

KOREA CAPITAL TRENDS

Q1 2021 VOLUME 23
발행일 MAY, 2021



Korea Capital Trends

Korea Capital Trends는 서울시 및 6대 광역시 상업용 부동산에 대한 직접 및 간접투자 시장동향을 제공하며 투자 주체가 부동산 관련 의사결정을 하는데 합리적 기준으로써 사용됩니다.

본 리포트는 분기별로 발간되며 '부동산도서관' 가입 회원은 메일링 서비스를 통해 정기구독이 가능합니다.

리포트에 사용된 건축물, 통계 관련 자료는 부동산도서관(www.crel.co.kr) 플랫폼에서 무료 회원가입을 통해 확인이 가능합니다.

SEOUL CAPITAL TRENDS

Q1 2021	거래금액	거래건수
Volume	10조 8,181억 원	4,738건
QoQ Chg.	18.7% ▲	20.2% ▲
YoY_3m Chg.	89.2% ▲	28.0% ▲

조사개요

조사기간

2021년 1월 1일 ~ 2021년 3월 31일
* 집계시점에 거래계약이 확정된 데이터(실거래 신고일 30일 기준)를 기준으로 리포트 작성

집계시점

2021년 5월

조사대상

매매시장	간접투자시장
실거래가 신고된 상업용 부동산 (출처: 국토교통부) * 상업용 부동산 기준 : 건축물 주용도가 제1종근린생활, 제2종근린생활, 판매, 교육연구, 숙박, 업무, 기타 (노유자, 위락, 의료, 운동, 종교, 문화 및 집회, 수련, 관광휴게, 발전, 장애식당, 방송통신, 교정및군사, 묘지관련) 시설인 것	REITs 국토교통부 리츠정보시스템, 한국감정원에 등록된 부동산 간접투자상품 REF 금융투자협회에 등록된 부동산 펀드

조사지역

서울 전역	
권역	세부지역
CBD	중구, 종로구
GBD	강남구, 서초구, 송파구
YBD	영등포구, 마포구
ETC	그 외 지역

건물규모
분류기준

규모	연면적
프라임	33,000㎡ (10,000py) 이상
대형	33,000㎡ (10,000py) 미만
중형	9,900㎡ (3,000py) 미만
소형	3,300㎡ (1,000py) 미만
초소형	990㎡ (300py) 미만

용어 정의

용어	전기 대비 증감율	의미
QoQ (Quarter on Quarter)		전분기 대비 증감률
YoY_3m (Year on Year_3months)	Chg.	전년도 동분기 대비 증감률
YoY_12m (Year on Year_12months)		전년(1년 누적치) 대비 증감률



Transaction Market

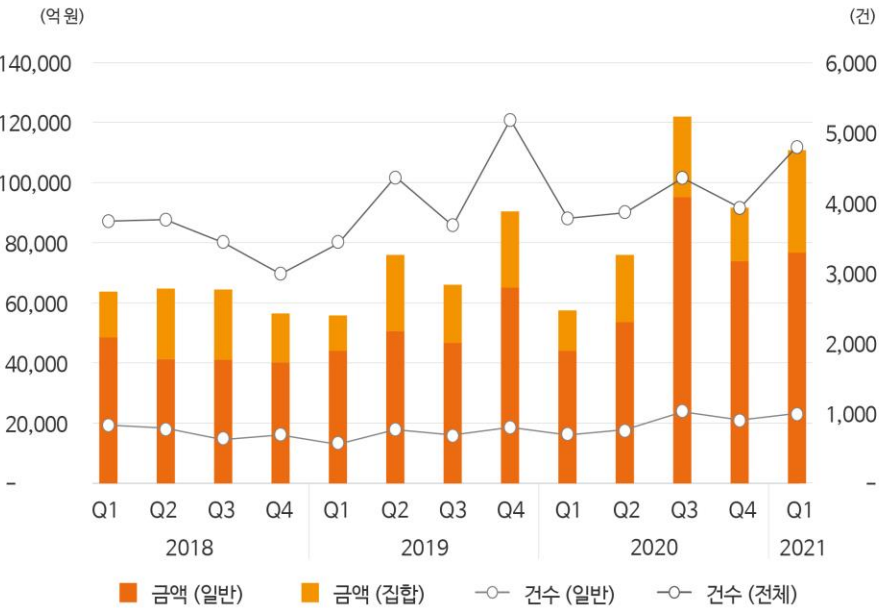
서울 상업용 부동산 거래 동향

‘21년 1분기 거래금액 10조 8,181억 원, 거래건수 4,738건으로 집계되어 전분기 대비 거래금액 및 거래건수 모두 증가함, 특히 당분기는 매년 1분기 기준 가장 높은 금액이 형성된 동시에 역대 3번째로 높은 투자 규모를 보임

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

거래금액 및 건수 동향



거래시기	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
2018	249,341	13,999	173,751	2,952
2019	288,227	16,514	209,283	2,830
2020	346,634	15,821	265,695	3,403
Q1 2021	108,181	4,738	76,994	1,000

Transaction Market

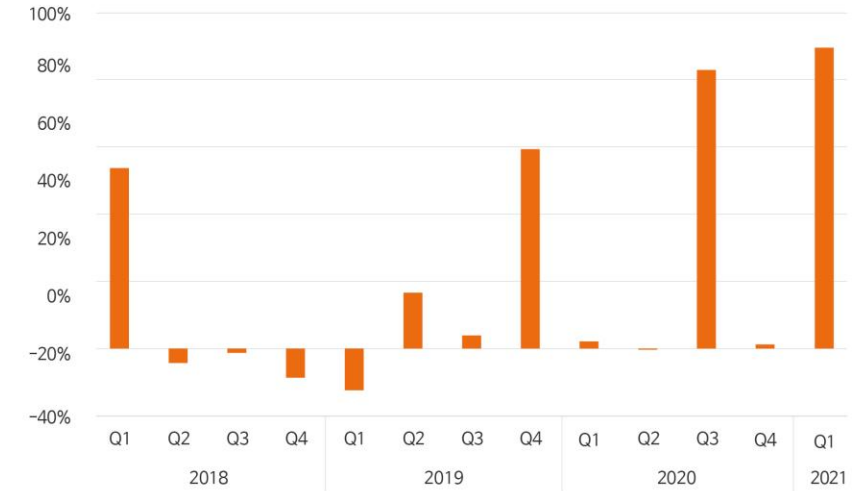
Q4 2020 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

전분기 대비 거래금액 증감률 (QoQ Chg.)

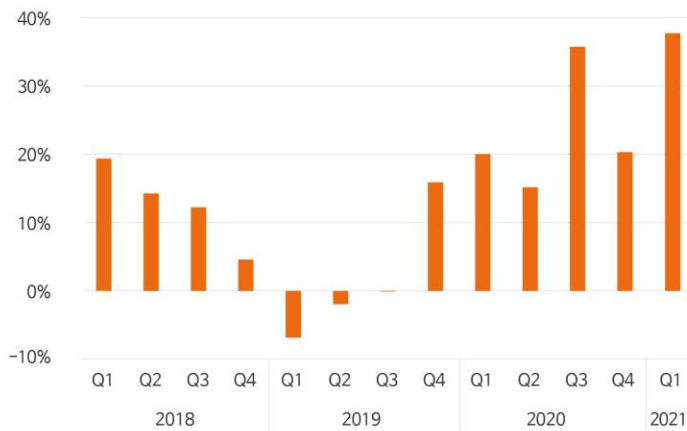


전년 동기 대비 거래금액 증감률 (YoY_3m Chg.)



전년 대비 거래금액 증감률 (YoY_12m Chg.)

전년 대비(12개월 누적) 37.3% 증가
→10조 원 이상으로 투자 규모가 확인된 분기와 '20년 3분기 거래가 속한 본 증감률에 영향을 미침



거래건수 지수 (일반건물 기준, 100 = 2018~2021 평균 거래건수)

'20년 3분기 부터 연속 3년 평균치를 상회함



Transaction Market

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

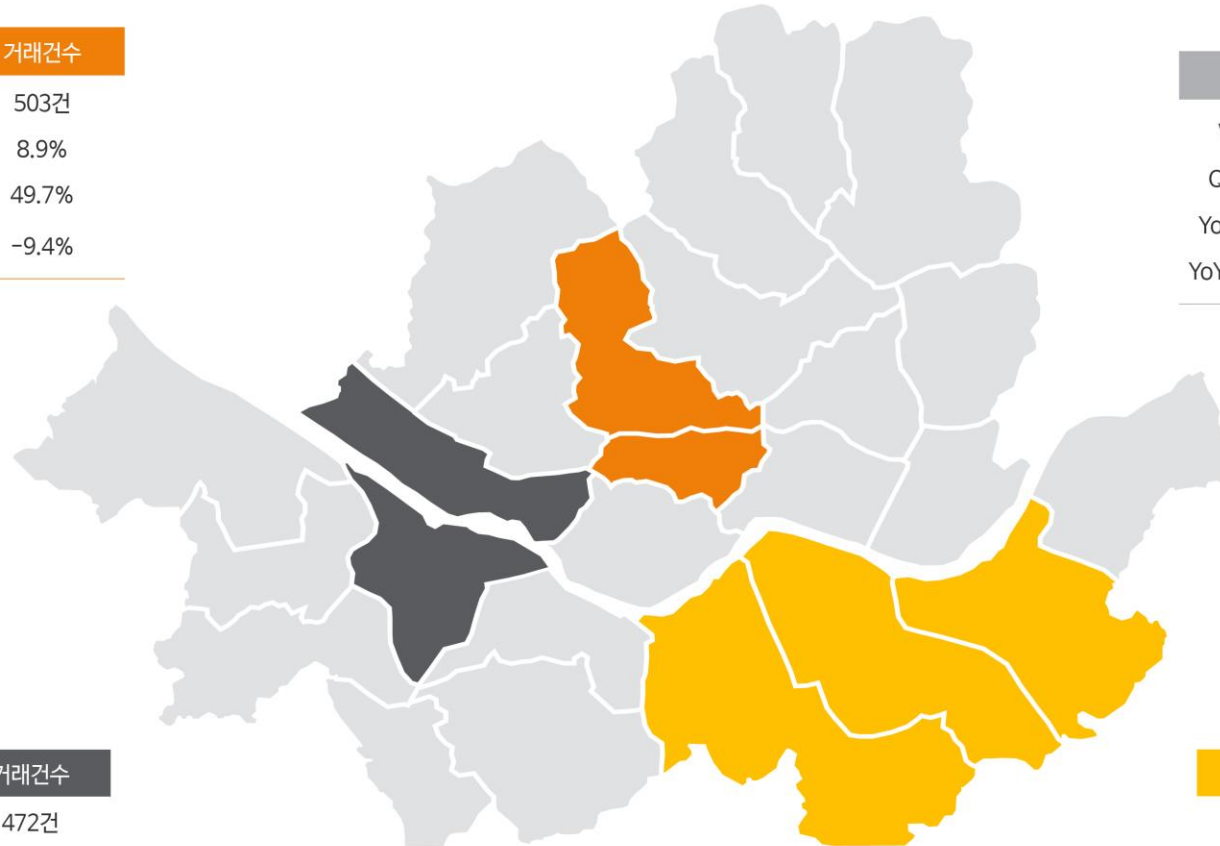
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

CBD

구분	거래금액	거래건수
Volume	1조 8,249억 원	503건
QoQ Chg.	117.8%	8.9%
YoY_3m Chg.	164.4%	49.7%
YoY_12m Chg.	25.7%	-9.4%

ETC

구분	거래금액	거래건수
Volume	3조 9,801억 원	2,815건
QoQ Chg.	15.3%	30.3%
YoY_3m Chg.	76.7%	29.4%
YoY_12m Chg.	42.3%	0.7%



YBD

구분	거래금액	거래건수
Volume	7,442억 원	472건
QoQ Chg.	-40.0%	9.5%
YoY_3m Chg.	17.8%	29.0%
YoY_12m Chg.	-10.4%	-12.8%

GBD

구분	거래금액	거래건수
Volume	4조 2,689억 원	948건
QoQ Chg.	19.1%	6.6%
YoY_3m Chg.	99.2%	15.2%
YoY_12m Chg.	57.5%	16.5%

Transaction Market

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

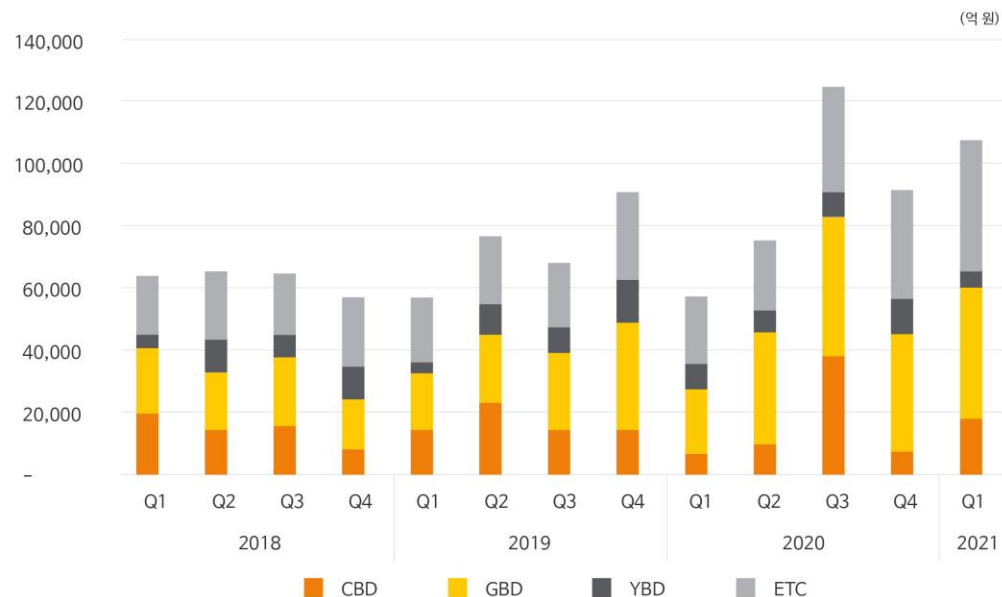
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

권역별 거래 동향

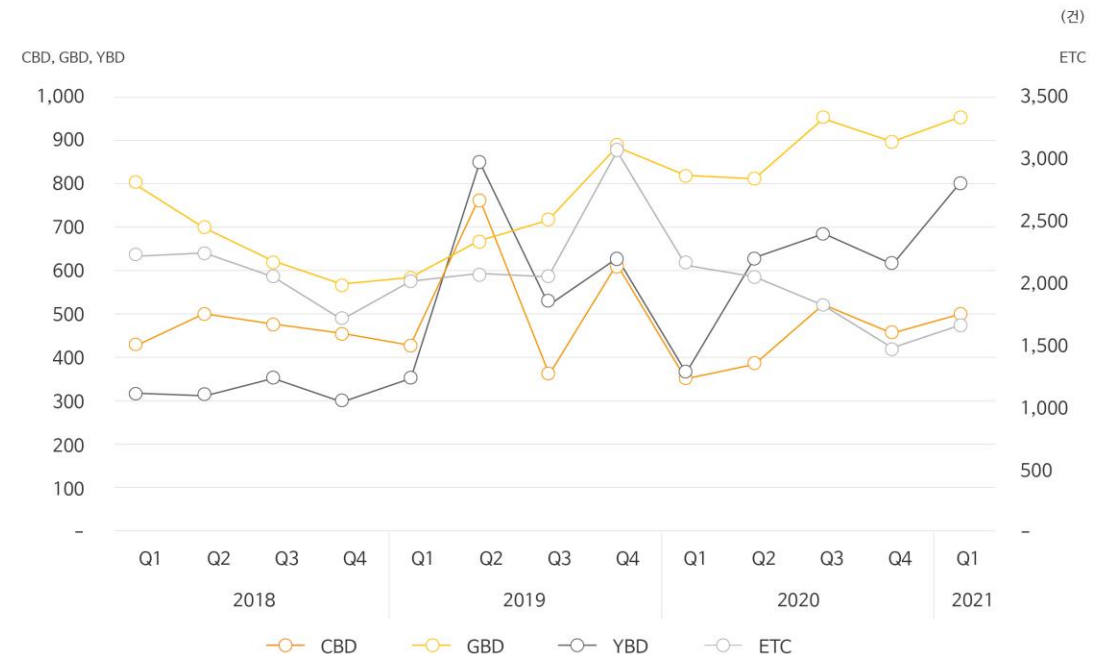
"전분기 및 전년 동기 대비 CBD 권역에서는 뚜렷한 증가율이 확인된 반면, YBD 권역은 감소된 수치로 집계됨"

- 당분기 거래금액 비중은 GBD 권역 39.5%, ETC 권역 36.8%, CBD 권역 16.9%, YBD 권역 6.9%로 차지함
- 타 권역 대비 큰 증가율을 보인 CBD 권역은 중구의 구분 건물 위주로 소형 및 초소형 규모 거래가 활발하게 움직인 결과로 분석됨
- 타 권역 유일하게 감소율을 보인 YBD 권역은 전분기 영등포구에 위치한 단일 건물의 프라임 및 대형 규모 거래 영향으로 확인됨
→ 여의도동 23-9번지 2,666억원 / 양평동3가 77-80번지 1,000억원

거래금액 동향



거래건수 동향

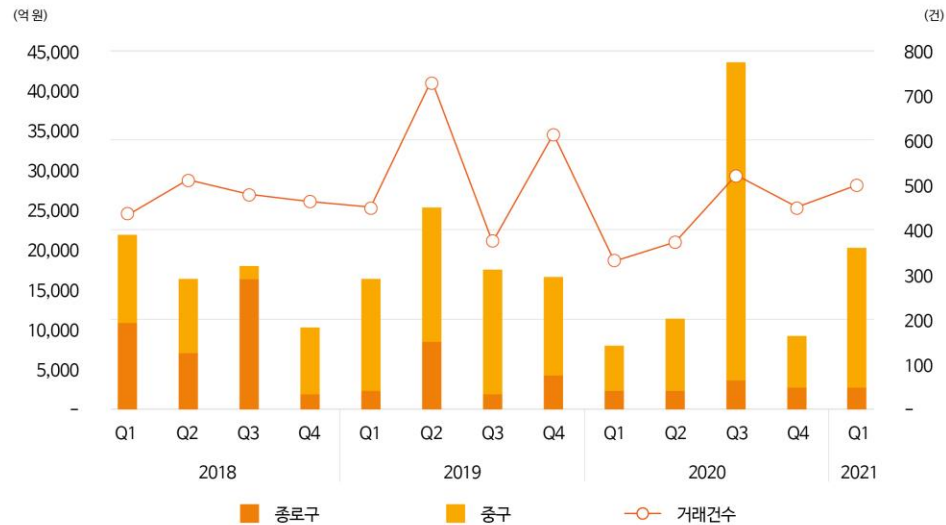


Transaction Market

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

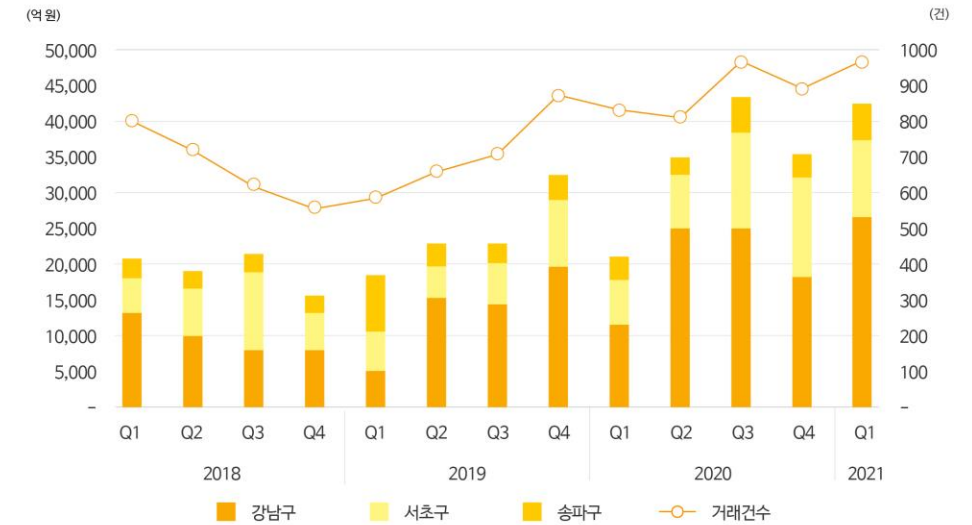
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

CBD 동향



- 프라이임 오피스 수요에 따른 중구 내 대형 규모 거래량이 늘어 거래금액의 증가를 이끔
→ 중구는 을지로2가 및 남창동에 위치한 구분 건물의 업무 시설(대로변)이 일부 거래된 영향
→ 종로구는 전분기 및 전년 동기 대비 상승한 반면 전년대비 거래량은 24.4% 감소
1) 송인동 200-16번지 715억 원 거래 영향
2) 2019년 3분기 이후 대형 규모 거래가 없었던 이유로 전년대비 거래량만 감소
※ 주요사례. 을지로 2가 1,929억 원 / 남창동 5,120억 원

GBD 동향



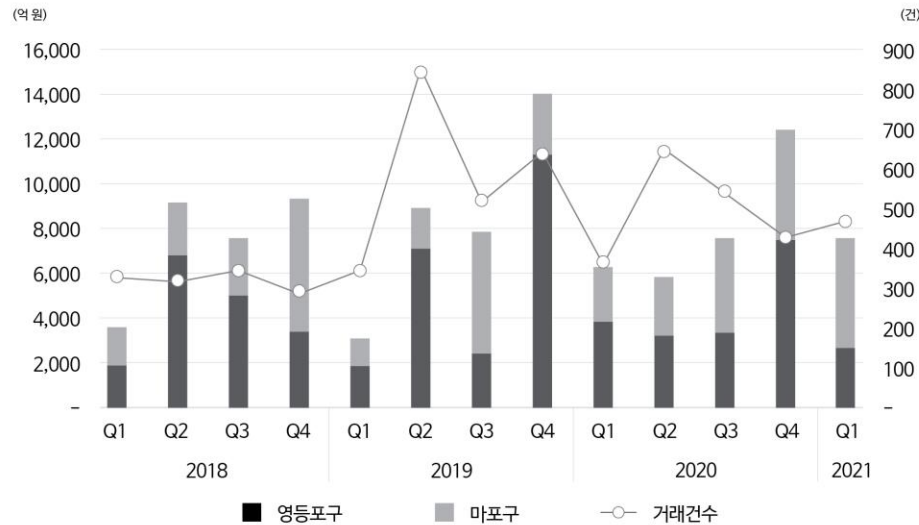
- 강남구는 거래비중 61.3%로 압도적인 거래량을 기록하며 다시 역대 최대 거래 금액 규모로 집계됨
→ 서초구는 전분기 역대 최대 거래량을 기록하여 당분기에는 18.5% 감소 추세로 확인
→ 송파구는 전분기 GBD내에서 유일하게 거래가 축소 되었으나
당분기는 44.1% 증가, 신천동 25.8% (1,339억 원), 방이동 25.5% (1,327억 원)
거래 비중이 송파구 거래량 증가를 견인
※ 주요사례. 신천동 1,189억 원 (올림픽로 구분 업무시설)
방이동 720억 원 (오금로 11길 숙박시설)

Transaction Market

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

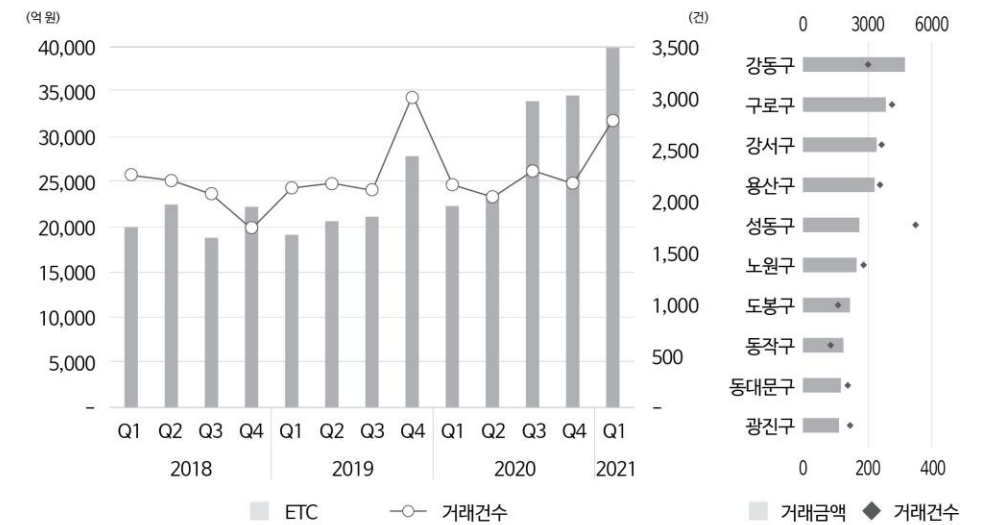
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

YBD 동향



- 마포구 100억원 이상의 상업용 부동산 거래 증가로 전년동기 대비 권역 거래량 큰폭 상승함
 - 권역 거래 금액은 전분기 대비 40%, 전년 대비 10.4% 감소하였으나 전년동기 대비는 17.8% 증가
 - 감소율은 영등포구의 영향, 증가율은 마포구영향으로 확인
 - 1) 영등포구 전분기 1,000억원 이상 거래 2건 영향으로 권역 거래량 감소
 - 2) 마포구는 전년 동기 대비 92.5% 큰 상승폭을 보임, 이는 100억원 이상의 거래가 2배 증가된 이유로 분석

ETC 동향



- '20년 3분기부터 최대 거래량 기록을 연속 경신함
 - 당분기 거래량은 도봉구를 필두로 동작구, 노원구, 강동구가 전분기 대비 150.0% 이상 높은 수치를 기록
 - 1) 도봉구. 방학동 717-6번지 1,750억 원
 - 2) 동작구. 사당동 1008-22번지 900억 원, 노량진동 62-8번지 300억 원

Transaction Market

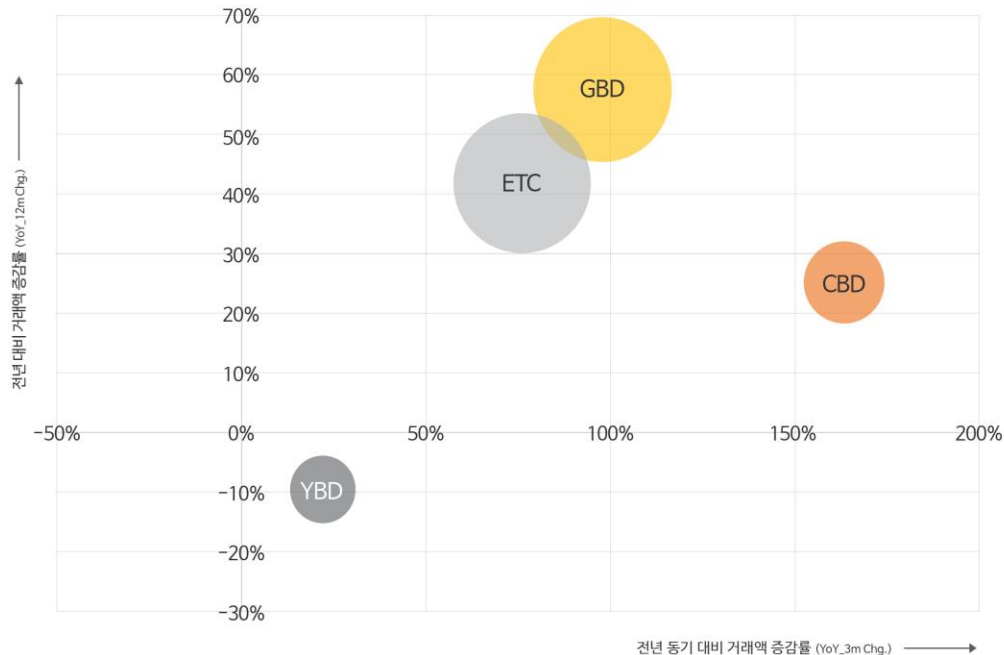
Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

권역별 거래 동향

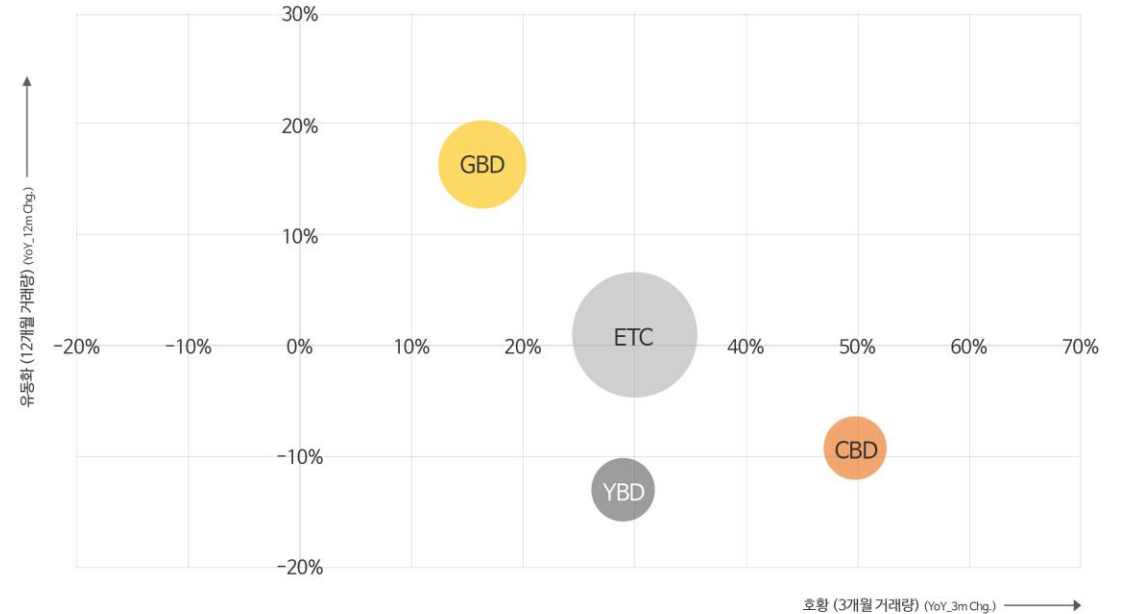
거래금액 기준

- 전년 대비 YBD 권역만 거래량이 유일하게 감소하여 4사분면에 위치하였으며 동시에 권역중 가장 적은 거래량을 기록함
- GBD 및 ETC 권역은 전분기에 이어 1사분면에 위치하여 원활한 상업용 부동산 거래 시장의 모습을 나타냄
 - GBD는 '19년 프라임 및 대형 규모 거래가 미미했던 반면, '20년에는 프라임 2건, 대형 8건이 거래가 완료
 - ETC는 '20년 프라임부터 초소형 규모까지 모두 활발하게 거래되었으며 특히 프라임 및 대형 규모가 ETC 권역의 투자 규모를 견인



거래건수 기준

- 거래금액 기준 가장 컸던 GBD 권역이 거래건수로는 비교적 작은 규모를 형성함, 이는 구분건물 보다는 단일건물 거래가 월등하게 높았던 이유로 분석되었음 (강남구 및 서초구가 높은 비중을 차지)
- 전년동기 대비 모든 권역에서 많은 거래가 이루어졌으나, CBD 및 YBD 권역은 '19년 2분기에 이미 많은 거래가 완료되어 당분기에는 감소 추세를 나타냄



Transaction Market

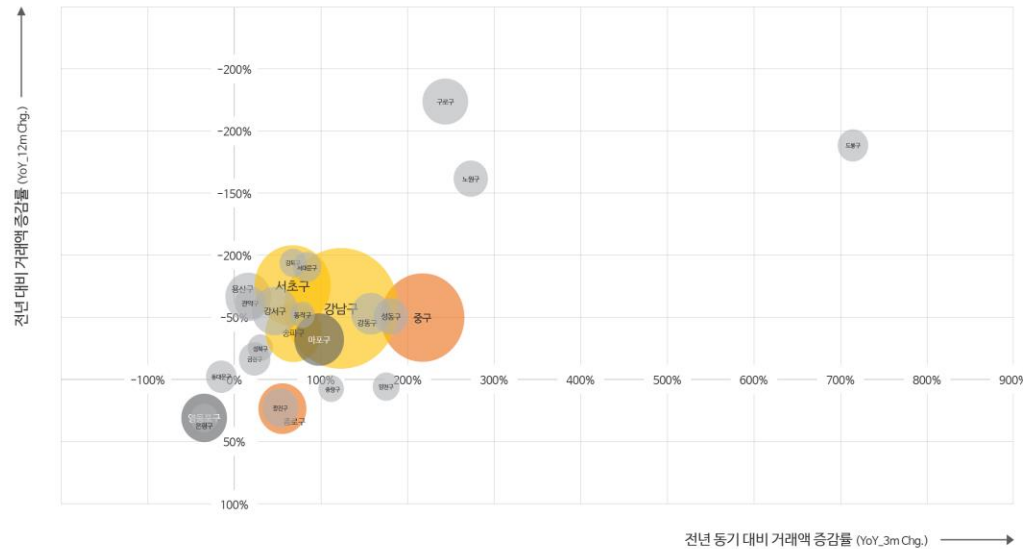
Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

행정구역 거래 동향

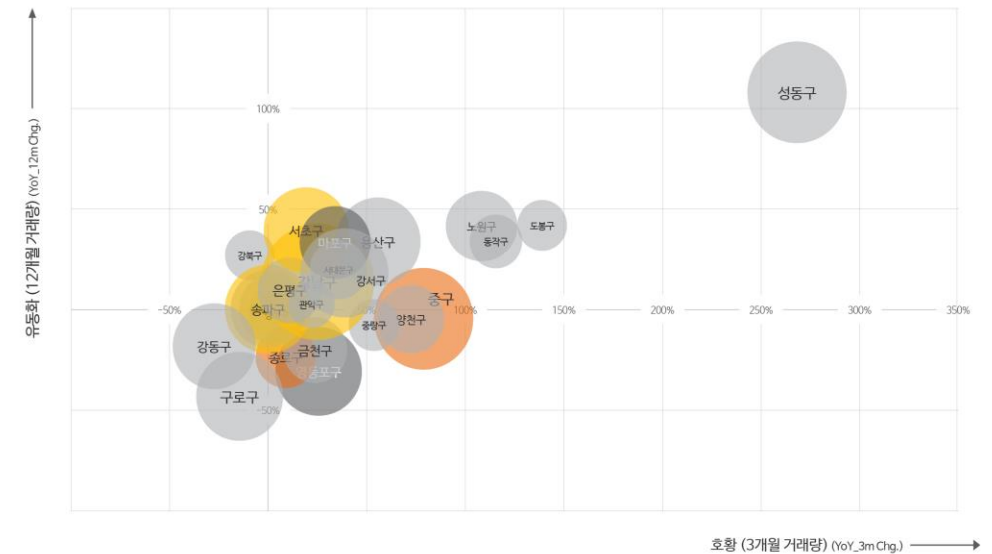
거래금액 기준

- 강남구 거래량이 2조 6,179억 원으로 여전히 가장 큰 거래 규모로 집계 되었고, 중구 1조4,274억 원, 서초구 1조 1,313억 원 순으로 거래가 완료 되었음
- 서초구는 3분기 연속 1조 원 대 상업용 부동산 시장을 형성하고 있으며, 당분기에는 서초동 1338011번지 1,050억 원이 거래되어 영향을 받음
- 거래금액 기준으로 1,000억 원 미만으로 확인되는 행정구(區)는 강북구가 유일하였지만, 3년 평균치(723억 원) 거래량 보다는 31.4% 상승한 것으로 확인됨 (당분기 거래금액: 950억 원)



거래건수 기준

- 거래금액 기준과 더불어 거래건수로도 강남구에서 424건이 거래되어 활발한 투자 규모 시장을 보여줌, 이 뒤를 잇는 중구 349건, 성동구 347건으로 300건 이상으로 관측된 구는 3개의 구가 유일함
- 유독 눈에 띄는 성동구는 당분기에 구분 건물이 310건 거래된 영향으로 분석되고, 특히 성수동2가 독섬로에 위치한 판매시설 246건의 비중이 컸음



Transaction Market

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

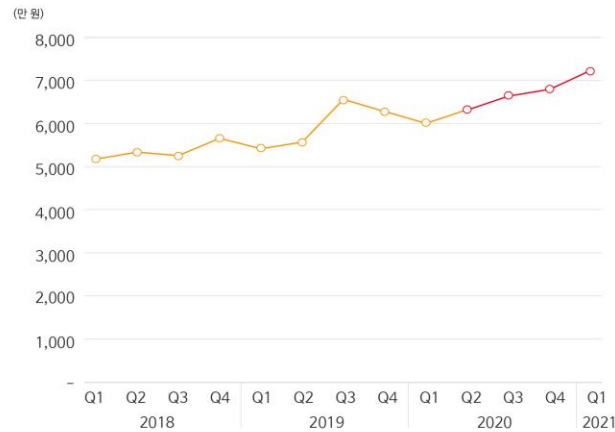
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

대지평당가 거래 동향

* 대지평당가 거래 동향은
집합건물을 제외한 수치임

서울 대지평당가 평균 추이

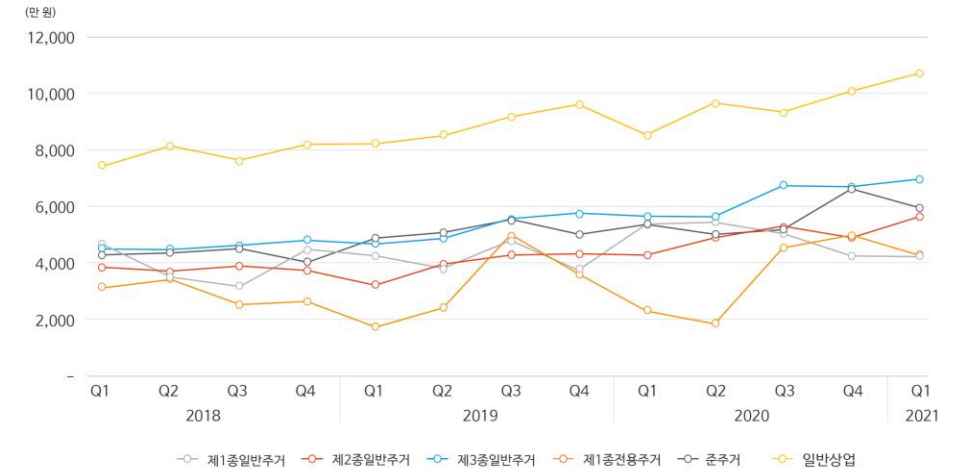
- '20년 1분기부터 상승세를 이어오고 있는 상황으로 특히 당분기에 역대 최대 대지평당가를 기록함
-전분기 대비 7.3%, 전년 동기 대비 19.9%, 전년 대비 9.9% 3개의 증감률 모두 증가함
- 당분기가 가장 높은 대지평당가는 CBD 권역에 속한 중구에서 거래된 명동2가 52-7번지 330억 원(대지면적:54.94py, 대지평당가: 60,062만 원)이며, 다음순으로도 중구 명동2가 54-1번지 119억원(대지면적: 22.69py, 대지평당가: 52,373만 원)으로 확인됨



거래시기	대지평당가	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
Q1 2020	5,429	-4.3%	6.6%	8.3%
Q2 2020	5,579	2.8%	4.8%	11.3%
Q3 2020	6,511	16.7%	26.3%	12.9%
Q4 2020	6,213	-4.6%	9.5%	11.7%
Q1 2021	6,016	-3.2%	10.8%	12.7%
Q2 2020	6,249	3.9%	12.0%	14.4%
Q3 2020	6,539	4.6%	0.4%	7.9%
Q4 2020	6,718	2.7%	8.1%	7.5%

용도지역별 거래 동향

- 전분기 대비 1종전용주거지역 및 준주거지역만 제외 후 타 용도지역 모두 상승함
→ 상승한 타용도지역 또한 전분기 대비 큰 상승폭을 보이지 않았으며 이중에서도 일반주거지역이 9.5%로 가장 큰 폭으로 상승함
-이는 GBD 권역에서 높은 가격의 거래 영향을 받은 것으로 분석됨



Transaction Market

권역별 대지평당가 거래 동향

* 대지평당가 거래 동향은
집합건물을 제외한 수지임

일반상업지역 기준

CBD와 GBD 권역 가격상승, 가장 큰 대지평당가 상승률은 동작구로 확인됨

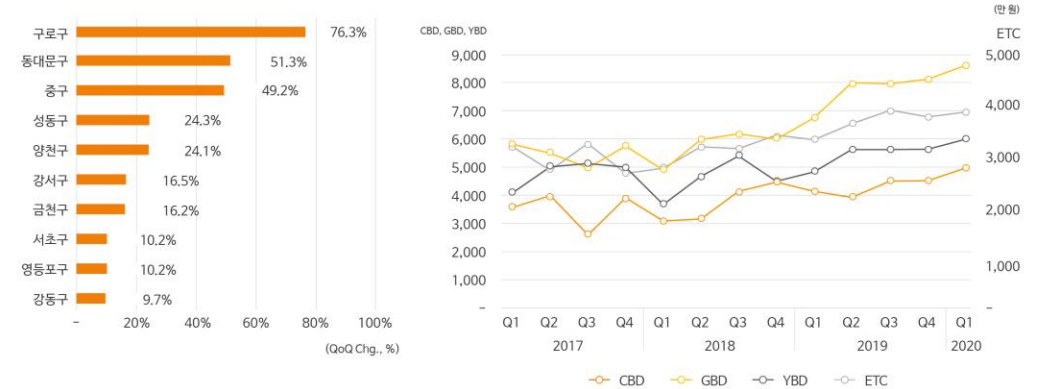
- 2분기 연속 상승했던 YBD 및 ETC 권역은 감소한 반면 CBD와 GBD 권역은 증가한 모습을 보임
→ 권역별 평균 대지평당가는 CBD 9,450만 원, GBD 19,388만 원, YBD 8,245만 원, ETC 7,836만 원으로 형성됨
- 전분기 대비 동작구에서 가장 큰 상승률을 보였으며, 이는 노량진동 일반상업지역에 위치한 근린생활시설 용도의 거래 영향으로 분석됨 (노량진동 6208번지 300억원, 대지평당가 25,826만 원)
- 당분기 거래량으로 살펴보면, 서초구에서 20,997만원으로 가장 높았으며 전분기 대비 22.1% 전년 동기 대비 51.5% 상승함
-가장 낮은 평균 대지평당가가 확인된 행정구는 노원구 4,077만 원 강서구 4,297만 원, 강북구 4,852만 원 순으로 확인됨



제2종일반주거지역 기준

구로구가 가장 높은 가격 상승률을 기록하였으며 서울 전 권역에서 가격 상승세가 관측되었음. 이는 주거에 대한 공급 부족과 수요 증가가 원인으로 추정됨

- 4개의 권역 모두 증가함, 특히 CBD 및 GBD 권역은 2분기 연속 증가세를 이어갔음
→ 권역별 평균 대지평당가는 CBD 4,966만 원, GBD 8,529만 원, YBD 6,055만 원, ETC 3,854만 원으로 형성됨
- 당전분기 대비 구로구에서 가장 큰 상승률을 보였는데 이는 구로동을 중심으로 근린생활시설 거래 영향으로 분석됨
- 당분기 거래량으로 살펴보면, 강남구에서 10,718만원으로 가장 높았으며 전분기 대비 8.8%, 전년 동기 대비 30.2% 상승함
-가장 낮은 대지평당가가 확인된 행정구는 도봉구 2,149만원으로 확인됨



Transaction Market

주용도별 거래 동향

*주용도별, 건물규모별 거래 동향은 집합건물을 제외한 수치임

*QoQ Chg., YoY Chg. 거래금액 기준

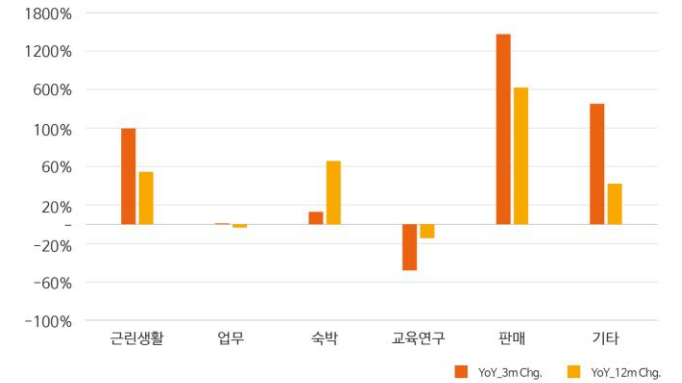
- '20년부터 판매시설들의 자산 유동화가 활성화되면서, '19년 대비전년 동기 증감률이 큰 폭으로 상승하고 있음
-당분기 거래된 빅마켓 도봉점 (도봉구 방학동 717-6번지) 1,750억 원으로 전년 동기 대비('20년 1분기 10억 원) 큰 상승률을 보였지만, 전분기에 각 지역 상권의 대표적인 프리미엄 규모 건물들 거래 영향으로 전분기 대비 75.2% 감소함
- 유일하게 모든 기간의 증감률이 감소한 교육연구시설은 당분기와 '20년 2분기 거래량이 감소된 영향으로 분석됨

(억 원, 건)

주용도	거래금액	거래건수	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
판매	1,799	5	-75.2%	1,597.5%	704.2%
숙박	4,095	25	232.3%	124.9%	41.8%
근린생활	56,732	883	30.7%	100.2%	53.8%
업무	3,658	38	13.4%	12.9%	65.5%
교육연구	9,956	37	-40.6%	1.7%	-4.8%
기타	753	12	-47.5%	-46.7%	-14.5%
합계	76,994	1,000	5.0%	72.2%	41.9%

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

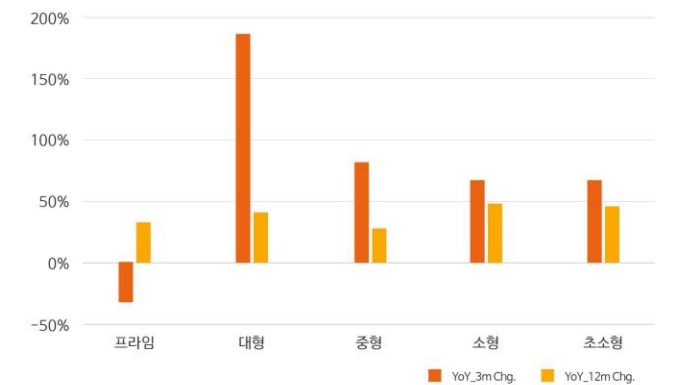


건물규모별 거래 동향

- 프리미엄 규모 거래는 전분기 및 전년 동기 대비 모두 감소하여 거래량이 다소 주춤하는 추세를 보임
→ 반면, 전년대비 증감률은 '20년 3분기에 2조 2,996억 원 거래되어 아직증가세는 유지 (중구 2건, 강남구 1건, 구로구 1건)
- 당분기 기준으로 대형 규모 거래가 전분기 및 전년 동기 대비 모두 가장 큰 폭으로 증가
→ 각 지역 상권에서 투자 가치가 우수한 업무 및 근린생활시설들이 거래된 영향으로 분석됨 (ETC 4, CBD 3건, GBD 2건)

(억 원, 건)

건물규모	거래금액	거래건수	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
프리미엄	1,750	1	-81.9%	-30.6%	31.1%
대형	8,109	9	44.2%	185.2%	40.1%
중형	10,592	31	35.6%	79.2%	28.7%
소형	27,842	198	17.0%	67.0%	46.3%
초소형	28,701	761	8.8%	71.2%	46.3%
합계	76,994	1,000	5.0%	72.2%	41.9%



Transaction Market

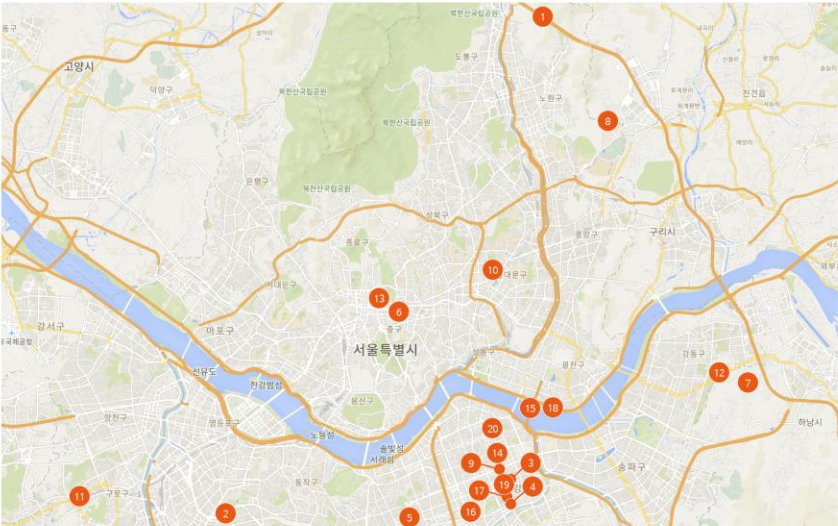
Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

주요 매매 사례 TOP 20

NO	빌딩명	위치	연면적 (py)	대지면적 (py)	거래액 (억원)	연면적평당가 (천원)	대지평당가 (천원)	거래년월
1	빅마켓 도봉점	도봉구 방학동 717-6번지 외	11,652	2,397	1,750	15,019	73,003	202101
2	KICOX 벤처센터	구로구 구로동 188-5번지	8,317	2,237	1,189	14,294	53,140	202102
3	케이스퀘어강남I	강남구 역삼동 819번지	3,214	319	1,160	36,095	363,583	202103
4	511 TOWER	서초구 서초동 1338-11번지	3,877	323	1,050	27,080	325,495	202102
5	쌍림빌딩	동작구 사당동 1008-22번지	6,495	775	900	13,857	116,192	202103
6	삼부빌딩	중구 남창동 9-1번지	4,616	518	871	18,870	168,015	202102
7	강동그린타워	강동구 길동 459-3번지	8,046	657	850	10,564	129,352	202103
8	KT공릉지점	노원구 공릉동 375-4번지	2,252	2,109	800	35,520	37,934	202101
9	세현빌딩	서초구 반포동 737-10번지	1,186	184	730	61,549	396,846	202101
10	송인동 200-16	종로구 송인동 200-16번지	4,974	1,003	715	14,376	71,265	202103
11	화창기공 (주)	구로구 오류동 94-3번지 외	1,295	2,685	695	53,635	26,132	202103
12	성내동 48-1	강동구 성내동 48-1번지 외	3,025	604	695	22,964	114,984	202102
13	N 빌딩	중구 순화동 2-6번지 외1	4,479	683	679	15,161	99,456	202103
14	삼영빌딩	서초구 반포동 722-2번지 외	469	241	595	126,907	247,041	202103
15	HY TOWER	강남구 신사동 666-10번지 외	1,281	272	593	46,303	218,154	202102
16	E 호텔	서초구 서초동 1593-1번지 외	1,445	349	572	39,582	164,084	202103
17	스타크 강남빌딩	서초구 서초동 1327-15번지	1,525	178	550	36,070	308,480	202103
18	루비나빌딩	강남구 청담동 48번지 외	913	228	510	55,834	223,601	202101
19	서초동 1317-9	서초동 1317-9번지 외	540	136	450	83,340	331,389	202103
20	신사동 514-20	신사동 514-20번지	318	112	446	140,337	397,193	202103

(일반건물기준)



(왼쪽 표참고)

거래시장 동향 전망

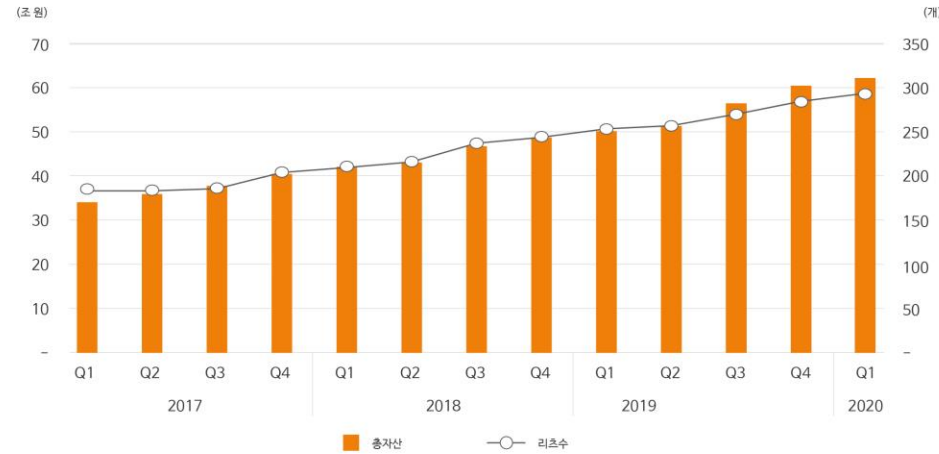
- “거래량 증가를 견인한 대형 이하 규모, 특히 중대형 개발 수요가 꾸준할 것으로 예상되어 중형 및 대형 규모에서 뚜렷한 증가세가 이어질 것으로 예상, 다만 공실 증가와 대출 규제 영향으로 소형 이하 거래 시장은 악세로 전환 가능성 있음”
- 대형이하 규모 거래량은 대출규제 및 저금리기조가 장기화 임에도 불구하고 유동자금이 수익형 부동산으로 흘러 큰 증가폭의 요인으로 분석됨. 특히 매년 1분기 기준 역대 최대 규모로 집계됨과 동시에 전체 거래량 또한 뚜렷한 증가세를 보였음
- 수도권 수요 과열 공급 부족으로 역세권 고밀도 개발 활성화 정책이 올 1월에 발표되면서 정책적으로 필요한 주택공급과 물류배송거점을 확보하기 위한 개발 사업자들의 향후 고밀 개발이 활발하게 이루어짐에 따른 소규모 개발 부지에 대한 수요도 꾸준할 것으로 예상됨

Indirect Investment

REITs

리츠 총 자산 및 리츠 수

- 당분기기준총리츠수 291건으로전분기대비 3.2%증가, 자산총계 63.8조 원으로 전분기 대비 4.1% 증가하였음



유형별 리츠

	유형별리츠	CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠
Q4 2020	총자산 리츠수	3.8조 원 26개	57.0조 원 252개	0.5조 원 4개
Q1 2021	총자산 리츠수	3.9조 원 25개	59.4조 원 262개	0.5조 원 4개
QoQ Chg.	총자산 기준	2.6% ▼	4.2% ▲	-

- * CR리츠(기업구조조정리츠) : 투자대상이 기업구조조정용 부동산으로 한정
- * 위탁관리리츠 : 리츠 운용을 외부 자산관리회사가 담당하는 명목회사형
- * 자기관리리츠 : 상근 임직원이 직접 부동산 투자, 운용을 담당하는 상법상 주식회사

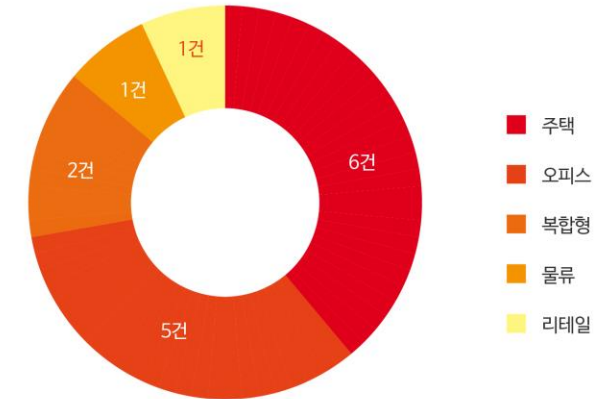


Q1 2021 리츠 설정규모 증감률

리츠 수 QoQ Chg.	자산총계 QoQ Chg.	자산총계 YoY_12m Chg.
3.2% ▲	4.1% ▲	23.7% ▲

신규설립 투자 대상

- 2021년1분기인가받은리츠는총15건으로주택6건, 물류 5건, 오피스 2건, 호텔 1건, 리테일 1건으로 설정됨



영업인가 현황

인가일	투자대상	부동산투자회사	투자위치
21.01.25	물류	(주)대한제29호파주금촌위탁관리	경기도 파주시 소재 임대주택
21.01.29	리테일	(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리	경기도 수원시 소재 리테일
21.02.17	오피스	(주)투게더한라시그마위탁관리	서울시 송파구 소재 오피스
21.02.17	오피스	(주)제일풍경채대한제32호위탁관리	충청북도 청주시 소재 임대주택
21.02.26	복합형	(주)신한알파역삼위탁관리	서울시 강남구 소재 오피스
21.02.26	물류	(주)디디아이제이제이60위탁관리	제주도 서귀포시 소재 호텔
21.03.17	주택	(주)케이원제13호위탁관리	경기도 이천시 소재 물류센터
21.03.25	오피스	(주)이지스로지스틱스위탁관리	경기도 여주시 소재 물류센터

* Q1 2021 인가 및 등록이 진행된 리츠는 주요 인가 현황에 작성된 8건 외 7건으로 설정됨

Indirect Investment

REF

펀드 총 자산 및 펀드 수

- 당분기기준총설정펀드수 2,164건으로전분기대비 2.2% 증가, 총설정잔액은 111조 8,517억 원으로전분기대비 0.3% 증가하였음



신규설정 금액 및 펀드 수

- 신규설정된부동산펀드수는 121건으로전분기대비 12.3% 감소, 총 설정 금액은 2조 8,318억 원으로 전분기 대비 50.1% 감소하였음

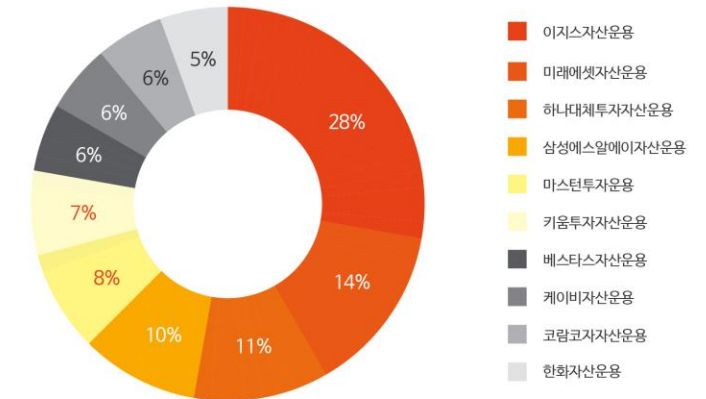


Q1 2021 펀드 신규설정규모 증감률

설정건수 QoQ Chg.	설정금액 QoQ Chg.	설정금액 YoY_12m Chg.
12.3% ▼	50.1% ▼	35.5% ▼

운용사별 설정금액 비중

- 2021년 1분기 기준 운용사별 부동산펀드 설정금액을 보면 이시스자산운용이 16조 3,467억이 설정되어 있어 가장 높았으며 미래에셋자산운용 8조 344억, 하나대체투자자산운용 5조 8,398억 원순으로 설정되어있음

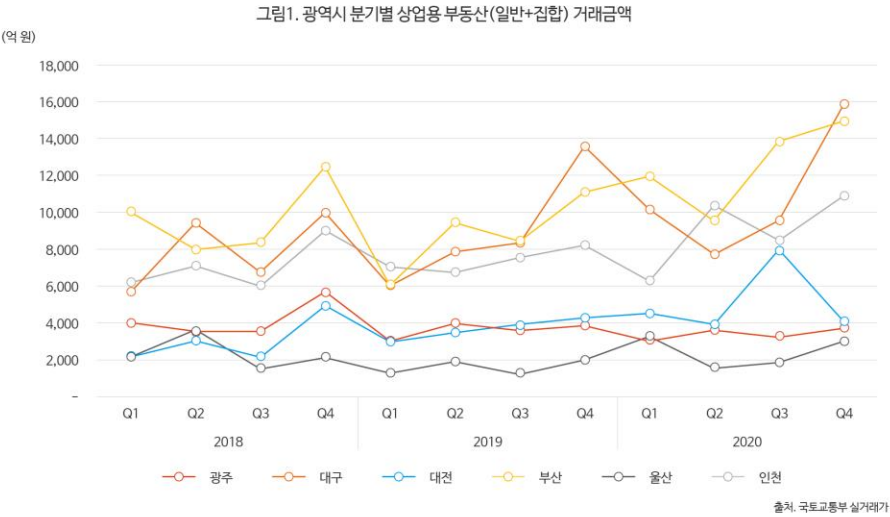


신규설정 현황

설정일	투자지역	자산운용사	펀드명	설정원본 (백만원)
21.01.19	해외	한화자산운용	한화JapanREITs부동산투자신탁 1 (리츠-재간접형) C-RP (퇴직연금)	191
21.01.28	국내	한국투자신탁운용	한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁 (재간접형)	54,765
21.02.08	해외	엘비자산운용	엘비아시아전문투자형사모부동산투자신탁 15	2,830
21.02.10	혼합	메리츠자산운용	메리츠글로벌리츠부동산투자신탁 [리츠-재간접형] 종류A	100
21.02.26	혼합	유경피에스자산운용	유경플레이너블라부동산인프라투자신탁 (재간접형) ClassA	1,224
21.03.15	해외	케이비자산운용	KB미국데이터센터인프라리츠부동산투자신탁 (재간접형) (H) S-P	25
21.03.19	국내	키움투자자산운용	키움마일스톤전문투자형사모부동산투자신탁 24 [재간접형] C-P (퇴직연금)	5,000
21.03.26	국내	와이드크릭자산운용	와이드크릭 1 전문투자형사모부동산투자회사 (운용)	7,800

* 금융투자협회에공시되지않은사모펀드는제외함 / * Q1 2021 신규설정펀드는주요인기현황에작성된8건외6건으로설정됨

광역시 분기별 거래량 특징



부동산도서관 마켓리포트는 상업용 부동산의 직전 3년 거래량 + 당해년도 거래량을 분석 기준으로 한다. 그래서 2021년 1분기 마켓리포트를 시작하면서, 6대 광역시의 2018~2020년 3개년 거래량을 들여다보고자 한다.

그림1을 보면 부산, 대구, 인천 3개 광역시가 앞치락뒤치락하며 상위 그룹을 이루고, 대전, 광주, 울산 3개 광역시가 하위 그룹을 이루고 있다. 상하로 나뉜 두 그룹은 좀처럼 교차하지 않는데, 2020년 3분기에는 대전의 거래금액이 치솟으면서 두 그룹이 접할뻔했다. 이는 홈플러스 대전둔산점이 3,840억 원에 거래된 영향으로, 거래량 추세를 분석하는 데는 이상 관측치로 간주해도 무방할 것 같다.

표1에서 3개년 거래량 합계액을 살펴보면, 상하 그룹 간의 양극화는 더 분명하게 드러난다. 부산, 대구, 인천, 대전, 광주, 울산 순으로 나타나는 6대 광역시 거래량을 설명할 수 있는 원인에는 무엇이 있을까?

광역시 주민등록인구 특징

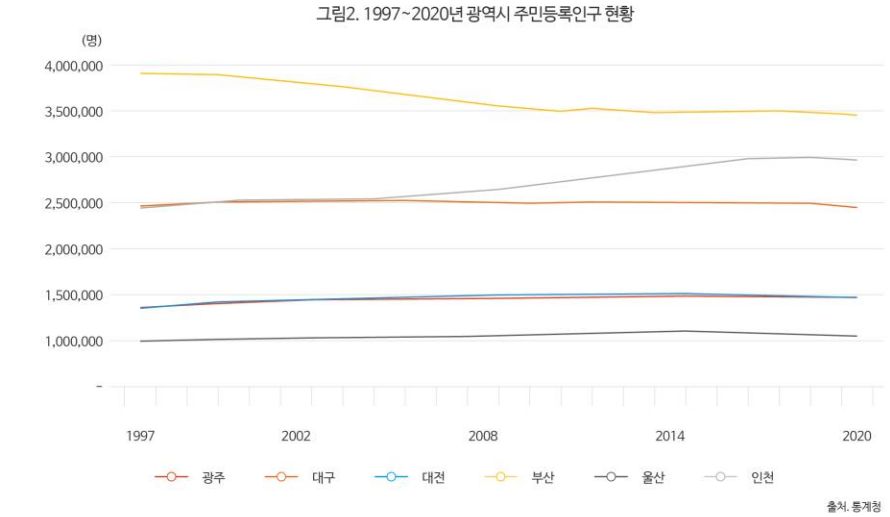


표1에서 3개년 거래량 합계액을 살펴보면, 상하 그룹 간의 양극화는 더 분명하게 드러난다. 부산, 대구, 인천, 대전, 광주, 울산 순으로 그림2는 울산이 광역시로 편입된 1997년부터 2020년까지의 주민등록인구 추이를 보여준다. 해당 기간 광역시별 인구의 연평균성장률을 살펴보면 부산(-0.55%)과 대구(-0.12%)는 인구가 감소하고 있고, 인천(0.81%)을 비롯한 대전(0.46%), 광주(0.40%), 그리고 울산(0.51%)은 인구가 증가하고 있다.

또한 2, 3위 인천과 대구의 인구수는 1999년을 기점으로 순위 변화가 있었고 그 격차는 50만 이상으로 벌어졌으며, 2위 인천과 1위 부산의 격차도 45만으로 줄고 있다. 4, 5위 대전과 광주도 1998년에 순위 변화가 있었지만, 그 격차가 13만으로 크지 않은데, 이는 2012년 세종특별자치시가 광역자치단체로 출범함에 따라 지리적으로 가장 가까운 대전의 인구가 유출된 영향으로 추정된다

표1. 광역시 분기별 상업용 부동산 (일반+집합) 거래금액

	2018				2019				2020				합계
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
부산	10,044	7,820	8,444	12,693	6,087	9,303	8,630	10,979	11,892	9,225	13,704	14,873	123,694
대구	5,534	9,177	6,534	9,892	6,152	7,791	8,414	13,202	10,254	7,389	9,483	15,879	109,702
인천	6,431	7,129	5,893	8,987	6,956	6,712	7,550	8,307	6,328	10,553	8,517	10,876	94,240
대전	2,500	2,867	2,072	4,947	2,734	3,433	3,752	4,265	4,522	3,848	7,859	4,053	46,851
광주	4,061	3,662	3,370	5,490	2,921	4,037	3,215	3,541	2,882	3,308	3,044	3,549	43,080
울산	2,411	3,743	1,128	2,297	990	1,782	931	1,941	3,251	1,447	1,720	2,983	24,624

표2. 2012~2020년 세종특별자치시 전출/전입 이동자 수 상위 5개 시·도

전입지	전출지	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	합계	비율
		순이동지수	순이동지수	순이동지수	순이동지수	순이동지수	순이동지수	순이동지수	순이동지수	순이동지수		
세종특별자치시	대전광역시	6,540	1,662	11,349	22,104	12,969	17,836	15,815	13,282	7,171	108,728	44.3%
	경기도	3,902	2,372	5,701	7,087	3,693	3,251	2,817	1,853	402	31,078	12.7%
	충청남도	2,440	710	3,759	5,479	2,517	2,706	2,531	2,165	1,643	23,950	9.8%
	서울특별시	1,983	1,756	4,984	5,322	3,131	2,618	2,137	1,431	439	23,801	9.7%
	충청북도	827	919	4,072	6,753	2,918	3,455	3,005	1,560	8	23,517	9.6%
	전국	17,493	8,696	33,456	53,044	29,816	34,690	31,433	23,724	13,025	245,377	100.0%

(명)

출처: 국가통계포털

표2를 통해 해당 기간 세종시로 순유입된 인구의 44.3%인 10만 8천 명이 대전으로부터 유입되었음을 확인할 수 있으며, 관련한 기사(세종시는 블랙홀...충청인구 빨대효과' 심각(종합) 2019.10.8/연합뉴스)도 찾아볼 수 있다..

광역시 거래량과 인구

앞서 살펴본 거래량과 인구의 내림차순 결과는 2, 3위 대구와 인천의 순위가 역전된 점을 제외하면 인구가 많은 지역의 거래량이 많다는 휴리스틱(heuristics: 복잡한 과제를 간단한 판단 작업으로 단순화시켜 의사결정 하는 경향. 출처 네이버 심리학용어사전)에 도달할 수 있다. 또한, 1999년에 대구와 인천의 인구 역전 현상과 함께 인천의 인구가 급속하게 증가하고 있다는 점을 고려할 때, 이 휴리스틱은 인구변화가 급격하지 않은 상황에서 보수적으로 적용할 때 그 정확도가 더 높을 것으로 예상된다.

상권을 평가할 때 유동인구와 배후세대를 중요하게 고려한다. 확률적으로 사람이 많을수록 수요가 증가하며, 그 수요는 공간(부동산)에서의 소비 또는 매출로 나타나기 때문이다.

이러한 관점을 광역시 거래량과 인구에 적용하면, 인구가 증가할수록 상업용 부동산에 대한 수요가 늘어나게 되고, 단기에는 상업용 부동산 단위 가격이 상승하고, 장기에는 상업용 부동산 공급량이 증가할 것이다. 이때 직장 및 학군 등 인구가 지속해서 유입될 여건이 조성된다면, 상업용 부동산의 거래량이 증가하는 선순환을 이어갈 것이며, 앞서 언급한 휴리스틱과도 자연스럽게 연결 지을 수 있다.

다만 광역시가 통상 인구 100만을 상회하는 경우에 설치된 과거 사례와 면적, 지리적 여건, 잔여지역에 미치는 영향 및 재정자립도 등을 종합 검토해서 설치되는 점을 고려할 필요가 있다. 인구가 많은 지역의 거래량이 많다는 휴리스틱은 광역시가 자족이 가능한 일정 규모 이상의 구역이라는 가정하에 성립되는 가설로, 시·군·구 단위에 적용하기에는 무리가 있으며, 좀 더 세련된 기준이 필요할 것이다.

마치며

대한민국 제2의 도시는 어디일까? 인천이 제2의 도시가 됐다는 기사([로드맨] '일방통행 서울민국' 1편 제2의 도시가 바뀐다? 2020.09.12/뉴스데스크/MBC)를 접한 적이 있다.

기사의 내용을 요약해보면 부산의 청년층이 일자리를 찾아 부산을 떠나고 있으며, 2017년 지역 내 총생산 규모에서 인천이 부산을 처음 앞질렀다고 한다. 또한, 2030년대 중반에는 둘의 인구수도 역전될 것으로 예측하는데, 이러한 현상의 원인은 인천이 서울과 가깝기 때문이라고 진단한다. 더불어 서울과 먼 지역에서 거점 역할을 하던 다른 도시들도 수도권에 그 기능을 빼앗기고 있다고 한다.

부동산 가격을 잡기 위한 정부 정책의 부작용으로 곳곳에서 풍선 효과가 일어나는 요즘, 부동산 가격이라는 현상 기저에 위치한 원인을 세심하게 숙고한 정책의 실현을 기대해 본다.



부동산도서관
빅데이터 연구소
장길만 선임연구원

상업용 부동산 마케팅 전문기업인 부동산도서관은
부동산 투자자에게 필요한 매입/매각 시기와 대상지를
추천하는 큐레이터 역할을 담당하고 있습니다.

METROPOLITAN CITIES CAPITAL TRENDS

Q4 2020	거래금액	거래건수
Volume	5조 1,987억 원	5,826건
QoQ Chg.	0.4% ▼	5.2% ▲
YoY_3m Chg.	32.9% ▲	10.9% ▲

조사개요

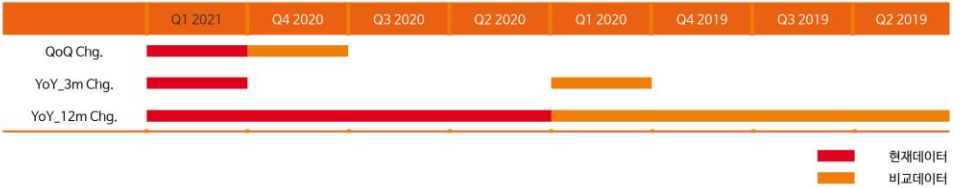
조사기간	2021년 1월 1일 ~ 2021년 3월 31일 * 집계시점에 거래계약이 확정된 데이터(실거래 신고일 30일 기준)를 기준으로 리포트 작성
집계시점	2021년 5월
조사대상	매매시장 실거래가 신고된 상업용 부동산 (출처: 국토교통부) * 상업용 부동산 기준 : 건축물 주용도가 제1종근린생활, 제2종근린생활, 판매, 교육연구, 숙박, 업무, 기타 (노유자, 위락, 의료, 운송, 종교, 문화 및 집회, 수련, 관광휴게, 발전, 장애인복지, 방송통신, 교정및군사, 묘지관련) 시설인 것
조사지역	6대 광역시 전역 (광주, 대구, 대전, 부산, 울산, 인천)

건물규모 분류기준

규모	연면적
프라임	33,000㎡ (10,000py) 이상
대형	33,000㎡ (10,000py) 미만
중형	9,900㎡ (3,000py) 미만
소형	3,300㎡ (1,000py) 미만
초소형	990㎡ (300py) 미만

용어 정의

용어	전기 대비 증감율	의미
QoQ (Quarter on Quarter)		전분기 대비 증감률
YoY_3m (Year on Year_3months)	Chg.	전년도 동분기 대비 증감률
YoY_12m (Year on Year_12months)		전년(1년 누적치) 대비 증감률



Transaction Market

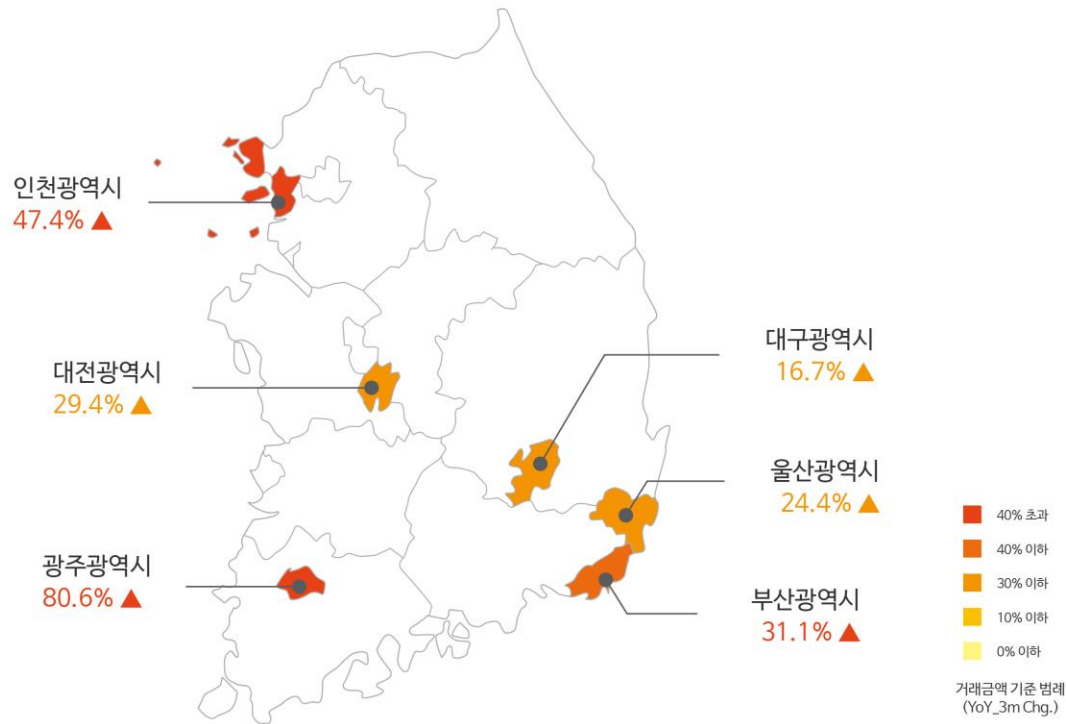
광역시 상업용
부동산
거래 동향

부산광역시

“실거래가신고가 실시된 2006년 이후, 당분기 거래는 ‘20년 4분기에 집계된 대구 상업용 부동산 거래금액(1조 5,879억원) 다음으로 거래금액 최고점인 1조 5,590억 원을 경신했다” (25page 참조)

대구광역시

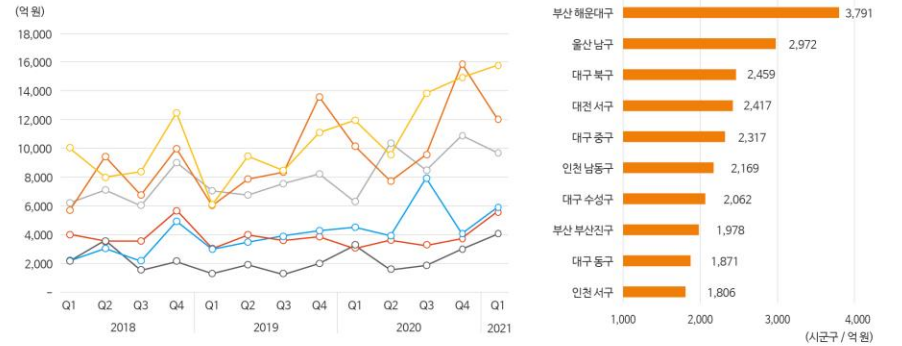
“당분기 전국광역시의 전년 동기 대비 거래금액이 모두 상승한 가운데, 광주의 변동폭이 가장 컸으며 이는 비교 대상인 ‘20년 1분기의 거래 규모 수치가 최근 5년 이내 가장 낮은 영향임” (22page 참조)



광역시 Q1 2021 거래현황

거래금액	거래건수
51,987억 원	5,826건
YoY_3m Chg. : 32.9% ▲	YoY_3m Chg. : 34.4% ▲

거래 금액 추이 및 당분기 상위 지역



광주광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	5,204억 원	624건
QoQ Chg.	46.6%	30.3%
YoY_3m Chg.	80.6%	40.2%
YoY_12m Chg.	10.5%	-0.8%

대전광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	5,850억 원	619건
QoQ Chg.	44.4%	-14.6%
YoY_3m Chg.	29.4%	-4.6%
YoY_12m Chg.	35.3%	6.3%

울산광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	4,045억 원	301건
QoQ Chg.	35.6%	-0.7%
YoY_3m Chg.	24.4%	75.0%
YoY_12m Chg.	29.0%	29.2%

대구광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	1조 1,972억 원	871건
QoQ Chg.	-24.6%	-23.5%
YoY_3m Chg.	12.8%	10.7%
YoY_12m Chg.	12.8%	12.4%

부산광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	1조 5,590억 원	1,699건
QoQ Chg.	4.8%	3.0%
YoY_3m Chg.	31.1%	64.2%
YoY_12m Chg.	30.9%	23.8%

인천광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	9,326억 원	1,712건
QoQ Chg.	-14.3%	37.8%
YoY_3m Chg.	47.4%	37.4%
YoY_12m Chg.	35.9%	14.8%

Transaction Market

Q1 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
18.7% ▲	89.2% ▲	37.3% ▲

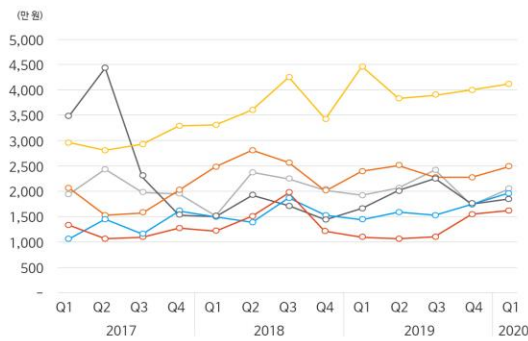
광역시별 대지평당가 거래 동향

* 대지평당가 거래 동향은
집합건물을 제외한 수치임

일반상업지역 기준

광역시기운대부산의일반상업지역가격수준이월등하늘으며,울산외모든광역시의가격이전분기대비상승함

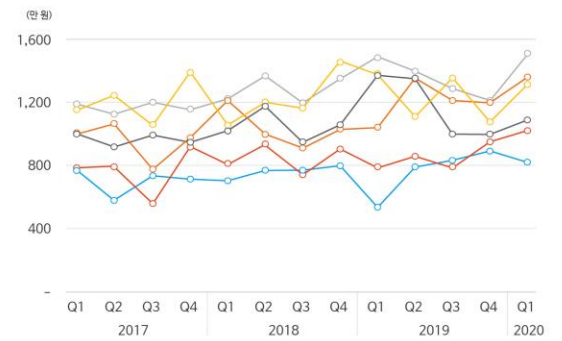
- 거래금액 상위10개의 구(區)중 부산광역시에서 7개의 구(區)가 확인되어 가격수준이 전반적으로 높음을 알 수 있으며, 예외적으로 인천 남동구의 일반상업지역 가격 수준이 가장 높음
- 울산을 제외한 모든 광역시의 가격 수준이 전분기 대비 상승하는 추세를 보임 (기준: '18년 1분기 ~ '21년 1분기 3년 연평균성장률)
→ 대전 22.1%, 부산 12.2%, 광주 8.7%, 대구 5.3%, 인천 4.3%, 울산 -20.1%
- 부산과 울산의 대지평당가 변동 폭이 급격했던 시기는 대형 이상 거래의 일시적인 영향으로 보이며 패턴은 관찰되지 않음-가장 낮은 평균 대지평당가가 확인된 행정구는 노원구 4,077만 원 강서구 4,297만 원, 강북구 4,852만 원 순으로 확인됨
→울산롯데호텔775억('18년2분기),부산와이즈파크715억('19년3분기),부산해운대그랜드호텔2,342억('20년1분기)



제2종일반주거지역 기준

전반적으로인천의가격수준이가장높은것으로확인되며,대전외모든광역시의가격이전분기대비상승함

- 4개의 권역 모두 증가함, 특히 CBD 및 GBD 권역은 2분기 연속 증가세를 이어갔음
→ 대구1,161만원(수성구2,546만원/평균1,385만원),부산1,142만원(수영구2,467만원/평균1,325만원),울산538만원(1,623만 원 / 평균 1,085만 원), 대전 441만 원(유성구 1,456만 원 / 1,015만 원), 광주 430만 원(서구 1,268만 원 / 평균 838만 원)
- 모든 광역시의 가격 수준이 상승하는 추세를 보이나 분기 단위로 그 등락이 잦음(기준: '18년1분기~'21년1분기3년 연평균성장률)
→ 대구 11.7%, 광주 9.1%, 인천 8.1%, 부산 5.2%, 대전 3.14%, 울산 3.11%
- 가격 수준이 두번째로 높은 부산의 가격 변화가 크지 않은 반면, 광역시 중 가격 상승폭이 가장 큰 대구의 가격 수준이 부산을 추월함



Transaction Market

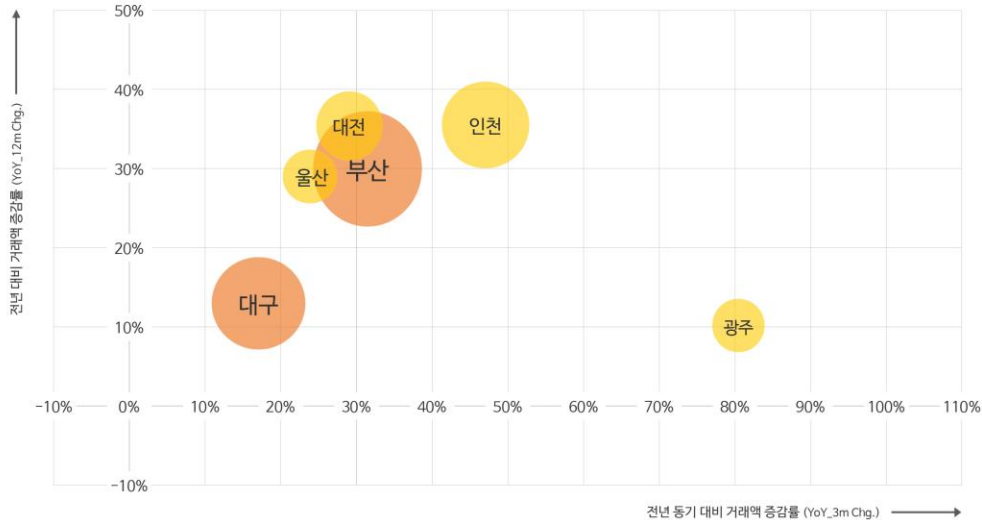
광역시 Q1 2021 거래현황

거래금액	거래건수
51,987억 원	5,826건
YoY_3m Chg. : 32.9% ▲	YoY_3m Chg. : 34.4% ▲

광역시별 거래 동향

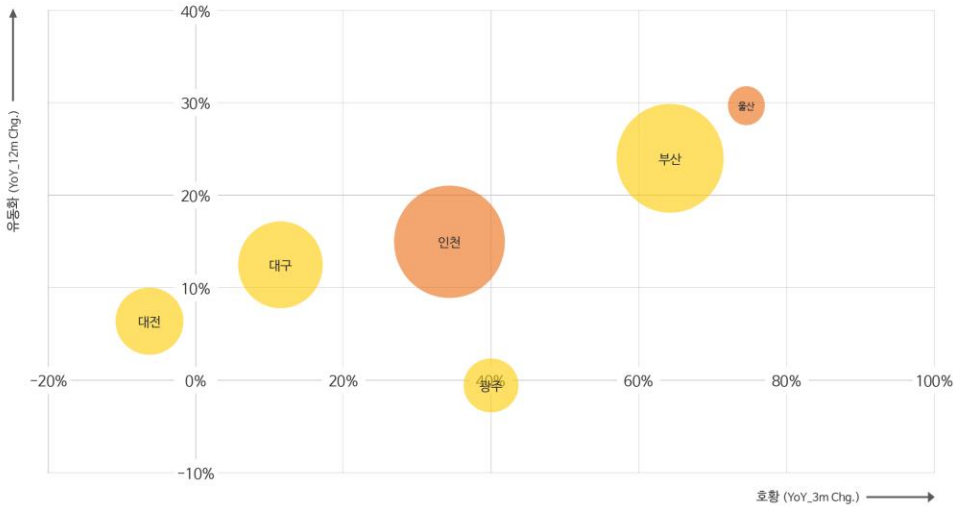
거래금액 기준

- 전국 광역시의 당분기 총 거래금액은 5.20조 원으로 전분기 5.22조 원 대비 0.4% 감소함
- '21년 1분기 거래금액은 부산광역시가 1조 5,590억 원으로 전국 광역시 중 가장 높은 거래금액으로 확인됨
- 6대광역시의 전년 및 전년 동기 대비 거래 금액은 모두 상승폭에 오름
 - 대구광역시는 전년 동기 대비 16.7%, 전년 대비 12.8% 증가로 타 광역시에 비해 변동폭이 작지만, 부산광역시 다음으로 거래금액이 높음
 - 6대 광역시 중 가장 높은 거래 금액으로 매각 된 20건 중 대구 7건(총1,669억원), 부산 6건(총1,558억원)이 거래됨



거래건수 기준

- 6대 광역시의 당분기 총 거래건수는 5,826건으로 전분기에 거래된 5,538건 대비 5.2% 증가함
- '21년 1분기 거래건수는 인천광역시가 1,712건으로' 17년도 3분기 이후 6대광역시중 가장 많은 거래건수로 확인됨
 - 인천광역시 내에서 '06년 이후 네 번째로 많은 거래량임 (최대 거래건수는 '15년 2분기 1,964건)
- 울산광역시는 전년 동기 대비 75.0%, 전년 대비 29.2% 증가하여 가장 큰 증가율을 보이지만, 타 광역시에 비해 적은 거래건수를 보임 (5대 광역시 당분기 평균 거래건수 : 1,105건 / 울산광역시 당분기 거래건수 : 301건)



Transaction Market

광주광역시 거래 동향

- (A) '21년 1분기 전체 거래 규모는 5,204억 원, 624건으로 전년 동기 대비 거래금액 80.6%, 거래건수 40.2% 증가함
→ '18년 4분기 이후 거래 규모의 최고점을 기록하였으며, 거래금액과 거래건수 증가 이유는 초소형 규모 거래의 증가 영향임 (YoY_3m Chg.: 2,037억 원, 412건 → 3,498억 원, 583건)
- (D) 남구는전년및전년동기대비거래건수가감소한유일한구(區)인반면,광산구는유일하게모두증가한 구(區)로 확인됨
→ 남구의거래건수는전년대비27.1%,전년동기대비10.9%감소하였으며근린생활시설용도의거래감소 영향임 (YoY_12m Chg.: 245 → 191건 / YoY_3m Chg.: 42건 → 33건)



Q1 2021 광주광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
46.6% ▲	80.6% ▲	10.5% ▲

당분기 (Q1 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
서구	1,503	142	946	48
광산구	1,356	213	899	84
북구	1,152	142	896	64
동구	749	86	701	44
남구	445	41	402	25
전체	5,204	624	3,844	265

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
광산구	55.2% ▲	179.6% ▲	3.9% ▼
동구	32.1% ▲	98.2% ▲	10.4% ▼
북구	32.5% ▲	81.6% ▲	54.4% ▲
남구	60.7% ▲	42.4% ▲	9.1% ▲
서구	41.1% ▲	40.3% ▲	8.9% ▲
전체	16.6% ▲	80.6% ▲	10.5% ▲

(YoY_3m Chg. 기준)

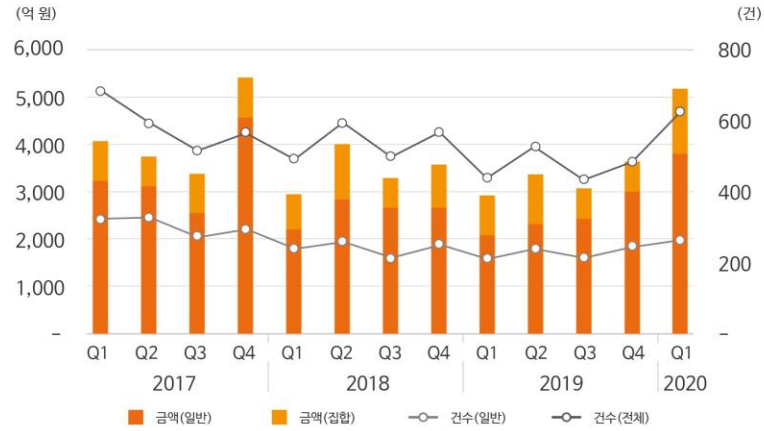
Transaction Market

광주광역시 거래 동향

Q1 2021 광주광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
46.6% ▲	80.6% ▲	10.5% ▲

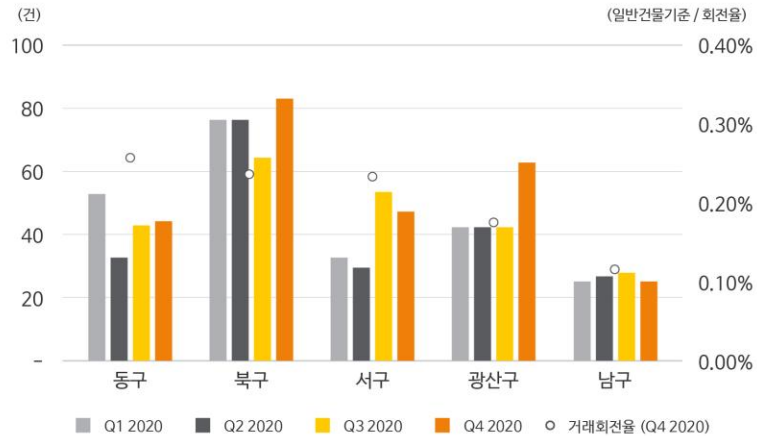
(A) 거래금액 및 건수 동향



(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

대구광역시 거래 동향

- (A) ‘21년 1분기 전체 거래 규모는 1조 1,972억 원, 871건으로 전분기 대비 거래금액 24.6%, 거래건수 23.5% 감소함
 - 전분기에는 다수의 프라임 규모 거래(3,993억 원, 4건)가 이루어졌던 것과 대조적으로 당분기에는 1건의 프라임 규모 거래(Inter-Burgo EXCO 호텔, 473억 원)로 전체 거래금액 감소를 견인함
 - 당분기 프라임 규모 판매시설 거래 사례 : 홈플러스 대구칠곡점(1,361억 원), 홈플러스 대구칠성점(1,279억 원), SPH판매시설(870억 원), 홈플러스 동촌점(483억 원)
- (D) 남구의 거래건수는 전년 동기 대비 가장 높은 증가율인 150.0%로 확인되지만, 중구는 전년 및 전년 동기 대비 2분기 연속 역성장을 보임
 - 남구의 거래건수 증가는 대명동 근린생활시설 및 판매시설의 거래 증가 영향임(YoY_3m: 21건 → 57건)



Q1 2021 대구광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
24.6% ▼	16.7% ▲	12.8% ▲

당분기 (Q4 2020) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
북구	2,459	169	2,048	76
수성구	2,317	127	2,154	82
중구	2,062	100	1,839	47
동구	1,871	137	1,541	58
ETC	3,262	338	2,649	146
전체	11,972	871	10,231	409

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
북구	51.8% ▼	183.6% ▲	202.5% ▲
서구	89.0% ▲	125.0% ▲	58.3% ▲
달서구	12.7% ▼	90.3% ▲	31.7% ▼
중구	9.3% ▼	81.3% ▲	6.7% ▼
동구	75.2% ▼	10.5% ▲	50.2% ▲
전체	24.6% ▼	16.7% ▲	12.8% ▲

(YoY_3m Chg. 기준 / 8개 구(區) 중 5개 구)

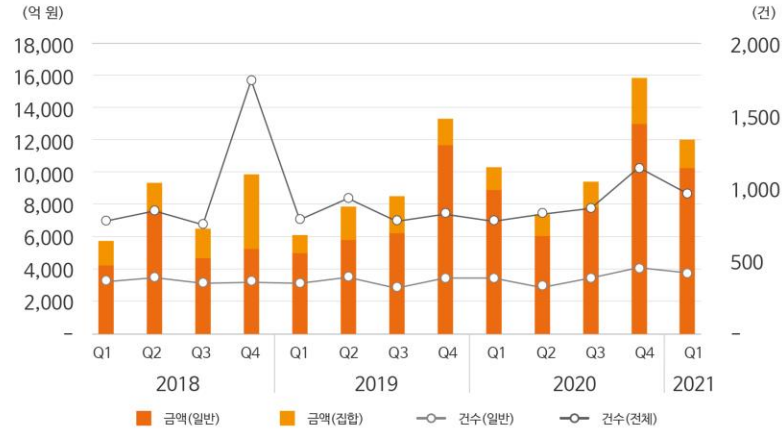
Transaction Market

대구광역시
거래 동향

Q1 2021 대구광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
24.6% ▼	20.3% ▲	20.9% ▲

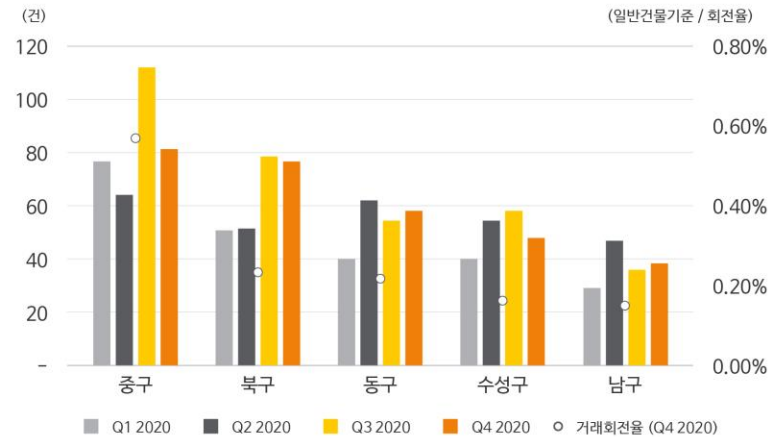
(A) 거래금액 및 건수 동향



(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

대전광역시 거래 동향

- (A) '21년1분기전체거래규모는5,850억원,619건으로전분기대비거래금액44.4%증가,거래건수14.6%감소함
→ 거래금액이 큰 폭으로 증가한 이유는 당분기 거래된 대형규모 1,191억 원(서구둔산동917번지)의 영향으로 확인됨
- (D) 서구의거래건수는5개의구(區)중가장많은거래량을보이지만,유일하게전년동기대비15.0%,전년대비3.1% 감소하였음
→ 서구 월평동에 위치한 초소형 규모 거래(집합)의 감소 영향임 (YoY_3mChg.: 113건→16건)



Q1 2021 대전광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
44.4% ▲	29.4% ▲	35.3% ▲

당분기 (Q1 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
서구	2,417	238	1,984	45
유성구	1,672	160	1,384	44
중구	1,068	109	995	75
동구	391	50	358	32
대덕구	302	62	278	25
전체	5,850	619	4,998	221

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
대덕구	27.8% ▼	111.7% ▲	71.2% ▲
유성구	128.0% ▲	80.1% ▲	9.7% ▲
서구	143.3% ▲	55.8% ▲	99.7% ▲
중구	11.1% ▼	18.2% ▲	3.6% ▼
동구	44.7% ▼	60.8% ▼	18.0% ▲
전체	44.4% ▲	29.4% ▲	35.3% ▲

(YoY_3m Chg. 기준)

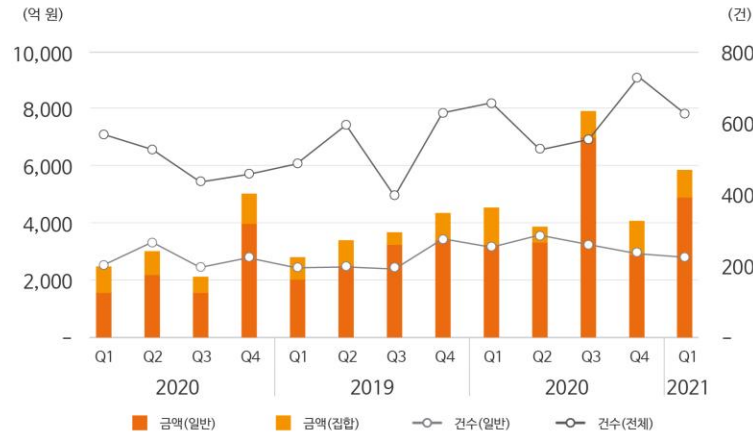
Transaction Market

대전광역시
거래 동향

Q1 2021 대전광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
44.4% ▲	29.4% ▲	35.3% ▲

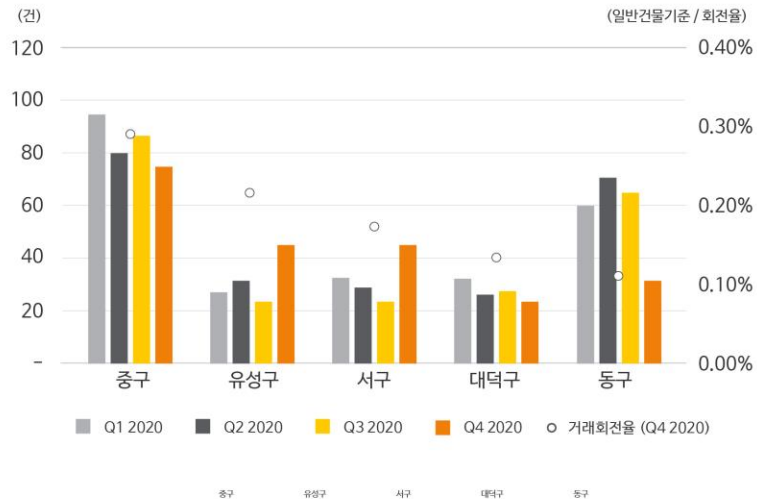
(A) 거래금액 및 건수 동향



(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

부산광역시 거래 동향

- (A) '21년1분기전체거래규모는1조5,590억원,1,699건으로전년동기대비거래금액31.1%,거래건수64.2% 증가함
 → '20년 1분기 이후 꾸준한 거래 규모 상승세가 유지되며 2분기 연속 최대 거래금액을 경신함('06년 1분기 이후)
 → 근린생활시설 거래 증가로 거래 규모의 큰 변동폭을 보임 (YoY_3m : 6,450억 원, 661건 → 1조 1,350억 원, 1,231건)
- (D) 16개의 구(區)중 해운대구가 가장 많은 거래량(356건)으로 확인, 전년 동기 대비 105.8%, 전년대비 72.4% 증가함
 → 전분기에는 해운대구의 숙박시설거래가 활발했던 반면, 당분기에는 근린생활시설의 거래량 증가가 영향을 미침 ('20년4분기 :129건→'21년1분기:243건)



Q4 2020 부산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
4.8% ▲	31.1% ▲	30.9% ▲

당분기 (Q1 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
해운대구	3,791	356	1,883	40
부산진구	1,978	149	1,742	60
연제구	1,588	112	910	36
강서구	1,530	161	1,360	108
ETC	6,703	921	5,171	300
전체	15,590	1,699	11,067	544

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
영도구	20.1% ▼	877.7% ▲	78.2% ▲
강서구	62.0% ▲	188.0% ▲	35.4% ▲
금정구	23.8% ▲	173.2% ▲	93.8% ▲
기장군	5.9% ▲	140.0% ▲	48.9% ▲
남구	89.1% ▲	122.3% ▲	18.3% ▲
전체	4.8% ▲	31.1% ▲	30.9% ▲

(YoY_3m Chg. 기준) / 16개 구(區) 중 5개 구)

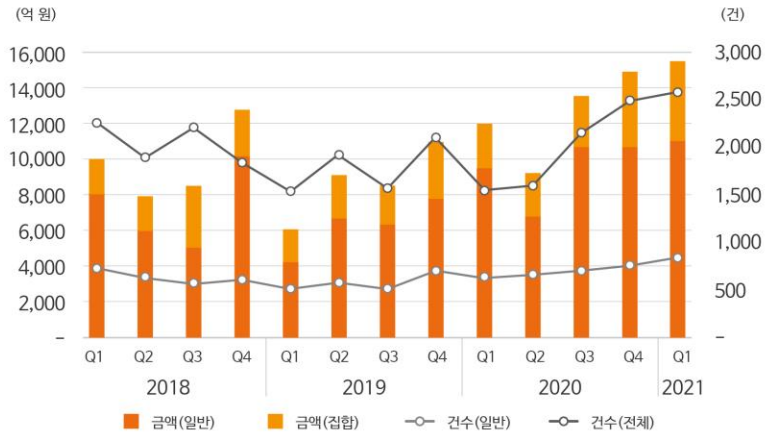
Transaction Market

부산광역시
거래 동향

Q1 2021 부산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
4.8% ▲	31.1% ▲	30.9% ▲

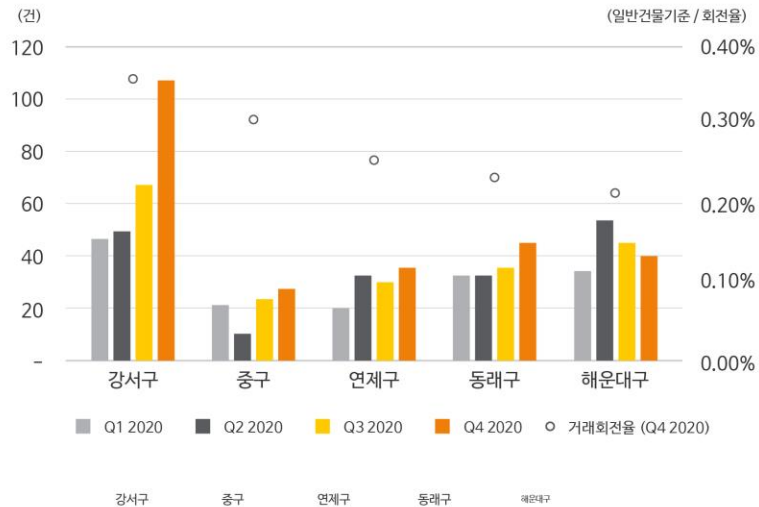
(A) 거래금액 및 건수 동향



(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

울산광역시 거래 동향

- (A) ‘21년 1분기 전체 거래규모는 4,045억원, 301건 으로 전분기 대비 거래금액 35.6% 증가,거래건수 0.7% 감소함
→ ‘17년 1분기 이후 거래 금액의 최고가를 경신, 큰 상승폭의 이유는 홈플러스 울산남구점(1,550억원, 프라임규모판매시설) 거래 영향임
- (D) 북구의 거래건수는 전년 동기 대비 471.4%, 전년 대비 112.0% 증가하여 가장 큰 상승폭을 보임
→ 북구 초소형 규모의 근린생활시설 거래증가 영향임 (YoY_3mChg.: 5건→37건)



Q1 2021 울산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
35.6% ▲	24.4% ▲	29.0% ▲

당분기 (Q4 2020) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
남구	2,972	116	2,652	54
중구	385	64	294	26
울주군	379	59	341	37
북구	194	40	99	14
동구	115	22	81	10
전체	4,045	301	3,467	141

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
남구	167.0% ▲	250.7% ▲	80.5% ▲
북구	77.4% ▼	79.6% ▲	178.1% ▲
울주군	8.1% ▼	63.9% ▲	25.9% ▲
동구	141.1% ▲	50.3% ▲	8.4% ▼
중구	30.2% ▼	80.6% ▼	45.5% ▼
전체	35.6% ▲	24.4% ▲	29.0% ▲

(YoY_3m Chg. 기준)

Transaction Market

울산광역시 거래 동향

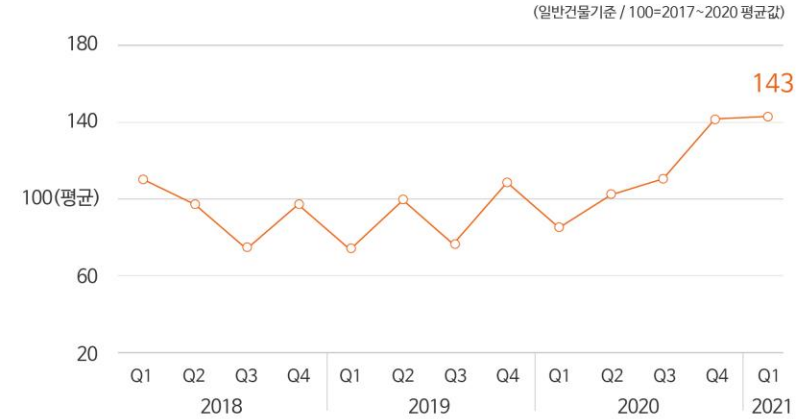
Q1 2021 울산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
35.6% ▲	24.4% ▲	29.0% ▲

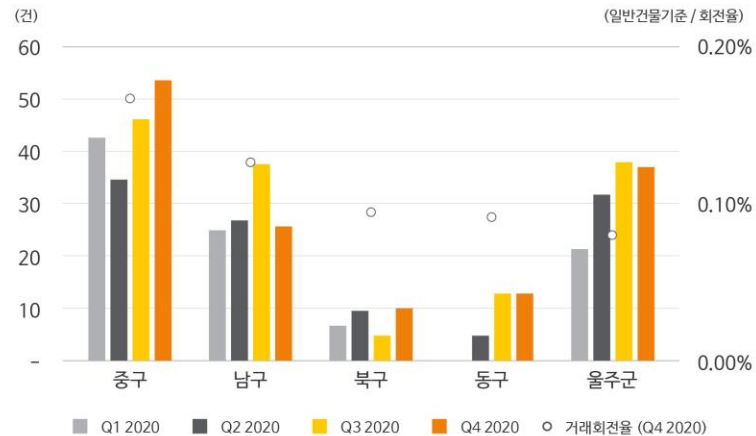
(A) 거래금액 및 건수 동향



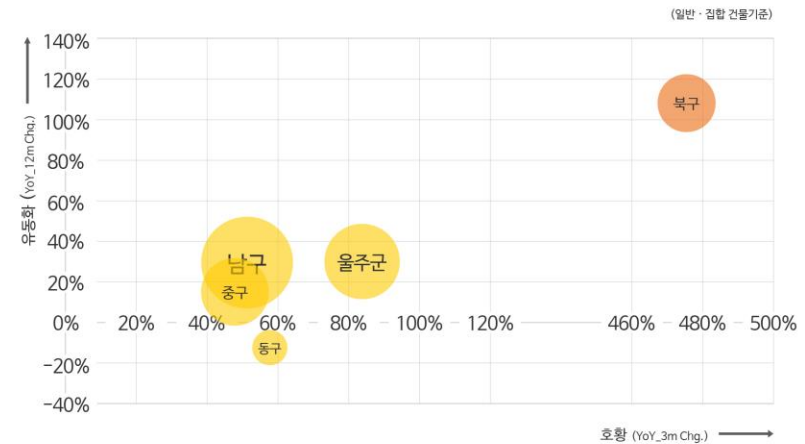
(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

인천광역시 거래 동향

- (A) '20년 4분기 전체 거래 규모는 1조 876억 원, 1,242건으로 전년 동기 대비 거래금액 30.9% 증가, 거래건수 3.5% 감소함
→ '16년 4분기 이후 거래금액의 최고가를 경신, 거래금액 증가의 이유는 당분기 거래된 프라임 규모 판매시설의 영향임
→ 당분기 프라임 규모 거래 사례 : 홈플러스 작전점(1,198억 원), 롯데마트 계양점(761억 원), 홈플러스 계산점(699억 원), 롯데팩토리아울렛 항동점(382억 원)
- (D) 계양구의 거래건수는 전년 동기 대비 가장 높은 증가율인 68.9%으로 확인되지만, 전년 대비 증가율은 3.1%로 변동폭이 크지 않음
→ 소형 이하 규모의 거래가 증가한 영향(YoY_3m : 74건 → 121건)



Q1 2021 인천광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
14.3% ▼	47.4% ▲	35.9% ▲

당분기 (Q4 2020) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
남동구	2,169	449	1,105	38
서구	1,806	320	706	50
연수구	1,478	220	592	13
미추홀구	1,199	182	771	42
ETC	2,673	541	1,452	128
전체	9,326	1,712	4,627	271

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
중구	19.8% ▼	177.8% ▲	31.3% ▲
강화군	31.6% ▼	162.9% ▲	90.2% ▲
계양구	80.5% ▼	143.7% ▲	262.1% ▲
연수구	141.1% ▲	102.7% ▲	158.0% ▲
서구	11.3% ▲	64.2% ▲	23.6% ▲
전체	14.3% ▼	47.4% ▲	35.9% ▲

(YoY_3m Chg. 기준) / 10개 구(區) 중 5개 구

Transaction Market

인천광역시 거래 동향

Q1 2021 인천광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
14.3% ▼	47.4% ▲	35.9% ▲

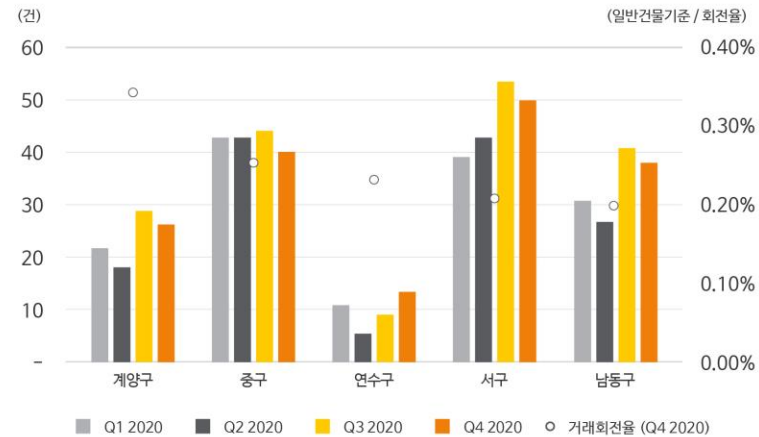
(A) 거래금액 및 건수 동향



(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

주요 매매 사례 TOP 20

NO	빌딩명	위치	연면적 (py)	대지면적 (py)	거래액 (억원)	연면적평당가 (천원)	대지평당가 (천원)	거래년월
1	홈플러스 울산남구점	울산 남구 야음동 789-91	15,795	5,043	1,550	9,813	30,734	202101
2	둔산동 917	대전서구둔산동917외	3,894	1,696	1,191	30,589	70,224	202103
3	부암동 666-4	부산 부산진구 부암동 666-4 외	800	1,600	576	71,967	35,980	202102
4	Inter-Burgo EXCO 호텔	대구 북구 산격동 1674 외	16,600	2,788	473	2,849	16,967	202101
5	한섬 F/X 대구점	대구 수성구 범어동 217-7 외	1,490	717	353	23,716	49,290	202101
6	구월동 1470-1	인천 남동구 구월동 1470-1	2,588	325	345	13,333	106,093	202102
7	G타워	부산 강서구 명지동 3238	5,167	593	310	6,000	52,275	202103
8	HOTEL EXPO	대전 유성구 봉명동 544-1	2,761	836	290	10,503	34,702	202103
9	목원골프연습장	대전 유성구 봉명동 449-4 외	579	1,023	267	46,069	26,049	202103
10	중동 1382-1	부산 해운대구 중동 1382-1	662	361	254	38,410	70,498	202103
11	호텔 투헤븐	부산 해운대구 우동 1366-1	593	270	243	40,958	89,997	202102
12	호텔포레 해운대	부산 해운대구 우동 1367	933	253	215	23,078	84,999	202102
13	칠성동2가 269-3	대구 북구 칠성동2가 369-3 외	210	518	195	92,985	37,680	202102
14	지은SPOREX	대구 달서구 도원동 1442-1	2,003	919	179	8,935	19,487	202102
15	청우빌딩	부산 해운대구 좌동 1477-2	1,302	375	175	13,445	46,613	202102
16	경일건설(주)	대구 동구 효목동 288	582	1,022	174	29,847	16,999	202102
17	대신증권빌딩	광주 동구 금남로5가 42	2,992	750	170	5,684	22,684	202103
18	힘찬병원	인천 연수구 연수동 597-1	2,085	431	152	7,292	35,262	202103
19	미라지 호텔	대구 동구 신천동 292-2	544	345	148	27,201	42,902	202103
20	연예인 호텔	대구 중구 태평로2가 1-50 외	1,009	267	147	14,600	55,246	202102

(일반건물기준)

광역시 Q1 2021 거래현황

거래금액	거래건수
51,987억 원	5,826건
YoY_3m Chg. : 32.9% ▲	YoY_3m Chg. : 34.4% ▲

광주광역시 (1건) NO. 17



대전광역시 (3건) NO. 2, 8, 9



울산광역시 (1건) NO. 1



대구광역시 (7건) NO. 4, 5, 13, 14, 16, 19, 20



부산광역시 (6건) NO. 3, 7, 10, 11, 12, 15



인천광역시 (2건) NO. 6, 18



RECOMMENDING PROPERTIES

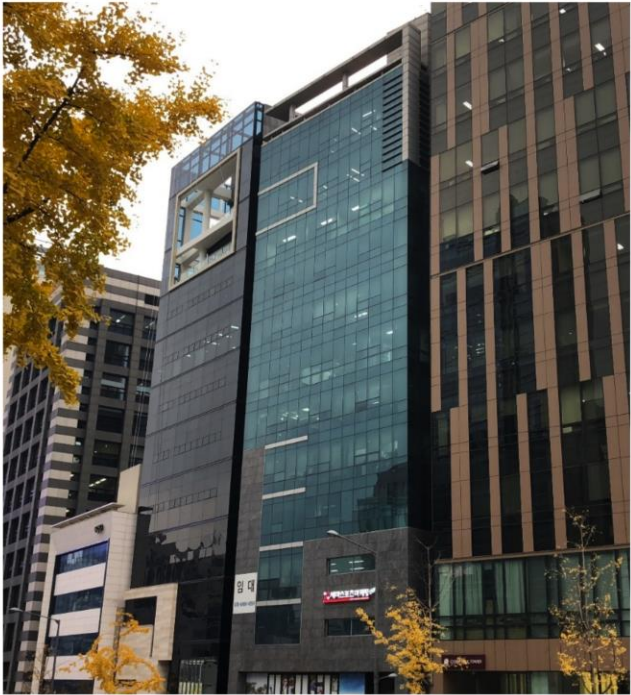
RECOMMENDING PROPERTIES는 (주)부동산도서관에서 추천하는 상업용 부동산 홍보 자료입니다.

Recommending Properties

SALE

언주로 S 빌딩

주소	서울특별시 강남구 역삼동 662-15
지역지구	일반상업, 제3종일반주거지역
대지면적	314.00㎡ (94.99py)
연면적	731.6%
층수	지하 2층 / 지상 13층



층	용도	면적(㎡)	면적(py)
13F~3F	업무시설(사무소)	187.76	56.80
2F	1종근생시설(소매점)	179.45	54.28
1F	계단실, 주차장	196.34	59.39
B1F	펌프실 및 MDF실	66.55	20.13
B2F	펌프실 및 전기실, 주차장	248.27	75.10
합계		2,755.97	833.68

언주로 대로변 빌딩

대상지는 전면 8차선 광대로에 접하여 가시성 및 접근성이 매우 좋으며 높은 차량 유동량이 특징입니다. 지하철 2호선 역삼역, 선릉역 9호선 언주역, 선정릉역 중심에 위치하며 인근 경부고속도로, 분당수서간고속화도로를 이용하여 서울 주요 지역과 경기 남부권(판교, 분당)으로의 이동이 용이합니다.

강남권역 상업·업무 중심지

비즈니스 중심지 테헤란로와 인접하여 각종 편의시설 및 다양한 인프라가 매우 발달한 강남권역 중심에 위치하며 언주로 및 테헤란로 등을 통해 상업·업무 지역으로의 이동이 편리합니다.

대형 복합시설 센터필드

강남 테헤란로 옛 르네상스 호텔 재개발 사업으로 최신식 오피스 및 리테일, 조선팰리스 호텔등으로 구성된 강남권역의 초대형 복합시설로 2021년 1월 준공 되어 업무시설 및 근생시설은 입주 중입니다. 국내 대기업, 외국계 IT그룹이 입주하였으며 강남의 대표적인 랜드마크로 자리잡아 많은 유동인구가 발생할 것으로 예상되며 향후 대상 자산의 가치 상승이 기대됩니다.

Recommending Properties

SALE

부산 화명동 의료시설

주소	부산광역시 북구 화명동 2270-4
지역지구	일반상업지역, 택지개발예정지구
대지면적	917.50㎡ (277.54py)
연면적	9,491.38㎡ (2,871.14py)
층수	지하 1층 / 지상 14층



화명 일반상업지역(대로변 입지)

대상지는 화명대로 및 화명역 삼거리 교차로 코너에 위치하며, 일반상업지역내 위치하여 높은 용적률로 가시성 및 접근성이 탁월합니다. 또한 주요 간선도로와 인접하며 도보권 5분 이내에 철도교통을 이용할 수 있어 타 권역 및 부산시·내외로 이동이 수월합니다.

단일 건물로서의 희소성

인근 일반상업지역 내 구분상가의 비율이 높은 반면, 대상자산은 법인 소유의 중형 규모 건물로서 높은 희소성을 가지고 있습니다.

주거 및 교통 중심으로 개발 호재성

대상지 인근의 주택 재개발 사업으로 다수의 배후 세대와 유동인구가 확보되었으며, 만덕동의 교통 개발 호재로 타 지역으로의 접근성 향상이 기대되는 지역입니다.

- 주택 재개발 호재 지역 : 화명푸르지오헤리센트(총 886세대, 2021년 3월 입주), 화명신도시 3차비스타 동원(총 447세대, 2022년 7월 입주) 예정

- 만덕~센텀 도시고속화도로: 부산 북구 만덕동 - 해운대구 재송동을 잇는 9.62km 지하도로로 부산의 첫 도심도 도로임 /

2024년 11월 개통하며, 해당 상습 정체 구간의 소요시간이 10분대로 단축 될 것으로 기대됨(현 40분 소요)

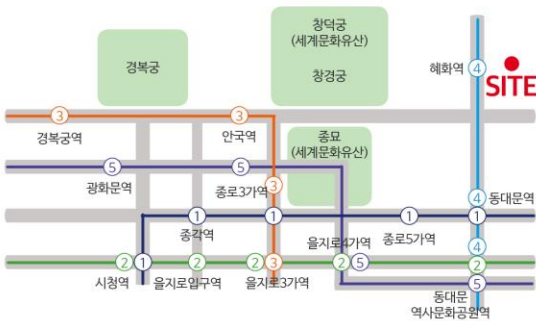
Recommending Properties



층	용도	면적(m²)	면적(py)
4F	일반음식점	32.86	9.94
3F	일반음식점	114.95	34.77
2F	일반음식점	78.56	23.76
2F	주택	62.54	18.92
1F	일반음식점	184.30	55.75
B1F	일반음식점	141.53	42.81
합계		614.74	185.96



층	용도	면적(m²)	면적(py)
2F	일반음식점	51.24	15.50
1F	일반음식점	134.55	40.70
1F	점포	57.47	17.38
B1F	일반음식점	23.14	7.00
합계		266.40	80.58



SALE

종로구 동숭동

주소

서울시 강남구 역삼동 770-6

지역지구

업무시설, 근린생활시설

대지면적

633.30㎡ (191.57py)

연면적

3,367.50㎡ (1,018.59py)

층수

지하 3층 / 지상 7층

서울 강북지역 대표적 상권인 대학로 소재

대상 자산은 서울 강북지역의 대표적 상권인 대학로 이면에 위치하고 있습니다.
4호선 혜화역 2번출구에서 도보 2분 내 접근이 가능하며, 200m 내 투어버스를 포함한 다수의 노선은 서울지역 뿐만 아니라 경기권에서도 우수한 대중교통 접근성을 보유하고 있습니다.

주요 기관 및 단체, 교육기관 배후수요

대상 자산 인근 문화예술 단체를 비롯한 서울대학교 의과대학과 같은 교육기관, 공공기관 등이 분포되어 있어 안정적인 상권이 형성되어 있습니다.

폭넓은 수요층으로 주요 복합상권으로 성장

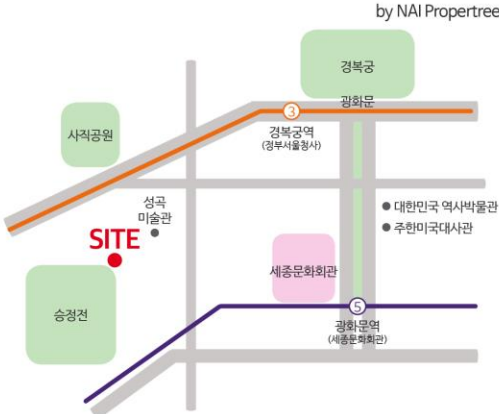
대학로 내 여러 상권들이 유기적으로 연동되어 규모적, 내용적으로 성장하였으며,
공연, 예술문화뿐 아니라 판매, 음식, 문화, 패션이 어우러진 대표적인 복합상권으로 평가되어 앞으로 성장이 더욱 기대되는 상권입니다.

Recommending Properties

SALE

그리엔 빌딩

주소	서울시 종로구 신문로2가 1-348외 2필지
지역지구	제1종일반주거지역
대지면적	858.20㎡ (259.61py)
연면적	1,996.18㎡ (603.83py)
층수	지하 2층 / 지상 3층



층	용도	면적(㎡)	면적(py)
3F	일반음식점	228.20	69.03
2F	일반음식점	475.44	143.82
1F	사무소	332.58	100.60
B1F	일반음식점	487.71	147.53
B2F	주차장, 물탱크실, 발전기실	472.25	142.85
합계		1,996.18	603.83

중심업무지구의(CBD) 핵심입지

대상지는 사직로 이면 경희궁길에 위치하고 있으며 3호선 경복궁역, 5호선 광화문역을 도보권 내에 이용할 수 있습니다. 또한 중심업무지구에 위치하고 있어 교통, 자연, 문화, 편의시설이 다양하고 편리하게 갖추어져 있습니다.

예술적 감각과 공간 활용이 돋보이는 건물 내 외관

그리엔 빌딩은 외관부터 두드러지는 세련된 건축미와 고급스러운 내부 공간이 가장 큰 특징입니다. 층별로 면적이 상이하여 카페, 갤러리, 업무·연구시설 등 다양한 공간 활용이 가능한 최적의 건물입니다.

풍부한 녹지 및 문화시설

경희궁, 경복궁, 덕수궁, 세종문화회관, 성곡미술관, 아산정책 연구원, 주한 파나마 대사관, 체코 문화원 등 역사적 문화유산 및 녹지, 예술, 연구시설 밀집 지역으로 고품스러운 정취와 현대적인 도심의 중심지가 적절한 조화를 이루고 있는 곳입니다.

대한민국 상업용부동산 정보를 한눈에!

부동산도서관

부동산도서관은 실거래 신고제도가 실시된 2006년 이후의 모든 거래기록을
보유 및 제공하며, 신속하고 정확한 정보전달을 지향하고 있습니다.



심층적 부동산 정보 확인 및 출력

기존 실거래가 정보로는 확인이
어려웠던 거래사례 자동비교, 소유권
정보 등 한눈에 비교분석을 할 수
있으며 편집 후 출력까지 가능합니다.



레포트 작성 기능

클릭 한번으로 공인중개사들은
가장 빠르고 정확한 컨설팅 보고서를
내방객에게 제공할 수 있으며,
기업 실무자들은 비교분석,
입지분석 보고서 등 다양한 문서를
자동출력 할 수 있습니다.



타겟 마케팅 솔루션

빅데이터를 활용하여 수 개월 내
매각될 건물과 잠재 매수인을 예측하고
거래확률이 높은 구매자와 소유자를
리스팅하여 제공합니다.
전화와 우편, 직접 방문을 통한
마케팅 지원도 경험해보세요.



라운지 공유 서비스

정기적인 세미나, 정보교류의 공간,
다양한 정보 공유를 통해
부동산 산업에
특화된 공간을 경험해보세요.