

KOREA CAPITAL TRENDS

Q2 2021

VOLUME 24
발행일 SEP. 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

Q2 2021	거래금액	거래건수
Volume	13조 8,411억 원	4,991건
QoQ Chg.	27.9% ▲	5.3% ▲
YoY_3m Chg.	84.7% ▲	30.0% ▲

조사개요

조사기간

2021년 4월 1일 ~ 2021년 6월 30일
* 집계시점에 거래계약이 확정된 데이터(실거래 신고일 30일 기준)를 기준으로 리포트 작성

집계시점

2021년 8월

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

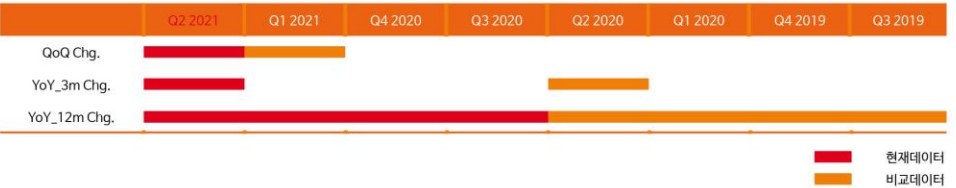
서울 전역	
권역	세부지역
CBD	중구, 종로구
GBD	강남구, 서초구, 송파구
YBD	영등포구, 마포구
ETC	그 외 지역

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

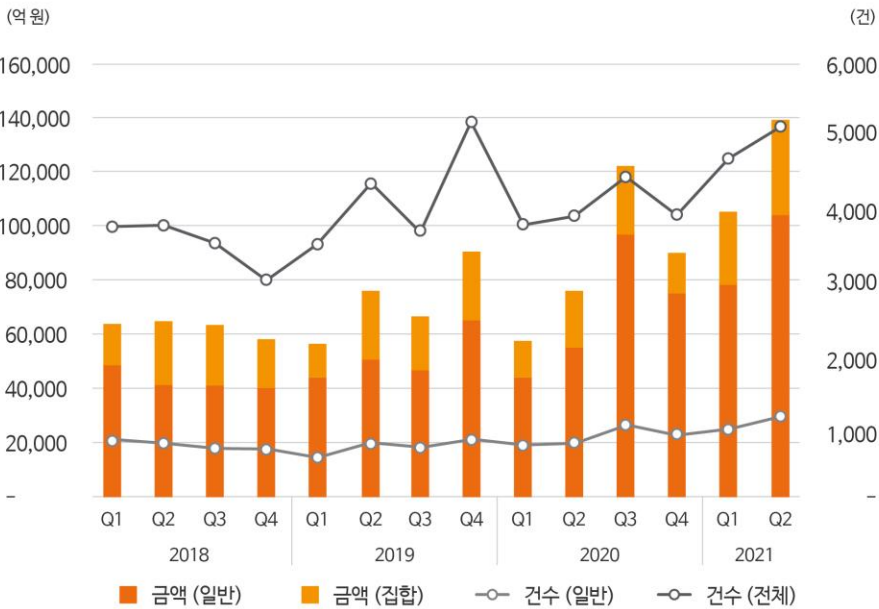
서울 상업용 부동산 거래 동향

‘21년 2분기 거래금액 13조 8,411억 원, 거래건수 4,991건으로 집계되어 전분기 대비 거래금액 및 거래건수 모두 증가함, 최근 거래량 증가로 인한 고점 경신이 연속적으로 관측되며 특히 당분기 수치는 실거래 신고 역대 가장 높은 투자 규모를 기록함

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

거래금액 및 건수 동향



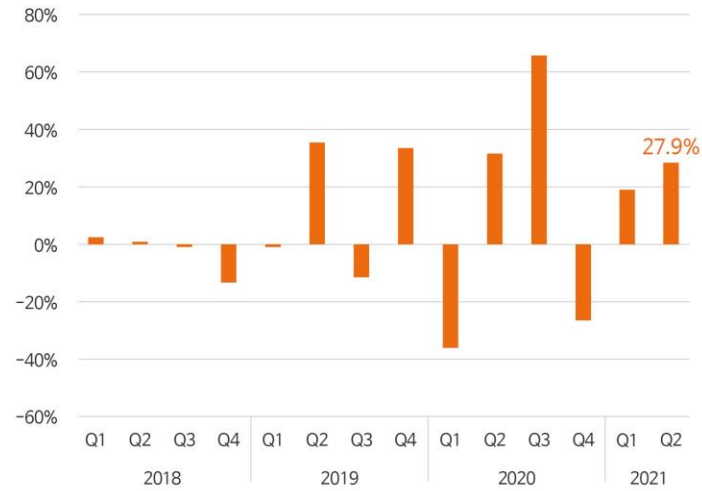
거래시기	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
2018	249,341	13,999	173,751	2,952
2019	288,227	16,514	209,283	2,830
2020	346,634	15,821	265,695	3,403
Q1 2021	108,181	4,738	76,994	1,000
Q2 2021	138,411	4,991	106,549	1,107

Transaction Market

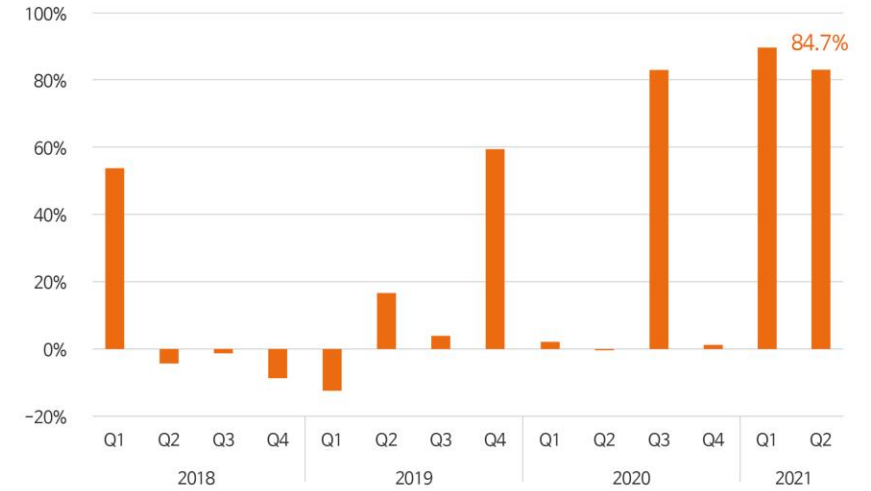
Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

전분기 대비 거래금액 증감률 (QoQ Chg.)



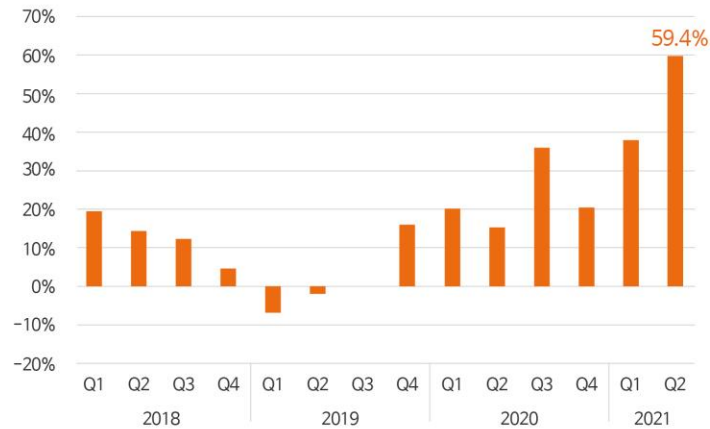
전년 동기 대비 거래금액 증감률 (YoY_3m Chg.)



전년 대비 거래금액 증감률 (YoY_12m Chg.)

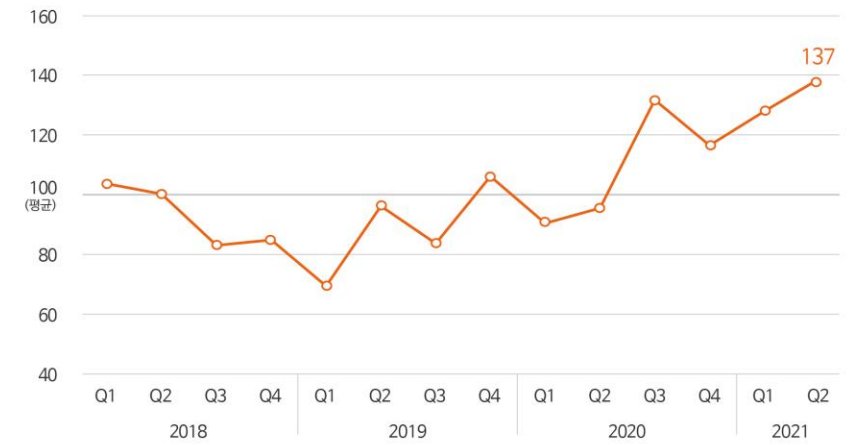
전년 대비(12개월 누적) 59.4% 증가, 3분기 연속 상승세

→ 본 증감률에 영향을 미치는 '20년 3분기 ~ '21년 2분기인 당분기까지의 거래량이 역대 투자 규모를 경신한 영향



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

'20년 3분기부터 연속 3년 평균치를 상회함과 동시에, 분기별 거래건수가 지속적으로 증가하는 모습이 확인됨



Transaction Market

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

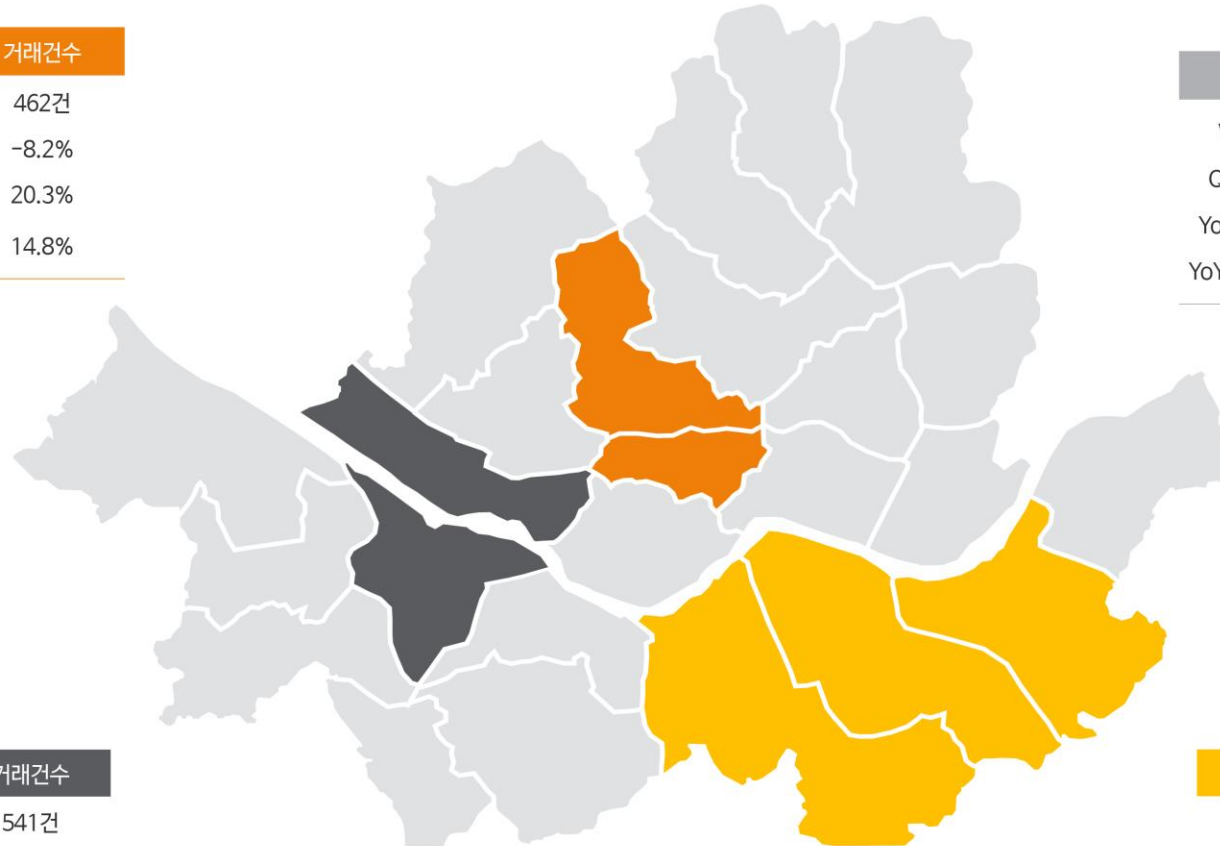
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

CBD

구분	거래금액	거래건수
Volume	3조 93억 원	462건
QoQ Chg.	64.9%	-8.2%
YoY_3m Chg.	199.4%	20.3%
YoY_12m Chg.	102.6%	14.8%

ETC

구분	거래금액	거래건수
Volume	4조 2,002억 원	2,626건
QoQ Chg.	5.5%	-6.7%
YoY_3m Chg.	75.4%	30.1%
YoY_12m Chg.	56.3%	7.9%



YBD

구분	거래금액	거래건수
Volume	1조 5,268억 원	541건
QoQ Chg.	105.2%	14.6%
YoY_3m Chg.	166.1%	-14.5%
YoY_12m Chg.	25.7%	25.7%

GBD

구분	거래금액	거래건수
Volume	5조 1,048억 원	1,362건
QoQ Chg.	19.6%	43.7%
YoY_3m Chg.	45.0%	69.2%
YoY_12m Chg.	54.1%	28.6%

Transaction Market

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

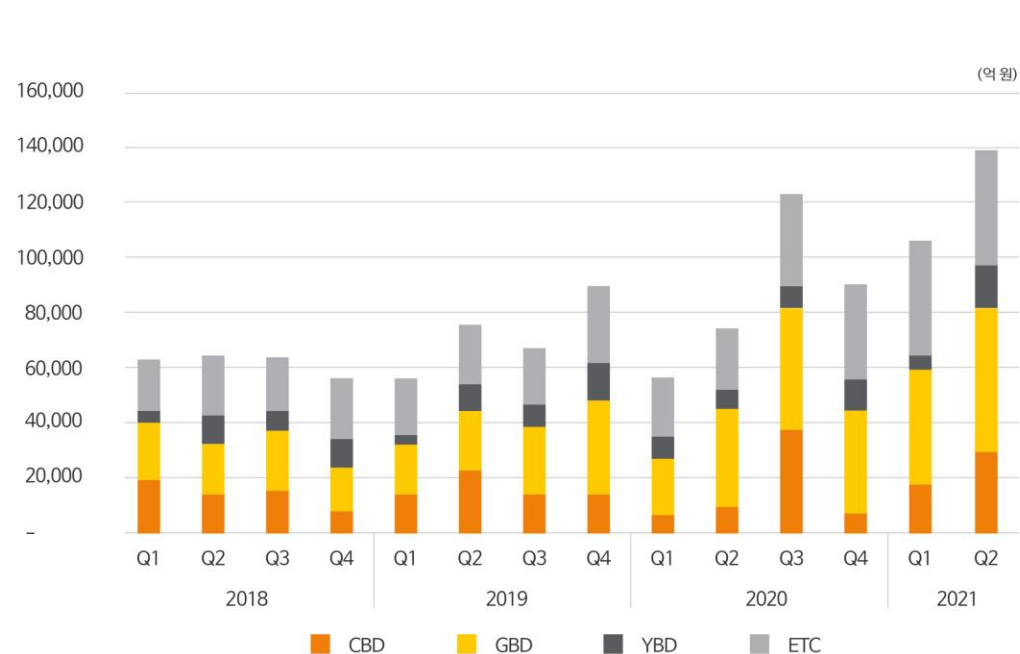
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

권역별 거래 동향

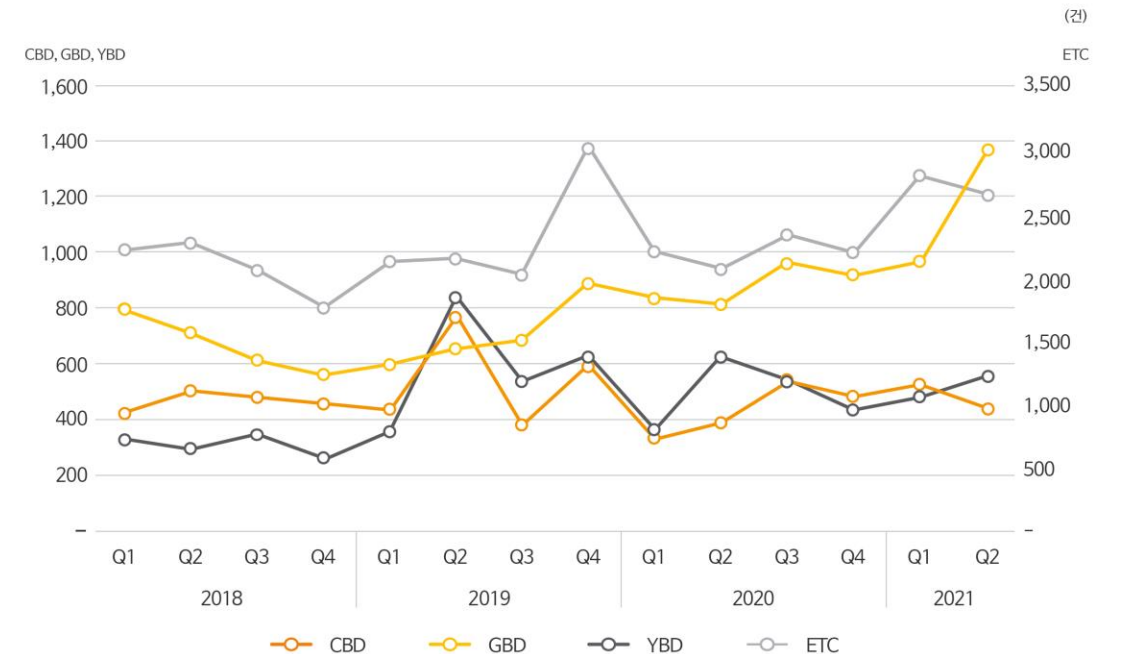
“ETC, YBD 권역은 거래금액 최고점을 경신, CBD 및 GBD 권역 또한 각 역대 2번째로 높은 규모의 거래가 이루어짐”

- 당분기 거래금액 비중은 GBD 권역 36.9%, ETC 권역 30.3%, CBD 권역 21.7%, YBD 권역 11.0%로 차지함
- 타 권역에 비해 전년 동기 대비 거래금액에서 큰 증가율을 보인 CBD와 YBD 권역은 당분기 거래 비중 또한 동반 증가함→ CBD: 종로구에 위치한 프라임 규모 건물이 2건(1조 2,731억 원) 거래되었으며, 모두 일반상업지역 내 대로변에 위치(서린동 구분 건물인 업무시설 8,792억 원, 관철동 단일 건물인 업무시설 3,939억 원)
→ YBD: 프라임 규모 1건(영등포구 일반상업지역, 대로변에 위치한 오투타워 3,360억 원), 대형 규모 2건(영등포구 일반상업지역, 이면에 위치한 엔에이치농협캐피탈빌딩 1,176억 원 / 마포구 근린상업지역 대로변에 위치한 앰배서더호텔 2,430억 원)의 거래 영향으로 분석

거래금액 동향



거래건수 동향

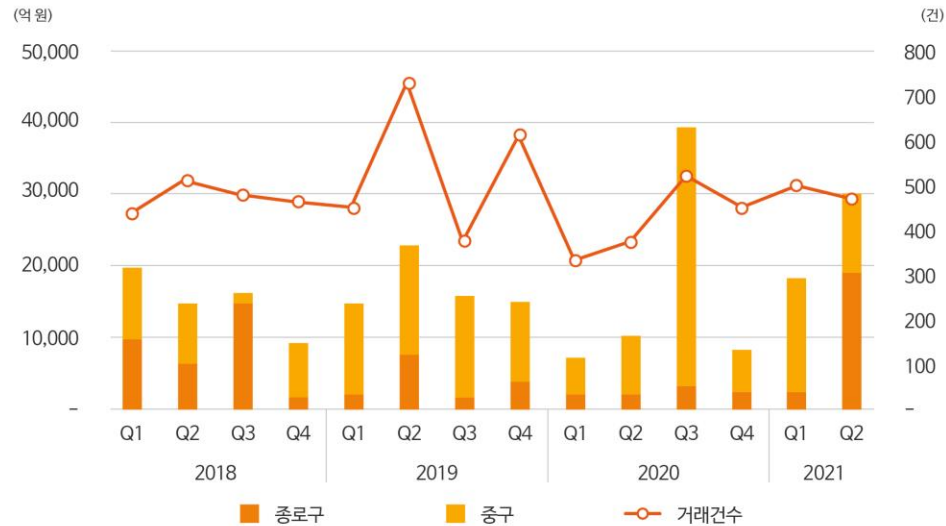


Transaction Market

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

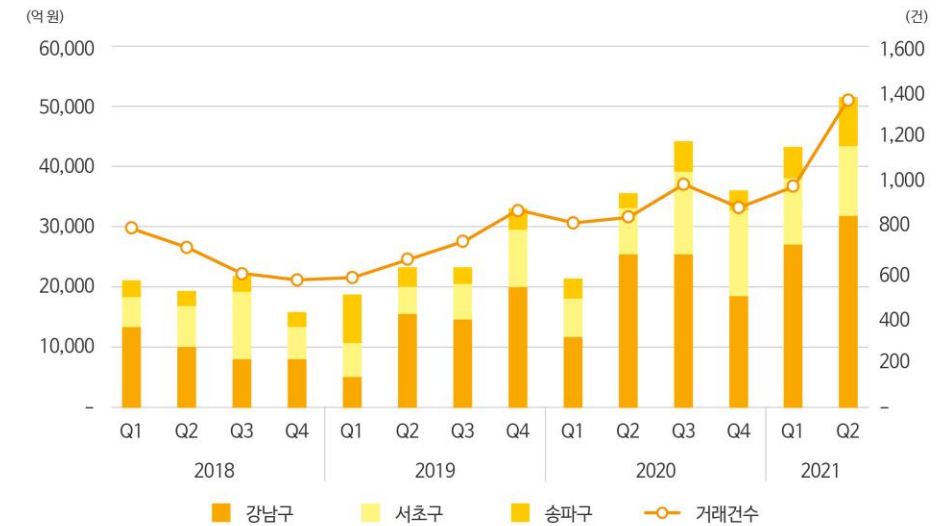
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

CBD 동향



- 프라임 오피스 수요에 따른 종로구 내 대형 규모 거래량이 늘어 거래금액의 증가를 이끌 (6page 권역별 거래 동향참조)
 - 종로구는 모든 증감률 현황에서 압도적인 상승폭을 보임 (전분기 375.7%, 전년 동기 722.3%, 전년 169.5%)
 - ※ 주요사례: 서린동 업무시설(구분 건물) 8,792억 원, 관철동 10-2번지 3,939억 원 거래 영향
- 중구는 연면적 300py~1,000py의 규모를 가진 소형 건물의 거래가 현저하게 감소하여, 당분기 대형 규모 거래 발생에도 불구하고 전체 거래금액 상승을 이끌지는 못함
 - 대형 규모: '21년 1분기 1,550억 원, 2분기 6,825억 원
 - 소형 규모: '21년 1분기 8,049억 원, 2분기 1,039억 원

GBD 동향



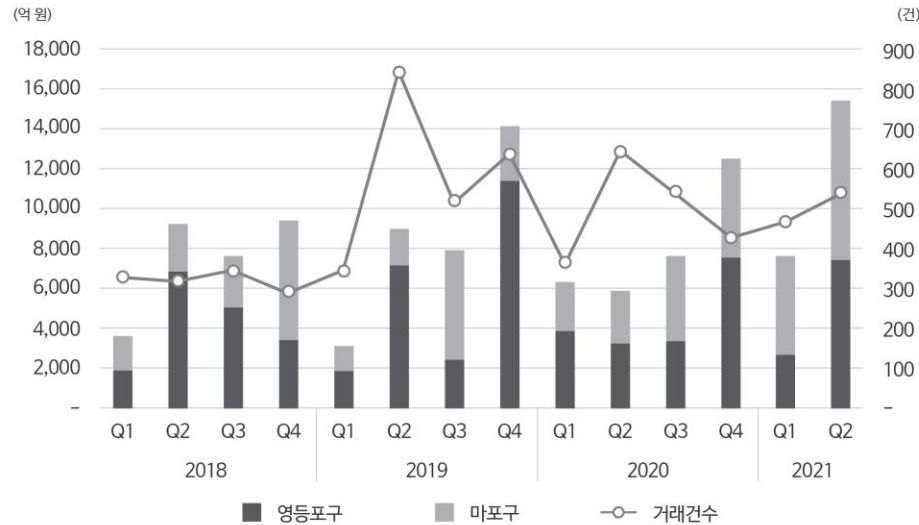
- GBD 권역의 상업용 부동산 거래 호조세가 이어지면서 지속적인 상승세를 기록하였음
 - 송파구의 당분기 거래는 '19년 1분기(7,371억 원) 이후 가장 높은 금액(5,811억 원)을 기록하며 그 뒤를 이음
 - '19년 1분기는 1건의 거래(신천동 7-13번지 6,280억 원)가 큰 영향을 미친 반면, 당분기에는 소형과 중형의 거래 비중이 높아짐에 따른 결과로 분석됨
- 강남구 및 서초구 또한 전분기 대비 증가, 건물 규모에 따른 거래량에서는 상반된 양상이 관측됨
 - 강남구: 소형을 제외한 규모 증가 / 서초구: 소형 및 초소형 규모만 증가

Transaction Market

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

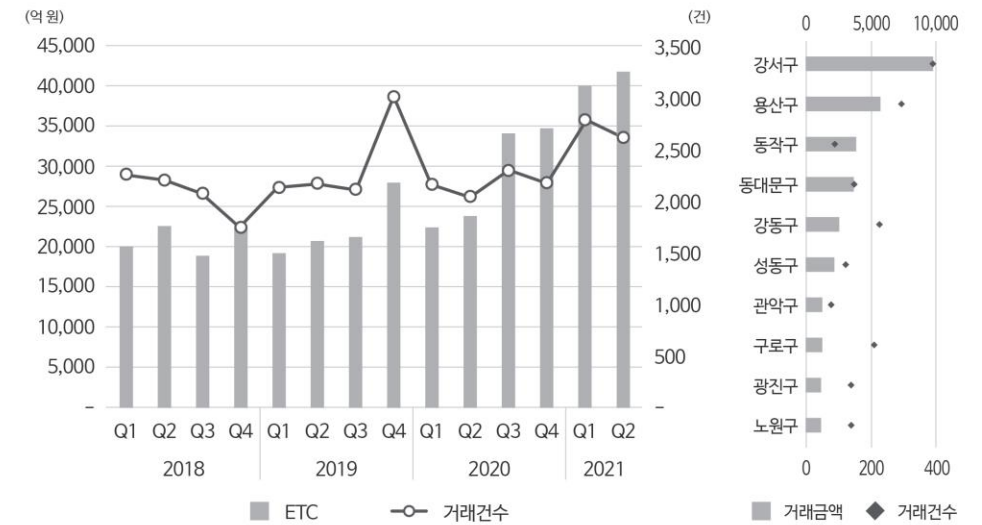
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

YBD 동향



- 다시 한 번 YBD 권역 내 사상 최대 규모를 일으킴
 - 영등포구 당분기 대형 및 프라이م 규모 거래에 따라 전분기 대비 큰 상승폭을 보임
 - ※ 주요사례. 여의도동 오투타워 3,360억 원, 엔에이치농협캐피탈빌딩 1,176억 원 거래 영향
 - 마포구 또한 초소형 규모도 31.7% 상승하였지만, 대형 규모 거래가(2,430억 원) 당분기 전체 금액 기준 거래량을 견임함
 - ※ 주요사례. 동교동 앰배서더호텔 2,430억 원 거래 영향

ETC 동향



- '20년부터 6개 분기 지속적으로 상승하면서도, 3분기부터는 최대 거래량 기록을 연속 경신함
 - 강서구, 용산구를 비롯한 강동구와 구로구에서 큰 거래 비중을 보인 영향으로 파악됨
- 특히, 올해 거래는 ETC 권역에 속한 18개 구(區) 대부분이 1,000억 원 이상의 거래 비중을 나타냈음
 - '21년 1분기는 강북구만 950억 원으로 집계되었지만, 전분기 대비 39.4% 상승함
 - 당분기는 중랑구 645억 원, 도봉구 479억 원이 거래됨에 따라 전분기 대비 감소된 모습이 확인됨

Transaction Market

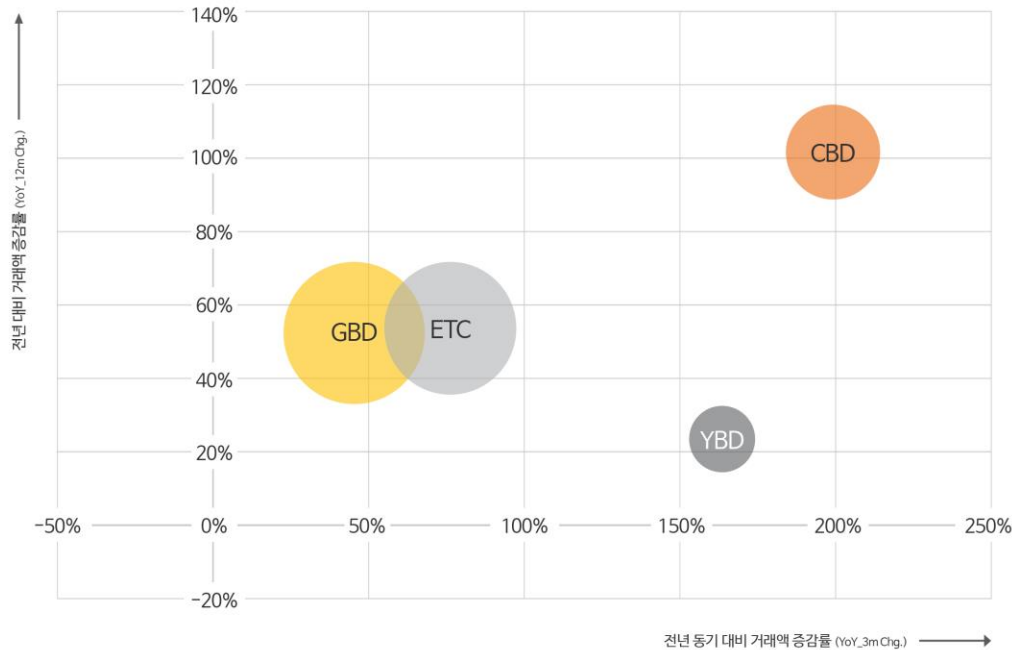
Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

권역별 거래 동향

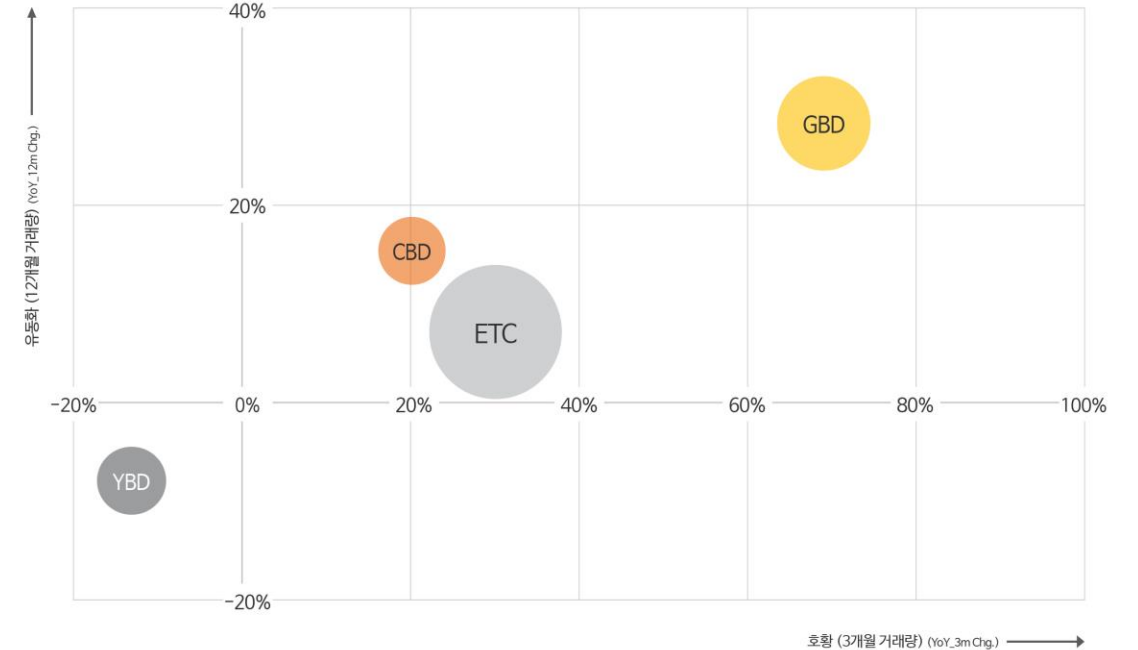
거래금액 기준

- 당분기 거래는 4개의 권역 모두 거래량 증가세가 나타나면서 1사분면에 안착함
- 비교적 높은 증가율을 보인 CBD 권역은 건물 규모별 최근 3년 평균치를 기준으로 분석했을 때, 대형 및 프라임 규모의 영향을 많이 받은 것으로 파악됨
→ 당분기 또한 중형 이하 규모들은 다소 적은 빈도로 거래되어 큰 영향력을 미치지지는 못함



거래건수 기준

- 거래금액과 거래건수 기준으로 원형 크기가 상반되게 나오는 이유는 CBD, GBD, YBD 권역은 건별 단일 거래가 높은 금액으로 거래된 점과 상대적으로 ETC권역은 구분 건물 거래의 빈도가 높기 때문에 이같은 결과가 나오게 됨
- YBD 권역만 유일하게 거래건수로는 전년 동기 및 전년 대비 감소한 모습이 확인됨
→ 마포구 거래량 대비 영등포구 거래량의 변동폭이 크지만, 당분기 거래 규모가 큰 이유로 비교적 거래금액으로는 전년 동기 대비 안정적인 수치를 유지함



Transaction Market

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

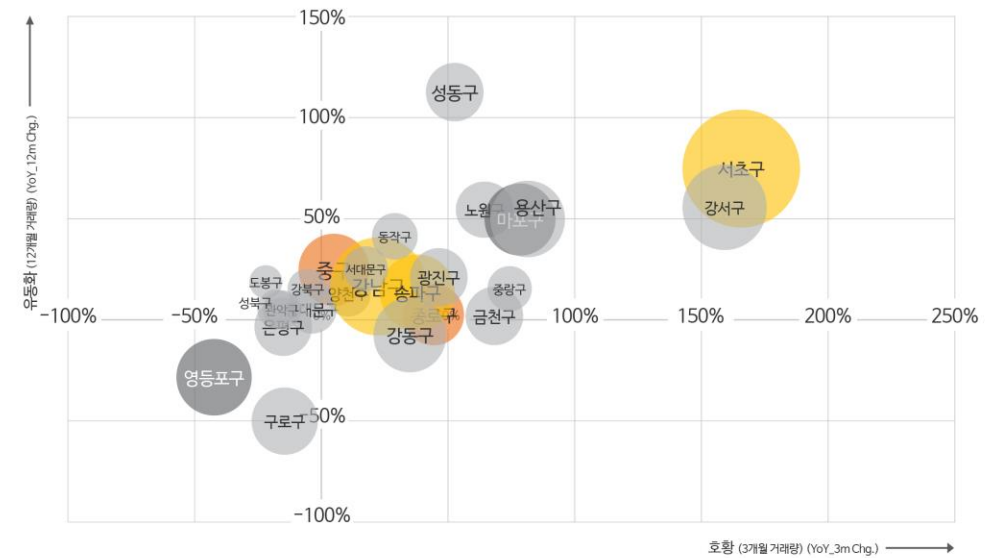
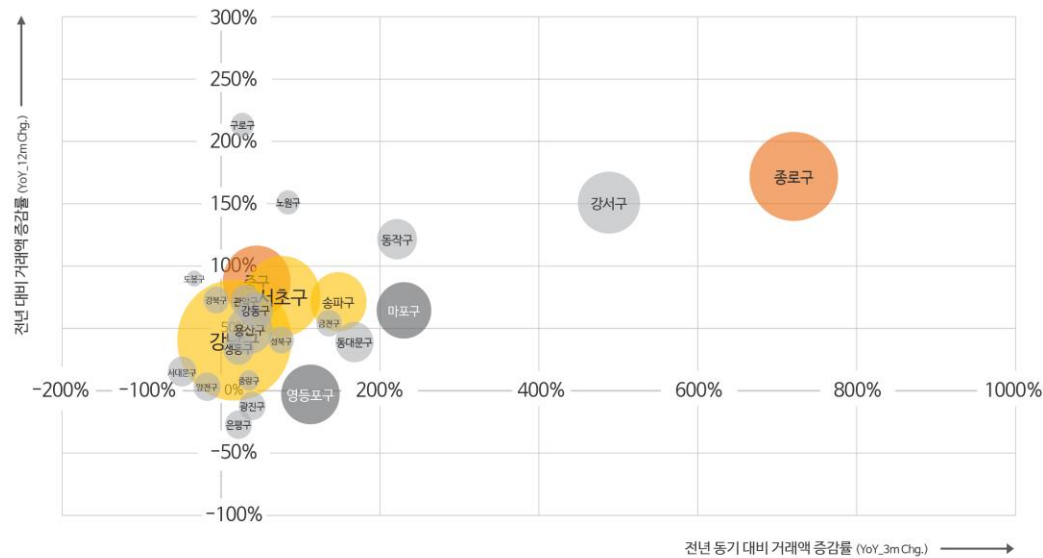
행정구역 거래 동향

거래금액 기준

- 강남구 거래량이 3조 1,862억 원으로 여전히 가장 큰 거래규모가 집계되었고, 종로구 1조 8,908억 원, 서초구 1조 2,089억 원 순으로 거래됨
- 총 4개의 구(區)가 1조원 이상의 상업용 부동산 시장 규모를 형성함, 강남구 및 종로구, 서초구를 잇달아 중구 1조 1,185억 원이 거래됨
- 종로구를 제외한 3곳은 전분기에 이어 1조 원 이상의 거래 규모를 유지함
- ※ 서울 25개 구(區) 당분기 평균 거래금액 5,536억 원('20년부터 6개 분기 평균 거래금액 상승세, 전분기 4,327억 원)

거래건수 기준

- 서초구 및 강남구, 강서구만 25개의 구(區) 중 유일하게 300건 이상 거래가 관측됨
- 전분기에는 많은 행정구들이 그래프 중앙에 모여 있던 모습 대비 당분기에는 비교적 여러 방면에 위치하고 있음
- 이 중 서초구의 거래가 거래금액 대비 건수가 큰 규모를 띄었는데, 이는 양재동 매현로에 위치한 판매시설 구분 건물이 거래된 영향을 받은 것으로 추정됨



Transaction Market

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

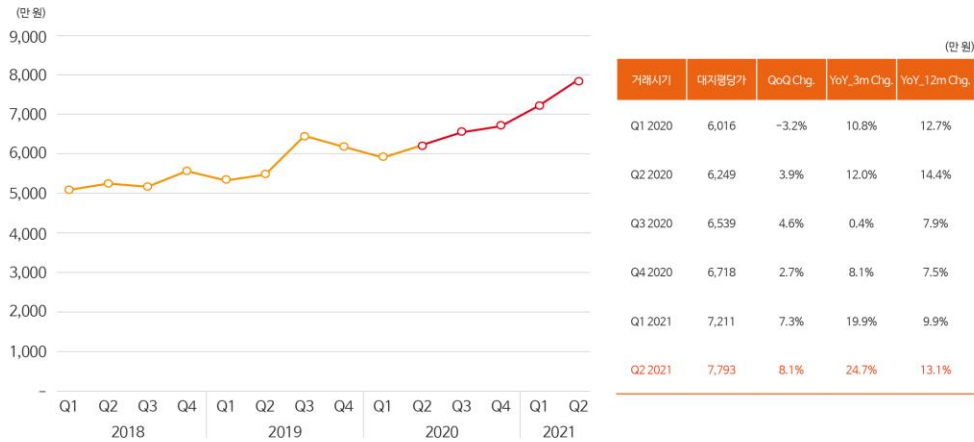
대지평당가 거래 동향

* 대지평당가 거래 동향은
집합건물을 제외한 수치임

* 거래금액의 평균값 기준임

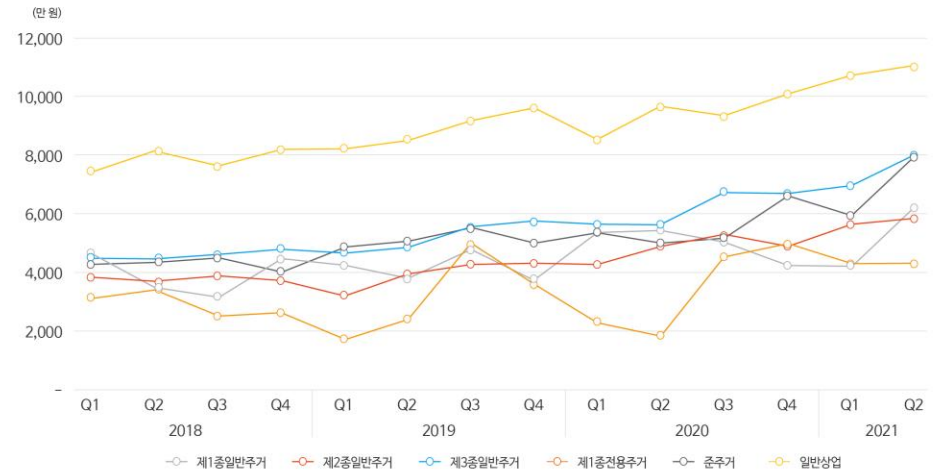
서울 대지평당가 평균 추이

- '20년 1분기부터 지속적인 상승세, 특히 당분기에는 가장 큰 높은 수준의 대지평당가를 기록함
→ 전분기 대비 8.1%, 전년 동기 대비 24.7%, 전년 대비 13.1% 3개의 증감률 모두 증가함
- 당분기 가장 높은 대지평당가는 전분기에 이어 CBD 권역으로 종로구에서 거래된 관철동 10-2번지 3,939억 원 (대지면적: 567.91py, 대지평당가: 약 6억 9,000만 원)이며, 다음 순으로는 서초구 서초동 1306-5번지 920억 원(대지면적: 146.89py, 대지평당가: 6억 2,000만 원)으로 확인됨



용도지역별 거래 동향

- 전분기 대비 5개의 용도지역 모두 상승, 1종전용주거지역은 1.0% 미비한 수치가 하락됨
→ 가장 큰 폭으로 증가한 1종일반주거지역은 대지평당 1억 원 이상으로 거래된 5건의 영향을 받은 것으로 분석됨
- 강남구 신사동 3건, 역삼동 1건, 용산구 이태원동 1건이며 비교적 양호한 건물(최근 사용승인) 위주로 거래됨
→ 준주거지역 또한 큰 증가폭을 나타냈는데 이는 타 행정구 대비 높은 대지평당가를 보이고 있는 구(區)를 중심으로 발생되어 대지평당가를 높였음



Transaction Market

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

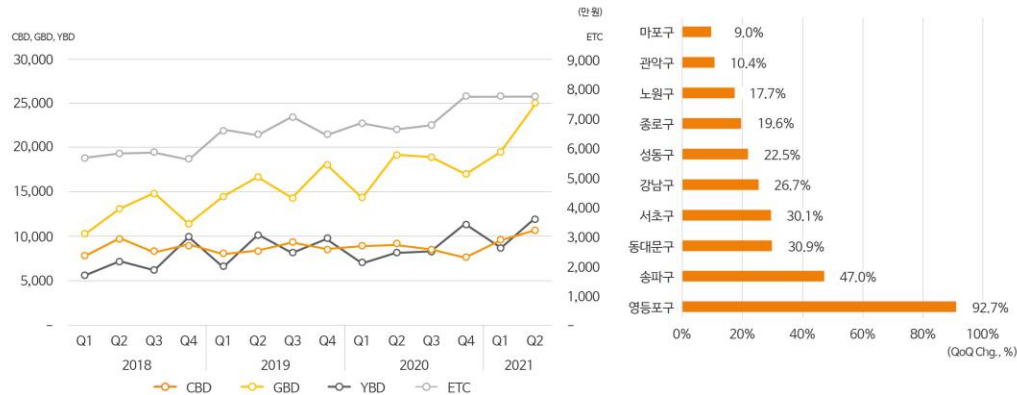
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

권역별 대지평당가 거래 동향

* 대지평당가 거래 동향은
집합건물을 제외한 수지입
* 거래금액의 평균값 기준임

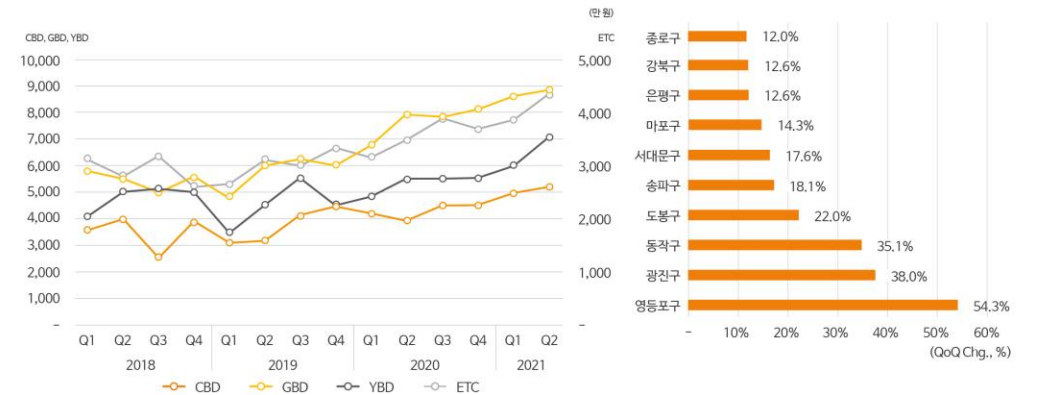
일반상업지역 기준

- ETC 권역의 증감률은 변화 없이 전분기와 유사한 수준이지만, 타 3개의 권역은 모두 증가함
→ 권역별 평균 대지평당가는 CBD 10,157만 원, GBD 25,049만 원, YBD 11,410만 원, ETC 7,837만원으로 형성됨
- 전분기 대비 영등포구에서 가장 큰 상승률을 보였으며, 이는 여의도동 23-6번지 3,360억 원의 거래 영향으로 분석됨
(대지면적: 960.74py, 대지평당가 34,973만 원)
- 당분기 거래량으로 살펴보면, 서초구에서 2분기 가장 높은 대지평당가를 형성 (27,319만 원), 전분기 대비 30.1% 전년 동기 대비 167.5% 상승함
- 가장 낮은 평균 대지평당가가 확인된 행정구는 강서구 4,261만 원, 노원구 4,797만 원, 강북구 4,980만 원 순으로 확인됨
→ 거래가 발생된 행정구들은 전체적으로 대지평당가가 상승함



제2종일반주거지역 기준

- 4개의 권역 모두 지속적인 증가세를 이어가고 있음
→ 권역별 평균 대지평당가는 CBD 5,091만 원, GBD 8,672만 원, YBD 7,127만 원, ETC 4,300만원으로 형성됨
- 2종일반주거지역 또한 영등포구에서 전분기 대비 가장 큰 상승률을 보였는데 이는 대림동 783-6번지 110억 원의 거래 영향으로 분석됨(대지면적: 73.60py, 대지평당가 15,013만 원)
- 당분기 거래량으로 살펴보면, 강남구에서 11,267만 원으로 가장 높았으며 전분기 대비 5.1%, 전년 동기 대비 15.1% 상승함
- 가장 낮은 평균 대지평당가가 확인된 행정구는 금천구 2,288만 원, 강서구 2,406만 원, 구로구 2,620만 원으로 확인됨



Transaction Market

주용도별 거래 동향

*주용도별, 건물규모별 거래 동향은 집합건물을 제외한 수치임

*QoQ Chg., YoY Chg. 거래금액 기준

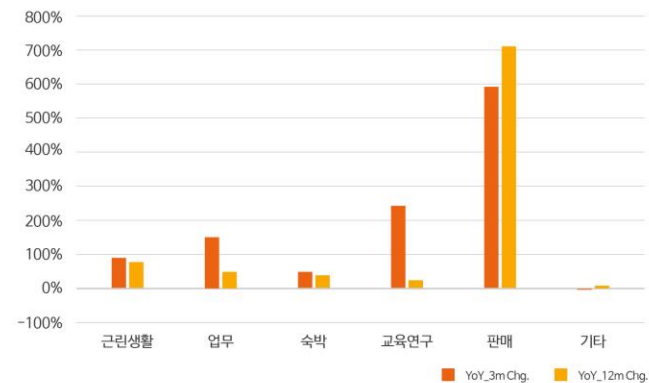
- 강서구 가양동에 위치한 이마트가 6,820억 원으로 매각된 영향으로 모든 증감을 현황에서 큰 상승폭을 보임
→ 매각된 토지에는 이커머스 성장에 맞춰 지식산업센터가 건설 계획 중이며, 이와 함께 가양동 CJ 공장부지에도 복합사설이 건축될 예정으로 향후 가양동의 미래 가치가 높아질 것으로 예상됨
- 업무시설 또한 전분기 및 전년 대비 회복된 수치를 확인할 수 있으며, 1,000억 원 이상의 12건 거래가 큰 영향을 미쳤다고 판단됨

건물규모별 거래 동향

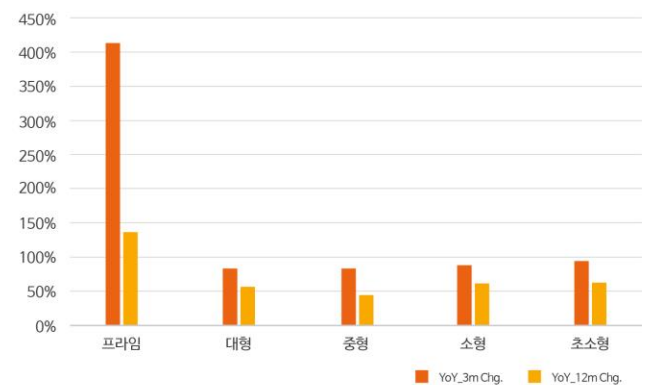
- 전분기에 다소 주춤하는 추세를 보였던 프라임급은 당분기 플러스로 전환됨과 동시에 역대 5번째로 높은 거래 동향을 확인할 수 있음
→ 단일 건물인 3건 모두(TOP20 13page 참조) 3,000억 원 이상 높은 금액으로 거래됨
→ 다만, 본 거래 동향에 영향을 미치지 못한 구분 건물의 일부거래(8,792억원)가 거래됨에 따라 전체 거래 총량은 긍정적인 영향을 받음

(억 원, 건)					
주용도	거래금액	거래건수	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
판매	6,963	9	287.1%	585.8%	716.4%
교육연구	884	12	17.4%	246.2%	19.6%
업무	32,378	58	228.8%	154.6%	47.9%
근린생활	56,178	963	-1.0%	81.1%	65.7%
숙박	7,269	39	98.7%	49.9%	37.7%
기타	2,517	26	-38.5%	-8.5%	17.1%
합계	106,549	1,107	38.4%	102.0%	66.3%

Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률		
QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲



(억 원, 건)					
건물규모	거래금액	거래건수	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
프라임	14,119	3	706.8%	420.4%	129.4%
대형	16,500	14	103.5%	80.1%	55.9%
중형	12,688	29	19.8%	80.9%	41.9%
소형	29,766	179	6.9%	83.7%	60.8%
초소형	33,476	882	16.6%	89.6%	66.3%
합계	106,546	1,107	38.4%	102.0%	66.3%



Transaction Market

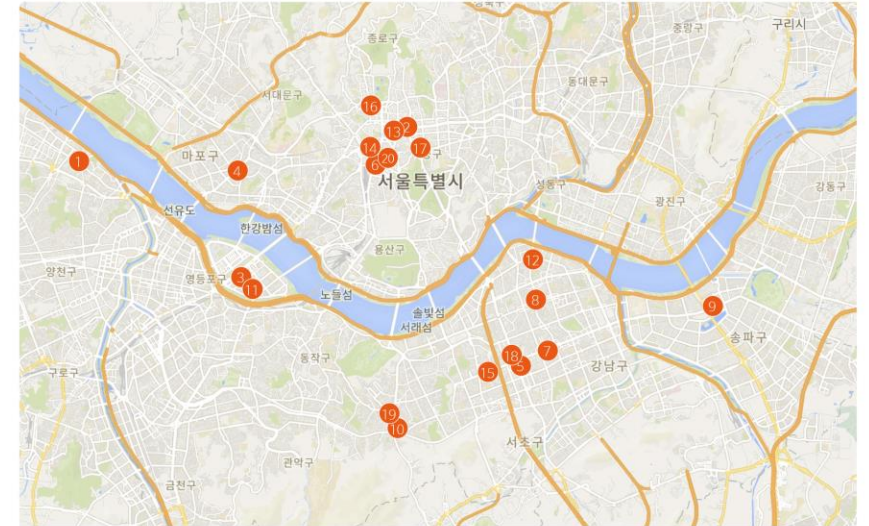
Q2 2021 상업용 부동산 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
27.9% ▲	84.7% ▲	59.4% ▲

주요 매매 사례 TOP 20

NO	빌딩명	위치	연면적	대지면적	거래액	연면적평당가	대지평당가	거래년월
1	가양이마트 매장동	강서구 가양동 449-19	16,061	6,919	6,820	42,464	98,575	202106
2	31빌딩	종로구 관철동 10-2	10,591	568	3,939	37,194	693,610	202105
3	오투타워	영등포구 여의도동 23-6	13,570	961	3,360	24,761	349,730	202104
4	MERCURE 엠배서더 홍대	마포구 동교동 162-5	5,160	477	2,430	47,091	509,163	202105
5	영림빌딩	강남구 역삼동 825-17 외	1,974	379	2,110	106,900	557,348	202104
6	대우재단빌딩	중구 남대문로5가 526	8,439	932	2,059	24,400	220,927	202105
7	더피너클 역삼	강남구 역삼동 719-1 외	4,373	439	1,748	39,969	397,969	202106
8	논현동 114	강남구 논현동 114	1,254	984	1,520	121,244	154,476	202106
9	예전빌딩	송파구 신천동 7-26	6,027	599	1,350	22,398	225,554	202106
10	그린골프장	서초구 방배동 452-1	458	1,499	1,205	263,207	80,375	202106
11	엔에이치농협캐피탈빌딩	영등포구 여의도동 45-3	6,262	605	1,176	18,780	194,380	202106
12	쌍봉빌딩	강남구 신사동 638-13	2,639	718	1,150	43,584	160,083	202106
13	패스트파이브타워	중구 다동 140	4,567	481	1,060	23,209	220,510	202104
14	정안빌딩	중구 서소문동 57-10	4,766	614	1,055	22,136	171,685	202105
15	서원빌딩	서초구 서초동 1675-1 외	1,699	347	970	57,087	279,443	202104
16	포레스트빌딩	종로구 내자동 219	3,935	382	960	24,397	251,251	202106
17	티마크호텔 명동	중구 충무로3가 43	5,037	640	950	18,861	148,403	202106
18	삼영빌딩	서초구 서초동 1306-5	881	147	920	104,397	626,302	202106
19	쌍립빌딩	동작구 사당동 1008-22	6,495	775	900	13,857	116,192	202106
20	삼부빌딩	중구 남창동 9-1	4,616	518	871	18,870	168,015	202105

(일반건물기준)



(왼쪽 표참고)

거래시장 동향 전망

- “저금리 기조에 따라 타 투자 수단 대비 수익형 부동산에 유동자금이 흡수되고 있는 시점이라고 판단됨”
- ‘21년 2분기 상업용 부동산 거래량은 매년 1분기 대비 역대 최대 규모를 보인 것에 이어 금년에도 역대 최대 거래 규모가 기록되면서 호황이 지속되었음
- 매매 시장은 초소형부터 프라이م 규모까지 투자 규모가 확대되었으며, 이 중에서도 판매시설과 업무시설이 거래량 증가를 견인, 특히 이커머스 시장이 점차 성장함에 따라 일정 면적 이상의 부동산 수요가 증가되면서 전체 총 거래금액도 같이 증가될 것으로 예상됨
 - 임대 시장 또한 ‘20년 3분기 가장 높은 공실률을 보였지만, 올해 들어서는 임차 수요와 임대료 상승에 대한 기대 수요로 점차 안정세에 접어들고 있음

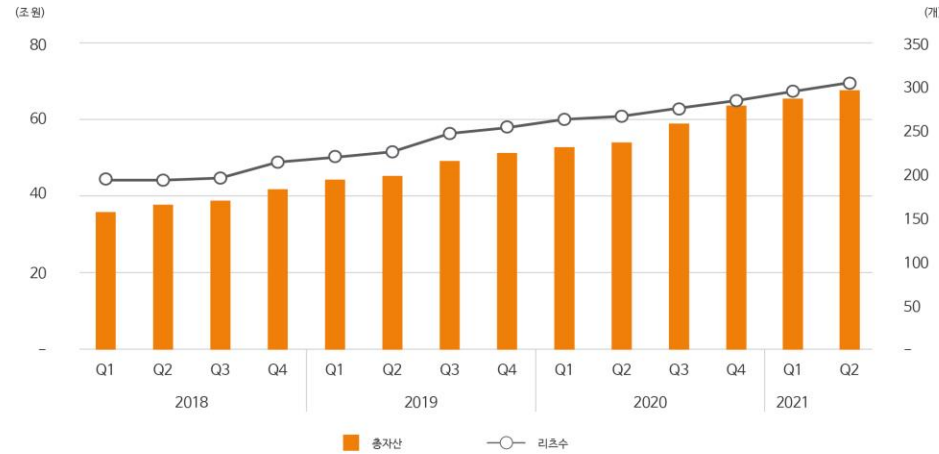
(OFFICE 임대 홈페이지 참조 : OKEY www.okeyok.com)

Indirect Investment

REITs

리츠 총 자산 및 리츠 수

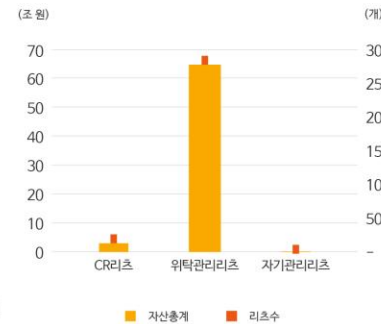
- 당분기 기준 총 리츠 수 299건으로 전분기 대비 2.7% 증가, 자산총계 68.4조 원으로 전분기 대비 7.2% 증가하였음



유형별 리츠

	유형별리츠	CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠
Q1 2021	총자산 리츠수	3.9조 원 25개	59.4조 원 262개	0.5조 원 4개
Q2 2021	총자산 리츠수	3.2조 원 22개	64.7조 원 273개	0.5조 원 4개
QoQ Chg.	총자산 기준	2.7% ▼	7.2% ▲	-

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

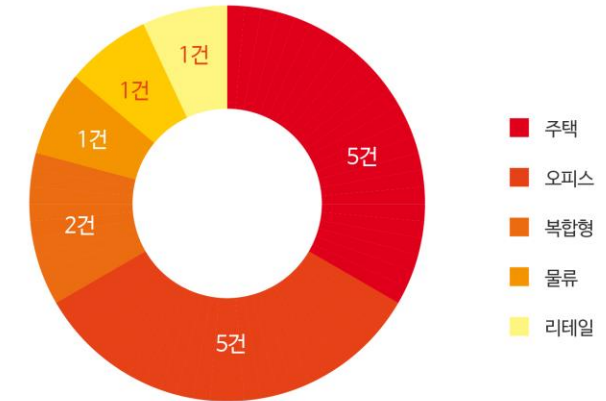


Q2 2021 리츠 설정규모 증감률

리츠 수 QoQ Chg.	자산총계 QoQ Chg.	자산총계 YoY_12m Chg.
2.7% ▲	7.2% ▲	25.0% ▲

신규설립 투자 대상

- 2021년 2분기 인가받은 리츠는 총 15건으로 주택 5건, 오피스 5건, 물류 2건, 리테일, 복합형, 기타 1건 으로 설정됨



영업인가 현황

인가일	투자대상	부동산투자회사	투자위치
21.04.05	리테일	(주)케이비평택대토위탁관리	경기도 평택시 소재
21.04.13	물류	카이트제이십호위탁관리	경기도 이천시 소재
21.05.27	주택	에이치디씨아이파크제1호위탁관리	서울시 용산구 소재
21.06.07	기타	클린에너지위탁관리	전국 116개소 SK에너지 주유소
21.06.16	물류	(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리	경기도 김포시 소재
21.06.16	오피스	(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리	서울시 강서구 마곡도시개발사업
21.06.23	주택	(주)브이인마크청년주택위탁관리	서울시 동대문구 소재
21.06.29	주택	전도관대한제31호위탁관리	인천시 미추홀구 주택재개발 정비사업

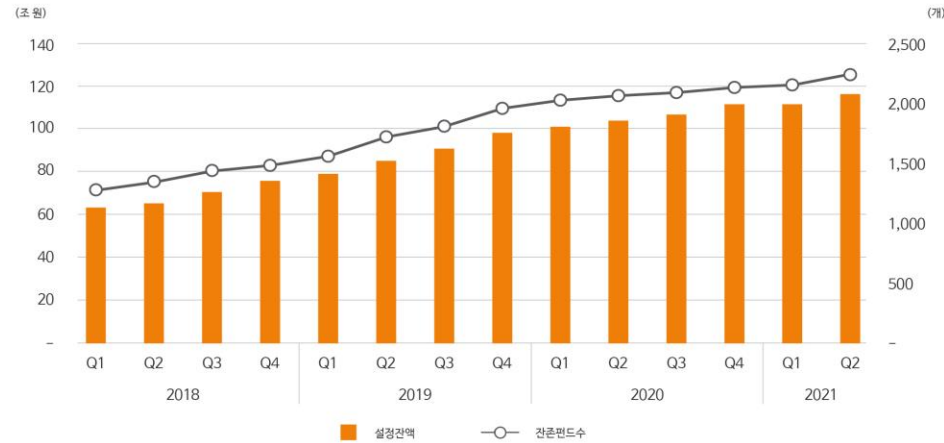
* Q2 2021 인가 및 등록이 진행된 리츠는 주요 인가 현황에 작성된 8건 외 7건으로 설정됨

Indirect Investment

REF

펀드 총 자산 및 펀드 수

- 당분기 기준 총 설정된 펀드 수 2,214건으로 전분기 대비 2.3% 증가, 총 설정 잔액은 115조 7,953억 원으로 전분기 대비 3.5% 증가하였음



신규설정 금액 및 펀드 수

- 신규 설정된 부동산 펀드 수는 132건으로 전분기 대비 9.1% 증가, 총 설정 금액은 4조 131억 원으로 전분기 대비 41.7% 증가하였음

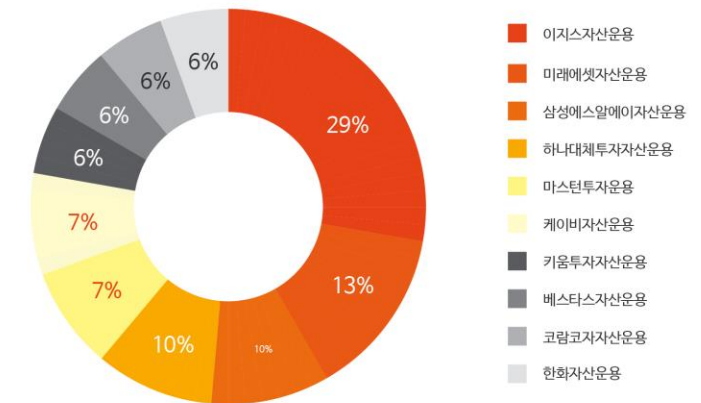


Q2 2021 펀드 신규설정규모 증감률

설정건수 QoQ Chg.	설정금액 QoQ Chg.	설정금액 YoY_12m Chg.
9.1% ▲	41.7% ▲	23.5% ▼

운용사별 설정금액 비중

- 2021년 2분기 기준 운용사별 부동산펀드 설정금액을 보면 이지스자산운용이 16조 3,467억이 설정되어 있어 가장 높았으며 미래셋자산운용 8조 344억, 하나대체투자자산운용 5조 8,398억 원 순으로 설정되어있음



신규설정 현황

설정일	투자지역	자산운용사	펀드명	설정원본 (백만원)
21.04.02	해외	엘비자산운용	엘비아시아전문투자형사모부동산투자신탁31	4,953
21.04.07	국내	엘비자산운용	엘비전문투자형블라인드사모모투자회사2	16,400
21.04.30	국내	엘비자산운용	엘비전문투자형사모부동산투자신탁34	4,000
21.06.03	혼합	한화자산운용	한화k리츠플러스부동산투자신탁(H) (리츠-재간접형) J-Pe (연금지속)	30
21.06.08	해외	삼성자산운용	삼성뉴버거먼미국리츠부동산투자신탁H [REITs-재간접형] _Cpe (퇴직)	494
21.06.24	해외	엘비자산운용	엘비미국전문투자형사모부동산투자신탁35	57,407
21.06.25	해외	엘비자산운용	엘비미국전문투자형사모부동산투자신탁36	15,001
21.06.30	혼합	한화자산운용	한화k리츠플러스부동산투자신탁(H) (리츠-재간접형) S-RP (퇴직연금)	45

* 금융투자협회에 공시되지 않은 사모펀드는 제외함 / *Q2 2021 신규 설정된 펀드는 주요 인가 현황에 작성된 8건 외 5건으로 설정됨

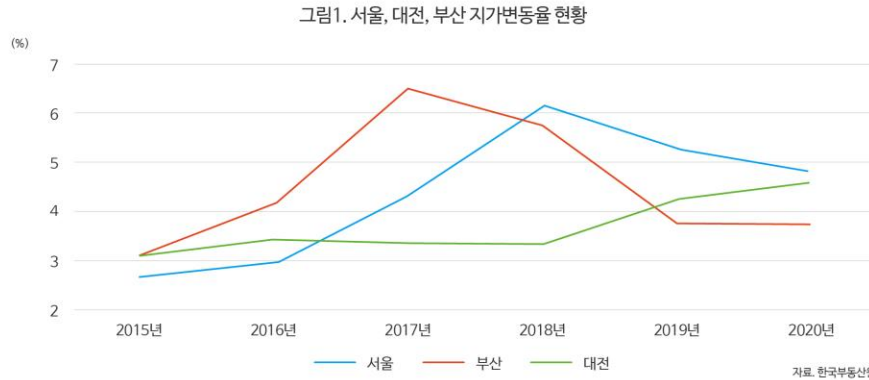
'매도우위시장의 신호탄, 옷돈' (NAI Propertree 웹진 참조 : www.naipropertree.co.kr)의 내용과 같이 최근 부동산 가격이 급격히 상승하여 부동산을 매입할 때 주의가 필요하다. 자금의 대출이나 건물의 이용계획을 준비하는 과정에서 시간이 지연되어 계약이 미뤄질 경우, 구입하고자 하는 부동산의 가격이 작게는 10%에서 많게는 20% 이상 높아지는 사례가 속출하고 있기 때문이다.

이런 매도자 우위시장에서 매수자는 적합한 데이터를 살펴보고 신속히 매입의사를 결정해야 최적의 투자결정을 할 수 있다. 이를 위해 흔히 접하고 참고하는 데이터는 공공데이터, 특히 한국부동산원의 분석 플랫폼이 사용된다. 온라인으로 접속하면 아래와 같은 자동 생성 그래프를 통해 관심 지역의 시장동향 분석이 가능하다.

이번 시장동향 분석에서는 서울과 대전, 부산을 예로 공공데이터를 어떻게 활용하고 실제 부동산 투자에 있어 분석결과를 적용해야 하는지 함께 살펴보고자 한다.

한국부동산원 부동산시장 분석 결과 활용

먼저 부동산의 가격 상승 또는 하락을 구체적으로 살펴보기 위해서는 아래와 같은 '지가변동율' 데이터를 참고할 수 있다.

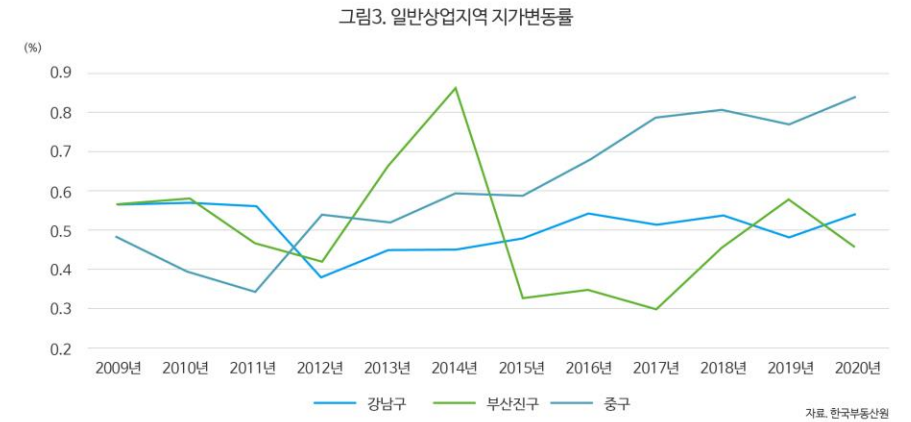
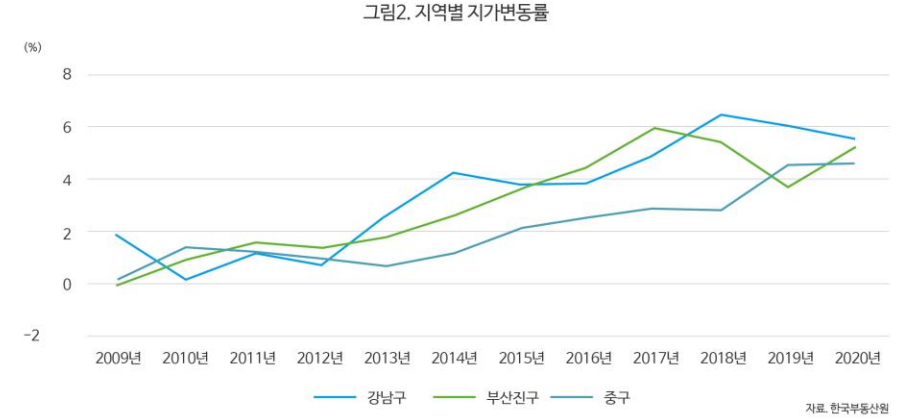


각 지역의 증감률 고점은 부산 2017년 6.5%, 서울 2018년 6.1%, 대전 2020년 4.6%로 부산과 서울은 가격이 하락세로 방향을 전환한 반면, 대전은 2018년 이후 지속적인 상승세를 보인다.

먼저 부동산의 가격 상승 또는 하락을 구체적으로 살펴보기 위해서는 아래와 같은 '지가변동율' 데이터를 참고할 수 있다.

다음으로 각 시도 내에 속한 서울 강남구, 부산 부산진구, 대전 중구로 범위를 좁혀 시장동향을 살펴봤다(그림2). 위에서 부산시 전체는 지속적인 하락세였던 반면 부산진구는 2019년 이후 반등하는 모습을 나타낸다.

그림3의 일반상업지역 지가변동율 또한 앞에서 관측된 결과와 달리 부산진구는 상승하고 서울 강남구와 대전 중구는 2019년 이후 증가하고 있다.



이처럼 동일한 지역의 데이터를 사용하여 분석해도 부동산의 용도와 상권에 따라 분석결과와 정반대로 도출된다. 만약 일정 규모 이상의 상업용 부동산을 매입하는 개인이나 기업이라면 합리적인 의사결정을 위해 현재 시점의 데이터를 목적에 맞춰 수집하여 분석할 필요가 있다.



정은상 대표

부동산도서관

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

부동산시장 분석 결과 활용 사례

구체적인 예를 들어 대전 중구에 업무시설을 매입하려는 기업이 있다고 가정해 본다면 먼저 거래현황을 살펴봐야 한다. 거래량이 충분하다면 대기 수요가 있는 상권으로서 향후 유동화에 유리한 곳으로 볼 수 있기 때문이다.

지나치지 않을 것이다.

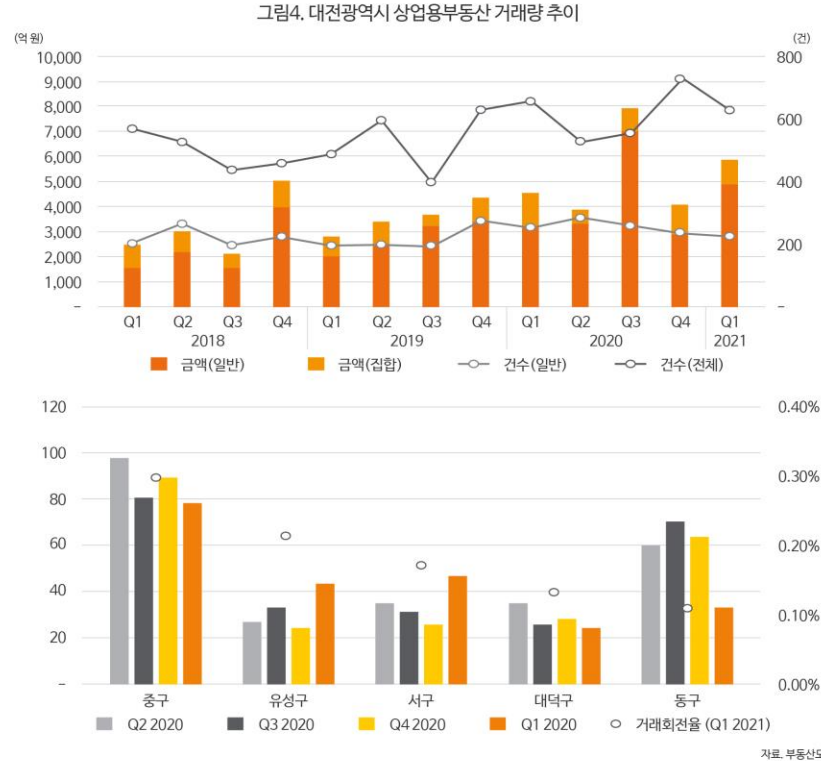


그림5. 거래금액 기준 증감현황

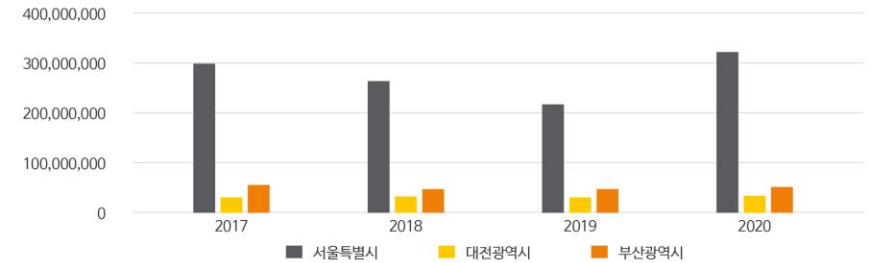
구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
대덕구	27.8% ▼	111.7% ▲	71.2% ▲
유성구	128.0% ▲	80.1% ▲	9.7% ▲
서구	143.3% ▲	55.8% ▲	99.7% ▲
중구	11.1% ▼	18.2% ▲	3.6% ▼
동구	44.7% ▼	60.8% ▼	18.0% ▲
전체	44.4% ▲	29.4% ▲	35.3% ▲

자료: 부동산도서관

그림4의 상단 그래프는 대전광역시 전체 거래량이며 하단 그래프는 행정구역별 거래량이다. 대전광역시의 전체 거래량은 비교적 증가하는 추세로 보인다. 하지만 세분화하여 분석해보면 일부 지역, 중구와 동구는 다른 결과가 관측된다. 거래금액을 기준으로 거래량 증감현황(그림5)을 살펴봐도 대전 전체는 양호한 증가세를 뚜렷이 보이지만 중구와 동구는 증가와 감소가 동시에 확인되는 혼조세가 관측된다. 특히 중구는 12개월 누적 거래량이 전년 대비 3.6% 감소하여 대전에서 유일하게 감소한 지역으로 확인된다.

다음으로 부동산 매입을 준비하는 기업이 합리적인 의사결정을 위해 주의해서 살펴볼 항목은 거래가격 추이 분석이다.

그림6. 시도별 일반상업지역 대지평당가 현황



거래년도	서울특별시	대전광역시	부산광역시
2017	297,847,466	31,018,338	56,274,033
2018	266,722,631	27,124,697	49,276,789
2019	230,193,381	30,568,485	53,644,153
2020	320,917,912	31,491,380	50,515,995

일반상업지역은 모든 도시에서 희소가치를 지닌 주요 상권이다. 이들 지역에 있는 건물들은 대부분 랜드마크 건물처럼 도시를 대표하는 상업시설들이 집중되어 있다. 따라서 서울과 대전, 부산의 일반상업지역만 추출하여 대지평당가를 비교하면 그림6과 같이 부동산의 가치를 비교해 볼 수 있다. 분석한 결과에서 서울이 압도적으로 높은 지가를 형성하고 있음을 알 수 있으며 부산과 대전은 상대적으로 지가상승 압력이 부족한 모습을 나타낸다.

앞에서 살펴본 거래량과 거래가격 분석을 통해 우리는 부동산 매입시점과 지역을 가늠할 수 있었다. 앞으로도 촌각을 다투는 의사결정과 데이터의 홍수 속에서 시장을 읽고 해석하는 능력은 안정적인 투자를 위해 아무리 강조해도 지나치지 않을 것이다.

METROPOLITAN CITIES CAPITAL TRENDS

Q2 2021	거래금액	거래건수
Volume	5조 9,901억 원	6,218건
QoQ Chg.	15.2% ▲	6.7% ▲
YoY_3m Chg.	67.5% ▲	39.4 % ▲

조사개요

조사기간

2021년 4월 1일 ~ 2021년 6월 30일
* 집계시점에 거래계약이 확정된 데이터(실거래 신고일 30일 기준)를 기준으로 리포트 작성

집계시점

2021년 8월

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

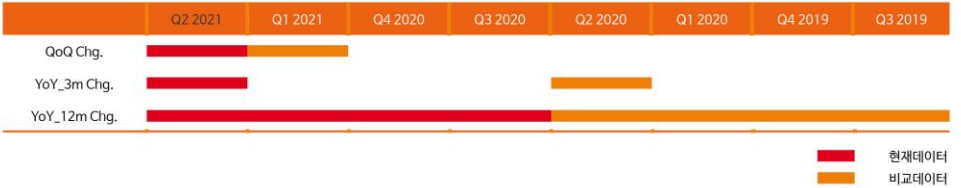
6대 광역시 전역 (광주, 대구, 대전, 부산, 울산, 인천)

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

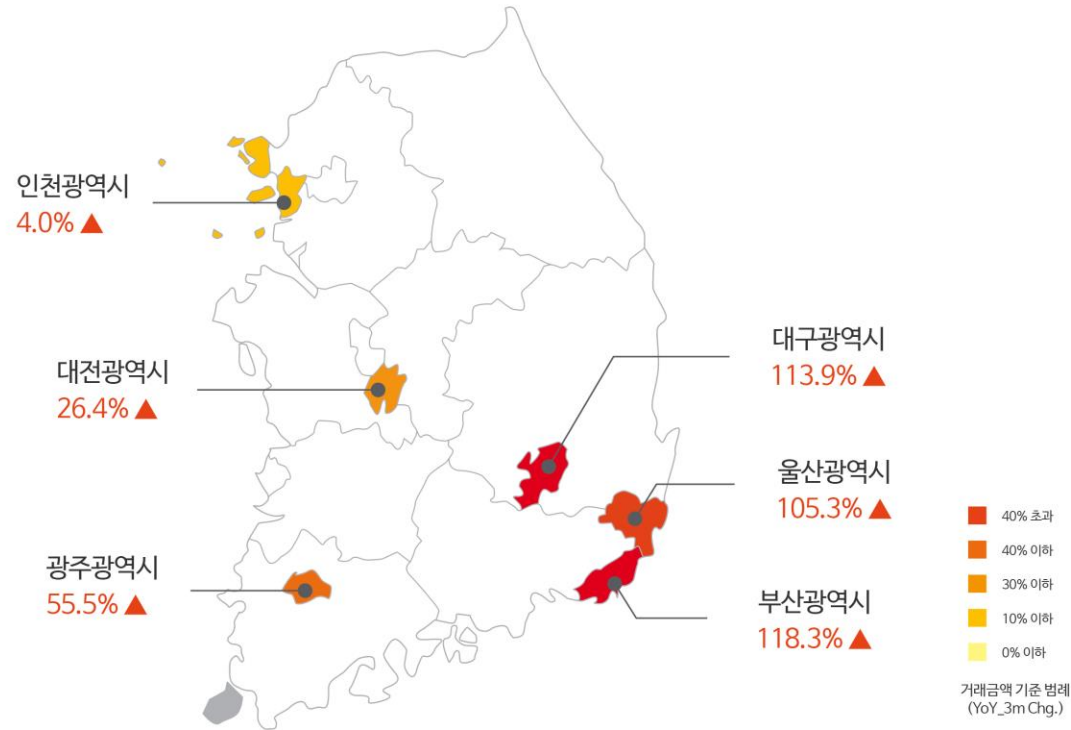


Transaction Market

광역시 상업용
부동산
거래 동향

부산광역시 “거래금액 기준으로 6대 광역시 중 최대 거래량(2조 139억 원)을 경신함, 실거래가 신고가 실시된 이후 광역시 최초로 2조 원을 돌파하며 타광역시에 비해 월등히 높은 거래 규모를 보임” (25page 참조)

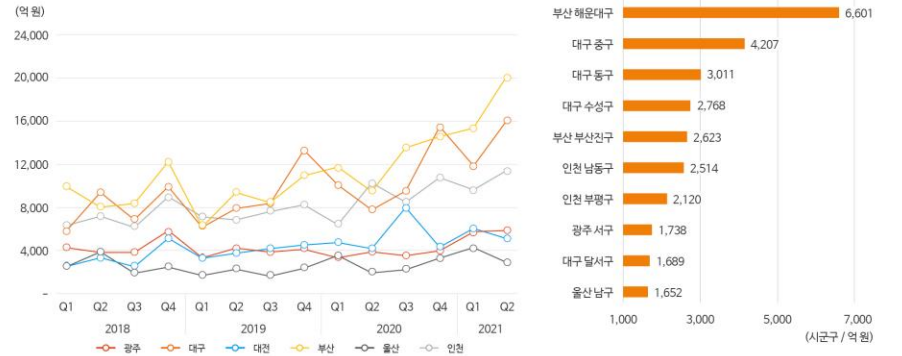
대구광역시 “당분기 상위 지역 TOP 10에 중구 등 총 4개의 구(區) 진입, 부산과 함께 전년 동기 대비 큰 폭으로 상승함” (23page 참조)



광역시 Q2 2021 거래현황

거래금액	거래건수
59,901억 원 YoY_3m Chg. : 67.5% ▲	6,218건 YoY_3m Chg. : 39.4% ▲

거래 금액 추이 및 당분기 상위 지역



광주광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	5,145억 원	598건
QoQ Chg.	-1.1%	-4.2%
YoY_3m Chg.	55.5%	14.1%
YoY_12m Chg.	30.9%	5.9%

대전광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	4,864억 원	661건
QoQ Chg.	-16.9%	6.8%
YoY_3m Chg.	26.4%	26.1%
YoY_12m Chg.	38.1%	15.2%

울산광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	2,970억 원	319건
QoQ Chg.	-26.6%	6.0%
YoY_3m Chg.	105.3%	74.3%
YoY_12m Chg.	54.8%	53.1%

대구광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	15,808억 원	965건
QoQ Chg.	32.0%	10.8%
YoY_3m Chg.	113.9%	18.1%
YoY_12m Chg.	35.4%	20.1%

부산광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	20,139억 원	1,820건
QoQ Chg.	29.2%	7.1%
YoY_3m Chg.	118.3%	69.0%
YoY_12m Chg.	57.9%	45.1%

인천광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	10,975억 원	1,855건
QoQ Chg.	17.7%	8.4%
YoY_3m Chg.	4.0%	38.8%
YoY_12m Chg.	21.2%	22.4%

Transaction Market

광역시 Q2 2021 거래현황

거래금액	거래건수
59,901억 원 YoY_3m Chg. : 67.5% ▲	6,218건 YoY_3m Chg. : 39.4% ▲

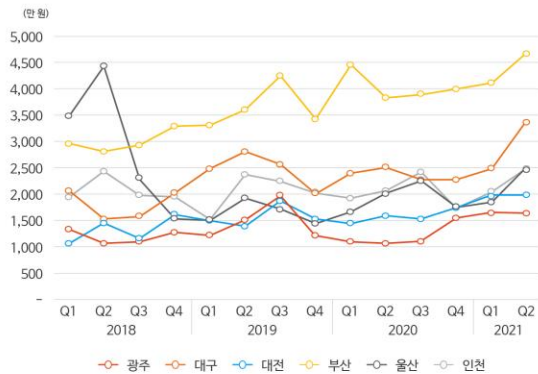
광역시별 대지평당가 거래 동향

* 대지평당가 거래 동향은
집합건물을 제외한 수치임

* 거래금액의 가장평균값
기준임

일반상업지역 기준

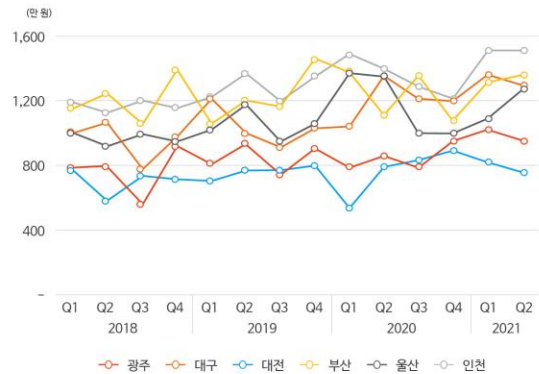
- 광역시 가운데 부산의 일반상업지역 가격 수준이 월등히 높으며, 광주 외 모든 광역시의 가격이 전분기 대비 상승함
- 거래금액 상위 10개의 구(區) 중 부산의 8개의 구(區)가 확인되어 부산의 가격 수준이 전반적으로 높음을 알 수 있으며, 예외적으로 대구 수성구의 일반상업지역 가격 수준이 가장 높음
 - 광주를 제외한 모든 광역시의 가격 수준이 전분기 대비 상승하는 추세를 보임(기준: '21년 1분기 ~ '21년 2분기 증감율)
 - 울산 36.6%, 대구 33.3%, 인천 17.1%, 부산 11.8%, 대전 1.7%, 광주 -2.0%
 - 전분기 대비 가격 상승률이 높았던 대구와 울산의 상위 거래사례에서 대단지 아파트 인접이라는 공통점이 확인됨
 - 대구 수성구 진양택시 415억 원(대지평당가 7,566만 원), 울산 남구 신정동 근생빌딩 90억 원(대지평당가 6,459만 원)



제2종일반주거지역 기준

전반적으로 인천의 가격 수준이 가장 높은 것으로 확인되며, 부산과 울산은 제외한 모든 광역시의 가격이 전분기 대비 하락함

- '21년 2분기 부산의 대지평당가 상위 구(區)인 해운대구(2,231만 원)와 하위 구인 강서구(596만 원)의 편차가 1,635만 원으로 구별 가격 수준차가 가장 큼
 - 인천 1,268만 원(계양구 2,182만 원 / 서구 914만 원), 울산 1,261만 원(남구 2,012만 원 / 울주군 751만 원), 대구 1,181만 원(수성구 1,800만 원 / 달성군 619만 원), 광주 666만 원(동구 1,398만 원 / 서구 732만 원), 대전 660만 원(유성구 1,174만 원 / 동구 514만 원)
- 부산과 울산은 제외한 광역시의 가격 수준이 전분기 대비 하락하는 추세를 보임(기준: '21년 1분기 ~ '21년 2분기 증감율)
 - 울산 18.3%, 부산 2.7%, 인천 -0.7%, 광주 -3.7%, 대구 -5.5%, 대전 -8.7%
- 부산의 상승과 대구의 하락으로 부산의 가격 수준이 대구를 추월함



Transaction Market

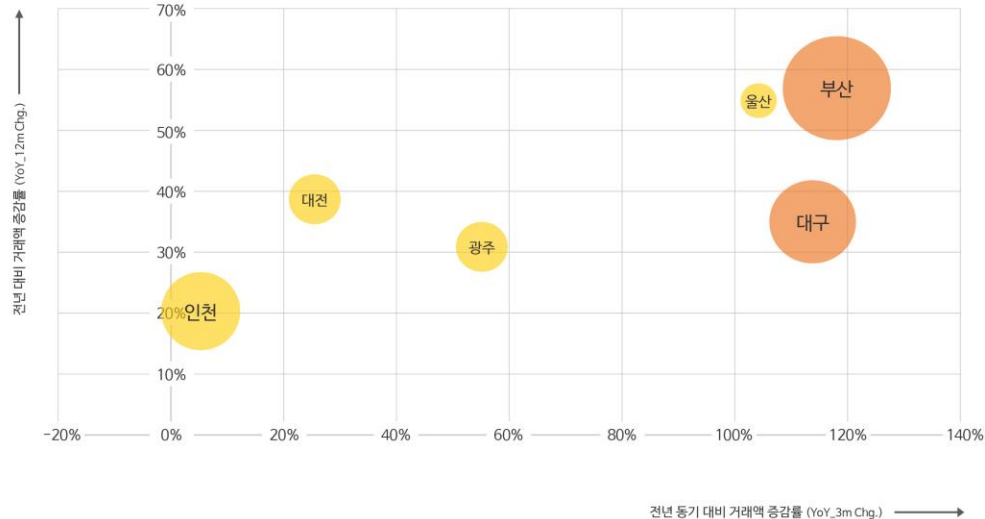
광역시 Q2 2021 거래현황

거래금액	거래건수
59,901억 원 YoY_3m Chg. : 67.5% ▲	6,218건 YoY_3m Chg. : 39.4% ▲

광역시별 거래 동향

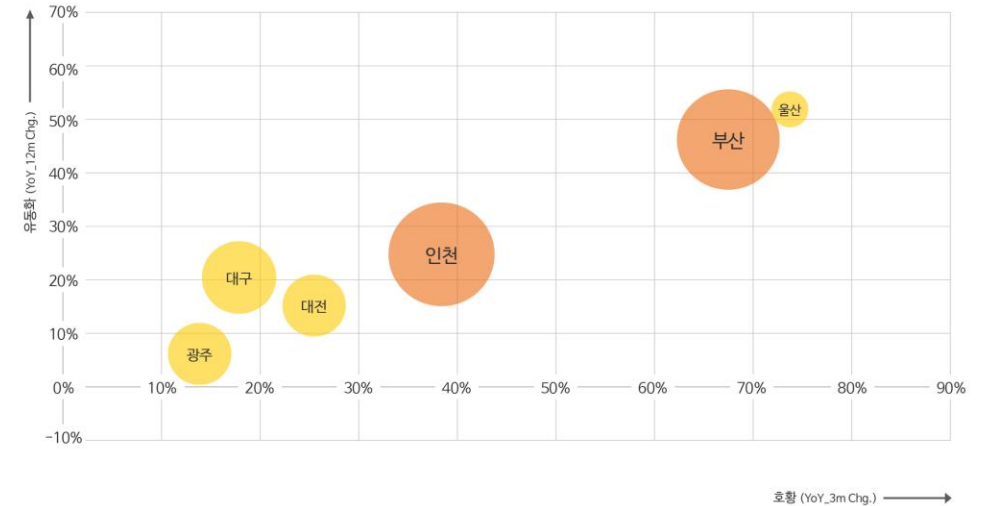
거래금액 기준

- 6대 광역시의 당분기 총 거래금액은 6.0조 원으로 전분기 5.2조 원 대비 15.2% 증가함
- '21년 2분기 거래금액은 부산광역시가 2조 139억 원으로 가장 높은 거래금액으로 확인되며 그 뒤를 대구와 인천이 뒤따름
 - 6대 광역시 모두 전년 동기 및 전년 대비 거래금액 증가, 전체 거래금액 가운데 부산과 대구의 거래가 60.0% 차지
 - 거래금액 TOP20 가운데 부산 8건(총3,414억 원), 대구 8건(3,843억 원)으로 높은 매각가의 거래가 집중됨
- 울산광역시의 경우 전년 동기 대비 105.3%, 전년 대비 54.8%로 큰 상승폭에도 불구하고 '20년 1분기 이후 매분기 거래금액 최하위로 확인됨



거래건수 기준

- 6대 광역시의 당분기 총 거래건수는 6,218건으로 전분기에 거래된 5,826건 대비 6.7% 증가함
- '21년 2분기 거래건수는 인천광역시가 1,855건으로 가장 많은 거래건수를 기록하였으며, 전년 동기 대비 38.8%, 전년 대비 22.4% 증가함
 - 2분기 연속 최다 거래 광역시를 기록하였으며 전년 동기 기준 거래건수 증가율의 84.6%가 집합건물 거래로 확인됨
- 부산광역시는 당분기 인천 다음으로 가장 많은 거래건수(1,820건)를 기록, '20년 1분기 이후 꾸준한 거래건수 상승세를 유지함



Transaction Market

광주광역시 거래 동향

- (A) '21년 2분기 전체 거래 규모는 5,145억 원, 598건으로 전년 동기 대비 거래금액 30.9%, 거래건수 5.9% 증가함
→ 거래금액의 증가는 근린생활시설 거래 증가(2,683억 원 → 3,641억 원)와 LH 광주전남지역본부사옥(업무, 465억 원)의 거래 영향임
- (D) 동구는 유일하게 전년 동기 대비 32.4%, 전년 대비 44.2% 거래건수 감소, 남구의 경우 거래건수 증가폭이 가장 큼
→ 5개 구(區) 가운데 동구의 거래 규모가 최하위(501억 원, 48건)로 확인되며 이는 초소형 규모 거래 감소의 영향임
(YoY_3m Chg.: 62건→ 41건 / YoY_12m Chg.: 250건→ 228건)



Q2 2021 광주광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
1.1% ▼	55.5% ▲	30.9% ▲

당분기 (Q2 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
서구	1,738	161	1,085	29
광산구	1,108	125	887	52
북구	1,011	156	842	90
남구	787	108	527	37
동구	501	48	484	39
전체	5,145	598	3,825	247

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
서구	15.7% ▲	220.9% ▲	50.1% ▲
남구	76.9% ▲	120.0% ▲	72.9% ▲
광산구	3.8% ▼	21.7% ▲	39.5% ▲
북구	25.4% ▼	7.7% ▲	8.1% ▲
동구	33.0% ▼	10.4% ▼	6.8% ▲
전체	1.1% ▼	55.5% ▲	30.9% ▲

(YoY_3m Chg. 기준)

Transaction Market

광주광역시
거래 동향

Q2 2021 광주광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
1.1% ▼	55.5% ▲	30.9% ▲

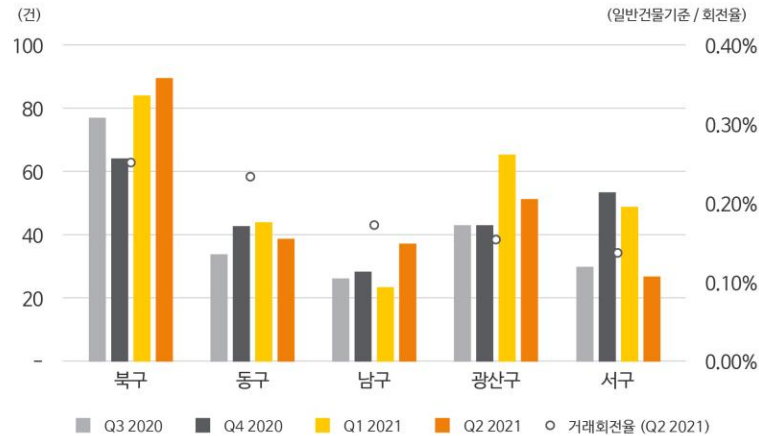
(A) 거래금액 및 건수 동향



(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

대구광역시 거래 동향

- (A) '21년 2분기 전체 거래 규모는 1조 5,808억 원, 965건으로 전분기 대비 거래금액 32.0%, 거래건수 10.8% 증가함
→ 당분기 거래된 프라임 규모의 삼성생명보험(중구 덕산동 110번지, 2,000억 원)과 소형 및 초소형 규모의 거래가 증가하여('21년 1분기: 9,888억 원, 857건 → '21년 2분기: 12,834억 원, 955건) 전체 거래 규모 상승을 견인함
- (D) 중구는'19년 1분기 이후 모든 구(區)에서 가장 많은 거래건수인 206건 기록, 달성군은 전년 동기 및 전년 대비 거래건수가 감소한 유일한 구임
→ 중구의 당분기 거래건수 증가는 판매시설인 롯데영플라자대구점(집합 110건)의 거래 영향임
(판매시설 YoY_3m: 24건 → 130건)



Q2 2021 대구광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
32.0% ▲	113.9% ▲	35.4% ▲

당분기 (Q2 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
중구	4,207	206	2,889	52
동구	3,011	142	2,516	79
수성구	2,768	120	2,500	48
달서구	1,689	140	1,267	43
ETC	4,133	357	3,644	174
전체	15,808	965	12,816	396

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
동구	60.9% ▲	327.1% ▲	28.7% ▲
남구	84.7% ▲	297.2% ▲	133.9% ▲
북구	34.8% ▼	183.6% ▲	236.3% ▲
중구	81.6% ▲	181.4% ▲	49.2% ▲
수성구	34.2% ▲	122.5% ▲	12.6% ▼
전체	32.0% ▲	113.9% ▲	35.4% ▲

(YoY_3m Chg. 기준 / 8개 구(區) 중 5개 구)

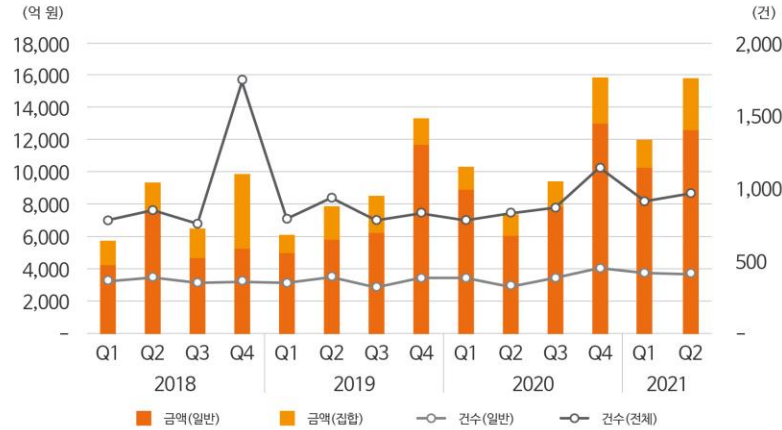
Transaction Market

대구광역시
거래 동향

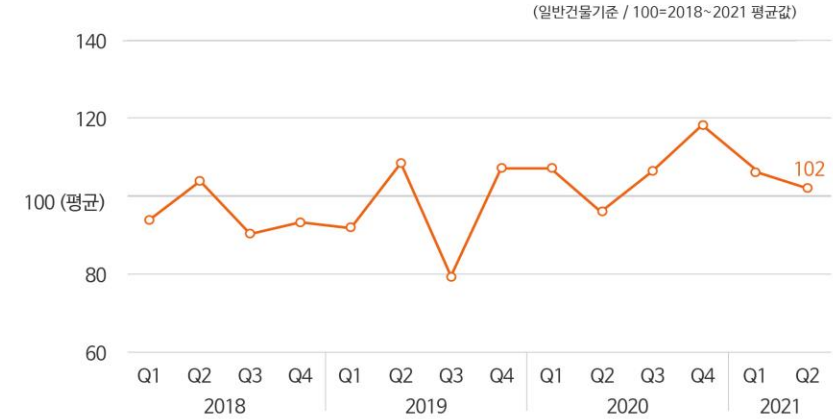
Q2 2021 대구광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
32.0% ▲	113.9% ▲	35.4% ▲

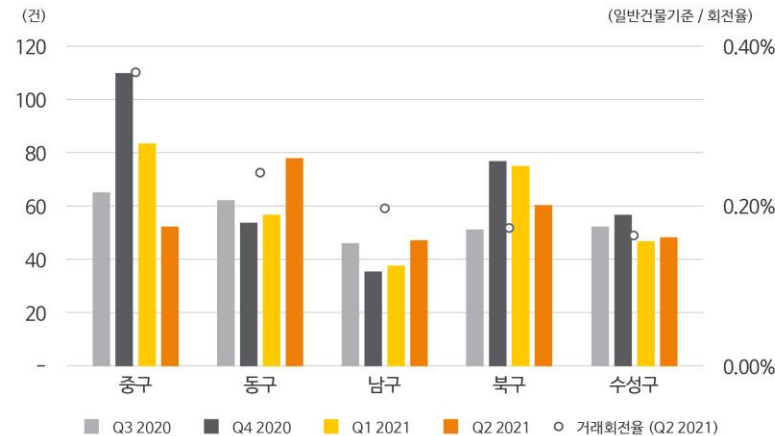
(A) 거래금액 및 건수 동향



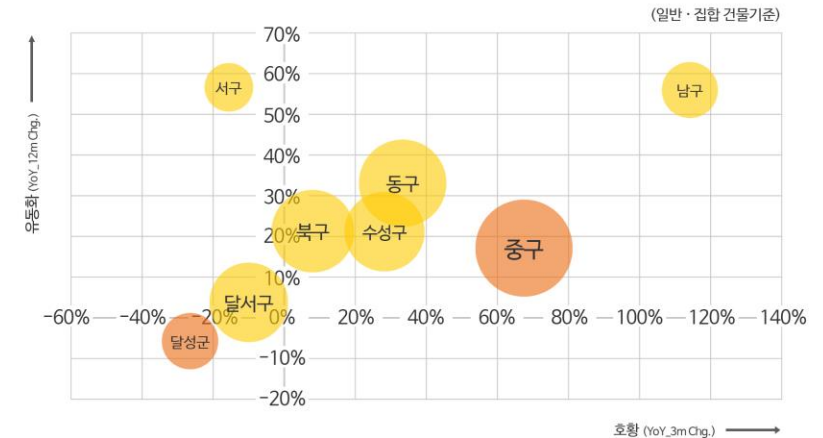
(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

대전광역시 거래 동향

- (A) '21년 2분기 전체 거래 규모는 4,864억 원, 661건으로 전년 동기 대비 거래금액 26.4%, 거래건수 26.1% 증가함
→ 거래규모의 증가 이유는 근린생활시설 용도(YoY_3m : 2,230억 원, 352건 → 3,225억 원, 445건)의 거래 영향임
→ 중구와 동구는 대전의 거래금액이 증가한 것과 대조적으로 전년 동기 및 전년 대비 모두 감소함
- (D) 유성구의 거래건수는 전년 동기 대비 79.6%, 전년 대비 26.4%로 가장 높은 증가율로 확인되며, 5개의 구(區)
중 두번째로 많은 거래량을 보임(당분기 거래건수 1위 : 서구, 234건 / 2위 : 유성구, 167건)
→ 유성구와 서구의 거래건수는 총 401건으로 당분기 거래건수(661건) 중 60.7%를 차지함



Q2 2021 대전광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
16.9% ▼	26.4% ▲	38.1% ▲

당분기 (Q2 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
유성구	1,588	167	1,203	47
중구	1,213	120	1,055	66
서구	1,107	234	534	35
동구	630	88	559	54
대덕구	326	52	293	25
전체	4,864	661	3,643	227

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
유성구	5.1% ▼	98.3% ▲	30.1% ▲
서구	54.2% ▼	61.9% ▲	134.8% ▲
대덕구	7.8% ▲	31.5% ▲	65.0% ▲
중구	13.6% ▲	2.8% ▼	14.8% ▼
동구	61.1% ▲	27.4% ▼	0.5% ▼
전체	16.9% ▼	26.4% ▲	38.1% ▲

(YoY_3m Chg. 기준)

Transaction Market

대전광역시 거래 동향

Q2 2021 대전광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
16.9% ▼	26.4% ▲	38.1% ▲

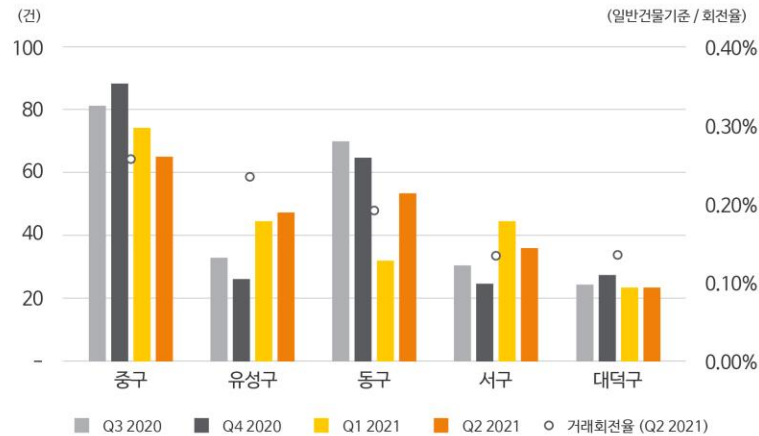
(A) 거래금액 및 건수 동향



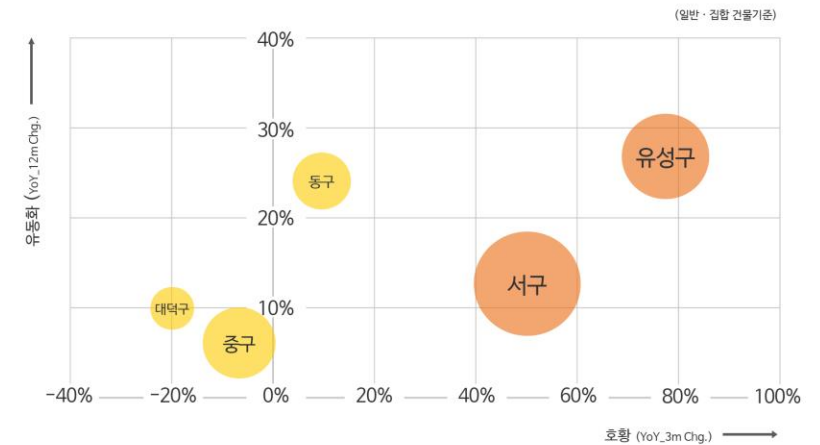
(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

부산광역시 거래 동향

- (A) ‘21년 2분기 전체 거래 규모는 2조 139억 원, 1,820건으로 전분기 대비 거래금액 29.2%, 거래건수 7.1% 증가함
 → 지속적인 거래 규모 상승세로 3분기 연속 최대 거래금액을 기록, 최초로 2조가 넘는 거래 규모로 확인됨
 (‘06년 1분기 이후)
 → 해운대구의 업무시설(파라다이스호텔부산 사무동, 1,500억 원)과 숙박시설(2,671억 원)의 거래가 전체 거래금액 상승을 견인함
- (D) 해운대구는 16개 구(區) 가운데 ‘19년 2분기 이후 꾸준히 분기별 최다 거래건수를 기록함(당분기 392건)
 → 당분기 해운대구 우동과 중동의 숙박시설 거래 증가 영향임
 (우동 YoY_3m Chg.: 25건 → 61건 / 중동 YoY_3m Chg.: 22건 → 59건)



Q2 2021 부산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
29.2% ▲	118.3% ▲	57.9% ▲

당분기 (Q2 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
해운대구	6,601	392	4,043	53
부산진구	2,623	148	2,497	85
강서구	1,449	193	1,106	90
연제구	1,196	75	1,071	36
ETC	8,270	1,012	6,399	336
전체	20,139	1,820	15,116	600

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
동구	27.1% ▲	249.7% ▲	119.2% ▲
사상구	117.4% ▲	216.4% ▲	26.4% ▼
해운대구	74.1% ▲	202.2% ▲	87.2% ▲
연제구	24.7% ▼	160.4% ▲	64.8% ▲
남구	16.2% ▼	146.2% ▲	50.9% ▲
전체	29.2% ▲	118.3% ▲	57.9% ▲

(YoY_3m Chg. 기준) / 16개 구(區) 중 5개 구

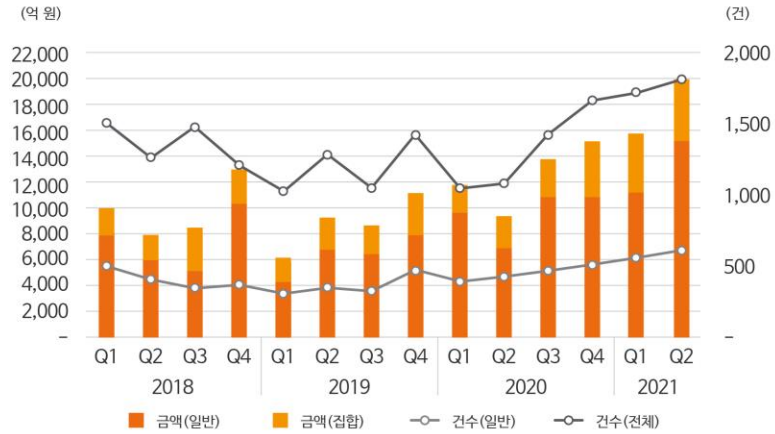
Transaction Market

부산광역시
거래 동향

Q2 2021 부산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
29.2% ▲	118.3% ▲	57.9% ▲

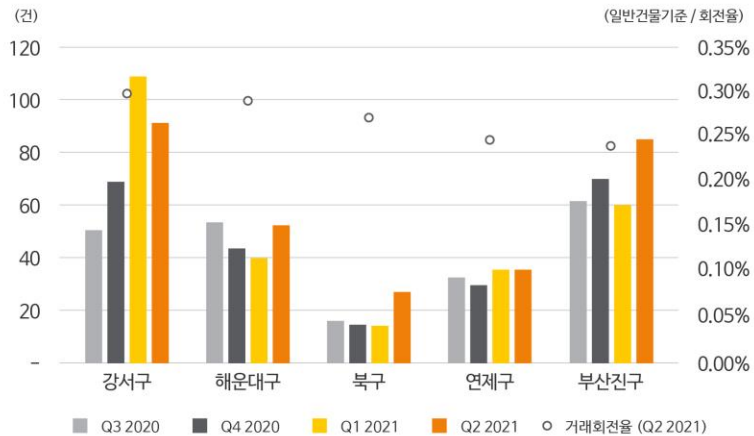
(A) 거래금액 및 건수 동향



(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

울산광역시 거래 동향

- (A) '21년 2분기 전체 거래 규모는 2,970억 원, 319건으로 전년 동기 대비 거래금액 105.3%, 거래건수 74.3% 증가함
→ 거래건수 기준으로 '17년 3분기 이후 최대 거래량을 기록, '20년 1분기부터 꾸준한 우상향 그래프를 보임
→ 전분기 대비 거래금액은 대폭 감소(4,045억 원 → 2,970억 원), 큰 폭으로 감소한 이유는 전분기에 거래된 프라임 규모 거래(홈플러스 울산남구점, 1,550억 원)가 당분기 거래되지 않은 영향임
- (D) 5개 구(區) 모두 전년 동기 및 전년 대비 거래건수가 증가한 가운데 동구는 전년 동기 대비 264.3%의 큰 증가폭을 보임
→ 동구 전하동의 판매시설(집합, 전하동 633-6번지) 거래 영향으로 확인됨(YoY_3m Chg.: 2건 → 29건)



Q2 2021 울산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
26.6% ▼	105.3% ▲	54.8% ▲

당분기 (Q2 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
남구	1,652	104	1,545	64
중구	386	73	321	33
울주군	374	44	358	34
북구	324	47	235	13
동구	234	51	191	12
전체	2,970	319	2,650	156

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
북구	67.6% ▲	306.4% ▲	264.1% ▲
남구	44.4% ▼	118.8% ▲	130.6% ▲
동구	103.2% ▲	117.7% ▲	31.3% ▲
울주군	1.4% ▼	81.5% ▲	48.3% ▲
중구	0.3% ▲	29.4% ▲	43.9% ▼
전체	26.6% ▼	105.3% ▲	54.8% ▲

(YoY_3m Chg. 기준)

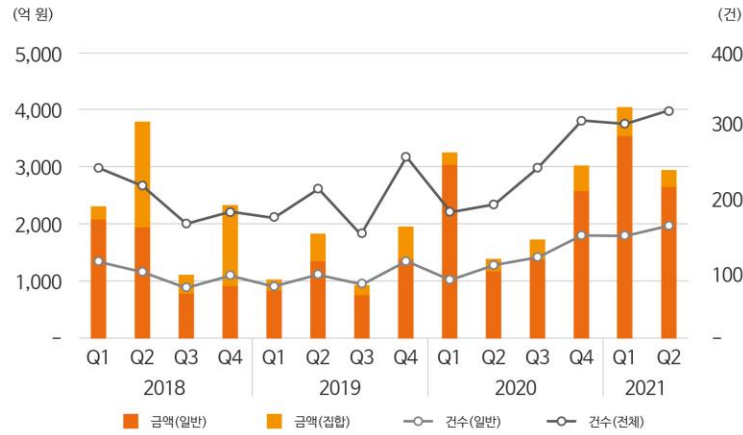
Transaction Market

울산광역시 거래 동향

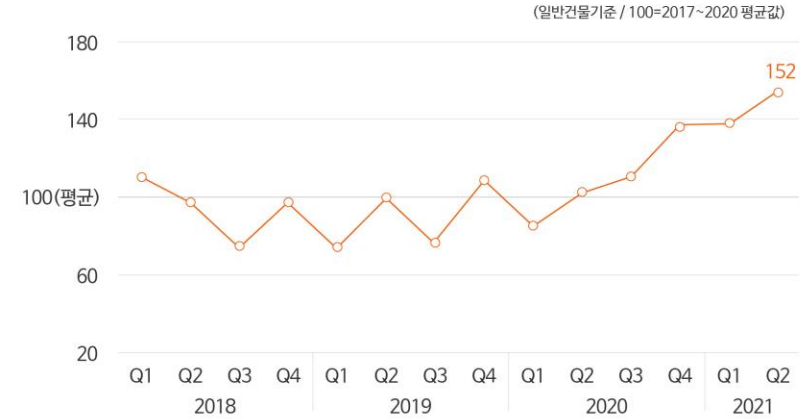
Q2 2021 울산광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
26.6% ▼	105.3% ▲	54.8% ▲

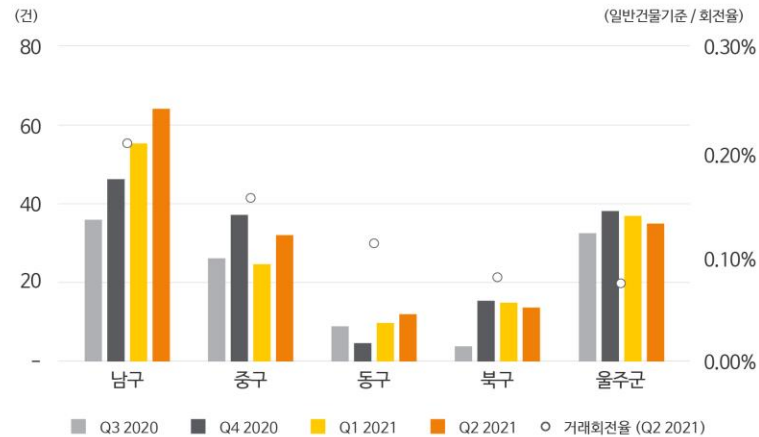
(A) 거래금액 및 건수 동향



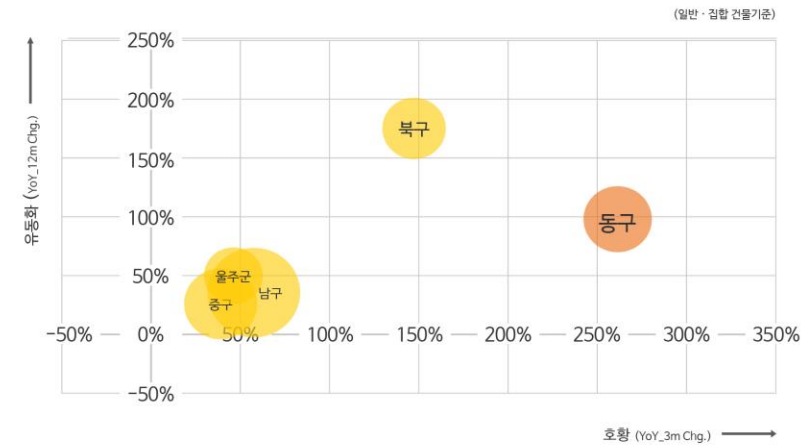
(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

인천광역시 거래 동향

- (A) '21년 2분기 전체 거래 규모는 1조 975억 원, 1,855건으로 전년 동기 대비 거래금액 4.0%, 거래건수 38.8% 증가함
→ '16년 3분기(11,690억 원) 이후 최대 거래금액을 경신, 거래건수의 큰 폭 상승은 초소형 규모 거래(집합)의 증가 영향임
(YoY_3m : 3,588억 원, 1,051건 → 4,825억 원, 1,494건)
- (D) 남동구는 2분기 연속 가장 많은 거래건수를 기록하였으며 전체 거래의 90.8%가 집합건물 거래임(일반 41건, 집합 405건)
→ 전년 동기에는 발생하지 않은 간석동의 생활형 숙박시설(집합, 60건) 거래와 논현동의 숙박시설(집합, 56건) 거래 영향임



Q2 2021 인천광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
17.7% ▲	4.0% ▲	21.2% ▲

당분기 (Q2 2021) 구별 거래 동향

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
남동구	2,514	446	1,054	41
부평구	2,120	276	1,257	40
서구	1,510	273	762	49
연수구	1,505	243	499	16
ETC	3,325	617	2,340	210
전체	10,975	1,855	5,913	356

(억원, 건)

거래금액 기준 증감 현황

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
중구	20.5% ▲	115.1% ▲	46.8% ▲
옹진군	237.2% ▲	111.1% ▲	25.6% ▲
부평구	120.5% ▲	81.7% ▲	18.8% ▲
남동구	15.9% ▲	61.6% ▲	19.3% ▲
미추홀구	2.5% ▼	20.8% ▲	7.2% ▲
전체	17.7% ▲	4.0% ▲	21.2% ▲

(YoY_3m Chg. 기준) / 10개 구(區) 중 5개 구

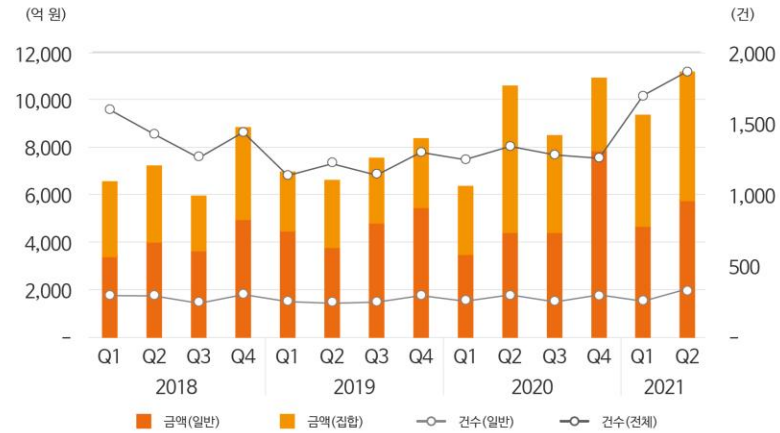
Transaction Market

인천광역시 거래 동향

Q2 2021 인천광역시 거래금액 증감률

QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
17.7% ▲	4.0% ▲	21.2% ▲

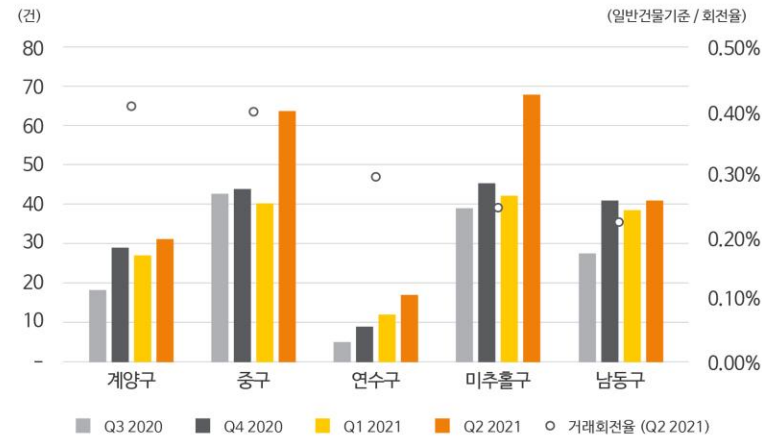
(A) 거래금액 및 건수 동향



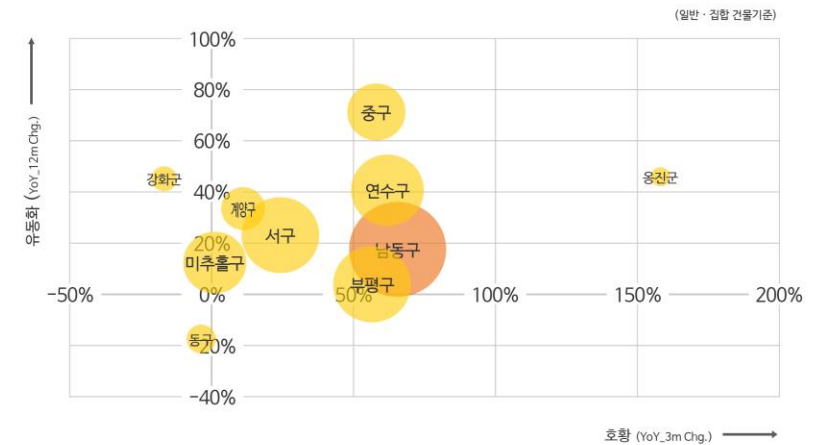
(B) 거래건수 지수



(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율



(D) 행정구별 거래건수 동향



Transaction Market

광역시 Q2 2021 거래현황

거래금액	거래건수
59,901억 원	6,218건
YoY_3m Chg. : 67.5% ▲	YoY_3m Chg. : 39.4% ▲

주요 매매 사례 TOP 20

NO	빌딩명	위치	연면적 (py)	대지면적 (py)	거래액 (억원)	연면적평당가 (천원)	대지평당가 (천원)	거래년월
1	삼성생명보험	대구 중구 덕산동 110	26,655	1,842	2,000	7,503	108,561	202105
2	파라다이스호텔부산 사무동	부산 해운대구 중동 1128-78 외	2,711	1,809	1,500	55,323	82,935	202106
3	부평 M.H. TOWER	인천 부평구 부평동 194-23 외	6,557	575	565	8,617	98,319	202104
4	LH 광주전남지역본부사옥	광주 서구 치평동 1208-2	6,600	2,000	465	7,046	23,247	202106
5	범어동 775-2	대구 수성구 범어동 775-2 외	360	818	434	120,409	53,012	202106
6	송정초등학교(폐교)	부산 해운대구 송정동 349	523	1,584	426	81,589	26,920	202106
7	괘법동 558-3	부산 사상구 괘법동 558-3	663	867	425	64,116	49,003	202104
8	진양택시	대구 수성구 두산동 97	205	548	415	201,961	75,662	202105
9	E레저빌	부산 부산진구 부전동 168-291 외	1,233	490	278	22,564	56,732	202104
10	동일교회복음센터	대구 동구 신천동 147-1	2,959	707	277	9,369	39,195	202104
11	빔스프리미어 예술회관역점	인천 남동구 구월동 1123-2	574	876	273	47,521	31,142	202105
12	부광빌딩	부산 수영구 남천동 345	793	472	249	31,342	52,659	202105
13	세화골프스쿨	광주 남구 진월동 228 외	270	2,205	227	84,157	10,292	202106
14	경북가스남부충전소	대구 남구 대명동 1226-43	149	306	220	147,430	71,823	202104
15	해성빌딩	부산 동구 초량동 1191-6	589	550	193	32,765	35,092	202106
16	부전동 263-11	부산 부산진구 부전동 263-11	1,514	462	181	11,966	39,187	202104
17	미즈맘병원	대구 달서구 진천동 635-3	1,655	593	175	10,563	29,507	202106
18	수성가정교회	대구 수성구 범어동 24-16	279	205	166	59,457	80,938	202105
19	에이플러스에셋부산빌딩	부산 부산진구 범천동 878-1	2,995	253	162	5,410	63,907	202104
20	황금동 778-1	대구 수성구 황금동 778-1	353	384	157	44,386	40,862	202106

광주광역시 (2건) NO. 4, 13



대구광역시 (8건) NO. 1, 5, 8, 10, 14, 17, 18, 20



대전광역시



부산광역시 (8건) NO. 2, 6, 7, 9, 12, 15, 16, 19



울산광역시



인천광역시 (2건) NO. 3, 11



(일반건물기준)

RECOMMENDING PROPERTIES

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

SALE

주소	경기도 수원시 팔달구 교동9
지역지구	1종일반주거지역, 일반상업지역
대지면적	1,382.00m ² (418.06py)
연면적	4,708.06m ² (1,424.18py)
층수	지하 2층 / 지상 4층



층	용도	면적(m ²)	면적(py)
4F	2층 근린생활시설, 단독주택	578.28	174.93
3F	2층 근린생활시설	630.02	190.58
2F	2층 근린생활시설	733.70	221.94
1F	1층 및 2층 근린생활시설	794.99	240.48
B1F	제2층 근린생활시설, 주차장	1,001.68	303.01
B2F	주차장	969.39	293.24
합계		4,708.06	1,424.18

대상지 내 반경 1.5km 이내 총 11,796세대(4개의 아파트)가 '22년 ~ '23년 까지 입주할 예정으로 생활 인프라 및 문화시설의 증가함에 따른 우수한 입지가 조성되어 영향력이 커질것으로 예상됩니다.

수인선 복선전철, 인천수원발 KTX, GTX-C 등 수원역 내 광역교통망 개선을 통하여 수도권 남부지역 교통중심지 확대 및 유동인구 유입 가능한 효과가 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



층	용도	면적(㎡)	면적(py)
14F	일반음식점/병원	719.36	217.61
13F	제2중근린시설	719.36	217.61
12F	제1층, 2중근린시설	719.36	217.61
11F	의료시설	612.78	185.37
10F	의료시설	607.21	183.68
9F	의료시설	606.48	183.46
8F-7F	의료시설	605.93	183.29
6F-5F	의료시설	608.66	184.12
4F	의료시설/제1중근린시설	612.78	185.37
3F	의료시설	615.23	186.11
2F	의료시설	572.73	173.25
1F	의료시설/제1중근린시설/	617.23	186.71
B1F	의료시설/제1중근린시설/	659.68	199.55
합계		9,491.38	2,871.15

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 /

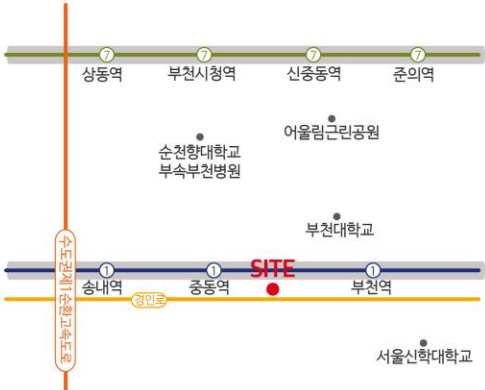
2024년 11월 개통하며, 해당 상습 정체 구간의 소요시간이 10분대로 단축 될 것으로 기대됨(현 40분 소요)

Recommending Properties

SALE

부천 송내동 개발 부지

주소	경기도 부천시 송내동 578-4
지역지구	일반상업지역
대지면적	1,068.90㎡ (323.34py)
연면적	1,192.44㎡ (360.71py)
층수	2동



명칭	층	용도	면적(㎡)	면적(py)
가동	3F	근린생활시설	233.98	70.77
	2F	일반음식점	233.98	70.77
	1F	일반음식점	233.98	70.77
	B1F	근린생활시설	132.60	40.11
나동	2F	근린생활시설	30	9.07
	1F	자동차관련시설	327.90	99.18
합계			1,192.44	360.71

부천역을 중심으로 형성된 일반상업지역

대상지는 부천역과 중동역 사이 일반상업지역에 위치한 중심 상권 지역이며, 경인로 대로변에 위치하여 접근성 및 가시성이 우수합니다. 1호선부천역과중동역을도보로이용가능한더블역세권이며, 수도권제1순환고속도로를통하여수도권주요지역을연계한이동이가능합니다.

풍부한 배후세대 및 다양한 인프라 형성

인근 대규모 아파트와 주거밀집지역으로 다수의 배후세대가 확보되어 있습니다
반경 3km 이내에 부천종합터미널, 시청, 법원 등 다양한 인프라가 형성되어 폭 넓은 연령층의 유동인구가 기대됩니다.

우수한 교통 인프라 구축 예정

- 대상지 주변 교통 인프라 개발 계획으로 인근 중심지로의 접근 시간 단축이 예상되며 광역 교통망 환경이 크게 개선될 것으로 기대됩니다.
1. 대곡~소사 복선전철 : 대곡~능곡~소사역까지 18.4km 구간으로 복선전철 연장사업('23년 개통 예정), 수도권 서남부와의 접근성 향상이 기대됨
 2. 인천계약~부천대장 S-BRT : 부천종합운동장~대장지구~김포공항역까지 16.7km 구간이 연결됨('26년 개통 예정), 지하철 7호선 부천종합운동장역의 노선 연계로 인근 권역의 대중교통 활성화가 기대됨
 3. 경인고속도로 지하화 : 신월IC~남청라IC 구간 연장 및 지하화 추진하여 19.3km 구간이 연결됨('28년 준공 예정)

Recommending Properties

SALE

우영 빌딩

주소	서울시 구로구 구로동 546-2
지역지구	제3종일반주거지역
대지면적	921.40㎡ (278.72py)
연면적	3,510.30㎡ (1,061.86py)
층수	지하1층 / 지상 7층



층	용도	면적(㎡)	면적(py)
7F	제2종근린생활시설	133.30	40.32
6F-3F	업무시설	460.00	139.15
2F	제2종근린생활시설	460.00	139.15
1F	제1종근린생활시설	460.00	139.15
B1F	주차장	617.00	186.64
합계		3,510.30	1,061.86

서울 주요도시로 빠르게 연결되는 교통

1호선 구로역, 1,2호선 환승역인 신도림역을 도보로 이용 가능하며 강남권 및 광화문, 종로, 여의도 등 주요 중심업무지구 30분 내에 이동 가능합니다. 인접한 도로교통망으로 남부순환로와 경인로를 통하여 서울 주요 지역 및 각 도시로의 이동이 수월합니다.

우수한 생활환경

구로거리공원, 안양천, 도림천과 인접하여 도심속 자연환경이 어우러져 있으며, 대형마트, 백화점, 타임스퀘어 등 편의시설 또한 잘 갖추어져 있어 사옥용으로 활용하기 우수한 빌딩입니다.

인근각종개발계획

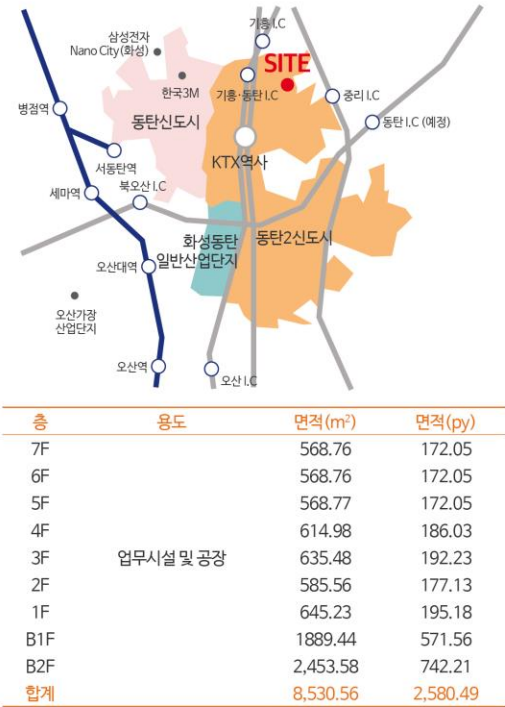
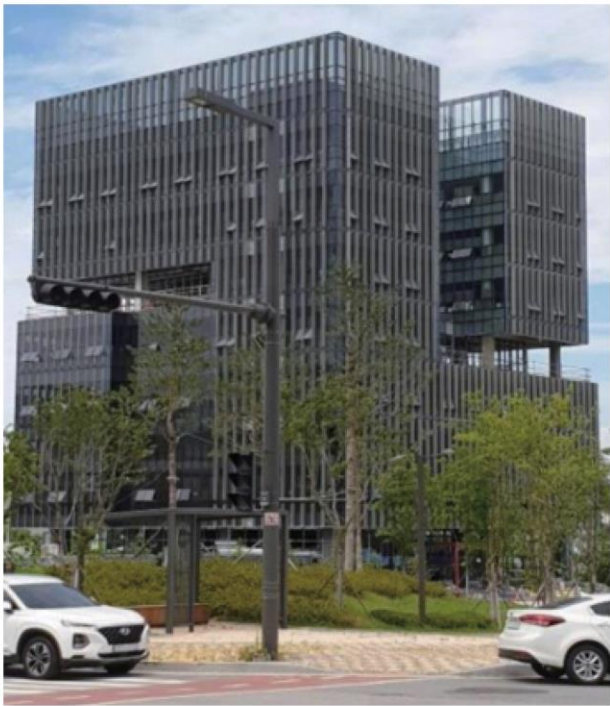
인근의 서부간선도로 지하화 사업으로 서남부권 지역의 주요 도로축인 서부간선도로의 차량 이용량이 분산되어 지상도로의 차량 정체 해소가 예상됩니다. 신도림역의 GTX-B 노선 개발 중에 따라 트리플 역세권으로 추후 개발될 예정이며 도시환경정비사업, 리모델링사업, 재건축사업 등 다수의 개발사업으로 인한 주변환경의 개선이 활발하게 이루어지고 있습니다.

Recommending Properties

SALE

알파홀딩스 동탄사옥

주소	경기도 화성시 동탄 제2테크노밸리 도시지원시설용지 지46-3
지역지구	동탄 2 도시지원시설용지
대지면적	2,825.00㎡ (854.56py)
연면적	8,530.56㎡ (2,580.49py)
층수	지하 2층 / 지상 7층



수도권 남부 최대의 테크노밸리 내 위치

대상지가 속해 있는 동탄 제2테크노밸리는 동탄2신도시 북측에 위치하고 있습니다. 사업면적 1,569,487㎡ (474,767py)으로 삼성반도체 등 지역기업, 외투기업 등과 연계하여 첨단공장, R&D, 벤처시설이 집적된 수도권 남부 최대의 테크노밸리를 형성하고 있습니다.

SRT 기반의 수도권 교통 중심지

대상지로부터 기흥IC 1km, SRT동탄역 반경 2.5km, 도보 5분거리 강남역행 광역버스 정류장이 있으며 SRT를 통한 서울 12분, 전국 2시간대 교통망으로 서울을 비롯한 수도권 및 전국 각 지역으로 빠르게 연결이 가능합니다.

최고의 근무 환경

대한민국 100인 건축가출품작으로 외부 커튼월/루바 및 1층 실내 고급자재로 인테리어되어 있으며 각층마다 최적의 층고를 확보하고 있습니다. 이케아, 롯데아울렛, 파워리빙센터 등의 편의시설이 인접해 있으며 풍부한 녹지공간 및 주차 공간 60대 이상 확보되어 최고의 근무환경이 갖추어져 있습니다.

Recommending Properties

SALE

화성시 개발부지

주소	경기도 화성시 서신면 송교리 431
용도지역	계획관리지역
대지면적	7,205.00m ² (2,179.51py)
현재상태	나대지



건축인허가완료내역

구분	근생시설	공장
연면적	2,465.6py	1,382.83py
건축면적	443.34py	310.89py
규모	B2/2F	B2/2F
주차장	161대	17대

탄탄한 광역교통망

주요 교통망으로 서해안고속도로, 평택시흥고속도로를 이용하여 수도권으로 접근성이 우수합니다.
왕복 2차선도로에 접하여 차량접근성이 높으며, 인근 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통을 이용하여 인근 지역으로 이동이 용이합니다.

해양산업의 육성과 발전을 위한 복합산업단지

인근으로 다수의 산업단지가 조성되어 있습니다.
그 중 수도권 서부 최대의 일반산업단지 '전곡해양일반산업단지'는 국내기업, 외투기업, R&D유치 및 고부가가치 업종의 기업들이 입주해 있어 해양관련 산업의 선도적 거점단지로 경기도 서부 지역경제 활성화에 기여 하고 있습니다.

해양 관광상품 개발_제부도해상케이블카

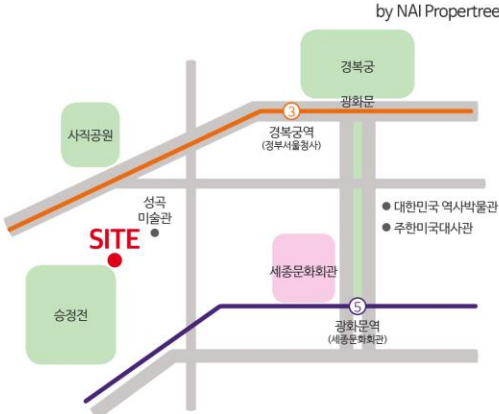
인접한 제부도에 해상케이블카가 2021년 10월 개통 예정입니다. 해양관광산업을 선도할 대표적인 랜드마크로 부상되고 있는 제부도 해상케이블카는 연간 60만 관광객 유치로 서해안 지역 경제 활성화와 일자리 창출 효과가 기대됩니다.

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.

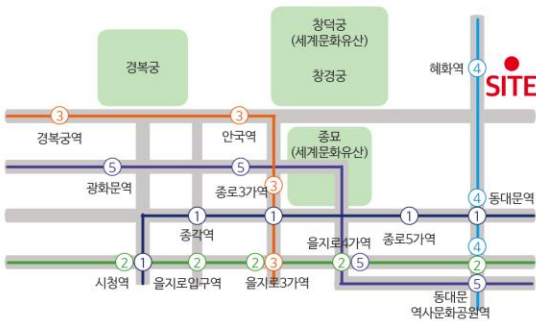
Recommending Properties



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.

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.