

2023년 4분기

마켓리포트

Quarterly Market Review

NAL Korea

Founded 1978

Over 55 Countries

More Than 375 Offices

\$45 Billion Annually

6700 Professionals

Top 4 Ranking

Presence in 48 U.S. States

Award-Winning Technology

NAI는 전세계 단 하나뿐인 효율적인 네트워크 관리를 통해 운영되는
최대 규모의 상업용 부동산 서비스 제공 업체입니다.

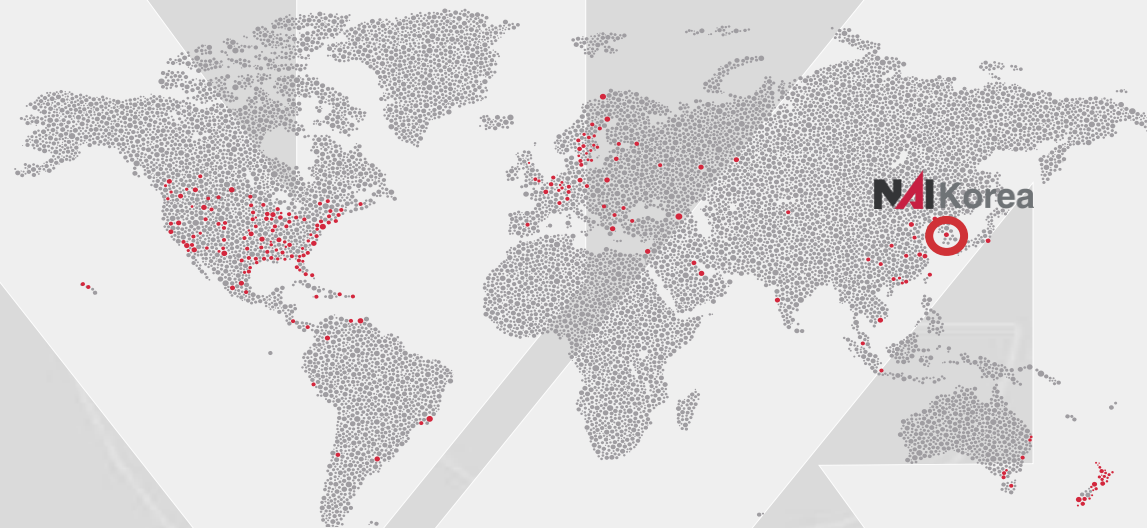
매년 450억 달러 규모의 부동산 거래

2.5억 sft 이상의 상업용 부동산 관리

전세계 NAI 네트워크를 관리하고 지원하는 NAI Global 경영지원팀

최고의 온라인 테크놀로지 REALTrac™

STARS™ (Strategic Transaction Administration and Reporting System)



CONTENTS

서울 부동산 시장

01 거시경제	05
02 임대시장	06
03 매매시장	17
04 서울 주요 매매사례	31
05 간접투자	35

광역시 부동산 시장

01 광역시별 거래 동향	40	06 광주광역시	57
02 부산광역시	45	07 울산광역시	60
03 인천광역시	48	08 주요 매매사례	63
04 대구광역시	51		
05 대전광역시	54		



Q4 2023

서울 상업용 시장 동향

조사개요

조사대상

임대시장	매매시장	간접투자시장
- 업무시설 및 업무 복합시설 (출처: 전화조사, 홍보자료)	- 실거래가 신고된 상업용 부동산 (출처: 국토교통부)	- 리츠, 펀드(출처: 국토교통부, 한국감정원, 금융투자협회)

조사기간

2023년 10월 1일 ~ 2023년 12월 31일

조사지역

서울 전역

권역

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

건물규모 분류 기준

규모	연면적
프라임 (P)	15,000py 이상
대형 (S)	10,000py 이상
중대형 (A)	5,000py 이상
중소형 (B)	1,000py 이상
소형 (C)	1,000py 미만

NOC

Net Occupancy Cost	전용면적 1py를 임대 할 때 필요한 월 총비용
--------------------	----------------------------

증감률 용어

용어	전기 대비 증감률	의미
QoQ(Quarter on Quarter)		전분기 대비 증감률
YoY_3m(Year on Year_3month)	Chg.	전년도 동분기 대비 증감률
YoY_12m(Year on Year_12month)		전년(1년 누적치) 대비 증감률

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
QoQ	<div><div></div></div>							
YoY_3m	<div><div></div></div>							
YoY_12m	<div><div></div></div>							

현재 데이터 비교 데이터

거시경제



[경제성장률]

전년도 대비 1.7% ▼, 2023년 1.4%



[지가지수]

2022년 10월 100기준으로 2023년 6월 100.2%



[건설공사비지수]

QoQ 0.3% ▼, YoY_3m 3.0% ▲



[기준금리]

한국 3.50% ,미국 5.40%



[국고채]

QoQ 0.5% ▼, YoY_3m 4.9% ▼



[BSI] 기업경기실사지수

실적 70, 전망 68

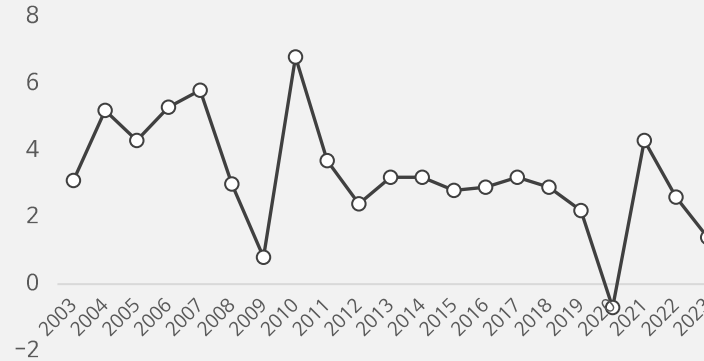


[CPI] 소비자물가지수

QoQ 0.6% ▲, YoY_3m 3.4% ▲

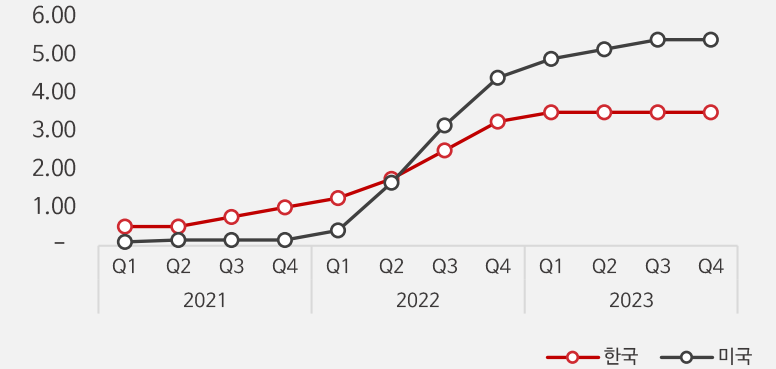
경제성장률

(전년도 대비 성장률: %)



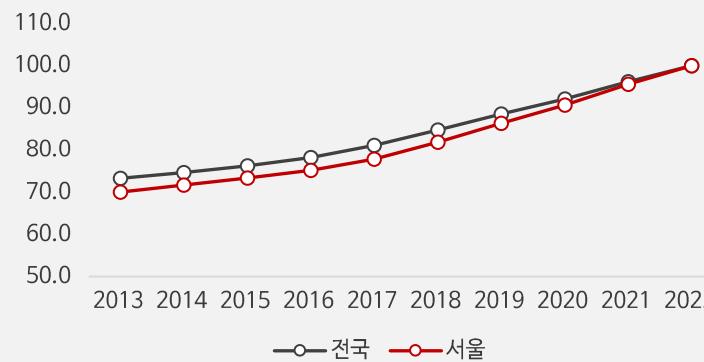
기준금리(한국/미국)

(기준금리: %)



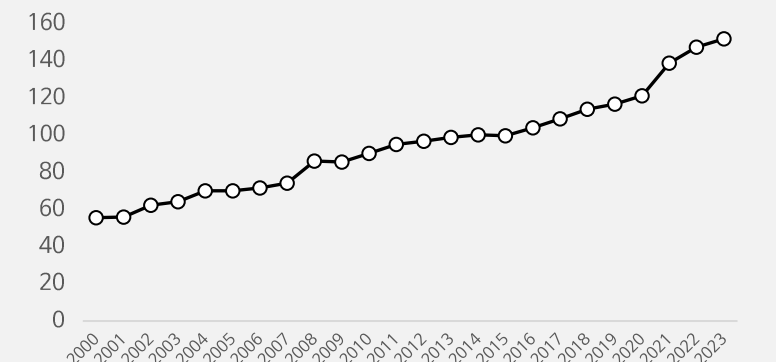
지가지수

(지가지수: 2022 = 100)



건설공사비지수

(건설비공사지수: 2015년 = 100)



BSI란 기업 경영자들의 경기에 대한 판단과 전망 계획들을 설문조사를 통해 작성하는 지표 지수, 100을 넘어서면 긍정적으로 응답한 업체수가 부정적으로 보는 업체수에 비해 많음을 의미한다. CPI는 물가상승률을 계산할 때 사용되는 가장 대표적인 물가지수로서 도시가계가 소비하는 상품들의 가격변동을 측정하는 것을 목적으로 한다.

출처 : 한국부동산원, 한국은행, KOSIS, Board of Governors of Federal Reserve System

서울 상업용 부동산 공급량

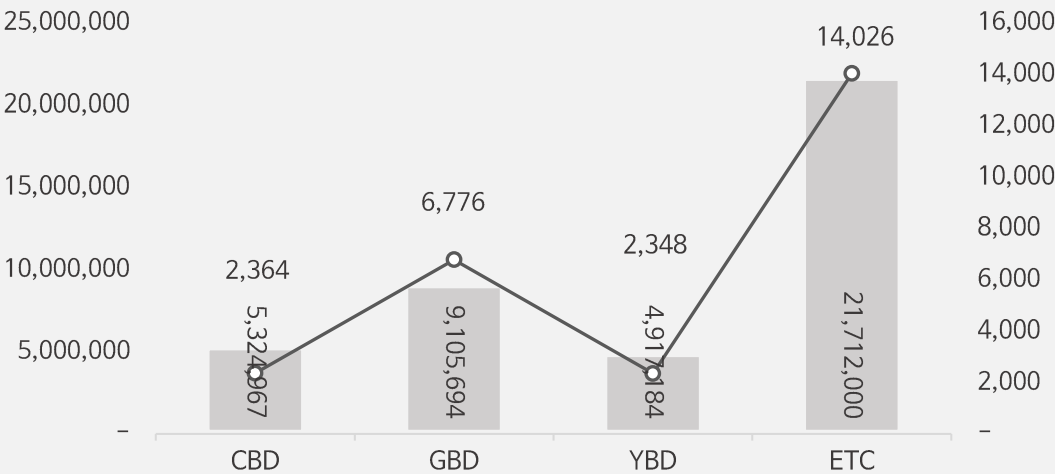
서울 전 지역 내 공급되어 있는 상업용 부동산은 총 25,514채, 41,059,845py(135,735,025㎡)로 조사되었다.

	합계	CBD	GBD	YBD	ETC
상업용 건물 수	25,514	2,364	6,776	2,348	14,026
공급 면적	41,059,845	5,324,967	9,105,694	4,917,184	21,712,000

	프라임(P)	대형(S)	중대형(A)	중소형(B)	소형(C)
상업용 건물 수	370	333	802	4,889	19,120
공급 면적	11,960,082	4,092,392	5,599,988	9,727,522	9,679,861

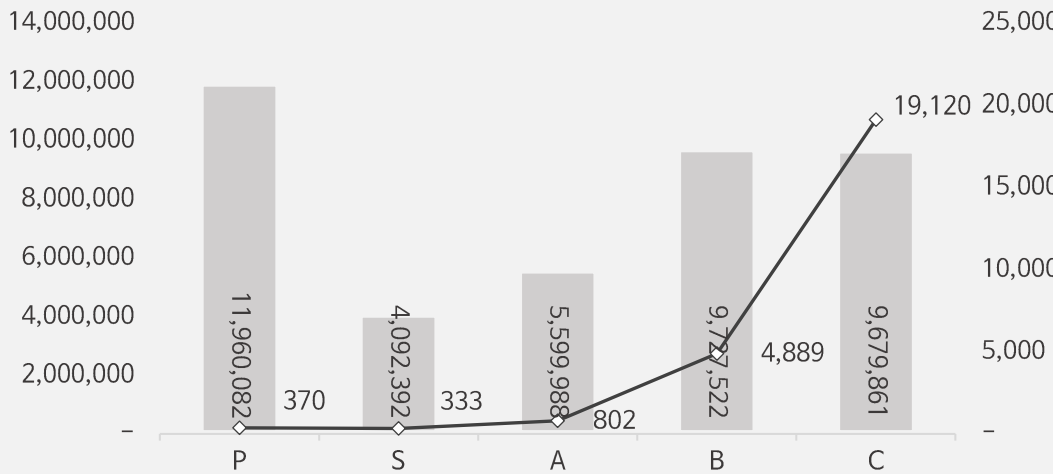
권역 별 건축물 수 및 공급 면적

(건물 수: 채, 공급 면적: py)



규모 별 건물 수 및 공급 면적

(건물 수: 채, 공급 면적: py)



서울 상업용 부동산 신규 공급량

2023년 4분기 준공된 서울 상업용 부동산은 69채, 199,511py으로 4분기 신축 건물 중 P등급 3건(가산 퍼블릭 지산 A동, 가산 퍼블릭 지산B동, 구로 대륭포스트 8차)과 S등급 1건(가산 퍼블릭 지산 C동) 모두 구로,가산에 위치한 지식산업센터 및 공장으로 조사되었다.

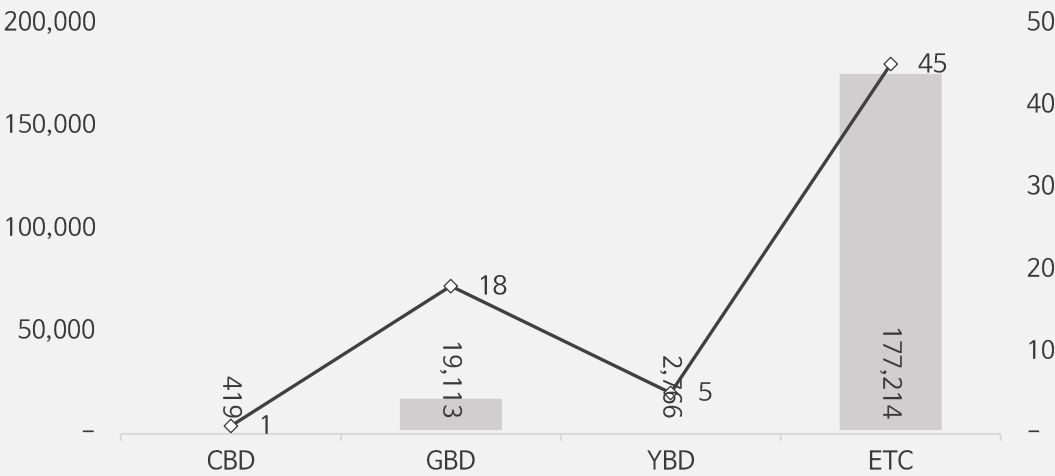
(건물 수: 채, 공급 면적: py)

	합계	CBD	GBD	YBD	ETC
사용승인 건물 수	69	1	18	5	45
신규공급 면적	199,511	419	19,113	2,766	177,214

	프라임(P)	대형(S)	중대형(A)	중소형(B)	소형(C)
사용승인 건물 수	3	1	4	15	46
신규공급 면적	97,716	10,461	32,399	32,223	26,712

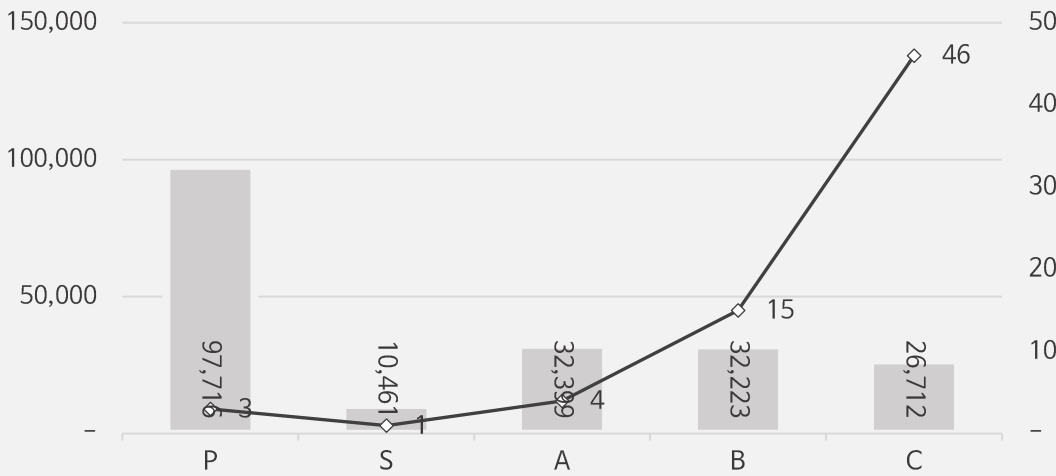
권역 별 건축물 수 및 공급 면적

(건물 수: 채, 공급 면적: py)



규모 별 건물 수 및 공급 면적

(건물 수: 채, 공급 면적: py)



서울 상업용 부동산 신규 공급량

신규 공급 건축물 수 및 면적 추이

2023년 1년간 준공된 서울 상업용 부동산은 총 312채로 전년대비 7채 증가하였고, 신규 공급 면적은 744,280py(2,460,431㎡)로 전년대비 232,187py(767,559㎡) 증가 하였다.

2023년 준공된 신축 건물 중 연면적이 가장 큰 업무시설은 GBD의 스케일타워(14,943py)와 YBD의 앵커원(14,580py)으로 조사되었다.



[SK DND 제공]

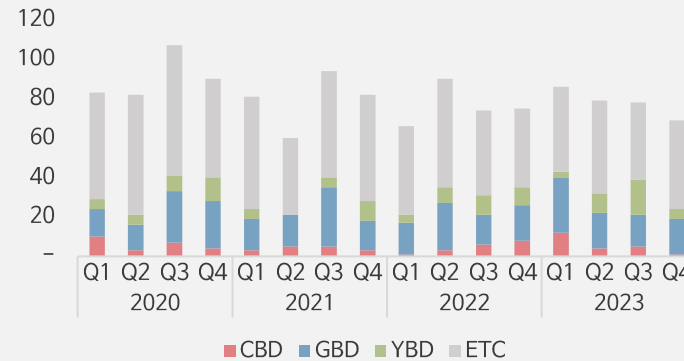


브라이트 여의도 앵커 원

[신영에셋 제공]

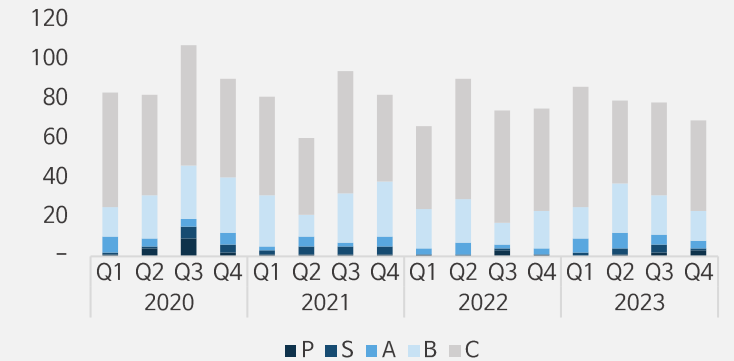
권역 별 신규 공급 건물 수 추이

(건물 수: 채)



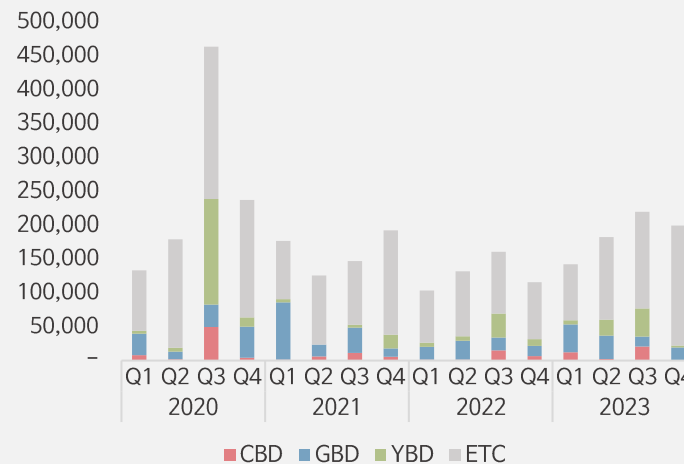
규모 별 신규 공급 건물 수 추이

(건물 수: 채)



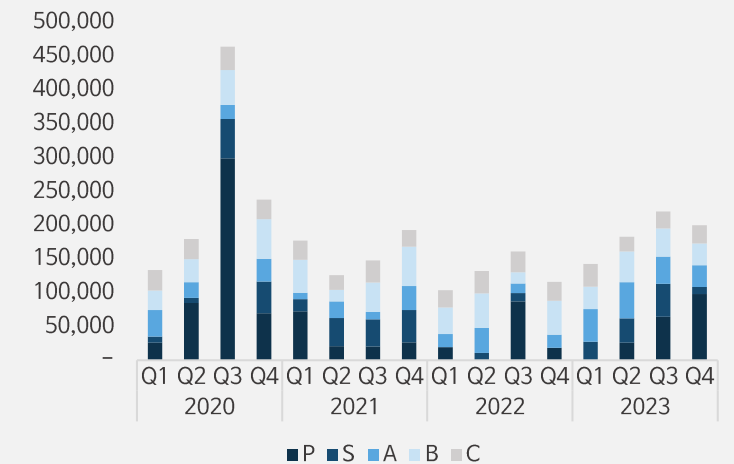
권역 별 신규 공급면적 추이

(공급면적: py)



규모 별 신규 공급면적 추이

(공급면적: py)



서울 상업용 부동산 신규 공급 Highlight

권역	빌딩명	소재지	주용도	연면적(㎡)	연면적(3.3㎡)	사용승인일
ETC	가산퍼블릭 A동	금천구 가산동	공장	132,640	40,124	05-Dec
ETC	대륭포스트타워 8차	구로구 구로동	공장	99,510	30,102	01-Dec
ETC	가산퍼블릭 B동	금천구 가산동	공장	90,879	27,491	05-Dec
ETC	현대 테라타워 가산DK	금천구 가산동	공장	86,207	26,078	30-Jun
ETC	강동U1CENTER	강동구 고덕동	공장	68,786	20,808	31-Aug
GBD	스케일타워	강남구 역삼동	업무시설	49,399	14,943	31-Mar
YBD	브라이트 여의도 앵커 원	영등포구 여의도동	업무시설	48,198	14,580	21-Aug
GBD	강남엑셀루프라임	강남구 자곡동	공장	43,115	13,042	10-May
ETC	가산YPP아르센타워	금천구 가산동	공장	41,217	12,468	12-May
ETC	반도 IVY VALLEY	금천구 가산동	공장	40,819	12,348	17-Feb
ETC	가산 KS TOWER	금천구 가산동	공장	39,616	11,984	11-Aug
YBD	영등포 반도아이비밸리	영등포구 영등포동6가	공장	38,870	11,758	14-Aug
ETC	디엠스퀘어	강동구 고덕동	업무시설	34,215	10,350	17-Jul
YBD	에이스엔에스타워	영등포구 문래동6가	공장	34,183	10,340	09-Jun
ETC	더리브아너비즈타워	강서구 등촌동	공장	32,421	9,807	31-Mar
ETC	놀라움 마곡	강서구 마곡동	공장	30,710	9,290	20-Dec
ETC	마스터밸류	강서구 가양동	공장	30,598	9,256	03-Nov
ETC	KM TOWER	금천구 가산동	공장	28,595	8,650	19-Jan
ETC	S-OIL TS&D센터 연구동	강서구 마곡동	교육연구시설	28,323	8,568	25-Sep
ETC	지와인 비즈니스센터	강서구 등촌동	업무시설	27,921	8,446	30-Jun
ETC	대륭테크노타운 22차	금천구 가산동	공장	27,687	8,375	05-Jan

서울 임대시장

오피스 NOC

서울 오피스 NOC는 210,461원으로 보합

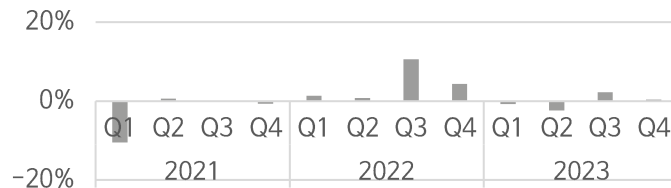
전분기 대비 0.4% 상승, 전년 동분기 대비 0.5% 하락

CBD가 226,615원으로 NOC가 가장 높은 권역으로 조사되었다.

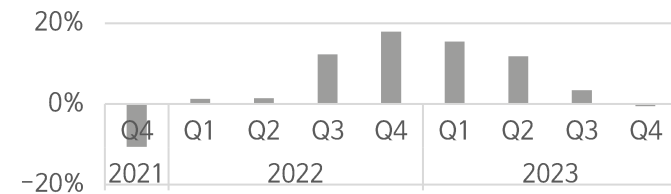
규모가 클수록 NOC가 높으나 중대형(A)등급의 신축건물이 많아 NOC 상승이 대형(S)등급에 다른 것으로 집계되었다.

오피스 NOC 증감률

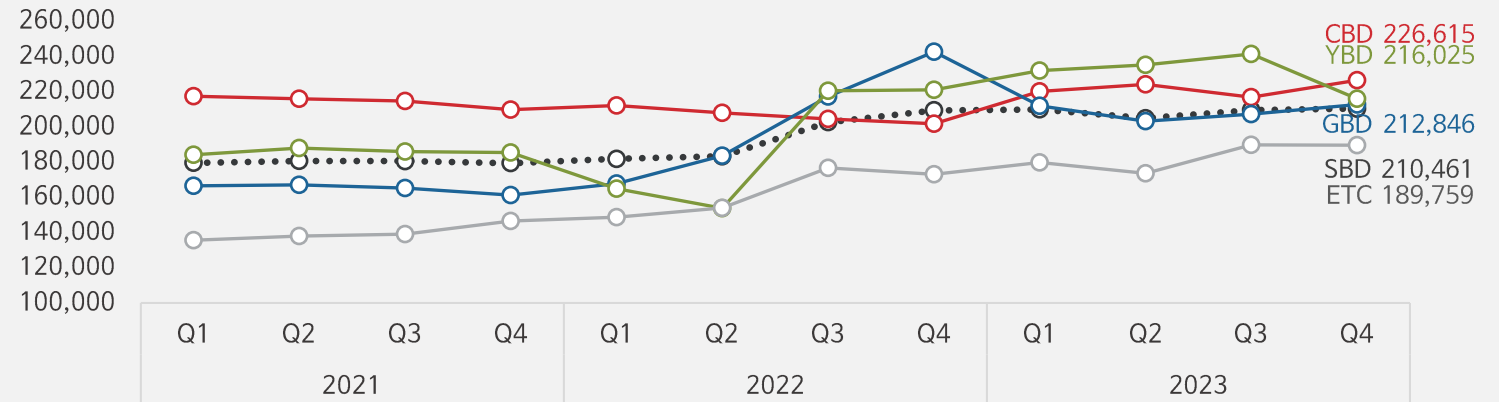
QoQ



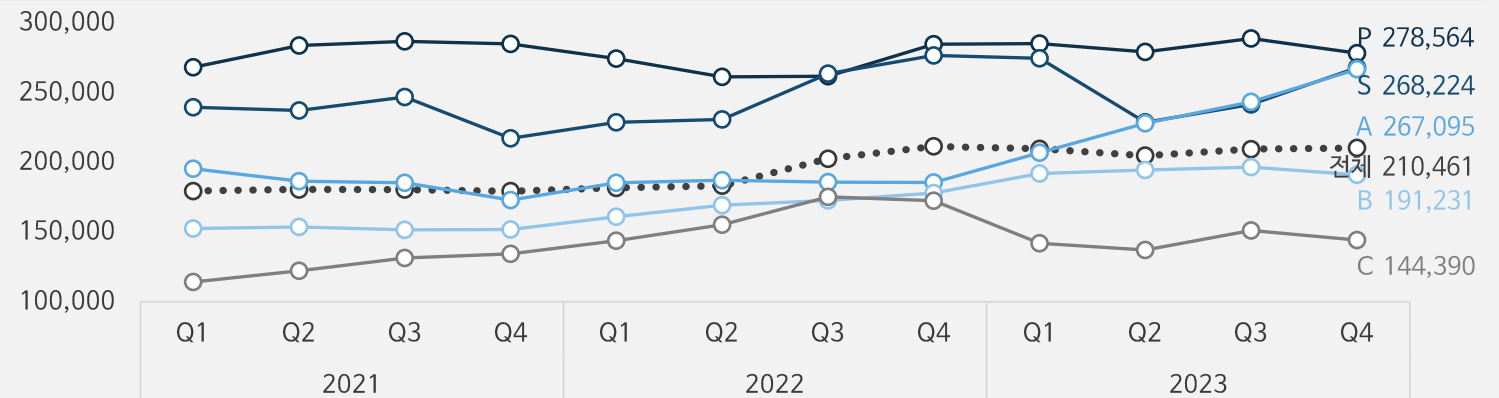
YoY



서울 권역별 NOC



서울지역 규모별 NOC

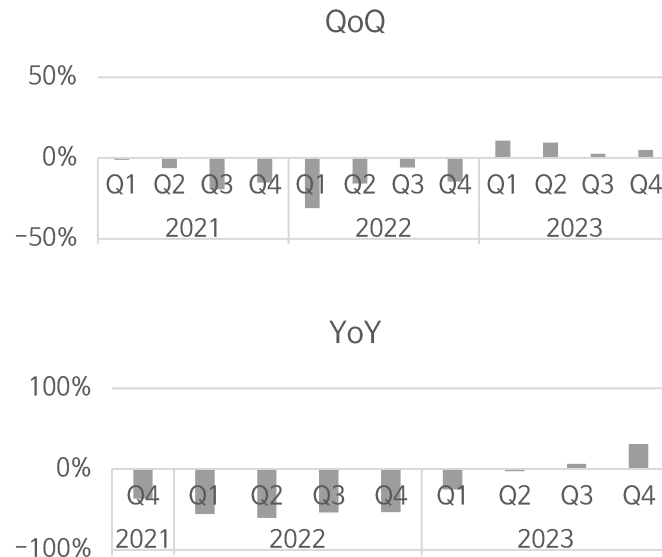


서울 임대시장

오피스 공실률

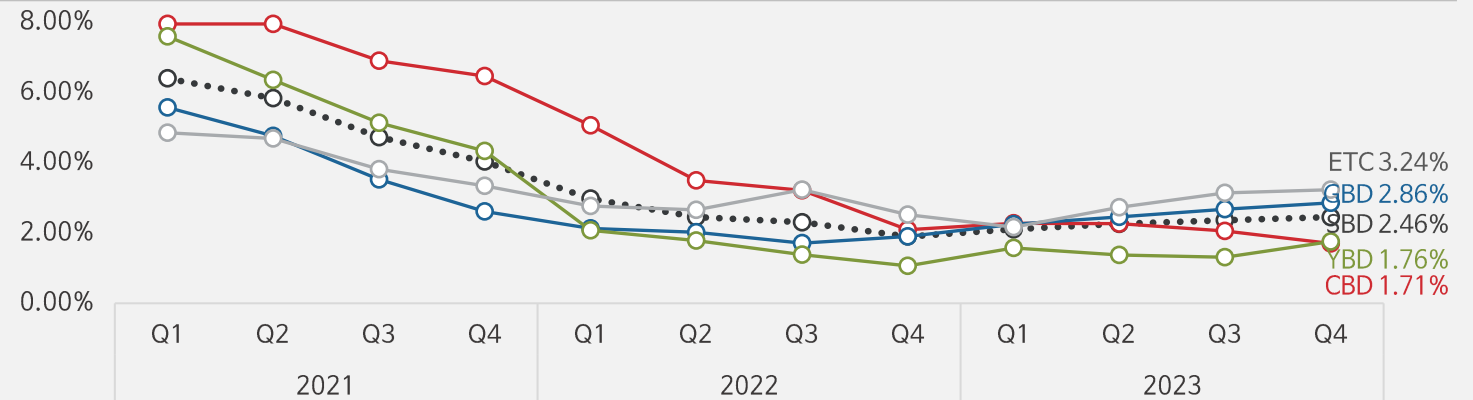
서울오피스의 공실률은 2.46%로 여전히 낮은 상태이나 다소 상승
전분기 대비 0.09%p 상승 전년 동분기 대비 0.56%p 상승
서울전역의 오피스 시장의 강세로 낮은 공실률이 유지되고 있다.
프라임(P)등급과 대형(S)등급의 공실률은 1%대를 유지하고 있으며,
중대형(A)등급 또한 2%대의 낮은 공실률로 조사되었다.

오피스 공실 면적 증감률



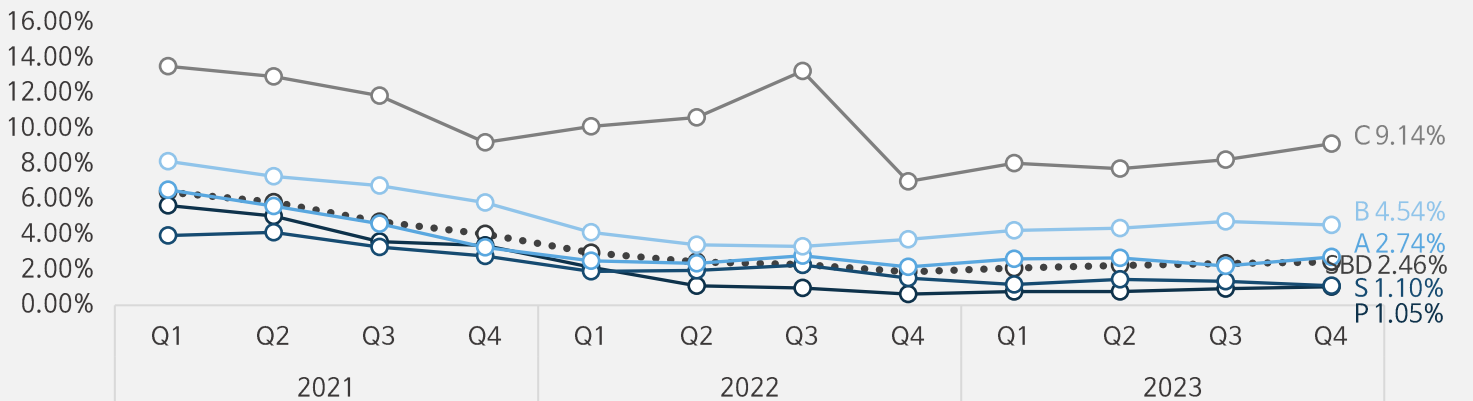
서울 권역별 공실률

(공실률: %)



서울지역 규모별 공실률

(공실률: %)



서울 전체 임대시장

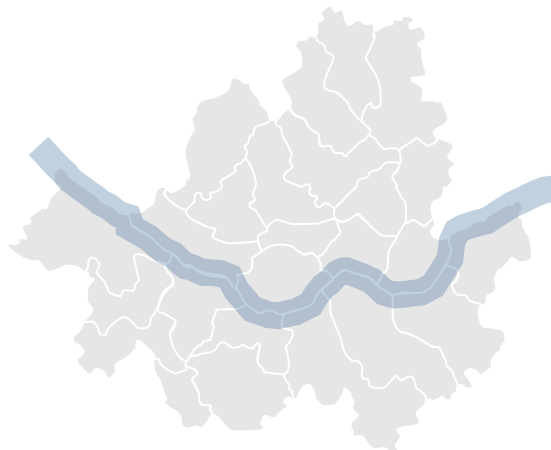
서울 전체 임대동향

2.46% ▲ 공실률 ₩210,461 ▲ NOC

평균 임대료 평균 보증금 평균 관리비

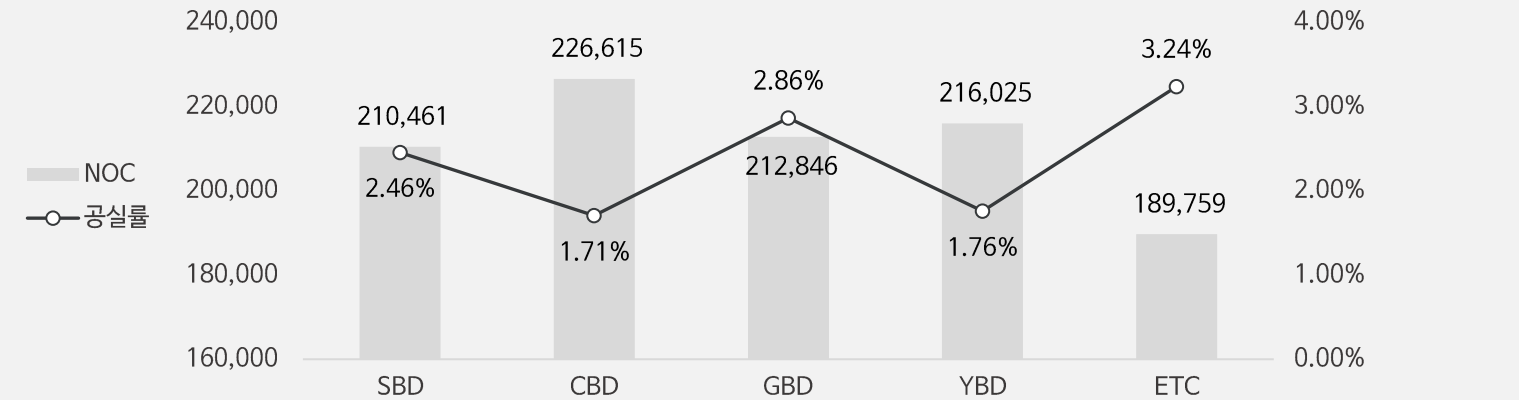
95,190 1,110,669 30,911

서울 전체 시장 NOC는 210,461원, 공실률은 2.46%로 조사 되었다.
서울 전반적으로 중대형(A)등급의 신축이 많아 중대형(A)등급 건물의
시장 NOC가 대형(S)등급보다 높은 것으로 확인 되었다.

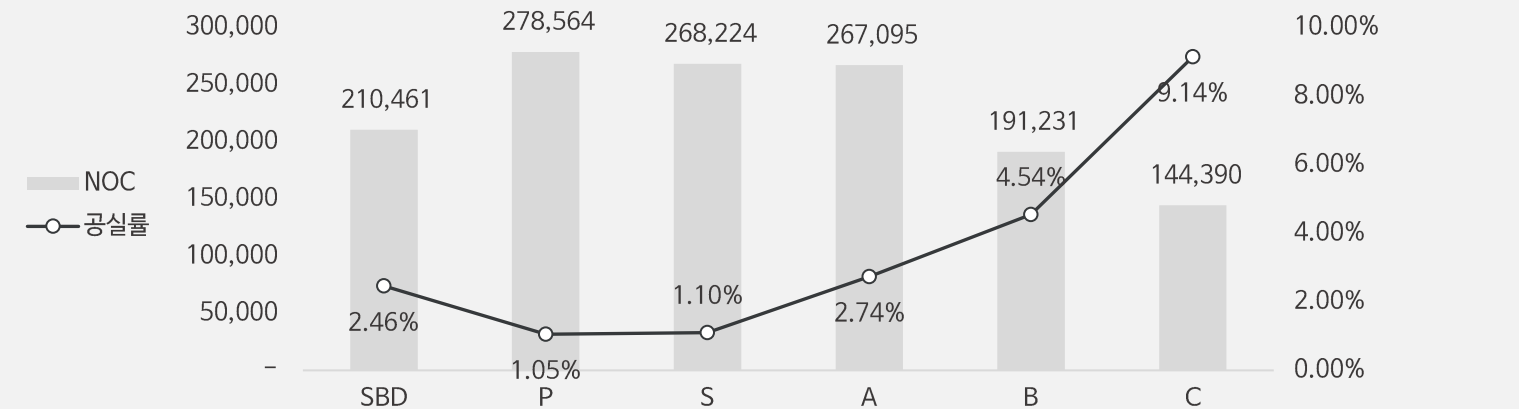


서울특별시 임대시장 증감률 Q4 2023
NOC QoQ Chg. 0.4% ▲
NOC YoY_3m Chg. 0.6% ▼
공실면적 QoQ Chg. 30.9% ▲

서울 권역별 NOC



서울지역 규모별 NOC



서울 CBD 임대시장

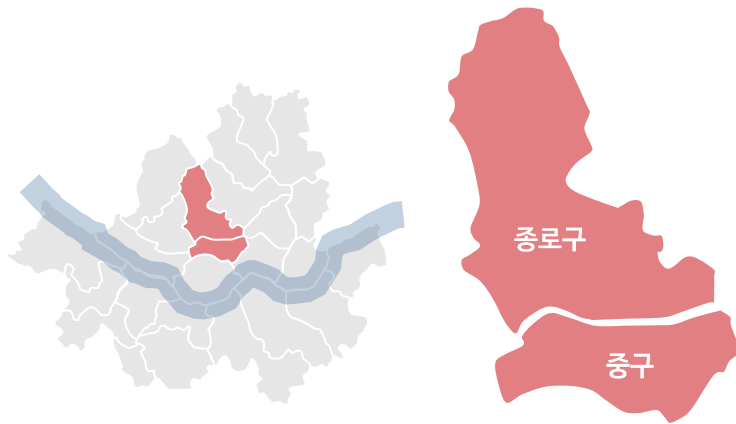
CBD 임대동향

1.71% ▲ 공실률 ₩226,615 ▲ NOC

평균 임대료 평균 보증금 평균 관리비

100,590 1,047,918 37,927

INNO88, 뷰포인트 남산, 충무로 오피스 신축 등 중대형(A)등급
신축 건물이 다수 발생하여 중대형(A)등급의 시장 NOC가
대형(S)등급보다 높은 것으로 조사 되었다.

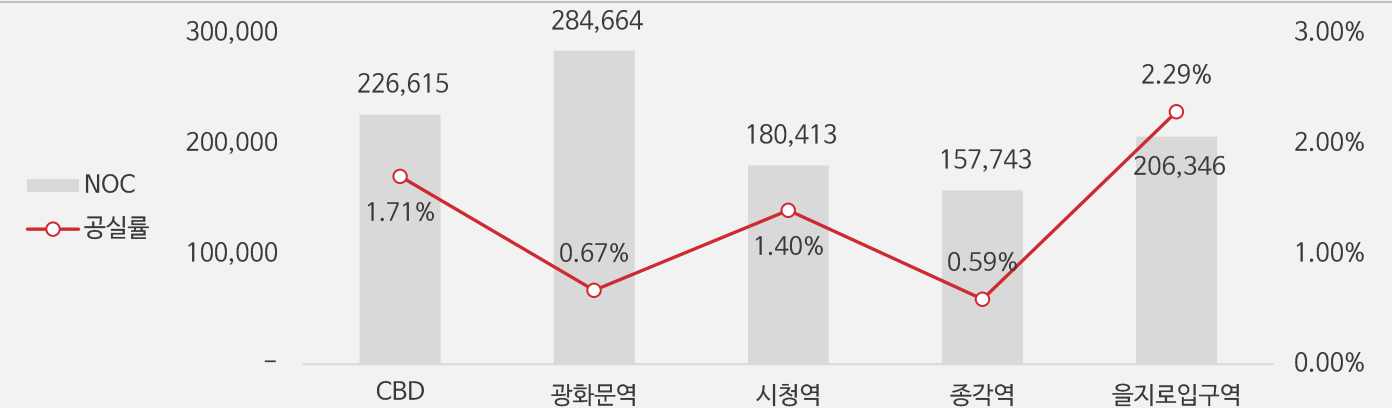


CBD 임대시장 증감률 Q4 2023

NOC QoQ Chg. 4.5% ▲
NOC YoY_3m Chg. 12.3% ▲
공실면적 QoQ Chg. 18.3% ▼

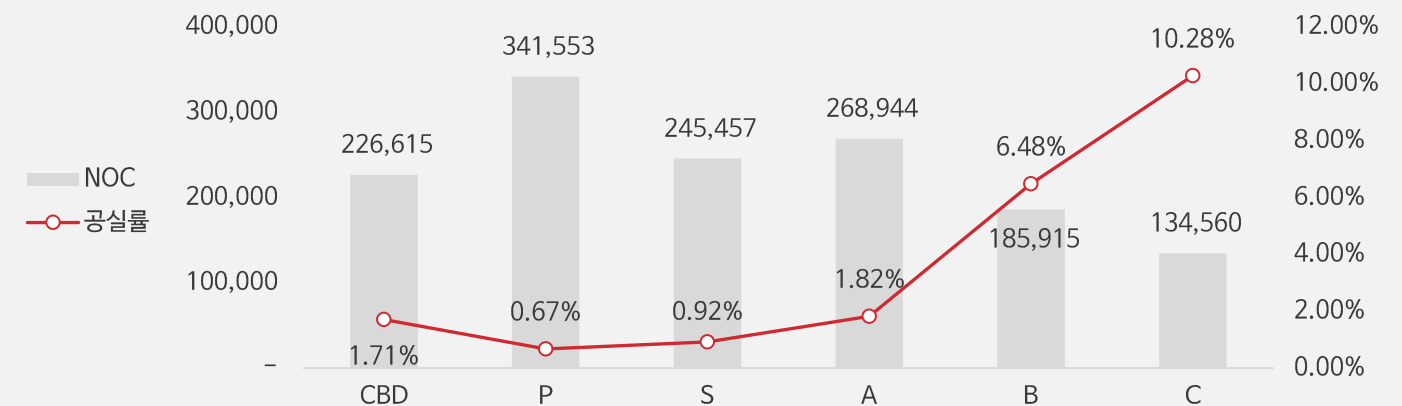
서울 권역별 NOC

(NOC: 원, 공실률: %)



서울지역 규모별 NOC

(NOC: 원, 공실률: %)



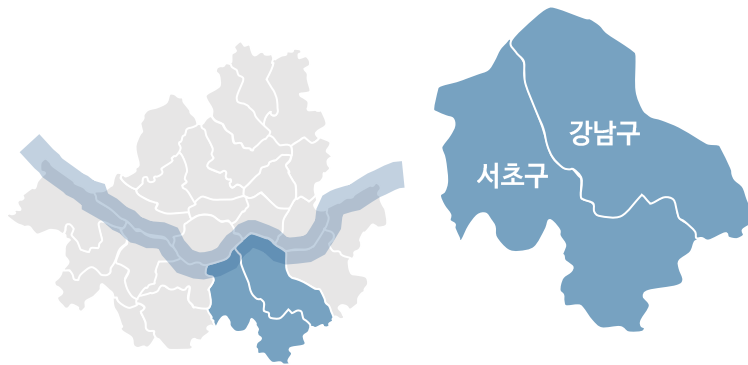
서울 GBD 임대시장

GBD 임대동향

2.86% ▲ 공실률 ₩212,846 ▲ NOC

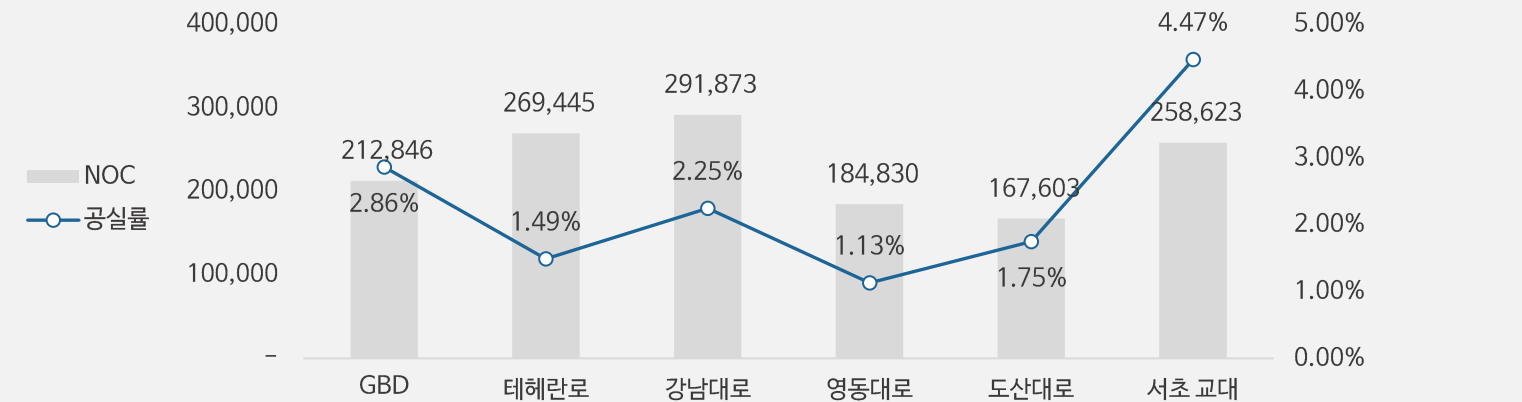
평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
106,778	1,338,899	28,448

오피스459, 센터포인트 강남, 더피나클 역삼II 등 중대형(A)등급
신축 건물이 다수 발생하여 중대형(A)등급의 시장 NOC가
대형(S)등급보다 높은 것으로 조사 되었다.

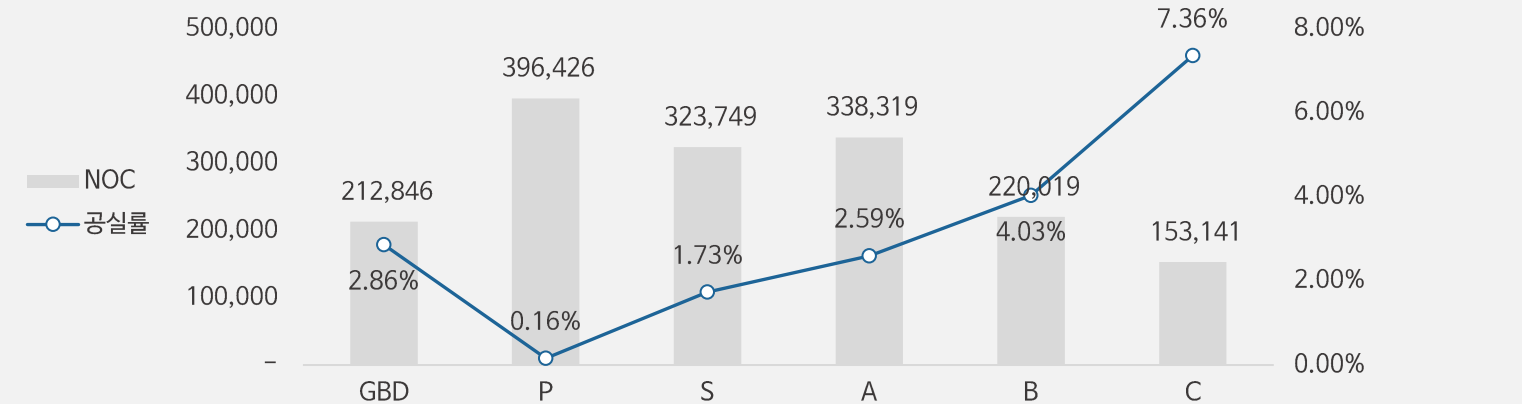


GBD 임대시장 증감률 Q4 2023	
NOC QoQ Chg.	2.6% ▲
NOC YoY_3m Chg.	12.3% ▼
공실면적 QoQ Chg.	51.2% ▲

서울 권역별 NOC



서울지역 규모별 NOC



서울 YBD 임대시장

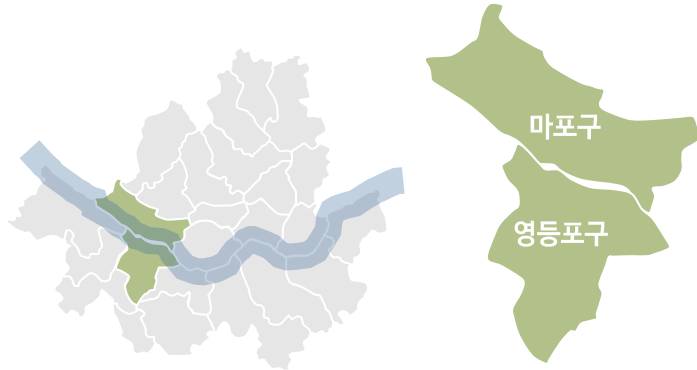
YBD 임대동향

1.76% ▲ 공실률 ₩216,025 ▲ NOC

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
84,952	895,383	34,029

TP타워, 앵커원 등의 대형 신축 물건이 많은 동여의도의 NOC가 30만원대로 가장 높게 조사 되었다.

서여의도의 임대가가 가장 낮게 조사되었는데 이는 지역 특성상 준공 30년 안팎의 중대형(A), 중소형(B)등급의 건물이 다수인 점이 반영된 것으로 해석 된다.

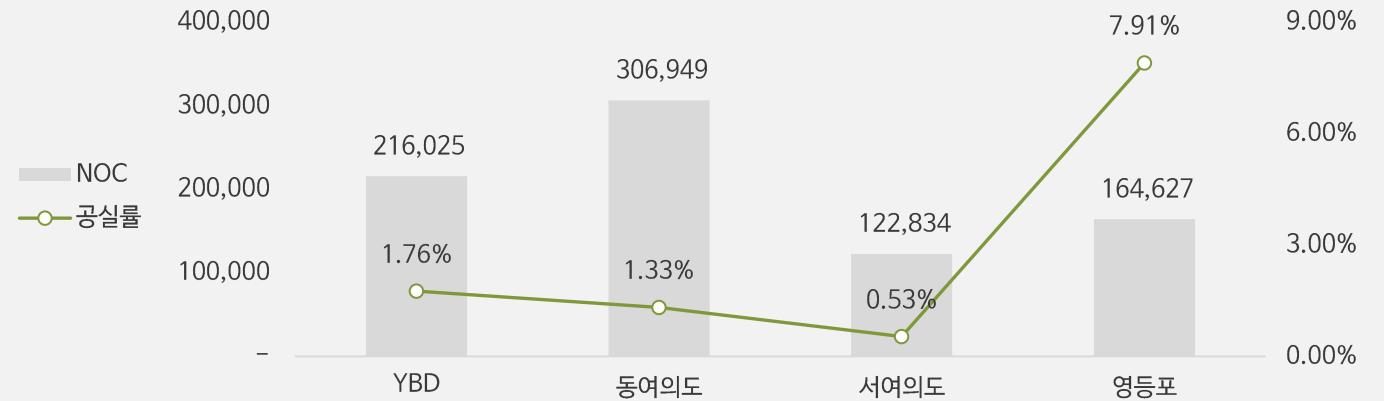


YBD 임대시장 증감률 Q4 2023

NOC QoQ Chg.	10.6% ▼
NOC YoY_3m Chg.	2.3% ▼
공실면적 QoQ Chg.	60.9% ▲

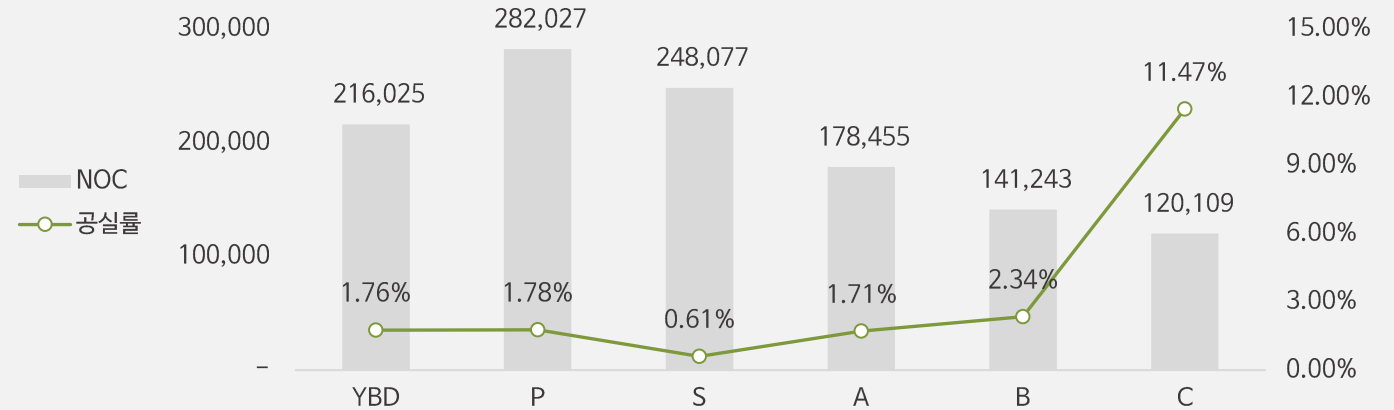
서울 권역별 NOC

(NOC: 원, 공실률: %)



서울지역 규모별 NOC

(NOC: 원, 공실률: %)



서울 ETC 임대시장

ETC 임대동향

3.24% ▲ 공실률 ₩ 189,759 ▲ NOC

평균 임대료	평균 보증금	평균 관리비
74,459	852,436	27,710

ETC권역에서는 광진구, 성동구의 시장 NOC가 218,640원으로 가장 높은 것으로 조사 되었다.

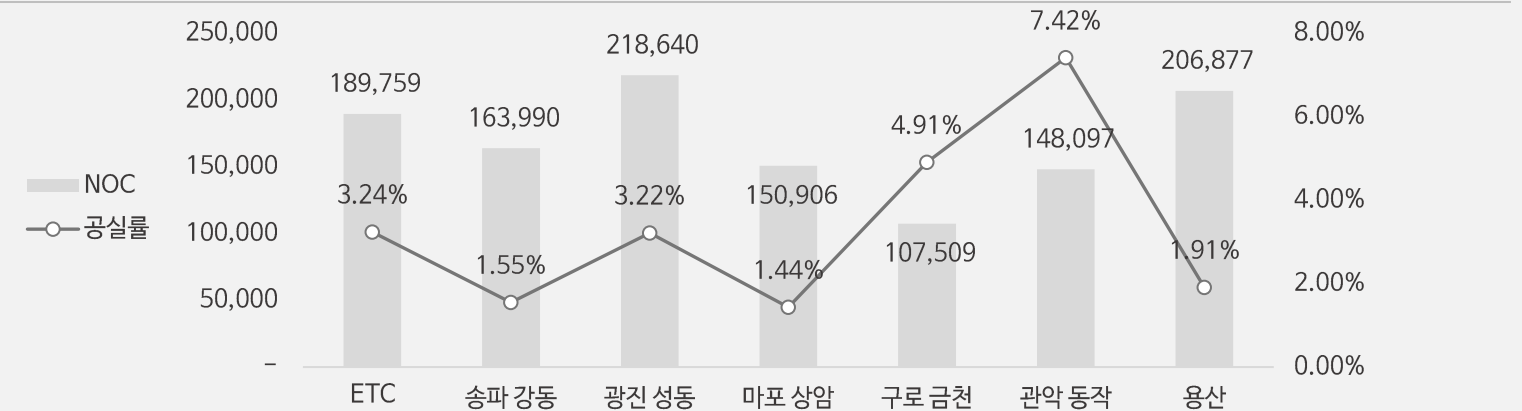
공실률은 관악구, 동작구에서 7.42%로 가장 높은 것으로 조사 되었다.



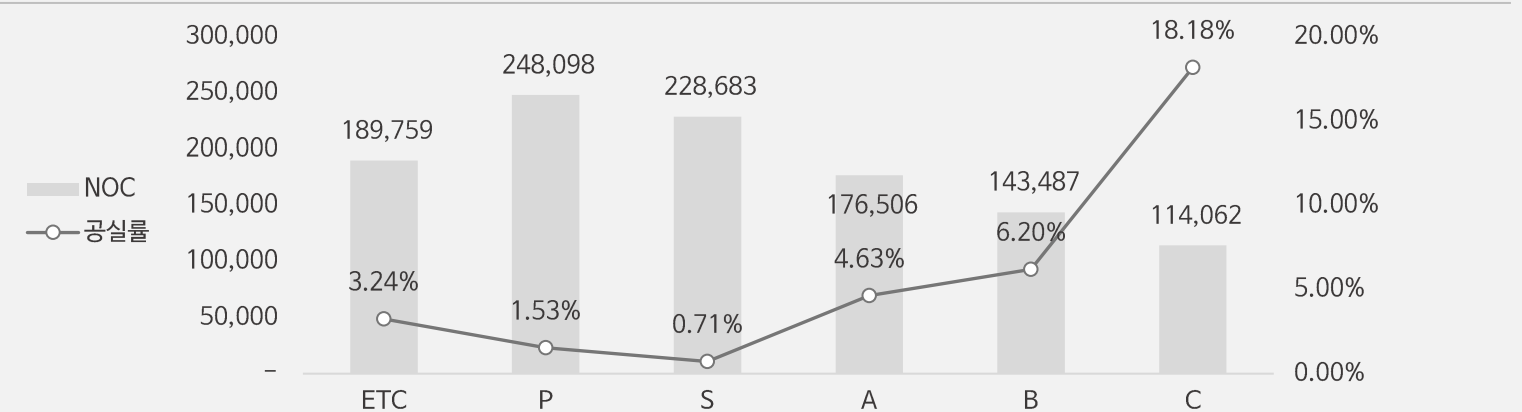
ETC 임대시장 증감률 Q4 2023

NOC QoQ Chg.	0.2% ▼
NOC YoY_3m Chg.	9.4% ▲
공실면적 QoQ Chg.	36.4% ▲

ETC 세부권역별 공실률 및 NOC



ETC 규모별 임대가 현황



매매시장 HIGHLIGHT

서울 거래금액	서울 거래량	서울 거래면적	서울 대지평당가(평균)
5조 7,071억 원	2,204건	163,237평	12,539만 원
15.0% ▲	1.8% ▲	8.7% ▲	34.0% ▲

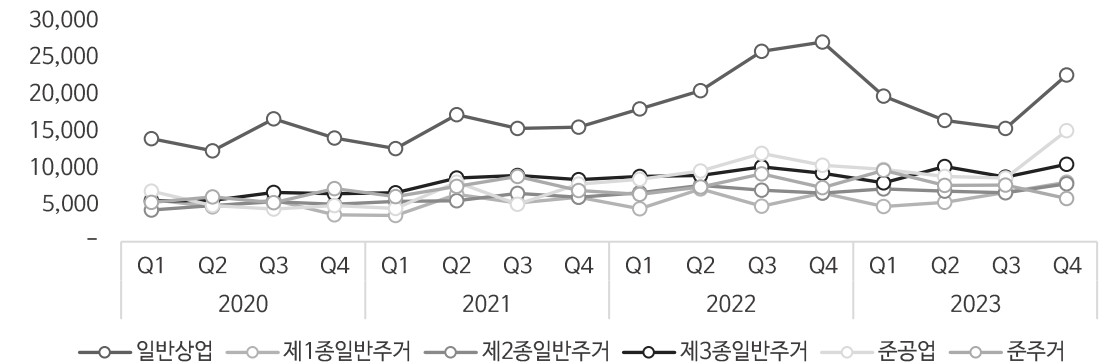
(QoQ chg. 기준)

2023년 한 해 총 상업용 부동산의 거래금액은 18조 6,508억 원, 거래건수는 8,513건으로
역대 최저 거래 회전을 보였으며, 거래금액 또한 역대 최저 4번째로 2015년 수준의 거래로 보인다.

“2016년 이후 한 해 거래 규모 20조 원으로 유지되던 수준이 2023년 무너지면서
상업용 부동산 시장의 제한적 투자가 심화되고 있는 것으로 보인다.”

용도지역별 대지평당가(평균)

(평당가: 만 원)

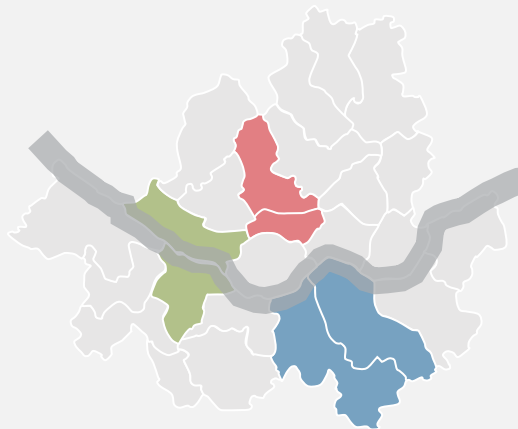


CBD

구분	거래금액	거래건수	거래면적	대지평당가(평균)
Volume	6,412억 원	285건	14,441py	9,785원
QoQ Chg.	54.9% ▼	9.8% ▼	58.0% ▼	12.9% ▼
YoY_3m Chg.	65.4% ▼	3.1% ▼	75.2% ▼	58.5% ▼
YoY_12m Chg.	15.3% ▼	3.5% ▲	29.6% ▼	21.7% ▼

YBD

구분	거래금액	거래건수	거래면적	대지평당가(평균)
Volume	3,686억 원	203건	11,390py	9,019원
QoQ Chg.	33.0% ▼	17.8% ▼	54.9% ▼	0.1% ▲
YoY_3m Chg.	57.4% ▼	5.1% ▼	55.8% ▼	26.4% ▼
YoY_12m Chg.	58.3% ▼	31.7% ▼	51.8% ▼	30.1% ▼



ETC

구분	거래금액	거래건수	거래면적	대지평당가(평균)
Volume	2조 5,437억 원	1,375건	99,864py	11,662원
QoQ Chg.	37.9% ▲	4.8% ▲	48.8% ▲	71.8% ▲
YoY_3m Chg.	148.3% ▲	13.4% ▲	173.4% ▲	90.8% ▲
YoY_12m Chg.	30.0% ▼	37.3% ▼	29.6% ▼	14.4% ▲

GBD

구분	거래금액	거래건수	거래면적	대지평당가(평균)
Volume	2조 1,536억 원	341건	37,542py	17,334원
QoQ Chg.	87.7% ▲	18.0% ▲	60.2% ▲	17.7% ▲
YoY_3m Chg.	41.1% ▲	38.6% ▲	10.0% ▲	17.0% ▼
YoY_12m Chg.	47.7% ▼	39.7% ▼	20.0% ▼	19.5% ▼

서울 상업용 부동산 거래동향

서울특별시 거래금액 증감률 Q4 2023

QoQ	YoY_3m Chg	YoY_12mChg
15.0%▲	8.3%▲	37.3▼

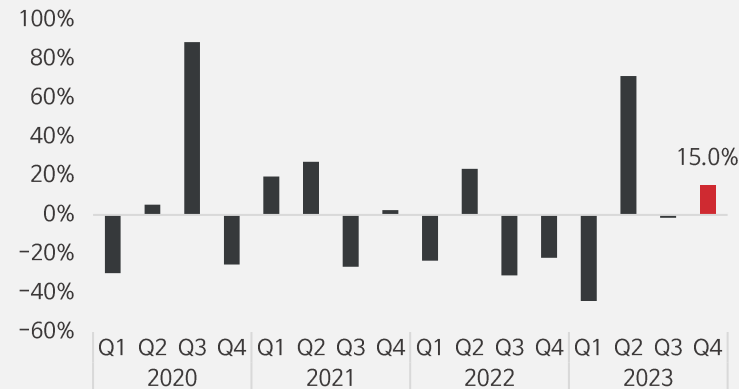
전년 대비(YoY_12m Chg.) 37.3% 감소

2022년 Q2부터 7개 분기 연속 거래금액이 감소하며,
거래건수 지수는 2022년 3분기를 기점으로 평균보다 낮은 건수를
기록하고 있다.

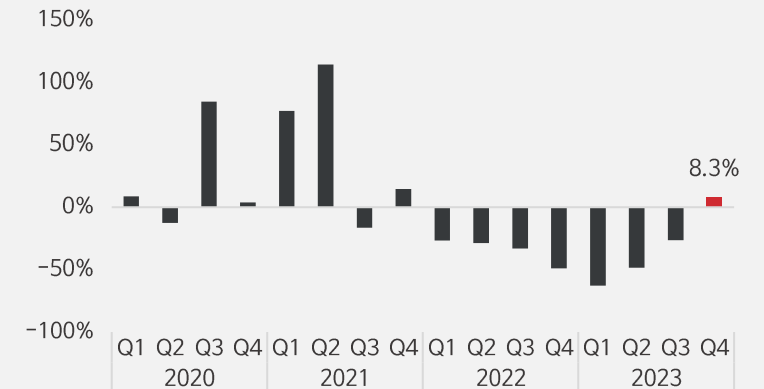
(억 원, 건)

거래시기	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
2020	346,634	15,821	265,695	3,403
2021	453,720	17,903	344,285	3,814
2022	303,898	11,956	241,284	2,133
2023	186,332	8,512	126,477	1,455

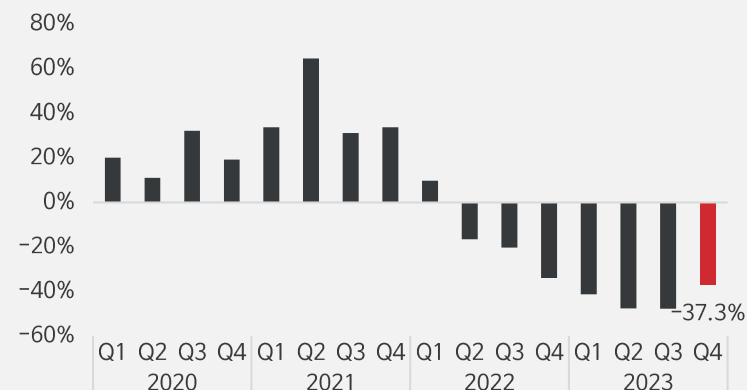
전분기 대비 거래금액 증감률(QoQ Chg.)



전년 동기 대비 거래금액 증감률(YoY_3m Chg.)

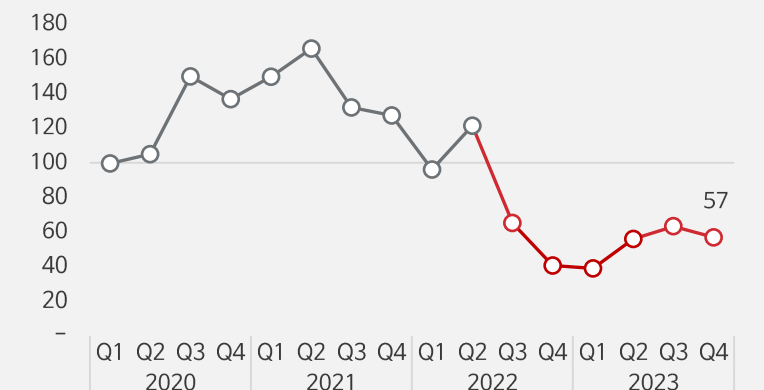


전년 대비 거래금액 증감률(YoY_12m Chg.)



거래건수지수

(일반건물 기준, 100=2020~2023 평균 거래건수)



서울 상업용 부동산 거래동향

서울 거래금액

5조 7,071억 원

15.0% ▲

서울 거래량

2,204건

1.8% ▲

(QoQ chg. 기준)

“당분기 거래는 GBD, ETC 권역이 주요 권역 중 유일하게 상승세를 보이고 있다.”

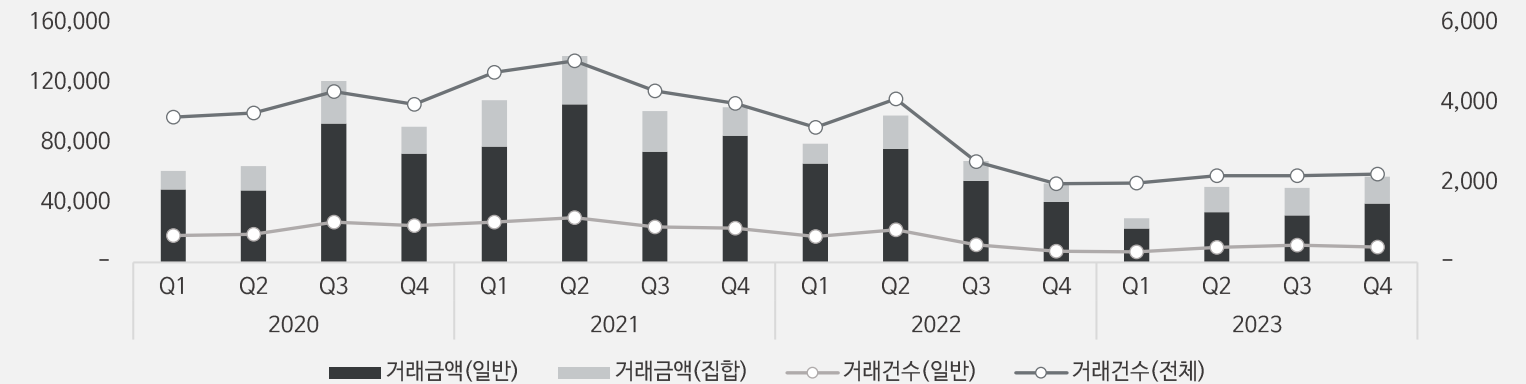
당분기 거래금액 비중은 ETC 44.6%, GBD 37.7%, CBD 11.2%, YBD 6.5%를 차지하였다.

-ETC 권역의 높은 비중과 거래금액 37.9%, 거래건수 15.0%의 높은 상승률은 송파구 신천동 삼삼 SDS 8,500억 원, 성동구 성수동 1가 메가박스 스퀘어 2,435억 원, 성수동2가 무신사 캠퍼스 E1 1,115억 원 거래 영향으로 확인된다.

GBD 권역은 중소형과 소형 건물 규모의 거래가 전분기 대비 거래금액 87.7%, 거래건수 18.0% 상승에 영향을 미친 것으로 확인된다.

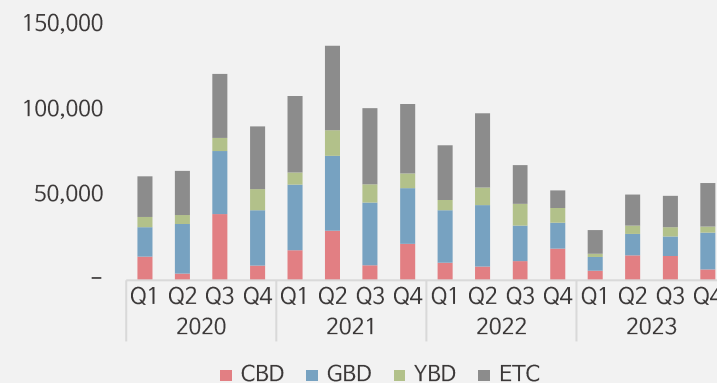
거래금액 및 건수 동향

(거래금액: (좌) 억원, 거래건수: (우) 건)



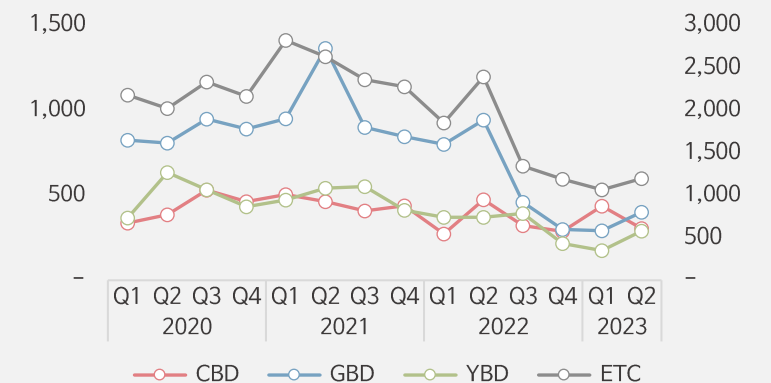
거래금액 동향

(거래금액동향: 억원)



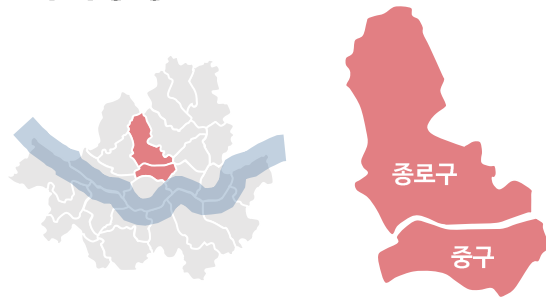
거래건수 동향

(거래건수동향: 건, (좌) CBD, GBD, YBD, (우) ETC)



서울 CBD 상업용 부동산 거래동향

CBD 매매동향



전분기 대비 거래금액 54.9%, 거래건수 9.8% 감소되었다.

2개 분기 연속 중소형 및 소형 건물 규모를 중심으로 거래가 주를 이루며, 당분기 상당히 높은 거래금액의 감소율은 중소형 규모의 90.2% 감소 영향이 크게 미쳤다. (소형 규모 -47.1%)

종로구: 2006년도부터 총 72개 분기 중 당분기 거래건수는 역대 다섯 번째로 낮은 수준으로 집계되었다.

2006년 1분기 73건, '13년 1분기 83건, '22년 4분기 84건, 2022년 3분기 100건으로 집계되었다.

중구: 2023년도의 거래는 매 분기 역대 최저 수치로 관측되었다.

-2006년 1분기 140건, '23년 2분기 162건, '23년 3분기 163건, 2023년 1분기 173건, 당분기 185건으로 집계되었다.

CBD 거래금액

6,412억 원

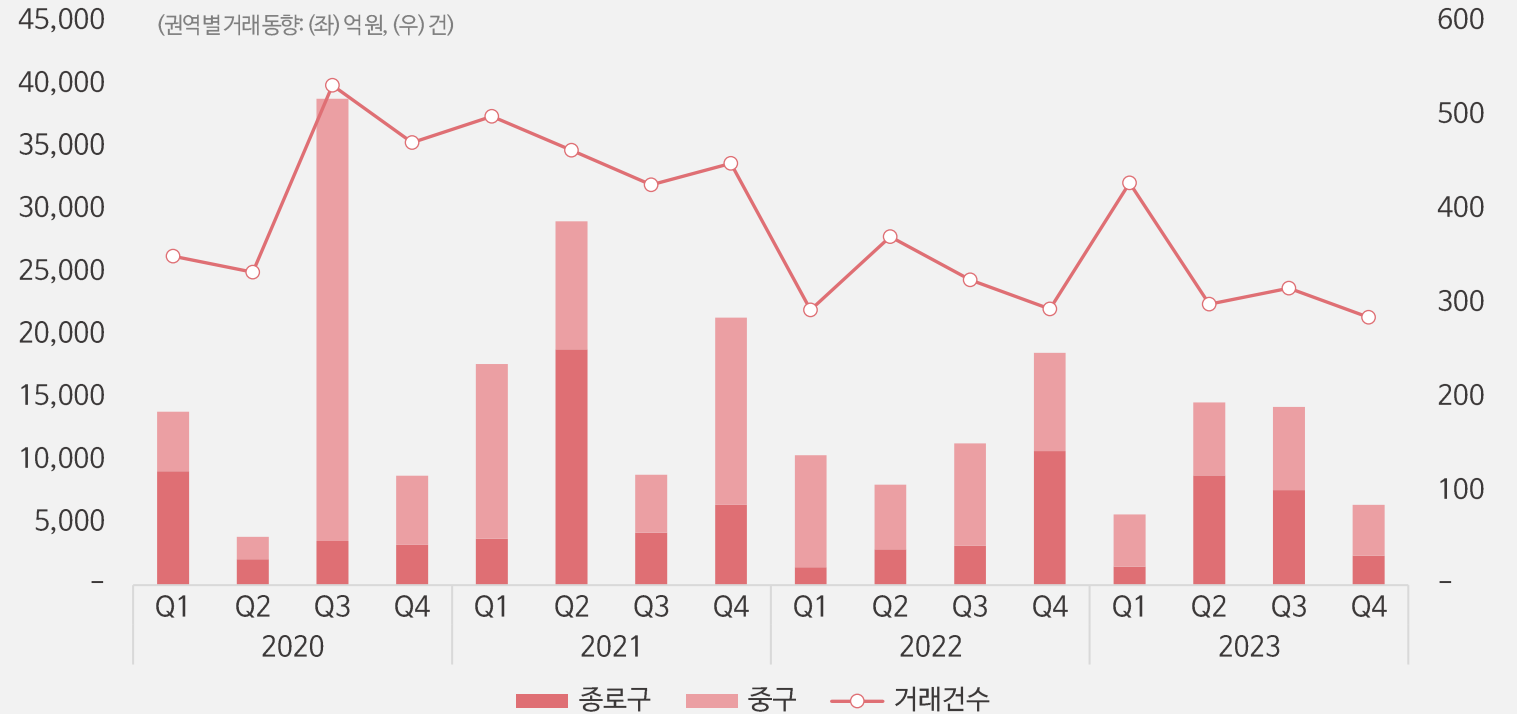
54.9% ▼

CBD 거래량

285건

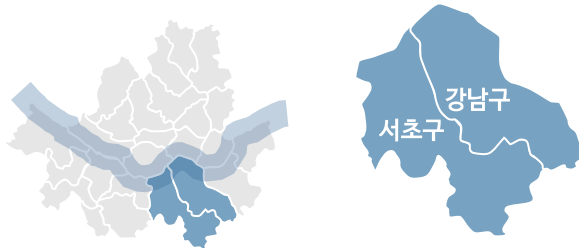
9.8% ▼

(QoQ chg. 기준)



서울 GBD 상업용 부동산 거래동향

GBD 매매동향



당분기 거래금액(87.7%)과 함께 거래건수(18.0%)도 동반 증가되었다.

강남구: 전분기 대비 거래금액 50.0%, 거래건수 24.8% 증가,
특히 거래금액은 2023년 첫 1조 원 이상으로 집계 되었다.

중소형 및 소형 건물 규모 거래가 총 거래 규모를 견인하였다.

대치동 태범빌딩 650억 원, 삼성동 에이비엘바이오빌딩 650억 원,
삼성동 중산빌딩 450억 원

서초구: 전분기 대비 거래금액 195.3%, 거래건수 87.7% 증가되었다.

서초동 서초대로38길에 위치한 업무시설

(집합건물, 준주거지역, 사용승인일 2017년) 총 17건,
5,200억 원으로 서초구 총 거래금액 중 59.2%에 해당

GBD 거래금액

2조 1,536억 원

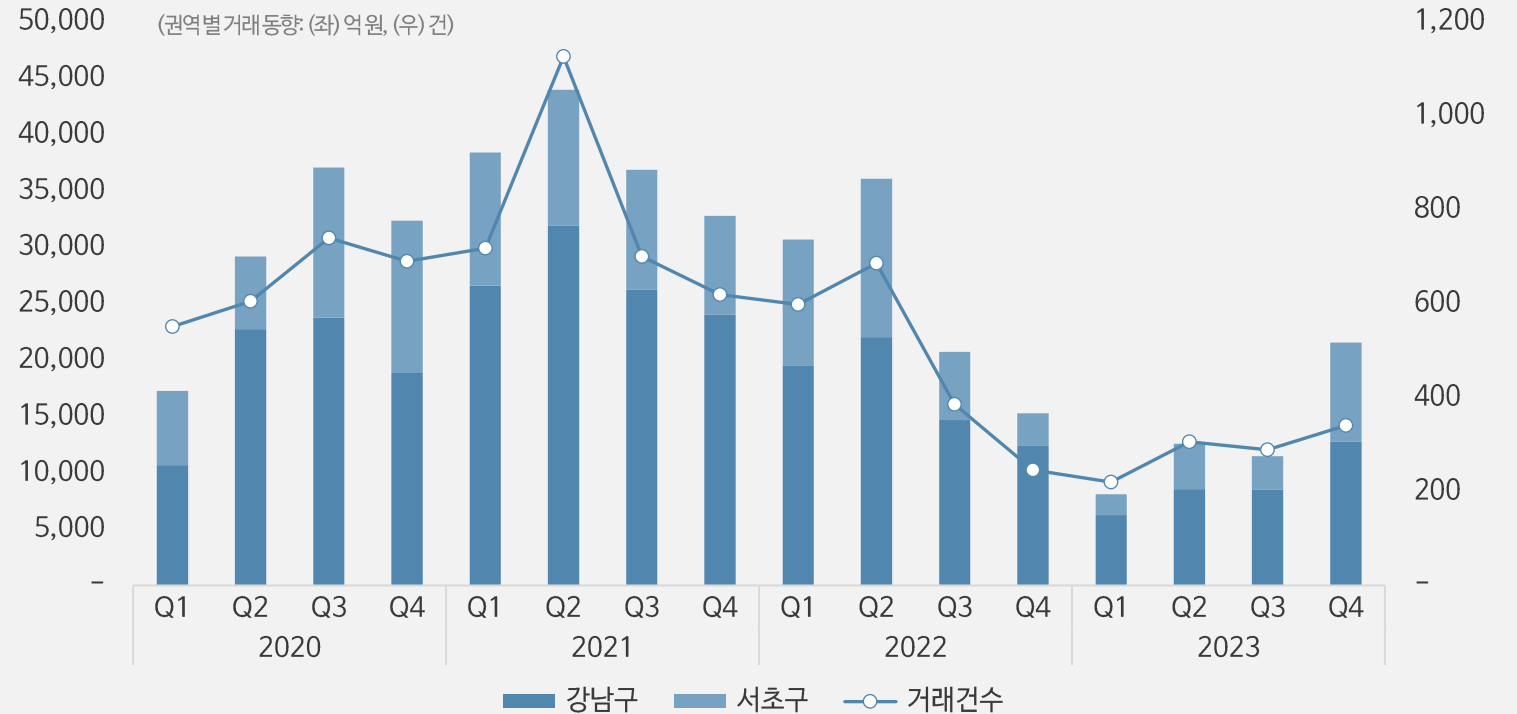
87.7% ▲

GBD 거래량

341건

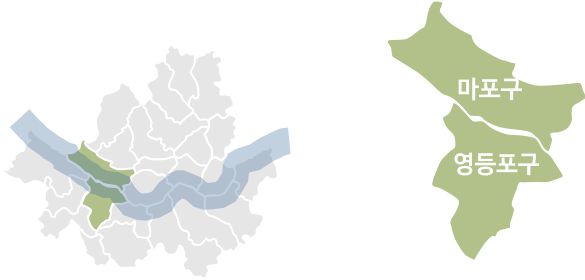
18.0% ▲

(QoQ chg. 기준)



서울 YBD 상업용 부동산 거래동향

YBD 매매동향



2개 분기 연속 거래건수 하향세, 역대 최저 거래 2위에 해당되는 거래로 집계된다.

2023년 1분기 175건, 당분기 203건으로 집계되었다.

주요 권역 중 장기적 측면의 시장에서도 여전히 둔화가 지속되고 있다.

YBD 거래금액

3,686억 원

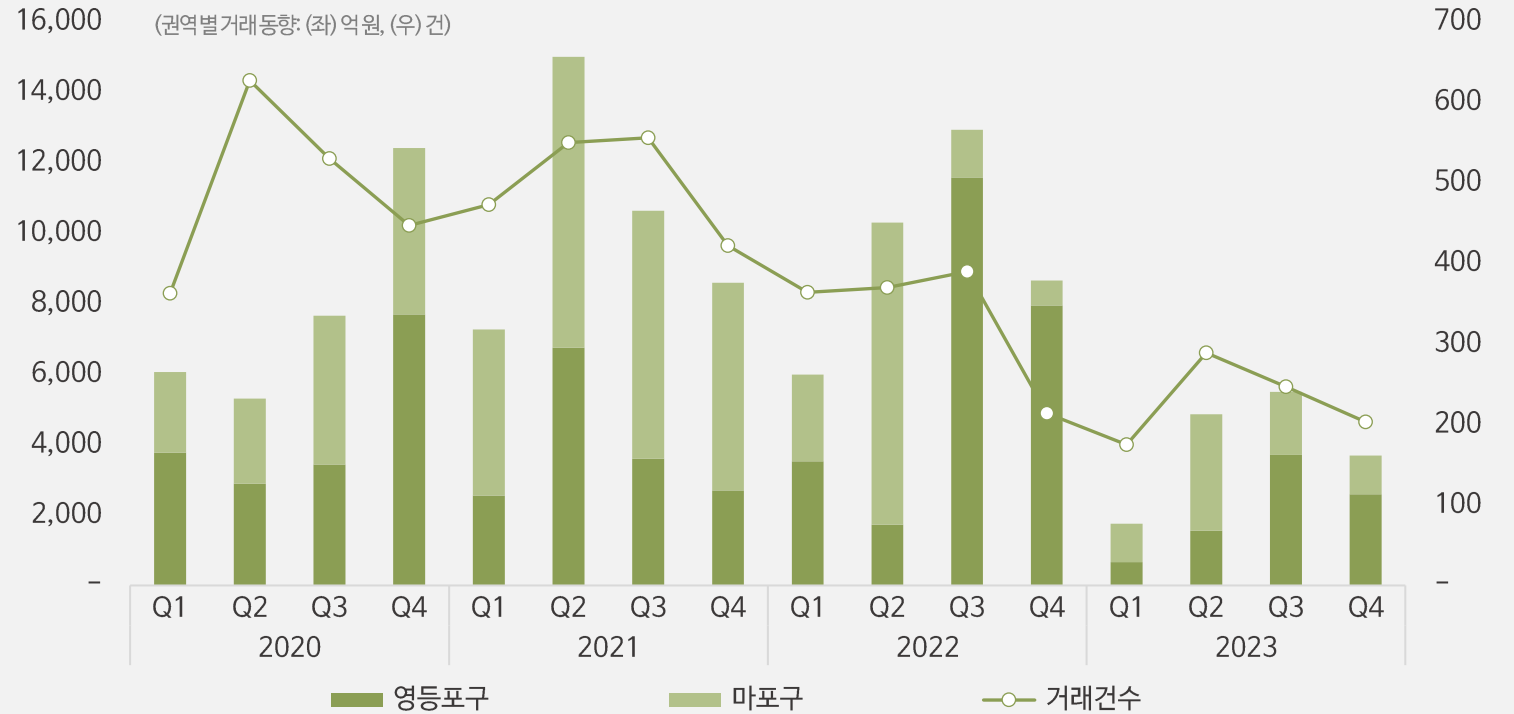
33.0% ▼

YBD 거래량

203건

17.8% ▼

(QoQ chg. 기준)



서울 ETC 상업용 부동산 거래동향

ETC 매매동향



2023년도 거래 규모는 최저치로 집계되지만, 1분기 이후 매 분기
우상향의 그래프로 확인된다.

거래건수는 P등급과 S등급을 제외한 모든 규모에서 소폭 상승하였으며,
거래금액은 송파구 신천동에 위치한 삼성SDS 8,500억 원(프라임급)의
영향을 받아 높은 수치를 보이는 것으로 확인되었다.

당분기 거래동향 중 가장 높은 2개를 ①금액 ②거래량으로 살펴보면,

① 송파구 10,977억 원(QoQ 494.7%), 성동구 4,680억 원(QoQ 332.3%)

② 강동구 150건(QoQ 87.5%), 강서구 128건(QoQ -8.6%)

ETC 거래금액

2조 5,437억 원

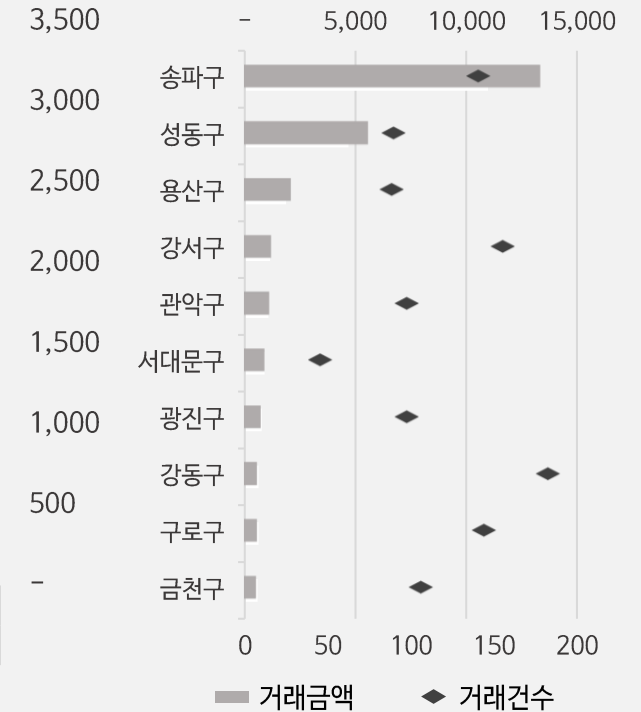
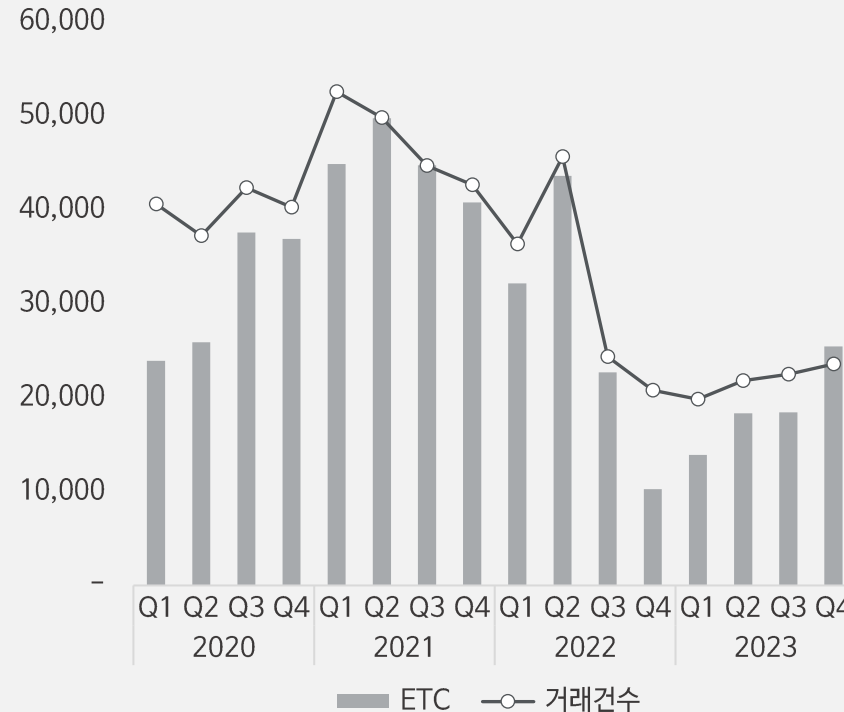
37.9% ▲

ETC 거래량

150건

4.8% ▲

(QoQ chg. 기준)

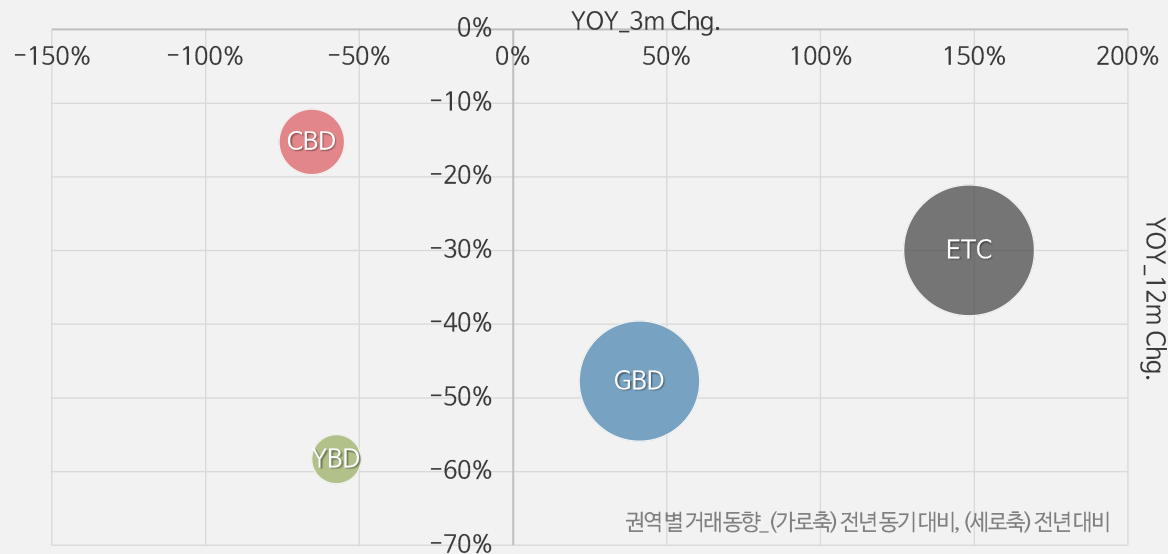


서울 권역별 거래비교

거래금액 기준

거래 상승을 보였던 GBD, ETC 권역만 전년 동기 대비 (+)축에 위치하고 있다.

전년 대비 모든 권역은 여전히 (-)축에 위치하고, 특히 GBD와 YBD 권역의 감소율이 크게 나타났다.

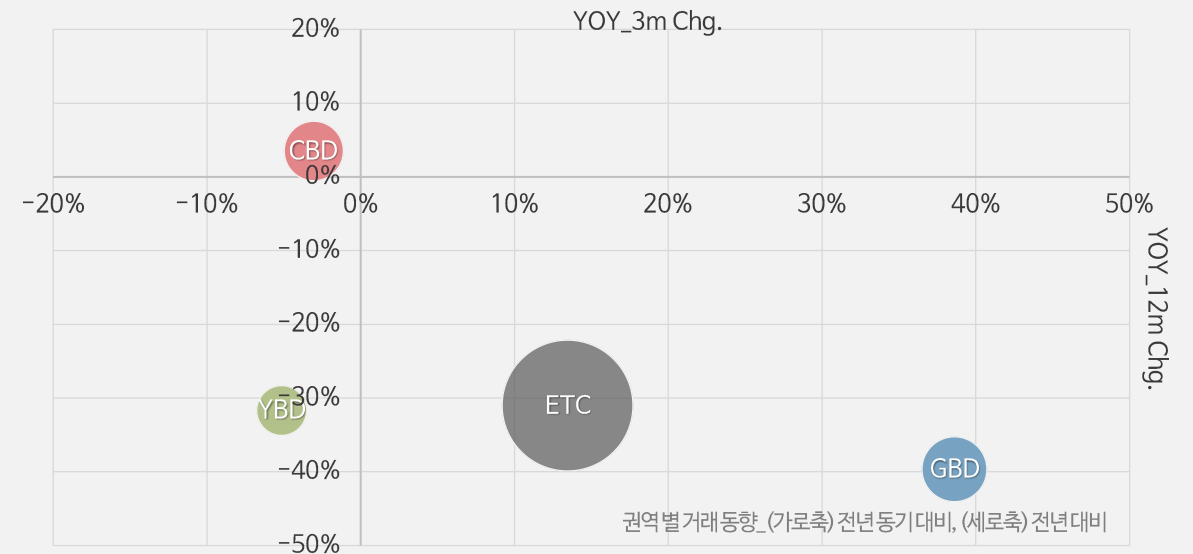


거래건수 기준

당분기 거래량이 소폭 증가하며 전년 동기 대비 비교적 작은 감소율이 나타났다.

- CBD -3.1%, YBD -5.1% / GBD 38.6%, ETC 13.4%

전년 대비 유일하게 CBD 권역만 거래건수가 증가하였으며, 이는 중소형 및 소형 건물 규모 거래가 소폭 증가하며 나타난 영향으로 보인다.



서울 거래금액	서울 거래량
5조 7,071억 원	2,204건
15.0% ▲	1.8% ▲

(QoQ chg. 기준)

서울 구별 거래비교

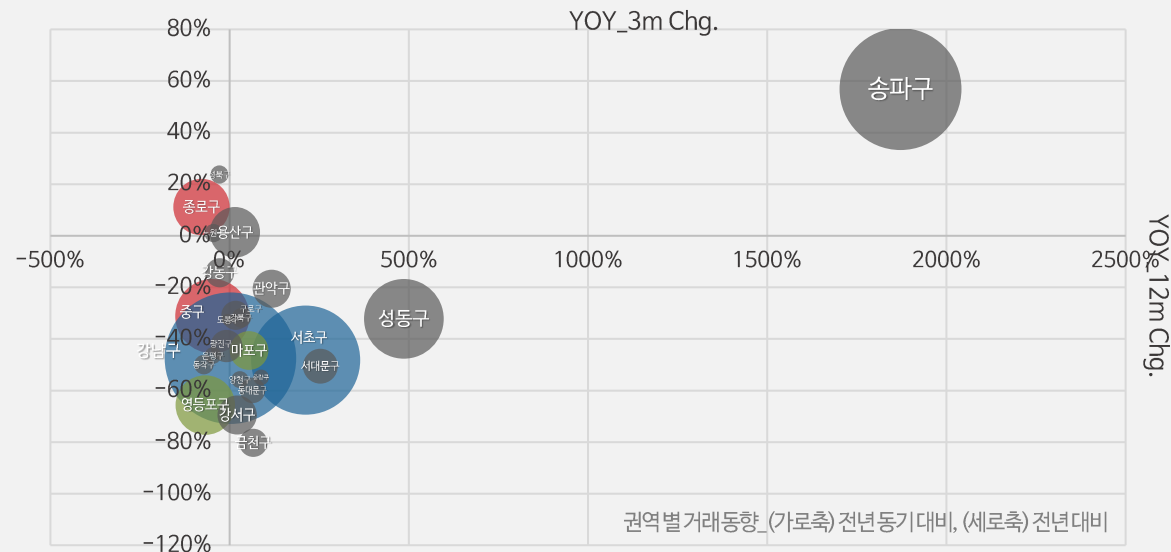
거래금액 기준

1조 원 이상의 행정구(區)는 총 두 곳으로 강남구 12,754억 원, 송파구 10,977억 원이다.

총 25개 구(區) 중 10곳을 제외하고 모두 전년 동기 대비 상승세로 전환했다.

-송파구: 권역 별 거래 동향 중 ETC page 참조

-종로구: 78.0% 하락하며 가장 큰 감소율이 나타났다.

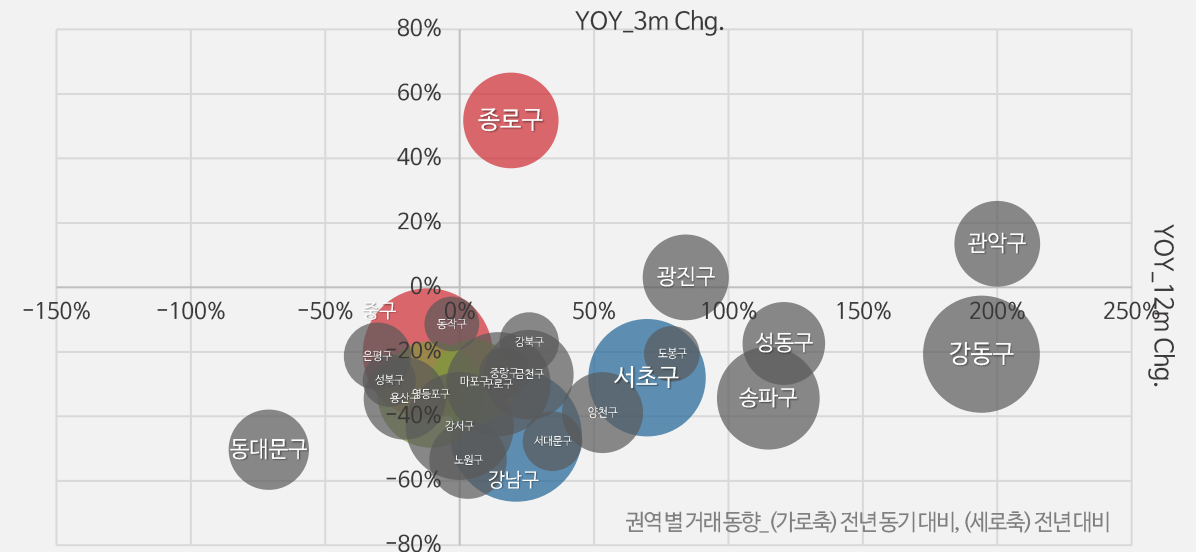


거래건수 기준

거래량 또한 7곳의 행정구를 제외하고 모두 전년 동기 대비 상승세로 전환했다.

관악구 200.0%, 강동구 194.1%, 성동구 120.6%, 송파구 114.8% 전년 대비 종로구와

관악구, 광진구를 제외한 모든 행정구의 거래건수는 지속적인 감소세가 이어졌다.



서울 대지평당가

(평균)대지평당가 추이

2023년 한 해 2021년 수준의 대지평당가로 감소하였다가

당분기 34.0% 상승하는 이례적인 수치를 기록했다.

- 프라임급 건물 규모 거래의 영향이 상승을 기인한 것으로 보인다.

(송파구 신천동 삼성 SDS)

당분기 가장 높은 대지평당가는

ETC 권역의 삼성 SDS 8,500억 원

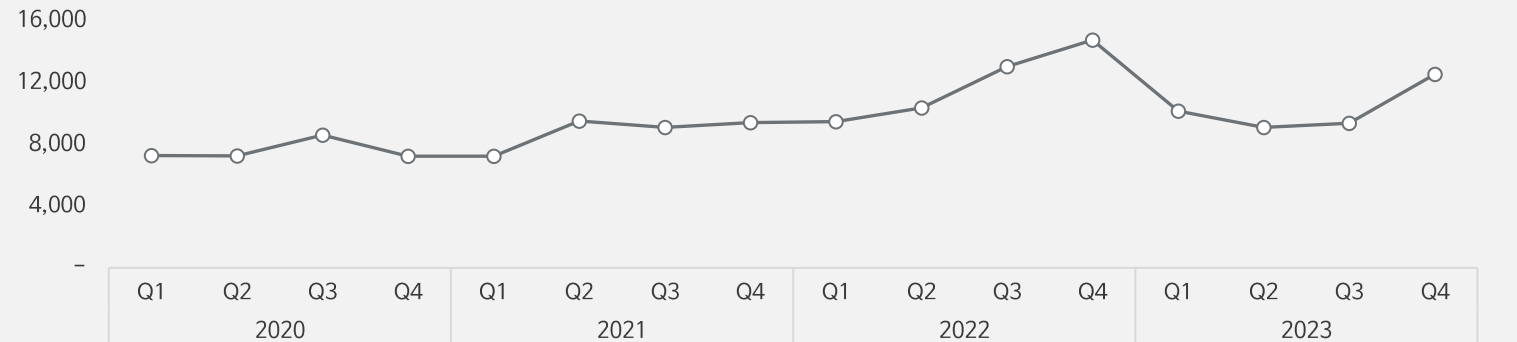
(대지면적: 2,334py, 대지평당가: 3.6억 원)이다.

서울 전체 (평균)대지평당가 증감률 Q4 2023

QoQ	YoY_3m Chg	YoY_12m Chg
34.0% ▲	15.0% ▼	13.6% ▼

(평균)대지평당가 추이

(대지평당가:만 원)



거래시기	대지평당가	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
Q1 2021	7,227	-0.2%	-0.5%	6.3%
Q2 2021	9,517	31.7%	31.2%	13.4%
Q3 2021	9,094	-4.5%	5.7%	9.4%
Q4 2021	9,419	3.6%	30.1%	16.1%
Q1 2022	9,477	0.6%	31.1%	23.7%
Q2 2022	10,358	9.3%	8.8%	17.7%
Q3 2022	13,036	25.9%	43.4%	27.8%
Q4 2022	14,750	13.1%	56.6%	35.1%
Q1 2023	10,150	-31.2%	7.1%	28.8%
Q2 2023	9,104	-10.3%	-12.1%	22.7%
Q3 2023	9,360	2.8%	-28.2%	2.5%
Q4 2023	12,539	34.0%	-15.0%	-13.6%

서울 대지평당가

용도지역별 (평균)대지평당가 추이

준주거지역을 제외한 주요 용도지역 모두 상승 구간을 보였다.

- 준공업지역(74.0%) 성수동2가에 위치한 무신사 캠퍼스 E1

- 일반상업지역(47.1%) 송파구 신천동 삼성 SDS

무신사 캠퍼스 E1과 삼성 SDS의 거래로 큰 폭 상승했다.



송파구 신천동 삼성 SDS

[삼성 SDS 제공]



성수동2가 무신사 캠퍼스 E1

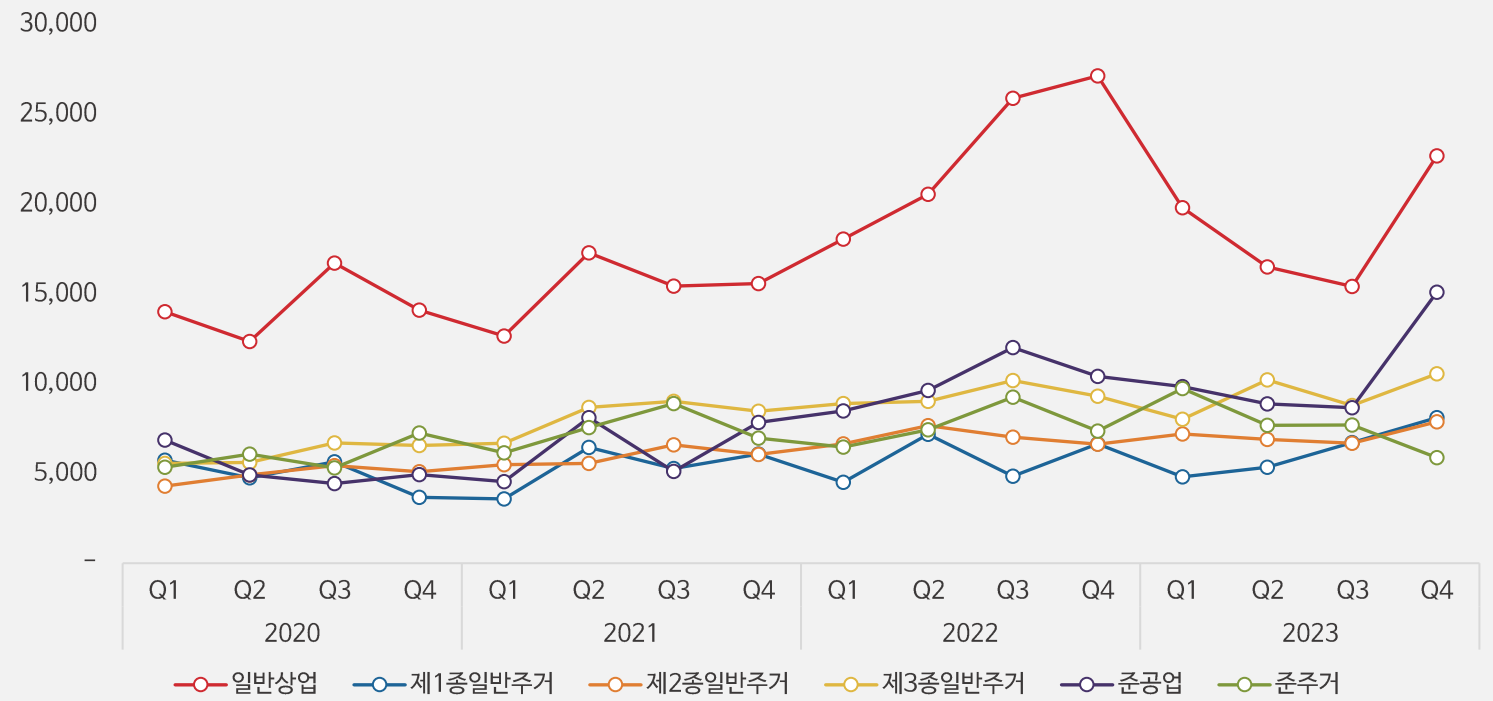
[무신사 제공]

용도지역별 (평균)대지평당가 증감률 Q4 2023

일반상업	제1종일반주거	제2종일반주거	제3종일반주거	준공업	준주거
47.1% ▲	20.8% ▲	17.8% ▲	20.2% ▲	74.0% ▲	23.7% ▼

용도지역별 거래 동향

(대지평당가:만원)



서울 대지평당가

일반상업지역 기준

전분기 대비 ETC 권역만 67.3% 상승, 이외 권역 모두 감소했다.
- 권역별 평균 대지평당가는 CBD 12,183만 원, GBD 27,739만 원, YBD 11,150만 원, ETC 26,236만 원으로 형성되었다.

본 용도지역에서 가장 높은 증가율을 보인 ETC 권역은 당분기 대지평당가 첫 번째로 높게 집계된 송파구 삼성 SDS 매각 영향이다.

강남구의 감소 영향으로 GBD 권역 소폭 감소했다.

전분기 대비 높은 가장 높은 증가율을 보인 서초구는 서초동 1316-3번지 성원빌딩 1,252억 원 (대지면적: 406py, 대지평당가 3.1억 원) 매각 영향으로 관측되었다.

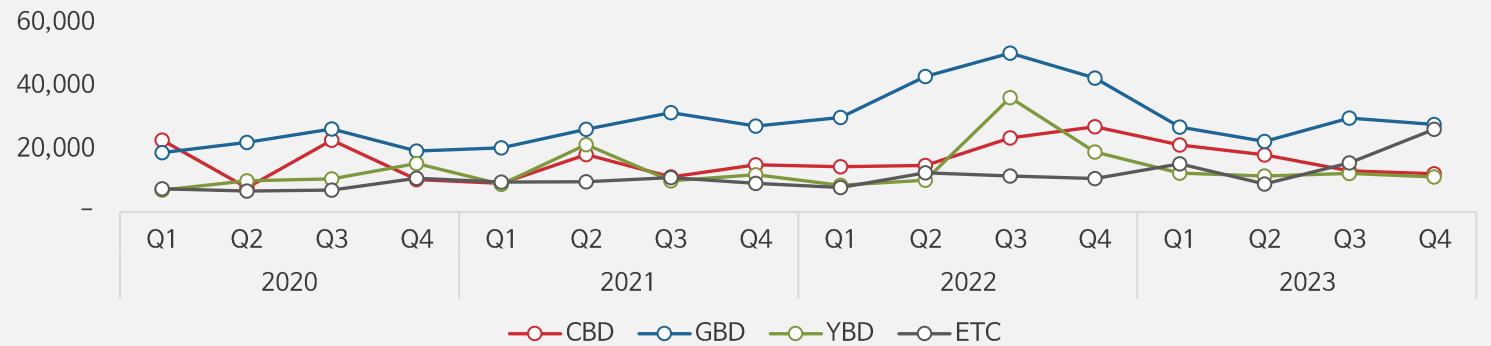
당분기 가장 낮은 대지평당가는 노원구(4,163만 원)로 집계되었다.

일반상업및제2종일반주거지역기준_만원

행정구별일반상업지역QoQ_%

	CBD	GBD	YBD	ETC
대지평당가	12,183만 원	27,739만 원	11,150만 원	26,236만 원
QoQ chg	5.0% ▼	41.3% ▼	148.5% ▲	20.3% ▲

(평균)대지평당가 추이



구 별 대지평당가 추이



서울 대지평당가

제2종일반주거지역 기준

주요 권역 모두 증가, 특히 YBD와 ETC 권역은 3개 분기 연속 증가세가 지속되었다.

- 권역별 평균 대지평당가는 CBD 5,926만 원, GBD 13,272만 원, YBD 7,209만 원, ETC 4,818만 원으로 형성되었다.

본 용도지역에서 가장 높은 증가율을 보인 CBD 권역은 종로구 누하동 26번지 빌딩, 종로구 동숭동 호은빌딩 매각 영향으로 보이며, GBD 권역의 경우 강남구 신사동 삼문빌딩, 강남구 청담동 111-10번지 빌딩 매각 영향인 것으로 관측된다.

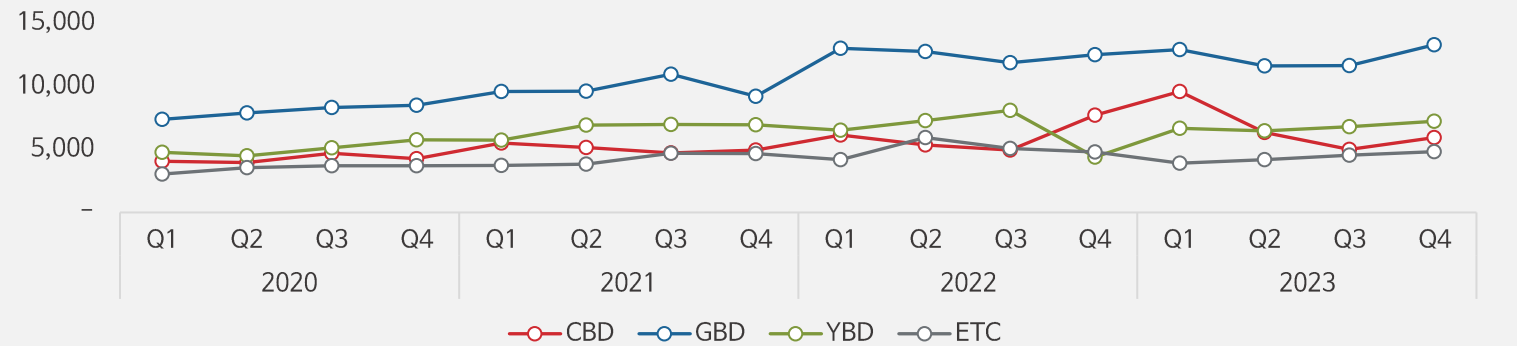
일반상업지역에 이어 서초구가 가장 높은 증가율로 서초동 한성빌딩의 거래가 크게 미쳤다. (270억 원, 대지평당가 2.0억 원)
당분기 가장 낮은 대지평당가는 중랑구(1,775만 원)로 집계되었다.

일반상업및제2종일반주거지역기준_만원

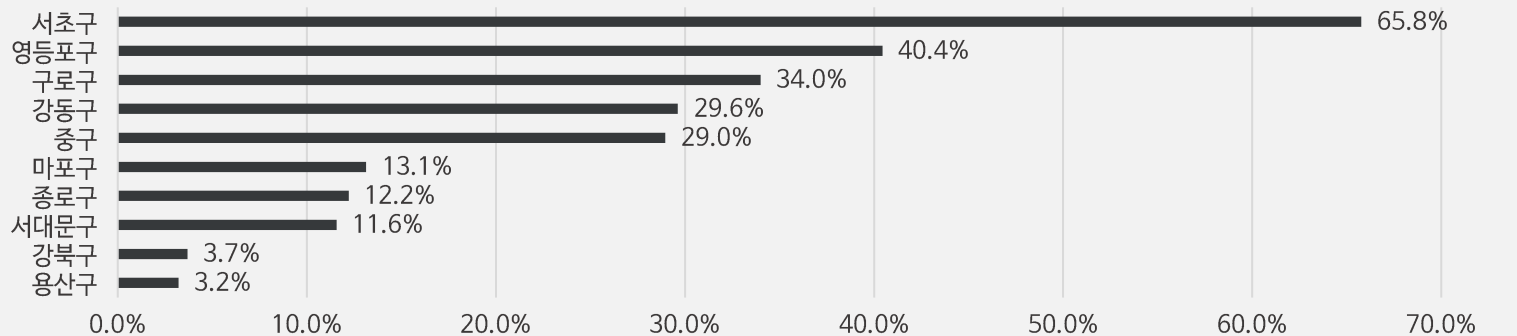
행정구별일반상업지역QoQ_%

	CBD	GBD	YBD	ETC
대지평당가	5,926만 원	13,272만 원	7,209만 원	4,818만 원
QoQ chg	18.6% ▲	14.3% ▲	6.2% ▲	6.1% ▲

(평균)대지평당가 추이



구 별 대지평당가 추이

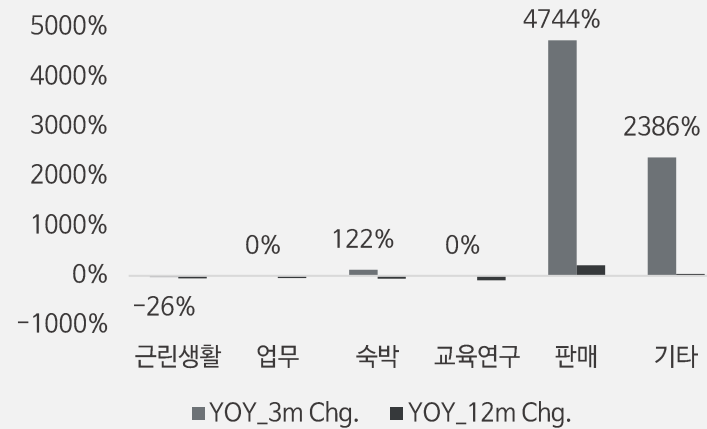


용도 규모별 거래동향

주용도 별 거래 동향

기타시설 주용도의 전분기 및 전년 동기, 전년 대비 모두 증가하였다.

-동분기 메가박스 스퀘어(성수동1가 656-335번지)의
2,435억 원 매각으로 QoQ 상승세가 가장 높았다.



주용도	거래금액	거래건수	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
판매	35	5	-25.1%	4,744.4%	212.2%
기타	3,836	9	845.5%	2,385.9%	41.5%
숙박	462	4	-76.2%	122.2%	-54.8%
업무	16,972	26	82.2%	0.5%	-43.7%
근린생활	16,926	334	-12.3%	-26.5%	-49.4%
교육연구	1,019	4	307.6%	-	-88.5%
합계	39,251	382	25.5%	-2.5%	-46.5%

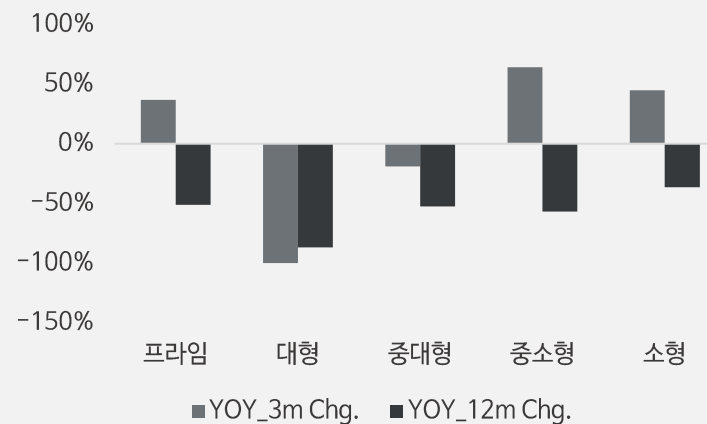
건물 규모 별 거래 동향

6개 분기 만에 전년 동기 대비 거래금액이 중소형 및 소형 규모는 (+)로 전환되었다.

-대형 규모 거래: TOP 1

-중소형 규모: 전분기 대비 영등포구 214.9%, 강남구 36.8% 상승

-소형 규모: 전분기 대비 구로구 461.1%, 관악구 102.6% 상승
(이외 6곳)



건물규모	거래금액	거래건수	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
프라임	8,500	1	-	36.8%	-51.3%
대형	-	-	-100.0%	-100.0%	-86.8%
중형	3,397	368	50.3%	-19.1%	-52.5%
소형	5,307	2	16.7%	64.1%	-56.8%
초소형	22,047	11	-1.7%	45.0%	-36.4%
합계	39,251	382	25.5%	-2.5%	-46.5%

주용도및건물규모별거래동향_표_억원,건

서울 주요 매매사례 2023 4분기 TOP HIGHLIGHT

NO	빌딩명	위치	연면적(py)	대지면적(py)	거래액(억원)	연면적평당 (천원)	대지평당가 (천원)	거래년월	매도	매수
1	삼성SDS	송파구 신천동 7-13	30,110	2,334	8,500	28,230	364,177	202310	유경PSG자산운용	KB자산운용
2	마제스타시티 타워1	서초구 서초동 1498-5	14,091	15,957	5,200	36,903	32,588	202310	이지스자산운용	코람코자산신탁
3	메가박스 스퀘어	성동구 성수동1가 656-335	7,377	1,041	2,435	33,006	233,932	202311	(주)중앙멀티플렉스개발	(주)크래프톤
4	성원빌딩	서초구 서초동 1316-3	716	406	1,252	174,863	308,407	202312	피아이에이서초동PFV	(주)이누션
5	무신사 캠퍼스 E1	성동구 성수동2가 271-22	3,186	406	1,115	34,998	274,475	202310	(주)무신사	마스턴투자운용
6	AJ빌딩	송파구 문정동 640-5	8,164	953	962	11,784	100,919	202310	케이탑자기관리부동산투자회사	AJ네트웍스
7	여의도한양아파트 상가	영등포구 여의도동 42-1	1,050	449	898	85,552	200,040	202312	(주)한화유통	롯데쇼핑(주)
8	에이비엘바이오빌딩	강남구 삼성동 114-15	1,882	205	650	34,537	317,113	202310	농협은행(주)	메테우스자산운용
9	태범빌딩	강남구 대치동 983	2,181	370	650	29,805	175,538	202312	(주)태범	케어젠
10	삼성빌딩	강남구 삼성동 164-4	682	183	440	64,557	240,341	202311	개인소유	(주)성철사 외
11	신아빌딩	강남구 대치동 947-2	826	218	435	52,684	199,974	202311	개인소유	(주)ST인터내셔널코퍼레이션
12	청담동 99-5 빌딩	강남구 청담동 99-5 외	406	186	384	94,542	206,779	202311	매일홀딩스(주)	루이비통코리아
13	한도빌딩	용산구 원효로1가 1-2 외	649	519	333	51,366	64,174	202312	(재단법인)아세아항공직업전문학교	(주)하나자산신탁
14	이노플레이	강남구 대치동 891-51	907	129	331	36,512	256,113	202312	CJ 바이오사이언스(주)	CJ 제일제당(주)
15	디플렛	성동구 성수동2가 271-25	302	129	285	94,344	221,214	202311	(주)레인보우257	우리자산신탁주식회사
16	돈훈빌딩	광진구 구의동 200-2	676	274	280	41,437	102,335	202310	개인소유	중앙농업협동조합
17	한성빌딩	서초구 서초동 1714-19	516	135	270	52,284	199,366	202310	(주)기로	오케이에프(주)
18	(주)광명전기사옥	송파구 방이동 115-3	1,113	285	270	24,262	94,591	202312	(주)광명전기	피앤씨테크(주)
19	독산동 336-28	금천구 독산동 336-28	1,832	320	257	14,026	80,256	202310	개인소유	캡스톤리빙앤스테이일반사모투자회사2호
20	종로빌딩	종로구 관훈동 198-8 외	1,367	189	254	18,585	134,454	202311	개인소유	(주)위키소프트

서울 주요 매매사례 2023 4분기 TOP HIGHLIGHT



서울 주요 매매사례 2023 4분기 TOP HIGHLIGHT

NO	빌딩명	위치	연면적(py)	대지면적(py)	거래액(억원)	연면적평당 (천원)	대지평당가 (천원)	거래년월	매도	매수
1	삼성SDS	송파구 신천동 7-13	30,110	2,334	8,500	28,230	364,177	202310	유경PSG자산운용	KB자산운용
2	콘코디언	종로구 신문로1가 115	18,360	3,914	6,292	34,270	160,756	202304	DWS자산운용	마스턴투자운용
3	Tower8	종로구 청진동 128	15,625	2,209	5,490	35,136	248,529	202308	씨에잇게엠베하앤코카게	미래에셋자산운용
4	마제스타시티 타워1	서초구 서초동 1498-5	14,091	15,957	5,200	36,903	32,588	202310	이지스자산운용	코람코자산신탁
5	SK남산그린빌딩	중구 남대문로5가 267	17,416	3,081	4,789	27,498	155,437	202304	이지스자산운용	이지스자산운용
6	서소문 J&M 빌딩	중구 서소문동 58-9 외	6,090	1,504	2,900	47,619	192,819	202308	중앙홀딩스	시빅센터PFV
7	문정프라자	송파구 문정동 150-2	22,560	3,282	2,850	12,633	86,830	202304	(주)동훈	케이비부동산신탁(주)
8	메가박스 스퀘어	성동구 성수동1가 656-335	7,377	1,041	2,435	33,006	233,932	202311	(주)중앙멀티플렉스개발	(주)크래프톤
9	한진중공업 빌딩	용산구 갈월동 103-17	9,616	797	2,260	23,503	283,672	202307	(주)케이원제24호용산위탁관리부동산 투자회사	한국토지신탁
10	양평동5가 롯데	영등포구 양평동5가 21 외	13,739	2,124	2,039	14,837	95,984	202308	롯데웰푸드(주)	(주)우리홈쇼핑
11	통일교세계본부교회	용산구 한강로3가 63-379	2,523	1,502	2,000	79,268	133,198	202303	세계평화통일가정연합선교회	효정글로벌통일재단
12	한국씨티은행 서울센터	종로구 신문로2가 8-29	5,975	810	1,613	2,700	19,911	202305	캐피탈랜드투자운용	캐펠자산운용
13	그린골프장	서초구 방배동 452-1	458	1,499	1,474	322,118	98,365	202306	방배역세권개발PFV	우리자산신탁주식회사
14	세신빌딩	성동구 도선동 58-1 외	6,202	510	1,430	23,058	280,351	202303	교정공제회	세신홀딩스(주)
15	나인트리호텔 명동2	중구 초동 72-10	7,746	789	1,381	17,824	175,048	202306	농협은행(주)	(주)씨디엘호텔코리아
16	동화빌딩	중구 서소문동 58-7	5,742	433	1,311	22,824	302,543	202304	마스턴투자운용	제이비우리캐피탈(주) 외
17	성원빌딩	서초구 서초동 1316-3	716	406	1,252	174,863	308,407	202312	피아이에이서초동PFV	(주)이누션
18	무신사 캠퍼스 E1	성동구 성수동2가 271-22	3,186	406	1,115	34,998	274,475	202310	(주)무신사	마스턴투자운용
19	AJ빌딩	송파구 문정동 640-5	8,164	953	962	11,784	100,919	202310	케이탑자기관리부동산투자회사	AJ네트웍스
20	위워크빌딩	강남구 역삼동 736-58	2,784	216	950	34,119	440,462	202309	(주)아우름	우리자산신탁주식회사

서울 주요 매매사례 2023 4분기 TOP HIGHLIGHT



리츠 REITS

Q4 2023 리츠 설정규모 증감률

리츠수 QoQ Chg.	3.6% ▲
자산 총계 YoY_3m Chg.	2.1% ▲
자산 총계 YoY_12m Chg.	11.5% ▼

리츠 총 자산 및 리츠 수

당분기 기준 리츠 수 370건으로 전분기 대비 3.6% 증가, 자산총계 93.9조 원으로 전분기 대비 2.1% 증가하였다.

신규 설립 투자 대상

'23년 4분기 인가 받은 리츠는 총 14건으로 주택 10건, 오피스, 물류 각 2건으로 설정되었다.

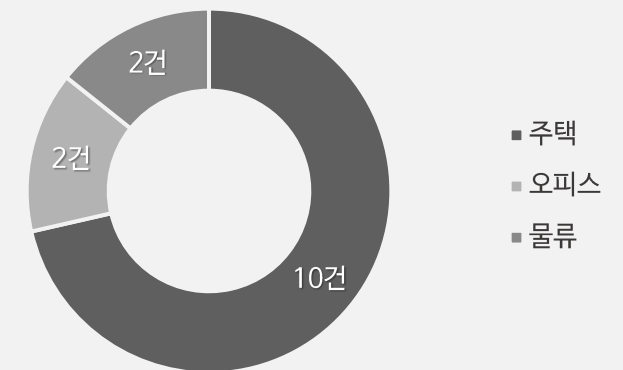
리츠총자산및리츠수_조원,개

유형별리츠_조원,개

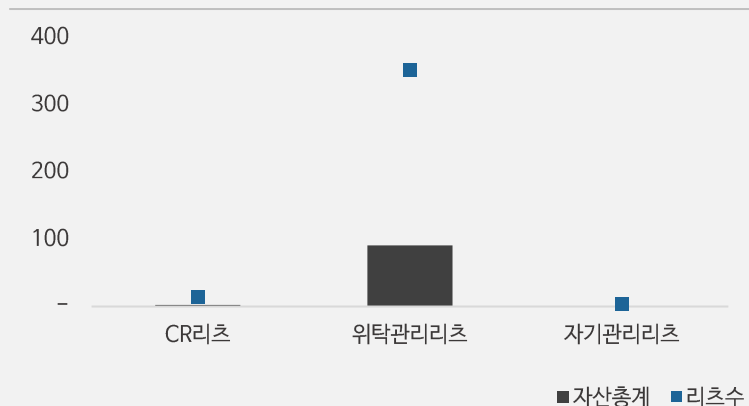
리츠 총 자산 및 리츠 수



신규 설립 투자 대상



유형 별 리츠



	유형별리츠	CR리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠
Q3 2023	총자산	2.4조원	89.0조 원	0.6조 원
	리츠수	14개	339개	4개
Q4 2023	총자산	2.4조원	90.9조 원	0.6조 원
	리츠수	14개	352개	4개
QoQ	총자산 기준	0.8% ▼	2.1% ▲	1.8% ▲

*CR리츠(기업구조조정리츠) : 투자대상이 기업구조조정용 부동산으로 한정

*위탁관리리츠: 리츠 운용을 외부 자산관리회사가 담당하는 명목회사형

*자기관리리츠: 상근 임직원이 직접 부동산 투자, 운용을 담당하는 상법상 주식회사

펀드 REF

Q4 2023 펀드 신규설정규모 증감률

설정 건수 QoQ Chg.	3.5% ▲
설정 금액 YoY_3m Chg.	3.1% ▲
설정 금액 YoY_12m Chg.	42.3% ▼

펀드 총 자산 및 펀드 수

당분기 기준 총 설정된 펀드 수 2,444건으로 전분기 대비 보합, 총 설정 잔액은 155조 8,456억 원으로 전분기 대비 1.9% 증가하였다.

신규설정 금액 및 펀드 수

신규 설정된 부동산 펀드 수는 59건으로 전분기 대비 3.5% 증가, 총 설정 금액은 2조 685억 원으로 전분기 대비 3.1% 감소하였다.

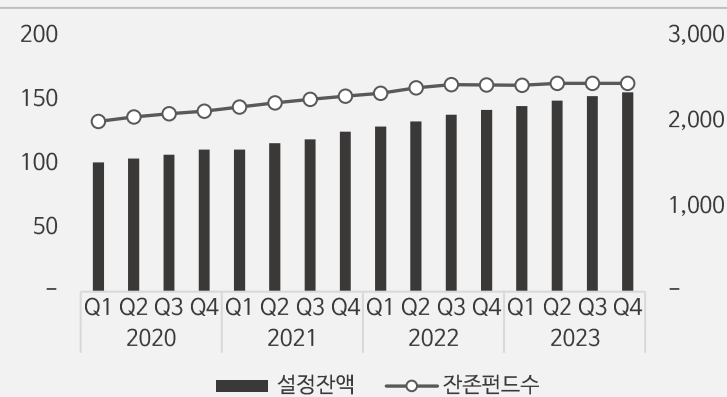
운용사별 설정금액 비중

2023년 4분기 기준 운용사별 부동산펀드 설정금액을 보면 이지스자산운용이 21조 8,719억 원이 설정되어 가장 높았다. 이어서 삼성에스알에이자산운용 12조 9,007억 원, 미래에셋자산운용 8조 7,837억 원 순으로 설정되었다.

펀드총자산및펀드수_조원,개

신규설정금액및펀드수_조원,개

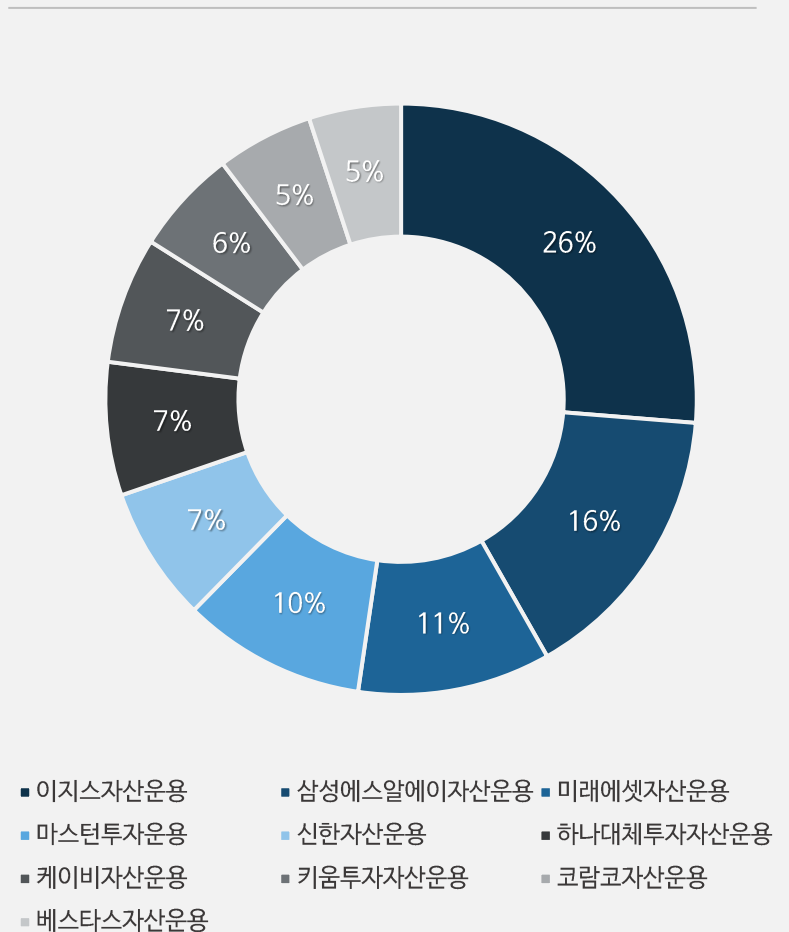
펀드 총 자산 및 펀드 수



신규설정 금액 및 펀드 수



운용사별 설정금액 비중



REITs 및 REF

REITS

Q4 2023 리츠 설정규모 증감률
리츠수 QoQ Chg. 3.6% ▲
자산 총계 YoY_3m Chg. 2.1% ▲
자산 총계 YoY_12m Chg. 11.5% ▼

REITs 영업인가 현황

인가일	투자대상	부동산투자회사	투자위치
23.10.18	주택	(주)영종하늘도시3차주택위탁관리부동산투자회사	인천 중구 소재 임대주택
23.11.01	주택	(주)이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사	서울 서대문구 소재 임대주택
23.11.17	오피스	(주)밸류트러스트제18호위탁관리부동산투자회사	경기 성남시 소재 오피스
23.11.22	물류	(주)한국투자로지스틱스제1호위탁관리부동산투자회사	경기 이천시 소재 물류센터
23.12.20	주택	맹그로브제1호위탁관리부동산투자회사	서울 서대문구 소재 임대주택
23.12.28	물류	퍼시픽물류전문제1의3호위탁관리부동산투자회사주식회사	경기 오산 소재 물류센터

*Q4 2023 인가 및 등록이 진행된 리츠는 주요 인가 현황에 작성된 6건 외 8건으로 설정됨

REF

Q4 2023 펀드 신규설정규모 증감률
설정 건수 QoQ Chg. 3.5% ▲
설정 금액 YoY_3m Chg. 3.1% ▲
설정 금액 YoY_12m Chg. 42.3% ▼

REF 신규설정 현황

설정일	투자지역	자산운용사	펀드명	설정원본 (백만원)
23.09.13	해외	케이비자산운용	KB글로벌코어리츠부동산투자신탁(재간접형) (UH)C4	41
23.09.13	해외	케이비자산운용	KB글로벌코어리츠부동산투자신탁(재간접형) (H)C3	39

*금융투자협회에 공시되지 않은 사모펀드는 제외함

광역시 부동산 시장

01 광역시별 거래 동향

02 광주광역시

03 대구광역시

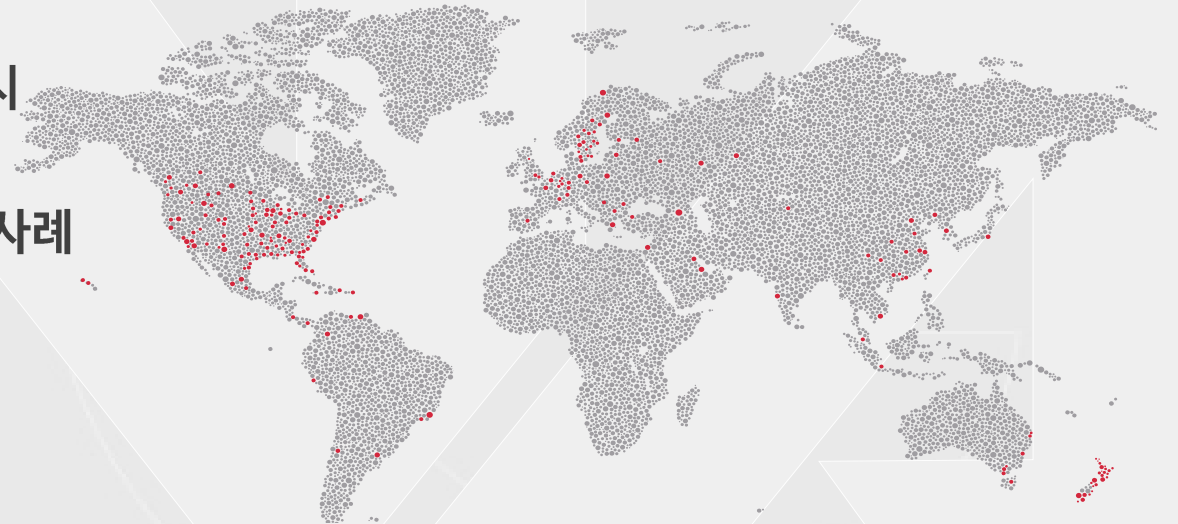
04 대전광역시

05 부산광역시

06 울산광역시

07 인천광역시

08 주요 매매사례



Q4 2023

광역시 상업용 시장 동향

조사개요

조사대상

매매시장
- 실거래가 신고된 상업용 부동산(출처: 국토교통부)

조사기간

2023년 10월 1일 ~ 2023년 12월 31일

조사지역

6대 광역시 전역(광주, 대구, 대전, 부산, 울산, 인천)

광역시

광주광역시
대구광역시
대전광역시
부산광역시
울산광역시
인천광역시

건물규모 분류 기준

규모	연면적
프라임 (P)	15,000py 이상
대형 (S)	10,000py 이상
중대형 (A)	5,000py 이상
중소형 (B)	1,000py 이상
소형 (C)	1,000py 미만

증감률 용어

용어	전기 대비 증감률	의미
QoQ(Quarter on Quarter)		전분기 대비 증감률
YoY_3m(Year on Year_3month)	Chg.	전년도 동분기 대비 증감률
YoY_12m(Year on Year_12month)		전년(1년 누적치) 대비 증감률

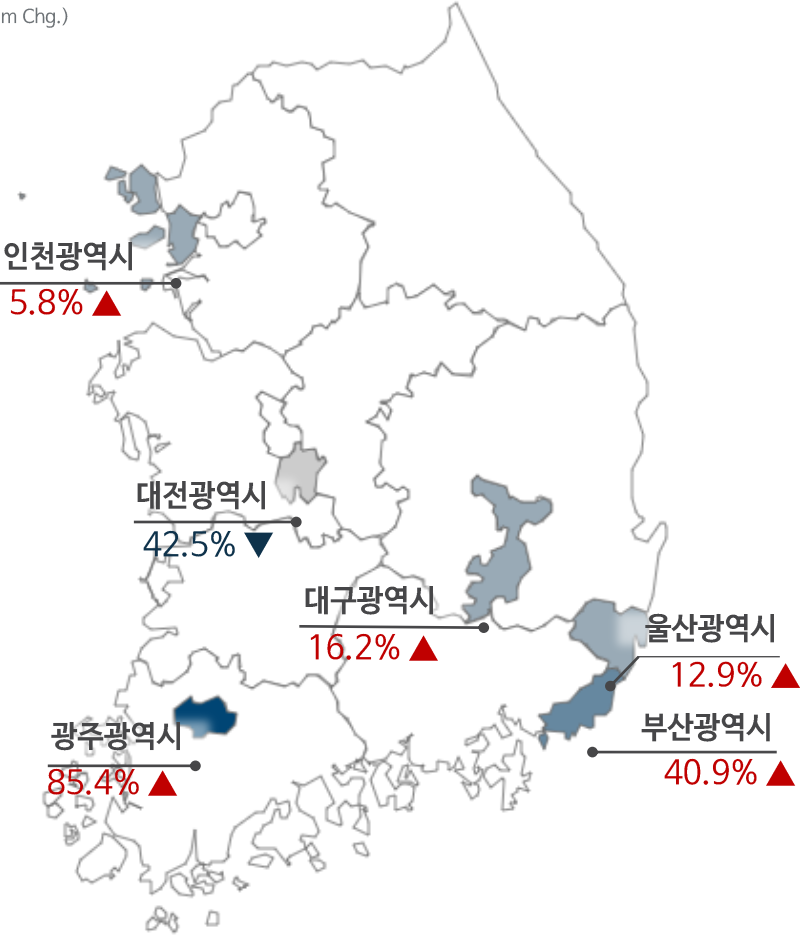
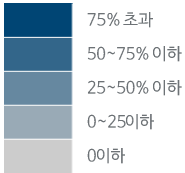
	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
QoQ								
YoY_3m								
YoY_12m								

현재 데이터

비교 데이터

매매시장
Highlights

거래 금액 기준 범례 (YoY_3m Chg.)



광주광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	2,275억 원	307건
QoQ	20.1%	14.6%
YoY(3m)	85.4%	88.3%
YoY(12m)	-38.7%	-18.9%

울산광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	1,425억 원	171건
QoQ	27.4%	47.4%
YoY(3m)	12.9%	10.3%
YoY(12m)	-40.9%	-28.7%

대전광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	2,339억 원	322건
QoQ	-10.6%	2.9%
YoY(3m)	-42.5%	-26.8%
YoY(12m)	-40.1%	-24.3%

부산광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	6,429억 원	831건
QoQ	1.0%	4.7%
YoY(3m)	40.9%	16.1%
YoY(12m)	-53.4%	-34.5%

인천광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	4,271억 원	706건
QoQ	-9.9%	-11.2%
YoY(3m)	5.8%	-18.9%
YoY(12m)	-36.4%	-29.0%

대구광역시

구분	거래금액	거래건수
Volume	2,830억 원	311건
QoQ	-9.8%	-16.2%
YoY(3m)	16.2%	17.8%
YoY(12m)	-35.9%	-5.8%

매매시장 Highlights

6대 광역시

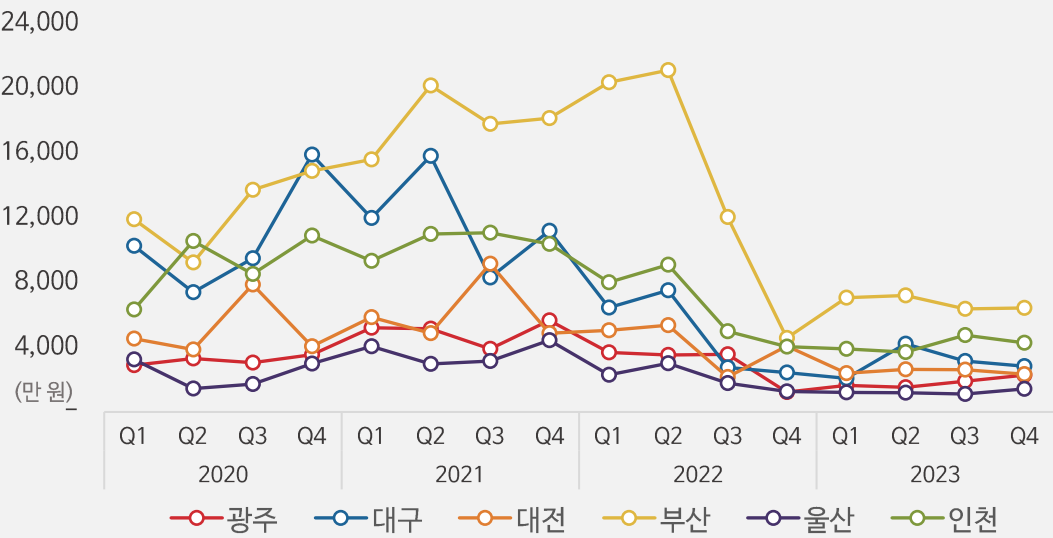
“당 분기 거래량은 전년 동기 대비 1.5% 소폭 증가, 지난해 동 분기 거래규모 67.8% 대폭 감소했으나 올해 당 분기 거래규모는 11.2% 상승하였다. 울산의 일반상업지 거래량 증가와 광주의 제2종일반주거지역 거래량 증가 영향이 미친 것으로 보인다.”

6대 광역시 Trend

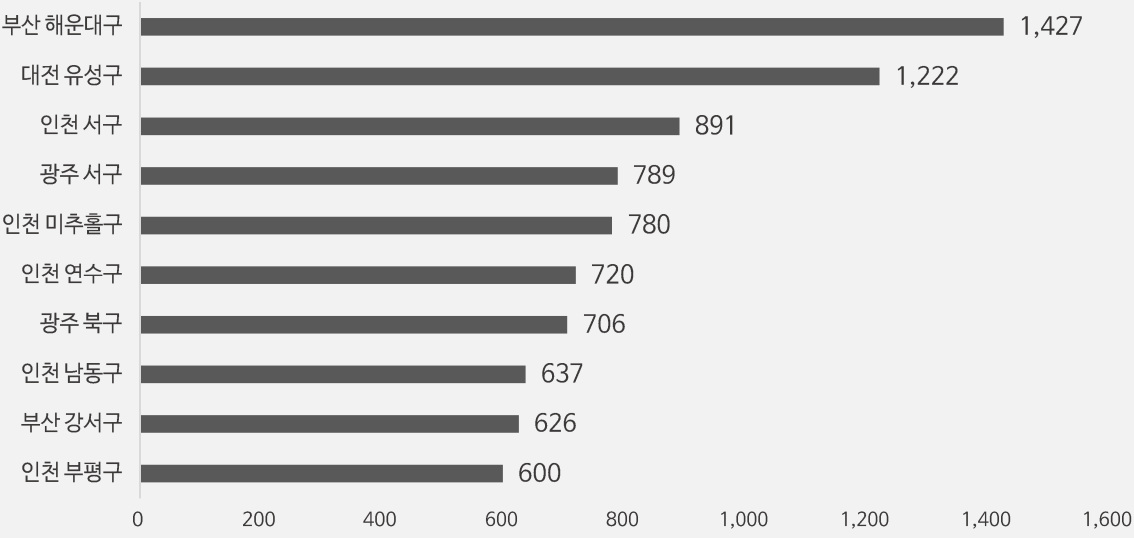
부산광역시

“지난해 동분기 대비 거래금액이 상승하여(YoY. 40.9% ▲) 2022년도 4분기 최저점을 찍은 이후 회복세를 보이는 듯 하나 여전히 최저점 이전 규모의 절반(2013년) 수준이다.”

거래금액 추이 및 당 분기 상위 지역



시군구별 거래금액

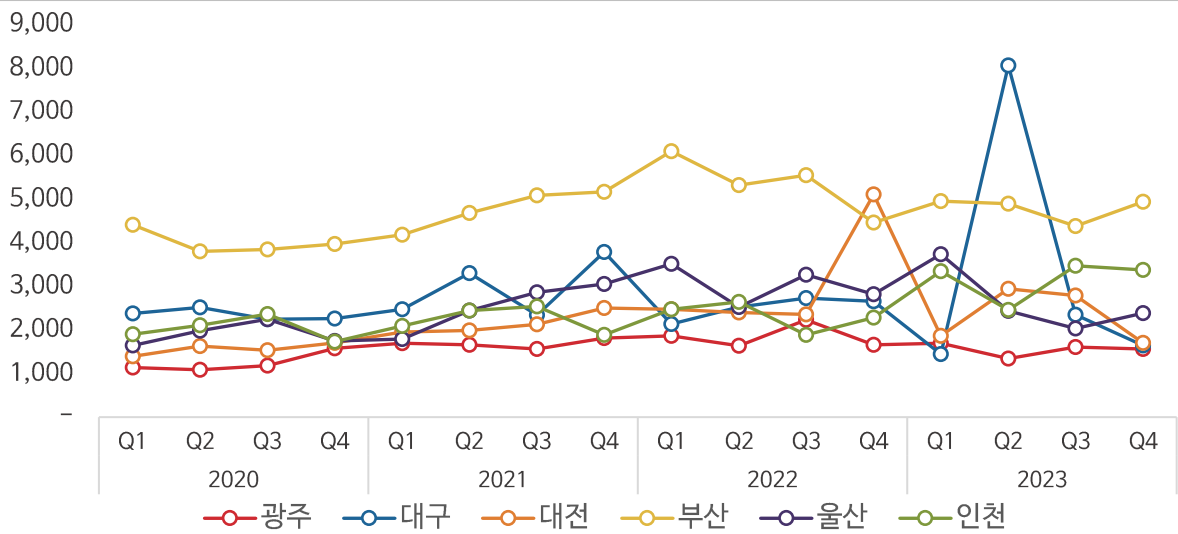


광역시별 거래동향

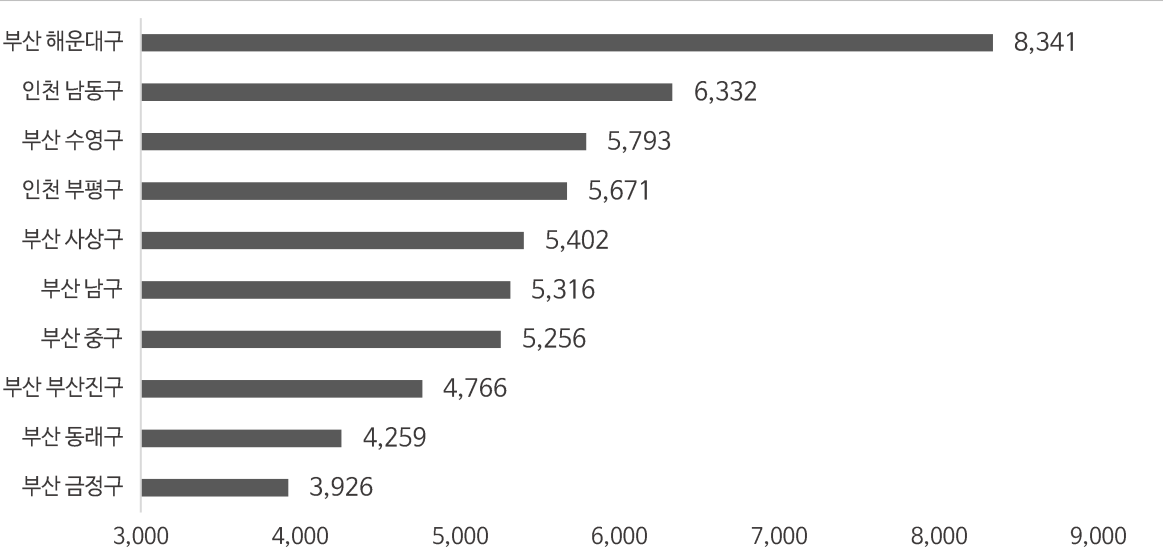
일반상업지역 Trend

부산의 일반상업지역 거래규모는 전분기 대비 12.7% 상승하며 광역시 일반상업지역 거래규모 1위 유지했다.
부산 해운대구의 대지평당가는 8,341만 원으로 2023년 4분기 광역시별 일반상업지역 대지평당가 1위 자리를 차지했다.
이는 중형 규모의 거래(해운대구 좌동 1420번지 좌동 전화국 346억 원, 해운대구 우동 651-1번지 이비스 버젯 앰배서더 호텔 215억 원)의 영향으로 보인다.
지난 3년 연평균 성장률은 인천이 24.9%으로 가장 높으며 이어서 울산 10.9%, 부산이 7.5%의 수치를 보이고 있다.6대 광역시 총 CAGR(연평균 성장률)은 14.1% 증가했다.

(평균)대지평당가 추이



구별 (평균)대지평당가 순위

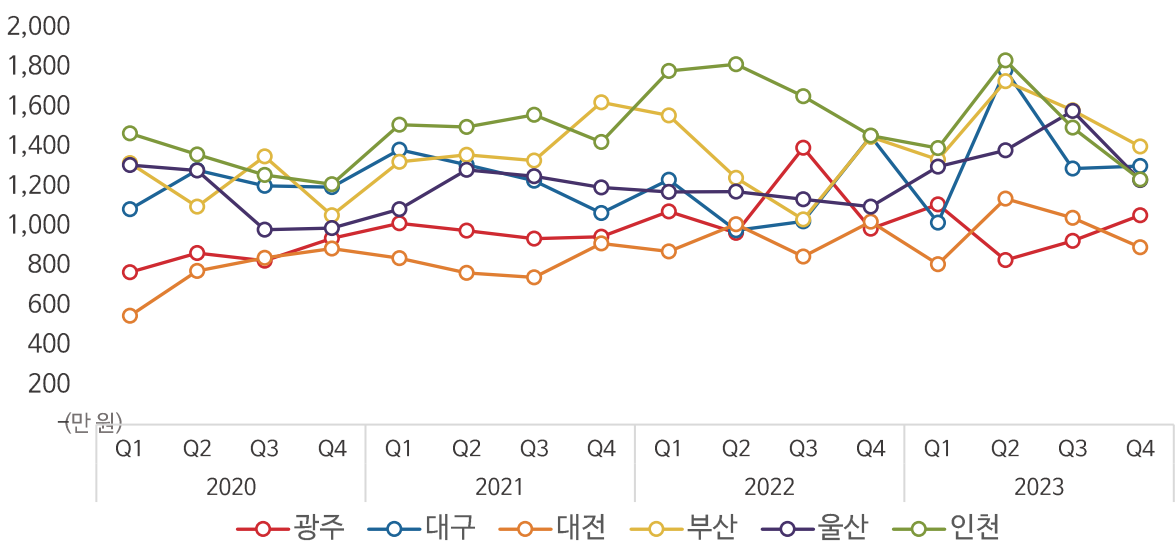


광역시별 거래동향

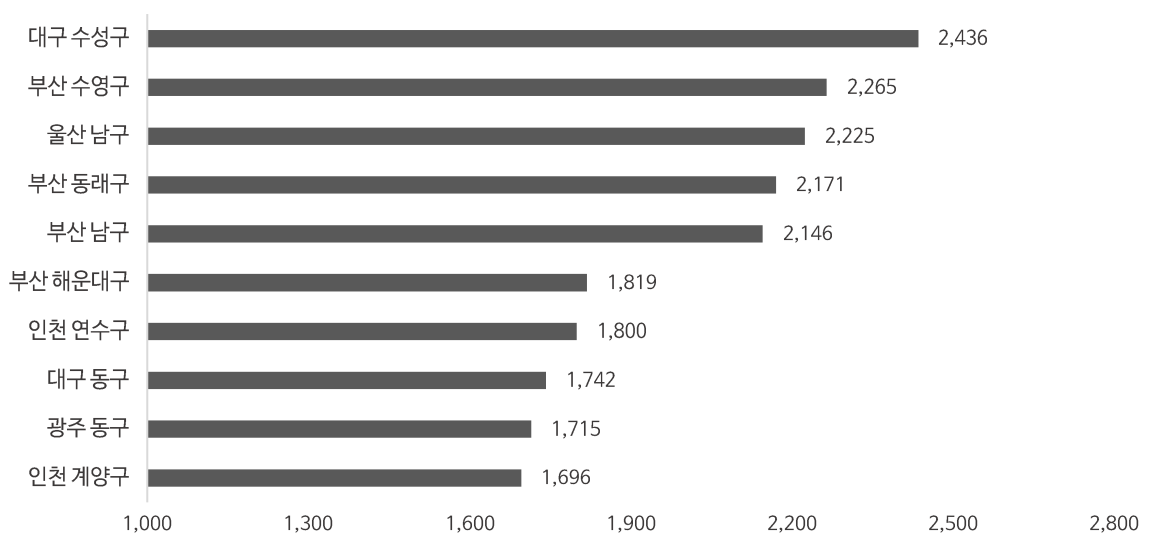
제2종일반주거지역 Trend

전분기 대비 대구 1.0%, 광주 13.8% 상승 타 광역시는 모두 하락했다.
대구 수성구의 대지평당가는 2,436만원으로 2023년 4분기 광역시별 제2종 일반주거지역 대지평당가 1위 자리를 차지했다.
지난 3년 연평균 성장률은 모든 광역시에서 상승 추세를 보이며, 6대 광역시 총 CAGR은 4.7% 증가했다.

(평균)대지평당가 추이



구별 (평균)대지평당가 순위

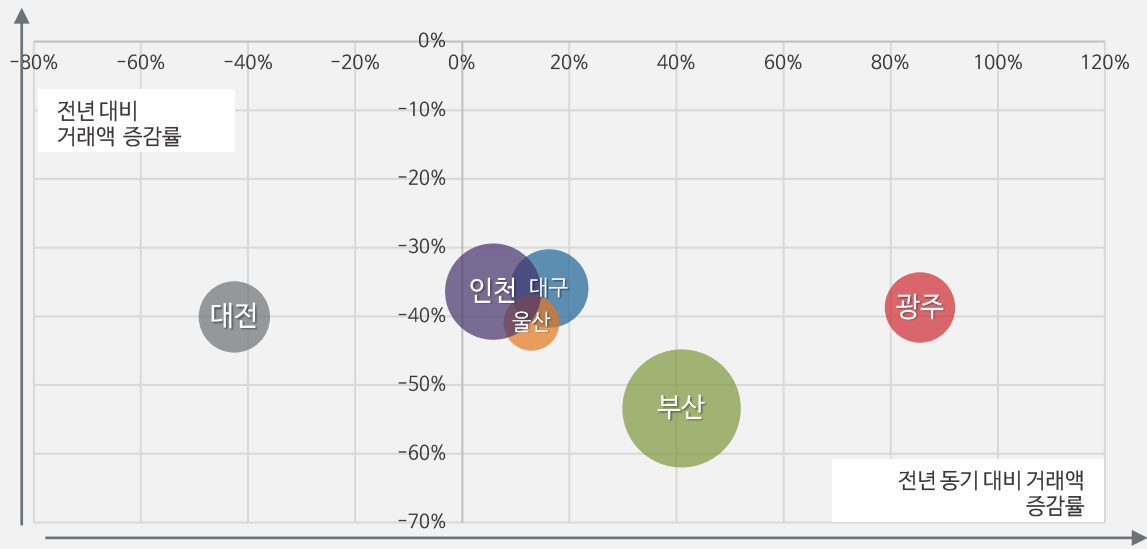


광역시별 거래동향

거래금액 기준

6대 광역시의 당 분기 총 거래금액은 1.96조 원으로 전 분기 1.99조 원 대비 1.5% 하락했다. 당 분기 부산의 거래금액은 6,429억 원으로 거래 침체에도 1위 자리를 유지했다. 광주는 최저치를 찍은 전년 동기 거래액 대비 85.4% 상승하였고, 제2종일반주거지역 거래건수의 증가로 당 분기 거래금액(2,275억 원)은 2023년도 최고치를 기록했다.

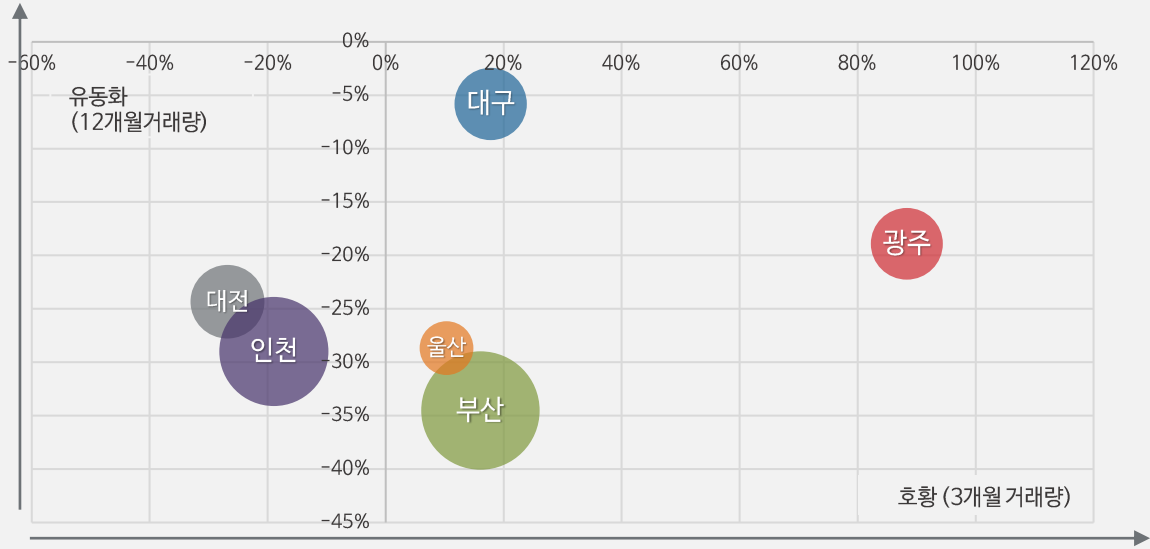
거래금액 증감률



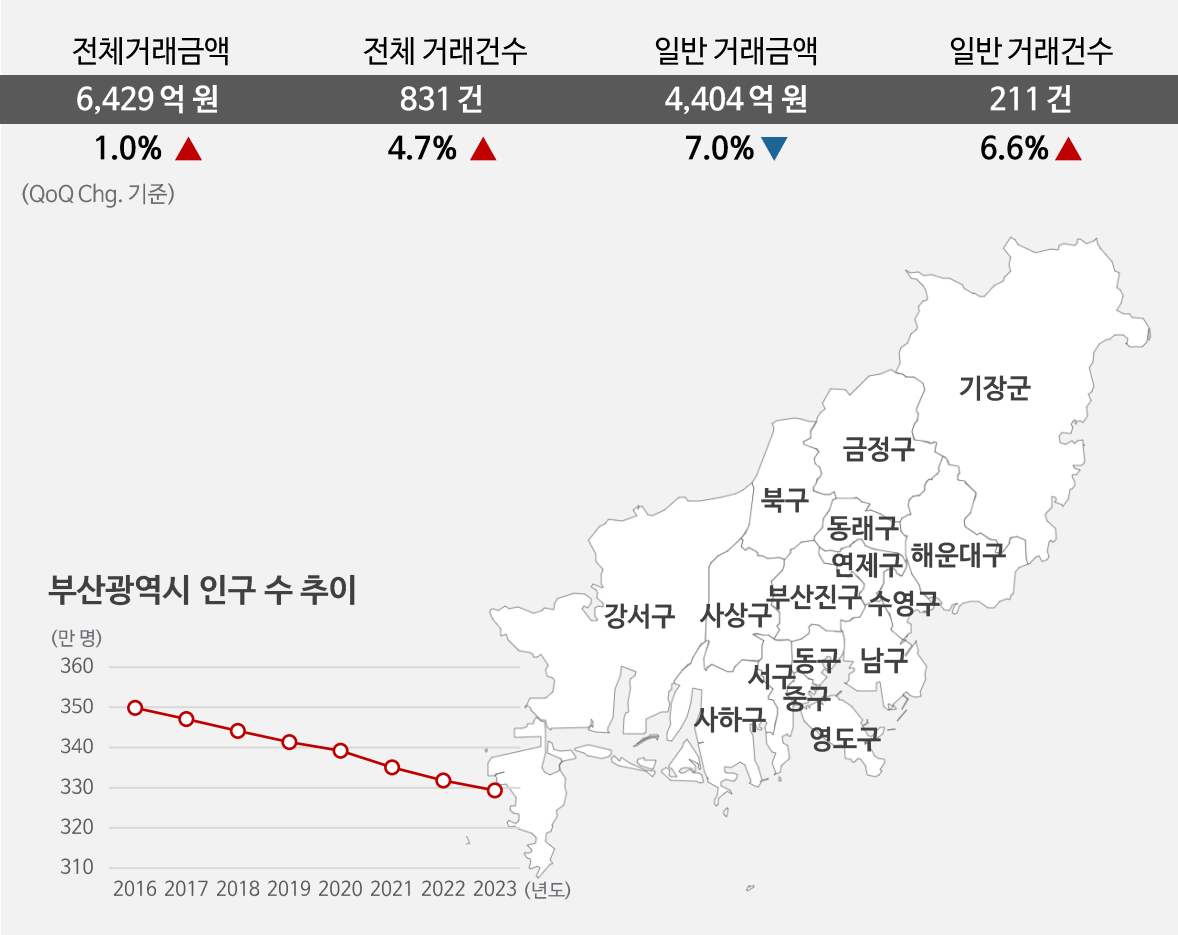
거래건수 기준

6대 광역시의 당 분기 총 거래건수는 2,648건으로 전 분기에 거래된 2,657건 대비 0.3% 감소했다. 2023년 4분기 최다 거래건수는 부산의 831건으로 집계, 전분기 인천에 1위 자리를 뺏겼지만 당 분기 약 4.7% 반등하여 1위 자리 재탈환했다.

거래건수 증감률



부산광역시



당분기(Q4 2023) 구별 거래 동향

(억 원, 건)

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
해운대구	1,427	141	994	18
강서구	626	30	407	38
부산진구	563	75	427	20
기장군	548	151	102	11
동래구	539	39	430	18
전체	6,429	831	4,404	211

거래금액 기준 증감 현황

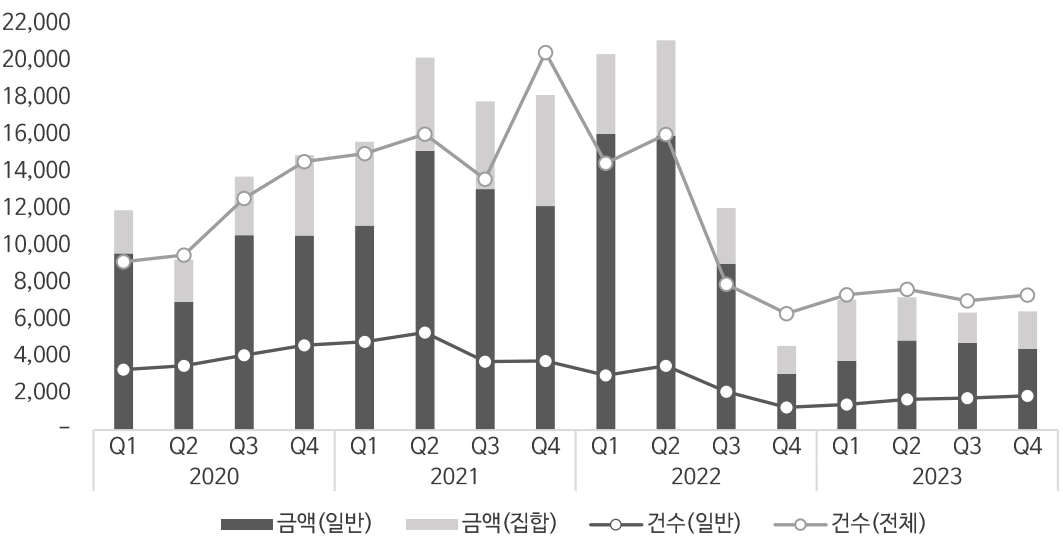
(YoY_3m Chg. 기준)

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
해운대구	52.6% ▲	51.6% ▲	67.4% ▼
강서구	60.6% ▼	136.8% ▲	13.6% ▼
부산진구	36.5% ▼	19.9% ▼	55.3% ▼
기장군	17.8% ▲	112.0% ▲	49.9% ▼
동래구	158.9% ▲	98.8% ▲	43.9% ▼
전체	1.0% ▲	40.9% ▲	53.4% ▼

부산광역시

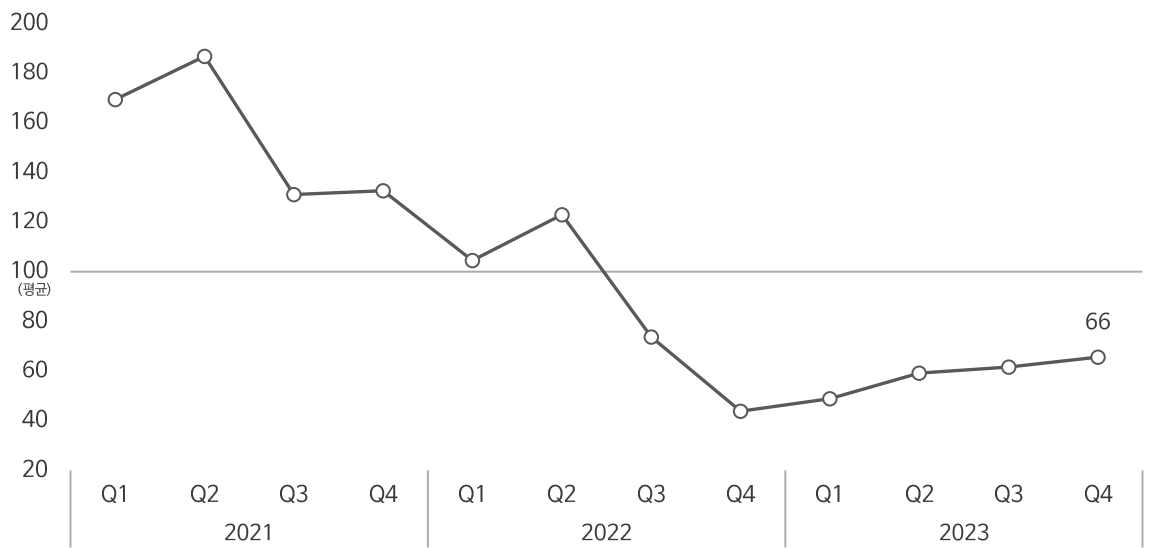
(A) 거래금액 및 건수 동향

(거래금액: 억 원, 건수: 건)



(B) 거래건수 지수

(일반건물기준 / 100=2020~2023 평균값)

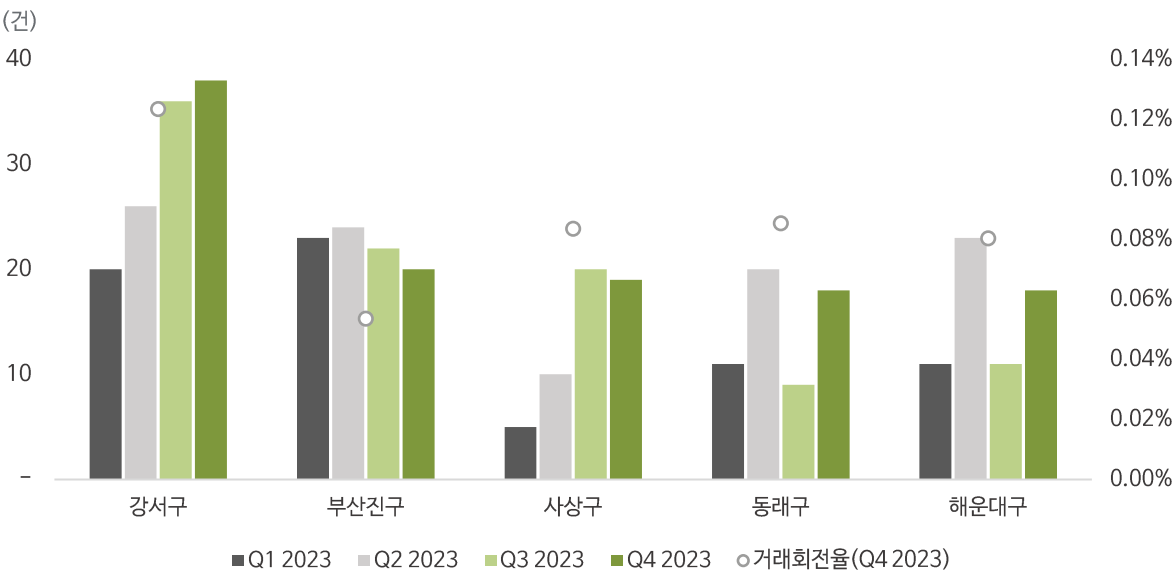


(A) 2023년 4분기 전체 거래규모는 6,429억 원, 831건으로 전분기 대비 거래금액 1%상승, 거래건수 4.7% 상승했다.
→ 전분기 대비 일반 건물 거래의 차이는 3건으로 미미하나, 소형 집합 거래가 증가한 것을 확인할 수 있다.

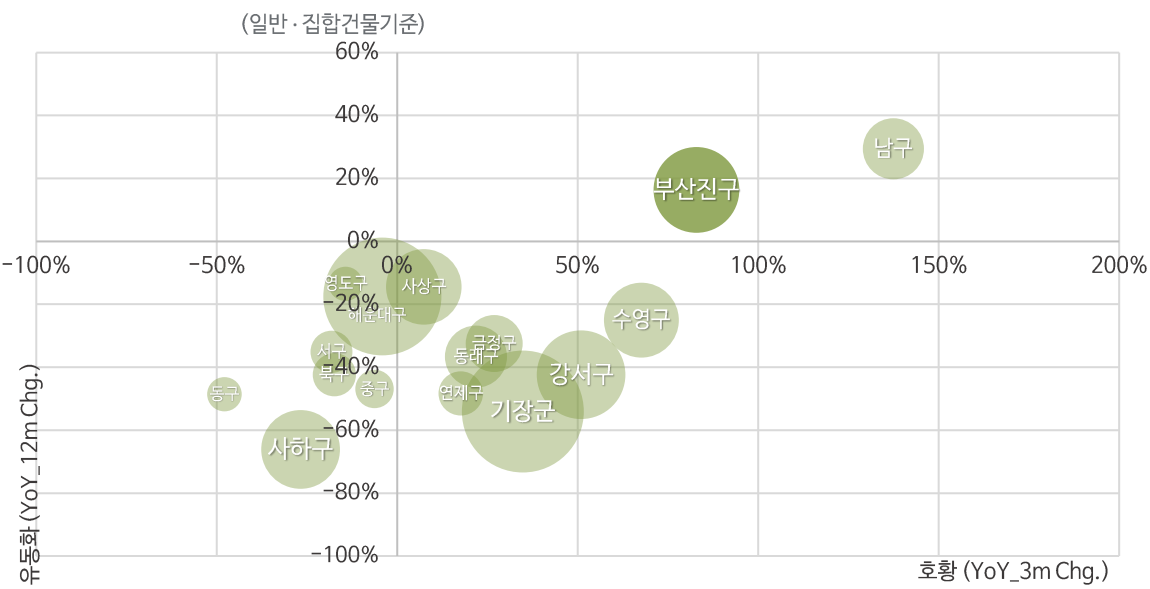
부산광역시

(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율

(거래건수: 건, 회전율: %)

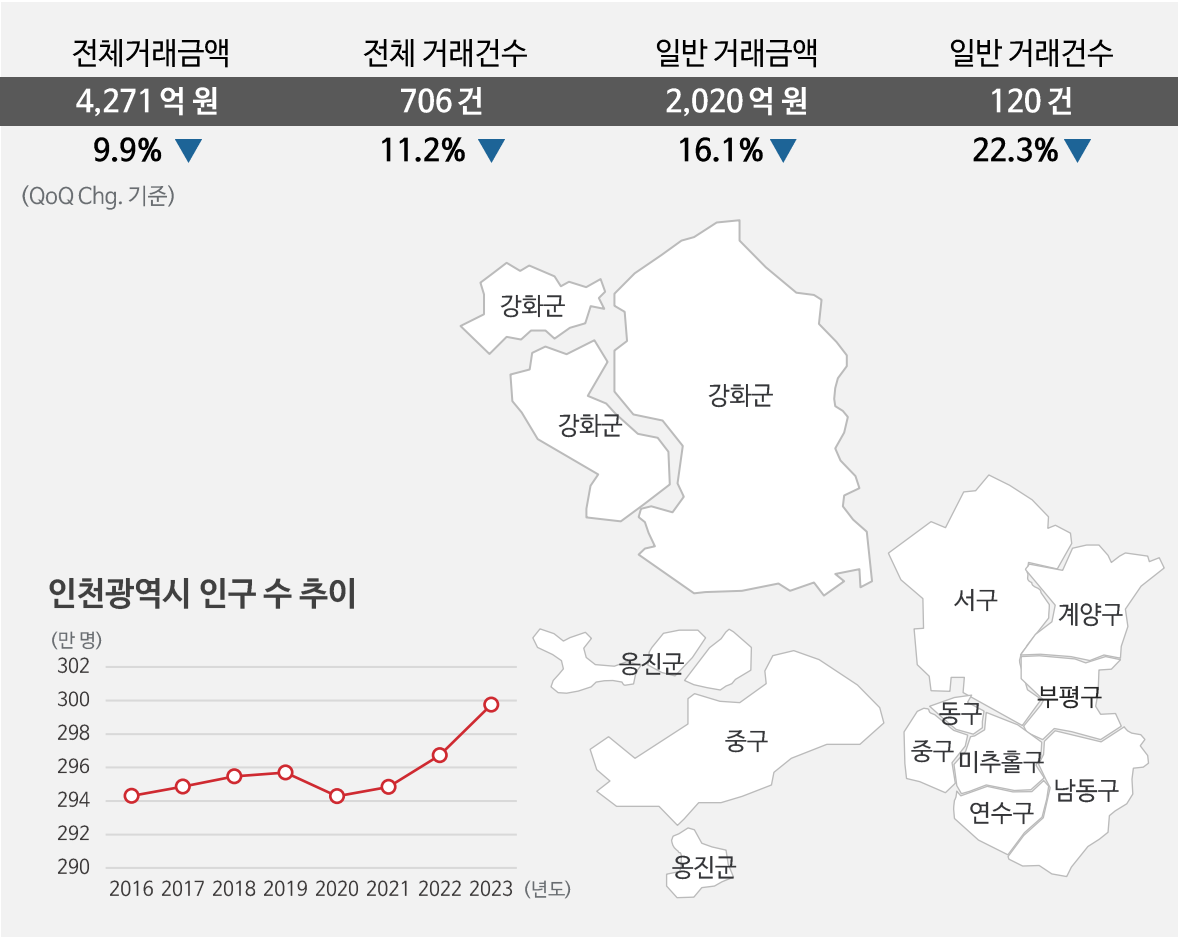


(D) 행정구별 거래건수 동향



(D) 부산진구의 거래건수는 전분기 대비 44.2%, 전년 동기 대비 16.4%, 전년 대비 82.9% 상승했다.
→ 일반 건물의 거래건수는 감소했으나, 전포동 일반상업 용도의 소형 집합 건물 거래 상승의 영향으로 보인다.

인천광역시



당분기(Q4 2023) 구별 거래 동향

(억 원, 건)

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
서구	891	134	373	19
미추홀구	780	106	590	21
연수구	720	73	134	4
남동구	637	136	262	10
부평구	600	74	346	15
전체	4,271	706	2,020	120

거래금액 기준 증감 현황

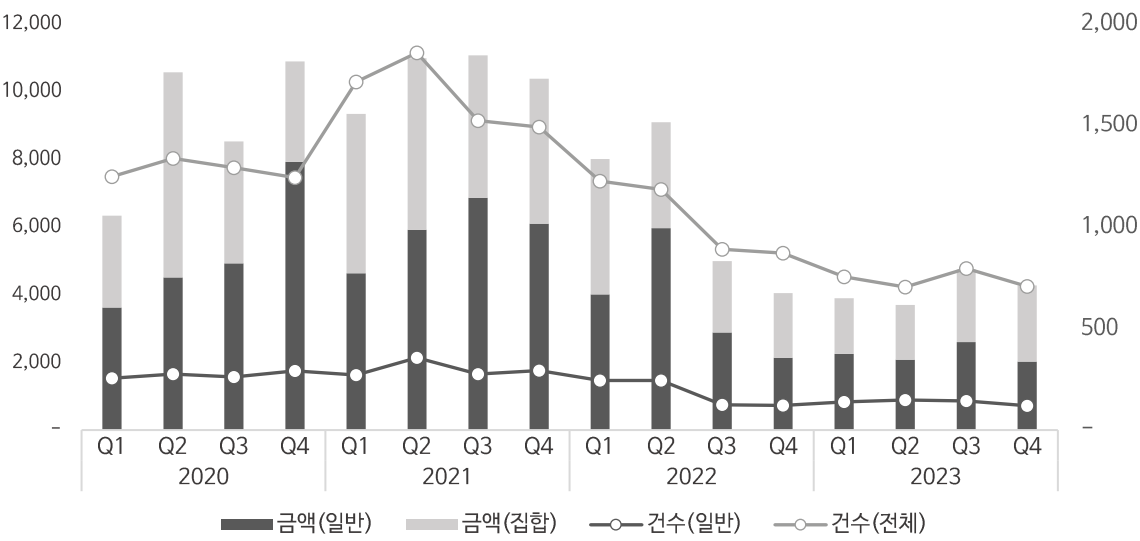
(YoY_3m Chg. 기준)

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
서구	0.8% ▼	2.9% ▲	31.3% ▼
북구	104.2% ▲	134.6% ▲	23.5% ▼
광산구	13.8% ▼	42.3% ▲	54.3% ▼
남구	9.6% ▲	25.5% ▲	40.2% ▼
동구	21.7% ▼	93.5% ▲	14.2% ▼
전체	9.9% ▼	5.8% ▲	36.4% ▼

인천광역시

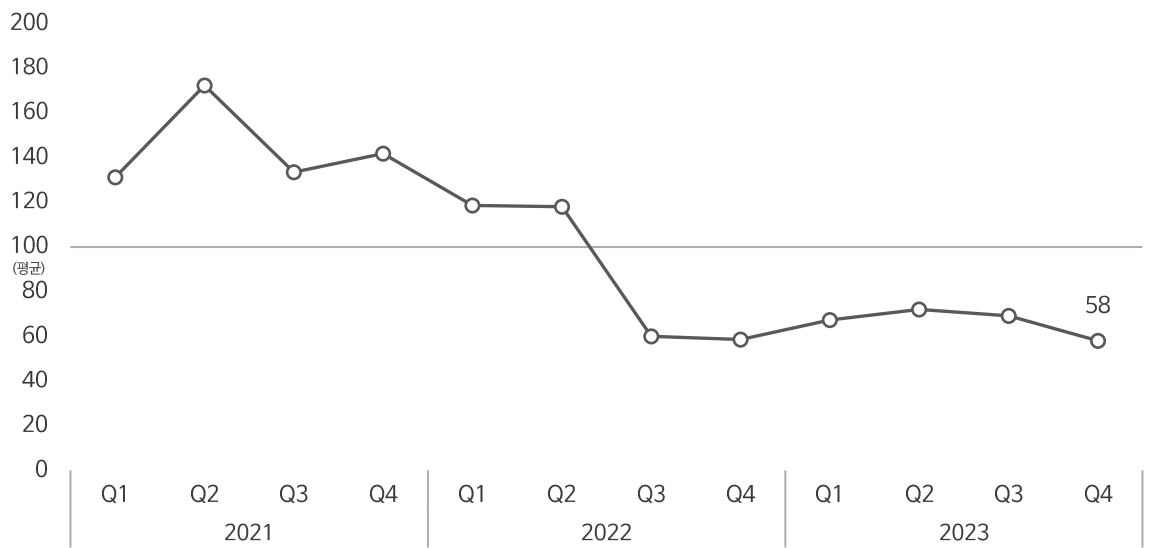
(A) 거래금액 및 건수 동향

(거래금액: 억 원, 거래건수: 건)



(B) 거래건수 지수

(일반건물기준 / 100=2020~2023 평균값)

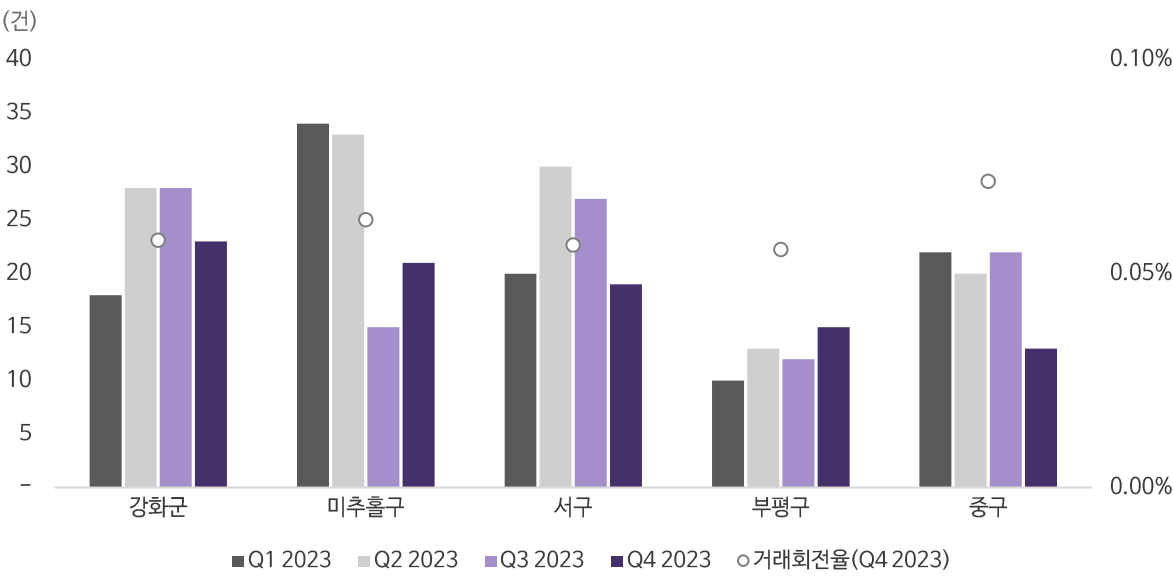


(A) 2023년 4분기 전체 거래규모는 4,271억 원, 706건으로 전분기 대비 거래규모 9.9%, 거래건수 11.2% 하락했다.
→ 전분기 대비 일반 건물 거래의 차이는 미미하나, 소형 집합 건물 거래 감소의 영향으로 보인다.

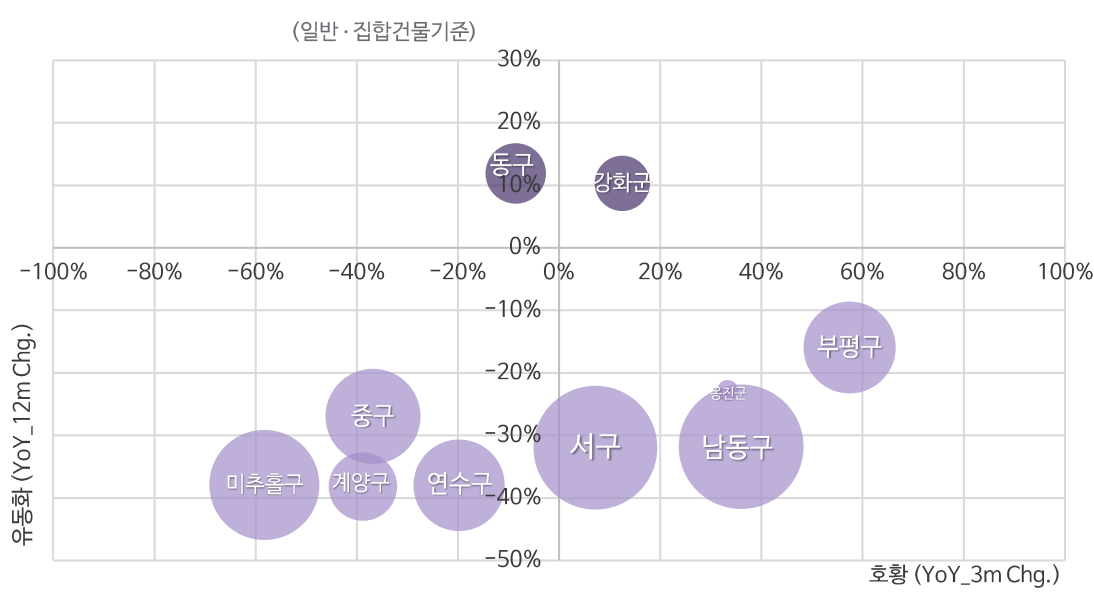
인천광역시

(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율

(거래건수: 건, 회전율: %)

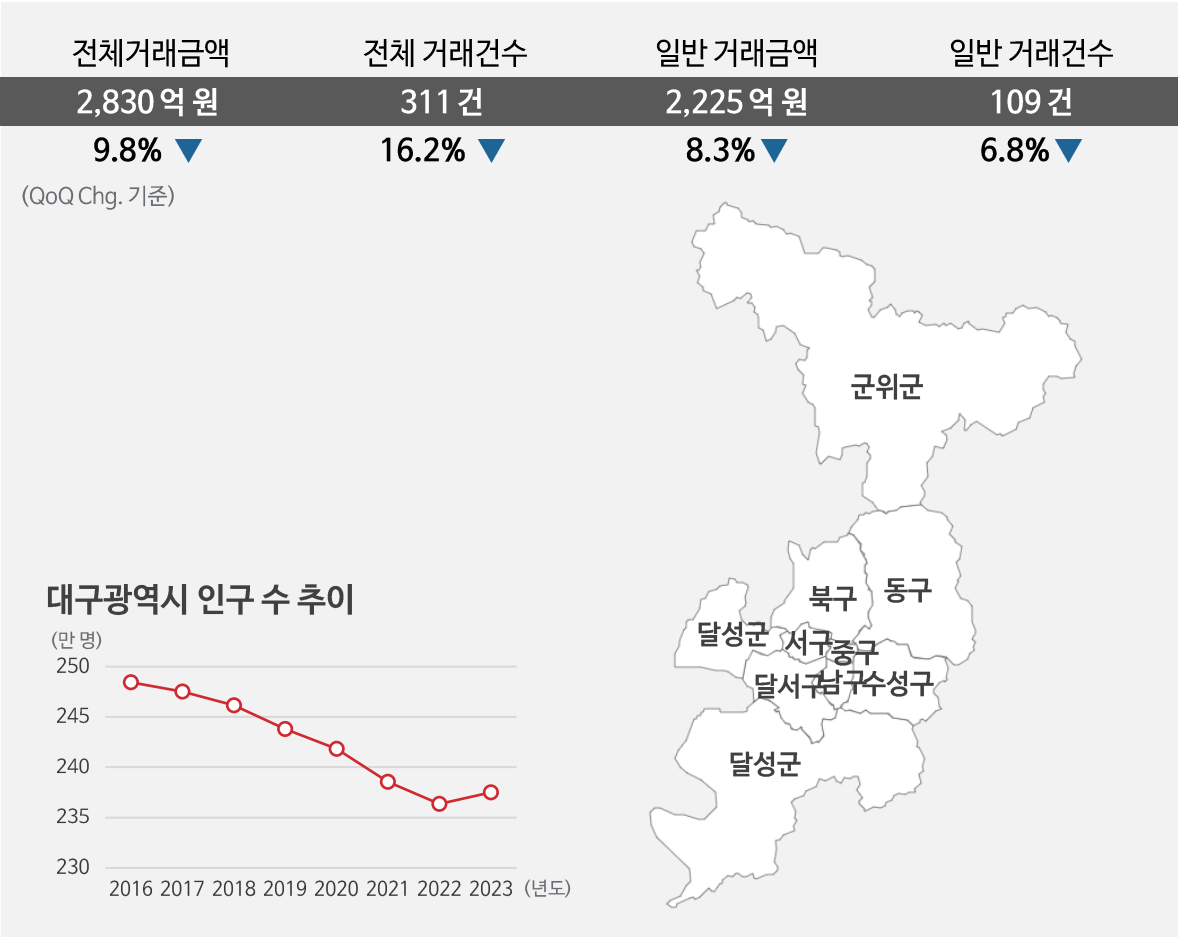


(D) 행정구별 거래건수 동향



(D) 당 분기 거래건수는 전년 대비 11.2%, 전년 동기 대비 18.9% 감소로 하락세를 띄고 있다.
→ 동구와 강화군을 제외한 8개 구(區) 모두 전년 대비 거래 하락세를 보이고 있다.

대구광역시



당분기(Q4 2023) 구별 거래 동향

(억 원, 건)

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
수성구	529	41	468	16
중구	442	42	352	16
북구	411	57	309	16
달서구	393	46	316	15
서구	359	51	221	12
전체	2,830	311	2,225	109

거래금액 기준 증감 현황

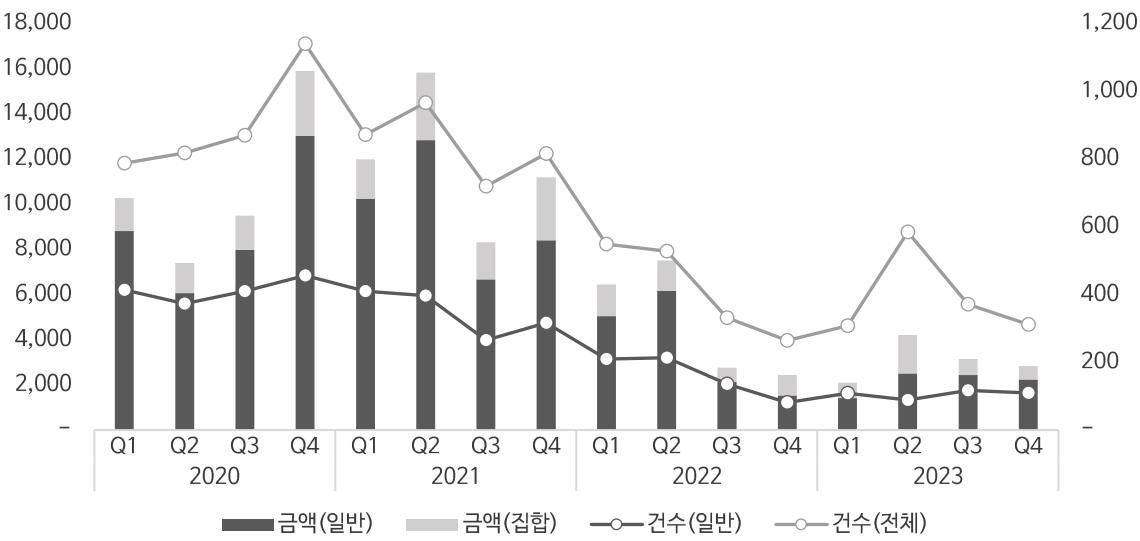
(YoY_3m Chg. 기준)

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
수성구	19.8% ▼	21.9% ▼	42.4% ▼
중구	48.8% ▼	15.5% ▼	24.8% ▼
북구	15.6% ▼	69.0% ▲	37.3% ▼
달서구	4.0% ▲	24.2% ▼	59.9% ▼
서구	262.3% ▲	474.1% ▲	4.0% ▼
전체	9.8% ▼	16.2% ▲	35.9% ▼

대구광역시

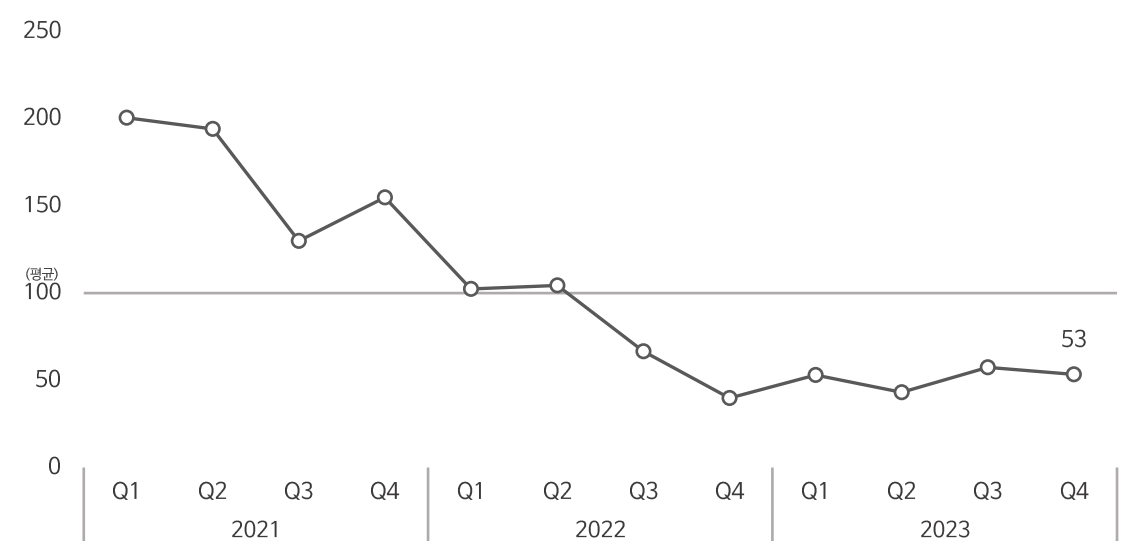
(A) 거래금액 및 건수 동향

(거래금액: 억 원, 거래건수: 건)



(B) 거래건수 지수

(일반건물기준 / 100=2020~2023 평균값)

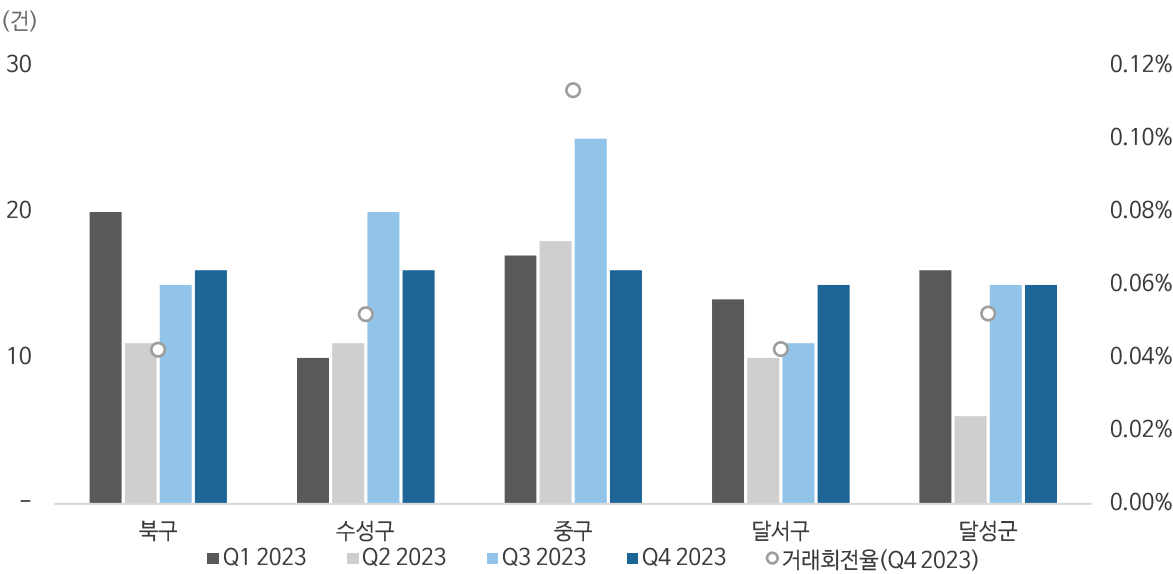


(A) 2023년 4분기 전체 거래규모는 2,830억 원, 311건으로 전분기 대비 거래규모 9.8%, 거래건수 46.7% 감소했다.
→ 전분기 대비 일반 건물 거래 감소는 미미하나, 소형 집합 건물 거래 감소의 영향으로 하향세를 보이고 있다.
→ 서구는 인구가 상승(주거시설 신설)하면서 소형 집합 건물 거래도 전분기 대비 254.5% 증가한 것으로 판단된다.

대구광역시

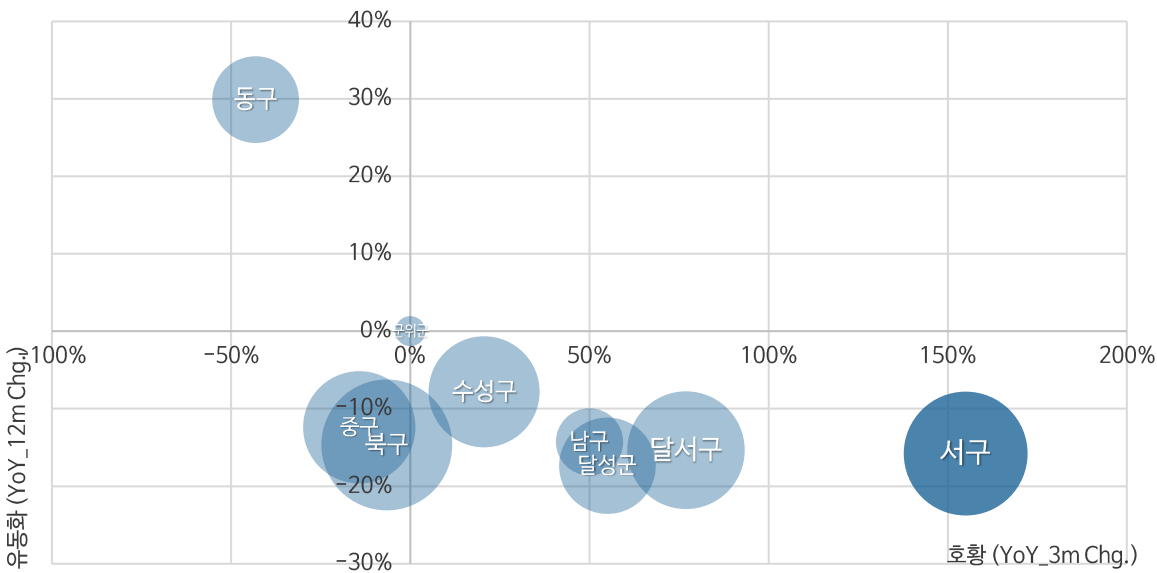
(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율

(거래건수: 건, 회전율: %)



(D) 행정구별 거래건수 동향

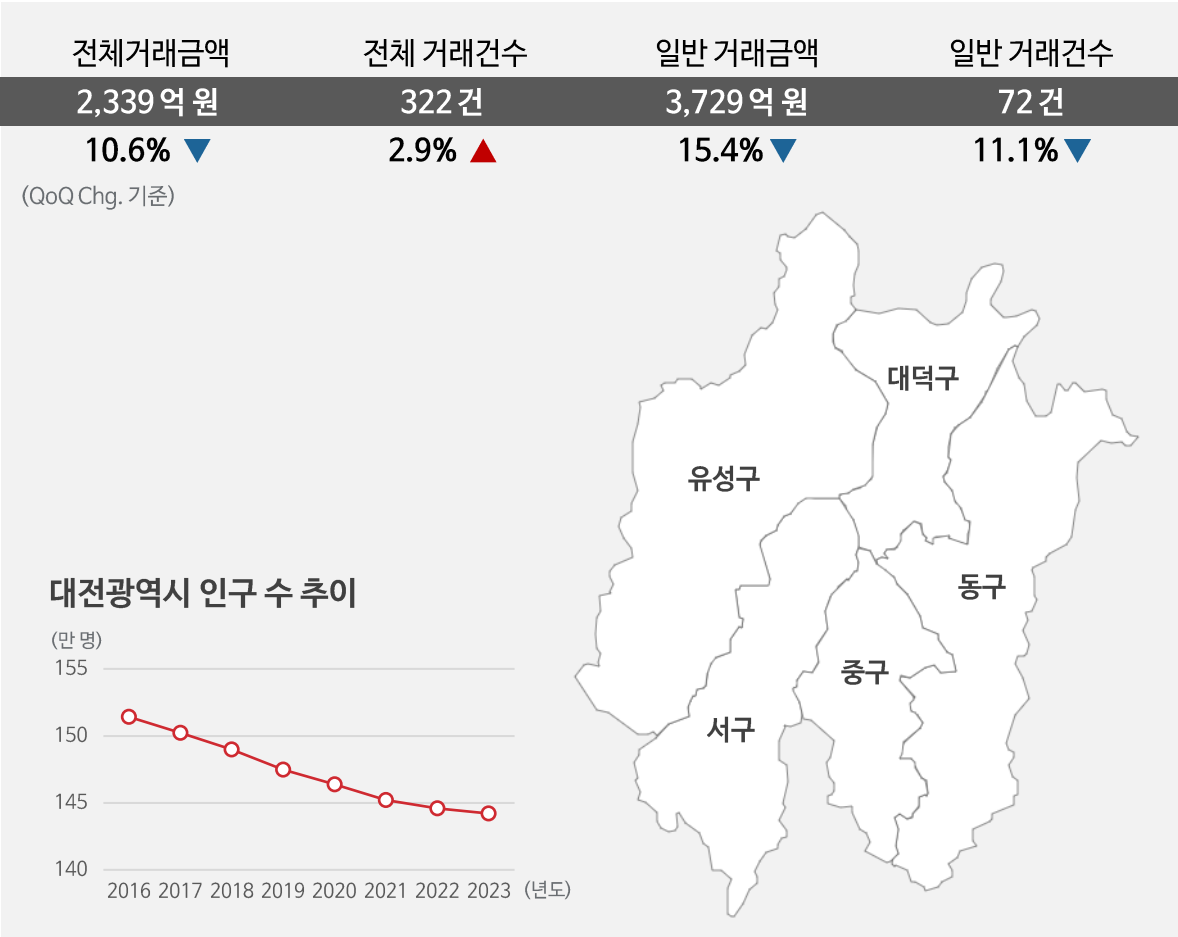
(일반·집합건물기준)



(D) 2023년 4분기 서구는 전분기 대비 거래규모 262.3%, 거래건수 155.0% 증가했다.

→ 중형 규모(대구광역시 서구 비산동 329-2번지, 104억)의 거래와 서구 평리동 일반상업지 국채보상로에 위치한 집합 건물 거래(28건) 영향을 받은 것으로 보인다.

대전광역시



당분기(Q4 2023) 구별 거래 동향

(억 원, 건)

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
유성구	1,222	71	1,040	12
서구	588	141	275	11
동구	209	37	152	20
중구	206	42	162	18
대덕구	114	31	100	11
전체	2,339	322	1,729	72

거래금액 기준 증감 현황

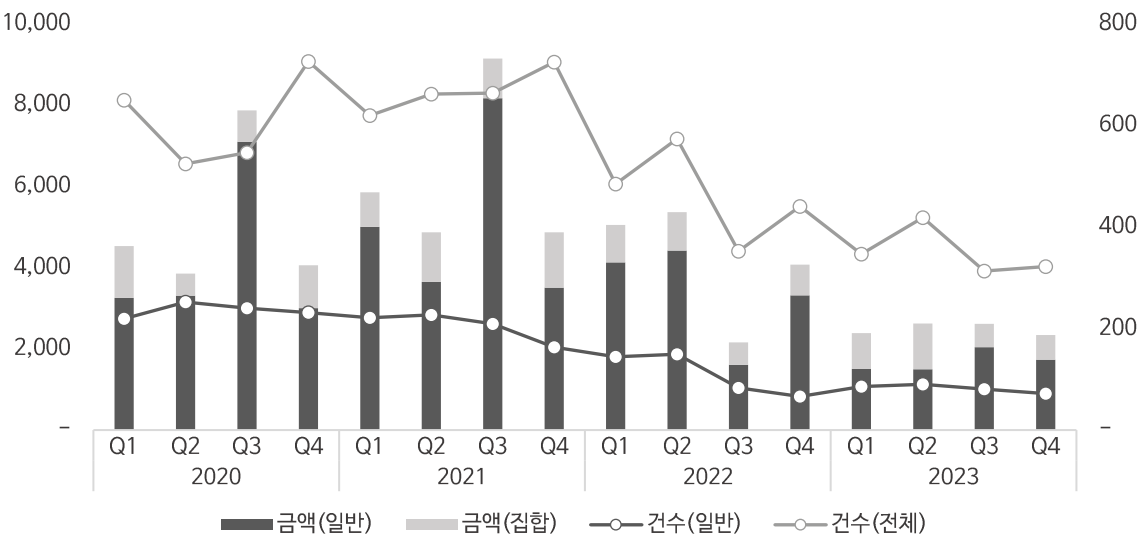
(YoY_3m Chg. 기준)

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
유성구	11.7% ▼	62.3% ▼	34.2% ▼
서구	8.0% ▲	78.1% ▲	17.1% ▼
동구	17.6% ▼	4.0% ▼	23.1% ▼
중구	28.0% ▼	98.4% ▲	75.3% ▼
대덕구	22.8% ▼	34.4% ▼	38.3% ▼
전체	10.6% ▼	42.5% ▼	40.1% ▼

대전광역시

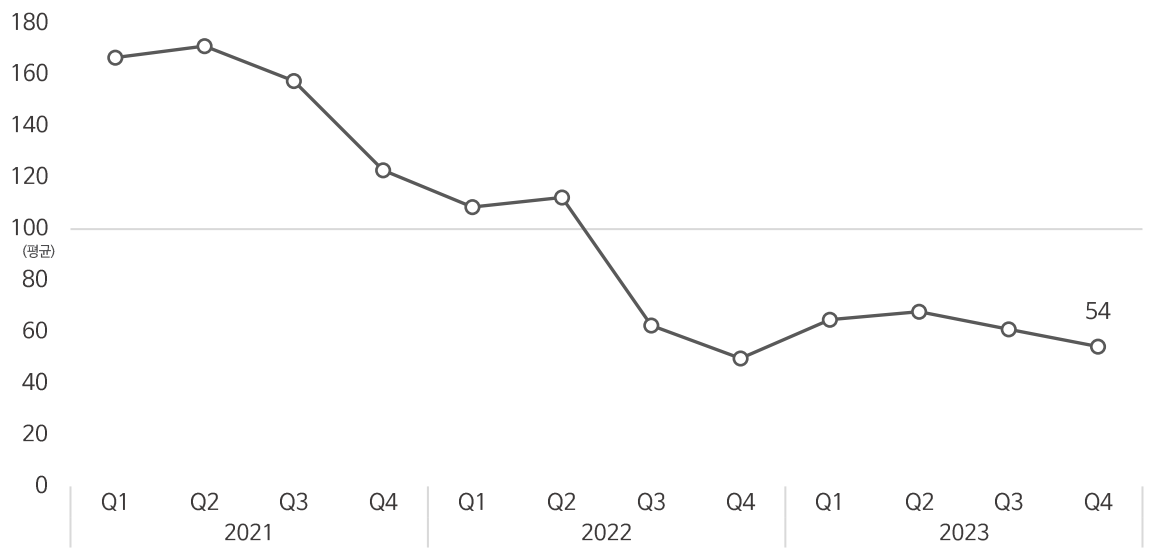
(A) 거래금액 및 건수 동향

(거래금액: 억 원, 거래건수: 건)



(B) 거래건수 지수

(일반건물기준 / 100=2020~2023 평균값)

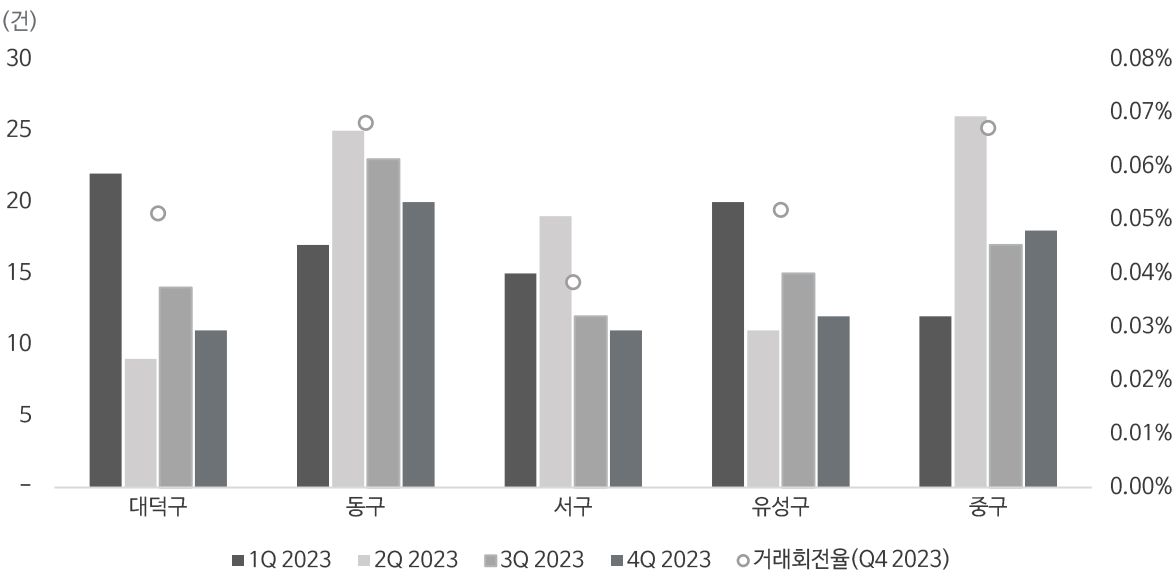


(A) 2023년 4분기 전체 거래규모는 2,339억 원, 거래건수는 322건으로 전분기 대비 거래규모 10.6% 감소, 거래건수 2.9% 증가했다.
→ 집합 건물(소형)의 거래 상승으로 거래건수는 증가했으나, 거래규모는 소폭 감소했다.

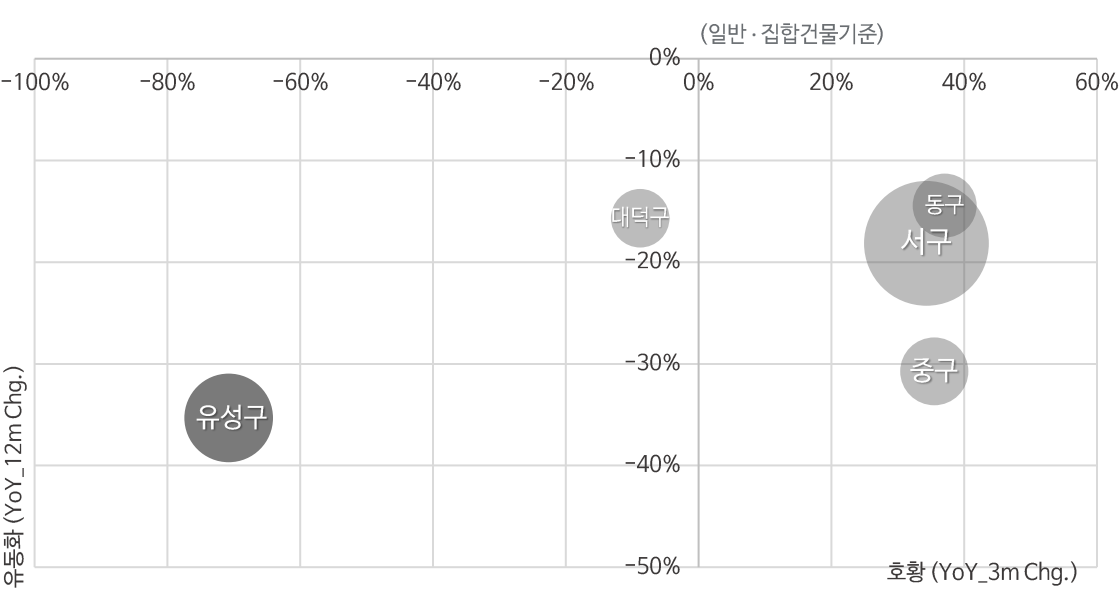
대전광역시

(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율

(거래건수: 건, 회전율: %)

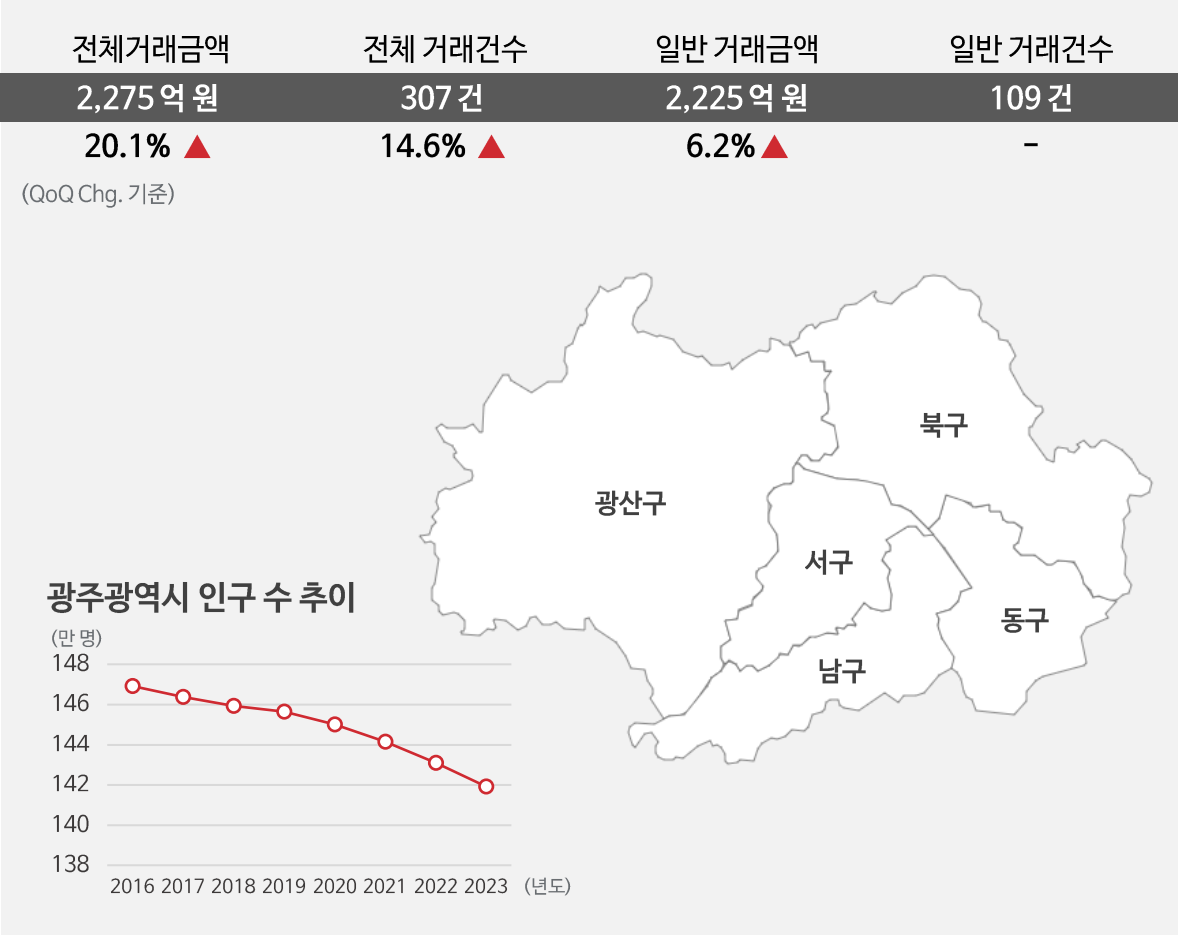


(D) 행정구별 거래건수 동향



(D) 유성구는 거래규모 1,222억 원, 71건으로 전년 동기 대비 거래건수 70.8%, 거래 규모 62.3% 하락했다.
→ 당 분기 소형 집합 건물의 거래건수가 25.5% 반등하였으나, 일반 건물 거래가 전분기 대비 20.0% 하락했다.

광주광역시



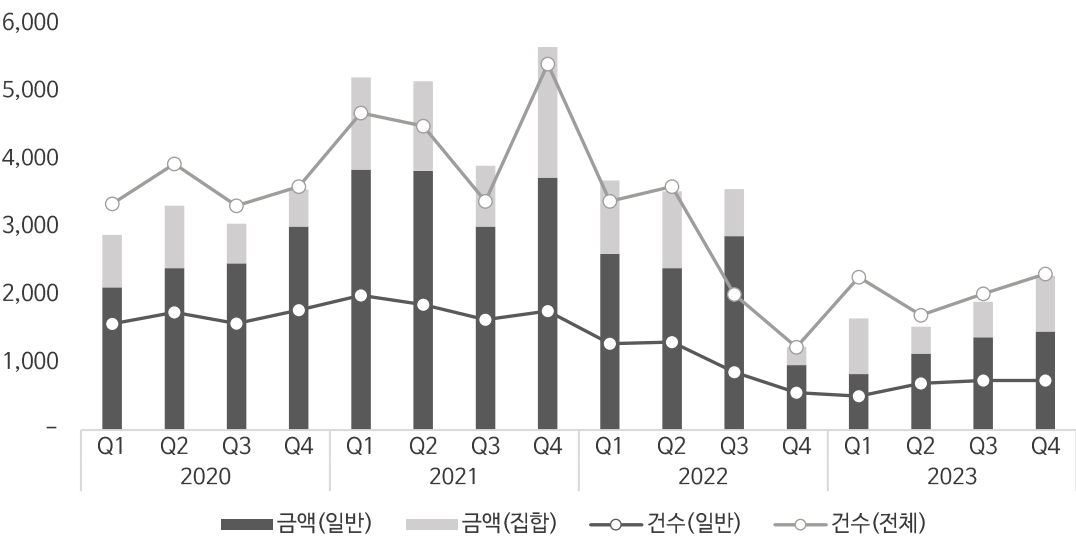
당분기(Q4 2023) 구별 거래 동향					(억 원, 건)
구별	전체		일반		
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수	
서구	789	110	393	82	
북구	706	89	224	52	
광산구	306	65	132	52	
남구	298	22	57	16	
동구	176	21	13	7	
전체	2,275	307	820	209	

거래금액 기준 증감 현황				(YoY_3m Chg. 기준)
구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.	
서구	57.0% ▲	161.8% ▲	21.4% ▼	
북구	39.4% ▲	37.9% ▲	27.3% ▼	
광산구	50.4% ▼	8.8% ▲	26.5% ▼	
남구	91.2% ▲	449.9% ▲	52.4% ▼	
동구	56.6% ▲	125.8% ▲	71.4% ▼	
전체	20.1% ▲	85.4% ▲	38.7% ▼	

광주광역시

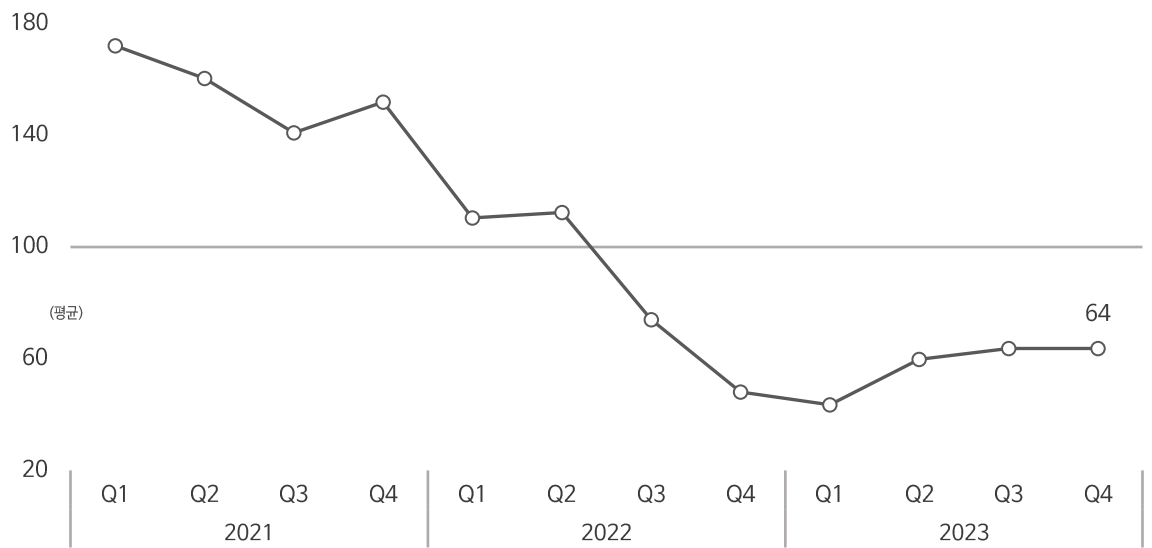
(A) 거래금액 및 건수 동향

(거래금액: 억 원, 거래건수: 건)



(B) 거래건수 지수

(일반건물기준 / 100=2020~2023 평균값)

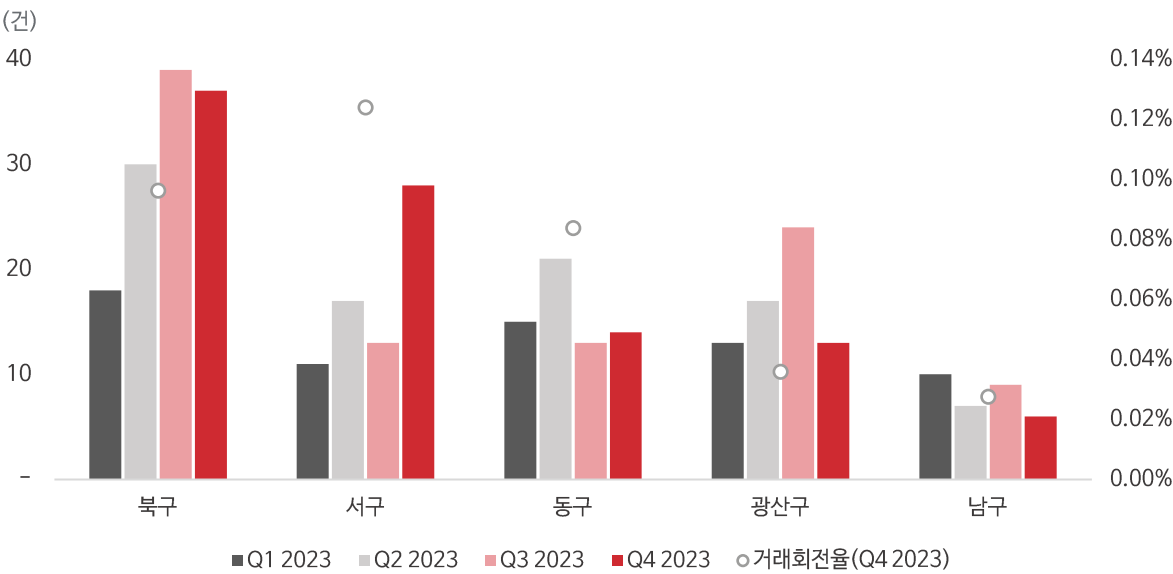


(A) 2023년 4분기 전체 거래규모는 2,275억 원, 307건으로 전분기 대비 거래규모 20.1%, 거래건수 14.6% 증가했다.
→ 초소형 규모의 집합 거래 증가와 중형 규모의 거래 (TOP20-남구봉선동 161번지, 199억 원)가 광주광역시 거래규모 증가에 기여했다.

광주광역시

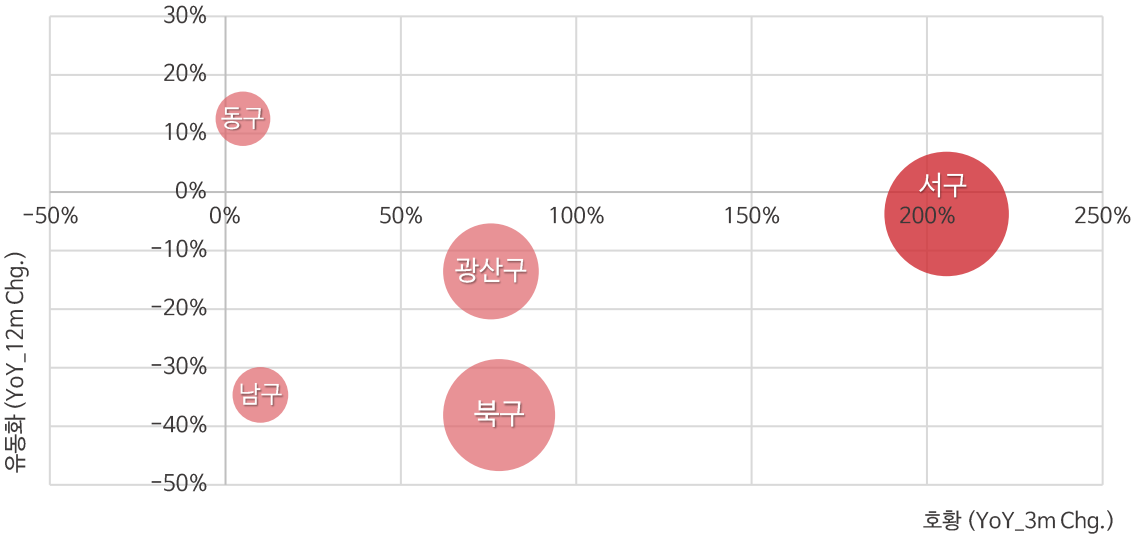
(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율

(거래건수: 건, 회전율: %)



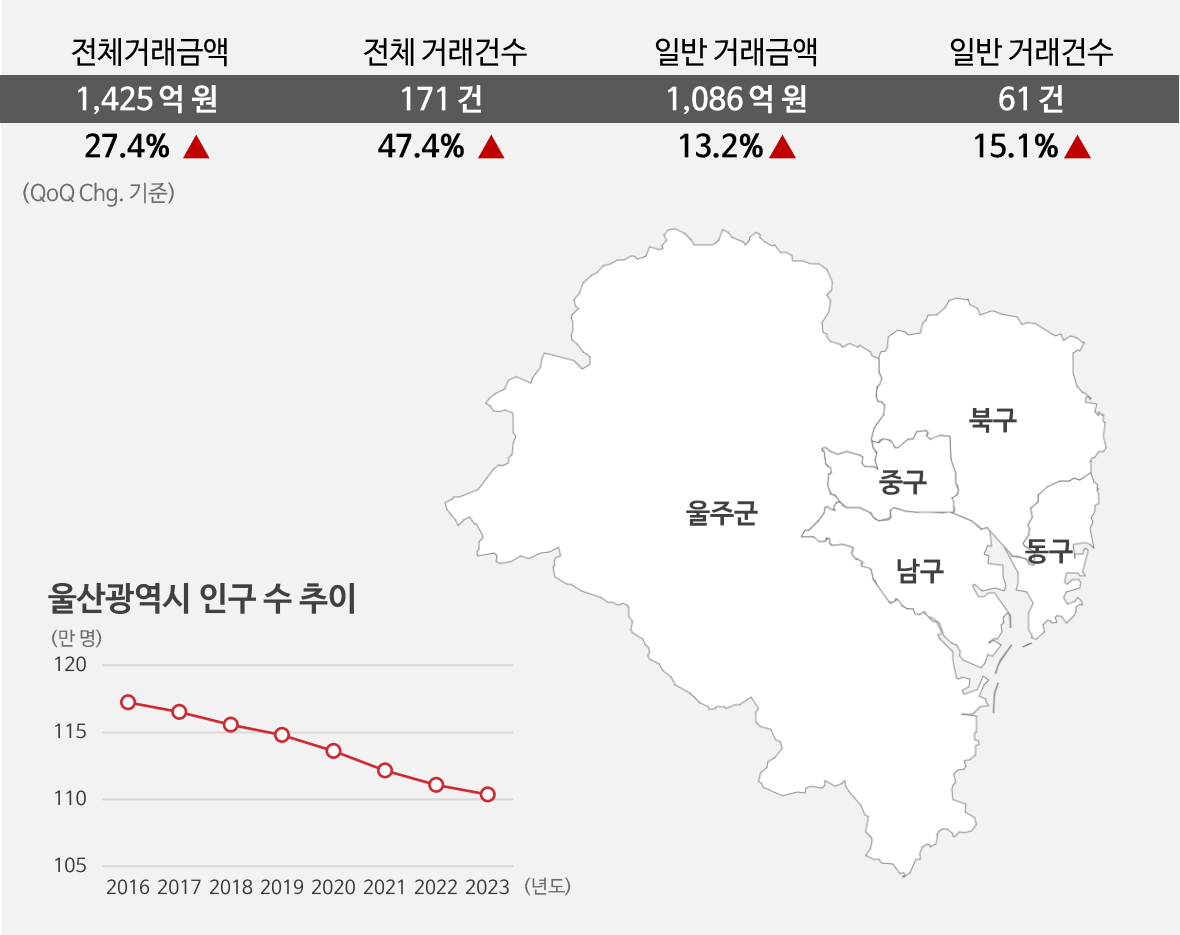
(D) 행정구별 거래건수 동향

(일반·집합건물기준)



(D) 당 분기 거래건수는 전년 대비 88.3% 증가했으며 2분기 연속 상승세를 보이고 있다.
→ 5개 구(區) 모두 전년 동기 대비 상승을 보이고 있으며 특히 서구는 소형 집합 건물 거래 증가로 인해 전년 동기 대비(YoY_3m. 205.6% ▲) 가장 크게 상승했다.

울산광역시



당분기(Q4 2023) 구별 거래 동향

(억 원, 건)

구별	전체		일반	
	거래금액	거래건수	거래금액	거래건수
남구	441	41	278	18
울주군	431	39	418	24
중구	208	16	201	9
북구	189	55	79	3
동구	157	20	111	7
전체	1,425	171	1,086	61

거래금액 기준 증감 현황

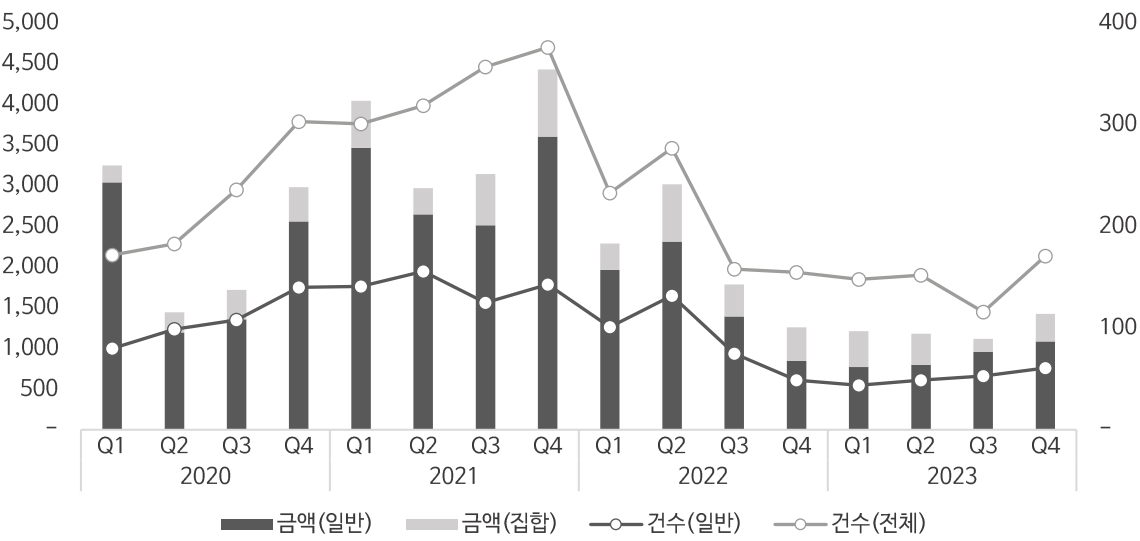
(YoY_3m Chg. 기준)

구별	QoQ Chg.	YoY_3m Chg.	YoY_12m Chg.
남구	17.2% ▼	20.8% ▼	51.1% ▼
울주군	331.5% ▲	134.1% ▲	22.1% ▼
중구	184.8% ▲	28.8% ▼	38.5% ▼
북구	36.3% ▼	66.5% ▲	3.4% ▲
동구	33.7% ▲	34.9% ▲	58.8% ▼
전체	27.4% ▲	12.9% ▲	40.9% ▼

울산광역시

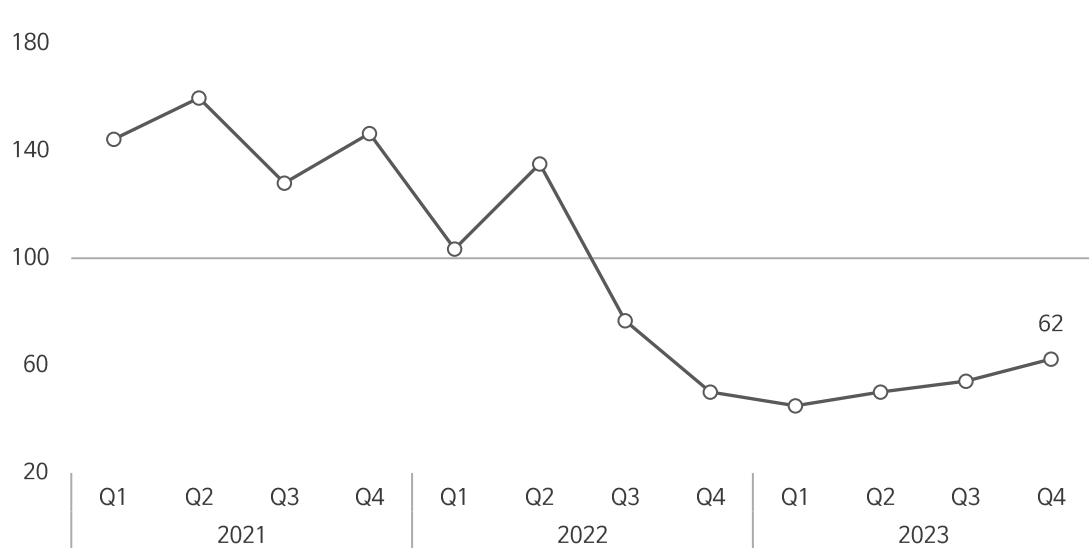
(A) 거래금액 및 건수 동향

(거래금액: 억 원, 거래건수: 건)



(B) 거래건수 지수

(일반건물기준 / 100=2020~2023 평균값)

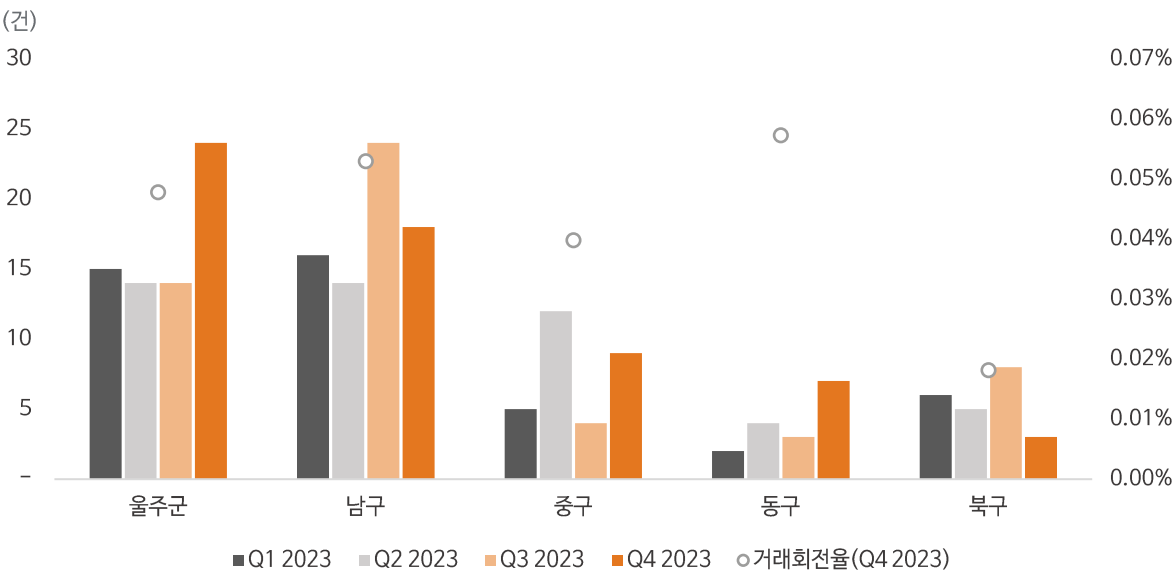


(A) 2023년 4분기 전체 거래규모는 1,425억 원, 171건으로 전분기 대비 거래금액 27.4%, 거래건수 47.4% 상승했다.
→ 소형 규모의 집합 거래건수 증가와 중형 규모의 거래(울주군 온양읍 동상리 555-1, 138억 / 이손요양병원(신관), 112억)가 거래규모 증가에 기여했다.

울산광역시

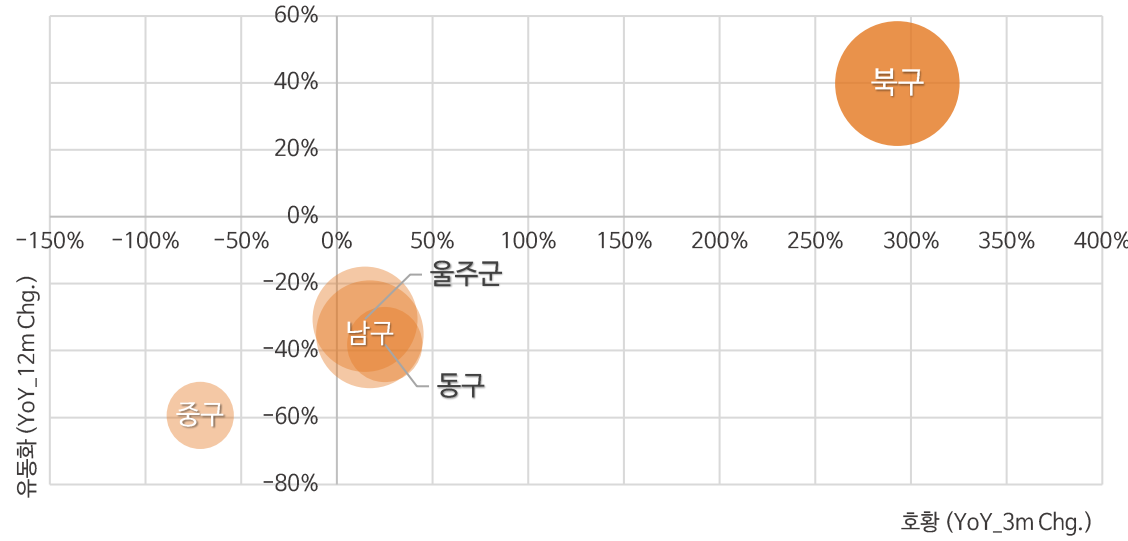
(C) 지역별 거래건수 비교 및 회전율

(거래건수: 건, 회전율: %)



(D) 행정구별 거래건수 동향

(일반·집합건물기준)

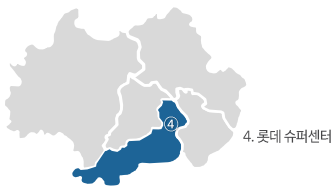


(D) 북구의 거래건수는 전분기 대비 189.5%, 전년 동기 대비 10.3% 모두 유일하게 증가했다.
→ 일반 건물 거래는 줄었지만, 소형 집합 건물 거래가 11건에서 52건으로 약 4배 이상 상승했다.

광역시 주요 매매사례 2023 4분기 TOP Highlight

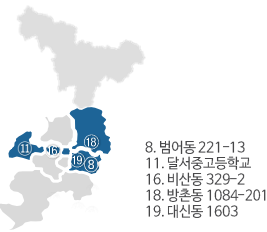
광주광역시 (1건)

NO. 4



대구광역시 (5건)

NO. 8. 11. 16. 18. 19



대전광역시 (1건)

NO. 1.



부산광역시 (7건)

NO. 2. 3. 6. 7. 12. 13. 20



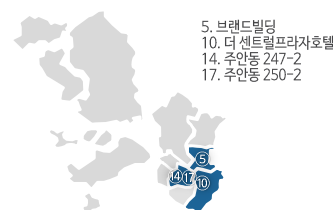
울산광역시 (2건)

NO. 9. 15



인천광역시 (4건)

NO. 5. 10. 14. 17

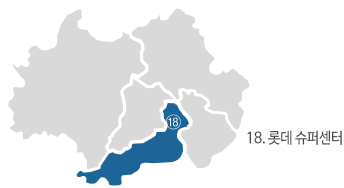


NO	빌딩명	위치	연면적 (py)	대지면적 (py)	거래액 (억원)	연면적평당가 (천원)	대지평당가 (천원)	거래년월
1	대덕과학문화센터	대전 유성구 도룡동 382	7,370	4,463	920	12,483	20,612	202312
2	좌동전화국	부산 해운대구 좌동 1420	3,011	1,951	346	11,492	17,738	202311
3	이비스 버젓 앰배서더 호텔	부산 해운대구 우동 651-1	1,925	162	215	11,170	132,404	202312
4	롯데 슈퍼센터	광주 남구 봉선동 161	1,596	1,228	199	12,474	16,209	202311
5	브랜드빌딩	인천 부평구 부평동 152-13	547	215	185	33,805	86,173	202311
6	온천동 145-33	부산 동래구 온천동 145-33	285	313	170	59,583	54,246	202310
7	동양빌딩	부산 중구 동광동2가 4	2,315	334	160	6,912	47,906	202311
8	범어동 221-13	대구 수성구 범어동 221-13	192	198	138	71,873	69,617	202310
9	동상리 555-1	울산 울주군 온양읍 동상리 555-1 외	2,363	940	138	5,826	14,641	202312
10	더 센트럴프라자호텔	인천 남동구 구월동 1131-7 외	2,023	216	137	6,772	63,324	202311
11	달서중고등학교	대구 달성군 하빈면 감문리 815 외	2,253	407	128	5,671	31,353	202310
12	연산동 584-9	부산 연제구 연산동 584-9	137	409	123	90,064	30,073	202311
13	브이관광호텔	부산 수영구 광안동 199-5	670	164	117	17,474	71,467	202311
14	주안동 247-2	인천 미추홀구 주안동 247-2	98	303	116	117,930	38,262	202310
15	이손요양병원(신관)	울산 울주군 삼남읍 방기리 135-1	1,780	1,029	112	6,272	10,847	202312
16	비산동 329-2	대구 서구 비산동 329-2 외	454	584	104	22,874	17,780	202311
17	주안동 250-2	인천 미추홀구 주안동 250-2	156	242	99	63,881	41,083	202310
18	방촌동 1084-201	대구 동구 방촌동 1084-201	154	423	95	61,680	22,448	202312
19	대신동 1603	대구 중구 대신동 1603 외	285	613	86	30,153	14,031	202312
20	남포동4가 4-3	부산 중구 남포4가 4-3	303	88	85	28,058	96,727	202312

광역시 주요 매매사례 2023 4분기 TOP Highlight

광주광역시 (1건)

NO. 4



18. 롯데 슈퍼센터

대전광역시 (2건)

NO. 2. 16.



2. 대덕과학문화센터
16. 유니온 빌딩

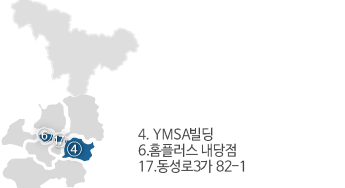
울산광역시 (0건)

NO.



대구광역시 (5건)

NO. 8. 11. 16. 18. 19



4. YMSA빌딩
6. 홈플러스 내당점
17. 동성로3가 82-1

부산광역시 (11건)

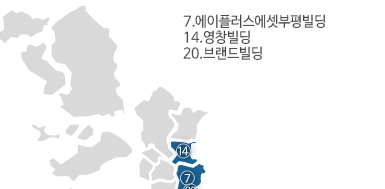
NO. 1. 3. 5. 8. 9. 10.
11. 12. 13. 15. 19



1. 신라스테이 서부산
3. 롯데케미칼(주)
5. 효산빌딩
8. 좌동 전화국
9. 부전동 155-3
10. DR메디칼
11. 해도빌딩
12. 기장읍 대라리 57
13. 와우모텔
15. 이비스 버젓 엠베서더 호텔
19. 에이플러스에셋부산빌딩

인천광역시 (3건)

NO. 7. 14. 20.



7. 에이플러스에셋부평빌딩
14. 영남빌딩
20. 브랜드빌딩

NO	빌딩명	위치	연면적 (py)	대지면적 (py)	거래액 (억원)	연면적평당가 (천원)	대지평당가 (천원)	거래년월
1	신라스테이 서부산	부산 강서구 명지동 3595-1	10,386	1,891	950	9,147	50,242	202309
2	대덕과학문화센터	대전 유성구 도룡동 382	7,370	4,463	9210	12,483	20,612	202312
3	롯데케미칼(주)	부산 연제구 거제동 76-2 외	17,029	1,697	725	4,258	42,729	202302
4	YMSA빌딩	대구 수성구 만촌동 1037-4	5,778	402	587	10,169	146,321	202305
5	효산빌딩	부산 동구 범일동 828-1	4,067	581	440	10,819	75,765	202306
6	홈플러스내당점	대구 서구 내당동 65-8 외	4,144	1,809	521	10,163	23,280	202304
7	에이플러스에셋부평빌딩	인천 부평구 부평동 199-36	2,461	278	351	14,265	126,356	202308
8	좌동전화국	부산 해운대구 좌동 1420	3,011	1,951	346	11,492	17,738	202311
9	부산교통공사 전포분소동	부산 부산진구 부전동 155-3	1,078	246	288	26,718	117,278	202307
10	DR메디컬	부산 부산진구 부전동 462-2외	1,359	130	259	19,060	199,070	202302
11	해도빌딩	부산 부산진구 부전동 266-2 외	2,442	259	240	9,813	92,481	202307
12	기장읍 대라리 57	부산 기장군 기장읍 대라리 57 외	2,856	836	220	8,194	279,967	202304
13	와우모텔	부산 해운대구 우동 635-3	571	110	219	38,549	200,020	202304
14	영창빌딩	인천 남동구 구월동 1126-4	2,449	284	215	8,941	77,182	202303
15	이비스 버젓 엠베서더 호텔	부산 해운대구 우동 651-1	1,925	162	210	11,170	132,404	202312
16	유니온 빌딩	대전 서구 둔산동 1307	2,505	330	207	8,384	69,421	202301
17	동화빌딩	대구 중구 동성로3가 82-1 외	984	288	199	21,066	71,829	202307
18	롯데 슈퍼센터	광주 남구 봉선동 161	1,596	1,228	198	12,474	16,209	202311
19	에이플러스에셋부산빌딩	부산 부산진구 범천동 878-1	2,995	253	198	6,595	77,911	202305
20	브랜드빌딩	인천 부평구 부평동 153-13	547	215	185	33,805	86,173	202311



NAI Korea

Research Center

Tel. +82 2 3452 9411
Email . bskit@naikorea.com
Web . www.naikorea.com
BSKit www.bs-kit.com