

강남지역(GBD) 상업용 부동산 매매거래사례 및 동향

KICEM



홍정현 리앤정파트너스 사원
김동빈 리앤정파트너스 대리
정원민 리앤정파트너스 이사

I. 서론

저금리, 저성장 국면이 장기화됨에 따라 작년 한해 자산운용 시장에서 주요 이슈로 떠오른 것이 바로 대체투자(Alternative Investment)이다. 대체투자는 전통적 투자자산인 주식 및 채권 이외의 자산에 투자하는 것으로, 주요 투자처 중 하나는 일반인들도 모두가 친숙한 부동산이다. 2016년, 상업용 부동산의 주요 트렌드는 공공임대주택사업 시장의 확대와 사옥매매를 통한 대기업의 통합이전, 사무실 공유경제의 대표적 상품인 서비스드 오피스의 비약적인 성장에 대해 말할 수 있다. 그간, 중대형 건물 시장의 경우 전문 기관투자자들의 전유물로 여겨졌으나 최근, 간접투자 관련 규제완화 및 부동산 공모시장 활성화로 소액 자본가들도 더욱 쉽고 다양한 상품으로 부동산 투자에 참여하게 될 것으로 예상된다. 소형 건물, 소위 말하는 꼬마빌딩의 경우에도 저금리로 인한 담보대출의 적극 활용으로 개인들의 매수세가 뚜렷하다. 이로 인해, 수년간 매도우위의 시장이 이어지면서 부동산 자산의 적정가치에 대해 주의가 필요한 시점이기도 하다.

이에 본 논고의 목적은 2016년에 GBD에서 30억 이상으로 거래된 상업용 부동산 매매거래사례를 조사하여 GBD 매매거래 동향 및 지역(동)별 매매거래사례의 특성을 파악하는데 있다. 향후 상업용 부동산 투자를 고려하고 있는 잠재적 투자자들에게 대상 매물의 적정 가치를 판단하기 위한 가장 기본적 방법인 비교사례 분석을 위한 기초자료로 활용되기를 희망한다.

표 1. 조사개요

구분	내용
조사지역	<ul style="list-style-type: none"> GBD(강남구 및 서초구) 강남구: 역삼동, 논현동, 신사동, 청담동, 삼성동, 기타(개포동, 도곡동, 수서동, 세곡동) 서초구: 서초동, 방배동, 양재동, 반포동, 잠원동
조사대상	<ul style="list-style-type: none"> 2016.11 ~ 2016.12.31 사이에 거래된 빌딩 매매가 30억 이상 거래된 빌딩
거래건수	<ul style="list-style-type: none"> 총 272개 빌딩 강남구: 185개, 서초구: 87개

II. 2016년 상업용 부동산 매매사례 동향

1. 구/동별 매매대상 분포

본 논고에서는 2016년 1월 1일 ~ 2016년 12월 31일에 GBD에서 30억원 이상 거래된 빌딩의 매매 사례를 조사하였다. 본 논고에서 분석한 빌딩은 강남구 185개(68%), 서초구 87개(32%)로 총 272개의 건물이다.

구별 매매대상 분포를 보면, 강남구는 역삼동이 25%로 가장 많은 분포를 차지했으며 그 뒤로 논현동(19%), 신사동(18%)순으로 나타났다. 반면, 서초구는 서초동이 35%로 가장 많은 분포를 차지하였으며, 방배동(25%), 양재동(21%)이 뒤를 이었다.

강남구가 서초구에 비해 약 2배 이상 많은 매매건수를 나타냈으며 이는 2016년 한해동안 강남구가 서초구에 비해 상업용 부동산 매매가 더욱 활발했다는 것을 보여준다.

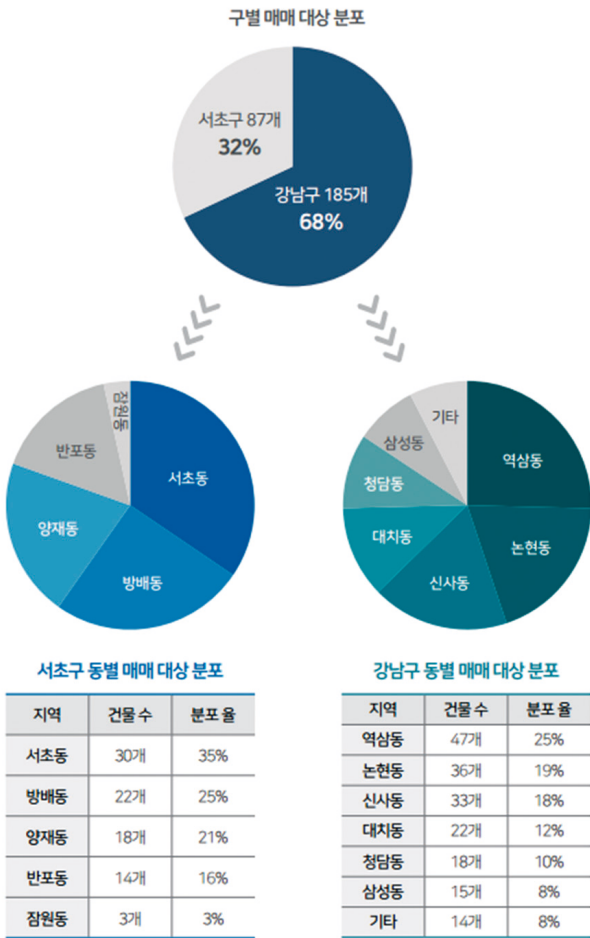


그림 1. 구/동별 매매대상 분포

2. 지역(동)별 거래 정보

2.1 지역(동)별 1건당 평균 거래금액

강남/서초권역에서 빌딩 평균매매가격이 가장 높은 곳은 삼성동(196억)으로 나타났다. 이어 서초동 179억원, 청담동 162억원, 역삼동 161억원, 대치동 155억원, 신사동 130억원, 논현동 111억원, 반포동 80억원, 잠원동 75억원, 방배동 72억원, 기타 61억원, 양재동 48억원 순으로 집계됐다.

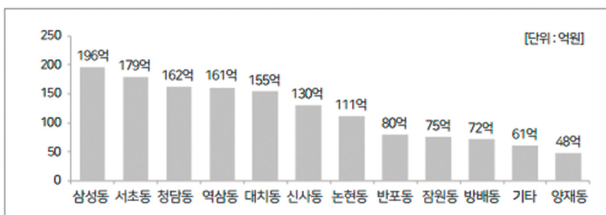


그림 2. 지역(동)별 1건당 평균 거래금액

2.2 지역(동)별 토지 3.3㎡당 평균 가격

지역(동)별 토지 3.3㎡당 평균 가격은 신사동이 1억원을 웃도는 103,036천원/3.3㎡으로 나타났다. 이어 청담동(92,818천원/3.3㎡), 역삼동(85,447천원/3.3㎡), 삼성동(83,605천원/3.3㎡), 서초동(80,658천원/3.3㎡), 대치동(77,404천원/3.3㎡) 순으로 집계됐다.

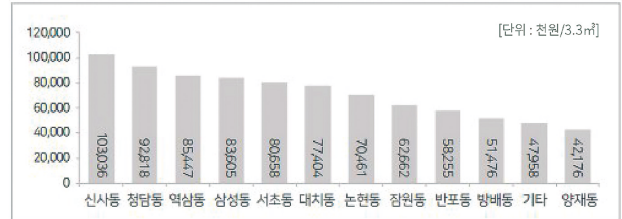


그림 3. 지역(동)별 평균 토지 3.3㎡당 평균 가격

2.3 지역(동)별 평균 연면적 3.3㎡당 가격

지역(동)별 연면적 3.3㎡당 평균 가격 역시 신사동(38,658천원/3.3㎡)이 가장 높았고 삼성동(33,286천원/3.3㎡), 청담동(31,083천원/3.3㎡), 역삼동(29,013천원/3.3㎡), 대치동(25,215천원/3.3㎡)이 뒤를 이었다.

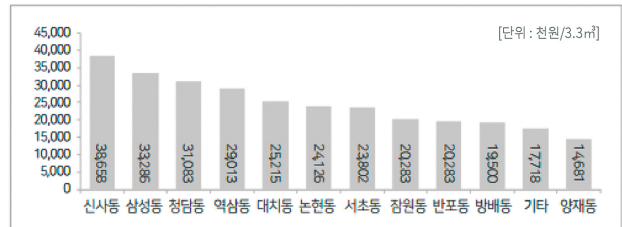


그림 4. 지역(동)별 평균 연면적 3.3㎡당 가격

2.4 종합

지난해 GBD에서 빌딩이 가장 높은 금액으로 거래된 곳은 삼성동이며 평균 매매가격은 196억원인 것으로 나타났다. 또한, 매매건수(그림1 참조)와 더불어 평균 매매금액 또한 강남구가 서초구에 비해 높게 나타났다. 다만, 서초구에서는 유일하게 서초동 지역의 평균 매매금액이 강남구와 비슷한 수준을 보였다.

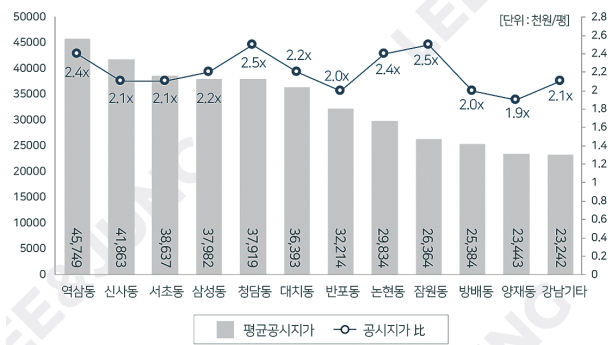
한편, 토지 및 연면적 3.3㎡당 평균 가격은 신사동이 각각 103,036천원/3.3㎡, 38,658천원/3.3㎡을 나타내며 가장 높은 단가를 나타냈다. 특히, 신사동의 토지 3.3㎡당 평균 가격이 유일하게 1억원을 웃도는 수치를 나타내며 토지 3.3㎡당 가격이

가장 비싼 지역임을 보여주었다.

3. 지역(동)별 평균 공시지가 및 공시지가 대비 매매가

지역(동)별 평균 공시지가를 살펴보면 역삼동이 45,749천 원/3.3㎡를 나타내며 가장 높게 나타났으며, 신사동(41,863천 원/3.3㎡), 서초동(38,637천 원/3.3㎡), 삼성동(37,982천 원/3.3㎡)이 그 뒤를 이었다.

공시지가 대비 매매가(“공시지가比”)는 청담동과 잠원동이 2.5배로 가장 높게 나타났으며, 역삼동(2.4배)과 논현동(2.4배)이 그 뒤를 이었다. 양재동(1.9배)은 공시지가 대비 매매가가 가장 낮은 지역(동)으로 나타났다.



본 논고에서 조사된 건물의 공시지가를 분석한 결과, 서초동을 제외한 서초구 대부분 지역의 평균 공시지가는 강남구에 비해 낮게 나타났다. 한편, 공시지가와 달리 지역(동)별 실제 매매가는 다른 경향을 보였다. 공시지가가 비교적 낮게 형성된 잠원동(26,364천 원/3.3㎡)의 경우 청담동과 더불어 공시지가比는 약 2.5배를 나타내며 가장 높은 배수를 보였고, 공시지가가 비교적 높게 형성된 신사동(41,863천 원/3.3㎡), 서초동(38,637천 원/3.3㎡), 삼성동(37,982천 원/3.3㎡)의 공시지가比는 2.1배~2.2배로 낮은 배수를 나타냈다. 이는 공시지가와 실제 매매가의 상관관계가 크지 않다는 것을 의미하며 실제 매매가는 매매 시기, 매수자 및 매도인 특성, 매입목적, 매매 당시 특정 이벤트 발생 등 다양한 변수에 의해 형성되는 것으로 해석할 수 있다.

III. 결론

본 논고에서는 2016년 GBD에서 30억 이상으로 거래된 상업용 부동산 매매거래 사례를 조사하여 동향을 파악했으며 각 지역(동)별 매매거래의 특징을 분석하였다. 주요 특징으로는 삼성

동의 상업용 부동산 평균 매매가가 196억원으로 타 지역(동)에 비해 가장 높게 나타난 것이며, 신사동의 평균 토지 3.3㎡당 가격 및 평균 연면적 3.3㎡당 가격이 가장 높게 나타난 점이 주목할 만 하다. 또한, 전반적으로 강남구가 거래규모면이나 평균 3.3㎡당 가격(토지, 연면적)면에서 서초구에 비해 높게 나타났으며 이러한 추세는 당분간 지속될 것으로 보여진다.

부동산 정보란 부동산 의사결정을 하거나 부동산 현상을 분석하려 할 때 사전에 알고 있어야 할 지식이라 할 수 있다. 그러나 대개 경제적 이해관계를 가진 당사자간의 정보가 한쪽에만 존재하고 다른 한쪽에는 존재하지 않은 경우가 많은데 이를 정보의 비대칭성이라 한다. 부동산 거래는 부동산의 특성상 정보가 공개되기 어려운 특성이 있어, 부동산정보는 다른 상품 정보보다 시장에 참여하는 사람 간에 정보의 비대칭성이 더 강한 특징이 있다. 이러한 문제를 해결하고자 필자가 속해 있는 리엔정파트너스는 2016년도 상업용 부동산 매매거래 사례를 취합한 ‘2016 OFFICE BUILDING YEAR BOOK’을 발간하였으며, ‘오피스픽(OPICK)’이라는 임대차 브랜드를 런칭하여 상업용 부동산정보의 비대칭성을 해소하고자 노력하고 있다.

오피스픽(OPICK)은 리엔정파트너스의 임직원들이 직접 현장방문을 통해 10만여개의 빌딩정보를 수집하고, O2O 플랫폼 전문개발기업인 오즈원과 협업을 통해 수요자가 편리하게 빌딩 및 사무실 정보를 취득할 수 있는 O2O서비스 온라인 플랫폼(<https://www.opick.co.kr/>)이다. 이는 다년간 구축한 빌딩 매매 및 임대 자료를 기반으로 만들어졌으며, 이를 활용하여 원하는 매물 검색은 물론 주변 매물과의 비교, 공실률 추이, 환산임대료 변화추이까지 한눈에 파악할 수 있는 객관적인 정보가 담겨있다. 그동안 부정확한 부동산 정보에만 매달려온 수요자들이 오피스픽(OPICK)을 통해 보다 손쉽고 투명한 정보를 취득할 수 있도록 정보의 신뢰도를 높이고자 노력하고 있다. 또한, 리엔정파트너스는 2017년에 중소형 빌딩 매매관련 서비스 및 부동산관리 서비스를 실시할 예정이며, 기존의 부동산 매입·매각 및 사무실 임대차 등의 중개업무뿐 아니라 부동산 개발 및 운영관리를 아우르는 종합 부동산 회사로서 지속가능한 성장을 지향하고 있다.