서울 중소형빌딩 거래시장 동향 및 투자수익률 분석

# 중소형빌딩 투자수익율, 어디가 높을까?

최근 중소형빌딩 거래가 급격하게 증가하면서
투자자들의 관심이 높아지고 있다. 지난 1년간 상가 투자수익률이 높았던 상권과
그 특징에 대해 알아보고 향후 투자 방향을 가늠해보자.

최근 시장금리의 하락으로 대체투자에 대한 수요가 늘어나면서 중소형빌딩의 매매거래가 급격하게 증가하는 것으로 나타났다. 2015년 2/4분기 현재 서울 중소형빌딩 거래건수는 307건으로 지난 분기 대비 58.2% 증가했으며, 전년동기대비 66.8% 증가한 것으로 나타났다. 거래금액 기준으로는 2015년 2/4분기에 1조7,200억원이 거래돼 지난 분기 대비 65.4% 증가했으며, 전년 동기대비 95.8% 증가한 것으로 나타났다. 올 상반기에만 2조7,600억원이 거래돼, 2014년 연간 총 거래량의 85.2%(3조2,400억원) 수준, 작년 하반기 거래금액 수준을 감안하면 올해 4조3,000억원 이상의 거래규모가 예상되고 있다.

### 100억원 이하 중소형빌딩 투자관심 높아

2015년 2/4분기 서울중소형빌딩 금액대별 거래건수 및 거래금액 규모를 보면 50억원 이하가 212건으로 전체 거래건수(307건)의 69.1%를, 금액기준으로는 45.7%를 차지해 50억원 이하의 거래수요가 절대적으로 많은 상황이다. 100억원 이하 누적 거래 비중으로 보면 건수기준 88.9%, 금액기준 69.9%를 차지하고 있다. 거래의 대부분이 이 금액대에 집중되다 보니 시장에서 100억원 이하 중 경쟁력 있는 양호한 물건을 찾기란 더욱 힘든 상황이다.

이 때문에 투자자 입장에서는 큰 금액을 투자하면서도 충분한 검토 없이 의사결정이 이루어질 수 있다. 따라서 좀 더 객관적인 입장에서 자문해 줄 수 있는 대상을 찾는 것이 무엇보다 중요하다. 단순히 수익률이 높다고 해서, 가격이 저렴해서, 이제 곧 팔릴 것 같다거나 매입 후 임차인을 바꾸면 수익률을 크게 높일 수 있다는 이야기만 듣고 의사결정을 하다 보면 그릇된 투자로 이어질 수 있다. 수익용 부동산은 입지, 계약조건, 임대적정성, 가격적정성, 건물안정성, 향후 가치상승방안, 임대 및 건물관리방안, 시장흐름 등 체크해야 할 사항이 많기 때문에 단순히 책이나 강의, 전문성이 깊지 않은 조력자의 의견만으로는 부족한 경우가 많다.

다음으로는 최근 중소형빌딩에 대한 투자관심이 높은 만큼 지난 1년간 상가 투자수익률이 높았던 상권과 그 특징에 대해 알아보도록 하자.

국토교통부 자료에 따르면 지난 1년간(2014.7.1~2015.6.30) 서울 33개 주요 상권 중 투자수익률이 가장 높았던 상권은 홍대합정상권인 것으로 나타났다. 그 다음으로는 명동, 종로, 공덕역, 사당 순으로 조사됐다. 특징을 살펴보면 상위 10개 상권 중 8위까지가, 사당역상권을 제외하면, 모두 강

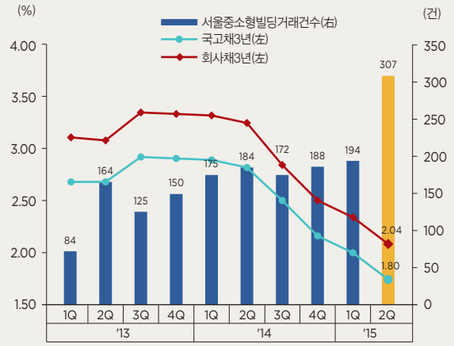
유덕현
KEB하나은행
행복한부동산센터 부동산전문위원
*ryudh@hanafn.com*

▸ **학력 · 자격증**
고려대학교 일반대학원 경제학 석사
부동산자산운용전문인력

▸ **경력**
㈜SAMS 투자자문팀
연기금 및 기관투자자 부동산투자자문 경력 10년

▸ **현재 활동**
VIP고객 부동산 상담
부동산 금융상품개발 및 매입매각 지원

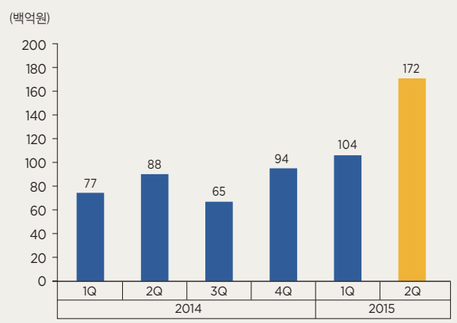
### 시장금리 및 서울중소형빌딩거래건수 추이[그림1]




※ 중소형빌딩: 거래금액 500억원 이하

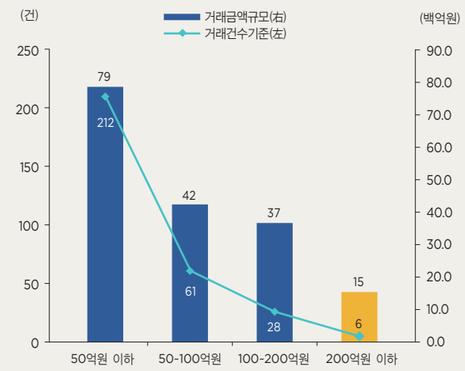
**자료** ㈜리얼티코리아

### 서울 중소형빌딩 거래금액 규모 추이[그림2]




**자료** ㈜리얼티코리아

### 2015년 2/4분기 서울중소형빌딩 금액대별 거래건수 및 거래금액 규모[그림3]




**자료** (주)리얼티코리아

> 강북상권이 강세를 보이는 이유는 근래 들어 소비자들이 특색 없는 프랜차이즈와 메이커집합상권보다는 문화와 이야기, 볼거리가 있는 특색 있는 상권으로 옮겨가고 있기 때문으로 판단된다. 여기에 더불어 관광객 수요 또한 몰리면서 더 활성화되는 양상을 보이고 있다.

북상권이라는 것이다. 강남권은 사당, 압구정과 테헤란로만이 각각 5, 9, 10위 안에 들어간 것으로 조사됐다.

강북상권이 강세를 보이는 이유는 근래 들어 소비자들이 특색 없는 프랜차이즈와 메이커집합상권보다는 문화와 이야기, 볼거리가 있는 특색 있는 상권으로 옮겨가고 있기 때문으로 판단된다. 여기에 더불어 관광객 수요 또한 몰리면서 더 활성화되는 양상을 보이고 있다.

또 하나의 투자수익률이 상위에 랭크된 상권들의 특징은 모두 광역상권으로 지역 배후상권들이 상대적으로 약세를 보이는 특징을 보이고 있다. 과거 서울과 경기를 잇는 병목상권으로 각광을 받던 영등포상권은 소유구조 및 필지형태가 복잡하고, 상권변화가 늦어져 노후화가 지속되면서 그 자리를 점점 사당역상권에 뺏기고 있는 것으로 판단된다. 일반적으로 투자자자들이 관심이 높은 강남대로, 서초, 이태원 상권은 각각 11~13위 순이었으며, 신사, 신촌, 건대입구는 각각 17, 20, 23위를 기록했다.

### 문화와 볼거리 등 특색있는 강북상권 수익률 높아

임대수익지표인 소득수익률이 높은 상권들을 살펴보면 상위 10위에 랭크된 상권 중 사당역상권을 제외하고는 모두 강북상권인 것으로 나타났다. 소득수익률이 높은 상권은 명동, 종로, 광화문, 사당, 홍대합정 순이었으며, 낮은 상권은 도산대로, 청담, 화곡, 잠실, 압구정 순으로 강남상권이 상당부분 포함된 것으로 나타났다. 명동상권이 소득수익률이 가장 높은 6.47% 수준을 보인 것은 다소 의외의 수치이나 명동상권이 관광수요증가에 따른 임대료상승반영이 지난해에 상당부분 진행된 것을 감안하면 어느 정도 이해할 수 있는 수치로 판단된다.

빌딩자산가치 상승지표인 자본수익률 상위 10위 상권에는 강남상권이 상당부분을 차지하는 것으로 나타났다. 자본수

### 서울 주요상권 상가 투자수익률 상위 순위[표1]

| 순위 | 상권명 | 소득 수익률 | 자본수익률 | 투자수익률 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 | 전체 | 4.37 | 1.85 | 6.22 |
| 1 | 홍대합정 | 5.42 | 3.78 | 9.18 |
| 2 | 명동 | 6.47 | 2.17 | 8.64 |
| 3 | 종로 | 6.18 | 2.02 | 8.21 |
| 4 | 공덕역 | 5.09 | 2.51 | 7.60 |
| 5 | 사당 | 5.64 | 1.62 | 7.26 |
| 6 | 광화문 | 6.02 | 1.24 | 7.25 |
| 7 | 서울역 | 5.39 | 1.66 | 7.05 |
| 8 | 혜화동 | 4.46 | 2.21 | 6.66 |
| 9 | 압구정 | 3.51 | 3.08 | 6.59 |
| 10 | 테헤란로 | 3.62 | 2.92 | 6.55 |

### 서울 주요상권 상가 투자수익률 하위 순위[표2]

| 순위 | 상권명 | 소득 수익률 | 자본수익률 | 투자수익률 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 | 전체 | 4.37 | 1.85 | 6.22 |
| 1 | 충무로 | 3.87 | 0.59 | 4.48 |
| 2 | 화곡 | 2.96 | 1.54 | 4.49 |
| 3 | 잠실 | 3.08 | 1.95 | 5.04 |
| 4 | 영등포 | 3.71 | 1.39 | 5.10 |
| 5 | 청량리 | 4.16 | 0.96 | 5.12 |
| 6 | 수유 | 4.62 | 0.55 | 5.17 |
| 7 | 목동 | 4.26 | 0.92 | 5.19 |
| 8 | 도산대로 | 2.67 | 2.74 | 5.42 |
| 9 | 동대문 | 4.11 | 1.32 | 5.43 |
| 10 | 장안동 | 4.46 | 1.00 | 5.47 |

### 서울 주요상권 상가 소득수익률 상위 순위[표3]

| 순위 | 상권명 | 소득 수익률 | 자본수익률 | 투자수익률 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 | 전체 | 4.37 | 1.85 | 6.22 |
| 1 | 명동 | 6.47 | 2.17 | 8.64 |
| 2 | 종로 | 6.18 | 2.02 | 8.21 |
| 3 | 광화문 | 6.02 | 1.24 | 7.25 |
| 4 | 사당 | 5.64 | 1.62 | 7.26 |
| 5 | 홍대합정 | 5.42 | 3.78 | 9.18 |
| 6 | 서울역 | 5.39 | 1.66 | 7.05 |
| 7 | 공덕역 | 5.09 | 2.51 | 7.60 |
| 8 | 수유 | 4.62 | 0.55 | 5.17 |
| 9 | 신촌 | 4.54 | 1.18 | 5.73 |
| 10 | 성신여대 | 4.54 | 1.52 | 6.08 |

### 서울 주요상권 상가 소득수익률 하위 순위[표4]

| 순위 | 상권명 | 소득 수익률 | 자본수익률 | 투자수익률 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 | 전체 | 4.37 | 1.85 | 6.22 |
| 1 | 도산대로 | 2.67 | 2.74 | 5.42 |
| 2 | 청담 | 2.96 | 2.75 | 5.71 |
| 3 | 화곡 | 2.96 | 1.54 | 4.49 |
| 4 | 잠실 | 3.08 | 1.95 | 5.04 |
| 5 | 압구정 | 3.51 | 3.08 | 6.59 |
| 6 | 건대입구 | 3.55 | 1.96 | 5.51 |
| 7 | 신사 | 3.61 | 2.48 | 6.09 |
| 8 | 테헤란로 | 3.62 | 2.92 | 6.55 |
| 9 | 영등포 | 3.71 | 1.39 | 5.10 |
| 10 | 충무로 | 3.87 | 0.59 | 4.48 |

### 서울 주요상권 상가 자본수익률 상위 순위[표5]

| 순위 | 상권명 | 소득 수익률 | 자본수익률 | 투자수익률 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 | 전체 | 4.37 | 1.85 | 6.22 |
| 1 | 홍대합정 | 5.42 | 3.78 | 9.18 |
| 2 | 압구정 | 3.51 | 3.08 | 6.59 |
| 3 | 테헤란로 | 3.62 | 2.92 | 6.55 |
| 4 | 청담 | 2.96 | 2.75 | 5.71 |
| 5 | 도산대로 | 2.67 | 2.74 | 5.42 |
| 6 | 공덕역 | 5.09 | 2.51 | 7.60 |
| 7 | 신사 | 3.61 | 2.48 | 6.09 |
| 8 | 강남대로 | 4.04 | 2.45 | 6.49 |
| 9 | 혜화동 | 4.46 | 2.21 | 6.66 |
| 10 | 명동 | 6.47 | 2.17 | 8.64 |

### 서울 주요상권 상가 자본수익률 하위 순위[표6]

| 순위 | 상권명 | 소득 수익률 | 자본수익률 | 투자수익률 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 | 전체 | 4.37 | 1.85 | 6.22 |
| 1 | 수유 | 4.62 | 0.55 | 5.17 |
| 2 | 충무로 | 3.87 | 0.59 | 4.48 |
| 3 | 목동 | 4.26 | 0.92 | 5.19 |
| 4 | 청량리 | 4.16 | 0.96 | 5.12 |
| 5 | 장안동 | 4.46 | 1.00 | 5.47 |
| 6 | 신촌 | 4.54 | 1.18 | 5.73 |
| 7 | 광화문 | 6.02 | 1.24 | 7.25 |
| 8 | 동대문 | 4.11 | 1.32 | 5.43 |
| 9 | 경희대 | 4.41 | 1.39 | 5.80 |
| 10 | 영등포 | 3.71 | 1.39 | 5.10 |

**자료** 국토교통부(2014.7.1~2015.6.30)

※ 본 자료는 3층 이상 서울 내 728개동(전국 2,331개동)에 대해 매 분기 국토교통부에서 한국감정원에 의뢰해 각 빌딩의 자산가치평가와 임대료조사를 통해 발표되는 자료임

익률이 높은 상권은 홍대합정, 압구정, 테헤란로, 청담, 도산대로 순으로 조사됐다.

강남지역은 대표적인 부유층상권이기 때문에 가격변동이 크게 반영되지는 않을 것이다. 하지만 장기침체가 지속되고 있는 상황에서 임대료 상승이 기반이 되지 않는다면 지속적인 자본수익률 상승이 이어지는 데는 어느 정도 부담으로 작용할 것으로 예상된다.

### summary

① 2015년 2사분기 현재 서울 중소형빌딩거래는 거래건수기준으로 지난 분기대비 58.2% 증가했다. 금액기준으로는 65.4% 증가했다.
② 투자수익률이 높은 서울 상위 10개 상권 중 8위까지가, 사당역상권을 제외하면 모두 강북상권이다.
③ 소득수익률이 높은 서울 상위 10개 상권은 사당역상권을 제외하고는 모두 강북상권이다.
④ 자본수익률이 높은 상권은 홍대합정, 압구정, 테헤란로, 청담, 도산대로 순으로 강남지역이 강세이다.