

Market Report

2024 4Q | NO.46

Contents

- 01 2024.4Q 부동산 ISSUE PART
- 02 [서울시] 중·소형 빌딩 시장동향
- 03 [서울시] 중·소형 빌딩 거래분석
- 04 [권역별] 중·소형 빌딩 거래분석
- 05 [서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석
- 06 중·소형 빌딩 수익률 분석
- 07 Hot place 거래사례 분석 [강남구]
- 08 24년도 거래사례 분석 [강남구, 투자실패사례]
- 09 24년도 거래사례 분석 [강남구, 투자성공사례]
- 10 [RK Research Reference Page]

[2024~2025년 중소형 빌딩 시장 분석 및 전망]

2024년 중소형 빌딩 시장은 금리 정책 변화와 경기 둔화의 영향을 받으며 점진적인 조정을 겪었다. 연초부터 이어진 글로벌 경제 불확실성과 국내 경기 둔화 속에서 투자자들은 신중한 접근을 택했으며, 시간이 지날수록 코어 자산(Core Asset)과 비핵심 지역 간의 차별화가 더욱 두드러졌다.

전반기에는 대출 금리 인하로 인해 거래량이 증가했으나, 하반기에는 한국은행이 기준금리를 추가로 인하했음에도 불구하고 정책적으로 대출 금리가 상승하면서 금융 비용 부담이 커졌다. 이에 따라 레버리지를 활용한 투자가 위축되었고, 거래량 감소로 이어졌다. 이러한 환경에서 대출 부담이 적고 안정적인 수익을 기대할 수 있는 코어 자산이 투자자들의 주목을 받았다.

강남·청담 지역은 프리미엄 상권으로 안정적인 흐름을 유지했으며, 성수·한남 지역은 체험형 상권 확장과 유동 인구 증가로 인해 지가 상승이 기대되는 지역으로 평가되었다. 홍대·연남 지역은 젊은 층의 꾸준한 유입으로 인해 수익형 부동산 투자처로 주목받았다. 반면, 비핵심 지역에서는 경기 둔화와 투자 심리 위축으로 가격 조정 압력이 커졌고, 거래 성사가 어려운 시장 환경이 지속되었다. 하지만 일부 저평가된 우량 매물과 급매 자산이 등장하면서 이를 기회로 활용하는 투자자들도 늘어났다.

2025년 한국은행은 기준금리를 3.00%에서 2.50~2.80% 수준으로 인하할 가능성이 높다. 이는 글로벌 경기 둔화, 국내 경제 성장 둔화, 소비 및 투자 위축 등에 따른 조치로 예상된다. 금리 정책 변화는 중소형 빌딩 시장에도 중요한 영향을 미칠 것이며, 이에 따라 시장 구조 또한 변화할 것으로 전망된다. 다만, 정책적으로 대출 금리가 상승할 경우 금융 비용 부담이 여전히 남아 있어 투자 환경이 완전히 개선되지는 않을 수 있다.

금리 인하로 인해 대출 부담이 완화될 가능성이 있지만, 경기 둔화가 지속되면서 기업과 개인의 차입 부담이 증가해 신중한 투자 기조는 유지될 것으로 보인다. 이에 따라 안정적인 임대 수익을 기대할 수 있는 코어 자산(Core Asset)이 주목받을 것으로 예상되며, 동시에 시세 차익을 기대할 수 있는 급매 자산이나 저렴한 호가의 우량 매물에 대한 관심도 높아질 가능성이 크다.

시장 양극화는 더욱 심화될 것으로 전망된다. 강남·청담과 같은 코어 자산(Core Asset)은 입지 경쟁력과 안정적인 임대 수익으로 인해 지속적인 투자 선호도가 높을 것으로 예상된다. 성수·한남 지역은 프라임 자산(Prime Asset)으로서 체험형 상권 확장과 유동 인구 증가로 인해 지가 상승이 기대되며, 홍대·연남 지역은 젊은 층의 꾸준한 유입으로 인해 수익형 부동산으로 주목받고 있다. 반면, 비핵심 지역에서는 투자 심리 위축으로 가격 조정 압력이 커질 가능성이 높아 신중한 접근이 필요하다. 하지만, 시장 조정기에 등장하는 저평가된 우량 매물과 급매 호가 자산을 선별하여 투자할 경우 장기적인 수익을 기대할 기회로 작용할 수 있다.

2025년은 소규모 수익형 부동산 시장(코마빌딩, 중소형 상가)이 다시 활력을 찾는 전환점이 될 가능성이 높다.

금리 인하는 대출 부담을 완화하는 효과를 가져올 수 있지만, 인하 폭이 제한적일 경우 시장 회복 속도는 점진적일 것으로 예상된다. 이에 따라 투자자들은 금리 변동 뿐만 아니라 대출 규제(LTV, DSR) 완화 여부를 함께 고려해야 한다. 2025년 중소형 빌딩 시장은 금리 인하 기대감과 경기 둔화라는 상반된 요인이 혼재된 시장 속에서 신중한 접근이 필수적인 한 해가 될 것이다. 코어 자산(Core Asset)과 프라임 자산(Prime Asset)은 여전히 투자 매력도가 높을 것으로 예상되지만, 비핵심 지역의 경우 투자 부담이 가중될 가능성이 있어 선별적인 투자 전략이 요구된다.

다만, 시장 조정기에 나타나는 급매 호가 자산과 저평가된 매물을 선별하여 투자한다면 장기적인 수익을 기대할 수 있는 기회가 될 것이다. 금리 정책과 정부의 부동산 규제 변화 등을 면밀히 모니터링하면서 전략적인 투자 결정을 내리는 것이 무엇보다 중요한 시점이다.

[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향



서울시 총 거래건수

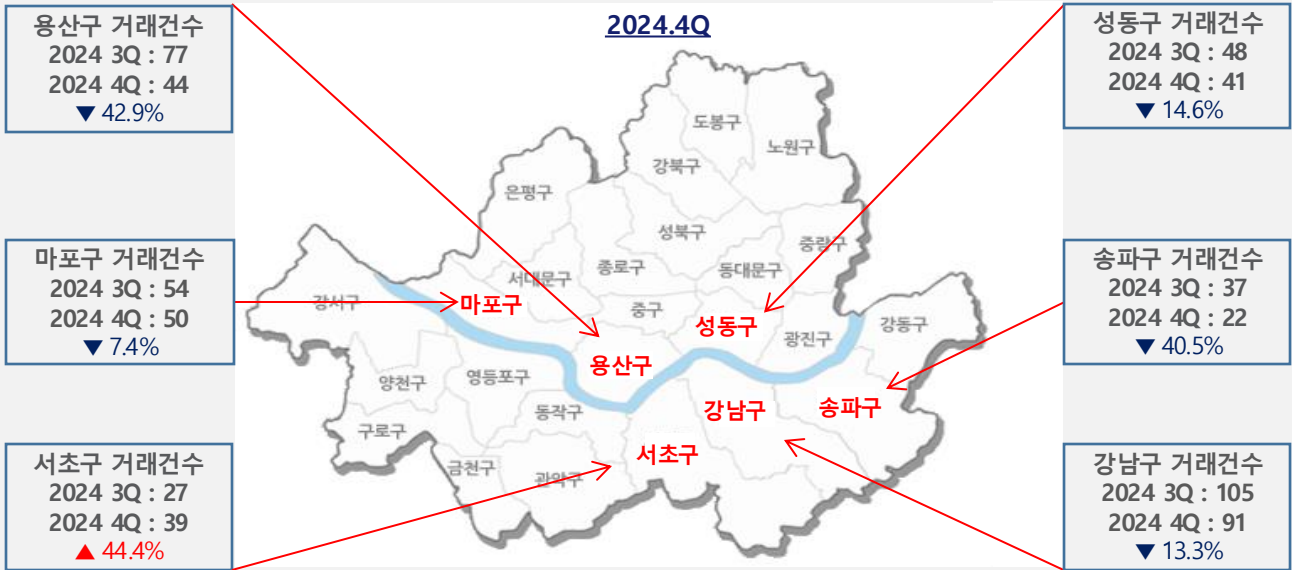
655 건 ▼ 18.2% (전분기 대비)

서울시 총 거래규모

4조 7,087억 원 ▼ 6.9% (전분기 대비)

평균(임대) 수익률	기준금리	국고채(3년물)	회사채(3년물)
3.23% ▼ 0.04%p	3.00% (▼ 0.25%p)	2.86% ▼ 0.01%p	3.43% ▼ 0.02%p

* (임대)수익률 = 연간임대료 / 매매가격 (거래당시)



2024년 4분기 중·소형 빌딩의 거래량은 총 655건으로 전년동기(2023년 4분기 504건) 대비 29.9% 증가, 전분기(2024년 3분기 801건) 대비 18.2% 감소하였다. 중·소형 빌딩의 거래규모는 총 4조 7,087억원으로 전년동기(2023년 4분기 3조 857억) 대비 52.6% 증가, 전분기(2024년 3분기 5조 581억) 대비 6.9% 감소하였다. 거래 규모별 거래에서 전분기 대비 50억 미만은 19.8% 감소, 50억 이상 100억 미만은 10.9% 감소, 100억 이상 200억 미만은 33.7% 감소로 가장 높은 감소율로 조사되었고, 반면 200억 이상은 16.7%로 증가하였다.

주요 권역 중 거래량이 가장 많은 곳은 '강남구'로 91건이 거래되며 중소형빌딩 거래시장을 주도하고 있다. 전년동기(2023년 4분기 66건) 대비 37.9% 증가하였고 전분기(2024년 3분기 105건) 대비 13.3% 감소하였다. 전분기 대비 거래 증가율이 유일하게 증가한 지역은 '서초구'로 전분기(2024년 3분기 27건) 대비 44.4% 증가한 39건으로 조사되었다. RDB(리얼코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사한 내용에 따르면 2024년 4분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 67.2%, 수익형(임대수익 목적) 24.3%, 사용형(직접사용 목적) 8.5%의 비중으로 조사되었다.

조사 결과, 대출금리에 민감한 수익형과 사용형 거래 비중은 감소한 반면, 상대적으로 대출 의존도가 낮고 자본(Equity) 비중이 높은 시세차익 목적의 투자형 거래는 증가한 것으로 나타났다. 이는 주로 우량 입지(Core) 자산이나 급매성 저가 매물에 대한 투자 성향으로 볼 수 있으며, 안정적인 임대 수익보다는 중·장기적인 가치 상승을 기대하는 투자 패턴이 두드러진 것으로 해석된다.

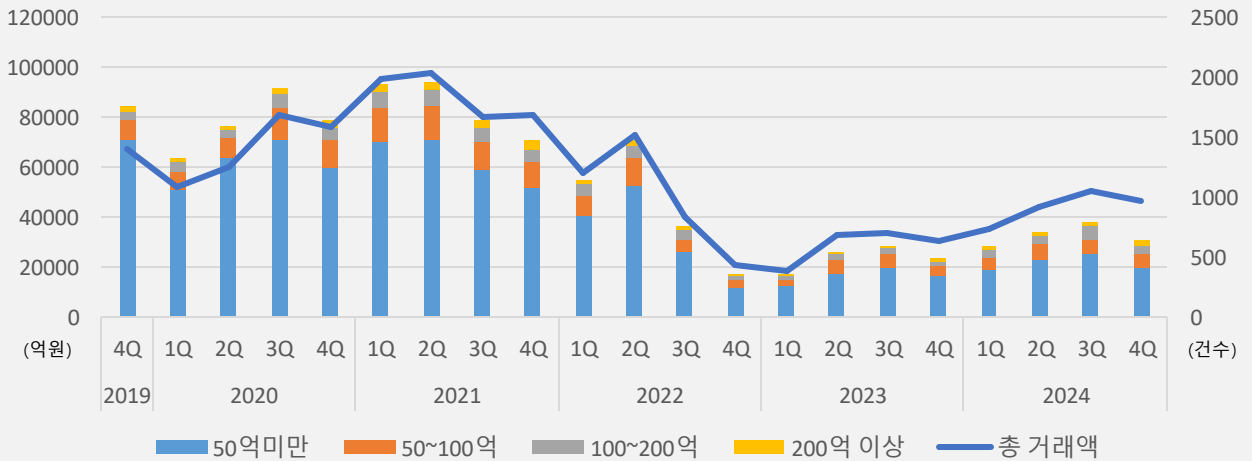
거래량을 살펴보면 2023년 1분기에 최저점을 기록한 이후 증가세를 보였으나, 2024년 4분기에는 다시 감소한 것으로 나타났다. 이는 대출 의존도가 높은 중·소형 빌딩 투자자들에게 대출금리 상승이 직접적인 영향을 미쳤기 때문으로 해석된다. 특히, 자금 조달 부담이 커지면서 시장 진입을 망설이는 투자자들이 늘어나 거래 감소로 이어진 것으로 판단된다.

대출금리 상승으로 인해 투자자들의 시장 진입이 위축된 가운데, 보유 부담이 커진 소유주들의 빌딩 매각 사례가 증가했다. 특히, 임대수익이 낮거나 공실률이 높은 건물의 매물이 많아지며 가격 조정이 이뤄지는 모습이 나타났다. 반면, 안정적인 임대 수익을 기대할 수 있는 빌딩투자에는 여전히 높은 관심을 받으며 꾸준한 거래가 이어졌다.

이에 따라 투자자들은 리스크를 최소화하기 위해 안정적인 입지와 지속적인 임대 수익이 가능한 자산에 집중할 가능성이 높으며, 핵심 상권 내 우량 빌딩을 둘러싼 경쟁은 더욱 치열해질 것으로 예상된다.

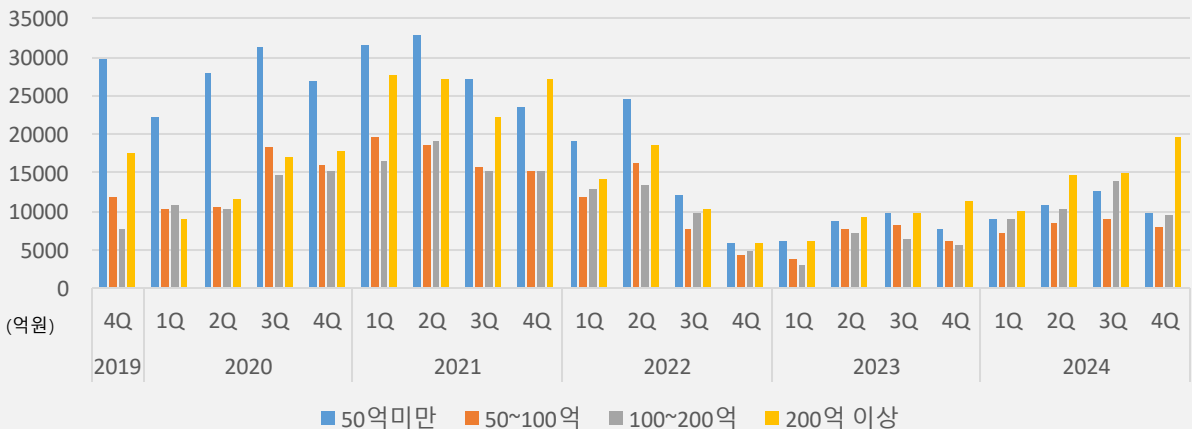
서울시 거래(건수)추이

자료출처: 국토교통부



서울시 거래(규모) 추이

자료출처: 국토교통부



[권역별] 중·소형 빌딩 거래분석



2024년 4분기 주요권역 중 거래건수가 가장 많은 곳은 '강남구'로 91건이 거래 되었으며, '마포구' 50건, '용산구' 44건, '성동구' 41건, '서초구' 39건, '송파구' 22건 순으로 조사되었다.

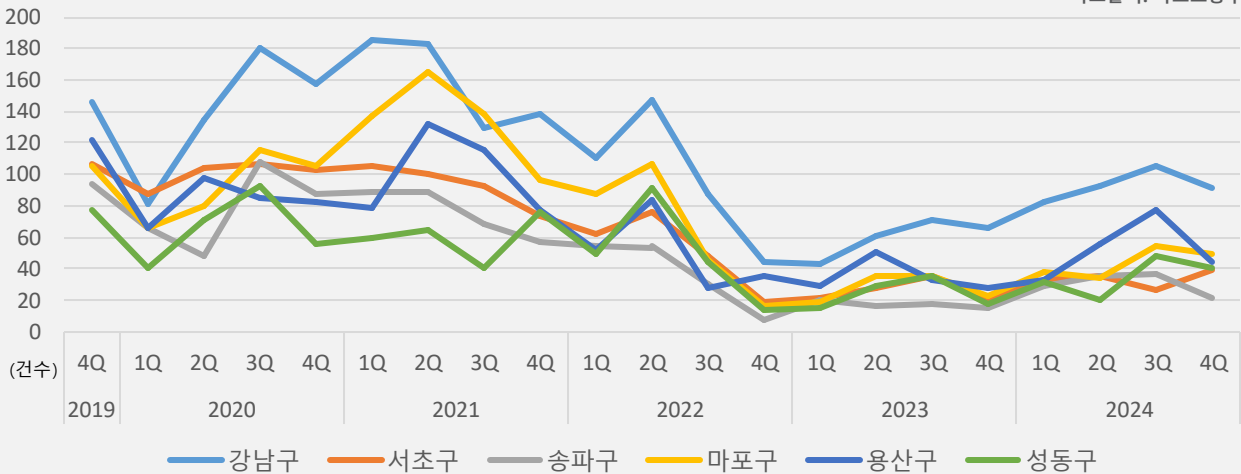
거래량 가장 많은 '강남구'의 거래건수는 전분기 대비 13.3%(105건 -> 91건) 감소하였으며, 전년동기 대비 37.9%(66건 -> 91건) 증가하였다. 전분기 대비 증가율이 가장 높은 곳은 '서초구'로 44.4%(27건 -> 39건) 증가한 것으로 조사되었다. 이는 오피스 수요가 증가하며 상대적으로 강남구의 높은 호가에 민감한 중·소형 빌딩의 투자수요가 상대적으로 호가가 낮은 서초구로 옮겨간 것으로 풀이된다.

'용산구'의 경우 전분기 대비 42.9%(77건 -> 44건) 감소하였다. 이는 핵심권역에서 거래건수가 가장 많은 강남구에 투자수요가 집중되면서 상대적으로 밀려 거래량이 감소한 것으로 해석된다. 다만 강남구의 합리적인 매물이 희소해지고, 호가가 높아진다면 다시 강남구 이외 지역으로 투자자들의 시야가 넓어질 것으로 예상된다.

주요 투자지역인 '강남3구', '마용성' 6개 구의 거래규모는 3조 957억으로, 서울시 전체 거래규모인 4조 7,087억의 65.7%의 비중을 차지한다. 전년동기 대비 7.5% (58.2% -> 65.7%) 증가 하였으며, 이는 주요권역으로 투자가 보다 집중되고 있는 것으로 해석된다.

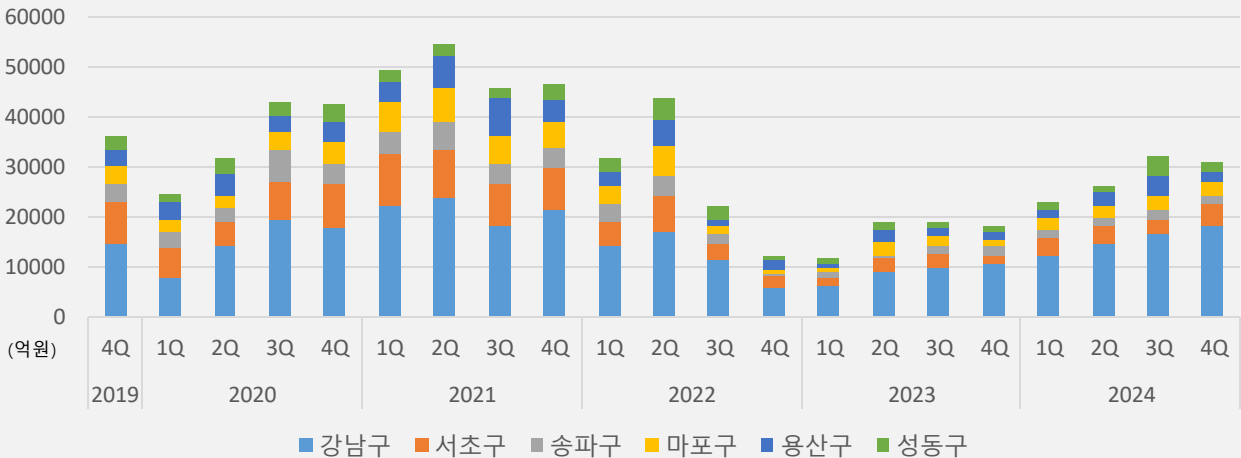
권역별 거래건수

자료출처: 국토교통부



권역별 거래규모

자료출처: 국토교통부



[서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석



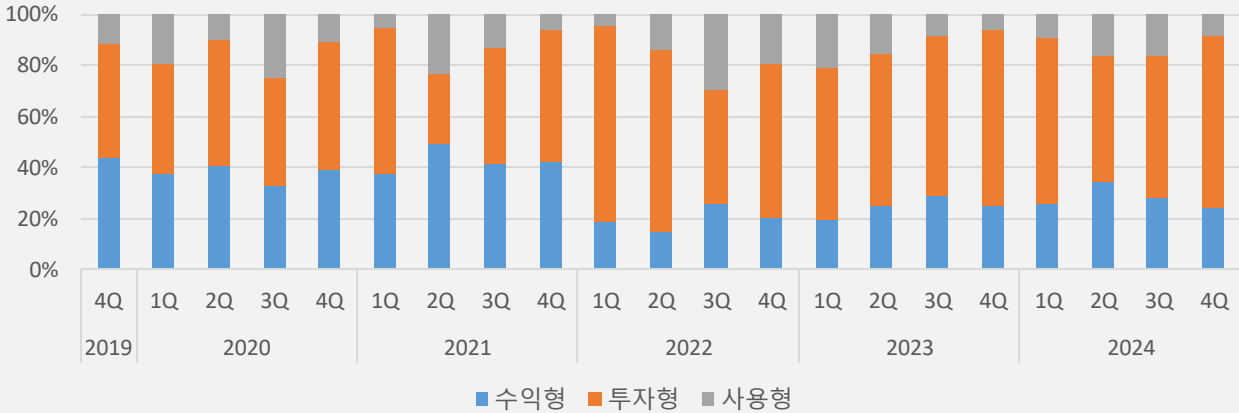
RDB(리얼코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사 결과 2024년 4분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 67.2%, 수익형(임대수익 목적) 24.3% 사육형(직접사용 목적) 8.5%의 비중으로 조사되었다.

'투자형'의 거래는 전체 비중의 67.2%로 전분기 대비 11.9%p 증가하였다. 이는 고금리 기조에 가격조정이 이뤄진 급매성 저가 매물들이 시세차익 목적의 투자자들이 유입되며 비율이 증가한 것으로 해석된다. '수익형'의 거래는 전체 비중의 24%로 전분기 대비 4%p 감소하였다. 이는 '투자형'에 비해 상대적으로 대출 의존도가 높은 '수익형' 이 시장가격 조정에도 불구하고 장기적인 경기침체 속에 임대료 상승의 한계와 공실률의 증가로 인해 거래량이 감소한 것으로 판단된다.

2024년 4분기 중·소형 빌딩 시장의 매입 주체는 법인이 86.2%, 개인이 13.8%로 조사되었으며, 법인의 매입 비율은 최근 5년간 꾸준히 유지되고 있다. 신규 법인은 개인보다 높은 금리를 적용 받는 경우도 있으나, 상업용 부동산 매입 시 RTI 적용 차이로 인해 대출 한도를 높이려는 개인 투자자들이 법인 형태로 매입하는 추세가 지속되고 있다.

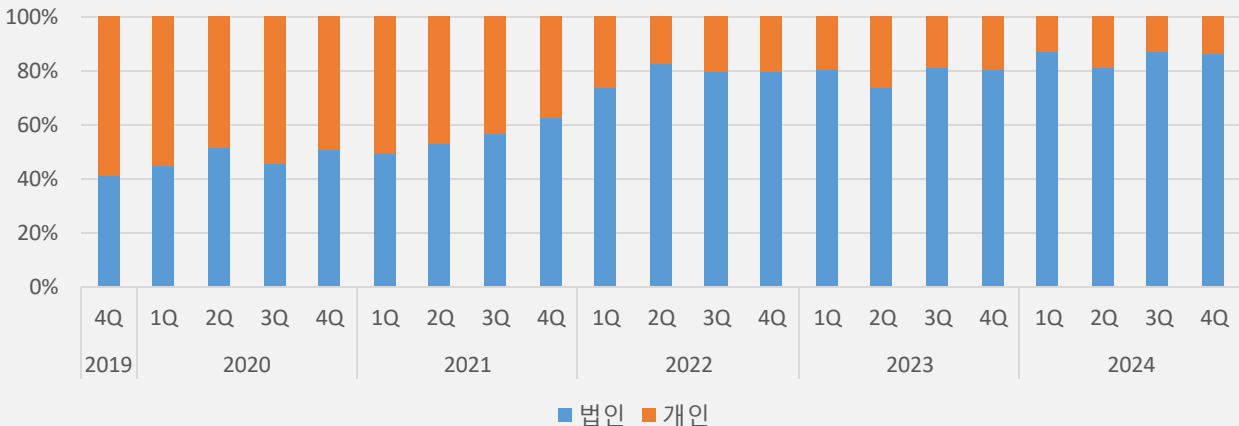
자산유형별 비율

자료출처: RDB



매입주체별 비율

자료출처: RDB



RDB(리얼코리아데이터베이스)를 기반으로 조사한 내용에 따르면 2024년 4분기 서울시 중·소형빌딩의 수익률은 전 분기 대비 0.04%p 하락한 3.23%로 조사 되었다. 전년동기 대비 0.41%p가 상승 하였으며, 5년 평균(2.88%) 대비 높게 형성되었다. 국고채는 2.86%로 전년동기(3.35%) 대비 0.49%p 하락하였으며, 회사채는 3.43%로 전년동기(4.08%) 대비 0.65%p 하락하고 기준금리가 인하되면서 크게 변동되었다.

‘수익률 추이’ 그래프를 보면, 2022년 3분기 기준금리가 급등하면서 ‘국고채’, ‘회사채’ 금리도 동반 상승했고, 이에 따라 중 소형 빌딩 거래량이 급감하는 모습을 보였다. 이는 기준금리와 부동산 거래량 간의 역상관관계를 보여주는 대표적인 사례이다.

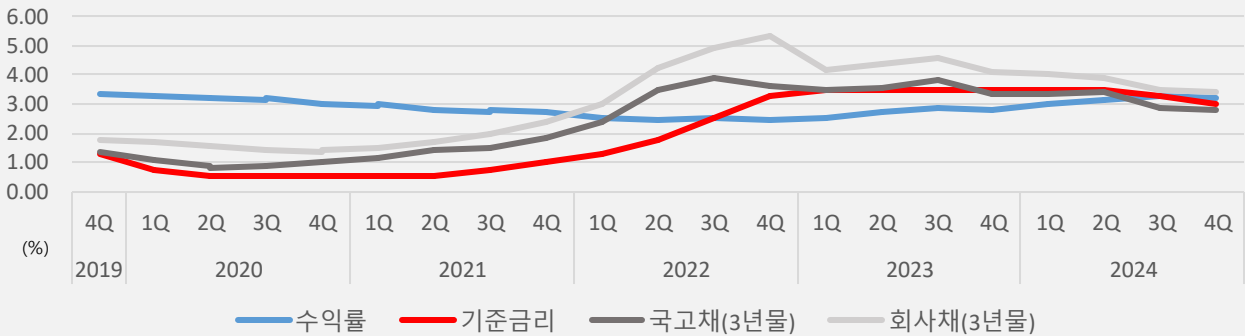
2024년 4분기에도 여전히 기준금리가 높은 수준을 유지하며, 중·소형 빌딩 수익률 역시 작년 대비 상승했다. 이는 대출금리 상승으로 인해 대출 의존도가 높은 투자자들의 시장 진입이 어려워졌고, 대신 안정적인 임대 수익을 기대하는 투자 수요가 유입된 결과로 해석된다.

또한, 이번 4분기에는 기준금리가 하락했음에도 불구하고, 부동산 대출 정책의 영향으로 대출금리가 하락하지 않고 오히려 상승하면서 시장 유동성이 더욱 위축되었다. 일반적으로 기준금리 인하는 부동산 투자 활성화 요인이지만, 대출금리 상승으로 인해 기대수익률이 높아지면서 투자 부담이 가중되었고, 결국 거래량 감소로 이어졌다.

따라서, 향후 부동산 시장은 부동산 정책에 따른 대출금리 변동과 그에 따른 기대수익률 변화에 영향을 받을 전망이다. 대출금리가 상승하면 기대수익률도 높아지며 거래가 위축될 가능성이 크고, 반대로 하락하면 투자 심리가 회복될 가능성이 크다.

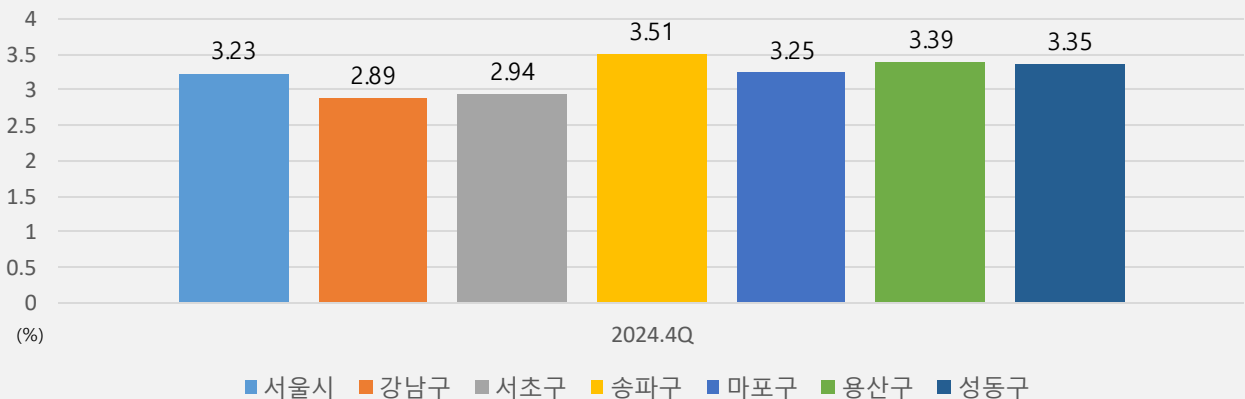
수익률 추이

자료출처: RDB, e-나라지표



2024.4Q 주요권역 수익률

자료출처: RDB



*(임대)수익률 = 연간 임대료 / 매매가격 (거래당시)

[강남구 2024.1Q~ 2024.4Q 매매사례 분석 결과]

1000억 미만 중.소형 빌딩 총 거래 건수 302건 / 대지 3.3m² 평균 매매 금액 약 **16,618만원**

접도 폭 **12m 미만** 도로 거래건수 221건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 **15,127만원**

접도 폭 **12m 이상** 도로 거래건수 81건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 **20,685만원**

시세

해당 기간 강남구 지역의 전체 거래 건수는 총 302건 (집합건물, 지분거래 제외) 거래 되었으며, 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액은 약 16,618만원 수준에 거래 되었다. 이 중 12m 이상 도로를 접한 건물의 거래는 81건 거래 되었으며 평당 20,685만원에 거래 되었으며 12m 미만 도로를 접한 건물의 거래 건수는 81건이며 대지 3.3m² 당 평균 매매금액은 약 15,127만원에 거래되었다.

거래 건수 추이

거래 건수는 2021년에 400건으로 가장 많았으며 2022년도에 242건으로 감소, 2023년도에 181건으로 대폭 감소하였다. 2024년도에는 2023년도에 적체되었던 급매물이 소화되며 거래건수가 121건 증가하였으며 302건이 거래되었다.

대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 추이

2020년 상승장 초입 당시 대지 3.3m²당 평균 매매 금액은 10,923만 원이었으며, 상승장 막바지였던 2022년에는 15,005만 원, 2024년에는 16,618만 원으로 확인되었다.

2024년의 대지 3.3m²당 평균 매매 금액은 2022년 대비 약 10% 이상 상승한 것으로 나타나지만, 이는 단순 가격 비교만으로 해석하기에는 한계가 있다. 2020~2022년의 시장 호황기에는 입지가 다소 떨어지더라도 가격이 적정하거나 수익성이 확보되는 경우 거래가 이루어졌으며, 상대적으로 입지가 좋지 않은 건물들의 거래 비중이 높아 평균 매매가격이 낮게 형성된 것으로 분석된다.

반면, 2024년에는 공실률 증가로 인해 입지가 낮은 건물의 수요가 감소한 반면, 호황기에는 시장에 나오기 어려웠던 우수한 입지의 건물들이 거래되면서 전체적인 평당 매매 가격이 상승한 것으로 보인다.

2024년 강남구 빌딩투자 트렌드

최근 빌딩 시장에서는 입지에 따른 양극화 현상이 두드러지고 있다.

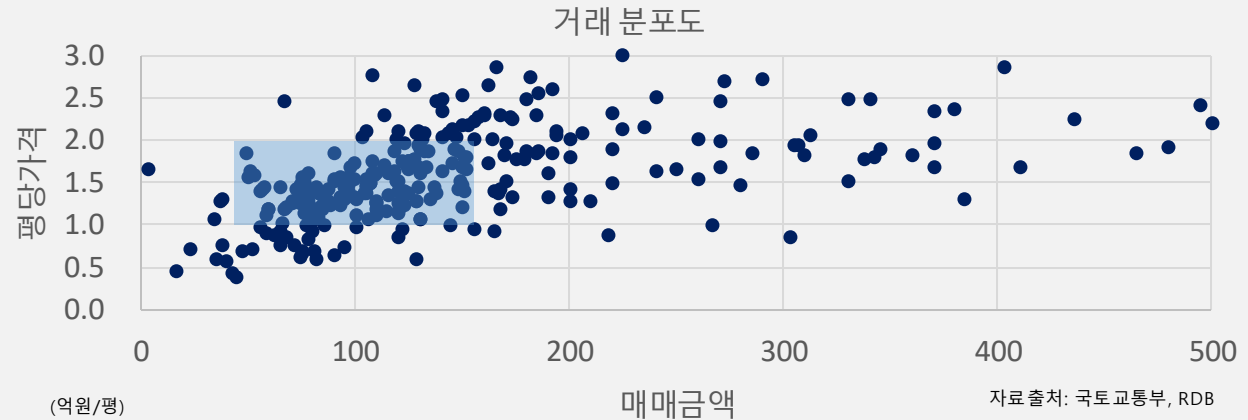
상권이 약하거나 입지 조건이 부족한 건물은 10~20% 이상 가격이 조정되고 있음에도 불구하고 거래가 원활하지 않은 반면, 우량 입지에 위치한 건물은 여전히 높은 수요를 유지하며 일부는 신고가를 경신하고 있다.

현재 빌딩 시장에서 나타나는 이러한 변화는 투자자들의 가치 평가 기준이 변화하고 있음을 의미한다.

경기 둔화로 인한 공실률 증가와 시세 변동성이 커지면서 투자자들은 변하지 않는 요소인 입지를 가장 중요한 평가 기준으로 삼고 있다. 단기 시세 차익을 쉽게 기대하기 어려운 시장이기 때문에 장기적인 수익성과 안정성을 고려하는 투자 전략이 필요하며 이로 인해서 입지의 중요성이 더욱 강조될 전망이다.

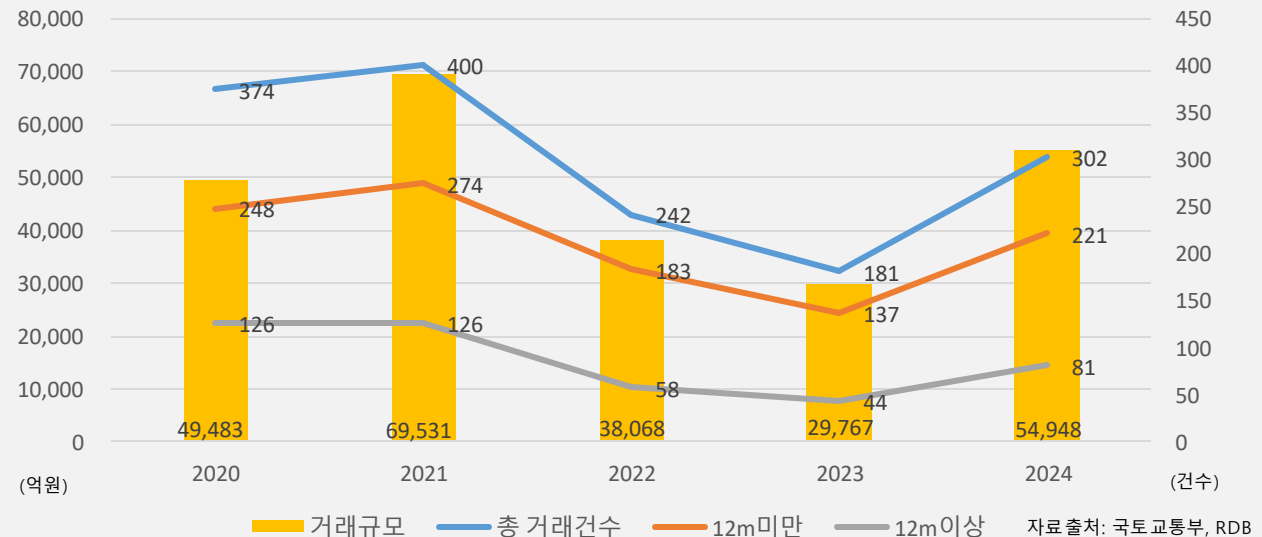
[강남구 거래분포도] 2024.1Q~ 2024.4Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도

아래 거래 분포도는 2024년 1월 1일부터 12월 31일까지 강남구 지역에서 이루어진 매매 사례를 조사한 자료이다. 거래 분포도를 보면 강남구 전체거래 건수 302건 중 50억에서 150억 사이의 중소형 빌딩 거래가 173건으로 약 57%를 차지했다. 대지 평당 단가는 1억원에서 1억5천만원 사이의 거래가 132건, 1억5천만원에서 2억원 사이의 거래가 83건으로 전체 거래의 약 71%를 구성하는 것으로 나타났다. 이를 종합하면, 거래금액 100억 내외, 대지 평수 70평 수준의 이면 도로 건물이 가장 활발하게 거래되고 있음을 확인 할 수 있다. 이는 강남에서 해당 규모의 건물 공급이 가장 많고, 약 30억 원의 자본을 활용해 대출을 통해 매입할 수 있는 수준이기 때문에 수요가 집중된 것으로 판단된다.



[강남구 연도별 거래건수/거래규모] (12m 미만 이면 도로 / 12m 이상 도로)

2023년 강남 지역의 거래 건수는 181건으로 최저점을 기록하며, 가격이 조정된 매물들이 시장에 대거 출회되었다. 이후 2024년 상반기에는 시중은행의 기준금리 인하 기대감과 함께 대출 금리가 3% 초중반대로 형성되면서, 조정된 가격의 매물들이 빠르게 소진되어 거래량이 증가하는 모습을 보였다. 2024년 3분기까지 거래가 활성화되었으나, 4분기에 들어서면서 대내외 변수로 인해 시장 금리가 상당히 상승하였으며, 연말에는 비상계엄 사태 등의 요인으로 매수자들의 불안감이 커지면서 거래가 감소하는 모습을 보였다. 그럼에도 불구하고 2024년 총 거래량은 2023년 대비 66% 이상 증가한 302건을 기록하였다. 매수자들은 대출금리가 낮아질 것을 기대하고 있으며 최근 비상계엄 사태로 인한 불안감도 점차 완화되고 있기 때문에 2025년에도 이러한 거래 회복세가 유지될 것으로 전망된다.



24년도 거래사례 분석 [강남구, 투자실패사례]



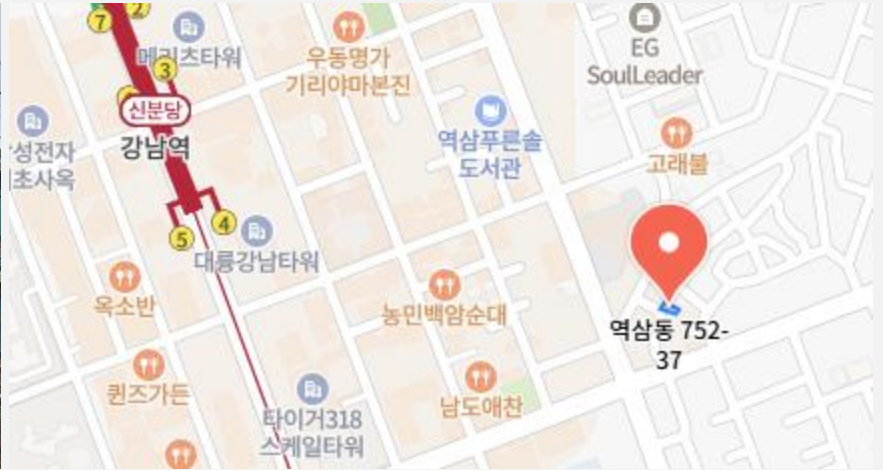
[1번 사례] 투자실패사례_가로수길 꼬마빌딩



대지: 109.90m²[33.24PY] / 연면적: 230.15m²[69.62PY]
 매매금액: 525,000만원 [토지 평당 매매가격: 15,794만원] 거래일: 2024.10.16
 히스토리: 2022년 05월 57억에 매입하였던 건물이었으나 원가에서 손해보고 매각

“ 매도인은 2022년 5월, 빌딩시장 호황기가 끝나가며 가로수길 상권의 가격 조정이 시작되기 직전에 43억원의 대출을 이용해 57억에 본 건물을 매입하였음. 가로수길 상권에서 50억대로 투자할 수 있다는 희소성은 있었지만 위치 대비 너무 비싼 단가에 매입을 하였으며 대지 및 층당 면적이 너무 작아서 활용성이 낮았고, 상권의 침체로 인해 큰 손해를 보았음. 매입 시 취득비용과 보유기간 금융비용을 고려하면 약 10억 이상 손해 본 매각 사례 ”

[2번 사례] 투자실패사례_역삼동 꼬마빌딩



대지: 103.20m²[31.22PY] / 연면적: 163.51m²[49.46PY]
 매매금액: 226,000만원 [토지 평당 매매가격: 7,239만원] 거래일: 2024.09.22
 히스토리: 2022년 4월 26억2천만원에 기존주택에서 용도변경하여 매입하였던 건물이었으나 원가에서 손해보고 매각

“ 매도인은 2022년 4월, 20억원의 대출을 이용해 26억2천만원에 본 건물을 매입하였음. 임차수가 적은 좁은 골목길에 위치한 건물이며 도로와 접한 면이 아주 적은 필지로 큰 물리적 단점이 있는 건물. 작은 층별 면적과 근린생활시설로 용도변경을 하였으나 기존 주택구조로 인하여 내부공간 활용성 또한 매우 떨어져서 시세차익을 보지 못하고 크게 손해보고 매각을 한 것으로 파악 되는 사례 ”

24년도 거래사례 분석 [강남구, 투자성공사례]



[3번 사례] 투자성공사례_도산공원 코너 빌딩



대지: 248.10m²[75.05PY] / 연면적: 243.14m²[73.55PY]

매매금액: 2,250,000만원 [토지 평당 매매가격: 29,980만원] 거래일: 2024.07.11

히스토리: 2022년 04월 173억에 매입하였던 건물, 2년 만에 큰 시세차익을 보고 재매각 성공한 사례

“ 매도인은 22년 4월, 124억원의 대출을 이용해 본 건물을 173억에 매입하였음
당시 적정 시세로 매입하였으며 건물 면적이 73평에 불과해 임대수익은 크지 않았을 것이라고 예상 됨.
하지만 도산공원, 로데오 상권 내에서도 좋은 입지조건을 갖추고 있었으며, 바로 인근에 위치한 신사동 649-8번지
건물을 아이아이컴바인드에서 평당 3억5천만원에 매입하면서 인근 시세가 오르며 거래된 사례. ”

[4번 사례] 투자성공사례_대치동 대로변 학원가 빌딩



대지: 464.20m²[140.42PY] / 연면적: 1,857.09m²[561.77PY]

매매금액: 4,030,000만원 [토지 평당 매매가격: 28,700만원] 거래일: 2024.07.19

히스토리: 2022년 10월에 300억에 매입한 건물, 2년도 안되어서 100억 이상의 시세차익을 보고 매각한 사례

“ 매도인은 2022년 10월, 300억에 본 건물을 매입하였음, 당시 수익률은 2% 초반 대로 높지 않았으나 좋은
입지조건을 고려해 매입 하였음. 이후 의대증원 이슈로 대치동 상권의 학원 수요가 증가하고 임대료가 상승하면서
2024년 7월, 해당 지역 시세보다 다소 높은 403억원에 매각하였음. 좋은 입지의 건물이라면 빌딩 거래가 어려운
시기에도 시세보다 높은 가격에 매각할 수 있다는 점을 보여주는 좋은 사례. ”

조사개요

- 지 역:** 서울시 전 지역(총 25구) 주요 투자지역 (강남구,서초구,송파구,마포구,용산구,성동구)
- 대 상:** 상업/업무
- 조 사 방 법:** 국토교통부 실거래가 공개시스템
RealtyKorea Data Base (총 122,067건) 자료 중 약 21,925건의 매각자료 분석
- 조 사 내 용:** 2024년 4Q 부동산 ISSUE
중·소형 빌딩 거래분석
매입 유형별, 주체별 비율
중·소형 빌딩 거래 수익률분석
Hot place 거래사례 분석 [강남구]
24년도 거래사례 분석 [강남구, 투자 실패/성공 사례]

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

- 빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩 (대지면적 100m²이상, 연면적 10,000m² 미만, 거래규모 10~1,000억)
- 자산 유형별:** 임대수익 목적의 "수익형", 시세차익 및 개발 목적의 "투자형", 직접사용 목적의 "사옥형"
- 매입 유형별:** 개인/ 법인
- 투자 규모별:** 50억 미만/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중·소형 빌딩 기준, 10~1,000억)

※ 유의 사항: 매각 데이터는 RDB(RealtyKorea Data Base)와 실거래가 공개시스템에 신고된 사례를 개별적인 전수 조사를 통하여 확인됨. 이러한 작업의 특성 상, 데이터의 원시적 누락 및 시간 차에 따른 매각여부의 뒤늦은 반영이 불가피하여 데이터 취합 시점의 거래량 및 거래규모는 추후 업데이트 시 변화할 가능성이 있음.

***조사 대상 제외 내용**

- 집합건물/지분거래 제외



REALTYKOREA

Realty Korea Co., Ltd
#805, 801, Seolleung-Ro, Gangnam-Gu
Seoul, 06019, Republic of Korea
Tel : 02.512.8277
Fax : 02.512.7377
www.rkasset.co.kr

* 본 리포트의 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사는 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성 및 완전성을 보장할 수 없으며, 어떠한 경우에도 그 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없음을 알려드립니다. 최종 의사결정은 투자자의 판단에 달려 있음을 알려 드립니다.