

Market Report

2025 1Q | NO.47

Contents

- 01 2025.1Q 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 1 [연남동]
- 08 Hot place 거래사례 분석 2 [연남동]
- 09 Hot place 거래사례 분석 3 [연남동]
- 10 [RK Research Reference Page]

[금리 인하의 신호, 상업용부동산이 반응한다.]

2025년 2월, 한국은행은 기준금리를 인하하며 연 2.75%의 시대를 열었다.

이는 단순한 0.25%포인트라는 수치 너머, 이번 금리 인하는 자산시장 전반에 구조적 변화를 예고한다.

긴축의 막이 내리고 완화의 막이 오른, 자산시장 전반에 대한 구조적 전환의 신호탄이다. 다시 2%대로 돌아온 금리는 자산시장, 특히 상업용부동산에 있어 본질적인 변화를 뜻한다. 현금흐름 기반 자산의 재평가 시점이 도래한 것이다.

이번 금리 인하는 단순한 수치 조정이 아니다. 미국과의 무역 갈등, 원화 약세 그리고 정치적 불확실성 등 복합적이고 중첩된 요인들이 시장을 압박하는 가운데 이뤄졌다. 이에 한국은행은 2025년 경제성장률 전망치를 기존 1.9%에서 1.5%로 하향 조정하며, 금리 인하를 통한 선제적 경기 대응의 필요성을 강조했다.

하지만 이번 조치가 주는 신호는 단기적인 부양 효과를 넘어선다. 기준금리는 단순히 자금 조달 비용 이상의 의미를 갖는다. 자산의 현재 가치를 결정하는 핵심 요소이자, 투자 심리에 직접적인 영향을 주는 나침반과도 같다. 시장은 이제 저금리를 전제로 한 새로운 투자 전략을 짜야 할 시점이다.

금리 인하와 함께 그동안 위축됐던 상업용부동산 시장이 다시 움직이기 시작했다. 특히 업무용 빌딩에 대한 해외 자금의 관심이 다시 높아지고 있다. 2023~2024년 고금리 기조 아래 눌려 있던 자산 가격이 회복 조짐을 보이면서, 투자자들은 시장의 반등 속도를 예의주시하고 있다.

업무용부동산의 기본적인 강점은 여전히 유효하다. 서울 핵심 권역인 강남, 광화문, 여의도 등을 중심으로 공실률은 3% 안팎을 유지하고 있으며, 꾸준한 임차 수요가 이어지고 있다. 친환경 요소와 유연근무 트렌드가 확산되면서, 관련 인증을 갖춘 고급 건물은 임대료에 프리미엄이 붙는 구조로 변화하고 있다.

무엇보다 금리가 낮아질수록 자산 수익률은 자연스럽게 낮아지며, 이는 자산 가치의 상승 압력으로 이어진다. 단순히 임대료가 오르는 수준이 아니라, 구조적인 가치 재평가가 진행되고 있는 것이다.

올해 상업용부동산에 대한 투자 비중은 유지되거나 오히려 확대될 가능성이 높다.

저금리 환경에서는 예측 가능한 수익을 제공할 수 있는 자산이 제한적인데, 그 중에서도 상업용부동산은 수익성과 안정성 측면에서 우수하다는 평가를 받고 있다. 특히 현금흐름이 강한 자산, 입지가 검증된 핵심지역 자산, 금리변화에 대응 가능한 자산이 다시 시장의 중심으로 부상하고 있다.

이제 중요한 것은 방향성이다.

금리 인하는 단기적인 반등을 만들어낼 수 있지만, 그 효과는 전략적 접근이 있을 때 비로소 극대화된다. 시장은 회복세에 진입하고 있지만, 여전히 리스크 요인은 남아 있다. 따라서 지금 필요한 것은 낙관이 아닌 전략이다. 분석, 판단, 그리고 실행. 이 셋이 기회를 현실로 만든다.

2025년 상업용부동산 시장은 안정 속 성장이라는 흐름 속에서 다시 한 번 투자자들에게 기회를 제공하고 있다. 그러나 이 기회는 창이 얼마나 오래 열려 있을지는 누구도 장담할 수 없다. 지금은 깊이 보고, 빠르게 움직여야 할 시점이다.

구조적인 전환 흐름을 읽고, 먼저 움직인 자만이 다음 시장의 주도권을 질 수 있다.

[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향



서울시 총 거래건수

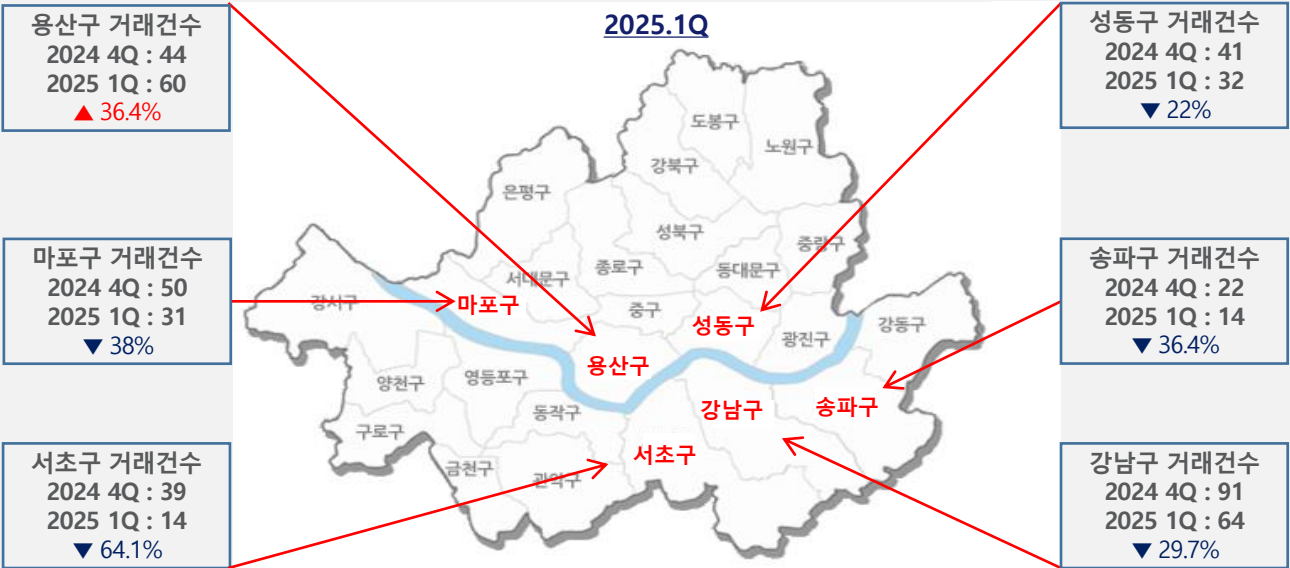
593 건 ▼ 9.5% (전분기대비)

서울시 총 거래규모

2조 9,213억원 ▼ 38% (전분기대비)

평균(임대) 수익률	기준금리	국고채(3년물)	회사채(3년물)
3.38% ▲ 0.15%p	2.75% (▼ 0.25%p)	2.61% ▼ 0.25%p	3.21% ▼ 0.22%p

* (임대)수익률 = 연간임대료 / 매매가격 (거래당시)



2025년 1분기 중·소형 빌딩의 거래량은 총 593건으로 전년동기(2024년 1분기 598건) 대비 0.8% 감소해 비슷한 수준을 보였고, 전분기(2024년 4분기 655건) 대비 9.5% 감소하였다. 중·소형 빌딩의 거래규모는 총 2조 9,213억원으로 전년동기(2024년 1분기 3조 5,531억) 대비 17.8% 감소, 전분기(2024년 4분기 4조 7,087억) 대비 38% 감소하였다. 거래 규모별 거래에서 전분기 대비 50억 미만은 2.4% 증가로 유일하게 증가하였고, 50억 이상 100억 미만은 17.4% 감소, 100억 이상 200억 미만은 27.5% 감소, 200억 이상은 67.3%로 가장 높은 감소율을 보였다.

주요 권역 중 거래량이 가장 많은 곳은 '강남구'로 64건이 거래되며 중소형빌딩 거래시장을 매분기 주도하고 있다. 다만, 전년동기(2024년 1분기 83건) 대비 22.9% 감소하였고 전분기(2024년 4분기 91건) 대비 29.7% 감소하였다. 전분기 대비 거래건수가 유일하게 증가한 지역은 '용산구'로 전분기(2024년 4분기 44건) 대비 36.4% 증가한 60건으로 조사되었다.

RDB(리얼코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사한 내용에 따르면 2024년 4분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 65.9%, 수익형(임대수익 목적) 22.7%, 사용형(직접사용 목적) 11.4%의 비중으로 조사되었다.

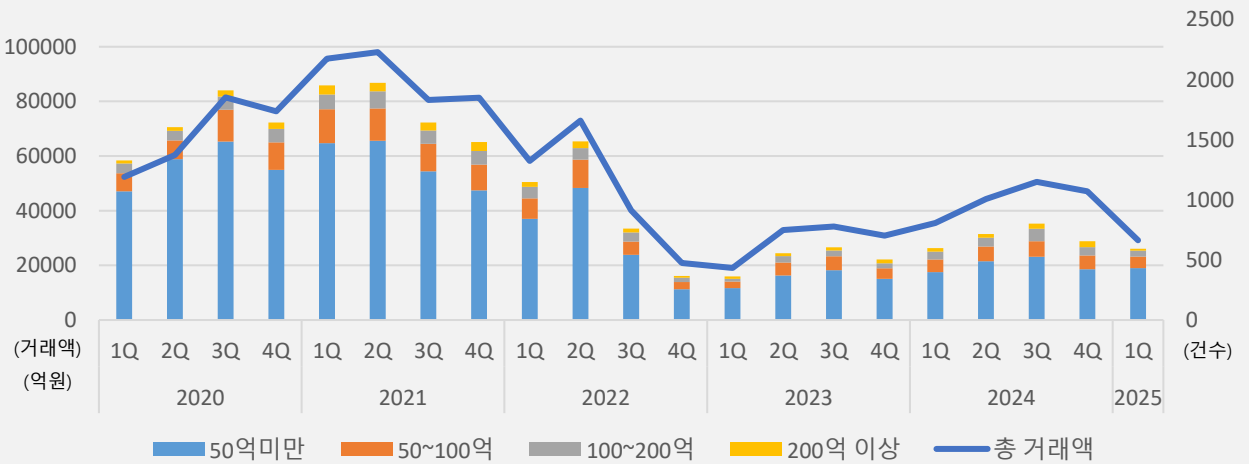
조사 결과, 수익형과 사용형 거래 비중은 전분기 대비 각각 1% 수준으로 소폭 감소해 비슷한 수준을 보인 반면, 상대적으로 사용형 거래 비중은 전분기 8%에서 11.3%로 증가한 것으로 조사되었다. 이는 강남지역을 중심으로 상업용 부동산 매물이 증가하고, 최초 호가 대비 10~20% 낮은 가격으로 금액이 조정되며 기업들이 사육을 매입하기에 유리한 환경이 조성된 것으로 해석된다.

거래량을 살펴보면 2023년 1분기에 최저점을 기록한 이후 증가세를 보였으나, 2024년 4분기부터 감소한 것으로 나타났다. 이는 대출 의존도가 높은 중·소형 빌딩 투자자들에게 높은 대출금리가 직접적인 영향을 미쳤기 때문으로 해석된다. 특히, 자금 조달 부담이 커지면서 시장 진입을 망설이는 투자자들이 늘어나 거래 감소로 이어진 것으로 판단된다. 2023년부터 이어진 고금리 기조로 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 뚜렷했다. 2025년 초 대선을 앞둔 정치적 불확실성과 글로벌 경제의 불확실성이 겹치면서 투자자들이 관망세를 보인 것으로 분석된다.

지속적인 하락세가 유지된다면 유연한 부동산 투자 전략을 통해 대응할 필요가 있다. 기존의 우량 입지 자산을 통한 매매차익 중심의 투자에서 벗어나, 임대수익 확보와 금융비 절감, 개발 관리 등 다양한 형태로 상업용 부동산 투자 구조가 고도화될 것으로 전망된다.

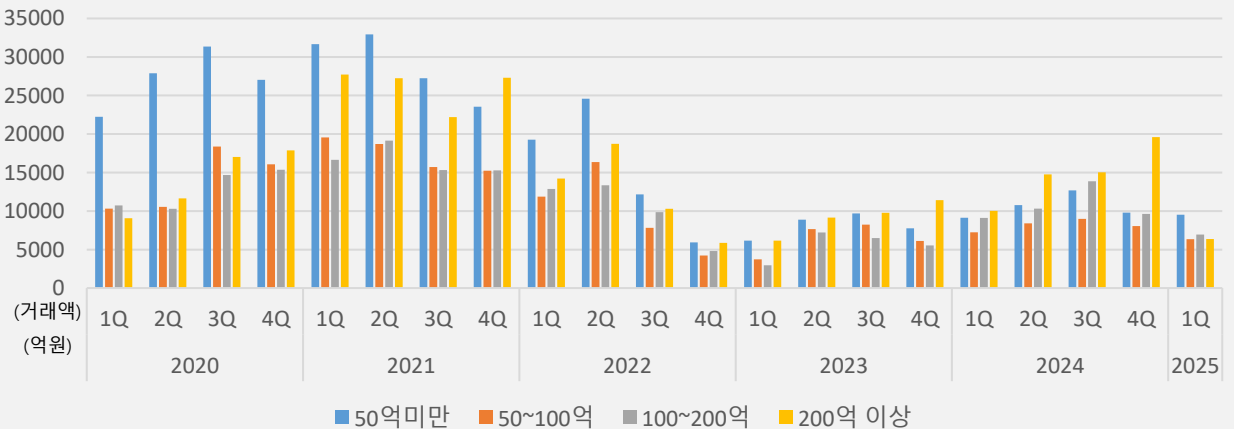
자료출처: 국토교통부

서울시 거래(건수)추이



자료출처: 국토교통부

서울시 거래(규모) 추이



[권역별] 중·소형 빌딩 거래분석



2024년 4분기 주요권역 중 거래건수가 가장 많은 곳은 '강남구'로 64건이 거래 되었으며, '용산구' 60건, '성동구' 32건, '마포구' 31건, '서초구' 14건, '송파구' 14건 순으로 조사되었다.

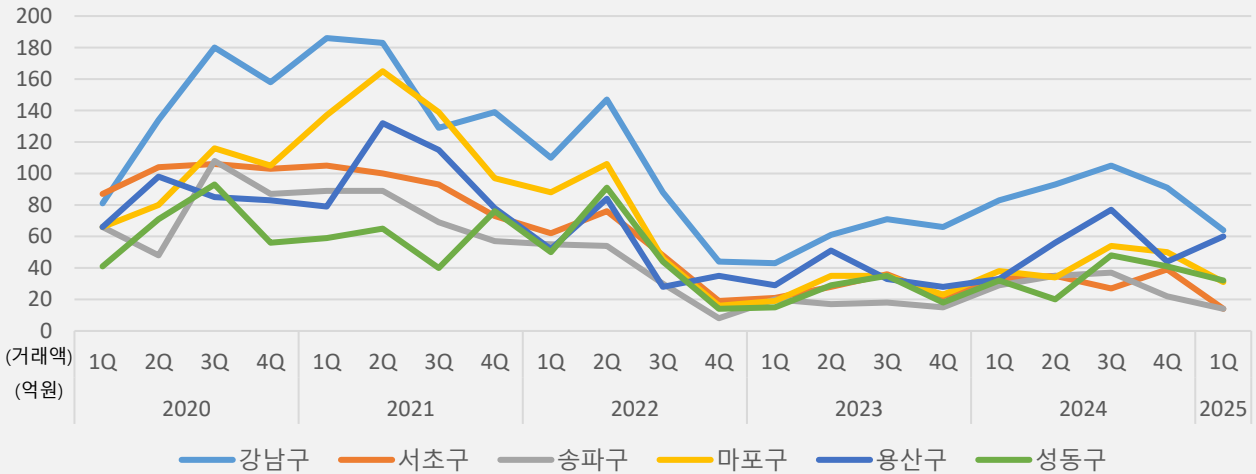
거래량 가장 많은 '강남구'의 거래건수는 전분기 대비 29.7%(91건 -> 64건) 감소하였으며, 전년동기 대비 22.9%(83건 -> 64건) 감소하였다.

전분기 대비 증가율이 가장 높은 곳은 '용산구'로 36.4%(44건 -> 60건) 증가한 것으로 조사되었다. 용산구는 2월 말 까지 거래량이 많지 않았지만 3월 초부터 거래가 급증했다. 이는 토지거래허가구역 지정 전 거래를 마무리하려는 움직임이 있었기 때문으로 분석된다. '서초구'의 경우 전분기 대비 64.1%(39건 -> 14건) 감소하였다. 서초구는 고가의 매물이 밀집한 지역으로 거래가 느리고 시장 둔화로 인한 꼬마빌딩 선호도가 높았던 최근 시장 흐름과는 다소 멀어 전체 거래량이 감소한 것으로 해석된다.

주요 투자지역인 '강남3구', '마용성' 6개 구의 거래규모는 1조 7,010억으로, 서울시 전체 거래규모인 2조 9,213억의 58.2%의 비중을 차지한다. 전년동기 대비 감소(64.8% -> 58.2%)하였으며, 이는 토지거래허가구역 재지정으로 인한 규제 부담이 거래 심리 위축으로 작용했던 것으로 해석된다.

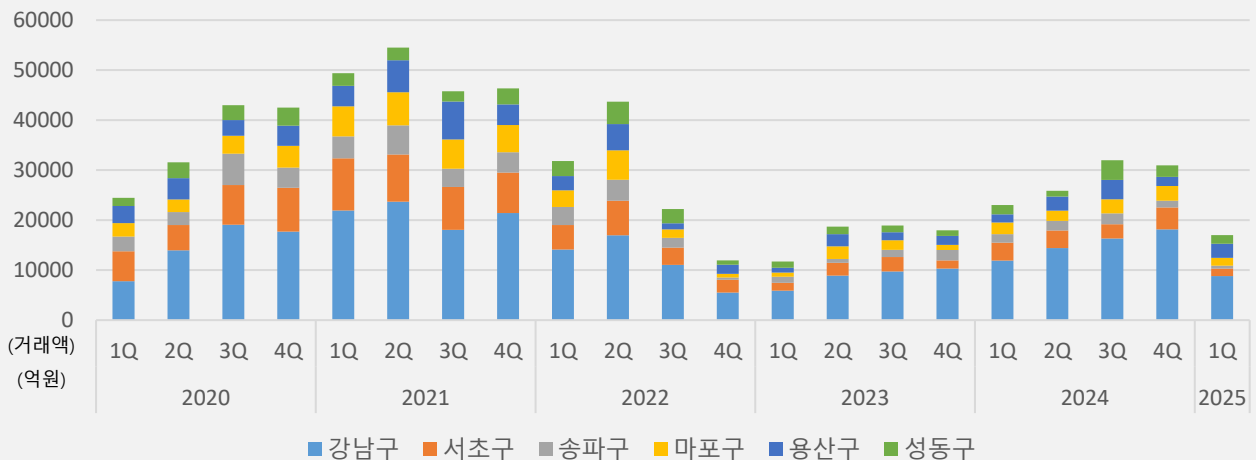
자료출처: 국토교통부

권역별 거래건수



자료출처: 국토교통부

권역별 거래규모



[서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석



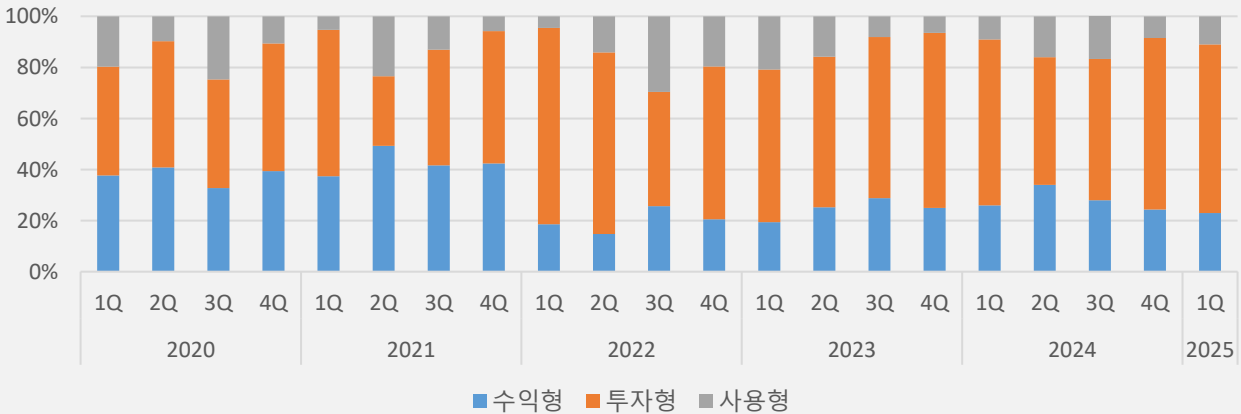
RDB(리얼코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사 결과 2025년 1분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 65.9%, 수익형(임대수익 목적) 22.7% 사옥형(직접사용 목적) 11.4%의 비중으로 조사되었다.

'투자형'의 거래는 전체 비중의 65.9%로 전분기 대비 1.3%p 감소, '수익형'의 거래는 전체 비중의 22.7%로 전분기 대비 1.6%p 감소한 반면 '사용형' 거래는 전체 비중의 11.4%로 전분기 8.5% 대비 2.9%p 거래량이 증가한 것으로 조사되었다. 이는 한국은행 기준금리 인하로 인해 자금 조달 비용이 일부 낮아지면서 기업들이 사옥 매입에 나설 수 있는 여건이 마련되었다고 해석된다.

2025년 1분기 중·소형 빌딩시장의 매입주체는 법인이 87.6%, 개인이 12.4%로 조사되었다. 최근 5년간 법인형태의 매입은 지속적으로 비율을 유지하고있다. 상업용 부동산을 '법인'으로 취득 할 경우 '개인'보다 상대적으로 낮은 금리를 이용할 수 있어 '개인' 투자자도 '법인' 형태로 전환하여 매입하는 추세이다. 다만, 주택을 매입하거나 과밀억제권역의 경우 세금이 증가되고, 법인세와 양도세가 중복과세 되는 부분을 유의할 필요가 있다.

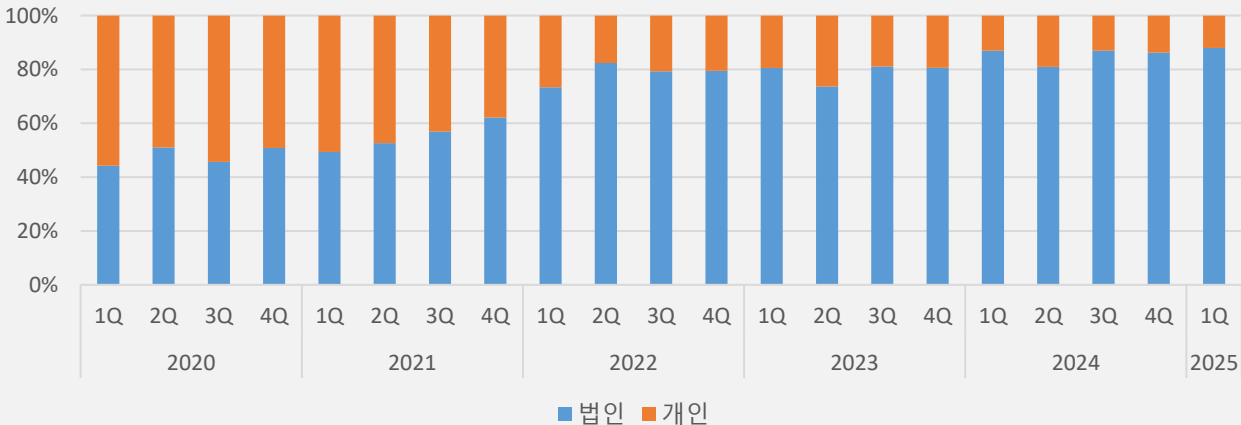
자산유형별 비율

자료출처: RDB



매입주체별 비율

자료출처: RDB



RDB(리얼코리아데이터베이스)를 기반으로 조사한 내용에 따르면 2025년 1분기 서울시 중·소형빌딩의 수익률은 전분기 대비 0.15%p 상승한 3.38%로 조사 되었다. 전년동기 대비 0.41%p가 상승 하였으며, 5년 평균(2.88%) 대비 높게 형성되었다. 국고채는 2.61%로 전년동기(3.35%) 대비 0.74%p 하락하였으며, 회사채는 3.21%로 전년동기(4.05%) 대비 0.84%p 하락하고 기준금리가 인하되면서 크게 변동되었다.

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

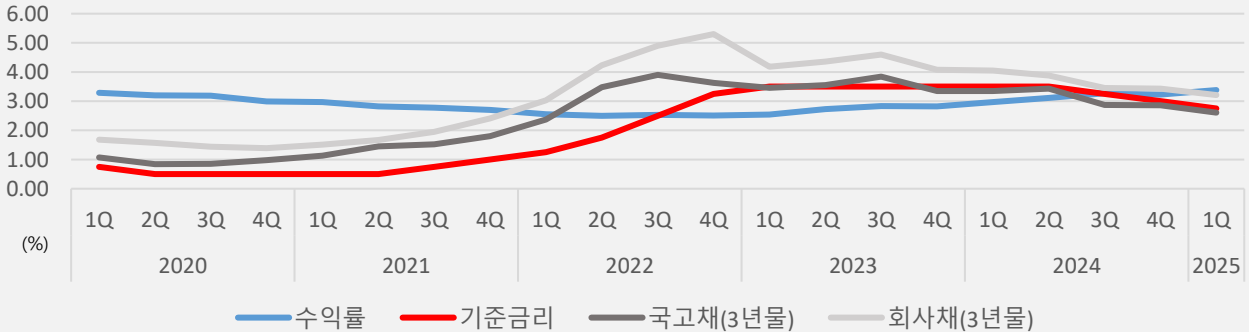
2025년 1분기에도 여전히 기준금리가 높은 수준을 유지하며, 중·소형 빌딩 수익률 역시 작년 대비 상승했다. 이는 대출금리 상승으로 인해 대출 의존도가 높은 투자자들의 시장 진입이 어려워졌고, 대신 안정적인 임대 수익을 기대하는 투자 수요가 유입된 결과로 해석된다.

또한, 이번 1분기에는 기준금리가 하락했음에도 불구하고, 2025년 초 대선을 앞둔 정치적 불확실성과 글로벌 경제의 불안정성 및 부동산 대출 정책의 영향으로 대출금리가 하락하지 않으면서 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.

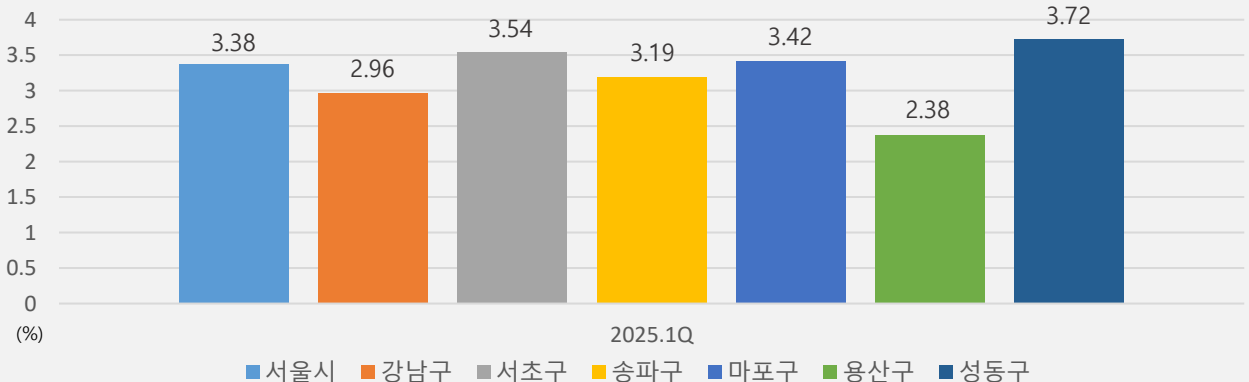
수익률 추이

자료출처: RDB, e-나라지표



주요권역 수익률

자료출처: RDB

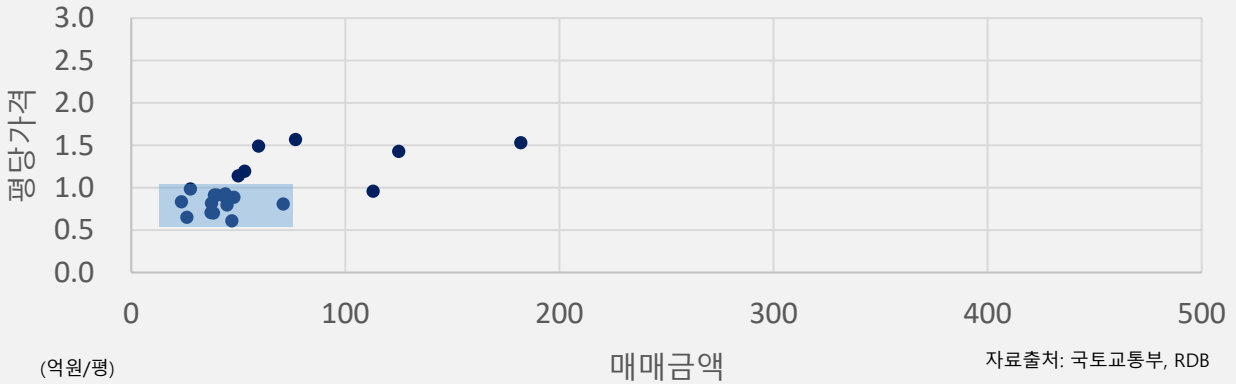


* (임대)수익률 = 연간 임대료 / 매매가격 (거래당시)

[연남동 거래분포도] 2024.2Q~ 2025.1Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도

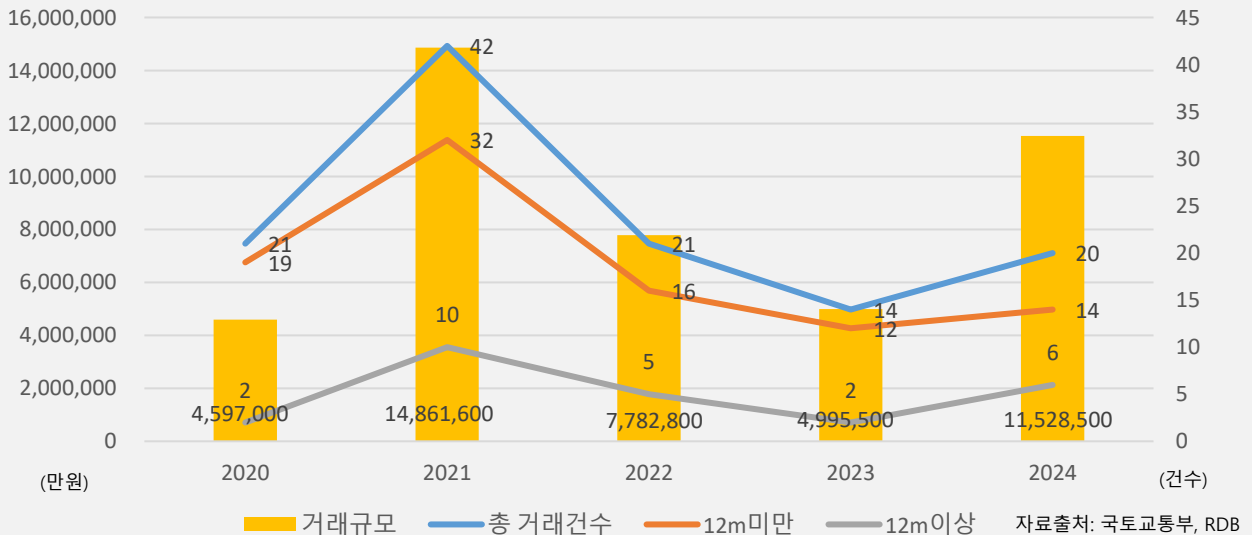
아래 거래 분포도는 2024.04.01~2025.03.31일까지 연남동 지역에서 거래된 매매사례를 조사한 자료이다. 거래 분포도를 보면 강남구 전체거래 건수 23건 중 30억~50억 사이에 해당 하는 건물이 12건으로 약 52%를 차지했다. 대지 평당 단가는 5천만원에서 1억원 사이의 거래가 16건으로 약 70%를 차지하였다. 이를 종합하면, 거래금액 50억원 내외, 대지 평수 60평 내외의 이면에 위치한 꼬마빌딩이 주로 거래되고 있음을 확인 할 수 있다.

거래 분포도



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

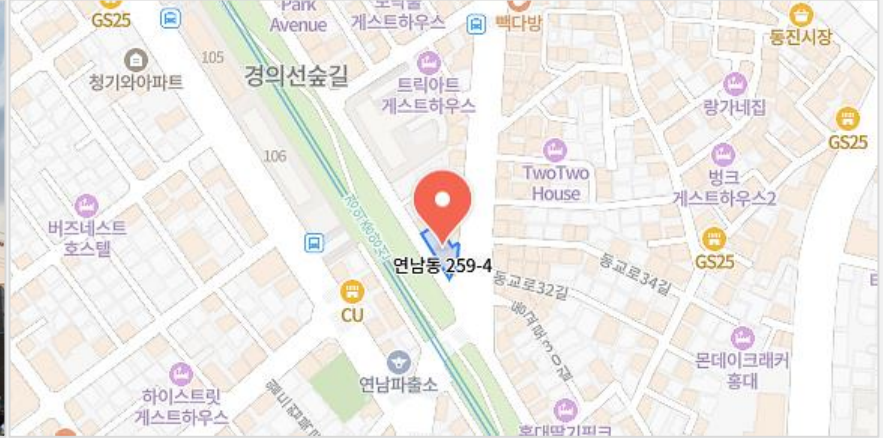
2020년부터 2024년까지 연남동 상권의 거래 규모와 거래 건수를 분석한 결과, 2021년에 거래가 가장 활발했던 것으로 나타났다. 이후 거래는 점차 줄어들다가 2023년 6월 엔데믹 전환과 2024년 기준금리 인하 기대감으로 다시 소폭 상승했다. 특히 2024년에는 거래 건수가 14건에서 20건으로 반등했고, 거래 규모도 약 1,153억원으로 전년 대비 두 배 이상 증가했다. 이러한 흐름은 연남동 상권이 투자자들 사이에서 다시 주목받고 있으며, 형성된 지 10년이 지나 완숙기에 접어든 상권으로서 50억 원 내외의 꼬마빌딩 수요가 꾸준히 유지되고 있다는 점을 보여준다.



Hot place 거래사례 분석 3 [연남동]



[1번 사례] 연남동 경의선숲길과 메인도로에 접한 코너빌딩



대지: 393.30m²[118.97PY] / 연면적: 1,050.90m²[317.90PY]
 매매금액: 1,820,000 만원 [토지 평당 매매가격: 15,298 만원] 거래일: 2024.11.22
 매각포인트: 연남동 메인 랜드마크 빌딩, 안정적인 임대수익

“ 매도인은 2021년 12월, 본 건물을 142억 5천만 원에 매입하여 리모델링 후 182억 원에 매각하였다. 본 건물은 우수한 입지(연트럴파크, 연남동 메인상권 초입)와 건물 컨디션 또한 매우 양호했으나 1~3층 임차인인 할리스커피의 미니멈 개런티 부재와 연남동 상권에서 소화하기에는 다소 높은 매매금액대 라는 점이 영향을 미쳐, 비교적 저렴한 가격에 거래가 성사 되었음. 향후 할리스 퇴거 이후, 임대 전략에 따라 추가적인 가치 상승이 기대되는 건물 ”

[2번 사례] 연남동 미로길에 위치한 꼬마빌딩



대지: 186.00m²[56.27PY] / 연면적: 441.12m²[133.44PY]
 매매금액: 448,000만원 [토지 평당 매매가격: 7,962 만원] 거래일: 2025.02.05
 매각포인트: 연남동 미로길 급매 빌딩, 높은 임대수익

“ 해당 건물은 44억 8천만 원(건물 가격을 고려한다면 대지 평당 약 7,300만원)에 거래되었다. 도로변에서 미로길 초입으로 진입하는 입지에 위치하여, 접근성 및 가시성이 우수한 건물로 만실 시 수익률 약 4.9%가 예상되었던 건물. 계약 자리에서 대폭 가격이 조정되어 거래 되었으며 시세 대비해서 약 15% 이상 저렴하게 거래된 건물 ”

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 122,997건) 자료 중 약 22,190건의 매각자료 분석
- 조 사 내 용:** 2025.1Q 부동산 ISSUE
[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향 매입 유형별/주체별 거래분석
[서울시]중·소형 빌딩 거래분석
[권역별]중·소형 빌딩 거래분석
[서울시]중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석
중·소형 빌딩 수익률분석
Hot place 거래사례 분석 [연남동]

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)

※ 유 의 사 항: 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



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.