

Market Report

2025 3Q | NO.49

Contents

- 01 2025.3Q 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 [대치동]
- 08 Hot place 거래사례 분석 2 [대치동]
- 09 Hot place 거래사례 분석 3 [대치동]
- 10 [RK Research Reference Page]

[상업용부동산: 양극화 시대의 투자 기준]

2025년 3분기, 한국 상업용부동산 시장은 구조적 양극화가 본격화되는 전환기에 진입했다.

금리 인하 기대와 소비 회복세, 섹터별 수급 격차가 맞물리며 자산 유형 간 성과 차이가 뚜렷해지고 있다. 거시경제의 안정과 완화적 통화정책이 유지되면서, 투자자들의 선택은 단순한 반등 기대를 넘어 자산의 질과 수급 구조에 대한 정밀한 분석으로 이동하고 있다.

금리 인하 기조는 시장 전반의 투자 심리 회복과 자금 조달 부담 완화에 긍정적으로 작용하고 있다.

한국은행은 2025년 5월 기준금리를 2.75%에서 2.50%로 인하했고, 미국 연준 역시 9월 기준금리를 4.50%에서 4.25%로 인하하며 완화적 통화정책을 유지하고 있다. 글로벌 금리 하락은 국내 투자시장에 유동성을 공급하며 기관 및 개인 투자자의 시장 재진입을 촉진하고 있다. 다만, 글로벌 경기 둔화 가능성과 국내 소비 회복 속도는 여전히 불확실성 요인으로 작용하고 있으며, 이는 투자 전략 수립 시 리스크 관리의 중요성을 더욱 부각시키고 있다.

서울 강남·여의도·종로 등 핵심 업무권역의 프라임 오피스는 여전히 시장의 중심축을 형성하고 있다.

안정적인 임차 수요와 기관 자본의 유입은 공실률을 2%대 초반으로 유지시키며, 2025년 상반기 오피스 거래 규모는 약 11조 2천억 원으로 전년 동기 대비 18% 증가했다(국토교통부 상업용부동산 통계). ‘플라이트 투 퀄리티(Flight to Quality)’ 흐름은 단순한 트렌드를 넘어 자산 선별의 기준으로 자리 잡고 있으며, 이는 입지·건물 등급·운영 안정성 등 복합적 요소가 투자 성과를 좌우하는 구조로 전환되고 있음을 의미한다.

반면, 비핵심 지역의 노후 오피스는 공실률과 임대료 모두 정체되며 수익성 격차가 확대되고 있다. 이는 단순한 지역 간 차이를 넘어, 자산의 물리적 특성과 수요 기반의 지속 가능성에 대한 검증이 필수적인 국면으로 진입했음을 보여준다.

숙박시설은 외국인 관광 수요 회복과 신규 공급 제한이라는 이중 요인에 힘입어 고수익 실물자산으로 부상하고 있다.

문화체육관광부에 따르면 2025년 상반기 외국인 관광객 수는 약 872만 명으로 전년 동기 대비 22.4% 증가했으며, 서울·부산 주요 지역의 RevPAR(객실당 평균수익)은 10~15% 상승했다(한국관광공사 지역별 관광산업 통계).

관광 수요의 구조적 회복과 공급 제약이 맞물리며 숙박시설은 하반기에도 안정적인 수익 구조를 유지할 가능성이 높다.

임대주택 분야는 고령화, 1인 가구 증가, 도심 주거비 상승 등 인구·사회적 변화에 따라 구조적 수요 기반을 확보하고 있다. 통계청에 따르면 2025년 기준 1인 가구 비중은 전체 가구의 34.1%에 달하며, 65세 이상 고령 인구는 980만 명을 넘어섰다. 코리빙, 시니어하우징 등은 안정적인 임대수익을 창출하는 대체 자산군으로 재평가되고 있으며, 이는 향후 포트폴리오 다각화의 핵심 축으로 작용할 전망이다.

리테일 섹터는 명동·홍대·성수 등 핵심 상권을 중심으로 회복세를 보이고 있지만, 비핵심 지역은 여전히 공실 압력과 임대료 조정세가 지속되고 있다. 통계청 ‘2025년 8월 산업활동동향’에 따르면 소매판매액 지수는 전월 대비 1.2% 감소하며 회복세가 일시적으로 둔화된 모습이다. 실수요 기반이 탄탄한 입지 중심 자산만이 안정적인 흐름을 유지할 수 있으며, 입지 선별의 중요성이 더욱 강조되는 시점이다.

2025년 3분기 상업용부동산 시장은 단순한 거래량 회복보다 자산의 질적 변화와 전략의 정교화가 핵심 이슈로 부상하고 있다. 특히 자산 유형 간 양극화가 심화되는 현 시점에서는, 시장의 질적 변화 흐름을 정확히 읽고 선별적으로 대응하는 것이 중요하다. 우량 자산과 비핵심 자산 간의 격차는 단순한 수익률 차이를 넘어, 투자 안정성과 회복 탄력성의 차이로 이어지고 있다. 따라서 선택은 신중하되 움직임은 발 빠르게 가져가야 하며, 경쟁력 있는 자산을 선점하는 것이 향후 수익성과 리스크 관리 측면에서 결정적 차이를 만들어낼 것이다.

작성자 홍성현 

[상업용 부동산 이슈, 원 투 쓰리]

One) 핵심 요약

1. 오피스: 서울 Grade-A 공실률 3.1%로 전분기 대비 0.5%p 상승 했지만 명목/실효임대료 모두 상승하며 임대시장은 견조하고 강남권은 수요 우위 유지 상태.
2. 리테일: 도심 핵심상권 공실률 3분기 기준 15% 내외로 보합권(전분기와 유사), 관광 회복 및 K-뷰티/패션 확장이 신규 매장 오픈 견인. 1~8월 외국인 관광객 약 1,238만 명(전년 동기 대비 16% 상승), 소매판매 누계 약 428조 원(전년 동기 대비 1.8% 상승).
3. 물류/산업: 2024년 피크 이후 공급 둔화, 공실 하락세 진입. 수도권 A급 공실률 2분기 16%대에서 안정, 3~4분기 추가 완화 예상. 해외 자본 재진입 기대.

Two) 거시 환경 & 정책

1. 금리: 한국은행 2025년 10월 23일 기준금리 2.50% 유지(연속 동결), 주택/원화 변동성 고려한 결정으로 판단.
2. 성장: 3분기 GDP 전분기 대비 1.2% 성장.
3. 관광정책: 정부, 중국인 무비자 정책으로 인바운드 수요 확대 유도. 호텔 RevPAR 개선 효과 기대, 리테일 상권 점진적 매출 상승 견인 예상.
4. 부동산 정책: 1차 가계부채 관리(25.06.27), 2차 주택공급 확대방안(25.09.07), 3차 주택시장 안정화(25.10.15) 총 세 차례에 걸쳐 정책을 펼치고 있어 주거용 부동산 수요자들의 상업용 부동산(코마빌딩 투자) 투자 관심 상승 예상.

Three) 오피스와 리테일 비교

1. 오피스(서울 중심):
 - 공실/임대료: Grade-A 평균 공실률 3.1%(전분기 대비 0.5%p 상승), 실효임대료 전분기 대비 1.0% 상승.
 - 수요: 대형 IT/컨설팅/제조 HQ의 코어 입지 집적과 업무환경 업그레이드 지속(플라이트 투 퀄리티(FTQ) 현상).
 - 공급: 신규 대규모 공급 물량 제한적으로 공실 재확대 리스크는 낮음. 임대료는 완만한 상승 경로 전망.
 - 특징: 메인 코어 에셋 중심의 거래 재개.
2. 리테일(주요상권: 명동, 신사, 청담, 성수, 한남 등)
 - 공실/트렌드: 주요상권 공실률 15% 내외. K-뷰티/패션/애슬레저 등 팝업 매장이 상설 매장으로 점진적 전환.
 - 수요: 외국인 관광객 유입 증가 및 중국인 무비자 정책 효과 4분기 본격 반영 전망.
 - 특징: 메인 코어 에셋 중심의 거래에서 지속적인 신고가 갱신, 기업의 브랜드 홍보 목적 투자로 지가상승 견인.

[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향



서울시 총 거래건수

814 건 ▼ 6.2% (전분기대비)

서울시 총 거래규모

4조 8,112억원 ▲ 12.4% (전분기대비)

평균(임대) 수익률

3.41% ▲ 0.22%p

기준금리

2.50% (-)

국고채(3년물)

2.46% ▲ 0.13%p

회사채(3년물)

2.93% ▲ 0.02%p

*(임대)수익률=연간임대료/매매가격(거래당시)



2025년 3분기 중·소형 빌딩의 거래량은 총 814건으로 2025년의 1분기(593건) 대비 27.1% 증가, 전분기(2025년 2분기 868건) 대비 6.2% 감소하였다. 중·소형 빌딩의 거래규모는 총 4조 8,112억원으로 2025년 1분기(2조 9,213억원) 대비 64.7%로 크게 증가하였으며, 전분기(2025년 2분기 4조 2,815억원) 대비 12.4% 증가하였다.

거래 규모별 거래에서 100억 미만 거래는 전분기 대비 8.6% 감소하였지만 100억 이상 거래에서 전분기 대비 37.8% 증가로 높은 증가율을 보였다.

주요 권역(강남/서초/송파/마포/용산/성동) 중 거래량이 가장 많은 곳은 '강남구'로 77건이 거래되었다. 2025년 1분기 64건, 2025년 2분기 69건 2025년 3분기 77건으로 매분기 소폭 상승하며 주요 권역 중소형빌딩 거래시장을 매분기 주도하고 있다. 주요 권역 중 '용산구'는 전분기(2025년 2분기 59건) 대비 44건으로 25.4% 유일하게 감소하였으며 '용산구'를 제외한 모든 권역에서 거래건수가 증가하였다. 이 중 '서초구'는 전분기(2025년 2분기 34건) 대비 2025년 3분기 43건으로 26.5% 증가한 가장 높은 증가율로 조사되었다.

RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사한 내용에 따르면 2025년 3분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 67%, 수익형(임대수익 목적) 18%, 사용형(직접사용 목적) 15%의 비중으로 매분기 투자형 목적의 투자 비중이 가장 높게 나타난다.

투자형 거래 비중은 전분기 52% 대비 67%로 15% 증가하였으며, 수익형 및 사용형 거래 비중은 전분기 대비 각각 12%, 3%씩 감소한 것으로 조사되었다. 주요 권역 핵심 입지는 여전히 거래가 가장 많았다. 전체 거래는 얇아졌고 돈은 채급이 큰 곳으로 갔다. 중·소형은 선택적 거래만 된 분기로 판단된다.

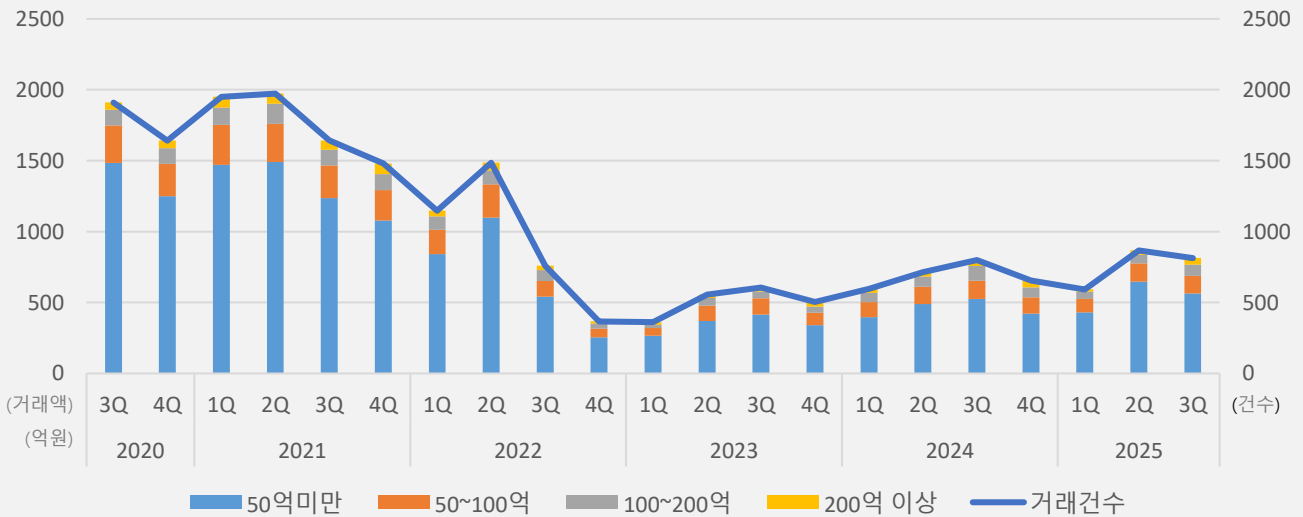
거래량을 살펴보면 2023년 1분기에 최저점을 기록한 이후 회복하고있다. 서울시 거래 규모를 살펴보면 50억 미만 거래는 전분기 대비 11.2% 감소, 50억 이상 100억 미만 거래는 4.5% 감소, 100억 이상 200억 미만 거래는 전분기 대비 31% 증가, 200억 이상 거래는 전분기 대비 42.8% 증가하였다.100억을 기준으로 미만은 8.6% 감소, 이상은 37.8% 증가한 수치이다.

서울시 전체 상업용 부동산 투자금액은 3분기 4조 8,112억을 넘기며 전분기 4조 2,815억에 비해 12.4% 증가한 반면, 거래량은 3분기 814건으로 전분기 868건에 비해 6.2% 감소하였다. 거래량은 줄었지만 거래 금액은 늘었다.

프라임 · 대형 거래가 많았던 분기인 만큼 중 · 소형 빌딩 시장의 3분기는 100억 미만 거래에 비해 100억 이상의 거래에서 거래량이 뚜렷하게 움직였다. 비교적 접근하기 좋은 소형 자산의 매물 자체가 줄어들고 규모 있고 품질 좋은 자산에 투자자들이 집중되었으며 금리 및 부동산 규제 환경이 규모가 크고 수익이 안정적인 자산에 유리하게 복합적으로 작용한 결과로 해석된다.

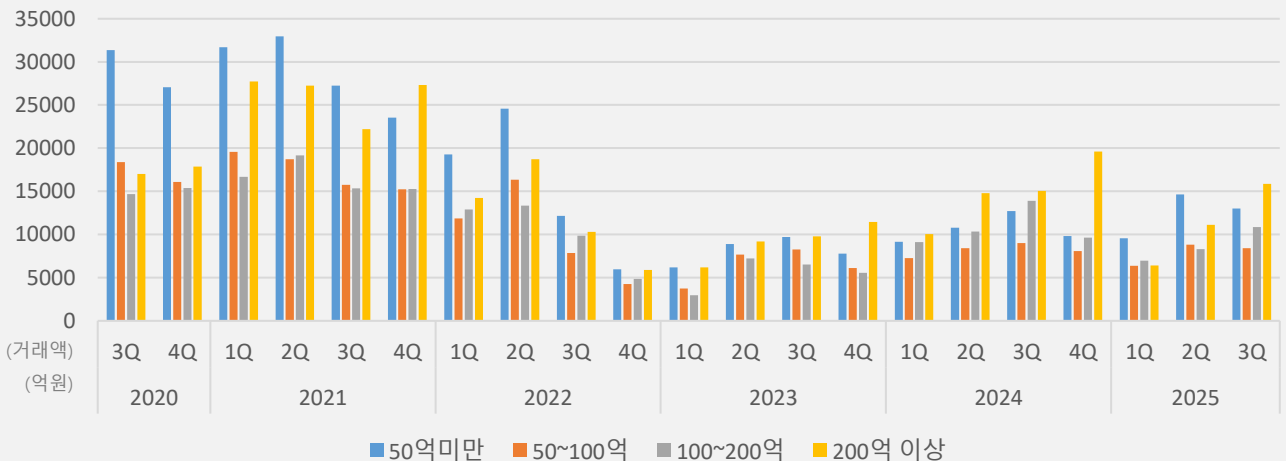
서울시 거래(건수) 추이

자료출처: 국토교통부



서울시 거래(규모) 추이

자료출처: 국토교통부



[권역별] 중·소형 빌딩 거래분석

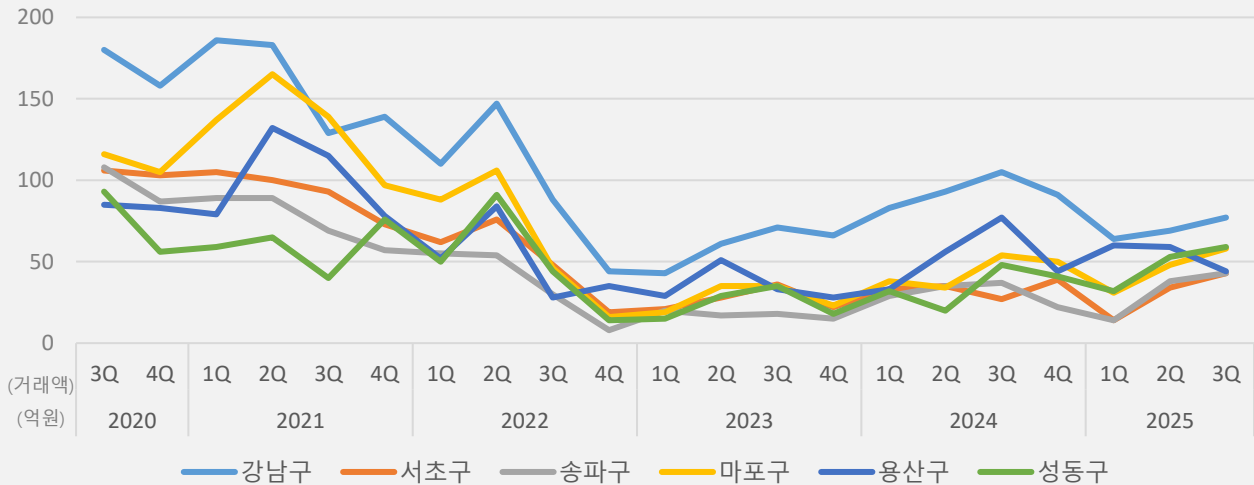
2025년 3분기 주요 권역(강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 용산구, 성동구) 중 거래건수가 가장 많은 곳은 '강남구'로 77건이 거래 되었으며, '성동구' 59건, '마포구' 58건, '용산구' 44건, '서초구' 44건, '송파구' 44건 순으로 조사되었다. 거래량 가장 많은 '강남구'의 거래건수는 전분기 대비 11.6%(69건 -> 77건) 증가하였으며, 2025년 1분기 64건 대비 20% 증가하였다. 강남구는 타 권역에 비해 거래건수 대비 거래금액 규모가 압도적으로 크며 여전히 시장을 견인하고 있다.

주요 투자지역인 '강남3구', '마용성' 6개 구의 2025년 3분기 중·소형 빌딩 전체 거래건수는 전분기 대비 7.6% 증가, 거래규모는 2조 9,672억으로 전분기 대비 23.2%로 크게 증가하였다. 주요 권역의 투자는 서울시 전체 거래규모인 4조 8,112억의 62%의 높은 비중으로 매분기 시장 흐름을 주도하고 있다.

서울시 전체 중·소형 빌딩 시장이 활황이라고 보긴 어려웠으나 주요 권역의 거래량은 올랐다. 하지만, 금리가 아직 높고 임차인 구하기가 예전 같이 많아 임대수익이 명확한 거래만 이루어졌으며 호가를 낮게 조정해야 움직였다. 이는 3분기 '거래가 없는 것이 아니라 있어도 고르는 장'으로 해석된다.

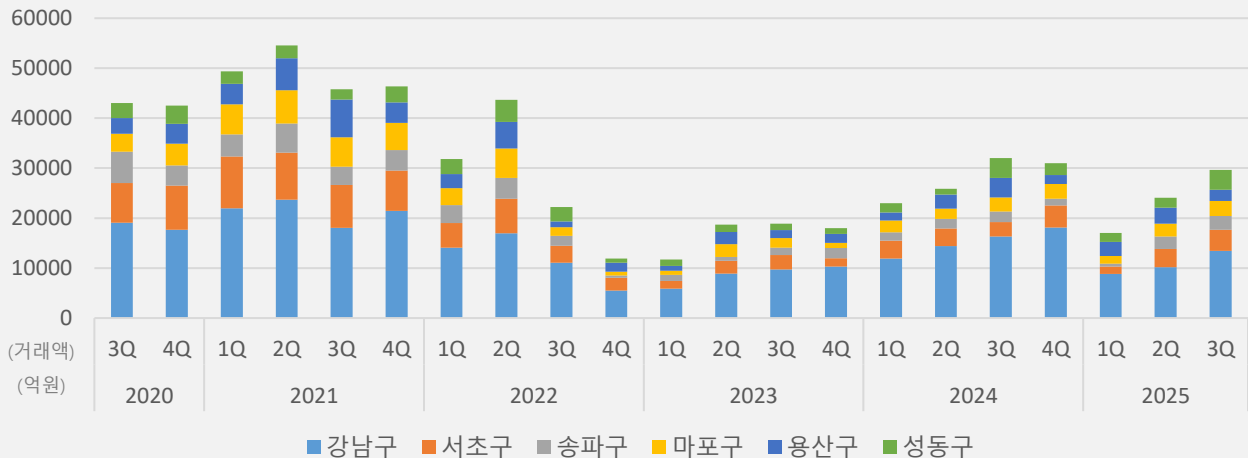
권역별 거래건수

자료출처: 국토교통부



권역별 거래규모

자료출처: 국토교통부



[서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석

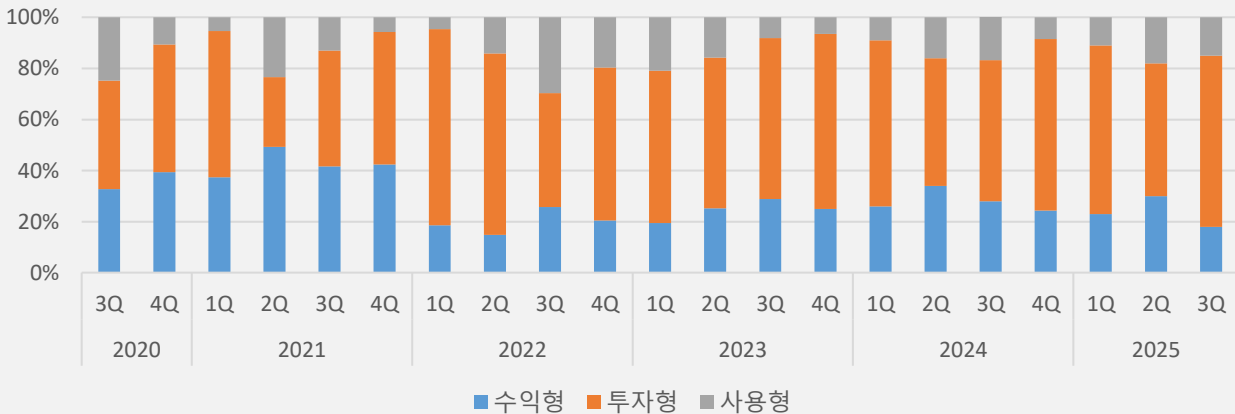


RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사 결과 2025년 3분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 67.2%, 수익형(임대수익 목적) 18.3% 사옥형(직접사용 목적) 14.5%의 비중으로 조사되었다.

‘투자형’의 거래는 전체 비중의 67.2%로 전분기 대비 14.9%p 증가한 반면 ‘수익형’의 거래는 전체 비중의 18.3%로 전분기 대비 11.2%p 감소, ‘사용형’ 거래는 전체 비중의 14.5%로 전분기 18% 대비 3.5%p 감소한 것으로 조사되었다. 2025년 3분기 중·소형 빌딩시장의 매입주체는 법인이 82.4%, 개인이 17.6%로 조사되었다. 최근 5년간 법인형태의 매입은 지속적으로 비율이 늘어나 80%대 비율을 유지하고 있다. 이는 법인으로 매입하는 것이 개인으로 매입하는 것 보다 이점이 많다는 것을 보여준다. 상업용 부동산을 ‘법인’으로 취득 할 경우 ‘개인’보다 상대적으로 낮은 금리를 이용할 수 있어 ‘개인’ 투자자도 ‘법인’ 형태로 전환하여 매입하는 추세이다. 주택시장 유동성이 축소된 가운데 핵심 권역을 중심으로 법인 형태의 상업용 부동산 거래 심리가 점차 회복 조짐을 보이고 있어, ‘법인’ 형태의 매입 비율은 안정세를 보일 것으로 판단된다.

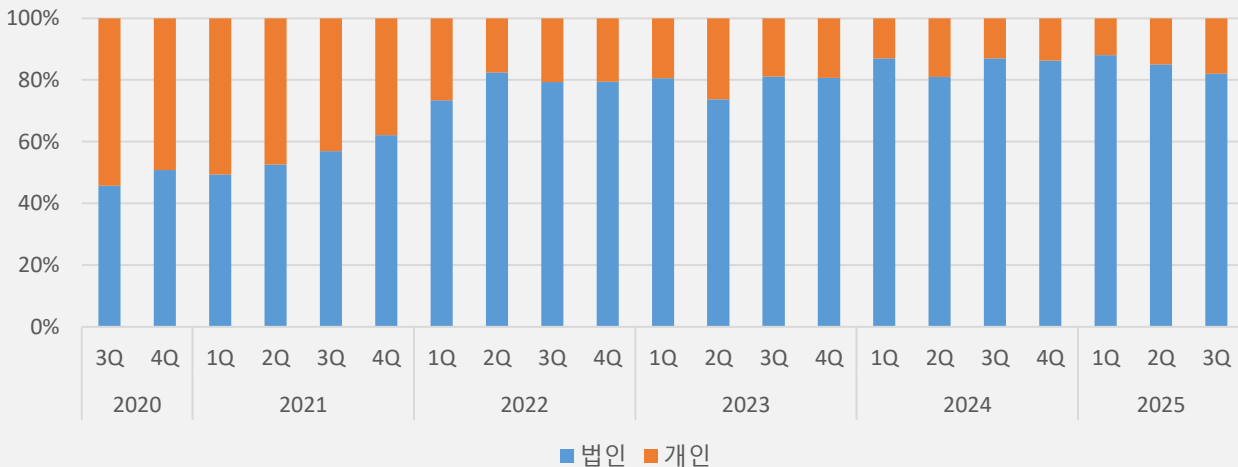
자산유형별 비율

자료출처: RDB



매입주체별 비율

자료출처: RDB



RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 조사한 내용에 따르면 2025년 3분기 서울시 중·소형빌딩의 수익률은 전 분기 대비 0.22%p 상승한 3.41%로 조사 되었다. 전년동기 대비 0.14%p가 상승 하였으며, 5년 평균(2.88%) 대비 높게 형성되었다. 기준금리는 2.5%를 유지하였으며 국고채는 2.46%로 전분기(2.33%) 대비 0.13%p 상승, 회사채는 2.93%로 전분기(2.91%) 대비 0.02%p 상승하였다.

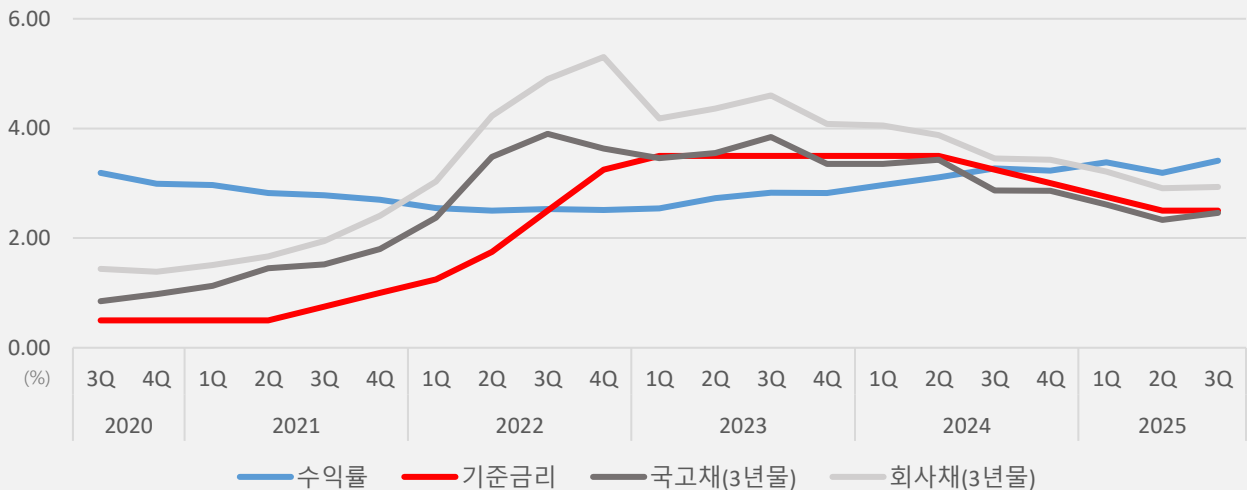
‘수익률 추이’ 그래프를 보면, 2022년 3분기 기준금리가 1.75%에서 2.5%로 급등하면서 ‘국고채’, ‘회사채’ 금리도 동반 상승했고, 이에 따라 중소형 빌딩 거래량이 급감하는 모습을 보였다. 이는 기준금리와 부동산 거래량 간의 역상관관계를 보여주는 대표적인 사례이다.

대출금리가 상승하면 기대수익률도 높아지며 거래가 다시 위축될 가능성이 크고, 반대로 하락하면 투자 심리가 회복될 가능성이 크다.

2022년 4분기까지 3%대를 유지하던 기준금리가 2025년 1분기 2.75%를 거쳐 2분기에 2.5%로 인하되며 2025년 3분기 2.5% 동결로 유지되고 있다. 대체 자산에 비중을 늘리던 투자자들이 안정적인 수익형 투자처로 핵심지역 위주의 중·소형 빌딩에 관심을 보였다. 금융 조건 모니터링을 통해 대출 금리 변화를 대비해 시나리오별 대응 전략을 마련해야 한다고 판단되며, 단순 수익률만이 아닌 입지 중심 선별 투자를 하고 장기적 관점으로 임대 기반 전략에 집중하는 투자자들이 늘어날 것으로 전망된다.

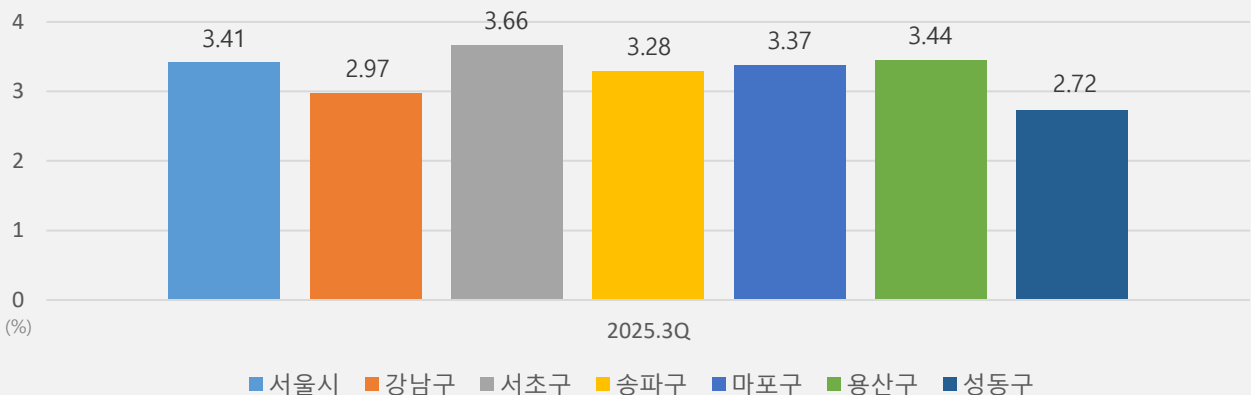
자료출처: RDB, e-나라지표

수익률 추이



주요권역 수익률

자료출처: RDB



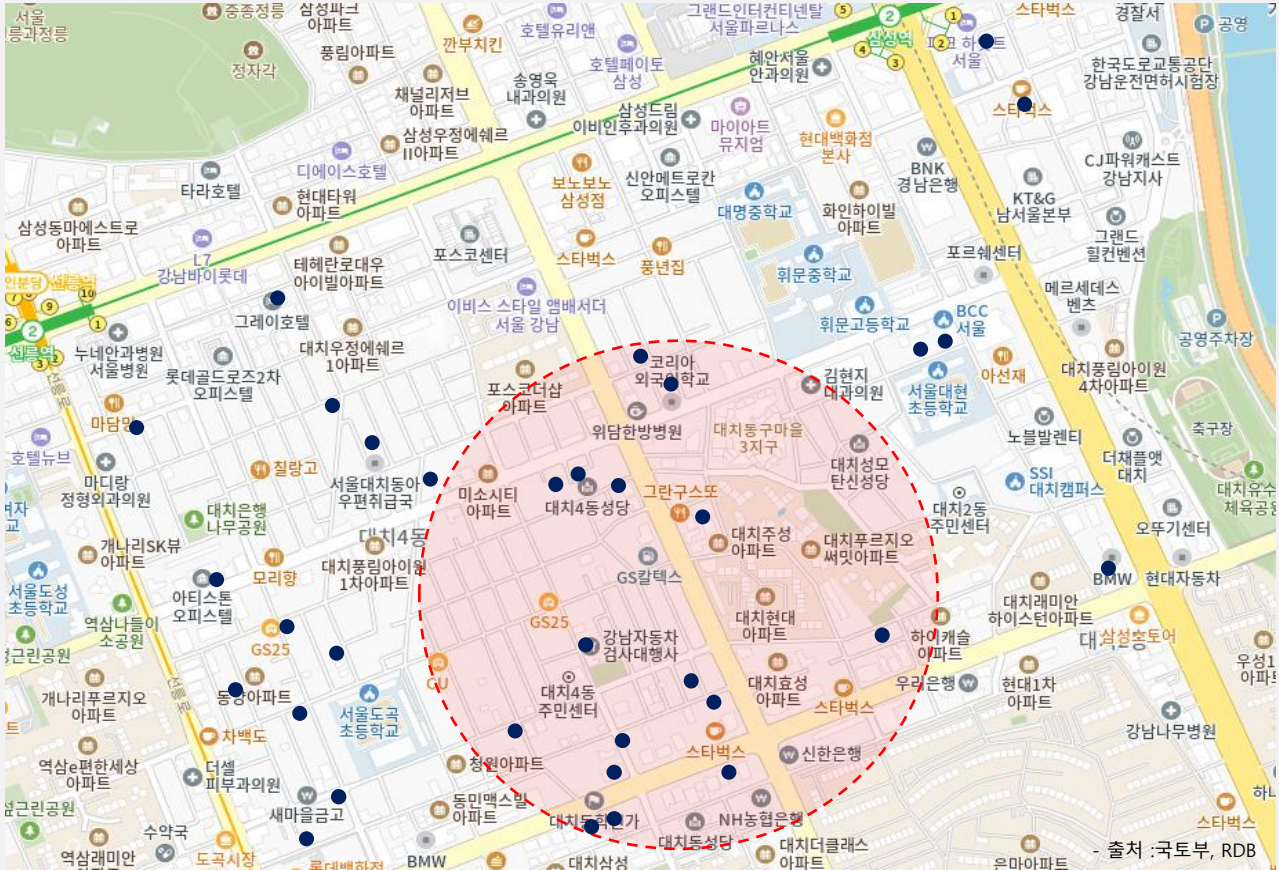
* (임대)수익률 = 연간 임대료 / 매매가격 (거래당시)

[대치동 2024.4Q~ 2025.3Q 매매사례 분석 결과]

1000억 미만 중.소형 빌딩 총 거래 건수 30건 / 대지 3.3m² 평균 매매 금액 약 **16,832만원**

접도 폭 **12m 미만** 도로 거래건수 10건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 **12,008만원**

접도 폭 **12m 이상** 도로 거래건수 20건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 **19,237만원**



시세 해당 기간 대치동 지역의 전체 거래 건수는 총 30건 (집합건물, 지분거래 제외) 거래 되었으며, 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액은 약 16,832만원 수준에 거래 되었다. 이 중 12m 이상 도로를 접한 건물의 거래는 20건 거래 되었으며 평당 19,237만원에 거래 되었으며 12m 미만 도로를 접한 건물의 거래 건수는 10건이며 대지 3.3m² 당 평균 매매금액은 약 12,008만원에 거래되었다.

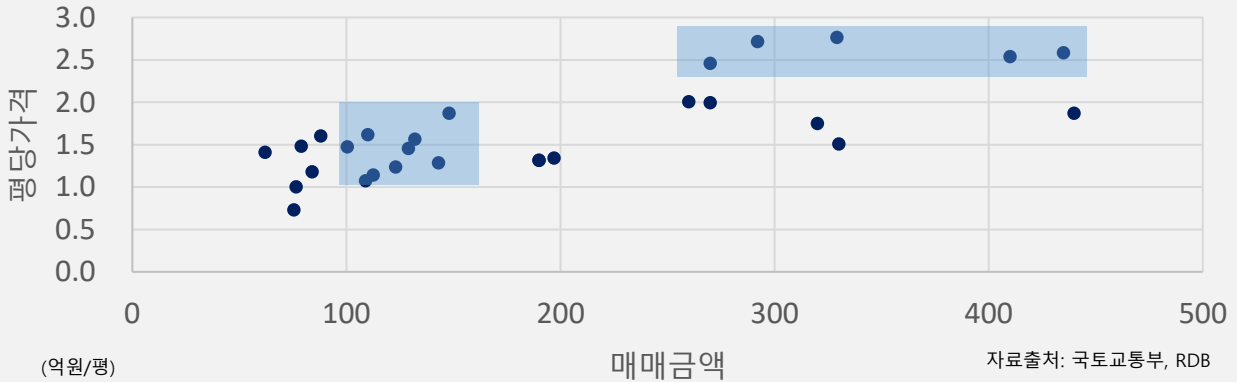
주목해야 할 지역 대치동에서도 특히 주목할 지역은 대치동 학원가이다. 강남 대로변에서도 특히 높은 가격대를 형성하고 있는 학원가 상권의 경우 최근까지는 높은 시세로 인해서 거래가 되지 않았지만 의대 증원이슈 이후로 대치동 학원가 메인지역을 중심으로 임대 수요가 증가하여 현재 학원가 메인 및 그 이면상권에는 공실 및 권리 매물 조차 전무한 상황이며 높아진 임대시세를 바탕으로 안정적인 임대수익을 기대하는 매수자들의 수요도 증가하여 거래가 증가하는 추세이다. 이러한 분위기 속에서 2024~2025년도에 안정적인 수익이 발생하는 건물들과 학원가 메인의 좋은 입지를 가진 건물들은 대다수 매각이 완료된 상황이다. 대다수 시세수준으로 거래가 이루어졌기 때문에 아직 폭발적인 지가 상승이 이루어지지는 않은 상황이지만 앞으로 나올 건물들은 더 높은 가격에 매물로 나올 것으로 예상되기 때문에 빠른 속도로 지가가 상승할 것으로 기대되는 지역이다.

[대치동 거래분포도] 2024.4Q~ 2025.3Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도

아래 거래 분포도는 2024.10.01~2025.09.30일까지 대치동 지역에서 거래된 매매사례를 조사한 자료이다.

거래 분포도를 보면 대치동 지역에서는 100~150억 사이의 중소형 빌딩 거래가 주를 이루고 있으나 250억 이상의 빌딩도 10건이 거래 되었다. 거래단가는 이면도로의 경우 1억 5천만원 선에 형성되어 있으며 학원가 대로변의 경우 2억 5천만원 이상으로 시세가 형성되어 있는 것을 확인할 수 있다.

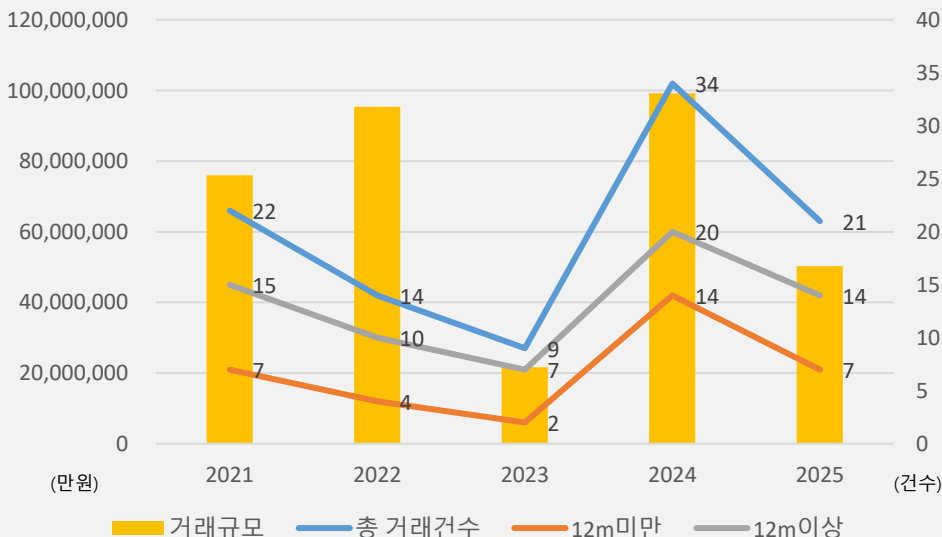
거래 분포도



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

2021년부터 2025년까지 대치동 지역의 상업용 부동산 거래 건수 및 거래 금액을 분석한 결과, 타 강남 지역의 경우에는 대부분 2021년도가 가장 거래 건수가 많고 2024년도에 점차 거래건수가 증가하는 모습을 보여주는데 대치동 지역의 경우에는 2024년도 거래 건수가 2023년도 대비 4배 가까이 많은 거래가 이루어지며 매수 수요가 폭발적으로 증가하였다. 의대 증원 이슈 이후로 임차수요가 늘어남에 따라 현재 학원가에는 임대 매물이 거의 없는 상황이며 임대시세 자체도 많이 높아졌다. 이와 동시에 금리 하락에 따라서 안정적인 임대수익이 나오는 건물에 대한 수요가 증가함에 따라서 매수 수요와 거래 건수가 늘어난 것으로 분석된다.

최근 거래된 대치동 매물의 경우 대부분 수익률 3% 이상의 우량 학원 임차인이 임차중인 건물들이 거래되었다.



자료출처: 국토교통부, RDB

Hot place 거래사례 분석 3 [대치동]

[1번 사례] 대치동 학원가 랜드마크 빌딩



대지: 1,214.40m²[367.36PY] / 연면적: 5,590.81m²[1,691.22PY] / 수익률 4.42%
 매매금액: 10,594,151 만원 [토지 평당 매매가격: 28,839 만원] 거래일: 2025-07-09
 매각포인트: 대치동 학원가 최고의 입지와 건물 컨디션, 시대인재와 대성학원 임차

“ 대치동 학원가 고수익 랜드마크 건물, 수 차례 공매 후 수익계약으로 매입한 사례 “

수 차례 공매 진행하였으며 최초 공매가격은 2,252억 5,828만원 대비 절반 가격에 거래되었으나 공매감정가격이 너무 높게 측정되었으며 시세보다 다소 저렴한 합리적인 수준에 매입한 것으로 판단. 최근 부동산 시장 상 좋은 입지를 가진 건물 가격이 폭등하고 있는 상황을 고려하였을 때 매우 성공적인 투자사례로 판단 됨

[2번 사례] 한티역 초역세권 안정적 임대수익용 빌딩



대지: 181.3m²[54.84PY] / 연면적: 984.13m²[297.7PY] / 수익률 3.51%
 매매금액: 1,285,000만원 [토지 평당 매매가격: 23,432 만원] 거래일: 2025.04.16
 매각포인트: 한티역 초역세권, 롯데백화점 바로 뒤 알짜배기 건물

“ 유튜버 디바제시카가 한티역 역세권 높은 수익률의 건물 매입한 사례“

2025년 4월 시장 회복세 초입에 매입한 성공사례로 만실 시 수익률 4% 이상 기대할 수 있는 건물
 수익률도 시장 요구 수익률 대비 상당히 높았던 건물. 다만 학원가에 속한 건물은 아니며 지역 주민들을 대상으로 하는 상권이기 때문에 폭발적인 지가 상승을 기대하기는 어렵고 안정적인 임대수익이 포인트인 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 124,916건) 자료 중 약 22,705건의 매각자료 분석

조 사 내 용: 2025.3Q 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 [대치동]

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

- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
 - 매입·매각 컨설팅
 - Project Financing Brokerage
- **투자자문**
 - 부동산시장 분석 - 투자 사업성 분석
 - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
- **임대차 & 리테일 서비스**
- **자산관리 서비스**
 - Property Management
 - Leasing Management
 - Facilities Management
- **벨루에이션 서비스**
 - 현재의 문제점 파악 - 지역분석 및 시장조사
 - 마케팅(리모델링/MD개편)전략 - 가치상승

가치를 아는 사람들을 위한, 가치를 아는 사람들의 선택.
전문성과 신뢰를 바탕으로 최상의 부동산서비스를 추구합니다.

리포트 문의

▶ 마켓리포트연구팀 | www.rkasset.co.kr | FAX. 02.512.7377

조용기 이사 010-9292-5209
 이준희 팀장 010-6389-1674
 권대영 팀장 010-9670-6037

이병관 이사 010-5270-8942
 홍성현 팀장 010-4023-3692
 이동선 팀장 010-6305-7521



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.