REALTY KOREA

Market Report

2025 4Q | NO.50

Contents

01 2025.4Q 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 중·소형 빌딩 레버리지 분석

08 Hot place 거래사례 분석 [성수동2가]

09 Hot place 거래사례 분석 [성수동2가,투자성공사례]

10 [RK Research Reference Page]

[상업용부동산: 생존이 성과가 된 시장]

2025년 4분기 중소형 상업용 부동산 시장은 회복을 논할 단계가 아니었다.
이 분기는 시장이 확장되거나 분위기가 반전된 시점이 아니라, 어떤 자산이 실제로 시장에 남아 있는지가 드러난 시기였다. 자금은 시장 전반으로 확산되지 않았고, 현금흐름이 검증된 자산으로만 이동했다.
결과적으로 시장은 운영이 가능한 빌딩과 그렇지 못한 빌딩으로 구분됐다.

한국은행에 따르면 2025년 한국 경제성장률은 1% 초반에 머물렀고, 소비자물가 상승률은 2% 내외에서 안정됐다. 경기 반등 신호가 뚜렷하지 않은 환경에서 중소형 빌딩은 외부 여건에 기대기 어려웠다.
운영 성과가 확인된 자산만이 시장에서 의미를 유지했다.

기준금리는 2025년 5월 2.50%로 인하된 이후 연말까지 유지됐다. 대출금리는 연초 대비 하락했지만, 실제 자금 접근성은 넓어지지 않았다. 금융권은 입지·임차 구조·운영력이 검증된 자산에만 대출을 허용했고, 금리 인하는 시장을 완화시키기 보다, 자산을 선별하는 기준으로 작동했다.

4분기에는 중소형 빌딩의 등급 구분이 명확해졌다.
국토교통부 자료에 따르면 핵심 및 준도심 입지의 중소형 오피스·근린시설은 공실률 3~6%, 임대료 상승률 2~5% 유지했다. 반면 외곽 지역 및 노후 자산은 공실률 10% 이상으로 고착되며 임대료 조정이 이어졌다.
중소형이라는 규모 구분만으로 공실과 임대료를 방어하는 시장은 사라졌고, 운영이 가능한 자산만이 시장의 기준이 됐다.

리테일이 결합된 중소형 빌딩에서도 같은 흐름이 확인됐다.
서울시 상권 분석 자료에 따르면 명동·홍대·성수·강남 일부 생활상권의 근린시설은 공실률 5% 내외, 임대료 상승률 3~7% 기록했다. 반면 상권 경쟁력이 약한 지역은 공실이 고착되며 시장에서 이탈했다. 소비 회복은 확인 됐지만, 모든 상권으로 확산되지는 않았다.

숙박시설 역시 동일한 흐름을 보였다.
2025년 상반기 외국인 관광객은 약 872만 명으로 전년 대비 22% 이상 증가했지만, 수요는 도심형 중소형 숙박시설로 집중됐다. 서울 주요 지역의 객실 가동률은 75~85%, 객실당 평균수익(RevPAR)은 8~14% 상승했다. 관광 수요가 늘었음에도, 입지와 운영력이 부족한 자산은 성과를 내지 못했다.

결국 2025년 4분기 중소형 상업용 부동산 시장은 가격보다 현금흐름, 기대보다 운영 구조, 규모보다 관리 가능성이 성과를 결정한 분기였다. 금리 인하에도 시장이 확장되지 않았다는 사실은, 이 시장이 외부 환경이 아니라 자산 자체의 구조로 평가되는 단계에 들어섰음을 보여준다.
시장에서 살아남는 기준은 명확하다. 공실 방어와 임대료 유지 여부다.
이 조건을 충족하지 못하는 자산은 다음 사이클에서 가격과 수요를 확보하기 어렵다.

작성자 홍성현

[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향

서울시 총 거래건수	서울시 총 거래규모
806 건 ▼ 1% (전분기대비)	4조 6,452억원 ▼ 3.5% (전분기대비)

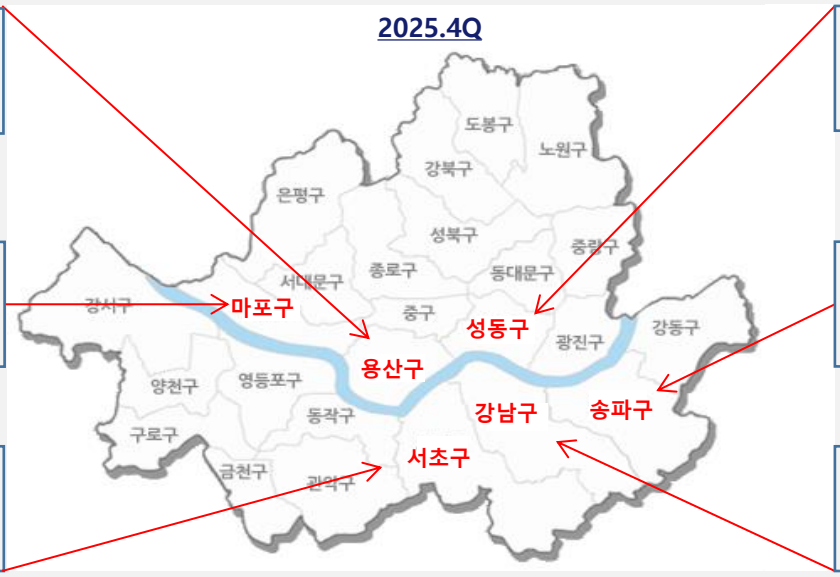
평균(임대) 수익률	기준금리	국고채(3년물)	회사채(3년물)
3.28% ▼ 0.1%p	2.50% (-)	3.01% ▲ 0.6%p	3.5% ▲ 0.6%p

*(임대)수익률=연간임대료/매매가격(거래당시)

용산구 거래건수
2025 3Q : 44
2025 4Q : 39
▼ 11.4%

마포구 거래건수
2025 3Q : 58
2025 4Q : 51
▼ 12.1%

서초구 거래건수
2025 3Q : 43
2025 4Q : 40
▼ 7%



성동구 거래건수
2025 3Q : 59
2025 4Q : 55
▼ 6.8%

송파구 거래건수
2025 3Q : 43
2025 4Q : 59
▲ 37.2%

강남구 거래건수
2025 3Q : 77
2025 4Q : 67
▼ 13%

2025년 4분기 중 · 소형 빌딩의 거래량은 총 806건으로 전년동기(2024년의 4분기 655건) 대비 23.1% 증가, 전분기(2025년 3분기 868건) 대비 1% 감소하였다. 중 · 소형 빌딩의 거래규모는 총 4조 6,452억원으로 2025년 1분기(2조 9,213억원) 대비 59%로 크게 증가하였으며, 전분기(2025년 3분기 4조 8,112억원) 대비 3.5% 감소하였다.

거래 규모별 거래에서 전분기와 비슷한 거래량을 보였으며 2025년 1분기 대비 50억 미만 거래는 31.5% 증가, 50억 이상 100억 미만 거래는 22.1% 증가, 100억 이상 200억 미만 거래는 58% 증가, 200억 이상 거래는 168.8% 증가로 2025년 1분기 대비 뚜렷한 증가세를 보였다.

주요 권역(강남/서초/송파/마포/용산/성동) 중 거래량이 가장 많은 곳은 '강남구'로 67건이 거래되었다. 전분기(2025년 3분기 77건) 대비 13% 감소하였지만 주요 권역 중 가장 많은 거래량을 보이며 중소형빌딩 거래시장을 매분기 주도하고 있다. '서초구'는 전분기(2025년 3분기 43건) 대비 7% 감소, '마포구'는 51건으로 전분기(2025년 3분기 58건) 대비 12.1% 감소, '용산구'는 전분기(2025년 3분기 44건) 대비 11.4% 감소, '성동구'는 전분기(2025년 3분기 59건) 대비 6.8% 감소하였고 '송파구'는 59건으로 전분기(2025년 3분기 43건) 대비 유일하게 37.2% 증가하였다.

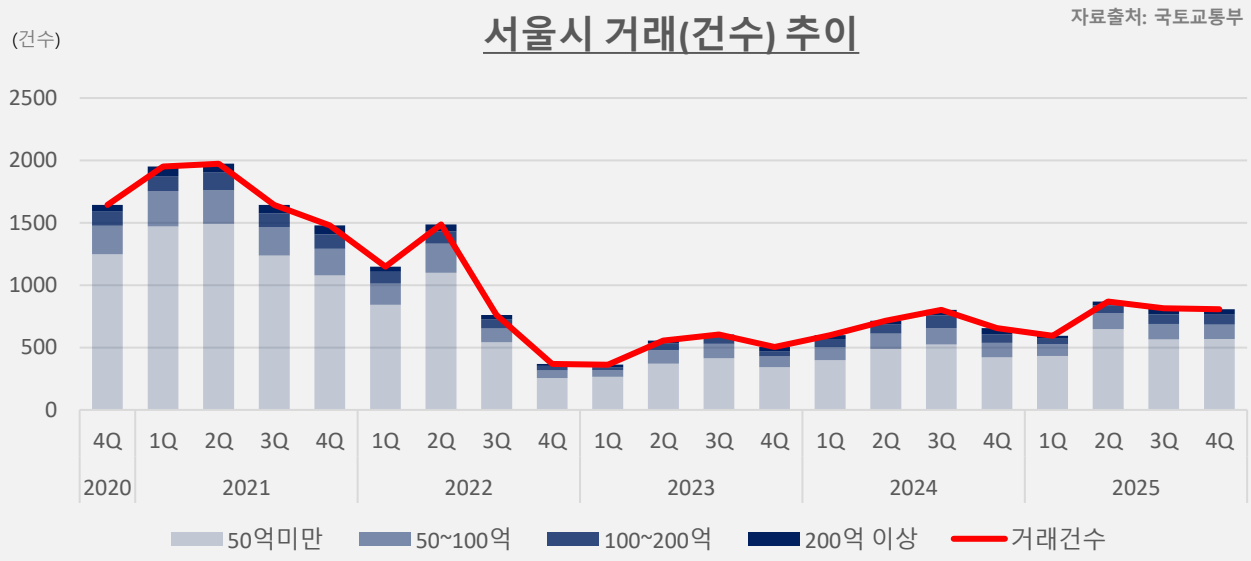
RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사한 내용에 따르면 2025년 4분기 서울 중 · 소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 50.6%, 수익형(임대수익 목적) 25%, 사용형(직접사용 목적) 24.4%의 비중으로 매분기 투자형 목적의 투자 비중이 가장 높게 나타났지만 투자형이 전분기 대비 16.6%p 하락하고 수익 / 사옥형 거래의 비중이 각 6.7%p / 9.9%p 씩 상승했다. 이는 투자 성향이 일부 보수적으로 전환되며 기업 / 개인의 확장보다 자산 운용 중심 시장 환경이 지속되고 있음을 보여준다.

거래량 감소에도 불구하고 선별적 거래와 자산 중심 투자 기조가 뚜렷해 진 분기로 정리된다. 전반적인 시장 분위기는 보수적이지만, 모든 지역이 동일하게 위축된 것은 아니며, 가격 / 입지 경쟁력이 확보된 지역은 여전히 거래가 발생하고 있다.

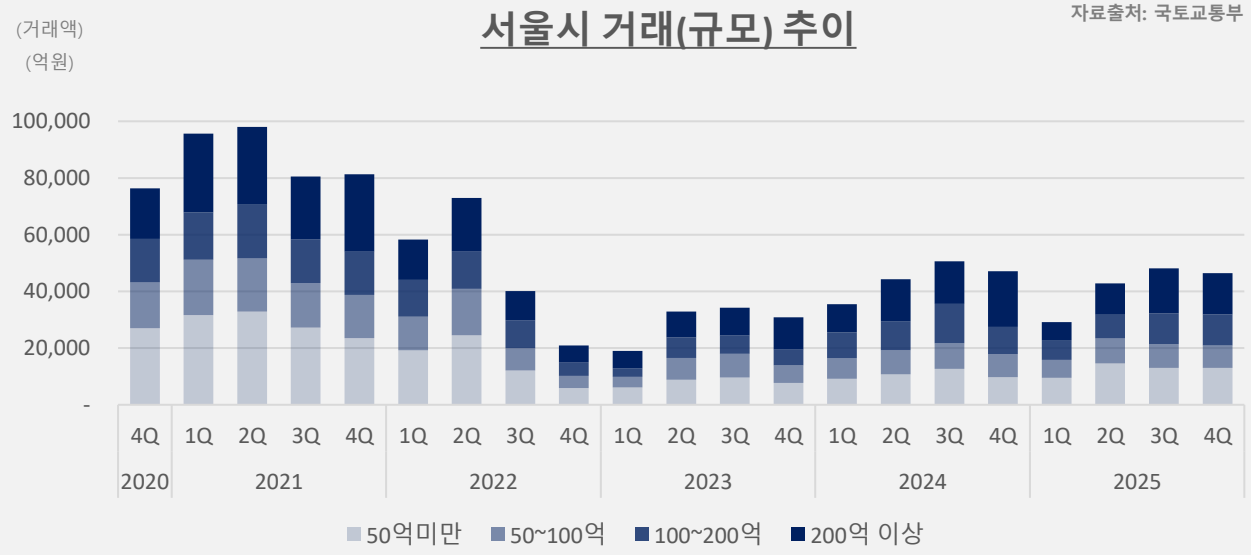
작성자 이준희 ✉ 이동선 ✉

[서울시] 중·소형 빌딩 거래분석

자료출처: 국토교통부



자료출처: 국토교통부



거래량을 살펴보면 2023년 1분기에 최저점을 기록한 이후 점진적 우상향을 보이며 횡보하고있다. 2025년 4분기 서울시 거래 규모를 살펴보면 50억 미만 거래는 전분기 대비 0%대(3분기 12,988건 -> 4분기 12,973건)로 전분기 대비 비슷한 수준을, 50억 이상 100억 미만 거래는 6% 감소, 100억 이상 200억 미만 거래는 전분기 대비 1.6% 증가, 200억 이상 거래는 전분기 대비 8.3% 감소하였다. 특히 100억 이상 200억 미만 거래는 2025년 1분기부터 매 분기마다 거래량이 뚜렷하게 증가하는 것을 확인했다. 이는 전체 거래 수는 줄어들었지만, 일정 규모 이상의 자산 중심으로 거래가 형성되고 있음을 의미한다.

서울시 전체 상업용 부동산 투자금액은 4분기 4조 6,452억으로 전분기 비슷한 거래금액 규모를 보여줬다.

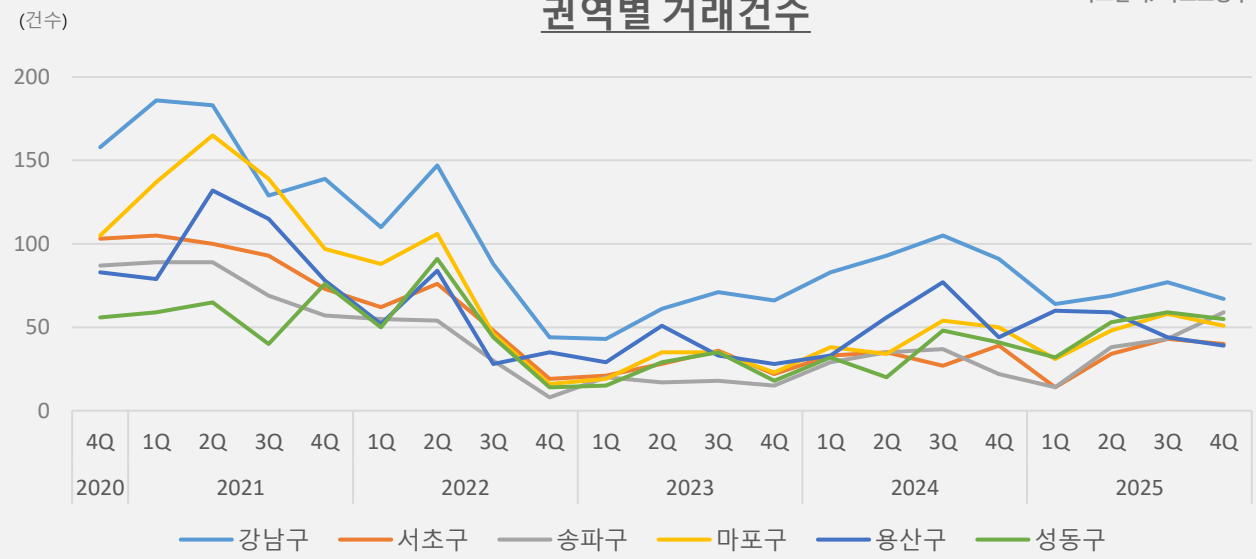
거래 금액 분석 결과, 중 · 소형 빌딩 시장은 단기적인 침체 국면에서도 자금이 완전히 이탈하지는 않은 상태로 판단된다. 투자자들은 보수적인 접근 기조 속에서도 일정 수준 이상의 거래 금액을 유지하며, 가격 조정 가능성과 향후 회복 국면을 동시에 고려하는 모습이다. 이는 시장이 급격한 하락보다는 '조정과 탐색의 단계'에 진입했음을 시사한다.

작성자 이준희 ✉ 이동선 ✉

[권역별] 중·소형 빌딩 거래분석

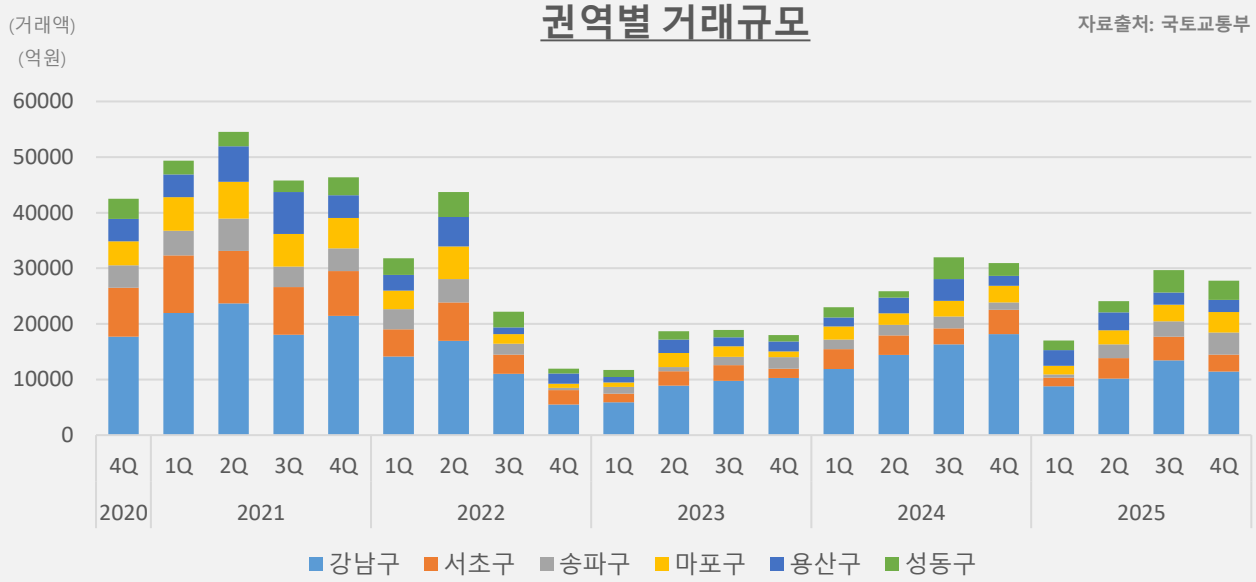
권역별 거래건수

자료출처: 국토교통부



권역별 거래규모

자료출처: 국토교통부



2025년 4분기 주요 권역(강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 용산구, 성동구) 중 거래건수가 가장 많은 곳은 '강남구'로 67건이 거래 되었으며, '송파구' 59건, '성동구' 55건, '마포구' 51건, '서초구' 40건, '용산구' 39건 순으로 조사되었다. 거래량 가장 많은 '강남구'의 거래건수는 전분기 대비 13%(77건 -> 67건) 감소하였으며, 2025년 1분기 64건 대비 비슷한 수준을 보였다. 강남구는 타 권역에 비해 거래건수 대비 거래금액 규모가 크며 여전히 시장을 견인하고있다.

주요 투자지역인 '강남3구', '마용성' 6개 구의 2025년 4분기 중 · 소형 빌딩 전체 거래건수는 전분기 대비 4% 감소, 거래규모는 2조 7,798억으로 전분기 대비 6.3%로 감소하였지만 주요 권역의 투자는 서울시 전체 거래규모인 4조 6,452억의 59.8%의 높은 비중으로 매분기 시장 흐름을 주도하고있다.

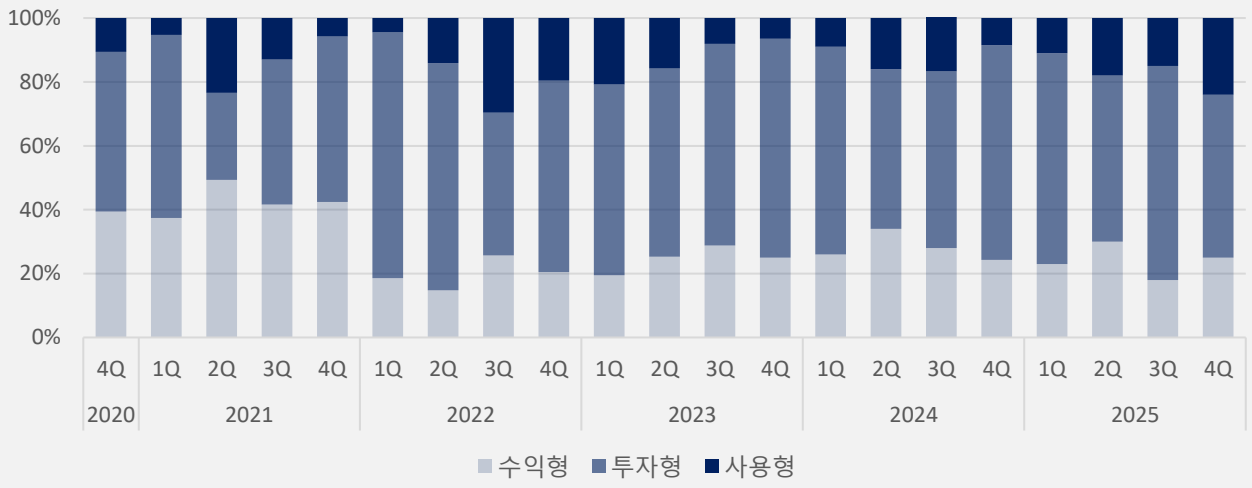
시장 참여자들은 다수의 소형 거래보다는 검증된 입지의 우량 자산에 선택적으로 접근하는 전략을 취하고 있으며, 이에 따라 거래의 질적 편중 현상이 나타나고 있으며 향후 시장은 단기 반등보다 지역별 · 자산별 차별화가 더욱 심화되는 흐름이 예상되며, 투자자는 시장 평균보다 개별 자산의 구조적 경쟁력을 중심으로 접근할 필요가 있다.

작성자 이준희 ✉ 이동선 ✉

[서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석

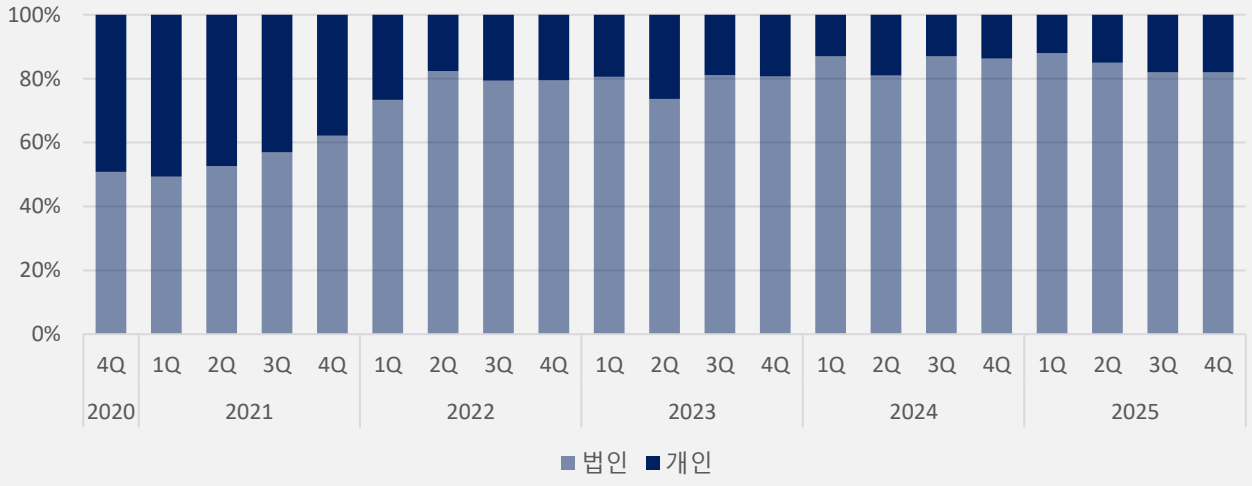
자료출처: RDB

자산유형별 비율



자료출처: RDB

매입주체별 비율



RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사 결과 2025년 4분기 서울 중 · 소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 50.6%, 수익형(임대수익 목적) 25% 사옥형(직접사용 목적) 24.4%의 비중으로 조사되었다.

'투자형'의 거래는 전체 비중의 50.6%로 전분기 대비 16.6%p 감소한 반면 '수익형'의 거래는 전체 비중의 25%로 전분기 18.3% 대비 6.7%p 증가, '사용형' 거래는 전체 비중의 24.4%로 전분기 14.5% 대비 9.9%p 증가한 것으로 조사되었다. 2025년 4분기 중 · 소형 빌딩시장의 매입주체는 법인이 82.5%, 개인이 17.5%로 조사되었다.

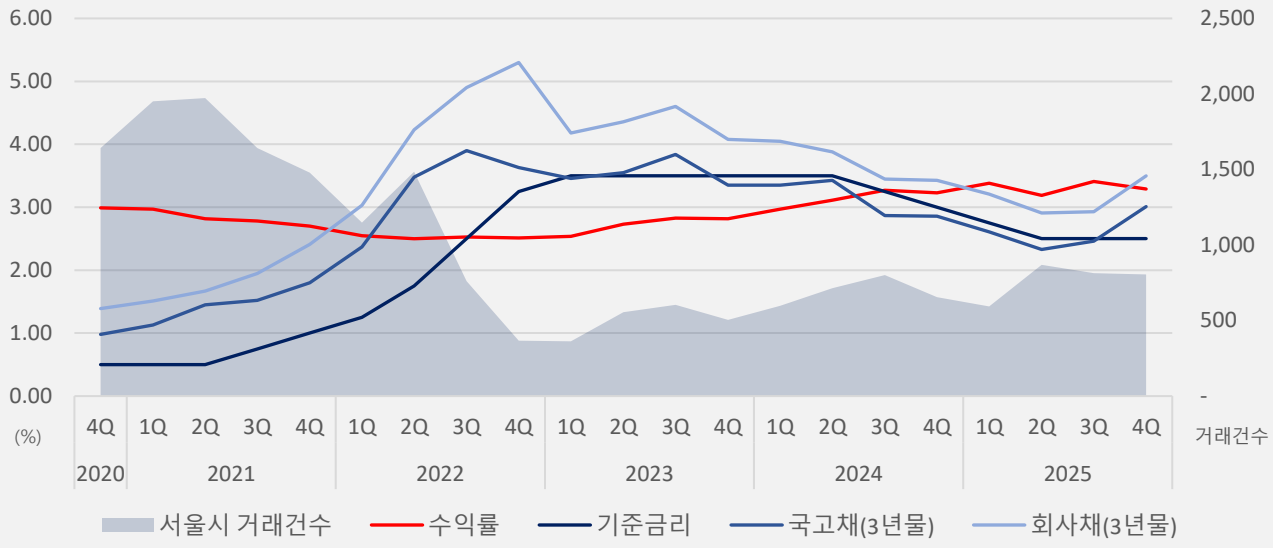
최근 5년간 법인형태의 매입은 지속적으로 비율이 늘어나 80%대 비율을 유지하고 있다. 빌딩은 임대수익과 비용구조가 핵심이며 법인이 개인에 비해 비용처리 측면에서 구조적으로 유리하고 빌딩의 감가상각비를 비용으로 처리가 가능하다. 빌딩은 소득 자산이 아니라 비용, 레버리지, 세금 전략을 포함한 자산으로 운용할 수 있기에 개인 vs 법인 매입주체는 앞으로도 법인 형태의 매입이 월등히 높을 것으로 판단된다.

작성자 이준희 ✉ 이동선 ✉

중·소형 빌딩 수익률 분석

자료출처: RDB , e-나라지표

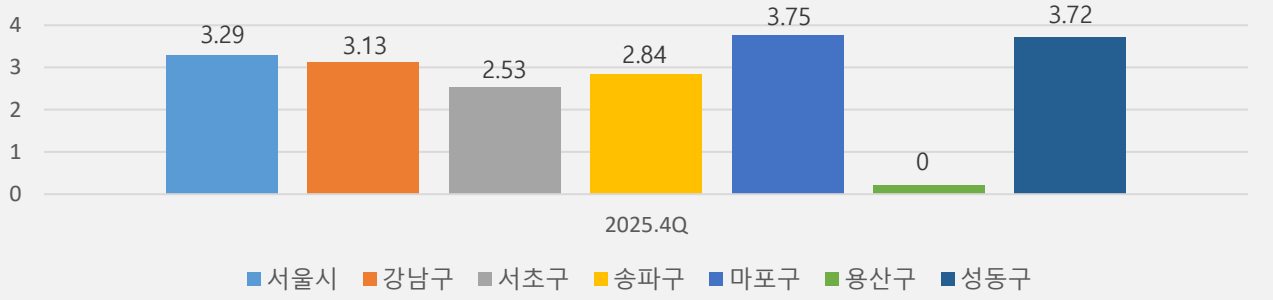
수익률 추이



자료출처: RDB

* (임대)수익률 = 연간 임대료 / 매매가격 (거래당시)

주요권역 수익률



'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.

RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 조사한 내용에 따르면 2025년 4분기 서울시 중 · 소형빌딩의 수익률은 전 분기 대비 0.12%p 하락한 3.29%로 조사 되었다. 전년동기 대비 0.06%p가 상승 하였으며, 5년 평균(2.91%) 대비 높게 형성되었다. 기준금리는 3분기 연속 2.5%를 유지하였으며 국고채는 3.01%로 전분기(2.46%) 대비 0.55%p 상승, 회사채는 3.5%로 전분기(2.93%) 대비 0.57%p 상승하였다.

2025년 4분기 '용산구'는 수익률이 없는 건물 또는 토지가 매매되었으며 수익률 데이터에서 제외되었다.

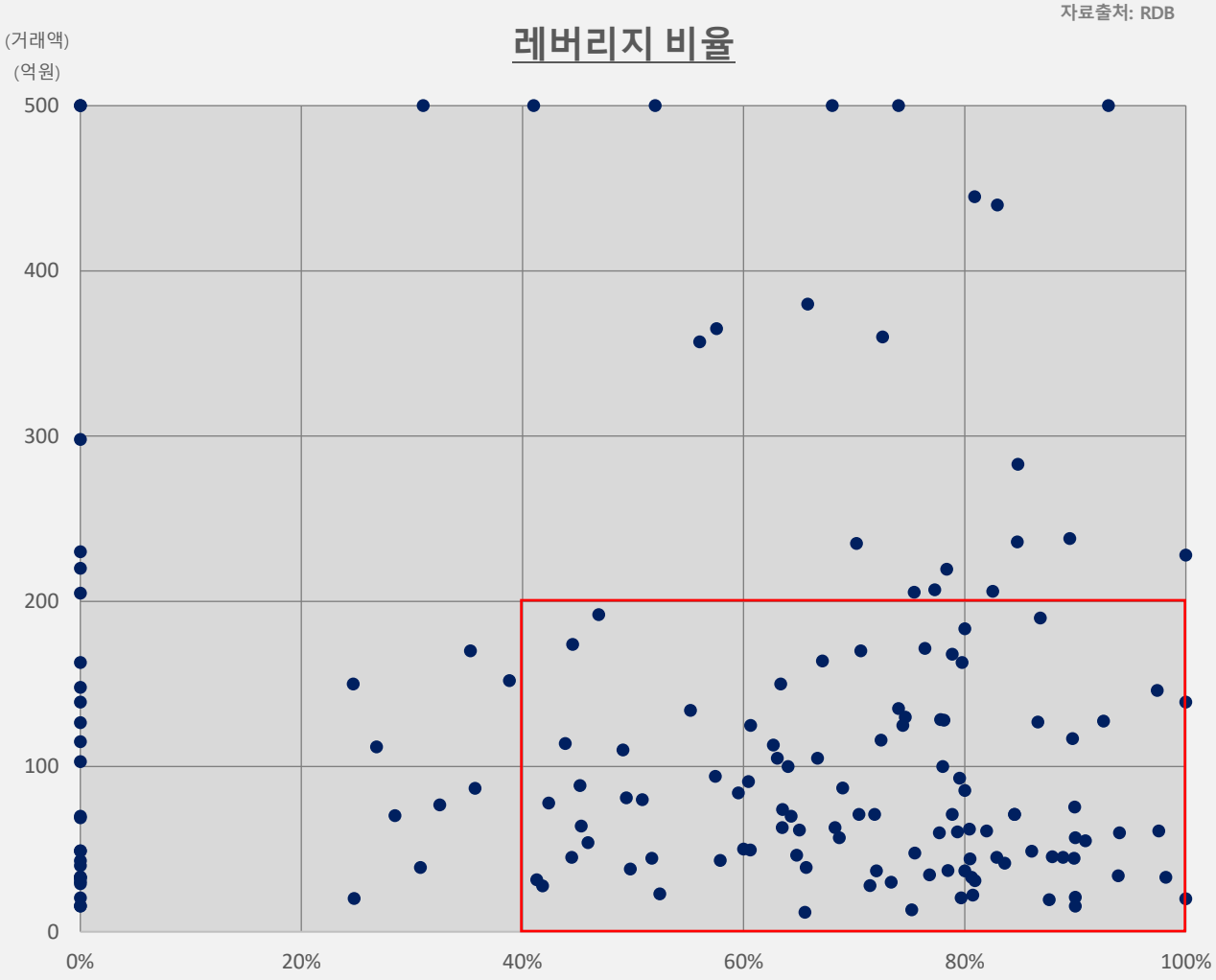
권역별로 2.5% ~ 3.7% 수준에서 수익률이 형성되어 있으며 이는 과거 대비 안정적인 흐름이지만, 금리 및 보유 비용을 고려할 경우 순수 임대수익만으로는 투자 매력이 제한적인 구조임을 시사한다.

이에 따라 투자자들은 단순 수익률보다는 입지 개선, 리모델링, 용도 전환 등 밸류업 가능성을 중심으로 자산을 평가하는 경향이 더욱 강화되고 있다.

작성자 이준희 ✉ 이동선 ✉

중·소형 빌딩 레버리지 분석

자료출처: RDB



* RDB 데이터에서 대출비율 100% 이상인 거래는 100%로 보정, 500억 이상 거래는 500억으로 보정 하였음 (대출비율은 유지)

RDB(리얼티코리아데이터베이스) 중 · 소형 빌딩 거래 데이터를 기반으로 레버리지 비율과 거래금액 분포를 분석한 결과, 시장 전반에서 레버리지는 여전히 적극적으로 활용되고 있으나, 활용 구간은 일정 범위로 수렴하고 있는 모습이 확인된다. 그래프상 거래 사례는 대출비율 60 ~ 80% 구간에 가장 밀집되어 있으며, 이는 투자자들이 과도한 차입이나 무차입을 선택하기보다는 자본 효율성과 현금흐름을 동시에 고려하고 있음을 시사한다.

해당 구간은 법인이나 개인으로 부동산을 매입 시 금융기관의 승인 기준, 투자자의 수익률 기대, 그리고 임대 수익으로 감당 가능한 이자 구조가 동시에 충족되는 영역으로 해석된다.

200억 이상 거래 구간에서는 금액이 커질수록 대출비율이 축소되는 것을 확인할 수 있다. 이는 고가 자산일수록 금융기관 심사 기준이 강화되고, 투자자 역시 자기자본 비중을 조절해 리스크를 관리하려는 전략을 취하기 때문이다.

반면, 100억 이하 중 · 소형 거래에서는 60 ~ 80% 수준의 레버리지 활용이 가장 뚜렷하게 나타났다. 상대적으로 초기 자기 자본 부담을 줄이면서 임대 수익을 통해 안정적인 현금흐름을 확보하려는 투자 성향이 반영되고 있다.

4분기 데이터 분석에서 레버리지 자체가 거래를 결정짓는 핵심 요인이 아니라는 점도 주목할만하다. 현재 시장은 '얼마까지 빌릴 수 있는가' 보다 '이 구조를 얼마나 오래 유지할 수 있는가'에 초점이 맞춰져 있다고 판단된다.

임대 안정성, 현금 흐름, 차환 가능성에 따라 동일한 레버리지 비율이라도 거래 성사 여부가 갈리는 구조이며, 이는 중 · 소형 빌딩 시장이 단기 차익형 시장에서 운영 수익 중심 시장으로 이동하고 있음을 보여주는 신호로 해석된다.

작성자 이준희 ✉ 이동선 ✉

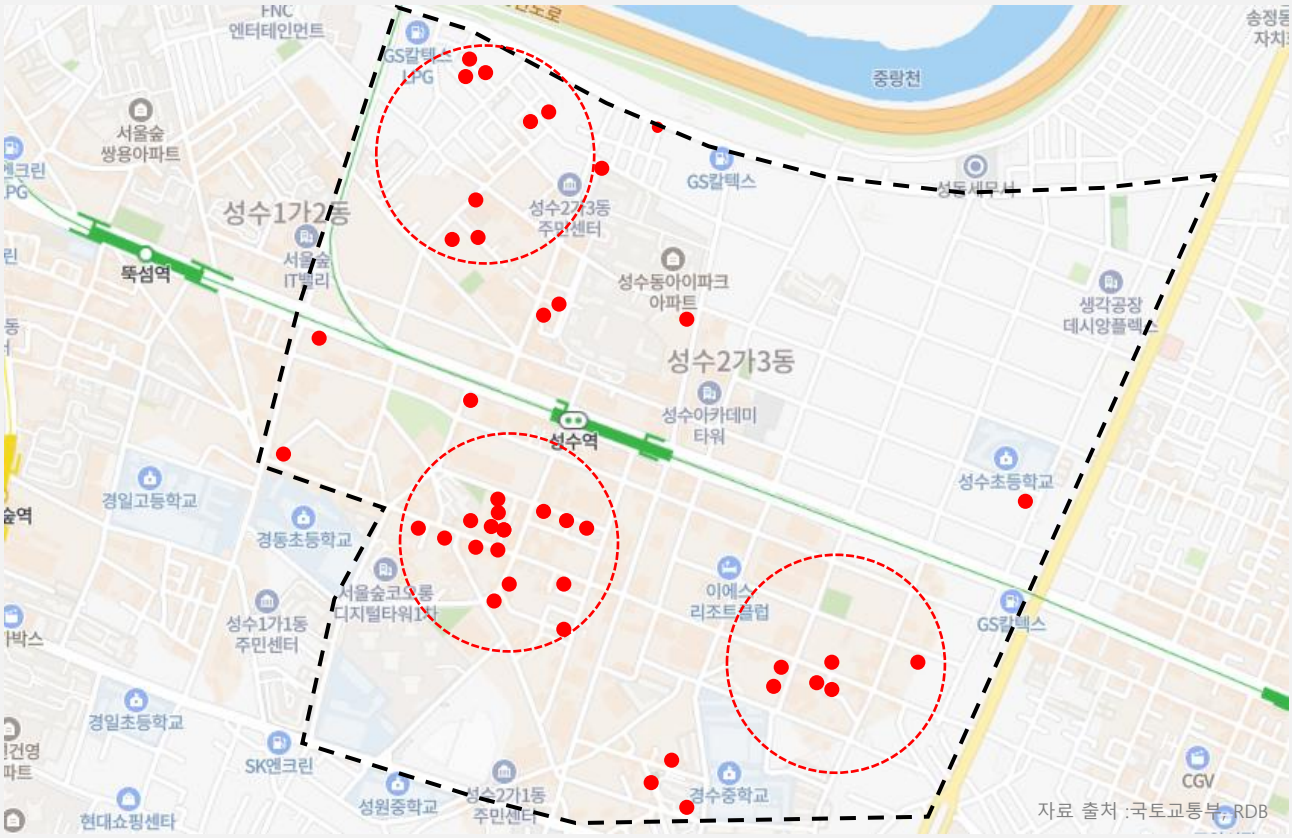
Hot place 거래사례 분석 [성수동2가]

[성수동2가 2025.1Q~ 2025.4Q 매매사례 분석 결과]

1000억 미만 중.소형 빌딩 총 거래 건수 41건 / 대지 3.3m² 평균 매매 금액 약 **21,128만원**

접도 폭 **12m 미만** 도로 거래건수 35건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 **19,004만원**

접도 폭 **12m 이상** 도로 거래건수 6건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 **23,252만원**



시세 해당 기간 성수동2가 지역의 전체 거래 건수는 총 41건 (집합건물, 지분거래) 거래 되었으며, 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액은 약 21,128만원 수준에 거래 되었다. 이 중 12m 이상 도로를 접한 건물의 거래는 6건 거래 되었으며 평당 23,252만원에 거래 되었으며 12m 미만 도로를 접한 건물의 거래 건수는 35건이며 대지 3.3m² 당 평균 매매금액은 약 19,004,만원에 거래되었다.

거래 건수 추이 거래 건수는 2025년에 46건으로 가장 많았으며 2023~2024년도에 약 20건 정도로 건수와 총 거래 금액도 줄어드는 추세였다가 다시 상승 중이다.

주목해야 할 지역 현재 성수 상권의 거래는 주로 남성수, 특히 연무장길 일대에 집중되어 있으나, 최근 급격한 지가 상승으로 인해 상권의 중심이 점차 북성수 지역으로 확산되는 양상을 보이고 있다.

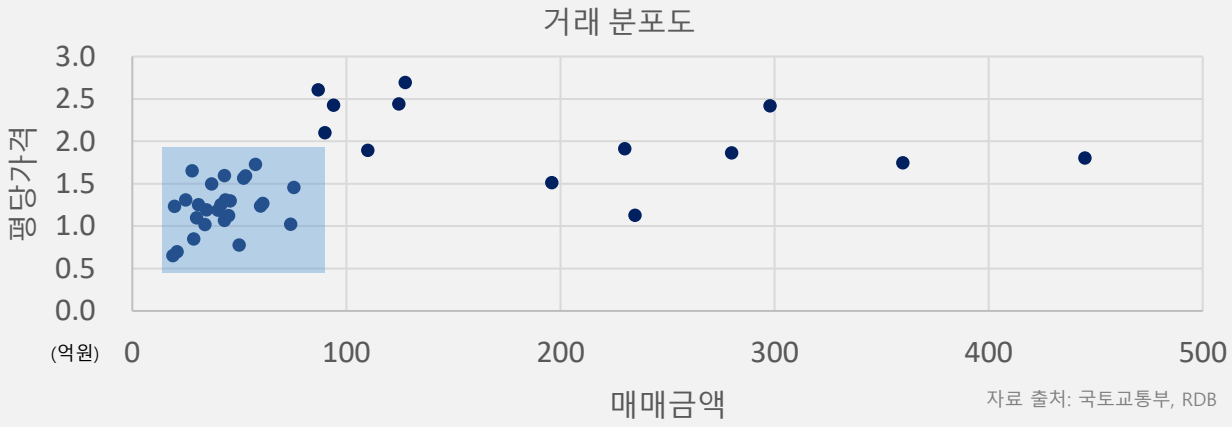
특히 성수2가 공영주차장 인근을 중심으로 신규 상권이 형성되는 단계에 있으며, 이에 따라 상권 초기 국면에서 공격적인 투자를 진행하는 매수자들의 유입도 증가하고 있다.

연무장길 일대는 임대 시세가 크게 상승하여 일반 임차인이 진입하기 어려운 수준에 이르렀으며, 이에 따라 기존 임차 수요가 대체 상권을 모색하는 상황이다. 이러한 흐름 속에서 북성수 지역의 가격 역시 빠른 상승세에 진입한 것으로 판단된다. 다만, 현재는 상권 형성 초기 단계에 해당하는 만큼, 단기적인 가격 부담이 있더라도 안정적인 임대수익과 향후 큰 투자수익을 위해 핵심 입지에 투자하는 전략이 중요할 것으로 보인다.

작성자 이병관 ✉ 권대영 ✉

[성수동2가 거래분포도] 2025.1Q~ 2025.5Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도

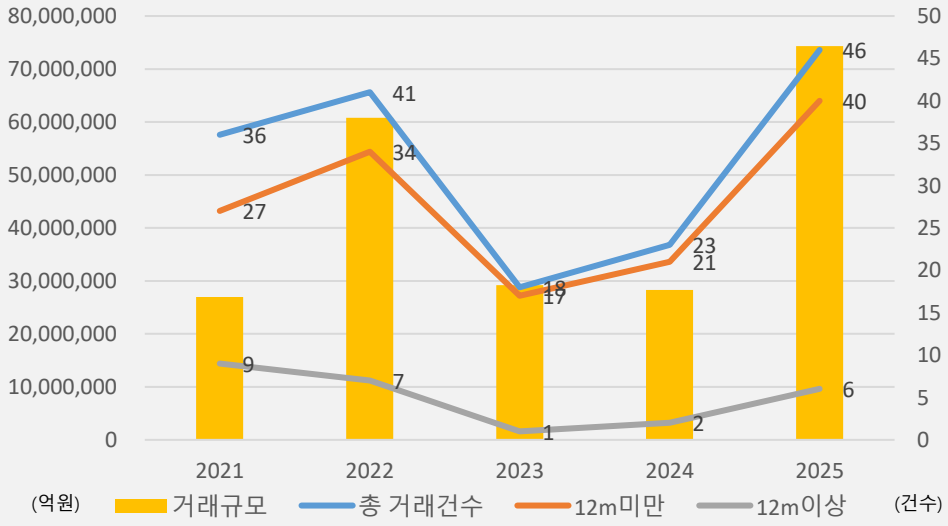
아래 거래 분포도는 2025.01.01~2025.12.31까지 성수동2가 지역에서 이루어진 매매 사례를 조사한 자료이다.
거래 분포를 살펴보면, 50억~100억 원 규모의 중소형 빌딩 거래가 가장 활발하게 나타나고 있음을 확인할 수 있다.
이는 대로변 대형 자산보다는, 상권이 형성된 이면도로에 위치한 대지면적 약 50평 내외의 건물들이 주요 거래 대상으로 작용하고 있음을 시사한다.



자료 출처: 국토교통부, RDB

[성수동2가 연도별 거래건수/거래규모] (12m 미만 이면 도로 / 12m 이상 도로)

2021년부터 2025년까지 성수동2가 지역의 상업용 부동산 거래 건수 및 거래 금액을 분석한 결과, 타 주요 상권과 유사하게 2023년에 거래량이 가장 저조한 흐름을 보였으며, 2024년을 기점으로 뚜렷한 상승세가 나타나고 있다.
2021~2022년에는 남성수와 북성수 모두 거래가 활발히 이루어지며 비교적 높은 거래량을 기록하였으나, 이후 급격한 건축비 상승과 오피스 수요 감소의 영향으로 개발 수요가 위축되며 투자 심리가 일시적으로 둔화된 것으로 분석된다. 이로 인해 2023년에는 거래 건수와 거래 규모 모두 감소하는 모습을 보였다.
다만, 연무장길 상권의 급격한 임대료 및 지가 상승을 배경으로 투자 수요가 다시 집중되기 시작하면서 2024년부터 거래가 회복세로 전환되었으며, 2025년에는 2024년 대비 약 2배 수준의 거래가 이루어지는 등 다수의 상업용 빌딩이 활발히 거래된 것으로 나타났다.



자료 출처: 국토교통부, RDB

작성자 이병관 권대영

Hot place 거래사례 분석 [성수동2가, 투자성공사례]

[1번 사례] 북성수 부활의 신호탄이 될 신축 부지

대지: 3,410.3m²[1,031.62PY] / **연면적**: 6,130.38m²[1,855.44PY]
매매금액: 15,000,000 만원 [토지 평당 매매가격: 14,540만원] **거래일:** 2025.04.28
히스토리: 태영건설과 계약 해제 이후 다시 1,500억에 매각된 개발 부지

" **한국토지신탁, 미래에셋증권, 키움투자자산운용 컨소시엄을 통해 북성수 랜드마크 오피스로 개발 예정**"
2022년 태영건설 워크아웃 여파로 중단되었던 개발 사업이 최근 북성수의 부상과 함께 재개
남성수 대비 저평가된 지가와 풍부한 임차 수요를 바탕으로 다시금 투자 매력이 높아진 지역,
북성수 지역의 새로운 랜드마크 개발을 통해 과거의 부진을 씻고 지역 가치를 견인할 핵심 부지로 평가되는 사례

[2번 사례] 크래프톤 인근, 향후 미래가치가 기대되는 빌딩

대지: 257.2m²[77.8PY] / **연면적**: 998.35m²[302.0PY]
매매금액: 1,850,000만원 [토지 평당 매매가격: 23,779 만원] **거래일:** 2025.11.10
히스토리: 2020.5월 연예인 하지원씨가 100억원에 매입하여 최근 185억에 재매각한 빌딩

" **크래프톤 바로 이면에 위치하여 연무장길로 올라가는 길목에 위치한 투자가치 우수한 빌딩** "
연예인 하지원씨가 2020년도 5월에 매입할 당시에는 시세보다 비교적 고가에 매입하였었으나
좋은 입지조건을 바탕으로 빠르게 지가가 상승한 투자 사례
현재 연무장길 시세와 향후 미래가치를 고려하면 185억원도 인근 호가 대비해서는 저렴하게 매각했다고 판단되는 사례

작성자 이병관 ✉ 권대영 ✉

Hot place 거래사례 분석 [성수동2가, 투자성공사례]

[3번 사례] 서연무장 최고 임대 단가 갱신, 매입가 기준 수익률 10% 빌딩

대지: 129.6m²[39.2PY] / **연면적**: 142.9m²[43.23PY] / 수익률 0%
매매금액: 1,170,000 만원 [토지 평당 매매가격: 29,847 만원] **거래일:** 2025-02-14
히스토리: 2025.2월에 117억에 매입, 매입 후 연무장길 시세 급등

" 매입 후 노스페이스 건물 전체 임차, 매입가 기준 수익률 10%가 넘는 건물로 재탄생 "
당시 신고가를 기록하며 평당 3억 가까운 금액에 매입 후 바로 명도 진행.
잔금 직후 노스페이스가 들어온 건물, 43평의 연면적에 임대료 월 1억에 임차하였고 매입가 기준 수익률이 10%
높은 임대수익과 이에 따라오는 연무장길의 가파른 지가 상승,
임대수익과 투자수익 두 마리 토끼를 모두 잡은 올해 최고의 투자사례

[4번 사례] 동연무장 신고가 갱신, 신축 급 리모델링 빌딩

대지: 380.m²[115.01PY] / **연면적**: 1,106.94m²[334.85PY] / 수익률 4%
매매금액: 3,800,000만원 [토지 평당 매매가격: 33,041 만원] **거래일:** 2025.09.20
히스토리: 2024.9월에 245억에 매입하여 리모델링 후에 1년 만에 380억에 매각, 매도자 매수자 모두 성공적 투자

" **동연무장 신고가 갱신 빌딩**"
최초 320억에 매각 시작한 건물이지만, 매각 막판 많은 매수자들의 비딩 결과 380억에 시몬스가 매입에 성공한 건물
매도자도 짧은 시간 135억원이라는 큰 시세차익을 본 사례로 충분한 투자수익을 거뒀지만
매수자 입장에서도 대담한 투자 결정으로 연무장길에서 다시 보기 어려운 건물 매입에 성공한 사례
매도자 매수자 모두 웃을 수 있었던 성공적인 투자 사례

작성자 이병관 ✉ 권대영 ✉

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 125,644건) 자료 중 약 23,047건의 매각자료 분석

조 사 내 용: 2025.4Q 부동산 ISSUE PART
[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향
[서울시] 중·소형 빌딩 거래분석
[권역별] 중·소형 빌딩 거래분석
[서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석
중·소형 빌딩 수익률 분석
중·소형 빌딩 레버리지 분석
Hot place 거래사례 분석 [성수동2가]

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

이병관 이사 010-5270-8942
권대영 팀장 010-9670-6037
이동선 팀장 010-6305-7521
홍성현 팀장 010-4023-3692
이준희 팀장 010-6389-1674

• Realty Korea가 제공하는 보고서 정보 (그래프, 도표 등)에 대한 지적 재산권은 Realty Korea의 소유이며 사전허가 없이 무단복사 및 배포 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.

REALTY KOREA

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.