



TOTAL REAL ESTATE SERVICES
REALTY KOREA

www.rkasset.co.kr

Market Report 2026 2Q [no.52]



REALTY KOREA

Client
고객

Principle
원칙

Trust
신뢰

전문성과 함께 당사가 강조하는 것은 신뢰입니다.
신뢰라는 소신에 기초하여 정직한 경영과 마케팅으로
신용을 창출하는 것이 회사의 가장 큰 자산이자 '성공적인
투자'라는 확신이 있기 때문입니다. 현재 우리나라
전 산업 분야가 고객 서비스에 초점을 맞추고 있습니다.

하지만 부동산 분야는 이러한 추세를 따라가지 못하고
여전히 오랜 관행에 매몰되고 있는 측면입니다.
당사는 이를 탈피해 고객, 원칙, 신뢰를 바탕으로 책임감과
신뢰로써 최상의 서비스를 제공하는 것을 목표로 삼고 있습니다.

항상 고객 한분 한분의 뜻을 소중히 생각하며, 고객 자산가치의
무한성장을 위한 공간, 파트너에게는 한계에 도전할 수 있는
비전의 공간, 직원에게는 최고의 자부심과 만족을 주는
새로운 형태의 종합부동산 컨설팅으로 자리잡아 나갈 것을
약속드립니다.

Contents

01 2026. 2Q 부동산 ISSUE PART

02 [서울시] 중.소형 빌딩 시장동향

03 [서울시] 중.소형 빌딩 거래

04 [서울시] 중.소형 빌딩 권역별 분석

05 [서울시] 중.소형 빌딩 유형/주체별 거래분석

06 [서울시] 중.소형 빌딩 수익률

07 [서울시] 중.소형 빌딩 레버리지 비율

08 Hot place 거래사례 분석

09 Market Report Author

01 2026.2Q 부동산 ISSUE PART

관광 소비가 자산가치를 결정하기 시작했다.

2026년 2분기 상업용부동산 시장은 1분기에 확인된 자산 간 격차가 실제 성과로 이어진 분기였다. 1분기에는 공실 관리와 임대료 유지 여부가 시장의 기준으로 자리 잡았다면, 2분기에는 관광 소비 확대가 일부 상권과 자산의 수익성을 더욱 높였다. 시장 전반이 회복된 것은 아니었다. 관광 수요를 안정적인 임대수익과 현금흐름으로 연결할 수 있는 자산만이 경쟁력을 입증했다.

한국관광공사와 서울시 자료에 따르면 2026년 1~4월 서울을 방문한 외국인 관광객은 약 520만 명으로 전년 동기 대비 21.4% 증가했다. 같은 기간 외국인 카드 소비액은 약 1조 1,500억원으로 전년 동기 대비 50% 이상 늘었다. 1분기에는 관광객 증가가 회복 신호로 평가됐다면, 2분기에는 소비 확대가 상권 매출과 임대시장으로 연결되며 상업용부동산의 수익 구조에도 변화를 만들기 시작했다.

관광 소비의 효과는 지역별로 뚜렷하게 나타났다. 명동은 K-뷰티와 패션 소비 확대에 힘입어 글로벌 브랜드의 신규 출점이 이어졌고, 종로(광화문·인사동·익선동·안국·북촌·서촌)는 역사·문화 콘텐츠를 기반으로 체험형 관광이 활성화되며 상권 경쟁력이 한층 강화됐다. 성수동은 글로벌 브랜드 팝업스토어와 체험형 콘텐츠를 중심으로 외국인 방문이 꾸준히 증가했고, 홍대는 개별관광객(FIT)을 중심으로 음식점과 엔터테인먼트 소비가 확대됐다. 강남은 의료관광과 프리미엄 뷰티 소비 증가에 힘입어 안정적인 소비 기반을 유지했다. 이제 상권의 경쟁력은 단순한 유동인구보다 체류시간과 소비 규모가 결정하는 구조로 변화하고 있다.

숙박시설에서도 이러한 변화는 더욱 분명하게 확인됐다. 한국관광공사와 호텔시장 자료에 따르면 명동, 종로(광화문·인사동·익선동·안국·북촌), 홍대 등 서울 도심 관광권의 숙박시설은 객실 가동률 80% 내외를 유지했고, RevPAR(객실당 평균수익)은 전년 대비 8~10% 상승했다. 특히 종로권은 숙박 수요가 음식점과 카페, 근린생활시설까지 확산되면서 상권 전반의 매출 증가로 이어졌다. 숙박시설의 운영 성과가 주변 상업시설의 임대수요와 임대료 방어력을 높이는 선순환 구조가 형성된 것이다. 반면 관광 동선에서 벗어난 지역은 외국인 관광객 증가에도 회복 효과가 제한되며 지역 간 격차가 더욱 확대됐다.

투자시장도 같은 방향으로 움직였다. 투자자들은 거래 규모보다 공실 관리 능력과 안정적인 임대수익이 검증된 자산에 집중했다. 1분기가 자산을 선별하는 단계였다면, 2분기는 관광 소비가 안정적으로 유입되는 상권이 실제 투자 경쟁력을 확보하는 과정이 확인된 시기였다. 관광객 증가는 유동인구 확대에 그치지 않고 임대시장 안정성과 자산가치로 연결되기 시작했다.

결국 2026년 2분기 시장은 1분기에 형성된 투자 기준이 실제 시장 성과로 검증된 분기였다. 공실 관리와 임대료 유지 능력은 이제 기본 조건이 됐으며, 여기에 관광 소비를 안정적인 현금흐름으로 전환할 수 있는 입지와 운영력이 자산의 가치를 결정하는 핵심 요소로 자리 잡았다.

투자자가 주목해야 할 자산도 보다 명확해지고 있다. 체류시간이 길고 소비가 지속되는 핵심 관광상권의 중소형 빌딩, 숙박시설과 리테일 수요가 함께 형성되는 복합 상권의 근린생활시설, 안정적인 임차인 구성과 낮은 공실률을 유지하며 임대료 방어력이 검증된 자산이 대표적이다. 이러한 자산은 경기 변동이나 시장 불확실성 속에서도 안정적인 현금흐름을 유지할 가능성이 높고, 거래시장에서도 지속적인 수요를 확보할 가능성이 크다. 반면 단순히 가격이 저렴하거나 개발 기대감에 의존하는 자산은 이전보다 투자 매력이 낮아지고 있다. 시장은 미래의 가능성보다 현재의 운영 성과와 수익 구조를 우선적으로 평가하고 있기 때문이다.

2026년 2분기 시장은 상업용부동산의 투자 기준이 한 단계 더 구체화된 시기였다. 이제 중요한 것은 '언제 매입하느냐'가 아니라 '어떤 자산을 선택하느냐'이다. 관광 소비를 안정적인 임대수익으로 연결할 수 있는 상권, 검증된 운영 구조와 현금흐름을 갖춘 자산이 앞으로도 시장을 주도할 가능성이 높다. 현재 시장에서는 이러한 조건을 충족하는 자산을 우선적으로 선별하는 전략이 가장 합리적인 투자 접근으로 판단된다.

02 [서울시] 중.소형 빌딩 시장동향

2026년 2분기 중·소형 빌딩의 거래건수는 총 717건으로 전년동기(2025년의 2분기 868건) 대비 17.4% 감소하였으며, 전분기(2026년 1분기 765건) 대비 6.3% 감소하였다.

중·소형 빌딩의 거래규모는 총 3조 3,947억원 으로 전년동기(2025년 2분기 4조 2,815억원) 대비 20.7% 감소하였으며, 전분기(2026년 1분기 3조 4,412억원) 대비 1.4% 감소하였다.

거래규모 및 거래건수가 전분기 대비 다소 감소한 가운데, 핵심 업무지구와 우량 자산을 중심으로 투자수요가 이어지는 선별적 흐름을 보였다.
거래건수의 감소폭은 눈에 띄었으나 상대적으로 거래금액의 감소폭은 제한적인 것으로 나타났다.
이는 시장 참여자들이 거래 자체를 확대하기보다는 입지, 임대수요, 개발 가능성 및 자산가치가 검증된 매물을 중심으로 선별적으로 접근한 결과로 판단된다.

권역별로는 전분기 대비 강남구(32.7% 증가)와 종로구(34.9% 증가)의 증가세가 두드러졌으며, 서초구 역시 소폭 증가하였다. 반면 마포구(25.5% 감소), 성동구(20.9% 감소), 용산구(2.3% 감소)는 거래가 감소하며 권역별 차별화가 나타났다.
전체 시장이 동일하게 움직이기보다는 자산별·권역별 경쟁력에 따라 투자수요가 구분되는 양상이 강화되었다.

서울시 평균 임대수익률은 3.29%로 전분기 대비 0.13%p 하락하였으며, 기준금리는 2.5%를 유지한 가운데 국고채와 회사채 금리는 소폭 상승하였다. 이에 따라 투자자들은 단순 임대수익보다 미래 가치와 자산 경쟁력을 더욱 중요하게 고려하는 모습을 보였다.

결과적으로 2026년 2분기 서울 중·소형 빌딩 시장은 거래량이 조정되는 가운데 오피스와 핵심 입지 중심의 투자 수요가 유지된 시장으로 평가된다.
단순한 시장 위축보다는 투자자들의 자산 선별 기준이 강화된 분기로 판단된다.

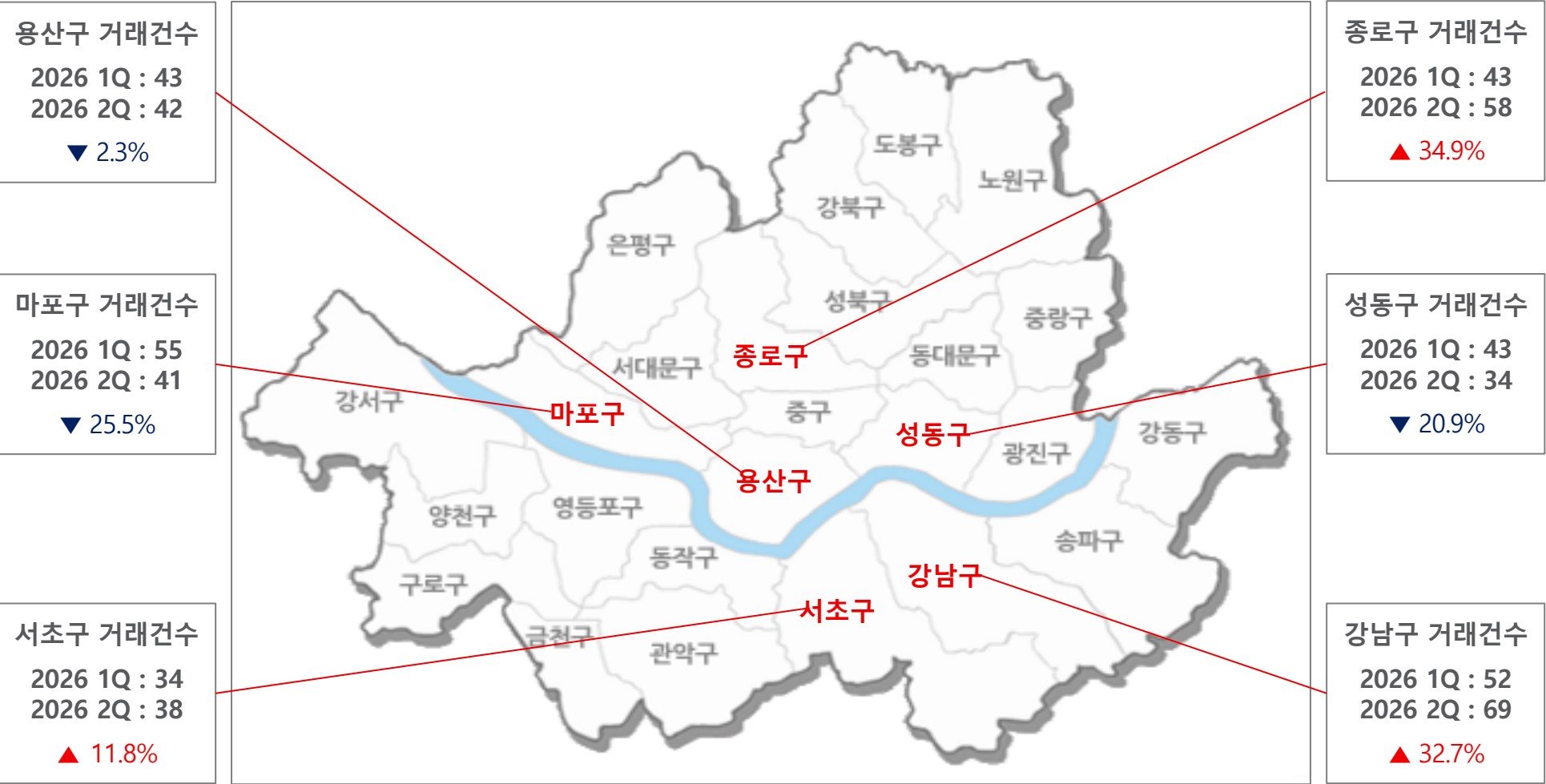
서울시 총 거래건수	서울시 총 거래규모
------------	------------

717 건 ▼ 6.3% (전분기대비)

3조 3,947억원 ▼ 1.4% (전분기대비)

평균(임대) 수익률	기준금리	국고채(3년물)	회사채(3년물)
3.29% ▼ 0.13%p	2.50% (-)	3.41% ▲ 0.03%p	4.07% ▲ 0.1%p

*(임대)수익률=연간임대료/매매가격(거래당시)



03 [서울시] 중.소형 빌딩 거래

2026년 2분기 서울시 중·소형 빌딩의 거래건수 총 717건으로 전분기(2026년의 1분기 765건) 대비 6.3% 감소하였으며, 거래규모는 총 3조 3,947억원으로 전분기(2026년 1분기 3조 4,412억원) 대비 1.4% 감소하여 거래량 감소폭보다 완만한 모습을 보였다.

거래건수 감소폭보다 거래규모 감소폭이 작게 나타난 것은 거래 건당 평균금액이 상대적으로 상승했음을 의미한다.

거래 규모별 거래에서 전분기와 비슷한 거래량을 보였으며 전분기(2026년 1분기) 대비 50억 미만 거래는 9% 감소, 50억 이상 100억 미만 거래는 1.8% 증가, 100억 이상 200억 미만 거래는 1.9% 감소, 200억 이상 거래는 14.3%로 크게 증가하였다.

50억원 미만 거래는 감소한 반면, 50억원 이상 거래건수와 거래규모는 비슷하거나 증가하였다.

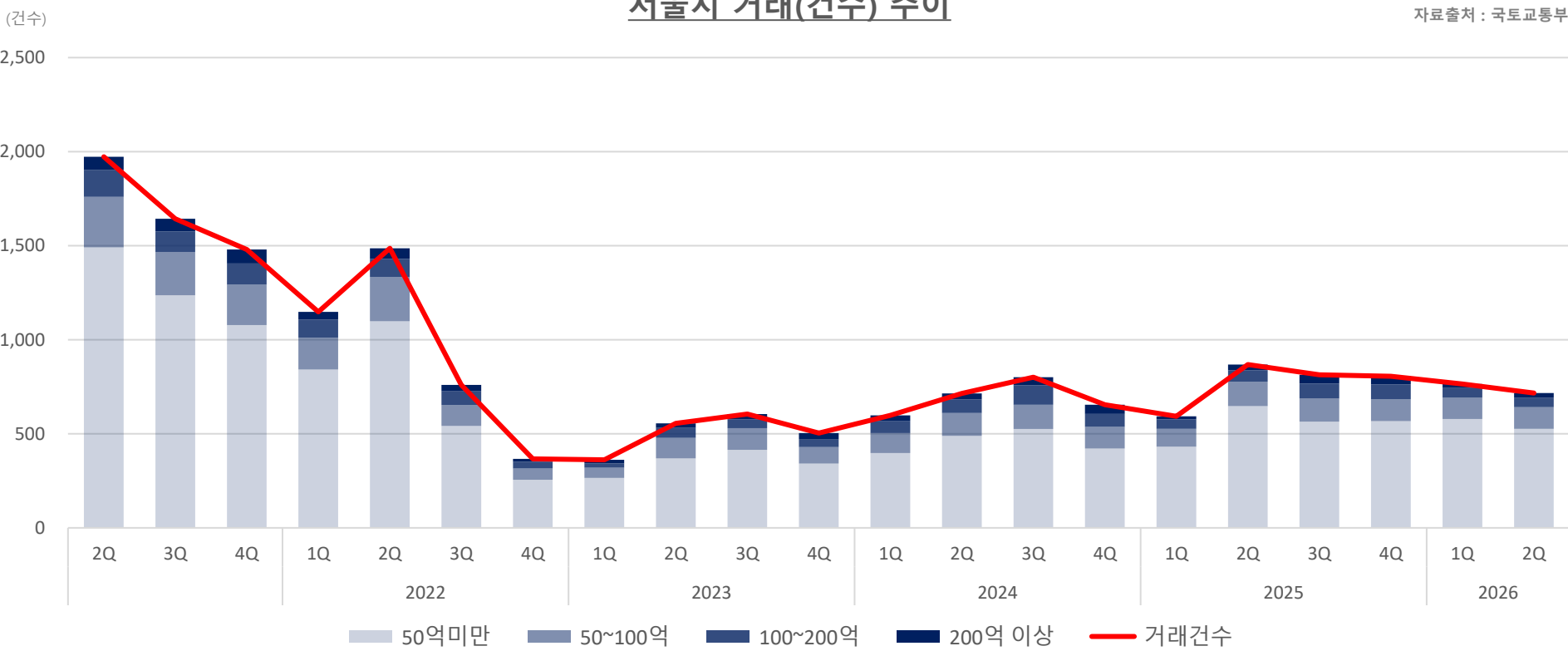
특히 200억 이상 거래에서는 전체 거래건수와 거래금액이 크게 증가하였다.

이는 비교적 자금조달 부담에 민감한 소액·개인 투자자 중심의 거래는 위축된 반면, 자금을 확보한 법인과 전문 투자자들은 시장 변동성이 높은 상황에서도 임대수요와 환금성이 확보된 오피스 자산에 집중하고 일정 규모 이상의 자산을 지속적으로 매입한 것으로 해석된다.

따라서 2026년 2분기 거래시장은 전체 건수 감소만으로 시장이 크게 위축되었다고 평가하기보다는, 소규모 거래는 감소하고 중대형 우량 자산의 비중이 확대되는 거래구조 변화로 보는 것이 적절하다.

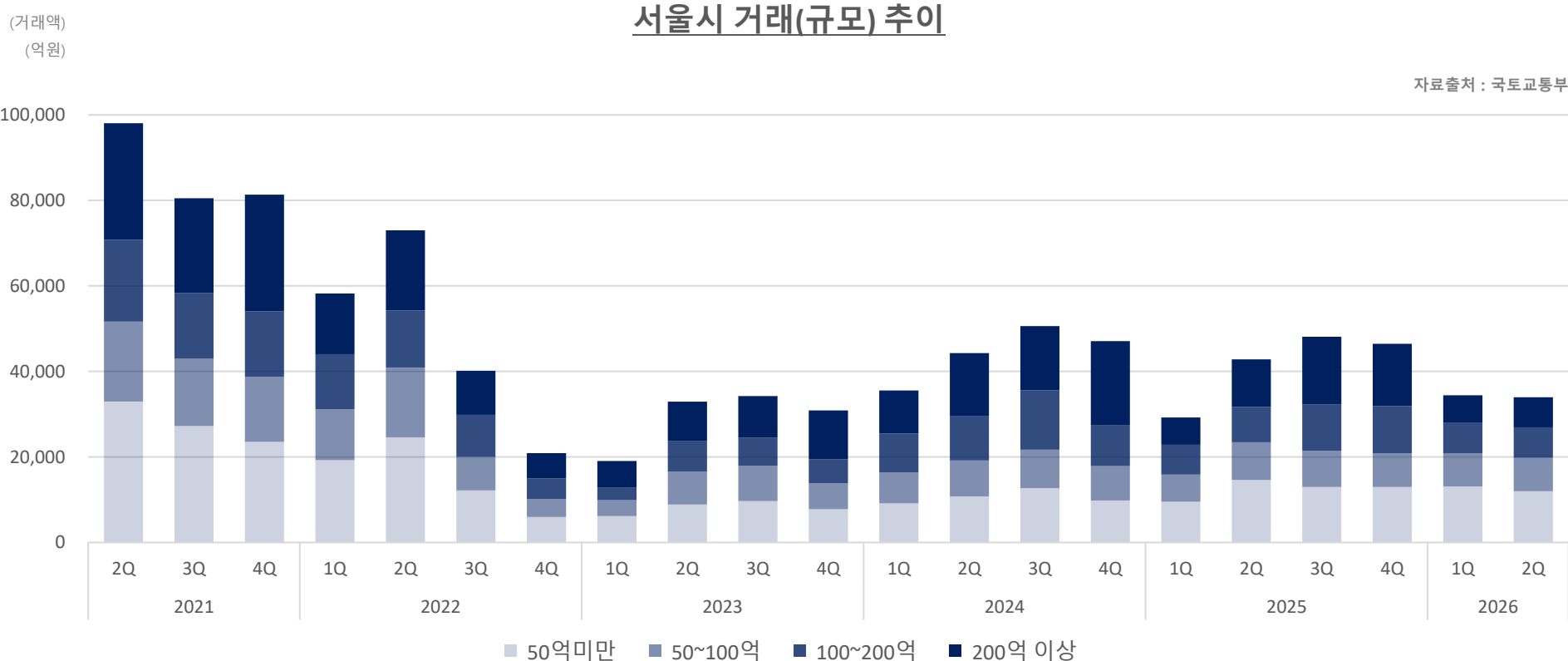
서울시 거래(건수) 추이

자료출처 : 국토교통부



서울시 거래(규모) 추이

자료출처 : 국토교통부



04 [권역별] 중.소형 빌딩 권역별 분석

2026년 2분기 주요 권역(강남구, 서초구, 종로구, 마포구, 용산구, 성동구) 중 거래건 수가 가장 많은 곳은 '강남구'로 69건이 거래 되었으며, '종로구' 58건, '용산구' 42건, '마포구' 41건 '서초구' 38건, '성동구' 34건 순으로 조사되었다.

거래량 가장 많은 '강남구'의 거래건수는 69건으로 전분기(2026년 1분기 52건) 대비 32.7% 증가하였으며, 전년동기(2025년 2분기 69건) 와 같은 거래 건수를 보였다.

'강남구'는 전분기 대비 가장 큰 증가폭을 기록하였다.
이는 강남권의 비교적 낮은 공실률과 풍부한 임차수요에 따른 높은 자산 안정성을 기 반으로 투자 선호가 지속되며 핵심 투자지역의 위상을 유지한 것으로 분석된다.

'종로구' 역시 거래 건수는 58건으로 전분기(2026년 1분기 43건) 대비 34.9% 증가 하며 국내 관광 수요 및 외국인 관광객 대거 유입으로 상권 회복에 따라 투자 수요가 증 가되었다.

1분기와 마찬가지로 인사동 · 익선동 · 서촌 · 북촌 등 종로 핵심 상권이 부활하며 근린 생활시설, 숙박시설 및 F&B 조합이 가능한 투자가 활발해진 것으로 분석된다.

주요 6개 권역의 전체 거래건수는 전분기(2026년 1분기 270건) 대비 282건으로 4.4% 증가, 거래규모는 전분기(2026년 1분기 1조 8,863억) 대비 2조 266억으로 7.4% 증가하였다.

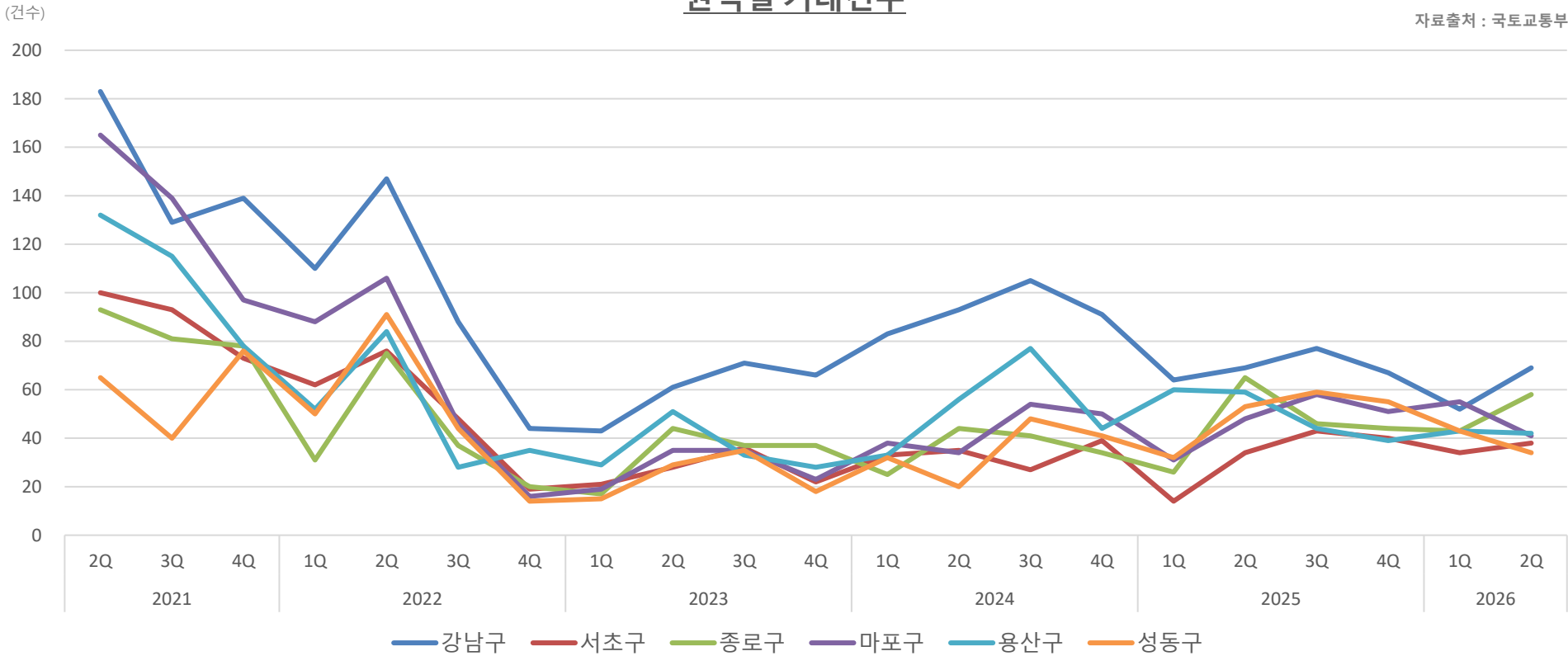
주요 권역의 투자는 서울시 전체 거래규모인 3조 3,947억의 60%의 높은 비중으로 매 분기 시장 흐름을 주도하고있다.

이는 투자자금이 서울 전역에 고르게 분산되기보다 임대수요와 상권 경쟁력이 확보된 주요 지역으로 집중되고 있음을 보여준다.

전체적으로 2026년 2분기 권역별 시장은 강남과 종로가 거래 증가를 주도한 가운데, 핵심 업무 및 상업지역과 비핵심 지역간 투자수요의 차별화가 확대된 것으로 분석된다.

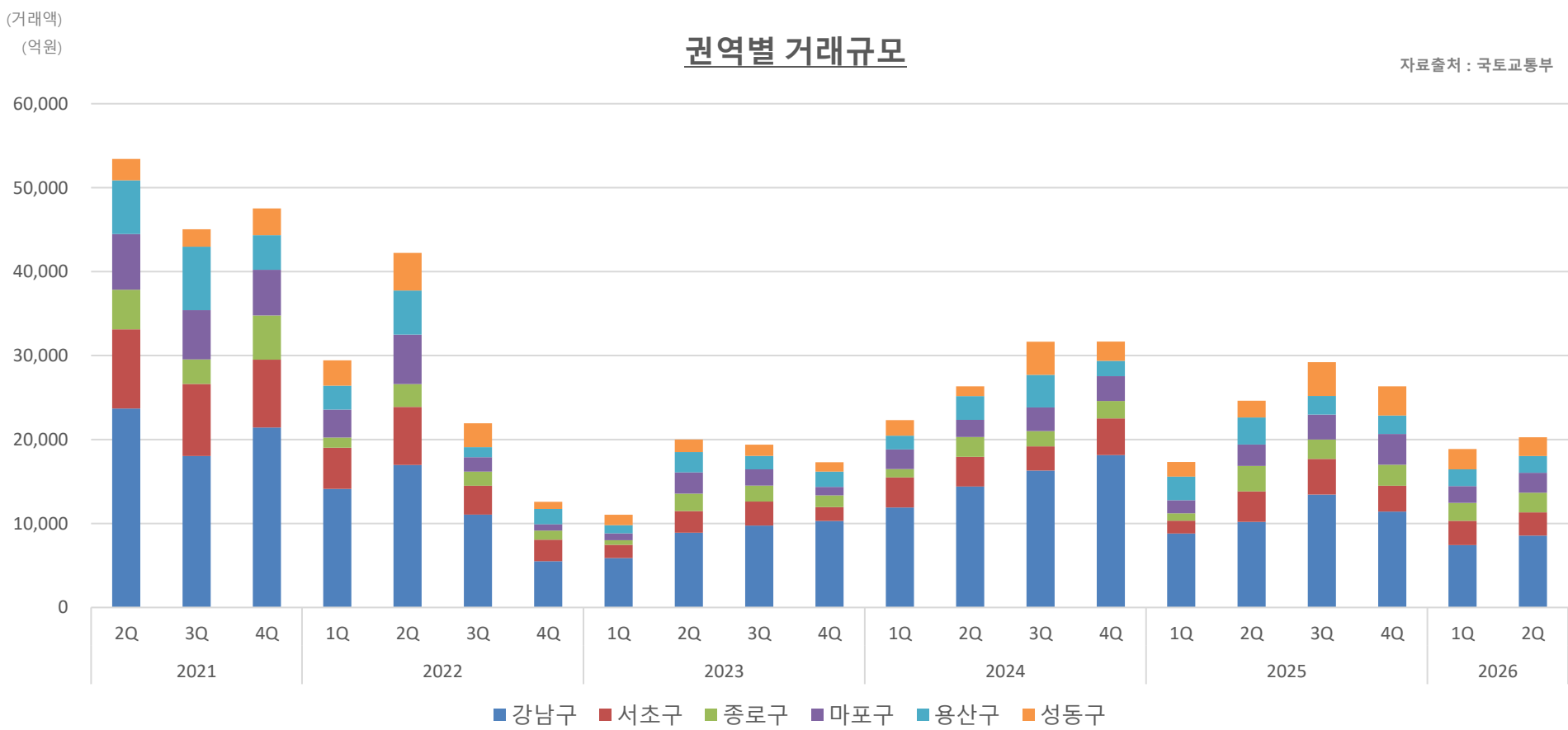
권역별 거래건수

자료출처 : 국토교통부



권역별 거래규모

자료출처 : 국토교통부



05 [서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석

2026년 2분기 서울 중·소형 빌딩 시장에서는 투자 목적 자산의 비중이 가장 높게 나타났으며, 매입주체는 법인이 시장을 주도하는 구조가 지속되었다.

RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사한 결과 2026년 2분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 향후 매각 차익이나 자산가치 상승을 목적으로 하는 '투자형' 자산의 거래 비중이 약 60.13%로 가장 높았다. 직접 사용 목적의 '사육형' 자산은 약 32.03%, 임대수익을 중심으로 하는 '수익형' 자산은 약 7.84%를 차지하였다.

수익형 자산의 비중이 낮아진 것은 현재 임대수익만으로 투자 여부를 결정하기보다 입지 경쟁력, 개발 가능성, 리모델링 및 향후 매각가치까지 종합적으로 고려하는 거래가 확대되고 있음을 보여준다.

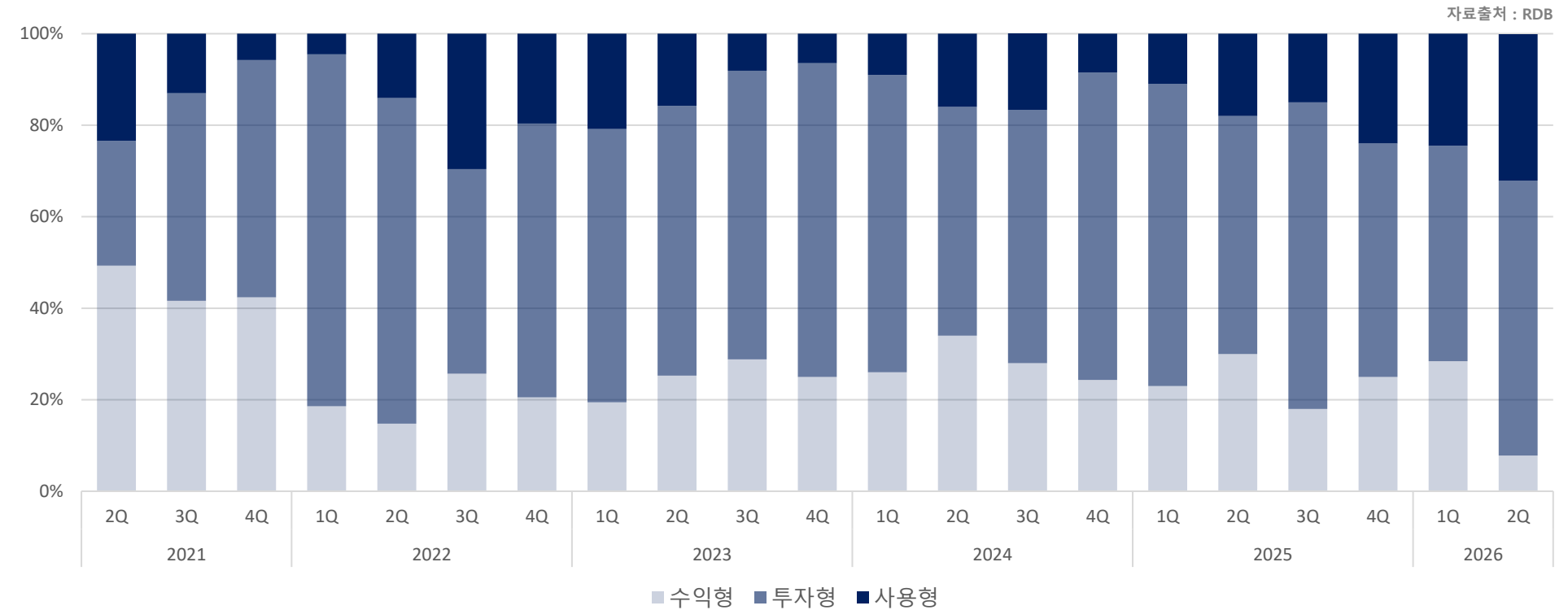
매입주체별로는 법인의 비중이 80.4%, 개인의 비중이 19.6%로 나타났다.

법인은 개인보다 상대적으로 자금조달과 세무·재무구조 설계가 용이하고, 장기적인 자산 운영 및 사육 활용이 가능하다는 점에서 시장 내 높은 비중을 유지하고 있다.

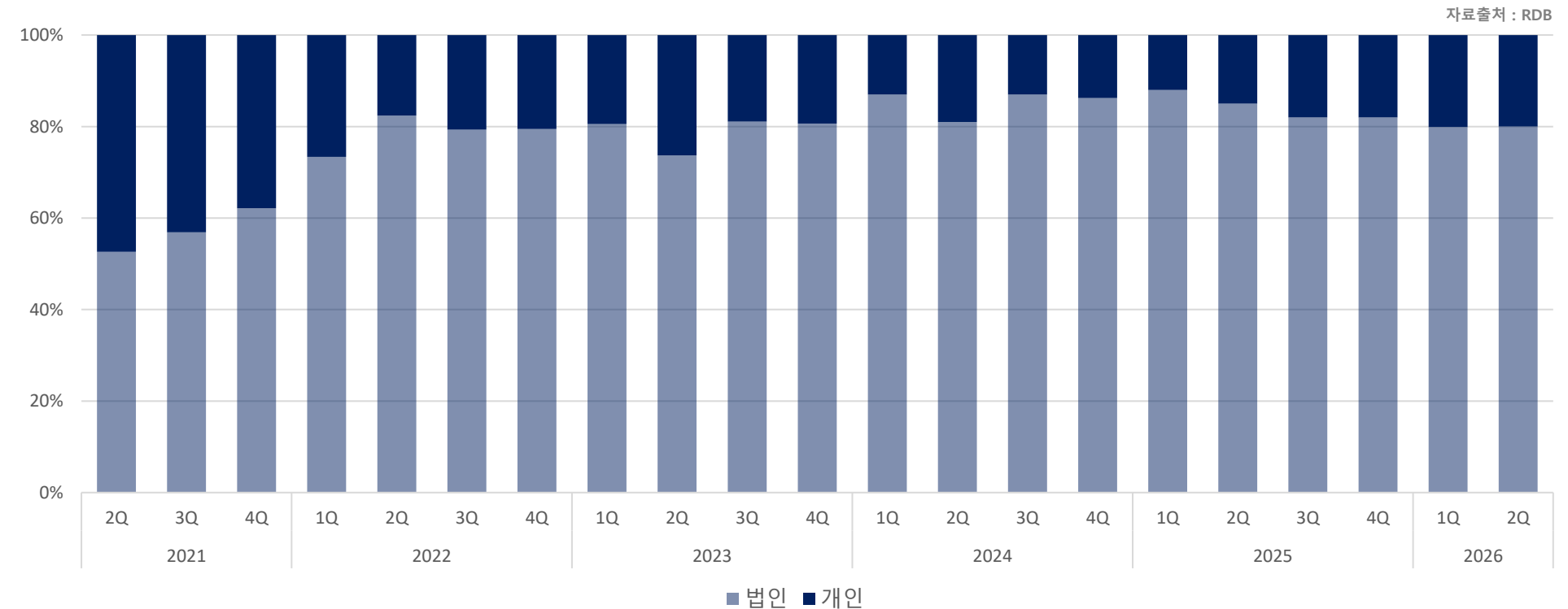
중·소형 빌딩 시장에서 개인 중심의 단기 매매시장보다는 법인과 전문 투자자가 중·장기적인 자산가치를 기준으로 접근하는 시장으로 변화하고 있다.

2026년 2분기에는 거래량이 다소 감소하였음에도 투자 성향 자체에는 큰 변화가 나타나지 않았으며, 시장 참여자들은 단기 차익보다 안정적인 현금 흐름과 장기 자산가치를 중시하는 투자 전략을 유지한 것으로 분석된다.

자산유형별 비율



매입주체별 비율



06 [서울시] 중.소형 빌딩 수익률

RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 조사한 내용에 따르면 2026년 2분기 서울시 중·소형빌딩의 수익률은 전분기(2026년 1분기 3.42%) 대비 0.13%p 하락한 3.29%로 조사 되었으며, 전년동기(2025년 2분기 3.19%) 대비 0.1%p가 상승하였고, 이는 5년 평균(2.93%) 대비 높게 형성되어 있다.

수익률 추이 그래프를 살펴보면 중소형 빌딩 수익률은 기준금리와 높은 연관성을 보이고 있다. 중·소형빌딩 시장은 대출 의존도가 큰 시장으로 2022년 기준금리 급등 시기에는 투자자들의 요구수익률이 상승하며 거래량이 크게 급감하였고 기준금리가 유지되는 가운데 거래량 또한 유지되는 흐름을 보여준다.

기준금리는 5분기 연속 2.5%를 유지하였으나 국고채는 3.41%로 전분기(2026년 1분기 3.38%) 대비 0.03%p 상승, 회사채는 4.07%로 전분기(2026년 1분기 3.97%) 대비 0.1%p 상승하였다.

채권보다 낮은 임대수익률에도 빌딩 거래가 이어지는 것은 투자자가 부동산 투자를 현재 임대료 수입만으로 판단하지 않기 때문이다.

투자자는 향후 임대료 상승, 토지가치 상승, 용도변경, 리모델링 및 개발 가능성 등을 포함한 종합적인 자산가치를 고려한다.

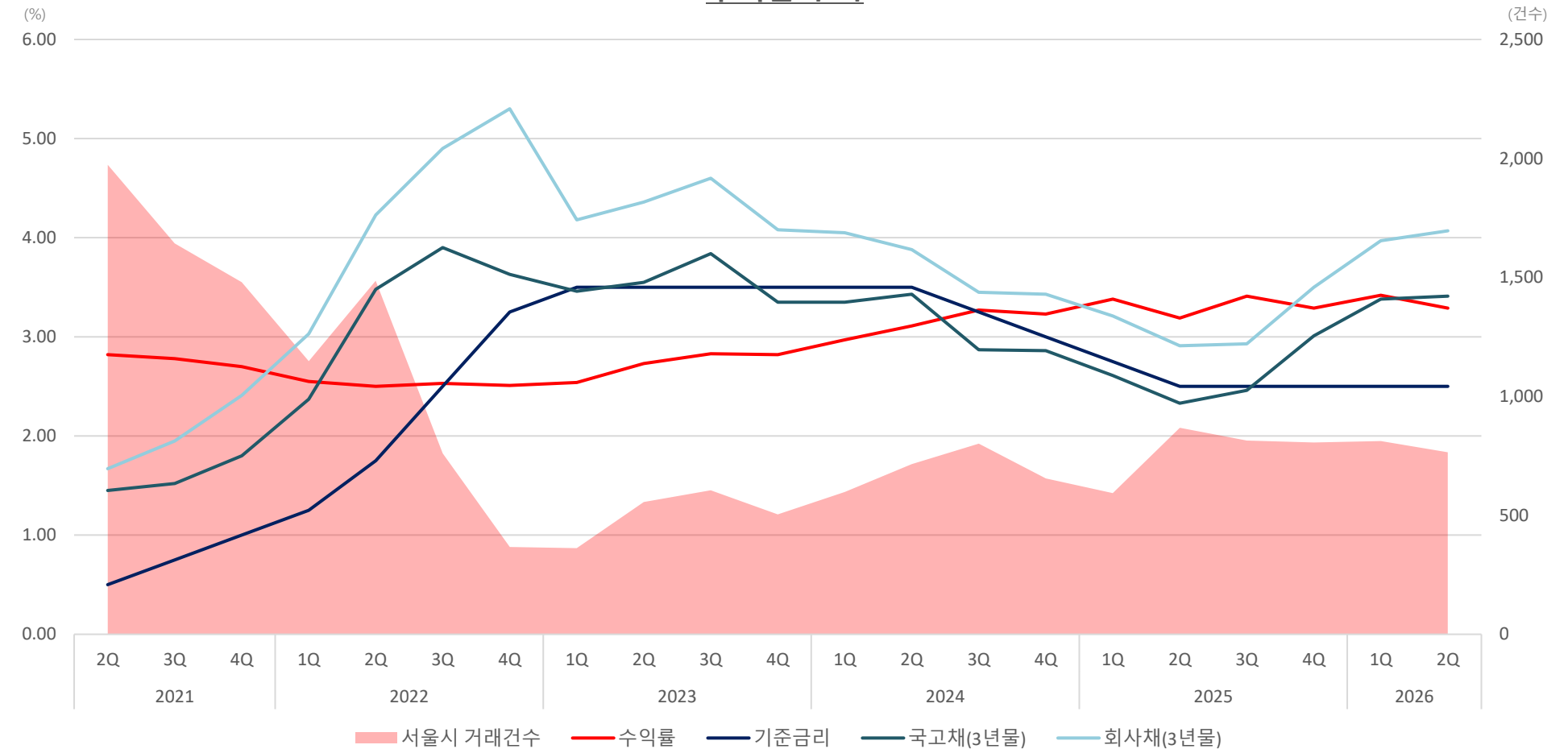
주요권역 수익률 그래프에서 권역별로 2.95% ~ 3.34% 수준에서 수익률이 형성되어 있으며 마포구가 가장 높은 수익률을 기록하였다.

강남구처럼 자산가격이 높은 핵심지역은 임대수익률이 상대적으로 낮지만 안정적인 임차수요와 높은 환금성, 장기적인 자산가치 상승 기대가 반영되어 투자수요가 유지되고 있다.

향후 빌딩 투자시장은 단순히 높은 임대수익률을 제공하는 자산보다 금융비용을 안정적으로 감당할 수 있고, 향후 임대료와 자산가치 상승이 기대되는 자산을 중심으로 거래가 이어질 가능성이 높다.

수익률 추이

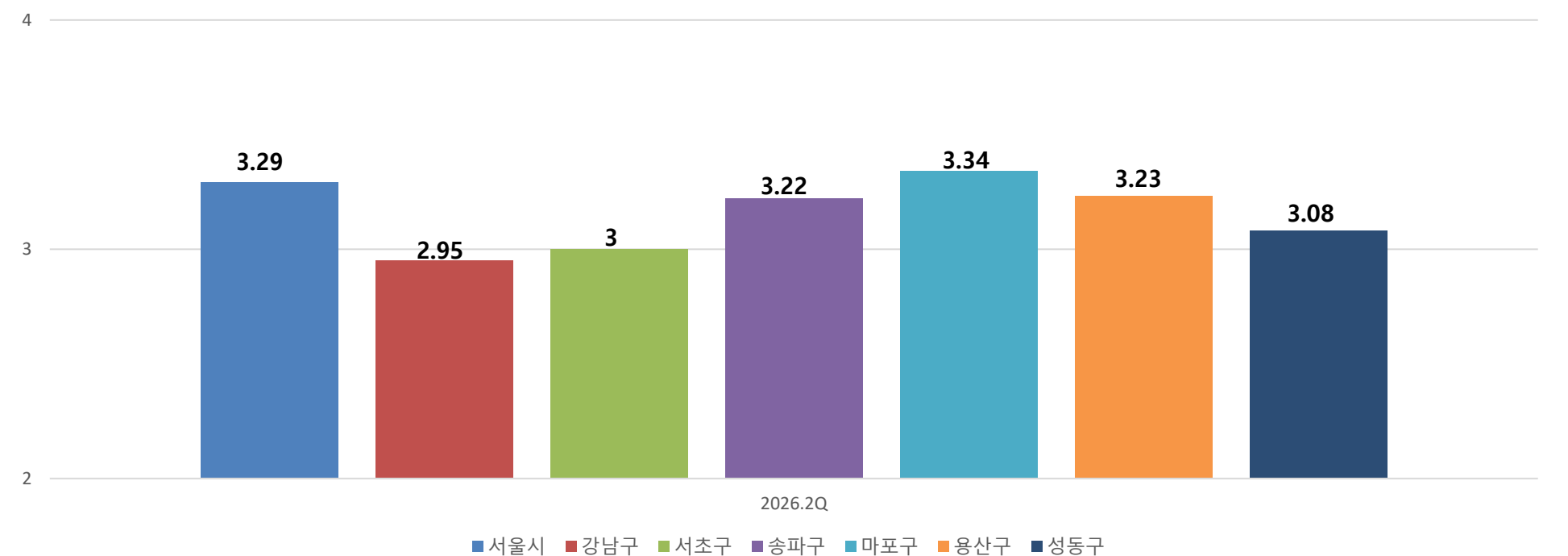
자료출처 : RDB, e-나라지표



* (임대)수익률 = 연간 임대료 / 매매가격 (거래당시)

주요권역 수익률

자료출처 : RDB



07 [서울시] 중.소형 빌딩 레버리지 비율

RDB(리얼티코리아데이터베이스) 중·소형 빌딩 거래 데이터를 기반으로 2026년 2분기 레버리지 비율과 거래금액 분포를 분석한 결과, 전체 거래의 상당수가 대출 비율(LTV) 60~85% 구간에 집중되어 자기자본과 금융조달을 병행하는 투자 방식이 일반적으로 유지되며 레버리지가 빌딩 투자에서 중요한 역할을 하고 있는 것으로 나타났다.

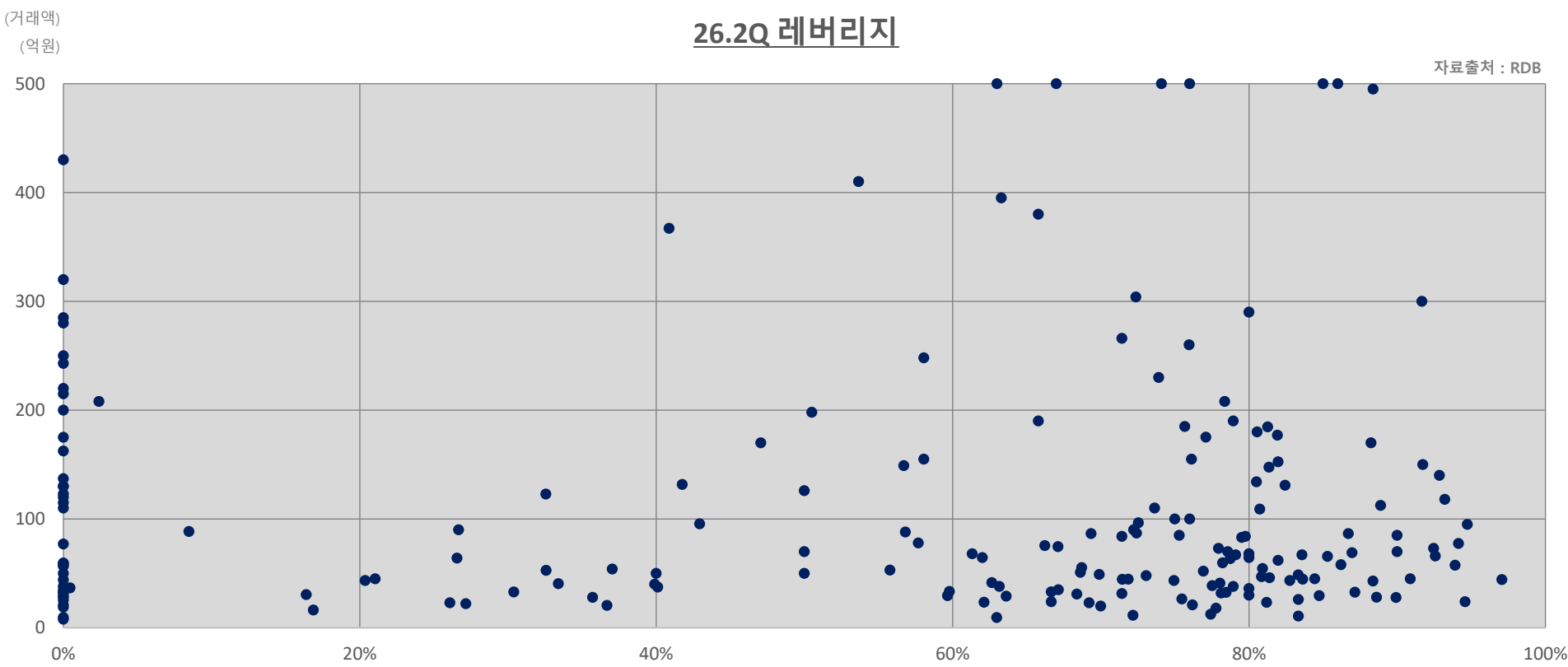
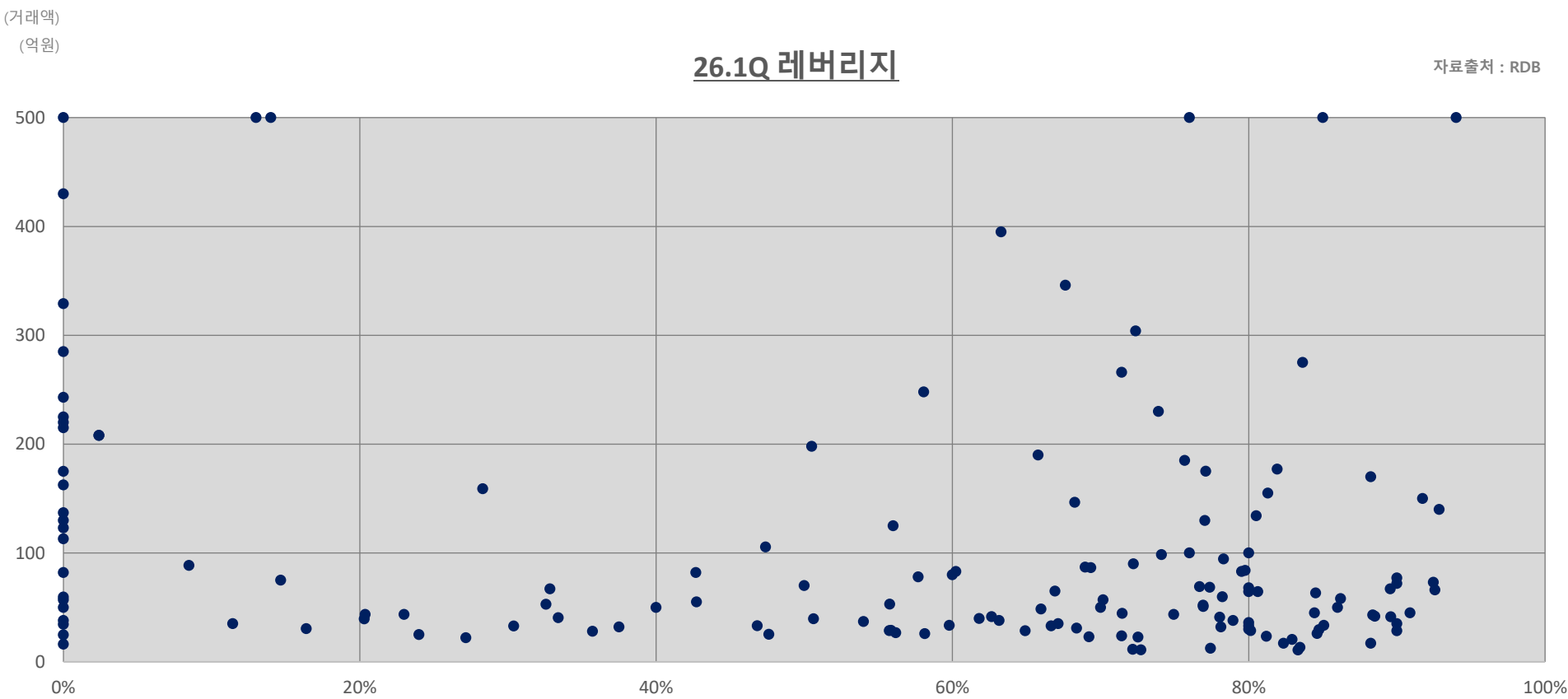
다만 대출금리와 금융기관의 자산 심사 기준이 높게 유지되면서, 모든 자산에 동일한 수준의 레버리지를 활용하기는 어려운 시장환경이 지속되고 있다.

금융 기관은 자산의 입지, 임대차 현황, 담보가치, 차주의 상환능력 등을 종합적으로 검토하고 있다.

이에 따라 투자자들은 단순히 대출 비율을 높여 자기자본 수익률을 확대하기보다, 이자비용을 감당할 수 있는 임대수익과 향후 자산가치 상승 가능성이 확보된 물건을 선별하는 방향으로 접근하고 있다.

특히 공실 가능성이 낮은 핵심 업무지구 오피스와 우량 임차인이 확보된 자산은 상대적으로 안정적인 금융조달이 가능하지만, 임대 수요가 불확실하거나 자산가치 변동성이 높은 물건은 대출 조건이 보수적으로 적용될 가능성이 높다.

결과적으로 2026년 2분기 중·소형빌딩 시장은 대출 활용 자체가 축소되었다기보다 자산의 경쟁력에 따라 금융조달 가능 여부와 조건이 차별화된 시장으로 평가된다. 향후에도 금리 수준과 대출규제 변화가 거래 회복 속도를 결정하는 주요 요인으로 작용할 전망이다.



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

08 Hot Place 거래 사례 분석

[경북공역 인근(서촌) 2025.3Q~ 2026.2Q 매매사례 분석 결과]

- 1000억 미만 중.소형 빌딩 총 거래 건수 24건
- 대지 3.3㎡ 평균 매매 금액 약 9,331만원
- 접도 폭 12m 미만 도로 거래건수 14건, 대지 3.3㎡ 당 6,576만원
- 접도 폭 12m 이상 도로 거래건수 9건, 대지 3.3㎡ 당 13,188만원

[상권 특징] 최근 외국인 관광객의 가파른 증가세와 인접한 북촌 지역의 가격 상승 흐름에 힘입어, 서촌 지역 역시 동반 상승세를 이어가고 있다.

이제 북촌과 서촌은 기존 도산, 성수, 한남 등 핵심 상권과 어깨를 나란히 하는 주요 투자처로 자리매김했다. 특히 서촌은 북촌 대비 거래 가능한 매물 수량이 풍부하고 필지 규모가 작아 총 매매가 부담이 적은 만큼, 소액 및 중소형 투자자들의 진입 접근성이 뛰어난 점이 핵심 강점으로 평가된다.

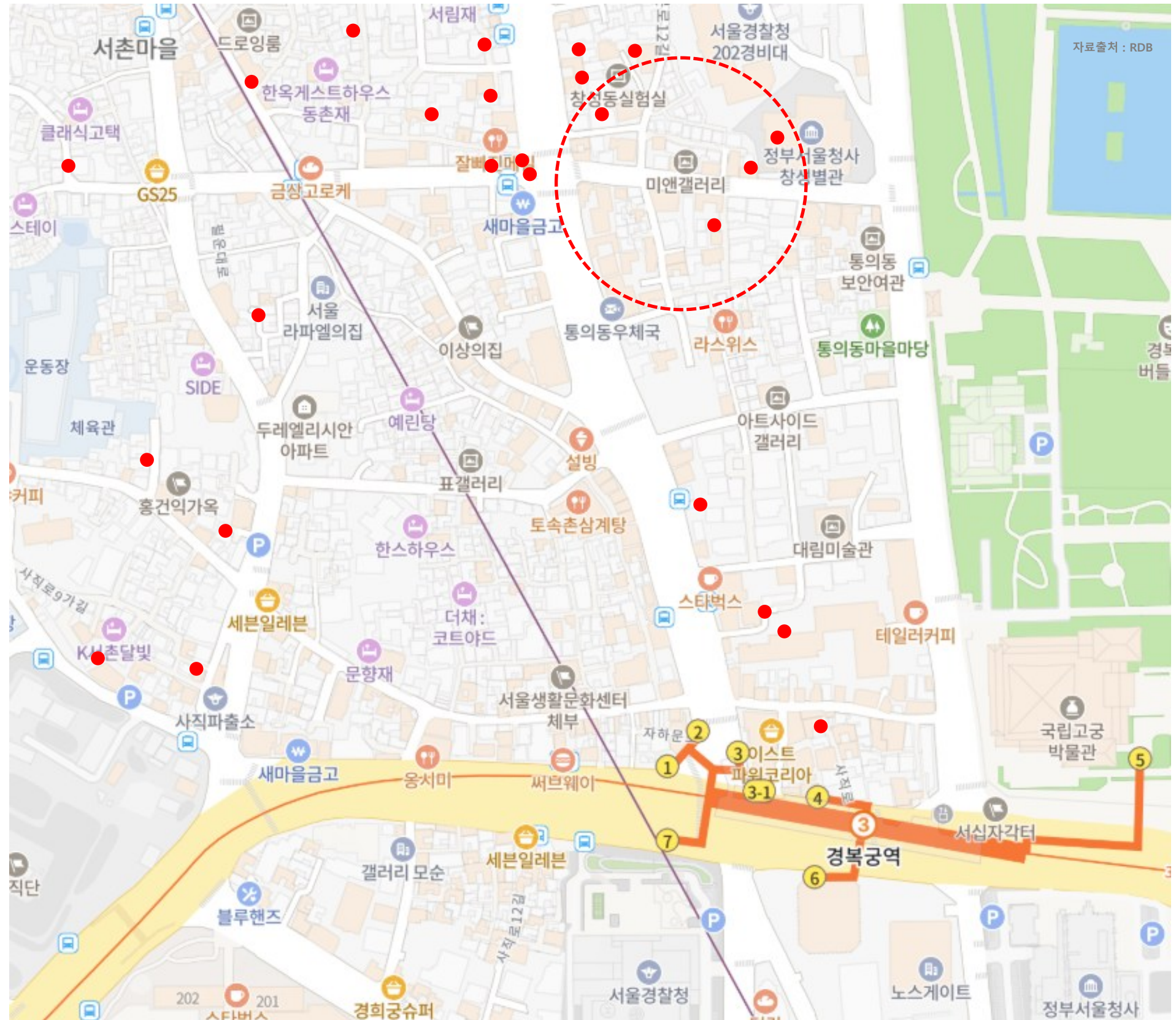
[거래 건수 추이 및 향후 시장전망] 거래 건수 추이는 2023년도 8건, 2024년도에 9건, 2025년도에 17건으로 거래 건수의 가파른 상승세를 보여주고 있다.

특히 가장 최근 1년 (2025.3Q~2026.2Q에는 총 24건) 거래되었다.

현재는 호가가 너무 가파르게 상승하고 주요 매물이 대부분 소진된 상태이다. 이에 따라 서촌 지역은 당분간 거래 건수 자체가 감소하는 소강 추세를 보일 것으로 예상된다. 다만 매물 희소성과 지속적인 진입 수요로 인해 대지 평당 매매 단가는 앞으로도 지속적인 상승 흐름을 이어갈 것으로 전망된다.

[주목할 지역] 특히 지도에 표시된 자하문로 10길 인근은 주요 브랜드의 플래그십 스토어와 감성적인 앵커 테넌트들이 밀집하여 들어서면서, 현재 서촌 지역의 지가 상승과 상권 확장을 강력하게 견인하고 있는 가장 핵심적인 위치이다.

브랜드 홍보 효과가 높은 구역으로, 서촌 내에서도 최선호 투자 지역으로 꼽힌다.



자료 출처 : 국토교통부, RDB

08 Hot Place 거래 사례 분석

[경북구역 인근(서촌) 2025.3Q~ 2026.2Q 매매사례 분석 결과]

- 조사 기간: 2025년 7월 1일 ~ 2026년 6월 31일 (최근 1개년)
- 대상 지역: 서울 경북구역 인근 주요 상권 및 이면 도로

매매금액 약 80억 원 이하 구간에 거래가 가장 밀집되어 있으며, 시장의 주력 거래층을 형성하고 있다.

[거래 금액대별 분포 특징]

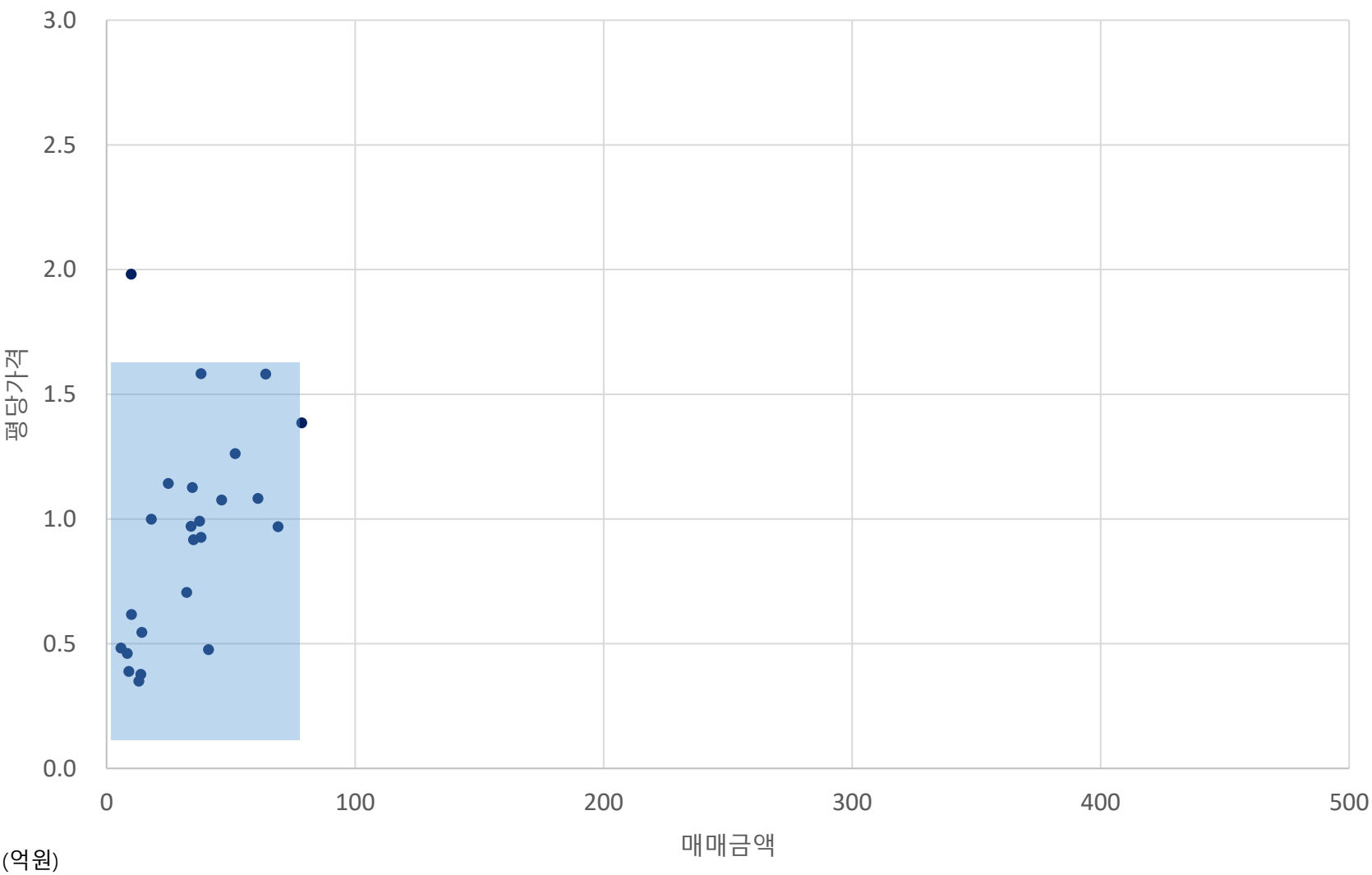
특히 20~30억 원대 이하의 거래는 대부분 평당 5천만원 전후에 포진되어 있으며 좁은 골목 길에 한옥스테이 또는 호텔 영업용 매물로 추정 된다.

반면 50억 원대 이상의 거래는 대부분 평당 1억 내외의 금액 대에 포진되어 있다. 50억 이상으로 거래된 건물들은 주로 상권이 형성되어 있는 지역에서 거래된 건물로 평균적으로 이면도로 이더라도 평당 1억원 선으로 시세가 형성되어 있는 것을 확인할 수 있다.

호텔 및 숙박용 건물의 지속적인 공급에도 불구하고, 외국인 관광객 증가 등에 힘입어 숙박시설에 대한 수요가 여전히 풍부한 상황이다. 이에 따라 소형·숙박용 매물의 거래가 꾸준히 이어지고 있다.

메인 도로변 매물의 경우 유명 브랜드의 플래그십 스토어 입점이 지속되며 임대시세와 매매시세가 모두 빠르게 상승하는 흐름을 보이고 있다.

[**경북구역 인근** 거래분포도] 2025.3Q~ 2026.2Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도



08 Hot Place 거래 사례 분석

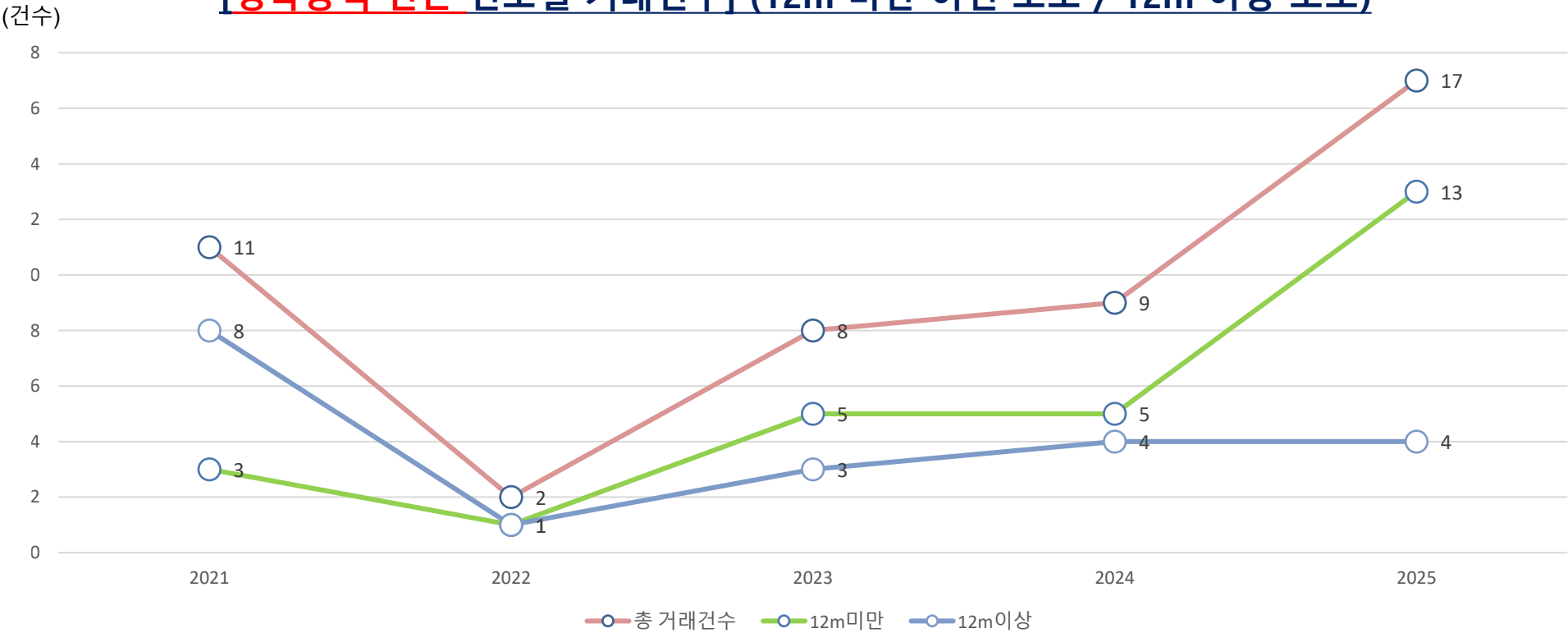
[경북광역시 인근(서촌) 2025.3Q~ 2026.2Q 매매사례 분석 결과]

- 조사 기간: 2021년도~2025년도 (5개년 연도별 데이터)
- 대상 지역: 경북광역시(서촌) 인근 주요 상권 및 이면 도로
- 분석 지표: 연도별 총 거래 건수, 거래 규모, 도로 조건 별 거래 현황

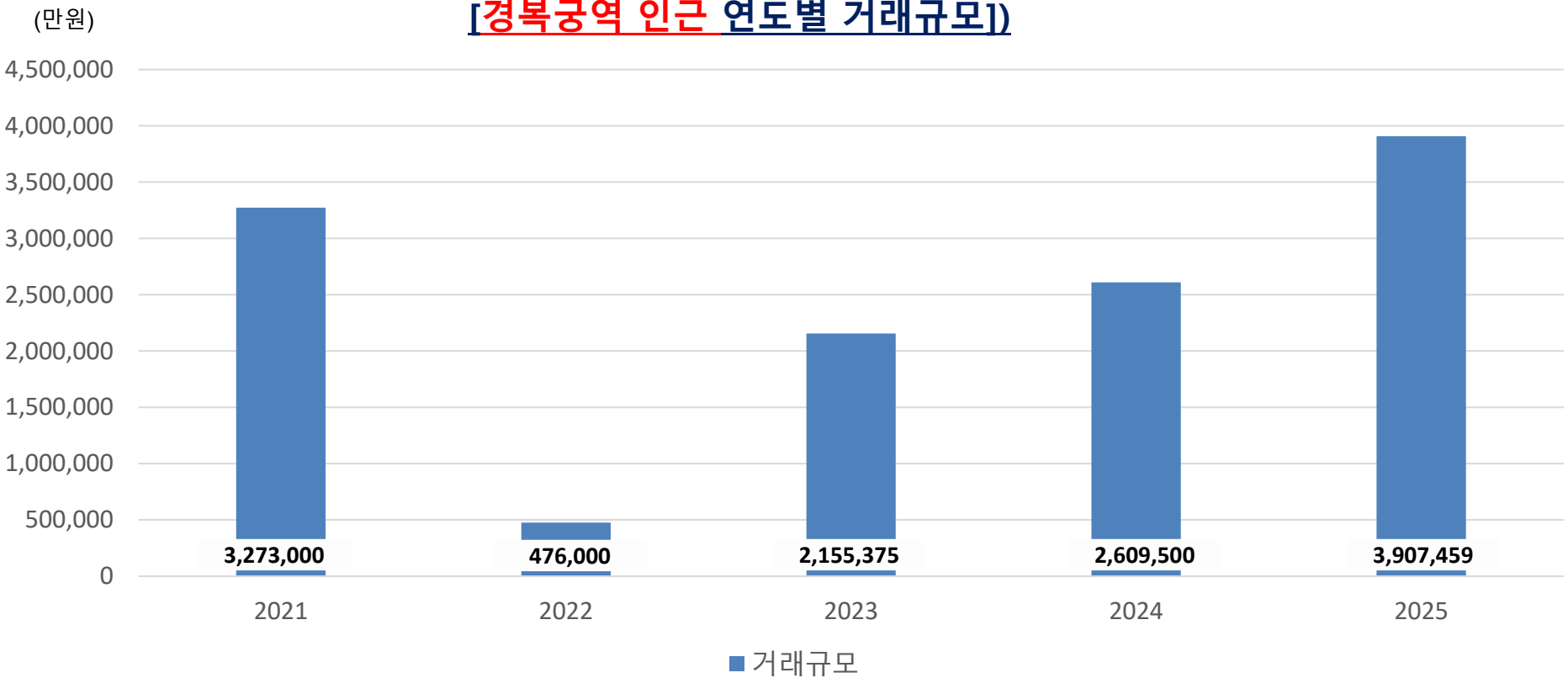
2021년도 17건이 거래된 이후 코로나 여파로 인하여 급격히 거래가 감소하여 2022년에는 단 2건의 거래만 이루어지며 시장이 급격히 냉각되었으나 꾸준히 거래 건수가 늘어나면서 2025년도에 17건으로 거래가 급증하였다. 그래프에는 표시되지 않았지만, 이러한 상승 모멘텀은 2026년 상반기에도 이어지며 거래건수와 거래금액 모두 가파른 증가세를 나타내고 있다.

성수, 도산, 한남 등 일부 핵심 상권에 쏠렸던 상업용 부동산 투자 수요가 이제 북촌과 서촌으로 빠르게 유입되고 있으며 서울 주요 핵심 상권과 어깨를 나란히 하는 최선호 투자 지역으로 확고히 자리매김했다.

[경북광역시 인근 연도별 거래건수] (12m 미만 이면 도로 / 12m 이상 도로)



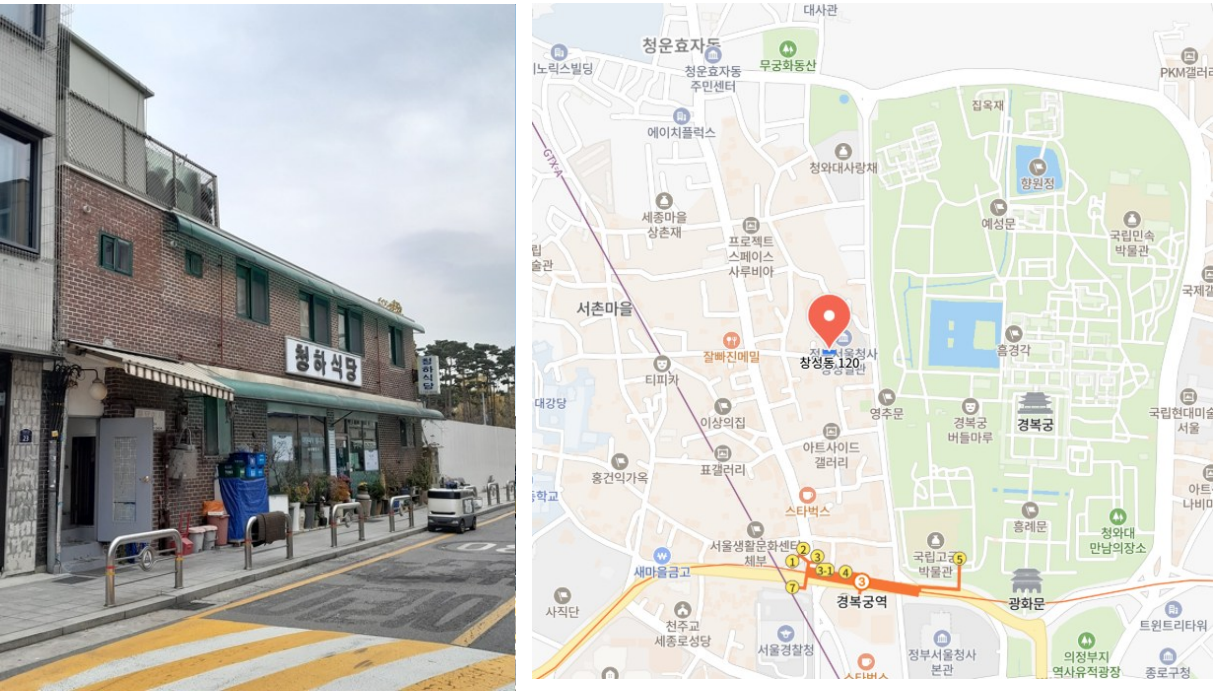
[경북광역시 인근 연도별 거래규모]



자료 출처 : 국토교통부, RDB
RDB 데이터에서 대출비율 100% 이상인 거래는 100%로 보정, 500억 이상 거래는 500억으로 보정 하였음 (대출비율은 유지)

08 Hot Place 거래 사례 분석

[1번 사례] 서촌 상권 활성화 초기 메인 입지 선점 사례



대지: 79.3m² [23.99PY] / 연면적: 67.47m² [20.41PY]
매매금액: 380,000 만원 [토지 평당 매매가격: 15,840원] 거래일: 2026.03.12
매각포인트: 자하문로10길, 전면 18m가 넘는 광고 효과 최적화된 건물

거래 당시에는 신고가로 거래되었지만 현재 서촌 상권에서 가장 성공적인 투자로 평가받는 사례
약 85%의 높은 건폐율과 18m가 넘는 넓은 전면 너비로 인하여 토지를 100% 활용할 수 있었던 건물
71년도에 준공되어 2층은 미등기 상태였지만 위반건축물로 등재되어 있지 않은 상태로 추후 등재되더라도 기대할 수 있는 임대수익
이 훨씬 높기 때문에 리스크보다는 장점이 돋보이는 사례
넓은 전면을 활용해 외벽을 광고판으로도 활용이 가능하기 때문에 플래그십스토어 입점시키기에 최적의 조건

[2번 사례] 자하문로10길 메인 랜드마크빌딩 투자 사례



대지: 389.4m² [117.79PY] / 연면적: 868.04m² [262.58PY]
매매금액: 1,800,000 만원 [토지 평당 매매가격: 15,281만원] 거래일: 2026.05월
매각포인트: 자하문로10길 초입 메인 랜드마크빌딩

서촌 상권 내에서 가장 핫한 자하문로10길 초입에 위치한 랜드마크 빌딩의 투자 사례
매도인은 지난 2024년 1월, 135억 원에 본 자산을 매입하였고 2026.5월 180억에 매각 하였다.
매도자는 선구안을 가지고 서촌 상권이 주목받기 전 한발 빠르게 움직였으나 그에 비해서는 다소 아쉬운 매각금액으로 상권이 활성화된 것에 비해서는 큰 시세차익을 거두지는 못한 것으로 판단된다.
2026.1월 아디다스가 입점했으나 현재 리테일 시세보다 현저히 낮은 단가로 계약을 하여 매매가 대비 수익률이 낮았으며 서촌 상권은 아직 100억 이하의 꼬마빌딩 위주로 거래가 이루어지기 때문에 다소 볼륨이 큰 금액 대였던 것이 더 높은 금액에 매각하지 못한 이유로 판단된다. 매수자 입장에서는 신축빌딩을 비교적 낮은 단가로 매입하였으며 아디다스는 소액 임차인이 아니기 때문에 신속한 임대개편 및 가치상승이 가능할 것으로 기대되는 건물이다.

09 Market Report Author



◆ 이병관 이사

Hot place 거래사례 분석
lbg1017@rkasset.co.kr
010-5270-8942
02-511-0564



◆ 권대영 팀장

Hot place 거래사례 분석
kdy6037@rkasset.co.kr
010-9670-6037
02-512-8154



◆ 이동선 팀장

서울시 중.소형 빌딩 분석
lds7521@rkasset.co.kr
010-6305-7521



◆ 홍성현 팀장

2025.4Q 부동산 ISSUE PART
hsh0401@rkasset.co.kr
010-4023-3692
02-511-3390



◆ 이준희 팀장

서울시 중.소형 빌딩 분석
lgh1674@rkasset.co.kr
010-6389-1674
02-512-8277

◆ Intellectual Property

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.

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25구) 주요 투자지역 (강남구,서초구,마포구,용산구,성동구,종로구)

대 상: 상업/업무

조 사 방 법: 국토교통부 실거래가 공개시스템

RealtyKorea Data Base (총 128,388건) 자료 중 약 23,685건의 매각자료 분석

조 사 내 용: 2026.2Q 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 [서촌]

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

지 역: 서울시 전 지역(총 25구) 주요 투자지역

(강남구,서초구,송파구,마포구,용산구,성동구,종로구)

대 상: 상업/업무

조 사 방 법: 국토교통부 실거래가 공개시스템

RealtyKorea Data Base (총 128,388건) 자료 중 약 23,685건의 매각자료 분석

조 사 내 용: 2026.2Q 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

Market Report 2026 2Q [no.52]

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.

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

JK REALTY KOREA 리얼티코리아부동산중개(주)

서울시 강남구 신사동 666-11 배강빌딩 8층 | TEL. 02-512-8277 | FAX. 0505-312-7377