

Market Report

2025 2Q | NO.48

Contents

- 01 2025.2Q 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 [종로3가역]
- 08 Hot place 거래사례 분석 2 [종로3가역]
- 09 Hot place 거래사례 분석 3 [종로3가역]
- 10 [RK Research Reference Page]

[상업용부동산: 변곡점에 선 투자]

2025년 2분기, 상업용 부동산 시장은 주거용 자산에 대한 규제와 기준금리 인하가 맞물리며 투자 환경이 재편되는 국면을 맞이했다. 특히 중소형빌딩을 중심으로 투자 여건이 개선되며 시장 관심도가 점진적으로 상승하고 있다.

정부는 다주택자 대상 주택담보대출을 전면 금지하고, LTV 및 DSR 규제 강화, 대출 한도 축소, 실입주 요건 도입 등을 통해 주거용 부동산에 대한 투자 수요를 억제하는 정책을 이어왔으며, 2025년 6월 27일 발표된 부동산 안정대책을 통해 수도권 및 규제지역에 대해 주택담보대출 한도를 최대 6억원으로 제한하고 실입주 요건을 명문화함으로써 규제 방향성을 더욱 분명히 했다.

이러한 정책 변화는 주거용 부동산에 대한 투자 수요를 사실상 차단하고 있으며, 시중 유동성이 규제가 상대적으로 덜한 중소형 상업용 부동산으로 이동할 가능성이 한층 높아졌다. 기준금리 인하 흐름 속에서 자금 조달 부담이 완화되고, 투자 심리도 회복되면서 중소형 자산의 투자 여건은 한층 개선되고 있다.

중소형 상업용 부동산은 과거 급등과 조정 사이클을 거친 뒤, 안정적인 임대 수익이나 자본 차익을 추구하는 개인 투자자와 자산가를 중심으로 다시 수요가 집중되고 있다. 은퇴 자금, 법인 자금, 상속·증여 목적 자금 등이 대체 투자처로서 중소형빌딩을 재차 주목하고 있으며, 현금흐름 확보가 가능한 실물자산에 대한 선호 역시 지속되고 있다.

기준금리의 하락은 임대수익 기반 자산의 가치에 긍정적으로 작용하며, 거래 시장에도 활기를 더하고 있다. 한국은행은 2025년 5월 29일 기준금리를 2.75%에서 2.50%로 인하하며 완화적 통화정책을 본격화했고, 이에 따라 자금 조달 부담은 줄고 투자 여력은 확대되고 있다.

국토교통부에 따르면 2025년 2분기 서울 상업용 부동산 거래 총액은 약 6.1조원으로 집계되었다. 5월 거래액은 1.2조원으로 전월 대비 43.6% 감소했으나, 6월 들어 규제 정책과 금리 인하 효과가 본격화되면서 2분기 최고치인 약 2.5조원의 거래액을 기록했다. 이로 인해 2025년 2분기 전체 거래총액은 전년 동기 약 16% 상승했다. 특히 도심권 소형 오피스, 핵심 상권 리테일, 숙박시설을 중심으로 투자 문의와 매수 상담이 활발하게 이어지고 있다.

자산 유형별로 보면, 오피스 부문은 서울 오피스권역 전반적으로 공실률이 개선되는 추세를 보이고 있으며, 핵심 상권 회복 흐름에 따라 수요 회복 기대가 커지고 있다. 리테일은 명동, 홍대 등 주요 상권을 중심으로 공실률 하락과 임대료 회복이 진행되고 있고, 일부 지역(예: 성수)은 특히 임대료 상승 흐름이 뚜렷하게 관측되고 있다. 숙박시설은 외국인 관광객 증가에 따른 RevPAR(객실당 평균수익) 상승세가 지속되며, 공급이 제한된 환경 속에서 고수익 자산으로 다시 주목받고 있다.

결론적으로, 2025년 2분기 상업용 부동산 시장은 거래 규모보다는 질적 변화가 더욱 뚜렷하게 나타나는 국면으로 평가된다. 규제 회피성 자금의 흐름과 금리 환경 개선이 맞물리며, 중소형 자산을 포함한 상업용 부동산 전반에 대한 시장 관심은 지속적으로 확대되고 있다. 도심권 소형 오피스, 핵심 상권 리테일, 관광 수요 기반 숙박시설 등은 하반기에도 투자 매력을 이어갈 가능성이 높다.

[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향

서울시 총 거래건수

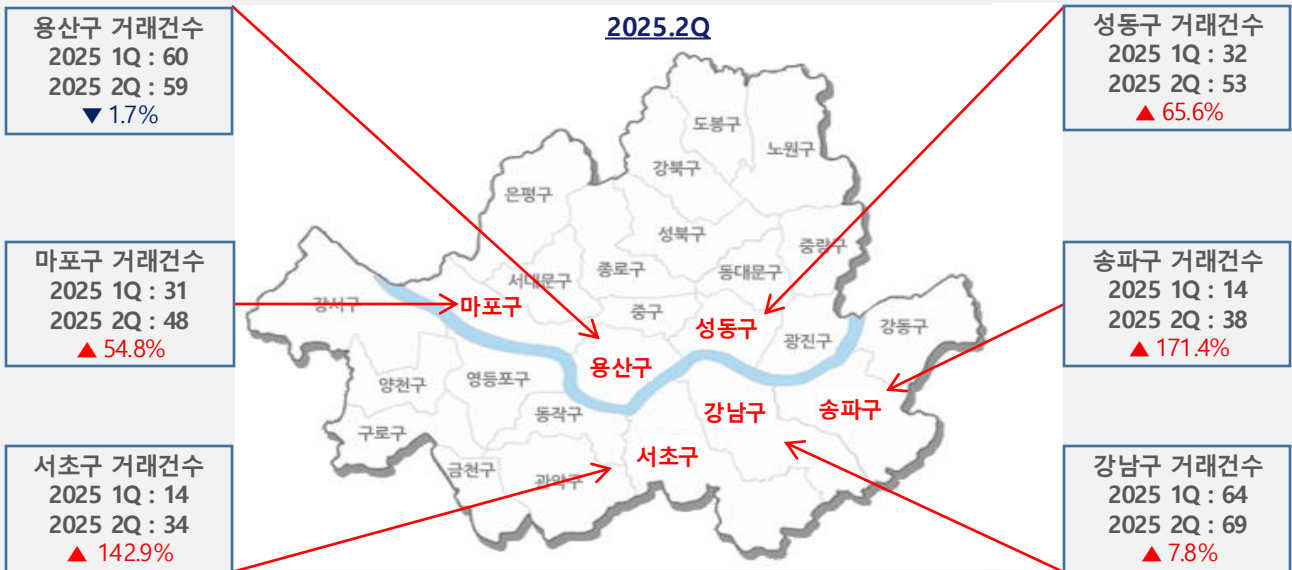
868 건 ▲ 46.4% (전분기대비)

서울시 총 거래규모

4조 2,815억원 ▲ 46.6% (전분기대비)

평균(임대) 수익률	기준금리	국고채(3년물)	회사채(3년물)
3.19% ▼ 0.19%p	2.50% (▼ 0.25%p)	2.33% ▼ 0.28%p	2.91% ▼ 0.3%p

*(임대)수익률=연간임대료/매매가격(거래당시)



2025년 2분기 중·소형 빌딩의 거래량은 총 868건으로 전년동기(2024년 2분기 715건) 대비 21.4% 증가, 전분기(2025년 1분기 593건) 대비 46.4% 증가하였다. 중·소형 빌딩의 거래규모는 총 4조 2,815억원으로 전년동기(2024년 2분기 4조 4,272억) 대비 3.3% 감소, 전분기(2025년 1분기 2조 9,213억) 대비 46.6% 증가하였다.

거래 규모별 거래에서 50억 미만부터 200억 이상 구간 모두 전분기 대비 증가하였다. 50억 미만은 53.4% 증가, 50억 이상 100억 미만은 38.8% 증가, 100억 이상 200억 미만은 19% 증가, 200억 이상은 74.1% 증가로 가장 높은 증가율을 보였다.

주요 권역(강남/서초/송파/마포/용산/성동) 중 거래량이 가장 많은 곳은 '강남구'로 69건이 거래되며 중소형빌딩 거래시장을 매분기 주도하고 있다. 다만, 전년동기(2024년 2분기 93건) 대비 25.8% 감소하였고 전분기(2025년 1분기 64건) 대비 7.8% 소폭 증가하였다. 전분기와 비슷한 수준의 거래건수를 보인 '용산구'를 제외한 모든 권역에서 거래건수가 증가하였으며 이 중 '송파구'는 전분기(2025년 1분기 14건) 대비 24건 증가한 38건으로 171.4%의 가장 높은 증가율로 조사되었다.

RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사한 내용에 따르면 2025년 2분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 52%, 수익형(임대수익 목적) 30%, 사용형(직접사용 목적) 18%의 비중으로 조사되었다.

조사 결과 투자형 거래 비중은 전분기 66% 대비 52%로 14% 감소한 반면, 수익형 및 사용형 거래 비중은 전분기 대비 동일하게 7% 수준으로 각각 증가한 것으로 조사되었다. 한 차례 금리 인하가 수익형 꼬마빌딩의 수요를 자극하고, 조정되어 있는 가격의 부동산을 자사 활용 목적으로 매입하기에 유리한 환경이 조성되어 거래 비율이 증가한 것으로 해석된다.

[서울시] 중·소형 빌딩 거래분석

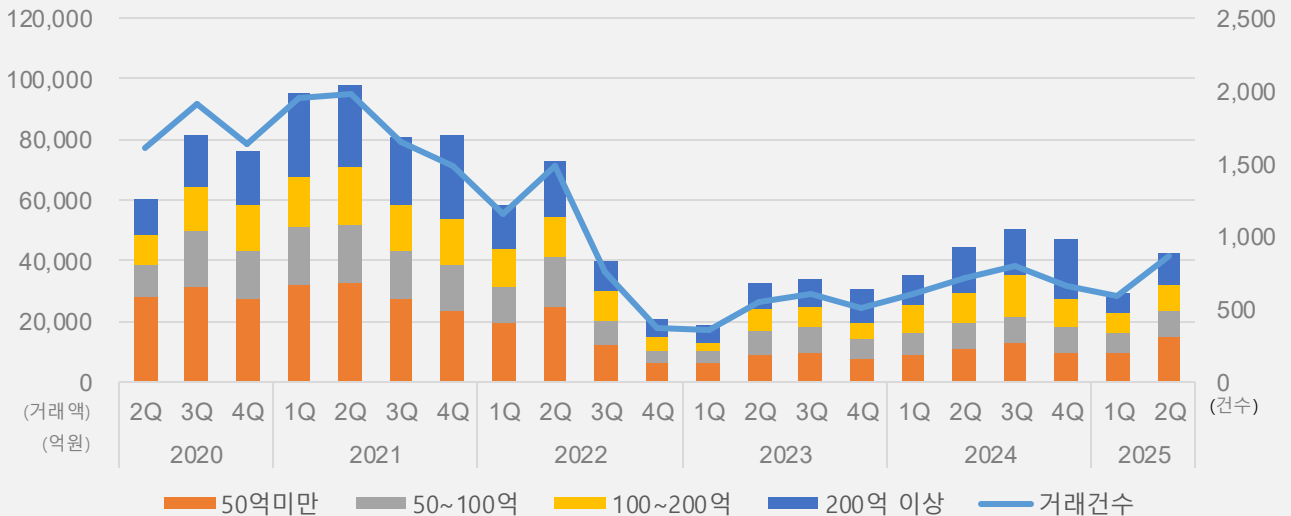


거래량을 살펴보면 2023년 1분기에 최저점을 기록한 이후 회복하다 2025년 2분기 회복하는 그래프를 보였다. 대출 의존도가 높고 자금 조달 부담이 적은 중·소형 빌딩 투자자들의 수요가 늘어난 것으로 분석됐다. 특히, 높았던 금리로 인해 대체 자산 비중을 늘리며 시장 진입을 망설이던 투자자들이 상업용 부동산 시장이 안정적인 흐름을 보일 것으로 전망, 포트폴리오를 재정비한 것으로 해석된다. 중·소형 빌딩 시장이 점진적인 흐름을 보이고 있지만 자산별 기초 여건 변화에 따라 각 금액대의 회복 강도가 뚜렷이 엇갈릴 것으로 전망된다.

다만, 금리 인하로 인해 공급이 확대되고 공실률이 증가할 것을 대비해 투자에 주의할 필요가 있다. 또 시장 회복을 주의 깊게 살펴보고 단기 수요보다 중·장기적 관점으로 수익성과 투자여건 변화에 따라 전략을 조정해야 하는 시점이라고 판단된다.

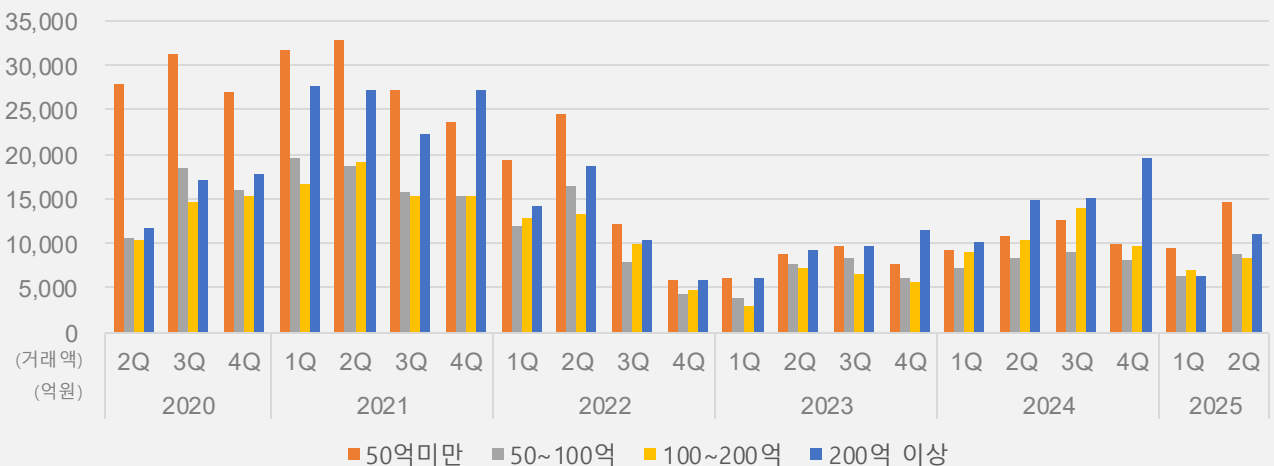
서울시 거래(건수)추이

자료출처: 국토교통부



서울시 거래(규모) 추이

자료출처: 국토교통부



[권역별] 중·소형 빌딩 거래분석

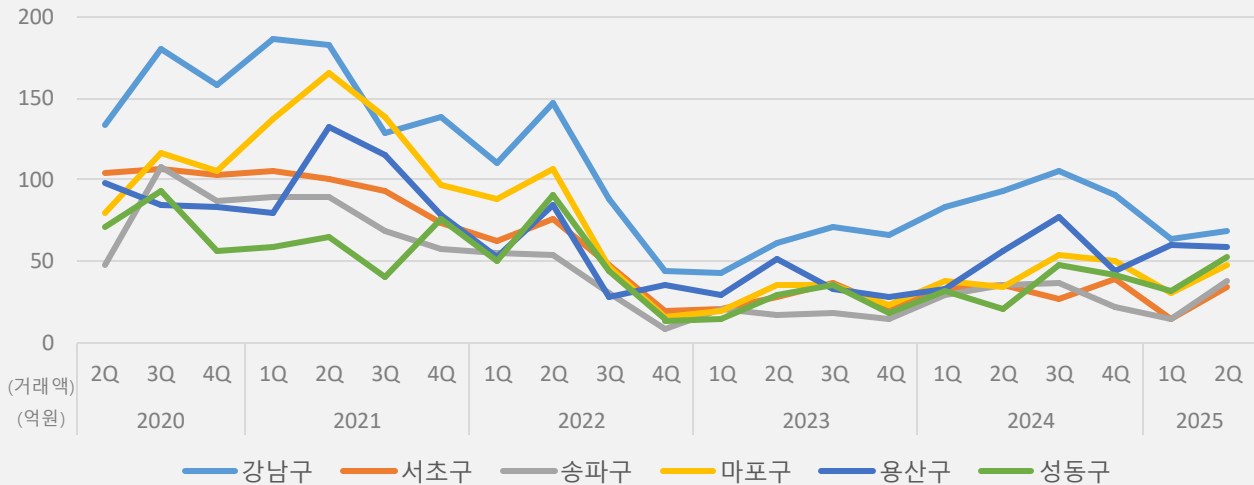


2025년 2분기 주요권역(강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 용산구, 성동구) 중 거래건수가 가장 많은 곳은 '강남구'로 69건이 거래 되었으며, '용산구' 59건, '성동구' 53건, '마포구' 48건, '송파구' 38건, '서초구' 34건 순으로 조사되었다. 거래량 가장 많은 '강남구'의 거래건수는 전분기 대비 7.8%(64건 -> 69건) 증가하였으며, 전년동기 대비 25.8%(93건 -> 69건) 감소하였다. 강남구는 타 권역에 비해 거래건수 대비 거래금액 규모가 압도적으로 크며 여전히 시장을 견인하고있다.

2025년 2분기 서울 전체 중·소형 빌딩 거래량이 전반적인 회복세로 돌아섰으며, 전분기 대비 증가율이 가장 높은 곳은 '송파구'로 171.4%(14건 -> 38건) 증가한 것으로 조사되었다. 주요 투자지역인 '강남3구', '마용성' 6개 구의 거래규모는 2조 4,083억으로, 서울시 전체 거래규모인 4조 2,815억의 56.2%의 비중(전년동기 대비 소폭 감소(58.4% -> 56.2%) 을 차지하며 높은 비율로 시장 흐름을 주도하고있다.

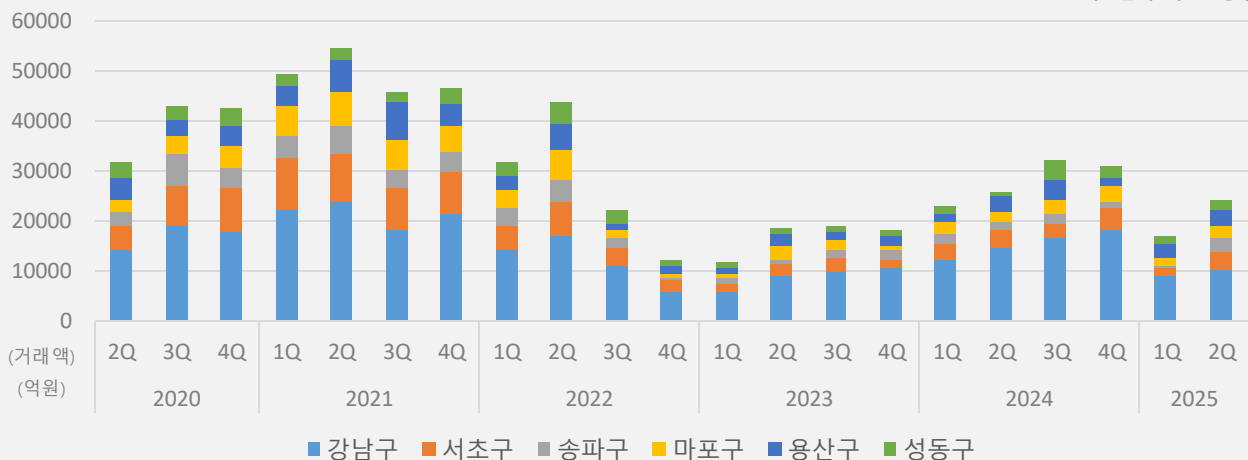
권역별 거래건수

자료출처: 국토교통부



권역별 거래규모

자료출처: 국토교통부



[서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석



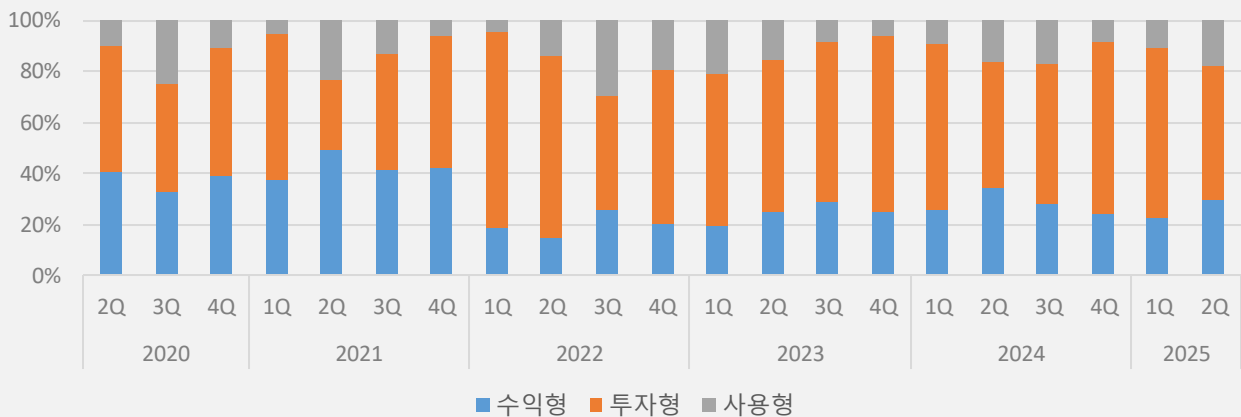
RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사 결과 2025년 2분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 52.4%, 수익형(임대수익 목적) 29.5% 사옥형(직접사용 목적) 18.1%의 비중으로 조사되었다.

‘투자형’의 거래는 전체 비중의 52.4%로 전분기 대비 13.5%p 감소한 반면 ‘수익형’의 거래는 전체 비중의 29.5%로 전분기 대비 6.8%p 증가, ‘사용형’ 거래는 전체 비중의 18.1%로 전분기 11.4% 대비 6.7%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 2분기 중·소형 빌딩시장의 매입주체는 법인이 84.8%, 개인이 15.2%로 조사되었다. 최근 5년간 법인형태의 매입은 지속적으로 비율이 늘어나 80%대 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 중과되고, 법인세와 양도세가 중복과세 되는 부분을 유의할 필요가 있다.

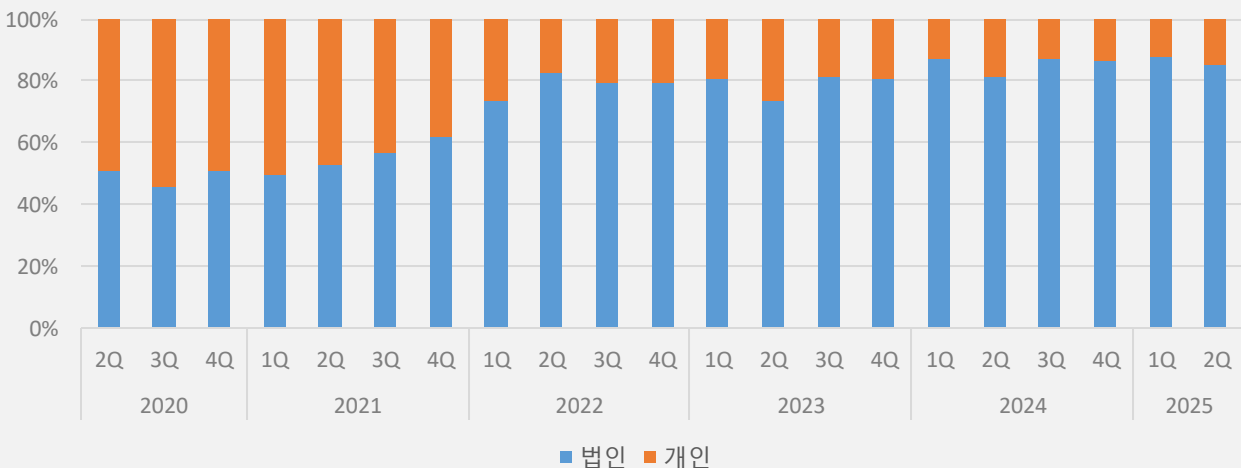
자료출처: RDB

자산유형별 비율



자료출처: RDB

매입주체별 비율



RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 조사한 내용에 따르면 2025년 2분기 서울시 중·소형빌딩의 수익률은 전 분기 대비 0.19%p 하락한 3.19%로 조사 되었다. 전년동기 대비 0.08%p가 상승 하였으며, 5년 평균(2.88%) 대비 높게 형성되었다. 국고채는 2.33%로 전년동기(3.43%) 대비 1.1%p 하락하였으며, 회사채는 2.91%로 전년동기(3.88%) 대비 0.97%p 하락하고 기준금리가 인하되면서 같이 하락하였다.

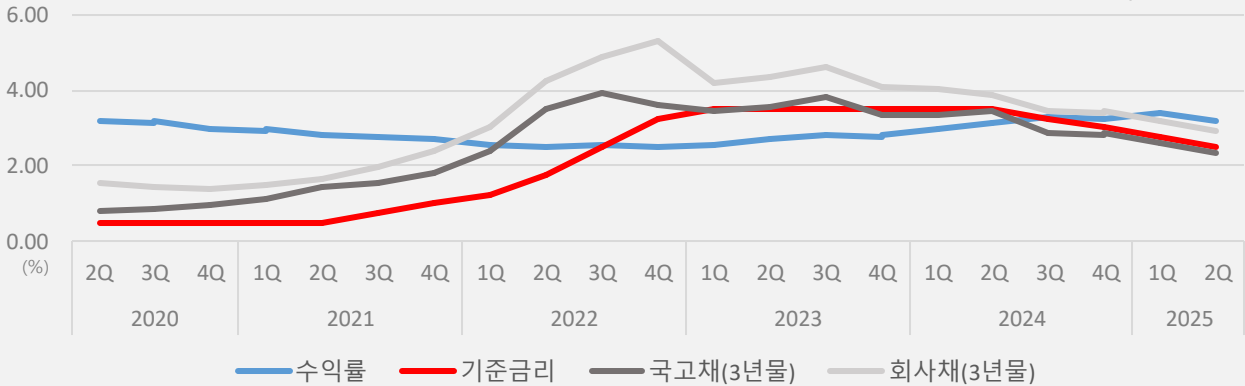
‘수익률 추이’ 그래프를 보면, 2022년 3분기 기준금리가 1.75%에서 2.5%로 급등하면서 ‘국고채’, ‘회사채’ 금리도 동반 상승했고, 이에 따라 중 소형 빌딩 거래량이 급감하는 모습을 보였다. 이는 기준금리와 부동산 거래량 간의 역상관관계를 보여주는 대표적인 사례이다.

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 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.

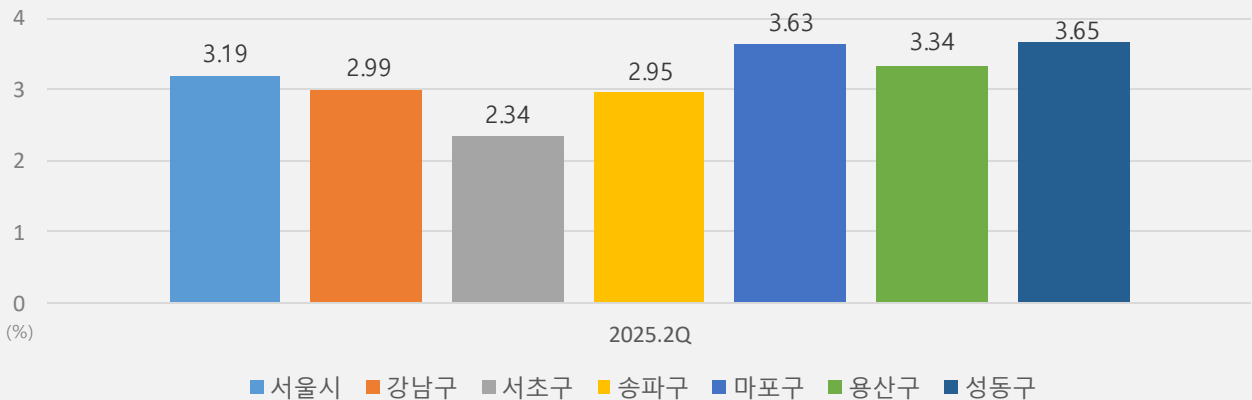
수익률 추이

자료출처: RDB, e-나라지표



주요권역 수익률

자료출처: RDB



* (임대)수익률 = 연간 임대료 / 매매가격 (거래당시)

작성자 이준희 ✉ 이동선 ✉

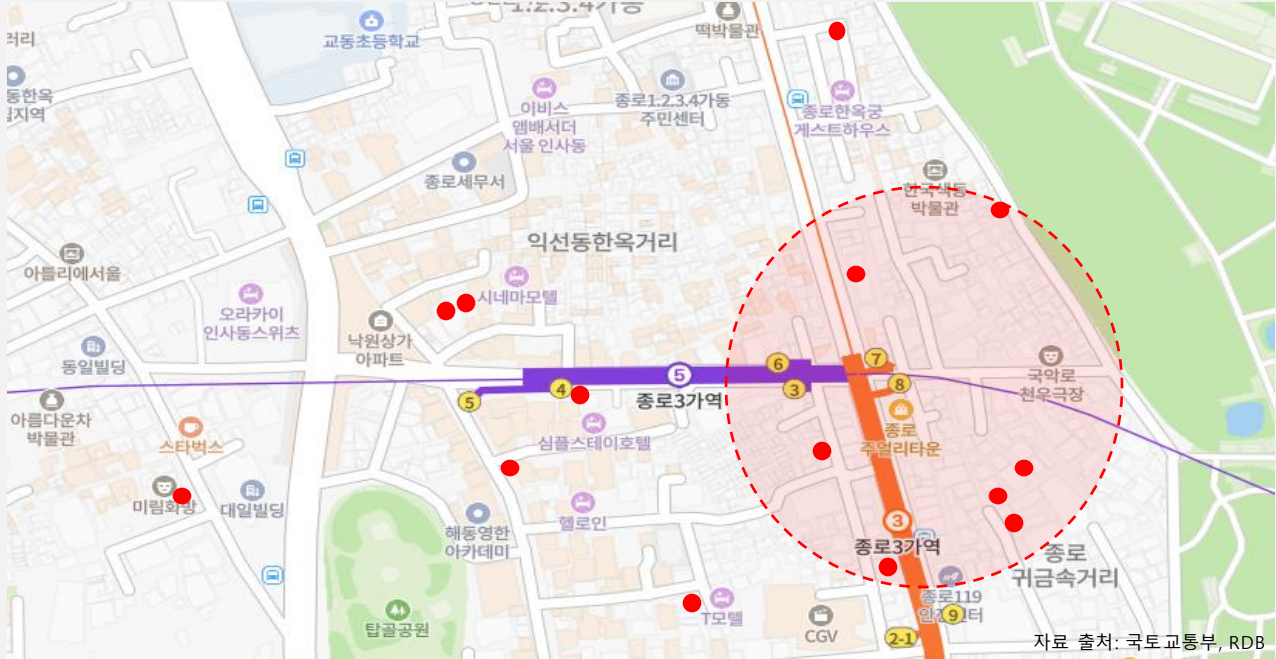
Hot place 거래사례 분석 1 [종로3가역]

[종로3가역 인근 2024.3Q~ 2025.2Q 매매사례 분석 결과]

1000억 미만 중.소형 빌딩 총 거래 건수 17건 / 대지 3.3m² 평균 매매 금액 약 10,885만원

접도 폭 12m 미만 도로 거래건수 12건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 8,185만원

접도 폭 12m 이상 도로 거래건수 5건 / 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액 14,523만원



시세 해당 기간 낙원동,돈의동,익선동,봉익동 지역의 전체 거래 건수는 총 15건 (집합건물, 지분거래 제외) 거래 되었으며, 대지 3.3m² 당 평균 매매 금액은 약10,885만원 수준에 거래 되었다.

이 중 12m 이상 도로를 접한 건물의 거래는 5건 거래 되었으며 평당 14,523만원에 거래 되었다.

12m 미만 도로를 접한 건물의 거래 건수는 12건이며 대지 3.3m² 당 평균 매매금액은 약 8,185만원에 거래되었다.

거래 건수 추이 거래 건수는 2021년에 23건으로 가장 많았으며 2022년도에 8건으로 가파르게 감소, 2023년도는 2022년도 보다 현저히 3건으로 줄어들었다. 평당매매금액은 2019~2022년도까지 가파른 상승세를 보이다가 2022년도 이후 현재까지 보합세를 유지하고 있다.

주목해야 할 지역 종로3가역 상권의 가장 큰 특징은 인접 지역과의 연계성으로 설명할 수 있다.

북쪽으로는 익선동, 동쪽으로는 최근 주목받고 있는 서순라길, 서쪽으로는 인사동과 이어져 있어 짧은 동선 내에 다양한 체험이 가능한 구조를 갖추고 있다. 상권 간 이동이 자연스럽고 접근성이 뛰어나, 다양한 연령 층과 외국인 관광객의 방문이 꾸준히 증가하고 있는 추세이다.

특히 종로3가역 앞에 형성된 포장마차거리는 젊은 층을 중심으로 야장 분위기를 즐길 수 있는 공간으로 인식되며, 자유로운 분위기에서 색다른 경험을 원하는 방문객들이 상당히 늘어나고 있다.

현재 유동인구와 방문객 수에 비해 아직은 저평가 된 상권이라고 생각되며 인근 상권들과의 유기적 연결 구조와 외국인 유입 증가 등의 요소를 고려할 때, 종로3가 상권은 향후 발전 가능성이 매우 큰 지역으로 판단된다.

Hot place 거래사례 분석 2 [종로3가역]



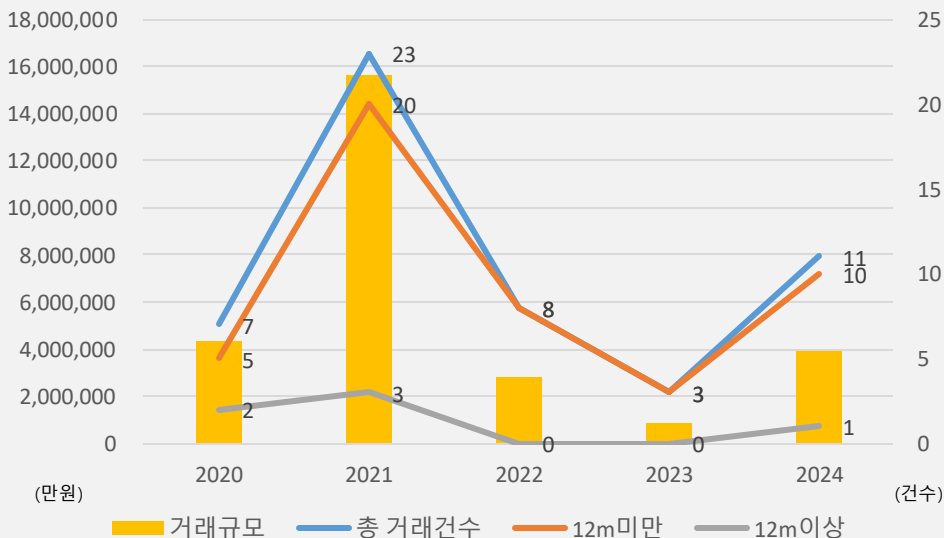
[종로3가역 인근 상권 거래분포도] 2024.3Q~ 2025.2Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도

아래 거래 분포도는 2024.08.01~2025.07.31일까지 종로3가역 인근 지역에서 거래된 매매사례를 조사한 자료이다. 거래 분포도를 보면 주로 50억 원 미만의 꼬마빌딩 거래가 다수를 차지하고 있는 것으로 확인되었다. 거래 단가는 평당 5천만 원에서 1억 5천만 원 선에서 형성되어 있다. 일부 입지 조건이 뛰어난 지역은 평당 2억 원 수준으로 거래되기도 하였으며, 이는 상권의 특성상 유동인구와 가시성, 접근성에 따라 단가 차이가 크다는 것을 보여준다.



[종로3가역 인근 상권 연도별 거래건수/거래규모] (12m 미만 도로 / 12m 이상 도로)

2020년부터 2024년까지 종로3가 인근 상권의 상업용 부동산 거래 건수 및 거래 금액을 분석한 결과, 2021년을 기점으로 거래가 가장 활발하게 이루어진 것으로 나타났으며, 이는 익선동을 중심으로 한 상권의 부각과 투자자들의 관심 증가에 따른 결과로 해석된다. 이후 2022년부터는 전반적인 부동산 시장 침체와 금리 상승의 영향으로 거래 건수가 점차 줄어드는 양상을 보였으며, 2023년에는 단 3건만이 거래되어 최저치를 기록하였다. 그러나 2024년 들어 거래 건수는 다시 11건으로 증가하였고, 이는 외국인 관광객의 회복세와 함께 종로 상권 전반의 유동인구 증가 그리고 금리 하락에 따른 투자심리 개선 등이 복합적으로 작용한 결과로 분석된다.



자료 출처: 국토교통부, RDB

Hot place 거래사례 분석 3 [종로3가역]

[1번 사례] 종로3가 포장마차거리 랜드마크 빌딩



대지: 206.9m²[62.59PY] / 연면적: 359.7m²[108.81PY]

매매금액: 1,250,000 만원 [토지 평당 매매가격: 19,971 만원] 거래일: 2025.07.09

매각포인트: 종로3가 포장마차거리 메인 위치, 6,000만원 (평당 55만원) 수준의 높은 임대료, 수익률 5.9%

“ 서울 핵심 상권의 임대료가 얼마나 가파르게 상승하고 있는지를 확인시켜주는 대표 사례 “

시세 대비 높은 임대료와 낮은 보증금 비율은 리스크로 보일 수 있지만, 현장 여건과 업종의 조화, 그리고 강력한 상권 파워 덕분에 매수자가 이를 감내하고도 진입할 수 있었던 것으로 판단되며 입지의 중요성을 다시 한번 느끼게 하는 매매사례

[2번 사례] 종로3가 메인 코너 꼬마빌딩



대지: 108.5m²[32.82PY] / 연면적: 338.9m²[102.52PY]

매매금액: 475,000만원 [토지 평당 매매가격: 14,473 만원] 거래일: 2025.06.05

매각포인트: 종로3가 초역세권 코너 위치, 폭발적인 유동인구

종로3가역 초역세권의 코너에 위치한 건물로, 비교적 소액으로 접근할 수 있었던 건물 건폐율 78%를 확보하여 대지 면적에 비해 층당 면적이 넓은 구조가 장점으로 작용했고

“ 50억 원 이하의 금액으로 서울 중심지 내 핫플레이스의 코너 입지를 매입한 성공적인 투자 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 122,997건) 자료 중 약 22,190건의 매각자료 분석

조 사 내 용: 2025.2Q 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 [종로3가역]

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.