



TOTAL REAL ESTATE SERVICES
REALTY KOREA

www.rkasset.co.kr

Market Report 2026 1Q [no.51]

RK REALTY KOREA 리얼티코리아부동산중개(주)

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



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. 1Q 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 Auther

01 2026.1Q 부동산 ISSUE PART

생존이 성과가 된 시장

2026년 1분기 상업용부동산 시장은 뚜렷한 반등 흐름 없이 제한적인 움직임을 보였다. 거래량은 전분기 대비 약 2% 증가에 그쳤다. 전년 동기와 비교하면 증가 폭은 더 둔화된 수준이다. 자금은 시장 전반으로 확산되지 않았고, 일부 핵심 자산에 집중되는 흐름이 이어졌다.

거시 환경도 큰 변화는 없었다.

한국은행 기준 2026년 1분기 경제성장률은 1.2%로, 2025년 1분기(약 1.4%) 대비 소폭 낮아졌다. 소비자물가 상승률은 2.0%로 전년과 유사한 수준을 유지했다.

성장 둔화 속에서 물가가 안정된 구조는 동일했고, 자산 가격 상승을 견인할 외부 동력은 제한적이었다. 순영업소득 증가율 역시 2025년 약 2% 수준에서 2026년 1.5% 수준으로 낮아졌다.

금리 환경은 오히려 더 경직됐다.

2025년 1분기에는 금리 인하 기대가 일부 반영됐던 것과 달리, 2026년 1분기는 기준금리 2.50% 동결이 고착되는 흐름을 보였다.

대출금리는 전년 대비 약 50bp 하락했지만, 금융권의 심사 기준(LTV 60%, DSCR 1.3배)은 유지됐다. 결과적으로 2025년 대비 자금 접근성은 개선되지 않았고, 선별 기준은 더 명확해졌다.

자산 간 격차는 전년 대비 확대됐다.

수도권 핵심 상업용 자산의 공실률은 2025년 1분기 약 5% 수준에서 2026년 4.5%로 낮아졌고, 임대료 상승률은 2% 초반 수준을 유지했다.

반면 외곽 및 노후 자산은 공실률이 2025년 약 9% 수준에서 2026년 11.8%까지 상승했다. 임대료 역시 하락 전환되며 격차가 구조적으로 벌어졌다.

상권 흐름도 유사하다.

서울 주요 상권 공실률은 2025년 약 6% 수준에서 2026년 4.9%로 낮아진 반면, 비핵심 상권은 8% 수준에서 9.7%로 상승했다.

회복은 존재했지만, 특정 지역에 집중되는 형태로 나타났다. 상권 간 공실률 격차는 전년 대비 확대됐다.

종로구 일대는 이러한 흐름이 가장 명확하게 드러난 사례다. 외국인 관광객 증가에 따라 숙박시설 객실 가동률은 2025년 약 70% 수준에서 2026년 80% 내외까지 상승했고, RevPAR은 약 8% 개선됐다.

인근 상권 역시 공실률이 5% 내외까지 하락하며 회복 흐름이 확인됐다. 다만 이 회복은 시장 전반이 아니라 관광 수요가 집중된 일부 입지에 국한된 변화였다.

관광 수요 자체는 증가했다.

2026년 1분기 외국인 관광객은 전년 대비 17% 증가했다. 그러나 성과는 균등하게 나타나지 않았다. 서울 주요 지역 숙박시설 가동률은 78%까지 올라왔지만, 외곽은 61% 수준에 머물렀다.

2026년 1분기 상업용부동산 시장은 2025년과 비교해 방향이 바뀐 것은 아니다.

다만 차이는 분명하다. 자산 간 격차가 더 커졌다.

핵심 자산은 공실률이 낮아지고 임대료를 유지했다. 반면 비핵심 자산은 공실이 증가하고 임대료가 하락했다. 이 흐름은 일시적 현상이 아니라 구조적 변화에 가깝다.

기준은 분명하다. 공실을 관리하고 임대료를 유지할 수 있는가.

2025년에는 이 기준이 형성되는 단계였다면, 2026년에는 시장에 적용되고 있다. 현금흐름이 유지되는 자산과 수익 구조가 약화되는 자산의 차이는 더욱 뚜렷해지고 있다.

그 결과 거래가 이어지는 자산과 거래가 정체되는 자산으로 구분된다.

결국 현재 시장에서 공실 방어력과 임대료 유지력이 검증된 자산을 우선적으로 선별하는 접근이 유효하다.

02 [서울시] 중.소형 빌딩 시장동향

2026년 1분기 중·소형 빌딩의 거래량은 총 812건으로 전분기 대비0.7% 감소, 전년동기(2025년의 1분기 593건) 대비 36.9% 증가하였다.

중·소형 빌딩의 거래규모는 총 4조 1,612억원 으로 전년동기(2025년 1분기 2조 9,213억원) 대비 42.4% 증가하였으며, 전분기(2025년 4분기 4조 6,452억원) 대비 10.4% 감소하였다.

거래 규모별 거래에서 전분기와 비슷한 거래량을 보였으며, 2025년 1분기 대비 50억 미만 거래는 39.6% 증가, 50억 이상 100억 미만 거래는 28.4% 증가, 100억 이상 200억 미만 거래는 2% 증가, 200억 이상 거래는 16건에서 36건으로 125% 크게 증가하였다.

RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반 자산유형별 거래비율을 조사한 내용에 따르면 2025년 4분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 47.1%, 수익형(임대수익 목적) 28.4%, 사용형(직접사용 목적) 24.5%의 비중으로 매 분기 투자형 목적의 투자 비중이 가장 높게 나타났다.

저성장 경기에도 불구하고 거래량은 느리게 회복 중으로 판단된다. 하지만 완전한 회복은 아니며, 임차 구조가 명확하고 투자 안정성과 입지적 우위에 있는 부동산이 선별적으로 거래 되어 전반적인 시장 분위기는 아직 보수적으로 판단된다.

서울시 총 거래건수		서울시 총 거래규모	
812 건 ▼ 0.7% (전분기대비)		4조 1,612억원 ▼ 10.4% (전분기대비)	
평균(임대) 수익률	기준금리	국고채(3년물)	회사채(3년물)
3.42% ▲ 0.1%p	2.50% (-)	3.38% ▲ 0.4%p	3.97% ▲ 0.6%p

*(임대)수익률=연간임대료/매매가격(거래당시)



03 [서울시] 중.소형 빌딩 거래

2026년 1분기 중·소형 빌딩의 거래량은 총 812건으로 전년동기 (2025년의 1분기 593건) 대비 36.9% 증가하였다.

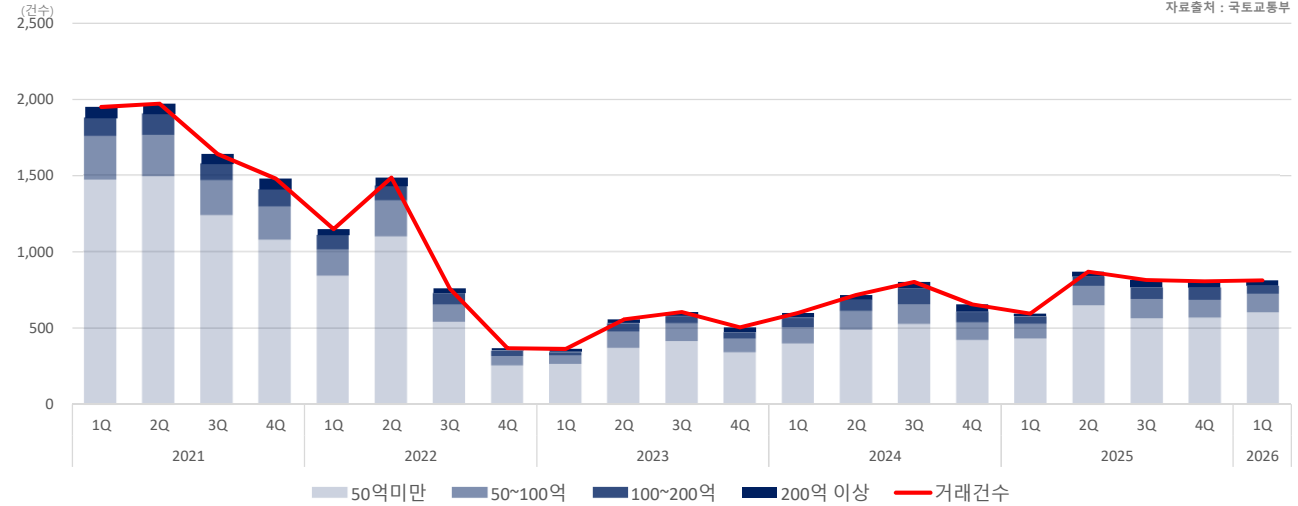
중·소형 빌딩의 거래규모는 총 4조 1,612억원으로 2025년 1분기 (2조 9,213억원) 대비 42.4%로 증가하였다.

거래 규모별 거래에서 전분기와 비슷한 거래량을 보였으며 2025년 1분기 대비 50억 미만 거래는 39.6% 증가, 50억 이상 100억 미만 거래는 28.4% 증가, 100억 이상 200억 미만 거래는 2% 증가, 200억 이상 거래는 16건에서 36건으로 125% 크게 증가하였다. 이는 200억 이상 거래 기준 중저가 빌딩보다 현금흐름과 입지가 검증된 코어빌딩으로 자금이 집중된 시기로 분석된다.

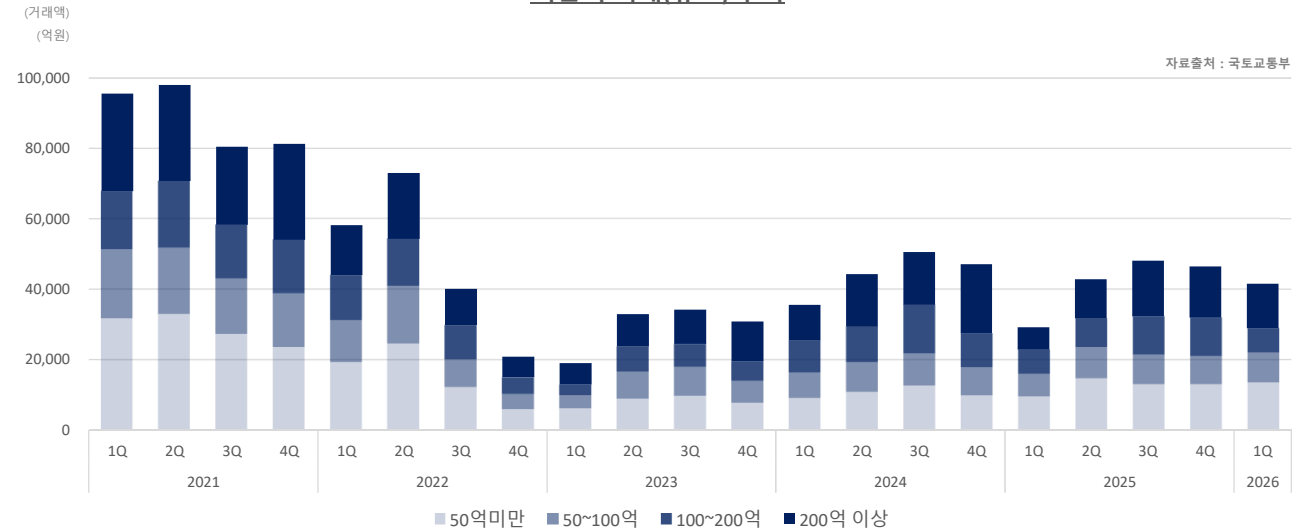
2026년 1분기 서울시 중·소형빌딩 시장은 거래건수 기준으로 완만한 회복 흐름을 유지한 가운데, 거래금액 측면에서는 다소 조정 국면에 진입한 모습이다.

특히 2025년 1분기 이후 회복세가 이어졌던 시장은 2026년 들어 핵심 입지 중심의 선별적 투자 기초가 강화되었으며, 2026년 1분기에는 거래량 안정화와 함께 우량 자산 중심의 거래가 지속되고 있다.

서울시 거래(건수) 추이



서울시 거래(규모) 추이



04 [권역별] 중.소형 빌딩 권역별 분석

2026년 1분기 주요 권역(강남구, 서초구, 종로구, 마포구, 용산구, 성동구) 중 거래건수가 가장 많은 곳은 '마포구'로 58건이 거래 되었으며, '종로구' 56건, '성동구' 53건, '강남구' 50건, '용산구' 43건 '서초구' 34건 순으로 조사되었다.

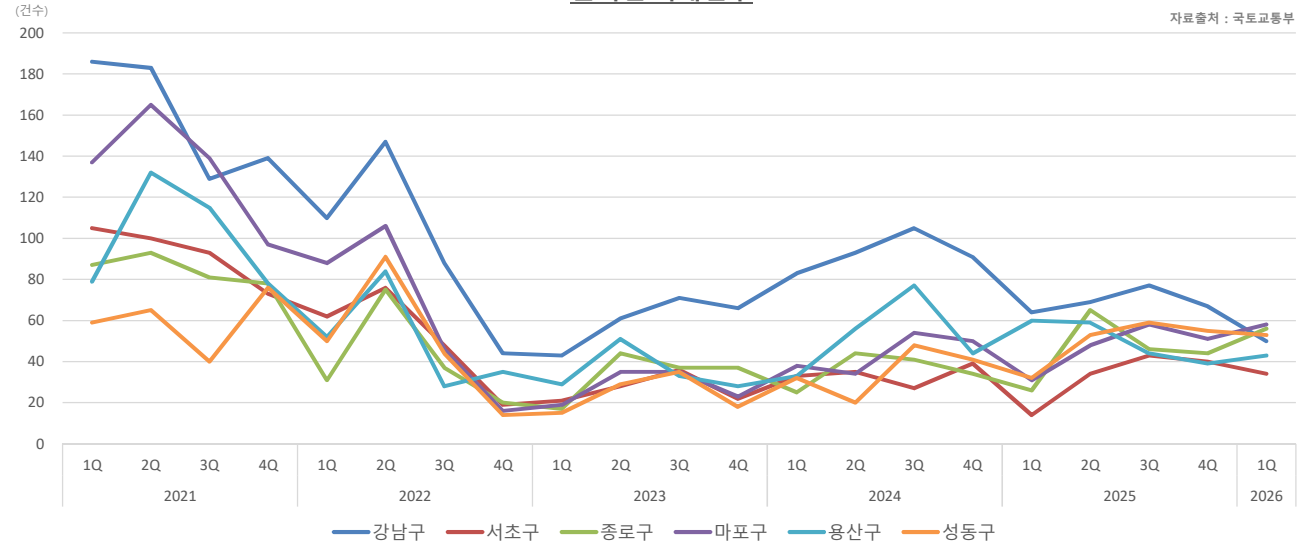
거래량 가장 많은 '마포구'의 거래건수는 58건으로 전분기(2025년 4분기 51건) 대비 13.7% 증가하였으며, 전년동기(2025년 1분기 31건) 대비 87.1% 증가하였다. '마포구' 상권은 코로나 팬데믹 이후 MZ 세대 소비층이 유입, F&B·패션·뷰티·팝업스토어 중심의 소비 트렌드가 집중되어 상권이 빠르게 회복되었다. 또한 강남처럼 가격 부담이 극단적으로 높지 않으면서, 성수동과 유사한 소비 트렌드 및 브랜드 유입 효과를 누릴 수 있는 현실적인 성장형 투자지역으로 시장에 평가받은 것으로 판단된다.

'강남구'는 금리 부담 지속 및 매도자 호가 상승, 상대적 가격 피로감 등의 영향으로 거래가 전분기 대비 둔화된 것으로 해석된다. 하지만 거래금액 관점 타 권역에 비해 거래건수 대비 거래금액 규모가 크며 서울 중 소형 빌딩 시장의 핵심 투자처 지위를 유지하였다.

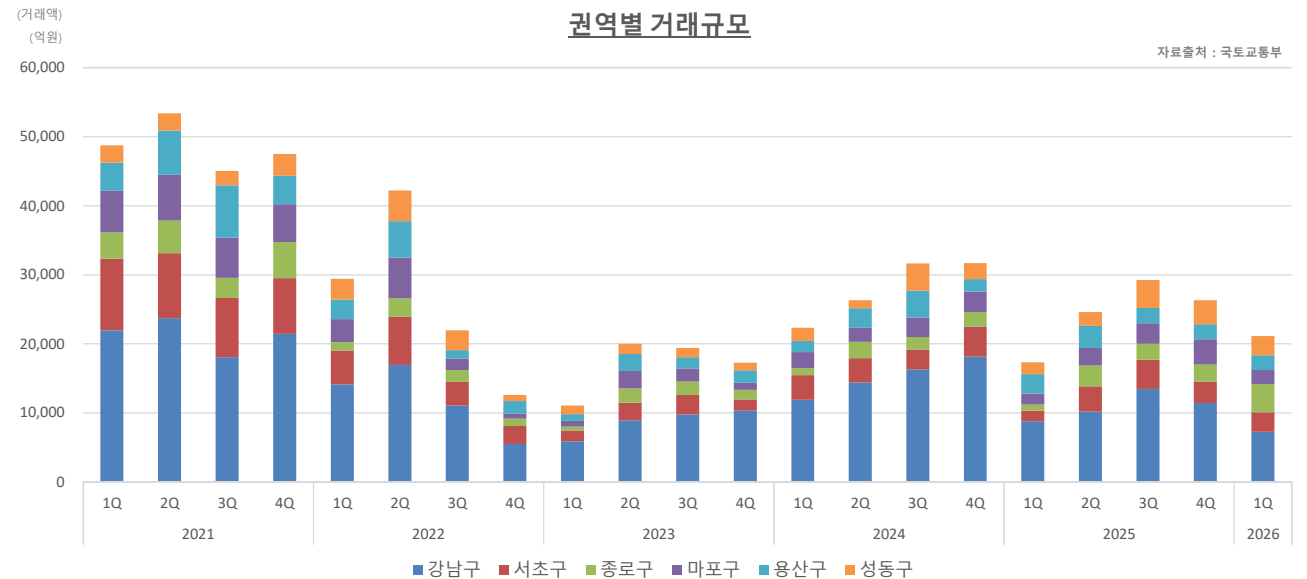
2026년 1분기 눈에 띄는 '종로구' 거래량 증가는 외국인 관광객 유입이 많아져 인사동·익선동·서촌·북촌 등 종로 핵심 상권이 다시 부활하며 근린생활시설, 숙박시설 및 F&B 조합이 가능한 투자가 활발해진 것으로 해석된다.

주요 투자지역인 6개 구의 2026년 1분기 중·소형 빌딩 전체 거래건수는 전년동기(2025년 1분기 227건) 대비 294건으로 29.5% 증가, 거래규모는 전년동기(2025년 1분기 1조 7,334억) 대비 2조 1,109억으로 21.8%로 증가하였다. 주요 권역의 투자는 서울시 전체 거래규모인 4조 1,611억의 50.7%의 높은 비중으로 매 분기 시장 흐름을 주도하고있다.

권역별 거래건수



권역별 거래규모



05 [서울시] 중·소형 빌딩 유형/주체별 거래분석

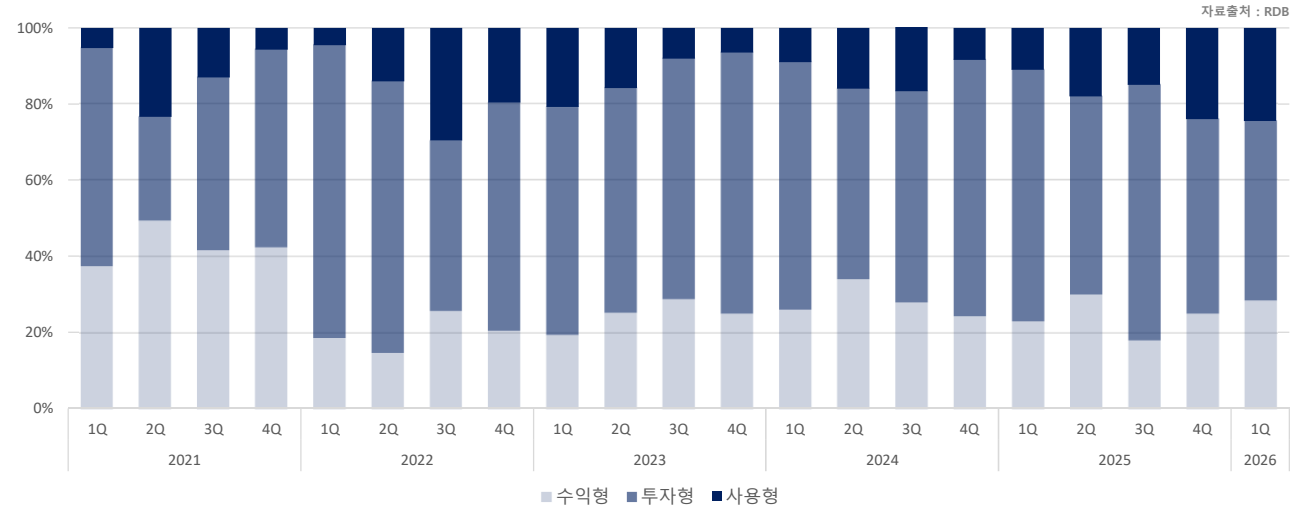
2026년 1분기 서울 중·소형 빌딩 시장은 투자 목적 자산 중심의 거래가 지속되는 가운데, 법인 매입 비중 확대 흐름이 유지되며 시장의 구조적 변화가 이어지고있다.

RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 자산유형별 거래비율을 조사한 결과 2026년 1분기 서울 중·소형 빌딩의 거래에서 투자형(시세차익 목적) 47.1%, 수익형(임대수익 목적) 28.4% 사육형(직접사용 목적) 24.5%의 비중으로 조사되었다.

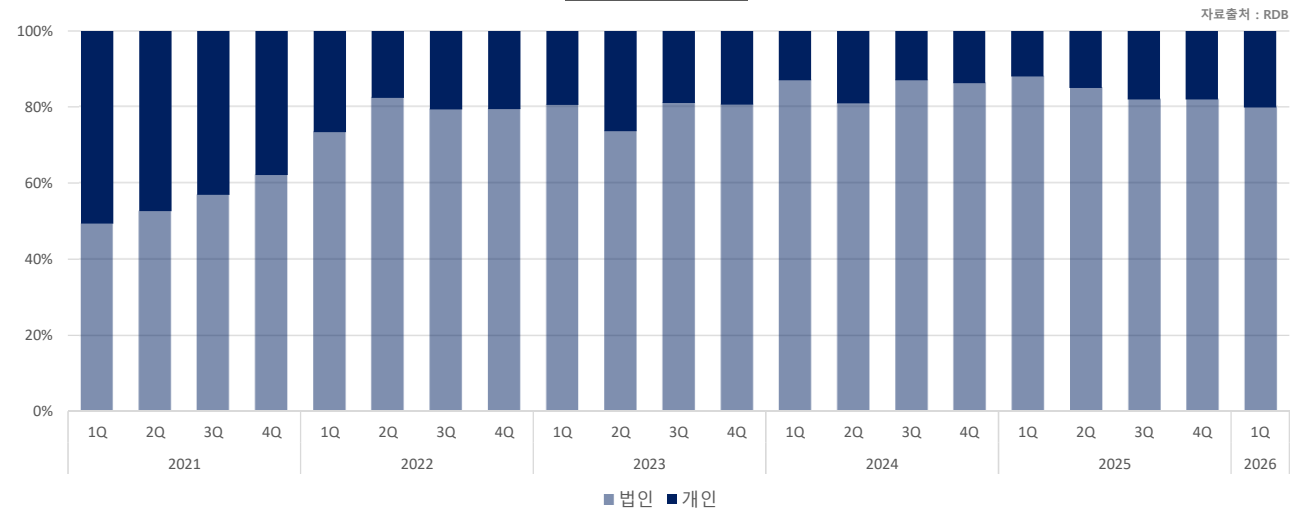
자산유형별 거래 비율을 살펴보면, 금리 안정화 기대와 핵심 입지 선호 현상이 맞물리면서 사용형 보다 수익성과 미래가치를 고려한 투자형 거래가 시장을 주도하고 있다. 이는 중·소형 빌딩 시장이 단순 실사용 목적보다는 안정적인 임대수익과 자산가치 상승을 동시에 기대하는 투자시장 성격이 강해지고 있음을 의미한다. 또한 투자자들은 단기 시세차익보다는 중장기 보유 전략을 기반으로 자산을 선별하는 경향이 강해지고 있으며, 입지 경쟁력이 높은 지역일수록 투자형 자산 수요가 집중되는 흐름이 나타났다.

매입주체별 거래 비율에서는 법인 매수 비중이 지속적으로 흐름이 유지되고있다. 이는 개인 투자 중심 시장에서 점차 법인 및 전문 투자자 중심으로 재편되고 있음을 보여주는 지표로 해석된다. 특히 최근 중소형 빌딩 시장은 전세 전략, 자산 포트폴리오 다변화, 사육 확보 및 장기 임대수익 확보 목적의 법인 매입이 증가하고 있다.

자산유형별 비율



매입주체별 비율



06 [서울시] 중.소형 빌딩 수익률

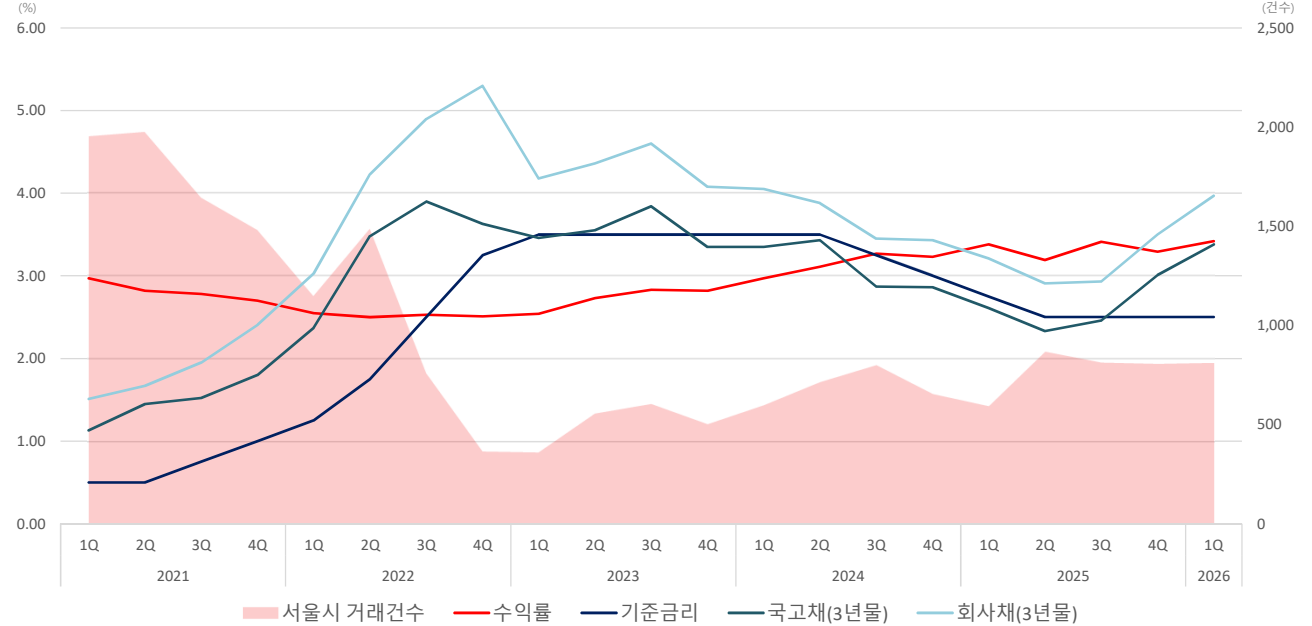
RDB(리얼티코리아데이터베이스)를 기반으로 조사한 내용에 따르면 2026년 1분기 서울시 중·소형빌딩의 수익률은 전 분기 대비 0.13%p 상승한 3.42%로 조사 되었다. 전년동기 대비 0.04%p가 상승 하였으며, 5년 평균(2.93%) 대비 높게 형성되었다. 기준금리는 4분기 연속 2.5%를 유지하였으며 국고채는 3.38%로 전분기(3.01%) 대비 0.37%p 상승, 회사채는 3.97%로 전분기(3.5%) 대비 0.47%p 상승하였다.

수익률 추이 그래프를 살펴보면 중소형 빌딩 수익률은 기준금리와 높은 연관성을 보이고 있다. 2022년 기준금리 급등 시기에는 투자자들의 요구수익률이 상승하며 거래량이 크게 급감하였으나 최근 금리 안정화 흐름 속에서 부동산 투자 매력기 다시 확대되고, 빌딩 수익률 또한 일정 수준에서 균형을 형성하는 모습이다.

주요권역 수익률 그래프에서 권역별로 2.92% ~ 3.37% 수준에서 수익률이 형성되어 있으며 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.

2026년 서울 중소형 빌딩 시장은 금리 안정화와 핵심 상권 회복 흐름 속에서 점진적인 회복이 될 가능성이 높다. 특히 임대수익 확보가 가능한 핵심 입지 자산과 개발 기대지역 중심으로 투자 수요가 지속될 것으로 예상된다. 다만 권역별 가격 부담 차이가 확대되고 있는 만큼, 향후 시장은 입지 경쟁력과 임대 안정성을 확보한 자산 중심의 선별적 투자 흐름이 더욱 강화될 것으로 전망된다.

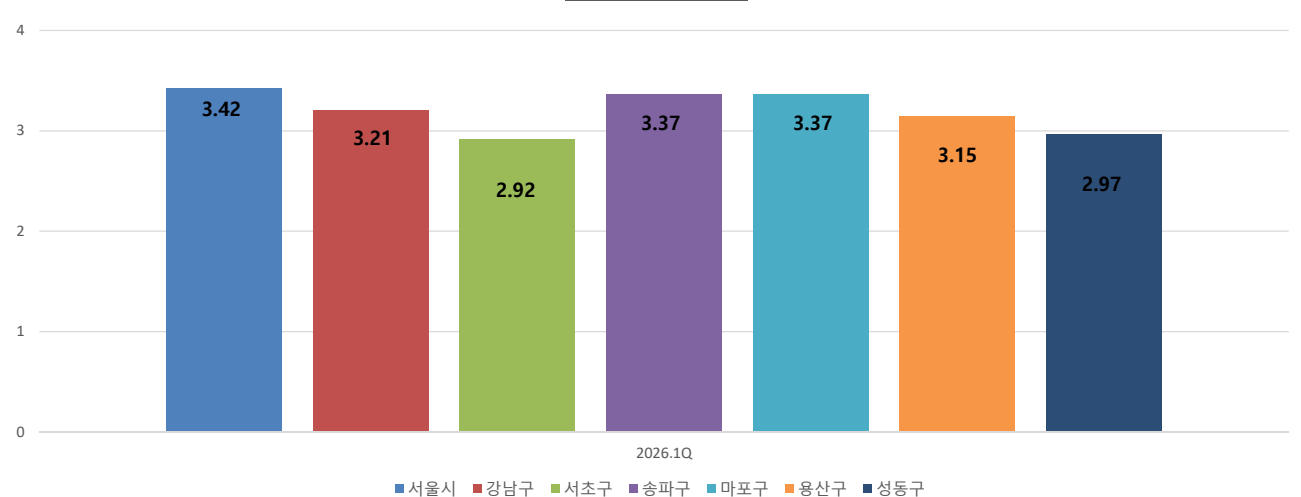
수익률 추이



* (임대)수익률 = 연간 임대료 / 매매가격 (거래당시)

주요권역 수익률

자료출처 : RDB



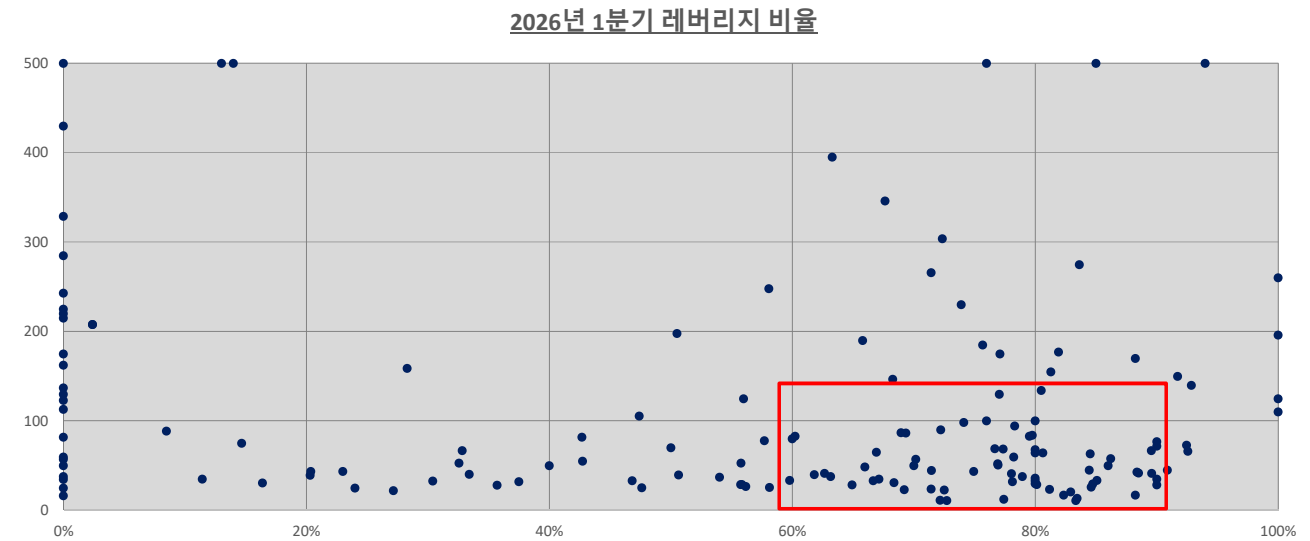
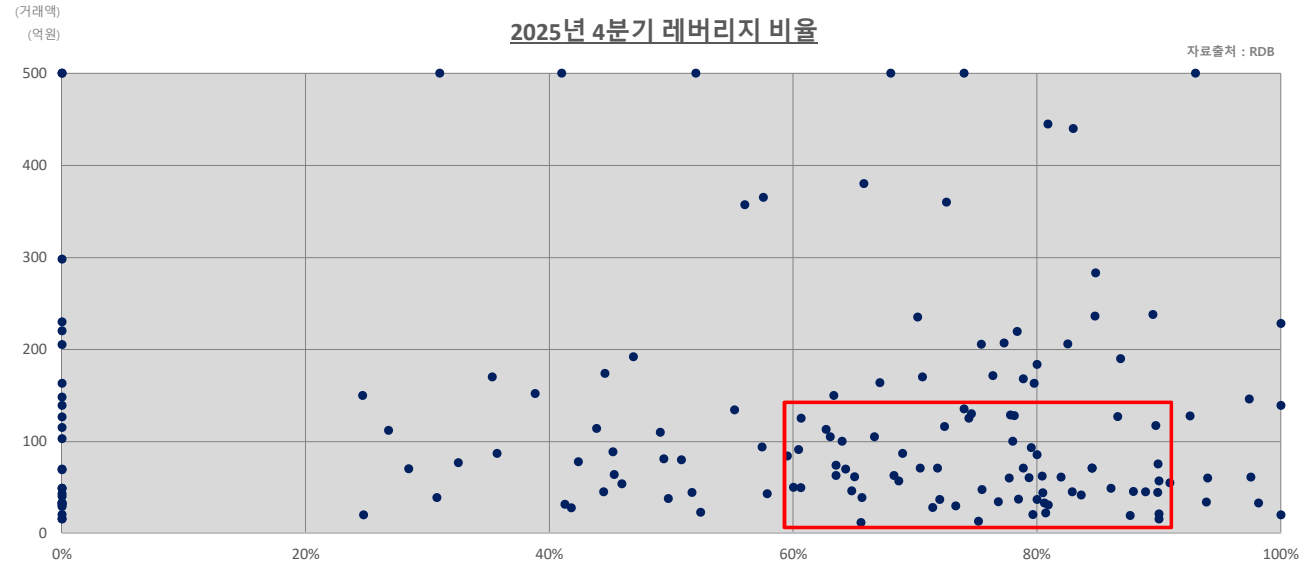
07 [서울시] 중.소형 빌딩 레버리지 비율

RDB(리얼티코리아데이터베이스) 중·소형 빌딩 거래 데이터를 기반으로 2026년 1분기 레버리지 비율과 거래금액 분포를 분석한 결과, 전체 거래의 상당수가 대출비율(LTV) 60~85% 구간에 집중되며, 투자자들이 자기자본과 금융조달을 병행하는 구조가 일반화된 것으로 나타났다. 특히 중소형빌딩 시장은 고가 자산 특성상 금융 레버리지 활용이 필수적인 시장으로 자리잡고 있다.

과거 금리 급등기에는 대출 의존도가 높은 투자자들의 관망세가 확대되며 거래량이 감소하였으나, 최근에는 기준금리 안정화와 함께 우량 입지 자산 중심의 금융 활용 거래가 재개되고 있다. 그래프상 거래는 대출비율 약 60~85% 구간에 밀집되어 있으며, 거래금액 또한 100억 원 이하 중소형 자산에 집중되는 특징을 보인다. 이는 중·소형빌딩 시장의 주요 투자자들이 자기자본 비중을 일정 수준 유지하면서도 레버리지를 적극 활용해 수익률을 극대화하는 전략을 선택하고 있음을 의미한다.

투자자들은 안정적인 임차인 확보와 상권 경쟁력을 기반으로 금융비용을 상쇄할 수 있는 자산을 선별하고 있으며, 리모델링·밸류업을 통한 자산가치 상승 전략도 활발하게 진행 중이다. 다만 향후 시장은 금리 변동성과 대출 규제 변화에 따라 민감하게 반응할 가능성이 높다. 금융비용 부담이 다시 확대될 경우 레버리지 활용 투자 수요는 위축될 수 있으며, 이에 따라 입지 경쟁력과 임대 안정성을 확보한 자산 중심의 선별적 거래 흐름이 더욱 강화될 것으로 전망된다.

결론적으로 2026년 1분기 중소형빌딩 시장은 금리 안정화 흐름 속에서 레버리지 활용 투자 수요가 천천히 회복되고 있으나, 투자자들은 과거 대비 보다 보수적이고 안정적인 금융 구조를 기반으로 자산을 선별하는 방향으로 시장이 재편되고 있는 것으로 분석된다.



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

08 Hot Place 거래 사례 분석

[안국역 인근 2025.2Q~ 2026.1Q 매매사례 분석 결과]

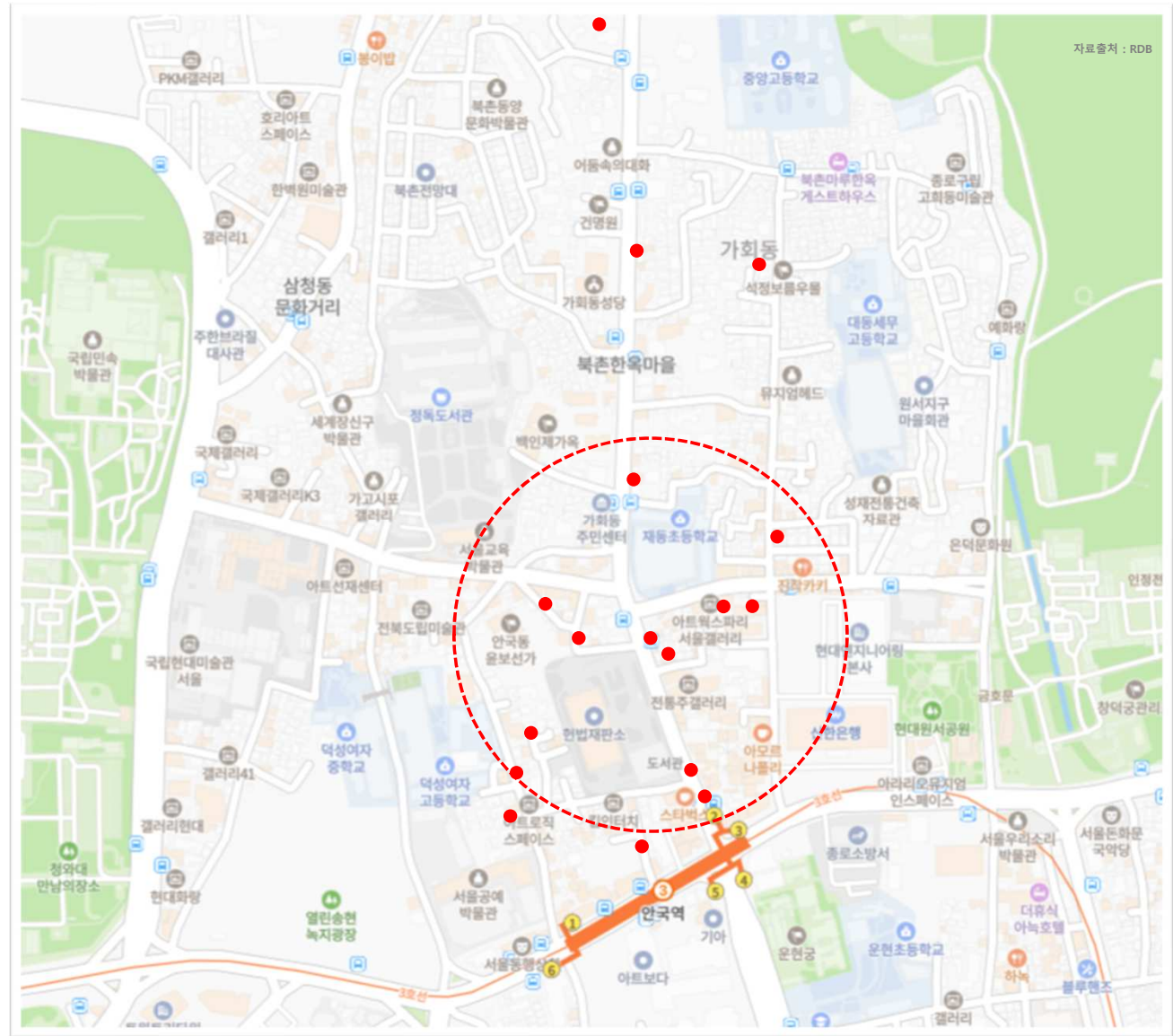
- 1000억 미만 중.소형 빌딩 총 거래 건수 17건
- 대지 3.3m² 평균 매매 금액 약 8,621만원
- 접도 폭 12m 미만 도로 거래건수 8건, 대지 3.3m² 당 5,040만원
- 접도 폭 12m 이상 도로 거래건수 9건, 대지 3.3m² 당 15,176만원

시세: 해당 기간 안국역 인근 지역의 전체 거래 건수는 총 17건 거래 되었으며, 대지 평당 평균 매매 금액은 약 8,621만원 수준에 거래 되었다.

12m 이상 도로를 접한 건물의 거래는 9건, 평당 15,176만원에 거래 되었으며 12m 미만 도로를 접한 건물의 거래는 8건. 평당 약 5,040만원에 거래되었다.

해당 지역은 외국인 관광객 의존도가 높아 2020년부터 2022년까지의 저금리 유동성 장세에서도 코로나19 직격탄으로 인해 가격 상승이 미미했으며, 이후 2025년까지는 투자 수요가 성수, 도산, 한남동 등 특정 상권으로 쏠리면서 상대적으로 소외되어 왔다. 하지만 최근 외국인 관광객의 가파른 증가세와 더불어 기존 주요 핫플레이스 상권들과의 임대료 및 매매가 격차가 벌어짐에 따라, 가격 메리트를 기반으로 한 풍선효과가 발생하며 수요가 급격히 집중되고 있는 것으로 판단된다.

거래 건수 추이: 거래 건수 추이는 2024년도 13건, 2025년도에 12건 거래되며 수치 상으로는 큰 차이가 없었지만 최근 1년 간 거래 건수 중 절반 이상이 2026.1Q에 거래 되었으며 특히 2,3월에 날씨가 풀리면서 많이 거래가 되고 있다. 최근 거래 사례 중 거래신고가 되지 않은 사례는 제외하였기 때문에 올해 거래량은 작년 대비 압도적인 수준으로 많이 거래가 될 것으로 예상된다.



08 Hot Place 거래 사례 분석

[안국역 인근 2025.2Q~ 2026.1Q 매매사례 분석 결과]

- 조사 기간: 2025년 4월 1일 ~ 2026년 3월 31일 (최근 1개년)
- 대상 지역: 서울 안국역 인근 주요 상권 및 이면 도로

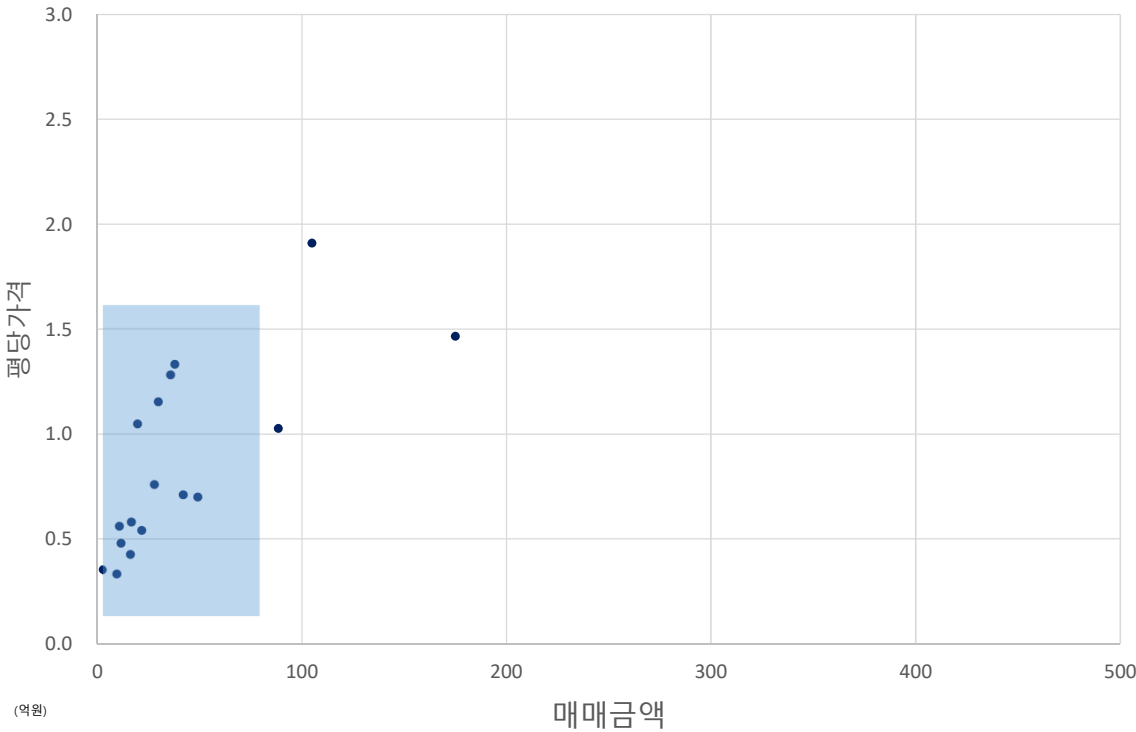
매매금액 50억 원 이하 구간에 거래가 가장 밀집되어 있으며, 시장의 주력 거래 층을 형성하고 있다.

특히 20~30억 원대 이하의 소규모 빌딩 거래가 빈번하게 발생하고 있는 것을 확인 할 수 있는데 대부분 평당 5천만원 전후에 포진되어 있음을 보면 좁은 골목 길에 한옥스테이 또는 호스텔 영업용 매물로 추정 된다. 매매 금액이 낮을수록 평당 가격의 편차가 크며, 일부 사례는 평당 1.5억 원을 상회하는 높은 가치를 기록하고 있다.

숙박 시설 수요의 집중: 외국인 관광객 유입이 많은 지역 특성상, 저가형 꼬마빌딩 거래의 상당수는 호스텔이나 한옥 스테이 컨셉의 운영 목적인 것으로 추정된다.

시장 확장 가능성: 현재 100억 원 이상의 건물 거래는 다소 제한적이고 소규모 투자가 활발히 이루어지고 있으나, 소규모 숙박 시설에서 시작된 투자 열기가 향후 대형 자산으로 전이될 가능성이 높다고 판단된다.

[안국역 인근 거래분포도] 2025.2Q~ 2026.1Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도



08 Hot Place 거래 사례 분석

[안국역 인근 2025.2Q~ 2026.1Q 매매사례 분석 결과]

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

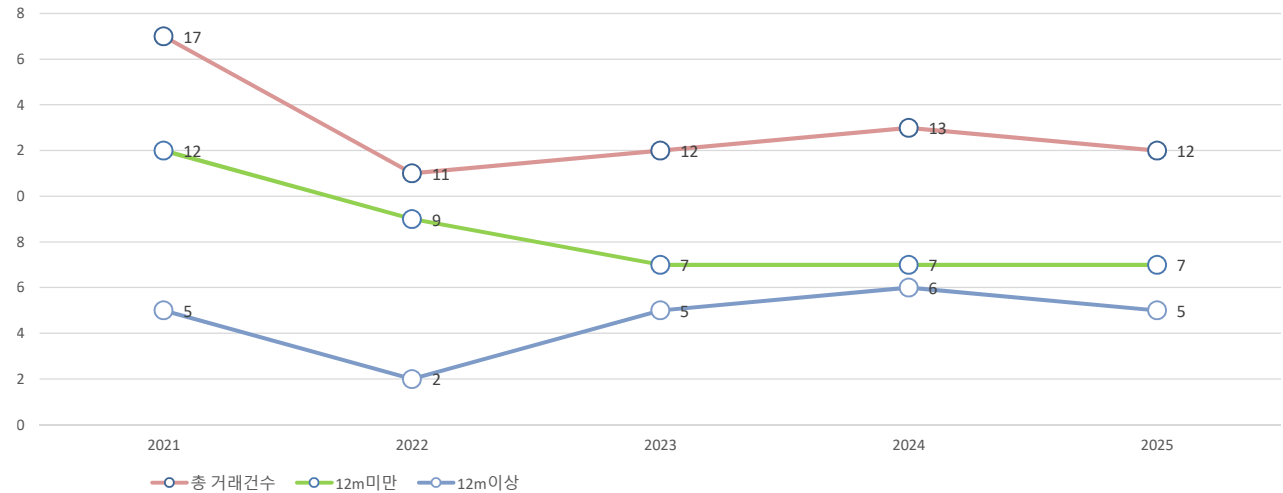
2021년도 17건이 거래된 이후 코로나 여파로 인하여 급격히 거래가 감소하여 2022년도부터 2025년도까지의 거래 건수는 11건~13건으로 보합세를 유지하고 있다.

2024년도에 거래규모가 높게 보여지는 것은 신세계에서 415억에 매입한 가회동 30-2번지 거래 때문에 거래 규모가 일시적으로 급증하였다. 이 건을 제외하면 거래 규모도 거래 건수와 마찬가지로 동일한 수준을 유지하고 있으며 대부분 중소형 빌딩들의 거래가 주를 이루고 있음을 확인할 수 있다.

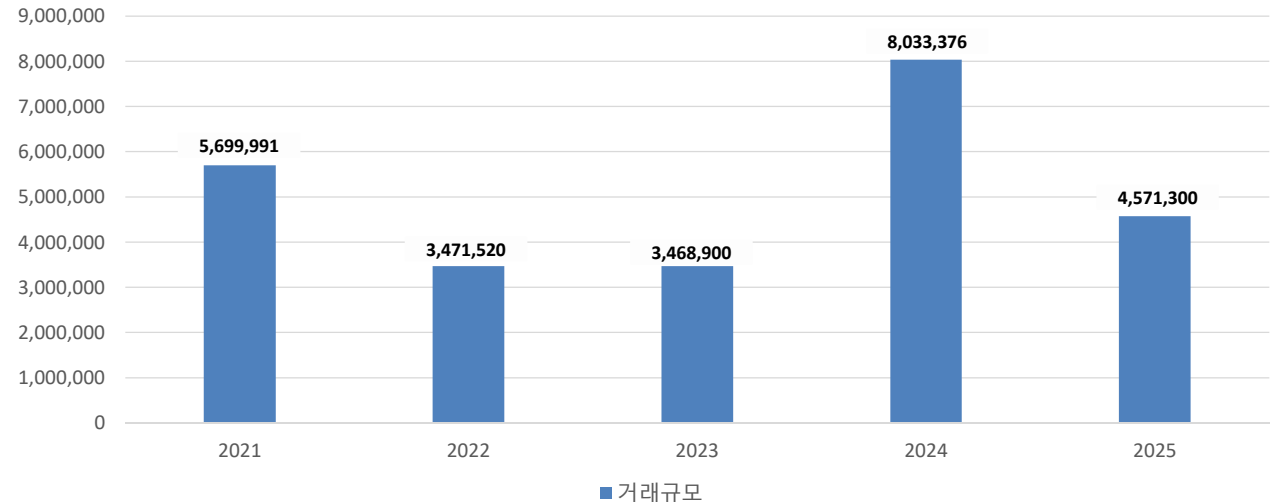
이 그래프에는 표시되지 않았지만 2026년도 상반기부터 거래건수의 급격한 증가세를 보여주고 있다. 성수, 도산, 한남 등 서울 핵심 상권과의 가격 격차를 빠르게 좁히고 있는 상황이며 2026년도 거래 건수 및 규모는 2025년 대비 2배 이상 증가하며 기록적인 상승세를 기록할 것으로 예상된다.

그래도 아직은 상승기 초입이기 때문에 상권 내 핵심 입지의 건물들을 선별한다면 충분한 투자수익을 기대할 수 있을 것으로 판단된다. 특히 남성수와 북성수의 가격 격차가 벌어졌던 사례를 교훈 삼아 상승기 초입에 다소 비용을 더 지불하더라도 확실한 메인 입지를 선점하는 투자 전략이 필요하다고 판단된다.

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



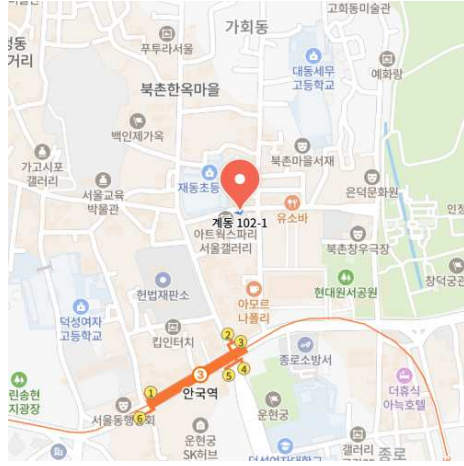
[안국역 인근 연도별 거래규모]



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] 북촌 상권 회복기 초입, 상징성 있는 건물 투자 사례



대지: 3284.9m² [86.18PY] / 연면적: 831.85m² [251.63PY]

매매금액: 885,000 만원 [토지 평당 매매가격: 10,269원] 거래일: 2025.09.10

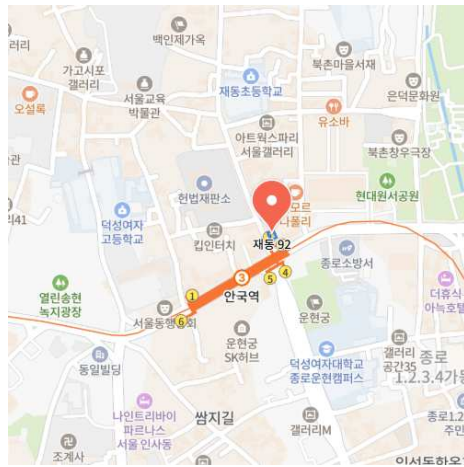
매각포인트: 종로에서 보기 어려운 넓은 연면적, 런던 베이글 본점이 입점 된 상징성 높은 건물

매도인이 2021.12월 북촌 상권이 코로나로 인하여 가장 어려웠던 시기에 67억원에 매입 후 상권 회복 시기에 맞춰서 2025.9월 88억5천만원에 매각한 사례.

최근 도산, 성수, 한남으로 집중되던 임대/매수 수요가 북촌 지역으로 옮겨가는 상황으로 빠르게 시세가 상승하고 있으며 현재 가치는 평당 1.5억, 130억원에는 충분히 매각 가능할 것으로 예상.

북촌에서 보기 어려운 4층 건물, 넓은 연면적을 기초로 충분한 임대수익도 기대해 볼 수 있는 성공적인 투자 사례

[2번 사례] 대체할 수 없는 입지에 선제적으로 투자한 사례



대지: 181.7m² [54.96PY] / 연면적: 470.23m² [142.25PY]

매매금액: 1,050,000 만원 [토지 평당 매매가격: 19,105만원] 거래일: 2026.01.07

매각포인트: 안국역 2번 출구 바로 앞, 대체할 수 없는 입지

본 건 바로 맞은 편 재동 106-4번지가 2024년도 2월에 138억원 (평당 9,972만원에 거래) 되었음

본 건물은 불과 2년 만에 2배 비싼 금액으로 매각한 사례로 북촌 지역의 빠른 지가상승을 보여주는 사례

매입 당시에는 비싼 금액이었지만 현재 시세 상승 속도를 볼 때 합리적인 조건으로 매입한 것으로 보여지며

대체할 수 없는 입지라는 점과 아직도 도산, 성수, 한남 상권의 메인 입지시세와 비교하면

아직 상승 여력이 많이 남아 있는 것으로 판단 . 매도인, 매수인 모두 만족할 수 있는 거래 사례

09 Market Report Author



◆ 이병관 이사

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



◆ 홍성현 팀장

부동산 ISSUE PART
hsh0401@rkasset.co.kr
010-4023-3692



◆ 권대영 팀장

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



◆ 이준희 팀장

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



◆ 이동선 팀장

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

◆ 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, 송파구, 마포구, 용산구, 성동구, 종로구)

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: 2026.1Q 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 [종로구]

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 125,644건) 자료 중 약 23,047건의 매각자료 분석

조 사 내 용: 2026.1Q 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 [종로구]

Market Report 2026 1Q [no.51]

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