OFFICE

RETAIL

HOSPITALITY

INVESTMENT

ADVISORY

RK

REALTY KOREA

TOTAL REAL ESTATE SERVICES

Market Report

2026 3Q [no.53]

KOREA COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET INSIGHTS





REALTY KOREA 리얼티코리아부동산중개(주)

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

www.rkasset.co.kr

REALTY
KOREA

TOTAL REAL ESTATE SERVICES

Client
고객

Principle
원칙

Trust
신뢰

OFFICE
RETAIL
HOSPITALITY
INVESTMENT
ADVISORY

KOREA
COMMERCIAL
REAL ESTATE
MARKET REPORT

2026 3Q

본 자료는 투자 판단을 위한 참고자료로 작성되었습니다.
수록된 정보는 신뢰할 수 있는 자료를 바탕으로 하였으나
그 정확성이나 완전성을 보장하지 않으며, 시장 상황에 따라
변경될 수 있습니다. 본 자료의 무단 복제 및 배포를 금합니다.

REALTY KOREA
리얼티코리아부동산중개(주)
서울시 강남구 신사동 666-11 배강빌딩 8층
TEL. 02-512-8277 | FAX. 0505-312-7377

Contents

01 2026.3Q 부동산 ISSUE PART
REAL ESTATE ISSUE 03

02 [서울시] 중·소형 빌딩 시장동향
MARKET TRENDS 06

03 [서울시] 중·소형 빌딩 거래
MARKET TRANSACTIONS 07

04 [서울시] 중·소형 빌딩 권역별 분석
REGIONAL ANALYSIS 08

05 [서울시] 중·소형 빌딩 유형·주체별 거래분석
TYPE & BUYER ANALYSIS 09

06 [서울시] 중·소형 빌딩 수익률
YIELD ANALYSIS 10

07 [서울시] 중·소형 빌딩 레버리지 비율
LEVERAGE RATIO 11

08 Hot place 거래사례 분석
CASE ANALYSIS 12

09 Market Report Author
AUTHOR 16

관광 소비가 가르는 상권의 경쟁력

방문객 규모보다 중요한 소비의 실질

2026년 3분기 서울의 외국인 방문 규모와 관광 지출은 지역별로 서로 다른 분포를 보였다. 방문객이 집중되는 지역과 소비가 집중되는 지역이 일치하지 않는다는 점은 상권의 경쟁력을 유동인구만으로 평가하기 어렵다는 사실을 보여준다. 상업용부동산 투자에서는 방문 수요의 규모와 함께 소비가 발생하는 업종과 동선, 이를 수용하는 개별 자산의 임대 여건을 살펴볼 필요가 있다.

서울 외국인 방문 수요의 분포

한국관광 데이터랩 자료에 따르면 서울 외국인 방문자는 7월 약 571만 명, 8월 593만 명, 9월 403만 명으로 집계됐다. 자치구별 방문 규모는 중구 710만 명, 종로구 367만 명, 마포구 335만 명, 강남구 283만 명, 용산구 274만 명 순이다. 이러한 방문 집중은 주요 관광지의 집객력을 보여주지만 소비의 크기까지 설명하지는 못한다. 같은 자치구에서도 관광시설과 쇼핑시설을 연결하는 보행 동선, 체류 목적과 시간에 따라 점포별 소비 흡수력은 달라진다. 방문객의 집중은 상권의 외형을 보여주지만, 소비의 밀도는 점포의 매출 기반을 설명한다.

소비 지출이 보여주는 상권별 차별화

강남구와 중구의 지출 비중은 각각 29.3%, 28.4%로, 두 지역에 전체 집계 지출의 57.7%가 집중됐다. 방문 규모에서는 중구가 앞섰지만 지출 비중에서는 강남구가 높게 나타났다. 이러한 차이는 방문 규모와 소비 집중도를 구분해 살펴볼 필요가 있음을 보여준다. 개별 상권의 임대 경쟁력을 판단하려면 지역별 업종 구성과 소비 동선, 해당 수요를 수용할 수 있는 건물의 조건을 함께 검토해야 한다.

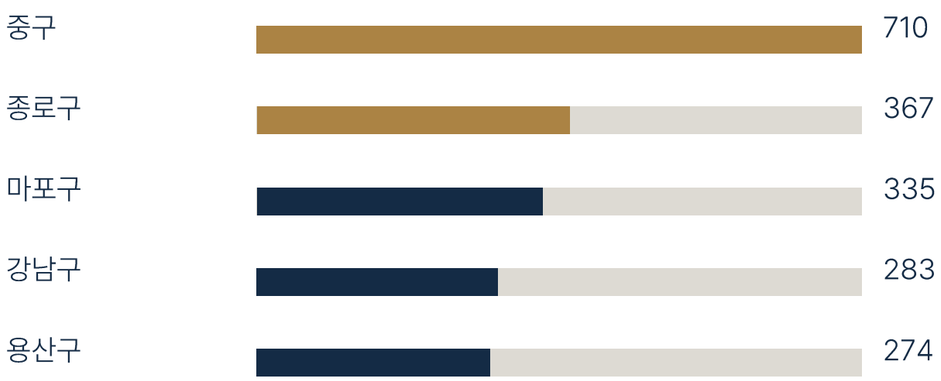
관광 소비를 임대수익으로 전환하는 조건

관광 소비가 집중되는 상권에서도 개별 자산의 수익성은 보행 동선, 층별 접근성, 업종에 적합한 공간 구성과 기존 임대차 조건에 따라 달라진다. 상권의 성장 가능성과 매입가격의 적정성은 구분해 판단해야 한다. 향후 임대료 상승에 대한 기대가 가격에 선반영된 자산은 실제 수익 개선이 지연될 경우 투자수익률이 낮아질 수 있다. 따라서 상권의 성장성을 평가하는 동시에 현재 임대수익과 추가 투자비용이 매입가격을 뒷받침하는지 확인할 필요가 있다.

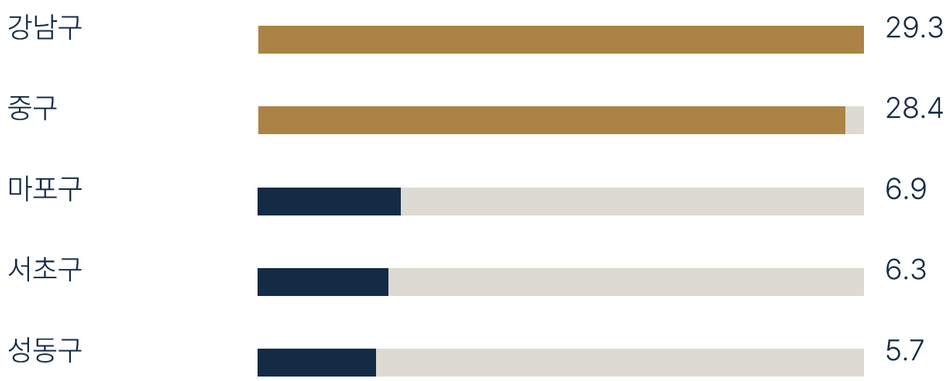
작성자 : 홍성현

관광 수요와 지출 집중도, 지역별 상권의 차이

자치구별 외국인 방문자 수 (만 명)



자치구별 외국인 지출 비중 (%)



중구·강남구: 소비 집중의 성격이 다른 두 거점

중구와 강남구는 서울 외국인 지출의 절반 이상을 차지하지만 소비를 형성하는 기반은 다르다. 중구는 명동·소공동의 대형쇼핑시설과 숙박시설을 중심으로 쇼핑·체류 수요가 결합된 상권이다. 주요 시설에서 주변 점포로 이어지는 보행 동선과 전면 가시성이 임대 경쟁력을 구분한다. 반면 강남구는 의료관광·피부미용 등 목적형 서비스 소비가 특징이다. 접근성뿐 아니라 급배수·공조·주차 등 건축물의 기능적 조건이 임차 수요를 형성하며, 시설투자의 규모와 임대차 안정성이 자산별 차이를 만든다. 중구의 주요 관광 상권에서는 집객시설과의 연결성과 점포 가시성을, 강남구의 의료·미용 임차 수요를 검토할 때는 접근성과 설비 적합성을 중점적으로 살펴볼 필요가 있다. 이러한 입지·시설 조건이 임차인의 영업성과를 뒷받침하고 안정적인 임대차로 이어지는지가 개별 자산의 수익성을 구분한다.

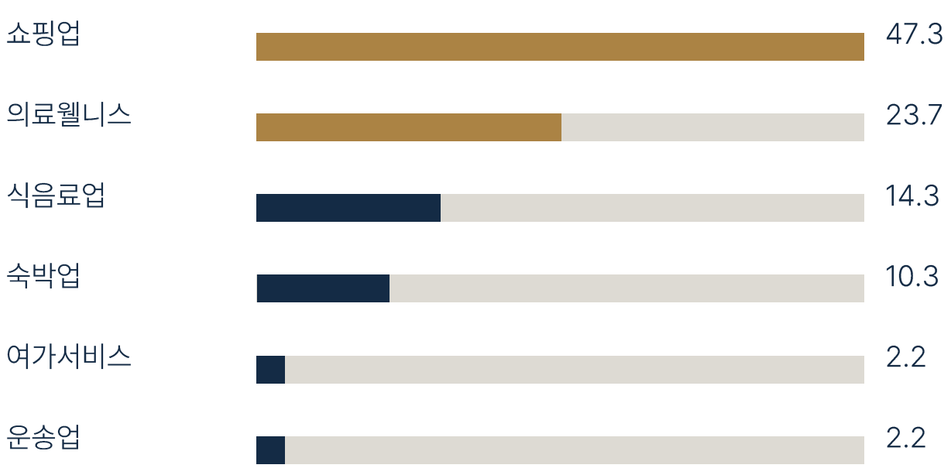
종로·성수·마포: 체류와 구매 방식의 차이

종로구는 경복궁·북촌·인사동의 문화 관광 동선이 익선동·서촌의 음식점과 카페로 연결되는 체류형 상권이다. 성수동은 K패션·K뷰티 브랜드의 플래그십 스토어와 팝업스토어가 집적되며 공간 체험 자체가 방문 목적이 되는 관광 쇼핑 상권으로 성장했다. 다만 팝업스토어의 단기 임대료를 지속 가능한 임대수익으로 평가하기는 어렵다. 계약 사이의 공실 기간과 공간 전환비용, 장기 임차 수요를 함께 반영해야 해당 공간의 수익 창출력을 판단할 수 있다. 마포구는 음식·카페·문화 콘텐츠를 중심으로 관광객과 지역 수요가 결합된다. 지역별 소비 방식의 차이는 선호 업종과 임대차 기간, 재임대 가능성을 구분하는 요인이다. 관광객의 체류와 구매가 반복되는 입지일수록 일시적인 유행을 넘어 안정적인 임차 수요를 확보할 가능성이 높다. 결국 상권의 경쟁력은 방문객의 수보다 소비의 반복성과 임차 수요의 지속성에서 구체화된다.

작성자 : 홍성현

업종별 관광 소비가 만드는 임차 수요와 투자 판단

서울 전체 외국인 업종별 지출 비중 (%)



쇼핑·의료·숙박 소비의 내부 구조

서울 전체 외국인 지출에서 쇼핑업은 47.3%, 의료웰니스업은 23.7%, 식음료업은 14.3%, 숙박업은 10.3%를 차지했다. 쇼핑업 내에서는 대형쇼핑몰 45.8%, 기타관광쇼핑 40.2%, 면세점 8.9%였으며, 의료웰니스업은 의료관광 65.4%, 뷰티 34.6%로 구분됐다. 숙박업 지출 중 호텔 비중은 83.0%다. 이는 서울 전체 업종별 소비 구조로, 자치구별 지출 구성이나 개별 건물의 매출을 직접 나타내는 수치는 아니다. 쇼핑업에서는 대형 유통시설과 관광형 소매업이 지출을 주도하고, 의료웰니스업에서는 의료관광이 뷰티보다 큰 비중을 차지한다. 숙박업 역시 호텔 중심의 지출 구조가 뚜렷해 업종 내부에서도 소비가 균등하게 분산되지 않는다는 점을 보여준다.

소비가 임대수익으로 연결되는 경로

관광 소비의 증가는 임차인의 매출 기반을 강화할 수 있지만, 건물의 임대수익 개선으로 이어지는 시점과 정도는 임대차 조건에 따라 달라진다. 고정 임대료 계약에서는 매출이 늘더라도 임대수입이 즉시 증가하지 않으며, 계약 갱신이나 신규 임대 과정에서 그 효과가 반영될 수 있다. 공실과 연체 감소, 실효 임대료 개선이 운영비 증가를 상회할 때 순영업소득이 개선된다. 따라서 관광 수요의 확대와 함께 기존 계약의 만기, 임대료 조정 조건과 재임대 가능성을 살펴야 한다.

금리와 매입가격: 4분기 투자 검토의 기준

2026년 3분기에는 국내외 금리 인상이 상업용부동산의 차입비용과 요구수익률에 부담으로 작용했다. 한국은행은 7월 기준금리를 연 2.50%에서 2.75%로, 8월에는 3.00%로 인상했다. 미국 연준도 9월 정책금리 목표 범위를 연 3.75~4.00%로 0.25%p 높였다. 이러한 금융환경에서는 상권의 성장 기대보다 해당 자산이 지속적으로 창출할 수 있는 임대수익이 매입가격을 얼마나 뒷받침하는지가 중요하다. 특화 설비를 갖춘 의료·미용 공간은 장기 임차 가능성과 함께 임차인 퇴거 후 재임대에 필요한 기간과 시설 전환비용을 고려해야 한다. 투자 판단은 일회성 수입과 비정상적인 비용을 조정한 순영업소득을 바탕으로, 추가 시설투자와 실제 차입조건을 반영한 현금흐름까지 검토하는 과정이다. 임대수익 개선이 예상보다 늦어지거나 매각 시 요구수익률이 높아져도 투자 성과를 확보할 수 있는 매입가격인지가 핵심이다.

작성자 : 홍성현

[서울시] 중·소형 빌딩 시장동향

2026년 3분기 서울 중·소형 빌딩의 거래건수는 총 670건으로 전년동기(2025년 3분기 814건) 대비 17.7%, 전분기(2026년 2분기 717건) 대비 6.6% 감소하였다.

거래규모는 총 3조 2,627억원으로 전년동기(4조 1,112억원) 대비 20.6%, 전분기(3조 3,947억원) 대비 3.9% 감소하였다. 거래건수와 거래금액이 동반 감소하였으나 거래금액의 감소폭이 상대적으로 작아 건당 평균 거래금액은 소폭 상승하였다.

권역별로는 성동구가 34건에서 46건으로 35.3% 증가하며 주요 6개 권역 중 유일하게 거래가 증가하였다. 반면 강남구(-34.8%), 용산구(-31.0%), 마포구(-24.4%), 종로구(-20.7%), 서초구(-7.9%)는 모두 감소하였다. 전분기 강남구와 종로구가 거래 증가를 주도했던 것과 상반된 흐름이다.

서울시 평균 임대수익률은 3.23%로 전분기 대비 0.06%p 하락하였다. 자료상 기준금리와 채권금리가 상승한 가운데 임대수익률이 낮아져 투자자의 수익성 검토 부담이 확대된 모습이다.

결과적으로 3분기 시장은 거래량 조정이 지속되는 가운데, 권역별 차별화와 입지·임대수요·가격 경쟁력에 따른 자산 선별 경향이 강화된 분기로 평가된다.

서울시 총 거래건수	서울시 총 거래규모
670건 ▼ 6.6% (전분기대비)	3조 2,627억원 ▼ 3.9% (전분기대비)

평균(임대) 수익률	기준금리	국고채(3년물)	회사채(3년물)
3.23% ▼ 0.06%p	3.00% ▲ 0.50%p	3.81% ▲ 0.40%p	4.51% ▲ 0.44%p

*(임대)수익률=연간임대료/매매가격(거래당시)



자료출처 : 국토교통부

작성자 : 이준희, 이동선

[서울시] 중·소형 빌딩 거래

2026년 3분기 서울시 중·소형 빌딩 거래건수는 총 670건으로 전분기(717건) 대비 6.6% 감소하였으며, 거래규모는 3조 2,627억원으로 전분기(3조 3,947억원) 대비 3.9% 감소하였다. 전년동기 대비로도 거래건수 17.7%, 거래금액 20.6% 감소하였다.

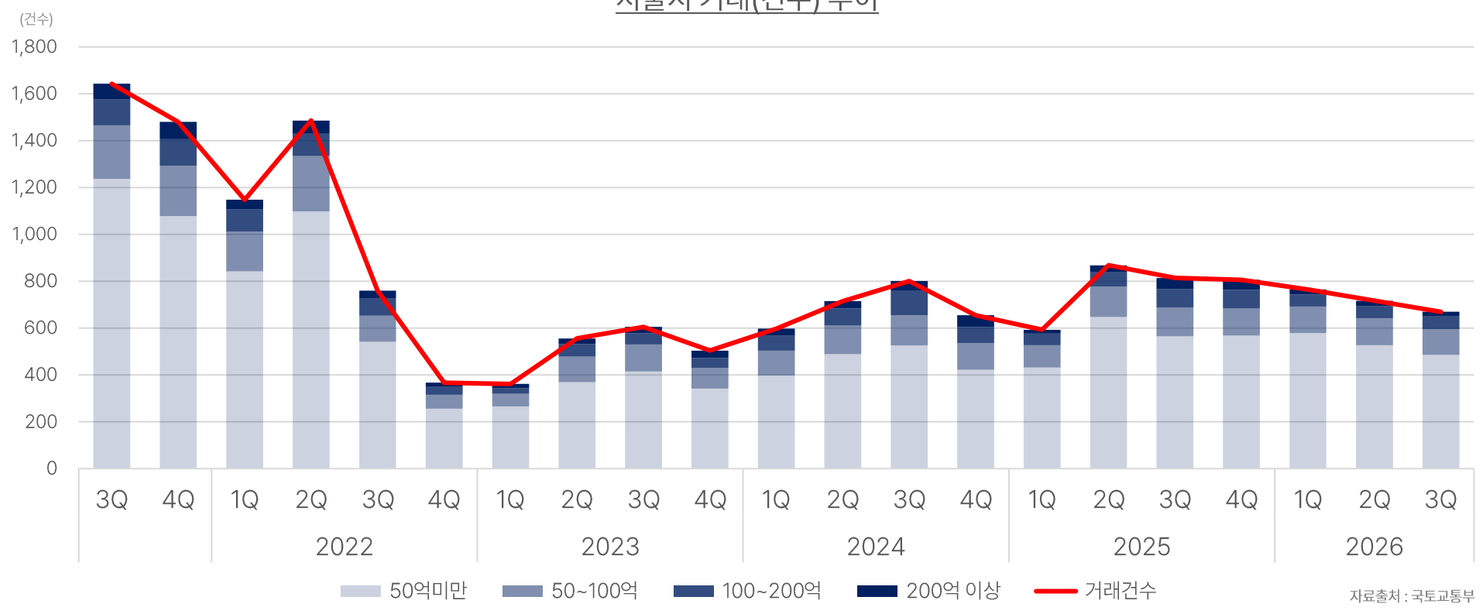
거래건수보다 거래금액의 감소폭이 작아 건당 평균 거래금액은 약 47.3억원에서 48.7억원으로 상승하였다. 이는 전체 거래가 줄어드는 가운데 거래가격대별로 서로 다른 움직임이 나타났음을 보여준다.

거래금액대별로는 50억원 미만 거래가 전분기 527건에서 486건으로 7.8% 감소하였고, 50억~100억원 미만은 115건에서 110건으로 4.3% 감소하였다. 반면 100억~200억원 미만은 51건에서 54건으로 5.9% 증가하였으며, 200억원 이상은 24건에서 20건으로 16.7% 감소하였다.

거래규모는 50억원 미만 1조 884억원, 50억~100억원 미만 7,431억원, 100억~200억원 미만 7,501억원, 200억원 이상 6,809억원으로 나타났다. 특히 100억~200억원 구간은 거래건수와 거래금액이 함께 증가한 반면, 200억원 이상은 모두 감소하여 고액 자산 전반이 일률적으로 회복된 것은 아닌 것으로 분석된다.

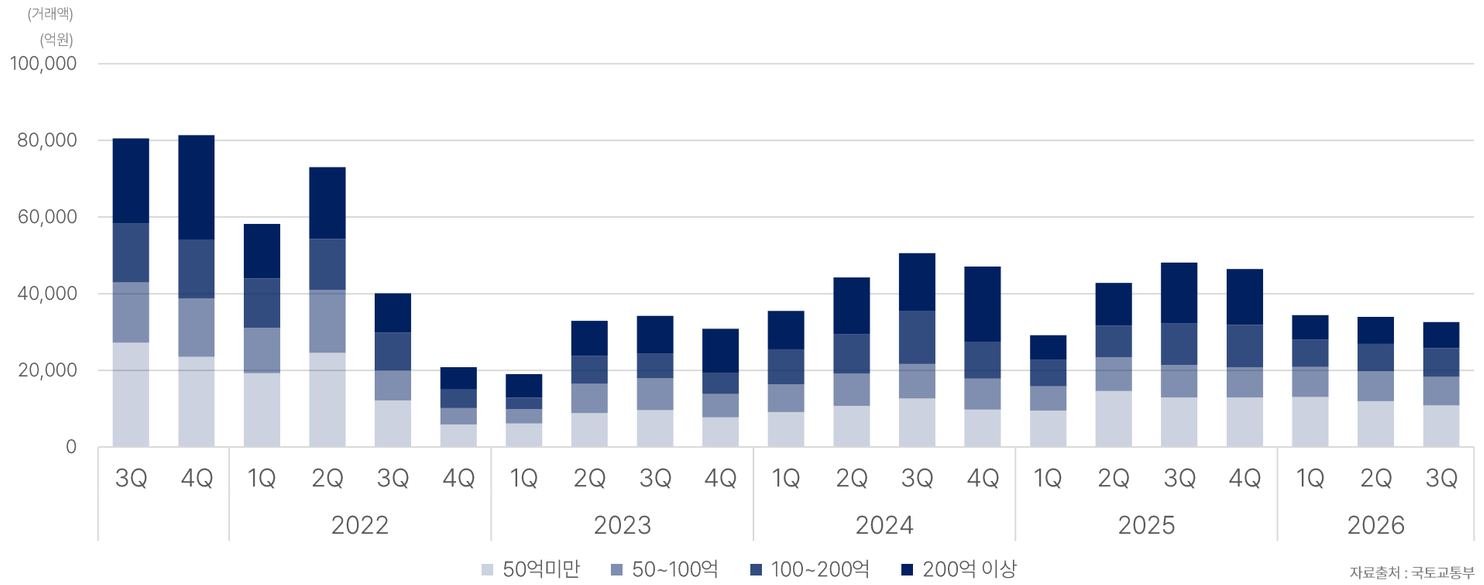
따라서 3분기 시장은 소액 거래의 감소세가 지속되는 가운데 일부 중간 가격대의 거래가 상대적으로 선전한 선별적 거래시장으로 평가된다.

서울시 거래(건수) 추이



자료출처 : 국토교통부

서울시 거래(규모) 추이



자료출처 : 국토교통부

작성자 : 이준희, 이동선

[서울시] 중·소형 빌딩 권역별 분석

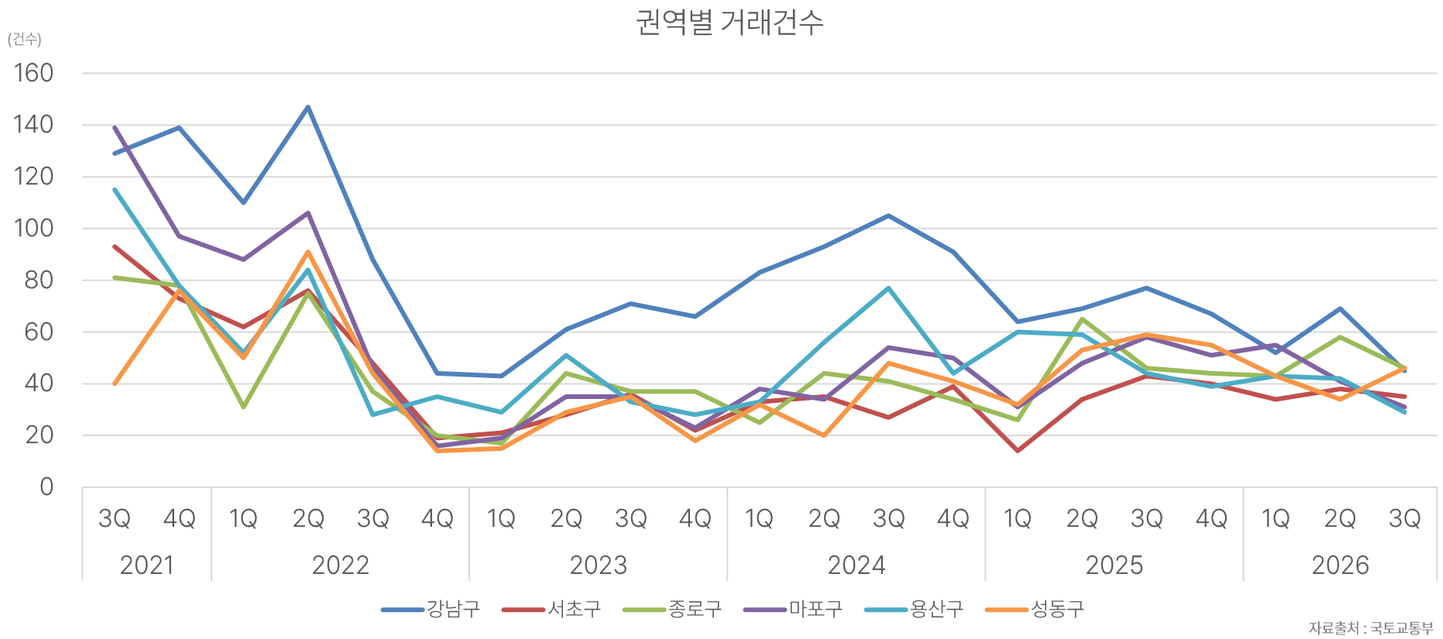
2026년 3분기 주요 6개 권역의 거래건수는 성동구와 종로구가 각각 46건으로 가장 많았으며, 강남구 45건, 서초구 35건, 마포구 31건, 용산구 29건 순으로 조사되었다.

전분기 대비 성동구는 34건에서 46건으로 35.3% 증가하며 주요 권역 중 유일한 증가세를 기록하였다. 반면 강남구는 69건에서 45건으로 34.8% 감소하였고, 용산구는 42건에서 29건으로 31.0% 감소하였다. 종로구(-20.7%), 마포구(-24.4%), 서초구(-7.9%)도 거래가 감소하였다.

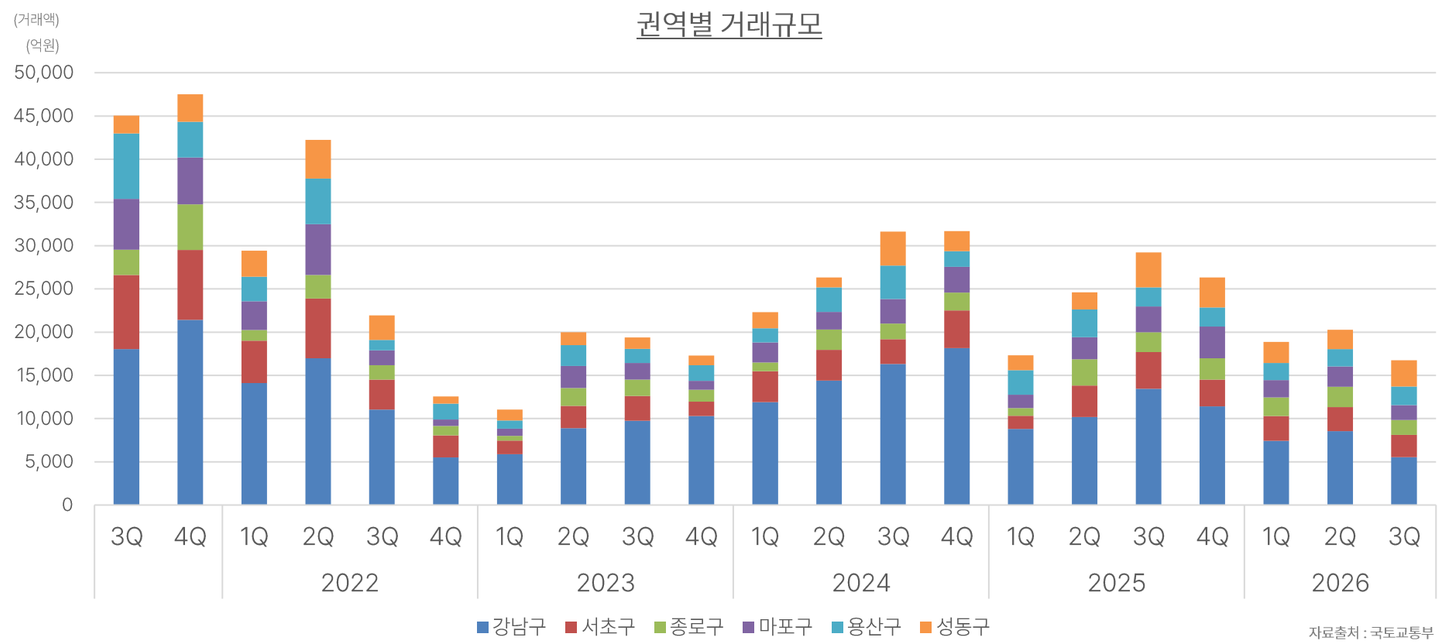
주요 6개 권역의 전체 거래건수는 전분기 282건에서 232건으로 17.7% 감소하였으며, 거래규모는 2조 266억원에서 1조 6,759억원으로 17.3% 감소하였다. 서울 전체 거래금액에서 차지하는 비중도 약 59.7%에서 51.4%로 하락하였다.

강남구 거래규모는 8,560억원에서 5,528억원으로 감소한 반면 성동구는 2,228억원에서 3,039억원으로 증가하였다. 용산구는 거래건수가 줄었음에도 거래규모가 2,004억원에서 2,163억원으로 늘어 거래 자산의 가격대 차이가 나타났다.

전체적으로 3분기 권역별 시장은 강남·종로 중심의 거래 증가세가 약화되고 성동구가 상대적으로 선전하면서 지역별 투자 흐름의 차별화가 확대된 것으로 분석된다.



자료출처 : 국토교통부



자료출처 : 국토교통부

작성자 : 이준희, 이동선

[서울시] 중·소형 빌딩 유형·주체별 거래분석

2026년 3분기 서울 중·소형 빌딩 시장은 투자형 자산의 거래 비중이 축소된 반면, 수익형 및 직접 사용 목적 자산의 비중이 확대되는 모습을 보였다.

RDB 기준 자산유형별 거래비율은 투자형 36.9%, 사용형 33.6%, 수익형 29.4% 순으로 나타났다. 전분기 투자형 60.1%, 사용형 32.0%, 수익형 7.8%와 비교하면 투자형은 23.2%p 감소한 반면 수익형은 21.6%p, 사용형은 1.6%p 증가하였다.

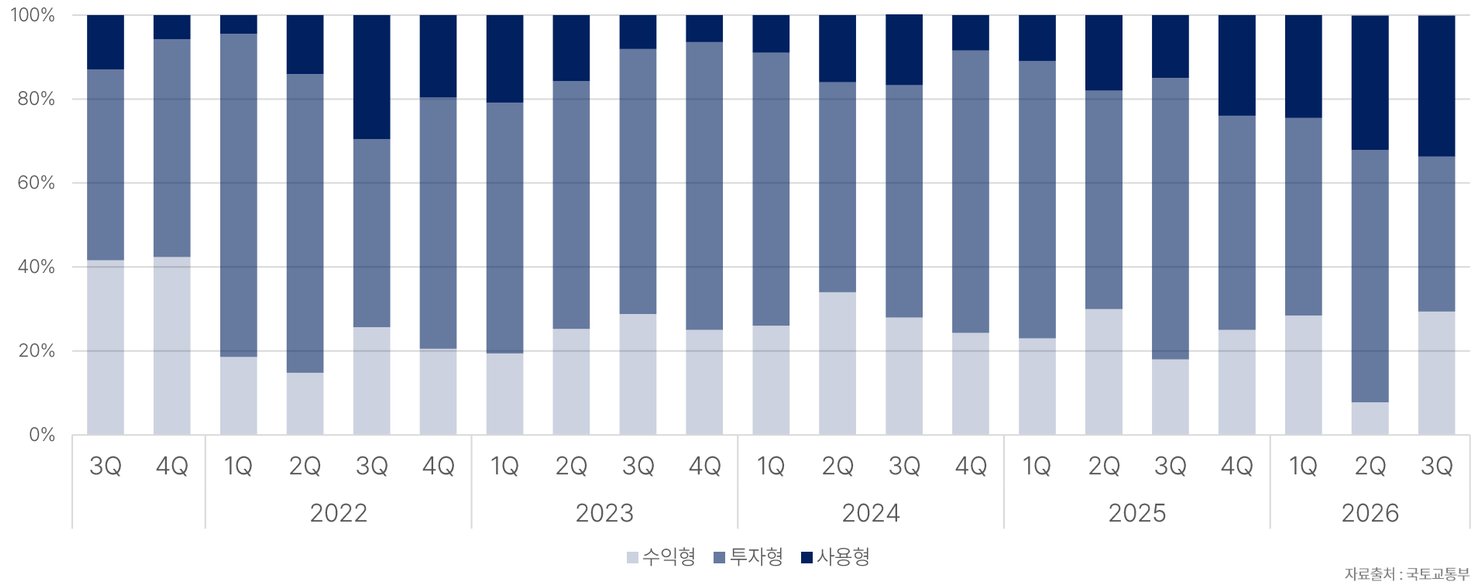
투자형 비중이 감소한 것은 향후 매각차익이나 자산가치 상승에 초점을 둔 거래의 상대적 비중이 낮아졌음을 의미한다. 반면 임대수익 확보와 직접 사용을 고려한 거래의 비중이 확대되면서 매입 목적의 구성이 변화하였다. 다만 해당 수치는 유형별 구성비이므로 실제 거래건수의 증가를 뜻하지는 않는다.

매입주체별로는 법인 비중이 84.6%로 전분기 80.0% 대비 4.6%p 상승하였으며, 개인 비중은 20.0%에서 15.4%로 하락하였다. 법인이 주요 매입주체로서 높은 비중을 유지하는 구조가 더욱 뚜렷해졌다.

법인 중심의 거래는 사옥 활용, 임대 운영 및 장기 자산 보유 등 다양한 목적과 연관될 수 있다. 거래량 감소 국면에서 매입주체의 자금조달 능력과 자산 활용 계획이 더욱 중요한 판단 요소로 작용하는 것으로 해석된다.

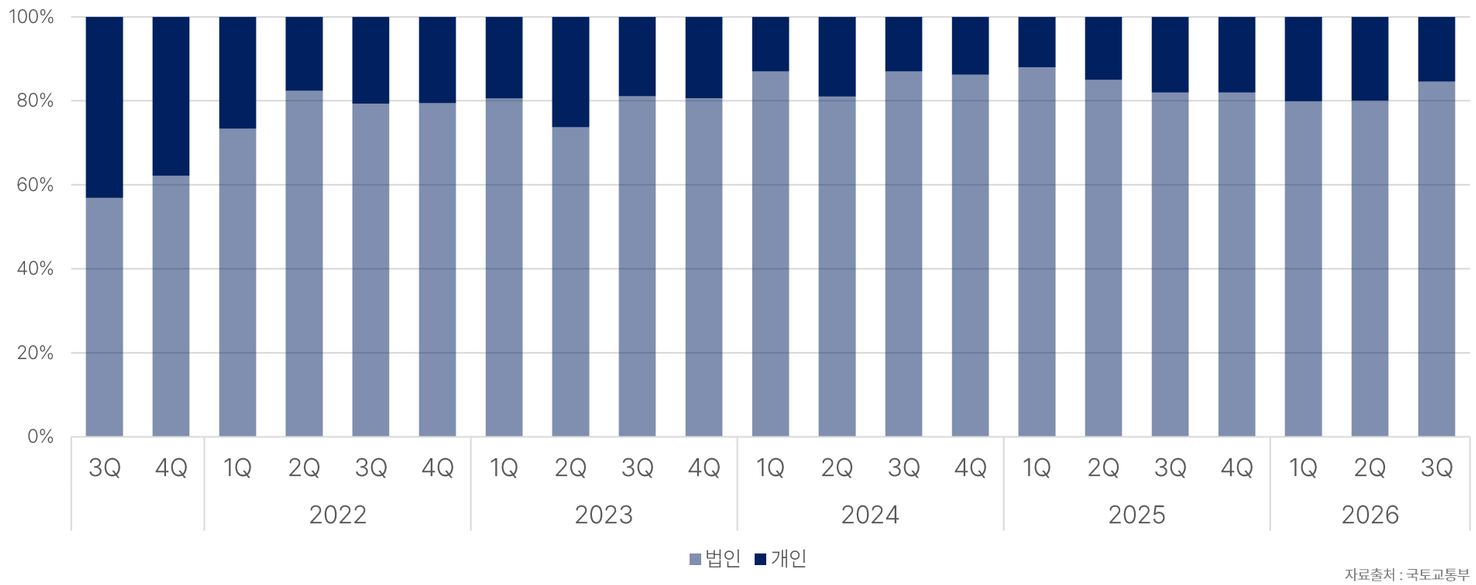
종합적으로 3분기에는 자산유형별 투자 목적의 변화와 법인 중심의 매입구조 강화가 동시에 나타났다.

자산유형별 비율



자료출처 : 국토교통부

매입주체별 비율



자료출처 : 국토교통부

작성자 : 이준희, 이동선

[서울시] 중·소형 빌딩 수익률

RDB 기준 2026년 3분기 서울 중·소형 빌딩의 평균 임대수익률은 3.23%로 전분기(3.29%) 대비 0.06%p 하락하였으며, 전년동기(2025년 3분기 3.41%) 대비 0.18%p 낮은 수준을 기록하였다.

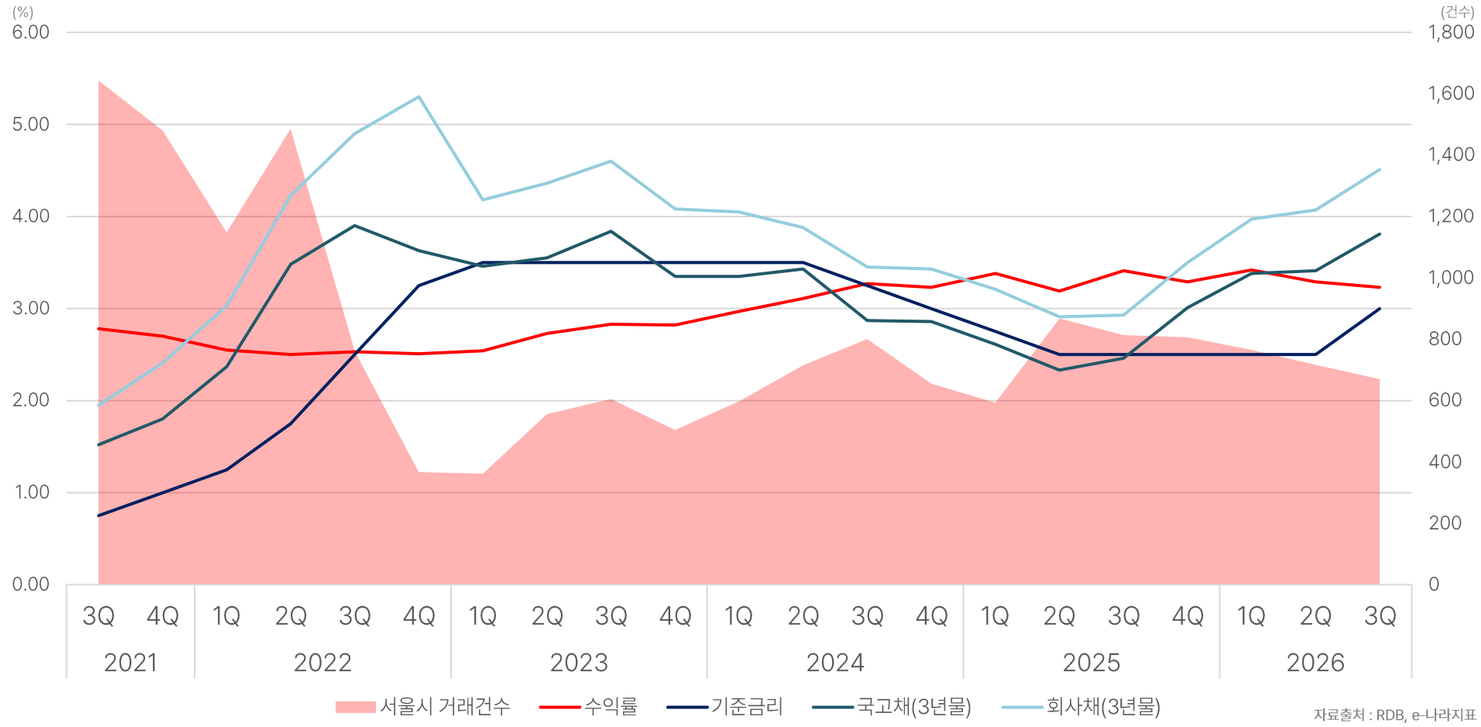
제공된 통계상 기준금리는 3.00%로 전분기 2.50% 대비 0.50%p 상승하였다. 국고채 3년물은 3.81%로 0.40%p, 회사채 3년물은 4.51%로 0.44%p 각각 상승하였다. 임대수익률이 하락한 반면 채권금리는 상승하여 금융자산 대비 빌딩 임대수익의 상대적 매력도가 낮아진 모습이다.

서울 평균 임대수익률 3.23%는 자료상 국고채 3년물보다 0.58%p, 회사채 3년물보다 1.28%p 낮다. 다만 빌딩 투자는 임대료 외에 향후 매각가치, 토지가치 상승, 리모델링 및 개발 가능성 등도 함께 고려하므로 단순 수익률 비교만으로 투자 적정성을 판단하기는 어렵다.

주요 권역별 수익률은 마포구가 3.64%로 가장 높았으며, 용산구 2.99%, 성동구 2.89%, 송파구 2.83%, 강남구 2.72%, 서초구 2.50% 순으로 조사되었다. 마포구는 서울 평균을 상회한 반면 강남구와 서초구는 상대적으로 낮은 수익률을 보였다.

향후 투자자는 임대수익률뿐 아니라 금융비용, 공실 위험, 임대료 상승 여력 및 장기 자산가치를 종합적으로 고려할 필요가 있다.

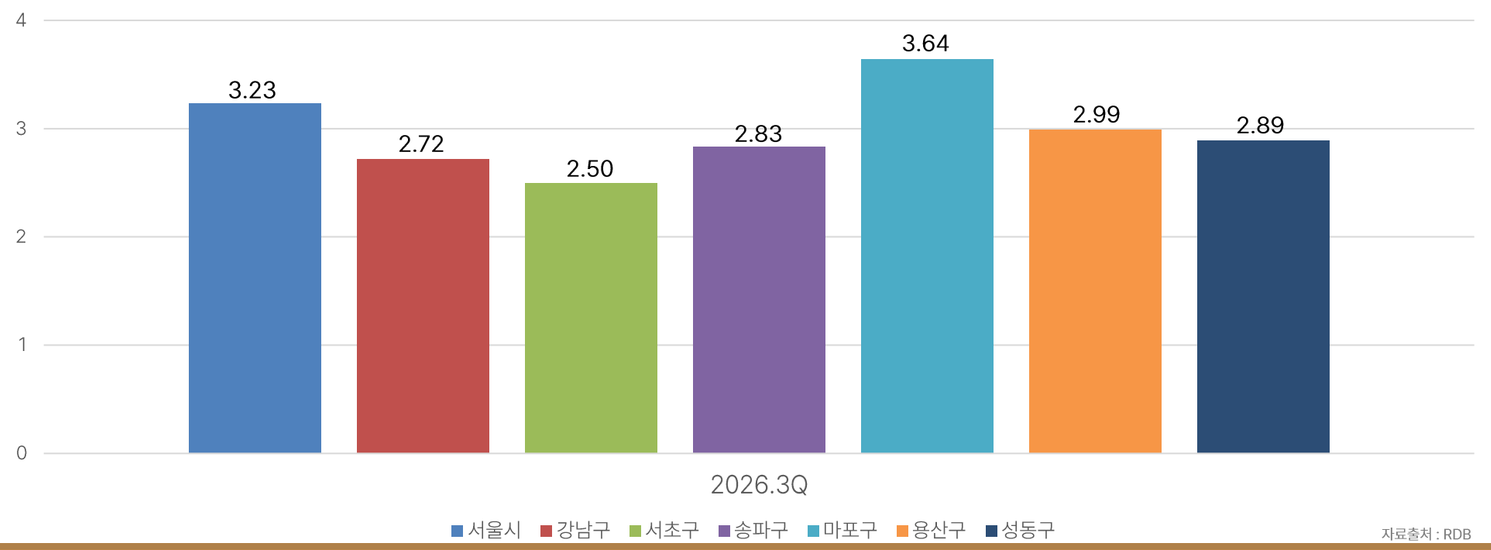
수익률 추이



자료출처 : RDB, e-나라지표

*(임대)수익률=연간임대료/매매가격(거래당시)

주요권역 수익률



자료출처 : RDB

작성자 : 이준희, 이동선

[서울시] 중·소형 빌딩 레버리지 비율

중·소형 빌딩 시장에서 레버리지 비율은 매입가격 대비 대출의 활용 정도를 보여주는 지표로, 투자자의 자기자본 부담과 금융비용을 판단하는 데 중요한 요소이다. 특히 매입가격이 높은 자산은 차입 규모에 따라 투자수익률과 현금흐름이 크게 달라질 수 있다.

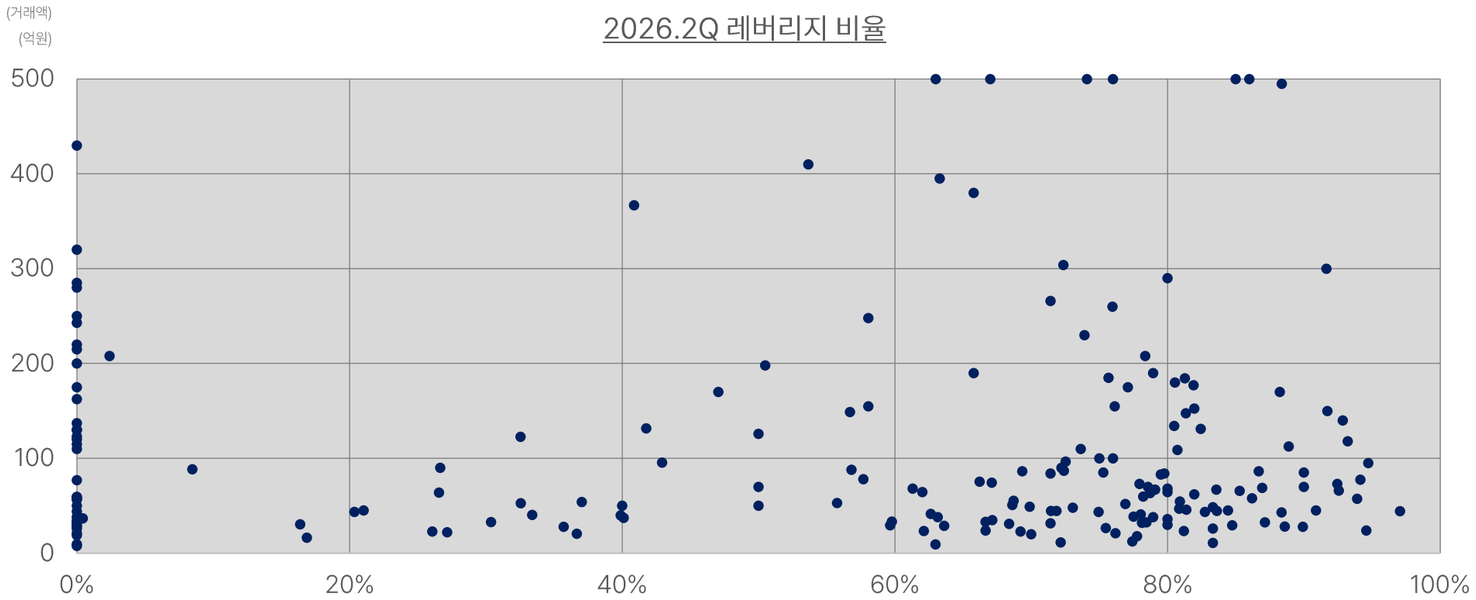
2026년 3분기 서울 중·소형 빌딩 거래건수는 670건으로 전분기 대비 6.6% 감소하였고, 평균 임대수익률은 3.23%로 0.06%p 하락하였다. 제공된 자료상 채권금리도 상승하여 차입 여건과 수익성에 대한 검토의 중요성이 확대되었다.

레버리지를 활용하면 자기자본 대비 투자 규모를 확대할 수 있으나, 차입금리가 높아지거나 임대수입이 감소하면 이자상환 부담이 커질 수 있다. 공실 발생, 임차인 교체, 시설 유지보수 등으로 현금흐름이 불안정해질 경우 높은 대출비율은 투자위험을 증폭시키는 요인이 된다.

반대로 자기자본 비중이 높은 거래는 차입금리 변동에 따른 위험을 상대적으로 줄일 수 있으나, 투자자금의 효율성 측면에서는 별도의 검토가 필요하다. 따라서 매입 단계에서는 대출비율뿐 아니라 실제 임대차 현황, 순영업소득, 상환 일정 및 향후 매각 가능성을 함께 살펴봐야 한다.

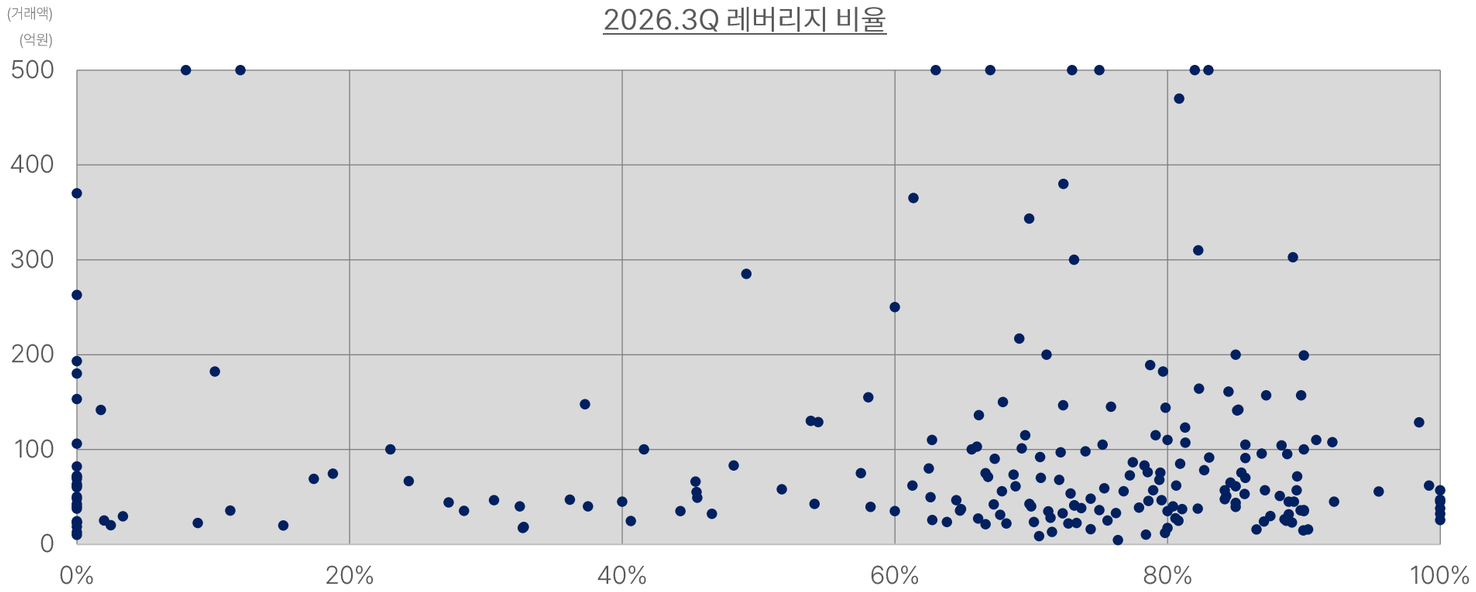
본 자료는 RDB 기준 대출비율 100% 이상 거래를 100%로, 500억원 이상 거래를 500억원으로 보정한 수치를 사용하고 있다. 보정 기준에 유의해 레버리지 분포를 해석해야 하며, 정확한 분기별 평균 레버리지 증감은 별도 집계 확인이 필요하다.

2026.2Q 레버리지 비율



자료출처 : RDB

2026.3Q 레버리지 비율



자료출처 : RDB

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

작성자 : 이준희, 이동선

HOT PLACE 거래사례 분석

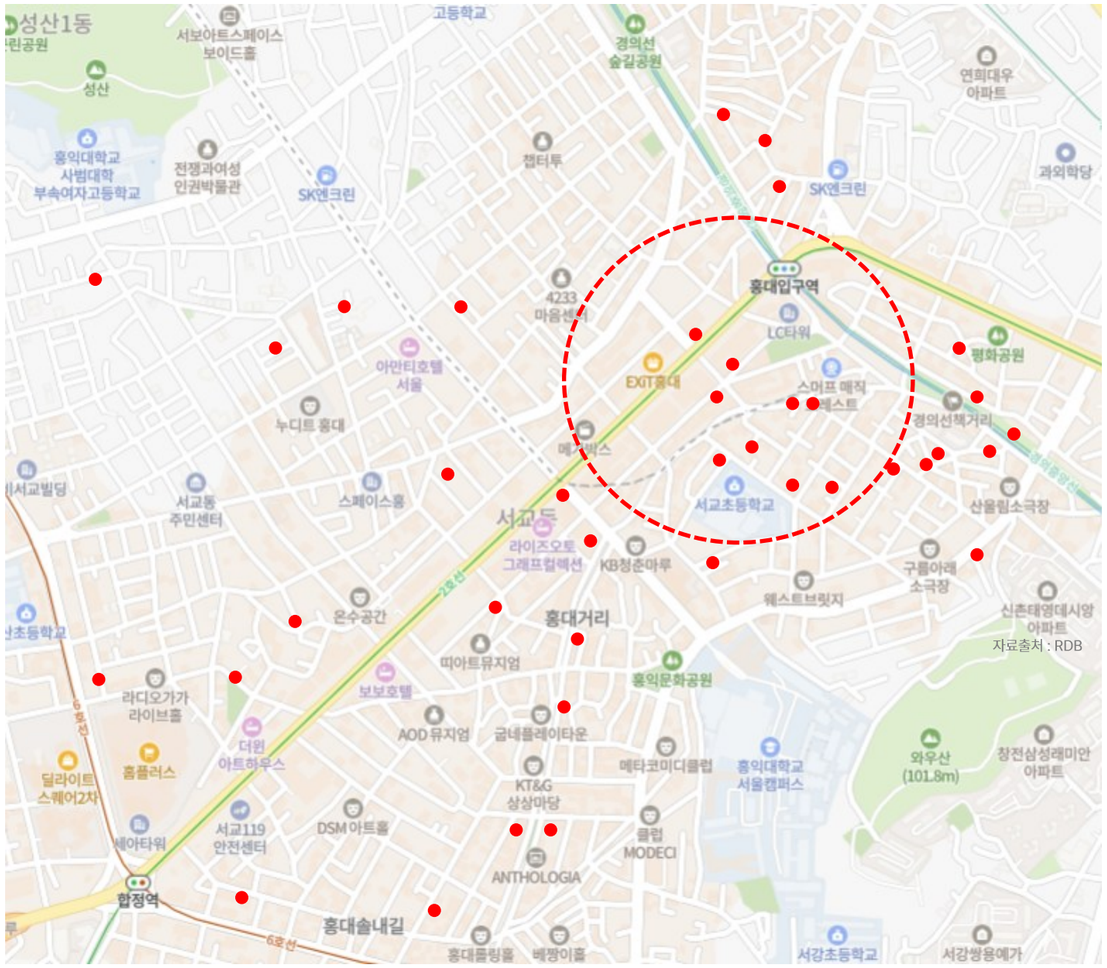
[홍대상권(서교동, 동교동) 2025.4Q~2026.3Q 매매사례 분석 결과]

- 중·소형 빌딩 총 거래 건수 51건
- 대지 3.3m² 평균 매매 금액 약 12,556만원
- 접도 폭 12m 미만 도로 거래건수 29건, 대지 3.3m²당 9,524만원
- 접도 폭 12m 이상 도로 거래건수 22건, 대지 3.3m²당 16,553만원

[상권 특징] 최근 외국인 관광객 증가와 K컬처·K뷰티에 대한 글로벌 관심 확대에 힘입어 홍대입구역 상권의 가치가 상승하고 있다. 특히 공항철도를 통해 인천국제공항과 직접 연결되는 우수한 접근성을 바탕으로, 서울 주요 관광 상권 중에서도 외국인 관광객 유입에 유리한 입지를 확보하고 있다. 최근에는 관광과 쇼핑을 넘어 피부과 시술 등 한국의 뷰티·의료 서비스를 경험하려는 수요가 확대되면서 메디컬 업종의 매출 및 신규 입점 수요가 증가하는 추세다. 이에 따라 핵심 소비 동선과 접근성이 우수한 홍대입구역 인근, 특히 양화로 대로변을 중심으로 임대료가 가파르게 상승하며 상권 내 입지 가치가 더욱 부각되고 있다.

[거래 건수 추이 및 향후 시장전망] 2025년 4분기부터 2026년 3분기까지 홍대 상권 내 중·소형 빌딩의 매매 사례를 분석한 결과, 총 51건의 거래가 확인되었으며 대지 3.3m²당 평균 매매가는 약 1억 2,556만원으로 나타났다. 접도 폭 12m 미만 도로의 거래는 29건, 대지 3.3m²당 평균 9,524만원인 반면, 12m 이상 도로의 거래는 22건, 평균 1억 6,553만원을 기록했다. 이는 넓은 도로, 입지의 우수한 가시성과 접근성, 상업적 활용도가 부동산 가치에 반영되고 있음을 보여준다.

[주목할 지역] 최근 홍대 상권의 가치 상승은 외국인 관광객의 유입과 소비 수요가 견인하고 있다. 향후 외국인 관광객을 대상으로 한 뷰티·메디컬 및 라이프스타일 업종의 입점 수요가 확대됨에 따라, 외국인 접근성이 우수하며 메디컬 업종이 임차 가능한 역세권과 대로변을 중심으로 상권 가치가 더욱 집중될 것으로 전망된다.



자료출처 : 국토교통부, RDB

작성자 : 이병관, 권대영

HOT PLACE 거래사례 분석

[서교동, 동교동 2025.3Q~2026.2Q 매매사례 분석 결과]

- 조사 기간: 2025년 7월 1일 ~ 2026년 6월 30일 (최근 1개년)
- 대상 지역: 서울 서교, 동교동 인근 주요 상권 및 이면 도로

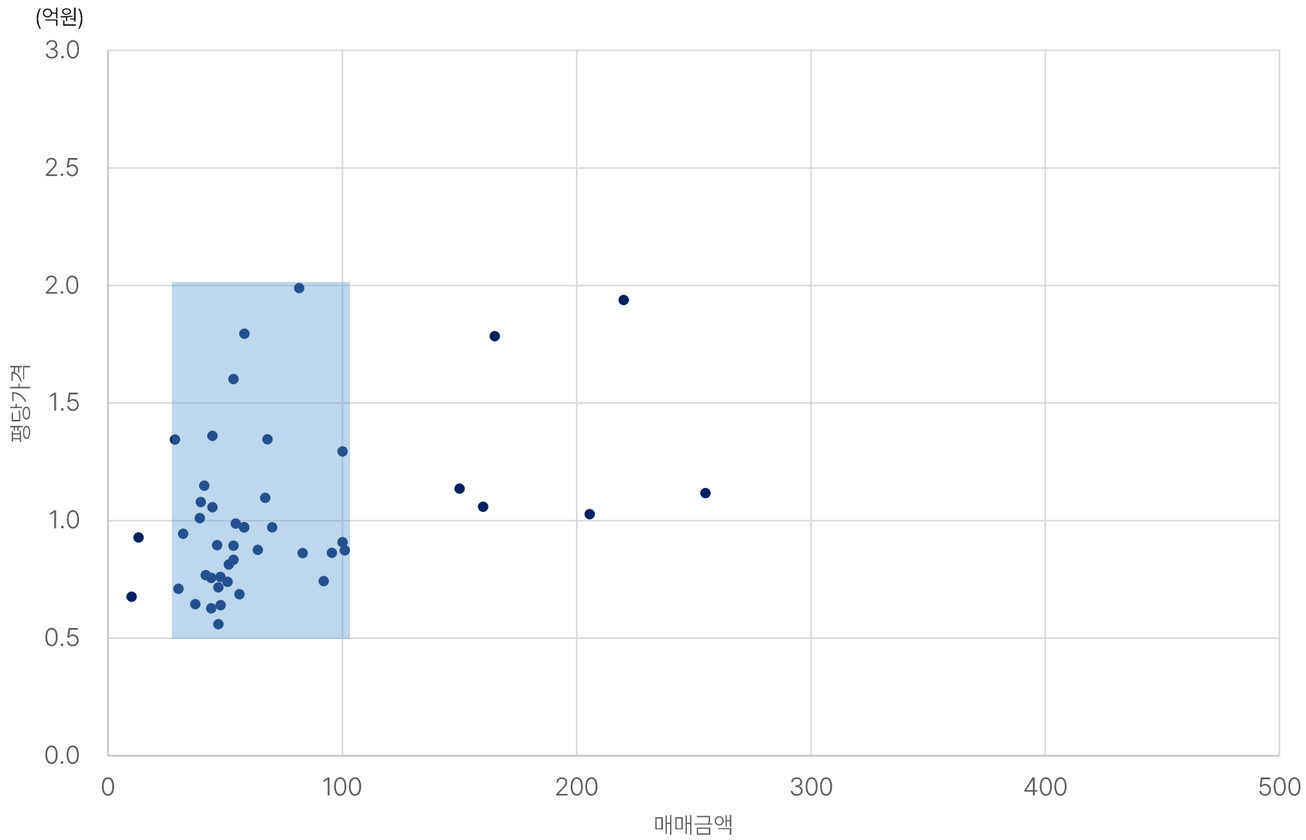
[거래 금액대별 분포 특징]

거래 금액대별 분포를 살펴보면, 매매금액 약 100억원 미만의 중·소형 빌딩 거래가 주를 이루고 있으며, 특히 30억~70억원대에 거래 사례가 집중되는 양상을 보인다. 이는 홍대 상권이 상대적으로 진입 장벽이 낮은 중·소형 투자 수요를 중심으로 활발한 거래시장을 형성하고 있음을 보여준다.

다만, 1,000억원 이상의 대형 부동산 거래는 본 분포도에 포함되지 않았다는 점에 주목할 필요가 있다. 실제로 최근 양화로 대로변 인근에서는 분포도에 반영되지 않은 대형 빌딩의 매각 사례가 다수 발생하며, 핵심 입지를 중심으로 대규모 자본의 유입이 이어지고 있다.

이는 홍대 상권의 투자 수요가 중·소형 빌딩에 국한되지 않고, 양화로 대로변 등 핵심 입지를 중심으로 대형 자산까지 확대되고 있음을 시사한다. 향후 외국인 관광객 증가와 상권 활성화가 지속될 경우, 중·소형 빌딩의 꾸준한 거래와 함께 대로변 대형 자산의 매매가 전체 거래 규모 확대를 견인할 것으로 전망된다.

[서교동, 동교동 거래분포도] 2025.3Q~2026.2Q 대지 평당가 / 거래금액 분포도



작성자 : 이병관, 권대영

HOT PLACE 거래사례 분석

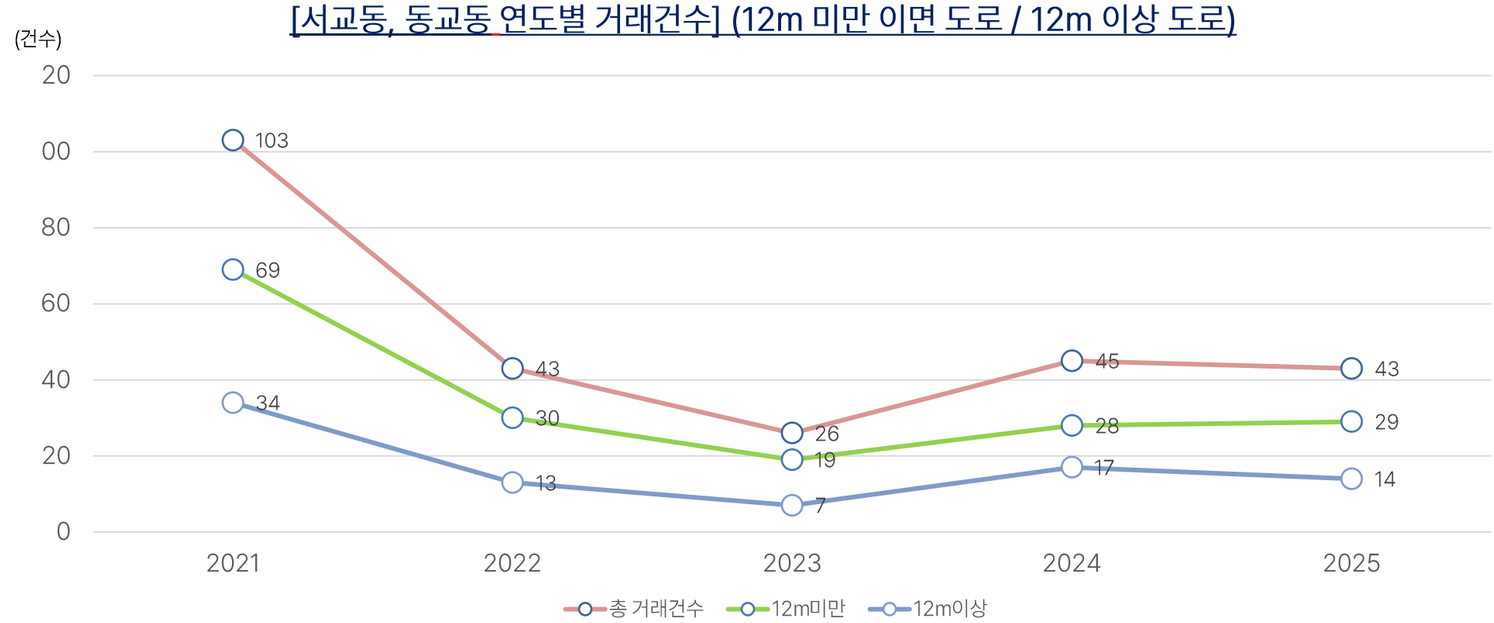
[서교동, 동교동 2025.3Q~2026.2Q 매매사례 분석 결과]

- 조사 기간: 2021년도~2025년도 (5개년 연도별 데이터)
- 대상 지역: 서교·동교동 인근 주요 상권 및 이면 도로
- 분석 지표: 연도별 총 거래 건수, 거래 규모, 도로 조건별 거래 현황

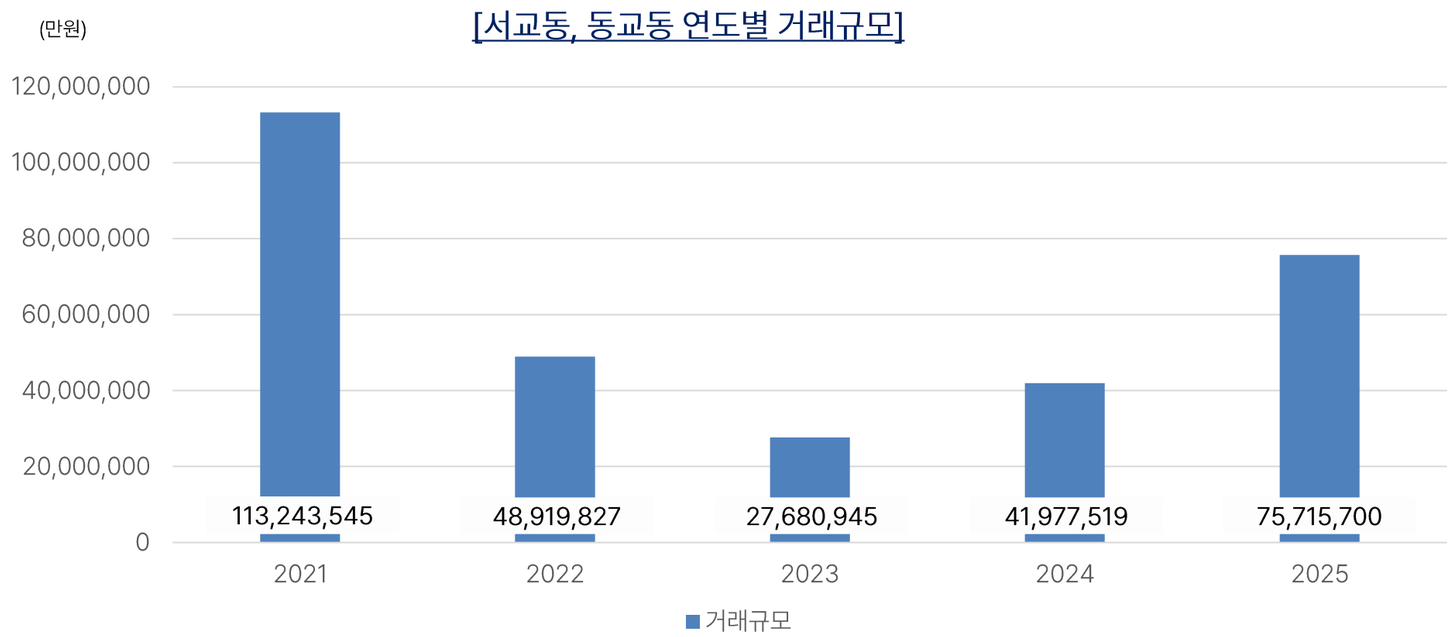
2021년 총 103건의 거래가 이루어진 이후 코로나19 여파와 금리 상승 등 시장 환경 변화로 2022년 43건까지 감소하며 거래시장이 급격히 위축되었다. 이후 2023년 26건을 저점으로 2024년 45건까지 회복했으며, 2025년에도 43건의 거래가 이루어지며 일정 수준의 거래량을 유지하고 있다.특히 코로나19 당시 큰 타격을 입었던 홍대 상권은 현재 외국인 관광객 유입이 확대되고 상권 분위기 역시 회복세를 넘어 활기를 되찾고 있으나, 현재 금리 부담 등의 영향으로 지가 상승은 상대적으로 제한적인 상황이다. 이에 따라 상권의 실질적인 회복 수준과 부동산 가격 간 괴리가 존재하는 것으로 판단되며, 향후 투자 심리 회복과 매수세 유입 시 과거 상승분이 반영되지 못했던 만큼 가격 상승이 본격화될 가능성이 있다.

한편, 최근 양화로 대로변을 중심으로 대형 빌딩 매각 사례가 이어지면서 상권 내 거래 규모 역시 확대되는 모습을 보이고 있다. 2026년에 특히 대형 거래가 많았기 때문에 홍대 상권은 핵심 대로변의 대형 거래를 중심으로 전체 거래 규모가 더욱 가파르게 증가할 것으로 전망된다.

[서교동, 동교동 연도별 거래건수] (12m 미만 이면 도로 / 12m 이상 도로)



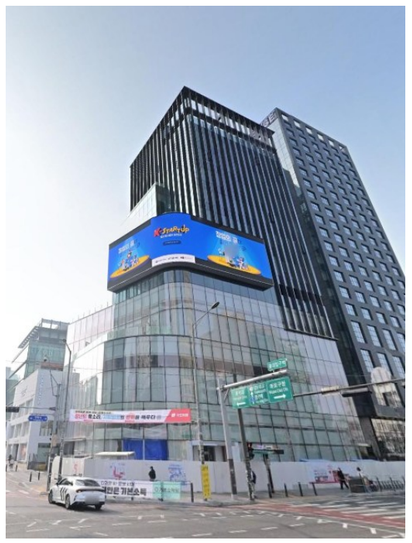
[서교동, 동교동 연도별 거래규모]



자료출처 : 국토교통부, RDB

작성자 : 이병관, 권대영

[1번 사례] 코너136, 홍대 양화로 대로변 랜드마크 빌딩 거래 사례



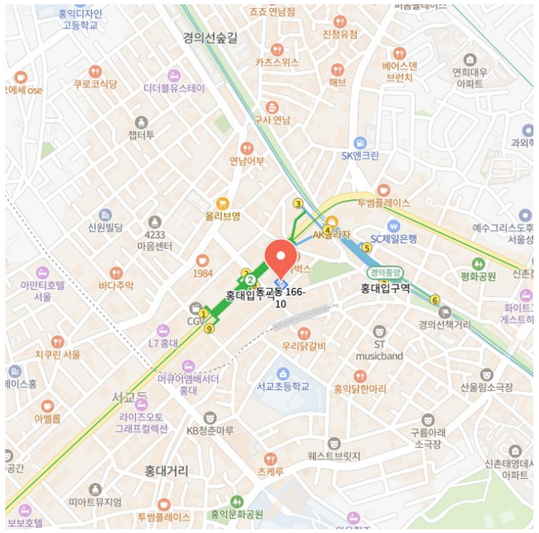


대지: 1,393.40m² [421.5PY] / 연면적: 13,274.58m² [4,015.56PY]
매매금액: 2,520억원 [토지 평당 매매가격: 5억9,786만원 / 연면적당 매매가격: 6,276만원] 거래일: 2026.08
매각포인트: 양화로 대로변 랜드마크 코너 빌딩 / 아주그룹 부동산 거점 마련을 위한 매입

최근 홍대·마포권역에서 가장 큰 거래 규모를 기록한 '코너136'이 아주그룹에 매각되었다.
아주그룹은 기존에 직접 개발한 '라이즈호텔(서교동 354-4 외 3필지)'과 계열사 아주컨티뉴엄 소유 건물
(서교동 356-1, 4)을 보유하고 있었으며, 두 자산 사이의 핵심 요지인 코너136을 매입함으로써 전략적 거점을 완성했다. 최근 외국인 관광객 급증으로 메디컬 수요가 폭발하면서 양화로 대로변의 임대 단가가 급격한 상승세를 보이고 있으며 이러한 시장 변화 속에서 본 자산의 높은 투자가치와 기존 자산들과의 시너지 효과를 높이 평가하여 매입을 결정한 것으로 분석된다.

[2번 사례] 홍대입구역 역세권 근린상업지역 신축부지 거래 사례





대지: 375.2m² [113.5PY] / 연면적: 907.9m² [274.64PY]
매매금액: 220억원 [토지 평당 매매가격: 19,383만원] 거래일: 2026.06
매각포인트: 홍대입구역 초역세권, 근린상업지역 용적률 완화

홍대입구역 인근 근린상업지역에 위치한 '엘로엘빌딩(동교동 166-10)'이 매각되었다.
지난해 지구단위계획 변경으로 인근 근린상업지역의 허용용적률이 500%에서 660%로 상향 완화되었다. 최근 홍대입구역 주변은 메디컬 관련 업종의 매출 호조와 더불어, 병·의원 입점이 가능한 우수 입지의 임대단가가 폭발적으로 상승하는 추세이며 본 자산 역시 이러한 시장 변화에 발맞추어 향후 개발(신축)을 목적으로 매입한 것으로 추정된다. 최근 홍대 상권 내 지가 상승과 투자 집중 현상은 이면 골목상권보다 외국인 관광객의 접근성이 뛰어난 역세권 및 주요 대로변으로 쏠리는 경향을 보이고 있다. 본 매각 사례 또한 근린상업지역에 위치해 높은 용적률 확보가 가능하고, 홍대입구역과의 접근성이 매우 뛰어나다. 향후 신축을 거쳐 메디컬 업종 위주로 안정적인 임차인을 구성할 경우, 높은 임대수익률과 자산 가치 제고를 동시에 달성할 수 있는 성공적인 투자 사례로 분석된다.

자료출처 : 국토교통부, RDB

작성자 : 이병관, 권대영

REALTY
KOREA

TOTAL REAL ESTATE SERVICES

Client	Principle	Trust
고객	원칙	신뢰

본 자료는 투자 판단을 위한 참고자료로 작성되었습니다. 수록된 정보는 신뢰할 수 있는 자료를 바탕으로 하였으나 정확성이나 완전성을 보장하지 않습니다. 본 자료의 무단 복제 및 배포를 금합니다.

REALTY KOREA
리얼티코리아부동산중개(주)

서울시 강남구 신사동 666-11 배강빌딩 8층

TEL. 02-512-8277 | FAX. 0505-312-7377

OFFICE
RETAIL
HOSPITALITY
INVESTMENT
ADVISORY

KOREA
COMMERCIAL
REAL ESTATE
MARKET REPORT

2026 3Q

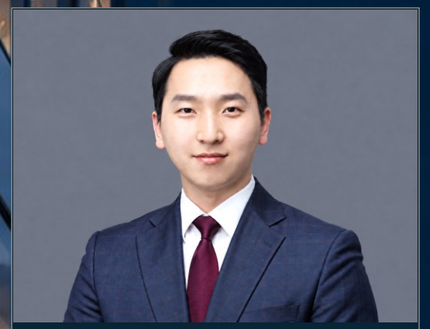
2026.3Q

COMMERCIAL REAL ESTATE
MARKET REPORT

09

Market Report Author

리얼티코리아 연구진 소개



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



홍성현 팀장

2026.3Q 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



이동선 팀장

서울시 중·소형 빌딩 분석

lds7521@rkasset.co.kr
010-6305-7521

조사개요 및 자료 이용 안내

2026 3Q / RESEARCH METHODOLOGY

01 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 129,714건) 자료 중 약 24,138건의 매각자료 분석
조 사 내 용: 2026.3Q 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]

02 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 129,714건) 자료 중 약 24,138건의 매각자료 분석
조 사 내 용: 2026.3Q 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 [서교·동교동]



MARKET REPORT

2026 3Q

DATA & INVESTMENT DISCLOSURE

투자정보 이용 유의사항

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 의사 결정은 투자자의 판단에 달려 있음을 알려드립니다.

매각 데이터는 RDB(RealtyKorea Data Base)와 실거래가 공개시스템에 신고된 사례를 개별적인 전수 조사를 통하여 확인됨. 이러한 작업의 특성상, 데이터의 원시적 누락 및 시간차에 따른 매각여부의 뒤늦은 반영이 불가피하여 데이터 취합 시점의 거래량 및 거래규모는 추후 업데이트 시 변화할 가능성이 있음.
조사 대상 제외 내용: 집합건물/지분거래 제외

리얼티코리아부동산중개(주) | TEL. 02-512-8277