

탑빌딩뉴스

TOP NEWS
TOP STORY
TOP COLUMN

대한민국
빌딩매매의 중심
탑빌딩 매거진

VOL. 03

탑빌딩
뉴스레터 제 3 호
2025.05

더욱 풍성한 이야기들로 꽉 채운
탑빌딩 뉴스, 보러갈까요?

더 많은 이야기,
홈페이지에서
확인하세요



GO »



WWW.TOP-BD.COM

탑빌딩 부동산중개법인(주)

INDEX

1. TOP STORY

과거 뮤지컬 배우 활동? 빌딩 컨설턴트, 강동원 팀장의 1문 1답!	3
---------------------------------------	---

2. TOP COLUMN

벤처 기업(암호화폐) CEO들의 사옥 투자 트렌드 분석	8
--------------------------------	---

3. TOP NEWS

3.1. 더불어민주당 이재명 후보의 부동산 정책 청사진은?	12
3.2. 2025년 부동산 투자 트렌드(빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)	15
3.3. 빌딩 임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항	23

INDEX

4. TOP BLOG

4.1. 강남3구, 잠실 부동산 핵심 상권 분석	31
4.2. 서울시 용적률 완화, 적용 대상 및 유의사항 알아보기	34

5. TOP BUILDING

탐TV 유튜브 채널 정보	37
탐빌딩 채용정보	38
탐빌딩 사옥전경	39
문의 및 오시는길	40



This newsletter is designed for useful information about real estate. Distribution or photocopying of this document without the written permission from TOP BUILDING is prohibited.



1. 과거 뮤지컬 배우 활동? 빌딩 컨설턴트, 강동원 팀장의 1문1답

서울 도심 빌딩 사무실 8층 창문 사이로 햇살이 스며들던 오후. 유리창을 통해 반사되는 한 남자의 실루엣이 돋보인다. 강동원 팀장! 그는 한때 스포트라이트를 받으며 무대 위에서 노래하고 춤췄던 뮤지컬 배우였고 지금은 자산 수백억 원대의 빌딩을 중개해주는 '빌딩 컨설턴트'로 거듭나고 있다. 그 자체였다.

"무대 위 조명에서, 도시의 빌딩 숲으로... 내 인생은 언제나 한 장면이었다!"

그 이름 앞에 '배우 출신'이라는 수식어가 덧붙으면 사람들은 반신반의한 눈빛을 보낸다. 하지만 그의 삶은 그 어떤 뮤지컬보다 다채로웠고 그 어떤 각본보다 현실적이었다. 우리는 그에게 직접 물었다. 어떻게 '꿈의 무대'에서 '도시의 현실'로 건너왔는지, 그리고 그 결심과 행동이 그에게 어떤 의미였는지를.....



강동원 팀장 / 빌딩 컨설턴트

"고객님과과의 소중한 인연! 수익으로 보답하겠습니다."

We make you the rich!

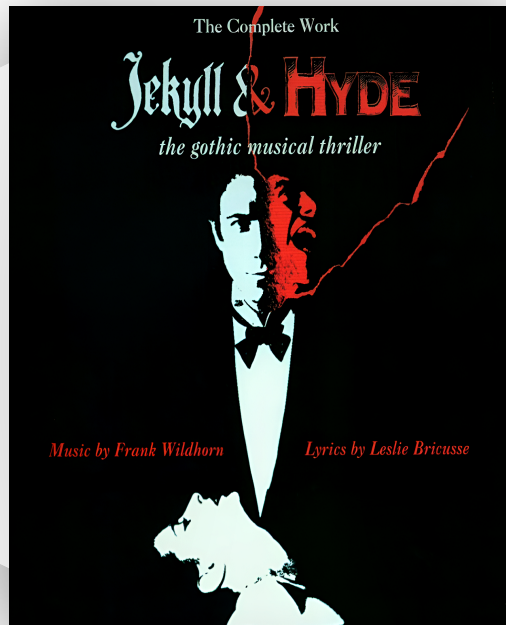
문의 : 02-565-8535

이메일 : lastice123@naver.com

1. 과거 뮤지컬 배우 활동? 빌딩 컨설턴트, 강동원 팀장의 1문1답

Q1. 팀장님, 처음부터 무대가 꿈이셨나요?

A. 네, 처음엔 빌딩보다 무대가 더 높아 보였죠. 20대 초반, 데이빗 핫셀호프가 출연했던 '지킬 앤 하이드(Jekyll & hyde)' 뮤지컬 영상을 보고 신세계를 경험하는 문화 충격을 받았어요. 음악, 조명, 제스처와 모든 움직임, 거기에 감정 표현까지, 모든 게 살아 있는 것 같았죠. 고등학교 시절 연극반이었던 관심과 동기도 있어서 이 때부터 자연스럽게 공연계에 몸담았던 것 같아요.



뮤지컬 '지킬앤 하이드' 포스터

Q2. 그러다 왜 무대를 떠나게 되셨나요?

A. 꿈이 현실을 만나면, 언제나 아름답지만은 않죠. 10년 넘게 활동했지만 생활은 늘 빠듯했어요. 지금처럼 빌딩의 공실율과 임대료가 아닌 내 월세를 걱정하던 시절이었죠. 어느 날, 스스로에게 물었어요. '지금 이대로 괜찮은가?' 공연이 끝난 뒤, 박수 속에서 내려온 무대가 너무 짧게 느껴졌고 커튼콜 후의 삶은 점점 공허해졌어요. 그래서 점점 더 현실과의 괴리감 때문에 고민이 늘어났던 것 같아요.

1. 과거 뮤지컬 배우 활동? 빌딩 컨설턴트, 강동원 팀장의 1문1답

Q3. 뮤지컬 배우에서 부동산 업계로의 전환이라, 너무 대조적인데요?

A. 겉보기엔 그렇지만, 저는 같은 무대라고 생각해요. 배우는 사람의 감정을 읽고, 움직임을 해석하고, 대본 없이도 상황을 파악해야 해요. 빌딩 컨설턴트도 똑같아요. 고객의 감정을 읽고, 지역의 흐름을 해석하고, 계약이라는 무대에서 최선의 장면을 만들어야 하니까요. 사람을 상대한다는 본질은 변하지 않더라고요.

Q4. 빌딩을 다룬다는 건 무척 전문적인 영역인데, 어떻게 배우셨어요?

A. 배우 생활을 젊은 나이에 시작하다보니 오디션을 봐도 캐스팅이 잘 되지 않았어요. 그래서 돈이 되는 일을 같이 하기도 했죠. 동대문 APM에서 남성의 류업에 뛰어들기도 했고 이를 계기로 원단영업도 했었죠. 사실 배우 생활과 돈벌이를 동시에 하기가 쉽지는 않았어요. 어느 순간 연기 활동보다 돈이 되는 일에 더 흥미를 느꼈던 것 같아요.

이후 프랜차이즈 가맹 영업을 하면서 상권 분석과 부동산에 자연스럽게 관심을 가지게 되었어요. 그러던 중 전문가로부터 가맹거래사와 부동산중개사 자격증이 서로 시너지 효과를 낼 수 있다는 이야기를 듣고, 코로나19 팬데믹 직전인 2019년에 두 자격증을 집중적으로 공부해 동시에 취득을 하게 되었죠.



#-1_강팀장의 배우 시절 프로필 사진

1. 과거 뮤지컬 배우 활동? 빌딩 컨설턴트, 강동원 팀장의 1문1답

Q5. 지금은 어떤 일들을 주로 하시나요?

A. 빌딩이란 건 단순한 건물이 아니라, 사람의 삶이에요. 저는 지금, 강남권 빌딩 매매와 투자 컨설팅을 전문으로 하고 있어요. 누군가는 은퇴 후를 준비하며 노후 먹거리를 찾기도 하고 누군가는 재산을 증식 시키고자 합니다. 이런 가망 고객들을 위해 각자가 꿈꾸는 부동산 투자의 방향성에 맞게 중간에서 퍼즐을 맞춰 나가는 재미와 실제 계약으로 이어지는 기쁨은 생각보다 짜릿하죠!



#-2_강팀장의 배우 시절 프로필 사진

Q6. '성공'에 대한 정의가 예전과 지금, 어떻게 달라졌는지 궁금합니다.

A. 예전엔 박수 소리를 성공이라 생각했어요. 지금은 침묵 속의 신뢰를 성공이라 봐요. 무대에선 감동이 '소리'로 돌아왔어요. 그러나 지금은 고객이 조용히 다시 찾아올 때, 그게 진짜 감동이에요. 눈에 보이는 결과보다, 시간이 지나도 변하지 않는 가치를 남기는 것. 그게 지금의 제 성공입니다. 첫 계약은 한 편의 드라마였죠. 무대의 노래가 사람을 움직이듯 이 일도 결국은 사람을 움직이는 일이었죠.

1. 과거 뮤지컬 배우 활동? 빌딩 컨설턴트, 강동원 팀장의 1문1답

Q7. 지금까지의 삶을 연극으로 표현한다면, 몇 막 몇 장쯤일까요?

A. 아마 제3막, 2장쯤이겠네요. 제1막은 꿈을 향해 달리던 젊음의 시간, 제2막은 현실과 이상 사이의 고뇌의 장, 지금은 제3막, 삶의 의미를 다시 세우는 시기 같아요.

아직 무대는 절정으로 향하고 있고, 마지막 장은 고객과 함께 만들어갈 거라 믿어요. (웃음)



Q8. 팀장님께 '빌딩'이란 어떤 의미인가요?

A. 공간이 아니라, 시간을 담는 그릇이에요. 누군가의 지난 꿈, 현재의 노력, 미래의 소망이 겹겹이 쌓인 게 빌딩이라는 생각이 들어요. 그래서 저는 건물을 소개할 때도 그 안에 진심을 담아 전달하려고 노력해요.

빌딩을 둘러싼 철근과 콘크리트보다 먼저, 그곳에 살아갈 사람을 다시 말해 고객을 먼저 생각하고 바라보기 때문이죠.

강동원 팀장의 이야기는 결국, 우리가 어떤 '형태'로 살아가든 삶의 본질은 변하지 않는다는 것을 말해준다. 사람을 향한 진심, 자신을 향한 정직함, 그리고 무대가 바뀌어도 잃지 않는 '이야기'의 힘. 건축물보다 더 단단한 삶의 구조를 지닌 사람. 그는 오늘도 도심이라는 무대 위에서 **지금 이순간(This is the moment)**의 명연기를 펼치고 있다. 그래서 더욱 앞으로 그가 빌딩 컨설턴트로서 써내려갈 또 다른 성공 스토리가 기대된다.

뮤지컬 지킬앤하이드에 수록된 This is the moment(프랭크 와일드혼, Frank Wildhorn)은 웅장하고 극적인 멜로디와 '지금 이 순간'이라는 제목처럼 현재의 결연한 의지를 강조하는 가사로 오랫동안 많은 사랑을 받고 있다.



2. 벤처기업(암호화폐) CEO들의 사옥 투자 트렌드 분석



임양래 대표이사

코인으로 돈 번 암호화폐 부호들의 강남 빌딩 쇼핑 열풍이 뜨겁다. 2019년 이후 가상자산 호황기에 막대한 수익을 거둔 벤처기업 CEO들은 서울 주요 지역 특히 강남권에 사옥 겸 투자용 빌딩을 잇달아 매입하며 세간의 주목을 받고 있다. 이들은 “사업 확장에 따른 사옥 확보”를 명분으로 내세우지만, 한편으로는 변동성 큰 코인 시장에서 얻은 이익을 안정적인 부동산 자산으로 옮겨 수익을 다각화하려는 전략으로 해석된다



업비트·빗썸, 현금 동원한 강남 빌딩 사냥



지난 국내 가상자산 거래소 1위 업비트의 운영사 두나무와 2위 빗썸은 최근 몇 년 사이 강남권 빌딩을 여러 채씩 사들이며 업계의 관심을 받았다. 두 회사가 지난 5년간 매입한 강남 일대 건물만 6곳에 달하며, 모두 강남구·서초구 핵심 업무지구에 위치해 있다. 특히 매입 대금 전액을 현금으로 지불하거나, 경쟁 입찰에서 최고가를 써내는 등 과감한 행보를 보였다. 이는 암호화폐 거래 수수료 등으로 벌어들인 현금이 그만큼 막대했다는 방증이기도 하다. 아래는 관련 기업의 주요 부동산 투자 사례를 정리한 표이다.

2. 벤처 기업(암호화폐) CEO들의 사옥 투자 트렌드 분석

회사명	투자 시점	위치, 건물	추정 규모(억원)	투자 목적
업비트 (두나무)	2021년 9월	삼성역 인근	약 3,000억원	신사옥 건설
업비트 (두나무)	이전	강남역 인근 (DF타워)	리츠투자(50% 지분)	현 본사
업비트 (두나무)	최근 5년 이내	강남역 및 삼성역 일대	다수 건물(6채)	사옥 및 투자
빗썸	2021년	강남구 대치동	약 1,400억원	향후 투자 개발
빗썸	2022년	강남구 대치동 (삼성대세빌딩)	약 1,600억원	향후 투자 개발 (빗썸 나눔센터)
빗썸	2025년 최근	강남 N타워 역삼동	약 6,800억원	신사옥 이전

(주: 표에 사용된 금액 단위 억 원은 1억원이다. 일부 사옥의 거래금액은 공개 언론 보도 자료 기반의 추정치이다.

위 표에서 볼 수 있듯이 암호화폐 기업들의 빌딩 투자는 강남지역의 신사옥 이전이나 신규 건설을 중심으로 수익형 부동산 투자가 주를 이루고 있다. 이런 투자 활동은 변동성이 심한 암호화폐 기업의 리스크 헤지를 위한 향후 안전 자산 중심의 분산 투자 전략을 동시에 모색하고 있음을 알 수 있는 지표라고 할 수 있다.

2. 벤처 기업(암호화폐) CEO들의 사옥 투자 트렌드 분석

▶ 대표 사례-빗썸(Bithumb)

2021년 강남 대치동 지하1층~지상3층 빌딩을 약 1,400억 원에 현금 매입

2022년 삼성역 인근 '삼성대세빌딩'(10층 규모)을 약 1,630억 원에 인수 후 '빗썸 나눔센터' 신축

2025년 예정인 테헤란로의 '강남N타워'(지하 7층~지상 24층, 연면적 5만㎡)를 약 6,800억 원에 수익계약 추진. 3.3㎡당 4,400만원 이상의 최고가 수준 제시.

투자포인트

→ 빗썸은 3년 연속으로 강남 핵심 입지에 사옥을 확보하며 현금 유동성을 부동산으로 대거 이전하고 있음. 500명 규모 임직원을 수용할 수 있는 자산 확보와 동시에 장기 수익화 목적을 추구 한다.



▶ 대표 사례-업비트(두나무)

2023년 'DF타워'(구 에이플러스에셋타워)에 공동 투자, 본사 활용

업비트는 DF타워라는 건물을 매입하기 위해 설정된 특정 리츠(부동산 투자 신탁)에 2,000억 원을 투자했으며 그 자금으로 DF타워를 공동 매입 후 이 리츠의 지분 50%를 확보

투자포인트

→ 두나무는 본사용 부지와 수익형 빌딩을 동시 확보하며, 삼성동과 강남역을 중심으로 중장기 개발 계획을 추진 중이다

2. 벤처 기업(암호화폐) CEO들의 사옥 투자 트렌드 분석

암호화폐 기업의 사옥 확보 경쟁이 강남 지역에서 심화될 가능성이 높아지고 있으며 강남 핵심 빌딩의 주인이 벤처·가상자산 기업들로 재편 중에 있다. 암호화폐 열풍이 만든 새로운 자산가들은 이제 초고가 빌딩과 주택의 주인으로 이름을 올리며 그 영향력이 가상세계에서 현실경제로 확장되고 있다. 앞으로도 코인 시장의 부침에 따라 이러한 부동산 투자 흐름이 지속될지, 혹은 새로운 형태로 진화할지 지켜볼 대목이다.

투자 방식

대부분 현금 또는 대출 없는 방식으로 건물 인수. 이는 암호화폐 거래 수수료 기반의 대규모 현금 흐름을 반영.

리스크 대응

가상자산 시장의 변동성(예: 테라·루나 사태) 이후 현금 흐름이 불안정해지자, 안정자산 확보 수단으로 부동산이 부상.

투자 목적

실수요(사옥 확보)와 자산 다각화(수익형 부동산 투자)를 병행.



3.1. 더불어민주당 이재명 후보의 부동산 정책 청사진은?

2025년 6월 3일로 예정된 제21대 대통령선거를 앞두고, 더불어민주당 이재명 후보는 부동산 정책에 있어 공급 확대와 규제 완화를 핵심으로 하는 공약을 발표했다. 이는 과거의 규제 중심 정책에서 벗어나 실용적 접근을 시도하는 것으로 평가되고 있는 데 향후 예상되고 있는 핵심 부동산 정책을 분석해 보고자 한다.

"누가 집권하느냐에 따라 집값과 부동산 판도가 달라질 수 있어..."

1. 수도권 주택난 해소를 위한 정비사업 활성화 및 4기 스마트 신도시 개발

이재명 후보는 'K-수도권' 비전을 통해 수도권 중심의 주택 공급 확대를 핵심 공약으로 제시했다. 서울 노후 도심은 용적률 상향 및 분담금 완화 등을 추진하고, 분당·일산 등 1기 신도시는 인프라를 전면 재정비할 계획이다. 아울러, 청년과 신혼부부 등 무주택자를 위한 4기 스마트 신도시를 교통 중심지에 조성하여 장기적으로 주택난을 해결하겠다는 전략도 병행하고 있다.



오경주 부장 / 빌딩 컨설턴트

서강대학교 경영학과 졸업
공인중개사 자격취득/ 하나은행 근무

문의 : 02-512-4600

이메일 : bang4522@hanmail.net

3.1. 더불어민주당 이재명 후보의 부동산 정책 청사진은?

2. 부동산 세제에 대한 신중한 접근

그는 부동산 세제에 대해서는 가급적 손대지 않겠다는 입장을 밝혔다. 과거 대선에서 제시했던 국토보유세 신설 등의 공약은 수용성이 낮고 실효성이 떨어진다는 판단에 따라 철회한 것으로 보인다.

3. 공공임대 확대를 통한 서민 주거 안정

이재명 후보는 또한 공공임대주택 확대를 통해 서민 주거 안정을 도모하겠다는 계획을 내세웠다.

구체적으로는 전세자금 이차보전 확대, 월세 세액공제 소득 기준 및 대상 주택 범위 상향을 추진하고, '청년 맞춤형 공공분양'과 '상생형 공공기숙사'를 통해 주거 취약계층을 지원할 방침이다.



4. 광역교통정책

마지막으로 부동산 정책으로 교통이 편리한 지역에 자족형 도시를 조성하고, GTX 등 교통 인프라와 연계할 수 있는 방안을 제시했다.

예를 들어 GTX-A·B·C 노선 조기 완공과 D·E·F 등 추가 노선 신설을 통해 수도권 전역의 교통 접근성을 개선하고, GTX 및 광역교통망과 연계해 출퇴근이 편리한 자족형 도시로 개발한다는 것이 정책 취지다.



3.1. 더불어민주당 이재명 후보의 부동산 정책 청사진은?

시장친화적 전환도 고려, 부동산 정책, 결국 신뢰 회복이 관건

2025년 조기 대선은 향후 5년 간의 부동산 시장 방향을 결정짓는 중대 분기점이 될 것이다. 더불어민주당의 부동산 공약은 단순한 규제 강화가 아니라 실수요자 보호라는 철학을 기반으로 한 포용적 성장의 부동산 정책을 지향한다.

무엇보다 유권자와 시장이 바라는 것은 실현 가능한 해법과 일관된 정책 추진이다. 더불어민주당이 제시하는 부동산 정책이 실제로 실수요자의 한숨을 덜어주고 시장의 신뢰를 회복할 수 있을지 주목된다.



▶ 과거 대통령 선거 유세 장면





3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

2025년 부동산 시장은 투자자들에게 새로운 기회와 도전을 동시에 제공할 전망이다. 글로벌 경제의 불확실성이 지속되는 가운데 국내 부동산 시장 역시 금리, 공급량, 정책 변화 등의 요인에 따라 빠르게 재편되고 있기 때문에 빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등 주요 투자처별로 차별화된 전략이 요구되는 시점이다.



예를 들어 상업용 부동산의 회복세, 주거 시장의 구조적 변화, 오피스텔과 상가의 수익률 변화 등은 투자자들이 주목해야 할 핵심 트렌드로 떠오르고 있어 이 칼럼에서는 이런 2025년 부동산 시장의 주요 흐름을 분석하고 향후 각 유형별 투자 전략과 유망한 기회를 살펴보고 안정적인 수익 창출 방법을 제시해 보고자 한다.



최현수 팀장 / 빌딩 컨설턴트

"서울 수도권 빌딩 매수 매도
최고의 결과를 만들어 드리겠습니다"

문의 : 02-555-8536

이메일 : mrchoi926@naver.com

3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

01

주거용 부동산 : 소형아파트와 오피스텔

1~2인 가구의 지속적인 증가로 소형 아파트와 오피스텔에 대한 수요는 꾸준히 상승하고 있다.

지하철 역세권의 전용 60㎡ 이하 소형 아파트는 임대 수익률이 2%대로 안정적이며 매각 차익에 대한 기대감도 높다. 또한, 업무 밀집 지역이나 대학가 인근의 원룸형 오피스텔은 공실률이 낮고 월세 수익률이 높아 노후 대비 투자처로 주목받고 있다. 예를 들어, 구파발역 인근의 한 오피스텔은 매매가 1억 2,000만 원에 월세 60만 원을 받아 연 6.5%의 임대 수익률을 기록하고 있다.

아파트



서울을 중심으로 한 아파트 시장은 2024년부터 상승세를 보이고 있으며 2025년에도 이러한 흐름이 지속될 것으로 예상된다. 부동산 전문가들은 서울 주택 시장의 상승폭을 2% 이상 5% 미만으로 전망하고 있다.

입지 우위 지역의 선호도가 높으며 이러한 지역의 가격 상승이 다른 지역으로 확산되는 양상을 보일 것이다. 지방 아파트 시장도 일부 상승 가능성이 있으나 미분양 문제가 심각한 지역에서는 보합세나 하락세가 예상된다.



3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

오피스텔

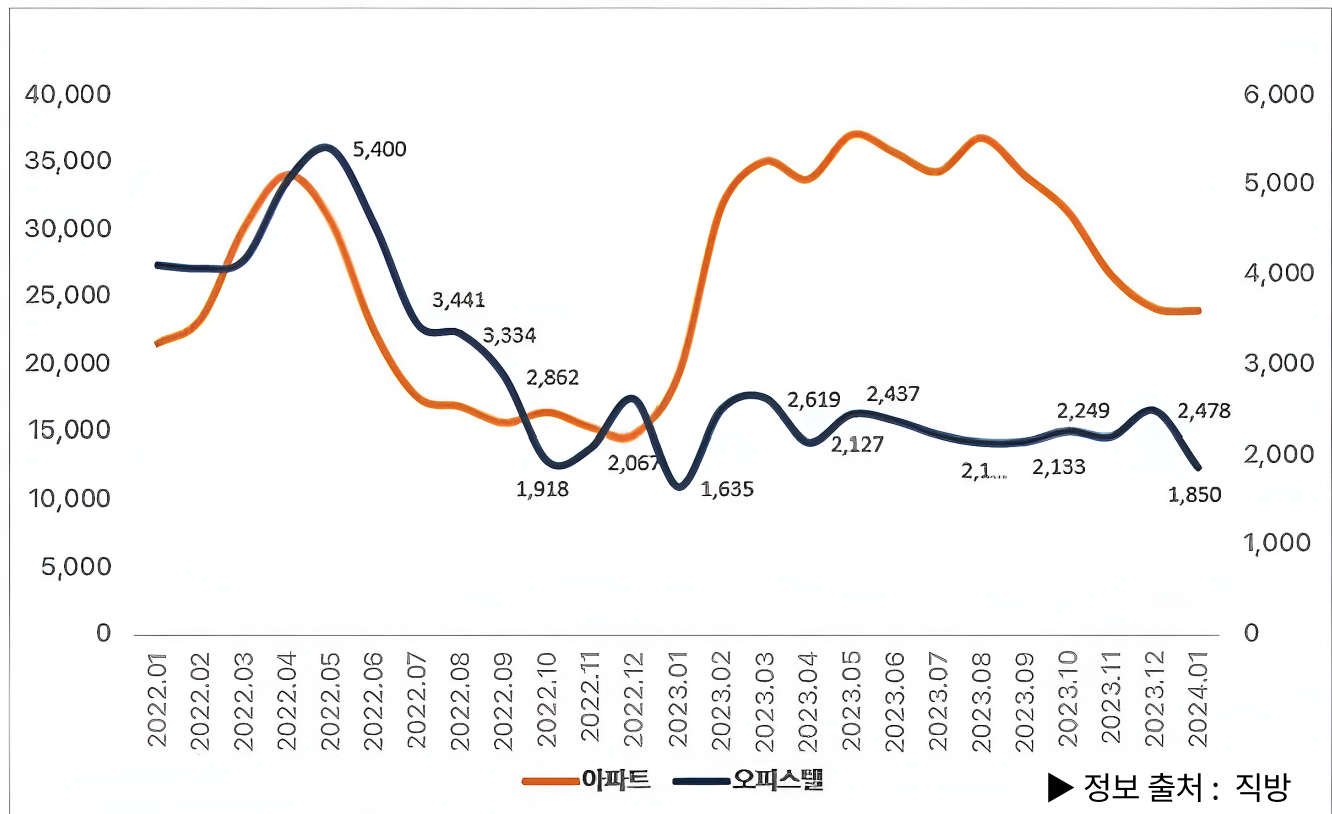


오피스텔 매매 시장은 최근 거래 감소와 매매가 하락으로 어려움을 겪고 있다. 2024년 전국 오피스텔 거래 건수는 전년 대비 38% 감소하였으며 매매가격 지수도 하락 추세를 보였다.

그러나 임대 수익률은 상승하고 있어 안정적인 임대 수익을 추구하는 투자자들에게는 여전히 매력적인 투자처로 평가되고 있다. 특히 대전, 세종, 광주 등 일부 지방 도시에서는 수익률이 6%를 상회하고 있다.

[그림1] 2022년~2024년 전국 오피스텔 매매 거래량 추이

(단위:건)



주)국토교통부 실거래가 공개시스템DB를 직방이 재가공

주)계약일 집계기준 실거래건 수로 DB 추출 기준 시점은 2024년 2월 4일임.

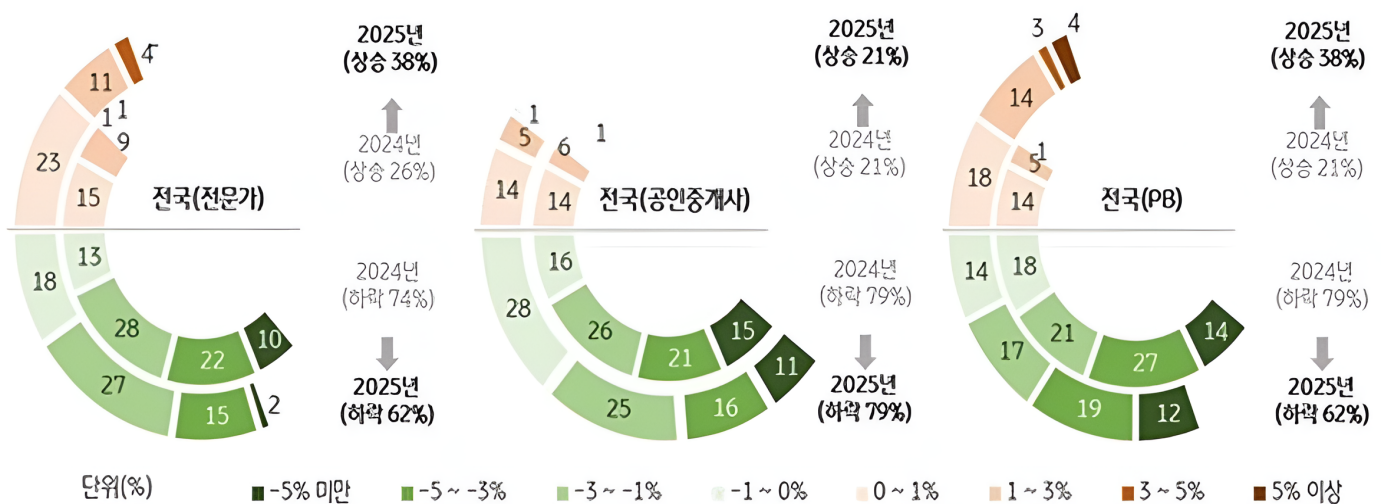
3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

주거용 부동산인 아파트 시장은 지난 조정기를 거치며 일부 지역에서 가격 안정 신호와 거래량 반등 조짐이 나타나고 있다. 다만 지역별·단지별 양극화가 심화되어 입지와 상품의 질에 따른 차별화가 뚜렷해지고 있다. 오피스텔 역시 고금리와 공급 부담의 영향으로 작년에 이어 가격이 다소 하락했지만 향후 금리 인하 흐름이 이어지면 수요 회복에 숨통이 트일 가능성이 높다.

최근 전세에서 월세로의 전환 추세가 뚜렷해지면서 오피스텔 등 수익형 부동산 투자 시에는 임대수익률을 꼼꼼히 따져봐야 한다.



2025년 전국 주택 매매가격 전망



▶ 정보 출처 : 한국부동산원

3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

02

상업용 부동산 : 상가와 지식 산업 센터

경기 침체와 소비 위축으로 상가와 지식산업센터는 어려움을 겪고 있다.

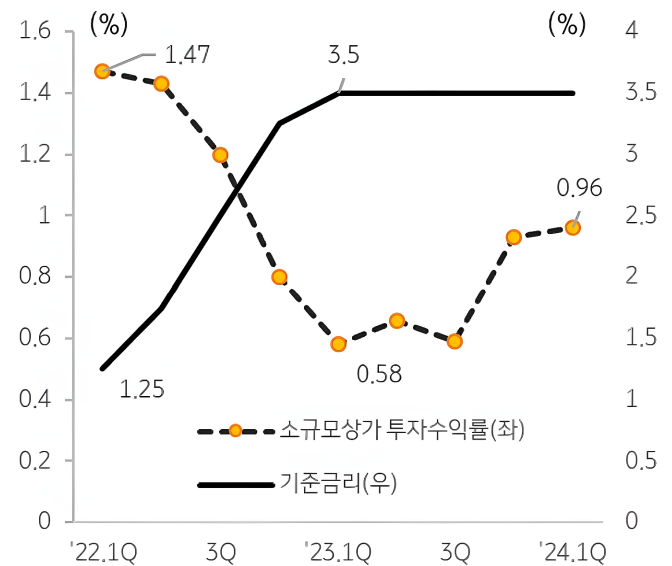
상가의 공실률 증가와 임대료 하락이 두드러지며 지식산업센터 역시 투자 심리가 위축되고 있기 때문이다. 다만, 금리 인하와 경기 회복 시 이러한 부동산의 가치 상승 가능성이 충분함으로 금매물 중심의 선별적 투자를 고려해 볼 수 있다.

상가시장

자유 상가 시장은 고금리와 경기 불확실성의 영향으로 높은 공실률과 임대료 하락을 겪고 있다. 2024년 1분기 소규모 상가의 공실률은 7.3%로 증가하였으며 이는 팬데믹 이전보다 높은 수치이다.

특히 소규모 상가는 임대가격 하락 및 고금리의 여파로 전반적으로 위축된 상황이다. 금리 인하 가능성과 공급 감소 등의 요인이 시장 여건을 일부 개선할 수 있다는 전망도 있다

기준금리, 소규모 상가 투자수익률 추이

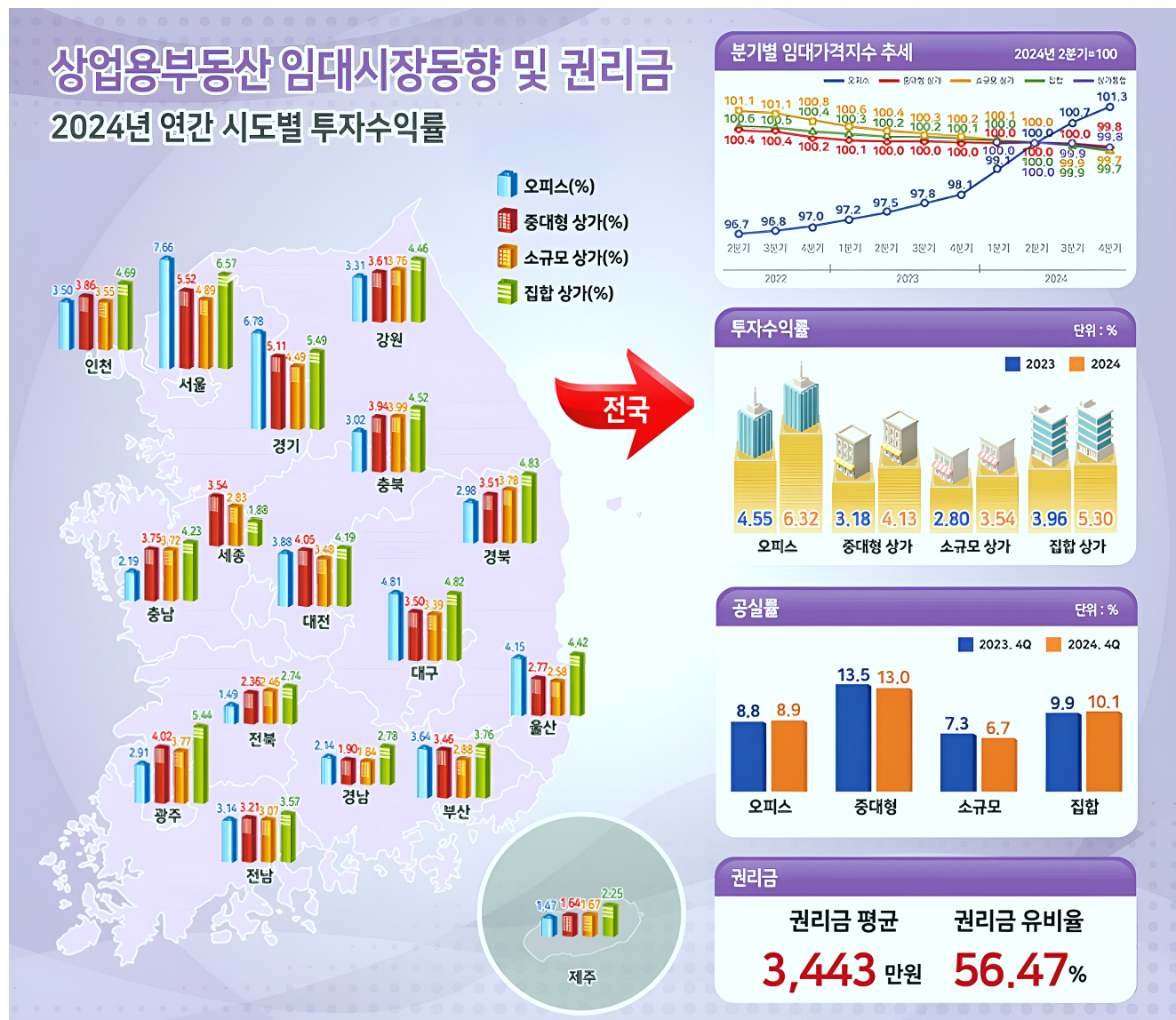


▶ 정보 출처 : 한국부동산원

3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

상업용 부동산

주거용 상업용 부동산 분야에서는 유형별로 온도차가 있지만 전반적으로 경기 재개와 소비 활동 회복의 훈풍이 불고 있다. 최근 빌딩 매매 추이를 보면 키워드는 양극화와 수익형 부동산이다. 가파르게 지가가 상승하던 불장이 지나고 단 기간 시세차익을 보기 위한 매매가 진행되지 않다 보니 입지가 좋거나 지역 내 특출난 랜드마크 건물들을 주로 보는 매수자들이 늘었으며 주택 시장과 같이 양극화가 진행되고 있다. 또한 금리의 영향으로 통임 대가 아닌 개별 임대료 구성하여 고수익을 안정적으로 보려는 매수자들의 추이가 늘고 있다.



▶ 정보 출처 : 한국부동산원

3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

03

자산가들의 투자처 : 빌딩 투자

빌딩은 최근 연간 임대 수익률이 많이 낮아졌지만 지가 상승과 상권 확장에 따른 매각 차익에 대한 기대감은 여전히 높은 상황이다.

매도자들이 시장 가격보다 높은 금액을 요구하는 경우가 많아 거래 성사가 어려운 측면이 있기 때문에 투자 시 주변 거래 사례와 임대 시세를 꼼꼼히 분석할 필요가 있다.

강남 서초 송파 (초우량 입지)

강남권은 여전히 자산가들의 선호도가 높은 지역이며 기업 본사·외국계 기업·스타트업 등이 밀집해 있어 오피스 수요와 음식점, F&B 수요가 풍부하며 서울 내 매매량이 가장 많은 지역으로 인기가 높다.

투자 포인트

- 테헤란로, 삼성동, 압구정 등 핵심 지역의 중·대형 빌딩
- 리모델링을 통해 ESG(친환경) 빌딩 및 스마트 오피스로 전환 가능성
- 대기업, IT 기업 수요가 꾸준한 지역의 소형 빌딩

성수 마포 을지로 (핫플레이스)

기존의 업무지구를 넘어 MZ 세대 창업, 스타트업, 크리에이티브 오피스의 중심지로 변모하고 있다.

주로 대형 개발 프로젝트와 글로벌 브랜드의 진출이 활발하다.

투자 포인트

- 성수동 카페거리, 마포·홍대 인근의 리테일 빌딩
- 강남 대비 상대적으로 낮은 초기 투자비용으로 접근 가능
- 공유 오피스 및 스타트업 대상 임대 수익형 소형 빌딩

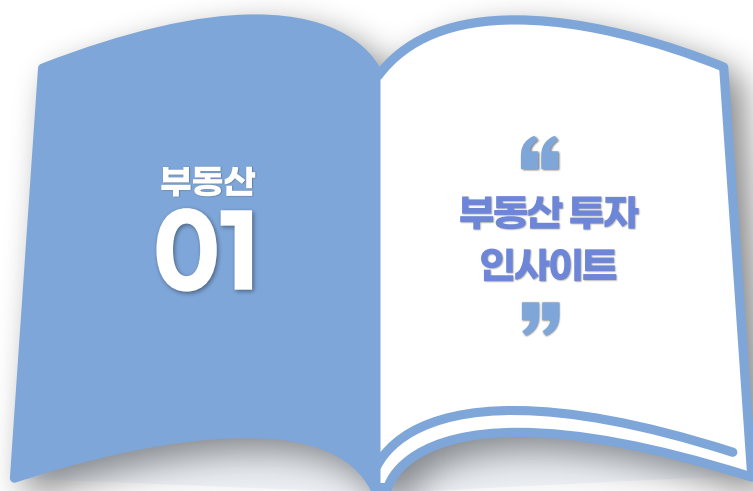
3.2. 2025년 부동산 트렌드 (빌딩, 오피스텔, 상가, 아파트 등)

04

부동산 시장 전망과 투자 전략

2025년 부동산 시장은 금리 인하와 경기 회복 여부에 크게 좌우될 수 있다.

금리가 인하되면 대출 이자 부담이 줄어들어 수익형 부동산의 임대 수익률이 높아지고 상가 임차인의 창업 수요도 증가할 수 있다. 그러나 경제 회복이 즉각적으로 이루어지지 않을 수 있으므로 투자 시 신중한 접근이 필요하다.



예를 들어 주거용 부동산은 필수재로서 안정적인 수익을 기대할 수 있으며 상업용 부동산은 경기 변동에 민감하므로 시장 동향을 면밀히 파악해야 한다. 종합해보면 2025년 부동산 투자의 핵심 포인트는 금리 흐름, 정부 정책 변화(대출 규제 완화 등)와 더불어 자산별·지역별 차별화 추이를 주목해야 한다.

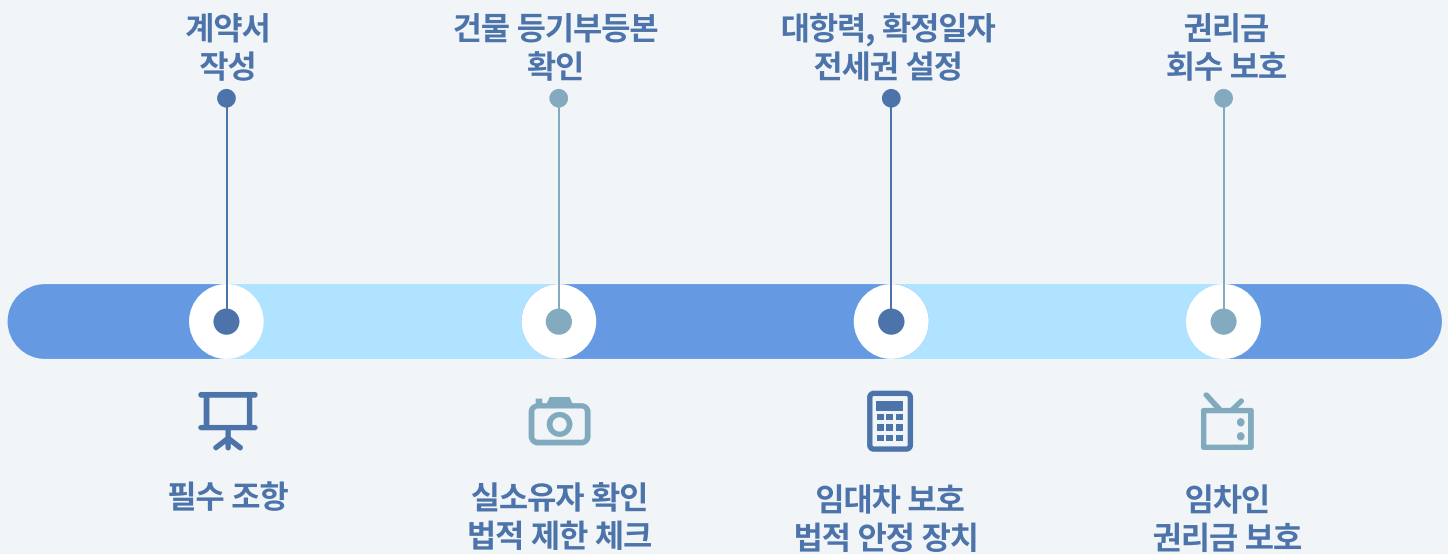
무분별한 접근을 피하고 우량 매물에 집중하는 한편 시장의 신호를 읽는 전문가적 안목이 그 어느 때보다 중요한 시기이다. 이러한 원칙을 바탕으로 한다면 투자자들도 변화하는 2025년 부동산 시장에서 안정적인 수익 기회를 모색할 수 있을 것이다.



3.3. 빌딩임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항

빌딩 임대차 계약을 체결할 때는 법적 리스크를 줄이고 향후 분쟁을 예방하기 위해 여러 가지 법적 사항을 꼼꼼히 검토해야 합니다. 주요 법적 사항과 관련 판례를 정리하면 다음과 같습니다.

♣ 1. 임대차 계약 작성 시 핵심 사항



한상민 이사 / 빌딩 전문가

법무법인(유한) 한별 구성원 변호사
공인중개사 자격취득/ 탑빌딩 부동산중개법인 이사

문의 : 02-6255-7724

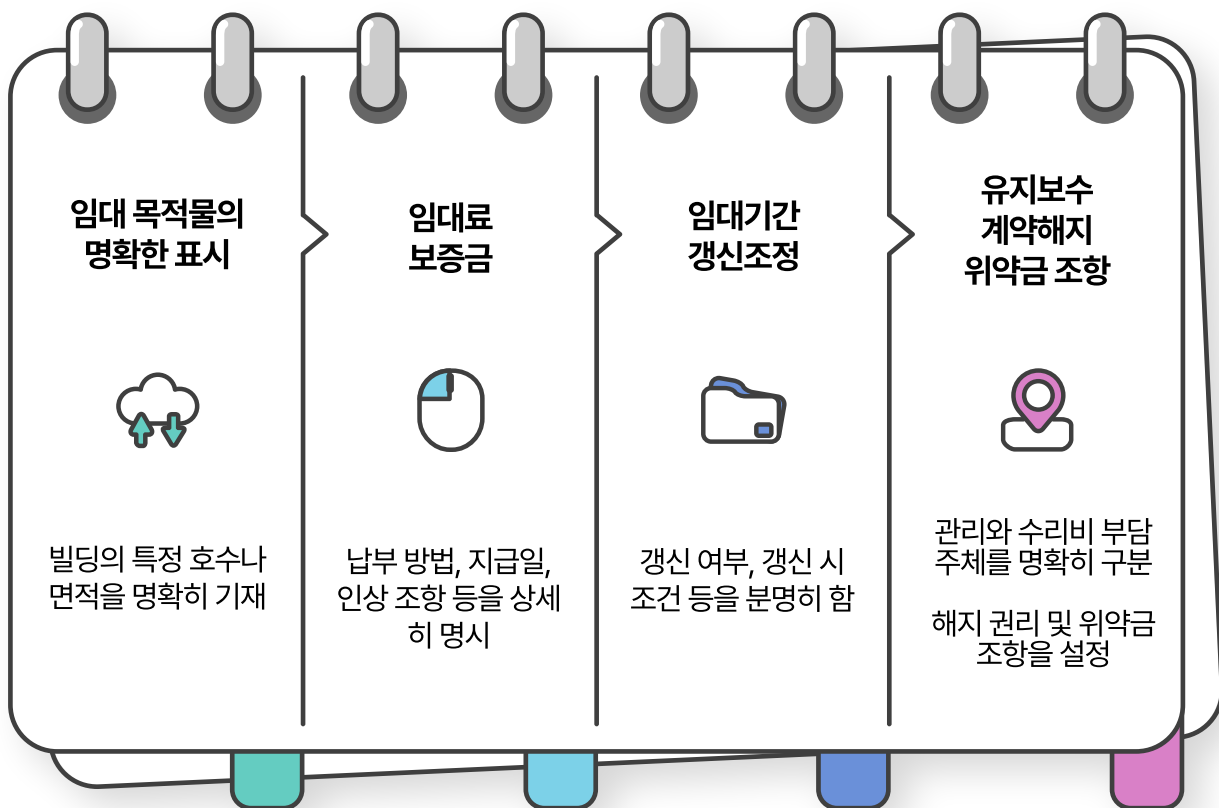
이메일 : miraerun@naver.com

3.3. 빌딩임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항



임대차 계약-필수 확인 조항

임대차 계약서에는 반드시 포함되어야 할 필수 조항이 있습니다. 계약이 구두로 이루어질 경우 추후 분쟁 시 법적 보호를 받기 어려우므로 반드시 서면으로 작성해야 합니다.



판례 예시

대법원 2011다78215 판결

임차인이 계약서 없이 임차료를 지급하며 사용하던 건물에서 계약 종료 후 퇴거를 거부하자 법원은 명확한 서면 계약이 없더라도 임대료 지급 내역과 사용 사실이 인정되면 임대차 관계가 성립된다고 판단하였습니다.

이 판례는 임대차 계약이 서면으로 체결되지 않더라도 다른 증거관계를 통해 임대차 계약이 인정될 수 있다는 취지이나, 서면으로 된 임대차 계약서가 있다면 보다 간편하고 명확하게 임대차계약 관계를 주장, 입증할 수 있습니다.

3.3. 빌딩임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항



임대차 계약-건물 등기부 등본 확인

임대차 계약을 체결하기 전에 반드시 건물의 등기부등본을 확인해야 합니다. 이를 통해 임대인이 실제 소유자인지 근저당권이나 압류 등 법적 제한이 있는지를 체크할 수 있습니다.

[1] (소유권에 관한 사항)				
순번	등기 목적	접수	등기 원 인	관리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년8월14일 제52829호		소유자 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416 ()
	선택			선택원부 제2019-9369호
1-1	금지사항등기		2019년12월12일 임주자모집공고 승인신청	이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 임주에정자의 동의 없이 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음 2019년8월14일 부가
2	소유권이전	2019년10월10일 제65266호	2016년9월21일 배매	소유자 경기도 평택시 소사3로 (소사동, 호성해방터플래이스 2단지)
	1번선택등기말소		선택재산의 처분	
3	1-1번금지사항등기 말소			2번 소유권이전등기로 인하여 2019년10월10일 등기
* 등기사항증명서 열람				
[집합건물] 경기도 평택시 소사동 697 평택호성해방터플래이스2단지				
[2] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순번	등기 목적	접수	등기 원 인	관리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년10월10일 제65267호	2019년7월25일 설정계약	채권최고액 금210,870,000원 채무자 경기도 평택시 소사3로 (소사동, 호성해방터플래이스 2단지) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 (평택지점)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년12월20일 등기

"등기부등본은 과거에 발급된 것으로 확인할 경우 그 이후의 권리관계에 대해서는 해당 등기부등본으로 확인되지 않으므로, 최신화된 등기부등본을 새로이 발급받아 확인을 하는 것이 바람직합니다."



판례 예시

대법원 2016다250982 판결

임차인이 임대차 계약 체결 후 등기부등본을 확인하지 않아 해당 건물이 이미 압류된 상태라는 사실을 뒤늦게 알게 된 사례입니다.

법원은 "임차인은 계약 체결 전 등기부등본을 확인할 의무가 있으며 이를 확인하지 않아 발생한 손해는 스스로 감수해야 한다"라고 판결하였습니다.

3.3. 빌딩임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항



임대차 계약-대항력, 확정일자 및 전세권 설정

임대차 보호를 위해 ① 상가건물을 인도받고 사업자등록을 하여 대항력을 갖추고 확정일자를 받거나 ② 전세권 설정 등기를 하는 것이 중요합니다. 이를 통해 임차인은 경매나 압류가 발생하더라도 일정한 보호를 받을 수 있습니다.

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2023년9월1일 제43281호	2023년9월1일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 김○○ 서울특별시 강남구 테헤란로 122길 2, 3층 (본동) 11층 근저당권자 김○○ 850404-***** 강○○ (본동) 11층 (본동) 11층 (본동) 11층 (본동) 11층
4	전세권설정	2023년9월1일 제43282호	2023년9월1일 설정계약	전세금 금5,000,000원 범 위 건물 전부 존속기간 2023년 9월 1일부터 2024년 9월 1일까지 전세권자 김○○ 850404-***** 김○○ (본동) 11층 (본동) 11층 (본동) 11층 (본동) 11층
4-1				4면 등기는 건물만에 관한 것임 2023년9월1일 부기



판례 예시

대법원 2013다13638 판결

임차인이 확정일자를 받지 않아 후순위로 밀려 보증금을 반환받지 못한 사건에서 법원은 확정일자를 받지 않은 경우 후순위 채권자로 밀려날 수 있으며 이는 임차인의 귀책사유에 해당한다"라고 판단하였습니다.

3.3. 빌딩임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항



임대차 계약-권리금 회수 보호

상가건물 임대차보호법에 따라 임차인은 권리금을 회수할 권리가 있습니다. 하지만 임대인이 부당하게 신규 임차인을 거절하면 임차인은 손해배상을 청구할 수 있습니다.

서울중앙지방법원

판 결

사 건 [] 본소 손해배상 등 청구의 소
[] (반소) 손해배상(기)

원고(반소피고) []

피고(반소원고) []

소송대리인 변호사 고민석

변 문 종 결 2022. 10. 25.

판 결 선 고 2022. 11. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.



판례 예시

대법원 2019다279597 판결

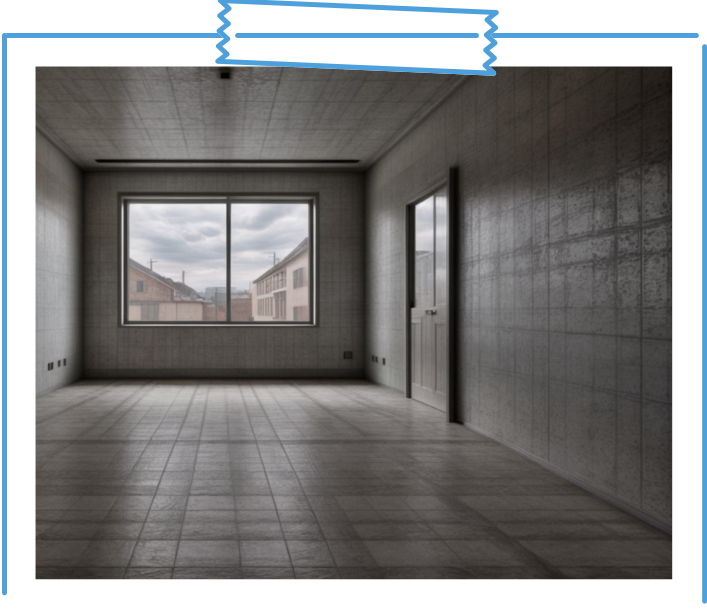
임대인이 기존 임차인이 권리금을 받을 수 있도록 신규 임차인을 주선했음에도 불구하고 정당한 이유 없이 신규 임차인을 거절한 사건에서 법원은 "권리금 회수 기회를 박탈한 임대인은 임차인에게 손해배상을 해야 한다"라고 판결하였습니다.

3.3. 빌딩임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항



임대차 종료 시 유의 사항-원상 복구 의무

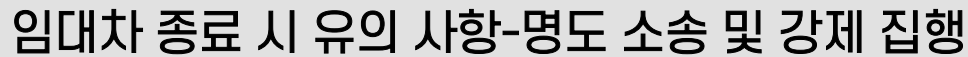
임대차 종료 후 임차인은 원상복구를 해야 하는데 계약서에 이를 명확히 규정해야 합니다. 일반적으로 통상의 사용으로 인한 마모는 임차인의 복구 의무에 포함되지 않습니다.



판례 예시

대법원 2014다23102 판결

임차인이 5년 동안 점포를 사용한 후 퇴거하면서 바닥 마모를 원상복구하지 않았고 임대인이 보증금에서 이를 공제한 사례에서 법원은 "일반적인 마모는 임차인의 원상복구 의무가 아니며 임대인이 보증금에서 이를 공제할 수 없다"라고 판단하였습니다.



임차인이 계약 종료 후에도 퇴거하지 않는 경우 임대인은 명도 소송을 제기할 수 있습니다. 이

[illegible]

대법원 2015다25284 판결

임대인이 계약 종료 후 퇴거 요청을 했으나 임차인이 이를 거부하여 명도 소송을 제기한 사건에서 법원은 "임대차 계약이 종료된 이상 임차인은 건물을 반환할 의무가 있으며 퇴거를 거부하면 강제집행이 가능하다"라고 판결하였습니다.

3.3. 빌딩임대차 계약 시 주의해야 할 법적 사항



추가 법률 팁

법률자문 협력사 법무법인 한별

www.hanbl.co.kr

(06234) 서울시 강남구 테헤란로 124, 6~7층 (역삼동, 삼원타워)

한상민 이사(변호사) T. 02-6255-7724 (직) F. 02-6255-7999

법률 전문가(변호사, 법무사)와 상담 후 계약을 체결하는 것이 안전합니다.
상가건물 임대차보호법 및 민법의 적용 여부를 사전에 검토해야 합니다.





4.1. 강남3구, 잠실 부동산 핵심 상권 분석

서울 동남권의 중심지로 손꼽히는 잠실은 주거, 상업, 문화 기능이 조화를 이루는 대표적인 복합 지역입니다. 특히 롯데월드타워를 중심으로 한 대형 랜드마크가 밀집해 있어 유동인구가 풍부하며, 이에 따라 다양한 상권이 발달해 있습니다. 본 글에서는 그중 대표적인 3개 상권인 송리단길, 잠실새내역, 방이먹자골목에 대해 상권 특성과 투자 관점에서 분석해보겠습니다.

1. 트렌드 중심의 상권, 송리단길

석촌호수 남측에 위치한 송리단길은 최근 수년간 MZ세대를 중심으로 주목받는 테마형 골목 상권으로 성장했습니다. 2017년 롯데월드타워 개장을 기점으로 유동인구가 급격히 증가하며 상권이 본격적으로 형성되었고, 임대료가 상대적으로 낮았던 점을 활용해 젊은 창업자들이 대거 진입했습니다.

주로 디저트, 커피, 브런치 중심의 소규모 카페 및 편집숍이 입점해 있으며, SNS를 통한 자연스러운 홍보로 인지도를 빠르게 확장하였습니다. 벚꽃 시즌에는 석촌호수 방문객 유입이 곧바로 송리단길 상권으로 이어지며 소비가 집중되기도 합니다.

다만 객단가는 비교적 낮은 편이지만 뛰어난 접근성과 다양한 기반 시설을 갖추고 있어, 단기 유행을 넘어서 일반 상권으로의 전환 가능성 또한 충분히 존재합니다.



송리단길 풍경

4.1. 강남 3구 잠실 부동산 핵심 상권 분석

2. 실수요 기반의 안정적인 전통 상권, 방이먹자골목

방이먹자골목은 송파구 내에서도 오랜 시간 자리잡아온 전통적인 중심 상권입니다. 인근에는 쿠팡, 삼성SDS, 송파구청, 롯데 등 다양한 기업과 기관이 위치해 있으며, 이에 따른 고정적인 직장인 수요가 상시 유지되고 있습니다. 특히 상권을 찾는 연령대가 20대에서 50대까지 폭넓은 점도 특징입니다. 주변 주거 인프라 또한 탄탄합니다. 리센츠, 파크리오, 장미아파트, 잠실주공 등 대규모 아파트 단지가 인접해 있어 배후 수요가 안정적이며, 상권 인근 부동산 가격은 상권 수준에 비해 비교적 합리적인 편으로, 투자 관점에서도 매력적인 조건을 갖추고 있습니다.

3. 잠재력을 지닌 변화의 기로, 잠실새내역 상권

잠실새내역(구 신천역) 상권은 한때 '제2의 압구정'이라 불릴 만큼 활발한 유흥·먹자 상권으로 자리잡았던 곳입니다. 1988년 서울올림픽과 더불어 종합운동장이 주요 국제 경기를 유치하며 외부 유입이 많았고, 이에 따라 유흥시설, 클럽, 주점, 노래방 등이 밀집하게 되었습니다.

하지만 주변을 감싸고있던 잠실주공1~4단지의 재건축 진행으로 인한 주거 배후 수요 이탈, 2014년 이후 석촌호수 및 롯데월드몰 개장, 그리고 2017년 롯데월드타워의 개장 등으로 상권 중심이 송리단길로 이동하면서 새내역 상권은 점차 쇠퇴기에 접어들었습니다. 그럼에도 불구하고 최근 들어 경기 시즌(야구 경기일 등)이나 야간 시간대에는 여전히 유의미한 유동인구가 많으며, 인근 대단지 아파트인 엘스, 리센츠, 트리지움 등의 존재로 배후 수요는 여전히 견고합니다.



방이동 먹자골목 풍경

4.1. 강남 3구 잠실 부동산 핵심 상권 분석

4. 투자자라면 무엇을 봐야 할까?

상권을 판단할 때 가장 중요한 요소는 배후수요, 접근성, 집객력입니다. 상업용 부동산 기준으로 바꾸면 수요(Demand), 입지(Location), 수익성(Profitability) 이 세 가지 키워드로 정리됩니다.



결국 투자란, 현재의 수익도 중요하지만 향후 성장성과 변화의 흐름을 읽는 것이 핵심입니다. 잠실의 세 상권은 그 어느 곳도 같은 방향으로 흐르지 않고, 각자의 속도로 전혀 다른 곡선을 그리고 있습니다. '안정', '유행', '잠재력', 그 기준에 따라 정답은 분명 달라질 것입니다.

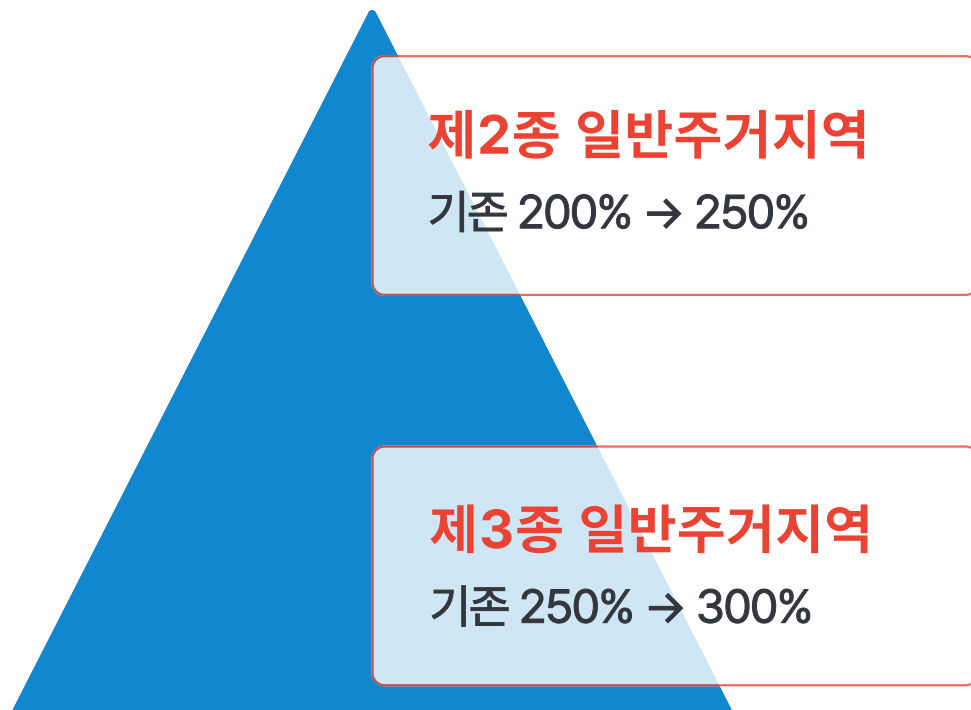


4.2. 서울시 용적률 완화, 적용 대상 및 유의사항 알아보기

서울시가 최근 건축 관련 규제를 대폭 완화하는 정책을 발표하면서, 침체된 건설시장과 주택 공급 문제를 동시에 풀기 위한 시도가 본격화되고 있습니다. 이번 정책의 배경에는 최근 부동산 시장 침체와 건설업 전반의 위축 이 자리하고 있습니다. 이번 규제 완화를 통해 사업성을 높이고, 도심 내 주택 공급을 늘리기 위한 전략에는 과연 '혜택'만이 존재하는 것일까요?

1. 서울시 용적률 완화, 어디까지 어떻게 적용되나?

서울시가 2025년 5월부터 제2·3종 일반주거지역내 소규모 건축물을 대상으로 신축 사업에 한정하여 용적률을 최대 50% 상향하는 정책을 시행합니다. 사실 기존 법적 상한선까지 완화하는 것인데요, 이는 2028년 5월까지 인허가 접수 시 적용되며, 한시적으로 3년간 유효합니다.



4.2. 서울시 용적률 완화 적용 대상 및 유의사항 알아보기

적용 대상은 대규모 재개발·재건축 사업과 달리 건설경기 악재에 더 큰영향을 받는,

'건축법'에 따른 건축 허가 및 '빈집 및 소규모 주택정비법'에 따른 위 3 곳이 적용 대상이 되겠으며, 서울시는 현재 약 2,620곳이 혜택을 받을 수 있을 것으로 보고 있습니다.



2. 용적률이 오르면 돈이 되겠지요?

다들 아시다시피 '용적률 = 사업성' 이지요, 용적률이 높을수록 같은 땅 위에 더 넓은 연면적확보가 가능하여 임대 및 분양 면적이 증가하고 이에 따라 수익성이 높아지게 됩니다.

용적률 상향 기대 효과

'임대 예정인 건물 소유주'라면 임대 면적↑ = 임대수익↑,
'재건축 조합원'이라면 분양 세대↑, 재건축 분담금↓

제2종 일반주거지역 내 100평 대지 기준

'기존' 용적률 200% → 연면적 200평

완화 정책 이후'

용적률 250% → 연면적 250평 건축 가능

결론, 50평의 면적 추가 확보 가능!

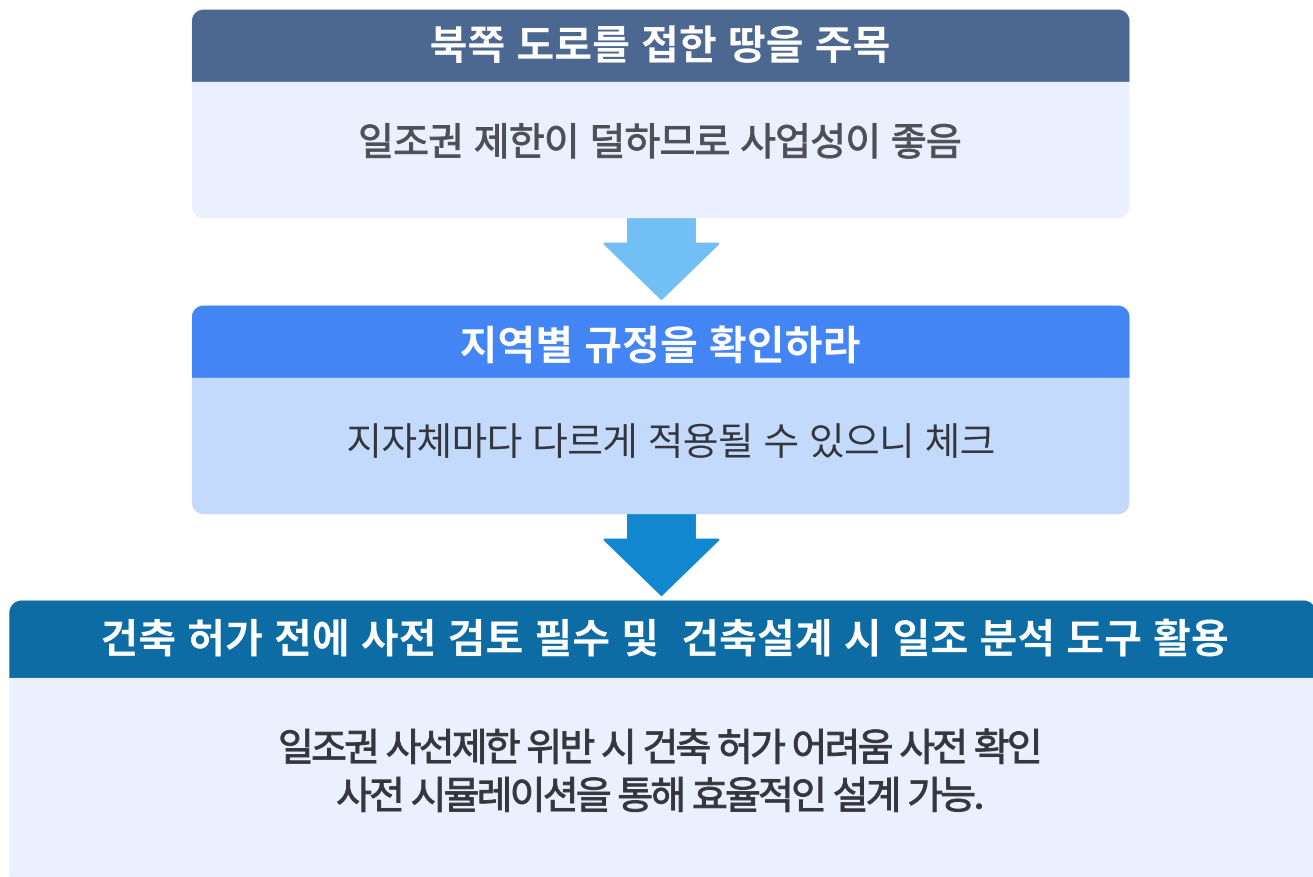
4.2. 서울시 용적률 완화 적용 대상 및 유의사항 알아보기

3. 유의사항 총정리 건축 인허가·일조권 사전 제한의 함정

서울시는 이번 조례를 통해 2028년 5월까지 인허가를 받은 후, 3년 이내에 착공까지 완료해야 혜택을 적용받을 수 있도록 정할 예정입니다. 또한, 이러한 한시적 제도가 시행될 경우 마감 시점에 인허가 신청이 몰릴 가능성도 있습니다. 따라서, 제도의 적용을 고려하는 건축주나 투자자라면, 일정을 여유 있게 계획하여 준비를 철저히 하는 것이 필요합니다.

무엇보다 중요한 것은

'일조권 사전제한 완화'는 없다는 것입니다. 현재에도 북쪽 면 도로 접합 여부, 건축 가능한 높이 제한 등으로 인해 실제로는 상향된 용적률을 다 활용하지 못하는 경우도 종종 있습니다. 현재도 일조권 사전제한으로 인하여 제2종 일반주거지역 기준 용적률인 200%조차 꽉 채우지 못하는 땅들이 있는 상황에서 단순히 퍼센테이지(%)만 높여봤자 "실질적인 이득이 없을 수도 있다는 것에 유념하셔야겠습니다."





탑빌딩 TV 공식 부동산 홍보 채널

TOP BUILDING
탑빌딩 부동산중개법인(주)



탑빌딩 TV 유튜브 채널
www.youtube.com/@top-building





탑빌딩 2025년 신입 / 경력 채용 정보

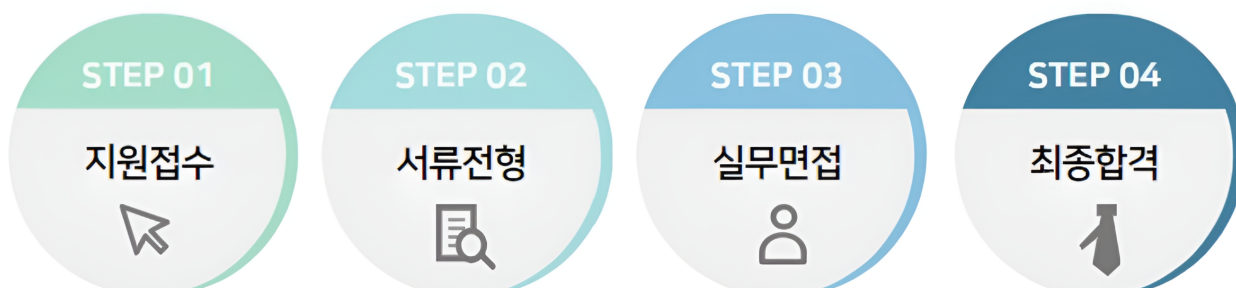


모집부문 및 자격요건

[지원부분에 대한 담당업무를 숙지하신 후 지원해주세요]

모집부문	담당업무	필수요건 및 우대사항
빌딩중개사업부	- 빌딩 및 부동산 시장분석 - 투자목적별 빌딩매물 확보 및 관리 - 매수자 상담과 대상 매물 제안	학력무관 / 성별무관 [우대사항] - 공인중개사 자격증 보유자 - 중개법인(사무소) 근무자
근무지	서울시 강남구	근무시간
		주 5일 (08:30 ~ 18:00)

전형절차



사옥 전경



탑빌딩 부동산중개법인(주)

지하철 2호선 <선릉역> 10번출구에서
도보 2분 이내 거리에 위치합니다.



탐빌딩 문의 및 오시는 길

서울시 강남구 선릉로92길 28 강인빌딩, 9층 고객 상담실



평 일 AM 8:30 - PM 21:00
토.일요일 AM 10:00 - PM 20:00
전화상담 무료상담 전화 24시
02-512-4600/ 4102



주차안내

본 건물 우측 건물 주차장 이용
(미리 전화 주셔도 좋습니다)



대중교통 이용시

수인분당선, 2호선 선릉역 10번 출구 도보 3분