

탑빌딩뉴스

TOP NEWS
TOP STORY
TOP COLUMN

대한민국
빌딩매매의 중심
탑빌딩 매거진

VOL. 01



탑빌딩
뉴스레터 제 1호
2025.02

더욱 풍성한 이야기들로 꽉 채운
탑빌딩 뉴스, 보러갈까요?

더 많은 이야기,
홈페이지에서
확인하세요

GO »

한옥목수출신 빌딩전문가의 스페셜 스토리

빌딩 전문가
장수용 과장
커버 스토리

WWW.TOP-BD.COM

(주)탑빌딩 부동산 중개법인

INDEX

1. TOP STORY

한옥목수에서 빌딩 중개 컨설턴트가 되기까지	4
-------------------------	---

2. TOP COLUMN

국내 TOP3 대중 커피 (메가, 컴포즈, 뽕다방 브랜드 스토리)	12
--------------------------------------	----

3. TOP NEWS

2025년 트럼프노믹스 시대, 국내 빌딩 매매 시장의 위기와 기회	22
도심 속 미래형 사옥, 종근당 충정로 빌딩의 가치 분석	26
관광 숙박 수요 증가와 소형 호텔의 수익화 가능성	32
수익률 UP! 꼬마 빌딩 틈새 투자가 궁금해?	36

4. TOP INFO

GTX-A, 파주에서 서울역 22분만에.....반면, 집값은 쏠쏠	48
김은숙 작가, 도산공원 인근 빌딩 매각 시세차익 무려 129억	50
상가건물, 임대차보호법(상임법) 제대로 알고 넘어가기	52

INDEX

5. TOP PICK

따끈따끈한, 빌딩 추천 매물 정보-#1	55
따끈따끈한, 빌딩 추천 매물 정보-#2	56

6.TOP BUILDING

탐TV 유튜브 채널 정보	57
탐빌딩 채용정보	58
탐빌딩 사옥전경	59
문의 및 오시는길	61



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.

최신 탐빌딩 소식?

01



한옥목수 출신, 장수용 빌딩전문가

망치 소리와 함께 피어오르는 나무 향기, 그리고 한옥 목수로서의 삶은 투박하고 경제적으로 불안정했지만 제게 전통 건축에 대한 전문가로서의 특별한 삶과 깊은 매력을 느끼게 해주었습니다.





1. 한옥 목수 에서 빌딩 중개 컨설턴트가 되기까지

"망치 소리와 함께 피어오르는 나무 향기, 그리고 한옥 목수로서의 삶은 투박하고 경제적으로 불안정했지만 제게 전통 건축에 대한 전문가로서의 특별한 삶과 깊은 매력을 느끼게 해주었습니다. 목수의 삶은 대도시에서 살던 저에게 많은 배움을 통한 끝없는 변화의 시간이었습니다. 목수의 삶은 '집이 도대체 뭘까?'라는 근본적인 질문을 하게 만들었습니다. 전통 목조 한옥을 포함하여 집을 짓는 사람이라면 집에 대한 철학을 가지는 것이 매우 중요하다고 여기기 때문입니다."

집은 개별성과 특수성으로 구성된 하나의 우주(宇宙) 즉, 공간이라는 생각을 가지게 되었습니다. 공간(空間)은 비어있음과 비어있음의 사이를 의미합니다. 그리고 사이는 관계를 의미합니다. 따라서 집은 그 공간에서 살아갈 사람들의 삶에 대한 철학과 집을 짓는 목수의 철학, 그리고 집의 재료와 공법 등 수많은 관계를 통해 생성된 공간이라고 생각합니다.



장수용 과장 / 빌딩 전문가

"고객의 신뢰를 바탕으로
최고의 거래를 완성해 드리겠습니다"

문의 : 010-8872-6036

이메일 : suyong1977@gmail.com

TOP STORY

저는 한옥목수로서 공간, 즉 집을 짓는 주재료로 나무라는 소재를 선택하고 활용했다고 할 수 있습니다. 현재는 집을 짓는 매우 다양하고 견고한 많은 재료가 존재합니다. 어쩌면 이런 혁신적인 재료들이 나무보다 훨씬 더 우리가 만들고자 하는 새로운 공간을 가능하게 해줄지도 모릅니다.

그러나 나무는 같은 종류의 나무라고 해도 자란 환경, 벌목 시기, 건조 방법 등에 따라 매우 특별한 성질과 모양을 가지고 있습니다. 따라서 다른 재료와 다르게 나무는 재료의 특수성을 받아들여야 하므로 성질에 대한 깊은 이해와 성찰을 통해서만 좋은 공간의 구성요소로 탄생시킬 수 있습니다.



우리 전통 목조 건물은 부재와 부재를 짜맞추는 방법을 통해 주요 구조를 구성합니다. 이런 결구의 방법은 각각의 부재와 부재가 서로의 오차를 나누어 가짐으로써 오히려 더 견고한 구조를 형성하는 방식입니다. 그러한 결구법은 오랜 시간 목수들이 구축한 지혜의 결과입니다. 겉으로 드러난 결구의 모습을 사람들은 아름답다고 합니다. 물론 결구의 모습이 의장적인 아름다움으로 받아들여질 수 있습니다. 그러나 근본적으로 결구는 좀 더 견고한 구조를 위한 노력과 선택의 아름다움이라고 생각합니다.

TOP STORY

전통 목조 건축을 이야기하면서 빼놓을 수 없는 부분이 지붕이라고 할 수 있습니다. 목조 건축물의 지붕은 한반도의 지형과 기후가 반영되어 아름다운 현수곡선을 나타내고 있습니다. 지붕의 형태와 물매, 처마의 깊이 등 모든 요소들이 자연으로부터 새롭게 구축한 공간(우주)를 보호하기 위한 노력으로 만들어졌습니다.

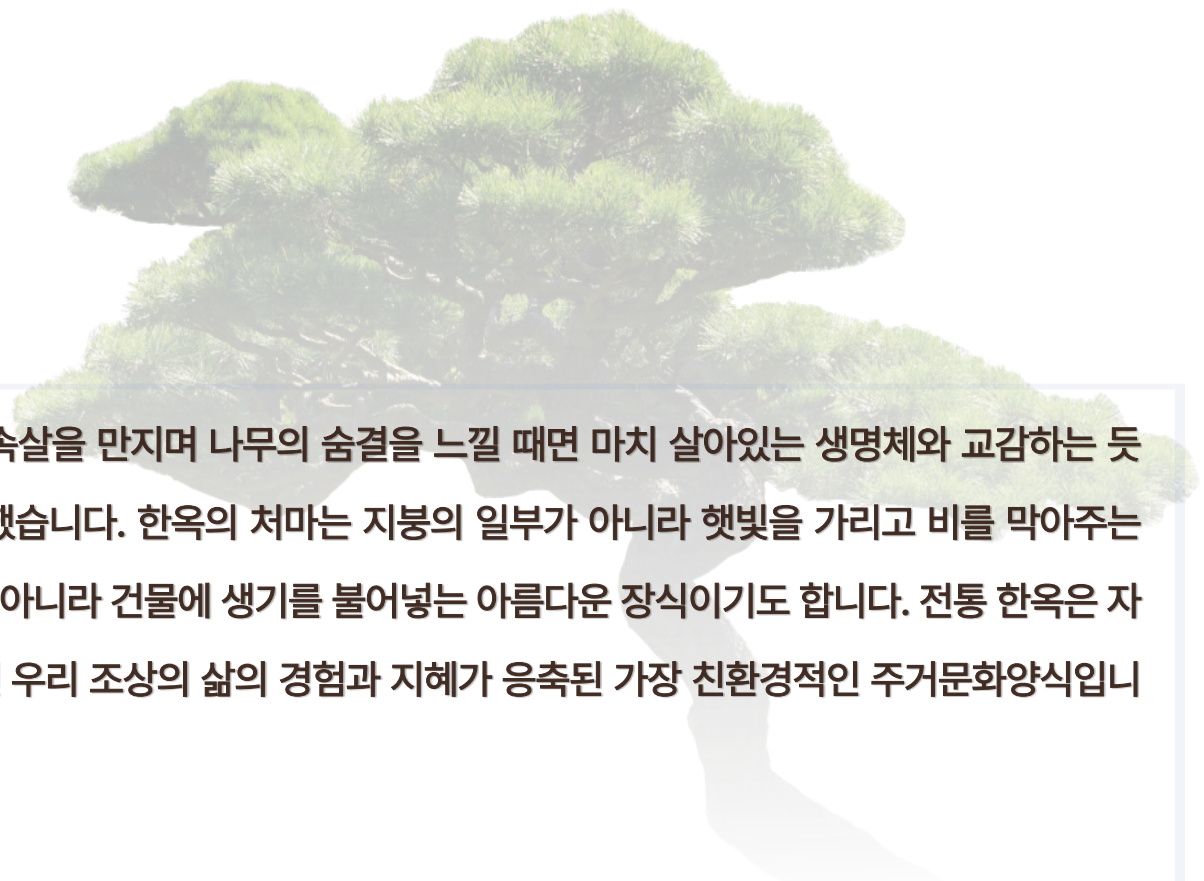
한옥은 모두 집을 짓는 목수에 따라 그 비례가 같은 집이 없다고 해도 과언이 아니라고 생각합니다. 목수는 자신만의 일명 '눈맛'이라는 것을 가지고 있습니다. 목수가 가지고 있는 자신만의 미학이라고 말씀드릴 수 있습니다. 공간에 대한 이해와 구조적 안정성 등이 내포되어 건물의 비례로 표현되기 때문입니다. 한옥이 아름다운 또 하나의 이유는 오랫동안 축적되어 온 법칙의 큰 방향성 안에서 자신만의 비례를 표현하기 때문입니다.



- 장수용 과장 작업 사진

전통 자연과 소통하는 한옥 장인의 멋

나무의 나이테를 세며 그 역사를 읽고 나무의 결을 따라 움직이는 손길을 느끼면서 저는 자연과 하나 되는 듯한 깊은 위안을 얻었습니다. 살아있는 나무에 생명을 불어넣어 사람들에게 따뜻한 보금자리를 만들어주는 일은 마치 예술 작품을 창조하는 것과 같다는 생각이 든다고 해야 할까요?



"소나무의 붉은 속살을 만지며 나무의 숨결을 느낄 때면 마치 살아있는 생명체와 교감하는 듯한 착각에 빠지곤 했습니다. 한옥의 처마는 지붕의 일부가 아니라 햇빛을 가리고 비를 막아주는 실용적인 기능뿐만 아니라 건물에 생기를 불어넣는 아름다운 장식이기도 합니다. 전통 한옥은 자연과 함께 살아왔던 우리 조상의 삶의 경험과 지혜가 응축된 가장 친환경적인 주거문화양식입니다."

나무의 성질을 꿰뚫어 보고 최적의 구조를 설계하는 것은 자연에 대한 깊은 존경심에서 나오는 것이었습니다. 마치 나무와 대화하듯 나무의 속삭임에 귀 기울이며 건축물을 완성해 나가는 과정은 끊임없이 배우고 성장하는 기회였습니다. 한옥을 짓는 직업적 체험은 자연과 인간이 조화롭게 공존하는 공간을 만드는 삶의 방식이자 철학으로 저에게 큰 깨달음을 주었습니다.

목수의 손길로 도시의 빌딩을 품다

그러나 삶은 언제나 예상치 못한 방향으로 흘러간다고 해야할까요? 가정 환경의 변화로 목수의 길을 잠시 접고 저는 tap빌딩 부동산중개법인에서 빌딩 중개 컨설턴트라는 새로운 도전을 시작하게 되었습니다. 이곳에서 저는 고객의 꿈을 실현하는 파트너가 되고자 전심을 다해 노력하고 있습니다. 제게 있어 빌딩은 단순한 구조물이 아니라 새로운 기회를 창출하는 공간이자 미래를 향한 도약의 발판이기 때문입니다.

중개 컨설턴트로서 건물의 외형뿐만 아니라 그 투자 가치, 입지 조건, 성장 가능성 등 다각적인 관점에서 분석하며 고객에게 최적의 솔루션을 제공하고자 노력하는 것이 지금은 제게 가장 중요한 삶의 의미 중 하나입니다. 이러한 서비스 과정에서 한옥 목수를 통해 배운 전통 건축의 철학은 저에게 여전히 큰 자산이 되고 있습니다. 건축물은 효율적인 공간으로 만드는 것을 벗어나 사람과 자연이 어우러지는 지속 가능한 터를 제공할 수 있다는 믿음에서 시작됩니다.

이러한 철학은 제가 빌딩 중개 컨설턴트로 활동하며 고객이 건물과 그 주변 환경에 대해 깊이 이해하고 이를 통해 보다 장기적이고 전략적인 결정을 내릴 수 있는 데 도움이 되고 있습니다. 특히 건물이 단지 소유와 운영의 대상이 아니라 지역 사회와 조화롭게 공존하며 새로운 가능성을 만들어내는 플랫폼이 될 수 있다는 믿음을 가지고 있습니다. 이 과정에서 제가 가장 중요하게 여기는 것은 신뢰입니다. 고객과의 신뢰를 바탕으로 투명하고 정직한 중개를 실현하고 그 필요와 조건에 맞는 최적의 빌딩 거래 상품을 제공하는 것이 빌딩 컨설턴트의 역량이자 전문성이라고 생각하기 때문입니다.

TOP STORY

건축물 역시 동일한 물건이 없다는 사실에서 나무와 유사한 특성이 있습니다. 토지와 건축물은 지구상에 똑같은 물건이 존재하지 않습니다. 따라서 그 물건의 투자 가치, 입지 조건, 앞으로의 변화 가능성 등 다각적인 관점에서 분석을 통해 고객분들께 최적의 선택을 하실 수 있도록 정보를 제공하려 노력하고 있습니다.

건축물을 단순히 경제적이고 효율적인 대상으로 인식하는 것에서 벗어나, 인간과 사회 그리고 자연환경이 서로 지속 가능한 관계를 만들 수 있는 가능성을 발견함으로써 새로운 가치를 함께 만들어 나가는 과정이 중요하다고 생각합니다. 따라서 고객분들의 필요와 가용한 조건을 최대한 활용하여 새로운 가치를 창출할 수 있는 최적의 거래를 도와드리는 것이 '중개'라고 생각합니다.



건축물도 시간이 지나면 새로운 공간으로의 변화가 필요합니다. 빌딩 하나가 가지는 공간 변화의 가치는 그 물리적 크기나 위치뿐만 아니라 그것을 통해 만들어지는 이야기에 따라 달라집니다. 저는 고객과 함께 그 이야기를 만들어가며 빌딩 속에 담긴 사람들의 삶과 비전이 꽃피울 수 있도록 돕고 싶습니다. 또한 목수로서 경험한 전통과 현대 기술의 융합은 제가 중개 과정에서 제안하는 전략에도 성공적 요인이 되고 있습니다. **전통 건축에서 강조되었던 세밀함과 균형 감각은 현대 도시 빌딩에서도 중요한 요소로 작용합니다.** 이러한 접근 방식을 통해 고객이 투자한 빌딩이 경제적 이익을 넘어서 지역 사회에 긍정적인 영향을 미칠 수 있는 지속 가능한 공간으로 자리잡기를 희망합니다.

목수의 전통과 미래가 만나는 곳에서

현재 저는 한옥 목수로서 활동하면서 배운 전통적 가치와 현대 도시 건축의 전문성을 결합하여 더욱 의미 있는 일을 해나가기 위해 노력하고 있습니다. 제 목표는 사람과 자연이 공존할 수 있는 지속 가능한 도시를 만들어가는 것입니다. 이를 위해 친환경 건축 자재와 스마트 건축 기술을 도입하고 에너지 효율성을 높이는 방식으로 빌딩의 신축과 증축, 리모델링 등 지역 사회와 상생할 수 있는 주거 및 상업건축문화를 조성하고자 하는 직업적 비전을 꿈꾸고 있습니다.



지금은 나무를 잇는 목수에서 빌딩을 잇는 컨설턴트로 변화된 삶을 살고 있지만 제 마음속에는 여전히 나무의 향기가 가득합니다. 앞으로도 나무처럼 깊은 뿌리를 내리고 도시라는 숲을 아름답게 가꾸어 가는 데 기여하고 싶습니다. 전통과 미래를 연결하는 가교 역할을 충실히 수행하며 더 나은 도시를 설계하는 사람이 되기를 소망하면서.....

From brand story to market analysis

01



국내 TOP3 커피 브랜드

중저가 커피 브랜드는 대용량 음료와 합리적인 가격을 통해 대중적인 접근성으로 성공을 거두고 있다. 소비자들은 고급 브랜드의 커피 한 잔 가격으로 더 많은 양을 즐길 수 있어 높은 만족도를 느끼며 주머니...





1. 국내 TOP3 대중 커피 (메가, 컴포즈, 백다방 브랜드 스토리)



임 양 래 대표이사

중저가 커피 브랜드는 대용량 음료와 합리적인 가격을 통해 대중적인 접근성으로 성공을 거두고 있습니다. 소비자들은 고급 브랜드의 커피 한 잔 가격으로 더 많은 양을 즐길 수 있어 높은 만족도를 느끼며 주머니 사정이 여의치 않은 학생과 직장인들도 가성비 커피에 열광을 하고 있습니다. 특히 요즘과 같은 불경기에는 더욱더 시장의 수요가 활발한 편입니다.

브랜드 성공 스토리

커피 외에도 디저트, 스낵, 시즌 음료 등 다양한 메뉴를 제공하여 다양한 고객층으로 소비군을 넓힐 수는 있는 장점도 있습니다. 예를 들어 메가커피의 트렌디한 음료와 백다방의 간단한 식사 대용 메뉴는 소비자의 다양한 니즈를 충족시키고 있고 간결한 메뉴를 선호하는 컴포즈커피는 운영 효율성과 소비자의 선택 편의성을 동시에 제공하여 빠른 회전율이 뛰어납니다.



적은 초기 투자 비용과 간소화된 운영 시스템, 상권 분석 및 지원 체계가 잘 갖추어져 있어 빠른 가맹점 확장 또한 용이한 편입니다. 학원가, 주거지, 오피스 상권 등 전략적으로 중요한 지역 주요 상권에 매장이 많이 입점되어 있어 고객 접근성도 훌륭합니다.

컴포즈커피와 메가커피는 시장 초반에 빠른 매장 확장을 통해 대중적 인지도를 확보할 수 있었던 성공 케이스로 대중적 선호도가 높습니다.

“
우리 동네서 가장 핫한
대중 커피전문점

2023년 기준 1인당
연간 커피 소비량이 405잔
정보출처 : 아시아경제

“
주머니 사정이 않좋은 직장인
가성비 커피 불테!

국내 커피 시장 규모는
2022년 기준 3조 1,717억 원
정보출처 : NEWSIAN

“
남녀노소 불문하고
대한민국 커피소비 천국

전국 카페 10만개 돌파
커피 브랜드, 치킨보다 많아
정보출처 : 한국무역협회

TOP COLUMN

이들 브랜드의 공통적 운영 차별성은 단순한 레시피와 매장 운영 방식을 통해 인건비와 운영비를 절감하는 데 뛰어나다는 공통점을 가집니다. 본사에서 제공하는 교육과 지원 시스템으로 초보 창업자들도 쉽게 매장을 운영할 수 있으며 회전율이 높은 제품군과 포장 판매에 최적화된 서비스는 고객 대기 시간을 줄이고 매출 상승을 유도하는데도 이점이 많습니다.



가성비, 메뉴 다양성, 효율적인 운영, 광고 효과, 트렌드 반영이라는 다각적인 전략 추진

가성비를 중시하는 소비 트렌드와 코로나 이후 테이크 아웃 선호 증가 또한 중저가 커피 브랜드에 유리하게 작용하는 사회적 소비성도 한몫한다고 할 수 있습니다. 여기에 소셜 미디어와 지역 단위의 할인 프로모션을 통해 MZ세대의 라이프스타일에 부합하는 합리적 가격과 분위기를 강조하는 광고 메시지가 대중의 호응을 이끌어내는 공감 요소도 뛰어납니다.

무엇보다 가맹점주에게 본사의 체계적인 상권분석 및 입지선정의 추천으로 실패율을 낮춤으로써 지역별 특성에 맞춘 브랜드의 유연한 서비스는 가맹 성공 가능성을 높이는 데도 독특한 역할을 하고 있습니다.

예를 들어 학생이 많은 대학가에는 대용량 음료를 주력 메뉴로 구성하는 판매 전략을 취하고 주거지 근처에는 디저트와 커피를 결합한 메뉴로 판매 다양성을 펼침으로써 높은 매출을 유도하고 있기 때문입니다.

저가 시장 공략

이 브랜드들은 모두 프랜차이즈 시장에서 공격적으로 확장하며 상위권에 진입했습니다. 중저가 커피 브랜드는 1만 원을 넘어가는 프리미엄 브랜드에 비해 가격 접근성이 높아 소비자 층이 넓은 소비특징을 보입니다. 오피스 지역, 학원가, 주거 지역 등에서 높은 매출을 기록하며 MZ세대를 중심으로 인기를 끌고 있습니다.

대중성

메가 커피

음료 사이즈와 가성비를 중시하는 학생과 직장인들 사이에서 인기가 높습니다.

컴포즈 커피

저가를 지향하지만 고품질 원두를 사용해 커피 매니아들의 신뢰가 높습니다.

가맹점수 현황: 2024년 1.23일 기준

메가커피: 약 3,469개

컴포즈커피: 약 2,748개

백다방: 약 1,752개

(이디야 3,900개)

백다방

초창기 대중 커피브랜드로 주목을 받았으며 저렴한 가격과 캐주얼한 분위기가 특징입니다.

국내 TOP 3 대중 커피 브랜드

2010년대 중반, 합리적인 가격과 높은 품질을 내세운 중저가 커피 브랜드들이 등장하며 커피 시장에 새로운 바람을 불어넣었습니다. 메가커피, 컴포즈커피, 뽕다방은 각각 독특한 콘셉트와 전략으로 소비자들의 마음을 사로잡으며 대표적인 중저가 커피 브랜드로 자리매김했다고 할 수 있습니다. 그렇다면 이들 각 브랜드들의 창업시기, 추천입지, 사업 기대효과에 대해서 더 알아보겠습니다!

메가 커피 (Mega Coffee)

▶ 브랜드 런칭 시기: 2015년

브랜드 슬로건: 빅사이즈와 착한가격의 데일리커피 (BIG SIZE 2 SHOT)

브랜드 특징: 대용량(기본 24oz(680ml)의 빅사이즈 커피 음료와 합리적인 가격으로 빠르게 성장 및 커피 외에도 디저트 메뉴와 트렌디한 시즌 음료를 제공합니다.

▶ 메가커피 추천입지

고가 커피 브랜드에 비해 대용량 음료와 가성비로 학생들의 선호도가 높아 학원가 및 대학가에 많습니다. 점심 시간 및 야근 시간대 직장인들의 수요가 많은 오피스에 많이 운영되고 있습니다.

▶ 가맹사업 기대효과

대용량 음료와 다양한 디저트 메뉴로 매출 증가가 가능합니다. 홍보 지원과 이벤트 프로모션 제 공으로 초기 안정적인 운영이 가능 하도록 지원합니다.



컴포즈 커피 (Compose Coffee)

▶ 브랜드 런칭 시기: 2014년

브랜드 슬로건: 커피 한 잔에 담긴 가성비 블렌딩

브랜드 특징: 브라질, 콜롬비아를 베이스로 에티오피아 원두를 블렌딩한 **스페셜티 커피** 블렌딩과 가성비를 강조하며 심플한 메뉴 구성 및 빠른 주문과 서비스로 회전율 극대화시키는 것이 운영 목표입니다.

"스페셜티 커피 미국 스페셜티 커피 협회(SCAA)의 평가에서 80점 이상을 받은 우수등급의 커피를 뜻한다."

▶ 컴포즈 커피 추천입지

커피와 디저트를 함께 판매하며 가족 단위 소비자를 겨냥한 주거지역 골목 상권에 많이 분포해 있습니다. 빠르고 저렴한 커피를 선호하는 이동 고객을 타깃으로 기차역이나 버스터미널, 지하철역 등의 대중교통 인근 상권 지역도 입점 인기가 높습니다.

▶ 가맹사업 기대효과

단순 메뉴 구성으로 빠른 회전율과 운영 효율성을 극대화 할 수 있고 낮은 초기 투자 비용으로 빠른 투자 회수가 가능합니다.



백다방 (Paik's Coffee)

▶ 브랜드 런칭 시기: 2006년

브랜드 슬로건: 싸다! 크다! 맛있다!

특징: 유명 셰프이자 외식사업가인 백종원의 브랜드로 커피뿐 아니라 스낵과 빵 메뉴를 다양하게 제공하며 폭넓은 소비자층을 확보하고 있습니다.

▶ 백다방 커피 추천입지

중장년층과 소규모 상권에서도 경쟁력이 높기 때문에 재래시장과 골목상권 입점이 많습니다. 또한 병원, 학교, 관공서 등 대중 밀집 지역에서 매출 창출이 꾸준히 일어나고 있어 공공시설 근처도 인기가 높습니다.

▶ 가맹사업 기대효과

안정적인 브랜드 인지도와 함께 꾸준한 소비자 유입의 장점이 있으며 다양한 메뉴 구성을 통해 단가 상승 효과를 기대할 수 있습니다.



커피 브랜드 창업자 부동산 투자 정보

2021년 메가커피 창업자(하형운)는 F&B 기업인 보라티알(대표자 김대영)의 우윤파트너스에게 메가커피를 1,400억에 매각 이후 성공적 사업자금을 빌딩에 투자 했습니다. 반면 메가커피를 인수했던 우윤파트너스 역시 이전부터 빌딩 매입과 매각을 통한 부동산 투자에 적극적이었습니다.

	부동산 투자 정보	기타
	청담46-19번지 청담클리닉빌딩 22년3월 380억매입 평당2.5억 대150평/ 연1025평/ 9층/지하3층 2002년 준공. 준주거468%	메가커피(하형운) 빌딩 투자 사례
우윤파트너스 (김대영)	논현199-5번지 보라티알빌딩 2015년204억매입 평당1.44억 대140/ 연968 11층/지하3층 2016년12월준공 논현164-1.164-17번지 화이트518빌딩 2021년3월 480억매입 평당1.3억 대360/ 연2557평/ 14층/지하4층 2022년신축 삼성53.53-3.53-4 2021년9월 480억매각 평당2.1억 대223/ 연698평 6층/지하1층 1985년11월준공	메가커피를 매입한 F&B 기업 우윤파트너스의 부동산 투자 사례
	신사동515-6번지 2021년4월250억매입 평당1.8억 대138/ 연380평/ 5층/ 지하1층 2024년8월준공	
	논현동167-31번지 2016년 3월 매각 평당1.2억 대62/ 연145평/ 4층/지하1층	

부동산 경제 소식 이모저모

01



트럼프노믹스 시대, 부동산 전망

2025년 트럼프노믹스(Trumpnomics)는 도널드 트럼프 전 미국 대통령의 경제정책을 지칭하는 용어로 주요 기조는 미국 내 제조업 부흥, 보호무역주의, 법인 세 인하, 규제 완화, 대규모 인프라 투자 등을...

종근당 사옥 입지 분석

한국의 대표 제약회사 종근당은 서울 충정로에 사옥을 가지고 있다. 서울 충정로는 도심 접근성과 대중교통 이용의 편리함이 뛰어난 지역으로, 기업 사옥 입지로 선호되는 곳 중 하나이다.



02

03



꼬마호텔 재테크 투자

최근 꼬마호텔(소형 호텔) 투자는 제한된 자본으로 안정적인 수익을 창출할 수 있는 대안으로 주목받고 있다. 특히, 코로나 이후 몇 년간 국내외 한류 관광 수요 증가와 숙박 트렌드 변화가 맞물리며...

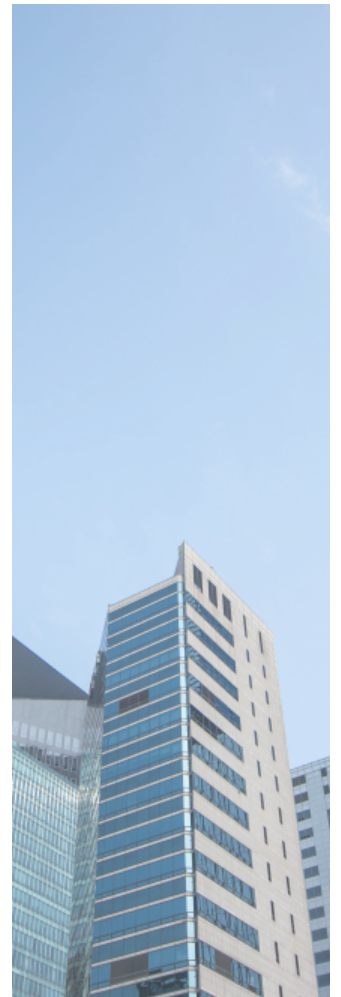
궁금했던 부동산 경제 소식

04



꼬마빌딩 틈새 투자

꼬마빌딩은 초기 투자금이 대규모 상업용 빌딩에 비해 적으면서도 임대 수익을 통해 안정적인 현금 흐름을 기대할 수 있으며 상권이 발달한 지역에서는 공실 위험이 낮아 안정적인 임대 수익을 얻을 가능성이 높다.





1. 2025년 트럼프노믹스 시대, 국내 빌딩 매매 시장의 위기와 기회

2025년 트럼프노믹스(Trumpnomics)의 부활은 글로벌 경제 뿐만 아니라 한국의 부동산 시장에도 중대한 영향을 미칠 수 있다. 특히, 빌딩 매매 시장은 국내외 경제 환경의 변동에 민감하게 반응하기 때문에 미국 경제정책의 변화는 투자자와 개발자 모두에게 새로운 도전과 기회를 제공할 것이다. 트럼프노믹스는 미국 내 제조업 부흥과 보호무역이 핵심적인 근간으로 강력한 달러 정책과 금리 인상 가능성이 동반될 수 있으며 한국의 자본 시장, 대출 금리, 환율에 직접적인 영향을 끼쳐 부동산 투자 활동의 방향성을 결정짓는 주요 변수가 될 수 있다. 이번 칼럼에서는 향후 이런 대외적 불확실성이 국내 빌딩 시장에 미칠 영향과 위기 속에서도 가능한 틈새 투자 전략을 모색하고 제시하고자 한다.

트럼프노믹스의 주요 특징과 글로벌 영향

거시경제 전문가인 서강대 김영익 교수는 트럼프노믹스의 귀환이 세계 경제와 한국 경제에 상당한 변화를 가져올 것으로 전망하며, 특히 무역 환경의 변화에 주목할 필요가 있다고 강조한다. 이러한 복합적인 요인들을 고려할 때 국내 빌딩 매매 시장은 트럼프 행정부의 정책 변화에 따른 리스크 관리와 동시에 새로운 기회를 포착하기 위한 전략적 접근이 필요하다.



김경임 팀장 / 빌딩 컨설턴트

"최다 매물 보유와 신뢰를 바탕으로
최고의 거래를 약속드리겠습니다"

문의 : 02-512-4600

이메일 : kki168@naver.com

유동성 축소와 매수 심리 위축

미국의 금리 인상이 지속되면 국내 대출 금리도 영향을 받아 빌딩 매매를 위해 자금을 조달하는 투자자들에게도 큰 부담이 될 수 있다. 다시 말해 자금 조달 비용이 증가하면 투자자들의 매수 심리가 위축되고 거래량 감소로 이어질 수 있다. 또한 원·달러 환율 상승은 건설 원자재 가격 상승을 초래하여 분양가 인상으로 이어질 수 있으며 주택 시세를 상승시키는 요인으로 작용할 수 있다고 부동산 전문가들은 예측한다.

가격 조정과 새로운 투자 기회

반면 심형석 우대빙연구소 소장은 트럼프 대통령이 약달러와 저금리 정책을 선호한다고 말하며 앞으로 미국 금리가 낮아지면 국내 금리도 하락할 가능성이 있다고 분석하며 이는 통화량 증가로 이어져 부동산 시장에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다고 내다보고 있다. 2024년 빌딩 시장은 패권주의로 불안했던 국제 정세, 우크라이나 러시아 전쟁, 환율 상승, PF 위기, 국내의 정치적 문제로 상업용 부동산 시장이 고전을 면치 못했지만 금리가 유리하게 작용해 2% 후반에서 3% 초반까지 부동산 대출을 받을 수 있었다.

2025년 빌딩 시장 전망



1. 공실 리스크가 적은 입지 위주 (초역세권, 대로변)
2. 강남은 수익률을 보지 않고 매입하는 형태의 거래가 많았으나 공실 리스크에 대한 부담으로 핵심 상권을 선호하는 추세로 바뀌고 있다.
3. 가망 매수자들은 여전히 수익성에 기반한 빌딩 개발을 선호한다.
4. 사옥과 같은 목적성이 뚜렷한 물건들은 꾸준히 시장에서 매매될 것으로 보인다.
5. 신축보다는 간단한 대수선 또는 리모델링 건물이 인기가 있다.
6. 단기 투자에서 장기 투자로 바뀌고 있다.
7. 은행은 부동산 투자 법인에게 대출을 지양하려고 하고 제조업이나 개인 고소득자 위주로의 대출을 선호하며 금리는 4.5% ~ 5% 정도로 가능한 상황이다.
8. 2025년 건물을 산다면 금리가 3%대로 가능한지 체크하는 것이 좋다.

빌딩 투자자들의 매수 매도 심리 분석



1. 매도 희망자들 중에는 대출을 많이 받아서 투자하거나 임차를 맞추기 힘든 곳에 건물을 매입한 경우가 많아 **은행 대출 이자와 관리 비용 부담** 등으로 매각을 빨리 원한다.
2. 현금 보유가 넉넉한 매수자들은 **금리 추이**를 보면서 구매 타이밍을 고려한다.
3. 신규 법인 보다 기존 운영 법인은 **적당한 급매물 있으면 바로 구매하려는 경향**이 크다.
4. 향후 우상향으로 성장할 수 있는 건물을 투자 전략으로 삼는 것이 좋다. 대지가 싸면서 안정적이고 **수익이 3% 후반이 나와야 투자에 유리**하다.
5. 가격이 나가더라도 **강남과 같은 지역이나 메인 입지**에 매입하기를 추천한다.
6. 2025년은 계엄이후 국내 정치적 혼란과 트럼프의 보호무역주의, 환율이 높아지면서 원자재 가격 상승 등 투자 감소가 우려되는 것이 현실이다. 따라서 2025년 상반기에는 시장을 관망하면서 **보수적인 투자 접근 전략**이 필요하다.
7. 최근 국내의 전반적인 부동산은 **매도자보다 매수자 우위 시장**이다. 특히 빌딩의 공실 문제가 이슈로 떠오르고 있다. 예를 들어 압구정로데오와 연무장길은 인기가 많고 임차 수요가 많으나 비인기지역은 공실 리스크 및 가격 조정 또한 불가피하기 때문에 좋은 지역으로 몰릴 수밖에 없다. 빌딩을 직영으로 직접 사용하면 공실문제를 해결할 수 있는 방법 중 하나라는 생각이 든다.



2. 도심 속 미래형 사옥, 종근당 충정로 빌딩의 가치 분석

한국의 대표 제약회사 종근당은 서울 충정로에 사옥을 가지고 있다. 서울 충정로는 도심 접근성과 대중교통 이용의 편리함이 뛰어난 지역으로, 기업 사옥 입지로 선호되는 곳 중 하나이다. 충정로에 위치한 종근당 사옥을 기능적, 투자적 관점에서 살펴보자.

먼저 종근당의 역사를 보자

종근당은 일반의약품, 의약품, 전문의약품, 건강기능식품을 생산 판매 수출하는 제약회사로 매출액이 약 1.6조로서(2023년기준) 국내 랭킹4위의 위치를 차지하고 있다. 1941년 이종근회장이 창업하여 1957년 덴마크 레오와 기술제휴를 시작으로 1968년 국내제약계 최초로 미국 FDA승인을 받았으며 1972년 중앙연구소를 신설했다. 1980년 종근당빌딩 준공이후로 1983년 한국로슈 합작법인 및 1986년 한국글락소와 합작법인을 설립 했으며 1996년 경보제약 인수와 1998년 천안공장을 완공했다.



박찬정 부장 / 빌딩 컨설턴트

- 고려대 유전공학 학사
- 서울대 분자생물학 석사
- 연세대 MBA
- 건국대 일반대학원 전략경영 박사과정수료

문의 : 010-3688-8970

이메일 : koscula@naver.com

TOP NEWS



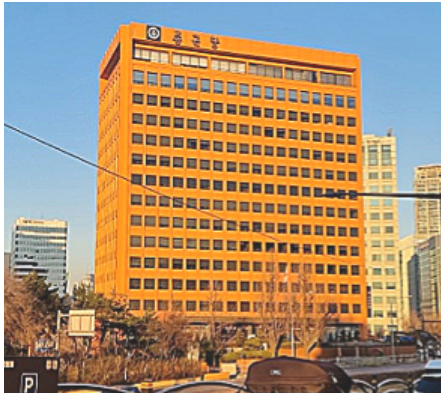
<종근당 사옥 전경>

서대문구 충정로3가 368, 368-2 (2필지)

대지면적이 1160평이며 지하3층/지상15층으로(승강기5대, 주차 228) 연면적이 6814평으로 공시지가는 평당 약 4900만이다. 시세는 대로변에 접한 건물이 평당 약 6000만원 ~ 1억으로 종근당 사옥은 랜드북AI추정가가 약 1275억정도로 예측한다(토지추정가 약1087억, 건물추정가 약 187억).

오렌지 색상의 독특한 외관을 가지고 있으며 내부에는 다양한 편의시설과 최신식 건축 설비를 갖추고 있다. 전용률은 약 70%로, 효율적인 공간 활용이 가능하다.

2024년 매출은 1조 6694억 원으로 같은 기간 12.2% 증가했다. 지난해 매출과 영업이익은 모두 사상 최대치다. 당기순이익은 167.1% 증가한 2136억 원을 기록했다.



TOP NEWS

2,000년 본사를 충청로 사옥으로 이전하여 현재 신약확보 도입 및 개발 속도를 높이고 있다. 종근당은 MSD의 자누비아시리즈를 총 455억원에 매수하였고 많은 국내외 제약사들과 함께 전문의약품을 공동마케팅중이다. 세포유전자치료제 등 첨단바이오횰약품과 항체약물접합체항암제 등에 대한 투자도 지속하고 있다.



제약회사는 첨단미래산업으로 인류의 건강유지와 질병치료를 위한 의약품 발전을 끊임없이 하고 있으며 생명과학발전에 지대한 영향을 미치는 등 사회에 핵심적인 역할을 한다. 이와 같은 제약회사의 필수불가결한 기능을 수행하기 위해서는 연구개발을 위한 연구소, 의약품제조를 위한 공장, 전략수립 및 실행을 위한 헤드쿼터가 중요하며 사옥의 입지 선정에 신중을 기할 수밖에 없다.

충정로 사옥의 입지선정 배경을 보자면



교통 편의성

지하철 2호선, 5호선이 충정로역과 연결되어 직원들의 출퇴근이 용이하며 서울역과도 가까워 전국 단위의 물류 및 이동이 편리하다. 또한 다국적제약사와 전략적 파트너십을 위한 국제적 교류를 위해 국제공항 접근측면에서도 서울역에 가까워 입지의 이점이 뛰어나다.

상업 및 업무 밀집도

충정로는 중구와 서대문구를 연결하는 핵심 지역으로 인근에 대형 금융사 및 다국적 기업들의 사옥이 밀집해 있어 비즈니스 네트워크 형성이 용이하다.

도심과의 접근성

종로, 을지로, 여의도등 주요 업무지구와의 근접성이 높아 효율적인 업무 연계가 가능하다.

사옥건립의 기능적 측면과 투자적 측면에서 살펴보자

기능적 측면

종근당 사옥은 2013년 새롭게 준공되었으며 현대적인 디자인과 고효율 에너지 설계를 통해 기업 이미지를 제고하고 직원들의 업무 효율성을 높이기 위한 공간으로 설계되었다. 준공 당시, 이 건물은 친환경 건축물 인증을 획득하며 지속 가능한 건축 트렌드를 반영한 점이 주목받았다.

당 사옥은 기업 본연의 기능을 수행할 뿐 아니라 대외적으로 종근당의 브랜드 이미지를 강화하는 역할을 하고 있다. 최근 사옥내 리노베이션을 통해 연구시설을 확장하고 임직원을 위한 편의시설(카페, 피트니스 센터 등)을 추가하여 직원 복지 향상에도 기여했다고 평가받는다. 나아가 제약산업의 공익적 기능을 반영하는 시설이나 프로그램을 통해 대중이 더 다가갈 수 있게 한다면 더 좋을 것이다

투자적 측면



충정로 지역은 서울 도심권 중에서도 안정적인 부동산 수요를 자랑하는 지역으로 종근당 사옥이 위치한 부동산 시세는 매년 상승세를 보이고 있다. 종근당사옥은 오렌지색의 독특한 외관으로 충정로 지역의 랜드마크이다. 2025년 기준, 충정로 사옥 주변 상업용 건물의 평균 매매가는 평당 6,000만 원에서 1억원 수준으로 평가되고 있다. 종근당 사옥의 총 부지 면적과 건물 크기 및 건축 디자인의 독창성을 고려하였을 때 그 가치가 약 1,200억 원에서 2,000억 원 사이일 것으로 추정된다.

제약회사 사옥의 현재 및 미래에 대해 종합해 보자

종근당 사옥과 같은 제약 회사의 본사 건물은 입지와 설계, 유지 관리의 품질에 따라 장기적인 자산 가치가 결정된다. 이를 바탕으로 향후 부동산 빌딩 사업을 분석해보면 입지 우선성을 고려해 볼 수 있다. 충청로와 같이 교통이 편리하고 업무밀집도가 높은 지역은 여전히 유망하기 때문에 도심권 내 접근성이 뛰어난 지역이 여전히 선호될 것이다. 스마트 빌딩 기술과 ESG 경영을 강조하는 친환경 설계도 필수적이다. 에너지 절감 및 지속 가능한 운영이 장기적인 비용 절감과 자산 가치 상승으로 이어질 수 있기 때문이다. 또한 단순 사무 공간을 넘어 상업 시설, 공공 서비스 공간 등 복합적인 기능을 제공하는 빌딩에 대한 수요가 증가하고 있어 이를 고려한 빌딩의 운영 목적과 편의성을 따져볼 필요가 있다.



따라서 서울 충청로에 위치한 종근당 사옥은 기업 사옥이 가져야 할 입지적 요건과 운영 효율성을 모두 충족하며 지역 부동산 시장에서도 중요한 사례로 평가받고 있다. 향후 국내 제약회사들이 사옥을 계획할 때 종근당 사례를 참고해 입지 선정, 건축, 운영 전략을 수립하는 데 참고가 될 것이다.



3. 관광 숙박 수요 증가와 소형 호텔의 수익화 가능성

2025년의 국내 부동산 시장은 금리 변동성과 주택 시장의 과열, 상업용 부동산의 변화 속에서 새로운 투자 기회를 모색하는 투자자들에게 다양한 선택지를 제공할 것이다. 이 중에서도 최근 꼬마호텔(소형 호텔) 투자는 제한된 자본으로 안정적인 수익을 창출할 수 있는 대안으로 주목받고 있다.



특히, 코로나 이후 몇 년간 국내외 한류 관광 수요 증가와 숙박 트렌드 변화가 맞물리며 꼬마호텔 부동산 시장이 더욱 매력적인 투자처로 부상하고 있다. 꼬마호텔이 소규모 투자자들에게 매력적인 이유는 초기 투자 비용이 비교적 낮고 관광객과 비즈니스 수요를 동시에 공략할 수 있어 안정적인 수익 창출이 가능하기 때문이다. 이번 글에서는 꼬마호텔 투자와 관련된 핵심 전략과 유의점 등을 함께 정리해서 간략히 소개하고자 한다.



김성현 과장 / 빌딩 컨설턴트

"상권 분석 전문 컨설팅
빌딩 매입 매각 전문"

문의 : 02-512-4600

이메일 : skim43@naver.com

꼬마호텔 투자의 매력은?

전통적인 대형 호텔에 비해 꼬마호텔은 상대적으로 낮은 초기 투자 비용이 필요하기 때문에 50억 원 미만의 자본으로 도심 인근의 중소형 호텔을 매입하거나 리모델링을 통해 운영이 가능하다. 이 정도의 투자 비용은 자본 여력이 가능한 개인 투자자들도 고려해 볼 수 있어 상당히 매력적인 투자처임에 틀림없다.



"코로나 팬데믹 이후 동남아 및 국제적인 한류의 위상과 K-콘텐츠의 소프트파워로 국내 여행선호도가 높아지면서 지방 소도시 및 문화와 한류 콘텐츠를 중심으로 하는 관광지가 인기를 얻고 있다. 이러한 지역에 위치한 소형 호텔은 꾸준한 숙박 수요를 유지할 가능성이 크다."



꼬마호텔은 온라인 여행사와 에어비엔비와 같은 숙박공유 플랫폼을 활용한 고객 유치와 맞춤형 서비스 제공이 용이하여 대형 호텔보다 빠르게 트렌드에 대응할 수 있다. 무엇보다 특정 콘셉트를 활용한 테마형 브랜딩(예: 부티크 호텔, 친환경 호텔, 전통 한옥 호텔) 전략이 가능하기 때문에 고객 수요 시장을 세분화할 수 있는 장점이 뛰어나다.

꼬마호텔 투자 지역 선정 전략은?

강원, 부산, 제주도 등 관광객 밀집 지역은 안정적인 숙박 수요를 보장한다. 예를 들어 제주도의 경우 정부의 관광 인프라 확장 정책과 항공 접근성 개선으로 인해 투자 유망 지역으로 평가되기 때문에 중대형 호텔과 차별화가 가능한 틈새 숙박 서비스를 적절히 타깃팅 한다면 꾸준한 수요시장의 개척도 가능할 것이다. 또한 도심 비즈니스의 중심지인 서울의 강남, 여의도, 광화문 등 수도권은 출장객의 꾸준한 수요를 기반으로 운영이 되기 때문에 안정적인 수익을 창출할 수 있을 뿐만 아니라 상대적으로 높은 임대료를 부과할 수 있는 장점을 가진다. 충청권, 전라도 등 신흥 관광지로 입지 전략으로 모색해 볼 수 있다. 이 지역은 초기 투자 비용이 낮으면서도 성장 가능성이 크기 때문이다.

꼬마호텔 운영 전략은?

온라인 플랫폼과의 협력을 통해 객실 예약률을 극대화할 수 있다. 다양한 채널에서 고객 리뷰를 관리하고 적극적인 온라인 마케팅을 통해 브랜드 이미지를 구축하는 것이 중요하다. 운영 비용을 절감하기 위해 스마트 호텔 기술을 도입하는 것도 고려해 볼 수 있다. 예를 들어, 키오스크 기반의 체크인/체크아웃 시스템이나 무인으로 운영되는 셀프 서비스, 에너지 효율화를 위한 사물인터넷(IoT: Internet of Things) 기술이 운영 효율성을 크게 향상시킬 수 있기 때문이다. 고객의 요구에 맞춘 서비스를 제공하여 재방문율을 높이는 마케팅 방안도 생각해 볼 수 있다. 소규모 개인 관광객을 위한 지역 투어 연계 서비스나 1인 출장객을 위한 비즈니스 라운지를 운영하여 숙박객의 만족도를 높일 수 있다..

유의점 및 리스크 관리 방안?

꼬마호텔의 수익성은 입지에 크게 의존하는 경향이 있기 때문에 구매 전 철저한 상권 및 지역 분석과 잠재 수요 평가를 통해 리스크를 최소화해야 한다. 여기에 호텔 업종과 관련된 시설 인허가 및 법적 요건과 지역 출점 규제에 대한 충분한 검토도 선행되어야 할 것이며 소규모 숙박시설에 대한 세제 혜택과 규제 완화 가능성도 확인이 필요하다. 코로나19 이후 관광 및 숙박 산업은 경기 변화에 민감하게 반응하기 때문에 이를 대비해 충분한 자본 여력과 영업 운전 자금을 확보하고 변동성이 낮은 지역을 중심으로 투자 전략을 세워야 한다.

꼬마호텔 투자는 단기적 수익뿐 아니라 장기적으로 **안정적인 현금 흐름을 제공할 수 있는 포트폴리오 다각화 수단**이다. 2025년 이후 관광 및 출장 수요가 증가할 것으로 예상되는 만큼 지금이 꼬마호텔 투자를 시작하기에 적절한 타이밍과 시기가 아닐까 생각해 본다. 올바른 지역 선정, 효율적인 운영 전략, 철저한 리스크 관리를 통해 안정적인 수익 창출을 기대한다면 꼬마호텔 투자를 그 대안 투자처로 찾아보면 어떨까? 다가오는 투자 시장의 변화 속에서 꼬마호텔은 새로운 부동산 트렌드로 자리 잡을 가능성이 높기 때문이다.



꼬마호텔 투자 진행 사례 소개 - 물건 정보 예시

서울 마포구 서교동 351-29 ---> 22년 5월 74억 매입하여 24년 7월 110억 매각 완료



TOP NEWS

꼬마호텔 - 추천 매물 예시-1

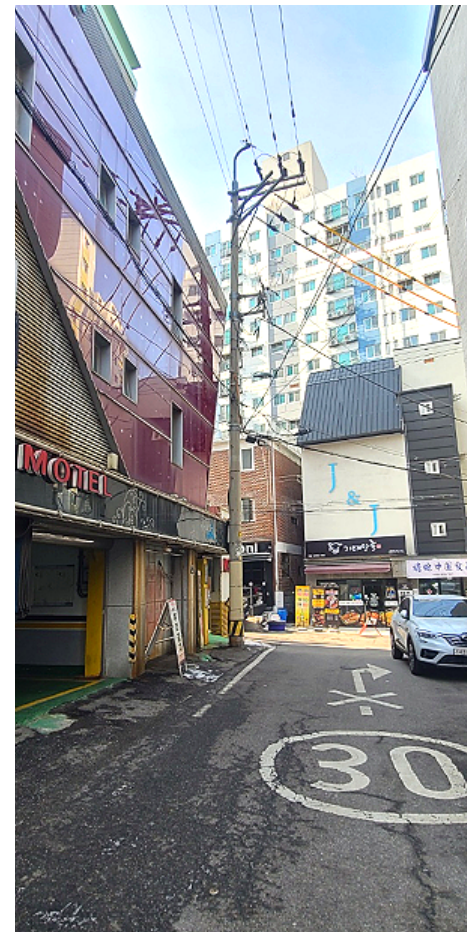
인천 부평구 부평동 546-128 ---> 모텔 레이크 (매매가 : 16억 평단가 : 2,920만원, 객실 16개)



TOP NEWS

꼬마호텔 - 추천 매물 예시-2

인천 부평구 부평동 546-42 ----> 모텔 애플 (매매가 : 16억, 평단가 : 2,649만원, 객실 : 21개)





4. 수익률 UP! 꼬마 빌딩 틈새 투자가 궁금해?

꼬마빌딩은 소규모 건물로 초기 투자금이 대규모 상업용 빌딩에 비해 적으면서도 임대 수익을 통해 안정적인 현금 흐름을 기대할 수 있으며 상권이 발달한 지역에서는 공실 위험이 낮아 안정적인 임대 수익을 얻을 가능성이 높다.

꼬마빌딩'은 보통 연면적(총바닥면적) 1000m²(약 300평) 미만이거나 5층 이하, 거래 금액 50억 원 이하를 뜻하거나 연면적 3305.8m²(약 1천 평) 미만, 7층 이하, 100억 원 이하의 건물을 지칭 하기도 한다.



박찬숙 팀장 / 빌딩 컨설턴트

" 건물 매입부터 매각까지
안전한 거래를 도와드리겠습니다"

문의 : 02-565-9911

이메일 : 7884060@naver.com

강동구 천호동 투자 핫스팟? 어디?

이번 글에서는 강동구 천호동 역세권 일대의 꼬마빌딩을 중심으로 개발 호재와 투자 기대 가치를 분석해 보고자 한다. 이 지역은 인구 유입이 꾸준히 이루어지고 있으며 지속적인 부동산 가치 상승이 기대된다. 특히 **상권 밀집 지역의 꼬마빌딩은 토지 가치와 건물 가치의 동반 상승이 가능하기 때문에 장기적으로 높은 투자 수익을 보장**한다.

천호동의 지리적 이점

강동구 천호동은 강남과 가까운 동부 서울의 주요 지역으로 **천호대로와 올림픽대로 등 주요 도로와의 접근성**이 뛰어난 편이다. 이로 인해 자차 및 대중교통 이용이 편리하며 인근 업무지구로의 출퇴근 인구가 꾸준히 증가하고 있다.



역세권의 수요처 활성화

천호역은 강동구의 핵심 교통 허브로 유동 인구가 매우 많다. **5호선과 8호선이 환승하는 지점**으로 서울 주요 지역으로의 접근성 또한 우수하다. 천호역 주변에는 대형 쇼핑몰과 영화관, 맛집 등 다양한 상업 시설이 밀집되어 있어 상권 활성화에 기여하고 있다.

강동역 5호선

강동역은 주거 밀집 지역과 연결되어 있어 상업과 주거 수요가 균형을 이룬다. 근처에는 대학병원 웨딩홀 대기업본사(삼성계열) 등 생활 인프라가 잘 구축되어 있어 입지 경쟁력도 높다.

상권 특성

천호동은 전통적인 상권과 현대적인 상업 시설이 공존하는 지역으로 다양한 소비층을 확보하고 있다. 예를 들어 천호역과 강동역을 중심으로 한 1~2km 반경 내에는 천호 로데오, 먹자골목, 카페 거리, 로드숍 등 젊은 층과 가족 단위 고객을 모두 만족시키는 상권이 발달해 있으며 이러한 특성은 꼬마빌딩 투자 시 높은 임대 수익과 안정성을 기대하게 한다.



천호동 지역의 꼬마빌딩 투자 기대 효과



임대 수익

상권이 활성화된 지역에서는 상가 및 사무실 임대 수요가 꾸준히 증가하기 때문에 월세 수익은 초기 투자금 회수 속도를 높이는 데 기여한다. 천호동은 서울 외곽 확장과 도시 개발 계획의 중심 지역 중 하나로 중장기적으로 토지 가치와 건물 가치가 상승할 가능성 또한 높다.

세제 혜택

꼬마빌딩 투자는 정부의 중소형 부동산 활성화 정책에 따라 다양한 세제 혜택을 받을 수 있다. 예를 들어 일정 조건을 충족하면 취득세 및 재산세 감면 혜택을 누릴 수 있어 투자 비용 절감 효과를 기대할 수 있다.



관리 용이성

꼬마빌딩은 대형 빌딩에 비해 관리가 용이하다. 임대 관리나 시설 유지에 드는 비용도 상대적으로 적고 최신 트렌드를 반영한 리모델링이나 새로운 공간 구성과 같은 밸류업을 통해 임차인의 만족도를 높일 수 있다.

꼬마빌딩 투자 시 고려 사항

지역 개발 계획

천호동은 강동구 도시 재생 사업 및 재건축 개발 호재가 예정되어 있어 장기적인 자산 가치 상승이 기대된다. 따라서 투자 전에 해당 지역의 개발 계획과 재건축 진행 상황을 면밀히 확인하면 도움이 될 것이다.

임차 수요 분석

역세권 및 상권 내 유동 인구와 소비 패턴을 분석하여 적합한 임차인을 확보할 수 있는 전략이 필요하다. 예를 들어 천호역 인근은 소규모 음식점이나 프랜차이즈 매장이 강동역은 학원이나 병원과 같은 시설이 적합하다.

건물 관리 및 운영

건물의 연식, 구조, 내부 시설 상태 등을 철저히 점검하여 리모델링이나 유지보수 비용을 미리 계산하여 파악하는 것이 좋다. 또한 꼬마빌딩은 용도 변경이나 증축이 비교적 용이하므로 공간 활용 방안을 고려해볼 수 있다.

강동구 천호동의 꼬마빌딩 투자는 안정적인 임대 수익과 자산 가치 상승이라는 두 마리 토끼를 잡을 수 있는 유망한 투자처라고 자부한다. 역세권 및 상권 중심지로서의 입지적 강점과 더불어 지역 개발 호재가 지속되고 있어 장기적인 투자 가치가 매우 높다고 할 수 있다. 빌딩 전문가의 컨설팅과 철저한 시장 분석을 바탕으로 꼬마빌딩 투자를 실행하면 높은 수익률을 기대할 수 있을 것이다.

꼬마빌딩 투자 진행 사례-1

강동구 성내동 130-50



19년 7월 8.8억 매입하여 23년 11월 16억 매각 완료



꼬마빌딩 투자 진행 사례-2

강동구 천호동 55-37 ----> 20년 12월 39억 1천만원 매입하여 24년 6월 70억 매각 완료



꼬마빌딩 투자 진행 사례-3

성내동 46-8 ----> 20년 4월 17억 2천만원 매입하여 24년 10월 21억 9천만원 매각 완료



탑빌딩 공식 블로그

(<https://blog.naver.com/top-bd>)

01



GTX-A 부동산 기대효과는?

지난달 28일, GTX-A 노선의 파주 운정중앙역~서울 역 구간이 개통되었습니다. 기존 90분이 소요되던 이동 시간이 단 22분으로 단축되었고...

김은숙작가의 부동산 투자 감각

김은숙 작가는 《도깨비》, 《더 글로리》, 《미스터 션샤인》, 《태양의 후예》 등 히트작을 집필한 인물로, 이번 매각으로 큰 시세 차익을 얻었습니다....

02



03



알쏭달쏭?! 상가임대차보호법

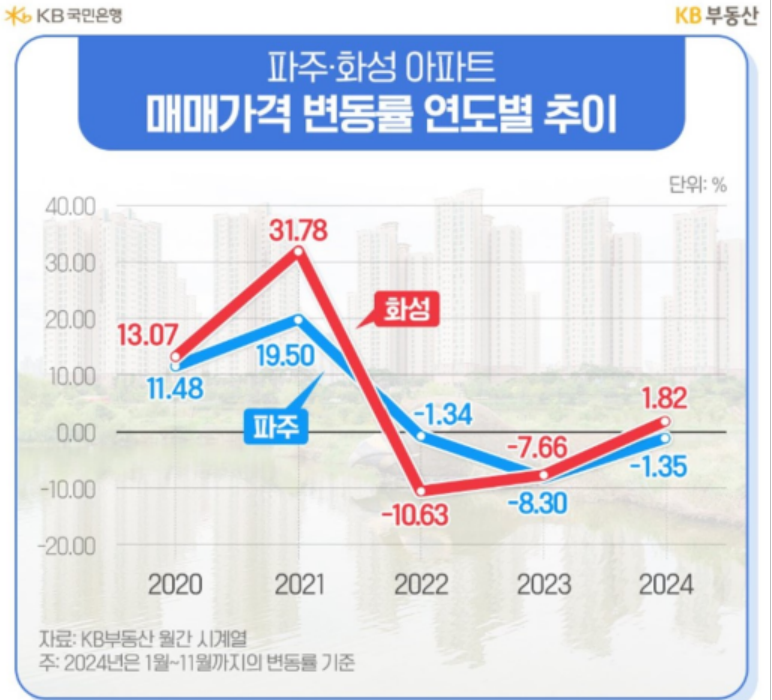
상가건물 임대차보호법(상임법)은 상가 임차인을 보호하기 위해 제정된 법으로, 2021년 개정을 거쳐 현재의 법이 시행되고 있습니다...



1. GTX-A, 파주에서 서울역 22분만에.....반면, 집값은 쏠쏠

지난달 28일, GTX-A 노선의 파주 운정중앙역~서울역 구간이 개통되었습니다. 기존 90분이 소요되던 이동 시간이 단 22분으로 단축되었고, 최고 시속 180km로 달리는 준고속열차 덕분에 수도권 서북부 지역의 교통 편의성이 크게 개선되었습니다. 이에 따라 GTX-A 개통역 주변 아파트값에 대한 관심이 쏟아졌지만, 기대와 달리 아파트 시세는 크게 상승하지 않았습니다.

특히, 운정중앙역 인근의 대장 아파트인 운정 신도시 아이파크와 센트럴 푸르지오 등 대단지 아파트는 하락세를 보였습니다. 파주 지역 집값이 상승하지 않은 이유는 여러 가지 복합적인 요인에 있습니다.



TOP INFO

첫 번째 이유는 동탄과 달리 주변 인프라가 부족하고, 일자리도 적어 배후 수요가 부족하다는 점입니다. 운정중앙역 주변은 앞으로 10년 동안 주상복합이 건설될 예정이지만, 인프라가 활성화되기까지 시간이 많이 걸립니다. 또한, 서울에 더 가까운 대곡과 창릉 지역에 대규모 아파트 공급이 예정되어 있어 파주의 수요가 많지 않습니다.

두 번째 이유는 현재 GTX-A 노선이 서울역까지 연결되어 있어, 서울역에서 중심업무지구로의 추가 이동이 필요하다는 점입니다. 따라서 삼성역까지 연결될 2028년까지는 큰 가격 상승을 기대하기 어렵습니다.

세 번째 이유, GTX 개통 호재가 이미 가격에 반영되었기 때문에 추가적인 집값 상승은 어렵다는 점입니다. 2021년 주택 시장 상승기 때 GTX 개통 효과가 이미 시세에 반영되었고, 2022년 이후 상승거래가 없었습니다.



결과적으로, 서울역까지의 개통 이후 파주 운정 아파트 시세의 상승은 당분간 기대하기 어렵습니다. 또한, 경기 침체와 주택 대출 규제 강화로 거래 활성화가 어려울 것으로 예상됩니다. 삼성역 구간이 2028년에 개통되면 강남까지의 이동 시간이 25분으로 단축되어 실거주 수요가 증가할 수 있지만, 그 전까지는 파주 운정의 집값 상승은 제한적일 것으로 보입니다.



2. 김은숙 작가, 도산공원 인근 빌딩 매각 시세차익 무려 129억

최근 대한민국을 대표하는 드라마 작가인 김은숙 작가가 압구정 로데오에 위치한 도산공원 인근 빌딩을 매각한 소식이 전해졌습니다. 김은숙 작가는 《도깨비》, 《더 글로리》, 《미스터 션샤인》, 《태양의 후예》 등 히트작을 집필한 인물로, 이번 매각으로 큰 시세 차익을 얻었습니다.

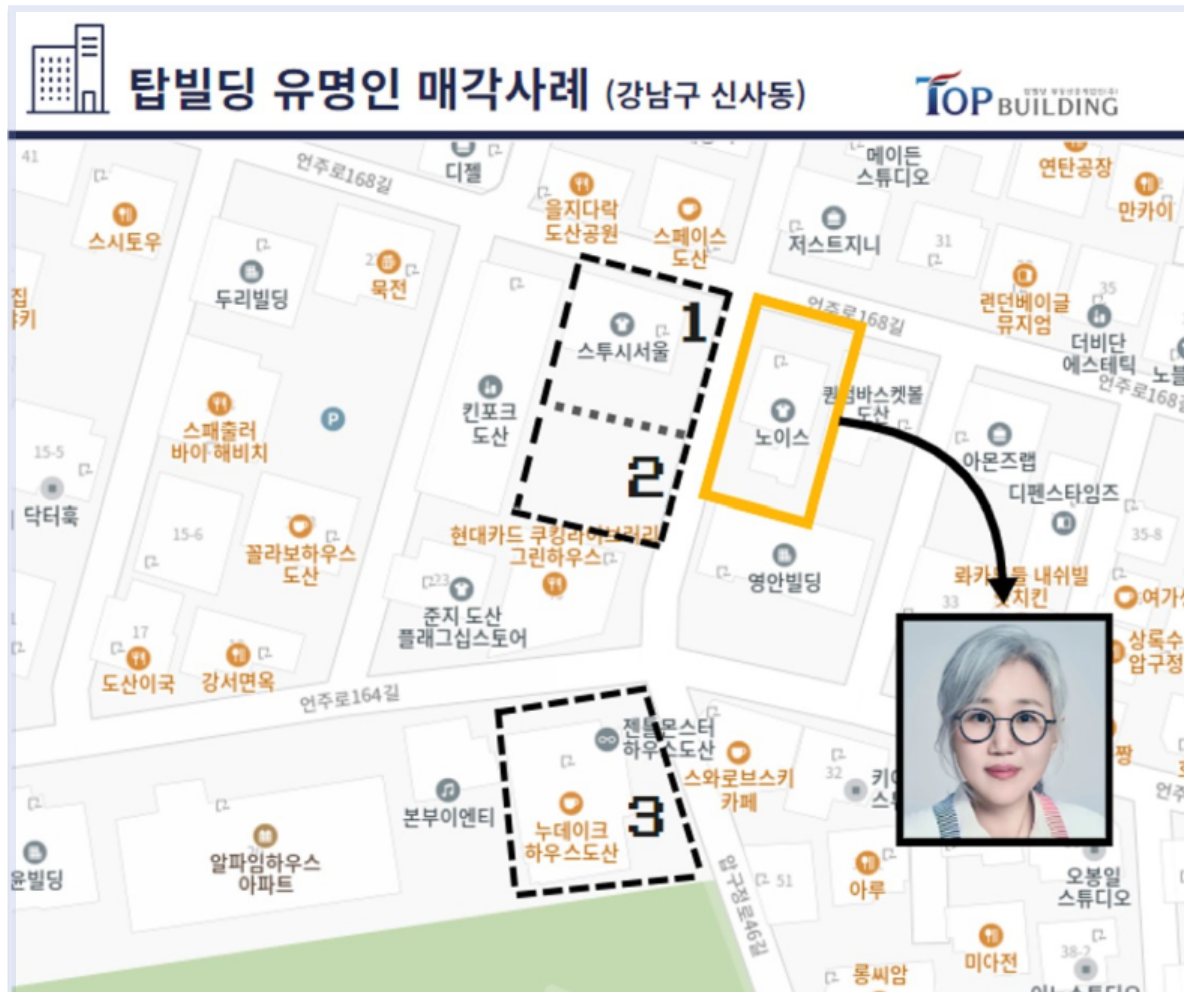
해당 빌딩은 2018년에 96억 원에 매입되었고, 2024년에 225억 원에 매각되어 129억 원의 시세 차익을 본 것으로 확인되었습니다. 이 빌딩은 평당 2억 1197만 원에 매각되었습니다. 김은숙 작가는 드라마 제작사 화앤담픽처스의 윤하림 대표와 함께 건물을 공동 명의로 매입했으며, 두 사람은 각각 64.5억 원의 시세 차익을 얻었고, 세후 차익은 약 35억 원으로 예상됩니다.



TOP INFO

이 빌딩은 도산공원 앞, 압구정 로데오의 중심 상권에 위치하며, 최근에는 젠틀몬스터의 모기업인 '아이아이컴바인드'가 인근 건물을 매입하기도 했습니다. 또한, 해당 건물에는 하이엔드 의류 브랜드인 'clove'와 'noice'가 입점해 있습니다. 도산공원 주변은 몇 년 전부터 유명 패션 브랜드들이 모이기 시작하였으며 도산공원 상권은 럭셔리한 분위기의 패션 거리로 잘 알려지고 있습니다.

특히, 해당 건물의 위치는 유동인구가 많은 젠틀몬스터,누데이크와 스투시가 위치한 곳으로, **패션 브랜드들의 입차 수요가 계속해서 있을 것으로 전망됩니다.** 또한, 도산공원 상권은 하이엔드 명품 브랜드와 유명 브랜드들이 끊임없이 입점하고 있어, 브랜드 이미지와 연관된 하나의 중요 요소로 자리잡고 있습니다.





3. 상가건물, 임대차보호법(상임법) 제대로 알고 넘어가기

상가건물 임대차보호법(상임법)은 상가 임차인을 보호하기 위해 제정된 법으로, 2021년 개정을 거쳐 현재의 법이 시행되고 있습니다. 상임법의 주요 내용은 계약갱신요구권, 월세 인상 제한, 권리금 보호 등 세 가지로 나눌 수 있습니다.

1. 계약갱신요구권

상가 임차인은 계약 만료 6개월~1개월 전 사이에 재계약을 요구할 수 있습니다. 이 경우, 임대인은 정당한 사유 없이 최대 10년까지 갱신을 거절할 수 없습니다.

임대차 기간 만료 후 묵시적 갱신이 이루어지면, 전 계약과 동일한 조건으로 임대차가 연장되며, 이 경우에도 10년까지 적용됩니다.

갱신 요구 거절 사유는 3개월 이상 차임 연체, 거짓으로 임대차 계약을 체결한 경우와 건물의 파손 및 멸실 등입니다.



2. 월세 인상 제한(5% 이내)

계약 기간 내 월세는 5%를 초과하여 인상할 수 없습니다. 만약 임대인과 임차인이 협의되지 않으면 소송으로까지 이어질 수 있지만 소송 비용을 고려해 5% 이내에서 협의하는 것이 가장 효율적입니다.

다만, 환산보증금을 초과하는 임차계약의 묵시적 갱신이 상가임대차법을 따르지 않고 아닌 민법 제639조가 적용됩니다. 따라서 임대차 기간이 만료된 후 임대인이 상당기간 내 이의 하면 묵시적 갱신이 이루어지지 않고 계약이 종료되며 5% 월세 인상 상한선 기준이 없어져 그 이상으로도 인상이 가능합니다.

(환산보증금 계산 : 환산보증금 = 월세 × 100 + 보증금)

환산보증금을 초과하면 ① 대항력, ②10년 영업보장, ③권리금 보호 외에 상가임대차 보호법을 적용받을 수 없습니다.

환산보증금 지역별기준금액

지역	기준금액
서울특별시	9억원
수도권 과밀억제권역 및 부산광역시	6억9천
광역시,세종시,파주시,화성시, 안산시,용인시,김포시,광주시	5억4천
그 외 지역	3억7천

3. 권리금 보호

상가 임차인이 다른 세입자에게 점포를 양도할 때 지급받는 금전인 권리금을 보호하기 위한 규정입니다. 권리금을 받기 위해서는 임차인이 계약 종료 6개월 전부터 후임자를 임대인에게 적극적으로 주선해야 합니다.

임대인이 정당한 사유 없이 양도, 양수를 방해하면, 세입자는 손해배상을 청구할 수 있지만 권리금에 대한 내용은 임대인과는 아무 관련이 없는, 임차인과 새로운 세입자와의 계약인 점을 유의하셔야합니다.

상임법은 상가 임차인의 권리를 보호하는 중요한 법률로, 계약 갱신, 월세 인상, 권리금 보호 등 다양한 측면에서 임차인을 보호하고 있는 법률입니다.

상가 임대차보호법 주요 개정내용

	개정전	개정후
계약갱신요구권 요구 기간	최초계약~5년	최초계약~10년
권리금 회수 방해금지 기간	계약종료 3개월전	계약종료 6개월전
환산보증금	6억1000만원 (서울 기준)	9억원
권리금 보호 대상	전통시장 제외	전통시장 포함

법무부 자료

TOP PICK



따끈따끈한, 빌딩 추천 매물 정보-#1

01



서울 송파구 방이동 빌딩

추천

매매가 600,000만원
서울 송파구 방이동 223-11
토지 면적 377.50평
건물 면적 305.4평

- ★ 본 건물은 방이역(5호선)도보 8분 거리
- ★ 약 4,500세대가 있는 향아리 상권, 안정적 수익
- ★ 연식대비 깔끔한 내외관을 유지, 자주식 주차 최대 8대 가능하다는 장점.

서울 중구 충무로 빌딩

추천

매매가 170억
서울 중구 충무로3가 59-23
토지 면적 82.4평
건물 면적 988.4평

- ★트리플 초역세권 건물. 을지로3가역(2호선,3호선), 충무로역(3,4호선), 명동역(4호선) 모두 도보 5분 이내
- ★용적율1,072% 최대로 수혜 본 건물
- ★다양한 임차사에 임대되어 있으므로 공실 우려가 적고 안정적인 수익을 기대

02



TOP PICK



따끈따끈한, 빌딩 추천 매물 정보-#2

03



서울 강남구 신사동 빌딩

추천

매매가 210억
서울 강남구 신사동 663-21
토지 면적 98.2평
건물 면적 344.6평

- ★ 초역세권, 압구정로데오역(수인분당선) 도보 3분.
- ★ 도산공원, 압구정로데오거리, 4M 도로.
- ★ 용적률 22.9% 혜택, 층별 주차1대, 승강기 보유한 건물.

서울 도봉구 방학동 빌딩

추천

매매가 155억
서울 도봉구 방학동 670-14
토지 면적 258.8평
건물 면적 901.0평

- ★ 3종일반주거지역의 건폐율 7.1%, 용적률 20.4% 이득 본 건물
- ★ 향아리상권으로 안정적인 수요가 형성되어 있어 임대료 상승이 가능한 건물
- ★ 우이신설선 연장이 확정되면서 본 건물 인근에 성원아파트역(가칭)이 예정되어 지가상승이 기대

04





탑빌딩 TV 공식 부동산 홍보 채널



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



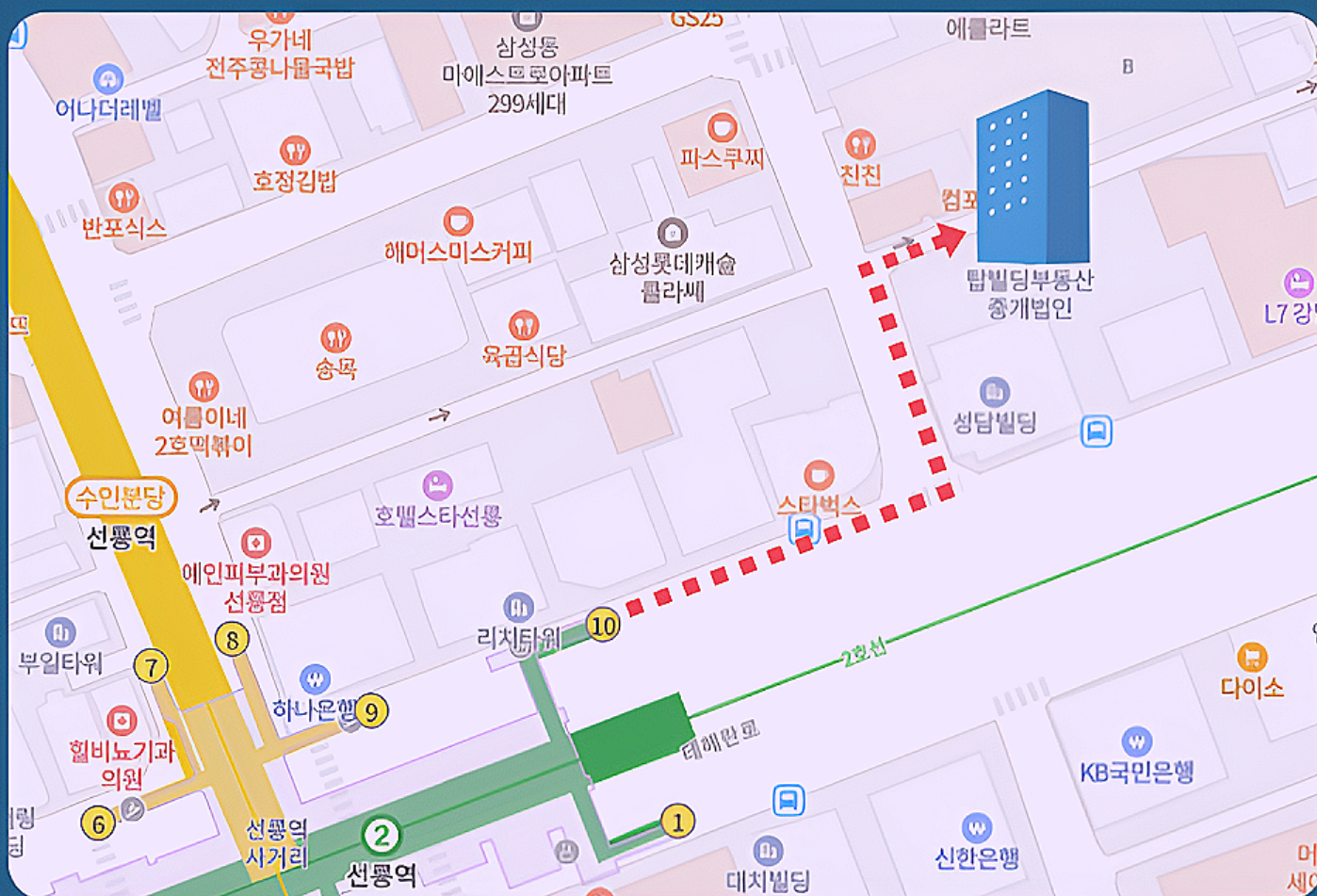
탐빌딩 부동산중개법인(주)

지하철 2호선 <선릉역> 10번출구에서
도보 2분이내 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