

경제상황과 부동산 시장은
반드시 비례 방향으로 움직이지는 않는다

2021.9
News Letter



서울 강남구 선릉로 340
1층, 4층 (대치동, 이엠프라자)



Tel: 02-558-3366
Fax: 02-553-0447



www.정인부동산.com
www.빌딩샵.com

Cover Story

2021년 9월 부동산 ISSUE & NEWS

1. 집값 폭등에 '생활주택·오피스텔' 규제 완화

- : 도시형 생활주택 허용면적 50㎡→60㎡이하로 늘림
- : 주거형오피스텔 바닥난방 허용면적 120㎡ 이하로 완화
- : 고분양가 관리제도와 분양가 상한제도 일부 개선
- : “도심 공급 증가 효과” vs “분양가 상승·난개발 우려”

2. 연말 추가 전세대책 예고한 정부

- : 표준임대로 도입 부상 vs “전세매물 부족 심화” 우려

3. 2분기 서울 오피스빌딩, 세계에서 가장 많이 올랐다!

- : 글로벌 도시 중 상승률 1위
- : 상업용 빌딩 2년째 급등 이례적 - 작년 11%, 올해 1분기 7.3%
- : 주택 규제로 오피스 투자 몰려 - 상가·꼬마빌딩 가격 고공행진

Investment Plan

빌딩 매입시 대출 프로세스

1. 담보인정비율(LTV)
부동산가치(감정가) 대비 최대 대출액 약 70% 정도
신용도와 추가담보로 대출금 증액 가능
2. 임대업 이자상환비율(RTI)
임대소득 대비 대출금 상환 능력 충족 여부
3. 시설자금대출 - 신축 및 리모델링 자금을 지원하는 대출

지역 포커스 - 꼬마빌딩의 신흥강자 노원구

1. 창동역 역세권 개발 및 동북선 경전철 등 호재 잇따라
2. 노원구 주택 재건축 사업 본격화되면 도심사업 추진도 탄력
3. 서울 동북권에서 선호도 높은 지역으로 탈바꿈 중
4. 창동역 / 노원역 일대 빌딩 투자시 가치 상승 예상

추천매물

중소형 빌딩

종로 트리플 역세권 A급 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 60평
- * 연면적 : 402.5평
- * 용도지역 : 일반상업지역
- * 특징 : 2019년 완공 신축급 빌딩
- * 매매가 : 150억

개발부지

용산재개발 지가 상승중인 일반상업지



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 187평
- * 연면적 : 209평
- * 용도지역 : 일반상업지역
- * 특징 : 용산재개발 수혜지역
- * 매매가 : 320억

중대형 빌딩

대치동 학원가 중심지 대로변 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 194.3평
- * 연면적 : 395.6평
- * 용도지역 : 3종일반주거지역
- * 특징 : 신축 분양시 고수익 예상
- * 매매가 : 320억

Conclusion

※ 현재 금융시장의 변곡점은 누구도 가보지 않은 길이다

1. 미래예측이 어려운 시기, 안전자산 선호 현상은 더욱 심화될 것이다
2. 정책의 방향을 확인하고 규제 사각지대를 찾는 노력이 더욱 필요하다.
3. 정책과 연관된 개발호재 풍부한 지역의 입지투자에 관심을 갖자
4. 현재 부동산가치보다 벨류업을 통해 변화된 부동산가치를 예측하고 투자해라
5. 금융시장 규제는 자본능력이 있는 투자자 전성시대를 예고하는 것이다.

