

JUNGIN NEWSLETTER

2022.03

정책전환기 투자는 변동성 적고,
리스크 관리가 가능한 자산에 투자하자!

www.정인부동산.com
www.빌딩샵.com



QR코드를 찍고
빌딩이신 정보를
확인하세요!

JUNGIN News Letter

JUNGIN Real Estate Group

www.정인부동산.com
www.빌딩샵.com

Mar, 2022
정인매거진 3월호


'빌딩의 신' 박준연 대표 입장 stroy 강동구 너...좀 많이 컸다?

강동구가 강남4구로 불려지기 시작한 것은 불과 2~3년 밖에 되지 않았습니다. 2~3년 사이에 강동구가 엄청 변화를 하고 있는데요. 어떤 변화가 일어나고 있는지 직접 걸어다니면서 입장 진행 했습니다.

자세한 내용은 유튜브 '빌딩의 신' 채널에서 확인 해 보실 수 있습니다.

Cover Story

윤석열 시대 부동산 대수술 예고, 실현 여부는?



1. 공급확대로 인한 집값 안정화 이슈

- 민간 주도 공급 활성화로 5년간 250만호 공급
- 재개발 재건축 규제완화로 47만호 공급
- LTV 80% 상향 예고. 실수요자 내집 마련 문턱 낮추나

2. '부동산 세금' 이렇게 바뀐다!

- 다주택자 양도세 한시적 배제 논의
- 종부세율 완화 및 보유세 과세 기준 변경
- 취득세 부담 인하, 임대사업자 세제 혜택도 부활?

3. 재건축 시대 도래 예고

- 안전진단 완화. 구조지수 50%→30% 하향
- 재건축 용적률 500%로 인센티브 강화 공약
- 수혜지역은 강남·여의도·목동·분당 재건축

Investment Plan

'대통령 집무실 이전' 용산 투자 어떻게 하나?



1. 대통령 집무실 주변, 행위 제한 불가피?

삼각맨션 특별계획 구역, 한강로1가 특별계획 구역에 규제 적용 여부 촉각

2. 용산 개발 계획 추진 속도 낼 가능성

- 용산 공원 개발 가속화 & 지역 상권 활성화
- 용산 정비창 국제 업무지구 개발 사업 가속화
- 집무실 앞 한강라인으로 보이는 경의중앙선의 지하화 속도 붙을 것

3. 용산, 재건축 최고의 투자처는? 신동아아파트

- 인근 재건축 단지중 강남 접근성 뛰어나.
- 한남5구역 개발 속도로 주변 환경 개선 기대감
- 1,326세대 대단지로 인한 재건축 메리트

자세한 내용은 유튜브 '빌딩의 신' 영상을 참고하세요.



[개발부지]
동대문구 대로변
대형 개발부지



*본 사진은 실물과 다릅니다.

- * 대지 : 540평
- * 용도지역 : 준주거+2종일반
- * 특징 : 전면 / 6차선 대로변
인근 주거시설 多
근린생활시설로 활용

매매가 **350억**

[중대형 빌딩]
강서구 공항대로
사옥용 빌딩

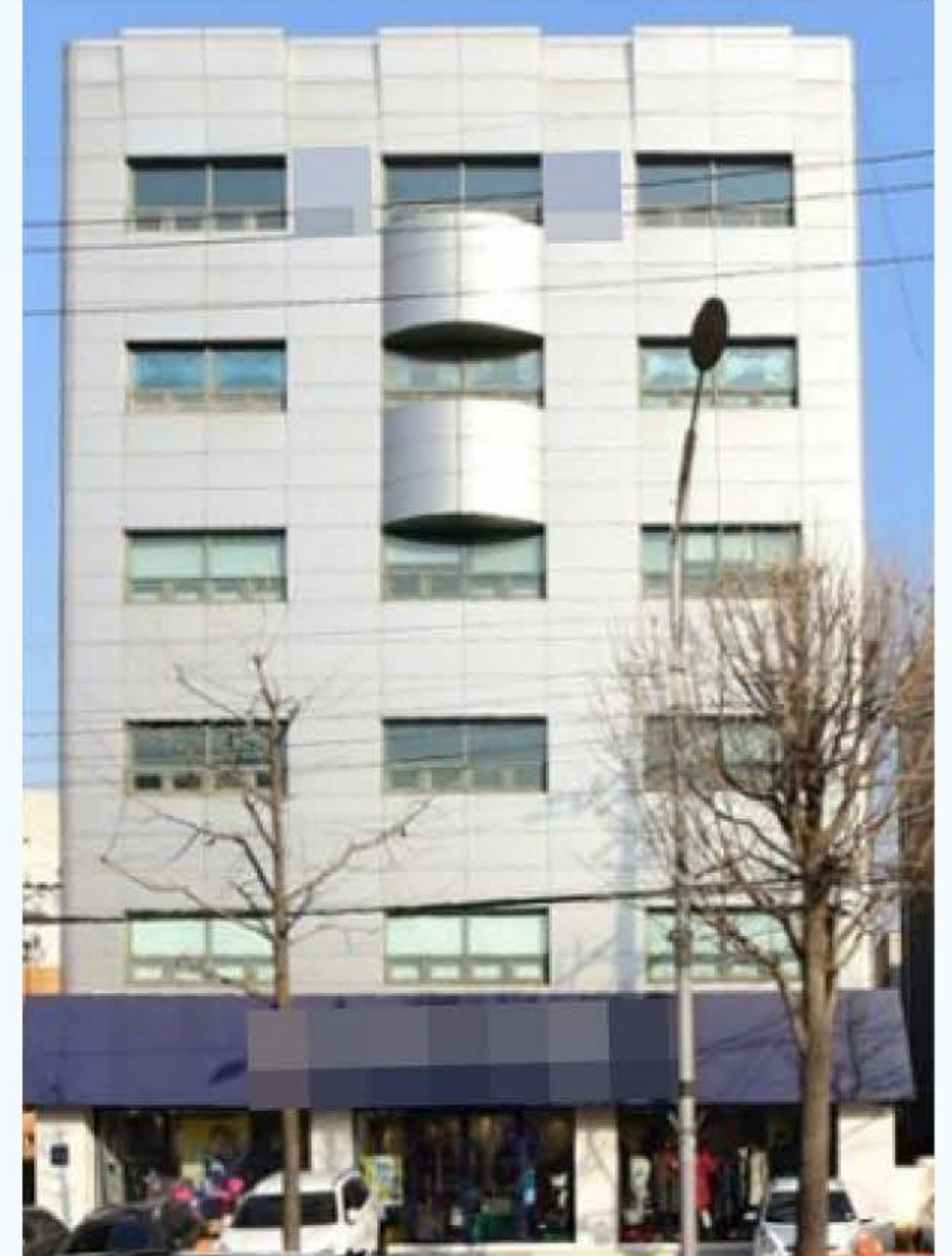


*본 사진은 실물과 다릅니다.

- * 대지 : 335평
- * 연면적: 1,337평
- * 용도지역 : 3종일반
- * 특징 : 전면 / 8차선 대로변
발산역 초역세권
건폐율60% 용적률380%

매매가 **210억**

[꼬마빌딩]
남부순환로 대로변
고수익률 빌딩



*본 사진은 실물과 다릅니다.

- * 대지 : 109평
- * 연면적 : 525평
- * 용도지역 : 3종일반
- * 특징 : 전면 / 10차선 대로변
건폐율58% 용적률395%

매매가 **80억**

Conclusion



정권교체가 너무 언론에 현혹되지 마라! 현실은 냉혹하다.

1. 정권초기 2~3년은 정책호재가 많다. 부동산은 단기 투자상품이 아니다.
투자기간 기간을 충분히 감안한 투자를 검토하자.
2. 유행처럼 쏟아져 나오는 정책은 경계를 하자. 정책은 바뀔 수 있다.
3. 부동산 투자는 장기 투자 상품이다. 변동성이 낮고 미래가치에 집중한 부동산 투자가
절실히 필요한 시점이다.

