



# JUNGIN NEWS LETTER

---

2022.06

계속되는 금리 인상,  
하반기 '빌딩 투자' 긴급 점검!

[www.정인부동산.com](http://www.정인부동산.com)  
[www.빌딩샵.com](http://www.빌딩샵.com)



QR코드를 찍고  
**빌딩이신** 정보를  
확인하세요!

# JUNGIN News Letter

JUNGIN Real Estate Group

www.정인부동산.com  
www.빌딩샵.com

June, 2022  
정인매거진 6월호



## '빌딩의 신' 박준연 대표 입장 Story 신림역 인근, 다 돈으로 보인다.

역세권 반경 420m 확대 등 정권 완화정책으로 올해 수혜를 가장 많이 받을 지역 중 하나인 신림역 인근 입지 분석과 투자지역 제시까지.

자세한 내용은 유튜브 '빌딩의 신' 채널에서 확인해 보실 수 있습니다.

### Cover Story

상업용 빌딩 부동산은 양극화 시대



#### 1. 대형빌딩 & 소형빌딩의 양극화

- 대형빌딩 가격은 상승세  
강남권 오피스 공실률 하락  
시공비증가로 신규공급 제한-> 기존빌딩 수요 집중
- 소형 꼬마빌딩은 '주춤'  
서울 꼬마 빌딩 거래 전년 대비 47% 감소.  
급격한 가격 상승에 대한 피로감-> 수익률 감소

#### 2. 건물도 '똑똑한 한 빌딩' 지역 양극화

- 서울 상반기 직전 4개월 대지면적 평단가  
강남구 5.9% 상승 vs 노원구 7.5% 하락
- 핵심 강남권은 매수세 유지  
vs 서울 외곽 및 경기지역등은 매도 문의 증가

#### 3. 하반기 빌딩 투자, 이렇게 하라!

- 임차수요 및 공실률 체크 통한 매매 평단가 분석 필요
- 매도인이 임차인으로 오는 '리스백' 매물 주의
- 임대료 상승 지역, 거래량 감소하나 매매가 하락 없을듯
- 임계점에 다다른 매물 출하 예상, 자금력 우위 시장 심화

### Hot Issue

분양가 상한제 개편안 발표, 재건축&분양 시장은?



#### 1. 국토교통부, 6월 21일 '분양가 제도 합리화 방안' 발표

- 정비사업 비용, 자재값 인상 수시 반영
- 시세 결정 비교 단지도 준공 20년에서 10년으로 수정
- 하반기 아파트 분양가 4% 상승할 것

#### 2. 분양가 상한제 재편안, 하반기 공급 증가할까?

- 아파트 가격 상승 우려한 임시 미봉책 수준의 개편
- '택지비' 현실화 빠져, 정비사업 추진에 큰 탄력을 가져오지 못할 듯



[개발부지]  
신설동 트리플 역세권  
개발부지



\*본 사진은 실물과 다릅니다.

- \* 대지 : 283평
- \* 용도지역 : 노선상업지역
- \* 특징 : 트리플 역세권 입지  
(1,2호선, 우이신설선)  
근생 수익용 강추  
명도 가능, 신축용 가능

매매가 **240억**

[중대형 빌딩]  
영등포 올근생  
대형빌딩

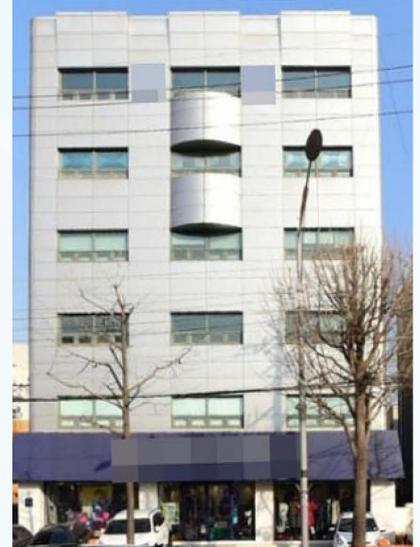


\*본 사진은 실물과 다릅니다.

- \* 대지 : 266평
- \* 연면적 : 1,578평
- \* 용도지역 : 일반상업지역
- \* 특징 : 영등포시장역 도보7분  
역세권 올근생 코너 위치  
가시성/접근성 최우수

매매가 **430억**

[꼬마빌딩]  
천호동  
꼬마빌딩



\*본 사진은 실물과 다릅니다.

- \* 대지 : 59평
- \* 연면적 : 308평
- \* 용도지역 : 일반상업지역
- \* 특징 : 강동역 5분내 역세권  
전층 내부 리모델링 완료  
천호동 재정비 촉진지구  
개발 수혜

매매가 **80억**

## Conclusion



**역발상은 투자의 시작이자 기회,  
현금동원력과 자본확보로 투자 모색할 기회다.**

1. 경제위기 때마다 누군가는 실패했지만 성공한 사람은 엄청난 투자 수익을 거뒀다.
2. 위기는 곧 기회라는 말처럼 지금 투자를 검토 할 때일 수도 있다.
3. 최첨단의 기술과 수준 높은 정보화, AI 등의 기술력은 경기순환 주기를 짧게 바꾸고 있다.  
"방망이를 짧게 잡자"
4. 모두 어렵고 힘들다고 하더라도 또 다른 투자자는 기회를 호시탐탐 기다리고 있다.

