



JUNGIN News Letter

정인탑부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지



QR코드를 찍고
빌딩이신 정보를
확인하세요!

www.정인부동산.com
www.빌딩샵.com

탄핵 정국 이후, 부동산 시장 시나리오는?



주택 시장

- 다주택자 규제 부활 - 양도세 증과 유예 연장 여부 관심
- 재건축 초과이익환수제 비상 / 3기 신도시 건설 주목할 것
- 보유세 인상 - 2025년 강남권APT 세금 20 ~ 30%이상 상승 전망

상업용 부동산 시장

- 부동산 PF 폭탄 가시화 - 정부 지원 불투명
- 금융권 구조조정 본격화 - 2금융권 및 캐피탈 사 예의주시
- 공사원가 공개 압박 - 공사비 상승 제동

박준연 대표 저서<건물 투자비밀 노트>개정판 출간



<부동산 투자, 스마트한 건물 투자 지침서>



과거 투자 패턴의 변화가 필요하다

내가 알고 있는 투자 방향을 재점검하고 다시 계획하자!

- “왜 부자들은 건물을 살까?”
- “부의 창출은 건물을 통해 극대화 된다”
- “건물 투자 성공의 지름길을 안내하는 내비게이션”

2022년 <건물 투자 비밀 노트>를 출간 후
3년여 동안 뜨거웠던 꼬마빌딩 시장을 뒤돌아보며
2025년 이후 부동산 투자의 맥과 생존전략을 제시한다

정인부동산그룹(주) 대표
유튜브<빌딩의신>채널 운영

2025 달라지는 부동산 제도



① 대출

- 주담대 중도상환 수수료 50% 인하
- 스트레스 DSR 3단계 실시, 모든 금융권 대출 규제

② 공급

- 민간 도심 공공주택 복합사업 시행
- 준공 30년 차 이상 아파트 안전진단 없이 재건축 가능

③ 세제

- 다주택자 양도소득세 증과배제 (5월 9일까지)
- 소형주택 구입시 세제 혜택 확대 (양도세, 증부세)

정인 이달의 가치투자 추천매물



[소형 빌딩] 쌍문동 초역세권 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 136평
- * 연면적 : 239평
- * 특징 : 쌍문역 도보 1분, 올근생 빌딩 매도자 책임 명도 수익형, 투자형, 사육용으로 추천
- * 매매가 : 85억

[중형 빌딩] 충무로 용적률 최상 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 82평
- * 연면적 : 988평
- * 특징 : 용적률 1072% 토지 활용도 최상 공실 없는 5% 수익률 건물 대기업 본사 몰려 있는 입지
- * 매매가 : 170억

[중형 빌딩] 반포동 역세권 대로변 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 121평
- * 연면적 : 418평
- * 특징 : 7호선, 신분당선 논현역 도보 4분 2023년 대수선 및 인테리어 완료 대로변 입지, 오피스 밀집지역
- * 매매가 : 225억

Conclusion



◆ 우리는 부동산 투자에 집중한다!

정치 불확실성? 하지만 예상은 가능하다
2025년 상반기 예산의 75% 집행, 추경 10조 원 이상 예상,
2025년 하반기는 잔여 예산의 25%만 투입? NO!
어떤 새로운 정부가 들어서도 많은 유동성 공급(돈 풀기)은 예정되어 있다
시장의 넘쳐나는 돈, 갈 곳 없는 돈, 가치가 떨어지는 현금, 금리는 떨어지고 경기는 저성장 및 하강
새로운 기회가 올 것은 확실하지만 조심해야 한다
2021년 처럼 모두 상승하는 시장이 아닌, 차별화된 선별적 편차가 급격히 일어나는 투자 시장이 올 것이다

