



# JUNGIN News Letter

정인타부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지

QR코드를 찍고  
빌딩이 신 정보를  
확인하세요!

www.정인부동산.com  
www.빌딩샵.com

## 2024 개정세법 후속 시행령 개정안

### 다주택 · 단기임대사업자 부담 완화

다주택자 양도세 중과 한시 배제 기한 1년 연장 (~25.5.9)  
민간임대주택 세제 지원 범위 확대  
→ 단기민간임대주택(6년 非아파트) 6월 4일자로 부활  
→ 양도세 중과 배제, 중부세 합산 배제

### 주택 용도변경 후 양도시 과세기준 '합리화'

1세대1주택 상가로 용도변경 후 양도시점 판정 합리화  
→ 기존 : 주택양도시. 변경: 계약에 따라 매매계약 시점 적용

## 2025 빌딩의 신 추천 '로또 청약 단지'는?

### ① 반포디에이치클래스트

반포 1,2,4주구 재건축, 분양가 30평대 25억 원 예상  
25년 말 분양예상, 반포 대장 아파트로 자리매김 할 것!

### ② 잠실르엘

잠실 미성크로바아파트 재건축, 분양가 30평대 18~19억 예상

### 한강로3가 아세아

용산국제업무지구, 및 용산공원 가까운 노른자 입지, 18억 원대 예상

### 래미안트리니원

구반포1단지 재건축, 2000세대 대단지, 23억 원대 예상

## 2025 오피스 전망

### 공급 늘어나는 CBD 오피스

향후 7년간 기존 대비 45% 이상 공급 예상  
프라이미 오피스 위주, 강남의 2배, 여의도 3개 규모로 확대

### 한국, 제일 높은 오피스 복귀율

코로나 19이후 전세계에서 가장 높은 오피스 복귀율  
23년 한국의 평균 사무실 점유율 70%

### 최근 A급 오피스 거래 급등

종로 '디타워' 8,953억, 여의도 '미래에셋증권빌딩' 3,727억  
작년 동월 대비 20~30% 증가



## 정인 이달의 가치투자 추천매물

### [소형 빌딩] 서울역 개발호재 응적률 최상 건물



\* 본 사진은 실물과 다릅니다

- \* 대지 : 67평
- \* 연면적 : 307평
- \* 특징 : 서울역 북부역세권 개발 호재  
철도 지하화 선도사업 예정  
대지 효용가치 최상 건물

\* 매매가 : 65억

### [개발부지] [급매]청량리 일반상업지 대로변 빌딩



\* 본 사진은 실물과 다릅니다

- \* 대지 : 102평
- \* 연면적 : 247평
- \* 특징 : 청량리역 도보 5분 거리  
청량리역 복합환승센터 개발 호재  
감정가보다 낮은 매각가로 진행

\* 매매가 : 73억

### [중형 빌딩] 대치동 학원가 대로변 코너 빌딩



\* 본 사진은 실물과 다릅니다

- \* 대지 : 68평
- \* 연면적 : 248평
- \* 특징 : 대치동 학원밀집지역  
10%이상 시세 상승 가능 입지  
가시성·접근성 ↑, 오피스 밀집지역

\* 매매가 : 150억

## Conclusion

◆ “성공이란 최종적인 것이 아니며, 실패가 치명적인 것도 아니다.  
중요한 것은 계속 할 용기다” – 윈스턴 처칠



2025년 상반기, 본격적인 돈 풀기 정책이 시작됐다  
시장에는 돈이 넘쳐나고, 갈 곳 없는 돈은 가치가 떨어지기 마련

금리는 떨어지고, 경기는 저성장과 하강 국면에 접어들고 있다  
하반기에는 스트레스 DSR 3단계가 시행되고, 연말에는 세계국채지수 편입이 예정돼 있다  
부동산 투자 시장에는 새로운 기회가 올 것이 분명하다

하지만, 4~5년 전처럼 무조건적인 상승세를 기대하기는 어렵다  
이제는 지역과 입지에 따른 차별화가 뚜렷하게 나타나는 시장이 될 가능성이 높다