



JUNGIN News Letter

정인탐부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지



QR코드를 찍고
빌딩의 신 정보를
확인하세요!

www.정인부동산.com
www.빌딩샵.com

부동산 핫뉴스



주택 시장

강남 4구 3중 규제 시작 (토지거래허가제 확대 지정)

- 강남 3구 + 용산 전체 아파트
- 약 2,200개 단지 (약 40만 호)
- 기간 : 25.3.24 ~ 25.9.30 (6개월)

조정대상지역

- (대출) 무주택 LTV 50%, 유주택 30%
- (양도세) 다주택자 중과 (현재 유예 중, ~26.5)
- (양도세) 비과세 요건 강화 (보유 2년 + 거주 2년)
- (취득세) 다주택 중과 (2주택 8%, 3주택 12%)
- (청약) 재당첨 제한 7년
- 전매제한 3년, 자금조달계획서 제출 의무

투기과열지구

- (대출, 전매제한) 조정대상지역과 동일
- (청약) 재당첨 제한 10년
- 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 의무

토지거래허가구역

- 2년 이상 실거주 의무
- 매수자 세대원 전원 무주택 (보유 주택 1년 이내 매도 인정)

상업용 부동산 시장

강남 테헤란로, 높이 제한 폐지 및 용적률 1,800% 상향

테헤란로 '초고층' 도심화 가속

기존 용적률 600% → 800%, 창의적 요소 적용 시 1,800%까지 허용
노선형 사업지 → 용도지역 조정 가능 / 3중 → 일반상업지 변경 가능

규제 완화 이후 테헤란로 빌딩 시장 변화는?

재건축과 리모델링 활성화 전망

강남 내에서도 인기 지역 VS 비인기 지역 양극화 심화

교통 및 기반 시설 부족에 대한 우려

부동산 이슈



의대 증원 무산 & 대치동 학원가에 불러올 파장은?



※ 해당 내용은 유튜브 '빌딩의 신'에서 확인해 보세요

정인 이달의 가치투자 추천매물



[대형 빌딩]

테헤란로 대로변 상업지 오피스빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 101평
- * 연면적 : 1094평
- * 특징 : 강남 권역의 중심 테헤란로변
신축급 연수, 우수한 관리상태
높은 가시성으로 뛰어난 홍보 효과

* 매매가 : 690억

[개발부지]

군자역 초역세권 대로변 신축개발지



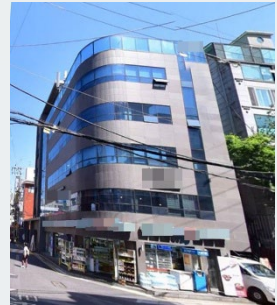
* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 104평
- * 연면적 : 232평
- * 특징 : 군자역 초역세권 대로변
일반상업지, 코너, 단독 개발 가능
메디컬 빌딩 or 오피스 신축 추천

* 매매가 : 95억

[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 우수

* 매매가 : 150억

Conclusion



◆ 공포의 시작은 새로운 기회! 투자의 본질은 수익률!

투자 시장의 새로운 패러다임이 바뀌고 있다.

변화된 시장의 새로운 미래가치가 있는 지역을 찾아보자.

기존 투자시장의 시세차익 프레임에서 벗어나자!

