



JUNGIN News Letter

정인탑부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지



QR코드를 찍고
빌딩이 신 정보를
확인하세요!

www.정인부동산.com
www.빌딩샵.com

부동산 핫뉴스

주택 시장

토지거래허가제 재지정 이후, 서울 아파트 시장 관망세 확대

4월 서울 아파트 거래량 660건(15일 기준) → 거래 급감
매수 심리 위축 → 매매가 상승률 둔화 (4월 첫 주 0.08%)
대선 전 '정책 공백기' 실수요자, 투자 수요 모두 숨 고르기

하반기 주택시장, 향방은?

경기 침체 우려, 스트레스 DSR 3단계 규제로 상승 제한
여야 대선주자 부동산 공약 윤곽 미정
→ 세제, 재건축 규제 등 정책 방향성 주시
무주택자 · 실수요자 '관망' 모드, 당분간 매수세 약화 지속

상업용 부동산 시장

서울 오피스 공실률 증가세

서울 오피스 공실률 3% 돌파... 강남은 1년 만에 2배 상승
GBD 3.4%, CBD 3.04%, YBD 2.41%
경기침체 지속, 임대료 부담에 따른 스타트업 폐업 · 외곽 이전 가속
중형 빌딩 공실률이 가장 높고, 프리미엄 빌딩은 상대적으로 안정
중형(2,000~5,000평) 4.44% / 프리미엄 (2만 평 이상) 1.44%

공실률 상승에도 상업용 부동산 거래 · 투자 '역대급'

2월 서울 상업용 건물 거래액 1조 7천억 (전월 대비 + 167.9%)
거래 건수도 전월 대비 21.7% ↑
경기 침체에도 투자 수요는 견고
투자자 62% "올해 매입 확대 예정" (CBRE코리아 조사)
금리 인하(3.0%→2.75%) 기대감이 핵심 원인
우량 빌딩 중심으로 '자산 양극화' 현상

부동산 TIP

경기 침체 속, 수익형 코리빙 · 모텔 · 고시원 재조명

코리빙 하우스란?

1인 가구 증가 & 고금리 시대에 적합한 신개념 주거 형태
셰어하우스 대비 프라이버시 강화 & 브랜드화 진행
투자 시 고시원 · 원룸 대비 수익률 최대 50% ↑

모텔 · 고시원 · 게스트 하우스의 리모델링 바람

유희 숙박시설 → 임대형 기숙사 또는 코리빙 전환
정부 규제 완화 기조 속 신규 투자처로 부각
외곽 노후 빌딩 → 코리빙 리모델링 수요 증가 추세

정인 이달의 가치투자 추천매물

[신축 빌딩] 선릉, 한티 역세권 대로변 코너 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 194평
- * 연면적 : 907평
- * 특징 : 가시성 최상대치동 랜드마크 신축 빌딩
선릉역, 한티역 더블 역세권
대치동 학원, 상가 복합지역
- * 매매가 : 500억

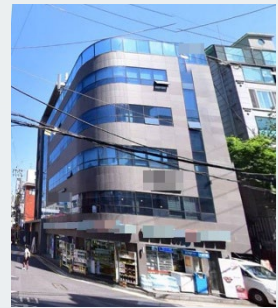
[중형 빌딩] 석촌역 초역세권 대로변 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 126평
- * 연면적 : 359평
- * 특징 : 석촌역 도보 1분 초역세권
대로변 높은 가시성 · 접근성
수익형, 투자형, 사육용으로 추천
- * 매매가 : 135억

[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

◆ 부동산 가치에 투자하는 시기!

부동산 투자 시 가격에 집중하는 것이 일반적이지만,
최근 투자 고수들은 현재 가격보다는 '미래가치'에 더 주목하고 있다.

경제 논리로 쉽게 설명하기 힘든 초고가 주택의 양극화 심화 현상이나
최근 거래가 늘고 있는 빌딩 투자도, 시장에서는 '가치투자' 관점에서 이해하는 경향이 있다.

물론 통화가치 하락과 인플레이션의 영향도 무시할 수 없지만,
이제 **부동산 자산의 가치를 판단할 때는 '미래가치'를 중심으로 전략을 수립해야 한다.**

