



JUNGIN News Letter

정인탑부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지



QR코드를 찍고
빌당이 신 정보를
확인하세요!

www.정인부동산.com
www.빌당샵.com

주거용 부동산 핫이슈

치솟는 서울 집값, 새 정부의 해법은?

집값 상승세 확대

서울 아파트값 19주 연속 상승세
마포·양천 집값도 전고점 경신, 노·도·강은 80%대 회복
신축과 재건축 수혜 단지가 견인

주목되는 향후 규제 카드는?

오세훈 시장 '성동구·마포구' 토지거래허가제 가능성 시사
규제 지역 요건 충족한 지역 늘어나는 추세
→ 규제 지역 지정 시, LTV 무주택자 50%, 다주택자 30%
자금조달계획서 작성 서울 전역으로 확대 가능
7월 스트레스 DSR 시행 결과 추이 지켜볼 듯

상업용 부동산 뉴스

호텔 부동산 시장의 이유 있는 활황

25년 1분기 외국인 방한객 387만명, 전년 대비 137% 증가
의료 관광 인기 급증.. 1분기 외국인 의료 소비 57% ↑
코로나 시기 폐업 및 용도변경. 객실 4,000개 사라져 "공급 부족"
→ 도심부 숙박시설 리모델링 및 용도 전환 시장 재조명

경기 불황 속 주목할 만한 상권... '한남동&강남역'

불황 속 나 홀로 질주. 개발 호재까지 등에 업은 '한남동'

작년 4분기 한남·이태원 공실률, 강남·청담보다 낮아.
해외명품·의류 브랜드 입점... 젊은 층·외국인 방문객 증가
한남뉴타운 재개발, 유엔사 부지 복합 개발 등 대형 호재로 기대감 ↑

침체기 겪던 강남역 상권의 부활 시그널

400평 무신사 스토어, 중국계 생활용품 '미니소' 개장 예정
K-뷰티 플랫폼도 매장 신규 출점&재오픈... 올리브영, 시코르
임대료 바닥이라는 인식으로 지난해부터 대형 브랜드 계약 러시

정인 이달의 가치투자 추천매물

[중형 빌딩] 한티역 초역세권 올근생 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 67평
- * 연면적 : 206평
- * 특징 : 한티역 도보 3분 초역세권
22년 8월 준공, 학원 통임대 사용중
연간 13% 시세 상승, 시세 차익 가능
- * 매매가 : 125억

[개발부지] 선릉역 중심상권 개발부지



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 79평
- * 연면적 : 160평
- * 특징 : 선릉역 먹자라인 메인·코너 입지
근생 신축, 3종 주거 300% 완화
매도자 명도 책임 진행
- * 매매가 : 170억

[개발부지] 교대 초역세권 일반상업지 개발부지



* 본 사진은 실물과 다릅니다

- * 대지 : 106평
- * 연면적 : 248평
- * 특징 : 교대역 초역세권 코너 입지
용적률 800%로 상향된 일반상업지
가시성·접근성 최우수
- * 매매가 : 245억

Conclusion

◆ 지금은 무엇에 어떻게 투자해야 할까?

1. 투자 목적과 나의 상황을 먼저 정리하자.

개인별로 상황과 목적, 이유가 차이 있다. 이런 차이점들을 정확하게 정리해서 나에게 가장 적합한 투자의 답을 찾자.
다른 사람의 경우는 나와 다르다.

2. 부동산 투자의 가장 큰 장점은 레버리지 효과다.

대출 비율, 금리, 담보가치, RTI 등 투자에 가장 유리한 조건과 상황을 파악하자.
투자 시점에 가장 싸게, 가장 높은 비율의 레버리지 활용 상품과 물건을 찾는 노력을 하자.

3. 실질 투자 자본, 보유기간 수익, 매각 시 시세차익에 대한 사전 예측과 보유기간 관리 방법을 고민하고 투자를 결정하자.

보편적 상승률에 매몰되지 말고, 실질 투자 자본 수익률에 집중하자.

