



JUNGIN News Letter

정인타부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지



QR코드를 찍고
빌당이 신 정보를
확인하세요!

www.정인부동산.com
www.빌당샵.com

주거용 부동산 핫이슈



대출 규제 속 로또 청약, '잠실 르엘'

'6.27' 규제 이후 첫 강남권 단지 '잠실 르엘' 8월 말 분양
분양가 평당 6,104만원, 전용 74㎡ 18억 수준
→ 인근 래미안아이파크 대비 10억 차이 예상
중도금대출은 규제 대상 아니지만, 잔금 대출이 6억 제한 적용
→ 최소 12억 이상 현금 보유해야 청약 가능
→ 9월 당첨자 발표 후, 4개월 후 입주

전세의 월세화, '전세' 붕괴 시대 오나

7월 서울아파트 전세 거래 52%, 월세 거래 48%
전국적으로 월세 가속화 현상 두드러져.
→ 전셋값 급등의 후폭풍, 전세사기, 6.27대출 규제, 저금리기조
한국의 주거 생태계 재편되나?
→ 전세대출로 인한 은행권 수익이 임대 사업자로 가는 구조 재편
'안정적 임차'를 위한 '기업형 임대주택' 모델 필요

상업용 부동산 뉴스



빌딩시장, 매각가 조정 거래 붐물

관망하던 빌딩 시장, 2분기 이후 가격 조정 거래 활발
역삼동 765-**-430억 → 346억, 84억 조정 거래 (7월)
대치동 1023-**-500억 → 435억, 65억 조정 거래 (6월)
주택시장 대출 규제 이후 투자자들, 상업용 부동산으로 이동
매수자 우위 시장 속 급매 물건 인기

'반도체·조선' 활황 산업으로 지역부동산 견인

조선업 '마스가 프로젝트'로 울산 부동산 시장 오름세
→ 아파트 가격 3주 연속 오름세, 광역시 중 유일한 상승
→ 일자리와 가격 경쟁력 해소로 점진적 회복세 기대
반도체 산업의 훈풍과 함께 평택 부동산 지각변동
→ 삼성전자, 2년 만에 평택캠퍼스 공장 건립 재개
→ 하청업체 공장 부지, 미분양 주택에 관심▲

정인 이달의 가치투자 추천매물



[중형 빌딩] [초급매] 한티역 초역세권 올근생 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

* 대지 : 67평
* 연면적 : 206평
* 특징 : 한티역 도보 3분 초역세권
22년 8월 준공, 신축 건물 컨디션 최상
연간 10% 이상 시세 상승 가능
*** 매매가 : 가격 조정 120억 → 110억**

[중형 빌딩] 대치동 학원가 대로변 코너 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

* 대지 : 68평
* 연면적 : 248평
* 특징 : 대치동 학원밀집지역
우수한 임차 구성, 안정적 임대수익
가시성·접근성 우수
*** 매매가 : 150억**

[대형 빌딩] 대치동 학원가 랜드마크 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

* 대지 : 315평
* 연면적 : 1498평
* 특징 : 한티역 역세권, 가시성·접근성 우수
대치동 학원가 메인 대로변 빌딩
미래 가치 보장된 시세 차익형 빌딩
*** 매매가 : 800억**

Conclusion



◆ 투자시장은 이미 방향을 잡고 움직이기 시작했다

주택시장

대출 규제(전체수요대책), 자본 규제 → 전세 규제(영끌·투기 수요 규제), 월세화 촉진
공시가액·공정시장가액 정상화 → 공급대책(소외계층·청년층 지원)
2027년 세제개편 → 비과세 축소, 보유세 강화, 고가주택 시장 집중 규제 예상
▷ 주택시장은 투자 대상이 아니라 거주 목적 중심의 시장으로 재편된다!

상업용 부동산 시장 : 모두 오르는 시장이 아니다

떨떨한 건물 위주(상품성·입지·수익성이 뚜렷한 건물), 즉 상업용 본래 목적에 충실한 부동산 중심으로 재편된다
아파트 시장에서 '떨떨한 한 채' 선호가 강해지듯, 상업용 부동산도 '떨떨한 한 채' 선호 현상이 두드러진다
미래가치(개발 가능성), 교통, 상권, 입지, 건물의 상품성을 기준으로 한 차별화된 시장 구조로 재편된다

