



JUNGIN News Letter

정인탑부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지



QR코드를 찍고
빌딩의 신 정보를
확인하세요!

www.정인부동산.com
www.빌딩샵.com

부동산 결산 & 전망



2025년 부동산 시장 결산

서울 아파트값, 올해 누적 8.25% 상승. 역대 최고치
대출 묶고 토지제 지정 등 다중 규제에도 불확실성 여전
상업용 부동산, 전체 거래의 70% 이상이 오피스 섹터
대형 자산에 집중되는 '규모 중심' 구조로 재편

2026년 부동산 시장 전망 & 전략

① 주택시장 전망 & 전략

대출 규제 강화로 주택 가격 격차 확대
'똘똘한 한 채' 고착화하는 규제지역 확대
수도권 매수 전략 : 선택과 집중의 시간
: 다주택자는 양도세 중과 배제 가능한 범위에서 보유 전략
실수요자는 매수 타이밍보다 입지와 가격 방어력 우선 평가

② 상업용 부동산 시장 전망

대량·우량 입지를 중심으로 '초양극화' 흐름 본격화
물류센터는 공급 감소와 초대형 센터 중심의 수요 회복으로 정상화 전망
26년 가장 견조한 성장세가 전망되는 섹터는 '데이터센터' 시장
리테일 시장은 25년에 이어 26년에도 회복세가 더딜 것으로 예상

부동산 TIP



2026년 달라지는 부동산 제도 & 정책

- ① 거래 · 주택 매매계약 신고 관리 강화
: 계약금 입금 증빙 자료 제출 의무화
· 자금조달계획서 양식 개정 및 제출 의무 확대
- ② 금융 · 은행권 주택담보대출 위험가중치 조정 조기 시행
- ③ 공급 · 소규모주택정비사업 촉진을 위한 가로구역 기준 완화
- ④ 제도 · 부동산감독원(가칭) 설립
· 월세 세액공제 적용 대상자 및 대상주택 확대
- ⑤ 세제 · 지방 준공 후 미분양 주택 취득 시 세제 완화 연장
· 착한 임대인 세액공제 제도 연장
· 다주택자 양도소득세 중과배제 5월 종료 (연장 미정)

정인 이달의 가치투자 추천매물



[소형 빌딩]

수유역 역세권 임대 수익형 옮근생 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

* 대지 : 180평

* 연면적 : 846평

* 특징 : 수유역 도보 3분 초역세권

대로변 코너 건물로 가시성·접근성 우수
수익률 4% 이상, 만실 시 6% 이상 가능

* 매매가 : 82억

[중형 빌딩]

공덕역 쿼드 역세권 코너 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

* 대지 : 95평

* 연면적 : 486평

* 특징 : 공덕역 도보 2분 초역세권

일반상업지, 메디컬 빌딩
앞뒤로 도로 끼고 있어 접근성 우수

* 매매가 : 170억

[중형 빌딩]

천호대로 상업지 코너 빌딩



* 본 사진은 실물과 다릅니다

* 대지 : 220평

* 연면적 : 1188평

* 특징 : 강동역 도보 4분 역세권

버스 정류장, 횡단보도 바로 앞 빌딩
향후 개발 시 530% 신축 가능 (단독)

* 매매가 : 260억

Conclusion



◆ 2026년 부동산 투자 키워드

1. 정책에 맞서지 마라, 맞서는 사람만 손해다

- 새 정부 정책 기조를 분석해서 생존 전략과 대응 방안을 찾자

2. 자본 규제를 대비하자

- 개인은 앞으로 대출이 더 어려워지고 까다로워지고 있다. 생존 전략을 미리 준비해야 한다
- 기업은 새로운 기회가 형성되고 있다

3. 경제성장기 50년 된 세계! 개혁 방안을 맞이할 준비를 하자

- 일부 개편이 아닌 대한민국의 새로운 패러다임을 만들 수 있는 세계 개혁에 대비하자

모든 부동산 투자 대상을 다시 정리하고, 미래 10년을 준비하는 각오로 전략을 재정립하지 않는다면, 지금보다 더 어려운 미래를 맞이할 수 있다

과거에 연연하지 말고, 경험에 매몰되지 말자. 2026년은 '희망'과 '변화'가 공존하는, 역동적인 한 해가 될 것이다

