



# JUNGIN News Letter

정인타부동산중개법인이 제공하는 부동산 소식지



QR코드를 찍고  
**빌딩의 신** 정보를  
확인하세요!

www.정인부동산.com  
www.빌딩샵.com

## 부동산 전망



### 2026년 부동산 투자할 상품 vs 폭망할 상품

#### 투자 추천 상품

##### ① 프라임 오피스

2026년 오피스도 '뚝뚝한 한 채' 전성시대  
프라임급 오피스 공실률 0.85%  
주요 기업일수록 인재 확보 위해 중심 입지 선호, 오피스도 양극화

##### ② 5극3특 핵심 토지

정부의 '5극3특' 전략으로 수혜를 받을 지역  
특히, 해양수산부 이전 및 북극항 개발 이슈가 있는 '부산'을 볼 것!

##### ③ 저평가 역세권 꼬마빌딩

2026년 상업용 건물은 '현금흐름' 즉, 임대수익률로 접근할 것!  
추천 지역 : 가양역, 문래역, 청량리역, 상봉역, 망우역, 노원역

#### 고위험 & 비추천 상품

##### ① 오피스텔

하이엔드 오피스텔 : 대출 규제 및 PF 시장 경색으로 투자 위험 ▲  
업무용 오피스텔 : 공급 이슈로 추가 조정 가능성 높은 지역  
마곡, 동탄, 문정, 가산디지털 투자 조심할 것

##### ② 도시형 생활주택

기형적인 부동산 상품으로 불안정성 지속 가능  
주택 대출 규제 & 다주택자 규제로 투자 주의 요망

##### ③ 핫플 & 리테일 상가

주 5일 상가 : 업무지구 주 5일 상가는 하향곡선  
핫플 상가 : ○○길 '거리 브랜딩'만 믿고 들어가면 회수 전략 실패할 수도  
'수익률'보다 '버티는 구조' 위험성 ▲

## 정인 ISSUE



### '빌딩의 신' 정인부동산그룹 박준연 대표 저서 출간

《부동산 격차의 시대, 성공 방정식이 바뀌고 있다》



- 다가오는 5년, 어떤 부동산에 투자해야 할까?
- 살아남는 투자자의 성공 시나리오
- 돈의 흐름이 바뀌면 투자도 바뀐다

“꼬마빌딩만 보더라도 입지와 상품성에 따라 가치가 극명하게 갈리기 시작했다 이는 건물 시장의 양극화를 의미하며, 이미 거스를 수 없는 대세가 되고 있다”

“변화의 흐름을 인식하고, 대비한 준비된 자세의 투자자만이 향후 3~5년간 시장의 흐름에서 주도권을 쥌 것이다.”

정인부동산그룹(주) 대표  
유튜브<빌딩의 신> 박준연

## 정인 이달의 가치투자 추천매물



### [소형 빌딩] 길동 수익형/사육용 빌딩



\* 본 사진은 실물과 다릅니다

- \* 대지 : 190평
- \* 연면적 : 480평
- \* 특징 : 사거리 코너 건물로 가시성-접근성 우수  
공시지가 대비 토지 평단가 2배  
28년 9호선 개통 예정, 역에서 도보 3분

\* 매매가 : 80억

### [중형 빌딩] 대치동 학원가 대로변 코너 빌딩



\* 본 사진은 실물과 다릅니다

- \* 대지 : 68평
- \* 연면적 : 248평
- \* 특징 : 대치동 학원밀집지역  
우수한 입차 구성, 안정적 임대수익  
가시성-접근성 우수

\* 매매가 : 150억

### [중형 빌딩] 교대역 상업지역 수익형 코너 신축 빌딩



\* 본 사진은 실물과 다릅니다

- \* 대지 : 110평
- \* 연면적 : 701평
- \* 특징 : 2021년 신축 빌딩, 급매  
교대역 역세권 중심 상권 일반상업지  
강남 3%대 고수익률 빌딩

\* 매매가 : 300억

## Conclusion



### ◆ 부동산 시장의 변화는 이미 시작되었다!

우리가 인지하기 어려울 뿐, 작은 움직임들이 쌓이며 부동산 시장의 흐름은 분명히 달라지고 있다

어쩌면 이러한 변화는 2023년부터 시작되었을 수 있다

주택 투자 시장은 과거와 다른 체감하기 어려운 거대한 구조적 변화가 먼저 진행되었고,  
그 변화는 자금의 움직임을 바꾸면서 시작되었다

이후 세계 개편을 중심으로 한 정책 변화가 이어지고 있다

공급을 지원하는 방향이지만, 정책이 시장에 미치는 영향은 기대보다 제한적일 가능성도 있다

이제는 정책보다 자금이 어디로 향하고 있는지를 살펴봐야 한다

**부동산 투자의 판단 기준은 결국 '돈의 흐름'이다!**

