

김사부의
맡편하고
우수한후지

Since JUNE 2004

부동산 투자의 정석 by 김사부



1. 윤정부 내내 주목받을 투자처

투자금: 8억~ 10억

뉴스홈 | 최신기사

[윤석열 당선] 5년간 250만호 주택공급...재건축 등 규제 완화

송고시간 | 2022-03-10 04:43



김동규 기자

기자 페이지

수도권 최대 150만호...30년 넘은 아파트 재건축 쉽게 정밀안전진단 면제 추진
청약가점 낮은 2030 세대 위해 추첨제 물량 확대...임대차 3법 전면 재검토





[주택재개발사업 추진절차]



■ 사업시행

▶ 정비사업 절차 개요



※ 주거환경개선사업의 경우 조합설립, 관리처분계획 절차가 없음

기대해볼만한 단지

1. 연수 오래되었고

2. 용적률 높고

3. 대단지이고

4. 입지가 좋고

5. 재건축 이야기가 나오지 않았던 곳

2. 매도를 못하고 있는 사람들을 위한 투자전략



자
파트,

서
빌라

매매가 아니라

활용으로!!

**나중에 안
팔리면 어떡해!!**



더 좋은 거
사고 싶은데...



자금을 더
활용하고
싶은데...



**나중에 안
팔리면 어떡해!!**



멍뚝이의 사례

	반포자이	신안1차
2021년 자산	350000	38000
개수	3	9
자산합	1050000	342000
2021년 전세가	190000	25000
전세가합	570000	225000
순자산	480000	117000
합계		597000
2009년 순자산	86500	
증가액		510500

더 좋은 거
사고 싶은데...



자금을 더
활용하고
싶은데...



**그래! 나의
미래는 밝다!!
희망을 잃지
말자!!**



3. 과거사례에서 배우는 희망 프로젝트

**과거 사례에서
배우는**

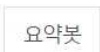
희망 프로젝트!!

04.07(목)



신도시급 광명뉴타운 조성사업 '잔걸음'

기사입력 2009.12.03. 오전 11:38 최종수정 2009.12.03. 오전 11:42 [스크랩](#) 본문듣기 · [설정](#)



광명시 일대 228만1110㎡에 걸쳐 있는 뉴타운 사업도 진행 중이다.

2009년 뉴타운 고시 이후 5·14·15·16 구역 등에서 조합이 설립됐다. 15구역은 최근 시공사 선정 작업에 돌입했다.

반면 부정적인 변수도 있다. 일부 뉴타운 구역에서 반대파와 추진위원회 간 치열한 세력 다툼이 벌어지고 있다. 소송이 걸린 지역도 적지 않다.

광명·시흥 보금자리주택지구는 한국토지주택공사(LH) 자금난으로 난항을 겪고 있다.

	매	전
2009년		

세종시 훈풍이 광명 집값 달군다...재개발도 속속 추진

| KTX 타면 30분내 출퇴근

홍장원 기자 | 입력 : 2011.12.02 17:11:34 수정 : 2011.12.02 18:32:42



△사업이 활발하게 진행 중인 광명역 사거리 일대 뉴타운 지구 전경. <매경DB>

경기도 광명시 일대 부동산이 재건축과 교통 호재에 힘입어 꿈틀거리고 있다.

2일 광명시청에 따르면 철산동 소재 재건축 단지인 광명주공 8·9단지는 이달 말 조합설립이 유력하다. 지난 5월 정비구역결정고시가 뜬 이후 사업이 속도를 내고 있다. 이런 추세라면 내년 4월까지 시공사 선정 작업을 거쳐 2013년 중반 이주에 돌입할 것으로 예측된다.

광명주공 10·11단지도 조합설립 작업이 한창이다. 최근 조합설립 동의율이 85%를 웃돌며 설립 기준인 75%를 돌파한 것으로 알려졌다.

	매	전	투
2009년			
2011년			

광명 뉴타운사업 '출구전략' 본격 시행한다

 최종수정 2013.12.30 10:12 기사입력 2013.12.30 10:12



시는 앞서 경기도가 추진 중인 뉴타운사업 출구전략에 맞춰 ▲비례율 및 추정분담금 등 사업의 경제성 ▲주택분양률 전망 ▲조합 및 추진위의 정상적 운영여부 등을 종합적으로 검토해 직권해제 여부를 결정하기로 했다.



시는 아울러 추정분담금 열람 확대를 강화하고, 주민 다수가 원하는 구역은 사업성 향상을 위해 적극 지원하기로 했다.

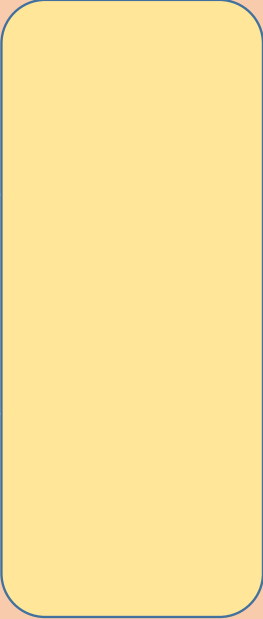
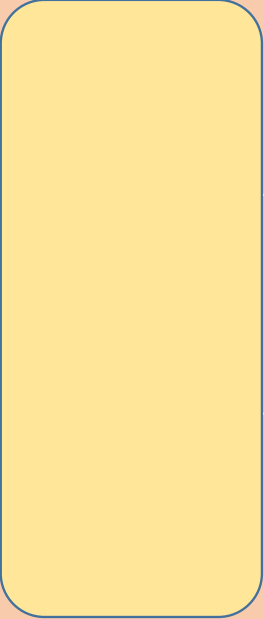
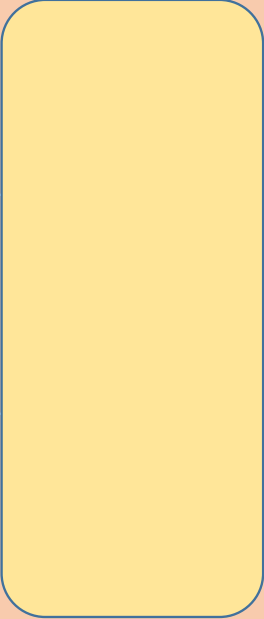
시는 우선 주민의 알권리 충족 차원에서 추정분담금 열람을 대폭 확대한다. 이와 관련 시는 조합 및 추진위원회 12개 구역에 대해 재정비촉진계획 변경 내용을 반영한 추정분담금을 다시 산정해 공개하고, 조합으로부터 추정분담금 열람결과를 제출받아 확인한 뒤 그 결과를 사업시행여부를 판단하는데 활용하기로 했다.



또 주민다수가 사업추진을 원하는 구역은 적극 지원하기로 했다. 특히 시는 기반시설설치비 재원으로 '도시재정비촉진특별회계'와 '도시 및 주거환경정비기금' 360억원을 조성해 이를 사업추진지역과 연계된 기반시설 설치사업비로 적극 활용할 계획이다.

반면 주민의사에 따라 해제된 11개 구역의 주거지 관리방안도 마련한다. 시는 해제구역은 주거환경 및 기반시설의 열악한 정도를 파악해 주민 뜻에 따라 소규모 개발사업 등을 통해 정비할 지역과 기존 도시의 골격을 유지하면서 시에서 부족한 도로, 주차장, 공원 등 기반시설 보완을 통해 관리할 지역으로 나눠 주거환경개선 사업을 추진하기로 했다.

	매	전	투
2009년			
2011년			
2013년			

	매	전	투
2009년			
2011년			
2013년			
2015년			

배우는 점

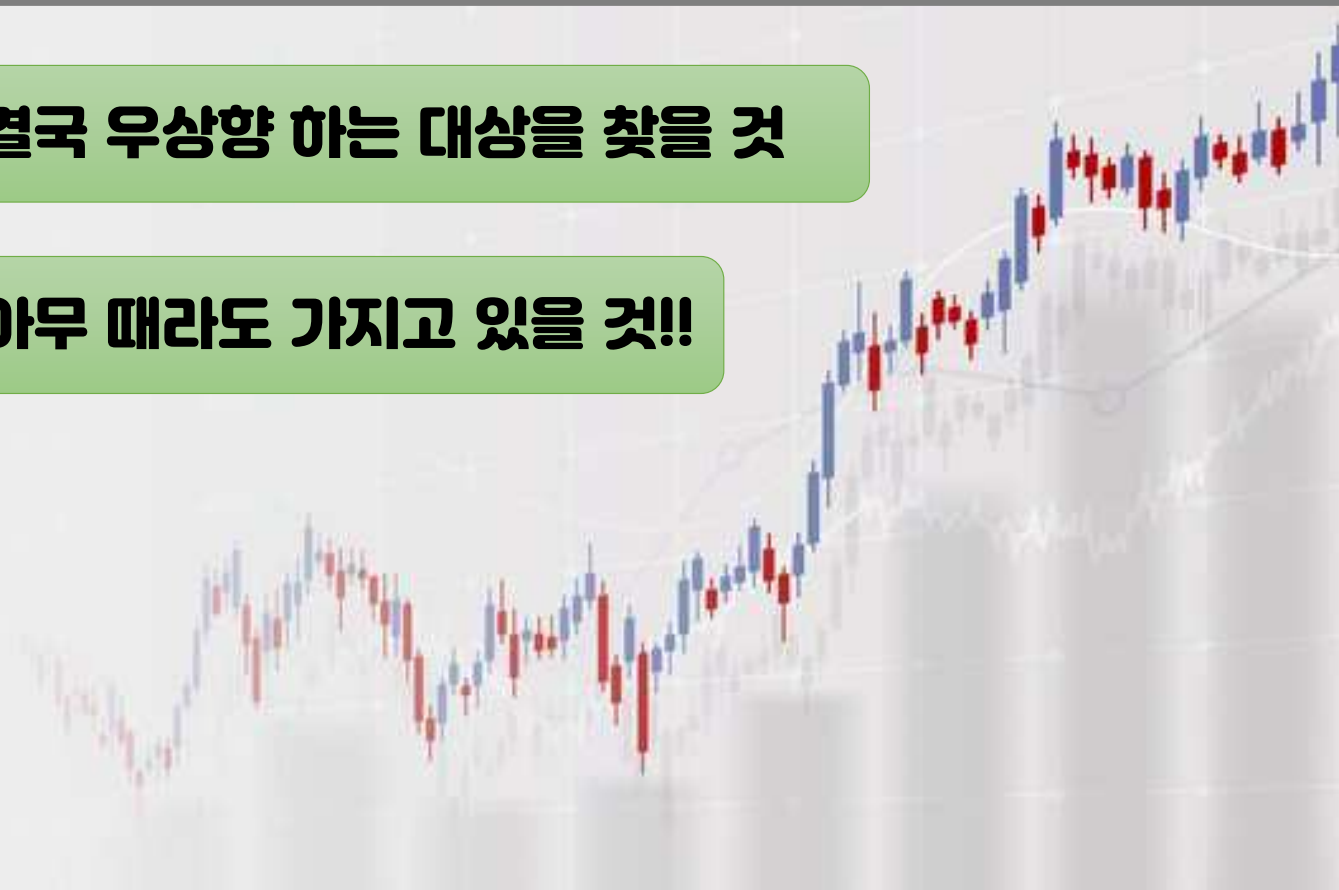
1. 사용가치가 있는 부동산은 언제나 승리

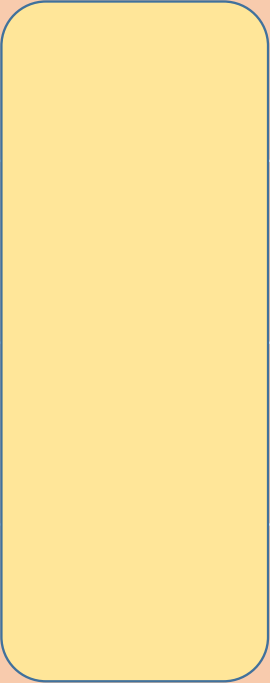
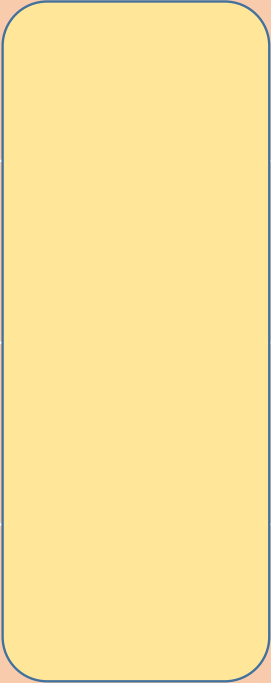
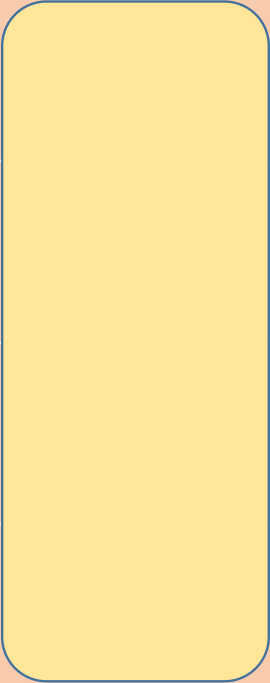
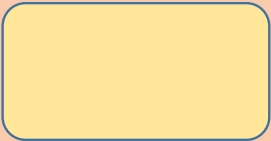
2. 더 나은 대상이 있는가?

떨어지는 시점 아무리 맞춰도 돈을 못 번다는 사실!!

결국 우상향 하는 대상을 찾을 것

아무 때라도 가지고 있을 것!!



	매	전	투
2009년			
2011년			
2013년			
2015년			
2017년			

선수

of

선

고수

of

고수

4. 지금 가장 주목해야할

소액 투자처

**투자금: 3000만~
5000만**

공급면적 44.83㎡ | 전용면적 29.61㎡ | 현관구조 복도식 기본형 확장형



이유

1. 희소성

2. 수요 증가

3. 공급 멈춤

4. 전세금 상승 지속

5. 취득세 감안해도 싼 가격

전용	
매가	
전세	
세율	
비용	
합	
전세비율	
투	

이유

1. 희소성

2. 수요 증가

3. 공급 멈춤

4. 전세금 상승 지속

5. 취득세 감안해도 싼 가격

6. 세금 부담 적다

■ 종합부동산세란

- 과세기준일(매년 6월 1일) 현재 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지를 유형별로 구분하여 인별로 합산한 결과, 그 공시가격 합계액이 각 유형별로 공제금액을 초과하는 경우 그 초과분에 대하여 과세되는 세금입니다.
- 1차로 부동산 소재지 관할 시·군·구에서 관내 부동산을 과세유형별로 구분하여 재산세를 부과하고,
- 2차로 각 유형별 공제액을 초과하는 부분에 대하여 주소지(본점 소재지) 관할세무서에서 종합부동산세를 부과합니다.

유형별 과세대상	공제금액
주택(주택부속토지 포함)	6억 원* (1세대 1주택자 11억 원)
종합합산토지(나대지·잡종지 등)	5억 원
별도합산 토지(상가·사무실 부속토지 등)	80억 원

* '21년 귀속분부터 법인 주택분 종합부동산세 기본공제 배제

지방세법

[시행 2022. 1. 13.] [법률 제17893호, 2021. 1. 12., 타법개정]

제106조(과세대상의 구분 등) ③ 재산세의 과세대상 물건이 토지대장, 건축물대장 등 공부상 등재되지 아니하였거나 **공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상의 현황에 따라 재산세를 부과한다. 다만, 재산세의 과세대상 물건을 공부상 등재현황과 달리 이용함으로써 재산세 부담이 낮아지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 공부상 등재현황에 따라 재산세를 부과한다.** <신설 2021.12.28>

지방세법 시행령

[시행 2022. 4. 20.] [대통령령 제32596호, 2022. 4. 19., 타법개정]

이 경우 건축물 또는 주택의 일부분을 철거하는 때에는 그 철거하는 부분으로 한정한다. <개정 2010. 12. 30.>

제2절 과세표준과 세율

판 **연** □ 제109조(공정시장가액비율) **법** 제110조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공정시장가액비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70
2. 주택: 시가표준액의 100분의 60



문서확인번호 1652-2567-1390-8861

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

고유번호	4145010900-3-10810000	정부24접수번호	20220511-29953551	명칭	호명칭
대지위치	지번 1081 도로명주소				

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	29.61				
		- 이하여백 -						
공 용 부 분					- 이하여백 -			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	로비, 복도, 코아	12.57				
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	2.65				
주	지6,지5,지3,지2	철골철근콘크리트구조	기계,전기실	0.956				
주	지6~1층	철골철근콘크리트구조	주차장	23.899				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 05월 11일

시장



담당자: 민원어권과
전 화: () - - - -

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 1652-2561-2493-1986

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4111710200-3-05890000	정부24접수번호	20220511-29951301	명칭	호명칭	1801
대지위치			지번	599	도로명주소	

전 유 부 분					소 유 자 현 황		
구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)		
주	18층	철근콘크리트구조	오피스텔				
		- 이하여백 -					

공 용 부 분					- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 복도	22.2922			
부	지3-1층	철근콘크리트구조	관리사무실, 필자실, W.C.실, 휴트디스펜터, 엘리베이터방, 경비실, 물약함실, 다목적실, 특별회합계단	5.1048			
부	지3-지1	철근콘크리트구조	지하주차장	61.7077			
부	지3-지2, 1층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실	7.8443			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 05월 11일



담당자: 건축과
전 화:

구청장

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

		전세가	상승분
		21000	
2			
4			
6			
8			
10			
합			

		전세가	상승분
		21000	
2	1.12	23520	2520
4	1.12	26342.4	2822
6	1.12	29503.488	3161
8	1.12	33043.90656	3540
10	1.12	37009.17535	3965
합			16009

		전세가	상승분			
						추가분
2	1.12					
4	1.12					
6	1.12					
8	1.12					
10	1.12					
합						

공급면적 57.41㎡ | 전용면적 39.97㎡ | 현관구조 계단식 기본형



	대방디엠씨
전용	
매가	
전세	
세율	
비용	
합	
전세비율	
투	

공급면적 46.89㎡ | 전용면적 32.88㎡ | 현관구조 복도식 기본형



	보타닉푸르지오	
전용		
매가		
전세		
세율		
비용		
합		
전세비율		
투		

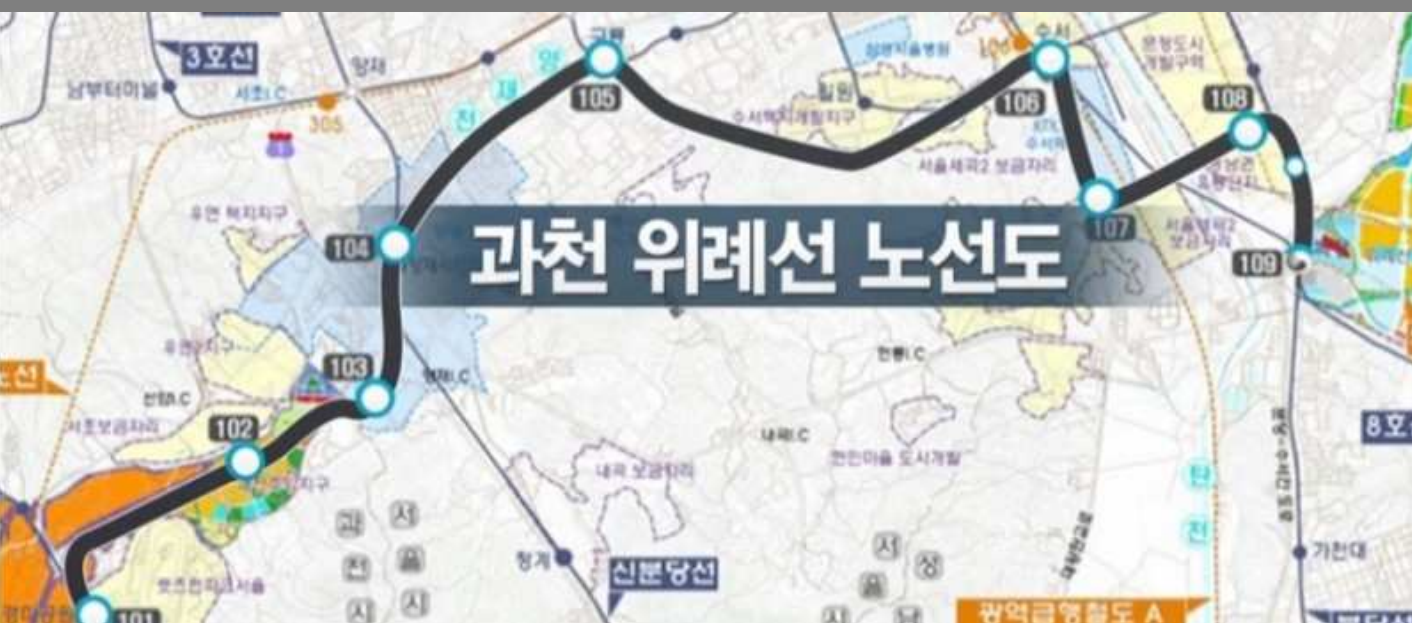
위례신사선 노선도



위례선 트램 노선

※총 5.4km, 정거장 12곳, 차량기지 1곳





위례신사선 및 위례삼동선 예상노선도



과천 위례선 연장안



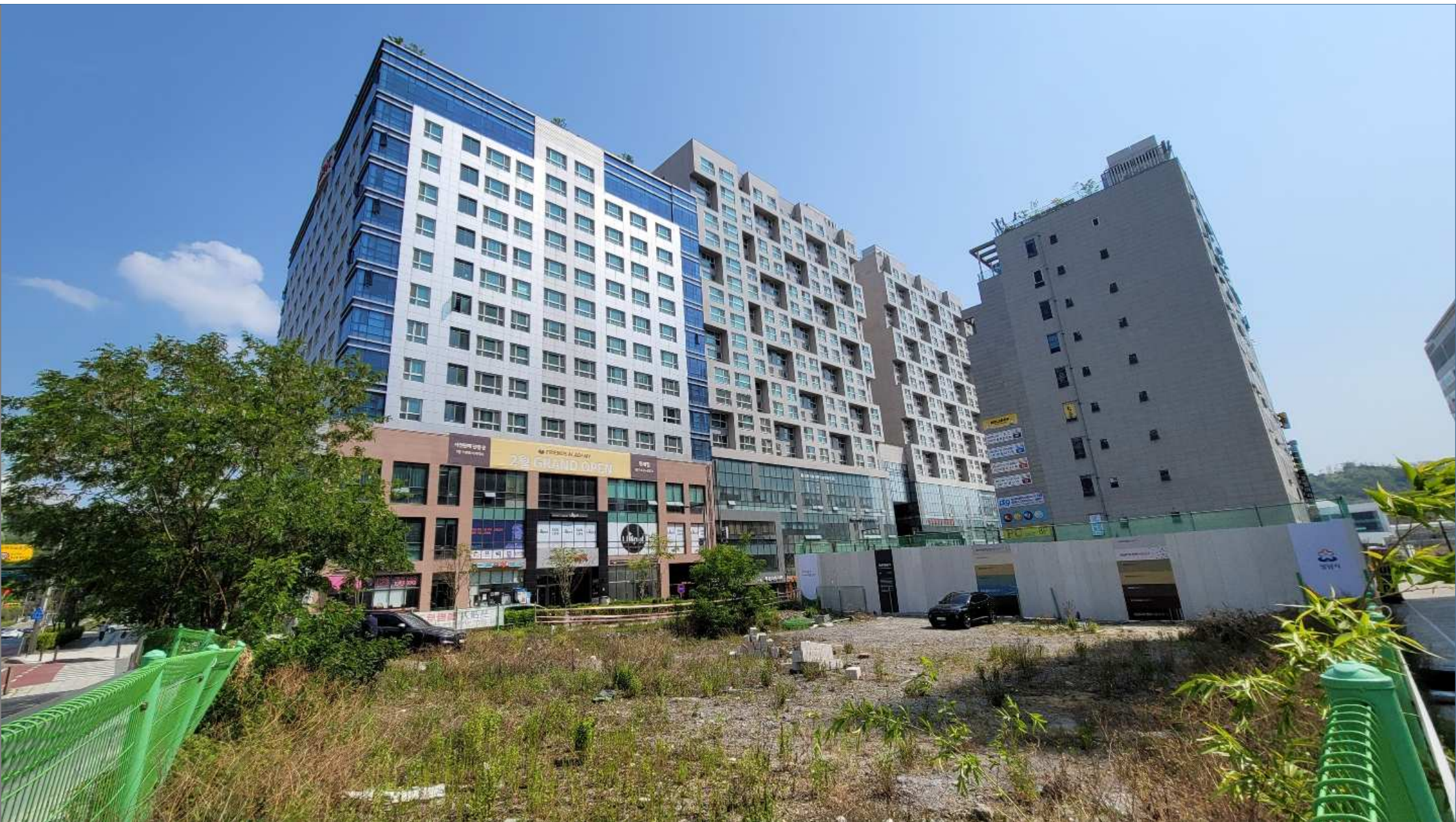
이달 18일 서울 지하철 8호선 남위례역 개통

이지은 기자

입력 : 2021.12.13 10:17



[땅집고] 이달 18일 위례신도시 최남단에 지하철 8호선 남위례역이 개통한다. /이지은 기자



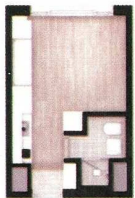
공급면적 44.58㎡ | 전용면적 28.36㎡ | 현관구조 계단식 기본형



19^{m²}A

총60실 중 일반59실

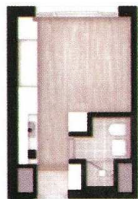
· 전용면적 19.85 m²
· 계약면적 51.04 m²



19^{m²}A1

총20실 중 일반20실

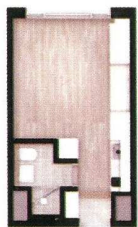
· 전용면적 19.74 m²
· 계약면적 50.98 m²



22^{m²}B

총45실 중 일반45실

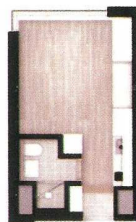
· 전용면적 22.44 m²
· 계약면적 57.32 m²



22^{m²}B1

총9실 중 일반9실

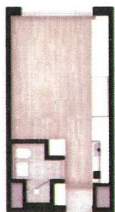
· 전용면적 22.32 m²
· 계약면적 57.28 m²



25^{m²}C

총54실 중 일반54실

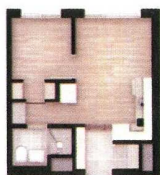
· 전용면적 25.77 m²
· 계약면적 65.41 m²



28^{m²}D

총18실 중 일반18실

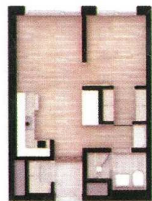
· 전용면적 28.36 m²
· 계약면적 71.90 m²



30^{m²}E

총18실 중 일반18실

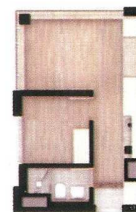
· 전용면적 30.89 m²
· 계약면적 79.08 m²



31^{m²}F

총18실 중 일반12실

· 전용면적 31.30 m²
· 계약면적 79.87 m²



39^{m²}G

총18실 중 일반18실

· 전용면적 39.21 m²
· 계약면적 99.14 m²



47^{m²}H

총18실 중 일반17실

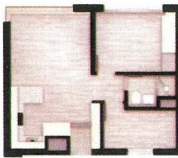
· 전용면적 47.30 m²
· 계약면적 117.81 m²



47^{m²}H1

총9실 중 일반9실

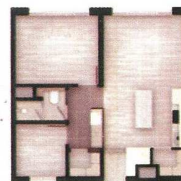
· 전용면적 47.17 m²
· 계약면적 117.81 m²



54^{m²}I

총18실 중 일반16실

· 전용면적 54.24 m²
· 계약면적 134.04 m²



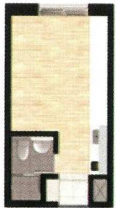
전용		
매가		
전세		
세율		
비용		
합		
전세비율		
투		

35㎡A	210실	57㎡G	15실
44㎡B	80실	50㎡H	15실
19㎡C	15실	38㎡I	28실
54㎡D	28실	74㎡PH1	2실
57㎡E	24실	64㎡PH2	2실
45㎡F	15실		

총 434 실

19㎡C
15실

·전용면적 19.34㎡
·공동면적 10.51㎡
·기타공용면적 2.35㎡
·계약면적 48.75㎡



45㎡F
15실

·전용면적 45.43㎡
·공동면적 22.48㎡
·기타공용면적 5.53㎡
·계약면적 112.30㎡



38㎡I
28실

·전용면적 38.90㎡
·공동면적 19.37㎡
·기타공용면적 4.73㎡
·계약면적 96.28㎡



35㎡A
210실

·전용면적 35.43㎡
·공동면적 17.87㎡
·기타공용면적 4.51㎡
·계약면적 87.92㎡



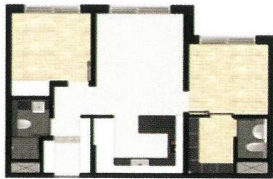
54㎡D
28실

·전용면적 54.30㎡
·공동면적 27.05㎡
·기타공용면적 6.61㎡
·계약면적 134.41㎡



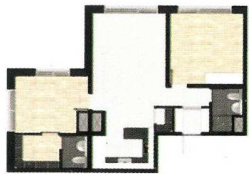
57㎡G
15실

·전용면적 57.72㎡
·공동면적 28.18㎡
·기타공용면적 7.03㎡
·계약면적 142.30㎡



74㎡PH1
2실

·전용면적 74.41㎡
·공동면적 37.01㎡
·기타공용면적 9.06㎡
·계약면적 164.12㎡



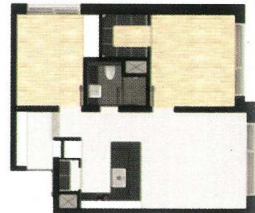
44㎡B
80실

·전용면적 44.10㎡
·공동면적 21.92㎡
·기타공용면적 5.38㎡
·계약면적 109.10㎡



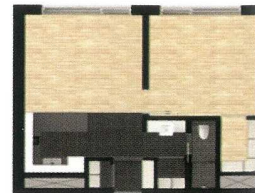
57㎡E
24실

·전용면적 57.76㎡
·공동면적 28.60㎡
·기타공용면적 7.03㎡
·계약면적 142.80㎡



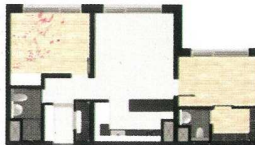
50㎡H
15실

·전용면적 50.35㎡
·공동면적 24.61㎡
·기타공용면적 6.13㎡
·계약면적 124.15㎡



64㎡PH2
2실

·전용면적 64.94㎡
·공동면적 32.51㎡
·기타공용면적 7.90㎡
·계약면적 160.89㎡



공급면적 40.36㎡ | 전용면적 35.43㎡ | 현관구조 복도식 기본형



전용	35	44
매가		
전세		
세율		
비용		
합		
전세비율		
투		

전용	
매가	
전세	
월세	
연	
세율	
비용	
합	
대출비율	
대출액	
투	
이자율	
이자	
수익	
수익률	
예상전세	
회수금	
예상전세비율	





장점

1. 계속 성장하는 도시

2. 대단지

3. 원룸이 아닌 희소한 사이즈

4. 주차 용이

5. 주변에 일자리 충분

전용		
매가		
전세		
세율		
비용		
합		
전세비율		
투		

영구면적 46.08㎡ | 전매면적 34.84㎡ | 전매구분 불특정
기분행











셀프 인테리어

여자 혼자 2일 만에 셀프 가벽 만들기 , 벽에 못 안박 고 가벽 세우기



삐약이네 · 2019. 10. 16. 20:12

URL 복사

+이웃추가



제 아늑한 공간입니다♥

이렇게 만들기까지 침대를 몇번 옮겼나 모르겠어요 ㅎㅎㅎ

원룸이라 따로 공간분리는 하고 싶은데... 비용이 만만치 않아 셀프로 해보기로 맘 먹었습니다

집이 제소유가 아닌 관계로 실리콘이나 못으로 고정하지 않는 방법으로 가벽을 세웠어요.

선반처럼 물건이 올려져 있는 ㄱ모양의 가벽은 업체를 통해 제작했고 제가 셀프로 만든 가벽은 앞면에 커튼달린 가
벽이에요~



요즘은 목재가 다 재작되서 나와서 여자 혼자도 만들수 있어요 다음날 살짝 근육통만 견디면요^^^
페인트 말리는 시간때문에 총 2일 걸렸어요

총비용은 328,000원 입니다~~

문의: 010-3300-0000

46B_{m²}

3~28F / 26실

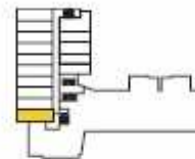
전용면적	46.23㎡
공용면적	14.84㎡
기타공용면적	42.18㎡
계약면적	103.25㎡



선도면



3D도면



3~28F / 26실

40D-TYPE/13실

전용면적 : 55.96㎡

공용면적 : 24.71㎡

주차장면적 : 52.53㎡

분양면적 : 133.20㎡



전용	
매가	
전세	
세울	
비용	
합	
전세비율	
투	

정리하면

1. 취득세 감안해도 1.5룸, 매력적!!

2. 소액으로 전세레버리지 전략

3. 성장하는 도시, 물건이 마무리되는 도시

4. 매입시 창의성 발휘할 필요

5. 과거사례에서 배우는 희망 프로젝트 (part. 2)

2. 세대개방 및 방문

- 매각대상 주택에 대한 현장설명은 별도로 실시하지 않습니다. 임차인 거주주택의 내부확인¹은 직접 해당 주택에 방문하여 내부확인을 요청할 수 밖에 없으나 임차인의 협조가 있어야 가능한 점 주의하시기 바랍니다. 다만, 공가의 경우 세대개방 및 방문은 2019.04.01.부터 매입신청 마감일(2019.04.08)까지 가능하며, 개방시간은 11시부터 17시 까지입니다. 공가 세대방문을 원하는 분께서는 방문전 LH금융사업관리단에 연락 후 해당주택에 방문하여 세대 내부를 확인하실 수 있습니다.(주말 방문희망시 주중연락요망)

3. 매입신청 및 매각방식

- 매입신청은 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 방식으로 진행합니다.
- 1인 단독 매입신청도 유효하며, 2인 이상의 매입신청이 있는 경우 한국자산관리공사 전자자산처분시스템(온비드)을 이용한 추첨의 방법으로 집행합니다.
- 온비드 시스템 장애 등 특별한 사정이 있는 경우에는 추첨일시 연기 등 별도로 시간을 정할 수 있습니다.

4. 공인인증서 등록, 신청서 제출 및 신청예약금 등 납부기간

- 기간 : 2019.04.08(월) 10:00 ~ 16:00 [온비드(www.onbid.co.kr)]
- 온비드 매입신청서 제출 전 공인인증서 등록 등 사전 절차를 완료하여야 합니다. (2019.04.08 이전 준비 권장)
- 문의처 : 온비드 고객센터 ☎ 1588-5321

5. 당첨자 선정(추첨) 일시 및 장소

- 일시 : 2019.04.09(화) 09:30 ~ 12:00 [온비드 특성상 1건씩 개별개찰 예정으로 13시 이후 확인가능]
- 장소 : 한국토지주택공사 금융사업관리단 담당자 PC

상세입찰결과

물건관리번호	2019-0500-071906	기관명	(주)희망임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
물건명	서울특별시 강남구 현릉로590길 10, 206-1302 (세곡동, 리엔파크2단지) 아파트		
공고번호	201905-17729-00	회차 / 차수	001 / 001
처분방식	매각	입찰방식/경쟁방식	추첨방식 / 일반경쟁
낙찰자수	1	예비당첨자수	2
입찰기간	2019-06-10 10:00 ~ 2019-06-10 16:00	총액/단가	총액
개찰시작일시	2019-06-11 14:29	집행완료일시	2019-06-11 15:31
입찰자수	유효 23명 / 무효 1명(인터넷)		
입찰금액	880,500,000원		
개찰결과	낙찰	낙찰금액	880,500,000원
감정가 (최초 최저입찰가)	880,500,000원	최저입찰가	880,500,000원
낙찰가율 (감정가 대비)	100%	낙찰가율 (최저입찰가 대비)	100%

6. 언제나

성공하는 투자를 하려면?

투자는

돈을 버는 행위가 아니라

돈을 벌기 위한 세팅이다!!

중요한 2가지 의미

1. 시간이 꽤 걸린다는 것

**2. 세팅 개념으로 투자를 한다면, 어떠한
위기도 두렵지 않다는 것**

위기의 진행과정



투자는

당장 돈을 버는 행위가 아니라

세팅이다!!

7. 윤정부 내내 주목받을 투자처

(part. 2)

투자금: 2억~ 3억

속도내는 1기신도시 재건축... 분당·일산·군포 '단지 통합' 바람

파이낸셜뉴스 입력 2022.06.06 18:05 수정 2022.06.06 18:05



민선 8기 출범에 특별법 기대감 ↑
분당 삼성한신·한양·우성·현대
추진위 만들고 통합재건축 속도
일산 후곡마을·강촌마을 등도
통합 사업 위해 추진위 꾸려

1기 신도시 주요 재건축 단지 추진 현황

국토부, 1기 신도시 재정비 민관합동 전담TF 출범

등록 2022.05.30 15:00:00 | 수정 2022.05.30 15:40:43



기사내용 요약

국토부, 민관합동 TF 구성...30일 첫 회의
'계획·제도' 2개 분과로 구성해 정례회의
김호철 교수·김흥진 국토실장 공동 팀장

일산	
분당	
평촌	
산본	
중동	

전문가들이 뽑은 분당·일산 추천 단지

김세원 내외주건 상무

분당 시범단지 한양
일산 문촌16단지뉴삼익

고준석 제이에듀투자자문 대표

분당 시범단지 삼성·한신
일산 장성동부1단지

박합수 건국대 겸임교수

분당 정자동 상록우성
일산 호수마을 삼환유원 3단지

임병철 부동산R114 리서치팀장

분당 아름마을 효성7단지
일산 힐스테이트일산

이승훈 리얼비전경제연구소장

분당 시범단지 삼성·한신, 한양, 우성, 현대
일산 문촌17단지신안

전문가들이 뽑은 분당·일산 추천 단지

박준표 포에드원 본부장

분당 시범단지 한양
일산 강촌마을5단지라이프

고종완 한국자산관리연구원장

분당 양지마을 한양5단지
일산 강촌마을5단지라이프

노지영 더피알 이사

분당 시범단지 삼성·한신
일산 문촌17단지신안

최환석 하나은행 부동산투자자문센터장

분당 정자동 상록우성
일산 청구현대7단지

장재현 리얼투데이 이사

분당 시범단지 한양
일산 우성19단지















단지명	4단지 금호한양	
준공		
면적		
세대수		
용적율		
매		
전		
투		
전세비율		

아파트 **후곡4단지금호한양** ☆

752세대 / 총 8동 / 1995.04.25 / 56.66㎡ ~ 104.46㎡

최근 매매 실거래가

7억 1,800

2022.05.21, 14층, 102㎡

매매가 4억 5,000~8억

전세가 2억~5억 8,000

단지정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

매매

104㎡

전체동

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | **좁은면적순 ↓** ☐ 동일매물 묶기

집주인 후곡4단지금호한양 407동

매매 7억 8,500

아파트 · 104/84㎡, 18/19층, 남서향

공원동으로 전망 좋고 집상태 최상. 언제든지 입주 가능. 조정 가능

한양공인중개사사무소 | 한경부동산 제공

확인 22.06.03.



56A㎡

57B㎡

102㎡

104㎡

매매

전세

월세

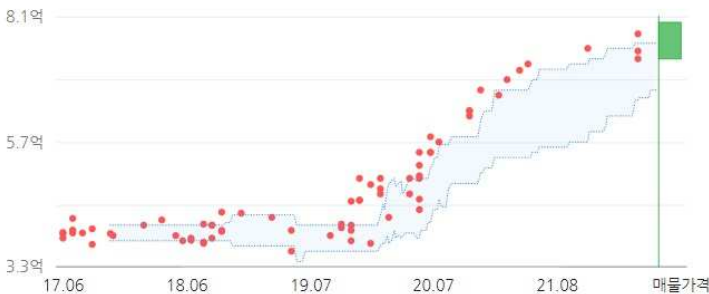
-

5년

+

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2022.05.30. 한국부동산원 기준 / 2022.06. 국토교통부 기준



6억 7,000

하한가

7억 6,000

상한가

71~72%

매매가 대비 전세가

단지명	
준공	
면적	
세대수	
용적율	
매	
전	
투	
전세비율	

한솔3단지한일 306동·5층

매매 14억 8,000 (4,523만원/3.3㎡)

남동향 | 계단식 | 공급/전용 면적:108.18㎡/84.92㎡

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보

평

매매

전세

월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가

2022.05.30. 한국부동산원 기준 / 2022.06. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2022.06. 국토교통부 기준

계약월	매매실거래가
2022.05.	13억 8,500(13일, 15층)
2022.03.	13억 5,000(25일, 17층) 14억 1,800(25일, 16층)
2021.10.	13억 5,000(2일, 13층)
2021.07.	13억 8,000(22일, 3층)

한솔3단지

A yellow rounded rectangle with a thin blue border, intended for a drawing or image.

일산

A yellow rounded rectangle with a thin blue border, intended for a drawing or image.

차이

A yellow rounded rectangle with a thin blue border, intended for a drawing or image.

디스카운트율

A yellow rounded rectangle with a thin blue border, intended for a drawing or image.

← 분당 정자동 한솔마을3단지한일



← 일산 일산동 후곡마을4단지금호한양



경기도 성남시 분당구 정자동 107

경기도 고양시 일산서구 일산동 1066

매매

32평

312



매매

31평

232



416세대
용적률 154%
1993년 10월(30년차)
건폐율 11%

거리뷰



752세대
용적률 181%
1995년 4월(28년차)
건폐율 15%

거리뷰



정자동 주간 방문자 16위

지금 89명이 보는 중 >

일산동 주간 방문자 9위

지금 17명이 보는 중 >

매매 전월세

32평

매매 전월세

31평

최근 실거래 기준 1개월 평균

13억 8,500

최근 실거래 기준 1개월 평균

7억 1,800

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교



국토교통부에서 13브 저 확인

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교



국토교통부에서 한 시가 전 확인

비교시점	상승직전
시기	2017년8월
한솔3단지	57500
시기	2019년 10월
후곡4단지	40500
차이	70%
디스카운트율	30%

← 분당 정자동 한솔마을3단지한일 X

경기도 성남시 분당구 정자동 107

매매

32평

312



매매 전월세

32평

최근 실거래 기준 1개월 평균

13억 8,500

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교 N

2006.12 평균 6억 3,450 (0건)



← 일산 일산동 후곡마을4단지금호한양 X

경기도 고양시 일산서구 일산동 1066

매매

31평

232



752세대
용적률 181%

1995년 4월(28년차)
건폐율 15%

거리뷰



일산동 주간 방문자 9위

지금 8명이 보는 중 >

매매 전월세

31평

최근 실거래 기준 1개월 평균

7억 1,800

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교 N

2006.12 평균 4억 9,750 (1건)



국토교통부에서 10분 전 확인

비교시점	과거고점
시기	2006년 12월
한솔3단지	61600
시기	2006년 12월
후곡4단지	49700
차이	81%
디스카운트율	19%

← 분당 정자동 한솔마을3단지한일 X

경기도 성남시 분당구 정자동 107

매매 ▾

32평 ▾

312



← 일산 일산동 후곡마을4단지금호한양 X

경기도 고양시 일산서구 일산동 1066

매매 ▾

31평 ▾

232



매매 전월세

32평 ▾

최근 실거래 기준 1개월 평균

13억 8,500

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교 N

매매 전월세

31평 ▾

최근 실거래 기준 1개월 평균

7억 1,800

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교 N

2013.09 평균 4억 2,700 (0건)



2013.05 평균 2억 8,500 (2건)



국토교통부에서 13분 전 확인

비교시점	최저점
시기	2013년 9월
한솔3단지	42700
시기	2013년 5월
후곡4단지	28500
차이	67%
디스카운트율	33%

현재가	
차이	
적정가	
일산 현재가	
상승여지	
상승률	
투자금액	
실제 상승률	

대곡소사선 노선도



대곡~소사선(서해선) 운정역 연장, "국토부 승인 기대"

✎ 이성오 기자 | 🕒 입력 2021.12.23 12:32 | 🔄 수정 2021.12.24 11:38 | 💬 댓글 2



요 환승역인 일산역·대곡역 혼잡도 개선 ▲배차 간격 난축을 선제 조건으로 서해선 파주 연장에 동의했다.

파주시는 이달 16일 서해선 파주 연장을 국토교통부에 승인 요청한 상태다.

만약 국토교통부가 파주 연장사업을 승인하면 2022년에 실시설계가 추진될 것으로 예상된다. 운정역 연장은 별도의 선로를 건설하지 않고, 대곡역부터 운정역까지 연결된 경의중앙선 선로를 같이 사용하고 일부 시설개량을 통해 추진될 예정이다. 고양시는 요구 조건이 이행될 수 있도록 지속적으로 국토부와 파주시와 협의할 예정이다.

시 관계자는 "서해선 일산역 연장운행은 86억원의 예산이 투입된다. 시는 2021년에 45억을 집행했고, 2022년 본예산에 41억원을 확보했다. 2023년 1월에 대곡~소사 구간과 동시개통한다는 계획은 변함이 없다"고 밝혔다.

이재준 고양시장장은 "서해선 사업이 완료되면 김포공항, 부천, 시흥 등 서울남서부와 경기남부가 환승 없이 철도로 연결돼 수도권 서북부지역의 교통편의가 크게 증진될 것으로 기대한다"며 "국토교통부의 조속한 검토와 승인을 바란다"고 밝혔다.

한편, 지난해 고양시는 탄현역 이용 시민들의 불편 개선 요구에 따라 경의선(서울~문산) 급행열차가 탄현역에 정차할 수 있도록 국토교통부와 코레일과 협의를 진행한 바 있고, 협의 결과 올해 1월부터 탄현역에 급행열차가 정차하고 있다.

대곡-소사선 전철 위한 '한강하저 터널' 뚫렸다

파이낸셜뉴스 입력 2021.11.14 09:00 수정 2021.11.14 09:00

[←](#)

Google 광고

[의견 보내기](#) [이 광고가 표시된 이유 ①](#)



지난 11일 경기 고양시 행주내동대곡-소사 복선전철 2공구 현장에서 국가철도공단 김용두 수도권본부장(오른쪽 5번째)이 기념촬영을 하고 있다. 국가철도공단 제공

일산 A급지 VS 분당 B급지



역사적 디스카운트 수준



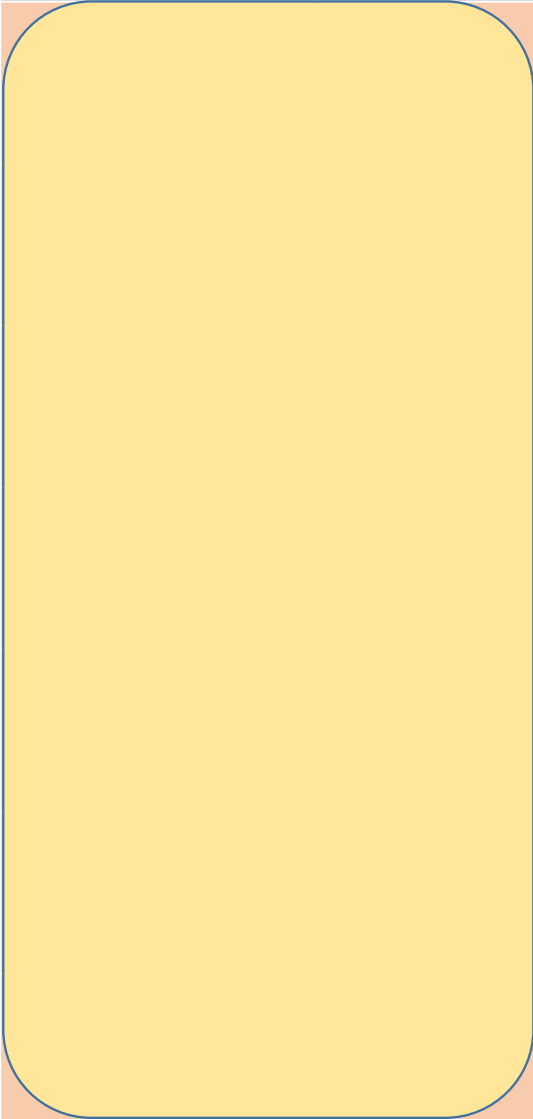
분당 가치 10% 프리미엄

현재가	
상승률	
예상가	
차이	
적정가	
일산 현재가	
상승여지	
상승률	
투자금액	
실제 상승률	

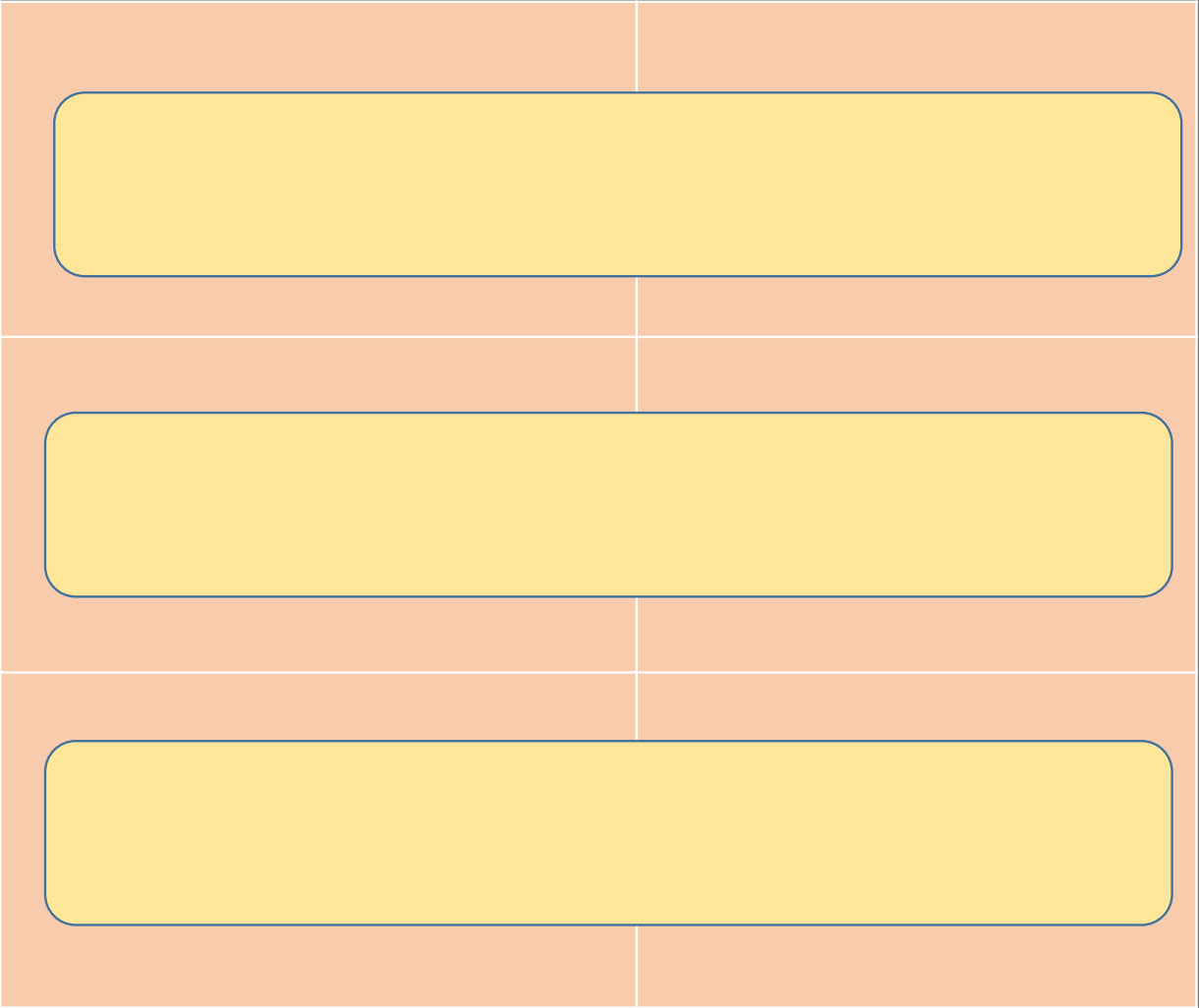
현재가	
상승률	
예상가	
차이	
적정가	
일산 현재가	
상승여지	
상승률	
투자금액	
실제 상승률	

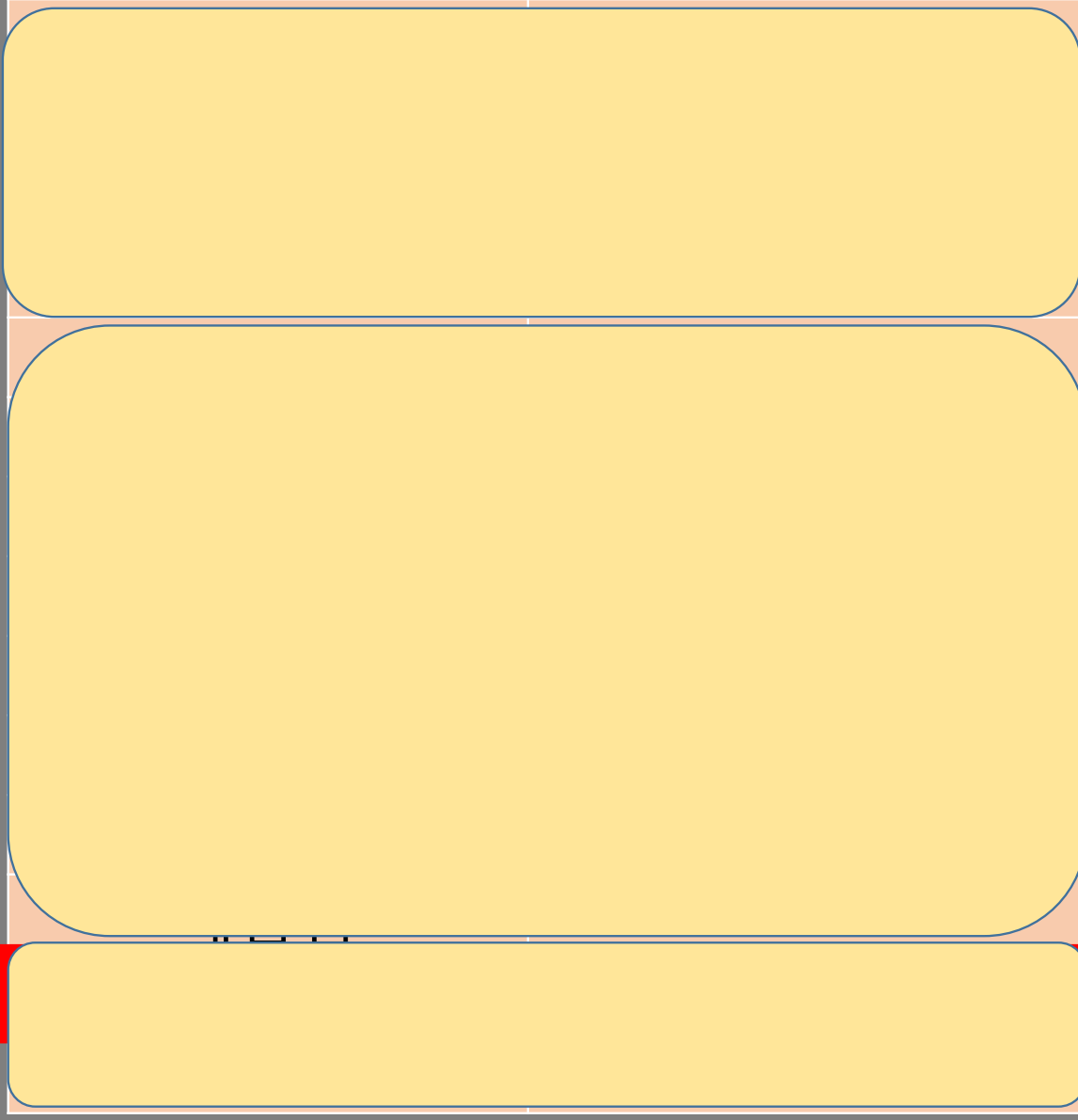
현재가			
상승률			
예상가			
차이			
적정가			
일산 현재가			
2주택자중과			
취득세			
상승여지			
상승률			
투자금액			
총 투자금액			
실제 상승률			

투자금액		
상승액		
기본공제		
양도차익		
양도세율		
누진공제		
양도세율		
세금합		
순수익		
수익률		

전세금		
2년 상승률		
2년		
2년 상승률		
4년		
2년 상승률		
6년		

전세금	53000
2년 상승률	1.15
2년	60950
2년 상승률	1.15
4년	70092
2년 상승률	1.15
6년	80606
	1.15
8년	92697
	1.15
10년	106601





주의할 점

1. 수리된 집이 더 낫다

**2. 잔금으로 전세를 맞추기보다는
기존 전세 또는 점유개정**

정리하면

1. 윤정부 내내 주목받을 1기 신도시 재건축

2. 다음 주자로 일산 주목

3. 일산 중에서도 후곡마을 주목

4. 학군, 가격 고려할 때 최고의 관심

5. 대곡소사선 개통으로 획기적 변화 기대

6. 분당과의 격차 고려해도 높은 수익률

8. 가격이 오르지 않아도 걱정이 없는 투자법

그럼에도 우리가 미소를 짓는 이유

그럼에도 우리가 미소를 짓는 이유

1. 전세가격이 2년전보다는 높다

2. 남들 돈이 없을 때, 나는 돈이 있다.

3. 전세가격은 일시적 하향 조정 후 재상승

4. 월세 전환율 높아져 수익이 커진다

●전세냐 월세냐 그것이 문제?

임차인 입장에서 전세는 장점이 많다. 집값의 절반에서 3분의2 정도의 보증금을 집주인에게 맡기고 거주하다가 계약 만료 후 그대로 돌려받으니까. 하지만 금리가 가파르게 오르면서 계산법이 복잡해졌다. 보증금을 은행에서 빌릴 경우 이자가 월세보다 비싸지는 사례가 생기기 시작하면서다. 한국부동산원 통계에서 서울 아파트 전월세 전환율(전세금을 월세로 전환할 때 적용하는 비율)은 지난 4월 기준 4.2%다. KB부동산 리브온 자료에 따르면 6월 수도권 아파트 전월세 전환율은 3.80%다. 정부가 권고하는 법정 전월세 전환율(기준금리 +2%)보다 약간 높다.

지난해 초만 해도 전세대출 금리는 2% 초반에서 3% 중후반 수준이어서 임차인은 대출을 받아 보증금을 올려 주는 게 훨씬 유리했다. 하지만 하반기 이후 시중은행의 전세대출 금리는 3% 중반에서 5% 후반으로 가파르게 상승 중이다. 미국과 한국에서 기준금리가 오르면서 전세대출 준거금리인 코픽스와 금융채 금리가 급등했기 때문이다. 고신용 임차인은 대출을 이용한 전세가 아직까지는 월세보다 유리한 측면이 있지만 중·저신용 임차인들은 월세가 유리한 형국이 됐다. 올해 몇 차례 기준금리 추가 인상이 예정된 점을 감안하면 조만간

전세

월세 수익

투자금 증가

추가
투자금

대출

보증금

그럼에도 우리가 미소를 짓는 이유

- 1. 전세가격이 2년전보다는 높다**
- 2. 남들 돈이 없을 때, 나는 돈이 있다.**
- 3. 전세가격은 일시적 하향 조정 후 재상승**
- 4. 월세 전환율 높아져 수익이 커진다**
- 5. 매수하는 순간 이익이 되는 물건 구입 가능**
- 6. 경,공매 타이밍이 오고 있다.**

9. 상생임대인 제도 활용해

비과세를

확보해라!!

추경호 "상생임대인 양도세 비과 2년 거주 면제...전 월세 대출 400만원 공제"

등록 2022.06.21 08:29:03 | 수정 2022.06.21 08:35:41



상생임대인 제도, 활용 포인트!

- 1. 직전 계약 대비 임대료 5% 인상**
- 2. 직전 계약이 1년 6개월 이상 유지한 경우**
- 3. (And) 신규 계약을 2년 이상 유지한 경우**
- 4. 2024년 12월 말까지 한시적 운영**
- 5. 재계약일만 24년 12월말 이전에**

상생임대인 제도, 활용 포인트!

6. 신규 매입시 이전 계약은 최대 23년6월 29일

7. 일시적 1가구 2주택 제도 활용 가능

8. 매도시에 1주택이면 가능

9. 여러 개가 있으면 모조리 조건 맞춰놓기

10. 재개발, 재건축 투자시 매우 유리

10. 전세가 하락을 역이용한 핵심 투자처

투자금: 4억~ 6억

청천 1구역 (부평캐슬앤더샵) 장점

1. 철거완료 -> 취득세 4.6%

2. 중도금 납입 -> 계약금 10% + 잔금 90%

3. 인천에서 가장 주목할 지역

4. 1년 후 입주

	청천1구역	청천1구역
평형		
감정가		
p		
계약금10%		
소계(투자금)		
조분		
등기		
총 매입가		

단지명	루원시티 SK
준공	
면적	
세대수	
매	
전	
전세비율	

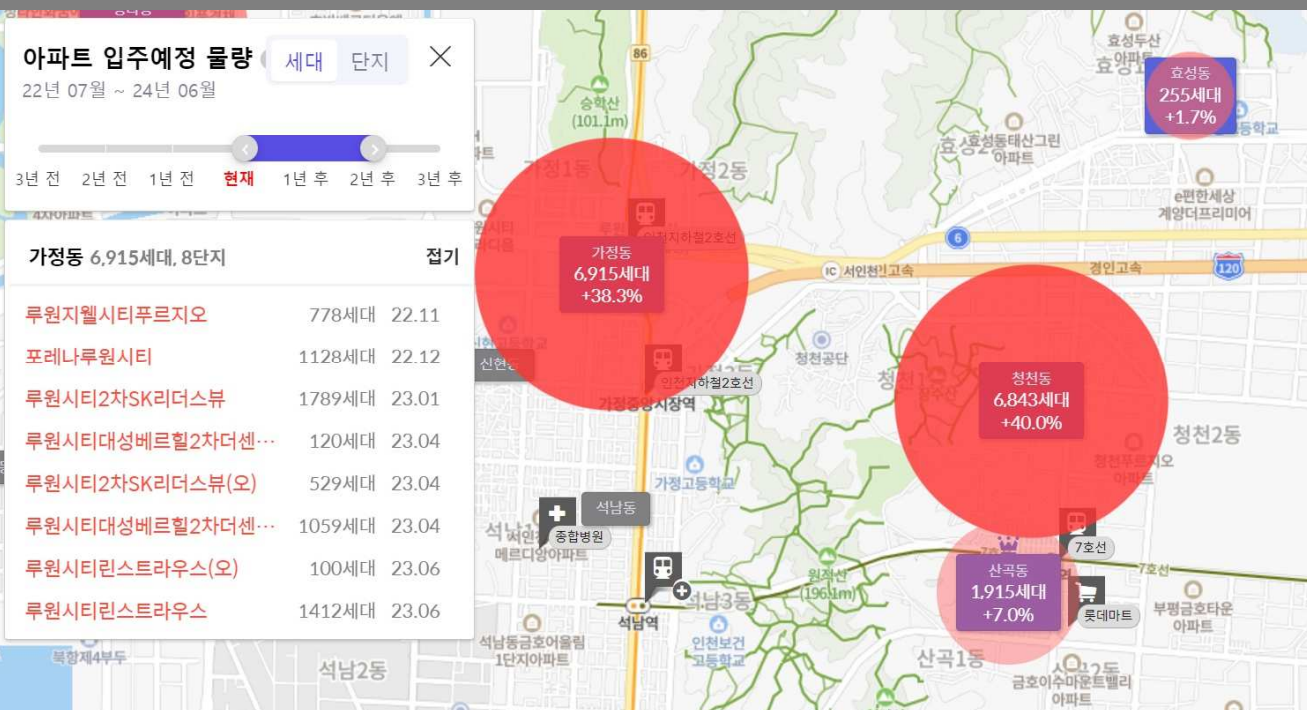
	청천1구역 84
기준	
매가	
상승여지	
투자금	
상승률	

단지명	수원역푸르지오자이
준공	
면적	
세대수	
매	
전	
전세비율	

수원	
디스카운트	
적정가	
청천1구역	
상승분	
투자금	
상승률	

	청천2구역	청천2구역
평형		
감정가		
p		
계약금+중도금		
등기		
소계(투자금)		
조분		
총 매입가		

	84형	59형
수원		
디스카운트		
적정가		
청천2구역		
상승분		
투자금		
상승률		



	84형	59형
전세(고)		
전세(저)		

	84형	59형
전세		
잔금		
회수금		
초기투자		
1년후 실제 투자금		

	84형	59형
1차 투자		
추가투자		
총매입가 (투자금)		
전세(회수금)		
실투자금		

	84형	59형
수원		
디스카운트		
적정가		
청천2구역		
상승분		
투자금		
상승률		
투자 (전세시세로)		
상승률		

관심 전략!!

1. 84형 싼 거 매입

2. 59형 잔금까지 준비하는 전략

정리하면

1. 청천 1, 2구역은 물량 때문에 지금이 찬스

2. 1년후 투자금액 회수 전략

3. 자금력을 활용한 안진마진 전략

4. 수도권에 적은 자금으로 신규 아파트

5. 84형 싼거, 59형 잔금준비 전략으로!!

11. 단기간에 투자금 전액 회수하는 기법

풍요로운 삶을 향해 달려가는 우리의 재테크 차



123RF

차
익
형

수
익
형

알
까
기

전
세
레
버
리
지



123RF



A : 투자금 2억

B: 투자금 2억



1

2

3

4

2년



1000

1000

1000

1000



5

2년



1000

1000

1000

1000

1000



6

B: 투자금 2억



1

2

2년

2억



3

4

2년

2억

A : 투자금 2억

B: 투자금 2억



1

2

3

4

2년



1000

1000

1000

1000



5

2년



1000

1000

1000

1000

1000



6

B: 투자금 2억



1

2

2년

2억



3

4

2년

2억

B: 투자금 2억



1 **2**



2억



3

4



2억



5

6

7

8

A : 투자금 2억

B: 투자금 2억



애매한 자금

활용하기 좋은 전략

갑자기 기회가 찾아올 경우

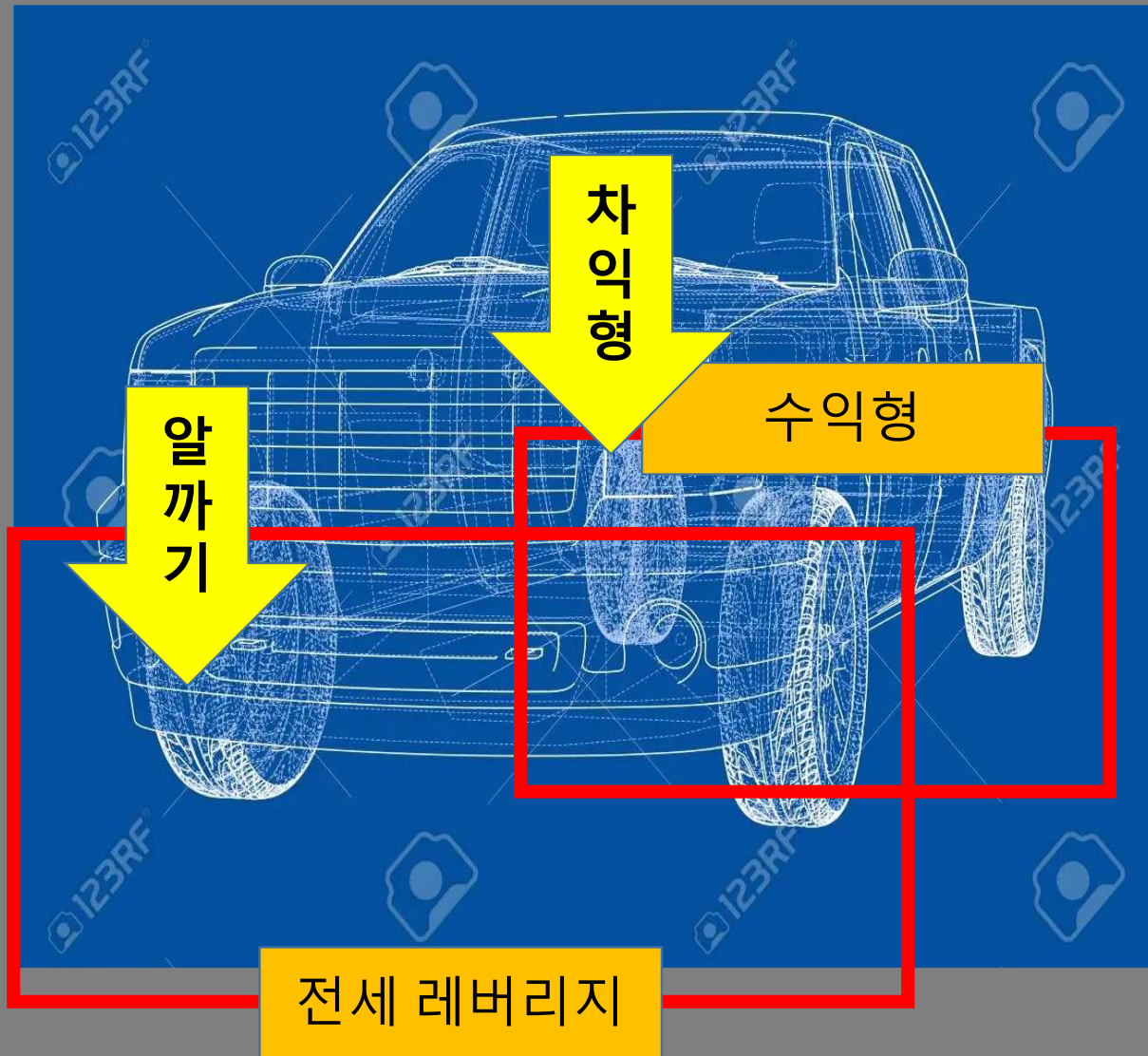
최대한 활용

주의해야할 점

시장 상황에 따라

약간의 부족한 결과

12. 부동산 매각 차익 성취를 위한 핵심 기법



1년 안에 매

싸게 사서, 시... 대각?

위험한 이유

1. 자금 활용의 위험성

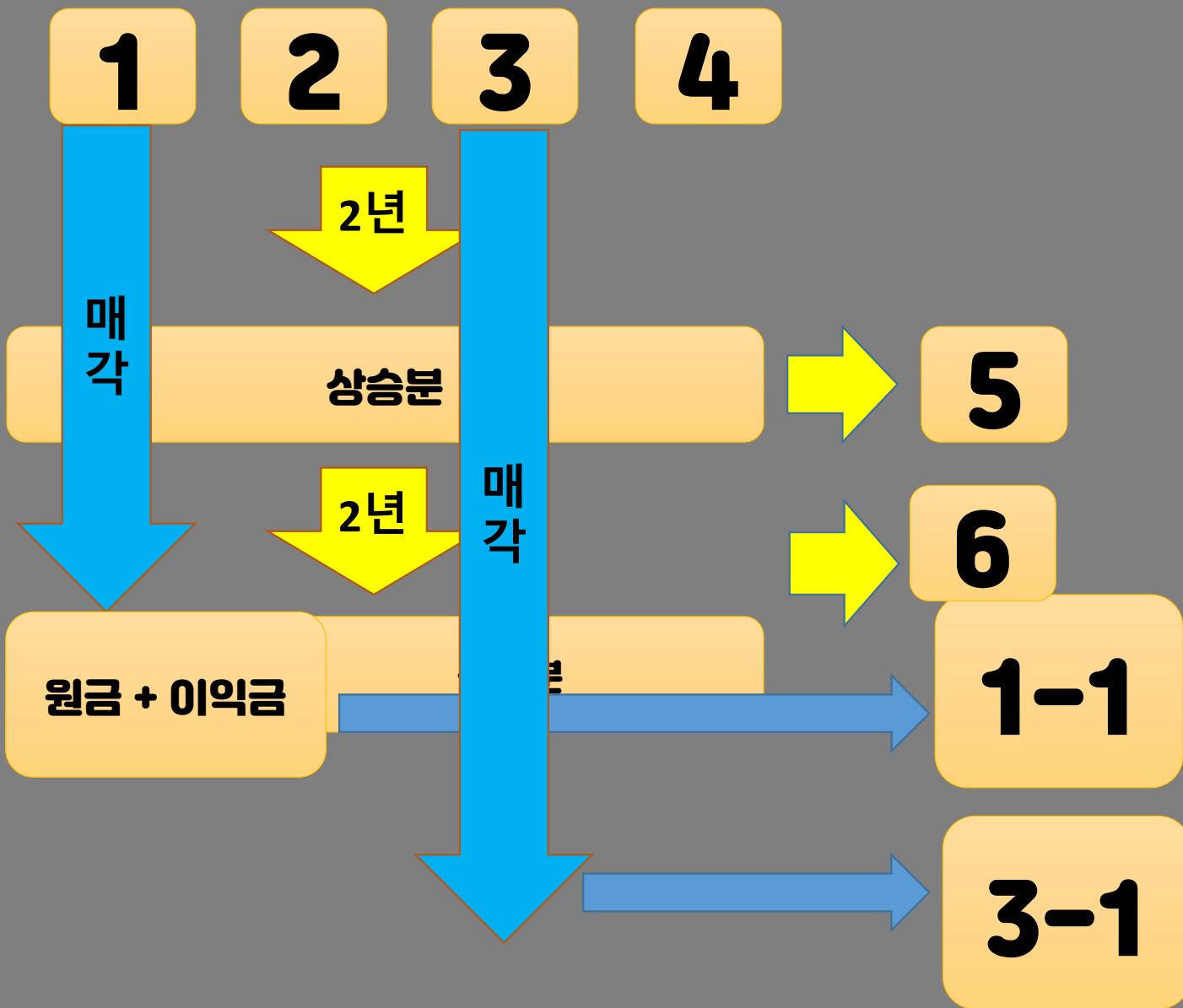
2. 비싸게 물건을 매수한다는 위험성

3. 매도시점을 놓치기 쉽다는 위험성

4. 싼게 더 싸진다는 위험성

우리의 매도 전략은?

4년 숙성 매각 전략

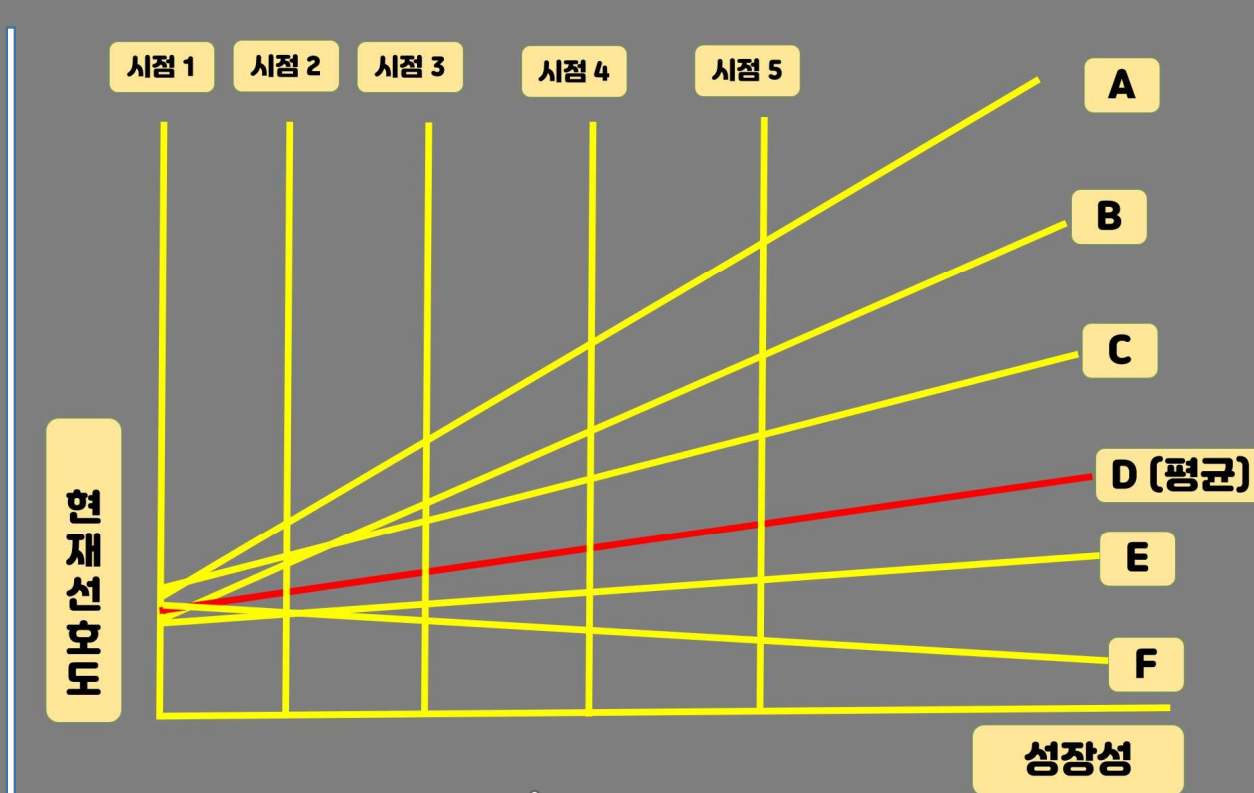


매각 전략의 장점

1. 차익 실현으로 이익을 맘 편히 활용

2. 투자가 좀더 역동적이고 재밌다

3. 좀더 상급 투자자산으로 전환



매각



원금 + 이익금 - 세금 - 소비



원금 + 수익금



더 성장성 높은 자산

4년 숙성 매각전략의 원칙

1. 4년 보유를 기본으로

2. 1년에 1개 매각, 1개 매수

3. 투자원금을 늘려나간다

4. 급등한 경우 매각을 고려한다

5. 본인의 생각보다 본인의 형편과 시장의 흐름을 따른다

서울경제 25면 TOP 23시간 전 네이버뉴스

가속 페달 밟는 오세훈의 '신통기획'...기획설계 속속 착수

오세훈 서울시장의 역점 사업 중 하나인 신속통합기획(신통기획)이 잔결음에 나섰다. 재건축 대상지 뿐 아니라 후보지로 지정한 민간재개발 사업도 정비계획 밟고...



이투데이 15분 전

서울 상도15구역, '신통기획' 추진 속도...상전벽해 기대

일찌감치 신속통합기획 추진을 결정한 상도14구역에 이어 상도15구역이 신통기획 대열에 동참하면서 인근 재개발 지역과 함께 시너지를 낼 전망이다. 상도동 내 핵...



해럴드경제 1일 전 네이버뉴스

오세훈의 신통기획 재개발 가속...기획설계안 마련 속속 돌입 [부...

서울시가 추진 중인 신속통합기획 민간재개발이 속도를 내는 모양새다. 지난 5월과 7월 시범사업지의 잇단 심의 통과로 성공적인 출발을 알린 가운데 지난해 공...



이데일리 PICK A20면 TOP 6일 전 네이버뉴스

[단독]공덕·마천 등 16곳 건축설계 용역 발주...서울시 '신통기획' ...

신통기획의 밑그림을 그리는 작업인 '대상지 현황조사와 건축 기획설계 용역'을 발주하고 정비계획에 착수했다. 구체적인 청사진은 내년 초 정비구역지정 절차에 ...



이코노미스트 PICK 2022.07.30. 네이버뉴스

'미아리텍사스' 잇는 하월곡동, 신통기획 타고 고층 아파트촌 변...

서울시 성북구에서는 하월곡동 70-1 일대가 신속통합기획 후보지로 선정됐다. 30일 도시 및 정비업계에... 이번 신속통합기획 후보지로 선정되며 일대 개발은 더...



MTN MTN 2일 전

"신통기획하겠습니다"...도시재생사업 철회 요구 잇따라

진행 중인 사업을 굳이 철회하는 건 신속통합기획 등 공공재개발 선정에 방해가 될 거라는 우려 때문입니다. [김희갑 / 서울시 균형발전본부 균형발전정책과장] ...



 뉴데일리 | 2022.07.26.

소규모정비사업법 개정...'부동산 큰손' 모아주택에 몰리나

문제는 이같은 규제 완화로 갈곳 잃은 부동산시장 '큰손'들의 유동자금이 모아주택 (모아타운)과 같은 소규모정비사업으로 흘러들어갈 수 있다는 점이다. 모아주택...



 S-저널 | 2022.07.29.

서울시 '모아타운' 붐 ... 도시재생 뉴리더 '센트럴건설' 주목

최근 서울시에서 시행중인 모아타운이 주목받고 있는 가운데 소비자의 관심이 소형 건설사들로 이어지고 있다. 오세훈표 모아타운은 신·구축이 혼재돼 있어 대규...



 스트레이트뉴스 | 2022.07.22.

작은 단지 '모아' 개발한 '타운'...추가 공모 어디가 될까?

서울 강북구 번동 모아타운 시범사업지 조감도. /사진=서울시 모아타운은 '소규모 주택정비법'에 따라 지정되는 '소규모주택정비 관리지역'에 이름을 붙인 것으로,...



| 서울시, 모아타운 사업 가이드라인 배포 하우징헤럴드 | 2022.07.22.



전세금 증액분

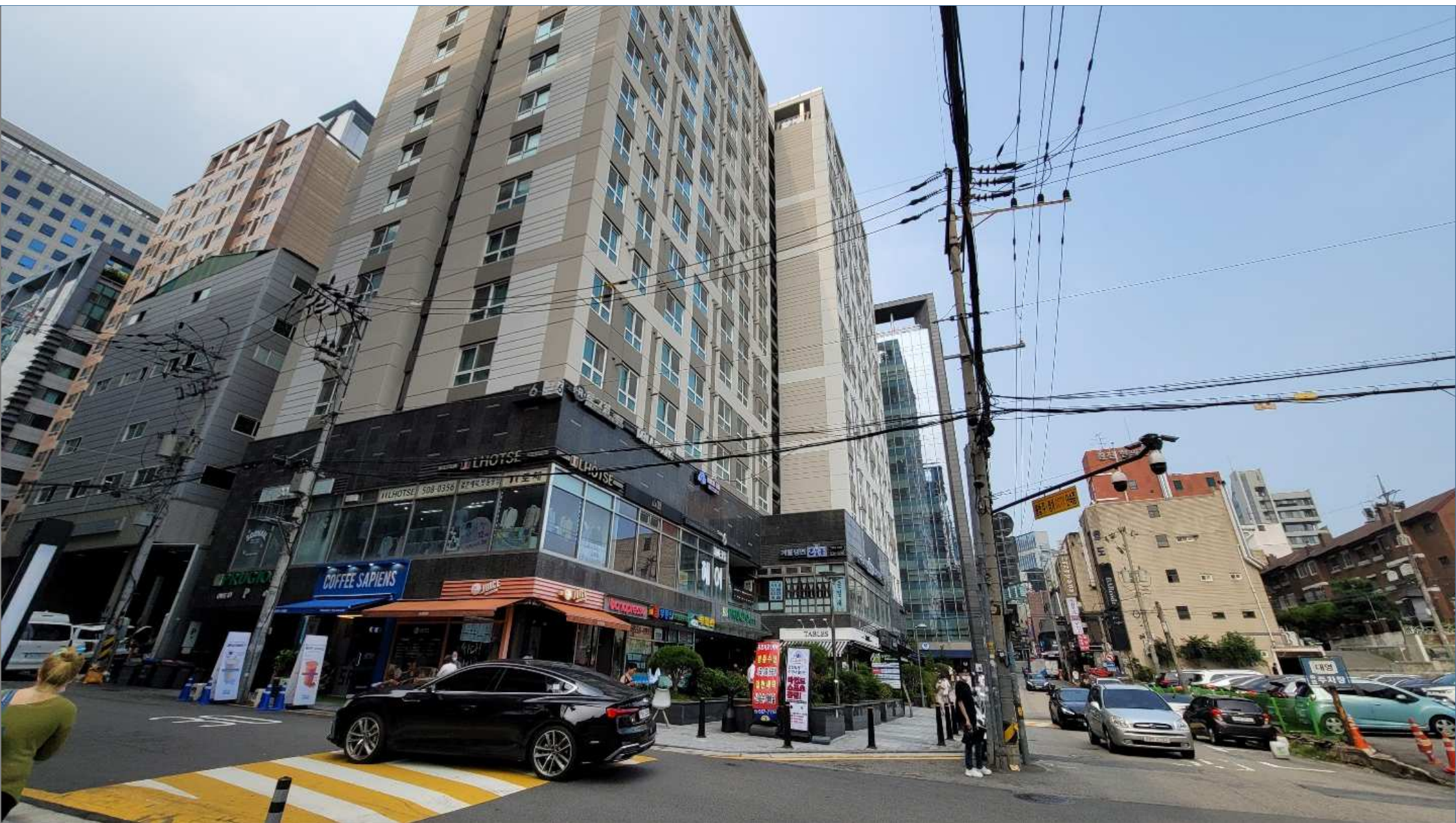
차익 및 자산 교체

최종단계 정리

- 1. 매년 1억~ 3억 정도의 투자금이 나오고 있고**
- 2. 그 자금으로 2~3년에 하나씩 수익형 부동산**
- 3. 수익형 부동산에서는 월 500만~ 3000만원**
- 4. 일부 자금은 1~2년만에 회수 – 부동산 증가**
- 5. 매년 1채 씩 매도 – 이익금 신나게 쓰고**
- 6. 점점 A급형 자산구성으로**

13. 강남 부동산을 소액으로 사는 법 및 추천 단지

투자금: 5000만~ 7000만

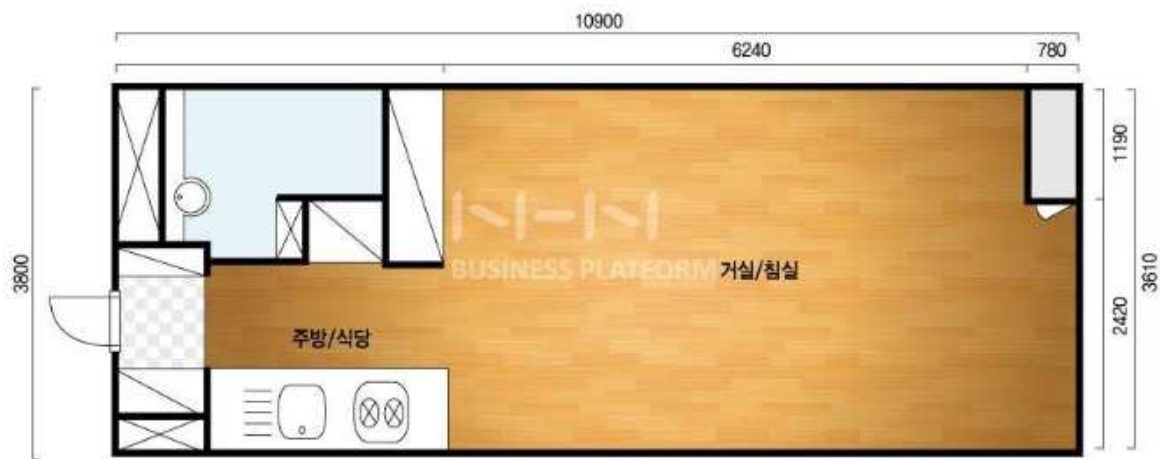


공급면적 44.02㎡ | 전용면적 27.2㎡ | 현관구조 복도식 기본형



단지명	
준공	
면적	
세대수	
해당세대수	
매	
전	
취득세	
비용	
비용포함 매가	
투자	
전세비율	

공급면적 50.45 m² | 전용면적 38.96 m² | 현관구조 복도식 기본형





KB시세 (대우디오빌플러스)

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

더보기

2022.07.01 업데이트 | 단위: 만원

매매

전세

월세

기간		하위평균	일반평균	상위평균
2022	06월	2억 6,000	2억 7,500	2억 9,000
	05월	2억 3,000	2억 4,000	2억 5,000
	04월	2억 3,000	2억 4,000	2억 5,000
	03월	2억 3,000	2억 4,000	2억 5,000
	02월	2억 3,000	2억 4,000	2억 5,000
	01월	2억 3,000	2억 4,000	2억 5,000
2014	12월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	11월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	10월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	09월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	08월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	07월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	06월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	05월	1억 8,000	1억 9,000	2억
	04월	1억 8,000	1억 9,000	2억

단지명	대우디오빌플러스
준공	
세대수	
면적	
2014년	
2022년	
상승분	
상승률	
연	
연간 상승률	

현전세	
4년간 상승률	
예상 전세가	
전세비율	
예상 매가	
비용포함 매가	
상승액	
투자금	
상승률	

현전세

연간 전세 상승률

상승분

투자금액

회수기간

확인 22.07.05. 오피스텔

허위매물신고 인쇄 ☆

대우디오빌플러스 1동·17층

단기임대 250/180

남향 | 역까지 4분 | 계약/전용 면적: 59.86㎡/38.96㎡

매물정보 시세/실거래가 동호수 학군정보

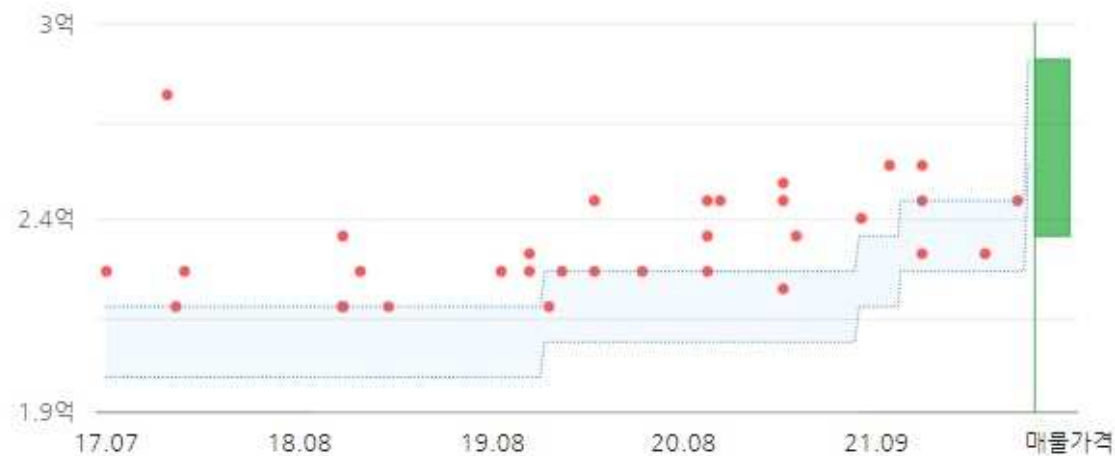
↻ 평

매매 전세 월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2022.07.01. KB부동산 기준 / 2022.07. 국토교통부 기준



전체

5년

3년

매매 KB시세 범위보기 실거래가 기준시가
전세 KB시세 범위보기 실거래가

해당 평형
매물 14건



- 실거래 96건 / 회전율 22.6%
- 전세가율 95% (매매전세차 1,500) / 월세수익률 4.2%

과거 KB시세
보기

KB시세
다운로드

기준시가
보기

힐스테이트에코마곡	
연도	전세가
2017	
2021	
상승액	
연수	
4년간 상승률	

상황변화

1. 1.5룸이 희소하다

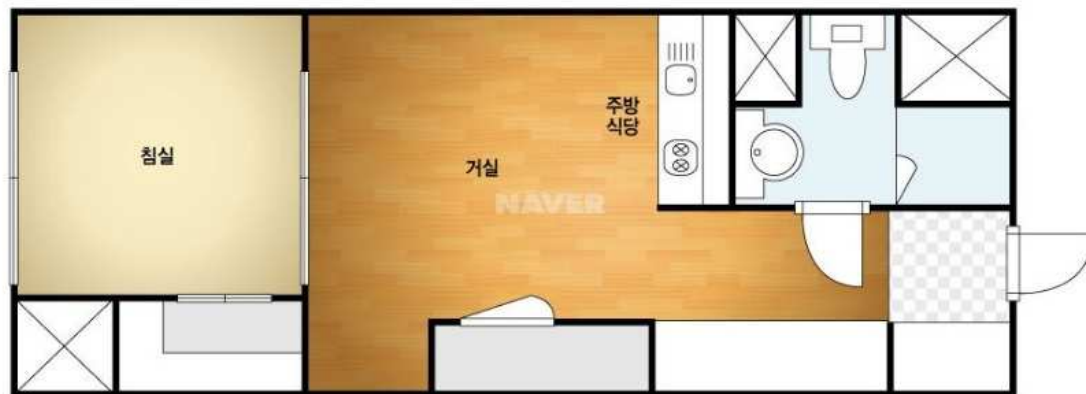
2. 수요가 폭발적으로 늘었다.

현전세	
4년간 상승률	
예상 전세가	
전세비율	
예상 매가	
비용포함 매가	
상승액	
투자금	
상승률	





공급면적 43.64㎡ | 전용면적 28.86㎡ | 현관구조 복도식 기본형





단지명	
준공	
면적	
세대수	
해당 세대수	
매	
전	
취득세	
비용	
비용포함 매가	
투자	
전세비율	

현전세	
4년간 상승률	
예상 전세가	
전세비율	
예상 매가	
비용포함 매가	
상승액	
투자금	
상승률	

현전세	
4년간 상승률	
예상 전세가	
전세비율	
예상 매가	
비용포함 매가	
상승액	
투자금	
상승률	

현전세	
4년간 상승률	
예상 전세가	
전세비율	
예상 매가	
비용포함 매가	
상승액	
투자금	
상승률	

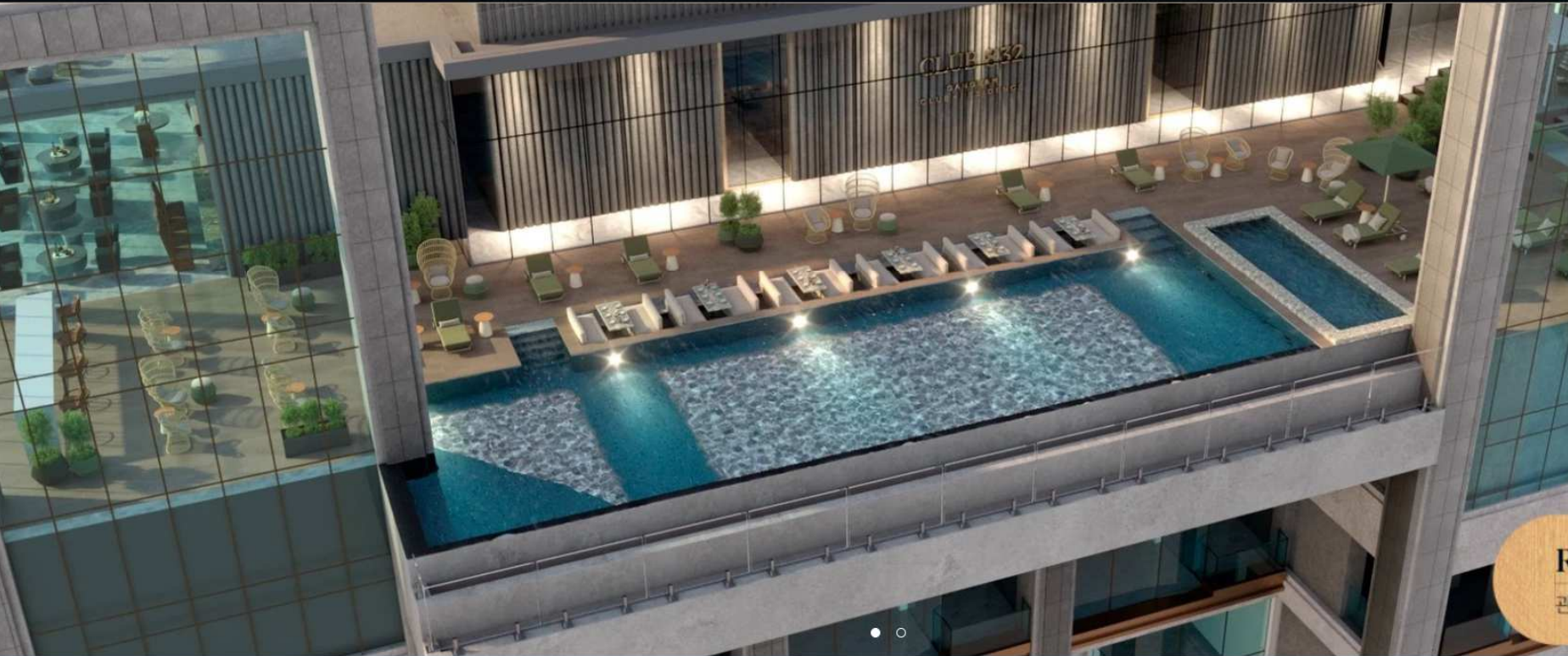


현대엔지니어링

LUCA 831 신축공사

HYUNDAI
ENGINEERING





14. 강남 부동산을 소액으로

사는 법 및 추천 단지

(part. 2)

투자금: 5000만~ 7000만



공급면적 43,68㎡ | 전용면적 29,32㎡ | 현관구조 계단식 기본형





단지명		
준공		
면적		
세대수		
해당 세대수		
매		
전		
취득세		
비용		
투자		
비용포함 매가		
전세비율		

현전세		
4년간 상승률		
예상 전세가		
전세비율		
예상 매가		
비용포함 매가		
상승액		
투자금		
상승률		

매	
전	
취득세	
비용	
투자	
비용포함 매가	
전세비율	

매	
전	
취득세	
비용	
투자	
비용포함 매가	
전세비율	

I 임대료 계산

※ 임대료 계산 기능은 임대사업자의 임대차계약 변경 신고 시 활용하기 위한 용도이며, 임대차 제도 개선(개정 주택임대차 보호법) 관련 문의, 상담은 [부동산 대책 정보 사이트](#)를 이용해 주시기 바랍니다.

항목	변경 전	변경 후
임대보증금(원)	100,000,000 원	200,000,000 원
월 임대료(원)	580,000 원	312,125 원
연 임대료(원)	6,960,000 원	3,745,500 원
임대료인상률(%)	☒ 인상률 적용 5 %	
월차임 전환시산정률(%)	2 %	
한국은행기준금리(%)	1.75 %	

☒ 변경 후 임대료
 ☐ 변경 후 인상률

계산하기

초기화

I 임대료 계산

※ 임대료 계산 기능은 임대사업자의 임대차계약 변경 신고 시 활용하기 위한 용도이며, 임대차 제도 개선(개정 주택임대차 보호법) 관련 문의, 상담은 [부동산 대책 정보 사이트](#) 를 이용해 주시기 바랍니다.

항목	변경 전	변경 후
임대보증금(원)	200,000,000 원	300,000,000 원
월 임대료(원)	310,000 원	44,250 원
연 임대료(원)	3,720,000 원	531,000 원
임대료인상률(%)	☒ 인상률 적용 5 %	
월차임 전환시산정률(%)	2 %	
한국은행기준금리(%)	1.75 %	

☒ 변경 후 임대료
 ☐ 변경 후 인상률

계산하기

초기화

	4년	6년	가치 인정
현전세			
상승률			
예상 전세가			
전세비율			
예상 매가			
비용포함 매가			
상승액			

정리하면

- 1. 강남 1.5룸도 지금이 찬스!!**
- 2. 전세가 상승이 과거와는 다를듯**
- 3. 수요가 많아졌고, 공급이 없기 때문**
- 4. 가치 평가가 달라지면서 매가 상승 기대**
- 5. 창의성과 인내심을 가지고 놀라운 수익**