

김사부의
맡편하고
우수한후지

Since JUNE 2004

부동산 투자의 정석 by 김사부



1. 원하는 물건을 반값으로 사는 방법











300만 파운드

거래



18만 파운드

50억 매물



2억 3000 제시

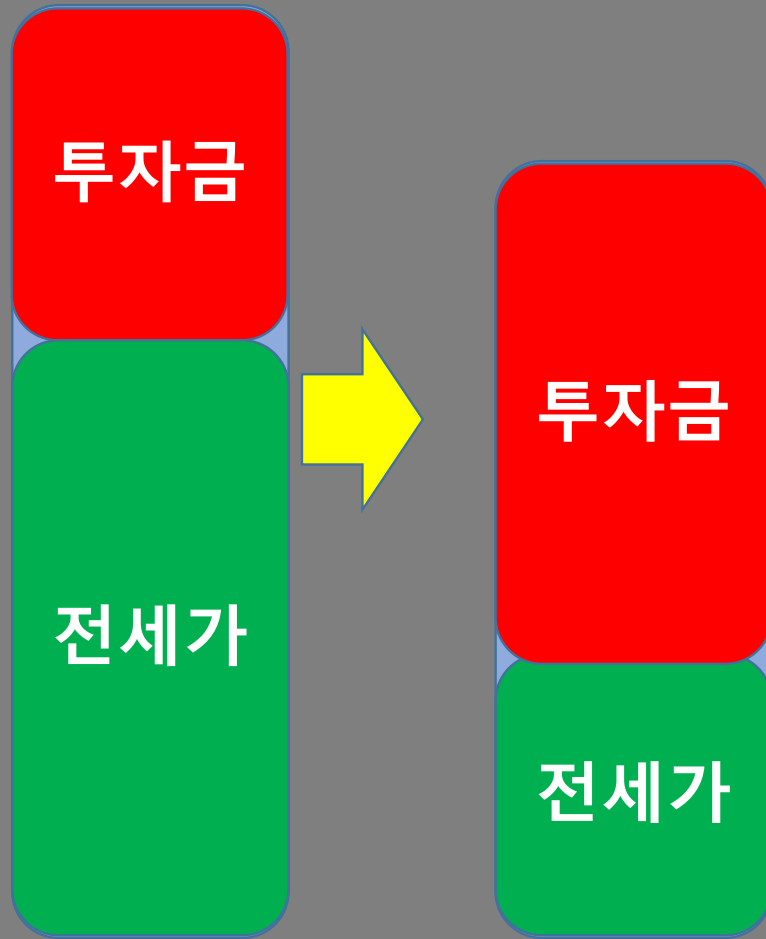


2억 8400만 매수

던지기 기법!!

주의할 점

1. 가격 떨어졌어도 기존 아파트 매입 주의



주의할 점

1. 가격 떨어졌어도 기존 아파트 매입 주의

2. 전세 맞추는 물건 매수 금지

3. 취득세 종과 절대 금물

4. 고통의 정도 심화될 거 감안

**5. 향후 2~3년간 과거 고점 회복 불가
(일부 제외)**

돈 되는 물건들

1. 돈 질 매물

2. 알짜기

3. 수익 확실한 오피스텔, 상가

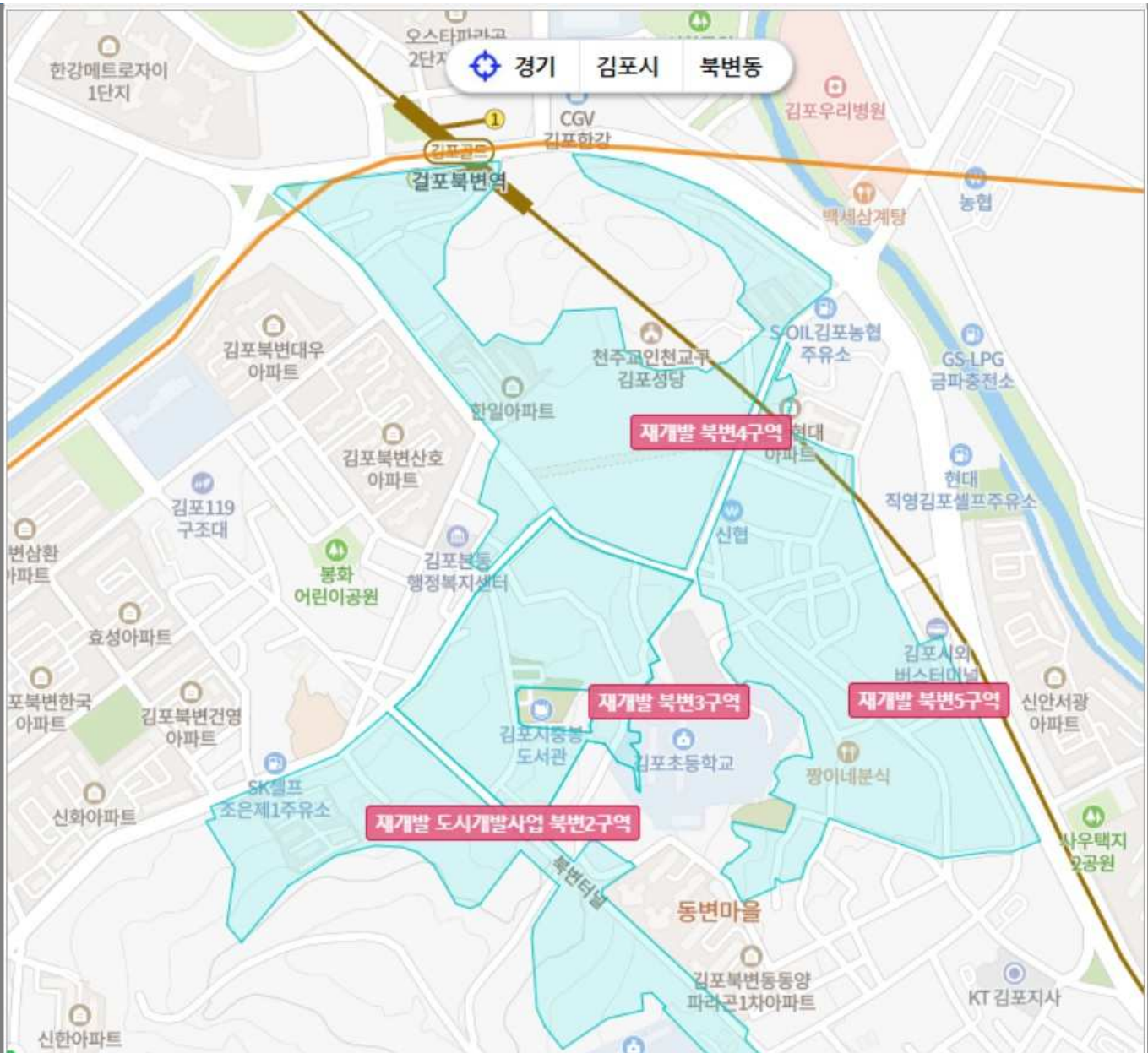
4. 수익형 매수 후 매각

5. 전세 상승분 활용

6. 경, 공매

2. 기대수익률 100% 의 투자처

**투자금: 1억 8000~
2억 5000**



4억 5000

하락

2억 3000

	북변4구역
감정가	
p	
소계	
취득세 및 비용	
비용합	
실투	

조합원분양가



p



매입가





신규가입시 100원 특가
가입만 해도 100원

AD X

아파트 **한강메트로자이2단지** ☆ [단지정보 더보기 >](#)

2456세대 / 총 22동 / 2020.07.14 / 83.46㎡ ~ 179.67㎡

매매 ▼
112B㎡, 112... ▼
전체동 ▼

랭킹순 | 최신순 | **낮은가격순 ↓** | 면적순
 ☐ 동일매물 묶기

집주인 한강메트로자이2단지 209동

매매 7억 2,000

아파트 · 112D/84㎡, 고/29층, 남동향
Xi 초급매, 방4개, 주인거주, 절호의기회Xi
자이시티공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 22.10.11.



집주인 한강메트로자이2단지 214동

매매 7억 7,000

아파트 · 112D/84㎡, 11/35층, 남동향
34D.초급매.시원한 조망권.학교가까운출입구동.주인거주 관리...
걸포자이파트너공인중개사사무소 | 선방 제공

확인 22.10.12.



집주인 한강메트로자이2단지 214동

매매 7억 7,000

단지정보 | **시세/실거래가** | 동호수/공시가격 | 학군정보 | 사진

↻ 평

매매 | 전세 | 월세

- 5년 +

■ 시세 ■ 실거래가 ■ 현재 매물가격
 2022.10.07. KB부동산 기준 / 2022.10. 국토교통부 기준



8억 5,500

하한가

9억 6,000

상한가

52%

매매가 대비 전세가

제공처 :자이탑공인중개사사무소 031-998-0002 / 걸포행복한자이공인중개사사무소 031-983-0300

매매 실거래가

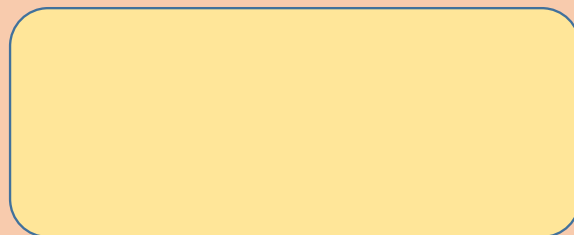
2022.10. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2022.02.	9억(18일, 14층)

메트로자이

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

실거래가

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

최저가

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

일반가

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

기준가	
매입가	
상승	
투자금	
상승여지	

기준가

매입가

상승

투자금

상승여지

현재가

매입가

상승

투자금

상승여지

현재가		
신규프리미엄		
매입가		
상승		
투자금		
상승여지		

보너스 1

계약금, 중도금 없음!!

보너스 2

이주비 대출 50% 가능

	북변4구역
감정가	
p	
소계	
취득세 및 비용	
비용합	
실투	

기준가				
매입가				
상승				
투자금				
상승여지				

보너스 3

**감정가 재산점 +
비례율 미반영 +
비례율 상향**

감정가

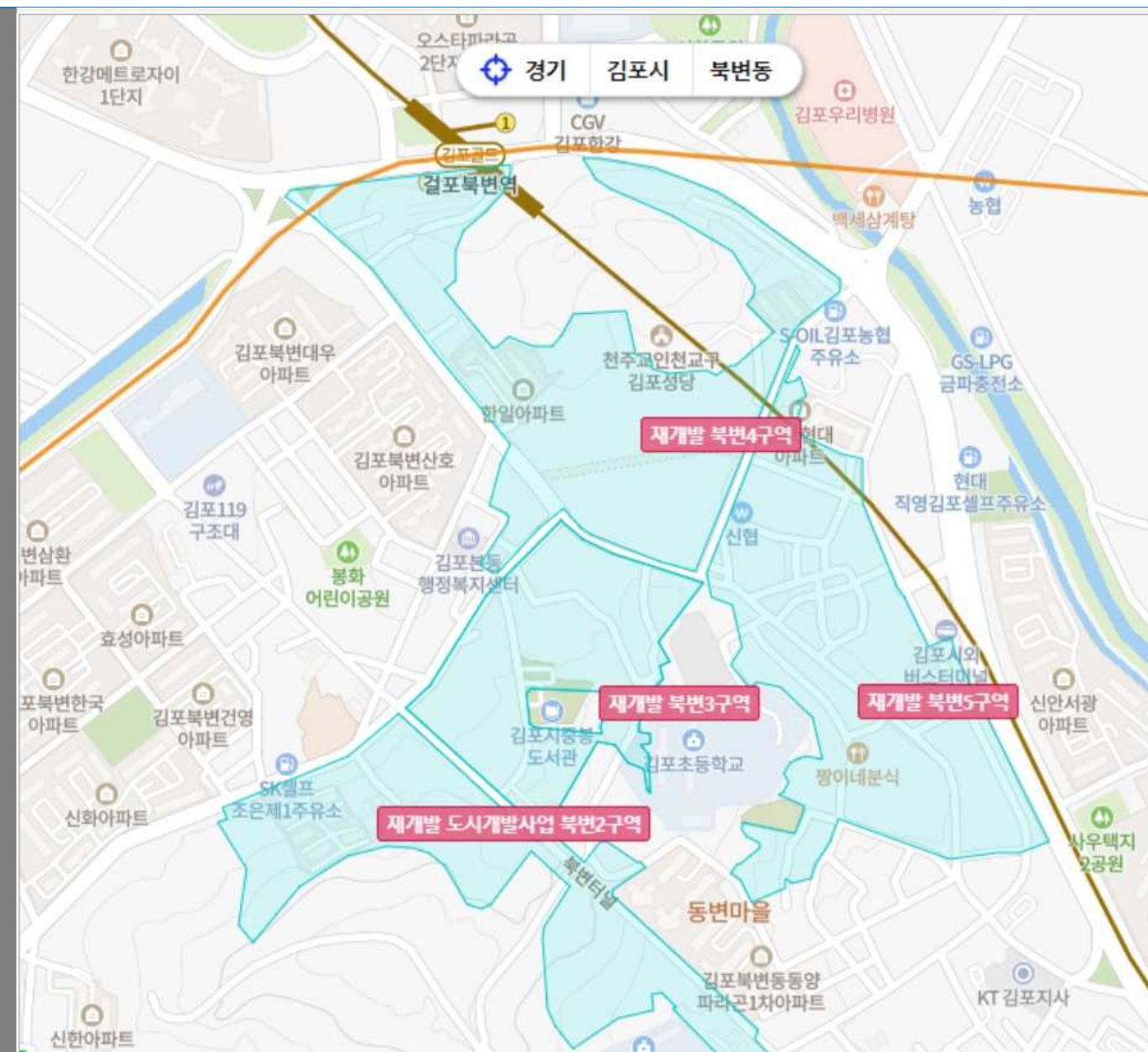
추가 이익

	세대수
조합원	704
일반분양	
총	

기준가				
매입가				
실제 매입가				
상승				
투자금				
상승여지				

보너스 4

대규모 개발



보너스 5

마곡의 지속적 발전

아파트 **마곡힐스테이트** ☆ [단지정보 더보기](#)
603세대 / 총 8동 / 2017.08.03 / 81.33㎡ ~ 152.57㎡

매매 ▼ 113B㎡, 113... ▼ 전세동 ▼

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순 ☐ 동일매물 묶기

아파트 · 113B/84㎡, 14/15층, 동향
입주협의, 동향, 확장된 판상형구조, 공향초등학교인근, 9호선신방...
마곡힐금공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 22.10.06.



집주인 **마곡힐스테이트 104동**

매매 15억

아파트 · 113B/84㎡, 14/15층, 동향
주인거주 팬트리수납공간 거실부 막힘없이 트여있음 공향초 근점
마곡힐금공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 22.10.05.



집주인 **마곡힐스테이트 104동**

매매 17억

아파트 · 113C/84㎡, 13/15층, 남향
세안고 투자, 조망권, 일조권이 트인뷰, 남향, 판상형, 민영아파트단지
마곡힐금공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 22.10.04.



집주인 **마곡힐스테이트 105동**

매매 16억

아파트 · 114A/84㎡, 13/15층, 남동향
주인거주, 트인뷰, 에어컨4대 민영아파트, ...
마곡힐금공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인 22.10.04.



단지정보 **시세/실거래가** 동호수/공시가격 학군정보 사진 [↻ 평](#)

81A㎡ 81B㎡ 113B㎡ 113C㎡ **114A㎡** 152㎡

매매 전세 월세 5년



14억
하한가

15억
상한가

53~54%
매매가 대비 전세가

제공처 : 마곡엑스공인중개사사무소 02-2664-5949

매매 실거래가

2022.10. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2022.01.	15억(27일, 6층)
2021.09.	15억 500(4일, 3층)

아파트 **봇들7단지엔파트** ☆

585세대 / 총 11동 / 2009.07.15 / 107.42㎡ ~ 160.97㎡

매매가 21억~26억

전세가 9억 5,000~13억

단지정보	시세/실거래가
------	---------

매매	107A㎡, 107...	전체동
----	---------------	-----

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

봇들7단지엔파트 707동

매매 22억 2,000

아파트 · 107A/84㎡, 4/12층, 동향

교통최적강남역20분 판교역5분. 구조좋은 판상형 보평학군 빠른...

주택나라공인중개사 | 매경부동산 제공

확인 22.09.30.



봇들7단지엔파트 711동

매매 22억

아파트 · 107A/84㎡, 7/14층, 남향

판교역세권 특출수리 쾌적한전망 매수를 환영합니다.

로알공인 | 부동산114 제공

확인 22.09.30.



봇들7단지엔파트 711동

매매 22억 3,000

아파트 · 107A/84㎡, 7/14층, 남향

인테리어완전군 경남향예쁜집 정상입주

그랑블공인중개사사무소 | 텐컴즈 제공

확인 22.09.27.



단지정보

시세/실거래가

학군정보

사진

🔄 평

107A㎡

107B㎡

137A㎡

137B㎡

137A-1㎡

137C㎡

▼

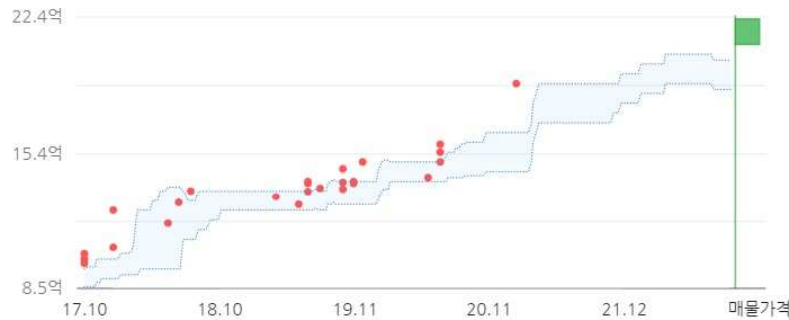
매매

전세

월세

5년

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2022.09.26. 한국부동산원 기준 / 2022.10. 국토교통부 기준



18억 7,000

하한가

20억 2,000

상한가

50%

매매가 대비 전세가

제공처 :명문공인 031-8017-2000

매매 실거래가

2022.10. 국토교통부 기준

계약월	매매가
2021.02.	19억(9일, 3층)
2020.07.	15억 9,000(24일, 7층) 15억 5,000(9일, 8층) 15억(1일, 8층)

단지명	마곡 힐스테이트	붓들7단지
준공		
면적		
세대수		
매		
전		
전세비율		
투		
디스카운트		
디스카운트율		

	최악	현상 유지	좋아질 경우	좀더 좋아질 경우
기준가				
매입가				
추가이익				
실제 매입가				
상승				
투자금				
상승여지				

부동산 김사부TV

금리 인상 충격!!
더한 것이 남았다!!

Feat. 김사부의 단기 시장 예측!!



위험 -> 17% 이익

추가 하락시 배아픔

VS

기대되는 이득 130%~ 170%

**기대되는 이익은 크고,
예상되는 위험은 매우 작은 상황!!**

확실치 않은 이득 3000만~ 4000만

VS

매우 비싸게 살 위험 (폭등의 경우)

확실한 이득을 포기해버릴 위험

**기대되는 이익은 적고,
예상되는 위험은 매우 큰 상황!!**

정리하면

- 1. 북변 4구역은 다주택자로 매우 좋은 조건**
- 2. 리스크는 적고, 기대치는 높은 수준**
- 3. 최소 17% 상승 ~ 최대 134% 상승 기대**
- 4. 감정재평가, 비례율 상향, 마곡의 발전 고려**
- 5. 1월까지 기다려볼 것인가 VS 투자의 원칙**

3. 역전세란을 어떻게 극복할 것인가?

단지명	
준공	
면적	
세대수	
매입시기	
매	
전	
전세비율	
투	

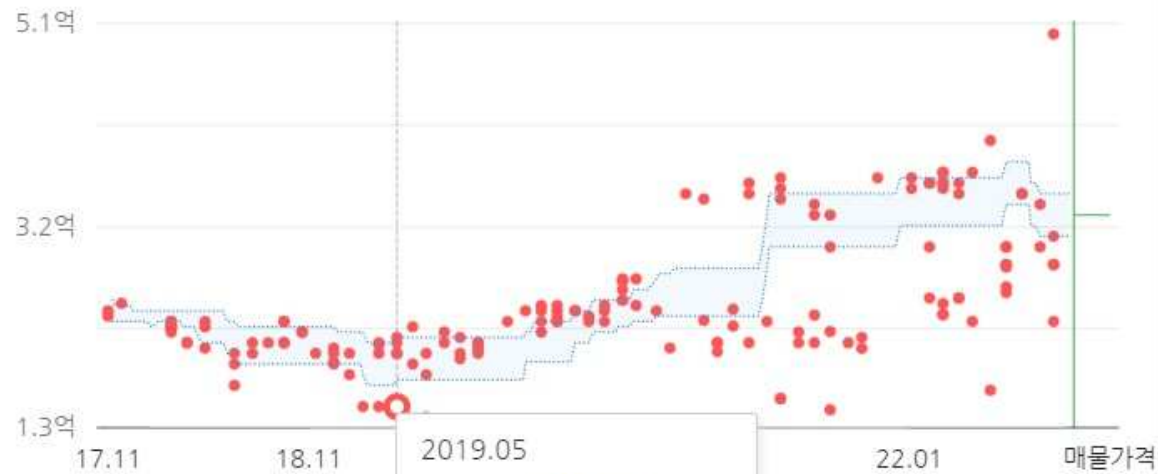
81m²

매매 전세 월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2022.10.31. 한국부동산원 기준 / 2022.11. 국토교통부 기준



3억 1,000

하한가

2019.05

상한가 : 2억1,500

하한가 : 1억7,500

최고 실거래가 : 2억1,500

최저 실거래가 : 1억5,000

72%

매매가 대비 전세가

81m²

매매 전세 월세

- 5년 +

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격

2022.10.31. 한국부동산원 기준 / 2022.11. 국토교통부 기준



매가	
상승률	
상승액	
투자금	
상승률	

2017년 매매	
2022년 매매	
상승액	
투자금	
상승률	
연수	
연간 상승률	

단지명



서현동 효자촌삼환 101 m²

단지 프로필

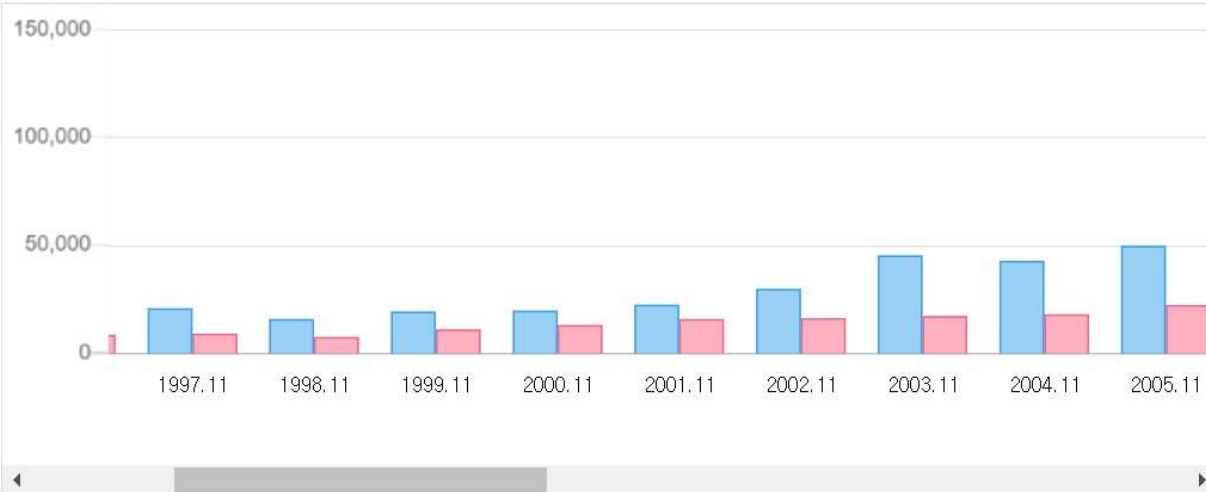
- 총 가구수 : 632가구
- 입주년도 : 1992.05.29
- 건설사 : 삼환기업주식회사
- 동수/층수 : 14개 동/10 ~ 20층
- 주차대수 : 948대
- 난방방식 : 지역난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간: 29년 6개월)

[매매] 시세 최고가	130,000 만원 (2022.10.31)	[전세] 시세 최고가	75,000 만원 (2022.10.31)
[매매] 시세 최저가	12,500 만원 (1996.01.23)	[전세] 시세 최저가	4,000 만원 (1993.06.07)

추세 그래프



서현동 효자촌삼환 101 m²

단지 프로필

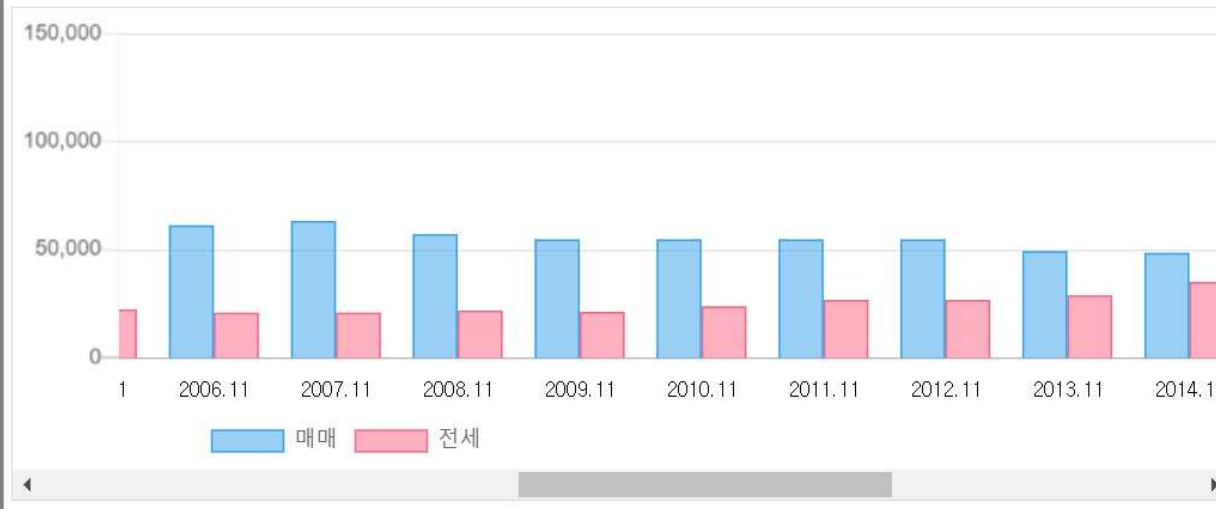
- 총 가구수 : 632가구
- 입주년도 : 1992.05.29
- 건설사 : 삼환기업주식회사
- 동수/층수 : 14개 동/10 ~ 20층
- 주차대수 : 948대
- 난방방식 : 지역난방

시세 최고/최저 분석

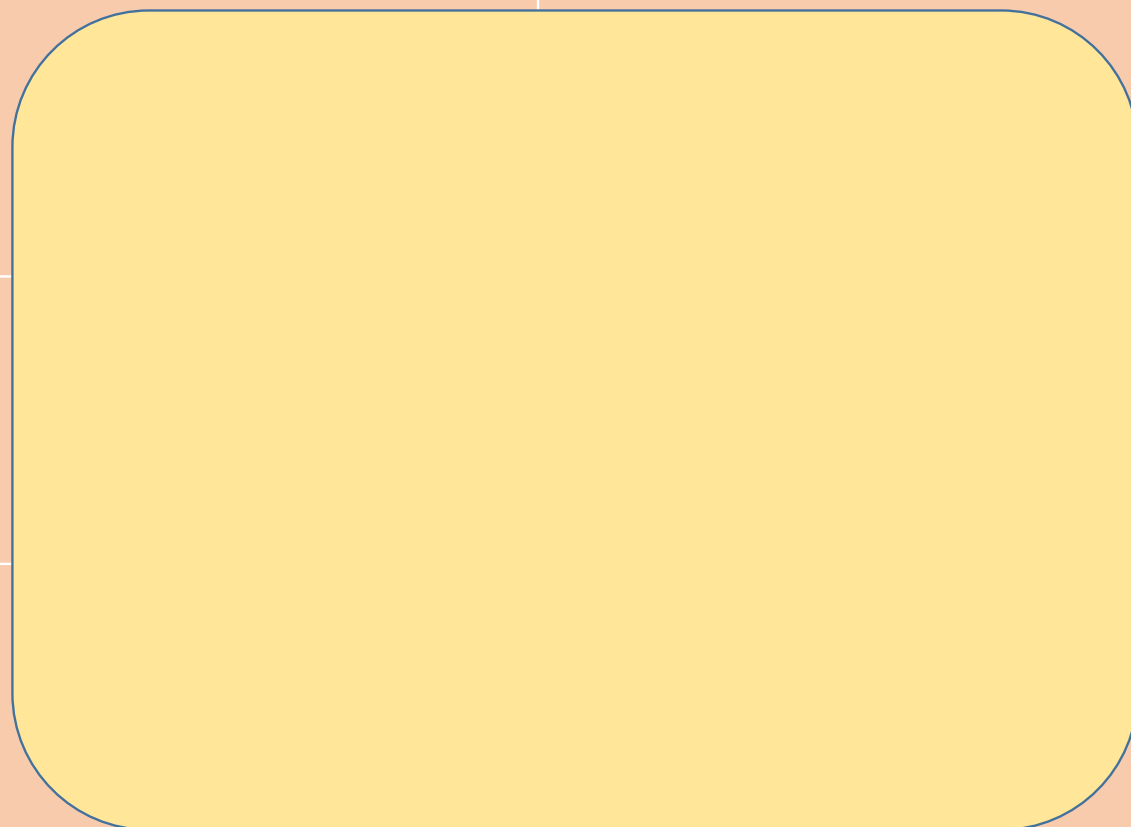
(시세조사 총 기간 : 29년 6개월)

[매매] 시세 최고가	130,000 만원 (2022.10.31)	[전세] 시세 최고가	75,000 만원 (2022.10.31)
[매매] 시세 최저가	12,500 만원 (1996.01.23)	[전세] 시세 최저가	4,000 만원 (1993.06.07)

추세 그래프



단지명



시/도 ▼ 시/구/군 ▼ 읍/면/동 ▼ 단지명 ▼

동춘동 현대1차 108 ▼ m²

단지 프로필

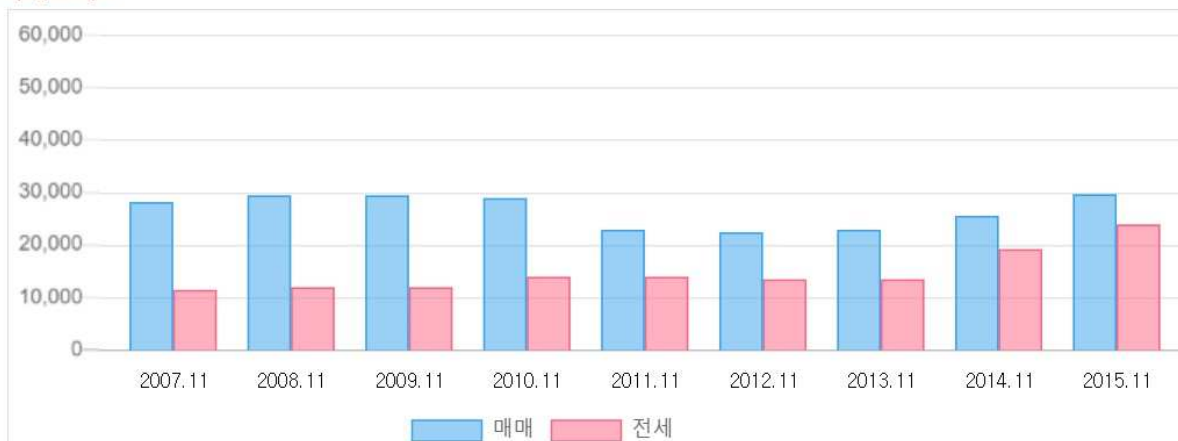
- 총 가구수 : 1,040가구
- 입주년도 : 1993.01.21
- 건설사 : 현대산업개발((주),현대건설((주))
- 동수/층수 : 23개 동/8 ~ 8층
- 주차대수 : 1,185대
- 난방방식 : 지역난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간 : 23년 8개월)

[매매] 시세 최고가	65,000 만원 (2022.02.21)	[전세] 시세 최고가	41,000 만원 (2022.07.18)
[매매] 시세 최저가	9,200 만원 (1999.06.08)	[전세] 시세 최저가	5,000 만원 (1999.07.06)

추세 그래프



시/도 시/구/군 읍/면/동 단지명

동춘동 현대1차 108 m²

단지 프로필

- 총 가구수 : 1,040가구
- 입주년도 : 1993.01.21
- 건설사 : 현대산업개발((주),현대건설((주))
- 동수/층수 : 23개 동/8 ~ 8층
- 주차대수 : 1,185대
- 난방방식 : 지역난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간: 23년 8개월)

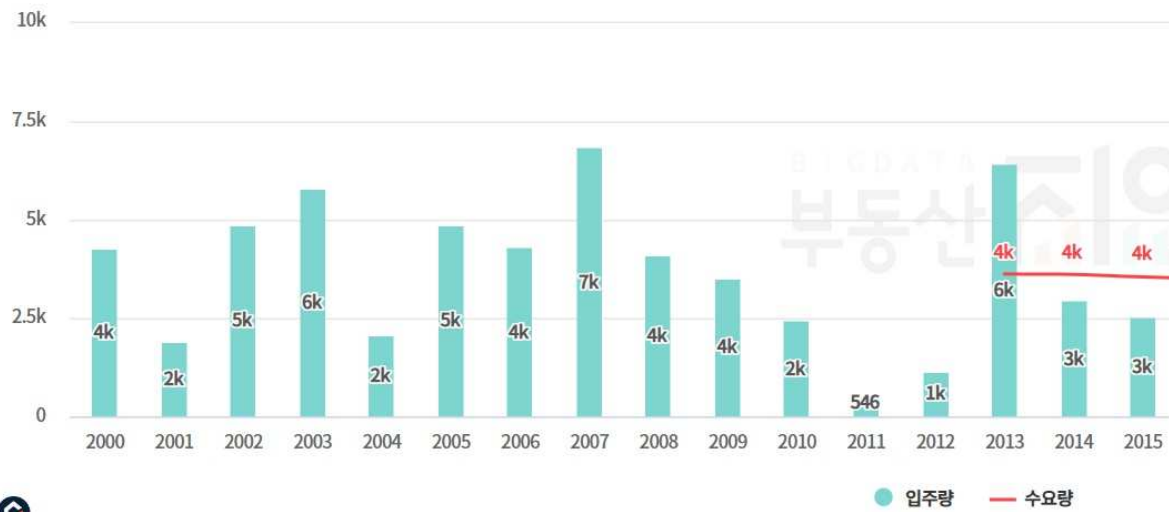
[매매] 시세 최고가	65,000 만원 (2022.02.21)	[전세] 시세 최고가	41,000 만원 (2022.07.18)
[매매] 시세 최저가	9,200 만원 (1999.06.08)	[전세] 시세 최저가	5,000 만원 (1999.07.06)

추세 그래프



기간별 수요/입주

전북 전주시기간별 수요/입주



단지명

준공

면적

세대수

과거시세

홈 > 시세 > 과거시세

시/도 ▼ 시/구/군 ▼ 읍/면/동 ▼ 단지명 ▼

효자동 효자더샵 128 m²

단지 프로필

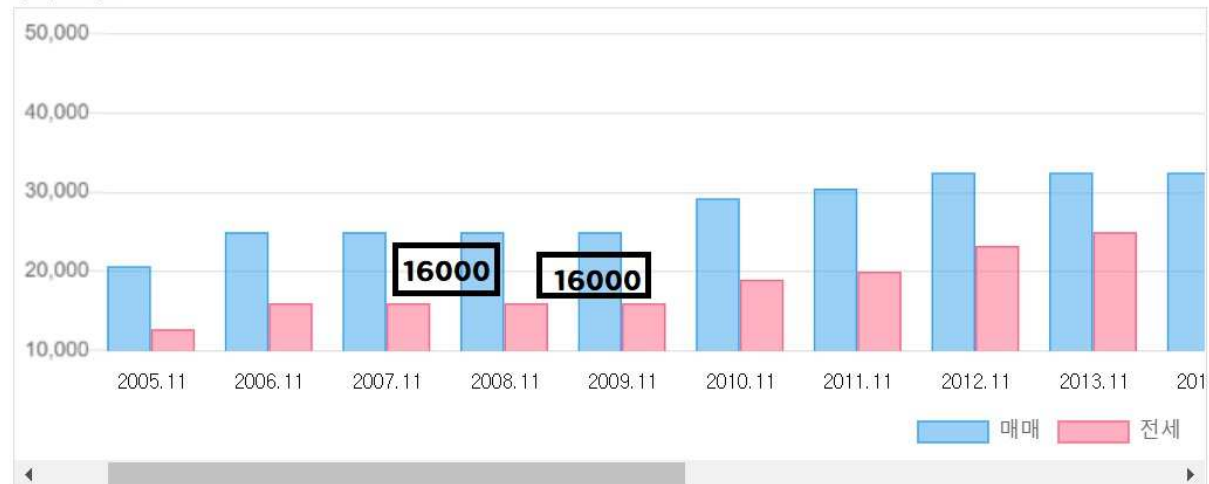
- 총 가구수 : 888가구
- 입주년도 : 2005.10.21
- 건설사 : ((주)포스코건설
- 동수/층수 : 9개 동/16 ~ 20층
- 주차대수 : 1,630대
- 난방방식 : 개별난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간: 16년 11개월)

[매매] 시세 최고가	52,000 만원 (2022.10.31)	[전세] 시세 최고가	42,000 만원 (2022.10.31)
[매매] 시세 최저가	20,190 만원 (2006.10.16)	[전세] 시세 최저가	12,000 만원 (2006.10.16)

추세 그래프



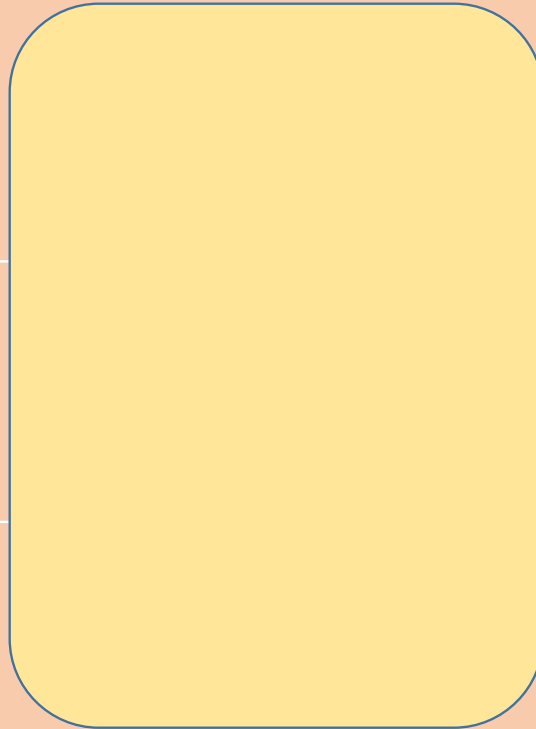
경북 포항시기간별 수요/입주



단지명



준공



면적

세대수

과거시세

홈 > 시세 > 과거시세

시/도 ▼ 시/구/군 ▼ 읍/면/동 ▼ 단지명 ▼

대잠동 이동우방파크빌 104 ▼ m²

단지 프로필

- 총 가구수 : 499가구
- 입주년도 : 2001.10.17
- 건설사 : ((주)우방
- 동수/층수 : 4개 동/17 ~ 19층
- 주차대수 : 503대
- 난방방식 : 개별난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간: 20년 0개월)

[매매] 시세 최고가	28,750 만원 (2016.02.15)	[전세] 시세 최고가	27,000 만원 (2022.10.31)
[매매] 시세 최저가	10,500 만원 (2003.09.29)	[전세] 시세 최저가	6,000 만원 (2004.01.26)

추세 그래프



경북 포항시기간별 수요/입주



과거시세

홈 > 시세 > 과거시세

시/도 시/구/군 읍/면/동 단지명

대잠동 이동우방파크빌 104 m²

단지 프로필

- 총 가구수 : 499가구
- 입주년도 : 2001.10.17
- 건설사 : ((주)우방
- 동수/층수 : 4개 동/17 ~ 19층
- 주차대수 : 503대
- 난방방식 : 개별난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간 : 20년 0개월)

[매매] 시세 최고가	28,750 만원 (2016.02.15)	[전세] 시세 최고가	27,000 만원 (2022.10.31)
[매매] 시세 최저가	10,500 만원 (2003.09.29)	[전세] 시세 최저가	6,000 만원 (2004.01.26)

추세 그래프



시/도 ▼ 시/구/군 ▼ 읍/면/동 ▼ 단지명 ▼

동춘동 현대1차 108 m²

단지 프로필

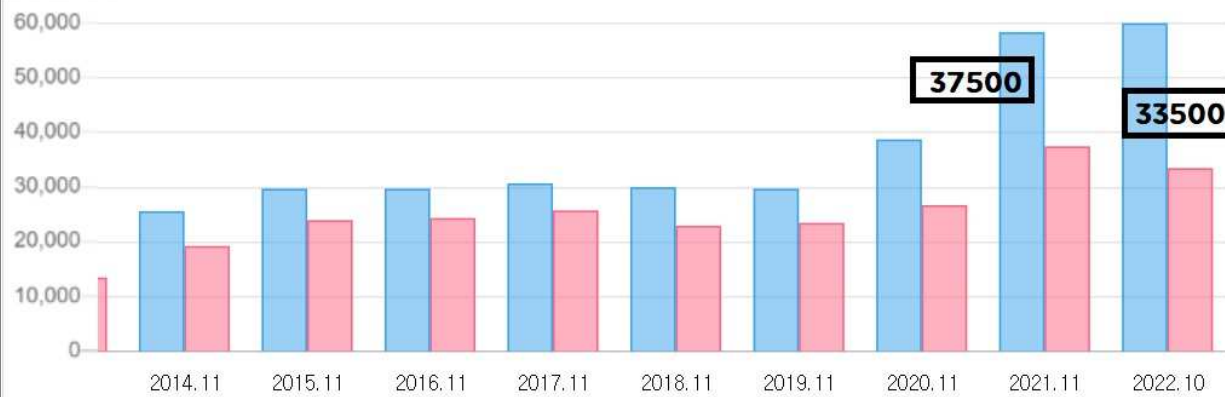
- 총 가구수 : 1,040가구
- 입주년도 : 1993.01.21
- 건설사 : 현대산업개발((주),현대건설((주))
- 동수/층수 : 23개 동/8 ~ 8층
- 주차대수 : 1,185대
- 난방방식 : 지역난방

시세 최고/최저 분석

(시세조사 총 기간: 23년 8개월)

[매매] 시세 최고가	65,000 만원 (2022.02.21)	[전세] 시세 최고가	41,000 만원 (2022.07.18)
[매매] 시세 최저가	9,200 만원 (1999.06.08)	[전세] 시세 최저가	5,000 만원 (1999.07.06)

추세 그래프



비교적 좋은 시점에

비교적 핵심지역의 물건을

물량이 폭발적인 시점 피해서

4. 역전세란을 해결하는 벼랑끝 전략!!

임차권 등기



전세금 반환 소송



판결

경매 신청



1차 기일



유찰

세입자 입장

1. 임차권 등기

2. 전세금 반환 청구 소송 해야

3. 낙찰이 되는 동안 돈도 돌려 받지 못하고

4. 이사도 갈 수 없고

5. 이사를 가려면 새로운 자금을 전액 마련해야

6. 소송 비용 부담

정리하면

- 1. 역전세란은 거의 1회로 끝날 가능성**
- 2. 역전세란으로 들어가는 자금은 투자금**
- 3. 벼랑끝전술 활용**
- 4. 단, 비교적 좋은 물건을 가지고 있는 경우만**

5. 월세 1000만원 세팅을 위한 투자처

투자금: 3억~10억

월세 1000만원 세팅을 향하여

“대기번호가 100번대?”...오픈런 맛집 수두룩, 대세 떠오른 ‘용리단길’

포스트 코로나 신상권 지도 (9) 용리단길
아모레 사옥, 대통령 집무실...호재 만발

최근 4년 용산역 상권별 매출 · 점포 수 추이



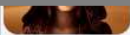










 초문단 인기 RPG게임

랭킹순 | 최신순 | 가격순 | 면적순

☐ 동일매물 묶기

단독

매매 46억

단독/다가구 · 29/29㎡, 1/1층, 동향
한강로2가 용리단길에 위치

25년이상 역세권 1층

사구팔구 공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 22.10.07.

단독

매매 20억

단독/다가구 · 24/24㎡, 1/1층, 동향

25년이상 역세권 1층 소형평수

사구팔구 공인중개사사무소 | 부동산써브 제공

확인 22.10.07.

확인 22.10.07.

단독/다가구

허위매물신고

인쇄

단독

매매 46억

(16,918만원/3.3㎡)

해당층/총층: 1/1층 | 동향 | 사용승인일:1959 | 대지/연 면적:89.9㎡/-㎡

매물정보

사진

평

소재지	서울시 용산구 한강로2가		
매물특징	한강로2가 용리단길에 위치		
공급/전용면적	29.36㎡/29.36㎡		
해당층/총층	1/1층	용적률/건폐율	-/-%
방수/욕실수	3/1개	임주가능일	즉시입주 협의가능
월관리비	0원	관리비 포함	-
융자금	없음	기보충금/월세	-/-
방향	동향(거실 기준)	주차가능여부	불가능
복층여부	단층	난방(방식/연료)	-/-
사용승인일	1959	총세대수	-

월세	
연수입	
매가	
수익률	

경남 김해시 봉황동
© 2022년 03월



상권이 시작하는 시점

수익률 최소 4.5% 이상

성장성 확인

서울특별시

- 망리단길(마포구 망원동 일대)^[6]
- 공리단길(공릉동 경춘선
숲길 카페거리 일대)
- 명리단길(명일역 일대)
- 송리단길(석촌호수 ~ 백제고분로
일대)
- 쌍리단길(창동 쌍문역 일대)
- 용리단길(신용산역 일대)
- 중리단길(중구 중림동 중림로)
- 흑리단길(흑석동 서달로14길 일대)

부산광역시

- 해리단길([2호선 해운대역](#) 뒷길^[7])
- 범리단길([금정구 청룡동 범어사로](#) 일대)
- 전리단길([부산진구 전포동](#))
- 망리단길([수영구 망미동](#))

인천광역시

- 평리단길([부평](#) 문화의거리 내)
- 청리단길([부평구청](#), (7호선) [부평구청역](#) 3번 출구 인근)

대구광역시: 봉리단길([중구 대봉동 대봉로](#) 주변)

광주광역시: 동리단길([동구 동명동](#))

울산광역시

꽃리단길^{[8][9]}([동구 방어동](#))

공리단길([남구 신정2동 공업탑](#) 일대)

대전광역시 갈리단길([서구 갈마동](#))

1. 구도심이어야한다



2. 지하철 역이 가깝거나 접근이 용이해야한다



3. 공무원이 있거나

확실한 집객요소가 있어야



4. 평지여야한다



5. 지역 변화요소가 있어야한다









**6. 단독주택이거나
다가구 지역이어야한다.**



동라이프
그린케어

부
솔리

경남 창원시 의창구 중동

© 2022년 02월



7. 이면도로여야한다.

서울 노원구 상계동

© 2022년 07월

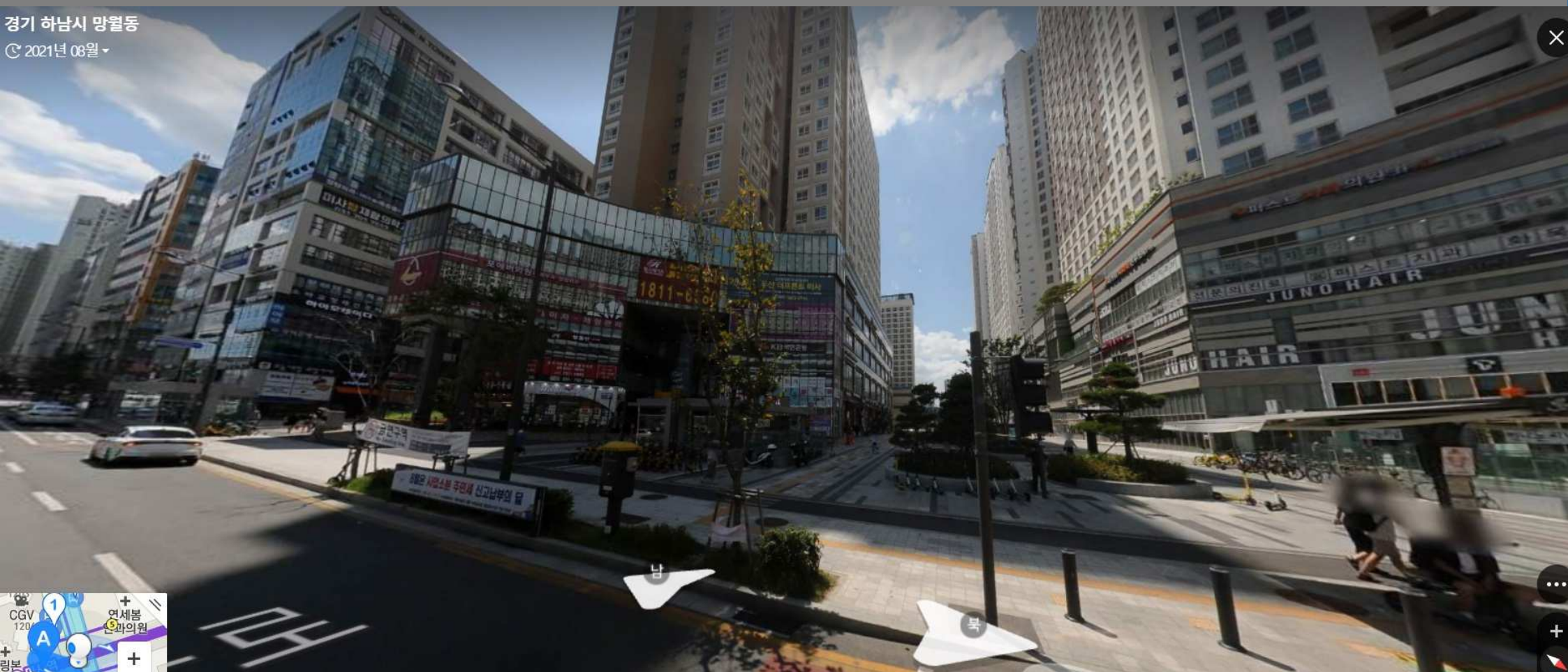


서울 노원구 상계동

© 2022년 07월



경기 하남시 망월동
© 2021년 08월



**8. 재개발이 진행되지 않을만큼
적당한 상가지역이어야한다.**

**9. 주변으로 확장성이 있을만큼
공간이 있어야한다**

**10. 이미 만들어져있는 곳으로
들어가야한다.**

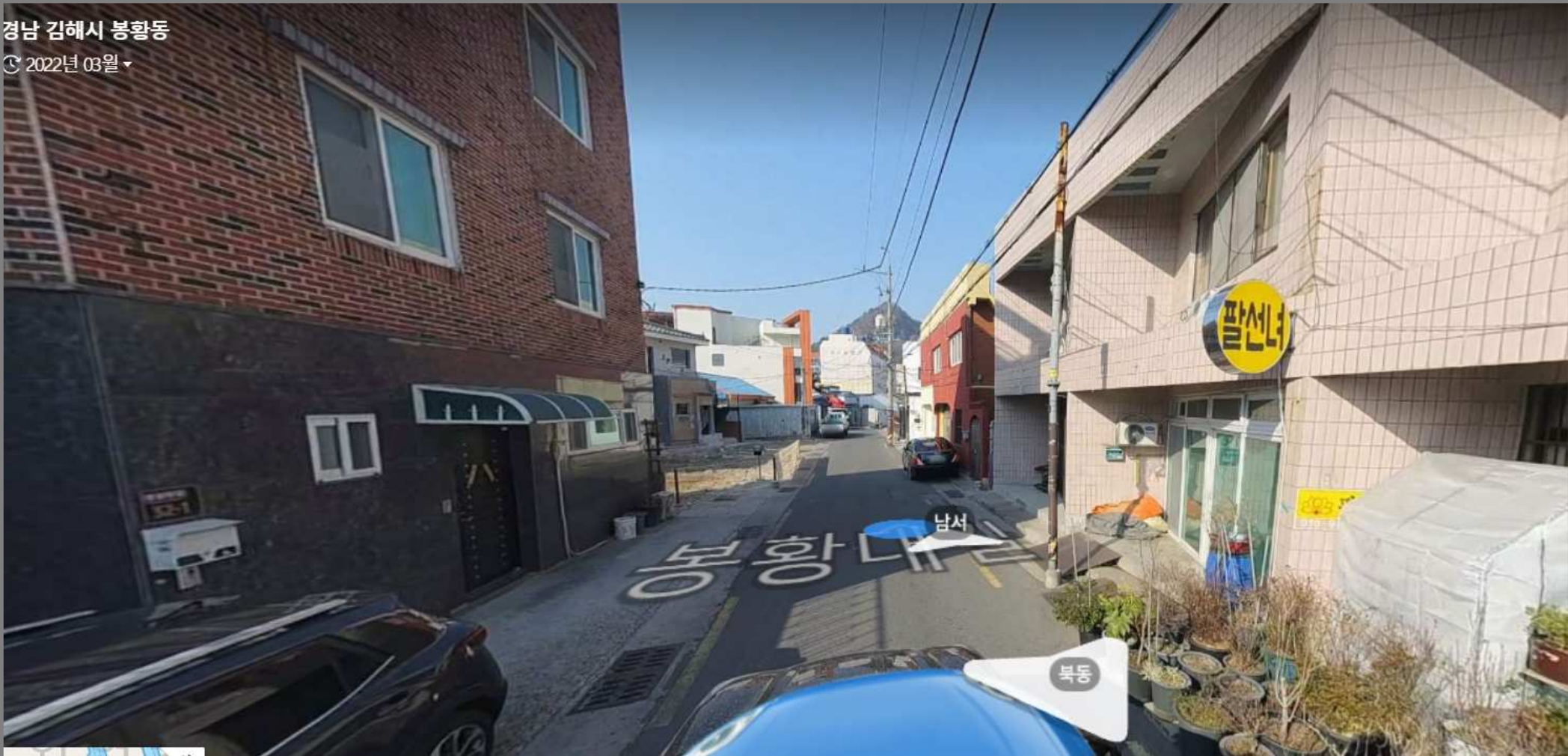
경북 구미시 원평동

© 2021년 11월



경남 김해시 봉황동

🕒 2022년 03월 ▾





보살 + 여인숙



재개발

보살 집중



핫플레이스

전략적 매입 방법

1. 관심지역을 3군데 이하로 정한다

2. 시세와 상권을 정확히 알아둔다

3. 경매사이트를 정기적으로 살핀다

4. 정기적으로 중개업소에 연락을 한다

정리하면

1. 00리단길은 장기 트렌드

2. 초기에 들어가면 좋으나

3. 더 중요한 건 성장성

4. 지속적인 집중 관찰 및 검색 필요

6. 안정적인 연금을 위한 소액 투자처

투자금: 10만

art | save to portfolio | create alert | compare perf.

Candle - advanced

Intraday

Daily

Weekly

Monthly

Draw

Fullscreen

PLD

Nov 2 O:107.70 H:111.38 L:106.68 C:106.74 Vol:10.32M

-1.81 (1.67%)

SMA 20
SMA 50
SMA 200

MONTHLY

150M
100M
50M

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

180
160
140
120
100
80
60
40
20

PLD [NYSE]

Prologis, Inc.

Real Estate | REIT - Industrial | USA

[save to portfolio](#) | [create alert](#) | [compare perf.](#)

Candle - advanced

Intraday

Daily

Weekly

Monthly

📅

🔗 Draw

🖥 Fullscreen

EQIX

Nov 2 O:552.04 H:568.00 L:546.77 C:549.25 Vol:1.27M

SMA 20
SMA 50
SMA 200



-5.26 (0.95%)

549.25

EQIX [NASDAQ]

Equinix, Inc.

Real Estate | REIT - Specialty | USA

[save to portfolio](#) | [create alert](#) | [compare perf.](#)

▾ Candle - advanced ▾

Intraday

Daily

Weekly

Monthly



🔗 Draw

⌵ Fullscreen

AMT

Nov 2 O:206.73 H:212.01 L:202.35 C:205.19 Vol:4.56M

SMA 20
SMA 50
SMA 200

MONTHLY



AMT [NYSE]

American Tower Corporation

Real Estate | REIT - Specialty | USA

미국 USD/KRW [전환](#)

1,319.00 원 전일대비 ▼46.00 -3.37%

2022.11.11 23:58 하나은행 | 고시회차 1588회

1개월 3개월 1년 3년 5년 10년





PLD [NYSE]

Prologis, Inc.

Real Estate | REIT - Industrial | USA



광주제2순환도로, 1구간	수정산터널	인천-김포 고속도로
광주제2순환도로, 3-1구간	마창대교	부산항 신항 2-3단계
인천국제공항 고속도로	용인-서울 고속도로	동북선 도시철도
우면산터널	서울-춘천 고속도로	(주)해양에너지
백양터널	인천대교	서라벌도시가스(주)
천안-논산 고속도로	부산항신항 제2배후도로	



에너지

호주 기업들의 탄소중립 전환 가속화



인프라

탄소중립 건인의 리더, 상장 인프라



인프라

지속가능한 인프라 투자를 위한 ESG의 중요성



맥쿼리인프라

투자



운영
수익



사회 기반 시설



소유권



정부

(일정 금액 이
상 초과 수익
시 분배)
(약정 수익
미달 시 보조)

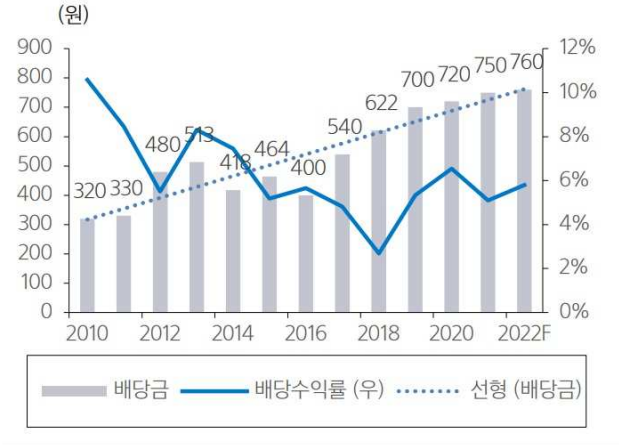


그림 1. 맥쿼리인프라 배당수익률



자료: 맥쿼리인프라, 삼성증권

그림 2. 맥쿼리인프라의 주당 배당금 추이



자료: 맥쿼리인프라, 삼성증권

맥쿼리인프라 시 11,400 고 11,400 저 11,100 종 11,150 ▼250 -2.19% 거 1,453,772

이동평균 5 20 60 120

Linear ▼



거래량 1,453,772

3.42m
2.57m
1.71m
856k

12월 2022 3월 5월 6월 8월 9월 11월

(단위: 십억원)

구분	3Q21	2022	3Q22				4Q22		
			직전추정	발표치	YoY	QoQ	당사추정	YoY	QoQ
운용수익	64.6	67.2	68.7	70.8	9.6	5.4	68.6	-3.1	2.1
운용비용	13.2	15.6	13.7	15.1	14.4	-3.2	13.7	-9.3	-12.2
순이익	51.4	51.6	54.9	55.7	8.4	7.9	54.9	-1.4	6.4

자료: 맥쿼리인프라, 대신증권 Research Center

영업실적 및 주요 투자지표

(단위: 십억원 원 배 %)

	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
운용수익	307	352	383	399	403
운용비용	45	51	63	67	67
당기순이익	262	297	320	332	336
분배금	260	292	320	332	336
EPS	727	764	790	820	830
DPS	720	750	790	820	830
P/E	14.7	17.0	13.8	13.4	13.3
배당수익률	6.8	5.8	7.1	7.4	7.5

자료: 맥쿼리인프라, 대신증권 Research Center

22년 예상 주당 배당금	
22년 반기 배당금	
23년 초 예상 배당금	
최저가	
매입 가능 구간	
매입가	
수익률	
23년 주당 배당금	
예상 배당 수익률	

1. 금리인상으로 인한 수익률 악화

금융권 '낮익은 먹구름', 부동산 PF 공포 다시 확산



👤 박철웅 기자 📅 2022.11.11

되살아나는 저축은행 사태 악몽...집값 상승 타고 PF 다시 눈덩이
증권, 보험, 캐피탈, 저축은행 등 2금융권 '위태위태'

리츠株 곤두박질...기관투자자 '팔자 행렬'



기사입력 2022-11-10 18:00:25

폰트크기 변경 A A

KRX 리츠 TOP 10 지수, 9월 1000p서 800p로 '뒷걸음'

기관투자자, 미래에셋맵스리츠 51거래일 연속 순매도

"불확실한 금융시장 대비 유동성 확보...로스컷 영향인 듯"

기타 ▾

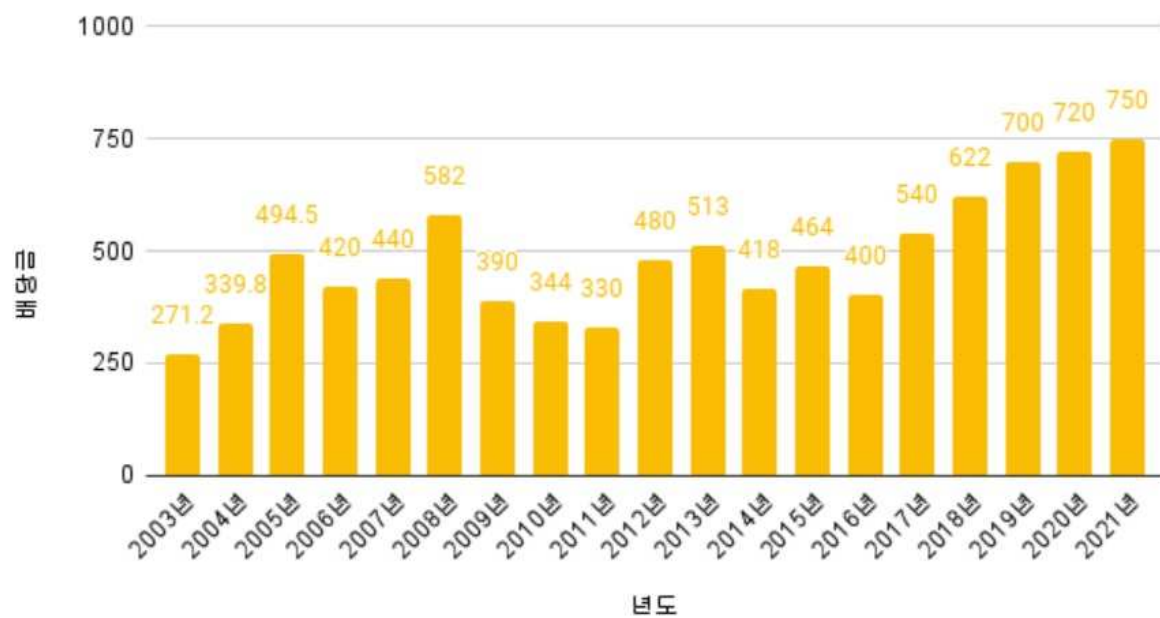
"공포에 질린 개미만 던졌다"...코스피 2년 만에 장중 최저치·종가 연저점 경신

f t ↗ 최종수정 2022.09.30 15:55 기사입력 2022.09.30 15:54

🔊 뉴스듣기 >

📄 ⬇️ 📡 가

맥쿼리인프라 배당금 추이

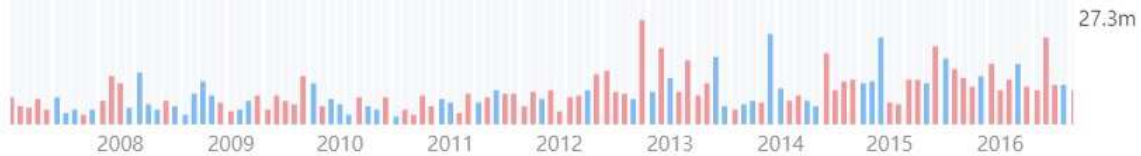


맥쿼리인프라 시 11,150 고 11,450 저 10,800 종 11,450 ▲400 +3.62% 거 6,503,667

이동평균 5 20 60 120



거래량 6,503,667



**지금 같은 상황이
계속되면?**



**높은
배당금**

상황이 좋아지면



주가 상승

더 나빠지면



**높은
배당금 +
5년**

문제점

1. 재정지원 적용기간 종료

2. 수익성 높은 사업 발굴 힘들어짐

3. 사회 전반적으로 인프라 투자 축소

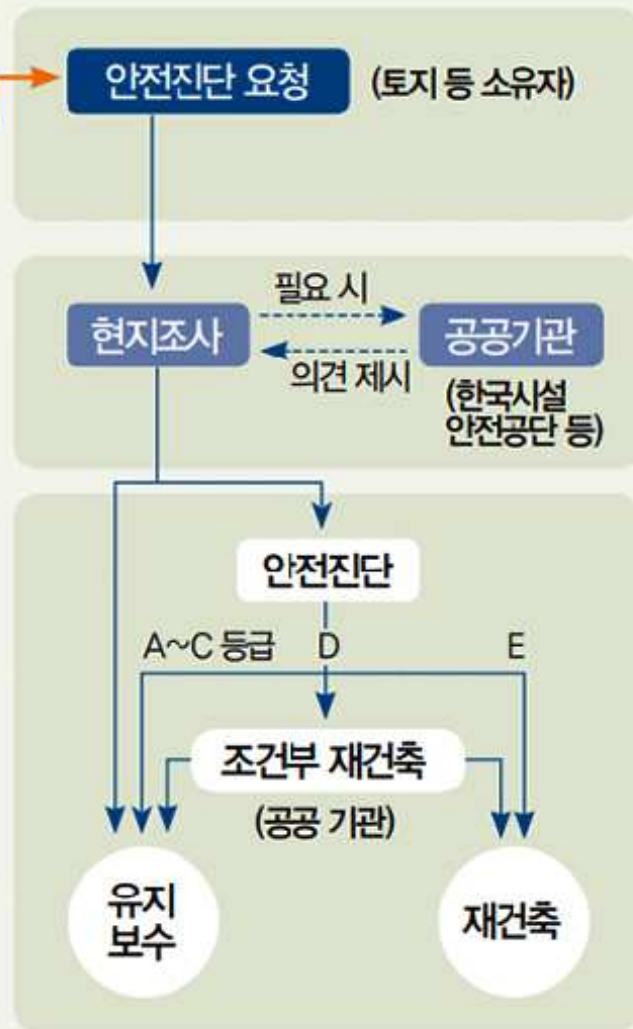
4. 경쟁도로 출현

5. 유상증자 수시

재건축 사업 절차



안전진단 절차



확인 22.11.03. | 재건축

하위매물신고 | 인쇄 | ☆

잠실주공5단지 507동·고층

매매 25억 (6,944만원/3.3㎡)

남향 | 역까지 9분 | 공급/전용 면적:119㎡/82.61㎡

매물정보 | **시세/실거래가** | 학군정보

↻ 평

매매 | 전세 | 월세

7년

■ 시세 ● 실거래가 ■ 현재 매물가격 2022.10.24. 한국부동산원 기준 / 2022.11. 국토교통부 기준



매매 실거래가

2022.11. 국토교통부 기준

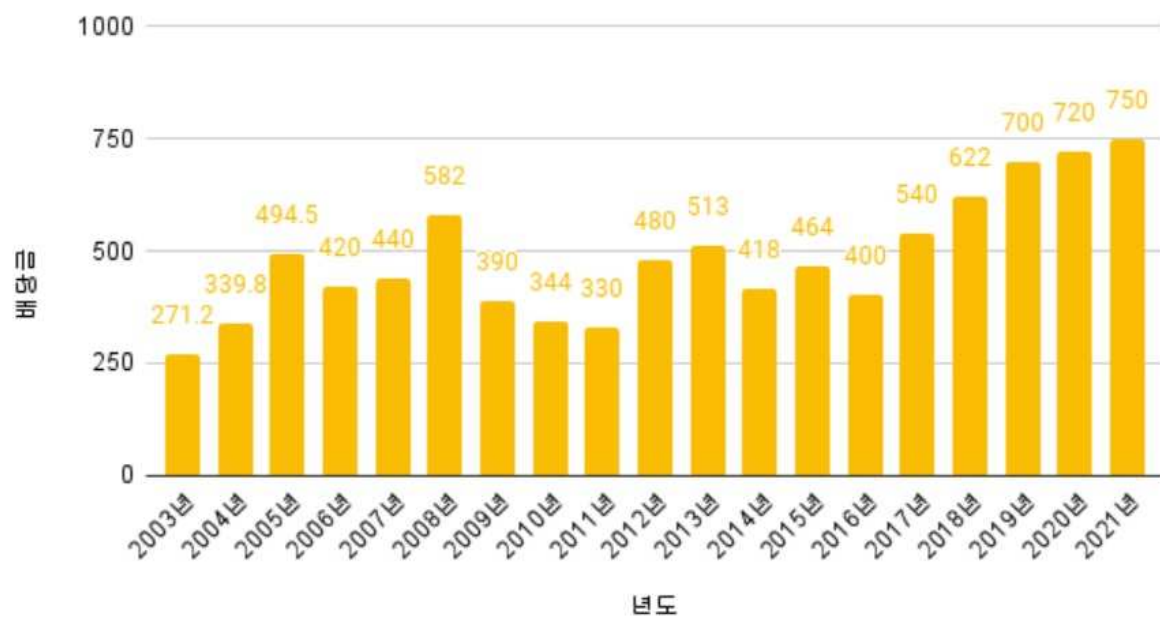
계약월	매매가
2022.09.	26억 7,600(16일,4층)
2022.06.	30억 4,600(14일,14층)
2021.11.	32억 7,880(5일,7층)
2021.10.	31억 3,100(26일,4층)
2021.09.	28억 8,100(23일,5층)

좋은 것을,

좋은 시점(낮은 가격)에 사면

무조건 이익!!!!

맥쿼리인프라 배당금 추이



맥쿼리인프라 시 11,400 고 11,400 저 11,100 종 11,150 ▼250 -2.19% 거 1,453,772

이동평균 5 20 60 120

Linear ▼



거래량 1,453,772

3.42m
2.57m
1.71m
856k

12월 2022 3월 5월 6월 8월 9월 11월

매입 요령

1. 리츠를 최고점 대비 20% 하락했을 때 매입

2. 5년간 보유

3. 매달 일정액 매입

4. 전체 순자산에서 차지하는 비율 10% 이하

5. 최저점 대비 20% 상승시 매입 금지

맥쿼리인프라 시 11,400 고 11,400 저 11,100 종 11,150 ▼250 -2.19% 거 1,453,772

이동평균 5 20 60 120

Linear ▼



거래량 1,453,772

3.42m
2.57m
1.71m
856k

12월 2022 3월 5월 6월 8월 9월 11월

정리하면

- 1. 주식은 오직 리츠만 투자 가능**
- 2. 매달 분할 매수, 자산 10% 이하, 20% 멈춤**
- 3. 5년 이상 보유**
- 4. 맥쿼리 인프라는 최소 고배당 기대**
- 5. 고배당 + 주가상승도 기대**
- 6. 최악으로 봐도 5년 전략이면 무난**

7. 좋은 상가를 고르는 가장 쉬운 방법

투자금: 5억~ 10억

좋은 상권이란?

서울 노원구 상계동

© 2022년 07월

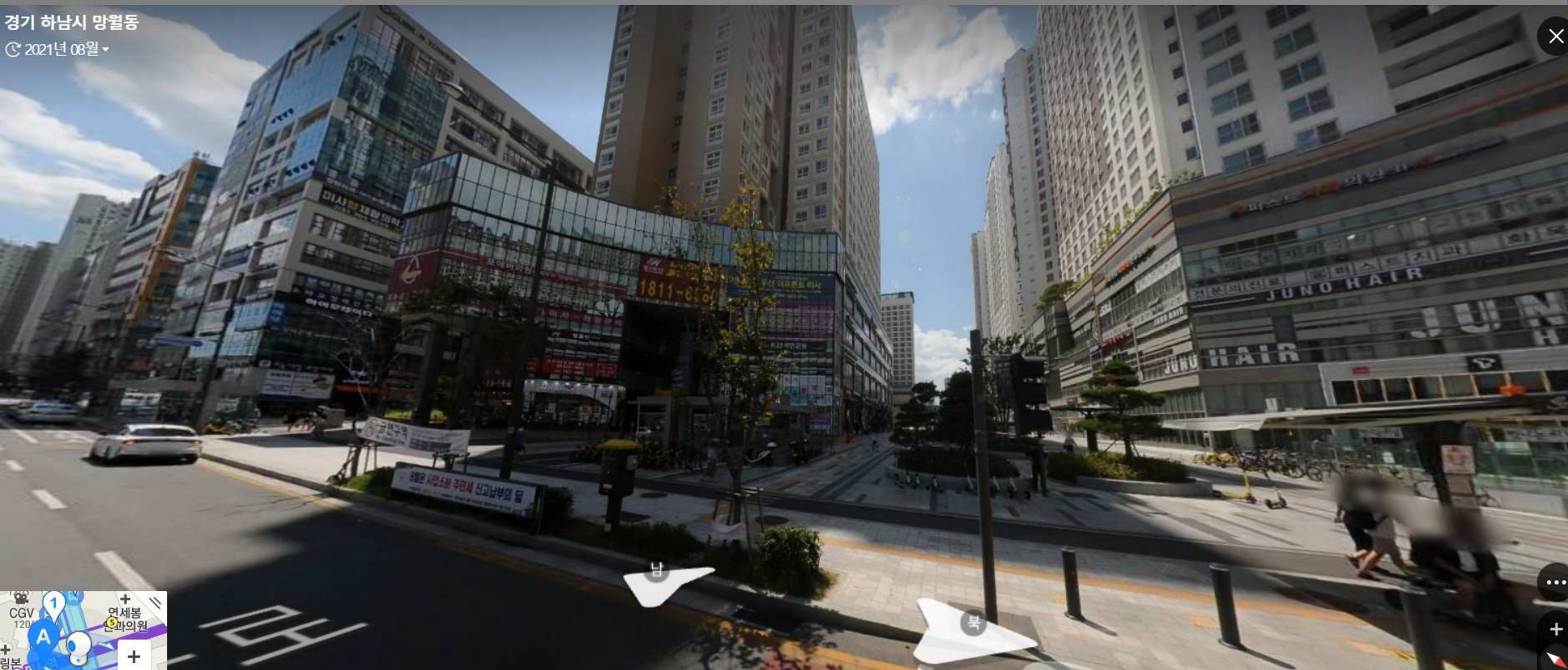


서울 노원구 상계동

© 2022년 07월



경기 하남시 망월동
© 2021년 08월



메인상권의

1층만을 노려라!!

이유

1. 상권을 보는게 어렵지 않다

2. 공실이 없다

3. 임대료를 올릴 수 있다!!

좋은 수익형 부동산 고르기의 정석

A. 매년 5000만원의 수익을
올리는 부동산

매가 – 10억원

B. 매년 3500만원의 수익을
올리는 부동산

매가 – 10억원

옵션 – 매년 10%씩 임대료를
상승시킬 수 있음

A의 경우

연수	수익	
1	5000	
2	5000	
3	5000	
4	5000	
5	5000	
		합계

B의 경우

연수	수익	성장률
1		
2		1.1
3		1.1
4		1.1
5		1.1
	21367.85	합계

A를 매매할 경우

임대료	기대수익률	매가
5000		

A의 5년간의
총수입

2억 5천만원

B를 매매할 경우

임대료	기대수익률	매가
5124		

B의 5년간의
총수입

임대료: 2억1400만원
양도차익: 4억6400만원

합: 6억7800만원

메인 상권 1층 수익률

서울



2~2.5%

수도권,
신도시



3~3.5%

지방 대도시



4~ 4.5%

	일산	서현	수내	정자	평촌
매가					
비용					
비용					
보증금					
월세					
연					
연수입					
투자금					
수익률					

	천안 불당	천안 아산	천안 아산
매가			
비용			
비용			
보증금			
월세			
연			
연수입			
투자금			
수익률			

	신도시	지방 대도시
매가		
월세		
연		
연수입		
수익률		
기대수익률		
기대 매가		
향후 차익		

	56000	48000
대출		
대출액		
실 투		
향후 차익		
상승률		

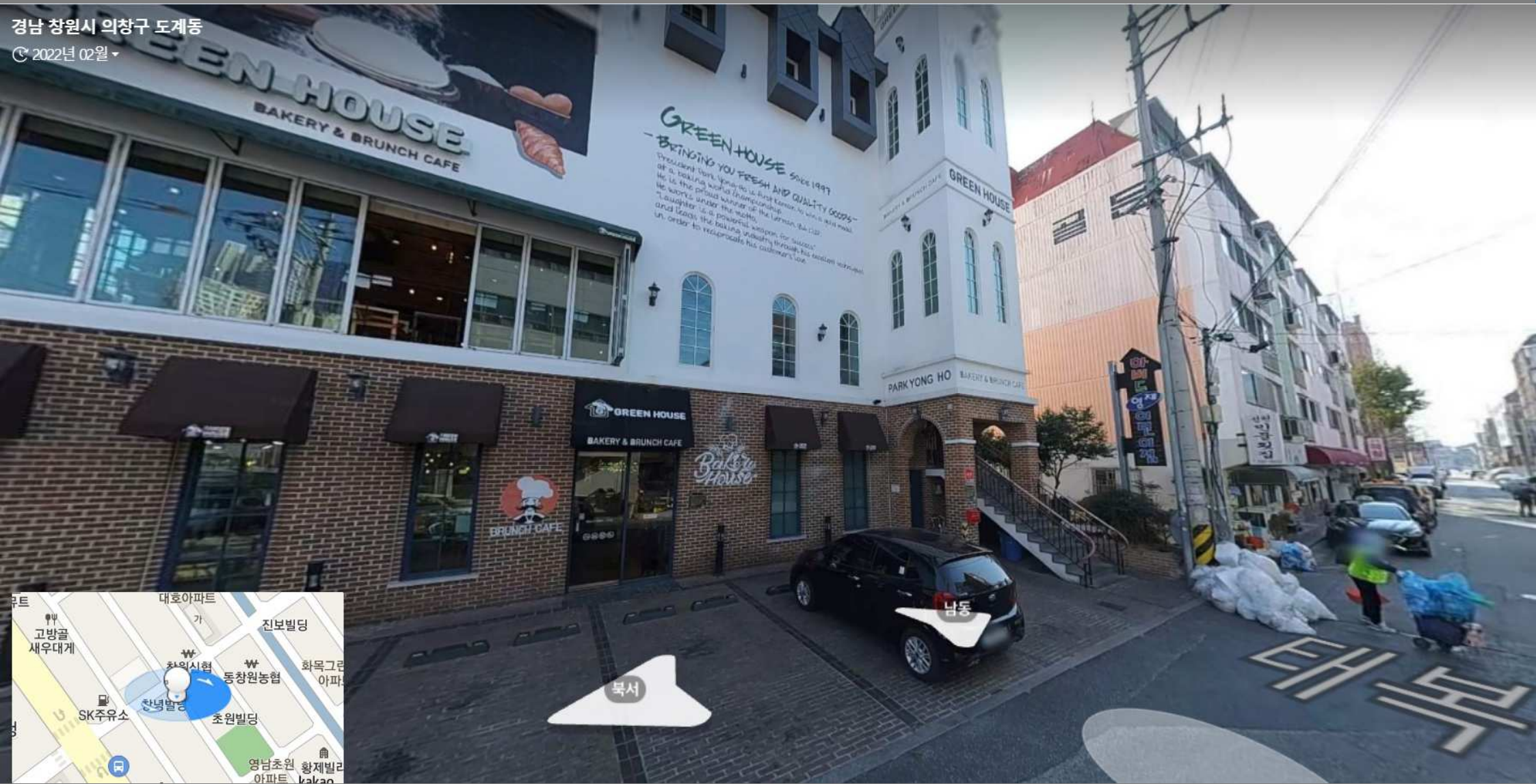
연수입		
상승률		
상승 연수입		
기대수익률		
예상 매가		
매입가		
상승액		
실 투		
상승률		

금리가 낮아지는 것도

공포다!!

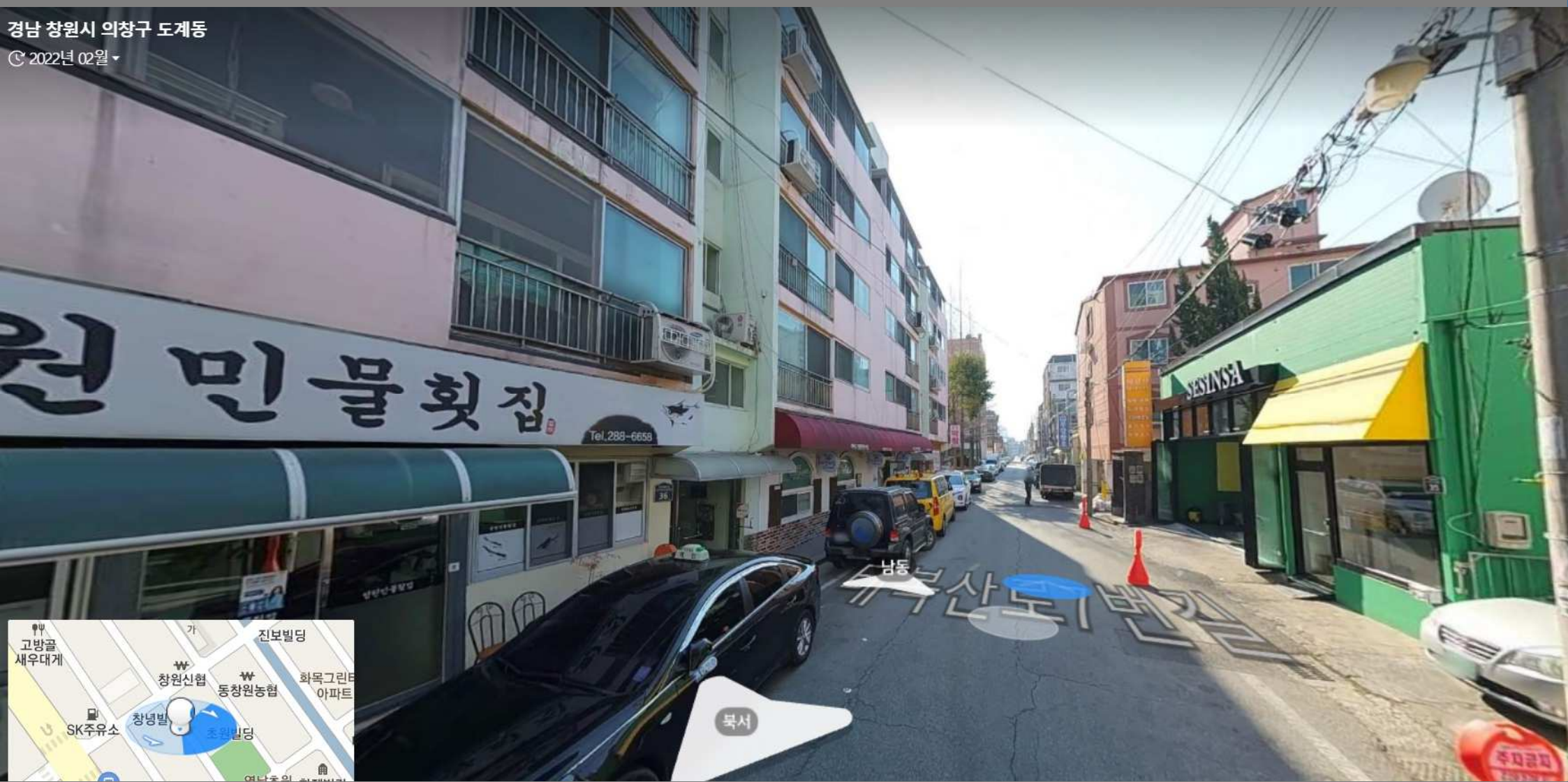
경남 창원시 의창구 도계동

2022년 02월



경남 창원시 의창구 도계동

🕒 2022년 02월 ▾



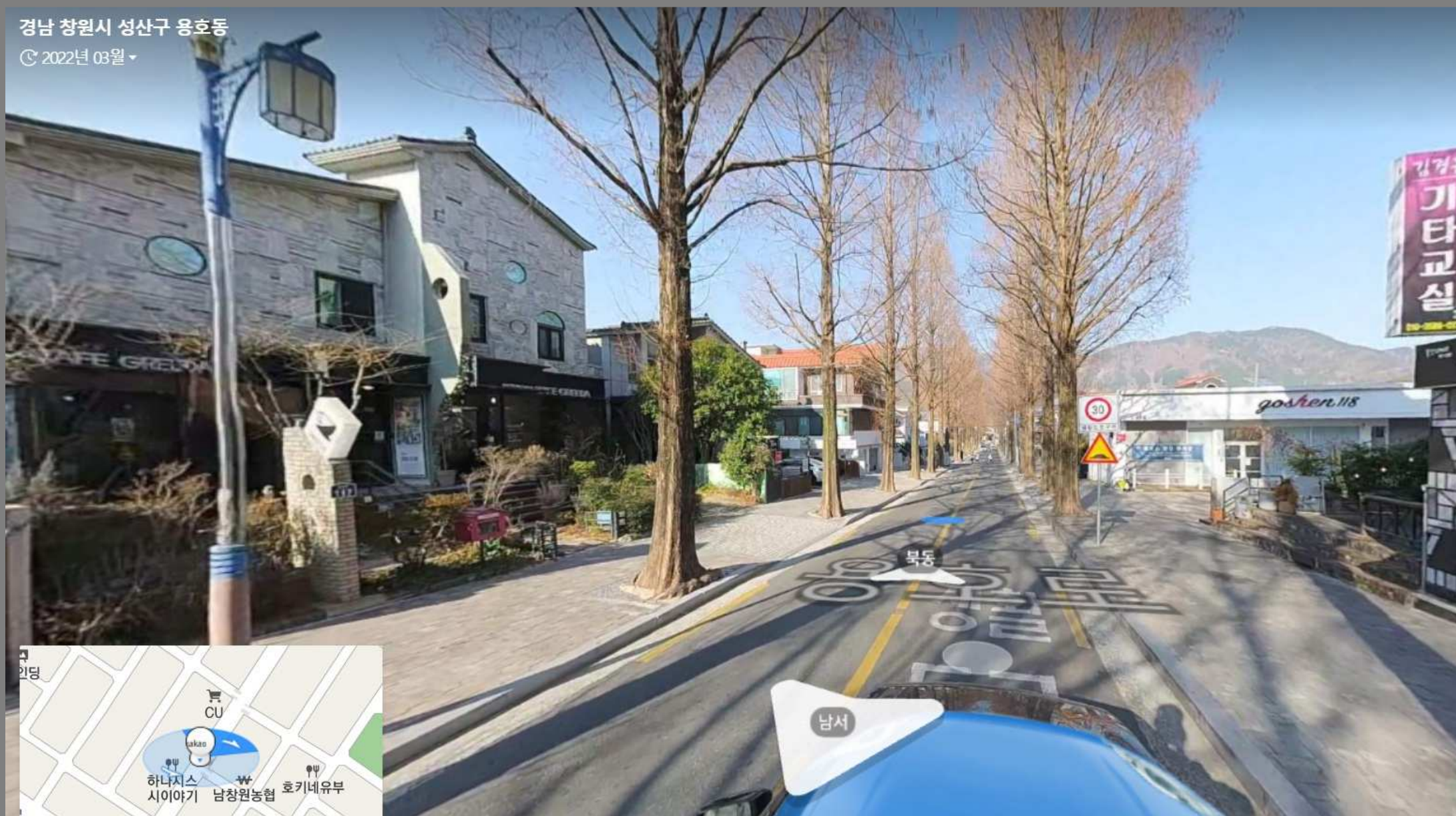
도계동





경남 창원시 성산구 용호동

🕒 2022년 03월 ▾





경남 창원시 성산구 용호동

2022년 03월



경남 창원시 성산구 용호동

☎ 2022년 03월



[illegible]

연수입	
기대수익률	
매가	
투자금	
보증금 제한 수익금	