

김사부의
만민하고
우수한후지

Since JUNE 2004

부동산 투자의 정석 by 김사부



홈 > 정치 > 대통령실

대통령실 "종부세 사실상 폐지하고 상속세율 30%로 인하 필요"

입력 2024-06-16 10:34:39 수정 2024.06.16 11:07:37 박윤선 기자



The JoongAng

“주택 공급부족 이대로 가면 내년·내후년 집값 급등 가능성”

입력 2024.06.17. 오후 4:23 · 수정 2024.06.17. 오후 4:25 기사원문



백민정 기자



추천



3

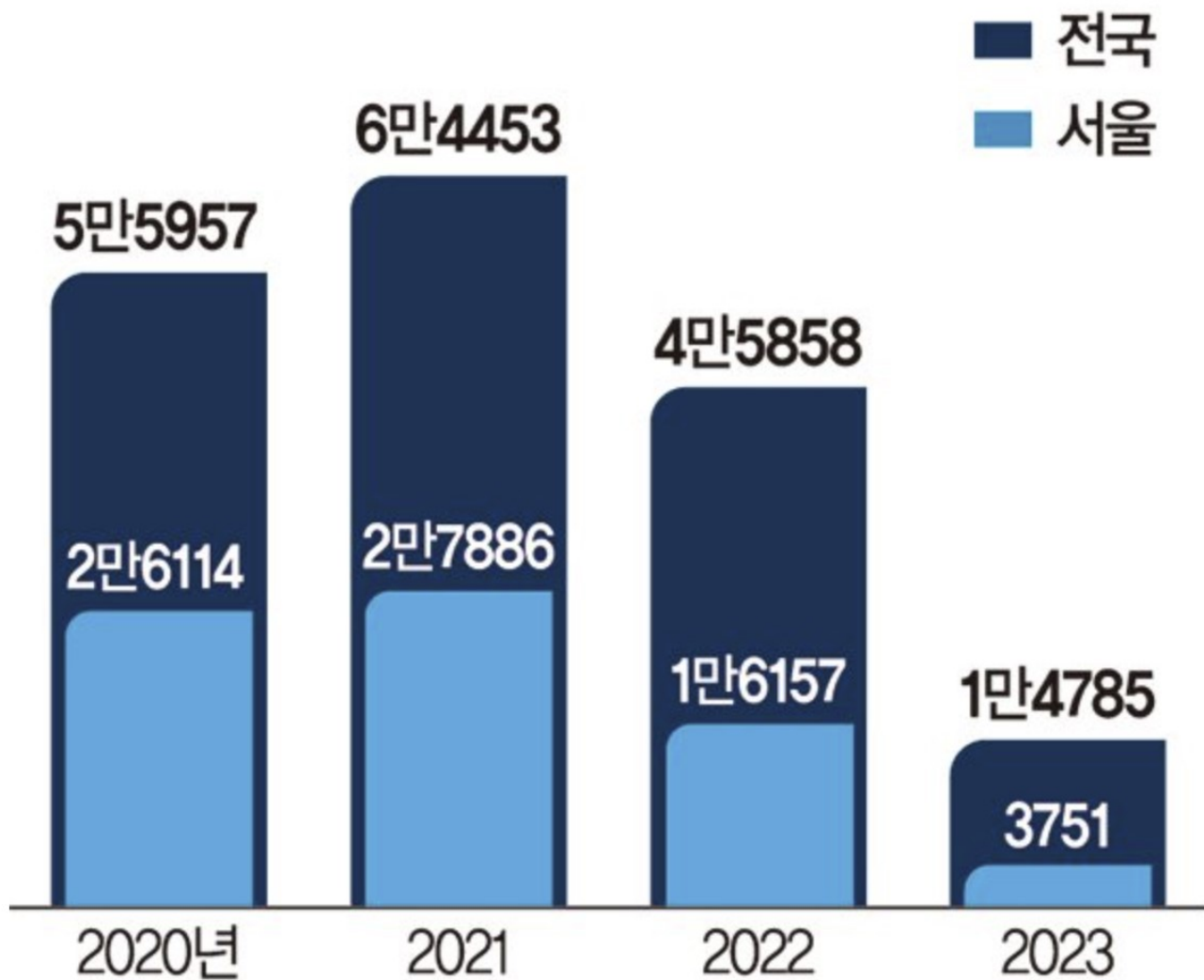


가가



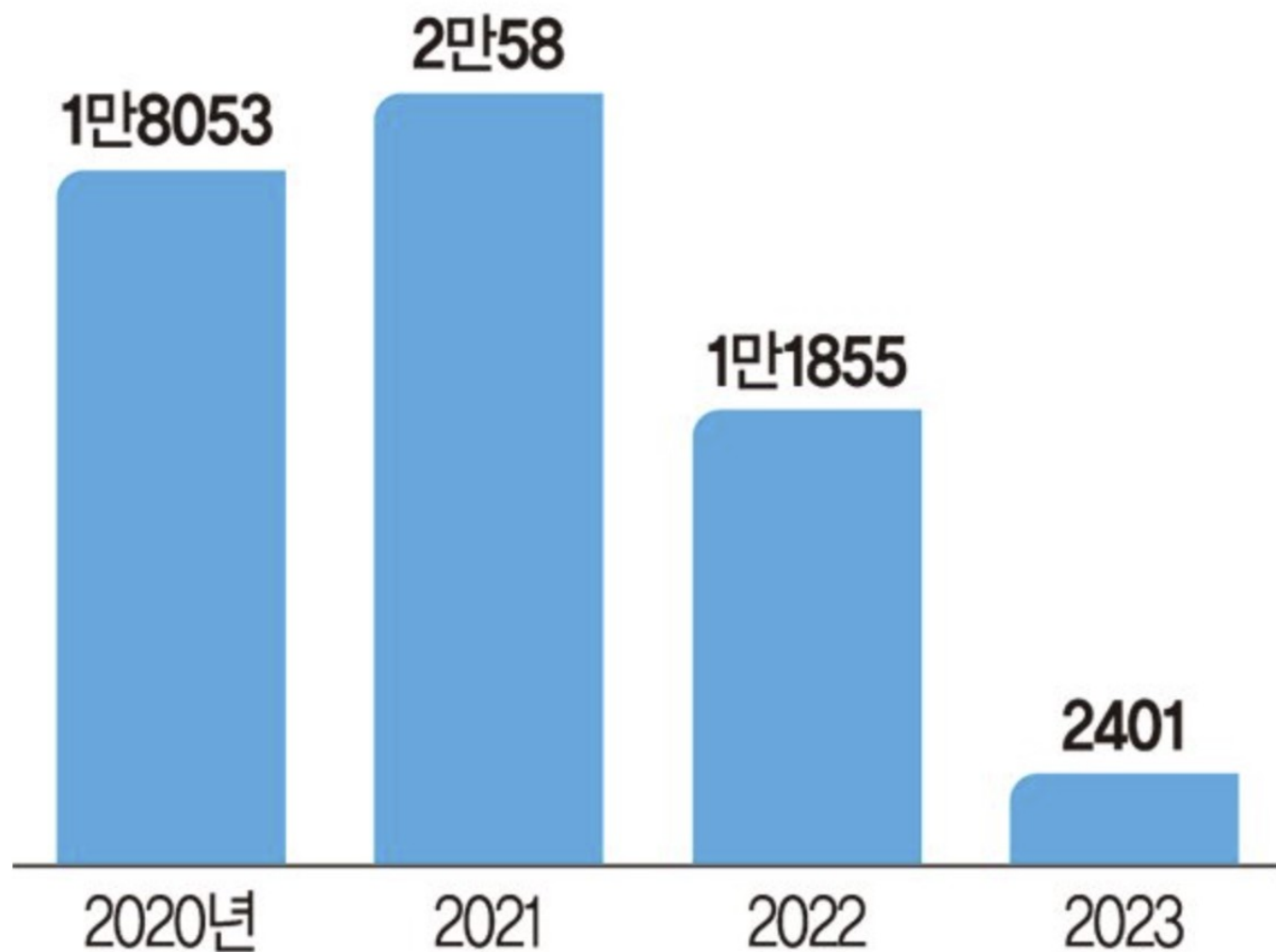
빌라(다세대·연립) 인허가 물량 (단위 : 가구)

자료 : 국토교통부



서울 도시형생활주택 인허가 물량 (단위 : 가구)

자료 : 국토교통부



"거봐라, 집값 다시 뚝다니까" 부동산 '영끌오적' 다시 주목

박기람 기자

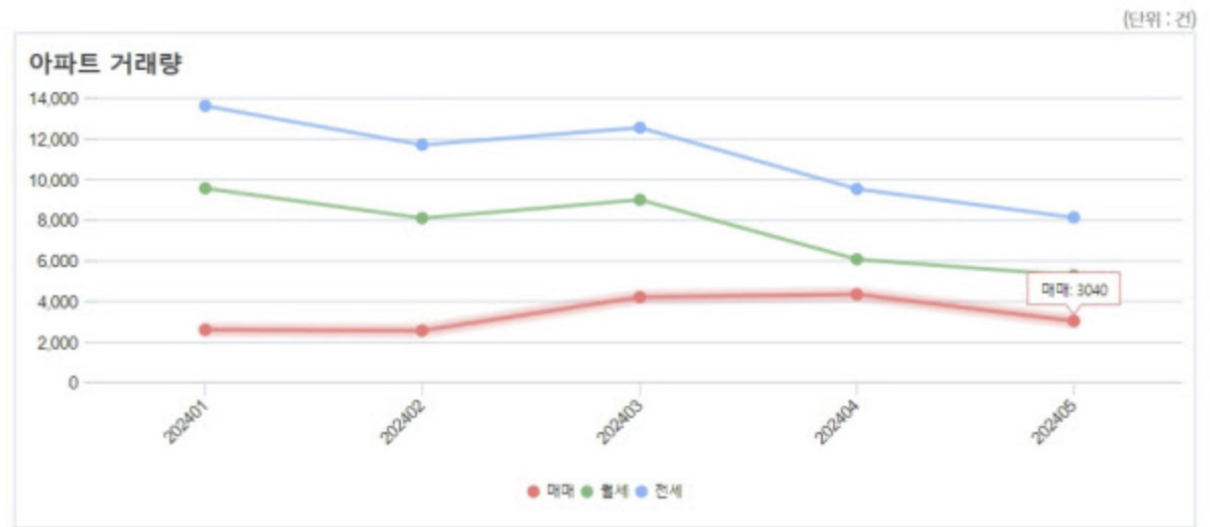
입력 : 2024.06.07 07:30

[뛰는 신고가에 매수세 훨훨②] 빗내서 집 사라던 '영끌오적', 집값 반등에 재평가



상승론자들은 문재인 정부 시절 부동산 호황기가 이어지자 ‘빛을 내서라도 집을 사라’고 했었다. 그러다 현 정부 들어 부동산 시장이 얼어붙으면서 ‘영끌오적’이란 비판을 받았다. 을사오적과 ‘영끌’(영혼까지 끌어모아 투자)을 합친 말로 이들 말을 믿고 투자했다가 큰 피해를 봤다는 비판이 쏟아졌다.

영끌오적으로 불리는 전문가들은 ▲부원남, ▲이상우 인베이드투자자문 대표, ▲아포유 ▲김학렬 소장(유튜브 채널 ‘빠송의 세상 답사기’), ▲얼음공장(유튜브 채널 ‘반백수 프로젝트’의 대표) 등이다. 주로 유튜브 기반으로 활동하는데 최근 부동산 시장 공기 흐름이 바뀌면서 영끌오적이라고 비판받았던 상승론자 주장에 힘이 실리는 분위기다.



[땅집고] 올 3월, 4월 서울 아파트 매매거래량은 각각 4208건과 4343건으로 나타났다. 5일 기준으로 5월 집계는 아직 끝나지 않은 가운데 벌써 3000건대를 넘겼다. /서울시 부동산정보광장

■오명 벗은(?) 상승론자...“댓글 달라져 분위기 체감”

단지명	신정7단지 상록	
준공	2000년 1월	
세대수	670세대	
	59형	84형
매	67000	83000
전	38000	48000
전세비율	57%	58%
투	29000	35000

단지명	신정 현대성우
준공	1999년 11월
세대수	1239세대
	59형
매	65000
전	38000
전세비율	58%
투	27000

상승 예측 이유

1. 동탄역 우남퍼스트빌과 비교

2. 반도체 입지와 수지와의 거리 분석

3. 학군지 수혜

4. 마곡 효과로 인한 목동 수혜 사례

5. 일자리 늘면서 성장한 판교 사례

6. 분석 결과 연간 상승률 12% 예상



피난하지 못하고 홀로 남겨진 아버지
'난민의 날' 후원하기

AD X

아파트 신정7단지상록 ☆ 단지정보 더보기 >

670세대 / 총 7동 / 2000.01.31 / 81.9㎡ ~ 109.34㎡

매매



전체면적



전체동



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

신정7단지상록 705동

매매 7억 3,000

아파트 · 81/59㎡, 6/20층, 남동향
울수리, 앞이트여 채광굿, 입주협의
대신공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 24.05.24.



집주인 신정7단지상록 706동

매매 7억 5,000

아파트 · 81/59㎡, 10/20층, 남동향
최근 샷시포함 완벽특울수리, 확장형, 전망좋은 로얄동
래미안공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공

확인 24.06.18.



집주인 신정7단지상록 706동

매매 7억 5,000

아파트 · 81/59㎡, 10/20층, 남동향

avascript:void(0); 고 초풍아 전망좋은 로얄동

확인 24.05.24. 아파트

허위매물신고 | 인쇄



신정7단지상록 705동 · 6층

매매 7억 3,000 (2,947만원/3.3㎡)

남동향 | 역까지 7분 | 공급/전용 면적: 81.9㎡/59.4㎡

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보



매물특징	울수리, 앞이트여 채광굿, 입주협의		
공급/전용면적	81.9㎡/59.4㎡(전용률73%)		
해당층/총층	6/20층	방수/욕실수	3/1개
월관리비	13만원	관리비 포함	전기료, 수도, TV
기보증금/월세	-/-		
방향	남동향(거실 기준)		

상승 예측 이유

1.플랫폼시티의 빠른 진행

첨단 IT 도시 꿈꾸는 ‘용인 플랫폼시티’ 순항...사유지 보상률 99.8%

입력 2024.06.05. 오후 5:48 기사원문



오상도 기자



 댓글



가가



총사업비 6조2851억원, 2030년 준공...사업 구역 내 경작 농민 대상 8월7일까지 손실보상금 접수

경기 용인시 기흥구 플랫폼시티 사업의 토지보상률이 99.8%를 나타냈다고 용인시가 5일 밝혔다. 사유지 보상 절차를 시작한 지 1년6개월여 만이다.

시에 따르면 사업 대상지 안의 사유지는 총 186만9000여㎡로 지금까지 186만5000여㎡(99.8%)의 보상이 완료됐다.

상승 예측 이유

1.플랫폼시티의 빠른 진행

2. GTX 정차역

GTX 개통에 화성 신고가?...동탄에 '한정' [GTX, 그 후①]

기사승인 2024-04-12 06:00:22



동탄역 아파트 단지. 사진=송금중 기자

용인에서도 드디어 선다...'GTX 구성역' 개통 앞두고 분주

국토교통부 차관, 이용객 안전·편의 최우선으로 구성역 현...

등록 2024-06-14 오후 5:31:35

수정 2024-06-14 오후 5:31:35

가

가



김아름 기자

N 기자구독

[이데일리 김아름 기자] 국토교통부는 14일 GTX-A 구성역 건설현장을 찾아 오는 6월 말 개통 목표인 구성역의 개통 준비 현황을 점검했다. GTX-A 구성역은 현재 주요 건설공사를 완료하고, 금일 영업시운전에 착수하는 등 순조롭게 개통 준비가 진행 중이다.

상승 예측 이유

1.플랫폼시티의 빠른 진행

2. GTX 정차역

3.수지와 키 맞추기

4. 하남, 수원 등 비역세권 구축아파트 가격비교



피난하지 못하고 홀로 남겨진 아버지
'난민의 날' 후원하기

AD X

아파트 **꽃메마을현대홈타운4차3단지** ☆

[단지정보 더보기 >](#)

770세대 / 총 11동 / 2004.06.29 / 111.54㎡

매매



전체면적



전체동



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

최고의전망,로얄동, 학업기운좋은깔끔한집입니다

신촌부동산공인 | 부동산114 제공

확인 24.06.10. [네이버에서 보기 >](#)



꽃메마을현대홈타운4차3단지 435동

매매 7억 4,000

아파트 · 111/84㎡, 고/19층, 남향

우수학군.주차엘베연결.전망.주인거주잘꼼함.

초이스공인중개사사무소 | 부동산114 제공

확인 24.05.24. [네이버에서 보기 >](#)



꽃메마을현대홈타운4차3단지 439동

매매 7억 5,000

아파트 · 111/84㎡, 17/22층, 남동향

올확장 가운데라인 주인거주 입주협의가능해요

우리현대부동산공인중개사사무소 | 부동산뱅크 제공



확인 24.06.17.

아파트

하위매물신고 | 인쇄

꽃메마을현대홈타운4차3단지 439동 · 17층

매매 7억 5,000 (2,223만원/3.3㎡)

남동향 | 계단식 | 공급/전용 면적:111.54㎡/84.99㎡

매물정보

시세/실거래가

동호수/공시가격

학군정보



매물특징	올확장 가운데라인 주인거주 입주협의가능해요		
공급/전용면적	111.54㎡/84.99㎡(전용률76%)		
해당층/총층	17/22층	방수/욕실수	3/2개
관리비	25만원 상세보기		
기보증금/월세	-/-		
방향	남동향(거실 기준)		

강남 외곽 -> 강남 주변



역세권



구축



초소형

강남 외곽 -> 강남 주변



비 역세권



구축



소형

단지명			
준공연도			1 2 1
세대수			
평형			
매가			
전세가			
투자			
전세비율			

단지명	장미마을 8 현대	무지개3 신한	무지개2 LG	수지 동부
평형	16평형	21평형	21평형	25평형
매가	60000	63000	62000	55000
전세가	30000	35000	35000	32000
투자	30000	28000	27000	23000
전세비율	50%	56%	56%	58%

수진마을

107

SV 써니벨리

수진마을

104

굿모닝

303

전진
전진
전진

전진
전진
전진

119 119

서광시

St. 베니벨리

수진마을
102

세탁소
262-5223

나임미술
261-4226

대원
276

대원
276-2100

대원
부동산
가 지

대원
부동산

대원
부동산

대원
부동산

대원
부동산

대원
부동산

대원
부동산

대원
부동산

대원
부동산





innosvill
301

Hair By
Rin
263-5470

대원
276-2100

OOA

북한로

수정로

30

단속중
Photo
200m



Innosville
301

신명
SKY View
502

LEEANN
음악
모팜테움

30

단속중
Photo
200m

단속중
Photo
200m



디스카운트 요인

1. 역세권이 아니다

2. 역세권 단지가 없다

3.역세권의 기반시설이 약하다



디스카운트 요인

1. 역세권이 아니다

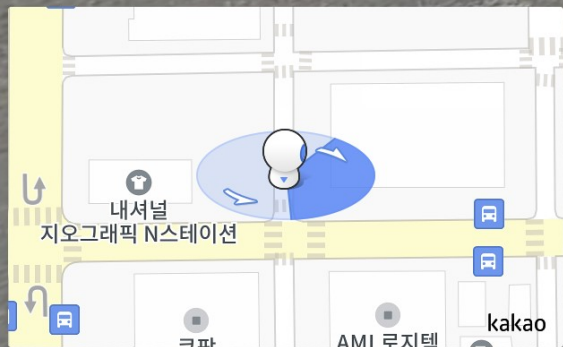
2. 역세권 단지가 없다

3.역세권의 기반시설이 약하다

4. 주변에 대규모 개발이 없다

경기 용인시 수지구 동천동

🕒 2023년 06월 ▾



디스카운트 요인

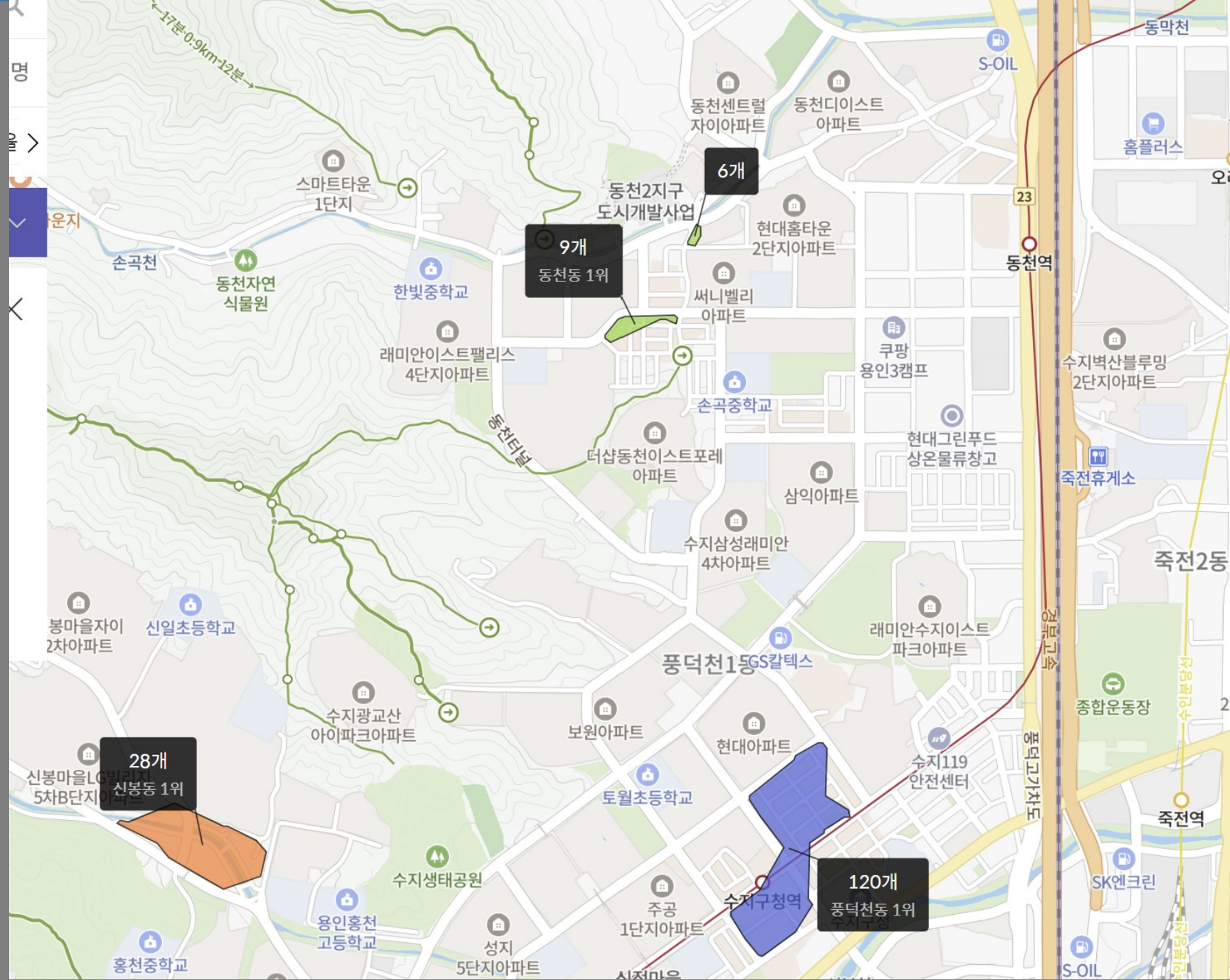
1. 역세권이 아니다

2. 역세권 단지가 없다

3.역세권의 기반시설이 약하다

4. 주변에 대규모 개발이 없다

5.학군이 약하다



주거 만족도가 높은 이유

- 1. 강남과의 접근이 좋으면서 가장 싸다**
- 2. 기반시설을 이용하기에 약간 불편하지만 싸다**
- 3. 전철을 이용하기엔 약간 불편하지만 싸다**
- 4. 어떻게 보면 분당이라고 할 수 있으면서 싸다**
- 5. 수지를 무시할 수 있으면서 싸다**

**싸다는 것이
좋은 것일까?**

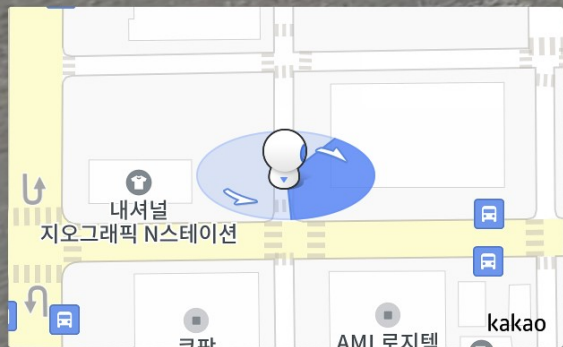
1. 강남과의 접근이 좋으면서 가장 싸다



2. 기반시설을 이용하기에 약간 불편하지만 싸다

경기 용인시 수지구 동천동

🕒 2023년 06월 ▾



3.전철을 이용하기엔 약간 불편하지만 싸다





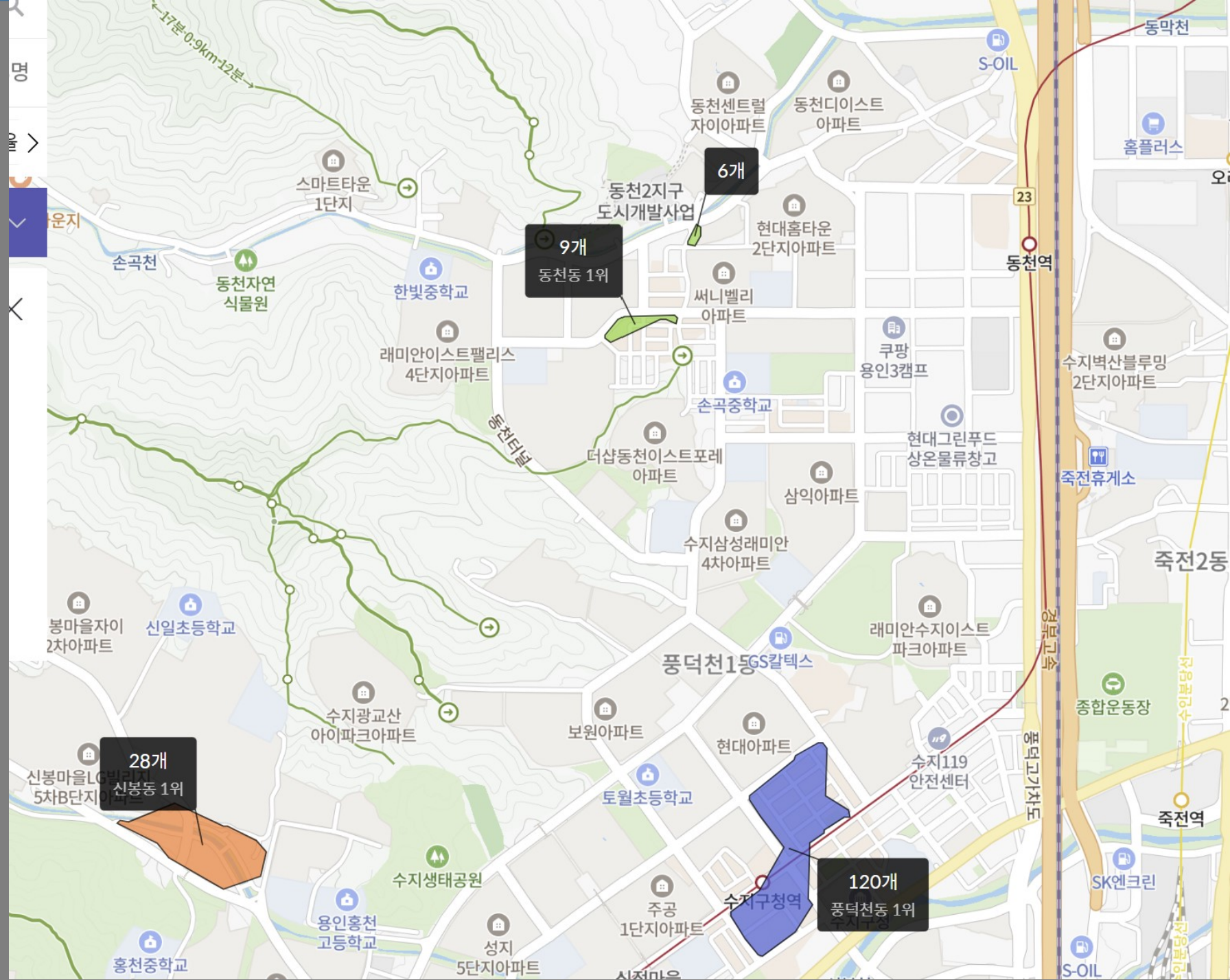
4. 어떻게 보면 분당이라고 할 수 있으면서 싸다







5.수지를 무시할 수 있으면서 싸다





우리 아파트 명칭이
동천역 센트럴아이파크로 변경되었습니다.

동천역 센트럴아이파크 입주자대표회의



PARK
203

HYUNDAI
HOMETOWN

HYUNDAI
HOMETOWN





풍덕천동 동부



경기도 용인시 수지구 풍덕천동 691

전월세



23평



627



매매

전월세

23평



최근 실거래 기준 1개월 평균 ?

3억 3,774

매물 가격 평균

3억 2,166

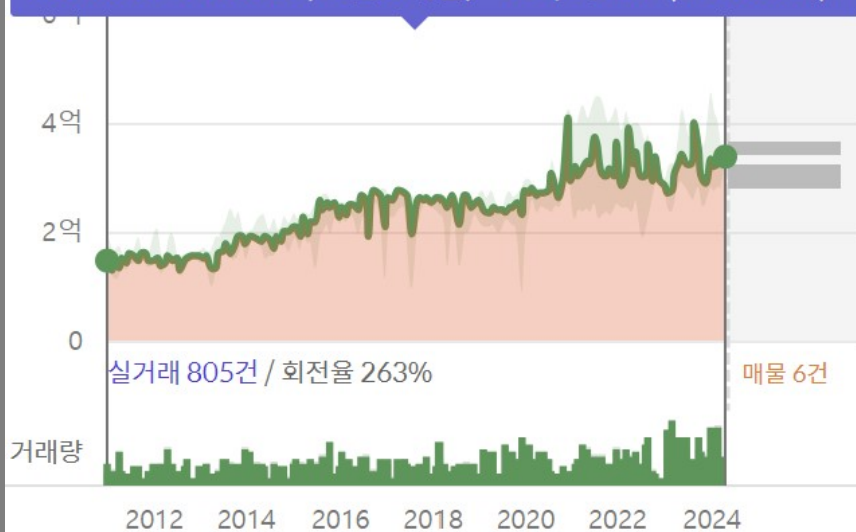
최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

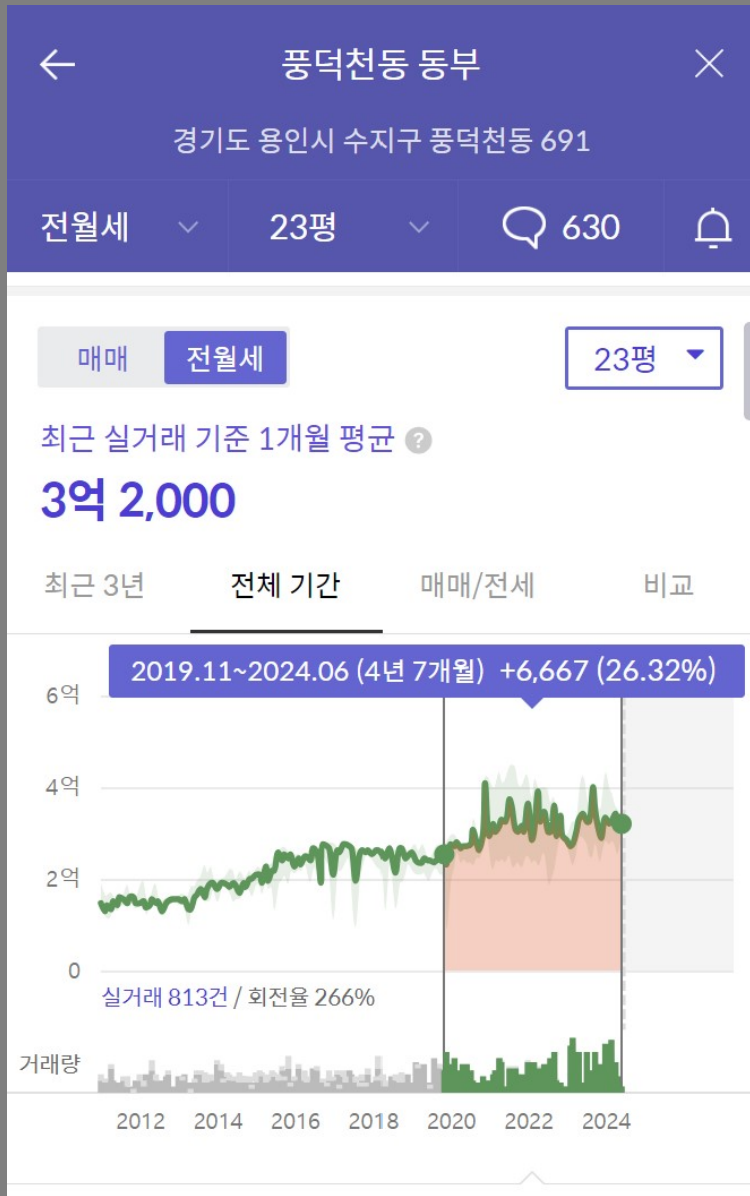
2011.01~2024.05 (13년 4개월) +1억 9,149 (130.93%)













경기도 용인시 수지구 풍덕천동 691

전월세 23평 630

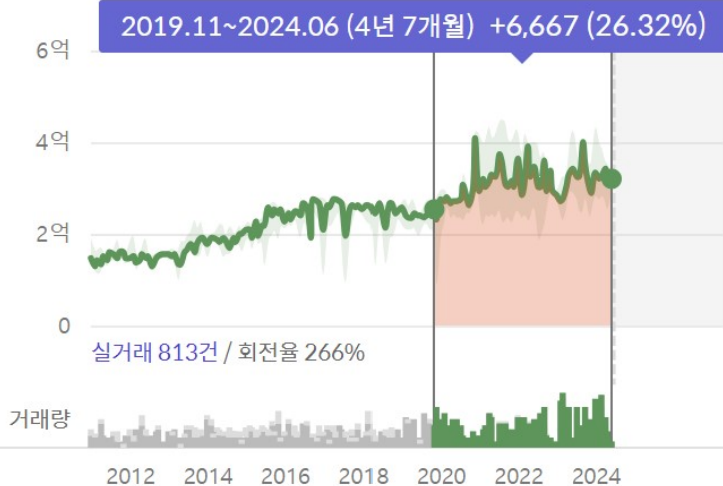
매매 전월세

23평

최근 실거래 기준 1개월 평균 ?

3억 2,000

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교



경기도 용인시 수지구 동천동 869

전월세 26평 336

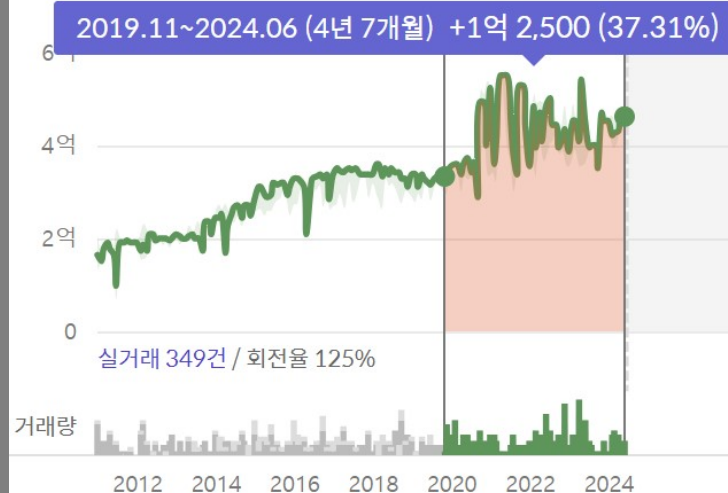
매매 전월세

26평

최근 실거래 기준 1개월 평균

4억 6,000

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교



	상승률 40%		
단지명	써니밸리	현대홈타운	우미
평형	28평형	37평형	26평형
현 전세가	48000	50000	43000
4년간 상승률			
예상 전세가			
전세가율			
예상 매가			
현재가			
상승액			
투자금			
상승률			

	상승률 48%		
단지명	써니밸리	현대홈타운	우미
평형	28평형	37평형	26평형
현 전세가	48000	50000	43000
4년간 상승률			
예상 전세가			
전세가율			
예상 매가			
현재가			
상승액			
투자금			
상승률			



풍덕천동 동부



경기도 용인시 수지구 풍덕천동 691

전월세



23평



💬 630



₩ 2,000

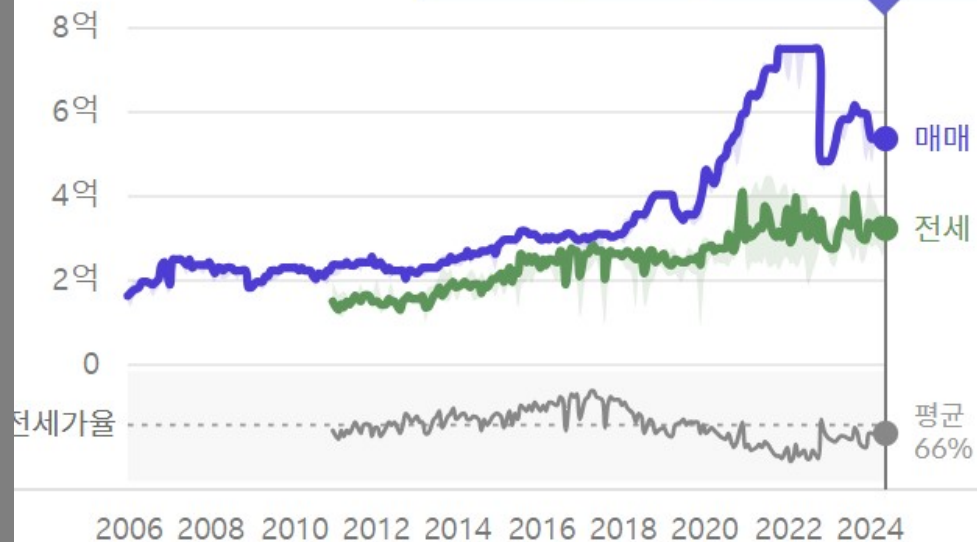
최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2024.06 갭 2억 1,333 (60%)
매매 5억 3,333 / 전세 3억 2,000



국토교통부에서 20분 전 확인

← 동천동 수진마을1단지써니벨리 ×

경기도 용인시 수지구 동천동 864

전월세 28평 442

매매 전월세

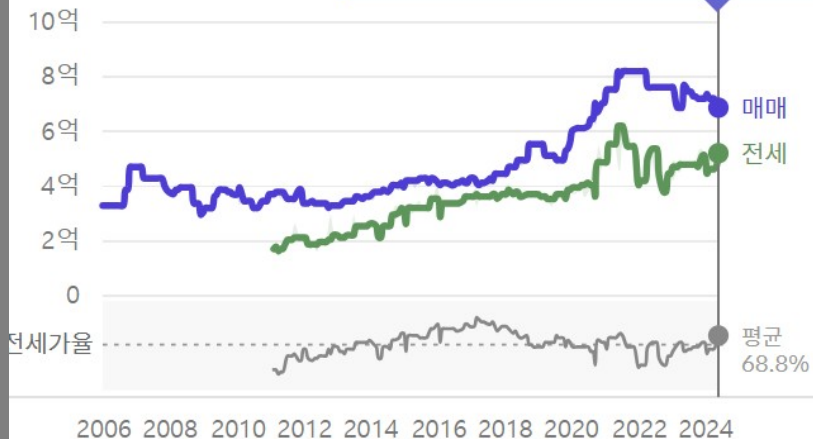
28평

최근 실거래 기준 1개월 평균

5억 2,000

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교

2024.06 갭 1억 6,000 (76.5%)
매매 6억 8,000 / 전세 5억 2,000



국토교통부에서 24분 전 확인



풍덕천동 보원



경기도 용인시 수지구 풍덕천동 692

전월세

24평

790



277,200

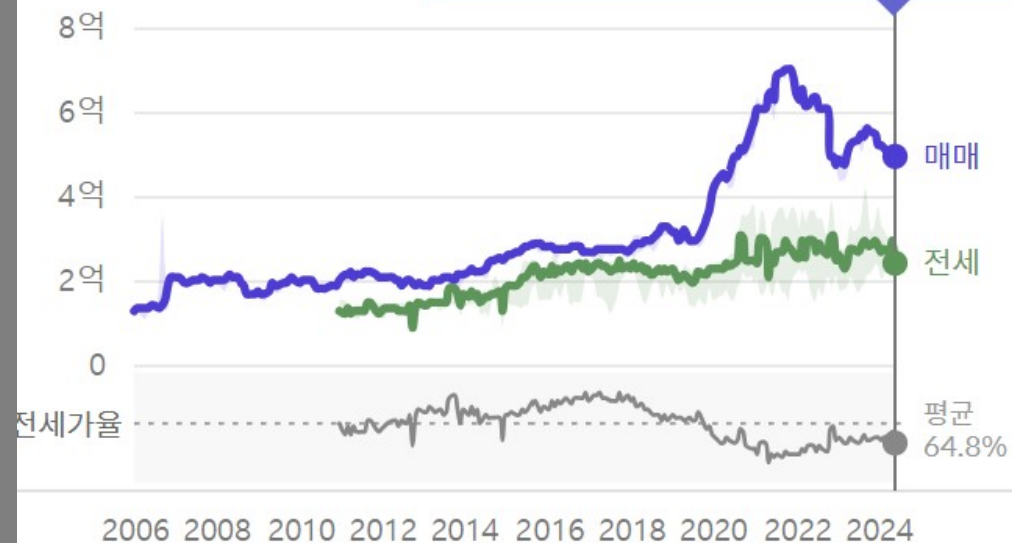
최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2024.06 갭 2억 4,800 (49.4%)
매매 4억 9,000 / 전세 2억 4,200



국토교통부에서 21분 전 확인



풍덕천동 현대



경기도 용인시 수지구 풍덕천동 700-1

전월세



22평



1,233



매매

전월세

22평



최근 실거래 기준 1개월 평균

3억 1,000

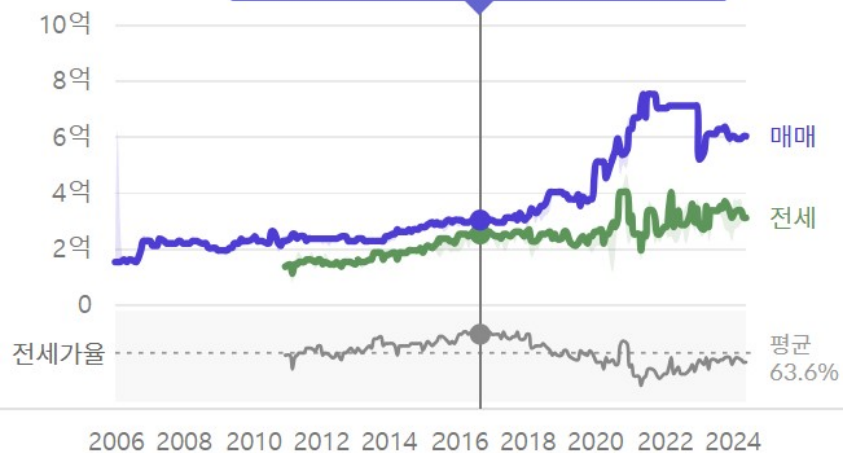
최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2016.09 갭 5,113 (82.8%)
매매 2억 9,780 / 전세 2억 4,667





동천동 동천마을현대홈타운2차



경기도 용인시 수지구 동천동 862

전월세



37평



686



매매

전월세

37평



최근 실거래 기준 1개월 평균 ?

5억 2,300

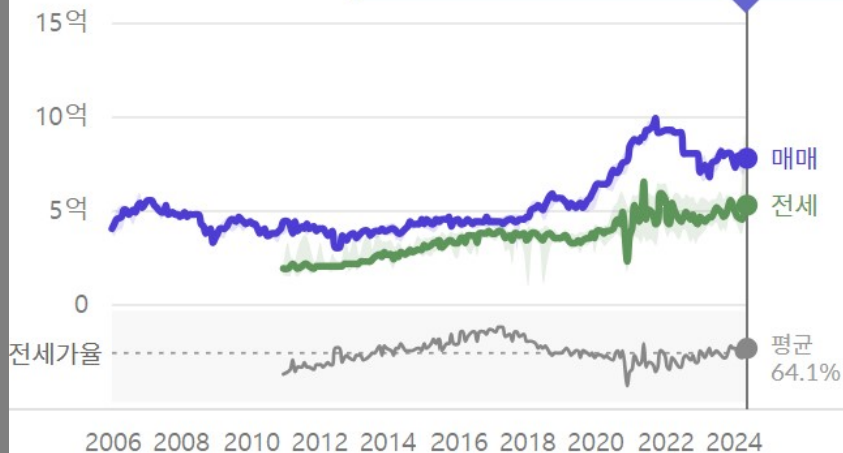
최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2024.06 갭 2억 5,433 (67.3%)
매매 7억 7,733 / 전세 5억 2,300



단지명	수지 동부	보원	풍덕천 현대
평균전세가율			
현 전세가율			

단지명	써니밸리	현대홈타운	우미
평균전세가율			
현 전세가율			



도곡동 도곡렉슬



서울특별시 강남구 도곡동 527

전월세



33평



1,116



매매

전월세

33평



최근 실거래 기준 1개월 평균 ?

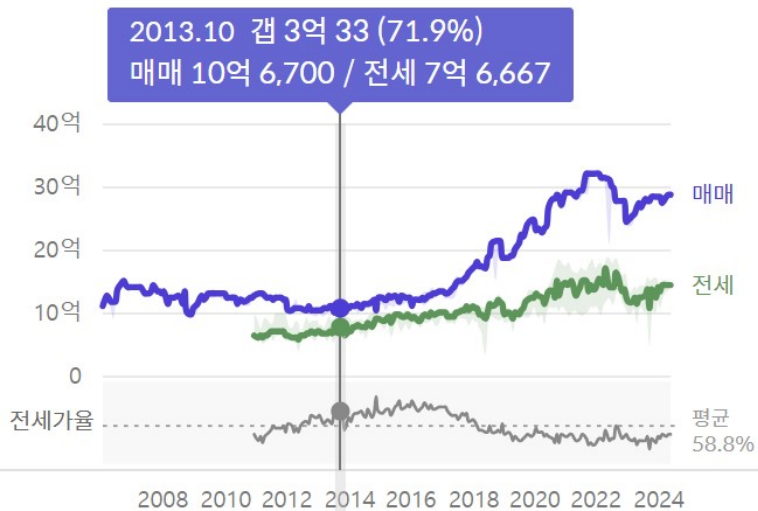
14억 4,667

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교



도곡동 도곡렉슬



서울특별시 강남구 도곡동 527

매매



33평



1,116



매매

전월세

33평



최근 실거래 기준 1개월 평균 ?

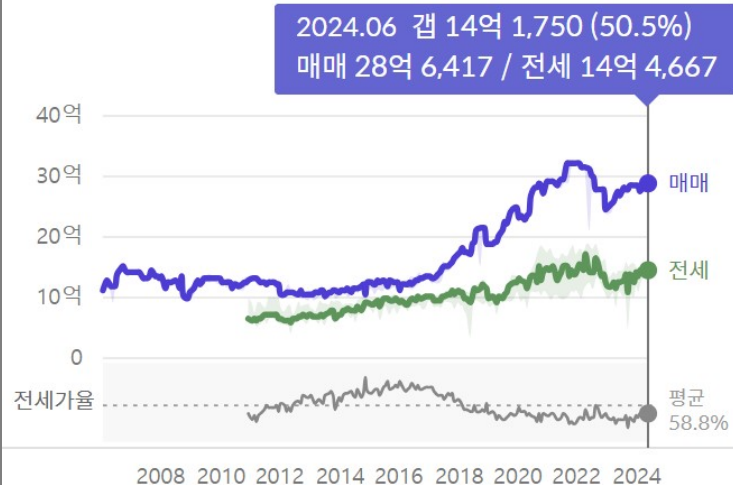
28억 6,417

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교



국토교통부에서 2분 전 확인



우만동 월드메르디앙



경기도 수원시 팔달구 우만동 600

전월세



35평



1,078



매매

전월세

35평



최근 실거래 기준 1개월 평균

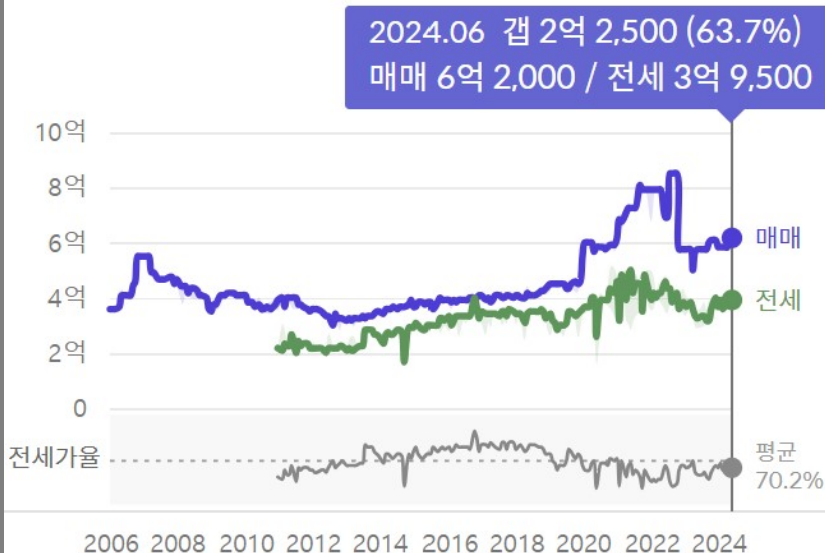
3억 9,500

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교



	상승률 48%				
단지명	써니밸리	현대홈타운	우미		
평형	28평형	37평형	26평형		
현 전세가	48000	50000	43000		
4년간 상승률					
예상 전세가					
전세가율					
예상 매가					
현재가					
상승액					
투자금					
상승률					

알아둬야할 점

늦게 오른다는 건

타이밍을 맞추면 매우 높은 수익

그러나 매각 타이밍도 신경을 써서

맞춰야한다는 것

정리하면

1. 동천역 일대의 입지적 장점에 대한 이해 필요

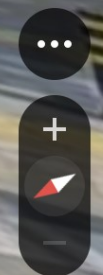
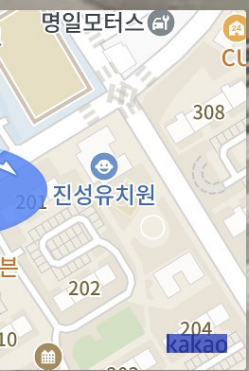
2. 동천역 일대의 타이밍에 대한 이해 필요

3. 현재 조건이 바뀔 만한 요소는 없는 상황

4. 현 시점 가장 좋은 타이밍이라고 보여짐

5. 전세가의 상승과 전세가율의 하락 기대

6. 매각 타이밍 및 정체 구간에 대한 이해 필요



단지명		
준공연도		
세대수		
평형		
매가		
전세가		
투자		
전세비율		

단지명	
준공연도	
세대수	
평형	
매가	
전세가	
투자	
전세비율	

찬스다!!

1. 역세권이다!!

2. 택지개발지구다!!

3. 수도권이다!!

4. 전세비율 최고 수준이다!!

5. 소액으로 투자 가능하다!!

덜떠름하다!!

1. 구축이다!

2. 병점역이 별로 의미없는 역이다!!

3. 택지개발 규모가 너무 작다!

4. 그 흔한 브랜드 아파트가 하나도 없다!

5. 주변에 대형 개발이 없다

6. 수도권이라고 보여지지 않는다

추적60

갭투자의 역습

누가 투기에 부추기는가?

KBS11

부동산투자

갭 투자
300채 집주인

부동산 관련 서적 '베스트셀러' 저자

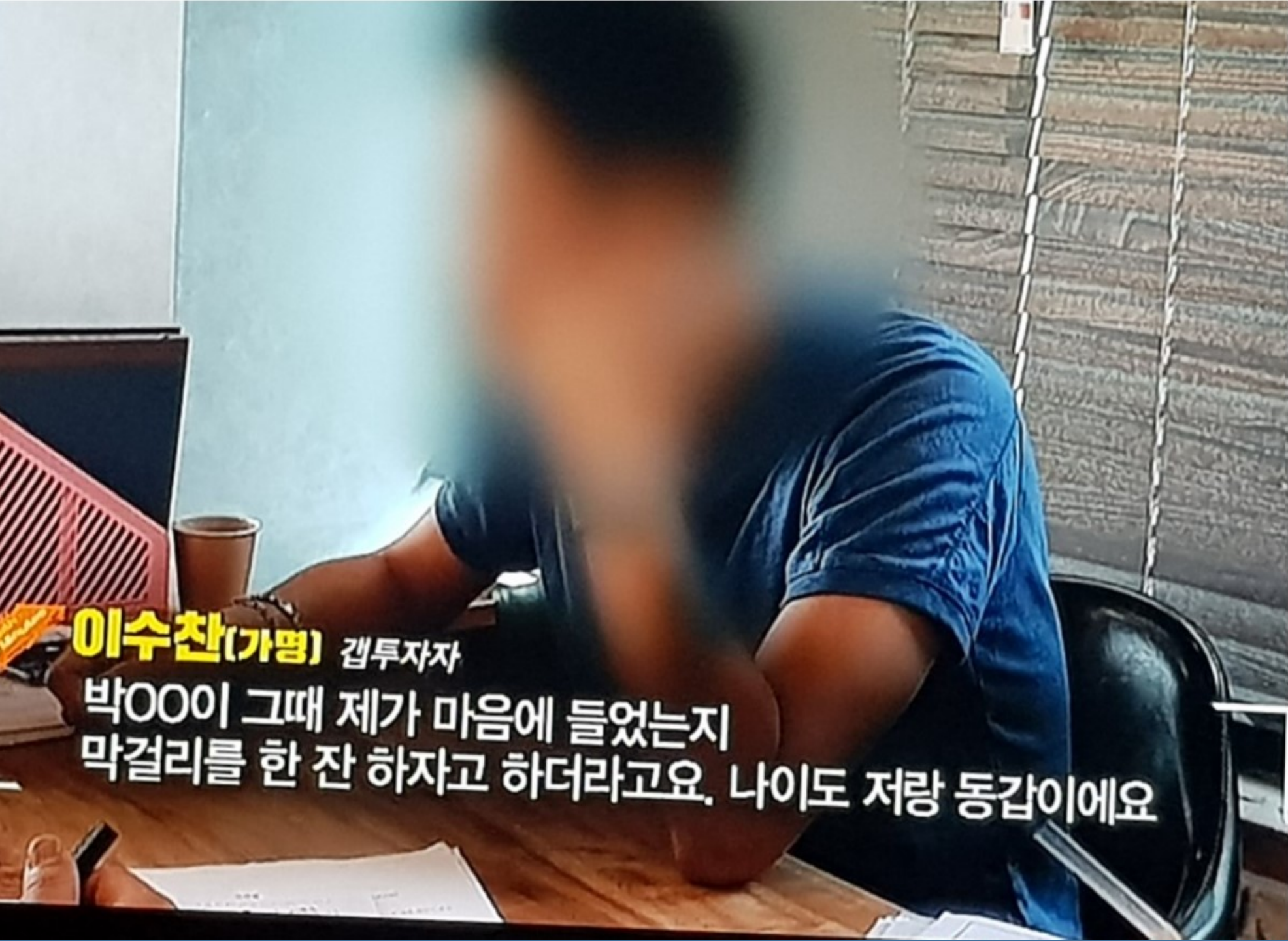
부동산
크부자

추적60

검투자의 연습
누가 투기부 부추기는가?

KBS11

부동산 검투자 스타 강사
박00



이수찬(가명) 캄투자자

박OO이 그때 제가 마음에 들었는지
막걸리를 한 잔 하자고 하더라고요. 나이도 저랑 동갑이에요

추적60

전투자의 역습
누가 투기 부추기는가?

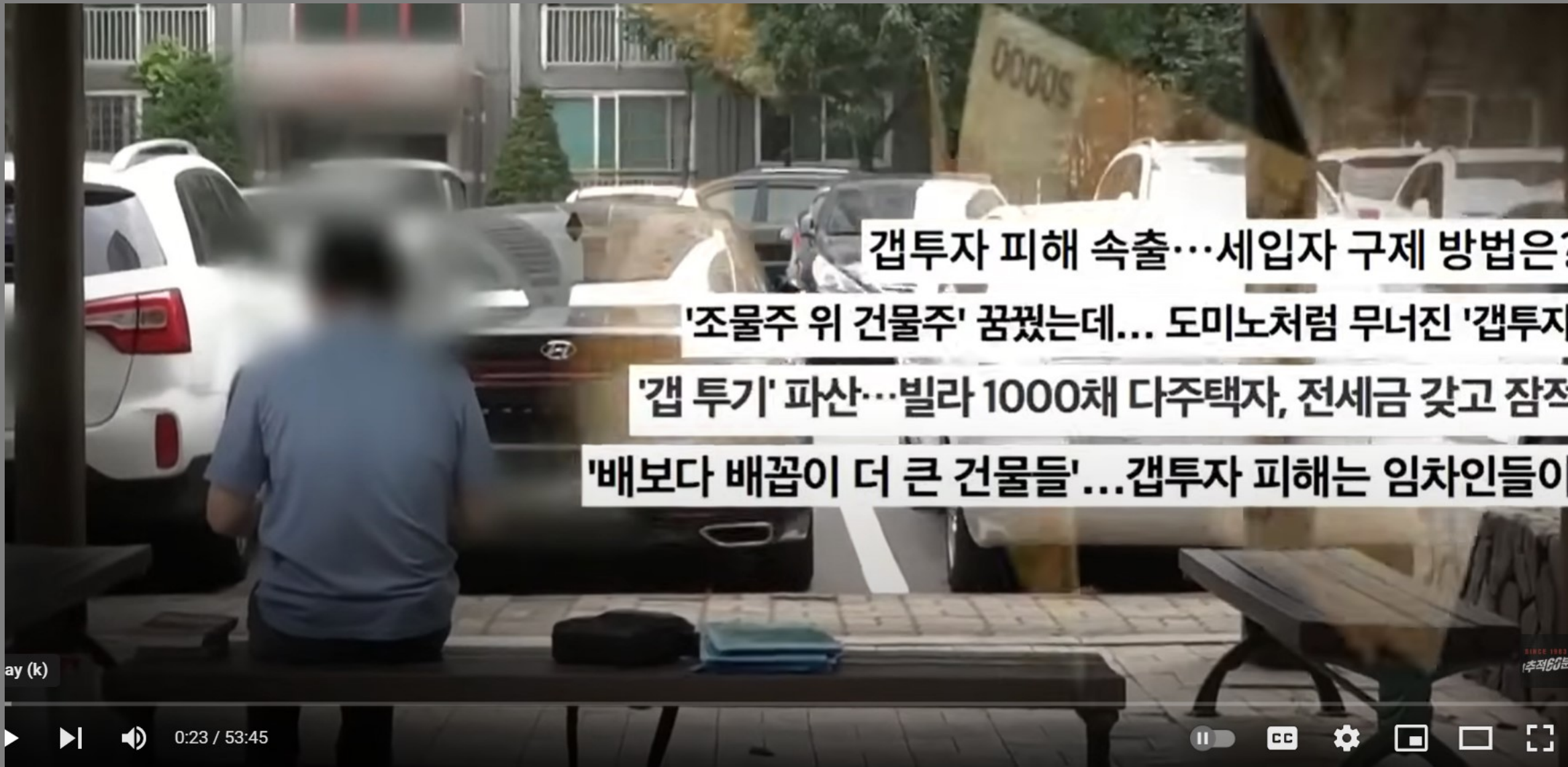
KBS11

방문상담(1시간 기준)

온라인 입금
(300만원)

VIP CLUB 회원

온라인 입금
(1,000만원)



갭투자 피해 속출...세입자 구제 방법은?

'조물주 위 건물주' 꿈꿨는데... 도미노처럼 무너진 '갭투자'

'갭 투기' 파산...빌라 1000채 다주택자, 전세금 갖고 잠적

'배보다 배꼽이 더 큰 건물들'...갭투자 피해는 임차인들이

ay (k)

영상] KBS 추적60분_갭투자의 역습 누가 투기를 부추기는가?_190728

나는 갭 투자로 300채 집주인이 되었다

부동산 투자 100문 100답 실전편

나는 갭 투자로 300채 집주인이 되었다



박정수 지음

아파트 300채 부자
박정수가 공개하는
화제의 투자법 대공개!

부동산투자
100문 100답
실전편



매일경제신문사

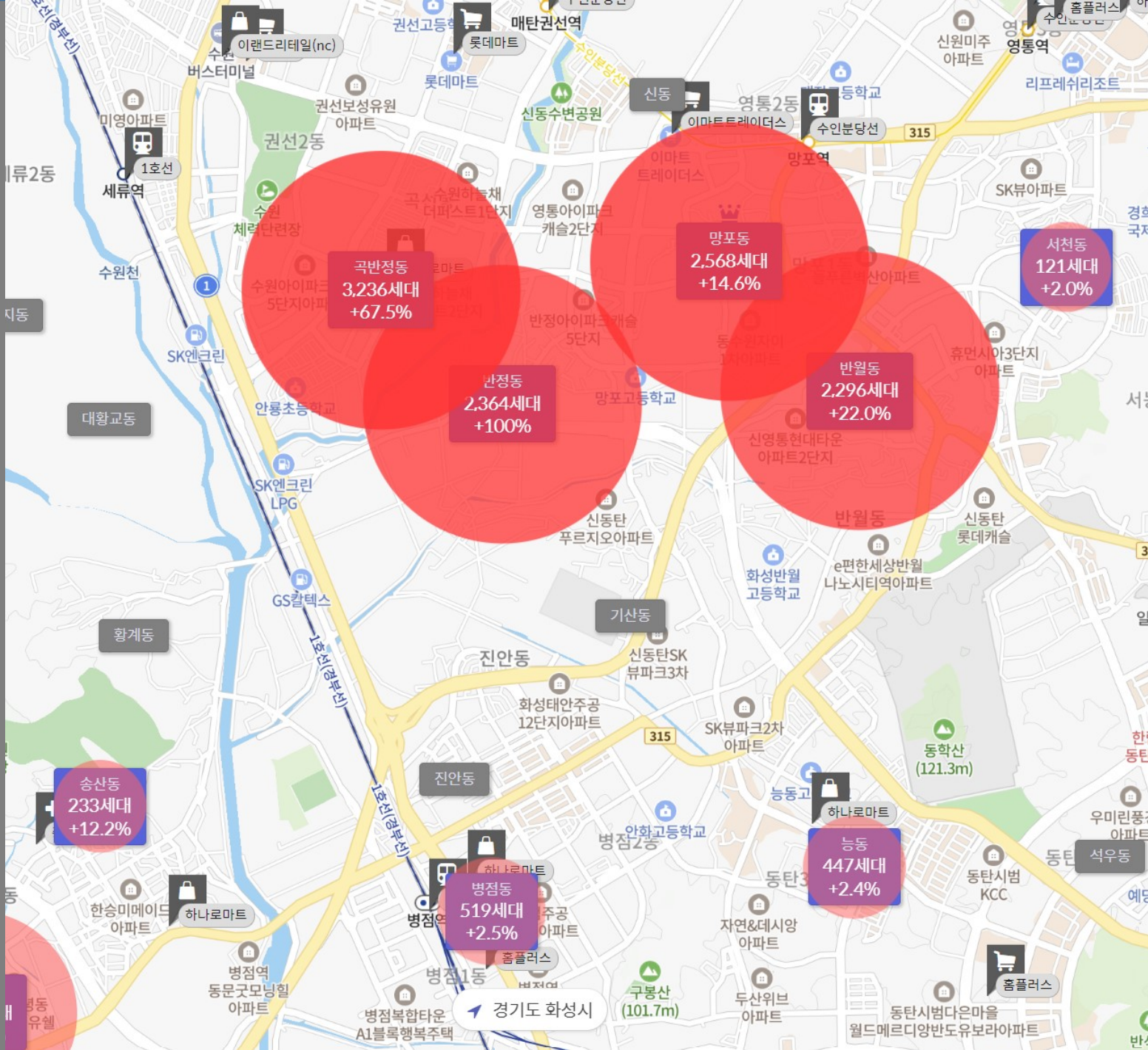
가격이 오르지 않는 진짜 이유

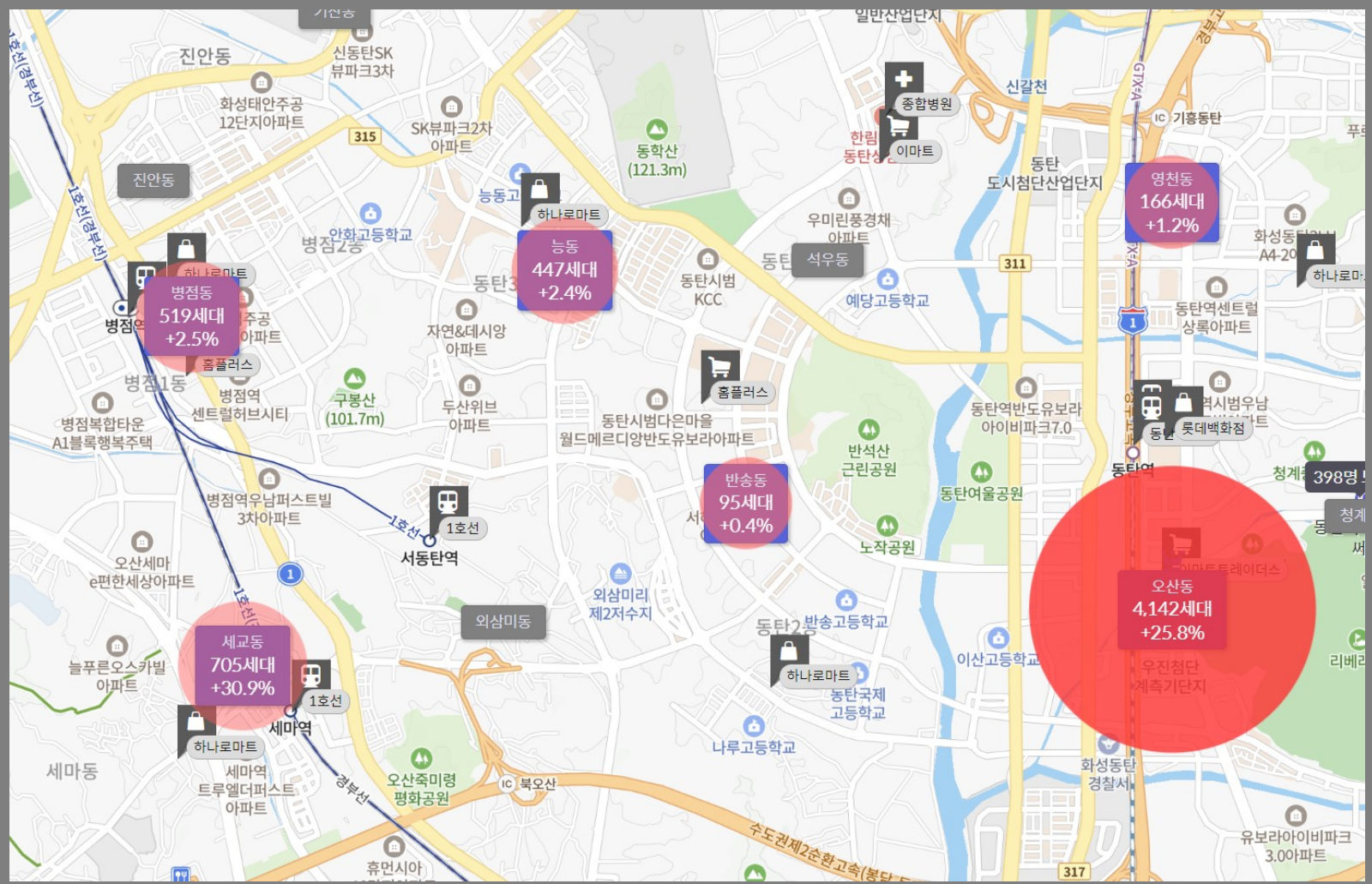
1. 외곽이다!

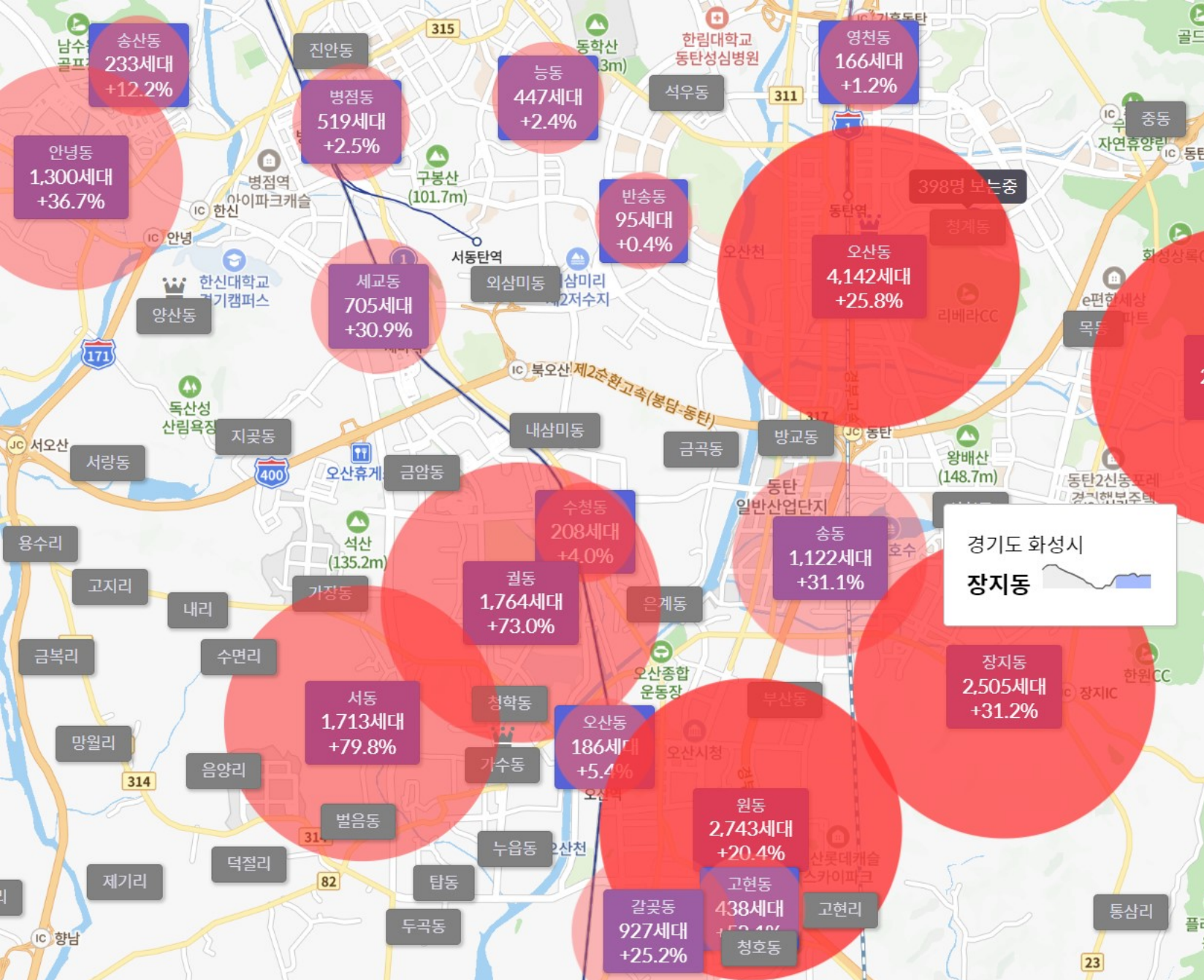
가격이 오르지 않는 진짜 이유

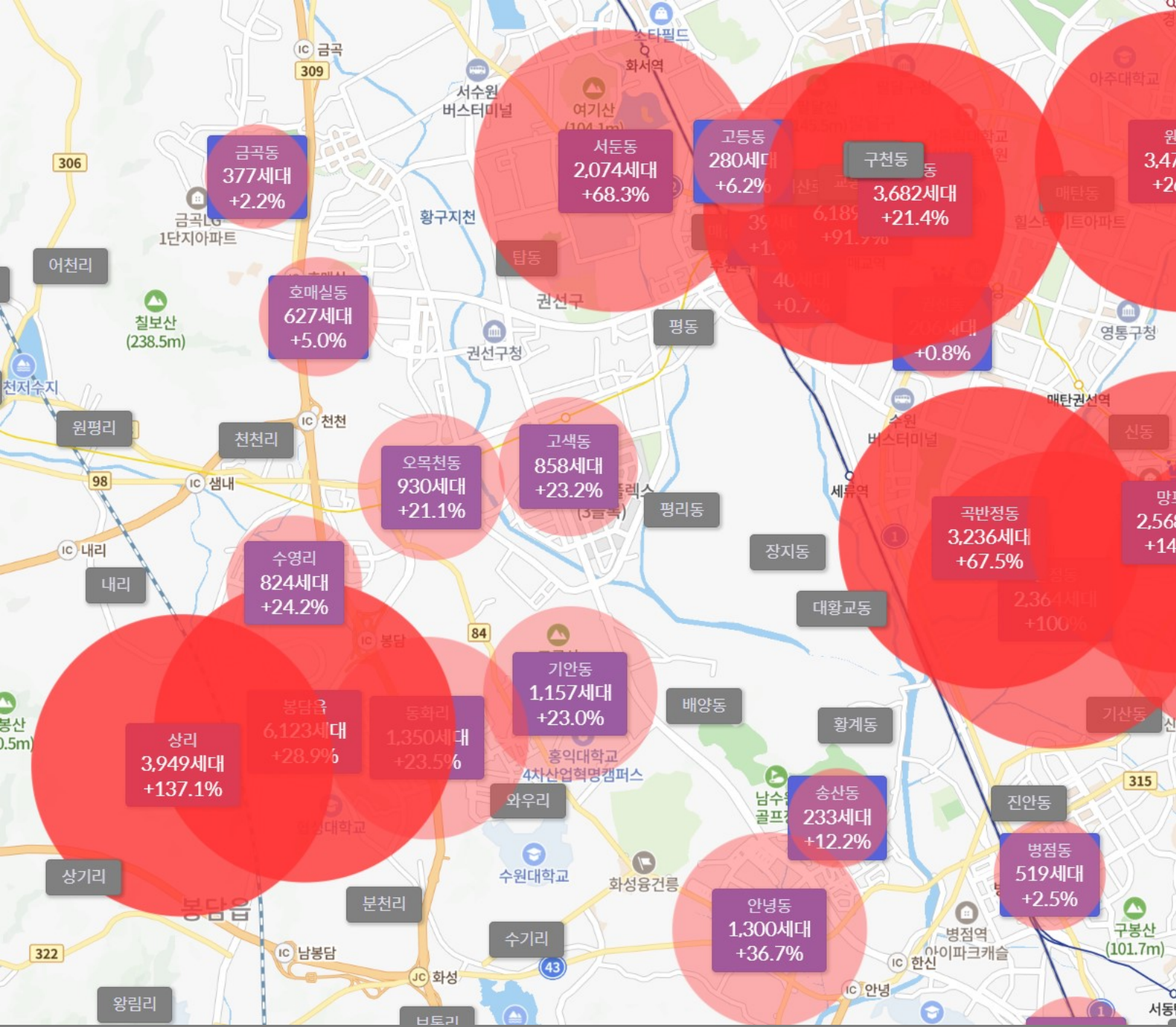
1. 외곽이다!

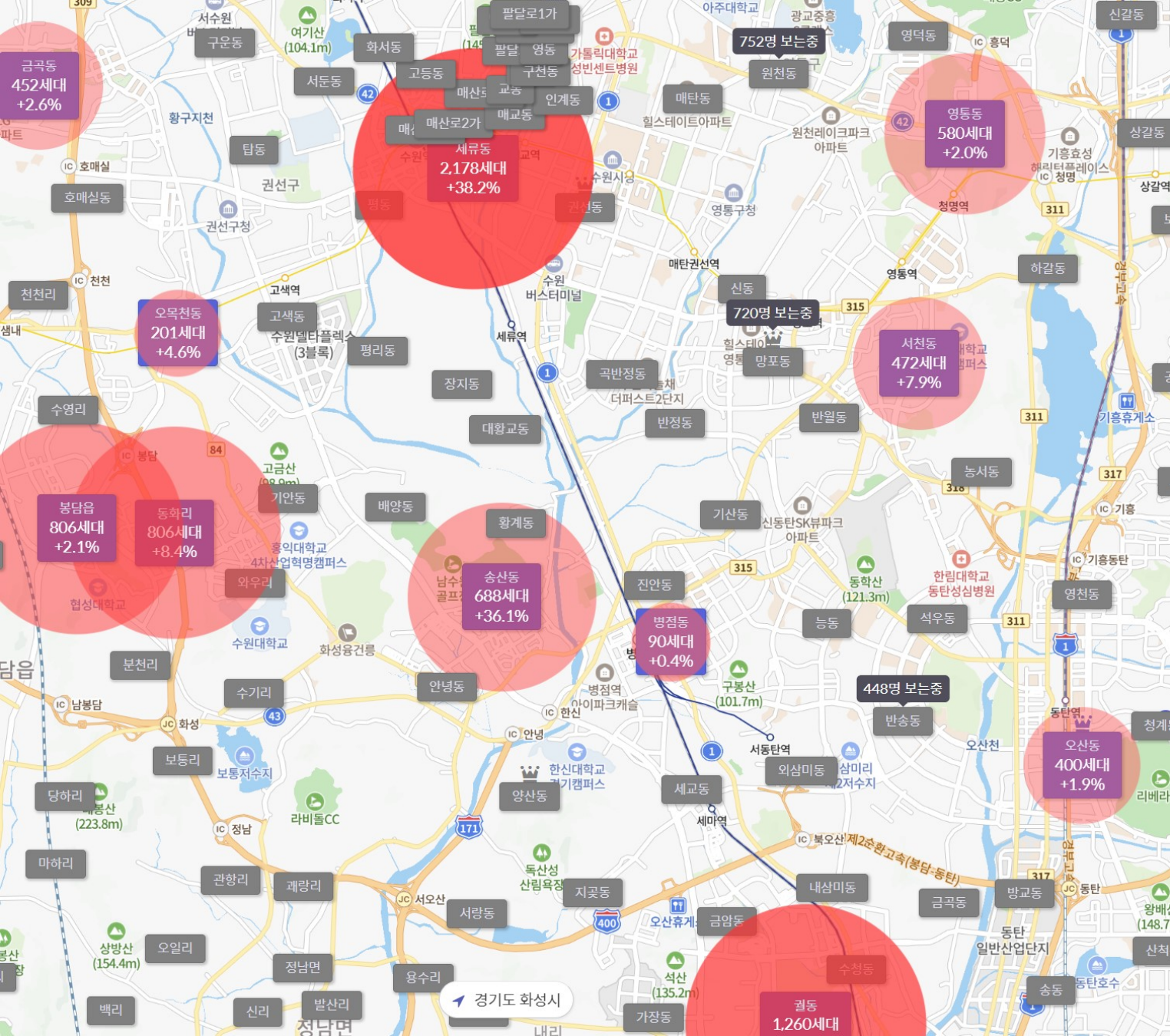
2. 동서남북으로 물량이 넘쳤다!











가격이 오르지 않는 진짜 이유

1. 외곽이다!

2. 동서남북으로 물량이 넘쳤다!

3. 시장 흐름을 따른다

경기도 화성시 병점동 822

전월세 23평 259

최근 3년 기준 1개월 평균

2억 2,616

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교

2011.01~2015.01 (4년) +6,250 (52.08%)



경기도 화성시 병점동 822

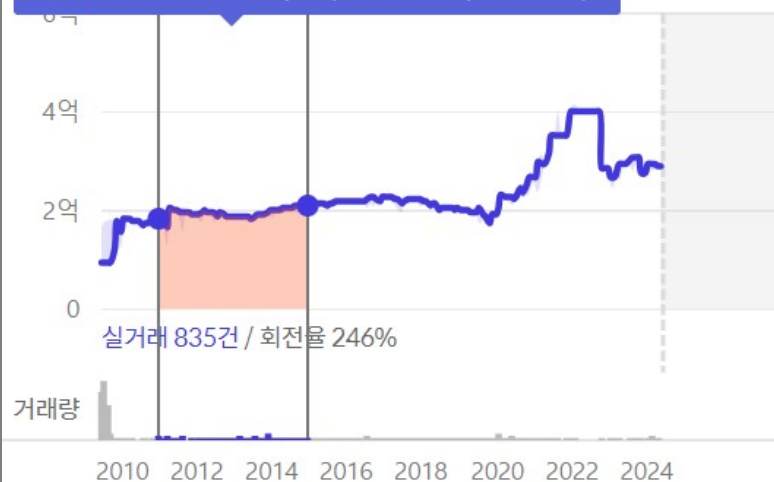
매매 23평 259

최근 3년 기준 1개월 평균

2억 9,100

최근 3년 전체 기간 매매/전세 비교

2011.01~2015.01 (4년) +2,894 (16.01%)



매매

유형

평형

가격

세대수

입주년차

분양

재건축

경매

뉴스

오늘

아파트 입주예정 물량

24년 08월 ~ 27년 02월

세대

단지

3년 전

2년 전

1년 전

현재

1년 후

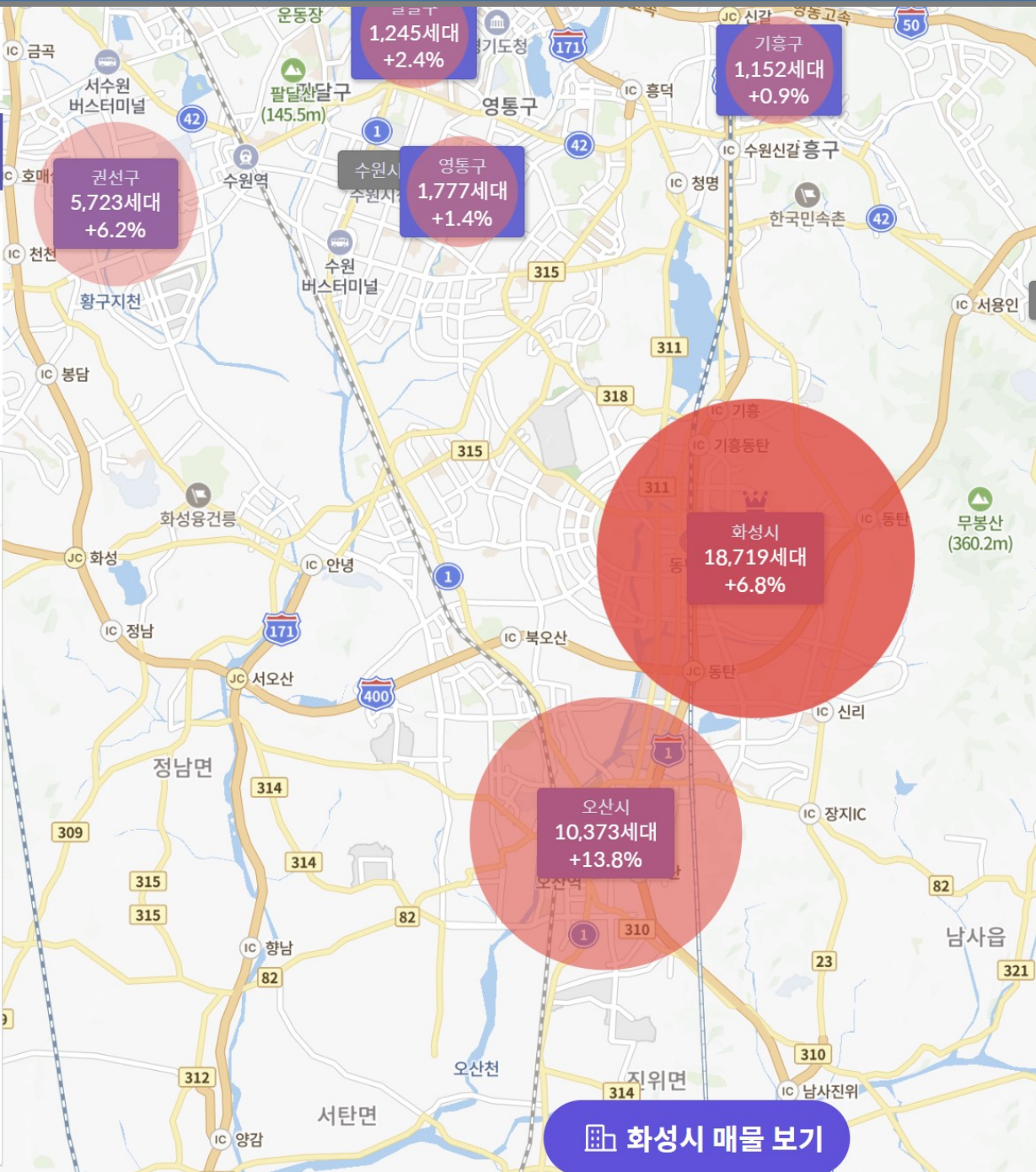
2년 후

3년 후

오산시 10,373세대, 15단지

접기

오산세교2지구A-4블록중흥...	1245세대	24.10
오산세교2지구A-9블록중흥...	659세대	24.10
세마역롯데캐슬트라움	546세대	24.12
오산SKVIEW1차	264세대	24.12
오산SKVIEW2차	380세대	25.02
오산세교2A14BL우미린(사...	1544세대	25.02
오산세교2지구칸타빌더퍼스트	514세대	25.03
오산세교2한신더휴(A16블록)	844세대	25.03
오산세교2지구모아미래도(A...	414세대	25.04
세마역더써밋590	228세대	25.05
오산세교하우스토리더센트럴	192세대	25.08
오산세교2A20BL힐데스하임	715세대	25.11



화성시 매물 보기

홈 > 사회 > 전국

경기도 사업체 종사자 462만명...5년 사이에 23% 증가

입력 2016-12-29 10:47:01 수정 2016.12.29 10:47:01 장현일 기자



뉴스듣기

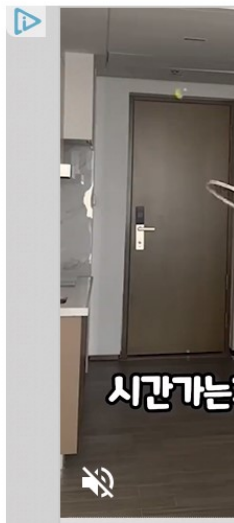
I 화성시 47% 증가해 '최고'...과천시 3% '감소'

경기도내 사업체(1인 이상) 종사자 수가 5년 사이 23% 늘고, 특히 화성시는 47%나 증가한 것으로 나타났다.

29일 도가 통계청의 '2015년 기준 경제총조사 잠정자료'를 분석한 결과에 따르면 지난해 도내 사업체에서 일하는 종사자는 모두 462만3,409명으로, 5년 전인 2010년 374만9,152명에 비해 87만4,257명(23.3%) 늘어났다.

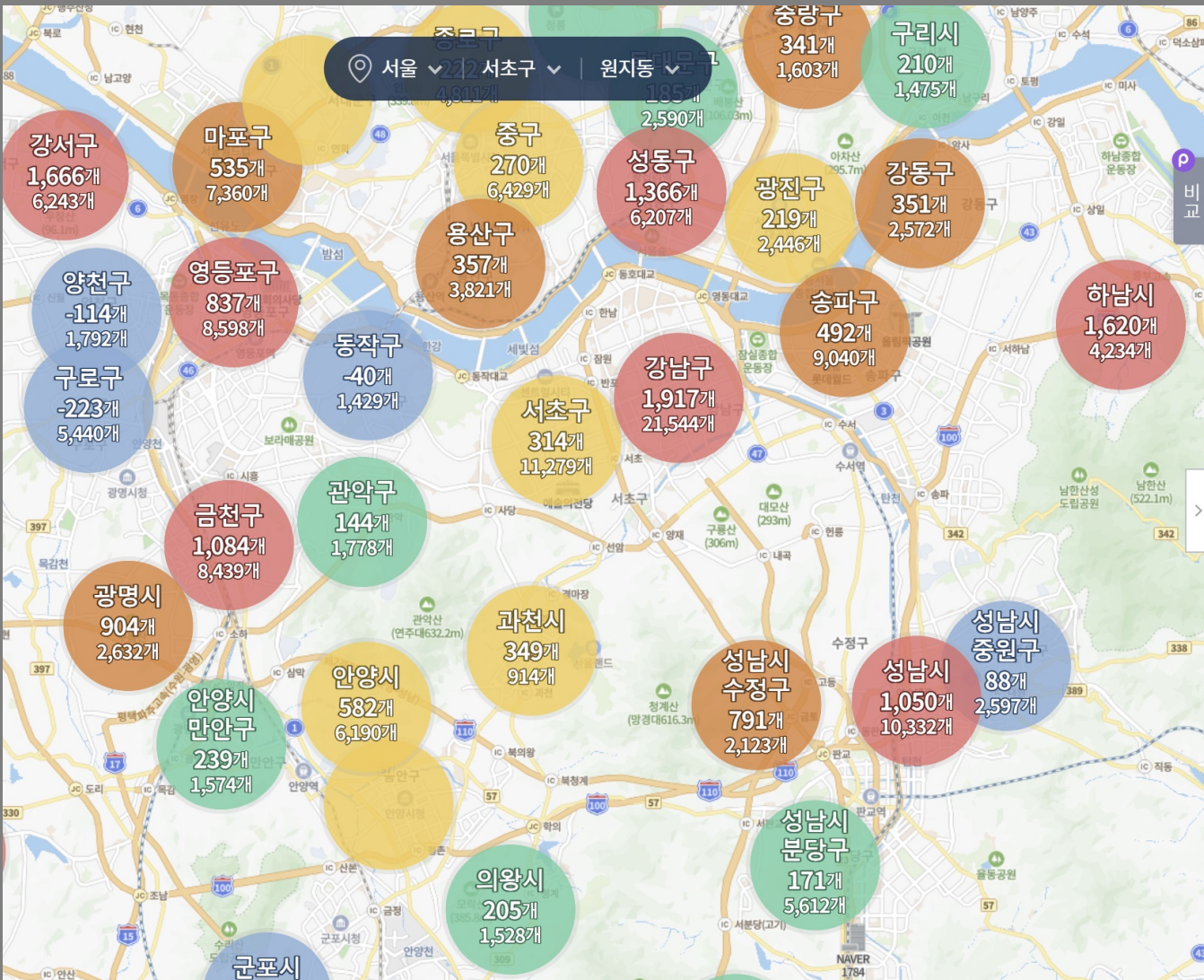
증가율 23.3%는 전국에서 가장 큰 폭으로 서울 13.3%보다 10%포인트 높다. 전국 평균은 17.8%였다.

시·군별로는 화성시가 26만6,297명에서 39만3,268명으로 12만6,971명(47.7%) 늘어나 증가 폭이 압도적이었다.



오늘의 핫토픽

의료계 집단 휴업



지역, 단지명으로 검색

시세 입주 거래 전출입 인구

소상공업 법인사업체 국세청

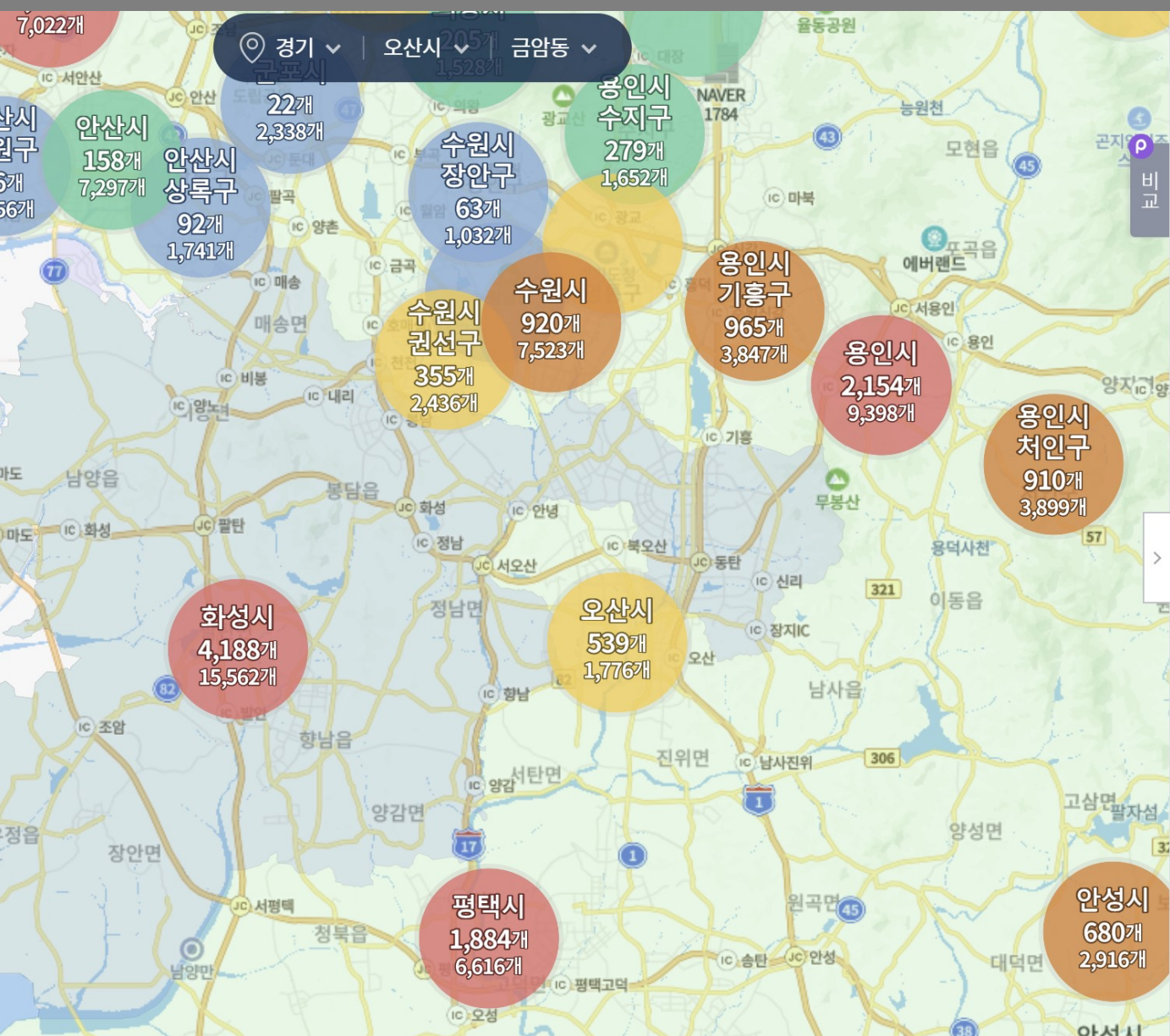
3D상권 3D법인사업체

설정값 사업장수 증감 ? 사업장구성원 전체

2018-01~2024-04 (6년3개월)

3개월 6개월 1년 2년 3년

14K 18K 글램 반지 GLBCR232



지역, 단지명으로 검색

시세 입주 거래 전출입 인구

소상공업 법인사업체 국세청

3D상권 3D법인사업체

설정값 사업장수 증감 ? 사업장구성원 전체

2018-01~2024-04 (6년3개월)

3개월 6개월 1년 2년 3년

경기 화성시 정보 기준일 : 2024-04

사업장수 15,562 개

가입자수 266,428 명

법인사업체

BIGDATA



병점동 느치미마을주공2단지



경기도 화성시 병점동 822

전월세

23평

259



매매

전월세

23평

최근 실거래 기준 1개월 평균

2억 2,616

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2020.06~2024.06 (4년) +3,366 (17.49%)





병점동 느치미마을주공2단지



경기도 화성시 병점동 822

전월세



23평



259



매매

전월세

23평



최근 실거래 기준 1개월 평균

2억 2,616

최근 3년

전체 기간

매매/전세

비교

2011.01~2015.01 (4년) +6,250 (52.08%)



	상승률 17%	상승률 52%	상승률 40%
현 전세가			
4년간 상승률			
예상 전세가			
전세가율			
예상 매가			
현재가			
상승액			
투자금			
상승률			

단지명			
준공연도			
세대수			
평형			
매가			
전세가			
투자			
전세비율			

정리하면

1. 병점역 일대 기존 평가에서 벗어날 가능성
2. '구축 + 외곽' -> '수요 증가 + 저렴한 곳'
3. 전세가 상승이 매매가 상승에 영향을!
4. 수리된 물건 + 전세가율 70% 이상 물건으로
5. 좋은 물건이 없으면 기다려야
6. 수도권 상승 흐름 탈 것으로 기대

공지

맘우투 SEASON 5, 김사부의
도약을 확정짓는 투자
2024년 7월은 휴가철과
부동산 시장 단기조정 국면을 감안해
휴강합니다.

다음 강의는

8월 23일 (금)입니다.