

부자들은 부동산, 이렇게 사고 판다

[들어가는 말]

부동산으로 부자가 된 사람들의 사고 파는 투자법은 아직 부자가 못 된 투자자들이 반드시 습득해야 할 것이다. 부자들이 처음부터 부자가 아닌데도 부자가 된 데에는 이유가 있기 때문이다. 경험주의를 신봉하는 학자들은 “경험은 최고의 스승” 이라고 말한다. 어쩌면 부동산으로 부자가 된 사람의 다양한 경험은 분명히 스승인지도 모른다.

그런 의미에서 이 글에서 부자들의 경험을 자세하게 들을 수 있다는 것이 부를 창출할 수 있는 매우 중요한 기회일 것이다. 부자들은 부자가 될 수밖에 없는 이유가 반드시 있고 지금까지 가난하게 사는 사람은 가난하게 살 수 밖에 없는 이유가 있다.

이 글에서는 부자들 투자 노하우와 그들이 선택한 타이밍을 분석하는 기회이자 새로운 노하우, 새로운 생각, 새로운 습관, 새로운 부동산관을 배우게 될 것이다.

[목차]

1. 흐름을 잘 파악하고 투자하라
2. 부자는 3박자가 일치할 때 사고 판다
3. 부자는 미래가치를 내다보고 투자한다
4. 시간·지역별 투자법
5. 밴드(BEND) 이론을 응용하라
6. 갠의 법칙을 활용하라
7. 부자들은 입주 후 가장 많이 오를 때를 안다
8. 청약 통장을 적절히 사용하라
9. 투자 회전이 빠른 상품만 사라
10. 위험 요소를 기꺼이 받아들여라
11. 동시에 사고 팔때의 적절한 조건
12. 팔고 상당 기간 지난 후 살때의 적절한 조건
13. 지하철 노선 개발시 최적의 타이밍 잡는 법

14. 아파트 분양권 매매시 최적의 타이밍 잡는 법
15. 재건축 아파트 개발시 최적의 타이밍 잡는 법
16. 재개발 아파트 매매시 최적의 타이밍 잡는 법
17. 상가 개발시 최적의 타이밍 잡는 법
18. 제2수도권 순환도로 개발시 최적의 타이밍 잡는 법
19. 최적의 타이밍을 잡지 못한 실패 사례
20. 신도시 개발 지역 투자시 최적의 타이밍 잡는 법
21. 행정수도 후보지 투자시 최적의 타이밍 잡는 법
22. 부동산 규제 강화시 최적의 타이밍 잡는 법
23. 양도소득세 강화시 최적의 타이밍 잡는 법
24. 휴전선 주변 개발 예정지역 투자시 최적의 타이밍 잡는 법
25. 고속전철 역세권 투자시 최적의 타이밍 잡는 법

[내용요약]

1. 흐름을 잘 파악하고 투자하라

부동산으로 부자가 된 사람들은 큰 흐름을 정확히 읽는 능력을 갖고 있다. 그들은 경제를 바로보는 능력이 있으며 경제가 부동산에 어떤 영향을 미치는지 잘 알고 있다. 그들은 늘 부동산 공부를 하고 있으며 부동산에 미치는 각종 요인들을 분석하고 있다.

부자들은 큰 흐름이 오기 전에 이미 알고 있으면서도 정확한 고급정보와 지식으로 확인하기 전에는 절대로 투자하지 않는다. 그들은 과거에 그랬으니 이번에도 그럴 것이라는 고정관념이 얼마나 무모한 짓인가를 잘 알고 있기 때문이다.

다만 그들은 열심히 현장 중심으로 시장 조사를 하고 정치·경제·사회·문화 등 복합적인 큰 흐름을 관통하는 주요 요인의 변화를 지켜본다. 3군단 투자자들이 부동산을 상식선에서 보려고 하는 반면 부자들은 각 분야의 복합적 큰 흐름을 통해 투자대상을 찾으려 한다는 점이 다르다.

부자들은 더 이상 전후좌우를 살피지 않는다. 그것은 부동산의 가는 방향이 마치 봄 뒤에 여름이 오는 것처럼 아주 명백하다는 것을 잘 알고 있기 때문이다.

일찍이 재건축 아파트 붐을 예견하고 강남권에 투자해서 재미를 보고 다음에 올 차례로 상가 주택임을 알고 상가 주택에 투자하여 재미를 본 서초동에 사는 김모(57) 씨 또한 그 중 한 사람이다.

김씨는 아파트도 서초구, 강남구, 송파구의 재건축 아파트만 서너 채씩 싼값에 사서 정부의 재건축 아파트를 억제하려는 의지가 보이자 상승세를 타고 있는데도 “지금이 팔 때” 입을 깨닫고 뒤도 안 돌아보고 팔았다. 그는 부동산 경기뿐 아니라 부동산 종류별 투자 노하우를 알고 있는데다 욕심을 자제하는 능력이 뛰어나 고스란히 돈을 벌었다.

하지만 가난한 투자자는 부동산이 이론이 무지한 경우가 대부분이고 시중에 나온 부동산 책 한권도 읽어보지 않은 사람이 의외로 많다. 그렇기 때문에 부동산 흐름을 읽지 못하며 방향을 뒤늦게 깨닫고 쫓아가다 넘어진다.

소위 이들이 들쭉 군단들인데 정신없이 질주하는 들쭉 군단이 마지막 가는 길은 상투를 잡는 길이다. 따라서 가난한 투자자들은 눈으로 하는 투자는 이제 멈추고 부자들의 부동산 노하우를 배우고 그들의 행동과 생각을 답습해야 할 것이다.

2. 부자는 3박자가 일치할 때 사고 판다

부동산으로 성공한 부자들의 투자 철학은 투자시 타이밍, 종목, 입지가 3박자를 잘 이루고 있을 때 투자한다는 것이다. 들쭉,벌떼,개미 투자자는 때만 볼 줄 아는 1박자 투자자들이거나 혹은 종목과 입지만 보고 투자하는 2박자 투자자들이다. 그래서 이들 투자자들은 죽었다 깨어나도 부자 소리를 듣지 못한다. 하지만 부동산 투자로 부자가 된 사람들은 입지, 종목, 타이밍 3박자가 마주칠 때 사고 파는 투자자들이기 때문에 큰돈을 버는 것이다.

종목을 고를 때도 과거에 인기가 있었으니까 사는 것이 아니라 미래에 인기가 있을 것이냐에 초점을 맞추고 또 현재 인기 있는 종목을 산다. 또 종목은 입지에 궁합이 맞는지 맞지 않는지를 분석, 검토한 후 산다.

마치 진흙 밭에 선인장을 심어 가꾸려는 농부가 아무리 노력해봤자 선인장이 죽을 수밖에 없는 입지(밭)처럼, 부자들은 입지와 종목이 궁합이 맞아야 돈을 벌 수 있다는 것을 알고 투자 원칙을 지키지만 개미 군단들은 무엇

때문에 그래야 하는지 이해하지 못한다.

하지만 어느 입지에 어떤 사람들로 구성되어 사느냐에 따라 바라는 종목이 따로 있게 마련이고 또 그런 입지에 가장 필요로 하는 종목이 인기가 있는 것은 당연한 이치다. 또한 부동산 부자들은 과거, 현재와 미래를 분석하여 부동산을 사고 파는 특징이다. 과거와 현재, 그리고 미래를 중심으로 살 시기를 잡고 파는 타이밍은 현재와 미래의 데이터를 보고 잡는다.

여기에서 우리는 부자들의 사는 타이밍은 과거와 현재, 미래를 분석, 검토하고 결정하는데 반해 과거를 머릿속에서 지우고 파는 타이밍은 현재와 미래를 중심으로 분석, 검토한 후 결정을 내린다는 사실을 알아야 한다.

하지만 3군단들은 사는 타이밍을 잡을 때 먼 후일을 보지 못하고 과거와 현재를 중심으로 분석하고 검토한 후 사고 파는 타이밍도 미래를 접어두고 현재를 중심으로 두고 판다. 3군단은 현재의 부동산 값이 중요하며 과거를 분석할 여유도 미래를 내다 볼 여유도 식견도 없는 편이다. 3군단은 과거도 미래도 내다볼 여유가 없으므로 사실상 현재를 잃은 투자자들이며 그것이 실패를 이끄는 근본원인이다.

입지를 볼 때 부자 강모(71) 씨는 깡?柄?으로 설명한다. 화단에 나무가 잘 자랄 수 있는지 자랄 수 없는 것인지 지금은 심을 때인지 아니면 심을 때가 아닌지 그리고 자란 후 다른 나무에 비하여 많은 돈을 받고 팔 수 있는 나무인지도 살펴본 후 결정한다는 것이다. 다시 말하면, 입지를 보는 안목이 때 가운데 본는점이 색다르다.

하지만 3군단들은 어느 나무나 화단에 심으면 무조건 자라는 줄 알고 시도 때도 안 맞춰 나무를 사서 심어 죽인다. 그 땅(입지)에는 잘 자라는 나무지만 때를 못 맞춰 죽이는 것처럼 헛수고를 하는 투자자들이다. 결국 3군단과 부자들이 갖고 있는 생활학의 차이점이 가난한자와 부자를 낳고 있는 셈이다.

3. 부자는 미래가치를 내다보고 투자한다

미래를 확실히 아는 비결은 현재를 충실하게 사는 사람에게만 보인다. 그래서 그런 사람들이 준비만 한다면 반드시 부자가 될 수 있다는 것이 이미 부자가 된 사람들의 생각과 행동에서 공통적으로 읽을 수 있다. 따라서 부자가

되고자 하는 사람들은 기존의 생각과 습관을 과감히 버리고 부자의 생각과 습관을 닮아가야 한다.

부동산 부자들이 미래에 투자할 가치가 있다고 판단하는 부동산에는 어떤 것이 있을까?

첫째, 머지않아 삼승법칙이 진행될 부동산이다.

개발 발표, 착공, 완공, 이3단계가 진행될 부동산을 말하는데, 정부나 지방자치제나 기업이 개발할 것이라 발표하면 값이 뛴다.

예를 들면, 신도시로 건설하겠다고 발표한 신도시 후보지나 서울의 강북 뉴타운 지역이 바로 그런 곳이다. 이미 알고 있는 것처럼 그 지역들은 착공 전에 값이 크게 올랐다. 부작용 방지를 위해 정부에서는 그 지역에 각종 규제책을 발표하고 있으나 아무리 강력한 힘이 있는 정부라도 부동산 값의 상승을 막기는 어려울 것이다.

부자들은 뉴타운 발표 전 이미 정보를 입수하고 노른자 땅을 사놓고 갔다가 적절한 시기에 빠져 나온다. 그들은 때에 따라서는 단기투자도 하지만 단기 투자를 즐기지 않는다. 왜냐하면 개발지역은 착공될 때까지 3단계로 오른다는 것을 알기 때문이다.

재개발지역 부동산뿐만 아니라 재건축 아파트, 택지개발 예정지역, 신도시 후보지, 단독 주택을 임대 주택으로 지을 수 있는 부동산, 빌딩을 지을 수 있는 땅, 상가를 지을 수 있는 땅, 1층 단독을 4~5층 주택으로 지을 수 있는 땅, 논·밭을 택지로 용도 변경이 가능한 부동산, 주거지가 상업지로 바뀔 지역 땅 등 정확한 자료수집으로 종합분석, 검토한 후 미래 투자가치가 있는 부동산만 사 모은다.

둘째, 철저히 시간 싸움을 알고 있다.

인간은 시간 속에서 살며 부동산도 시간에서 나고 죽는 존재이다. 부동산은 살아 있는 유기체이기 때문에 인간이 필요로 한 시기에만 그 가치가 인정받고 있다.

예를 들어 착공에서 완공 단계에 있는 부동산은 유아기에서 청년기에 해당하는 성장기에 속한다고 할 수 있다. 성장기에는 빠른 속도로 오르고 오르는 폭도 큰 것이 특징이다. 그 후로는 곡식처럼 익어가는 시기이다. 이 시기에 투자하지 않으며 돈을 만드는 것이 쉽지 않다.

부자들은 시간 투자가 가장 중요하다는 것을 잘 안다. 어떤 부동산에 투자해

야 수익을 많이 남길 수 있는지도 시간 파악을 통해 안다. 보통 사람은 그것을 모르거나 확신, 혹은 돈이 손에 없다는 핑계로 시간 투자에 주목하지 않기 때문에 성공하지 못한다. 부자를 꾸꾸는 자들은 ‘부자들이 투자한 방식과 패러다임을 철저히 닮아야 부자가 된다’ 는 것이 이 같은 이유에서 나온 말이다.

4. 시간·지역별 투자법

부동산 고수들은 수익성 부동산을 투자해도 차별화가 잘 나타난다. 서초동에 사는 한모(57) 씨는 부동산 경기가 되살아날 기미를 보이자 제일 먼저 강남 지역에 있는 40평대 아파트 두 채를 사들였다.

친구들은 너무 이르다고 걱정들을 했지만 걱정하는 친구들은 대부분 가난한 샐러리맨들이고 외환위기 때 “이제 부동산은 한물 갔어.” 하면서 싸게 팔고 전세로 살고 있는 사람들이기 때문에 귀담아 듣지 않았다.

외환위기 때도 자기네들처럼 살고 있던 아파트를 팔아야 한다며 성화였지만 한 씨는 팔지 않았다. 그는 대출 금리가 하향 추세를 보이고 정부의 부동산 정책이 부양책 중심으로 나갈 줄 알고 일을 벌인 것이다.

뒤이어서 서울 강남 지역 아파트가 폭등세로 이어지자 아직 미동도 안하고 있는데 다음 차례로 분당 아파트 30평대, 40평대 두 채를 전세 끼고 나머지는 은행 대출로 1년간 대출금으로 이자를 상환하는 방식을 택해 샀다.

서울 지역 아파트 동시분양 공고가 나오고 듣도 보도 못한 뒤통방이 모델하우스 주변에 모여들면서 청약열기가 대단했다. 이렇게 부동산이 재테크 수단으로 각광받게 되자 신도시 아파트들도 서서히 가격이 오르기 시작했다.

한씨가 구입한 분당 아파트도 값이 뜨고 있는 것은 물론이다. 하지만 그 당시에는 IMF 때 빚진 사람들이 아직까지 집을 팔지 못한 사람들인데 이번에 팔 수 있는 절호의 기회로 생각한 사람들이 상당히 많았다.

반면, 사는 사람은 지금이 바닥을 치고 기지개를 켜고 있으니 사야 한다는 쪽으로 마음이 기울려 사는 사람 파는 사람으로 반반씩 나뉘었다.

그리고 세 번째 투자 종목으로 선택한 것은 상가였다. 상가 중에도 최고의

상품으로 꼽은 것은 아파트 단지 내 상가도, 근린 상가도 아니었다. 그것은 외환위기로 떨어질대로 떨어진 대형 상가 주택이었다. 매매대비 임대비율이 보통 70~80%선이 많았다. 그는 이렇게 좋은 상품을 입지가 좋은 곳만 골라 여섯 채를 샀고, 그 다음 천안시내 고속도로 역사 주변 토지를 샀다.

문씨는 부동산으로 부자가 된 고수들의 투자방법의 전형적인 패턴이다. 부동산 투자 순위도 중요한 노하우인데 그는 부동산이 잠에서 일찍 깨어나 가장 큰 폭으로 오르는 지역 순위와 오르는 종목순서를 타이밍 따라 잘 알고 있었다.

침체기에서 제일 먼저 일어나는 부동산은 아파트이다. 수십년 역사를 놓고 볼 때 아파트가 생긴 이래 아파트를 제치고 먼저 잠에서 깨어난 것은 없었다. 다음으로 상가, 상가 다음으로 빌라, 빌라 다음으로 단독, 그 다음으로 토지 순으로 가격이 회복된다.

그는 오르는 업종·지역·순위별로 순차적으로 아무도 투자하지 않을 때 행동으로 옮김으로써 저평가된 부동산을 가장 싼값에 가장 좋은 부동산을 사들여 수백 억 자산을 모았다. 이 사례는 일부분이지만 결과적으로 한 씨는 외환위기 때와 회복기 두 번의 기회를 잘 활용한 셈이다.

5. 밴드(BEND) 이론을 응용하라

서울 강남의 부동산 부자 서 모(70) 씨는 노른자 땅에 알짜배기 부동산만 갖고 있어 부동산에서 매월 나오는 임대료로 세계 곳곳을 여행하며 자유와 알찬 삶을 만끽하고 있다. 서 씨는 매월 월세 받는 것도 전혀 신경을 쓰지 않는다. 임대관리회사에서 다 알아서 해주기 때문이다. 그의 월수입은 현재 1억원이상 되는데 처음부터 부자였던 것은 아니었다.

평안남도가 고향인 서 씨는 1·4후퇴때 훌훌단신으로 서울로 내려와서 판잣집 단칸방에서 여러사람과 함께 살 정도로 찢어지게 가난했다. 집 없는 서러움을 겪으면서 안 먹고 안 입으면서 근검 절약하여 많은 돈을 모을 수 있었다. 어느 정도 돈이 모아지자 빚을 내어 허름한 판잣집을 산 후 죽을힘을 다해 빚을 갚아 나갔다.

이런식으로 서 씨는 돈을 벌면 부동산에 또 물었다. 날이 갈수록 부동산 값

은 올라가고 전·월세값 또한 오르기만 하여 슬슬 재미가 생겼다. 그러자 서씨는 부동산이 돈을 만들어 내는 공장임을 깨달았다.

서씨가 주식 시장에서 활용하는 '밴드 이론'을 아파트 시장에 응용한 것은 88올림픽 때 미국 뉴욕에 사는 친구로부터 배운 후부터다. 서씨는 지역·종목별 부동산이 오르는 최고점과 부동산이 최저로 내리는 최저점이 있다는 교포 친구의 말을 직접 확인할 기회를 가졌다.

부동산 값은 더 오르는 것이 떨어지지 않게 받쳐주는 보이지 않는 힘이 있는데 이 힘이 지지선이며 또 부동산 값이 더 내리지 않게 떠받쳐주는 힘이 저항선인데, 지지선 부동산 값과 저항선 부동산 값이 밴드를 만든다.

지지선과 저항선 사이를 밴드 폭이라 하는데 부동산 호황기 1차년도에 부동산은 더 오르지 않고 최고점에 있는 상태가 1차 지지선이며 2차년도에 부동산 값이 최고점에 오르는 것을 2차 지지선, 3차 년도에 최고 지지선이 3차 지지선이라 하며, 반면 하락하는 1차년도에 내린 최저점 상태를 1차 저항선이라 부르고 하락하는 2차년도에 최저로 내리는 최저점 상태를 2차 저항선, 3차년도에 최저점 상태를 3차 저항선이라 부른다.

그런데 부동산은 종목과 지역, 경기 차이에 따라서 1, 2, 3, 4차 지지선이 다르게 나타나고 또 1, 2, 3, 4차 저항선도 다르게 나타난다. 그러나 분명한 것은 지역에 따라 종목들은 각기 오르고 내리는 폭이 다르고 오르고 내리는 폭의 한계점이 있다는 것이다.

2002년 수도권 지역의 오른 폭을 비교해 보면, 안산시 26.7%, 광명시 25.5%, 고양시 25%, 안양시 24.1%, 군포시 20.2%로 지역별로 가격 차별화가 생겼다. 따라서 어느 한 지역의 종목이 다른 지역에 가셔도 모범 답안이 되지 않고 지역에 따라 종목에 따라 오르고 내림이 일정한 한계점을 갖고 있으므로 부동산 투자시 지역과 종목을 분석하는 것이 필수라고 주장한다.

서울 아파트를 예로 들면 큰 산불이 난 상태로 부동산 호황기라면 1차년도 오르는 부동산 값 1차 지지선이 연 0.5~2%선에 도달한 상태까지 간다는 것이다. 그리고 2차년도에 부동산 값이 최고점에 오르는 2차 지지선이 형성되면 오르는 부동산 값 폭은 대체로 연 7~15%선에 도달하여 더 오르기 힘들다는 것이다.

만일 부동산 경기가 3차년도까지 갈 경우 오르는 최고점은 3차지지선이 25

~28%선이다. 4차 지지선에는 0.5~3%선에 오르건 악재가 겹쳐 하락세로 돌아서면 0.01~0.03% 하락세로 말을 바꿔 탄다는 주장이다.

한편, 부동산 값 하락시 더 이상 내리지 않고 머물러 있는 상태가 최저점인데 내리는 1차년도의 1차 저항선이 연 0.03~1%로 최저점이 되며 2차년도의 2차 저항선이 연 2~5% 하락한 것이 최저점이며 3차년도에 또다시 5~10%내리는 3차 저하어선이 형성하면 최저점이 된다. 4차년도까지 갈 경우 등락이 거의 없거나 최저점이 2~5%까지 내려 4차 저항선을 형성한다는 것이다.

이같이 오르고 내리는 폭의 수치는 약간 오를 때는 작은 숫자를, 많이 오를 때는 높은 숫자를 적용하며 하락할 때도 보통 내릴 때는 작은 숫자를 많이 내릴 때는 큰 숫자를 적용해야 한다. 이 같은 이론은 부동산 경기가 큰 호황일 때와 불황 때 응용하는 주로 서울 아파트에 적용해 본 밴드 이론이다.

서 씨는 부동산 흐름이 이처럼 일정 범위 안에서 움직이는 것을 확인했다. 또한 밴드의 폭이 좁아지면 부동산 값의 변화가 올 것이라 고 예상해야 하고 밴드 밖의 부동산 값이 밴드 밖에서 움직이면 지속적으로 상승할 가능성이 높고 반대로 밴드 밖의 부동산 값이 어떤 원인으로 밴드 안으로 들어와 부동산 값의 고점이 낮아지면 값이 내리므로 신속히 부동산을 팔아야 한다고 주장한다.

또 밴드를 상향 이탈하는 부동산이 있다면 대박을 터뜨릴 부동산이다. 재작년 인기 지역에 있는 재건축 아파트를 대표적 사례로 들수 있다.

서 씨는 외환위기 때 밴드 이론을 행동으로 옮겼다. 서 씨의 친구는 밴드의 폭이 좁아들면 얼마쯤 숨 고르기를 한 후 부동산 값이 상승하거나 하락하므로 이때를 파는 타이밍이거나 사는 타이밍으로 활용하라는 말도 잊지 않고 했으며 밴드 범위 안에서 부동산은 일반적으로 움직이지만, 만일 고점이 밴드를 벗어나면 내리는 서울 부동산을 외환위기 1년째 지켜보기만 했고 2년째에도 어떻게 내려가는지 지켜보다 11월에 최저점으로 폭락할 대로 폭락한 부동산을 사라고 했다.

주위 사람들은 서 씨의 그런 행동을 보고 ‘도박을 한다’며 걱정어린 충고를 했다. 서씨는 주변 사람들의 충고를 강하게 뿌리치고 서울의 요지에 있는 빌딩, 상가, 아파트를 모든 자금을 다 동원해 사들였다. 그로부터 몇 년 후 그

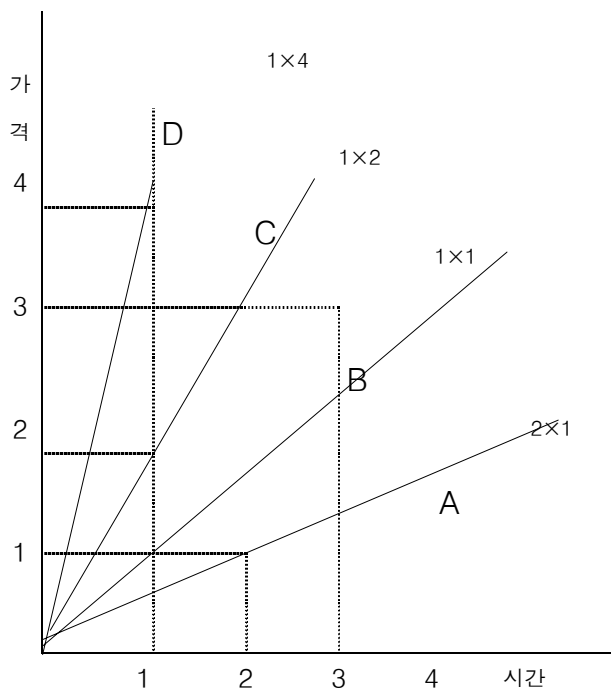
는 외환위기 이전으로 부동산이 회복되자 30%대박을 터뜨렸다.

경제가 일상적 상황이라면 최고점과 최저점에는 봄 다음에 여름이 오듯 상승식선에서 밴드를 만드는 것이 일반적이다. 따라서 오르고 내리는 비율을 상승식선에서 예상하고 사고 팔면 부자들의 생각과 습관을 닮은 행동이며, 그리고 그것은 올바른 동향이며 목표가 될 것이다.

6. 갠의 법칙을 활용하라

부동산 값의 동향을 일정기간 동안에 파악할 수 있다면 짧은 기간에 대박을 터뜨릴 수 있을 것이다. 학자들 사이에는 이 문제에 대해서 많은 연구 논문들을 발표하였지만 잘 들어맞지 않았다.

그런데 최근 김 회장은 흔히 주식 투자에서 이용하는 갠의 법칙의 부동산 재테크에 활용하여 대박을 터뜨렸다. 이 법칙을 부동산 투자에 적용하였더니 오르고 내리는 폭의 각도와 시간에 따라 부동산값 동향이 거의 일정 비율로 달라 짐을 파악할 수 있었다고 한다.



김회장은 표1 에서 본 바와 같이 기본 각도인 45도 각도는 1×1로 표시하며 가격 1만큼 상승하는 데 걸리는 시간이 1을 의미한다고 설명한다.

아파트 평형별 평균값을 기본 각 45도를 1×1선으로 보고 각도가 그림처럼 1×2에 왔을때는 아주 짧은 시간에 평균 가격보다 큰폭으로 부동산 값이 오르면 그 후부터는 상당 기간 동안 부동산 값이 오르지 않고 1×2상태에 머무는 성질이 있다는 것이다.

만일 이 시기에 들쥐와 벌떼 군단이 폭발적으로 부동산 시장에 뛰어들면 그 상태도 오래 가지 않고 의외로 빨리 1×4선에 접근하는 경우도 있다. 부동산에서 오르는 호황 국면에 접어들면 평소와 달리 가격 오름세가 시간상으로 대단히 짧은 기간에 오름세를 타서 눈여겨 부동산을 보는 투자자가 아니라면 어리둥절하게 된다. 이 시기가 소위 거품, 상투라는 말이 도는 때다.

이 같은 짧은 시간에 값이 오르면 그 후부터는 부동산 값이 잘 오르지 않는 성질을 갖고 있다. 마치 산불이 다 타 버린 곳에서는 더 탈 것이 없듯 값이 많이 오르면 더 오를 것이 없는 한계점에 이르게 되어 산불이 다른 지역으로 불뚝이 튀는 시점으로 보면 된다는 것이다.

따라서 다른 지역으로 산불이 활활 타게 됨으로 서둘러 다른 지역 부동산을 사는 것이 좋다. 예를 들면 강남에 오름세가 짧은 시기에 진행되면 타이밍상 다음은 강북 지역으로 산불이 옮겨가는 시기이므로 신속히 다른 지역에 투자해야 돈을 벌 수 있다는 것이다.

그림 1×4에 왔을 때는 부동산 가격이 아주 짧은 시간에 가파르게 오른경우다. 1×4와 같은 상황이 와 있으면 부동산은 아주 특별한 사항이 없는 한 더 이상 값이 오르지 않는다.

1×4까지 온 부동산 값을 분석한 김회장은 자신이 소유 반포 재건축 아파트의 경우임을 깨닫고 3년 전 가격에서 90%오른 가격에 남기고 팔았다. 김회장이 1×4각도보다 약간 지나친 것은 그 당시 재건축 아파트 바람이 계속 불고 있는 시점이며 재건축 시장이 계속 성장하고 있어서 가능한 투자법이었다고 설명한다.

김회장이 반포 재건축 아파트를 판 뒤 반포 재건축대상 아파트 값이 100%까지 오른 적이 있었으나 더 이상 오르지 않고 머물다 부동산 안정대책이 발표되면서 서울시 재건축 사업승인 건수가 10%미만으로 내려가 재건축시장이 곧바로 된서리를 맞았다.

부동산 시장에서 “상투다” “천장이다”라는 말이 여기저기 난무하면 부동산은 더 이상 값이 오르지 않는 특징이 있고 더 오르기를 바라는 것은 욕심에 지나지 않는다.

반대로 기본 각도에서 2×1를 향해 하향 각도를 이루는 흐름으로 방향을 틀면 가장 값에 민감한 반응을 보이는 것이 아파트다. 김회장은 그동안 부동산 시장을 눈여겨보면서 여러번 경험하고 나서야 이번에 장기적으로 보유가치가 상대적으로 떨어지는 아파트를 1차적으로 팔았다.

부동산은 좀처럼 비수기도 아닌데 하락세로 돌아서면 오를 때처럼 빠른 시간에 값이 내리는 것이 아니라서 개미들은 여유를 갖고 팔짱을 끼고 있는 것이 보통이라는 것이다. 이같이 사태를 안일하게 보는 개미들은 부동산 투자에서 실패하는 이유라고 김회장은 말한다.

최고점 1×4에서 1×2로 가격이 하락하면 본격적으로 산불이 꺼지는 대세로 보아야 하며 이 각도에 이르면 정부가 부동산 부양책을 실시한다 해도 산불이 다시 타지 않는다. 타야 할 초목이 없기 때문이다.

이어서 또 한단계 2×1과 같이 각도가 하향으로 기울면 부동산 침체가 깊어진 상태를 의미한다. 이쯤 되면 아파트 분양을 보아도 비인기 지역에는 이미 미분양이 소출하고 인기 지역에도 평형에 따라서는 미분양이 속출한다. 게다가 경쟁률이 우려할 정도로 낮아지고 건설회사는 아파트 분양을 기피하고 분양할 때 다양한 고가 경품권을

내걸거나 가격을 하향 조정하여 내놓거나 분양조건을 중도금 무이자로 전액회사가 부담하는 등 고객 중심으로 마케팅 전략이 바뀌는 현상이 두드러진다.

이 시기는 거래가 이뤄지지 않으며 사려는 사람이 거의 없으나 급매물은 짧은 시간에 가장 많이 쌓이고 물건을 구입하려는 사람이 가장 뜸한 시점이다. 마치 내일 전쟁으로 집이 폐허가 될 것처럼 물건 사기를 외면한다. 이 시점에서 ‘바닥을 치고 있다’고 판단하고 김회장은 더 기다리지 않고 부동산을 샀다가 호황기 1×4에 약간 못 미친 상태에 이르렀을 때 팔았다.

부동산 값은 특징이 한번 잠이 빠지면 긴 잠에 들어간다는 사실을 잘 알고 있어 기회비용과 금융비용을 감안해 부동산 불황 기간을 염두에 두고 부동산 값이 바닥세에 와 있음을 알고 있으면서도 부동산 값을 움직이는 정부 정책과 일반 경제동향, 공급과 수요의 불균형움직임을 주시하면서 저금리 틀

이 싸이자 곧바로 사자에 나선다는 것이다.

가격이 짧은 기간에 폭락하면 불황이 빨리 붙어닥친 것이며 그 불황은 오랫동안 지속되는 성질이 있다. 따라서 부동산 값이 일찍 폭락하면 마치 추위가 빨리 찾아와 겨울이 길어지는 것처럼 부동산 값이 그래도 유지하는 경향이 있으므로 미련을 버리고 팔아야 할 부동산은 빨리 처분하는 것이 손해도 덜 보고 금융비용을 줄일 수 있다.

결국 갠의 법칙으로 보면 각도가 올라가거나 또는 각도가 내려갈수록 부동산 값은 짧은 시간 안에 비상식적으로 폭등하거나 폭락해서 그 가격대가 오랫동안 유지하는 성질이 있다.

7. 부자들은 입주 후 가장 많이 오를 때를 안다.

최근 닥터아파트(www.drapt.com)가 서울을 중심으로 아파트 시세를 입주 연도별로 조사한 결과에 따르면 새 아파트 가격은 입주 후 2년까지는 오르다가 다시 하락하는 것으로 나타났다.

부동산 시장은 새 아파트도 3년쯤 되면 많은 사람들이 시설을 교체하고 양도소득세 면제 기간인 3년 거주기간이 지나면서 팔려고 내놓기 때문에 가격이 떨어진다. 부자들은 새 아파트는 입주 후 2년 안에 파는 습관이 있다.

그러니깐 3년 후의 양도소득세에 연연하지 않고 입주하고 싶은 새 아파트를 비싸게 파는 것이다. 그때쯤이라면 아직까지 새 아파트니까 매력이 넘치고 팔려는 사람은 없고 사려는 사람만 있어 좋은 가격에 팔 수 있다.

입주 아파트 중 가장 값이 싼 시기는 대체로 편리성이 감소되고 쾌적성도 상대적으로 떨어질 때이다. 대부분의 투자자들이 가장 궁금하게 생각하는 것이 언제 팔아야 많은 돈을 남길 수 있는지에 관한 것이다. 그래서 제 나름대로 계산을 하여 파는 시기를 결정하지만 후회하는 것을 종종 본다.

후회하지 않는 투자를 하려면 역시 시장 조사를 통계적으로 한 후에 이것을 바탕으로 한 지식을 가지고 사고 팔아야 한다.

8. 청약 통장을 적절히 사용하라

서울 송파구 아시아선수촌 아파트에 사는 한 모(65) 씨는 대학 때부터 자영업을 해온 부자이다. 한 씨는 부동산 투자를 할 때 청약 통장 사용이 다른 사람과는 조금 달랐다. 보통 투자자라면 청약 통장 1순위가 되면 분양 공고가 나는 대로 청약 신청을 해보거나 지역 브랜드를 고려하였을 텐데 한 씨는 그렇게 하지 않았다.

한 씨는 80년대 청약 통장 가입자가 100만 명 이상 되자 부동산 호황기와 불황기로 구분하여 투자방법을 달리하였다. 그는 부동산 경기가 침체기에서 회복기로 돌아오는 때 청약 통장으로 내 집 마련을 포기하고 그 대신 부족한 돈은 대출 받아서 오를 수 있는 지역을 중심으로 아파트를 샀다. 사이클에 따라 이런 방법을 반복하였는데, 아파트 값이 1~2배 이상 올라 돈을 벌었다.

한 씨는 부동산 경기가 호황기로 전환한 시점에는 청약 당첨이 될 것이라는 기대를 버리고 중고 아파트, 개발할 땅을 사고 부동산 경기가 침체기에 해당될 때는 청약 경쟁률이 낮아져 분양하는 아파트 중 반드시 오를 수 있는 입지에 있는 아파트에만 청약을 했고, 당첨됨으로써 큰돈을 벌었다.

한 씨는 지금도 호황기에는 한 지역에서 최저 수 십대 일에서 최고 수백 대 일 정도 되는 분양 시장에서 청약 통장에 목숨을 거는 개미 투자자들을 보면 안타깝다고 말한다.

그 이유를 물어보았더니 부동산 경기는 호황기나 불황기나 3, 4년 정도 지속되는데, 만일 호황기에 청약 통장에만 목숨을 걸고 분양 받으려고 발버둥치다 통장 때문에 호황기를 보내고 나면, 이제부터는 침체기인데 청약 통장이 부동산으로 돈 벌 기회를 막아 버린다는 것이다. 그래서 최 씨는 청약 경쟁률이 낮은 침체기 때에만 청약 통장을 사용한다고 말한다.

청약 통장으로 내집 마련을 꿈꾸는 개미 군단은 분양 받는 것이 빠른 것이 아니라 중고 아파트를 적절한 때에 맞춰 사는 것이 내집 마련의 지름길이라는 사실을 알지 못한다.

실제로 최 씨가 빠른 시일안에 부자가 된것도 3군단처럼 청약 통장에 의존하지 않았고 경기에 맞춰 투자법을 달리했기 때문이다. 사실 청약 통장으로 아파트에 당첨된다 한들 1차 중도금 전에 판다면 최저 1천만 원에서 최고 1억원 정도 프리미엄을 받을 수 있다. 이것도 현 양도 소득세를 계산하면 생

각보다 많은 돈을 번 것이 아니다.

오히려 청약 통장에 기대하지 않고 중고 아파트를 일찍 구입해서 호황기에 올라주면 분양권 당첨으로 얻은 투자자보다 한발 먼저 내집 마련을 하게 되는 경우가 더 많다. 한 씨는 머리를 재빨리 굴려 일찌감치 이러한 점을 파악하고 부동산 시장에 뛰어들었기 때문에 부자가 될 수 있었던 것이다.

9. 투자 회전이 빠른 상품만 사라

부산에 사는 부동산 부자 장모(59) 씨 역시 부동산 투자를 할 때, 시간이 오랫동안 묶이는 종목을 절대 피한다. 장 씨는 박정희 대통령 시절, 오지의 산에 거액을 투자했지만 10년 간 묶여 고생했던 뼈아픈 경험을 겪었기 때문이다. 그 당시 땅 투기로 전국이 몸살을 앓고 있던 때에 묻지마 투자로 이름 없는 오지의 산을 산 것이 화근이었다.

장 씨는 10년 후 구입가의 절반 값에 겨우 팔았는데, 그의 친구들은 서울의 땅을 사거나 공단 개발이 될 땅을 사서 다섯 배, 아니 열 배 정도 차익을 남기고 팔았을 뿐 아니라 이런 방식을 대여섯 번 되풀이하면서 거액의 돈을 줍다시피 하고 있었다. 그 일로 장 씨는 오히려 오랜 기간 동안 투자했지만, 그 투자액의 반 값만 건졌으니 얼마나 잘못된 투자를 했던가 하고 깨달았던 것이다.

그 후 장씨는 서울의 강남권을 중심으로 주거·상업용 땅만을 사들이기 시작했고, 그 결과 빠른 시간 안에 두세 배의 땅 투기가 이뤄져 재미를 보았다. 장 씨는 약간 돈이 안 되더라도 투자할 때 자금회전이 빨리 이뤄지는 아파트 쪽으로 눈을 돌려 돈을 눈덩이처럼 굴려 키워나갔다.

재작년 아파트 값이 오르면서 투자 붐을 타고 있을 때 차 모(55) 씨는 강원도 산골에 있는 보호림 임야 2만평을 샀고 전라도의 무인도 섬을 구입한 지 7년째인데 수년 전부터 헐값에 팔려고 내놓았지만 아무도 쳐다보지 않는다면 어떻게 하면 좋을지 상담해 왔다.

나는 차 씨에게 아파트가 오른 뒤 상가, 땅으로 불똥이 튈 수 있으므로 그때까지 기다리되, 그 땅들을 땅만 전문으로 하는 공인중개사 사무소에 내놓고, 평당 값 이상은 얼마에 팔든 인정해 줄 테니 팔아달라 부탁하면 팔 수 있을

지도 모르기 때문에 제의해 보라고 조언했다.

2003년 1월 중순 차 씨는 내가 말한 대로 물건을 중개사무소 여러 곳에 내놓아 구입 가격에서 5분의 1가격을 뺀 가격에 강원도 임야만 되팔았다고 고맙다는 인사를 해왔다. 이런 일은 비단 장 씨나 차 씨만 겪고 있는 문제가 아니다. 전국의 수많은 땅 투자자들 대부분이 겪고 있는 고통이 아닐까

10. 위험 요소를 기꺼이 받아들여라

부자들의 습관 중 가장 큰 장점은 사전에 위험을 알고 대처하는 습관이 몸에 배어 있어서 부를 창출할 기회를 잡지만, 대부분의 보통 사람들은 습관적으로 위험에 대처하는 능력이 없어 돈 벌 기회를 상실한다는 것이다.

부자들은 투자대상을 선택할 때 꼭 위험 요소를 자신의 프로그램에 포함시키고 위험 방지에 관한 방안을 수립한 후 첫 삽을 뜨는 습관이 있다. 부자들은 위험에 대처하는 방안을 공부하고 투자에 나서기 때문에 일반적으로 위험이 일어나지 않는다. 하지만 가난한 자의 투자 법은 유행과 유행, 그리고 운명으로 돌리는 데 익숙해 있어 위험 앞에서 대처를 못한 채 속수무책으로 당하고 있다.

D 재건축 아파트에 K씨와 L씨가 비슷한 시기에 투자했다. 서울의 재건축이 한참 주가를 오르고 있을 때 정부는 투기의 주범이 재건축 아파트라고 규정하고 이를 규제할 방안을 찾고 있었다. 이때 재건축 규제 움직임이 기사화됐다.

이를 느낀 K씨는 만사를 제쳐놓고 재건축 아파트를 파는 데 노력했다. 해약에 대비해 중도금도 빨리 받는 조건으로 계약했다. 중도금 받은 지 1주일쯤 지나자 정부는 부동산 투기대책 중 재건축 아파트 ‘선시공 후분양’ 등 규제 강화를 발표했다.

그 결과 재건축 아파트 시장이 썰렁하게 얼어붙기 시작했다. 그래서 K씨는 위험한 시기를 피했고 L씨는 정부의 발표도 남의 일처럼 여기고 태연하게 손놓고 있다가 재건축 시장이 얼어붙었다는 보도를 보고 시장에 팔려고 내놓았으나 아무도 사겠다는 투자자가 없으며 울먹였다. 설상가상으로 안전진단에서도 불합격 진단을 받아 값이 더 떨어져 대출받아 샀는데 큰일이 생겼

다고 하소연한다.

최근에는 현 정부가 행정수도를 충청도로 옮기겠다고 공약하자 행정수도 후보지 가능성이 짙다고 판단되는 지역들의 땅값이 대통령 당선 전보다 당선 후에 지역에 따라 1~2배까지 올랐다.

소위 3군단들이 몰려 땅값을 이렇게 올려 놓았는데, 그들은 신문의 후보 예정지 보도 하나만을 믿고 거액을 투자하거나 중개사무소의 그럴듯한 브리핑만 믿고 거액을 투자하기 때문에 이런 일이 일어났다.

하지만 부자들은 아직 행정수도로 확정되지 않는 상황에서는 리스크 발생률이 거의 90%에 다다르기 때문에 정확한 고급 정보가 없이는 투자하지 않는다.

11. 동시에 사고 팔 때의 적절한 조건

지역적으로 동일권에 속한 지역이나 동일권은 아니지만 부동산 시세가 항상 함께 가는 지역이라면 동시에 팔고 살때는 시세차가 거의 없어 집 값이 오르고 내리는 차이가 발생하지 않아 괜찮다. 따라서 이런 지역에 가격 차이가 없이 오를 때도 내릴 때도 거의 똑같은 비율로 부동산 값이 움직이면 동시에 사고 파는 적절한 조건이 된다.

하지만 지역적 특징을 안일하게 과거의 통계만 믿고 있다가 실질적으로 현장의 급격한 변화와 부동산 값의 변화를 읽지 못할 경우, 자칫 고정관념이란 함정에 빠져 낭패를 당할 수도 있다. 예를 들어 단독 주택 지역이 대대적인 재개발로 과거의 지역이 현재의 지역과 너무나 큰 변화된 지역은 과거의 지역 개념으로 부동산 값과 지역 사이클로 보면 재산적 손실을 가져온다.

고정관념에 치우치지 말고 직접 사고자 하는 부동산 현장을 상세하게 답사한 후 동시에 파는데 시세차가 생길 수 있는지 여부를 분석, 검토하고 난 후 결정하는 합리적 행동이 필요하다. 그리고 매매값 동향이 같은 지역이라도 동시에 사고 팔 때는 부동산 경기를 감안하는 것이 매우 중요하다.

부동산 경기가 좋아 부동산이 오름세를 타고 있을 때는 먼저 내가 살 집을 먼저 계약해 놓은 후 자신의 집을 파는 형식이 가장 좋다. 그런데 우리 주위

에는 먼저 내집을 팔고 내가 살집을 뒤에 산다면 며칠 사이지만 가격이 수천만 원 정도 올라서 손해를 보지 않아도 될 텐데 전략을 잘못 세워 손해를 보는 경우가 많은 것 같다.

어떤 사람은 “그럼 계약금도 없는데 내집을 먼저 팔아야 계약금을 마련해 집을 사지요.” 이렇게 반문할 수도 있겠지만 그런 문제는 부차적인 일이다. 반면 부동산 경기가 하락세를 탈 때는 먼저 집을 팔고서 내림세를 지켜보다가 내 집을 사는 방법을 모색하면 된다. 이것도 자칫 살아야 할 집을 먼저 사고 팔아야 할 집을 뒤에 팔아 손해를 보는 경우가 의외로 많은데 이 점을 아주 유의해야 한다.

어떤 개미 투자자는 내집이 없을까 걱정이 되어 손해를 보더라도 살 집을 먼저 산 후 내집을 판다는 생각을 갖고 있는데 이것은 잘못된 투자 마인드라고 할 수 있다.

송파구 잠실동에 사는 양모(58) 씨는 가격이 오르고 있을 때 사전에 미리 빠르고 치밀하게 시장 조사를 마치고 계약할 대상 부동산을 계약한 후 자신의 부동산을 파는 절차를 밟거나 동시에 가족이나 대리인을 시켜 계약하는 방법을 썼다고 한다.

특히 부동산 투자로 큰돈을 번 사람들은 부동산 값이 오르거나 내릴 때는 값을 타협하기가 쉽지 않으므로 사고 싶은 부동산 현장에 대리인을 급파하여 원격 조정하고 자신의 부동산은 직접 값을 조정하여 동시에 계약을 성사시킨다. 그래서 시차와 시세차를 없앤다.

최근 아파트 가격이 오르거나 내릴 때를 보면 단위가 보통 1천~2천만원인 점을 감안하면 팔겠다고 약속했다가 안 판다며 등을 돌리는 흔한 상황에서는 부자들처럼 주도 면밀한 노하우를 갖고 부동산 시장에 뛰어들어야 손해를 보지 않는다.

12. 팔고 상당 기간 지난 후 살때의 적절한 조건

하루가 다르게 값이 오르는 추세라면 제일 먼저 다른 사람의 부동산을 산 후 나의 부동산을 파는 것이 수백, 수천만 원의이익을 챙길 수 있다. 이 때는 될 수 있으면 계약금을 적게 받아두는 것이 상책이다. 만약 마음에 드는

부동산을 고르지 못했을 때나 , 또는 부동산 시장의 흐름을 일시적으로 잘못 판단해 해약할 경우도 염두에 두어야 하기 때문이다. 해약을 할 경우 파는 사람은 계약금의 배를 손해배상을 해야 하기 때문에 만일의 경우를 생각하여 계약금을 적게 받아야 한다.

반면 부동산 값이 내릴 때는 내가 가진 부동산을 먼저 팔고 다른 사람의 부동산을 나중에 사는 것이 유리하다. 부동산 값이 내리면 하루가 다르게 수천만 원도 적다며 내려가기 때문에 내가 가진 부동산을 먼저 팔되 해약할 경우를 대비하여 계약금을 통상적인 금액보다 많이 받고 중도금을 될 수 있으면 빠르게 잡고 잔금은 길게 잡아 사려는 부동산을 최대한 늦춰 구입하는 것이 최고의 재테크 방법이다.

또한 부동산이 하락할 때 사는 사람이 해약을 하지 못하도록 하기 위해서는 중도금을 통상적인 거래 날짜보다 빨리 잡는 것이 좋다.

일반적으로 내 부동산을 팔고 상당한 기간 동안 지켜보다 사려면 부동산 시장 가격 조건이 호황기를 지나 불황기로 전환된 시점에서 1년 6개월 정도는 지난 뒤에 받을 컷다는 소리가 여기저기에서 들릴 때 부동산을 구입하는 것이 가장 좋다.

부동산 경기가 앞이 안 보이는 경우는 특별한 문제가 없는 한 사고 팔고를 안 하는 것이 상책이다. 부동산 흐름이 평상심으로 돌아가 있으면 부동산으로 돈을 벌기가 쉽지 않으므로 “기다리는 자는 복이 있다”는 말처럼 기다리면서 준비하는 것이 좋다.

가끔 하락기 초에 집을 팔고 전세에 들어가는 경우를 본다. 이 같은 전략을 세운 데에는 이제부터 부동산 경기가 불황기에 접어들어 한참 진행될 것이라는 예상을 하고 옮긴 경우도 있겠지만, 대개의 경우 개미 투자자가 전세 기간과 연관된 타이밍을 못 맞추었거나 초심의 마음이 식어 부동산에 관심이 없는 상태의 모습이다. 그러나 부동산에 잠시 관심을 안 가진 사이에 집 값이 올라 나중에 다시 집 사려 할 때 비싸게 사는 경우도 적지 않으니 늘 시장을 관찰하는 자세가 필요하다.

또 비싸다는 이유로 집 사는 것을 몇 년 후로 미루고 전세를 계속 살 경우 잘못하면 평생 전세에서 못 벗어나는 이웃들도 종종 눈에 띈다.

내 집을 팔고 상당 기간 지나서 다시 살 계획을 세웠다면 수시로 공인중개사 사무소를 방문하여 시장 흐름을 문의하고 동향 파악을 게을리하면 안 된다. 만약 내 집을 판 다음 잠시 기다렸다가 살 경우라면 부동산 경기가 회복기에 있을 때 사면 안 된다.

이것은 아주 당연한 이치인데도 회복기에 집을 팔고 1, 2년 지난 후 집을 사려는 계획을 갖고 있는 개미 군단들을 볼 수 있다. 이는 부동산 값이 한 단계씩 뛰어오른다는 것을 모르는 사람들이다.

13. 지하철 노선 개발시 최적의 타이밍 잡는 법

지하철 새 노선 개발은 보통 노선 발표, 착공, 준공 3단계로 나뉘는데, 각 단계에 걸쳐 개발될 주변의 부동산이 오른다. 부동산 투자에는 단기와 장기 투자를 할 수 있는데, 지하철 노선 개발시에는 장기 투자를 하는 것이 바람직하다.

여기서 말하는 장기투자란 지하철 새 노선 발표에서부터 완공되는 기간이다. 물론 노선의 길이와 통과 지역의 공사 난이도에 따라 기간이 다르기 때문에 투자 기간 또한 예측하기가 매우 어렵지만, 지금까지 했던 지하철 공사 기간을 보면 대략 5년 정도의 시간이 들었다.

이런 공사 기간을 염두에 두고 단기 투자에 주력할지, 장기 투자를 해야 할 것인지, 또는 지역·종목별로 투자 전략을 차별화해야 큰 돈을 벌수 있다. 물론 지역에 따라 오르는 폭이 다르게 나타나지만, 대체로 노선 발표와 준공 시점에서 가장 많이 오른다. 특히 지하철 준공시 임대료와 매매값이 큰 폭으로 오르게 된다. 부동산 값이 변화무쌍하지만 발표되고 완공되기 까지 그 기간이 길기 때문에 이 점을 고려해야 한다.

부동산 중에서도 아파트는 역세권에 속한 지역인지 아닌지에 따라 가격이 다르기 때문에 반드시 역세권에 속한 것인지 확인한 후 투자여부를 결정하는 것이 좋다. 특히 상가 같은 부동산은 공사 기간중에는 장사가 거의 안 되고, 그 결과 상가 임차인들은 상가주에게 임대료 인하를 요구하게 된다. 물론 임대료를 내려주는 것이 대부분인데, 돈이 없는데 무리해서 투자하려는 사람들이 상가를 살 경우, 이점을 고려해야 한다.

앞에서 잠깐 말했지만, 장기 투자를 하라는 이유가 여기에 있다. 지하철 노선이 새로 발표되면 주변 부동산은 일제히 오르는데, 오르는 기간은 대체로 몇 개월에 걸쳐 상승된 가격이 반영되고, 값이 반영된 이후에는 아무리 시간이 흘러도 다시 오르지 않는다. 따라서 지하철이 착공되기까지 걸리는 기간이 길어서 묻지마 투자를 했다가는 큰 코 다친다. 시간이 많이 소요되므로 금융 비용이 많이 드는 데다가 결국 막대한 금융 부담을 안게 되고, 그 결과 비싸게 주고 산 부동산을 헐값에 팔아야 하는 상황을 만들기 때문이다.

지하철 착공이 시작되어도 착공 시기 때 오른 부동산 값이 시간이 흐르는 동안 상승폭이 미미하므로 돈이 필요한 투자자라면 이미 오른 부동산 값이 계속 유지될 때 파는 것이 현명하다. 만약 살 사람은 금융 부담을 확실히 줄일 수 있는 시기인 완공 4~5개월 전에 사라. 발표 후 가격이 반영된 부동산을 살 경우에는 착공되기 수 개월전에 조금 싼값에 살 수 있다.

14. 아파트 분양권 매매시 최적의 타이밍 잡는 법

아파트 분양권은 소액 투자가 가능하며, 환금성이 뛰어나고 오르는 폭 또한 높아 부동산 투자자들 사이에서 가장 매력적인 투자 수단으로 꼽히고 있다. 그러나 때에 따라서는 아파트 분양권이 애물단지로 전락할 수 있다.

아파트 분양권은 보통 일반 아파트·재건축 아파트·재개발 아파트·직장조합 아파트·지역조합 아파트·주상복합 아파트·오피스텔 아파트·택지개발 아파트 분양권 등으로 나뉜다. 이들 분양권은 제 나름대로의 특징을 가지고 있어서 사고 파는 데 딱 적당한 타이밍이 각기 다르다.

가장 많이 거래되고 있는 아파트 분양권으로는 재개발 아파트·재건축 아파트·주상복합 아파트·지역조합 아파트 분양권이 있다. 특히 재건축 아파트 분양권은 조합 아파트 분양권과 일반 분양권이 있다. 조합 아파트 분양권은 로열층을 배정받아 좋지만, 그 대신 일반 분양권에 비해 초기에 드는 비용 부담이 큰 것이 단점이다. 초기에 많은 자금이 물려 있으면 금융 부담이 크기 때문에 일반 투자자들 중에는 손해를 보는 시기에 다시 되파는 경우가 생긴다. 따라서 돈이 별로 없는 투자자라면 초기 부담이 적은 일반 분양권을 사들이는 것이 유리하다.

재건축 아파트 조합원 분양권은 이주비를 공제한 금액으로 중고 아파트 한

채를 사는 것과 비슷하여 초기에 거액이 들지만, 조합 아파트 중 일반 분양 아파트는 계약금 10~20%와 프리미엄을 사기 때문에 일반 분양권을 구입하는 것이 자금 부담을 덜 받는다.

재건축 아파트처럼 재개발 아파트 조합원 분양권이 재개발 일반 분양권보다 초기 부담이 크다는 단점이 있다. 재건축 조합 분양권과 재개발 조합 분양권을 비교해 보면, 초기 자금이 덜 들어가는 재개발 조합 분양권을 택하는 것이 유리하다.

그밖에 지역조합 아파트·오피스텔 아파트·주상복합 아파트 분양권은 일반 아파트 분양권처럼 초기 부담은 적으나 투자가치가 재개발 아파트·재건축 아파트·신축 아파트 분양권에 비해 떨어지는 특징이 있다.

지난해 정부는 투기과열지구와 비투기 과열지구로 지정해 놓았고, 오는 7월부터 투기과열지구 안에서는 분양권 전매를 전면 금지한다는 조항을 내세웠다. 이로 인해 분양권 시장에는 비투기 지역을 중심으로 분양권 거래가 이뤄지고 있고 투기과열지구에는 1년이 안 된 분양권이 음성적으로 거래가 이뤄지고 있다.

앞으로 부동산에도 불황기가 닥쳐오면 비투기 과열지구에서 산 분양권은 투자 손실이 예상되고 애물단지가 될 수도 있을 것이다. 하지만 투기과열지구에서 분양한 분양권을 산 투자자라면 비투기과열 지구 분양권에 비해 투자 가치를 발휘할 것이 예상되므로 현 상황만 보지 말고 미래가치를 보고 투자하는 한 차원 높은 눈과 머리를 가져야 할 것이다.

위와 같이 아파트 분양권마다 장·단점이 있으므로 첫 투자 때부터 단추를 잘 채워야 한다. 아파트는 계약금을 낸 후 시공 회사에 보통 7~8회 정도 나눠 잔금을 지불한다. 보통 정상적으로 아파트 건설 기간이 2년 6개월~3년 정도이다. 긴 시간 동안 돈을 투자해 놓고도 때를 잘 못 맞춰 손해를 보는 투자자들이 있다.

손해를 보지 않으려면 현재의 부동산 투자 시점만 생각하지 말고 팔 때의 부동산 경기도 미래 내다보아 때를 잘 맞춰 사라.

15. 재건축 아파트 개발시 최적의 타이밍 잡는 법

재건축 대상 아파트는 작년까지 부동산 상품 중 최고였다. 그래서 재건축대상 아파트가 아파트 값을 주도했고 전체 부동산 값을 올려놓는 일등 공신 역할을 하였다.

일반적으로 5층 재건축 아파트 단지들의 대부분이 지역적으로 명당에 해당하는 자리인데다 최신 공법에 의해 재건축되는 건물이기 때문에 인기가 치솟았다. 게다가 수십 대 일의 청약 경쟁률로 아파트 당첨이 쉽지 않아 투자자들이 안정적인 방법으로 재건축대상 아파트를 사들이면서 부동산 값을 이끌어 나간 것이다.

정부가 재건축 아파트를 부동산 값을 올리는 주범이라 규정하고 재건축 규제를 강화하자 재건축 아파트 값이 하락하게 되었고 거래량도 작년에 비해 톱 떨어졌다.

하지만 재건축 아파트는 지역적으로 우수한 곳에 자리잡고 있고, 도시에서 주택·택지난이 심화되는 한 그 문제를 해결할 수 있는 최선의 방법으로 대두되고 있다. 따라서 정부도 적절한 시기에 강화된 규제들을 풀 것이다. 투자자들은 이 점을 감안하여 미리 대처하려는 노력을 해야 할 것이다.

재건축이 되는 경우는, 지은 지 20년이 넘었고 시설이 너무 낡아 F등급으로 판정받거나, 또 20년이 안 되었지만 낡거나 무너질 염려가 있어 전 주민이 이사를 가야 하는 상황이 벌어질 때이다. 특히 재건축 아파트 중 5층 아파트가 가장 돈이 된다. 그 다음으로 보통 서울 지역 10~12층 중층 아파트가 재건축 아파트로 뜨고 있으나, 재건축시 조합원 부담이 큰 점이 문제이다.

이런 조건을 갖춘 아파트에 재건축을 시행하기 위해 재건축 추진위원회가 결성된 직후가 가장 사기 좋은 타이밍이다. 따라서 5층 아파트에 재건축 조건까지 갖추고 있고

추진위원회 구성을 위한 움직임이 가시화될 때 구입하라.

추진위원회가 구성된 뒤에는 주민 동의를 받는데, 일반적으로 재건축 동의는 특별한 사항이 있지 않는 한 쉽게 얻는다. 추진위원회가 구성되면 아파트 값이 올라가서 주민들에게도 이익이 되기 때문이다.

재건축 추진위원회 준비 단계에서 사고 나면 기대 심리로 상당히 값이 많이 오르기 때문에 좋지만, 한 가지 단점이 있다. 사업이 승인될 때까지 기간이

길어서 자금 압박을 받는 투자자라면 힘들어 진다.

하지만 장기 투자로 승부를 건 투자자라면 재건축이 추진될 때 사는 것이 최적의 타이밍을 잡았다고 볼 수 있다. 이 시점에는 단기투자든, 장기 투자든 간에 단지 안에서 가장 작은 평수를 사서 초기 투자 부담으로부터 자유로워지는 것이 가장 좋다.

그 후 어느 정도 재건축이 단계별로 추진되면 그 단지에서 가장 유리한 평수로 말을 바꿔 타거나 혹은 사업 승인 직후 조합원 능력에 따라 새로 건설하는 평수 중 선택권을 주면 그 주변에서 가장 인기있는 평수를 선택하는 것을 잊어서는 안 된다.

지금까지 자신의 자금 사정에 묶여 큰돈이 되는 평수를 선택하지 못해 보다 많은 돈을 벌 기회를 놓친 개미 투자자들을 무수히 많이 보았다. 평수 선택권이 주어질 때가 재산을 불릴 수 있는 가장 좋은 때이므로 현재 자신의 자금 능력만 지나치게 생각하지 말고, 파는 것을 전제로 하여 평수를 선택하는 것이 현명하다.

재건축 후 입주하려는 조합원들의 대다수가 투자하려는 생각을 하지 않고 자신의 상황에 맞는 평수를 선택하려는데 이는 들어오는 돈을 발로 내차버리는 격이다. 추진위원회가 조합으로 인가를 받고 시공사가 선정되면, 개발 단계별로 볼 때 가장 높은 폭으로 가격이 오른다. 이 시점에서 단기 투자로 산 투자자는 파는 것이 유리하다. 왜냐하면 그 후부터는 상당기간 값이 안 오르는 경향이 있어 투자금액만 묶이는 결과를 가져오기 때문이다.

또한 살 사람은 아파트 안전진단이 통과된 시점에서 사는 것이 좋다. 안전진단이 통과되면 그 동안 담보상태에 있던 재건축이 빠르게 진행되어서 금융 부담도 적고, 부동산 값의 상승폭이 더해져서 다음 단계에서도 오르기 때문이다.

사업 시행 인가부터 관리 처분 계획 단계에 이르기까지는 조합원 분담금이 확정되기 때문에 부동산 값이 소폭 오름세로 반영된다. 이 시기에 어떤 재건축 아파트는 분담금 문제로 인해 이주한 상태라도 더 이상 공사가 진행되지 않아서 결국 조합원이 분열되고 시공 회사를 불신하는 움직임도 있을 때라 부동산 값이 담보상태로 가거나 하락하는 경우도 종종 있으니 이 점도 고려하여 사고 파는 타이밍을 잡는 것이 좋다.

그 이후로부터는 특수한 경우를 제외하고는 사이클에 따라 강보합세나 약보합세를 유지하는 경향이 있는데, 3차 최적의 팔 타이밍을 바로 이때로 잡는 것이 유리하다.

부동산 값은 중도금 지불 기간 동안 부동산 경기에 따라 다소 차이는 나지만 통상적으로 보합세를 유지하는 경향이 있어 시간적으로 손실을 가져오게 마련이어서 사는 쪽 입장에서는 적절한 타이밍이 아니다. 반대로 부동산 경기가 호황일 때는 대체할 부동산이 별로 없다면 중도금 지불 기간이 길더라도 강보합세를 나타내므로 투자하지 않는 사람보다는 낫다.

단기 투자를 하고 있는 투자자라면 마지막으로 중도금 지불 시점에서 사는 것이 최적의 타이밍을 잡았다고 할 수 있다. 반대로 장기 투자를 하고 있는 팔 사람은 새 아파트에 입주한 후 6개월 시점에서 파는 것이 아주 적절한 타이밍이 된다. 단, 부동산 경기가 침체기가 아닐 때 타이밍을 잡아야 낭패를 보지 않는다.

16. 재개발 아파트 매매시 최적의 타이밍 잡는 법

재개발 아파트를 사로 팔 때 가장 적절한 시기는 부동산 개발 원리로 보면 거의 비슷한 입장이지만, 약간씩 개발 절차가 다르므로 타이밍 또한 다르게 적용해야 할 것이다.

재개발 아파트 추진위원회가 결성되는 시점에서 살 타이밍을 잡으려면, 재개발 추진지역이 정말 낙후되어 더 이상 방치해 두었다간 집들이 허물어지는 사태까지 올 수 있는 때가 바로 적기이다. 하지만 아직 재개발을 하기에 집 상태가 양호하다면 추진위원회 결성시점에서 사는 것은 잘못된 투자방법이다.

왜냐하면 재개발하기에 주택 상태가 양호하다는 판단을 관계당국이 결정할 가능성이 높고 그렇게 되면 사실상 재개발되는 것이 늦어지고 가격도 재개발 추진위원회 결성으로 일시적으로 오르더라도 다시 제자리로 돌아가기 때문이다.

보다 구체적으로 말하면 재개발 지역은 재개발을 하지 않으면 안 될 만큼

주거환경이 열악해야 하고 주민의 동의율이 80%이상 되어야 하는 등 까다로운 조건들이 많다. 때문에 서울을 비롯한 대도시에서는 재개발이 잘 안 되고, 지지부진 시간만 끌고 있는 이유가 바로 여기에서 기인하는 것이다.

만약 재개발 사업이 진척되지 않고 시간만 끌게 되면 그 동안 투자한 금융비용과 기회비용이 문제로 대두되어 재테크를 가로막는 역효과가 나는 경우가 많다.

재개발 추진위원회가 2단계 기본 계획을 수립, 관할 관청에 제출하여 재개발이 합당하다는 결정이 내려지면 구역이 지정된다. 재개발 아파트는 이때부터 상당히 큰 폭으로 오른다. 그래서 사는 사람에게 있어서 적기는 바로 구역 지정 전이다. 그런데 이 시기에는 우선 수많은 정보 중에서 알짜배기 정보를 골라 투자해야 성공할 수 있다.

예를 들면, 정확한 정보는 시·구청 주택과 재개발 팀을 통해야 가능하다. 정확한 정보를 입수하여 구역 지정이 임박했을 즈음에 사면 최고의 투자 효율성을 가지지만, 한 가지 단점으로는 그 동안 부동산 값이 약간 또는 보통 수준 이상 오른 상태라는 것이다.

만약 사는 사람이 조금 욕심을 내어 심하게 훼손된 불량주택지를 골라 주민 동의율을 정확히 파악하여 소신껏 투자한다면, 시간은 약간 지연되더라도 안정적으로 또 확실하게 큰 돈을 벌어들일 수 있는 최적의 투자시점이다. 그러나 주변의 이야기만 듣거나 공인중개사의 말만 믿고 재개발 추진 상태에서 샀다가 낭패를 보는 경우가 있다. 왜냐하면 재개발이 되려면 주민의 뜻만으로 되는 것이 아니라, 당국으로부터 인가를 받아야 되는 것이기 때문이다. 따라서 재개발이 반드시 될 것이라는 구역을 볼 줄 아는 안목을 가지고 투자해야 한다.

재개발 아파트 개발 단계는 보통 사업준비, 구역 지정, 사업 시행, 사업 완료, 이 4단계로 나뉜다. 단계별로 네 번에 걸쳐 부동산 값이 많이 치솟는다. 재개발의 첫 관문인 구역 지정이 확정되면 개발 단계별로 볼 때 가장 높은 폭으로 부동산 값이 오른 뒤, 사업 시행 단계에서는 구역 지역 단계에서 오른 부동산 값에서 1천~3천만 원선까지 더 뛰어오르고, 마지막 단계인 관리처분인가 시점에서도 사업시행 단계와 비슷한 폭으로 오르는 특징이 있다.

사업 시행 단계에서, 25평이나 33평을 가지고 있는 조합원이라면 재테크를

하는 측면에서 40평 대를 받을 수 있도록 재개발 지역 안의 나대지(담이나 건물이 없는 빈 대지)를 더 확보하는 것이 큰돈을 벌 수 있다. 보다 큰 평수를 받으려는 시기를 구역 지정 전후에 하면 자금이 오랫동안 묶이므로 사업 시행 인가 후 이주 단계에서 시도하는 것이 적기이다. 돈이 묶이지 않으면서 투자를 극대화하려면 구역 지정 직전에 사는 것이 최적의 타이밍이 된다. 만약 투자자가 이 기회를 놓쳤다면 사업 시행이 임박한 시점에서 투자하는 것이 좋다.

그러나 돈이 여의치 않는 경우에는 관리 처분 계획이 세워져 있는 시점에서 사는 것이 좋다. 그 이유는 관리 처분이 조합에서 계획한 것과 엇비슷한 수준으로 확정되는데다가 이 시기에 이주비가 나오고 집이 철거되어 한 차례 더 부동산 값이 오르기 때문이다.

팔 때 1차 최적의 타이밍은 재개발이 많은 어려움을 안고 구역지정이 된 곳이라면, 계절적으로 성수기이고 구역 지정 후 6개월쯤 되는 시기를 팔 때로 생각하고 행동에 옮기는 것도 고려해 볼 만하다. 이시기는 많이 오른 시점이며 앞으로 개발 기간이 길어 금융 비용과 금융 기회를 갖는데도 도움이 된다.

그리고 다음 단계는 상승률이 크지 않는 점도 하나의 이유가 된다. 자금의 여유가 있는 투자자는 금융 이자보다 높기 때문에 관리 처분되어 이주비를 받고 철거가 3분의 2이상 될 시점에서 파는 것이 2차 최적의 타이밍이다. 3차 타이밍은 새 아파트가 준공되어 입주 후 6개월 시점까지가 가장 좋은 시기이다.

재개발 아파트를 사는 데 있어서 가장 최적의 타이밍은 일반 아파트 분양권처럼 입주 전에 사야 하는데, 이 경우에는 반드시 부동산 경기와 관련하여 결정을 내려야 한다. 부동산 경기가 좋으면 입주를 앞둔 새 아파트는 4~5개월 전에 미리 사고 부동산 경기가 침체기 일때는 입주 시기 3개월쯤 임박해서 사는 것이 유리하다.

17. 상가 개발시 최적의 타이밍 잡는 법

일반적으로 상가는 보통 사람들이 거래를 잘 안 하는 부동산이기 때문에 주택보다 친숙한 상품은 아니다. 그래서 상가를 제대로 알고 있는 사람도 그만

큼 적다. 따라서 보통 투자자들에게 생소한 만큼 최적의 사고 파는 타이밍을 알기가 매우 어렵다. 그렇기 때문에 상가에 투자할 때는 신경을 두 배로 많이 써야 할 것이다.

상가는 근린 상가, 아파트 단지 내 상가, 단독 주택 상가, 대형 상가, 대형 쇼핑몰, 재래시장 내 상가, 로드 상가, 택지 개발구역 상가 등이 있다. 이처럼 상가의 종류또한 많아서 사고 파는 타이밍이 다르게 나타난다. 따라서 상가 특성에 들어맞는 방법으로 접근해야 성공할 수 있다.

상가 개발은 보통 대규모와 소규모로 나눌 수 있는데, 먼저 대규모 상가는 분양 공고를 하여 투자자를 모집한다. 수익성이 높을 경우에는 경쟁률이 상당히 높고 분양권 프리미엄도 높게 형성된다.

이 경우에는 분양 초기 열기가 있을 때 프리미엄이 높지, 어느 정도 시간이 지나면 프리미엄이 다소 떨어진 가운데 거래가 이뤄지며 사자는 분위기도 점점 잦아드는 경향이 있다. 따라서 입주해서 장사를 하려는 투자자가 아니라면 이 시기를 파는 시점으로 잡는 것이 좋다.

대규모 상가는 보편적으로 좋은 입지에 세워지지만 무턱대고 다 좋은 것이 아니다. 아무리 황금 입지에 세워지는 상가라도 우열이 있게 마련이므로 상가를 고르는 데 있어서 상가 전문가의 조언이 필요하다. 대형 상가 분양은 대체로 투자 목적을 가지고 있는 사람들이 달려들기 때문에 알맞은 때에 되 파는 경우가 허다하다. 그 때가 바로 가장 팔기 좋은 타이밍이기 때문이다.

한편, 장사 목적으로 투자하는 것이라면 너무 성급하게 사려고 하지 말고 냉철한 판단력과 정확한 데이터를 가지고 기다리는 노력이 필요하다. 그래야만 자신이 원하는 상가를 살 수 있기 때문이다.

단지 내 상가 또한 보통 신문 광고를 통해 분양을 하는 경우가 많다. 분양받은 직후에는 기대 심리가 대단히 높아 프리미엄이 높게 붙어 다니므로 이때에는 구입하지 않는 것이 좋다. 하지만 팔 사람이라면 수요자가 몰려올 때이므로 이때 파는 것이 가장 유리하다.

만일 이 시기를 놓친 사람은 최소한 당초 강세보다 약간 하락세를 나타낼지라도 파는 것이 차선책이며 만일 이 시기도 놓친다면 최소한 입점 전에는 팔아야 손해를 덜 본다. 또한 팔려는 사람은 중도금이 진행되는 가운데 프리

미업의 흐름이 약세로 가고 있는지 강세로 가고 있는지 주시해 보다가 수요가 많은 시점인 임대 놓을 때를 맞춰서 팔아라.

한편 사려는 사람은, 가장 안정적으로 구입하고 싶다면 상가가 업종별로 들어와 장사를 하고 있는 6개월에서 1년 안에 상권이 어떻게 이뤄지는지 분석, 검토해 보고 나서 업종이 골고루 들어오고 장사가 잘 되는 것을 본 후에 사는 것이 좋다.

하지만 상가 개점 초기부터 상가가 다 들어오지 않고 비어 있으며, 업종이 요즘 유행하는 업종 중심으로 편중되어 있는 상가라면 분양 초기의 프리미엄보다 훨씬 싸게 거래되어도 절대 사면 안 된다.

상가가 다른 부동산과 좀 다른 것은, 장사가 잘 되어야 상가 가격이 오르고 반대로 장사가 안 되면 상가 가격이 내려가 살 사람이 없다는 것이다. 또 상가를 사고 팔 때 최적의 타이밍은 부동산 경기와도 밀접한 관계를 가지고 있으므로 큰 테두리에서 이 점을 감안하여 잡는 전문지식이 필요하다.

일반적으로 부동산 침체기에는 상가 개발 과정에서 부동산 호황기보다 수요가 실수요자 중심에서 머무는 특징이 강하며 프리미엄도 실수요자 위주로 흐르기 때문에 투기세력이 발붙일 수 없는 프리미엄이 형성된다. 바로 이 시기에 상가를 사는 것이 최적의 구입 타이밍을 맞추었다고 보아야 하며, 상가 개발시 단계별 사는 시점이 가장 싼 단계에 사는 것이 유리하다. 반대로 유리하게 팔려고 한다면 저금리 시대에는 불경기를 꼭 참고 견디어 부동산 호황기에 파는 전략이 필요하다.

사실 저금리 상태의 대출 이자는 1,2년을 합쳐도 호황기에 오르는 상가 부동산이 더 유리하기 때문에 미래가치로 보아 인내하는 수밖에 없다. 하지만 이 경우에는 장사가 잘 될 것이 명백하게 입증된 경우에만 해당하는 투자 전략임을 명심하라.

대체로 상가 개발에 의한 상가 분양권은 부동산 호황기에는 대형 상가, 대규모 쇼핑몰이 인기가 있어서 사자는 세가 강해 투자가치가 뛰어나지만, 불황기에는 정반대로 사자는 요구가 아주 약해 리스크가 크고 불리한 요소가 많다. 따라서 여러 곳에서 불황의 조짐이 나타나면 지체 없이 대형 쇼핑 상가는 팔아버리는 것이 좋다.

한편 부동산 침체기가 오랫동안 지속되면 소규모 상가 분양권을 잡는 것이 재산 증식에 도움이 된다. 이때는 많은 투자자들이 눈여겨 보지 않아 경쟁률이 낮거나 수의계약의 기회가 많으므로 분양을 받기 좋고 좋은 상가를 고를 수 있어서 유리하며, 또 분양받은 상가를 사는 것 역시 프리미엄이 낮게 형성되어 있어서 좋다.

18. 제2수도권 순환도로 개발시 최적의 타이밍 잡는 법

제2수도권 순환도로가 개발될 지역은 수원, 용인, 이천 주변, 양평, 남양주, 양주 주변, 파주와 고양 중간 주변, 김포, 송도, 안산, 화성인데, 이 지역 주변의 부동산 값이 오를 가능성이 매우 높다.

제2수도권 순환도로가 지나가는 주변의 부동산을 소유하고 있는 사람들이나 앞으로 그 지역에 투자할 사람들은 모두 다 최적의 타이밍을 찾아서 사고 팔아야 큰돈을 벌 수 있을 것이다.

부동산 값은 필자가 주장하는 개발 발표시점, 개발 착공 시점, 개발 준공 시점에서 단계별로 1~2배 오르는 경향이 있어서 부동산 부자들은 삼승법칙을 굳게 믿고 투자한다.

순환도로가 통과하는 지역에 투자하려면 먼저 신도시 개발 지역, 대단위 공단 지역, 특구 지역 등과 연관지어 토지를 사는 안목이 있어야 한다. 최적 투자 지역이 잡히면 통과 지역 확정 발표 직후에 사거나 이 기회를 놓친 장기 투자자라면 착공이 임박한 시점에서 구입하는 것이 무난하다.

반대로 단기 투자자라면 그림이 거의 완성되어 가는 수개월 전에 나서면 상당히 값이 오른 가격에 사게 되지만, 확실하게 되팔 수 있어서 장점으로 작용한다. 왜냐하면 도로가 완공된 직후에는 각종 부동산들이 우후죽순 건설되기 때문에 어느 누구나 피부로 느낄 수 있게 되어 마지막에 높은 가격을 받고 부동산을 되팔 수 있어서이다.

그렇지 않을 경우, 그땅의 용도에 맞는 건물을 지어 사용하거나 임대 사업을 하는 방법도 있다.

부동산 소유자는 가능한 한 팔지 말고 도로가 개통된 후 부동산이 어떤 모습으로 변화할지 지켜보다가 후일에도 가치가 크게 없다고 판단되면 도로 개통 6개월 지나서 파는 것이 최적의 파는 타이밍이 될 것이다.

사실 도로가 이미 개통되면 부동산 값은 거의 반영되어 오랜 기간 보합세를 유지하기 때문에 일반적인 시각에서 보면 처분하는 것이 유리하다. 물론 특수한 환경(신도시 건설 지정 지역, 공단 개발 지역 지정, 관광 개발 지역 지정 등)이 오면 예외이므로 이 점 또한 유의해야 할 것이다.

19. 최적의 타이밍을 잡지 못한 실패 사례

최 씨는 2002년 10월까지 서울 송파구 송파동의 전세 1억 5천만원인 32평 아파트에서 살았다. 특히 그의 주변에는 부동산 투자로 1억~2억 원을 번 사람들이 많았고, 거기에 자극받은 최 씨는 K은행에서 3억 2천만 원을 대출 받고 그동안 적금으로 모아진 5천만을 해약한 후, 2002년 10월에 강남 소재 30평대 아파트를 5억 2천만 원에 구입하여 이사갔다. 그때 처음 최 씨는 전세 신세를 벗어나게 됐다.

대출 조건은 1년 거치 3년 상환 변동금리로 연 6% 상태에서 받았다. 대출 이자는 월 160만원으로 앞으로 1년 후에는 원금도 매달 이자와 함께 갚아나가야 할 상황이었다. 하지만 최씨는 살 당시처럼 한두 달에 2,3천만 원 정도 아파트 값이 올라준다면 연 대출 이자 1천 9백만 원은 그다지 큰 문제가 되지 않는다고 생각했다. 또한 정부가 부동산 안정책을 발표하고 각종 규제조건을 내놓고 있지만, 증권 시장이 불황이고 부동산 경기가 호황이어서 자금이 부동산으로 흘러들어오는 것이 대세라고 판단했고, 이를 꺾지 못할 것이라고 굳게 믿었다.

하지만 2003년 2월부터 자신이 구입한 아파트 값이 실제로는 3천만원 이상 하락했고 공인중개사 사무소에 나가 보면 사려고 하는 사람이 거의 없다는 것을 알았다.

요즘 최씨는 부동산이 점점 침체되고 있는 조짐이 보여 잠을 이루지 못하는 날이 많다고 한다. 지금 아파트를 팔자니 손해고, 가지고 있자니 불안하기 때문이다.

최 씨의 투자가 잘못된 까닭은, 그가 가진 부동산 지식이 거의 없는데다가 사는 타이밍을 잘못 택한 탓이다. 필자가 보기에는 최 씨가 아파트를 살 때가 팔기에 딱 좋은 타이밍이었는데 그는 반대로 투자하여 손해를 보았으며, 팔려면 지금이라도 당장 빨리 파는 것이 좋았는데 오히려 그는 손해를 보지

않으려고 팔 수도 없는 상황에 부딪혔다고 판단했다.

답답한 것은, 최 씨가 부동산 불황기가 밀어닥치면 얼마나 지속되는지 전혀 모르고 있다는 점이다. 그는 아직도 아파트 분양가가 오르고 있는 것을 보고 아파트 값이 잠깐 하락하다 오르리라고 굳게 믿고 있는 것이 문제이다. 왜냐하면 불황이 앞으로 더 오래 지속될 텐데 그 사실을 전혀 모르고 있기 때문이다.

만약 최 씨가 계속 고집을 부린다면 최소한 1년 후부터는 원리금 상환에 가격 하락이 더 진행될 터인데, 큰 손해를 입게 될 것이다. 지금이라도 마음을 비우고 빨리 판다면 그나마 손해가 적을 텐데 최씨의 고집이 만만치 않아 투자 자금마저 다 까먹게 될 가능성이 높아 안타깝기 짝이 없다.

외환위기 같은 경제상황이 더 악화되지 않으면 바닥까지 갈 때는 보통 2,3년이 되어야 하고 비유로는 20%내외의 하락이 점쳐지기 때문에 큰일이다. 최 씨처럼 타이밍을 놓친 투자자는 평생 가난한게 살 수 밖에 없다.

최 씨는 앞으로 아파트 값이 내려가도 원금과 이자를 꼬박꼬박 갚아 나가야 하고 설상가상으로 갑자기 대출 이자가 올라가도 대출 이자를 더 부담해야 상황을 피할 수 없게 된다. 그리고 3년 후에는 원금을 다 갚든지 아니면 다시 대출을 받아야 할 상황이 닥치게 된다.

그러고도 부동산 경기 침체가 계속되면 이를 견디지 못하고 바닥 가격에 팔아야 하는 최악의 사태가 올 수 있다.

20. 신도시 개발 지역 투자시 최적의 타이밍 잡는 법

서울 경기 지역의 집값 안정을 위해 정부가 추진 중인 수도권 신도시 후보지로 김포와 파주 지역이 선정되었다. 신도시 개발 발표가 있게 되면 투자자들과 땅 소유자들이 비상한 관심을 갖는 것은 당연하다. 이들은 어떻게 하면 돈을 벌 수가 있을까, 생각을 하게 된다.

과거 신도시 건설이 있을 때마다 큰 이익을 보는 경우와 손해를 보는 경우로 나뉘었는데, 신도시 개발과 관련해 투자자들이 가장 주요한 관심사로 삼고 있는 것은 아무래도 타이밍일 것이다. 신도시는 국민적 관심사이기 때문

에 수요층이 일시에 대거 몰리는 경향이 있어 더더욱 시세 차익이 크게 벌어진다.

부동산 투자자들 중 다른 사람들을 따라 우르르 모여드는 사람들이 있다. 3군단들은 항상 타이밍을 놓치고 큰돈을 벌 기회를 좀처럼 찾지 못한다. 특히 대부분의 투자자들은 신도시 개발 지역이라면 복새통을 이루며 투자하려고 했던 어제 일도 아주 먼 옛날 일로 치부해 버리는 것 같아 안타깝다.

신도시 개발 발표가 있고 나면 그 지역 일대는 투자자들의 발길이 빨라지고 공인중개사들도 몰려든다. 신도시 개발 지역이 세부적으로 확정되지 않았어도 거래는 폭발적으로 이루어지고, 발표와 동시에 가격은 두세 배로 꺾충 된다. 이때부터 부동산을 가진 사람들은 어떻게 하는 것이 좋을 것인가를 재기 시작한다.

지금까지 신도시 개발을 발표한 뒤의 부동산 값 상승률을 보면, 역시 발표하고 1개월 이내가 가장 높이 오른다. 부동산을 팔 사람이 라면 발표 전 가격에서 두세 배 오른 가격대가 되었을 때 파는 것이 좋다. 아주 특수한 경우를 제외하고는 신도시 개발로 네다섯 배 오르는 경우는 드물었기 때문이다. 따라서 팔 사람은 세부적인 신도시 건설 계획이 공개되기 전에 정보를 입수하여 분석, 검토한 뒤 파는 시기를 신속하게 결정하는 것이 큰돈을 벌 수 있는 방법이다.

팔려는 사람은, 신도시 건설 착공을 하는 데 있어서 정부가 시세보다 낮게 보상액을 결정하는 것이 일반적인 사례이므로 이 점을 감안하여 팔아라. 절대로 다른 부동산처럼 팔 시기를 잡아서 안 된다.

또한 사려는 사람이라면, 신도시 개발 정보를 사전에 입수하는 것이 가장 좋겠지만, 워낙 1급 정보이기 때문에 현실 불가능하다. 정보망이 별로 많지 않은 투자자라면 발표 직후 가격 형성이 미처 이루어지지 않을 때에 샀다가 폭등할 때 바로 팔아버리는 것이 좋다. 자칫 들쥐·벌떼·개미 군단들이 몰려오는 것을 보고 착각에 빠져 더 쥐고 있다가 후회하는 경우가 있다. 80%에 만족하라는 투자 교훈을 명심하고 신속히 파는 것이 상책이다.

특히 신도시 발표 후 부동산 값이 폭등하면 뒤이어서 토지거래 허가지역으로 발표할 가능성이 매우 높다. 긴장을 풀다가 모처럼 온 기회를 놓칠 수 있다는 사실을 잊어서는 안 될 것이다.

21. 행정수도 후보지 투자시 최적의 타이밍 잡는 법

행정수도 이전 후보지역은 아주 특별한 곳이다. 정부가 2004년 상반기까지 후보지를 확정짓겠다고 한 것도 그런 이유 때문이다. 대전시, 충남 천안시, 충북 청원시 등이 후보지역으로 거론되고 있으나 후보지와 관련하여 많은 루머가 떠돌고 있다. 행정수도 후보지는 그 파장이 엄청나서 행정수도 후보지가 확정되면 그 주변 일대의 부동산 값이 폭등하리라는 예측은 누구나 할 수 있을 것이다. 그렇기 때문에 행정수도를 겨냥하여 투자하는 사람들 중에도 복권1등에 당첨되겠다는 심정으로 투자하시는 분까지 있다.

분석해 보면 어느 곳이 후보지가 될지 모르므로 유력 지역에 투자하면 후보지를 족집게처럼 점칠 수 있는 확률은 어느 복권 당첨 확률보다 높다. 우선 충청도에 행정수도를 정하겠다는 것은 대통령의 선거공약 사항인 만큼 그 테두리를 벗어나지 못할 것이기 때문이다. 그렇다면 충청도 유력 후보지역을 중심으로 분산 투자한다면 확률은 더욱 높다.

따라서 행정수도 후보지역에 투자하는 데 있어서 한 지역에 집중 투자를 피하고 분산 투자하면 리스크가 줄며, 성공 확률이 높아질 것이다.

행정수도의 입지 조건

1. 한 나라의 얼굴로서 손색이 없는 곳이어야 한다.
2. 행정수도를 보호할 방위력이 우수한 곳이어야 한다.
3. 인구 100만 명을 충분히 수용할 수 있는 곳이어야 한다.
4. 고속전철 등 교통이 아주 편리한 곳이어야 한다.
5. 공항과 바다가 가까운 곳에 자리잡아야 한다.
6. 100만 명이 마실 수 있는 식수원 활용이 충분한 곳이어야 한다.
7. 북고 남저의 지형이 갖춘 곳이어야 한다.

위와 같이 행정수도 후보지는 일곱 가지 조건이 갖춰진 곳이 확률적으로 지정될 가능성이 높으므로 투자시 이 점을 염두에 두고 투자하면 많은 도움이 될 것이다.

후보지로 거론되고 있는 지역은 2월말 현재 보통 2~7%선까지 상승했다. 이러한 가격 흐름에 투자자들은 아파스로 더 보유하고 있어야 할지 보유하면 틀림없이 토지거래 허가지역으로 지정될 가능성이 많아 갈팡질팡하고 있다.

사실 행정수도 후보지역이 토지거래 허가지역으로 지정되면 실거래 가격으로 부동산을 팔 때 양도소득세를 부담해야 되므로 수익이 감소된다. 행정수도 후보지역으로 거론되어 부동산이 오르고 있는 곳은 국민의 관심지역이요, 정치의 표적지이므로 수유자나 투자자는 마음을 비우는 것이 반대로 돈을 버는 것이 되므로 10%내외의 오름세에 파는 것이 최적 타이밍이다.

또한 살 사람은 단기 투자를 할지 아니면 장기 투자를 할지 먼저 결정하고 투자해야 성공할 수 있다. 단기 투자라면 욕심을 덜 갖고 토지거래 허가지역으로 지정되기 전에 팔아야 빨리 파는 것이 좋고 장기 투자자라면 정부의 토지 보상까지 가지고 있는 것이 수익에 도움이 될 수 있다.

행정수도에 포함되지 않았지만 행정수도가 건설되어 그 영향권에 들어 차츰 발전되는 지역을 사들이면 조금 시간이 걸리더라도 정부가 휘두르는 규제에 맞지 않으면서도 돈을 만드는 부동산을 구할 수 있는데 이런 부동산을 사들이는 것도 재테크의 노하우이다.

이경우에는 전문적인 지식이 필요하므로 전문가와 상담한 후 부동산을 사는 것이 좋다.

욕심을 좀 적게 갖는다면 후보지가 결정된 후 10년을 내다보고 발전할 부동산을 사는 것이 좋을 것이다. 따라서 후보지 결정 후 더욱 부동산 투자 붐이 일어날 수 있으므로 수시로 후보거론지역, 혹은 영향권에 들어갈 지역을 미리 시장 조사해 보는 것도 재테크의 차별화된 노하우가 될 것이다.

특히 행정수도 후보지가 될 가능성이 높은 지역은 지금 토지거래 허가지역으로 지정된 경우가 많은데 이곳에 또 다른 최적의 구입타이밍을 잡으려면 그 지역 은행을 통해 대출 이자가 연체되어 은행으로 넘어간 부동산을 사전에 잡거나 법원 경매로 잡는 방법이 좋다.

이런 부동산을 헐값에 구입할 수 있으므로 한두 번 노력할 만한 방법이다. 특히 법원 경매로 낙찰받으면 헐값으로 부동산을 살 수 있을 뿐 아니라 토지거래 허가 같은 까다로운 절차를 받을 필요가 없어서 더욱 좋다.

22. 부동산 규제 강화시 최적의 타이밍 잡는 법

부동산이 한동안 호황을 누리면 거의 예외없이 부동산 열풍이 일어나고 급

기야 사회 문제로 비화되면 정부는 부동산을 안정시키기 위해 규제 조치를 취한다.

부동산 안정화 대책이 처음 발표되면 한 가지씩 나오다가 가격이 안정되는 것을 지켜보면서 강도를 높이는 것이 지금까지의 형태였다. 때문에 팔기 딱 좋은 타이밍은 첫 번째 부동산 대책이 발표되면 엉거주춤하지 말고 즉시 시세보다 약간 싸게 파는 것이 최선책이다. 과거 부동산 시장에서 부동산 대책이 나온 후 즉시 판 사람의 모범 사례를 조사, 연구해 보면 그런 결론이 나왔다.

지금까지 5차 파동이 있었지만 정부가 한번 칼을 부동산 시장에 빼들면 거세게 불던 부동산 열풍이 단 한번도 정부 칼에 맞아 죽지 않은 적이 없었다는 사실에 주목해야 한다. 정부는 기업체와 달리 거대 권력을 갖고 있는 조직이기 때문에 단칼에 죽지 않으면 재차 칼을 휘두르고 그것도 안 되면 3차, 4차 칼을 휘두르므로 그 칼에 견디어 내는 부동산이 존재하지 않았다. 따라서 팔 사람은 정부가 칼을 빼어들면 부동산 시장이 죽을 때까지 모든 수단을 다 동원한다는 사실을 깨달아야 한다.

2002년에 부동산 안정대책도 4차까지 내놓고 부동산과의 전면 전쟁을 했던 사실을 아직도 생생하게 기억할 것이다. 부동산이 비정상적으로 오르면 정부는 팔짱만 끼고 두고 보지 않고 반드시 무서운 칼을 사용하기 때문에 안정대책에 관망하고 있다가 때를 놓치면 초기 가격의 1~2배 손해를 보고도 팔지 못하는 결과가 올 수 있다.

대체로 1차 안정대책 발표 이후는 부동산 시장 분위기가 관망하는 자세가 많아 매물이 많이 쏟아지지 않는 경향이 많다. 설사 조금 팔려고 내놓은 것도 ‘별거 아닌가 봐’ 하는 분위기가 감지되면 또다시 팔려고 한 부동산을 다시 거둬들이는데 이는 잘못 판단한 것이다.

그것은 정부가 1차발표로 부동산 가격이 하락세를 보이지 않으면 틀림없이 1차보다 강도 높은 대책이 나오기 때문이다.

살 사람은 조금 느슨한 자세로 정부대책이 몇 차례 있을 것이라는 전제로 시간 벌기에 초점을 맞추고 부동산을 사려는 자금 준비와 어느 지역이 오르는 지역인가 점검하고 어느 부동산 상품이 돈이 되는가를 공부하라. 거래가 끊기고 가격이 더 이상 떨어질 가능성이 없을 정도로 공인중개사 사무소마다 팔아 달라는 부동산이 사상 최대로 쌓였다는 평가가 나왔을 때는 더 이

상 주저하지 말고 사면 큰돈을 벌 수 있을 것이다.

그런데 부동산 사이클이 어느 사이클에 와 있는지를 잊어서는 안 된다. 결국 대세는 부동산 사이클과 부동산 안정대책이므로 이것을 중심으로 사고 파는 타이밍을 잡아야 하기 때문이다.

부동산 투자는 언제나 시간 싸움이라는 엄연한 현실을 잠시도 잊어서는 안 된다. 만약 팔 때를 놓쳐 나머지 2,3년 후 그 가격대로 회복되었다고 해도 잃어버린 시간은 다시 오지 않고 남들은 앞서가는 결과를 불러오게 된다. 따라서 시간을 투자의 최우선순위에 올려 놓고 경영하는 투자자가 되어야 한다.

23. 양도소득세 강화시 최적의 타이밍 잡는 법

2002년에 정부는 여러 가지 부동산 대책 중 마지막 카드로 내놓은 것이 6억 원 이상 되는 주택을 고가주택이라고 명명하고 고가주택은 몇 년을 보유했든 그리고 1가구 1주택이든 상관없이 무조건 양도소득세를 부과하도록 하였다.

이 문제는 강남권 아파트의 상당 부분을 차지하고 있어 거센 반발을 받았으나 이를 강행했으며 1가구 1주택에 대해서 더욱 양도소득세를 강화하여 종전에 3년을 보유하면 양도소득세를 비과세하던 것을 3년 보유 1년 이상 거주만 양도소득세를 비과세하도록 세법을 개정했다. 이로 인해 부동산 시장에 새로운 바람이 일기 시작했는데 투자자는 갈팡질팡할 수 밖에 없었다.

대체로 정부가 부동산을 잡기 위해 양도소득세를 강화한다는 발표가 있게 되면 어차피 부동산을 팔려는 투자자는 즉시 파는 것이 유리하다. 왜냐하면 양도소득세 강화로 양도소득세 대상 부동산 값 상승세가 꺾이기 때문이다. 그래서 양도소득세 대상 부동산은 빨리 팔면 팔수록 좋다.

대부분의 투자자들은 부동산에 대한 전문지식이 없어서 부동산 시장의 흐름을 관망하다가 “이것 안 되겠다.” 하면 일제히 부동산을 팔려고 시장에 내놓는다. 그 결과 부동산 값이 하락하게 된다. 그래서 양도소득세로 부동산 값을 잡으려는 정부의 투기대책이 나오면 곧 부동산 시장이 얼어붙으므로 선수를 쳐야 한다.

하지만 1차 팔 기회를 놓친 경우에는 다른 사람을 따라 부화뇌동하면 손해를 보게 되므로 정반대로 가만히 지켜보다가 파는 물건이 어느 정도 정리되면 시기 조절을 한 후 파는 것이 손해를 덜 본다.

보통 강력한 부동산 대책이 나오면 부동산 값이 큰 폭으로 떨어졌다가 어느 정도 시간이 지나면 면역성이 반드시 생기게 되는데 이때를 겨냥하여 두 번째 최적 타이밍으로 잡는 것이 현명하다.

한편 사려는 사람은 양도소득세를 통한 부동산 대책이 있을 경우 부동산 시장에 물건이 보통 때보다 두세 배 쌓이는 것을 확인한 후 사는 것이 좋다.

일반적으로 강력한 부동산 대책이 발표되면 1개월 이내에 하락하는 경향이 있지만 이것만 보고는 오판할 수 있으므로 시장에 팔려는 물건이 쌓이는 것을 보고 결정하는 것이 바람직하다.

먼저 매스컴을 통해 여론을 수집하고 인터넷, 전문 잡지를 통해 부동산 값 동향을 조사하는 노력이 정확한 판단을 하는 데 도움이 된다. 대체로 여론몰이는 정부 정책을 옹호하는 쪽 혹은 뜬구름 잡는 듯한 투자 정책을 내세우는 쪽으로 가는 경향이 있어 판단하는 데 혼란을 주므로 참고로만 삼는 것이 좋다.

예컨대 신문에 하나의 사례를 대서특필하면서 여론몰이를 하는 경우이다. 그 기사가 마치 전체를 대표하는 것이 되고 이것이 부동산 시장에 큰 영향을 미치는 경우가 종종 있다. 따라서 사거나 팔려는 사람은 이런 여론몰이가 어디까지나 진실에 기초한 것인지 부동산의 본질을 알고 보도한 것인지에 대한 분석, 검토가 뒤따라야 한다.

결과적으로 정부가 무서운 칼을 부동산 시장에 들이대면 가격이 내렸다가 어느 정도 숨고르기를 하고 나면 주거나 받거나 하면서 면역성이 커지므로 살 사람은 면역성이 커지기 전에 물건을 잡아야 한다.

24. 휴전선 주변 개발 예정지역 투자시 최적의 타이밍 잡는 법

휴전선 주변 개발 예정지역이 투자자들의 주목을 받고 있다. 이 곳의 대부분은 반세기 동안 미개발 상태로 있었던 터라 개발할 경우 발전 가능성이 높

다. 만약 통일이 되면 부자가 될 가능성이 이 지역이 어떠한 부동산보다 노른자 땅이 될 가능성이 높다.

휴전선 주변 땅은 두 얼굴을 갖고 있는 것이 특징이다. 하나는 웃는 얼굴, 또 하나는 우는 얼굴이다. 그래서 지금까지 이곳에 투자할 때는 두 얼굴을 마음속에 새겨두고 투자해야만 했다. 하지만 이제는 금강산 관광이 해상에서 육로로 개통되었고 또 남북 교류도 한층 빈번해졌으며 개성공단 건설을 눈앞에 두고 있는 등 휴전선 주변 개발이 점점 현실화 되어 가고 있어 더 많이 웃는 얼굴로 우리 앞에 다가오고 있다.

문제는 이 지역이 여전히 위험 부담이 도사리고 있는데다가 주인 없는 땅이 많았는데 서류를 위조해 자기 땅으로 만들어 매매해서 여러 차례 소유주가 바뀐 경우가 많아서 이 일대 땅을 사려면 전문가와 상당한 후 구입하는 것이 좋다.

휴전선 주변 개발 예정지역의 최적 타이밍은 큰 테두리에서 남북 교류 평화 무드 조성이 잘 되고 앞으로도 남북 교류가 확대일로에 있을 것이라는 전망이 나오고 개발 계획의 발표 직후가 사기에 가장 좋은 타이밍이다. 다음 달 개성공단이 착공된다고 발표하였다. 이와 관련해서 부동산 값이 치솟을 가능성이 매우 높는데 이 지점에서 첫 번째로 사는 것이 좋다.

2차 타이밍은 개발 착공시기이며 3차 타이밍은 준공 수개월 전에 사는 것이다. 또한 최적의 파는 타이밍은 남북관계가 약간 미묘하게 되어 교착상태에 빠져 개발 진행이 중단되는 일이 생길 수 있으므로 자금 부담을 느끼는 투자자는 부동산 개발 발표가 있고 10%이상 오른 시점에서 파는 것이 단기 투자로서 아주 적절한 타이밍이다.

하지만 장기 투자자라면 부동산 개발에서 준공 후 1년 이내까지 갖고 있다가 더 이상 투자 가치가 없다고 생각되면 즉시 파는 것이 최적의 파는 타이밍이다. 현재 주목받고 있는 지역으로는 파주시, 인제군, 연천군, 강화군, 양구군, 고성군, 화천군 등이다.

앞으로 금강산 관광과 개성공단 입주가 활성화된다면 휴전선 주변에는 대규모의 물류단지, 신도시 개발, 대규모 관광단지 및 대규모공단 개발의 가능성이 높으므로 이를 겨냥하고 입지를 잘 보아서 땅을 구입하는 것이 중요하다.

그러나 이 일대는 대부분 군사보호지역이 많고 군사시설이 많아 소유권이전 등 개발하는 데 여러 문제가 있으므로 이 점을 유의하여 계약을 체결해야 낭패를 보지 않는다.

25. 고속전철 역세권 투자시 최적의 타이밍 잡는 법

보통 기차역이 건설되면 역세권 주변이 거대한 상권으로 변하는 것이 당연하다. 대표적인 예를 들면, 서울역이 건설되어 개통되면서 남대문 시장과 서울의 얼굴인 명동의 상권이 급부상하였고, 더 나아가 을지로, 종로, 퇴계로로 번져가 서울의 중심이 되었다. 고속전철이 개통되면 그 주변의 부동산이 새로운 부를 창출할 수 있는 수단이 될 것이다.

첫 출발지인 서울역을 중심으로 서울이 발전한 것처럼 앞으로 광명 고속전철역 주변은 하루하루 다르게 변할 것이다. 따라서 앞으로 수천만 수도권 인구가 이용하게 될 고속전철을 생각하기만 해도 높은 투자가치가 있음은 아주 당연하다.

정부는 고속전철역사 주변의 70만평을 택지로 지정, 복합 역세권으로 개발한다고 발표했다. 또한 광명시 일직동·소하동 62만 8천평과 안야어서 석수동·박달동 일대 7만 2천평이, 종합 환승 센터, 업무·상업·주거 기능이 복합된 역세권으로 개발된다.

좀더 구체적으로 말하면, 택지지구는 주거용지로 13만 8천 평에 7천 400가구의 주택을 짓고 상업용지 6만 2천 평에는 대형 유통센터와 호텔, 백화점 등이 들어서며, 공원녹지 15만 3천평, 도로 15만 4천평, 고속철도 역사 6만 7천 평, 물류 유통·공공시설 12만 6천평으로 나눠 개발된다.

이렇게 건설되는 광명 역세권 투자는 가장 큰돈이 오고 가는 문제이다. 사기에 가장 적합한 타이밍은 약간 오르고 있을 때 서둘러 사는 것이다.

두 번째 타이밍은 건설지역이 구체적으로 확정된 후 개발지 안에 장기 투자를 할 투자자로서 용도에 맞는 건물을 짓거나 사는 일이다. 가장 높은 투자가치가 있는 것은 상업용지에 투자하여 상가 건물을 가지거나 호텔을 소유하는 것이라 할 수 있다.

이런 종목에 투자할 때는 조금은 값이 올라 거부감이 있을 수 있으나 초기

에는 구입하는 것이 최적 타이밍이 될 것이다. 그리고 개발권 밖에도 수많은 부동산 투자처가 있으므로 그림을 그려가면서 투자하면 큰돈을 벌릴 수 있다.

단기 투자하고자 팔려는 사람이라면 토지거래 허가지역으로 묶이기 전에 파는 것이 가장 좋은 타이밍이 될 것이다. 발표 이후 가장 높게 오르기 때문이다. 그 다음으로 좋은 타이밍은 그림이 모두 그려지고 상품이 만들어져서 한 눈에 어느 곳이 요지가 되는지 파악되고 공공연히 가격이 형성된 시점이다.