

시장 격변의 시대!
지금 집 사야 할까? 팔아야 할까?
"지금 판단이
10년을 바꾼다"

스마트튜브 부동산조사연구소 김학렬 소장

스마트튜브 부동산조사연구소



지금 이 질문, 누구나 하고 있다

"지금 시장은 상승도 하락도 아닌, 양극화의 시작이다"

집값이 오르는가?

서울은 오르고, 지방은 무너진다

시장은 왜 혼란스러운가?

정책·금리·공급이 동시에 충돌 중

혼란 속 답은 있다

데이터가 방향을 가리키고 있다

스마트튜브 부동산조사연구소



당신은 지금 어디 서 있습니까?

지금 사야 하나? 기다려야 하나? 팔아야 하나?
이 세 가지 질문에 오늘 명확한 답을 드립니다.

1

지금 사야 하나?

매수 타이밍과 전략적 접근법

2

기다려야 하나?

시장 바닥을 기다리는 것의 위험성

3

팔아야 하나?

잘못된 자산을 청산하는 결단의 순간

오늘 강의에서 얻어가실 것



시장 구조 이해

지금 시장이 어디에 있는지, 데이터로 정확히 읽는 법



정책 영향 해석

규제가 시장을 막는가, 방향만 바꾸는가



실전 투자 전략

누가 사야 하고, 누가 팔아야 하는지 명확한 기준 제시

📄 스마트튜브 부동산조사연구소 - 데이터 기반 실전 분석, 오늘 강의는 당신의 10년을 바꿉니다.



결론을 먼저 말씀드립니다

"지금은 아무나 사는
시장이 아니라,
정확히 골라 사는 시장
이다"

아무것도 안 하는 것이 가장 큰 리스크입니다. 정확한 선택만이 당신의 자산을 지킵니다.

스마트튜브 부동산조사연구소

지금 시장을 한 줄로 정의하면

"공급 절벽 + 금융 규제 + 전월세 상승
= 매수 압박 시장"

1

공급 절벽
신규 입주 급감

2

금융 규제
대출 한도 압박

3

전월세 상승
거주 비용 증가

4

매수 압박
결국 살 수밖에 없는 구조



가격 흐름: 서울은 오르고, 지방은 갈린다

서울

핵심 지역 중심 지속 상승세. 강남·마
용성·목동 등 선호 입지 가격 강세 유
지

지방 양극화

광역시 일부는 회복 중이나, 중소도시·
비핵심 지역은 가격 하락 지속. 같은
지방도 단지별 희비 교차

스마트튜브 부동산조사연구소 - "지방이 다 같이 떨어지는 게 아니다. 좋은 곳은 오르고, 나쁜 곳은 더 빠진다."

거래량 분석: 조용한 시장의 속사정



핵심 해석

전체 거래량 감소는 **심리적 위축**의 신호입니다. 그러나 강남·마용성 등 핵심 지역은 거래가 꾸준히 유지되고 있습니다.

- 거래 없는 시장 = 가격 잠김 현상. 매물이 없으니 가격이 안 떨어집니다.

수요 구조가 바뀌었다

실수요 중심 시장

실거주 목적의 매수가 시장을 주도. 갭 투자·단순 시세차익 목적은 사라지고, 진짜 살 사람만 남았다

투자 수요 위축

다주택자 규제·대출 제한으로 투기성 수요 급감. 그러나 선별적 투자 수요는 여전히 존재

"실수요가 시장을 지탱하는 구조, 이것이 오히려 가격 하방을 막는 요인이다"

- 스마트튜브 부동산조사연구소

매도자 vs 매수자: 팽팽한 긴장

매도자 전략: 버티기

급할 이유 없다. 핵심 지역 보유자는 호가를 내리지 않는다. 매물 잠김 현상 지속

매수자 심리: 고민

더 오를까 두렵고, 지금 사기도 부담스럽다. 완벽한 타이밍을 기다리다 기회를 놓친다

- 스마트튜브 부동산조사연구소 - 기다리는 자가 손해 보는 시장이 올 수 있습니다.



핵심 데이터가 말하는 현실

15억+

서울 평균 아파트

서울 아파트 평균 거래가격 15억 원 돌파. 이제 서울에서 '싼 집'은 없다

↑ 전세가율

전세가율 상승

전세가율 상승 = 갭 감소 = 매매 전환 압력 증가

↓ 공급

2026 입주 급감

2026년 서울 입주물량 역대급 감소 예고



지금 시장의 특징을 한 줄로 "가격은 강하고, 거래는 약하다"

이것이 의미하는 바는 단 하나 - 팔 사람이 없다는 것, 그리고 팔고 싶지 않다는 것.
이 구조가 바뀌기 전까지 핵심 지역 가격은 유지됩니다.

스마트튜브 부동산조사연구소

수도권 vs 지방: 완전히 다른 시장

서울/경기

가격 상승



수요 강세

공급 감소

시장 회복

지방 도시

일부 도시 상승



일부 도시 하락

지역별 양극화

선별적 상승

핵심 메시지

수도권과 지방을 같은 시장으로 보는 순간 판단이 틀립니다. 지방 중에서도 살아남는 곳과 무너지는 곳은 이미 갈렸습니다.

"지방 전체가 나쁜 게 아니라,
나쁜 지방이 더 나빠지는 중이다"

시장 분석 핵심 결론

"하락장이 아니라 '차별화 장세'"

올라가는 곳

서울 핵심지, 교통 개발 호재 지역, 학군
우수 지역

유지되는 곳

수도권 준핵심지, 대형 신도시, 광역시
중심

무너지는 곳

지방 비핵심지, 구축 밀집 지역, 인구 감
소 지역



방송용 한 줄 – 이것만 기억하세요

"지금은 싸서 사는 시장
이 아니라,
살아남는 곳을 사는 시
장이다"

싼 집을 찾지 마십시오. 10년 후에도 살아있을 집을 고르십시오.

스마트튜브 부동산조사연구소

PART 3

정책 분석

대출 규제: 시장의 판을 바꾸다

6억 이하 제한

저가 아파트 대출 집중. 중저가 시장 수요 집중 유발 → 오히려 중저가 가격 상승

15억 이상 대출 불가

고가 아파트 현금 보유자만 매수 가능. 부의 양극화 심화. 규제가 오히려 부자에게 유리한 시장 만들어

스마트튜브 부동산조사연구소 - "대출 규제는 가격을 잡지 못한다. 수요의 방향만 바꾼다."



다주택자 규제: 기대와 현실의 간극

기대: 매물 증가

다주택자가 세금 부담에 매물을 쏟아낼 것이라 예상했지만, 실제 매물 증가는 비핵심지에 집중

현실: 핵심지 영향 제한

강남·마용성 다주택자들은 세금을 내더라도 버티기 선택. 규제가 강할수록 핵심지 공급은 더 잠긴다

☐ **스마트튜브 부동산조사연구소** – 규제가 강해질수록 핵심지 매물이 줄어드는 역설, 이것이 한국 부동산의 구조입니다.

토지거래허가제: 실수요만 남긴다

규제 전

전세 끼운 갭투자자 레
버리지 매수 확산



규제 후

순수 실거주자만 허용,
실수요 집중

시장 변화

전세 끼고 매수하는 갭 투자 원천 차단. 오직
실거주 목적만 허용됩니다.

이 결과 핵심지 거래량은 감소했지만, 가격은
오히려 단단해졌습니다.

"규제가 가격을 내린 게 아니라, 시장을 더
강하게 만들었다"

정책의 본질을 꿰뚫다

"가격이 아니라 '수요'를 막는 정책"

모든 부동산 규제의 공통점 - 가격을 직접 내리려는 게 아니라, 수요를 억제하거나 이동시키는 방식입니다. 그러나 수요의 본질(살고 싶은 욕망)은 규제로 사라지지 않습니다.

스마트튜브 부동산조사연구소



정책 실패 구조: 의도와 결과의 역설

→ 세금 강화 → 가격 전가

취득세·보유세·양도세 인상 → 세금을 매도자가 부담하지 않고 매수자에게 전가 → 결국 집값 상승

→ 대출 규제 → 수요 이동

서울 규제 강화 → 경기·인천으로 풍선 효과 → 수도권 전역 가격 상승

"정부는 집값을 잡으려 했지만, 시장은 항상 다른 출구를 찾았다"

- 스마트튜브 부동산조사연구소

시장 왜곡이 만든 새로운 기회

중저가 거래 증가

대출 가능한 6억 이하 물건에 수요 집중. 중저가 시장 경쟁 심화, 가격 상승

고가 시장 잠김

15억 이상 현금 매수만 가능 → 매물 감소 → 가격 하방 지지. 현금 부자에게 유리한 시장 형성

📄 스마트튜브 부동산조사연구소 - 규제를 원망하지 말고, 규제가 만든 기회를 읽으십시오!

정책 분석 최종 결론

"정책은 시장을 멈추지 못하고, 방향만 바꾼다"

역대 정부 수십 년간의 부동산 정책 결과가 증명합니다. 규제가 강할수록 핵심 자산의 가치는 더 견고해졌습니다. 규제를 피해 살 곳이 아니라, 규제를 이기는 자산을 골라야 합니다.

스마트튜브 부동산조사연구소



정책 사례 분석: 세 지역의 다른 결말

강남: 규제에도 상승

토지거래허가제, 다주택 종과세에도 불구하고 강남 3구는 지속 상승. 규제는 거래만 줄였을 뿐 가격은 못 잡았다

지방: 규제 영향 없음

서울 규제 정책이 지방 시장에는 거의 영향 없음. 지방은 독립적인 수요·공급 구조로 움직인다

경기: 풍선 효과

서울 규제 강화 시마다 경기·인천으로 수요 이동. 분당·판교·과천 등 핵심 경기 지역 가격 급등 경험

금리 흐름: 고금리 시대, 언제까지?

현재 상황

미국·한국 모두 고금리 기조 유지 중. 단기간 내 급격한 금리 인하 기대는 위험합니다. 고금리가 '일시적'이 아닌 '구조적'이 될 수 있음을 인정해야 합니다.

금리 인하 시나리오

인플레이션 안정 → 점진적 인하 가능. 그러나 속도는 시장 기대보다 느릴 것

고금리 지속 시나리오

구조적 인플레이션 지속 시 고금리 장기화. 이자 부담이 매수 심리 계속 압박

금리 영향: 심리는 위축, 공급은 더 부족

금리 상승의 효과

이자 부담 증가 → 매수 심리 위축 → 거래량 감소. 여기까지는 교과서 이론대로입니다.

그러나 공급이 더 강하다

고금리 → 건설 원가 상승 → 신규 공급 감소 → 공급 절벽 심화. 금리가 오히려 공급을 죽이는 역설!

"금리가 집값을 잡으려 했지만, 공급을 줄여 오히려 집값을 지탱하는 아이러니"

- 스마트튜브 부동산조사연구소

글로벌 경제 변수: 인플레이션의 늪



인플레이션 지속

글로벌 물가 상승 압력 지속. 현금 자산 가치 하락 → 실물 자산(부동산) 선호 현상 강화



미국 금리 영향

미 연준 기준금리 → 한국 자본 유출입 결정
→ 한국은행 금리 정책 종속. 미국이 올리면 한국도 버텨야



환율 변수

원/달러 환율 상승 → 수입 물가 상승 → 국내 인플레이션 → 금리 인하 어려워짐. 환율이 부동산을 움직인다

금리 사례: 금리와 집값은 비례하지 않는다

금리 상승에도 오른 지역

강남·서초·마포 – 공급 부족과 수요 집중이 금리 상승을 압도. 금리가 올라도 살 사람은 있다

금리 하락에도 못 오른 지역

지방 비핵심지 – 금리가 내려도 수요가 없으니 가격 불변. 금리보다 입지와 수요가 본질

스마트튜브 부동산조사연구소 – "금리를 핑계로 매수를 미루는 것은, 기회를 핑계로 잃는 것입니다"



금리 분석 핵심 결론

"금리는 단기 변수, 공급은 구조 변수"

금리는 오르내립니다. 하지만 서울의 입주물량 절벽은 이미 예약된 미래입니다. 단기 변수에 흔들리지 말고 구조 변수에 베팅하십시오.

스마트튜브 부동산조사연구소

PART 5

공급 VS 수요

공급 절벽: 2026년이 두렵다

"2026 서울 입주 역대급 급감"

2025~2026년 서울 신규 입주물량이 역대 최저 수준으로 떨어집니다. 이것은 예측이 아니라 이미 확정된 데이터입니다. 지금 집을 안 사면, 2년 후 어떤 가격에 사게 될지 생각해봅시다.

스마트튜브 부동산조사연구소



공급 데이터: 숫자가 미래를 말한다



왜 이렇게 됐나?

- 고금리로 건설 원가 급등
- 분양가 규제로 사업성 악화
- 건설사 부도·공사 중단 속출
- 인허가 지연으로 착공 감소

☐ **스마트튜브 부동산조사연구소** - 공급이 부족하면 가격은 물리적으로 오를 수밖에 없습니다.

대단지 부족: 선호 주거의 희소성

대단지 아파트 신규 공급 급감

500세대 이상 대단지는 관리·편의·커뮤니티에서 압도적. 그러나 신규 대단지 공급은 씨가 마른 상태

기존 대단지 가격 프리미엄

공급이 없으니 있는 것의 가치가 더 올라간다. 대장 단지는 더욱 대장이 되는 구조

중소형 단지의 몰락

50~100세대 소규모 단지는 관리 부실·커뮤니티 부재로 수요 이탈. 양극화 가속



전세시장의 대변환

전세 감소

전세 사기·보증 리스크로 임대인 기피. 집주인들이 전세를 월세로 전환 가속화. 전세 물건 귀해진다

월세 증가

월세 비중 급격히 증가 중. 매달 나가는 돈이 쌓이면 결국 "그냥 살 걸"이 된다. 월세 압박이 매수 심리 자극

"전세 → 월세 시대 진입. 내 집 없이 사는 비용이 더 비싸지는 시대가 왔다"

- 스마트튜브 부동산조사연구소

수요 구조의 근본 변화



1~2인 가구 급증

전체 가구의 절반 이상이 1~2인 가구. 소형 아파트·오피스텔 수요 폭증. 소형이라고 무시하면 안 된다



수도권 인구 집중

지방 인구는 수도권으로, 수도권 인구는 서울로 집중. 서울 주거 수요는 구조적으로 증가 중



주거비 부담 증가

월세 부담 증가가 결국 매수 결정 앞당긴다. 임차인이 잠재 매수인으로 전환되는 구조

공급·수요 분석 핵심 결론

"공급이 줄면 가격은 결국 오른다"

경제의 기본 원리입니다. 공급은 줄고 수요는 구조적으로 증가합니다. 이 방정식의 답은 이미 나와 있습니다.

- 스마트튜브 부동산조사연구소 - 전세 폭등, 입주 부족 지역의 가격 급등은 이미 현실에서 검증됐습니다.



SUPPLY AND DEMAND

공급 사례: 데이터가 증명하는 현실

전세 폭등 지역

마포·용산·성동 - 전세 물건 감소로 전세가 폭등. 전세가 오르면 매매가 따라 오르는 것은 시간문제

공급 부족 지역 상승

공급이 멈춘 지역은 예외 없이 가격이 올랐다. 반포·잠원·청담 - 신규 공급 없는 곳의 기존 단지 가격 역대 최고



PART 6

사야 할까?

매수 타이밍에 대한 진실

"완벽한 타이밍은 없다, 좋은 선택만 있다"

바닥을 기다리다 올라탈 기회를 놓친 사람들이 지금도 후회하고 있습니다. 타이밍이 아니라 자산의 질이 수익을 결정합니다.

스마트튜브 부동산조사연구소

지금 반드시 사야 하는 사람

1

실거주 목적

지금 사는 집이 불만족스럽고, 이사 계획이 있다면 지금이 기회입니다. 월세·전세 부담이 계속 커집니다

2

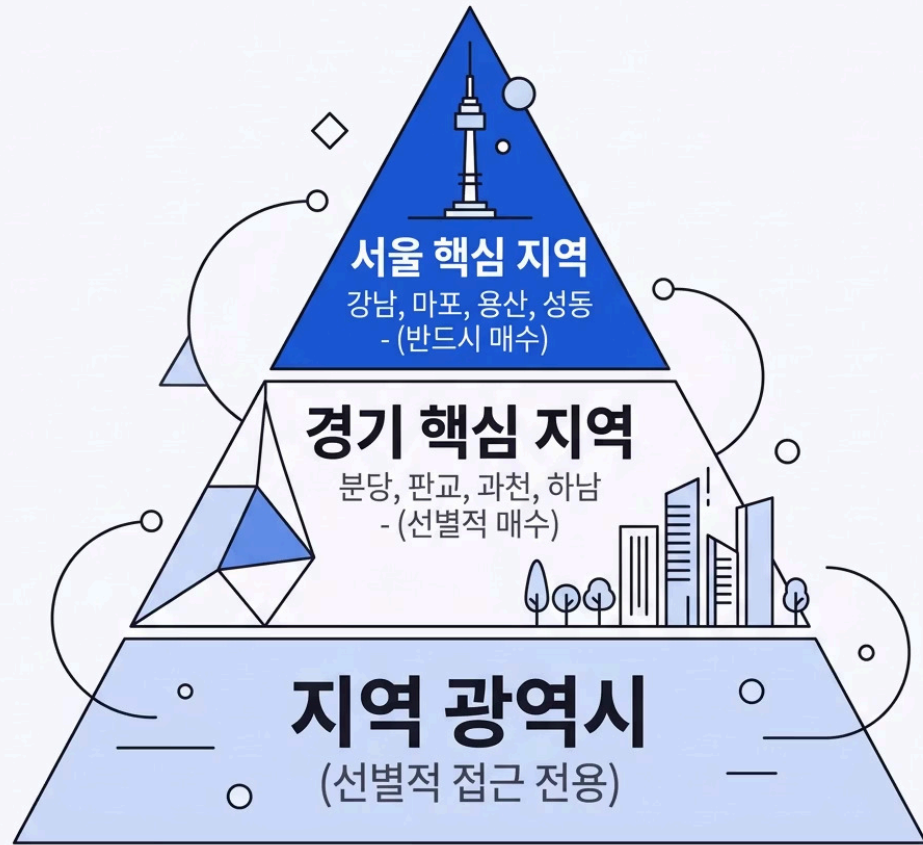
갈아타기 계획

구축·비핵심지에서 신축·핵심지로 이동할 계획이라면, 격차가 더 벌어지기 전에 결단해야 합니다

"갈아타기는 지금이 마지막 기회다. 격차는 앞으로 더 벌어진다."

- 스마트튜브 부동산조사연구소

지금 사야 하는 지역



핵심 원칙

사야 하는 지역의 공통점 - 인구 유입, 교통 개발, 학군, 일자리가 모두 갖춰진 곳입니다.

☐ 스마트튜브 부동산조사연구소 - 지역을 먼저 고르고, 단지는 그 다음입니다.

지금 사야 하는 상품



대장 아파트

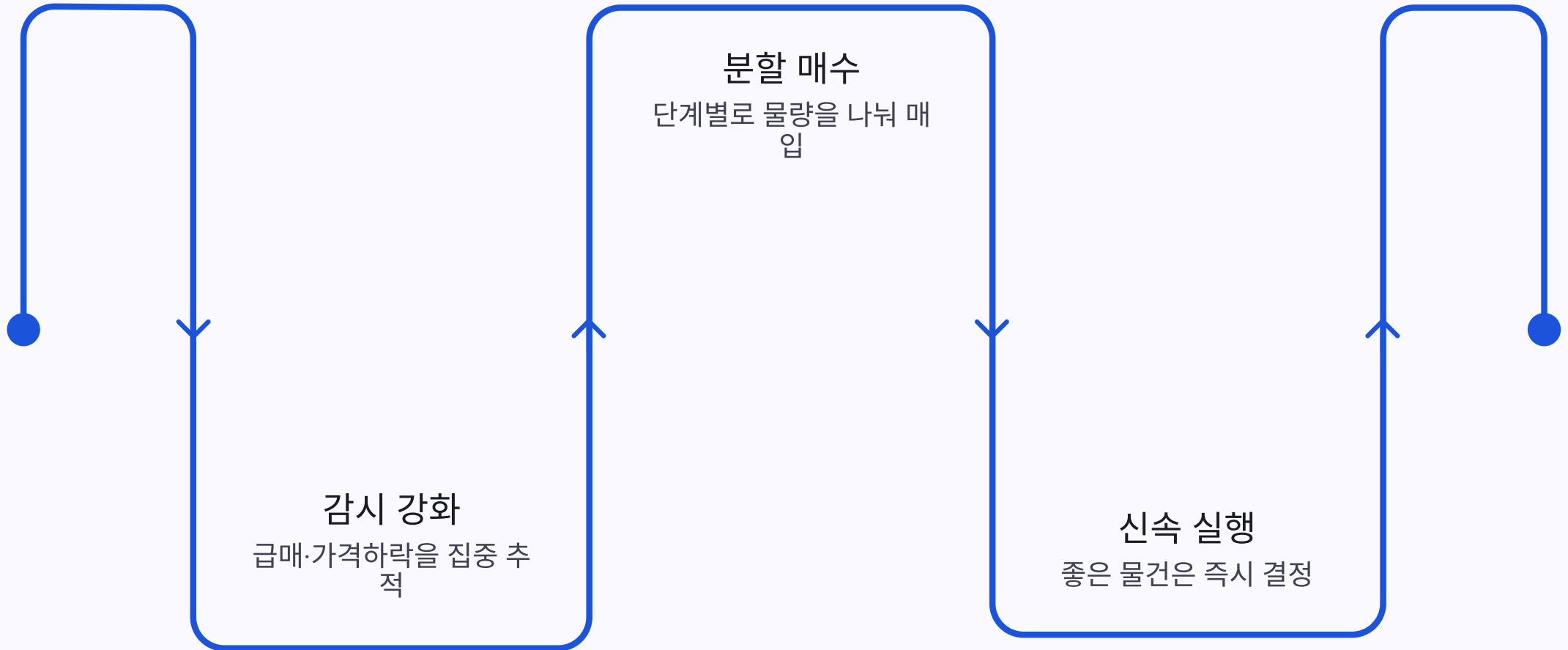
해당 지역에서 1등 단지. 하락장에도 가장 늦게 빠지고, 상승장에서 가장 먼저 오른다. 1등에 투자하라



준신축 (5~10년)

신축 대비 저렴하지만 관리 상태 우수. 커뮤니티·주차·설계 모두 현대적. 가성비 최고의 선택

실전 매수 전략



분할 매수로 리스크를 분산하고, 급매 물건을 빠르게 포착하십시오. 좋은 물건은 오래 기다려주지 않습니다.



성공 사례 1: 강남 갈아타기

"2022년 마포 구축 팔고 강남 준신축으로 갈아탔습니다. 주변에서 비싸다고 말렸지만, 2년 만에 마포는 제자리, 강남은 4억 올랐습니다."

핵심 성공 요인

격차가 벌어지기 전에 결단. 비싸 보여도 1등 자산에 집중. 시장 눈치 안 보고 실행

스마트튜브 부동산조사연구소

성공 사례 2: 경기 → 서울 이동



사례 요약

경기 외곽 아파트 2채 → 서울 핵심지 1채로
교환. 수량을 줄이고 질을 높인 전략.

결과: 3년 후 경기 외곽은 제자리, 서울 핵심지
는 **30% 이상 상승**

- ☐ 스마트튜브 부동산조사연구소 -
"많이 갖는 것보다 잘 갖는 것이 답
이다"

실패 사례 1: 지방 고점 매수의 함정

실패 패턴

2021년 지방 아파트 급등 시기에 "여기도 오른다"는 심리로 충북·전남 지역 고점 매수

결과

2022~2023년 지방 가격 30~40% 폭락. 아직도 원금 회복 불가. 팔려고 해도 매수자 없음

교훈

상승 모멘텀이 아니라 구조적 수요를 보라. 분위기에 휩쓸리는 매수는 반드시 후회한다

실패 사례 2: 구축만 고집한 결과

구축 집착의 함정

"저렴하니까 괜찮다"는 생각으로 30년 이상 구축 반복 매수. 재건축 기대감으로 버텼지만 사업 지연·안전등급 문제로 장기 표류

기회비용의 현실

같은 돈으로 준신축을 샀다면 이미 30% 이상 올랐을 것. 구축 고집이 만든 기회비용은 측정 불가

"구축을 사는 것이 아니라 구축에 갇히는 것이다"

- 스마트튜브 부동산조사연구소

매수 파트 최종 결론

"지금은 사야 할 사람은 반드시 사야 한다"

기다리면 더 싸질 것이라는 희망은 이미 여러 번 틀렸습니다. 공급은 줄고, 월세는 오르고, 격차는 벌어집니다. 사야 할 이유가 있는 사람은 지금 행동해야 합니다.

스마트튜브 부동산조사연구소



PART 7

팔아야 할까?

매도 타이밍의 진실

"오를 때 파는 것이 아니라, 틀렸을 때 파는 것이다"

잘못된 자산을 들고 시간을 낭비하는 것이 가장 무서운 리스크입니다. 틀렸다는 것을 인정하는 순간이 새로운 기회의 시작입니다.

스마트튜브 부동산조사연구소



지금 반드시 팔아야 하는 사람

→ 다주택자

세금 폭탄 + 관리 부담 + 핵심지 아닌 물건 보유 시 → 빠른 구조조정이 답입니다. 버티는 것이 손실

→ 지방 투자자

인구 감소·수요 약화 지역 보유 중이라면 지금 팔지 않으면 팔고 싶어도 매수자가 없어집니다

"팔지 못하는 자산은 자산이 아니다. 지금 팔 수 있을 때 팔아야 한다."

- 스마트튜브 부동산조사연구소

지금 팔아야 하는 지역

과잉 공급 지역
(신도시 공급 폭탄, 수요 약세)



인구 감소 지역
(축소 도시, 고령화)



비핵심 지방 도시
(교통 오지, 일자리 부족)



비핵심 지방 도시
(교통 오지, 일자리 부족)



경기 외곽
(출퇴근 불편, 인프라 미흡)



기반시설 부족 중소도시
(교육·의료 격차)



판단 기준

- 인구가 순유출되는 지역
- 신규 입주물량 과다 지역
- 일자리·교통 인프라 부재 지역
- 전세가율 계속 하락 지역

스마트튜브 부동산조사연구소 - 이 4가지 중 2개 이상 해당되면 즉시 매도 검토!

지금 팔아야 하는 상품



노후 구축

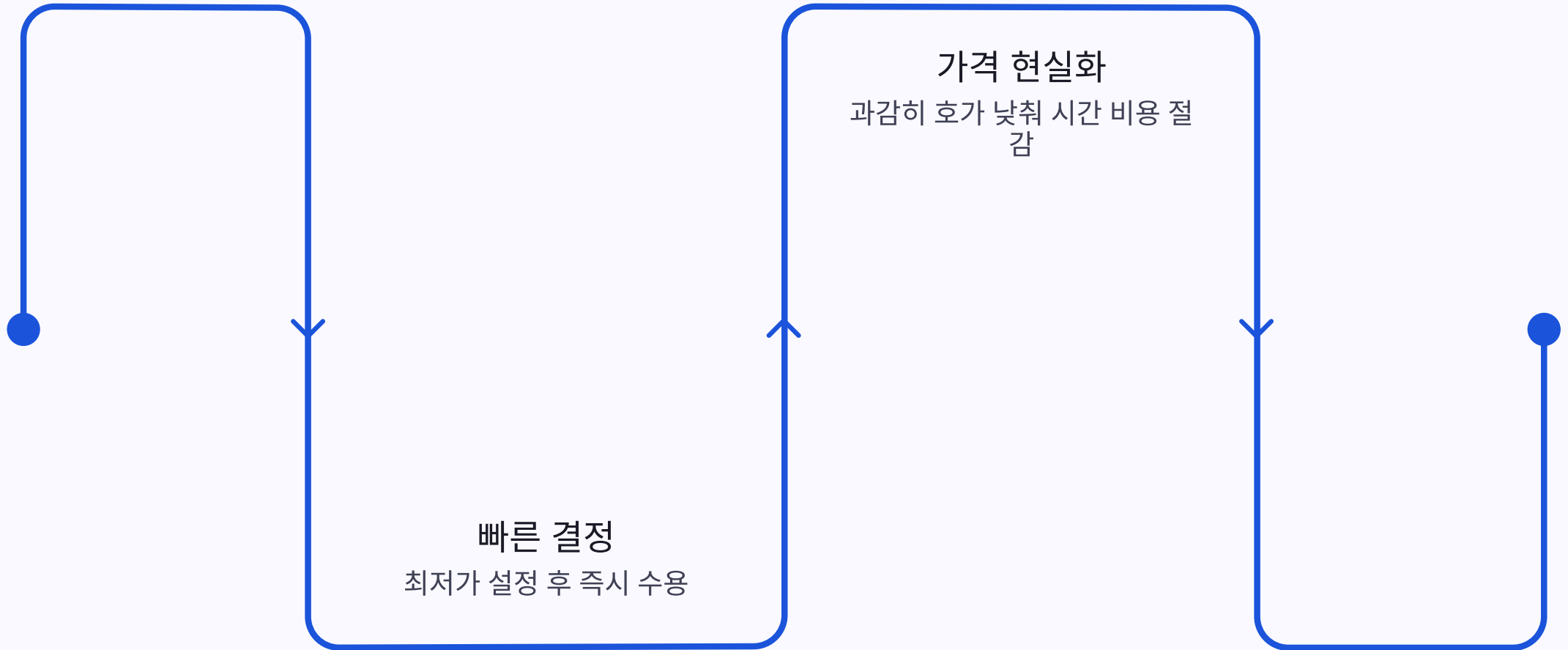
20년 이상 구축, 재건축 기약 없음. 관리비·수선비 증가. 매수 수요 지속 감소. 지금이 마지막 기회



비선호 입지

역세권·학군·일자리 모두 없는 입지. 아무리 저렴해도 수요 없으면 가격 방어 불가

실전 매도 전략



매도에서 가장 큰 적은 욕심입니다. 빠른 결정과 가격 현실화가 최고의 매도 전략입니다.

매도 성공 vs 버티기 실패

팔아서 성공한 사례

2022년 지방 아파트 빠르게 처분 → 서울 핵심지 이동. 지방은 30% 하락, 서울은 회복 후 상승. 결단이 자산을 지켰다

버텨서 실패한 사례

"곧 오르겠지"라며 2년 버티기. 아직도 매수자 없음. 매달 관리비·이자 출혈 중. 버팀이 손실을 키웠다



잘못된 자산을 오래 들고 있으면 "잘못된 자산을 오래 들고 있는 것이 가장 큰 리스크다"

하락하는 자산을 보유하는 비용: 가격 하락 손실 + 기회비용 + 심리적 소진. 틀린 판단을 인정하고 빠르게 바꾸는 것이 용기입니다.

스마트튜브 부동산조사연구소



매도 파트 최종 결론

"지금은
버릴 것을 버리는 시장
이다"

미련 없이 버리는 것이 새로운 자산을 얻는 첫걸음입니다. 나쁜 집을 팔아야 좋은 집을 살 수 있습니다.

스마트튜브 부동산조사연구소



PART 8

액터별 전략

실거주자를 위한 전략

✓ 지금 매수를 진지하게 고려하라

전세·월세 부담이 계속 옵니다. 실거주 목적이라면 시장 타이밍보다 내 삶의 타이밍이 중요합니다. 사고 싶은 집이 있으면 지금 사십시오.

스마트튜브 부동산조사연구소 - "실거주자에게 최악의 시나리오는 계속 기다리는 것이다"

투자자를 위한 전략



선별 투자

모든 곳이 오르는 시대는 끝났습니다. 서울 핵심지·수도권 핵심지 중 대장 단지에만 집중하십시오



수량 줄이고 질 높여라

다주택 분산 투자 시대 종료. 1~2채라도 최고 자산 집중 보유가 수익률 압도적으로 높다



데이터로 결정하라

분위기·감각·소문이 아닌 입주물량·전세가율·거래량 데이터로만 판단하십시오

다주택자를 위한 전략

✓ 구조조정이 답이다

지금 보유 중인 물건을 냉정하게 평가하십시오. 핵심지 외 모든 물건은 매도 검토 대상입니다

"많이 가진 것이 부자가 아니다. 좋은 것을 가진 것이 진짜 부자다"

- 스마트튜브 부동산조사연구소

구조조정 원칙

- 비핵심지 → 즉시 매도 검토
- 구축·소형단지 → 청산 후 핵심지 이동
- 핵심지 물건 → 끝까지 보유
- 세금 계산 후 실질 수익 재검토

지역별 액터 전략 한눈에 보기

구분	서울 핵심	경기 핵심	지방
실거주자	적극 매수	선별 매수	신중 검토
갈아타기	지금의 기회	핵심지 한정	서울 이동 고려
투자자	대장 집중	선별 투자	원칙적 매도
다주택자	최대한 보유	핵심 선별 후 정리	즉시 매도 검토



최종 결론 – 세 가지 진실

🔥 시장을 맞추는 게임이 아니다

"지금은 시장을 맞추는 게임이 아니라, 자산을 선택하는 게임이다"

🔥 좋은 집은 기다려주지 않는다

"망설이는 동안 좋은 집은 이미 팔렸다. 결단이 자산을 만든다"

🔥 부동산은 선택의 결과다

"타이밍이 아니라 어떤 자산을 골랐느냐가 10년 후 당신의 재산을 결정한다"

스마트튜브 부동산조사연구소

핵심 메시지 10선

01

양극화 시장

지금은 하락장이 아니라 **양극화 시장**이다

02

정책의 한계

정책은 가격을 못 잡고 방향만 바꾼다

03

금리 vs 공급

금리는 변수, 공급은 본질이다

04

전세→월세

전세는 줄고 월세는 늘어난다

05

자산의 법칙

좋은 집은 더 좋아지고, 나쁜 집은 더 나빠진다

핵심 메시지 10선 (계속)

01

선택의 시장

지금은 **선택의 시장**이다. 아무데나 사면 안 된다

02

자산 vs 타이밍

타이밍보다 어떤 자산인가가 중요하다

03

갈아타기 기회

갈아타기는 지금이 마지막 기회다

04

살아남는 게임

결국 부동산은 **"살 사람만 살아남는 게임"**

05

결단의 시간

지금 판단이 당신의 10년을 바꾼다



오늘 강의를 마치며

"좋은 집은
기다려주지 않는다"

오늘 이 자리에 오신 여러분은 이미 남다른 선택을 하신 분들입니다. 정보가 자산을 만들고, 결단이 미래를 바꿉니다. 오늘 배운 것을 행동으로 옮기십시오.

스마트튜브 부동산조사연구소 | 김학렬 소장

스마트튜브 부동산조사연구소



데이터 기반 분석

감이 아닌 데이터로, 소문이 아닌 통계로 시장을 읽습니다



실전 투자 전략

이론이 아닌 현장 경험에서 나온 실전 전략을 제공합니다



스마트튜브 채널

최신 시장 데이터와 투자 인사이트를 매주 업데이트합니다

"부동산은 정보가 자산이다. 스마트튜브 부동산조사연구소가 여러분의 나침반이 되겠습니다."

김학렬 소장의 마지막 한마디

"부동산은 타이밍이 아니라 선택의 결과다"

시장은 항상 불확실합니다. 하지만 **좋은 자산, 좋은 입지, 좋은 타입**을 선택하는 원칙은 언제나 변하지 않습니다. 오늘 이 원칙을 가슴에 새기고 돌아가십시오.

스마트튜브 부동산조사연구소 | 김학렬 소장



핵심 요약 – 오늘 강의 전체 정리





감사합니다

"지금 판단이 10년을 바꿉니다"

스마트튜브 부동산조사연구소 김학렬 소장과 함께한 오늘 강의가 여러분의 소중한 자산을 지키는 첫걸음이 되길 바랍니다.

스마트튜브 부동산조사연구소 | 김학렬 소장