

월급만으론 답이 없던 평범한 가정의 부동산 분투기 이번 생에 건물주 한번 돼보고 죽을랍니다



- 지은이 : 노동환(가봉개)
- 출판사 : 알키
- 발행일 : 2023년 4월 28일
- 도서형태 : 145×215, 신국판변형
- 쪽수 : 232쪽
- 가격 : 17,000원
- ISBN : 979-11-6925-736-7 03320
- 분류 : 경제경영>재테크, 부동산

알키

이 책에 대해 문의사항이 있으시면 편집부 신수엽에게 연락주시기 바랍니다.

주소: (04779) 서울시 성동구 상원1길 22 7층 시공사 북스개발본부 / 전화번호: (02)2046-2850

○ 책 소개

“가만히 있으면 평생 남의 집만 전전할 것 같았어요”

수익률 4,000% 구축 아파트부터 1,000만 원으로 시작하는 빌라 투자까지
평범한 영업사원이 3년 안에 등기만 20채, 자산가치 60억 달성한 노하우

☆ 네이버 부동산스터디 화제의 글 ☆

☆ 불용산(네이버카페 부동산스터디 대표) 강력 추천 ☆

돈만 많다면 부동산 투자는 아주 쉽다. 누구나 원하는 강남 3구 아파트나 인서울 재건축 아파트, 한강변 대단지를 매입하기만 하면 된다. 그런데 중위소득이 250만 원 남짓인 대한민국에서 그렇게 할 수 있는 사람이 몇 명이나 될까? 저자 역시 상사 눈치를 보며 월급날만 기다리는 평범한 영업사원이다. 그런 그가 어떻게 국내 최대 부동산 커뮤니티 ‘부동산스터디’에 수십 채의 부동산 등기권리증을 인증할 수 있었을까?

이 책은 ‘나도 건물주가 될 수 있다’는 마음으로 부동산 시장에 뛰어든 평범한 소시민의 이야기다. 흔한 월급쟁이가 어떤 식으로 자산을 증식했는지 솔직하게 털어놓았다. 최소한의 돈으로 갈아타기에 성공한 사례부터 구축 빌라 투자, 지하철 연장 예정지 주상복합아파트 투자와 수익형 부동산으로 월세 파이프 라인을 만든 이야기까지 실제 사례를 담았다. 이 과정에서 정립한 소액 투자 필승법에 대해서도 상세히 소개한다. 특히 부동산 하락론의 주된 근거로 대두되는 인구감소에 대해 청년 인구의 수도권 선호 현상을 통해 반박한 부분은 저자의 치열한 고민을 엿볼 수 있는 지점이다.

이 책의 미덕은 달콤한 성공담만 담지 않았다는 것이다. 소액 투자자들은 시장 상황에 유연하게 대처하기 어렵다. 작은 성공에 취해 리스크를 간과하기도 한다. 저자 역시 마찬가지였다. 호황기에 ‘세컨드 카’도 몰고 마트에서 가격표도 보지 않고 물건을 샀지만, 시장 상황이 변한 뒤에는 현금 유동성을 늘리기 위해 배달 아르바이트도 뛰었다고 솔직히 고백한다. 그리고 자신과 같은 실수를 반복하지 않길 바라는 마음으로 초보자가 피해야 할 투자와 리스크를 줄이는 노하우에 대해서 안내한다. 상승장과 하락장을 모두 겪은 월급쟁이 투자자의 체험기는 행동하려는 모든 이에게 큰 도움이 될 것이다.

○ 출판사 서평

“고작 이 정도 연금에 나와 우리 가족의 미래를 걸 수 있을까?”

전세난으로 밀려났던 평범한 가장의 역전 분투기!

폭등장과 하락장을 모두 겪은 소액 투자자가 알려주는 부동산 필승 전략!

…600만 원으로 상급지 갈아타고 6억 원 오른 사례

…투자금 대비 4,000% 오른 30년 된 구도심지 구축 아파트

…신도시 예정 지역 구축 빌라, 리모델링으로 전세금 올려 실투자금 최소화

…수익형 부동산으로 월세 파이프 라인 만들기

…초보자가 절대로 투자해선 안 되는 물건

이 월급으로 내 집 마련을 할 수 있을까? 정말 1,000만 원만 있어도 부동산 투자를 할 수 있을까? 무리하게 투자했다가 물리면 어떡하지? 수많은 걱정이 투자자를 가로막는다. 여기 이 모든 것들을 직접 체험한 사람이 있다. 그는 실수령 125만 원으로 사회생활을 시작했다. 원룸에 살며 중국집 배달부로 일해 빚을 갚았고, 전세금이 부족해 정든 동네에서 밀려났다. 그랬던 그가 지금은 투자한 물건들의 가치만 60억 원을 상회하며 건물주를 꿈꾸는 사람이 되었다. 그는 여전히 월급쟁이로서 투자를 이어나가며 ‘누구나 할 수 있다’고 자신 있게 말한다.

그는 자신의 가족이 전세금이 없어 밀려났던 이유도, 10년도 채 되지 않아 수십억 원 가치의 부동산을 보유하게 된 이유도 모두 ‘자본주의’ 때문이라고 말한다. 영원히 물가가 오를 수밖에 없는 자본주의의 작동 원

리와 한정된 자원인 토지에 대해 이해하게 되면서 부동산 시장에 뛰어들 수밖에 없었다고 단언한다. 그러면서 국내외 통화량 증가와 수도권 쏠림 현상, 주택공급량과 사람들의 심리까지 살펴보고 부자가 아닐수록 더욱 부동산에 관심을 가져야 하는 이유에 대해 알려준다.

‘당신이 집을 못 사는 이유는 돈이 아니다’

평범한 직장인의 천금 같은 부동산 투자기

누구나 내 집 마련을 꿈꾸고, 건물주를 꿈꾼다. 그런데 절반에 가까운 수도권 인구가 남의 집에서 세입자로 살아간다. 사람들이 집을 못 사는 이유가 돈이라고 생각하기 쉽지만 어느 때든 적은 돈으로 투자할 수 있는 물건은 있다. 투자를 못 하는 이유는 돈 때문이 아니라 미래 가치를 확신할 수 있는 물건을 선별하지 못해서다.

그렇다면 상대적으로 저평가된 매물은 어떻게 찾아야 할까? 아파트부터 빌라, 재개발, 지식산업센터, 신도시 상가 분양까지 종목을 가리지 않고 투자 기회를 만들어 왔던 저자는 수많은 경험을 바탕으로 자신만의 노하우를 정리해 소개한다. 건축물과 토지 가치를 분리하는 기초부터 단계별 겹 메우기 개념을 활용한 매물 찾기, 적은 자금으로 갈아타기를 하는 방법은 물론이고 원룸과 반지하는 투자하지 않는다는 것처럼 자신만의 철칙과 그 이유도 소개한다. 또한 예측할 수 없는 대외환경 변화에 대응하기 위해 보유하고 있어야 할 현금의 양에 대해서도 가이드를 제시한다.

‘평생 자본주의에 이용만 당할 것인가?’

기회는 참여자만 누릴 수 있다. 지금 바로 부동산에 뛰어 들어라!

저자의 닉네임은 ‘가봉개(가재붕어개구리)’이다. 평범한 사람도 누구나 부자가 될 수 있다는 마음으로 지었다고 한다. 그리고 당당하게 자신은 ‘영끌 투자자’라고 말한다. 인생에서 영끌 하지 않고 성공할 수 있는 분야는 없다며, 얼마 되지 않는 연금에 미래를 걸 수 있겠냐고 반문한다. 가진 돈보다 더 좋은 집에 살고 싶어서 전세나 월세에 살 다간 평생 자본주의에 이용만 당할 거라는 ‘팩폭’도 서슴지 않는다. 그러면서 투자금을 늘리고자 블로그 마케팅으로 부수입을 만든 일부터, 퇴근 후 배달 아르바이트를 했던 일까지 자신의 경험담을 가감 없이 얘기한다.

모든 돈이 적어서 투자를 망설이는가? 집값이 거품이라고 합리화하면서 하락장엔 안도하고 상승장엔 불안해하는 일을 반복하지 말자. 돈이 없다는 이유로 지레 포기하지 말자. 내가 돈이 없다고 남들도 없다고 착각하지도 말자. 당신의 미래가 걱정된다면 한시라도 빨리 투자자로 올라서야 한다. 이 시대의 평범한 소시민 ‘가봉개’의 부동산 분투기가 당신에게 할 수 있다는 확신을 선사할 것이다.

○ 추천사

“자본주의라는 무기를 이용해 부동산에 투자하고, 예상치 못한 위기를 극복한 경험까지 담고 있다. 행동하고자 하는 모든 사람들에게 도움이 될 것이다.”

- 불용산(네이버카페 부동산스터디 대표) -

○ 저자 소개

지은이 노동환(가봉개)

의료기기 회사에 다니는 평범한 영업사원이자 한 집안의 가장이다. 부동산뿐 아니라 모든 일에 ‘영끌’의 마음으로 최선을 다하며 살아가고 있다. 젊은 시절 실수령 125만 원을 받으면서 모든 돈을 주식으로 모두 잃고 중국집 배달부로 일하며 빚을 갚았다. 이후 직장인이 되어 열심히 돈을 모았지만, 전세가 폭등으로 정든 동네에서 밀려나면서 ‘자본주의’에서 어떻게 살아남아야 할까 고민하게 됐다. 이후 ‘시간을 레버리지’하는 부동산이 유일한 길이라 판단하고 본격적으로 부동산 투자에 뛰어들었다. 배달 알바와 부업을 뛰며 마련한 돈으로 공격적으로 투자해 부동산 폭등기에 집 한 채 값만 6억 원이 뛰는 성과를 얻기도 하고, 금리 인상기에 고생도 하며 ‘건물주’라는 꿈을 향해 나아가고 있는 중이다. 현재 평범한 사람이라도 누구나 부자가 될 수 있다는 의지를 담아 ‘가재붕어개구리(가봉개)’라는 닉네임으로 네이버 카페 ‘부동산스터디’에 다양한 투자 경험을 공유하고 있다.

○ 차례

추천사

프롤로그 저는 멘털 금수저입니다

1부 유일한 부의 사다리 부동산

1장 내가 돈이 없다고 남들도 없다고 착각하지 말자

- 부동산 폭락기, 빚내서 한남동 간 회사 선배
- 원룸살이에서 월세 받는 다주택자로
- 2050년 미래에 다녀오다
- 물가는 영원히 오른다
- 돈이란 물처럼 쏟아지면 주워 담을 수 없다

2장 자본주의에 '이용되는 사람'에서 자본주의를 '이용하는 사람'으로

- 직장 생활로 10년 뒤에 5억 원을 벌 수 있을까?
- 주식도 코인도 아닌 부동산을 선택한 이유
- 부동산 투자 공부는 드래곤볼 '마인 부우'처럼
- 기회는 참여자에게만 주는 선물

3장 상승론자 vs 폭락론자, 어디에 베팅할 것인가?

- 감당할 수 있는 대출이자는 결코 손해가 아니다
- 부동산 투자를 망설이게 하는 인구 감소 56
- 수도권 아니면 안 되는 청년 세대
- 장기침체에도 도심은 살아남은 일본

2부 N잡으로 버티는 영끌러의 '존버' 이야기

1장 물지마로 마련한 내 집: 수도권 외곽 아파트

- 아무리 비싸보여도 지나고 보면 싼 가격이다
 - 실거주 한 채는 돈으로 환산할 수 없는 값어치가 있다
 - 10억짜리도 1억짜리도 매매 과정은 똑같다
- ▶ 투자 분투기_N잡의 기본은 본업, 기회는 본업에서 나온다

2장 수도권 인구의 절반은 빌라에 산다: 1,000만 원으로 투자하는 구축

- 시간으로 미래의 프리미엄을 산다
 - 건축물과 토지의 가치를 분리해서 생각하라
 - 반지하는 투자하지 않는다
 - 방은 최소한 2칸 이상, 원룸은 투자하지 않는 이유
 - 한번 눈이 높아지면 다시는 낮아지지 않는다
 - 시간 레버리지에 다주택자 포지션이 필수인 이유
- ▶ 투자 분투기_공실 천하에서 세입자를 받는 비법

3장 모든 주택은 언젠가 썩다리가 된다: 4,000% 수익률 하급지 아파트

- 비싼 아파트만 좋은 투자는 아니다
 - 30년 된 구도심지에 과감하게 투자한 이유
 - 공급은 말처럼 쉬운 게 아니다
 - 고수가 아니면 지방은 투자하지 말자
 - 사람들이 전세에 사는 5가지 이유
 - 사람들은 전세금은 '돌려 받는 돈'이라고 생각한다
- ▶ 투자 분투기_블로그 마케팅으로 월 500만 원 달성한 비법

4장 로열동, 로열층이 아니라도 괜찮다 : 600만 원으로 상급지 갈아타기

- 대출이 안 된다고 포기하지 말자
 - 비선호동이라도 상급지로 갈아타는 게 좋은 이유
 - 상대적 비교를 통해 저평가 매물을 잡는 방법
- ▶ 투자 분투기_스마트 스토어에 도전한 이유와 포기한 이유

5장 갭 메우기도 단계가 있다: 주상복합아파트

- 지역별 갭 메우기, 입지별 갭 메우기, 종목별 갭 메우기
 - 착각하지 말자, 돈은 나만 없는 것이다
 - 당신이 집을 못 사는 진짜 이유는 돈이 아니다
- ▶ 투자 분투기_투자 물건보다 시장 분석이 먼저, 은행은 너무 믿지 말자

6장 규제에서 자유로운 수익형 부동산: 지식산업센터

- 임차인은 월세가 싸면 무조건 좋아한다
 - 투자금을 재투자해서 파이프 라인을 2배로
 - 생각보다 고생할 일이 많았던 지식산업센터
- ▶ 투자 분투기_내 맘대로 일정을 관리하는 배달 알바의 매력

3부 성공부터 후회까지, 영끌러의 자아성찰

1장 아무리 영끌이라도 현금은 들고 있다

- 제로금리에서 기준금리 3.5%로
- 리스크는 보수적으로, 투자는 지속적으로
- 보유 부동산 시가총액의 10%는 현금으로

2장 까딱하면 물리는, 피해야 할 부동산 투자

- 성공 가능성 17% 지역주택조합
- 신도시 상가분양은 신중하게 진입하자
- 분양 신축 빌라의 작은 갭에 유혹되지 말라

3장 가장 잘한 투자, 가장 실수한 투자

- 금리 인상기와 인하기를 이용한 투자 타이밍 잡기
- 3가지 레버리지와 리스크 관리
- 부동산은 파는 게 아니라 모으는 것이다

4장 부동산은 불로소득이 아니다, 영끌 임대인으로 살아남기

- 노후시설 관리 비용을 반드시 고려하라
- 계약금을 돌려달라니? 때로는 손해봐도 된다
- 등기는 내 직원이다

에필로그 열심히만 살아선 절대로 부자가 될 수 없다
참고자료

○ 본문 중에서

한창 때 제가 보유한 부동산들의 시가만 합쳐도 60억 원에 달했습니다. 적게는 매수가 대비 수천만 원 가량 오른 물건도 있었고, 수억 원 가량 시세가 오른 집도 있었어요. 그 뒤로 금리가 인상되고 뜨겁게 달아올랐던 부동산 시장이 가라앉으면서 보유 부동산의 시가는 그때보다 하락했습니다만 저는 코앞의 시세에 연연치 않으며 지금도 투자한 부동산을 모두 보유한 채로 투자를 ‘이어가고’ 있습니다. 저는 대단한 사업가도 아니고, 막대한 돈을 버는 전문직도 아닙니다. 지금도 하루하루 월급날을 기다리며 상사의 눈치를 보는 영업사원일 뿐입니다. 그런데 어떻게 10년도 되지 않아 원룸살이에서 월세 받는 직장인이 될 수 있었을까요?

- 원룸살이에서 월세 받는 다주택자로 (27p)

정부는 국가를 운영하기 위해 계속해서 국채를 발행하고, 은행은 대출을 통해 계속해서 돈을 불러나갑니다. 통화량은 계속해서 늘어날 수밖에 없고 물가는 오를 수밖에 없습니다. 물론 자본주의가 시장논리에 의해서만 굴러가지 않고 여기에 개입하는 정부나 기관이 있지요. 부동산의 경우 여러 가지 정책들에 영향을 많이 받기도 하고요. 그래서 금리나 이런저런 요소로 인해 부동산 가격이 떨어지는 시기도 분명 있겠지요. 하지만 통화량은 계속해서 늘어나고 ‘돈의 가치’는 지속적으로 떨어질 수밖에 없다는 진리는 변하지 않습니다.

- 물가는 영원히 오른다 (33p)

이왕 빌라를 투자할 거라면 재개발이 예정되었거나 진행될 확률이 높은 지역에 투자하는 것이 좋겠죠. 그런데 빌라 재개발 투자에서 가장 어려운 점은 큰돈을 투자했지만 사업 진행이 잘 안 되어 돈이 묶이는 경우가 많다는 것입니다. 그리고 재개발이기 때문에 낙후된 건물을 수리할 일들도 많고 전세 시세도 낮아요. 초보자들이 쉽게 투자할 분야가 아니라 생각했습니다. 그래서 전 당장 개발이 이뤄질 곳보다는 장기적으로 개발이 이뤄질 곳, 10~20년을 버틸 수 있을 만한 곳들을 선호합니다. 큰돈을 넣어서 큰 수익을 기대하는 것보다 적은 돈을 써서 부담 없이 오랜 기간 끌고 갈 수 있는 투자가 더 매력적이거든요.

- 건축물과 토지의 가치를 분리해서 생각하라 (90p)

반면 실수한 투자는 분양권 투자입니다. 시장 상황이 좋을 때 분양권은 엄청난 경쟁률을 기록합니다. 그리고 전매 조건이 없는 경우에는 당첨되고 나서도 바로 프리미엄이 붙기도 합니다. 저는 신도시 구분상가도 인플레이션에 의해 올라갈 것을 기대하고 분양권을 구매했지만 결과는 기대와 반대로 흘러갔습니다. 상가는 투자원금 대비 수익률로 매매가를 결정하는데, 준공되고 월세를 230만 원에 어렵게 맞춰냈는데 이후 엄청난 속도로 금리가 인상되면서 담보대출 이자도 급격히 올라갔습니다.

- 가장 잘한 투자, 가장 실수한 투자 (206p)