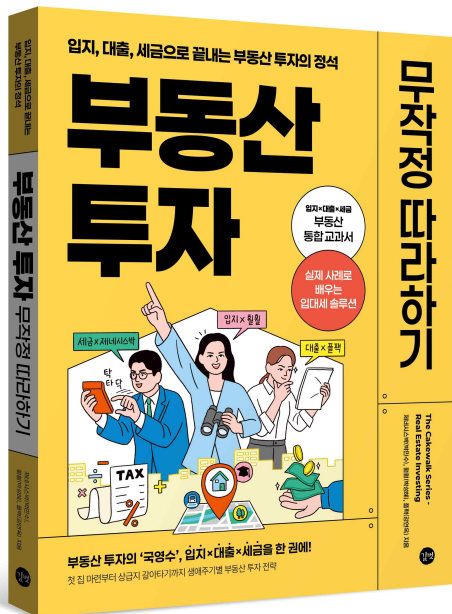


부동산 투자 무작정 따라하기

입지, 대출, 세금으로 끝내는 부동산 투자의 정석



발행 : (주)도서출판 길벗
저자 : 제네시스박(박민수), 월월(박성혜), 플팩(강연옥)
판형 : 188*243
쪽수 : 280쪽
가격 : 24,000원
출간일 : 2025년 9월 3일
ISBN : 979-11-407-1547-3 / 13320
담당자 :
유나경 (02-330-9825/ynk@gilbut.co.kr)
구매담당자 :
정경원 (02-330-9790/010-9009-0335)
길벗 홈페이지 : www.gilbut.co.kr

[도서 분야]

국내도서 > 경제경영 > 투자/재테크 > 부동산/경매

[간단 책 소개]

- ★부동산 일타강사 제네시스박(세금), 월월(입지), 플팩(대출)의 내 집 마련 필독서★
- ★부동산 투자의 '국영수', 입지×대출×세금의 핵심 노하우만 담았다!★
- ★사회초년생, 신혼부부, 젊은 직장인부터 중장년층까지 초보 투자자를 위한 바이블★
- ★첫 집 마련부터 상급지 갈아타기까지 생애주기별 부동산 투자 전략★
- 입지: 황금 입지와 현실적인 예산 사이에서 나에게 딱 맞는 아파트 찾는 법!
- 대출: 주택담보대출부터 전세자금대출까지 최저 금리, 최대 한도로 대출받는 전략!
- 세금: 내 집 마련의 각 단계마다 알아두면 내 돈 아끼는 절세 노하우!

[검색 키워드]

#내집마련 #부동산투자 #부동산초보 #입지 #대출 #세금 #제네시스박 #월월 #플팩 #입지센스 #대출력
#절세전략 #아파트 #첫집마련 #상급지갈아타기 #생애최초 #부동산규제 #비과세

“부동산 투자가 처음이라면 반드시 제대로 된 전문가에게 배워야 합니다!”

_제네시스박×월월×플팩! 일타강사 3인의 ‘부동산 통합 교과서’!

‘집값이 계속 오를 텐데, 지금 내가 가진 돈으로 어디에 집을 살 수 있을까?’

‘종잣돈 3,000만 원으로 내 집 마련을 할 수 있는 방법이 있을까?’

‘적은 돈으로 신축 아파트에 입주할 수 있는 부동산 청약? 어떻게 하는 거지?’

‘나도 생애최초 혜택을 받을 수 있을까? 내가 받을 수 있는 또 다른 혜택이 있을까?’

내 집 마련을 결심하고 나면 더 많은 고민이 생겨난다. 유튜브 속 넘쳐나는 부동산 콘텐츠를 봐도 전문가마다 말이 다 달라 누구의 말을 믿고 따라야 할지 모르겠고, 여기저기 검색해봐도 부동산 시장에 대한 전망도 투자 전략도 너무 다양해 머리만 아플 뿐이다.

크게 보면 내 집 마련도 부동산 투자이다. 첫 집을 제대로 사야 인생 전반의 방향성을 올바르게 잡을 수 있다. 그렇기에 부동산 투자를 이제 막 시작하는 초보 투자자에게는 제대로 된 선생님이 필요하다. 그래서, 십여 년간 부동산 투자와 교육 현장에서 수많은 부동산 초보 투자자들을 이끌어온 세 명의 부동산 전문가가 뭉쳤다! 부동산의 ‘국영수’라 할 수 있는 입지, 대출, 세금 분야 전문가인 제네시스박(세금), 월월(입지), 플팩(대출)이 부동산이 처음인 모두를 위해 ‘부동산 투자의 정석’과 같은 책을 펴냈다. 부동산의 ‘부’도 모르는 왕초보라면 《부동산 투자 무작정 따라하기》와 함께 기초부터 탄탄히 익혀 실전으로 차근차근 나아가보자!

“어느 입지를 살까? 대출이 얼마나 나올까?”

세금을 줄이는 방법이 있을까?”

_부동산 투자의 모든 고민을 해결하는 내 집 마련 ‘입대세 솔루션’!

그렇다면 왜 부동산 투자에서 입지, 대출, 세금이 중요할까? 그리고 세 가지를 함께 배워야 하는 이유는 무엇일까?

우리가 집을 살 때, 어느 지역에 집을 살지(입지)도 정해야 하지만, 내가 가진 종잣돈과 융통할 수 있는 자금을 합치면 얼마짜리 집을 살 수 있는지(대출), 부동산 매매 과정에서 필요한 비용을 모두 포함한 총금액이 얼마인지(세금)까지도 종합적으로 계획해야 한다. 때로는 내가 받은 대출금의 크기에 따라, 비과세 혜택을 받을 수 있는지에 따라 내가 살 수 있는 지역이 달라지기도 하니, 내 집 마련에 있어서 ‘입대세’는 떼려야 뗄 수 없는 한 몸이라 할 수 있다.

게다가 투자 관점으로 보면, 아무리 좋은 입지의 집을 시세보다 저렴하게 산다 해도 나중에 대출 금리나 세금을 따져보면 생각보다 수익이 크지 않은 상황이 얼마든지 생길 수 있기에 ‘입대세’를 종합적으로 판단할 수 있어야 한다. 대출 금리가 높아서 매달 내야 하는 이자가 부담스럽거나, 생각보다 세금이 많이 나와서 세후 수익률이 그리 높지 않다면 성공한 투자라 할 수 없다. 즉 부동산 투자의 시작 단계부터 입지, 대출, 세금을 함께 고려해 전략을 짜야 한다.

1. 입지: 부동산 투자의 성패를 가르는 ‘입지 센스’!

입지는 내가 가진 자금으로 내 생활에 잘 맞고, 앞으로 미래 가치가 상승할 지역을 선별하는 감각

이다. 부동산 입지 전문가 '힐힐(박성혜)'이 무조건 오를 집을 찾는 '황금 입지'의 기준과, 손품·발품을 활용해 입지 가치를 진단하는 방법, 생애주기별·예산별 주목할 만한 입지 리스트 등을 전한다.

2. 대출: 부의 추월차선으로 향하는 전략적 '대출력'!

대출은 내 수입과 상황에서 활용할 수 있는 다양한 대출 정보와, 아파트 매매, 청약, 전세 세팅 등 다양한 투자법을 조합해 최상의 전략을 짜는 힘이다. 부동산 대출 전문가 '플팩(강연옥)'이 대출의 종류와 절차부터, 대출 한도는 올리고 금리는 낮추기 위한 팁, 청약에서의 중도금대출·잔금대출 전략까지 레버리지를 현명하게 활용하는 방법을 소개한다.

3. 세금: 투자 수익률을 끌어올리는 '절세 전략'!

세금 파트에서는 부동산 취득부터 매도까지 불필요한 비용을 줄이고, 비과세 혜택을 최대한으로 활용하기 위한 절세 전략을 알아본다. 부동산 세금 전문가 '제네시스박(박민수)'이 부동산 투자의 각 단계마다 챙겨야 할 절세 포인트, 양도소득세 비과세 혜택을 받기 위한 조건과 팁, 부부 공동명의 활용법 등을 전한다.

"인생 첫 내 집 마련부터

상급지 갈아타기까지 믿고 따라오세요!"

_다양한 실제 사례로 배우는 '생애주기별 부동산 투자 로드맵'!

"신혼집을 구하는 예비부부입니다. 남편 연봉은 세전 7,000만 원, 아내 연봉은 세전 5,000만 원입니다. 출퇴근과 투자 가치를 고려하면 어디에 집을 사는 게 좋을까요? 그리고 대출은 누구 명의로 받는 게 유리할까요?"

"6억 원짜리 경기도 구축 아파트를 보유하고 있고, 대출은 3억 원입니다. 부부 합산 연소득이 1억 원인데, 서울로 이사 갈 수 있을까요? 청약이나 조합원 입주권에 도전하는 게 좋은 전략일까요?"

이 책의 준비마당부터 셋째마당까지는 입지, 대출, 세金的 기초를 알려준다면, 넷째마당과 다섯째마당에서는 '입대세'를 실제 부동산 투자에 적용하는 법을 다양한 사례와 함께 담았다. 넷째마당에서는 첫 집을 구매하고자 하는 1인 가구, 예비부부, 아기가 있는 부부의 사례를 소개한다. 생애주기별로 내 집 마련을 위해 어떤 전략을 취해야 하는지, 어느 정도 자금이 필요하고, 어느 지역에 집을 구할 수 있으며, 적용할 수 있는 절세 혜택으로는 무엇이 있는지 아낌없이 담았다.

다섯째마당에서는 1주택자가 더 좋은 환경, 더 가치가 높은 입지로 향하기 위해 활용할 수 있는 '상급지 갈아타기' 전략을 소개한다. 주택, 주택 분양권, 조합원 입주권, 세 가지 전략의 효과와 유의할 점을 비교하여 자신에게 맞는 방법을 찾을 수 있다.

첫 부동산 투자는 모두에게 어렵다. 하지만 다양한 실제 사례와 입지, 대출, 세금 관점의 친절한 설명을 담은 이 책과 함께한다면, 누구나 내 집 마련과 부동산 투자를 자신 있게 시작할 수 있을 것이다!

[지은이 소개]

제네시스박(박민수)

부동산 세금 전문가. 연세대학교에서 경영학을 전공하고 동 대학교 법무대학원에서 조세법을 전공했다. 대기업에서 직장 생활을 하면서 내 집 마련과 함께 부동산 투자를 시작했다. 평소에 숫자를 다루는 것을 좋아했기에 자연스럽게 부동산 세금에 관심을 갖게 되었고, 블로그에 관련 글을 올리기 시작한 게 입소문이나 부동산 세금 분야 파워 인플루언서가 되었다. 저서로는 《부동산 절세 무작정 따라하기》, 《제네시스박의 부동산 세금 트렌드 2025》 등이 있다.

- ▶ 유튜브: 채널 제네시스박
- ▶ 블로그: 제네시스박의 부동산과 세금
- ▶ 네이버프리미엄콘텐츠: 제네시스박의 부동산 절세노트

휠휠(박성혜)

부동산 입지 전문가. 플랩자산연구소 대표. 공무원으로 10년 동안 주거복지 업무를 담당하며 소외 계층의 내 집 마련을 도왔다. 이후 청약·분양권·재건축·재개발·경매 등 부동산 투자의 전반을 공부하고 실전 노하우를 쌓았다. 현재는 입지 분석 전문가로 더 많은 사람에게 경제적 자유로 향하는 로드맵을 안내하고 있다. 저서로는 《입지 센스》, 《그럼에도 나는 아파트를 사기로 했다》가 있다.

- ▶ 유튜브: 휠휠의 입지센스
- ▶ 블로그: 휠휠의 부자지도

플팩(강연욱)

부동산 대출 전문가. 한국외국어대학교 베트남어과 서울캠퍼스를 졸업하고 우리은행 호치민 지점과 기업은행 외환사업부에서 근무했다. 금융권 출신으로 이루어진 전문 대출 팀을 운영하며, 금융여신 및 대출 분야에서 독보적인 전문성을 갖고 있다. 대출을 활용해 자산을 빠르게 키우면서 리스크를 관리하는 능력을 '대출력'이라 명명하고, 이를 알리는 일을 사명으로 여기며 많은 부동산 초보 투자자들에게 도움을 주고 있다. 저서로는 《플팩의 상급지로 가는 대출력》, 《결국은 부동산》(공저)이 있다.

- ▶ 유튜브: 플팩의 대출력
- ▶ 블로그: 플팩의 대출력



[목차 소개]

프롤로그 성공적인 내 집 마련과 부동산 투자를 응원합니다

<준비마당>

왜 부동산 투자를 할 때 입지, 대출, 세금을 동시에 고민해야 하는가?

- 001 부동산 투자, 왜 공부만 하고 실천하지 않을까?
- 002 부동산의 국영수? 입지, 대출 그리고 세금!
(잠깐만요) 문재인 정부 이후의 부동산 규제책
- 003 왜 입지, 대출, 세금을 한꺼번에 고려해야 할까?
- 004 부동산 투자를 하기 전에 꼭 알아야 할 것

<첫째마당>

입지: 부동산은 첫째도, 둘째도, 셋째도 입지다

— 프롬테크, 임장법, 시세 분석부터 추천 지역까지

- 005 미래의 부는 입지로 통한다
- 006 오를 집을 찾는 입지 필살기
(잠깐만요) 입지에 대한 다섯 가지 오해
(무작정 따라하기) 입지 자가 진단 체크리스트
- 007 손품으로 입지 가치 분석하기 - 프롬테크
(무작정 따라하기) 상황별 입지 비교 - 둘 중 어디가 나올까요?
- 008 발품으로 입지 확인 얻기 - 임장법
(잠깐만요) 현장에서 꼭 체크해야 할 일곱 가지
(무작정 따라하기) 부동산 임장, 현장을 제대로 파악하라 - 장위뉴타운 사례
- 009 입지와 가격의 교차점 찾기 - 시세 트래킹
(잠깐만요) 실거래가 vs. 호가 vs. 시세 차이
- 010 예산 안에서 최적의 대안 찾기 - 시세 그루핑
- 011 '나만의 강남'을 찾아라
- 012 흔들리지 않는 나만의 본진, 베이스캠프

<둘째마당>

대출: 상급지로 가기 위한 똑똑한 대출 활용법

— 금융기관별 노하우, 대출 한도 극대화, 무이자 대출 활용 등

- 013 전 세계 부자들이 '레버리지'를 선택하는 이유
- 014 자본주의 사회에서 꼭 필요한 대출력
- 015 대출 절차 한눈에 보기
(잠깐만요) 대출 과정에서 법무사를 제대로 활용하는 팁
- 016 대출의 다섯 가지 종류
- 017 대출 한도 이해하기 - LTV, DTI, DSR
(잠깐만요) 차주단위 DSR
(무작정 따라하기) 내가 받을 수 있는 최대 대출 한도는? - DSR 계산 연습
- 018 정책자금대출 파헤치기
(잠깐만요) 부동산등기란?
- 019 전세자금대출 파헤치기
(잠깐만요) 보증금반환보증보험, 내 보증금 지키는 안전벨트
- 020 대출금리 이해하기 - 고정금리와 변동금리
(무작정 따라하기) 금융기관별 금리 실시간으로 확인하는 법
- 021 대출 상환 방식과 원리금 통장 활용 전략
(잠깐만요) DSR 계산과 상환 방식의 상관관계

022 금융기관별 활용 전략

(무작정 따라하기) 은행 대출 상담 체크리스트

023 신용점수, 연체만 없다면 대출도 신용이다

024 대출 한도 최대로 받는 소득 전략

025 청약에서의 대출 전략

<셋째마당>

세금: 세후 수익률을 끌어올리는 현명한 절세법

— 계약서 작성부터 양도소득세 비과세까지

- 026 부동산 세금을 알면 내 집 마련이 쉬워지는 이유
- 027 계속해서 변하는 세금에 대응하는 법
(잠깐만요) 알아두면 유용한 세테크 사이트
- 028 내 집 마련 시 꼭 챙겨야 하는 부동산 세금
(잠깐만요) 부동산 절세의 시작은 서류와 영수증 챙기기
- 029 계약서 작성 시 놓치면 안 되는 세 가지 절세 포인트
(잠깐만요) 단독명의 주택을 공동명의로 바꾸면 절세 효과가 있을까?
- 030 부동산 투자 단계별 절세 포인트 체크하기
- 031 집값이 올랐다면 양도소득세를 고민하라
(무작정 따라하기) 단독명의 vs. 공동명의로 따른 양도소득세 계산 예시
- 032 세금 한 톨 안 내는 양도소득세 비과세
(잠깐만요) 비과세를 활용한 갈아타기 사례
- 033 비과세 혜택에서 세대분리를 주의해야 하는 이유
- 034 상급지로 가기 위한 세 가지 절세법
(잠깐만요) 비과세 혜택을 제대로 활용한 실전 사례

<넷째마당>

사례로 배우는 생애주기별 첫 집 마련 전략

- 035 첫 집, 생애최초의 혜택을 누려라
(잠깐만요) 생애최초 내 집 마련 자금 계획표 샘플
- 036 지방에서 상경한 1인 가구의 내 집 마련
(잠깐만요) 내 집 마련을 위한 최소 종잣돈은 얼마일까?
(잠깐만요) 종잣돈 3,000만 원으로 소액 경매에 도전해도 될까?
(잠깐만요) 강남권 직장인을 위한 추천 입지
- 037 결혼을 앞둔 예비부부의 신혼집 마련
- 038 아이가 있는 부부를 위한 내 집 마련
(잠깐만요) 명문 학군을 확인하는 방법은? - 수도권 6대 학군지

<다섯째마당>

더 나은 입지로 향하는 상급지 갈아타기 전략

- 039 갈아타기, 부동산 투자의 본선
(잠깐만요) 지금 우리에게 필요한 것은 대출력!
- 040 주택+주택 갈아타기 전략
(잠깐만요) 빌라+아파트, 아파트+아파트는 어떻게 다를까?
- 041 주택+주택 분양권 갈아타기 전략
- 042 주택+조합원 입주권 갈아타기 전략

PLUS 부동산 대출 규제 요약 정리