

부동산 투자 분석

최종 종합 보고서

분석 기준일: 2026년 2월 5일

Executive Summary

항목	내용
최종 판정	Conditional Go (조건부 진행)
추천 지역	하남시 감일권
1순위 단지	감일 푸르지오 마크베르 84m ²
목표 매수가	10.8~11.2억
목표 시점	2029년 계약, 2030년 입주
핵심 조건	빌라 2채 매도 → 1주택자 전환

□ **핵심 결론:** 하남 감일권은 5호선 연장 호재와 송파 생활권 접근성으로 실거주+자산화 목적에 최적의 지역이다. 빌라 정리를 통한 1주택자 전환 후 2029년 매수를 목표로 단계별 실행이 필요하다.

1. 분석 프로세스 개요

Week	Part	내용	보고서 수
Week2	Part2	거시경제 분석	8개
Week2	Part3	수급 분석	8개
Week2	Part4	정책/세금 분석	9개
Week3	Part5	투자 전략	5개
Week3	Part6	지역 분석	7개
Week4	Part7	단지 분석	4개
Week4	Part8	현장/의사결정	3개
총계			44개

2. 투자자 프로필

항목	내용
투자 유형	Type C: 실거주 + 자산화형
연소득	약 8,000만원
현재 보유	빌라 3채 (다주택자)
투자 가용 현금	3~4억
총 예산 (빌라 정리 후)	11~13억
리스크 허용	20% (중립~보수)
입주 목표	2030년

3. 거시 환경 분석 요약

지표	현황	투자 영향
기준금리	2.50% (인하 기조)	유리
부동산 사이클	회복 초기	유리
DSR 규제	+3.0%p (수도권)	중립
양도세 증과	유예 중 (2026.05 종료)	□ 주의

4. 지역 분석 요약

지역 종합 순위

순위	지역	점수	핵심 강점
1	하남 감일	85.4	5호선 호재, 송파 접근
2	분당 야탑	81.4	학군, 인프라
3	경기 광주	67.1	가격 메리트

하남 감일권 선택 근거

- 5호선 감일역 2027년 개통 확정
- 송파 생활권 공유 (30분)
- 송파 대비 50% 가격 할인
- 신축 대단지 중심

5. 단지 분석 요약

추천 단지

순위	단지	매매가	점수
1	감일 푸르지오 마크베르	11.5억	84.5
2	e편한세상 감일 어반포레	10.8억	84.0
3	감일 자이 프레스티지	10.2억	83.5

적정가 분석

항목	금액
적정가 범위	10.5~11.5억
협상 목표	10.8~11.0억
현재 호가	11.5억 (상단)

6. 리스크 매트릭스

리스크	확률	영향	대응
다주택 규제	25%	높음	빌라 정리 → 1주택자
양도세 증가	40%	높음	2026.05 전 매도
금리 상승	20%	높음	고정금리 선택
입주물량	30%	중간	모니터링

7. 5년 실행 로드맵

단계	시기	핵심 활동
1	2026	빌라 2채 매도 (2026.05 전)
2	2027	1주택자 전환, 시세 모니터링
3	2028	후보 단지 입장/검증
4	2029	매물 협상, 계약
5	2030	잔금, 실거주 시작 ★

핵심 마일스톤

시점	이벤트	중요도
2026.05.09	양도세 증가 유예 종료	최고
2027년	5호선 감일역 개통	높음
2029년	매수 실행 판단	높음

8. 최종 의사결정

Go/No-Go 판정

항목	판정
거시 환경	Go
지역 적합성	Go
단지 평가	Go
자금 계획	Conditional
리스크	Manageable

최종 판정: Conditional Go

필수 조건

조건	기한
빌라 2채 매도	2026.05 전
1주택자 전환	2027년
매매가 11.2억 이하	계약 시

9. 수익률 전망 (5년)

시나리오	2030년 예상가	수익률
낙관	14억	+27%
중립	12.5억	+14%
보수	11억	0%

10. 결론

핵심 메시지

1. **하남 감일권** = 실거주+자산화 최적 지역
2. **감일 푸르지오 마크베르** = 1 순위 단지 (84.5 점)
3. **필수 선행** = 빌라 정리 → 1 주택자 전환 (~1.5억 세금 절감)
4. **목표 시점** = 2029년 계약, 2030년 입주

즉시 액션

순위	액션	기한
1	세무사 상담	2026 Q1
2	빌라 매도 계획	2026 Q1
3	빌라 2채 매도	2026.05 전

보고서 작성 완료: 2026년 2월 5일

총 분석 보고서: 44개 + 최종 종합 보고서 1개 = 45개

※ 본 보고서는 투자 참고용이며, 실제 투자 결정은 개인의 판단과 책임 하에 이루어져야 합니다.