

평택촌놈의 추가설명 2017년 1월

1. 자산관리정보 활용방법

금

공개적으로 무자료 거래를 하라고 권하기는 부담스러움, 그러나 금 실물거래의 80%가 무자료 거래, 금은 평생 동안 추세적 매입과 정리 반복 필요성

외환

은행금리 높아지면 무의미, 그러나 통일 이전까지는 일정한 금액은 항상 외환투자 사업상 현금보유가 필요한 경우라면 최상, 개인이라면 현금자산가라면 당위성 충분

부동산

장기결제 회원은 기다리면 순서에 의해 반복적으로 물량확보 후 연락 자체 탐방 시 직원수당, 교통비, 식사비, 중개사 접대비 등은 제가 부담 그러나 현지인 커미션과 중개사 특별수수료는 각자 부담, 그래야 물량확보 모든 방문자는 좋은 곳 요청, 현지인과 중개사는 이익 큰 쪽으로 안내는 당연

그 이외의 회원은 방문 시 절대로 아는 척 하지 말고, 평택촌놈도 거론 금지 아무 것도 모르면서 그냥 길게 보고 투자하는 사람처럼 행동하면서 상담 필요

사업

앞으로 각종 사업에 대한 아이템 연구 후 전달, 자영업자에게는 큰 도움 가능

정치

이건 특별한 위치에 있는 분들에게만 도움, 나머지는 테마주 매매에만 활용

각종 예측

제가 분석하는 분야가 워낙 넓어서 저도 어떤 예측을 할 것인지 앞으로 궁금

2. 추가설명

1페이지

펜션, 모텔, 리조트는 결국 토지매입으로 시세차익 또는 직접투자 모두 고려 상가는 사실상 제한적, 이건 앞으로 타운이 형성이 되면 가능 아파트도 워낙 없어서 제한적, 그러나 일부 요지는 세컨드 하우스로 적합

탐방한 목적은 제2의 제주도 가능성과 아직은 기회가 무궁무진한 투자청정지역 중장기적으로 한반도 동쪽은 사실상 끝, 자연재해와 원전 때문에 동쪽은 빨리 탈출

2페이지

우성.동경 이곳 아파트는 완도항에 위치, 여유 있다면 세컨드 하우스 최적
공인중개사 제대로 만남, 완도군에서 자격증 소지한 공인중개사 딱 2명 ㅎㅎ
신지도 명사십리 해수욕장이 사실상 현재 가장 좋은 장소, 최경주 연습장소
더 편안리조트 보면서 제 판단이 옳았다는 생각, 2016년 11월에 오픈
결국 2천 평 규모로 법인이 운영, 리조트는 최소 10년 이상 보면서 투자
길 옆의 전답을 매입 후 건축, 이래서 우리가 투자해서 기다리자는 이야기

완도타워에서 보면 완도읍 전경이 보이고, 얼마나 평지가 없는지 한 눈에 파악
간척지에 한류 테마파크 건설예정이라는 것은 제주도처럼 하겠다는 의지
원네스 리조트는 바다 바로 옆이고 임야를 매입 후 토목공사와 건축 시도
엄청나게 싸게 땅을 구입 후 시간이 걸린 것은 각종 허가문제 때문으로 파악

3페이지

완도군 군외면과 완도읍 지도, 평지가 별로 없다는 것이 특징
나머지는 섬들로 구성, 물론 신지도는 완도읍과 다리로 연결 상태
지도에서 평지는 공항이나 상업지구 가능성이 높은 지역

4페이지

조금 더 정밀하게 완도의 평지만 표시한 지도
동쪽 장보고기념관 부근은 전원주택, 펜션, 모텔 자리로도 좋은 상태
물론 모텔은 쉽게 허가나기 어렵다고 판단
바로 위 장도는 장보고가 활동했던 지역, 그곳이 매우 편안한 느낌의 장소
동쪽 중하단의 신지대교는 현재 완도읍에서 유일하게 연결된 섬 지역
완도군청이 있는 곳에 완도항 위치, 여긴 구시가지 개념, 모텔은 대부분 여기
서쪽 하단의 화흥포항은 완도군 남쪽 3개 섬을 가는 코스
여긴 아무리 둘러보더라도 공항자리는 남서쪽이 유력
기차와 공항 중에서 완도는 기차보다 공항 가능성이 더 높은 지역
만일 공항만 생기면 제주도보다 오히려 더 좋은 교통지역, 제주도는 육로 불가
기차는 목포까지만 연결, 이게 해남까지만 오더라도 최상, 해남은 완도와 다리 연결

6페이지

갯벌이 있는 것은 육지와 가깝기 때문
완도대교는 해남과 연결된 곳으로 완도가 육로교통이 가능하게 된 계기

8페이지

완도 여객항은 큰 섬만 가는 곳이라서 관광객 수요로 유동인구는 많음
화흥포항이 주로 작은 섬으로 가는 곳, 완도항은 그래서 음식점.모텔 많음

9페이지

우성과 동경 아파트로 바다 바로 앞에 있어서 전망은 좋은 상태
가격이 하락하면 하나 정도 사두면 딱 좋다는 생각
앞으로 교통만 좋아지면 여긴 가족 리조트용 또는 세컨드 하우스
저도 언젠가 하나 사고 싶다는 생각

10~13페이지

웃기는 건 두 개의 아파트 모두 2016년에 입주했다는 사실
앞으로 이런 것이 점점 증가할 가능성이 높다는 것을 입증
그 전에는 이런 수준의 아파트 전무, 수도권 아파트 수준에 근접
가격 내려가고 물량확보가 되면 무조건 추천예정

14~15페이지

이 분이 우리에게 기대가 큼, 앞으로 중장기적으로 교류예정
혹시 여러분이 방문하더라도 제 이야기는 하지 말 것
어차피 물량이 나오면 우리에게 먼저 연락
워낙 외지인이 거드름 피우면서 방문을 많이 해서 확실해야만 소개할 가능성

16페이지

여긴 지금은 주로 과거 집들로 구성
그러나 토지를 매입하면 전원주택지나 펜션부지로는 매우 적합
시세차익만 노리거나 직접 투자해도 무난한 곳

17페이지

비 오늘 날 가면 매우 좋을 것 같음, 언제 가능하면 여기는 가보기 바람
과거에 분명히 이곳은 기생들 불러놓고 술판을 벌였을 것이라고 확신

19~22페이지

완도에서 진짜 해수욕장으로 아마도 이곳은 완도가 관광지로 발전하면 1순위 지역
어차피 현재 유일하게 완도읍과 다리로 연결된 곳이라서 여타 섬보다 교통은 유리
바다도 비교적 깨끗하고 아직은 건물도 거의 없으나 여름에는 관광객 엄청난 상황
그래서 여름에는 숙소를 잡기가 어렵다는 사실, 관광객만 증가하면 숙박업 최상

23~29페이지

더편한 리조트는 여러분이 완도에 가면 가장 고급스러운 유일한 숙박업소
다소 비싼 편이지만, 제대로 리조트하기에는 최상
여기에 이런 곳을 작년 11월에 완성했다는 것은 앞으로 발전가능성이 있다는 근거
바보가 아닌 한 이 정도 규모의 리조트는 최소 10년, 최대 20년을 보면서 건축

30페이지

아까운 동고리 해변으로 바다의 수질은 명사십리보다 오히려 더 좋음
다만, 해변의 폭이 너무 작은 것이 안타까움, 만일 해변 폭만 넓힌다면 최상
여긴 마을 걸어내고 그 자리를 모래 깔아서 해변으로 만들면 최상의 해수욕장
서해처럼 밀물과 썰물, 그러나 수질은 서해처럼 구정물 스타일과는 차원이 다른
여긴 단체로 많이 오긴 그렇고, 한 두 명이 바람 쏘이면서 사색하기에는 좋은 곳

34페이지

제가 신지도 다음으로 가치를 두는 곳이 소안도
여긴 3개의 섬이 모인 곳으로 현재는 섬 2개만 서로 연결
앞으로 소안도 다리가 연결이 되면 결국 3개 섬은 한 동네...
다리는 어차피 연결될 전망
청산도는 이미 관광지로 개발된 상태이고, 숙박업소도 비교적 많음
그러나 소안도는 땅 값이 워낙 저렴하고, 앞으로 기대가 되는 지역
주식으로 말하면 확인매수는 신지도, 예측매수는 소안도, 청산도는 그 중간
이번에 동행한 업자의 고향이 소안도, 그래서 물량확보 시 매우 유리함

35페이지

제주도가 눈에 보일 정도라서 제주도의 지가나 여러 가지 상황을 보면 다음은 완도
3페이지의 지도를 보면 중도리 확인가능
이래서 제가 완도읍 서남쪽에 공항 가능성이 있다는 이야기
또한, 이게 완공이 되면 당연히 관광객 증가, 경제상황이 완성시기 결정
발표는 2020년이라고 하지만, 그건 어디까지나 계획, 불과 3년 남은 상태

36~41페이지

원네스 리조트의 의미는 바다 옆에 있다는 것
임야를 구입 후 토목공사를 해야만 건축이 가능한 지역
더편한 리조트는 길 옆의 전답, 원네스 리조트는 길 옆의 임야
따라서 지가는 더편한 리조트가 높고, 위치는 원네스 리조트가 좋음
원네스 리조트처럼 그런 곳이 생길만한 위치의 임야 투자도 유망

42~45페이지

화흥포항은 주로 여객터미널 기능으로 부속섬으로 관광객 또는 현지인 교통 이용

46페이지

완도군에서 유일하게 공항부지로 가능한 자리

정도리는 산이 있어서 신정리 쪽이 더 가능성이 높다고 판단

근처의 중도리가 테마파크도 조성될 예정이라서 공항부지 가능성 더 높음

만일 이곳에 공항이 생기면 토지보상 받고, 근처는 당연히 상업용지로 변모

47~53페이지

드라마 세트장으로 가끔 여기서 촬영, 관광객은 둘러보는 장소

만일 여기가 해수욕장이었다면 더 좋았다는 생각

해수욕장은 여름 장사, 드라마 세트장은 1년 장사

그러나 아무래도 해수욕장이 별로 없는 완도군이라서 아쉬움

54페이지

다음에는 청산도와 소안도 방문

청산도는 이미 관광지로 발전된 상태, 소안도는 언젠가 가능성 농후

보길도와 노화도는 이미 다리로 연결, 앞으로 소안도까지 다리 연결가능

55페이지, 우리가 직접 수집 후 사진촬영했다가 파일로 올리는 내용

다운로드 받아서 지도를 보면 더 실감이 나니까 반드시 활용

노화읍, 보길면, 소안면 3개 섬 연결되면 청산면보다 훨씬 더 관광지 발전가능성

완도항은 청산도, 화흥포항은 3개 섬 접근성 높음/지도를 보면 쉽게 이해

완도군은 육지면적만 보면 평범, 그러나 바다 면적까지 합치면 상당히 큰 규모

첫 번째 그림을 보면 완도군 전체지도, 섬이 상당히 많이 분포된 상태

남서쪽 3개 섬과 청산도는 제주도에 가까운 곳이라서 수질이 좋고, 관광지 충분

동북쪽 몇 개의 섬들은 언젠가 개발 가능성은 농후, 3차 이상 방문 시 탐방예정

56페이지

단순한 참고사항

우리가 1박2일 코스로 한 번 다녀온 후 파악한 결과입니다. 앞으로 재차 방문을 거듭하면 더 많은 분석이 가능합니다. 여러분의 장기결제 덕분에 제가 마음 편안하게 이런 탐방이 가능한 것입니다. 앞으로도 더 정밀한 각종 정보를 제공해 드립니다.

평택촌놈 정오영 대표