📁 교주일인자학 - 일자리 환경

강의 주제: 일자리 환경이 주거지 선정과 부동산 시세에 미치는 영향

대상: 부동산 투자자, 내 집 마련 실수요자, 지역분석 입문자

1. 왜 일자리 환경이 중요한가?

- 직주근접이 핵심 키워드
 - "직장과 주거의 거리"는 삶의 질과 직결됨
 - 이상적인 출퇴근 시간: **40 분 이내**
 - 출퇴근 시간이 길수록 피로도와 불편 증가 → 수요 감소
 - 일자리가 많은 곳 = 집값이 높은 곳
 - 수요가 집중되므로 자연스럽게 가격도 상승
 - 수도권뿐 아니라 지방도 동일한 원리 적용
-

2. 서울 25 개구 일자리 현황과 집값 비교

상위 일자리 지역 특징 및 영향

강남구	IT, 스타트업 밀집 / 최고 시세권
영등포구	지식산업센터·여의도 금융가 / 고소득 일자리 다수
송파구	GBD 업무지구 포함, 브랜드 아파트 밀집
중구·종로구	CBD 권역 / 대기업·공공기관 본사 위치
강서구 (마곡)	신도시급 개발 + 대기업 입주

- **공통점:** 시세 상위권, 고소득 종사자 비중 높음

💡 **동작구**는 일자리는 적지만, 인근 지역(Gangnam·Yeouido·Yongsan 등) 접근성이 좋아 집값 유지

3. 일자리 적은 지역과 시세 경향

하위 일자리 지역

시세 영향

성북구, 종량구, 은평구, 강북구, 도봉구 일자리 부족 → 낮은 수요 → 낮은 시세

⚠ 예외: 입지적 **장점**이나 개발호재 있는 지역은 다른 양상 보일 수 있음

4. GBD, CBD, YBD – 서울 3 대 업무지구 개요

권역 지역	특징	일자리 수('22 기준)
GBD 강남·서초·송파	IT·스타트업·고소득 중심	약 160 만 명
CBD 종로·중구	공공기관·대기업·외국계 기업	약 66 만 명
YBD 영등포 (여의도 중심)	금융·증권 중심	약 40 만 명

- **소득 수준 비교 (월 평균)**

- GBD: **603 만 원**

- CBD: **423 만 원**

- YBD: **395 만 원**

👉 고소득 종사자가 밀집한 지역일수록 시세도 높음

5. 일자리와 소득의 관계

- **고소득 일자리 = 시세 유지력 강화**

- 대기업, 공공기관, 법원·검찰청 등
- 주변에 고소득 전문직(변호사, 세무사 등) 밀집
- 예시: 서초구 (법조타운) → 시세 상위권

6. 경기도 주요 일자리 중심 도시

도시	주요 산업·기업	시세 영향
화성시 동탄 신도시, 산업단지		고소득 일자리로 집값 ↑
성남시 판교·분당 (IT 벤처 중심)		지속적인 수요 유지
수원시 삼성전자 본사		지역 내 편차 존재
용인시 삼성, 기흥·동탄 접근성		일부 지역만 고시세
고양시 일산, 킨텍스 등 개발		시세 점진적 상승 중

👉 경기도는 구·동별 격차가 크므로 세부 분석 필수

7. 지방 5대 광역시 주요 일자리 권역

도시	일자리 밀집 지역	대장지역 연결
대전 서구·유성구	둔산동 (대장지역)	
광주 서구·광산구	수완지구, 학군 및 교통 양호	
대구 수성구·달서구	수성구: 시세 상위권	
부산 해운대구·진구	해운대: 학군·교통·자연환경 겸비	
울산 남구	고소득 공업단지 중심	

- 지방도 일자리, 교통, 학군이 복합적으로 작용하여 대장지역 형성

8. 미래가치: 향후 일자리가 생길 곳

서울 주요 개발사업지

개발지구	특징
삼성동 국제교류복합지구	고급업무, 관광·MICE
용산국제업무지구	서울 중심권 미래 핵심
마곡지구	대기업 입주 거의 완료
고덕상업업무복합지구	대규모 고소득 일자리 유입
창동 신경제중심지	동북권 부상
영등포·성수 중공업지구	도시재생 + 고소득 일자리 창출 예정
양재 R&CD, 서초 일대	강남권 고급 업무단지 확장

👉 현재 시세 + 미래 개발 호재 = 복합 분석 필요

9. 핵심 요약 (정리)

- ✅ 일자리는 많을수록 좋다
- ✅ 고소득 종사자 비율이 중요한 변수
- ✅ 향후 일자리가 생길 지역을 미리 선점해야 파괴력 ↑
- ✅ 직주근접 = 실수요 + 투자 모두에 필수 고려 요소

📌 TIP

지역분석 시, 교통·주거·일자리·인프라·자연·학군 여섯 가지 요소(교주일인자학)를

종합적으로 고려하되,

****현재 가치(존재하는 일자리)**와 ****미래 가치(개발로 생길 일자리)**를 반드시 함께
분석해야 합니다****