

부동산 시장에는 다음과 같은 말이 있습니다. **“정부의 정책에 반하지 마라”**

그 이유는 부동산 관련 정책은 정부의 권한이고, 이것에 따라 부동산 시장은 큰 영향을 받기 때문입니다. 따라서 부동산은 정부정책에 세심한 관심을 가져야 하며 상대적으로 장기적인 변동성을 보이기 때문에 향후 방향까지 예측해 봐야 합니다.

## 2025년10월 발표 정부의 부동산 정책

2025.10.15 정부는 부동산(주택)에 대한 정책을 발표했습니다. 방향을 보면 수도권에서 주택을 투자나 투기의 대상으로 거래하는 것을 차단하고, 실거주 목적의 거래만 가능하게 하려는 목적으로 해석됩니다. 더불어 조만간 발표예정인 세금대책은 보유세나 양도소득세를 강화해서 다주택자의 부담을 증가시킬 것으로 시장은 예상하고 있습니다. 그리고 정책 실시까지 유예기간을 뒤서 그 전에 다주택자의 주택 매도를 유도할 것으로도 보입니다. 실제 어떻게 진행되는지 살펴봐야 겠습니다.

이런 내용을 종합해 보면 **현 정부의 주택관련 정책은 무주택자의 주택구입 기회를 넓히고, 주택에 대한 투기 요소를 제한하려는 것으로 보입니다.**



<관련기사>  
QR 스캔  
또는 클릭

## 부동산은 큰 자산이 투입되는 만큼 더 신중한 접근 필요 (투자시장의 원칙 : 과거의 성공이 미래의 성공을 보장하지 않음)

언제인지는 잘 기억나지 않아도 '부동산 불패신화가 깨졌다'는 말을 들어봤을 것입니다. 그런데 지금 부동산 시장 분위기는 어떨까요? 개인마다 의견차이는 있을 것입니다. 지금 당장 정답을 알 수도 없는 것이고요. 하지만 많은 가정에서 부동산은 자산의 가장 큰 부분을 차지하고 있기 때문에 신중한 접근이 필요하며, 또 부동산 시장은 투자시장으로 인식되고 있는 것이 현실이기 때문에 투자의 기본원칙도 적용해 봐야 할 것입니다. 다음은 강남지역 아파트를 대상으로 수익에 대한 이야기를 해 보도록 하겠습니다.

### 강남 부동산 가격 상승(예시)를 통한 부동산 수익

- 객관성 확보를 위해 SI를 통해 데이터를 수집함 -

지난 30년간 강남 아파트의 **\*\*연복리 수익률(CAGR)\*\*은 대략 9~10% 수준**으로 추정돼요. <sup>1</sup>

#### 계산 근거 예시

- 예를 들어, 1995년에 3억 원이던 강남 30평형 아파트가 2025년에 28.4억 원으로 상승했다면: <sup>2</sup>

$$\text{CAGR} = \left( \frac{28.4}{3} \right)^{\frac{1}{30}} - 1 \approx 9.1\%$$

명목수익

실질수익은 각종 비용을 공제해야 함

강남 아파트의 **\*\*30년 연복리 수익률(CAGR)\*\*이 약 9~10% 수준**이라고 해도, 세금과 비용을 차감하면 실질 수익률은 꽤 낮아질 수 있어요.

#### 주요 비용 항목

항목	내용 및 비율	예시 (30억 아파트 기준)
취득세	약 3.16%	약 0.95억 원
중개수수료	최대 0.9%	약 0.27억 원
보유세	재산세 + 종부세 (1주택 기준)	연 1,000만~2,000만 원 수준
양도소득세	장기보유특별공제 적용 시 20~30%대	매도 차익의 20~30% 차감
대출이자	LTV 40%, 금리 4.5% 기준	3년간 약 1.6억 원 <sup>1</sup>

부동산은 미세한 입지 차이에도 가격이 크게 다를 수 있습니다. 참고해서 데이터를 봐 주시고, 여기에서 말하고자 하는 것은 최종적인 수익은 차익에서 각종 비용을 공제한 뒤의 금액을 확인해야 한다는 것입니다.