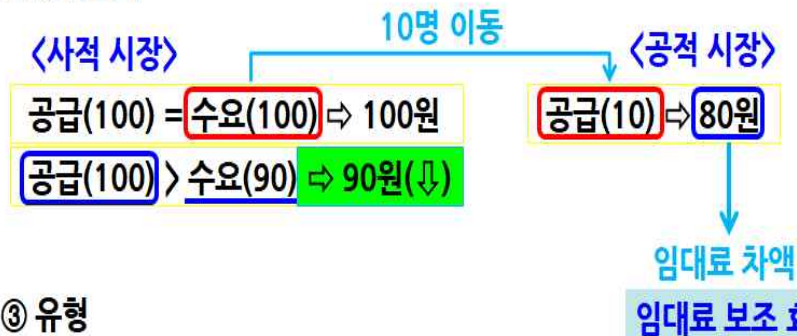




1. 공공임대주택공급

① 형태 : 직접개입

② 공급효과



③ 유형

- ㉠ 영구임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급
- ㉡ 국민임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급
- ㉢ 행복주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급(30년 이상)
- ㉣ 장기전세주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급(20년)

2. 지분(자기자본)수익률 계산

예) 시장가격 : 10억 원, 1년 동안 예상되는 수익 : 1억 원,
대출금 : 6억 원, 대출이자율 : 8%

$$1. \text{총수익률} = \frac{\text{총수익}(1\text{억})}{\text{총투자액}(10\text{억})} = 10\%$$

$$2. \text{지분수익률} = \frac{\text{총수익} - \text{이자}}{\text{지분}}$$

$$\frac{\text{총수익}(1\text{억}) - \text{대출}(6\text{억}) \times \text{이자율}(0.08)}{\text{지분}(4\text{억})}$$

$$13\% \Leftarrow 0.13$$

기출. 부동산 투자에 따른 1년간 자기자본수익률은?(단, 주어진 조건에 한함) 25회

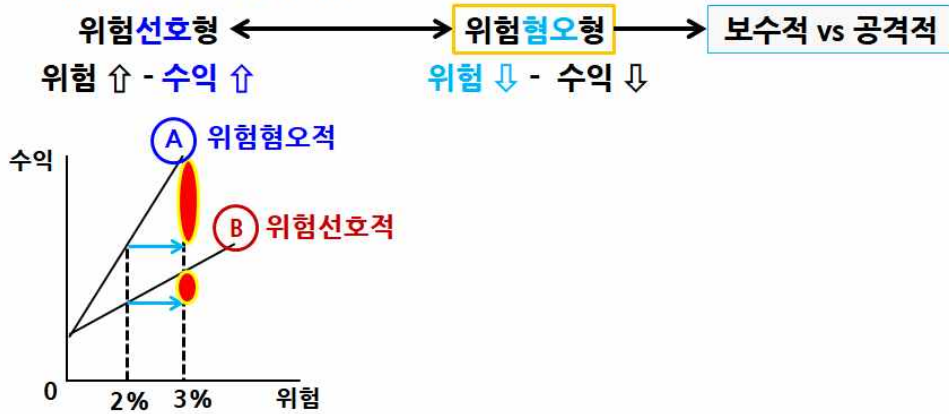
- 투자 부동산 가격 : 3억원
- 금융기관 대출 : 2억원, 자기자본 : 1억원
- 대출조건
 - 대출기간 : 1년, 대출이자율 : 6%
 - 대출기간 만료 시 이자지급과 원금은 일시상환
- 1년간 운영이익(NOI) : 2천만원
- 1년간 부동산가격 상승률 : 0%

$$\frac{\text{총수익}(2\text{천만}) - \text{대출}(2\text{억}) \times \text{이자율}(0.06)}{\text{지분}(1\text{억})}$$

$$8\% \Leftarrow 0.08$$

3. 위험에 대한 투자자의 태도

① 위험에 대한 투자자의 태도



예 1. 투자성향에 따라 투자곡선의 기울기는 다르다. (○) X

예 2. 위험협오적일수록 투자곡선의 기울기는 (급 or 완만)하다.

4. 포트폴리오 기대수익률 계산

문. A, B, C 3개의 부동산자산으로 이루어진 포트폴리오가 있다. 이 포트폴리오의 자산비중 및 경제상황별 예상수익률 분포가 다음 표와 같을 때, 전체 포트폴리오의 기대수익률은?(단, 호황과 불황의 확률은 각각 50% 임)

구 분	자산 비중	경제상황에 따른 예상 수익률(%)			
		0.5 호 황		불 황	0.5
A 부동산	20% 0.2	-6% → 3%	5%	2% ← 4%	
B 부동산	30% 0.3	-8% → 4%	6%	2% ← 4%	
C 부동산	50% 0.5	-10% → 5%	6%	1% ← 2%	

① 5.0% ② 5.2% ③ 5.4% ④ 5.6% ⑤ 5.8%

$$A(0.2) \times 5\% + B(0.3) \times 6\% + C(0.5) \times 6\% =$$

1.0% 1.8% 3%

기대수익률 5.8%

5. 화폐의 시간가치

$$2 \times A = 4 \Rightarrow A : 4\text{의 계수}$$

① 개념 및 적용

$$2 \times A = \text{현재가치} \Rightarrow A : \text{현재가치계수}$$

$$2 \times A = \text{미래가치} \Rightarrow A : \text{미래가치계수}$$

<현재가치 계산>

일시불의 현재가치

$$= \text{일시불} \times \text{일시불의 현재가치계수}$$

연금의 현재가치

$$= \text{연금} \times \text{연금의 현재가치계수}$$

원리금(균등)

$$= (\text{현재})\text{대출금} \times \text{저당상수}$$

<미래가치 계산>

일시불의 미래가치

$$= \text{일시불} \times \text{일시불의 내가계수}$$

연금의 미래가치

$$= \text{연금} \times \text{연금의 내가계수}$$

적립금(충당금)

$$= (\text{미래})\text{목표액} \times \text{감채기금계수}$$

예 1. 현재 7억원인 주택가격이 매년 5% 상승할 때 8년 후 가격은? 일시불의 내가계수

예 2. 5년 후 1억 예상(할인율 10%)되는 토지의 경우 현재가치는? 일시불의 현재가치계수

예 3. 5년 동안 매년 1억원을 이자율 10%로 적립한 5년 후 가치는? 연금의 내가계수

6. 현재가치 계산

문. A는 부동산자금을 마련하기 위해 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안

매년 연말 2,000원을 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자상품의

이자(할인)율이 연 10% 이 상품의 현재가치는?(단, 십원 단위 이하는 절사함)

① 3,400원 ② 3,600원 ③ 3,700원 ④ 3,200원 ⑤ 3,300원

$$\div 1.1$$

현재가치 (2021. 1. 1)	1년 말 (2021. 12. 31)	2년 말 (2022. 12. 31)
≒ 1,818원	2,000원	2,000원
≒ 1,652원	÷ 1.1	÷ 1.1