

# K-5000 포트폴리오

주식과 부동산의 부의 공식

일시

2025년 9월 30일(화) 14:00~17:30

장소

FKI타워 컨퍼런스센터 다이아몬드홀(3F)

**이투데이**  
프리미엄 경제신문



## 주제발표 1

# ETF 연금 투자 전략

이정환 미래에셋자산운용 상무

# ETF 연금 투자 전략

미래에셋자산운용

2025년 09월

[www.tigeretf.com](http://www.tigeretf.com) 미래에셋자산운용 컴플라이언스 외부제출 확인필 제 25-0412호(2025.09.10)

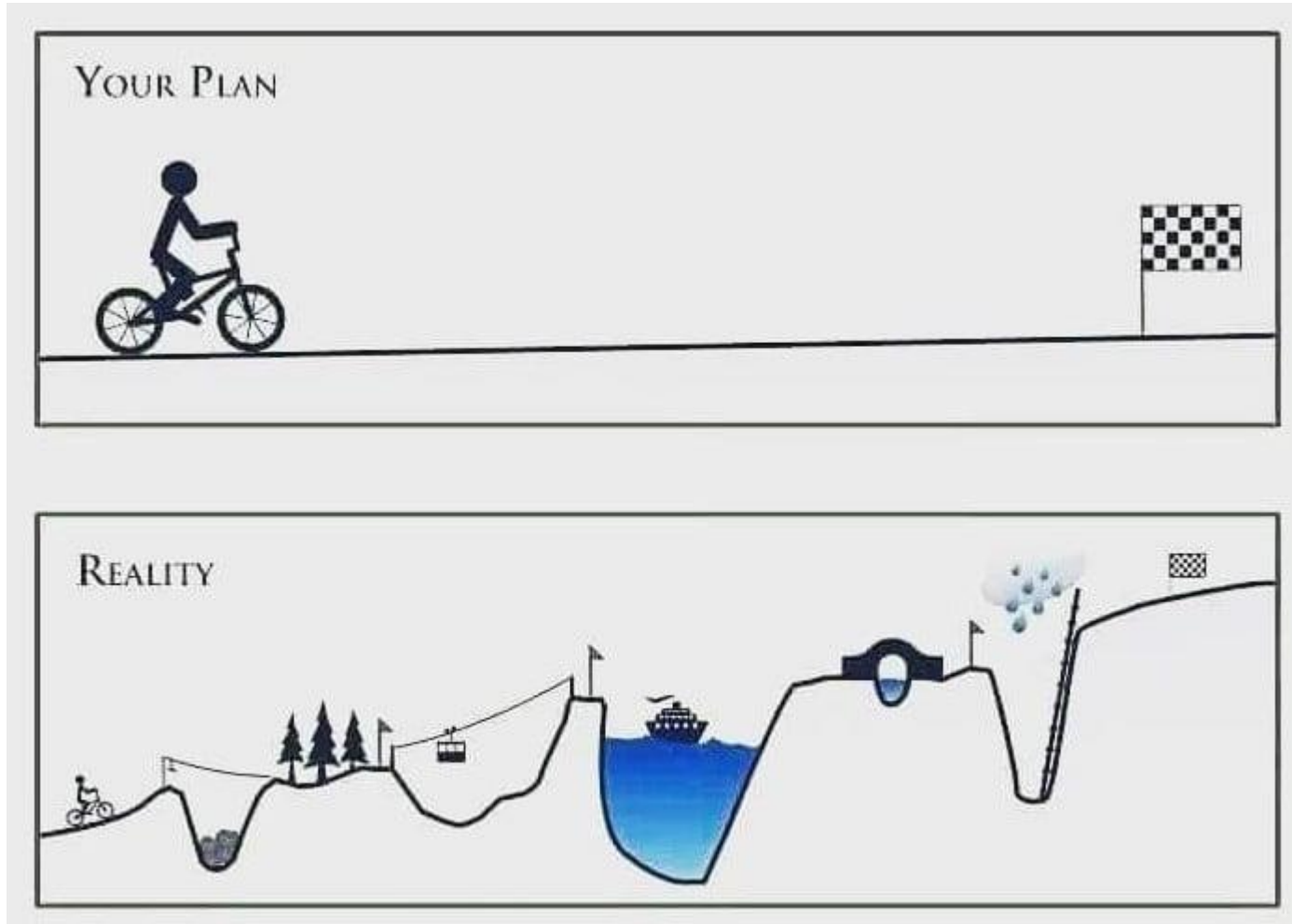
본 발표(자료·구두·질의응답 포함)는 일반적 정보 제공만을 목적으로 하며, 금융소비자보호법 및 자본시장법상 투자권유를 위한 광고가 아닙니다. 제시된 시장전망, 시나리오, 예시 수치는 가정에 근거한 참고 정보로서 실제 결과와 달라질 수 있으며 업데이트 의무를 부담하지 않습니다. 과거 실적은 미래 성과를 보장하지 않습니다. 제3자 자료·지표는 해당 제공처를 신뢰하여 인용하였으나 그 정확성·완전성을 보증하지 않습니다. 본 발표를 신뢰하여 행한 행위의 결과에 대해 당사는 법적 책임을 부담하지 않습니다. 본 자료의 전체 또는 일부의 복제·배포·게시·편집(캡처 포함)은 당사 사전 동의 없이 금합니다. 언론 인용 시 출처 표기 및 맥락 유지가 필요하며, 수차·전망 인용은 사실 확인을 위해 사전 확인을 요청드립니다.

**MIRAE ASSET**  
미래에셋자산운용

강연용

# INTRO

## 장기투자는...



# 목차

I. ETF 투자의 장점

II. 어떤 ETF를 살 것인가

III. 어떻게 살 것인가

IV. 좋은 ETF 고르기

## I. ETF 투자의 장점

Exchange



상장

Traded



지수

Fund

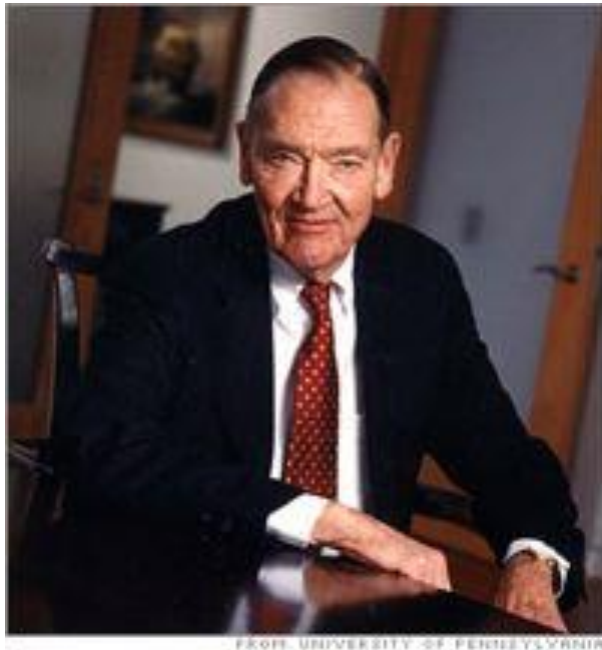


펀드

최초의 ETF = SPDR S&P 500 ETF

- AMEX 파생상품 총괄이자 원자재 트레이더 출신 '네이트 모스트'
- 원자재 사업 = 창고 + 실물 + 소유권 vs ETF = 펀드 + 주식 + 소유권
- 뱅가드의 설립자이자 인덱스 펀드의 아버지 '존 보글'

〈 John Bogle 〉



〈 Nate Most 〉

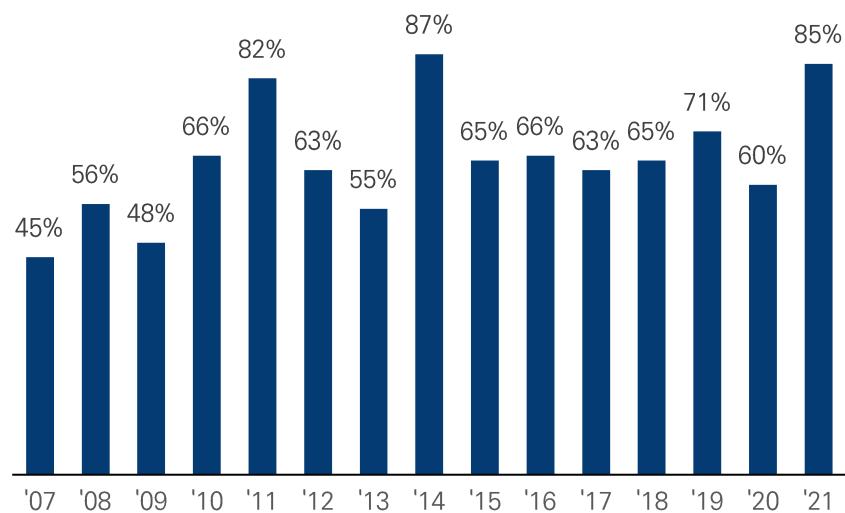


## 액티브 vs 패시브

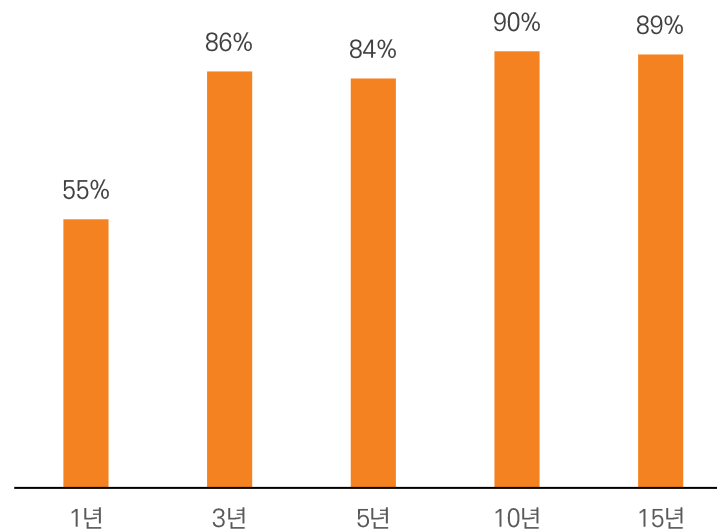
### 지수 투자가 좋은 이유

- S&P 500을 장기적으로 이기는 것은 불가능에 가깝다
- 미국 대형주 펀드 수익률이 S&P500 수익률보다 낮을 확률은?

〈 연도별 확률 〉



〈 투자 기간별 확률 〉

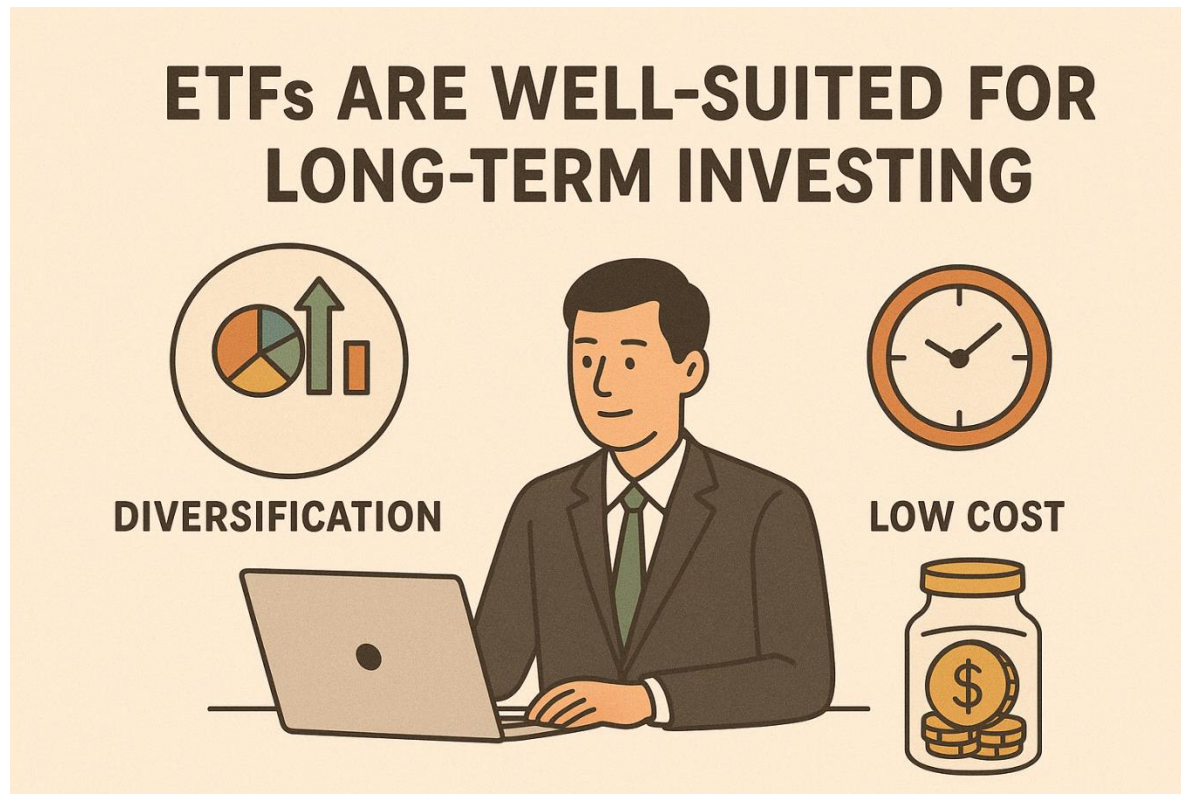


출처 : S&P Dow Jones Indices  
기준일: 2022.06.30

## ETF를 하지 않을 이유가 없다

ETF 투자는 장기 투자에 최적화 되어 있다

- 소액으로 분산 투자 가능
- 비용 효율적인 투자 가능



출처: Chat GPT

## ISA / 연금 계좌와 함께 더욱 막강한 ETF

### ISA

- 연간 납입 한도 2,000만원, 5년간 최대 1억원, 3년 의무가입기간 후 연장 가능
- 기간 및 상품간 손익통산 후 200만원 한도 비과세 및 한도 초과분 9.9% 분리 과세

### 개인 연금 / IRP / DC

- 연간 납입 한도 합산 1,800만원, 세액공제 합산 최대 900만원 (세액 공제 13.2%, 단, 조건 충족시 16.5%)
- 연금 계좌내 투자시 매매차익, 분배금 등 모두 과세 이연 효과 (특히, 해외 주식형이 유리)
- 55세 이상 & 5년 이상 가입시 연금 수령 가능하며, 손익통산 후 연금소득세로 3.3% ~ 5.5% 저율 과세

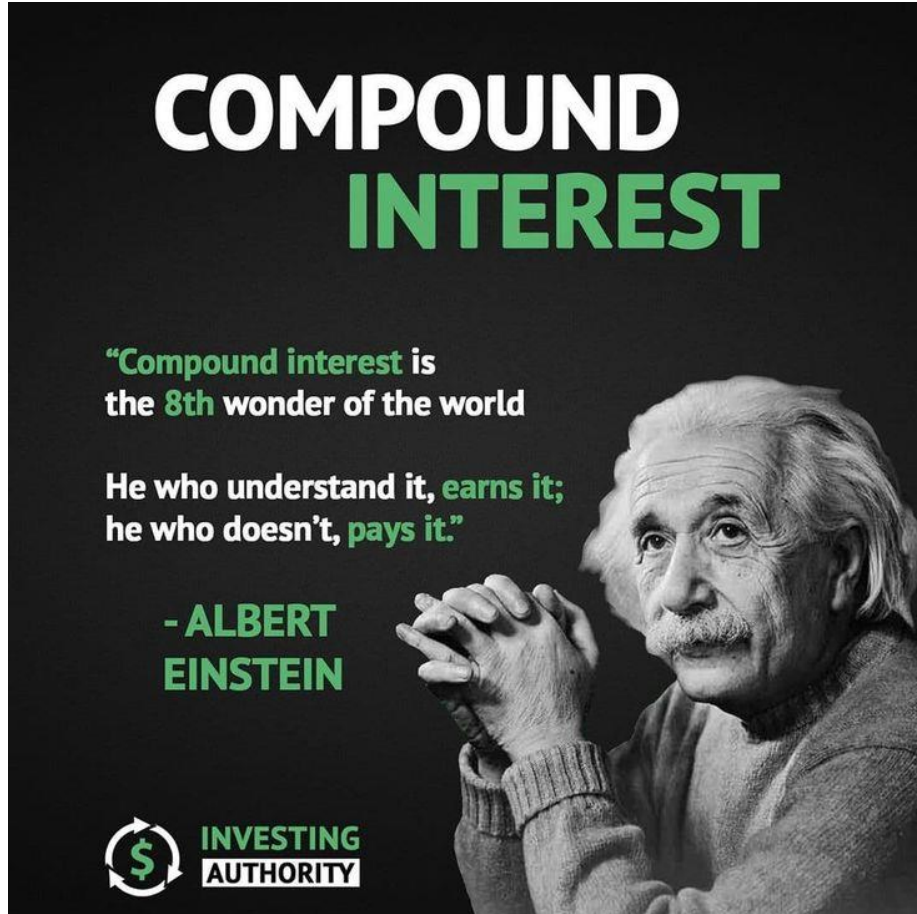
### < 세제 혜택 계좌별 ETF 투자 제한 사항 비교 >

| 구분         | ISA (중개형)       | 개인연금       | 퇴직연금 (DC/IRP)    |
|------------|-----------------|------------|------------------|
| 투자가능 상품    | ETF / 펀드 / 주식 등 | ETF / 펀드 등 | ETF / 펀드 / 예적금 등 |
| 위험자산 투자한도  | 없음              | 없음         | 위험자산 최대 70%      |
| 레버리지 / 인버스 | 가능              | 불가         | 불가               |
| 선물 투자 ETF  | 가능              | 가능         | 불가               |
| 합성형 ETF    | 가능              | 가능         | 가능 (일부만)         |
| 상장인프라 / 리츠 | 가능              | 가능         | 가능               |
| 매매수수료      | 있음              | 있음         | 없음               |

ISA, 개인연금, 퇴직연금 등 계좌별 세제 혜택은 소득세법 등 관련 법령 개정에 따라 달라질 수 있습니다.

• 연금저축펀드의 운용방식 및 투자대상 확대(2022.10.07)에 따라 10월부터 개인연금 내 공모 리츠 투자 가능. 단, 거래 가능 시점은 증권사별 상이

## II. 어떤 ETF를 살 것인가



〈 대표지수별 연평균 수익률 및 72법칙 적용 현황 〉

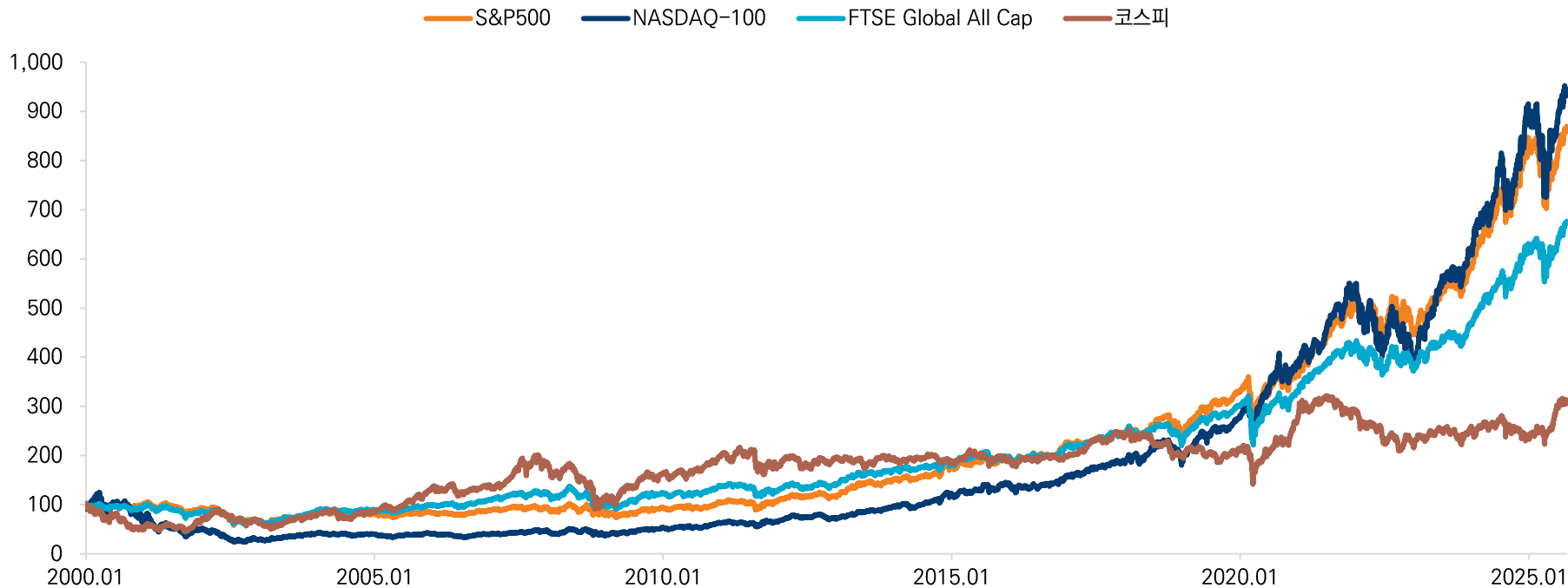
| 대표지수            | *15년 연평균 수익률 | **원금 2배 예상 시기(년) |
|-----------------|--------------|------------------|
| S&P500          | 16.17%       | 4.45             |
| 나스닥100          | 21.23%       | 3.39             |
| FTSE Global All | 12.13%       | 5.93             |
| 코스피             | 6.36%        | 11.32            |
| 코스닥             | 3.25%        | 22.14            |
| 일본 니케이          | 10.21%       | 7.06             |
| 인도 니프티          | 8.42%        | 8.55             |

\*출처 : Bloomberg, 기간: 2009년 12월말~2025년 8월말, 원화 환율 적용 기준

\*\*72/(15년 연평균 수익률)

※과거 실적이 미래의 성과를 보장하지 않습니다.

장기적으로 우상향하는 자산에 투자해야 함



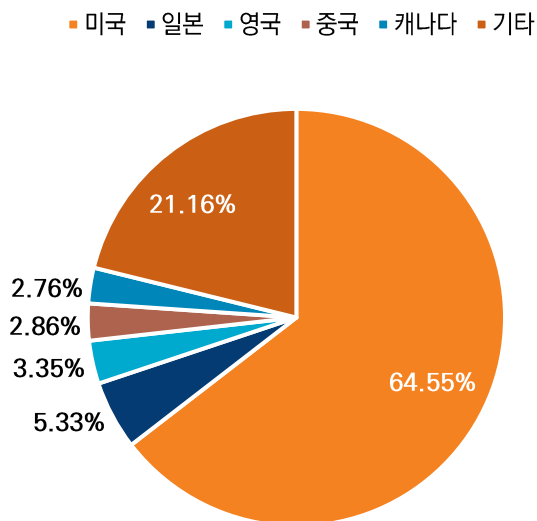
| 구분                           | 1년  | 2년  | 3년  | 5년   | 10년  | 20년   | 25년  |
|------------------------------|-----|-----|-----|------|------|-------|------|
| S&P500 (KRW 환산)              | 20% | 54% | 82% | 133% | 359% | 948%  | 753% |
| NASDAQ-100 (KRW 환산)          | 25% | 61% | 86% | 135% | 608% | 2289% | 774% |
| FTSE Global All Cap (KRW 환산) | 21% | 50% | 65% | 109% | 245% | 616%  | 594% |
| KOSPI                        | 19% | 25% | 0%  | 37%  | 64%  | 194%  | 363% |

출처: Bloomberg, 미래에셋자산운용, 2000-01-01 = 100pt, 기준일: 2025-09-08, S&P500, NASDAQ100, FTSE Global All Cap 원화 환산 지수 기준

## 세계에서 가장 큰 자본시장 + 혁신과 성장의 아이콘, 미국





















- 미국은 세계에서 가장 큰 자본시장으로 글로벌 시가총액의 약 65% 차지
- 세계 10대 기업 중 9개가 모두 미국 기업들이며 특히 AI 시대를 선도하고 있는 주력들로 구성
- 이처럼 빠른 속도로 새로운 혁신 기업이 등장해 시장을 선도하면서 파이를 키워 나가는 국가는 전세계에서 미국이 유일

### 〈글로벌 증시 시가총액 국가 비중〉



출처: MSCI, 미래에셋자산운용, 기준: 2025.02.28

### 〈세계 10대 시가총액 상위 기업 리스트〉

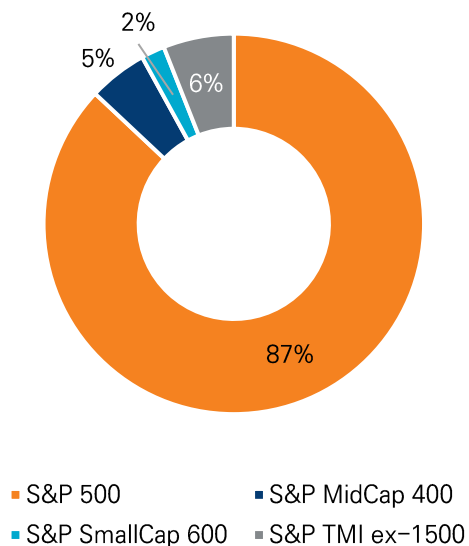
|  |                                |   |   |
|--|--------------------------------|---|---|
|       | 1. Apple<br>시가총액: 3.34조 달러     |       | 6. Saudi Aramco<br>시가총액: 1.73조 달러       |
|       | 2. Microsoft<br>시가총액: 2.79조 달러 |       | 7. Meta<br>시가총액: 1.46조 달러               |
|       | 3. NVIDIA<br>시가총액: 2.64조 달러    |       | 8. Berkshire Hathaway<br>시가총액: 1.15조 달러 |
|   | 4. Amazon<br>시가총액: 2.02조 달러    |   | 9. Tesla<br>시가총액: 0.83조 달러              |
|   | 5. Alphabet<br>시가총액: 1.89조 달러  |   | 10. Broadcom<br>시가총액: 0.79조 달러          |

출처: Bloomberg, 미래에셋자산운용, 기준일: 2025.03.31

### S&P 500: 미국 투자의 대표

- S&P500 지수는 미국 전체 주식시장의 87%를 포함하며, 미국 전체 주식시장 섹터 분산 정도를 바탕으로 지수내 섹터 비중 조절
- Conference Board 경제선행지표(Leading Economic Indicators)로 사용되는 유일한 주식시장 벤치마크
- 글로벌 ETF AUM 1~3위 모두 S&P500 지수를 추종하며 S&P500 지수를 벤치마크로 사용하고 있는 자산 규모는 총 16조 달러

〈 미국 전체 주식시장 분류 〉



출처: S&P Dow Jones Indices, 미래에셋자산운용, 기준일: 2024.12.31

〈 글로벌 ETF AUM 상위 10개 리스트 〉

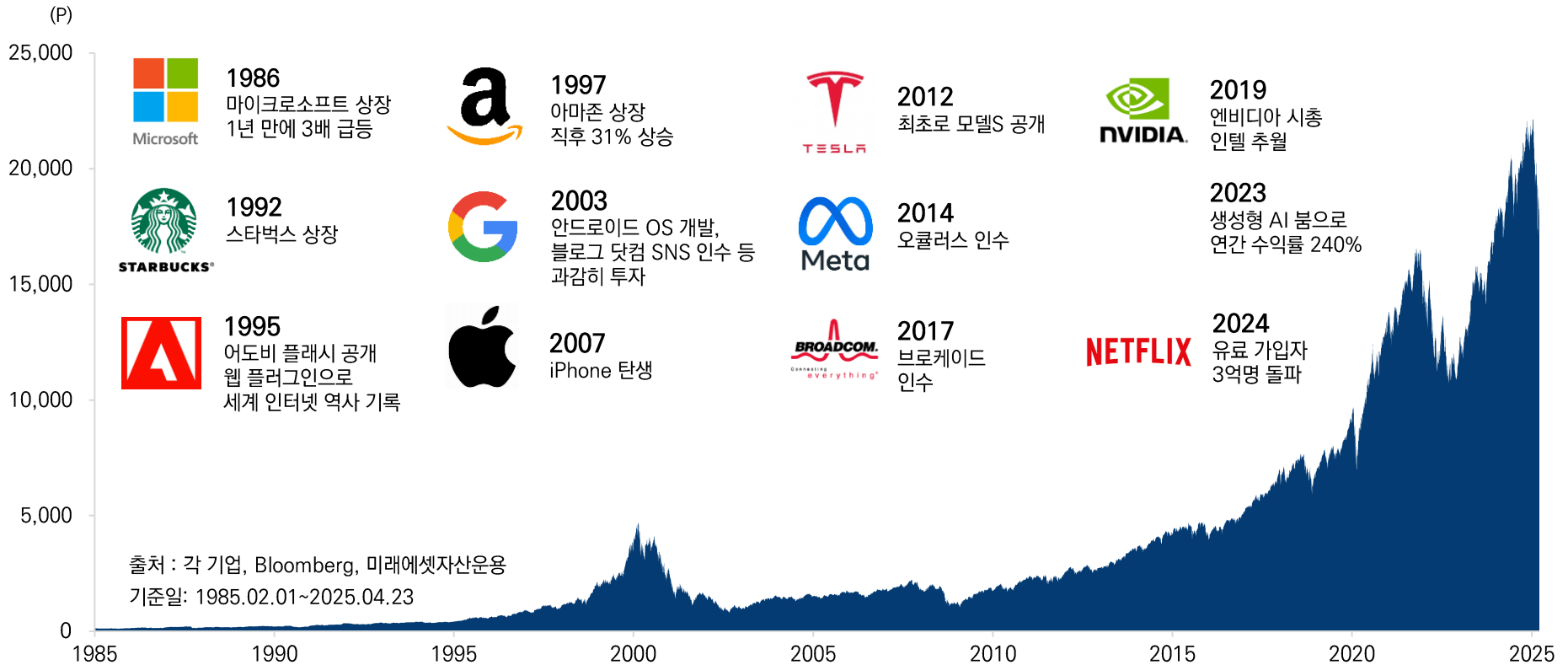
| 순위 | 티커      | ETF명                            | AUM(\$B) | 추종지수                         |
|----|---------|---------------------------------|----------|------------------------------|
| 1  | SPY US  | SPDR S&P 500 ETF Trust          | 624      | S&P500                       |
| 2  | VOO US  | Vanguard S&P 500 ETF            | 621      |                              |
| 3  | IVV US  | iShares Core S&P 500 ETF        | 587      |                              |
| 4  | VTI US  | Vanguard Total Stock Market ETF | 464      | CRSP US Total Market         |
| 5  | QQQ US  | Invesco QQQ Trust Series 1      | 321      | Nasdaq 100                   |
| 6  | VUG US  | Vanguard Growth ETF             | 155      | CRSP US Large Cap Growth     |
| 7  | 1306 JP | NEXT FUNDS TOPIX ETF            | 151      | TOPIX                        |
| 8  | VEA US  | Vanguard FTSE Developed Market  | 144      | FTSE Developed All Cap ex US |
| 9  | VTV US  | Vanguard Value ETF              | 137      | CRSP US Large Cap Value      |
| 10 | BND US  | Vanguard Total Bond Market ETF  | 127      | Bloomberg US Aggregate Bond  |

출처: Bloomberg, 미래에셋자산운용, 기준일: 2025.02.28

나스닥 100: 미국 대표 100대 성장 기업에 투자

- 세계 기술 주권 중심에 서있는 미국, 그 중에서도 최고의 혁신 기업으로 구성된 나스닥100 지수
- 지수 산출 시작일(1985년) 부터 현재까지 세계 기술의 혁신과 함께 장기적으로 성장

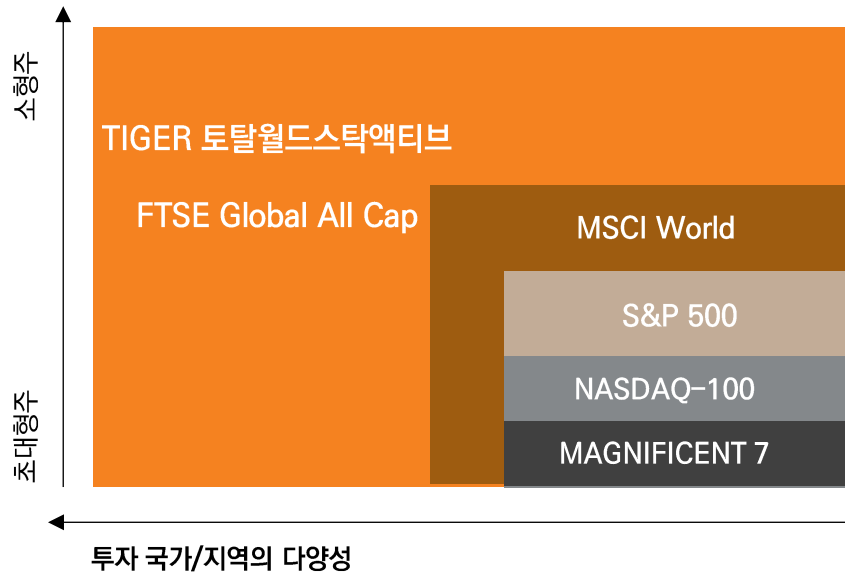
〈 나스닥 100 지수 성장 연혁 〉



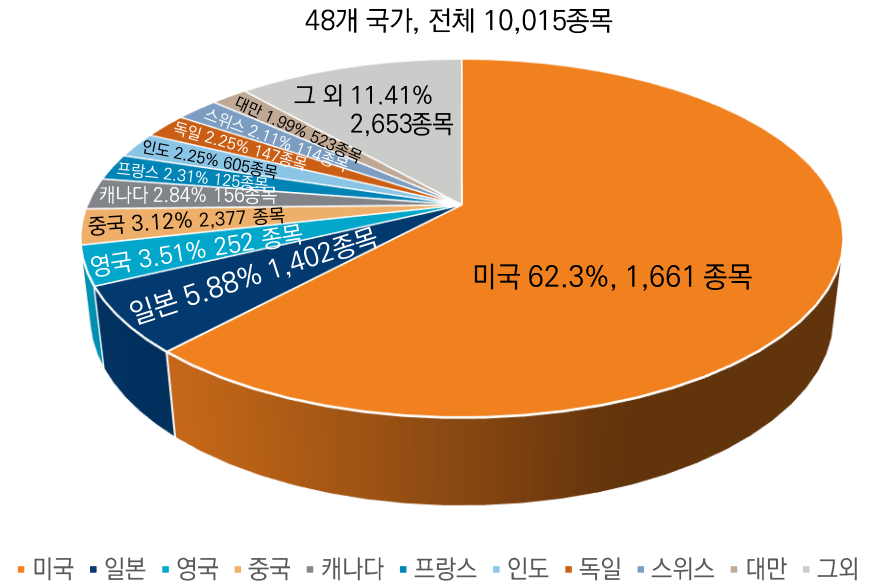
FTSE Global All Cap: 전 세계 투자 가능한 유니버스의 약 98% 커버

- 전세계 선진국, 신흥국 총 48개 국가의 대형주, 중형주, 소형주 총 10,015종목을 시가총액가중방식으로 투자
- 미국의 빅테크 기업, S&P 500, MSCI World를 넘어 신흥국까지 투자 가능
- 전 세계 주식시장에 가장 폭넓게 분산된 포트폴리오로, 주식 시장 성장을 가장 안정적으로 누릴 수 있는 방법
- 미국 약 60%, 기타 선진국 약 30%, 신흥국 약 10%

[ FTSE Global All Cap 지수의 투자 커버리지 ]



[ FTSE Global All Cap 지수 구성 현황 ]



\*기준일: 2025.05.30, \*출처: FTSE

### 국장 밸류업의 Key, 배당 투자

- 주주환원 확대에 따른 멀티플 확대 기대
  - 2023년부터 주주환원을 50%를 목표로 적극적인 주주환원 정책을 시행, 동일 섹터 평균보다 높은 멀티플을 부여받으며 주가 상승
- 장기 투자자 유입 → 안정적인 경영 환경 + 자본시장 신뢰 유지 + 자본 조달 비용 최소화 → 고배당 + 퀄리티 향상

### 국장 배당 투자 ETF를 장기로 가져가야 하는 이유

- 국내 주식은 구조적으로 가치주에 가까워 졌으며, 가치주의 가장 좋은 주주 환원은 배당
- '주주환원 확대 → 멀티플 리레이팅 → 장기 투자자 유입 확대'의 선순환 기대

#### 〈 고배당+퀄리티주의 밸류업 선순환 〉



#### 〈 우수한 실적에 기반한 밸류업 정책 발표 사례 〉

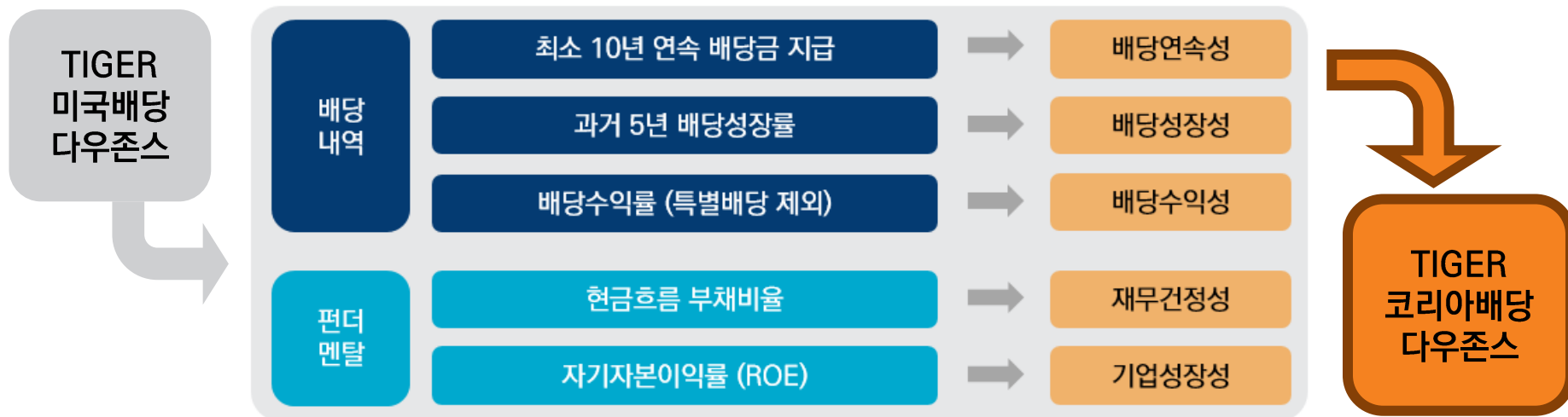


출처 : 회사 자료

| ETF 명칭          | 기초지수                      | 투자 대상               | 순자산 총액 (억) | 거래대금 (억) | 실부담비용 (%) |
|-----------------|---------------------------|---------------------|------------|----------|-----------|
| TIGER 미국S&P500  | S&P 500 (KRW)             | 미국 대형주              | 91,581     | 1,492    | 0.118%    |
| TIGER 미국나스닥100  | NASDAQ-100 (KRW)          | 미국 대형 기술주           | 56,237     | 452      | 0.149%    |
| TIGER 토탈월드스탁액티브 | FTSE Global All Cap (KRW) | 전세계 49개국 10,000+ 주식 | 2,462      | 25       | 0.530%    |
| TIGER 200       | KOSPI 200                 | 국내 중대형주             | 29,036     | 581      | 0.087%    |

출처 : ETF Check, 미래에셋자산운용 기준일: 2025.09.09

| ETF 명칭               | 기초지수                        | 투자 전략                             | 순자산 총액 (억) | 거래대금 (억) | 배당수익률 (%) |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------|----------|-----------|
| TIGER 코리아배당다우존스      | Dow Jones Korea Dividend 30 | 배당성장, 펀더멘털, 배당수익률을 함께 고려한 30종목 선정 | 5,530      | 147      | 4.57%     |
| TIGER 은행고배당플러스 TOP10 | FnGuide 은행고배당 플러스TOP10      | 고배당 은행주 90% 보험주 10%               | 6,936      | 225      | 4.72%     |

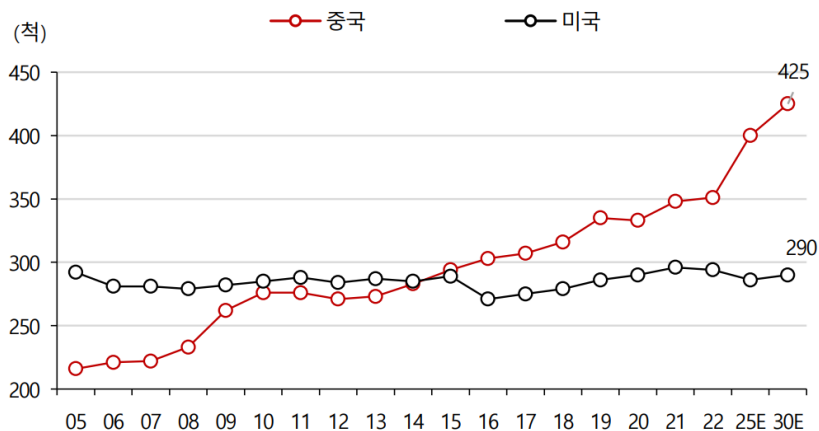


출처 : ETF Check, 미래에셋자산운용 기준일: 2025.09.09

### 2025년 증시를 이끈 조선, 방산, 원자력

- 공통점: **미국이 필요로 하는 혹은 요구하는 테마**
- 조선: MASGA 프로젝트, 미국 내 함정 유지 보수 계약 (MRO) 등
- 원자력: AI 시대 전력난의 해결책, 원자력 건설
- 방산: 글로벌 지정학적 위험 고조 및 미국의 국방비 지출 확대 요구

### 〈 중국과 미국의 보유 함정 척 수 추이 및 전망 〉



출처 : CRS, SK 증권 <미-중 분쟁의 새로운 확장 : 조선업> (2024.3.18)

### 〈 K-원전의 경쟁력과 경쟁국가들과의 비교 〉

|            | 한국   | 미국   | 프랑스  |
|------------|--|--|--|
| 원자로<br>공급사 | APR1400<br>한국수력원자력   | AP1000<br>웨스팅하우스   | EPR<br>EDF(프랑스전력공사)  |
| 시공능력       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 완공: 8기</li> <li>• 한국: 새울 1,2호 신한울 1,2호</li> <li>• UAE (바라카 1~4호)</li> <li>• 건설: 4기</li> <li>• 한국: 새울 3,4호 신한울 3,4호</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (완공) 6기 중국(Sanmen 1,2호, Haiyang 1,2호)</li> <li>• 미국(Vogtle 3,4호)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (완공) 5기</li> <li>• 핀란드(Olkiluoto 3호)</li> <li>• 중국(Taidhan 1,2호)</li> <li>• 건설 중: 2기</li> <li>• 영국(Hinkley Point C 1,2호)</li> </ul>             |
| 가격(\$/KW)  | 3,571  | 5,833  | 7,931  |
| 신뢰도        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국내 원전 지속 건설 경험</li> <li>• UAE 바라카 원전 적기 준공</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미국(Vogtle 3,4호) 완공 7년 이상 지연</li> <li>• 추정치보다 2배 많은 300억 달러 소요</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 핀란드(Olkiluoto 3호) 가동 14년 지연</li> <li>• 프라마통社: 55억 유로 손실</li> <li>• 프랑스 Flamanville 3호기 12년 연장</li> <li>• 영국 Hinkley Point C 6년 이상 연장</li> </ul> |

\* 출처 : IAEA, WNA, 한국투자증권, 삼일PwC 경영연구원

MASGA Project의 핵심



TIGER **조**선TOP10 ETF

| 종목명      | 비중    |
|----------|-------|
| 한화오션     | 27.2% |
| HD현대중공업  | 23.7% |
| HD한국조선해양 | 20.6% |
| 삼성중공업    | 14.0% |

미국 제외 유럽 및 글로벌 시장 타겟



TIGER K**방**산&우주 ETF

| 종목명       | 비중    |
|-----------|-------|
| 한화에어로스페이스 | 21.2% |
| 현대로템      | 19.5% |
| 한국항공우주    | 19.5% |
| LIG넥스원    | 17.9% |

미국은 늘려야 하고 가능한 건 한국 뿐



TIGER 코리아**원**자력 ETF

| 종목명     | 비중    |
|---------|-------|
| 두산에너빌리티 | 26.5% |
| 현대건설    | 23.2% |

\* 기준일 2025.08.12

※ 구성종목 및 비중은 변동될 수 있습니다.

주도주에 집중 투자하는 TIGER 조.방.원 ETF 시리즈

증시를 이끌어 갈 금융, 반도체, 지주

- 상법 개정안에 따른 자사주 소각 등 주주 환원을 위한 정책 수혜 기대감
- 금융: 안정적인 실적, 높은 주주 환원을, 자사주 소각 의무화 기대
- 반도체: 글로벌 빅테크 AI 데이터센터 등 인프라 투자 지속 중
- 지주회사: 자사주 소각 의무화 기대

〈 TIGER 지주회사 ETF 주요 종목 자사주 비율 〉

| 종목명   | ETF내 비중 | 자사주비율 | PBR (배) |
|-------|---------|-------|---------|
| SK    | 9.1%    | 24.8% | 0.48    |
| 삼성물산  | 9.0%    | 4.6%  | 0.91    |
| HD현대  | 9.0%    | 10.5% | 1.21    |
| 두산    | 7.9%    | 17.9% | 7.14    |
| LG    | 7.6%    | 3.9%  | 0.43    |
| 한진칼   | 7.0%    | 0.7%  | 2.35    |
| POSCO | 6.8%    | 6.6%  | 0.39    |
| LS    | 6.1%    | 15.1% | 1.05    |
| CJ    | 5.2%    | 7.3%  | 1.29    |
| 한화    | 4.7%    | 7.4%  | 0.78    |

〈 TIGER 증권 ETF 주요 종목 자사주 비율 〉

| 종목명    | ETF내 비중 | 자사주비율 | PBR (배) |
|--------|---------|-------|---------|
| 한국금융지주 | 24.8%   | 5.4%  | 0.88    |
| 미래에셋증권 | 22.1%   | 23.0% | 1.05    |
| 삼성증권   | 17.5%   | 0%    | 0.89    |
| 키움증권   | 13.2%   | 3.5%  | 1.17    |
| NH투자증권 | 10.5%   | 0.2%  | 0.86    |
| 대신증권   | 2.8%    | 25.1% | 0.56    |
| 한화투자증권 | 2.52%   | 0.3%  | 0.75    |
| 신영증권   | 2.3%    | 53.1% | 0.61    |
| 현대차증권  | 1.2%    | 0%    | 0.34    |
| 유안타증권  | 1.1%    | 3.5%  | 0.47    |

출처: 자사주 비율 (Dataguide, 25.2Q) / 종목 비중 (미래에셋자산운용, 2025.09.19) / PBR 12개월 후행 기준  
\*구성종목 및 비중은 변동될 수 있습니다.

금  
(금융)

TIGER 증권 ETF (157500)  
- 자사주 소각 의무화 수혜 기대

TIGER 은행고배당 TOP10 플러스 ETF (466940)  
- 경기 회복 & 금리인하 & 꾸준한 월분배 기대

반  
(반도체)

TIGER 반도체 TOP10 ETF (396500)  
- 한미동맹 강화 수혜가 기대되는  
삼성전자 & SK 하이닉스에 집중투자  
(삼성전자, SK하이닉스 각 25%)

지  
(지주회사)

TIGER 지주회사 ETF (307520)  
- 상법개정 1,2,3차 수혜 기대  
국내 유일 지주회사 ETF

### III. 어떻게 살 것인가

투자는 타이밍이다?



| No. | 기간                    | 일수   | 하락률   | 이벤트      |
|-----|-----------------------|------|-------|----------|
| 1   | 1987.08.25~1987.12.04 | 101일 | 33.4% | 블랙 먼데이   |
| 2   | 1990.07.16~1990.10.11 | 87일  | 19.7% | 쿠웨이트 전쟁  |
| 3   | 2000.09.01~2002.10.09 | 768일 | 49.0% | 닷컴버블 붕괴  |
| 4   | 2007.10.12~2009.03.09 | 514일 | 56.5% | 글로벌 금융위기 |
| 5   | 2020.02.19~2020.03.23 | 33일  | 34.1% | 코로나 위기   |
| 6   | 2022.01.03~2022.10.12 | 196일 | 25%   | 인플레이션 위기 |

출처 : Bloomberg  
기간: 1984.01.01 ~ 2023.12.31

### 투자는 타이밍이다?



티파니

#### 매번 최고점에서 투자 (최악의 타이밍)

티파니는 매달 200달러를 연이율 3% 은행 계좌에 저축했다. 그 이후 8년간 저축했고 1987년 블랙먼데이 최고점에 그동안 저축한 전액을 투자했다. 시장은 33% 하락했지만 그녀는 포지션을 계속 보유하고 이후로도 다섯 번의 폭락장 직전 최고점에서 투자했다.



브리타니

#### 매번 최저점에서 투자 (최고의 타이밍)

브리타니 역시 연이율 3%의 저축 계좌에 돈을 모았다. 그녀는 여섯 번의 폭락장 동안 전부 최저점에서 그동안 모은 돈을 전액 투자했다. 그녀 또한 한번 매수한 이후에는 매도하지 않고 계속 포지션을 보유했다.



새라

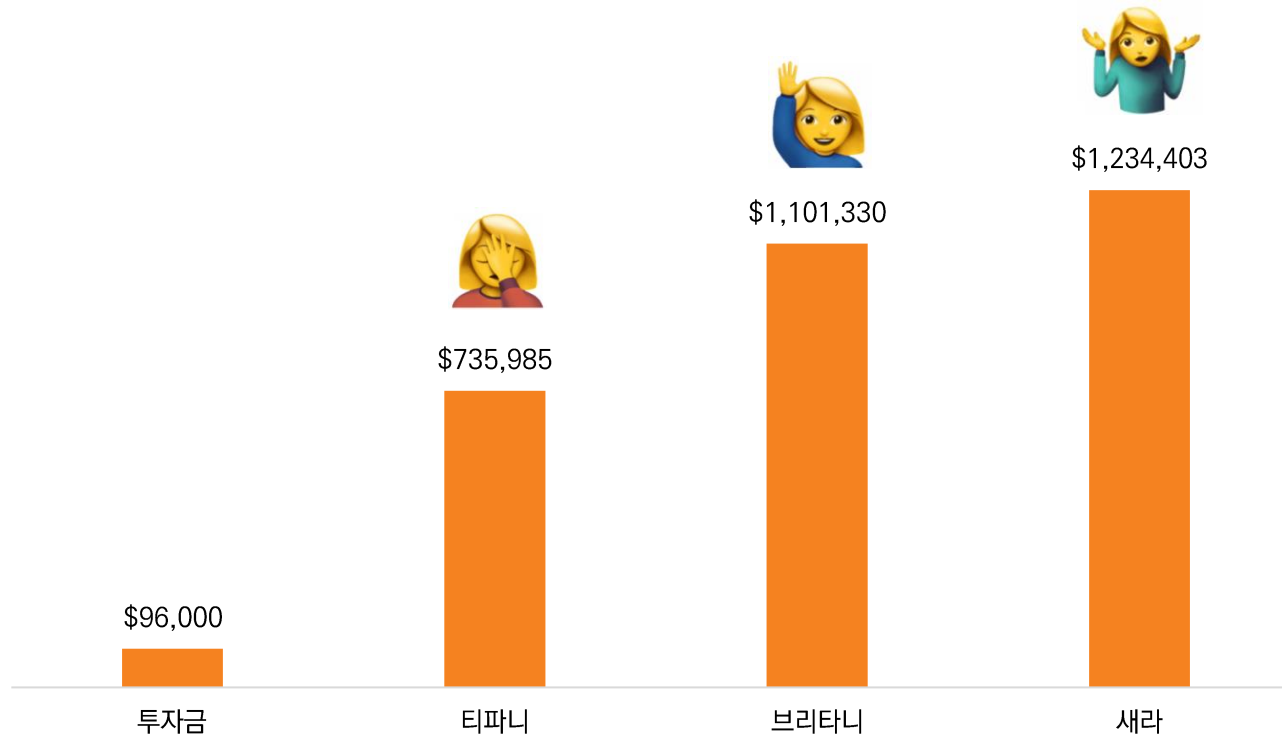
#### 매달 기계적으로 적립식 투자

새라는 시장을 예측하려 하지 않고 단지 매달 기계적으로 적립식 투자를 했다. 따로 저축을 하지 않고 증권 계좌를 개설한 달 부터 매월 200달러씩 꾸준히 매수했다. 매달 자동매수를 설정한 이후엔 계좌를 다시 열어보지 않았다.

해당 자료는 Personal Finance Club에서 작성한 "How to Perfectly Time the Market"을 인용한 자료입니다

투자는 시간이다

“꾸준히 적립식 투자를 단행한 새라의 승리!”



해당 자료는 Personal Finance Club에서 작성한 “How to Perfectly Time the Market”을 인용한 자료입니다

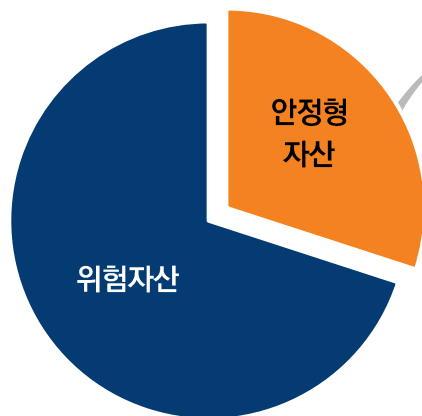
# 퇴직연금 100% 활용 하기

## 퇴직연금 규정: 위험자산 70% + 안정형 자산 30%

- 퇴직연금(DC, IRP) 계좌 내 투자 한도 : 퇴직연금 100% 투자 가능(안정형 자산)-일반적으로 채권/채권혼합형, 원리금보장형, 적격TDF\*  
퇴직연금 70% 투자 가능(위험 자산)-일반적으로 주식/주식혼합형
- TDF ETF는 80%이내 주식 투자 비중을 준수하는 적격 TDF로 퇴직연금 100% 투자 가능한 안정형 자산으로 분류

퇴직연금 (DC, IRP) 내  
위험자산과 안정형 자산 비중

- 안정형 자산: 퇴직연금 100% 투자 가능
- 위험자산: 퇴직연금 70% 투자 가능



안정형 자산에 활용 가능한  
투자 선택지



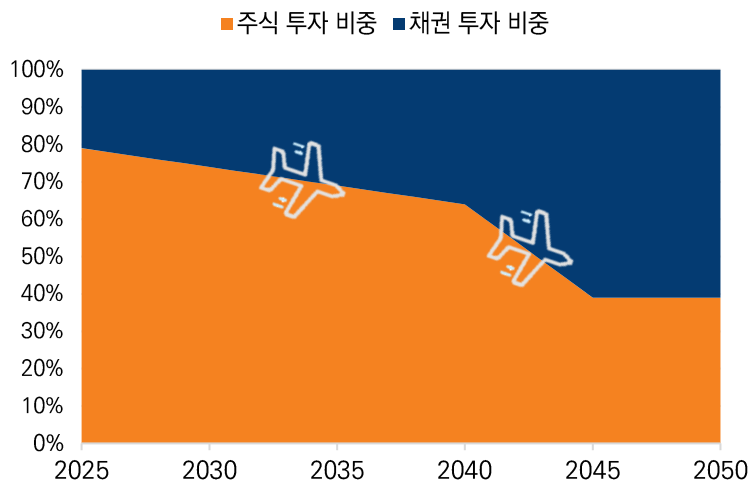
\*출처: 미래에셋자산운용

\*적격 TDF: 운용 기간 내내 주식 비중이 80%를 넘지 않고, 목표 시점 이후에는 주식 비중이 40%를 넘지 않는 TDF

S&P500에 최대 비중으로 투자하는 패시브 TDF ETF

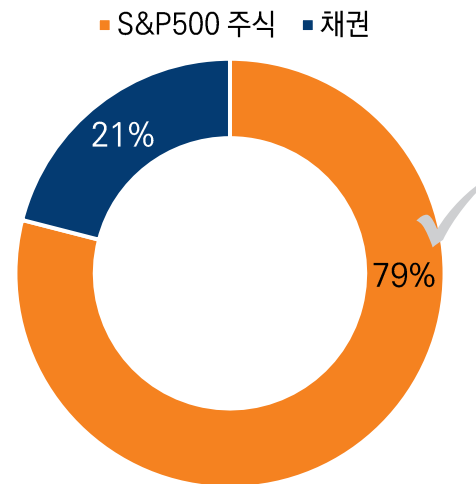
### TIGER TDF2045 ETF (0025N0)

기초지수: S&P 500 and Korea Target Date 2045 Index



2045년 은퇴 시점에 맞춘  
TDF 글라이드패스

\*연금 내 위험자산 비중 극대화 투자자 타겟



미국 S&P500지수에  
집중 투자

\*2025년 기준 79% 비중

\*출처: 미래에셋자산운용

## IV. 좋은 ETF 고르기

Core ETF를 고르는 가장 쉬운 선택



순자산이 크고



거래량이 많은 ETF

해외 주식 ETF 규모/거래대금 상위

| 전체                    | 국내 시장지수 | 국내 업종/테마 | 국내 파생  | 해외 주식   | 원자재     | 채권         | 기타       |         |
|-----------------------|---------|----------|--------|---------|---------|------------|----------|---------|
| 종목명                   | 현재가     | 전일비      | 등락률    | NAV     | 3개월수익률  | 거래량        | 거래대금(백만) | 시가총액(억) |
| TIGER 미국S&P500        | 20,190  | ▲ 90     | +0.45% | 20,342  | -6.86%  | 15,019,753 | 303,614  | 75,975  |
| TIGER 미국나스닥100        | 126,095 | ▲ 645    | +0.51% | 127,088 | -9.36%  | 358,690    | 45,315   | 44,285  |
| KODEX 미국S&P500        | 18,555  | ▲ 100    | +0.54% | 18,696  | -6.89%  | 10,530,043 | 195,656  | 38,604  |
| TIGER 미국테크TOP10 INDXX | 21,840  | ▲ 120    | +0.55% | 22,022  | -13.69% | 1,400,177  | 30,633   | 30,030  |
| TIGER 미국필라델피아반도체...   | 17,410  | ▲ 200    | +1.16% | 17,536  | -9.91%  | 833,306    | 14,537   | 22,990  |

출처: NAVER Finance, 2025-03-14

## 실부담 비용이 낮은 ETF = 초품아

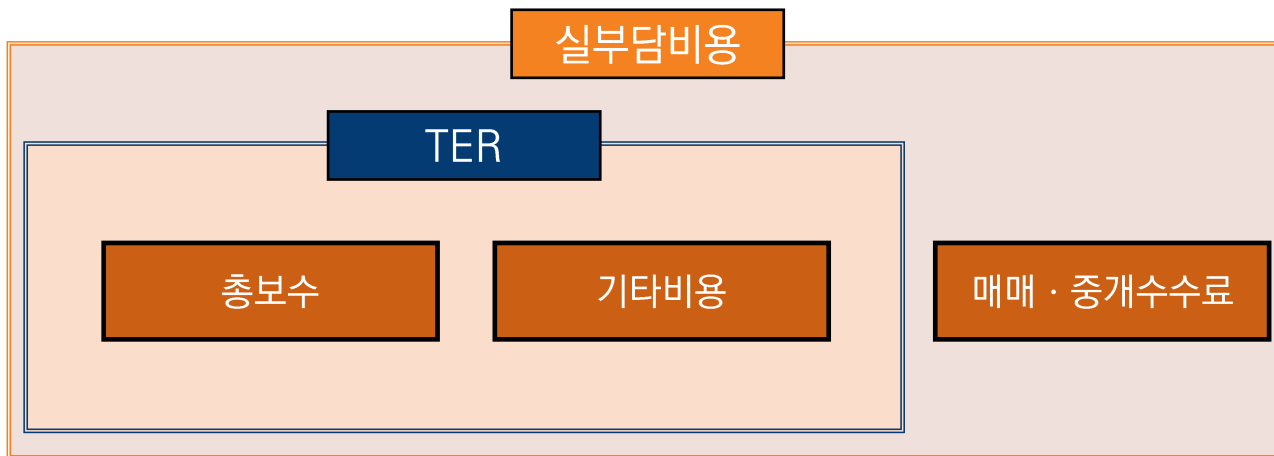
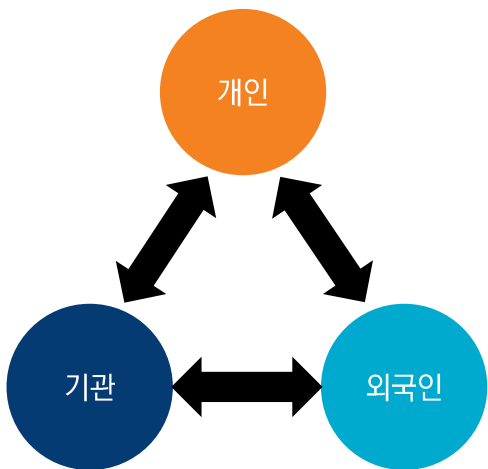
### ETF 순자산과 거래대금이 크면

#### 1. 원하는 시점에 원하는 가격으로 사고 팔기 쉬울 뿐만 아니라

- : ETF 순자산 규모가 크다는 것은 결국 그만큼 해당 ETF를 보유하고 있는 투자자들의 수가 많고 다양하다는 것
- : 투자자들의 수가 많으면 거래하고자 하는 시점에 그만큼 거래 상대방의 수도 많아 거래가 용이

#### 2. 장기 투자에서 더욱 중요한 ETF 실부담비용 감소

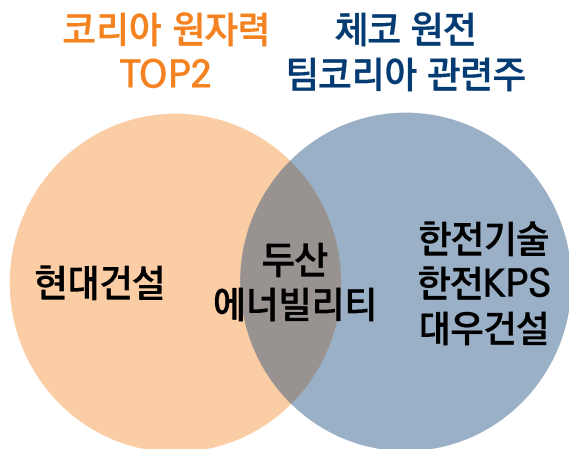
- : ETF 투자 시, 투자자들이 실제 고려해야 하는 것은 총보수 뿐만 아니라 기타비용과 매매·중개수수료를 더한 “실부담비용”
- : 순자산 규모가 클수록 기타비용과 매매·중개수수료가 순자산에서 차지하는 비중이 감소하는 효과 ↑
- : “실부담비용”은 NAV에 매일 반영되기 때문에 이를 낮추게 되면 장기적으로 수익률 개선에 기여



## Satellite ETF를 고르는 방법

### 테마 ETF들은 동일한 이름에도 구성종목이 상이함

- PDF 혹은 ETF 구성종목을 살펴보고, 해당 ETF가 어느 종목에 얼마나 투자하는지 확인 후 투자 필요
- PDF 확인은 각 운용사 홈페이지 혹은 ETF Check 홈페이지에서 가능
- <https://www.etfcheck.co.kr/>
- 코스콤에서 운영하는 ETF 정보 사이트



### 〈 주요 원자력 지수 포트폴리오 비교 〉

|               | TIGER<br>코리아원자력 ETF | iSelect<br>원자력지수 | DeepSearch<br>원자력테마 지수 |
|---------------|---------------------|------------------|------------------------|
| 두산에너지빌리티      | 25.0%               | 14.8%            | 10.8%                  |
| 현대건설          | 25.0%               | 11.9%            | 8.0%                   |
| 한전기술          | 10.9%               | 3.7%             | 5.0%                   |
| 한전KPS         | 7.9%                | 2.7%             | 5.1%                   |
| 대우건설          | 5.5%                | 1.9%             | 4.1%                   |
| 한국전력          | 0.0%                | 18.9%            | 12.3%                  |
| 코리아원자력 TOP2   | 50.0%               | 26.7%            | 18.9%                  |
| 체코원전 팀코리아 관련주 | 49.3%               | 23.0%            | 25.0%                  |

\* 출처 : iSelect, KOSCOM, 기준일 : 2025년 7월 11일

## Notice

- 투자자는 해당 집합투자증권에 대하여 금융상품판매업자로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있습니다.
- 투자 전 (간이)투자설명서 및 집합투자규약을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- 집합투자상품은 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다.
- 집합투자증권은 자산가격변동, 환율변동 등에 따라 투자원금은 손실(0%~100%)이 발생할 수 있으며 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.
- 증권거래비용, 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다.
- TIGER ETF에 투자하기 전, 투자자 또는 잠재적인 투자자는 그러한 투자가 자신의 특정한 투자 요구나 목적 및 재무상황에 적합한지 여부에 대해 고려하여야 하며 필요한 경우 투자자문가와 상담하거나 신탁계약서 및 투자설명서를 충분히 숙지하여 판단하여야 합니다.
- 펀드 가입을 결정하기 전에 (투자대상, 환매방법 및 보수 등에 관하여) 투자설명서를 반드시 읽어주시기 바랍니다 .
- 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험으로 자산가치의 손실이 발생할 수 있습니다.
- 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다.
- 본 자료는 미래에셋자산운용이 제작하였으며, 본 자료에 포함된 모든 정보는 당사의 승인 없이 복제되어 유통될 수 없습니다.
- 과세기준 및 과세 방법의 향후 세법개정 등에 따라 변동될 수 있습니다.
- 연금저축 계약기간 만료 전 중도 해지하거나 계약 기간 종료 후 연금이외의 형태로 수령하는 경우 세액공제받은 납입원금 및 수익에 대해 기타소득세(16.5%)세율이 부과될 수 있습니다.
- 본 자료는 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 내용이나 향후 시장 상황 변경으로 전망이 변경될 수 있습니다.



Transparent 투명하고

Generalized 투자하기 쉽고

# TIGER

Innovative

혁신적이며

Efficient 효율적이며

Reliable 신뢰할 수 있습니다



그래서, 이름이

# TIGER ETF

TIGER ETF에 투자한다는 건, 투명하고 혁신적이고  
쉽고 효율적이며 신뢰할 수 있는 투자를 한다는 것!  
ETF를 대표하는 이름, TIGER ETF로 투자에 앞서주세요.

감사합니다



## 주제발표 4

# 부동산 투자 전략

양지영 신한투자증권 수석

2025. 10

# [부동산 투자 전략\_ 새정부 정책과 시장 트렌드 변화]

자산관리컨설팅부 양지영 수석

# 01. 현 정부 부동산 정책



## 6.27 부동산 대책

| 구분                   | 주요 내용                                       | 예상 시장 영향   |
|----------------------|---|--|
| ① 주택담보대출(주담대) 한도     | 수도권·규제지역 주담대 최대 6억 원으로 제한 (소득, 집값 무관)       | 고가주택 구매 어려워짐 → 중저가 주택은 거래 일부 회복 가능, 현금 부자 중심 시장 재편 |
| ② 전입 의무화             | 수도권·규제지역 주담대 이용 시 6개월 내 전입 의무화              | 갭투자 차단 → 투자 목적 매수 위축, 실거주 수요 위주 거래 유도              |
| ③ 기존 주택 처분 조건        | 수도권·규제지역 1주택자 추가 구입 시 기존 주택 6개월 내 처분 의무화    | 기존 주택 유지 어려움 → 기존 주택 매물 증가 가능성, 거래 활성화 유도          |
| ④ 다주택자 대출 금지         | 수도권·규제지역 2주택 이상 보유자 주담대 전면 금지               | 다주택자 추가 매수 차단 → 고가 주택 추가 투자 어려움, 보유자 중심 시장 고착화     |
| ⑤ 생애최초 LTV 축소        | 수도권·규제지역 생애최초 주담대 LTV 80% → 70%로 축소         | 젊은 층·초기 수요자의 매수 부담 가중, 실수요 진입 장벽 상승                |
| ⑥ 소유권 이전 조건부 전세대출 금지 | 수도권·규제지역 전세대출 후 주택 매수 불가 (소유권 이전 조건부 대출 금지) | 갭투자 차단 → 투자목적 전세대출 완전 차단, 실거주 전세 위주 시장 전환          |
| ⑦ 전세대출 보증비율 축소       | 수도권·규제지역 전세대출 보증비율 90% → 80%                | 전세 수요 위축, 전세금 마련 부담 증가 → 전세시장 안정 가능성, 일부 전세난 심화 우려 |
| ⑧ 주담대 만기 제한          | 수도권·규제지역 주담대 만기 30년 이하제한                    | 장기 대출 활용 어려움 → 월 상환 부담 증가, 저소득층 진입 어려움             |
| ⑨ 생활자금 주담대 축소        | 생활비 목적 주담대 한도 1주택자 최대 1억 원, 다주택자 전면 금지      | 대출 통한 투자 여력 감소 → 현금 흐름 악화 가능성, 투자 여력 제한            |
| ⑩ 신용대출 한도 축소         | 신용대출 한도 연소득 이내로 제한                          | 레버리지 활용 투자 어려움 → 투자수요 위축                           |
| ⑪ 정책대출 축소            | 디딤돌대출·신혼부부·신생아 특례대출 등 한도 15~25% 축소          | 정책수요자 내 매수 가능성 하락, 저소득층·청년층 내수요 위축                 |
| ⑫ 총량 관리 강화           | 주택대출 포함 가계대출 총량관리 강화, 정책대출도 총량 관리           | 전반적인 대출 축소 → 부동산 시장 전반 위축 가능성, 신중한 시장 대응 유도        |

# 01. 현 정부 부동산 정책



## ❖ 6.27 대책 주요 내용

1 수도권·규제지역(강남구·서초구·송파구·용산구) 內 주택담보대출 **한도 6억원/만기 30년 이내로 제한**

### 6억원 대출, 결코 작은 숫자가 아님!

- ❖ 월 납입액 비교 (예: 금리 4%, 30년 원리금 균등상환) **월 납입액 약 287만원, 연간 상환액 3,440만원**
- ❖ 이자 총액 (30년 상환 기준), 원금 6억원 + 이자 약 4.3억원 = 총 상환액 10.3억원  
즉, 빌린 돈보다 이자를 더 많이 내는 구조
- ❖ 대출 6억원 + 현금 6억원 = 자양동 30평대 아파트

\*금융위원회

# 01. 현 정부 부동산 정책



## ❖ 6.27 대책 주요 내용

2

수도권·규제지역 내 주택담보대출을 받는 경우, **6개월 이내 전입신고 의무 부과**

6개월 이내 전입신고 후 **실거주의무 기간** 없음. 사후 점검이 다?

3

이주비 대출(관리처분인가 기준), **6억원 한도**

기본 이주비 + **추가이주비**

## 투자자는 늘 틈새를 찾아낸다!

# 01. 현 정부 부동산 정책

## ❖ 9.7 주택공급대책

**공공택지는 내가 직접시행 ▶ 공급·속도 ↑**

1 내 직접시행 확대  
민간매각예정 주택용지

2 토지이용 효율화

3 용도전환 정례화

내 주택용지

내 비주택용지

추가 확보 물량

1 내 직접시행 5.3만호

2 용적률 상향등 0.7만호

3 용도전환 정례화 1.5만호

**7.5만호 +α 공급**

**공공택지사업속도 제고**  
▶ 2년+α 단축, 4.6만호 조기화

지구지정 및 계획수립      보상 착수      보상 마무리

택지사업 단계별 맞춤화 조기화 전략

**우수입지 공공택지 분양**

- 3기 신도시 등 '26년까지 3.2만호 분양
- 서울 서리풀·과천 과천 '29년 착공

**신규 공공택지 3만호 검토('25년 하반기)**

# 01. 현 정부 부동산 정책



## ❖ 9.7 주택공급대책

| (단위:만호)                     |     | 연평균     |              |       | 향후 5년 |      |      |      |      |
|-----------------------------|-----|---------|--------------|-------|-------|------|------|------|------|
|                             |     | '22~'24 | '26~'30 (순증) | 합계    | '26   | '27  | '28  | '29  | '30  |
| 합계                          | 수도권 | 15.8    | 27.0 (+11.2) | 134.9 | 26.9  | 24.6 | 25.0 | 24.9 | 33.5 |
|                             | 서울  | 3.9     | 6.7 (+2.8)   | 33.4  | 6.8   | 6.3  | 6.1  | 5.9  | 8.3  |
| 공공택지 공급 확대·조기화              | 수도권 | 2.0     | 7.4 (+5.4)   | 37.2  | 5.2   | 6.0  | 6.0  | 6.8  | 13.2 |
|                             | 서울  | 0.1     | 0.5 (+0.4)   | 2.7   | 0.4   | 0.6  | 0.6  | 0.5  | 0.6  |
| 노후시설·유희부지 재정비 <sup>1)</sup> | 수도권 | 0.1     | 0.8 (+0.7)   | 3.8   | 0.3   | 0.4  | 0.4  | 1.2  | 1.5  |
|                             | 서울  | -       | 0.7 (+0.7)   | 3.3   | 0.2   | 0.4  | 0.3  | 1.2  | 1.2  |
| 도심지 주택공급                    | 수도권 | 3.5     | 7.3 (+3.8)   | 36.5  | 7.9   | 5.9  | 6.7  | 7.0  | 9.0  |
|                             | 서울  | 1.5     | 3.0 (+1.5)   | 15.0  | 3.2   | 2.8  | 2.9  | 1.9  | 4.2  |
| 민간 공급여건 개선 <sup>2)</sup>    | 수도권 | 3.1     | 4.4 (+1.3)   | 21.9  | 6.4   | 5.2  | 4.8  | 2.8  | 2.7  |
|                             | 서울  | 0.7     | 0.9 (+0.2)   | 4.4   | 1.4   | 0.9  | 0.7  | 0.7  | 0.7  |
| 기타 주택사업 <sup>3)</sup>       | 수도권 | 7.1     | 7.1 (+0)     | 35.5  | 7.1   | 7.1  | 7.1  | 7.1  | 7.1  |
|                             | 서울  | 1.6     | 1.6 (+0)     | 8.0   | 1.6   | 1.6  | 1.6  | 1.6  | 1.6  |

- 2030년까지 총 135만호 규모 신규 주택 착공 추진
- 수도권, 135만호 중 매년 27만호 착공
- 서울, 매년 6.7만호 총 33.4만호 착공
- 국유지 2만호 물량은 기재부에서 별도 관리
- 공급 체감도를 높이는 착공 기준으로 관리

# 01. 현 정부 부동산 정책



## ❖ 9.7 주택공급대책

| 공공분양 미분양 현황(2025.04기준) |  |
|------------------------|--|
| 항목                     | 수치/내용  |
| 전국 공공분양 미분양 호수         | 2,812가구  |
| 수도권 비중<br>(인천·경기 중심)   | 752가구(전체의 약26.7%)                                      |
| 미분양 단지 사례              | 인천 영종 A60, 양주 회천 A24, 평택 고덕 A-53 등은 2022년 공고 이후 미분양 상태 |

자료출처: LH, 신한투자증권

| 민간 참여형 공공주택 청약경쟁률 |           |         |
|-------------------|-----------|---------|
| 단지명               | 입주 시기     | 1순위 경쟁률 |
| 과천제이드자이(GS)       | 2021년 12월 | 193.6대1 |
| 위례자이더시티(GS)       | 2023년 3월  | 617.6대1 |
| 과천린파밀리에(우미·신동아)   | 2024년 4월  | 718.3대1 |
| 왕숙 푸르지오 더 퍼스트(대우) | 2028년 6월  | 55.5대1  |

자료출처: 각사, 신한투자증권

# 01. 현 정부 부동산 정책



## ❖ 9.7 주택공급대책

### 감독기능 강화

**조사·수사  
조직신설**

**분석 고도화**      **국세청  
협력 강화**

### 불법행위 조사 강화

#### 의심사례 세무조사

- ❑ 고가주택 신고가 거래
- ❑ 법인자금 유용 의심거래
- ❑ 탈세혐의자

#### 이상거래 기획조사

서울

+

수도권  
과밀지역

#### 이상거래 조사 범위 확대

#### 자금출처 투명성 제고

자금조달계획서상  
금융기관명 기재, 자금 항목 세분화

### 수요관리 내실화

#### 토지거래허가구역 지정권자 확대

투기성행 우려 전지역  
**국토교통부장관 직접지정**

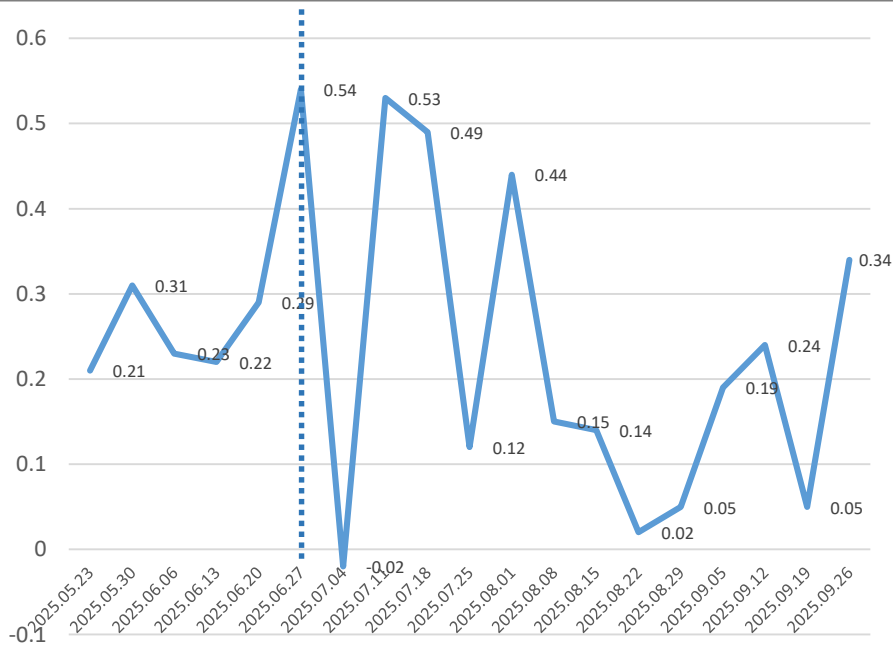
#### 가계부채 관리 강화

- 1 규제지역 LTV 50% → 40%로 강화
- 2 수도권규제지역 주택매매·임대사업자 LTV 0%
- 3 수도권규제지역 주택자전세대출한도 2억원

## 02. 부동산 시장 동향

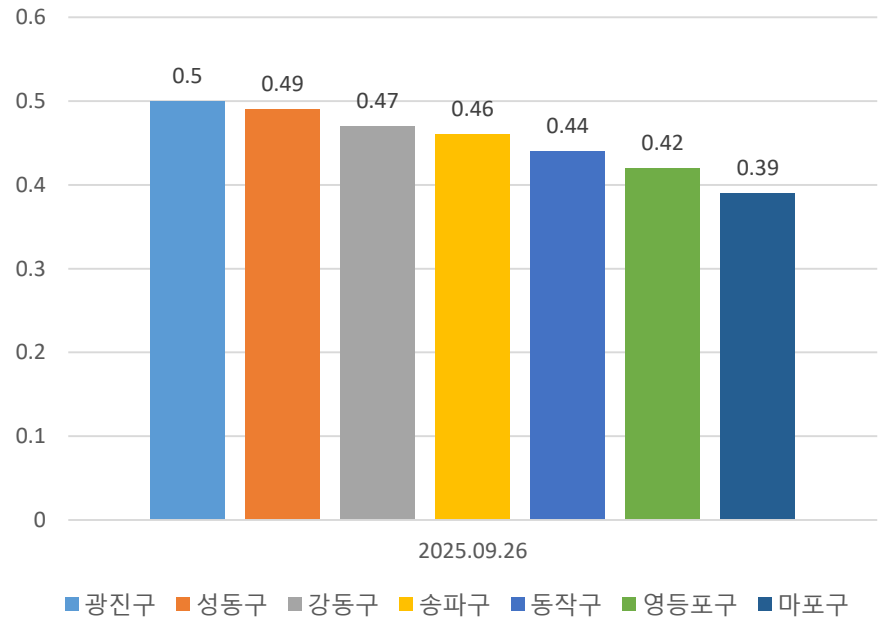
### ❖ 서울 주간별 아파트가격 변동률

서울시 주간별 아파트가격 변동률(%)



자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

주요 지역 주간별 아파트가격 변동률(%)

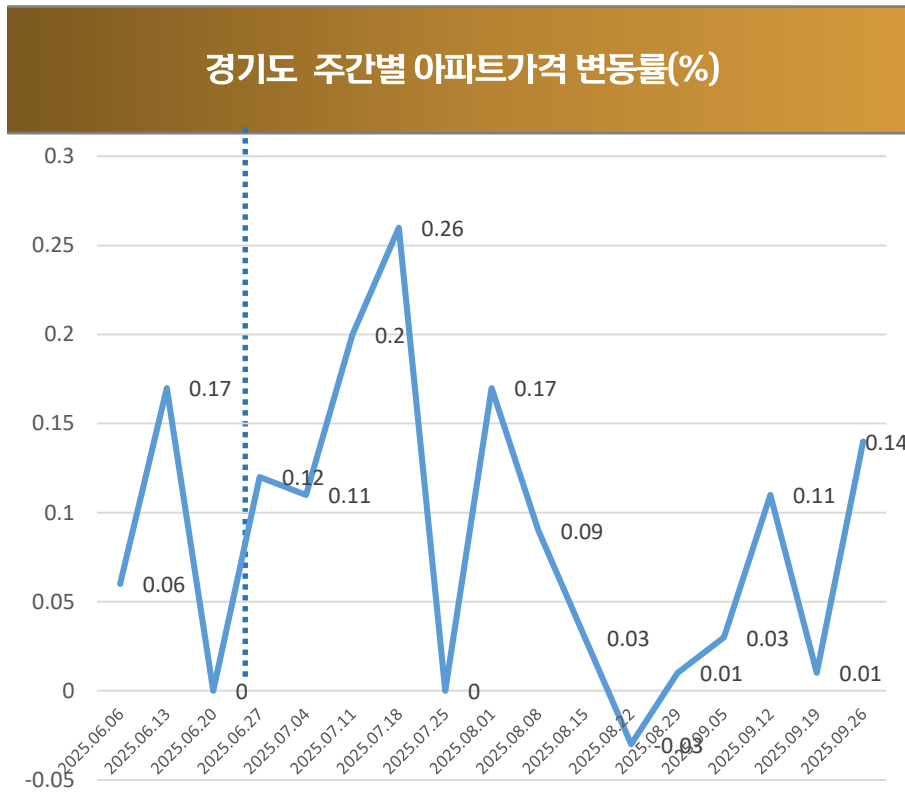


자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

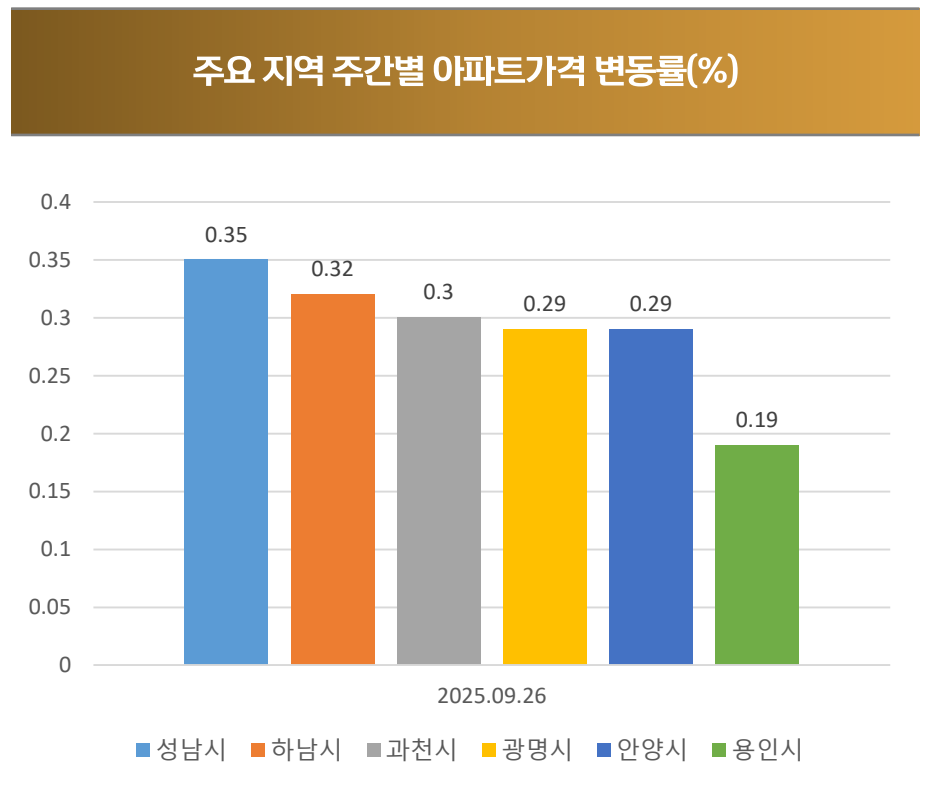
## 02. 부동산 시장 동향



### ❖ 경기도 주간별 아파트가격 변동률



자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

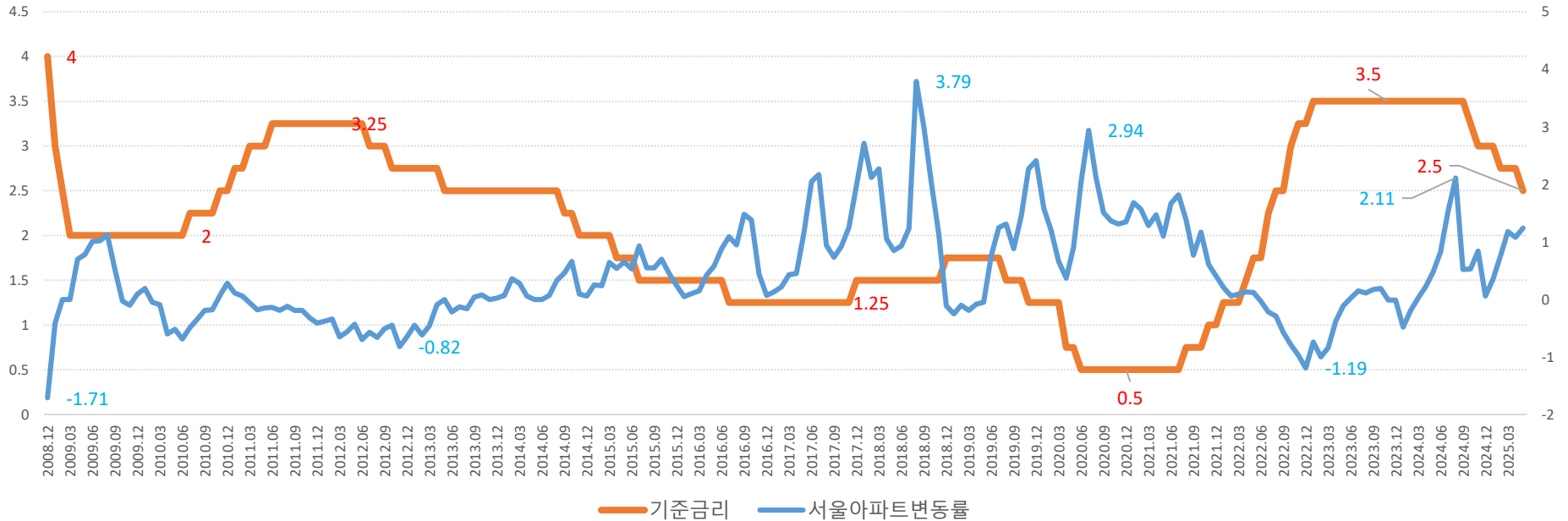


자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



기준금리와 아파트값



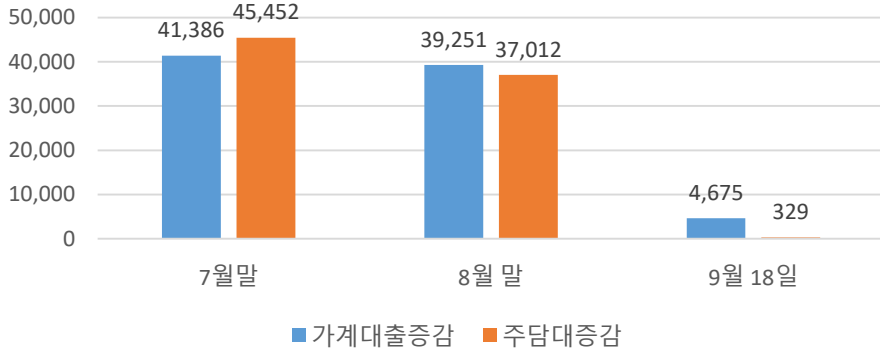
자료출처 : 한국은행, 부동산114, 신한투자증권

- $r = -0.65$ , (음의 상관관계, 통계적으로 유의함) → 기준금리가 올라갈수록 서울 아파트값 변동률은 떨어지는 경향이 뚜렷
- 기준금리 1%p 상승 시 아파트값 변동률은 평균 약 0.60%p 하락
- $R^2 = 0.42$  (42%), 서울 아파트값 변동률의 42%를 기준금리 하나로 설명할 수 있음

# 03. 부동산 시장 핵심 변수

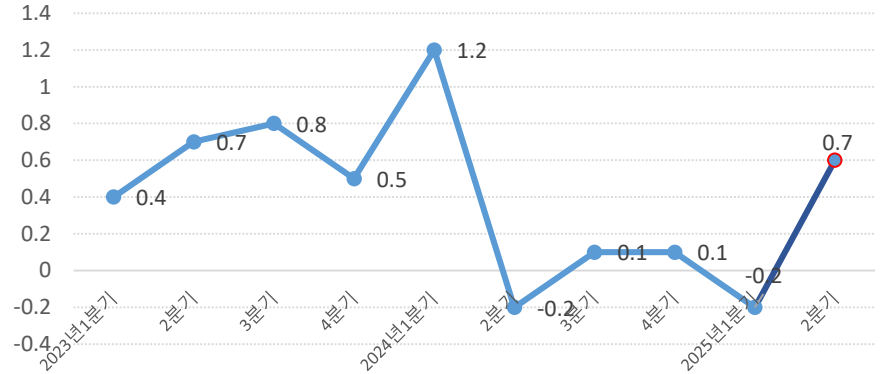


### 5대 은행 가계대출 증감 추이(억원)



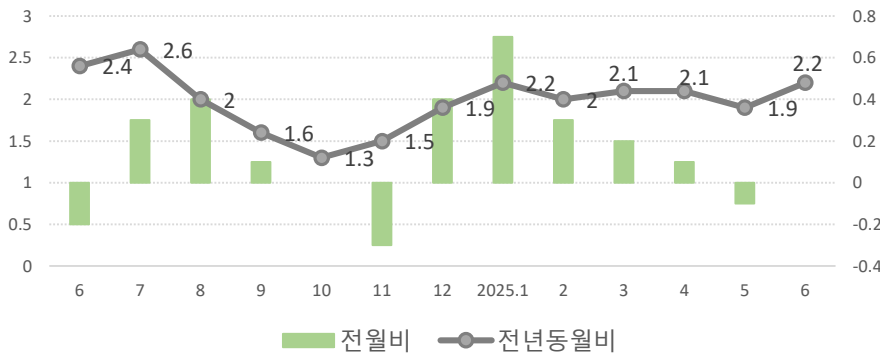
자료출처 : 한국은행, 신한투자증권

### 우리나라 실질 국내총생산(GDP) 성장률 추이 및 전망(단위%)



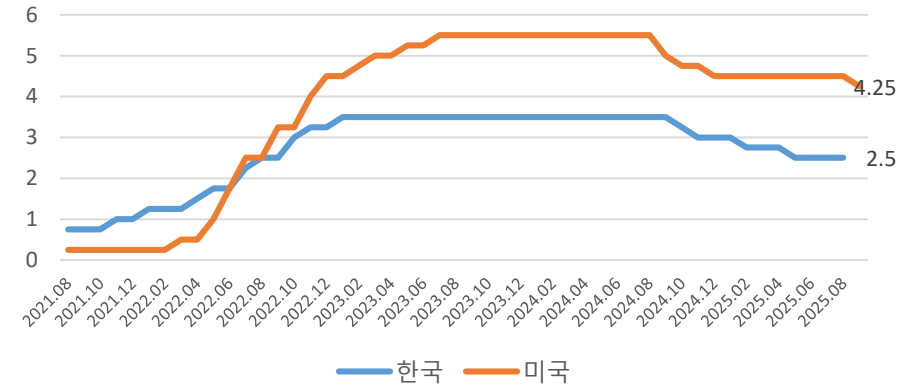
자료출처 : 한국은행, 신한투자증권

### 월별 소비자물가 동향(%)



자료출처 : 한국은행, 신한투자증권

### 한미 기준금리 격차



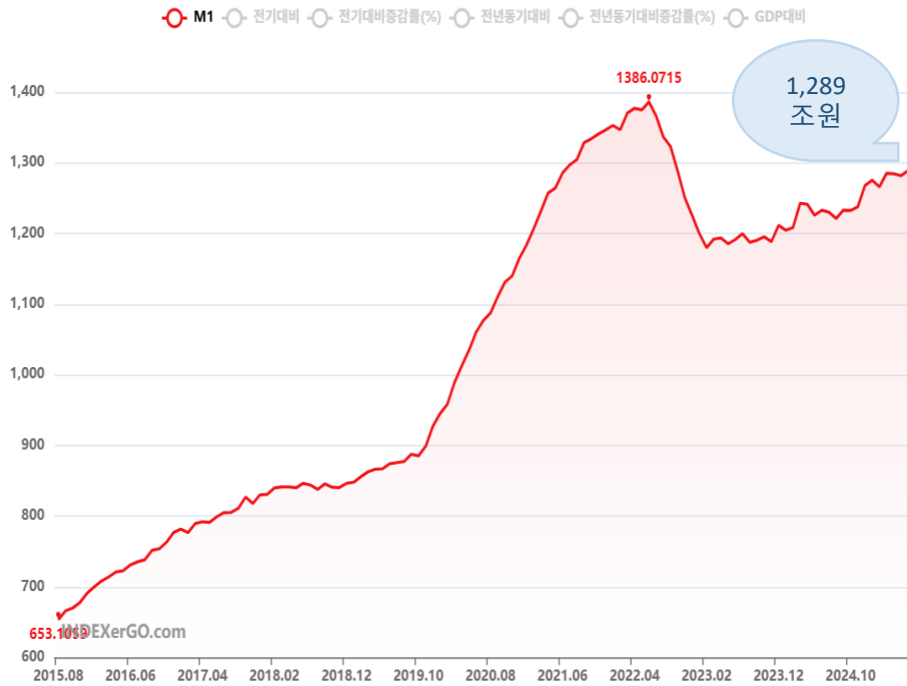
자료출처 : 한국은행, 신한투자증권

# 03. 부동산 시장 핵심 변수



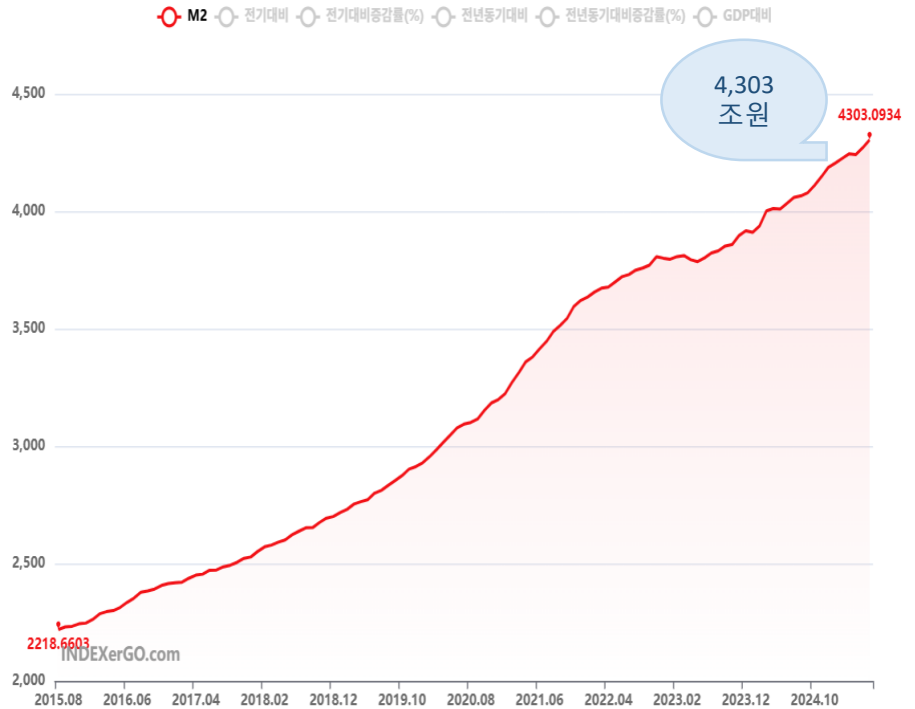
## ❖ 공급\_유동성

### M1(협의통화): 조원



\* 현금통화, 요구불 예금, 수시입출금식 저축 예금 포함  
 자료출처 : 한국은행, 신한투자증권

### M2(광의통화): 조원

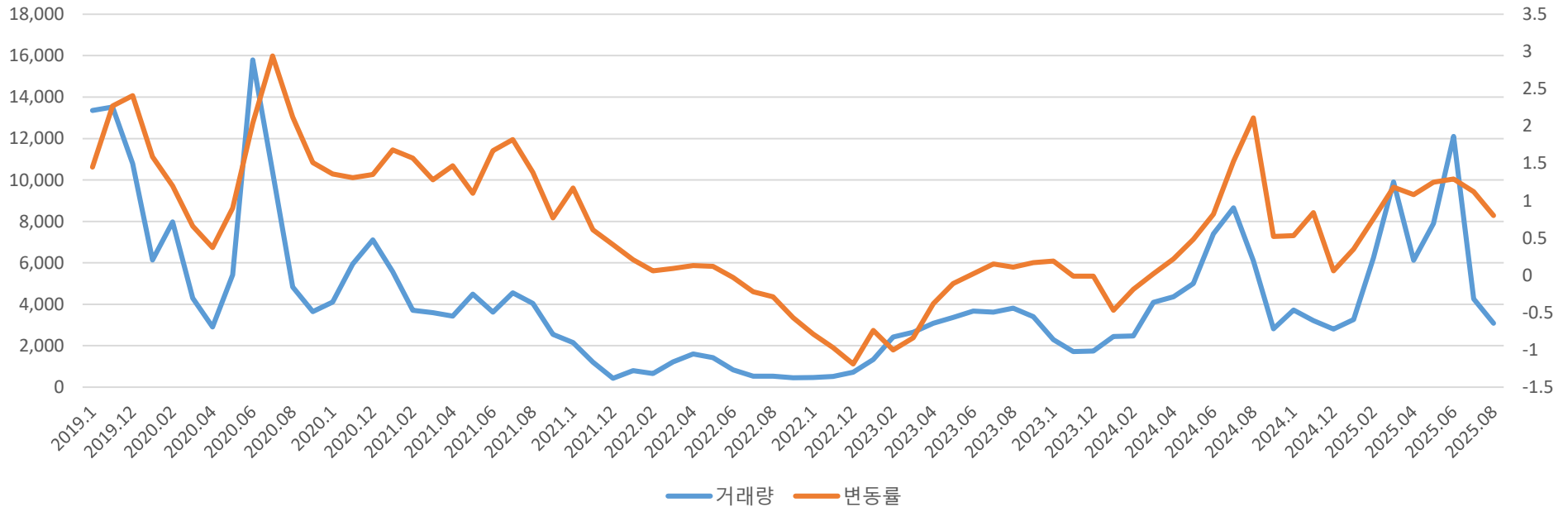


\* M1에 정기예금, 금융채, 수익증권 등 단기 금융상품 포함  
 자료출처 : 한국은행, 신한투자증권

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



거래량과 아파트값 상관관계



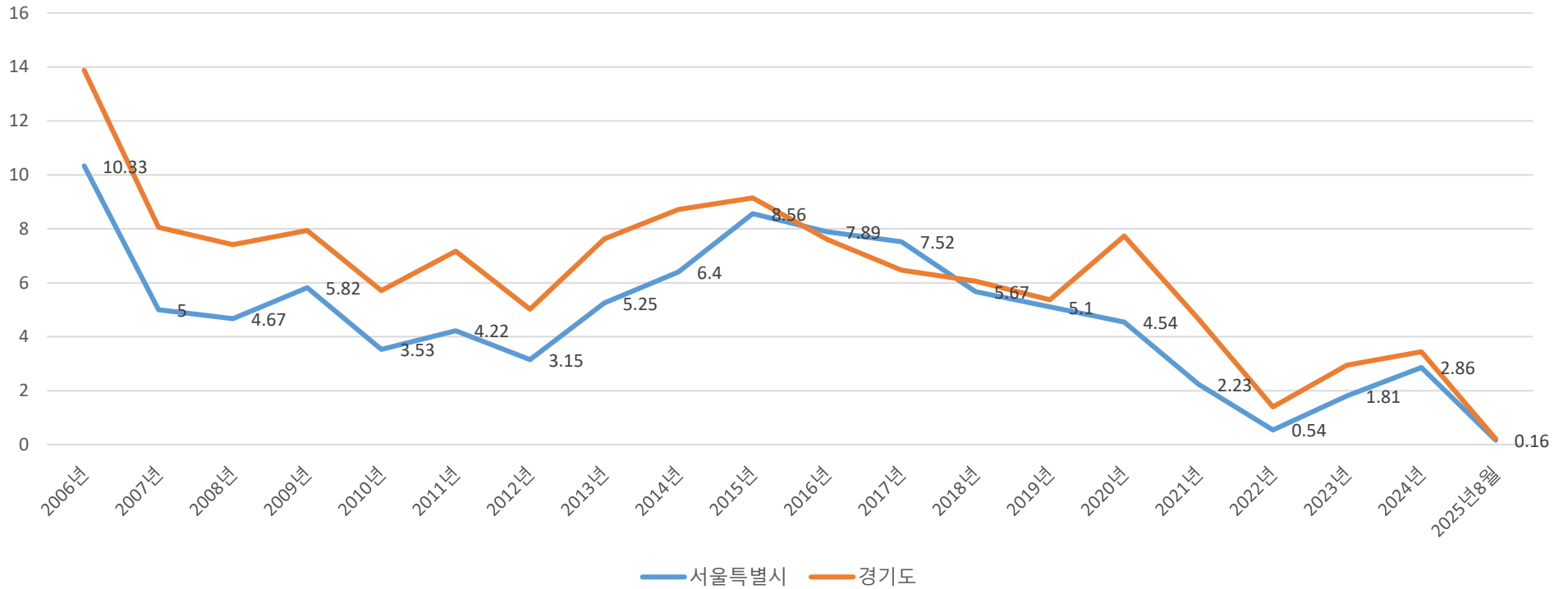
자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

- 상관계수  $r=0.71$ 은 거래량과 변동률이 강한 양(+)의 관계임(아이스크림 판매량과 여름철 기온  $\rightarrow r \approx 0.8\sim 0.9$ )
- 거래량 5,000건 증가  $\rightarrow$  변동률 약 +0.95% 상승
- $R^2 = 0.50 \rightarrow$  변동률의 약 50%는 거래량으로 설명 가능.

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



아파트 매매 회전율

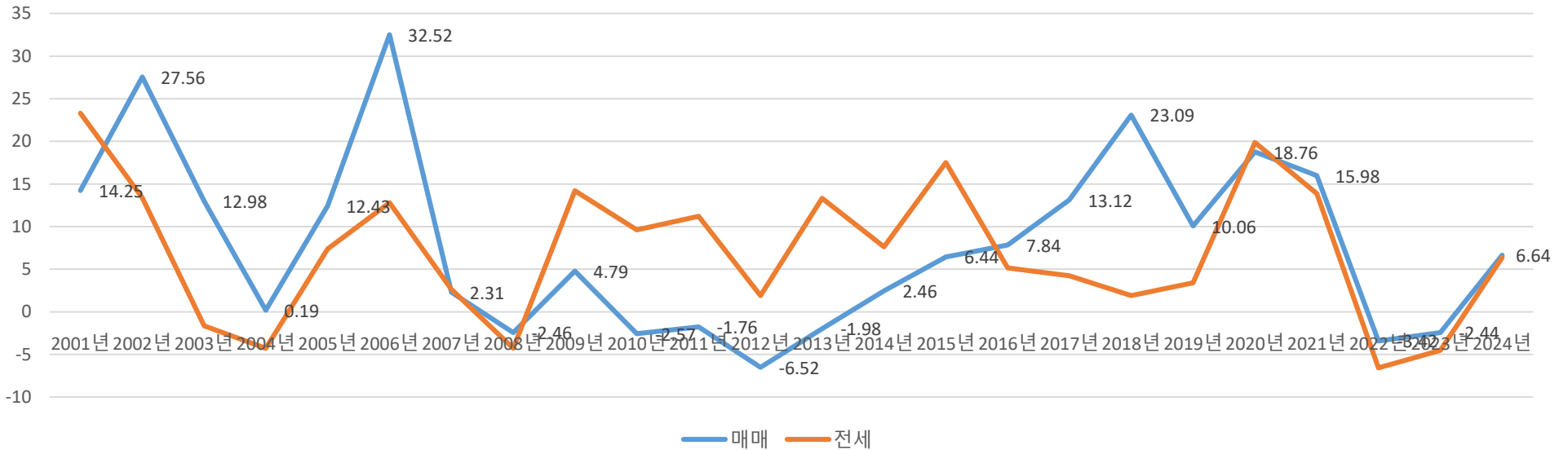


자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



전셋값과 매매값 상관관계



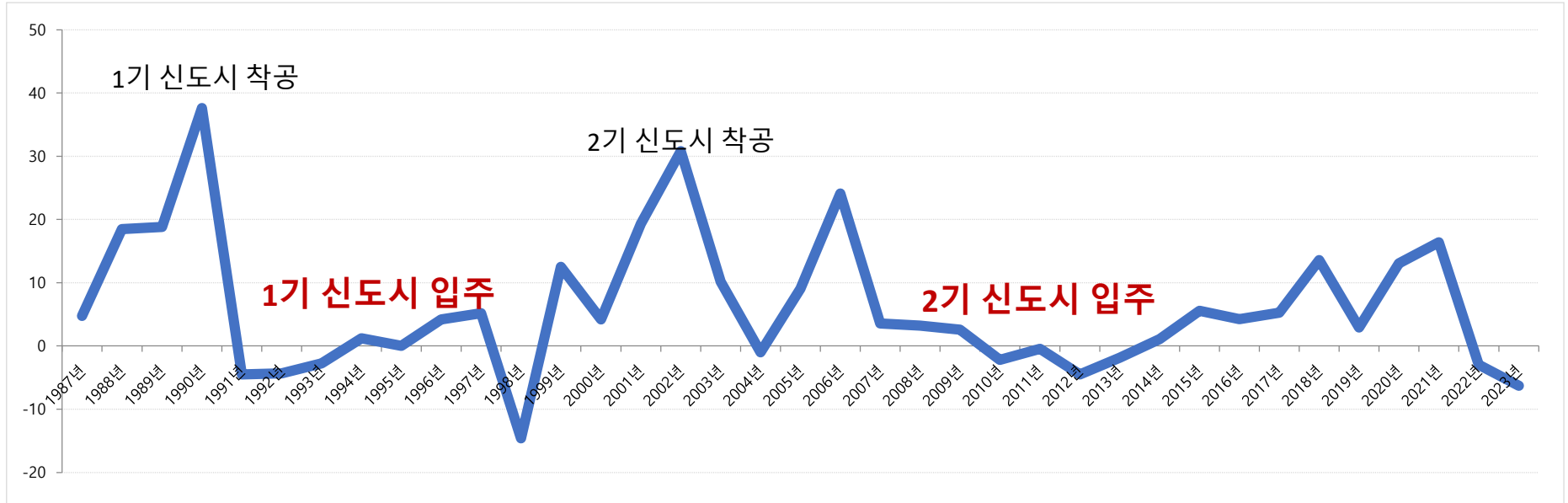
자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

- 상관계수  $r = 0.42$  → 전세와 매매 변동률은 양(+)의 관계를 가짐 (통계적으로 유의함)
- 전세 변동률 1%p 상승 → 매매 변동률 약 +0.55%p 상승
- $R^2 = 0.18$  → 매매 변동률의 약 18%는 전세 변동률로 설명 가능

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



입주물량과 아파트값 상관관계



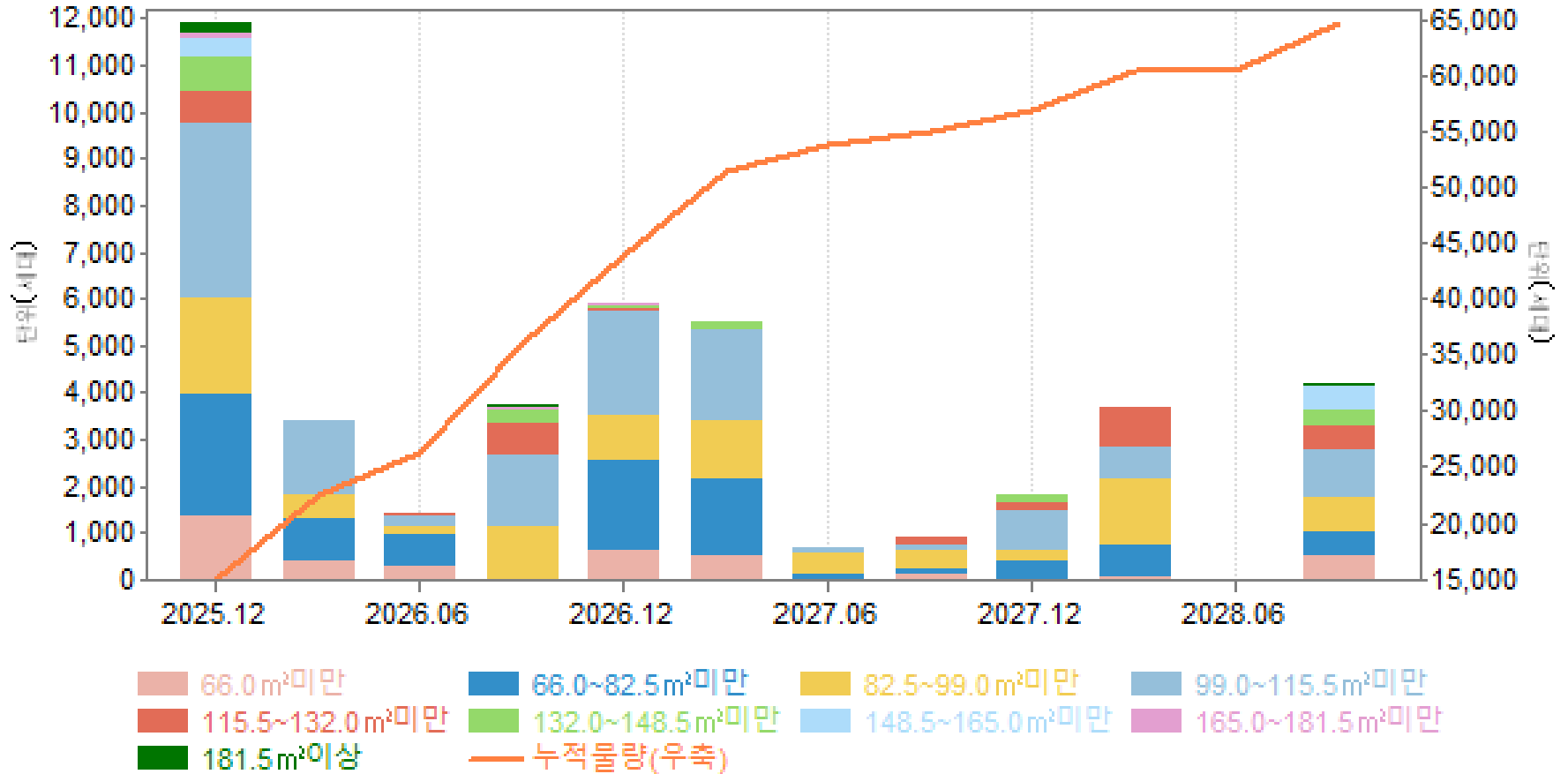
자료출처: 부동산114, 신한투자증권

- $r = +0.07$  (매우 약한 양(+))의 상관관계, 통계적으로 유의하지 않음) → 입주물량이 늘어날수록 아파트값 변동률이 소폭 오르는 경향이 있으나, 뚜렷하지 않음
- 입주물량 1만 세대 증가 시 아파트값 변동률은 평균 약  $+0.26\%$  상승(계수  $0.0000261 \times 10,000 \approx 0.26$ )
- $R^2 = 0.004$  (0.5%) → 서울 아파트값 변동률의 0.5%만을 입주물량으로 설명 가능, 사실상 설명력이 거의 없음

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



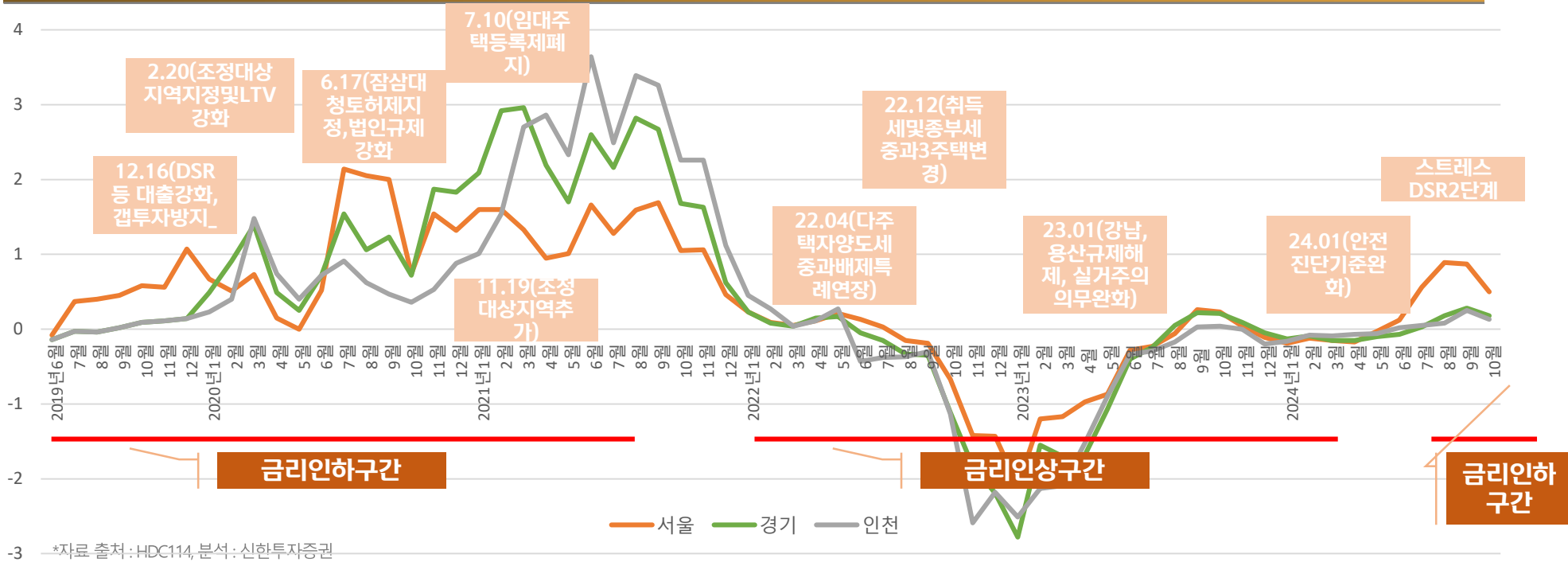
< 서울특별시 : 전체 >



# 03. 부동산 시장 핵심 변수



## 부동산 정책과 아파트값 상관관계

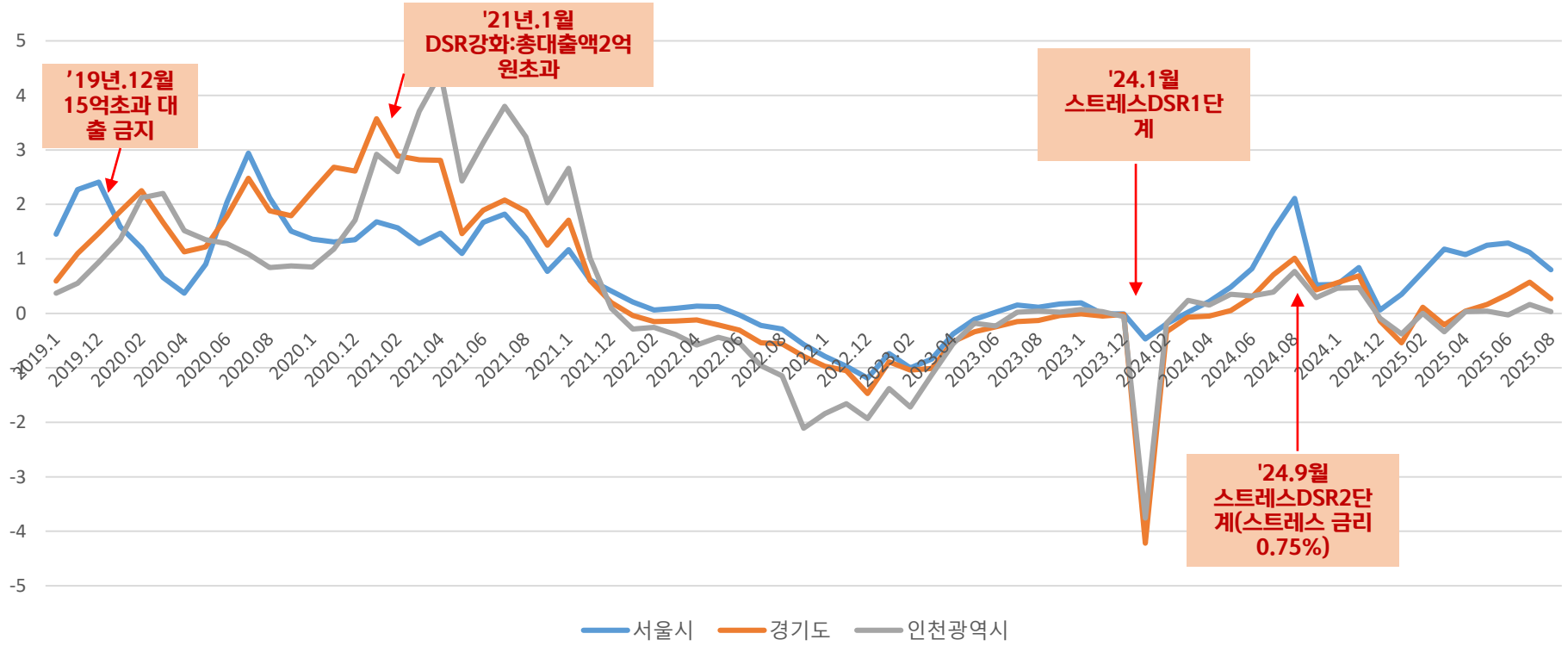


자료출처: 부동산114, 신한투자증권

# 03. 부동산 시장 핵심 변수



## 대출 규제와 아파트값 상관관계



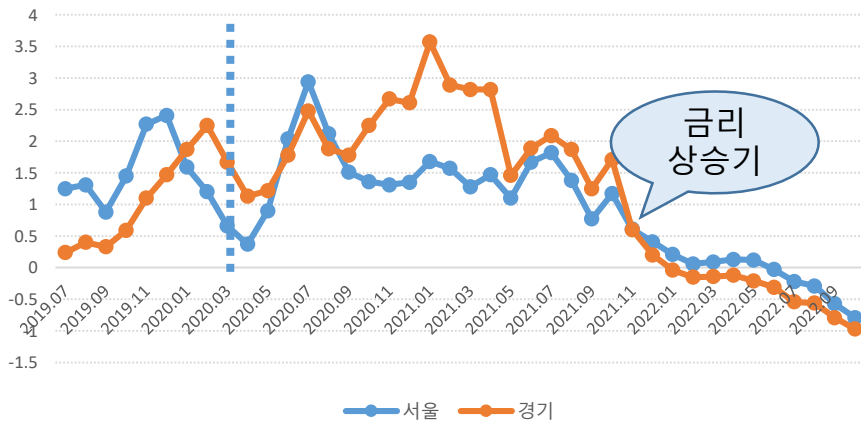
자료출처: 부동산114, 신한투자증권

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



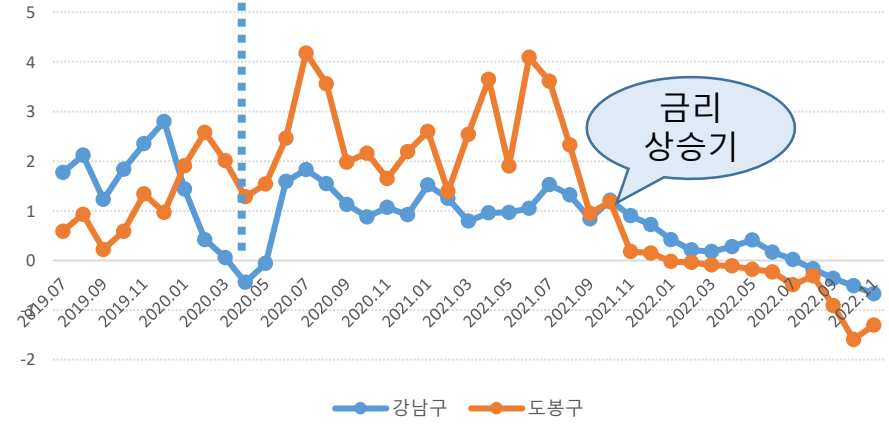
정책의 효과는 계절은 한번 지나가봐야!!!

2019년 12.16대책 이후 서울·경기 아파트값 변동률



자료출처: 부동산114, 신한투자증권

2019년 12.16대책 이후 강남·도봉 아파트값 변동률

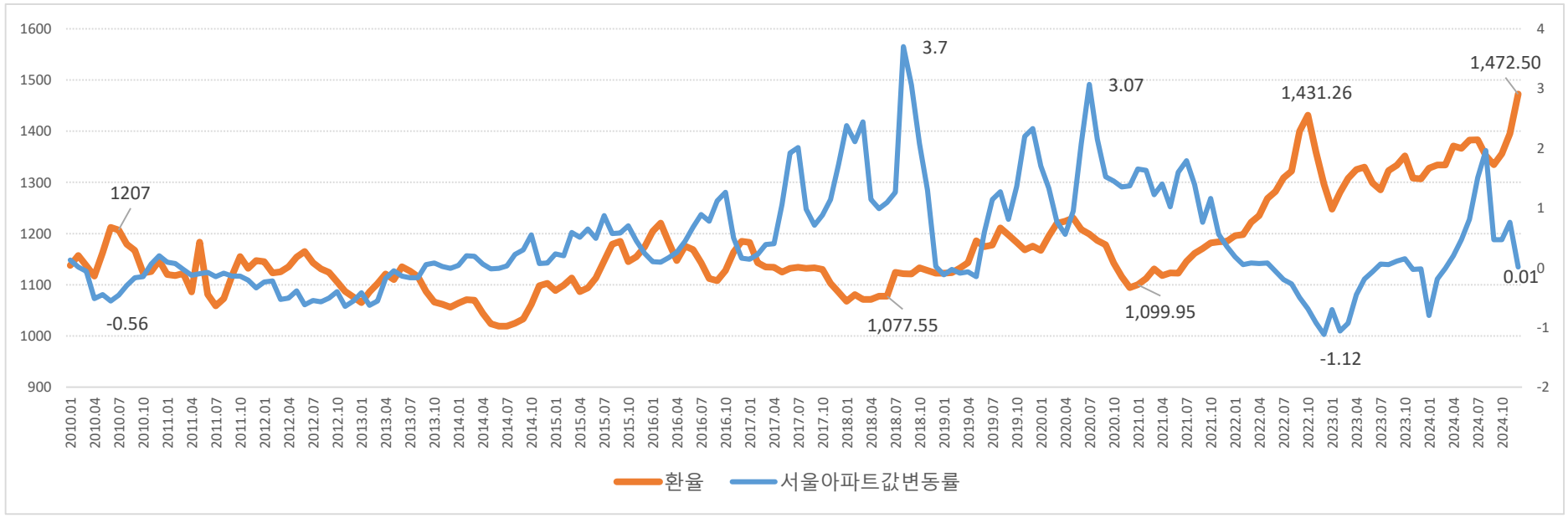


자료출처: 부동산114, 신한투자증권

### 03. 부동산 시장 핵심 변수



환율과 아파트값 상관관계



자료출처: 부동산114, 신한투자증권

- $r = -0.15$ , 약한 음(-)의 상관관계 → 환율이 오르면(원화 가치 하락) 아파트값 변동률은 소폭 하락
- 환율이 100원 상승할 때 변동률은 약 0.14% 하락
- $R^2 = 0.023$ , 아파트값 변동률의 변화를 환율로 설명할 수 있는 지분은 2.3%

## 04. 부동산 시장 전망



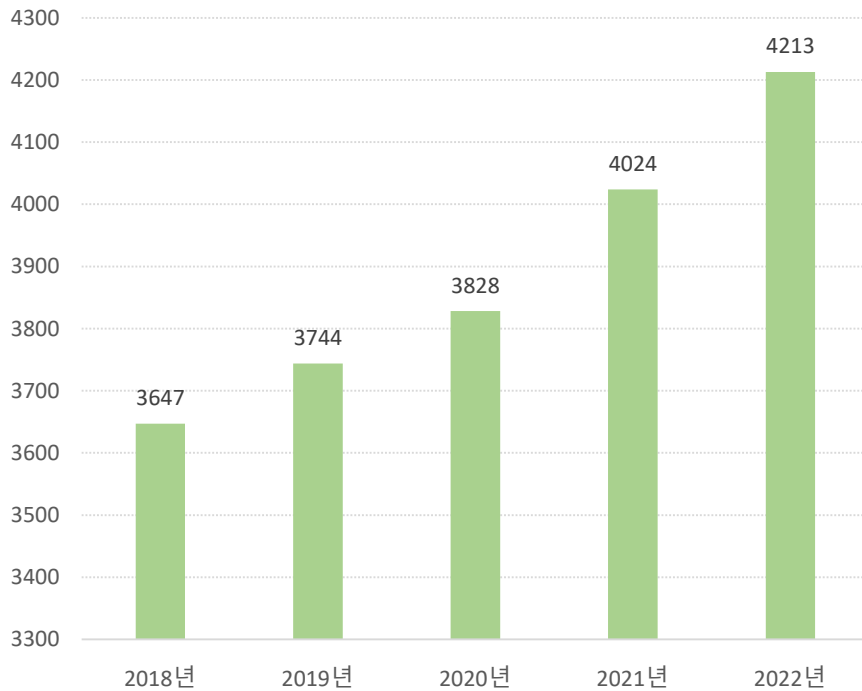
많이 올랐는데,  
또 오른다고?

## 04. 부동산 시장 전망



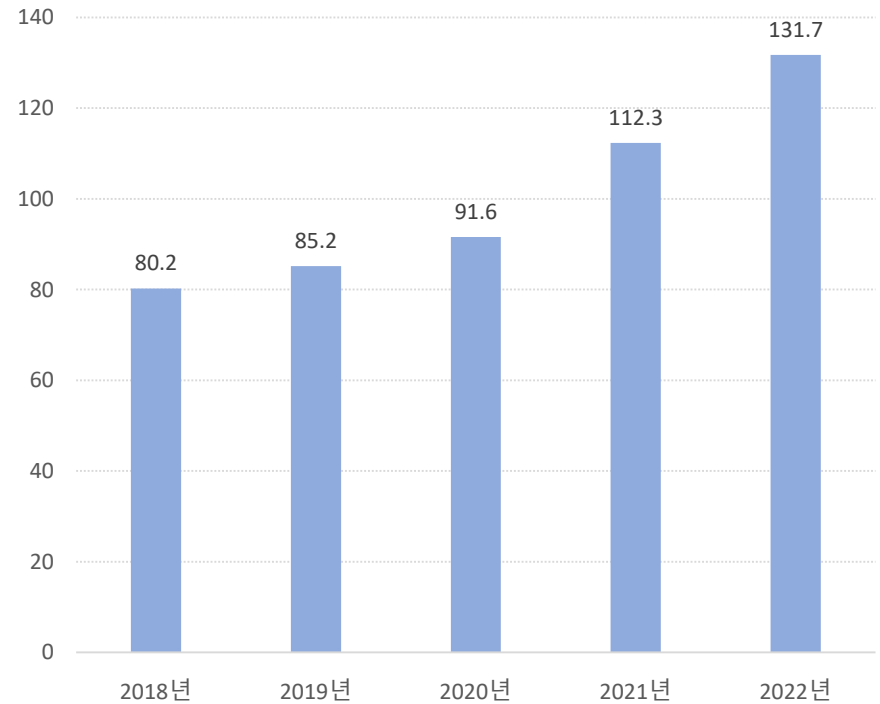
### ❖ 소득

#### 1인당 평균 총급여액(만원)



자료출처 : 통계청, 신한투자증권

#### 총급여액 1억원 초과 인원(만명)



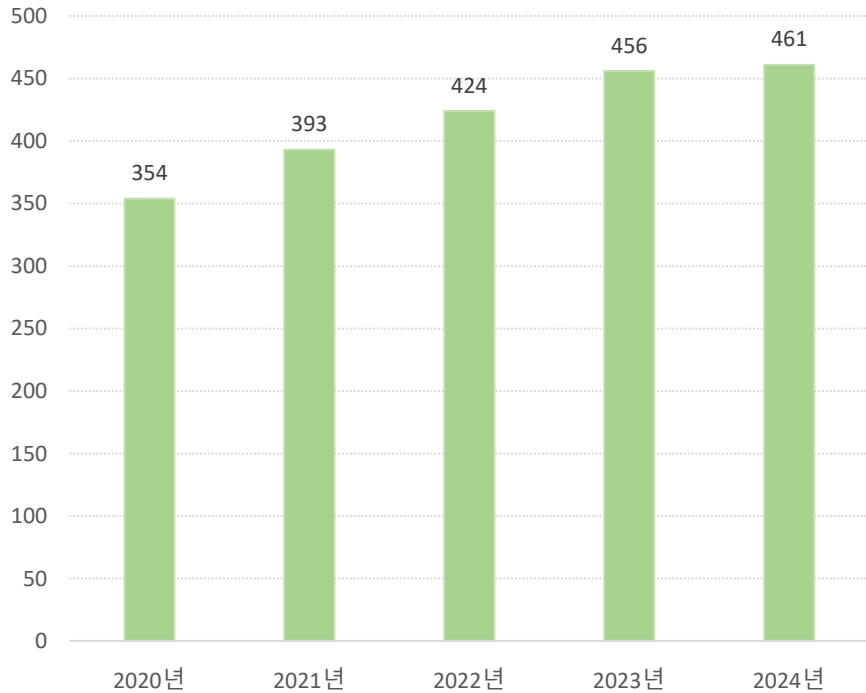
자료출처 : 통계청, 신한투자증권

## 04. 부동산 시장 전망



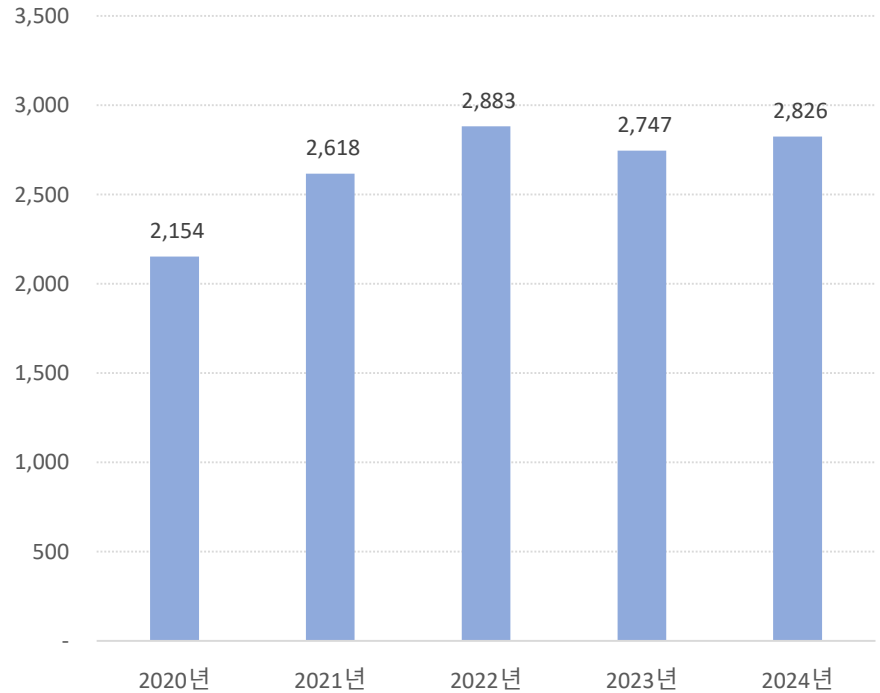
### ❖ 소득

#### 한국 부자 수 추이(명)



자료출처 : kb, 신한투자증권

#### 한국 부자 금융자산 추이(조원)



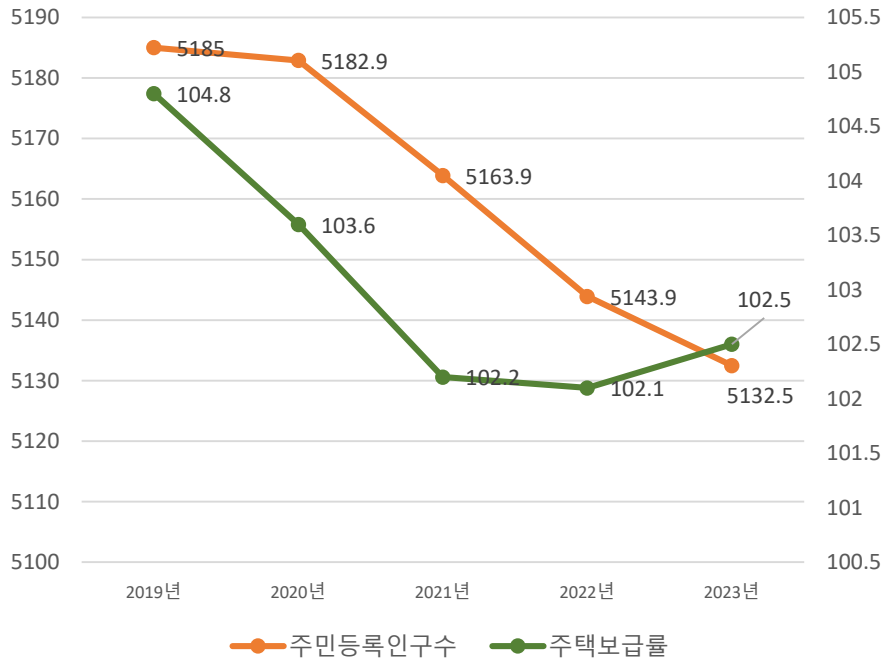
자료출처 : kb, 신한투자증권

# 04. 부동산 시장 전망



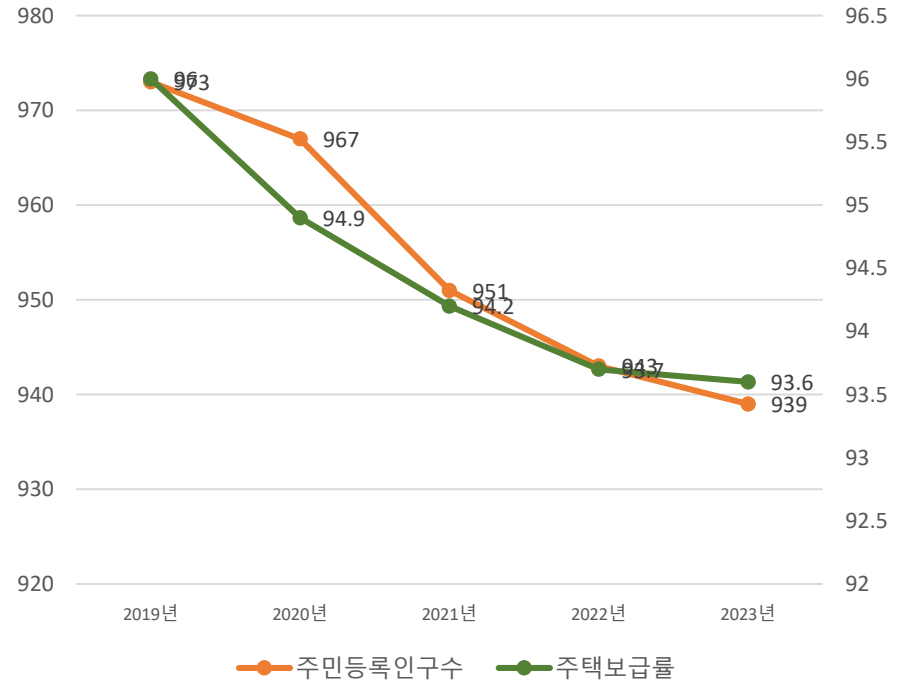
## ❖ 수요

### 전국 인구수와 주택보급률



자료출처 : 통계청, 신한투자증권

### 서울 인구수와 주택보급률



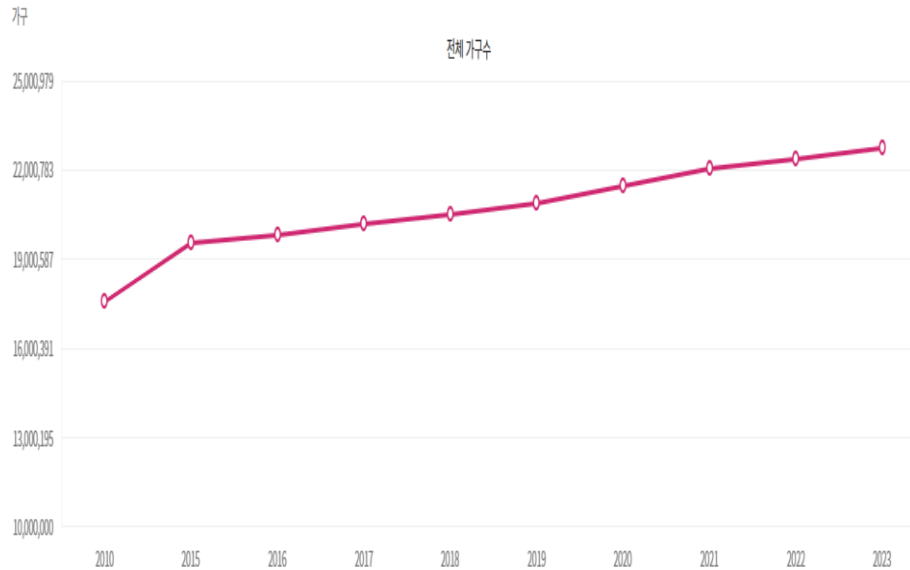
자료출처 : 통계청, 신한투자증권

# 04. 부동산 시장 전망



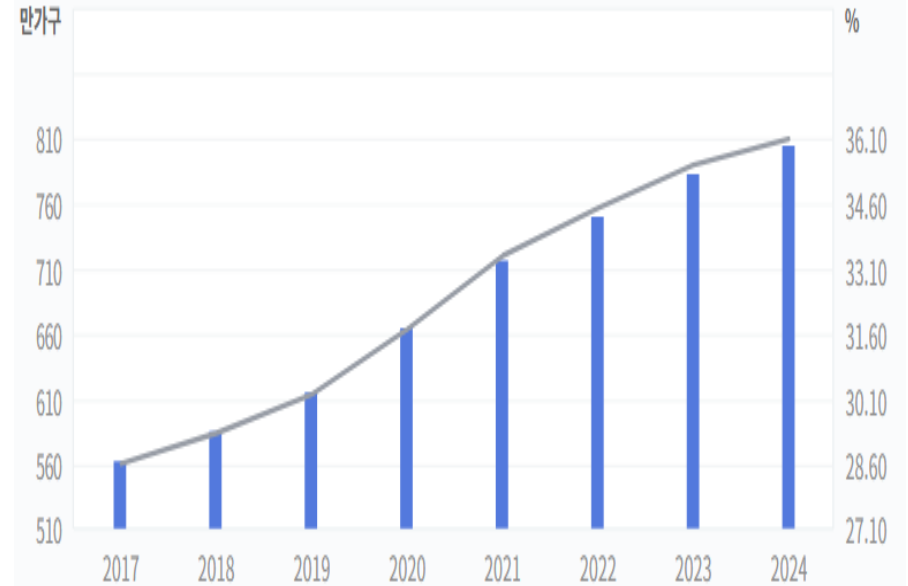
## ❖ 수요

### 전국 가구수



자료출처 : 통계청, 신한투자증권

### 전국 1인 가구수

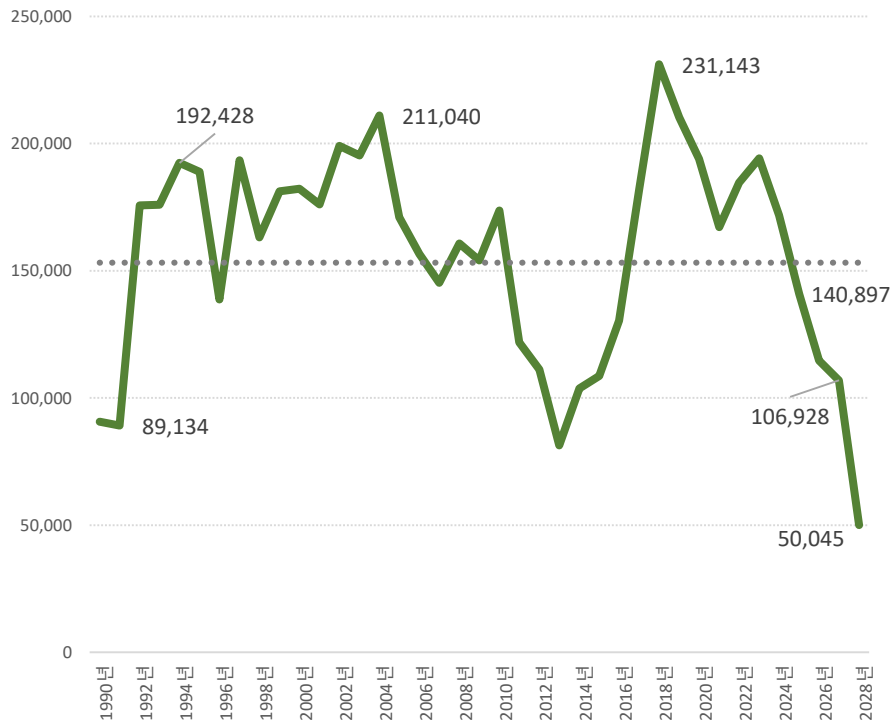


자료출처 : 통계청, 신한투자증권

# 04. 부동산 시장 전망

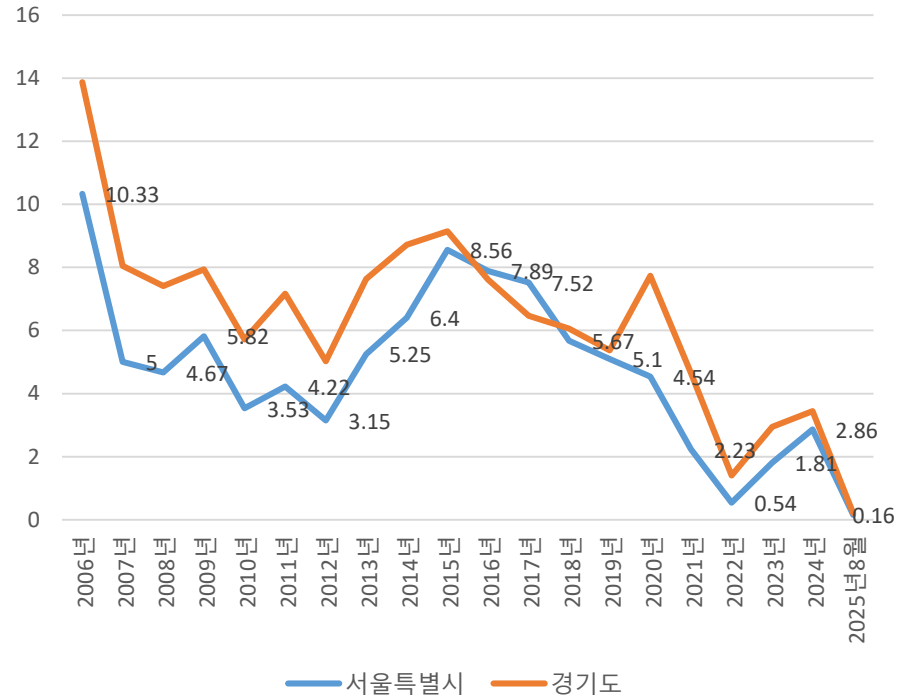
## ❖ 공급

### 서울 아파트 입주물량(가구)



자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

### 아파트 거래 회전율(%)



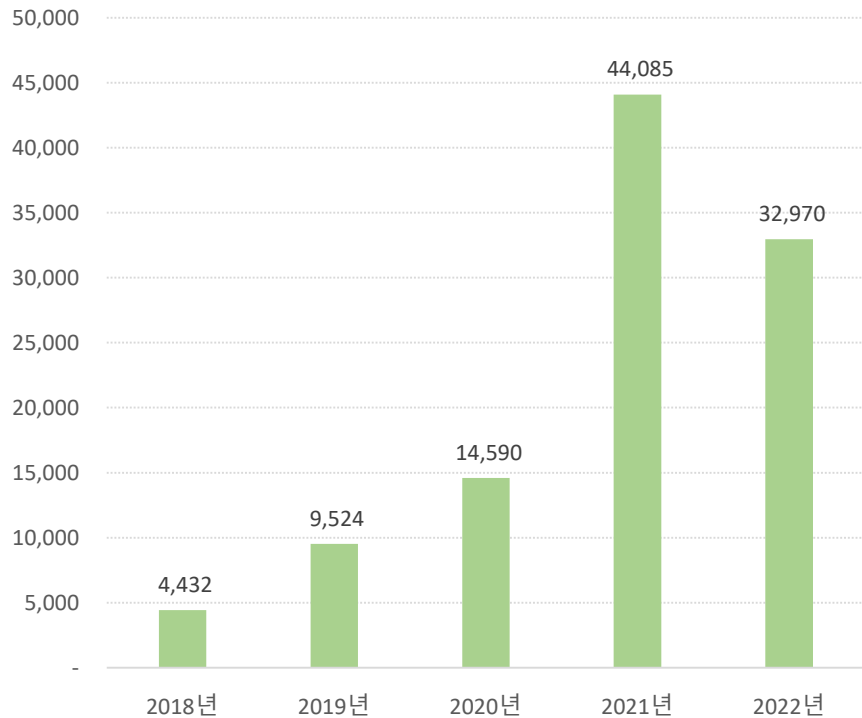
자료출처 : 부동산114, 신한투자증권

# 04. 부동산 시장 전망



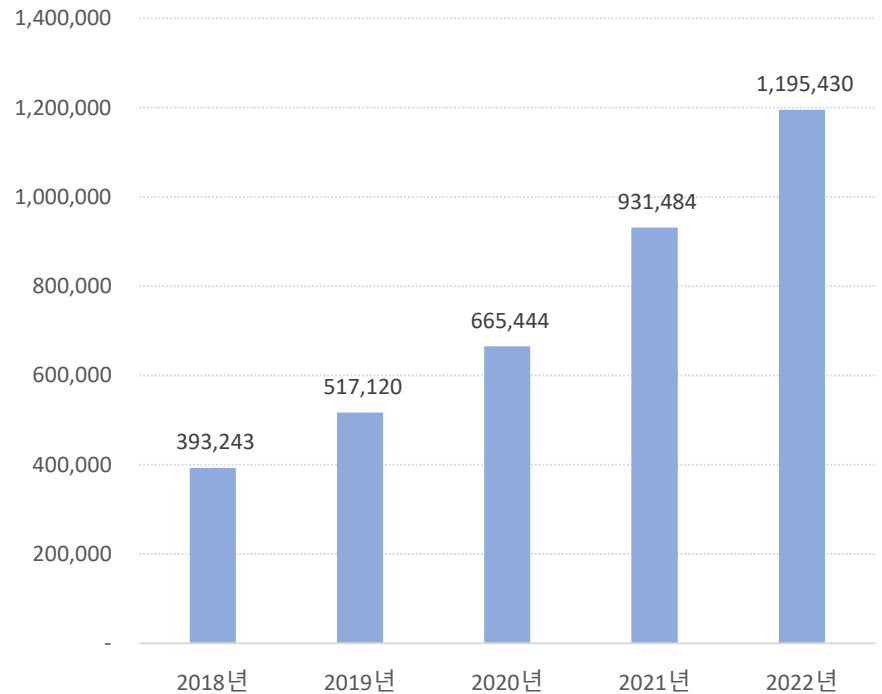
## ❖ 세금

주택분 종합부동산세액(억원)



자료출처 : 국세청, 신한투자증권

주택분 종합부동산세 결정 인원



자료출처 : 국세청, 신한투자증권

## 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드



### ❖ 6.27 대책 이후 참여자 형태 변화

**“팔 수도  
더 살 수도 없는 상황”**

## 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드



## 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드



“언제”

“어디”

를 사야할까요?



# 뚝뚝한 한 채



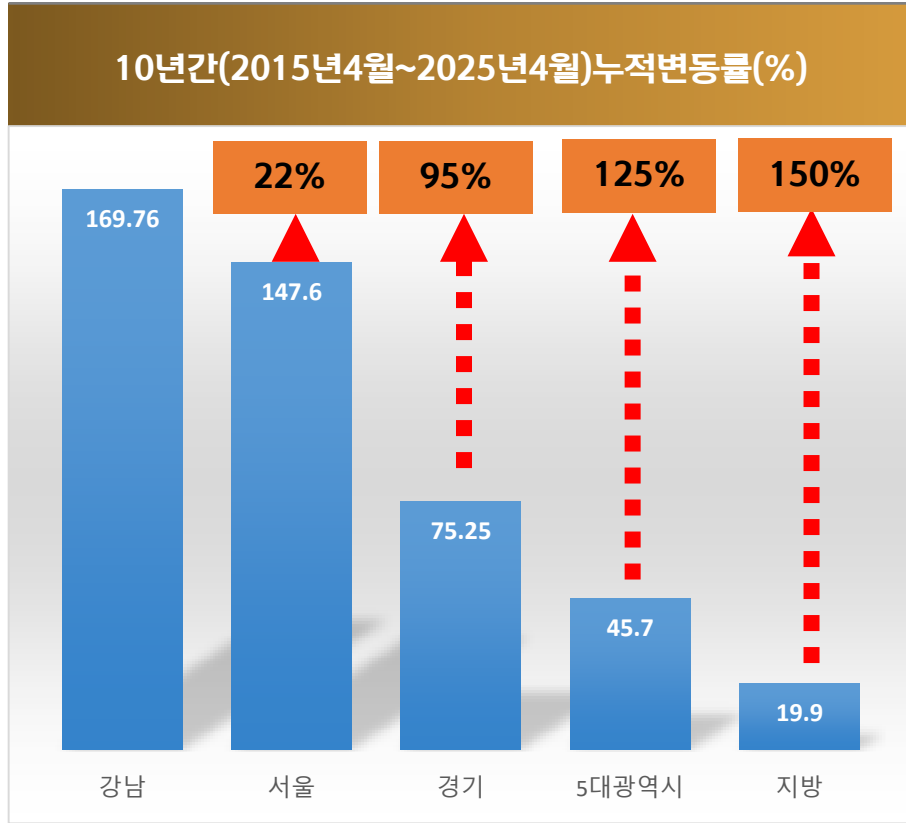


"내가 감당 가능한 범위 내에서

**최대한 똑똑한 한 채 "**

# 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드

## ❖ 뚝뚝한 한 채



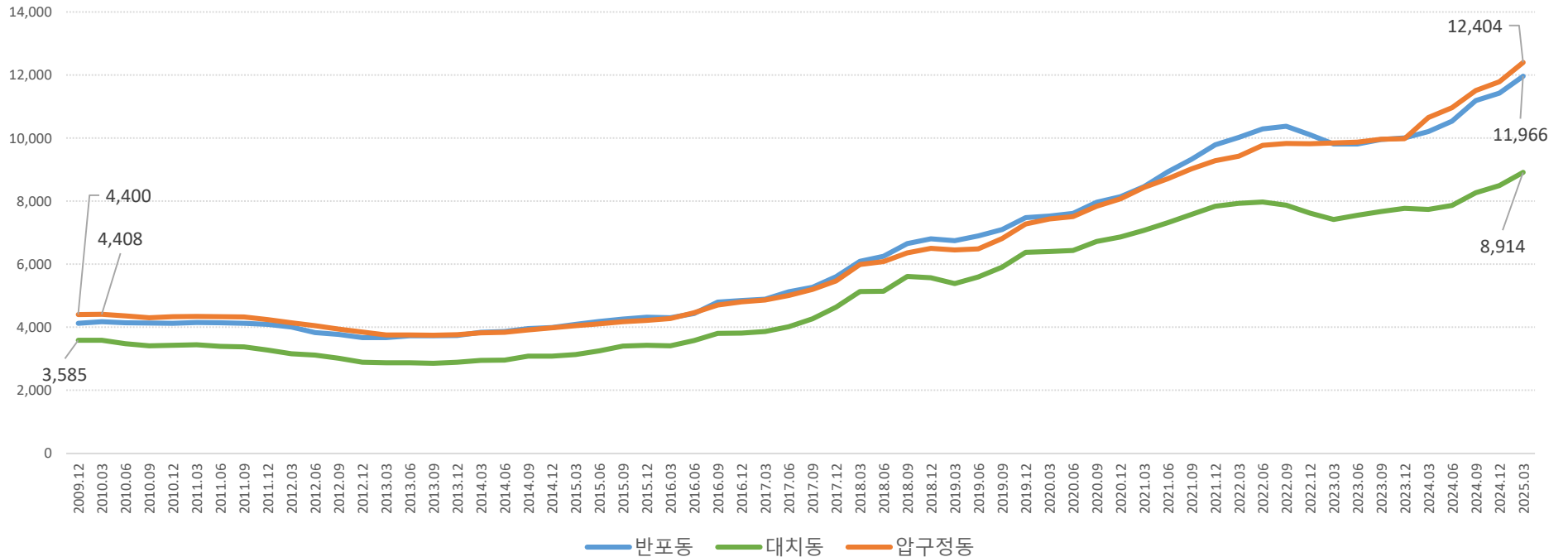
자료출처 : 부동산114, 신한투자증권



# 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드

## ❖ 똑똑한 한 채

부촌지역 3.3㎡당 아파트 매매가격(만원)



자료출처 : 부동산114, 신한투자증권



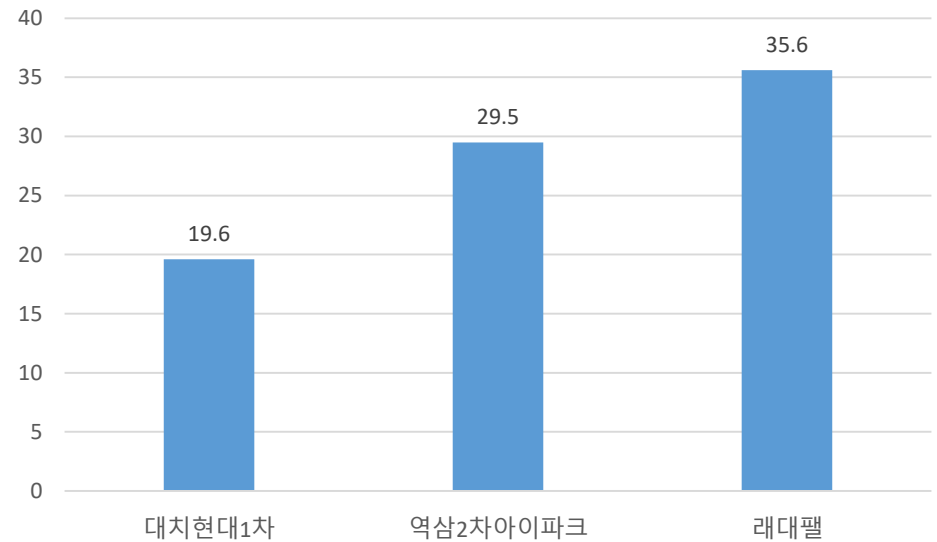
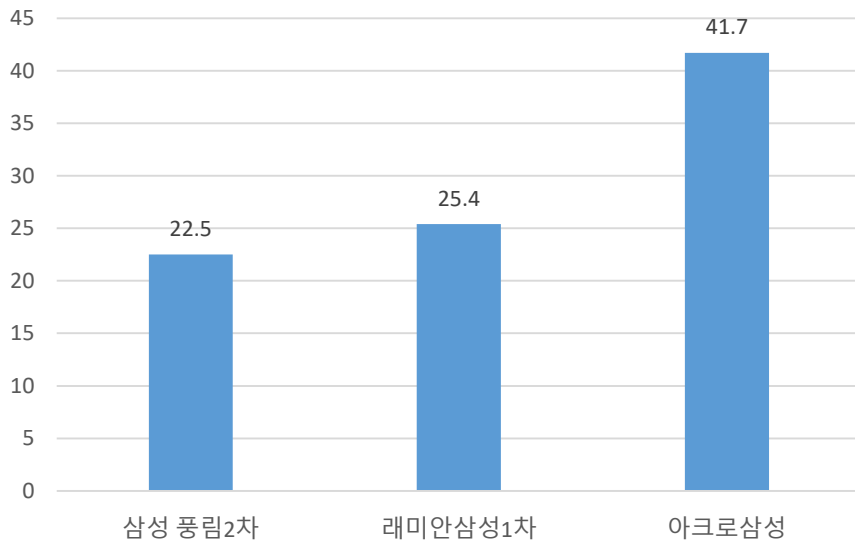
강남 진입이 목표라면

**“나홀로 아파트”**

## 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드



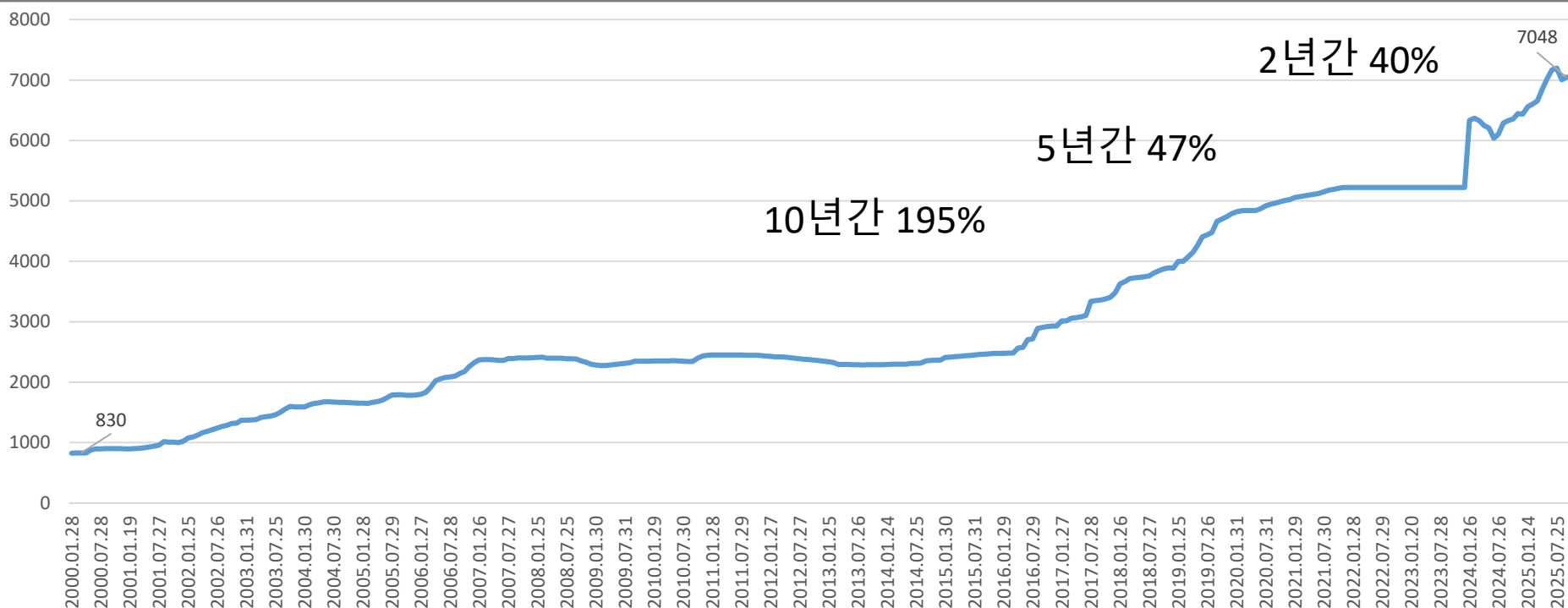
### ❖ 강남권 나홀로 아파트



# 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드

## ❖ 강남권 나홀로 아파트

삼성동 풍림2차 3.3㎡당 아파트 매매가격(만원)



자료출처 : 부동산114, 신한투자증권



정부와 서울시의 작품

**“정비사업지”**

## 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드



### ❖ 최근 1년간 아파트 가격 상승률\_강남구

| 순위 | 구시군 | 읍면동  | 아파트명     | 총세대수  | 3.3㎡당가(만원) | 변동률(%) | 입주년월    |
|----|-----|------|----------|-------|------------|--------|---------|
| 1  | 강남구 | 압구정동 | 구현대7차    | 560   | 15,479     | 28.8   | 1979.04 |
| 2  | 강남구 | 청담동  | 삼성청담공원   | 391   | 7,214      | 28.4   | 1999.08 |
| 3  | 강남구 | 개포동  | 우성6차     | 270   | 10,330     | 27.5   | 1987.11 |
| 4  | 강남구 | 일원동  | 상록수      | 740   | 9,236      | 26.2   | 1993.03 |
| 5  | 강남구 | 압구정동 | 구현대4차    | 170   | 18,207     | 26.1   | 1977.04 |
| 6  | 강남구 | 압구정동 | 대림아크로빌   | 56    | 15,940     | 26     | 2003.02 |
| 7  | 강남구 | 압구정동 | 현대8차     | 515   | 13,970     | 25     | 1981.04 |
| 8  | 강남구 | 수서동  | 삼익       | 645   | 6,835      | 24.5   | 1992.12 |
| 9  | 강남구 | 개포동  | 디에이치아너힐즈 | 1,320 | 10,659     | 23.9   | 2019.08 |
| 10 | 강남구 | 압구정동 | 구현대6차    | 728   | 14,763     | 22.8   | 1978.1  |
| 11 | 강남구 | 대치동  | 삼성2차     | 19    | 4,599      | 22.7   | 1999.1  |
| 12 | 강남구 | 개포동  | 주공고층7단지  | 900   | 10,504     | 22     | 1983.12 |
| 13 | 강남구 | 대치동  | 대치우성1차   | 476   | 9,420      | 21.3   | 1984.01 |
| 14 | 강남구 | 대치동  | 롯데캐슬리베   | 144   | 8,667      | 21.3   | 2005.12 |
| 15 | 강남구 | 대치동  | 개포우성2차   | 450   | 11,394     | 21.2   | 1984.12 |

## 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드



### ❖ 최근 1년간 아파트 가격 상승률\_서초구

| 순위 | 구시군 | 읍면동 | 아파트명       | 총세대수  | 3.3m²당가(만원) | 변동률(%) | 입주년월    |
|----|-----|-----|------------|-------|-------------|--------|---------|
| 1  | 서초구 | 반포동 | 아크로리버파크    | 1,612 | 15,800      | 41.7   | 2016.08 |
| 2  | 서초구 | 잠원동 | 잠원한신       | 540   | 11,203      | 28.1   | 1992.07 |
| 3  | 서초구 | 잠원동 | 잠원동아       | 991   | 10,253      | 26.3   | 2002.07 |
| 4  | 서초구 | 반포동 | 반포푸르지오     | 237   | 9,425       | 23.2   | 2000.1  |
| 5  | 서초구 | 우면동 | 코오롱        | 300   | 6,660       | 23     | 1994.1  |
| 6  | 서초구 | 반포동 | 반포미도1차     | 1,260 | 9,895       | 22.6   | 1986    |
| 7  | 서초구 | 서초동 | 래미안서초스위트   | 392   | 8,609       | 20.5   | 2009.01 |
| 8  | 서초구 | 잠원동 | 현대훼밀리      | 113   | 8,108       | 20.1   | 1997.08 |
| 9  | 서초구 | 잠원동 | 래미안신반포리오센트 | 475   | 10,216      | 20     | 2019.05 |
| 10 | 서초구 | 잠원동 | 한신한강       | 450   | 10,120      | 19.6   | 1989.07 |
| 11 | 서초구 | 서초동 | 진흥         | 615   | 8,205       | 19.5   | 1978.07 |
| 12 | 서초구 | 잠원동 | 신반포자이      | 607   | 12,396      | 19.5   | 2018.07 |
| 13 | 서초구 | 잠원동 | 롯데캐슬갤럭시2차  | 428   | 7,484       | 19.3   | 2003.04 |
| 14 | 서초구 | 반포동 | 반포힐스테이트    | 397   | 10,889      | 19.2   | 2012.03 |
| 15 | 서초구 | 잠원동 | 잠원현대       | 238   | 8,251       | 19.2   | 1992.12 |

## 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드

### ❖ 최근 1년간 아파트 가격 상승률\_송파구

| 순위 | 구시군 | 읍면동 | 아파트명             | 총세대수  | 3.3㎡당가(만원) | 변동률(%) | 입주년월    |
|----|-----|-----|------------------|-------|------------|--------|---------|
| 1  | 송파구 | 잠실동 | 잠실주공5단지          | 3,930 | 10,476     | 25.8   | 1978.03 |
| 2  | 송파구 | 잠실동 | 잠실엘스             | 5,678 | 9,707      | 22.1   | 2008.09 |
| 3  | 송파구 | 가락동 | 가락쌍용스윗닷홈3차(103동) | 64    | 4,257      | 21.4   | 2004.02 |
| 4  | 송파구 | 풍납동 | 강변현대             | 103   | 3,902      | 21     | 1991.1  |
| 5  | 송파구 | 잠실동 | 트리지움             | 3,696 | 8,932      | 20.8   | 2007.08 |
| 6  | 송파구 | 방이동 | 올림픽선수기자촌         | 5,540 | 7,252      | 20.6   | 1989.01 |
| 7  | 송파구 | 가락동 | 삼환가락             | 648   | 4,553      | 19.7   | 1985.05 |
| 8  | 송파구 | 잠실동 | 리센츠              | 5,563 | 9,227      | 19.5   | 2008.07 |
| 9  | 송파구 | 방이동 | 코오롱              | 758   | 4,951      | 19.4   | 1991.01 |
| 10 | 송파구 | 송파동 | 삼익               | 936   | 5,445      | 19.3   | 1984.12 |
| 11 | 송파구 | 신천동 | 잠실파크리오           | 6,864 | 7,944      | 18.3   | 2008.08 |
| 12 | 송파구 | 방이동 | 대림가락(방이대림)       | 480   | 5,262      | 18.3   | 1985.03 |
| 13 | 송파구 | 방이동 | 한양3차             | 252   | 4,886      | 17.7   | 1985.03 |
| 14 | 송파구 | 오금동 | 현대2,3,4차         | 1,316 | 5,246      | 17.7   | 1984.12 |
| 15 | 송파구 | 잠실동 | 레이크팰리스           | 2,678 | 7,772      | 17.2   | 2005.12 |

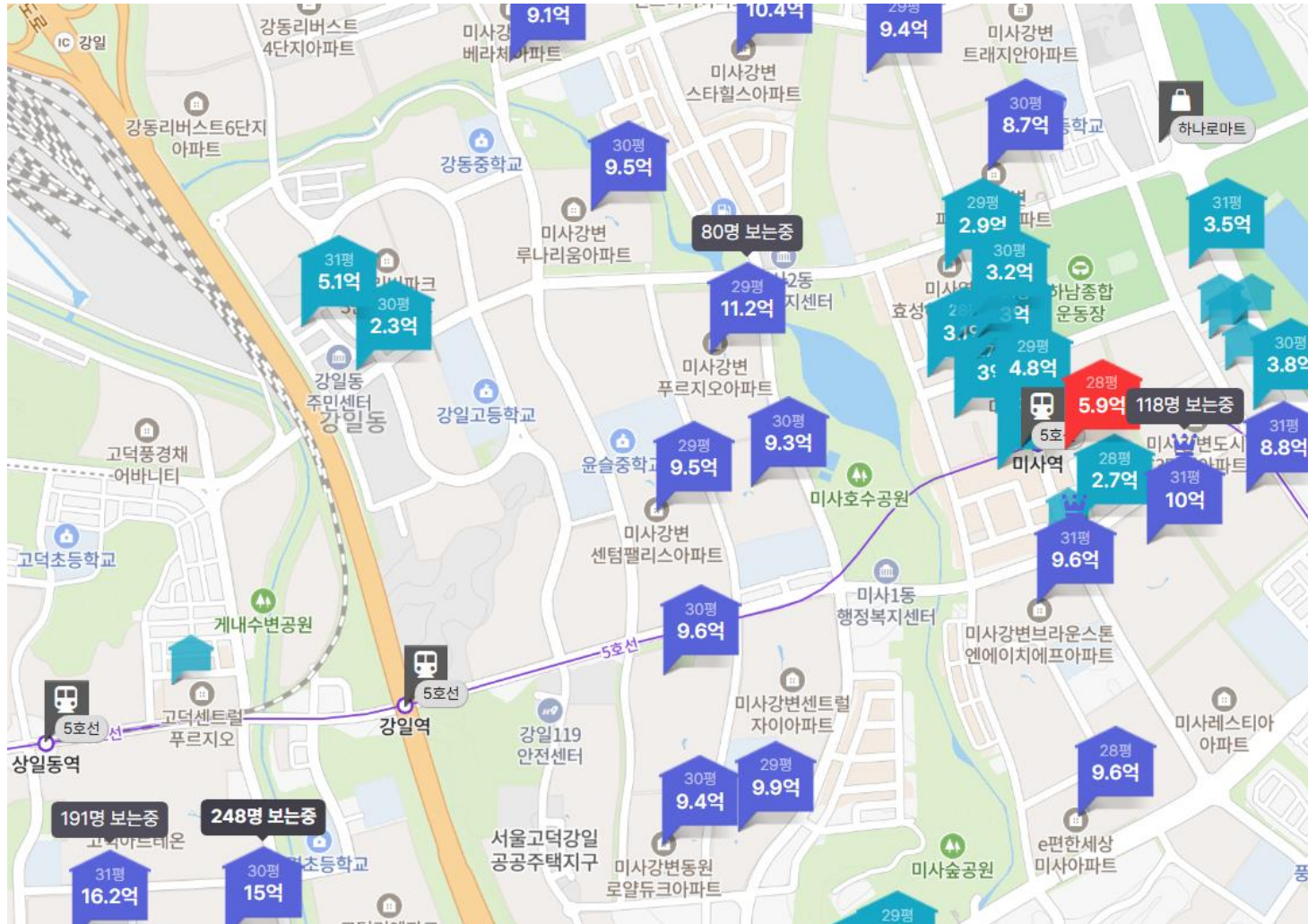


곧 강남 10분

**“3.9호선 개통”**

# 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드

## ❖ 9호선 개통 수혜지







현 정부의 최대 수혜지

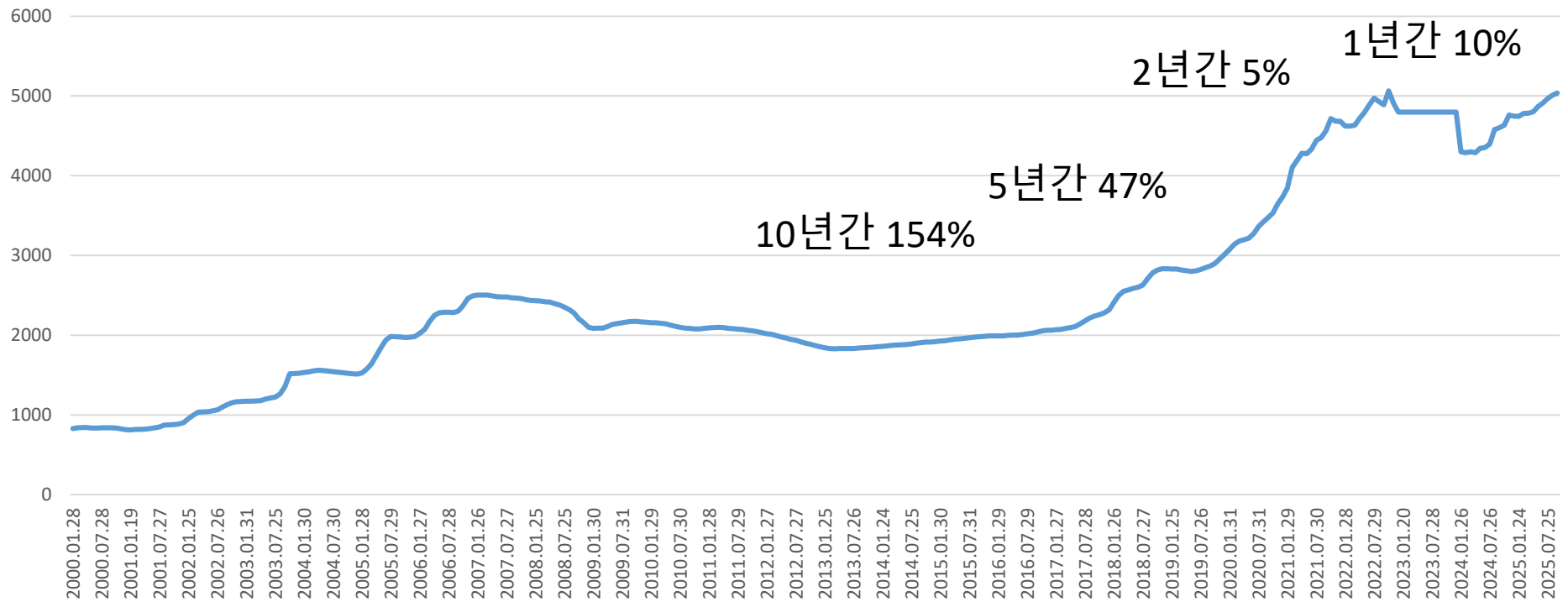
**“분당신도시”**



# 05. 이재명 정부 부동산 투자 키워드



양지마을 한양 3.3㎡당 아파트 매매가격(만원)



자료출처: 부동산114, 신한투자증권



- ※ 투자자는 금융투자상품에 대하여 금융회사로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자전 상품설명서 등을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- ※ 금융투자상품은 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다.
- ※ 금융투자상품은 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.

# K-5000 포트폴리오

주식과 부동산의 부의 공식

일시

2025년 9월 30일(화) 14:00~17:30

장소

FKI타워 컨퍼런스센터 다이아몬드홀(3F)

**이투데이**  
프리미엄 경제신문