

# 래미안라클래시

## 부동산 단지 종합 분석

강남구 삼성동 핵심 입지의 프리미엄 아파트



### 최상위 입지 조건

강남 8학군 중심, 더블 역세권, 우수한 생활 인프라



### 브랜드 가치

삼성물산의 프리미엄 브랜드 '래미안'의 신뢰도



### 미래 가치

영동대로 복합환승센터, GBC 등 개발 호재

2025년 기준 종합 보고서

자산 가치 및 투자 분석

보고서 생성일: 2025-07-20



단지명  
**래미안라클래시 (Raemian La Classie)**



주소  
**서울특별시 강남구 영동대로138길 15 (삼성동)**



준공년도  
**2021년 9월 (4년차)**



총 세대수  
**679세대 (총 7개 동)**



시공사/시행사  
**삼성물산(주) / 상아2차아파트 재건축정비사업조합**



건축구조 및 내진설계  
**철근콘크리트 구조, 내진설계 의무 적용**



난방방식  
**지역난방 (열병합)**



엘리베이터  
**총 18대 (주요 브랜드 엘리베이터 설치)**



## ★ 건물 외관 마감재

저층부 석재 마감 및 상층부 커튼월 룩(Curtain Wall Look) 적용으로 고급스럽고 현대적인 외관 구현

## 🏆 브랜드 가치

삼성물산의 '래미안'은 국내 아파트 브랜드 평판 조사에서 다년간 최상위권을 유지하고 있으며, 높은 시공 품질과 신뢰도를 바탕으로 강력한 브랜드 파워를 보유



## 지하철 접근성

더블 역세권 위치

- 7호선 청담역 (도보 5~7분)
- 9호선 삼성중앙역 (도보 5~7분)

**i** 9호선 급행 및 7호선을 통해 서울 주요 지역으로 빠른 이동 가능



## 버스 노선

단지 인근 **15개 이상** 노선 운행

- 광역버스: 강남, 잠실, 분당 방면
- 간선/지선버스: 도심, 강북, 강서 방면

**i** 다양한 노선으로 서울 전역 접근성 우수



강남 일대 교통 네트워크



## 주요 간선도로

**5분 이내** 진입 가능한 주요 도로

- 영동대로
- 올림픽대로
- 도산대로
- 테헤란로

**i** 서울 전역 및 수도권 접근 용이



## 미래 교통 호재

영동대로 복합환승센터 개발 중

- GTX-A/C 노선 정착
- 위례신사선 연결
- 2028년 완공 목표

**i** 삼성역 일대 교통 허브화로 접근성 대폭 강화

## 주요 업무지구 소요 시간

- 강남역 (GBD)  
15분 소요
- 여의도 (YBD)  
30분 소요
- 광화문 (CBD)  
40분 소요

**★ 교통 접근성 평가:** 서울 내 주요 업무지구로의 접근성이 뛰어나며, 영동대로 복합환승센터 개발로 향후 교통 허브로서의 위상이 더욱 강화될 전망



## 초등학교

서울언북초등학교 (도보 10분)  
삼릉초등학교 배정 가능



## 중학교

연주중학교, 청담중학교, 휘문중학교 등 명문 중학교 인접  
i 강남 8학군 내 우수 학군 배정



## 고등학교

경기고등학교 (도보 5분)  
영동고등학교, 휘문고등학교 등 강남 8학군 내 우수 고교 다수 포진



## 학원가 밀집도

대치동 학원가 차량 10분 거리  
삼성동 및 청담동 일대에도 다수의 학원 밀집



## 교육 지원시설

강남도서관, 코엑스 별마당도서관 등 이용 편리

## ★ 강남 8학군 핵심 지역

- ✓ 대한민국 최고 수준의 학업성취도
- ✓ 명문대 진학을 최상위권 유지
- ✓ 우수한 교육 인프라 집중

### 주요 교육시설 위치



### 교육 환경 종합 평가

래미안라클래스는 강남 8학군의 중심에 위치하여 초·중·고 명문학교와 인접해 있으며, 대치동 학원가와의 접근성도 뛰어나 자녀 교육에 최적화된 입지 조건을 갖추고 있습니다.



## 🏪 대형 상업시설

📖 코엑스 스타필드  
🚶 도보 10분

🏪 현대백화점 무역센터점  
🚶 도보 15분

🛒 이마트 역삼점  
🚗 차량 10분



코엑스 스타필드 도서관 (도보 10분)

## 🏥 의료시설

🏥 강남세브란스병원  
🚗 차량 10분

🏥 삼성서울병원  
🚗 차량 15분

🏥 서울의료원 강남분원  
🚶 인접

## 🕒 도보 10분 내 편의시설

### 🛍️ 쇼핑/문화

- 코엑스 (영화관, 아쿠아리움, 전시장)
- 스타필드 별마당도서관

### 🌳 공원/녹지

- 선정릉
- 청담근린공원
- 봉은사

### 🍴 기타

- 고급 레스토랑, 카페, 베이커리
- 편의점, 병의원 등 다수

## 🏛️ 공공시설

🏠 삼성2동 주민센터  
🚶 도보 10분 이내

✉️ 삼성2동 우체국  
🚶 도보 10분 이내

🏦 시중은행 지점  
🚶 다수 도보 10분 내



## KTX/SRT 접근성

- ✓ SRT 수서역까지 차량 15분 거리
- ✓ 9호선 이용 시 20분 내외로 접근 가능
- ✓ 전국 광역 교통망 이용이 편리한 위치



## 친환경 교통 인프라

- ✓ 단지 내 전기차 충전소 세대수 대비 충분히 확보
- ✓ 인근 한강공원 및 탄천 자전거 도로와 우수한 연계성
- ✓ 친환경 교통수단 접근성 우수



## 스마트시티 사업

단지가 위치한 강남구는 서울시 스마트시티 추진 계획의 핵심 지역으로 선정되었습니다.

향후 교통, 안전, 행정 등 다양한 분야에서 첨단 도시 서비스를 누릴 수 있을 것으로 기대됩니다.



## 탄소중립 정책 대응

- ✓ 에너지 효율 1등급 수준의 설계
- ✓ IoT 기반 에너지 관리 시스템 적용
- ✓ 정부의 탄소중립 정책에 부응
- ✓ 입주인 관리비 절감 효과



총 동수

**9개 동**



총 세대수

**679세대**



최고/최저층

**35층 / 13층**

**% 용적률**

**299%**

효율적인 토지 이용 설계

**건폐율**

**18%**

넓은 조경 및 공용공간 확보

## 동간 거리 및 배치 특성

- ✓ 필로티 구조 및 타워형 배치를 통해 충분한 동간 거리 확보
- ✓ 채광 및 일조권 최적화 설계
- ✓ 세대 간 사생활 보호에 유리한 배치
- ✓ 단지 중앙 커뮤니티 시설과 연계된 효율적 동선 설계

## 평형별 세대수 구성



74㎡ - 166세대	(24.4%)
84㎡ - 473세대	(69.7%)
101㎡ - 28세대	(4.1%)
115㎡ - 12세대	(1.8%)

**i** 실수요자 선호도가 높은 84㎡ 타입이 전체의 약 70%를 차지



## 넉넉한 주차 공간



## 세대당 주차공간 비율



- ✓ 법정 주차대수 기준 대비 **30% 이상 추가 확보**
- ✓ 2대 이상 소유 가구를 위한 충분한 주차 공간



## 100% 지하 주차장

모든 주차 공간을 지하화하여 지상에는 차가 없는 공원형 단지 구현

확장형 주차공간

전기차 충전소

각 동 직접 연결



## 완벽한 보차분리

지상 공원화를 통한 차량과 보행자 동선의 완벽한 분리 실현

차량 동선  
100% 지하

보행자 동선  
지상 공원화

- ✓ 보행자의 안전을 확보하고 쾌적한 단지 환경 조성

## 주차 및 동선 특징 요약

- ✓ 세대당 1.83대의 넉넉한 주차공간
- ✓ 100% 지하 주차장으로 지상 공원화
- ✓ 완벽한 보차분리로 보행 안전성 확보

## 주요 평면 특성

래미안라클래스의 주력 평형인 84㎡는 채광과 통풍에 유리한 설계를 채택하고 있으며, 수납공간 강화와 효율적인 동선 설계로 주거 만족도를 높였습니다.



### 3~4베이 구조

채광과 통풍에 유리한 3베이 또는 4베이 판상형 구조 채택으로 개방감과 쾌적함을 극대화



### 발코니 확장

발코니 확장을 통해 실사용 면적을 극대화하였으며, 일부 세대에는 개방형 발코니 등 특화 설계 적용



### 수납공간 특화

드레스룸, 팬트리 등 수납공간을 강화하여 공간 효율성을 높이고 깔끔한 주거환경 조성



### 효율적 주방 설계

'ㄷ'자형 주방 등 효율적인 동선 설계로 조리 및 식사 공간의 활용도 증대



### 특별 설계 요소

- 필로티 설계로 저층 세대의 사생활 보호 및 개방감 확보
- 일부 세대 개방형 발코니 설계로 조망권 극대화
- 천장고 상향 설계로 넓은 공간감 제공 (일부 평형)

## 거실 공간 (3베이 구조)



## 주방 및 다이닝 공간



## 커뮤니티 시설

- 피트니스 센터, GX룸
- 사우나, 수영장
- 북카페, 독서실
- 실내 골프연습장
- 게스트하우스
- 시니어 클럽, 어린이집



## 조경 및 녹지

높은 녹지 비율을 자랑하는 다양한 테마의 정원과 휴식 공간

- 중앙광장
- 숲의 정원
- 티하우스
- 물의 정원
- 산책로



## 어린이 놀이터 및 상가

### 어린이 놀이시설

테마별 어린이 놀이터 3개소  
다양한 연령대를 위한 맞춤형 놀이 공간

### 단지 내 상가

단지 주출입구에 위치  
입주민의 생활 편의성 증대

### ★ 부대시설 특징점

- ✓ 단지 중앙에 선큰광장과 연계된 커뮤니티 시설 집중 배치
- ✓ 모든 세대에서 접근이 용이한 동선 설계
- ✓ 주말 우독시설과 테마별 조경 고가의 주차로 배치



## 핵심 디지털 인프라

최첨단 네트워크 및 통신 시스템

- 📶 기가비트급 초고속 인터넷 환경 기본 제공
- 🔌 IoT 기술과 AI를 결합한 '래미안 A.IoT 플랫폼' 적용
- 📶 단지 전체 5G 네트워크 최적화 설계



## 스마트홈 제어 시스템

음성 및 모바일 기반 통합 제어

- 🗣️ 'Hi, Raemian' 음성인식 AI 시스템
- 📱 IoT 홈패드 및 스마트폰 연동 제어
- 🏠 조명/난방/가스/가전 제어, 엘리베이터 호출, 주차위치 확인
- 👤 부재중 방문자 확인 및 원격 출입 관리



## 보안 및 편의 시스템

첨단 보안과 생활 편의성 통합

- 👤 안면인식 출입 시스템 - 비접촉식 출입 관리
- 📄 스마트 주차관제 시스템 - 자동 차량 인식 및 위치 안내
- 📱 무인택배함 - 스마트폰 알림 및 QR코드 개폐
- 📺 무인경비 시스템 - AI 기반 이상행동 감지 CCTV



## 에너지 관리 시스템

스마트 에너지 모니터링 및 절약

- 📈 IoT 기반 세대 에너지 사용량 모니터링
- 💡 원격 제어 시스템으로 효율적 에너지 관리
- 🔌 대기전력 차단 시스템 및 고효율 LED 조명
- ☀️ 태양광 발전 연계 공용부 전력 공급

## 💡 래미안 스마트홈 핵심 경쟁력

삼성물산의 최첨단 스마트홈 기술이 집약된 래미안라클래스는 IoT와 AI의 결합으로 편리하고 안전한 주거환경을 제공합니다. 음성인식, 생체인식 등 직관적인 인터페이스와 에너지 효율화 시스템은 미래지향적 스마트 라이프스타일을 실현합니다.

## 🏠 시설 노후화 현황

4년차

준공 후 경과 기간

2021년 9월 준공 (2025년 기준)

✅ 시설 노후화 우려 없음

### 장기수선계획 이행률

100%

체계적인 장기수선계획에 따라 관리 중

### 주요 시설물 상태

- ✓ 엘리베이터 및 기계설비: 최상 (신축급)
- ✓ 외부 마감재: 손상 없는 최상 상태
- ✓ 공용시설: 현대적 시설 완비, 관리 상태 우수

## 🌿 친환경 인증 및 등급

녹색건축인증



우수 등급

에너지효율등급



1등급

## ♻️ 친환경 요소 및 지속가능성



태양광 발전

공용부 전력 일부 충당



대기전력 차단

전력 소비 최적화



고효율 LED

모든 공용부 적용

### 재활용 및 폐기물 관리

단지 내 지정된 장소에서 체계적인 분리수거 및 폐기물 관리 시스템 운영

📌 삼성물산의 최첨단 에너지 관리 기술이 적용되어 관리비 절감 및 탄소중립 정책에 기여

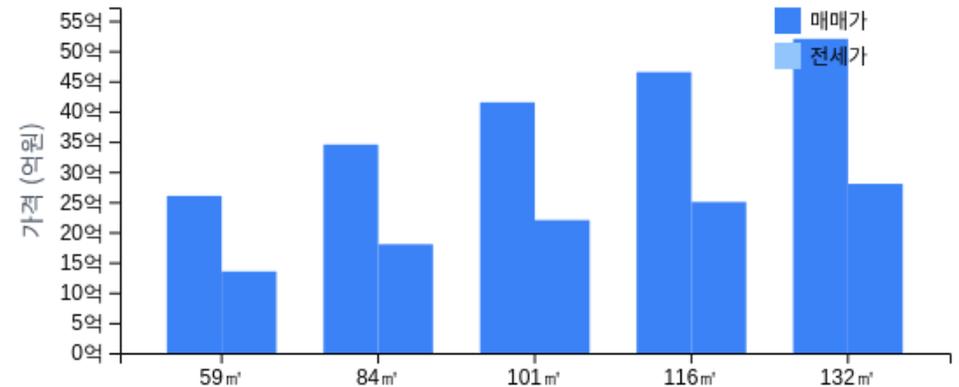
## ▶ 평형별 예상 시세 (2025년)

평형	타입	매매가 (억 원)	전세가 (억 원)	전세가율
59㎡	59A/B	25 ~ 27	13 ~ 14	약 50%
84㎡	84A/B/C	33 ~ 36	17 ~ 19	약 50%
101㎡	101A/B	40 ~ 43	21 ~ 23	약 52%
116㎡	116A/B	45 ~ 48	24 ~ 26	약 53%
132㎡	132A	50 ~ 54	27 ~ 29	약 54%

## ↘ 가격 변동 추이

- 2024년 대비 소폭(1~3%) 상승 또는 보합세 전망
- 시장 불확실성으로 인해 공격적인 가격 상승보다는 **안정적인 가치 유지**가 두드러질 것
- **높은 전세 수요**와 한정된 공급으로 인해 전세가는 꾸준히 상승하여 전세가율은 50% 초반대를 유지할 전망
- 인근의 신축 및 기축 대단지(반포자이, 아크로리버파크)와 **유사하거나 약간 낮은 수준**의 시세 형성

## ▶ 평형별 매매가 및 전세가 비교



## 💡 핵심 시장 인사이트

### 📊 전세가율

전세가율 50% 초반대는 갭투자의 부담을 다소 높이는 요인으로 작용할 수 있으나, 안정적인 임대 수요 확보 가능

### 🛡️ 가격 방어력

'뚝뚝한 한 채' 선호 현상 지속으로 강남 핵심 입지에 위치한 래미안라클래스는 높은 가격 방어력 보유

### 📈 가격 영향 요인

금리 안정화 기조에도 불구하고 높은 대출 금리로 인해 거래량 회복은 더딘 양상 전망

### 🏠 주변 단지 비교

반포자이, 아크로리버파크 대비 경쟁력 있는 가격대로, 강남권 신축 아파트로서의 위상 공고화

## ↔ 월별 거래량

1~2건 / 월

높은 금리와 대출 규제로 인한 전반적인 거래량 감소 추세

\* 자금력 있는 실수요자 중심으로 제한적인 거래 발생

## 🕒 평균 거래 소요 기간

3~6개월



매수자 우위 시장 지속으로 거래 기간 장기화

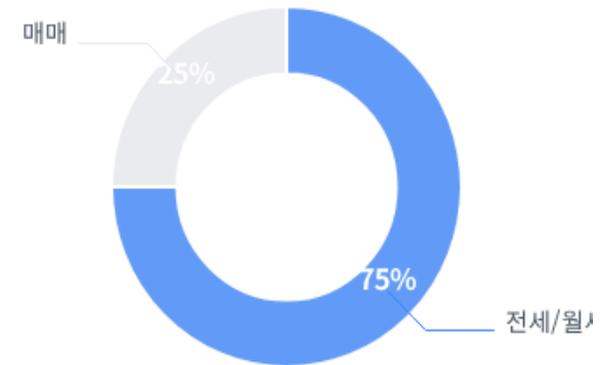
## 📄 급매물 출현 빈도 및 가격 수준

출현 빈도: **낮음**

가격 조정 수준: **시세 대비 약 5% 이내**

다주택자 세금 부담으로 인한 급매물 가능성 존재하나, 단지의 높은 가치로 인해 가격 하락폭 제한적

## 📊 전세/월세 거래 비중



### 전세/월세 특징

- ✓ 전체 거래의 약 70~80% 차지
- ✓ 학군 수요 집중 시기 전세 매물 부족 현상

### 주요 임차인 특성

- ✓ 30~50대 고소득 전문직 가족 위주
- ✓ 학군 및 생활 편의성 중시

📌 매매 거래의 불확실성으로 인해 전세 및 월세 거래가 활발하며, 특히 강남 학군 수요가 집중되는 시기에는 전세 매물 품귀 현상 발생

## 신규 공급 현황

### 📍 반경 2km 내 신규 분양/입주 물량

2025년 기준, 인근에 대규모 신규 분양이나 입주 예정 물량은 **거의 없음**

📌 대부분의 공급은 기존 아파트의 재건축을 통해 이루어지나, 이 또한 장기간 소요

### 📈 공급 제한에 따른 영향

- ✅ 강남 지역의 신규 공급은 매우 제한적이므로, 래미안라클래스의 희소성은 계속 부각될 것
- ✅ 주변 재건축 진행 시 **이주 수요가 임대 시장 활성화** 요인으로 작용
- ✅ 신축 아파트로서의 상품성과 **희소가치 동시 확보**

## 🔨 주변 재개발/재건축 진행 현황

2021-2023

신원 E5차-경남이퍼드  
래미안 원베일리 입주 완료

2025 현재

반곡동 1단지  
(1,2,4주구) 재건축 진행 중

미래

반곡동 1단지  
입주 예정 (장기 예상)

## 💡 재건축 사업의 영향 분석

### 단기 영향

재건축 진행 중인 단지의 이주 수요가 주변 지역의 전세가를 자극할 수 있음

임대 수요 ↗️

### 장기 영향

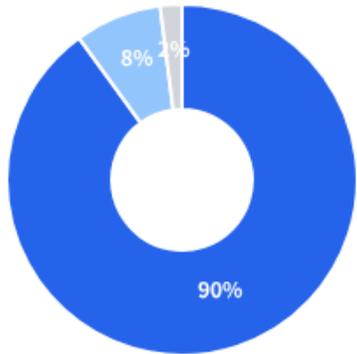
재건축 사업들은 장기적으로 지역의 가치를 상승시키는 요인으로 작용

자산 가치 ↗️

### 래미안라클래스에 미치는 영향

신축 단지의 희소성과 우수한 입지 조건으로 인해 주변 재건축 단지의 이주 수요와 향후 가치 상승 기대감을 동시에 수혜받을 수 있는 **양호한 수급 환경** 조성

## 임차인 구성



- 30~50대 고소득 전문직 가족 단위 **90% 이상**
- 외국인 임원급 가족 **일부 존재**
- 1인 가구 수요 **거의 없음**

학군 및 생활 편의성을 중시하는 고소득 가족 중심의 임차 시장이 형성되어 있습니다.

## 외국인 임차 수요

인근 국제학교나 대기업에 근무하는 외국인 임원들의 고급 주택 수요가 일부 존재하나, 주된 임차인 그룹은 아닙니다.



대기업 외국인 임원



국제학교 교직원



외국계 기업 주재원

## 오피스텔 대비 경쟁력

구분	래미안라클래스	오피스텔
주요 타겟	가족 단위 (3~4인)	1~2인 가구
평형 구성	넓은 평형 (74㎡~132㎡)	소형 평형 (20㎡~60㎡)
주요 강점	우수한 학군, 커뮤니티 시설	편리한 교통, 관리 용이성
임대 계약	장기 계약 선호 (2년+)	단기 계약 가능

💡 주거 목적이 명확히 다르므로 직접적인 경쟁 관계는 아니며, 래미안라클래스는 가족 단위 임차 시장에서 압도적인 경쟁력을 가집니다.

## 단기임대 현황

### 단기임대 거의 불가

- 아파트 관리 규약 및 고급 주거 단지의 특성상 에어비앤비와 같은 단기 임대는 거의 이루어지지 않음
- 입주민 대부분이 장기 거주 목적으로 입주하여 단기 임대 수요 자체가 낮음
- 단지 내 보안 시스템으로 외부인 출입이 제한되어 단기임대에 부적합한 환경

## 주변 대규모 개발사업



### 현대차 글로벌 비즈니스 센터(GBC)

- ✓ 약 105층 규모의 랜드마크 타워 건설
- ✓ 호텔, 공연장, 컨벤션 시설 등 복합 기능
- ✓ 대규모 고용 창출 및 상업/문화 인프라 개선 효과
- ✓ 삼성동 일대 부동산 가치 상승 견인



### 영동대로 복합환승센터

- ✓ GBC와 연계한 국내 최대 규모 복합환승센터
- ✓ 수도권광역급행철도(GTX-A, C), 도시철도, 버스 통합
- ✓ 삼성역 일대를 교통 허브로 격상
- ✓ 유동인구 증가로 지역 경제 활성화



### 잠실 스포츠·MICE 복합단지

- ✓ 잠실운동장 일대 복합 공간 재개발
- ✓ 스포츠, 전시, 컨벤션, 문화 기능 융합
- ✓ 삼성동 GBC와 연계한 국제교류복합지구 시너지



영동대로 복합환승센터 조감도

## 주요 개발사업 진행 일정



## 재건축/리모델링 가능성

래미안라클래스는 2021년에 준공된 신축 아파트로, 2025년 기준 재건축이나 리모델링 논의는 시기상조입니다.

향후 최소 30년 이상은 현재 상태를 유지할 것으로 예상되므로, 단기적인 재건축 투자 매력은 없습니다.

대규모 개발 호재를 바탕으로 한 장기적 가치 상승에 초점을 맞추는 것이 바람직합니다.

긍정적인 개발 호재에도 불구하고, 투자 시에는 잠재적인 리스크 요인을 신중하게 검토해야 합니다. 래미안라클래스 투자와 관련된 주요 리스크 요인을 분석합니다.

## 인구 증감 추세

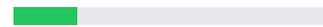


리스크 수준: 중간

대한민국 전체적으로 학령인구 감소와 고령화가 진행 중입니다. 강남구 역시 이러한 추세에서 자유롭지 않으나, 대한민국 최고 수준의 학군과 생활 인프라를 바탕으로 고소득 전문직 가구의 유입이 꾸준하여 인구 구조의 질적 측면에서는 안정성을 유지하고 있습니다.

다만, 장기적인 학령인구 감소는 대치동 학원가 등 교육 환경의 변화를 유발할 수 있는 잠재적 요인입니다.

## 산업/고용 기반 안정성



리스크 수준: 낮음

삼성동 일대는 테헤란로를 중심으로 IT, 금융, 서비스업 등 주요 산업이 밀집해 있어 고용 기반이 매우 안정적입니다. 향후 GBC가 완공되면 관련 산업의 고용 인구가 더욱 증가하여 임대 및 매매 수요를 탄탄하게 뒷받침할 것입니다.

**1** 현대차 GBC 완공 시 약 1만명 이상의 고용 창출 효과가 예상되어 주변 부동산 가치에 긍정적 영향 전망

## 가격 부담 및 경기 민감성



리스크 수준: 높음

래미안 라클래스는 이미 국내 최고 수준의 가격을 형성하고 있어, 경기 침체나 금리 인상과 같은 거시 경제 충격에 상대적으로 민감하게 반응할 수 있습니다. 고가 아파트일수록 경기 하락 시 가격 조정폭이 클 수 있으므로 투자 시 이에 대한 대비가 필요합니다.

## 부동산 시장의 주기성



리스크 수준: 중간

부동산 시장은 상승과 하강을 반복하는 주기적 특성을 가집니다. 장기간의 상승세 이후에는 가격 조정의 가능성이 항상 존재하며, 이는 고가 아파트일수록 변동폭이 클 수 있습니다.

### 투자 전략 조언

단기 매매차익보다 **장기 보유 전략**이 리스크 대응에 유리

## 리스크 대응 전략

 장기 보유를 통한 시장 변동성 완화

 충분한 여유 자금 확보로 금리 인상 대비

 정부 정책 변화에 대한 지속적인 모니터링

정부의 부동산 정책은 고가 아파트 시장에 직접적인 영향을 미치는 핵심 변수입니다. 래미안라클래스와 같은 고가 주택은 다양한 규제와 정책 리스크에 노출되어 있습니다.

## 보유세 부담 증가

래미안라클래스와 같은 고가 주택은 종합부동산세의 주요 과세 대상

- ! 정부의 공시가격 현실화 정책 및 세율 조정으로 보유세 부담 지속 증가 가능성
- ! 과도한 세금 부담은 투자 수익률 저해 및 거래 둔화 초래
- ! 미국 LA의 '맨션세(Measure ULA)' 사례처럼 고가 부동산 거래 위축 가능성

## 대출 및 거래 규제

강남구는 투기과열지구 및 조정대상지역으로 지정되어 강력한 규제 적용

- ! 주택담보대출비율(LTV), 총부채원리금상환비율(DSR) 등 강력한 대출 규제
- ! 다주택자에 대한 취득세 및 양도소득세 중과 정책으로 투자 수요 억제
- ! 시장 상황에 따른 규제 강화/완화로 정책적 불확실성 상존

## 임대차 3법 영향

계약갱신청구권, 전월세상한제 등 임대차 3법의 영향 지속

- ! 전세 시장의 변동성 증가 및 임대인의 자금 운용 계획에 영향
- ! 전세를 활용한 갭투자 전략의 불확실성 증가
- ! 임대 수익률 하락으로 월세 전환 가속화 가능성

## 양도소득세 시나리오

2025년 기준, 다주택자 양도세 중과 유예 조치 종료 가능성

- ! 2주택 이상 보유자는 기본세율에 20~30%p 중과될 가능성
- ! 2년 미만 단기 보유 후 매각 시 60~70%의 높은 단일 세율 적용
- ! 세금 부담을 고려한 장기 보유 전략 필수적

💡 정책 변동성에 대응하기 위해 정부의 부동산 정책(대출 규제, 세제 개편 등)과 금리 변동 등 거시 경제 지표를 지속적으로 모니터링하며 유연하게 대응하는 전략이 필요합니다.

## 📷 초기 투자비용

매매가 **약 35억 원**

취득세 **약 1억 1,550만 원**

매매가 12억 초과 시 3.3% (지방교육세, 농어촌특별세 포함)

중개보수 **약 1,750만 원**

매매가 15억 이상 시 0.7% 상한 요율 적용 (VAT 별도)

**총 초기 투자비용 약 36억 3,300만 원**

매매가 + 취득세 + 중개보수

## 📈 연간/월간 유지비용

연간 재산세

**약 1,000만 원**

공시가격(시세의 약 70% 가정) 기준

연간 종합부동산세

**약 650만 원**

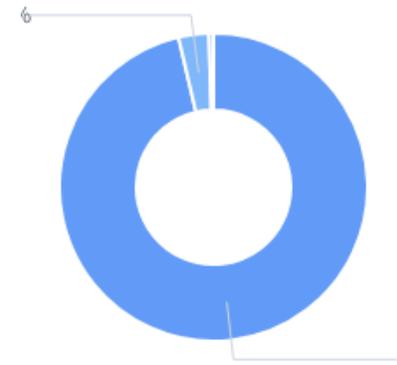
1주택자 공제(12억) 적용 후

월평균 관리비

**약 40만 원 ~ 50만 원**

일반관리비, 장기수선충당금 포함 (개별 사용료 제외)

초기 투자비용 구성 비율



ⓘ 위 금액은 84m<sup>2</sup> 단일 주택 보유자 기준 추정치이며, 개인의 주택 보유 현황, 대출 여부, 정부의 세제 개편에 따라 달라질 수 있습니다.

## 임대수익률 분석

임대 조건: 보증금 2억 원 / 월세 700만 원

연간 수익: 8,400만 원

실투자금: 약 33억 원

**연 수익률: 2.5%**

※ 관리비, 세금 등 비용 공제 전 순수익 기준

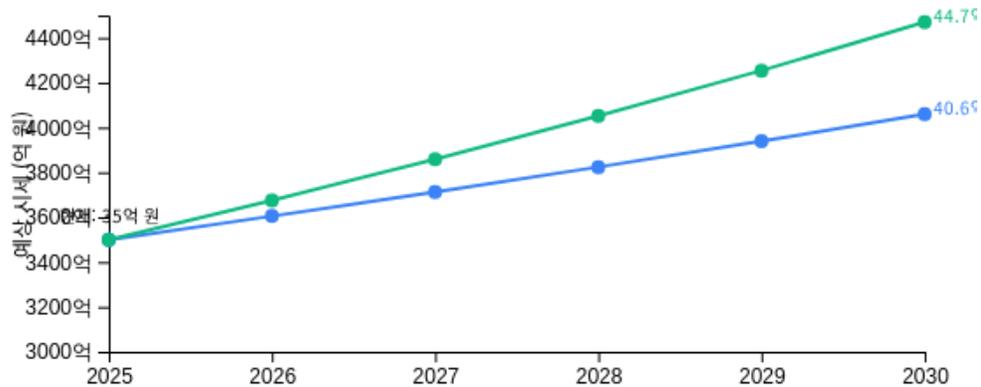
## 레버리지 효과

대출 조건: 15억 원 (LTV 약 43%)

자기자본: 20억 원

- ✔ 시세 상승 시: 자기자본수익률(ROE) 극대화 가능
- ❗ 금리 상승 및 시세 하락 시: 손실 확대 위험

## 5년 후 예상 시세



■ 보수적 시나리오 (연 3% 상승): 약 40.6억 원    ■ 긍정적 시나리오 (연 5% 상승): 약 44.7억 원

## 손익분기점 분석

모든 비용을 고려할 때, **연평균 3~4% 이상**의 시세 상승이 필요합니다.

- 취득세: 약 1억 1,550만 원
- 보유세: 연간 약 1,650만 원
- 금융비용: 대출금액과 금리에 따라 변동
- 양도소득세: 보유기간에 따라 차등

💡 장기 보유를 통한 자본이득 극대화가 유리함

## 투자 핵심 포인트

래미안라클래스는 임대 수익률은 상대적으로 낮지만(2.5%), 장기적 시세 상승에 따른 자본이득이 기대되는 투자 대상입니다. 대출을 활용한 투자 시 레버리지 효과를 통해 수익률을 높일 수 있으나, 금리 상승 및 시장 침체 리스크에 대한 대비가 필요합니다.



## 양도소득세 중과세 시나리오

투자 리스크

- **다주택자 중과세:** 2025년 기준, 다주택자 양도세 중과 유예 조치 종료 시 2주택 이상 보유자는 기본세율에 20~30%p 추가 중과
- **단기보유 중과세:** 2년 미만 단기 보유 후 매각 시 60~70%의 높은 단일 세율 적용
- **권장 전략:** 장기 보유 전략이 세금 부담 최소화 필수적

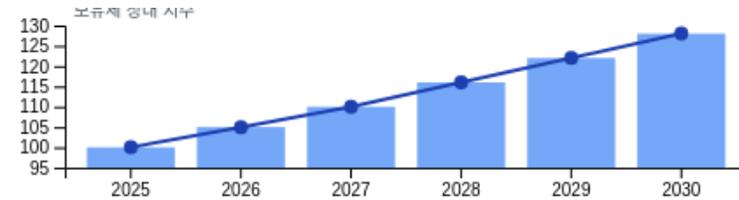


## 보유세 부담 증가 추이

지속적 증가

정부의 공시가격 현실화 정책 기조에 따라, 시세가 유지되더라도 공시가격이 점진적으로 상승하여 재산세 및 종합부동산세 부담이 매년 증가할 가능성이 높습니다.

특히 시세가 30억 원을 초과하는 고가 주택으로서 보유세 부담 증가에 대한 자금 계획이 필요합니다.



## 임대사업자 등록 혜택 축소

정책 변화

- **혜택 축소:** 현재 아파트 임대사업자 제도는 축소되어 신규 등록 시 세제 혜택이 거의 없음
- **과거 혜택 소멸:** 과거와 같은 취득세, 보유세 감면 혜택을 기대하기 어려움
- **규제 부담:** 오히려 임대료 증액 제한, 의무 임대 기간 등의 규제를 받게 됨



## 그린리모델링 비용 및 지원금

장기 가치 상승

- **필요성 낮음:** 2021년 준공된 신축 아파트로 에너지 효율이 높아 당장 그린리모델링 필요성 낮음
- **지원 제도:** 향후 창호 교체나 고효율 설비 도입 시 정부의 '이자 지원 사업' 등을 통해 저금리로 공사비 용자 가능
- **장기적 이점:** 에너지 비용 절감과 주택 가치 상승에 기여 가능



**핵심 시사점:** 래미안라클래스와 같은 고가 주택 투자 시에는 세금 부담에 대한 철저한 계획이 필수적입니다. 특히 양도소득세와 보유세 부담을 고려한 장기 투자 전략이 권장됩니다.

## 📍 핵심 경쟁력 3가지

### 📍 최상위 입지 조건

강남 8학군의 중심에 위치하며, 지하철 2호선 삼성역과 3호선 대치역을 모두 이용할 수 있는 더블 역세권의 편리한 교통 환경을 자랑합니다. 또한, 코엑스, 현대백화점 등 최고 수준의 생활 인프라를 도보로 이용할 수 있어 주거 편의성이 매우 뛰어납니다.

### 🏠 '래미안' 브랜드 가치와 우수한 상품성

삼성물산의 높은 시공 신뢰도를 바탕으로 한 '래미안' 브랜드는 그 자체로 자산 가치를 보증합니다. 최신 AI 및 IoT 기술이 접목된 스마트홈 시스템, 고급스러운 마감재, 다채로운 커뮤니티 시설과 특화 조경 등은 입주민의 주거 만족도를 극대화하는 요소입니다.

### 📈 뚜렷한 미래가치 및 개발 호재

단지 인근에서 진행 중인 영동대로 복합환승센터, 현대차 글로벌비즈니스센터(GBC) 등 대규모 개발 사업의 직접적인 수혜가 예상됩니다. 이는 향후 강남의 위상을 더욱 공고히 하고, 래미안라클래스의 자산 가치를 지속적으로 상승시킬 핵심 동력입니다.

## ⚠️ 주요 약점 및 개선 필요사항

### 💰 높은 가격 수준과 세금 부담

강남권에서도 최상위 수준의 시세를 형성하고 있어 초기 진입 장벽이 매우 높습니다. 또한, 높은 공시지가로 인해 종합부동산세, 재산세 등 보유세 부담이 상당하여 자금 여력이 충분하지 않은 투자자에게는 부담으로 작용할 수 있습니다.

### 📉 부동산 시장 변동성 및 정책 리스크

고가 아파트로서 정부의 부동산 규제 정책(대출, 세금 등) 변화에 민감하게 반응할 수 있습니다. 경기 침체나 금리 인상 시기에는 시장의 다른 단지에 비해 가격 조정 압력이 상대적으로 커질 수 있는 리스크를 내포하고 있습니다.

## 투자 매력도 평가



입지, 브랜드, 미래가치 측면에서 최고 수준의 평가를 받지만, 높은 가격과 세금 부담, 정책적 리스크를 고려하여 **8.5점**으로 평가합니다.

투자 권고: **매수 (Buy)** 단, 장기적 관점 필요

투자 권장 전략

## 매수 (Buy)

장기적 관점 필요

### 투자 전망



#### 단기 (1-2년)

**안정적 강보합세:** 높은 금리와 정책적 불확실성으로 인해 급격한 가격 변동보다는 안정적인 흐름을 보일 것으로 예상됩니다.

#### 중장기 (3-5년)

**긍정적:** 영동대로 복합개발 등 주변 개발 호재가 가시화되는 시점부터 본격적인 자산 가치 상승이 기대됩니다.

강남 핵심 입지의 희소성과 대체 불가능한 브랜드 가치는 장기적으로 꾸준한 우상향 곡선을 그릴 가능성이 매우 높습니다.

### 투자 매력도

낮음 **8.5/10** 높음

입지, 브랜드, 미래가치 측면에서 최고 수준의 평가를 받지만, 높은 가격과 세금 부담, 정책적 리스크를 고려하여 8.5점으로 평가합니다.

### 유의사항

- ✓ 철저한 자금 및 세금 계획 필요
- ✓ 정부 정책 및 거시 경제 모니터링
- ✓ 장기 보유 전략 수립
- ✓ 높은 보유세 부담 고려

### 세부 고려사항

**취득비용:** 높은 매매가에 따른 취득세 (3.3%) 부담

**보유비용:** 종합부동산세 및 재산세 증가 추세

**매각비용:** 양도소득세 중과세 가능성 검토

**정책변화:** 부동산 규제 정책 변화에 따른 리스크

### 실수요자

자금 계획이 명확하고 장기 거주를 목표로 한다면, 현시점은 대한민국 최상위 주거지를 확보할 수 있는 좋은 기회입니다.

### 투자자

단기 시세차익보다는 안정적인 자산 증식을 목표로 하는 장기 투자자에게 적합합니다. 시장 조정 시기를 매수 기회로 활용하는 전략이 유효합니다.