2026-10-3W

Weekly Property Insight

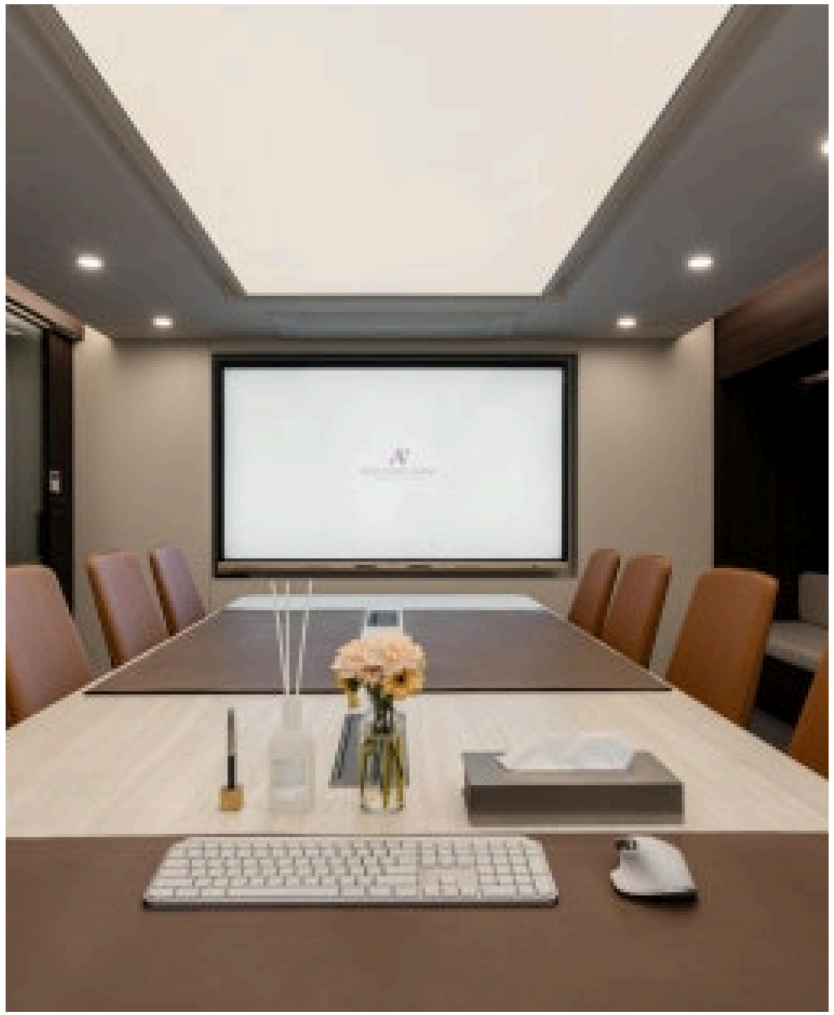
▶ AP만의 차별화된 자산관리 서비스를 제공합니다.

AP 고객을 위한

프라이빗한
자산관리의 시작

철저한 보안 속 엄격히 검증된 1:1 매칭,
기업과 자산가의 완벽한 프라이버시를 보장해 드립니다.

- **비노출 매물** 시장에 노출되지 않은 프리미엄
- **비공개 가격** 철저한 보안으로 자산가치 방어
- **프라이빗딜** 매수 · 매도인 1:1 비공개 매칭



AP REAL ESTATE AGENT에서 고객님의 자산 가치를 한 단계 더 올리겠습니다.

▶ AP만의 차별화된 자산관리 서비스를 제공합니다.

AP 고객을 위한

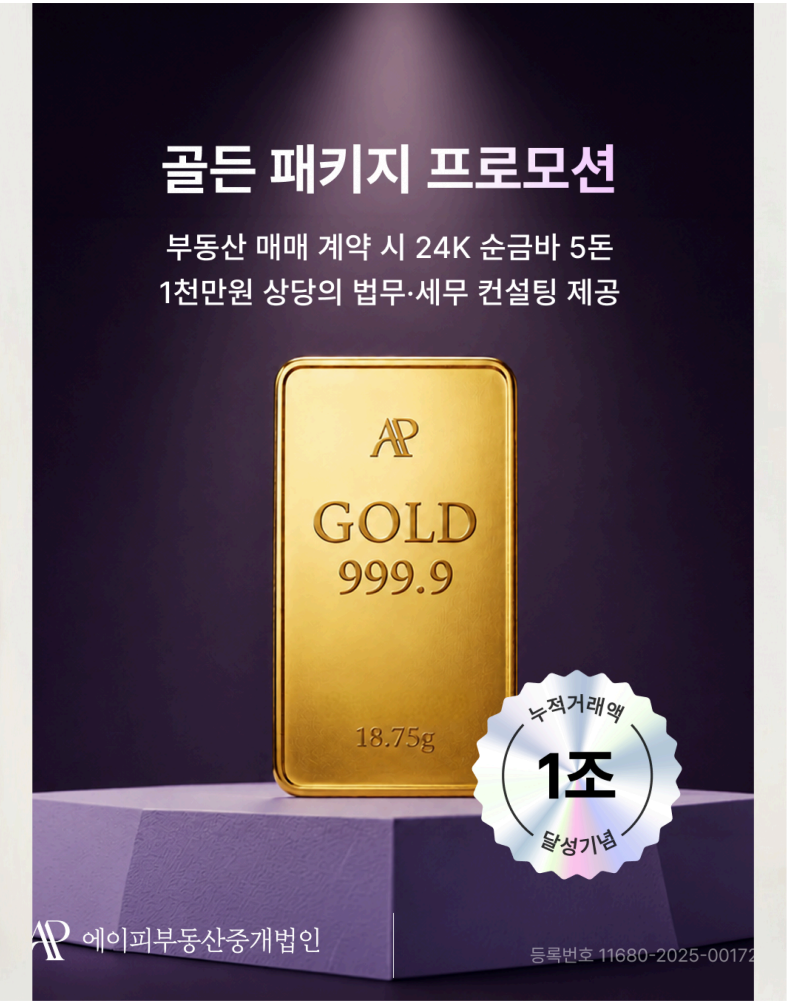
GOLDEN PACKAGE PROMOTION

그동안 AP를 믿고 함께해 주신 고객님을 위해
골든 패키지 프로모션을 준비했습니다.

혜택

24K 포나인 골드바 5돈
품질 보증서 제공

AP 에프터케어 서비스
법무 · 세무 · 소유권 등기 이전

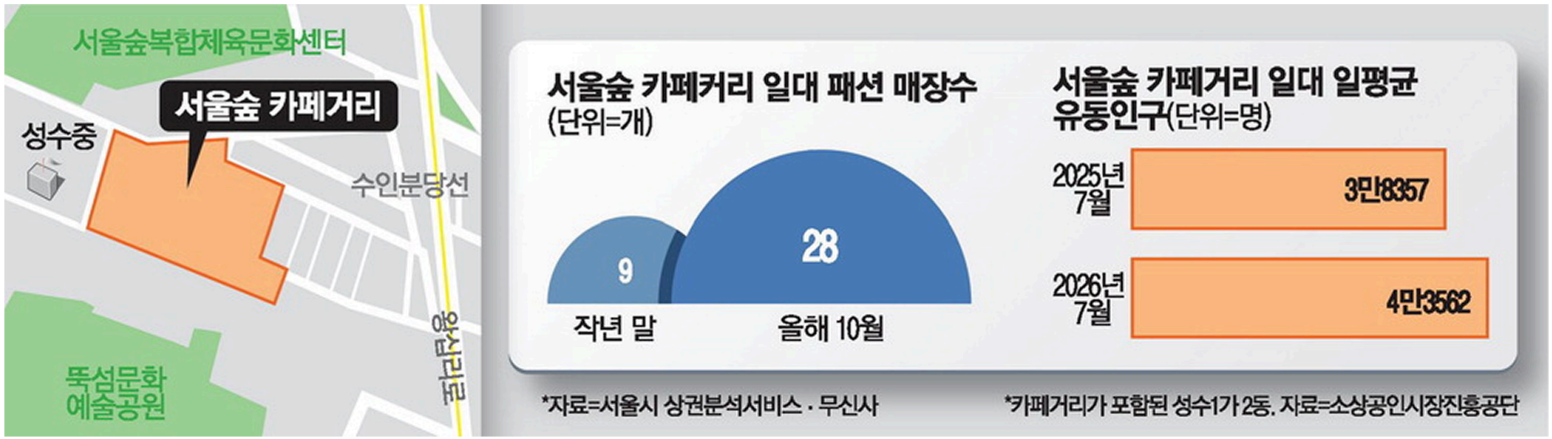


매매 계약 시 거래금액과 무관하게 모든 분들께 혜택이 제공될 것을 약속합니다.

▶ 패션 타운으로 뜨는 '서울숲 카페거리'

10월새 패션매장 3배로 늘어 푸마·블루엘리펀트 등 출점
유동인구도 1년새 14% 증가 "무신사의 상권 살리기 효과"
100억 들여 공실 매입·임대 패션매장 출점 지원 등 나서

출처- https://www.mk.co.kr/news/business/12174718
입력 2026.10.13 17:39 수정 2026.10.13 19:01
[매일경제 이지안 기자]



카페와 맛집 중심이던 서울숲 카페거리(2호선 뚝섬역 인근)가 **패션·라이프스타일 쇼핑 상권**으로 탈바꿈하고 있다. **SM엔터테인먼트 본사 이전** 등에 따른 방문객 증가와 올 초 시작된 무신사의 상권 활성화 프로젝트가 맞물린 결과다.

13일 패션업계 등에 따르면 서울숲 카페거리 일대 패션 매장은 **작년 말 9곳에서 현재 28곳으로 3배 이상** 늘었다. 특히 올해 1~9월 무신사 프로젝트를 통해 문을 연 매장만 **총 16곳에** 달한다. 무신사는 **총 100억 원**을 투입해 장기 공실 상가를 매입·임차한 뒤 패션 브랜드에 재임대하는 전대차 방식으로 오프라인 진출을 지원해 왔다. **상권 분석부터 계약, 소통**까지 대행하며 대급 부담을 낮춘 덕에 **'무신사 백&캡클럽', '유르트', '푸마', '비욘드클로젯'** 등 유수 브랜드가 잇따라 출점했다. 프로젝트 참여 브랜드 외에도 '블루엘리펀트' 등 자체 입점 사례가 늘면서, 올 2분기 신규 개업 1위 업종도 일반의류로 바뀌었다.

이 같은 출점 행렬은 **유동인구 증가와 소비 패턴 변화**로 이어지고 있다. 소상공인시장진흥공단에 따르면 지난 7월 이 일대 일평균 유동인구는 **4만3562명으로 전년 동기 대비 13.6% 증가**했다. 과거에는 카페나 식당을 이용한 뒤 연무장길 등 타 상권으로 이동하던 방문객이 많았으나, 이제는 **서울숲 내에서 쇼핑까지 일괄 해결하는 흐름이 정착**됐다. 과거 코로나19로 인한 **공실률 증가와 연무장길과의 격차로 침체했던 골목**이 대표 패션 타운으로 재탄생한 셈이다. 무신사는 올해 4분기 럭셔리·디자이너 브랜드를 추가 유치해 서울숲 일대 **패션 상권을 한층 더 확대할 계획**이다.

▶ 마포농수산시장·수서, K푸드·컬처 복합시설로

서울시, 민관동행사업 공모 성동구치소·서초소방학교 이어
市가 개발 사업 대상지 제공 민간은 창의적 아이디어 제안
공공성 강해 수익성 확보 과제

출처- https://www.hankyung.com/article/2026101268481
입력 2026.10.12 18:05 수정 2026.10.13 01:01
[한국경제 구은서 기자]


마포농수산물시장 전경

30년가량 된 서울 마포구 성산동 **마포농수산물시장**이 민간 사업자의 아이디어를 바탕으로 'K푸드' 거점으로 탈바꿈할 전망이다. 서울시가 대상지를 제시하고 민간이 사업계획을 제안하는 **'민관동행사업'(대상지 공모형 민간 투자사업)**을 통해서다. 송파구 가락동 옛 성동구치소 부지, 서초구 옛 서초소방학교 부지 등 기타 민관동행사업도 함께 탄력을 받고 있다.

12일 개발업계에 따르면 서울시는 연내 성산동 마포농수산물시장 및 주차장**(11만350.1m²)**과 강남구 수서동 수서택지개발지구 특계17부지**(1만2102m²)** 두 곳의 기획 제안을 받을 예정이다. 1998년 개장한 상암동 인근 마포농수산물시장은 마포구시설관리공단이 관리하는 도심형 상설 전통시장으로, 서울시는 이를 현대화해 **K푸드·컬처 특화 복합시설로 조성**할 계획이다. 이는 상암·수색 등을 광역 도심으로 육성하는 'G3 서울플랜'과 맞물려, 대관람차 '**서울링**', **상암DMC 랜드마크 용지·DMC 홍보관 부지 매각, 수색차량기지 청년미래타운 등과 함께 지역 개발의 중심축 역할을 할 것으로 기대**된다. 사업성을 높이기 위한 일부 시 재정 투입 방안도 검토 중이다.

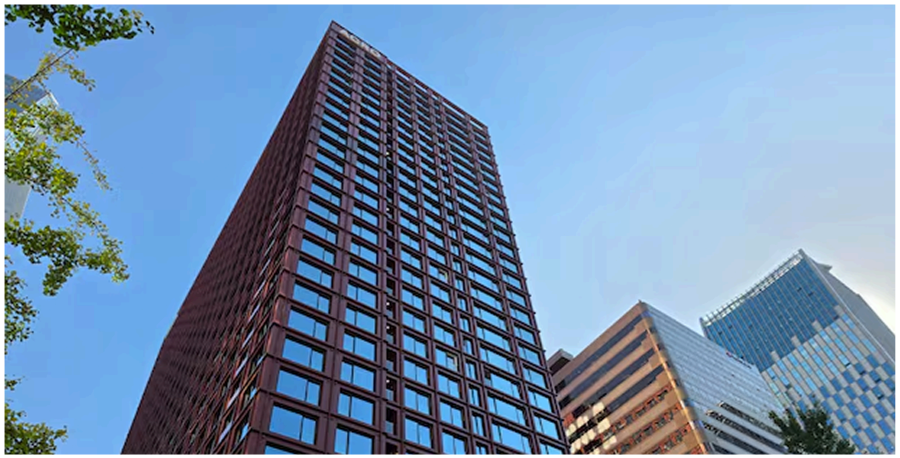
서울시가 2024년 도입한 민관동행사업은 민간이 일정한 기간 공공시설을 운영하며 수익을 거두는 구조다. 사업 프로세스는 **가용지 발굴, 기획 제안 공모, 평가·심사, 제3자 공고, 사업시행자 선정 순으로 진행**된다. 현재 광진구 어린이대공원 후문주차장 등에서도 추진 중이며, 성동구치소 특계6부지는 예스24·우미건설·하나은행 컨소시엄이 제안한 5000석 규모의 공연장 '잠실팝시티'가 우수제안으로 선정됐다.

다만 업계에서는 **최초 기획자 인센티브와 수익성 확보**에 대한 의구심도 나온다. 개발업계 관계자는 "초기 기획 단계에서 아이디어만 내주고 더 나은 조건을 제시한 타 사업자에게 사업권을 빼앗길 수 있다"며 "공공성이 강조되는 만큼 수익성을 어떻게 확보할 것인지도 고민이 필요한 부분"이라고 우려했다. 특히 최초제안자 가점 부여 권한이 서울시가 아닌 **행정안전부나 재정경제부 지정 전문기관에 있어 기준이 불명확**하다. 서울시 관계자는 "처음 아이디어를 기획한 사업자가 인센티브를 받는 방안을 관계기관에 건의할 예정"이라고 밝혔다.

▸ 낡은 사옥 허물고 맛집 들이고... 여의도 빌딩, 돈 버는 방식 바꾼다

씨티플라자 증축·대수선 공사 착수 원센티널은 저층부 상업시설 확대
옛 한진해운 부지엔 오피스텔 492실

출처- https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2026/10/12/D6KCMY2UPVAXRJZWHV6KNURP4I/
입력 2026.10.12. 15:00
[조선일보 이경탁 기자]





서울 여의도 금융가에서 오래된 사옥을 허물어 **업무·주거 복합건물로 재건축**하거나 저층부 **상업시설을 늘리는 리모델링이 활발**하다. 신축 빌딩과의 경쟁력을 확보하고 임대수익을 높이기 위한 전략이다.

12일 부동산업계에 따르면 1993년 준공된 **여의도 씨티플라자 빌딩**은 자산관리회사 존스랑라살(JLL) 주도로 내년 3월 완공을 목표로 증축·대수선 공사를 진행 중이다. 승강기 전면 교체와 공용공간 및 출입구 개선 등이 포함된다. 이 건물은 지난해 PAG가 참여한 페트라빌자산운용 측에 3.3m²당 3003만원(총 1350억원)에 매각된 바 있다.

인근 **원센티널(옛 신한금융투자타워)** 역시 이지스자산운용이 리모델링을 거쳐 연면적을 7만637m²로 넓히고 저층부 상업시설을 지하 1층~지상 3층으로 대폭 확장했다.

기존 사옥을 철거하고 복합건물을 새로 올리는 사업도 속도를 내고 있다. 2020년 약 3300억원에 매입된 옛 한진해운·유수홀딩스 본사 부지에는 지하 7층~지상 29층 규모의 '아크로 여의도 더원'이 들어선다. 상업·업무시설과 **주거형 오피스텔 492실로 구성**되며 다음 달 준공 후 **12월 입주 예정**이다.

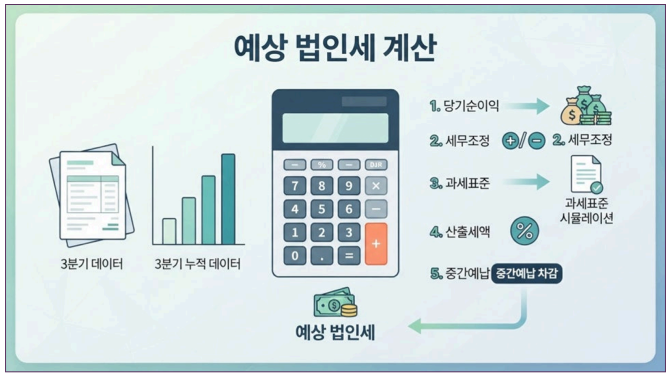
노후 금융사옥의 재건축도 잇따르고 있다. **메리츠화재 옛 사옥은 지상 19층 규모**로 다시 지어지며, **키움파이낸스스퀘어**도 지난해 건축심의를 통과해 지하 7층~지상 28층 규모로 재건축 절차가 한창이다. **한국화재보험협회 사옥**은 지상 31층 금융업무시설로, 올 5월 건축심의를 통과한 옛 미래에셋증권 사옥 부지는 **2031년 완공**을 목표로 지하 8층~지상 31층 규모의 업무시설로 재개발된다.

이 같은 변화는 IFC몰과 더현대서울 등 상권 확대 흐름과 맞물려 있다. IFC몰의 올 상반기 매출은 전년 동기 대비 약 11%, 방문객은 8% 증가했다. 여기에 용적률 1000% 이상 고밀 개발을 허용하는 서울시의 2024년 11월 **'여의도 금융중심 지구단위계획'** 등 규제 완화도 사업 추진을 뒷받침하고 있다.

익명을 요청한 건설업계 관계자는 "신축 빌딩과의 경쟁을 위해 노후 사옥의 리모델링이나 재건축을 통한 **수익성 강화가 불가피한 상황**"이라고 전했다.

▸ 법인 가결산, 연말 절세를 위한 3개월 전 점검 포인트







법인 가결산의 정의 & 필요성

법인 가결산이란?

사업연도 종료 전 (9~10월) 임의로 자부를 마감하여 경영 성적을 미리 점검하는 사전 회계 절차

3개월 전 점검이 필요한 이유

- 연말 경과 후에는 세법상 비용 조정 및 세액공제 요건 보완을 위한 시간적 여유 부족
- 과세당국 검증 고도화에 따른 예기치 못한 세무 불이익 방지

기대효과

기업 유동성 자산의 안전한 과리와 불필요한 세금 지출 방지 및 맞춤형 절세 전략 수립

예상 손익 및 법인세 산출

3분기 누적 데이터 기반 시뮬레이션

당해 연도 총매출, 매출원가, 판관비 윤곽을 파악하여 연간 과세표준 사전 추정

예상 법인세 계산 2단계 프로세스

- **가산/차감 가액 추정**
  -당기순이익 기반 세무 조정
  -대표이사 가지급금 인정이자 및 가수금 출처 사전 매칭
- **세율 적용 & 기납부세액 차감**
  -과세표준에 따른 산출세액 계산
  -8월 납부한 중간예납 세액 차감 후 최종 예상액 도출

연말 절세 핵심 체크리스트

기업업무추진비 & 적격증빙 점검

건당 3만 원 (경조사비 20만원) 초과 지출의 적격증빙 대조

※ 2026 세제개편안 반영 시 5만 원(경조사 30만원) 상향 여부는 연말 결산 전 최종 확인 필요

통합고용세액공제 요건 모니터링

연말까지 상시근로자 유지 요건 모니터링을 통해 감면 혜택 확보

부실채권 정산 & 이익잉여금 관리

- 회수 불가 매출채권 대손 처리
- 미처분 이익잉여금 변동성 관리를 통한 잠재적 세무 부담 통제

tips. 가결산은 단순 회계 점검을 넘어, 연말 자금 압박 완화와 합법적 세액공제 확보를 위한 핵심 경영 전략입니다.

2026. 10. 12. 8:30
출처 - https://blog.naver.com/vp___1/224434109509

브이플렉스

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 삼성동 157-27		
역명	삼성역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	511.65 평 (1,691m²)	토지평단가	82,673 만원
공시지가	평당 27,385 만원	공시지가합계	14,011,556 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	남동향(50m) 남서향(43m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	8,118.83 평 (26,839m²)	연면적평단가	5,210 만원
용적률	1027.28 %	사용승인일	1994
건폐율	59.66 %	주차대수	자주식 143대, 기계식 84대
규모	B7 / F19	E/V	승용 3대, 비상용 1대

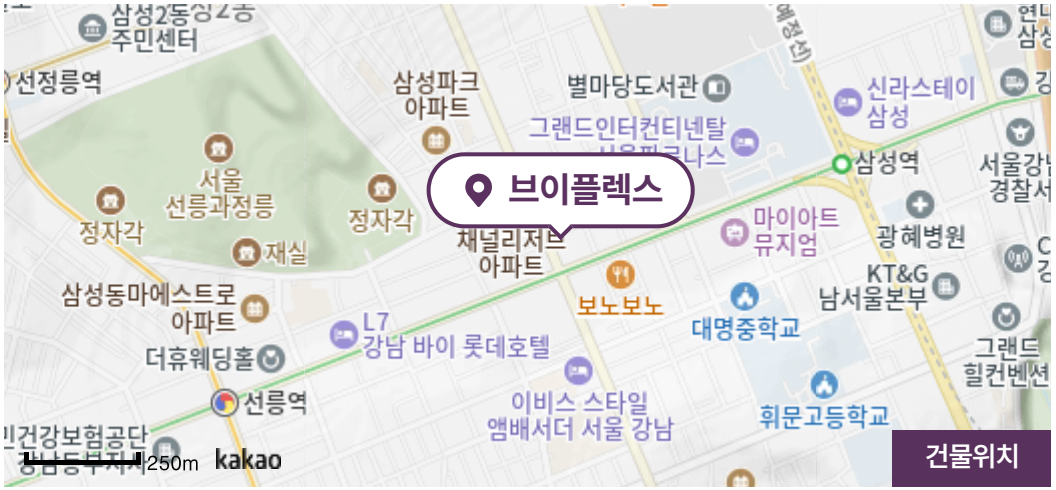
거래정보 Transaction Overview

4,230억원

거래시기: 2026-10



건물사진



건물위치

코람코우선협상대상자선정 # 20억원하드디파짓

여의도ABL타워

기본정보 Property Overview

소재지	서울 영등포구 여의도동 45-21		
역명	샛강역	노선	9호선

토지정보 Land Information

토지면적	773.8 평 (2,558m²)	토지평단가	44,714 만원
공시지가	평당 9,332 만원	공시지가합계	7,221,234 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	남서향(50m) 남동향(12m) 북동향(12m) 코너도로접 양면도로접		

건물정보 Building Information

연면적	11,936.24 평 (39,459m²)	연면적평단가	2,898 만원
용적률	886.69 %	사용승인일	1998
건폐율	45.58 %	주차대수	자주식 309대
규모	B8 / F23	E/V	승용 6대, 비상용 1대

거래정보 Transaction Overview

3,460억원

거래시기: 계약 전



건물사진



건물위치

사이오닉빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 도곡동 950-6		
역명	양재역	노선	3호선

토지정보 Land Information

토지면적	137.21 평 (454m²)	토지평단가	12,972 만원
공시지가	평당 4,109 만원	공시지가합계	563,824 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	북동향(10m)		

건물정보 Building Information

연면적	407.91 평 (1,348m²)	연면적평단가	4,363 만원
용적률	200.04 %	사용승인일	2025
건폐율	56.94 %	주차대수	자주식 9대
규모	B1 / F6	E/V	승용 1대

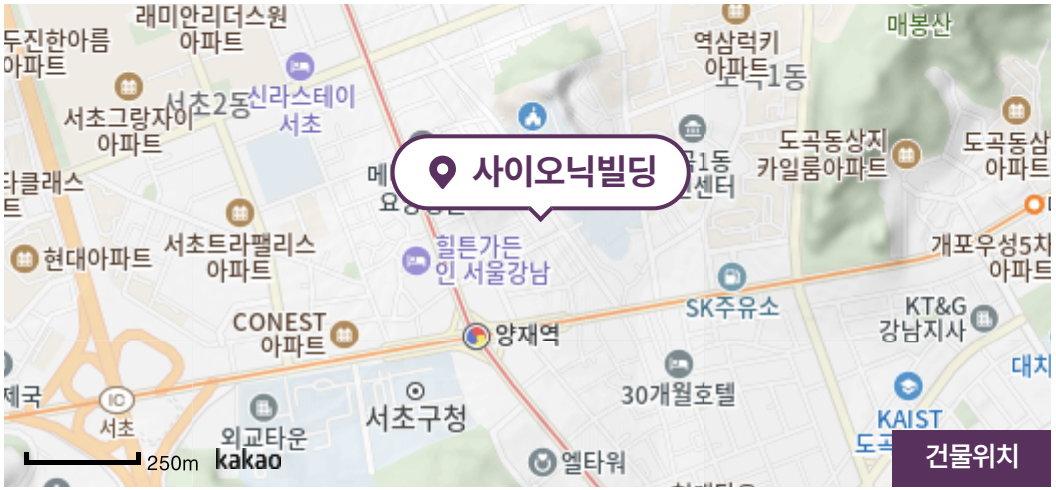
거래정보 Transaction Overview

178억원

거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

보리수빌딩

#마포구 #상수역 #과거주차장길 #시세이하

기본정보 Property Overview

소재지	서울 마포구 서교동 408-27		
역명	상수역	노선	6호선

토지정보 Land Information

토지면적	132.1 평 (437m²)	토지평단가	11,355 만원
공시지가	평당 5,584 만원	공시지가합계	737,586 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	서향(27m) 남동향(6m) 양면도로접		

건물정보 Building Information

연면적	490.5 평 (1,621m²)	연면적평단가	3,058 만원
용적률	306.71 %	사용승인일	2004
건폐율	47.77 %	주차대수	자주식 1대, 기계식 14대
규모	B1 / F7	E/V	승용 1대

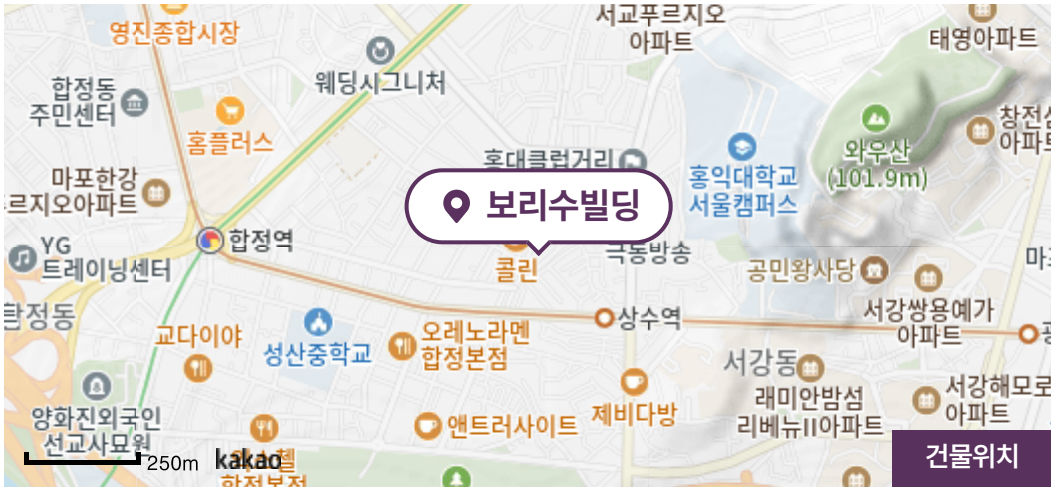
거래정보 Transaction Overview

150억원

거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

그리드역삼

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 역삼동 657-12		
역명	언주역	노선	9호선

토지정보 Land Information

토지면적	69.73 평 (231m²)	토지평단가	17,065 만원
공시지가	평당 3,181 만원	공시지가합계	221,810 만원
용도지역	제1종일반주거지역		
도로조건	북서향(6m) 북동향(4m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	195.29 평 (646m²)	연면적평단가	6,093 만원
용적률	149.64 %	사용승인일	2026
건폐율	59.82 %	주차대수	자주식 5대
규모	B2 / F4	E/V	승용 1대

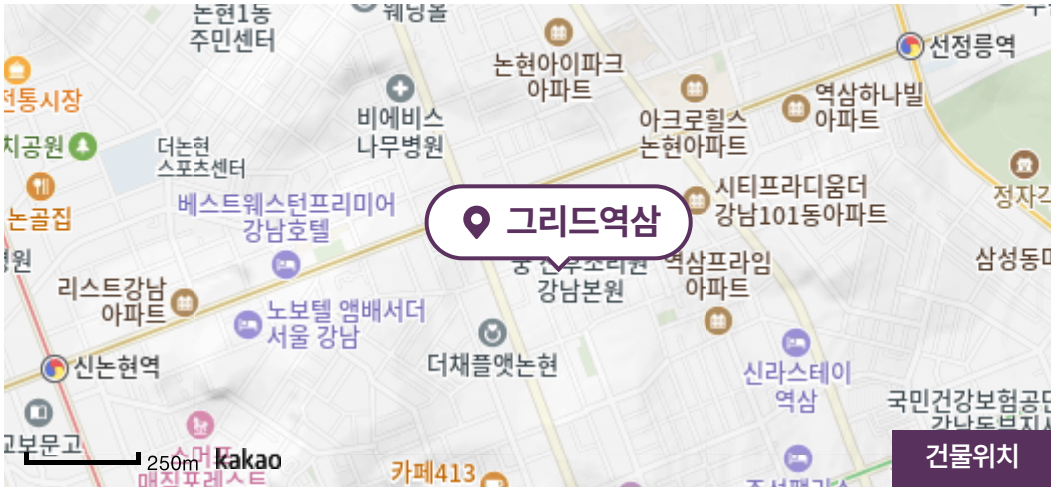
거래정보 Transaction Overview

119억원

거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

교대씨씨빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 서초구 서초동 1576-7		
역명	교대역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	59.32 평 (196m²)	토지평단가	20,060 만원
공시지가	평당 7,597 만원	공시지가합계	450,637 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북동향(30m)		

건물정보 Building Information

연면적	160.34 평 (530m²)	연면적평단가	7,421 만원
용적률	226.58 %	사용승인일	1988
건폐율	49.8 %	주차대수	-
규모	B1 / F5	E/V	승용 1대

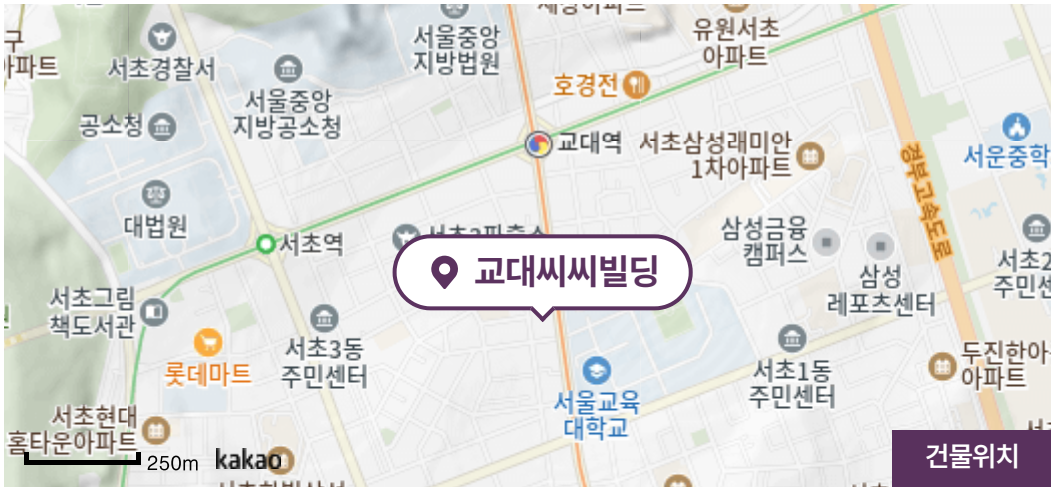
거래정보 Transaction Overview

119억원

거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

삼성역개발용

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 대치동 957-11		
역명	삼성역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	68.18 평 (225m²)	토지평단가	7,993 만원
공시지가	평당 3,537 만원	공시지가합계	241,178 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	남동향(4m)		

건물정보 Building Information

연면적	171.41 평 (567m²)	연면적평단가	3,179 만원
용적률	196.95 %	사용승인일	1997
건폐율	55.46 %	주차대수	자주식 4대
규모	B1 / F4	E/V	-

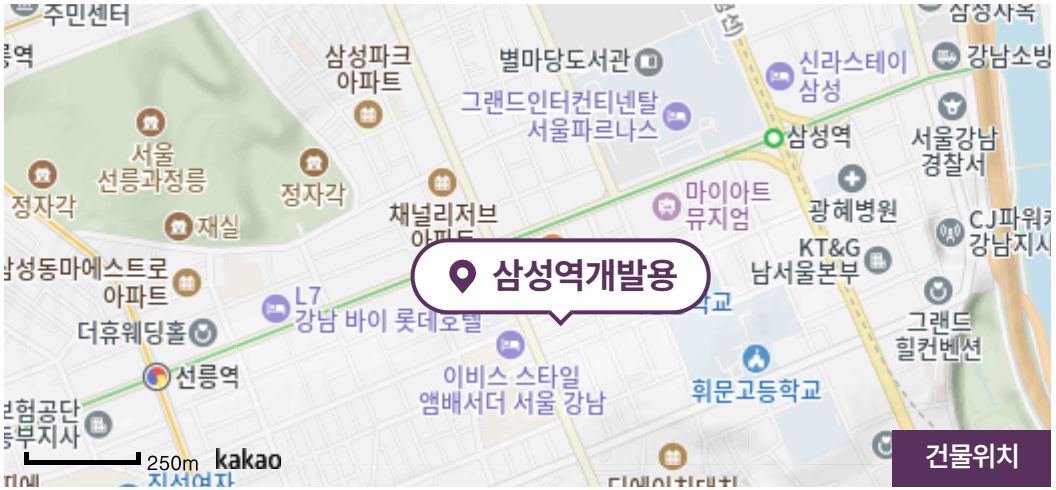
거래정보 Transaction Overview

54.5억원

거래시기: 2026-10



건물사진



건물위치

홍대와우빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 마포구 서교동 338-3		
역명	홍대입구역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	64.19 평 (212m²)	토지평단가	8,334 만원
공시지가	평당 6,159 만원	공시지가합계	395,328 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	남동향(20m) 북동향(8m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

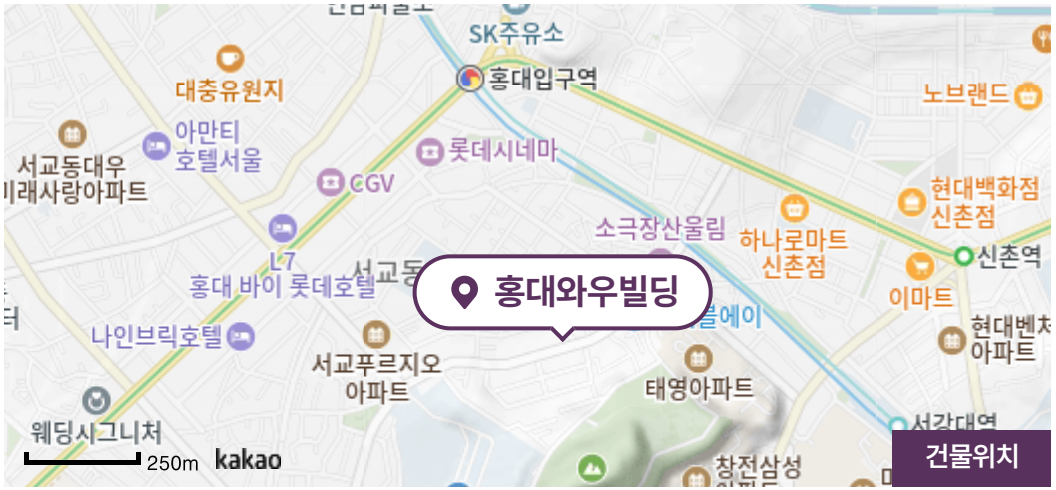
연면적	186.93 평 (618m²)	연면적평단가	2,862 만원
용적률	249.74 %	사용승인일	1987
건폐율	49.95 %	주차대수	자주식 4대
규모	B1 / F6	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

53.5억원

거래시기: 2026-09





루이빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 서초구 방배동 879-19		
역명	내방역	노선	7호선

토지정보 Land Information

토지면적	50.85 평 (168m²)	토지평단가	10,108 만원
공시지가	평당 3,339 만원	공시지가합계	169,781 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	북향(6m)		

건물정보 Building Information

연면적	164.38 평 (543m²)	연면적평단가	3,126 만원
용적률	255.13 %	사용승인일	2003
건폐율	59.36 %	주차대수	자주식 5대
규모	B1 / F5	E/V	승용 1대

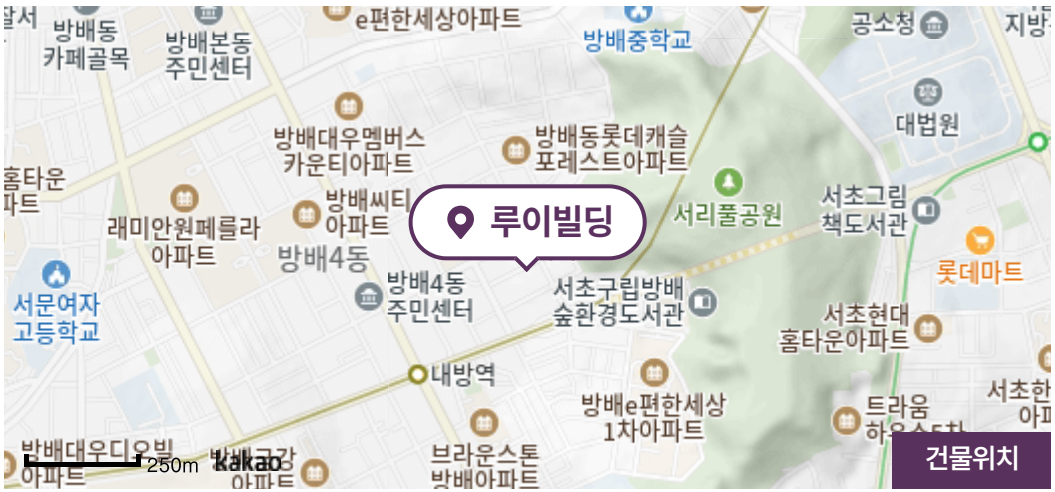
거래정보 Transaction Overview

51.4억원

거래시기: 2026-10



건물사진



건물위치

▶ 미국 물가 예상치 상회로 연준 기준금리 인상 유력

전 세계 중앙은행 기준금리 The World's Central Bank Base Rate

2026-10-15 00:00 기준

중앙은행	현재 기준금리	최근 등락	발표일	다음 발표일
한국은행 (ROK)	3%	▲ +0.25%	2026년 08월 27일	2026년 10월 22일
미국연방준비은행 (FED)	4%	▲ +0.25%	2026년 09월 17일	2026년 10월 29일
유럽중앙은행 (ECB)	2.65%	▲ +0.25%	2026년 09월 10일	2026년 10월 29일
영국은행 (BOE)	3.75%	0%	2026년 09월 17일	2026년 11월 05일
사우디아라비아 통화청 (SAR)	4.5%	▲ +0.25%	2026년 09월 17일	-
호주연방준비은행 (RBA)	4.6%	▲ +0.25%	2026년 09월 29일	2026년 11월 03일
캐나다은행 (BOC)	2.25%	0%	2026년 09월 02일	2026년 10월 28일
일본은행 (BOJ)	1.25%	▲ +0.25%	2026년 09월 18일	2026년 10월 30일
러시아연방중앙은행 (CBR)	14%	0%	2026년 09월 11일	2026년 10월 23일
인도연방중앙은행 (RBI)	5.5%	▲ +0.25%	2026년 10월 07일	2026년 12월 04일
중국인민은행 (PBOC)	3%	0%	2026년 09월 20일	2026년 10월 20일
브라질중앙은행 (BCB)	13.75%	▼ -0.25%	2026년 09월 17일	2026년 11월 05일

Global Rate Trends

▶ 프랑스 재정적자 및 대규모 국채발행으로 외환시장 변동성 上

주요국 고시 환율 The Exchange Rate Of Major Countries

2026-10-15 00:00 기준

통화명	원화 환율	전주대비
미국/달러 (USD)	1,342.5 원	▼-1.5 원
유럽연합/유로 (EUR)	1,505.35 원	▲+0.61 원
일본/엔 (JPY)	849.28 원	▲+0.77 원
중국/위안 (CNY)	200.71 원	▼-0.1 원
홍콩/홍콩달러 (HKD)	171.08 원	▼-0.18 원
대만/신타이완달러 (TWD)	41.47 원	▼-0.62 원
캐나다/캐나다달러 (CAD)	946.02 원	▲+3.75 원
스위스/스위스프랑 (CHF)	1,622.85 원	▲+4.84 원
호주/오스트레일리아달러 (AUD)	929.35 원	▼-9.23 원
베트남/동 (VND)	5.2 원	0 원
러시아/루블 (RUB)	16 원	▲+0.21 원

국내 시장금리 Domestic Market Interest Rate

2026-10-15 00:00 기준

금리명	금리율	등락
콜금리 (1일)	3.043%	▲+0.012%
CD금리 (91일)	3.25%	▲+0.01%
KOFR(익일물)	3.052%	▲+0.028%
회사채 (3년, AA-)	4.559%	▼-0.092%
COFIX 신규취급액	3.43%	▲+0.25%
COFIX 잔액	3.15%	▲+0.1%

주요 국채수익률 Major Treasury Yields

2026-10-15 00:00 기준

채권명	금리율	전주대비
한국 국채 - 1년	3.635%	▼-0.079%
한국 국채 - 3년	3.869%	▼-0.125%
한국 국채 - 5년	4.007%	▼-0.151%
미국 국채 - 1년	4.461%	▲+0.033%
미국 국채 - 3년	4.838%	▼-0.051%
미국 국채 - 5년	4.897%	▼-0.094%