

2026-09-4W

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



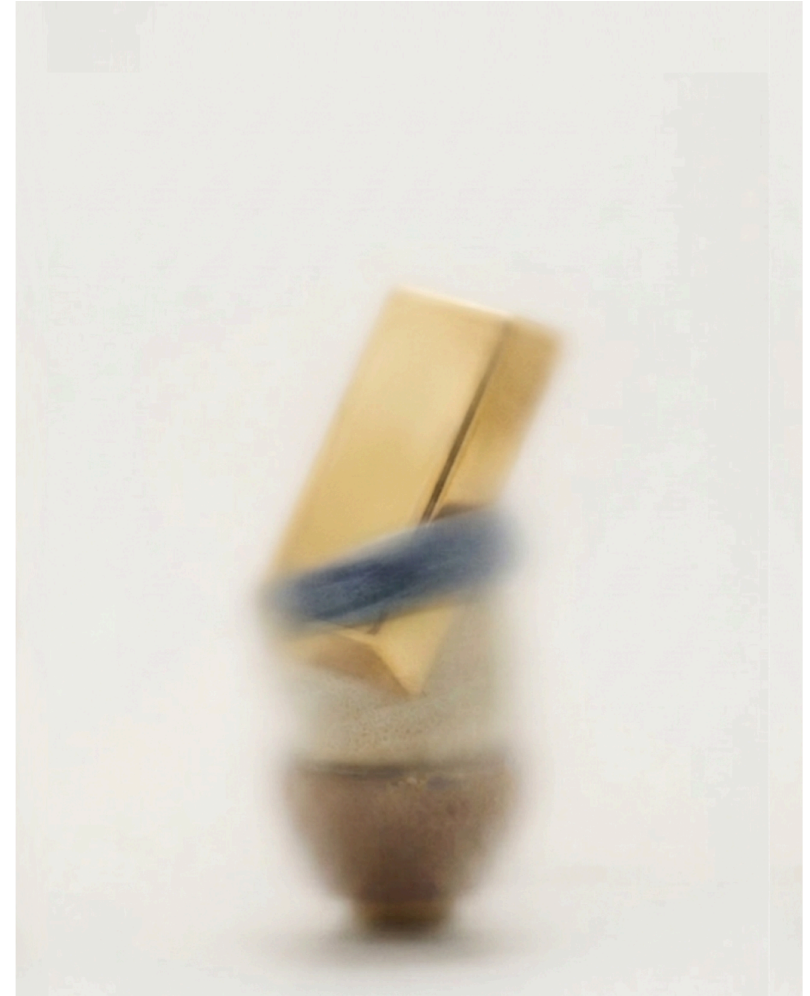
24K 포나인 골드바 5돈

품질 보증서 제공



AP에프터 케어 서비스

법무 · 세무 · 소유권 등기 이전



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

▶ 성수3지구에 72층 '래미안 레비르' 들어선다

삼성물산, 1.8조원에 수주
한강 조망 1216가구·55m 브리지
올해 수주 7.3조...현대 이어 2위

출처- <https://www.hankyung.com/article/2026092189071>

입력2026.09.21 17:27 수정2026.09.22 01:58

[한국경제 임근호 기자]



삼성물산 건설부문이 공사비가 **1조8000억원대**인 서울 성동구 **성수3지구 재개발 사업**을 수주했다. 압구정4역에 이어 성수동까지 확보하며 한강변 핵심 정비사업에서 존재감을 키우고 있다.

삼성물산은 지난 **19일** 열린 성수3지구 재개발조합 총회에서 최종 시공사로 선정됐다고 21일 밝혔다. 성동구 성수2가1동 일대 약 11만㎡에 최고 **72층, 11개 동, 2203가구**를 짓는 사업이다. 공사비는 **1조8275억원(3.3㎡당 1210만원)**이다. 단지명으로는 '래미안 레비르 성수'(조감도)가 제안됐다.

삼성물산은 설계 차별화에 승부를 걸었다. 영국 건축설계사 **포스터+파트너스**와 협업해 **최고 250m 초고층** 타워와 한강 물결을 형상화한 입면 디자인을 제안했다. 포스터+파트너스는 미국 애플파크와 홍콩 HSBC 본사 등을 설계한 글로벌 업체로, 삼성물산이 수주한 압구정4구역에도 참여했다.

핵심은 '한강 조망'이다. 포스터+파트너스의 조망 분석 솔루션 **사이클롭스**를 활용해 동 배치와 가구별 시야각을 분석했다. 이를 토대로 한강 조망이 가능한 **1216가구를 배치**해 조합원 959명 전원이 해당 주택을 선택할 수 있도록 설계했다고 회사 측은 설명했다. 3면 개방형 파노라마 조망은 1588가구, 침실·거실·욕실 등에서 한강을 조망할 수 있는 '**전실 한강 조망**'은 **995가구로 계획**했다. 한강변 2개 동에는 24가구 규모의 하이엔드 주거공간 '래비르 스위트'를 배치하고, 건식 바닥과 모듈형 욕실 등을 적용한 미래형 주거모델 '넥스트홈' 기술을 도입한다.

커뮤니티 시설도 대형화한다. **가구당 24㎡(총 4만1580㎡)** 규모에 **102개 프로그램**을 계획했다. 한강 조망이 가능한 위치에 길이 55m의 파노라마 브리지 '클럽 리버프런트'를 설치해 파노라마 풀과 라운지, 게스트하우스를 배치한다. 단지 중앙에는 미국 조경설계사 SWA와 함께 5만2000㎡ 규모 중앙광장을 조성한다.

성수3지구를 포함한 삼성물산의 올해 누적 수주액은 **7조3370억원**으로 늘었다. 5조5477억원인 GS건설을 넘어 현대건설(10조1180억원)에 이어 **두 번째로 많은 규모**다. 삼성물산은 올해 압구정4구역(2조1154억원)과 개포우성4차(8145억원) 등 서울 핵심 정비사업을 잇달아 확보했다. 영등포구 여의도 시범(2조1616억원)과 양천구 목동13단지(2조3763억원) 수주도 앞두고 있어 연간 수주액은 11조원을 넘길 전망이다. 역대 최대인 지난해(9조2388억원)를 웃도는 수준이다. **임철진 삼성물산 주택영업본부장**은 "보유한 초고층 시공 역량과 미래 주거 기술을 바탕으로 성수 한강변을 대표하는 단지를 완성하겠다"고 말했다.

▶ 청담프리마 1조 규모 본PF 전환...금리 6%대

본PF 심의 통과...1조500억 기표 예정
트렌치 A·B, 올인코스트 금리 '6%대'
기간 56개월...7000억 브릿지론 전환
5성급 '아만 서울 74실'...복합시설 조성
GTX·위례신사선·동부간선 등 '호재 기대'

출처 - https://www.edaily.co.kr/News/Read?newsId=04988886645581432&mediaCodeNo=257&utm_source=naver&utm_medium=referral&utm_campaign=news_syndication&utm_content=original_article

등록 2026-09-18 오후 5:48:05

수정 2026-09-18 오후 8:11:40

[이데일리 김성수 기자]

서울 강남구 청담동 '프리마호텔 부지 복합시설 개발사업'이 '조 단위' 본 프로젝트파이낸싱(PF) 전환에 성공했다.

18일 금융투자업계에 따르면 이번 사업은 총 1조5000억원 규모의 본PF를 약정했으며, 우선 1조500억원의 대출이 실행된다. 대출 기간은 기표일로부터 56개월(4년 8개월), 금리는 올인코스트 기준 6%대다. KB·삼성·NH투자증권이 본PF 심의를 가결했으며, 기표일은 기존 브릿지론 만기일인 22일이다.

강남구 청담동 52-3번지 일대 프리마호텔 부지를 개발하는 이 프로젝트는 지하 8층~지상 38층, 연면적 7만㎡ 규모의 5성급 호텔과 주거·업무·문화시설이 결합된 복합시설을 짓는 사업이다. 시행사는 신세계청담PFV로 신세계프라퍼티가 지분 50%를 보유해 사업을 총괄하며, 베이직 일반사모부동산투자신탁1호(44.99%), 무궁화신탁(5%), 미래개발3(0.01%)이 함께 참여했다. 시공은 신세계건설이 맡았으며 2030년 준공을 목표로 지난 4월 착공했다.

특히 호텔은 글로벌 럭셔리 브랜드 아만이 설계·디자인·운영에 참여해 '아만 서울'로 조성된다. 입지적으로는 지하철 7호선 청담역 및 초고가 주거단지 '더펍트하우스 청담' 인근에 위치하며, 서울시 '역세권 활성화사업' 및 '도시·건축 창의·혁신디자인 시범사업'에 선정됐다. 아울러 삼성역 복합환승센터, 위례신사선(청담사거리역 신설 논의), 동부간선도로 지하화 등 대형 교통 호재가 예정돼 있어 청담동의 새로운 랜드마크로 주목받고 있다.

특히 호텔 로비층에 들어서는 문화예술정보 플랫폼과 아트 팝업스토어 등의 공공기여 시설은 지역 예술인과 신진 작가, 청년 창업자들이 활발히 교류할 수 있는 복합문화 공간으로 자리매김할 전망이다. 이번 대규모 본PF 성공을 발판 삼아 향후 공사 일정 역시 더욱 탄력을 받을 것으로 기대된다.



▶ 상속세 계산 방법, 면제 한도를 활용한 세금 줄이는 공식은?

가족의 갑작스러운 사별을 마주했을 때, 슬픔과 동시에 직면하게 되는 현실적인 문제가 바로 상속세입니다.

상속세는 정부가 세금을 먼저 결정하여 고지해 주는 방식이 아니라, 상속인이 스스로 재산의 가치를 평가해서 자진 신고해야 하는 세목입니다.

출처 - https://blog.naver.com/vp_1/224413451540

2026. 9. 21. 오전 8:30

⊕ 상속세 계산의 시작, 총상속재산가액 산정 기준

성립 요건	주요 내용 및 기준	주의사항
☑ 본래 및 간주재산	예금, 부동산, 주식 등 고인 명의의 실물 자산 및 사망으로 지급받는 생명보험금, 퇴직금, 신탁재산	세법상 상속재산으로 함께 합산되어 계산됨
☑ 추정상속재산	사망 전 일정 기간 내 인출한 예금이나 처분한 자산의 용도가 증명되지 않을 때	• 1년 이내: 2억 원 이상 • 2년 이내: 5억 원 이상
☑ 채무 및 비용 공제	고인의 미납 세금, 공과금, 대출금, 임대보증금 및 장례비용	1,000만 원 -1500만 원
☑ 사전증여재산 합산	상속 개시 전 일정 기간 내 상속인 및 상속인 외의 자에게 증여한 재산가액	5-10년 이내 증여 기록이 있다면 합산됨

tips

상속세 계산 방법

- 상속 과세가액: 상속 재산가액 - 채무 - 장례비용
- 과세표준: 상속 과세가액 - (기본 or 기초 + 인적) 공제
- 산출세액: 과세표준 x 세율 - 누진공제액
- 최종세액 계산: 산출세액 - 자진신고세액 공제 (3%)

⊕ 상속공제 면제 한도 및 상속 세율

과세표준	세율	누진공제액
1억 원 이하	10%	-
5억 원 이하	20%	1천만 원
10억 원 이하	30%	6천만 원
30억 원 이하	40%	1억 6천만 원
30억 원 초과	50%	4억 6천만 원

☞ 기초공제

필요 요건 없이 기본 2억 원 공제

☞ 인적공제

사망하신 분과의 관계에 따라 면제한도 나뉨
(자녀공제의 경우 자녀 수 x 1인당 5천만 원)

☞ 일괄공제

기초공제와 인적공제를 합한 금액과
5억 원 중 큰 금액을 공제

☞ 배우자공제

5억 원 ~ 최대 30억 원까지 공제

삼성역신축부지

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 삼성동 169-23		
역명	삼성역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	173.54 평 (574m ²)	토지평단가	29,964 만원
공시지가	평당 17,815 만원	공시지가합계	3,091,669 만원
용도지역	제3종일반주거지역, 일반상업지역		
도로조건	남동향(50m) 남서향(12m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

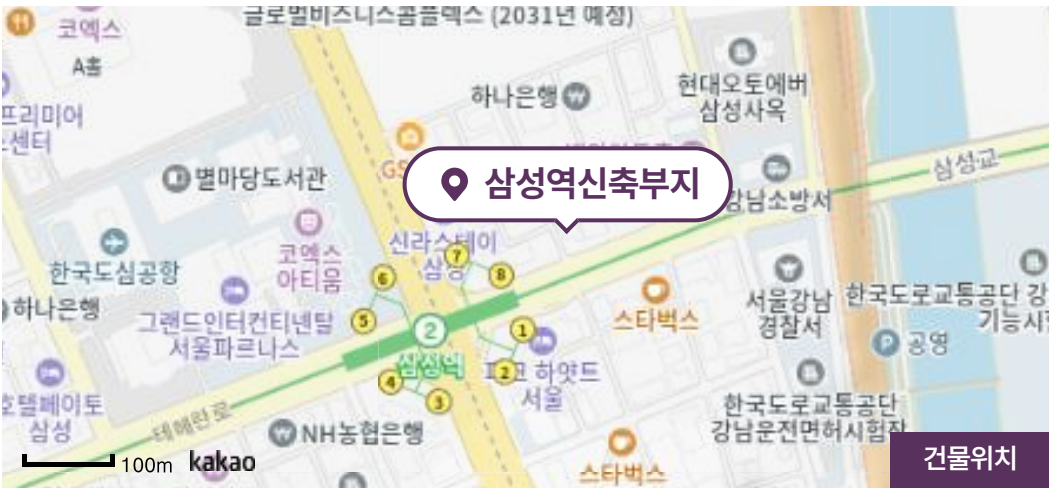
연면적	0 평 (0m ²)	연면적평단가	0 만원
용적률	0 %	사용승인일	-
건폐율	0 %	주차대수	-
규모	B0 / F0	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

520억원
거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

호경빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 서초구 서초동 1464-22		
역명	남부터미널역	노선	3호선

토지정보 Land Information

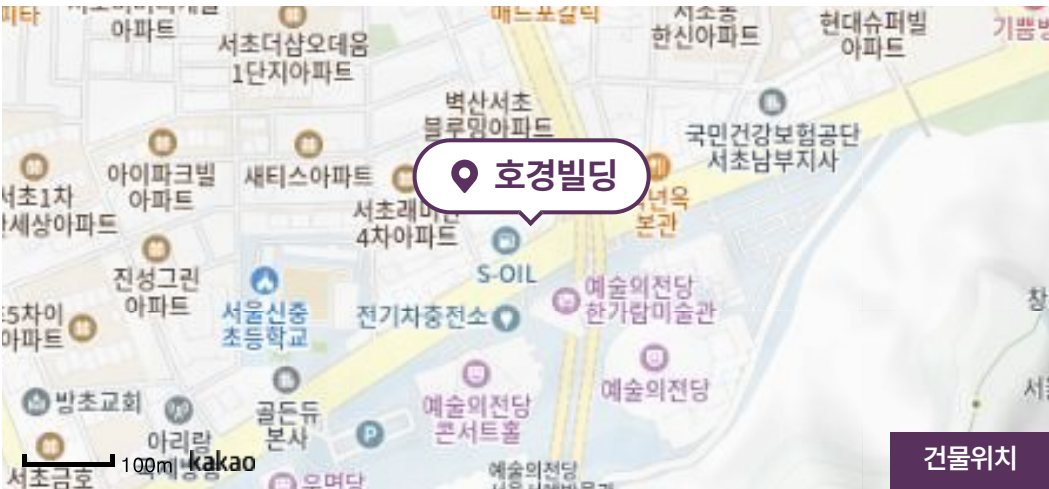
토지면적	135.55 평 (448m ²)	토지평단가	20,656 만원
공시지가	평당 4,717 만원	공시지가합계	639,438 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	남동향(40m) 북동향(4m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	749.93 평 (2,479m ²)	연면적평단가	3,733 만원
용적률	354.96 %	사용승인일	1996
건폐율	59.81 %	주차대수	자주식 7대, 기계식 11대
규모	B3 / F8	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

280억원
거래시기: 2026-08



한남동개발용부지1

기본정보 Property Overview

소재지	서울 용산구 한남동 737-20		
역명	이태원역	노선	6호선

토지정보 Land Information

토지면적	196.5 평 (650m ²)	토지평단가	9,246 만원
공시지가	평당 4,046 만원	공시지가합계	795,110 만원
용도지역	제1종전용주거지역		
도로조건	서향(12m) 남향(4m) 북향(4m) 코너도로접 양면도로접		

건물정보 Building Information

연면적	0 평 (0m ²)	연면적평단가	0 만원
용적률	0 %	사용승인일	-
건폐율	0 %	주차대수	-
규모	B0 / F0	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

181.7억원

거래시기: 2026-08



한남동개발용부지2

기본정보 Property Overview

소재지	서울 용산구 한남동 737-18		
역명	이태원역	노선	6호선

토지정보 Land Information

토지면적	197.87 평 (654m ²)	토지평단가	9,081 만원
공시지가	평당 3,973 만원	공시지가합계	786,228 만원
용도지역	제1종전용주거지역		
도로조건	남서향(4m)		

건물정보 Building Information

연면적	0 평 (0m ²)	연면적평단가	0 만원
용적률	0 %	사용승인일	-
건폐율	0 %	주차대수	-
규모	B0 / F0	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

179.7억원
거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

서촌아디다스

기본정보 Property Overview

소재지	서울 종로구 창성동 131		
역명	경복궁역	노선	3호선

토지정보 Land Information

토지면적	117.79 평 (389m ²)	토지평단가	12,734 만원
공시지가	평당 2,761 만원	공시지가합계	325,187 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	남향(14m) 동향(4m) 코너도로접		

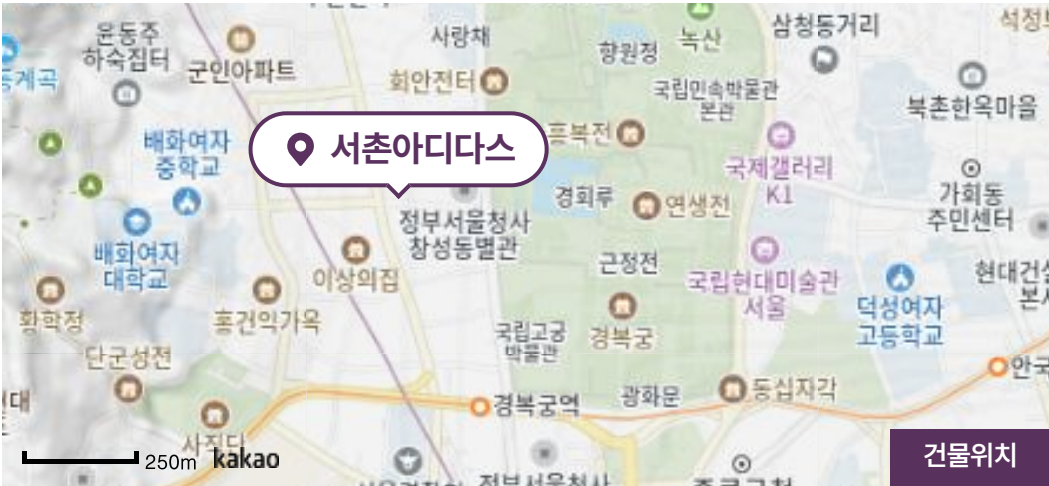
건물정보 Building Information

연면적	262.58 평 (868m ²)	연면적평단가	5,712 만원
용적률	163.38 %	사용승인일	1982
건폐율	38.9 %	주차대수	-
규모	B1 / F4	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

150억원

거래시기: 2026-08



덕주빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 논현동 115-3		
역명	강남구청역	노선	7호선

토지정보 Land Information

토지면적	104 평 (344m ²)	토지평단가	9,615 만원
공시지가	평당 5,461 만원	공시지가합계	567,957 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	-		

건물정보 Building Information

연면적	300.99 평 (995m ²)	연면적평단가	3,322 만원
용적률	221.26 %	사용승인일	1988
건폐율	49.24 %	주차대수	자주식 7대
규모	B1 / F5	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

100억원

거래시기: 2026-09



한남대로변빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 용산구 한남동 722-11		
역명	한강진역	노선	6호선

토지정보 Land Information

토지면적	35.09 평 (116m ²)	토지평단가	27,358 만원
공시지가	평당 3,970 만원	공시지가합계	139,316 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	-		

건물정보 Building Information

연면적	91.51 평 (303m ²)	연면적평단가	10,490 만원
용적률	201.03 %	사용승인일	1990
건폐율	51.21 %	주차대수	자주식 2대
규모	B1 / F4	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

96억원
거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

OWL House

기본정보 Property Overview

소재지	서울 마포구 신공덕동 2-40		
역명	공덕역	노선	5호선

토지정보 Land Information

토지면적	92.87 평 (307m ²)	토지평단가	7,752 만원
공시지가	평당 2,964 만원	공시지가합계	275,225 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	동향(14m)		

건물정보 Building Information

연면적	241.8 평 (799m ²)	연면적평단가	2,977 만원
용적률	199.51 %	사용승인일	1993
건폐율	51.35 %	주차대수	자주식 6대
규모	B1 / F4	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

72억원

거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

광화문송재한의원

기본정보 Property Overview

소재지	서울 종로구 신문로2가 1-245		
역명	광화문역	노선	5호선

토지정보 Land Information

토지면적	61.29 평 (203m ²)	토지평단가	8,321 만원
공시지가	평당 4,863 만원	공시지가합계	298,024 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	서향(6m)		

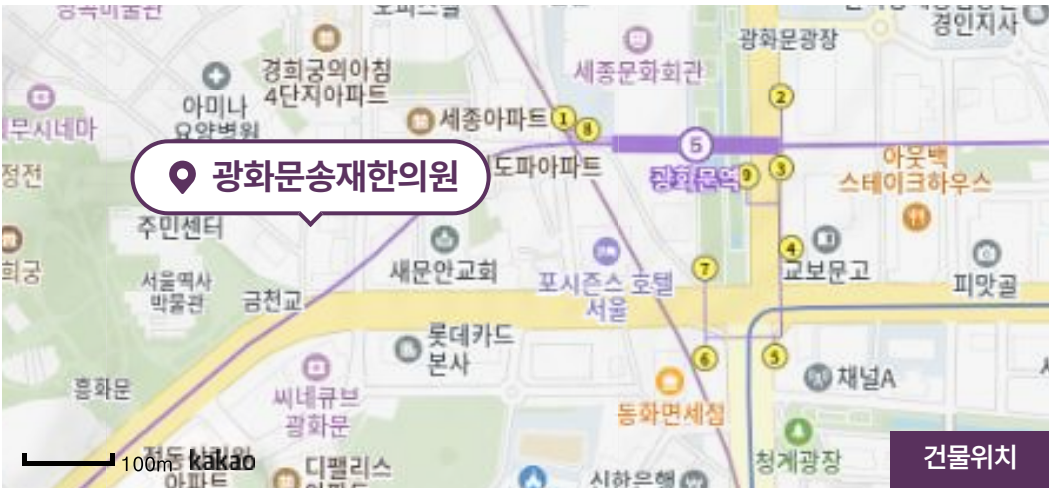
건물정보 Building Information

연면적	69.84 평 (231m ²)	연면적평단가	7,302 만원
용적률	99.96 %	사용승인일	1962
건폐율	57.19 %	주차대수	-
규모	B1 / F2	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

51억원

거래시기: 2026-07



성수다세대주택

기본정보 Property Overview

소재지	서울 성동구 성수동2가 321-63		
역명	성수역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	32.31 평 (107m ²)	토지평단가	15,475 만원
공시지가	평당 2,471 만원	공시지가합계	79,833 만원
용도지역	준공업지역		
도로조건	북동향(6m) 남서향(2m) 양면도로접		

건물정보 Building Information

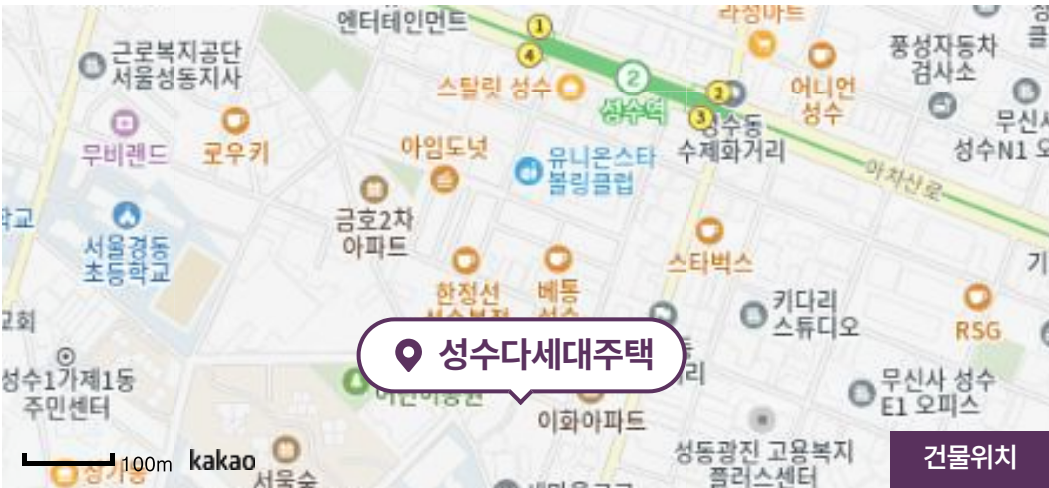
연면적	73.88 평 (244m ²)	연면적평단가	6,767 만원
용적률	249.22 %	사용승인일	2012
건폐율	56.44 %	주차대수	자주식 4대
규모	B0 / F5	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

50억원
거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

Deal Closing Case

성수동 # 남성수 # 서울숲역 # 전층근생 AP

K&Y 빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 성동구 성수동1가 656-570		
역명	서울숲역	노선	수인분당

토지정보 Land Information

토지면적	19.06 평 (63m ²)	토지평단가	13,378 만원
공시지가	평당 2,685 만원	공시지가합계	51,174 만원
용도지역	준공업지역		
도로조건	서향(7m)		

건물정보 Building Information

연면적	45.4 평 (150m ²)	연면적평단가	5,616 만원
용적률	179.35 %	사용승인일	1995
건폐율	63.94 %	주차대수	-
규모	B1 / F3	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

25.5억원
거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

▶ 글로벌 주요국 경기 둔화보다 물가 재상승 위험을 우선적 경계 중

전 세계 중앙은행 기준금리

The World's Central Bank Base Rate

2026-09-22 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)	4.35%	0%	2026년 08월 11일	2026년 09월 29일
 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)	5.25%	0%	2026년 08월 05일	2026년 10월 07일
 중국인민은행 (PBOC)	3%	0%	2026년 09월 20일	2026년 10월 20일
 브라질중앙은행 (BCB)	13.75%	▼ -0.25%	2026년 09월 17일	2026년 11월 05일

▶ 미국 금리 인상과 글로벌 긴축 우려로 주요 통화 대비 원화 약세

주요국 고시 환율 The Exchange Rate Of Major Countries 2026-09-22 00:00 기준

통화명	원화 환율	전주대비
미국/달러 (USD)	1,355.5 원	▼-8.2 원
유럽연합/유로 (EUR)	1,551.78 원	▼-22.34 원
일본/엔 (JPY)	860.91 원	▼-18.36 원
중국/위안 (CNY)	202.37 원	▼-0.8 원
홍콩/홍콩달러 (HKD)	172.81 원	▼-1.03 원
대만/신타이완달러 (TWD)	42.78 원	▼-0.09 원
캐나다/캐나다달러 (CAD)	963.71 원	▼-15.99 원
스위스/스위스프랑 (CHF)	1,651.74 원	▼-14.05 원
호주/오스트레일리아달러 (AUD)	964.57 원	▼-8.02 원
베트남/동 (VND)	5.22 원	▼-0.04 원
러시아/루블 (RUB)	16.09 원	▼-0.11 원

국내 시장금리 Domestic Market Interest Rate 2026-09-22 00:00 기준

금리명	금리율	등락
콜금리 (1일)	3.074%	▲+0.022%
CD금리 (91일)	3.21%	▲+0.04%
KOFR(익일물)	3.079%	▲+0.029%
회사채 (3년, AA-)	4.713%	▼-0.037%
COFIX 신규취급액	3.18%	0%
COFIX 잔액	3.05%	▲+0.05%

주요 국채수익률 Major Treasury Yields 2026-09-22 00:00 기준

채권명	금리율	전주대비
한국 국채 - 1년	3.741%	▲+0.064%
한국 국채 - 3년	4.008%	▼-0.092%
한국 국채 - 5년	4.234%	▼-0.11%
미국 국채 - 1년	4.41%	▲+0.035%
미국 국채 - 3년	4.823%	▲+0.065%
미국 국채 - 5년	4.842%	▲+0.016%