

2026-09-1W

Weekly Property Insight

▶ AP만의 차별화된 자산관리 서비스를 제공합니다.

에이피 고객만을 위한

완벽하고 프라이빗한 자산관리의 시작

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

에프터케어 서비스

모든 부대 비용 ZERO

-  법률 자문
-  건축 설계
-  세무 상담
-  법무 대행

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

▶ AP 고객만을 위한 특별한 혜택을 소개합니다.

그동안 에이피를 믿고 동행해 주신
고객님을 위한 골든 패키지 프로모션을 소개합니다.

📞 전담관리팀 | 02-545-5001

- ☐ 거래금액 상관없이 순금바 5돈을 온전히 약속 드립니다.
- ☐ 1천만원 상당의 법무·세무 컨설팅을 무료 제공할 예정입니다.

지금이 바로, 비밀스럽게 황금 자산을 키워갈 적기입니다.

☐ AP First Access ☐ AP Private Advisory ☐ AP Aftercare

골든 패키지 프로모션

부동산 매매 계약 시 24K 순금바 5돈
1천만원 상당의 법무·세무 컨설팅 제공

에이피부동산중개법인

등록번호 11680-2025-00172

▶ 신세계, 청담동에 '아만 서울' 짓는다

세계적 호텔 브랜드와 손잡아
지상 38층... 2030년 준공 목표출처 - <https://www.chosun.com/economy/2026/09/03/SPC3JG67EJAXDELDJA5KBNZXAA/>

2026.09.03. 10:43

[조선일보 이영관 기자]

신세계그룹이 세계적인 호텔 브랜드 아만(Aman)과 손잡고 서울에 '아만 서울'을 짓는다. 1988년 설립된 아만은 전 세계 21개 도시에서 1박 숙박료 200만원 이상의 최고급 호텔과 리조트, 레지던스를 운영하는 회사다.

2일 신세계그룹의 부동산 계열사 신세계프라퍼티는 서울 강남구 청담동에 지하 8층, 지상 38층 규모로 아만 서울을 짓는다고 밝혔다. 연면적은 약 7만㎡다. 지난 4월 착공했고 2030년 말 준공이 목표다. 아만 호텔이 국내에 문을 여는 것은 처음이다.

건축 준공 이후에는 아만 측이 장기 위탁을 받아, 호텔 등 주요 시설을 운영한다. 아만 서울에는 호텔·레지던스와 함께 회원제 커뮤니티인 '아만 클럽'이 들어온다. 아만 클럽은 수영장, 피트니스 센터, 라운지 등을 갖춘 회원제 커뮤니티 공간이다.

신세계그룹은 앞으로 아만 측과 최고급 호텔 사업에서 협력을 확대할 계획이다. 지난 7월 신세계그룹은 아만그룹의 관계회사인 오코그룹과 합작사(JV)를 설립하기로 합의했다. 두 회사는 앞으로 합작사에 5억달러(약 6800억원)의 초기 투자금을 조성해, 호텔·레지던스 개발 사업을 추진한다.

신세계그룹 정용진 회장은 "아만 서울은 단순한 호텔 개발을 넘어 서울의 하이엔드 라이프스타일에 새로운 이정표가 될 것"이라며 "앞으로도 차별화된 공간 개발 역량을 바탕으로 혁신적인 공간 가치를 지속해서 창출해 나가겠다"고 했다.

아만그룹 블라드 도로닌 회장은 "아만 서울은 서울의 미래에 대한 아만의 확신과 함께, 서울에 아만 라이프스타일의 새로운 거점을 조성하고자 하는 비전을 담고 있다"고 했다.



▶ '호텔'로 부동산 투자를? 팝, 푸드, 뷰티 등 'K-열풍', 호텔 방이 부족하다

방한 외국인 관광객 전년 대비 48% 급증, 2019년 수준 회복
공급 부족 심화 속 오피스 컨버전 및 리브랜딩 활발
개인투자자, 리츠(REITs) 및 부동산 ETF 통한 우회 투자 대안 주목

출처 - https://www.ytn.co.kr/_ln/0102_202609011035579111

2026.09.01. 오전 10:35

[YTN 김양원 기자]

'K-컬처' 열풍에 힘입어 방한 외국인 관광객이 급증하는 가운데, 도심 내 호텔 객실 부족 현상이 심화되며 호텔 부동산 시장이 새로운 투자처로 급부상하고 있다.

최근 우리은행 WM영업전략부 조규성 부부장은 YTN 라디오 '부자 되세'에 출연해 방한 외국인 관광객의 가파른 회복세를 전했다.

조 부부장에 따르면 2024년 기준 방한 외국인 관광객은 약 1,637만 명으로 전년 대비 48.4% 급증했으며, 2019년의 94% 수준까지 회복했다.

특히 성수, 홍대, 명동, 강남, 한남동 등 주요 상권을 중심으로 쇼핑과 체험을 즐기는 개인 자유여행객이 크게 늘었다.

이 같은 증가세는 특정 국가 의존도가 낮아지고 다국적 관광객으로 수요가 다변화되며 시장 안정성을 높였다. 반면, 코로나 팬데믹 시기 용도가 전환되었던 호텔들은 급증하는 수요를 따라가지 못해 심각한 '공급 부족'을 겪고 있다.

신규 호텔 건립의 제약으로 시장은 기존 건물을 활용하는 우회로를 택하고 있다.

공급 한정 속 객실 점유율과 단가(ADR)가 동반 상승하자, 국내외 사모펀드(PEF) 및 자산운용사의 투자 발걸음도 바빠졌다. 특히 특급 호텔보다는 4성급 호텔을 중심으로 매수세가 유입되는 양상이다. 일반 개인이 대규모 자금이 필요한 실물 호텔을 직접 매입하기는 어렵지만, 전문가들은 대안으로 '상장 리츠(REITs)'와 '부동산 인프라 ETF'를 꼽았다. 이를 활용하면 소액으로도 호텔 성장 산업의 수혜를 누릴 수 있다.



▶ 성수동 '오피스 몸값' 강남·여의도 제쳤다

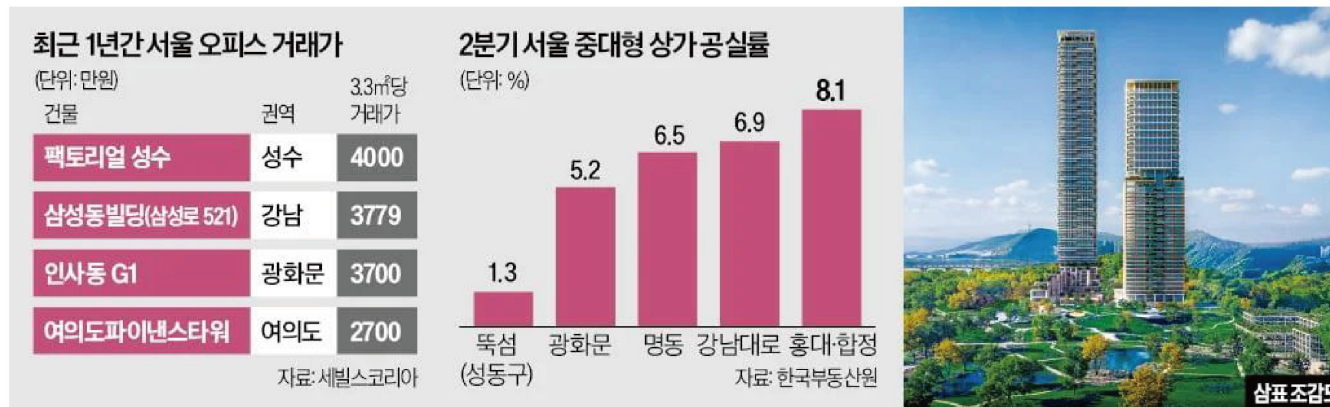
서울 4대 업무권역 부상
팩토리얼 성수 3.3㎡당 4천만원 삼성동·여의도 오피스보다 비싸
옛 삼표 부지에 53층 업무복합동 '그랜드 성수' 하반기 준공 예정

출처 -<https://www.hankyung.com/article/2026082899491>

입력2026.08.28 17:30

수정2026.08.29 04:45

[한국경제 유오상 기자]



서울 성동구 성수동 일대가 도심권(CBD), 강남권(GBD), 여의도권(YBD)에 이어 **제4의 업무권역(SBD)**으로 탈바꿈하고 있다. 올해 하반기 '그랜드 성수' 준공을 시작으로 크래프톤과 무신사, HL그룹의 사옥 개발이 이어진다. 옛 삼표레미콘 부지에는 서울 동부권 랜드마크가 될 지상 53층 규모의 업무복합동이 들어선다. 상업용 부동산업계는 기업 이전 확대에 힘입어 성수동이 시장을 이끌 것으로 보고 있다.

28일 부동산업계에 따르면 성수동 삼원PFV 신축 건물에 현대오트모버가 내년 1월 입주하고, 에이엠플러스에는 G마켓이 오는 10월 본사를 이전한다. 제조업과 지식산업센터 중심이던 업무 기반이 정보기술(IT)·게임·패션·엔터테인먼트·플랫폼 기업으로 빠르게 재편되고 있다.

지난해 4분기 매각된 '팩토리얼 성수'는 3.3㎡당 약 4000만 원으로 강남이나 여의도 주요 빌딩보다 높은 수준을 기록했다. 독섬 일대의 2분기 중대형 상가 공실률은 1.3%로 서울 평균(9.7%)을 크게 밑돌며 탄탄한 수요를 증명하고 있다. 서울시는 '성수 준공업지역 지구단위계획'을 수정 가결해 **권장 업종 도입 시 용적률과 높이를 최고 1.2배 완화하고, 진흥지구 범위를 확대했다**. 성동구 역시 기업과 주민이 참여하는 '성수 타운매니지먼트'를 출범하고 전국 최초 지역통합관리 조례를 제정해 체계를 구축했다.

하반기 그랜드 성수 준공을 시작으로 크래프톤, 무신사, HL그룹의 사옥 개발이 순차적으로 진행 중이며, 옛 삼표레미콘 부지에는 53층 업무복합동과 81층 주거동 등이 들어서는 복합용지 개발사업이 속도를 내고 있다. 건국대 부동산학과 조주현 교수는 "성수는 젊은 일자리와 외국인 수요가 몰리며 상업용 부동산 시장을 견인하고 있다"며 새로운 중심지로의 성장을 평가했다.

▶ [배우자 증여 10년 공제 활용법] 양도세·보유세 절세를 위한 부동산 공동명의 전략

배우자 증여 10년 공제 활용법

- ☑ 거주자가 법률혼 관계의 배우자로부터 자산을 이전받을 때는 10년간 최대 6억 원의 증여 재산공제를 적용받습니다.
- ☑ 증여일로부터 10년이 지나면 과거 내역 합산 대상 제외 후 공제 한도가 리셋되므로, 가치 상승이 예상되는 자산을 장기적 분할 증여하는 전략이 유리합니다.

배우자 증여 10년 공제를 통한 양도소득세 절세 원리

- ☑ 과거에 낮은 금액으로 취득했던 부동산을 배우자에게 증여하면, 지분의 새로운 취득가액이 증여 시점의 시가로 재산정됩니다.
- ☑ 양도 시점에 취득가액이 높아져 양도차익 자체가 감소하므로, 결과적으로 제3자 매각 시 양도소득세를 대폭 절감할 수 있습니다.

배우자 증여 시 취득세 및 이월과세 주의사항

- ☑ 취득가액 상향 효과를 보려면 증여 후 10년이 지난 뒤 매도해야 하며, 10년 이내 매도 시 당초 취득가로 소급 과세됩니다.
- ☑ 증여세 공제와 별개로 기본 취득세(3.5%)가 발생, 조정대상지역 다주택자 증여 등 조건 해당 시 종과세율(12%)이 적용됩니다.

출처 - https://blog.naver.com/vp_1/224388671375
2026. 8. 31. 오전 8:30

공동명의 전환과 부동산 보유세 절세 효과

- 부부 공동명의 전환 시 인당 9억 원씩 공제되어 부부 합산 총 18억 원까지 과세표준에서 제외됩니다.
- 임대소득이 분산 과세되어 누진세율 구간이 낮아지므로 매년 총소득세액이 줄어듭니다.

세액계산 흐름도 (개인) 출처.국세청

구분	주택분	종합합산 토지분	별도합산 토지분
공제금액	9억원 (1주택 12억원)	5억원	80억원
공정시장 가액비율	60%	100%	100%
세율구조	2주택 이하 0.5% ~ 2.7% (최고 94억 초과) 3주택 이상 0.5% ~ 5.0% (최고 94억 초과)	1.0% ~ 3.0% (최고 45억 초과)	0.5% ~ 0.7% (최고 400억 초과)

Deal Closing Case

강남 # 청담역 # 넓은대지 # 개발용부지 AP

청진빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 삼성동 54-2		
역명	청담역	노선	7호선

토지정보 Land Information

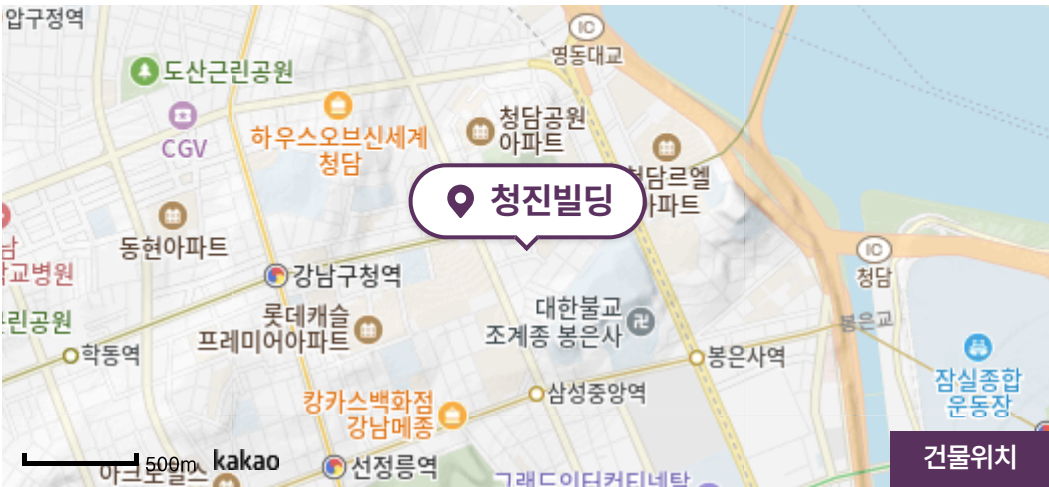
토지면적	309.06 평 (1,022m²)	토지평단가	14,398 만원
공시지가	평당 4,770 만원	공시지가합계	1,474,313 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	동향(12m) 북향(6m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	826.76 평 (2,733m²)	연면적평단가	5,382 만원
용적률	197.78 %	사용승인일	1984-09-08
건폐율	49.88 %	주차대수	자주식 14대
규모	B1 / F4	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

거래금액	445억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-08



IU아이유빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 송파구 삼전동 5		
역명	삼전역	노선	9호선

토지정보 Land Information

토지면적	212.35 평 (702m ²)	토지평단가	17,424 만원
공시지가	평당 5,098 만원	공시지가합계	1,082,483 만원
용도지역	준주거지역		
도로조건	동향(6m) 북서향(35m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	1,038.16 평 (3,432m ²)	연면적평단가	3,564 만원
용적률	359.74 %	사용승인일	2015-04-24
건폐율	55.52 %	주차대수	자주식 1대, 기계식 15대
규모	B2 / F8	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

거래금액	370억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)	
거래시기	2026-07	



역산빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 삼성동 143-1		
역명	선릉역	노선	2호선

토지정보 Land Information

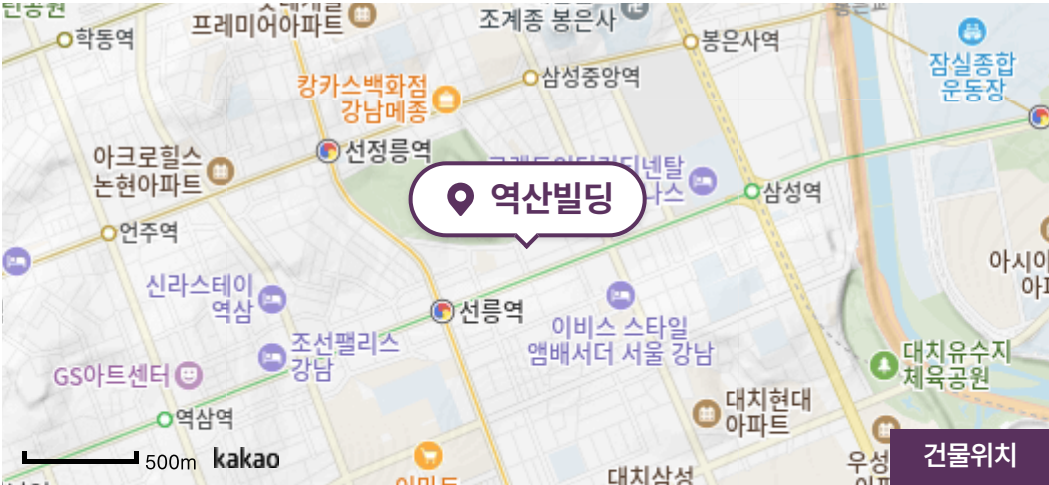
토지면적	119.15 평 (394m²)	토지평단가	14,939 만원
공시지가	평당 10,698 만원	공시지가합계	1,274,660 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	북서향(12m)		

건물정보 Building Information

연면적	425.64 평 (1,407m²)	연면적평단가	4,181 만원
용적률	239.13 %	사용승인일	1990-06-07
건폐율	55.78 %	주차대수	자주식 5대
규모	B2 / F5	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

거래금액	178억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-08



Deal Closing Case

강남 # 삼원가든 # 성수대교 # 신축빌딩 AP

꼬끄도산

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 신사동 624-18		
역명	압구정역	노선	3호선

토지정보 Land Information

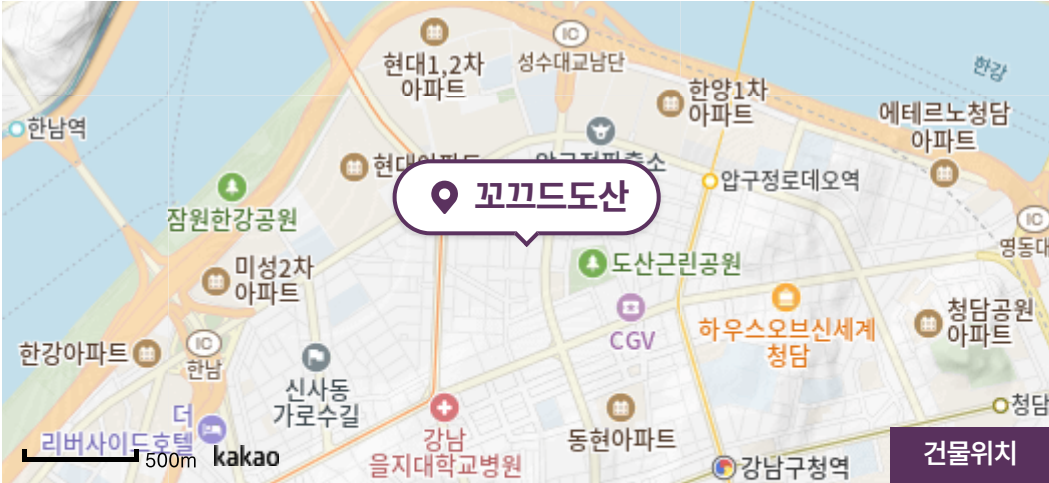
토지면적	84.55 평 (280m²)	토지평단가	20,934 만원
공시지가	평당 3,874 만원	공시지가합계	327,574 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	동향(6m)		

건물정보 Building Information

연면적	302.49 평 (1,000m²)	연면적평단가	5,851 만원
용적률	199.6 %	사용승인일	2026-01-30
건폐율	59.29 %	주차대수	기계식 6대
규모	B3 / F5	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

거래금액	177억원 (추정) (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-08 (추정)



Deal Closing Case

강남 # 압구정로데오 # 도산공원 # 신축빌딩 AP

제네로소빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 신사동 656-3		
역명	압구정로데오역	노선	수인분당

토지정보 Land Information

토지면적	99.22 평 (328m ²)	토지평단가	17,839 만원
공시지가	평당 5,742 만원	공시지가합계	569,736 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	동향(4m)		

건물정보 Building Information

연면적	295.07 평 (975m ²)	연면적평단가	5,998 만원
용적률	199.77 %	사용승인일	2026-04-03
건폐율	0 %	주차대수	자주식 7대
규모	B0 / F0	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

거래금액	177억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-08



건물사진



건물위치

Deal Closing Case

성수 # 북성수 # 소문난감자탕매수?(소문) AP

성수옛골감자탕

기본정보 Property Overview

소재지	서울 성동구 성수동2가 289-26		
역명	성수역	노선	2호선

토지정보 Land Information

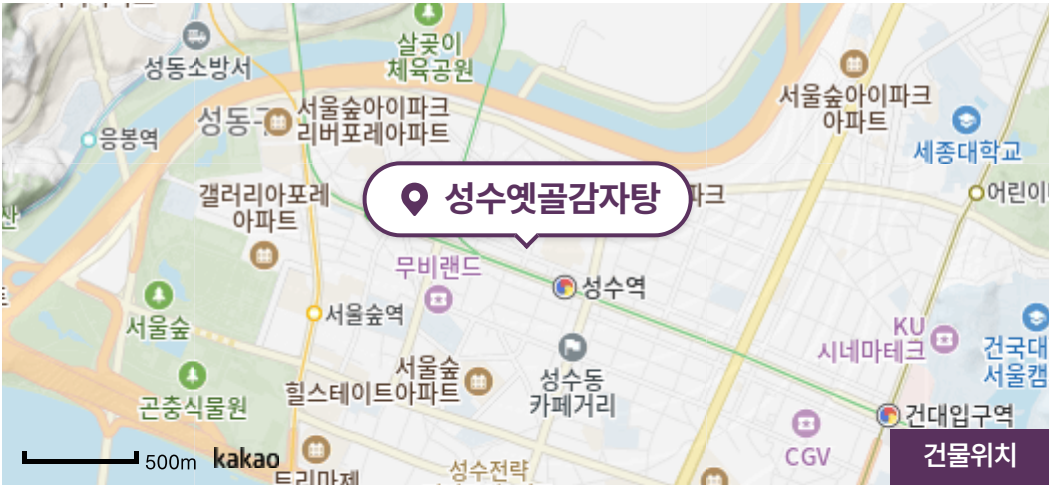
토지면적	104.39 평 (345m²)	토지평단가	13,794 만원
공시지가	평당 4,698 만원	공시지가합계	490,387 만원
용도지역	준공업지역		
도로조건	남동향(10m)		

건물정보 Building Information

연면적	128.45 평 (425m²)	연면적평단가	11,210 만원
용적률	0 %	사용승인일	1975-10-14
건폐율	0 %	주차대수	-
규모	B1 / F2	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

거래금액	144억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-07



칼라빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 신사동 626-16		
역명	압구정역	노선	3호선

토지정보 Land Information

토지면적	38.54 평 (127m²)	토지평단가	13,233 만원
공시지가	평당 3,871 만원	공시지가합계	149,185 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	동향(4m)		

건물정보 Building Information

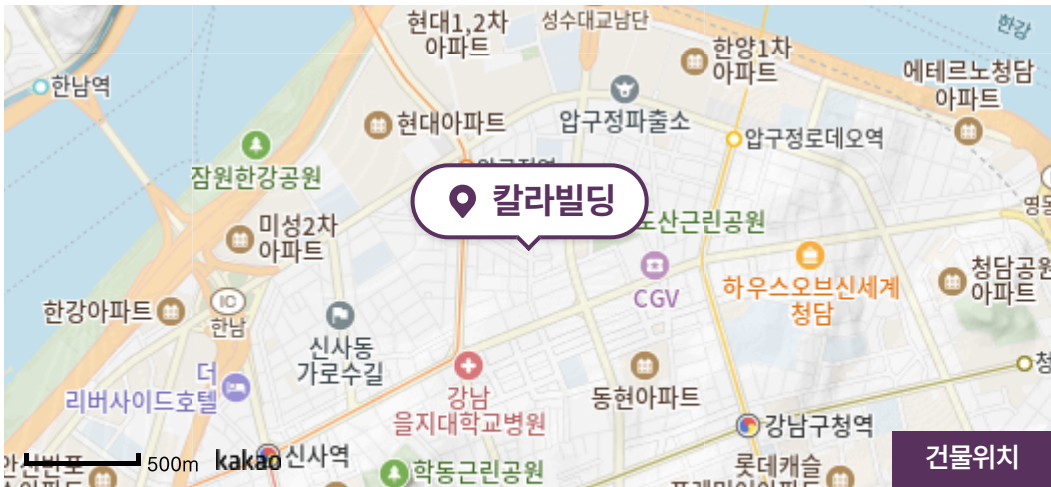
연면적	74.13 평 (245m²)	연면적평단가	6,879 만원
용적률	192.35 %	사용승인일	2009-12-01
건폐율	59.29 %	주차대수	자주식 2대
규모	B0 / F5	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

거래금액	51억원 (추정) (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-08 (추정)



건물사진



건물위치

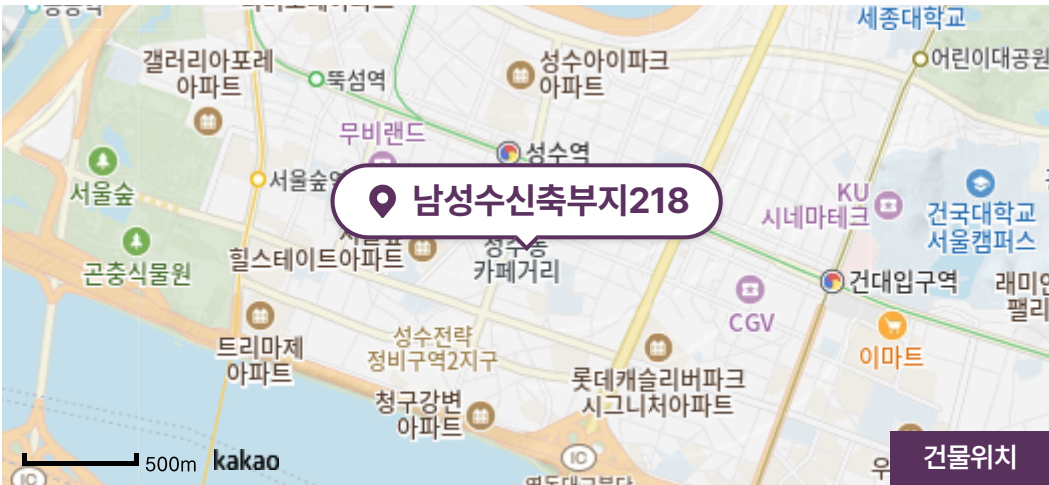
남성수신축부지218

기본정보 Property Overview			
소재지	서울 성동구 성수동2가 322-3		
역명	성수역	노선	2호선

토지정보 Land Information			
토지면적	218.8 평 (723m ²)	토지평단가	19,881 만원
공시지가	평당 3,095 만원	공시지가합계	677,081 만원
용도지역	준공업지역		
도로조건	남서향(8m) 북서향(6m) 코너도로접		

건물정보 Building Information			
연면적	374.91 평 (1,239m ²)	연면적평단가	11,602 만원
용적률	171.35 %	사용승인일	2002-09-11
건폐율	59.95 %	주차대수	자주식 6대
규모	B0 / F3	E/V	-

거래정보 Transaction Overview	
거래금액	435억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-08



Deal Closing Case

한남동 # 준주거지역 # 한남대교 # 신축빌딩 AP

하츠인한남

기본정보 Property Overview

소재지	서울 용산구 한남동 144		
역명	한남역	노선	경의중앙

토지정보 Land Information

토지면적	32.07 평 (106m ²)	토지평단가	17,461 만원
공시지가	평당 3,649 만원	공시지가합계	117,024 만원
용도지역	준주거지역		
도로조건	남동향(4m)		

건물정보 Building Information

연면적	89.87 평 (297m ²)	연면적평단가	6,231 만원
용적률	271.28 %	사용승인일	2024-12-10
건폐율	59.89 %	주차대수	기계식 2대
규모	B0 / F5	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

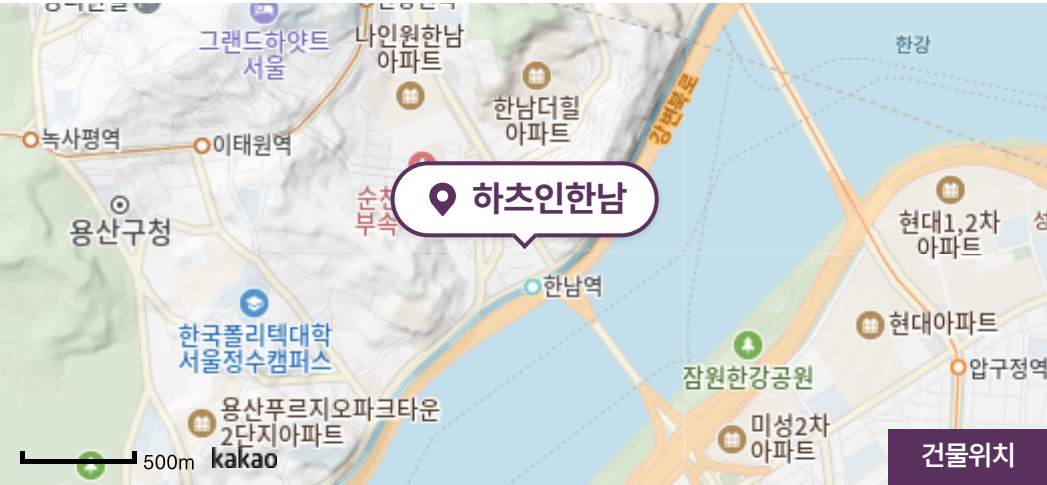
거래금액	56억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)		
거래시기	2026-08		

AP



거래완료

건물사진



하츠인한남

건물위치

이태원AFAF

기본정보 Property Overview

소재지	서울 용산구 이태원동 118-9		
역명	이태원역	노선	6호선

토지정보 Land Information

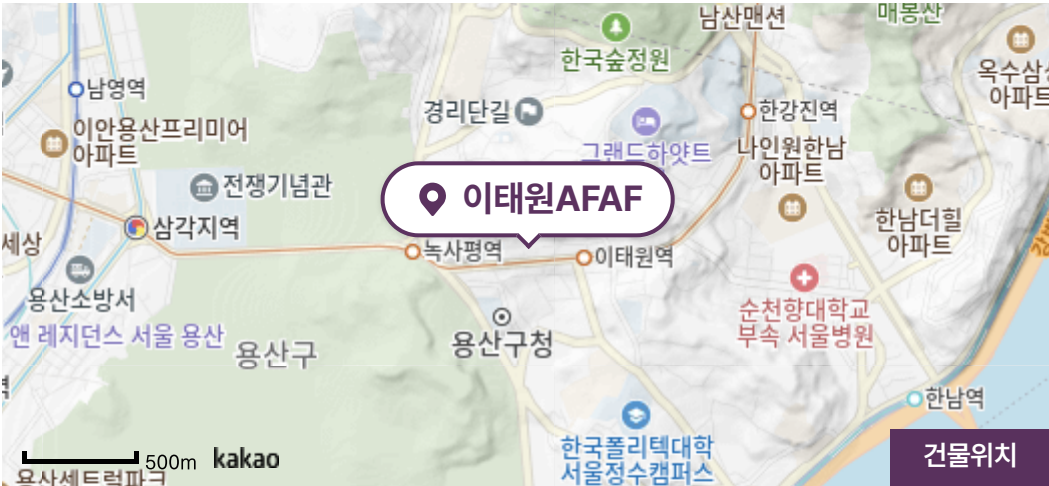
토지면적	58.99 평 (195m ²)	토지평단가	6,713 만원
공시지가	평당 2,202 만원	공시지가합계	129,889 만원
용도지역	제1종일반주거지역		
도로조건	-		

건물정보 Building Information

연면적	47.01 평 (155m ²)	연면적평단가	8,423 만원
용적률	73.29 %	사용승인일	1974-08-20
건폐율	37.13 %	주차대수	-
규모	B1 / F2	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

거래금액	39.6억원 (임대현황 및 수익률 별도 문의)
거래시기	2026-07



▶ 글로벌 중앙은행 금리 인하 시대는 끝, 인상 시기만 조율 중

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

중앙은행	현재 기준금리	최근 등락	마지막 금리 변경일	다음 금리 회의일
 한국은행 (ROK)	3.00%	▲ +0.25%	2026년 08월 27일	2026년 10월 22일
 미국연방준비은행 (FED)	3.75%	▼ -0.25%	2025년 12월 10일	2026년 09월 16일
 유럽중앙은행 (ECB)	2.40%	▲ +0.25%	2026년 06월 11일	2026년 09월 10일
 영국은행 (BOE)	3.75%	▼ -0.25%	2025년 12월 18일	2026년 09월 17일
 스위스국제은행 (SNB)	0.00%	▼ -0.25%	2025년 06월 19일	2026년 09월 24일
 호주연방준비은행 (RBA)	4.35%	▲ +0.25%	2026년 05월 05일	2026년 09월 29일
 캐나다은행 (BOC)	2.25%	▼ -0.25%	2025년 10월 29일	2026년 10월 28일
 일본은행 (BOJ)	1.00%	▲ +0.25%	2026년 06월 16일	2026년 09월 18일
 러시아연방중앙은행 (CBR)	14.00%	▼ -0.25%	2026년 07월 24일	2026년 09월 11일
 인도연방중앙은행 (RBI)	5.25%	▼ -0.25%	2025년 12월 05일	2026년 10월 07일
 중국인민은행 (PBOC)	3.00%	▼ -0.10%	2025년 05월 20일	2026년 08월 20일
 브라질중앙은행 (BCB)	14.00%	▼ -0.25%	2026년 08월 05일	2026년 09월 16일

▶ 일본 9월 금리인상 전망으로 엔화 강세

주요국 고시 환율 The Exchange Rate Of Major Countries

통화명	원화 환율	전주 대비
미국/달러 (USD)	1,348.80 원	▼ -31.70%
유럽연합/유로 (EUR)	1,566.43 원	▼ -32.88%
일본/엔 (JPY)	863.26 원	▲ +0.80%
중국/위안 (CNY)	201.08 원	▼ -4.01%
홍콩/홍콩달러 (HKD)	172.02 원	▼ -4.06%
대만/신타이완달러 (TWD)	42.63 원	▼ -1.00%
캐나다/캐나다달러 (CAD)	974.60 원	▼ -18.24%
스위스/스위스프랑 (CHF)	1,665.91 원	▼ -39.78%
호주/오스트레일리아달러 (AUD)	971.47 원	▼ -17.24%
베트남/동 (VND)	5.19 원	▼ -0.12%
러시아/루블 (RUB)	15.72 원	▼ -0.30%

국내 시장금리 Domestic Market Interest Rate

금리명	금리율	등락
CD금리 (91일)	3.12%	0.00%
콜 금리	3.01%	0.00%
국고채 (3년)	3.89%	0.00%
회사채 (3년)	4.57%	0.00%
COFIX 잔액	3.00%	▲ +0.06%
COFIX 신규취급액	3.18%	▲ +0.13%

주요 국채수익률 Major Treasury Yields

채권명	금리율	전주 대비
한국 국채 - 1년	3.632%	▲ +0.096%
한국 국채 - 3년	3.886%	▲ +0.076%
한국 국채 - 5년	4.101%	▲ +0.061%
미국 국채 - 1년	4.130%	▼ -0.015%
미국 국채 - 3년	4.451%	▲ +0.046%
미국 국채 - 5년	4.550%	▲ +0.068%