

2026-10-1W

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



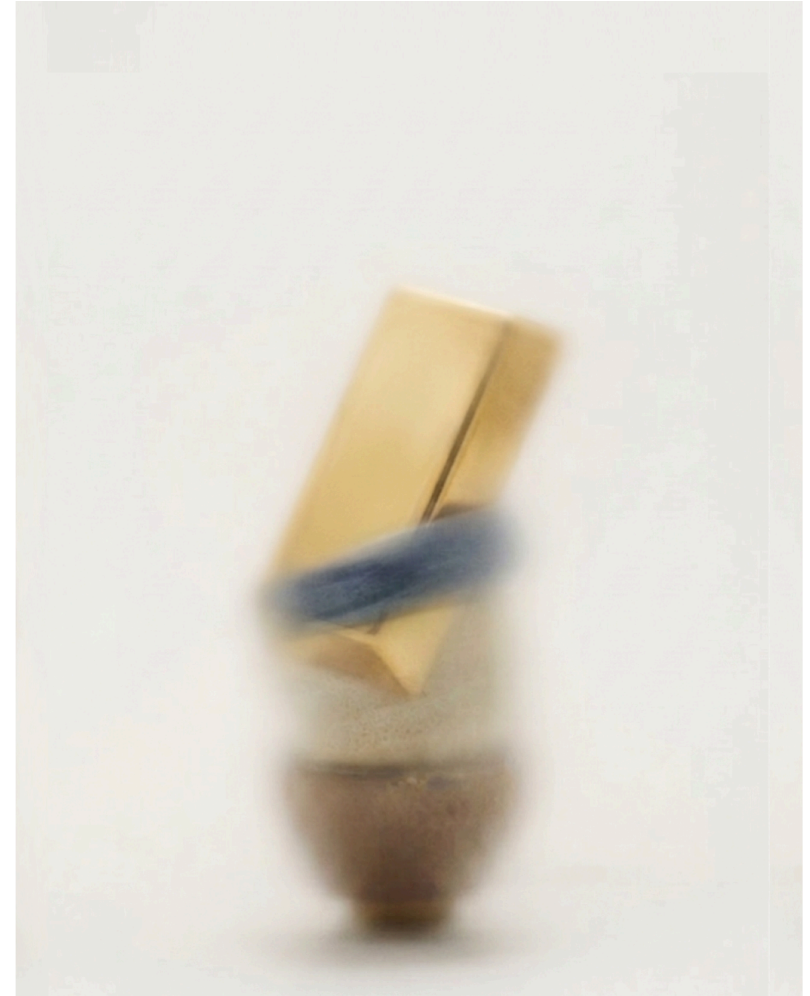
24K 포나인 골드바 5돈

품질 보증서 제공



AP에프터 케어 서비스

법무 · 세무 · 소유권 등기 이전



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

▶ "JYP 신사옥 앞 공원 놔둬라" 뿔난 고덕동

JYP, 3년전 공원 앞 용지 매입
럭셔리 사옥 빌딩 추진 JYP, 착공 미루고 백지화 검토
랜드마크 기대한 고덕동 주민 "공원 되돌려라" 서명 시위

출처- <https://www.mk.co.kr/news/realestate/12163959>

입력 2026.09.29 17:29 수정 2026.09.29 19:17

[매일경제 이용안 기자 / 한창호 기자]



JYP엔터테인먼트가 신사옥을 짓기로 한 서울 강동구 고덕동에서 신사옥 앞 공원 부지가 자족기능시설 용지로 변경되면서 주민 반발과 신사옥 건립 백지화 위기가 일고 있습니다. 주민들은 랜드마크로 기대했던 JYP 사옥 앞 공원을 지키기 위해 온라인 서명 등 집단행동에 나섰으며, 용도 변경 과정과 개발 계획의 전면 재검토를 촉구하고 있습니다.

당초 근린공원이던 해당 부지는 SH가 학교 용지 확보 재원을 마련하기 위해 지난해 10월 자족기능시설 용지로 변경했습니다. 용적률 400%의 19층 이하 건물이 들어설 수 있게 되자, JYP는 소속 연예인 사생활 침해 등을 우려하며 착공을 미루고 백지화까지 검토 중입니다.

설계에 참여한 유현준 교수는 양측의 강대강 대결을 언급했고, SH는 매각 가능 용지가 없어 불가피하다는 입장입니다. 주민들은 신사옥 무산 시 고덕비즈밸리 활성화 악영향을 우려하고 있으며, 강동구의회는 법률 검토를 예고했습니다.

▶ 문화재 옆 강북 재건축 탄력 ... 용적률·공공기여 규제 푼다

서울시 도시정비계획 변경
높이 막혀 용적률 못 쓰면
재건축 공공기여 줄이기로
월계삼호 용적률 10%P↑

출처 - <https://www.mk.co.kr/news/realstate/12163961>

입력 2026.09.29 17:29 수정 2026.09.29 18:33

[매일경제 임영신 기자]

서울시가 재건축·재개발 사업성을 높이기 위해 용적률과 공공기여 규제를 추가로 푼다. 국가유산 주변이나 고도지구처럼 높이 규제를 받는 재건축 단지는 종상향 때 내는 공공기여 부담을 덜어주고, 공원·녹지 등 필수시설을 기부채납하는 사업장은 법적상한용적률까지 용적률 인센티브를 인정한다. 신속통합기획 과정에서 사업성 보완이 필요하면 공공기여를 추가로 낮춘다.

29일 서울시에 따르면 시는 이런 내용을 담은 **2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획** 변경을 추진하고 있다. 서울시는 높이 규제를 받는 재건축의 공공기여 기준을 완화한다. 고도·경관지구나 국가유산 주변처럼 종상향을 해도 높이 제한 때문에 법적상한용적률을 다 쓰지 못하는 곳이 대상이다.

예컨대 제3종 일반주거지역이 준주거지역으로 종상향되면 **법적상한용적률은 300%에서 500%로 높아진다**. 하지만 높이 규제로 400%까지만 개발할 수 있다면 공공 기여율은 10%에서 5%로 낮아진다. 종상향으로 실제 늘어난 용적률이 절반에 그치는 만큼 공공기여도 절반만 적용하는 방식이다.

공원·녹지 등 관련 법령에 따라 설치해야 하거나 도시계획 관련 위원회가 필요성을 인정한 시설을 기부채납하는 정비사업은 용적률 인센티브를 더 활용할 수 있게 된다. 지금은 이런 시설을 제공해 추가 용적률을 받을 수 있어도 기본 계획에서 정한 상한 용적률에 걸리면 인센티브를 활용하지 못하는 경우가 있다.

노원구 월계삼호4차와 중계 그린이 수혜 단지로 꼽힌다. 두 단지는 공원·도로 등 정비기반시설을 의무적으로 기부채납해야 하지만 제3종 일반주거지역의 상한용적률에 막혀 기부채납에 상응하는 용적률 인센티브를 모두 반영하지 못했다. 노원구가 시물레이션한 결과 **변경안이 확정되면 월계삼호4차는 용적률이 약 10%포인트, 중계그린은 약 5%포인트 높아질 것으로 추산됐다**. 늘어난 용적률을 일반분양 물량으로 돌리면 조합 수입이 늘어 분담금을 낮추는 데 도움이 될 수 있다.

서울시 도시정비기본계획 변경안

- 필수시설 기부채납 시 법적상한용적률까지 인센티브 인정
- 높이규제지역 재건축 실제 확보 용적률 맞춰 공공기여 완화
- 신속통합기획에서 사업성 부족 시 공공기여 추가 완화

※ 자료=서울시

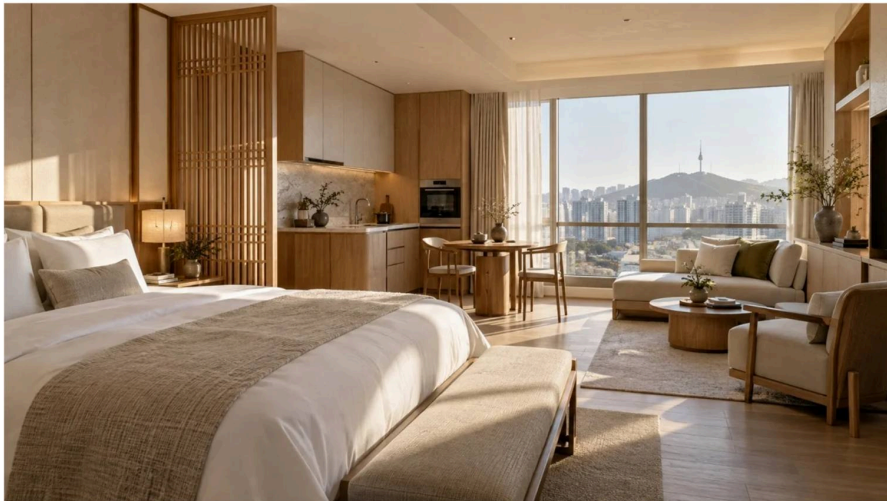
▶ 병원 옆 낡은 건물이 달라 보인다...K의료관광이 바꾸는 건물의 쓰임

외국인 환자 201만명, 강남에만 65만명...진료 뒤 이어지는 '체류 수요'
좋은 입지만으로는 부족...용도전환 가능성과 운영수익이 자산가치를 가른다

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

입력 2026.09.26 10:04 수정 2026.09.26 10:04

[한경닷컴 천우석 부장 기자]



한국을 찾는 외국인 환자가 처음으로 200만 명을 넘어선 가운데, 이들의 장기 체류 수요가 강남 등 의료 밀집 지역의 부동산 시장에서 새로운 투자 기회로 주목받고 있다.

한국보건산업진흥원에 따르면 지난해 외국인 환자는 **201만 1822명**에 달했다. 이 중 **서울이 175만 5002명**, **강남구가 65만 958명**을 기록해 강남 한 지역이 전국 환자의 약 3분의 1을 흡수했다. 의료관광객의 **국내 평균 체류기간은 7.2일**, **1인당 평균 지출액은 약 775만 원**으로 조사됐다.

이 같은 흐름 속에서 65만 명에 달하는 환자와 동행인의 '체류 수요'를 겨냥한 부동산 밸류업 전략이 대두된다. 피부·성형 수술부터 건강검진까지 목적에 따라 체류 기간이 다르고, 취사·세탁이나 사생활 보호가 중요한 장기 체류 특성상 일반 관광호텔과 차별화된 공간 수요가 발생하기 때문이다.

다만 병원과 가깝다는 입지만으로는 부족하다. 사무실이나 근린생활시설을 숙박형 자산으로 바꾸려면 **건축물 용도와 용도지역상 설치 가능 여부**를 먼저 따져야 한다. 학교 경계 200m 이내인 교육환경보호구역 규제와 의료관광호텔업 등록을 위한 객실 20실 이상, 취사·사위시설 및 면적 기준(19제곱미터 이상)도 충족해야 한다.



또한 숙박시설은 일반 오피스와 달리 매일 객실을 판매하는 구조이므로, 객실 가격과 가동률을 결합한 RevPAR(판매가능 객실당 매출)을 주요 지표로 살펴봐야 한다. 한 번 들어온 고객이 일주일 이상 머물면 객실 회전과 청소 부담이 달라질 수 있으며, 병원이나 유치업체와의 연계 여부가 예약 플랫폼 의존도를 낮추는 열쇠가 된다.

여기에 리모델링에 투입되는 CapEx(자본적 지출)는 별도로 계산해야 하며, 건물주가 직접 운영 리스크를 부담할지 혹은 전문 운영사에 맡겨 고정 임대료를 받을지 등 **운영 구조의 선택**도 투자 성격을 가르는 핵심 변수다. 쿠시먼앤드웨이크필드 코리아와 비주웍스의 협약처럼 수요를 바탕으로 적합한 부동산과 운영 구조를 연결하는 움직임도 나타나고 있다.

전문가들은 "외국인 환자 200만 명이라는 통계 너머에 **합법적인 용도전환 가능성과 안정적인 현금흐름**이 뒷받침될 때 병원 옆의 평범한 건물도 새로운 가치의 자산으로 변모할 수 있다"고 제언했다.

▶ 2026년 종합부동산세 합산배제 & 과세특례 신청 총정리! (9월 16일부터)

🕒 올해 신청 기간 및 기준일

- ◎ 신청(신고) 기간: 2026년 9월 16일 ~ 2026년 9월 30일
- ◎ 과세기준일: 2026년 6월 1일 현재 소유 현황 기준
- ◎ 혜택 반영 시점: 11월 정기고지서(종부세는 매년 12월 1일~15일 납부)

[관련 법령]

종합부동산세 제16조(부과 · 징수 등)

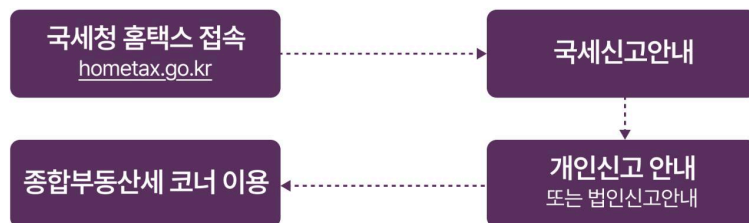
①관할세무서장은 납부하여야 할 종합부동산세의 세액을 결정하여 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일(이하 "납부기간"이라 한다)까지 부과 · 징수한다.
 ③제1항 및 제2항에도 불구하고 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신고하여야 한다. 이 경우 제1항의 규정에 따른 결정은 없었던 것으로 본다.

tips

'합산배제'와 '과세특례', 뭐가 다를까?

구분	합산배제	과세특례
☑ 효과	과세표준 합산대상 주택의 범위에서 제외(비과세)	과세표준에는 합산되지만, 세율·공제 적용 시 '1세대 1주택자'로 계산
☑ 대표 대상	임대주택, 사원용주택, 주택 신축판매업자 미분양주택, 어린이집용 주택 등	일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택, 소형 신축주택, 인구감소지역 주택 등
☑ 신청서	합산배제(변동)신고서	1세대 1주택자 판단 시 주택 수 산정 제외 신청서
☑ 신청기간	9월 16일 ~ 9월 30일 (동일)	9월 16일 ~ 9월 30일 (동일)

🕒 인터넷(홈택스)으로 5분 만에 신청하는 방법



* 홈택스에서는 '미리채움' 서비스와 '합산배제 자가진단' 기능을 제공하므로, 내 주택이 합산배제·과세특례 중 어디에 해당하는지 헷갈릴 때 활용하면 좋습니다.

합산배제

(종부세 과세 대상에서 완전히 제외)

- 임대주택: 업종코드가 없어도 실질적 영업 시 인정
- 사원용 주택: 6월 1일 기준 공실이어도 연중 9개월 이상 제공 시 인정
- 미분양주택: 합산배제 기간이 5년에서 7년으로 한시 연장 (25~26년)

과세특례

(1세대 1주택자 계산방식 적용)

- 부부 공동 명의: 지분율 상관없이 합의로 1인을 납세의무자로 지정하고 1주택 특례(기본공제 12억 + 세액공제) 신청 가능
- 비교 필수: 특례 미신청 시 각각 9억씩 총 18억 공제를 받으므로, 본인 조건에 유리한 쪽을 홈택스로 비교 후 선택해야 함

☎ 국세상담센터 전화번호: 국번 없이 126

☎ 홈택스 전자신청 상담: 126 → 1번 → 3번 → 1번

☎ 종부세 세법 관련 상담: 126 → 2번 → 1번

2026. 9. 15. 9:43

출처 - https://m.blog.naver.com/yp_1/224408452406

바쉐론콘스탄틴

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 청담동 80-2		
역명	압구정로데오역	노선	수인분당

토지정보 Land Information

토지면적	108.08 평 (357m ²)	토지평단가	68,467 만원
공시지가	평당 15,171 만원	공시지가합계	1,639,649 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북동향(35m)		

건물정보 Building Information

연면적	383.57 평 (1,268m ²)	연면적평단가	19,292 만원
용적률	229.18 %	사용승인일	2024
건폐율	49.88 %	주차대수	기계식 9대
규모	B2 / F6	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

740억원

거래시기: 2026-01



CMS W빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 양천구 목동 905-27		
역명	오목교역	노선	5호선

토지정보 Land Information

토지면적	272.46 평 (901m ²)	토지평단가	9,175 만원
공시지가	평당 3,954 만원	공시지가합계	1,077,237 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	서향(45m) 북향(25m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	1,744.4 평 (5,767m ²)	연면적평단가	1,433 만원
용적률	415.42 %	사용승인일	1997
건폐율	59.52 %	주차대수	자주식 29대
규모	B3 / F8	E/V	승용 2대

거래정보 Transaction Overview

250억원

거래시기: 2026-08



신아트스페이스빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 역삼동 705-17		
역명	선릉역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	121.79 평 (403m ²)	토지평단가	17,242 만원
공시지가	평당 8,886 만원	공시지가합계	1,082,188 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	남향(4m)		

건물정보 Building Information

연면적	501.74 평 (1,659m ²)	연면적평단가	4,185 만원
용적률	273.3 %	사용승인일	1994
건폐율	58.89 %	주차대수	자주식 12대
규모	B2 / F5	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

210억원

거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

계현빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 논현동 191-14		
역명	언주역	노선	9호선

토지정보 Land Information

토지면적	100.04 평 (331m ²)	토지평단가	18,292 만원
공시지가	평당 7,963 만원	공시지가합계	796,656 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북동향(30m)		

건물정보 Building Information

연면적	295.3 평 (976m ²)	연면적평단가	6,197 만원
용적률	249.89 %	사용승인일	2015
건폐율	49.89 %	주차대수	자주식 7대
규모	B1 / F8	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

183억원
거래시기: 2026-08



브룩클린

기본정보 Property Overview

소재지	서울 종로구 연건동 195-14		
역명	종로5가역	노선	1호선

토지정보 Land Information

토지면적	81.92 평 (271m ²)	토지평단가	18,310 만원
공시지가	평당 2,871 만원	공시지가합계	235,162 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	남향(6m)		

건물정보 Building Information

연면적	402.56 평 (1,331m ²)	연면적평단가	3,726 만원
용적률	476.29 %	사용승인일	2025
건폐율	59.95 %	주차대수	자주식 2대
규모	B2 / F10	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

150억원 (추정)
거래시기: 2026-09 (추정)



건물사진



건물위치

신원빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 논현동 204		
역명	신논현역	노선	9호선

토지정보 Land Information

토지면적	78.56 평 (260m ²)	토지평단가	8,655 만원
공시지가	평당 4,615 만원	공시지가합계	362,541 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북향(8m) 서향(6m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

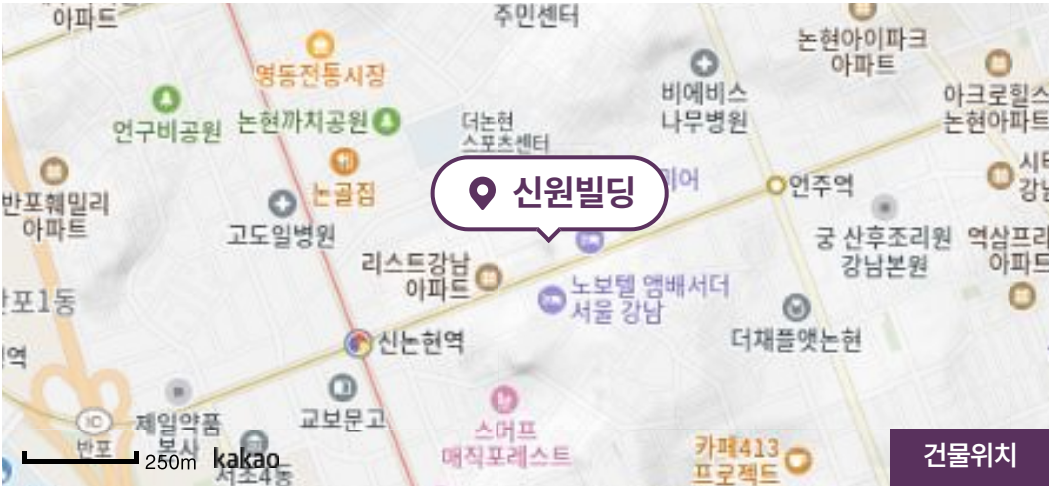
연면적	231.98 평 (767m ²)	연면적평단가	2,931 만원
용적률	246.2 %	사용승인일	1989
건폐율	49.83 %	주차대수	-
규모	B1 / F5	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

68억원
거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

헤트라스안국

기본정보 Property Overview

소재지	서울 종로구 계동 140-42		
역명	안국역	노선	3호선

토지정보 Land Information

토지면적	39.99 평 (132m ²)	토지평단가	17,004 만원
공시지가	평당 4,469 만원	공시지가합계	178,733 만원
용도지역	제1종일반주거지역		
도로조건	남향(12m) 서향(6m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

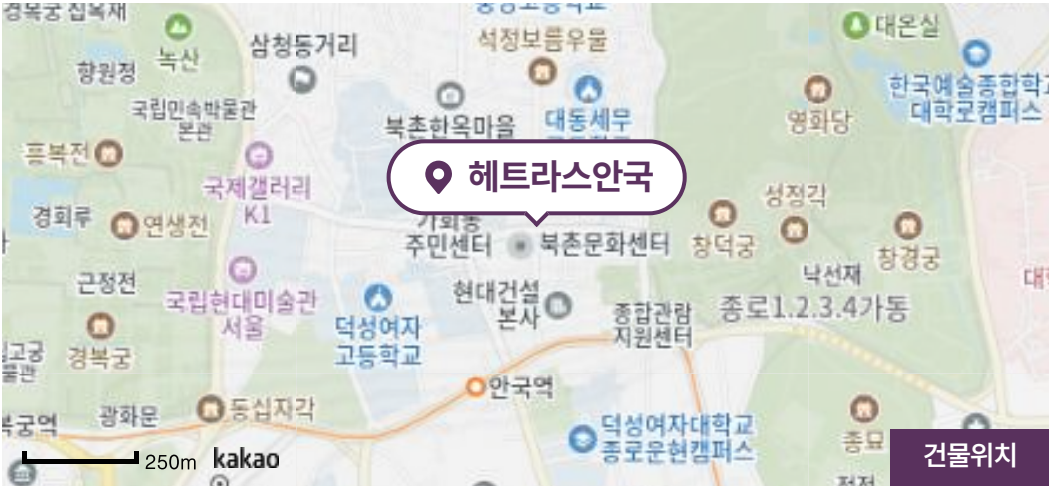
연면적	86.72 평 (287m ²)	연면적평단가	7,841 만원
용적률	147.75 %	사용승인일	1996
건폐율	58.42 %	주차대수	-
규모	B1 / F3	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

68억원
거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

▶ 미국 국채금리 급등과 유럽 재정불안으로 주요 통화 대비 달러 강세

전 세계 중앙은행 기준금리 The World's Central Bank Base Rate 2026-10-01 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)	5.25%	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

▶ 호주 기준금리 0.25% 인상 / 글로벌 통화정책 긴축 우려 上

주요국 고시 환율 The Exchange Rate Of Major Countries 2026-10-01 00:00 기준

통화명	원화 환율	전주대비
미국/달러 (USD)	1,359.5 원	▲ +0.5 원
유럽연합/유로 (EUR)	1,528.55 원	▼ -18.13 원
일본/엔 (JPY)	860.14 원	▼ -2.31 원
중국/위안 (CNY)	202.47 원	▲ +0.35 원
홍콩/홍콩달러 (HKD)	173.28 원	▲ +0.02 원
대만/신타이완달러 (TWD)	42.61 원	▼ -0.24 원
캐나다/캐나다달러 (CAD)	955.81 원	▼ -4.51 원
스위스/스위스프랑 (CHF)	1,635.69 원	▼ -2.75 원
호주/오스트레일리아달러 (AUD)	941.86 원	▼ -11.21 원
베트남/동 (VND)	5.24 원	0 원
러시아/루블 (RUB)	16.28 원	▲ +0.13 원

국내 시장금리 Domestic Market Interest Rate 2026-10-01 00:00 기준

금리명	금리율	등락
콜금리 (1일)	3.05%	▲ +0.002%
CD금리 (91일)	3.21%	0%
KOFR(익일물)	3.091%	▲ +0.006%
회사채 (3년, AA-)	4.701%	▲ +0.012%
COFIX 신규취급액	3.18%	0%
COFIX 잔액	3.05%	▲ +0.05%

주요 국채수익률 Major Treasury Yields 2026-10-01 00:00 기준

채권명	금리율	전주대비
한국 국채 - 1년	3.814%	▲ +0.069%
한국 국채 - 3년	4.017%	▲ +0.019%
한국 국채 - 5년	4.205%	▲ +0.001%
미국 국채 - 1년	4.434%	▼ -0.043%
미국 국채 - 3년	4.904%	▼ -0.068%
미국 국채 - 5년	5.005%	▼ -0.022%