2026-10-2W

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



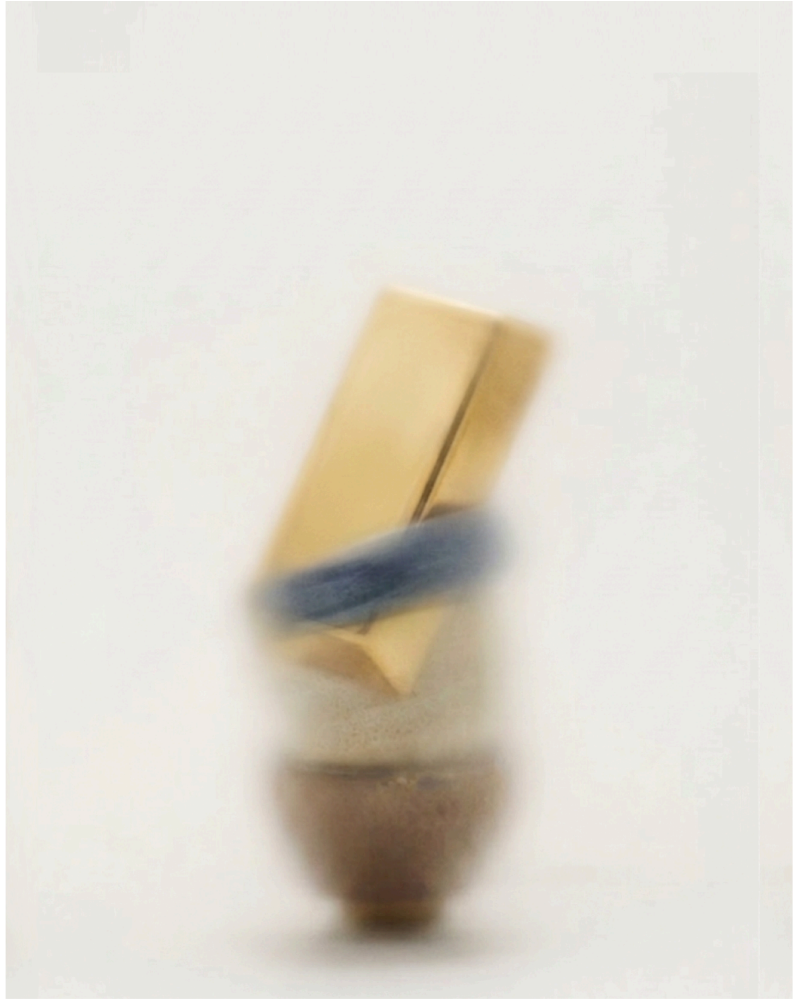
AP REAL ESTATE AGENT에서 고객님의 자산 가치를 한 단계 더 올리겠습니다.

▶ 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

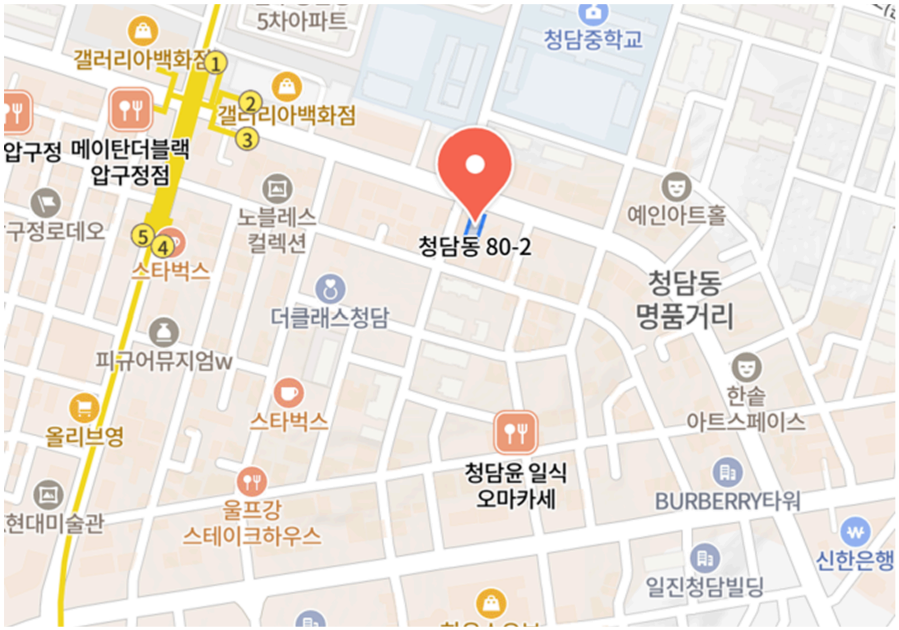
매매 계약 시 거래금액과 무관하게 모든 분들께 혜택이 제공될 것을 약속합니다.

▸ 청담동 명품거리 '바쉐론 콘스탄틴' 빌딩, 평당 6.85억 '역대 최고가' 거래

740억원에 손바뀜...
5년 만에 240억→740억 3배 급등

출처- https://www.dnews.co.kr/uhtml/view.jsp?idxno=202610060940437880508&section=S1N1
입력 2026-10-06 13:23:30

[대한경제=한상준 기자]



서울 강남구 청담동 명품거리 신축 빌딩이 **대지 평당 약 6억8500만원**에 거래되며, 이 일대 대지면적 기준 평당 매매가격으로 **역대 최고 수준을 기록**했다.

국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 청담동 80-2번지 건물이 지난 **1월 23일 법인 매수자에게 740억원에 매각**됐다. 대지면적 **108.08평(357.3m²) 기준 평당가는 6억8466만원**이다. 이 건물은 명품 시계 브랜드 바쉐론 콘스탄틴이 플래그십 스토어 '메종 1755 서울'로 운영 중이며, 지하 2층~지상 6층 규모의 근린생활시설로 **2024년 3월 준공**됐다. 연면적 기준 평당가는 **1억9293만원**이다.

이 부지는 현재 건물이 들어서기 전인 2021년 3월 240억원(평당 2.22억원)에 거래됐다. 신축 전 구건물이 포함된 거래라는 차이는 있지만, 같은 부지의 거래가격이 **5년 만에 3배 이상**으로 뛰었다.

이번 거래는 청담동 명품거리 대지면적 기준 평당 매매가격으로는 **최고 기록**이다. 직전 기록은 올해 8월 랄프로렌 입점 예정 건물이 세운 대지면적 기준 평당 4억7892만원(총 780억원)이었으며, 2024년에는 미우미우 청담점 입점 건물이 역시 대지면적 기준 **평당 4억3700만원으로 당시 최고가를 기록**한 바 있다.

이 건물의 2026년 개별공시지가는 평당 약 1억5170만원으로, 이번 실거래가는 공시지가의 약 4.5배에 달한다.

강남 빌딩 전문 중개업계 관계자는 "일대 개별공시지가는 2015년 이후 연평균 7%대 상승해 왔으나, 실거래가 상승 속도가 이를 웃돌고 있다"며 "이는 **영동대로 복합개발, 압구정 재건축, GBC 개발 등 청담사거리 일대 부동산 가치에 대한 시장의 평가를 반영한 것**"이라고 평가했다.

청담동 명품거리는 글로벌 럭셔리 브랜드들이 백화점을 벗어나 단독 플래그십 스토어 확보에 나서면서 **건물 수요가 공급을 크게 앞서고 있다.** 티파니는 총 1107평 규모의 지상 7층 단독 매장을 짓고 있으며, 롤렉스도 하반기 단독 매장 개장을 앞두고 있다.

중개업계 관계자는 "대로변 매물이 고갈되면서 **청담동 일대 이면도로까지 가격 상승세가 확산**되고 있다"며 "이면도로 건물도 **평당 2억~2억5000만원 수준의 가격이 형성**되고 있다"고 전했다.

▶ “성수만의 개성 지킨다”…성동구, 대기업·프랜차이즈 입점 제한 확대

방송대길, 연무장길 일부 지역으로 확대
오는 12월부터 시행

출처- https://www.munhwa.com/article/11621506?ref=naver
입력 2026-10-06 07:42
[문화일보 민정혜 기자]





서울 성동구는 성수동 고유의 지역 정체성과 다양한 상권을 보호하기 위해 서울숲길에 적용해 온 **대기업·프랜차이즈 신규 입점 제한**을 방송대길과 연무장길 일대까지 **확대해** 오는 **12월부터 시행**한다고 6일 밝혔다.

성수동은 과거 제조업을 기반으로 **붉은벽돌 건축물과 개성 있는 로컬 브랜드**, 소상공인 등이 어우러지며 독특한 색깔을 지닌 명품 상권으로 성장해 왔다. 하지만 최근 상권이 급격히 주목받으면서 연무장길을 중심으로 **임대료가 큰 폭으로 상승**하는 등 기존 상권의 지속가능성에 대한 우려도 커지고 있다.

이에 구는 지난 9월 고시된 성수준공업지역 지구단위계획과 연계해 방송대길과 연무장길 일부 **총 232필지를 대상으로 대기업 및 프랜차이즈의 신규 입점 제한을 확대**하기로 했다. 이는 성수동만의 개성과 다양성을 지켜 지속가능한 성장을 이어가기 위한 조치다.

다만 모든 대기업과 프랜차이즈의 입점을 일률적으로 제한하지는 않으며, **일반음식점, 휴게음식점, 제과점 3개 업종에 한해 적용**된다. 법정 기준 이하의 영세한 프랜차이즈이거나 **주민협의체 심의를 거쳐 동의를 받은 경우에는 입점을 허용**하는 보완책도 마련됐다.

확대 구역 중 연무장길 서측 72필지와 방송대길 10필지에는 입점 제한과 함께 **붉은벽돌 건축물 경관 조성을 추진해 성수동 특유의 거리를 보전할 방침**이다. 이는 성동구가 최근 변경 고시한 ‘지역공동체 지속가능발전계획’의 핵심 사업 중 하나다.

구는 팝업스토어 확산 등 변화하는 상권 여건에 대응해 기존 계획을 약 10년 만에 재정비했다. 새 계획은 상권 보호, 민관 협력, 상생발전, 문화 활성화의 4대 전략 아래 총 17개 사업으로 구성되었다.

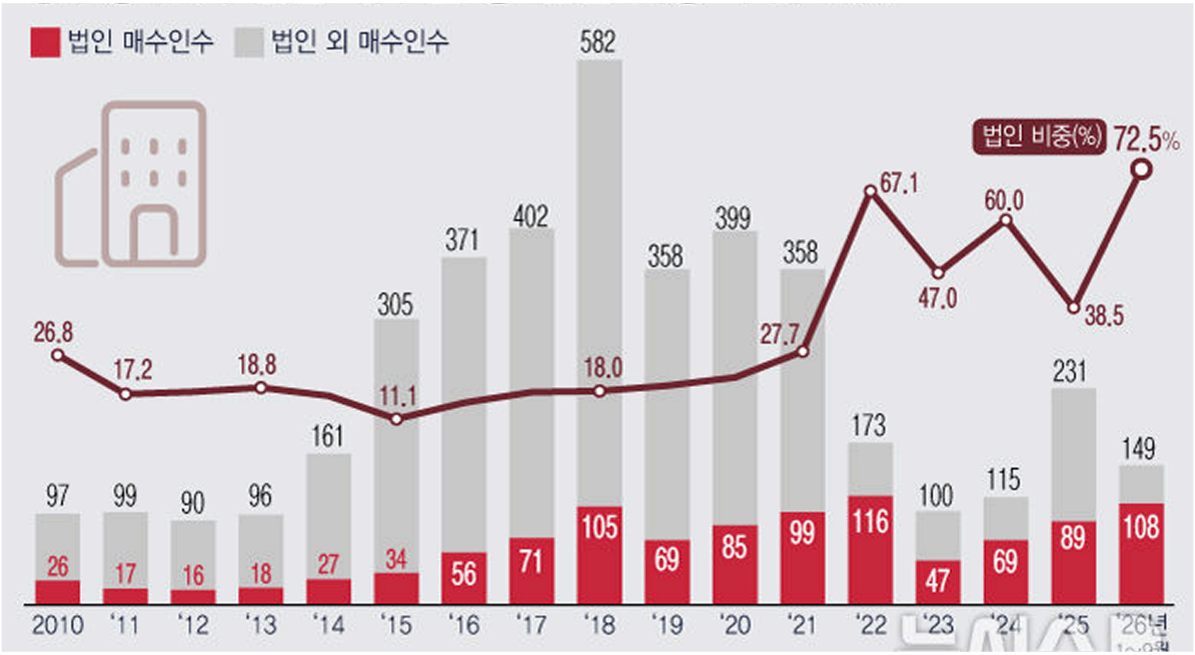
주요 사업으로는 입점 관리 외에 공공 팝업스토어 운영, 가이드북 배포, **주 1회 현장 모니터링이 추진**된다. 또한, 민간 주도의 상권 관리 체계인 ‘성수 타운매니지먼트’를 통해 자생력을 높여 나갈 계획이다.

유보화 성동구청장은 “성수의 경쟁력은 다양한 주체가 만들어 온 개성에 있다”며 “이번 정책을 바탕으로 고유의 매력을 지키면서 상권이 함께 지속가능하게 성장할 수 있도록 **뒷받침하겠다**”고 밝혔다.

▶ 성수동 건물 법인 매수 '역대 최고'...'핫플' 만든 가게들은 밀려나

법인 비중 72.5%...1년 새 35.3%p 급등
매수인수 108명...연간 최대 116명 '눈앞'
올리브영·크래프톤도 매입...젠트리피케이션 우려

출처- https://www.newsis.com/view/NISX20261002_0003813086
입력 2026.10.05 06:00:00 수정 2026.10.05 06:38:24
[뉴시스 이종성 기자]



서울 성수동에 대형 법인 자본이 대거 몰리면서 **올해 건물 매수인 10명 중 7명 이상(72.5%)이 법인인 것**으로 나타났다. 이는 집계 이래 역대 최고치일 뿐만 아니라, CJ올리브영과 크래프톤 등 주요 대기업들의 잇따른 부동산 매입으로 **상권의 판도가 급격히 재편**되고 있음을 보여준다.

이처럼 거대 기업의 막대한 투자와 맞물려 성수 상권 임대료는 **전년 동기 대비 14% 급등**하며 강남과 명동의 상승률을 단숨에 웃돌았고, **공실률은 3.4%까지 대폭 낮아졌다.** 현장에서는 치솟는 비용으로 수지타산을 맞추기 어려워진 **개인사업자의 진입 문턱이 한층 높아졌다는 목소리가 커지고 있다.**

전문가들은 가파른 임대료 상승으로 기존 소상공인과 개성 있는 로컬 브랜드들이 밀려나는 **'젠트리피케이션'과 '투어리스피케이션'이 심화**하고 있다고 경고한다. **상권을 유명하게 만든 원동력인 개별 상점들이 떠날 경우, 장기적으로 상권 자체의 매력과 경쟁력이 크게 떨어질 수 있다는 우려가 제기된다.**

▸ 2026 법인세·부가세법 개정안 총정리: 자사주부터 카드공제 축소까지

한눈에 보는 핵심 법인세·부가세법 개정안

2026. 10. 2. 8:30
출처 - https://blog.naver.com/vp___1/224424815075

구분	항목	현행 규정	개정안	적용 시기
법인세	자기주식 처분과세	양도차익과세 (자산거래)	자본거래 일원화 (의제배당 과세)	2027. 1. 1. 이후
	전기·수소차 감가상각	연 800만 원 한도	연 1,000만 원 한도	2027. 1. 1. 이후
	내연기관차 감가상각	연 800만 원 한도	연 700만 원 한도	2027. 1. 1. 이후
	증빙 없는 경조사비	건당 20만 원 이하	건당 30만 원 이하	시행령 시행일 속하는 과세연도
	증빙 없는 일반 추진비	건당 3만 원 이하	건당 5만 원 이하	시행령 시행일 속하는 과세연도
부가세	카드매출 우대 공제율	1.3%	1.2%로 축소 (~'29년까지)	2027. 1. 1. 이후 공급분
	카드매출 우대 공제한도	연 1,000만 원	연 500만 원 하향 조정	2027. 1. 1. 이후 공급분
	세금계산서 작성칸 명칭	작성 연월일/ 공급 연월일	공급 연월일 / 발급일로 명칭 변경	2027. 7. 1. 이후 발급분
	R&D 자율주행차 부가세	매입세액 전액 불공제	매입세액공제 전격 허용	시행령 시행일 속하는 과세기간

tips 2026 법인세·부가세법 개정안 핵심 요약

법인세법 주요 개정

◎ **자사주 과세:**
취득 목적과 무관하게 모두 의제배당(자본거래)으로 일원화

◎ **승용차 감가상각:**
전기·수소차는 연 1,000만 원 상향, 내연기관차는 연 700만 원 하향

◎ **업무추진비 증빙:**
증빙 없는 경조사비 30만 원, 일반 지출 5만 원 이하로 한도 상향

◎ **대손충당금 확대:**
창업·벤처 등 생산적 영역 대출의 대손충당금 설정 한도 상향

부가가치세법 주요 개정

◎ **카드매출 공제축소:**
우대 공제율 1.2%로 축소, 연간 공제한도 500만 원으로 하향

◎ **세금계산서 명칭:**
혼선 방지를 위해 '작성 연월일' 에서'공급 연월일' 등으로 직관적 변경

◎ **자율주행차 공제:**
연구개발 목적 임시운행 자율주행 승용차 매입세액공제 전격 허용

◎ **신탁 및 외국법인:**
동산 신탁재산 대표 사업자등록 허용 및 외국법인 거래 과세 보완

천호역이마트

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강동구 천호동 454-1		
역명	천호역	노선	5호선

토지정보 Land Information

토지면적	1,389.38 평 (4,593m²)	토지평단가	11,991 만원
공시지가	평당 10,344 만원	공시지가합계	14,371,497 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	남서향(50m) 서향(8m)		

건물정보 Building Information

연면적	5,235.62 평 (17,308m²)	연면적평단가	3,182 만원
용적률	247.55 %	사용승인일	1985
건폐율	50.8 %	주차대수	자주식 2대, 기계식 114대
규모	B2 / F6	E/V	승용 3대

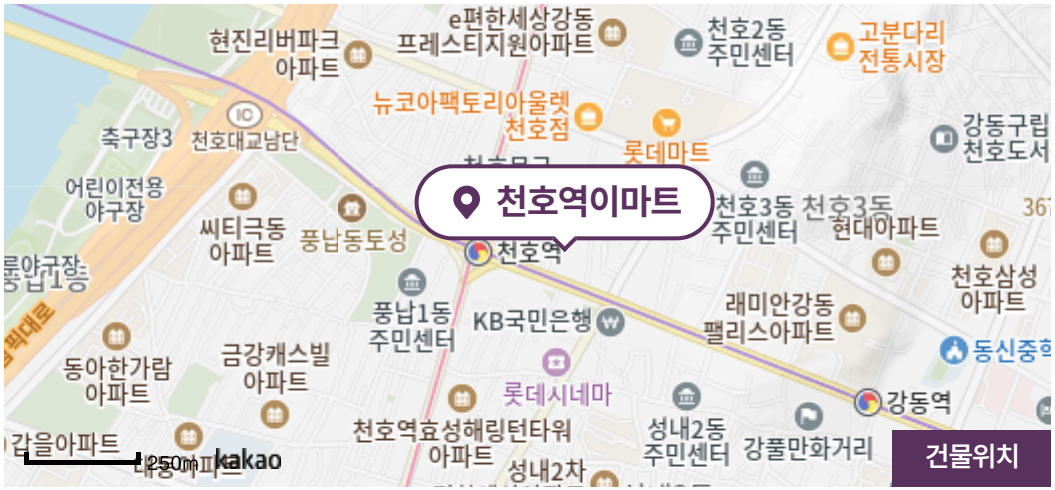
거래정보 Transaction Overview

1,666.12억원

거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

서초359타워

기본정보 Property Overview

소재지	서울 서초구 서초동 1606-5		
역명	남부터미널역	노선	3호선

토지정보 Land Information

토지면적	432.36 평 (1,429m²)	토지평단가	17,115 만원
공시지가	평당 5,392 만원	공시지가합계	2,331,188 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	남향(30m) 북동향(8m) 북서향(4m) 코너도로접 양면도로접		

건물정보 Building Information

연면적	2,513.52 평 (8,309m²)	연면적평단가	2,944 만원
용적률	293.38 %	사용승인일	2026
건폐율	34.43 %	주차대수	자주식 53대
규모	B4 / F10	E/V	승용 2대

거래정보 Transaction Overview

740억원

거래시기: 2026-10



건물사진



건물위치

동연무장길빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 성동구 성수동2가 275-88		
역명	성수역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	216.29 평 (715m²)	토지평단가	25,216 만원
공시지가	평당 3,175 만원	공시지가합계	686,614 만원
용도지역		준공업지역	
도로조건		남향(10m)	

건물정보 Building Information

연면적	463.08 평 (1,531m²)	연면적평단가	11,777 만원
용적률	182.38 %	사용승인일	1981
건폐율	31.72 %	주차대수	-
규모	B1 / F4	E/V	-

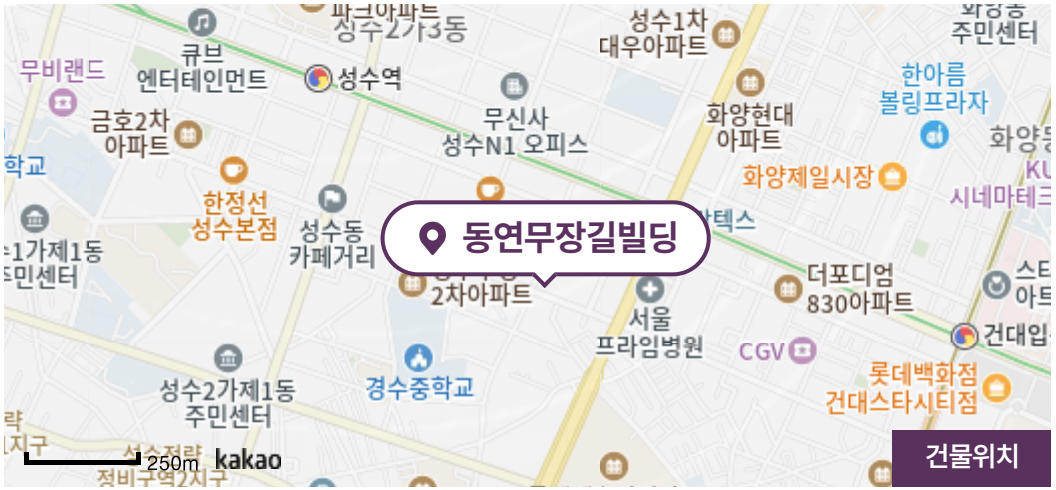
거래정보 Transaction Overview

545.4억원

거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

내방역개발용부지

기본정보 Property Overview

소재지	서울 서초구 방배동 894-4		
역명	내방역	노선	7호선

토지정보 Land Information

토지면적	305.73 평 (1,011m²)	토지평단가	0 만원
공시지가	평당 5,160 만원	공시지가합계	1,577,707 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북향(40m) 남향(6m) 양면도로접, 북서향(40m) 남동향(6m) 양면도로접		

건물정보 Building Information

연면적	0 평 (0m²)	연면적평단가	0 만원
용적률	0 %	사용승인일	-
건폐율	0 %	주차대수	-
규모	B0 / F0	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

330억원

거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

창동정비사업소

기본정보 Property Overview

소재지	서울 도봉구 창동 750-3		
역명	창동역	노선	1호선

토지정보 Land Information

토지면적	398.03 평 (1,316m²)	토지평단가	3,293 만원
공시지가	평당 1,983 만원	공시지가합계	789,346 만원
용도지역	준공업지역		
도로조건	동향(12m)		

건물정보 Building Information

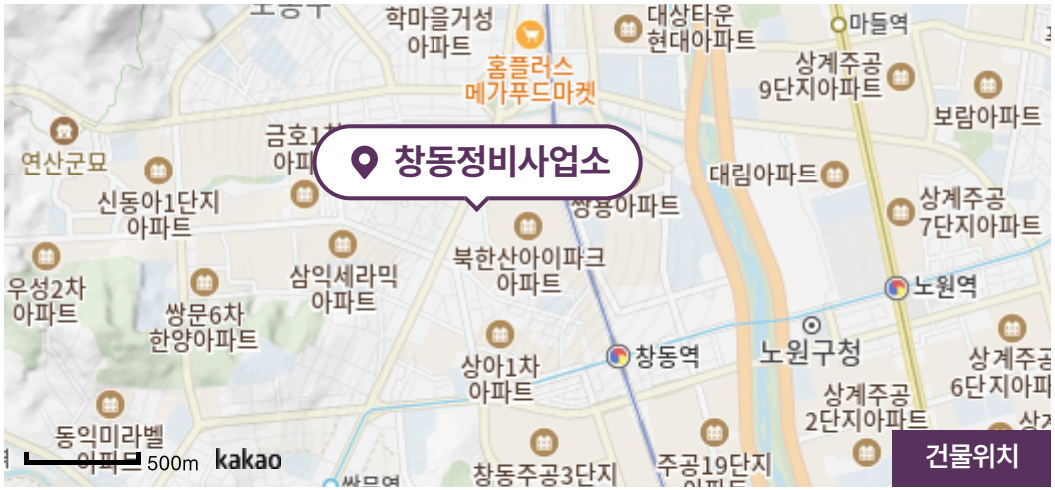
연면적	469.23 평 (1,551m²)	연면적평단가	2,793 만원
용적률	117.89 %	사용승인일	2001
건폐율	59.97 %	주차대수	자주식 8대
규모	B0 / F2	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

131.1억원

거래시기: 2026-08





기현빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강서구 내발산동 648-11		
역명	발산역	노선	5호선

토지정보 Land Information

토지면적	215.92 평 (714m²)	토지평단가	5,187 만원
공시지가	평당 2,705 만원	공시지가합계	583,959 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북향(40m)		

건물정보 Building Information

연면적	301.8 평 (998m²)	연면적평단가	3,711 만원
용적률	110.68 %	사용승인일	2006
건폐율	48.64 %	주차대수	자주식 7대
규모	B1 / F4	E/V	-

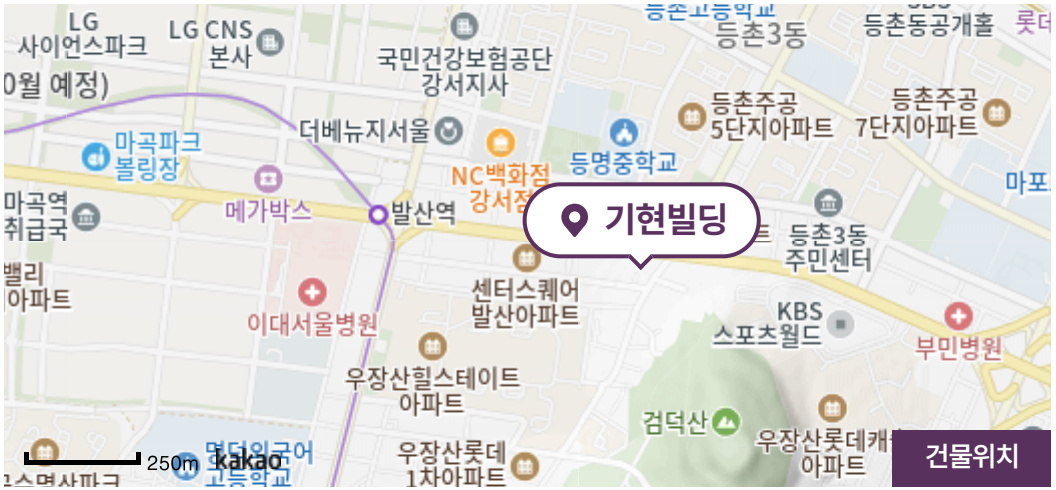
거래정보 Transaction Overview

112억원

거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

역삼동1종주택

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 역삼동 625-5		
역명	언주역	노선	9호선

토지정보 Land Information

토지면적	192.93 평 (638m²)	토지평단가	5,027 만원
공시지가	평당 3,126 만원	공시지가합계	603,103 만원
용도지역	제1종전용주거지역		
도로조건	북서향(6m) 남동향(6m) 양면도로접		

건물정보 Building Information

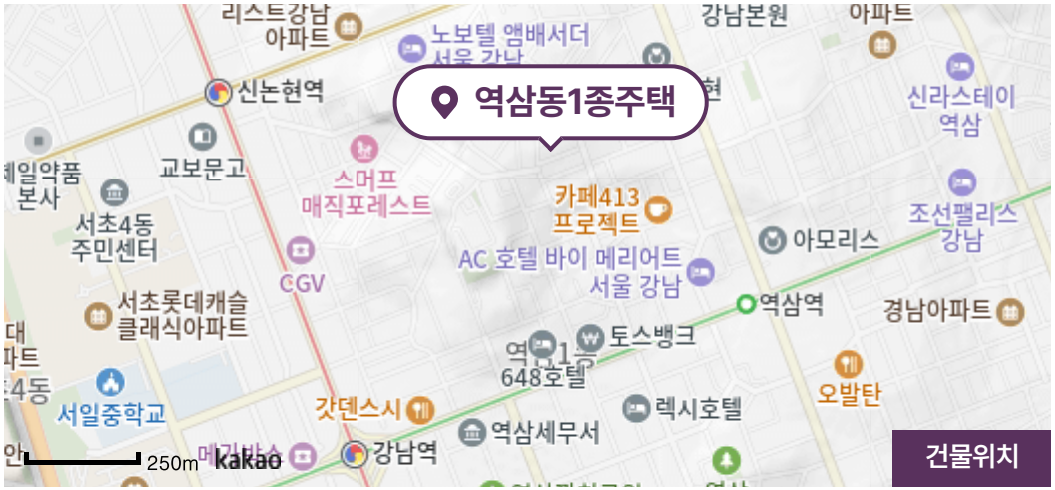
연면적	99.62 평 (329m²)	연면적평단가	9,737 만원
용적률	49.59 %	사용승인일	1989
건폐율	34 %	주차대수	자주식 2대
규모	B1 / F2	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

97억원

거래시기: 2026-09





라청담

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 청담동 26-33		
역명	강남구청역	노선	7호선

토지정보 Land Information

토지면적	85.03 평 (281m²)	토지평단가	10,819 만원
공시지가	평당 3,891 만원	공시지가합계	330,854 만원
용도지역	제1종일반주거지역		
도로조건	동향(6m) 북향(4m)		

건물정보 Building Information

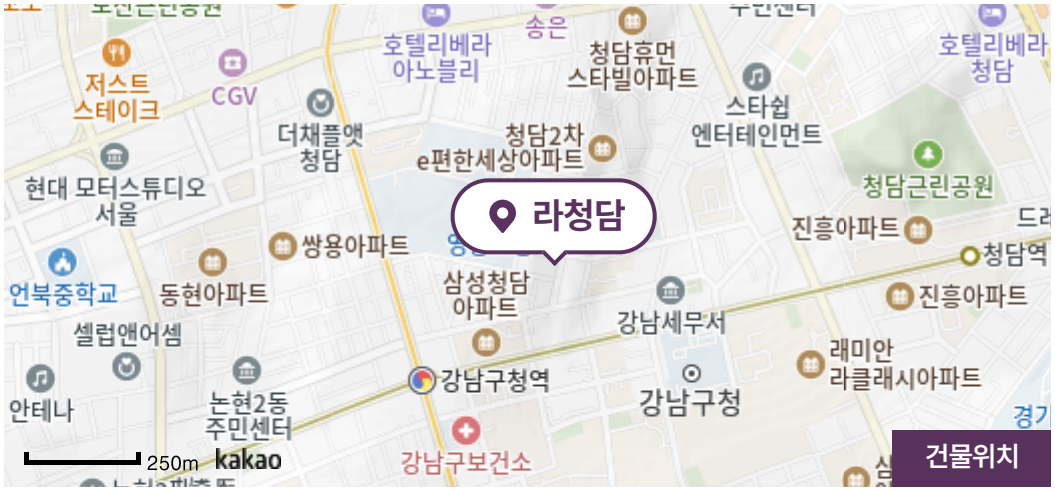
연면적	189.24 평 (626m²)	연면적평단가	4,861 만원
용적률	149.39 %	사용승인일	2003
건폐율	59.85 %	주차대수	자주식 5대
규모	B1 / F3	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

92억원

거래시기: 2026-08





오퍼스아시아 빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 마포구 대흥동 325-31		
역명	대흥역	노선	6호선

토지정보 Land Information

토지면적	71.09 평 (235m²)	토지평단가	8,651 만원
공시지가	평당 2,213 만원	공시지가합계	157,355 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북동향(8m) 남서향(2m) 양면도로접		

건물정보 Building Information

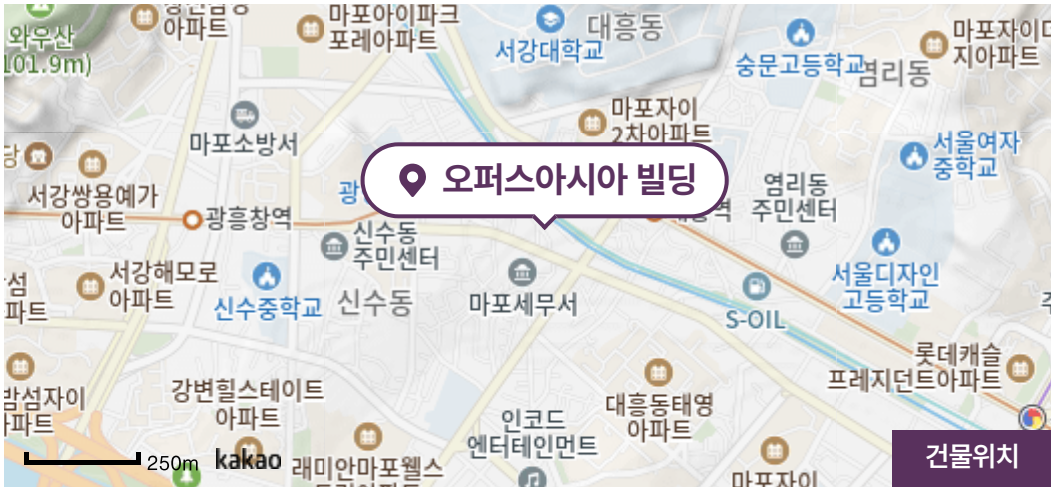
연면적	238.58 평 (789m²)	연면적평단가	2,577 만원
용적률	236.32 %	사용승인일	2004
건폐율	49.54 %	주차대수	자주식 6대
규모	B2 / F6	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

61.5억원

거래시기: 2026-09





경리단길빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 용산구 이태원동 662		
역명	녹사평역	노선	6호선

토지정보 Land Information

토지면적	56.51 평 (187m²)	토지평단가	10,617 만원
공시지가	평당 6,413 만원	공시지가합계	362,392 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	남동향(14m)		

건물정보 Building Information

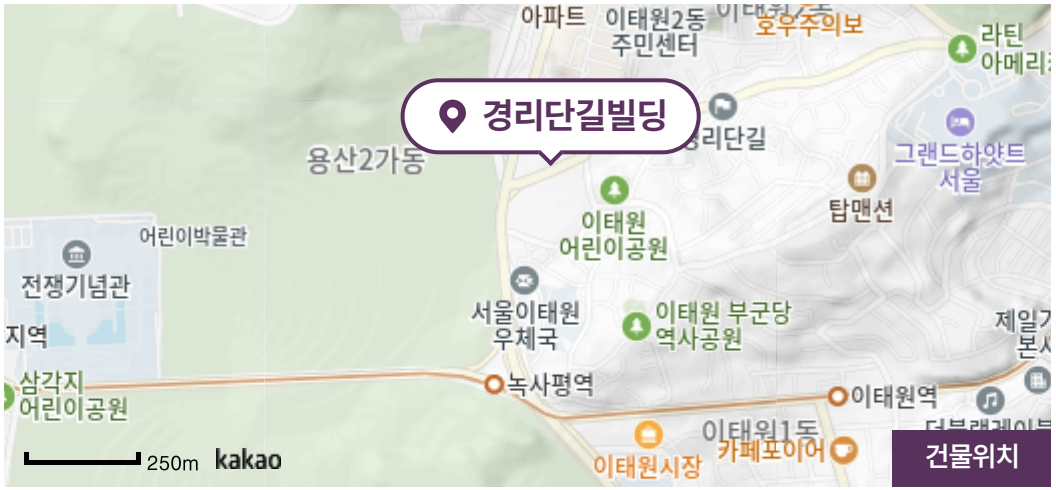
연면적	129.99 평 (430m²)	연면적평단가	4,615 만원
용적률	183.69 %	사용승인일	1969
건폐율	59.14 %	주차대수	-
규모	B1 / F3	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

60억원

거래시기: 2026-09





신설동역대로변빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 동대문구 신설동 103-9		
역명	신설동역	노선	1호선

토지정보 Land Information

토지면적	83.91 평 (277m²)	토지평단가	6,793 만원
공시지가	평당 3,062 만원	공시지가합계	256,955 만원
용도지역	준주거지역		
도로조건	북동향(30m)		

건물정보 Building Information

연면적	251.77 평 (832m²)	연면적평단가	2,264 만원
용적률	237.92 %	사용승인일	1975
건폐율	59.5 %	주차대수	-
규모	B1 / F4	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

57억원

거래시기: 2026-09



건물사진



건물위치

미로메인빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 마포구 연남동 390-25		
역명	홍대입구역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	55.06 평 (182m²)	토지평단가	7,264 만원
공시지가	평당 3,818 만원	공시지가합계	210,210 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	남동향(4m) 남서향(4m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	88.15 평 (291m²)	연면적평단가	4,537 만원
용적률	112.31 %	사용승인일	1995
건폐율	59.78 %	주차대수	자주식 2대
규모	B1 / F2	E/V	-

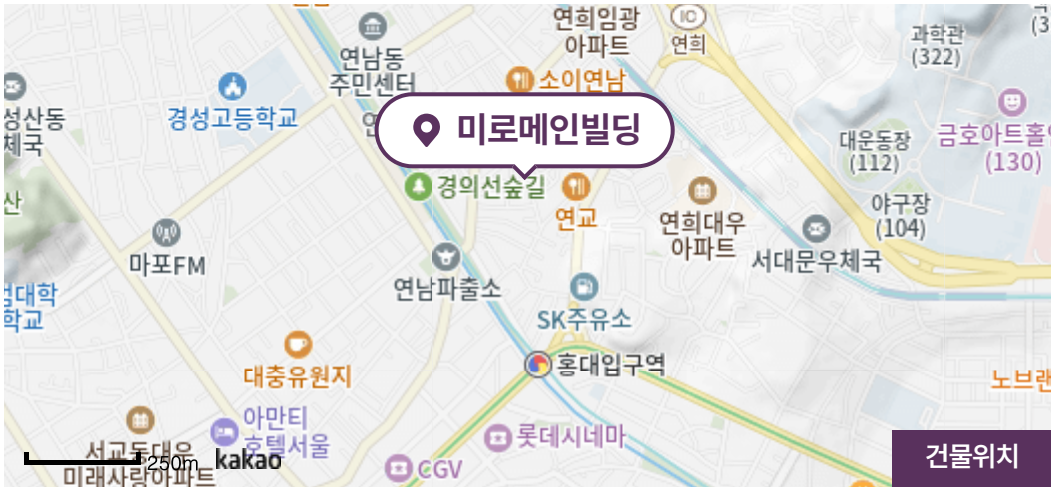
거래정보 Transaction Overview

40억원 (추정)

거래시기: 2026-09 (추정)



건물사진



건물위치

Global Rate Trends

▶ 인도 기준금리 0.25% 인상 / 미국,유럽,일본 등 추가 인상 가능성 열어둔 상태

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

2026-10-07 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

▶ 미국 장기 국채금리 인상으로 달러 강세 유지 / 원화는 상대적 선방 중

주요국 고시 환율 The Exchange Rate Of Major Countries

2026-10-07 00:00 기준

통화명	원화 환율	전주대비
미국/달러 (USD)	1,341 원	▼-14.8 원
유럽연합/유로 (EUR)	1,501.99 원	▼-35.42 원
일본/엔 (JPY)	848.65 원	▼-16.6 원
중국/위안 (CNY)	200.07 원	▼-2.15 원
홍콩/홍콩달러 (HKD)	170.88 원	▼-1.95 원
대만/신타이완달러 (TWD)	42.1 원	▼-0.43 원
캐나다/캐나다달러 (CAD)	940.59 원	▼-14.71 원
스위스/스위스프랑 (CHF)	1,609.75 원	▼-16.83 원
호주/오스트레일리아달러 (AUD)	933.81 원	▼-11.46 원
베트남/동 (VND)	5.17 원	▼-0.05 원
러시아/루블 (RUB)	15.69 원	▼-0.45 원

국내 시장금리 Domestic Market Interest Rate

2026-10-07 00:00 기준

금리명	금리율	등락
콜금리 (1일)	2.989%	▼-0.079%
CD금리 (91일)	3.24%	▲+0.02%
KOFR(익일물)	2.968%	▼-0.109%
회사채 (3년, AA-)	4.644%	▼-0.111%
COFIX 신규취급액	3.18%	0%
COFIX 잔액	3.05%	▲+0.05%

주요 국채수익률 Major Treasury Yields

2026-10-07 00:00 기준

채권명	금리율	전주대비
한국 국채 - 1년	3.741%	▼-0.089%
한국 국채 - 3년	3.945%	▼-0.127%
한국 국채 - 5년	4.137%	▼-0.133%
미국 국채 - 1년	4.412%	▼-0.073%
미국 국채 - 3년	4.906%	▼-0.08%
미국 국채 - 5년	5.021%	▼-0.042%