

CEO's Digest

2026년09월21일(MON)

건설·부동산 업계 C-Level의 관점에서, 한 주간 주목해야 할 이슈와 의사결정에 필요한 정보를 선별하여 담았습니다. 시장의 흐름을 이해하고 더 나은 판단을 위한 인사이트를 얻는 데 본지가 작은 도움이 되기를 바랍니다.

_ Editor CHOI

《 Executive Brief 》

- # 경제(금융) : 미국 Fed, 기준금리 0.25%p 인상 → 3.75~4.00%
_ 미국 30년 고정 모기지금리도 6.95%로 4주 연속 상승
- # 정책(공급) : 부실 PF에 다시 3조원 투입.. '청산'에서 '정상화·공급'으로 방향 전환
_ 주거사업장에 60% 이상 투자하여 약 1.8만호 공급 추진
- # 정책(공급) : 서울시청은 선정릉역·건대입구역 등 환승역 500m 반경에 용적률 최대 1,300% 고밀 복합개발 추진.. 단, 오피스·상업시설 등 비주거시설 50% 이상 도입 전제
- # 시장(주거) : 천안의 개발호재가 풍성하지만 신규 분양시장수요가 공급량보다는 현저히 작은 것으로(청약률이 기대 이하) 판명.. 또한 브랜드만으로 지방 미분양 상황을 돌파하기 어려운..
- # 시장(주거) : 평택 고덕, 1,779가구 동시 분양.. '삼성 투자 = 주택수요 공식' 시험대
- # 시장(비주거) : 업무·상업시설 경매 낙찰가율은 서울 65.7%, 인천 50.8%, 경기 44.6%, 수도권 51.4%, 전국 48.0% 등 수준

■ 대·내외 시장 환경 (※ 거시경제·정책·사회·인문환경 중심)

- 경제지표(2026년09월20일 기준)
 - _ 환율(매매기준율) : USD 1,390원, EUR 1,596원, CNY 207원, JPY(100엔) 886원
 - _ 증시 : KOSPI 6,894, KOSPI200 1,090, KOSDAQ 827
 - DOW 51,682, NASDAQ 26,522, 중국상해 3,911, NIKKEI 65,018

- _ 금리 : 한국 3.00%, **미국 4.00%**, EUR 2.65%, 중국 3.00%, **일본 1.25%**
- _ 기타 : 금 195,310원/g, 휘발유 1,858원/l, **비트코인 110,096,000원**
- ※ 미국 Fed는 기준금리를 연 3.75~4.00%로 0.25%p 인상
- ※ 미국의 30년 만기 고정 모기지 평균 금리는 6.95% 수준.. 4주 연속 상승
- 금융위원회는 부실 부동산 PF 사업장을 신속히 정상화하여 공급난을 해소하기 위해, 총 3조 원(1.5조원씩 정부 재정과 민간 자본 매칭 펀드) 규모의 '캠코 PF 정상화 지원펀드'를 추가 조성(2027년 상반기경 완료) 예정
 - _ 신규 3조원 중 60%를 주거사업장에 주목적 투자하여 약 1.8만호 공급 목표
- 서울시청은 선정릉역(역삼동 680-1 일대 '라움아트센터')과 건대입구역(자양동 17-1 일대)에 용적률을 최대 1,300%까지 부여하는 고밀 복합개발을 본격 추진 / ※ 서울시청이 2030년까지 성장거점형 28곳 등 총 70개 성장·생활거점으로 확대하려는 '다핵도시' 전략의 첫 사례
 - _ 환승역 반경 500m 이내 거점 부지를 일반상업지역 수준으로 상향(단, 비주거 50% 이상 확보 의무)하여 오피스와 상업시설 등을 집중 배치 방침
- 연간 사망자수는 늘어나지만 장례식장과 상조회사는 감소세.. 조문객을 받지 않고 입관·발인만 진행하는 약식 장례가 증가하고 있기 때문
 - _ 장례식장 : 2021년 1,107개소, 2022년 1,102개소, 2023년 1,086개소, 2024년 1,081개소, 2025년 1,075개소..

☞ Society & Culture Watch

- _ MZ세대들은 '건강'이란 막연한 목표를 위해 달리지 않는다. 기술의 도움이 없던 과거의 운동은 실제없는 신기루 같은 목표를 향해 묵묵히 나아가는 새도복싱의 연속이었지만, 이제는 그렇지 않다. 매일 나의 성과를 '**측정**'할 수 있어서 성장의 애매모호함을 견디지 않아도 된다. 다양한 스마트 기기들로 내가 점점 성장하고 있음을 눈으로 확인할 수 있어서이다. 바둑도 마찬가지이다. AI를 통해 그 즉시 몇 점을 이기게 되는지 즉시 '**측정**'할 수 있다. 그래서 MZ세대들에게 바둑의 인기가 다시 늘어나고 있는 것이다.

■ 주거 상품 공급 동향

- 서울 송파구 장지동 909 일대(북정역 인접)에서 분양한 오피스텔 '힐스테이트 송파 더그리드'의 청약 결과, 1,393실 모집에 3,655건이 청약되어 평균 경쟁률 2.62대1 기록 (시행사는 송파비즈클러스터PFV, 시공사는 현대건설·한림건설, 분양대행사는 엠비앤홀딩스) / ※ 더그리드 : 주거·업무·상업 기능이 결합된 복합시설 개발.. 복합용지 2블록에 현대차그룹 R&D시설 (HMG퓨처콤플렉스) 입주 예정.. 부지 66,248평, 연면적 502,150평.. 총 사업비 13조원
 - _ 부지 9,558평, 연면적 72,988평, 지하4층~지상16층, 10개동, 전용면적 34~119㎡, **총 1,393실**.. 사우나, 게스트하우스, 코인세탁실, 세대별 창고, 공기청정 어린이놀이공간, 반려동물 목욕 및 건조시설 등 조성.. 실당 주차대수 1.19대
 - _ 실당 최고 분양가는 전용면적 34.99㎡(전용면적 10.58평) 5억2,479만원, 36.92㎡(11.17평) 5억6,693만원, 42.06㎡(12.72평) 7억3,606만원, 48.37㎡(14.63평) 8억7,227만원, 50.35㎡(15.23평) 8억8,113만원, 52.61㎡(15.91평) 9억1,114만원, 54.73㎡(16.56평) 9억4,788만원, 55.82㎡(16.89평) 9억6,679만원, 57.70㎡(17.45평) 9억5,812만원, 58.26㎡(17.62평) 10억6,103만원, 59.58㎡(18.02평) 9억8,929만원, 60.37㎡(18.26평) 9억5,933만원, 61.06㎡(18.47평) 9억5,940만원, 62.04㎡(18.77평) 10억9,660만원, 75.65㎡(22.88평) 12억9,675만원, 78.44㎡(23.73평) 13억5,857만원, 79.98㎡(24.19평) 13억4,229만원, 82.93㎡(25.09평) 14억5,111만원, 84.95㎡(25.70평) 15억160만원, 88.68㎡(26.83평) 15억5,169만원, 89.83㎡(27.17평) 15억3,972만원, 91.31㎡(27.62평) 15억9,775만원, 95.95㎡(29.02평) 16억6,174만원, 96.40㎡(29.16평) 16억74만원, 98.12㎡(29.68평) 16억2,920만원, 99.14㎡(29.99평) 17억1,767만원, 100.35㎡(30.36평) 17억5,597만원, 104.27㎡(31.54평) 17억5,000만원, 105.07㎡(31.78평) 18억5,717만원, 106.99㎡(32.36평) 17억9,562만원, 108.37㎡(32.78평) 19억7,366만원, 111.17㎡(33.63평) 19억2,542만원, 115.84㎡(35.04평) 17억7,866만원, 118.49㎡(35.84평) 20억9,445만원, 119.56㎡(36.17평) 21억5,595만원 (평당 평균 5,634만원)
 - _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 50%(36㎡ 이하 무이자, 42㎡ 이상 후불제) + 잔금 40%
 - _ 2026년 9월 14일 청약.. 청약 신청금은 300만원.. 2031년 1월 입주 예정
- 인천 미추홀구 송의동 350-1 일대(송의역 인근)에 주상복합 '송의역 노르웨이숲 더 스카이' 분양 예정 (시행사는 송의역2단지지역주택조합, 시공사는 유림E&C)

- _ 지하5층~지상40층, 3개동, 총 324가구.. 일반분양 35가구(전용면적 69·84㎡).. 주차는 가구당 1.19대.. 오피스텔 1개동 108실
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 69㎡(공급면적 30평) 5억4,951만원, 84㎡(38평) 7억477만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,841만원, 발코니 확장비는 평당 평균 약 66만원
 - _ 계약금 5%(1차분 500만원) + 중도금 60%(무이자) + 잔금 35%
 - _ 2026년 9월 29일 1순위 청약.. 2030년 5월 입주 예정.. 전매제한 1년
 - _ 인천과 미추홀구와 송의동의 평당 평균 시세는 각각 1,384만원, 1,198만원, 1,211만원
- ※ Editor's View : 수인분당선 송의역 초역세권.. 인근 경쟁상품 대비 가격경쟁력이 다소 취약..
- _ 경기 광명시 소하동 395-4 일대(광명 구름산지구 도시개발사업지구 A6블록)에서 '광명 시티프라디움 에듀하임' 분양 예정 (시행사는 시티글로벌, 시공사는 시티건설·시티종합건설·시티, 분양대행사는 UT파트너스)
 - _ 용적률 179.94%, 건폐율 14.31%, 지하2층~지상22층, 6개동, 전용면적 59·84㎡, 총 426가구.. 주차는 가구당 1.50대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 59㎡(공급면적 24평) 8억4,125만원~8억4,567만원, 84㎡(33평) 11억4,647만원~11억6,967만원
 - _ 평당 평균 분양가는 3,489만원, 발코니 확장비는 평당 82만원
 - _ 계약금 10%(1차분 3,000만원 정액제) + 중도금 40%(이자 후불제) + 잔금 50%
 - _ 2026년 9월 30일 1순위 청약.. 2029년 3월 입주 예정.. 전매제한 3년
 - _ 경기와 광명시와 소하동의 평당 평균 시세는 각각 2,066만원, 3,484만원, 2,320만원
- ※ Editor's View : 구름산지구 내 총 930가구 규모 '시티프라디움' 브랜드타운 조성 예정
- _ 경기 부천시 소사구 송내동 365-1 일대에서 '중동역 다채로움 더원' 분양 예정 (시행사는 송내동 성우아파트 소규모재건축정비사업조합, 시공사는 부성종합건설, 분양대행사는 태인파트너스)
 - _ 지하2층~지상15층, 2개동, 총 128가구.. 일반분양(전용면적 54·59·60·84㎡) 39가구
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 54㎡(공급면적 22평) 5억3,771만원, 59·60㎡(25평) 5억9,050만원~5억9,850만원, 84㎡(34평) 7억4,550만원~7억7,664만원
 - _ 평당 평균 분양가는 2,325만원, 발코니 확장비는 평당 42만원

- _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 30%
 - _ 2026년 9월 22일 1순위 청약.. 2028년 8월 입주 예정.. 전매제한 1년
 - _ 경기와 부천시와 소사구와 송내동의 평당 평균 시세는 각각 2,066만원, 1,946만원, 1,785만원, 1,693만원
 - ※ Editor's View : 중동역 인근.. 중동·상동 생활권(현대백화점 중동점, 롯데백화점 중동점, 이마트·홈플러스 등) 공유.. 부천서초교·성주중·부천여중·부천고 등 인접
- 경기 성남시 분당구 정자동 90 일대에서 '더샵 분당하이스트' 분양 예정 (시행사는 느티마을4단지 리모델링주택조합, 시공사는 포스코이앤씨, 분양대행사는 산하이앤씨)
 - _ 용적률 271.32%, 건폐율 34.21%, 지하4층~지상26층, 17개동, 총 1,149가구(기존 1,006가구).. 일반분양(전용면적 66·74·84㎡) 143가구.. 주차는 가구당 1.66대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 66㎡(공급면적 28평) 20억6,400만원~20억9,073만원, 74㎡(31평) 23억3,200만원~24억200만원, 84㎡(35평) 26억6,000만원~29억600만원
 - _ 평당 평균 분양가는 7,778만원, 발코니 확장비는 분양가에 포함
 - _ 계약금 10%(1차분 5,000만원 정액제) + 중도금 60%(중도금 대출 40% 이자 후불제) + 잔금 30%
 - _ 2026년 9월 22일 1순위 청약.. 2027년 12월 입주 예정.. 전매제한 3년
 - _ 경기와 성남시와 분당구와 정자동의 평당 평균 시세는 각각 2,066만원, 5,276만원, 5,909만원, 6,210만원
 - ※ Editor's View : 서울의 공급 부족에 따른 해소되지 않는 단단한 수요층으로, '현금 동원력이 관건이겠으나' 그럼에도 대박 예상.. 정자역 더블역세권 인근.. 신기초·정자중·한솔고 및 정자동 학원가.. 네이버·SK하이닉스·HD현대·두산·KT 등 정자동 업무시설 및 판교테크노밸리 직주근접
- 경기 수원시 권선구 서둔동 212-1 일대에서 '화서역 호수공원 아너스빌' 분양 예정 (시행 및 시공사는 삼환기업, 분양대행사는 해솔아이앤디플러스)
 - _ 지하4층~지상15층, 7개동, 전용면적 84·94·99㎡, 총 476가구.. 수원시 최초 AI 시스템 도입으로 실시간 주차 빈자리 안내, 안면인식 출입, 원격의료 '솔닥' 협업 헬스케어 서비스 지원 등.. 주차는 가구당 1.65대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 33평) 8억6,894만원~8억8,300만원, 94㎡(37평) 8억7,353만원~8억9,329만원, 99㎡(39평) 9억78만원

- _ 평당 평균 분양가는 2,483만원, 발코니 확장비는 분양가에 포함
 - _ 계약금 5%(1차분 500만원 정액제) + 중도금 60%(무이자) + 잔금 35%
 - _ 2026년 9월 22일 1순위 청약.. 2029년 10월 입주 예정.. 전매제한 1년
 - _ 경기와 수원시와 권선구와 서둔동의 평당 평균 시세는 각각 2,066만원, 2,268만원, 1,707만원, 2,030만원
- ※ Editor's View : 서호(축만제)·서호공원 인접(일부세대 호수 조망 가능).. 서호는 수원팔경 중 하나이며, 서호둘레길·여기산공원·국립농업박물관까지 연결.. 탑동이노베이션밸리·탑동지구·구운지구 등 서수원권 개발 배후.. 생활편의시설이 다소 취약한..
- 경기 여주시 홍문동 332-2 일대에서 분양한 '더샵 여주역 더퍼스트'의 1순위 청약 결과, 685가구 모집에 93건이 청약되어 평균 경쟁률 0.14대1 기록 / 2순위까지 총 121건이 청약되어 최종 0.18대1 기록 (시행사는 한국투자부동산신탁(위탁사는 지엔티디벨롭먼트), 시공사는 포스코이앤씨) / ※ 홍문2지구 도시개발사업
 - _ 부지 11,965평, 용적률 199.96%, 건폐율 15.82%.. 지하2층~지상29층, 7개동, 전용면적 84㎡ 단일평형, 총 696가구.. 전 세대 현관창고, 사우나 조성.. 주차는 가구당 1.41대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 34평) 5억165만원~5억1,423만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,509만원, 발코니 확장비는 평당 48만원
 - _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 30%
 - _ 2026년 9월 15일 1순위 청약.. 2029년 8월 입주 예정.. 전매제한 6개월
 - _ 경기와 여주시와 홍문동의 평당 평균 시세는 각각 2,066만원, 764만원, 617만원
- ※ Editor's View : 2023년 10월과 2024년 초에 시장조사한 사업지.. 여주역과는 다소 거리감이 있고, 산속의 은둔지 같았던 느낌.. 저출산에 따른 인구감소세가 대부분인 타 지방과 달리, 여주시의 인구 및 세대수는 지속적으로 증가세(이천시에서 유입 다수).. 상수원 보호구역에 따른 건축인허가 요건이 매우 까다로운 곳이라 아파트 공급이 희소하며, 아파트 수요는 상시 잔존하는 지역
- 경기 평택시 고덕동 1281 일대(평택고덕국제화계획지구 A12블록)에서 공공분양주택 '힐스테이트 고덕엘리스트 A12BL' 분양 예정 (시행사는 LH공사, 시공사는 현대건설·동부건설·우미건설, 분양대행사는 씨앤디플래닝)
 - _ 용적률 159.99%, 건폐율 14.70%, 지하1층~지상23층, 9개동, 전용면적 84㎡ 단일평형, 총 942가구.. 주차는 가구당 1.28대

- _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 33평) 5억5,723만원~5억6,869만원
- _ 평당 평균 분양가는 1,707만원(분양가 상한제), 발코니 확장비는 평당 22만원
- _ 계약금 10% + 중도금 60% + 잔금 30%.. 주택도시기금 융자금을 가구당 7,500만원 지원
- _ 2026년 9월 22일 1순위 청약.. 2029년 6월 입주 예정.. 전매제한 3년, 거주 의무 3년(입주 후 전세 불가)
- _ 경기와 평택시와 고덕동의 평당 평균 시세는 각각 2,066만원, 1,013만원, 1,762만원
- ※ Editor's View : 삼성전자 평택캠퍼스의 대규모 투자 지속도 긍정적이거나, 반도체 팹의 고도 자동화·무인화 추세를 감안하면 투자규모·공장증설을 장기적인 상시근로자 및 주택 수요 증가와 동일시하는 것은 경계할 필요.. 특히 현재 지역상권 및 임대수요에 영향을 주는 대규모 팹 건설인력은 공사완료 후 감소하는 '건설경기성 수요'라는 점에 유의.. 결국 장기 주택가치는 삼성 투자액 자체보다 고덕국제신도시의 자족기능 완성도와 정주 인구 증가 여부가 관건일 듯..
- 경기 평택시 고덕동 1693-2773 일대(평택고덕국제화계획지구 A65블록)에서 공공분양주택 '힐스테이트 고덕엘리스트 A65BL' 분양 예정 (시행사는 LH공사, 시공사는 현대건설·동부건설·우미건설, 분양대행사는 씨앤디플래닝)
 - _ 용적률 159.98%, 건폐율 12.47%, 지하2층~지상27층, 7개동, 전용면적 84㎡ 단일평형, 총 837가구.. 주차는 가구당 1.28대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 33평) 5억4,410만원~5억5,223만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,657만원(분양가 상한제), 발코니 확장비는 평당 21만원
 - _ 계약금 10% + 중도금 60% + 잔금 30%.. 주택도시기금 융자금을 가구당 7,500만원 지원
 - _ 2026년 9월 22일 1순위 청약.. 2029년 6월 입주 예정.. 전매제한 3년, 거주 의무 3년(입주 후 전세 불가)
 - _ 경기와 평택시와 고덕동의 평당 평균 시세는 각각 2,066만원, 1,013만원, 1,762만원
 - ※ Editor's View : A12블록 942가구와 함께 총 1,779가구 규모의 힐스테이트 브랜드타운 형성
- 경기 화성시 동탄구 여울동 968-1 일대(동탄역 인접)에서 분양한 오피스텔 '테라스99 동탄'의 청약 결과, 15실 모집에 44건이 청약되어 평균 경쟁률 2.93대1 기록 (시행사는 교보자산

신탁(위탁사는 동탄디벨로프), 시공사는 디에이건설, 분양대행사는 지오플랜)

- _ 부지 446평, 연면적 4,145평, 지하4층~지상13층, 1개동, 전용면적 36~53㎡, 총 99실 (2026년 6월 최초 분양) 중 금번 잔여물량 15실 분양.. 실당 주차대수 1.05대
- _ 실당 최고 분양가는 전용면적 36.77㎡(전용면적 11.12평) 4억7,580만원, 40.55㎡(12.27평) 5억3,890만원, 44.24㎡(13.38평) 5억6,910만원, 46.92㎡(14.19평) 5억7,190만원, 49.78㎡(15.06평) 6억8,160만원, 53.63㎡(16.22평) 7억4,150만원 (평당 평균 4,343만원)
- _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 50%(무이자) + 잔금 40%
- _ 2026년 9월 14~15일 청약.. 청약 신청금은 300만원.. 2028년 9월 입주 예정
- ※ Editor's View : 전 호실 테라스 및 발코니 + 2.7m 천장고

- 충남 천안시 서북구 부대동 394-2 일대에서 분양한 '천안 아이파크 시티 3단지'의 1순위 청약 결과, 838가구 모집에 193건이 청약되어 평균 경쟁률 0.23대1 기록 / 2순위까지 총 230건이 청약되어 최종 0.27대1 기록 (시행 및 시공사는 아이파크현대산업개발, 분양대행사는 유성) / ※ 부성3구역 도시개발사업

- _ 용적률 249.88%, 건폐율 24.77%.. 지하3층~지상35층, 7개동, 총 896가구.. 일반분양 851가구(전용면적 84~116㎡).. 주차는 가구당 1.57대
- _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 34평) 5억6,929만원~5억8,372만원, 102㎡(41~42평) 6억7,882만원~6억9,597만원, 116㎡(47평) 7억9,727만원
- _ 평당 평균 분양가는 1,688만원, 발코니 확장비는 평당 41만원
- _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 30%
- _ 2026년 9월 15일 1순위 청약.. 2029년 6월 입주 예정.. 전매제한 無
- _ 충남과 천안시와 서북구의 평당 평균 시세는 각각 739만원, 809만원, 878만원

※ Editor's View : 성성·부대지구 25,000여 가구 신형 주거벨트 내에 총 6,010가구 규모 (1~6단지)로 조성되는 '아이파크현대산업개발 브랜드 타운'의 핵심 단지.. 전철 1호선 부성역(가칭, 신설 예정) 수혜 전망.. 천안대로, 번영로, 삼성대로 및 경부고속도로 천안IC 진출입 용이

- 충남 천안시 서북구 부대동 384-20 일대에서 분양한 '천안 아이파크 시티 4단지'의 1순위 청약 결과, 771가구 모집에 128건이 청약되어 평균 경쟁률 0.17대1 기록 / 2순위까지 총 155건이 청약되어 최종 0.20대1 기록 (시행사는 하나자산신탁, 시공사는 아이파크현대산업개발, 분양대행사는 유성) / ※ 부성4구역 도시개발사업

- _ 용적률 249.79%, 건폐율 24.17%.. 지하2층~지상33층, 8개동, 총 818가구.. 일반분양 777가구(전용면적 84~116㎡).. 주차는 가구당 1.58대
- _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 34평) 5억6,724만원~5억8,177만원, 102㎡(41·42평) 6억8,184만원~6억9,555만원, 116㎡(47평) 7억9,562만원
- _ 평당 평균 분양가는 1,685만원, 발코니 확장비는 평당 41만원
- _ 계약금 5%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 35%
- _ 2026년 9월 15일 1순위 청약.. 2029년 6월 입주 예정.. 전매제한 無
- _ 충남과 천안시와 서북구의 평당 평균 시세는 각각 739만원, 809만원, 878만원
- ※ Editor's View : 9월 15일에 청약하는 아이파크시티 3,4단지과 두정역 푸르지오 그랑피크의 청약률이 관전 포인트 (☞ 약 13% 저렴한 가성비 vs. 신항주거지 프리미엄)

- 충남 천안시 서북구 성정동 511 일대(舊KT&G 천안공장)에서 분양한 '두정역 푸르지오 그랑피크'의 1순위 청약 결과, 1,382가구 모집에 182건이 청약되어 평균 경쟁률 0.13대1 기록 / 2순위까지 총 218건이 청약되어 최종 0.16대1 기록 (시행사는 KT&G, 시공사는 대우건설, 분양대행사는 밀리언키)
 - _ 부지 23,155평, 용적률 247.50%, 건폐율 13.90%.. 지하3층~지상35층, 10개동, 전용면적 59~114㎡, **총 1,438가구**.. 사우나, 공유오피스, 공유주방, 파티룸, 게스트하우스, 키즈카페 등 조성.. 주차는 가구당 1.43대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 59㎡(공급면적 25평) 3억4,689만원~3억6,858만원, 74㎡(31평) 4억3,167만원, 84㎡(34평) 5억3,174만원, 101㎡(42평) 5억8,732만원, 114㎡(47평) 6억6,672만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,485만원, 발코니 확장비는 평당 41만원
 - _ 계약금 5% + **중도금 45%**(이자 후불제) + 잔금 50%
 - _ 2026년 9월 15일 1순위 청약.. 2030년 1월 입주 예정.. 전매제한 無
 - _ 충남과 천안시와 서북구와 성정동의 평당 평균 시세는 각각 739만원, 809만원, 878만원, 705만원
 - ※ Editor's View : 1호선 두정역과 천안역, 번영로·동서대로 및 경부고속도로 천안IC 이용 편리.. 이마트·롯데마트·신세계백화점·단국대병원 등 기존 원도심 인프라.. 성정초, 두정중, 북일고·북일여고 등 인접 학군 및 두정동 학원가 이용 용이

- 울산 남구 야음동 350-5 일대에서 분양한 '그랑라크 에일린의 뜰'의 1순위 청약 결과, 967가구 모집에 986건이 청약되어 평균 경쟁률 1.02대1 기록 / 2순위까지 총 1,115건이 청약되어 최종 1.15대1 기록 (시행사는 남구비14구역주택재개발정비사업조합, 시공사는 IS동서, 분양대행사는 SRD)
 - _ 부지 27,476평, 연면적 74,048평, 용적률 239.30%, 건폐율 14.25%.. 지하2층~지상30층, 13개동, 총 1,521가구(조합원 283가구, 임대 81가구, 보류지 4가구 포함).. 일반분양 1,153가구(전용면적 59·74·84·102㎡).. 울산 최초 어린이 실내체육관(플레이그라운드), 영유아도서관·작은도서관, 사우나, 게스트룸, 공용오피스, VR룸, 씨어터룸 등 조성.. 주차는 가구당 1.37대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 59㎡(공급면적 25·26평) 5억5,008만원~5억5,552만원, 74㎡(30평) 6억5,612만원, 84㎡(34평) 7억2,649만원, 102㎡(40평) 8억2,893만원~8억2,957만원
 - _ 평당 평균 분양가는 2,160만원, 발코니 확장비는 평당 73만원
 - _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(무이자) + 잔금 30%
 - _ 2026년 9월 15일 1순위 청약.. 2029년 11월 입주 예정.. 전매제한 6개월
 - _ 울산과 남구와 야음동의 평당 평균 시세는 각각 1,084만원, 1,421만원, 1,558만원
 - ※ Editor's View : 선암호수공원 약 500m 이격 및 울산대공원 생활권.. 선암초 도보통학 및 대현동 학원가 접근성.. 롯데백화점·삼산 중심상권 차량 10분대.. 야음동 일대 약 1만 가구 규모 신형 주거타운 형성
- 울산 남구 무거동 1615-1 일대(무거삼호지구 11블록)에서 '문수로 비스타 더파크' 분양 예정 (시행 및 시공사는 동원개발, 분양대행사는 뉴엔넥스트컴퍼니)
 - _ 지하3층~지상18층, 10개동, 전용면적 68·84㎡, 총 700가구.. 지능형 영상감지 엘리베이터 시스템 도입으로 위험상황 자동감지 가능, 삼성물산 에버스케이프 GSS팀에서 조경 참여.. 주차는 가구당 1.41대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 68㎡(공급면적 28평) 6억2,400만원~6억4,960만원, 84㎡(34평) 8억163만원~8억1,036만원
 - _ 평당 평균 분양가는 2,353만원, 발코니 확장비는 평당 60만원
 - _ 계약금 5%(1차분 500만원 정액제) + 중도금 60%(무이자) + 잔금 35%
 - _ 2026년 9월 22일 1순위 청약.. 2029년 5월 입주 예정.. 전매제한 6개월
 - _ 울산과 남구와 무거동의 평당 평균 시세는 각각 1,084만원, 1,423만원, 1,095만원

※ Editor's View : 옥동·무거 생활권.. 옥현초·삼호중·옥현중·성광여고·울산제일고 및 옥동 학원가 접근성

- 부산 강서구 강동동 5048-5 일대(에코델타시티 공동6블록)에서 '에코델타시티 금강펜테리움 에코리버' 분양 예정 (시행사는 펜토건설, 시공사는 금강주택, 분양대행사는 로템에이앤디)
 - _ 부지 6,148평, 연면적 15,124평, 용적률 149.99%, 건폐율 18.51%, 지하2층~지상18층, 6개동, 전용면적 59㎡ 단일평형, 총 358가구.. 주차는 가구당 1.37대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 59㎡(공급면적 25·26평) 4억6,162만원~4억7,055만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,830만원(분양가 상한제), 발코니 확장비는 평당 21만원
 - _ 계약금 5%(1차분 500만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 35%
 - _ 2026년 9월 29일 1순위 청약.. 2029년 2월 입주 예정.. 전매제한 1년
 - _ 부산과 강서구와 강동동의 평당 평균 시세는 각각 1,304만원, 760만원, 1,790만원

※ Editor's View : 부전~마산 복선전철, 부산 강서선 등 광역 교통망 확충 추진중.. 에코6 초등학교(가칭) 2027년 9월 개교 예정

- 부산 수영구 망미동 253-1 일대에서 '쌍용 더 플래티넘 센텀' 분양 예정 (시행사는 수영구망미동지역주택조합, 시공사는 쌍용건설)
 - _ 지하2층~지상35층, 6개동, 총 490가구.. 일반분양(전용면적 63·74·84㎡) 53가구.. 주차는 가구당 1.24대 / ※ PF 295억원, 도급 공사비 1,386억원
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 63㎡(공급면적 26평) 9억1,370만원~9억2,572만원, 74㎡(31평) 10억6,640만원, 84㎡(34평) 12억7,082만원~13억380만원
 - _ 평당 평균 분양가는 3,677만원, 발코니 확장비는 평당 73만원
 - _ 계약금 5%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(무이자) + 잔금 35%
 - _ 2026년 9월 29일 1순위 청약.. 2029년 1월 입주 예정.. 전매제한 6개월
 - _ 부산과 수영구와 망미동의 평당 평균 시세는 각각 1,304만원, 2,223만원, 1,387만원

※ Editor's View : 센텀 생활권.. 수영강 리버뷰 및 센텀시티뷰.. 수영강 산책로.. APEC나루공원.. 센텀 학원가.. 망미초 인접

- 경남 진주시 판문동 241-1 일대에서 '진주 판문지구 레이크써밋 웰가' 분양 예정 (시행사는 하나자산신탁(위탁사는 익상), 시공사는 흥한주택종합건설, 분양대행사는 티지알플러스)
 - _ 지하3층~지상27층, 6개동, 전용면적 78·84·119·182㎡, 총 690가구.. 스카이 라운지(지상

27층) 조성.. 주차는 가구당 1.88대

- _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 78㎡(공급면적 31평) 4억8,372만원, 84㎡(34평) 5억2,942만원~5억3,311만원, 119㎡(44평) 6억9,737만원, 182㎡(72평) 13억4,750만원
- _ 평당 평균 분양가는 1,573만원, 발코니 확장비는 평당 47만원
- _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 30%
- _ 2026년 9월 29일 1순위 청약.. 2029년 11월 입주 예정.. 전매제한 無
- _ 경남과 진주시의 평당 평균 시세는 각각 849만원, 1,099만원

※ Editor's View : 평거동 생활권.. 진양호 자연환경(진양호 르네상스 개발 추진중).. 평거초 도보권, 경해여중·고·선명여고 및 평거동 학원가 등.. 넉넉한 주차..

- 전북 전주시 완산구 삼천동1가 585-4 일대에서 '삼천 하늘채 라비엘' 분양 예정 (시행사는 삼천주공3 재건축정비사업조합, 시공사는 코오롱글로벌)

- _ 용적률 225.18%, 건폐율 18.66%, 지하2층~지상25층, 6개동, 총 602가구.. 일반분양(전용면적 59·74㎡) 116가구.. 주차는 가구당 1.43대
- _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 59㎡(공급면적 24평) 3억8,255만원, 74㎡(30평) 4억8,602만원~4억9,307만원
- _ 평당 평균 분양가는 1,595만원, 발코니 확장비는 평당 71만원
- _ 계약금 10%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 30%
- _ 2026년 9월 29일 1순위 청약.. 2029년 11월 입주 예정.. 전매제한 無
- _ 전북과 전주시와 완산구와 삼천동1가의 평당 평균 시세는 각각 745만원, 963만원, 917만원, 760만원

※ Editor's View : 삼천초·효문중·상산고(전국 명문 자사고) '트리플 학세권'.. 삼천도서관 및 삼천동·효자동 학원가 도보권.. 거마공원·세내공원·약수공원·성지산근린공원·삼천 생태하천 등 녹지 인프라.. 전북도청·완산구청·대형마트·서부시장·농수산물시장 등 원도심 생활 인프라

- 전남광주통합특별시 북구 임동 100-1 일대(舊전방·일신방직)에서 분양한 '**울 뉴 챔피언스시티 1차**'의 1순위 청약 결과, 2,932가구 모집에 3,474건이 청약되어 평균 경쟁률 1.18대1 기록 / 2순위까지 총 3,641건이 청약되어 최종 1.24대1 기록 (시행사는 챔피언스시티북합개발 PFV(신영·우미건설·휴먼스홀딩스 등), 시공사는 우미건설·신영씨앤디, 분양대행사는 삼일홀딩스·플러스프라퍼티)

- _ 부지 90,000평, 용적률 399.99%, 건폐율 33.24%.. 지하3층~**지상49층**, 12개동, 전용면적 84~214㎡, **총 3,216가구**.. 더현대 광주(광주 최초 실내식물원 조성) + 특급호텔 + 업무·문화·상업시설 + 역사공원.. 실내수영장, 다목적체육관, 다이닝·티하우스·팻가든, 44층 스카이라운지·게스트하우스 등 조성.. 주차는 가구당 1.50대
- _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 34·35평) 7억8,253만원~8억1,279만원, 103㎡(42평) 9억8,084만원~9억9,808만원, 112㎡(45·46평) 11억2,930만원~11억3,169만원, 128㎡(51·52평) 12억8,347만원~12억8,623만원, 200㎡(82평) 29억2,000만원, 207·209㎡(85평) 29억5,000만원~30억4,000만원, 211㎡(87평) 30억3,000만원, 214㎡(88평) 31억3,000만원~31억6,000만원
- _ 평당 평균 분양가는 2,350만원, 발코니 확장비는 평당 83만원(80평형대는 분양가에 포함)
- _ 계약금 5%(1차분 1,000만원 정액제) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 35% / ※ 80평형대는 계약금 10%(5%+5%)
- _ 2026년 9월 15일 1순위 청약.. 2030년 11월 입주 예정.. 전매제한 6개월
- _ 전남광주와 북구와 임동의 평당 평균 시세는 각각 793만원, 817만원, 1,485만원
- ※ Editor's View : 사업비 4조원.. 광주 최대 규모의 복합개발.. 신영의 야심작 '청주 지웰 시티'보다 한층 진일보된 복합시설

■ 주거 시장 이슈

- 서울시 공공한옥 임대료 현황 @SH공사
 - _ 가회동 16.34평 : 보증금 2.02억원 + 월세 263만원 (전세형 5.79억원 + 월세 53만원)
 - _ 보문동 15.43평 : 보증금 1.04억원 + 월세 135만원 (전세형 2.97억원 + 월세 27만원)
 - _ 원서동 58.08평 : 보증금 2.42억원 + 월세 316만원 (전세형 6.95억원 + 월세 63만원)
 - _ 필운동 23.29평 : 보증금 1.82억원 + 월세 237만원 (전세형 5.22억원 + 월세 47만원)
- 홈즈컴퍼니는 서울 동대문구 용두동 일대에서 임대형 기숙사 개발 예정
 - _ 지하1층~지상7층, 356실(전실 1인실), 코리빙으로 운영 예정.. 2029년 상반기 준공 목표
- ※ 홈즈컴퍼니는 현재 한국·일본에서 13개동 약 520실 운영중

- 서울 영등포구 대림동 1104-1 일대(舊BYC 사옥, 구로디지털단지역 연접)에서 주거·업무 복합시설 'GD메트로타워' 분양 예정 (시행 및 시공사는 BYC)
 - _ 부지 3,406평, 연면적 40,990평, 지하7층~지상40층, 2개동(A·B동), 오피스텔(전용면적 24~53㎡) 1,095실(금번 770실 분양) + 업무시설 + 근생시설

■ 비주거 시장 동향

- 올리브영은 서울 서대문구 창천동 30-33에 소재한 현대백화점 신촌점 유폐렉스 지하에 240평 규모의 신규 매장을 2026년 11월경 개점 예정.. 매장 컨셉은 레트로 감성과 지역 특색을 반영한 1980년대 신촌 분위기를 살린 '신촌다방'
- 우리자산신탁은 서울 중구 을지로6가 18-21에 소재한 쇼핑몰 '굿모닝시티'를 프로젝트 리츠 방식을 활용하여, 5성급 글로벌 브랜드 호텔, 외국인 관광객용 서비스 레지던스, 상업시설이 결합된 복합단지로 재건축 계획
- 네이버는 전남 진도군 일대에서 거린에너지(Gurin Energy ; 싱가포르계 신재생 디벨로퍼)가 추진중인 216MW 규모 '진도그린태양광' 프로젝트의 지분 투자와 장기 전력구매계약(PPA) 추진중
- 2026년 8월 업무·상업시설 경매 지표 @지지옥션
 - _ 낙찰률 : 서울 21.5%, 인천 24.4%, 경기 16.0%, 수도권 19.3%, 전국 18.3%
 - _ 낙찰가율 : 서울 65.7%, 인천 50.8%, 경기 44.6%, 수도권 51.4%, 전국 48.0%
- KT는 향후 5년간(2031년까지) 총 6조원을 투입하여, 전국 20여 개소에 1GW 이상의 AI 데이터센터 구축 계획
 - _ 2027년 부천을 시작으로, 2028년 대구·군산·용인, 2029년 안산 등에 신규 인프라 순차 공급 방침
- 유튜브 구독자 10만명 이상 채널은 0.4%, 100만명 이상 채널은 0.04% 규모 @First Monday

- 국내 햄버거 시장 추이

- _ 2021년 3조4,670억원, 2022년 3조7,640억원, 2023년 4조2,000억원, 2024년 4조4,940억원, 2025년 5조원.. @유로모니터

☞ '인문학 열풍'이 한창이던 10여년전에 EBS에서 방송한 「특별기획 '통찰'(86부작)」을 보고 있습니다. 향후 집중해야할 업무의 방향성을 다듬기 위해, 저도 인문학에서 길을 찾기 위함이지요. 현재 45부 정도 보았는데요, 이미 알고 있었던 내용의 재확인 정도일 뿐, 별다른 감흥이 없네요. 최근 AI와 관련한 기술발전 동향(특히 중국)을 보면 감탄이 절로 나오던데.. 인문학의 깊은 맛(?)을 음미하기에는 공대 출신의 한계가 드러나네요.

■ 부동산 업계 동향 및 기타 산업 동향

- 하이트진로의 '참이슬 후레쉬(국내 판매량 1위)'의 알코올 도수 추이

- _ 1998년(출시) 23도, 2006년 19.8도, 2012년 19도, 2019년 17도, 2021년 16.5도, 2024년 16도, 2026년 15.7도 (※ 경쟁소주 도수 : 처음처럼 16도, 새로 15.7도)

- MBK파트너스는 레오파레스21(일본 임대주택 약 54만 가구 관리중)을 비상장화하기 위한 공개매수에 착수

☞ 화장품 업계분들은 "패션의 완성은 '얼굴'이다"라고 말씀하시는데, 패션업계분들은 그래본들 80점대까지 도달할 뿐이며, 90점대까지 올라가려면 결국 '패션'으로 승부해야한다고 말씀드립니다. 최근 패션업계분들을 자주 뵈게 되는데요, 센스도 없고 전형적인 아재뭉치인 제 꼬라지가 참 부끄러웠습니다. 스스로 외모나 옷차림에도 신경쓰며 살아야겠습니다.. ㅏ.,ㅏ'

■ CEO's Lifestyle

- 주간 베스트셀러

- _ 교보문고 : ① 세네카, 오늘을 빼앗기고 있는 당신에게, ② 한국사 이상현상 연구원, ③ 수족관, ④ 싯다르타, ⑤ 그랬다고 적었다, ⑥니체의 초월자, ⑦ 모순, ⑧ 마음의 어휘력,

⑨ 오디세이아, ⑩ 테오

— 예스24 : ① 세네카, 오늘을 빼앗기고 있는 당신에게, ② 흔한남매 23, ③ 싯다르타, ④ 그랬다고 적었다, ⑤ 멜로우TV 팀 나빠 추리 탐정단 1, ⑥ 안녕, 피터팬, ⑦ 마음의 어휘력, ⑧ 모순, ⑨ 니체의 초월자, ⑩ 오디세이아

☞ 추천도서 : 서울프라퍼티인사이트 플랫폼 마케팅팀 著 (2025.02(2쇄)), 『도쿄는 어떻게 도시의 미래를 만드는가 (시티폴리오 刊)』



☞ AI가 수능 수학문제를 2분만에 만점으로 푸는 시대에, 우리는 학습을 기존처럼 해서는 안 될 듯 싶습니다. 이제 시대가 변했음을 절실히 체감하고 있습니다.

○ 금주 신문·잡지·도서 등에서 밑줄친 문장

— 경영(CEO) : "한국 소비자들은 눈높이가 높고, 트렌드에 민감해요. 국내 햄버거 업체가 이에 따라 움직이면서 끊임없이 신제품이 쏟아지고 경쟁도 굉장히 치열하죠. 버거가 아니라 프라이드 치킨만 해도 치킨 종주국으로 불리는 미국보다 한국이 쓰는 재료나 소스 등이 훨씬 다양하고 맛도 좋잖아요. 끊임없는 혁신이 이뤄지고 있기 때문에 소비자의 관심도 이어질 거라 봅니다." (☞ 뭐든 **끊임없는 혁신**이 필요하다는..) @한국맥도날드 김기원 대표

— 경영(CEO) : 혁신이라는 건 '무엇을 하느냐'의 혁신도 있지만, '**어떻게 하느냐**'의 혁신도 있다. @알스퀘어 이용균 창업자

- _ 경영(CEO) : 리더십의 자질은 첫째가 비전이고, 둘째가 전략이며, 셋째가 실천력이고, 마지막이 인내심이다. @미국 前대통령 빌 클린턴
- _ 경영(CFO) : CFO는 좁게 보면 회계 조직의 책임자지만, 넓게 보면 돈이 드나드는 전 과정을 조망하는 자리이다. 이에 사업 성장을 위해 어떤 투자나 관리가 필요한지 적시에 판단해, 막힌 일을 굴러가게끔 돕는 역할까지 해내야 한다.
- _ 경영(CMO) : 디자인이란 세상의 모든 사물에 제자리를 잡아주는 작업이다.
- _ 경영(CMO) : 신제품에 대해 '얼마나 팔 수 있는지 말해보라'고 요구하는 것은 그 제품은 이미 선구자가 있다는 증거이며, 그 제품은 재탕, 즉 흥내라는 뜻이다.
- _ 경영(CMO) : 페라리가 누구나 살 수 있는 자동차가 아니듯이, 탁월한 기술력의 제품은 절대로 대중영합을 꾀하지 않는다.
- _ 소양 : 강의의 성공은 당신이 전달한 지식이 아니라, 청중이 받아들인 것으로 판단된다. @릴리 월튼
- _ 소양 : 카톡으로 메시지를 보내기 직전에 '내가 톡한 내용이 내일 아침 조간신문 헤드라인에 실린다고 가정한다면 어떤 내용을 어떻게 표현할 것인가?'를 생각해 보라. 한결 표현이 부드러워질 것이다.
- _ 소양 : 내가 견뎠으니 너도 견디라는 말은 경험을 가장한 폭력이다. @이상현
- _ 소양 : 자본주의 최대 비극은 돈으로 환산되지 않는 재능은 무가치해지는 데 있다. @작가 김수현
- _ 소양 : 기회는 잘 찾아오지 않는다. 그리고 동일한 기회는 두번다시 오지 않는다. 이게 기회라고 판단되면 적극 매달려야 한다. 하늘이 주는 것을 받지 않으면 오히려 해를 입고, 시기가 이르렀는데도 행하지 않으면 도리어 재앙을 입는다.
- _ 소양 : 걱정은 내일의 슬픔을 덜어주는 것이 아니라, 오늘의 힘을 앗아간다.
- _ 소양 : 내가 AI 공부를 쉬지 않고 할 수 있었던 것은 이 문명의 맨 앞줄에 서 있는 사람들에게서 계속 자극을 받았기 때문이다. @강사 김미경
- _ 소양 : 나이가 70대를 넘어서면 더 이상 무언가를 쌓아두지 않게 된다. 남은 세월이 많지 않아, 되풀이해서 읽을 가능성이 없으면 책을 구입하지 않고 한번 빌려서 보고 만다. (☞ 100세 시대라고는 하나, 주변분들을 보면 대개 85세 내외가 삶의 마지막이라 생각하시며, 그 이후의 삶은 '덤'이라고 생각하시더군요.)
- _ 건강 : 허벅지가 단단해야 몸도 마음도 무너지지 않는다.
- _ 건강 : 분식집에서 혈당 스파이크를 최고조로 올리는 음식 조합은 '김밥 + 라면' 조합이다. 미운 사람들에게 적극 권하라.

○ 상품 정보 : 스리막걸리 (by 하소울 대표)

— 당일 도정한 100% 춘천쌀로 제조.. 막걸리 7도 650ml, 10,000원



○ 플래그십 스토어 소개 : 세이투세 (in 서울 용산구 신흥로12길 1)

— 악동뮤지션 이찬혁과 사진작가 임재린이 동업하여 만든 브랜드



○ 눈요기 : Mixed used building (in Miami, U.S.A)

_ 설계는 Snøhetta.. 외관 재질은 Stainless mesh sunscreen.. 2028년 준공 예정

