

CEO's Digest

2026년09월28일(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 _ OECD는 수출·산업생산 호조를 반영하여 우리나라의 2026년 경제성장률을 3.7%로 전망.. 다만 2027년에는 2.6%로 둔화 전망
- # 정책 _ 정부는 2030년까지 공적주택 119만호를 공급하고 수도권에 공급 역량 집중.. 보편형 공공임대 19만호·공공분양 24만호 등 공공의 주택시장 개입 확대
- # 정책 _ HUG는 인천 영종, 강원 강릉, 충남 천안, 부산 강서 등 4개 지역을 2026년 9월 미분양관리지역으로 지정.. 수도권 외곽 및 지방의 공급 리스크 지속
- # 시장 _ 경기도 청약 신청자의 31.2%가 서울 거주자였고, 구리 47.1%, 과천 44.7%, 하남 44.4% 등은 절반에 육박..
- # 시장 _ 평택 아파트 청약 시장에서, "분양가상한제 + 빅브랜드(현대건설) + 배후 삼성전자"라는 호재에도 청약 경쟁률이 0.1대로 저조한 수준.. 반면 분당의 더샵 분당하이스트는 평당 7,778만원임에도 청약 경쟁률 9.09대.. 수요자들의 평가가 점점 냉정해지는 듯..
- # 시장 _ 부동산 기관투자자의 관심이 물류센터에서 호텔로 빠르게 이동
- # 시장 _ 데이터센터의 초대형 개발이 지속적으로 진행중
- # 산업 _ 주택도 PC 모듈러, 데이터센터도 PMDC.. 건설산업의 경쟁력이 점점 "현장 시공력"에서 "공장에서의 표준화 제품과 현장에서의 조립역량"으로 이동하는 듯..

■ 대·내외 시장 환경 (※ 거시경제·정책·사회·인문환경 중심)

- 경제지표(2026년09월27일 기준)
 - _ 환율(매매기준율) : USD 1,359원, EUR 1,548원, CNY 202원, JPY(100엔) 864원
 - _ 증시 : KOSPI 7,080, KOSPI200 1,126, KOSDAQ 844
DOW 51,828, NASDAQ 27,068, 중국상해 3,888, NIKKEI 66,364
 - _ 금리 : 한국 3.00%, 미국 4.00%, EUR 2.65%, 중국 3.00%, 일본 1.25%
 - _ 기타 : 금 189,500원/g, 휘발유 1,856원/l, **비트코인 114,185,000원**
- ※ OECD는 2026년 한국 경제 성장률 전망을 기존보다 1.1%p 상향한 3.7%로 전망.. 단, 2027년 전망치는 2.6%로, 성장률이 둔화할 것으로 전망
- 국토교통부는 2030년까지 공적주택 119만호(연평균 24만호)를 공급하고, 이 중 92만호(77%)를 수도권에 집중 배치 방침
- 주택도시보증공사(HUG)는 2026년 9월 **미분양 관리지역**으로 4개 지역(인천 영종구, **강원 강릉시**, **충남 천안시**, 부산 강서구) 선정 / ※ 경기 이천시와 양주시는 해제
- 농림축산식품부는 농지 전수조사에 대한 농민 반발로 상속·고령농 소유 농지 등 투기 목적이 아닌 농지는 처분 의무 부과 대상에서 제외 방침
- 정부는 2027년 AI 분야 전문연구요원(이공계 석·박사) 240명 중에서 120명(배정 규모)을 대기업 연구소에 배정 예정.. 대기업에서의 병역특례는 2013년 중단 이후 14년만에 처음.. 2027~2029년까지 한시적 운영
- 2026년 1~8월간 경기도 소재 아파트 일반공급 청약 신청 135,596건 중 서울 거주자의 신청은 42,301건으로 31.2% 점유 @한국부동산원
 - _ 구리 47.1%, 과천 44.7%, 하남 44.4%, 광명 40.6%..
- 2026년07월 기준 약국 또는 약 판매 편의점이 없는 읍면동 비율 @보건복지부
 - _ 전북 43.9%, 전남 42.1%, 경북 39.4%, 대전 37.9%, 경남 35.2%, 강원 33.9%, 충북 33.6%, 울산 31.0%, 충남 28.4%, 인천 26.9%, 대구 22.2%, 세종 21.2%, 경기 13.8%, 제

주 9.5%, 부산 7.8%, 서울 7.7% (※ 전국 28.7%)

- 연령대별 유튜브 동영상 선호 길이
 - _ 10대 15.5분, 20대 15분, 30대 16.3분, 40대 19.6분, 50대 20.9분..

☞ Society & Culture Watch

- _ 2026년 상반기 영화관 전체 매출액(5,790억원)과 전체 관객 수(5,705만명)는 전년 동기 대비 각각 41.9%, 34.2% 증가.. 그러나 코로나19 팬데믹 이전인 2017~2019년 상반기 평균과 비교하면, 각각 69%, 56.5% 수준

■ 주거 상품 공급 동향

- 인천 미추홀구 송의동 350-1 일대(송의역 인근)에 주상복합 '송의역 노르웨이숲 더 스카이' 분양 예정 (시행사는 송의역2단지지역주택조합, 시공사는 유립E&C)
 - _ 부지 2,113평, 연면적 24,351평, 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..
- 인천 미추홀구 송의동 350-1 일대(송의역 인근)에 오피스텔 '송의역 노르웨이숲 더 스카이' 분양 예정 (시행사는 송의역2단지지역주택조합, 시공사는 유립E&C)
 - _ 부지 2,113평, 지하4층~지상40층, 1개동, 총 108실, 주차는 실당 1.18대
 - _ 실당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(26평) 4억6,468만원~4억7,633만원 (평당 1,846만원)
 - _ 계약금 5%(1차분 500만원) + 중도금 50%(무이자) + 잔금 45%

_ 2026년 9월 28일 청약.. 청약 신청금은 100만원.. 2030년 5월 입주 예정

※ Editor's View : 인근에 유사규모 및 유사가격대의 미분양 상품 다수

- 경기 광명시 소하동 395-4 일대(광명 구름산지구 도시개발사업지구 A6블록)에서 '광명 시티 프라디움 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 분양한 '중동역 다채로움 더원'의 1순위 청약 결과, 26가구 모집에 50건이 청약되어 평균 경쟁률 1.92대1 기록 / 2순위까지 총 71건이 청약되어 최종 2.73대1 기록 (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

- 현대엔지니어링은 경기 성남시 수정구 단대동 180 일대(舊성남KT)에서 오피스텔 '힐스테이트 성남메트로볼' 분양 예정
 - _ 지하6층~지상34층, 2개동, 오피스텔 189실(전용면적 74~95㎡), 근생시설
 - ※ 시절악연이었던 사람들과 이 부지를 매입하여 시행하려 했던 씁쓸한 기억의 사업지.. 어쩌면 그때 KT에스테이트 입찰에서 탈락된 것이 나왔을지도.. ^^;
- 경기 성남시 분당구 정자동 90 일대에서 분양한 '더샵 분당하이스트'의 1순위 청약 결과, 68가구 모집에 618건이 청약되어 평균 경쟁률 9.09대1 기록 (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 분양한 '화서역 호수공원 아너스빌'의 1순위 청약 결과, 393가구 모집에 293건이 청약되어 평균 경쟁률 0.75대1 기록 / 2순위까지 총 360건이 청약되어 최종 0.92대1 기록 (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 1.92대

- _ 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.. 다만, 생활편의시설이 다소 취약한..
- 경기 평택시 고덕동 1281 일대(평택고덕국제화계획지구 A12블록)에서 분양한 민간참여 공공분양주택 '힐스테이트 고덕엘리스트 A12BL'의 1순위 청약 결과, 892가구 모집에 114건이 청약되어 평균 경쟁률 0.13대1 기록 / 2순위까지 총 141건이 청약되어 최종 0.16대1 기록 (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 주택수요 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 정주인구 증가 여부가 관건일 듯..

- 경기 평택시 고덕동 1693-2773 일대(평택고덕국제화계획지구 A65블록)에서 분양한 민간참여 공공분양주택 '힐스테이트 고덕엘리스트 A65BL'의 1순위 청약 결과, 816가구 모집에 74건이 청약되어 평균 경쟁률 0.09대1 기록 / 2순위까지 총 94건이 청약되어 최종 0.12대1 기록 (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
- 충북 청주시 서원구 장성동 135 일대(신분평도시개발구역 A2블록)에서 '신분평 에피트 더웨이시티' 분양 예정 (시행사는 HM그룹, 시공사는 HL D&I한라)
 - _ 지하2층~지상29층, 10개동, 전용면적 59~112㎡, 총 992가구
- 울산 남구 무거동 1615-1 일대(무거삼호지구 11블록)에서 분양한 '문수로 비스타 더파크'의 1순위 청약 결과, 641가구 모집에 628건이 청약되어 평균 경쟁률 0.98대1 기록 / 2순위까지 총 791건이 청약되어 최종 1.23대1 기록 (시행 및 시공사는 동원개발, 분양대행사는 뉴앤넥스트컴퍼니)
 - _ 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) 5억 2,942만원~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).. 평거 초 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(전용 면적 59·74㎡) 116가구.. 주차는 가구당 1.43대
 - _ 가구당 평균 분양가는 전용면적 59㎡(공급면적 24평) 3억8,255만원, 74㎡(30평) 4억 8,602만원~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

■ 주거 시장 이슈

- 서울 강남구 청담동 52-3 일대(舊프리마호텔)에서 추진중인 복합시설 개발사업의 본PF(1.5조 원) 중에서 1.05조원이 우선 기표(대출 실행)될 예정.. 대출 기간은 56개월, 트랜치 A·B의 올 인코스트는 6%대 / ※ 7,000억원 규모의 브릿지론(2026년09월22일 만기) 전환
 - _ 시행 주체는 신세계청담PFV(주주 : 신세계프라퍼티 50%, 베이직일반사모부동산투자신탁1호 44.99%, 무궁화신탁 5%, 미래개발3 0.01%)
 - _ 부지 1,431평, 연면적 21,175평, 지하8층~지상38층, 호텔 ‘아만 서울’ 조성.. 2025년 4월 착공, 2030년 준공 목표
- 호반건설이 서울 도봉구 창동 299 일대에서 추진중인 '창동상아1차아파트 재건축정비사업'의 시공사로 선정
 - _ 연면적 44,481평, 지하4층~지상45층, 8개동, 공동주택 962세대 및 근린생활시설.. 도급 공사비는 3,083억원(평당 693만원)
- 케어닥은 서울 서초구 방배동 765-14에 소재한 '청남빌딩(1998년 준공)' 인수
 - _ 부지 443평, 지하2층~지상9층, 연면적 2,107평.. 향후 노인요양시설로 리모델링 전망
- 삼성물산이 서울 성동구 성수2가1동 572-7 일대에서 추진중인 '성수3지구 재개발정비사업'의 시공사로 선정.. 도급 공사비는 1조8,275억원(평당 1,210만원)
 - _ 지상72층, 11개동, 공동주택 2,203세대 + 업무·근린생활시설 조성.. 디자인은 포스터+파트너스와 협업.. 제안 단지명은 '래미안 레비르 성수(RAEMIAN REVIR SEONGSU)'
 - _ 커뮤니티는 약 12,578평(세대당 7.2평).. 파노라마 풀, 수영장, 레스토랑 게스트하우스 등



- 삼성물산이 서울 영등포구 여의도동 30 일대에서 추진중인 '목화아파트 재건축 정비사업'의 시공사로 선정
 - _ 지하7층~지상49층, 3개동, 공동주택 420세대.. 도급 공사비는 5,122억원.. 커뮤니티 면적은 1,135평(세대당 2.70평).. 사우나, 한강조망 테라스 및 라운지 등 조성.. 제안 브랜드명은 '래미안 와이니티(RAEMIAN Y'NITY)'
- 호반건설이 서울 중랑구 중화동 315-61 일대에서 추진중인 '중화역2의6구역 가로주택정비사업'의 시공사로 선정
 - _ 연면적 12,031평, 지하3층~지상27층, 5개동, 공동주택 259세대.. 도급 공사비는 926억원 (평당 770만원)
- 동부건설이 경기 남양주 퇴계원을 일대에서 추진중인 '퇴계원4구역 주택재개발 정비사업'의 시공사로 선정.. 도급 공사비는 1,933억원(평당 710만원)
 - _ 연면적 27,225평, 지하3층~지상23층, 총 557가구.. 제안 브랜드명은 '센트레빌 더포르타'
- 엔알비(NRB ; 모듈러 전문기업)는 경기 의왕시 초평동 75 일대에서 LH공사가 발주한 '의왕 초평 A-4BL 모듈러주택' 조성 예정
 - _ 라멘식 프리캐스트 콘크리트(PC) 모듈러 주택.. **지상22층(국내 최고층)** 모듈러 공동주택).. 총 381가구
- 현대건설·한국해외인프라도시개발지원공사(KIND)·한투리얼에셋은 호주 시드니 핵심 상권인 채스우드역 인근에 총사업비 약 3,500억원 규모의 초고층 임대주택(Build To Rent) 개발 프로젝트 진행 예정
 - _ 지상45층, 총 260가구.. 2027년 3월 착공 및 2029년 10월 준공 목표
- 단지 규모별 가격 상승률 (2025년08월~2026년08월 기준) @부동산114
 - _ 300세대 미만 90만원, 300~499세대 109만원, 500~699세대 154만원, 1,000~1,499세대 190만원, 1,500세대 이상 277만원 (☞ 분양가 가중치 산정시 많이 활용하는 수치)

■ 비주거 시장 동향

- 제주항공은 서울 강서구 염창동 267-22 일대에서 그룹계열 에이엠플러스자산운용이 시행한 대규모 미분양 지식산업센터 '등촌역 AK밸리'를 본사 사옥으로 활용 예정
 - _ 부지 619평, 연면적 4,777평, 지하4층~지상10층.. 주차 96대.. 본PF(2023년) 640억원.. 시공사는 중앙건설(도급 공사비 289억원(평당 605만원))
 - _ AK홀딩스는 에이엠플러스자산운용으로부터 해당 토지·건물을 521.7억원에 매입 예정.. 이후 제주항공에 2026년10월~2067년4월까지 장기임대(보증금 無, 렌트프리 6개월, 연간 임대료 12.89억원(총 임대료 515.5억원을 임대차 개시일에 선납조건(선납할인도 없는 그룹 계열사간 아름다운(?) 내부거래기법 활용))
- 현대하임자산운용은 서울 동대문구 전농동 620-47 일대(청량리제4구역 도시환경정비사업)에 소재한 '청량리역 롯데캐슬 SKY-L65'의 랜드마크타워 내 호텔을 900억원 내외(?)로 인수.. 2027년 3월 개관 목표 / ※ Phoenix Property Investors(홍콩계 자산운용사)도 공동투자
 - _ 연면적 115,538평, 지하7층~지상65층, 공동주택(지상65층) 4개동 1,425가구 + 랜드마크타워 1개동(지상42층)
 - _ 랜드마크타워에 오피스텔(528실)·업무시설·호텔·상업시설 등 배치.. 호텔은 지상18~25층(로비·부대시설은 지상7~8층(수영장, 피트니스 등)), 총 260실
 ※ 코로나19 팬데믹 시절에 물류센터에 꽂혀있던 자산운용사들이 작년말부터는 호텔, 호텔, 호텔.. (IDC보다 더 인기있는 듯한.. ^^)
- 신세계프라퍼티투자운용은 서울 종로구 원남동 49-17에 소재한 4성급 호텔 '오라카이 대학로 (2019년 준공)'를 1,540억원(평당 2,623만원, 객실당 6.64억원)에 인수 / ※ 매도인은 넵스(Nefs ; 종합가구업체), 매각 주관은 딜로이트안진·삼성증권
 - _ 부지 506평, 연면적 5,872평, 용적률 795.98%, 건폐율 59.87%.. 지하5층~지상15층, 객실 수 232실.. 운영은 조선포털엔리조트 예정
- 포스코와이드(포스코그룹 계열)는 인천 연수구 송도동 117에 소재한 회원제 골프장 '잭니클라우스GC(18홀)'의 매각 착수
 - _ 2022년 당시 한홀당 169억원(총 3,000억원대)으로 매입(국내 골프장 거래 사상 최고액).. 매각 추정가는 3,500억원 내외 거론.. 매각주관사는 딜로이트안진

- 종근당은 경기 시흥시 배곧동 302 일대에 지식산업센터 조성 예정.. 서울대 시흥캠퍼스와 시흥배곧서울대병원 등과 연계한 바이어·의약 연구개발 거점으로 활용 계획
 - _ 부지 24,100평, 연면적 22,700평, 지상6층.. 2028년말 준공 목표
- 'GS AI인프라'는 강원도 동해에 15조원을 투입하여 1.2GW 규모의 'AI 데이터센터' 구축 계획
- 새만금개발청은 새만금 국가산단 1산단 7공구에 현대자동차그룹이 추진하는 5.8조원 규모 AI 데이터센터의 건축심의 착수
 - _ 대지 4.55만평, 연면적 3.08만평, 지상2층, GPU 5만장.. 2027년 3월 착공 목표
 - ※ AI DC·로봇공장·수소·태양광 등을 포함한 새만금 전체 투자계획은 약 9조원 규모
- 호텔신라는 2026년 10월경 베트남 하노이 스타레이크에서 5성급 호텔 '신라 모노그램 하노이 웨스트레이크(객실수 319실)' 개관.. 베트남 다낭, 강릉, 중국 시안에 이은 4번째 신라모노그램 브랜드
- 2026년 2분기 기준, 지역별 중대형(연면적 100평 초과) 상가 공실률 현황 @한국부동산원
 - _ 세종 29.7%, 대구 18.9%, 광주 17.6%, 울산 16.8%, 부산 15.6%, 인천 15.0%, 대전 14.1%, 경기 11.8%, 서울 9.7%
- 일반 데이터센터 바닥은 1㎡당 1ton 수준의 하중 감안.. AI 데이터센터는 1㎡당 1.5~2.0ton 이상의 하중 고려 필요 @아시아경제

☞ 생각해볼 이야기 : 지하철역 앞에서 부동산 전단지를 나눠주는 아주머니를 마주쳤다. 옆에 있던 동료는 받지 않고 지나쳤으나, 나는 전단지를 받아 접어서 가방에 넣었다. "그걸 굳이 왜 받는거야? 보지도 않을거면서!" 동료가 의아하다는 듯 물었다. "저 아주머니는 전단지를 나눠준 만큼 돈을 버시는 거잖아. 전단지 알바가 얼마나 힘든데." 그러자 동료가 말했다. "그럼 분양이 안돼서 아주머니한테 전단지 돌리는 알바를 맡기는 분양대행사 사장은 안힘든가? 관심없으면 안받는게 낫지 않을까?".. 내가 보고 있던 건 전단지를 든 아주머니였고, 동료가 보고 있던 건 그 전단지를 맡긴 누군가였다. 한 장면에도 사정이 몇 겹씩 겹쳐져 있고, 사람마다 바라보는 곳이 다르다. 아침에 일어난 벌레와 그 벌레를 잡아먹는 새의 관점이 다르듯이.. @조선일보 기사(2026.09.23) 중 일부 발췌 및 각색

■ 부동산 업계 동향 및 기타 산업 동향

- GS건설·LG유플러스·자이C&A·간삼건축·D&O CM 등 5개사는 'PMDC 얼라이언스 구축을 위한 업무협약'을 체결하고, 향후 100MW 규모의 하이퍼스케일 AI 데이터센터에 적용할 표준 모델을 공동개발 계획
- 코오롱글로벌은 리드위즈·삼성파워텍·스마트E 등 3개사와 신규 AI/DX 데이터센터 개발 사업을 위한 업무협약을 맺고, 상설 협의체를 구성하여 관련 사업을 공동 추진 방침
- 롯데물산은 쿠시먼&웨이크필드와 부동산 서비스 협력을 위한 MOU 체결.. 자산관리(PM), 임대자문, 부동산컨설팅, 매입매각 자문 등의 분야에서 협력 예정
- 대한항공·아시아나항공은 2026년09월15일부터 스피이스X의 저궤도 위성 인터넷 스타링크를 도입하여 기내 초고속 와이파이를 일부 국제선 전 좌석에 무료 제공 착수.. 2027년말까지 대부분의 항공기에 적용 계획

☞ 살면서 총 4대의 자전거를 도난(前직장 선배님께서 주신 귀한 자전거마저도..) 당했지요. 절도범들은 통상 100~150만원대의 자전거를 가장 선호한다고 하는데요, 중고시장에서 20~30만원으로 매각한다고 합니다. 다음으로 선호하는 가격대는 50~100만원대이며, 10~20만원으로 매각한다고 합니다. 너무 비싸면 발각(?)되기 쉽고, 너무 저렴하면 인건비가 나오지 않는다고 하네요. 제가 지금 통근용으로 활용하는 자전거는 10년 가까이 된 중고자전거인데요, 기아변속이 잘 되지 않고, 체인에 녹이 많이 슬어서인지, 한눈에도 싸구려로 보이지요. 비례하여 도난당할 위험성은 매우 낮지요. 아주 마음 편하게(?) 활용하고 있습니다. ^^



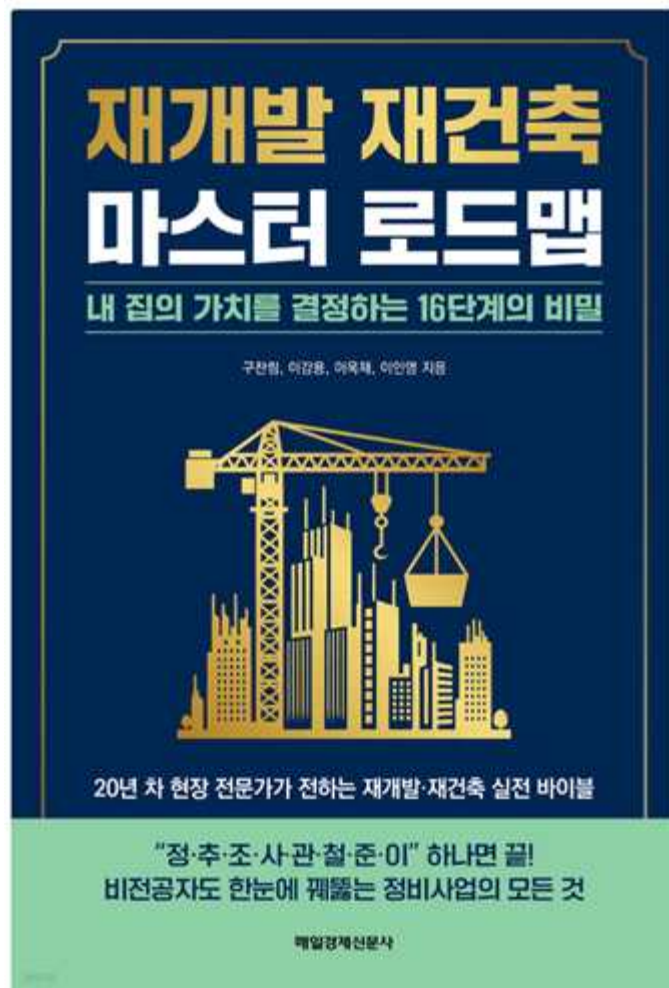
■ CEO's Lifestyle

○ 주간 베스트셀러

- _ 교보문고 : ① 흔한남매 23, ② 세네카, 오늘을 빼앗기고 있는 당신에게, ③ 머니 트렌드 2027, ④ 한국사 이상현상 연구원, ⑤ 싯다르타, ⑥수족관, ⑦ 시대에보 : 수고인류의 시간, ⑧ 니체의 초월자, ⑨ 멜로우 TV 팀 나빠 추리 탐정단 1, ⑩ 마음의 어휘력
- _ 예스24 : ① 세네카, 오늘을 빼앗기고 있는 당신에게, ② 흔한남매 23, ③ 우정과 허기를 버무린 우리들의 시간, ④ 싯다르타, ⑤ 니체의 초월자, ⑥ 2026 큰별쌤 최태성의 별별한국사 한국사능력검정시험 심화(1,2,3급) 상, ⑦ 마음의 어휘력, ⑧ 2026 큰별쌤 최태성의 별별한국사 한국사능력검정시험 심화(1,2,3급) 하, ⑨ 그랬다고 적었다, ⑩ 쇼펜하우어 인생수업

☞ 추천도서 : 구찬림 外 著 (2026.04), 『재개발 재건축 마스터 로드맵 (매경출판 刊)』

- _ 정비사업을 한번에 꿰뚫게 해주는..



○ 금주 신문·잡지·도서 등에서 밑줄친 문장

- _ 경영(CEO) : 나이와 경험은 그 어떤 것으로도 살 수 없는 것이지만, 그것이 절대적이라는 생각만큼 위험한 것은 없다. CEO에게 결단력과 욕심은 언제나 양날의 칼과 같다.
- _ 경영(CEO) : 무엇이든 변하지 않는다고 생각하면 안된다. 멈춰 있는 건 곧 죽음이다. 위대한 기업이 왜 나락으로 떨어지는지 아는가? 죄다 멈춰 있었기 때문이다. 기업도 경영자도 멈추면 안된다. 같은 맥락에서 해외 진출도 두려워만 해선 안된다. 지상명령처럼 여기고 뚫어내야한다. 국내 시장은 작다. 한계가 너무나 명확하다. 금방 성장이 머무르는데 그때는 무엇을 할 것인가? @야놀자 김종윤 CSO
- _ 경영(CEO) : 인생은 그 누구도 아닌 본인 스스로 개척해 가는 것이다. 기업도 영업도 모두 마찬가지이다.
- _ 경영(CFO) : 자본은 실적을 사는데 아니라, 그 실적을 지속적으로 만들어내는 '구조'를 사들이는 것이다.
- _ 경영(COO) : 국내외 대형 부동산 중개업계에서는 정보가 과편화되어 있다. 독립 재산제 방식이다 보니, 자기 정보를 같은 회사의 동료에게도 공유하지 않는다. 기본급이 낮고 인센티브 위주의 성과급제이기 때문에 본인 혼자 성사시키는 일이 제일 중요하기 마련이다. 그러나 알스퀘어라는 회사는 기본급 비중이 더 높고 인센티브 비중은 상대적으로 낮다고 한다. 이 회사의 성공 이유 중 하나일 듯 싶다.
- _ 경영(CTO) : CTO는 CEO의 '기술경영 참모'로서 기술 전문성만이 아니라 비즈니스 감각·커뮤니케이션·R&D 관리능력·폭넓은 경험을 갖추고 미래 성장동력을 제시해야 한다.
- _ 경영(CMO) : 비즈니스는 어디까지나 사람의 마음을 훔치는 일이다. 쉽사리 드러나지 않는 고객의 진짜 마음을 헤아리고, 그 실마리를 찾아내는 일은 마케팅의 뒤편자 어찌면 기업의 가장 중요한 과제일 것이다.
- _ 경영(CMO) : 마케터는 제품을 잘 만드는 데서 그치지 않고, 고객이 바라는, 나아가 고객의 영혼까지 울릴 제품의 상을 그려서 전해야 한다.
- _ 경영(CMO) : 브랜딩만큼 중요한 것이 마케팅이다. 아무리 브랜딩을 열심히 해서 좋은 브랜드를 만들었어도 마케팅이 없으면 그냥 묻히고 만다. 지나가는 사람을 붙잡고 "여기 정말 좋은 제품 있어요"라고 말이라도 해야 한다. 그래야 당신의 말을 듣고 당신이 만든 브랜드에 고개를 돌린다. 거기서부터가 시작이다. 때문에 많은 기업들이 마케팅에 많은 인력과 비용을 지불하는 것이다.
- _ 경영(CMO) : 최고급 브랜드의 가치는 '무엇을 더 추가할 것인가'가 아니라, '위기 속에서도 무엇을 결코 포기하지 않을 것인가'에 의해 결정된다. 불경기가 찾아와도 본질은

- 반드시 지킨다는 결정은 당장은 미련해 보일 수 있지만, 장기적으로는 시장의 다른 경쟁자가 감히 넘볼 수 없는 거대한 진입 장벽이 되어준다. @썬애피드 김경식 본부장
- 산업 : 우리나라 성인 1명이 2025년 1년간 읽은 종이책은 평균 1.3권이며, 도서관입비는 가구당 월평균 10,826원 수준이다. 출판업계에서 단행본은 3,000~6,000부 정도 팔리면 손익분기점을 넘는다. 소설가는 5,000부가 나가면 '한국 문학의 기대주', 1만부면 '한국 소설의 미래', 3만부쯤 되면 '대세 작가'의 대접을 받는다. 1,600부 정도면 순위가 달라지는 베스트셀러에 진입할 수 있다. @동아일보 이진영 논설위원
- 소양 : 성공의 반은 죽을지 모른다는 절박한 상황에서 비롯되고, 실패의 반은 잘나가던 때의 향수에서 비롯된다. @역사학자 아놀드 토인비
- 소양 : 봄을 이기는 겨울은 없다. 또한 겨울을 이겨내지 않은 꽃은 향기가 없다. @한국 스님
- 소양 : 하고 싶은 말이 많이 남아 있는 사람은 어차피 당신에게 관심을 두지 않는다. 그러니 마음을 활짝 열고 끈기있게 귀 기울여 진지하게 들어라. 그들이 생각을 충분히 말할 수 있도록 격려해 주어라.
- 소양 : 롯데그룹을 세우신 신격호 회장께서 평생 강조했다고 하시는 원칙 4가지는.. ① 운보다 무서운 것은 준비다.(☞ 기회는 누구에게나 오지만 잡는 사람은 준비된 사람뿐이라고 했지요. **운이 없었다는 말은 대부분 준비가 없었다는 뜻**입니다. 지금 배우는 것 하나가 다음 기회의 자격이 됩니다.), ② 남의 돈을 무서워하라.(☞ 빌린 돈으로 커진 사업은 빌린 돈 때문에 무너진다고 보셨습니다. 이자보다 무서운 건 갚을 날짜에 끌려다니는 상태입니다.), ③ 작은 것을 아끼는 사람이 끝까지 간다.(☞ 평생 검소한 생활을 유지한 것으로 유명(?)한 신회장님은 큰돈을 버는 능력보다 새는 돈을 막는 습관이 오래간다고 하셨습니다. 이 습관은 수입이 줄어들때 더 큰 차이를 만든다고 합니다.), ④ 사람은 결국 신용으로 남는다.(☞ 약속을 지킨 기록이 재산보다 오래 남는다고 했습니다. 돈은 잃어도 다시 벌 수 있지만 신용은 한 번 잃으면 회복이 어렵습니다. 작은 약속부터 지키는 게 시작입니다.)
- 소양 : 언어는 영혼의 무늬이다. (☞ 언어는 정신이다. 영혼의 무늬가 깨져나가고 오염되면 정신이 멍들고 있다는 것이다.) @작가 최명희
- 소양 : 탁월함은 결코 우연이 아니다. 그것은 많은 대안 중 현명한 선택이 가져온 결과다. 우연이 아닌 선택이 운명을 결정한다. @아리스토텔레스
- 건강 : 당연하게도 피로가 쌓인 신체에서 창의성이나 통찰력이 나오기를 기대할 수 없다.

- 행사 참조 : 2026 리스타트 잡페어 (by 동아일보 & 채널A)
 - _ 경력보유 중장년에게 실질적인 취업정보 제공 / restartjobfair.com
 - _ 2026년10월14·15일 10:00~17:00 in 서울광화문광장



- 여행지 소개 : 서울시청 본청사 8~9층 '하늘전망대', 서소문청사 13층 '정동전망대', 서울도서관 5층 '하늘뜰' / ※ 금·토요일에는 22:00까지 운영



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

— 설계는 MVRDV.. 총 163가구 (☞ 우리나라에서는 심의에서 탈락할 색감..)

