

CEO's Digest

2026년10월05일(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 》

- # 정책 _ 국토교통부는 서울 10개 자치구 11곳을 도심공공주택복합사업 후보지로 신규 선정하여 약 1.8만호 공급 추진 계획.. 2027년 상반기 예정지구 지정 및 2030년 하반기 착공 목표
- # 정책 _ 공공재개발의 금융지원 범위를 사업비에서 이주비까지 확대.. 1주택자의 이주 및 임대 보증금 반환 목적 자금에 대해 권리자별 최대 3억원까지 이자 지원 방침
- # 주거 _ 2026년 8월 기준, 지방 미분양 주택은 49,998호.. 전월 대비 2.5% 증가.. 준공 후 미분양 주택은 23,711호로 47.4% 점유
- # 주거 _ 2026년 8월 수도권 주택 인허가는 전년 동월 대비 105.6% 증가, 비수도권은 36.6% 감소.. 분양은 수도권이 40.6% 증가한 반면 비수도권은 57.1% 감소.. 지방 분양 시장의 불황 지속으로 공급 시기 조절중
- # 개발 _ 용인 첨단시스템반도체 국가산단이 2026년 10월경 1공구 착공 예정.. 235만여평 부지에 삼성전자 Fab 6기 및 소재·부품·장비기업 등을 조성하고, 인접한 용인이동 공공주택지구 69만여평에는 배후 주거·상업기능 공급 계획
- # 산업 _ 2026년 2분기 건설공사 계약액은 80.9조원으로 전년동기 대비 27.3% 증가.. 민간 반도체 생산시설과 공공 에너지·주택사업이 성장 견인.. 주택경기 회복보다 산업설비·공공발주가 건설산업 외형을 떠받치는 모습

■ 대·내외 시장 환경 (※ 거시경제·정책·사회·인문환경 중심)

- 경제지표(2026년10월03일 기준)
 - _ 환율(매매기준율) : USD 1,347원, EUR 1,515원, CNY 200원, JPY(100엔) 853원
 - _ 증시 : KOSPI 7,003, KOSPI200 1,109, KOSDAQ 893
DOW 51,176, NASDAQ 27,190, 중국상해 3,842, NIKKEI 68,309
 - _ 금리 : 한국 3.00%, 미국 4.00%, EUR 2.65%, 중국 3.00%, 일본 1.25%
 - _ 기타 : 금 182,770원/g, 휘발유 1,857원/l, **비트코인 115,050,000원**
- 국토교통부는 서울 10개 자치구 11곳을 '도심 공공주택 복합사업' 신규 후보지로 선정
 - _ 강서구 화곡역 동측 2,335호, 광진구 아차산역 동측 1,663호, 마포구 망원체육공원 인근 940호, 서초구 이수역 동측 918호, 송파구 올림픽공원 인근 935호, 양천구 염창역 남측 4,222호, 용산구 효창공원앞역 북측 4,040호, 은평구 백련산 서측 961호 등 약 18,000호 공급 예정
 - _ 2026년10월 주민설명회 → 2027년 상반기 예정지구 지정 → **2030년 하반기 착공** 목표
- 정부는 공공재개발 사업의 2차 보전 지원 확대
 - _ 기존 사업비 대출이자 지원에서 이주비 대출이자까지 지원 범위 확대
 - _ 기존 35개 사업장 뿐만 아니라 신규 선정 공공재개발 후보지도 지원 예정
 - _ 1주택자의 이주 또는 세입자 임대보증금 반환 목적 이주비에 대해 보증금의 70%, 권리자별 최대 3억원 한도.. 대출 실행시점부터 입주지정기간(60일)까지 지원.. 1주택자 연간 약 600만원 금융비용(금리 연 4.8% 가정) 절감 가능
- 안전·보건조치를 위반하여 연간 3명 이상 산업재해로 사망한 기업은 영업이익의 최대 5%를 과징금으로 부과 @산업안전보건법 개정안이 국회 본회의에 통과
- 2026년 2분기 기준 건설공사 계약액은 80.9조원.. 전년 동기 대비 27.3% 증가 @국토교통부
 - _ 공공부문 21.3조원(+22.4%), 민간부문 59.6조원(+29.1%)
 - ※ 건설경기가 전반적으로 좋아졌다기 보다는, 민간 반도체 생산시설과 공공 에너지 및 공공 주택사업 등에서 증가세 견인

☞ Society & Culture Watch

- 2025년 방한 외국인은 1,894만명으로 역대 최고치를 넘어섰고, 2026년에는 사상 처음으로 2,000만명 시대가 열릴 전망이다. 그런데 지금의 외국인 관광객은 이전과 다르다. 이제 단체 버스를 타고 면세점에서 물건을 대량으로 구매한 뒤 떠나던 패턴을 찾아보기 어렵다. 지금은 개별 여행자 비중이 70%가 넘는다. 이들은 인스타그램과 샤옹홍슈로 목적지를 직접 설계하고, 특정 브랜드 플래그십과 팝업을 찾는다.

■ 주거 상품 공급 동향

지 역	단지명	시공사	층수	총 세대수	일반분양	평당가	1 st 청약률
인천 미추홀구	송의역 노르웨이숲	유림E&C	40층	324세대	35세대	1,841만원	0.62대1
경기 광명시	광명 시티프라디움	시티건설 外	22층	426세대	426세대	3,489만원	1.68대1
부산 강서구	금강펜테리움 에코리버	금강주택	18층	358세대	358세대	1,830만원	0.02대1
부산 수영구	쌍용 더플레티넘 센텀	쌍용건설	35층	490세대	53세대	3,677만원	0.59대1
경남 진주시	판문지구 레이크써밋	흥한주택건설	27층	690세대	690세대	1,573만원	34.95대1
전북 전주시	삼천 하늘채 라비엘	코오롱글로벌	25층	602세대	116세대	1,595만원	14.78대1

- BYC는 서울 영등포구 대림2동 1104-1 일대(구로디지털단지 북측편)에서 오피스텔 'GD메트로타워' 분양 예정
 - 부지 3,406평, 연면적 41,955평.. 지하7층~지상40층, 2개동.. 주거용 오피스텔 1,095실, 업무시설, 근린생활시설 등 조성.. 2031년 1월 준공 목표
- 인천 미추홀구 송의동 350-1 일대(송의역 인근)에서 분양한 주상복합 '송의역 노르웨이숲 더스카이'의 1순위 청약 결과, 29세대 모집에 18건이 청약되어 평균 경쟁률 0.62대1 기록 / 2순위까지 총 39건이 청약되어 최종 1.34대1 기록 (시행사는 송의역2단지지역주택조합, 시공사는 유림E&C)
 - 부지 2,113평, 연면적 24,351평, 지하5층~지상40층, 3개동, 총 324세대.. 일반분양 35세대(전용면적 69·84㎡).. 주차는 세대당 1.19대.. 오피스텔 1개동 108실
 - 세대당 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 분양한 오피스텔 '송의역 노르웨이숲 더 스카이'의 청약 결과, 108실 모집에 3건이 청약되어 평균 경쟁률 0.03대1 기록 (시행사는 송의역2단지지역주택조합, 시공사는 유림E&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 분양한 '광명 시티프라디움 에듀하임'의 1순위 청약 결과, 273세대 모집에 460건이 청약되어 평균 경쟁률 1.68대1 기록 / 2순위까지 총 654건이 청약되어 최종 2.40대1 기록 (시행사는 시티글로벌, 시공사는 시티건설·시티종합건설·시티, 분양대행사는 UT파트너스)
 - _ 용적률 179.94%, 건폐율 14.31%, 지하2층~지상22층, 6개동, 전용면적 59·84㎡, 총 426세대.. 주차는 세대당 1.50대
 - _ 세대당 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 2,082만원, 3,484만원, 2,320만원
- ※ Editor's View : 구름산지구 내 총 930가구 규모 '시티프라디움' 브랜드타운 조성 예정

- 경기 안산시 상록구 성포동 586 일대(舊홈플러스 안산점)에서 주상복합 '아르뮤제 자이' 분양 예정 (시행사는 우리자산신탁(위탁사는 화이트코리아), 시공사는 GS건설)
 - _ 지하6층~지상49층, 6개동, 공동주택(4개동, 전용면적 84·99·104㎡) 984세대, 오피스텔(2개동, 전용면적 84㎡) 370실
 - _ 사우나, 퍼팅시뮬레이터, 스카이라운지 조성 및 중·석식 다이닝 서비스 제공 예정
 - _ 도급 공사비는 6,415.7억원(VAT 별도).. 공사기간은 실착공일로부터 52개월

- 경기 양평군 양서면 용담리 212-3 일대에서 '쌍용 더 플래티넘 한강' 분양 예정 (시행사는 코리아신탁(위탁사는 새한비전컨소시엄), 시공사는 쌍용건설, 분양대행사는 마루퍼스티어)
 - _ 부지 5,381평, 연면적 18,335평, 지하2층~지상19층, 6개동, 전용면적 74·84·123·146㎡, 총 333세대.. 세대당 주차 1.43대
 - _ 세대당 평균 분양가는 전용면적 74㎡(공급면적 30평) 5억9,634만원, 84㎡(34·35평) 6억5,705만원~6억9,383만원, 123㎡(50평) 10억1,506만원, 146㎡(60평) 16억원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,995만원, 발코니 확장비는 평당 평균 약 49만원
 - _ 계약금 5%(1차분 500만원) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 35%
 - _ 2026년 10월 13일 1순위 청약.. 2029년 5월 입주 예정.. 전매제한 6개월
 - _ 경기와 양평군의 평당 평균 시세는 각각 2,082만원, 1,161만원

※ Editor's View : 경의중앙선 양수역 역세권.. 두물머리 한강 조망.. 세컨드하우스 성격.. 세미원(경기도 제1호 지방정원으로 국가정원 승격 추진중), 양서문화체육공원 등 인접.. 양수초·양수중·양서고(양서고는 농어촌특별전형 적용 가능) 도보권.. 신팔당대교가 2027년 상반기 개통 예정

- 경기 화성시 만세구 향남읍 하길리 404-2 일대에서 '향남역 그로브 스위트' 분양 예정 (시행사는 대신자산신탁(위탁사는 세박투자개발), 시공사는 KCC건설, 분양대행사는 H&C파트너스)
 - _ 부지 16,069평, 연면적 49,008평, 용적률 199.43%, 건폐율 12.35%, 지하2층~지상29층, 7개동, 전용면적 71·84·107·147㎡, 총 933세대.. 사우나, 게스트 하우스, 키즈스테이션 등 조성.. 세대당 주차 1.50대
 - _ 세대당 평균 분양가는 전용면적 71㎡(공급면적 28평) 4억6,698만원, 84㎡(33·34평) 5억5,242만원~5억5,620만원, 107㎡(42평) 6억7,429만원~6억7,438만원, 147㎡(59평) 12억4,758만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,658만원, 발코니 확장비는 평당 평균 약 49만원

- _ 계약금 5%(1차분 1천만원) + 중도금 60%(무이자) + 잔금 35%
 - _ 2026년 10월 13일 1순위 청약.. 2029년 6월 입주 예정.. 전매제한 6개월
 - _ 경기와 화성특례시와 만세구와 향남읍의 평당 평균 시세는 각각 2,082만원, 2,099만원, 1,175만원, 1,062만원
 - ※ Editor's View : 향남읍은 임대주택 비중이 매우 높은 곳으로, 기공급분 중 임대주택 비중은 71.9%(공공임대 41.8% + 민간임대 30.1%), 민간분양은 28.1% 수준.. 인근에 22만 여평 규모의 H-테크노밸리(반도체·미래차·스마트물류 중심)가 2028년 준공 예정.. 화원초·서봉초 도보권.. 농어촌특별전형 대상지역
- 충남 천안시 서북구 부대동 409-1 일대에서 '천안 아이파크 시티 2단지(2회차)' 분양 예정 (시행사는 하나자산신탁(위탁사는 씨더블유제이), 시공사는 아이파크현대산업개발, 분양대행사는 태원CI&D)
 - _ 용적률 248.95%, 건폐율 12.56%, 지하2층~지상34층, 11개동, 총 1,222세대, 2회차 일반분양(전용면적 84㎡) 61세대.. 세대당 주차 1.53대
 - _ 세대당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 34·35평) 5억5,312만원~5억6,694만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,635만원, 발코니 확장비는 평당 평균 약 41만원
 - _ 계약금 5%(1차분 500만원) + 중도금 60%(이자 후불제) + 잔금 35%
 - _ 2026년 10월 13일 1순위 청약.. 2028년 8월 입주 예정.. 전매제한 無
 - _ 충남과 천안시와 서북구의 평당 평균 시세는 각각 739만원, 809만원, 877만원
 - ※ Editor's View : 주변 일대가 대규모 아이파크 브랜드 타운으로 형성중.. 단지 인근에 부성역 신설 계획.. 천안시 미분양분 4,788세대 중에서 83%가 서북구에 포진.. 수요자 입장에서는 급할 것 없는..
- 대구 중구 동인동1가 9 일대에서 주상복합 '더샵 동인센트리체' 분양 예정 (시행사는 하나자산신탁(위탁사는 다운아이앤피), 시공사는 포스코이앤씨)
 - _ 연면적 19,653평, 용적률 917.80%, 건폐율 60.21%, 지하4층~지상49층, 3개동, 전용면적 84㎡, 총 314세대.. 세대당 주차 1.38대.. 오피스텔 66실
 - _ 세대당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 35평) 8억1,112만원~8억4,837만원
 - _ 평당 평균 분양가는 2,384만원, 발코니 확장비는 분양가에 포함
 - _ 계약금 5%(1차분 1천만원) + 중도금 60%(무이자) + 잔금 35%
 - _ 2026년 10월 13일 1순위 청약.. 2028년 6월 입주 예정.. 전매제한 6개월

- _ 대구와 중구와 동인동1가의 평당 평균 시세는 각각 1,049만원, 1,607만원, 1,423만원
 - ※ Editor's View : 대구역·중양로·동성로 원도심 생활권.. 2026년 7월 기준 대구 미분양은 4,278세대, 중구는 725세대(준공 후 미분양 419세대).. 인근 신축 전세가율은 50% 이하 수준
- 부산 강서구 강동동 5048-5 일대(에코델타시티 공동6블록)에서 분양한 '에코델타시티 금강펜 테리움 에코리버'의 1순위 청약 결과, 348세대 모집에 8건이 청약되어 평균 경쟁률 0.02대1 기록 / 2순위까지 총 13건이 청약되어 최종 0.04대1 기록 (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 358세대.. 주차는 세대당 1.37대
 - _ 세대당 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 분양한 '쌍용 더 플래티넘 센텀'의 1순위 청약 결과, 46세대 모집에 27건이 청약되어 평균 경쟁률 0.59대1 기록 / 2순위까지 총 56건이 청약되어 최종 1.22대1 기록 (시행사는 수영구망미동지역주택조합, 시공사는 쌍용건설)
 - _ 지하2층~지상35층, 6개동, 총 490세대.. 일반분양(전용면적 63·74·84㎡) 53세대.. 주차는 세대당 1.24대 / ※ PF 295억원, 도급 공사비 1,386억원
 - _ 세대당 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.. APEC나

루공원.. 센텀 학원가.. 망미초 인접

- 경남 진주시 판문동 241-1 일대에서 분양한 '진주 판문지구 레이크써밋 웰가'의 1순위 청약 결과, 346가구 모집에 12,091건이 청약되어 **평균 경쟁률 34.95대1** 기록 (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 분양한 '삼천 하늘채 라비엘'의 1순위 청약 결과, 51가구 모집에 754건이 청약되어 **평균 경쟁률 14.78대1** 기록 (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

- 제주 제주시 이도이동 1045-3 일대에서 '아이린 8차' 분양 예정 (시행사는 아프네, 시공사는 힘찬종합건설)
 - _ 지하2층~지상10층, 1개동, 전용면적 84㎡, 총 45세대.. 세대당 주차 2.11대
 - _ 세대당 평균 분양가는 전용면적 84㎡(공급면적 33평) 5억9,667만원~6억1,556만원
 - _ 평당 평균 분양가는 1,854만원, 발코니 확장비는 분양가에 포함
 - _ 계약금 20% + 잔금 80%
 - _ 2026년 10월 12일 1순위 청약.. 2026년 11월 입주 예정.. 전매제한 無
 - _ 제주와 제주시와 이도이동의 평당 평균 시세는 각각 1,442만원, 1,544만원, 2,193만원
- ※ Editor's View : 제주 원도심 생활권.. 2026년 7월말 기준 제주시의 미분양분은 3,303세대(준공후 미분양 2,364세대, 비중 71.6%)로 역대 최고치

■ 주거 시장 이슈

- 자이S&D가 서울 강동구 천호동 454-1 일대(舊이마트 천호점)에서 천호역PFV(가칭)가 추진 중인 '주상복합 신축사업'의 시공사로 선정.. 도급 공사비는 1,757억원
 - _ 일반상업지역 1,461평, 지하7층~지상39층, 3개동, 공동주택 242세대, 오피스텔 175실, 판매시설.. 2029년 7월 착공 및 2033년 10월 준공 목표
- 마스틴투자운용은 서울 강동구 천호동 454-1에 소재한 '이마트 천호점(부지 1,389평)'을 SK 디앤디와 신한자산운용 컨소시엄에게 1,666억원(평당 1.2억원)으로 매각
 - _ 향후 주상복합(지하6층~지상45층, 높이 139.3m, 3개동)으로 재건축 전망
 - _ 이마트는 2019년경 마스틴투자운용에 1,354억원(평당 9,750만원)으로 매각
- 부영주택은 서울 성동구 성수동1가 685-701 일대(독섬지구 특별계획구역IV)에 복합시설 개발 예정
 - _ 부지 5,748평, 지하8층~지상49층, 공동주택 383세대, 관광호텔(622실), 문화·집회시설(903석 공연장), 판매시설 등 조성

- DL이앤씨가 서울 성동구 성수2가1동 506 일대에서 추진중인 '성수전략정비구역 제2지구 재개발사업'의 우선협상대상자로 선정.. 조합측 제시 공사비는 2조137억원(평당 1,270만원)
 - _ 부지 39,924평, 연면적 167,812평, 지하6층~지상65층, 총 2,381가구(조합원 1,085명)
 - 우신향병원은 서울 성북구 안암동5가 85-9에 소재한 우신향병원 부지에서 역세권활성화사업으로 주상복합(지하5층~지상28층, 전용면적 69~117㎡) 신축 예정
 - 서울 송파구 문정동 72-3에 소재한 '문정건영아파트'가 리모델링 예정
 - _ 기존 545세대에서 610세대로 65세대 증가.. 지하5층~지상16층, 5개동.. 2029년 4월 착공 및 2032년 4월 준공 목표
 - 두산건설이 경기 부천시 원미구 원미동 166-1 일대에서 LH공사가 추진중인 '부천 원미 도심 공공주택 복합사업'의 시공사로 선정.. 도급 공사비는 약 5,154억원(채당 3.17억원)
 - _ 부지 19,799평, 지하3층~지상41층, 13개동, 총 1,628세대.. 공사기간은 착공일로부터 56개월(철거공사 포함)
 - 경기 용인시 수지구 고기동 산20-12 일대에서 시니어주택(분양형) '힐스테이트 남판교 더힐' 분양 예정 (시행사는 시원(DSD삼호 자회사), 시공사는 현대건설)
 - _ 부지 56,000평, 지하8층~지상15층, 16개동, 총 892세대(분양형 713세대 + 임대형 179세대).. 인피티니 풀, 키즈카페, 게스트하우스 등 조성.. 용인 세브란스병원과 연계.. 식음 서비스는 현대그린푸드.. 입주 자격은 입주 시점 기준 만 60세 이상
 - 실거래가 35억원 초과 아파트 단지(2026년 8월 1개월간 거래 기준)는 서울 상위 5.1%, 전국 상위 0.4% 수준 @NH투자증권
 - _ 서울 아파트 재고(195만세대) 기준 : 35~40억원 31,750세대(5.1%), 40~45억원 24,772세대(3.4%), 45~50억원 13,226세대(2.2%), 50~55억원 10,410세대(1.5%), 55~60억원 12,113세대(1.0%), 60~65억원 3,391세대(0.3%), 65~70억원 254세대(0.2%), 70~75억원 1,288세대(0.2%), 75~80억원 745세대(0.1%), 80~85억원 998세대(0.1%)
- ※ 70억원 초과분은 강남3구 이외에 없음

- 2026년 8월 기준, 지방 미분양 주택은 49,998호.. 전월 대비 2.5% 증가.. 준공후미분양은 23,711호로 47.4% 점유

☞ 2026년 8월 수도권 주택 인허가는 전년 동월 대비 105.6% 증가, 비수도권은 36.6% 감소.. 분양은 수도권이 40.6% 증가한 반면 비수도권은 57.1% 감소.. 여전히 지방 분양 시장은 불황 지속중

■ 비주거 시장 동향

- 테라앤파트너스는 서울 강남구 논현동 236-8·9 일대에서 신축한 하이엔드 오피스텔 '폴스타인 논현'을 블루코브자산운용에 매각
 - _ 테라앤파트너스는 2021년 8월경 DL 소유의 '글래드 라이브 강남 호텔'을 1,061억원에 매입후 리모델링하여 '폴스타인 논현' 개발(시공사는 더블유건설).. 당시 PF 규모는 1,752억원(금리는 8.2% 수준)
 - _ 부지 402평, 연면적 5,001평, 지상19층, 오피스텔 81실, 주차 125대(기계실이라는 단점)
 - _ 2026년 9월경 통매각(오피스텔 80실 + 근린생활시설 22실) 형식의 공매(최초 최저입찰 금액은 2,883억원).. 블루코브자산운용&캐나다연금투자위원회(CPPIB)가 공매에서 수익계약 방식으로 인수.. 향후 호텔(브랜드 '호텔 인디고(Hotel Indigo)'로 운영 예정
- 2026년 2분기의 서울 오피스 거래금액은 약 5조4,856억원으로 전분기 대비 28% 증가.. 상반기 누적 약 9.7조원으로 전년동기 대비 약 12% 증가 @NAI Korea
 - _ 다만 거래건수 증가폭은 제한적이며, 소수의 대형 우량자산 거래가 전체 거래금액을 상향 (☞ Core Asset 중심의 선택적 회복세)
- LH공사는 경기 용인시 처인구 이동읍·남사읍 일대 235만여평 부지에서 추진중인 '용인 첨단 시스템반도체 클러스터 국가산업단지' 1공구 조성공사를 2026년10월 착공 예정
 - _ 삼성전자 반도체 생산시설(Fab) 6기 및 소재·부품·장비기업, 발전시설 3기, 산업용가스 공급시설 등 조성.. 2027년말경 랩 1호기 부지 조성 및 2028년경 랩 1호기 착공 목표
 - ※ 인접한 '용인이동 공공주택지구' 69만여평에 주택 및 복합상업시설을 공급하여 직주근접 배후도시 조성 계획

- 삼성전자는 경기 평택시 포승읍 희곡리 일대(포승(BIX)지구)에 사업비 5,000억원을 투입하여, 가전제품을 취급하는 첨단 자동화 물류센터 '센트럴 디스트리뷰션 센터(CDC)' 신축중
 - _ 부지 33,830평, 연면적 43,301평.. 2025년 3월 착공 및 2027년 6월 준공 목표
- 호반호텔앤리조트는 강원 고성군 현내면 초도리 일대 5만여평 부지에, 사업비 6,800억원을 투입하여, '화진포 국제휴양관광지 조성 사업' 추진 예정
 - _ 부지 51,500여평, 숙박시설 450실, 인피니티풀·스파빌리지·수영장, 식음·레저·쇼핑 부대 시설 조성.. 2027년 상반기 착공 및 2030년 완공 목표
- 한국수자원공사는 강원 춘천시 춘천 소양강댐에 사업비 1,900억원을 투입하여 95MW급 수상 태양광 발전시설 조성 계획 / ※ 기존 송전선로 활용
 - _ 향후 2029년까지 전국 10개 댐에 총 500MW 규모의 수상태양광 발전시설 조성 목표
- 영화진흥위원회는 부산 기장군 장안읍 장안로 일대에 국내 최대 규모의 영화·영상 촬영소를 2027년 상반기에 정식 개장 계획 / ※ 2026년 11월부터 시범운영 예정
 - _ 부지 48,000평, 실내 스튜디오 3개동, 야외 촬영장 4개소(각 450~1,000평), 야외 촬영 지원시설 등.. 총 사업비 853억원
- 株록인김해레스포타운(지분율은 군인공제회 46.37%, 김해시 37.86%, 코레일테크 15.77%)은 경남 김해시 진례면 송정리 1164-2 일대에서 조성중인 '27홀 골프장'을 2,246억원(홀당 83억원) 이상으로 매각 계획.. 매각 주관사는 삼정KPMG
 - _ 부지 43.6만평.. 현재 토목 공정률 80% 이상.. 2027년 상반기 개장 목표
- 더휴식(2019년 설립, 숙박 브랜드 '아늑' 운영사)은 VIP자산운용과 TS인베스트먼트로부터 650억원 투자 유치.. 2028년경 IPO 목표
 - _ 저평가된 중소형 숙박시설을 발굴하여 기획·브랜딩·시공·운영.. 자체 브랜드 '아늑'을 포함하여 전국 300개소 이상을 개발·운영중.. 2025년 매출 1,817억원, 영업이익 203억원 기록

■ 부동산 업계 동향 및 기타 산업 동향

- 보건복지부는 전북 남원시 광치동 산223 일대(서남대학교 폐교 부지)에 2029년 개교를 목표로 국립의전원(4년제 대학원) 신축 계획 / ※ 500병상 조성
 - _ 입학생(정원 100명)에게는 수업료와 기숙사비 등 학업에 필요한 경비 지원.. 졸업 후 공공의료기관이나 보건의료 관련 기관에서 15년간 의무복무 필수
- 한화생명은 애큐온캐피탈 지분 50.54%를 4,400억원에 인수
- DB그룹은 AI데이터센터·AI에이전트·AI솔루션을 3대 신사업으로 설정하고, 그룹사 부지에 AI 데이터센터 신축 예정
- 2027년 4월부터 은행 영업시간이 기존 09:00~16:00에서 09:30~16:00로 변경 예정
- 피겨(Figure ; 미국의 휴머노이드 로봇 개발업체)는 휴머노이드 로봇의 폐기를 위해, 아놀드 슈워제네거의 제안으로 용광로를 활용하여 폐기
 - _ 일반적인 분해 방식으로 폐기할 경우, 많은 시간과 노력이 소요됨은 물론, 이 과정에서 로봇 본체 정보와 이에 적용된 독자적 기술이 외부에 노출될 위험을 원천 제거



☞ 최근 제 또래의 연예인들(스포츠맨 포함)을 제법 만나게 됩니다. 한때 아이콘이었던 그들이 어느새 주름이 쭈글해진, 머리가 허연 늙은이가 되었습니다. '당연한 말이지만' 그들도 더욱 늙겠고, 언젠간 신문의 부고란에 이름이 등재되겠지요.. 사는게 참 별게 아닌데.. 스스로가 엮어놓은 '의무감'에 너무 매몰되어버린게 아닌지.. ㅠ..ㅠ

■ CEO's Lifestyle

○ 주간 베스트셀러

- _ 교보문고 : ① 흔한남매 23, ② 세네카, 오늘을 빼앗기고 있는 당신에게, ③ 한국사 이상현상 연구원, ④ 싯다르타, ⑤ 머니 트렌드 2027, ⑥수족관, ⑦ 시대에보 : 수고인류의 시간, ⑧ 니체의 초월자, ⑨ 마음의 어휘력, ⑩ 모순
- _ 예스24 : ① 세네카, 오늘을 빼앗기고 있는 당신에게, ② 룩 백 스페셜 에디션, ③ 포핸즈 대본집 세트, ④ 흔한남매 23, ⑤ 한국사 이상현상 연구원, ⑥ 싯다르타, ⑦ 2027 공단기 소방단기 써니 행정법총론 기출문제집, ⑧ 머니 트렌드 2027, ⑨ 쇼펜하우어 인생 수업, ⑩ 니체의 초월자

☞ 추천도서 : 최백호 著 (2023.03), 『잃어버린 것에 대하여 (마음의숲 刊)』

- _ 추석 즈음에, 前직장 선배님께서 추천해주신 책입니다. 지금 이 시절에 제격인 글입니다. 책에 소개된 음악과 함께 읽으면 더욱 여운이 있습니다. ^^



☞ 詩 한 편

옛날에 신라적에 어지신 흥덕왕 때 앵무 한 쌍 길렀더니, 낮이면 종알종알 밤이면 서로 끼고 정답게 지내더니, 웬일인지 한 마리 병들어 죽었더니 나머지 한 마리는 땅을 파고 슬피 우네.. 궁녀들이 불쌍해서 거울 한쪽 갖다 주니, 오~ 내 사랑 반가워라 내 사랑..

- 금주 신문·잡지·도서 등에서 밑줄친 문장
 - _ 경영(CEO) : 문제는 언제나 돈에서 나온다. @파타고니아 창업주 데이비드 겔러스
 - _ 경영(CEO) : 나이가 들고 경험이 쌓여갈수록, 우리는 자신이 내린 판단의 정확성에 대해 과대평가하기 마련이다. @말콤 글래드웰
 - _ 경영(CEO) : 무인 창업의 본질은 사람을 없애는데 있지 않다. 오히려 사람의 역할을 재배치하는 데 있다. 주문을 받고, 결제를 돕고, 공간을 정리하고, 고객을 응대하던 역할이 키오스크, 앱, 자동화 설비, 데이터로 옮겨갔을 뿐이다.
 - _ 경영(COO) : 진짜 무서운 적은 강한 적이 아니라 멍청한 우리편일 수도 있다.
 - _ 경영(CTO) : 디지털 전환의 본질은 외부 기술을 도입하는 것이 아니라 문제를 바라보는 내부의 관점을 전환하는 데 있다. 단기적인 산출물을 얻기 위해 외부 자원을 투입하는 방식은 지속가능한 경쟁력을 담보할 수 없다.
 - _ 경영(CMO) : 극심한 변화 속에서 트렌드를 읽는 것이 100% 성공을 보장하지는 않는다. 그러나 읽지 못하면 100% 실패하는 것은 보장한다. @피터 드러커
 - _ 경영(CMO) : 런칭은 한정된 시간과 마케터의 머리 속도 싸움이다. 그러나 아쉽게도 싸움의 승자는 언제나 시간이다.
 - _ 경영(CMO) : 경험경제에서 미래의 경쟁력은 상품이나 서비스가 아닌 경험에서 나온다. @미국 경제학자 제임스 길모어
 - _ 부동산 : "예전처럼 건물주면 누구나 돈 버는 시대는 끝났습니다. 앞으로 외국인이 찾지 않는 상권의 건물은 임차인을 구하기 쉽지 않을 것입니다." (☞ 다소 극단적인 표현 같은.. 그리고 표현 속의 외국인에는 동남아인 및 조선족도 포함되는지.. 대림역, 구디역, 신림역은? 우리보다 선진외국인만 머리속에 담긴 편협한 시각은 아닐지..) @BSN빌사남 김윤수 대표
 - _ 산업 : 유튜브 작가들은 두가지 측면을 우선적으로 고려한다. 첫째, 세상에 없었던 새로운 소재의 이야기인가, 둘째, 새로운 이야기가 아니라면 이미 다른 작품에서 보여줬던 것과 다른 시각의 접근이 있는가. 둘 중 하나가 충족됐다면 그 다음으로 중요한 것은 '재미'의 여부이다. 매력적인 대본이란 기본적으로 재미있고, 거기에 작가가 말하고자 하는 메시지가 명확한 것이다. 아무리 좋은 이야기여도 재미가 없어서 다음 이야기가 더 이상 궁금하지 않다면 시청자들은 끝까지 보지 않는다. 마지막으로 다른 사람이 쉽게 흉내 낼 수 없는 그 작가만의 색깔(글의 결)이 중요하다.
 - _ 소양 : 기록은 과거의 나를 만나고, 미래의 나를 설계하는 대화이다. @요한 볼프강 폰 괴테

- _ 소양 : 어떤 이는 인류가 차원이 다른 개인비서를 각각 고용하게 되었다고 했는데, 이제 필요한 것은 챗GPT가 실생활을 바꿀 어떤 능력을 가졌는가를 공부할 것이 아니라, 챗GPT를 더 잘 활용할 인간의 능력을 생각할 때이다. 챗GPT를 더 잘 활용할 수 있는 사람이 Winner인 세상이 되고 있고, 이미 되었다.
- _ 소양 : 모든 창의적 발상의 시작이 결코 나 혼자에게서만 비롯된 적은 없었다. 무심코 읽은 책 속 한 구절에서, 혹은 친구들과 나눈 가벼운 대화 속에서 아이디어의 씨앗이 싹트는 경우가 많을 것이다.
- _ 소양 : 더 많은 돈을 벌고, 더 반짝이려고 애쓰지 말라. 그저 나를 귀하게 대접하고 세상과 부끄럽지 않게 승부하라. 나로 사는 인생의 지혜를 먼저 깨쳐라. 내가 바뀌면 세상이 바뀐다. @사이토 히토리
- _ 소양 : 목적성 없는 다양한 경험은 의미가 약하다. “어떤 경험을 할 것인가?”를 수시로 물어야 한다. 모든 경험을 '성장'이라 착각하지 말라. (☞ 경험을 재사용 가능한 지식으로 바꿔야 '성장'하게 되지요. 例 '경험→기억→추억→썩대' vs. '경험→지식→성장→권위')
- _ 소양 : 어른의 품격은 힘들 때 어떤 모습을 보여주는가에서 나타난다.
- _ 건강 : 탄수화물 폭탄맞는 먹거리로는 물냉면=밥2공기, 콩국수=밥2~2.5공기, 팔빙수=밥2.5~4공기.. @식품의약품안전처
- _ 건강 : 앓아 있는 건 새로운 흡연이다. (☞ 그 정도로 몸에 안좋다는 이야기)

☞ 제 주변의 성공한 분들은 아침 루틴에 '**운동 1시간 이상**'이 거의 포함되어 있습니다. 성공해서 운동할 시간을 만들 수 있는건지, 운동을 해서 성공한 건지는 불분명하지만, 운동이 워라벨에 중요한 부분인 건 맞는 듯 싶습니다. 이동수단의 중심을 자전거로 옮긴지 고작 한달여가 지났건만, 몸의 지표(골격근량, 체지방률 등)가 상당히 향상되었습니다. 아니다 싶으면 빨리 피땀했어야 했는데, 여러 가지로 허망하게 보낸 지난 반년여의 시간이 마냥 아쉽습니다.

○ 교육과정 안내 : 2027학년도 전기 연세대 공학대학원 석사과정 / 야간

- _ 모집인원은 40명 내외(1년 과정), 등록금은 950만원, 모집기간은 2026년10월19일까지
- _ 전공은 프롭테크, ICT융합공학, 건축공학 등 / <https://eyonsei.yonsei.ac.kr/main.asp>
- _ 한학기 수업료는 4학기제 1,061만원, 5학기제 744만원선

○ AI 관련 웹툰 : 『AI가 세상을 지배한다면 (2020, 네이버)』

- _ 우리나라에서 만든 초지능 AI가 100년 뒤에 인류를 완전히 지배해버리는 이야기.. 옴니

버스 형식.. KAIST 김대식 교수의 비관적 전망보다 더욱 섬뜩해지는 느낌이..

_ <https://comic.naver.com/webtoon/detail?titleId=755674&no=1&week=finish>



AI가 세상을 지배한다면

POGO 글 / HOOPA 그림 | 53화 완결 · 12세 이용가

한국은 최첨단 AI 개발에 성공한다.
그 후 100년, 세상은 AI를 지도자로 맞이한다.
기술 발전의 특이점이 온 세상.
삭막하고도, 기괴한 풍경을 그린 SF 옴니버스.

#판타지 #물아보기 #SF #완결판타지

○ 추천 행사 : 후원의 작은 서재, 선향재에서 즐기는 고궁독서 행사

_ 국가유산청 궁능유적본부 주관.. 기간은 2026년 10월 7일~18일.. 장소는 선향재(善香齋)

_ 선향재에 비치된 궁궐 관련 서적 또는 가져온 책을 편히 읽을 수 있음.. 참가비는 무료



○ 광고 사례 : 시계 광고



- 눈요기 : 하나드림타운 그룹헤드쿼터 (in 인천 서구 청라동 8-137)
 - _ 부지 3,336평, 연면적 38,864평, 지하7층~지상15층, 공사기간 2022년01월~2026년08월
 - _ 1.7km의 보행램프가 특징.. 현대건설 시공, 공사비는 5,878억원(VAT 별도)

