

ACRO

Premium Analysis

강남구 아크로힐스 논현 부동산 단지 종합 분석

2025년 기준

📍 프리미엄 입지 🏢 고급 주거환경 📈 투자 가치 분석

Report Generated: 2025-07-19



브랜드 가치

DL E&C의 하이엔드 브랜드 'ACRO'가 적용되어 높은 신뢰도와 프리미엄 가치를 형성하고 있습니다.

단지명

아크로힐스논현

주소

서울특별시 강남구 언주로 604 (논현동 276-1)

준공년도

2014년 12월 (2025년 기준 11년차)

총 세대수

368세대 (총 4개 동)

시공사/시행사

시공사: DL E&C (구 대림산업)
시행사: 경복아파트 주택재건축 정비사업조합

난방방식

지역난방 (열병합)

건축구조

철근콘크리트 구조
(내진설계 등급은 건축물대장 확인 필요)

건물 외관 마감재

커튼월 룩(Curtain wall look) 디자인을 적용한 석재 및 고급 마감재 사용



선정릉역 초역세권

단지 바로 앞에 위치한 9호선 및 수인분당선 환승역

주요 업무지구 접근성

강남역
대중교통 약 15분

여의도
9호선 급행 이용 시 약 20분

광화문/시청
대중교통 약 35~40분

주요 도로망 접근성

언주로, 봉은사로, 테헤란로 등 강남의 주요 도로와 인접해 있어 차량 이동이 수월합니다.
경부고속도로, 올림픽대로, 강변북로 등 주요 간선도로 진입도 용이합니다.

미래 교통 호재

GTX-A/C 노선
인근 삼성역에 GTX-A/C 노선 개통 예정
수도권 외곽지역에서 강남까지 30분 내 접근 가능

위례신사선
학동사거리역 신설 계획
강남 동서축 교통 편의성 향상 예정

교통 인프라 개발은 단지의 미래 가치를 높이는 핵심 요인으로 작용할 전망

지하철 접근성

- 선정릉역 (9호선, 수인분당선) - 단지 바로 앞 초역세권
- 강남구청역 (7호선) - 도보 10분 내 접근 가능

버스 노선

단지 인근 버스정류장에는 다양한 노선 운행:

간선버스	지선버스
광역버스	순환버스



강남 8학군 프리미엄

높은 학업 성취도와 우수한 진학률로 학부모 선호도가 매우 높은 지역으로, 강남 8학군의 핵심 입지에 위치하고 있습니다. 교육열이 높고 면학 분위기가 우수한 환경을 제공합니다.



인근 명문 학교

초등학교

- 학동초등학교
- 언북초등학교
- 안전한 통학 환경

고등학교

- 영동고등학교
- 경기고등학교
- 높은 명문대 진학률

중학교

- 언주중학교
- 우수한 학군 배정

교육 지원시설

- 강남도서관
- 국립어린이청소년도서관
- 우수한 면학 분위기



아크로힐스논현 주변 교육 환경



대치동 학원가 접근성

- 차량으로 10분 거리에 위치
- 국내 최고 수준의 교육 인프라 이용 가능
- 다양한 과목 우수 학원 밀집
- 셔틀버스 운행으로 편리한 통학



교육 프리미엄 효과

우수한 교육 환경은 아크로힐스논현의 부동산 가치 상승 및 안정적 수요 확보의 핵심 요인으로 작용합니다.



생활 인프라 종합 평가



강남의 풍부한 생활 인프라를 도보 또는 차량 10분 내로 누릴 수 있어 생활의 질이 매우 높습니다.

* 강남구 핵심 인프라를 모두 이용 가능한 최상위 입지 조건

쇼핑 및 편의시설

- 현대백화점 (압구정본점, 무역센터점)
- 갤러리아백화점
- 코엑스 스타필드
- 이마트 역삼점
- 도보 10분 내 각종 은행, 식당, 카페 등

의료시설

- 강남차병원
- 강남세브란스병원
- 다수의 병원, 약국 밀집

응급 상황 발생 시 신속한 의료 서비스를 받을 수 있는 환경

공공시설

- 역삼1동 주민센터
- 강남구청
- 우체국

주요 공공기관이 가까워 행정 업무 처리가 편리합니다.

문화 및 여가

- 선정릉
- 도산공원
- 코엑스
- LG아트센터

쾌적한 주거 환경과 다양한 문화생활을 즐길 수 있습니다.

단지 개요

총 동 수

 4개 동

총 세대수

 368세대

용적률

 299%

건폐율

 22%

최고 층수

 30층

용도지역

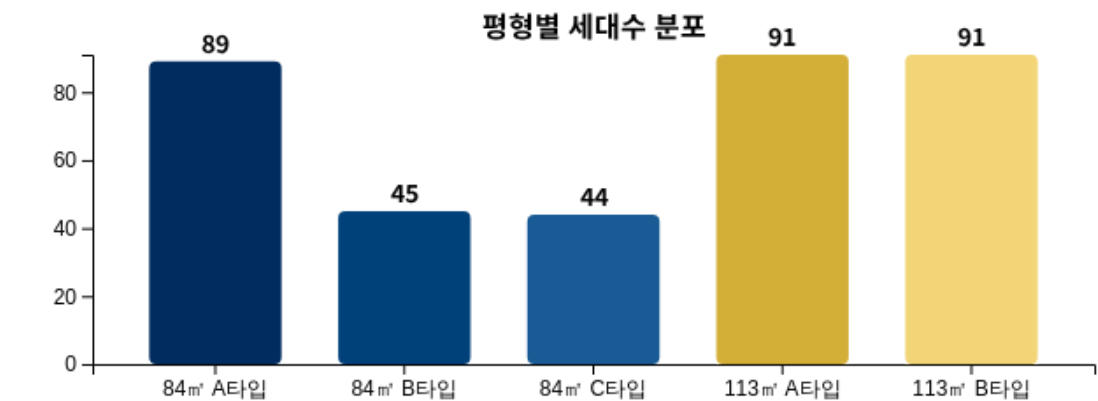
 제3종일반주거지역



단지 구조 특징

동간 거리는 비교적 여유롭게 확보되어 채광과 사생활 보호에 유리한 구조를 갖추고 있습니다. 판상형과 타워형이 조화롭게 배치되었습니다.

평형별 세대수 구성



전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	비고
84.89	110A (약 33평)	89	3베이 판상형
84.96	110B (약 33평)	45	타워형
84.98	110C (약 33평)	44	타워형
113.01	143A (약 43평)	91	4베이 판상형
113.08	143B (약 43평)	91	4베이 판상형
합계		360	펜트하우스 4세대 별도

* 펜트하우스 4세대를 포함한 총 세대수는 364세대입니다.



넉넉한 주차 공간

총 주차대수 645대
세대당 주차대수 1.75대

강남권 아파트 중에서도 매우 우수한 수준의 주차 비율을 확보하여 입주민의 주차 스트레스가 거의 없습니다.



지하주차장 구조

- 모든 주차 공간이 지하에 배치되어 있어 쾌적한 지상 환경 조성
- 각 동 엘리베이터와 직접 연결되어 편리한 동선 제공
- 넓은 주차 공간과 효율적인 주차 레이아웃으로 주차 편의성 극대화
- 24시간 CCTV 보안 시스템으로 차량 안전 확보



동선 설계 특징

효율적인 지하 동선

주차장에서 각 동 엘리베이터까지 최단 거리로 이동할 수 있도록 설계되어 있습니다.

명확한 방향 표시

지하주차장 내 명확한 방향 표시와 동별 색상 구분으로 길 찾기가 용이합니다.

지상 차 없는 아파트 컨셉으로 설계되어 지상 공간은 보행자 중심으로 안전하게 조성되었습니다.



차량/보행자 동선 분리



안전한 보행 환경

어린이들이 안전하게 뛰어놀 수 있는 환경



쾌적한 지상 공간

공원같은 조경과 보행자 전용 공간



명확한 진출입로

차량 진출입로와 보행로의 완벽한 분리



배리어프리 설계

모든 연령층이 편리하게 이용 가능한 동선

차량 동선과 보행자 동선 완벽 분리



인테리어 특징

높은 천장고와 고급 마감재를 사용해 개방감과 고급스러움을 더했으며, 데드 스페이스를 최소화한 효율적인 공간 설계로 입주민의 만족도가 높습니다.

주요 설계 특징



발코니 확장

대부분의 세대가 발코니 확장을 통해 실사용 면적을 넓혔으며, 확장부 단열 및 마감 처리가 우수합니다.



채광 및 통풍

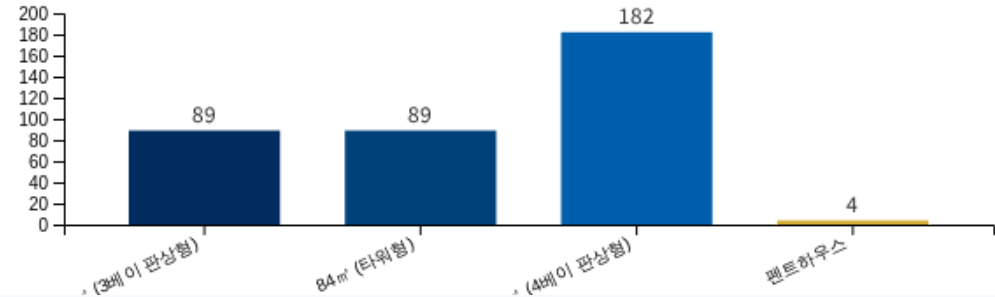
판상형 구조와 타워형 모두 개방감 있는 설계로 자연 채광과 통풍이 우수합니다.



평면 효율성

실사용 면적 극대화를 위한 구조로 설계되어 공간 활용도가 높습니다.

평형별 세대수 분포



평면 구조 분석

3베이 판상형

- 84㎡ 타입 (110A): 총 89세대
- 채광과 통풍을 극대화한 설계
- 전후면 개방형 구조

4베이 판상형

- 113㎡ 타입 (143A, 143B): 총 182세대
- 넓은 개방감과 효율적인 공간 배치
- 전후면 채광 우수

타워형

- 84㎡ 타입 (110B, 110C): 총 89세대
- 2면 또는 3면 개방 설계
- 조망과 개방감 우수

펜트하우스

- 총 4세대의 특화 설계 펜트하우스
- 프리미엄 마감재 및 넓은 테라스
- 맞춤형 설계 및 고급 인테리어

커뮤니티 시설



피트니스 센터

최신 운동 기구를 갖춘 고급 피트니스 시설로 입주민의 건강한 라이프스타일을 지원합니다.



실내 골프 연습장

날씨와 관계없이 이용 가능한 실내 골프 연습 시설이 마련되어 있습니다.



라운지 카페

입주민들의 소통과 휴식을 위한 고급스러운 라운지 카페 공간을 제공합니다.



북카페 (작은 도서관)

다양한 도서를 구비한 작은 도서관으로 독서와 학습 환경을 제공합니다.

단지 내 상가

별동으로 구성된 상가에는 **편의점, 세탁소, 부동산** 등 생활에 필요한 필수 업종이 입점해 있어 입주민의 편의를 높입니다.

조경 및 녹지

- 지상 공간 전체를 **공원처럼 조성**하여 녹지 비율이 높습니다.
- **중앙광장, 산책로, 수경시설** 등이 조화롭게 배치되어 있습니다.
- 사계절 내내 쾌적한 자연환경을 누릴 수 있도록 설계되었습니다.



친환경 설계로 단지 내 공간이 효율적으로 활용되어 입주민의 삶의 질을 높입니다.

외부 시설

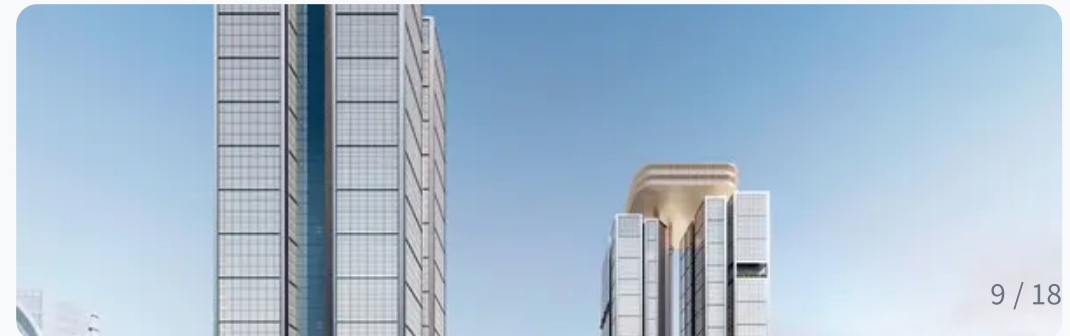
어린이 놀이터

단지 곳곳에 테마별 어린이 놀이터가 설치되어 있어 아이들의 창의적인 놀이 환경을 제공합니다.



주민 운동시설

야외 운동 기구와 체육 시설이 적절히 배치되어 있어 입주민의 건강한 생활을 지원합니다.



디지털 인프라



인터넷 및 통신

- ✓ 기가비트급 초고속 인터넷 지원
- ✓ 단지 내 5G 통신 환경 원활



홈네트워크 시스템

- ✓ 세대 내 월패드를 통한 조명, 난방, 가스밸브 제어
- ✓ 엘리베이터 호출 기능 지원
- ✓ 스마트폰 앱과 연동하여 원격 제어 가능



무인 시스템

- ✓ 무인 택배 보관함 설치
- ✓ CCTV 및 공동현관 출입 통제 등 첨단 무인 경비 시스템 운영

시설 관리 및 에너지



에너지 관리 시스템

- ✓ 세대 내 에너지 사용량 실시간 확인 가능한 EMS 도입
- ✓ 건축물 에너지효율등급 2등급 (양호)
- ✓ 친환경 마감재 사용 (준공 당시 기준)



시설 노후화 상태

2014년 준공된 준신축 단지로, 2025년 현재 주요 시설의 노후도는 낮은 편이며 관리가 우수합니다.

건물 연식 (11년차)

30년

재건축 연한 30년 중 11년 경과 (약 37%)



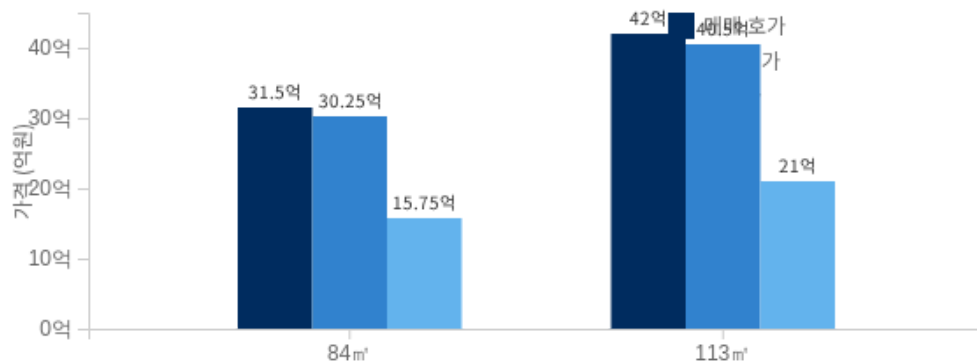
장기수선계획 및 관리

장기수선계획 이행률은 **양호한 수준**으로, 적립된 장기수선충당금을 바탕으로 계획적인 단지 관리가 진행 중입니다.

장기수선계획 이행률: 양호

체계적인 관리사무소 운영을 통해 공용부 시설이 깨끗하게 유지되고 있으며, 계획에 따라 주요 설비의 점검 및 교체가 이루어지고 있습니다.

평형별 가격 정보 (2025년 기준)



84m² (약 33평)

매매 호가	30억 ~ 33억 원
실거래가 (최근 1년)	29억 ~ 31.5억 원
전세가	15억 ~ 16.5억 원
전세가율	약 50%

113m² (약 44평)

매매 호가	40억 ~ 44억 원
실거래가 (최근 1년)	39억 ~ 42억 원
전세가	20억 ~ 22억 원
전세가율	약 50%

거래 현황

- 최근 거래량**
최근 6개월간 월평균 1건 내외
- 평균 거래 소요 기간**
매물 등록 후 약 3~6개월

급매물 현황

! 급매물 출현 빈도 매우 낮음

- 급매물 가격 조정폭**
호가 대비 약 3% 내외의 제한적 조정

▲ 가격 변동률
최근 1년간 약 2~3%의 소폭 상승

공급 및 수급 전망



신규 분양 계획

반경 2km 내 단기간 대규모 신규 분양 계획은 없어 공급 압력이 낮습니다.



입주 예정 물량

향후 2년간 인접 지역의 입주 예정 세대수가 적어 기존 아파트의 가치가 안정적으로 유지될 전망입니다.



재개발/재건축 현황

압구정, 대치동 등 강남권 주요 지역의 재건축 사업이 장기적으로 진행 중이나, 단기적인 공급 영향은 제한적입니다.

오히려 이주 수요 발생 시 아크로힐스의 임대 수요를 자극할 수 있는 긍정적 요인으로 작용할 수 있습니다.

임대 시장 세분화 분석



임차인 구성

우수한 학군과 편리한 교통을 중시하는 30~50대 전문직 및 고소득 직장인 가족 단위 임차 수요가 절대다수를 차지합니다.



외국인 수요

테헤란로 비즈니스 지구와 인접하여 외국계 기업 임원 등 외국인 장기 임차 수요도 꾸준히 발생하고 있습니다.



오피스텔 대비 경쟁력

1~2인 가구를 타겟으로 하는 오피스텔과 달리, 넓은 평면, 쾌적한 단지 환경, 우수한 커뮤니티 시설을 바탕으로 가족 단위 주거 시장에서 명확한 경쟁 우위를 가집니다.



단기 임대(에어비앤비 등)는 가족 단위의 장기 거주가 일반적인 아크로힐스 특성상 거의 없습니다.

개발 호재



- 현대차 글로벌비즈니스센터(GBC)**
삼성역 인근 대규모 비즈니스 센터 개발로 고용 창출 및 상권 활성화 기대
- 영동대로 복합환승센터**
대규모 교통 인프라 개발로 접근성 향상 및 지역 가치 상승
- GTX-A/C 노선 및 위례신사선**
삼성역 GTX 개통 및 학동사거리역 신설 계획으로 교통 편의성 향상

잠재적 리스크

인구 추세

전국적 학령인구 감소로 장기적 학군 수요에 영향 가능성. 그러나 강남 8학군의 위상은 단기간에 약화되기 어려움

고용 안정성

테헤란로 중심 비즈니스 지구는 경기 변동에 일부 영향을 받을 수 있으나, 다변화된 산업 구조로 고용 기반은 안정적

규제 정책

투기과열지구 및 조정대상지역 지정으로 대출 규제(LTV, DTI)와 세금 중과 적용. 향후 정책 변화에 민감

임대차 3법

계약갱신청구권, 전월세상한제 등으로 임대차 계약 유연성 감소. 시장은 점차 안정화 추세

보유세 및 양도세 부담

높은 공시가격으로 종합부동산세 부담이 상당하며, 공시가격 현실화 정책에 따라 보유세는 점진적 증가 예상. 다주택자 및 단기 보유 시 양도세 중과세율 적용으로 수익성 악화 가능성

※ 위 개발 호재는 2025년 기준 진행 상황으로, 완공 시점 및 세부 계획은 변경될 수 있습니다.

84㎡ 타입 기준 주요 투자 비용 (2025년 추정)



초기 취득 비용

취득세 (세율 3.5%)

매매가 25억 원, 1주택자 기준 (지방교육세, 농어촌특별세 포함)

※ 다주택자 및 법인 취득 시 중과세율 적용

약 8,750만 원



연간 보유 비용

재산세 + 종합부동산세

약 1,200만 원 ~ 1,500만 원

공시가격 18억 원 가정 (재산세 약 500만 원 + 종부세 약 700~1,000만 원)

※ 공시가격 현실화율 및 공정시장가액비율 변동에 따라 증가 가능



월 평균 유지 비용

관리비 (공동관리비, 세대관리비, 난방비 등)

약 40만 원 ~ 50만 원

장기수선충당금

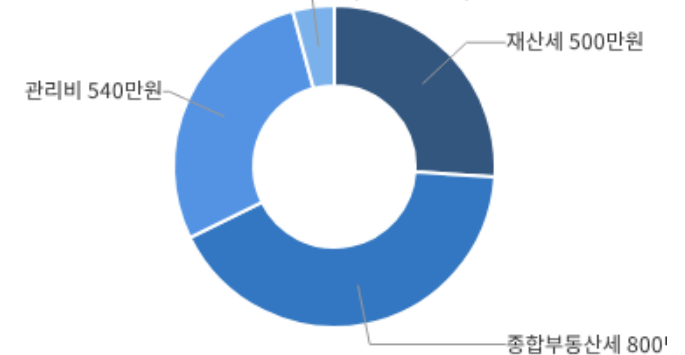
월 5만 원 ~ 8만 원

※ 계절 및 세대 사용량에 따라 변동 가능

※ 단지 연차 증가에 따라 장기수선충당금 점진적 인상 가능성 존재

연간 보유비용 구성

수선충당금 80만원 — 연간 비용 구성 (단위: 만원)



투자비용 고려사항

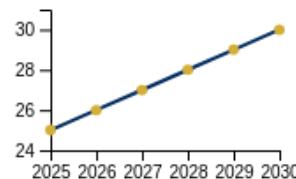
- 다주택자의 경우 취득세 및 종합부동산세 중과세율 적용으로 비용 증가
- 공시가격 현실화 정책으로 향후 보유세 부담 증가 예상
- 단지 연차 증가에 따른 장기수선충당금 인상 가능성 고려 필요
- 1세대 1주택자의 경우 2년 이상 보유 시 양도세 감면 혜택 활용 가능

📈 임대 수익률

- 월세 전환 시 보증금 2억 원에 월 700만 원 수준
- 연간 임대수익률: **약 2.5% ~ 3.0%**
- 시중 금리보다 다소 낮으나, 자산 가치 상승분 고려 시 총수익률 상회 가능

📈 5년 후 예상 시세

- 영동대로 복합개발, GBC 완공 등 호재 가시화
- 연평균 **3~4% 상승률** 가정
- 5년 후 예상 시세: **29억~30억 원**



⚖️ 레버리지 효과

- 매매가의 40% 대출 활용 시 자기자본수익률(ROE) 극대화
- 시세 10% 상승 시 자기자본 대비 수익률 **15% 이상** 가능
- 금리 인상기에는 이자 부담 증가로 레버리지 리스크 증가

≡ 손익분기점

- 취득세, 보유세, 중개수수료, 이자 비용 등 모든 부대비용 고려
- 연 3% 이상 시세 상승 가정 시
- **3~4년 이상 보유** 시 안정적 수익 구간 진입 예상

💰 양도소득세

- 1세대 1주택자(2년 이상 보유 및 거주): **최대 80% 장기보유특별공제** 혜택
- **다주택자 또는 단기 보유(2년 미만): 종과세율 적용으로 수익성 악화**
- 장기적 관점의 투자가 세금 부담 최소화해 유리

📄 보유세 부담 추이

- 공시가격 현실화 정책으로 보유세(재산세, 종합부동산세) 점진적 상승 예상
- 84㎡ 기준 연간 재산세: **약 1,200만원~1,500만원**
- 장기 보유 시 현금흐름에 부담 요인으로 작용 가능
- 임대사업자 등록을 통한 세제 혜택 대부분 폐지로 실익 감소

💡 세금 관리 전략 포인트

최종 수익률은 세금 관리에 따라 크게 달라지므로, 투자 기간과 주택 보유 현황에 맞춘 맞춤형 절세 전략 수립이 필수적입니다.

+ 핵심 경쟁력



최상위 입지 조건

강남 중심인 논현동에 위치하여 9호선과 분당선이 교차하는 선정릉역 도보 이용 가능한 더블 역세권. 테헤란로 업무지구(GBD) 접근성 뛰어나며, 코엑스, 현대백화점 등 최고 수준의 상업·문화 시설 인접.



우수한 교육 환경

강남 8학군에 속하며, 학동초, 언주중, 영동고 등 명문 학교 인접. 대한민국 사교육의 중심인 대치동 학원가와 가까워 자녀 교육에 최적화된 환경 제공.



높은 미래가치

영동대로 복합환승센터, 현대차 GBC 등 단지 인근 대규모 개발 사업은 완료 시점에 맞춰 자산 가치를 한 단계 더 끌어올릴 핵심적인 호재. 지역 전체의 위상을 높이는 역할 예상.

- 주요 약점



높은 가격과 세금 부담

강남 핵심지에 위치한 고급 아파트로 매매가격이 매우 높게 형성되어 진입 장벽이 높음. 고가 주택에 해당하여 종합부동산세 등 보유세 부담이 크다는 점은 투자 시 고려해야 할 주요 약점.



준공 10년차 진입

2014년 준공으로 2025년 기준 11년차에 접어들어 신축 아파트 대비 시설 노후화가 점진적으로 진행될 수 있음. 최신 트렌드의 커뮤니티 시설이나 평면 설계와 비교하면 다소 아쉬운 부분 존재.



부동산 정책 민감도

강남구는 정부의 부동산 규제 정책에 가장 민감하게 반응하는 지역. 대출 규제(LTV, DSR), 세금 정책 변화 등 외부 정책 변수에 따라 자산 가치 변동성이 커질 수 있는 리스크 내포.

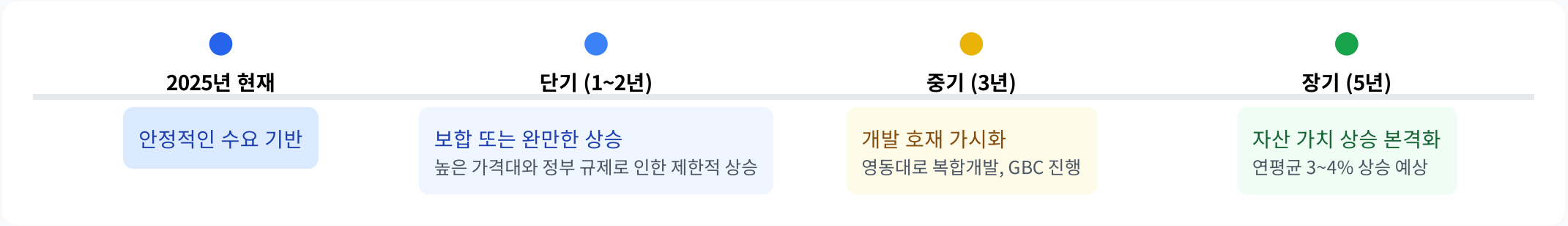
투자 매력도 평가

입지, 브랜드, 미래가치 측면에서 대한민국 최상위권 단지

8.5 / 10점



투자 전망



권장 투자 전략

실거주자

적극 매수 추천

자금 여력이 충분하다면 교통, 교육, 생활 인프라 모든 면에서 최상의 주거 만족도를 누릴 수 있는 단지입니다.

투자자

중장기적 가치 투자 관점 접근

단기 시세차익보다는 중장기 자산 증식 목적으로 접근해야 합니다. 관망 또는 조정 시 분할 매수 전략이 유효합니다.

특별 유의사항

세금 및 보유 비용

취득세, 재산세, 종합부동산세 등 세금 부담과 월평균 관리비 등 고정적인 보유 비용을 사전에 면밀히 시뮬레이션해야 합니다.

자금 조달 계획

LTV 등 대출 규제가 엄격하므로, 안정적인 자금 조달 계획을 수립하는 것이 무엇보다 중요합니다.

정책 모니터링

정부의 부동산 정책, 특히 다주택자 및 고가주택 관련 규제 변화를 지속적으로 모니터링 하며 대응 전략을 세워야 합니다.

본 보고서에서 다룬 내용을 바탕으로, 더욱 심층적인 투자 의사결정을 위한 추가 분석 방향을 제안합니다.



주변 유사 단지와의 비교 분석

인근의 래미안, 자이 등 유사 연식의 브랜드 아파트와 상세 비교를 통해 아크로힐스논현만의 차별점과 경쟁력을 정량적으로 분석합니다.

- ✓ 평형별 가격 비교 및 프리미엄 분석
- ✓ 단지 내부 시설 및 조경 수준 비교
- ✓ 관리비 항목별 효율성 비교



최근 실거래 데이터 중심 분석

최근 1년간의 실거래 데이터를 층별, 향별, 라인별로 세분화하여 분석함으로써 세대별 가치 차이와 프리미엄 요소를 도출합니다.

- ✓ 층별 가격 프리미엄 분석
- ✓ 향/조망에 따른 가격 영향도 측정
- ✓ 세대 내부 리모델링에 따른 가격 상승 효과



향후 5년간 가치 변동 예측

영동대로 복합환승센터, 현대차 GBC 등 주변 개발 사업의 진행 단계별로 아크로힐스논현의 가치 변화를 시뮬레이션합니다.

- ✓ 주변 개발 사업 완료 시점별 가격 영향 예측
- ✓ 금리, 정책 변화 시나리오별 민감도 분석
- ✓ 장기 보유 시 세금 부담 변화 시뮬레이션



리모델링 타당성 검토

2014년 준공으로 2029년 이후 리모델링 가능 시점이 도래함에 따라, 리모델링 추진 시 비용 대비 가치 상승 효과를 분석합니다.

- ✓ 리모델링 비용 추정 및 세대별 분담금 분석
- ✓ 에너지 효율 개선을 위한 그린리모델링 방안
- ✓ 최신 트렌드 반영한 커뮤니티 시설 업그레이드 방안