

케이프로퍼티 인사이트

한국을 대표하는 특별한 공간

LIVING IN KOREA

우리 집의 열쇠, 혹은 내 마음의 비밀번호?

독일인이 한국인에게 배울 수 있는 게 있다면?

한국에서 살기 시작하면서 처음 흥미롭게 느낀 것 중 하나는, 한국인들에게 너무나 익숙한 ‘열쇠 없는 문’이었습니다. 그저 비밀번호를 누르면 문이 열립니다. 독일인에게 이것은 무척 낯선 방식입니다. 우리는 열쇠를 가지고 다니고, 찾고, 잃어버리고, 복사해 직접 건네줍니다. 열쇠는 실용적인 물건을 넘어 상징적인 의미도 지닙니다. 누군가에게 집의 열쇠를 건네고, 행복의 열쇠를 찾으며, 때로는 마음의 열쇠를 내어주기도 합니다. 실물 열쇠는 신뢰를 의미합니다. 손에 직접 짚 수 있고, 말없이 이렇게 이야기합니다.

“누군가가 나에게 소중한 것을 맡겼다.”

그런데 한국에서는 몇 개의 숫자가 수백 년 동안 사용해 온 열쇠를 대신하고 있었습니다. 열쇠를 두고 나오거나 잃어버릴 일도 없습니다. 친구나 가족, 가사도우미 또는 서비스 담당자가 집에 들어가야 할 때는, 수천 킬로미터 떨어진 곳에서도 비밀번호만 알려주면 됩니다. 간단하고 영리하며 놀라울 만큼 실용적입니다. 그러나 저를 가장 매료시킨 것은 기술 자체가 아니라, 이를 받아들이는 한국인의 사고 방식이었습니다. 한국은 익숙한 일상에도 끊임없이 질문하는 듯합니다.

“더 쉬운 방법은 없을까?”

“더 쉬운 방법이 있다면, 왜 사용하지 않을까?”

어쩌면 우리는 어떤 전통이 가장 좋은 방법 이어서가 아니라, 익숙함이 주는 안정감 때문에 계속 고수하고 있는지도 모릅니다. 물론 저는 지금도 열쇠가 가진 상징적인 의미를 좋아합니다. 누군가에게 열쇠를 직접 건네며 “우리 집에 언제나 오세요”라고 말하는 데에는 따뜻하고 인간적인 무언가가 있습니다. 하지만 한국은 제게 신뢰가 반드시 손에 잡히는 물건을 필요로 하지는 않는다는 사실을 알려주었습니다. 어쩌면 신뢰도 디지털 방식으로 표현될 수 있습니다. 진짜 질문은 비밀번호가 열쇠를 대신할 수 있는가가 아닐지도 모릅니다. 우리 집의 문에 비밀번호가 있다면, 마음에도 비밀번호가 있을까요? 만약 있다면, 여러분은 그 비밀번호를 누구에게 알려주고 싶으신가요? 한국에서의 생활은 제가 당연하게 여기던 많은 것을 다른 시선으로 바라보게 했습니다. 한 번도 의문을 품지 않았던 일들에

질문하기 시작했습니다.

“왜 우리는 이렇게 할까?”

“더 쉬운 방법은 없을까?”

“더 현명한 방법은 없을까?”

“다르게 해보면 어떨까?”

이것이 제가 이번 시리즈를 통해 이야기하고 싶은 주제입니다. 한국이 모든 면에서 더 뛰어나기 때문이 아닙니다. 다른 문화를 직접 경험해야만 비로소 자신의 문화를 돌아보고 질문하게 된다는 것을 한국에서 배웠기 때문입니다. 그래서 저는 일상 속 작은 발견을 통해 조금 더 큰 질문을 던져보고자 합니다.

독일인이 한국인에게 배울 수 있는게 있다면?



The Key to My Home – or the Code to My Heart?

What if Germans Could Learn from Koreans?

One of the first small things that fascinated me when I started living in Korea was something Koreans probably hardly notice anymore: There are no keys. You simply enter a code – and the door opens. For a German, this is surprisingly different. We love our keys. We carry them around, search for them, lose them, duplicate them and hand them over personally. And keys are more than practical objects. They carry symbolism. We give someone the key to our home, search for the key to happiness and perhaps even give someone the key to our heart. A physical key represents trust.

You can hold it in your hand. It quietly says: Someone has entrusted me with something.

And then I came to Korea. Here, a few numbers can replace this centuries-old object. No forgotten keys. No lost keys. If a friend, family member, cleaner or service person needs to enter my home, I can simply share the code – even when

I am thousands of kilometers away. It is simple, smart and wonderfully practical. But what fascinated me most was not the technology itself. It was the mindset behind it.

Korea seems remarkably willing to look at everyday routines and ask:

“Is there an easier way?”

“And if there is – why not use it?”

Perhaps we sometimes hold on to traditions not because they are still the best solution, but because they give us a familiar feeling of security.

Of course, I still love the symbolism of a key. There is something wonderfully human about placing one into another person's hand and saying: You are welcome in my home.

But Korea has taught me that trust does not necessarily need a physical object. Maybe trust can be digital, too.

And perhaps the real question is not whether a code can replace a key.

If our homes have a door code – do our hearts have one, too? And if they do... who would you give yours to?

Living in Korea has made me look differently at many things I had previously taken for granted. Things I had never questioned suddenly made me wonder:

“Why do we do it this way?”

“Could it be easier?”

“Could it be smarter?”

“Could we simply do it differently?”

And this is exactly what I would like to explore throughout this series. Not because Korea does everything better, but because Korea has taught me something I didn't expect: Sometimes you have to experience another culture to start questioning your own.

So with every small observation,

I would like to ask one bigger question:

What if Germans could learn from Koreans?

By Angelika Kölle

Consulting Entrepreneur CEO
Shareholder family business
Since 1818 Pflanzen- Kölle

K PROPERTY INSIGHT

YOUR GUIDE TO KOREA'S FINEST REAL ESTATE

Section 1

서울의 최고급 주택, 가격보다 '희소성'이 자산의 가치를 결정합니다.



서울의 최고급 주거시장은 일반 주택시장과 다른 흐름을 보입니다. 가격의 등락보다 더 중요한 것은 대체할 수 없는 입지와 '주소(Address)'의 희소성입니다.

한남동, 유엔빌리지, 성북동, 평창동, 이태원, 청담동 등은 신규 공급이 극히 제한적인 서울의 대표적인 프라임 주소(Prime Address)입니다. 한강 조망, 넓은 대지, 프라이버시, 국제학교와 외교시설 접근성 등은 시간이 지날수록 더욱 희소한 가치로 평가받고 있으며, 이러한 요소들은 단순한 주거환경을 넘어 자산의 경쟁력을 결정하는 핵심 기준이 되고 있습니다.

최근 글로벌 고액자산가(HNWI)들은 단기적인 시세 차익보다 장기적으로 보유할 수 있는 희소 자산(Scarcity Asset)을 우선적으로 선택하는 경향이 더욱 뚜렷해지고 있습니다. 그들이 구매하는 것은 단순한 건물이 아니라 쉽게 대체할 수 없는 주소와 입지, 그리고 시간이 축적한 프리미엄입니다. 서울의 프라임 주거지역 역시 이러한 글로벌 흐름 속에서 독자적인 가치를 지속적으로 유지하고 있습니다.

Seoul's Finest Homes: Scarcity, Not Price, Defines Long-Term Value

Seoul's luxury residential market follows a different cycle from the broader housing market. More important than short-term price movements is the scarcity of an irreplaceable address. Prime neighborhoods such as Hannam-dong,

UN Village, Seongbuk-dong, Pyeongchang-dong, Itaewon, and Cheondam-dong offer exceptionally limited supply. Their defining characteristics—including Han River views, large land parcels, privacy, and proximity to international schools and diplomatic districts—continue to strengthen their long-term value. Global high-net-worth individuals (HNWIs) are increasingly prioritizing scarcity assets over short-term investment opportunities. They are investing not only in a residence, but also in an irreplaceable address, enduring location, and the premium created through decades of limited supply. Seoul's premier residential districts continue to reflect this global investment philosophy.



Section 2

왜 최고의 매물은 인터넷에 공개되지 않을까?

최고급 주택시장의 거래 방식은 일반 주택시장과 다릅니다. 많은 프라임 매물은 부동산 플랫폼에 공개되기 전에 이미 거래가 이루어지거나, 제한된 고객에게만 소개되는 오프마켓(Off-Market) 방식으로 거래되는 경우도 있습니다. 매도인은 프라이버시를 보호하고 불필요한 노출을 줄이기를 원하며, 매수인 역시 공개 경쟁보다 신뢰할 수 있는 네트워크를 통해 적합한 자산을 찾는 경우가 많습니다. 특히 한남동, 유엔빌리지, 이태원, 성북동, 평창동 등 공급이 제한된 지역일수록 이러한 거래 방식이 더욱 활발하게 이루어집니다. 결국 프라임 부동산 시장에서는 정보의 양보다 신뢰할 수 있는 네트워크와 시장 접근성이 더 큰 경쟁력이 됩니다.

Why Are the Best Properties Never Listed Online?

The luxury residential market operates differently from the broader housing market. Many prime properties are sold before they are ever publicly listed, or are offered exclusively through trusted professional networks in what is known as the off-market segment. Sellers value privacy and controlled exposure, while buyers often prefer discreet access to exceptional opportunities rather than competing in the open market. This is especially true in Seoul's most exclusive neighborhoods, where limited supply, strong demand, and the scarcity of premium properties make off-market transactions increasingly common.

For many high-value transactions, trust, reputation, and long-established professional relationships are often just as important as the property itself. Buyers who have access to experienced advisors and well-established networks are frequently introduced to opportunities that never appear on the open market. In the prime residential market, access to trusted networks often matters more than access to public listings.

최고의 매물은 검색으로 찾는 것이 아니라, 신뢰를 통해 만납니다."

"The finest properties are rarely found through search—they are accessed through trusted relationships."

Your Trusted Partner in Korea

(주) 케이프로퍼티

서울 용산구 한남대로 20길 13, 3층

www.kproperty.co.kr

Kakao ID kproperty

82-2-792-9697



01.

A RARE PRIVATE PROPERTY BELOW GRAND HYATT SEOUL

그랜드 하얏트 서울 아래 프라이빗 매물

그랜드 하얏트 서울 아래 조용하고 프라이빗한 입지에 자리한 프리미엄 매물입니다. 현재는 근린생활시설로 이용 중이며, 측대와 앞뒤 도로의 높이 차를 활용해 신축할 경우 전면에서는 지상 1·2·3층처럼 활용 가능한 근린생활시설을 구성하고, 상부에는 단독주택을 계획할 수 있습니다. 프라이버시와 접근성을 갖추고 주거와 상업 공간을 함께 개발할 수 있어 활용 가치가 뛰어난 희소 부지입니다.



KEY FEATURES

- 그랜드 하얏트 서울 아래, 조용하고 프라이빗한 입지
- 탁 트인 도심 조망
- 외부 노출이 적은 독립적인 공간
- 남향으로 밝고 쾌적한 실내
- 주거와 업무를 아우르는 다양한 공간 활용 가능
- 앞뒤 도로에 접한 뛰어난 접근성과 개발 잠재력
- 지형을 활용한 효율적인 신축 설계 가능
- 쉽게 만나기 어려운 희소성 높은 프리미엄 자산



- Private and discreet location below Grand Hyatt Seoul
- Open city views
- Excellent privacy and an independent setting
- Bright, south-facing interior
- Flexible use for residential, business, or commercial purposes
- Convenient access from both front and rear roads
- Strong potential for redevelopment and new construction
- A rare premium asset in one of Seoul's most exclusive neighborhoods

02.

THE PARKSIDE SEOUL

더파크사이드 서울

용산공원과 한강을 품은 서울의 새로운 프라임 레지던스. 희소한 입지와 차별화된 주거환경을 갖춘 랜드마크 프로젝트로, 서울 프리미엄 주거시장의 새로운 기준을 제시합니다.



PROPERTY OVERVIEW

Location	Yongsan-gu, Seoul
Property Type	Premium Mixed-use Development
Residences	420 Apartments · 775 Officetels
Hotel	Rosewood Seoul
Retail	Shinsegae Department Store
Views	Yongsan Park & City Views
Amenities	Premium Lifestyle & Concierge Services
Status	New Development

실제 사용 용도와 세법상 판정에 따라 주택 수 산정에서 제외될 수 있으며, 일반적으로 취득 단계에서는 약 4.6% 수준의 세율이 적용됩니다. 또한 외국인과 법인도 매입을 검토할 수 있어 주거용 부동산과는 다른 투자 대안이 될 수 있습니다. 다만 오피스텔을 실제 주거용으로 사용하거나 개별 토지거래허가구역의 지정 조건에 해당하는 경우 적용 기준이 달라질 수 있으므로, 계약 전 물건의 건축물 용도와 이용 현황, 토지지분 및 관련 규제를 반드시 확인해야 합니다.

Neighborhood commercial facilities and business-use officetels follow different tax and regulatory rules from residential properties. Depending on their registered and actual use, they may be excluded from home ownership counts, with acquisition tax generally around 4.6%. Foreign individuals and corporate buyers can also purchase them. However, rules may vary based on actual use or location within a Land Transaction Permit Zone, so buyers should check registration details and regulations before contracting.

PRIME NEIGHBORHOODS

THE STORIES OF HANNAM-DONG

Section 1

그랜드 하얏트 서울 아래, 서울에서 가장 조용한 럭셔리

서울을 대표하는 특급호텔인 그랜드 하얏트 서울 아래 언덕에는 또 하나의 프리미엄 주거지가 자리하고 있습니다. 이곳은 화려한 스카이라인보다 높은 담장과 울창한 정원, 그리고 조용한 골목길이 먼저 눈에 들어오는 곳입니다. 외부에서는 쉽게 보이지 않지만, 담장 너머에는 서울에서도 손꼽히는 단독주택과 프라이빗 빌라들이 자리하고 있습니다.

이 지역이 특별한 이유는 단순히 고가의 주택이 많아서가 아닙니다. 한강과 남산 사이의 뛰어난 자연환경, 서울 중심부와 강남을 모두 빠르게 연결하는 입지, 그리고 수십 년간 유지되어 온 낮은 개발 밀도가 함께 어우러져 새롭게 만들기 어려운 주거 환경을 형성하고 있기 때문입니다. 오랜 시간 이곳은 기업인, 외교관계자, 해외 주재원 등 프라이버시를 중시하는 거주자들이 선택해 온 지역으로 알려져 있습니다. 오늘날에도 이러한 특성은 변하지 않았으며, 서울의 대표적인 프리미엄 주거지 중 하나로 평가받고 있습니다.

Below the Grand Hyatt, A Different Side of Hannam-dong

A Different Side of Hannam-dong
Beneath the iconic Grand Hyatt Seoul lies one of the city's most discreet residential enclaves. Hidden behind stone walls, mature trees, and quiet hillside streets are some of Seoul's most exclusive detached homes and private villas. Unlike many luxury districts defined by high-rise towers, this neighborhood is known for its privacy, greenery, and timeless residential character. Its enduring appeal comes not only from location, but from something increasingly rare in a global city: space, tranquility, and a sense of permanence. With limited opportunities for new development, the area continues to be

regarded as one of Seoul's most desirable residential addresses.



서울 최고의 럭셔리는 가장 높은 펜트하우스가 아니라, 가장 조용한 언덕 아래 숨겨진 한 채의 집일 지도 모릅니다.

In Seoul, true luxury may not be the highest penthouse—but the quietest home hidden beneath the hillside.

Section 2

그랜드 하얏트와 리움 사이, 서울의 프라임 주거시장은 '얼마인가'보다 '다시 살 수 있는가'가 더 중요

그랜드 하얏트 서울 아래 언덕에 자리한 단독주택 지역은 서울에서도 가장 거래가 드문 프리미엄 주거시장으로 꼽힙니다. 시장에 매물이 공개되는 경우가 많지 않고, 상당수 거래가 비공개로 진행되고 있습니다.

현재 시장에서는 소규모 단독주택이 약 120억~180억원, 대표적인 고급 단독주택은 180억~300억원 수준에서 평가되고 있습니다. 한강 조망을 갖춘 대형 필지의 경우 300억~500억원 이상에 거래되는 사례가 있으며, 입지와 희소성이 뛰어난 자산은 500억원을 넘는 비공개 거래도 이루어지고 있습니다.

이 지역의 가격은 단순히 건물의 규모나 연식으로 결정되지 않습니다. 한강 조망 여부, 대지 면적, 신축 가능성 및 개발 잠재력이 가장 중요한 가치 평가 요소이며, 여기에 프라이버시, 도로 접근성, 정원 규모 등 개별 자산의 특성이 더해져 가격이 형성됩니다. 이 지역은 '건물을 사는 시장이 아니라 토지와 입지를 사는 시장'입니다.

실제로 오래된 주택이라도 뛰어난 입지와 넓은 대지를 갖추고 있다면 높은 평가를 받으며, 시간이 지날수록 새롭게 공급되기 어려운 희소성이 자산 가치를 더욱 높이고 있습니다.



Between Grand Hyatt Seoul and Leeum Museum, the real question isn't "How much?" but "Can you ever buy it again?"

The hillside beneath Grand Hyatt Seoul is one of Seoul's most exclusive and least frequently traded residential markets. Public listings are rare, with many transactions taking place through private off-market networks. Smaller detached homes are generally valued at KRW 12–18 billion, while established luxury residences range from KRW 18–30 billion. Large Han River-view estates often command KRW 30–50 billion or more, and the most exceptional properties are privately traded for over KRW 50 billion.

In this market, value is determined less by the house itself than by the land, Han River views, redevelopment potential, privacy, accessibility, and long-term scarcity. Even older homes can command exceptional prices when they occupy irreplaceable sites with generous land. Real estate professionals often describe this as "a market where buyers invest in the land and the location rather than the house itself." The true value of this neighborhood lies in the rarity of its land, setting, and irreplaceable location.