

주요 요약

- 장안동의 부동산 투자 타당성은 최근 성수동의 젠트리피케이션 영향으로 인해 잠재력이 있을 수 있습니다.
- 최근 6개월 동안 장안동으로 이사 온 회사에 대한 구체적인 정보는 제한적이며, 상권은 주로 주거지와 소규모 상업 시설로 구성되어 있습니다.
- 아파트 가격은 크기에 따라 다르며, 특히 135 제곱미터 이상의 큰 아파트가 높은 가격 상승을 보일 가능성이 있습니다.
- 상업용 부동산의 경우, 소규모 상점이나 사무실이 수요가 많을 것으로 보이며, 가격 상승 가능성이 있습니다.
- 보유 후 매각 시 이익 극대화를 위해 몇 년간 보유하며 가격 상승기를 기다리는 전략이 유리할 수 있습니다.

부동산 투자 분석

장안동 상권 분석 및 투자 적합성

장안동은 서울 동대문구에 위치한 주거 중심 지역으로, 성수동과 인접해 있어 성수동의 젠트리피케이션 영향으로 부동산 가격이 상승할 가능성이 있습니다. 상권은 주로 전통적인 한국 음식점, 베트남, 중국, 일본 등 다양한 국제 음식점, 그리고 현대적인 커피숍으로 구성되어 있으며, 밤에는 바, 모텔, 나이트클럽 등 활기찬 상업 활동이 이루어집니다. 이는 지역 주민과 방문객 모두에게 매력적인 환경을 제공할 수 있습니다.

투자 적합성은 지역 개발과 인프라 개선에 따라 달라질 수 있으며, 특히 대중교통 접근성(예: 지하철 5호선 개통 이후 개발 가속화)과 재개발 프로젝트(예: 장안래미안 1, 2, 장안힐스테이트 등)가 가격 상승을 견인할 가능성이 있습니다.

최근 6개월 내 회사 이동 및 현재 상황

최근 6개월(2024년 9월~2025년 3월) 동안 장안동으로 이사 온 회사에 대한 구체적인 정보는 온라인에서 찾기 어렵습니다. 그러나 동대문구는 쇼핑과 관광 중심지로, 도산타워와 같은 상업용 건물의 매각(2024년 11월 기준, 예상 거래가 1조 원 이상)과 같은 큰 움직임이 있었습니다. 장안동 자체는 주거 중심이지만, 인근 상업 개발의 영향을 받아 소규모 비즈니스(예: 카페, 레스토랑)가 증가할 가능성이 있습니다.

가장 가격 상승이 높은 평형대

서울의 아파트 가격은 크기에 따라 다르며, 2024년 6월 기준으로 135 제곱미터 이상의 아파트는 제곱미터당 약 1,800만 원 이상의 평균 구매 가격을 보였습니다([South Korea: apartment price by size in Seoul 2024](<https://www.statista.com/statistics/1120758/south-korea-mean-purchase-price-apartment-seoul-by-size/>)). 중형 아파트(약 15.8만 원/제곱미터)도 상승세를 보였으나, 큰 아파트가 프리미엄 가격 상승을 주도할 가능성이 높습니다. 장안동의 경우, 재개발 아파트 단지(예: 장안힐스테이트, 1,000세대 규모)가 가격 상승에 기여할 수 있습니다.

상업용 부동산 크기 및 가격 상승

상업용 부동산의 경우, 장안동은 주거 중심 지역으로 소규모 상점이나 사무실(예: 100~300 제곱미터 규모)이 더 수요가 많을 것으로 보입니다. 동대문구의 상업 중심지(예: 동대문시장, 도산타워)와의 연계로 인해 이러한 소규모 상업 공간의 가격이 상승할 가능성이 있습니다. 그러나 큰 상업용 건물(예: 대형 쇼핑몰)은 덜 흔하며, 가격 상승은 제한적일 수 있습니다.

보유 후 매각 시 이익 극대화 전략

부동산 가격은 일반적으로 몇 년 동안 보유하며 상승기를 기다리는 전략이 유리합니다. 서울의 부동산 시장은 2025 년에도 약 3~5%의 연간 가격 상승을 보일 것으로 예상되며([2025 Real Estate Trends in South Korea](<https://www.globalbankingandfinance.com/2025-real-estate-trends-in-south-korea-market-dynamics-and-economic-impact>)), 장안동도 인근 성수동의 영향으로 상승 가능성이 있습니다. 특히 재개발 지역이나 대중교통 개선(예: GTX 프로젝트)으로 인해 5~10 년 보유 후 매각 시 이익이 극대화될 수 있습니다.

보고서 작성

장안동 부동산 투자 타당성 분석 보고서

배경 및 목적

본 보고서는 성수동의 젠트리피케이션으로 인해 주변 지역 부동산 가격이 이슈가 되는 상황에서, 장안동의 부동산 투자 타당성을 평가하기 위해 작성되었습니다. 특히 최근 6 개월 내 장안동으로 이사 온 회사, 상권 변화, 가장 가격 상승이 높은 평형대, 상업용 부동산 크기, 그리고 보유 후 매각 시 이익 극대화 전략을 분석합니다.

장안동 및 인접 지역 개요

장안동은 서울 동대문구에 위치한 동(동네)으로, 동대문구는 총 14 개의 동으로 구성되어 있으며, 2010 년 기준 인구는 약 34 만 6,770 명입니다([Dongdaemun District - Wikipedia](https://en.wikipedia.org/wiki/Dongdaemun_District)). 장안동은 주거 중심 지역으로, 힐스테이트, SM, 삼성래미안, 현대홈타운 등 여러 아파트 단지가 위치해 있으며, 밤에는 한국식 및 미국식 바, 모텔, 나이트클럽, 레스토랑 등이 활성화됩니다.

인접 지역인 성수동은 최근 몇 년 동안 카페, 레스토랑, 재활용 공장으로 변신한 창고 등으로 유명해지며 "서울의 브루클린"이라는 별명을 얻었으며, 이는 부동산 가격 상승으로 이어졌습니다([Seongsu-dong - Wikipedia](<https://en.wikipedia.org/wiki/Seongsu-dong>)). 이러한 젠트리피케이션 효과가 장안동에도 영향을 미칠 가능성이 있습니다.

최근 6 개월 내 회사 이동 및 상권 변화

2024 년 9 월부터 2025 년 3 월까지 장안동으로 이사 온 회사에 대한 구체적인 정보는 온라인에서 찾기 어렵습니다. 그러나 동대문구는 쇼핑과 관광 중심지로, 도산타워(2024 년 11 월 기준, 예상 거래가 1 조

원 이상)의 매각과 같은 큰 상업용 부동산 움직임이 있었습니다([Doosan Tower in Seoul's Dongdaemun District Officially Up for Sale](<https://www.businesskorea.co.kr/news/articleView.html?idxno=229025>)). 장안동 자체는 주거 중심이지만, 인근 상업 개발의 영향을 받아 소규모 비즈니스(예: 카페, 레스토랑)가 증가할 가능성이 있습니다. 상권은 주로 전통적인 한국 음식점, 베트남, 중국, 일본 등 다양한 국제 음식점, 그리고 현대적인 커피숍으로 구성되어 있으며, 밤에는 바, 모텔, 나이트클럽 등 활기찬 상업 활동이 이루어집니다([Jangan-dong - Wikipedia](<https://en.wikipedia.org/wiki/Jangan-dong>)). 이는 지역 주민과 방문객 모두에게 매력적인 환경을 제공할 수 있습니다.

가장 가격 상승이 높은 평형대

서울의 아파트 가격은 크기에 따라 다르며, 2024년 6월 기준으로 135제곱미터 이상의 아파트는 제곱미터당 약 1,800만 원 이상의 평균 구매 가격을 보였습니다([South Korea: apartment price by size in Seoul 2024](<https://www.statista.com/statistics/1120758/south-korea-mean-purchase-price-apartment-seoul-by-size/>)). 중형 아파트(약 15.8만 원/제곱미터)도 상승세를 보였으나, 큰 아파트가 프리미엄 가격 상승을 주도할 가능성이 높습니다. 장안동의 경우, 재개발 아파트 단지(예: 장안힐스테이트, 1,000세대 규모, 장안래미안 2,800세대)가 가격 상승에 기여할 수 있습니다([Jangan-dong (Seoul) -

NamuWiki](<https://en.namu.wiki/w/%25EC%259E%25A5%25EC%2595%2588%25EB%258F%2599%28%25EC%2584%259C%25EC%259A%25B8%29>)).

아파트 크기별 가격 추이를 보면, 큰 아파트(135제곱미터 이상)가 높은 가격 상승을 보일 가능성이 있으며, 이는 프리미엄 주거 수요 증가와 관련이 있습니다.

상업용 부동산 크기 및 가격 상승

상업용 부동산의 경우, 장안동은 주거 중심 지역으로 소규모 상점이나 사무실(예: 100~300제곱미터 규모)이 더 수요가 많을 것으로 보입니다. 동대문구의 상업 중심지(예: 동대문시장, 도산타워)와의 연계로 인해 이러한 소규모 상업 공간의 가격이 상승할 가능성이 있습니다. 그러나 큰 상업용 건물(예: 대형 쇼핑몰)은 덜 흔하며, 가격 상승은 제한적일 수 있습니다.

동대문구의 상업용 부동산 시장은 전통 시장과 현대 쇼핑 복합체의 조합으로 유명하며, 이는 관광객과 지역 주민 모두에게 매력적인 요소로 작용합니다([11 hottest real estate areas in Seoul in 2025 - Bamboo Routes](<https://bambooroutes.com/blogs/news/seoul-which-area>)).

보유 후 매각 시 이익 극대화 전략

부동산 가격은 일반적으로 몇 년 동안 보유하며 상승기를 기다리는 전략이 유리합니다. 서울의 부동산 시장은 2025년에도 약 3~5%의 연간 가격 상승을 보일 것으로 예상되며([2025 Real Estate Trends in South Korea](<https://www.globalbankingandfinance.com/2025-real-estate-trends-in-south-korea-market-dynamics-and-economic-impact>)), 장안동도 인근 성수동의 영향으로 상승 가능성이 있습니다. 특히 재개발 지역이나 대중교통 개선(예: GTX 프로젝트)으로 인해 5~10년 보유 후 매각 시 이익이 극대화될 수 있습니다.

예를 들어, 2024 년 기준으로 아파트 가격이 상승하는 경향을 고려할 때, 장안동의 재개발 아파트 단지(예: 장안힐스테이트)는 장기 보유 후 높은 수익을 기대할 수 있습니다. 상업용 부동산의 경우, 소규모 상점이나 사무실의 경우 단기간 내 임대 수익을 통해 안정적인 현금 흐름을 확보할 수 있습니다.

결론 및 권장 사항

장안동은 성수동의 젠트리피케이션 영향으로 부동산 투자 잠재력이 있을 수 있습니다. 특히 큰 아파트(135 제곱미터 이상)와 소규모 상업용 부동산이 가격 상승 가능성이 높으며, 몇 년간 보유 후 매각 시 이익 극대화를 기대할 수 있습니다. 그러나 구체적인 투자 결정을 위해서는 현지 부동산 중개인과 상담하고 최신 시장 보고서를 참고하는 것이 중요합니다.

표: 장안동 주요 아파트 단지 및 특징

아파트 단지명	세대 수	건설사	특징
장안힐스테이트	1,000	현대건설	재개발 프로젝트, 대규모 단지
장안래미안 2	800	삼성물산	현대적 설계, 교통 접근성 우수
장안현대홈타운 1	-	현대건설	중소형 아파트, 주거 편의성 강조

표: 서울 아파트 크기별 평균 가격 (2024 년 6 월 기준)

아파트 크기	평균 가격 (KRW/제곱미터)
135 제곱미터 이상	18,000,000 이상
중형 (미정)	15,800,000

핵심 인용:

- [Dongdaemun District - Wikipedia](https://en.wikipedia.org/wiki/Dongdaemun_District)
- [Jangan-dong - Wikipedia](<https://en.wikipedia.org/wiki/Jangan-dong>)
- [South Korea: apartment price by size in Seoul 2024](<https://www.statista.com/statistics/1120758/south-korea-mean-purchase-price-apartment-seoul-by-size/>)
- [2025 Real Estate Trends in South Korea](<https://www.globalbankingandfinance.com/2025-real-estate-trends-in-south-korea-market-dynamics-and-economic-impact>)
- [Doosan Tower in Seoul's Dongdaemun District Officially Up for Sale](<https://www.businesskorea.co.kr/news/articleView.html?idxno=229025>)
- [11 hottest real estate areas in Seoul in 2025 – Bamboo Routes](<https://bambooroutes.com/blogs/news/seoul-which-area>)
- [Seongsu-dong - Wikipedia](<https://en.wikipedia.org/wiki/Seongsu-dong>)
- [Jangan-dong (Seoul) - NamuWiki](<https://en.namu.wiki/w/%25EC%259E%25A5%25EC%2595%2588%25EB%258F%2599%28%25EC%2584%259C%25EC%259A%25B8%29>)