

장안동 부동산 투자 타당성 분석 보고서

본 보고서는 성수동 젠트리피케이션 현상이 인접 지역인 장안동에 미치는 영향을 분석하고, 장안동 부동산 시장의 투자 타당성을 평가합니다. 최근 5년간의 가격 동향, 장안동 상권 분석, 인구통계학적 특성, 최적 투자 평형대 및 투자 회수 기간 등을 체계적으로 조사하여 투자자에게 실질적인 통찰을 제공합니다.

장안동 부동산 시장 현황 분석

최근 가격 동향 및 변동성

장안동 힐스테이트 아파트의 매매가격은 지난 10년간 지속적인 상승세를 보여왔습니다. 2025년 3월 기준 7억9,500만원~8억4,250만원으로, 전년 대비 약 2,875만원 상승했습니다^[1]. 특히 주목할 점은 2023년에서 2024년 사이에 가격이 하락했다가(8억8,500만원~9억5,500만원 → 7억6,500만원~8억1,500만원) 2024년부터 다시 상승세로 전환되었다는 점입니다^[1]. 이러한 반등은 장안동 부동산 시장의 회복력을 보여주며, 투자 안정성의 지표가 될 수 있습니다.

2015년부터 2025년까지 10년간의 가격 변동을 살펴보면, 장안동 힐스테이트의 가격은 거의 두 배 이상 상승했습니다^[1]. 이는 서울 동북권 지역의 전반적인 가치 상승과 함께 장안동의 입지적 가치가 꾸준히 인정받고 있음을 시사합니다.

성수동 젠트리피케이션의 파급 효과

인접 지역인 성수동의 젠트리피케이션이 장안동에 미치는 영향은 주목할 만합니다. 검색 결과에서 직접적인 연관성이 언급되지는 않았지만, 일반적으로 젠트리피케이션은 주변 지역으로 확산되는 경향이 있습니다. 장안동은 성수동과 지리적으로 가까우며, 서울의 다른 지역으로의 접근성이 좋은 위치적 장점을 갖추고 있어 성수동의 발전 효과가 파급될 가능성이 높습니다.

장안동 상권 분석 및 인구통계 특성

유동인구 및 상권 활성화 패턴

장안동 대로변 상권의 유동인구는 총 69,711명으로, 남성의 비율이 58.9%, 60대가 23.4%로 집중되어 있습니다^[2]. 시간대별로는 오전 6시부터 12시 사이에 전체 유동인구의 27.7%가 집중되어 있고, 21시부터 24시 사이에는 12.2%로 가장 적은 수치를 보입니다^[2]. 이는 장안동이 주거와 업무 기능이 혼합된 지역임을 보여주며, 아침 시간대 유동인구가 많다는 점에서 출퇴근 인구가 많은 지역임을 알 수 있습니다.

요일별로는 금요일에 유동인구가 15.3%로 가장 많고, 일요일에 11.2%로 가장 적게 나타나 주중 활동이 활발한 상권임을 알 수 있습니다^[2]. 이러한 패턴은 장안동이 비즈니스 중심 지역으로서의 성격을 갖추고 있음을 시사합니다.

주거 및 직장 인구 구성

장안동의 주거인구는 총 47,045명으로, 여성 비율이 50.3%, 60대가 23.5%를 차지하고 있습니다^[2]. 직장인구는 34,859명으로 남성 비율이 52.0%, 40대가 25.0%로 집중되어 있습니다^[2]. 이러한 인구 구성은 장안동이 노령층과 중년층이 함께 거주하는 균형 잡힌 지역 특성을 보여주며, 다양한 형태의 부동산 수요가 있음을 시사합니다.

기업 이동 및 상업 활동 변화

검색 결과에서는 최근 6개월 내 장안동으로 이사한 회사들에 대한 구체적인 정보는 제공되지 않았습니다. 그러나 사무실 이전 전문 업체인 월드브릿지익스프레스의 활동 정보를 통해 사무실 이전 시장이 활발함을 유추할 수 있습니다^[3]. 또한 장안동의 직장인구가 34,859명에 달한다는 점은 상당한 규모의 비즈니스 활동이 이루어지고 있음을 나타냅니다^[2].

장안동은 6차선 도로를 가로지르는 우수한 교통 접근성을 가지고 있으며, 대중교통 연결성도 좋아 업무 지역으로서의 매력을 갖추고 있습니다^[2]. 이러한 인프라는 기업들이 사무실 위치를 선정할 때 중요한 고려사항이 될 수 있습니다.

최적 투자 평형대 및 투자 전략

고성장 평형대 분석

최근 서울 아파트 시장에서는 대형 평형의 가격 상승세가 두드러지고 있습니다. 서울의 135m² 초과 아파트 가격은 전월 대비 0.42% 상승하여, 더 작은 평형대(40m² 이하: 0.09%, 60m² 이하: 0.17%, 60m²~85m²: 0.30%, 85m²~102m²: 0.36%)보다 높은 상승률을 기록했습니다^[4]. 전국 단위에서도 135m² 초과 아파트는 지난달 0.11% 상승하며 최고 상승률을 기록했습니다^[4].

대형 아파트 가격 상승의 주된 원인은 공급 부족으로 분석됩니다^[4]. 최근 '국민평형' 중심으로 공급이 이루어지면서 대형 평형의 희소성이 부각되고 있는 것입니다. 장안동 부동산 시장에서도 이러한 추세가 적용될 가능성이 높으며, 특히 장안힐스테이트와 같은 대형 평형 아파트에 대한 투자가 유망할 것으로 예상됩니다.

최적 투자 회수 기간

장안힐스테이트의 과거 10년간 가격 변동 데이터를 살펴보면, 2015년부터 2025년까지 가격이 지속적으로 상승했습니다^[1]. 특히 2019년부터 2021년 사이에 급격한 가격 상승이 있었음을 알 수 있습니다 (2019년 5,250만원~5,950만원 → 2021년 7,600만원~8,200만원)^[1].

이러한 추세와 대형 평형의 희소성 증가를 고려할 때, 3~5년의 중기 투자 전략이 효과적일 것으로 분석됩니다. 특히 최근의 가격 반등 추세가 지속된다면, 향후 2~3년 내에 투자금 회수와 함께 상당한 수익을 기대할 수 있을 것입니다.

장안동 투자의 기회와 위험 요소

투자 기회 요인

장안동의 투자 매력은 다음과 같은 요소에서 찾을 수 있습니다:

- 성수동 젠트리피케이션의 파급 효과 잠재력
- 안정적인 유동인구(69,711명)와 직장인구(34,859명)를 기반으로 한 상권 안정성^[2]
- 대형 평형의 희소성 증가로 인한 가격 상승 가능성^[4]
- 우수한 교통 접근성과 다양한 연령층의 인구 구성

잠재적 위험 요소

반면 다음과 같은 위험 요소도 고려해야 합니다:

- 2023년에서 2024년 사이의 가격 하락과 같은 단기적 변동성 가능성^[1]
- 전반적인 부동산 시장의 경기 변동 영향
- 60대 인구 비중이 높은 인구 구성에 따른 장기적 수요 변화 가능성^[2]

결론 및 투자 권고사항

장안동 부동산 시장은 지난 10년간 안정적인 성장세를 보여왔으며, 특히 대형 평형 아파트의 가치가 지속적으로 상승하고 있습니다. 성수동 젠트리피케이션의 파급 효과, 풍부한 유동인구, 우수한 교통 접근성 등을 고려할 때, 장안동은 중장기적 투자에 적합한 지역으로 평가됩니다.

투자자들에게는 135m² 이상의 대형 평형 주거용 부동산에 주목하고, 3~5년의 보유 기간을 설정하는 전략을 권고합니다. 또한 장안동 대로변 상가의 경우, 아침 시간대(06-12시) 유동인구가 집중되는 특성을 고려하여 이에 맞는 업종 선택이 중요할 것으로 판단됩니다.

최종적으로, 장안동 부동산은 적절한 평형 선택과 보유 기간 설정을 통해 안정적인 수익을 기대할 수 있는 투자처로 평가됩니다.

✻

1. https://neonet.co.kr/novo-mobile/view/offerings/PeriodMarketPrice.neo?offerings_gbn=AT&offer_gbn=P®ion_cd=1123010600&complex_cd=A0031064&page=1
2. <https://alldongxi.tistory.com/entry/장안동-대로변-상가점포-임대>
3. <https://worldex.co.kr/office-moving/>
4. <https://www.sedaily.com/NewsView/2DI72V9NG7>