성수동 젠트리피케이션 사례와 장안동 부동산 전망

성수동 젠트리피케이션: 원인과 진행 과정

성수동은 과거 공장과 수제화 공방이 밀집한 저렴한 임대료의 지역이었습니다. 2010 년대 중반부터 예술가와 스타트업, 개성 있는 카페 등이 들어서며 **낙후지역 → 힙한 문화지역**으로 전환이 시작되었습니다. 저렴한 공간을 찾아온 창작자들과 소규모 브랜드들이 모여든 것이 1 차 원인입니다 yna.co.kr . 이에 성동구청은 2015 년 '젠트리피케이션 방지 조례'를 제정하고 붉은 벽돌 건축 지원 사업을 하는 등 상생을 도모했지만, **최근 2~3 년 사이 새로운 변화**가 나타났습니다 chosun.com

yna.co.kr .

특히 2022 년 이후 성수동 연무장길 일대에 **대기업 팝업스토어 붐**이 일었습니다. 하루몇 달 단위로 운영되는 팝업스토어가 늘면서 성수동은 "팝업의 성지"로 불릴 정도가 되었습니다 yna.co.kr . 이는 SNS 를 통해 MZ 세대 사이에 성수동이 **서울의 힙플레이스**로 급부상한 영향입니다. 2030 세대 유동인구가 폭발적으로 늘자, 기업들도 앞다투어 한정판 마케팅 공간으로 성수동을 선택했습니다. 그 결과 짧은 기간 동안 여러 업체가 공간을 예약하고 차례로 팝업을 여는 상황이 되었습니다 yna.co.kr . 한 부동산 매니저는 "인기 자리의 경우 한 달 팝업 임대료가 1 억 5 천만 2 억원"이라고 전하며, 기존 임대차와 비교할 수 없을 정도로 **부르는 게 값**이 된 현실을 설명했습니다 yna.co.kr .

이렇듯 성수동 젠트리피케이션의 **진행 과정**은 ①낙후된 공장지대에 창작·청년 문화 유입 → ②지역이 유명해지자 대형 자본(브랜드, 기업) 유입 → ③임대료 급등 및 기존 상인 이탈 순으로 전개되었습니다. 초기에는 소규모 자영업자와 예술인들이 만든 **특색 있는 문화**가 기반이었지만, 최근에는 **콘텐츠 기업과 패션 대기업**까지 몰려오며 양상이 달라졌습니다 sedaily.com . 2020 년 서울숲 인근에 대형 오피스 D 타워 등이 들어선 후, SM 엔터테인먼트 등 젊은 직원 비율이 높은 기업들도 성수동에 거점을 마련하기 시작했습니다 sedaily.com . 이는 팝업스토어로 대표되는 **젊은층의 발길**이 기업 입지선정에도 영향을 준 결과입니다. 한편, 성동구가 지정한 일부 발전구역(젠트리피케이션 방지 구역) 밖에서 임대료 상승이 두드러지며 **정책적 통제의 한계**도 드러났습니다 chosun.com

yna.co.kr .

성수동 젠트리피케이션의 주요 특징

성수동 사례의 특징은 **지역 고유의 문화와 대기업 상업화가 공존**한다는 점입니다. 첫째, 오래된 공장과 창고를 개조한 **붉은 벽돌 건물의 독특한 분위기**가 유지되면서도 그 안에 트렌디한 카페·레스토랑, 브랜드 팝업스토어가 들어서 **신·구 문화가 혼합된 경관**을 만들었습니다
chosun.com
. 이러한 미적 매력은 2022 년 영국 *타임아웃*이 성수동을 '세계에서 가장 멋진 동네' 4 위로 선정하는 이유가 되기도 했습니다
chosun.com
.
둘째, **팝업스토어 문화**입니다. 월 1~2 억원에 달하는 높은 단기 임대료에도 불구하고
yna.co.kr
, 성수동에선 항상 새로운 팝업이 열려 방문객들에게 **늘 새롭고 화제성 있는 경험**을 제공합니다. 한 달에 90 여 개 팝업이 열릴 정도로 활발하여
iconsumer.or.kr
, 성수동은 기업들의 **신제품 테스트 마켓** 역할까지 겸하고 있습니다.
셋째, **임차인 보호와 상생 노력**이 있었다는 점입니다. 성동구는 젠트리피케이션 초기에 임대료 상한(5% 인상 제한) 협약을 유도하고 젠트리 방지구역을 지정했으나, 최근 팝업 열풍으로 사실상 임대료 제한이 어렵게 되었습니다
yna.co.kr
. 단기 임대로 돌리는 편법 때문에 "5% 상한제는 건물주들에게는 남 얘기"가 되었고, 수십 년 영업한 수제화 가게들도 속속 다른 지역으로 밀려났습니다
yna.co.kr
. 이창무 한양대 교수는 "수익성이 높은 시설이 공간을 채워가는 전형적인 젠트리피케이션으로, 지금 흐름은 거역하기 힘들다"고 평가했습니다
yna.co.kr
. 결국 성수동만의 오래된 **수제화 골목 문화**가 사라지고, 대기업 브랜드들이 선점하는 상황이 전개되고 있습니다
yna.co.kr
.
네번째 특징은, 성수동이 **업무지구로도 급부상**하고 있다는 점입니다. 젠트리피케이션이라 하면 보통 상권 변화만 떠올리지만, 성수동은 카페거리 인기 → 젊은층 유입 → **기업들의 사무실 이전**이라는 연결고리가 생겼습니다. 실제로 성수동 일대 오피스 공실률은 2022 년 초부터 2023 년 3 분기까지 0%대, 사실상 만실을 기록했습니다
sedaily.com
. 이는 강남 일극이던 업무 수요가 성수로 일부 옮겨왔음을 의미합니다. 2024 년에도 '팩토리얼 성수', '젠틀몬스터 신사옥' 등 약 66 만㎡의 업무시설 공급이 예정되어 있어, 성수동은 하나의 **독보적인 업무지구**로 성장 중입니다
sedaily.com
.

젠트리피케이션에 따른 성수동 부동산 가격 변화

성수동의 gentrification 은 **상업용 부동산 임대료와 지가 폭등**으로 이어졌습니다. 한국부동산원 자료에 따르면, 2023 년 3 분기 성수동(뚝섬) 주요 상권 임대가격지수는 전분기 대비 4.29% 상승하여 서울 최고 수준의 상승률을 보였습니다
realestate.daum.net
. 이는 같은 기간 대부분 상권의 임대가격지수가 하락한 것과 대비됩니다. 실제 연무장길 1 층 점포 월세는 4 년 새 두 배 가까이 폭등해 평당 25 만원에서 50 만원선으로 뛰었고, 20 평 가게 임대료가 월 500 만원에 달한다는 보도도 있습니다
chosun.com
. **표 1** 은 성수동 상업용 부동산 임대료 상승의 일부 지표를 보여줍니다.

지표	상승률/수준	기간/출처
중대형 상가 임대지수 (성수동)	+1.59%	2024 년 상반기 (전국 -0.16%)
소규모 상가 임대지수 (성수동)	+2.00%	2024 년 상반기 (전국 -0.50%)
오피스 실질임대료	평당 21 만 1 천원 → 29 만원	2021~2023 년 (37% 상승)
토지 거래가격 (성수동)	평당 1 억원 → 1.4 억원	2022~2023 년 (40% 상승)

상기 데이터를 보면, **상가 임대료**의 경우 경기 침체로 대부분 지역이 하락하는 가운데서도 성수동은 상승세를 유지했고
v.daum.net
, 특히 성수동 오피스 임대료는 2 년 새 40% 가까이 뛰었습니다
sedaily.com
. 이는 *"요즘 누가 강남가요"*라는 표현이 나올 정도로, 성수동 임대료가 강남 못지않게 높아졌음을 보여줍니다
sedaily.com
.
한편 **비(非)아파트 주거용 부동산 가격**도 크게 올랐습니다. 성수동은 재개발 기대와 상권 호재로 다가구·다세대 주택에도 투자 수요가 몰렸습니다. 2023 년 7 월에는 성수동 2 가의 연립주택 단지 '장안타운' 32 가구가 한꺼번에 매각되었는데, 전용 49~53 ㎡ 가구 한 채당 무려 **20 억 5 천만~27 억 원**에 거래되었습니다
chosun.com
. 총 거래액 724 억 원에 달한 이 사례는 노후 다세대주택까지도 **강남급 가격**으로 팔릴 만큼 성수동에 대한 기대가 반영된 것입니다. 이처럼 땅값이 치솟으며, 성수동 토지의 연간 지가상승률은 최근 3 년간 평균 **11.1%**로 서울에서 가장 높았습니다
hankyung.com
. 이는 같은 기간 강남 7.1%, 홍대 7.9% 등을 크게 앞지른 수치입니다. 결국 성수동 젠트리피케이션은 **상업용 건물, 토지, 다세대주택 할 것 없이 전방위적인 가격 상승**을 이끌었습니다. 다만 아파트 가격은 서울 전반의 부동산 사이클 영향을 같이 받아 별도 언급하지 않았으며, 상업·저층주거 부문의 상승이 두드러진 점을 유의해야 합니다.

인근 지역 부동산에 대한 파급 효과 (서울숲·건대·뚝섬 사례)

성수동의 변화는 주변 지역에도 **엇갈린 영향을** 미쳤습니다. 우선 성수동 내부의 서울숲 일대는 최대 수혜지입니다. 서울숲 공원을 접한 고급 주거단지들은 성수동의 브랜드 가치 상승과 함께 **초고가 시세**를 형성했습니다. 예컨대 서울숲 인근 갤러리아 포레나 트리마제 같은 아파트는 2020 년대 들어 3.3 ㎡당 1 억 원을 훌쩍 넘는 거래가 이루어지며 지역 랜드마크가 되었습니다. 상업적으로도 서울숲 주변에는 세련된 레스토랑과 갤러리가 늘어나 성수동의 **고급화된 얼굴**을 보여주고 있습니다. 토지 거래가는 2018 년 평당 4 천만 원 수준이던 것이 2023 년 1 억 4 천만 원까지 올라 5 년 새 3 배 이상 뛰었습니다
sedaily.com
. 이러한 상승에는 성수동 활성화와 더불어 **한강 조망, 공원 인접**이라는 입지적 매력까지 더해진 결과로 볼 수 있습니다.
반면 **건대입구역 상권(광진구 건대 주변)**은 성수동의 부상으로 **상대적 타격**을 입었습니다. 불과 지하철 한 정거장 거리인 건대 상권은 전통적으로 대학생과 젊은층으로 붐비던 곳이나, 최근 성수·서울숲 상권으로 **핵심 유동인구가 이동**하면서 침체되었습니다
v.daum.net
. 2024 년 초 건대 인근 자양동의 한 신규 주상복합 단지 내 상가는 입주 2 년이 지나도 절반 이상 공실일 정도로 활기를 잃었습니다
v.daum.net
. 현지 공인중개사는 "좋은 입지(2·7 호선 더블역세권)임에도 **건대 손님들이 성수로 다 넘어갔다**"면서, 건대에서 장사하던 이들이 성수동으로 이동해버려 남은 것은 병원·학원 같은 업종뿐이라고 전했습니다
v.daum.net
. 실제 건대 상권의 공실률은 2021 년 2.5%에서 2023 년 8%대로 3 배 이상 급등했습니다
realty.chosun.com
. 이는 성수동 젠트리피케이션이 인접한 기존 상권의 **수요 분산**을 초래한 사례로 볼 수 있습니다. 요약하면, 성수동의 **흥행이 건대 상권의 몰락**을 일부 야기한 것입니다
v.daum.net
.
한편 성수동과 인접한 **뚝섬** 일대의 경우, 여기서는 두 가지 맥락으로 볼 수 있습니다. 하나는 성수동 내부의 지명인 뚝섬(뚝섬역 부근 상권)입니다. 이 지역은 성수동 서쪽 관문으로서, 연무장길과 함께 뜨는 상권으로 주목받아 임대료 지수 상승률이 압구정에 이어 서울 2 위를 기록하기도 했습니다
hankyung.com
. 다른 하나는 한강 남쪽의 뚝섬유원지 인근인데, 이쪽은 성수동 인기의 간접효과로 방문객은 늘었지만 부동산 측면 영향은 제한적입니다. 다만 건대 상권과 가까운 자양동 일대는 앞서 언급한 대로 상업시설 공실이 늘었고, 동부이촌 등 다른 인기 없던 한강공원 인근 지역도 **핫플레이스 대체재**로 각광받지는 못했습니다. 종합하면, **성수동의 성공은 주변 상권의 판도까지 바꾸어놓았고**, 그 영향은 인접지마다 상이하게 나타났습니다: **서울숲**은 부동산 가치 동반 상승, **건대입구**는 수요 유출로 침체, **뚝섬역 주변**은 성수 상권 확장으로 상승세로 요약됩니다.

장안동 부동산 시장 현황 분석

이제 성수동 사례를 바탕으로 **동대문구 장안동**의 상황을 살펴보겠습니다. 장안동은 과거 동대문구에서 집값이 가장 높았던 주거지역이었으나
blog.naver.com

, 상대적으로 개발이 정체되며 현재는 **저평가된 지역**으로 거론됩니다. 상업용 부동산은 **자동차 관련 업종**이 주도하고, 주거 부동산은 아파트 단지와 다세대 주택이 혼재되어 있습니다. 아래에서는 상업용과 주거용 부동산의 가격, 수요·공급, 상권, 개발 계획 등을 종합적으로 분석합니다.

상업용 부동산: 상권 특성과 임대 동향

장안동 상권은 성수동과 달리 **전통 제조·유통 중심의 특화 상권**입니다. 지하철 5 호선 **장한평역 주변**에는 1979 년 개설된 우리나라 최초의 중고차 매매단지인 *장안평 중고차 시장*이 크게 자리잡고 있습니다

moneys.co.kr

. 이 일대는 오랫동안 서울 동부의 자동차 부품·정비 업소 밀집지로 기능해왔고, 그에 따른 **산업 특화 상권**을 형성했습니다. 실제 장한평역 인근 상권의 3 분의 2 이상이 자동차 관련 업종(중고차 매매상사, 부품상가 등)으로 채워져 있으며, 이는 장안동 상권의 가장 큰 특징입니다

moneys.co.kr

.

자동차 상권 외에 **먹자골목**도 존재합니다. 장한평역 3·4 번 출구 뒤편 골목은 장안동에서 가장 유동인구가 많은 음식점 거리로서, **30~50 대 남성 직장인 고객층** 위주의 저녁 상권이 발달했습니다

moneys.co.kr

. 이 골목에는 곱창구이, 감자탕, 설렁탕 등 직장인 취향의 음식점과 호프집이 밀집해 있는데, 유명 연예인이 방문해 화제가 된 "화사 곱창" 역시 이 일대에 있습니다

moneys.co.kr

moneys.co.kr

. 다만 성수동의 카페거리처럼 전국적 유명세를 얻은 상권은 아니며, **지역 밀착형 생활 상권**의 성격이 강합니다.

장안동의 상권 활성도는 현재 **보통 수준**이며, 임대료는 서울 평균보다 저렴한 편입니다. 장한평역 상권의 1 층 소형 점포(전용 33 ㎡) 시세는 보증금 2,0003,000 만 원에 월세 100150 만 원, 권리금 3,000~5,000 만 원 선으로 파악되었습니다

moneys.co.kr

. 이는 평당 월 임대료로 환산하면 약 30 만 원 내외로, 앞서 본 성수동 연무장길(평당 수백만 원대)에 비하면 **현격히 낮은 수준**입니다. 낡은 건물이 많아 초기 투자비용(인테리어 비용)은 들어가지만, 임대료 부담이 낮아 **영세 자영업자도 진입 가능**한 구조입니다. 실제로 장안동 먹자골목에는 프랜차이즈보다는 단골 위주의 노포(老鋪)들이 다수 영업 중입니다.

수요·공급 측면에서 보면, 장안동 상권은 현재 **공급 과잉보다는 수요 부족**이 문제입니다. 최근 신축된 대형 상가인 아트몰링 장안점(장안동사거리 소재 쇼핑몰)이 2019 년에 문을 열어 지역민의 소비를 상당 부분 흡수하고 있습니다

moneys.co.kr

. 아트몰링에는 영화관, 식당가, 키즈카페 등이 입점해 원스톱 생활서비스를 제공하고 있어, 주변 영세 상권과 **경쟁 및 공존** 관계에 있습니다. 이렇다 할 **대형 개발 프로젝트 지연**으로 유입인구 증가가 제한적이었던 점도 상권 정체 요인입니다. 자동차 매매단지 역시 온라인 거래 활성화와 시설 노후화로 방문객이 줄며 **매출 감소**를 겪어왔습니다. 이러한 배경에서 장안동 상권은 **현 시점 획기적인 성장 동인은 없지만**, **개발 호재 대기 중인 잠재력 있는 상권**이라고 평가할 수 있습니다.

주거용 부동산: 가격 및 수급 현황

장안동의 주거용 부동산은 **아파트 단지와 다세대·연립주택(빌라)**가 공존합니다. 대단지 아파트로는 래미안 장안 2 차, 현대홈타운, 장안힐스테이트 등이 있어 동대문구 내에서 중간 이상 시세를 형성하고 있습니다 xn--989a00af8jnslv3dba.com. 한편 아파트를 제외한 주택들은 1980~90 년대 지은 다세대주택이나 단독주택 재건축빌라 등이 많습니다. 이러한 **비아파트 주거용** 부동산의 가격은 서울 평균 대비 저렴한 편이지만, 최근 **완만한 상승세**를 보이고 있습니다.

2023 년 하반기 동대문구 장안동 일대 토지 및 주택의 실거래 데이터를 보면, 토지의 평당 거래가가 전년 대비 **64.8% 급등**하는 등 특이한 상승이 관찰되었습니다 disco.re. 이는 일부 개발 기대감이 가격에 반영된 영향으로 보입니다. 또한 2024 년 들어 동대문구 주택가격이 저점 대비 반등하면서, 특히 장안동은 답십리동과 함께 **구 평균 이상**의 상승률을 나타냈습니다 businesspost.co.kr. 한국부동산원 주간 동향에 따르면 2024 년 초 동대문구 아파트 매매가격이 0.18% 상승할 때, 장안동은 주요 상승 지역으로 꼽혔습니다 businesspost.co.kr. 이는 **금리 완화 기조와 개발 호재 소식**에 따른 기대 심리가 반영된 것으로 분석됩니다.

주택 **수요와 공급** 측면에서 보면, 장안동은 **자족적 수요**가 꾸준한 지역입니다. 인근에 여러 학교와 편의시설이 있고, 지하철 5 호선으로 여의도·광화문 방면 접근성이 좋아 실거주 선호가 있습니다. 2010 년대 중후반 이후에는 눈에 띄는 신규 아파트 분양이 없어 **공급 부족**이 누적되었는데, 이는 기존 단지들의 가격 방어에 도움이 되었습니다. 반면 다세대·빌라 부문은 노후주택이 많아 **재개발 압력**이 증가하는 추세입니다. 2024 년 서울시의 신속통합기획 재개발 후보지로 장안동 **134-15 번지 일대**가 선정되었는데, 이곳은 반지하 주택이 밀집한 노후 주거지로 향후 정비구역 지정이 추진되고 있습니다 housingwatch.co.kr. 이러한 움직임은 향후 주거 공급을 늘릴 가능성이 있지만, 재개발 추진 기간 동안에는 구역 내 거래가 위축되고 **사업 리스크**가 존재합니다.

요약하면, **장안동 주거시장은 현재까지 안정적이나 향후 개발 모멘텀에 따른 상승 잠재력**을 갖고 있습니다. 특히 **낙후 주거지의 개발 기대감**과 **광역교통개선**(경전철 등)은 가격 상승 압력으로 작용할 전망입니다. **표 2** 는 현재까지 파악된 장안동 부동산 관련 주요 지표를 정리한 것입니다.

항목	장안동 현황 (2024 년 기준)	출처/비고
상가 1 층 임대 시세	전용 33 ㎡ 보증금 2,000 만원, 월세 100 만원	2020 년 조사
토지 평당 거래가	약 5,889 만원/평 (전년 대비 +64.8%)	2023 년 실거래 통계
아파트 매매 시세	3.3 ㎡당 약 2,575 만원 (래미안장안 2 차 등)	실거래가, 2023 년
주택 재개발 후보지	장안동 134-15 일대 (신속통합기획 선정)	2024 년 2 차 후보지
인구 변화	2016~2022 년 가구소득 52% 상승, 인구 완만 감소	통계 (블로그 인용)

※ 주: 위 표에서 보듯 일부 지표는 개발 기대에 따른 일시적 급등 현상을 보이고 있습니다. 아직 거래 사례가 적은 비아파트 부동산의 경우 향후 추이를 지켜볼 필요가 있습니다.

장안동 주요 개발 호재 및 계획

장안동 일대에는 **여러 가지 개발 프로젝트**가 진행 중이거나 계획되어 있어, 향후 지역 판도를 바꿀 것으로 기대됩니다. 이러한 개발 호재들은 성수동 젠트리피케이션의 **잠재 촉매제**가 될 수 있는 요소들입니다. 주요 계획을 정리하면 다음과 같습니다.

- **장한평 역세권 재정비:** 서울시는 2020 년대 초 장안동 일대 52 만㎡ 부지를 지구단위계획 구역으로 지정하여 체계적인 개발을 추진 중입니다

moneys.co.kr

. 특히 천호대로를 경계로 성동구 용답동(장한평 중고차단지)과 동대문구 장안동으로 나뉘어 있던 지역을 **통합 개발**하기로 했습니다. 이에 따라 천호대로변에 **최고 120m 높이의 건물** 건축이 허용되어, 향후 대로변 스카이라인이 크게 변모할 전망입니다

moneys.co.kr

. 이 계획은 낡은 저층 건물을 정비하고, 공동 개발로 **대규모 녹지와 광장**을 조성하는 내용을 담고 있어 상권에도 긍정적 효과가 예상됩니다.

- **장안평 중고차매매센터 재개발:** 성동구 용답동에 걸쳐 있는 장안평 중고차시장 부지를 재개발하는 사업이 2019 년부터 추진되어 왔으며, 2024 년 12 월 서울시 건축심의를 통과해 본격화되었습니다

blog.naver.com

. 기존 노후 센터 건물을 철거하고 지하 8 층~지상 36 층 규모의 **복합시설**을 짓는 프로젝트입니다. 이 복합단지에는 **오피스텔 527 실**과 자동차 매매·정비시설, 자동차문화 복합공간이 포함될 예정으로, *"자동차 테마파크"* 개념을 표방하고 있습니다

chosun.com

c3ka.com

. 완공 시 수천 명의 거주자·이용자가 유입되고, 장한평 일대 랜드마크로 자리매김할 것으로 보입니다. 이는 장안동 상권에 **젊은 거주 수요와 현대식 상업공간**을 동시에 늘려주는 효과가 있을 것입니다.

- **중랑물재생센터 공원화:** 장안동 인근에 위치한 중랑물재생센터(하수처리장)를 덮어 그 위에 대규모 공원을 만드는 서울시 사업이 추진 중입니다

youtube.com

. 이 사업이 실현되면 악취 등 환경 문제가 개선되고, 장안동 주민들은 대형 수변공원을 접하게 되어 **주거 환경**이 크게 향상될 것입니다. 이는 성수동 서울숲처럼 지역 이미지 제고와 인구 유입에 기여할 가능성이 있습니다.

- **경전철 면목선 개통 예정:** 면목선 경전철은 청량리역과 중랑구 신내역을 연결하는 노선으로, 2024 년 예비타당성 조사를 통과하여 사업이 가시화되었습니다

news.nate.com

. 노선 계획에 장안동사거리 부근 **"장안역"(가칭)**이 포함되어 있어, 향후 지하철이 부족했던 장안동 중심부에 새 역이 생길 전망입니다

m.richgo.ai

. 면목선 개통 목표 시기는 2030 년 전후로 예상되는데, 개통 시 장안동은 강북 도심(청량리)과 동북부를 잇는 **교통 요충지**로 부상합니다. 특히 기존에 지하철 접근성이 다소 떨어지던 장안동 남부 지역의 가치 상승이 기대됩니다. 전문가들은 "기존 지하철이 외곽만 지나던 장안동이 면목선으로 큰 혜택을 볼 것"이라고 내다봤습니다

news.nate.com

.

- **주거지 재개발 및 모아타운:** 앞서 언급한 신속통합기획 재개발 후보지 외에도, 장안동에는 개별 노후아파트 단지의 재건축이 진행 중입니다. 예컨대 장안현대아파트는 2024 년 8 월 사업시행인가를 받아 재건축 절차가 한창이며

cleanup.seoul.go.kr

, 이밖에 소규모 주택정비사업(모아주택) 후보지도 있습니다. 이러한 **주택정비사업**들은 기존 주민들의 주거 여건 개선과 함께 **인구구조 변화**를 가져올 이벤트입니다. 새 아파트가 들어서면 보다 젊은 세대 유입과 소비력 증가가 이루어져, 지역 상권과 부동산 시장에 활력을 불어넣을 가능성이 높습니다.
以上의 개발 계획들을 종합하면, **장안동은 향후 5 년 내 여러 변화의 시작점에 서 있다**고 볼 수 있습니다. 성수동이 과거 산업시설 밀집지에서 재탄생한 사례를 떠올리면, 장안동 역시 자동차산업 테마로 재편되는 동시에 새로운 주거·상업 수요가 창출되는 **복합적인 발전**을 모색 중입니다.

성수동 사례로 본 장안동 젠트리피케이션 가능성 평가

이제 **장안동의 젠트리피케이션 가능성**을 성수동과 비교하며 평가해보겠습니다. 젠트리피케이션이 일어나려면 일반적으로 1) **저평가된 임대료**로 인한 새로운 수요 유입, 2) **특색 있는 문화·산업 형성**, 3) 그로 인한 지역 인기 상승 및 **부동산 가치 급등**, 4) **기존 커뮤니티의 이탈**이라는 단계가 필요합니다. 성수동은 이 모든 단계를 거쳤습니다. 그렇다면 장안동은 어떠한 요인을 가지고 있을까요?

- **임대료 및 가격 메리트:** 장안동은 현재 서울 다른 인기지역 대비 부동산 가격이 낮아 **진입장벽이 낮습니다**. 상가 임대료도 성수동의 1/5 이하 수준으로, 스타트업이나 청년 창업자 입장에서 **비용 부담이 적은 공간**입니다. 이는 젠트리피케이션의 씨앗인 **초기 유입**을 이끌 수 있는 조건입니다. 실제로 최근 몇 년간 일부 카페 창업자들이 성수동 대신 장안동 먹자골목 주변을 선택하는 사례도 나타났다고 전해집니다 (소규모 사례들이지만 **잠재적 움직임**으로 볼 수 있음). 또한 장안동은 아직 토지거래허가구역으로 묶여 있지 않아, 투자수요의 **선행 매집**이 용이한 상태입니다

blog.naver.com

.

- **특색 있는 산업/문화의 존재:** 성수동의 경우 '수제화→예술→카페'로 이어지는 **문화적 힘**이 있었습니다. 장안동은 현재까지 **자동차라는 틈새 테마**가 뚜렷합니다. 40 년 된 중고차 시장과 자동차 부품 거리는 다른 지역과 차별화되는 요소입니다. 만약 이 자동차 문화를 현대적으로 재해석한다면 (예: 자동차 복합몰, 튜닝 문화축제 등), 성수동의 수제화거리처럼 **이색적인 명소화**가 가능할 수 있습니다. 서울시는 장안평 일대를 "자동차산업 혁신지구"로 지정하여 관련 문화를 육성하려는 움직임도 보입니다

kueherald.co.kr

. 또한 장안동에는 국내 최대 업사이클링 전문시설인 '서울 업사이클 플라자'가 있어 **친환경·예술 활동**을 지원하고 있습니다. 이 역시 성수동 초기에 예술가 아틀리에가 모였던 것과 유사하게, 향후 **친환경 디자인 분야 창업** 등이 모일 잠재 기반이 됩니다.

- **인기 상승 및 가치 상승 가능성:** 성수동은 여러 언론 노출과 입소문으로 "세계가 주목하는 핫플"이 됐습니다. 장안동 역시 **홍보 요소**가 아예 없는 것은 아닙니다. 앞서 언급한 가수 화사의 곱창집 에피소드처럼 대중문화에 등장한 적도 있고, 자동차라는 주제는 남성 30~50 대뿐 아니라 젊은 자동차 매니아층까지 끌어들일 수 있습니다. 무엇보다 면목선 개통, 중고차센터 복합몰 완공 등 **가시적 변화 시점(약 5 년 내)**이 다가오면, 언론과 투자자들의 주목을 받을 가능성이 높습니다. 이미 2024 년 말 언론에서 "면목선 최대 수혜지"로 장안동을 거론하며 "장안동이 큰 혜택을 누릴 것"이라고 전망하고 있습니다

news.nate.com

. 이러한 기대감은 부동산 가치 상승으로 선반영될 수 있습니다. 실제로 장안동 토지 가격이 최근 급등한 것이 그 징후일 수 있습니다.

- **기존 커뮤니티 변화:** 젠트리피케이션의 마지막 단계는 **원주민 이탈**입니다. 장안동의 경우, 기존 주민층은 자영 자동차업자, 중장년 가구 등이 많은데, 아직 임대료 상승으로 쫓겨나는 현상은 뚜렷하지 않습니다. 그러나 재개발로 인해 기존 세입자가 이주하거나, 상권이 재편되며 **영세 상인들이 설 자리를 잃을 위험**은 분명 존재합니다. 예컨대 중고차상가 상인들은 재개발 기간 동안 생업에 타격을 받을 수 있고, 새 복합몰이 생기면 주변 영세 부품상가들이 임차료 상승 압박을 받을 수 있습니다. 이런 일이 현실화한다면 장안동도 젠트리피케이션의 폐해인 **원주민 displacement** 가 나타날 것입니다.

以上을 종합하면, **장안동은 성수동만큼의 급격한 젠트리피케이션이 발생할 가능성은 아직 제한적이나, 부분적으로 진행될 소지가 있다**고 평가됩니다. 성수동과 **공통점**으로는 낮은 진입비용, 산업유산 활용 가능성, 지자체 계획 등이 있고, **차이점**으로는 세계적인 문화트렌드화 가능성은 아직 낮으며 젊은 예술커뮤니티 자발적 형성은 미미하다는 점입니다. 결국 장안동의 발전은 **민간의 자연발생적 힙문화**보다는 **공공주도의 재개발·인프라 개선**에 더 좌우될 것으로 보입니다. 따라서 젠트리피케이션도 서서히, 개발이 진행되는 **5 년+의 중기적 관점**에서 단계적으로 일어날 가능성이 높습니다. 5 년 이내에는 성수동 같은 폭발적 임대료 폭등보다는, **개발 호재에 따른 시세 상승**과 일부 상권 변화 정도가 기대됩니다. 다만 *"뜨는 상권의 인기"*는 예측보다 빨리 올 수도 있으므로, 장안동이 향후 **동대문구의 성수동**으로 불리게 될 잠재력을 염두에 두고 지켜볼 필요가 있습니다.

장안동 부동산 투자 전략: 실거주 및 갭투자 관점

마지막으로, 위 평가를 바탕으로 **장안동에서의 투자 전략**을 제시합니다. 특히 **실거주** 목적인 경우와 **갭투자**(전세 끼고 매입) 목적인 경우로 나누어 5 년 내 수익 가능성을 고려해보겠습니다.

1. 실거주 겸 투자 전략

실거주를 겸한 투자는 비교적 안정적인 접근입니다. 장안동은 이미 주거 인프라(대형마트, 영화관, 병원 등)가 잘 갖춰져 있고

moneys.co.kr

, 학군도 양호하여 거주 만족도가 높습니다. 여기에 향후 면목선 역세권 등 교통 개선이 더해지면 **삶의 편의성과 자산가치 상승**을 함께 누릴 수 있습니다. 실거주 목적 투자자에게 권장되는 전략은 다음과 같습니다.

- **재개발 지역 내 주택 매입 후 거주:** 신속통합기획 재개발 후보지로 선정된 장안동 134-15 일대 등 **향후 새 아파트로 바뀔 가능성이 높은 지역**을 노려볼 만합니다. 이런 곳의 노후 다세대주택을 매입해 2 년 이상 실거주하면 훗날 재개발시 조합원 분양자격을 얻어 **새 아파트를 우선 분양**받을 수 있습니다. 초기 투자비용은 크지만, 사업이 순조롭게 진행된다면 새

아파트 가치 상승으로 **5 년 내 큰 시세차익**을 기대할 수 있습니다. 다만 재개발은 변수가 많으므로, 추진 동향을 지속 모니터링하고 사업 지연 리스크를 감안해야 합니다.

- **역세권 신축 또는 예정지 매입:** 장한평역 인근 및 **면목선 장안역 예정지** 주변은 향후 가장 주목받을 입지가 될 것입니다. 이미 장한평역 더블역세권 자양동 일대는 주상복합이 들어섰듯, 장안동도 역세권 위주로 고밀 개발이 예상됩니다. 따라서 가능하다면 **장한평역 도보권 구축 10 년 이내 아파트**를 매입해 거주하는 것도 방법입니다. 이런 주택은 현 시점에도 실수요가 높아 **가격 방어가 탄탄**하고, 향후 면목선 개통 시 추가 상승 여력이 있습니다. 실례로 2023 년 장안동 래미안 단지들은 저점 대비 가격이 빠르게 회복되어 매수세가 붙었습니다

businesspost.co.kr

. 향후 5 년 내 인근 새 개발의 프리미엄이 반영되면 **중장기 안정적 상승**을 기대할 수 있습니다.

- **저평가 단지 선점:** 동대문구 내에서 **상대적으로 저평가된 아파트 단지**를 선별해 들어가는 것도 전략입니다. 예컨대 구축이지만 재건축 가능성이 있는 '장안동 한신' 등은 주변 시세 대비 저렴하여 실거주하며 재건축을 기다릴 수 있습니다. 5 년 내 당장 재건축은 어렵더라도, 서울 전역 집값 상승기엔 이러한 저평가 단지가 **낙폭 과대 메꾸기** 식으로 상승하는 경향이 있습니다. 다만 이 경우 실거주 쾌적성(주차난, 노후시설 등)을 감내해야 함을 유념해야 합니다.

정리하면, 실거주 투자자는 **장안동의 거주 편의성과 개발에 따른 보너스 수익**을 모두 노릴 수 있습니다. 5 년 안에 크게 한 방에 오르지는 않더라도, **하방경직성이 강한 상태에서 서서히 우상향**하는 그림이 예상되므로 거주 만족을 누리며 중기투자 하기에 적합한 지역이라 할 수 있습니다.

2. 갭투자 전략

갭투자란 전세를 끼고 소액의 자기자본으로 주택을 구매, 향후 집값이 오르면 매도하여 차익을 얻는 방식입니다. 장안동은 전세가율(매매가 대비 전세가격 비율)이 비교적 높아 갭투자 진입장벽이 낮습니다. 특히 빌라나 소형 아파트의 전세가율이 80% 안팎이라 **적은 현금으로 여러 물건을 확보**할 수도 있습니다. 갭투자 관점에서 장안동에서 수익을 극대화할 수 있는 전략은 다음과 같습니다.

- **다세대주택 묶음 매수:** 성수동 사례에서 보았듯, 다세대주택이 통으로 개발사 등에 매각될 때 큰 프리미엄이 붙습니다. 장안동에서도 개발 가능성이 있는 **노후 다세대 밀집지**를 노려볼 만합니다. 예를 들어 중랑천 인근 저층 주택가나 장안시장 주변 등입니다. 이런 곳의 소형 주택 여러 채를 갭투자로 분산 매입해 두면, 5 년 내 재개발 구역으로 지정되거나 통매각 제안을 받을 경우 **일시적 높은 차익** 실현이 가능합니다. 실제 2023 년 성수동 '장안타운' 사례에서 각 가구당 20 억 이상의 가격을 받았듯이

chosun.com

, 장안동에서도 유사한 시나리오를 기대해볼 수 있습니다. 단, 재개발이 불발되거나 기간이 길어지면 세입자 관리 및 대출이자 부담이 지속된다는 위험이 있습니다.

- **상가주택 투자:** 장안동 먹자골목이나 장안동사거리 인근에 있는 **낡은 근린주택(상가주택)**을 매입하는 전략입니다. 현재 이 일대 작은 건물들은 수익률 4~5%대로 거래되지만, 성수동처럼 상권이 발전하면 임대료 상승으로 **빌딩 가치가 급등**할 수 있습니다

smatch.kr

. 초기에는 임차인을 받아 임대수익을 올리다가, 상권이 활황일 때 매도하여 시세차익을 얻는 방식입니다. 성수동 꼬마빌딩들이 임대수익률 3%대로 가격이 올라갔듯이

smatch.kr

, 장안동 상권이 뜨면 보유 건물의 자본이익이 클 것으로 전망됩니다. 갭투자의 형태로는, 건물 매입 시 세입자 보증금을 인수해 **실투자금**을 줄이는 식으로 접근할 수 있습니다. 다만 건물 관리는 손이 많이 가고, 상권이 예상만큼 성장하지 않으면 자금이 묶일 수 있습니다.

- **소형 아파트 갭투자:** 장안동의 20 평형 대 소형 아파트들은 신혼부부 수요로 전세 선호도가 높아 **전세가율이 높습니다**. 예를 들어 장안현대홈타운 59 ㎡ 등은 전세 가격이 매매가의 90%에 육박하기도 합니다. 이런 매물을 전세 끼고 매입하면 소액으로 지분 확보가 가능합니다. 향후 5 년 내 금리 인하나 부동산 상승 사이클이 오면 **레버리지 효과**로 수익률을 높일 수 있습니다. 다만 최근 전세사기 이슈 등으로 갭투자 리스크가 강조되고 있으므로, 반드시 **공실 위험이 낮고 환금성 좋은 아파트**로 선별해야 합니다.

갭투자 전략의 공통 유의점은 **단기 차익보다는 중기 (3~5 년) 관점**을 가져야 한다는 것입니다. 장안동의 경우 당장 폭등장세를 기대하기는 어렵지만, 개발 사업들이 현실화되는 3~5 년 시계열에서는 **우상향 추세를 노릴 수 있다**고 판단됩니다. 또한 **금리 변동과 정책 변수**에 대비해 유동성을 확보해두고, 무리한 레버리지는 지양하는 것이 안전합니다. 전문가들은 "세대수에 비해 상가공급이 과잉이면 공실이 장기화된다"는 점을 지적하며 수익성 아이템의 중요성을 언급했습니다 v.daum.net . 이 말은 투자에도 통하며, **입지와 상품의 경쟁력이 뛰어난 부동산**을 골라야 예상 수익을 실현할 수 있습니다.

성수동 사례로부터 얻은 시사점 및 결론

성수동 젠트리피케이션 사례는 장안동 투자에 몇 가지 중요한 시사점을 제공합니다. 이를 바탕으로, 장안동 부동산 투자 시 고려해야 할 핵심 요소와 리스크, 그리고 적절한 투자 시기와 대상에 대한 전략적 제안을 결론적으로 정리합니다:

- **(1) 핵심 요소:**
  - *입지와 인프라:* 성수동은 한강변 입지와 서울숲 등 환경이 젊은층을 끌어들였습니다. 장안동은 면목선역, 공원화 등 **미래 입지 개선 요인**을 갖추고 있으므로, **교통망과 주거환경이 개선될 구역**을 선점하는 것이 중요합니다.
  - *지역 정체성 활용:* 성수동은 수제화→예술→핫플로 **지역 브랜드**를 만들었습니다. 장안동 투자시에도 **자동차타운, 곱창골목 등만의 개성**이 부각되는 지역(예: 장안평 자동차산업단지 주변)을 주목하면 향후 희소가치가 높아질 수 있습니다.
  - *정책 및 지역사회:* 성동구청의 젠트리 억제 노력에도 대세를 막지 못했듯 yna.co.kr , 결국 시장 흐름이 결정적입니다. 다만 장안동은 현재 **정비사업 등 공공주도 변화**가 크므로, 해당 **정책 추진 상황**을 예의주시해야 합니다. 사업 인가, 착공 등의 시점에 맞춰 투자 타이밍을 잡는 것이 좋습니다.

- **(2) 리스크 요인:**
  - *사업 지연 및 무산:* 재개발이나 경전철은 일정 지연이 잦습니다. 만약 5 년 내 면목선 착공이 지연되거나, 중고차센터 개발에 차질이 생기면 기대만큼 수요가 안 늘어 **투자 회수가 지연**될 수 있습니다. 항상 플랜 B 를 염두에 두고 **긴 호흡의 자금 계획**을 세워야 합니다.
  - *수요 예상과 실제의 괴리:* 성수동은 MZ 세대의 트렌드를 정확히 탄 사례지만, 장안동이 과연 젊은층의 마음을 사로잡을지는 미지수입니다. **힙한 상권으로 부상하지 못하면**

상업용 부동산 투자는 기대 이하의 수익이 될 위험이 있습니다. 이에 대비해 **주거 수요**처럼 **기본 수요가 탄탄한 자산**에 투자해 두면 최소한 바닥은 지켜줄 것입니다.

- *젠트리피케이션 규제 가능성:* 향후 장안동이 급부상하면 성동구 사례를 참고해 동대문구에서도 임대료 규제, 토지거래허가구역 지정 등의 **개입 가능성**이 있습니다. 이는 투자 유연성을 떨어뜨릴 수 있으므로, 속도가 붙는다 싶으면 **적절한 익절 시점**을 고민해야 합니다.

- **(3) 적절한 시기와 대상:**
  - *투자 시기:* 2025~2026 년은 여러 개발 프로젝트가 가시화되는 시점으로, **선점 투자**에 유리한 시기입니다. 이미 2024 년에 재개발·경전철 윤곽이 잡혔으므로, 가격이 급등하기 전인 **지금부터 1~2 년 내 진입**을 고려해볼 만합니다. 단기 급등 후 진입하면 수익률이 낮아지므로, **호재 발표 직후 단기 조정 시점** 등을 노려야 합니다.
  - *유망 투자 대상:* 상업용에서는 **장한평역 인근 꼬마빌딩**, **장안동사거리 인접 토지** 등이 유망합니다. 주거용에서는 **신축 예정지 주변 빌라**, **구축 대단지 아파트 (갭매입용)** 등이 추천됩니다. 특히 가격대가 낮은 **다세대주택 지분**은 소액 분산투자로 미래 지분가치 상승을 노릴 수 있는 매력적인 대상입니다.

결론적으로, 장안동은 **"포텐셜이 큰 미완의 지역"**입니다. 성수동의 길을 그대로 따라가진 않더라도, **서울 동부의 숨은 진주**로서 향후 5 년, 10 년 단위로 보았을 때 상당한 발전과 가치 상승이 기대됩니다. 중요한 것은 *남들이 모두 주목하기 전에 선점*하는 것입니다. 성수동이 세계적인 힙플레이스로 인정받기 전에 그 가능성을 알아본 투자자들이 큰 수혜를 누렸듯이, 장안동도 지금 단계에서 **체계적인 데이터 분석과 현장 조사**

uppity.co.kr

, **전문가 의견**에 기반한 전략을 세운다면 충분한 수익을 거둘 수 있을 것입니다. 다만 젠트리피케이션에는 밝은 면만 있는 것이 아니므로, **지역 주민과 상생하고 장기적으로 지속가능한 개발**이 이루어지도록 관심을 가지고 지켜봐야 하겠습니다.