

## Part II 부동산 전문가 10인이 꼽은 부촌

## 대한민국 부자들의 선택, ‘한강벨트’

대한민국에서 가장 살기 좋은 도시는 어느 곳일까. 최근 사단법인 한국 지역경영원이 발표한 ‘전국 지방자치단체의 지속 가능한 도시 순위’를 살펴보면 흥미로운 결과를 발견할 수 있다. 전국 기초시군구 총 228개 행정구역을 대상으로 인구, 경제·고용, 교육, 건강·의료, 안전 등 5개 영역과 30개 지표의 데이터를 토대로 평가된 보고서에서 1위에 오른 도시는 ‘세종시’였다. 2위는 경기 수원시, 3위는 전북 남원시, 4위는 대전 유성구, 5위는 서울 송파구가 차지했다.

부문별로 보면 세종시는 인구 규모, 인구성장률, 출생률, 평균 연령과 관련한 지표를 토대로 평가한 인구 부문에서 1위에 올라 성장 도시 타이틀을 얻었다. 특히 평균연령이 37.7세로 가장 낮았다. 3위에 오른 전라북도 남원시는 교육 부문에서 높은 점수(112.7점)를 기록했다. 이 부문에는 유치원과 초·중·고교 인프라, 교원 1인당 학생 수 등이 포함된다. 안전 도시 부문은 통계청의 2022년 기준 지역 안전 등급 현황 자료를 활용해 조사됐다. 1등급에 가까울수록 안전한 곳으로 평가됐다. 한국지역경영원은 “인구, 경제·고용, 교육, 건강·의료, 안전 등을 모두 고려했을 때 세종시의 지속가능성이 전국에서 가장 큰 지방자치단체란

뜻”이라고 설명했다.

그렇다면 대한민국의 슈퍼 리치가 살고 있는 곳은 어디일까. <매경LUXMEN>이 10인의 부동산 전문가(고종완, 고준석, 김규정, 김시덕, 김재구, 김제경, 김학렬, 박합수, 윤지해, 이주현)에게 ‘전통적인 부촌’ ‘새롭게 뜨는 부촌’ ‘부촌의 조건’ ‘10년 후 부촌’ 등 네 가지 질문을 던졌다.

## 부의 커뮤니티 유지돼야

우선 전통적인 부촌에 대한 질문에 다수의 전문가들은 ‘한남동’ ‘평창동’ ‘성북동’ ‘압구정동’을 꼽았다. 박합수 건국대 부동산대학원 겸임교수는 “한남동, 성북동, 평창동은 고급 단독주택 밀집지역으로 대기업 오너일가와 외국 대사관저로 주목받는 곳”이라며 “최근 갤러리나 카페로 변신하고 연예인으로 세대교체가 진행되는 등 희소 가치가 부각되며 지가도 계속 상승 중”이라고 설명했다. 김학렬 스마트튜브 부동산조사연구소 소장은 “압구정동은 임대 아파트가 전무한 지역”이라며 “원주민 자체가 고소득자, 고위층으로 시작해 지금도 그대로 유지하고 있는 지역”이라고 전했다.

새롭게 뜨는 부촌으로는 ‘용산’ ‘한남동’ ‘동부이촌동’ ‘압구정’ ‘반포동’ 등 한강 주변이 여전히 각광받을 것으로 예상됐다. 고준석 연세대 상남경영원 주임교수는 “주거



청담동 펜트하우스 PH129



세종시 중앙행정타운

환경의 변화로 새롭게 뜨는 부촌은 고급 아파트 단지가 밀집한 동네를 중심으로 바뀌고 있다”고 평가했다. 김제경 투미부동산컨설팅 소장은 “전통적인 부촌을 서울 사대문 인근으로 본다면 신흥 부촌은 백화점, 편의시설 등 인프라는 물론 지하철 접근성이 좋은 한강변 라인”이라고 설명했다. ‘마포구’와 ‘성동구’를 꼽은 이주현 월천재테크 대표는 “최근 10년간 입지가 좋으면서 재정비가 활발해 신축이 대량으로 밀집 공급된 곳”이라고 전했다. 그는 “소비력이 뒷받침되고 있는 경기도 판교와 삼성전자 배후의 신축이 밀집된 광고, 동탄도 새로운 부촌”이라고 덧붙였다. 도시인문학자 김시덕 박사는 청담동, 반포동과 함께 부산 해운대구 우동을 뜨는 부촌으로 꼽았다. 김 박사는 “우동은 광안리, 해운대라는 두 곳의 해수욕장을 거느린 ‘바다가 있는 강남’이라며 “벅스코와 센텀시티가 건설되면서 서울의 강남구, 송파구와 비슷한 형태가 부촌이 되어가고 있다”고 설명했다.

부동산 전문가들이 꼽은 부촌은 조건은 ‘한강조망’ ‘인프라’ ‘프라이버시가 보장되는 폐쇄성’으로 요약된다. 김시덕 박사는 “최고 수준의 부촌은 프라이버시가 지켜지는 고립된 지형이면서 각종 자연 재해로부터 안전하고 그러면서도 도시의 핵심 지

### 지속가능한 도시 종합 상위 30개 도시 현황

순위	지역명	인구	경제 및 고용	교육	건강 및 의료	안전	총점	종합 순위
1	세종특별자치시	225.4	211.2	71.9	128.9	0.5	637.8	1
2	수원시	177.4	190.1	46.1	165.6	0.9	580.1	2
3	남원시	128.8	119.4	112.7	192.4	17.3	570.5	3
4	대전유성구	198.0	177.6	55.5	129.3	4.0	564.4	4
5	서울 송파구	176.3	189.5	53.0	139.1	4.0	561.7	5
6	아산시	196.4	194.2	31.1	135.2	4.0	561.0	6
7	평택시	210.8	184.1	37.7	120.9	5.7	559.2	7
8	이천시	182.0	213.7	53.8	99.5	5.7	554.7	8
9	여주시	151.8	186.8	76.3	128.6	9.9	553.3	9
10	하남시	198.2	174.3	41.1	138.6	0.5	552.7	10
11	울산 울주군	169.4	210.4	66.8	103.7	0.9	551.2	11
12	광양시	127.8	192.6	79.1	143.4	7.7	550.6	12
13	김해시	144.0	194.1	51.6	152.3	7.7	549.8	13
14	용인시	166.5	219.5	37.1	123.7	0.9	547.8	14
15	고양시	172.3	184.6	57.6	123.1	4.0	541.5	15
16	서산시	154.4	193.1	46.0	129.9	17.3	540.7	16
17	화성시	209.1	214.6	39.7	73.2	1.6	538.1	17
18	황성군	117.1	119.4	107.3	172.9	17.3	534.0	18
19	서울 강동구	189.0	149.2	48.5	141.5	2.6	530.9	19
20	과천시	191.8	184.5	40.6	111.9	0.3	529.1	20
21	천안시	158.2	181.7	39.4	143.0	5.7	528.0	21
22	울산 북구	163.6	172.2	55.9	136.0	0.3	527.9	22
23	광주광역시	188.4	196.7	31.9	105.0	5.7	527.7	23
24	서울 관악구	180.6	99.7	57.1	172.2	12.1	521.7	24
25	의성군	92.5	112.1	115.6	186.9	14.1	521.2	25
26	부산 강서구	145.2	191.1	52.0	122.9	9.9	521.1	26
27	산청군	101.1	120.5	111.4	173.0	14.1	520.1	27
28	성주군	118.4	123.0	110.5	157.6	9.9	519.4	28
29	서울 종로구	125.1	171.8	64.2	138.1	19.7	518.9	29
30	서울 용산구	120.0	174.0	58.0	154.5	12.1	518.6	30

\*자료: 한국지역경영원



## 부동산 전문가 10인이 꼽은 '대한민국 부촌'

전문가	전통부촌	신흥부촌	부촌의 조건	10년 후 부촌
고종완 한국자산관리연구원장	강남구, 서초구, 송파구 용산구, 성동구	여의도, 목동 광진구	한강 조망 등 차별화된 입지 초호화 고급대형아파트 높은 문화수준, 프라이버시 보호	용산구 및 인접지역 (동작구, 동대문구, 성동구) 분당, 용인
고준석 연세대 상남경영원 주임교수	한남동, 성북동 평창동	반포동, 압구정동 성수동	교육, 병원 등 편의시설 2개 이상의 지하철노선 공원 및 자연환경	반포, 압구정동 한남동, 성수동
김규정 한국투자증권 부동산전문위원	평창동, 대치동 압구정동	동부이촌동, 한남동 반포동, 청담동	구성원 커뮤니티 인프라 완성도	압구정, 성수동 용산
김시덕 도시인문학자	성북동, 한남동 광주광역시 사동, 양림동	청담동, 반포동 해운대 우동	프라이버시 보호, 인프라, 교통	잠실
김재구 리치오 시부동산랩 디렉터	강남구, 서초구 송파구	여의도, 용산구 화성시	양질의 일자리, 교통 학군(학원가)	강남 3구, 용산구 여의도
김제경 투미부동산컨설팅 소장	한남동, 성북동 평창동	압구정동, 반포동 이촌동	인지도, 입지, 학군, 한강변 평지, 고층, 신축	한남동(한남뉴타운) 성수동, 여의도
김학렬 스마트튜브 부동산조사연구소 소장	압구정동, 이촌동 여의도	반포동, 방배동 개포동	입주민의 계층, 고소득 일자리 협오시설 전무, 한강 주변 공공기관 주변	이촌동, 서빙고동 한남동
박합수 건국대 부동산대학원 겸임교수	한남동, 성북동 평창동	압구정동, 삼성동 도곡동	부의 커뮤니티, 풍수상명당 프라이버시 보호	용산공원 주변 (동부이촌동, 서빙고동 이태원동)
윤지해 부동산114 수석연구원	압구정동, 대치동 삼성동, 한남동	성수동, 반포동, 잠원동 용산(이촌동, 한남동)	상위 1% 자산가 독립형 대규모 주거타운 기반시설 밀집지	이촌동, 한남동
이주현 월천재테크 대표	압구정동, 반포동 한남동	마포구, 성동구, 개포동 경기도 과천, 판교 광교, 동탄	매매가격, 소득수준 교육수준	성수동(성수전략지구) 여의도, 방배동

역에서 멀지않은 곳에 자리잡는다”며 “이런 곳은 자연스럽게 그 수량에 제한이 있다”고 전했다. 박합수 교수는 “부의 커뮤니티 유지가 중요하다”며 “(부지들은) 외지인의 출입이 잦지 않고 기존 지역과 분리된 형태의 지역을 선호한다”고 전했다. 김규정 한국투자증권 부동산전문위원도 “(부촌의) 구성원 커뮤니티와 (교통, 병원, 백화점 등)인프라 완성도가 중요하다”고 강조했다. 10년 후 부촌이 될 지역을 묻는 질문에 서울 한강벨트를 중심으로 한 압구정-성수동-용산 트리아앵글을 선정한 전문가들이 많

았다. 이주현 대표는 “성수전략지구, 여의도, 방배동 등 재개발과 재건축 등 재정비와 관련된 지역을 주목하고 있다”고 전했고, 윤지해 부동산114 수석연구원은 “10년 내 용산국제업무지구 완성 여부에 따라 이촌동, 한남동 일대의 부촌 순위가 바뀔 가능성이 높다”고 전망했다. **인재형 기자**

서울 동부이촌동 전경

