

RSAR

RSA 총동문회 입장수업 #1



임장수업총괄
길문수 총동문회장



성수 / 상권, 재개발
권의정 서울동부 지역장



명리학적 지역분석
이진호 교수

임장자료집



RSA 총동문회



임장 대작전: 행동 수칙 코믹스

1. 패션왕 복장!



2. 파워 충전!



3. 신호 양수!



4. 팀워크 발휘!



5. 위험지역 STOP!



6. 인터뷰 매너!



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

2026 RSA 총동문회 성수동 실전임장 타임라인

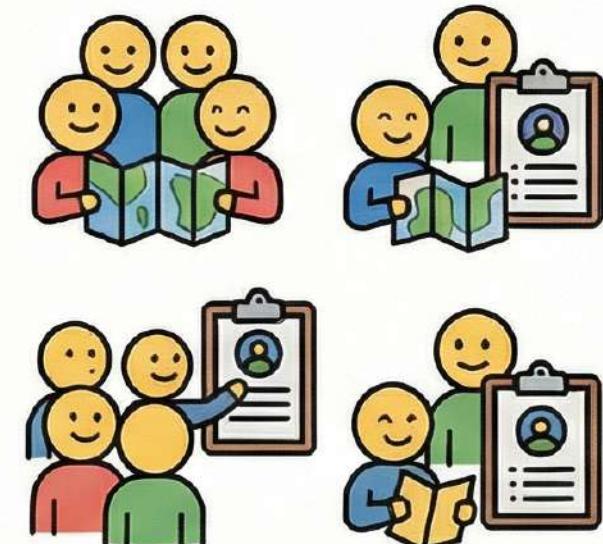


14:00~14:30

팀 집결 & 준비



성수역
2번출구 성수역
3번출구 건대압구역
6번출구 뚝심역
1번출구



팀 확인 및 사전 코스 리뷰

14:30~17:30

팀별 테마 입장



17:30~18:00

최종 집결 & 총평

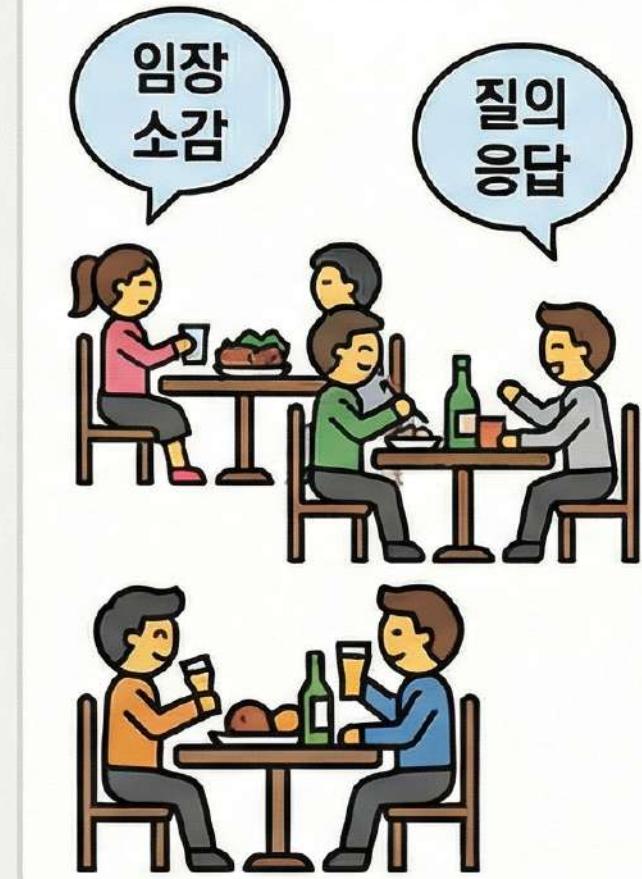


지정 코스 탐색 및
체크리스트 작성

최종 집결, 대표 연설 및
지역 분석 총평

18:00~

네트워킹 행사



저녁 만찬 및 소감 나눔,
질의 응답

임장지역 분석

성동구 성수동 도시 개발 안내
전략 정비 구역, 입점 제한 구역, 준공업 지역 & IT 개발 지구

전략 정비 구역
총 9,400-9,500 세대 예정
~65~69층

입점 제한 구역
- 젠트리피케이션 방지 지역
아뜰리에 거리 보호
서울숲길 보호
No Big Brands

준공업 지역 & IT 개발 지구
건폐율 60%
용적률 400-560%

준공업 지역

- ⇒ 준공업지역 건폐율: 60%, 용적률: 400%
- ▶ 지식산업센터, 사옥, 주거지 혼재
- ▶ 공장 폐업 후 카페 등 균형생활시설 용도변경, 관광객 유입
- ▶ 현재 무신사, 올리브영 등 팝업, 안테나 매장 성업
- ▶ 높은 권리금, 임대료 진입 어려움

성수 IT산업개발진흥지구

- ⇒ IT 관련 기업, 친환경 건물 신축시 용적률 560% 적용, 취득세 50% 감면
- ▷ 가장 많은 자동차 정비업소 위치
- ▷ 인쇄공장, 가죽 공장 이전 중 (높은 임대료)

아뜰리에길 상권

입점 제한 구역

- ▷ 성수동 아뜰리에길
- ▷ 2017년 8월부터 대기업, 프랜차이즈 입점 제한
- ▷ 서울숲 길 일대 젠트리피케이션 방지

연무장길 상권 (성수동 카페거리)

성수 전략 정비구역

- ▶ 위치: 성동구 성수동 1가, 2가 일대, 한강변 초입
- ▶ 규모: 1~4지구, 9400~9500가구 예정
- ▶ 특징: 한강 조망권, 65~69층 예정, 수변 공원 조성
- ▶ 진행 상황: 지구별 건축사, 시공사 선정 단계
- ▶ 완공 후 압구정동 아파트 버금가는 시세 예상

RSA 총동문회

핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

1. 하이엔드 주거 (재개발 : 성수 전략 정비구역)

암구정을 위협하는 차세대 최고급 주거 벨트



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

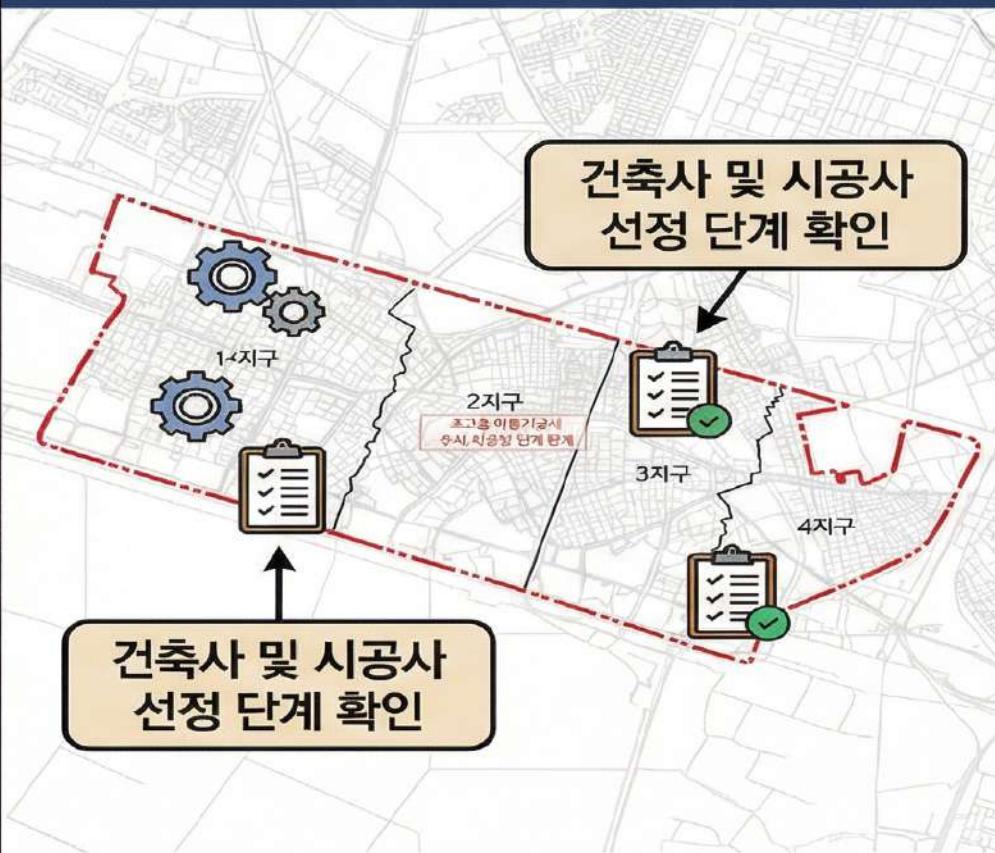
1. 하이엔드 주거 (재개발 : 성수 전략 정비구역)

압구정을 위협하는 차세대 최고급 주거 블트



임장 포인트

지구별 진행 상황



1~4지구 중 현재 어떤 지구가 건축사 및 시공사 선정 단계에 있는지 확인

한강 전망 분석



초고층 건물 건설 시 실제 한강 전망 가능 라인과 수변 공원 예정지를 비교

공급 규모 인식



들어설 부지의 전반적인 규모와 주변 인프라와의 연계성

2. 브랜딩 상권(제한구역 분석)

자본에 밀리지 않는 독보적 감성 상권을 기대 했으나~



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

2. 브랜딩 상권(제한구역 분석)

자본에 밀리지 않는 독보적 감성 상권을 기대 했으나~

성수동 아뜰리에길 입장 포인트 : 젠트리피케이션 방지 구역

지역분석



젠트리피케이션 방지 통해 성수동만의 독창적인 색깔 유지

개요



서울숲 길 일대(아뜰리에길)를 중심으로 한 상권 보호 구역

규제사항



대기업 및 프랜차이즈 본점/가맹점
입점 제한 (2017.08~)

대상업종



휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 화장품 판매점

임장체크포인트



실제로 대형 프랜차이즈 대신 어떤 개성 있는
개인 브랜드들이 입점해 있는지 확인

핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

3. IT지식산업(기업유치)

첨단 산업과 세제 혜택이 만나는 비지니스 히브

성수 IT산업지역 & 정비구역



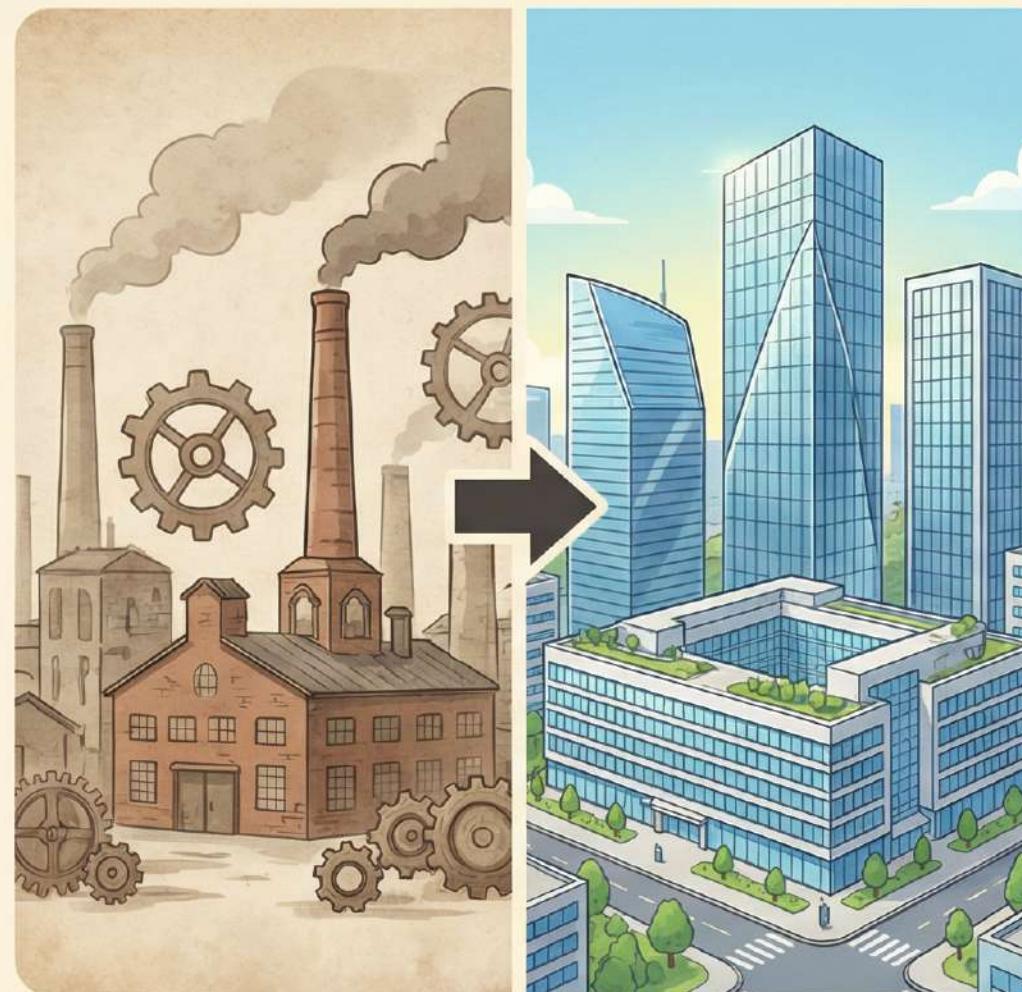
핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

3. IT지식산업(기업유치)

첨단 산업과 세제 혜택이 만나는 비즈니스 허브



성수동 IT 산업 개발 진흥 지구 입장 포인트



오래된 공장 지역 → IT 기업 사무실,
지식산업센터 중심지 변화



기업 유치
혜택 집중



건축 인센티브
(특정 조건 충족 시)



지식산업센터, 기업 사무실,
주거 공간 조화로운 혼합



무신사
SM엔터테인먼트,
크래프톤 etc.

최근 완공 센터 입주율 &
상징적 기업 확인

4. 팝업 & 콘텐츠 (용도변경)

낡은 공장의 화려한 변신, 팝업스토어의 성지



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

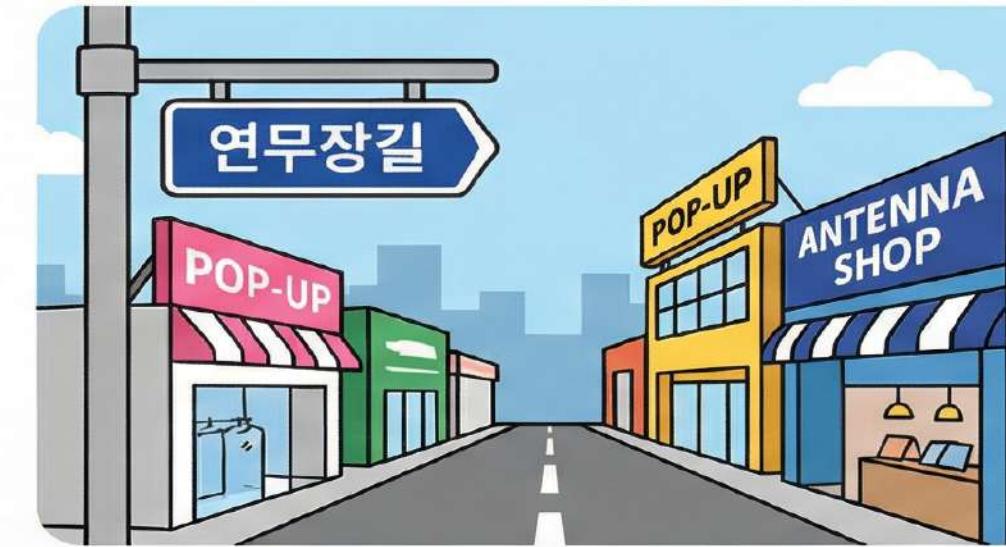
4. 팝업 & 콘텐츠 (용도변경)

낡은 공장의 화려한 변신, 팝업스토어의 성지

임장 포인트



공장 → 카페/전시 공간 변신, 유동인구 폭발



연무장길 중심 대형 브랜드 팝업/안테나 매장 밀집



폐공장 → 근린생활시설 변경, 관광객 유입 전략



무신사, 올리브영, 젠틀몬스터 등 뷰티/의류 팝업 성지



공장 원형 유지, 용도변경 및 상권 시너지 분석



연무장길 → 뚝도시장 인근까지 상권 확장

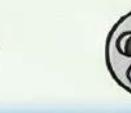
핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)



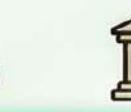
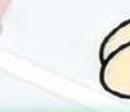
RSA 총동문회 성수동 그룹별 집중 입장 코스 안내



1조 코스



2조 코스



3조 코스

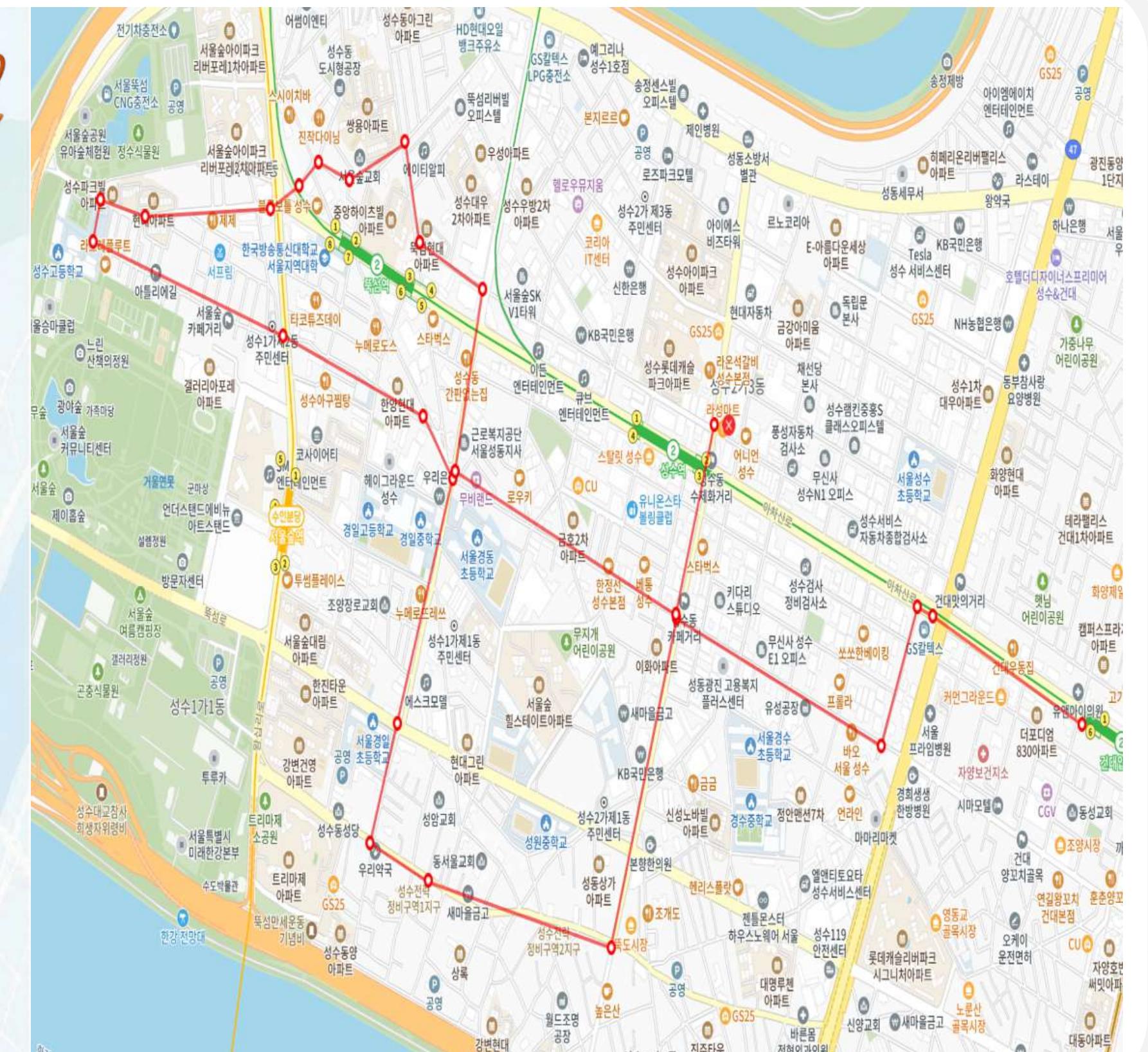


4조 코스



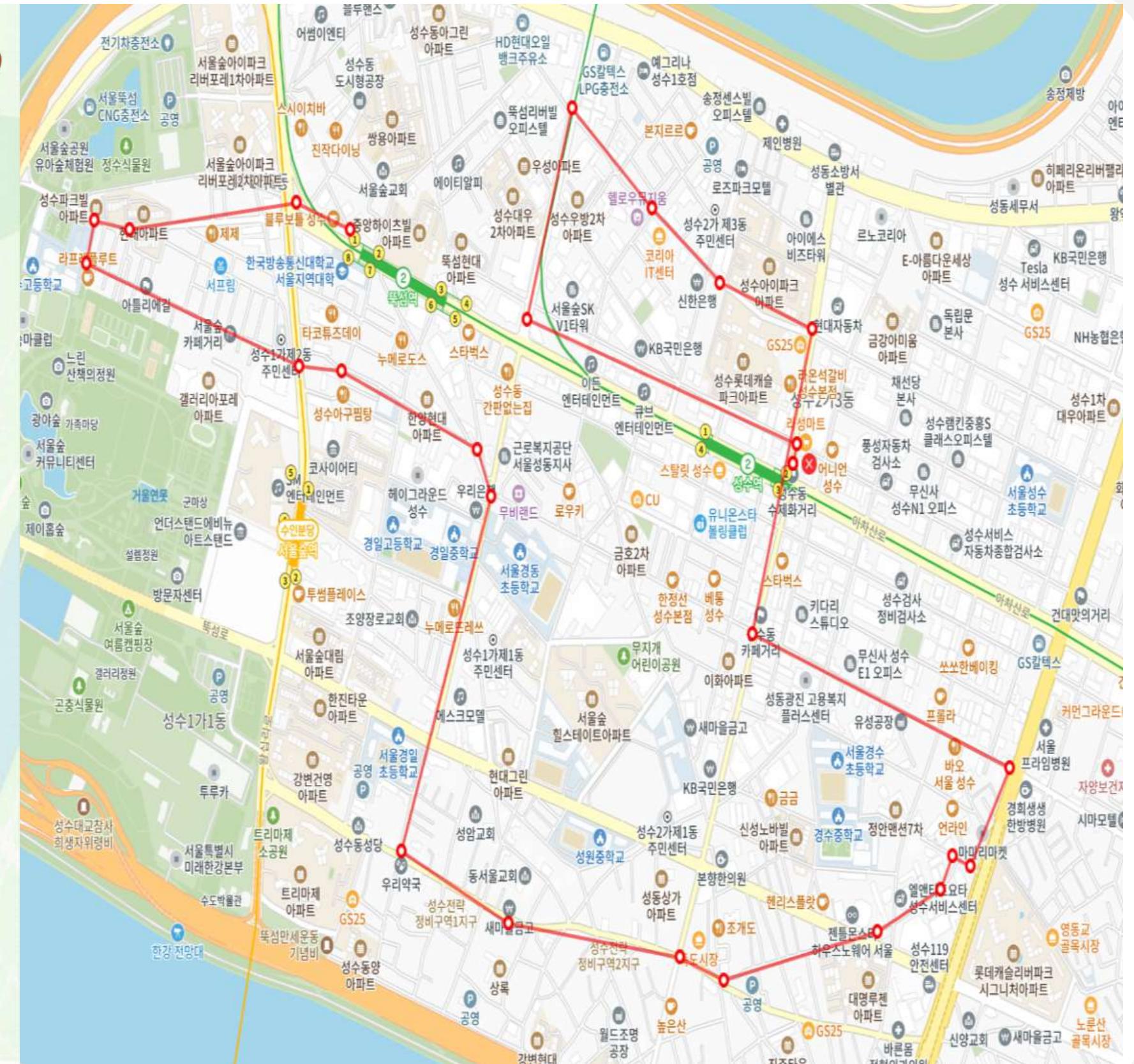
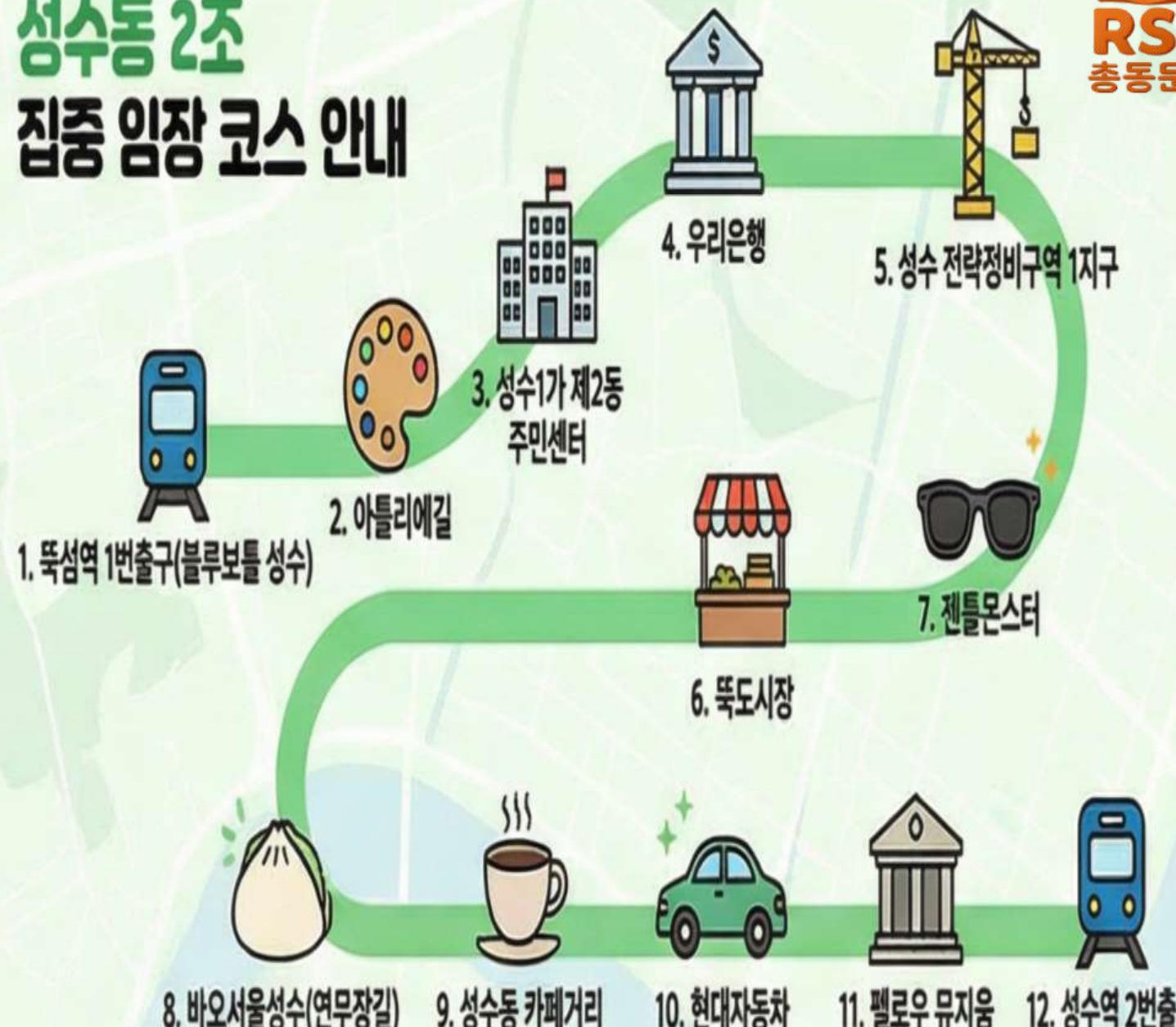
핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)

RSA 총동문화 성수동 1조 집중 입장 코스 안내



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문화)

RSA 총동문화 성수동 2조 집중 임장 코스 안내



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문화)

RSA 총동문화

성수동 3조

집중 임장 코스 안내



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문화)

RSA 총동문회

성수동 4조 집중 임장 코스 안내



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)



RSA 실전임장 개인별 임장 보고서

1. 하이엔드 주거 (성수 전략정비구역)

- 현장 관찰 기록: 1~4지구 중 가장 활발해 보이는 구역과 그 이유를 기술하십시오
- 65~69층 초고층 설계와 한강 조망권이 압구정 시세와 비교했을 때 가지는 경쟁력은?
- 총 9,400~9,500가구 대단지 진입로와 주변 인프라의 현재 상태는?



RSA 실전임장 개인별 입장 보고서

2. 브랜딩 상권(입점 제한 구역)

- 아뜰리에길 내 대기업·프랜차이즈 제한이 상권 분위기에 미치는 영향은?
- 현장에서 발견한 가장 인상적인 개인 브랜드와 그 매장만의 브리핑 포인트는?
- 성수동 1가 일대 골목 상권의 확장 가능성과 주거지와의 조화 정도는 어떠한가?



RSA 실전임장 개인별 임장 보고서

3. IT 지식산업 & 팝업 콘텐츠

- IT 산업개발진흥지구 내 용적률 560% 혜택 적용 건물들의 실제 활용도는?
- 연무장길 내 공장에서 근생(카페/팝업)으로 변경된 매장의 집객력을 어떻게 평가하는가?
- 무신사, 올리브영, 젠틀몬스터 등 안테나 매장을 고객 상담 시 어떻게 소개할 것인가?



RSA 실전임장 개인별 임장 보고서

4. 산업구조 및 임대료 분석

- 정비소나 인쇄·가죽 공장이 이탈한 자리를 어떤 업종이 채우고 있는가?
- 높은 권리금과 임대료로 인해 상가 물건이 줄어드는 상황에서 나만의 중개 전략은?
- 이 지역을 누구(투자자, 기업주, 실거주자 등)에게 가장 추천하고 싶은가?



에필로그



당부의 말씀

현장 임장은 단순히 보고 끝나는 것이 아니라, 기록하고 분석하며 이어가는 과정입니다.
오늘 찍은 사진과 작성한 메모들을 꼭 정리하여 나만의 포트폴리오로 남기시길 바랍니다.

임장 후, 최소 3일 이내에 지역 부동산 중개업소와의 정보 교류를 시도해보세요.
실무자들의 감각과 데이터를 대조해보는 것도 매우 유익한 학습이 됩니다.



마지막으로, 오늘 확인한 지역의 변화 흐름은 단기 수익을 넘는 장기적인 자산 전략의 기초가 됩니다.
지역의 도시계획, 교통망, 수요 구조를 꾸준히 모니터링 하시길 바랍니다.



핫플인데 개발까지? 성수임장 (RSA 총동문회)