



「상암 소각장 건립계획이 상암월드컵파크
3단지 아파트 84m² 실거래가에 미친 영향
(2021~2025)」

부동산학과 32223844 임지원

01. 분석 요지 및 필요성

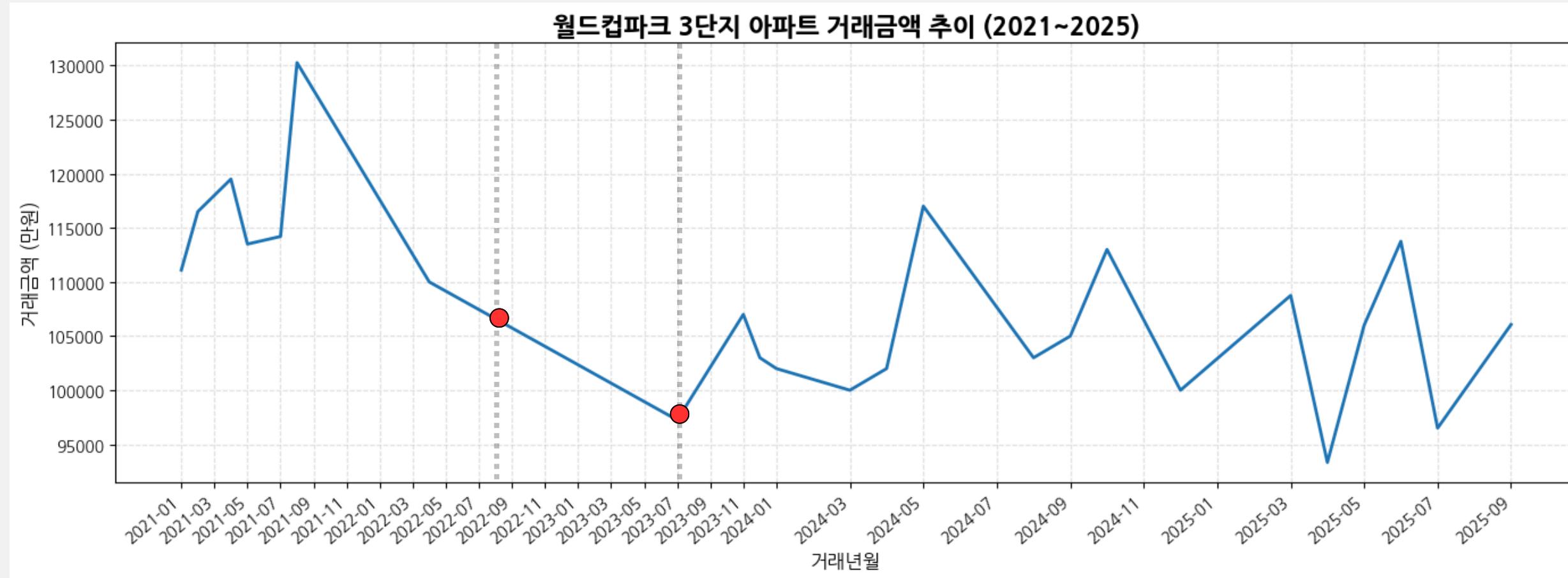
- 상암동은 과거 난지도 매립지에서 서울의 대표적 친환경 주거지로 변모한 지역으로, 환경 회복의 상징이자 도시브랜딩의 성공사례로 평가되어 왔음.
- 그러나 2022년 서울시가 신규 광역자원회수시설(소각장) 건립계획을 발표하면서, 상암 일대는 다시금 ‘혐오시설 논란’의 중심에 서게 되었음.
- 본 분석은 이러한 정책 불확실성이 지역 부동산 시장에 미친 영향을 실증적으로 확인하고자 함.



위치

- 서울특별시 마포구 상암동 1702, 상암동 중심부에 위치한 대단지 아파트로, 상암자원회수시설(기존 소각장) 바로 북쪽, 신규 소각장 예정부지(상암동 481-6) 와는 직선거리 약 1km에 있음.
- 동쪽으로는 디지털미디어시티(DMC) 업무지구, 서쪽으로는 하늘공원·난지천공원, 남쪽으로는 성산대교 방면 한강변과 인접해 있음.
- 단지 바로 인근에는 상암초·중학교, DMC역(6호선) 등 생활 인프라가 밀집해 있으며, 마포구 내에서도 주거·환경·교통 조건이 균형 잡힌 입지로 평가받음.

02 가격변동 내역 및 원인



시점	주요 사건	실거래가 (전용84㎡ 기준)	시장 해석
2021년	팬데믹 여파 속 저금리·유동성 확대로 서울 아파트 가격 급등	약 13억	단기 과열기 코로나19 이후 저금리·자산 선호로 인한 고점 형성
2022.8	서울시, 신규 광역자원회수시설(소각장) 건립계획 발표 (상암 포함)	약 11억	하락 전환기 금리 인상기 진입 + 혐오시설 발표로 심리 위축
2023.8	상암동 481-6 등 신규 소각장 부지 최종 확정	9.7~10.3억	급락기 부지 확정으로 직접적 지역 악재 반영
2023.11	주민 2,000명 소속 '백투본', 입지결정고시 취소 행정소송 제기	-	불확실성 지속기 거래량 급감, 가격 하락세 둔화
2025.1	행정법원 1심, 주민 승소 판결(입지절차 위법)	약 11억 ±	심리 안정기 건립 중단 가능성 반영, 보합세 회복

03. 미래 부동산 가격 변화 전망 및 근거

단기(2025~2026)

- 행정소송 1심 주민 승소(2025.1) 이후, 신규 소각장 건립이 절차 위반으로 중단되며 불확실성 완화.
- 주민 불신이 다소 해소되면서 심리적 저점 통과 → 거래 회복 단계로 진입 예상.
- 다만 서울시가 항소 의사를 밝혔기 때문에 완전한 반등보다는 보합세 유지 전망.

중기(2026~2028)

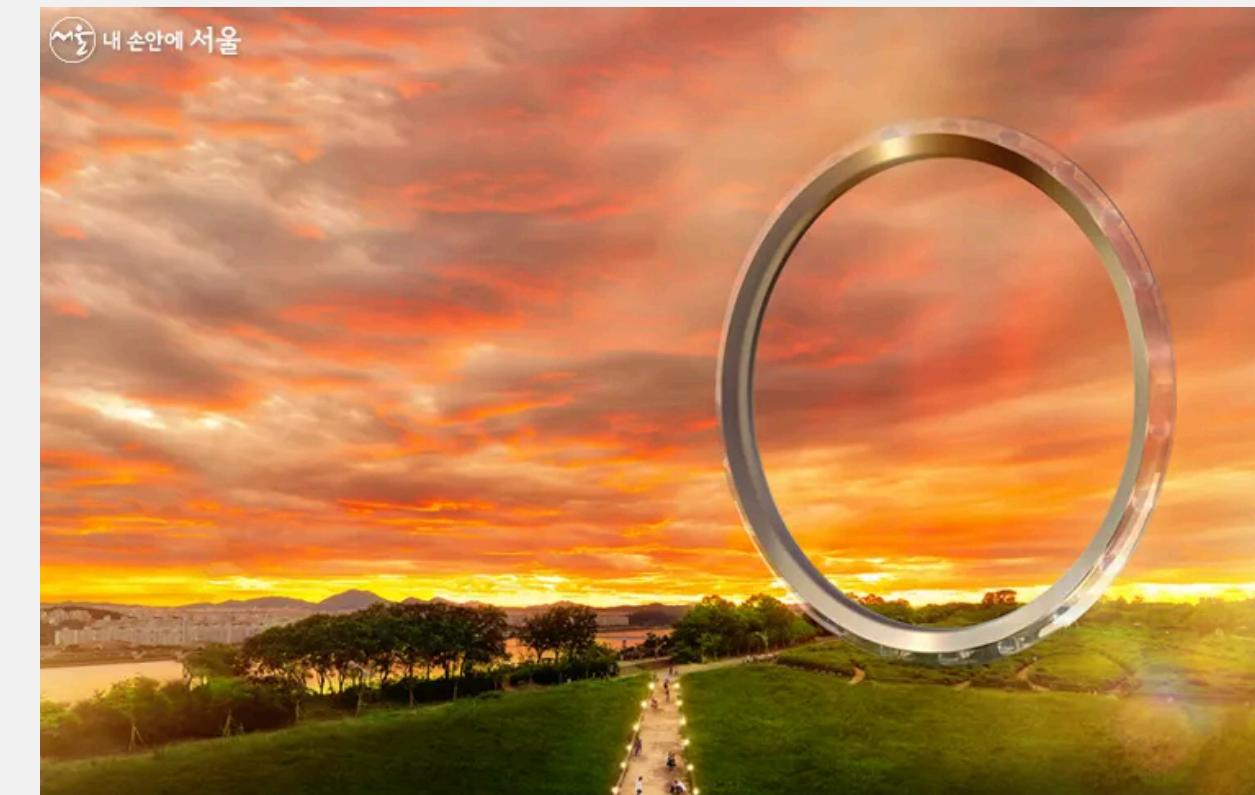
- 항소 진행 여부 및 행정 신뢰 회복 속도가 시장 반등의 핵심 변수.
- 만약 서울시가 행정 신뢰 회복을 위한 공론화·절차 투명성 강화에 나선다면, 시장 심리 회복 + 실거래가 반등 가능성.
- 도심·한강 접근성, 3개 노선 트리플 역세권(DMC역) 등 실질 입지 요인은 중기 회복의 기반.

장기 (2028 이후)

- 서울링(Seoul Ring) 등 도시브랜딩형 개발이 가시화될 경우, 상암동은 ‘혐오시설 지역’ → ‘친환경·관광 중심지’로 전환될 가능성.
- 장기적으로 도시 이미지 개선 → 브랜드 프리미엄 회복 → 실질 자산가치 상승 가능.

03. 미래 부동산 가격 변화 전망 및 근거

서울링(Seoul Ring)



- 서울시가 상암동 하늘공원 부지에 조성 중인 세계 최대 규모 고리형 대관람차.
- 높이 180m, 25인승 캐빈 36개, 연간 약 350만 명 방문 예상.
- 탄소중립 상징 시설로, 태양광과 인근 소각장의 재생에너지를 활용해 운영 예정. 하부에는 매립지 퇴적층 전시관, 복합문화공간, 디지털 축제 조성 계획.
- 2025년 착공, 2027년 완공 목표로 추진 중이며, 향후 상암 일대를 ‘친환경·문화·관광 복합지구’로 재편할 핵심 프로젝트로 주목됨.

04. 시사점



혐오시설(NIMBY) 정책은 단순한 환경문제가 아님.

→ 주민수용성, 사전협의, 절차적 정당성 확보가 핵심 과제.



부동산시장은 정책 리스크에 매우 민감하게 반응.

→ 행정 신뢰도 하락은 곧바로 자산가치 변동으로 이어짐.



도시 이미지 관리의 중요성

→ 동일 지역 내에서 부정적 이슈(소각장)와 긍정적 개발(서울링 등 관광·문화시설)이 공존할 수 있음.
→ 이는 “정책 신뢰”와 “도시브랜딩”이 별개이지만 동시에 작동함을 보여줌.

본 사례는 ‘정책 리스크의 경제적 비용’을 보여주는 대표적 사례.

→ 향후 유사한 입지정책 수립 시
‘주민심리-시장반응-도시브랜딩’ 세 축을 함께 고려해야 함.

감사합니다