

🧠 학군환경 해설 강의노트

“학군은 왜 중요할까? 전세가부터 매매가, 그리고 투자성까지 좌우하는 결정적 요소!”

1. 왜 학군은 부동산 가치에 중요한가?

- 우리나라의 교육열은 세계적으로도 매우 높은 수준이다.
→ 부모들은 자녀의 교육을 위해 좋은 학군과 학원가로 이사하려는 경향이 강하다.
 - 학군과 학원가가 잘 형성된 지역은 전세 수요가 높고, 매매도 활발히 이루어진다.
→ 결국 집값 상승 요인이 되며, **대장지역**은 예외 없이 좋은 학군과 학원가를 갖추고 있다.
-

2. 서울의 3대 학원가와 학군 지역

- **1 위: 대치동 (강남구)**
→ 전국 최대 규모의 학원가, 최상위권 학군 집중.
 - **2 위: 중계동 (노원구)**
→ 중계 5 단지를 중심으로 한 전통 학원가.
다소 교통은 불편하지만 여전히 높은 수요와 시세 유지.
 - **3 위: 목동 (양천구)**
→ 중심지와 다소 거리 있지만,
 - 학군 양호
 - 학원가 잘 형성
 - 평균 대지지분 20~28 평 수준 → 재건축 사업성 매우 높음
 - 쾌적한 주거환경과 신시가지 구성→ 그 자체로 시세가 비쌀 수밖에 없음
-

3. 지방 광역시 대장 학군지역 분석

"지방도 대장지역엔 학군이 빠지지 않는다!"

- **대전 - 둔산동 (서구)**
교통, 일자리, 학군, 인프라 모두 우수한 대전 대표 대장지역.
 - **대구 - 수성구 봉덕동**
대구 최고의 학군과 학원가. 수성구 내에서도 압도적.
 - **부산 - 해운대구 좌동**
주거, 학군, 일자리 중심으로 고가 아파트 밀집.
 - **울산 - 남구 옥동/수암동**
문수로 아이파크 1 차·2 차 등이 입지한 고급 학군지.
 - **광주 - 봉선동 & 수완지구(광산구)**
전통적 강자인 봉선동에서 최근 수완지구·서구로 학원가 이전 중.
→ 향후 서구와 광산구가 새로운 대장주로 부상할 가능성 있음.
-

4. 학군과 학원가는 이동도 한다?

- 학군은 소득 수준과도 연결된다. 잘 사는 지역 = 좋은 학군.
 - 최근 **마포구 염리동** 등이 신흥 학원가로 급부상 중.
→ 학원가는 유흥가보다 주거지 선호도가 높아, 주거 가치에 긍정적 영향.
-

5. 학군·학원가 조사 방법

- **학군 확인:**
 - ▶ 아실(아파트 실거래가) → 초중고 학업성취도·진학률 확인 가능
 - ▶ 중학교가 특히 중요. 국영수 성취도 + 특목고 진학률 기준으로 참고.
- **학원가 확인:**
 - ▶ 호갱노노 → 서울·지방 모두 학원가 밀집지역 시각화 제공

6. 핵심 정리 📝

- 학군이 좋으면?
 - 전세가 방어력 ↑
 - 매매 수요 ↑
 - 상승장 시 집값 상승 여력 ↑
- 교통 + 일자리 + 학군 = 대장지역 가능성 ↑
- 투자든 실거주든, **학군과 학원가 체크는 필수!**
 - 특히 중학교 성취도·진학률이 실거주 판단 지표로 유용하다.