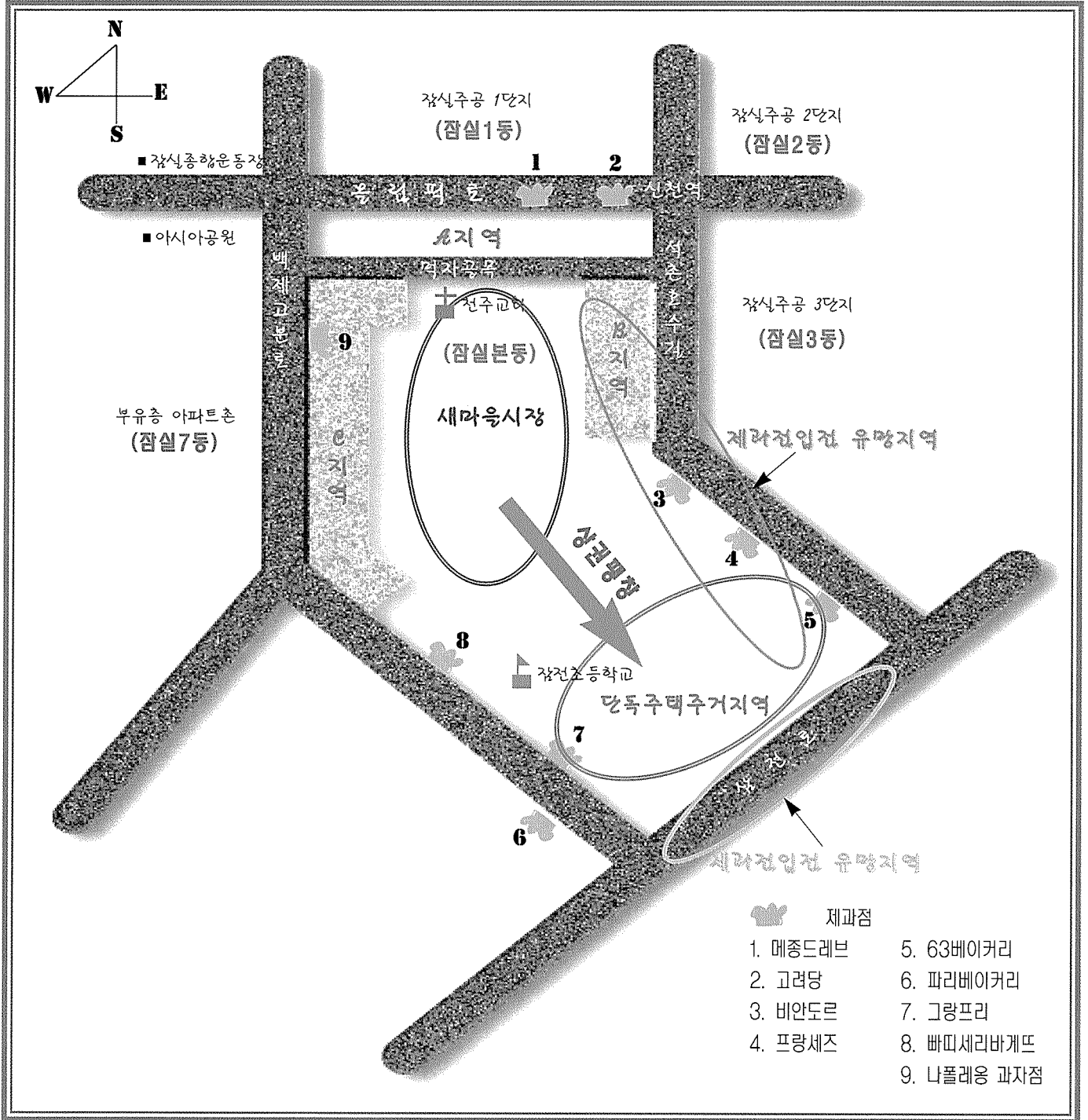


송파구 신천역세권

주거인구 10만 의 27,864세대 아파트촌이 부른다



신천역세권은 동·서·북 쪽으로 총 27,864세대의 아파트촌으로 둘러 쌓여 있는 분지(盆地)와 같은 상권이다.
현재 이 곳은 송파구가 상권개발 예정지로 확정, 그 발전 가능성이 농후하며 소비자의 집중도가 매우 높은 지역이다.

□ 글/ 미주하우징(주) 상권분석팀장 임근울 (☎02-4567-119)
□ 진행/ 강영주

주변이 아파트 밀집 지역이고 아파트 단지내에 상가가 없는 특성을 지닌 곳 주변에서는 제과점과 같은 일반 근린생활시설(이하 근생시설)의 업종들의 영업이 잘 된다고 보면 된다. 더구나 그곳이 전철역이 들어서 있는 역세권이라면 유동인구 또한 무시 못할 지역이다.

위치 및 지역 특성

이같은 특성을 지닌 곳이 바로 지하철 2호선 '신천역' 주변. 신천역은 행정구역상 송파구 잠실 본동과 잠실 1·2·3동, 잠실 7동의 대규모 아파트 단지가 경계를 이루는 곳에 위치하고 있다.

잠실본동과 1·2·3·7동의 주거 인구는 약 10만명에 이르고 있으며, 주거 형태별로 살펴볼 때 잠실본동은 아파트가

▲ 신천역 4거리 부근 석촌호수 진입로변.

전체 주거비율의 35%, 단독주택이 60% 정도로 구성되어 있다. 게다가 이 지역을 제외한 잠실 1동과 2·3·7동은 전부가 주거용 아파트로 이루어져 있다.

〈표1〉 지역별 세대수

지역명	세대수(단위: 세대)
잠실본동	8,612
잠실1동	5,587
잠실2동	4,679
잠실3동	5,772
잠실7동	3,196
총계	27,846

신천역은 석촌호수길과 올림픽로가 만나는 교차로상에 위치해 있다. 신천역을 남북으로 가로지르는 석촌호수길 서쪽은 잠실본동으로 재래시장과 근생시설이 형성되어 있어 인근 아파트와 지역주민들의 생필품 공급처가 되고 있다. 게다가 이 지역은 이면도로와 골목길이 매우 발달되어 있어 고객유입의 또다른 견인차 역할을 하고 있으며 도로변을 따라 약 10여개의 베이커리점이 입점해 있지만 주거인구에 비해 적은 편이다.

석촌호수길의 서쪽으로 한블럭 떨어진 백제고분로변에는 대부분 은행 등의 업무시설이 들어서 있으며 주거지역과 상업지역이 혼재된 양상을 보이고 있다. 이곳에는 나폴레옹과자점이 입점해 있어 길 맞은편 잠실 7동 아파트 단지의 부유층을 흡수하고 있다.

신천역 주변의 특징

▲ 주거지역 깊숙이 침투해 있는 커피전문점(먹자 골목에서 천주교회 부근).

은 주변에 대규모 아파트 단지가 형성되어 있고, 유동인구가 많아서 재래시장과 현대적인 상권이 병합된 방대한 상권을 형성하고 있다는 점이다. 현재는 일반 주거지역이 대부분이나 점차 상업지역화 되는 양상을 띠고 있어 상권이 점점 삼전로쪽으로 확장·이동하는 현상을 보임에 따라 주거지역 깊숙히까지 각종 유흥업소들이 침투해 있다.

신천역의 1일 이용인구는 약 7만명 정도, 대부분 이 지역에 거주하는 고정인구이다. 신천 역세권의 중심지역은 일명 '뒤통정동'이라 불리는 먹자골목. 약 2년 전만에도 석촌호수길변의 재래시장만이 상권이 형성되어 있어 주변 아파트 단지의 생필품 공급 역할을 했으나 최근에는 인근 아파트의 젊은 이들이 압구정동과 강남역 주변 업소들의 비싼 물가를 피해 이 지역으로 대거 몰려들면서 '제2의 압구정동'이라 불릴 만큼 변화한 거리로 탈바꿈하고 있다.

또한 인근의 잠실올림픽경기장과 롯데월드 등 경기장과 위락시설이 발달돼 있어 젊은이들이 많이 몰려드는 반면, 이들을 소화해 낼 상권이 형성돼 있지 않았기 때문에 이들의 욕구를 충족시킬 업종들이 급속히 들어서면서 호황을 누릴 전망이다.

지역의 구분별 특징은 A·B·C 블럭으로 나눌 수가 있는데 A지역은 올림픽로변을 중심으로 10층 이상의 업무시설이 몰려 있고, B지역은 재래시장이 위치하고 있으며, C지역은 대로변을 따라 업무 및 근생시설들이 분포하고 있어 A지역과 비슷한 양상을 띠고 있다. 신천역 주변의 장기적 발전을 예측해 보면 잠실역과 연계되어 있는 잠실 2·3단지 아파트의 대로변을 송파구가 상업지역화할 방침이어서 신천역 일대의 상업적 가치는 더욱더 커질 것으로 보인다.

신천역 주변의 특징

▲ 주거지역 깊숙이 침투해 있는 커피전문점(먹자 골목에서 천주교회 부근).



▲ 신천역 4거리 부근 석촌호수 진입로변.

전체 주거비율의 35%, 단독주택이 60% 정도로 구성되어 있다. 게다가 이 지역을 제외한 잠실 1동과 2·3·7동은 전부가 주거용 아파트로 이루어져 있다.

신천역을 남북으로 가로지르는 석촌호수길 서쪽은 잠실본동으로 재래시장과 근생시설이 형성되어 있어 인근 아파트와 지역주민들의 생필품 공급처가 되고 있다. 게다가 이 지역은 이면도로와 골목길이 매우 발달되어 있어 고객유입의 또다른 견인차 역할을 하고 있으며 도로변을 따라 약 10여개의 베이커리점이 입점해 있지만 주거인구에 비해 적은 편이다.

석촌호수길의 서쪽으로 한블럭 떨어진 백제고분로변에는 대부분 은행 등의 업무시설이 들어서 있으며 주거지역과 상업지역이 혼재된 양상을 보이고 있다. 이곳에는 나폴레옹과자점이 입점해 있어 길 맞은편 잠실 7동 아파트 단지의 부유층을 흡수하고 있다.

신천역 주변의 특징

▲ 주거지역 깊숙이 침투해 있는 커피전문점(먹자 골목에서 천주교회 부근).



단위 업무지역으로서의 기능 또한 높아지고 있는 실정이다.

신천역에서 삼전로에 이르는 석촌호수길 주변이 각종 생활용품 및 중저가 의류점, 노점상들이 발디딜 틈없이 밀집돼 있으며, 잠실 주변의 천주교회 방향으로 이어지는 각 이면도로들은 유흥업소, 숙박업소, 음식점, 커피숍 등이 매우 활성화되어 있다.



(좌상단에서 시계방향으로)

- ▶ A지역 올림픽로 진입로변.
- ▲ B지역 석촌호수로변- 이곳에 3~4개의 재과점이 입점해 있다.
- ◀ C지역 백제고분로변- 잠실 7동 부유층 아파트단지 주민을 흡수할 수 있다.

상권 현황

신천역 일대의 상권 특징은 신천역 4거리를 중심으로 잠실 본동쪽만이 상업지역을 형성하고 있다는 점이다. 나머지 지역은 아파트 단지여서 상권이 형성될 수 없기 때문이다.

잠실 본동 즉, B지역을 중심으로 하는 재래시장은 매우 넓게 분포되어 있으며 효율적인 개발을 위하여 도시계획 설계구역으로 지정되어 있다. B지구에 상가를 신축할 경우 고수익을 올릴 수 있는 여건을 충분히 갖추고 있는데, 그 이유는 재래시장 상권 팽창이 이면도로 부분까지 잠식하고 있어 먹자골목을 형성하였으며 그 영향이 일반 주거 지역 깊숙이 미치고 있어 주택가와 상가를 구별할 수가 없을 만큼 거대한 상권을 형성하고 있기 때문이다.

먹자골목에서 잠전초등학교 방향의 도로는 재래시장과 현대적 상권이 맞물려 있어서 그 지역적 가치가 더욱더 올라가고 있다. 먹자골목 후면은 잠실 본동 지역으로 다세대, 다가구 등이 밀집돼 있기 때문에 주민들을 위한 편의 시설이 많이 들어서 있으며, 석촌호수길과 올림픽로를 중심으로 해서 그 이면도로까지 약 400여개 이상의 점포들이 장사진을 이루고 있다.

특히, A지역과 B지역 대로변을 중심으로 최근 들어 대형 오피스 건물들이 완공되면서 각 은행사 및 보험회사와 오피스족들이 속속 들어서고 있는 실정임에 따라 잠실역 주변의 오피스 건물군과의 연계성과 복합성이 가미된 대

상권 시세

신천역 역세권의 상권 시세는 강세를 띠고 있어 매물은 찾아보기가 어려운 실정이다. 특히 올림픽로변과 이면도로변인 먹자골목은 상권의 팽창으로 임대가게를 구하기가 어려워 잠실본동 지역에는 기존의 낡은 건물을 개보수하거나 재건축하여 임대하는 사례가 늘어나고 있다.

〈표2〉 상권 시세 (단위:만원)

지역	보증금	권리금	월세	
먹자골목상가	10평기준	2,000~3,500	20,000	150~200
	40평기준	4,000~5,000	1억 2,000	300
새마을시장 부근 상가	2,000	10,000	150	
천주교회~잠전초등교 이면도로변		8,000~10,000		

위의 〈표2〉에서 보는 것처럼 역세권 핵심지역인 A지역은 오피스 건물이 평당 300~400만원을 호가하고 있으나 매물이 없는 실정이며, 이면도로변 먹자골목 상가의 경우, 10평을 기준으로 임대가는 보증금 2,000~3,500만원에 월 150만원에서 200만원 정도이며 권리금은 2억원을 호가하고 있다. 40평내외의 점포는 보증금 4,000~5,000만원에 월 300만원 정도이며 권리금은 1억2,000만원을 호가하고 있다.

이러한 추세는 재래시장인 새마을시장까지 이어지며 새마을시장 부근의 임대시세는 보증금 2,000만원에 월 150만원 정도로 임대료는 비슷한 반면 권리금이 1억원 내외로 먹자골목보다는 5,000만원에서 1억원정도 낮게 형성되어 있다. B지역 주변의 오피스 건물은 평당 200만원 정도로 오피스용으로 사용하기에는 기능상의 문제점들이 있어 A지역에 비해 임대가가 저렴하다.

잠실 천주교회에서 잠전초등학교로 이어지는 이면도로변이 권리금 8,000만원~1억원 정도로 형성되어 있어 A·B지역에 비해 낮으나 이 지역 역시 먹자골목에서부터 이어지는 상권의 영향으로 권리금과 임대가가 점차 올라갈 추세이다. 현재는 올림픽로변에서 10m 안쪽까지 상

업지역으로 지정돼 있으나 백제고분로변이 도시설계 구역으로 지정되어 있고, 새마을시장 주변도 상업지역으로의 용도변경을 입안중에 있어 앞으로 상권이 더욱 확대될 전망이다.

상권 전망

신천 역세권에 형성된 상권세력은 송파구의 장기 개발계획상 향후 크게 발전할 것으로 예상된다. 현재 형성되어 있는 상권이 신천역을 필두로 종합운동장까지 확산되어 있고, 잠실 아파트 2·3단지가 잠실역과 연계되면서 대로변이 중심상업지역으로 변질될 것으로 보여 이 지역을 중심으로 잠실, 신천, 종합운동장에 이르는 거대한 상권이 형성될 것으로 보인다.

무엇보다 역 주변 아파트 단지의 재개발시 토지이용의 효율성을 제고하기 위해 고층개발을 허용하되 쾌적한 주거환경의 창출 및 자치구내 과급 역효과를 최소화하는 주거단지로의 개발계획이 수립되어 있다. 또한 단지의 진입 부분에 역세권 상업시설을 대거 유치하고, 가로변에 상업기능을 배치, 잠실역으로부터 이어지는 3·4단지의 외곽부에 노변 상업을 활성화하고, 상업시설 및 업무시설을 유치하여 잠실역이 가지고 있는 소비중심적 이미지에서 탈피한 부도심적 기능을 확대시킬 전망이다.

따라서 10~20대 등의 젊은 계층이 주로 이용하여 이미 활성화된 먹자골목 부근으로 제과점, 헤어숍, 보세의류점, CD전문점, 패스트푸드점 등 기존에 형성된 업종과 비슷하면서 현재는 형성되어 있지 않거나 있더라도 미흡한 분야의 업종을 선택하여 차별화된 서비스와 인테리어로 시작하는 것이 중요하며, 천주교회에서 잠전초등학교에 이르는 이면도로는 아직 그다지 활성화되지 않았으므로 이면도로변의 주택이나 노후 상가건물을 구입하여 소규모 베이커리점이나 테마를 주제로한 상가로 개발하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

신천역에서 새마을시장으로 이어지는 석촌호수길 주변으로는 노점상들이 활성화되어 있으며 대부분이 2~5층 규모로 근생시설이 입점해있는 노선상가이나 최근 들어 근생 및 업무시설 이용도로의 신축이 활발하게 이루어지고 있어 중규모의 베이커리점이 입점할 수 있는 조건들을 갖추고 있다. 현재 베이커리점은 A지역 버스정류장 부근에 메종드레브 과자점, 신천역 사거리 코너에 고려당, 석촌호수길변에 비안도르 과자점, 프랑세즈 과자점, 63베이커리 잠실점 등이 입점해 있으며 영업이 잘 되고 있다. 특히 메종드레브과자점의 경

우는 일매출이 200만원이 넘는 것으로 조사됐다.

한편 베이커리점을 오픈할 경우, 무엇보다 차별화된 인테리어에 중점을 두어야 한다. 이는 이 지역이 앞으로 신세대 계층이 주고객으로 떠오를 것이라는 점과 초기자금의 투자 비용은 많으나 차별화된 인테리어가 결국은 소비자들의 호기심을 자극하게 되고 매출의 상승을 불러일으키며 곧바로 지역 상권의 활성화로 이어지는 효과를 얻을 수 있기 때문이다. 일례로 약 5개월전에 개업한 석촌호수길변의 한 과자점은 주변 동종업종의 타업체들과는 차별화된 내부설계와 인테리어로 2배이상의 매출이익을 올리고 있는 것으로 나타났다.

최근 먹자골목을 중심으로 이 지역 시세가 초강세를 보임에 따라 상권이 점차 삼전로변까지 확대되고 있으므로 상대적으로 임대료와 권리금이 저렴한 새마을시장 주변이나 삼전로변에 베이커리점을 오픈하는 것이 투자금 대비 수익률 측면에서 유리할 것으로 판단된다.

삼전로 부근은 현재 일반 주거지역으로 되어 있으나 중장기적으로 볼 때 삼전로와 교차하는 백제고분로 부근에 제3기 지하철 노선이 입안중에 있기 때문에 향후 이 지역으로 상권이 급속히 팽창할 것으로 지역 전문가들은 내다 보고 있다.

따라서 A·B·C 지역 전체가 상업지역 또는 준주거지역화 될 가능성이 짙기 때문에 신천 역세권은 A·B지역에서 남쪽 삼전로에 이르는 거대한 상권을 형성할 것으로 보이며 주거인구 10만이라는 황금알을 쥐고 흔들 유망상권으로 부각되고 있다. **☞**



▲ 신천역 부근 잠실 주공 1·2단지(A지역 타깃)
▲ 잠실 주공 7단지- 보통 6억~10억원 대의 아파트가 들어서 있다.(C지역 타깃)