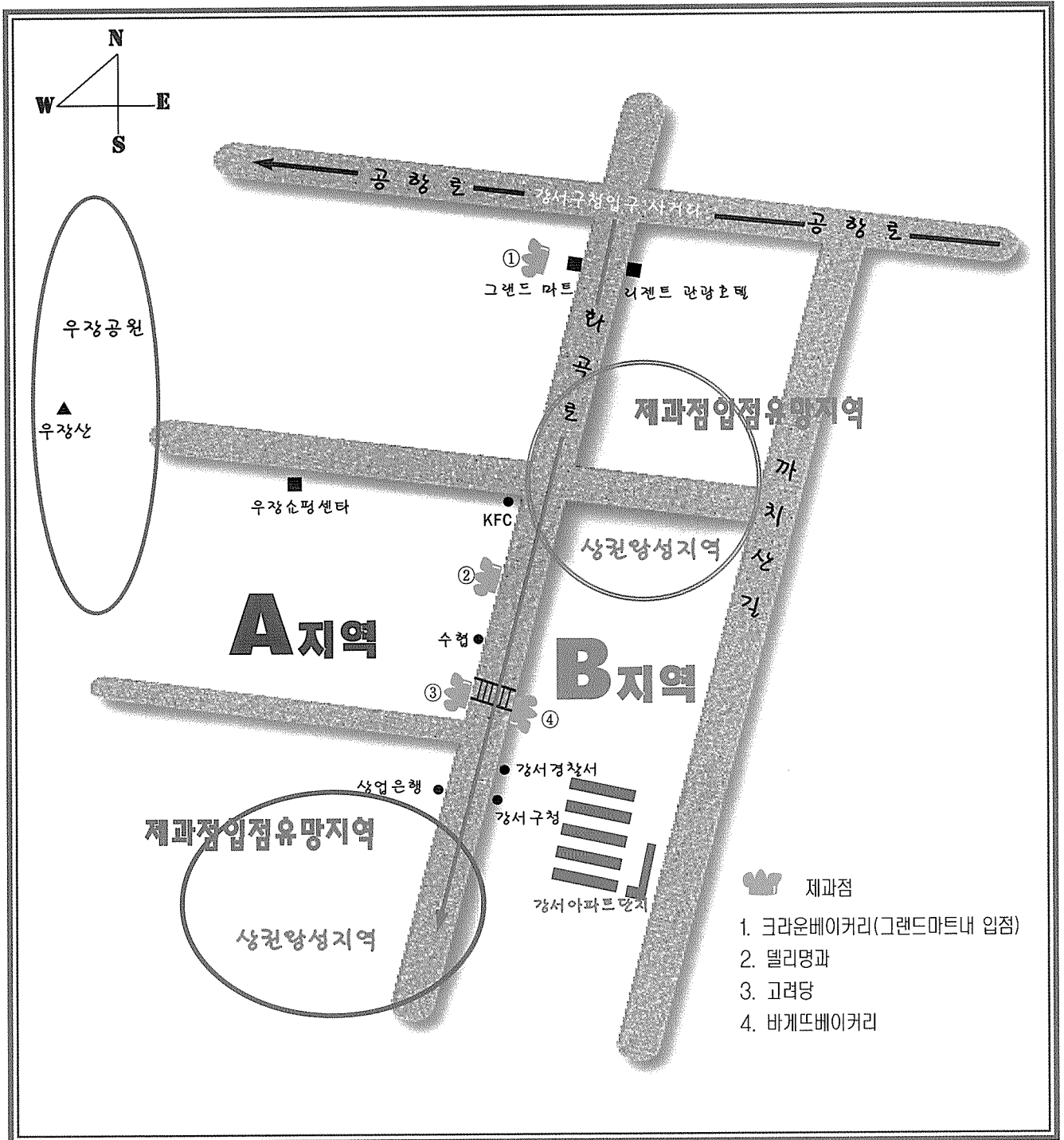


# 강서구청

## 고정인구층 두터운 서울 서남부 지역 최대상권



강서구청 일대의 상권은 오래 전부터 탄탄하게 자리를 잡아온 곳이다. 단시일내에 이루어진 상권이 아니기 때문에 고정인구층이 두텁다는 것이 가장 큰 장점이며 공공시설이 밀집해 있어 항상 사람들이 붐비는 곳이기도 하다.

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

강서구청이 자리하고 있는 곳은 경기도 고양, 김포, 인천, 부천 등과 서울의 도심 및 부도심을 연결하는 교통 요충지이며 광역 중심기능을 수용할 수 있는 개발 잠재력을 내포하고 있는 곳이다.

## 위치 및 지역 특성

우선 도로 여건을 살펴보면 지역을 가로지르며 지나는 왕복 8차선의 화곡로가 북동측에서 공항로와 만나면서 이것이 올림픽대로와 이어진다. 지역 동남측으로는 왕복 4차선의 까치산길이 화곡역까지 이어지고 있다.

77년 강서구청이 들어서고 연이어 강서구 남서부와 동부를 잇는 화곡로가 준공되면서 화곡동 일대에 상권이 형성될 발판을 마련하게 되었다. 구화곡로인 까치산길 주변이 신화곡로가 준공되기 이전에는 강서구 상권의 핵심이 되는 곳이었으나 신화곡로가 준공되면서 주민들의 이동 동선이 신화곡로쪽으로 쏠리게 되었고 이동 동선의 변화는 곧바로 상권발달 방향에 영향을 주었다.

근린생활 업종이 주로 분포하고 있는 까치산길 주변의 노선상가들은 주민들이 원하는 다양한 욕구를 채워주지 못하였고 이에 따라 강서구청 주변으로 들어서기 시작한 각종 금융기관, 의료기관, 대서소 및 인쇄·복사·문구점, 음식점, 주점 등으로 주민들이 몰려들어 신화곡로가 활성화 되기에 이르렀다.

이 지역 소비인구의 특징을 살펴보면 배후 주택단지가 주로 단독주택으로 이루어져 있기 때문에 아파트단지를 끼고 있는 상권보다는 고정유동인구가 적은편이나 관공서, 금융기관 등이 몰려있기 때문에 타지역으로부터의 유동인구가 다수를 차지한다.

한편, 주민들의 소비수준이 향상되면서 상가나 업종들의 형태도 점차 현대화되기 시작하였다. 특히 소규모 재래시장이었던 우장시장이 쇼핑센터로의 탈바꿈은 주변 상업시설에 변화를 가져오는 기폭제가 되었다. 지난 78년 개장 이후 슈퍼마켓 뿐이었던 매장의 형태를 점차적으로 확대시켜 가면서 청과물, 의류, 장식용품, 소모품점 등의 점포를 유치



▲ 강서구청 화곡로변.

하여 이 지역에서 유일무이한 쇼핑센터로 자리잡게 되었다. 그러나 90년대 들어 구청앞 사거리에 할인 유통점인 「그랜드마트」가 들어섰고 이는 이 지역 상권에 더 많은 소비자들의 발길을 유입시키는 또다른 요인으로 작용하고 있다.

## 상권 현황

61년 김포공항의 개항과 더불어 시작된 공항입구 주변지역의 시가지화가 점차 도로를 따라 확대되고 강서구청과 강서경찰서 등의 관공서가 입지하면서 각종 금융기관, 행정서비스 업체, 지역의 특성상 많은 숙박업소들이 주업종을 이루면서 상권이 형성되어 왔다.

구청일대 지역은 강서구내에서도 가장 핵심을 이루는 곳이며 상권의 형성범위가 넓고 주거지역이 상업시설로 인해 점차 빠르게 잠식되어 가는 양상을 보이고 있다. 특히 화곡로를 따라 길게 늘어선 노선상가는 탄탄한 배후세력을 배경으로 매우 활성화되어 있다.

화곡로를 기점으로 지역을 동·서로 나누어 살펴보면, 우선 강서구청과 강서경찰서·등기소·군인아파트인 강서아파트가 입지한 동쪽지역이다. 공항과 가까운 곳에 위치한 관계로 가장 많이 분포한 업종은 리젠트관광호텔을 비롯한 숙박업소들이며 대로변 혹은 이면도로변에 몰려있다. 그 다음을 점유하고 있는 업종은 단란주점, HOF, 소주방 등의 주류업소와 갈비집, 한식당, 횡집 등의 음식점들이다. 예로부터 화곡동은 유흥업소가 많은 곳으로 유명하다. 이러한 현상은 아직까지도 이어져 시대가 변함에 따라 외관과 규모, 시설면에서 고급화된 이미지를 내세우며 인근의 직장인들과 숙박업소 투숙객들을 대상으로 성업중에 있다.



변은 관공서, 금융기관 등이 몰려있기 때문에 타지역으로부터의 구가 다수를 차지한다.



▲▲ 제과점 입점 유망지역인 B지역-바게뜨베이커리 입점.  
▲ 제과점 입점 유망지역인 A지역-고려당, 델리명과 입점.

구청에서 공항방면으로 갈수록 5~10층 규모의 업무용 빌딩들이 많이 분포하며 각종 보험사와 증권사, 투자신탁, 은행 등과 중소기업 개인병원 등이 입지해 있다.

우장공원 배후에 자리잡고 있는 서쪽 지역에는 그랜드마트와 우장쇼핑 등의 유통매장이 자리하고 있어 재래시장이 없는 이 지역 일대

주민들의 생필품 공급소가 되고 있으며 공항로 변에 위치하고 있는 KBS 88체육관은 인근에서 유일한 대형 스포츠센터여서 화곡동 일원의 주민을 비롯한 등촌동, 발산동 지역의 주민들까지 이용하고 있는 곳이기도 하다. 배후에 자리하고 있는 우장산·우장공원은 화곡 주공아파트를 비롯한 발산동의 대형 아파트단지가 주위를 둘러싸고 있는데 지역주민들의 오락과 휴식을 위한 공간으로서 사랑받고 있는 곳이다. 이쪽에도 역시 가장 많이 분포하고 있는 업종은 숙박업소이다. 골목 어귀마다 각종 숙박업소들을 어렵지 않게 찾아볼 수 있는데 구청 바로 맞은편으로는 구청을 비롯한 공공기관과 관련된 행정서비스 업종 즉 대서소, 복사·인쇄 등을 겸하는 문구점 대서소 등이 밀집해 있으며 소형 한식당과 각종 은행들도 자리하고 있다.

공항방면으로 갈수록 5~10층 정도의 업무빌딩이 들어서 있는데 김포공항 관련업무를 주로하는 회사들이 입주해 있다. 이 지역은 주거기능, 업무기능, 상업시설 등이 적절히 혼재된 상태이나 주택지의 상업시설 침투율이 갈수록 높아지는 양상을 보이고 있다. 또한 다가구·다세대보다는 단독주택 비율이 더 높고 주거환경이 양호하기 때문에 많은 사람들이 선호하고 있는 주거지이기도 하다.

한편 강서구청 지역에는 제과점이 그리 많지 않다. 현재 화곡로변으로 '고려당, 바게뜨베이커리, 델리명과' 외에 그랜드마트내에 크라운베이커리 등 약 3~4개 정도 제과점이 분포돼 있다. 15여평 규모의 「고려당」은 매장안에 좌석과 테이블을 마련 주민 휴식공간으로 역할을 하고 있으며, 「바게뜨 베이커리」는 최근에 개업, 산뜻한 매장 인테리어를 갖추었고 점포 앞에 6차선도로와 횡단보도, 버스정류장이 있다. 아울

러 지역특성과 맞게 오곡빵, 우리밀빵 등을 제품으로 내놓고 있다.

이외에도 「델리명과」는 매장 한켠에 따로 자리를 마련, 왕진빵만두·왕만두 등을 직접 제조 판매하고 있는 것이 특징이다. 또 그랜드마트에 입점해 있는 「크라운베이커리」의 경우 현재 생크림케이크를 개당 1만~1만8,000원, 모카 및 초컬릿케이크를 개당 1만7,000원의 가격으로 판매하고 있다.

## 상권 시세

강서구청 지역의 상권 시세는 점포를 구하려는 문의자는 많으나 아직은 관망세를 보이고 있으며 시세는 거래가 없어 보합세를 유지하고 있다.

〈표1〉 강서구청 지역 상권시세

(단위: 만원)

구 분		임대가	매매가	권리금	
A	상가	이면도로	300~500	1,200~1,600	6,000~8,000 (30평기준)
		전면도로	400~700	1,800~2,500	8억~1억 (30평기준)
	주 택	4,500~5,000 (23평기준)	7,000~8,000 (23평기준)		
	사무실	300~400			
B	상가	이면도로	300~500	1,300~1,700	8,000~1억2천 (40평기준)
		전면도로	400~650	1,800~2,500	1억~1억2천 (40평기준)
	주 택	5,500~6,000 (25평기준)	7,500~9,000 (25평기준)		
	사무실	300~400			

※상가 임대 및 매매가는 평당기법

〈표1〉에서는 보는 바와 같이 강서구청지역 상권시세는 A 지역 상가의 평당 임대가가 300~700만원, 매매가가 1,200~2,500만원대이고, 권리금은 6,000~1억원(30평기준) 수준으로 나타났다.

아울러 A지역 상권시세의 특징을 살펴보면 전반적으로 부동산 거래가 이루어지지 않고 있는 실정이며 매물은 있으나 현재로는 수요자가 부족한 상황이기 때문에 종전의 으뜸세를 보이고 있던 시세가 당분간은 보합세를 유지할 것으로 전망되고 있다.

한편 B지역은 상가의 평당 임대가가 300~650만원, 매매가가 1,300~2,500만원대로 임대가가 A지역에 비해 약간 낮은 것으로 파악됐으며 권리금은 8,000~1억5,000만원(40평기준) 수준으로 조사됐다.

B지역은 주택의 경우 매물은 없으나 수요자가 단독주택을

신축하는 사례가 종종 눈에 띄고 있다. 상가는 물건이 나와있지 않으나 상가투자에 대한 문의가 늘어나고 있는 추세이다. 그러나 실질적인 거래가 없는 실정.

## 상권 전망

강서구청 일대의 상권은 오래 전부터 탄탄하게 자리를 잡아온 곳이다. 단시일내에 이루어진 상권이 아니기 때문에 고정인구층이 두텁다는 것이 가장 큰 장점이며 공공시설이 밀집해있어 항상 사람들이 붐비는 곳이다.

여기에 강서구가 추진하고 있는 구내 상권활성화 정책의 일환으로 그 동안 고도제한으로 인하여 고층빌딩의 건축이 불가능했던 공항로변의 고도제한의 해제와 지난해 착공에 들어간 구청앞 사거리 서측 원당사거리의 그랜드백화점 입점 등과 맞물려 상권변화가 서서히 일어날 것으로 보인다.

공항로변의 고도제한 해제는 각 대형건설사들의 업무용 빌딩 및 오피스텔 건축에 활기를 불어넣으면서 원당사거리 방면이 대규모 빌딩지역으로 탈바꿈할 전망이다. 이미 동서빌딩, 공항로빌딩 등이 부지를 확보했으며 88체육관에 버금가는 대형 스포츠센터와 김포공항 및 서울도심과 연계된 각종 업무시설이 이 지역에 들어설 예정이다. 따라서 공항로변에 새로 개발될 상권이 이곳 구청앞 상권과 원당사거리 신흥상권을 연결시켜 서울 서남부지역 최대상권으로 변모될 전망이다.

이 지역에 대한 투자는 단기적인 면과 장기적인 면에서 구별하여 투자방향과 지역을 신중히 고려해야 한다. 당해구에서 이미 상권 개발계획을 세워 놓았으나 이것이 시행되고 상권이 활성화되기까지는 상당한 시간을 필요로 하기 때문에 단기적인 면의 공항로변 투자는 배제해야한다. 그러나 장기적인 면으로 볼 때는 공항로변의 투자는 매우 권장할 만하다. 대형 업무시설이 들어설 예정이기 때문에 고객층이 두텁다. 사무실과 관련된 각종 업무 편의시설과 한식당, 제과점, 유흥업소, 커피숍, 사우나 등은 좋은 투자업종이다.

단기적인 투자시에는 현재 상권이 형성되어 있는 화곡로변이 좋다. 구청을 비롯한 관공서 주변에 각종 음식점과 주점, HOF 등의 주류점은 많으나 특이할만하게 커피숍 등과 같이 잠깐 시간을 보낼 수 있는 곳이 적다는 점을 체크해두자. 베이커리 업종이 들어선다면 소형보다는 대형 매장이 유리할 것으로 판단되며 휴식공간이 겸비된 제과점



▲ 그랜드마트 1층에는 현재 크라운베이커리가 입점, 생크림케이크를 개당 1만~1만 8,000원의 가격으로 판매하고 있다.

이라면 배후세력의 수요뿐 아니라 유동인구도 흡수할 수 있는 지역상권의 특징을 지니고 있다.

금융기관이나 관공서에서 업무를 보기 위해 유입된 타지역 유동인구가 많기 때문에 제과점을 오픈하고자 할 경우 휴식 공간으로서의 기능을 담당할 수 있는 '복합점포'를 계획하는 것이 유리할 것으로 보인다.

즉, 물건만 사가지고 나가는 '테이크 아웃' 형태 보다는 편하게 빵이나 커피를 먹으면서 대화를 나누거나 휴식을 취할 수 있는 복합점포의 형태를 응용하는게 낫다는 평이다. 최근 이 지역에 과거 1~2년 전에는 전무하다시피 한 대형 커피 전문점이나 패스트푸드점이 속속 들어서고 있는 것은 향후 이 지역에 형성될 상권특성을 반영하고 있는 것으로 보인다.

현재 이 지역의 유동인구를 살펴보면 젊은층보다는 중장년층이 많이 차지하고 있으므로 제과점을 입점할 경우, 앙금빵 등의 단과자빵류·건강빵이나 파운드케이크류 위주의 제품 구색을 갖추는 것이 유리할 것으로 보이며 판매전략을 짜거나 인테리어를 실시할 때 중장년층의 특성을 감안한 제과점 마케팅 전략에 포인트를 두는 것도 좋을 듯 하다. [14]

## 잠깐!! 투자상식

“입점하고자 하는 건물을 선정할 때 늦은 밤에도 대상지를 한 번 방문해보라.”

가능하면 밤에도 밝은 건물을 선정하라. 밤에도 불을 밝히고 있는 건물은 상징성이 높아 소비자에게 인식되기 쉬우며 이런 건물은 소비자가 많이 찾아오기 때문이다. 밤에도 불이 밝혀져 금방 눈에 들어오는 건물로는 옥상에 광고탑이 있거나, 1층에 24시간 편의점이 있거나, 입점한 상가들의 간판들이 커서 충분한 조명이 비추고 있는 건물들이 되겠다. 일찍 문을 닫는 업소들이 바로 옆에 있다면 건물이 전체적으로 어두워보여 소비자의 소비욕구를 감소시킬 것이 불 보듯 뻔하기 때문이다.