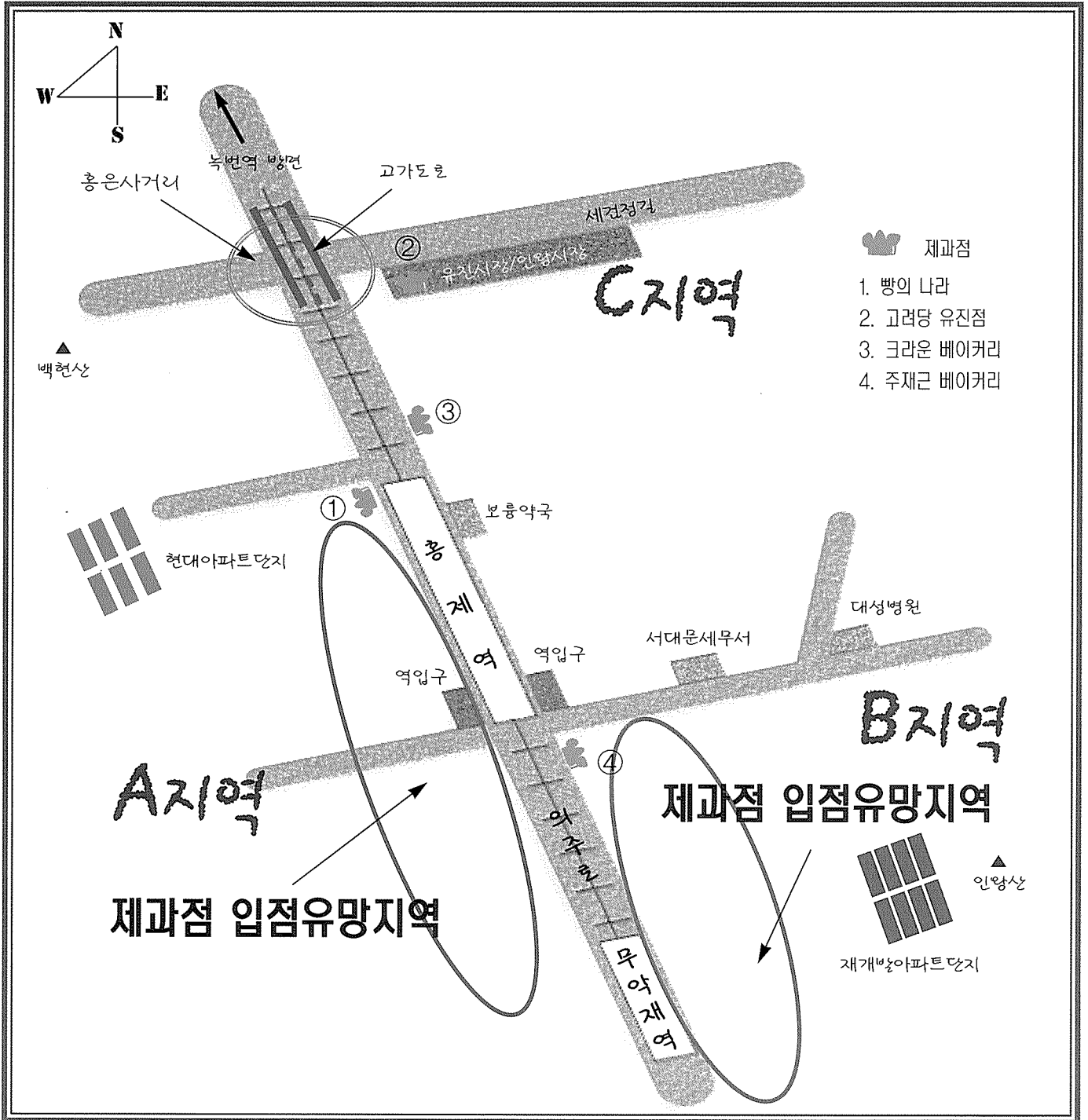


서대문구 홍제역세권

아파트, 역세권, 고정인구의 3박자



홍제 역세권은 유망 상권이란 충분한 잠재력을 가지고 있음에도 불구하고 그동안 개발이 다소 미흡했다. 그러나 현재 서대문구에서는 이 지역을 상업·업무 기능 중심 지역으로 개발하려는 복안을 가지고 있는 것 외에도 재개발, 재건축 아파트 단지가 속속 들어서고 있어 6만여명의 주거인구와 함께 또다른 황금상권으로 떠오르고 있다.

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

홍제역세권은 행정구역상 서울 인왕시장, 홍제시장을 포함한 홍제 1, 3동과 4동 일부가 포함된 지역에 위치하고 있다. 서울역, 서대문을 경유, 무악재에서 홍은동에 이르는 의주로를 따라 홍제역 일대가 서울시 및 서대문구의 개발 의지와 맞물려 상세 계획구역으로 지정돼 현재 당해구 도시계획위원회 심의를 거쳐 서울시에 상정중에 있다.

현재 각종 상업·업무 시설들이 속속 들어서고 있으며, 인왕산 자락을 따라 대규모 재개발·재건축 아파트들이 건설되는 중이며 두 개의 재래시장과 도매상가가 있는 지역적 특성에 따라 주변과 반경 1km내 많은 수의 지역 주민들이 이곳을 이용하고 있는 실정이다.



▲ 홍제역세권

위치 및 지역 특성

이 지역은 의주로를 따라 중소규모의 근린 생활시설이 중심이 된 상권이 형성돼 있다. 아울러 유동인구보다는 고정인구가 많아 이들 다수의 지역민들을 대상으로 한 주민 편의시설 및 각종 은행, 병원 등이 산재해 있으며, 무엇보다 상업·업무 기능 중심 지역으로 개발하려는 서대문구의 의지에 따라 각종 업무 시설이 들어설 고층 건물들이 신축중이거나 신축될 예정이다.

서울시지하철공사 관계자에 따르면 현재 홍제역 일일 이용인구는 약 5만여명. 이는 홍제동 전체 주거인구가 6만명이 넘는 것을 감안한다면 많은 사람들이 지하철을 주 교통수단으로 이용하고 있는 것으로 판단된다. 또한 이용인구 대부분이 고정인구이기 때문에 홍제동 일대에 대규모 재건축 및 신축 아파트가 들어선다는 점을 감안한다면 그 이용폭은 더욱 늘어날 것으로 보인다.

아울러 이 지역 주거인구의 특성을 살펴보면 평균 10년 이상 거주한 인구가 다수를 차지하고 있으며 소득수준은 중간 정도 상근인구(낮에 이 지역에 머물러 있는 인구)수도 전체 상주인구의 60%~70%를 웃돈다. 따라서 고정인구층이 매우 탄탄한 것이 홍제역세권의 가장 큰 특징.

홍제역세권의 중심지역은 농수산물 및 청과물 도매종합상가인 유진상가와 인왕시장이 있는 C지역이다. 이 지역은 주변이 재개발되기 이전부터 가깝게는 인근 홍은, 홍제, 연희동 지역 주민들과 멀리는 경기도 파주, 고양, 일산 지역 주민

들이 이용하던 곳으로서 다른 업종들과 상호 보완관계(지하에 대형 슈퍼마켓이 있고 1층에 제과점이 있다면 슈퍼마켓에 들르면서 제과점에 들르게 되므로 상호 보완관계인 업종이라 할 수 있다)를 이루기도 한다.

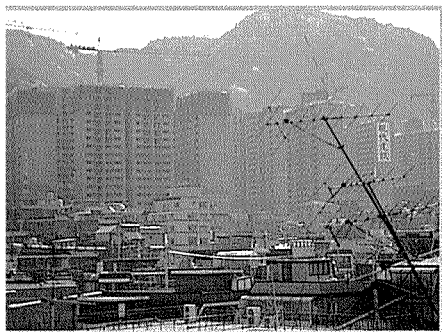
물론 현재에도 주변에 뚜렷한 상권이 형성되어 있지 않은 연희동·홍은동과 무악재 등의 아파트 입주민들까지 이곳을 찾고 있으며, 최근 건설된 신현대, 한양, 벽산 아파트와 차후 건설될 예정인 홍제 4지구 재개발 아파트와 청구, 태양, 두산 등에서 건물을 신축하고 있어 이 지역을 찾게 될 평균 이용인구는 크게 늘어날 전망이다.

이에 반해 A지역은 주택이 중심이 되어있는 지역. 현대아파트와 소규모 아파트들이 입지해 있으며, 인왕시장에 비해 작은 홍제시장과 몇몇 아파트 상가가 이면도로변에 위치해 있고 의주로변으로는 근생시설과 공공시설 그리고 복합기능을 가진 지하 3층, 지상 7층 규모의 건물이 신축중에 있다. 도로변으로부터 약 600m 지점에 위치한 도서관은 인근 주민과 학생들을 위한 장소로 사랑을 받고 있는 곳이다.

B지역의 경우는 현재 98년 말 준공 예정인 총 2만5,000세대의 대규모 아파트 단지들이 신축중에 있는 지역. 대로변으로는 근린상가 건물이 늘어서 있고, 이면도로변을 따라 점포주택들이 주류를 이뤄 상권을 형성하고 있으며 이것은 무악재역까지 연결되는 거대 상권으로 변모될 전망이다.

상권 현황

홍제역 일대는 홍은사거리를 중심으로 하여 서북방향으로 치우친 듯한 상권을 형성하고 있다. 특히 세검정길과 의주로를 따라 북쪽보다는 서쪽과 남쪽 무악재 방면으로 길게 늘어선 형태를 취하고 있는데 홍제역을 중심으로 약 156,930㎡에 이르는 지역이 상세계획구역으로 입안된 상태에 있어 확정이 되면 의주로를 따라 중대형 업무·상업시설들이 속속 들어서 것으로



인왕산 자락으로 현재 98년말 준공 예정인 총 2만 5,000세대의 대 아파트 단지가 신축중에 있다.

전망된다.

먼저 C지역을 살펴보면 이곳은 우선적으로 농수산물 및 청과물 도매상가인 유진상가(상가내 고려당 유진점 입점)가 자리해 있다. 일명 문화촌이라 불리는 이 지역은 세검정길을 따라 흥은 2동 사무소가 있는 곳까지 대로변으로 상권이 형성되어 있는데 경기도 북부지역 상인들이 주로 이용하는 곳이다. 또한 주변에는 풍림 1,2차 아파트 및 벽산아파트가 있어 이들 지역민을 대상으로한 중·소규모의 근린생활 시설과 병원, 전화국, 동사무소 등의 주민 편의시설 및 공공시설이 있다.

유진상가와 마주하고 있는 인왕시장 또한 인근에 대규모 재래시장이 없기 때문에 인근 지역민들이 많이 이용하고 있는 곳인데, 홍제역으로부터 유진상가에 이르는 대로변은 노점상들과 은행 및 중저가 의류점과 대형약국 등으로 인해 발디딜 틈이 없을 만큼 붐비고 있는 지역이다.

B지역의 경우는 중규모의 종합병원인 대성병원을 필두로 하여 대로변으로 많은 소규모 개인병원들이 산재해 있다. 이면도로변으로는 점포주택들이 근생시설을 중심으로한 상권을 형성하고 있다.

또 인왕산 자락을 따라 대규모 아파트 신축공사가 진행중이어서 이들 아파트 입주민들을 대상으로한 새로운 상권이 아파트 상가를 중심으로 대로변까지 이어질 전망이다.

특히, 이 지역은 그 확대 범위가 무악재역 인근의 청구아파트 단지까지 이어

져 있어 인왕산 자락을 따라 홍제 4동과 3동이 연계되는 대규모 상권이 형성될 것으로 보인다. 대로변을 따라 주유소와 스포츠용품 대리점 및 호프, 노래방, 유흥업소가 입지해 있다.

이에 비해 A지역의 경우에는 조금은 위축된 양상을 띄고 있는 지역이다. 대로변을 따라 길 건너쪽은 상가에 비해 유동인구의 수도 떨어진다. 그러나 현대아파트(40개동/3520세대)와 중형 맨션 아파트(36개동/4224세대)에 거주하는 사람들이 늘어나고 있고, 폭 20m의 모래내길을 따라 서대문구청과 연희동 방향으로 이어지는 곳에 최근 상가들이 신축중에 있으며, 98년 7월 완공을 목표로 하는 지하 3층 지상 7층 규모의 근생·업무·스포츠 시설을 갖춘 빌딩이 들어설 예정에 있는 등 이 지역에 대한 관심도가 점차 증가되고 있다. 대로변을 따라 우체국과 파출소, 중소규모의 병원이 들어서 있으며 이곳 또한 지역민들을 대상으로 한 근생시설이 성업중에 있는 지역이다.

한편, 현대아파트로 들어가는 진입로변에 「빵의 나라」가 지난 3월에 오픈, 배후세력인 현대 및 중형 맨션 아파트 주민들을 흡수하고 있다.

상권 시세

홍제역 역세권내 상권 시세는 매물을 찾기가 어렵다. 특히 C지역에 점포를 얻기 위해서는 미리 예약을 해 뒤야 하는 실정이다. 대로변은 신축된 건물보다는 노후한 건물들이 많은데 인왕시장과 유진상가 근처일 경우 평당 매매가는 1,300만~1,800만원 정도며, 임대가는 10평을 기준으로 보증금 3,500만~4,000만원에 권리금 2,000~3,500만원 정도이다.

반면에 반대편 A지역은 10평 기준 상가의 경우 C지역보다는 조금 낮은 보증금 2,500만~3,000만원에 권리금 2,500만~3,000만원 정도.

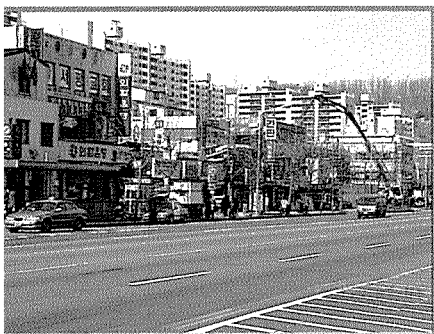
특히 현 추세로 보아서는 올해말을 고비로 해서 내년 상반기까지 약 6개월 사이에 시세가 큰 폭으로 오를 것으로 인근 부동산 중개업소 관계자들은 전망하고 있는데, 이는 내년 상반기경이면 현재 상세구역으로 입안된 역세권지역이 지정될 것이라는 당해 구청관계자의 말과도 일치하는 얘기다.

이것은 일반 분양에 들어갈 B지역 홍제 3-4지구 아파트 상가의 분양시기와도 맞물린다. 채권 상한액을 제외한 순수 분양가를 약 2,000만~3,000만원 정도로 예상하고 있는데 이 지역은 재래시장이나 유진상가와와는 떨어져 있기 때문에 87년 준공된 벽산아파트 상가가 큰 이익을 올리지 못하고 있는 것과는 반비례하여 개발 초기부터 상가를 분양받으려는 사람들의 이목이 집중되고 있는 실정이다.

또한 홍제동, 홍은동 일원이 재개발 구역으로 지정되어 개발이 가속화됨에 따라 기존의 아파트와 더불어 매매가도 지속적으로 상승하고 있는데 92년 1월 준공된 홍제동(A지역) 현대아파트는 주로 32평, 48평 규모의 중대형 아파트가 분포돼 있으며 근처의 유원아파트는 94년 12월에 완공된 중형 아파트 단지이다. 홍은동 일원 벽산, 풍림 아파트의 경우도 25평, 35평형 아파트가 들어서 있다.

상권 전망

이 지역의 상권 전망은 매우 밝다. 역세권 주변으로 약 4,000여 세대가 들어서는 대단위 아파트 신축 공사가 진행되고 있으며, 기존에 형성된 주택과 중소규모 아파트를 합하면 그 폭은 더욱 더 크다. 유입인구가 늘어나면서 그들을 소화해 낼 상권이 필요한 것은 당연한 일이며, 성산대교에서 홍제천을 따라 완공된 6-8차 북부간선도로 1차구간에 이어 현재 스위스그랜드호텔에서 하월곡동 삼거리까지 이어지는 연장 10km 구간 2차구



▲ A지역-각종 공공시설과 근생시설이 들어서 있고 복합기능을 가진 상가 건물이 신축중에 있다. 멀리 현대아파트 단지 초입부분에 「빵의 나라」가 3월중 개업.

간 공사가 98년말 개통을 목표로 한창 진행중에 있다. 따라서 이 도로가 개통되면 현재 심각한 교통 체증현상을 받고 있는 세검정길의 교통량을 분산시키게 돼 동서지역간의 차량 통행이 크게 원활해질 것으로 기대된다.

이 지역이 가지는 상권의 폭은 반경 1km에 달한다. 현재는 동북방향으로 치우친 듯한 양상을 띄고 있지만, 무악재역에서 홍은삼거리에 이르는 전구간이 거대상권화 될 가능성이 높다. 무엇보다 눈여겨보아야 할 것은 이 지역이 가진 잠재력에 비해 아직까지는 시세가 그리 높지 않다는 점이다. 그리고 대로변 대다수의 건물이 2~3층의 저층인데다 노후하였기 때문에 매입하여 신축하기에 매우 좋은 조건을 가지고 있다.

최근, 조기 명예퇴직자들이 증가하면서 인근의 부동산중개업소에는 하루 10~20명씩 점포를 구입하려는 사람이 늘고 있는 것도 하다.

홍제동은 기존에 이미 탄탄한 상권이 형성되어 있고 인근 연희동, 응암동, 문화촌 지역을 연결하는 마을버스의 운행이 잘 되고 있는 지역이다. 또한 배후에 들어섰거나 들어서고 있는 대단위의 아파트 단지가 많기 때문에 수요지층이 매우 두텁다.

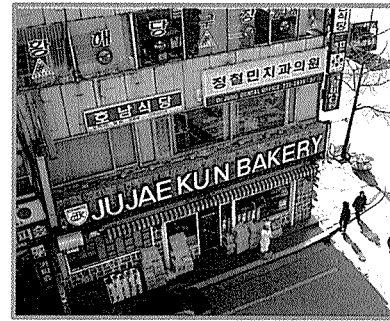
서대문 세무서와 대성병원이 자리하고 있는 B지역 초입에는 「주재근베이커리」가 10여년 가까이 한 자리를 지키면서 성업중이다. 의주로를 따라서 약 50여m 떨어진 지점에는 지난해 11월 오픈한 「크라운베이커리」가 있는데 기존에 자리하고 있던 제과점과 별반 떨어지지 않는 거리임에도 불구하고 높은 매출을 올리고 있으며, 본사 지원으로 이벤트를 자주 연다.

점포를 선택할 때 무엇보다 중요하게 생각해야 하는 것은 유동인구의 흐름. 이와같은 측면에서 A지역 버스정류장 인근 지하철 출구와 인접한 지역이 좋으리라 판단된다.

아울러 제과점 입지를 선정할 경우 아파트나 주거지역으로 들어가는 진입로변을 고려해 보는 것도 이 지역 배후인구를

최대한 끌어들이 수 있는 좋은 방법으로 추천하고 싶다.

다만 기존에 상권이 형성된 곳은 초반기에 강렬한 인식을 심어주는 것을 포인트로 하여 광고와 홍보에 많은 것을 할애해야 한다. 내·외관의 차별화와 더불어 개업시 이벤트 행사 등을 개최하고 상호명을 정할 때도 개성과 색다른 이미지를 심어 줄 수 있어야 한다. 왜냐 하면 이 지역 주거인구는 대부분이 장기 주거자들이며 지역 상권에 매우 밝기 때문에 좀더 독특하고 신선한 충격을 줄 수 있는 컨셉으로 제과점을 오픈하는 것도 매출 유발의 한 요인이 될 것으로 보인다.



▲(좌) B지역 서대문 세무서 초입부분에 위치해 있는 「주재근 베이커리」, 오픈한지는 10여년. 홍제역세권은 배후인구 세력이 강하므로 제과점 입점시 주거지역으로 초입하는 진입로변을 고려해 볼 만하다.

전체적으로 볼 때 기존의 유진상가와 인왕시장을 중심으로 한 상권 보다는 의주로변과 그 이면도로변의 상권이 더욱 더 활성화 될 전망인데, 재래시장과 은행, 병원, 동사무소, 파출소 등 주민 편의시설과 공공시설 등이 많은 반면에 역세권 타 지역에 비해 노래방, 커피숍, 호프집 등 유흥업소들이 적은 편이다. 또한 인근에 주민들을 위한 스포츠센터나 패스트푸드점, 대형쇼핑센터가 없는 것도 이 지역에 대한 투자를 고려해야 할 사항이다.

무악재, 홍제, 녹번 등 지하철 3호선이 관통하는 역세권 일뿐만 아니라 어느 상권보다도 배후인구수가 월등히 많고 고정인구층이 두터운 '홍제역세권'은 기존 재래시장인 홍제·인왕시장 덕분에 타 지역에 잘 알려진 곳이라는 남다른 특징을 가지고 있는 상권이다.

따라서 제과점 입지시 그 유망성을 점쳐 보기에 충분한 지역적 특성을 가지고 있으며 앞으로 황금상권으로서 손색이 없는 뛰어난 잠재력을 내포한 우수한 지역이라고 평가된다.☞

잠깐!! 투자상식

“업종을 정한 후 투자시 가장 중요한 것은 위치이다.”

동일 지역내라 하더라도 바로 눈앞에서 희비가 교차하는 사례를 종종 볼 수 있기 때문이다. 그러면 위치를 선정할 때 가장 중요한 것은 무엇일까? 그것은 접근성과 유동인구의 주 이동동선이 어디로 이어지는지 파악하는 것이다.

사람의 심리란 묘해서 객관적으로 보았을 때는 별반 차이

가 없는 거리가 실제 구매시 커다란 차이를 불러일으킨다.

예를 들자면 낮은 각도의 경사지이지만 언덕위에 점포가 위치하느냐 또는 초입에 위치하느냐에 따라서 수입금의 차이는 크다. 또한 입점시 유동인구의 비율에 있어서는 출근하는 인구가 많은지 퇴근하는 인구가 많은지를 항상 염두에 두어야 한다.