석촌 호수길에서 가락아파트 단지로 이어지는 대형상권

석촌 역세권

석촌역 일일 평균 이용인구수는 3만8,400여명. 이 지역은 다세대 · 다가구 주택에 의한 가구수의 증가로 상업용 토지 및 건물 비율이 높은 편이며 향후 석촌역을 중심으로 석촌호수길에서 가락로와 가락아파트 단지까지 이어지는 대형상권 중심지로 부상할 것이 확실시 된다.

▫ 글/ 미주하우징(주) 상권분석팀장 임혜경 (☎02-4567-119)
▫ 진행 · 사진/ 강영주

지하철 8호선 석촌역은 송파구의 공간구조상 중앙에 위치하며 잠실부도심과 인접해 있다. 행정구역상 석촌동과 송파1동의 경계지역이며, 백제고분로와 송파대로가 교차하는 신송파사거리에 위치한다.

위치 및 지역 특성

석촌역 현황

- 8호선 성남구간은 이미 운행중. 암사구간은 99년 완공예정
- 현재 1일 평균 이용인구 : 3만8,400여명

현재 왕복 12차선의 송파대로와 4차선의 백제고분로가 교차하면서 사거리변으로는 4~11층의 업무빌딩들이 빼곡하고 3~5층의 노선상가군이 형성돼 있으며 남동측 가락시장 방면 송파역 인근까지 상권이 이어져 있다.

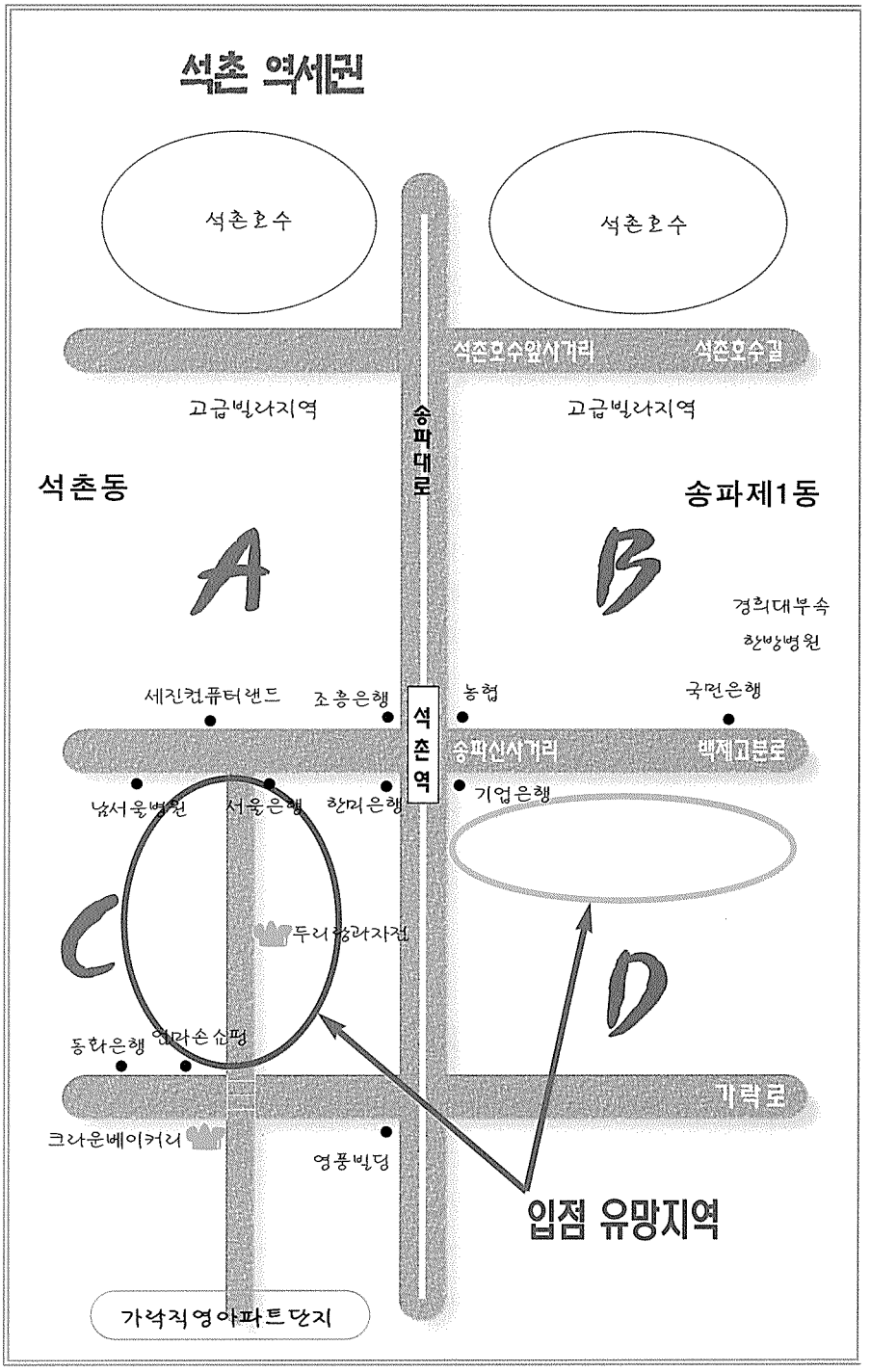
석촌 역세권의 도시계획 사항은 사거리를 중심으로 약 100m~150m에 이르는 지점이 준주거지역으로 지정된 상태이며 그 외의 지역은 일반 주거지역이다. 또 송파대로는 4종, 백제고분로는 2종 미관지구이다. 특히 석촌동, 송파동 지역은 송파구내에서 가장 전형적인 단독 주거지 위주로 형성된 곳인데 석촌동의 경우 1주택에 3~4가구가 모여사는 다가구 형태를 띄고 있고 송파1동의 경우는 단독주택의 구성비가 높은 편이다.

이 지역은 대규모 상업시설이 입지하지 않았음에도 불구하고 상업용 토지 및 건물의 비율이 높은데 이는 다세대 · 다가구 주택에 의한 가구수의 증가가 상업시설을 많이 필요로

하기 때문이다. 특히 석촌동의 경우 상업시설의 주거지역내 침투가 뚜렷이 나타나고 있고, 송파대로를 따라 노선상가가가 잘 발달돼 있으며 가락로변 '엄마손쇼핑' 주변은 판매시설이 집중적으로 분포돼 있다.

송파구에 따르면 송파대로를 따라 건설된 지하철 8호선역 주변으로 서울시 도시기본계획상의 역세권 개발계획이 수립돼 있다. 이 지역의 중심도로인 송파대로가 올림픽로·남부순환도로와 더불어 주 간선도로로써 기능을 담당하기 때문에 출·퇴근시 정체로 인한 권역내·외로의 진출이 어려우며, 노선버스의 편중으로 전철을 이용하는 데 애로사항이 있을 것으로 판단된다.

이같은 문제점을 해결하기 위해 역 주위의 노변 건물은 상업과 주거의 복합용도로 개발하고 전철 유도로를 주변건물의 지하층과 상호 연결, 유도로를 지하상가화해 공간의 입체이용을 꾀하며 지하철과 노선버스간을 연계하고 현재 용도변경된 역주변을 중심으로 지구중심, 근린중심 기능의 강화를 위한 세부계획을 수립중에 있다.



상권 현황

이지역의 상권은 크게 두가지로 분류된다. 첫째는 송파 신사거리를 중심으로 한 업무시설 중심 상권이고, 둘째는 엄마손쇼핑을 위시한 판매중심 상권이다.

먼저, 사거리 주변에 들어선 업무시설은 잠실역 주변의 업무시설 중심지와는 구분되어 진다. 4~11층 규모의 업무용 빌딩에 각종 은행과 생명보험회사, 세진컴퓨터랜드, 증권사, 자동차영업소, 중규모의 종합병원이 입지해 있다.

이러한 업무용 빌딩들은 백제고분로를 따라 서측 삼전동 방향으로 이어져 있으며, 동측 방이동 방면으로는 이러한 업무시설보다는 근생시설과 소형 사무실, 주민 편의시설이 혼재된 3~4층 규모의 상가들이 대로변을 따라 형성돼 있다.

사거리를 중심으로 송파대로를 따라 석촌호수에 이르는 A·B지역은 대로변으로 3~8층 정도의 업무용 빌딩과 미술학원, 자동차 부품 서비스점, 소형 음식점과 커피전문점, 조명점, 가구점 등이 중심이 된 중·소형 상가들이 이어져 있다. C·D지역은 송파대로를 따라 각종 중고가구 대리점과 스키용품점, 자동차 영업소, 중소개인병원과 취미생활을 위한 학원. 그리고 각종 판매시설이 가락로까지 들어서 있다. 가락로를 경계로 송파역에 이르는 약 250m 지점에는 중저가 의류점과 김밥전문점, 문구점, 제화점, 약국, 분식점 등과 노점상들이 있어 인근 아파트 주민과 송파2동의 중고교 학생들을 대상으로 성업중에 있다.

C지역의 경우, 이면도로변으로는 직장인을 대상으로 한 각종 음식점·단란주점 등 유흥업소들이 잘 발달되어 있는데, 사거리에서 150m정도 벗어난 지역에는 각 방면으

로 다가구 및 다세대와 단독주택들이 밀집돼 있는 것이 특징이다. 특히, 이면도로의 상권이 가락아파트 단지까지 이어지면서 가락로변을 중심으로한 각종 판매시설과도 연계돼 있다.

다음은 가락아파트 사거리에서 서쪽으로 약 500m에 이르는 엄마손쇼핑이 중심이 된 판매·유흥업소들이 다량 입지해 있는 지역이다. 이곳은 인근 방이동, 가락동, 석촌동, 삼전동의 10대~20대 젊은이들이 대거 몰려들면서 매우 번화한 거리를 만들었는데, 이들을 대상으로한 커피숍, 호프, 중저가 의류점, 음식점 및 패스트푸드점, 편의점, 노래방 등의 상권이 형성돼 있다.

석촌동과 가락1동이 경계를 이루는 부분, 가락아파트 측면을 따라 위치한 폭 1m의 이면도로변으로는 약 800m에 걸쳐 재래시장이 형성돼 있다. 이곳은 원래부터 시장이 있던 곳은 아니나 상인들이 하나둘씩 몰려들고 가락시장으로 인해 주변에 중소규모의 재래시장이 없는 석촌동, 송파동, 가락동 등지의 주민들이 찾아오면서 자연스레 골목시장으로 만들어진 곳이다.

상권 시세

(단위:만원)

구분		평당임대가		평당매매가	시세특징	권리금
A	상가	대로변	700~800	1,800~2,000	매물, 거래 모두 없다. 주택가격은 지속적인 상승가능성 보임. 상가는 보합세 유지.	1,800~2,500
		이면도로	400~500	1,100~1,200		1,500~2,000
B	상가	대로변	600~700	1,800~2,000	평당 900선에 현재 600선으로 떨어진 상태이나 매매는 없다. 전세물건은 많음. 시세는 상승추세.	1,200~2,000
		이면도로	400~500	1,300~1,400		1,500~2,500
C	상가	대로변	600~800 (800~1,000)	1,800~2,000 (2,300~2,800)	엄마손쇼핑 주변으로 상가시세가 초강세. 상가매물은 없다. 권리금 가격도 상승중.	3,000~3,800 (8,000~1억3천)
		이면도로	500~800 (700~900)	1,400~1,500 (2,000~2,500)		2,500~3,000 (6,000~1억)
D	상가	대로변	600~800	1,800~2,000	상가는 매매가 이루어지고 있는 실정이나 주택은 매매없음. 시세는 상승 추세.	2,000~3,500
		이면도로	400~700	1,300~1,500		1,800~2,500

※ 상가 권리금은 전용면적 10평 기준.

상권 전망

서울시 지하철 건설본부에서 실시한 지하철 8호선 건설사업교통영향평가의 지하철 이용 인구 추정현황표에 의한 일일 이용인구수는 석촌역의 경우 약 3만8,400여명, 송파역의 경우 4만4,600여명으로 추정하고 있다. 이는 송파역 인근에 대형 아파트 단지와 교육시설이 입지해 있어 고정인구가 많기 때문으로 판단되나, 바로 이와같은 사실 때문에 도심지 장기계획상 당해구가 추진하고 있는 역세권 개발시 권역별 특성을 부여함에 있어 타용도로의 개발이 불가능한 단점이 있다.

반면에 석촌역의 경우에는 역사주변이 준주거지역으로 용도변경 되면서 A·C지역에 비해 상권형성이 상대적으로 미약한 B·D지역에 대한 개발이 가속화 될 것으로 보이며 이에 편승하여 주변 업무시설 이용인구를 수용하기 위한 각종 음식점과 편의점, 유흥업소, 판매점, 문구점 등이 함께 생겨날 것으로 전망된다.

주거지가 넓은 것도 주목할 만한 일이다. 넓게 분포되어 있는 주거지역에 비해 쇼핑센타나 판매시설은 부족한 실정이다. 근처에 잠실 롯데백화점과 가락 농수산물 시장이 있어 이 여파로 인해 재래시장, 쇼핑센타나 대형슈퍼도 찾아보기가 힘들다.

투자시 이러한 사항도 면밀히 검토해야 한다. 또한 잠실, 삼성, 역삼, 강남 등 주요 업무용 빌딩들이 밀집해 있는 지역과의 거리가 20분 정도 밖에는 소요되지 않는 것도 이 지역이 가진 장점 중의 하나이다.

석촌 역세권은 타 지역에 비해 자연녹지가 많아 주거환경이 좋다. 석촌호수변 준주거지역은 이미 대기업에서 토지를 매입하여 고급빌라트나 고급 단독주택단지로 개발하기 위한 실행작업이 진행중에 있다. 따라서 이곳에 제과점을 입점할 경우, 특정 고소득층을 겨냥해야 하며, 고급제품으로 전문화돼 있어야 한다.

전체적으로 살펴볼 때 현재는 가락아파트 앞 사거리에 비해 역사주변 상권이 미약하나, 앞으로의 계획을 보면 석촌역을 중심으로 석촌호수길에서 가락로와 가락아파트 단지까지 이어지는 대형상권 중심지로 부상할 전망이다.

제과점 입지, 튀는 아이디어 필수

엄마손쇼핑이 있는 C지역은 가락시형아파트 주민들이 오랫동안 이용해온 지역밀착형 상권이 집중적으로 형성되어 있는 곳이다. 대단위 아파트 단지를 그 배후세력으로 하면서 생필품 공급처 역할을 하고 있기 때문에 고정고객층

(좌) C지역- 이면도로변으로 상권이 잘 발달돼 있다.
(우) C지역- 엄마손쇼핑. 지역 주민들이 오랜 기간 이용해온 지역밀착형 상권.
(아래) D지역- 백제고분로변, 제과점 입점 유망 지역.

이 두텁다는 것이 장점이다.

업종분포를 살펴보아도 10~50대에 이르기까지 다양한 연령층이 세력권으로 존재하여 젊은층이나 가족단위의 탄탄한 고객들로 구성되어 있다.

상권이 형성된 대부분의 지역들을 살펴보면 오전 시간에는 거리를 활보하는 사람들을 거의 볼 수가 없지만 이 지역은 예외이다. 오전부터 밤늦도록 연령층을 바꾸어가면서 다양한 계층의 사람들이 오고간다.

이 지역에서 베이커리를 경영하고자 한다면 처음에 이 사항 한 가지만 염두에 두고 시작을 해보자. 상권이 형성된 지 오래되어 건물자체가 노후됐지만 최근 '리모델링(건물의 내·외관을 바꾸는 일)' 사례가 늘면서 건축된지 1~2년 정도밖에 안돼 보이는 건물도 눈에 띈다.

따라서 기존에 있던 곳은 권리금을 주고 개업을 하든지 새롭게 점포를 얻어 개업을 하든지, 지역 고객들에게는 항상 그 자리에 있어 익숙한 것을 없애기 위한 새로운 자극이 필요하다.

그 방법이 판촉활동이나 시식회 등 홍보방법에는 제한이 없으나 새로운 점포가 들어섰다는 인식을 고객들에게 심어줘야 한다. 일단 인식되면 인지도가 커지기 때문에 영업이 수월해 진다. 아울러 톡톡튀는 아이디어로 다양한 연령층을 위한 제품 구색을 갖춰야 할 것이다.

잠깐!! 투자상식

"권리금이 붙어 있는 상점을 주목하라"

자영업을 하겠다고 점포를 구할 가장 꺼림직한 것이 권리금이다. 익히 알고 있다시피 법적으로 보장이 되어 있는 것도 아니고 '평당 얼마' 하는 식으로 가격이 매겨져 있는 것도 아니다. 그러다보니 마음에 쏙 드는 점포를 만났을 때도 권리금 때문에 망설이는 경우가 종종있다.

권리금은 이제 임대료의 공공연한 부분이 되었다. 그러므로 사업의 손익을 계산할 때는 권리금을 포함한 투자분의 이윤을 계산하는 게 현명하다.

이때 높은 권리금에도 불구하고 승산이 있겠다 싶으면 권리금쯤은 무시해야 한다. 물론 턱없이 높은 경우는 고려해야겠지만 대부분의 권리금이 상권을 중심으로 일괄적으로 형성되어 있고, 인근 유사한 업종의 점포에 물어보면 어느 정도 확인이 가능하므로 터무니 없는 것이라고는 할 수 없다.