

# 서울대입구 역세권

## 총 15,953세대 재개발 아파트 단지가 들어설 유망 상권

서울대입구 역세권 지역은 재개발 아파트의 본격적인 공사진행과 도로의 확장 및 개설이 가져올 파급효과에 대한 기대치가 높은 지역이다. 따라서 봉천사거리와 서울대입구역을 중심으로 이루어져 오던 상업활동이 재개발 아파트 단지로 인해 많은 영향을 받을 것으로 보여 서울 남부지역의 명실상부한 유망상권이 될 것으로 전망된다.

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



## 서울대입구역 현황

- 현재 2호선 구간 운행중.
- 현재 1일 평균 이용인구: 5만 2,000명(96년말 기준).
- 배후인구수 8만여명(95년 서울시 통계연보 기준)

관악구내 신림사거리와 함께 구의 동부 중심지로서 서울시 54개 지구중심 중 하나인 봉천사거리 일대는 지하철 2호선 서울대입구역의 중심지역이다.

행정구역상 봉천4·6·7·10동의 경계지점이며 사당사거리~시흥IC를 잇는 폭 40m의 남부순환도로와 서울대~봉천고개를 잇는 폭 20m의 관악로가 주간선도로의 기능을 다하면서 교차하고 있다. 여기에 봉천북개로가 동서를 연결하면서 동서방향은 연계가 용이한 반면 남북방향은 관악로 1개 노선으로 관악로 및 남부순환도로에 교통량이 집중되는 현상을 빚고 있다.

### 위치 및 지역 특성

서울대입구역 일대, 특히 사거리를 축으로한 북쪽지역은 대다수 불량주거지로 구성되어 있으며 총 5개 지구에서 재개발사업을 진행중에 있다. 또한 지하철 2호선 서울대입구역과 공사중인 7호선 송실대입구역을 쉽게 이용할 수 있는데다 관악로가 현재 6차선에서 8차선으로 확장중이어서 상도터널~용산을 거쳐서 시내로 이어지는 교통여건이 크게 개선될 전망이다.

이와같은 입지적 여건으로 인해 관악구의 동부지역 중심지로서 상업·업무 및 위락기능이 집중되어 있고, 구청·경찰서·소방서·보건소 등의 행정기관이 밀집되어 있는 곳이다.

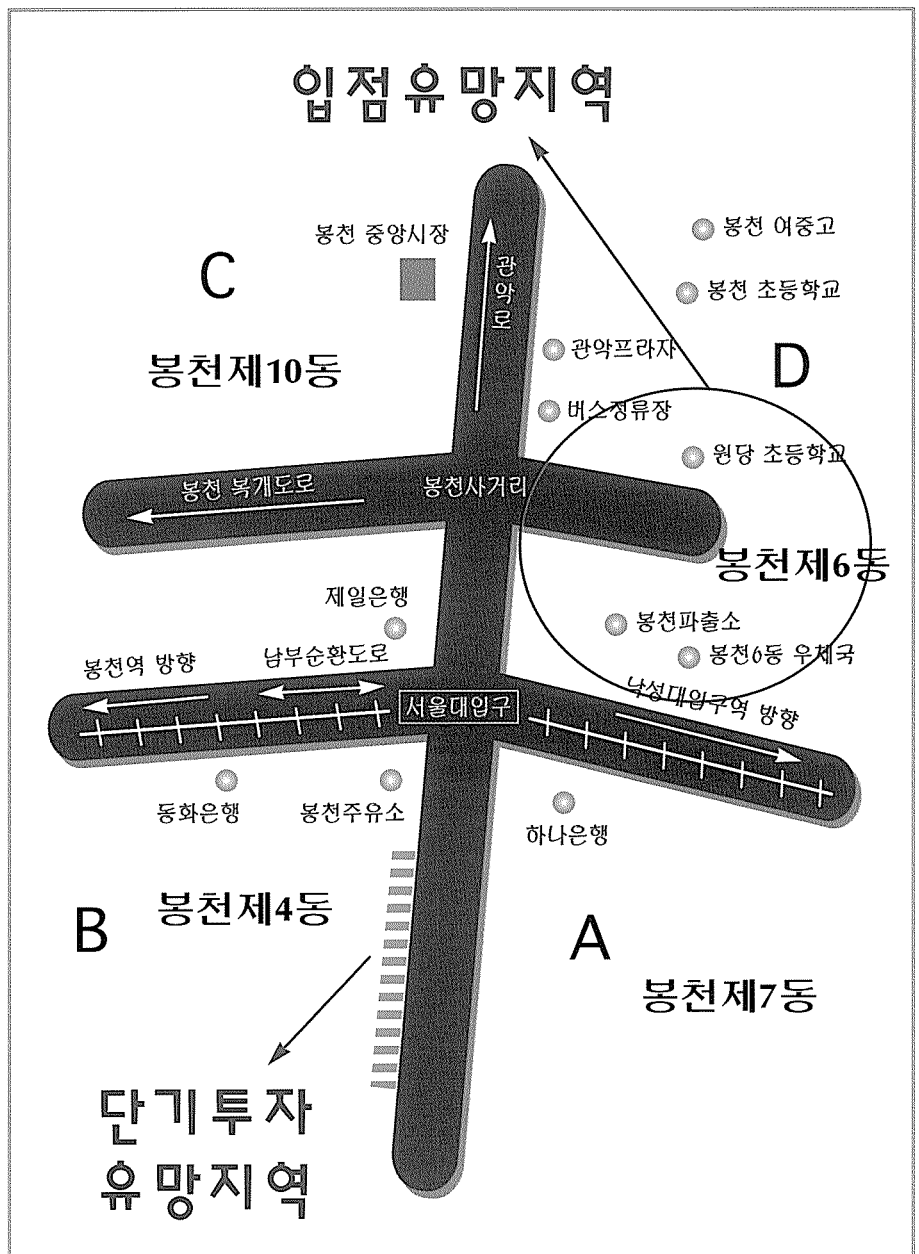
관악구에서는 이 지역을 장기적으로 자치구의 구심으로 육성한다는 방침 아래 서측 신림사거리 상업지와 연계개발이 가능하도록 도시설계구역이나 상세계획구역으로 지정하여 본격적인 개발구체화 작업에 착수했다.

특히 이미 실행작업에 들어간 불량주거지역 재개발사업과 이에 맞춰 시행예정인 남북간 가로망의 신설작업 및 도로폭 확장을 통해 연계성을 더욱 강화할 예정이다.

### 상권 현황

서울대입구역 주변은 역사반경 300m에 이르는 역세권에 형성된 상업시설이 대로, 이면도로 할 것 없이 대규모로 확장되고 있는 지역이다. 또한 대대적인 재개발 아파트단지로 변모되고 있어 향후 이 지역의 발전 가능성에 거는 기대가 매우 크다.

A지역은 대로변을 제외한 내부지역의 대다수가 단독과 다세대주택으로 구성된 전형적인 주거지역이다. 남부순환로와 관악로변으로는 각종학원과 시중은행 지점, 업무시설, 근생시설, 대형패스트푸드점 등이 입지하고 있으며 봉천천 북개도로변으로 자동차 관련업종이 넓게 포진해 있다. 주거지역은 타 권역에 비해 상업시설의 내부침투도가 약하기 때문에 접근성이 좋은 이면도로변으로는 상가건물이나 상가주택으로의 신축을 계획하고 있는 소유주들이 많다.



관악구청이 자리하고 있는 B지역은 관악로변이 재건축에 들 어간 곳으로서 남부순환로에서 쑥고개길로 이어지는 이면도로 곳곳에 먹자골목이 형성되어 있다. 대로변으로 젊은 계층이 주 로 이용하는 중대형 유흥업소가 많은 반면 이면도로변으로는 숯 불갈비, 횃집 등 주로 중장년계층이 이용하는 먹거리업소와 다 수의 숙박시설이 밀집되어 있다.

관악로변 관악구청 주변으로는 다수의 업무시설과 업무지원 시설 및 근생시설이 산재하고 있으며 제일종합시장과 청룡종합 시장 주변에 저렴한 가격으로 판매하는 먹자골목이 형성되어 있 어 많은 대학생들이 즐겨찾는 곳이다.

서울대입구 북쪽지역은 전체면적의 대부분이 재개발구역으 로 지정된 곳이다. 주거생활 환경은 불량한 반면 편의시설이 비 교적 잘 완비되어 있어 대로변의 상업활동이 활발한 지역이다. 먼저 3개의 재개발구역이 있는 C지역을 살펴보자.

이주비가 지급되면서 철거가 시작된 이들 재개발지역에는 총 10,357세대의 아파트단지를 조성하기 위해 기초공사를 진행중 이다. 이곳에 들어서게 될 아파트들은 7호선 승실대입구역이나 2호선 서울대입구역을 이용할 수가 있고 관악산으로 둘러싸여 있으며 주변 생활환경 및 교육시설, 교통접근성이 좋다.

아울러 대단위로 조성되는 단지이기 때문에 각종 편의시설 등의 정비가 있을 것으로 예상되어 최상의 주거환경 아파트단지 가 될 것으로 보인다. 특히 남북한을 연결하는 가로망 체계의 부 족함을 해결하기 위해서 관악로 이외에 상동에서 3개의 재개 발지구를 통과해 남부순환로까지 이어지는 구불구불한 소로를 정비하여 비슷한 시기에 완공될 예정이다.

D지역은 서울대입구역에서 봉천사거리에 이르는 일부지역을 제외한 대부분이 재개발지역이며 현재 철거가 완료된 상태로써 터파기 공사가 진행중에 있다. 총 5,596세대가 들어설 예정이다.

지역내부로 봉천초등학교, 봉천여중, 원당초등학교 등의 교육 시설이 입지해 있고, 이들 학생들을 대상으로 하는 소규모 먹거 리 업종과 학원 등이 대로변에 늘어서 있으며 지역내부 깊숙히 근생시설들이 침투해 있다.

봉천사 거리에 있는 관악프라자는 스포츠센터 기능까지 갖추 고 있어 많은 사람들이 이곳을 이용하고 있으며 각종 편의시설 과 다수의 유흥업소가 난립되어 있어 활발한 상업활동이 이루어 지고 있는 지역이다.

### 상권전망

(봉천동 재개발 현황)

구역명	봉천2-2지구	봉천4-2지구	봉천3지구	봉천7-1지구	봉천7-2지구
총세대수	2,208세대	2,942세대	5,387세대	2,284세대	3,312세대
입주예정일	99년초	99년말	99년 하반기	99년초	2,000년
특징	서울대입구역 도보 10분, 7호선 5분	서울대입구역 도보 7분	서울대입구역, 봉천역, 승실대입구역 도보 7분	서울대입구역 도보 6분, 승실대입구역 도보 10분, 단지내 학교 입지, 8차선 전 일도로 공사중	서울대입구역 도보 2분, 7호선 승실대입구역 도보 10분, 8차선 진입로 있음

이 지역은 재개발 아파트의 본격적인 공사진행과 도로의 확 장 및 개설이 가져올 파급효과에 대한 기대가 높은 지역이다.

더욱이 관악구에서는 현재 양대 구중심지로서의 역할을 담당 하고 있는 신림사거리와 이곳 서울대입구역 사거리가 연계된 중 합개발계획을 서두르고 있어 2,000년대 이 지역의 변모를 예상 하기란 그리 어렵지 않다. 특히 이 지역의 경우 봉천사거리와 서 울대입구역을 중심으로 이루어져 오던 상업활동이 재개발 아파 트 단지로 인해 많은 영향을 받을 것으로 예상되어 서울 남부지 역의 명실상부한 최고 상업 및 주거지역으로 떠오를 가능성이 높다.

또한 아파트 단지가 들어서는 지역과 기존 상업시설을 연결 하는 폭 8~12m 도로의 신설은 각 권역내 새로운 상권형성에 지 대한 영향을 끼칠 것으로 예상되는 바, 신설도로 인근 상가나 주 택보유자들의 기대치가 높다.

이와같은 관점에서 재개발아파트 단지가 들어서는 C지역과 D지역을 눈여겨 살펴보자. 대부분 98년초 본격적인 공사가 들어 갈 예정으로 알려졌는데 도로개설이 알려지면서 단지 인근지역 의 주택이나 상가매물은 자취를 감춘상태이고 소유자들은 관망 세를 취하고 있다.

개설도로변에 입점할 업종으로 가장 안정적인 것은 근생시설 과 먹거리업종 등이다. 일단 유동인구가 급격하게 늘어나면 전 체 15,000세대가 넘는 대규모단지가 형성되어 탄탄한 배후세력 권이 형성되기 때문에 도로변에 입지할 수만 있다면 절반은 성 공한 것으로 봐도 무리가 없다.

반드시 염두에 두어야 할 사항은 이와같은 대단위 단지가 조 성되는 곳에서 대형할인매장이 들어설 가능성이 높아 업종을 선 정하기전 신속하고도 빠른 정보의 입수가 필수적이다.

### 상권 시세

(단위:만원)

구 분	입 대 가	매 매 가	시 세 특 징	비 고	
A	상 가	400~500 (평당가)	2,000~2,200	경기불황의 여파로 주택·상가가 거의 없으며 대부분이 노 후된 주택이라 시세 의 차이가 크다.	5,000~10,000
	주 택	4,000~5,000 (13평형 기준)	500~600		
B	상 가	500~600 (평당가)	900~1,000	먹자골목의 형성으로 상가가 많은 지역이며 현재 거래는 소량 상 태이나 꾸준히 있는 편이며 시세도 보험세 를 유지하고 있다.	4,000~5,000
	주 택	5,000~6,000 (13~15평기준)	500~600		
C	상 가	10,000~12,000 (8~10평기준)	2,000~2,500	봉천사거리의 상권과 관악로의 확장, 재개발 아파트의 영향으로 상 가시세가 강세를 보이 고 있다. 매물은 소량 나와 있으나 호가가 높 아 거래는 이루어지지 않고 있다.	5,000~10,000
	주 택	4,500~5,000 (13평기준)	650~700		
D	상 가	9,000~10,000 (8~10평기준)	2,000~2,500	임대점포를 찾는 것은 어렵지 않으나 권리금이 높게 책정되어 있 고 매매용상가매물은 공급자가 없어 거래가 끊어졌지 오래이다. 상 가시세는 강세.	8,000~10,000
	주 택	4,000~4,500 (13평기준)	550~600		

※ 상가매매가는 B지역을 제외하고는 대로변 기준임.  
 ※ 권리금은 8~10평 기준임. ※ 모든 매매가는 평당가격임.



B지역- 단기투자 유망지역이다.



D지역- 재과점 입점 유망지역.



D지역- 봉천 사거리에 위치한 관악프라자. 활발한 상업활동이 이루어지는 지역.

### 재과점 입지, 선견지명이 필요하다

지하철 2호선 서울대입구역은 봉천동, 상도동 등지에 거주하는 주민들이 지상교통과의 환승역으로의 이용률이 매우 높은 곳이다. 일반 대중교통을 비롯하여 준대중교통을 포함하면서 거미줄처럼 뻗어 있다. 역세권내에 관악구청이 자리하면서 많은 인구를 흡입하게 하는 요인이 되고 있으며 서울대학교입구 주변 고시촌 거주자들과 대학생들이 이용률이 높은 곳이다.

서울대입구역 사거리에는 구라과과자점이 20년째 한 자리를 지키고 있는데 끊임없는 신제품 개발과 지역적 특성을 살린 내부구조로 많은 이용객이 붐비고 있다.


이 지역은 항상 많은 사람들의 왕래가 빈번한 곳이다. 사람들의 왕래가 빈번한 곳은 사업을 시작함에 있어 불안감을 갖게 되는 비율이 적다. 일단 눈에 띄기만 한다면, 그래서 매장 안으로 들어올 수 있도록 한다면 입지를 굳히고 자리잡는 것은 시간문제이다. 특히 이곳은 환승역도 아닌데 하루평균 이용인구가 5만 여명이나 된다. 장기적으로 볼 때 2만여세대에 가까운 아파트단지가 99년과 2,000년에 걸쳐 순차적으로 들어서면서 이들의 대부분이 서울대입구역을 이용할 것으로 보여 미래에 대한 전망이 매우 밝은 곳이다.

안목을 가지고 앞을 내다볼 줄 아는 것을 우리는 선견지명(先

見之明)이라 한다. 현대는 경쟁사회이고 누가 먼저 목 좋은 자리를 차지하고 있느냐에 따라 미래상에는 많은 변화가 따른다. 재개발 아파트단지의 주 출입구가 있는 D지역을 특히 눈여겨 보자. 봉천천 복개도로가 권역을 가르고 있기는 하지만 거리가 짧아 상권의 단절현상이 나타나고 있지 않으며 인접한 지역에서 한창 아파트 재개발 공사를 진행중에 있는 관계로 현재는 예전보다 통행인구가 많이 줄어든 상태이다.

시세표에서도 볼 수 있듯이 임대료보다는 권리가 높은 지역이어서 다리품을 많이 팔아야 한다. 그러나 의외로 목 좋은 물건들을 근래에는 심심치 않게 발견할 수가 있어서 경기불황의 호재로 작용하는 면도 있다.

앞서 언급한 구라과과자점이 오랫동안 지역주민들의 사랑을 받으면서 한 자리를 지킬수 있는 비결은 제품의 질이 우수하고 주기적인 신제품 개발, 간단하게 시식할 수 있는 조각 생크림 케이크 등과 같은 제품들을 항상 구비해 놓아 부담없이 즐길 수 있다는 점 등이 이곳을 찾는 주요 원인으로 분석되었다.

어느곳을 가든지 지역마다의 특성이 있다. 이곳은 일단 소비자들에게 강하게 어필할 수 있는 초기전략이 필요하다. 제품에 자신이 있다면 적극적인 홍보를 통해 고정인구와 유동인구라는 두 마리 토끼를 모두 잡을 수 있는 지역이다. 

## 잠깐!! 투자상식

### “점포 임대료가 유난히 싼 가게는 의심스럽다”

점포를 얻으려면 얼마나 고된 다리품을 팔아야 하는지 이루 말할 수 없다. 어쩌다 마음에 쏙 드는 가게가 나타나면 ‘혹’ 하는 마음이 드는 것이 당연하다. 하지만 사업에서 ‘좋고 싼 물건’은 기대하지 않는 게 좋다. 대부분 그에 상응하는 가격이 매겨지기 때문이다. 한 번이라도 신문에 난 상가 분양공고를 보고 현장에 가본 사람이라면 금세 이

해할 것이다. 다른 상가 분양가보다 현저히 싼 금액인데 교통의 요충지인 역세권에 위치해 있다고 한다면 일단 확인하고 싶은 마음이 생길 것이다. 하지만 막상 가보면 걸어서 5분이라는게 30분은 족히 되고 그나마도 언덕받이에 있거나 외진 곳에 위치한 경우가 대부분이다. ‘유난히 싼 가격’의 허상에서 빨리 깨어나야 할 것이다.