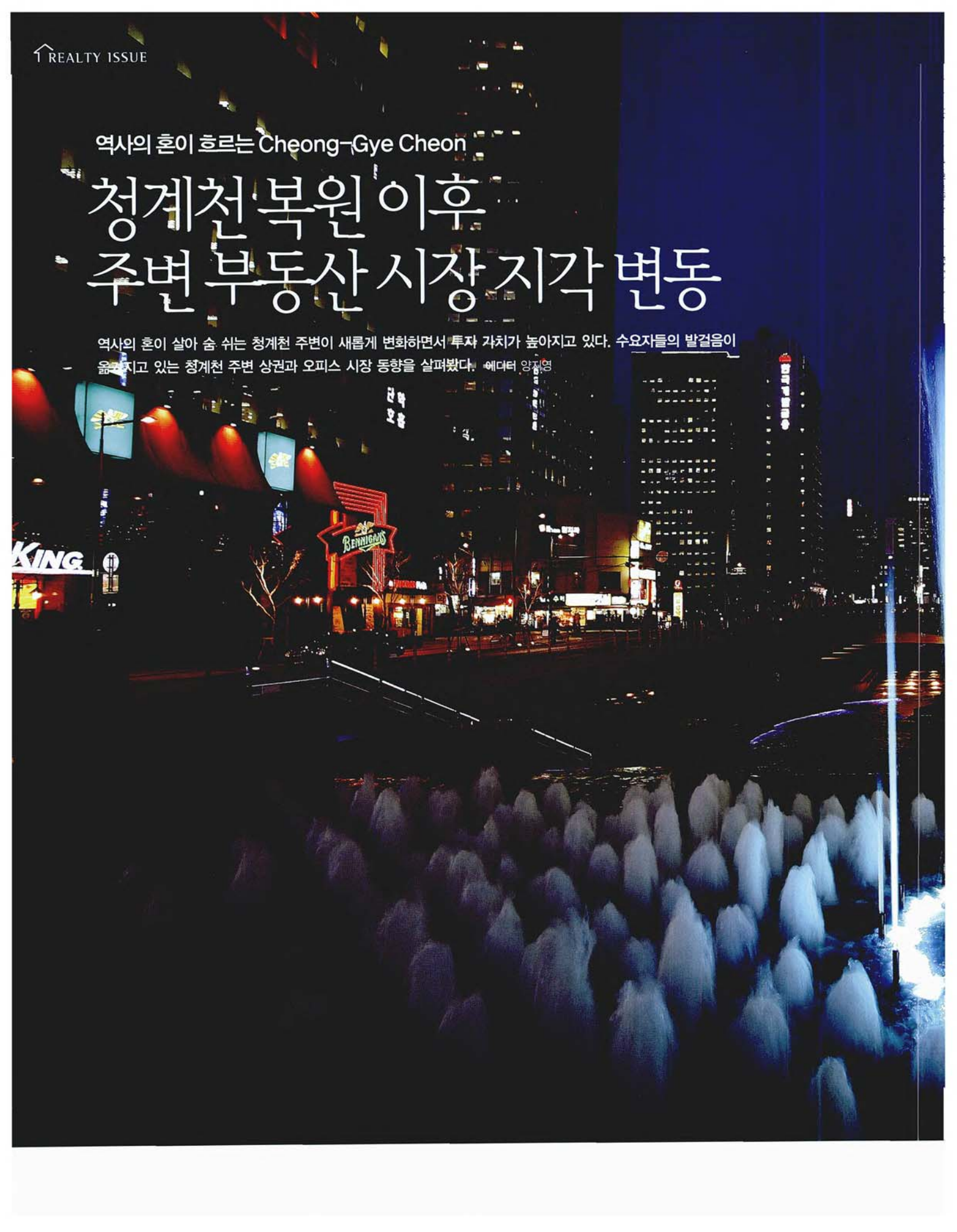


역사의 혼이 흐르는 Cheong-Gye Cheon

청계천 복원 이후 주변 부동산 시장 지각 변동

역사의 혼이 살아 숨 쉬는 청계천 주변이 새롭게 변화하면서 투자 가치가 높아지고 있다. 수요자들의 발걸음이
몰리고 있는 청계천 주변 상권과 오피스 시장 동향을 살펴봤다. 에디터 양지영





清溪川

일일 10만 대의 차량을 운모으로 버터내며 도심의 주요 통행로 역할을 해온 청계고가도로가 청계천 복원 계획으로 역사의 뒤안길로 사라진 지 벌써 2년이 넘었다. 청계천 복원은 청계고가 철거로 인해 교통 흐름뿐만 아니라 부동산 시장에도 새로운 변화를 일으켰다.

청계천 복원의 후광 효과로 광화문, 종로 등 청계천 주변이 강북의 핵심 상권으로 자리매김하고 있다. 특히 이 일대는 '청계천 복원에 따른 도심부 발전계획안' '역사 도시 조성' 등 정부의 잇따른 개발 계획과 맞물려 지역 가치까지 높아지고 있다. 오랜 역사와 현대의 삶이 잘 어우러진 청계천 주변 일대를 면밀히 살펴보기로 하자.

청계천 주변 상가, 고급 업종으로 변신 청계천의 인기가 식지 않고 있다. 최근에는 겨우내 움츠렸던 봄이 기지개를 켜면서 청계천을 찾는 발걸음이 더욱 분주해지고 있다. 부동산 전문가들은 청계천 복원은 도심 상권의 지도를 크게 변화시키는 가장 큰 요인이 될 것이라고 전망한다.

실제로 청계천 주변 상가들은 손님맛이를 위한 새 단장으로 분주하다. 서울시정개발연구원의 설문조사에 따르면 청계천변 상권 내 건물주의 25%가 이미 청계천으로 몰려들 사람들을 맞이하기 위해 건물의 리모델링에 착수했고, 나머지 상당수도 새 단장을 계획 중인 것으로 밝혀졌다.

부동산 전문가들은 이 같은 움직임이 청계천 주변 상가들의 업종 변화를 일으킬 것으로 전망하고 있다. 이는 청계천 복원에 따라 환경이 쾌적해지면서 주변 지역의 지가가 상승함에 따라 상가 임대료도 덩달아 오를 것으로 예상되기 때문이다. 서울시정개발연구원에 따르면 부동산 임대업은 현재 25.8% 증가했고, 귀금속과 가정 용품 도매업이 각각 15% 이상 상승한 것으로 나타났다. 이러한 변화 추이는 상가의 90%가 소규모 임대 상인인 것을 감안하면 향후에는 더욱 가속화할 것으로 보인다.

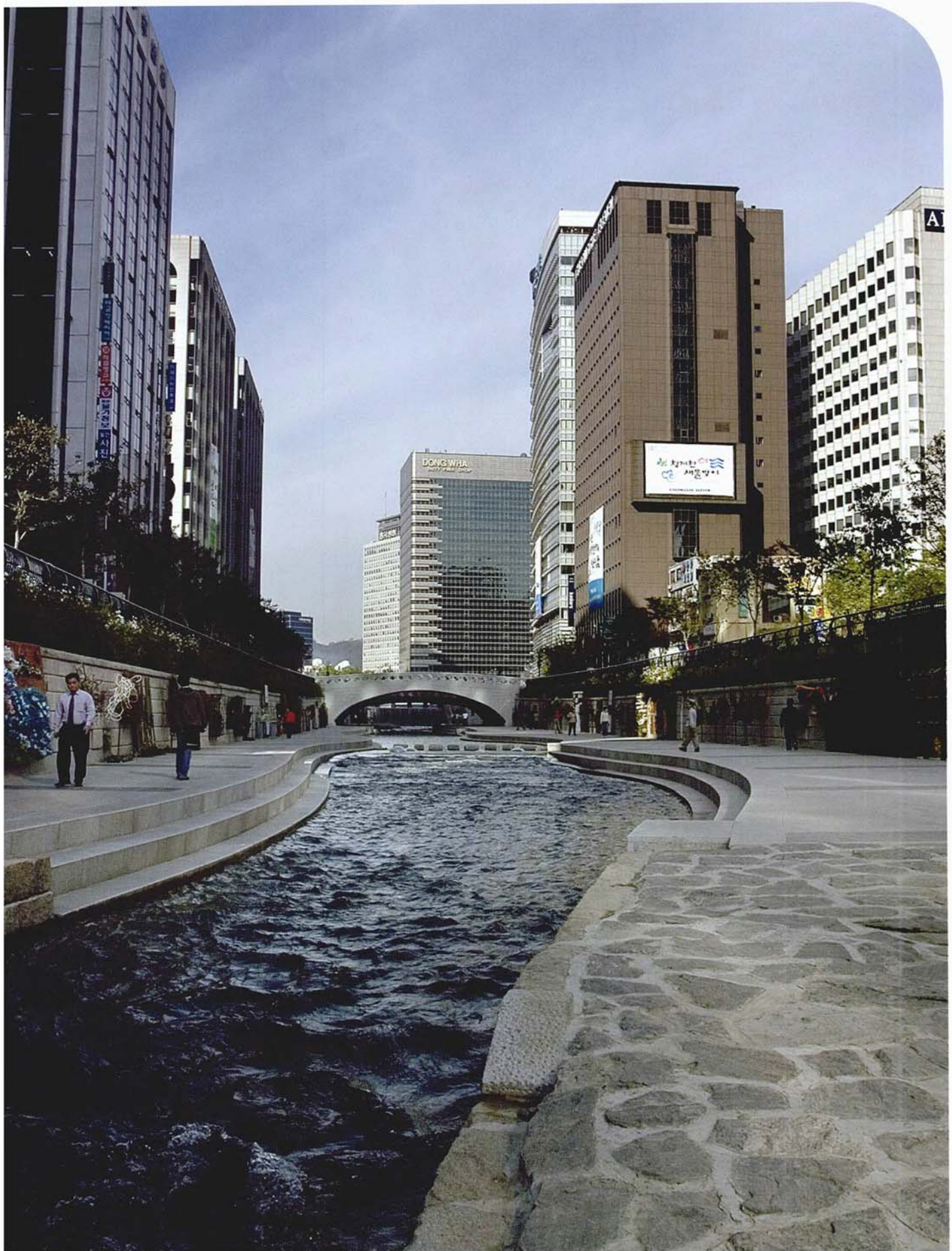
유명 외식업체들도 청계천 일대로 대거 이동할 계획이다. 베이커리 전문점인 파리바게뜨도 청계천이 인접한 종로 변화가에 2~3개 점포를 오픈하기로 했다. 이 업체는 청계천변 인근에 5~6개가량 점포를 연다는 계획 아래 장소를 물색 중이다. 패밀리 레스토랑 베니건스도 청계광장 인근에 광화문점을 열었다. 이미 무교점, 광화문점 등 청계천 인근에 여러 개의 점포를 확보한 스타벅스도 청계천과 인접한 지역에 매장을 물색하고 있다.

청계천 주변, 종로 일대 상가 활기 청계천 복원은 상가 임대료에도 큰 영향을 미치고 있다. 특히 강북에서 상가 권리금 상위 순위를 다투고 있는 종로 상권 중에서도 종각역을 끼고 있는 관철동 일대는 젊은이들의 거리로 유명하다. 이 일대에는 늦은 밤이나 새벽에도 젊은이들의 발길이 끊이지 않는다. 종로 관철동 일대 상권은 청계천이 개장되면서 유동 인구가 더욱 늘어나고 있다. 과거 밤에만 사람들이 몰렸던 종로 일대에는 청계천 복원 이후 낮 시간에도 사람들이 붐비고 있다.

종각역을 둘러싸고 관철동 일대 상권은 크게 A, B, C급으로 분류된다. 종각역 4번 출구를 따라 제일 은행까지를 A급 상권으로 한다. 이 일대는 청계천 복원 이후 임대료가 꾸준히 오르고 있다. 이곳은 위치와 상점의 취급 품목에 따라 차이가 있지만 청계천 복원 직후 1층 20~25평을 기준으로 보증금 2억~3억 원, 월세 500만~1000만 원 선이었으나 지금은 보증금 4억 원에 월세 1100만 원 선이다. B급은 보신각에서 코아아트홀로 이어지는 골목과 그 인근 지역을 말한다. 이곳은 같은 기준으로 보증금 1억~2









억 5000만 원, 월세 500만~700만 원 수준이다. 이는 복원 직후보다 월세가 100만 원 정도 오른 값이다. C급은 코아아트홀 인근에서 청계천이 흐르는 장통교까지로 보증금 1억~1억 5000만 원, 월세 200만~550만 원 선이며 청계천 복원 직후보다 월세가 50만 원 정도 올랐다.

청계천 조망으로 오피스 빌딩 날개 퍼다 상가뿐만 아니라 청계천 주변 오피스 빌딩의 전망도 밝다. 청계천 주변에는 크고 작은 1만여 동의 빌딩이 빼곡히 들어서 숲을 이루고 있다. 청계천 주변에서도 업무용 오피스 빌딩 밀집 지역은 종로구 서린동과 관철동, 중구 다동과 무교동, 삼각동 등을 꼽을 수 있다.

알투코리아에 따르면 현재 이 일대의 빌딩 공실률은 1%대를 밑돈다. 빌딩의 자연 공실률이 3~5%라는 점을 감안하면 이용률이 매우 높은 셈이다. 하지만 아직까지 임대료는 그다지 높은 수준이 아니다. 빌딩 임대료(월세 기준)는 연면적 2만㎡ 이상 빌딩 기준으로 평당 6만 5000원 수준이며, 인근 지역인 광화문 주변 빌딩(9만 2500원)의 70% 수준에 해당한다. 관리비도 청계천 주변은 평당 2만 2900원 수준으로 광화문 주변 빌딩(3만 5300원)의 65% 수준에 머문다. 이는 청계천 주변 대형 빌딩들은 대부분 1970년대에 지어져 상대적으로 낡아 쾌적성이 떨어지기 때문이다. 하지만 향후 전망은 밝다. 2001년 말 현재 청계천 주변 건물들 가운데 4층 이하 저층 건축물은 90%를 넘고, 1970년 이전에 지어진 노후 건축물이 절반(58.3%) 이상이다. 이에 청계천 일대는 빌딩 재건축 및 도심 재개발이 활발하게 이뤄질 전망이다. 또한 청계천 개장으로 조망권이 좋아짐에 따라 임대료 상승에도 한몫할 것으로 기대된다.

광화문 주변 고급 주거지로 탈바꿈 최근 몇 년 동안 광화문 일대에는 초고층 주상복합 아파트가 꾸준히 들어서고 있다. 특히 이 일대는 청계천 복원으로 주변 환경이 쾌적해지면서 투자자들의 관심을 한 몸에 받고 있다.

지난 2001년 5월에 분양했던 주상복합 아파트인 내수동 '경희궁의 아침'은 청약 하루 만에 계약률이 98%를 달성해 화제를 모았다. 연이어 삼성파크팰리스, 쌍용플래티넘, 용비어천가, 광화문시대 등 주상복합·오피스텔들도 인기몰이를 하며 분양 랠리를 이어갔다.

광화문 일대의 대표적인 주상복합 아파트로 꼽히는 경희궁의 아침은 분양 이후 꾸준히 오름세를 보이고 있다. 평당 분양가 1100만 원이었던 44평형의 경우 현재 평당 1700만~1800만 원에 시세가 형성돼 있다. 지난 2003년 말에 입주한 파크팰리스 55평형은 평당 분양가 1000만 원 정도였던 것이 최근에는 평당 1700만 원을 호가하고 있다.

스피드 공인중개장만호 실장은 "이 일대는 도심이지만 인왕산과 인접해 있고, 청계천이 복원돼 쾌적한 주거 환경을 자랑하고 있다. 게다가 최근에는 정부가 사대문의 문화거리 조성에 적극적으로 나서고 있어 지역 가치가 꾸준히 오르고 있다"며 "예전에는 비즈니스맨들이 주 고객이었다면 최근에는 이러한 호재로 중장년층과 실버 세대, 외국인 등의 입주문의가 늘고 있다"고 말했다. ☎