

역세권의 위력을 보여준 대표적인 상권 건대입구 역세권

지하철 2호선 건대입구역은 역세권의 위력을 여실히 드러낸 대표적인 상권이다. 황량한 빈터에 2호선 역사가 들어서면서 '화양리'로 대변되던 건대·세종대 상권의 중심축이 대대적인 이동을 시작했기 때문이다. 게다가 상세계획구역으로 지정돼 있어 상업지역으로의 용도 변경이 예상되는 유망상권이다.

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

건대입구역은 행정구역상 광진구 자양3동과 노유1동, 화양동의 경계를 이루는 지점에 입지하고 있다. 지상으로는 왕복 6차선의 능동로와 구의로가 지나고 지하철 2호선과 7호선의 환승역이다.

위치 및 지역 특성

건대입구역 현황

- 2호선 역사: 구의로 위에 세워진 지상고가형 건물.
- 7호선 역사: 능동로 지하에 위치, 강북구간(건대입구↔도봉산역) 운행.
- 1일 이용인구: 약 18만명(7호선 개통 이전보다 약 7만명 증가)

현재 건대입구역 주변 21만 9,800㎡가 96년 12월 6일자로 상세계획구역으로 지정돼 있다. 당해구의 도시기본계획안에 의하면 이 지역을 구의 중심상업지로 변경해 계획적 개발을 추진할 예정이다.

이에 따라 이 일대에 고밀도 개발이 이루어지는 계기가 될 것으로 전망되는데, 상업지역으로 용도 변경이 이루어지면 용적률이 400%(주거지역일 경우)에서 1000%까지 높아지기 때문이다.

상세계획구역에는 현재 건대입구 역세권의 최대 상권이 형성되어 있는 A지역 일부와 B지역 그리고 건대 야구장과 골프연습장(2만9,000평)이 위치한 D지역이 포함되어 있으며 향후 이 지역 개발의 변수로 작용할 것으로 예측된다. 7호선 강남구간과 함께 개통이 예정돼 있는 청담대교는 이곳 상권과 강남지역을 연결하는 통로 역할을 하게 될 것으로 전망된다. 다만 강남권의 세력이 워낙 강하기 때문에 일부에서는 오히려 악재로 작용하리라는 전망도 있다.

상권 현황

지하철 2호선 건대입구역은 역세권의 위력을



적인 상권이다. 이곳에 2호선 역사가 들어서면서 '화양리'로 대변되던 건대·세종대 상권의 중심축이 이동을 시작했다.

화양상권하면 보통 '카페골목', '텍사스촌'을 떠올리기 십상. 워낙 오래 전부터 그곳이 중심상권이 되었던 터라 상권의 중심축이 이동할 것으로 본 사람은 거의 없었으나 이 일대에서 가장 영향력 있는 구매력을 가진 건대생들의 주요 동선이 2호선 건대입구역 쪽으로 바뀌면서 변화가 일기 시작했다.

더욱이 인근 화양동, 자양3동, 성수2가동은 물론 중곡동, 송정동에 거주하는 지역주민들까지 2호선 건대입구역을 이용하면서 역사 주변은 일약 지하철과 도로교통이 환승하는 교통의 요지로 발전했다. 또한 7호선 강북구간의 개통은 서울의 대표적 인구밀집지역인 상계·중계 지역과 강남 지역을 연결하는 징검다리 구실을 하게 돼 상권의 팽창은 자명한 일이다. 따라서 이 지역을 건대입구 사거리를 중심으로 하여 크게 4개 지역으로 나누어 자세히 살펴보자.

□A지역

최대의 상권과 시세를 형성

최대의 상권과 시세를 형성하고 있는 지역. 능동로를 따라 크고 작은 노선상가들이 북쪽의 화양리까지 이어져 있다. 상세계획구역에 포함되는 일명 떡자골목은 대학가 상권이라 불리는 업소들이 성업중. 이면도로변 깊숙이 한아름쇼핑센터와 함께 형성돼 있는 골목시장은 인근 주택가 주민들과 주변업소 등에 생필품 공급처가 되고 있다.

전반적으로 상업시설의 주거시설 침투현상이 눈에 띄게 늘고 있는 실정. 또한 지역적 특성과 7호선 역사의 위치가 건대입구 사거리에 자리하고 있기 때문에 종방향으로 발전할 가능성이 높고 구의로변 보다는 능동로변과 그 배후지역에 새로운 상업시설이 들어설 가능성이 크다.

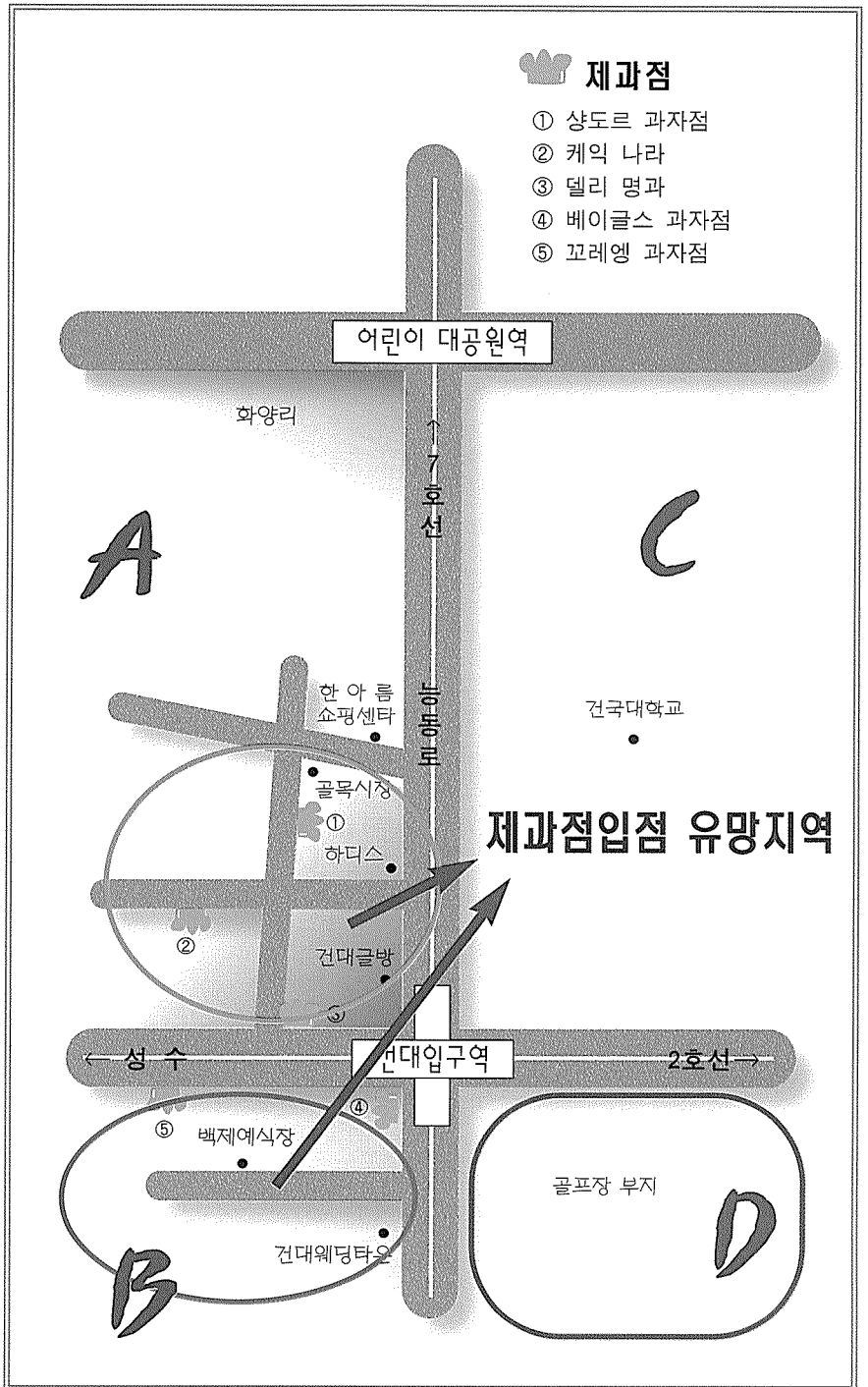
□B지역

신·구세대 공존, 큰 시세변화 있을 듯

능동로변보다는 구의로변과 그 이면도로변으로 상권이 활성화된 양상. 이 지역의 경우 A지역의 3배에 달하는 넓은 지역이 상세계획구역에 포함돼 있어 향후 발전 가능성을 엿볼

👑 제과점

- ① 상도르 과자점
- ② 케익 나라
- ③ 델리 명과
- ④ 베이글스 과자점
- ⑤ 꼬레엥 과자점



수 있다. 특히 백제예식장과 건국웨딩타운 등의 고객유치시설은 A지역과는 상반된 신·구세대가 공존하는 상권을 형성케 하는 요인이 되었다.

이면지역은 바로 주택가로 이어지는데 근래 들어 개보수나 재건축 등을 통하여 일반주택을 점포주택으로 전환, 임대수익을 올리는 사례가 종종 눈에 띈다. 이 지역은 용도변경 후 시세변화가 상당히 클 것으로 예상돼 대부분이 관망세를 보이고 있는 실정.

□C·D지역

상업시설 전무, D지역 향후 커다란 변수로 작용

C지역에는 건국대학교가 자리하고 있어 일부 노점상을 제

외하고는 상업시설이 전무. D지역의 경우에도 역세권이라 할 수 있는 역사반경 500m 지점에는 건대 골프연습장과 야구장이 넓게 위치해있다. 이와 같은 여건 때문에 건대입구역 주변의 상권은 매우 편향적인 형태를 보인다. 다만 향후 가장 커다란 변수로 작용하게 될 D지역 활용여부는 이 지역 상권팽창에 큰 영향을 미칠 것으로 보인다.

상권 시세

구 분	임대가	매매가	시세특징	권리금
A	상 가 650~700 (900~1,400)	2,100~2,700	대로변은 고권리금. 먹자골목은 권리금보다 보증금이 높다. 이는 도로변에는 낡은 노선상가들이 많은 반면, 이 면도로변으로는 신축 건물이 많고 대부분이 임대 수익을 얻기 위한 점포주택의 형태를 띠고 있기 때문이다. 매매물건은 찾아보기 어렵다.	800~1,300
	주 택 300~350	700~1,200		—
B	상 가 500~600 (650~750)	2,000~2,500	A지역과 마찬가지로 근래 들어서 이면도로변으로 점포주택을 개보수한 사례가 많아 대로변보다 권리금은 낮지만 보증금이 높은 형국. 지하철출구에서 시선이 맞닿는 2층 점포의 권리금이 1층 점포에 비해 높은 점도 특이할 만한 사항. A지역에 비해 아직까지 낮은 시세를 형성하고 있으나 매매물건은 찾아보기 힘든 실정.	500~700
	주 택 250~300	700~1,000		—
C	건 국 대학교	—	—	—
D	건대골프장 부지	—	—	—

※주지 사항

1. 시세는 구역별 평균시세이고 팔호안의 시세는 최고시세임.
2. 시세는 임대, 매매, 권리금 모두 평당기임.
3. 2~3년 전부터 매매거래는 거의 없으며 점포임대 거래만 있다.

상권 전망

지하철 7호선이 개통된 후 건대입구역은 그동안 지하철과 도로교통과의 복합기능이 확대되어 2호선과 7호선의 환승역이란 역할까지 담당하게 되었다.

현재 건대입구역을 이용하고 있는 1일 이용인구는 약 10만여명 정도. 2호선만 운행될 때 7만여명에 불과했던 이용인구가 환승역이 되면서 3만여명 정도 늘어난 셈. 이는 현재 7호선이 강북구간만 개통된 점을 감안할 때 상당히 많은 이용인구가 증가한 것으로 보여지며 향후 전구간이 개통되면 20만명을 넘게 될 것으로 보인다.

건대입구역의 배후지는 화양동과 노유1동, 자양3동 등이다. 총 가구수

가 2만6,000여 가구에 달하며 상주인구는 8만여 명에 이르고 유동인구가 20만명에 달하는 지역이기 때문에 이용객은 더욱 더 늘어날 것으로 전망된다. 현재 건대입구 상권에서 주목해야 할 지역은 A·B·D의 세 곳이다.

□A지역

남북방향의 상권 확대 기대해 볼만

건대입구역 최대 상권을 형성하며 상권이 성수동 준공업지역으로 확대되기는 어려울 것으로 예상. 다만 화양상권의 중심축이 건대입구쪽으로 이동해 오긴 했지만 상권의 확대가 불가피해 남북방향의 확대는 기대해볼만하다. 또한 7호선 고객의 대부분이 2호선 고가역사로 몰릴 수밖에 없는 특이한 역사구조 때문에 1층보다는 눈높이가 같은 2층 상권이 활성화 될 가능성이 높다.

□B지역

가장 유망 지역, 주고객층 설정이 성패 좌우

가장 기대되는 지역. 그러나 투자시 개발의 형태를 신중하게 고려할 것. 나대지와 같은 빈땅이 없기 때문에 매입하는 것 자체가 수월하지 않다. 또한 지역 전체의 상권분포도와 업종분포 현황을 면밀히 살필 것.

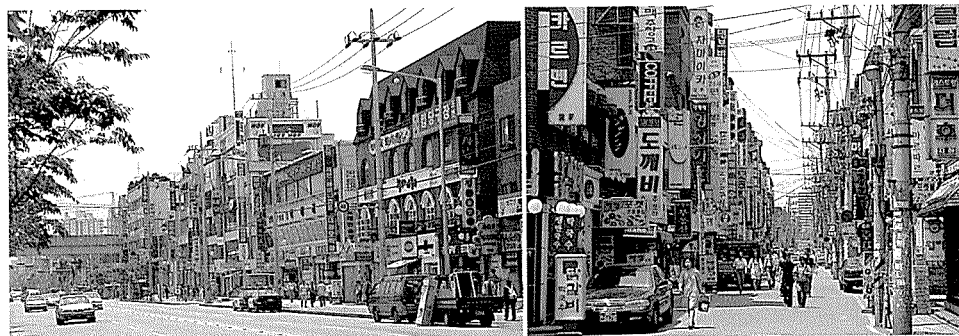
전체적으로 볼 때 같은 대학상권에 포함되면서도 건대입구 사거리에 주변지역에는 유흥, 요식업소가, 북측 능동사거리와 화양사거리 주변지역에는 의류업소가 그 주종을 이룬다.

한식당과 갈비집, 횃집 등 30대 이상 성인들을 수용할 수 있는 업소들도 그 중심세력에 포함되어 있어 어떤 고객층을 대상으로 하는냐에 따라 희비가 엇갈릴 수 있는 지역. 특히 배후에 주거지역이 넓게 분포돼 있는 점과 백제예식장 주변 도로가 지역 주민들이 이용하는 주 통로가 되고 있음을 인지하자.

□D지역

대형유통시설이 들어설 전망

상세계획구역에 포함돼 있는 D지역의 건대소유 골프장 부



▲A지역-최대의 상권과 시세를 형성하며 상업지역과 주거지역이 밀접하게 공존. ▲B지역-지역주민들의 유동이 잦은 골목 초입부분, 제과점 입지로 최



▲B지역 구의로변과 이면도로변으로 상권이 활성화 됐다. ▲B지역 백제예식장 주변도로가 지역주민들이 이용하는 주 통로가 되고 있다. ▲B지역 건대입구역 코너에 위치한 제과점. 다양한 유동인구를 흡수하고 있다.

지는 상업지역으로 용도변경 되기만 한다면 대형유통시설의 입지로는 최적의 조건을 갖추고 있다.

이 지역을 구 중심으로 판매, 유통기능의 확대를 당해구의 발전과제로 밝히고 있고 인근에 대형유통시설이 전무한 실정이라 단순한 탁상공론에 그치지지는 않을 것으로 보인다. 다만 실질적인 개발계획이 현재 눈에 띄게 추진되고 있지 않기 때문에 다소 시간이 걸릴 전망이다.

성공점포의 조건

2호선 건대입구역에서 B지역으로 가려면 반드시 거쳐야 하는 코너부분에 B제과점이 입지해 있다. 96년 1월 오픈했으며 지역 명소로 자리잡은 곳이라 지역 주민들 및 건대생들에게 인지도가 높은 편이다.

매장인테리어는 적색을 주로 사용, 치킨전문점인 '파파이스'와 같이 만화적인 느낌을 준다. 제품도 4종류의 페이스 트리, 2종류의 하드롤, 그 외 짬카스테라, 옥수수 파운드 케이크, 구겔호프, 크로와상, 잉글리쉬머핀 등 다양한 제품을 갖춰 고객 선택의 폭을 넓혔다. 아울러 식빵 등을 5,000원 이상 구매시 생크림 무료증정 서비스도 실시하고 있다.

B제과점처럼 향시 많은 유동인구가 지나치는 곳에 점포

를 개업한다는 것은 하늘의 별따기처럼 어렵다. 그러나 일단 개업을 할 수만 있다면 성공은 거의 따 놓은 당상. 다만 얼마나 정확한 사전전략을 세웠는가가 가장 중요한 관건인데 이 같은 예는 A지역의 한 제과점을 보면 알 수 있다.

20여평이 채 되지않아 비교적 협소한 점포임에도 불구하고, 성공을 거둔 케이스. 기존 제과점을 인수하여 새롭게 내외장을 꾸미고 다시 개업한 곳이다. 인근 이면도로변으로 소규모 제과점이 많이 있지만 대부분이 지역주민을 대상으로 하기 때문에 수익성 면에서 그다지 높지 않았다.

이와 같은 악재를 타계하기 위해 이 점포의 경우 개업시 도우미를 채용하고 무료시식회를 개최하는 등 점포의 개점을 알리기 위해 대대적인 행사를 계획했는데, 이는 눈에 띄는 외관과 더불어 주변지역 주민들과 유동인구층에 크게 어필해 고정고객확보와 더불어 건대입구 주요 통로에서 볼 때 뒤편에 입지하였음에도 불구하고 고정인구에 못지 않은 유동인구층을 유입할 수 있는 계기를 마련케 했다.

철저한 사전작업과 그에 따른 마케팅 전략은 점포의 성패를 좌우하는 중요한 요소이다. 단지 손해만 보지 않으면 된다는 안일한 자세보다는 일단 시작하면 성공한다는 적극적인 자세로 임해야만 성공점포의 조건이 될 수 있다. [K]

잠깐!! 투자상식

“주변 상점은 물론 주변상권의 관계를 고려하라.”

입지 예상지역에는 첨단업종이 아닌 다음에야 한두 개 정도 자신과 같은 업종의 점포가 있게 마련. 이때 서로 경쟁해서 승산이 있는가, 서로 시장을 나누어 차지할 수 있는 정도의 상관인가, 바로 옆쪽이 좋은가, 일정거리 떨어져 있는 것이 좋은가 하는 문제들을 일일이 따져봐야 한다.

꼭 경합 업종이 아니더라도 주변에 어떤 업종들이 많은지 확인할 필

요가 있다.

업종에 따라서는 서로에게 도움을 주는 호혜(互惠), 보완 업종이 있는가 하면 서로 손해를 끼치는 상극 업종이 있기 때문이다. 예를 들어 문방구와 서점, 기구점과 실내분수점, 기구점과 혼수용품점, 레코드점과 서점 등이 상호 도움 업종이고, 유흥업소와 서점처럼 상극업종도 있다.

또 상권의 개념을 넓게 볼 필요도 있다. 대개 자신의 입지점만 생각해 보면 그것으로 다 끝난다고 생각하기 쉬우나, 좀 멀리 떨어진 다른 지역에 형성된 상권이 엄청난 타격을 주는 경우가 종종 있기 때문이다.