

# 세력권이 폭넓은 거대상권의 중심지 연신내 역세권

연신내 역세권은 경기도 의정부, 파주, 고양, 문산, 수색, 일산신도시 일원까지 그 영향권에 두고 있는 거대상권의 중심지이다. 특히 은평구에서 광역중심지로 개발하기 위해 상업·업무 시설들을 적극 유치할 계획임에 따라 상권개편 작업이 활발하게 이루어지고 있는 유망 상권이다.

□ 글/ 미주하우징(주) 상권분석팀장 임근율, 임혜경 (☎02-4567-119)  
□ 진행/ 강영주

서울·경기 북부상권의 중심지로 발돋움하고 있는 연신내 역세권은 행정구역상 은평구 불광2·3동과 갈현 1·2동, 대조동이 상호 경계를 이루는 연신내사거리에 위치한다. 지상으로서는 권역중앙을 국도 1호선인 통일로와 연서로가 교차하며 지하로는 이미 운행중인 지하철 3호선과 98년 완공예정인 6호선이 교차하는 환승역이다.

## 위치 및 지역 특성

**연신내역 현황**

- 3호선은 이미 운행중이고 98년 6호선 개통 예정.
- 현재 1일 평균 이용인구: 7만여명.
- 98년 1일 평균 추정 이용인구: 약 12만여명.

정부, 파주, 고양, 문산, 수색, 일산신도시 일원까지 그 영향권 내에 두고 있는 거대상권의 중심지이다.

자유로가 개통되면서 수색지역으로 도로통행 인구가 분산되기는 했지만 인구 흡입시설과 상권 형성도에 있어서는 권역의 중심가를 형성하고 있는 관계로 이용 인구수는 오히려 늘어난 편. 95년 12월31일 현재 생활권내 거주 인구수는 20만 2,140명 정도이다.

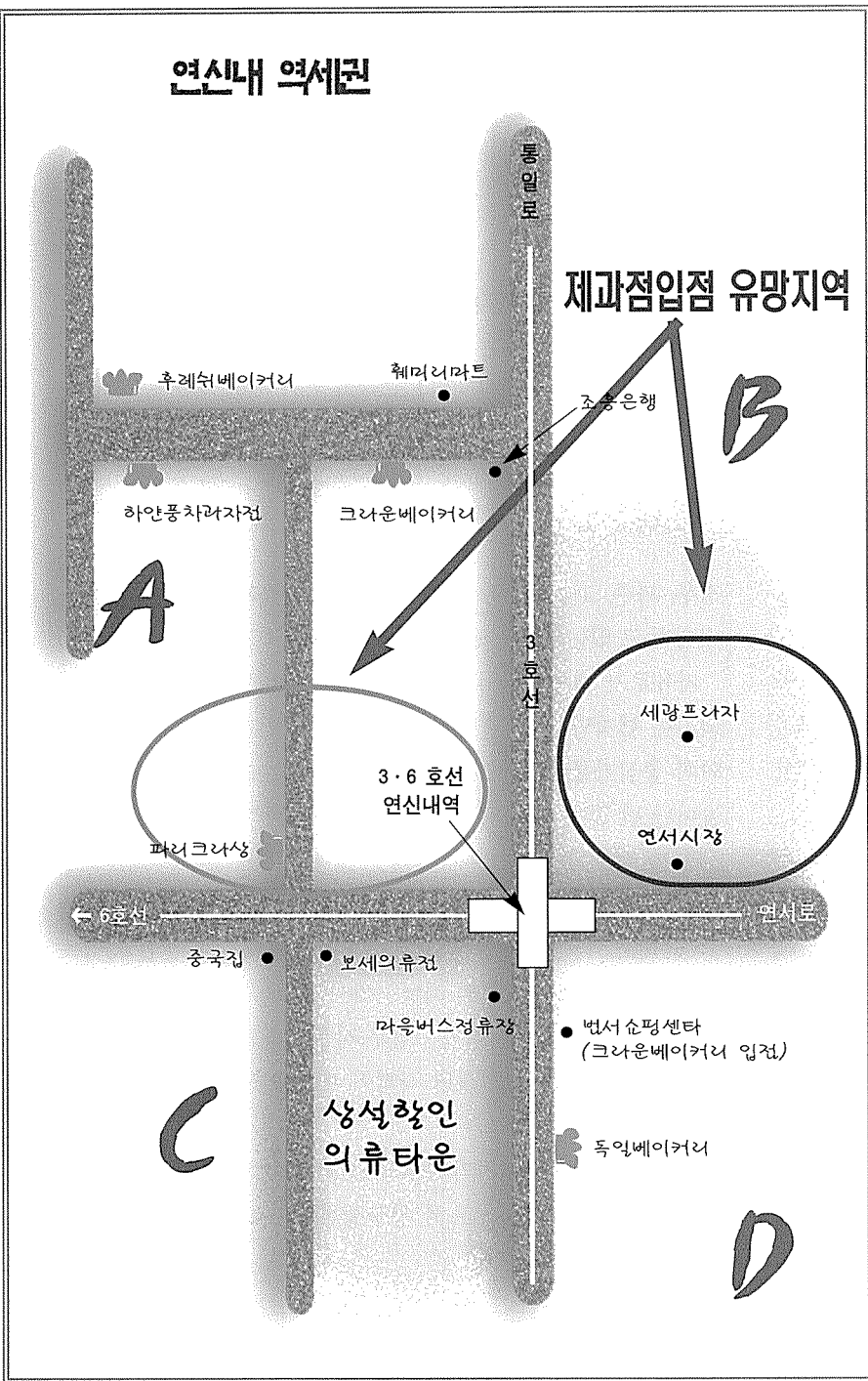
권역을 형성하는 소생활권으로는 기자촌, 갈현동, 구산동, 불광, 대조, 역촌동 일부가 포함되며 은평구의 중심상업 지역을 형성하고 있는데, 특히 해당구에서 이 지역을 구의 광역중심지로 개발하기 위해 상업·업무 시설들을 적극적으로 유치할 계획임에 따라 상권개편 작업이 활발하게 이루어지고 있는 상황이다.

아직까지 재래식 상가가 주류지만 최근 현대화된 상권이 새로이 형성되고 있으며, 특히 청구성심병원 대로변에는 근래

입지권 위치는 서울시내지만 실질적인 세력권은 경기도 의



# 연신내 역세권



이 장사진을 이루고 있다. 주변에 동사무소, 은행, 병원, 중형 쇼핑센터 및 재래시장 등 주민 편의시설이 이미 활성화돼 있으며, 연서시장 일부가 총건평 1만 1,000여평, 지하 6층 지상 23층 규모의 대규모 주상복합건물(세광프라자)로 재건축이 이루어지고 있는 등 역세권을 중심으로 대대적인 상권 현대화 바람이 불고 있다.

## A지역

권역내에서 가장 변화한 중심상업 지역 형성  
청구성심병원 뒤쪽에서 갈현1동사무소에 이르는 지역. 역 사거리주변으로는 현재 중·대형 업무용 빌딩들이 신축 완료 및 공사중에 있다. 특히 범일빌딩(지하 4층/지상 12층)의 경우 지하상가 부분을 제외한 전층을 사무실 용도로 임대·분양할 예정에 있어 권역내에서 가장 부족한 것으로 지적돼 왔던 업무시설에 대한 확충이 이루어질 전망이다.

한편 이면도로변으로는 숙박업소, 유흥업소, 각종 요식업소 등이 골목마다 분야성을 이루고 있다.

더욱이 사거리에서 갈현1동 조흥은행에 이르는 이면도로변에 대한 변화는 역세권에서 500m가 넘는 거리상의 문제로 독립된 생활권이 형성됐던 갈현동 지역과 연계성을 이루는 효과를 가져오고 있다.

## B지역

신축중인 세광프라자 눈여겨 볼만

98년 완공, 올해 하반기부터 분양 예정인 세광프라자를 주목하자.

연면적 2,500여평의 노후된 범서쇼핑을 제외하고는 이렇다할 만한 상업시설이 없던 이 지역에 들어서게 될 지하 6층, 지상 24층 규모의 주상복합 건물인 세광 프라자는 점점 이용 응집력이 떨어지고 있는 연서시장을 대체할 만한 호재가 될 것으로 전망된다.

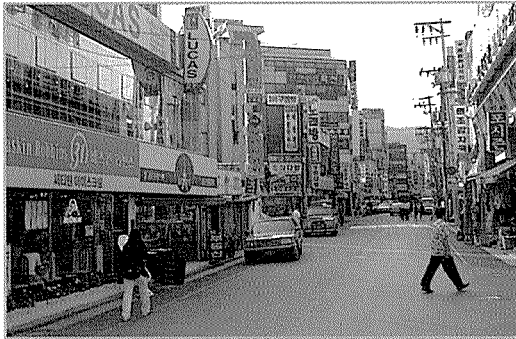
특히 지상1층~11층을 차지하게 될 상가시설은 재래시장보다 쇼핑센터를 이용하는 지역 고객들의 소비성향을 충족시킬 요인으로 작용하게 될 것으로 보이며 더욱이 기

에 업무용 빌딩들이 신축되고 있거나 완공을 앞두고 있어 상업지역으로 뿐만 아니라 업무지역으로서의 역할도 충분히 기대된다.

## 상권 현황

연신내역 4거리는 중심 상업·업무·행정시설, 재래시장 등이 밀집돼 있고, 대로변 후면에는 단독주택과 연립·다세대 주택 등이 빼곡히 들어서 있는 가운데 상권확장과 업종변경이 근래들어 급속하게 이뤄지고 있다.

현재 이 지역에는 재래시장인 연서시장과 갈현 중앙시장을 비롯해 범서쇼핑센터 등과 1,000여개 이상의 점포들



▲ A지역-권역내에서 가장 변화한 중심상업지. 현재 파리바게트가 성업중.



▲ B지역-98년 원공 예정으로 신축중인 세광프라자. 제과점 입점 유망 시설.



▲ C지역-유명의류 할인점이 들어서고 있다. 이면도로변 입구에 제과점을 입점하면 좋을듯.

존에 자리잡고 있는 대형 인구 흡입시설들, 즉 현재 건축대상에서 제외된 연서시장 부지, 범서쇼핑 부지, 세종예식장과 테니스장 부지 등에 경쟁적으로 대형 상업시설이 들어설 것이라는 게 인근 부동산 관계자들의 설명이다.

### C지역

가장 큰 변화가 일고 있는 곳

근래들어 가장 많은 변화가 일고 있는 지역. 최근 문정동·목동에 이은 새로운 유명리류 할인점 상권으로 자리잡아가고 있다. 현재 약 20여개의 업소가 개업 예정인데다 분식점·식당·철물점 등 15~20여평 규모의 30여개 타업종 매장도 상설 의류할인점으로 업태를 변경키 위해 내부작업 중이다.

아울러 150평~200여평 규모의 대형 상설할인점도 3~4개 가량 문을 열 계획이고 업종 변경을 피하고 있는 대다수의 점주들이 의류소매 경험이 거의 없어 대부분이 수수료를 받는 위탁판매 형태를 취하고 있다는 점도 빠른 상권형성 속도에 영향을 미치는 요인이 되고 있다.

### D지역

권역 최대의 상업시설인 범서쇼핑

연신내 역세권의 최대 대형상업시설인 범서쇼핑이 위치. 개발가능한 대형부지인 세종예식장과 뒷편 테니스연습장 부지는 대형건설사들이 눈독을 들이고 있는 곳이다.

연서로에는 지하철 6호선 공사가 한창 진행중이라 도로 상태가 좋지 않지만 주변상권을 이루고 있는 점포들의 숫자가 점점 늘고 있는 추세여서 이곳에서도 연신내상권의 변화상을 엿볼 수 있다.

더욱이 근래들어 대형약국이 개업하는 사례가 늘어나면서 역세권과 가까운 지역임에도 불구하고 동네상권 수준에 머물러 있던 이곳에도 새로운 바람이 불고 있다.

### 상권 시세

(단위:만원)

| 구분 | 임대가 | 매매가                      | 시세특징        | 권리금   |             |
|----|-----|--------------------------|-------------|---|-------------|
| A  | 상가  | 1,200~1,300              | 2,500~3,000 | 상가시세가 특히 강세. 웃돈을 얹어줘도 점포 알기가 어렵다. 무엇보다 업종선택에 신중할 것. 그러나 대부분의 업종이 젊은층을 대상으로 하고 있기 때문에 이와 유사한 업종이면 무난할 듯. | 1,300~1,500 |
|    | 주택  | 6,000~6,500<br>(20평기준)   | 800~900     |   | —           |
| B  | 상가  | 500~1,000                | 1,800~2,300 | 상가들이 대부분 노후건물 이어서 권리금은 인근지역에 비해 낮다. 연서시장내 상가의 경우 명목상 시설비라 말하는 권리금은 점점 더 낮아지는 추세.                        | 300~400     |
|    | 주택  | 5,500~6,500<br>(20평기준)   | 600~750     |   | —           |
| C  | 상가  | 700~1,000                | 2,500~2,800 | 상가에 대한 거래가 활발. 임대가를 비롯한 권리금이 점점 더 상승하고 있는 추세이며 점포 알기가 어렵다.  | 600~800     |
|    | 주택  | 5,500~6,000<br>(20평형 기준) | 700~800     |   | —           |
| D  | 상가  | 1,000~1,100              | 2,500~3,000 | 상업시설의 주택가 침투가 활발. 점포 구하기가 어려우며 시세도 상승추세. 단독주택을 다가구나 점포주택으로 신축하는 사례가 몇 년전부터 계속되고 있으며 업종은 주민편의 시설이 대부분.   | 500~800     |
|    | 주택  | 6,500~7,000<br>(20평형 기준) | 800~950     |   | —           |

※ 주지 사항

1. 주택임대를 제외한 모든시세는 평당가임.
2. 일부지역을 제외한 상가시세는 임대료, 권리금 모두 오름추세. 중심권을 이루는 지역은 점포를 알기가 매우 어렵다.

### 상권 전망

연신내 역세권은 지속적으로 발전할 것으로 예상된다. 지하철 3호선과 6호선이 교차하는 환승역으로 개발되면서 유입인구가 늘고 있으며, 현대화된 고층건물들이 들어서고 있고, 재래시장의 개발계획도 검토되고 있어 무한한 잠재력을 지닌 서북부 중심상권으로 떠오를 전망이다.

특히 대로변과 접한 부지가 적어 신축건물이 들어설 부지가 없는데다 임대료와 권리금은 점차 상승하는 추세에 있다. 입주를 원하는 수요자들에 비해 공급이 한정되어 있어 배후 주거지를 구입해 상가로 개발하는 사례가 많으며, 이

용인구에 비해 업무용 빌딩이 부족한 실정이어서 주변에 소규모 단층건물이나 노후된 건물을 매입해 대규모 업무용 빌딩을 개축하는 형태도 늘어날 것으로 보인다.

전체적으로 볼 때 기존 3호선 역사를 중심으로 형성된 지역 상권이 6호선의 개통과 더불어 급속도로 팽창하고 있으며, 6호선 역사주변을 필두로하여 연서로 방향 예일여고 사거리까지 상권이 확대될 전망이다. 이 지역은 주 고객층이 10~20대의 젊은 계층이므로 기존에 형성된 업종과 융화를 이루되 차별성에 초점을 맞추고 수요자 유인 전략이 뒤따라야 할 것으로 보인다. 주변 시세 또한 이러한 개발의 흐름에 따라 지속적인 상승이 예상되므로 장기적인 안목을 가지고 투자하는 것이 바람직하다.

이와 같은 기준을 두고 연신내 상권에 영향을 미치는 요소들을 감안해 보면 상권확대의 방향은 범위의 확대가 아닌 스카이라인을 높이는 방향으로 전개될 전망이다.

이러한 사실은 6호선과 일산선의 개통과 함께 역세상권으로서 체계적인 정비가 이루어지면서 더욱더 가속될 것으로 예상되는데 체계적인 정비가 이루어진다는 얘기는 그만큼 개발잠재력이 높다는 것이기도 하다.

그러나 커다란 배후세력권으로 꼽히는 일산신도시를 영향력 내에 두기에는 역부족일 것으로 보인다. 현재 일산지역은 그 나름대로 '포켓형 상권(외부로의 이탈이나 유입없이 내부에서 모든 것이 거의 완벽하게 이루어지는 상권)'을 형성하고 있기 때문에 이들 세력권을 끌어들이기에는 흡입력이 부족하다. 다만 지하철 개통과 더불어 접근성이 양호해지면서 유동인구가 더욱 늘어날 것으로 전망되므로 장·단기적 투자의 적지로 꼽힌다.

## 차별화된 서비스와 제품이 제과점의 경쟁력

지역적 특성상 상권의 중심지 점포임대료가 너무 높기 때문에 일부를 제외한 대부분의 제과점이 A지역 갈현동에 밀

집되어 있다.

200m가 채 안되는 도로변에 4개의 업소가 밀집되어 있는데 이 중 한 업소는 같은 자리에서 영업한 지 20년이 넘었고 몇년전 경쟁업소들이 생겨나서 상호명과 내외장을 바꾸는 대대적인 작업을 실시했다. 또한 이곳은 끊임없는 신상품개발과 서비스전략으로 다수의 고정고객을 확보하고 있는 곳이다.

이곳에 입지한 제과점들의 공통점은 서비스가 유달리 좋다는 점이다. 고정고객을 대상으로 판매하다 보니 경쟁할 수 있는 부분은 제품의 맛과 질 그리고 서비스인데 각 업소들을 둘러보면 상대업소에서는 찾아볼 수 없는 그 업소만의 독특한 제품들이 몇가지씩은 구비돼 있다.

이와같이 동종업소가 밀집돼 있는 곳에서 제품을 구입하는 소비자들은 언제나 신선하고 질 좋은, 그리고 자신의 취향에 맞는 제품을 선택할 수 있다는 장점이 있다. 즉 선택의 폭이 넓다는 것이다.

아울러 이같은 사실은 제품을 만드는 사람에게도 유익한 점으로 작용해 새로운 맛과 제품의 개발에 전력을 기울일 수 있어 일거양득(一舉兩得)의 효과를 거둘 수 있다.

D지역에는 몇 년전까지만 해도 다수의 제과점들이 자리했었으나 범서쇼핑센터내에 즉석제과점(크라운베이커리)이 신설되면서 고객들을 빼앗겨 지금은 버스정류장 앞에 자리한 독일베이커리만이 그 명맥을 유지하고 있다. 현재 범서쇼핑센터내에 있는 크라운베이커리는 쇼핑센터 출입구에 위치하고 있어 고객유입에 유리한 입지를 확보하고 있으며 매장내에 제조공장을 가지고 있다.

한편, 독일베이커리가 경쟁력에서 살아남을 수 있었던 이유는 업소가 자리한 지리적 여건이 매우 큰 몫을 차지했다. 불광3동과 일산, 고양, 원당 등지로 향하는 버스들이 정차하는 곳에 자리잡고 있는 관계로 8시면 문을 내리는 범서쇼핑내 제과점과는 달리 늦게까지 영업을 가능해 고정고객보다는 유동인구에서 발생하는 수요가 더 크다고 볼 수 있다. [1]

## 잠깐!! 투자상식

“정보를 활용해서 가게터를 골라라.”

일단 업종이 정해지고 입지의 중요성은 알았으나 도대체 어느 곳이 좋은 상권이고 어떤 가게터가 있을까. 가장 일반적인 방법은 예상지역의 부동산 업소를 찾아 다니는 일.

그러나 예상지역을 선정에 대한 부담이 따르고, 하루에 돌아다닐 수 있는 곳도 한정돼 있어 비효율적이다. 이때 활용할 수 있는 것이 부동산 관련잡지와 신문, 상권과 업종관련 서적 등이다.

이런 매체를 활용하면 다소 객관적인 정보를 얻을 수 있고 일목요연하게 정리된 자료를 통해 업종에 맞는 상권을 선정, 이를 기초로 가게터를 고르면 된다.

임대용 부동산에 관한 정보를 담고 있는 생활정보지 또는 경제신문 등을 활용하는 것도 좋은 방법. 전화 문의를 통해 자신의 조건에 맞춰본 후 현장을 확인할 수 있어 더욱 넓은 지역이 검토의 대상이 될 수 있고 같은 시간에 훨씬 많은 정보를 접할 수 있다는 게 장점. 그러나 이러한 정보지에 나오는 점포는 일반적으로 매매가 잘 안되는 불황업소가 많은 사실을 미리 염두에 둘 것.