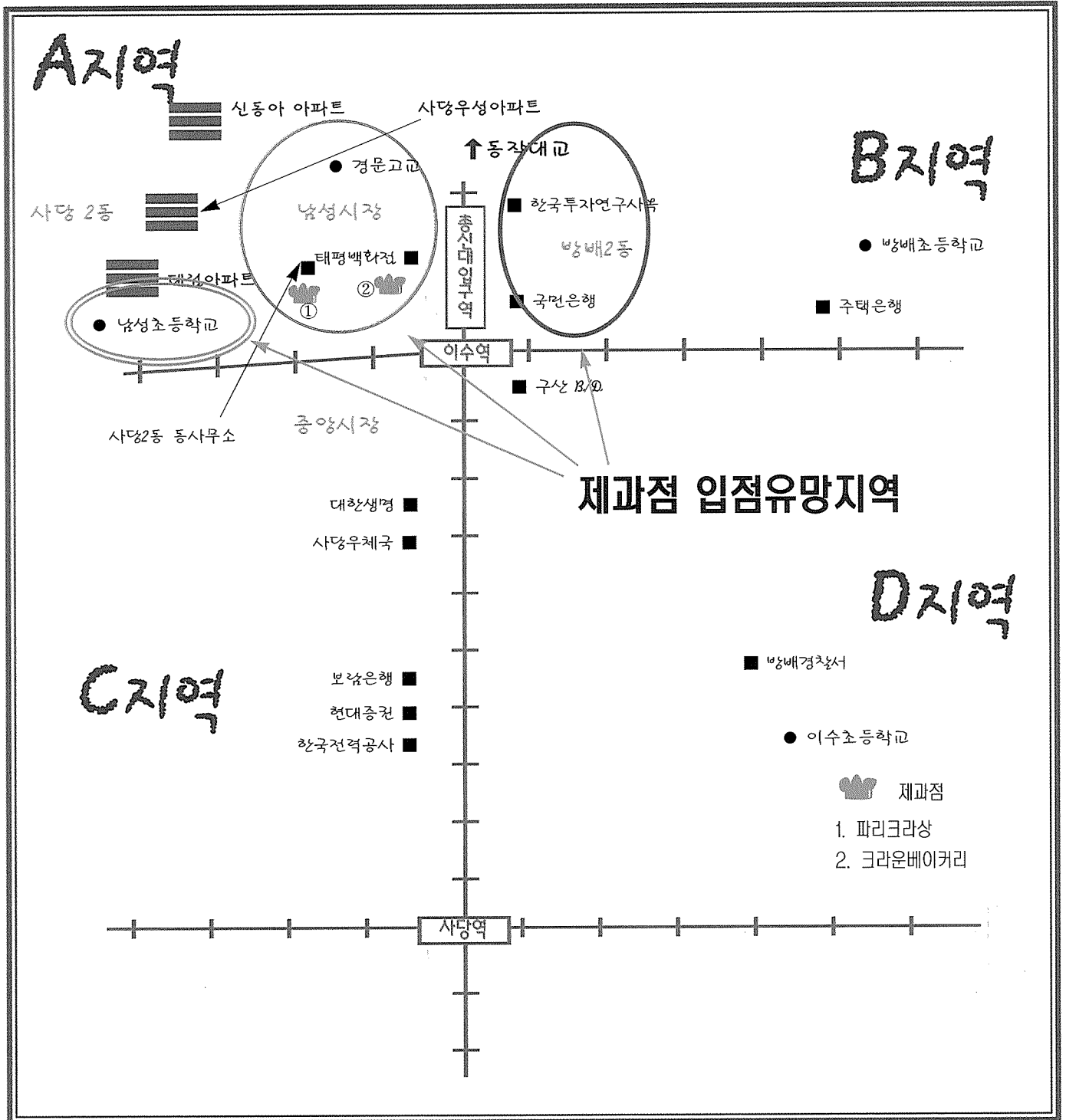


총신대 입구 사거리

잠재 유동인구가 풍부한 교통의 요충지

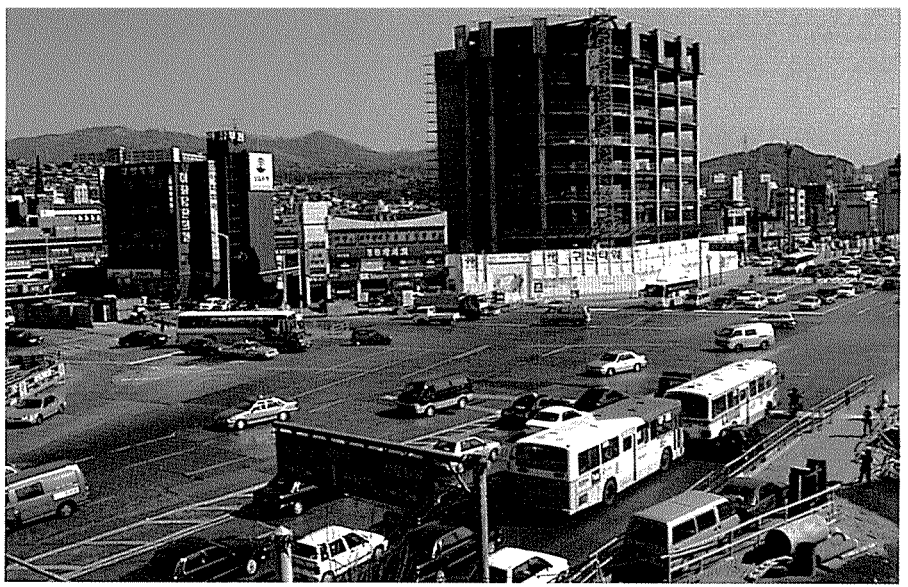


4호선 총신대역 이용인구는 하루 평균 3만 5,000명 정도 99년 상반기 2기 지하철 잔여구간이 전면 개통되면 15만명에 이르는 인구가 이곳을 이용할 전망이다. 따라서 이 지역은 잠재 유동인구가 풍부한 교통의 요충지일 뿐만 아니라 배후인구 세력 또한 높아 유망 상권으로서 손색이 없는 지역이다.

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

이수역세권은 행정구역상 동작대로를 중심으로 동측은 서초구의 방배 2동과 서측은 동작구 사당 1,2동 일원으로 지상으로는 동작대로와 사당로가 교차하면서 총신대 입구 사거리에 위치하고 있으며 98년 하반기에 완공되는 지하철 7호선(온수~건대입구)과 이미 운행중인 4호선과의 환승역인 이수(총신대입구)역사가 위치하게 된다.

현재 4호선 총신대입구역을 이용하고 있는 하루 평균 이용인구는 약 3만 5,000명 정도이다. 99년 상반기 2기 지하철 잔여구간이 전면개통되면 15만평에 달하는 인구가 이곳을 이용할 것으로 예상된다.(자료제공: 서울시 지하철공사)



▲ 총신대입구 사거리

위치 및 지역 특성

이곳은 주거밀집지역으로 기존의 총신대입구역을 중심으로 서측의 동작구 소속인 사당 1동 일부지역만 상업지역으로 되어 있어 업무기능은 거의 전무한 상태이고 대부분 일반 주거지역이었기 때문에 도심, 상업 및 주거기능이 주종을 이루었다. 그러나 96년 4월 13일 시 도시계획위 심의를 거쳐 이수역세권이 일반 주거지역에서 상업지역으로 용도 변경되면서 상권이 형성되기 시작하였다.

상업지역으로 용도변경된 구역은 역세권 개발계획에 따라 지구중심으로 지정된 곳으로 ▲양재역 주변 1만 3,077평 ▲이수역 주변 1만 2,269평 ▲사당역 주변 4,111평이다. 이들 지역이 일반 주거지역에서 상업지역으로 용도변경됨에 따라 용적율(대지 면적에 대한 건물 연면적의 비율)이 400%에서 1,000%로 증가해 지역내 고밀도 개발이 가능해졌으며, 상업지역 지정때까지 보류됐던 건축이 활발히 추진될 전망이다.

현재는 도시계획법에 따라 상업지역 지정과 동시에 상세계획구역으로 지정되어 있으나 올 상반기중 상세계획이 결정되면 그동안 제한되어 왔던 건축행위가 가능해진다.

이수 역세권내 도시계획상 용도지역 현황은 상업지역으로 지정된 곳을 제외하고 모두 일반 주거지역이며, 동작대로와 사당로 주변은 2중 미관지구(도시의 미관을 살리기 위하여 특별히 설정한 지구)로 지정돼 있다.

동작대로를 축으로 하여 서측인 A·C지역 안쪽은 노후블랑주택 밀집지역이어서 재개발·재건축을 위한 논의가 진행중에 있다.

상권 현황

이 지역은 96년 4월 13일 이전 상업지역이 거의 없었던 관계로 주로 3~5층 내외의 건축물들이 주종을 이루며, 상권은 태평백화점을 중심으로 남성시장까지 우성·극동·신동아 아파트 진출입로와 이수극장 주변으로 소규모 형성되어 있고, 대로변 이면도로는 상주인구가 대거 거주하는 주택밀집지역과 아파트 지역으로 많은 잠재 유동인구를 보유하고 있다.

역사가 위치한 총신대 입구 사거리를 중심으로 하여 4개의 구역으로 나누어서 살펴보면, 먼저 태평백화점이 입지하고 있는 A지역이다. 대단위 아파트단지와 주거지를 배후인구로 두고 있으며 대부분이 일반 주거지역이었던 이 일대에서 유일하게 상업지역이어서 가장 변화한 상권을 형성하고 있다.

이는 지난해 4월 주변 주거지역이 상업지역으로 용도변경되면서 개발과 건축에 활기를 불어넣어 북동측 남성시장과 연계되는 대단위 소비타운을 형성하게 되었고, 특히 최근들어 우성·신동아 아파트 등으로 들어가는 초입부근은 남성시장과 연계되는 각종 근생업종들이 속속 생겨나고 있다.

가장 높은 시세를 형성하고 있는 곳은 이수극장과 태평백화점 인근 지역인데 방배동과 사당동에 식상함을 느낀 젊은 이들이 몰려들면서 이들 젊은계층을 대상으로하는 각종 소비·유흥업종이 생겨났고 이러한 유동인구의 유입은 지가가 상승하게 되는 한 요인으로 작용하였다. 또한 주거지와 상업지의 혼재율이 매우 높은 지역이라 향후 대로변에서 약 500m 지점까지 상권팽창이 지속적으로 이루어지리라 보인다.

서초구 방배 2·4동을 배후로 하는 B지역은 중상류층이 거주하는 주거중심지역이다. 서문여중·고교 인근으로 패스트푸드점을 비롯한 각종 문구점, 서점, 분식점, 보세의류점이 주종을 이루어 일부 형성되어 있으나 A지역에 비하여 상대적으로 미약한 편이며 최근들어 주민을 대상으로 하는 각종 근생시설들이 들어서고 있다. 동작대로변으로는 5~8층 규모의 업무·근생용 빌딩들이 입지하고 있는데 최근들어 신축



▲ A지역 - 태평백화점 앞, 가장 변화한 상권을 형성

된 일부 건물을 제외하고는 개발 계획을 가지고 실행작업을 추진중인 건물들이 대부분이라서 편리한 접근성을 장점으로 하는 각종 업무중심 시설들이 들어설 전망이다.

지하철 2호선과 4호선의 환승역인 사당역과의 거리가 약 1km정도 밖에는 되지 않아 C·D지역의 경우, 사당역세권과 연계된 대규모 개발이 가능한 지역으로 점쳐지고 있다. C지역의 경우 사당로변으로는 지하철 7호선 공사가 한창 진행중에 있어 교통여건이 다소 불리하나 대로변을 제외하고는 대부분이 주택지인데다 동작대로변으로는 5~10층 규모의 각종 업무시설 등과 개인병원, 클리닉센터 등이 입지하고 있고 사당역 방면으로 갈수록 각종 은행권, 보험 및 증권사 등이 주업종을 이루고 있어 거주인구보다는 유동인구를 유발시키는 시설이 대부분이다. 상근인구에 비해 이들을 수용할 수 있는 각종 소비업종은 부족한 상태이며 지역주민들이 이용할 수 있는 근생시설도 A지역에 비하여 떨어진다. 다만 입지적 여건상 사당역과 이수역의 중간지점에 위치하여 구획정리를 마친 지역이라 토지의 이용도가 높다.

사거리 서남측의 D지역은 사거리 코너지점에 대림산업에서 시공하는 구산타워(지하4층,지상20층,근생·업무시설, 98년말 완공예정) 신축현장이 있고 동작대로를 따라 사당동 방면으로는 현재 공용주차장, 목재·목공소 등으로 이용되고 있는 필지들이 늘어서 있으며 방배경찰서 인근으로 와서야 각종 음식점, 근생시설이 이면도로변으로 입지하고 있고 대

을 볼 수 있으며 이는 현재 활발한 상권을 형성하고 있는 사당역 사거리까지 이어질 것으로 보인다. 또한 유동인구가 늘어남에 따라 단독주택 소유주들이 건축을 하여 개발이익 창출을 위한 방안으로 타용도로의 전환 등을 추진하고 있어 건축행위가 가능하게 되는 올 상반기를 기점으로 하여 활발한 작업이 진행될 것으로 보인다.

상권 시세

(단위:만원)

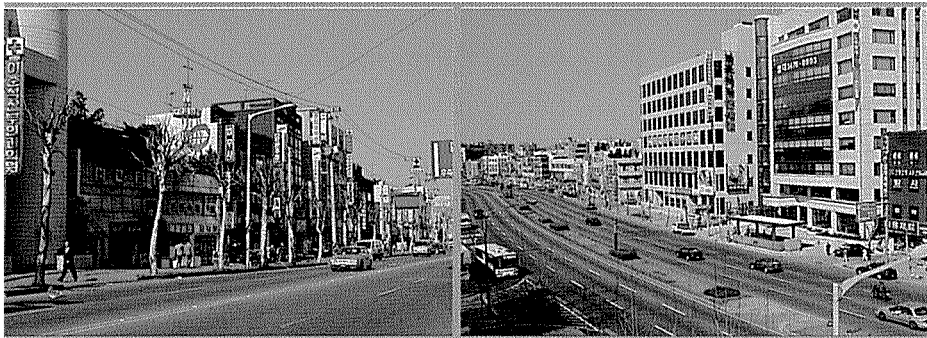
구 분	임대가	매매가	시세특징	권리금
A지역	900~1,200	2,500~3,300	공급물량의 부족과 높은 권리금으로 인해 실제 거래는 없는 실정.	1억~2억 (30평기준)
B지역	800~1,100	2,000~2,500	개업을 목적으로 점포임대하려는 수요자 많으나 상권의 폭이 좁아 공급물량 부족.	1억~1억5천 (30평기준)
C지역	700~1,000	1,800~2,200	대부분 지역이 주택지여서 주택 거래가 주종, 상가의 경우 보합세 유지.	6,000 (29평 기준)
D지역	500~900	1,800~2,300	방배경찰서 주변지역이 가장 높은 시세 형성하나 매물이 많지 않으며 보합세 유지.	5,000 (20평기준)

상권 전망

이수 역세권의 특징은 대로변 후면이 모두 주거 밀집지역으로 98년 7호선이 전면 개통되면 상도동, 신길동, 대림동, 광명사로 이어지는 교통의 요충지로의 역할이 기대되어 이수역을 이용하는 잠재유동인구가 풍부하다는 점이다. 현재 이용인구의 약 4배에 이르는 인구가 환승역인 이수역을 이용할 것으로 예상되는 바, 사거리를 중심으로 300m~500m 내에 해당되는 역세권은 지역 전체에 큰 영향을 미칠 변수로 작용하리라 전망된다.

또한 96년 4월 13일자로 이수 역세권이 일반 주거지역에서 상업지역으로 용도 변경됨에 따라 3~4층의 단순 노선상점가가 97년 상반기 상세 계획이 결정되면 대단위 상권으로 재편될 전망이어서 상권중심지의 이동을 짐작할 수 있으며 이는 사당 역세권과의 연계를 가능케 하는 요인이 된다.

이 지역에 대한 투자는 업종의 선택과 투자규모에 따라 신중한 판단을 요구한다. 상권의 팽창에 따른 변화를 예고하고 있으나 A지역의 경우 시세가 워낙 높게 형성되어 있어 위험 부담이 적은 반면, 초기 투자금이 높고 상권을 구성하고 있는 주요업종의 대부분이 소비·유흥중심이어서 인접한 곳의 단독주택 등을 매입하여 신축 또는 개축한다 하더라도 동일한 업종에 대한 투자는 피해야 한다. 이면도로의 폭이 협소하고



▲ (좌)A지역-제과점 입점 유망지역인 남성초등학교 부근로. 배후에 아파트 및 단독주택 등의 주거지역 밀집.
(우)B지역-중상류층이 거주하는 주거중심지역. 대로변으로 편리한 접근성을 장점으로 하는 각종 업무시설들이 들어설 전망.

로변으로는 업무용 빌딩이 사당역까지 이어져 있다. 그러나 현재 주차장 등으로 이용되고 있는 지역은 하천을 복개한 곳이라 타용도로의 전환이나 건물의 신축 등은 거의 불가능한 상태여서 사거리를 중심으로 한 상권팽창은 쉽지 않으리라 판단된다. 이면지역은 대부분이 중산층인 주민이 거주하는 단독주택지로 이루어져 있으며 대부분의 시설은 방배경찰서 뒤편 방배종합시장 부근으로 밀집된 양상을 보이고 있다.

상권의 전반적인 흐름은 충신대입구역 사거리에서 새로운 지하철역이 들어서면서 상권의 중심이 남측으로 이동하고 있음

도로의 대부분이 직선도로가 아닌 굽은도로여서 기존에 형성된 상권과 인접해있다 하더라도 투자시 중요한 요소 중의 하나인 접근성이 떨어지기 때문이다.

현재의 여건이나 앞으로의 전망을 볼 때 투자의 최적지는 C지역이다. 특히 상업지역으로 용도 변경되면서 상세계획구역으로 지정이 되어있는 곳은 지하철 출입구와 연계되면서 뛰어난 접근성(소비자가 점포까지 오는 데 어느 정도 편리한가를 판단하는 기준, 접근성이 좋은 곳은 유동인구가 많을 수밖에 없는 지형적, 지리적 이점을 가진 곳)을 장점으로 가진다. 전면도로가 넓기 때문에(동호대로-왕복12차선, 사당로-왕복6차선) 사선제한이나 일조권(햇빛을 받아 쬐 수 있도록 법률상 보호되는 권리)의 영향을 받지 않으며 상업지역으로의 용도 변경은 용적률의 상승으로 인한 고밀도 개발을 가능하게 하기 때문이다.

어떤 지역을 가든 제과점마다 고유의 상품을 가지고 있다. 이것은 제품 개발 후 '무료시식회' 등을 통해 고객 호응도를 보고 결정할 수도 있겠으나 그 지역 또는 제과점을 이용하는 주요인구와 연령층이 어떠한가에 따라서도 제품의 차별화가 이루어져야 한다. 한가지 비근한 예로 젊은이들이 끊임없이 오고 가는 시내 중심지의 한 제과점의 경우, 주종을 이루는 상품이 양과자, 조각 생크림케이크, 바게트빵, 마늘빵 등 주로 젊은층에서 많이 구입하는 제품이며 커피와 음료수, 아이스크림까지도 함께 판매하고 있으며 테이블과 의자를 마련, 그 자리에서 시식도 가능하게 하여 추가적인 판매수익을 올리고 있다.

이 업소의 경우 체인점 형태로 점포가 개설되어 있으며 동일점포지만 주택지에 위치한 제과점은 주종 상품이 생일케이크, 식빵, 모카빵 등 주로 가정부들이 많이 구입하는 상품으로 진열되어 있다.

이 지역에 개업할 경우에는 구역별로 다른 형태의 마케팅

전략이 이뤄져야 한다. 특히 A지역은 점포의 위치에 따라 포인트를 잘 잡아야 하는데 남성시장 인근 아파트 초입에 점포를 개설할 경우에는 지역내 고정인구를 대상으로 초점을 맞



▲(좌) C지역 각종 금융업종이 들어서 있어 거주인구보다는 유동인구를 유발시키는 장점이 있다.
 (우)D지역 사거리를 중심으로 상권팽창이 쉽지 않은 거로 보이며 대부분의 시설은 방배경찰서 뒷편 방배종합시장 부근으로 밀집된 양상을 보이고 있다.

추어야 하고 이수극장, 태평백화점 주변지역에 점포를 개설할 경우에는 젊은층을 타깃고객으로 잡아야 한다. 아울러 아이스크림이나 커피 등을 구비한 복합점포화 하는 방향도 매출상승이란 면에서 신중히 고려해볼 문제다. ■■

※참고자료

■ 주요 재개발 현황

사업구역명	소재지 시공자 건립세대수 입주예정일 추진현황	내 용
동작구 사당5동	소재지 시공자 건립세대수 입주예정일 추진현황	동작구 사당동 95 신동아 건설 333세대 97. 12 철거완료 후 공사 15% 진행
동작구 사당6동	소재지 시공자 건립세대수 입주예정일 추진현황	동작구 사당동 117, 118, 119 대아건설 92세대 96. 12 95. 10. 25 착공

■ 주요 재건축 현황

건축물명	위치	규모(단위:가구)	현상
사당 성신아파트	동작구 사당동	791	시공업자 선정, 99년 준공예정.
기흥연립	동작구 사당동	120	사업승인완료
해방주택	동작구 사당동	719	사업승인완료, 98년 준공예정.
동작 삼익아파트	동작구 사당동 21	298	
단독주택	서초구 방배동 2007	113	동의 단계.
단독주택	서초구 방배동 1371	205	사업승인 준비중.

잠깐!! 투자상식

“역세권에 위치하면 일단 안심할 것.”

역세권은 지하철역이나 버스정류장, 시외버스 터미널 등 대중교통 수단이 상권에 지대한 영향을 미치는 지역. 역세권은 일반적으로 그 지역의 교통요지이기 때문에 통행인구수가 가장 많고, 그러다보니 그 주변에서 장사를 하면 대부분 성공하게 마련.

역세권 중에서도 가장 좋은 곳으로 꼽히는 지역은 사거

리나 삼거리 옆 주요 통행지, 그러면서 역으로부터 고객을 유입할 수 있는 또다른 조건이 마련돼 있으면 금상첨화. 즉, 주택가 진입로라든가 백화점으로 가는 길목 등이 그러한 조건에 해당된다.

