

구로공단역 일일 평균이용인구수가 13만 명에 달할 정도로 이 지역은 유동인구수가 매우 많으며 연령층도 다양하다. 특히, 퇴근 시간에 유동인구가 급격하게 늘어나는 지역이며, 최근 상업시설 범위가 점차 확대돼 가면서 유망상권으로 부상하고 있다.



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

퇴근 유동인구수가 매우 많은 유망 상권

구로공단역세권

구로공단역 현황

- 현재 2호선 구간 운행중, 지상고가형 역사.
- 현재 일일 평균 이용인구 : 13만명

구로구는 서울 도심반경 10~15Km 남서부에 위치하고 양천구, 영등포구, 관악구, 안양시, 부천시, 광명시와 접하고 있다. 또한 경인·경수간 교통축의 결절지로서 영등포 및 도심권을 연결하는 관문이며 여의도-영등포-신도림-구로로 이어지는 도시 발전축을 형성한다.

위치 및 지역 특성

구로공단역은 도림천변 위에 지상고가형태로 역사가 들어서 있는데 현재 2호선이 이미 운행중이며 3기 10호선이 예정되어 있다.

행정구역상 구로구 구로3동, 영등포구 대림2동, 동작구 신대방1동, 관악구 신림8동의 경계지점이며 서울의 남서측에서 도심으로 진입하는 관문으로써 독산동·광명시·안양시 등의 상주인구가 마을버스나 시내·시외버스 등을 이용하여 도심으로 진입하는 환승역이다.

지난해 12월말 조사된 구로공단역 일일 평균 이용인구수는 12만명으로 집계됐으며 심각한 교통체증으로 인해 환승주차장을 이용하는 인구가 늘어가고 있다. 또한 향후 3기 지하철 10호선(2006~2007년 개통 예정)역사가 들어설 곳으로 유력시되고 있다.

한편 당해구는 지난 65년 조성된 공단을 최첨단 시설로 교체하는 것을 골자로 한 도시 기본계획을 수립해 구로구의 상업, 공업 및 업무중심지로서의 역할을 담당하도록 계획적이고 체계적인 개발을 유도할 방침이며 낙후되어 있던 배후 주거지를 정비하여 공동주택(빌라, 아파트) 위주의 주거지로 전환시킬 방침이다.

또한 구로공단역 인근 3만3,500㎡가 상세계획구역으로 지정되어 있어 현재 준공업지역에서 준주거 및 상업지역으로의 용도변경이 예상돼 고밀도 및 체계적인 개발이 용이할 것으로 보인다.

상권 현황

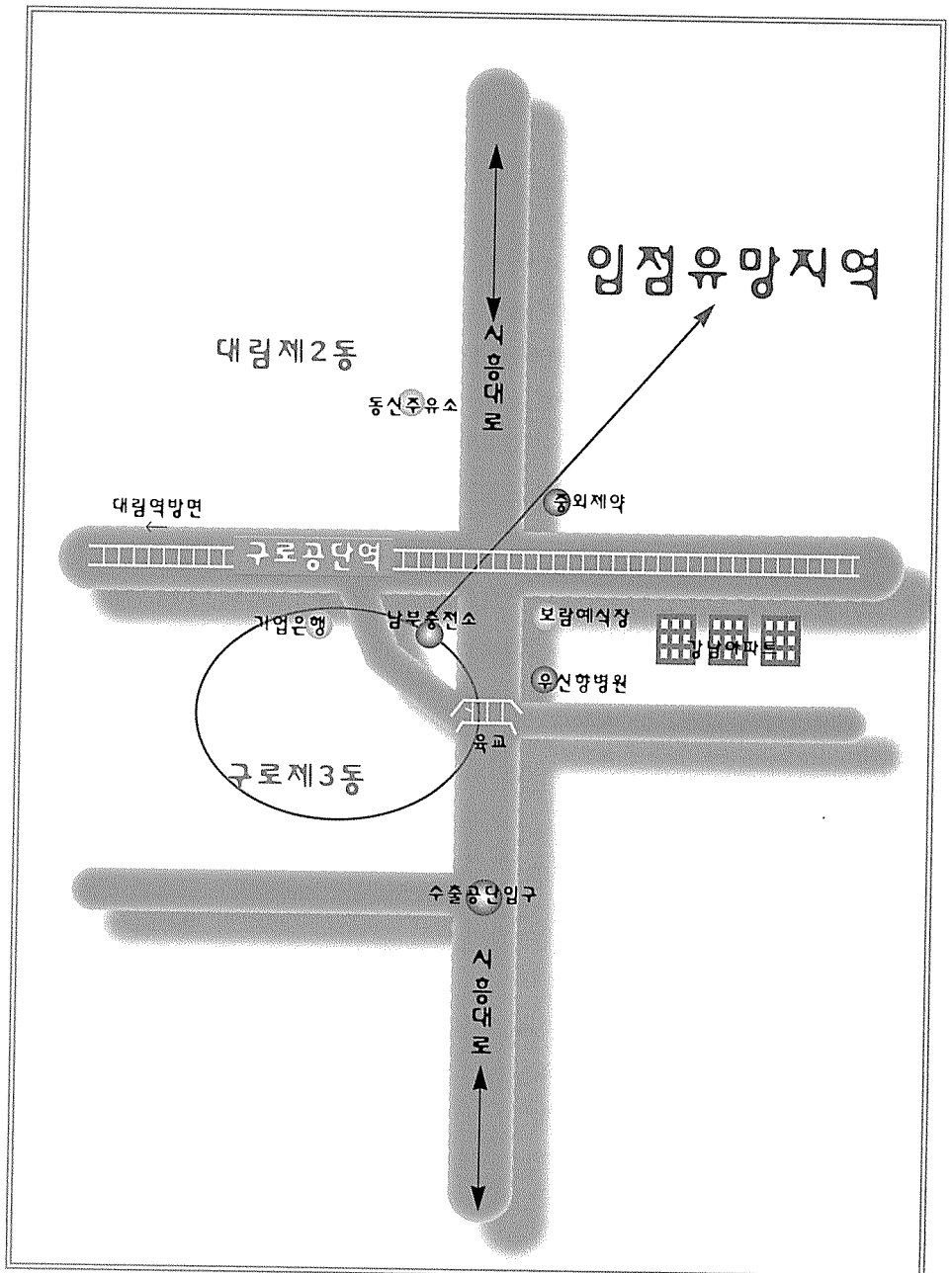
시흥대로와 도림천 복개로가 교차하

는 지점을 중심으로 형성되어 있는 구로공단 역세권 지역은 크게 주거지역과 상업 및 공업지역이 혼재된 양상을 띄고 있다.

A지역

대부분 주거지역, 소규모 점포 주로 포진

대부분이 주거지역이며 인근에 주식회사 백양 공장이 넓게 자리잡고 있다. 도림천변으로는 근생시설이나 상업시설이 거의 전무하여 도로가 주택지보다 높은지대에 위치해있어 차량의 통행만 빈번할 뿐 상업시설은 형성되어 있지 않다. 다만 근래들어 대형 음식점이 시흥대로변에 오픈한데 이어 개발여건이 충분한 대형필자들이 대로변에 자리하고 있다. 또한 평균 2~4층 규모의 노선상가에 소형 식품점, 다방, 분식점, 이동통신 대리점 등 비교적 작은 평형의 점포로도 영업이 가능한 업종들이 주로 포진해 있다.



상 권 시 세

(단위:만원)

구 분	임 대 가	매 매 가	시 세 특 징	비 고	
A	상가	650~700	1,500~1,800	상가의 경우 매출이 없다. 임대할 경우 현재보다는 평당 30~50만원 정도 임대료를 더 요구하고 있어 쉽게 임대되고 있지 않다.	권리금 5,000~6,000(10평기준)
	주택	2,200~3,000 (12평형 기준)	500~650		
B	상가	800~1,000	2,500~3,200 (1,500~1억8천)	상가의 경우 권리금이 큰 폭으로 상승. 심지어 노점상만 하더라도 권리금이 3,000~4,000만원은 족히 줘야 하며 임대료도 작년 대비 10%정도 올랐다. 임대료는 있으나 높아진 권리금으로 인해 쉽게 임대되고 있지 않은 실정.	권리금 1억2천~1억6천(30평기준)
	주택	4,500~5,000 (20평형 기준)	650~850		
C	상가	800~900	2,000~2,800 (1,300~1,700)	상가의 경우 근래들어 업종을 전환하는 사례가 눈에 띄게 늘고 있고, 시흥 IC방면으로 상권이 점차 확산되어 가는 양상을 보이고 있다.	권리금 8,000~1억1천(30평기준)
	주택	4,500~5,000 (20평형 기준)	700~900		(24~26평형 기준)

*평형이 표시되어 있지 않은 시세는 평당가이며, 매매가 중 괄호 안의 시세는 이면도로 상가 시세임.

C지역

상업시설 최대 밀집지역, 노점상 1일매출 300~400만원

최대의 상업시설 밀집지역이다. 구로공단 역사가 지상고가형인 관계로 역사 아래쪽에는 통행이 불편할 만큼 노점상들이 빼곡히 자리잡고 있다. 간단한 음식들을 취급하는 노점상들이 대부분인데 가리봉이나 시흥방면의 마을버스 또는 버스정류장과 5~15m밖에는 떨어져 있지 않아 고소득을 올리는 자리로 유명한 곳이다.

지하철과 지하철간이 환승역이 아닌 버스와의 환승역으로서 특히, 퇴근시간부터 밤늦은 시간까지 호황을 누리고 있는 지역이다. 대로변으로는 각종 유흥업소와 커피숍, 호프, 그리고 의류제인점이 자리하고 있으며 시중 은행들과 보험사들도 입점해 있다.

이면도로에는 풍성한 먹거리를 제공하는 각종 한식, 일식 음식점들이 빼곡히 들어서 있는데 이곳을 이용하는 주고객층은 30대 이상의 성인층이며 수출공단 인근에 자리하고 있는 지역이라 저렴하고 질 좋은 음식을 제공하는 것으로 알려져 있다. 대로변에는 주로 10~20대 젊은층을 타깃으로 한 곳이 많은데, 이는 이용 연령층이 다양한 것에 기인하며 수출공단의 변화를 가늠케 하는 단면이라 할 수 있다.

업무시설이 거의 전무하던 이곳에 최근 몇 년 사이에 10~15층 규모의 대형 업무시설이 이미 들어서 있거나 공사중에 있는데 현재 수출공단 입구에 (주)기산에서 신축중인 신개념 쇼핑스텔(쇼핑센터+오피스텔)과 구로동 빌딩 등이 들어서 있고 동일테크노타운이라는 복합개념의 대형시설이 구로수출공단의 이미지 개선의 선두주자로서 큰 몫을 담당하고 있다. 이곳은 공업시설이 50%이상을 차지하고 있는 지역이지만 상업시설과 업무시설 등이 팽창일로에 있고 당해 구와 서울시의 지속적이고 체계적인 공단 첨단화 사업은 향후 지역 발전의 청신호로 작용하고 있다.

D지역

편의 시설 및 근생시설의 고급화·대형화 추세

불량노후 주택들이 밀집해있던 이곳은 대형 APT단지가 들어서면서 지역의 주거환경 개선과 이미지 향상에 큰 영향을 끼쳤다. 비교적 중산층이 거주하고 있는 곳으로 알려진 APT주민들로 인해 배후상권이 눈에 띄게 달라졌는데 C지역으로 치우친듯한 양상을 보이던 상업시설의 확산과 주민 편의시설 및 근생시설들이 고급화·대형화 되가는 추세를 보이며 속속 입점하고 있다.

상권 전망

구로공단 역세권 지역은 매우 희망적인 곳이다. 특히, 전철역 인근 C지역이 상세계획구역으로 지정되어 있기 때문에 지금까지와는 다른 고밀도 개발이 가능하게 될 것이다.

C지역은 지역적 특성상 출근시보다는 퇴근시 유동 인구가 매우 많으며 전철 출입구와 버스정류장이 가까운 곳에 위치하고 있으며, 젊은층에서 장년층에 이르기까지 연령층이 폭넓기 때문에 어떤 연

령층을 그 대상으로 하느냐에 따라 임대가격, 인테리어, 임대업종 등을 선택해야만 한다.

또한 해당 점포가 호황인지 불황인지는 그 점포의 권리금이 주변에 비해서 높는지 낮은지만 비교해도 쉽게 답을 찾을 수가 있다. 다 시말해 점포의 권리금은 사업의 성공과 실패를 가늠하는 척도라 할 수 있다.

근래들어 점포 권리금이 큰폭의 상승세를 보이고 있는데다가 장기적으로 볼 때 3기 지하철 10호선이 예정되어 있으며 수출1공단의 노후화와 비도시형 공장시설로 인해 그동안 개발이 제한되어 왔던 취약점을 보완하여 첨단업종으로의 전환을 시도하고 있다. 아울러 주거, 상업, 공업 시설 등을 유치한 복합단지로 개발을 유도하고 있어 그동안 구로공단이 가지고 있던 부정적인 이미지를 깨뜨리는 것과 동시에 서울시 전체적인 측면에서 남부지역의 중심거점지역의 하나로 부상될 전망이다.

현재 대로변에 주로 포진한 업종들은 10~20대 젊은층을 타깃으로 하여 업종을 전환하거나 인테리어를 변경해 재 오픈하는 방식으로 성업중인 곳이 많다.

한편, 젊은층을 그 대상으로 할 경우 패스트푸드점이나 제과점이 적합할 것으로 보인다. 특히 피자체인점은 동일한 패스트푸드점이라 하더라도 햄버거나 치킨 등을 판매하는 업소보다는 한단계 높은 수익이 점쳐진다.

점포 입지를 고려할 경우 환승교통수단을 이용하는 사람들의 이동시간이 대부분 10~15분 이내라는 점과 외식문화가 빠르게 확산되어 이제는 대중문화로 깊게 자리잡은 점을 염두에 두자.

동일지역에 동일업종을 오픈한다 하더라도 점포를 개점하는 업주가 그 지역특성을 얼마나 면밀하고 정확하게 분석했느냐에 따라 성



1. C지역-상업시설 최대 밀집지역이다.(왼쪽)
2. D지역-대형APT단지가 들어서면서 편의시설과 근생시설이 고급화·대형화되고 있는 추세이다.(오른쪽)
3. C지역 전철역 출입구부근. 노점상들이 빼곡히 들어서 있다.(아래)

꽤여부가 판가름난다.

젊은층들이 그 이용인구의 대부분이라 할지라도 모두가 동일한 취향이나 특성을 지닌 것은 아니다. 특히, 이 지역은 다양한 연령층의 인구가 통행하는 지역이라고 앞서 밝힌 바 있다. 대상에 대한 뚜렷한 목표를 가진 사전조사와 개성을 살린 점포 꾸미기는 모든 사업에 있어 성공의 첩경이다.



복합점포로 퇴근 유동인구를 노려라

90년대 들어서면서부터 우리나라는 소득수준의 향상과 교통수단의 발달에 힘입어 구매에 대한 행동범위가 넓어졌다. 이에 따라 생필품을 판매하는 저가품점 등은 비교적 중심 세력권에서 벗어난 주택가 주변으로 밀려나게 되었고, 점포에 인접한 이웃사람들만이 이용하는 형태로 전략하는 양상을 보였다. 즉 반경 500m 이내의 배후지 인구만을 그 해당 세력권으로 하는 좁은 상권이 형성되었다.

그러나 이와같이 저가품점이 중심세력권에서 벗어난 추세에도 불구하고 일부 업종은 버스정류장이나 지하철역 입구로 뻗어나가고 있는데 그 중 대표적인 것이 제과점이다. 근래들어 제과점도 나름대로의 경영기법을 도입하거나 사회의 흐름을 반영하듯 복합점포의 형태로 운영하는 곳이 늘고 있는데, 이 지역의 경우 고정인구보다는 유동인구에 초점을 맞춘 전략이 필요하다.

특히, C지역은 전철출구를 나오자마자 가장 먼저 눈에 띄는 것이 먹거리를 판매하는 노점상이다. 이들 노점상들은 일일 매출이 최고 300~400만원에 달할 정도로 호황을 누리고 있으며 자리 권리금만 약 8,000만원 정도에 이른다.

한편, 같은 먹거리 업종인 제과점이 이곳에 입지하려면 기존에 볼 수 있었던 아이스크림점과 복합점포 형태를 피하거나 즉석 도넛, 고로케, 피자, 호떡, 또는 진빵 등을 가판형태로 판매하는 방식도 고려해 볼만하다.

이곳에 하차하는 대부분의 승객들이 도로교통을 이용하는 관계로 비교적 유흥업소가 잘 발달되어 있고 유동인구가 급격하게 늘어나는 시간이 저녁시간대임을 감안한다면 이처럼 복합점포 형태가 매우 바람직할 것으로 보인다. [5]

잠깐!! 투자상식

“퇴근해 오는 방향의 점포에 실질 구매가 있다”

도매시장을 제외한 대부분의 상권은 점심시간 전후부터 상권에 생기가 돈다. 이때부터 장사가 시작되어 퇴근시간을 전후로 절정기에 오르는 것이 보통이다. 만남이나 쇼핑, 휴식도 이

시간에 이루어진다. 따라서 상점을 구할 때는 도심으로 출근하는 쪽보다는 도심에서 퇴근하는 쪽의 상점을 구하는 것이 좋다. 좁은 도로에서는 이러한 구분들이 별 의미가 없지만 도로가 편도 3차선 이상이거나 자동차 전용도로, 철로를 사이에 둔 지역이라면 특히 명심해야 할 사항이다.