



민자역사(民資驛舍)의 투자 가치와 향후 전망

민자역사, 돈 벌어주는 공간이 되고 싶다

전철역과 대합실 기능밖에 하지 못했던 기존 역사(驛舍)가 쇼핑·문화 공간으로 탈바꿈하고 있다. 새로운 복합 공간으로 자리매김할 민자역사의 투자가치와 향후 전망을 살펴보자. 에디터 이은숙 사진 정태규

영등포역과 바로 연결된 롯데백화점을 찾은 30~40대 주부들과 주변 상가로 쇼핑을 나온 20대 여성들로 역 주변은 하루 종일 북적인다. 얼마 전 이곳에 롯데시네마가 개장하면서 영등포역 주변은 쇼핑은 물론 영화를 보기 위해 몰려드는 사람들로 인산인해를 이룬다. 이같이 영등포역 주변으로 사람들을 끌어 모으는 데는 영등포 민자역사의 역할이 크다. 민자역사란 민간 자본을 유치해 노후화된 역사를 새로 지으면서 역사 내에 백화점이나 쇼핑센터 등 각종 쇼핑·문화 시설을 유치하는 것으로 영등포역, 서울역, 용산역 등이 그 대표적인 경우다.

현재 운영되고 있는 민자역사는 모두 9곳이며 신촌, 왕십리, 창동, 청량리 등 4개의 민자역사는 내년이나 내후년 완공을 앞두고 있다.

민자역사, 주변 상권 활성화 및 지역 여건 개선에 큰 역할 민자역사가 지하철과 철도를 이용하는 단순한 역사(驛舍) 공간이 아닌 쇼핑센터와 여가·문화 시설이 어우러진 복합 공간으로 탈바꿈하면서 민자역사 내 쇼핑·문화 시설이 복합된 쇼핑몰이 최근 새로운 상권으로 떠오르고 있다. 교통 요충지인 역사에 수많은 유동인구가 모여드는 것은 당연지사. 여기에 상권을 활성화시키는 대형 할인 마트나 대형 영화관 등이 입점할 경우 그 시너지 효과는 실로 엄청나다. 앞서 말한 영등포역 주변에 사람들이 북적이는 이유도 바로 이 때문이다.

그러나 개관 1주년을 맞아 스페이스9에서 '아이파크몰'로 이름을 바꾼 용산 민자역사 내 상가는 대형 영화관과 할인점 등이 입점해 있음에도 불구하고 매우 한산하다. 영화관과 상가를 잇는 동선이 달라 유동인구를 상가로 끌어들이지 못한다는 게 현지 상인들의 설명. 그 밖에 용산 민자역사 주변에 여전히 남아 있는 흥동가와 용산지역 재개발 사업이 지지부진한 점 등도 민자역사 내 상가 활성화가 부진한 이유라며 현지 상인들은 불멘소리를 한다.

용산 민자역사 내 상가는 지난 2001년 3월 주주와 재개발 조합원 몫을 제외한 나머지 물량을 경쟁 입찰제로 일반 투자자들에게 임대 분양됐다. 인근 중개업자는 "분양 당시 1억원에 가까운 프리미엄이 붙는 등 상가가격에 거품이 많아 매출 대비 수익이 신통치 않은 편"이라며 "아이파크몰 내 상가가 주변 상가에 비해 사람들을 끌어오지 못하는 게 현실"이라고 말한다. 현재 용산 아이파크몰 1층 상가 10평형의 경우 보증금 2000만원, 월세 200만원 정도에 가격이 형성돼 있다. 에스컬레이터 바로 앞 코너와 같이 목 좋은 곳은 예외적으로 8000만원 정도의 권리금이 붙어 있는 상태다.

반면 아이파크몰 1~7층에 위치한 식당가와 지하에 위치한 이마트는 호황을 누리고 있다. 특히 이마트는 친환경 상품 코너와 고가 유기농와인을 판매하는 와인 전문 숍, 240여 개의 건강식품을 갖춘 웰빙 전문 숍, 조선호텔 직영 델리 코너, 완구 등 고급 브랜드를 강화해 동부이촌동, 한남동, 이태원 일대의 중상류층 고객을 흡수하고 있다.

현대 아이파크몰 최동주 사장은 "용산 아이파크몰에 위치한 이마트의 경우 1인당 매출액이 8만원으로 압구정동 이마트보다 5만원 정도 높다"고 하면서 "용산 CGV는 개관한 지 얼마 되지 않아 전국 CGV 중에서 매출 1위를 차지했을 정도"라고 말하며 아이파크몰의 성공 가능성을 확신했다. 올해 20~30대 여성을 타깃으로 하는 백화점 형태의 패션관이 오픈하면 기존의 전자상가 중심의 쇼핑몰에서 좀더 다양한 복합 쇼핑몰 형태로 고객층이 두터워질 것으로 아이파크몰 측은 내다보고 있다.

민자역사 개발은 교통뿐만 아니라 대형 쇼핑몰과 복합 상영관 등 대규모 편의시설이 고루 갖춰져 인근 지역에 큰 호재로 작용한다. 이들 역사 주변에는 다른 호재가 겹치는 경우도 많은데 용산이나 왕십리 등이 그 대표적인 예다. 용산 민자역사 내 쇼핑몰 아이파크몰은 용산의 유통 중심지로 각광받으며 주변 아파트 가격에도 긍정적인 영향을 미치고

있다. 아이파크몰 완공 시기와 입주일이 비슷한 용산의 벽산 메가트리움(2004년 5월) 매매가는 분양가 평당 800만원대에서 두 배 이상 오른 평당 1600만원까지 치솟았다. 용산역 주변의 아파트 가격 평균도 분양 이후 40% 이상 올랐다. 동부이촌동 LG한강자이 65평형이 평균 3억7500만원 올랐고 타워맨션 51평형은 3억5000만원이 올랐다. 하지만 용산 주변 아파트 가격 상승을 주도한 것은 민자역사보다는 이촌동 주변의 미 8군 부대 이전과 한강로 재개발 등의 개발 호재라는 게 용산역 주변 부동산업자들의 설명이다.

한편 공사가 한창인 왕십리와 창동 민자역사 내 상가는 절반 이상 분양을 마친 상태로 거래가 꾸준하다. 왕십리 민자역사는 1,2,5호선이 교차하는 왕십리역을 이용하는 유동인구가 많다는 점을 이용해 복합 쇼핑몰센터로 조성되고 있다. 왕십리 민자역사 내 복합 상가 '비트플렉스'에는 이마트, CGV, 실내골프장 등 각종 쇼핑·편의 시설이 입주할 예정이다. 현재 '비트플렉스' 상가는 지하1층과 지상1층 2400평 정도의 패션몰 입찰이 진행 중이고 일반 분양 물량이었던 IT 관련 상가 3층은 모두 분양을 마친 상태다.

분양가는 5평을 기준으로 평당 2500만~3000만원 선이며 권리금은 1층 10평형을 기준으로 벌써 1억~1억2000만원 가까이 붙어 있다. 왕십리 비트플렉스 상가뿐만 아니라 민자역사 내 상가는 토지사용권이 철도청에 있어 등기 분양이 아닌 임대 분양 방식으로 분양하기 때문에 취득세, 등록세 등의 세금이 없다. 민간업체나 철도청 등 공급자의 동의를 얻을 경우에는 상가를 임대해 임대 수입을 얻을 수 있으며 임대 분양권을 되파는 것도 가능하다.

민자역사 내 상가는 해당 개발업체마다 분양 방식이 각기 다르다. 신촌역사의 경우 일반 분양 후 공개 추첨을 통해 매장 위치를 지정하기 때문에 층별로 분양가 차이가 있지만 같은 층 내 상가 분양가는 동일하다. 하지만 왕십리 민자역사 내 상가는 신촌역사와 달리 층, 업종, 동선에 따라 분양가가 각각 다르다.

왕십리 민자역사 측은 2009년 분당선(선릉~왕십리)이 연장되면 기존에 5만~6만 명이던 하루 유동인구가 17만~18만 명에 이를 것으로 내다보고 있다. 왕십리 민자역사가 건립되면서 인근 행당동 삼부, 두산 등 주변 아파트 시장에도 영향을 미치고 있다. 일선 중개업자는 "2004년 4월 민자역사가 건립된다는 소식과 함께, 독점 개발이나 청계천 복원 등의 개발 호재로 인해 아파트 가격이 꾸준히 상승하고 있다"고 말한다. 또한 이러한 개발 호재로 지나치게 호가만 치솟는 경우도 있다며 매수자는 이에 유의해야 한다고 덧붙인다.

1,4호선 환승역으로 일일 유동인구가 12만 명에 달하는 창동 민자역사도 지하 2층~지상 10층으로 구성된 복합 쇼핑몰 '투비스타'와 함께 건립되고 있다. '투비스타' 내 상가는 평당 분양가가 1100만~2300만원 선으로 현재 가장 인기 있는 3,6,7층이 거의 대부분 분양되었으며 나

머지 4층과 8층도 20% 분양을 마친 상태다. 전자, 의류, 잡화, 푸드 코트 등 총 1500개 점포와 대형 영화관 9개관 등을 유치할 예정인 창동 민자역사 내 '투비스타'는 쇼핑·문화 시설이 상대적으로 부족했던 창동의 지역 상권을 활성화하고 주변 유동인구를 흡수하는 데 큰 역할을 할 것으로 기대하고 있다. 이에 따라 창동 민자역사 주변 아파트 가격은 지난해 8·31대책 이후에도 크게 떨어지지 않고 있다. 창동역 인근 래미안 40평형 시세는 지난 2005년 11월부터 3개월 동안 10~15% 상승률을 보이며 현재 3억6000만~4억4000만원에 시세가 형성되고 있다.

민자역사 내 상가, 장기적인 관점에서 운영과 관리에 힘써야

현재 국내 민자역사 쇼핑몰은 운영상 많은 어려움을 겪고 있는 것이 사실이다. 민자역사 내 쇼핑몰이 고전하고 있는 이유는 민간 사업체가 쇼핑몰 운영 및 활성화에 신경 쓰기보다 투자 자본의 조기 회수나 임대수익에 따른 고수익에 초점을 맞추고 있기 때문이다. 하지만 민간 사업체 측에서 상가 운영·관리에 지속적으로 힘쓴다면 민자역사가 해당 지역의 중심 상권으로 각광받으며 꾸준한 발전이 가능할 것이라고 예상된다.

올해 유통업계 화두는 '모으기'이다. 이를 입증하듯 현재 할인점과 엔터테인먼트 공간, 식음료 시설 등을 한 곳에 모아 원스톱 쇼핑이 가능하도록 하는 대형 복합 쇼핑몰이 속속 늘어나고 있다. 이에 대해 상가 114 유영상 소장은 "대형 복합 쇼핑몰이 등장하는 상황에서 민자역사 내 상가가 활성화되기 위해서는 경쟁력 있는 업종 전략이 필요하다"고 말하며 "판매시설 위주의 쇼핑몰보다는 민자역사의 본래 취지를 살려 상업시설과 적절히 조화를 이루는 것"이 중요하다고 말한다. ■

국내 민자역사 개발 현황

운영 중인 민자역사	회사명	비고
서울통합 민자역사	한화역사(주)	2004년 1월 개관
동인천 민자역사	(주)동인천역사쇼핑센터	1989년 4월 개관
영등포 민자역사	롯데역사(주)	1991년 4월 개관
대구 민자역사	롯데역사(주)	2003년 2월 개관
부천 민자역사	부천역사(주)	1999년 2월 개관
부평 민자역사	부평역사(주)	2000년 2월 개관
안양 민자역사	안양역사(주)	2002년 4월 개관
수원 민자역사	수원애경역사(주)	2002년 1월 개관
용산 민자역사	현대역사(주)	2004년 10월 개관
건설 중인 민자역사		
신촌 민자역사	신촌역사(주)	2006년 개관 예정
왕십리 민자역사	(주)비트플렉스	2007년 개관 예정
청량리 민자역사	한화청량리역사(주)	2007년 개관 예정
창동 민자역사	창동역사(주)	2008년 개관 예정
협의 중인 민자역사		
평택역사	평택역사(주)	도시계획 변경협의
의정부역사	신세계의정부역사(주)	건축계획 심의협의
노량진역사	노량진역사(주)	도시계획 변경협의
성북역사	성북역사(주)	타당성 재검토
천안역사	천안역사(주)	기본계획 협의

※ 자료 제공 한국철도공사(www.korail.go.kr)