



흔들리는 자영업 서울 주요 상권 가보니

⑤ 가로수길

1분기 신사역 상가 공실률 7.8% 작년 2.9%보다 4.9%나 늘어나

인건비·임대료 등 고정비용 증가 자영업자 줄줄이 폐업 '상권 위태'

"R(분식)-폐업(2016년11월), G(액세서리)-폐업(2017년9월) …".

9일 찾은 가로수길 인근 한 상가점포의 이력이다. 이 점포는 1년 새 2번의 폐업과 3번의 개업을 반복했다.

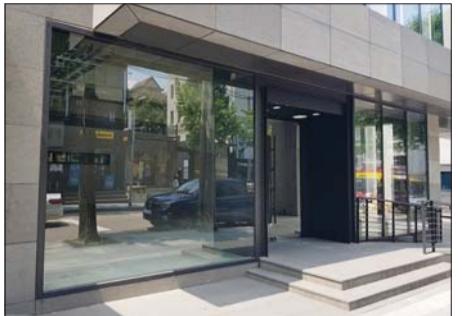
국가경제의 실핏줄인 자영업의 몰락은 가로수길에서도 예외가 아니었다. 정체된 매출 대비 임대료, 인건비 등 고정비용이 천정부지로 솟은 탓이다. 또 자영업의 이탈은 상권의 정체성을 물론 상권의 생리(生理)를 송두리째 흔들고 있었다.

◆ 자영업 떠나 상권은 정체성 상실

가로수길, 90년대 중반부터 패션, 갤러리, 화방, 디자인 시설이 유입되면서 자생적으로 성장한 상업 공간이다. 하지만 이 날 방문한 650M에 달하는 가로수길에는 대형 프랜차이즈와 유명 해외 브랜드샵이 차지한 천편일률적인 모습이었다.

가로수길 인근 주민인 최재윤(24) 씨는 "과거에 가로수길은 아기자기한 패션샵과 디저트 카페로 가득했었는데 많이 사라지면서 정체성을 잃고 있다"며 안타까움을 토로했다.

가로수길 상권이 정체성을 잃고 있는 까닭은 1인 자영업자들이 인건비, 임대료 등 고정비용의 증가와 경쟁업체 증가에



따른 매출감소를 견디지 못하고 이탈하기 때문이다.

특히 가로수길의 중심 거리의 임대료는 천정부지로 솟고 있다. 가로수길 1층의 경우 3.3m²당 월세가 120만~150만원으로 지난해보다 10% 가량 뛰었다.

가로수길 옆에 세로수길에서도 자영자의 신음은 커지고 있다.

이곳에서 일식집을 운영 중인 A씨는 "이제 가로수길에서는 자영업자가 벼기 힘들다. 세로수길에서도 월세 700만원을 내고 있다. 인건비 등 고정비용은 늘어 가는데 매출은 그대로면 사업여건이 안 좋아질 수밖에 없다"며 한숨을 내쉬었다.

하지만 이날 돌아본 세로수길의 상가곳곳에는 임대 문의가 붙여져 있었다.

실제로 가로수길의 인근 상권의 공실은 증가세를 보인다.

한국감정원에 따르면, 강남 신사역 상권의 상가 공실률은 올해 1분기 7.8%로

지난해 1분기(2.9%)에 비해 급등했다. 지난해 3분기에는 공실률이 12.8%까지 치솟았다. 같은 기간 서울 전체 공실률이 6.5%에서 7.7%로 상승한 것에 비하면 높은 상승폭이다.

◆ 상권의 생리가 흔들려

이런 자영업자의 비명은 가로수길 상권의 생리마저 뒤흔들고 있다.

특히 주요 상권의 임지를 증명하는 권리금의 순환도 타격을 맞고 있다.

이날 만난 공인중개업자는 폐업을 결정했다. 그는 "세입자가 들어와야 권리금을 받을 수 있는데 최근엔 자영업 불황이 이어지면서 새 임차인이 들어오지 않는다"며 "임차인 입장에선 권리금을 받기 위해선 당장 매출이 안나와도 영업을 계속 할 수밖에 없다"고 말했다.

조물주 밑에 건물주라는 임대인들마저 불펜소리를 내고 있다. 자영업자들이 이탈하면서 공실이 늘고 있어 임대료 책정

9일 찾은 가로수길의 도로. 다양한 패션샵과 디저트 카페 등 자영업자를 밀어내고 대형 브랜드 샵과 프랜차이즈가 들어선 천편일률적인 모습이다(위 왼쪽). 점포정리 중인 매장과 공실중인 매장이 눈에 띈다. /유재희 기자

에 고심하고 있는 모양새다.

실제로 가로수길에는 애플스토어 등 대형업체가 들어서면서 지가는 크게 오르는 데 반해 임대수요가 떨어져 임대료는 소폭 떨어지는 이상현상까지 벌어지고 있다.

상가정보연구소가 한국감정원 통계를 분석한 결과 지난해 1분기 기준 신사역 인근은 지난해 일사분기 평균 임대료가 1m²당 월8만6900원이었지만, 올해 동기에는 7만5700원으로 12.9% 감소했다. 그런데도 불구하고 여전히 임대인과 임차인 간 희망 임대료 차이가 커서 공실 해소가 쉽지 않은 상황이다.

◆ "창업? 매우 위험하다"

가로수길에 정말 카페를 차린다면 어떨까. 상권과 경쟁력을 분석해봤다.

"가로수길은 브랜드샵과 대형 프랜차이즈로 포화상태다. 경쟁력 있는 개인 카페를 차리신다면 그나마 세로수길을 변

두리를 노려보시는 게 좋다"

가로수길에 개인카페를 차릴 마땅한 임대공간이 있느냐는 질문에 해당 상권의 공인중개업자는 이같이 답했다.

실제로 가로수길에서 개인카페 창업을 통해 경쟁력을 얻기는 어렵다는 분석이 나온다.

소상공인 상권분석시스템으로 분석한 결과, 가로수길 상권에서 '커피전문점·카페·다방' 업종 창업 시 '고위험 등급'으로 "해당업종의 급격한 변동으로 인한 위험성을 내포"라는 결과가 산출됐다.

또 가로수길 인근 상권의 개인카페(평균 월매출)은 3466만원으로, 월평균 3735건의 거래수를 유치하고 있었다. 가로수길과 잠재고객 수·경쟁점 수·집객시설 수 등이 유사 상권의 월 평균 매출이 2821만원·월평균 거래수 3152건인 것을 감안하면, 이는 매우 도달하기 어려운 목표치다. /유재희 기자 ryusoul91@metroseoul.co.kr

"기업 혁신·투자 이끌 분배정책 수반돼야"

» 1면 'J노믹스 1년…'서 계속

"중장기 기업 활력 정책도 필요"

저소득층의 소득 내역을 살펴보면 문제가 더욱 심각하다.

1분위 가구의 이전소득이 사상 처음으로 근로소득을 추월한 것. 지난 1분기 1분위의 이전소득은 59만7000원으로, 1년 전(49만1000원)보다 21.6%나 증가했다. 역대 최대 증가 폭이다. 이전소득은 국민연금이나 기초연금, 기초생활보장급여 등 정부나 가족 등의 보조를 통해 올린 소득을 말한다.

취약 계층은 빚 갚느라 쓸 돈이 없다. 한국은행 금융안정보고서를 보면 지난해 말 국내 취약차주는 소득 100원 중 24.4원을 대출 이자를 갚는 데 썼다. 취약차주는 3곳 이상 금융회사에서 돈을 빌린 저신용자(7~10등급) 또는 저소득자(하위 30%)를 말한다.

◆ 흥장표 "분배정책을 임금상승 만으로 이해할 수 없다"

고용이 없다면 최저임금인상은 소득주도 성장을 이를 수 없다. 블룸버그와 이스트투자증권에 따르면 최저임금의 인상 수혜근로자는 2018년 기준으로 약 276만 7000명 수준으로 분석된다.

이 인원이 주 52시간 52주를 일한다면 한다면 '276만7000명 * 52(시간) * 52(주)

(주)'가 최저임금으로 인한 직접적인 임금인상 수혜가 된다. 최저임금 인상 금액은 1060원으로 전체 효과는 7조 9308억 원 수준이 된다. 한국의 2017년 GDP는 1730조4000억로 이중 민간소비 비중은 48%인 830조 가량이다. 결국 최저임금 인상으로 한국 GDP의 민간소비에 미치는 비중은 0.9%가 되는 셈.

이베스트투자증권 최광혁 이코노미스 트는 "경제의 전반적 수요를 높여 성장을 만들기는 조금 모자란다. 특히 최저임금 인상의 반대편에 있는 자영업자 손실 등은 고려하지 않았을 경우의 수치이다"고 지적했다.

최저임금 인상을 이끌었던 홍장표 소득주도성장특별위원회 위원장(전 경제수석)도 한국의 노동소득분배율 변동이 총수요에 미치는 영향: 임금 주도 성장모델의 적용가능성'이란 논문에서 노동 봉사를 높이는 노동친화적 분배정책을 임금 근로자의 임금상승으로만 이해할 수 없다고 결론 내리고 있다. 소득주도성장을 긍정하는 입장에서도 일자리 창출, 최저임금 현실화, 자영업자의 경영안정, 자본 소득세와 복지제도 강화 등 노동자의 생활 안정과 소득증진을 도모하는 다양한 정책을 펼칠 필요가 있다는 것.

최 이코노미스트는 "글로벌 수출이 좋았지만 다른 정책을 시험해 볼 수 있는 여력도 늘어난다"면서 "소득주도성장정책 혹은 분배정책을 실현하는 데 있어서 성

장을 배제해야 한다는 개념은 어디에도 없다. 투자를 증가시킬 필요가 있다"고 지적했다.

현대경제연구원 주원 이사는 "향후 경제정책 방향은 소득주도 성장과 수출·투자 중심의 공급 주도 성장정책이 병행돼야 한다"며 "중장기적으로는 일자리 창출의 주역인 기업의 활력을 높이는 정책이 필요하다"고 말했다.

국회입법조사처는 '소득주도성장 관련 주요정책 및 보완과제'라는 보고서에서 소비자증대를 위해서는 가계부채 등의 직접적인 소비제약 요인뿐 아니라 예상적 목적에 의한 지출 감소 요인의 해소를 위한 다양한 정책적 노력과 관련 정책 간의 연계가 필요하고, 국내 생산 및 투자 증대를 위해서는 기업의 혁신과 투자를 유도하기 위해 필요한 규제개혁과 지원 정책이 반드시 수반돼야 한다고 말했다.

또한 안정적이고 지속 가능한 경제성장을 위해서는 장기적으로 민간 기업이 생산성을 높이고 서비스업 등의 신성장 산업에서 고부가가치를 창출할 수 있도록 제도적·정책적 지원을 집중할 필요가 있다고 지적했다.

국회입법조사처 김민창 입법조사관은 "소득주도성장 정책이 성공하려면 선순환을 촉진하는 요인을 적극적으로 발굴·관리하고, 저해하는 위험요인은 적극 해소하는 정책적 노력이 가장 중요하다"고 지적했다.



굳은 표정의 김현미 국토부 장관

김현미 국토교통부 장관(오른쪽)이 9일 오후 서울 종로구 대한상공회의소에서 열린 혁신성장관련 정부부처·기업·전문가 간담회에 참석해있다. /연합뉴스

제55차 초보자를 위한 부동산 경매교육

~~400,000원~~ →
60,000원 (85% 할인)

- (평일반) 2018년 8월 22일~9월 13일
매주 수, 목요일 오후 7시30분~9시30분 / 총8강
- (주말반) 2018년 8월 25일~9월 15일
매주 토요일 오전 10시30분~오후 4시30분 / 총8강
- 현장교육 (별도옵션) : ~~300,000원~~ → 130,000원
9월 2일(일), 9월 9일(일), 9월 11일(화)

2018.08.09

* 사전 수강 신청 필수 - 홈페이지 참조
www.leadersauction.com

교육문의 02) 521-9111 (강남역 5번출구)