

직원 내보내고 석달째 개점휴업... 오픈시간 늦추며 버티기도

60 창간 60년 연중기획
2025 자영업 리포트

서울 주요상권 15%가 빈 상가 전국 상가권리금 5년새 20% 폭 폐업→공실→침체 상권 악순환 한번 무너지면 다시 회복 힘들어

» 1면 '자영업'에서 계속

강남도 2019년 4.3%에서 현재 18.9%로, 홍대는 5.4%에서 10%로 증가했다. 명품 매장이 즐비하던 청담(15.7%)이나 이태원·한남(10.8%)도 고전하고 있다. 그나마 외국인 관광객 등 유동인구가 늘어난 명동(5.2%)만 2019년(4.5%) 수준을 회복했다. 서울시 상권분석서비스에 따르면 지난 1분기 명동을 찾

은 유동인구는 지난해 같은 기간보다 8.6% 증가한 8만5792명이었다.

손님이 없자 폐업은 안 했지만, 장사를 중단한 '개점휴업' 가계도 늘고 있다. 서울 동대문에서 11년간 돼지갈비집을 운영한 김윤길씨는 3개월째 가게 문을 닫고 있다. 인건비를 아껴보려고 6명이던 직원을 1명으로 줄였지만 현상 유지도 어려워져 휴업을 택했다. 김씨는 "요새 새 임차인 구하기가 어렵기 때문에 건물주가 '임대료 안 내는 조건으로 휴업'하는 데 동의했다"고 말했다.

일부 자영업자는 영업 시간을 줄이며 버틴다. 서울 마포구 상수동에서 4년째 디저트 카페를 운영하는 김모씨는 지난해 말부터 가게 개점 시간을 오전 8시에서 11시로 늦췄다. 김씨는 "홍

대 상권과 연결되는 상수동 일대는 코로나19 때도 북적북적했는데, 지난해 초부터 폐업이 부쩍 늘더니 올해 유동인구가 확 줄었다"고 전했다.

상권 활성도를 가늠할 수 있는 옷돈 격인 상가 권리금도 하락세다. 한국 부동산원에 따르면 전국 상가 평균 권리금은 2019년 4276만원에서 지난해 3443만원으로 5년 새 19.5% 하락했다. 같은 기간 서울 상가 권리금은 5130만원에서 4915만원으로 떨어졌다. 수도권(경기도)은 지난 4년 새 4993만원에서 3904만원으로 1000만원 이상 줄었다.

상권 침체는 소상공인의 폐업→공실 증가→상권 침체 심화의 악순환으로 이어진다. 중소기업중앙회에 따르면

자영업자들의 퇴직금 격인 '노란우산 폐업 공제금'은 올해 1~5월 총 7170억원이 지급됐다. 코로나19 첫 해인 2020년 같은 기간(3115억원)보다 배 이상 늘어 역대 최대다.

문제는 현재로서는 이런 악순환 고리가 끊어질 것 같지 않다는 것이다. 지난 1분기 전국 평균 개업률은 2.2%였지만, 폐업률은 2.55%다. 문 여는 가게보다 문을 닫는 소상공인이 더 많아 공실이 늘 수밖에 없는 구조다.

상황이 이렇자 경매 시장에서도 상가는 찬밥이다. 투자자 입장에서 상가는 매일 안정적으로 수익을 얻을 수 있는 대표적인 수익형 부동산이지만, 최

근 애플단지가 됐다.

지직옥션에 따르면 서울 7대 상권의 지난 1분기 상가 경매 매각률(경매 건수 대비 매각 건수)은 평균 10% 수준이다(표 참고). 경매에 나온 상가 10곳 중 1곳만 새 주인을 찾았다는 의미다.

이영에 인천대 소비자학과 교수는 "내수 부진이 심각한 상황이라 소비자에 대한 지원책도 필요하지만, 우선 소상공인들이 버티줘야 상권이 유지되고 소비 활성화로 이어질 수 있다"며 "일시적 지원금에 그칠 것이 아니라 소상공인 업계의 체질 개선을 유도하는 정책이 뒷받침돼야 한다"고 말했다.



25일 서울 강남구 신사동 가로수길에서 한 시민이 텅 빈 상가를 지나가고 있다. 김경록 기자

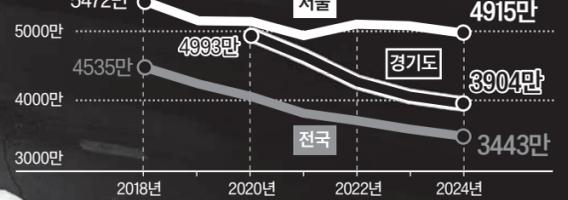
고전하는 서울 주요 상권

※()안은 매각 건수(건), 매각률은 경매 건수 대비 매각 건수 비율

지역	공실률(%)	매각률(%)
1 가로수길	41.6	0 (0)
2 강남	18.9	15.2 (5건)
3 청담	15.7	0 (0)
4 이태원(한남)	10.8	0 (0)
5 홍대	10.0	18.2 (2)
6 명동	5.2	17.1 (6)
7 성수	3.4	0 (0)

떨어지는 상가 권리금

단위: 원 ※경기도 통계는 2020년부터 집계



자료: 쿠시먼앤드웨이크필드-지직옥션, 한국부동산원

팝업으로 손님 끈 명동처럼... 빛 탕감보다 '핵심점포' 필요

새 정부 강조한 채무 지원 필요하나 집객효과 큰 마트·극장으로 키워야

지난 16일 오후 서울 도봉구 이마트 창동점 앞 노점상 거리. 초등학교 자녀를 데리고 온 30대 여성은 노점상에서 옥수수 두 봉지를 산 후 마트로 들어갔다. 노점상 김모(64)씨는 "마트에 손님이 많고 적당히 세일도 해야 우리도 장사가 된다"며 "마트가 문 닫는 일요일엔 오가는 사람이 없어서 좌판을 펴야 허탕이라 우리도 쉰다"고 말했다. 이재명 대통령이 '소상공인 우선 지

원'을 강조하면서 부채 탕감을 위한 전문 기관(베드뱅크) 설립 등 채무 감면 대책이 발표됐다. 전문가들은 '빛 탕감'이라는 응급 지원에 그칠 게 아니라 상권에 활력을 불어넣을 수 있는 근본적인 대책이 필요하다고 입을 모은다. 당장 빛이 사라져도 침체된 상권이 살아나지 않는다면 다시 채무의 빚에 걸릴 수 있어서다.

상권 활성화를 위해서는 집객 효과가 확실한 '키 테넌트'(핵심 점포)가 필요하다. 대형마트·영화관 입점으로 상권이 살아난 서울 마포구 메세나폴리스가

대표적이다. 개성 있는 지역 축제나 팝업스토어는 키 테넌트 역할을 한다. 명동이 좋은 사례다. 2022년 상가 공실률이 49.5%까지 치솟았던 명동은 올해 1분기 공실률이 5.2%로 폭 떨어졌다(쿠시먼앤드웨이크필드). 특색 있는 팝업스토어를 찾아 외국인 관광객, 젊은 층이 몰리면서다. 서울시와 롯데백화점이 2023~2024년 명동 상점 거리를 무대로 진행한 '명동 페스티벌'도 스탬프 투어 등 다양한 볼거리·먹거리를 제공하며 상권 회생을 거뒀다는 평이다.

이동일 세종대 경영학과 교수는 "대

형 유동점포를 소상공인과 적대적 관계로 볼 게 아니라 키 테넌트로 활용할 방안을 궁리해야 한다"고 말했다. 지역상생구역으로 지정된 곳에는 대기업 프랜차이즈 입점을 제한하거나 대형마트의 무휴업일을 규제하는 방안이 상권 활성화에 오히려 악영향을 미칠 수 있다는 지적이다. 한국은행에 따르면 2020년 롯데마트 도봉·구로점 폐점 이후 반경 2km 상권의 2022년 평균 매출액은 2019년보다 5.3% 감소했다.

'가고 싶은 곳'이 될 만한 콘텐츠와 인프라도 강화해야 한다. 전통시장의 경우

접근성 개선을 위한 민간 주차장 확대 개방, 주차차 허용 확대 같은 방안을 고민해볼 만하다. 서울구속명여대 경영학부 교수는 "가격 할인만이 아니라 소비자들이 그곳에 가고 싶은 마음이 들게끔 재미 요소를 입혀야 한다"고 조언했다.

소비자들이 이커머스를 활발히 쓰는 만큼 766만 소상공인의 온라인 진출 지원도 확대해야 한다. 정부는 2020년부터 소상공인의 온라인 판로를 지원하고 있지만 예산 부족으로 수혜 대상이 연평균 10만 명에 그친다. 황수연·노유림 기자

ppangshu@joongang.co.kr

"폐업하면 취업 지원, 자영업 탈출로 열어주길"

대부분이 밥벌이 위한 생계형 창업 전문가 "임금근로 유도해야" 지적

한국은 취업자 4명 중 1명(23.2%, 2023년)꼴로 자영업을 한다. 경제협력개발기구(OECD) 평균(16.6%)을 웃도는데, 아이디어·기술 기반 창업보다 당장 생활비를 벌기 위한 생계형 창업이 많다. 음식·숙박업같이 진입 장벽이 낮은 분야로 창업이 몰리는 배경이다.

문제는 숙박·음식업이 경기에 민감한

다시 늘어나는 폐업, OECD 평균 웃돌아

단위: ● 폐업자(명) ● 폐업률(%)=폐업사업자/총 사업자+폐업사업자



자료: 통계청, 한국경제지총협회, 한국소비자진흥원

업종이라 불황기에 직격탄을 맞는다는 점이다. 소상공인연합회가 최근 자영업자 1000명을 대상으로 한 조사에 따르면 숙박·음식업 월평균 매출은 2023년 2130만원에서 올해 569만원으로 73.3% 급감했다. 폐업률도 높다. 한국소비자진흥원에 따르면 국내 자영업자의 창업 5년 차 폐업률(2023년 기준)은 66.2%다. 숙박·음식업(77.2%), 제조업(57.2%)이나 서비스업(44.6%)을 크게 웃돌았다. 권세환 [국방창업기술진흥원 이사장](#)은 "창업 상담

을 하다 보면 '요즘 카스텔라가 잘 팔린다더라'는 식의 막연한 정보만으로 일단 차리고 보자는 식이 많다"고 말했다.

전문가들은 자영업 체질 개선을 지원하는 동시에 임금 근로로 유도해야 한다고 지적한다. 최철 숙명여대 소비자경제학과 교수는 "시장 전략 수립 역량이 부족한 소상공인들에게 직접 자금보다 데이터와 시장 전략 수립을 지원할 필요가 있다"고 말했다.

특히 재취업 등 자영업 '탈출로'가 중

요하다. 지난해 11월 서울 강북구에서 운영하던 액세서리 가게를 닫은 임모(37)씨는 "취직하려고 곳곳에 이력서를 냈는데, 자영업을 했던 4년을 경력 공백기로 취급해 갈 데가 없더라"며 "다시 할 수 있는 일은 장사밖에 없나 싶다"고 말했다. 김상봉 한성대 경제학과 교수는 "폐업 시 임금근로자로 재취업할 수 있도록 실효성 있는 취업 지원을 해야 한다"고 말했다. 최현주·김경미·노유림 기자

chj80@joongang.co.kr