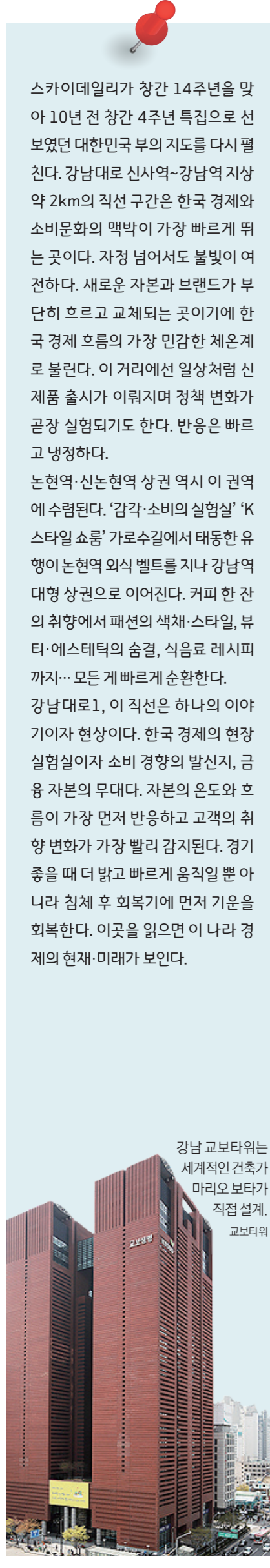


# 돈·스타일·미래 3축 교차... K트렌드의 '구심점'



스카이드에라가 창간 14주년을 맞아 10년 전 창간 4주년 특집으로 선보였던 대한민국 부의 지도를 다시 펼친다. 강남대로 신사역~강남역 지상 약 2km의 직선 구간은 한국 경제와 소비문화의 맥박이 가장 빠르게 뛰는 곳이다. 자정 넘어서도 불빛이 여전하다. 새로운 자본과 브랜드가 부단히 흐르고 교체되는 곳이기도 한국 경제 흐름의 가장 민감한 체온계로 불린다. 이 거리에선 일상처럼 신제품 출시가 이뤄지며 정책 변화가 곧장 실행되기도 한다. 반응은 빠르고 냉정하다.

논현역·신논현역 상권 역시 이 구역에 수렴된다. '감각·소비의 실험실' 'K스타일 쇼룸' 가로수길에서 태동한 유행이 논현역 외식 벨트를 지나 강남역 대형 상권으로 이어진다. 커피 한 잔의 취향에서 패션의 색채·스타일, 뷰티·에스테틱의 숏걸, 식음료 레시피까지... 모든 게 빠르게 순환한다.

강남대로1, 이 직선은 하나의 이야기이자 현상이다. 한국 경제의 현상 실험실이자 소비 경향의 발신지, 금융 자본의 무대다. 자본의 온도대 흐름이 가장 먼저 반응하고 고객의 취향 변화가 가장 빨리 감지된다. 경기 좋을 때 더 밝고 빠르게 움직일 뿐 아니라 침체 후 회복기에 먼저 기운을 회복한다. 이곳을 읽으면 이 나라 경제의 현재·미래가 보인다.

강남 교보타워는 세계적인 건축가 마리오 보타가 직접 설계. 교보타워

한국 경제·자본의 혈류가 흐르는 직선 신사역(3호선)~강남역(2호선·신분당선) 지상 약 2km의 직선을 편의상 강남대로1로 부르자. 이 구간의 배치는 독보적이다. 동쪽에 한국 금융·정보기술(IT)의 심장인 테헤란로, 서쪽으로 럭셔리 메카인 신사·압구정·청담, 남쪽으로는 교육 자본의 핵심 대치동 학원가, 북쪽엔 한강과 압구정 등 강변 벨트가 있다. 스타일·자본·교육, 이 세 가지 힘을 보행차량 7~12분 안에 접할 수 있는 곳이 국내에 또 있을까. 이런 수준의 통합성과 접속성을 가진 직선 대로는 세계적으로도 흔치 않다.

2379호선, 분당·신분당선이 교차하며 공황 접근까지 뛰어나다. 강남대로1에선 출근길 효율, 점심시간의 선택지, 방과 후 네트워킹 동선이 하나로 묶인다. 경기 침체기에도 수요가 쉽게 꺼지지 않으며 회복기에 먼저 상승 탄력을 받는 이유다. 이 직선축과 일부 겹치는 신논현역(9호선), 인접 언저리의 논현역(7호선)도 사실상 강남대로1 구역에 속한다. '도시 감성의 진원지' 가로수길에서 발생한 트렌드는 논현역 외식 벨트를 관통해 강남역 거대 상권으로 흘러든다.

폭 약 50m의 10차선 도로를 마주한 체이어진 이 직선 위에선 모든 것의 순환 속도가 유난히 빠르다. 그래서 국내 소비 반응 최고속의 상권 레이더로 간주된다. 여기서 실패한 브랜드는 흔적 없이 사라지고, 살아남으면 전국으로 확산된다. 한국에서 성공을 검증받는 가장 직관적인 방법이 '강남대로1 위 생존 기간'이라고들 한다. 이곳은 하루하루가 출시 첫날이자 품질 관리의 최전선이다.

강남대로1은 단순 상권이 아니라 한국 경제 전반의 기상이 반영되는 자본의 시합장이다. 이 구간이 흔들리면 한국 경제가 흔들린다고 봐도 좋다. 브랜드 생존의 시험장, 스타트업 자금의 관문, 금융과 문화 인재의 집결지, 자산가의 재산 방어 기지, 도시 트렌드 발신지, 소비 사이클의 경보장치 이곳에 다 몰려 있다. 금융 리테일과 소비문화 콘텐츠가 공존하는 것도 이 구간의 큰 특징이다. NH투자증권, 미래에셋, KB·신한·하나·우리 등 각종 금융사 지점과 자산관리(WM)센터가 대로변 1층에 자리 잡곤 한다.

계단 몇 칸, 유리벽 파사드(대로변 외관)의 장엄함이 브랜드 존재감을 만든다. 금융 창구가 곧 쇼룸인 셈이다. 테헤란로에서 결정된 금융이, T자로 만난 강남대로1에서 소비자의 선택을 받는 구조다. 금액 등 숫자가 테헤란로에서 결정된다면 신뢰는 이대로에서 체감된다. 다시 말해 강남대로1은 테헤란로 자본 결정이 소비자의 '체감

## 부(富)의 지도 2025 <11> 한국 자본·소비 문화의 실험실 강남대로(上)

### 신사~강남역 잇는 2km대로 한국 경제·자본 대동맥 테헤란로·압구정·대치 학원가·강남벨트 최단 접속 "여기가 흔들리면 한국 경제도 흔들"... 독보적인 위상 교보타워가 대표 빌딩... 메리츠363타워도 위용 자랑

가치로 전환되는 접점이다. 금융과 IT의 심장, 트렌드와 럭셔리 발신지가 끌어안은 직선... 돈·스타일·미래라는 세 축이 강남대로1에서 만난다. 그리고 이곳 주요 건물들이야말로 그런 가치의 파비이자 혈류다.

**강남대로의 얼굴들**

① 교보타워(서울 서초구 강남대로 465)  
교보타워는 강남대로의 상징적 얼굴이다. 교보생명보험이 소유한 대형 프라임 오피스로 2003년 4월 준공, 지상 25층·지하 8층, 연면적 약 9만2700㎡ 규모다. 준공 직후 '교보타워 사거리'라는 지명이 생겼다. 거대한 표준층과 효율적 코어 배치, 지하철 9호선 신논현역2호선 강남역과의 결정 등 지리적 강점은 지난 20여 년 강화됐고 앞으로 그럴 것이다.

국내 소비자들에게 주는 엄청난 편의, 이를 노린 글로벌 테넌트에게도 임대 건물로서의 교보타워 매력은 탁월하다. 단순 임대 오피스가 아니라 사람과 소비·문화의 동선이 모이는 도시의 중추 기능, 그것이 강남대로1의 교보타워다. 매년 각종 전시·쇼케이스·포럼이 열리며 로비층은 브랜드 출시의 대무대가 된다.

교보타워 자체의 소유권 분쟁은 없지만, 모회사 교보생명과 FI(어피니티 컨소시엄) 간 '뜻밖의' 분쟁이 2024년부터 이어지며 가치평가 논의가 공개적으로 다뤄진다. 이는 그룹 차원의 자본정책·자산운용·개보수 타이밍 등에 간접 변수가 된다는 점에서 지배구조 리스크로 거론돼 왔다.

② 메리츠타워(강남대로 382)  
메리츠금융지주의 분사 건물로 2005년 12월 준공, 지상 30층·지하 6층, 연면적 약 5만7400㎡다. 보험·증권·자산운용 등 핵심 계열사가 한 건물에 모여 금융 의사결정의 물리적 심장 역할을 수행한다. 대형 금융사들이 테헤란로에서 본사를 둔 것과 달리, 메리츠는 '강남대로 프린트'에 자리해

자본과 소비시장의 접점을 차지했다. 유리 커튼월 외벽 너머로 보이는 로비의 활기, 퇴근 시간 엘리베이터의 흐름은 '생활이 된 금융의 풍경'이기도 하다.

메리츠금융은 2024~2025년 휴플러스 리파이낸싱(1조2000억 원, 금리 8% 인과보도) 건에서 1순위 담보(신사·우익)를 확보했다는 점을 강조했다. 이는 건물 자체의 담보 이벤트가 아니라 소유 그룹의 회사·리스크관리 역량을 보여준 사례로, 메리츠타워의 '재무적 위상'을 더욱 강화했다는 인식을 안겼다.

③ K스퀘어 강남2(강남대로 374)  
강남대로는 1960년대 말 영동지구 토지구획정리사업으로 골격을 갖추고, 1980~1990년대 들어 고층 상업빌딩들이 등장했다. 따라서 2022년 준공된 K스퀘어 강남2는 이 구역 건물역사상 세대 교체의 대표 존재다. 지상 20층·지하 4층, 연면적 약 2만1900㎡에 공유오피스(메스토프라이브), 헬스테크, 금융 리테일 등 첨단 업종이 입주해 있다. 포스트 팬데믹 시대의 유연한 평면, 보행자 친화적 1층 상가, 친환경 HVAC 설비가 자랑거리로 꼽힌다.

대형 노후 빌딩이 리뉴얼로 가치를 보정한다면 K스퀘어는 미래형 수요를 선점했다고 할 수 있다. 강남대로1의 한복판에서 다음 10년의 소비업무 트렌드를 미리 보여주는 쇼케이스로 평가돼 온 K스퀘어 강남2. 이달 초부터 일부 매체가 다이오스의 인수와 평당 5300만 원대 총 3550억 원 규모의 협상 소식을 전했다. '확장' '검토 중' 등 보도 내용이 엇갈리지만 거래 성사가 가능성이 유력한 것으로 업계에선 보고 있다.

④ 363 강남타워(강남대로 363)  
옛 '덕흥빌딩'을 리모델링해 2018년 재준공된 중형 프라임급 오피스다. 시행은 덕흥개발, 리모델링 설계는 해안건축, 지상 17층·지하 6층, 연면적 약 1만9000㎡다. 강

남역 초역세권, 대로변 가시성, 표준층 효율이 조화를 이루며 '중형 프라임 빌딩'의 교과서가 됐다.

최근 거래와 재계약 이력도 이 건물 가치의 안정성을 확인시켜 준다. 2월 안팎로 고든 층이 약 148억 원에 매각했으며 신규 등기 주체가 하모니 계열 법인인 것으로 알려졌다. 초역세권 중형 프라임 오피스의 시세 눈높이를 가능하게 한 거래라는 게 전문가들 설명이다.

⑤ 에이프로스퀘어(강남대로 407)  
2008년 준공된 에이프로스퀘어는 지상 24층·지하 6층, 연면적 약 3만3000㎡의 빌딩이다. 교보타워 사거리 코너에 위치해 교통 접근성과 시인성(눈에 띄는 정도)이 모두 뛰어나다. 대로와 골목, 업무와 리테일, 유동과 체류를 균형 있게 묶는 평면 구조가 강점이다. 상권 순환에 맞춰 테넌트를 조정해 온 운영의 노련함이 돋보인다는 평가를 받고 있다.

에이프로스퀘어를 2022년 JR투자운용이 약 3080억 원에 인수했다. 이전 거래가 (약 2040억 원) 대비 1000억 원가량의 시세차익이 언급되며, 강남대로 코어 자산의 가치 재평가를 상징한 거래였다. 과거 '뉴욕제과 자리' 재개발 부지라는 점에서 역사성과 현대성이 맞물린 사례로 꼽힌다.

⑥ 나라빌딩(강남대로 396)  
1994년 준공된 나라빌딩은 이 거리의 비약 역사의 산증인이라 할 만하다. 지상 15층·지하 5층 규모로 초대형 프라임 빌딩의 화려함은 말하지만, 강남대로1의 연속성을 매우는 '황금 네트워크'로 기능한다. 노후 구조를 리노베이션해 틈새 업종 수요를 흡수하는 전략으로 전환 중이며, 내부 동선 단순화와 보행 친화형 리테일층으로 개선이 이뤄지고 있다.

⑦ KM강남빌딩(강남대로 562)  
2001년 준공, 지상 14층·지하 6층 규모의 중형 오피스 빌딩. 소유주는 KM디앤씨. 의료·뷰티·전문서비스 등 지역 특화 업종이 공존하며 상권의 '생활형 거점' 역할을 한다. 상징적 랜드마크는 아니지만 대로의 불륨을 지배하는 실무형 자산이 KM강남빌딩의 본질이다. 향후 설비 업그레이드와 외관 정비 예정이었으며 강남대로1의 '근육과 힘줄' 기능을 이어갈 것으로 보인다.

두 대형 랜드마크 사이사이를 채우며 강남대로의 밀도를 완성시킨다. 소비·금융·콘텐츠가 맞물리는 직선, 그 리듬을 만드는 것이 결국 이런 건물들의 잔잔하지만 굳건한 '숨결'이다.

이 빌딩들은 흔히 '세컨드 라인'으로 불린다. 대로변 1열의 초대형 프라임급 자산에 비해 규모가 작지만 유동의 완급 조절 역할을 한다. 대로에서 흘러든 인파는 이 건물들의 저층부에서 식음료·뷰티 등을 소비한다. 정적인 금융자본을 채감 자본으로 변환시키는 하부 연결 조직이다. 또한 이 구역 특유의 분산형 소비 패턴을 만들어내며, 간편의 서체·조명·톤·유리 파사드 재질이 행인들의 도시 경험을 다채롭게 한다.

골목에선 사람들 체류 시간이 늘어난다. 모바일 주문과 배달 플랫폼의 확산은 이들 건물 저층부를 클라우드형 상권으로 재조정시키고, 상층부에 자리한 소형 사무실·스튜디오 등은 뷰티 콘텐츠, 크리에이티브 에이전시, IT 마이크로 조직들의 동지가 된다. 대형 본사 오피스들에서 못 다뤄진 세밀한 시장 감수성이 여기서 생성된다.

이런 빌딩으로, 신사역~논현역 구간의 신사스퀘어(강남대로 652, 2016년 준공)·논현파이낸스센터(강남대로 664, 1997년 준공), 신사21AVE타워(강남대로 601, 2008년 준공)·HK빌딩(강남대로 484, 1992년 준공) 등, 논현역~신논현역 구역 바바빌딩(강남대로 508, 2010년 준공)·연평빌딩(강남대로 520, 1998년 준공)·조양래퍼부동산타워(강남대로 508, 2012년 준공) 등을 들 수 있다.

이 건물들 내부엔 대도시의 기술 세포가 깃든다. 소형 개발 스튜디오, SNS 마케팅 대행사, 라이프스타일 브랜드 사무실이 모여 '트렌드의 원형'을 제작한다. 완결성을 갖추기 이전의 실험적 업종이 머무는 곳이자, 임대료 부담이 비교적 낮아 새로운 시도가 빠르게 돌기 편한 구조다. 한 단계 성공하면 브랜드 쇼룸을 대로변으로 진출시켜 준다. 강남대로1 시계주는 이 골목 내 속도에 의해 미세 조정된다.

네온과 간판 광량이 줄어들 시간에도 건물 내부의 스튜디오 조명은 빛난다. 그런 불빛 아래 바로 다음 유행의 초별구가 만들어진다. 결국 강남대로1의 힘은 거대한 건물들뿐 아니라 이들 세컨드 라인 건물들이 만들어낸 호흡에 있다. 이들 없이는 대로변 직선도 공허해질 것이다. 존재감이 크지 않아도 이 지역의 나사·리벳·윤활유 같은 존재다.