

양곡창고, 청년창업 '인큐베이팅' 공간 탈바꿈

광주형 청년창업 모델을 찾아서

<4> 순천 청춘창고

순천시 2월 9억 들여 리모델링
 식음료·공예 등 22개 점포 입점
 옥상엔 전망 코너... 포토존 마련
 12만명 방문 6억7000만원 매출
 임차료 저렴 창업자 부담 덜어줘



순천시 조곡동 '청춘창고'는 1967년부터 양곡창고로 사용되던 건물을 리모델링해 조성한 공간이다. 저렴한 임대료를 바탕으로 지역 청년창업가들은 안정적인 실전경험을 쌓을 수 있다. /박기용기자 pboxer@kwangju.co.kr

오랫동안 양곡창고로 쓰이던 건물을 그대로 살렸다. 세월의 흔적이 그대로 남아 조금은 낡아보이기도 하지만 그래서 더 매력적으로 다가온다. 외관과 달리 건물 안으로 들어서면 느낌이 달라진다.

건물 전면엔 공연을 위한 무대가 설치돼 있고 단순한 조명이 은은히 내부를 비춰준다. 여기에 음악이 흐르면서 마치 클럽 같은 분위기도 느껴진다. 결과 속이 확연하게 다르다.

이곳은 순천시가 올해 2월 9억1900만원을 들여 리모델링해 문을 연 '청춘창고'다. 해당 건물은 지난 1967년부터 최근까지 순천농협 조곡지점에서 양곡창고로 쓰던 곳이다. 994.29㎡ 규모로 시원하게 트인 앞마당 부지까지 더하면 총 2669㎡에 달한다.

청춘창고에서는 지역의 청년들이 손수 창업해 점포를 운영하고 있다. 식·음료 15개(26명), 공예 7개(9명) 등 총 22개(35명) 점포가 입점해 있다.

햄버거, 파인애플밥, 치즈볼, 크레파, 김밥, 베이커말이, 각테일커피, 타르트, 철판 아이스크림, 페이퍼 토이, 도자기 등 청년들의 열정과 특색 튀는 아이디어가 돋보이는 다양한 상품들이 판매되고 있다.

건물 옥상에는 인근 경관을 즐길 수 있도록 전망 코너도 마련돼 있고, 건물 뒤편 철길 위로는 기차도 지나간다. '포토존'으로도 뛰어난 젊은층의 관광객들에게 '순천에 가면 꼭 가봐야 할 곳'으로 꼽히며 인기를 끌고 있다. 세월이 지나 먼지가 '폴폴' 나던 양곡창고는 순천시의 지원과 청년들의 힘이 어우러지면서 '꿈의 창고'로 탈바꿈한 것이다.

청춘창고는 판매매장 외에도 오픈스튜디오와 미팅룸, 이벤트 스테이지, 힐링센터, 쉼터 등도 갖추고 있다.

청년커뮤니티, 청년 창업가 육성, 문화가 있는 장소 등으로도 활용된다. 취업·창업 정보제공과 상담, 버스킹 등 다양한 공연 프로그램 지속적으로 운영하는 등 관광객 유치는 물론, 지역 내 청년창업 분위기를 주도하고 있다.

특히, 청춘창고는 열차 여행객이 찾는 게스트하우스 밀집지역인 순천역 부근에 위치해 있다. 여기에 순천우장과 순천만정원 등 지역 관광지 인근으로 방문객들의 발길이 이어진다. 당연히 안정적인 고객확보도 가능하다.

실제, 개장 이후 지난 6월까지 12만5200여명이 다녀갔고, 총매출도 6억7400만원을 기록하는 등 순항 중이다. 이 때문에 구도심 활성화와 청년창업이라는 '두 마리 토끼를 다 잡았다'는 긍정적인 평가를 받고 있다.

현재 청춘창고는 입점한 청년들이 비영리법인 '청춘창고' 구성해 직접 운영을 이어가고 있으며, 점포 임대기간은 2년이다. 이후 새로운 입점자를 모집하는 방식이다.

순천시는 지난해 5월 공모를 통해 입점자를 선발했고 6개월간 맞춤형 교육을 지원한 바 있다. 임차료 13~16만원(1개 점포 기준)의 모든 수입은 청년창업자에게 돌아간다는 게 가장 큰 장점으로 꼽힌다.

입주 창업자들은 사업 실패라는 부담을 덜 수 있는데다, 사업 초창기부터 안정적인 수익도 보장받을 수 있다. 무엇보다 점포를 운영하면서 충분한 실전경험과 노하우를 쌓으면서 사업 실패의 확률을 줄여갈 수 있는 '인큐베이팅'이 이뤄지고 있다.

/박기용기자 pboxer@kwangju.co.kr

*이 취재는 지역신문발전기금 지원을 받았습니다.



청춘창고에 입점해 꿈을 키워가고 있는 청년창업자들.



2층에서 내려다 본 청춘창고 모습.

창업 성공률 높이려면 연습만이 살 길



박진석 JS컨설팅 대표

평소 순천을 좋아했다. 순천만 갈대, 순천만국가정원. 그런 나에게 순천을 좋아할 일이 또 생겼다. 청년창업자를 위한 청춘창고다. 간단히 볼 일이 아니다. 어떻게 이렇게 뛰어난 생각을 할 수 있었을까.

실업률이 최고로 치닫는 요즘, 일자리가 부족한 청년들은 어쩔 수 없이 떠밀리듯 창업전선으로 뛰어든다.

그러나 창업은 그리 만만한 일이 아니다. 아무리 작은 사업이라도 창업자는 부동산, 회계, 인사, 마케팅, 홍보, 서비스 각 분야에 걸쳐 전문가 수준의 지식과 경험을 가져야 겨우 성공할 수 있을 만큼 성공률이 현저히 낮다.

지방자치단체나 정부기관 등은 독특한 아이디어를 가진 고만고만한 창업자를 영웅시하며 자금지원 등을 해주고 있다.

그런데 좀더 깊이 살펴보면 과연 현재의 도움이 창업자에게 올바른 길을 제시하고 있다고 볼 수 있을까? 자동차를 처음 본 사람이 단 한 번에

자동차 운전이 성공할 수는 없다. 자동차 운전도 수많은 연습이 필요하다.

하물며 그보다 훨씬 어려운 정업을 연습과 체험 등 실전경험 없이 아이템과 약간의 교육과정을 거친 것만으로 성공할 수 있다고 보는가.

'아웃라이어'란 책에 이런 에피소드가 있다. 전 세계적으로 음악의 신으로 추앙받는 비틀즈는 사실 영국의 클럽에서 약 1만 시간 동안 수많은 연주와 노래를 한 끼담에 결국 최고의 뮤지션이 되었고

필자 역시 수많은 창업자를 교육하고 컨설팅하며 현장의 모습을 본 결과 역시 실제에 가까운 연습만이 살길이라고 생각한다. 세계적으로 유명한 축구선수, 피겨 선수 또한 수많은 연습과 피나는 노력을 통해 성공할 수 있었다.

진정 국가의 미래를 생각하고 청년의 미래를 생각해야한다. 청년들에게 단순히 창업자금을 지원해주고, 알아서 성공하길 바라는 정책은 바뀌어야 한다.

그런 점에서 순천 청춘창고가 길을 제시하고 있다고 본다. 창업자에게 초기자금도 중요하지만 창업 성공률을 높이려면 무엇보다 연습과 경험을 할 수 있는 공간, 시간이 중요하다. 그게 청년창업의 성공률을 높여주는 현실적인 지원이 될 것이다.



지오옥션 부동산 중개법인(주)

20년경력 조여사 010-6211-4585

경, 공매 컨설팅

수익형 추천

- ★ [건물] 광산구 월곡동 복합스포츠타운 수익률최상 대지 3,906㎡ 건물 2,689㎡ 매매 81억 투자자가능 (수영장, 키즈카페, 사우나)
- ★ [건물] 서구 쌍촌동 메인상권 지하2층 지상10층 (사옥최적합 대로변, 병원가) 대지 777㎡ 건물 5,900㎡ 매매 55억 (보17억1천 월1천1백 5십만)
- ★ [건물] 동구 동명동 대로변접 상가주택건물 5층 대지 452㎡ 건물 1,464㎡ 매매 17억 (사우나)
- ★ [건물] 광주 광산구 송정동 일반상업지역 위치좋은 상무대로변 대지 1342㎡ 건물 413,49㎡ 매매 49억 (주상복합, 쇼핑타운적합부지)
- ★ [건물] 광주 동구 지산동 중심상권 상가 밀집지역 위치좋은 지하층~지상5층 대지 198㎡ 건물 729㎡ 매매 25억 (보5억6천500만)

병원

- ★ [의료시설] 광주시 북구 신안동 지하층 지상4층 토지 552㎡ 건물 995㎡ 최신시설 매매 30억 월수익1천6백5십만
- ★ [의료시설] 광산구 신가동 요양병원 지하층~지상4층 대지 3,000㎡ 건물 3,568㎡ 매매 56억
- ★ [의료시설] 광주시 남구 주월동 지하층 지상7층 토지 1,490㎡ 건물 6,646㎡ 최신시설 매매 75억
- ★ [의료시설] 광주시 서구 농성동 지상5층 토지 2,319㎡ 건물 3,998㎡ 매매 73억
- ★ [의료시설] 전남 화순읍 신기리 지하층 지상4층 토지 8,630㎡ 건물 6,300㎡ 매매가 (상담요양)

토지 추천 물건

- ★ [토지] 제주도 강정마을 (펜션, 타운하우스부지) 바다 한라산 조망권최상 대지 15,716㎡ 매매가 평당220만원(교한, 조정가)
- ★ [토지] 전남 함평군 대동면 금곡리 대규모 펜션 카페대지 15,668㎡, 건물 900㎡ 미래가치우수 인근 27홀 골프장 시설 부지 확정
- ★ [토지] 동구 자산유원지 대로변접 자연녹지지역 대지 1,948㎡ 매매 27억 7천만 카페거리상권
- ★ [토지] 담양군 창평면 삼천리 대지 3,041㎡ 매매가 평당70만원(조정가)
- ★ [토지] 담양군 창평면 장화리 대지 7,226㎡ 매매가 평당50만원(조정가)
- ★ [토지] 전남 장성군 서삼면 추암리 편백나무숲길 대지 2,720㎡ 매매7억 펜션부지, 전원주택 적합

광주, 전남 병원건물(요양, 한방) 매매, 임대, 다량보유 / 사우나건물 전문상담

공인중개사 김재훈 062-714-2251