

2021-CR-05

작은연구 좋은서울 21-03

포스트 코로나19 시대 서울시 상권 지원·관리 방안

문형주



포스트 코로나19 시대
서울시 상권 지원·관리 방안



연구책임

문형주 (주)동명기술공단종합건축사사무소 도시사업본부 도시계획2부 사원

연구진

장창호 (주)오픈메이트 컨설팅본부 연구원



이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

목차

01 서론	1
1_연구의 배경 및 목적	1
2_연구의 흐름	3
02 코로나19의 상권 영향 및 대응 정책 검토	5
1_코로나19 유행에 따른 상권 위축 현상	5
2_코로나19 시대 상권 매출액 결정요인	7
3_코로나19 시대 상권 지원·관리 정책	11
4_소결 및 연구 차별화 방안	15
03 코로나19의 서울시 상권 영향 분석의 틀	16
1_분석 범위	16
2_분석 자료	19
3_분석 방법	23
04 코로나19의 서울시 상권 영향 분석 결과	25
1_기초분석	25
2_상권 매출액 결정요인 분석	46
3_대표 상권 심층 분석	49
05 포스트 코로나19 시대 서울시 상권 지원·관리 방안	72
1_결론	72
2_정책 제안	75
참고문헌	78

표 목차

[표 2-1] 공공의 상권 활력 위축 대응 정책 검토 자료	11
[표 2-2] 지역특화 골목경제 회복지원 선정 공모사업 내용의 코로나19 대응 관련성	13
[표 3-1] 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스 상권 정의	16
[표 3-2] 분석 자료 내용 및 출처	19
[표 4-1] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전체 상권 업종별 매출액 감소 비율	27
[표 4-2] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전통시장 업종별 매출액 감소 비율	30
[표 4-3] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 골목상권 업종별 매출액 감소 비율	34
[표 4-4] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 발달상권 업종별 매출액 감소 비율	38
[표 4-5] 2019년 4분기 대비 2020년 상권별 매출 및 유동인구 변화 비율	41
[표 4-6] 2019년 4분기 대비 2020년 상권별, 업종별 매출 감소율	42
[표 4-7] 상권 유형별 주요 활용 변수 기초통계	44
[표 4-8] 상권 유형과 상권 매출액, 유동인구 일원분산분석 결과	45
[표 4-9] 2019년 상권 유형별 다중회귀분석 결과	46
[표 4-10] 2020년 상권 유형별 다중회귀분석 결과	47
[표 4-11] 대표 상권 선정 활용 주요 변수 및 변수의 주된 영향	49
[표 4-12] 6개 대표 상권 전체 매출액 변화(2019년 4분기 대비 2020년 4분기)	50
[표 4-13] 대표 상권 심층 분석 내용 및 자료	50
[표 4-14] 흑석시장 기초현황	51
[표 4-15] 흑석시장 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)	53
[표 4-16] 공릉동도깨비시장 기초현황	54
[표 4-17] 공릉동도깨비시장 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)	56

[표 4-18] 호암로24길 기초현황	57
[표 4-19] 호암로24길 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)	59
[표 4-20] 백제고분로34길 기초현황	60
[표 4-21] 백제고분로34길 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)	62
[표 4-22] 종각역 젊음의 거리 기초현황	63
[표 4-23] 종각역 젊음의 거리 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)	65
[표 4-24] 신도림역 기초현황	66
[표 4-25] 신도림역 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)	68
[표 4-26] 대표 상권 심층 분석 결과 비교	69



그림 목차

[그림 1-1] 연구 흐름도	3
[그림 2-1] 봉쇄정책과 경기 침체와의 관계	6
[그림 3-1] 분석 대상 상권의 공간 분포	17
[그림 4-1] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전체 상권 매출액 변화	26
[그림 4-2] 전체 상권 업종별, 분기별 매출액 변화	26
[그림 4-3] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전체 상권 유동인구 변화	27
[그림 4-4] 전체 상권 월별 유동인구 변화	28
[그림 4-5] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전통시장 매출액 변화	29
[그림 4-6] 전통시장 업종별, 분기별 매출액 변화	30
[그림 4-7] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전통시장 유동인구 변화	31
[그림 4-8] 전통시장 월별 유동인구 변화	32
[그림 4-9] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 골목상권 매출액 변화	33
[그림 4-10] 골목상권 업종별, 분기별 매출액 변화	34
[그림 4-11] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 골목상권 유동인구 변화	35
[그림 4-12] 골목상권 월별 유동인구 변화	36
[그림 4-13] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 발달상권 매출액 변화	37
[그림 4-14] 발달상권 업종별, 분기별 매출액 변화	38
[그림 4-15] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 발달상권 유동인구 변화	39
[그림 4-16] 발달상권 월별 유동인구 변화	40
[그림 4-17] 2019년 대비 2020년 전체 상권 매출액 및 유동인구 변화	41
[그림 4-18] 6개 대표 상권 분포 현황	49

[그림 4-19] 흑석시장 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도	51
[그림 4-20] 흑석시장 물리적 특성 변수 현황	52
[그림 4-21] 흑석시장 현황사진	52
[그림 4-22] 공릉동도깨비시장 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도	54
[그림 4-23] 공릉동도깨비시장 물리적 특성 변수 현황	55
[그림 4-24] 공릉동도깨비시장 현황사진	55
[그림 4-25] 호암로24길 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도	57
[그림 4-26] 호암로24길 내부 특성 변수 현황	58
[그림 4-27] 호암로24길 현황사진	58
[그림 4-28] 백제고분로34길 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도	60
[그림 4-29] 백제고분로34길 내부 특성 변수 현황	61
[그림 4-30] 백제고분로34길 현황사진	61
[그림 4-31] 종각역 젊음의 거리 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도	63
[그림 4-32] 종각역 젊음의 거리 배후 특성 변수 현황	64
[그림 4-33] 종각역 젊음의 거리 현황사진	64
[그림 4-34] 신도림역 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도	66
[그림 4-35] 신도림역 배후 특성 변수 현황	67
[그림 4-36] 신도림역 현황사진(상: 신도림 테크노마트, 하: 현대백화점)	67
[그림 4-37] 대표 상권 심층 분석 결과 요약도	69
[그림 5-1] 상권 유형별 맞춤형 지원정책 제안	76
[그림 5-2] 상권 지원·관리 정책 고도화를 위한 거버넌스 체계 구축 방안	77

01. 서론

1_연구의 배경 및 목적

1) 코로나19에 따른 상권 활력 위축

전 지구적으로 유행하고 있는 코로나바이러스(이하 코로나19)는 도시 경제에 엄청난 타격을 주고 있다(Martínez and Short, 2021). 특히 도시민 간의 접촉과 교류가 활발한 대도시의 경우 도시 활력 감소에 따른 경제침체가 더욱 심각하다. 실제로, 인구 천만 대 도시인 서울시는 코로나19가 유행한 이후 상권의 활력이 크게 감소하였다(박희석 외, 2020). 이는 코로나19가 호흡기 감염병에 해당하여, 도시민이 비말 감염이 높은 상권 등의 외부공간에서의 활동을 자제하는 것에 비롯된다. 이와 같은 회피행동으로 도시민의 소비가 감소하여(UN, 2020) 상권의 활력이 크게 위축되고 있는 것이다. 이에 따라 서민 경제의 큰 축을 담당하는 소상공인들의 매출 감소, 폐업을 증가가 역대 최대 수준으로 치솟고 있다(한겨레, 2020). 더군다나 정부와 지자체들은 감염병의 확산을 억제하기 위하여 사회적 거리두기, 5인 이상 집합금지, 상업시설의 영업시간 단축과 같은 행정명령을 발효하고 있다. 이와 같은 공공의 방역 정책은 도시민의 상권 방문을 의도적으로 억제하기 위한 정책으로 작동하고 있으며, 상권 내 상인들의 경제적 피해를 간접적으로 초래하고 있다.

2) 코로나19 시대 상권별 활력 위축 수준 모니터링 미흡

코로나19로 인한 상권의 막대한 경제적 피해에 대응하기 위하여 공공의 다양한 지원책이 시행되고 있다. 특히 상인들에게 재난지원금을 지급하는 것과 같이, 사람을 대상으로 하는 직접적인 지원책이 적극적으로 시행되고 있으며 이를 위해 막대한 예산을 투입하고 있다. 그러나, 상권을 대상으로 하는 적절한 지원정책은 거의 전무한 상황인 것으로

판단된다. 현재 ‘전통시장 설비 및 마케팅 지원정책’, ‘골목경제 회복사업’, ‘전통시장 상점가 지원 사업’이 시행되고 있으나, 지원 대상 상권의 범위가 매우 적거나, 감염병으로부터 회복탄력적 상권 조성을 위한 사업내용이 미흡하다. 특히, 코로나19로 인해 활력이 위축된 상권에 대한 모니터링이 선행되고 있지 않아, 실효성 있는 정책 효과를 기대하기 어려운 실정이다. 따라서, 포스트 코로나19 시대의 감염병 회복탄력적 상권 지원·관리 방안 수립을 위해서는, 상권별 활력 위축 정도에 대한 면밀한 진단을 선행하여야 한다.

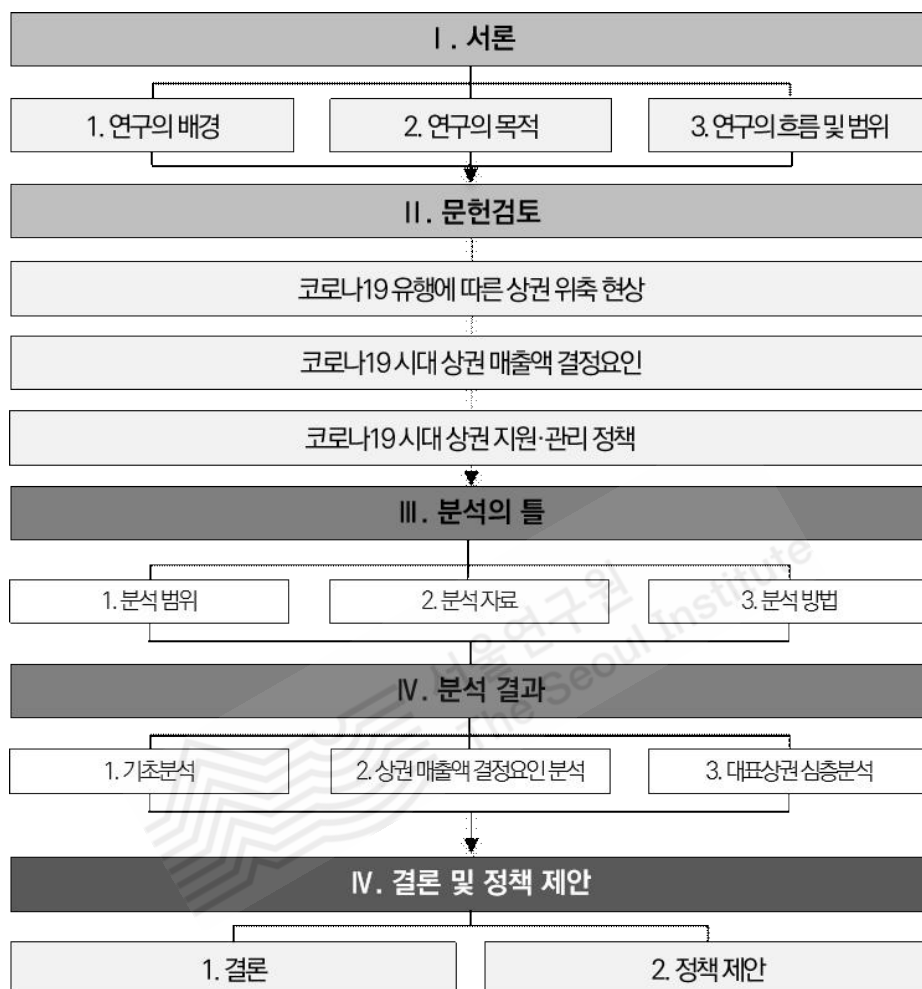
3) 코로나19 시대 상권 활력 위축 결정요인 파악 미흡

또한 상권 특성별 맞춤형 지원·관리 정책을 도출하기 위해서는 상권의 활력 위축에 영향을 미치는 요인을 면밀히 파악할 필요가 있다. 선행연구를 살펴보면 상권의 물리적, 입지적 특성에 따라 코로나19의 부정적 영향이 다르게 나타나는 것으로 판단된다. 예를 들어, 코로나19로 인해 주택가의 골목상권이나 교외 지역, 자연과 밀접한 변두리 상권은 혼잡하지 않아 오히려 소비 활동이 진작될 수 있다. 한편 강남, 종로와 같은 중심업무지구 등 도심부 내 상권의 경우 활력 감소가 더욱 크게 나타는 것으로 보인다(문세하, 2020). 신축 건축물에 비하여 노후 건축물에 입지한 상가의 경우 열악한 환기 시스템과 위생시설(화장실 등)로 인해 도시민들이 방문을 더욱 꺼릴 수 있다. 그럼에도 불구하고, 서울시의 상권을 대상으로 상권 특성별 코로나19 시대 활력 위축 결정요인을 분석한 연구는 여전히 미흡한 형편이다.

4) 상권 유형별 코로나19 영향 차이를 고려한 상권 지원 방안 마련 필요

따라서, 본 연구는 상권의 특성과 업종, 입지적 특성 및 접근성, 물리적 건조 환경 등에 따른 코로나19의 부정적 영향을 면밀히 분석하여, 포스트 코로나19 시대 감염병 회복탄력적 상권 관리 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 현재에도 코로나19는 4차 대유행을 보이며, 지역 경제, 특히 서민 경제를 지탱하는 소상공인의 생계를 위협하고 있다. 따라서, 감염병 유행 시기의 지역 경제 위축 최소화를 위한 상권 지원 방안 마련이 시급하다(박정은·박성경, 2020). 또한, 코로나19와 같은 신종 호흡기 감염병은 21세기 들어 5~6년 단위로 지속적으로 유행하고 있다. 따라서 포스트 코로나19 시대에는 감염병으로부터 안전한 상권 환경 조성을 위한 공간 정책 마련에 만전을 기할 필요가 있다. 본 연구의 결과는 코로나19 유행에 따른 상권 활력 위축 수준과 그 결정요인을 정량적으로 분석하여, 향후 정책 수립의 기초자료로 활용될 수 있다.

2_연구의 흐름



[그림 1-1] 연구 흐름도

본 연구의 주된 내용과 흐름은 다음과 같다. 먼저, 본 연구의 배경과 목적, 흐름과 범위를 구체화한다. 이후 구체화된 연구 목적과 관련 있는 기존의 논의들을 검토하며, 코로나19 유행에 따른 서울시 상권 활력 위축과 그 결정요인에 관한 연구를 검토한다. 또한 공공의 상권 활력 위축 대응 정책의 현황과 상권 지원·관리를 위한 제도 현황, 상권 활성화 관련 연구를 고찰한다. 문헌 검토 결과를 바탕으로 본 연구의 차별화 방안을 도출하고, 적절한 방법론을 설정하였다. 실증분석은 상권 카드 매출액, 생활인구 자료, 상권별

물리·입지·경제적 특성 자료 등을 활용하여 코로나19 전후 상권 활력에 대한 기초현황 분석을 수행하고, 다중회귀분석을 이용한 상권 매출액 결정요인 분석을 진행하였다. 이에 더해, 위의 분석 결과를 바탕으로 대표 상권에 대한 심층 분석을 수행하여 상권 유형 및 특징별 코로나19에 의한 영향 정도에 대해 고찰하였다. 이와 같은 실증분석 결과를 종합하여, 코로나19의 경제적 위협에 대응하는 서울시의 소상공인 지원 및 상권 관리 방안을 제시한다.



02. 코로나19의 상권 영향 및 대응 정책 검토

1_코로나19 유행에 따른 상권 위축 현상

1) 도시민 회피행동에 따른 상권 위축

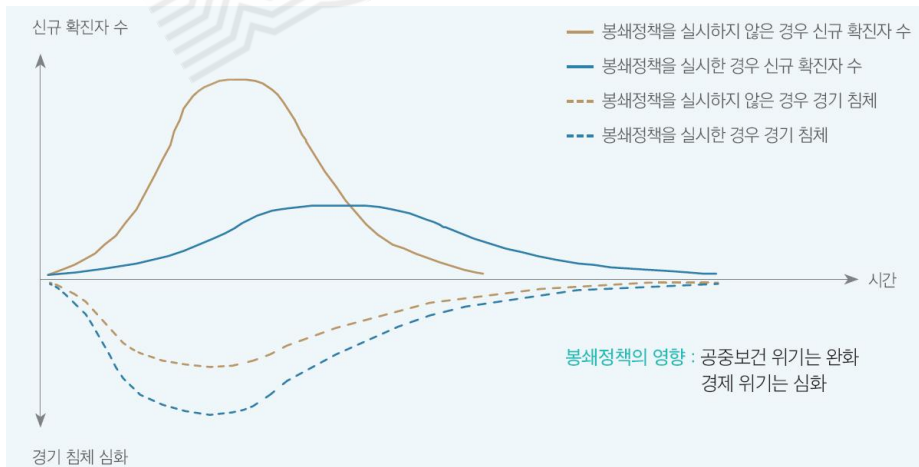
20세기 이후 유행하는 신종 감염병들은 ‘호흡기를 통한 인간 간 감염’이라는 공통된 특징을 갖는다. 호흡기 감염은 비말(침 등 미세 물방울), 에어로졸(공기 중 감염)에 의한 감염을 의미하며 결국 인간 간 접촉으로 발생한다. 따라서 도시민은 감염병 접촉을 최소화하기 위하여 자발적인 대응 행동을 보이는데, 이는 감염병의 건강 위협에 대한 회피행동으로 설명할 수 있다(Gerking and Stanley, 1986; Bresnahan et al., 1997). 회피행동은 외부의 적으로부터 자신의 안전을 확보하기 위한 대응으로, 인간은 COVID-19 감염을 예방하기 위하여 감염의 위험이 높은 인구 밀집장소의 방문을 자발적으로 제한할 수 있다. 특히 서울과 같은 고밀도 도시의 도시민들은 코로나19와 같은 공공보건의 위협이 발생할 때 자발적으로 활동 패턴을 바꾸게 된다(Zeng et al., 2021). 감염병 위협이 없을 때 도시민은 수요기반 활동 패턴을 보이지만, 위협이 발생한 이후에는 안전기반 활동 패턴을 보이게 되는 것이다.

코로나19에 대한 도시민의 회피행동으로, 서울시와 같은 서비스 기반 경제를 갖고 있는 대도시들은 막대한 경제적 손실을 겪고 있다. 주재욱 외(2021)는 유동인구 자료와 매출액 자료를 활용하여 코로나19 유행에 따른 서울시의 경제적 피해를 추정하였다. 분석 결과, 서울시의 유동인구는 코로나19 유행 초기인 2020년 6주 차부터 전년 대비 뚜렷한 감소 추세를 보이기 시작했다. 지역의 유동인구가 지역의 경쟁력과 소비 활동 수준과 밀접한 관련이 있다는 점에서, 유동인구의 감소는 지역 경제 침체를 초래할 수 있다. 실제로, 2020년 1주 차부터 40주 차까지 서울시 상가의 총매출액은 6.2%, 약 4조 8천억원이 감소한 것으로 추산되었다(주재욱 외, 2021).

2) 공공 방역정책에 의한 상권 위축

상권의 유동인구 및 매출의 감소는 감염병 확산 억제를 위한 공공의 정책 개입의 효과이기도 하다. 상권의 매출액 감소는 상권의 방문객 감소와 밀접한 관련이 있는데, 사회적 거리두기, 점포 운영시간 단축과 같은 공공의 방역정책은 상권의 방문객 감소를 초래한다(주재욱 외, 2021). 특히 사회적 거리두기는 감염병 유행 수준 단계별로 도시민의 활동을 억제하는 지침에 해당하는데, 다중시설의 운영·이용, 학교·유치원 등 교육 시설의 운영, 공공 및 민간 기업의 재택근무, 사적 모임 인원, 단체 행사 및 집회, 상업시설의 운영시간 규제를 포함하고 있다. 사회적 거리두기 단계가 높아질수록 도시민의 외부 활동은 보다 큰 제약을 받게 되며, 그중에서도 도시민 간 접촉과 교류, 각종 여가활동이 이루어지는 상권의 활력은 더욱 위축될 우려가 있다. 실제로 정부의 방역 조치에 따라 개별 시설에 대한 강력한 운영 제한이나 외출 자제, 모임 금지 등이 이루어진 기간에 서울시의 상권 침체가 심화되는 패턴이 나타난다(이진희, 2021).

이처럼 공공의 방역정책이 상권의 활력과 지역의 경제를 위축시킴에도, 공공은 감염병의 확산을 억제하기 위한 봉쇄정책을 완화하는 결정을 내리기 어렵다. [그림 2-1]과 같이 경제적 피해를 최소화하기 위하여 봉쇄정책을 완화할 경우, 감염병 확산에 따른 공공보건의 위기가 심화될 수 있기 때문이다. 따라서 정부의 방역 조치 변화와 지역 상권에의 영향을 심층적으로 진단하여 보다 효과적인 정책적 개선방안을 고민할 필요가 있는 시점이다(이진희, 2021).



[그림 2-1] 봉쇄정책과 경기 침체와의 관계

2_코로나19 시대 상권 매출액 결정요인

1) 상권의 물리적 특성에 따른 영향 차이

코로나19 시대에 상권의 물리적·건조 특성에 따라 상권의 활력 위축이 심화될 수 있을 것으로 예상된다. 이와 관련된 실증 연구는 미흡한 상황이나, 코로나19의 감염 특성과 도시민의 회피행동 양상을 고려하면, 상권의 열악한 물리적 환경이 상권 활력의 위축을 심화할 수 있음을 충분히 추론할 수 있다. 코로나19는 비말에 의한 호흡기 감염병으로, 밀폐된 건물에서 감염 위험이 높다(박진철, 2020). 따라서 도시민은 건축물의 공기조화·환기설비 수준이 열악한 건축물에서의 활동을 회피할 가능성이 높다. 2020년 2월 대구에서 90여 명이 집단 감염된 병원의 경우, 환자들이 외부와 접촉할 일이 거의 없는 폐쇄 병동임에도 불구하고 환기가 안 되어 같은 건물을 사용하는 공조 시스템에 의한 집단 감염이 발생한 것으로 파악되고 있다(박진철, 2020). 따라서, 상권 내 건축물의 환기 여건이 열악할 경우, 도시민은 해당 건축물에서 소비 활동을 영위하지 않을 가능성이 높다. 또한, 코로나19는 손과 손, 손과 표면과 같은 표면 접촉을 통한 감염이 이루어진다. 이에 대한 인식이 확산됨에 따라, 손 씻기와 같은 개인위생관리가 코로나19 감염 예방에 효율적임을 도시민들이 충분히 인지하게 되었다(장사랑·손애리, 2020). 따라서 손 씻기를 할 수 있는 화장실 등 위생시설이 열악한 상가일수록 도시민의 방문이 감소할 수 있다.

상권 내 건축물의 환기·위생 설비와 같은 내부 특성뿐만 아니라, 상권에서 보행, 아이쇼핑 등이 이루어지는 상권 외부공간의 건조 환경 역시 상권의 활력 변화에 유의미한 영향을 미칠 수 있다. 실제로, 상권의 외부 공간이 높은 활동 밀도를 보일수록 도시민들의 상권 방문 의사가 저하되는 것으로 보고되고 있다(Zeng et al., 2021). Grashuis et al.(2020) 역시, 코로나19 감염 수준이 증가하는 시기에는 소비자들이 식료품 가게의 내부에서 쇼핑하는 것을 꺼림을 확인하였다. 국내의 연구에서도, 높은 밀집도와 감염 가능성에 취약한 물리적 환경을 갖추고 있는 대구 지역의 전통시장의 방문 고객과 매출액이 급격히 감소한 것이 발견되었다(정나리, 2020). 이처럼 상권의 건축물 내부 특성 및 상권 외부공간 건조 특성에 따라 코로나19 시대 상권의 활력에 변화 정도가 다를 수 있음에도, 이와 관련된 직관적·실증적 연구는 여전히 미비한 상황이다.

2) 상권의 내부 특성에 따른 영향 차이

상권의 물리적 특성 외에도 상권 내부의 사회·경제적, 상권 방문객의 인구통계학적 특성 등에 따라 코로나19 시대의 상권 활력 변화 수준이 다르게 나타날 수 있다. 장요한·이영주(2020)는 50m 단위의 통신사 관측 데이터를 활용하여 대전광역시의 2019년 1~3월, 2020년 1~3월의 유동인구 특성을 비교하였다. 분석 결과, 20세 미만의 유동인구 감소 폭이 가장 큰 것으로 나타났으며, 50대는 일일 변화율 대비 저녁 및 심야시간대 감소율이 더 크게 나타났다. 한편 예상 밖으로 60세 이상의 유동인구는 저녁 및 심야시간대와 일 전체에 더욱 늘어났다. 공간의 주된 기능에 따른 유동인구 변화 역시 발견되었는데, 벚꽃 개화 시기에 맞추어, 도심 지역은 여전한 유동인구 감소가 나타났지만, 활동 밀도가 낮고 자연환경이 양호한 외곽지역을 중심으로 유동인구가 증가하는 것이 확인되었다. 강태경·길유미(2020)의 연구에서는 성별에 따라 코로나19 유행 전후 회피행동 수준이 다르게 나타나는 것을 확인하였다. 연구 결과, 여성이 남성보다 코로나19에 더욱 민감한 것으로 나타났는데, 평균적으로 여성이 남성보다 노동참여율이 낮아 외출 등을 자발적으로 제한하는 데 보다 자유로운 것에 기인할 수 있다. 또한, 경제활동 주 연령층인 30~50대보다 돌봄이 필요한 20대 미만과 감염병의 위협에 취약한 70세 이상 연령대의 유동인구가 크게 감소한 것으로 나타났다. 이와 같은 연구 결과는 상권의 주 이용 연령·성별과 같은 인구통계학적 특성이 코로나19 시대 상권 활력 수준에 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

상권에서 제공하는 주된 서비스의 유형, 즉 상권의 주요 업종에 따른 영향 차이 역시 활발히 보고되고 있다. 이진희(2021)는 서울시를 대상으로 코로나19 전후의 점포 업종별 매출액 변화를 분석하였다. 분석 결과 외식업과 서비스업의 매출 하락이 발견되었으며, 그중에서도 외식업의 매출 하락률이 가장 높게 나타났다. 서비스업의 경우 세부 업종에 따라 매출액의 감소 수준이 다르게 나타났는데, 가장 큰 매출 하락을 보인 업종은 노래방과 스포츠클럽, PC방으로 유희·여가와 관련된 서비스 업종이 큰 타격을 입은 것을 확인하였다. 한편 소매업의 경우 가장 적은 매출 하락세를 보였으며, 코로나19가 유행하기 전인 2019년에 비하여 오히려 매출이 상승한 세부 업종이 많은 것으로 나타났다. 의약품의 경우 공적 마스크 판매가 이루어진 1, 2사분기의 매출 상승 폭이 큰 것으로 나타났으며, 식자재 판매업의 경우 3사분기까지 매출 상승이 매우 컸고, 특히 반찬가게의 경우 이전 년도 대비 200% 이상의 높은 성장을 보인 것으로 확인되었다. 폐업을 역시 업종별로 상이하게 나타나는데, 전체 폐업률과 비교할 때 전 기간에 걸쳐 외식업의

폐업률이 매우 높은 것으로 나타났으며, 서비스업과 소매업의 폐업률은 비교적 낮은 것으로 확인되었다. 주재욱 외(2021)의 연구에서도 업종별 매출액 감소 수준이 다름을 확인하였는데, 음식점의 경우 가장 큰 매출의 감소가, 소매업의 경우 소품의 매출 상승이 발생한 것으로 나타났다.

3) 상권의 배후 특성에 따른 영향 차이

코로나19에 따른 상권별 활력 변화는 상권의 배후 특성에 가장 큰 영향을 받는 것으로 판단된다. 신한카드(2020)의 분석 결과에 의하면, 외국인 관광객들이 많이 방문하는 명동, 삼청동, 인사동과 같은 관광상권의 카드 이용 건수는 코로나19 유행 전인 2019년에 비하여 약 46.1%의 감소를 보였다. 또한 청년들의 활동 중심지인 홍대, 이태원, 강남역과 같은 대학가·핫플레이스 역시 사회적 거리두기와 온라인 강의 등의 영향으로 2019년 대비 2020년의 카드 이용건수가 약 51.1% 감소하였다. 한편, 주거지가 밀집해 있는 주거상권은 재택근무, 모임 자제 등 집에 머무는 시간이 증가함에 따라 2019년 2분기에 비하여 2020년 2분기의 카드 이용건수가 약 24.6% 증가하였다.

하정원 외(2021)는 상권 매출액 자료와 생활인구 자료를 활용하여 서울시 상권의 활력과 매출액 변화를 분석하였다. 분석 결과, 서울시 3도심에 해당하는 중구, 강남구, 영등포구의 내국인 생활인구가 2019년 1분기 대비 2020년 1분기에 크게 감소한 것으로 확인되었다. 업종별 상업 매출 변화 역시 발견되었는데, 교통업, 문화·레저 업종은 지속적인 침체를 보이나, 소상공인 문화·레저업은 매출액 감소의 회복 속도가 상대적으로 높게 나타나는 것을 확인하였다. 지역별 매출액 회복 수준 역시 다르게 나타났는데, 강동구, 양천구 등 일부 주거 위주 지역에서는 매출액의 회복 추세가 나타나고 있으나, 테헤란로와 홍대 인근 지역은 매출 감소와 함께 매출이 지속적으로 감소하는 패턴이 나타났다. 강태경·길유미(2020)의 연구 결과에서도 코로나19가 유행함에 따라 상업지역과 관광지, 레저스포츠 시설의 유동인구 크게 감소한 것으로 나타난다.

주재욱(2021)의 연구에서도 유사한 분석 결과가 도출되었는데, 관광특구에 해당하는 서울시 상권의 경우 코로나19 유행 전 대비 유동인구가 25.5% 감소하였고, 발달상권에서는 13% 감소한 것으로 나타났다. 또한 상업시설이 밀집한 마포구 서교동, 서대문구 신촌동의 매출 감소가 가장 큰 것으로 확인되었는데, 이 지역들은 대학(홍익대, 연세대, 이화여대)을 배후지역으로 두고 있는 상권으로 비대면 학기 운영과 같은 방역정책의 영향을 크게 받은 것으로 추론된다. 한편 이수재 외(2021)는 주거지를 배후지역으로 하는 1,009개 골목상권

의 경우 59%는 매출이 하락하였으나, 41%는 매출액이 유지되거나 상승된 것을 확인하였다. 분석 결과 골목상권의 총매출액은 코로나19 이전 대비 약 19.6%, 월평균 점포당 매출액 역시 약 13.8% 감소하였으나, 주거지·생활권에 가까울수록 매출이 상승·유지한 골목상권이 많음을 확인하였다.



3_코로나19 시대 상권 자원·관리 정책

1) 정책 현황

공공의 방역 정책이 상권의 활력 위축에 직접적인 영향을 미치고, 상권 내 상인들의 경제적 타격이 매우 심각한 수준이다. 따라서 공공은 코로나19 방역 조치에 따라 생계의 위협을 느끼고 있는 소상공인 및 상권에 대한 다양한 지원책을 시행하고 있다. 이를 개괄적으로 검토하기 위하여 본 연구에서는 KDI(경제정보센터) 홈페이지에서 제공하고 있는 코로나19 대책을 검토하였다. 그중에서도 정부의 소상공인 지원 대책을 수집, 제공하고 있는 카테고리인 ‘중기 소상공인 지원대책’ 내 보도자료를 바탕으로, 공공의 상권 활력 위축 대응 정책의 흐름과 주된 내용을 살펴보았다. 2021년 7월 10일을 기준으로 소상공인 및 상권 지원정책에 해당하는 49개의 보도자료 추려서 검토하였다. 검토 대상 보도자료들의 보도 시점은 2020년 3월 24일부터 2021년 7월 4일까지로, 코로나19의 유행 초기부터 현시점까지의 지원정책을 개괄적으로 파악하는 데 적합한 자료이다.

[표 2-1] 공공의 상권 활력 위축 대응 정책 검토 자료

구분			내용
자료형태			정부 부처별 보도자료
출처			KDI(경제정보센터) 홈페이지
자료 수			49개
자료 시점			2020년 3월 24일 ~ 2021년 7월 4일
검토 방법			문헌검토를 통한 정책 유형 파악
정책유형	소상공인 지원	소계	46
		양적지원	41
		질적지원	5
	상권 지원	소계	3
		양적지원	-
		질적지원	3

대응 정책의 유형을 검토한 결과, 49개 정책 중 소상공인 지원정책, 상권 지원정책이 각각 46개, 3개로 소상공인 지원정책이 주를 이루고 있었으며, 양적 지원정책과 질적 지원정책은 각각 41개, 8개로 양적 지원정책이 대다수를 차지하였다. 양적 지원정책은 모두 소상공인 지원정책에 해당하였으며, 질적 지원정책은 소상공인 지원에 5개, 상권

지원에 3개 분포하였다. 3개의 상권 지원정책은 모두 질적 지원정책에 해당하였다.

코로나19 유행으로 소비 활동이 위축되어 서민경제를 지탱하는 소상공인의 생활 안정을 위한 다양한 경제적 지원정책이 시행되고 있다. 특히 소상공인의 경제적 손실을 최소화할 수 있는 ‘임대료 경감’, ‘대출 지원’, ‘수도·전기·가스·통신 등 운영비 지원’, ‘개업·폐업 비용 지원’과 같은 양적 지원이 주를 이루고 있다. 이는 코로나19에 따른 막대한 경제적 손실분을 최대한 빠르게 완화하기 위한 정책들이 이루어지고 있다고 해석할 수 있다. 소상공인을 대상으로 하는 양적 지원정책은 소상공인과 중소기업을 위한 저금리 대출 지원, 대출 상환 기한 연장, 전기료, 수도료 등 운영비 납부기한 연장, 체납처분 유예, 용자상환 유예, 고용지원금 지급이 대표적이다. 소상공인에 대한 질적 지원정책 역시 시행되고 있으나, 양적 지원책보다는 지원 규모와 범위가 미약한 수준으로 확인되었다. 질적 지원정책은 ‘비대면 판매 지원’, ‘R&D 지원’, ‘위기관리 지원’과 같이 도시민의 소비행태 확산에 원만히 대응할 수 있는 정보·기술 지원 방식에 해당하였다.

상권을 대상으로 하는 지원정책은 ‘전통시장 설비 및 마케팅 지원정책’, ‘골목경제 회복사업’, ‘전통시장 상점가 지원 사업’, 총 3개 정책이 시행되고 있어 소상공인 지원정책에 비해 미약한 수준으로 파악된다. 상권 지원정책은 모두 질적 지원정책에 해당하며 전통시장과 골목상권을 대상으로 시행되고 있다. 내용적으로는 전통시장과 골목상권의 노후화된 인프라·설비와 열악한 경관·미관을 개선하거나, 비대면 거래 방식 지원을 위한 인적·물적 지원, 마케팅 지원 등 상권의 이용 편의와 쾌적성, 유인력을 향상하기 위한 정책들이 시행되었다. 상권 지원정책이 소상공인 지원정책에 비하여 열악한 것은 정책 효과가 비교적 장기간에 걸쳐 나타날 가능성이 높고, 보다 간접적인 생계안정 지원정책의 성격을 띠는 것에 기인하는 것으로 판단된다.

상권 지원정책의 내용과 추진 과정을 살펴보면 정책의 목적에 부합하는 사업 대상지 선정이 미흡한 것으로 판단된다. 3개 정책 중 2개 정책은 지자체의 공모 방식으로 추진되고 있는데, 이때 상권의 활력 위축 정도가 심도 있게 고려되지 않고 있다. 예를 들어, 행정안전부의 <지역특화 골목경제 회복지원 선정 공모사업>의 주요 선정 평가 기준은 사업 계획의 충실성, 사업 집행 가능성, 골목상권 회복 공동체 구성·협력, 골목상권 회복 지원 및 경쟁력 확보로, 코로나19 유행에 따른 상권 활력 위축 수준을 평가 기준에서 고려하지 않고 있다. 코로나19로 인한 상권 피해에 대응하기 위한 공모사업지 선정 기준에, 코로나19로 인한 상권 피해 현황이 고려되지 않고 있는 것이다.

또한, 상권 지원정책이 시범사업처럼 소수의 상권을 대상으로 이루어지고 있어, 코로나

19로 피해를 받고 있는 다수의 상권에 대한 형평성 있는 지원방안이 부재하다. 행정안전부의 지자체 골목경제 회복사업과 전통시장 상점가 지원 사업은 각각 6개, 13개 전통시장만을 대상으로 추진되고 있다. 지원정책의 구체적인 내용 역시 감염병 대응 방안과 거리가 먼 형편이다. <지역특화 골목경제 회복지원 선정 공모사업>에 선정된 6개 상권의 주된 사업 내용은 디자인 공간 조성(부산 연제구), 테마거리 조성(광주 광산구), 지역음식문화거리 조성(전북 정읍시), 가로환경개선사업 및 공동체 네트워크 구축(대구 달서구), 상권거리 시설물 조성(대전 대덕구), 음식문화거리 활성화(광주 동구)로, 감염병 회복탄력적 상권 환경 조성과의 거리가 먼 세부 사업 계획이 수립되어 있다. 골목상권 방역시스템 구축(대구 달서구), 감염병 안심 골목센터 조성(대전 대덕구)과 같이 일부 감염병 대응과 관련 있는 사업 내용이 발견되나 그 비중이 매우 낮아, 코로나19 대응보다는 보편적인 상권 환경 개선 사업에 가까운 것으로 판단된다.

[표 2-2] 지역특화 골목경제 회복지원 선정 공모사업 내용의 코로나19 대응 관련성

연번	선정 사업		사업 내용의 코로나19 대응 관련성	
	지자체	사업명	사업 내용	관련성
1	부산 연제구	시청 맛거리 활성화 사업	디자인공간조성, 스마트마케팅, 스마트 콘텐츠 등 추진	X
2	광주 광산구	오감 상생(相生) 도루메길 피어나다	하늘 등 설치, 골목스마트 스튜디오, 테마거리 조성, 도루메길 안심식당 운영, 맑은 공기 골목길 조성	△
3	전북 정읍시	주향(酒香)거리 정읍의 향기가 온 세상에 퍼지다!	막걸리 점포 창업 지원, 레시피 개발, 오픈스페이스, 미디어센터 조성, 스마트오더, 창업지원센터 운영	△
4	대구 달서구	‘화춘’ 젊음을 이어가다, 두류역거리타운 조성 사업	골목상권 가로환경개선사업, 방역시스템 구축, 골목상권 운영지원(디지털시스템 구축, 컨설팅, 마케팅 등)	O
5	대전 대덕구	놀래? 올래? 비래! 맛있는 색을 입히다	감염병 안심센터 조성, 상권거리 시설물 조성, 스마트점포 육성, 온라인쇼룸 구축, 데코맥주페스티벌, 마케팅	O
6	광주 동구	대인동 음식문화거리, 예술담길 프로젝트	소호멘토링스쿨 운영, 스마트오더, 안심보행로 조성, 거리미술관 조성, 디자인테마로 조성, 콘서트 개최	△

2) 정책 방향

코로나19 유행 초기에는 코로나19 유행에 따른 상권 위축 현상을 파악·예측하고 이에 대한 대응 방안 마련이 시급함을 드러내는 연구가 활발히 이루어졌다. 이효 외(2020)는 코로나19의 지역 경제 영향에 대응하는 중앙정부, 지자체의 지역 경제 활성화 전략 및 시책을 제시하였다. 연구자는 시책을 7가지 분야로 구분하여 제시하고 있는데, 그중에서 소상공인·자영업자 분야의 시책으로 지역사랑상품권 할인을 인상, 상하수도 요금 부담 해소, 전통시장 온라인 유통지원, 금융비용 절감과 같은 간접적인 지원정책들을 제안하였다. 박희석 외(2020)은 코로나19 유행에 따른 서울시의 내수 피해액을 추정하고, 이에 대응하기 위한 전방위적 대책 마련이 필요함을 주장하였다. 특히 소상공인, 관광업체 등 취약계층에 대한 우선적인 지원, 직접적인 경제적 지원, 긴급재난소득과 같은 적극적인 지원정책이 필요함을 강조하였다. 박창균(2020) 역시 용자 중심의 소상공인·자영업자 지원정책의 한계점을 비판하며 소상공인·자영업자의 고정비용에 대한 정부의 직접 지원을 검토할 필요가 있음을 주장하였다. 한편, 박정은·박성경(2020)은 코로나19의 경제적 피해가 도심 상권에 더욱 클 것임을 예상하며, 빈 점포·상가를 활용한 도시재생사업의 우선 추진, 생활 SOC 조성·공급, (가칭)‘지역경제활성화 특별구역’ 지정을 통한 통합 지원과 같은 상권(공간) 단위의 지원정책들을 제시한 바 있다. 문정호(2020) 역시 코로나19에 의한 경제적 피해가 큰 위기·취약지역을 특별재난지역으로 지정하는 등의 긴급 구난체계 강화가 시급함을 주장하였다.

코로나19가 장기화되면서, 코로나19 유행에 따른 상권 위축 원인에 대한 탐색적 분석을 바탕으로 보다 구체적인 대응 정책 방안을 제시하는 연구들이 수행되었다. 문세하(2020)는 코로나19 유행에 따른 언택트 소비 증가에 따른 핵심 상권의 경제적 피해와 점포 공실률이 증가하고 있어, 오프라인 상권의 구조를 재편하고 적정한 상업공간 규모 산정이 필요함을 주장하였다. 또한, 상업용 부동산을 주거용 혹은 물류·유통용 부동산으로 재이용하기 위한 제도적 지원과 도심 내 쇼핑몰 등 상가시설을 생활 물류시설로 전환하는 등의 방안 마련이 필요함을 주장하였다. 이진희(2021)은 코로나19가 서울시 상권에 미친 영향을 매출액, 창·폐업률 변화를 중심으로 분석한 결과, 상권의 지역적 특성에 따라 상권 경기의 회복과 쇠퇴가 다르게 나타났음을 확인하였다. 이를 바탕으로 상권의 쇠퇴 예방을 위한 정책적 지원이 필요함을 주장하였다.

4. 소결 및 연구 차별화 방안

선행연구 검토 결과, 코로나19에 의한 상권 매출액 감소 현상은 도시민의 자발적인 회피 행동(안전기반 활동 패턴으로의 전환)뿐만 아니라 공공 방역정책의 영향이 매우 큰 것으로 나타난다. 또한 상권의 물리적 특성, 내부 특성, 배후 특성 등에 따라 코로나19 영향이 상이할 것으로 예상된다. 따라서 코로나19의 지역적 영향을 고려한 실효성 있는 상권 지원·관리 정책 마련이 시급한 것으로 판단되나, 관련 정책의 개발과 추진이 양적·질적으로 미흡한 형편이다. 최근 들어 코로나19 대응 상권 지원·관리 정책에 대한 논의가 활발히 이루어지고 있으나 구체적인 적용 방안을 포함한 연구는 매우 부족한 형편이며, 이는 코로나19가 상권 위축에 미치는 영향에 대한 면밀한 분석이 부족한 것에서 비롯된다. 따라서, 코로나19와 상권 매출액 간의 관계에 대한 심도 있는 연구가 필요한 시점이며, 본 연구에서는 서울시 상권을 대상으로 코로나19 유행 이전과 이후의 상권 매출액 결정요인을 파악하여 향후 소상공인 및 상권 지원정책 수립의 단초를 제공하고자 한다.

본 연구는 다음과 같은 측면에서 기존 연구들과 차별된다. 첫째, 코로나19 유행에 따른 상권 매출액 변화를 상권 유형별, 업종별로 확인한다. 기존 연구들은 업종별 매출액 변화를 탐색적으로 분석하거나(이진희 외, 2021), 지역별 매출액 변화를 시각화하는 수준에 그치고 있다(하정원 외, 2021). 둘째, 상권의 유형별로 매출액 변화에 영향을 미치는 공간 특성을 통계적 분석 방법으로 분석한다. 상권의 물리적, 사회경제적 공간 특성에 따른 코로나19 시대 상권 매출액 변화를 분석한 연구는 매우 제한적이다. 조은주(2020), 하정원 외(2021) 등의 연구에서 코로나19 유행 이후 상권 매출액에 영향을 미치는 공간적 특성을 제시하고 있지만, 통계적인 분석 방법을 활용하여 주된 변수를 파악한 연구는 부재한 상황이다. 셋째, 상권 유형별로 타 상권 유형과 차별되는 매출액 결정요인을 중심으로 대표 상권을 선정하여, 상권 내 주요 변수 특성과 세부 업종별 매출액 변화 등을 추가 검토한다. 이수재 외(2021)의 연구와 같이, 기존 연구에서는 매출액 변화 결정요인에 대한 통계적 분석을 수행하고 있으나, 개별 상권을 대상으로 코로나19 시대 상권 특성과 매출액 간의 관계를 고찰한 연구는 미흡한 실정이다.

03. 코로나19의 서울시 상권 영향 분석의 틀

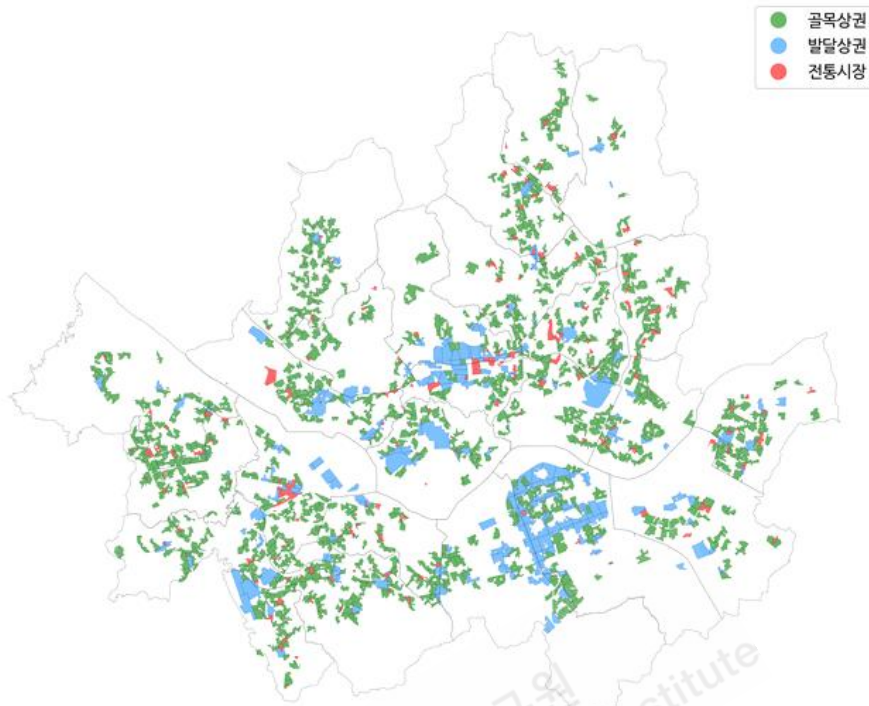
1_분석 범위

1) 공간적 범위

코로나19 유행에 따른 상권 활력 위축 수준과 결정요인을 정량적으로 분석하고, 상권 유형별 영향도의 차이를 고려한 상권 지원 및 관리 방안 마련을 위해서는 적절한 분석 대상 선정 및 데이터 확보의 용이성이 고려되어야 한다. 이를 위하여, 본 연구에서는 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스 내의 전통시장, 골목상권, 발달상권을 분석 대상으로 활용하였다. 관광특구 상권의 경우 표본이 지나치게 작아 통계분석에 적절하지 않고 타 상권과 영역이 중복되어, 해당 공간 영역 또한 충분히 그 특성이 반영 가능하므로 해당 6개의 상권을 분석 대상에서 제외하였다. 또한, 상권 변동 등의 사유로 매출액 등의 데이터 누락이 있는 18개의 상권과 건폐율 데이터의 이상치가 있는 4개 상권을 제외한 1468개 상권을 최종적인 분석의 대상으로 선정하였다.

[표 3-1] 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스 상권 정의

상권유형 (분석대상 상권 수)	상권 정의
전통시장(211)	오랜 기간에 걸쳐 일정한 지역에서 자연발생적으로 형성된 상설시장이나 정기시장
골목상권(1,008)	주거지역이 밀집된 곳에 도보권 규모로 형성된 상권으로, 30개 이상 점포수를 포함한 상권
발달상권(249)	도보이동이 가능한 범위내의 상가업소밀집지역
관광특구상권(0)	관광 활동이 주로 이루어지는 지역적 공간 내에 입지한 상권



[그림 3-1] 분석 대상 상권의 공간 분포

2) 시간적 범위

본 연구에서는 2019년 10월 ~ 2021년 3월을 시간적 범위로 하여 분석이 진행되었다. 생활인구의 경우 2019년 10월 ~ 2021년 3월의 일자별 데이터가 활용되었으며, 카드 매출의 경우 2019년 4분기 ~ 2021년 1분기의 분기별 데이터가 사용되는 등 분석 자료의 특성 및 분석 목적을 고려하여 주별, 월별, 분기별로 세부 시간 단위가 설정되었다. 기초현황 분석 영역에서는 전체 시계열 특성이 이용되었으며, 다중회귀분석에서는 2019년 4분기 및 2020년 4분기의 데이터가 활용되었다.

3) 내용적 범위

(1) 기초분석

우선, 코로나19로 인한 생활상의 변화가 상권 활력에 실제로 어떠한 영향을 가져왔는지 파악하기 위하여 코로나19 전후 생활인구와 상권 매출액의 변화를 정량적으로 식별하였

다. 전체 상권 영역 및 상권 유형(전통시장, 골목시장, 발달상권)별 기초분석을 통해 상권 유형별 상권 활력 감소의 공간적 패턴, 업종 분류별 활력 감소 차이 등에 대해 심층적으로 고찰하였다.

(2) 다중회귀분석

다음으로, 코로나19에 따른 상권 활력 변화에 영향을 끼치는 주요 요인을 식별하기 위하여 코로나19 전후 기간(2019년 4분기, 2020년 4분기)을 대상으로 다중회귀분석을 수행하였다. 상권 활력을 대표하는 상권 매출액을 종속변수로 하여 상권의 물리적/내부적/배후 특성을 나타내는 주요 변수들의 인과관계를 도출하였으며, 전체 상권 영역 및 상권 유형별 총 8개의 회귀 모형이 설정되었다. 이를 통해 상권 유형 각각에서 인과성을 갖는 주요 변수들을 도출하였으며, 상권 유형별 및 코로나19 전후 어떠한 차이를 가져오는지 살펴보았다.

(3) 대표 상권 심층 분석

마지막으로, 분석 결과의 실질적인 검증 및 코로나19로 인한 개별 상권의 구체적인 영향을 파악하기 위하여 상권 유형별 6개의 대표 상권을 선정하고 심층 분석을 수행하였다. 대표 상권 심층 분석에서는 다중회귀분석을 통해 식별된 카드 매출액(상권 활력)에 영향을 미치는 주요 변수들을 이용하여 실제 개별 상권에서 코로나19의 영향이 제한적이었거나 매우 큰 상권들에 대해서 분석하고, 식별된 주요 변수들과의 관계성에 대해 고찰하였다. 추가적으로, 거시적인 현황 분석에서 심도 있게 짚어내지 못했던 세부 업종의 코로나19 전후 매출 추이를 분석하여, 상권 환경에 따라 개별 업종별 영향을 분석하였다. 이와 같이, 실제 대표 상권 심층 사례 분석을 통해 보다 구체적인 포스트 코로나19 시대의 서울시 상권 지원 및 관리 방안 수립의 근거를 마련하였다.

2_분석 자료

[표 3-2] 분석 자료 내용 및 출처

유형		변수	내용	원천 자료 단위			출처
				공간	시간	내용	
종속변수		2020년 상권 매출액	상권 카드 매출액 추정치 (2020년)	상권영역	분기	우리마을가게 상권분석서비스	서울 열린데이터광장
		2019년 상권 매출액	상권 카드 매출액 추정치 (2019년)				
설 명 변 수	물리적 특성	비접도율	도로와 접하지 않은 토지의 비율	필지	반기	토지특성정보	국가공간정보포털
		과소필지율	상권 내 토지 중 과소필지(90㎡ 이하) 비율	필지	반기		
		건폐율	상권 내 건축물의 평균 건폐율	건축물	반기	용도별건물정보	
		용적률	상권 내 건축물의 평균 용적률	건축물	반기		
		노후점포비율	상권 내 40년 이상 노후 건축물의 비율	건축물	반기		
		점포 수	상권 내 점포 수	상권영역	분기		
	내부적 특성	공시지가	상권 내 토지의 평균 공시지가	필지	반기	토지특성정보	국가공간정보포털
		주거혼합율	상권 내 건축물의 총 연면적 중, 주거용도 비율	건축물	반기	용도별건물정보	
		토지이용 복합도	토지이용 혼합지수	건축물	반기		
		배후적 특성	2020년 생활인구	상권 배후영역 집계구 일평균 생활인구 (2020년)	집계구	일	서울생활인구
	2019년 생활인구		상권 배후영역 집계구 일평균 생활인구 (2019년)	집계구	일		
	지하철역 수		상권 영역 반경 250m 내 지하철역의 수	좌표	-	연속수치지형도	국토정보플랫폼
	지하철역과의 거리		상권 영역과 가장 가까운 지하철역과의 직선거리	좌표	-		
	주차장 수		상권 영역 반경 250m 내 주차장 수	좌표	-	전국주차장정보 표준데이터	공공데이터포털
	주차면 수		상권 영역 반경 250m 내 주차면 수	좌표	-		
	도심과의 거리		상권 영역에서의 서울 3도심 (종로, 강남, 여의도 · 영등포)와의 직선거리	-	2030 서울플랜	서울시 중심지 체계	2020 서울플랜

본 연구에서는 상권 활력을 대변하는 핵심적인 요인인 상권 매출액과 상권의 물리적, 내부적, 배후적 특성을 나타내는 요인들을 활용하였으며, 구체적인 내용은 [표 3-2]와 같다. 이와 같은 상권의 특성들은 문헌 검토를 통하여, 상권 매출액에 영향을 미칠 수 있는 요인들을 도출했으며, 상권 매출과 연관성이 있는 변수들을 분석 자료로 활용하였다.

1) 상권 매출

상권 활력 수준을 측정하기 위한 핵심 자료로 활용된 상권 매출액은 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스의 분기별 상권 추정 매출액 데이터로 사용되었다. 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스는 서울시에서 운영하고 있는 서비스로, 서울시와 외부 기관 협력 하에 확보한 상권 빅데이터를 토대로 상권 추정 매출액, 점포 수, 배후지 소득, 직장인구 등의 다양한 정보를 제공하고 있다. 상권 추정 매출액의 경우, 사업체 수가 많고 종사자 수가 5인 미만인 소규모 사업체 비중이 높고 창업 등 진출입이 용이한 외식업, 서비스업, 소매업종으로 구성되어 있는 100개의 생활 밀접 업종별 매출액이 제공되고 있다. 또한 해당 서비스에서는 상권이 갖는 고유한 특징들을 바탕으로 골목상권, 발달상권, 전통시장 상권, 관광특구 상권을 구분하고 있어 상권별 특성을 분석하기 용이하다는 이점이 있다(표 3-2 참조). 그러나 상권 매출액이 분기별로 구축되어 있는 까닭에, 급변하는 코로나19 유행 수준과 공공 방역정책에 따른 매출액의 비교 변화 분석에 활용하는 것은 쉽지 않다는 한계가 양립한다.

본 연구에서 활용된 상권 매출액은 2019년 4분기부터 2021년 1분기까지 총 6개 분기의 상권 추정 매출액 데이터를 활용하였다. 2019년 카드 매출의 경우 카드 매출액을 제공하는 카드사가 변경 및 보정 작업으로 인해 추정 매출액이 크게 감소하는 특징을 가지고 있어, 연속적인 시계열 특성을 반영하기 어려운 단점이 있다. 따라서 본 연구에서는 안정적인 시계열 특성을 가지고 있는 2019년 4분기 ~ 2021년 1분기의 상권 매출액을 이용하여 분석을 수행하였다.

2) 생활인구

서울 생활인구는 서울시와 KT가 공공 빅데이터와 휴대전화 신호 기반 통신 데이터를 활용하여 추계한 서울의 특정 지역, 특정 시점에 존재하는 모든 인구를 말한다. 생활인구는 주민등록인구와는 달리 거주지와 체류 외국인 유무와는 관계없이 실제 인구가 존

재하는 위치에 기반하여 집계되기 때문에, 유동인구적인 특성을 갖고 있으며 실제 시민들의 활동을 포착할 수 있다는 장점이 있다. 이와 같이 생활인구를 유동인구의 성격을 갖는 개념으로 볼 수 있으며, 본 연구에서도 이를 바탕으로 유동인구를 생활인구로 정의하여 분석에 사용하였다.

생활인구의 또 다른 특징으로는 집계구별로 데이터가 제공되어 미시적 공간 단위로 분석이 가능하며, 일별로도 데이터가 제공되기 때문에 공간이 시계열적으로 어떠한 변화를 겪고 있는지 파악이 용이하다는 장점이 있다. 특히, 이와 같은 특성은 코로나19로 인한 시민들의 이동성을 추적하는 데 매우 용이하게 활용될 수 있다. 생활인구는 일별로 데이터가 제공되어, 코로나19 대유행 시점에 시민들이 보이는 회피행동에 대한 정량적 분석이 가능하므로 상권 활력의 변화에 영향을 미치는 주요한 변수로 활용할 수 있다. 그러나 생활인구에는 통행인구 및 거주인구 등 상권 이용과 무관한 인구 또한 포함되기 때문에 상권의 활력 수준으로 객관적으로 활용하기 어렵다는 한계점이 양립한다.

본 연구에서는 2019년 10월 ~ 2021년 3월의 일별, 집계구별 생활인구 자료가 사용되었다. 생활인구의 공간 단위인 집계구와 상권 영역 경계가 서로 다른 까닭에, 상권 영역을 10% 이상 포함하고 있는 집계구의 생활인구를 상권의 유동인구로 집계하여 활용하였다. 이와 같이 구축된 상권별 유동인구를 해당 상권을 직접 이용하는 인구로 해석하는 것은 적절하지 않으며, 상권 배후지역에서 상권을 잠재적으로 이용할 수 있는 유동인구 개념으로서 미시적인 상권 활력 변화의 척도로서 활용하였다.

3) 상권의 물리적·내부·배후 특성

상권 매출액으로 대표되는 상권 활력과 밀접한 관계가 있는 다양한 요인들을 도출하기 위하여 상권이 가지고 있는 고유한 특성에 대한 변수들을 구축하였다(표 3-2 참조). 상권의 환경적 특성은 물리적 특성, 내부적 특성, 배후적 특성으로 구분되며, 관련된 문헌 검토를 통해 변수들을 구축하였다.

우선 물리적 특성은 상권 자체가 가지고 있는 물리적, 공간적인 환경 특성을 대변하는 변수들로 구성되어 있다. 해당 특성에 해당하는 변수로는 국가공간정보 포털에서 제공하고 있는 필지정보와 건축물 정보를 바탕으로 비접도율, 과소필지율, 건폐율, 용적률, 노후점포비율을 구축하여 분석에 활용하였다. 비접도율은 도로와 접하지 않은 토지를 자동차 통행이 불가능한 토지로 정의하여 계산되었으며, 과소필지의 구분 기준은 「서울특별시도시및주거환경정비조례」 제2조에서 명시하고 있는 90㎡를 기준으로 설정하였다.

내부적 특성의 경우 상권 자체의 특성이지만, 물리적 특성과는 달리 상권이 갖는 사회경제적 성격에 대한 변수들로 구성되어 있다. 점포 수, 공시지가, 주거혼합률, 토지이용복합도가 해당되며, 주거혼합률과 토지이용복합도는 기존의 데이터를 가공한 지표로서 이용되었다. 주거혼합률은 상권의 상업적 성격이 얼마나 강한지 판단하기 위한 척도로 활용되는 지표로 상권 내의 주거 용도 연면적의 비율로 계산되었다(김현철·이승일, 2019). 토지이용복합도는 토지이용혼합지수(Land Use Mix Index)를 활용하였다(식 1 참조). 토지이용복합지수는 광범위하게 활용되고 있는 지표로서 대상 지역 내 2개 이상 용도의 토지이용 혼합 정도 파악이 가능한 특성이 있다(김성희·김동근, 2020). 토지이용복합지수는 0에 가까울수록 단일한 용도로 상권이 구성되어 있음을 의미하며, 토지이용이 균등하게 배분될수록 1에 가까운 값을 갖는다.

$$\text{Land Use Mix Index} = - \sum_{i=1}^k \frac{(p_i) * \ln(p_i)}{\ln(k)}$$

(k : 총 용도의 개수, p_i : i 용도의 면적 비율) ... 식 (1)

마지막으로 배후적 특성은 상권 배후 영역이 갖는 특성과 함께 접근성 성격을 갖는 변수들로 대표된다. 앞서 설명한 생활인구 데이터와 지하철역 수, 지하철역과의 거리, 주차장 수, 주차면수, 도심과의 거리가 이에 해당된다. 지하철역과 주차장과 같이 상권 영역 인근에서 이용할 수 있는 시설들의 경우 반경 250m 이내의 데이터를 포함하여 변수를 구축하였다. 특히 지하철역과의 거리(이윤명·김태형, 2018), 도심으로부터의 거리(김현철·이승일, 2019)와 같은 접근성 변수를 활용하여 시민들의 상권 이용의 용이성에 대해 측정하였다.

3_분석 방법

1) 기초분석

(1) 매출액 및 유동인구 변화 분석

코로나19에 따른 상권 활력 변화에 대한 현황 분석은 전체 상권, 전통시장, 골목시장, 발달상권으로 구분하여 수행되었다. 또한 상권의 활력 정도를 직접적으로 대변하는 매출액 변화에 대한 현황 분석은 공간 분석과 시계열 분석 2가지 차원으로 구분되었다. 공간 분석에서는 2019년 4분기 대비 2020년 4분기의 상권 매출액 변화율을 4단계로 구분하고 공간적 분포에 대해 분석하였으며, 시계열 분석에서는 분기별, 업종(외식업, 소매업, 서비스업)별 매출액 변화 패턴을 도출하였다. 유동인구 변화 분석 또한 상권 매출액 분석과 유사한 프로세스로 진행되었다. 2019년 4분기 대비 2020년 4분기의 상권 유동인구 변화의 공간적 분포를 분석하고 월별 생활인구의 시계열적 특성과 함께 코로나19의 대유행 시기와의 관계성에 대해 고찰하였다.

(2) 기초통계분석

기초통계분석에서는 상권 매출액, 유동인구, 물리적 · 내부적 · 배후적 특성에 대해 구축된 변수들의 기초 통계량 파악을 통해 상권이 갖는 기본적인 특성에 대해 살펴보았으며, 상권 유형별로 주요 변수 분포의 차이점에 대해 분석하였다.

2) 상권 매출액 결정요인 분석

(1) 다중회귀분석

상권 매출액 결정요인 분석을 위해 구축된 데이터를 바탕으로 다중회귀분석을 수행하였다. 상권 매출액을 종속변수로 설정하고 물리적 특성, 내부적 특성, 배후적 특성 변수들을 독립변수로 하여 모형이 구축되었다(식 2 참조).

$$y_{i,t} \text{ 상권 매출액} = \beta_0 + \beta_1 x_{\text{물리적 특성}} + \beta_2 x_{\text{내부적 특성}} + \beta_3 x_{\text{배후적 특성}} + \epsilon \cdots \text{식(2)}$$

i : 상권유형 (전체상권, 전통시장, 골목상권, 발달상권)

t : 대상 연도 (2020년, 2019년)

상권 매출액, 유동인구, 점포 수, 공시지가 변수는 데이터의 정규성 확보를 위해 로그 변환이 수행되었다. 코로나19 전후의 상권 매출액 결정요인의 변동을 보기 위하여 2019년, 2020년으로 시간대를 구분하였고, 상권 유형에 따른 매출액 결정요인의 차이점을 분석하기 위하여 각각의 상권 유형별로 모델이 도출되어, 최종적으로 8개의 다중회귀분석 모형이 도출되었다. 각각의 모델에 대한 통계적인 검증 또한 수행하여, 분석 결과의 신뢰성을 확보하였다.

3) 대표 상권 심층 분석

(1) 대표 상권 선정

상권별 구체적인 사례 분석을 위하여 전통시장, 골목상권, 발달상권의 상권을 2개씩 선정하여 총 6개의 대표 상권을 선정하였다. 대표 상권은 상권 매출액 결정요인 회귀분석을 통해 도출된 주요한 변수들을 기준으로 상권의 특성을 면밀히 검토 후 선정되었으며, 상권 유형별로 코로나19 이후에도 성장하고 있는 상권과 급격히 쇠퇴하고 있는 상권을 각각 1개씩 선정하여 어떠한 특성이 상권 활력 변화의 극명한 차이를 가져오는지에 대해 고찰하였다.

(2) 심층 분석 내용

우선 상권의 토지이용 특성과 인근 지역의 상권 분포 현황을 파악하여, 상권이 갖는 고유한 특성에 대해 살펴보았다. 이에 더해, 상권 유형별 주요 변수들이 상권 유형 평균과 대비하여 해당 상권에서의 차이에 대해 분석하고 상권에 대한 종합적인 진단을 수행하였다. 세부 업종별 코로나19 전후의 매출액 변화 분석 또한 수행하여, 거시적인 상권 현황 분석에서 다루지 않았던 세부 업종별 영향을 도출하였다. 대표 상권 심층 분석 결과를 바탕으로 매출액 결정요인을 면밀히 파악하고 상권 관리 방안 마련을 위한 구체적인 정책제안의 기초자료로 활용하였다.

04. 코로나19의 서울시 상권 영향 분석 결과

1_기초분석

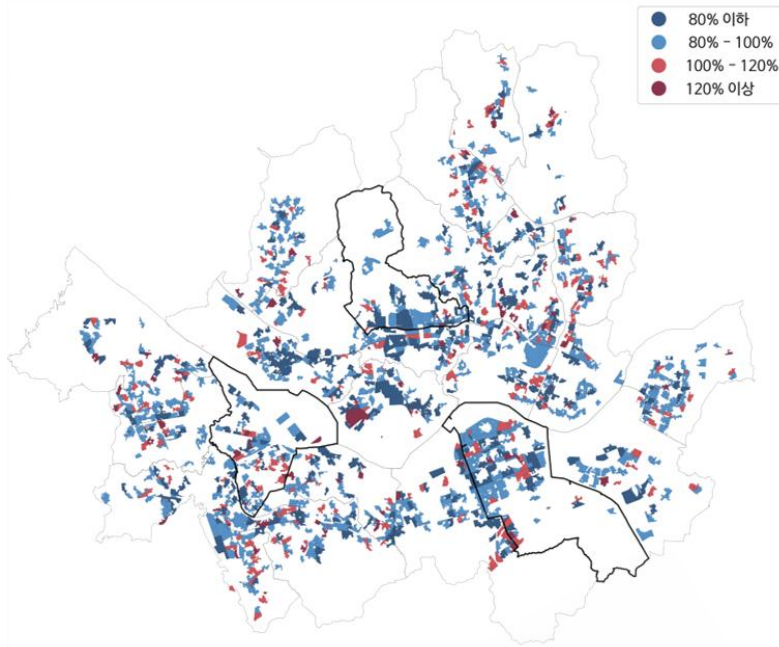
1) 매출액 및 유동인구 변화 분석

(1) 전체 상권

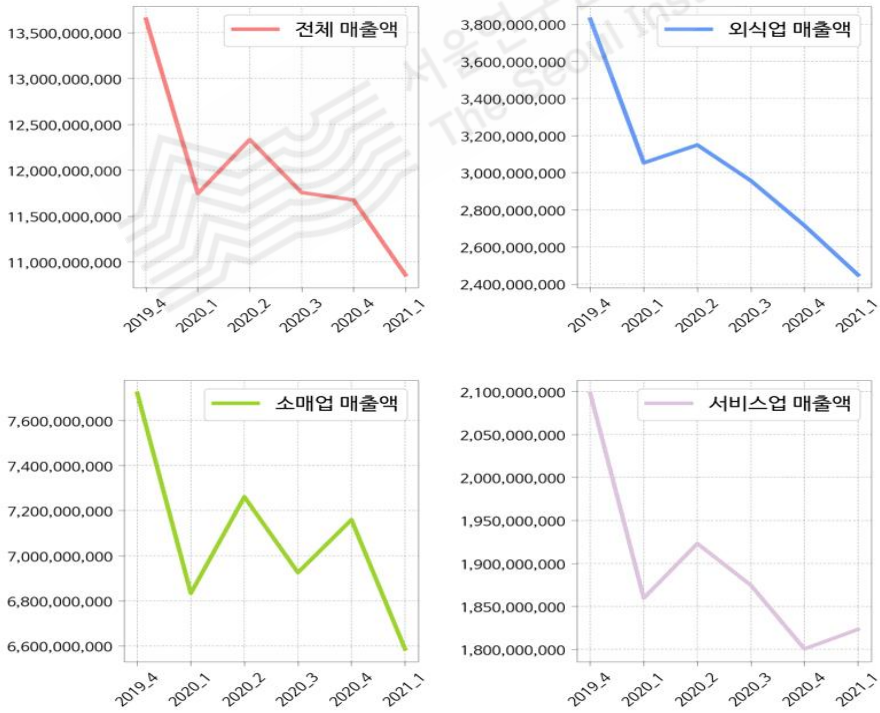
□ 매출액

전체 상권을 대상으로 코로나19 전후 매출 차이를 비교한 결과, 그림 4-1과 같이 대부분의 상권에서 매출액이 감소하는 것으로 나타났다. 실제로 1490개 상권 중에서, 1,125개 상권(75.5%)에서 매출액이 감소하였으며, 428개의 상권(28.7%)에서는 매출액 감소 폭이 20% 이상에 달할 정도로 코로나19에 의한 피해가 심각한 것으로 나타났다. 지역적으로는 종로, 강남과 같은 도심부와 홍대 및 신촌 일대의 대학가의 상권 매출이 크게 감소하여, 상권 활력이 크게 위축되었음이 확인되었다.

한편, 전체 상권 매출 금액의 감소 폭 또한 심각한 수준으로 확인되었다. 코로나19 유행에 따라, 전체 상권의 평균 매출액은 2019년 4분기 대비, 2020년 4분기에 약 20억 원 가량(14.5%) 감소하여, 소상공인의 경제적 피해가 매우 컸을 것으로 판단되었다. 2021년 1분기 또한 이러한 패턴이 지속되며, 코로나19 이전 대비 28억 원(20.5%)의 평균 매출이 감소한 것으로 나타났다(그림 4-2 참조). 특히, 외식업(-25.2%)의 경우 평균 매출액의 감소 폭이 소매업(-9.9%)이나 서비스업(-11.5%) 대비 두 배 이상으로 나타나, 업종별 코로나19의 영향의 차이가 큰 것으로 드러났다(표 4-1 참조).



[그림 4-1] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전체 상권 매출액 변화



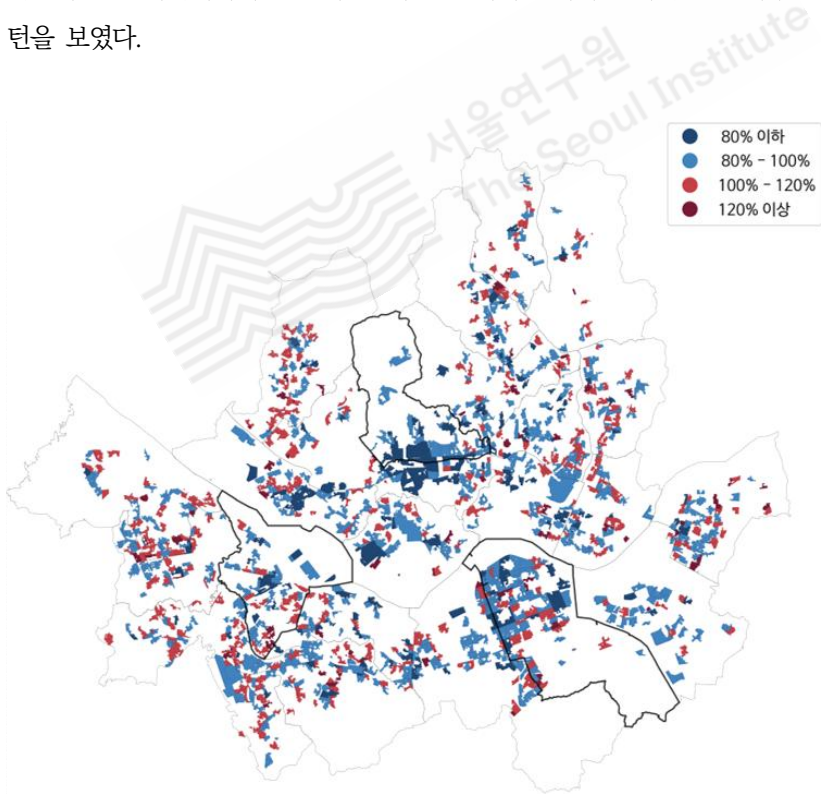
[그림 4-2] 전체 상권 업종별, 분기별 매출액 변화

[표 4-1] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전체 상권 업종별 매출액 감소 비율

전체 업종	외식업	소매업	서비스업
-14.5%	-25.2%	-9.9%	-11.5%

□ 유동인구

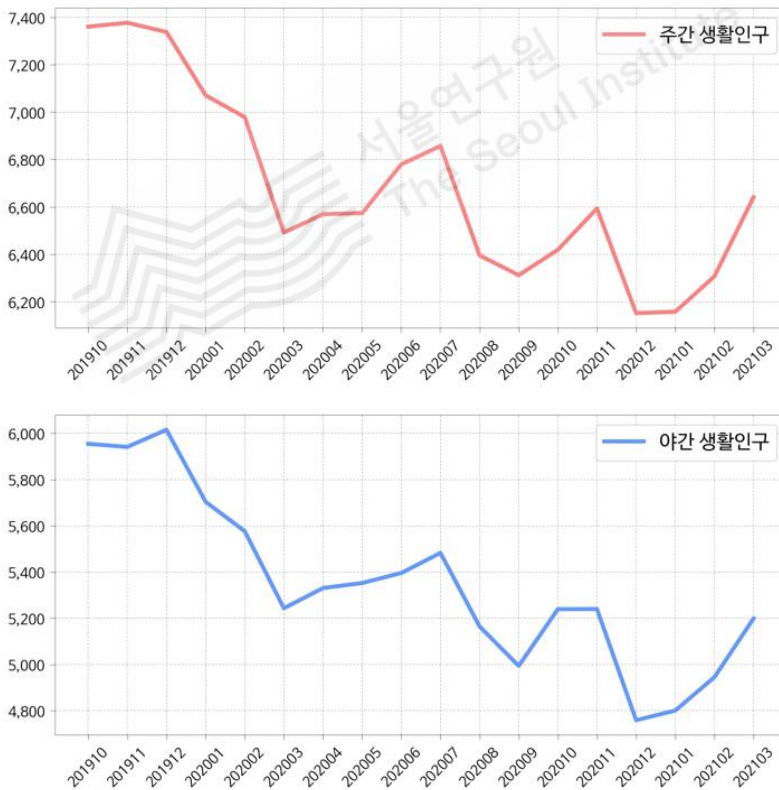
유동인구 또한 전체 상권 영역에서 전반적으로 감소하는 패턴을 보이나, 카드 매출액 분포와는 다소 다른 양상이 확인되었다. 우선 유동인구는 코로나19 이후 949개의 상권(63.6%)에서 감소하여, 카드 매출 감소 폭에 비해 낮은 수준이었다. 또한 유동인구 감소 폭이 20% 이상인 상권은 237개 상권(15.9%)으로 나타나 코로나19로 428개의 상권에서 카드 매출 감소로 인해 큰 타격을 받았던 것을 고려하면, 일상적 활동이 소비 활동보다는 덜 민감하게 반응한 결과라고 볼 수 있다. 이뿐만 아니라 카드 매출액이 전체 지역에서 대부분 감소한 반면, 유동인구의 경우 강서, 은평, 구로, 중랑구 등 배후 주거지 특성이 강한 지역에서의 상권 유동인구는 오히려 증가하는 지역 또한 다수 포착되는 패턴을 보였다.



[그림 4-3] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전체 상권 유동인구 변화

실제로 도심(종로, 강남, 영등포) 지역에(-7.0%) 대비하여, 도심 이외의 지역(-4.1%)에서 평균 생활인구 감소 폭이 적었다. 이는 코로나19 이전의 활동 중심 지역들이 코로나 19 이후 주거지역 인근에 생활 밀접 시설들에서의 활동으로 무게의 축이 옮겨가고 있는 결과로 여겨진다.

전체 상권의 월평균 유동인구 변화를 분석한 결과, 코로나19의 유행 시작 이후 주간/야간 모두 지속적으로 유동인구가 감소하고 있는 것으로 나타났다(그림 4-4 참조), 특히 코로나19가 크게 확산한 1, 2, 3차 대유행 기간에 유동인구는 급격히 감소하는 패턴을 보여, 실제 시민들이 코로나19로 인한 상권 방문을 회피하고 있는 것이 확인되었다. 또한 대유행 기간이 끝난 이후에는 시민들의 회피행동이 줄어들며 유동인구가 다시 증가하고 다시 대유행으로 인해 유동인구가 급격히 감소하는 패턴을 보이고 있다. 이뿐만 아니라 야간 시간대(19시~24시)의 유동인구 감소 폭은 12.4%로 주간 시간대(06시~18시)의 감소 폭(10.9%)보다 큰 것으로 나타나 야간 활동이 크게 위축된 것이 확인되었다.



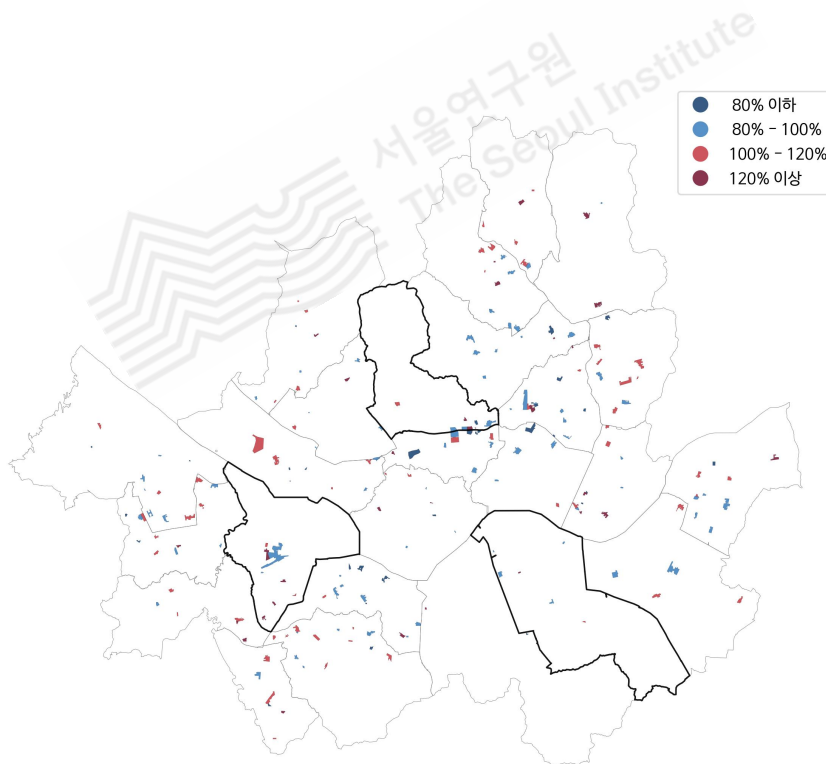
[그림 4-4] 전체 상권 월별 유동인구 변화

(2) 전통시장

□ 매출액

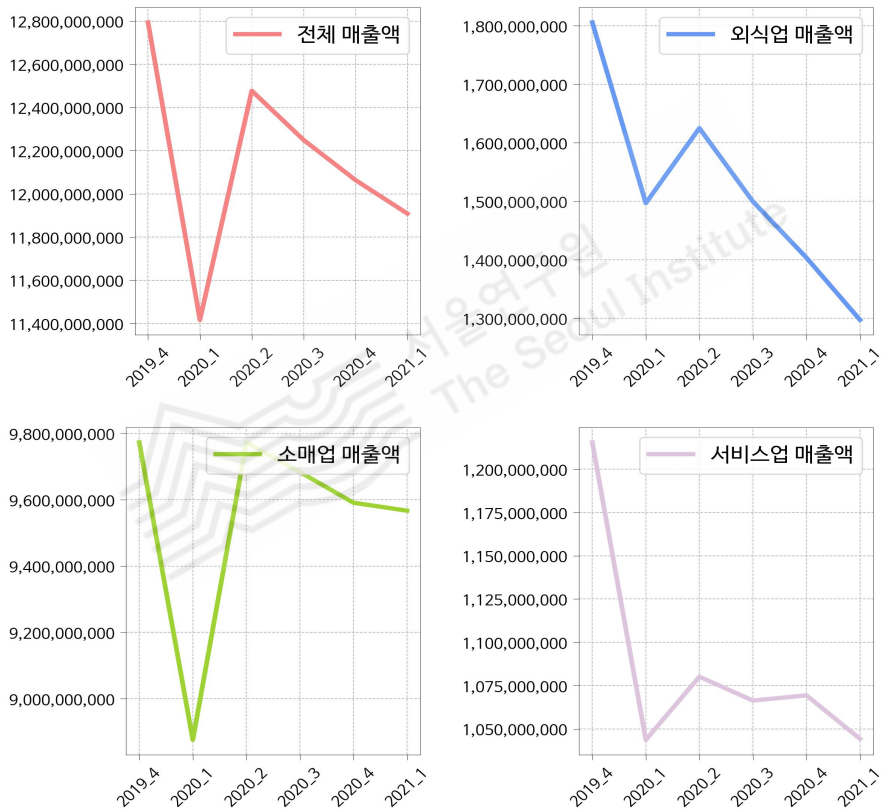
전통시장을 대상으로 코로나19 전후 매출 차이를 비교한 결과, 전체 상권과는 달리 매출액이 증가하는 상권과 감소하는 상권이 혼재하고 있는 것으로 나타났다(그림 4-5 참조). 실제로 211개 전통시장 중 112개의 상권(53.1%)에서 매출액이 감소하였고, 99개의 상권(46.9%)에서 매출액이 증가하여 서로 유사한 비중을 가지고 있었다. 특징적인 것은 전반적으로 서울 중심부(종로구, 중구, 성북구, 동대문구, 성동구 등)에 위치한 전통시장들의 상권 매출액은 감소하는 경향이 큰 반면, 서울 외곽지역(강북구, 노원구, 도봉구, 중랑구, 금천구, 구로구, 관악구 등)의 전통시장에서는 상권 매출액이 증가하는 경향이 있는 것이 확인되었다.

한편, 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전통시장에서의 전체 매출액의 감소 폭은 약 7억 원가량 감소하였는데 이는 전체 상권(-14.5%)에 비해 적은 감소 폭(-6.0%)을 보였다(표 4-2 참조). 또한 그림 4-6과 같이 전체 매출액은 코로나19가 발생한 시점인 2020



[그림 4-5] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전통시장 매출액 변화

년 1분기에 매우 큰 폭으로 감소한 이후 2020년 2분기에 매출액이 회복되었으나, 2020년 3분기부터 매출액이 다시 지속적으로 감소하는 패턴을 보였다. 특징적인 것은 전통시장에서 업종별 코로나19로 인한 피해 정도 차이가 매우 큰 차이를 보인다는 점이다. 특히 소매업(-2.8%)의 경우 평균 매출액의 감소 폭이 외식업(-18.9%), 서비스업(-12.7%)에 비해 매우 낮았고 전체 상권에서의 업종별 차이에 비해 영향의 차이가 매우 컸다. 소매업 매출액 변화의 시계열적 패턴에서도 알 수 있듯이 2020년 2분기에 매출액이 회복된 이후에 매출액이 크게 감소하지 않았으며, 외식업 매출의 변화 패턴과는 매우 대조적인 것을 확인할 수 있었다.



[그림 4-6] 전통시장 업종별, 분기별 매출액 변화

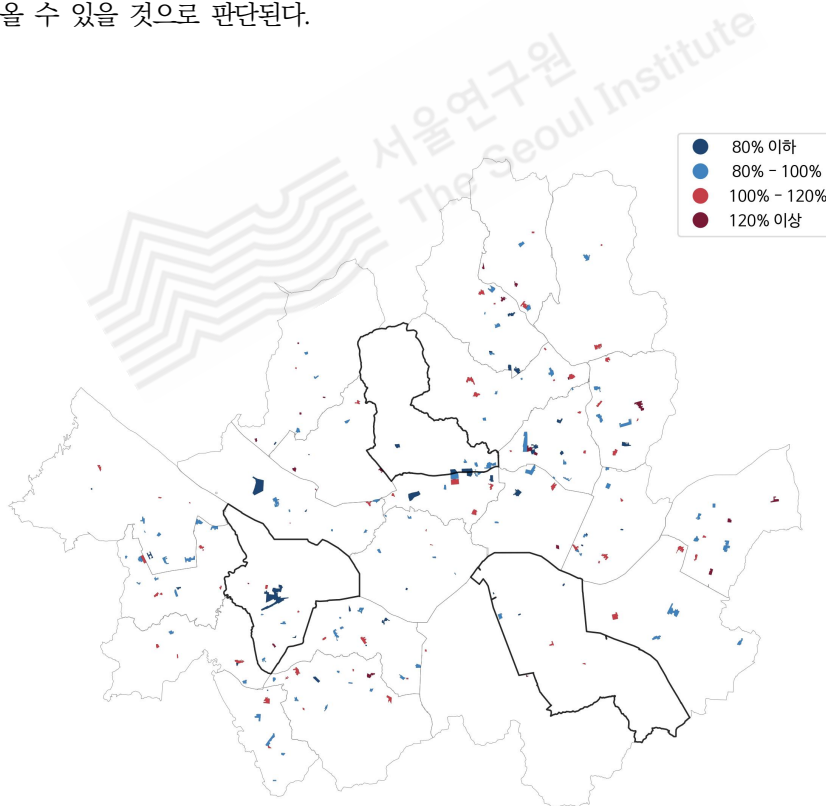
[표 4-2] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전통시장 업종별 매출액 감소 비율

전체 업종	외식업	소매업	서비스업
-6.0%	-18.9%	-2.8%	-12.7%

□ 유동인구

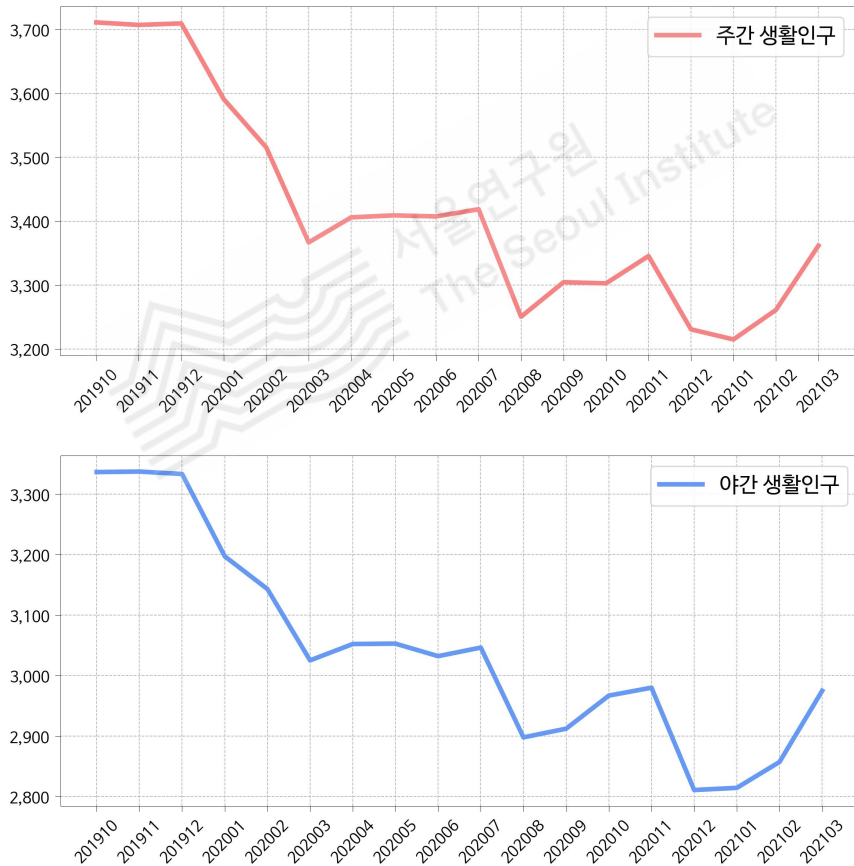
전통시장에서의 유동인구 변화 패턴은 상권 매출액의 변화 패턴과 다소 차이가 나는 것으로 나타났다. 상권 매출액의 증감이 유사한 패턴을 보인 반면, 유동인구의 변화는 211개의 전통시장 중에서 132개의 상권(62.6%)에서 감소하였고 79개의 상권(37.4%)에서만 증가하는 것으로 나타나 인구적인 활력은 전통시장에서도 줄어들고 있는 것이 확인되었다. 이는 전통시장의 경우 일상적 활동이 오히려 소비 활동보다 민감하게 반응한 결과라 할 수 있는데, 전통시장에서의 소비 활동 자체가 생활에 필요한 필수소비적인 성격이 강하기 때문인 것으로 생각된다. 그러나 상권의 배후 유동인구가 감소하고 있는 것은 향후 상권의 활력을 감소시킬 수 있는 부정적인 신호일 수 있으므로, 전통시장에 대한 지속적인 관리가 필요할 것으로 여겨진다.

전통시장에서 유동인구 변화의 지역적 분포 패턴 또한 카드 매출액과는 달리 지역적으로 별다른 패턴이 관측되지는 않았다(그림 4-7 참조). 따라서 전통시장의 경우 도시의 공간적인 특성보다는 물리적, 내부적 환경 등 다른 요인들이 유동인구 변화의 차이를 가져올 수 있을 것으로 판단된다.



[그림 4-7] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 전통시장 유동인구 변화

전통시장의 월평균 유동인구 변화를 분석한 결과, 코로나19의 유행 시작 이후 주간과 야간 모두 유동인구가 지속적으로 감소하였다(그림 4-8 참조). 전체 상권과 마찬가지로 코로나19 1, 2, 3차 대유행 시기에 유동인구가 급격하게 감소하는 패턴을 보였다. 앞서 전통시장에서는 코로나19의 영향이 카드 매출에는 제한적이었던 반면 유동인구에는 큰 영향을 미치는 것을 확인한 바와 같이, 월별 유동인구의 변화에서도 동일한 영향이 나타났다. 코로나19 1차 대유행 시기에 약 10% 급감한 유동인구는 대유행 시기가 지난 이후에도 회복되지 못했고, 2차 대유행 시기에도 비슷한 특성을 확인할 수 있었다. 그럼에도 불구하고 전체 상권에 비해서는 유동인구 감소 폭이 다소 작았다. 코로나19 이후 유동인구는 주간(9.4%), 야간(10.5%)만큼 감소하였으나, 이는 전체 상권의 주간/야간 감소 폭(10.9%/12.4%)에 비해서는 낮은 수준으로 나타났다.

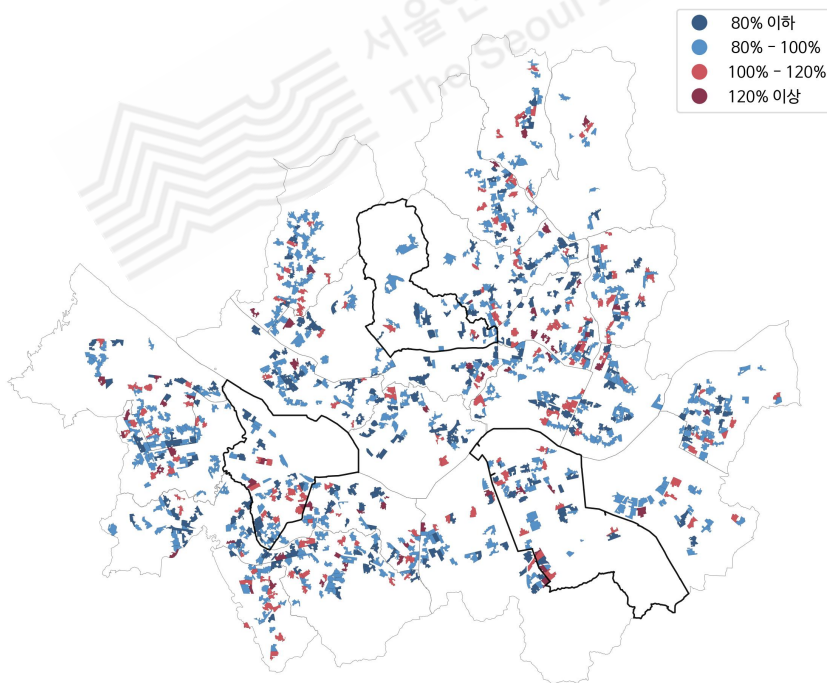


[그림 4-8] 전통시장 월별 유동인구 변화

(3) 골목상권

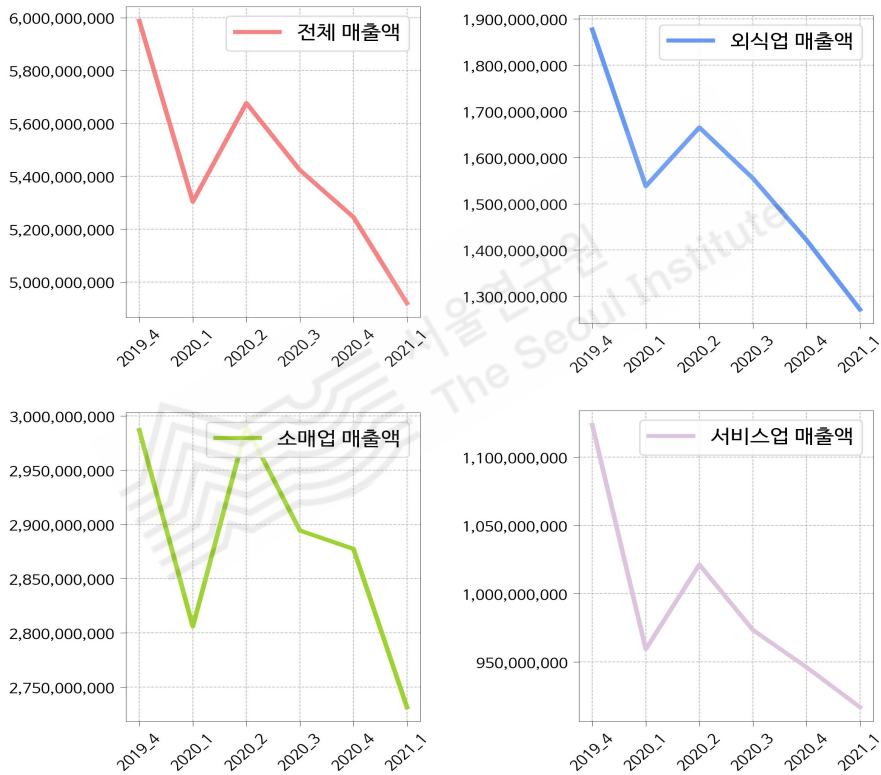
□ 매출액

골목상권을 대상으로 코로나19 전후 매출액의 차이를 비교한 결과, 전통시장과는 달리 다수의 상권에서 매출액이 감소하는 것으로 나타났으며, 전체 상권의 패턴과도 유사한 것이 확인되었다(그림 4-9 참조). 실제로 전체 1008개의 골목상권 중에서 777개의 상권(77.1%)에서 매출액이 감소한 반면 231개의 상권(22.9%)에서만 매출액이 증가하는 특징을 보였다. 특히, 281개의 상권(27.9%)에서는 매출액 감소 폭이 20% 이상에 달하는 등 코로나19에 의한 피해 정도가 심각한 것으로 드러났다. 골목상권의 카드 매출액 변화 분포는 특별한 공간적 분포 패턴이 관측되지는 않았으며, 서울의 전 지역에서 매출액이 감소하는 골목상권들이 다수 포진한 것을 확인할 수 있었다. 실제 도심(종로, 강남, 영등포)의 카드 매출액 평균 변화율은 -10.8%로 비도심 지역의 평균 변화율인 -9.7%와 큰 차이는 확인되지 않았다. 이처럼 생활 밀접형 소비가 많고 서울 상권의 대부분을 차지하는 골목상권 영역에서 상인들의 피해는 심각한 수준이었으며, 코로나19로 인해 소비 활동이 크게 위축된 것이 판명되었다.



[그림 4-9] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 골목상권 매출액 변화

이와 같은 피해는 골목상권의 업종별, 분기별 매출액 변화 패턴에서도 두드러진다(그림 4-10 참조). 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 골목상권 전체 평균 매출액 감소 폭(-11.3%)은 전체 상권(-14.5%)에 비해서는 다소 낮다고 할 수 있으나, 코로나19로 인한 매출액 감소가 회복될 기미는 보이지 않았다. 실제 2021년 1분기에는 2019년 4분기 대비 매출 감소 폭이 약 11억 원(-17.8%)에 달할 정도로, 코로나19 피해의 악순환이 지속되고 있었다. 업종별로도 이러한 경향은 동일했고, 외식업(-20.6%), 서비스업(-14.3%), 소매업(-4.3%) 순으로 피해가 컸을 뿐만 아니라(표 4-3 참조), 소매업 또한 2021년 1분기에 매출이 큰 폭으로 감소하여, 전반적으로 상권 활력이 크게 위축된 것으로 나타났다.



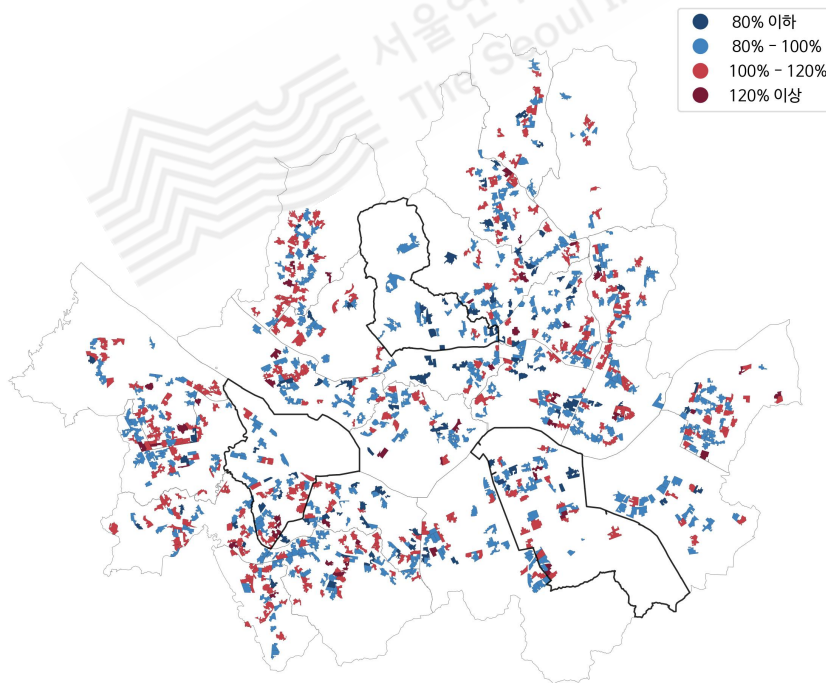
[그림 4-10] 골목상권 업종별, 분기별 매출액 변화

[표 4-3] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 골목상권 업종별 매출액 감소 비율

전체 업종	외식업	소매업	서비스업
-11.3%	-20.6%	-4.3%	-14.3%

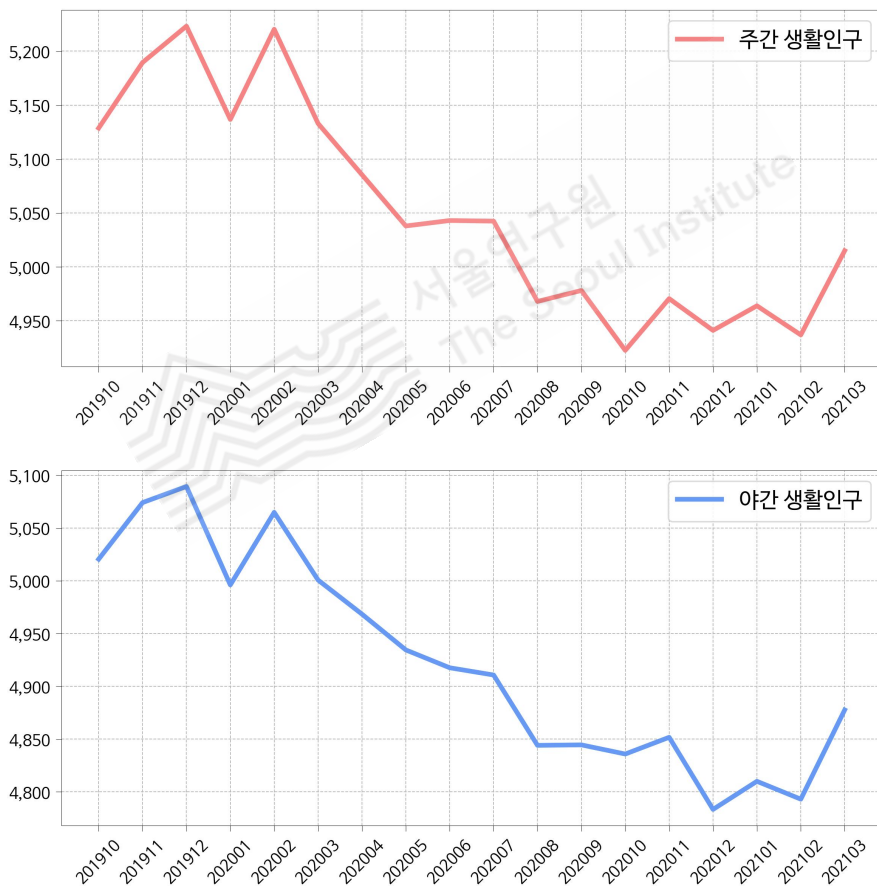
□ 유동인구

그림 4-11에서 알 수 있듯이, 골목상권의 2019년 4분기 대비 2020년 4분기의 유동인구 변화 패턴은 카드 매출액 변화 양상과는 큰 차이를 보였다. 전체적으로 유동인구가 증가하는 영역들이 크게 식별되는데, 1007개의 골목상권 중 408개의 상권(40.5%)에서 상권의 유동인구가 증가하여, 231개(22.9%)의 상권에서만 상권 매출액이 증가한 것과는 다르게 매우 대조적인 패턴이 확인되었다. 이처럼 골목상권에서 일상적 활동이 소비 활동보다는 덜 민감하게 반응한 것을 확인할 수 있었는데, 전통시장에서의 경향과는 정반대의 결과가 도출되었다. 이러한 경향이 나타나는 까닭은 소매업종에서의 구매 활동과 같은 일반적인 소비재에 대한 소비는 지속적으로 유발되는 것과 함께, 코로나19로 인한 활동성의 축소와 재택근무 확대 등에 의한 영향으로 배후 주거지가 포함되어 있는 골목상권 영역에서의 활동성이 오히려 증가할 수 있기 때문으로 생각된다. 골목상권의 유동인구 변화 분포 또한 이러한 특성을 대변해 주고 있으며, 종로구, 중구 등의 지역에서 유동인구는 감소하는 반면, 은평구, 강서구, 금천구 등 서울 서부의 주거지역 밀집 지역에서 유동인구가 오히려 증가하는 경향이 나타나고 있다.



[그림 4-11] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 골목상권 유동인구 변화

골목상권의 월평균 유동인구 변화를 분석한 결과, 코로나19 유행 직후부터 주간과 야간 모두 유동인구는 지속적으로 감소하는 것으로 확인되었다(그림 4-12 참조). 그러나 겉보기에는 코로나19 이후 유동인구가 크게 감소하는 것으로 보일 수 있으나, 실제 감소 폭은 약 200명(-2.7%)로, 전체 상권 영역에서 유동인구가 코로나19 이후 10% 이상 감소한 것과 비교하면 상권의 유동인구에 미치는 영향은 전반적으로 미미한 수준인 것으로 나타났다. 특히 코로나19 2차 대유행 시기인 2020년 8월 이후에도 유동인구는 크게 변하지 않았고, 주간 유동인구의 감소 폭(-3.0%)과 야간 유동인구의 감소 폭(-3.3%) 또한 별다른 차이가 관측되지 않았다. 이와 같이 골목상권에서의 상권 매출액 감소 패턴과 유동인구의 감소 패턴은 다소 다른 특성을 가지는 것이 확인되었다.

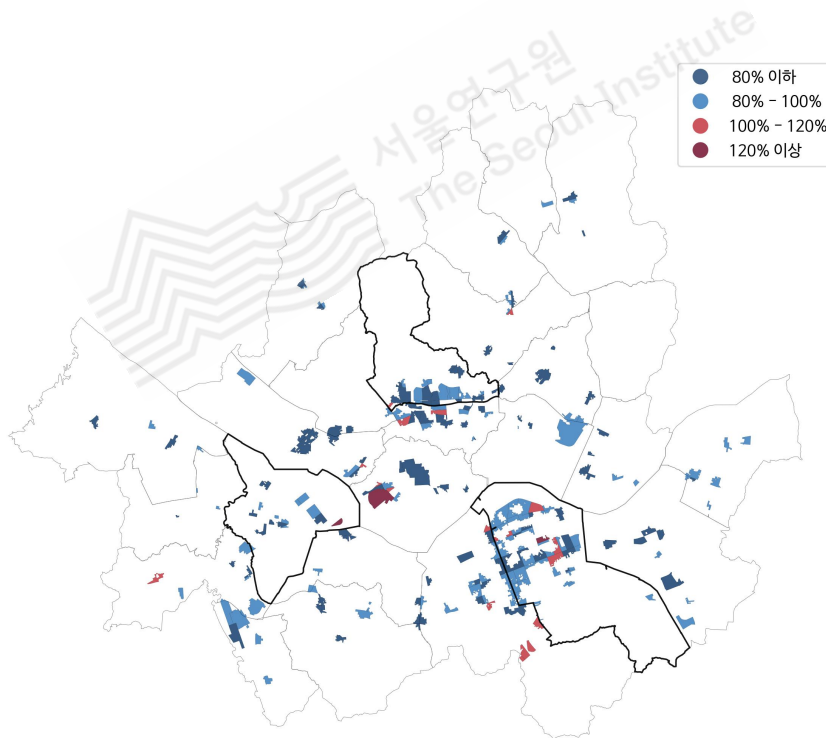


[그림 4-12] 골목상권 월별 유동인구 변화

(4) 발달상권

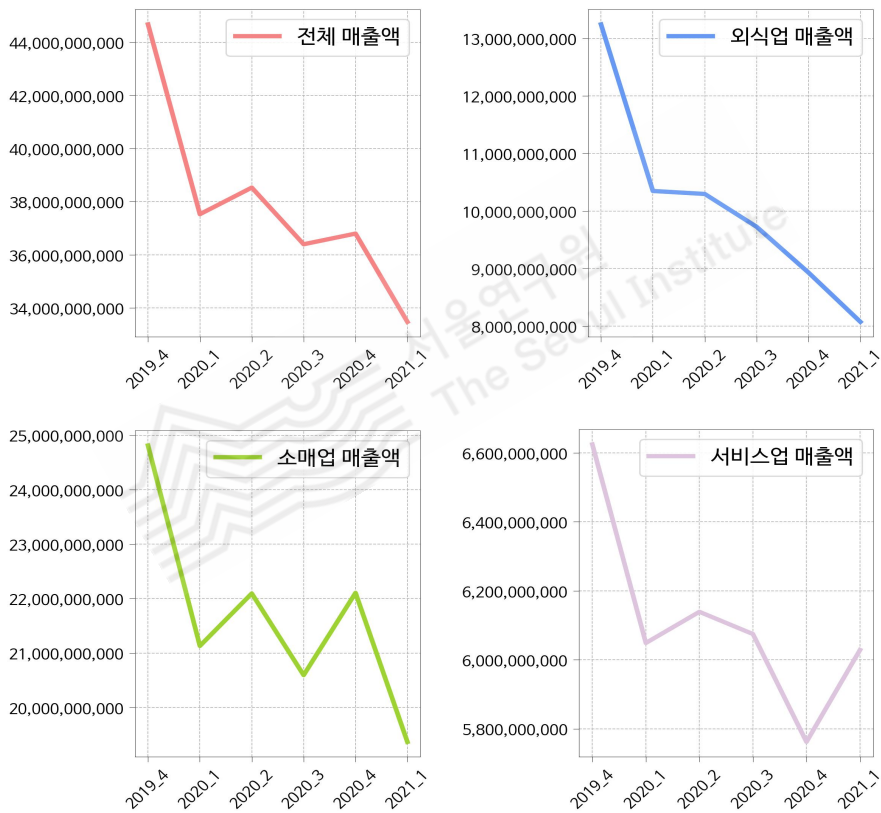
□ 매출액

코로나19 이후 가장 극심하게 경제적 타격을 받은 유형은 발달상권인 것으로 확인되었는데, 대부분의 상권에서 코로나19 이후 상권 활력이 극심하게 감소한 것이 나타났다(그림 4-13 참조). 실제 발달상권에서의 코로나19 이후 카드 매출액의 변화를 살펴본 결과, 전체 249개의 발달상권 중에서 무려 227개의 상권(91.2%)에서 매출액이 감소하였고 매출액이 20% 이상 감소한 상권도 115개로 전체의 46.2%에 달했다. 반면에, 오직 22개의 상권(8.8%)에서만 매출액이 증가하였다. 그림 4-13에서 확인할 수 있듯, 전통적인 도심지역인 종로, 중구, 강남구, 영등포구 일대뿐만 아니라 대학가 상권인 홍대, 건대 등의 상권을 중심으로 상권의 활력이 크게 위축되었으며, 이외 지역 중심의 발달상권에서도 상권 매출액이 크게 감소하는 것을 확인할 수 있었다. 실제 3도심 지역과 이외 지역에서의 상권 매출액 감소율은 각각 -15.3%, -20.5%로 지역 중심에서의 발달상권들의 활력이 전반적으로 크게 위축된 것을 확인할 수 있다.



[그림 4-13] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 발달상권 매출액 변화

발달상권에서 코로나19에 의한 업종별 피해 정도 또한 전통시장과 골목시장에 비해 상대적으로 큰 것으로 나타났으며, 절대적인 매출액의 피해는 더욱 심각한 수준인 것으로 드러났다(그림 4-14 참조). 2019년 대비 2020년 4분기의 발달상권 전체 평균 매출액 감소 폭(-18.2%)은 전체 상권(-14.5%), 골목상권(-11.3%), 전통시장(-6.0%)에 크게 상회하고 있으며, 같은 기간 매출액은 평균 약 78억 원가량 감소하였다. 이 중에서도 외식업(-28.4%)의 매출액의 피해가 가장 극심했고, 소매업(-15.1%), 서비스업(-9.33%) 순으로 매출액이 감소하였다(표 4-4 참조). 한 가지 특징적인 점으로 다른 상권 유형과 달리, 발달상권에서 소매업이 서비스업보다 피해의 정도가 더욱 큼이 확인되었다.



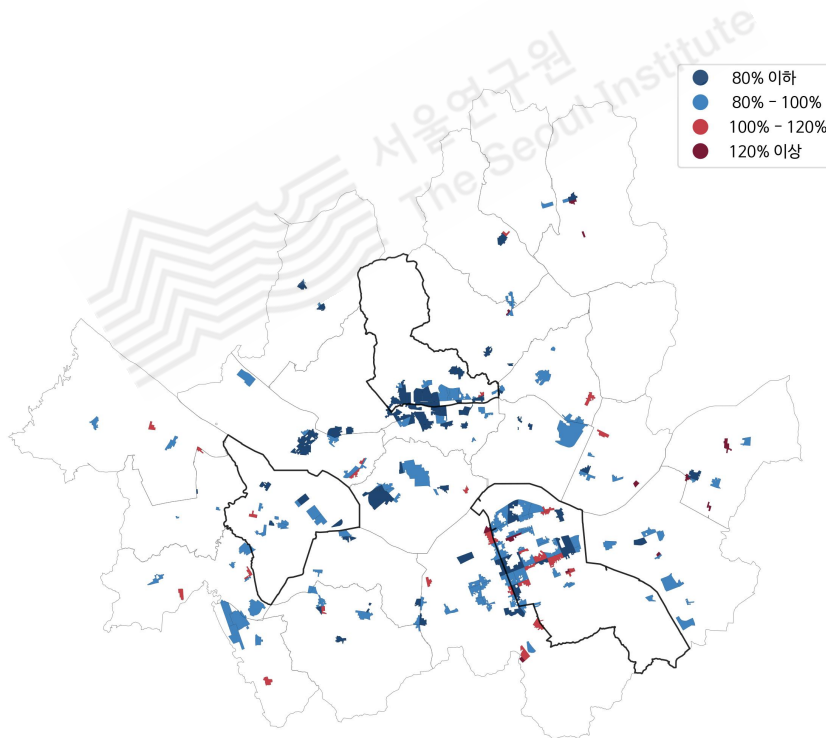
[그림 4-14] 발달상권 업종별, 분기별 매출액 변화

[표 4-4] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 발달상권 업종별 매출액 감소 비율

전체 업종	외식업	소매업	서비스업
-18.2%	-28.4%	-15.1%	-9.3%

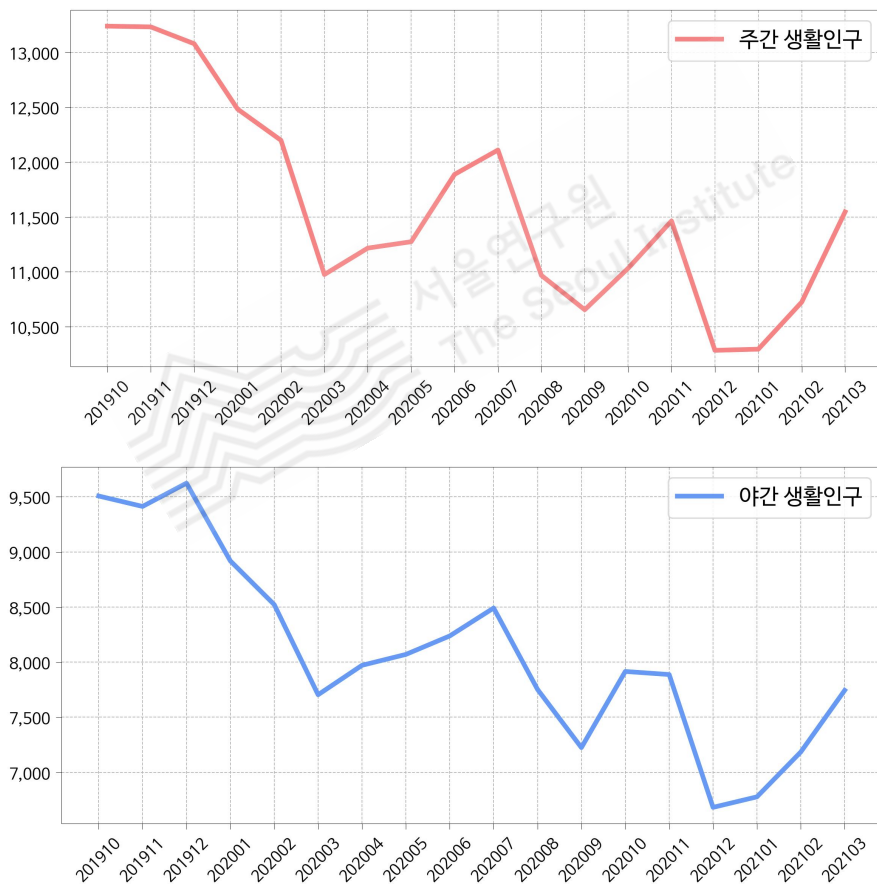
□ 유동인구

발달상권의 코로나19에 의한 유동인구 변화는 카드 매출액의 변화 양상과 비슷한 특징을 가지는 것으로 나타났다(그림 4-15 참조). 전체 249개 발달상권 중에서 204개의 상권(81.9%)에서 유동인구가 감소하는 것이 확인되었으며, 45개의 상권(18.1%)에서만 유동인구가 증가하였다. 또한 유동인구가 20% 이상 감소하는 발달상권 영역은 77개로, 전체의 31.0%를 차지하는 등 발달상권에서는 소비 활동 측면과 인구적인 측면 모두에서 상권의 활력이 크게 쇠퇴하고 있는 것으로 드러났다. 지역적으로는 종로, 영등포의 도심 영역에서는 유동인구가 모두 감소한 반면, 강남에서는 유동인구가 증가한 상권과 감소한 상권이 혼재되어 있는 특징을 보였다. 전체적인 유동인구 감소 폭 또한 도심지역(-12.3%), 비도심지역(-12.8%)으로 서로 큰 차이를 보이지 않았다. 이러한 경향은 골목상권의 유동인구가 약 3%가량 감소한 것과 비교하면 매우 크며, 코로나19 시대의 활동 중심지역이 전통적인 상권 중심지역에서 주거지 인근의 골목상권 중심으로 옮겨가고 있음을 보여주고 있다.



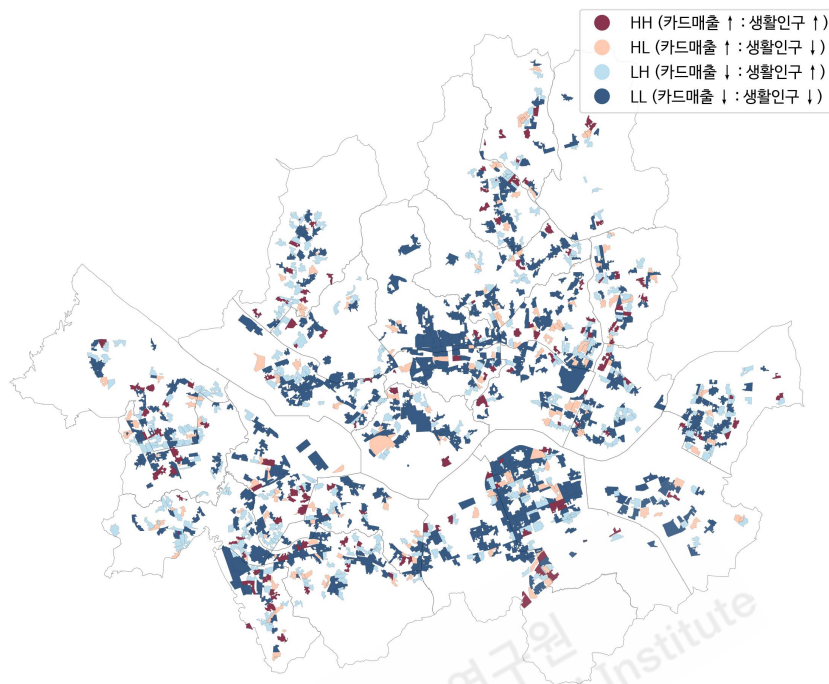
[그림 4-15] 2019년 4분기 대비 2020년 4분기 발달상권 유동인구 변화

발달상권의 월평균 유동인구 변화를 분석한 결과도 코로나19에 의한 영향을 다른 상권 영역보다 크게 확인할 수 있다(그림 4-16 참조). 발달상권에서의 유동인구는 코로나19 유행 시작 이후 지속적으로 감소하는 트렌드를 보이고 있으며, 코로나19 대유행 이후 유동인구가 급락하고 다시 회복하는 반복적인 패턴이 나타났다. 그러나 회복의 폭이 대유행기 이전만큼 회복되고 있지는 않아, 코로나19로 인한 상권 활력의 피해가 지속적으로 누적되고 있는 것으로 생각된다. 이뿐만 아니라 주간(-14.5%)과 야간(-18.0%)의 생활인구 감소 폭의 차이가 다른 상권 유형과 비교하면 더욱 크다는 특징이 확인되었다. 이는 코로나19 예방을 위한 사회적 거리두기 조치 등으로 인해, 시민들이 사람들이 밀집된 지역을 이전보다 회피하는 경향이 크기 때문인 것으로 여겨진다.



[그림 4-16] 발달상권 월별 유동인구 변화

(5) 소결



[그림 4-17] 2019년 대비 2020년 전체 상권 매출액 및 유동인구 변화

[표 4-5] 2019년 4분기 대비 2020년 상권별 매출 및 유동인구 변화 비율

구분		총계	LL	LH	HL	HH
			매출↓ 인구↓	매출↓ 인구↑	매출↑ 인구↓	매출↑ 인구↑
전체 상권	개수	1,468	749	366	186	166
	비율	100.0%	51.1%	24.9%	12.7%	11.3%
전통시장	개수	211	76	56	43	36
	비율	100.0%	36.0%	26.5%	20.4%	17.1%
골목상권	개수	1,008	486	291	117	114
	비율	100.0%	48.2%	28.9%	11.6%	11.3%
발달상권	개수	249	188	39	16	6
	비율	100.0%	75.4%	15.7%	6.5%	2.4%

코로나19로 인한 생활패턴의 변화가 상권 활력에 미치는 영향을 카드 매출과 유동인구 측면에서 살펴본 결과, 코로나19 이후 상권 활력이 두 측면 모두에서 전반적으로 크게 쇠퇴한 것이 정량적으로 확인되었다. 이러한 특성은 상권 유형에 따라서도 큰 차이를 보였으며, 도심과 배후 주거지역 등 공간적인 특성에 따라서도 코로나19 영향도의 차이

가 나타났다. 그림 4-17은 2019년 대비 2020년의 전체 상권의 매출액 및 유동인구 변화 증감을 이용하여 HH(카드 매출 증가, 생활인구 증가), HL(카드 매출 증가, 생활인구 감소), LH(카드 매출 감소, 생활인구 증가), LL(카드 매출 감소, 생활인구 감소) 4단계로 구분하고 코로나19에 의한 상권 활력 변화 패턴을 나타내고 있다. 대부분의 상권 영역에서 카드 매출과 유동인구 모두 감소하여 상권 활력이 크게 위축된 것으로 나타났으며, 도심 지역에서 이러한 경향이 컸다. 또한 주거지역 밀집 지역을 중심으로 카드 매출과 유동인구 모두 증가하는 지역들이 식별되기도 하였다. 이와 같은 경향은, 재택근무 등으로 도심부의 활력이 감소한 동시에, 시민들이 혼잡한 활동 중심지역을 피해 거주지 인근의 지역 중심으로 활동을 분산하는 일종의 회피행동을 보이고 있기 때문으로 여겨진다. 이뿐만 아니라 표 4-5에서 확인할 수 있듯이, 카드 매출은 감소하는데 유동인구는 증가한 상권은 24.9%인데 반해, 카드 매출이 증가하고 유동인구는 감소하는 상권은 그 절반 수준인 12.7%에 그쳤다. 물론 확실한 패턴이 드러나지는 않았으나, 상권의 유동인구는 증가한다고 해서, 카드 매출액의 상승으로 이어지지 않는 것으로 판단된다. 이는 코로나19로 인한 시민들의 구매력이 다른 상권으로 완벽히 대체되는 것이 아니라, 필수소비를 제외한 영역에서 구매력이 대폭 감소한 것에서 찾을 수 있을 것이라 생각된다. 실제로 시민들은 전통시장과 골목상권에서 소매 활동을 코로나19 이후에도 지속적으로 이어 나가고 있어 카드 매출액이 크게 감소하지 않았으나, 외식업과 서비스업과 같은 부가적인 소비 활동들을 크게 줄이고 있는 것이 확인되었다(표 4-6 참조).

상권 유형과 업종에 따른 매출 감소율의 세부적인 차이는 표 4-6에서 확인할 수 있다. 모든 상권에서 외식업의 매출액 감소율이 가장 컸으며, 발달상권에서의 외식업 피해가 가장 심각하였다. 이는 요식업에 종사하는 자영업자들이 코로나19로 인한 시민들의 구

[표 4-6] 2019년 4분기 대비 2020년 상권별, 업종별 매출 감소율

구분	업종별 매출액 감소 비율			
	전체 업종	외식업	소매업	서비스업
전체 상권	-14.5%	-25.2%	-9.9%	-11.5%
전통시장	-6.0%	-18.9%	-2.5%	-12.7%
골목상권	-11.3%	-20.6%	-4.3%	-14.3%
발달상권	-18.2%	-28.4%	-15.1%	-9.3%

매력 감소와 함께 사회적 거리두기 정책에 따른 영업시간 제한 및 사적모임 인원 제한으로 인해 실제로 큰 경제적 타격을 입은 것으로 드러났으며, 기존에 소비 활동이 활발하고 높은 토지 임대료를 가지고 있는 발달상권에서 소상공인들의 피해 또한 심각하였다. 또한 앞서, 전통시장과 골목상권과 같은 배후 주거지역 인근의 상권들에서 외식업과 소매업 매출액의 감소 폭이 큰 이유 또한 사회적 거리두기 정책의 영향이 크게 작용한 것으로 여겨진다. 실제 인원 및 영업제한이 가해진 외식업종(음식점, 카페 등)과 서비스업종(헬스장, 노래방) 등의 경우 정책에 직접적인 영향을 받을 수밖에 없으나, 소매업종은 사회적 거리두기 정책으로 인한 제한이 크게 없어, 시민들이 필수적인 소비 활동을 지속적으로 수행한 것으로 여겨진다. 이뿐만 아니라 심리적인 요인 또한 크게 작용했을 것으로 생각되는데, 외식업 및 서비스업종의 이용은 시민들의 접촉이 빈번하고 더욱 밀접하게 일어나는 반면, 소매업은 그러한 경우가 크지 않는 등 여러 복합적인 이유가 작용한 것으로 보인다.

지금까지 코로나19로 인한 카드 매출액과 유동인구 변화 패턴을 살펴본 바와 같이, 공간적인 특성과 상권 유형별로 코로나19에 의한 상권의 활력에 큰 차이가 있는 것으로 확인되었다. 대부분의 상권에서 카드 매출액과 유동인구가 줄어드는 패턴을 보이나, 일부 상권에서는 카드 매출액과 유동인구가 모두 증가하여, 상권 활력이 오히려 증가한 상권이 식별되기도 하였다. 따라서 세부적으로 어떠한 요인이 이와 같은 상권 활력 변화의 차이를 가져왔는지 면밀히 검토할 필요가 있다.



2) 기초통계분석

상권 매출액 결정요인 분석에 앞서, 실제 상권 유형별로 상권이 갖는 고유한 특성이 차이가 있는지에 대해 카드 매출액과 유동인구를 중심으로 살펴보았다(표 4-7 참조). 우선 카드 매출액은 골목상권, 전통시장, 발달상권 순으로 매출액의 차이가 나타났다. 일원분산분석(One-Way ANOVA) 결과(표 4-8 참조), 상권 유형별로 유의미한 차이가 있었고, 발달상권의 경우 매출액의 편차가 상당한 수준으로 확인되었다. 유동인구는 전통시장, 골목상권, 발달상권 순으로 매출액에 차이가 나타났으며, 일원분산분석 결과에서도 유의미한 차이가 나타났다.

[표 4-기] 상권 유형별 주요 활용 변수 기초통계

상점 유형 / 변수 명	전통	골목	발달	전통	골목	발달	전통	골목	발달	전통	골목	발달
	mean			std			min			max		
2020년 카드매출 (억 원)	119.2	52.2	358.6	256.4	50.1	629.6	0.40	0.14	3.1	2,107.2	426.9	5,247.6
2019년 카드매출 (억 원)	126.0	59.7	447.3	290.5	55.1	693.9	0.32	0.21	3.7	2,092.2	406.8	4,842.4
2020년 유동인구	2,938	4,816	8,361	3,441	2,232	5,984	324	833	929	32,573	19,579	29,868
2019년 유동인구	3,294	5,050	10,030	4,157	2,486	7,726	338	690	1,025	34,109	22,399	41,175
과소필자율	0.29	0.18	0.19	0.27	0.19	0.21	0.00	0.00	0.00	0.97	0.84	0.69
건폐율	25.10	34.18	33.93	12.68	10.06	11.94	0.00	3.97	0.27	60.75	75.55	54.20
점포 수	154	104	441	331	63	478	1	5	6	3,592	542	3,776
공시지가 (천원)	5,683	4,465	12,136	3,157	2,136	8,168	2,126	1,748	3,087	22,579	29,530	71,573
주거혼합률 (%)	0.42	0.66	0.17	0.29	0.20	0.16	0.00	0.00	0.00	0.98	0.98	0.67
토지이용혼 합도	0.63	0.61	0.53	0.29	0.18	0.26	0.00	0.10	0.00	1.00	1.00	1.00
250m 내 지하철역 수	0.43	0.49	0.96	0.56	0.56	0.65	0.00	0.00	0.00	2.00	2.00	4.00
중심지와의 거리(km)	5.57	5.42	3.45	2.59	2.61	2.53	0.68	0.46	0.00	12.41	14.06	11.59

* Note : 2020년 / 2019년 데이터는 2020년 4분기 / 2019년 4분기를 의미

이뿐만 아니라, 점포 수, 공시지가, 주거혼합률과 같은 변수에서도 상권별 차이가 식별되기도 하였다. 또한 도심부와외의 거리 변수의 경우 중심지와외의 거리 변수에서 발달상권과 다른 상권들이 차이가 나는 등 다른 변수들 또한 상권별로 모두 다른 특성을 가지고 있지는 않지만, 특정 상권에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 이와 같이 상권 유형별로 구축된 변수들의 정량적인 차이가 드러났기 때문에, 향후 수행할 분석 또한 상권 유형별로 달리 분석을 진행할 필요가 있는 것으로 확인되었다.

[표 4-8] 상권 유형과 상권 매출액, 유동인구 일원분산분석 결과

변수 명	F-statistic	p-value
상권 매출액 (2019)	156.9	0.000***
상권 매출액 (2020)	127.1	0.000***
유동인구 (2019)	187.4	0.000***
유동인구 (2020)	166.0	0.000***

2_상권 매출액 결정요인 분석

1) 2019년

2019년 4분기의 상권 유형별 카드 매출액에 영향을 끼치는 요인들에 대한 다중회귀분석을 수행한 결과는 표 4-9와 같다. 모든 변수들의 VIF값이 4 이하로 계산되어, 변수들의 다중공선성이 나타나지 않았으며, F통계량 또한 모두 통계적으로 유의하였다. 조정된 회귀계수(Adj. R-squared) 또한 각각 0.800, 0.728, 0.746, 0.759로 모델의 설명력 또한 충분하여, 각각의 회귀모형이 안정적으로 구축된 것으로 확인되었다. 상권 유형별 다중회귀 분석 결과, 물리적 특성에서는 과소필지율(전체 상권, 전통시장, 골목상권)과 건폐율(전통시장)이 유의한 음(-)의 인과관계가 나타났으며, 전통시장에서 영향의 정도가 더욱 컸다. 내부적 특성의 모든 변수들은 유의한 관계성이 도출되었으며, 주거혼합률은 매출액과 음(-)의 인과성이, 토지이용복합도는 양(+)의 인과성이 나타나는 등 다양한 요인들에서 복합적인 영향 관계가 측정되었다. 배후 특성에서 유동인구는 오직 발달상권에서만 유의한 정(+)의 인과성이 나타났으며, 도심부와의 거리 변수는 전체 상권과 골목상권에서 음(-)의 인과성이, 지하철역 수는 골목상권에서 음(-)의 인과성이 도출되었다.

[표 4-9] 2019년 상권 유형별 다중회귀분석 결과

구분		회귀계수			
		전체 상권	전통시장	골목상권	발달상권
Intercept		11.849**	10.131**	11.200**	12.958**
물리적 특성	비접도율	-0.102	0.153	-0.033	-0.397
	과소필지율	-0.468**	-0.786**	-0.369**	-0.217
	건폐율	0.001	-0.016*	0.002	0.008
	용적율	0.000	0.002	0.000	0.000
	노후점포비율	0.123	-0.242	-0.074	0.413
내부 특성	ln(점포 수)	0.969**	0.829**	1.075**	0.778**
	ln(공시지가)	0.241**	0.471*	0.232**	0.113
	주거혼합률	-0.661**	-0.088	-0.710**	-0.277
	토지이용복합도	0.470**	0.645**	0.260*	0.254
	상권면적*	0.006*	0.067**	0.013*	0.005
배후 특성	ln(유동인구)	0.000	-0.084	0.012	0.268**
	250M 내 지하철역 수	0.063	-0.069	0.088*	0.024
	지하철역과의 최단 거리	-0.005	-0.139	0.051	-0.105
	250M 내 주차장 수	0.003	0.019	-0.001	-0.005
	250M 내 주차면 수	0.000	0.000	0.000	0.000
	도심부와의 거리	-0.015*	-0.021	-0.023**	-0.006
Adj. R-squared		0.800	0.728	0.746	0.759

* 상권면적은 상권 규모를 통제하기 위한 통제변수로 활용

2) 2020년

2020년 4분기의 상권 유형별 카드 매출액에 영향을 끼치는 요인들에 대한 다중회귀분석을 수행한 결과는 표 4-10과 같다. 2019년 결과와 마찬가지로, VIF값 계산 결과 모든 변수들의 다중공선성이 나타나지 않았으며, F통계량 또한 모두 통계적으로 유의하여, 각각의 회귀 모형이 안정적으로 구축되었다. 조정된 회귀계수는 각각의 모형에서 0.765, 0.716, 0.705, 0.727로 2019년의 결과와 크게 다르지 않았다. 분석 결과는 2019년과 비교하여 대부분의 변수들이 동일한 통계적 유의성을 보이고 있으며, 인과관계의 방향성 또한 동일하였다. 과소필지율과 건폐율과 같은 물리적 특성 변수들은 전통시장에서 유의한 음(-)의 관계성을 가지며, 전통시장에서 여전히 민감한 변수인 것으로 확인되었다. 또한 내부적 특성인 점포 수와 공시지가 또한 대부분의 상권 영역에서 모두 유의한 정(+)의 인과성을 보이고 있었다. 특히, 주거혼합률과 토지이용복합도가 지속적으로 유의한 변수로 나타나 상권의 토지이용적 특성이 상권 매출과 깊게 연관되어 있었다. 이뿐만 아니라 유동인구는 여전히 발달상권에서만 통계적으로 유의한 양(+)의 관계성을 보여, 시민들의 활동량이 직접적으로 영향을 미치는 상권이 한정되어 있는 것으로 확인되었다.

[표 4-10] 2020년 상권 유형별 다중회귀분석 결과

구분		회귀계수			
		전체 상권	전통시장	골목상권	발달상권
Intercept		12.407**	10.242**	11.937**	13.484**
물리적 특성	비접도율	-0.300	0.044	-0.245	-0.610
	과소필지율	-0.492**	-0.832**	-0.397**	-0.243
	건폐율	-0.001	-0.017*	0.002	0.005
	용적율	0.000	0.001	0.000	0.000
	노후점포비율	0.175	-0.314	-0.048	0.350
내부 특성	ln(점포 수)	0.965**	0.817**	1.074**	0.751**
	ln(공시지가)	0.214**	0.477*	0.172**	0.080
	주거혼합률	-0.577**	-0.051	-0.666**	-0.015
	토지이용복합도	0.492**	0.800**	0.226*	0.155
	상권면적	0.006*	0.067**	0.010	0.007
배후 특성	ln(유동인구)	-0.033	-0.097	0.021	0.291**
	250M 내 지하철역 수	0.060	-0.110	0.100**	0.001
	지하철역과의 최단 거리	0.033	-0.199	0.116	-0.150
	250M 내 주차장 수	0.002	0.033	-0.004	-0.005
	250M 내 주차면수	0.000	0.000	0.000	0.000
	도심부와의 거리	-0.011	-0.019	-0.018*	-0.020
Adj. R-squared		0.765	0.716	0.705	0.727

* 상권면적은 상권 규모를 통제하기 위한 통제변수로 활용

3) 소결

2019년과 2020년에 상권 유형별 상권 매출액을 결정하는 다양한 요인들과의 관계성을 다중회귀분석을 통해 분석한 결과, 몇 가지 특징적인 사항들을 확인할 수 있었다. 우선 물리적 특성(과소필지율, 건폐율), 내부적 특성(점포 수, 공시지가, 주거혼합률, 토지이용 복합도, 상권면적), 배후적 특성(유동인구, 도심부와의 거리)에 해당하는 변수들이 상권 매출액을 결정하는 핵심적인 요인들로 식별되었다. 이들 변수들은 2019년과 2020년 구축된 모형들 중에서 상권 면적-골목상권, 도심부와의 거리-전체 상권 조합을 제외한 모든 모형들에서 통계적으로 유의한 인과관계가 있는 것으로 나타나, 연도별로 모형의 안정성에 큰 차이가 없는 것으로 확인되었다. 또한 변수들 간의 방향성 또한 모두 동일한 것으로 식별되어, 코로나19 전후에 영향 관계의 관계성 자체는 유사한 것으로 드러났다. 다음으로 상권 유형별, 변수들의 특성별로 인과관계에 차이가 있었다. 우선 전통시장에서는 과소필지율과, 건폐율의 음(-)의 관계성이 도출되어, 도시의 물리적 환경이 열악할수록, 상권의 매출액에 악영향을 끼칠 수 있음이 밝혀졌다. 골목상권에서는 과소필지율, 점포 수, 공시지가, 주거혼합률, 토지이용복합도, 상권 면적, 도심부의 거리와 매출액이 인과관계가 있는 것을 볼 수 있는데, 상권의 내부적 특성이 주요한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 주목할 만한 점은 주거혼합률과 토지이용 복합도 변수와의 관계성을 들 수 있는데, 상권 영역에 주거면적이 크게 혼재되어 있을수록 상권 매출액은 감소하고, 토지이용이 복합적으로 구성되어 있을수록 상권 매출액은 증가하는 것으로 확인되었다. 이는 주거지역과 상업지역이 적절히 혼재되어, 배후인구를 충분히 확보하면서 상권의 직접의 이익을 공유하는 상권일수록 상권의 매출액이 증가하는 경향이 있는 것을 의미하였다. 마지막으로 발달상권에서는 유동인구와 점포 수 변수들만 통계적으로 유의한 양(+)의 인과관계가 도출되어, 실제 상점이 다수 위치하고 시민들이 많이 방문하는 지역일수록 매출액이 증가하는 패턴을 보였다. 특히, 위의 두 변수들을 제외한 다른 물리적/내부적/배후적 특성은 상권 매출액에 영향을 준다고 보기 어려운 것으로 확인되어, 상권의 방문객 자체에 가장 민감한 상권 유형인 것으로 드러났다.

이와 같이, 다중회귀분석을 통해 식별된 주요 변수들은 코로나19 전후 상황 모두에서 중요한 영향을 끼치는 변수들인 것으로 판단되었다. 따라서 앞서 식별된 주요 변수들을 대표 상권 심층 분석에서 대표 상권 선정 기준 및 상권 특성을 파악하기 위한 용도로 활용하도록 하였다.

3_대표 상권 심층 분석

1) 대표 상권 선정 및 분석 범위



[그림 4-18] 6개 대표 상권 분포 현황

[표 4-11] 대표 상권 선정 활용 주요 변수 및 변수의 주된 영향

상권 유형	주요 변수	주요 영향
전통시장	물리적 환경(과소필지율, 비접도율)	물리적 환경이 열악할수록 상권 쇠퇴 심화
골목상권	내부 특성(주거혼합률)	주거혼합률이 낮을수록 상권 쇠퇴 심화
발달상권	배후 특성(유동인구 변화율)	유동인구가 적을수록 상권 쇠퇴 심화

앞의 절에서 수행한 다중회귀분석을 통해, 상권 매출액 결정 요인 중 상권 유형별로 타 상권 유형과 차별화되는 요인을 확인한 바 있으며, 해당 변수값을 중심으로 상권 유형별 대표 상권을 선정하였다. 대표 상권은 3개 상권 유형별로 성장한 상권, 쇠퇴한 상권을 각 1개씩 선정하여 총 6개 상권을 선정하였다. 전통시장은 과소필지율, 비접도율과 같은 물리적 환경 변수를 중심으로 흑석시장(쇠퇴), 공릉동도깨비시장(성장)을 선정하였다.

골목상권은 주거혼합률 변수를 활용하여 호암로24길(쇠퇴), 백제고분로34길(성장)을 선정하였으며, 발달상권은 유동인구 변화율 변수를 활용하여 종각역 젊음의 거리(쇠퇴), 신도림역(성장)을 선정하였다.

[표 4-12] 6개 대표 상권 전체 매출액 변화(2019년 4분기 대비 2020년 4분기)

상권 유형	연번	상권 명	전체 매출액 변화율(%)	상권변화
전통시장	1	흑석시장	147.0	쇠퇴
	2	공릉동도깨비시장	79.0	성장
골목상권	3	호암로24길	124.8	쇠퇴
	4	백제고분로34길	82.2	성장
발달상권	5	종각역 젊음의 거리	99.8	쇠퇴
	6	신도림역	54.4	성장

상권별 기초현황으로 상권의 위치와 면적, 주요 업종을 분석하였다. 대표 상권의 주요 업종은 해당 상권 유형의 평균 업종별 점포 수 비중보다 높은 비중의 대 업종, 세부 업종을 의미한다. 상권 특성 분석에서는 상권과 그 인근 지역의 교통시설, 공간시설 및 용도별 건축물 분포 특성을 통해 건조 환경을 파악하고, 배후지역의 타 상권 분포 현황을 확인하였다. 또한, 상권별 주요 변수(물리적, 내부, 배후)를 해당 상권 유형 평균값과 비교하여 제시하고, 상권 현황 사진을 확인하였다. 타 상권 분포 현황, 상권 현황사진 등을 활용하였다. 매출액 변화를 심층적으로 분석하기 위하여 세부 업종별 매출액 변화를 상권 유형별 평균 변화 값과 비교하여 제시하였다.

[표 4-13] 대표 상권 심층 분석 내용 및 자료

구분		분석 내용	분석 자료
1	상권 기초현황 분석	상권 위치, 면적, 주요 업종	상권 기초현황 자료 및 업종별 점포 수
2	상권 특성 분석	상권 및 배후지역 건조 환경 분석	교통시설 및 공간시설, 건축물 주용도
		배후지역 타 상권 분포 현황 분석	서울시 상권 경계
		상권별 주요 변수 분석	상권 기초통계자료
		상권 현황사진 분석	상권 현황사진
3	매출액 변화 분석	대 업종별 매출액 변화 분석	대업종 매출액 자료('19-4, '20-4)
		세부 업종별 매출액 변화 분석	세부업종 매출액 자료('19-4, '20-4)

2) 전통시장

(1) 쇠퇴 상권: 흑석시장

① 상권 기초현황

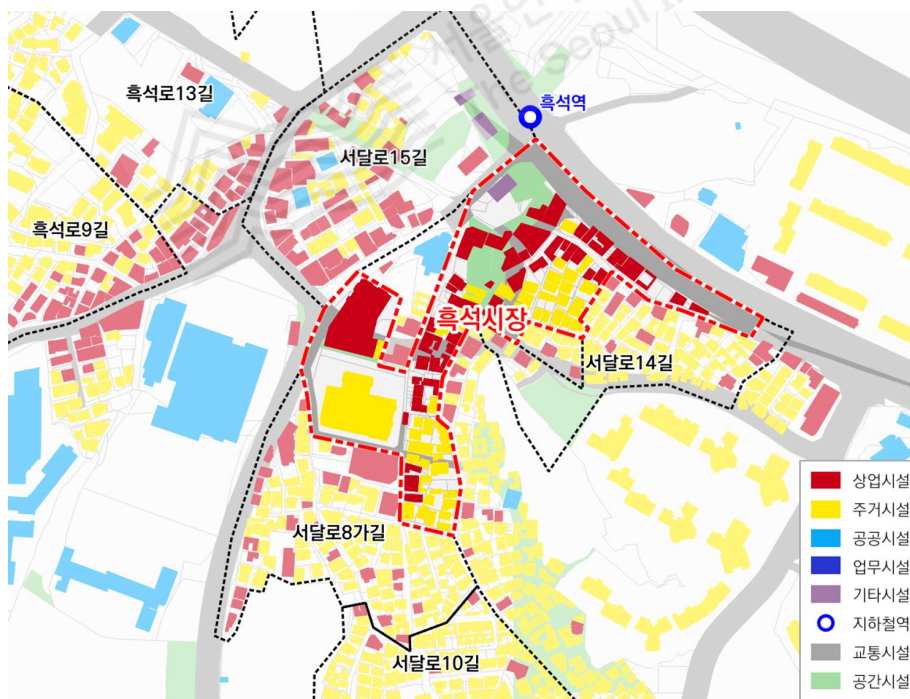
흑석시장은 동작구 흑석동에 위치해 있으며 약 3.7ha 규모를 갖고 있다. 흑석시장의 주요 대 업종은 외식업이며 주요 세부 업종은 한식음식점, 호프-간이주점, 미용실로, 전통시장에 비해 외식업이 우세한 지역으로 볼 수 있다.

[표 4-14] 흑석시장 기초현황

위치 / 면적		동작구 흑석동 일원 / 3.7ha
주요 업종	대 업종	외식업
	세부 업종	한식음식점, 호프-간이주점, 미용실

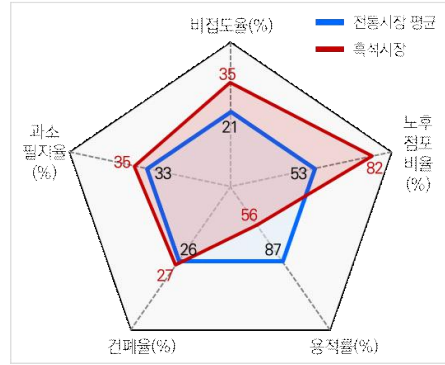
② 상권 특성

흑석시장은 대부분 상업용 건축물이 분포해 있으며 배후지역은 주거용·상업용 건축물이 혼재되어 있다. 흑석시장 인근에는 서달로15길, 서달로14길, 흑석로13길, 흑석로9길, 서달로8가길, 서달로10길 등 다수의 골목상권이 분포해 있어 경쟁 상권이 다수 분포한 것으로 판단된다.



[그림 4-19] 흑석시장 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도

흑석시장은 전통시장 평균 대비 비접도율, 과소필지율, 노후점포비율이 높아 물리적으로 낙후된 상권으로, 사회적 거리두기(2m) 등이 어려워 감염병으로부터 안전한 소비 활동을 영위하기에 어려운 환경을 가지고 있는 것으로 판단된다. 현황 사진에서 확인되듯, 점포 간 보행 공간이 좁아 상권 방문객 간 비말 접촉 등의 위험이 높아 주민들이 방문을 꺼릴 수 있다.



[그림 4-20] 흑석시장 물리적 특성 변수 현황



[그림 4-21] 흑석시장 현황사진

③ 매출액 변화

코로나19 유행 이후 흑석시장은 전통시장 평균 매출액 변화 대비 전체 매출액은 -23.0%, 외식업은 -31.0%, 소매업은 -20.5%, 서비스업은 -19.0%로 모든 업종에서 크게 감소하였다. 세부 업종별로 살펴보면 분식전문점, 한식음식점, 안경, 시계및귀금속, 치과의원, 피부관리실 등에서 전통시장 평균 대비 매출액 감소가 크게 나타났다.

[표 4-15] 흑석시장 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)

대 업종	세부 업종	전통시장 평균	흑석시장	증감 차이
외식업	전체	2.0%	-21.0%	-23.0%
	소계	1.5%	-29.5%	-31.0%
	한식음식점	-23.9%	-34.4%	-10.6%
	중식음식점	-20.9%	-31.2%	-10.3%
	일식음식점	-21.3%	-4.5%	16.8%
	양식음식점	-40.7%	-8.1%	32.6%
	제과점	2.0%	5.7%	3.7%
	분식전문점	-15.8%	-60.7%	-45.0%
	호프-간이주점	-27.8%	2.5%	30.3%
	커피-음료	-23.8%	-43.5%	-19.7%
소매업	소계	+18.4%	-2.1%	-20.5%
	슈퍼마켓	3.5%	38.2%	34.7%
	편의점	-3.9%	-17.6%	-13.7%
	육류판매	6.8%	34.7%	27.8%
	청과상	12.0%	28.9%	16.9%
	반찬가게	3.3%	65.5%	62.2%
	일반악류	-38.2%	-30.7%	7.5%
	안경	-29.6%	-84.7%	-55.1%
	시계및귀금속	-37.8%	-95.1%	-57.2%
	의약품	-0.1%	-27.6%	-27.5%
	문구	-10.3%	-58.4%	-48.1%
	가전제품	-6.3%	-51.2%	-44.9%
	철물점	34.9%	16.6%	-18.3%
서비스업	소계	-13.4%	-32.4%	-19.0%
	일반교습학원	-13.5%	0.0%	13.5%
	외국어학원	-13.1%	-25.5%	-12.3%
	예술학원	-28.0%	-27.5%	0.5%
	스포츠 강습	-42.3%	-67.3%	-25.0%
	일반의원	-6.8%	-33.0%	-26.2%
	치과의원	0.0%	-30.6%	-30.7%
	한의원	-13.3%	10.9%	24.2%
	당구장	-32.7%	-47.3%	-14.6%
	스포츠클럽	-50.6%	5.2%	55.8%
	미용실	-13.3%	9.5%	22.9%
	네일숍	-22.6%	-36.5%	-13.9%
	피부관리실	-18.7%	-48.6%	-29.9%
	세탁소	-20.3%	-16.1%	4.2%

(2) 성장 상권: 공릉동도깨비시장

① 상권 기초현황

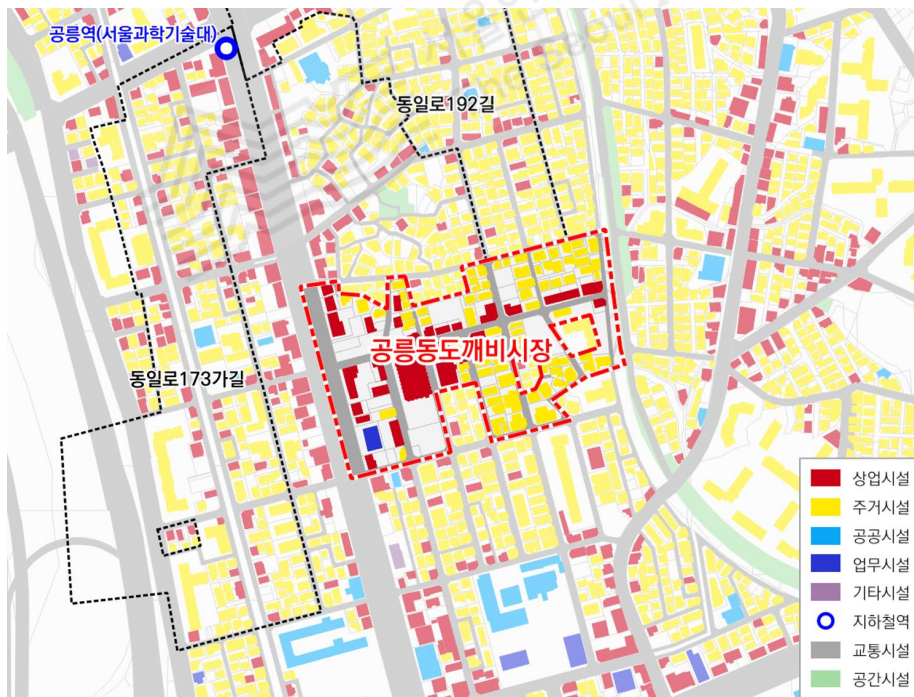
공릉동도깨비시장은 노원구 공릉동에 위치해 있으며 약 5.6ha 규모를 갖고 있다. 공릉동도깨비시장의 주요 대 업종은 서비스업이며 주요 세부 업종은 반찬가게, 제과점, 화장품 품점으로, 전통시장에 비해 소매업 및 서비스업이 우세한 지역으로 볼 수 있다.

[표 4-16] 공릉동도깨비시장 기초현황

위치 / 면적		노원구 공릉동 일원 / 5.6ha
주요 업종	대 업종	서비스업
	세부 업종	반찬가게, 제과점, 화장품

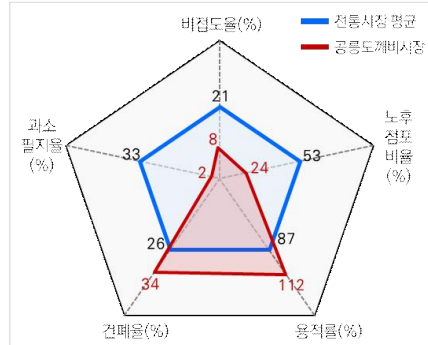
② 상권 특성

공릉동도깨비시장의 내부에는 상업용 건축물과 주거용 건축물이 혼재되어 있고 배후 주거지가 풍부한 것으로 판단된다. 특히 공릉동도깨비시장 북측 및 서측으로는 192길, 동일로173가길 골목상권이 위치해 있으나, 남측 및 동측으로는 경쟁 상권이 없어 배후 거주자들의 공릉동도깨비시장 이용이 상대적으로 활발할 것으로 판단된다.



[그림 4-22] 공릉동도깨비시장 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도

공릉동도깨비시장은 전통시장 평균 대비 비점도율, 과소필지율, 노후점포비율 등이 적어 물리적으로 양호한 상권에 속한다. 현황사진을 통해 볼 수 있듯 점포 및 매대 간 충분한 보행공간을 갖추고 있어 밀집에 따른 감염 위험이 적어 주민들의 쾌적한 소비 활동이 가능한 상권에 해당한다.



[그림 4-23] 공릉동도깨비시장 물리적 특성 변수 현황



[그림 4-24] 공릉동도깨비시장 현황사진

③ 매출액 변화

코로나19 유행 이후 공릉동도깨비시장은 전통시장 평균 매출액 변화 대비 전체 매출액은 +45.0%, 외식업은 +2.1%, 소매업은 +41.0%, 서비스업은 +43.4%로 모든 업종에서 크게 증가하였다. 세부 업종별로 살펴보면 중식음식점, 분식음식점, 의약품, 애완동물, 일반교습학원, 스포츠 강습 세부 업종 등 일부 세부 업종을 제외한 전 세부 업종에서 매출액이 증가하였다.

[표 4-17] 공릉동도깨비시장 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)

업종	세부 업종	전통시장 평균	공릉동도깨비시장	증감 차이
외식업	전체	2.0%	47.0%	45.0%
	소계	1.5%	3.6%	2.1%
	한식음식점	-23.9%	8.0%	31.8%
	중식음식점	-20.9%	-31.2%	-10.3%
	일식음식점	-21.3%	-4.5%	16.8%
	양식음식점	-40.7%	-8.1%	32.6%
	제과점	2.0%	2.5%	0.5%
	치킨전문점	-24.3%	27.2%	51.5%
	분식전문점	-15.8%	-16.7%	-0.9%
	커피·음료	-23.8%	-20.0%	3.8%
소매업	소계	18.4%	59.4%	41.0%
	슈퍼마켓	3.5%	4.6%	1.1%
	편의점	-3.9%	3.8%	7.6%
	육류판매	6.8%	36.1%	29.3%
	수산물판매	12.2%	116.2%	104.1%
	청과상	12.0%	42.9%	30.9%
	반찬가게	3.3%	152.7%	149.4%
	일반의류	-38.2%	-17.3%	20.9%
	신발	-16.6%	-3.9%	12.8%
	시계및귀금속	-37.8%	-30.2%	7.6%
	의약품	-0.1%	-1.7%	-1.6%
	화장품	-23.2%	312.5%	335.6%
	애완동물	65.4%	-0.5%	-66.0%
서비스업	소계	-13.4%	30.0%	43.4%
	가구	3.3%	39.2%	35.9%
	철물점	34.9%	-52.0%	-86.9%
	일반교습학원	-13.5%	-42.8%	-29.3%
	스포츠 강습	-42.3%	-59.0%	-16.6%
	일반의원	-6.8%	126.8%	133.7%
	치과의원	0.0%	-8.2%	-8.2%
	한의원	-13.3%	44.2%	57.5%
	당구장	-32.7%	-20.4%	12.3%
	자동차수리	17.0%	26.2%	9.2%
	미용실	-13.3%	-19.1%	-5.8%
	피부관리실	-18.7%	46.2%	64.9%
	세탁소	-20.3%	-38.5%	-18.3%
	노래방	-57.3%	-24.6%	32.7%

3) 골목상권

(1) 쇠퇴 상권: 호암로24길

① 상권 기초현황

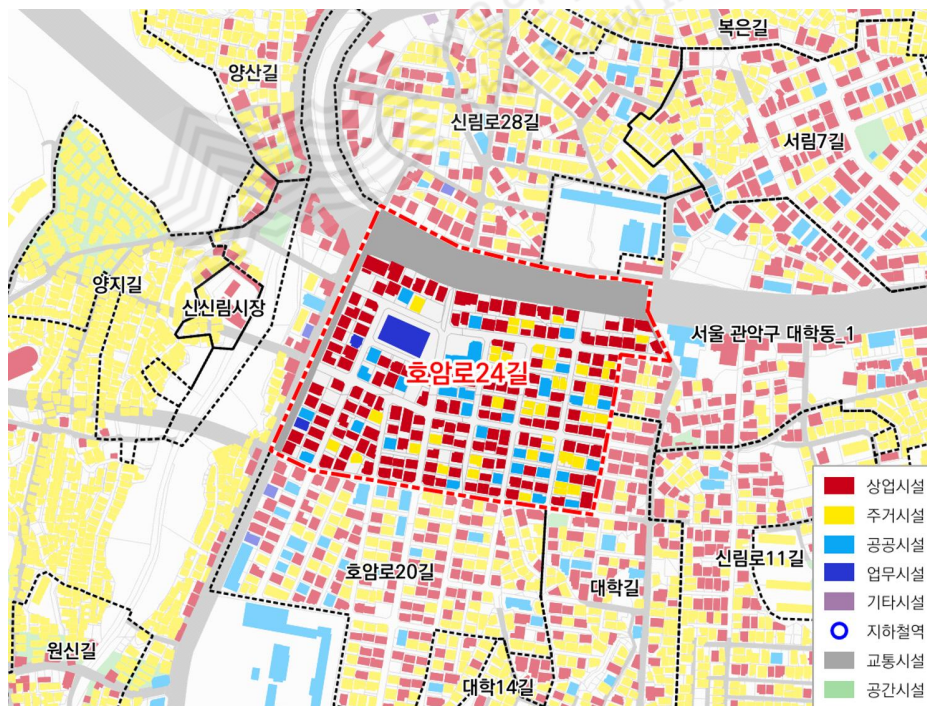
호암로24길 골목상권은 관악구 신림동에 위치해 있으며 약 10.3ha의 규모를 갖고 있다. 호암로24길의 주요 대 업종은 외식업이며 주요 세부 업종은 부동산중개업, 커피-음료, 분식전문점, 타 골목상권에 비해 외식업 및 서비스업이 우세한 상권으로 볼 수 있다.

[표 4-18] 호암로24길 기초현황

위치 / 면적		관악구 신림동 일원 / 10.3ha
주요 업종	대 업종	외식업
	세부 업종	부동산중개업, 커피-음료, 분식전문점

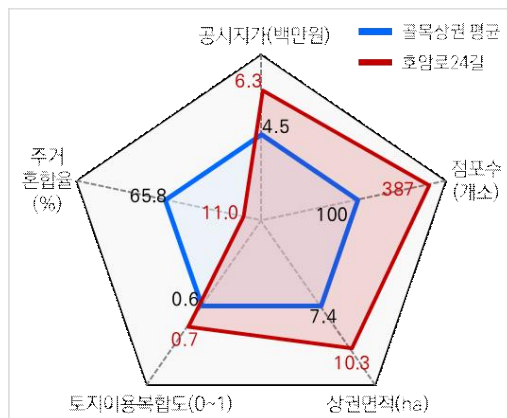
② 상권 특성

호암로24길은 상업용 건축물 중심으로 구성되어 있다. 호암로24길 북측으로 신림로28길, 서림7길 골목상권이, 서측으로는 신신림시장, 양지길 골목상권, 남측으로는 호암로20길, 대학길, 대학14길, 동측으로는 서울 관악구 대학동1, 신림로11길 골목상권이 위치하는 등 다수의 경쟁 상권에 둘러싸인 입지적 특성을 갖고 있다.



[그림 4-25] 호암로24길 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도

호암로24길 상권은 타 골목상권에 비해 주거혼합률과 토지이용복합도가 높은 것으로 나타난다. 이는 상권을 이용하는 배후 주거수요가 상대적으로 적을 수 있음을 시사한다. 현황사진에서 살펴볼 수 있듯, 건축물의 1층 뿐만 아니라 상층부 역시 상업공간으로 활용되고 있다.



[그림 4-26] 호암로24길 내부 특성 변수 현황



[그림 4-27] 호암로24길 현황사진

③ 매출액 변화

코로나19 유행 이후 호암로24길은 골목상권 평균 매출액 변화 대비 전체 매출액은 -7.9, 외식업은 -1.4%, 소매업은 -8.7, 서비스업은 -10.3%로 모든 업종에서 크게 감소하였다. 세부 업종별로 살펴보면 일식음식점, 한식음식점, 인테리어, 안경, 부동산중개업, 일반교습학원 등의 세부 업종에서 매출액이 감소한 것으로 확인된다.

[표 4-19] 호암로24길 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)

업종	세부 업종	골목상권 평균	호암로24길	증감 차이
외식업	전체	-9.9%	-17.8%	-7.9%
	소계	-18.0%	-19.4%	-1.4%
	한식음식점	-25.7%	-27.6%	-1.8%
	중식음식점	-23.3%	-1.4%	21.9%
	일식음식점	-25.0%	-42.6%	-17.6%
	양식음식점	-28.7%	-21.9%	6.8%
	제과점	-4.7%	6.2%	10.9%
	패스트푸드점	-22.2%	-12.5%	9.7%
	차킨전문점	-26.2%	4.0%	30.2%
	분식전문점	-20.5%	-18.9%	1.6%
	호프-간이주점	-33.5%	36.7%	70.2%
	커피-음료	-15.8%	-14.4%	1.4%
소매업	소계	3.3%	-5.4%	-8.7%
	슈퍼마켓	3.4%	5.8%	2.4%
	편의점	1.2%	-5.3%	-6.5%
	반찬가게	-10.4%	-1.6%	8.9%
	일반인류	-17.4%	78.6%	96.0%
	안경	-18.2%	-27.9%	-9.8%
	의약품	1.8%	-6.2%	-8.1%
	서적	-35.8%	-20.4%	15.4%
	문구	-6.8%	-7.0%	-0.3%
	인테리어	18.7%	-11.8%	-30.5%
	조명용품	6.7%	-36.3%	-42.9%
서비스업	소계	-14.7%	-25.0%	-10.3%
	일반교습학원	-19.7%	-46.1%	-26.3%
	스포츠 강습	-22.2%	-42.6%	-20.4%
	일반의원	-10.4%	-16.8%	-6.4%
	치과의원	0.7%	-3.8%	-4.5%
	한의원	-7.8%	-17.0%	-9.3%
	당구장	-42.4%	-45.0%	-2.6%
	PC방	-41.3%	-30.3%	11.0%
	스포츠클럽	-34.1%	-6.2%	27.9%
	미용실	-12.6%	-23.5%	-10.9%
	네일숍	-34.4%	-47.7%	-13.3%
	세탁소	-5.7%	1.0%	6.6%
	부동산중개업	161.8%	-21.8%	-183.6%
	노래방	-60.7%	-53.1%	7.5%

(2) 성장 상권: 백제고분로34길

① 상권 기초현황

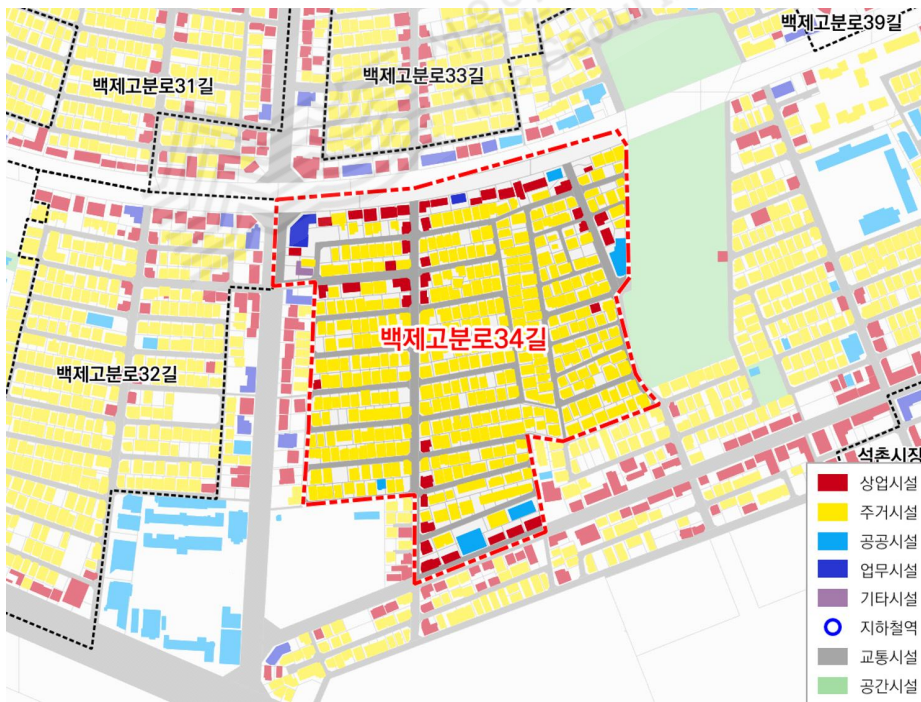
백제고분로34길은 송파구 석촌동에 위치해 있으며 약 15.0ha 규모를 갖고 있다. 백제고분로34길의 주요 대 업종은 소매업이며 주요 세부 업종은 인테리어, 전자상거래업, 컴퓨터및주변장치판매로, 타 골목상권에 비해 소매업 및 서비스업이 우세한 지역으로 볼 수 있다.

[표 4-20] 백제고분로34길 기초현황

위치 / 면적		송파구 석촌동 일원 / 15.0ha
주요 업종	대 업종	소매업
	세부 업종	인테리어, 전자상거래업, 컴퓨터및주변장치판매

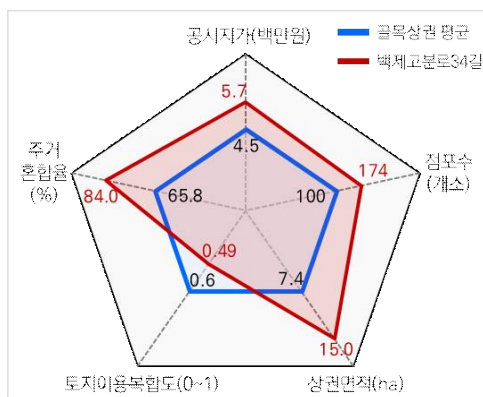
② 상권 특성

백제고분로34길에는 일부 상업용 건축물이 존재하나 대부분 주거용 건축물에 해당한다. 상권의 북측, 서측으로 백제고분로33길, 백제고분로32길 골목상권이 위치해 있으나, 동측, 남측으로는 남측 및 동측으로는 경쟁 상권이 없어 배후 거주자들의 백제고분로34길 골목상권 방문이 상대적으로 활발할 것으로 판단된다.



[그림 4-28] 백제고분로34길 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도

백제고분로34길은 골목상권 평균 대비 주거혼합률이 높아 배후 인구에 비해 상업시설의 밀도가 작은 상권이라 볼 수 있다. 현황 사진을 통해 볼 수 있듯, 건축물의 1층을 중심으로 소매점 위주의 상권이 입점해 있으며 상층부는 대부분 주거지에 해당한다. 코로나19 유행에 따라 도시민의 주거 활동 시간이 증가하면서, 상권 내 점포가 활성화될 수 있을 것이라 판단된다.



[그림 4-29] 백제고분로34길 내부 특성 변수 현황



[그림 4-30] 백제고분로34길 현황사진

③ 매출액 변화

코로나19 유행 이후 백제고분로34길은 골목상권 평균 매출액 변화 대비 전체 매출액은 +34.7%, 외식업은 +20.9%, 소매업은 +29.2%, 서비스업은 +10.2%로 모든 업종에서 증가하였다. 세부 업종별로 살펴보면 분식전문점, 완구, 화초, 애완동물, 세탁소 등 일부 업종에서만 매출액 감소가 큰 것으로 나타나며, 대부분의 세부 업종에서 매출액이 증가한 것으로 나타난다.

[표 4-21] 백제고분로34길 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)

업종	세부 업종	골목상권 평균	백제고분로34길	증감 차이
외식업	전체	-9.9%	24.8%	34.7%
	소계	-18.0%	2.9%	20.9%
	한식음식점	-25.7%	29.8%	55.6%
	분식전문점	-20.5%	-21.5%	-1.0%
	호프-간이주점	-33.5%	-35.6%	-2.1%
소매업	커피-음료	-15.8%	-16.1%	-0.4%
	소계	3.3%	32.5%	29.2%
	슈퍼마켓	3.4%	1.0%	-2.4%
	편의점	1.2%	10.2%	9.0%
	컴퓨터및주변장치판매	-30.5%	54.7%	85.2%
	육류판매	10.8%	26.2%	15.4%
	청과상	18.0%	18.5%	0.5%
	반찬가게	-10.4%	1.9%	12.4%
	의약품	1.8%	7.2%	5.4%
	완구	23.0%	-41.5%	-64.5%
	섬유제품	0.6%	-20.3%	-20.9%
	화초	-17.0%	-84.1%	-67.1%
	애완동물	-6.1%	-63.1%	-57.0%
	철물점	13.7%	82.7%	69.0%
	인테리어	18.7%	35.4%	16.8%
서비스업	전자상거래업	-32.9%	-50.2%	-17.3%
	소계	-14.7%	-4.5%	10.2%
	일반교습학원	-19.7%	529.8%	549.6%
	스포츠 강습	-22.2%	-51.4%	-29.2%
	일반의원	-10.4%	-21.4%	-11.0%
	치과의원	0.7%	56.1%	55.4%
	한의원	-7.8%	-15.8%	-8.0%
	당구장	-42.4%	-29.5%	12.9%
	스포츠클럽	-34.1%	-47.2%	-13.1%
	자동차수리	-2.0%	13.9%	15.8%
	자동차미용	-8.6%	-64.1%	-55.5%
	미용실	-12.6%	-26.8%	-14.3%
	네일숍	-34.4%	376.6%	411.0%
	세탁소	-5.7%	-36.4%	-30.8%
	노래방	-60.7%	-34.5%	26.1%

4) 발달상권

(1) 쇠퇴 상권: 종각역 젊음의 거리

① 상권 기초현황

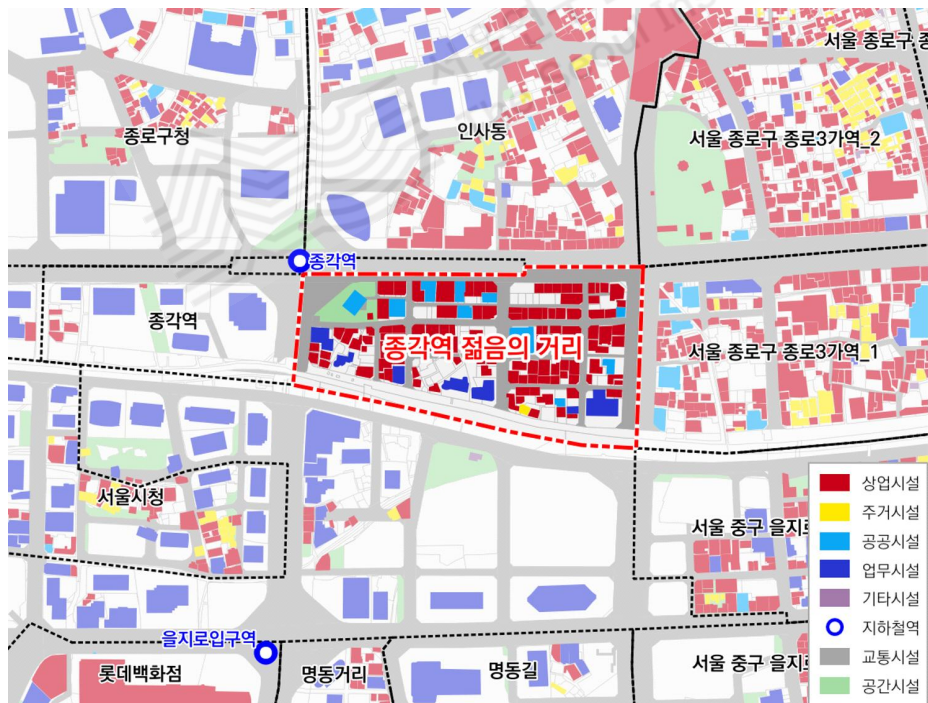
종각역 젊음의 거리는 종로구 관철동에 위치해 있으며 약 7.8ha의 규모를 갖고 있다. 종각역 젊음의 거리의 주요 대 업종은 외식업이며 주요 세부 업종은 호프-간이주점, 한식음식점, 외국어학원으로, 외식업과 서비스업의 비교우위가 높은 상권이라 할 수 있다.

[표 4-22] 종각역 젊음의 거리 기초현황

위치 / 면적		종로구 관철동 일원 / 7.8ha
주요 업종	대 업종	외식업
	세부 업종	호프-간이주점, 한식음식점, 외국어학원

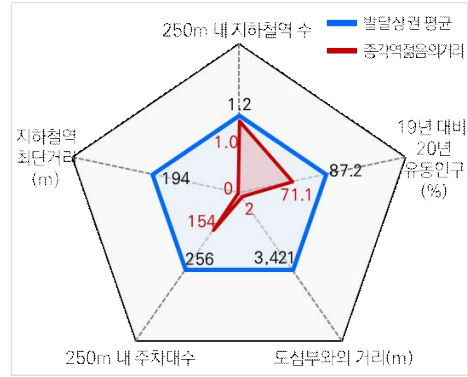
② 상권 특성

종각역 젊음의 거리의 내부에는 상업용, 업무용, 공공용 건축물이 혼재되어 있고 배후지역에는 업무용 건축물이 다수 분포해 있다. 서울시 중심지 체계상 도심부(중심업무지구)에 해당하여, 배후 직장인들이 풍부한 상권이라 볼 수 있다. 또한, 대상지 주변으로 인사동, 종각역, 서울 종로구 종로3가역1, 서울 중구 을지로, 종로구청 등 다수의 경쟁 상권이 분포해 있다.



[그림 4-31] 종각역 젊음의 거리 및 배후지역 건조 특성·상권 분포 현황도

종각역 젊음의 거리는 발달상권 평균 대비 2019년 대비 2020년 유동인구 비율이 낮아, 코로나19 이후 상권의 활력이 크게 위축된 것으로 판단된다. 사회적 거리두기 등에 따른 재택근무의 확산 등으로 유동인구의 감소가 타 발달상권에 비해 더욱 큰 것으로 판단된다. 현황사진에서 살펴볼 수 있듯 넓은 보도에 비해 보행자의 수가 매우 적어 상권 방문객이 크게 감소했을 것으로 짐작된다.



[그림 4-32] 종각역 젊음의 거리 배후 특성 변수 현황



[그림 4-33] 종각역 젊음의 거리 현황사진

③ 매출액 변화

코로나19 유행 이후 종각역 젊음의 거리는 발달상권 평균 매출액 변화 대비 전체 매출액은 -26.6%, 외식업은 -19.1%, 소매업은 -24.3%, 서비스업은 -20.6%로 모든 업종에서 크게 감소하였다. 세부 업종별로 살펴보면 일식음식점, 슈퍼마켓, 서적, 한의원, 치과의원 등을 제외한 대다수의 세부 업종에서 매출액이 크게 감소한 것을 알 수 있다.

[표 4-23] 종각역 젊음의 거리 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)

업종	세부 업종	발달상권 평균	종각역 젊음의 거리	증감 차이
외식업	전체	-19.0%	-45.6%	-26.6%
	소계	-29.8%	-48.9%	-19.1%
	한식음식점	-33.4%	-48.6%	-15.2%
	중식음식점	-22.6%	-47.2%	-24.6%
	일식음식점	-24.6%	-7.1%	17.5%
	양식음식점	-35.7%	-47.4%	-11.7%
	제과점	-19.4%	-45.4%	-26.0%
	패스트푸드점	-30.3%	-35.5%	-5.2%
	치킨전문점	-38.8%	-38.7%	0.1%
	분식전문점	-30.7%	-38.2%	-7.5%
	호프·간이주점	-43.0%	-61.3%	-18.4%
소매업	커피·음료	-31.7%	-42.5%	-10.7%
	소계	-12.0%	-36.2%	-24.3%
	슈퍼마켓	-17.2%	34.9%	52.1%
	편의점	-12.0%	-35.3%	-23.3%
	핸드폰	-34.0%	-69.8%	-35.8%
	일반인류	-21.2%	-44.6%	-23.4%
	가방	-23.5%	3.9%	27.4%
	안경	-23.8%	5.5%	29.2%
	시계및귀금속	-15.1%	-24.0%	-8.9%
	약약품	5.5%	-20.0%	-25.5%
	의료기기	8.8%	-75.7%	-84.5%
	서적	-34.8%	27.3%	62.1%
	문구	-15.4%	-12.8%	2.5%
서비스업	화장품	-23.8%	-53.6%	-29.7%
	전자상거래업	4.8%	-13.7%	-18.5%
	소계	-17.7%	-38.3%	-20.6%
	일반교습학원	-21.6%	-85.5%	-63.9%
	외국어학원	-14.9%	-43.0%	-28.2%
	예술학원	-10.4%	-49.6%	-39.2%
	스포츠 강습	-20.5%	-18.3%	2.1%
	일반의원	-3.5%	-4.9%	-1.5%
	치과의원	-2.1%	7.5%	9.6%
	한의원	-11.7%	2.8%	14.6%
	당구장	-45.2%	-67.7%	-22.4%
	골프연습장	-13.0%	-32.1%	-19.2%
	PC방	-47.8%	-58.9%	-11.0%
	미용실	-14.6%	-49.4%	-34.8%
	네일숍	-37.7%	-55.7%	-18.0%
	피부관리실	-14.9%	-54.4%	-39.5%
	여관	-50.3%	-58.9%	-8.6%
	노래방	-61.1%	-57.2%	3.9%

(2) 성장 상권: 신도림역

① 상권 기초현황

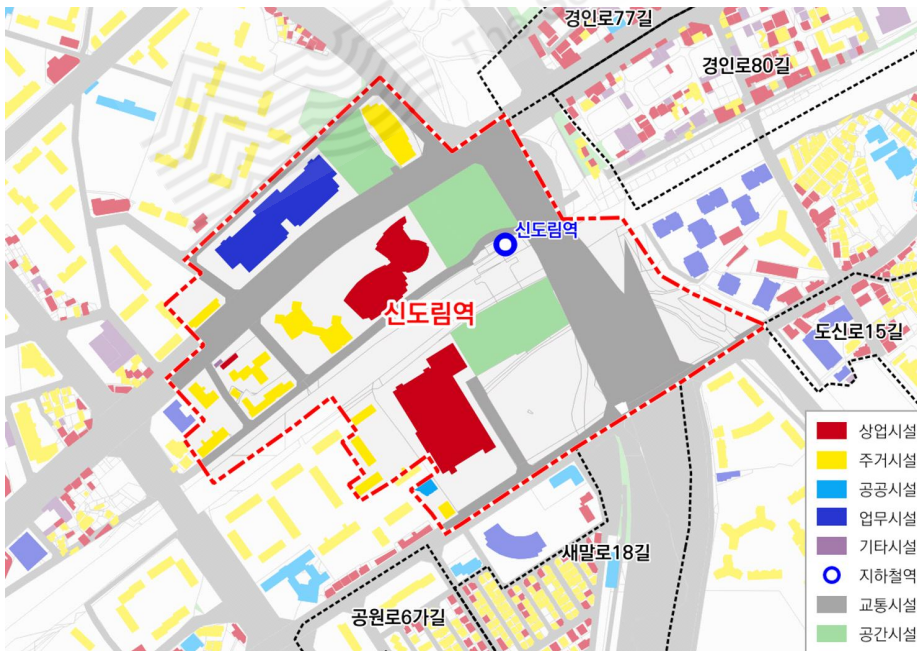
신도림역 발달상권은 노원구 공릉동에 위치해 있으며 약 26.1ha 규모를 갖고 있다. 신도림역 상권의 주요 대 업종은 소매업이며 주요 세부 업종은 핸드폰, 일반의류, 가구로, 타 발달상권에 비해 소매업이 크게 우세한 상권으로 볼 수 있다.

[표 4-24] 신도림역 기초현황

위치 / 면적		구로구 신도림동 일원 / 26.1ha
주요 업종	대 업종	소매업
	세부 업종	핸드폰, 일반의류, 가구

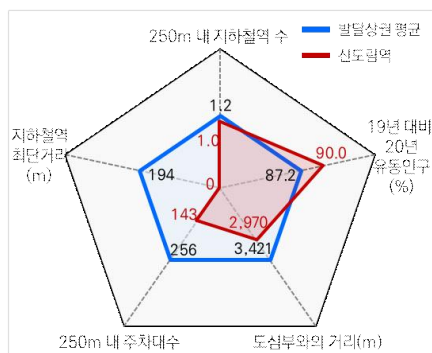
② 상권 특성

신도림역 상권의 내부에는 상업용, 업무용, 주거용 건축물이 혼재되어 있는데, 그중 남측에 위치한 상업용 건축물은 전자제품을 대규모로 유통하는 신도림 테크노마트이고 북측에 위치한 상업용 건축물은 쉐라톤 서울 디큐브시티 호텔·현대백화점이다. 신도림역 상권의 동측과 남측에는 골목상권들이 경쟁 상권으로 분포해 있으나, 북측, 서측은 아파트 단지로 구성되어 있어 배후 주거지가 풍부하다. 또한 1, 2호선이 정차하는 신도림역이 상권 내부에 입지해 있고, 역사에서의 상업용 건축물로의 접근성이 뛰어나 교통 중심지로서 상업 수요가 높을 것으로 예상할 수 있다.



[그림 4-34] 신도림역 및 배후지역 건조 특성-상권 분포 현황도

신도림역 상권은 발달상권 평균 대비 유동 인구 감소 비율이 낮아 상권 활력이 비교적 양호하게 유지되고 있는 상권이다. 이와 같은 현상은 코로나19 유행으로 신도림역의 주요 품목인 전자제품 구매 수요 증가한 것에서 비롯될 수 있다. 또한, 외출 빈도가 감소한 도시민이 다목적 또는 윈스톱 쇼핑으로 거래비용을 절감할 수 있는 테크노마트, 현대백화점 방문을 선호하였을 가능성이 있다.



[그림 4-35] 신도림역 배후 특성 변수 현황



[그림 4-36] 신도림역 현황사진(상: 신도림 테크노마트, 하: 현대백화점)

③ 매출액 변화

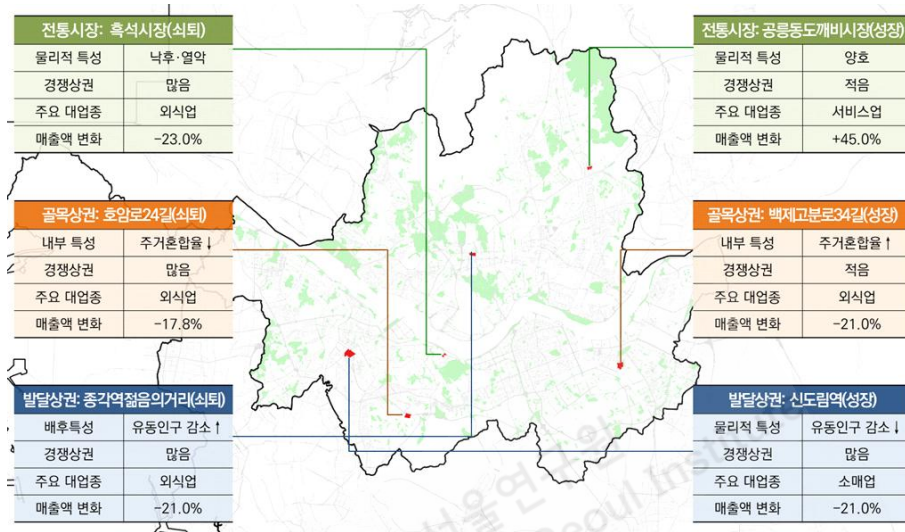
코로나19 유행 이후 신도림역 상권은 발달상권 평균 매출액 변화 대비 전체 매출액은 +45.6%, 외식업은 +32.7%, 소매업은 +44.5%, 서비스업은 +13.2%로 모든 업종에서 크게 감소하였다. 세부 업종별로 살펴보면 중식음식점, 육류판매, 가전제품, 노래방, 스포츠클럽 등 일부 업종을 제외한 대다수의 세부 업종에서 매출액이 증가한 것으로 확인된다.

[표 4-25] 신도림역 매출액 변화('19년 4분기 대비 '20년 4분기)

업종	세부 업종	발달상권 평균	신도림역	증감 차이
외식업	전체	-19.0%	24.8%	45.6%
	소계	-29.8%	2.9%	32.7%
	한식음식점	-33.4%	-33.9%	-0.6%
	중식음식점	-22.6%	-38.7%	-16.1%
	일식음식점	-24.6%	-37.9%	-13.3%
	양식음식점	-35.7%	-34.7%	0.9%
	제과점	-19.4%	48.0%	67.5%
	패스트푸드점	-30.3%	-40.8%	-10.6%
	치킨전문점	-38.8%	-47.6%	-8.8%
	분식전문점	-30.7%	-35.0%	-4.3%
	호프-간이주점	-43.0%	-23.2%	19.7%
소매업	커피-음료	-31.7%	-46.5%	-14.8%
	소계	-12.0%	32.5%	44.5%
	슈퍼마켓	-17.2%	-53.1%	-36.0%
	편의점	-12.0%	-31.5%	-19.5%
	컴퓨터및주변장치판매	-7.5%	7.1%	14.6%
	핸드폰	-34.0%	-29.1%	4.9%
	육류판매	6.9%	-73.7%	-80.6%
	일반의류	-21.2%	-48.2%	-27.0%
	신발	-30.7%	-44.1%	-13.4%
	가방	-23.5%	-89.3%	-65.9%
	안경	-23.8%	-22.6%	1.1%
	시계및귀금속	-15.1%	-3.7%	11.3%
	약약품	5.5%	149.6%	144.1%
	서적	-34.8%	-36.2%	-1.4%
	문구	-15.4%	-11.1%	4.2%
	화장품	-23.8%	-65.9%	-42.1%
	운동/경기용품	-17.6%	-20.9%	-3.3%
	완구	5.7%	-11.9%	-17.6%
	섬유제품	-42.8%	4.8%	47.6%
	화초	-6.9%	-5.3%	1.6%
	가구	18.9%	0.8%	-18.1%
	가전제품	154.1%	14.9%	-139.1%
서비스업	소계	-17.7%	-4.5%	13.2%
	예술학원	-10.4%	-37.7%	-27.3%
	스포츠 강습	-20.5%	-5.8%	14.6%
	일반의원	-3.5%	-6.2%	-2.7%
	치과의원	-2.1%	177.5%	179.5%
	한의원	-11.7%	-47.1%	-35.4%
	스포츠클럽	-47.9%	-43.4%	4.6%
	미용실	-14.6%	-58.7%	-44.1%
	네일숍	-37.7%	-30.4%	7.3%
	노래방	-61.1%	-78.9%	-17.8%

5) 소결

6개 대표 상권 심층 분석 결과, 코로나19 유행으로 쇠퇴한 상권뿐만 아니라 성장한 상권이 있음을 확인하였다. 또한, 다중회귀분석에서 확인한 상권 유형별 주요 변수, 상권 주변의 경쟁 상권 분포 특성, 상권의 주요 업종과 상권의 성장과 쇠퇴 여부 간 밀접한 관계가 있음을 파악할 수 있다.



[그림 4-37] 대표 상권 심층 분석 결과 요약도

[표 4-26] 대표 상권 심층 분석 결과 비교

구분	전통시장		골목상권		발달상권	
	쇠퇴	성장	쇠퇴	성장	쇠퇴	성장
상권 명	흑석시장	공릉동 도깨비시장	호암로 24길	백제고분로 34길	종각역 젊음의 거리	신도림역
주요 변수 현황	물리적 환경 열악 (높은 과소필지율 , 비점도율)	물리적 환경 양호 (낮은 과소필지율, 비점도율)	상업시설 중심 (낮은 주거혼합률, 경쟁상권 多)	주거시설 중심 (높은 주거혼합률, 경쟁상권少)	유동인구 감소 심각 (도심부 위치)	유동인구 감소 미약 (대형유통 매장)
매출액 변화	-21%	+47.0%	-17.8%	+24.8%	-45.6%	+24.8%
대 업종	외식업	서비스업	외식업	소매업	외식업	소매업
세부 업종	한식음식점 , 미용실, 호프-간이 주점	반찬가게, 제과점, 화장품	부동산중개 업, 커피-음료, 분식전문점	인테리어, 전자 상거래업, 컴퓨터 및 주변장치 판매	호프-간이 주점, 한식음식점, 외국어학원	핸드폰, 일반의류, 가구

1) 상권 유형별 주요 변수

(1) 전통시장: 물리적 특성

전통시장의 경우 물리적 특성이 열악한 흑석시장은 쇠퇴하였고 물리적 특성이 양호한 공릉동도깨비시장은 성장하였다. 흑석시장은 전통시장에 비해 과소필지율, 비접도율, 노후점포 비율이 높아 열악한 건조 환경에 따른 쾌적한 소비 활동이 어려워 도시민의 상권 방문이 감소하였을 것으로 판단된다. 한편, 공릉동도깨비시장은 과소필지율, 비접도율, 노후점포 비율이 낮아 비교적 쾌적한 건조 환경을 갖추고 있어 도시민이 상권 방문을 제한하지 않았을 것으로 판단된다.

(2) 골목상권: 내부 특성

골목상권 중에서는 주거혼합률이 낮은 호암로24길은 쇠퇴하였으나, 주거혼합률이 높은 백제고분로34길은 성장하였다. 호암로24길은 상업시설의 비중이 높고 주거혼합률이 낮은 상권으로서, 상업시설 밀도 대비 배후 주거 수요가 낮아 코로나19로 인한 전반적인 상업시설 이용 수요 감소 영향을 크게 받았을 것으로 추론된다. 한편, 백제고분로34길은 상업시설의 밀도가 낮은 것에 비해 충분한 주거지를 보유하고 있어, 주거생활시간이 증가한 코로나19 시대에 상권이 오히려 성장한 것으로 판단된다.

(3) 발달상권: 배후 특성

발달상권의 경우 유동인구 감소 수준이 높은 종각역 젊음의 거리 상권은 쇠퇴하였으나, 유동인구 감소가 상대적으로 작았던 신도림역 상권은 성장하였다. 종각역 젊음의 거리는 서울시의 중심업무지구인 인접해 있어 재택근무 확산 등에 따른 유동인구가 크게 감소한 지역으로서, 상권 이용객의 전반적인 감소에 따른 상권 쇠퇴가 이루어진 것으로 판단된다. 한편, 신도림역 상권은 유동인구 감소 수준이 미약하여 코로나19 유행에 따른 상권 매출액 감소 피해가 발견되지 않고 있다.

2) 경쟁 상권 분포

또한, 상권 배후지역의 경쟁 상권 분포 특성 역시 상권의 성장과 쇠퇴에 영향을 미칠 수 있음을 확인할 수 있다. 코로나19 이후 쇠퇴한 상권(흑석시장, 호암로24길, 종각역 젊음의 거리)은 성장한 상권(공릉동도깨비시장, 백제고분로34길, 신도림역)에 비해 주변 지역에 다수의 경쟁 상권이 분포해 있었다.

3) 주요 업종

상권의 주요 업종 역시 상권의 성장과 쇠퇴와 밀접한 관계가 있음을 재확인하였다. 쇠퇴한 3개 상권의 주요 대 업종은 모두 외식업이었으며, 성장한 2개 상권은 소매업, 1개 상권은 서비스업이 주요 대 업종인 것으로 나타났다. 코로나19 유행 후 외식업, 서비스업, 소매업 순으로 매출액 감소가 심각하게 나타남을 고려할 때, 상권 내 주요 업종 유형이 상권의 쇠퇴와 성장에 밀접한 영향을 미쳤을 것으로 판단할 수 있다. 특히, 코로나19로 매출액 감소가 적게 나타나는 소매업 중심 상권의 경우, 타 대 업종에서도 매출액이 비교적 유지되고 있다. 이는 증가한 소매 수요가 외식, 서비스 등 타 업종의 소비 수요를 증가하고 있음을 간접적으로 시사한다. 대표적으로, 원스톱·다목적 쇼핑이 가능한 대형 유통매장으로 구성된 신도림역 발달상권은 주요 세부 업종(핸드폰, 일반의류, 가구)의 소매 수요가 코로나19 이후 비교적 잘 유지됨으로써, 상권의 전반적인 성장을 이끌었을 것으로 판단된다.



05. 포스트 코로나19 시대 서울시 상권 지원·관리 방안

1_결론

본 연구에서는 코로나19 유행에 따른 상권 매출액 변화와 그 결정요인을 분석하여, 포스트 코로나19 시대 감염병 회복탄력적 상권 환경 조성 방안을 도출하고자 하였다. 이를 위해 코로나19 유행 전(2019년)과 유행 중(2020년)의 서울시 상권 매출액 변화를 상권 유형별, 업종별로 파악하고, 상권 유형별 매출액을 종속변수로 하여 상권의 물리적, 내부, 배후 특성 자료를 설명변수로 하는 다중회귀분석을 수행하였다. 이후 상권 유형별로 성장 상권과 쇠퇴 상권 1개소씩을 선정하여, 다중회귀분석에서 도출된 상권 유형별 매출액 결정요인 변수와 상권의 성장 및 쇠퇴 간의 관계성을 보다 심층적으로 파악하였다. 본 연구의 결과는 다음과 같은 연구적 증거를 제공하고 있으며, 이를 바탕으로 한 공공의 정책 지원의 패러다임 변화가 필요한 것으로 판단된다.

1) 상권 유형별 경제적 피해 수준 상이

첫째, 상권 유형별 경제적 피해 차이가 큰 것으로 확인되었다. 코로나19 유행으로 재택근무, 원격교육 등 비대면 활동이 확산됨에 따라 도시민의 공간 이용 패턴이 변화하였고, 이것이 상권 유형별 매출액 변화 차이에 유의한 영향을 미친 것으로 볼 수 있다. 기초통계분석 결과에서도 확인할 수 있듯이, 도심부와의 거리가 가깝고 지하철역 인근에 위치한 발달상권의 경제적 피해가 가장 크게 나타나며, 골목상권과 전통시장이 그 뒤를 잇고 있다. 이와 같은 결과는 상권의 주요 기능과 입지적 특성에 따라 코로나19 유행에 따른 경제적 피해가 상이하게 나타남을 시사한다. 따라서, 상권의 유형, 기능 및 입지적 특성을 고려한 차등적인 상권 지원이 필요한 것으로 판단된다.

2) 상권 유형별 타 상권과 차별되는 매출액 결정요인 존재

둘째, 상권 유형별 매출액 결정 요인이 상이한 것으로 확인되었다. 다중회귀분석 결과, 코로나19 유행 전과 유행 중의 상권 매출액 결정 요인은 비교적 유사한 것으로 파악되었으나, 상권 유형별로 타 상권과 차별되는 주요 결정요인이 있는 것으로 나타났다. 또한 대표 상권 심층 분석을 통해 해당 변수와 해당 유형의 상권 매출액 간 인과관계를 재확인할 수 있었다.

(1) 전통시장

전통시장에서는 높은 과소필지율과 건폐율이 상권의 매출액을 감소시키는 것으로 확인되었으며, 코로나19 유행으로 상권 매출액과의 인과관계가 커진 것으로 나타났다. 이는 정나리(2020)가 탐색적으로 분석한 결과와 조응하는데, 오픈스페이스가 열악하여 사회적 거리두기(2m)가 제한적이고 감염에 취약한 물리적 특성을 가진 전통시장의 경제적 피해가 심각할 수 있다는 실증적 증거라 할 수 있다. 대표 상권 심층 분석 결과에서도, 아케이드 설치, 보행 폭 확보 등 물리적 환경 개선이 이루어진 공릉동도깨비시장의 경우 매출액이 오히려 증가하였으나, 보행 폭이 협소하여 사회적 거리두기가 제한적인 흑석시장의 매출액은 크게 감소하였다. 따라서, 코로나19로 경제적 피해가 큰 전통시장의 물리적 환경을 개선하는 것이 장기적인 측면에서 감염병 회복탄력적 전통시장 구성에 이바지할 수 있음을 시사한다.

(2) 골목상권

골목상권에서는 주거혼합률이 낮은 상권일수록 매출액 감소가 크게 나타났다. 다중회귀분석 결과, 주거혼합률은 상권 매출액과 음의 관계가 있는 것으로 나타나지만, 코로나19 유행 시기(2020년)에는 그 인과관계가 감소하였다. 이는 이재수 외(2021)의 연구 결과와 조응하는데, 코로나19 유행으로 주거생활시간이 증가함에 따라 충분한 배후 주거수요를 확보하고 있는 골목상권의 경제적 피해가 미약하거나 오히려 성장하였음을 의미한다. 대표 상권 심층 분석 결과에서도, 주거혼합률이 높고 토지이용복합도가 낮은 백제고분로34길 상권의 매출액은 증가하였으나, 주거혼합률이 낮고 토지이용복합도가 높은 호암로24길 상권의 매출액은 크게 감소하였다. 따라서, 주거혼합률이 낮고 토지이용복합도가 높아 상업시설 위주로 형성된 골목상권의 경우, 문세하(2020), 박정은·박성경(2020)이 주장한 바와 같이 적절한 상업공간 규모 산정을 바탕으로 한 상권의 공간기능을 재편하는 등의 정책적 개입이 필요한 것으로 판단된다.

(3) 발달상권

발달상권에서는 상권의 유동인구와 매출액 간의 양적 관계가 발견되었으며, 그 인과관계가 코로나19 유행으로 더욱 커지고 있음을 확인하였다. 이는 코로나19 유행 후 재택근무, 원격강의 확산으로 유동인구 감소가 크게 나타난 도심부, 대학가 인근 발달상권의 매출액 감소가 크게 나타난다는 박희석 외(2021), 하정원 외(2021)의 연구 결과와 조응한다. 대표 상권 심층 분석 결과에서도, 서울시 3도심 중 종로 도심부에 해당하는 종각역 젊음의 거리 발달상권은 유동인구 감소 폭과 함께 매출액 감소가 크게 나타났으며, 신도림역의 경우 유동인구 감소가 적어 매출액이 오히려 증가하였다. 따라서, 상권의 유동인구 감소 수준과 관련 있는 입지적 특성을 고려한 상권 지원정책이 필요한 것으로 판단된다. 특히, 발달상권의 경우 타 상권에 비해 매출액 감소가 가장 크고 그중에서도 유동인구 감소 수준이 심각한 발달상권의 경우 보다 적극적인 정책적 지원이 필요함을 시사하고 있다.

3) 연구의 한계

본 연구에서는 2019년 4분기와 2020년 4분기의 상권 매출액 결정요인을 각각의 다중회귀분석 모형을 통해 추정하고 있다. 그러나, 코로나19 유행에 따른 상권 매출액의 구조적 변화 등을 적절히 통제하기 위해서는 해당 자료의 안정성 및 강건성을 확보할 수 있는 이중차분법(difference-in-difference, DID)을 활용한 통계분석이 요구된다.

2_정책 제언

1) 상권별 경제적 피해 수준 차이를 고려한 선별적·차등적 소상공인 지원정책 실시

문헌 검토 결과, 현재 소상공인 지원정책은 직·간접적인 경제적 지원정책에 해당하는 것으로 확인되었다. 또한 경제적 지원 시 소상공인의 업종만을 고려하고 있어 비교적 균등한 경제적 지원이 이루어지고 있다. 그러나, 상권의 유형별로 경제적 피해가 상이하고, 같은 상권 유형 내에서도 상권의 물리적·내부·배후 특성에 따른 경제적 피해가 상이함을 고려할 때, 이를 보다 심도 있게 고려한 선별적·차등적인 소상공인 지원정책이 필요한 상황이다. 기존의 소상공인 지원정책은 업종만을 고려한 차등적 지원으로 대체로 균등한 지원정책이었다면, 향후에는 개별 점포의 업종뿐만 아니라 지역적(입지적) 특성 등을 복합적으로 고려한 보다 선별적이고 차등적인 소상공인 지원정책을 실시할 필요가 있다.

2) 상권 유형별 맞춤형 환경 개선 정책 실시

(1) 전통시장

상권 유형별로 타 상권과 차별되는 매출액 결정요인이 존재함을 고려할 때, 상권 유형별 맞춤형 상권 환경 개선 정책이 필요한 것으로 판단된다. 전통시장의 경우 물리적 환경을 개선할 수 있는 정책적 개입이 필요한 것으로 판단된다. 이를 위해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업(「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권 활성화 사업 및 시장 정비 사업)을 추진할 필요가 있다. 다만, 문헌 검토에서 지적인 바와 같이 코로나19 유행에 따른 경제적 피해 수준을 면밀히 고려하여 지원 대상 전통시장을 선별할 필요가 있으며, 감염병의 대응에 직접적인 효과를 보일 수 있는 상권 지원정책을 마련하여야 한다.

(2) 골목상권

골목상권의 경우 배후 주거인구 확보 등 주거혼합률을 증진하기 위한 상권의 공간 기능 재편을 위한 정책 개입이 필요하다. 상업시설 중심의 골목상권은 코로나19 유행에 따라 심각한 경제적 피해를 받고 있으며, 이와 같은 현상은 언택트 소비문화의 확산 등으로 코로나19 종식 이후에도 지속될 우려가 있다. 따라서, 상업시설의 밀도가 과도하게 형성된 골목상권 내에 폐업 등으로 발생한 공실을 타 용도로 전환하거나(박정은·박성경,

2020), 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 재개발사업 등을 추진하여 상권의 공간 기능을 보다 획기적으로 전환할 필요가 있다. 특히, 주택 공급 확대 등과 같은 서울시의 현안 문제를 연계하여 골목상권의 공간 기능 재편 방식을 선정할 필요가 있다.

(3) 발달상권

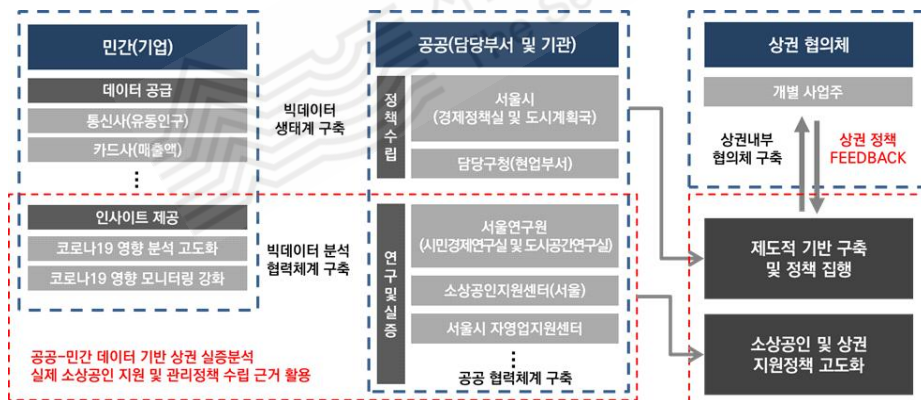
발달상권의 경우 타 상권에 비해 경제적 피해가 가장 큰 것을 고려하여, 발달상권 내 소상공인 등을 대상으로 하는 보다 획기적이고 적극적인 경제적 지원정책을 도입할 필요가 있다. 구체적으로, 문정호(2020), 박정은·박성경(2020)이 주장한 바와 같이, 코로나19로 경제적 피해가 심각한 발달상권을 특별재난지역으로 지정하는 것을 검토할 필요가 있다. 현 법제 상, 특별재난지역의 지정은 홍수, 지진 등 물리적 재난이 있을 시 가능하다. 정부는 2020년 3월 15일 코로나19 1차 대유행이 발생한 대구 및 경북(경산, 청도, 봉화) 지역을 특별재난지역으로 지정된 바 있다. 서울시 및 수도권의 경우 타 광역자치단체에 비해 코로나19의 확산 수준 및 상권의 경제적 피해가 심각함을 고려할 때, 특별재난지역 지정을 통한 보다 차등적이고 적극적인 경제적 지원이 필요한 것으로 판단된다. 또한, 최근 실시되고 있는 손실보상 정책 시행 시, 발달상권 내 소상공인 등 경제적 피해가 심각한 소상공인을 대상으로 한 보다 적극적인 손실보상 기준을 마련하여야 하고, 서울시 차원의 경제적 지원 방안 역시 강구할 필요가 있다.



[그림 5-1] 상권 유형별 맞춤형 지원정책 제언

3) 상권 지원·관리 거버넌스 체계 구축을 통한 지원정책 고도화 실시

앞서 제시한 정책들을 원만히 시행하기 위해서는 상권 협의체 - 공공 - 민간기업 등으로 구성된 ‘상권 지원·관리 거버넌스 체계’를 바탕으로 코로나19와 상권 활력 간의 관계에 관한 보다 심도 있는 실증연구 및 R&D, 정책 집행이 필요하다. 이를 위해서는 개별 사업주(점포주) 등으로 구성된 상권별 협의체를 구축하여야 한다. 각종 정비 사업에서의 조화와 유사하게, 상권 내 점포주, 주민 등으로 구성된 협의체(기구)를 운용하여, 코로나 19뿐만 아니라 향후 발생할 수 있는 다양한 사회 변화에 대응·참여할 수 있는 거버넌스 구축이 필요하다. 공공에서는 서울시 경제정책실 및 도시계획국, 해당 자치구 현업 부서가 주축이 되어 정책 지원의 제도적 기반을 구축하고 정책 집행을 체계화하여야 한다. 한편, 소상공인 및 상권 지원에 관한 실증연구를 수행할 수 있는 서울연구원, 서울 신용보증재단 소상공인 정책연구센터 역시 공공 부문의 연구 및 실증 기능을 통합하여 소상공인 및 상권 지원정책을 고도화할 필요가 있다. 민간에서는 통신사, 카드사 등 빅데이터 제공 기관과 빅데이터를 가공·분석하는 업체, 상권에 대한 물리적 개선 방안을 도출할 수 있는 도시계획, 건축, 토목, 조경 등 설계 및 시공 분야 업체 간의 협업 역시 필요하다.



[그림 5-2] 상권 지원·관리 정책 고도화를 위한 거버넌스 체계 구축 방안

참고문헌

- 강태경·길유미, 2020, “모바일 빅데이터로 본 코로나19 발생 후 인구 이동과 개인 소비 변화”, 통계개발원 통계프리즘2 2020년 여름호.
- 김성희·김동근, 2020, “비도시지역 난개발 토지이용행태 분석 기법 연구 : 토지이용의 분산과 혼재를 중심으로”, 국토연구(제105권), 145-163.
- 김현철·이승일, 2019, “서울시 골목상권 매출액에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 서울도시연구 20(1), 117-134.
- 문세하, 2020, “포스트 코로나 시대 언택트 소비로 인한 소매공간 수요변화와 시사점”. 국토연구원 워킹페이퍼.
- 문정호, 2020. “포스트 코로나 시대 국토 이슈와 장기 정책과제”. 국토연구원 보고자료(2020. 4. 21.).
- 박정은·박성경, 2020, “코로나19 피해가 큰 원도심 상업지역의 빈 점포·상가 현황과 대응방안은?”, 국토이슈리포트 제20호.
- 박희석·반정화·정현철·김수진, 2020, “코로나19 사태가 서울경제에 미치는 영향과 소상공인 및 관광업 대응 방안”, 서울연구원 정책리포트.
- 박진철, 2020. “코로나19의 건축설비적 대응방안”. 건축 64(6), 30-33.
- 박창균, 2020. “코로나19 대응 소상공인·자영업자 지원정책 방향. KCMi 자본시장 포커스 2020-7.
- 서울시·KT, 2018, “서울 생활인구추계 매뉴얼”.
- 신한카드, 2020, “2020년 상반기 상권 유형별 요식업종 소비변화”.
- 이수재·김은경·원유복·나세훈·위평량·안영수·이현정, 2021. “코로나19 1년, 서울 골목상권 59% 매출 하락, 41%는 유지·상승”. 서울신용보증재단 소상공인 정책연구센터 보도자료.
- 이윤명·김태형, 2018. “서울시 전통시장 경제 활성화를 위한 시장 운영 및 입지 특성 분석”. 서울도시연구 19(2), 105-118.
- 이진희, 2021, “코로나19 유행 1년간의 서울시 지역경제 변화와 시사점”, 국토연구원 워킹페이퍼.
- 이효·여효성·김봉균·박재희·이장욱·임태경·전대욱·전성만·최지민, 2020. 코로나19 대응 지역경제 위

기극복을 위한 시책 개발. 한국지방행정연구원 자체연구 보고서.

장사랑·손애리, 2020. “언어 네트워크 분석을 이용한 코로나19 위험인식과 예방행위에 관한 이해”. 보건교육건강증진학회지 37(4), 41-58.

장요한·이영주, 2020, “빅데이터로 살펴본 코로나19의 기록”, 국토이슈리포트 제16호.

정나리, 2020, “대구지역 전통시장 현황 및 활성화 방안”, 한국은행 대구경북본부 보도자료.

조은주, 2020, “신용카드 데이터를 활용한 코로나19의 부산시 상권 영향 분석”. 국토연구원 워킹페이퍼.

주재욱·노승철·윤종진, 2021, “코로나19 확산이 서울 지역에 미친 경제적 손실”. 서울연구원 정책리포트.

하정원·김선재·이수기, 2021, “COVID-19 확산과 서울시 소상공 매출의 시공간 변화 특성 분석 - 시공간 큐브 모형을 활용하여”, 국토계획, 56(2) 218-234.

한겨레, 2020. 음식점 창업하면 5년 버티는 곳 10개 중 2개.

Bresnahan, B.W., Dickie, M., Gerking, S., 1997, “Averting behavior and urban air pollution”, 「Land Economics」, 73(3), 340-357.

Gerking, S. and Stanley. L., 1986. “An Economic Analysis Of Air Pollution and Health: the Case of ST. LOUIS”, 「The Review of Economics and Statistics」 68(1): 115-121.

Grashuis, J., Skevas, T., Segovia, MS., 2020. “Grocery Shopping Preferences during the COVID-19 Pandemic”. Sustainability 12(13): 5369.

Martínez, L. and Short, J.R., 2021, “The Pandemic City: Urban Issues in the Time of COVID-19”, Sustainability, Vol 221, 13: 3295.

UN, 2020, “The Sustainable Development Goals Report 2020”.

Zeng, P., Sun, Z., Chen, Y., Qiao, Z., Cai, L., 2021, “COVID-19: A Comparative Study of Population Aggregation Patterns in the Central Urban Area of Tianjin China”, Environ. Res. Public Health, 2021(18), 2135.

작은연구 좋은서울 21-03

포스트 코로나19 시대
서울시 상권 지원·관리 방안

발행인 유기영

발행일 2021년 11월 9일

발행처 서울연구원

비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.