

I. 추진 배경

지역경제란 상품의 생산, 교환, 분배, 소비의 활동을 통한 지역 단위의 경제활동이다(진천자치신문, 2015). 지역경제 활성화는 지방자치단체의 재정을 뒷받침하며, 이는 도시기반시설의 확충과 지역주민의 생활 수준 향상으로 이어질 수 있다. 지역경제 활성화를 위해서는 지역의 특성을 고려해 상업지역을 발전시켜야 한다.

광진구는 서울시 25개 자치구 중에서도 상업지역이 발달하지 않은 자치구다. 서울시 용도지역 현황 통계에 따르면 2021년 기준, 광진구 용도지역 중 주거지역의 비율은 67.9%로 6위에 해당한다. 반면 광진구 용도지역 중 상업지역의 비율은 1.21%로 23위에 해당한다. 이를 통해 광진구는 인구의 대부분이 다른 지역의 직장으로 통근하는 베드타운임을 알 수 있다(G.ECONOMY, 2021). 베드타운은 출퇴근 시간 교통 문제, 일자리 부족 등 광진구의 주요 문제를 발생시킨다(한국주택경제, 2020).

또한, 상업지역의 저조한 발달은 재정구조에 악영향을 미친다. 서울시 재정자립도 통계에 의하면 2022년 기준, 광진구의 재정자립도는 25.0으로 서울시 자치구 평균(29.4)보다 낮은 수준이다. 재정자립도가 낮을 경우 도시기반시설에 투자할 재원이 부족하여 지역주민의 생활 수준을 향상하기 어렵다. 지역주민의 생활 수준을 향상하고 광진구의 주요 문제를 근본적으로 해결하기 위해서는 업무 및 상업중심지로 발전해야 한다. 광진구는 베드타운이지만 업무 및 상업중심지로 발전할 가능성이 있다. 광진구에는 강남으로 연결되는 청담대교와 영동대교, 잠실대교, 동서울종합터미널 등이 위치해 교통이 편리하고, 세종대학교와 건국대학교 등이 있어 잠재적 소비자가 지속해 유입되기 때문이다.

광진구가 업무 및 상업중심지로 발전하기 위해서는 광진구 내 상권의 발전 계획을 수립해야 한다. 본 분석 결과서에서는 광진구 내 상권의 발전 계획 수립을 위한 두 가지 방안을 제시하고자 한다. 첫째, 광진구 내 상권 발전 현황을 파악할 수 있는 지표를 생성한다. 생성한 지표를 대시보드로 시각화함으로써 상권 발전 현황을 쉽게 파악할 수 있도록 한다. 둘째, 상권의 특성을 고려해 상권을 군집화한다. 각 군집에 대한 해결책을 제시함으로써 상권의 발전 방향을 제시한다.

먼저 상권 분석을 위해 우리마을가게 상권분석서비스의 상권 유형에 따라 상권을 분류했다. 우리마을가게 상권분석서비스의 분류에 따라 광진구 내 상권을 전통시장, 골목상권, 발달 상권으로 분류했다. 각 상권 유형의 정의는 다음과 같다.

상권 유형 (개수)	정의(라이프점프, 2020)
전통 시장 (10개)	오랜 기간에 걸쳐 일정한 지역에서 자연발생적으로 형성된 상설시장이나 정기시장 영역
골목상권 (42개)	큰길에서 들어가 동네 안을 이리저리 통하는 좁은 길에 상업상의 세력이 미치는 범위
발달 상권 (9개)	배후지를 고려하지 않고 도보 이동이 가능한 범위 내의 상가업소 밀집 지역

1. 상권 발전 현황 지표

광진구 내 61개 상권 중 가장 큰 비율을 차지하는 것은 골목상권이다. 성공한 골목상권의 경쟁력을 설명하는 모델에는 대표적으로 C-READI 모델이 있다(모종린, 2017). C-READI 모델은 골목상권의 정체성과 이를 나타내는 문화가 뚜렷하고 임대료, 접근성, 디자인 등의 요소가 갖추어진 상권에 기업가정신을 가진 창업자가 들어와야 골목상권이 성공할 수 있다고 주장한다. C-READI 모델에 따르면, 성공한 골목상권은 다음 6가지 조건을 충족한다.

조건	C-READI
문화(Culture)	골목상권의 정체성을 접목한 문화자원이 풍부할 것
임대료(Rent)	적정 수준의 임대료를 안정적으로 유지할 것
기업가정신(Entrepreneurship)	창업지원을 통해 개척자 정신을 가진 기업가를 유입시킬 것
접근성(Access)	대중교통으로 편리하게 접근할 수 있으며 걸어 다니기에 쾌적한 거리일 것
도시 디자인(Design)	조화로운 건물 양식이나 색깔을 가지고 있을 것
정체성(Identity)	골목상권을 발전시키기 위한 공동체가 있을 것

본 분석에서는 C-READI 모델을 골목상권뿐만 아니라 발달상권과 전통시장에 적용하기 위해 자체적으로 변형한 VARS 모델을 제안한다. VARS 모델에서는 업종 다양성을 중시한다. 김지원(2018)에 따르면 업종 다양성은 골목상권의 매출액에 긍정적인 영향을 미친다. 또한, 업종이 다양할 경우 새로운 프랜차이즈 업종과 신규 아이템 업종의 진출이 유리한 상권으로 볼 수 있다(제승욱, 강정규, 김영근, 2018).

도시 디자인은 정량적인 데이터로 수치화하기 어려운 요소라고 판단하여 최종 모델에서 제외하였다. 기업가정신은 신생기업 진출 시 생존 가능성으로 재정의했다.

조건	VARs
업종 다양성(Variety)	다양한 업종의 가게가 존재할 것
접근성(Access)	버스 정류장 및 지하철역, 보행자우선도로로의 접근이 용이할 것
임대료(Rent)	분기별 임대료의 증가율이 일정할 것
생존 가능성(Survival)	신생기업 진출 시 생존 가능성이 클 것

VARs 모델은 보행자우선도로와의 접근성, 즉 내적인 접근성을 포함했다. 상권 내에서 도보 이동의 용이성을 모델에 포함함으로써 소비자의 편의성을 고려한 것이다.

2. 상권 군집분석

상권의 특성을 파악하기 위해 추정 매출 데이터를 활용하여 상권 유형별 군집분석을 시행했다. 군집분석으로 도출된 6개 군집의 특성을 파악하고 이를 토대로 해결책을 제시함으로써 상권 발전 및 활성화 방향을 제시한다.

상권 발전 현황 지표 생성 및 군집분석에 사용한 데이터는 아래와 같다.

이름	데이터 내용	제공기관	출처
서울시 우리마을가게 상권분석서비스 (상권영역)	2022년 광진구 내 상권 목록	서울신용보증재단	https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-15560/S/1/datasetView.do
서울시 우리마을가게 상권분석서비스 (상권-추정매출)	2022년 분기별 광진구 상권별 업종별 추정 매출	서울신용보증재단	https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-15572/S/1/datasetView.do
서울시 우리마을가게 상권분석서비스 (분기별 임대시세)	2020년~2022년 분기별 임대료	서울특별시 상권분석 서비스	https://golmok.seoul.go.kr/stateArea.do
서울시 우리마을가게 상권분석서비스 (상권-상권변화지표)	2022년 9월~12월 광진구 상권별 상권변화지표	서울신용보증재단	https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-15576/S/1/datasetView.do
서울특별시 광진구 보행자우선도로	광진구 내 보행자우선도로	서울특별시 광진구	https://www.data.go.kr/data/15028202/standard.do?recommendDataYn=Y
서울시 버스노선별 정류소 정보	광진구 버스정류장 좌표 및 노선 개수	서울특별시	https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-1095/F/1/datasetView.do
서울교통공사 1~8호선 역사 좌표 (위경도) 정보	2021년 기준 광진구 지하철역 좌표	서울교통공사	https://www.data.go.kr/data/15099316/fileData.do?recommendDataYn=Y

II. VARS 모델

1. 업종 다양성(V)

상권의 업종 다양성을 측정하기 위해 상권별 매출이 발생한 업종의 개수를 집계했다.
다음 그림은 상권별 업종 다양성을 시각화한 그래프 대시보드다.



발달상권

- 구의역은 업종이 47개로 가장 다양하다.
- 발달상권의 경우, 다른 상권 유형에 비해 업종이 다양한 것을 알 수 있다.

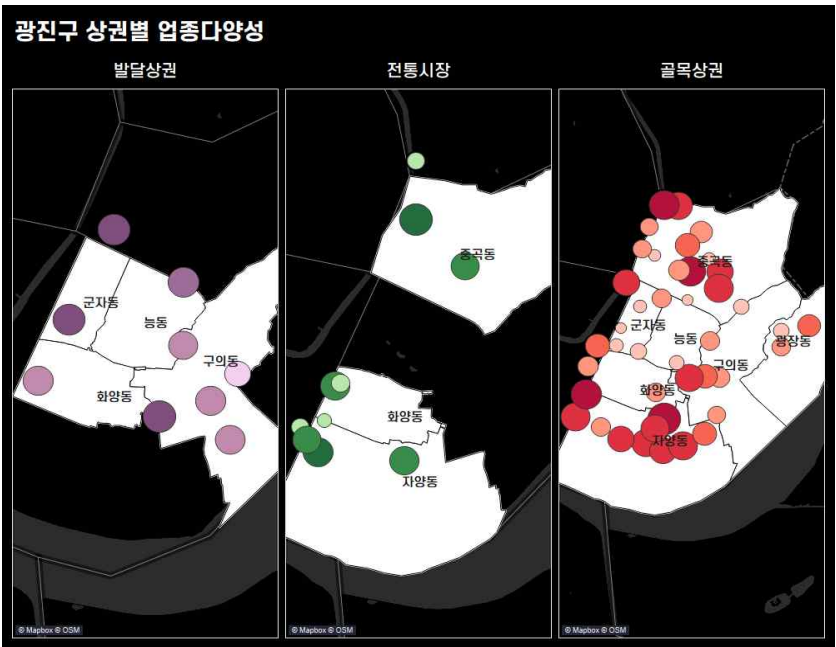
전통시장

- ‘중곡제일(골목)시장, 광성시장’의 업종이 31개로 가장 다양하다.
- 조양시장의 업종은 6개로 소수의 업종이 집중되어 있다.

골목상권

- 구의역 4번 출구의 업종이 43개로 가장 다양하다.
- 아차산역 5번 출구, 장안초등학교는 5개로 소수의 업종이 집중되어 있다.

다음 그림은 상권별 업종 다양성을 시각화한 지도 대시보드다.



발달상권

- 군자동 및 화양동-자양동-구의동 경계의 업종이 가장 다양하다.

전통시장

- 자양동의 북서쪽 및 중곡동의 업종이 가장 다양하다.

골목상권

- 중곡동 및 자양동 중심부의 업종이 가장 다양하다.

2. 접근성(A)

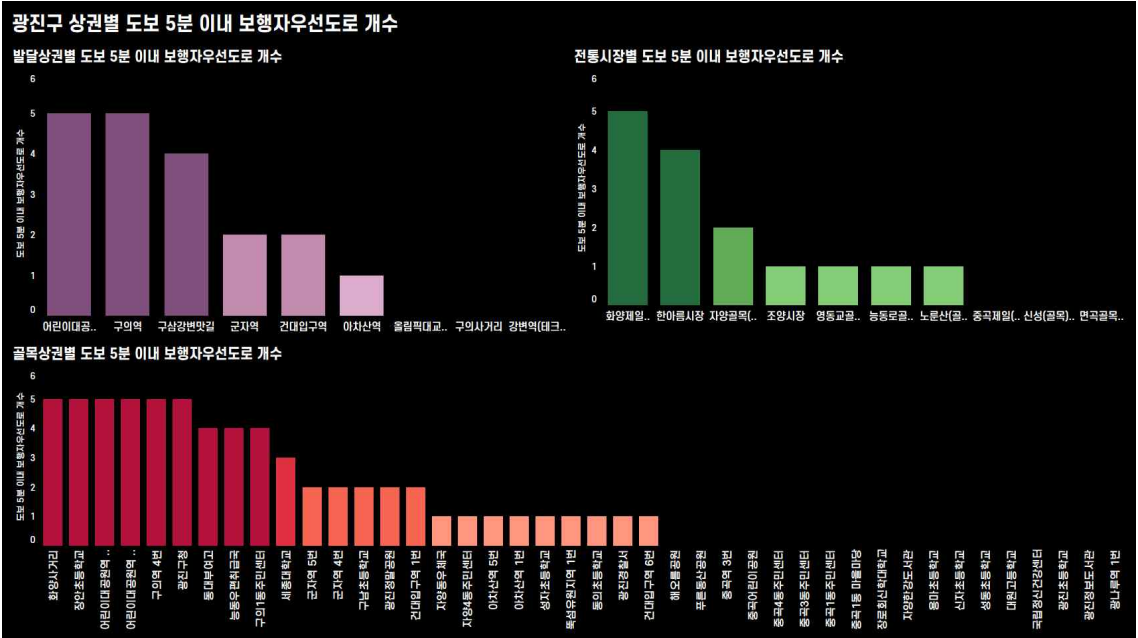
각 상권의 내적 접근성을 측정하기 위해 도보 5분 이내 보행자우선도로 개수를, 외적인 접근성을 측정하기 위해 650m 이내 버스 노선 개수, 버스 접근성, 800m 이내 지하철 노선 개수, 지하철 접근성을 분석했다.

① 내적 접근성

보행자우선도로란 보도와 차도가 분리되지 않은 도로에서 보행자가 차량을 피하지 않고 도로 전 부분으로 통행할 수 있는 도로이다. 보행자우선도로는 특히 유동 인구뿐만 아니라 광진구민들의 내적 상권 접근성 또한 높인다는 점에서 의의가 있다.

내적 접근성 분석을 위해 ‘네이버 길 찾기’ 서비스에서 각 상권의 이름과 보행자우선도로를 각각 출발지와 도착지로 설정했을 때 도보 소요 시간이 5분 이하인 경우를 집계했다.

다음 그림은 상권유형별 도보 5분 이내 보행자우선도로 개수를 시각화한 그래프 대시보드다.



발달상권

- 어린이대공원역, 구의역은 보행자우선도로가 5개로 가장 많다.
- 올림픽대교북단, 구의사거리, 강변역(테크노마트)은 보행자우선도로가 존재하지 않는다.

전통시장

- 화양제일골목시장은 보행자우선도로가 5개로 가장 많다.
- ‘중곡제일(골목)시장, 광성시장’, 신성(골목)시장, 면곡골목시장은 보행자우선도로가 존재하지 않는다.

골목상권

- 화양사거리, 장안초등학교, 어린이대공원역 3번 출구, 어린이대공원역 4번 출구, 구의역 4번 출구, 광진구청은 보행자우선도로가 5개로 가장 많다.
- 공원, 역, 주민센터, 초등학교를 포함한 18개 골목상권은 보행자우선도로가 존재하지 않는다.

다음 그림은 상권유형별 도보 5분 이내 보행자우선도로 개수를 시각화한 지도 대시보드다.

발달상권

전통시장

골목상권

- 구의동 중심부에 보행자우선도로가 집중되어 있으며 변두리에는 보행자우선도로가 적다.

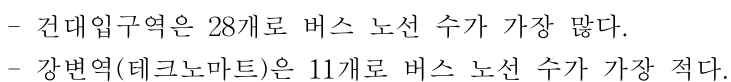
- 화양동 서쪽에 보행자우선도로가 집중되어 있으며 중곡동에는 보행자우선도로가 가장 적다.

- 군자동에 보행자우선도로가 집중되어 있으며 중곡동에는 보행자우선도로가 가장 적다.

haversine 공식을 사용하여 각 상권과 버스 정류장, 지하철역 간의 거리를 집계했다.

a) 650m 이내 버스 노선 수

다음 그림은 상권유형별 650m 이내 (약 도보 8분 거리) 버스 노선 수를 시각화한 대시보드다.



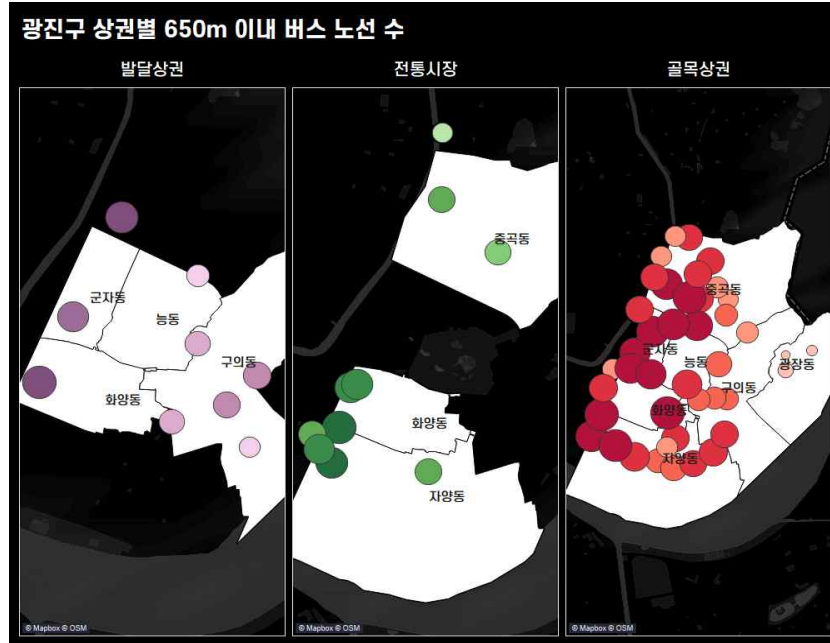
전통시장

- 조양시장은 30개로 버스 노선 수가 가장 많다.
- 면곡골목시장은 11개로 버스 노선 수가 가장 적다.

골목상권

- 광진구청, 건대입구역 6번 출구는 28개로 버스 노선 수가 가장 많다.
- 광나루역 1번 출구, 광진정보도서관, 장로회신학대학교는 10개 미만으로 버스 노선 수가 현저히 적다.

다음 그림은 상권유형별 650m 이내 버스 노선 수를 시각화한 지도 대시보드다.



발달상권

- 화양동 상권을 지나는 버스 노선 수가 가장 많으며, 능동 상권을 지나는 버스 노선 수가 가장 적다.

전통시장

- 화양동과 자양동 북서쪽 상권을 지나는 버스 노선 수가 가장 많으며, 중곡동 상권을 지나는 버스 노선 수가 가장 적다.

골목상권

- 군자동이 가장 버스 노선 수가 많으며, 광장동이 버스 노선 수가 가장 적다.

b) 800m 이내 지하철 노선 수

다음 그림은 상권유형별 800m 이내 지하철 노선 수를 시각화한 그래프 대시보드다.

- 화양동과 자양동의 북서쪽 및 중곡동이 가장 지하철 노선 수가 많음을 알 수 있다.

골목상권

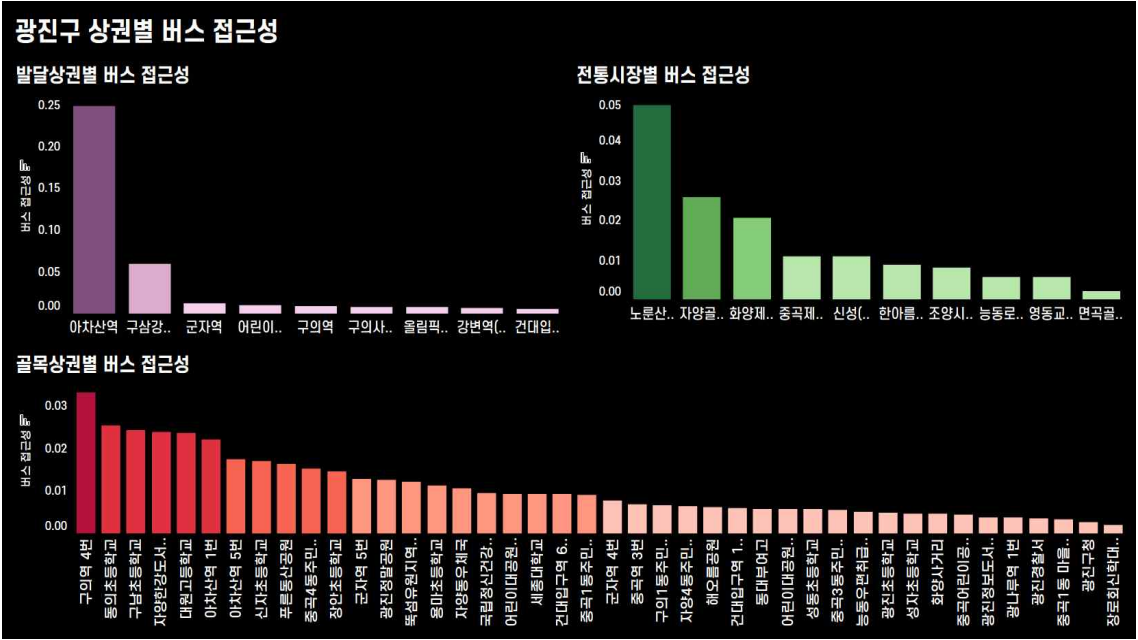
- 군자동이 가장 버스 노선 수가 많고, 전반적인 골목상권의 지하철 노선 수가 많음을 알 수 있다.

2) 접근성

각 상권과 가장 가까운 버스 정류장, 지하철역과의 거리에 역수를 취해 접근성 지표를 계산했다. 접근성 지표가 클수록 상권과 버스 정류장, 지하철역이 가깝다.

a) 버스 접근성

다음 그림은 상권유형별 버스 접근성을 시각화한 그래프 대시보드다.



발달상권

- 아차산역의 버스 접근성이 가장 높다.

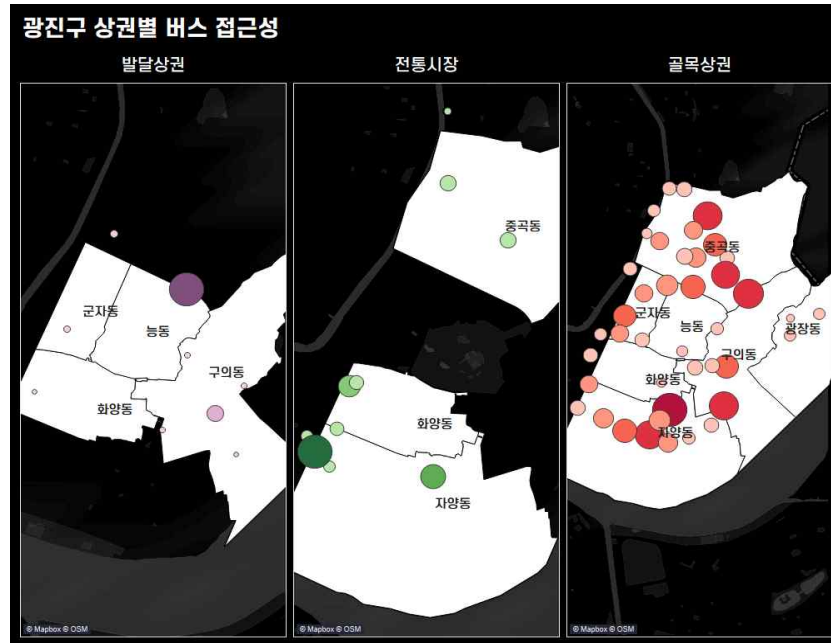
전통시장

- 노루산(골목)시장의 버스 접근성이 가장 높다.

골목상권

- 구의역 4번 출구의 버스 접근성이 가장 높다.

다음 그림은 상권유형별 버스 접근성을 시각화한 지도 대시보드다.



발달상권

- 능동을 제외한 발달상권에서 전반적으로 버스 접근성이 떨어진다.

전통시장

- 자양동의 북서쪽을 제외한 전통시장에서 전반적으로 버스 접근성이 떨어진다.

골목상권

- 자양동 북쪽 및 중심부를 제외한 외곽의 버스 접근성이 떨어진다.

b) 지하철 접근성

다음 그림은 상권유형별 지하철 접근성을 시각화한 그래프 대시보드다.



발달상권

- 강변역(테크노마트)의 지하철 접근성이 가장 높다.
- 올림픽대교북단의 지하철 접근성이 가장 낮다.

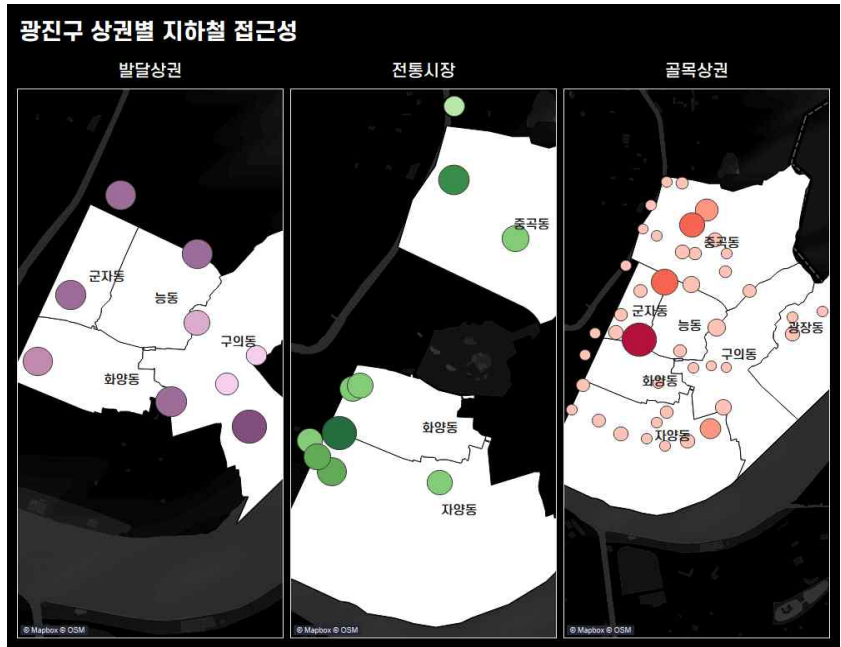
전통시장

- 조양시장의 지하철 접근성이 가장 높다.
- 면곡골목시장의 지하철 접근성이 가장 낮다.

골목상권

- 어린이대공원역 3번 출구의 지하철 접근성이 가장 높다.
- 그 외 골목상권의 지하철 접근성은 모두 낮다.

다음 그림은 상권유형별 지하철 접근성을 시각화한 지도 대시보드다.



발달상권

- 구의동 남쪽이 가장 지하철 접근성이 우세하고 중심부의 지하철 접근성이 떨어진다.

전통시장

- 화양동과 자양동의 서쪽이 가장 지하철 접근성이 우세하고 중국동 북부의 지하철 접근성이 떨어진다.

골목상권

- 중국동과 군자동-능동-자양동의 교점을 제외한 전반적인 발달상권은 지하철 접근성이 상대적으로 떨어짐을 알 수 있다.

3. 임대료 안정성(R)

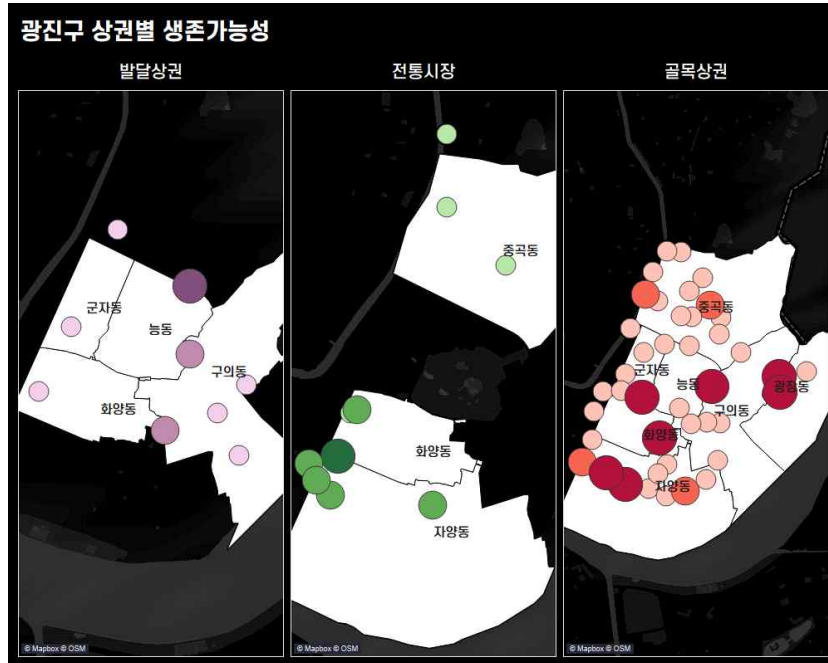
임대료는 행정동을 기준으로 각 상권의 분기별 임대료 증가율을 구하여 각 상권과 광진구 전체 임대료 평균 증가율 간 RMSE를 계산했다. RMSE 값이 클수록 해당 상권의 임대료 증가율이 광진구 전체 평균보다 높은 것으로 임대료가 불안정함을 의미한다. 따라서, RMSE 값에 역수를 취해 안정성 변수를 생성했다. 변수의 점수가 높을수록 임대료 증가 폭이 작아 임대료가 안정적이라 볼 수 있다.

다음 그림은 광진구 상권유형별 임대료 안정성을 지도로 시각화한 대시보드다.

- 장로회신대학교, 어린이대공원역 3번 출구, 신자초등학교, 뚝섬유원지역 1번 출구, 광진초등학교, 광진구청, 광나루

- 역 1번 출구는 3점으로 상권 생존 가능성이 높다.
- 역 및 학교를 포함한 31개 골목상권은 1점으로 상권 생존 가능성이 작다.

다음 그림은 상권별 생존 가능성을 시각화한 지도 대시보드다.



발달상권

- 구의동 남쪽은 상권 생존 가능성이 작아 창업 진출입 시 세심한 주의가 필요한 상권이다.

전통시장

- 중국동은 상권 생존 가능성이 작아 창업 진출입 시 세심한 주의가 필요한 상권이다.

골목상권

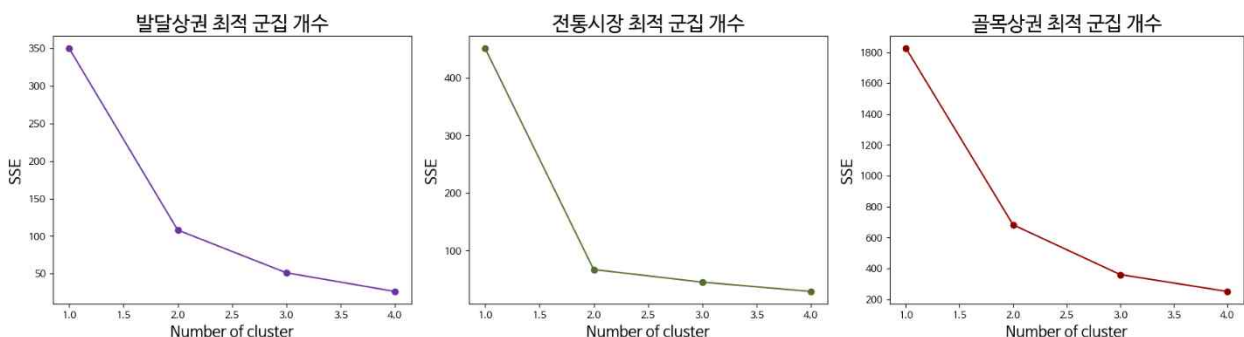
- 중국동 변두리, 군자동 변두리, 구의동 중심부, 자양동 동쪽은 상권 생존 가능성이 작아 창업 진출입 시 세심한 주의가 필요한 상권이다.

Ⅲ. 군집화

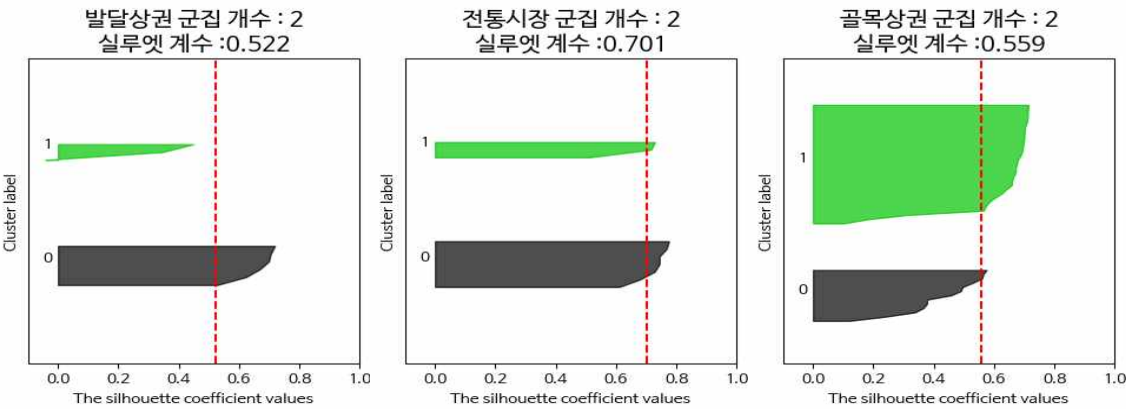
① 전처리

주업종에 따른 상권의 특성을 파악하기 위해 평균적으로 각 상권의 매출 75% 이상을 설명할 수 있는 5개 업종의 데이터를 사용하여 군집분석을 시행했다. 군집 분석은 K-means++ 알고리즘을 사용하였다. 군집분석 시 해당 데이터의 차원을 축소하여 전체, 성별, 연령대, 요일, 시간대 매출을 설명하는 열을 생성했고 각 항목의 explained variance가 평균적으로 0.7 이상임을 확인했다. 이후 주업종을 원핫인코딩한 43개 열을 추가했다.

또한 상권 유형별 최적 군집 개수를 결정하기 위해 SSE에 elbow method를 사용하였다. 다음 그래프는 군집 개수별 SSE를 시각화한 그래프이다. elbow method를 통해 군집이 2개일 때 군집 내 분산이 급격하게 감소하는 것을 알 수 있다.



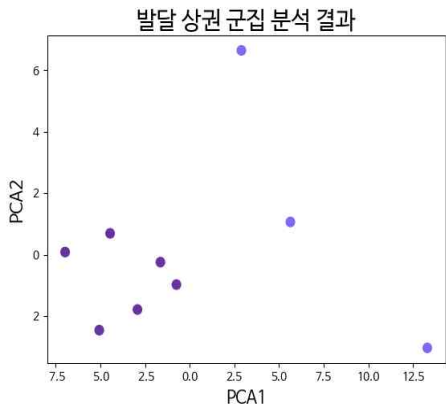
이를 토대로 상권유형별 군집 개수를 2개로 선정하여 군집화를 진행하였다. 다음 그래프는 군집 개수가 2개일 때 실루엣 계수를 시각화한 그래프이다. 실루엣 계수가 0.5 이상인 것을 통해 같은 군집에 속한 경우 데이터 간의 거리가 가까우며, 다른 군집인 경우 데이터 간의 거리가 먼 것을 알 수 있다.



② 군집 분석 결과

군집 간 특징을 파악하기 위해 두 군집의 주업종에 대해 차집합 연산을 적용했다. 각 군집 간 겹치지 않는 주업종만을 제시하여 각 군집의 특징이 두드러질 수 있도록 분석을 진행하였다.

1) 발달 상권

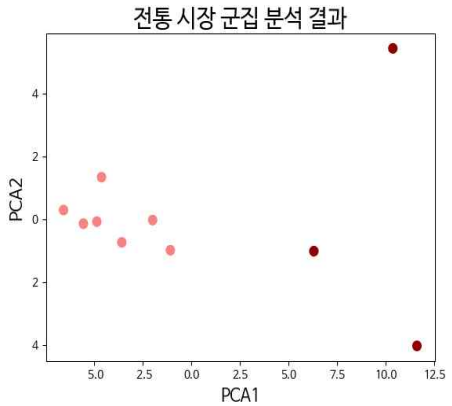


발달상권의 경우, 전통시장과 골목상권에 비해 매출액 평균이 높으며 뚜렷한 특징을 가지고 있다.

발달상권		
군집	군집 A - 주택가 상권	군집 B - 인기 상권
업종	조명 용품, 패스트푸드점, 일반교습학원, 외국어학원, 슈퍼마켓, 철물점	가전제품, 전자상거래업, 커피-음료, 가구, 컴퓨터및주변장치판매
상권	구삼강변맛길, 구의사거리, 구의역, 아차산역, 어린이대공원역, 올림픽대교북단	강변역(테크노마트), 건대입구역, 군자역
특징	<ul style="list-style-type: none"> - 매출액 및 매출 건수가 많음 - 주거지역 인근 - 상품 및 서비스의 단가가 비교적 낮음 - 자주 구매하는 업종 - 주 고객 연령대 높음 	<ul style="list-style-type: none"> - 유동 인구 많은 변화가 - 상품 및 서비스의 단가가 비교적 높음 - 가끔 이용하는 업종

Solution	<ul style="list-style-type: none"> - 유동 인구를 늘리는 전략이 필요 - 단, 유흥 위주의 상권이 조성되면 인근 주민의 민원(쓰레기, 소음 등)이 발생할 위험 존재 - 공유 오피스 등의 업무 시설이 들어오도록 유도하여 위험 완화 	<ul style="list-style-type: none"> - 일회용품 무단 투기가 우려되므로 이에 대한 대응이 필요함
----------	--	---

2) 전통시장

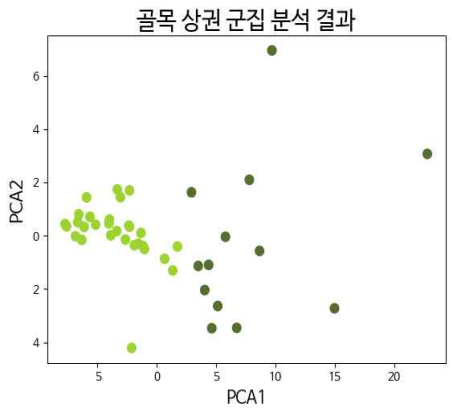


전통시장의 경우, 발달상권이나 골목상권에 비해 여성의 구매력이 높다. 또한 대다수의 전통시장에서 육류판매, 한식음식점, 슈퍼마켓이 주업종인 경우가 많다.

전통시장		
군집	군집 A - 소규모 시장	군집 B - 대학가 시장
업종	수산물판매, 네일숍, 핸드폰, 화장품, 일반의류, 분식전문점, 의료기기, 제과점, 스포츠클럽, 미용실, 일반교습학원, 치과의원, 피부관리실	호프-간이주점, 반찬가게
상권	노론산(골목)시장, 능동로골목시장, 면곡골목시장, 신성(골목)시장, 영동교골목시장, 조양시장, 한아름시장	자양골목(전통)시장, ‘중곡제일(골목)시장, 광성시장’, 화양제일골목시장
특징	<ul style="list-style-type: none"> - 한아름시장 <ul style="list-style-type: none"> ○ 주업종: 분식전문점, 일반교습학원, 스포츠클럽 ○ 화양제일골목시장 인근 : 건대 상권과 인접 ○ 유일하게 1-4분기 내내 주 고객 연령대가 20대 ○ 한아름시장 다음으로 젊은 층이 찾는 시장은 조양시장과 화양제일골목시장 - 연결된 시장 <ul style="list-style-type: none"> ○ 영동교-노론산-능동로 연결: 여러 시장이 연결되어 있기 때문에 다양한 업종이 존재 ○ 주업종: 미용(화장품, 미용실, 네일숍, 피부관리실, 일반의류), 음식(분식, 제과점, 수산물), 의료(치과의원, 의료기기) 	<ul style="list-style-type: none"> - 건대 상권과 인접 <ul style="list-style-type: none"> ○ 화양제일골목시장 주업종: 호프-간이주점 ○ MZ 세대를 유입하기에 지리적으로 유리

Solution	<ul style="list-style-type: none"> - 상권의 정체성을 강화함으로써 특징을 살려야 - 예: 조양시장의 경우 중국 음식, 영동교골목시장은 광진구 특산품 - 이러한 특징을 살릴 수 있는 축제를 기획하여 진행 	<ul style="list-style-type: none"> - 젊은 세대를 유입하기 위해 SNS를 통한 홍보, 마케팅 - 축제 개최하여 학생증 소지 시 할인 등의 행사 진행 - MZ 세대 맞춤 시민 참여형 행사, 팝업 스토어, 디자인 요소 고려 - 젊은 창업자 지원

3) 골목상권



골목상권의 경우, 편의점, 한식 음식점, 외식업이 주업종을 이룬다. 또한 골목상권은 전통시장, 발달상권에 비해 전반적으로 남성의 구매력이 높다.

건대입구역 1번 출구와 6번 출구, 어린이대공원역 3번 출구와 4번 출구 상권은 지리적으로 인접해 있으나 업종 및 특징이 구별되어 다른 군집으로 분류되었다.

골목상권		
군집	군집 A - 학교 주변 골목	군집 B - 생활 상권 골목
업종	노래방, 의료기기, 분식전문점, 일식음식점, 전자상거래업, 시계및귀금속, 예술학원, 가구, 한의원, 미용실, 일반교습학원, 패스트푸드점, 컴퓨터및주변장치판매, 치킨전문점	화장품, 조명용품, 여관, 애완동물, 운동/경기용품
상권	건대입구역 1번, 광나루역 1번, 광진경찰서, 광진구청, 광진초등학교, 구남초등학교, 국립정신건강센터, 군자역 4번, 군자역 5번, 대원고등학교, 동대부여고, 동의초등학교, 독섬유원지역 1번, 성동초등학교, 성자초등학교, 세종대학교, 신자초등학교, 아차산역 5번, 어린이대공원역 3번, 어린이대공원역 4번, 자양동우체국, 장로회신학대학교, 장안초등학교, 중곡1동 마을마당, 중곡1동주민센터, 중곡4동주민센터, 중곡어린이공원, 푸른동산공원, 해오름공원	건대입구역 6번, 광진정말공원, 광진정보도서관, 구의1동주민센터, 구의역 4번, 능동우편취급국, 아차산역 1번, 용마초등학교, 자양4동주민센터, 자양한강도서관, 중곡3동주민센터, 중곡역 3번, 화양사거리
특징	<ul style="list-style-type: none"> - 건대입구역 1번 출구 주 업종: 한식음식점, 노래방, 호프, 편의점, 치킨 전문점 - 어린이대공원역 3번 출구 주 업종: 한식음식점, 	<ul style="list-style-type: none"> - 건대입구역 6번 출구 주업종: 한식음식점, 중식음식점, 편의점, 반찬가게, 의약품

	커피-음료, 호프, 중식음식점, 편의점 - 해당 군집은 학교가 많음 - 주중 매출 비율이 높음 - 상권 변화 지표에 따르면 평균 생존 가능성 점수가 낮음 - 신생기업이 진출하기 어려움	- 어린이대공원역 4번 출구 주업종: 한식음식점, 분식전문점, 호프, 찜물점, 편의점 - 해당 군집은 주 고객의 연령대 높음 - 주거지역 인근
Solution	- 예비 창업자를 대상으로 경영컨설팅 등의 프로그램을 제공	- 주 고객의 높은 연령대를 고려하여 네이버 Band, 카페 등의 커뮤니티로 홍보

IV. 결론

발달상권은 주택가 상권과 인기 상권으로 군집화되었다. 상권별 특성에 따라 상권을 활성화하되, 예상되는 민원을 해결하기 위한 대책도 고려해야 한다. 주택가 상권에서는 유동 인구를 늘리기 위한 전략이 필요하지만, 유흥 위주의 상권이 조성되면 쓰레기, 소음 등이 발생하기 쉬우므로 공유오피스 등 업무 시설을 배치하도록 유도해야 한다. 인기 상권의 경우, 주업종에 커피-음료가 포함된 것을 통해 일회용 컵 등의 무단 투기가 우려되므로 이에 대한 대응도 필요하다.

전통시장은 소규모 시장과 대학가 시장으로 군집화되었다. 전통시장에는 연령층을 다양화하고 대형 상권에 밀리지 않도록 전통시장만의 경쟁력을 갖추도록 보호하는 정책이 필요하다. 소규모 시장은 상권의 정체성을 강화하여 축제를 기획해 홍보할 수 있다. 대학가 시장은 미래의 주된 소비 계층이 될 MZ 세대를 더 유입하기 위해 SNS를 통한 홍보 마케팅 전략이 필요하다. 또한, MZ 세대의 소비 동향을 고려하여 시민 참여형 활동과 짧은 기간동안 브랜드를 경험할 수 있는 팝업스토어 등도 기획하여 해당 상권만의 디자인과 특색을 갖춘다면 더욱 활발한 상권으로 도약할 것으로 기대된다.

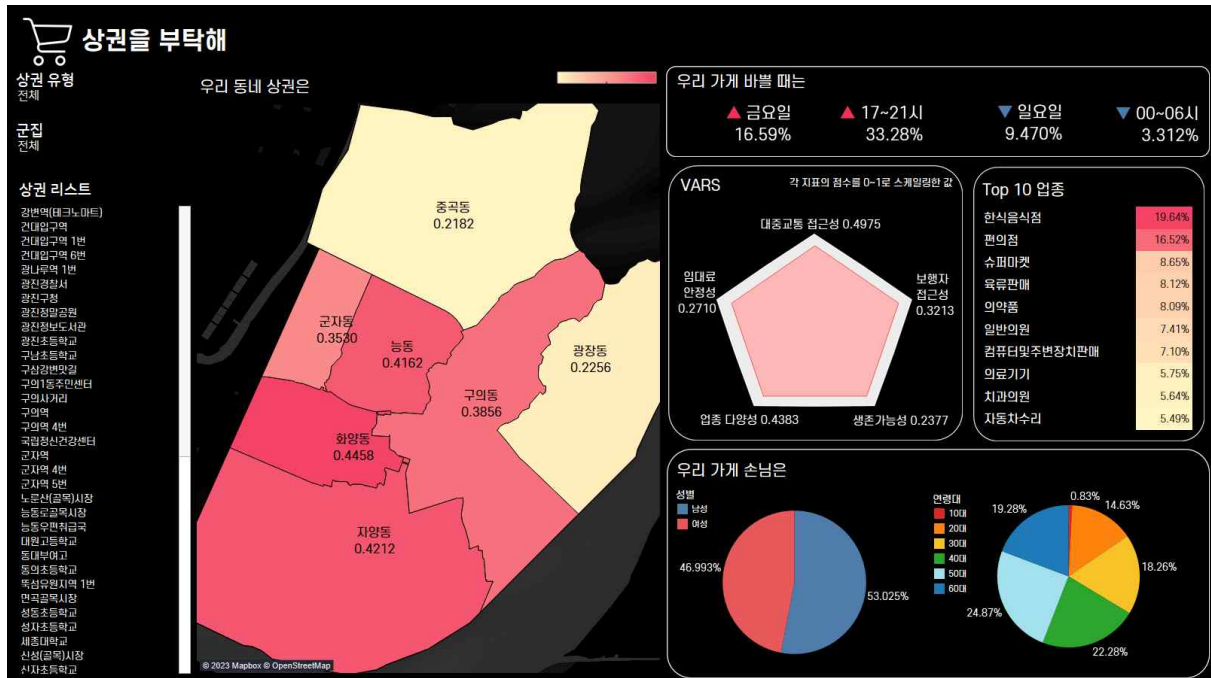
골목상권은 학교 주변 골목과 생활 상권 골목으로 군집화되었다. 골목상권은 상권 개수가 가장 많은 상권 유형으로, 골목상권이 활성화될수록 광진구의 정체성을 강화할 수 있다. 학교 주변 골목은 평균 생존 가능성 점수가 낮으므로 해당 상권에 예비 창업자를 대상으로 경영 컨설팅 등의 프로그램을 제공한다. 생활 상권 골목은 주 고객 연령대가 높은 편이므로 40대 이상이 주로 사용하는 네이버 Band, 카페 등의 커뮤니티를 통해 홍보하도록 컨설팅한다(UPI뉴스, 2022).

현재 광진구에는 3가지 상권 유형 중 전통시장에만 상인 공동체가 존재한다. 상인 공동체는 특정 지역 상인들의 권익 보호 및 경제 활동을 지원하여 균형 있는 지역경제 발전을 위해 구성된 단체다. 상인 공동체를 통해 대형 점포와 공생할 수 있도록 상권 정체성을 접목한 소수 업종을 보호하여 상권 정체성을 강화할 수 있다.

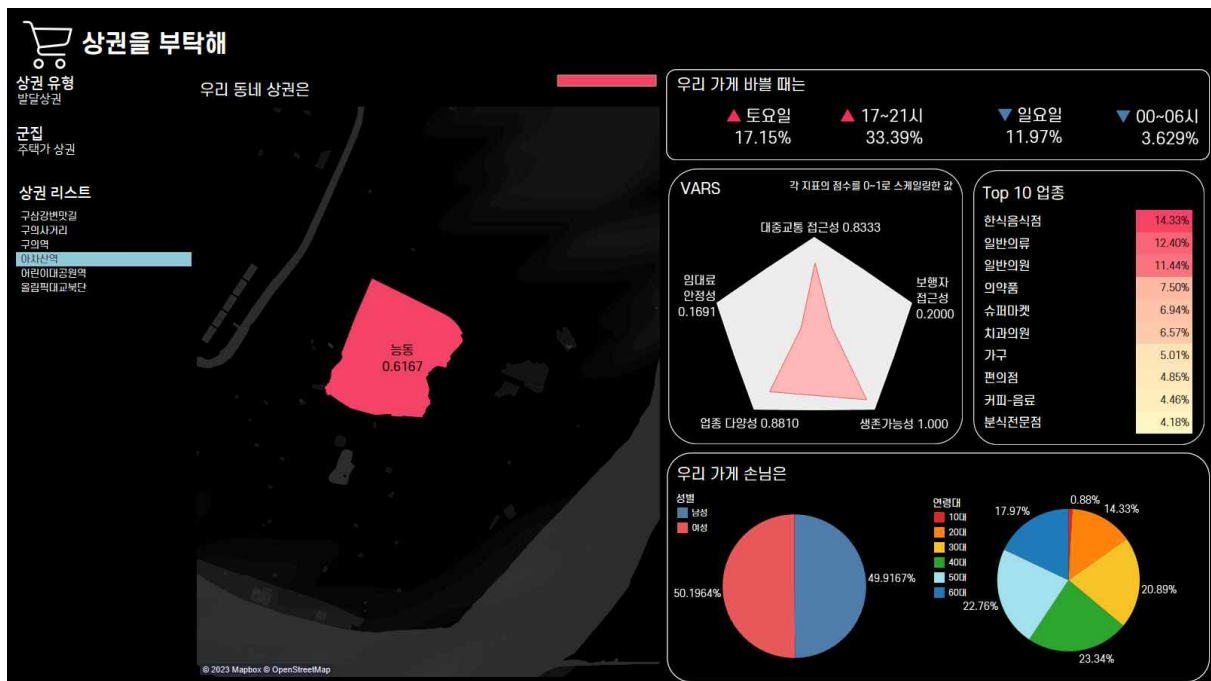
상인 공동체 활성화 방안으로는 상인 공동체 대상 공모 사업 진행, 관련 조례 제정 등이 있다. 상인 공동체 대상 공모 사업을 지원하여 상인 공동체 결성을 유도할 수 있다. 또한, 광진구에는 현재 ‘골목상권 공동체 육성 및 활성화 지원 조례’가 제정되어 있지 않다. 해당 조례를 제정하여 소상공인의 역량 강화 및 공동체 간 협업을 도모할 수 있다.

다음은 VARS 모델을 기준으로 평가한 상권 발전 현황 및 특징을 시각화한 대시보드다. 대시보드를 통해 상권별 발전 현황을 파악하여 상권을 개선하거나, 창업에 앞서 경쟁력을 평가할 수 있다. 대시보드는 아래 링크를 통해 확인할 수 있다.

https://public.tableau.com/views/_16830084006840/_?:language=ko-KR&:display_count=n&:origin=viz_share_link



대시보드는 기본적으로 행정동별 VARS 모델 통합 점수와 지표별 평균 점수, 주업종과 매출의 특징에 대한 데이터를 표시한다. 방사형 차트에는 0-1 사이로 스케일링 된 VARS 모델의 5가지 지표별 평균 점수가 제시된다. 방사형 차트가 오각형에 가까울수록 균형 잡힌 상권을 의미한다. VARS 모델 외 매출의 특징을 파악하기 위해 2022년 전체 매출에서 요일, 성별, 시간대, 업종이 차지하는 비율을 계산하여 표현했다.



대시보드의 왼쪽 상단에서 상권 유형과 군집을 선택하고, 상권 리스트에서 상권을 선택하면 해당 상권이 속한 행정동이 VARS 모델 통합 점수와 함께 지도에 표시된다. 또한, 해당 상권에서 매출 비율이 가장 높은 10개의 업종을 파악하고, 요일 및 시간대 지표를 통해 수요를 예측할 수 있다.

세부적인 활용 방안은 다음과 같다.

- ① 매출이 적게 발생하는 요일을 휴무일로 지정하는 등의 개선책을 마련하여 매출액 감소를 최소화
- ② 사람이 붐비는 피크타임과 손님이 찾지 않는 스윙 타임을 고려하여 종업원 배치에 활용
- ③ 소비자 성별 및 연령대 매출 비율을 통해 해당 상권의 주 소비자층을 파악하고, 맞춤형 전략 수립
- ④ 주 소비자층이 아닌 다른 성별, 연령대 사람들도 상권에 유입시키기 위해 다양한 솔루션을 시행, 상권 활성화

V. 참고 문헌

[특별기고] 지역경제의 중요성과 지자체의 역할. (2015).

<http://www.jcjachi.com/news/articleView.html?idxno=26805>.

군지역 일대, 지역 중심지 도약 위한 힘찬 날갯짓... 광진구 도시관리계획 변경 본격 추진.

(2021).<http://www.geconomy.co.kr/news/article.html?no=181664>.

베드타운. (2020). <http://www.arunews.com/news/articleView.html?idxno=22719>.

전통시장상권이란 무엇인가?. (2020). <https://www.lifejump.co.kr/NewsView/1Z2WVZHZBH/GW05>.

골목상권이란 무엇인가?. (2020). <https://www.lifejump.co.kr/NewsView/1Z0668OEXO/GW05>.

발달상권이란 무엇인가?. (2020). <https://www.lifejump.co.kr/NewsView/1Z1NFDQTD8/GW05>.

모종린, 골목길 자본론, 2017

김지원. (2018). 골목상권 매출변화에 영향을 미치는 상권 특성 연구(공학석사). 서울대학교 대학원, n.p..

제승욱, 강정규, 김영근. (2018). 상가 업종 다양성에 따른 상권 변화 실증 분석. *주거환경*, 16(2), pp. 357-369.

사용자 수 1위 SNS '네이버 밴드'...1030은 인스타그램 . (2022).

<https://www.upinews.kr/newsView/upi202204120049>.