

젠트리피케이션 데이터 분석을 통한 지표화

23



젠트리피케이션 데이터 분석을 통한 지표화

분석 목적

- 해당 분석에서 젠트리피케이션 발생 지역을 대상으로 데이터를 통해 현상을 분석하여, 예·경보용 정량적 지표개발 가능여부 확인 및 대책마련을 위한 기초자료로 활용하고자 분석하였다.

분석 대상지역 선정 및 활용 데이터

- 본 분석에서는 최근 젠트리피케이션 현상이 심한 핫플레이스, 연남동(경의선 숲길 북동쪽, 동진시장 인근), 경리단길(국군재정관리단 인근), 상수동(상수역 북쪽, 극동방송 건너편), 이태원역(이태원역, 가구거리 인근) 4곳을 선정하였다.

구분	기준연도	출처	규모
등기부등본	전수이력, 2015년말 기준	국세청(등기소)	-
사업체총조사*	2006-2015, 매 3년 주기	통계청(서울시)	80만(年)
식품위생업소 인허가데이터	2001-2015	서울시	50만(누적)
주민등록 인구통계	2006-2015, 매 3년 주기	행자부	-
센서스 (인구, 가구, 주택)	2010	통계청	-
건축물대장	2001-2015	국토부(세움터)77	-80만(年)
카드매출데이터	2013-2015	서울시(우리마을가게 상권분석시스템)	-

분석방법

01 사업체, 부동산, 건축물, 인구구성의 변화

- 부동산(등기), 사업체 총조사, 건축물대장, 인구통계 데이터를 활용하였다.
- 사업체 종사자 및 특성 상업의 변화를 확인하였다.
- 지역별, 연도별, 외·내지인 지역 건물 소유 비율 변화 및 근저당금액 변화 추이를 확인하였다.
- 건축행위(신·증·개축/대수선)의 변화를 파악하였다.
- 연령대별 거주인구 순증감량(률) 및 거주형태를 분석하였다.
 - 서울 및 선정지역의 연령대별 인구 변화량을 비교하였다.
 - 거주형태는 1세대, 2세대, 3세대, 4세대, 1인가구로 정의하였다.

02 음식점 평균 운영기간 및 평균 폐업기간

- 인허가 데이터를 사용하여, 지역별, 평균운영기간과 평균폐업기간의 추세 변화를 파악하였다.
 - 운영기간은 연말기준, 영업주인 매장 개업일부터 영업기간으로 정의하였다.
 - 폐업기간은 당해 기준, 폐업 매장 개업일부터 폐업까지 영업기간으로 정의하였다.

03 매출액 및 객단가

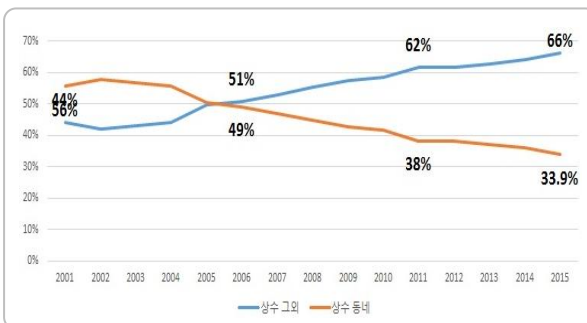
- 연도별, 매출규모, 매장수, 매장당 매출액, 객단가 증감률을 비교하였다.
 - 각 연도별 9월 기준으로 산출하였다.
 - 서울시의 우리마을 가게 상권분석 시스템의 43개 생활밀착업종을 기반으로 매출액과 객단가 증감률을 추정하였다.

분석결과

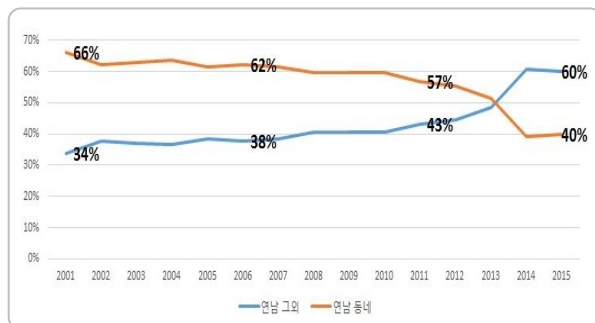
- 사업체, 부동산, 건축물, 인구구성의 변화
 - 최근 10년간 음식점 및 주점업 종사자가 빠르게 증가하였으며, 전체 사업체 종사자 증가분 중 음식점 및 주점업이 차지하는 비율은 경리단길 83%, 상수 77%, 연남 40% 이태원이 92%로 절대다수를 차지하였다.
 - 2001년 ~ 2015년 기간의 상수와 연남 지역 건물주의 소유형태와 근저당 규모 변화 추이는 2015년 말 기준으로 운영중인 음식점 건물 중 상수, 연남 지역 각 각 66%, 60%가 외지인 소유로 지역 건물주(내부소유주)가 감소하였으며, 건물을 담보로 한 근저당금액이 꾸준히 상승하다가 2013년도에 급증하였다.

지역 건물주 변화

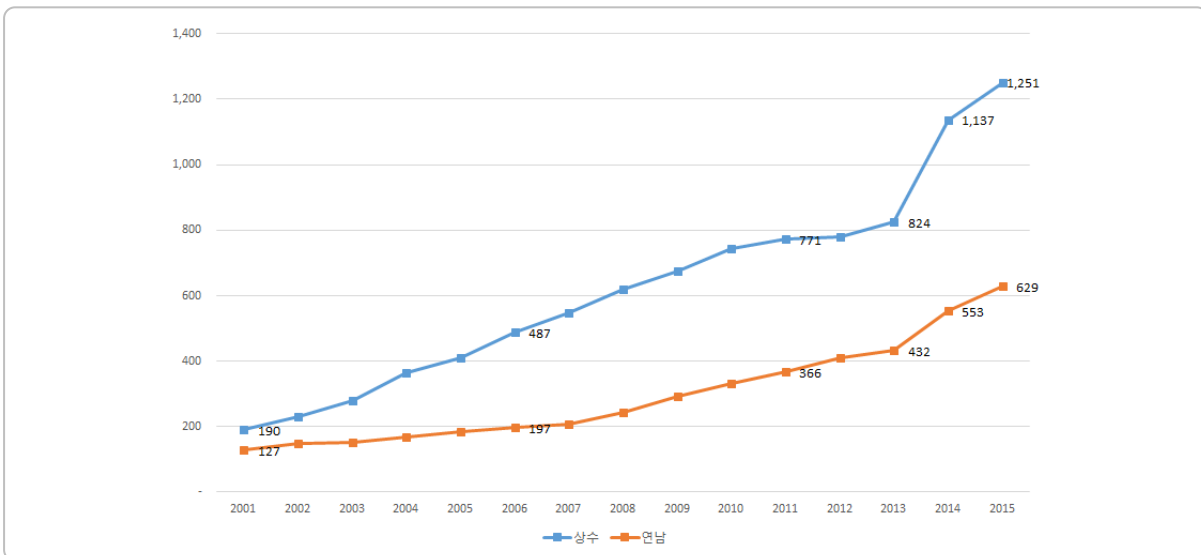
건물들의 소유 형태 변화 추이(상수)



건물들의 소유 형태 변화 추이(연남)



근저당 규모 변화 추이



- 2006년~2015년 사이의 음식점 현황을 살펴보면 음식점 증가와 건축행위(신·증·개축/대수선) 활성화로 거주공간이 물리적으로 감소하였고, 음식점 개업신고 수는 최근 3년간 80% 이상으로 급격하게 성장하였다.

음식점(노란색) 현황



- 2006년 ~ 2015년 사이의 서울 및 선정지역의 연령대별 인구 변화량을 비교한 차트이다. 해당지역의 기존 주민 연령대는 20대 중반 ~ 30대 중반 중심이고, 거주인구의 순증감량을 살펴보면 2~30대가 가장 빠르게 감소하고 있고, 연남을 제외하고는 서울 전체 추세보다 더 빠르게 감소하였다.

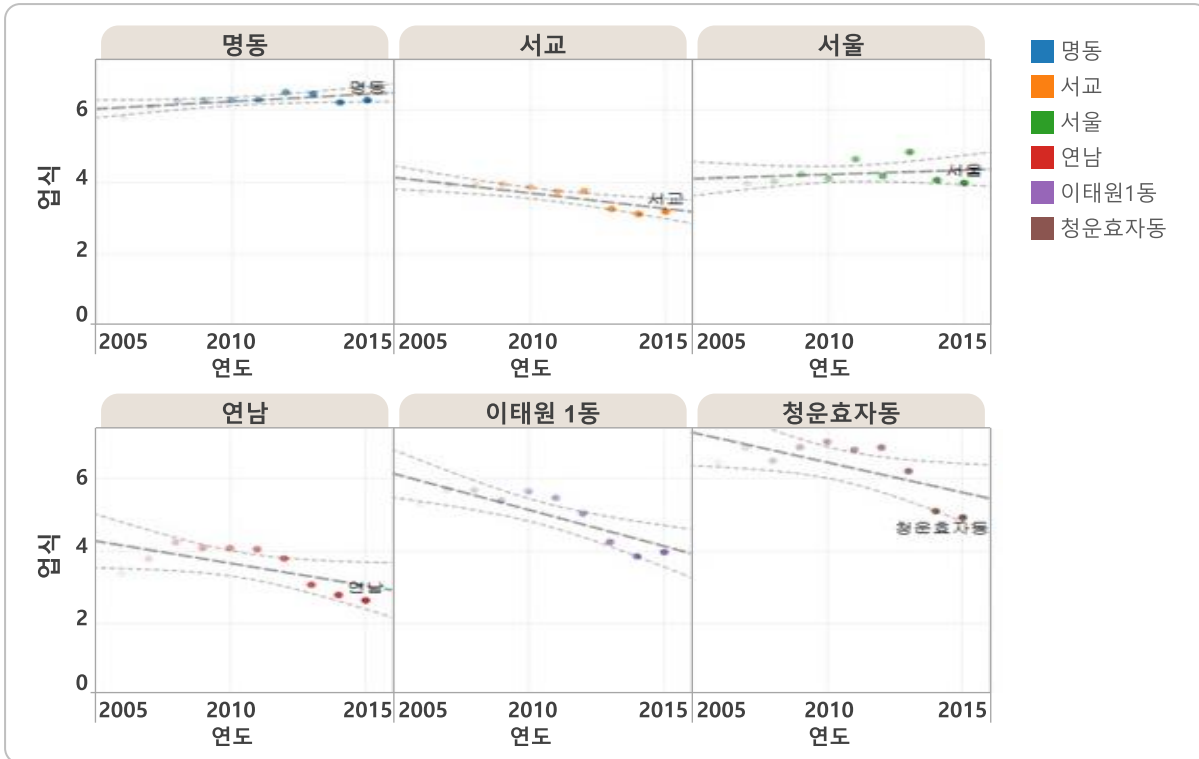
거주인구의 연령대별 순증감량(율)

연령구간	순증감량					순증감율				
	서울	서교	연남	이태원1	이태원2	서울	서교	연남	이태원1	이태원2
00~04세	-49,916	-2,283	-277	56	15	-11%	-28%	-32%	-21%	-27%
05~09세	-169,944	-698	-284	135	75	-30%	-53%	-37%	-46%	-37%
10~14세	-239,163	-697	-440	182	109	-36%	-47%	-47%	-50%	-42%
15~19세	-19,545	-259	-257	144	40	-11%	-18%	-26%	-36%	-28%
20~24세	-1,064	-743	-203	183	44	-9%	-26%	-14%	-30%	-33%
25~29세	-249,686	-1,529	-429	257	24	-25%	-31%	-18%	-29%	-29%
30~34세	-127,429	-742	-282	153	50	-13%	-17%	-12%	-19%	-21%
35~39세	-149,950	-451	-246	172	26	-15%	-15%	-13%	-22%	-21%
40~44세	28,594	281	139	110	53	3%	14%	10%	-16%	6%
45~49세	-49,353	52	226	95	15	-5%	-3%	-15%	-14%	-14%
50~54세	79,414	55	16	4	50	11%	-3%	-1%	1%	-7%
55~59세	254,924	285	327	200	166	48%	22%	34%	44%	26%
60~64세	156,597	51	46	94	1	37%	-4%	5%	21%	0%
65~69세	123,827	37	27	17	45	38%	-3%	4%	-4%	-8%
70~74세	137,607	158	186	23	118	66%	20%	38%	7%	31%
75~79세	109,999	287	181	88	175	88%	75%	66%	41%	83%
80~84세	110,103	326	243	206	176	94%	96%	93%	143%	86%

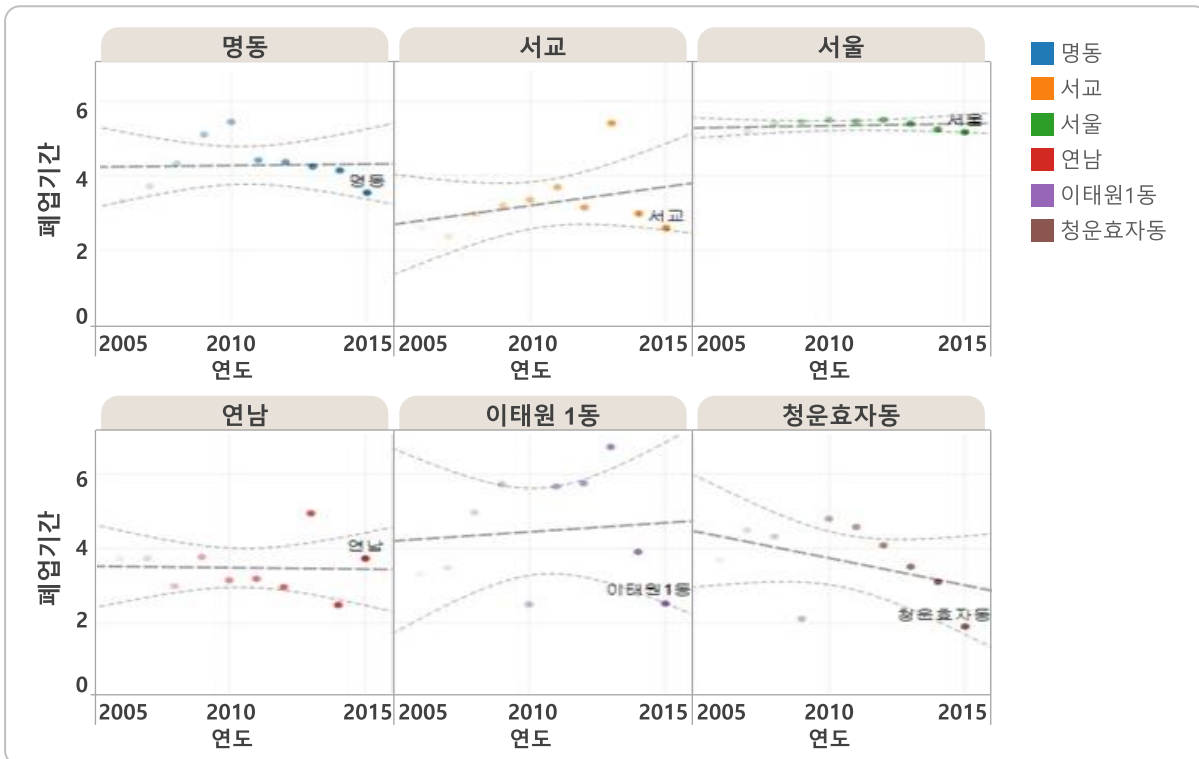
• 음식점 평균 운영기간 및 폐업기간

- 평균 운영기간은 지역 활성화의 지표로, 평균 운영기간이 짧아지는 것은 새로운 음식점의 진입으로 상권이 젊어지는(활성화되는) 현상지표를 의미하고, 평균 운영기간이 증가하는 것은 지역이 늙어가는(안정화/침체되는) 현상을 의미한다.
- 평균 폐업기간은 상권의 질적 지표로, 평균 폐업기간이 길어지는 것은 ‘손 바뀐 현상’이 느려짐을 의미한다. 평균 폐업기간이 짧아진다는 것은 ‘손 바뀐 현상’이 증가하고, 교체주기가 빨라진 지역임을 의미한다.

지역별 연도별 평균 운영기간 추이

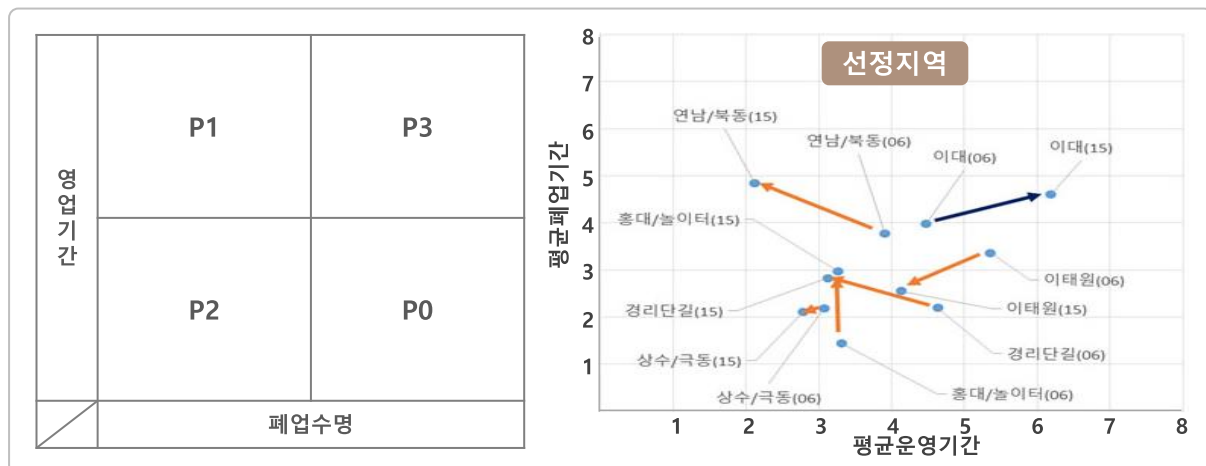


지역별 연도별 평균 폐업기간 추이



- 상가 젠트리피케이션의 단계지표는 평균 운영기간과 평균 폐업기간의 변화를 활용하였다.
 - 상 수 (P2 → P2) : 평균운영기간과 폐업수명이 매우 낮은 지역으로 새로운 가게들이 지속적으 진입, 폐업하며 변화속도는 가장 빠른 수준을 보인다.
 - 이태원 (P3 → P2) : 평균운영기간 및 평균폐업기간이 과거보다 감소하여 기존 상권에 신규 업체의 진입 증가로 손바뀜이 빨라지는 상황이다.
 - 연 남 (P0 → P2) : 오래된 가게들이 폐업하는 (지역에서 기존에 장사하던 가게들이 밀려나는)현상이 나타난다.
 - 홍 대 (P2 → P2) : 평균 폐업기간이 증가하여 손바뀜이 느려지는 상황이다.
 - 이 대 (P2 → P3) : 10년 전보다 더 높아져 지역이 늙어가고(침체되고) 있는 현상을 드러내고 있다.

상가 젠트리피케이션의 단계지표



- 매출액 및 객단가
 - 전체 매출액 상승분과 개별매장 매출액 상승 분 비교 시, 개별매장 성장이 전체 성장을 따라가지 못하는 상황이다.
 - ❖ 기존매장 개선으로 총 매출액 신장이 일어나는 것이 아니라, 절대 매장수가 늘어난 것에 영향을 더 크게 받는 것으로 보인다.
 - ❖ 매출액의 규모 자체는 증가하나 객단가가 지속적으로 하락하고 있다는 점에서 소비의 질적 변화양상이 매우 뚜렷하게 보인다.

- 객단가가 하락 중인 상황에서 이전과 동일한 수준의 매출을 내기 위해서 개별 매장에 전가되는 부담(운영시간 등)이 증가하는 중이며 이는 개별 매장의 수익 하락과 직결되어있다.

매출항목별 증감률 비교

	매출규모	매장수	매장당 매출액	객단가
13-14년	+8.42%	+2.01%	+6.36%	-7.51%
14-15년	+6.66%	+0.65%	+5.95%	-7.87%

서울시 생활밀착형 43개 업종 매출항목별 증감률 비교, 각 년 9월 기준(2013-2015)

결과 활용

- 젠트리피케이션 발생 단계별, 각 지표항목 비교로 예·경보 수준 제시가 가능한 것으로 보여 분석결과를 젠트리피케이션 업무를 담당하는 부서에 제공하였다.

단계별	현 상	영업기간	폐업수명
평 시	기존 거주지역(골목상권/비상권)	높음(지속)	상관성 낮음 (모수 부족)
1단계(초기)	신규(요식업) 진입 / 주거 공간 축소 (부동산 거래와 건축행위 활성화)	높음→낮음	높음
2단계(진입)	신규업체 진입 가속 / 기존 근린생활시설 소 멸/신규업체 손바뀜 / 매장당 매출액 증가	낮음(지속)	높음→낮음
3단계(활성)	신규업체 진입 지속 / 손바뀜 속도 가속 /임대료 상승	낮음(지속)	낮음(지속)
4단계(성숙)	신규업체 진입 둔화 / 손바뀜 속도 느려짐 / 기존 업체 유지	낮음→높음	낮음→높음
5단계(쇠퇴)	신규업체 진입 둔화 / 손바뀜 속도 둔화 / 공실 발생 / 매장당 매출액 감소	낮음→높음	낮음→높음

서울시 빅데이터 분석 사례집 (요약본)

젠트리피케이션 데이터 분석을 통한 지표화



서울특별시 빅데이터 캠퍼스
SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT BIG DATA CAMPUS

bigdata.seoul.go.kr

02)2124-2950