

포스트 코로나, 도시의 라이프 사이클을 알아야 지역을 살릴 수 있다!

데이터 몬스터(강주연 신용근 조인정)

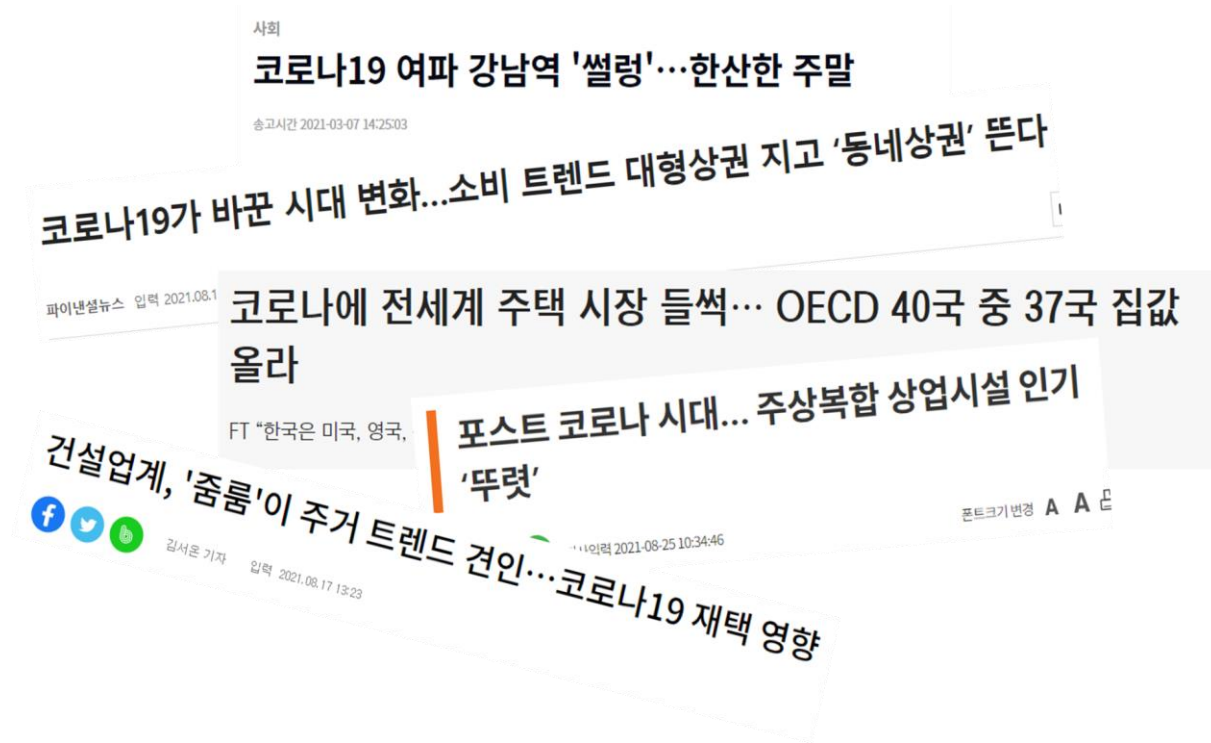


목차

1. 분석 배경
2. 생활인구 분석
3. 주택시장 분석
4. 상권시장 분석
5. 결론 및 제언

1. 분석 배경

아이디어



1. 코로나가 바꾼 사람들의 생활패턴

- 코로나 재확산 및 정부의 제한 정책 등이 장기화
- 출퇴근에서 재택근무로, 등하교에서 원격수업으로, 외식에서 배달 문화로, 외부 관광객의 감소 등

생활인구 패턴 분석을 통해 변화하는 상권 및 부동산 시장을 더 잘 이해할 수 있음

2. 업종별, 지역별 상권의 양극화

- 코로나로 소상공인의 매출이 급격히 감소했지만, 지역별 업종별 양극화가 발생하고 있음

따라서 양극화가 어떤 지역과 업종에서 발생하는지 면밀한 분석이 필요

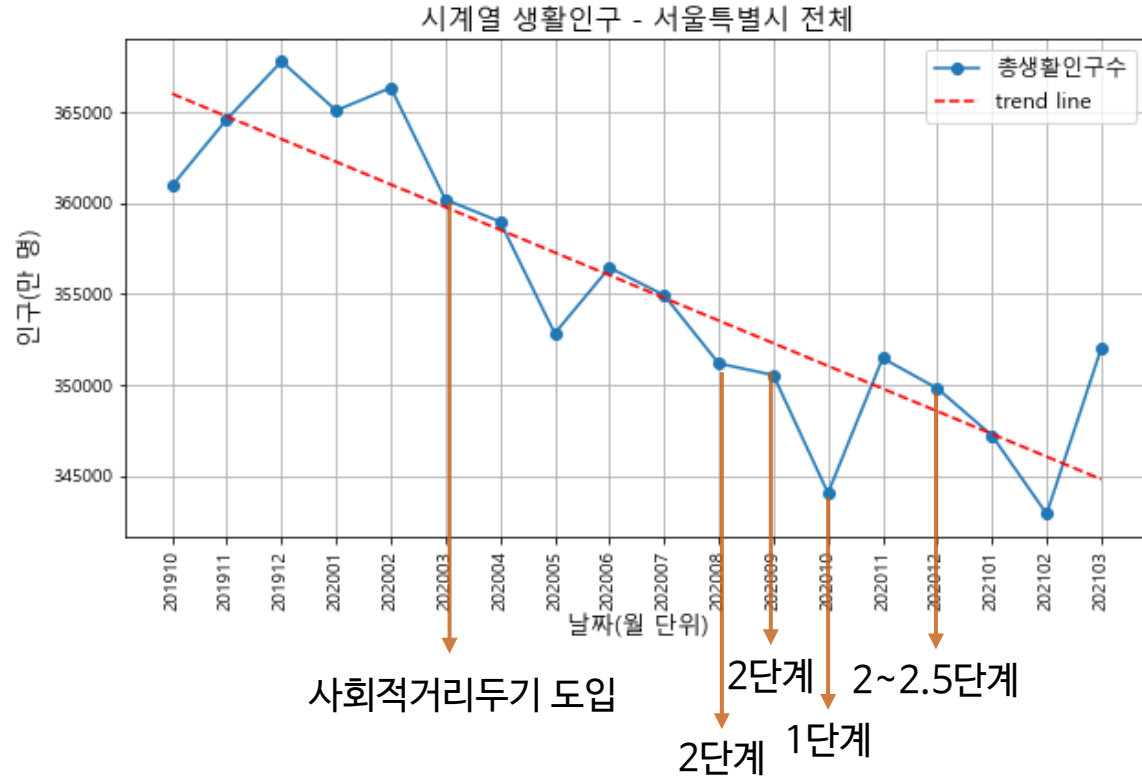
3. 주택 시장의 변화

- 앞서 언급한 생활패턴의 차이에 따라 선호하는 주거입지가 달라져 주택시장에도 영향을 미치고 있음
- 기존에는 직주근접, 역세권, 학원 밀집가 등의 입지를 선호했으나 재택, 원격근무의 증가로 주거공간의 이용시간이 늘어나며 쾌적한 환경 추구

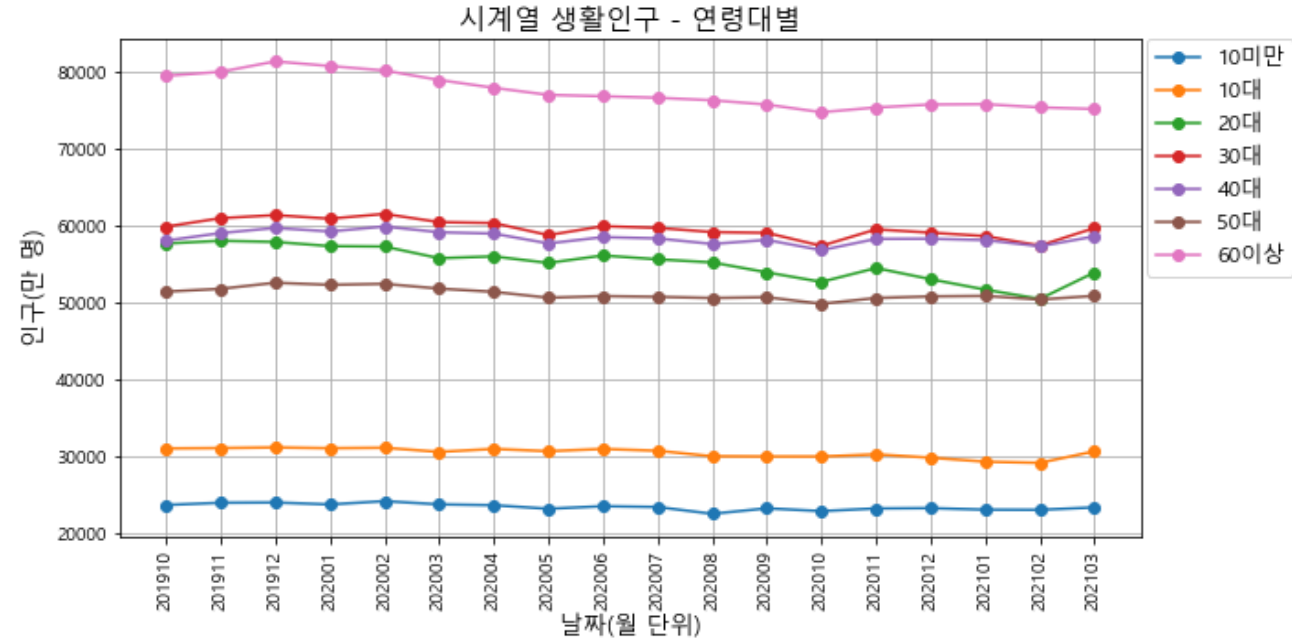
주택 거래 및 가격 추이의 분석을 통해 주거환경 입지조건의 변화를 포착

2. 생활인구 분석

코로나 이후 생활인구의 변화 추이



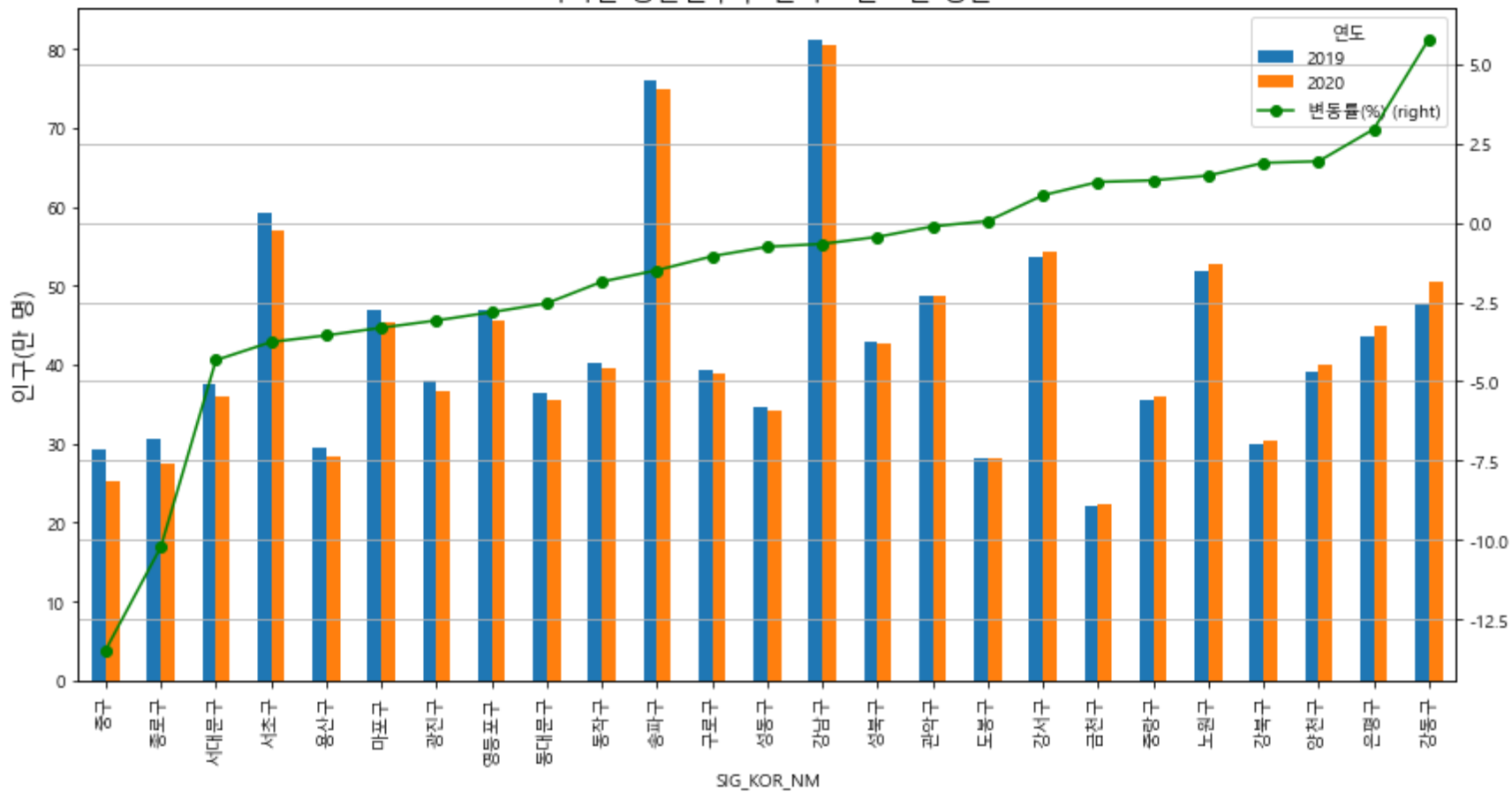
- 국내 코로나 첫 발생 시기(2020년 1,2월 경)를 기점으로 전체 생활인구가 급격하게 감소
- 확진자 발생의 완화와 재확산 및 정부 정책에 따라 등락을 보이지만 감소 추세는 유지



- 연령대는 60대 이상 고령자가 가장 많은 비중을 차지함
- 고령자는 상대적으로 많은 이동이 없고 분산되지 않으며, 고령인구의 비중이 높아지고 있는 추세
- 다음으로 많은 비중을 차지하는 20~50대 인구중 20대의 감소폭이 가장 크게 나타남

지역별 생활인구의 변화

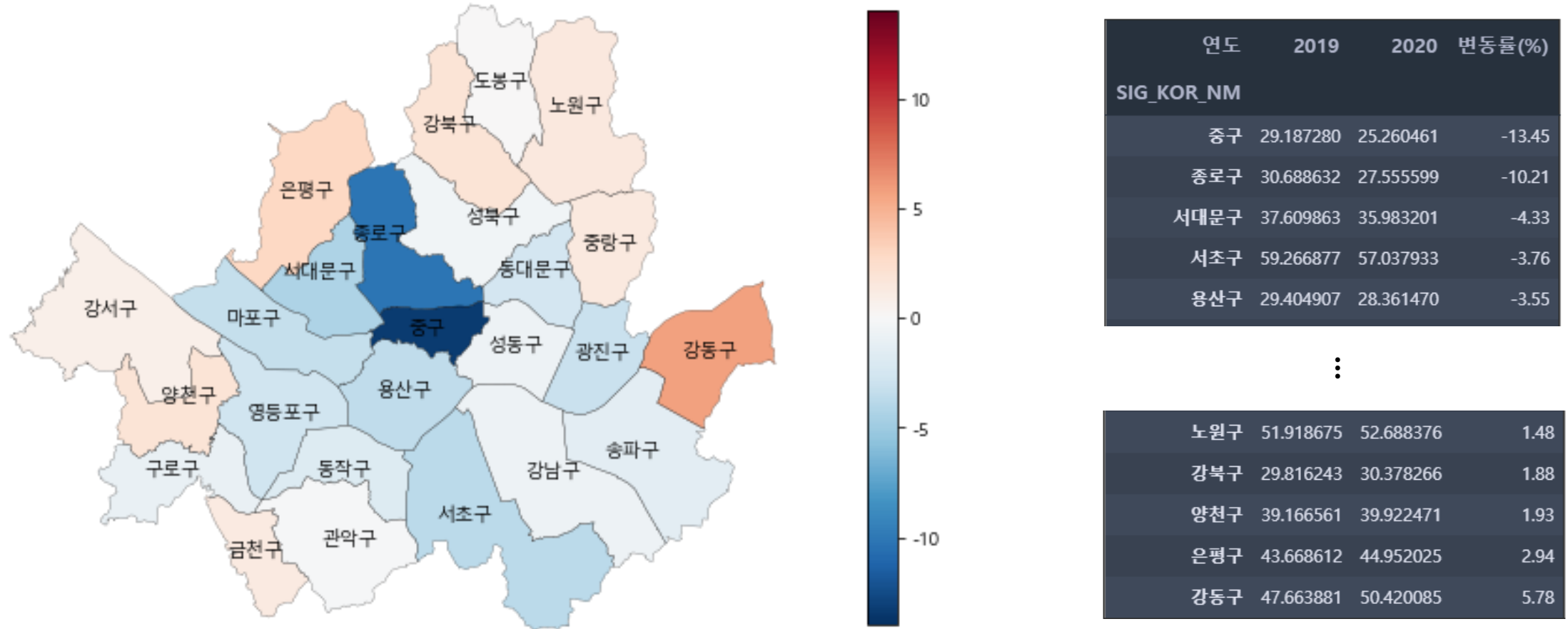
지역별 생활인구수 변화 - 연도별 평균



- 코로나 이후 생활인구가 모두 감소했을것 같지만, 서울특별시 25개 시군구 중 9개는 증가하였으며 16개는 감소
- 특히 중심업무지구(CBD)와 관광특구가 밀집되어있는 종로구와 중구는 약 10%이상 감소하였고 대학가가 밀집된 서대문구가 그 뒤를 이음
- 주거밀집 지역인 양천구, 은평구, 강동구 등은 증가하는 양상을 보임

2. 생활인구 분석

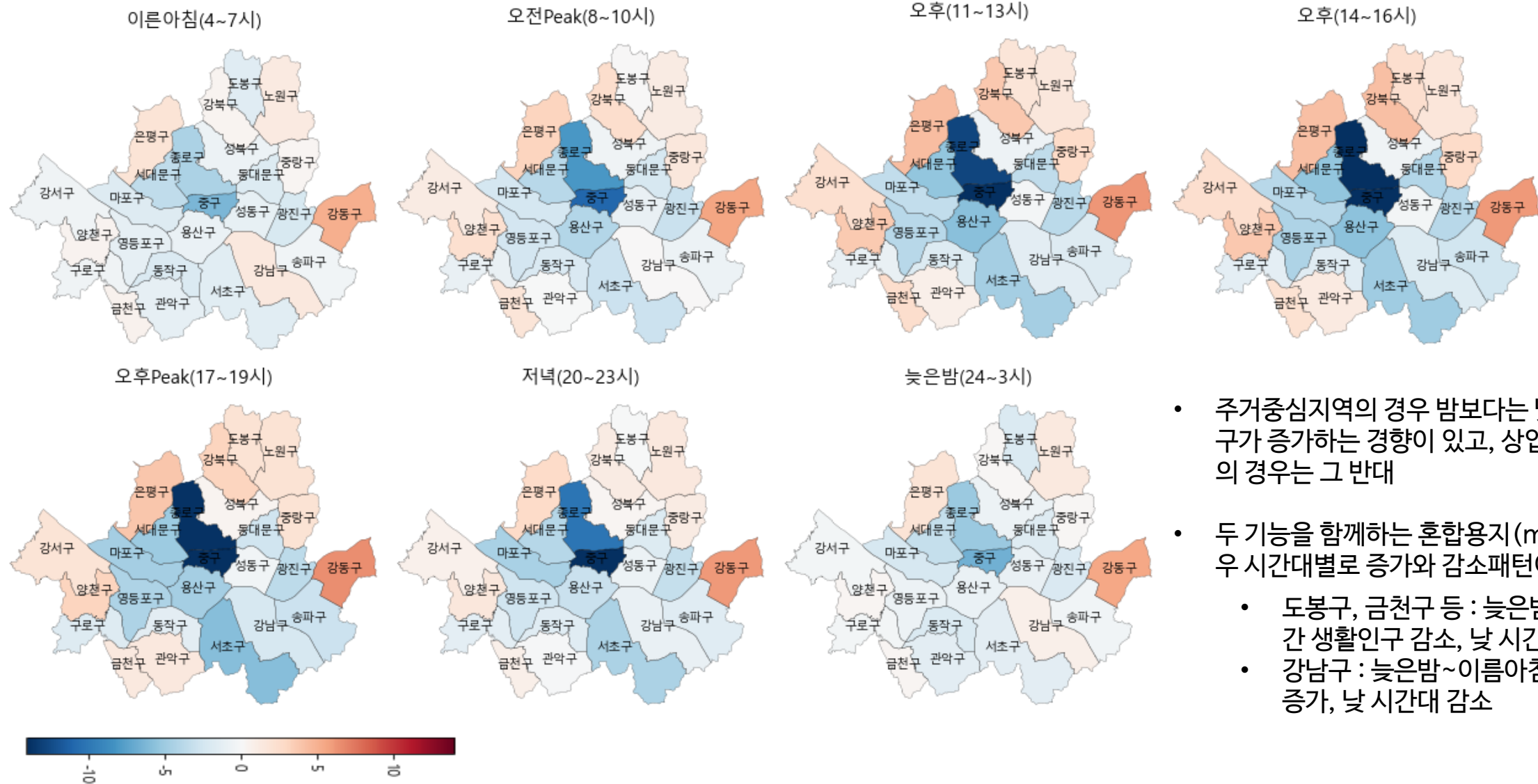
2019년 대비 2020년 생활인구 변동률(%)



- 공간적으로 봤을때 더 직관적인 변화를 관찰 가능
- 중심업무지구를 기준으로 상권이 형성되고, 외곽으로 주거용도가 위치한 서울시의 도시구조를 고려했을때, 중심상권에서 근린상권으로, 통근중심에서 재택중심으로, 관광객의 감소 등의 특징을 확인할 수 있음

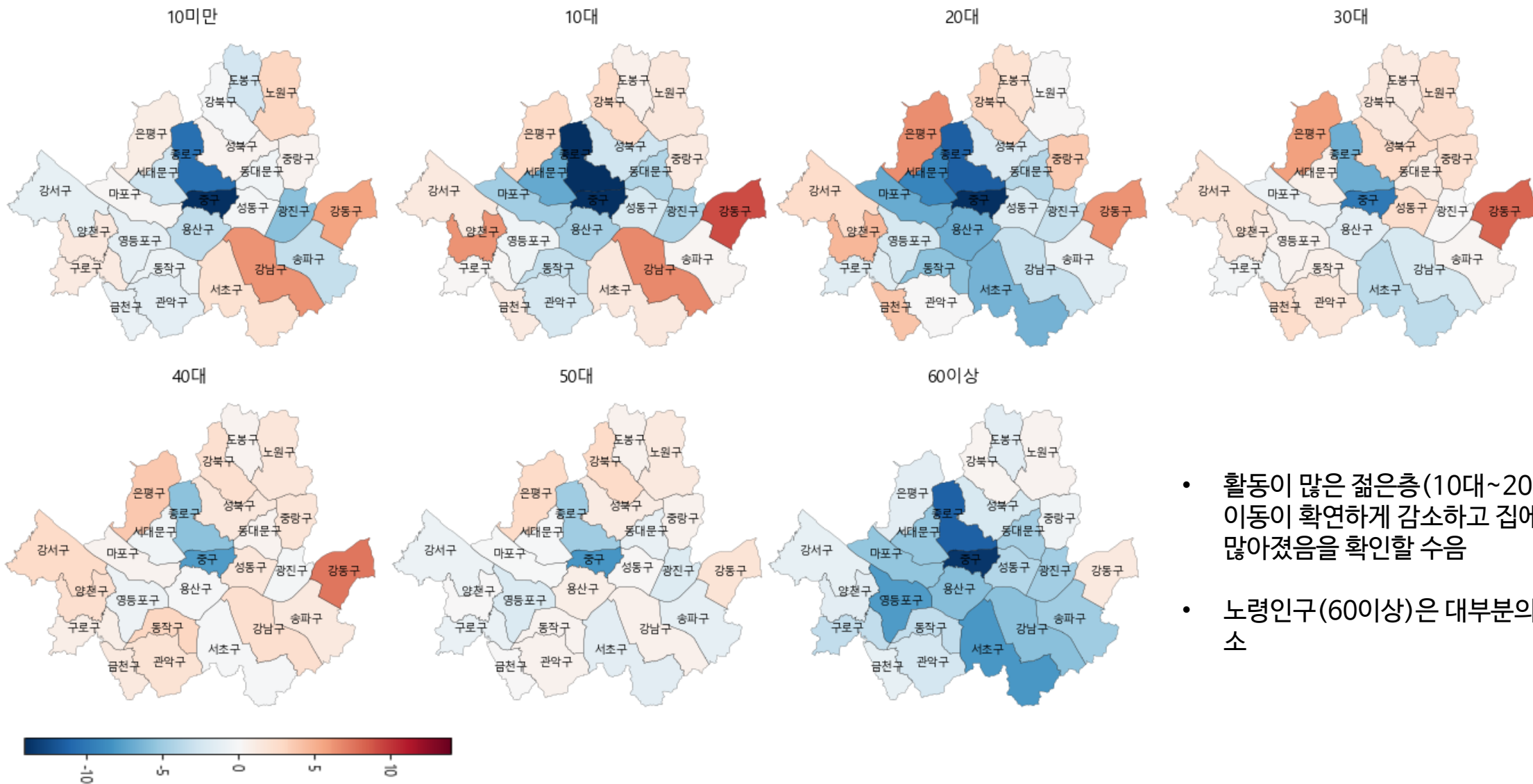
2. 생활인구 분석

2019년 대비 2020년 생활인구 변동률(%) - 시간대별



- 주거중심지역의 경우 밤보다는 낮에 더 많은 인구가 증가하는 경향이 있고, 상업/업무중심지역의 경우는 그 반대
- 두 기능을 함께하는 혼합용지(mixed use)의 경우 시간대별로 증가와 감소패턴이 다르게 나타남
 - 도봉구, 금천구 등 : 늦은밤~이른아침 시간 생활인구 감소, 낮 시간대 증가
 - 강남구 : 늦은밤~이른아침 시간 생활인구 증가, 낮 시간대 감소

2019년 대비 2020년 생활인구 변동률(%) - 연령대별

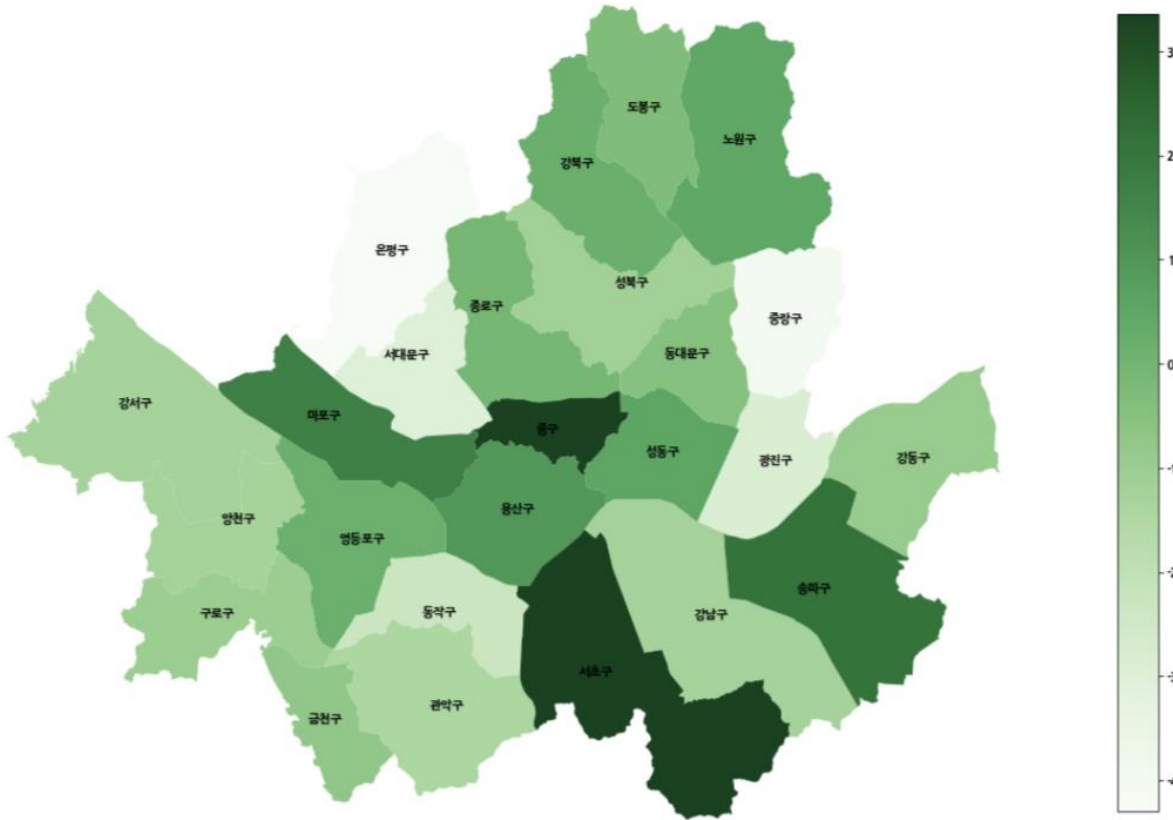


- 활동이 많은 젊은층(10대~20대)의 중심상권 이동이 확연하게 감소하고 집에 머무는 시간이 많아졌음을 확인할 수음
- 노령인구(60이상)은 대부분의 시군구에서 감소

3. 주택 시장 분석

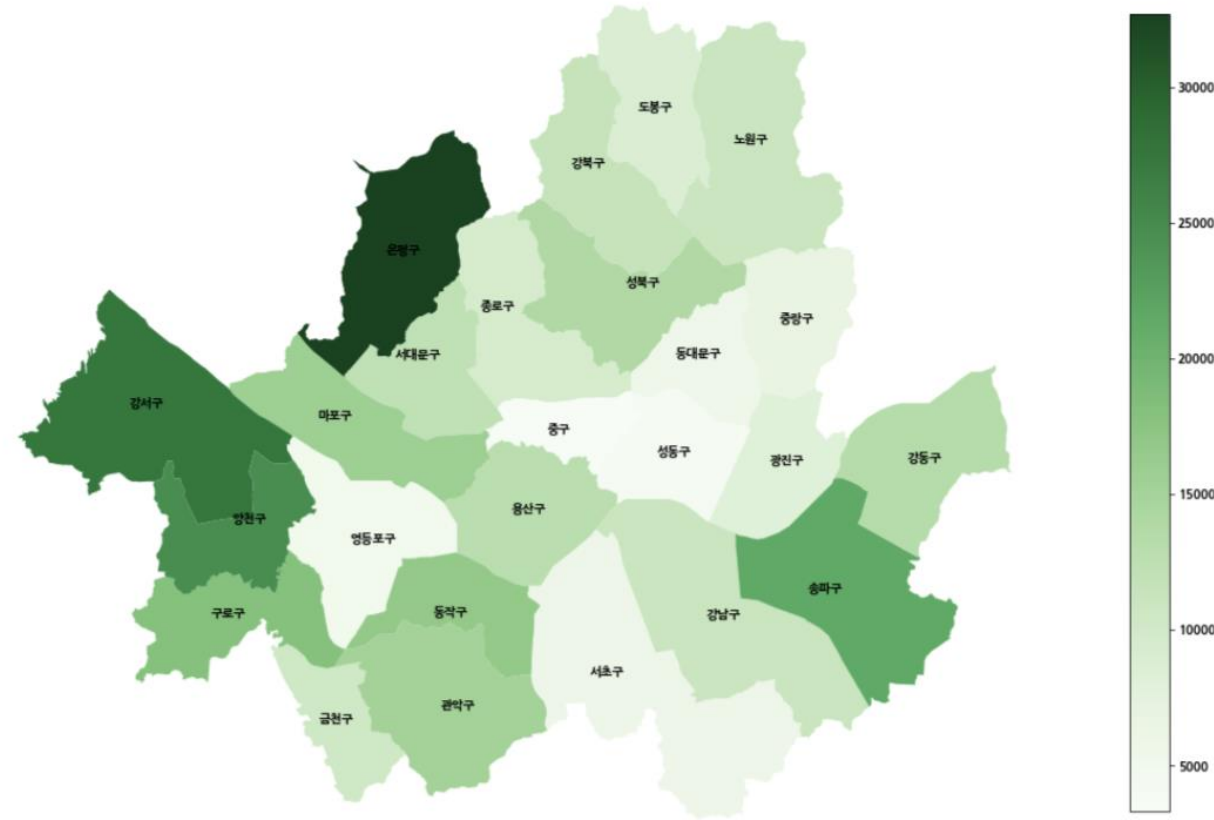
서울 연립다세대 시군구별 현황

연립다세대_세대수변화



- 2019년 1월 대비 2021년 3월의 연립다세대 세대 수 변화(%)
 - Top3 증가지역 : 중구, 서초구, 송파구
 - Top3 감소지역 : 은평구, 서대문구, 중랑구

202103_연립다세대_세대수

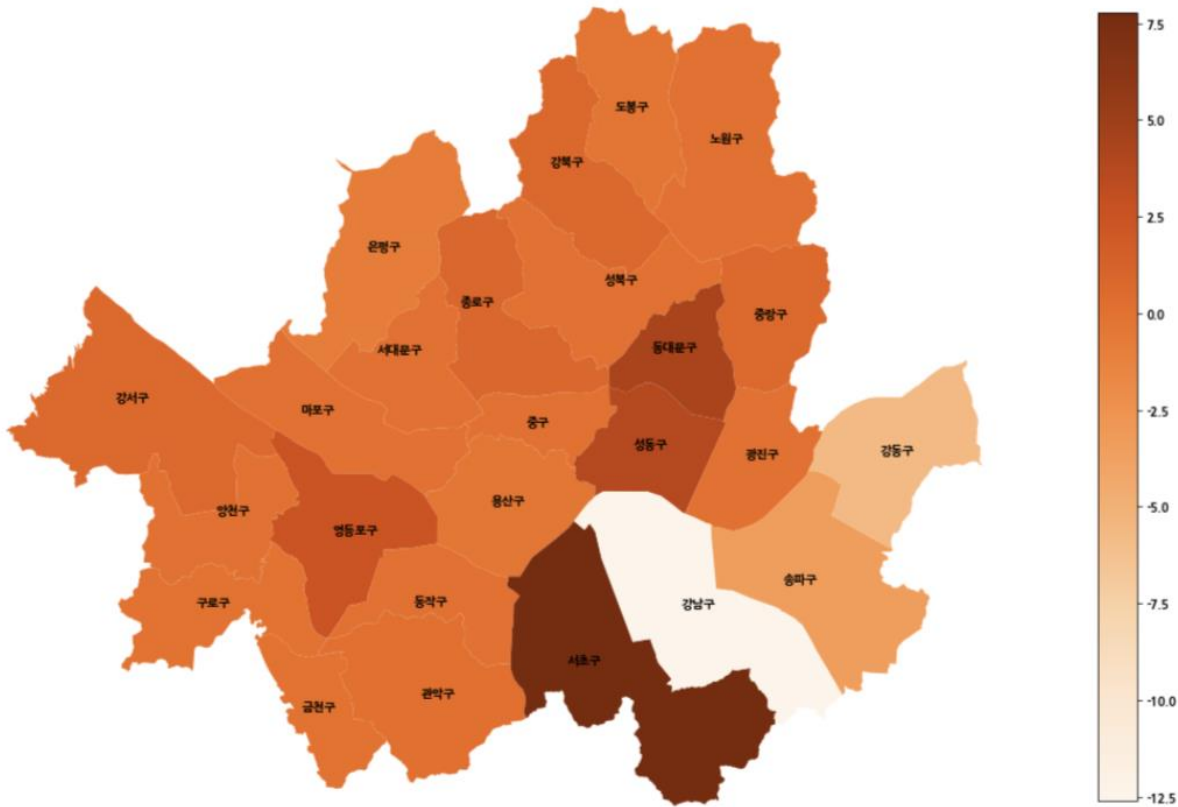


- 2021년 3월의 연립다세대 세대수 현황
 - 은평구 > 강서구 > 양천구 > 송파구 순으로 연립다세대가 많음

3. 주택 시장 분석

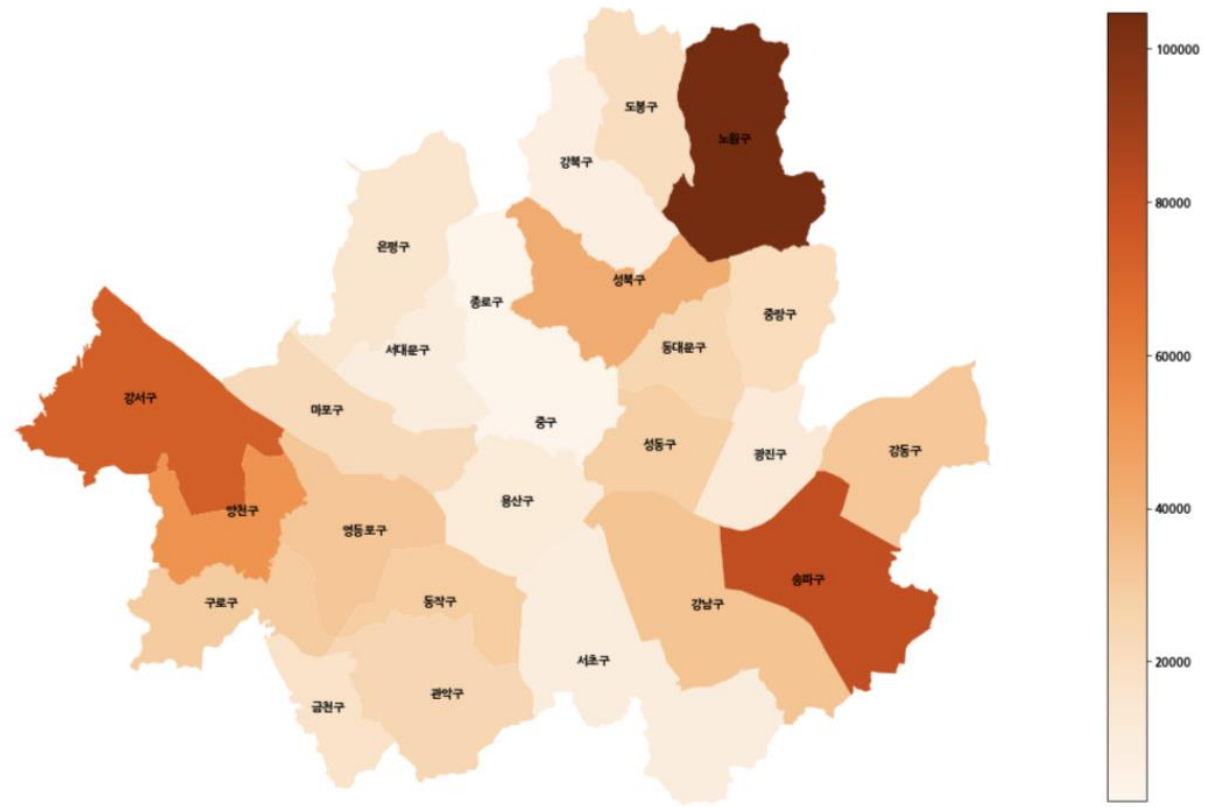
서울 아파트 시군구별 현황

아파트_세대수변화



- 2019년 1월 대비 2021년 3월의 아파트 세대 수 변화
 - 연립다세대와 다르게 전반적으로 아파트 세대수가 증가
 - 서초구 (7.77%)가 가장 많이 증가함
 - 강남구(-12.59%)의 경우 가장 많이 감소폭이 큼

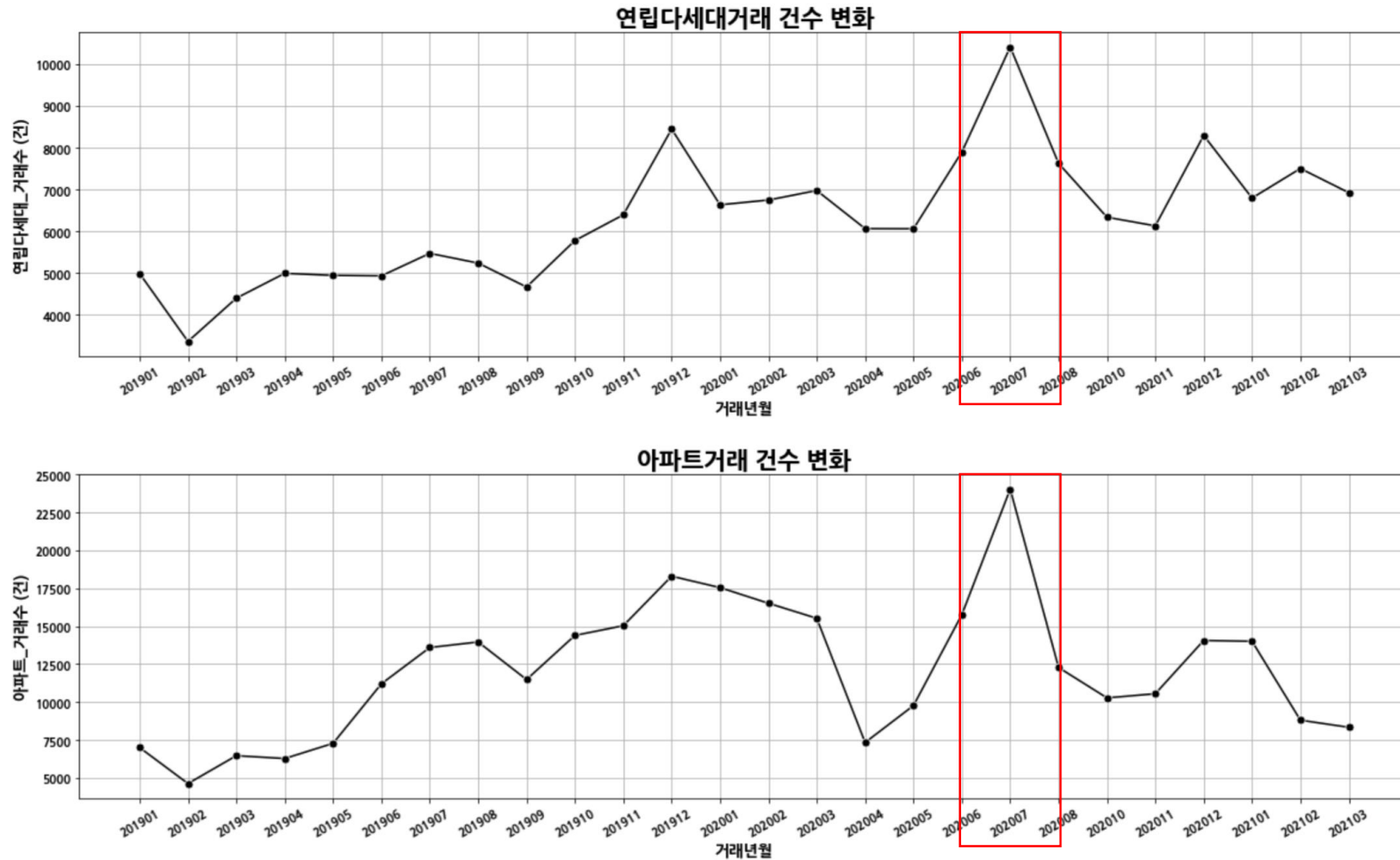
202103_아파트_세대수



- 2021년 3월의 아파트 세대 수
 - 세대 수 순위 Top3 : 노원구 > 송파구 > 강서구

3. 주택 시장 분석

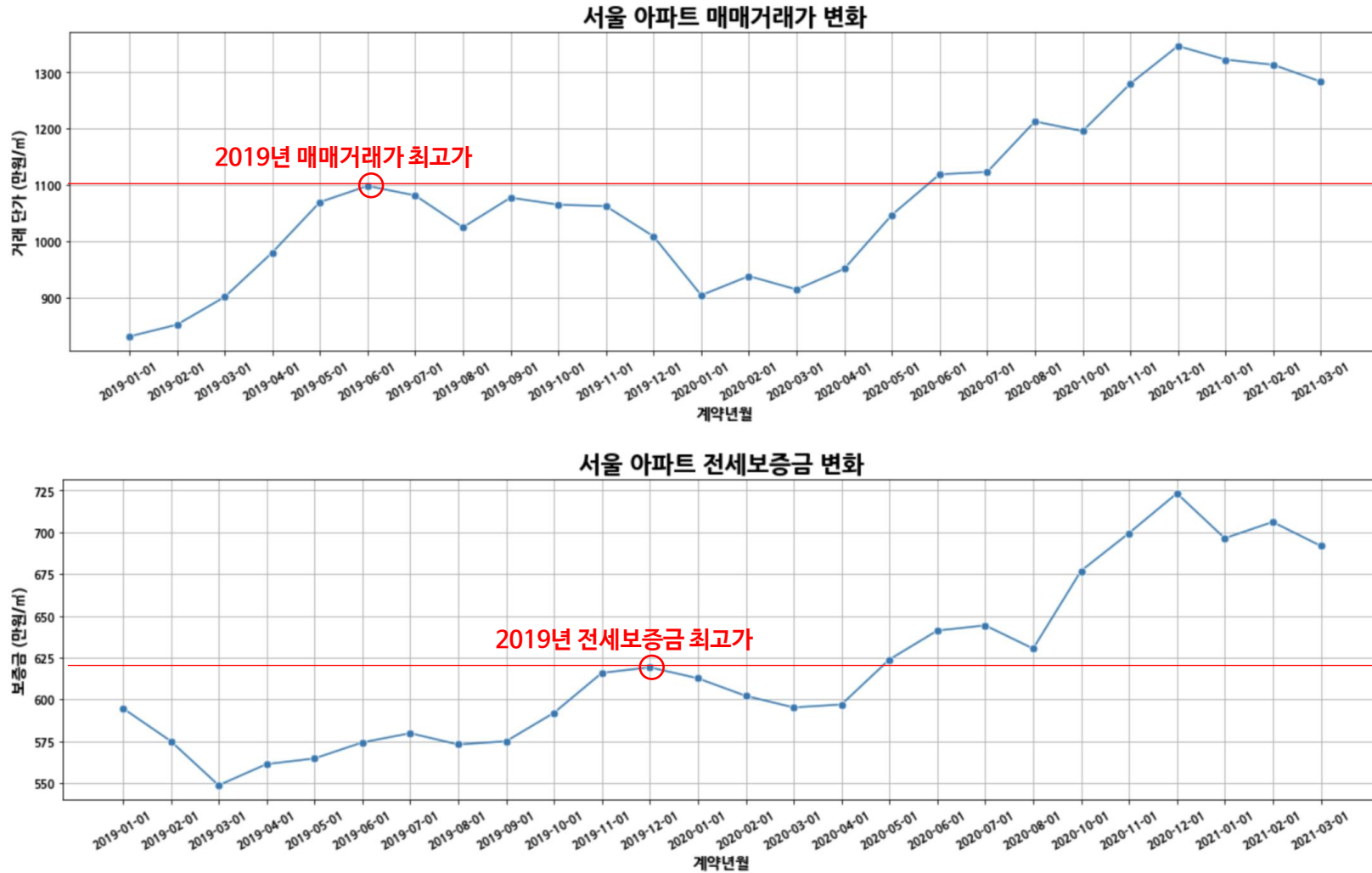
연립다세대 및 아파트 거래량 추이



- 연립다세대와 아파트 모두 공통적으로 2020년 7월에 거래량이 많은데, 이는 7/10 부동산대책 발표로 인한 영향이 있을 것으로 추정됨
- 주택 거래는 코로나에 영향을 받을 수는 있지만, 정책의 영향을 많이 받을 수 있는 시장임

3. 주택 시장 분석

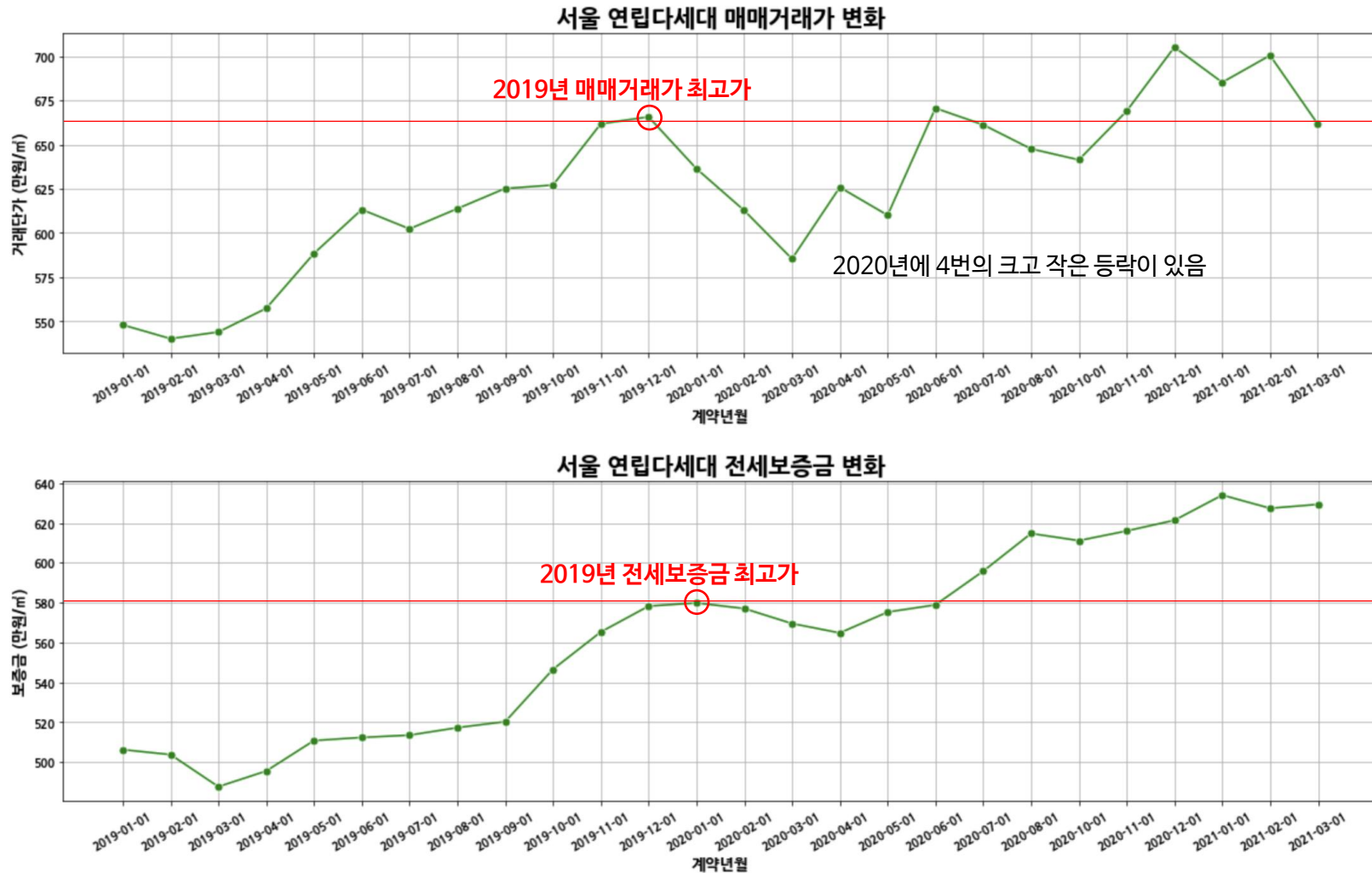
서울 아파트 매매거래가 및 전세보증금 변화



- 아파트의 매매가와 전세보증금의 변화는 2019년 대비 2020년에 지속적으로 상승하는 추세임
- 코로나 위기 이후 경기 부양을 위한 통화량을 늘리면서 저금리 기조가 이어졌고 주택가격 상승 원인으로 작용했으며,
- 신규 아파트 청약시장은 경쟁이 여전하며 아파트 시장의 코로나 쇼크가 일어나지 않을 것이라고 전망(도시와경제 송승현대표)

3. 주택 시장 분석

서울 연립다세대 매매거래가 및 전세보증금 변화



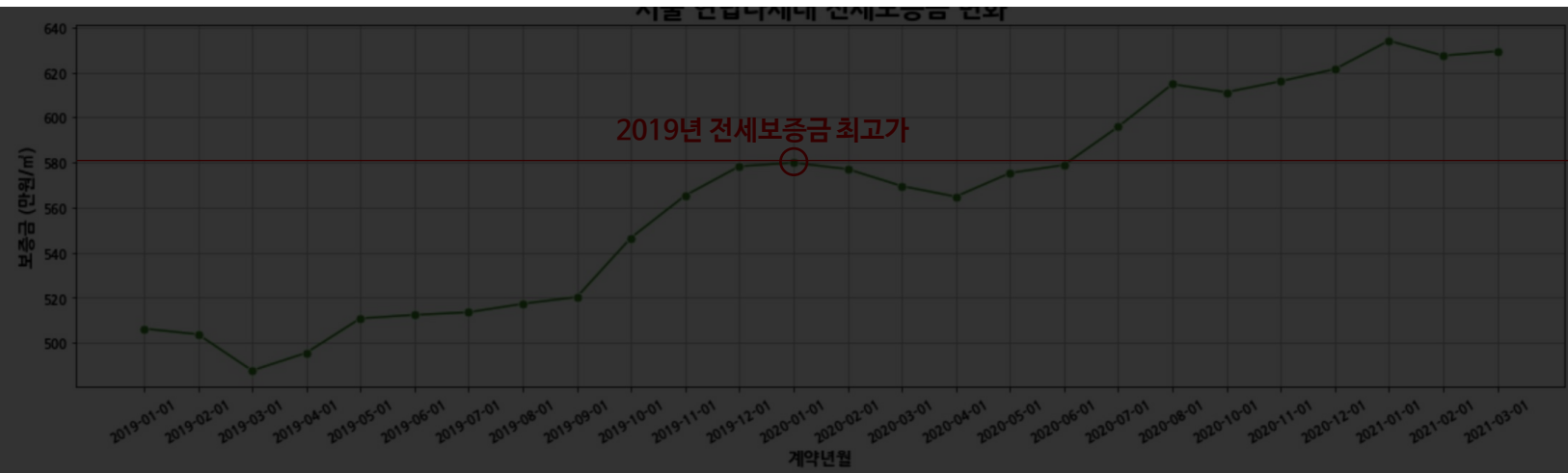
- 연립다세대의 매매가와 전세보증금의 변화 역시 2019년 대비 2020년에 지속적으로 상승하는 추세임을 알 수 있음

3. 주택 시장 분석

서울 연립다세대 매매거래가 및 전세보증금 변화



부동산 시장, 코로나19의 영향보다는 정부의 부동산 정책에 의한 움직임이 더 크게 작용함



- 연립다세대의 매매가와 전세보증금의 변화 역시 2019년 대비 2020년에 지속적으로 상승하는 추세임을 알 수 있음

3. 주택 시장 분석

코로나19로 인해 가장 타격을 입은 대학가의 월세 시장

● "손님 이렇게 없긴 처음" 텅빈 대학가 원룸촌 ●



얼어붙는 대학가 원룸 시장... 비대면 수업에 학생들 발길 '뚝'

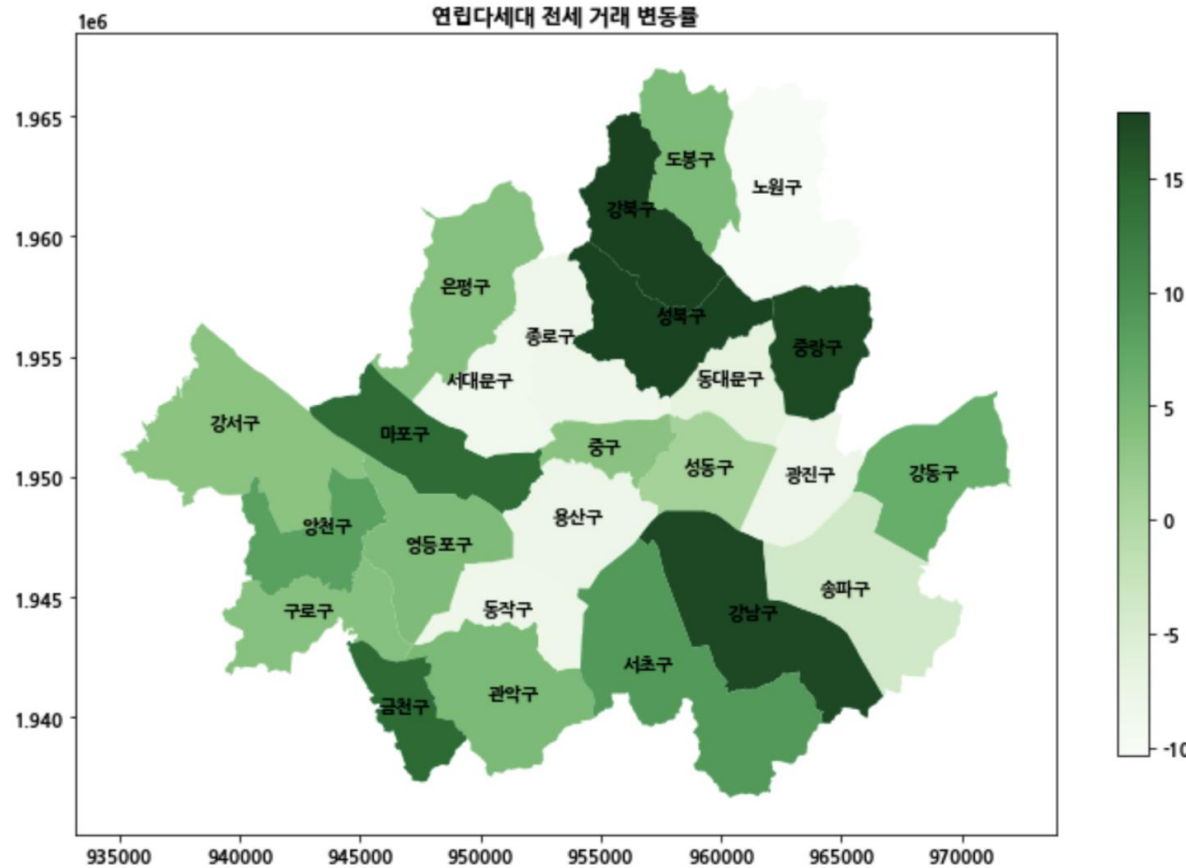
코로나19 장기화에..대학가 원룸 월세 '뚝뚝'

다방, 작년12월 서울 원룸 임대료 리포트
투·쓰리룸 상승세 지속..대학 원룸은 하락

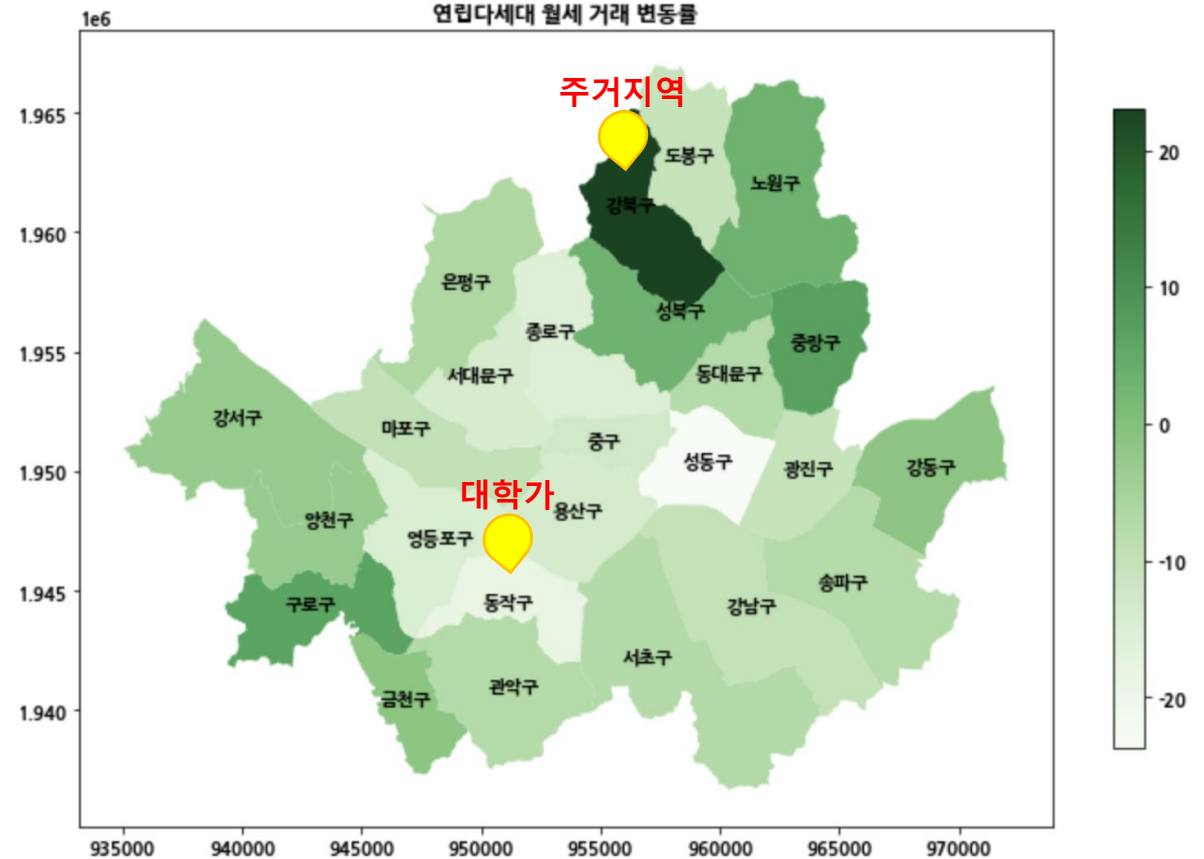
11일 서울 서대문구 연세대학교 인근 원룸 일대가 한산하다. [류태민 기자]

3. 주택 시장 분석

연립다세대 전월세 거래량 변화



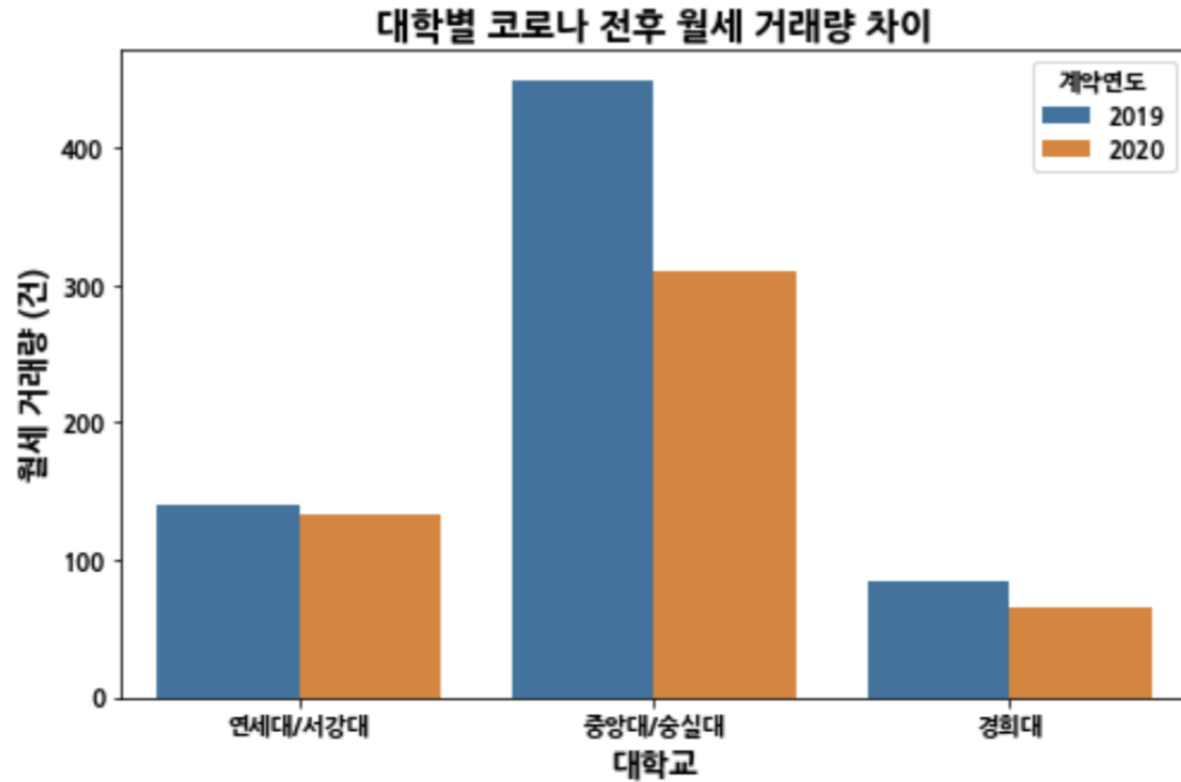
- 전세 거래량 (+)변동률 top3 지역
 - 강북구(17.94%) > 성북구(17.77%) > 강남구(17.30%)
- 전세 거래량 (-)변동률 top3 지역
 - 노원구(-10.34%) > 서대문구(-8.77%) > 종로구(-8.39%)



- 월세 거래량 (+)변동률 top3 지역
 - 강북구(23.08%) > 중랑구(6.69%) > 구로구(6.17%)
- 월세 거래량 (-)변동률 top3 지역
 - 성동구(-23.66%) > 동작구(-17.35%) > 종로구(-15.12%)

3. 주택 시장 분석

대학가 월세 거래량



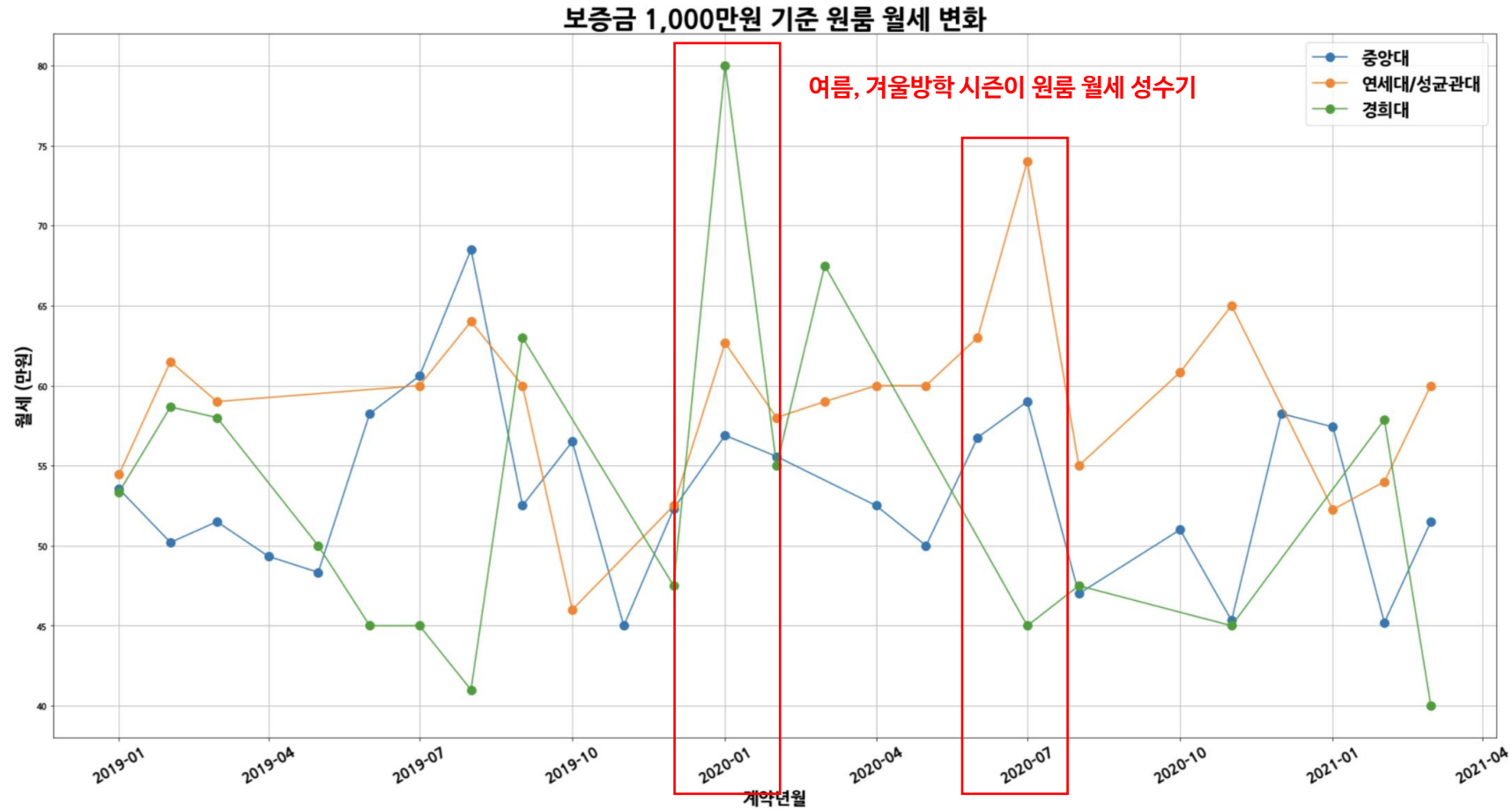
* 서울 주요 대학가

- 연세대/서강대 : 서대문구(창천동), 마포구(노고산동)
- 중앙대/송실대 : 동작구(흑석동, 상도동)
- 경희대 : 동대문구(회기동, 이문동)

- 서울 주요 대학가의 3곳의 월세 거래량을 살펴보면 모두 2019년 대비 2020년에 줄어듦
- 코로나의 장기화로 비대면 온라인 수업으로 인해 학생 수요가 줄어들어 결과적으로 월세의 하락을 가져옴

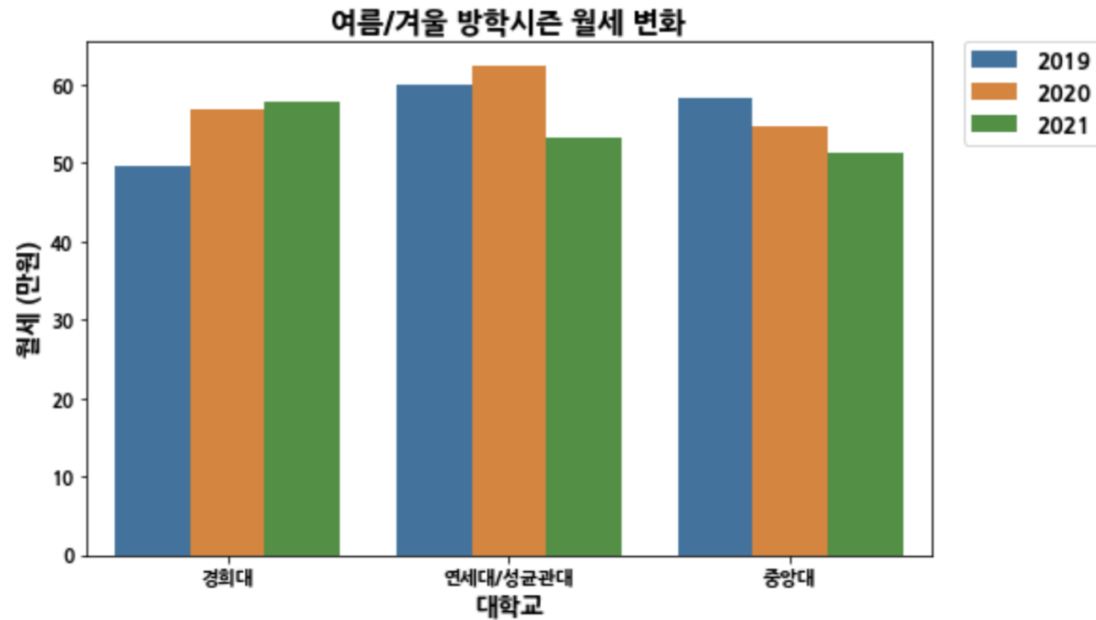
3. 주택 시장 분석

서울시 원룸(전용면적 33㎡이하) 보증금 1,000만원 기준 월세 변화

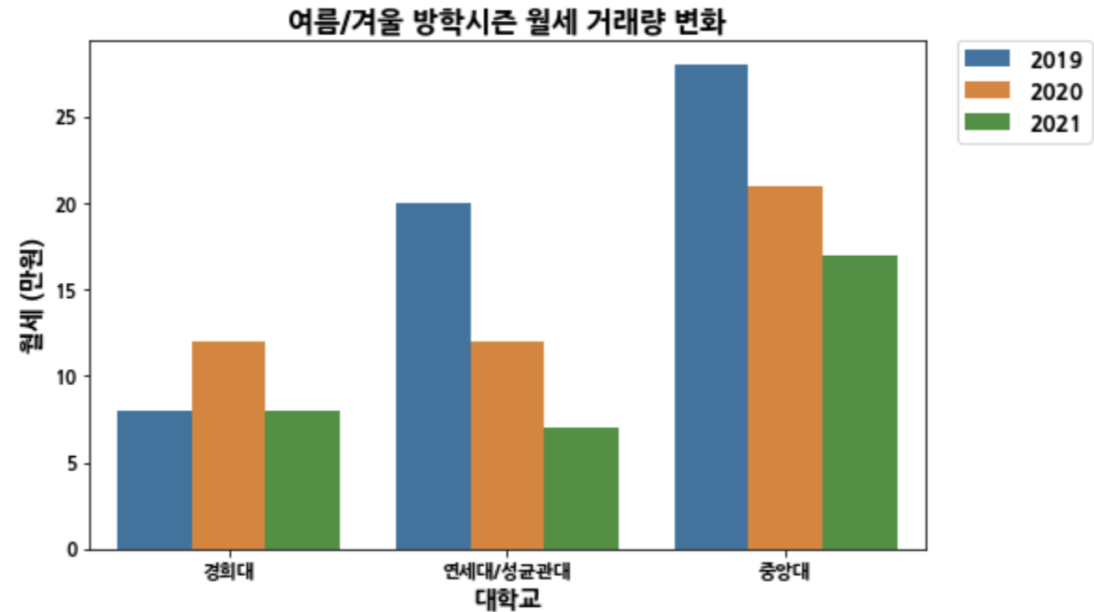


3. 주택 시장 분석

여름(7,8월), 겨울 방학(1,2월) 시즌 월세와 거래량



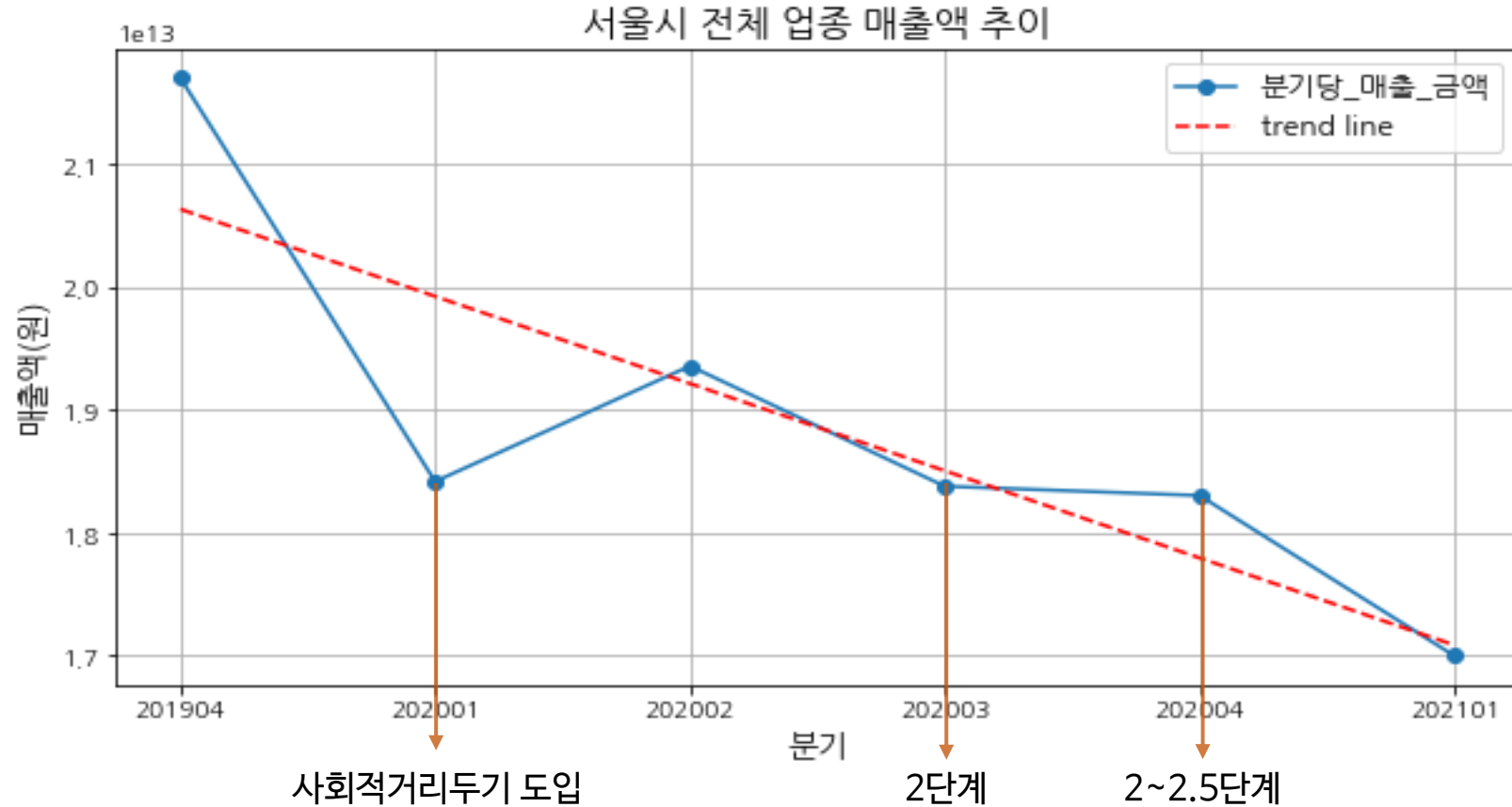
- **경희대(동대문구)**는 상승하는 추세인 반면, **중앙대(동작구)**는 계속해서 월세가 하락세
- 연세대/성균관대(서대문구/마포구)의 경우는 2020년에 월세가 상승했다가 최근 2021년 초에는 큰 폭 하락



- 연세대/성균관대와 중앙대는 거래량이 꾸준히 줄어들음
- 경희대는 2020년 이후 거래량이 줄어드는 추세

4. 상권시장 분석

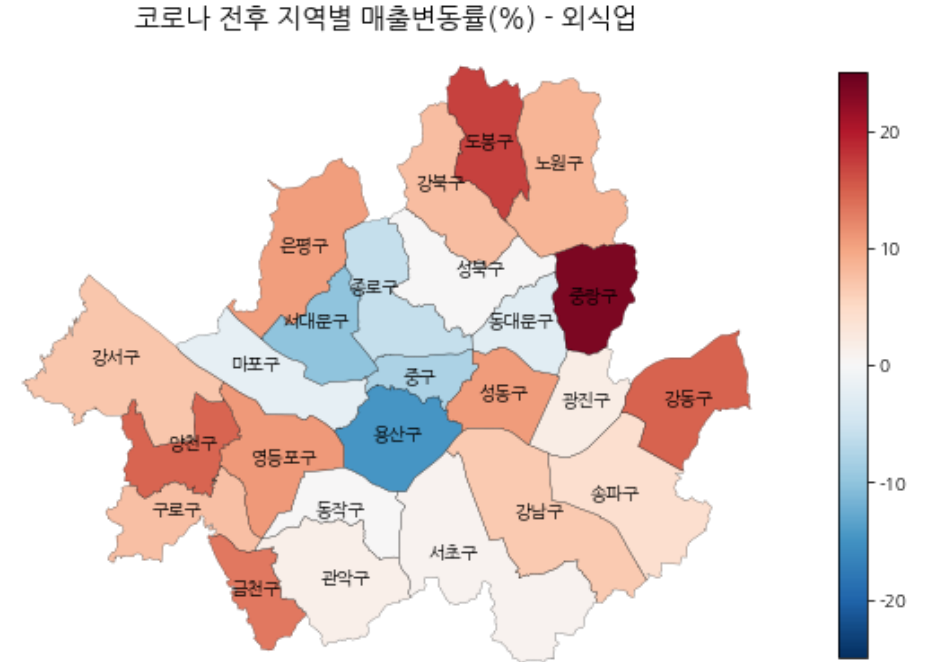
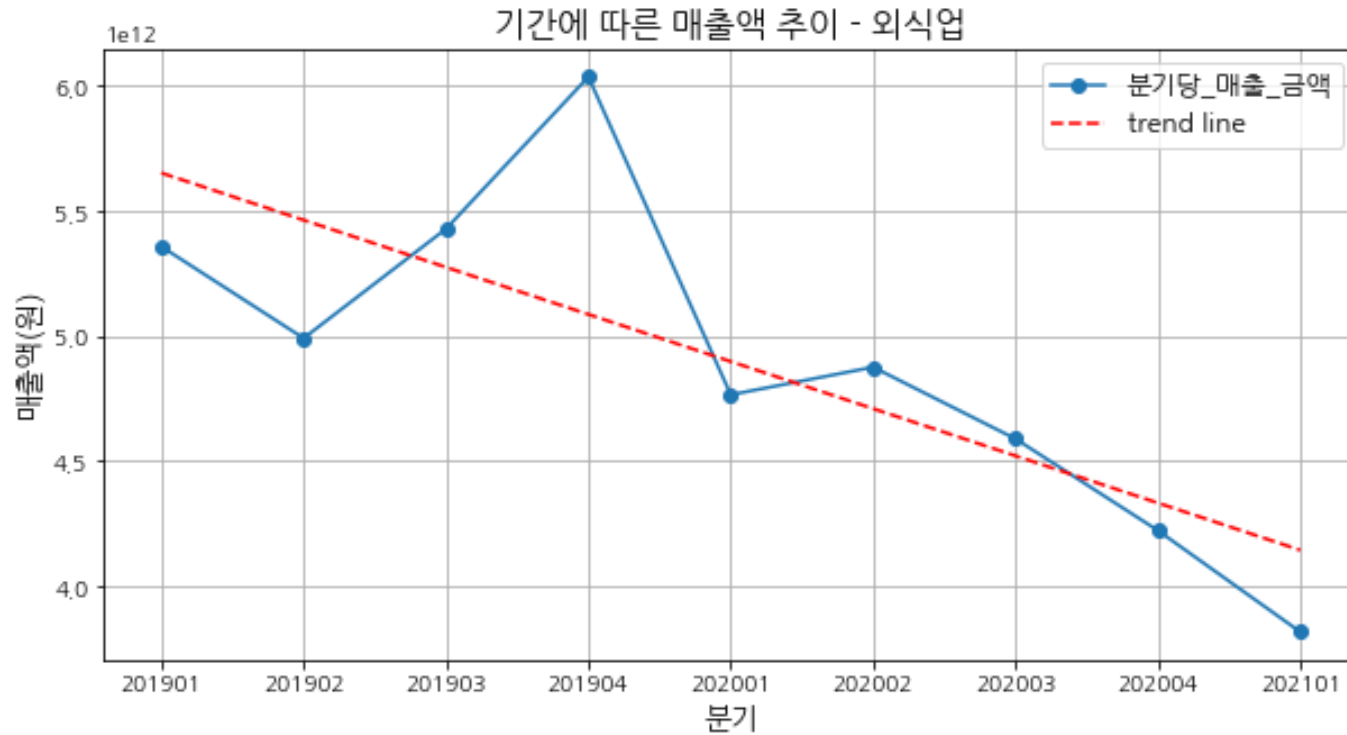
코로나 이후 전체 업종 매출액 추이



- 서울시 전체 업종의 매출액은 코로나 발생 시점(2020년도 1분기)을 기준으로 하락
- 2020년도 2분기에 일시적으로 반등하였으나 그 이후 꾸준히 하락세임
- 코로나로 인하여 거주지역에 머무는 시간이 증가하였고, 생활패턴에 변화가 나타났기 때문에 업종별로 매출의 변화가 다를 것으로 예상됨
- 또한 생활인구의 변화가 지역별 상권 매출에 영향을 미쳤을 것으로 예상되므로 업종별/지역별 매출 변화를 살펴보기로 함

4. 상권시장 분석

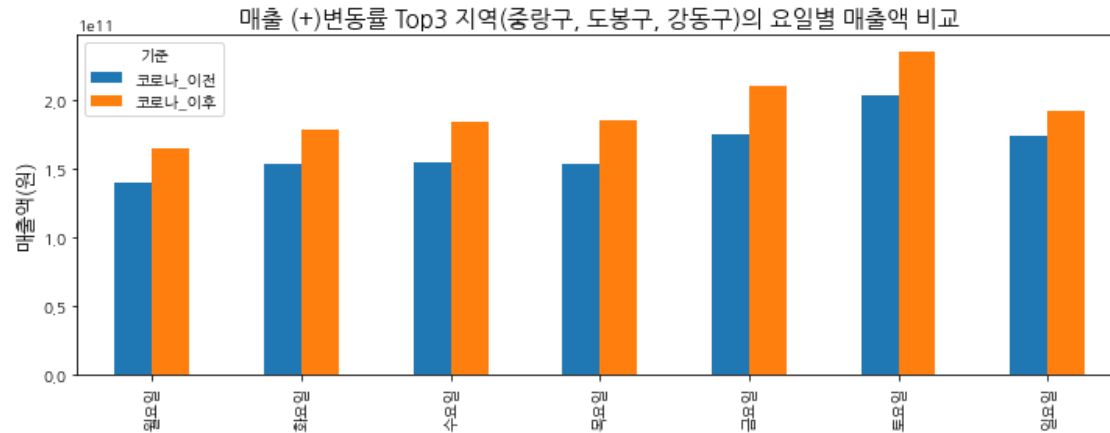
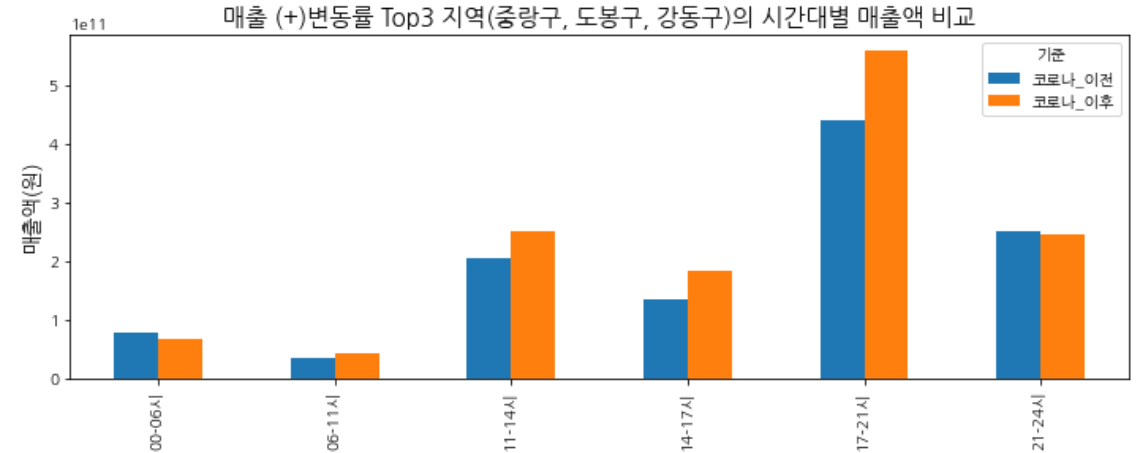
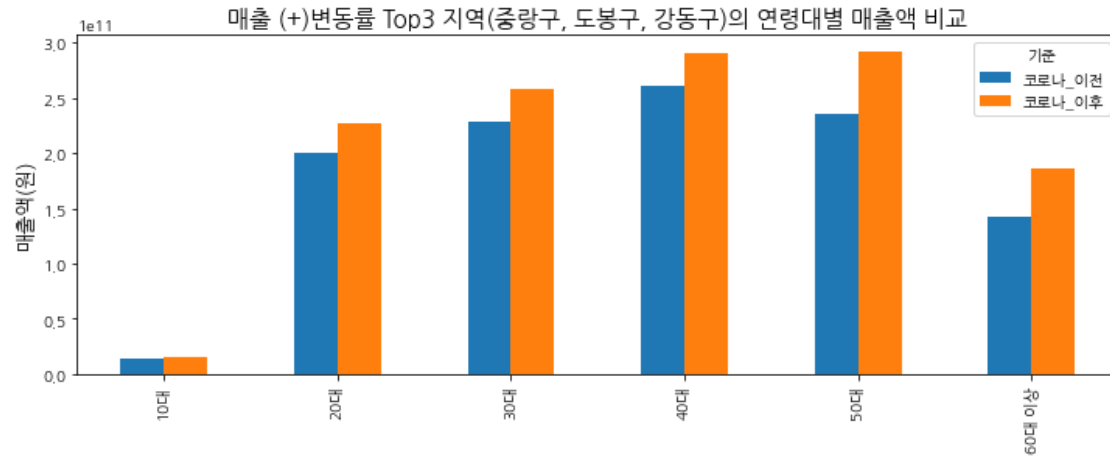
외식업 매출액 추이 및 지역별 매출변동률



- 코로나 전후로 외식업 매출이 가장 많이 상승한 지역은 중랑구, 도봉구, 강동구 순으로 주로 주거밀집지역에서 상승률이 높았음
- 코로나 이후 매출이 줄어든 곳은 용산구, 서대문구, 중구 순으로, 관광지, 대학가, 직장밀집 지역 등 코로나 이전 유동인구가 많았으나 관광객 감소, 재택, 원격수업 등으로 유동인구가 크게 감소한 지역임

4. 상권시장 분석

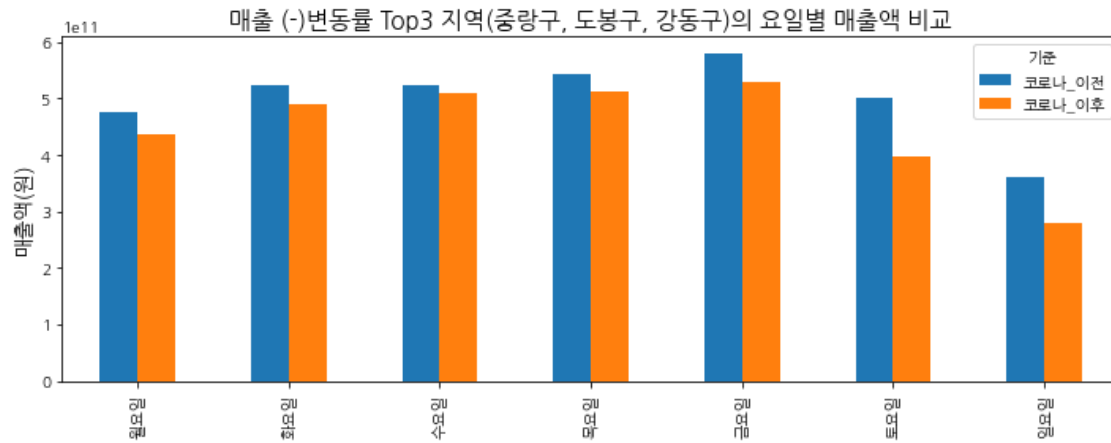
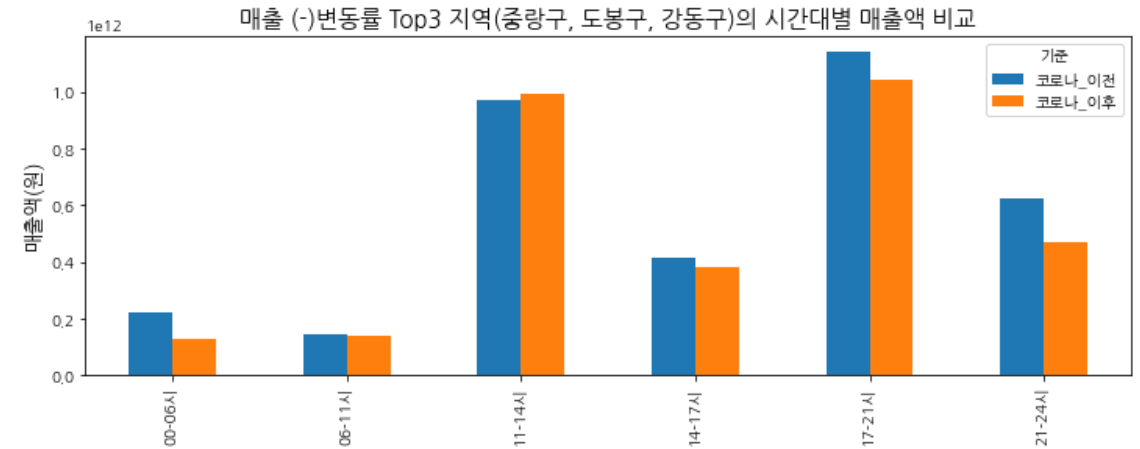
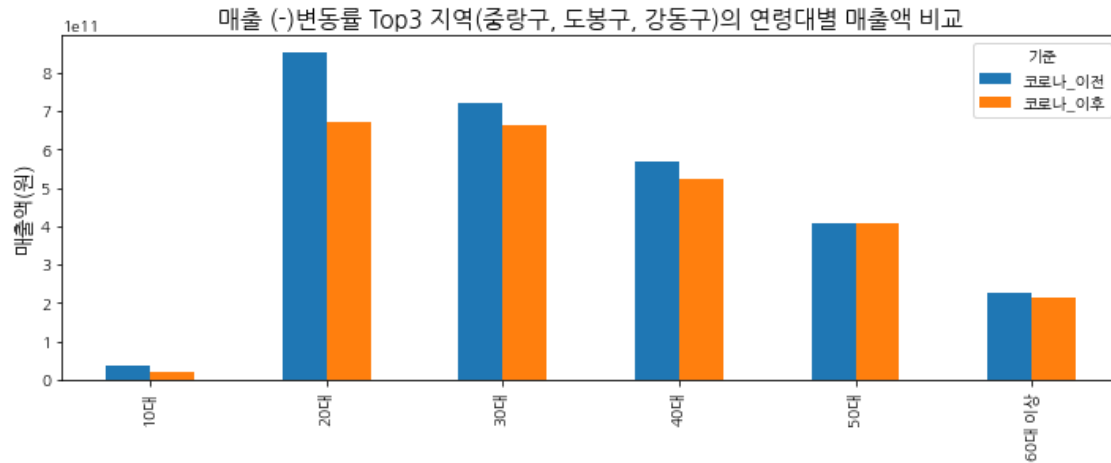
외식업 매출 (+)변동률 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 매출 (+)변동률 Top3 지역에서 연령별로는 모든 연령의 매출이 상승했으나, 특히 50~60대 고령층의 매출상승률이 높았음
 - 코로나 유행으로 고령층의 활동이 줄어들고 주로 주거지역에 머물면서 매출을 발생시켰다고 예상할 수 있음
- 요일별로는 고르게 상승했는데 평일의 매출 상승이 주말보다 높게 나타남
- 시간대별로는 거리두기 시행으로 인하여 오후 9시 이후부터 오전 6시까지 매출이 줄어들다가 활동시간인 오전 11시부터 오후 9시까지는 매출이 상승함
 - 저녁 시간대의 매출이 가장 많이 상승한 걸로 봤을 때 주거 인근지역에서 주로 외식을 하며 매출을 발생시켰다고 예상할 수 있음

4. 상권시장 분석

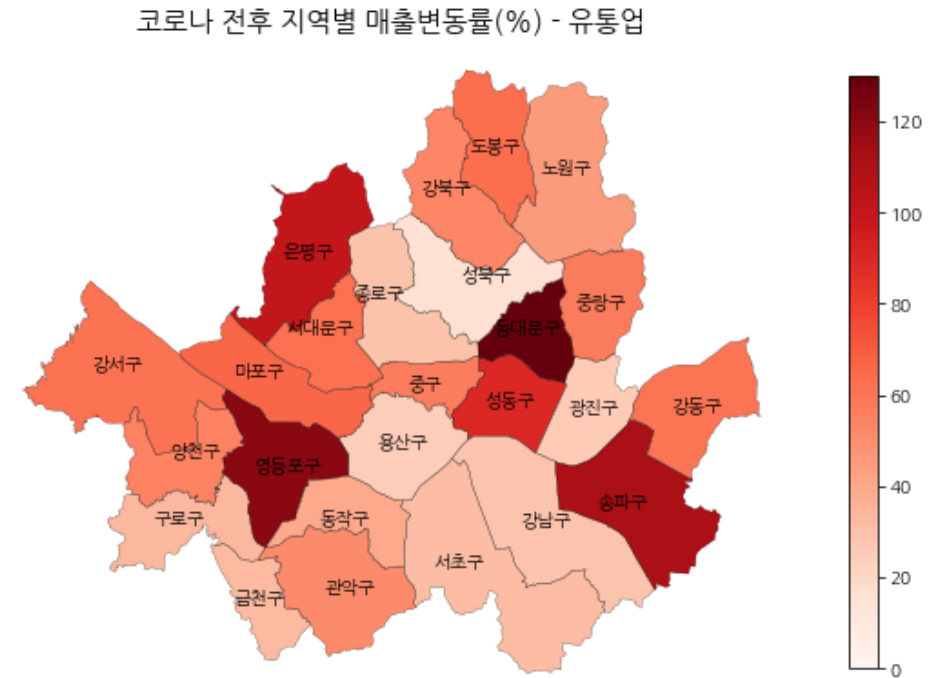
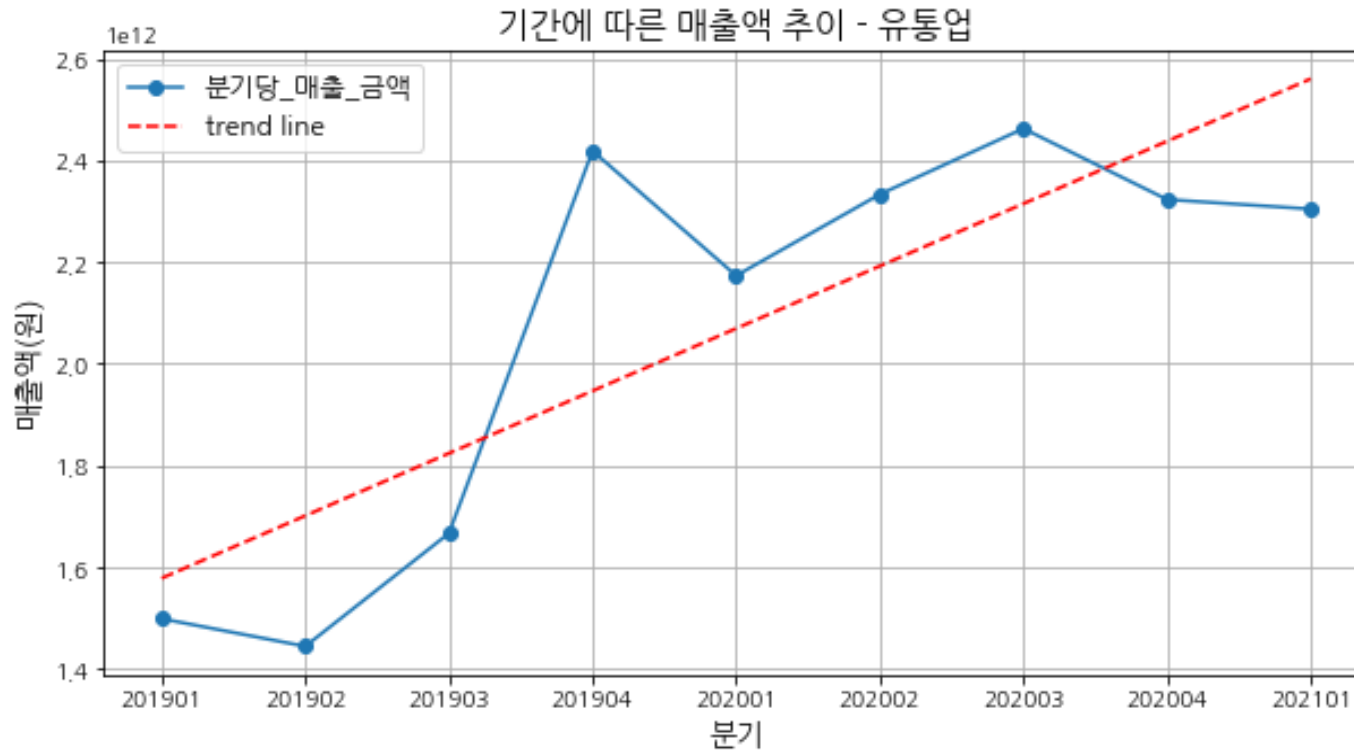
외식업 매출 (-)변동률 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 매출 (-)변동률 Top3 지역에서 연령별로는 모든 연령의 매출이 하락했으나, 특히 20대의 매출하락률이 가장 높게 나타남
- 요일별로는 주말의 하락폭이 크게 나타났고, 시간대별로는 11-14시의 소폭 상승을 제외하고 오후 5시 이후부터 하락폭이 크게 나타남

4. 상권시장 분석

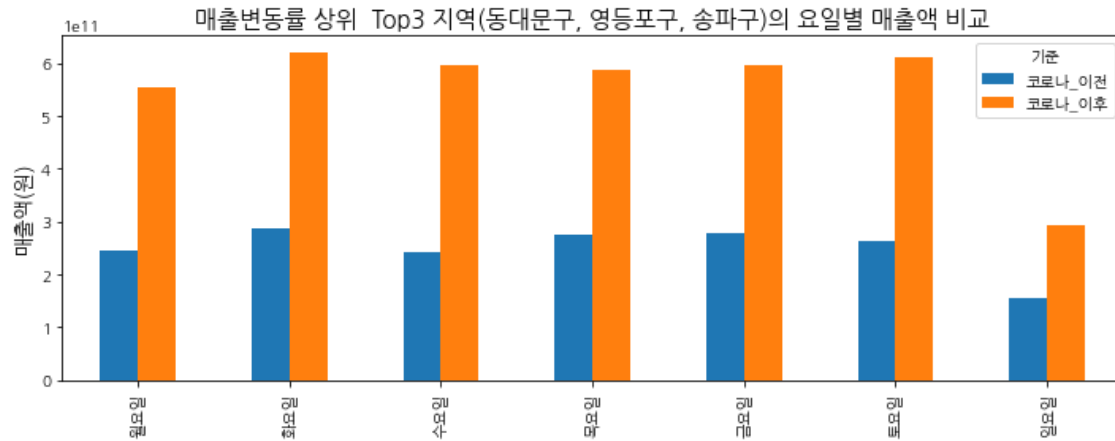
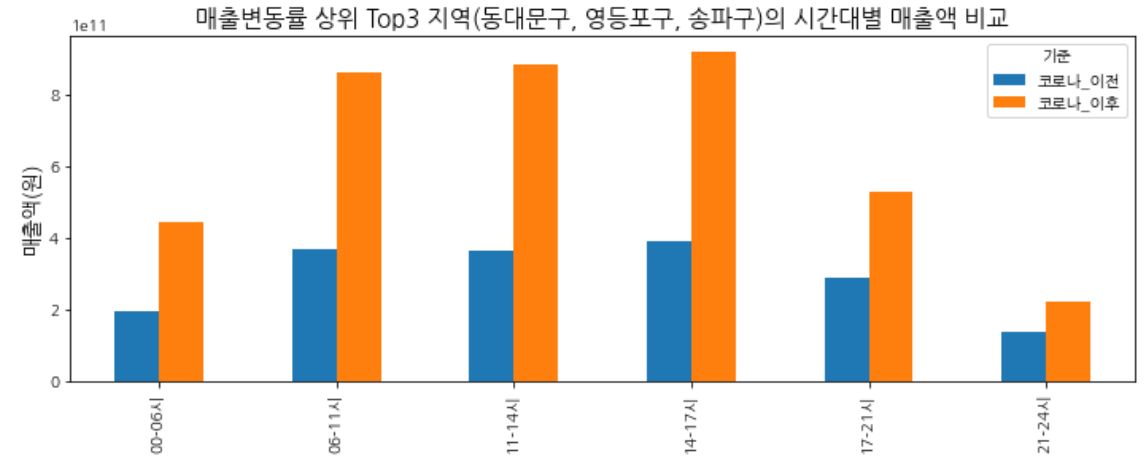
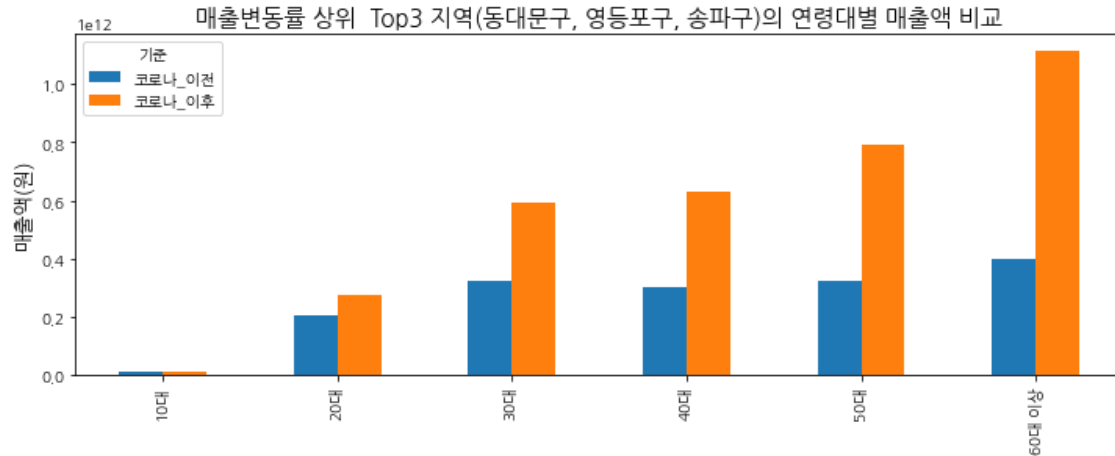
유통업 매출액 추이 및 지역별 매출변동률



- 유통업의 경우 코로나 발생 시점인 2020년도 1분기에 매출이 소폭 하락하나 그 이후로 매출이 증가하며 타업종 대비 증가 추세를 보임
- 코로나 전후 지역별 매출변동률의 경우 크기의 차이는 있었지만 모든 지역에서 매출이 상승

4. 상권시장 분석

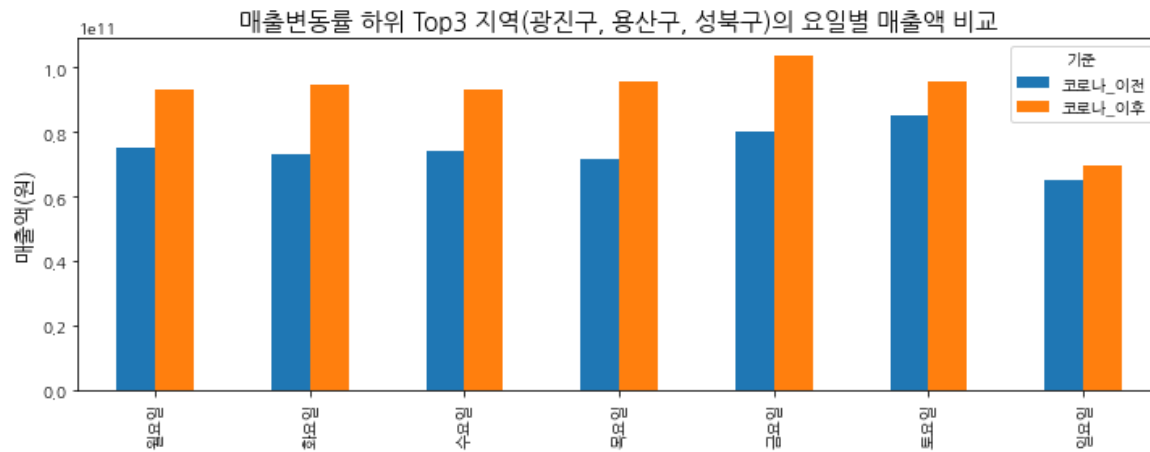
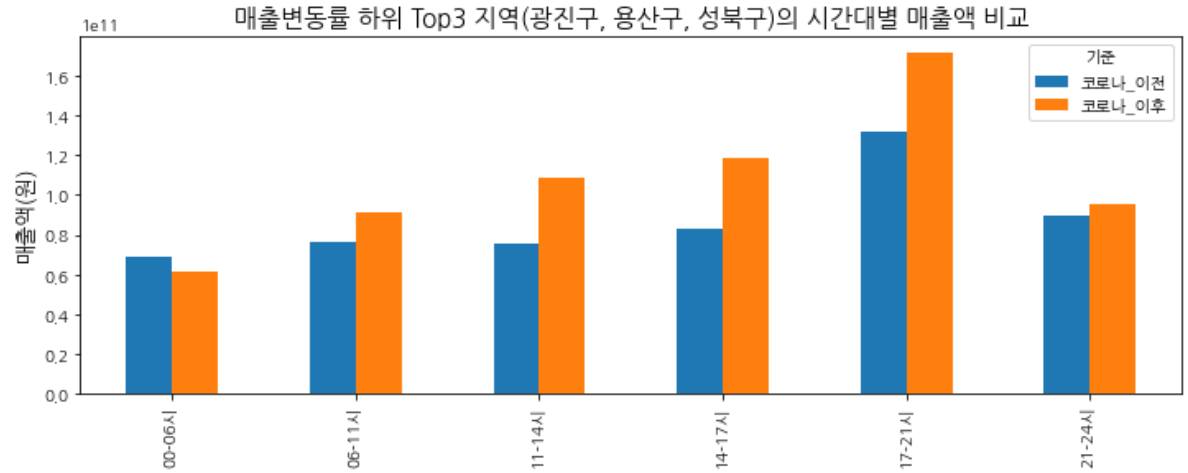
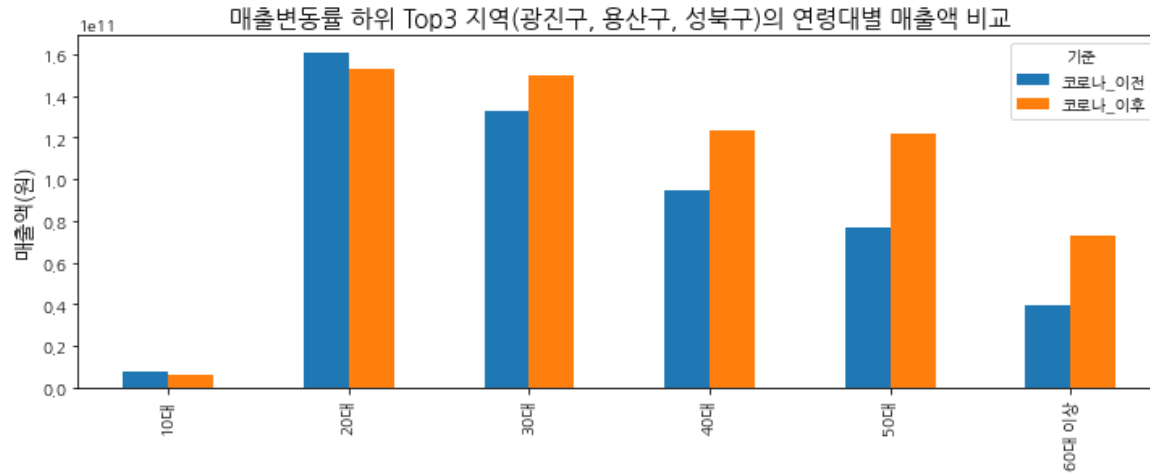
유통업 매출변동률 상위 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 매출변동률 상위 Top3 지역의 경우 주로 대형마트, 쇼핑몰이 위치해 있는 동대문구, 영등포구, 송파구로 나타남
- 거리두기로 집에서 생활하는 시간이 늘어나면서 식료품, 생활필수품 구매를 위해 주거지역 인근 편의점이나 마트를 이용하거나, 거리두기 제한이 다소 여유로웠던 대형마트, 쇼핑몰로 몰리면서 연령대별, 요일별, 시간대별로 매출이 모두 대폭 상승한 것으로 보임

4. 상권시장 분석

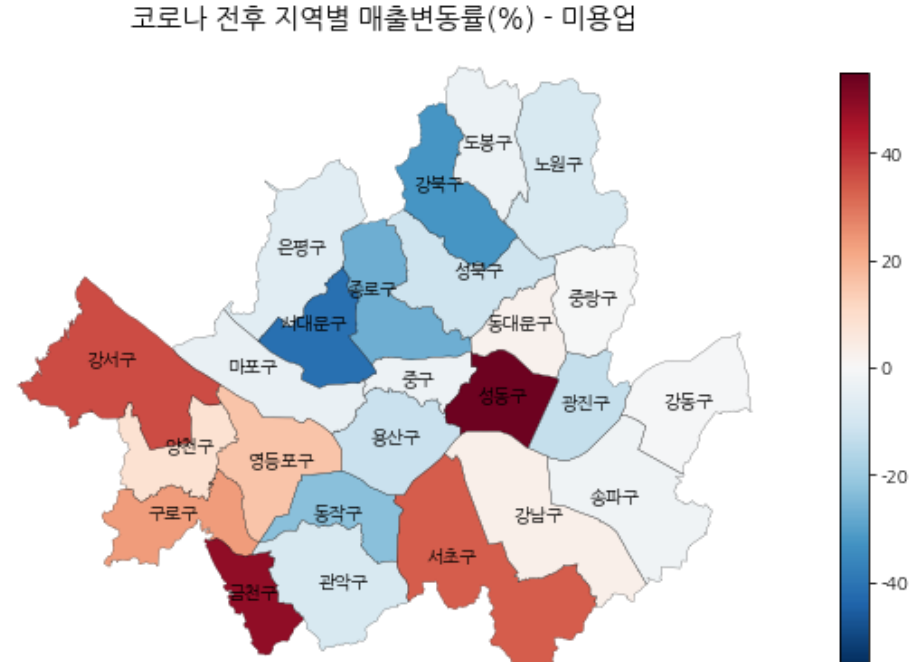
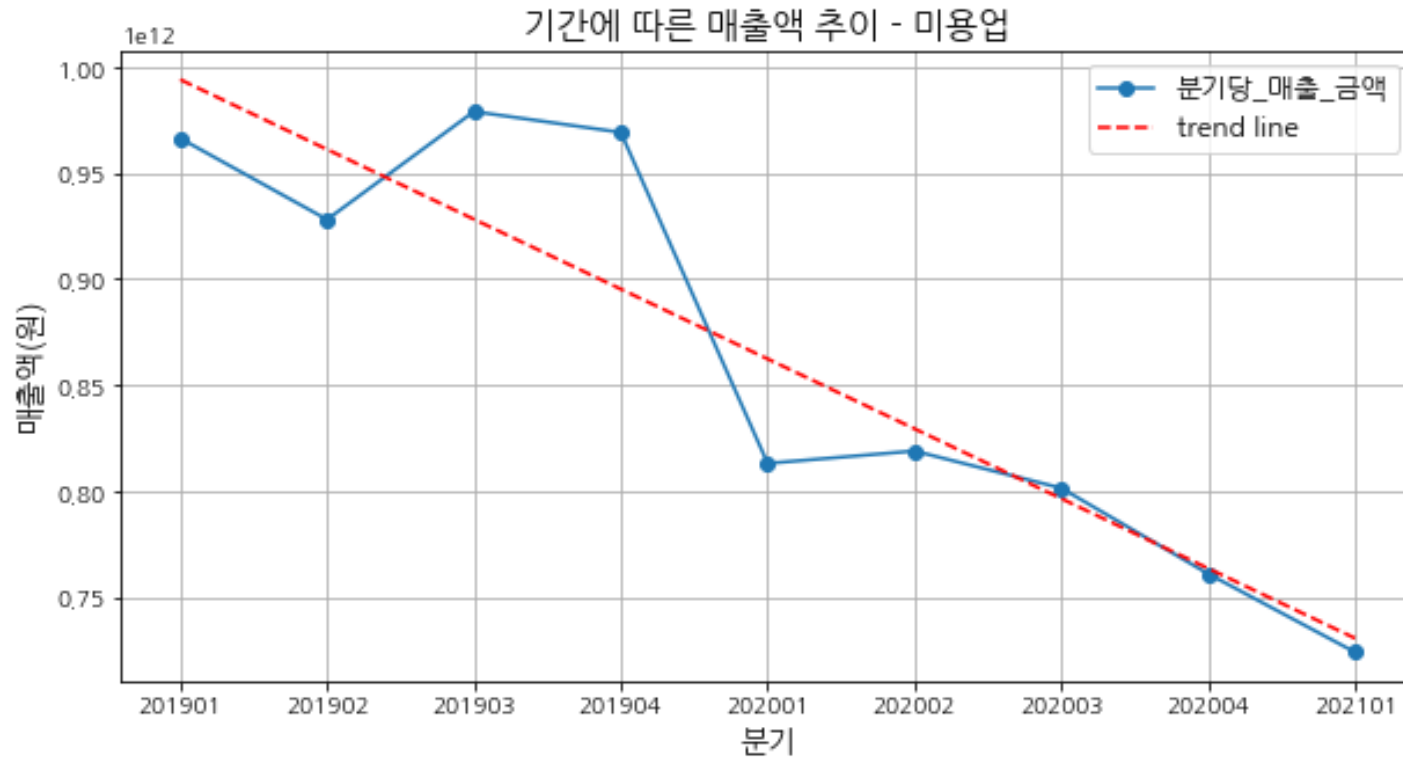
유통업 매출변동률 하위 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 매출변동률 하위 3개 지역은 광진구, 용산구, 성북구로 나타남
- 광진구, 성북구는 건대/세종대, 성신여대/고려대/동덕여대 등이 위치한 대학가 지역이고, 용산구는 관광객과 젊은층이 주로 모이는 지역으로 모두 20대의 매출이 유일하게 하락

4. 상권시장 분석

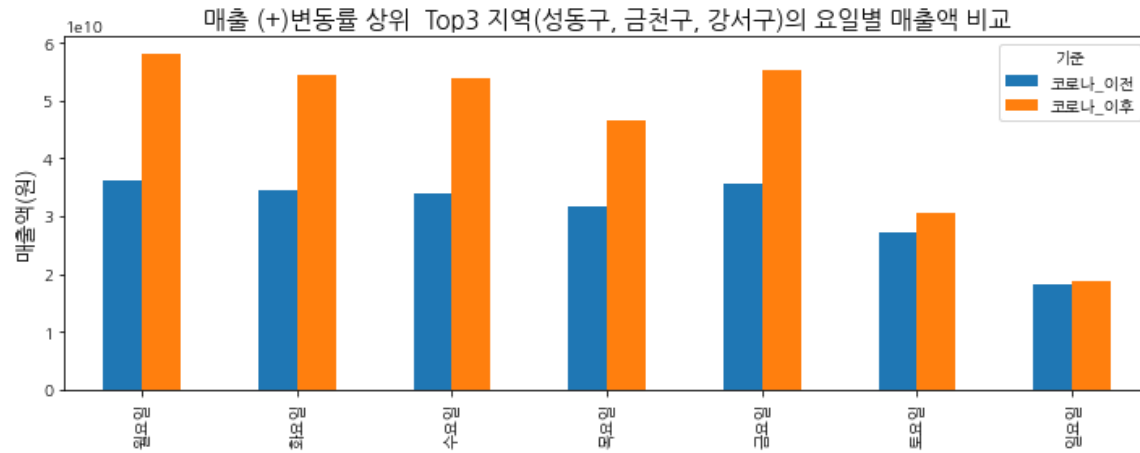
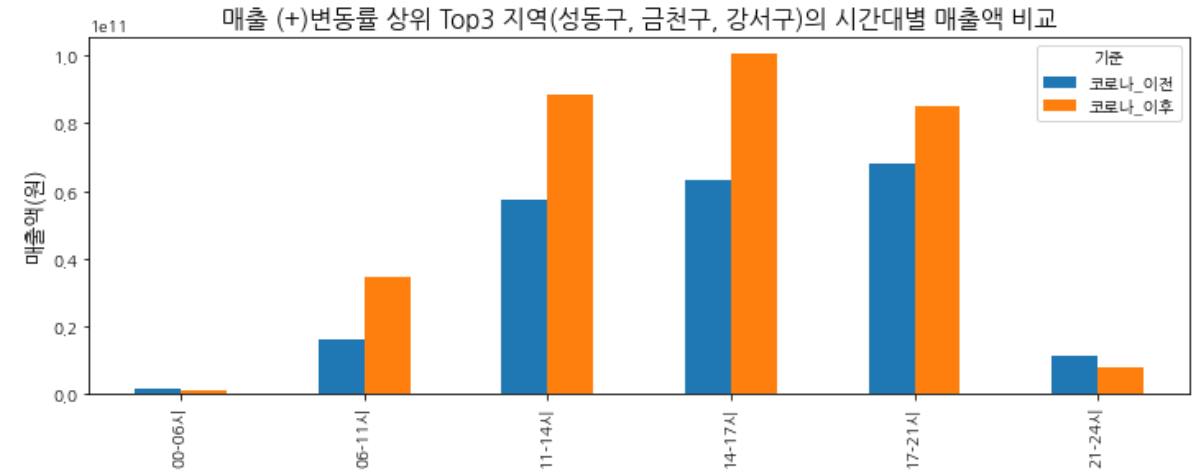
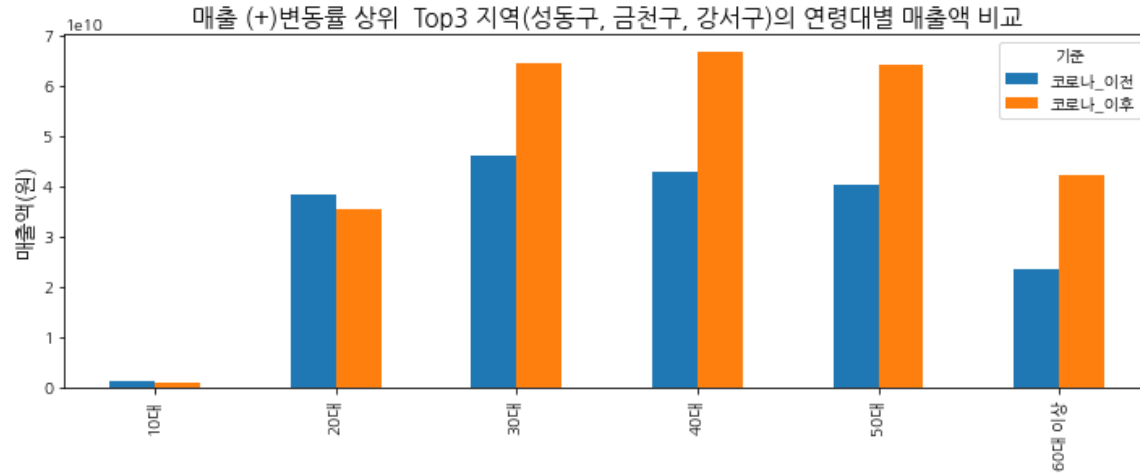
미용업 매출액 추이 및 지역별 매출변동률



- 미용업 역시 코로나 발생 시점(2020년도 1분기)을 기점으로 급격한 매출 하락 추이를 보임
- 마스크 생활화와 거리두기로 인한 외출 자제 등이 미용업 매출 하락에 영향을 미친 것으로 보임
- 지역별 매출 변동률을 봤을 때 매출 상승한 지역(9개 지역)보다 매출이 하락한 지역(16개 지역)이 더 많았음

4. 상권시장 분석

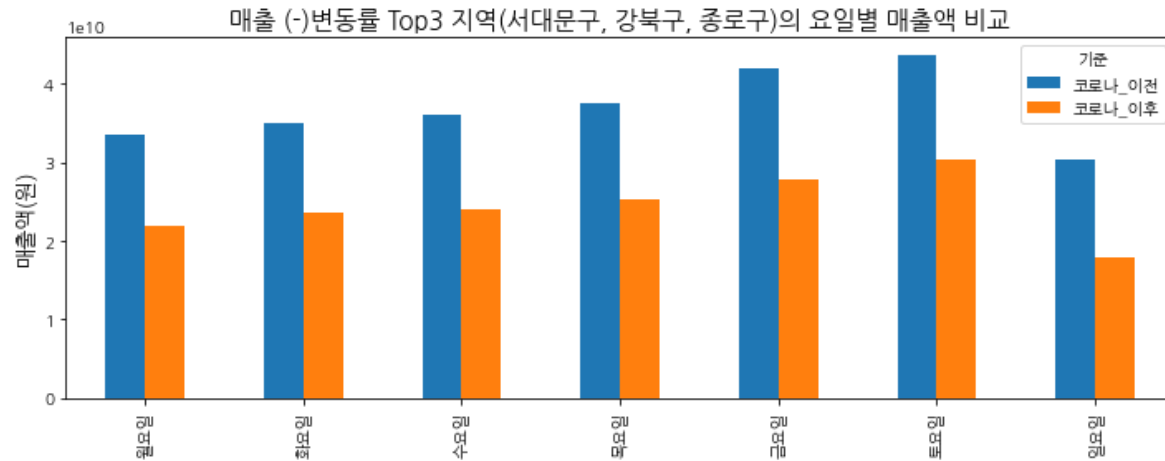
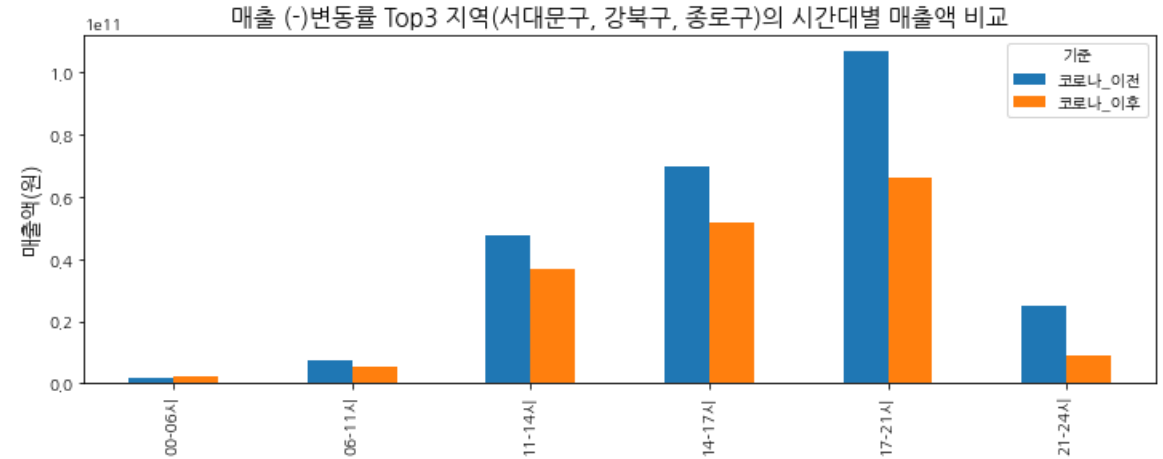
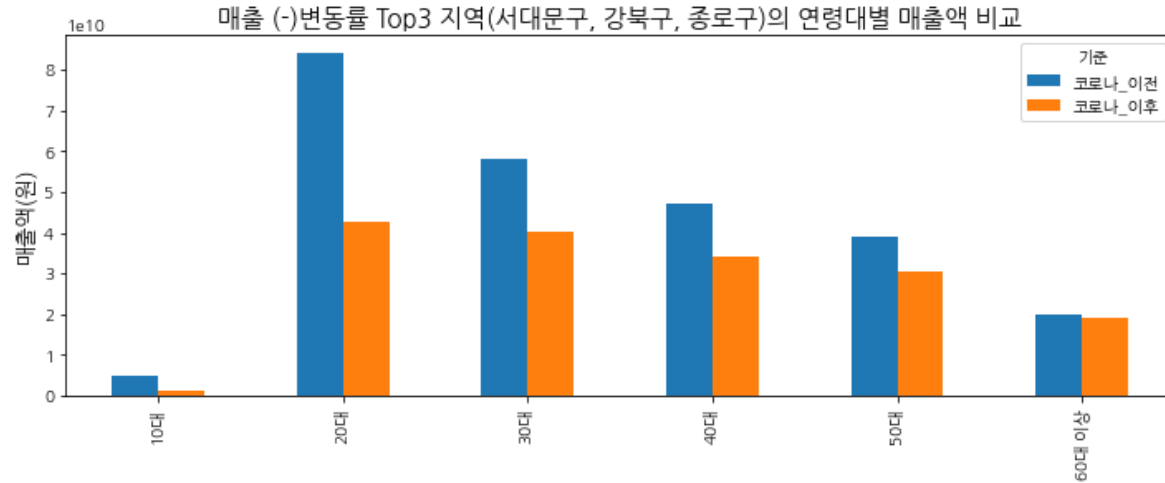
미용업 매출 (+)변동률 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 매출 (+)변동률 상위 3개 지역은 성동구, 금천구, 강서구로 나타남
- 이들 지역은 오피스, 주거지역, 상권이 고르게 발달한 지역으로 재택을 하지 않는 30-40대 출퇴근 직장인들이나 거주민들이 평일 오후시간을 활용하여 인근 상권을 이용하여 이미용 매출을 상승시킨 것으로 예상됨

4. 상권시장 분석

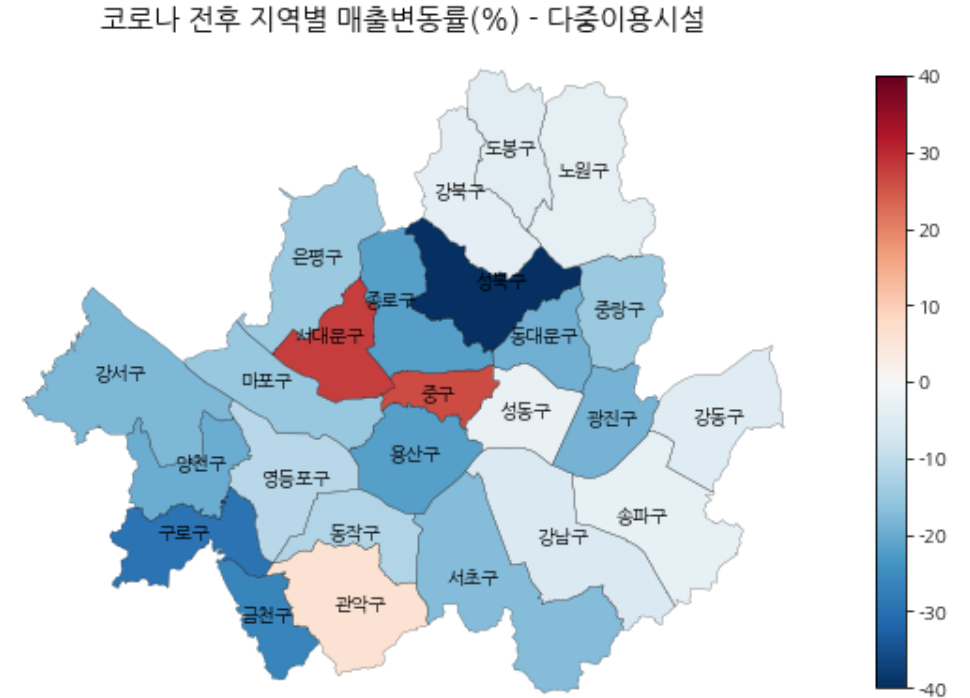
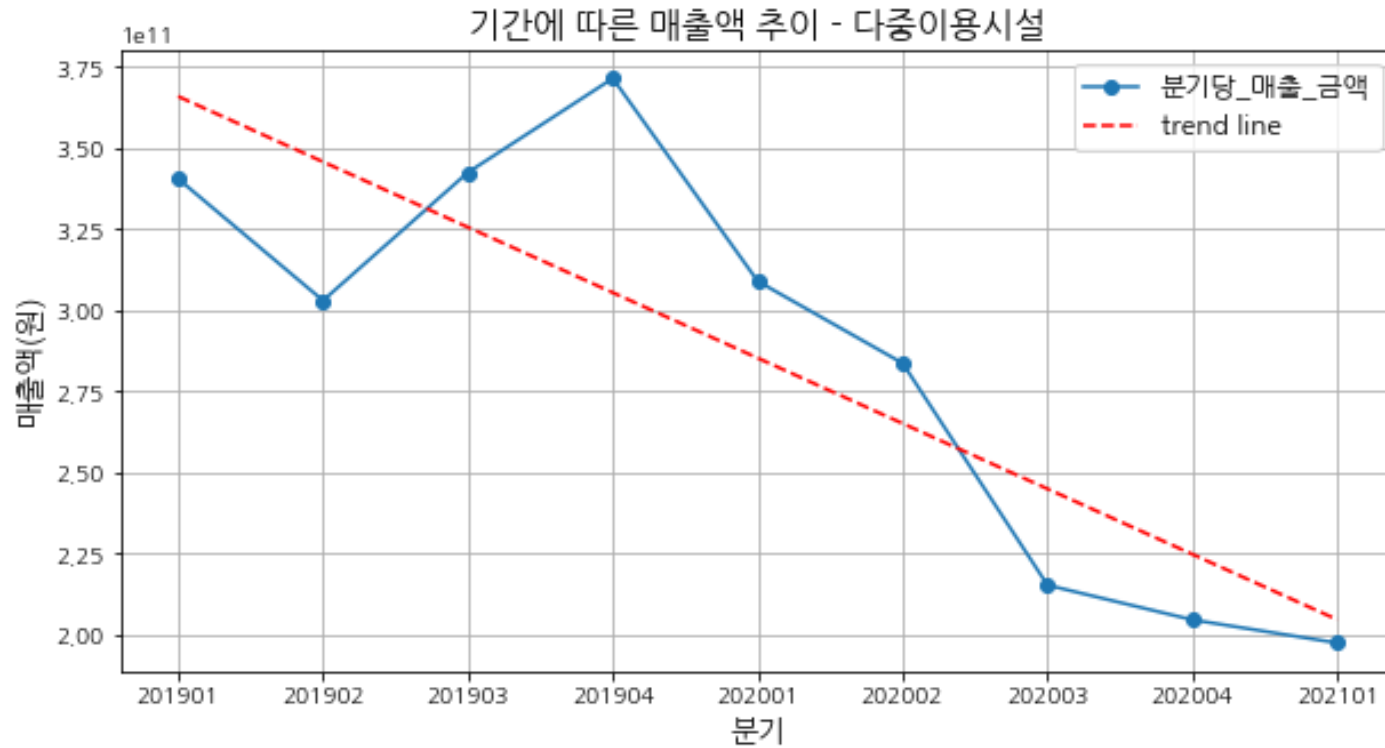
미용업 매출 (-)변동률 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 미용업 매출이 가장 많이 하락한 3개 지역은 서대문구, 강북구, 종로구 순으로 나타남
- 이들 지역은 여대가 분포해 있는 대학가이거나, 관광 지역으로 미용에 관심이 많은 20대 여성의 수요가 재택, 원격수업으로 인해 줄어들면서 매출이 대폭 하락한 것으로 예상됨

4. 상권시장 분석

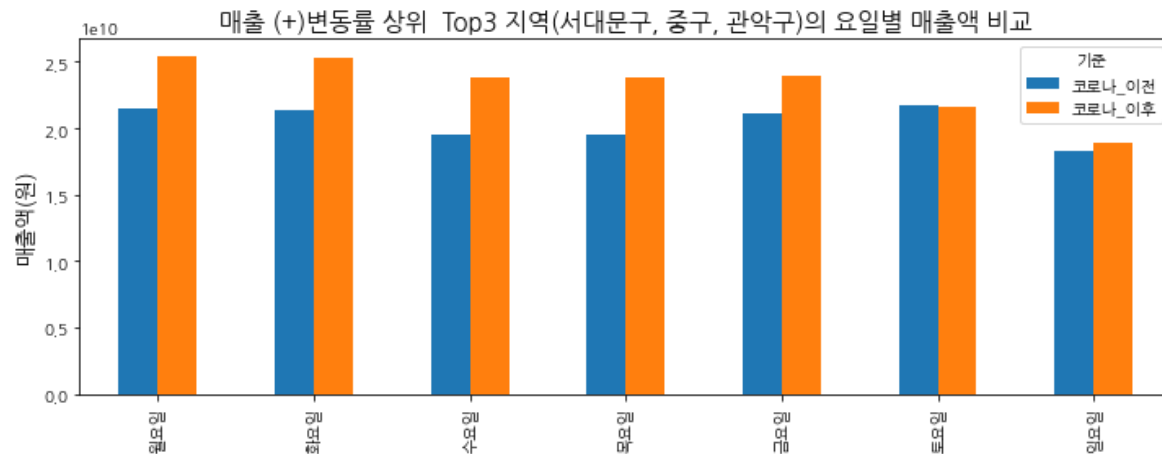
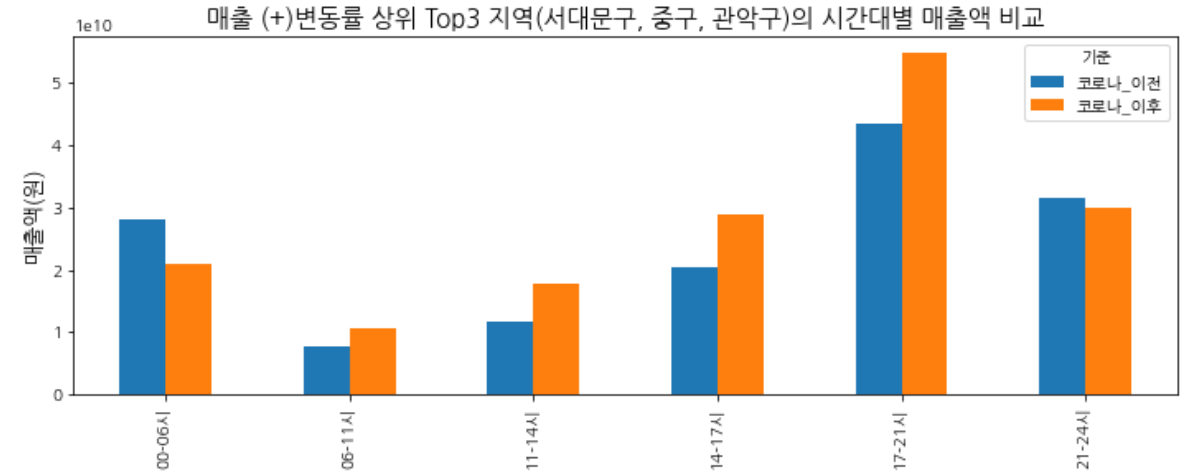
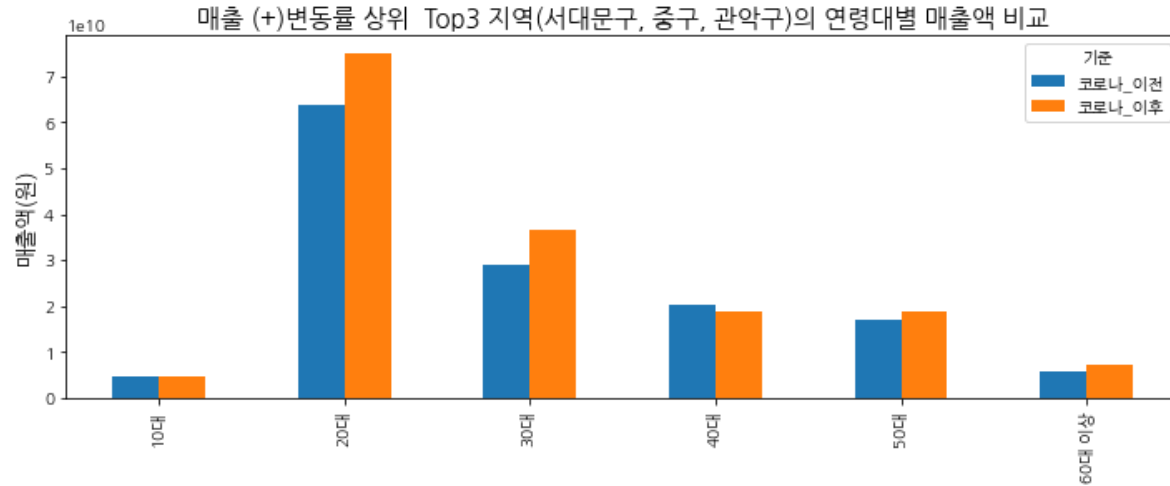
다중이용시설 매출액 추이 및 지역별 매출변동률



- 다중이용시설 역시 코로나 발생 시점인 2020년도 1분기를 기점으로 매출이 하락 추세를 보임
- 지역별로는 서대문구, 중구, 관악구만 매출이 (+)변동률을 보이고 나머지 지역은 모두 매출이 하락함

4. 상권시장 분석

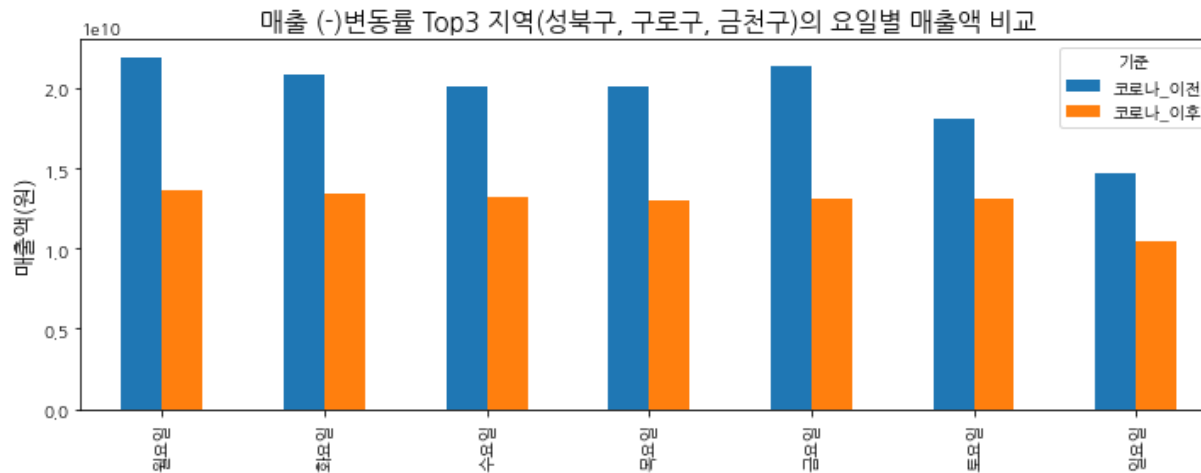
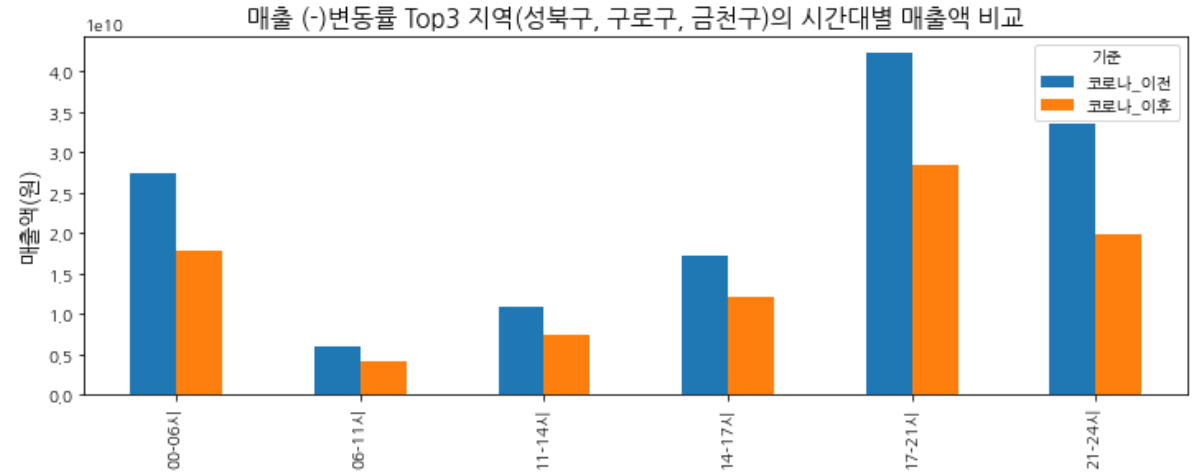
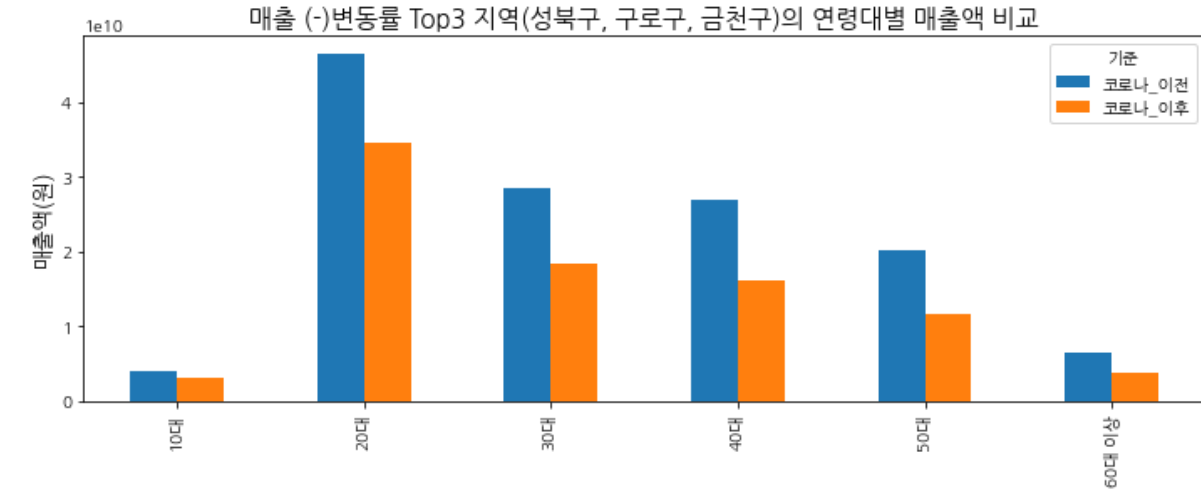
다중이용시설 매출 (+)변동률 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 코로나 발생 이후 다중이용시설 매출이 상승한 3개 지역은 서대문구, 중구, 관악구 순임
- 20~30대 평일 이용객이 코로나 이전 대비 증가

4. 상권시장 분석

다중이용시설 매출 (-)변동률 Top3 지역 연령별/요일별/시간대별 비교



- 다중이용시설 매출 (-)변동률이 가장 높게 나타난 지역은 성북구, 구로구, 금천구 순임
- 구로구와 금천구는 산업단지, 성북구는 대학가 인근 지역으로 20~50대의 평일 매출이 급감하였고, 시간대별로는 야간 매출이 하락함

5. 결론 및 제언

우리가 확인한 도시의 라이프 사이클

- 서울시의 생활인구와 주택 및 상권 시장을 분석한 결과, 코로나 장기화에 따른 제약(거리두기 시행, 이동 제한, 재택근무, 원격수업 등)이 도시에 어떤 영향을 미쳤는지 확인 할 수 있었다.
- 생활인구 패턴은 중심 상업 업무지역과 관광지역, 대학가를 중심으로 감소하였고, 외곽의 주거지역을 중심으로 증가하는 양상을 보였으며, 이러한 변화는 주택 및 상권시장의 영향으로 이어졌다.
- 전체적으로 세대수, 거래량, 매매/임대가는 상승세였으나 등교일수가 줄어든 대학가는 하락하는 추세를 보여 대학가를 중심으로 추가 분석을 진행하였고 지역적 특징에 따라서도 임대 시세가 다른 패턴을 나타나는 것을 확인할 수 있었다.
- 가장 심각한 피해라고 할 수 있는 소상공인 상권 시장의 전체 매출은 급격하게 감소하고 있었다.
- 특히 우리가 선별한 대표 업종 5가지(외식업, 유통업, 미용업, 다중이용시설)에 대해 지역적 특징을 반영하여 다각도로 분석을 진행하였고 동시에 지역별, 업종별 양극화 현상이 나타나는 부분을 확인했다.

개선방향

- 주택 시장은 부동산 정책의 변화에 따라 변동이 심하게 나타나 단순히 코로나의 여파로 판단하기보다는 정성적 판단이 필요하다.
- 상권 시장은 배달 매출의 정보가 없으므로 이를 포함한다면 양극화 현상을 보이는 업종을 보다 많이 파악할 수 있을 것으로 기대된다.

마무리

- 정부는 5차까지 재난지원금 정책을 펼치며 보편적 지원에서 중점피해업종 및 계층을 대상으로 발전시키고 있다.
- 단편적인 판단을 통한 지원정책은 또 다른 피해를 야기할 수 있어 도시의 전반적인 라이프 사이클을 이해하려는 노력이 필요하다.
- 이는 지역, 업종, 기간에 따라 피해 부문 우선순위를 만들어 차등적인 지원 정책을 제시하고, 향후 새로운 전염병 유행 사태를 대비하는데 좋은 방향을 설정해 줄 것으로 기대한다.