동작구 상권 활성화 분석 결과보고서

2025년 09월

동작구 상권 활성화 분석 결과보고서

INDEX

1. 분석개요 ····· 4
1.1. 배경 및 목표 ····· 4
1.2. 기존 분석과 차별점 ····· 5

2. 데이터 수집 ····· 6
2.1. 데이터 수집 목록 ····· 6
2.2. 데이터 전처리 방안 ····· 7

3. 분석 프로세스 ····· 11

4. 분석 결과 요약 ····· 12

5. 분석 결과 ····· 13
5.1. 분석 범위 ····· 13
5.2. 특성분석 결과 ····· 15
5.3. 상권별 특성분석 결과 ····· 17
5.4. 상권활성화등급 도출 ····· 24

6. 활용방안 ····· 25

1. 분석개요

1.1. 배경 및 필요성

⊙ 사업 배경

(가) 매년 증가하는 폐업수와 임대시세로 인한 자영업자 부담 증가로 여건을 개선하고 적극적인 대응도 필요한 상황

(나) 서울 상권분석 서비스로 세부 정보를 제공중이나 특정 특성(특정 업종의 연령대별 인구 및 매출 등)에 따른 상권별 비교에 어려움 존재

(다) 분기별 분석 결과만 확인 가능하며, 상권 영역보다 더욱 작은 범위에서의 정교한 특성 분석 진행이 필요함

⊙ 분석 배경

- 서울시 개업 수보다 높은 폐업 수는 최근 3년간 매년 증가
- 서울시 임대시세 최근 3년간 꾸준한 증가율 기록
- 세부 영역을 지정하여 영역별 특성 분석결과를 제공하나 특정 성연령대 대상에 따른 분포 등 파악에 어려움이 존재

⊙ 분석 목표

- 서울시에서 보유하고 있는 데이터를 활용하여 타 서비스 대비 최소 단위(50m) 기준 분석을 통한 정교한 분석 결과 제공
- 전통시장과 골목상권의 상권 특성 및 소비자 및 방문객 특성 파악을 통한 활성화 정도 측정과 지속적인 운영방안 마련에 기여

1.2. 기존 분석과 차별점

⊙ 활용데이터 비교

– 현재 분류되어있는 상권보다 더욱 상세한 단위의 분석결과 도출을 위해 기존 분석에서 활용한 데이터보다 서울시 내부에서 수급 가능한 선에서 더욱 정확한 데이터 수급 및 활용 진행

– 서울형 표준분석모델 구축을 위해 시범자치구 인터뷰 및 추가 현황조사를 통한 타 분석에서는 제공되지 않고 있는 교통분야 추가 분석을 위한 데이터 수급 진행

○ 기존 상권 분석 활용데이터 비교

구분	서울형 표준분석모델 (서울시)	행안부 표준분석모델 (행정안전부)	서울 상권분석서비스 (서울신용보증재단)	상권분석시스템 (소상공인시장 진흥공단)
목적	성과분석과 효율적인 운영 방안 마련에 기여	상권변화 요인 및 자영업자 지원방안 도출	정책수립에 활용할 수 있는 정보 제공, 자영업자 창업 컨설팅지원	준비된 창업을 유도하고 경영 안정을 도모
점포	인허가상가/업소정보	사업체조사데이터 인허가정보, 상가DB 가맹점수	상가/업소, 인허가업소 휴/폐업신고사업자 사업체조사 주요/집객시설	전국 업소 주소, 업종(국세청, 카드사) 공동주택(국토,교통부) 시설종합(각급기관)
매출	50m 카드소비 서울사랑상품권 전통시장 보고서 현금사용량	기초구역단위 카드매출 신용평가사 평균 연소득정보	블록단위 카드매출/소비(BC,KB,SH) 외국인매출/소비(BC)	지역별 매출 통계 (카드사)
인구	주민등록인구 (거주인구) 50m격자단위 생활이동 인구 (성/연령시간대)	주거/직장인구 기초구역단위 유동인구 지자체별 유출인구	집계구단위 생활인구 길단위, 건물단위유동인구 주거인구/직장인구	유동인구 성연령, 요일, 시간대 직장인구/ 주거인구
교통	대중교통 승하차 택시승하차 불법주정차 단속, 신고현황 주차장정보	–	교통카드	교통지하철
기타	개별공시지가 임대시세 추이	공시지가	소득분위 임대시세 상권활성화지수	소득,소비

2. 데이터 수집

2.1. 데이터 수집 목록

○ 데이터 수집 목록

구분	활용데이터	분석기간	제공기관
지역 영역 데이터	격자 및 경계 데이터	최신데이터 기준 (2025.06)	서울시 (빅데이터 서비스 플랫폼)
	상권별(골목상권/전통시장)영역 정보 데이터		서울시 (열린데이터 광장)
상권 정보 데이터	인허가 업소 데이터 (집객시설 정보 데이터)		
인구 및 소득 소비, 매출 데이터	주민등록인구 데이터 (100m 격자 기준)	2024	서울시 (빅데이터 캠퍼스)
	생활인구 (250m 격자기준)	최신데이터 기준 (2025.06)	
	카드매출 (50m, 250m 기준)		
	서울시 업종 데이터		
	가맹점별 서울사랑상품권 사용 데이터	최근2년 (2024~2025)	서울시 (소상공인정책과)
교통 및 주차 데이터	택시 이용객 현황 데이터	최신데이터 기준 (2025.06)	서울시 (택시정책과)
	서울 도로명주소건물도형		행정안전부 (주소기반산업지원서비스)
	서울시 대중교통 및 지하철 1회권 승하차 데이터		서울시 (빅데이터 캠퍼스)
	서울시 불법주정차 단속/신고 현황 데이터	최신데이터 기준 (2025.06)	서울시 (열린데이터 광장)
	서울시 역사마스터 정보		
기타 데이터	개별 공시지가 데이터	2024	국토교통부 (디지털트윈국토)
	행정동별 자치구 임대시세	최근2년 (2024~2025)	서울신용보증재단

2.2. 데이터 전처리 방안

50m 격자데이터 기반 공간데이터 생성

(1) 주소 데이터를 활용한 공간데이터 생성

- 주소 정보를 활용하여 X,Y 좌표를 생성하는 지오코딩 진행
- 지오코딩 : 주소나 장소 이름과 같은 비정형적(일반적인) 위치 정보를 좌표(위도, 경도)로 변환하는 과정으로 주소나 장소를 지리적 좌표(위도, 경도)로 변환하는 작업

(2) X, Y 좌표 데이터를 활용한 공간데이터 생성

- 인허가업소데이터, 교통데이터 (택시, 대중교통, 불법주정차) 및 지오코딩을 통한 X,Y 좌표정보를 도출한 경우 X, Y 위치정보로 되어있는 데이터를 공간매칭 분석을 위해 공간데이터 형태인 Geometry의 Point 타입으로 변경 진행

(3) 50m 격자데이터 기반 공간데이터 생성

- Point 형태로 생성된 데이터를 활용하여 50m 격자 내에 포함되는 경우의 값을 합산하여 50m 격자단위의 데이터로 집계파일 생성
- 건물 면적 형태의 공간데이터(건물 연면적 정보)의 경우 건물이 격자와 조금이라도 매칭되는 경우 연면적정보를 모두 포함하여 산출 진행
- 인구 및 카드데이터의 경우 아래와 같은 기준으로 공간데이터가 존재하여 각 추정산출 방안을 통해 50m 격자 단위에 맞춰 산출 진행

구분	인구(서울시-KT)	카드(서울시-신한카드)	
데이터 구분	시간대/성연령대	시간대	성연령대
공간단위	250m 격자	50m 격자	250m 격자
추정산출 방안	균등비율, 건물연면적 비율, 정류소 인근 300m 승하차 비율을 반영하여 산출	원본활용	시간대 기준 데이터의 업종별 분포 비율 반영

점포 및 카드매출 산출 활용 업종

- 카드매출 (서울시 업종 분류 기준)의 업종을 기준으로 인허가업소와 한국표준산업분류10차의 유사 업종 매칭 진행
- 국세청의 100대 생활업종 및 사업체조사 대상 업종 기반 주요업종 선정 진행

대분류(7종)	중분류(15종)	소분류(32종)	세세분류
요식/유흥	한식	한식	한식 일반 음식점업, 한식 면 요리 전문점 등
	일식/중식/양식	일식, 양식, 중식	일식/중식/서양식 음식점업 등
	제과/커피/패스트푸드	제과점, 패스트푸드	제과업/커피전문점/피자, 햄버거 샌드위치 등
	기타요식	기타요식	기관 구내식당, 김밥 및 기타 간이 음식점 등
	유흥	노래방, 유흥주점	노래연습장, 유흥주점
유통	할인점/슈퍼마켓	할인점/슈퍼마켓 (할인점/슈퍼마켓/양판점, 슈퍼마켓 일반형, 기업형, 대형마트), 슈퍼마켓 (전용매장), 생활잡화 (생활잡화/수입상품점)	슈퍼마켓, 대형 마트, 대규모점포
	편의점	편의점	체인화 편의점
	기타유통	기타유통 (쇼핑몰, 중고품판매점, 체인점, 기타유통)	식품 위생용 종이 상자 및 용기 제조업, 통신판매업, 담배소매업, 건강기능식품유통 전문 판매업 등
음/식료품	음/식료품	정육점, 농수산물, 기타음/식료품	식량작물, 채소작물 등 재배업, 어업, 가공품 제조업, 조리 반찬류 소매업 등
의류/잡화	의복/의류	의복/의류	겉옷, 속옷, 액세서리 장신구 등 소매업
	패션/잡화	패션/잡화(수제용품점), 시계/귀금속, 안경	신발, 가방, 귀금속 등 소매업, 안경업
스포츠/문화/레저	스포츠/문화/레저	실내외골프/헬스/스키, 종합레저시설, 스포츠시설, 취미/오락, 서점	골프장, 스키장, 실내 경기장, 볼링장, 당구장 등 운영업,
	스포츠/문화/레저용품	스포츠/레저용품, 문화용품	스포츠 및 레크리에이션 용품 임대업, 애완용 동물 및 관련 용품 소매업 등
미용	미용서비스	미용실, 미용서비스	이용업 및 두발, 피부 미용업
가정생활/서비스	서비스/인테리어	생활서비스, 세탁소, 업무서비스, 인테리어	세탁업, 광고 대행업, 도배 및 실내 장식 목공사업, 인테리어 디자인업 등

연령대 및 주중주말, 명절구분의 분류 기준

- 연령대 기준 : 10세단위 기준 데이터를 활용하여 구분

  청년층이하(39세 이하) / 중장년층(40세~59세) / 노년층(60세이상)

- 주중주말 구분 : 주중(월~금)/ 주말(토,일)
- 명절 구분 : 명절 연휴 3일을 포함하며, 명절 첫날 기준 일주일 전부터 연휴 마지막 날까지 (명절 당일이 21일인 경우 13일~22일(총 10일))

인구 및 카드 50m 격자 단위 데이터로 추정값 생성

⊙ 생활인구데이터 50m격자 값 산출 방안

– 각 다른 공간단위의 데이터를 50m 격자 단위에 맞춰 데이터정제 및 추정 산출 진행

○ 생활인구데이터 50m격자 값 산출 및 검토 진행 방안 상세

- 250m, 집계구등 영역내 동일한 조건에 맞춰서 50m 내 추정인구 산출 진행
- 건물 연면적 합산 비율과 정류장 300m 반경 승하차 인구수 합산 비율 변수를 활용
- 서울시 전체를 대상으로 각 변수의 탐색적 요인분석을 통한 가중치 산정 진행
- 산정된 가중치를 각 변수에 대입하여 최종 배분 결과값 산출
- 기존 250m격자의 값과 50m격자별 합산 값의 합산이 일치하는지 검토 진행

⊙ 카드매출데이터 50m격자 값 산출 방안

– 기존 50m격자 기준 데이터와 x,y좌표 서울사랑상품권을 제외하고 250m, 집계구, 블록 등 영역내 동일한 조건에 맞춰서 50m 내 추정 매출 산출

– 2023년 일/시간대 카드데이터의 50m 격자별 업종별 카드 이용 건수 및 금액 비율을 산정하여 동일한 비율로 배분

전통시장 현금 추정 방안

⊙ 전통시장 대상 현금 추정 방안

– 소상공인시장진흥공단 <전통시장 상점가 점포경영 실태조사 결과보고서–전통시장> 내 지급수단별, 구매장소별 지급수단의 이용비중에 따른 전통시장 대상 현금 추정

○ 전통시장 거래수단별 매출 비중

– 최근 3년간의 현금매출 비중의 평균 증감율을 반영하여 현금매출비중 산정

– 산정된 현금매출 비중을 활용하여 24~25년의 신용카드매출대비 현금매출비중 추정 진행

– [표 193] 전통시장 거래수단별 매출 비중

(BASE : 전체 응답자, 단위 : %)

구분		현금[1]	신용카드	온누리 상품권	지역사랑 상품권	제로페이	기타
2021년	취급비율	-	85.4	77.9	55.5	24.8	-
	전체매출비중	38.4	50.1	5.9	4.6	0.9	0.0
2022년	취급비율	-	80.3	77.8	64.1	32.1	-
	전체매출비중	35.8	53.7	5.0	4.8	0.7	0.1
2023년	취급비율	-	79.4	75.9	60.8	28.6	-
	전체매출비중	38.5	51.0	5.2	4.5	0.6	0.1

※ 주1 : 현금 거래수단은 취급 여부를 조사하지 않음

○ 시장특성에 따른 거래수단별 매출비중

– 연도별 업종별 세부 비중 적용을 위해 위 9개 업종을 전통시장 관련 7개업종으로 분류하여 업종별 현금매출비중과 현금매출 비중을 반영

[표 194] 시장특성에 따른 거래수단별 매출비중

(BASE : 전체 응답자, 단위 : %)

구분		전체	현금	신용카드	온누리 상품권	지역사랑 상품권	제로페이	기타
전체		100.0	38.5	51.0	5.2	4.5	0.6	0.1
외부 형태	건물형	100.0	39.1	52.0	4.8	3.4	0.6	0.1
	노점형	100.0	61.9	28.1	3.4	6.0	0.5	0.0
	장옥형	100.0	55.8	29.6	5.6	8.7	0.3	0.1
	상가주택복합형	100.0	33.9	53.9	5.8	5.5	0.8	0.1
개설 주기	상설	100.0	34.7	55.7	5.2	3.5	0.7	0.2
	정기	100.0	64.7	18.8	5.9	10.4	0.1	0.1
	상설+정기	100.0	44.1	44.2	5.1	6.0	0.4	0.1
업종	농산물	100.0	54.4	32.0	7.2	5.8	0.5	0.0
	축산물	100.0	19.7	65.8	6.6	6.6	1.3	0.0
	수산물	100.0	38.6	46.7	6.9	6.6	1.0	0.1
	가공식품	100.0	34.5	51.9	6.7	6.0	0.9	0.0
	의류 및 신발	100.0	38.9	52.2	5.0	3.5	0.4	0.1
	가정용품	100.0	26.0	61.8	6.4	5.0	0.7	0.1
	음식점업	100.0	26.8	62.6	4.8	4.9	0.9	0.0
	기타소매업	100.0	37.1	56.6	3.1	2.6	0.4	0.3
	근린생활서비스	100.0	51.2	42.8	2.6	2.5	0.5	0.4

–

- [현금매출비중추정]
  = [연도별 현금매출 비중] * [업종별 현금매출 비중]

- [신용카드매출비중추정]
  = [연도별 신용카드매출 비중] * [업종별 신용카드매출 비중]

> [현금매출추정]
  = [신용카드매출] X ([현금매출비중] / [신용카드매출 비중])

3. 분석 프로세스

○ 시간적/공간적 범위

– 시간적 범위 : 최근 2년 이내 (2024~2025년)

– 공간적 범위

전통시장(3): 남성사계시장(남성시장), 남성역골목시장, 만양로상점가

발달상권(2): 보라매공원, 보라매역

○ 상권 특성 분석 진행 요약표

분석 구분	데이터별 상세 구분	분석 도출 내용
점포 특성 분석	100대 생활밀접업종을 참고한 주요 업종별 영업개월별 개폐업점포 변화추이 파악	▪ 전년대비 증감률, 상권별 개폐업 비율 분포, 특성별 추이 분포, 개폐업 점포의 업종별 분포 등
인구 및 매출 특성 분석	상권별 인근 (300m이내)정류장 대중교통 이용량및 건물 연면적 정보에 따른 50m단위 데이터로 배분 상권별 업종별(100대 생활밀접업종 참고)특성 파악 – 주요 소비 연령대별 (청년/중장년/고령) – 시간대별 (6개로 분류 (새벽,아침,낮,오후,저녁,밤) – 명절기간, 주중/주말 등 기간 특성별	▪ 전년대비 증감율, 월별추이, 성연령대별 추이 ▪ 건당매출액, 주중/주말, 명절/비명절 분포 등
교통 및 기타 특성 분석	– 교통수단/불법주정차에 따른 추이 및 분포 파악 – 인구/매출과 밀집 시간대 분포 비교 – 공시지가 및 임대료 추이 파악	▪ 전년대비 증감율, 월별추이, 이용수단별 분포, 주중/주말, 명절/비명절 분포 등
상권 활성화 단계 도출	연령대, 시간대 등의 소비 및 인구, 교통 특성에 따른 상권 활성화 지수와 젠트리피케이션 지수 산정 => 최종 자치구별 상권 활성화 단계 도출	▪ 파생변수 선정을 통한 상권 활성화 및 젠트리피케이션 LQ지수 산출

4. 분석 결과 요약

⊙ 상권활성화등급 분석결과

- 2025년 대상 영역의 자치구 내 상권활성화등급 분석결과 쇠퇴단계, 고위험단계에 포함되는 상권은 보라매공원(4.0%)

⊙ 점포 특성

- 2025년 기준 운영점포수는 843개, 월평균 매출금액은 20,624,528천원, 월평균 생활인구수는 62,769천명으로 나타남
- 해당 영역에서 운영점포수가 상위인 소분류업종 한식의 경우 2025년 기준 전년 대비 운영점포수가 0.2% 증가

⊙ 매출 및 인구 특성

- 매출은 2025년 기준 업종별로 요식/유흥(44.4%), 유통(23.6%), 음/식료품(17.5%) 순으로 높게 나타남
- 연령대별 주요 소비 및 방문층 매출은 2025년 기준 노년층(전년대비 -0.5% 감소), 생활인구는 청년층(전년대비 -2.8% 감소)으로 나타남

5.분석 결과

5.1. 분석 범위

– 시간적 범위 : 최근 2년 이내 (2024~2025년)

– 공간적 범위

전통시장(3): 남성사계시장(남성시장), 남성역골목시장, 만양로상점가

발달상권(2): 보라매공원, 보라매역

⊙ 상권 분석 대상 지역 영역 선정

– 서울시 상권분석 서비스에서 제공 중인 최신 상권 영역 (아파트, 학교 등 영역 제외) 대상으로 지역 영역 활용

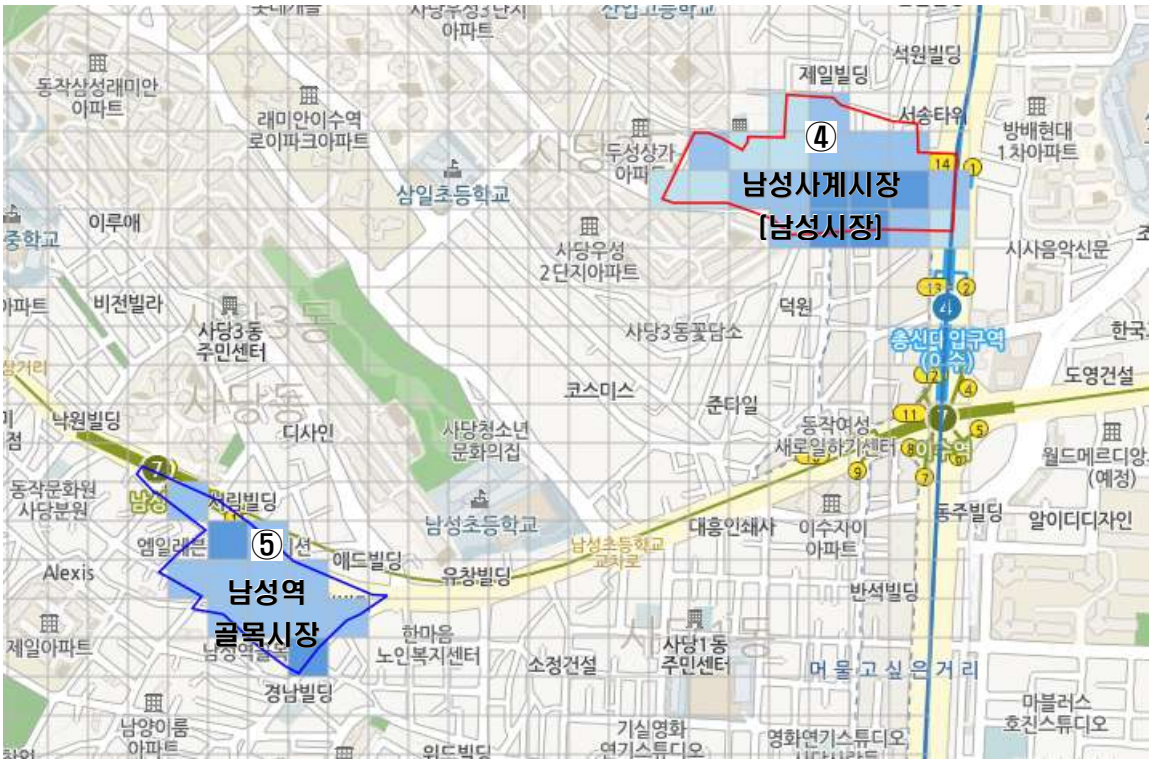
– 전체 상권 영역 중 5개소 선정

○ 분석 대상 상권 영역

– 보라매역, 보라매공원

– 만양로상점가

– 남성사계시장(남성시장), 남성역골목시장



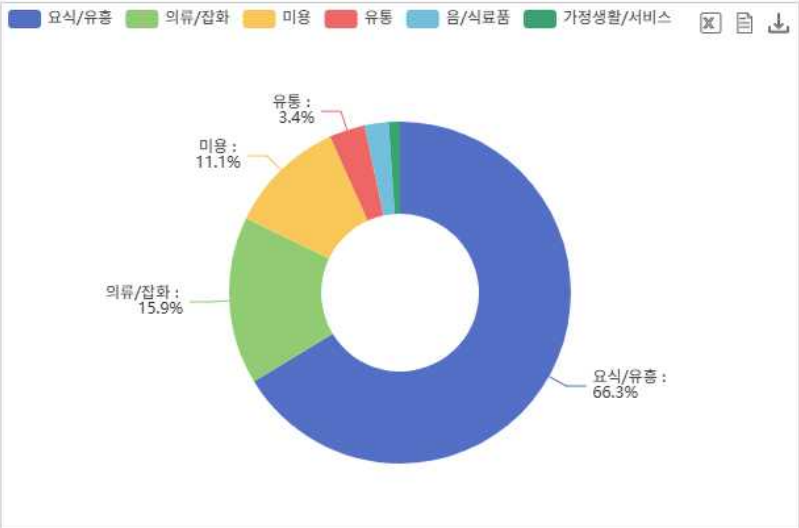
5.2. 특성분석 결과

⊙ 점포 특성

– 2025년 기준 운영 점포 업종 현황을 살펴보면 점포 비중이 가장 높은 업종은 요식/유흥(66.3%)이고 나머지 의류/잡화(15.9%), 미용(11.1%), 유통(3.4%) 등의 순으로 나타남

– 요식/유흥의 소분류업종으로는 한식(32%), 기타요식(15.3%), 커피전문점(7.3%) 등의 순으로 나타남

[주요상권 업종별 점포수 분포(%)]

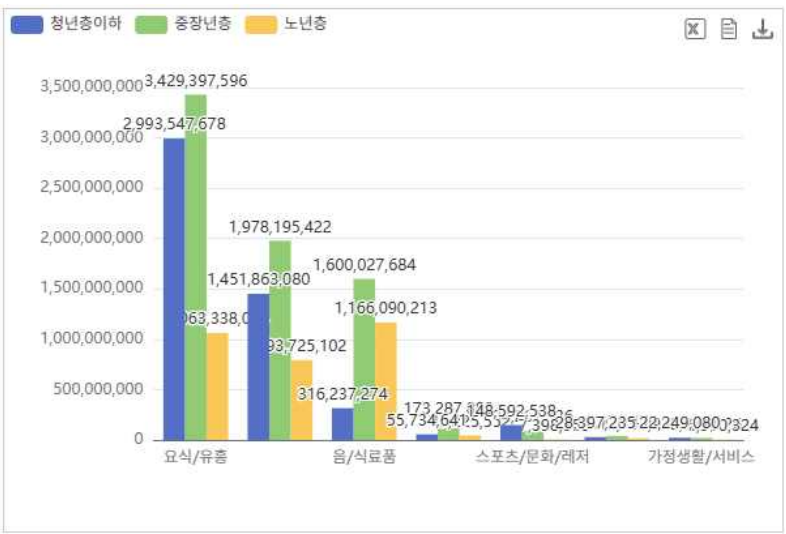


⊙ 매출 특성

– 2025년 기준 업종별 월평균 매출금액을 살펴보면 요식/유흥(44.4%), 유통(23.6%), 음/식료품(17.5%) 순으로 높았으며, 연령대별 매출은 스포츠/문화/레저 등 일부를 제외한 모든 업종에서 중장년층 가장 높음

– 건당 매출액은 주중(45.6%)보다 주말(54.4%)이, 비명절(47.0%)보다 명절(53.0%)이 더 큼

[연령대별 업종별 월평균 매출금액(원)]

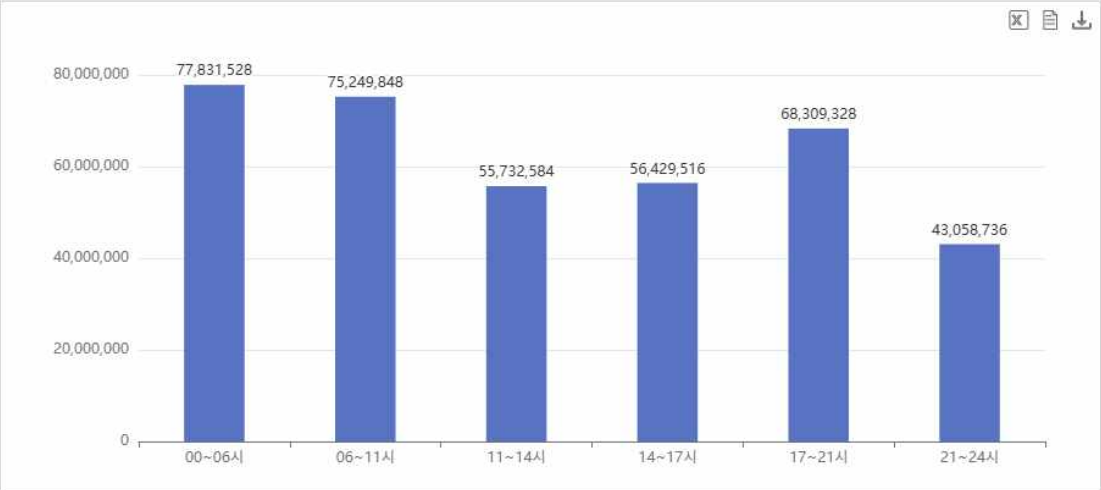


⊙ 인구 특성

– 2025년 기준 시간대별 월평균 생활인구 수를 살펴보면 가장 많은 시간대는 00~06시 및 06~11시로 학원가로 이루어진 만양로상점가에 대부분의 인구가 집중되어 있음

– 연령대는 청년층이하, 중장년층, 노년층의 순으로 나타나며, 방문인구는 증가 추세임

[시간대별 월평균 생활인구(명)]



[연령대별 월별 평균 생활인구(명)]

⊙ 교통 특성

– 2025년 기준 교통수단별 이용 분포를 살펴보면 지하철이 58.0%로 가장 높고, 버스가 39.5%, 택시는 2.5% 순으로 나타남

– 주중엔 출·퇴근 시간대(06~11시, 17~21시)에 이용률이 가장 높게 나타나고, 주말엔 심야·새벽(21~06시)을 제외한 전 시간대에서 일정한 이용률을 유지함

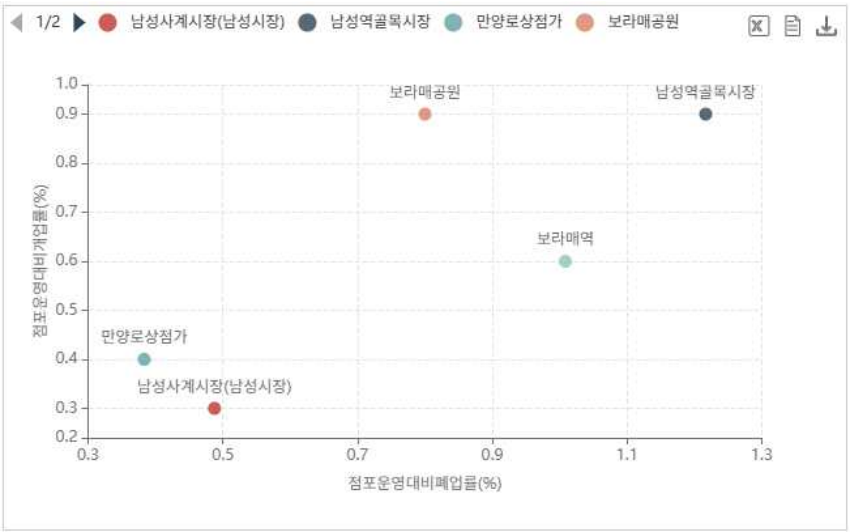
5.3. 상권별 특성분석 결과

⊙ 점포 특성

– 2024년 기준 조사대상 총 5개의 상권은 주로 발달상권과 전통시장으로 구성되어 있으며 월평균 운영점포수는 839개, 월평균 신규개업점포수 6개, 폐업점포수 7개로 나타남

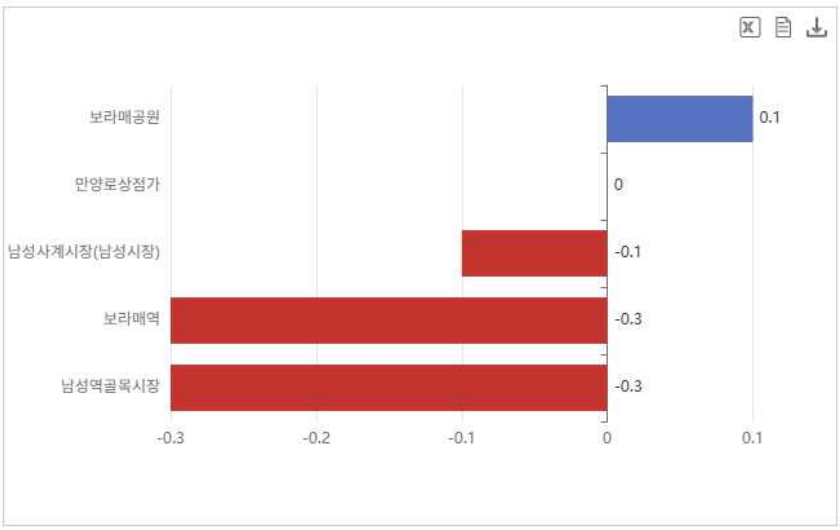
– 상권별 개폐업 비율 분포를 살펴보면 개업률은 보라매공원과 남성역골목시장이 0.9%로 가장 높고, 폐업률은 남성역골목시장(1.2%)과 보라매역(1.0%)이 다른 상권들에 비해 높은 수준임

[상권별 개폐업 비율 분포]



– 상권별 개폐업 비율 차이로 보면 보라매공원은 개업률이 폐업률보다 높아 성장세가 관찰됨. 개폐업 비율 격차가 가장 큰 곳은 남성역골목시장과 보라매역(0.3%), 그다음은 남성사계시장(0.1%), 만양로상점가(0.0%) 순임

[상권별 개폐업 비율 차이(%)]

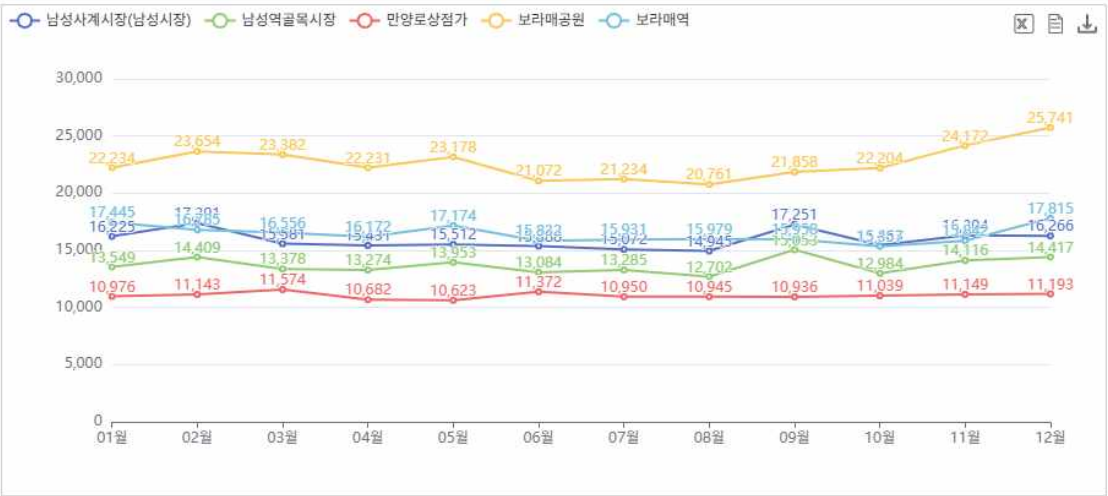


⊙ 매출 및 인구 특성

– 2024년 기준 월평균 매출금액은 213억원, 월평균 매출건수는 121만건이며, 건당 평균 매출금액은 17,642원으로 나타남

– 월별 건당 매출금액을 보면, 보라매공원(약22,900원)이 가장 높았으며, 모든 상권에서 여름(6~8월)에는 소폭 감소하고 연말(11~12월)에는 증가하는 경향을 보임

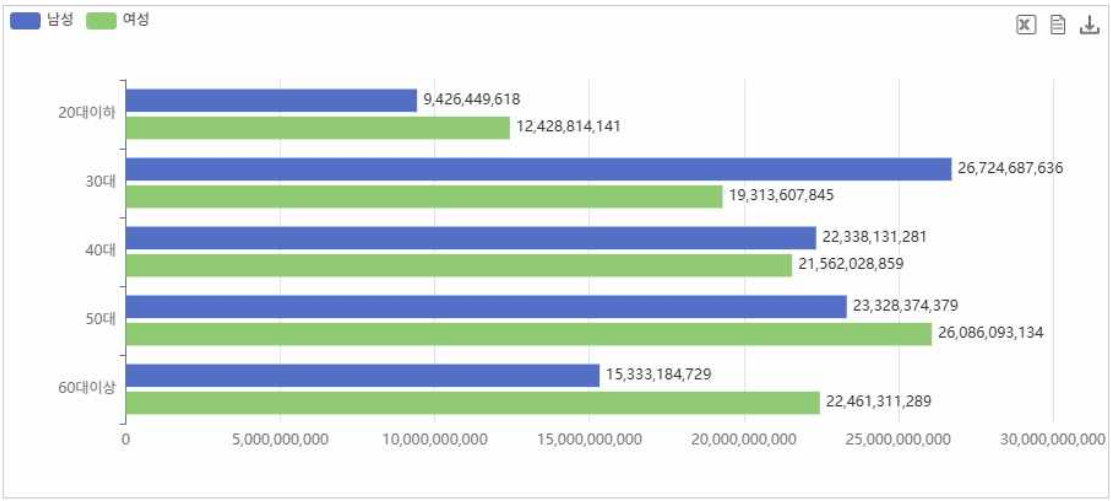
[월별 건당 매출금액(원)]



– 성연령대별 월평균 매출금액을 보면, 30대 남성이 가장 큰 소비 집단이며 그 다음은 50대 여성임

– 세대별로는 중장년층(40~50대)이 전체의 절반가량(47%)를 차지하고, 남성은 청년층 비중이 높으며 여성은 노령층 비중이 큼

[성·연령대별 월평균 매출금액(원)]



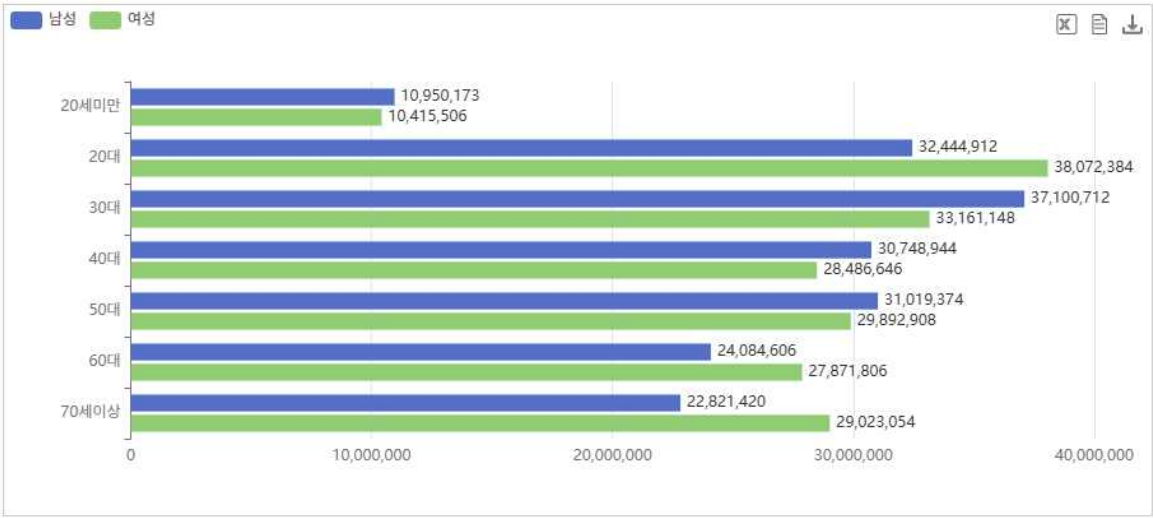
- 2024년 기준 월평균 생활인구 수는643십만명, 연평균 거주 인구수 170천명으로 나타남
- 월별 평균 격자당 생활인구 수 추이를 살펴보면 만양로상점가가 가장 높게 나타나며, 남성역골목시장, 남성사계시장 등의 순으로 높게 나타남. 만양로상점가와 나머지 상권과의 매우 큰 폭의 차이가 존재하며, 7월은 전체적으로 생활인구 상승 추세

[월별 격자당 생활인구수 추이(명/2,500m^2)]

[월별 격자당 생활인구수 추이(명/2,500m^2) – 만양로상점가 제외]

– 성·연령대별 생활인구수 분포를 보면 20~30대가 전체의 절반 이상을 차지하며, 특히 20대 여성 생활인구가 가장 많음
– 연령대별 성비를 살펴보면, 청년층에서는 여성 비중이 높고, 중장년층에서는 남성의 비중이 높으며, 60대 이상의 노년층에서는 다시 여성 비중이 높게 나타남

[성·연령대별 생활인구수 분포(명)]



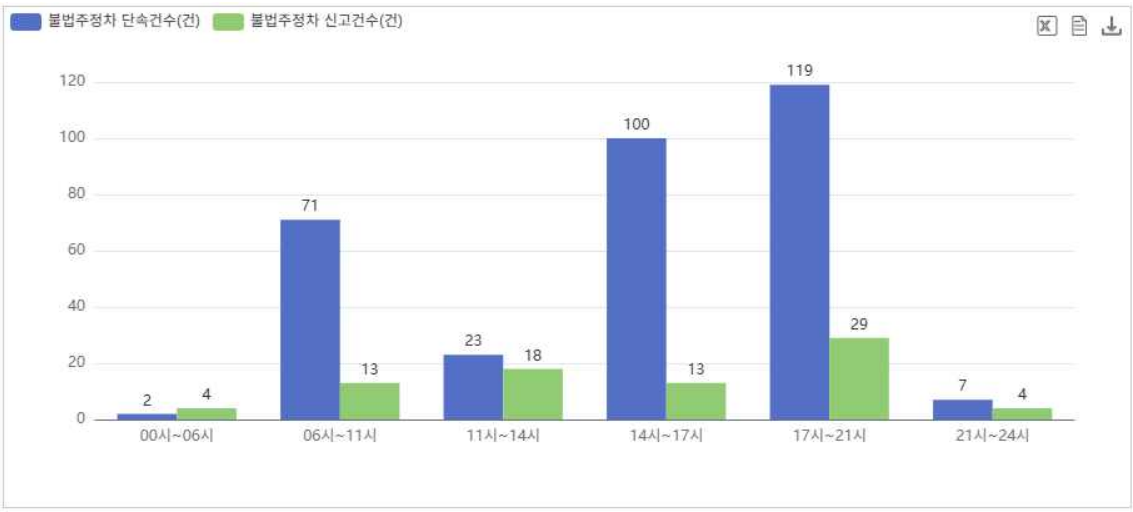
⊙ 기타 특성

- 2024년 기준 월평균 교통수단이용 건수는 590만건이며, 월평균 불법주정차 건수는 401건으로 나타남.
- 교통수단이용건수는 남성사계시장 인근이 가장 높게 분포하였으며, 불법주정차 단속 및 신고 건수는 보라매공원 인근에서 가장 높게 분포함
- 불법주정차 단속 및 신고는 17~21시에 신고/단속 건수 모두 높게 나타남.

[2024년 12월 교통수단이용 분포]

[2024년 12월 불법주정차 분포]

[시간대별 불법주정차 단속/신고현황(건)]



- 2024년 기준 상권별 평균 공시지가는 만양로상점가, 보라매공원, 남성사계시장(남성시장), 남성역골목시장, 보라매역 순으로 높게 나타남
- 임대료 추이는 대부분 행정동에서 큰 변동이 없으나, 사당4동은 급격한 감소세를 보임
- 행정동별 임대료 수준은 사당4동, 사당2동, 신대방2동, 노량진1동, 대방동 순으로 높게 분포함

⊙ 상권별 특성 정리

- 2025년 기준 상권별 특성을 살펴보면 ①보라매역 상권은 상권활성화등급이 일반단계 100% 분포함. 점포 비중과 매출 비중 모두 요식/유흥 업종이 절반 이상을 차지함. 중장년층>청년층이하>노년층 순으로 매출이 높게 나타남. 모든 연령층에서 매출이 증가하는 추세이고, 그중 한식 매출이 높게 나타나며 편의점과 기타요식이 뒤를 이음. 불법주정차 단속·신고 건수가 전반적으로 낮고 17시부터 21시가 가장 많음.

- ②보라매공원 상권은 상권활성화등급이 일반단계 78%, 일부지역에 위험단계와 고위험단계가 분포함. 점포 비중은 요식/유흥>의류/잡화 순이며, 매출 비중은 요식/유흥 업종이 절반 이상, 유통이 약 40%. 연령대별 매출 비중은 중장년층>청년층이하>노년층. 청년층이하 이외의 연령층에서 백화점 매출이 가장 높고, 한식과 기타요식이 뒤를 이음. 연령대별 매출 및 생활인구수는 추이 모두 증가하며, 불법주정차 단속은 14-17시에 가장 많으며 06-11 및 17-21시에도 건수가 높음. 신고건수는 적음

- ③만양로상점가 상권은 상권활성화등급이 위험단계가 100% 분포하며, 점포 비중과 매출 비중 모두 요식/유흥 업종이 각각 84%와 74% 이상임. 청년층이하>중장년층>노년층 순의 매출 비중을 보임. 모든 연령층에서 한식과 편의점 업종의 매출이 높게 나타나며, 청년층이하·중장년층의 전체 매출이 감소하는 추세임. 불법주정차 단속·신고 모두 0건임.

- ④남성사계시장(남성시장) 상권은 상권활성화등급이 일반단계 78.6%, 위험단계 일부 분포함. 점포 비중은 요식/유흥이 가장 높고. 매출 비중은 음/식료품>요식/유흥>의류/잡화 순. 중장년층>노년층>청년층이하 순으로 매출이 높고 2월에 매출이 급감하는 추이가 나타남. 중장년층·노년층에서 농수산물·한식·정육점의 매출이 높게 나타나며, 불법주정차 단속·신고는 대체적으로 낮으나 17-21시에 신고가 가장 많음.

- ⑤남성역골목시장 상권은 상권활성화등급이 일반단계 75%, 위험단계가 일부 분포함. 점포 비중은 요식/유흥 중심, 매출 비중은 요식/유흥, 음/식료품, 유통 업종이 고르게 분포함. 중장년층>청년층이하>노년층 순으로 매출 비중을 보임. 중장년층·노년층에서 정육점·한식의 매출이 높고 청년층이하는 편의점·생활잡화가 매출 상위권임. 시간대별 불법주정차 단속 건수는 5건 이하이고, 신고건수는 17-21시에 6건으로 가장 많음.

5.4. 상권활성화등급 도출

⊙ 상권 활성화 단계 도출

– 파생변수 생성 (입지상지수(LQ): Location Quotient Index) : 상권별 상대적 중요도 측정을 통해 상권 화렁화 정도 및 젠트리피케이션 현상 파악

○ 상권 활성화 지수 산출

– 월별 LQ지수 합산을 통한 상권 활성화 지수 산출 (요인분석을 통한 가중치 산출)

– LQ지수 파생변수 선정

LQ지수 파생변수	변수 개수
주요 소비 소분류 업종 TOP3최근 3개월 개폐업수합계	3
주요 소비 소분류 업종 TOP3 최근 3개월 영업 상가 수 합계	3
주요 소비 업종 소분류 TOP3 월평균 소비금액	3
주요 소비층월평균 소비금액	1
주요방문층 월평균 생활인구 수	1
대중교통 이용 밀집시간대 월평균 교통 이용량	1
평균 개별공시지가	1
최종 상권 활성화 지수	13

○ 젠트리피케이션 변화 지수

– 연도별 전년대비 LQ 지수의 변화 파악

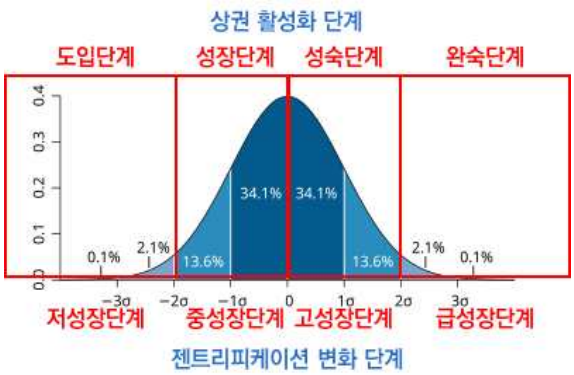
$$\frac{\text{현재연도 LQ 값} - \text{과거연도 LQ 값}}{\text{과거 연도 LQ값}}$$

⇩

전체 합산 값을 젠트리피케이션 지수로 활용

○ 최종 위험단계 진단

– 각 지수의 분포 비율에 따라 상권 활성화 단계를 4단계로 구분



상권 활성화 단계	젠트리피케이션 변화단계	젠트리피케이션 위험단계
완숙	저/중/고성장	쇠퇴단계
완숙	급성장	고위험단계
성숙	고/급성장	위험단계
성장	고/급성장	경계단계
도입	고/급성장	주의단계
나머지	나머지	일반단계

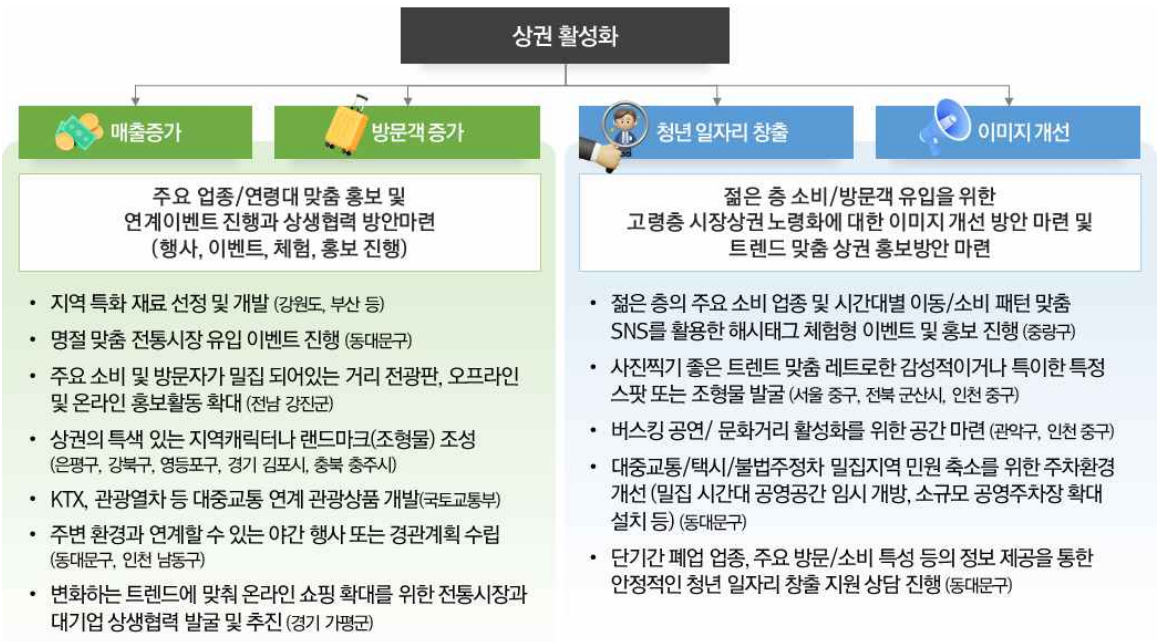
⊙ 자치구별 최종 상권 활성화 등급 분포

– 총 5개 상권 중 1개(20%) 보라매공원 상권 고위험등급 일부 분포

상권명	1.일반	2.주의	3.경계	4.위험	5.고위험	6.쇠퇴
보라매역	100%	0%	0%	0%	0%	0%
보라매공원	78%	0%	0%	18%	4%	0%
만양로상점가	0%	0%	0%	100%	0%	0%
남성사계시장(남성시장)	78.6%	0%	0%	21.4%	0%	0%
남성역골목시장	75%	0%	0%	25%	0%	0%

6. 활용방안

⊙ 주요 연령층의 이동 및 소비 패턴 파악을 통한 상권 경쟁력 강화 정책 마련

⊙ 폐업 방지를 위해 특성(시설물, 상가업종 등) 을 고려한 취약점 개선 방안 모색

⊙ 젠트리피케이션활성화 등급을 통한 선제적 대응 방안 모색