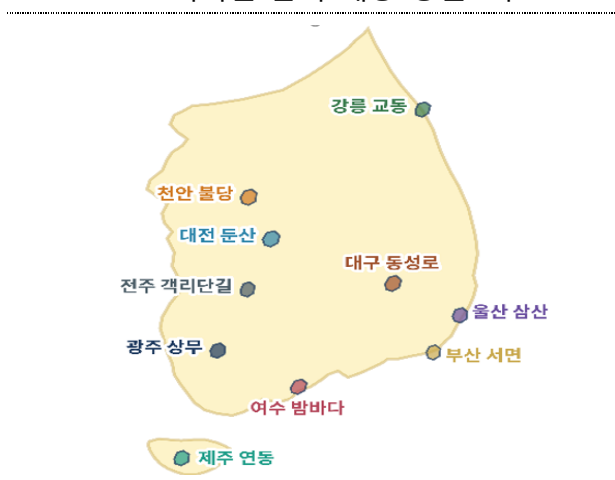


II. [분석] 지역별·유형별 『상권 성장 트렌드』 분석

『KB 상권활성화지수』 기반 지역별·유형별 분석 상권 선정 배경

- 지방 상권 성장력의 입체적 분석을 위해 ▲지리적·행정별 대표성 ▲상권 배경의 다양성 ▲지역경제 및 인구거점 등 3 가지 핵심요소 중심으로 KB 상권활성화지수 활용 등을 통한 지역 선정
 - 지리적·행정별 대표성: 수도권 제외 5 대 권역 영남/호남/충청/강원/제주 등 광역 및 중소도시 등을 포괄하여 '전국 단위' 확대 분석을 위해 KB 상권활성화지수 활용성을 검증
 - 상권 배경의 다양성: 역사적 전통, 행정·공공기관 이전, 택지개발 등으로 형성된 '신도심 상권', 로컬 콘텐츠 기반 '관광·문화형 상권' 등을 지역 안배하여 '지수 범용성' 확보
 - 지역경제 및 인구거점: 각 권역 내 유동인구, 카드 매출, 집객시설 등이

[그림 3] '지역별 분석 대상 상권' 지도



[표 2] '지역별 분석 대상 상권' 유형별 분류 체계

영남권	호남권	충청강원제주
· [주거복합형] ↳ 부산 서면	· [업무지구형] ↳ 광주 상무	· [주거복합형] ↳ 대전 둔산
· [산업도시형] ↳ 울산 삼산	· [문화관광형] ↳ 전주객리	· [신도시형] ↳ 천안 불당
· [광역상업형] ↳ 대구 동성로	단길	· [레저관광형] ↳ 강릉 교동
	· [여가휴양형] ↳ 여수 밤바다	· [국제관광형] ↳ 제주 연동

가. 「영남권 거점: 메가시티 핵심 상권의 비교」

- 주거복합형 부산 서면 – “지방 상권의 미래모델: 외부 자본에 기대지 않는 ‘자생적 로컬 앵커’로 성장 사례”
 - [자생적 로컬 앵커] 부산 서면역을 중심으로 대형유통시설과 외식·의료업 위주로 발달하였으며, 전포 카페거리, 부전동 오피스, 호텔·백화점·쇼핑 거점 등 ‘로컬 브랜드’로 자리매김

- 관광 트렌드에 좌우되는 상권과 달리 부산 시민들의 일상적인 생활과 문화 소비가 결합한 인라인^{In-line} 상권으로 '기초체력이 견고한 상권'의 표본이라 할 수 있음
 - 부산 전체 상권 평균 대비 대출금액 상승률 최저 수준², 고정 배후 소비층³이 탄탄한 것으로 분석되었으며 주중 오피스·학원가 등 과 주말 문화·여가 등 집객력이 견고함

[그림 4] 부산 전포 카페거리 - 입구



[그림 5] 부산 전포 카페거리 - 주요 상권



- [뉴트로와 감성의 교차] 서면은 직장/학원가/로컬콘텐츠가 맞물려 돌아가는 톱니바퀴 구조를 가지고 있어 '상권 성장성'을 배가시키는 것으로 나타남
 - 부산시 전체 상권 평균 대비 상권 내 현금성 자산⁴이 높은 것으로 분석되며, 과거 대비 상가 공실률⁵이 개선됨에 따라 상권 성장에 기여
 - 이는 <전포 카페거리·서면 MZ 여가 소비 지대>와 연결돼 과거 공구상가 거리가 '뉴트로 감성' 로컬 브랜드와 개인 편집숍, 공방 등으로 변모한 독자적 콘텐츠가 한 몫을 한 것으로 평가됨
 - 주말 카드 매출 및 2030세대의 체류시간이 상대적으로 높아, 유흥이 아닌 '문화적 경험'을 소비하는 구역으로, 서면 상권 전체에 '젊은 성장성'을 수혈하고 있음
- [직장인 일상·금융 소비 지대] 부전동 오피스는 대형 금융기관, 보험사, 메디컬 타워, 성형·뷰티 등 및 고시·공무원 학원가가 밀집한 구역으로 고소득·전문직 소비층이 상권 내 상주

2 '26.3월 기준 부산 서면 소상공인 대출평균금액은 전년 동월 대비 4.1% 상승 (부산 전체 약 7.8% 상승)

3 부산 서면 '점포당 구매력 보유 회원' 지수는 '26.3월 기준 12.1로 부산 전체 상권 8.0 대비 4.1 높음

4 '26.3월 기준 '현금성 자산 보유' 지수는 부산 전체 상권 17.8보다 높은 20.0을 기록함

5 '26.3월 기준 서면 '상가공실률' 지수는 30.0으로 2년 전 27.3 대비 2.7 개선

- 전국 최대 규모 성형외과, 피부과, 치과, 안과 등 300 여 개 의료기관과 주요 은행의 부산 본부, 증권, 보험사 등이 집중되어 '부산의 월스트리트' 등으로 고정적인 배후 수요를 창출
 - 주중 주간 시간대의 카드 매출⁶과 50대 이상 중장년층의 고단가 결제 비중⁷이 높고 유동인구 덕분에 '기본 소비량'이 매달 유지되는 완충장치 역할을 함
- 산업도시형 울산 삼산 – "상권 허브 생태계를 주도하는 구매력이 높은 도시"
 - [구매력 중심의 상권 성장] 금융데이터 관점에서 삼산 상권은 울산에서 손 꼽히는 '고객 평균 객단가⁸ 최상위 상권'이자 권역 내 '상권 허브 생태계'를 구축하고 있는 것이 특징
 - 조선자동차중공업석유/화학 등 제조업 중심의 대기업들이 포진하고 있어 산단 배후의 높은 결제 건당 평균가 및 중고가 브랜드 구입 등의 소비가 상권으로 집중되는 구조
 - '소비성이 강한 패턴을 보이는 인구⁹' 비중이 타 지역 대비 높은 경향과 함께, 백화점이 마주보고 있는 유일한 지방 상권으로 프리미엄 음식, 음료 등 지출이 활발한 패턴을 보임
 - [지리적 허브] '울산 삼산' 하나로 모든 소비가 수렴되며, 고속버스터미널, 태화강역 등이 인접해 있어 부산, 경주 등 인근 지역 수요까지 흡수하는 '광역 상권 인프라'
 - 특히, 삼산 상권은 울산 최대의 '메디컬 스트리트'가 형성돼 주중 낮 시간대 병원 종사자와 유입 환자들로 추정되는 '고정 소비'가 발생하는 특징을 보임
 - 금요일 저녁부터 주말까지 직장인들의 유흥·외식 소비가 핵심상권에서 집중적으로 일어나거나, '하이엔드 소비¹⁰'가 집중되는 트렌드를 보임
 - 울산 전체 인구 감소를 방어할 수 있는 '청년층 체류 확대를 위한 로컬 문화 콘텐츠'가 가미될 경우 '주중 및 주말 매출 확대'에 기여할 수 있을 것으로 보임
- 광역상업형 대구 동성로 – "로컬 콘텐츠 중심으로 턴 어라운드한 광역 단일 상권"
 - [동성로 르네상스] ^{1,2}호선 반월당역과 중앙로역을 축으로 하는 유동인구 지수¹¹는 대구

6 '26.3월 기준 부산 서면 주중 주간 인당 평균결제금액은 13.7만원으로 주말 주간, 주중 야간에 비해 약 2.0, 1.3배씩 높음

7 '26.3월 기준 50대 건당 평균결제금액은 9.4만원으로 타 연령대 대비 고단가 결제 비중이 가장 높음

8 울산 삼산 상권 '26.3월 기준 평균 객단가는 10.7만원으로 울산 전체 7.2만원 대비 3.5만원 높음

9 울산 삼산 '점포당 구매력 높은 회원' 지수는 '26.3월 기준 8.4로 울산 전체 상권 6.9 대비 1.5 높음

10 High-end 소비: 가격에 구애받지 않고 최고 품질, 성능, 희소성을 갖춘 제품, 서비스를 구매하는 성향

11 '26.3월 기준 대구 동성로 상권의 '대중교통인구' 지수는 대구 전체 상권 6.7보다 높은 19.3을 기록함

기준 최상위 상권으로, 경산 등 인근 대학도시 청년층까지 흡수하는 복합 지구

- 카드 매출 데이터 분석 결과 '결제 건당 평균 금액'은 서울 홍대¹²와 유사한 패턴을 보이며, 2030세대 '가성비 문화패션' 등을 중심으로 소비가 이뤄지며 상권 성장을 견인하고 있음
- 대구시가 추진하는 '동성로 르네상스 프로젝트'인 공실 활용 청년 창업 지원, 로컬 페스티벌 정례화 등과 연계한 비즈니스와 정책 활성화에 맞춰 '성장 모멘텀' 확보하고 있음
 - 소상공인 개·폐업¹³ 데이터 분석 결과, 청년 창업가들의 신규 가맹점 진입률이 반등하는 추세를 보이고 있으며, 이 프로젝트를 더욱 확대할 필요가 있어 보임

○ [대구 교동시장의 성공요인] 이 구역은 골목상권 부상을 넘어 공실 문제를 "MZ세대의 로컬 콘텐츠가 어떻게 방어하고 역전했는가"를 데이터로 증명하는 상권 성장 모델

- 과거 교동은 귀금속, 옷가게 중심의 노후화된 상권으로 18시 이후 유동인구가 감소하였지만, 최근 2년의 경우 야간 인구밀도가 증가하는 추세를 보임
 - 특히, 20대 중후반~30대 초반 인구가 유입되어 평균 3.5시간 이상 장기 체류하는 패턴을 보이며 '야간 문화 소비' 중심으로 축이 이동하고 있으며, 방문 고객의 주점, 카페 소비 등 상권 내부 자본이 외부로 유출되지 않는 것이 특징
 - 교동 상가 공실률¹⁴은 개선되고 있으며 점포 생존율¹⁵도 동성로 상권 전체 평균 수준을 상회하며 '상권 안정성'을 확보하고 있으며, 이는 '전통 시장 인프라'와 '청년 크리에이터 콘텐츠' 간 시너지 성과가 한 몫을 하는 등 전체 지방 상권 중 우수한 지속가능성¹⁶을 보임

¹² '26.3월 기준 대구 동성로 상권 '결제 건당 평균금액'은 약 8.0만원으로 홍대 상권 8.1만원과 비슷한 수치를 보임

¹³ '26.3월 기준 해당 상권 '개·폐업지수'는 14.7로 1년 전 대비 4.2 개선

¹⁴ '26.3월 기준 상권의 '상가공실률' 지수는 30.0으로 2년 전 대비 2.5 개선

¹⁵ 교동 상권의 '점포생존율' 지수 역시 27.5를 기록하며 동성로 상권 대비 1.0 높음 '26.3월 기준

¹⁶ 교동 상권의 KB상권활성화지수 중 '지속가능성' 지수는 68.3으로 지방 상권 대비 2.5 높음 '26.3월 기준