

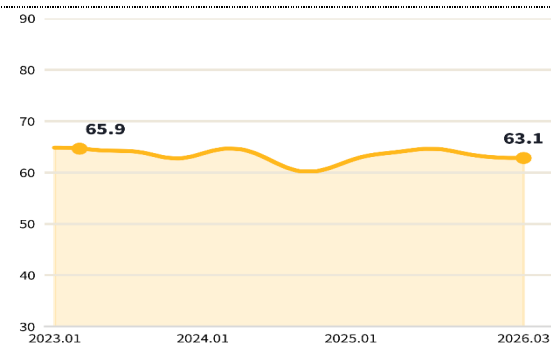
다. 「충청: 신규 도심 성장 '축' / 강원: 교통망 연계 상권 / 제주: 관광 특구 상권」

• 주거복합형 대전 둔산 – “충청권 최대의 행정·종합금융·교육 복합 메카 상권”

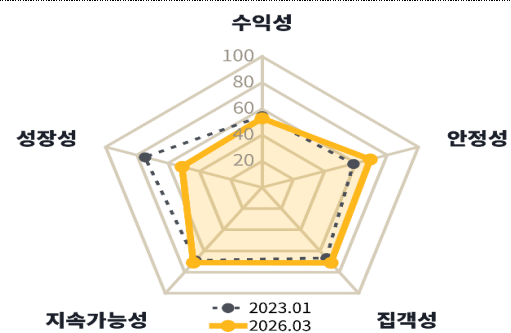
○ [비즈니스와 상권 자본의 공존] 정부대전청사, 시청 등 공공·금융 배후 수요로 주중 낮·밤과 주말 등 소비의 단절 없이 시간·장소가 순환하며 높은 재무 완충력²⁸을 가지고 있음

• KB상권활성화지수는 평균 60 중반의 견고한 안정성/수익성/집객성/지속가능성을 보여주는 반면, '구매력 보유 회원 수, 배달 매출 등 성장성' 영역에서는 개선이 필요한 것으로 분석됨

[그림 12] 대전 둔산 – KB상권활성화지수 추이



[그림 13] 대전 둔산 – 5대 핵심 '축' 변화



• 행정, 오피스, 주거, 소비, 문화 등이 결합된 복합형 광역 상권으로 특히 금융, 의료 등이 강세를 보이고 있음

- ‘대덕대로’ 인근 형성된 대형 유통 일대에 ‘40대’ 중심으로 ‘중고가 품목 결제’ 패턴이 나타나며, 대전에서 높은 결제 수요가 예측되는 ‘핵심 상권 축’으로 성장²⁹
- 행정기관, 주요 시중은행 등이 집중되어 있는 이 지역은 일반음식업 등 요식업 대상 주중 법인카드 매출 비중과 건당 평균 결제 금액이 대전뿐 아니라 충청권에서도 높은 수준³⁰
- 둔산동은 대전 내 타 상권 대비 소상공인 신용등급점수³¹가 높은 수준을 유지하고 있으며, 이는 대기업 임직원, 공무원 등 고정 소득층 배후 소비가 한 몫을 하는 것으로 보임

²⁸ '26.3월 기준 대전 둔산의 상권 소상공인 '재무완충력' 지수는 17.8로 대전 전체 상권 11.1 대비 6.7 높음

²⁹ 대전 둔산 상권의 연령별 카드 매출 비중은 40대가 21.2%를 차지하며 가장 높은 수치를 기록 '26.3월 기준

³⁰ '26.3월 기준 대전 둔산 상권 일반음식/유흥업에 결제된 법인카드 비중은 17.9%로 대전/충청 대비 0.8%p/1.0%p 높음

³¹ 소상공인 '신용등급' 지수는 최근 1년 평균 17.1로 대전 전체 상권 소상공인 평균 13.4 대비 3.7 높음

○ [20~40대 소비층의 강세] 주말 낮 시간대 유입된 '가족 단위 소비층' 인구 트래픽은 은하수 네거리 지역 중심 대형 메디컬 빌딩 뷰티, 치과, 한의원 등 과 프랜차이즈 매장으로의 연쇄 소비 특징을 보임

- 낮 시간대에는 대형 학원가 중심으로 '40대 학부모 및 가족 단위 유동인구'가 주도하며, 야간 시간대 19~24시 에는 로데오거리를 중심으로 '20대 청년층' 유동인구가 양분되는 상권 구조
 - 특히, 로데오거리 및 시청역 먹자골목 등 중심으로 '2030 야간 소비와 직장인' 회식 수요를 바탕으로 공실률³²이 안정적으로 통제되고 있으며, 대형 빌딩 공실 이슈가 상존함에도 '소상공인 골목경제'로 전이되지 않는 독립적 방어벽이 형성되는 등의 '자생력' 특징을 보임

• 신도시형 천안 불당 - "충청권 최고 밀도의 자생형 상권"

○ [자산형 내수 소비력] 신불당 구역은 3040 세대 등 고소득 전문직 및 대기업 임직원 '주거 밀집 지역'으로 백화점, 프리미엄 다이닝, 필라테스, 골프 등 업종 건당 평균 결제금액³³이 높음

- 소상공인 여신 연체율³⁴ 및 신용등급은³⁵ 양호한 수준을 보여, 경기침체가 오더라도 금융 안전성이 강한 '안전 자산형' 상권→ '주거지'와 '상권' 간 결합도가 높은 것이 특징
- 자녀를 둔 30~40대 부모와 학령기 인구가 주된 방문 고객으로, 평일 오후·야간 20시~자정 시간대에 학생들과 함께 학부모 등의 픽업차량 트래픽이 집중되는 상권
 - 인근 대기업, 산업단지 등 고소득 직장인들의 '직주 근접형' 외식 위주 수요로 유동인구가 지속적으로 발생하는 현상을 보이며, 학원/병원 등의 업종은 한 번 진입하면 '장기 생존'하는 경향을 보임
 - 변화가 메인 사거리와 먹자골목 중심 지역에는 천안 전체 평균 대비 임대료³⁶ 시세가 높게 형성되어 있음에도 공실률³⁷은 비슷한 수준으로, 임차 수요가 높은 '공급자 우위 시장'

³² '26.3월 기준 해당 상권 내 '상가공실률' 지수는 30.0으로 동일 상권의 2년 전보다 12.1 개선됨

³³ 천안 불당 백화점 업종 건당 결제 평균금액은 10.6만원으로 천안 전체 9.0만원 대비 1.6만원 높음

³⁴ '26.3월 기준 천안 불당 '여신 연체율'은 0.3%로 천안 전체 대비 약 2/5 수준으로 낮음

³⁵ 천안 불당 소상공인의 최근 1년 평균 '신용등급' 지수는 14.7로 천안 내 소상공인 평균 12.2 대비 2.5 높음

³⁶ 천안 불당의 '연평균 임대료' 지수는 8.9로 천안 전체 상권 대비 0.7 높음 '26.3월 기준

³⁷ 동일 상권 내 '상가공실률' 지수는 6.0으로 '26.3월 기준 천안 전체 상권 평균과 비슷한 수준

- [독립형 상권의 완성형 모델] 배후 산업단지의 막강한 소득과 지역 최고 수준의 학군 수요가 결합하여 외장과 내실을 동시에 달성한 '지방 신도시 상권의 완성형 모델'로 평가
 - '생활밀착형' 유동인구 비중이 높아 소비 전환율이 양호하며, 특히 유동인구 규모 자체보다 '실제 구매력 있는 방문객'³⁸ 비중이 높은 것이 특징
 - 금융 데이터 기반 자산, 결제 분석 등을 통해 가족 소비력, 외부 유입 인구 소비 패턴 등 상권 특성 분석을 통한 '전국 우수 상권 모델' 제시 필요
- 레저관광형 강릉 교동 - "로컬 내수·관광 수요가 결합된 영동권 대표 '앵커 상권'"
 - [복합 거점 앵커 상권] (내수) 지역 기반 견고한 고정 소비와 강릉역 KTX 개통 이후 (외수) 동해안 거점 관광도시 특유의 외부 자본이 결합된 '영동권 최대 복합 상권'으로 체질 개선
 - (내수) 강릉 교동은 신축 중대형 아파트 단지가 밀집한 대표 부촌으로, 학교·학원가가 밀집해 있어 자녀를 둔 30~40대 가구 비중이 높아 교육/외식/생활·서비스 분야에서 지속 지출이 일어나는 '고정 구매력' 발생 현상을 보임
 - (외수) 주말 및 연휴, 휴가철에는 KTX를 통한 관광객들의 외부 자본이 유입되어 트렌디 감성 카페, 숙박, 문화업종 등을 중심으로 상권이 활성화되는 특징³⁹
 - 강릉 교동 상권 점포생존율⁴⁰ 분석 결과, 평일 오피스·학군 방문 고객 (내수) 과 주말 유입고객 (외수) 간 보완 현상이 일어나는 '안정형 상권'으로 분석
 - [라이프스타일의 '로컬 노포' 세대 교체] 강릉이 '커피와 미식의 도시'로 변모하면서 교동 택지 일대는 '로컬 식자재'를 재해석한 퓨전 맛집, 카페 등 신규 개업률⁴¹이 높음
 - 카페, 디저트 등 유행에 민감한 업종 특성상 단기간 폐업 리스크도 존재하지만, 이를 상쇄할 만큼 신규 창업 수요와 업종 전환이 신속하게 맞물리며 '상권 전체 활력도'가 유지되는 현상
 - 특히, 교동 지역은 서울수도권 등 핵심 상권의 유행이 먼저 이식되는 테스트베드 역할을 수행하며 청년 창업가와 로컬 크리에이터가 주도하는 '라이프 사이클 중심 상권*' 트렌드

³⁸ 천안 불당의 '점포당 구매력 보유 회원' 지수는 9.5로 천안 전체 상권 7.9 대비 1.6 높음 '26.3월 기준

³⁹ '26.3월 기준 강릉 교동 상권 내 일반음식업종의 주중 인당 평균결제금액은 5.1만원으로 주말 대비 0.6만원 높음

⁴⁰ 강릉 교동 '점포생존율' 지수는 '26.3월 기준 30.0으로 강원도 전체 상권 중 상위권(전체 대비 1.7 높음)

⁴¹ 강릉 교동 '개업률' 지수는 8.0으로 강원도 전체 상권 대비 0.8 우위 '26.3월 기준

를 보임

* [1단계] '대중 맛집' 전통 노포→ [2단계] '청년 창업' 취향 기반 공간→ [3단계] '체류형' 로컬 문화 등 라이프 사이클

- 교통 상권은 안정성/지속가능성/집객력 등이 융·복합하여 트렌드 흡수가 빠른 독보적인 내부동력을 보유하고 있어, '청년 창업'과 'SNS 마케팅'이 선순환 되는 것이 특징
 - 낮 시간대 주부·학생 중심 소비 카페·교육·메디컬 등 와 저녁 시간대 직장인·가족외식 소비 음식점 등 가 이어지도록 유도하는 '상권 선순환'을 위해 강릉 고유의 자원, 문화, 역사적 특성 등에 '혁신적인 비즈니스 모델'을 접목하고 새로운 가치를 창출하는 '지역 기반 로컬 창업지원 프로그램' 추진 필요
 - 특히, (가칭) 강릉 로컬 크리에이터 지수 개발 및 상권별로 운영해 모니터링하여 금융지원 및 정책 제언에 활용하는 것이 좋은 사례가 될 수 있음

[그림 14] 강릉 카페거리 - 입구



[그림 15] 강릉 카페거리 - 안목 해변



• 국제관광형 제주 연동 - "외국인 자본 유입형 글로벌 관문 상권"

- [프리미엄 로컬·글로벌 상권] 제주 연동 상권 노형동 등 신제주 핵심 도심 은 호텔 및 고급 주거시설이 밀집해 있어 외국 관광객, 자산가 등 '프리미엄 소비'가 지속적으로 발생하는

‘수익성⁴²⁾’을 보임

- 제주도청, 교육청 등 주요 공공기관과 대기업 지사, 금융기관, 대형 병원 등이 밀집한 행정·비즈니스 중심지로 인당 평균 소비 단가⁴³⁾가 제주 내에서는 높은 수준을 보임
 - 제주국제공항과 인접한 위치로 인해 내·외국인 관광객, 비즈니스 출장 고객 등이 가장 먼저 진입하는 제주의 관문 역할을 함
 - 면세점, 카지노, 호텔 등 외국 관광 앵커 시설⁴⁴⁾이 자체 ‘집객력’을 발휘하며, 현지 맛집, 편집숍 등 로컬과 글로벌이 교차하는 문화·상업 허브로서 상시 유동인구⁴⁵⁾를 창출
 - 특히, K-뷰티/패션 매장 등의 상업 생태계가 집적되어 소비자가 도보권 내에서 쇼핑, 식사, 여가 등을 모두 해결할 수 있는 상권 밀도가 높은 것이 특징
- [MICE⁴⁶⁾ 연계 상권 활성화 전략] 기업회의·포상관광·컨벤션·전시 등 MICE 참여자는 법인예산을 집행하는 경우가 많아 체류 기간이 길고 소비 규모가 큰 패턴을 보임
- 호텔/음식점/렌터카/관광지 등의 수요가 맞물리면서 MICE 산업은 고부가가치 방문객을 유치하고 제주 관광산업과 지역 상권 활성화를 견인하는 ‘핵심 성장동력’임
 - 특히 MICE 행사는 ▲외부 방문객 유입 증가 ▲카드 매출 증가 ▲숙박·외식 소비 확대 ▲체류시간 증가 ▲야간경제 활성화 등 고부가가치 경제효과를 창출하고 있음
 - 글로벌 유입 방문객의 소비패턴을 분석해 ‘K-뷰티/메디컬/패션 등 공실상가를 MICE 연계 로컬 팝업 쇼룸’으로 전환함으로써 안정성 확보, 고용 확대 등으로 연계하는 프로젝트 검토 필요

⁴²⁾ 제주 연동 상권의 ‘수익성’ 지수는 제주 전체 상권 평균 31.9 대비 15.3 높은 47.2를 기록 ‘26.3월 기준

⁴³⁾ ‘26.3월 기준 제주 연동 인당 평균결제금액은 10.1만원으로 제주 전체 7.6만원 대비 2.5만원 높음

⁴⁴⁾ 연동 상권 내 ‘앵커점포 매출파워’ 지수는 ‘26.3월 기준 10.0으로 제주 전체 상권 대비 5.9 높음

⁴⁵⁾ ‘대중교통인구’ 지수는 20.6으로 제주 전체 상권 대비 10.4 우위 ‘26.3월 기준

⁴⁶⁾ **MICE**: Meeting(기업회의, 세미나, 워크숍 등), Incentive Tour(포상관광 등), Convention(국제회의, 학술대회 등), Exhibition/Event(전시회, 박람회, 이벤트 등)의 약자로 산업 및 기업 등의 행사를 통칭하는 용어