

행궁동 상권 젠트리피케이션 방지를 위한 지역상생 방안 연구

양은순·김보연

도시경영연구실 연구위원, nell7508@suwon.re.kr

도시경영연구실 위촉연구원, bykim@suwon.re.kr

요약

- 젠트리피케이션 이슈가 부각되고 있는 행궁동 일대 상권 현황 분석 및 국내 사례분석, 국가 정책 분석, 젠트리피케이션 진단 등을 통한 행궁동 상생협력 방안 제시
- 행궁동 일대 행리단길 젠트리피케이션 진단 결과 젠트리피케이션이 발생 초기로 판단되며 공실률, 상존인구, 언론노출 빈도, 공시지가 측면에서 향후 심화 가능성 우려
- 젠트리피케이션 심화를 막기 위한 상생구역 지정 등 대응방안 제시

정책제안

- 「수원시 지역상권 상생 및 활성화에 관한 조례」에 의거 행리단길 지역을 중심으로 '지역상생 구역' 지정 추진 : 상가임대차계약법(5%) 이내로 임대료 인상 제한시 큰 갈등 없이 추진 가능
- 참여상가 비율을 높이기 위한 구체적 인센티브 제공 : 이행협약 체결시 신·증축 시 용적을 제한 완화, 선정된 상가에는 리모델링 비용 지원, 환경개선사업 우선순위 지원, 공공지원사업 우선권 부여 등 비참여 상가와 차별화, 주변 주차장 설치 확대, 상가 규제 완화 등
- 공감대 형성, 교육 : 젠트리피케이션 심화시 지역 재쇠퇴 가능성에 대한 공감대 형성, 상생 필요성에 대한 교육, 임차인 권리 교육 등
- 전담조직 구성 : 전담 TF 구성을 통해 1:1 면담, 상인회 간담회 등 공공의 역할 극대화. 수원 도시재단, 지속가능발전협의회 등 지역상생, 민생안정, 지속가능발전을 위한 역할을 가지고 있는 공공기관과 협업을 통해 가능성 확대
- '젠트리피케이션 방지 및 상생협력자문위원회' 구성 및 운영, 부동산중개사무소 정기 집중 지도 점검 추진, 수원형 장기임대주택 도입 검토 및 학술적 심층분석을 통한 젠트리피케이션 진단 데이터 구축

01 젠트리피케이션 문제 및 대응 필요성

현안 및 이슈

- 수원시 행궁동 일대 임대료 급등, 대수선 및 인허가 비용 임차인 전가, 임대인이 임차인간 권리금 수수 방해 등 전형적인 젠트리피케이션 이슈 부각
- 그 외 점포간 경쟁심화, 거주자 생활환경 악화(소음, 주차장 협소, 교통정체, 환경문제 등), 주거지 관광지화, 업종변화에 따른 지역 정체성 상실 등 문제 제기
- 지역중심 예술가 및 창작가 유출, 역사, 문화, 예술 등 고유자산 훼손 문제 역시 지역 이슈로 대두

젠트리피케이션의 문제 및 대응 필요성

□ ‘젠트리피케이션’의 대표적 문제점

- 공통적으로 빈곤계층, 서민으로 구성된 원주민 유출을 고소득자, 중상류층 유입이 대체하고 문화예술가 및 상인들은 인근지역으로 이주
- 공간적으로는 도심내 노후주거지가 상업지화되고 지역민을 위한 근생시설이 외부인을 위한 상업시설로 외형 및 용도 변화
- 특히 상업지역의 경우 대자본 유입으로 상업공간, 가로 획일화, 생계형 임차상인의 비자발적 이전·폐업 발생, 예술가 및 창작가 유출·분산, 거주자 생활환경 악화
- 장기적 측면에서 지역 경쟁력 약화의 문제 발생

□ 젠트리피케이션 발생 원인

[표 1] 젠트리피케이션 발생 원인

구분	내용
개인의 단기간 수익 창출 욕구	• 건물주가 대형 프랜차이즈 영입으로 안정된 임대료와 이익을 얻고자 하기 때문에 특색있는 업종을 전문적으로 발전시킬 기회 부족
보유세 부담 전가	• 임대료를 최대 5%까지만 올릴 수 있게 되어있으나, 이로는 보유세를 충당하기 어려워 임대료 대신 관리비를 인상하여 보유세를 임차인에게 전가
정부 주도의 도시재생 사업	• 사업 기간 이후에도 민간차원에서 지역 활성화가 필요하나 비활성화

자료: 브레이크뉴스(2022.07.25.) “굶임없는 도시재생 사업 부작용”.

□ 젠트리피케이션 발생 지역 임대료 상승 원인¹⁾

- 관리비 증액을 통한 실질적 임대료 상승
- 임대차 계약 갱신 주기 축소
- 상가임대차계약법(상임법) 적용대상을 벗어나는 임대차 계약
- 임차인이 정보부족으로 보호제도 미활용

□ 지역상권 쇠락 방지를 위한 사전 대응 필요성

- 젠트리피케이션 심화시 지역적 특색을 고려하지 않은 프랜차이즈 입점 등 지역 특색 쇠퇴
- 임대료 상승, 공실률 증가, 유동인구 감소, 상권 쇠락 및 공동화, 상가 임대료 하향세로 재전환
- 상권쇠퇴 방지를 위한 지역상생구역 지정 등 장기적 관점의 지속 가능한 대응 방안 마련 필요

1) 서울시 (2015) 내부자료

02 국내 젠트리피케이션 폐해 및 대응 사례

젠트리피케이션 폐해 및 지역상권 쇠락 사례

□ 경리단길²⁾

- 경리단길은 2010년대 초반부터 뜨기 시작해 2015년~2016년께 절정기를 맞았으나 원래 상권으로서 좋은 입지는 아니었고, 이태원 상권의 임대료가 비싸지면서 옮겨간 위성 상권
- 그림에도 불구하고 경리단길이 부상한 이유는 자신만의 색깔과 콘텐츠를 가진 가게들이 많았기 때문
- 경리단길의 임대료가 치솟기 시작하면서 높은 임대료를 감당할 수 없던 가게 주인들은 경리단길을 떠나기 시작. 2018년 4분기 이태원 상권의 중대형상가 공실률은 **21.6%**로 서울 상가 공실률의 세 배

□ 가로수길³⁾

- 치솟는 임대료에 대형 자본이 투입된 점포들마저 철수하며 공실률 1위 기록
- 최근 공실률이 가장 가파르게 증가하고 있는 상권. 가로수길의 2022년 4분기 공실률은 31.5%로 서울 6대 상권 중 1위를 기록
- 공실이 늘어난 가장 큰 이유는 임대료 상승. 가로수길 상권을 이끌던 의류 등 매장이 철수하고, 비싼 임대료를 감당할 수 있는 병원 등의 업종만 유지

□ 홍대⁴⁾

- 1980년대 신촌에서 상인들이 홍대로 이주하면서 2000년대 후반 명실상부한 대형 상권을 이룸. 원래 홍대에 자리잡고 있던 예술인과 상인들은 높은 지대와 대형 자본의 유입을 감당하지 못하고 인근 지역으로 이전
- 코로나19 등 복합적인 외부영향으로 대형 자본이 투입된 브랜드들의 매장도 폐업
- 홍대에는 '홍대 문화가 없다'는 본질적인 문제에 대한 지적

□ 인천광역시 중구 신포동⁵⁾

- 중구 신포동은 1960~80년대 인천의 중심지. 지역 예술인들을 중심으로 과거의 정취를 되살리기 위해 하나둘씩 모여 동지를 틀고, 이 일대에 시민들의 발길이 찾아지면서 지역경제도 활성화되자 최근 타 지역보다 건물 임대료가 천정부지로 상승

2) 한겨레 뉴스, (2019.04.06.)

3) 조선비즈, (2023.05.19.)

4) 위클리포스트, (2021.03.09.), 콩나물신문, (2022.02.18.)

5) 기호일보, (2018.09.13.)

- 2013년부터 자가변동률이 상승하자 창작예술업종과 휴게음식점업종 비율이 감소하고 임대료가 크게 증가해 2013년을 기점으로 젠트리피케이션 단계로 진입한 것으로 파악

□ 부산광역시 전포카페거리⁶⁾

- 전포동 공구상가들이 떠난 자리를 청년들이 찾아와 개성과 특색을 갖춘 카페와 맛집을 만듦. 프랜차이즈의 획일화된 감성과 맛에 싫증난 젊은이들이 전포카페거리를 찾기 시작했고, 유명세를 타자 임대료와 권리금이 치솟기 시작
- 초창기 소상공인들이 떠나면서 그 자리를 대형 프랜차이즈 커피숍이나 음식점이 채우며 전포카페거리만의 독창성은 사라지고 그저 흔한 상권으로 변모

젠트리피케이션 대응 및 지역상생협력 사례

1) 국내 젠트리피케이션 대응 제도 및 정책

□ 임대료 규제 및 임차인 보호제도

- 임차인 영업권 보호를 위한 상가건물임대차보호법
- 중소기업청 소상공인 지원 정책

□ 입지, 행위 등의 규제

- 지구단위계획을 활용한 젠트리피케이션 대응 방안
- 문화지구 지정을 통한 문화자원 관리·보호

□ 상생협약

- 조례 제정 등을 통한 젠트리피케이션 대응
- 상생협약을 통한 임대료 안정화 및 상권의 지속가능성 유지

□ 상생협력 상가 조성(지자체 차원)

2) 성동구 사례⁷⁾

□ 상생협약 추진 경위

- 2015년, 젠트리피케이션이 대두되면서 논의 시작

6) 에너지경제신문, (2018.04.10.)

7) 서울연구원 김상현박사 서면자문 중심 재정리

- 8월 젠트리피케이션 전담 T/F팀 구성
- 9월 23일 젠트리피케이션 방지 조례 선포
- 10월 공공 안심상가 설치계획 수립
- 12월 성수동 제1차 상생협약식
- 12월 안심상가 공공기여 성동구+(주)부영 MOU 협약 체결

○ 2016년, **지속가능도시추진단** 신설로 본격적인 상생협약 준비 시작

- 1월 지속가능도시추진단 신설
- 2월 상호협력 주민협의체 위촉식
- 3월 지역공동체 상호협력위원회 위촉식
- 4월 성수동 2차 상생협약식
- 6월 안심상가 지원 대상 모집 공고
- 6월 지방정부협의회 창립
- 7~8월 젠트리피케이션 방지를 위한 법제도 공론화
- 9월 지속가능발전구역 고시
- 12월 공공안심상가 조성

○ 2017년, **지속가능발전계획** 수립 및 제도 기반 마련

- 1월 지역상권상생발전법 제정 촉구 공동성명
- 2월 젠트리피제이션 방지 정책책서
- 5월 성동구 임대료 안정 이행협약 관리지침 수립, 고시
- 6월 성수동 지속가능발전계획 수립
- 7월 상가건물임대차보호법 개정건의 및 공청회 참여
- 9월 국토부 건의 (젠트리피케이션 방지 시범지역 지정 및 행·재정적 지원)

○ 2018년, **안심상가** 실제 운영 시작

- 3월 성동안심상가 1호점 입주 및 영업개시
- 6월 성동안심상가빌딩 조성
- 8월 성동안심상가빌딩 입주 및 영업개시
- 10월 상가건물임대차보호법 개성
- 임대료 주변 시세의 약 70~90%, 최장 10년까지 임대기간 보장

○ 2019년, **상생협약 체결** 및 저변 확대

- 3월 서울시정 사례연구 프로그램 초청강의
- 5월 블루보틀 상생협약 체결
- 6월 송정동 도시재생활성화구역 상생협약 체결

- 6월 상생공동체 아카데미
- 성동구 젠트리피케이션 방지 정책 진단 및 평가 연구용역 실시
- 2020년, 코로나19대응 정책
 - 3~4월 참한 임대료, 상생하는 골목상권 운동 및 지원사업
- 2021년, 지역상권법 제정 공포 및 관련 데이터 구축
 - 7월 지역상권상생 및 활성화에 관한 법률 제정, 공포
 - 지역상권에 대한 정의, 지역상권 상생 및 활성화를 위한 종합계획 수립, 실태조사, 조례 제정, 상생협약, 지역상권위원회의 설치 및 구성, 지역상생구역의 지정 및 운영, 지역상생협의체 구성 및 운영, 자율상권구역의 지정 및 운영, 활성화구역에 관한 특례 등을 규정
 - 12월 젠트리피케이션 대응을 위한 상가 임대료 빅데이터 구축
- 2022년, 지역상권법 시행령 공포
 - 4월 지역상권상생 및 활성화에 관한 법률 시행령 공포
- 최근 성수역, 연무장길 일대 포함 지역가능발전구역 확대 지정고시(2023.8) 등 '젠트리피케이션 방지 정책 시즌2' 추진 중

□ 상생협약 실무 추진 과정

- 2015. 10. 23. 젠트리피케이션 발생 예상 상권 및 건물주 전수 조사
 - 10. 28. 건물주에게 상생협약 협조 서한문 발송
 - 11. 19. 공모를 통해 간부직원 48명과 관내 거주 건물주 127명 1:1매칭 상생협약 본격 추진
 - 12. 22. 제1차 성수동 상생협약식 개최 건물주 58명 동참
- 2016. 1. 14. 지속가능도시추진단 신설에 따라 추진단 직원과 관외 거주 건물주 1:1 매칭 후 건물주 면담 추진
 - 4. 28. 제2차 성수동 상생협약식 개최. 건물주 81명 추가 동참
- 2017. 12. 15. 성수동 확대구역 상생협약식 개최. 건물주 48명 동참
- 2022. 6. 성수동 건물주 245명 상생협약 체결 완료

□ 상생협약 내용

- 건물주는 「상가건물 임대차보호법」의 제반규정을 준수
- 상가임차인은 쾌적한 영업환경과 상권의 활성화를 위해 노력
- 성동구는 공공기반시설 및 환경개선사업 등을 적극 추진

□ 성수동 지속가능발전구역

- 지역 상권 활성화와 지역공동체의 상생발전을 도모하기 위해 건물주·임차인·성동구 간 3자 자율협약인 상생협약 체결을 적극 권장

- 지역 상권과 성수동 고유의 골목문화를 보호하기 위해 서울숲길 일부 지역의 특정 업종에 한해 대기업·프랜차이즈 가맹점의 입점을 제한
- 독섬주변지역 지구단위계획과 연계, 서울숲길 일부 지역에 임대료 안정을 약속하는 이행협약 체결시 신·증축 시 용적률 제한 완화
- 상생·화합·소통의 의미를 담은 심벌을 제작하여 상생협약 참여 건물에 부착
- 그 외에도 지역의 상생발전을 위해 구역 내 주민과 상호 협력하여 다양한 사업을 추진

[표 2] 성동구 지속가능발전구역 사례

성동구 지속가능발전구역 관리 전략
• 업종·업체현황, 임대정보 상시 모니터링 • 건물주·임차인·성동구간 상생협약 체결 권장 • 대기업·프랜차이즈 가맹점 입점제한 구역설정 • 지구단위계획과 연계한 용적률 완화에 따른 임대료 안정 이행협약 체결 구역 설정 • 주민협의체 운영 • 지역공동체 상호협력 및 상생발전을 위한 사업 추진

자료: 성동저널(2023.08.01.), “젠트리피케이션 잡는다”... 성동구 성수동 전역 관리구역 지정

3) 기타 국내 사례

□ 서울형 장기안심상가 운영(2016년~)⁸⁾

- 2016년부터 전국 최초로 임대료 급등으로 어려움을 겪는 임차인을 위해 임대료 상승률 연 5% 이내, 안정적 영업 10년 이상이 보장되는 서울형 장기안심상가 운영
- 선정된 상가에는 리모델링 비용 최대 3천만원 지원(→2019년 하반기부터 6천만원으로 증액)
- 2020년 7월 기사 기준, 평균임대료 인상률은 연 0.75%, 특히 97곳의 인상률은 0%
- 장기안심상가에서 영업 중인 임차인의 만족도 조사 결과, 영업활동에 도움, 임대료 인상폭, 사업확대, 장기안심상가 사업 참여 추천 등 4개 항목에 대한 평균 만족도가 83% 이상

□ 종로구 ‘젠틀공인중개사사무소’ 지정 운영(2021. 7. ~ 12.)⁹⁾

- 젠틀공인중개사사무소 시범사업은 젠틀리피케이션 방지 및 건물주와 임차인의 상생 발전 유도, 관내 전통 상권을

8) 서울특별시청. (2023). <https://www.seoul.go.kr/main/index.jsp>, 파이낸셜뉴스, (2020.07.06.)

9) 내외통신. (2021.07.02.).

보호하기 위한 선제적 중재 조치

- 상가 건물의 임대차 계약 단계에서부터 임대료 및 권리금 상승을 부추기는 행위를 근절하고, '상가건물 임대차 상생계약서' 작성 등 상권 보호와 건물주와 임차인의 상생발전을 도모
- 젠트리피케이션 발생 우려지역인 북촌, 서촌, 삼청동, 대학로, 인사동, 익선동에 젠틀공인중개사사무소 18곳을 지정
- 지정된 공인중개사사무소는 적정 임대료 유지 및 계약기간 만료된 임차인의 재계약 희망 시 적극 협력
- 지역상권 활성화와 상생 협력 관계 기반 조성을 위해 노력하며 부동산 시장 동향 관련 정보공유 등 구와 협업

□ 종로구 '젠트리피케이션 방지 및 상생협력자문위원회' 운영(2019년~)¹⁰⁾

- 젠트리피케이션 방지 및 상생협력자문위원회는 경복궁 서측지역(세종마을 일대), 대학로, 종로1.2.3.4가동, 삼청.가회동 지역 대표들과 대학교수, 공인중개사, 관광학 박사 등 전문가 20인으로 구성
- 젠트리피케이션 발생지역 내 상생협약 체결 등 임차권 보호 및 지원에 관한 논의, 임차인과 건물주 간 상생협력 및 분쟁 최소화를 위한 자문, 젠트리피케이션 방지를 위한 체계적이고 지속가능한 정책 발굴(임기 2년, 1회 연장)

□ 용산구 부동산중개사사무소 집중 지도점검(2018년)¹¹⁾

- 구청과 한국공인중개사협회 합동 경리단길과 해방촌에 위치한 중개사무소 26곳을 대상으로 주기적 점검을 실시
- 임대료를 올리도록 건물주를 부추기거나 담합을 유도하는 행위 지도, 임차·임대인이 상생할 수 있도록 개업공인중개사의 협조 요청

□ 관악구-한국공인중개사협회 관악구지회 '젠트리피케이션 이해와 방지' 협약 체결(2018년)¹²⁾

- 임대료 상승 걱정 없는 안심상권 조성을 위해 한국공인중개사협회 관악구지회와 협약을 맺어 개업 공인중개사를 중심으로 건물주가 상가 임대료 및 권리금 상승 담합행위를 못하도록 분위기 조성
 - 상가 임대료 및 권리금 상승 담합 행위, 건물주에게 과도한 임대료 상승을 부추기는 행위, 건물주나 임차인에게 과도한 중개보수를 요구하는 등의 행위 중단
 - 젠트리피케이션 발생 예상 지역의 개업공인중개사는 구와 협력을 강화하고 임대차 보증금 현황조사에 적극 협조

□ 인천광역시 상생협력상가 지원¹³⁾

- 10년 이상 임대료 인상을 자제(차임 또는 보증금 인상률 2% 이하)하기로 한 임차인과 상생협약을 체결한 임대인에게 건물 내구성 향상을 목적으로 하는 보수공사비를 지원. 23개 상가 선정, 최대 2천만원 지원
- 지원조건

10) 서울와이어, (2019.04.19.), 종로구청.. (2023). <https://www.jongno.go.kr>

11) 아시아경제, (2018.03.30.)

12) 관악구청. (2023). <https://gwanak.go.kr/site/gwanak/main.do>

13) 인천광역시청. (2023). <https://www.incheon.go.kr/index>

- 임차인과 임대인의 1:1 상생협약 체결

- 특별한 사유가 없는 한 협약시점부터 향후 10년 이상의 임대차기간 보장
- 협약에 따른 임대차기간 동안 차임 또는 보증금 인상률(한도) 설정
- 임차인의 권리금 회수에 적극 협조
- 기타 임대인과 임차인의 상호 이해관계 증진을 위한 사항

- 상생협약 위반 시 지원금을 반환한다는 내용의 의무이행 약정 및 공증

- 상생협력상가 선정에 따른 보수공사 지원에 관한 사항
- 상생협약 이행점검 등 사후관리를 위한 자료제출(제시) 의무
- 상생협약 이행의무 등 약정내용 위반 시 지원금 반환 의무
 - ▷ 지원금 및 이자 반환 + 위약금(지원금의 10%) 납부

03 상권 현황¹⁴⁾

행리단길 상권 현황(2022.12.31.기준)

1) 개요

- 행궁동 중 젠트리피케이션 이슈 대상인 행리단길 주변 지역을 중심으로 구역을 정해 분석
- 대상 구역
 - 선택상권 면적 : 622,125m²

[그림 1] 행리단길 상권 구역



[표 3] 행리단길 상권 개요

구분	내용	구분	내용
점포수(개)	612	주거인구(명/ha)	69
3년생존율(%)	58	직장인구(명/ha)	26
평균영업기간(년)	2.7	상존인구 · 길단위(명/ha)	26,740
선택상권면적(m ²)	622,125m ²	상존인구 · 건물단위(명/ha)	911

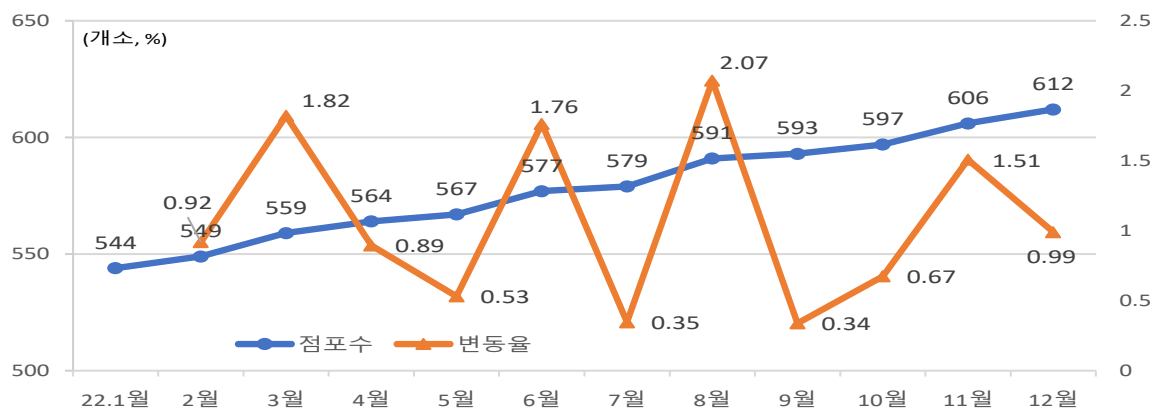
14) 경기도시장상권진흥원 상권분석 시스템 활용. 2023년 11월 분석, 2022년 12.31일 기준 현황

2) 업종 현황

□ 점포수

- '22년 한 해 행리단길 점포수 꾸준한 증가세를 보이며 상권 확장 추세
- 연말 기준 점포수 612개소로 연초 대비 68개소 증가

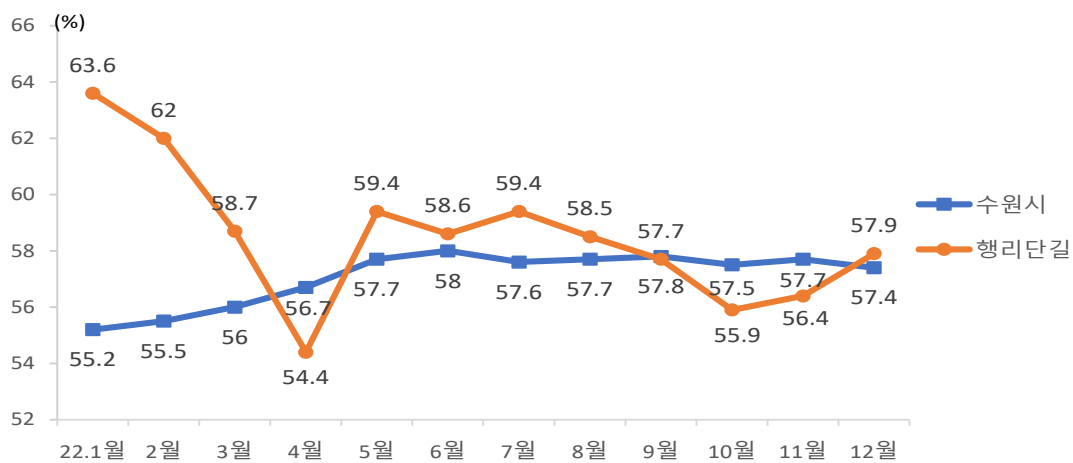
[그림 2] 행리단길 점포수



□ 신생기업 생존율

- 최근 3년간 신생기업 생존율은 행리단길 상권 평균 58.5%, 수원시 평균 57.1%('22년 기준)

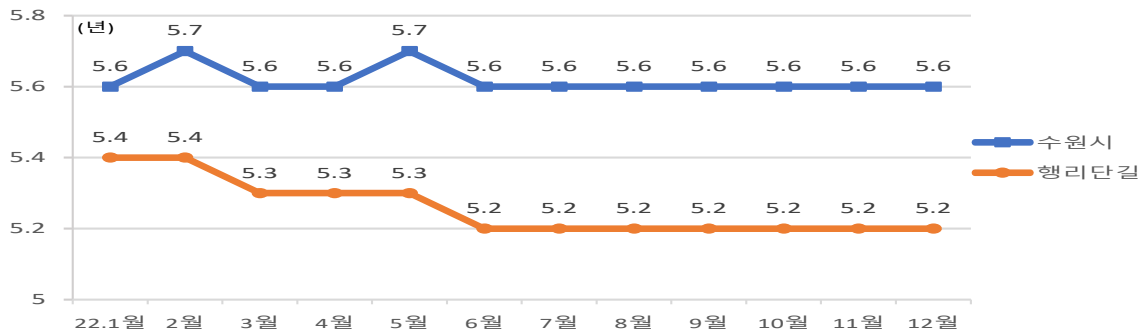
[그림 3] 최근 3년간 신생기업 생존율



□ 평균 영업기간

- 최근 10년 기준 평균 영업기간은 '22년 12월말 기준 행리단길 상권 5.2년, 수원시 5.6년으로 행리단길 상권 평균 영업기간이 0.4년(4.8개월) 짧음

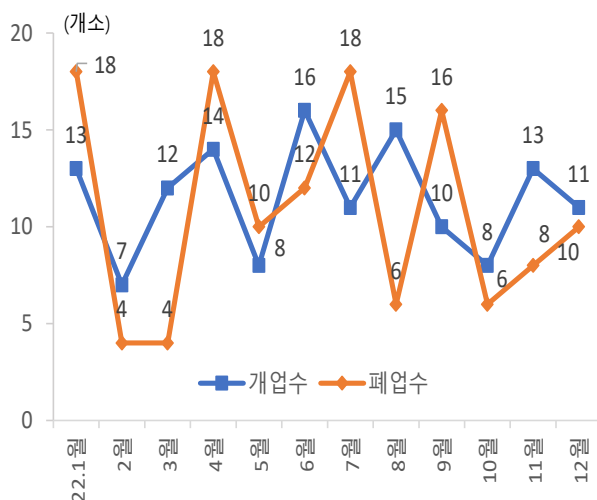
[그림 4] 최근 10년 기준 평균 영업기간



□ 개폐업 현황

- 개업수 및 폐업수 모두 '22년 1분기 대비 2분기와 3분기에 증가하였다가 4분기에 다시 하락
- 폐업수는 급격히 증가하다가 감소하는 등락 추이를 보이며 일부 달은 폐업수가 개업수를 상회
- '22년 전체 개업수 138개 대비 폐업수 130개로 상권 확장폭 크지 않음

[그림 5] 월별 개·폐업수



[표 4] 분기별 개·폐업 수

(단위: 개소)

구분	합계	1분기	2분기	3분기	4분기
개업수	138	32	38	36	32
폐업수	130	26	40	40	24

□ 업종분포

- 행리단길 상권은 소매업, 외식업, 서비스업이 주요 업종으로 분포
 - '22년 12월말 기준 외식업(62.6%), 소매업(26.6%), 서비스업(10.8%) 순
 - 외식업 증가세, 소매업 및 서비스업은 감소세

[표 5] 업종분포

(단위: 개, %)

구분	'22.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
소매업	151 (27.8)	152 (27.7)	155 (27.7)	154 (27.3)	156 (27.5)	156 (27.0)	155 (26.8)	158 (26.7)	160 (27.0)	158 (26.5)	161 (26.6)	163 (26.6)
외식업	315 (57.9)	320 (58.3)	327 (58.5)	335 (59.4)	337 (59.4)	347 (60.1)	351 (60.6)	361 (61.1)	363 (61.2)	370 (62.0)	377 (62.2)	383 (62.6)
서비스업	78 (14.3)	77 (14.0)	77 (13.8)	75 (13.3)	74 (13.1)	74 (12.8)	73 (12.6)	72 (12.2)	70 (11.8)	69 (11.6)	68 (11.2)	66 (10.8)

주: ()는 비중

3) 소비 현황

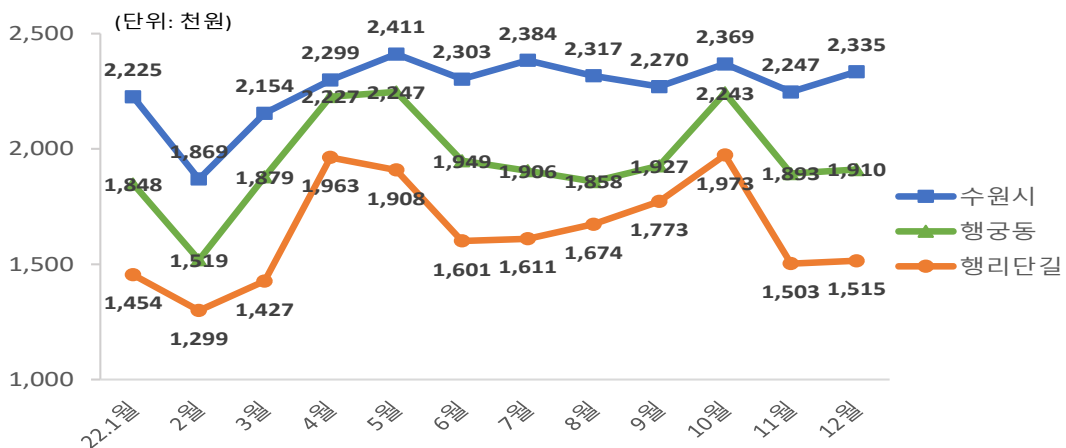
□ 소비금액

- '22년 행리단길 점포당 월 평균 소비금액은 1,641,724원으로 수원시 전체 점포당 소비금액 2,265,382원의 72.5% 수준

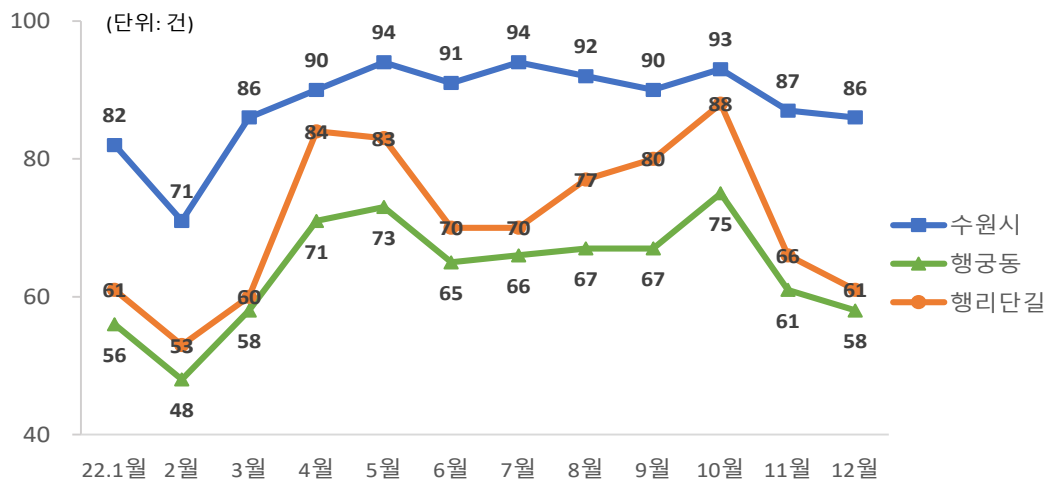
□ 소비건수

- '22년 점포당 월 평균 소비건수는 수원시 88건, 행리단길 71건, 행궁동 63건 순

[그림 6] 점포당 평균 소비금액



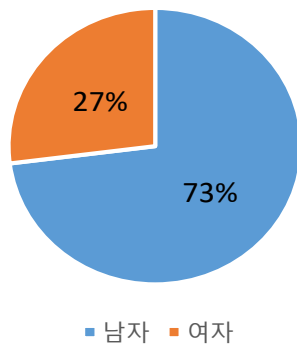
[그림 7] 점포당 평균 소비건수



□ 분류별 소비금액

- 성별 소비금액 비율은 남성과 여성의 매출 비중이 약 7:3으로 남성의 소비금액이 더 높은 비중 차지¹⁵⁾
- 외식업, 서비스업, 도소매업 모두 남성이 더 높은 비중을 차지

[그림 8] 성별 소비금액 비율



[표 6] 성별, 업종별 소비금액 비율

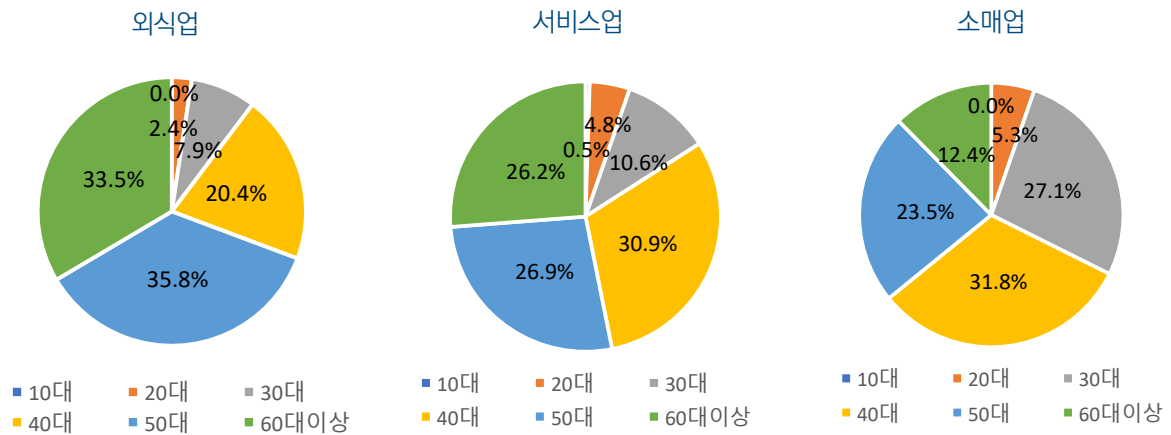
구분		매출비중(%)
외식업	남자	71.0
	여자	29.0
서비스	남자	74.2
	여자	25.8
도소매	남자	83.4
	여자	16.6

주: 점포당 평균

- 연령대별로는 외식업은 50대, 서비스업 및 소매업은 40대가 가장 많은 비중 차지
- 요일별 소비금액은 주말에 가장 많으며, 토요일 비중이 27%로 최대
- 시간대별 소비금액 비중은 13~17시대에 36.9%로 가장 높고 오후 및 저녁 시간대 소비 활발

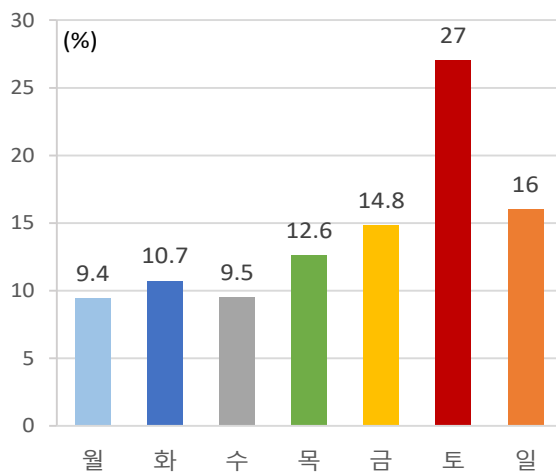
15) 경기도 시장상권진흥원 상권분석시스템 분석 결과로 일반적으로 여성의 소비 비중이 큰 결과와 대조적. 활용에 주의 필요

[그림 9] 연령대별 소비금액 비율



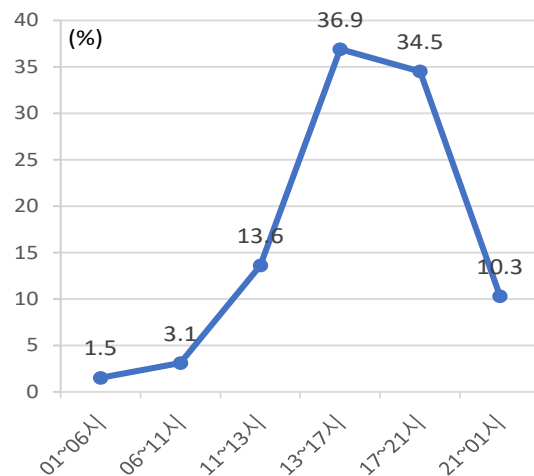
주: 점포당 평균

[그림 10] 요일별 소비금액 비율



주: 점포당 평균

[그림 11] 시간대별 소비금액 비율

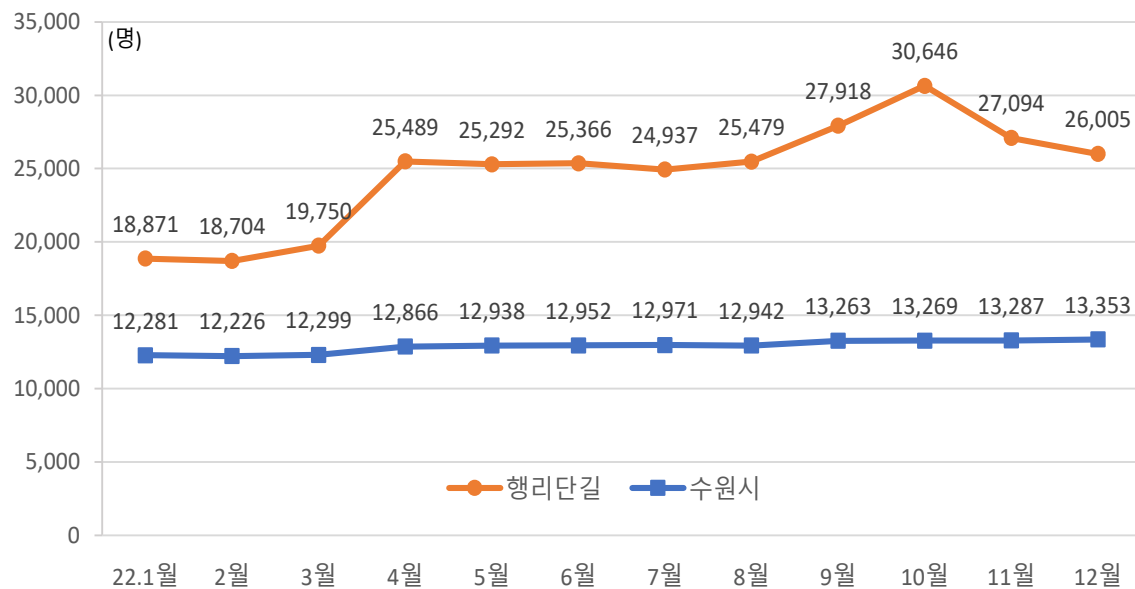


4) 상존인구¹⁶⁾

□ 길단위 상존인구

- 행리단길 길단위 상존인구는 상승세를 보이며 4월에 급격히 증가하였고, 지역 특성상 행사·축제가 많이 열리는 10월에 30,646명으로 1년 중 최대
- 12월 기준 1월 대비 37.8% 증가
- 수원시 평균대비 2배 이상. '22년 1월 수원시 대비 1.54배에서 12월 1.95배로 증가 폭 확대 추이

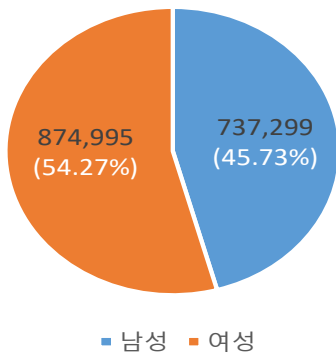
[그림 12] 길단위 상존인구



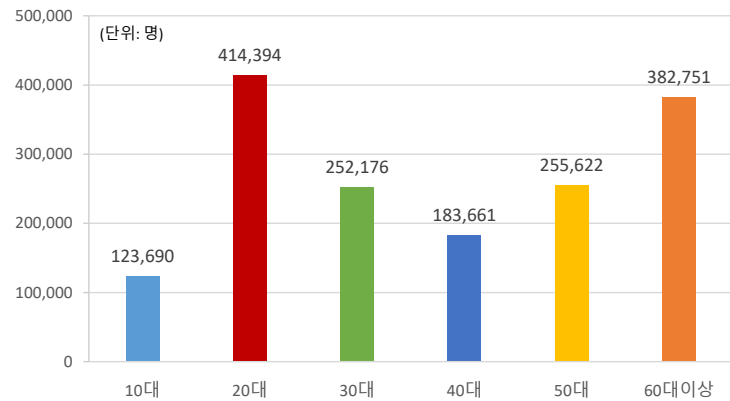
- 성별로는 남성이 45.73%, 여성이 54.27%로 여성 상존인구가 더 높은 비중
- 연령대별로는 20대 > 60대이상 > 50대 > 30대 > 40대 > 10대 순으로 20대 최대
- 요일별로는 전반적으로 주말에 행리단길 방문객이 많고, 특히 토요일 방문객이 17.2%로 최대

16) 상존인구 : 주거인구 + 직장인구. 유동인구에 대한 신뢰성 문제로 상권분석 시 적합도가 높은 것으로 평가되는 상존인구 활용

[그림 13] 길단위 성별 상존인구

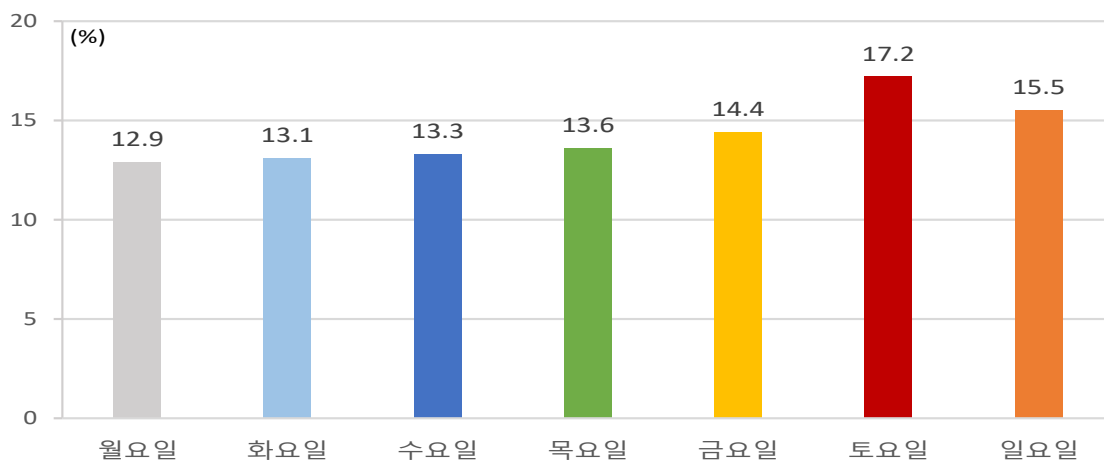


[그림 14] 길단위 연령대별 상존인구



주: 2022. 12. 31. 기준

[그림 15] 길단위 요일별 상존인구 비율



주: 2022. 12. 31. 기준

5) 배후지

□ 주거

- 아파트 및 오피스텔 형태의 주거유형은 없으며, 이외 주거유형들로 '22년 12월말 기준 96개동 970가구로 구성.
66㎡대 748가구, 99㎡대 220가구, 132㎡대 2가구로 소형 평수 집중
- 가격대별로는 1억 미만인 가구수 728가구, 1억대 228가구, 2억대 14가구

[표 7] 유형별 가구수

비아파트 96개동 970가구			
평수기준		가격기준	
구분	가구수	구분	가구수
66m ² 대	748 (77.1%)	1억 미만	728 (75.1%)
99m ² 대	220 (22.7%)	1억대	228 (23.5%)
132m ² 대	2 (0.2%)	2억대	14 (1.4%)
165m ² 이상	0 (0.0%)	3억대 이상	0 (0.0%)

주: 2022. 12. 31. 기준

□ 공시지가

- '22년 12월말 기준 단위면적당 공시지가는 수원시(79만원) 및 행궁동(145만원) 공시지가보다 높은 가격으로 형성
- 전년 대비 수원시, 행궁동 지역은 하락반면 행리단길 0.1% 상승

[표 8] 공시지가 추이

(단위: 만원, 전년대비(%))

구분	'22.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
행리단길	147 (0.1)	147 (0.1)	147 (0.1)	147 (0.1)	147 (0.1)	159 (0.1)	159 (0.1)	159 (0.1)	159 (0.1)	159 (0.1)	159 (0.1)	159 (0.1)
행궁동	132 (-9.37)	132 (-9.37)	132 (-9.37)	132 (-9.37)	132 (-9.37)	145 (-7.36)	145 (-7.36)	145 (-7.36)	145 (-7.36)	145 (-7.36)	145 (-7.36)	145 (-7.36)
수원시	70 (-11.10)	70 (-11.10)	70 (-11.10)	70 (-11.10)	70 (-11.10)	79 (-8.44)	79 (-8.44)	79 (-8.44)	79 (-8.44)	79 (-8.44)	79 (-8.44)	79 (-8.42)

□ 주요 시설

- 주요 시설로는 관공서(1개), 금융기관(4개), 학교(2개), 문화관광/영화관(7개) 등이 있으며 숙박시설(28개)이 가장 많이 분포되어 있는 것이 특징

[표 9] 주요 시설 현황

(단위: 개)

관공서	금융기관	병원	학교	유통점	문화관광/ 영화관	숙박시설	교통
1	4	0	2	0	7	28	0

주: 2022. 12. 31. 기준

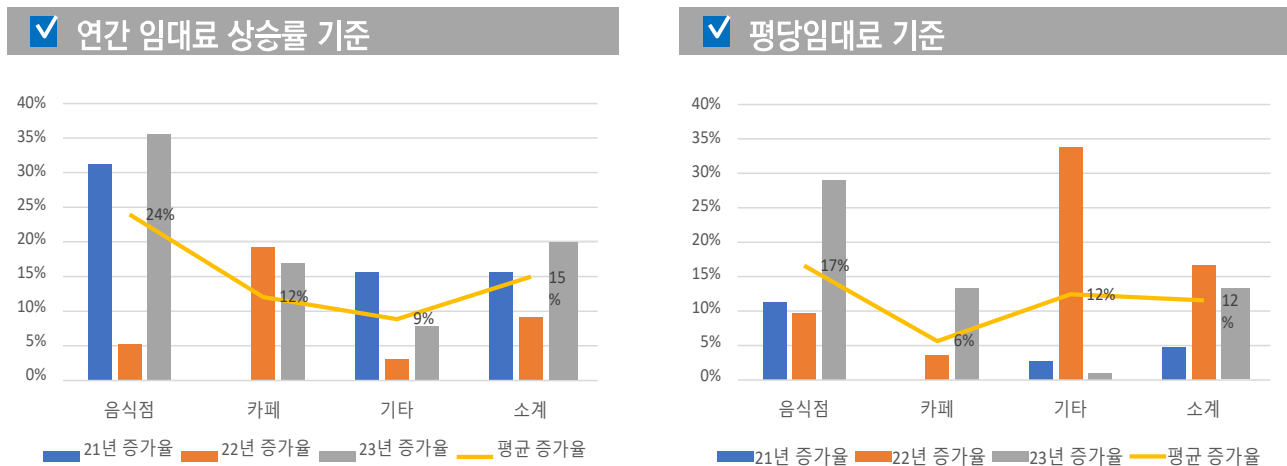
04 젠트리피케이션 진단

임대료 추이¹⁷⁾

□ 최근 3년 연간 임대료 상승률 15%. 음식점, 카페 중심 임대료 상승 추이

- 행리단길의 연간 임대료 상승률 기준 음식점 24%, 카페 12%, 기타 9% 상승. 2023년 음식점 임대료 증가율은 36%로 최근 급등
- 연간 평당 임대료 기준 음식점 17%, 카페 6%, 기타 12% 증가

[그림 16] 행리단길 임대료 추이 I



자료: 수원시 내부 자료

□ 구역별 평당 임대료는 2020년 63천원에서 2023년 87천원으로 연평균 12% 상승

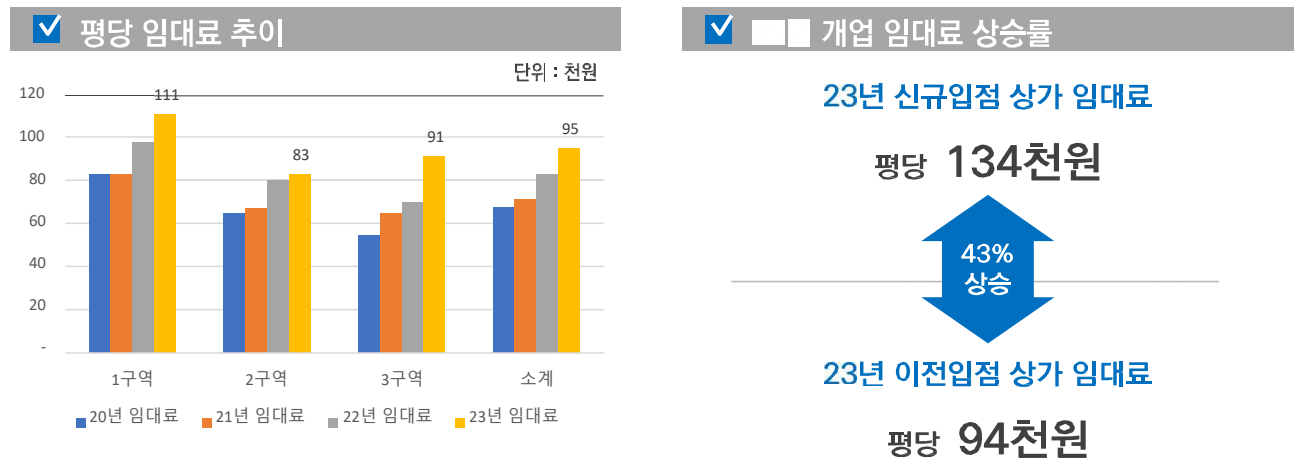
- 1구역 행리단길, 2구역 벽화거리, 3구역 공방거리로 구분
- 구역별로는 3구역(공방거리)의 평균 임대료 증가율이 19%로 가장 높으며 2구역(벽화거리) 증가율이 9%로 가장 낮음

□ 2023년 신규입점상가 임대료, 기존상가 임대료의 1.3배. 기존 대비 30% 상승

- 2023년 신규입점 상가 평당 임대료 86천원. 기존 입점상가 평당 임대료 66천원. 20천원 상승

17) 수원시 내부 현장 설문조사 결과 활용. 행궁동 내 150개 점포 대상 조사 결과

[그림 17] 행리단길 임대료 추이 II



자료: 수원시 내부 자료

주: 1구역 행리단길, 2구역 벽화거리, 3구역 공방거리

공시지가

- 3장 행리단길 기준 공시지가 추이는 행궁동 전체 평균, 수원시 평균보다 높은 가격 형성 중이며 타 지역 하락세 불구 소폭 상승(전년비 0.1%)

○ '22년 12월말 기준 단위면적당 공시지가 159만원으로, 수원시(79만원), 행궁동(145만원). 수원시 평균의 2배 수준

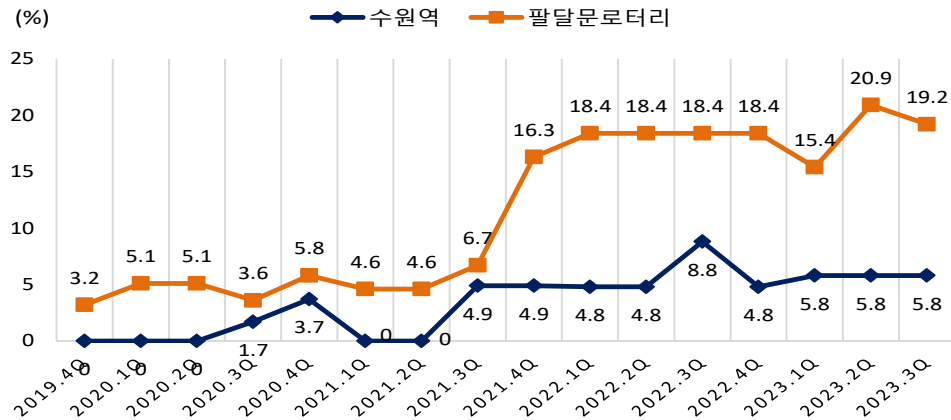
공실률 현황

- 공실률 현황은 2021년 4분기부터 급등 후 높은 비율 유지. 2023.3분기 기준 19.2% 수준.

○ 팔달문로터리(행궁동) 상권구역 공실률은 수원역 상권보다 높으며 2021년 4분기 전기대비 9.6%p 증가한 이후 높은 공실비율 유지

- 공실률의 경우 최근 임대료 현황(네이버 부동산 기준)등이 유사한 팔달문로터리를 대리변수로 활용

[그림 18] 팔달문로터리(행궁동) 공실률 현황



자료: 부동산통계정보시스템(R-ONE)

언론 노출

□ 행궁동 젠트리피케이션, 임대료 상승관련 기사건 수 매년 증가 추이

- 네이버 클로버x, 구글 바드 검색 기준 최근 10년간 행궁동 젠트리피케이션, 임대료 상승 관련 기사 검색
- 네이버 : 2016년 1건, 2017년 2건 등 1건씩 증가 2021년 6건. 2023년 수기 검색 결과 12월 현재까지 2건
- 구글 : 2015년 10건, 2016년 15건 등 매해 5건씩 증가 2023년 45건. 매해 증가.

□ 행궁동 이슈 관련 기사 기반 빈도수가 높은 워드 클라우드 검색 결과 '임대료 상승' 표현 2019년부터, '불법 투기자' 표현 2016년부터 검색되기 시작

- 네이버 2023년 빈도수 상위 단어 : 쓰레기, 주민, 인식, 이기심, 전봇대, 교차로, 일몰, 수거, 불법투기자, 의법조치, 계도, 화단설치, 신고포상제, 이면도로, 교차로, 소규모 등
- 바드 2023년 빈도수 상위 단어 : 힐링 관광지 조성, 상권 개발, 원주민 소외, 문화보존, 도시재생사업, 임대료 상승, 주차난 심화, 소음문제 심화 등

소비(매출)액 추이

□ 2022년 기준 행리단길 상권 점포당 소비금액은 수원시 전체 점포당 소비금액의 72.5% 수준으로 급격한 증가 추이 미확인

- '22년 행리단길 점포당 월 평균 소비금액은 1,641,724원. 등락 있으나 급격한 증가 추세 미확인
- 점포당 소비건수 역시 수원시 전체 점포당 월평균 건수(88건)보다는 작고 행궁동(63건) 평균보다는 많은 71건

상존인구 추이

- 지역 매출 및 소비에 영향을 미치는 길단위 상존인구 추이는 연초 대비 37.8% 증가, 수원시 평균 대비 2배. 증가 폭 확대 추이로 상권 확장 가능성
 - 2022년 12월 1월 대비 37.8% 증가
 - 유동인구 추정의 정확도를 높이기 위해 반대개념의 상존인구 활용

젠트리피케이션 진단

1) 종합

- 선행연구¹⁸⁾ 검토를 통한 젠트리피케이션 진단 지표 중 중요도가 높고 구득 가능한 지표 활용

□ 임대료

- 최근 3년내 평균 임대료 15%. 음식점 24%, 카페 12% 상승

□ 공시지가

- 수원시 평균 2배 수준으로 높게 형성. 전년비 0.1% 상승. 자체 상승 폭은 높지 않으나 수원시 평균('22.12월 -8.42%) 하락 추이 대비 소폭 상승 추세
- 자료 : 행리단길 2022년 연간 월변화 추이

□ 공실률

- 2021년 4분기 부터 2023년 3분기 평균 19.2%. 23년 3분기 기준 수원역 대비 13.4% 높은 공실률
- 자료 : 2019년 4분기~2023년 3분기 팔달문로터리 상권 데이터를 대리지표로 활용

□ 언론노출

- 네이버 : 최근 10년 래 행궁동 젠트리피케이션, 임대료 상승 관련 기사 2016년 6건
- 구글 : 2019년부터(2020년 제외) 임대료 상승 검색. 2023년 45건
- 자료 : 네이버 클로버x, 구글바드 검색 기준

□ 소비(매출)액

- 급격한 증가 추이 미확인
- 자료 : 2022년 월별 데이터

18) 심경미 외(2018), “상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구: 근린재생형 도시재생사업을 중심으로” 참조

상존인구

- 수원시 평균의 2배, 증가 폭 확대 추이
- 자료 : 행리단길 길단위 상존인구. 2022년 월별 데이터

2) 진단

- 행리단길 상권의 젠트리피케이션 진단 종합 결과 현재 젠트리피케이션 초기단계에 진입한 것으로 평가
 - 6개 지표 중 뚜렷한 증가 3건, 소폭 변화 2건. 소비(매출)액 부분에서는 뚜렷한 현상 미확인
- 임대료, 상존인구, 공실을 측면에서 젠트리피케이션 악화 가능성이 우려되는 지역으로 지속적인 모니터링, 사전 대응방안 마련 필요
- 한계점: 대리지표 활용 및 일부지표만을 활용한 진단으로 추후 정책연구 등을 통해 심층적인 세부 분석 필요
 - 식음업종 매출액 변화, 부동산 가격변화, 업종변화, 식음상권 창폐업률 지표 등 추가 분석 필요

[표 10] 행리단길 상권 젠트리피케이션 진단

진단지표	진행추이		진단
임대료	큰 폭 증가	전년비 평균 15%	◎
공시지가	소폭 증가	전년비 0.1%, 수원시 평균 -8.42%	△
공실률	증가	19.2%, 수원역 대비 +13.4%	○
언론노출	소폭 증가	매해 5건씩 증가. 2023년 45건	△
소비(매출)액	-	점포당 월 평균 소비금액 1,641,724원	X
상존인구(길단위)	큰 폭 증가	연초대비 +37.8%	◎

주1: 진행 추이 심각 정도 ◎(매우 심각), ○(심각), △(보통), X(없음) 순으로 진단
주2: 저자 자체 진단으로 추후 심층분석을 통해 진단지표 확대, 진단기준 설정, 전문가 평가 등 추가 필요

05 수원시 젠트리피케이션 대응 방안

□ 「수원시 지역상권 상생 및 활성화에 관한 조례」에 의거 젠트리피케이션이 우려되는 행리단길 지역을 중심으로 ‘지역상생구역’ 지정 추진

- 상가임대차계약법(5%) 이내로 임대료 인상 제한시 큰 갈등 없이 추진 가능 예상
- 운영조직 : ‘지역상생협의체’ 구성 추진
 - 상인, 임대인, 토지소유자 1/2 동의, 전문가 등과 함께 구성 후 ‘동의’ 등 지역상생구역 지정 절차 추진
- 구역특성 : 임대료가 상승 중인 지역
 - 행리단길은 현재 연구결과로는 상승하지 않고 있는 것으로 확인되나 상승 가능성이 있는 지역
- 요건 : 상업지역 50% 이상, 일정기준 이상 점포 수(점포수 100개 이상)
- 지정절차 : 상인, 임대인, 토지소유자 2/3 이상 동의 → 공청회 → 지역상권위원회심의 (도) → 지정(수원시)
 - 현재 도의 지역상권위원회가 구성되어 있지 않으나 수원시 차원에서 지정 단계별 준비 후(일정 단계되면 미리) 위원회 구성하도록 요구 후 심의 요청
 - 경기도 내에서 상생구역 지정 최초 추진
- 특례조항
 - 상생협약으로 정하는 비율 이내의 임대료 인상 제한
 - 상가임대차계약법 상 단서 비율 : 5% 이내
 - 부설주차장 설치 특례 : 시설면적 300m²로 완화 등
- 지원사항(공통)
 - 수원시 조례로 정하는 조세 또는 부담금의 감면
 - 상가건물 소유자에 대한 건물 개축, 대수선비 등의 용자
 - 상인, 초기창업자에 대한 시설비, 운영비 등 용자
 - 구역 활성화를 위한 조사·연구비 등의 보조
- 업종제한
 - 대규모, 준대규모 점포, 연매출 일정기준 이상 가맹본부의 직영점 등
 - 지역상생협의체화 협의 후 영업 가능

□ 참여상가 비율을 높이기 위한 구체적 인센티브 제공

- 임대료 안정을 약속하는 이행협약 체결시 신·증축 시 용적률 제한 완화
- 선정된 상가에는 리모델링 비용 지원(최대 3천만원 지원 등 금액 제시)
- 환경개선사업 우선순위 지원, 공공지원사업 우선권 부여 등 비참여 상가와 차별화

- 주변 주차장 설치 확대, 상가 규제 완화 등 시차원 가능한 안 고려
- 상생협약 위반 시 지원금을 반환한다는 내용의 의무이행 약정 및 공증 추가(지원금 및 이자 반환 + 위약금(지원금의 10%) 납부 등)

□ 지역상생구역 지정의 긍정적 효과, 필요성 홍보 및 상인연합회 등을 통한 인식 교육

- 젠트리피케이션 심화시 지역 재쇠퇴 가능성에 대한 공감대 형성, 상생 필요성에 대한 교육, 임차인 권리 교육 등 효과성 증대 방안 마련

□ 전담조직 구성

- 성수동 사례에서와 같이 (간부급)공무원들의 적극적 역할이 중요함에 따라 전담 TF 구성 등 1:1 면담, 상인회 간담회 등 공공의 역할 극대화 할 수 있는 방안 고려
- 전담조직을 통해, 건물주 1:1 설득, 지속적인 점검, 젠트리피케이션 예방 및 모니터링 체계 구축

□ 수원시 도시재단, 지속가능발전협의회 등 지역상생, 민생안정, 지속가능발전을 위한 역할을 가지고 있는 공공기관과 협업을 통해 가능성 확대

- 지역 상생 TF 구성을 부서, 도시재단, 지속가능발전협의회를 주축으로 구성하는 안도 고려 가능
- 상생협약 추진 등 세부내용 추진, 다른 지역 상권 변화 모니터링 등을 위해 도시재단, 지속가능발전협의회 등과 협력하여 대응 체계 구축

□ '젠트리피케이션 방지 및 상생협력자문위원회' 구성 및 운영

- 지역 상인회 및 지역시민 대표, 교수, 전문가, 공인중개사들로 이루어진 자문위원회 구성 및 운영(종로구 사례)

□ 부동산중개사무소 정기 집중 지도 점검 추진

- 수원시-한국공인중개사협회 수원지회와 '수원시 젠트리피케이션 이해와 방지' 협약 체결
- 정기적으로 임대료 모니터링 및 주기적 집중 점검
- 임대료를 올리도록 건물주를 부추기거나 담합을 유도하는 행위 지도, 임차·임대인이 상생할 수 있도록 개업공인중개사의 협조 요청(용산구 사례)

□ '수원형 장기안심상가' 도입 검토

- 상생협약 체결을 조건으로 장기안심상가 분양시 임대료 상승율 연 5% 이내, 리모델링 비용 지원, 계약기간 10년 등을 계약 후 운영하는 형태
- 서울 등의 지역과 같이 기존 상가를 장기안심상가 지정 후 운영, 혹은 공공기여, 별도의 공공건물 설립 등 다양한 형태로 장기안심상가 지정 및 운영
- 임대료 상승률, 리모델링 비용 금액, 계약기간 등을 타 지역과 차별화해 수원형 장기안심상가 도입 검토
 - 단 실효성 있는 안심상가 운영이 될 수 있도록 실패사례, 문제점, 홍보방안 등 선행사례 검토 후 추진

□ 임차인, 건물주, 지역 문화예술인, 지역주민, 지역단체 대표자 등으로 구성된 주민협의체 구성

- 주민협의체와의 유기적 관계를 통해 지역 상생을 위한 지속적인 개선방안 도출
- 현장에서 발생하는 문제를 검토하고 개선, 정기적 검토, 임대가격 공유 등을 통한 상가거래 관행 정상화 유도

□ 학술적 심층분석을 통한 젠트리피케이션 진단 데이터 구축

- 임대료, 매출액 등 젠트리피케이션 진단에 필요한 데이터 체계 구축
- 의심 사례지역 사전 진단 등 심층분석 실시

참고문헌

심경미 외. (2018). 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구: 근린재생형 도시재생사업을 중심으로
서울시. (2015). 내부자료.

경기도시장상권진흥원. (2023). “경기도 상권영향분석서비스”. <https://sbiz.gmr.or.kr/main.do>

관악구청. (2023). <https://gwanak.go.kr/site/gwanak/main.do>

서울특별시청. (2023). <https://www.seoul.go.kr/main/index.jsp>

인천광역시청. (2023). <https://www.incheon.go.kr/index>

종로구청. (2023). https://www.jongro.go.kr/portalMain.do?sessionId=AQz7mHdX1tGYwEh1dJtqEzVbXvNAD1D1kMPNfU6VIsG3ZDZFu6was_servlet_engine1

부동산통계정보시스템(R-ONE). (2023). <https://www.reb.or.kr/r-one/main.do>

내외통신. (2021.07.02.). “서울 종로구, 젠트리피케이션 막는 ‘젠틀공인중개사’ 시범 운영.

<http://www.nwtnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=78520>

브레이크뉴스. (2022.07.25.). “끊임없는 도시재생 사업 부작용”. <https://www.breaknews.com/911342>

서울와이어, (2019.04.19.) “종로구, 지역경제 살리기 위해 다양한 ‘젠트리피케이션 방지 사업 진행’.

<https://www.seoulwire.com/news/articleView.html?idxno=114733>

성동저널, (2023.08.01.) “‘젠트리피케이션 잡는다’... 성동구 성수동 전역 관리구역 지정’.

<https://www.seongdongnews.com/news/articleView.html?idxno=29327>

아시아경제, (2018.03.30.) “용산구, 젠트리피케이션 방지 나서”. <https://www.asiae.co.kr/article/2018033007481151908>

에너지경제신문, (2018.04.10.) “부산 ‘관광명소’ 전포카페거리...젠트리피케이션으로 ‘눈물’”. <https://m.ekn.kr/view.php?key=354932>

위클리포스트, (2021.03.09.) “홍대 상권 몰락, 코로나가 발가벗긴 젠트리피케이션”. ,

<http://www.weeklypost.kr/news/articleView.html?idxno=2027>

조선비즈, (2023.05.19.) “압구정로데오 뜨자 가로수길 지고... 젠트리피케이션 사이클’.

https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2023/05/19/SVRPY2XSXZFFHNGSFUNTJZ5Q6Y/

한겨레 뉴스, (2019.04.06.) “전국 20여개 오리단길의 원조, 경리단길은 왜 쇠락하고 있나’.

https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/888987.html

콩나물신문, (2022.02.18.), “젠트리피케이션의 비극”, <http://www.kongnews.net/news/articleView.html?idxno=12168>

기호일보, (2018.09.13.), “신포동 예술인 ‘동지 내몰림’에 쫓겨난다”, <http://www.kihoilbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=768590>

파이낸셜뉴스, (2020.07.06.), “서울시, 10년간 임대료 걱정없는 장기안심상가 모집’.

<https://www.fnnews.com/news/202007061039476686>