[최종보고서]

연수구 상가 공실 문제 해결 방안 연구

2025. 10

한국정책학회

제 출 문

인천광역시 연수구의회 귀하

본 보고서를 「연수구 상가 공실 문제 해결 방안 연구」 용역의 최종보고서로 제출합니다.

2025년 10월

주관기관명 한국정책학회

연구책임자 권기헌(성균관대학교 교수)

공동연구원 이다솔(성균관대학교 국제정보정책·전자정부연구소 선임연구원)
이영규(성균관대학교 박사)
정주호(성균관대학교 박사수료)

한국정책학회

목 차

Ⅰ. 서론 ····· 1

1. 연구배경 ····· 1
2. 연구목적 및 기대효과 ····· 2
3. 연구수행방법 ····· 5

Ⅱ. 연수구 일반 및 상가 공실 현황 ····· 7

1. 환경분석 ····· 7
2. 상가 공실 현황 ····· 24
3. 연수구 상권 현황 ····· 35

Ⅲ. 연수구 상가 공실 발생 원인 분석 ····· 39

1. 상권 구조 및 수요 변화 요인 ····· 39
2. 신도심과 원도심 간 비교 분석 ····· 59
3. 연수구 상권별 공실 발생 원인 분석 ····· 70
4. 소결 ····· 75

Ⅳ. 상가 공실 대응 정책 사례 분석 ····· 80

1. 정책·제도적 대응 사례 분석 ····· 81
2. 조례 제정 현황 ····· 86
3. 소결 ····· 87

Ⅴ. 연수구 맞춤형 정책 대안 분석 ····· 90

1. 분석설계 ····· 90
2. 분석결과 ····· 97
3. 연수구 맞춤형 정책 대상 분석 시사점 ····· 128

Ⅵ. 연수구 상가 공실 문제 대응방안 ····· 142
1. 연수구 상가 공실 문제 대응방안 개요 ····· 142
2. 연수구 상가 공실 문제 맞춤형 대응방안 ····· 144
3. 결론 ····· 155

참고문헌 ····· 159

표 목 차

〈표 II-1〉 연수구 연혁 ····· 7
〈표 II-2〉 지리적 위치 ····· 9
〈표 II-3〉 기온 및 강수량 ····· 9
〈표 II-4〉 습도 및 풍속 ····· 10
〈표 II-5〉 행정구역 현황 ····· 11
〈표 II-6〉 인구 현황 ····· 12
〈표 II-7〉 연령별 등록인구(외국인 제외) ····· 12
〈표 II-8〉 행정구역 현황 ····· 14
〈표 II-9〉 지목별 토지이용 현황 ····· 14
〈표 II-10〉 지목별 토지이용 현황 ····· 15
〈표 II-11〉 사업체 수 및 종사자수 현황 ····· 16
〈표 II-12〉 종사자 규모별 사업체 수 및 종사자 추이 ····· 17
〈표 II-13〉 산업별 사업체 수 ····· 19
〈표 II-14〉 인천시 자치구별 생활밀접업종 현황 ····· 20
〈표 II-15〉 산업별 사업체 수 ····· 21
〈표 II-16〉 연수구 생활밀접업종 폐업 사유 ····· 22
〈표 II-17〉 전국 및 수도권 오피스 공실률(2019년 1분기 – 2025년 2분기) ····· 25
〈표 II-18〉 전국 및 수도권 중대형 상가 공실률(2019년 1분기 – 2025년 2분기) ····· 27
〈표 II-19〉 전국 및 수도권 소규모 상가 공실률(2019년 1분기 – 2025년 2분기) ····· 28
〈표 II-20〉 전국 및 수도권 집합 상가 공실률(2022년 4분기 – 2025년 2분기) ····· 29
〈표 II-21〉 인천광역시 지역별 오피스 공실률(2024년 3분기 – 2025년 2분기) ····· 31
〈표 II-22〉 인천광역시 지역별 중대형 상가 공실률(2024년 3분기-2025년 2분기) ····· 32
〈표 II-23〉 인천광역시 지역별 소규모상가 공실률(2024년 3분기-2025년 2분기) ····· 33
〈표 II-24〉 인천광역시 지역별 집합 상가 공실률(2024년 3분기-2025년 2분기) ····· 34
〈표 III-1〉 산업별 사업체 수 및 구성비 변화 추이 ····· 40
〈표 III-2〉 인천 시군구별 상권 매출액 변화 추이 ····· 41

〈표 III-3〉 연수구 상권 업종별 매출액 현황 ····· 42
〈표 III-4〉 집합 상가 및 소규모 상가 임대료 추이 ····· 43
〈표 III-5〉 중대형 상가 및 오피스 상가 임대료 추이 ····· 43
〈표 III-6〉 오피스 상가 층별 효용비율 ····· 44
〈표 III-7〉 중대형상가 층별 효용비율 ····· 45
〈표 III-8〉 소규모 상가 층별 효용비율 ····· 46
〈표 III-9〉 집합상가 층별 효용비율 ····· 46
〈표 III-10〉 소규모 및 오피스 상가 순영업소득 ····· 47
〈표 III-11〉 집합상가 및 오피스 상가 순영업소득 ····· 48
〈표 III-12〉 시도별 업종별 상가권리금 현황 ····· 49
〈표 III-13〉 연수구 인구 변화 추이 ····· 50
〈표 III-14〉 1인 가구, 세대수, 등록 인구 변화 추이 ····· 51
〈표 III-15〉 유동인구 및 업소 현황 ····· 52
〈표 III-16〉 신규사업자 및 폐업 현황 ····· 53
〈표 III-17〉 지역별 배달앱 및 배달대행 이용 현황 ····· 55
〈표 III-18〉 근로소득 연말정산 신고 현황('22년) ····· 56
〈표 III-19〉 인구 비중 현황('24년) ····· 60
〈표 III-20〉 유동인구 및 업소수 현황('25,06기준) ····· 62
〈표 III-21〉 주요상권별 매출액 현황('25.07 기준) ····· 63
〈표 III-22〉 원도심, 신도심 인구 및 세대 현황 비교 ····· 66
〈표 III-23〉 원도심, 신도심 산업체 수 현황 비교('23년 기준) ····· 68
〈표 V-1〉 평가영역 및 평가기능 ····· 93
〈표 V-2〉 일관성 검사결과(중요성) ····· 97
〈표 V-3〉 제도영역 쌍대비교행렬 ····· 98
〈표 V-4〉 제도영역 상대적 중요성 ····· 98
〈표 V-5〉 법적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 ····· 99
〈표 V-6〉 법적 영역 상대적 중요성 ····· 100
〈표 V-7〉 경제적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 ····· 101
〈표 V-8〉 경제적 영역 상대적 중요성 ····· 102

〈표 V-9〉 행정적·제도적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 ····· 103
〈표 V-10〉 행정적·제도적 영역 상대적 중요성 ····· 103
〈표 V-11〉 종합우선순위: 중요성 ····· 105
〈표 V-12〉 일관성 검사결과(시급성) ····· 107
〈표 V-13〉 제도영역 쌍대비교행렬 ····· 108
〈표 V-14〉 제도영역 상대적 시급성 ····· 108
〈표 V-15〉 법적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 ····· 109
〈표 V-16〉 법적 영역 상대적 시급성 ····· 109
〈표 V-17〉 경제적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 ····· 110
〈표 V-18〉 경제적 영역 상대적 시급성 ····· 111
〈표 V-19〉 행정적·제도적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 ····· 112
〈표 V-20〉 행정적·제도적 영역 상대적 시급성 ····· 113
〈표 V-21〉 종합우선순위: 시급성 ····· 115
〈표 V-22〉 영역별 쌍대비교행렬 비교 ····· 117
〈표 V-23〉 영역별 대응방안 간 상대적 우선순위 비교 ····· 118
〈표 V-24〉 법적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 비교 ····· 119
〈표 V-25〉 법적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교 ····· 120
〈표 V-26〉 경제적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 비교 ····· 121
〈표 V-27〉 경제적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교 ····· 122
〈표 V-28〉 행정적·제도적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 비교 ····· 123
〈표 V-29〉 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교 ····· 124
〈표 V-30〉 종합우선순위: 중요도·시급성 비교 ····· 126

그 림 목 차

〈그림 II-1〉 연수구 위치 ····· 8
〈그림 II-2〉 성별, 연령별 분포 현황(외국인 제외) ····· 13
〈그림 II-3〉 인천광역시 자치구별 지역내총생산(명목 GRDP) ····· 16
〈그림 II-4〉 사업체 수 및 종사자수 증가추이 ····· 17
〈그림 II-5〉 산업별 사업체수 및 종사자수 현황 및 추이 ····· 19
〈그림 II-6〉 인천광역시 자치구별 생활밀접업종 추이 ····· 22
〈그림 II-7〉 연수구 생활밀접업종 폐업 사유(2021~2022) ····· 23
〈그림 II-8〉 시·도별 상가 공실률(2025년 2분기) ····· 24
〈그림 II-9〉 전국 및 수도권 오피스 공실률 추이 ····· 25
〈그림 II-10〉 전국 및 수도권 중대형 상가 공실률 추이 ····· 26
〈그림 II-11〉 전국 및 수도권 소규모 상가 공실률 추이 ····· 28
〈그림 II-12〉 전국 및 수도권 집합 상가 공실률 추이 ····· 29
〈그림 II-13〉 인천광역시 지역별 오피스 공실률 ····· 30
〈그림 II-14〉 인천광역시 지역별 중대형 상가 공실률 ····· 31
〈그림 II-15〉 인천광역시 지역별 소규모상가 공실률 ····· 33
〈그림 II-16〉 인천광역시 지역별 집합 상가 공실률 ····· 34
〈그림 III-1〉 인천 시군구별 상권 매출액 변화 추이 분포도 ····· 41
〈그림 III-2〉 인천 시군구별 유동인구 및 업소 현황 ····· 52
〈그림 III-3〉 배달앱 및 배달대행 사용 현황 ····· 55
〈그림 III-4〉 17개 광역시도 및 인천지역 내 역외소비 현황('22년) ····· 56
〈그림 III-5〉 원도심, 신도심 상권 공간 구조 ····· 60
〈그림 III-6〉 유동인구 및 업소수 현황('25.06기준) ····· 62
〈그림 III-7〉 상업유형 시설(원도심, 신도심) ····· 65
〈그림 V-1〉 AHP의 표준 계층 ····· 92
〈그림 V-2〉 제도영역 상대적 중요성 ····· 99
〈그림 V-3〉 법적 영역 상대적 중요성 ····· 100

〈그림 V-4〉 경제적 영역 상대적 중요성 ····· 102
〈그림 V-5〉 행정적·제도적 영역 상대적 중요성 ····· 104
〈그림 V-6〉 종합우선순위: 중요성 ····· 106
〈그림 V-7〉 제도영역 상대적 시급성 ····· 108
〈그림 V-8〉 법적 영역 상대적 시급성 ····· 110
〈그림 V-9〉 경제적 영역 상대적 시급성 ····· 111
〈그림 V-10〉 행정적·제도적 영역 상대적 시급성 ····· 113
〈그림 V-11〉 종합우선순위: 시급성 ····· 116
〈그림 V-12〉 법적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교 ····· 120
〈그림 V-13〉 경제적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교 ····· 122
〈그림 V-14〉 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교 ····· 124
〈그림 V-15〉 종합우선순위: 중요도·시급성 비교 ····· 127
〈그림 VI-1〉 연수구 상가 공실 문제 대응방안 ····· 158

Ⅰ. 서론

1. 연구배경

□ **상가 공실의 발생은 단순 임대인의 경제적 손실에 그치지 않고 나아가 지방세 수입 감소, 지역 경제 활력 저하, 상가 가치 하락 등과 같이 지역사회와 경제 전반에 걸친 다양한 부정적 효과를 초래함**

○ 이러한 상가 공실의 원인은 다양한 내·외부적 환경요인에 의해 발생하게 되며 경기 침체 및 소비위축, 과도한 상가 공급, 온라인 쇼핑 증가, 높은 임대료 및 권리금, 입지 및 구조적 결함, 인구구조 변화에 따른 상권 이동과 같은 원인이 대표적인 원인에 해당함

○ 특히, 코로나 팬데믹 이후 지속되는 경기 침체현상은 상권 위축의 여파로 이어져 ’25년 1분기 기준, 전국 상가 공실률은 오피스(8.7%)를 제외한 중대형 상가(13.2%), 소규모 상가(7.3%), 집합 상가(10.3%)는 전기 대비 소폭 상승하였으나, 여전히 낮은 수치를 보임(’24년 4분기 기준- 오피스 8.9%, 중대형 상가 13%, 소규모 상가 6.7%, 집합상가 10.1%)을 보임(한국부동산원, 2025)

○ 공실률을 유형·지역별로 살펴보면 오피스의 경우 충북, 경북 강원이 전국 평균 대비 높은 공실률을 나타냈으며 중대형 상가의 경우 세종, 충북, 전북이 전국 평균 대비 높게 나타남

○ 또한 소규모 상가 공실률의 경우 인천광역시, 대전, 경남이 전국 평균 대비 높았으며 집합 상가의 경우 경북, 전남, 울산이 전국 평균 대비 높은 것으로 나타남

○ 이를 통해 전반적으로 높은 상가 공실률을 나타내는 지역은 비수도권임을 알 수 있으나 인천광역시(오피스 19.8%, 중대형 상가 12.4%, 소규모 상가 10.4%, 집합상가 8.2%)의 경우 수도권임에도 불구하고 서울(오피스 5.2%, 중대형 상가

8.9%, 소규모 상가 5.3%, 집합상가 9.1%) 및 경기도(오피스 5.3%, 중대형 상가 10.2%, 소규모 상가 6.9%, 집합상가 5.7%)와 비교 시 상대적으로 높은 공실률을 나타내고 있음

❍ 나아가 인천광역시의 대표적 신도시인 송도국제도시를 포함하고 있는 연수구의 경우 집합상가의 공실률이 ’23년 1분기 기준 0.4%에서 ’24년 1분기 6.0%로 급등하는 현상을 보이며 상가 공실 증가라는 고착화 현상이 나타나고 있음

2. 연구목적 및 기대효과

1) 연구목적

(1) 상가 공실 증가에 따른 지역 상권 침체 문제 대응 필요

□ 앞서 언급한 바와 같이 공실의 증가는 임대인 개인의 경제적 손실을 넘어 지역 경제 침체와 지방세 수입 감소 등 지역 경제 저해요인임에 인천광역시 연수구의 상가 공실 증가에 따른 지역 상권 침체 현상을 해결하고 대응방안 마련이 필요함

❍ 이에 인천광역시 연수구 內 상가 공실률 증가가 지역 상권에 미치는 부정적인 영향을 심층적으로 분석하고, 이로 인해 발생하는 상권 침체 문제를 해결하기 위한 효과적인 대응 방안 모색이 필요함

❍ 구체적으로 인천광역시 연수구 內 상가 공실이 소상공인의 경영난, 소비 심리 위축 등 지역 상권 침에 미치는 다각적 악영향을 규명하여 연수구 지역 상권의 특성과 공실 발생 원인을 진단하고 이에 따른 제언을 도출하고자 함

(2) 실태 조사 기반의 정책 개발로 제도적 대응 마련

□ 인천광역시 연수구 內 상가 공실 문제에 대한 정확한 현황과 원인을

파악하기 위한 실태 조사를 수행하고, 이를 바탕으로 체계적이고 현실적인 정책 개발을 위한 제도적 기반 마련이 필요함

❍ 인천광역시 연수구 內 특정 지역의 공실 상가 현황, 임대료 수준, 위치, 규모, 공실 기간, 업종 분포 등의 정량적 자료를 수집하고 종합적으로 분석하여 공실 발생의 근본적인 원인을 탐색하고자 함

❍ 이후 상가 소유주, 임차인, 부동산 관계자 등 상가 공실과 관련한 상호 이해관계자들의 의견을 수렴하여 연수구 실정에 맞는 맞춤형 정책설계와 효율적인 제도적 프레임을 제시하고자 함

(3) 창업지원, 유휴공간 활용 등 실효적 정책 도출 목적

□ **인천광역시 연수구 內 증가하는 상가 공실 문제를 해결하기 위해, 방치된 공실 공간을 활용할 수 있는 창의적이고 실효적인 정책 대안 제시가 필요함**

❍ 인천광역시 연수구 內 공실 상가의 특성(물리적 특성, 접근성, 주변 환경 등)을 종합적으로 고려하며 상가 공실 활용에 관한 기존 사례에 대한 검토를 통해 상가 공실을 활용할 수 있는 창업지원 공간(인큐베이팅 센터, 공유오피스 등), 문화예술 공간(팝업 갤러리, 소극장, 독립 서점 등), 커뮤니티 공간(주민 쉼터, 플리 마켓 등), 공공 서비스 공간(작은 도서관, 주민 복지 상담실 등)과 같은 활용모델을 탐색하고자 함

❍ 이를 통해 단순 상가 공실을 채우는 것을 넘어, 연수구 지역 경제에 활력을 불어넣고 소상공인과 지역 주민 모두 상생할 수 있는 지속 가능한 정책 방안을 제시하여 실효성 있는 맞춤형 해결책을 제시함

2) 기대효과

(1) 조례 제정·개정 검토, 공실 관리 정책 수립

□ **조례 제정을 통해 상가 공실 관리 및 활용 정책의 법적 기반 마련**

○ 법적 기반 마련을 통해 실효성 있고 지속가능한 상가 공실 관리 및 활용 정책을 추진할 수 있을 것으로 기대함

□ **연수구 실태에 기반한 정책 수립으로 실효성 제고 및 행정추진력 확보**

○ 연수구 내의 상가 공실 현황에 대한 분석결과를 바탕으로 연수구 맞춤형 정책을 수립함으로써 효율성을 높이고자 함

□ **향후 유사 도시(신도시+원도심 혼합구조)의 공실 문제 해결 모델로 확산 가능**

○ 연수구에서 수립한 공실 관리 정책 모델을 우수사례로 개발하여 향후 전국적인 상가 공실 문제 해소에 기여할 수 있을 것으로 기대함

(2) 창업지원 및 공간 재생 정책 기반 자료로 활용

□ **청년 창업 및 사회적경제 주체의 공간 수요 대응에 활용 가능**

○ 청년 창업과 사회적·경제적 측면에서 공간 수요를 충족시킬 수 있는 정책의 근거자료로 활용될 수 있을 것으로 기대함

- 타 지자체의 상가 공실 해소방안 중 다수는 청년 창업 등을 통해 공실률을 해소하는 방안임

□ **도시재생, 스마트시티, 골목상권 회복 등 연계 정책 추진을 위한 기초자료 제공**

○ 상가 공실 현황 자료가 향후 연수구 내의 도시재생, 스마트시티, 골목상권 회복 등 연계 정책을 추진할 때 기초자료로 활용될 수 있음

□ **연수구 도시계획 및 지역균형발전 정책과 연계한 통합적 지역관리 기반 구축**

○ 연구를 통해 구축된 상가 공실 현황 자료를 바탕으로 향후 도시계획 수립 단계에서 상가의 과잉공급이나 신도심과 원도심 간의 상권 불균형 등을 해소할 수 있을 것으로 기대함

3. 연구수행방법

1) 분석방법

□ 문헌분석: 연수구 상가 공실 현황 및 원인 분석

○ 부동산 통계, 지자체 정책 보고서, 학술논문 등을 활용한 문헌분석을 실시하여 연수구 상가 공실 현황 및 원인을 분석하고자 함

○ 부동산 통계, 지자체 정책 보고서 등을 검토하여 연수구의 상가 공실률 추이를 파악함

○ 관련 학술논문과 연구자료를 수집·분석하여 연수구 상가 공실 원인을 분석하고 해결방안을 제시하고자 함

□ 사례분석: 타 지자체 공실 정책, 조례 제정 여부 등 사례 분석

○ 연수구와 유사한 규모를 가진 타 지자체 선정

- 연수구와 인구 규모, 도시 구조, 상가 공실률 등이 비슷하거나, 벤치마킹할 기초자치단체를 선정할 예정임

○ 타 지자체의 공실 정책, 조례 제정여부 등 사례 분석을 실시함

- 지자체의 사업 공고문, 보도자료 등을 활용하고, 필요시 해당 지자체의 담당부서와 인터뷰를 수행할 예정임
- 이를 통해 도출한 해결방안이 실현가능하고, 타당성을 가지는지에 대해서 전문가 자문을 통해 검증할 예정임

2) 분석자료

❍ 한국부동산원 부동산통계정보 시스템 (임대동향 지역별 공실률)

❍ 국가통계포털(KOSIS) 및 인천광역시·연수구 통계연보 등 인구·상권 관련 통계자료

❍ 지자체별 홈페이지의 조례·사업 공고, 언론보도 및 연구보고서 등 정책 자료

3) 분석범위

❍ 본 연구는 인천광역시 연수구를 중심으로 분석할 예정이며, 연수구와 유사한 규모를 가진 기초자치단체를 선정하여 분석할 예정임

II. 연수구 일반 및 상가 공실 현황

1. 환경분석

1) 일반현황

(1) 연수구 연혁

❍ 인천광역시 연수구의 연혁은 다음과 같음

〈표 II-1〉 연수구 연혁

구분	내용
고려초	미추홀
1392	경원부에서 인주(仁州)로 개편
1413	'인천군'으로 개칭
1463	'인천도호부'로 승격
	연수구 경우, 인천도호부 시기 먼우금면 內 옹암리(甕岩里), 먹암리(黑菴里), 망해리(望海里), 동막리(東幕里), 척전리(尺前里), 한진리(漢津里), 함박리(咸朴里), 야동(冶洞), 옥동(玉洞)지역에 해당
1914	부천군 (富川郡) 문학면(文鶴面)에 편입하였으나, 인천부역(仁川府域) 확장시 인천부로 재편입
1968	남구에 편입
1977	행정동 명칭변경(남촌·선학동→ 선학동, 연수·청학동→ 연수동)
1994	행정동 분동(연수동 → 연수1동, 연수2동, 청학동)
1995	옥련(玉蓮), 선학(仙鶴), 연수1(延壽1), 연수2(延壽2), 연수3 (延壽3), 청학(靑鶴), 동춘1(東春1), 동춘2(東春2)동 등 5개 법정동과 8개 행정동으로 개정
1996	행정동 분동(동춘2동 → 동춘2동,청량동)
2003	행정동 분동(옥련동 → 옥련1동, 옥련2동) 행정동 명칭변경(청량동 → 동춘3동)
2007	행정동 분동(동춘2동 → 동춘2동, 송도동)
2012	행정동 분동(송도동 → 송도1동, 송도2동)
2014	행정동 분동(송도1동 → 송도1동, 송도3동)
2019	행정동 분동(송도2동 → 송도2동, 송도4동)
2020	행정동 분동(송도4동→송도4동, 송도5동)

출처: 연수구 기본통계(2024)

2) 지리적 현황

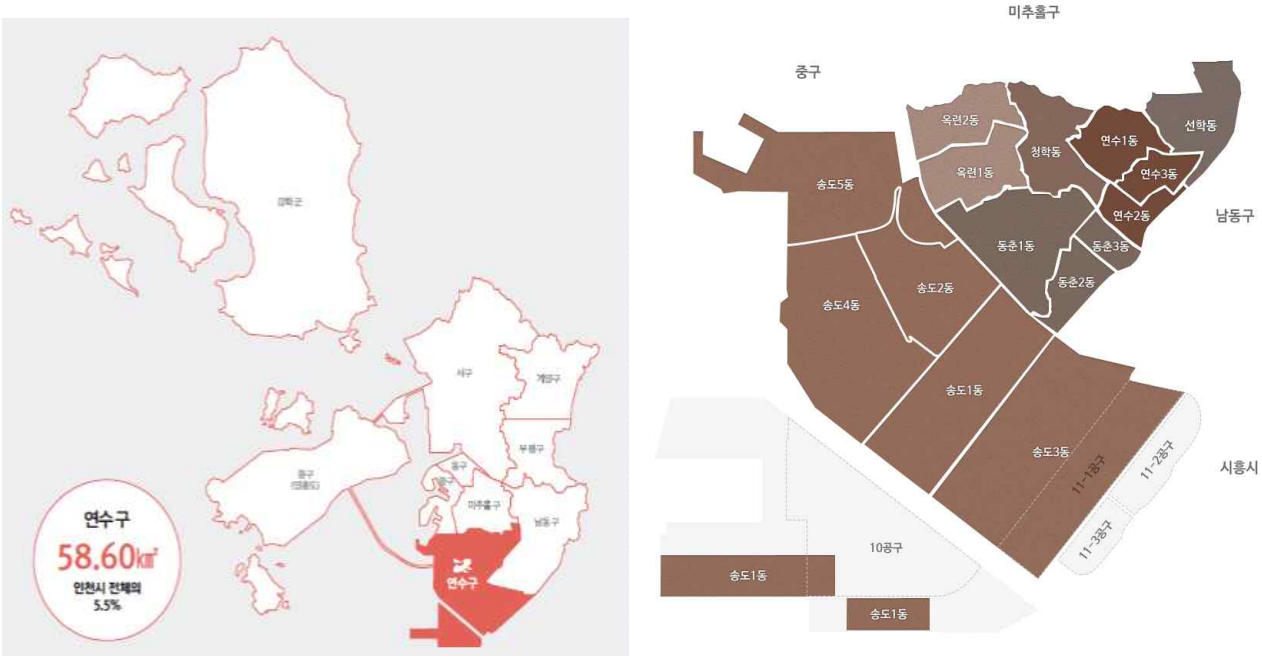
□ 위치 및 접근성

❍ 연수구는 면적 58.6km²로 인천광역시 전체 면적(1,040.82km²)의 약 5.5%를 차지하고 있으며, 10개 자치 군·구중 6번째 해당

❍ 연수구는 인천광역시 남쪽에 돌출한 해안선을 따라 동쪽으로는 송도동, 선학동, 연수동, 동춘동 지역이 승기천을 경계로 남동구와 접해 있고 북쪽으로는 옥련동, 청학동, 선학동이 문학산을 경계로 남구와 접해있음

❍ 연수구는 문학산 남쪽사면 청량산 봉제산 지역을 제외한 대부분 지역이 50m²미만의 평지를 형성하고 있음

〈그림 II-1〉 연수구 위치



출처: 연수구 홈페이지 현황 자료

〈표 II-2〉 지리적 위치

위치	지명	경도	위도	연장거리
동단	선학동 339	126° 42’ 23.9“	37° 26’ 02.4“	동서간 14.04km
서단	송도동 349	126° 34’ 58.7“	37° 21’ 17.2“	
남단	송도동 349	126° 34’ 58.8“	37° 20’ 50.1“	남북간 14.73km
북단	선학동 327-2	126° 42’ 09.4“	37° 26’ 21.9“	

출처: 연수구 홈페이지 현황 자료

3) 기상·기후

❍ 연수구의 경우 중위도 온대기후로서 전반적으로 사계절이 뚜렷하며, 여름에는 덥고 습하며 겨울에는 춥고 건조한 편에 속함. 또한, 서해안 해양성 기후의 영향으로 내륙보다 기온 변동이 상대적으로 완만함

❍ 지난 10년간 연수구의 평균 기온은 13.0이며, 최고는 16.8, 최저는 12.2로 나타났으며 강수량의 경우 1,065.2mm로 나타남

〈표 II-3〉 기온 및 강수량

항목	기온			강수량
	평균	최고	최저	
2014년	12.8	16.5	35.3	788.1
2015년	13.1	17.0	9.9	652.0
2016년	13.3	17.1	10.0	864.3
2017년	12.8	17.6	8.6	958.0
2018년	12.5	16.3	9.2	1,134.4
2019년	13.2	17.1	9.9	919.5
2020년	12.8	16.3	9.8	1,311.9
2021년	13.4	17.1	10.0	1,071.8
2022년	12.5	16.3	9.3	1,620.8
2023년	13.4	17.1	10.2	1,331.4
평균	13.0	16.8	12.2	1065.2

출처: 연수구 홈페이지 현황 자료

❍ 지난 10년간 습도 및 풍속 관련 습도의 경우 평균 69.3%, 최소 12.1%인 것으로 확인되며 풍속의 경우 평균 2.9m/s, 최대 13.8m/s로 나타남

〈표 II-4〉 습도 및 풍속

항목	습도		풍속	
	평균	최소	평균	최대
2014년	78.0	16.0	3.1	14.9
2015년	79.0	17.0	3.1	13.4
2016년	76.0	13.0	3.1	14.2
2017년	66.0	12.0	1.7	12.2
2018년	65.0	9.0	3.1	12.1
2019년	65.2	9.0	2.9	18.7
2020년	66.6	11.0	3.1	13.2
2021년	62.0	9.0	2.9	13.9
2022년	66.0	16.0	2.9	11.1
2023년	69.0	9.0	2.6	14.6
평균	69.3	12.1	2.9	13.8

출처: 연수구 홈페이지 현황 자료

(2) 인문·사회·경제 현황

1) 행정구역

❍ 23년 기준 연수구는 옥련1동, 선학동, 연수1동 등을 포함한 15개의 행정동으로 구성되며 법정동의 경우 6개로 구성되어 있음

❍ 또한 23년 기준 연수구의 총면적은 58.6km^2이며 송도 1동(19.11%), 송도 1동(18.42%), 송도 4동(12.10%) 순으로 면적이 넓은 것으로 나타남

〈표 II-5〉 행정구역 현황

단위: km^2,%, 개

항목	면적	구성비	행정동	법정동
옥련1동	2.15	3.83	1	1
옥련2동	1.92	3.42	1	-
선학동	2.41	4.29	1	1
연수1동	1.66	2.95	1	1
연수2동	1	1.78	1	-
연수3동	0.86	1.53	1	-
청학동	2.39	4.25	1	1
동춘1동	3.79	6.74	1	1
동춘2동	1.31	2.33	1	-
동춘3동	0.72	1.28	1	-
송도1동	10.35	18.42	1	1
송도2동	3.8	6.76	1	-
송도3동	10.74	19.11	1	-
송도4동	6.8	12.10	1	-
송도5동	6.29	11.19	1	-
합계	56.19	100.0	15	6

출처: 연수구 기본통계(2024)

2) 인구

□ 인천 연수구의 전반적인 인구 현황은 다음과 같음

- ❍ 23년 기준 연수구의 인구는 419,370명이며 세대수는 총159,905세대, 세대당 인구수는 2.6명으로 나타남
- ❍ 인구의 경우, 내국인의 비중은 점차감소하는 반면 외국인의 비중은 점진적으로 증가하는 추세를 보임
- ❍ 세대수 및 인구수는 2014년 대비 지속적으로 증가하는 추세이지만 세대당 인구수는 감소하는 것으로 나타나 1인 가구 수 비중이 증가하는 것으로 볼 수 있음

〈표 II-6〉 인구 현황

단위: 명

항목	세대수	세대당 인구수	인구				
			계	내국인		외국인	
				남	여	남	여
2014년	112,015	2.8	316,421	155,161	155,542	2,878	2,840
2015년	115,920	2.8	325,755	159,287	159,765	3,336	3,367
2016년	120,580	2.8	336,256	163,753	164,874	3,846	3,783
2017년	123,913	2.8	344,277	166,878	168,264	4,670	4,465
2018년	129,806	2.8	362,474	172,298	174,061	8,068	8,047
2019년	140,700	2.7	385,421	182,374	184,176	9,528	9,343
2020년	152,266	2.7	405,858	192,570	194,880	9,471	8,937
2021년	155,984	2.6	408,946	193,417	196,227	9,902	9,400
2022년	156,047	2.6	408,610	191,405	194,391	11,828	10,986
2023년	159,905	2.6	419,370	194,599	197,817	14,017	12,937
평균	136,714	2.7	371,339	177,174	179,000	7,754	7,411

출처: 연수구 기본통계(2024)

❍ 연령별 인구분포의 경우, 23년 기준 40대(40-49세)의 인구비율이 17.7%로 가장 높았으며 80세 이상의 인구비율이 2.6%로 가장 낮게 나타남

〈표 II-7〉 연령별 등록인구(외국인 제외)

단위: 명, %

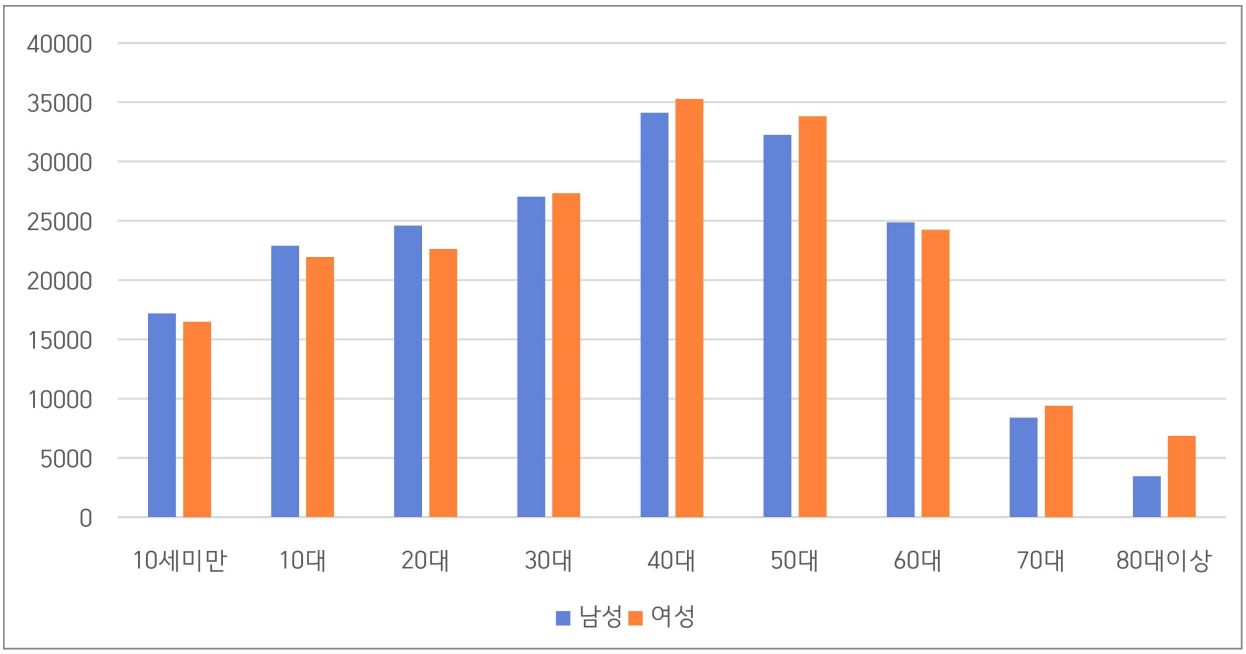
항목	남성	여성	합계	구성비율
10세미만	17,176	16,475	33,651	8.6
10대	22,872	21,919	44,791	11.4
20대	24,566	22,594	47,160	12.0
30대	27,006	27,299	54,305	13.8
40대	34,094	35,271	69,365	17.7
50대	32,240	33,804	66,044	16.8
60대	24,846	24,223	49,069	12.5
70대	8,379	9,389	17,768	4.5
80대이상	3,420	6,843	10,263	2.6
합계	194,599	197,817	392,416	100.0

출처:행정안전부 주민등록 인구 및 세대현황

❍ 인구가 가장 많은 40대(40-49세)의 남·여 인구비율 차이는 여성이 남성보다 약 2% 높게 나타남

❍ 60대이하의 경우 남·여 인구비율 차이는 약 5% 수준을 유지하나 70대의 경우 여성이 남성보다 약 6% 높았으며 특히 80대 이상의 경우 여성이 남성에 비해 약 34% 높은 것으로 나타남

〈그림 II-2〉 성별, 연령별 분포 현황(외국인 제외)



❍ 행정구역별 인구분포 현황은 23년기준, 송도 3동이 12.1%로 가장 많았으며, 송도5동 11.4%, 송도 1동 9.3%의 순으로 나타남

❍ 세대수 분포도 역시 연수구 전체 세대수 중 송도3동이 11.9%로 가장 많았으며, 송도 5동 10.9%, 송도1동 9.7%의 순으로 나타남

❍ 인구수가 가장 적은 곳은 연수3동 3.7%, 동춘2동 4.2%, 동춘3동 4.3% 순으로 나타남

❍ 면적의 경우 송도3동 10.74km^2, 송도 1동이 10.35km^2 송도 5동 6.29km^2 순으로 넓은 것으로 나타남

❍ 행정구역별 인구대비 65세이상 고령자 수의 경우 청학동이 4,956명으로 가장 높았으며 송도4동이 1,918명으로 가장 낮게 나타남

〈표 II-8〉 행정구역 현황

단위: 명, km^2

항목	세대수	세대당 인구	인구			65세 이상 고령자	인구 밀도	면적
			합계	남	여			
옥련1동	7,881	2.26	19,110	9,630	9,480	3,405	8,888	2.15
옥련2동	7,748	2.48	19,949	9,956	9,993	3,270	10,390	1.92
선학동	8,670	2.06	19,961	10,383	9,578	3,693	8,283	2.41
연수1동	9,026	1.93	29,375	15,920	13,455	3,168	17,696	1.66
연수2동	9,672	2.05	20,995	10,291	10,704	3,510	20,995	1
연수3동	7,195	2.11	15,517	7,365	8,152	3,380	18,043	0.86
청학동	12,201	1.9	25,083	13,100	11,983	4,956	10,495	2.39
동춘1동	9,028	2.69	24,767	12,127	12,640	3,104	6,535	3.79
동춘2동	6,859	2.54	17,627	8,571	9,056	2,585	13,456	1.31
동춘3동	5,771	3.11	18,008	8,741	9,267	2,473	25,011	0.72
송도1동	15,447	2.45	39,040	19,103	19,937	3,829	3,772	10.35
송도2동	12,036	3.05	38,111	18,671	19,440	2,435	10,029	3.8
송도3동	18,962	2.56	50,679	24,669	26,010	3,190	4,719	10.74
송도4동	12,033	2.74	33,488	16,460	17,028	1,918	4,925	6.8
송도5동	17,376	2.66	47,660	23,629	24,031	2,815	7,577	6.29
합계	159,905	36.59	419,370	208,616	210,754	47,731	170,814	56.19

출처: 연수구 기본통계(2024)

4) 토지이용

❍ 23년 기준, 연수구 지목별 토지이용 현황의 경우 임야(36.2%), 답(14.4%), 대지(11.0%) 순으로 면적이 넓은 것으로 나타남

〈표 II-9〉 지목별 토지이용 현황

단위: m^2, %

항목	면적	비율	항목	면적	비율
전	77,355,197.5	7.2%	제방	4,113,668.0	0.4%
답	153,644,008.1	14.4%	하천	8,235,928.1	0.8%
과수원	1,687,398.4	0.2%	구거	20,840,705.6	2.0%

단위: m^2, %

항목	면적	비율	항목	면적	비율
목장용지	2,643,731.6	0.2%	유지	21,225,102.0	2.0%
임야	386,143,375.5	36.2%	양어장	473,239.6	0.0%
염전	3,509,627.0	0.3%	수도용지	1,285,080.3	0.1%
대지	117,876,429.0	11.0%	공원	29,825,567.5	2.8%
공장용지	28,287,231.9	2.7%	체육용지	13,662,960.7	1.3%
학교용지	11,380,295.0	1.1%	유원지	1,776,906.4	0.2%
주차장	2,174,367.3	0.2%	종교용지	1,538,922.6	0.1%
주유소용지	697,889.5	0.1%	사적지	336,399.8	0.0%
창고용지	5,126,188.2	0.5%	묘지	2,794,984.4	0.3%
도로	86,272,825.0	8.1%	잡종지	81,444,316.9	7.6%
철도용지	2,742,425.5	0.3%	광천지	-	0
합계	1,067,094,771.4 / 100.0%				

출처: 연수구 기본통계(2024)

○ 23년 기준, 연수구 용도지역별 토지이용 현황의 경우 녹지지역(23.69%), 주거지역(21.49%), 공업지역(6.02%), 상업지역(4.99%)으로 면적 비중이 구성된 것으로 나타남

〈표 II-10〉 지목별 토지이용 현황

단위: km^2, %

항목	면적	비율
주거지역	21.49	38.6
상업지역	4.99	8.89
공업지역	6.02	10.7
녹지지역	23.69	42.1
미지정	-	-
합계	56.19	100.0%

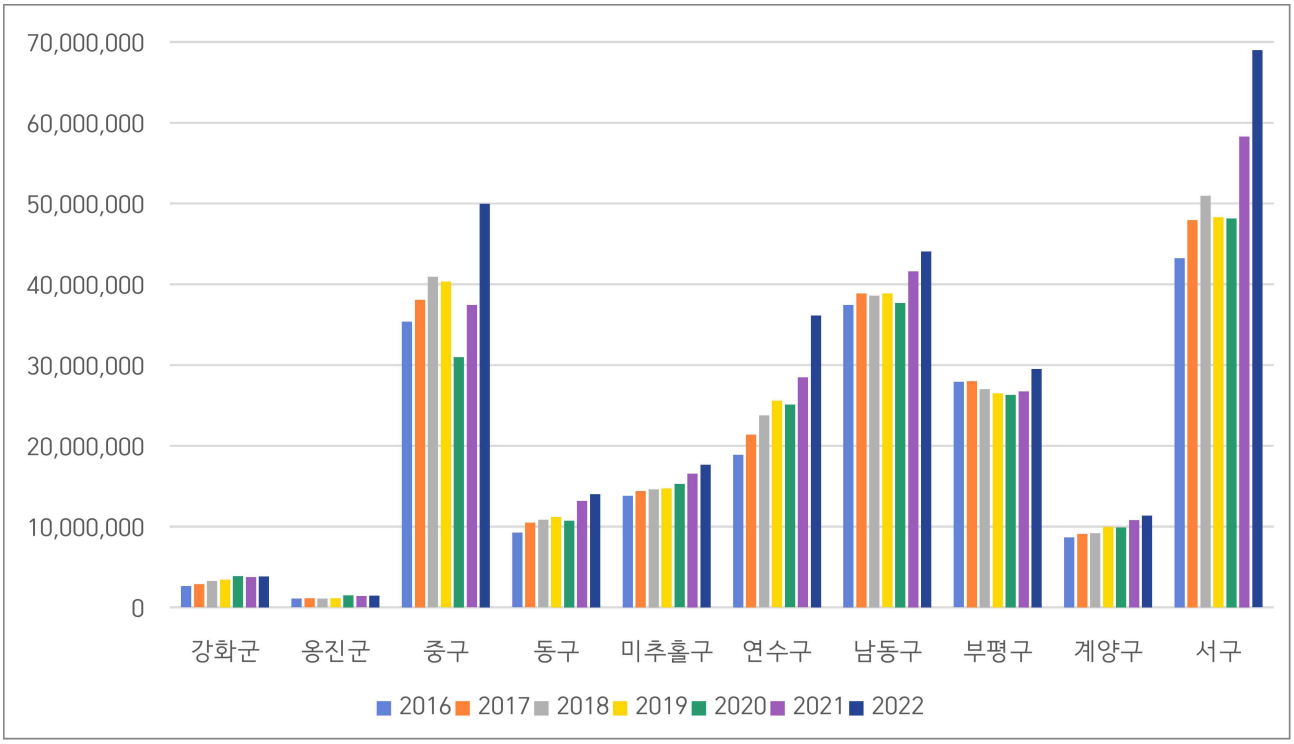
출처: 연수구 기본통계(2024)

5) 지역경제

□ 인천광역시 자치구에 따른 지역내총생산은 다음과 같음

○ 인천의 자치구별 지역내총생산은 서구가 가장 높게 나타났으며, 연수구와 미추홀구, 동구, 계양구 등은 소폭 상승하는 추세를 보임

〈그림 II-3〉 인천광역시 자치구별 지역내총생산(명목 GRDP)



□ 연수구의 사업체 및 종사자의 현황은 다음과 같음

❍ 23년 기준, 연수구에 등록된 사업체 수는 35,693개, 종사자 수는 157,528명으로 2018년을 기점으로 사업체 수, 종사자가 수가 점진적으로 증가하는 것으로 확인됨

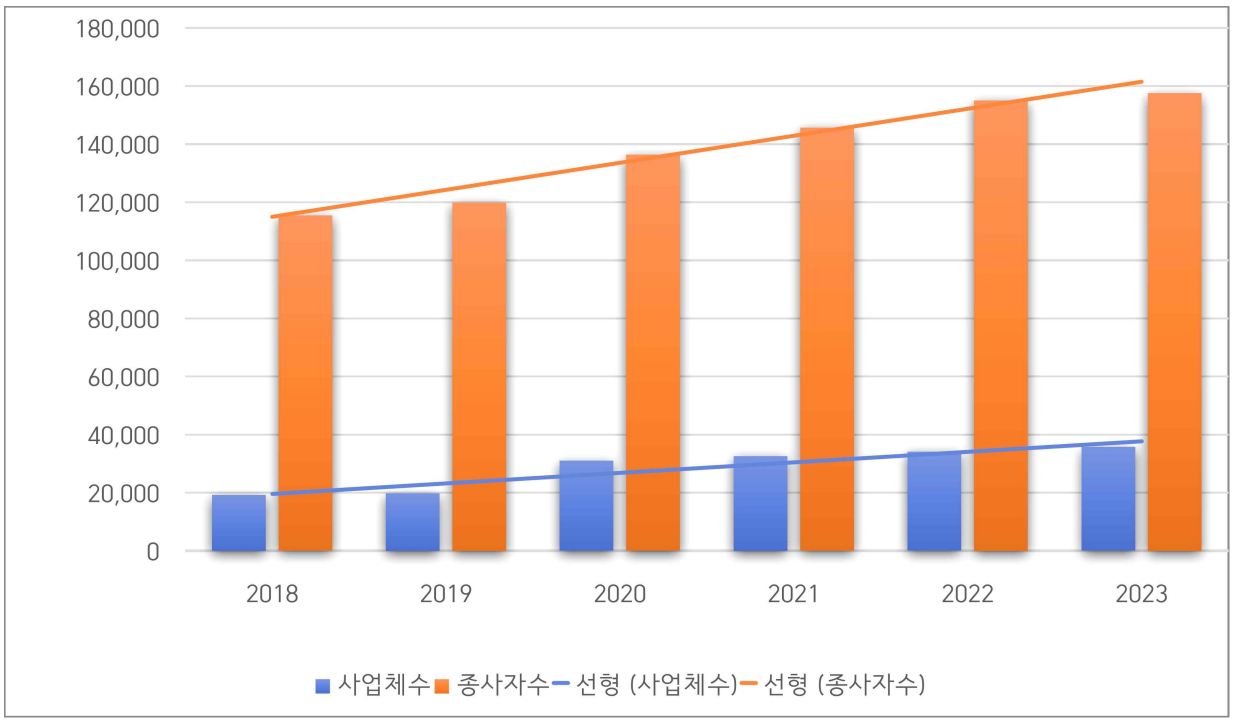
〈표 II-11〉 사업체 수 및 종사자수 현황

단위: 명, 개

연별	사업체수		종사자 수		
		여성대표자	합계	남성	여성
2018년	19,191	7,842	115,358	63,313	52,045
2019년	19,802	8,115	119,825	64,224	55,601
2020년	30,960	12,318	136,317	75,593	60,724
2021년	32,548	13,160	145,549	79,893	65,656
2022년	34,041	13,807	154,957	82,614	72,343
2023년	35,693	14,590	157,528	83,555	73,973
평균	28,705.8	11,638.7	138,255.7	74,865.3	63,390.3

출처: 연수구 기본통계(2024)

〈그림 II-4〉 사업체 수 및 종사자수 증가추이



❍ 종사자 규모에 따른 사업체 및 종사자의 경우, 23년 기준 1~4명으로 구성된 사업체가 30,595개, 43,191명으로 가장 많았으며, 1,000명 이상의 종사자를 보유한 사업체는 8개, 20,195명으로 확인됨

〈표 II-12〉 종사자 규모별 사업체 수 및 종사자 추이

단위: 명, 개

항목		2018	2019	2020	2021	2022	2023년
1~4명	사업체	14,894	15,296	26,475	27,827	29,043	30,595
	종사자	27,615	27,870	38,723	40,464	42,234	43,191
5~9명	사업체	2,674	2,799	2,730	2,854	2,926	3,020
	종사자	16,919	17,481	17,553	18,336	18,760	19,171
10~19명	사업체	939	957	1,003	1,108	1,225	1,211
	종사자	12,251	12,373	13,188	14,602	16,195	15,933
20~49명	사업체	422	461	461	451	509	523
	종사자	12,724	13,626	13,643	13,482	14,822	15,205

단위: 명, 개

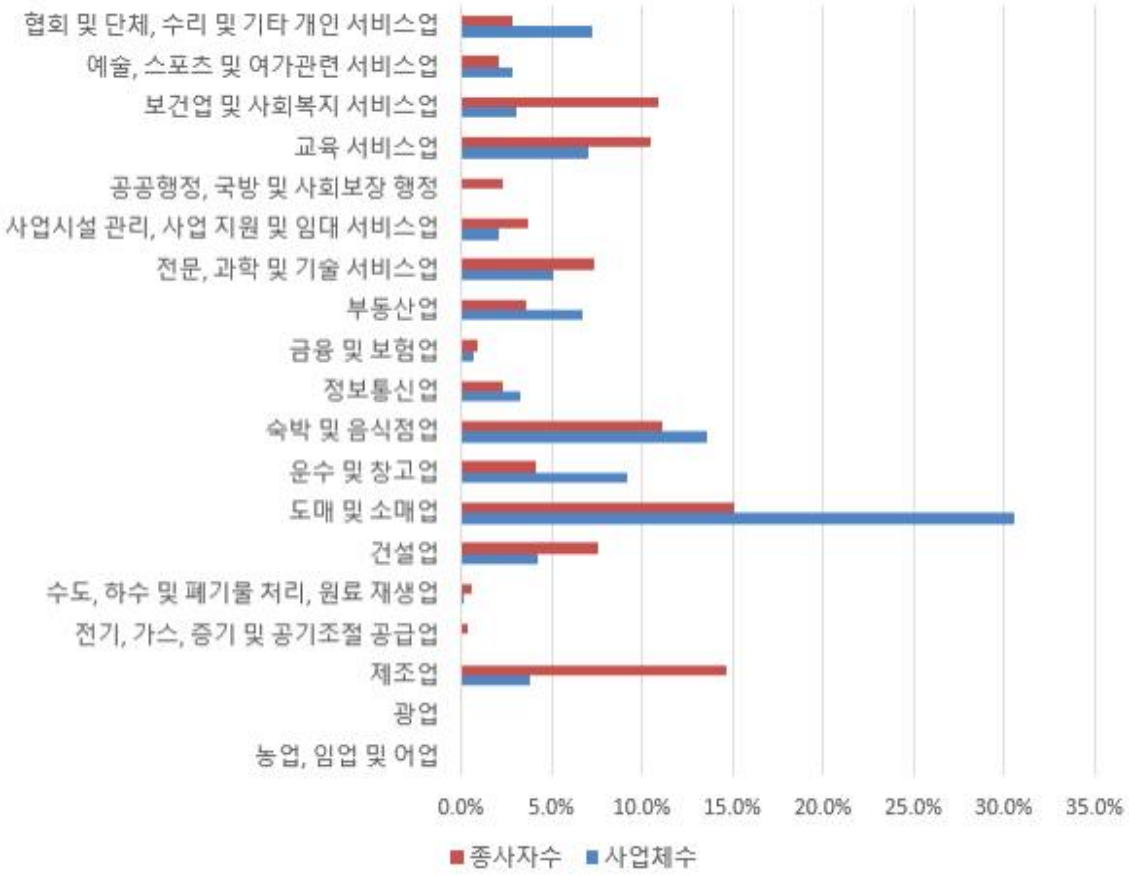
항목		2018	2019	2020	2021	2022	2023년
50~99명	사업체	142	159	161	174	193	209
	종사자	9,713	11,024	11,262	12,128	13,325	14,397
100~299명	사업체	93	104	97	103	116	103
	종사자	14,639	15,838	15,085	16,906	18,627	16,913
300~499명	사업체	10	9	14	15	12	13
	종사자	3,982	3,671	5,292	5,746	4,659	4,805
500~999명	사업체	11	12	12	8	9	11
	종사자	7,528	8,293	7,713	5,543	6,660	7,718
1,000명이상	사업체	6	5	7	8	8	8
	종사자	9,987	9,649	13,858	18,342	19,678	20,195
합계	사업체	19,191	19,802	30,960	32,548	34,041	35,693
	종사자	115,358	119,825	136,317	145,549	154,960	157,528

출처: 연수구 기본통계(2024)

❍ 23년 기준, 산업별 사업체 구성 비중의 경우, 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 운수 및 창고업이 30.6%, 13.6%, 9.2% 순으로 사업체 수의 비중이 높은 것으로 확인됨

❍ 산업별 사업체에 종사하는 종사자 수 비중의 경우, 도매 및 소매업(15.1%), 제조업(14.7%), 교육 및 서비스업(10.4%) 순으로 높게 나타남

〈그림 II-5〉 산업별 사업체수 및 종사자수 현황 및 추이



출처: 연수구 기본통계(2024)

〈표 II-13〉 산업별 사업체 수

단위: 개

항목	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
농업, 임업 및 어업	-	6	4	4	8
광업	1	-	-	-	1
제조업	905	1,445	1,463	1,504	1,376
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	5	23	23	20	28
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	33	49	48	49	50
건설업	576	1,433	1,470	1,505	1,523
도매 및 소매업	4,741	9,123	9,483	9,891	10,908
운수 및 창고업	2,058	3,037	3,288	3,261	3,282
숙박 및 음식점업	3,838	4,472	4,621	4,833	4,868

단위: 개

항목	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
정보통신업	240	715	868	1,052	1,179
금융 및 보험업	133	210	206	208	235
부동산업	1,260	2,109	2,224	2,412	2,397
전문, 과학 및 기술 서비스업	564	1,355	321	1,618	1,809
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	304	750	746	767	768
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	36	37	36	38	39
교육 서비스업	1,421	1,933	2,151	2,295	2,519
보건업 및 사회복지 서비스업	880	965	1,011	1,071	1,090
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	822	960	984	1,018	1,034
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	1,985	2,338	2,400	2,495	2,579
합계	19,802	30,960	32,548	34,041	35,693

출처: 연수구 기본통계(2024)

□ 자치구별 생활밀접업종[1] 사업체 현황

❍ 연수구, 서구, 부평구 등의 지역에서 사업체 수가 증가하면서 종사자 수도 함께 증가하는 추세를 보임

- 계양구와 남동구의 경우 소폭이지만 생활밀접업종 종사자 수가 감소하는 결과가 나타남

〈표 II-14〉 인천시 자치구별 생활밀접업종 현황

단위: 개, 명

항목	2019		2020		2021		2022	
	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
강화군	3,788	794	3,951	804	4,293	884	4,488	1,002
옹진군	1,455	190	1,460	168	1,577	203	1,640	265
중구	6,956	2,519	7,513	2,538	8,938	2,895	10,071	3,090
동구	2,617	704	2,700	728	2,781	755	2,732	728

1) 통계청 설명에 의거 생활밀접업종이란 국민 실생활과 밀접한 업종으로 소상공인 사업체 수가 많고, 소매·외식·서비스업 중 「종사자 수 5인 미만」인 소규모 사업체 비중이 높으며, 영세자영업자의 창업 등 진·출입이 용이한 업종을 의미

단위: 개, 명

항목	2019		2020		2021		2022	
	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
미추홀구	15,532	5,252	16,164	5,026	17,721	5,333	18,233	5,333
연수구	10,921	5,115	12,403	5,209	14,967	5,967	16,329	6,359
남동구	19,193	7,883	20,061	7,482	22,588	8,113	23,447	7,856
부평구	18,142	6,798	19,002	6,582	21,132	6,998	23,390	7,130
계양구	9,994	3,771	10,429	3,566	11,493	3,765	11,875	3,668
서구	17,728	7,211	19,224	7,320	22,398	8,192	25,233	8,579

출처: 공공데이터포털

〈표 II-15〉 산업별 사업체 수

단위: 개, 명

항목	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
농업, 임업 및 어업	-	8	6	5	11
광업	4	-	-	-	-
제조업	17,769	19,362	20,572	22,569	23,106
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	522	526	495	475	542
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	811	872	894	942	867
건설업	8,608	12,606	13,419	11,346	11,883
도매 및 소매업	18,396	22,601	23,105	23,559	23,805
운수 및 창고업	4,875	6,116	6,840	7,195	6,064
숙박 및 음식점업	15,220	14,154	14,779	16,426	17,442
정보통신업	1,945	2,708	2,912	3,616	3,601
금융 및 보험업	1,418	1,536	1,532	1,509	1,493
부동산업	4,353	5,227	5,478	5,811	5,614
전문, 과학 및 기술 서비스업	7,493	9,243	10,137	10,771	11,535
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	4,143	4,967	5,500	5,531	5,918
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	3,121	3,588	4,252	4,098	3,655
교육 서비스업	14,110	14,471	16,208	16,803	16,440

단위: 개, 명

항목	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
보건업 및 사회복지 서비스업	9,939	11,408	12,091	16,574	17,154
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	2,876	2,664	3,001	3,236	3,365
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	4,222	4,260	4,328	4,491	4,492
합계	119,825	136,317	145,549	154,957	157,528

출처: 연수구 기본통계(2024)

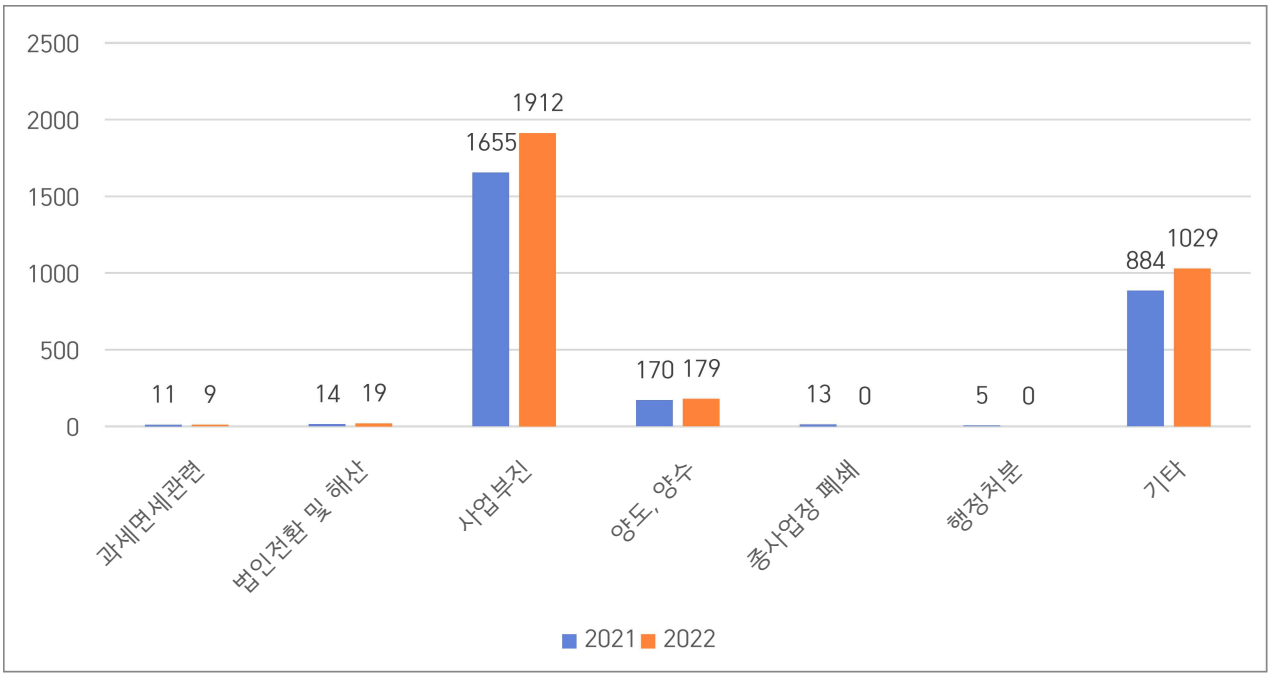
〈그림 II-6〉 인천광역시 자치구별 생활밀접업종 추이



❍ 연수구 생활밀접업종 사업체 폐업사유[2]는 사업부진이 압도적으로 높고 기타 사유가 다음으로 나타남

2) 폐업신고서 기준 통계

〈그림 II-7〉 연수구 생활밀접업종 폐업 사유(2021~2022)



〈표 II-16〉 연수구 생활밀접업종 폐업 사유

단위: 건

연도/사유	과세면세 관련	법인전환 및 해산	사업부진	양도, 양수	종사업장 폐쇄	행정처분	기타
2021	11	14	1655	170	13	5	884
2022	9	19	1912	179	-	-	1029

출처: 인천광역시「인천광역시소상공인통계」

2. 상가 공실 현황

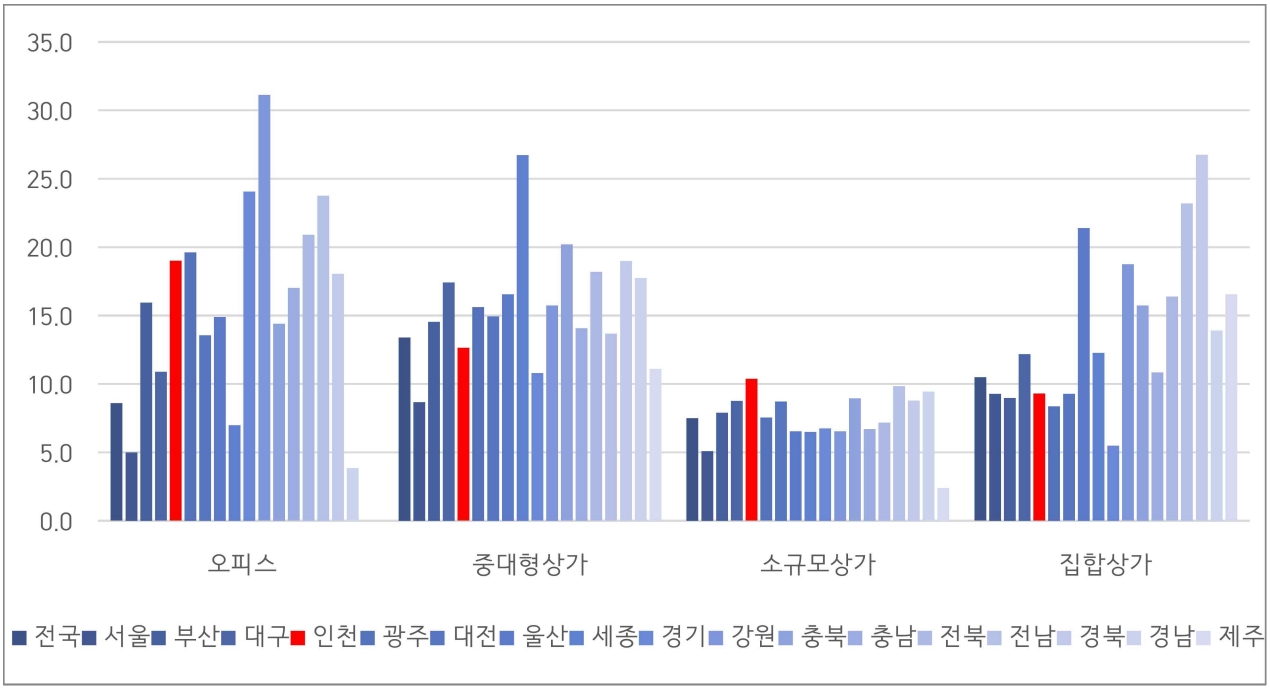
1) 시도별 상가 공실 현황

□ 전국 상가 공실률 현황은 다음과 같음

❍ 25년 2분기 기준 인천광역시는 전국 17개 시·도 중에서 소규모상가의 공실률(10.4%)이 가장 높게 나타남

- 소규모상가 외에 인천 지역은 오피스 공실률이 6번째로 높았으며, 집합상가(12위), 중대형상가(14위) 순으로 나타남

〈그림 II-8〉 시·도별 상가 공실률(2025년 2분기)

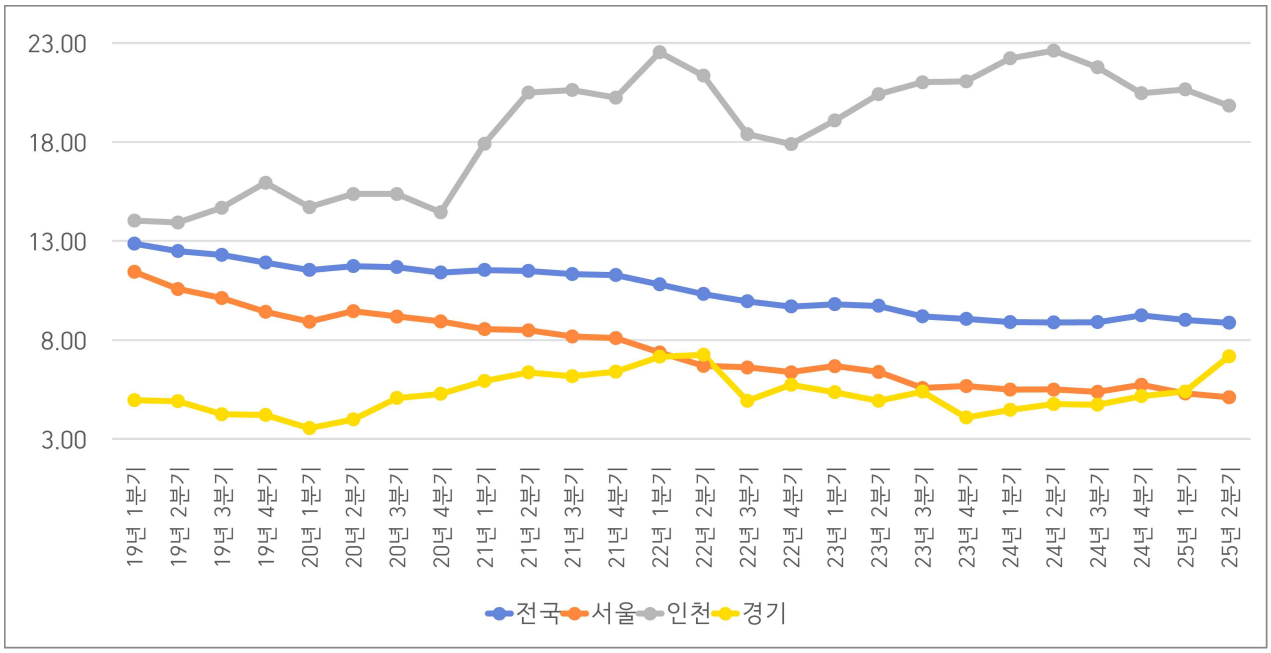


□ 전국 상가 유형에 따른 공실은 다음과 같음

❍ 경기도와 인천시의 오피스 공실률은 증가하는 반면, 전국과 서울은 감소하는 추세를 보임

- 인천의 오피스 공실률이 가장 높게 나타났는데, 21년 1분기를 기준으로 상승폭이 높아지는 모습이 나타남

〈그림 II-9〉 전국 및 수도권 오피스 공실률 추이



〈표 II-17〉 전국 및 수도권 오피스 공실률(2019년 1분기 - 2025년 2분기)

단위: %

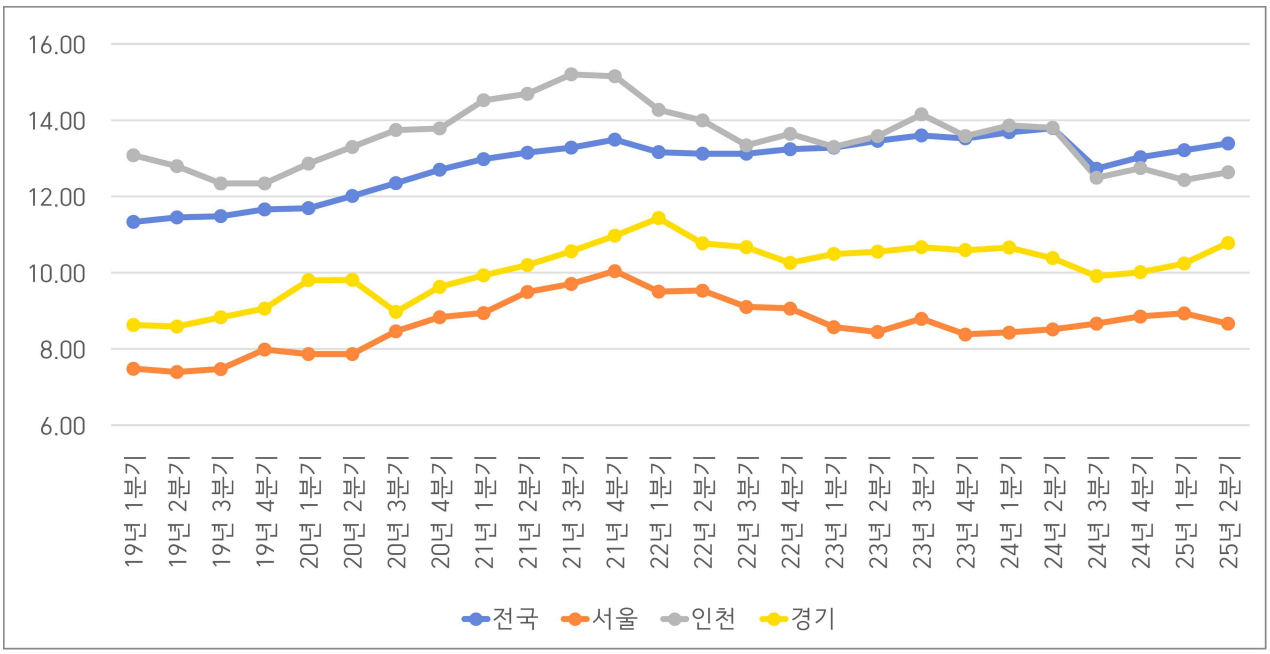
기 간	지 역			
	전국	서울	인천	경기
2019년 1분기	12.38	11.02	13.48	4.87
2019년 2분기	12.02	10.20	13.39	4.82
2019년 3분기	11.84	9.76	14.10	4.20
2019년 4분기	11.47	9.10	15.30	4.16
2020년 1분기	11.11	8.63	14.13	3.53
2020년 2분기	11.30	9.13	14.76	3.94
2020년 3분기	11.25	8.88	14.76	4.97
2020년 4분기	10.99	8.64	13.88	5.17
2021년 1분기	11.11	8.27	17.17	5.79
2021년 2분기	11.07	8.22	19.62	6.20
2021년 3분기	10.92	7.92	19.74	6.02
2021년 4분기	10.87	7.84	19.38	6.24
2022년 1분기	10.42	7.15	21.55	6.95
2022년 2분기	9.96	6.51	20.43	7.05

단위: %

기 간	지 역			
	전국	서울	인천	경기
2022년 3분기	9.61	6.44	17.63	4.84
2022년 4분기	9.36	6.21	17.15	5.61
2023년 1분기	9.47	6.50	18.28	5.25
2023년 2분기	9.39	6.22	19.54	4.84
2023년 3분기	8.89	5.45	20.12	5.28
2023년 4분기	8.77	5.54	20.16	4.04
2024년 1분기	8.62	5.37	21.26	4.40
2024년 2분기	8.60	5.38	21.63	4.69
2024년 3분기	8.61	5.26	20.83	4.65
2024년 4분기	8.94	5.60	19.59	5.06
2025년 1분기	8.72	5.19	19.77	5.29
2025년 2분기	8.58	5.00	18.99	6.97

출처: 한국부동산원

〈그림 II-10〉 전국 및 수도권 중대형 상가 공실률 추이



〈표 II-18〉 전국 및 수도권 중대형 상가 공실률(2019년 1분기 - 2025년 2분기)

단위: %

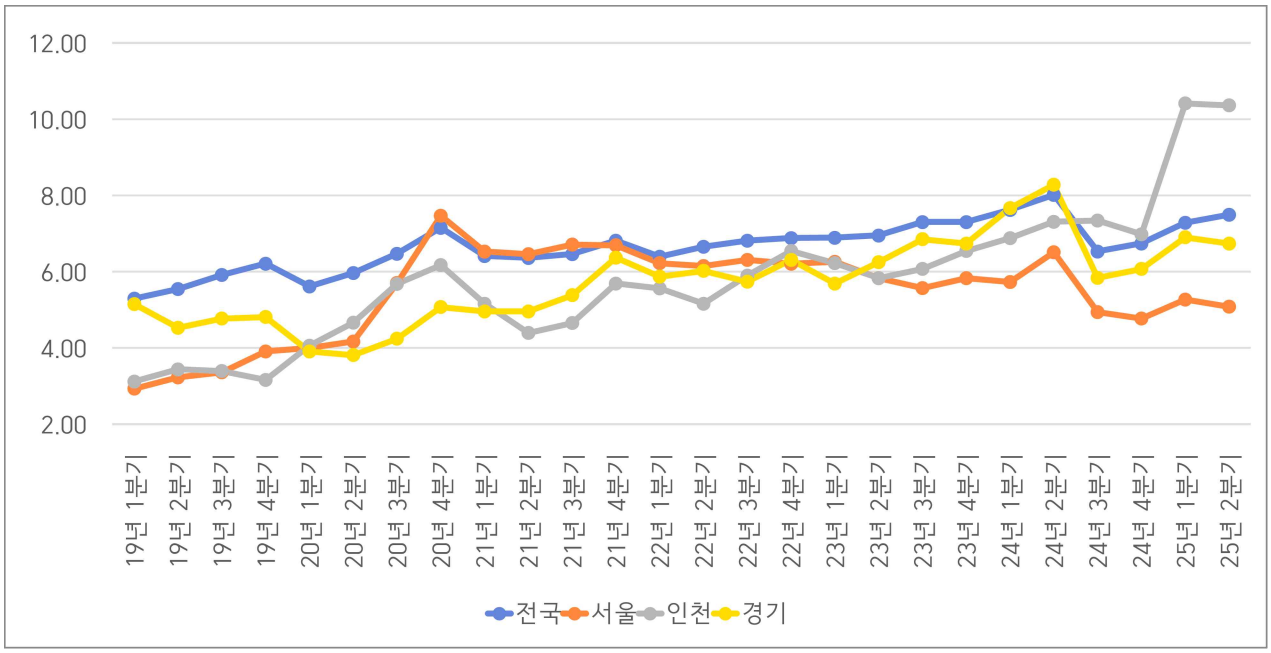
기 간	지 역			
	전국	서울	인천	경기
2019년 1분기	11.33	7.48	13.08	8.63
2019년 2분기	11.45	7.39	12.79	8.59
2019년 3분기	11.48	7.47	12.34	8.83
2019년 4분기	11.66	7.98	12.34	9.06
2020년 1분기	11.69	7.86	12.86	9.80
2020년 2분기	12.01	7.86	13.30	9.81
2020년 3분기	12.35	8.46	13.74	8.97
2020년 4분기	12.70	8.83	13.78	9.63
2021년 1분기	12.98	8.94	14.52	9.93
2021년 2분기	13.15	9.49	14.69	10.20
2021년 3분기	13.28	9.70	15.20	10.56
2021년 4분기	13.49	10.04	15.15	10.97
2022년 1분기	13.16	9.50	14.27	11.43
2022년 2분기	13.12	9.53	13.99	10.77
2022년 3분기	13.12	9.10	13.34	10.67
2022년 4분기	13.24	9.06	13.64	10.26
2023년 1분기	13.28	8.57	13.30	10.49
2023년 2분기	13.46	8.44	13.58	10.55
2023년 3분기	13.60	8.79	14.15	10.67
2023년 4분기	13.52	8.38	13.58	10.59
2024년 1분기	13.68	8.43	13.86	10.66
2024년 2분기	13.79	8.51	13.80	10.38
2024년 3분기	12.73	8.66	12.49	9.91
2024년 4분기	13.03	8.85	12.74	10.01
2025년 1분기	13.21	8.93	12.43	10.24
2025년 2분기	13.39	8.66	12.63	10.78

출처: 한국부동산원

❍ 소규모 상가 공실률은 전국과 수도권 지역 모두 소폭 상승하는 추세를 보임

- 서울과 경기는 전국 평균에 비해 공실률이 낮았으나 인천은 24년 3분기를 기점으로 전국 평균보다 높은 공실률을 보임

〈그림 II-11 〉 전국 및 수도권 소규모 상가 공실률 추이



〈표 II-19〉 전국 및 수도권 소규모 상가 공실률(2019년 1분기 - 2025년 2분기)

단위: %

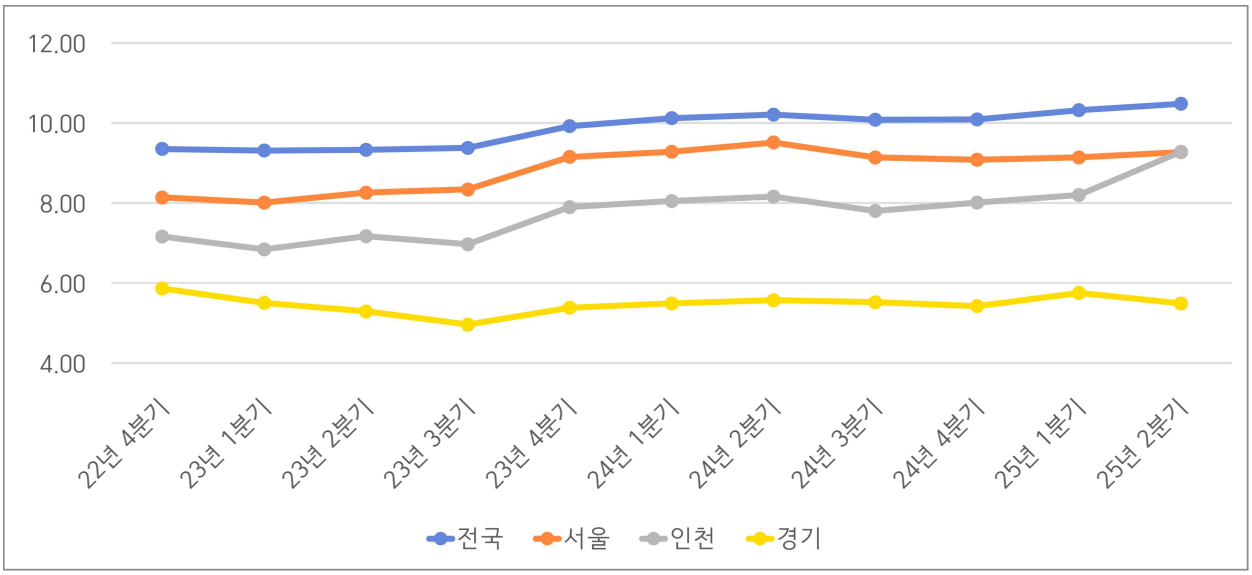
기 간	지 역			
	전국	서울	인천	경기
2019년 1분기	5.29	2.93	3.12	5.15
2019년 2분기	5.54	3.23	3.44	4.53
2019년 3분기	5.91	3.36	3.39	4.77
2019년 4분기	6.21	3.91	3.16	4.81
2020년 1분기	5.61	4.00	4.06	3.91
2020년 2분기	5.96	4.17	4.66	3.81
2020년 3분기	6.47	5.70	5.68	4.24
2020년 4분기	7.15	7.47	6.17	5.07
2021년 1분기	6.41	6.53	5.16	4.96
2021년 2분기	6.36	6.46	4.39	4.96
2021년 3분기	6.46	6.71	4.65	5.38
2021년 4분기	6.81	6.69	5.69	6.37
2022년 1분기	6.39	6.22	5.56	5.87
2022년 2분기	6.65	6.15	5.16	6.02
2022년 3분기	6.81	6.31	5.90	5.74
2022년 4분기	6.88	6.21	6.54	6.31
2023년 1분기	6.89	6.26	6.22	5.69

단위: %

기 간	지 역			
	전국	서울	인천	경기
2023년 2분기	6.95	5.83	5.83	6.25
2023년 3분기	7.30	5.57	6.07	6.85
2023년 4분기	7.30	5.83	6.54	6.74
2024년 1분기	7.62	5.73	6.88	7.67
2024년 2분기	8.01	6.51	7.31	8.28
2024년 3분기	6.53	4.94	7.34	5.84
2024년 4분기	6.74	4.77	6.98	6.07
2025년 1분기	7.28	5.27	10.41	6.90
2025년 2분기	7.49	5.08	10.36	6.74

출처: 한국부동산원

〈그림 II-12〉 전국 및 수도권 집합 상가 공실률 추이



〈표 II-20〉 전국 및 수도권 집합 상가 공실률(2022년 4분기 - 2025년 2분기)

단위: %

기 간	지 역			
	전국	서울	인천	경기
2022년 4분기	9.35	8.14	7.16	5.86
2023년 1분기	9.31	8.01	6.84	5.50
2023년 2분기	9.33	8.26	7.17	5.29
2023년 3분기	9.38	8.34	6.97	4.96
2023년 4분기	9.92	9.15	7.90	5.38
2024년 1분기	10.12	9.28	8.05	5.49
2024년 2분기	10.21	9.51	8.16	5.57
2024년 3분기	10.08	9.14	7.80	5.52
2024년 4분기	10.09	9.08	8.01	5.42
2025년 1분기	10.32	9.14	8.20	5.75
2025년 2분기	10.48	9.27	9.28	5.49

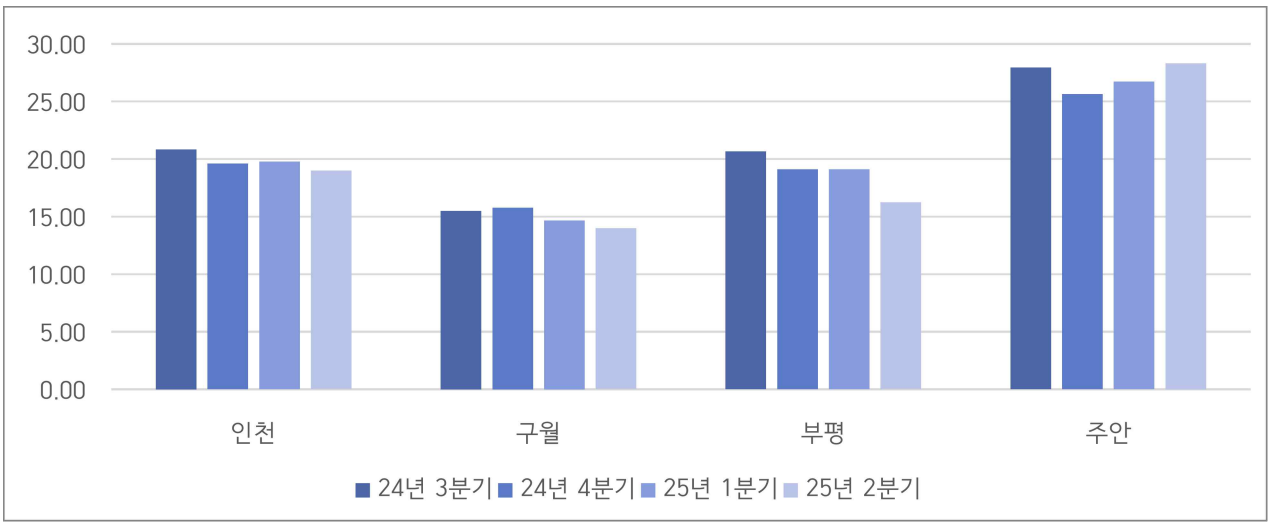
출처: 한국부동산원

(2) 인천광역시 상가 유형별 공실 현황

❍ 인천 지역별 오피스 공실률을 살펴보면 주안이 상대적으로 높은 공실률을 보였으며, 구월은 평균보다 낮은 공실률을 기록함[3)]

- 인천 부평 지역의 경우 인천 평균과 유사한 수치를 나타내고 있음

〈그림 II-13〉 인천광역시 지역별 오피스 공실률



3) '24년 2분기 표본재설계를 하면서 조사지역 등이 변화하였기에 해당 시기부터 자료를 정리

〈표 II-21〉 인천광역시 지역별 오피스 공실률(2024년 3분기 - 2025년 2분기)

단위: %

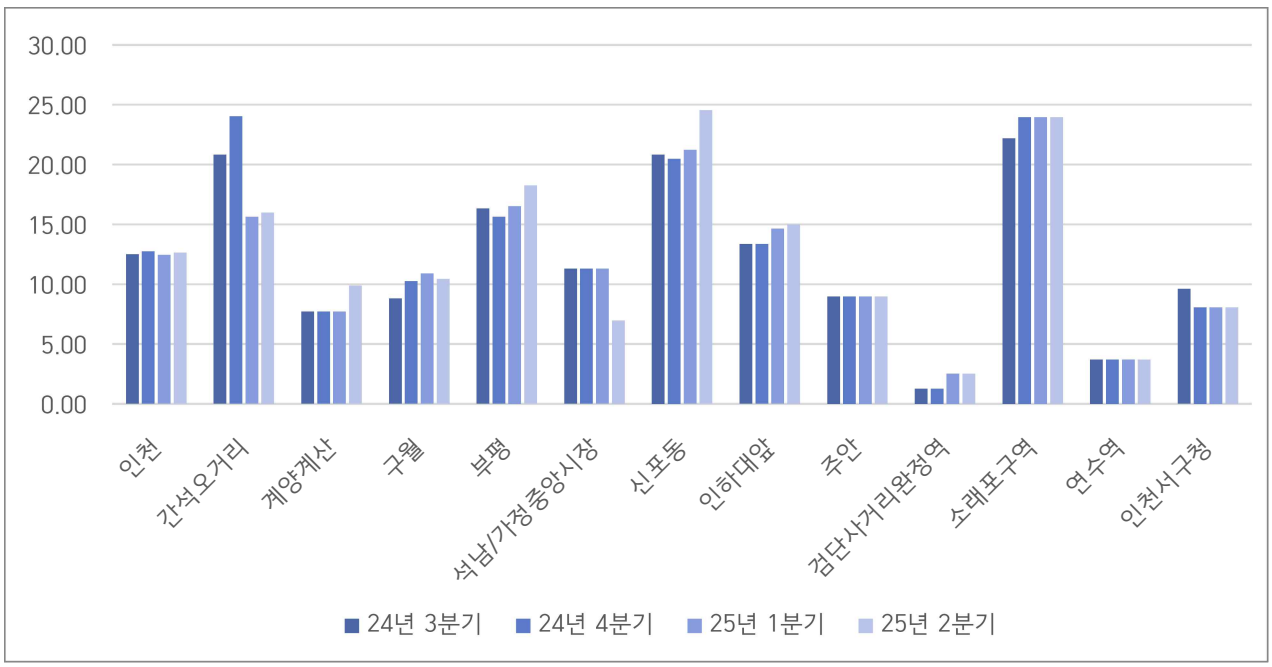
지 역	기 간			
	24년 3분기	24년 4분기	25년 1분기	25년 2분기
인천	20.83	19.59	19.77	18.99
구월	15.49	15.77	14.66	13.98
부평	20.66	19.09	19.09	16.23
주안	27.94	25.63	26.71	28.31

출처: 한국부동산원

❍ 지역별 중대형 상가 공실률은 소래포구역과 신포동 지역이 높았으며, 검단사거리완정역과 연수역이 낮게 나타남

- 간석오거리와 석남/가정중앙시장은 공실률이 낮아졌으며, 주안과 연수역 지역은 4분기 동안 변화가 나타나지 않음

〈그림 II-14〉 인천광역시 지역별 중대형 상가 공실률



〈표 II-22〉 인천광역시 지역별 중대형 상가 공실률(2024년 3분기-2025년 2분기)

단위: %

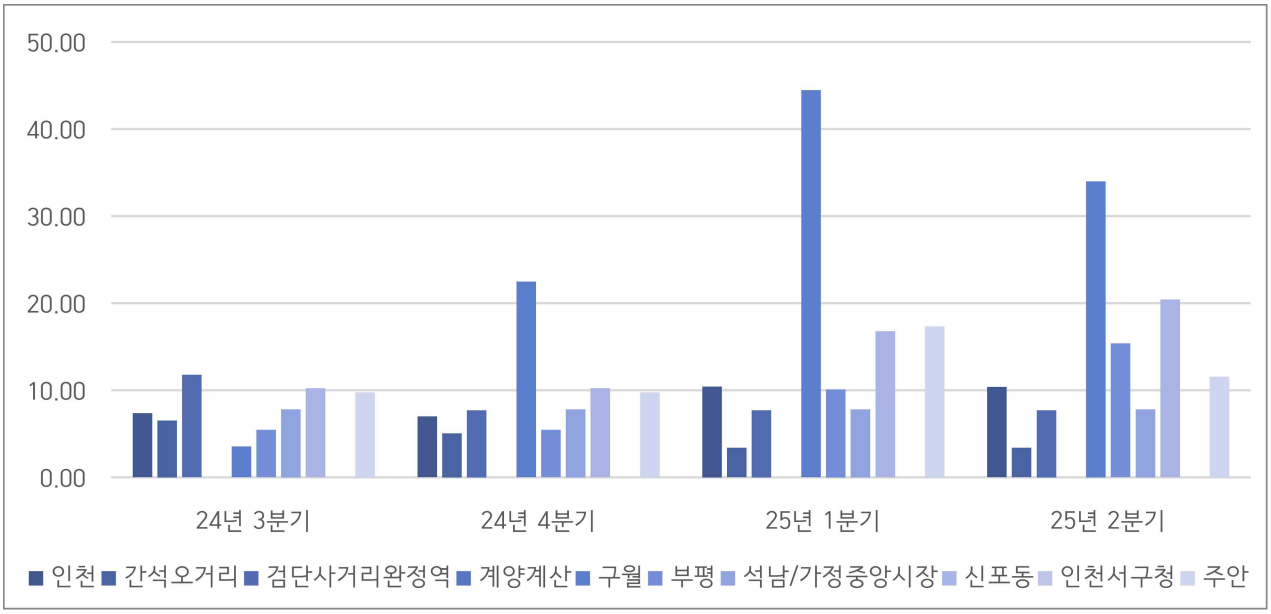
지 역	기 간			
	24년 3분기	24년 4분기	25년 1분기	25년 2분기
인천	12.49	12.74	12.43	12.63
간석오거리	20.81	24.02	15.62	15.98
계양계산	7.70	7.70	7.70	9.87
구월	8.79	10.25	10.88	10.43
부평	16.31	15.63	16.52	18.25
석남/ 가정중앙시장	11.29	11.29	11.29	6.96
신포동	20.83	20.48	21.21	24.53
인하대앞	13.34	13.34	14.64	14.99
주안	8.97	8.97	8.97	8.97
검단사거리 완정역	1.26	1.26	2.52	2.52
소래포구역	22.19	23.96	23.96	23.96
연수역	3.70	3.70	3.70	3.70
인천서구청	9.59	8.06	8.06	8.06

출처: 한국부동산원

❍ 소규모상가 공실률은 구월 지역의 상승세가 두드러졌으며, 신포동과 부평 지역도 높은 수치를 보임

- 구월의 경우 `24년 4분기 급격한 상승세를 보이면서 집계된 지역 중 가장 높은 공실률을 기록하고 있음

〈그림 II-15〉 인천광역시 지역별 소규모상가 공실률



〈표 II-23〉 인천광역시 지역별 소규모상가 공실률(2024년 3분기-2025년 2분기)

단위: %

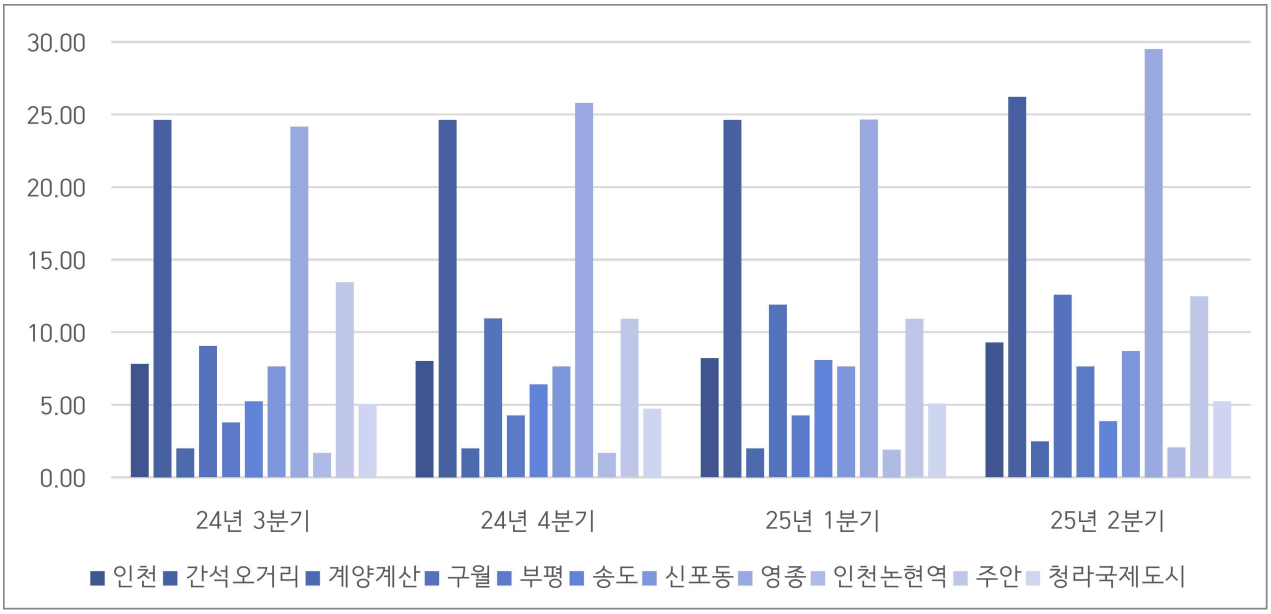
지 역	기 간			
	24년 3분기	24년 4분기	25년 1분기	25년 2분기
인천	7.34	6.98	10.41	10.36
간석오거리	6.51	5.04	3.37	3.37
검단사거리 완정역	11.76	7.69	7.69	7.69
계양계산	0.00	0.00	0.00	0.00
구월	3.53	22.45	44.43	33.97
부평	5.44	5.44	10.09	15.35
석남/ 가정중앙시장	7.80	7.80	7.80	7.80
신포동	10.22	10.22	16.76	20.40
인천서구청	0.00	0.00	0.00	0.00
주안	9.75	9.75	17.33	11.55

출처: 한국부동산원

❍ 지역별 집합 상가 공실률을 살펴보면 영종과 간석오거리 지역이 지속적으로 높은 수치를 기록하고 있음

- 더불어 구월, 주안 등은 인천 평균보다 높은 공실률을 보이고 있으며, 계양계산과 부평, 송도, 인천논현역, 청라국제도시는 평균보다 낮은 공실률을 보임

〈그림 II-16〉 인천광역시 지역별 집합 상가 공실률



〈표 II-24〉 인천광역시 지역별 집합 상가 공실률(2024년 3분기-2025년 2분기)

단위: %

지 역	기 간			
	24년 3분기	24년 4분기	25년 1분기	25년 2분기
인천	7.80	8.01	8.20	9.28
간석오거리	24.62	24.62	24.62	26.20
계양계산	1.99	1.99	1.99	2.47
구월	9.04	10.94	11.88	12.58
부평	3.77	4.25	4.25	7.63
송도	5.23	6.39	8.07	3.87
신포동	7.63	7.63	7.63	8.69
영종	24.16	25.78	24.63	29.50
인천논현역	1.67	1.67	1.90	2.05
주안	13.44	10.91	10.91	12.47
청라국제도시	5.02	4.73	5.07	5.22

출처: 한국부동산원

3. 연수구 상권 현황

□ 연수구의 상권은 12개의 상인회 단위로 구분할 수 있음

❍ 원도심(기성 시가지형)과 신도심(송도권, 계획도시형)으로 구별됨. 원도심에는 청학동, 선학동, 맛고을길, 연수1단지, 구 송도, 함박마을이, 신도심에는 커낼워크, 아트포레, 타임스페이스, 더 테라스, 트리플타워, 이리옴 플라자가 포함됨

❍ 원도심과 신도심은 각각 고객층과 이용목적이 상이하나 상호보완적 기능을 가짐

- 원도심은 정겨운 분위기와 생활밀착 서비스, 합리적 가격이 강점이고, 신도심은 공원·쇼핑몰 등 현대적 여가·나들이 수요가 강함

□ 유형 분류 및 공통 특성

❍ 기성 시가지형 원도심

- 근린형 골목상점가·전통시장 중심으로 노후 시설·보행환경 개선 수요가 있음
- 지역민 생활소비 중심이지만 코로나19 이후 수요 부진과 디지털 홍보역량 미흡이 공실 리스크를 확대하고 있음
- 상인회 조직 역량·전담인력 부족, 다문화 상생·이미지 개선 과제가 병존함

❍ 계획도시형 신도심(송도권)

- 테마형 스트리트몰·대형 집합상가·주상복합 하부상가 혼재함
- 외부 방문·나들이형 비중이 높고, 이벤트 방문 대비 매출 전환률이 낮게 나타나는 곳이 존재함
- 야간교통·주차요금 등 이용비용이 전환 저해요인으로 지적됨
- 집합건물 관리 투명성, 관리인 임기·공용수익 귀속 등 거버넌스 이슈가 국지적으로 확인됨

□ 12개 상인회 현황 요약(핵심 이슈 중심)

○ 커낼워크

- 송도2동, 2022.10.24 지정됨
- 테마형 스트리트몰로, 방문 대비 매출 전환 저조, 주차요금·야간교통 미흡. 순환 셔틀 등 접근성 보완 수요가 높음

○ 타임스페이스

- 송도1동, 2024.2.2 지정됨
- 인접 상가 공실 낮음 대비 내부 거버넌스 이슈가 핵심임
- 관리인 임기·공용공간 잡수익 귀속 등 집합건물 운영 규정 명확화 필요함

○ 더 테라스

- 송도5동, 2025.5.14 지정됨
- 축제 방문객 대비 매출 전환의 괴리가 있음
- 상권 간 연계 마케팅, 순환 셔틀, 지역화폐 순번제 프로모션이 요구됨

○ 트리플타워

- 송도3동, 2025.5.14 지정됨
- 공실은 낮으나 행사 시 운영인력 부담 등의 문제가 있음
- 임대인-임차인 협력 지속과 행정지원이 유지 핵심임

○ 이리옴 플라자

- 송도1동, 2025.5.14 지정됨
- 신도심 집합상가 계열로 분류할 수 있음

○ 아트포레

- 송도4동, 2024.2.2 지정됨
- 신도심 스트리트·집합상가 계열로 분류할 수 있음

○ 청학동

- 청학동, 2024.6.12 지정

- 코로나19 이후 수요 부진 장기화, 디지털·홍보 역량 보강 필요함
- 상권 매니저 배치 등 운영 역량 강화 수요가 있음

❍ 선학동

- 선학동, 2024.6.12 지정됨
- 원도심형 침체 지속되며, 콘텐츠·디지털 채널 중심 상인회 매니저 지원 필요함

❍ 맛고을길

- 연수2동, 상가번영회
- 유동 유입 최우선 과제이나 상권 간 제로섬이 우려됨
- 연계형 이벤트·교통·마케팅 패키지 요구됨

❍ 연수1단지

- 연수1동, 상가번영회
- 외국 상점 증가에 따른 상생 과제, 행정지원·통번역·원스톱 창구·전담인력 수요됨

❍ 구 송도

- 동춘1동, 상가번영회
- 원도심 계열 상권임

❍ 함박마을

- 연수1동, 상가번영회
- 다문화 이미지 개선·안전 인식 제고 필요함
- 체험형 홍보·상생 프로그램 통한 외부 방문 촉진 과제임

□ 상권 유형별 특징

❍ 원도심

- 기성 시가지형
- 조직역량: 상인회 운영·디지털 홍보·외국인 응대 등 현장 역량 보강이 직접적 성과로 연결되어야 함

- 물리환경: 노후 상가 리모델링, 보행환경·조명·간판 개선과 생활SOC 복합화가 체류시간을 증가가 필요함
- 커뮤니케이션: 다문화 상생 이미지 구축, 지역 스토리텔링·공동 마케팅으로 외부 유입 확대가 필요함

❍ 신도심

- 계획도시형
- 이동·접근성: 주차요금, 야간 이동수단, 상권 간 연계 교통의 전환 영향이 큼
- 전환지표: 방문 대비 매출 전환률, 층·동선별 공실률, 팝업→상설 전환율 관리 필요함
- 거버넌스: 집합건물 관리 규정·투명성, 임대인-관리단-구청 협의체의 상시 운영이 성과 좌우될 수 있음

□ 소결

❍ 연수구 상권은 신도심의 공급·거버넌스 이슈와 원도심의 수요·역량 이슈가 병행하며, 상권별 맞춤 대응이 불가피함

❍ 상호보완적 강점을 전제로, 데이터 기반 현황 파악과 협력 거버넌스, 상권 특성화·연계 마케팅이 공통 출발선이며, 이후 유형별로 환경·역량 보강(원도심)과 거버넌스 개선(신도심)의 단계적 접근이 요구됨

Ⅲ. 연수구 상가 공실 발생 원인 분석

1. 상권 구조 및 수요 변화 요인

1) 상권 구조 현황

(1) 업종별 구성 및 변화

□ **연수구 내 사업체 수는 전반적으로 크게 증가 된 것으로 나타났으며 산업별 구성의 경우 서비스업의 비중이 대다수를 차지하는 것으로 확인됨**

❍ 사업체 수의 경우 19년 19,802개에서 23년 35,693개로 약 80% 증가한 것으로 나타남

❍ 업종별 구성의 경우 서비스업 관련 업종의 비중은 19년 92.3%에서 23년 91.8%로 감소했으나 여전히 90%가 넘어 압도적으로 높은 것으로 확인됨

❍ 세부적으로는 도매 및 소매업(30.6%), 숙박 및 음식점업(13.6%), 운수 및 창고업(9.2%) 순으로 높게 나타남

❍ 이같이 생활 편의 중심 소비(도·소매업) 수요는 증가하였지만 소비형 업종(숙박·음식접업)의 성장에 제약이 발생한 원인은 코로나19로 인한 원격근무 확산과 신도심 상권 개발로 인한 복합쇼핑몰, 쇼핑센터 등의 대거 입점과 연계된 것으로 판단됨

〈표 III-1〉 산업별 사업체 수 및 구성비 변화 추이

단위: 수, %

항목		2019년		2023년		증감
		사업체	구성비	사업체	구성비	
서비스업	도매 및 소매업	4,741	23.9	10,908	30.6	6.6
	숙박 및 음식점업	3,838	19.4	4,868	13.6	-5.7
	전문, 과학 및 기술 서비스업	564	2.8	1,809	5.1	2.2
	사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	304	1.5	768	2.2	0.6
	보건업 및 사회복지 서비스업	880	4.4	1,090	3.1	-1.4
	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	822	4.2	1,034	2.9	-1.3
	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	1,985	10.0	2,579	7.2	-2.8
	교육 서비스업	1,421	7.2	2,519	7.1	-0.1
	수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	33	0.2	50	0.1	0.0
	운수 및 창고업	2,058	10.4	3,282	9.2	-1.2
	정보통신업	240	1.2	1,179	3.3	2.1
	금융 및 보험업	133	0.7	235	0.7	0.0
	부동산업	1,260	6.4	2,397	6.7	0.4
공공행정, 국방 및 사회보장 행정		36	0.2	39	0.1	-0.1
농업, 임업 및 어업		-	0.0	8	0.0	0.0
광업		1	0.0	1	0.0	0.0
제조업		905	4.6	1,376	3.9	-0.7
건설업		576	2.9	1,523	4.3	1.4
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업		5	0.0	28	0.1	0.1
합계		19,802	100.0	35,693	100.0	-

출처: 연수구 기본통계(2024)

(2) 상권별 매출 현황

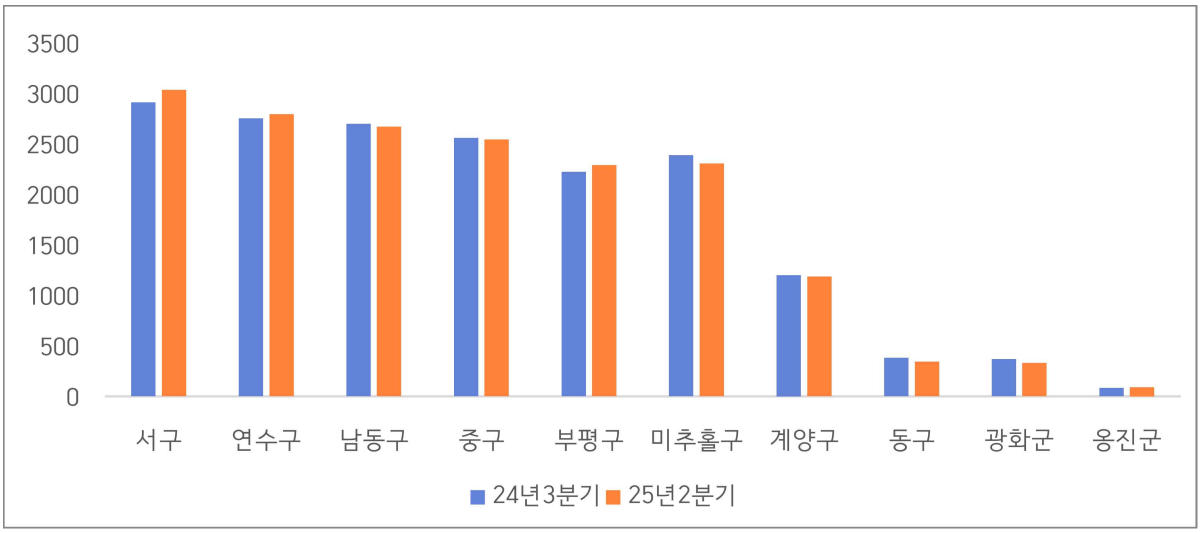
□ 25년 2분기 기준 인천시 상권 매출액은 17,570억 원으로 24년 3분기 대비 0.1% 증가한 것으로 확인됨

❍ 연수구의 경우 25년 2분기 기준, 2,793억 원으로서 서구(3,033억 원) 다음으로 많은 상권 매출액이 발생하는 지역으로 나타남

❍ 인구 대비 매출액을 고려할 경우 연수구(2,793억 원, 약 40만 명)가 서구(3,033억 원, 약 64만 명)보다 상권이 활성화된 것을 알 수 있음

〈그림 III-1〉 인천 시군구별 상권 매출액 변화 추이 분포도

단위:억 원, %



출처: 오픈업(www.openub.com)

〈표 III-2〉 인천 시군구별 상권 매출액 변화 추이

단위:억 원, %

항목	24년3분기	24년4분기	25년1분기	25년2분기	증감률
서구	2,910	3,021	3,019	3,033	4.2
연수구	**2,751**	**2,920**	**2,744**	**2,793**	**1.5**
남동구	2,696	2,781	2,652	2,668	-1.0
중구	2,557	2,450	2,361	2,542	-0.6
부평구	2,221	2,371	2,243	2,289	3.1
미추홀구	2,387	2,560	2,323	2,303	-3.5
계양구	1,199	1,261	1,221	1,184	-1.3

단위:억 원, %

항목	24년3분기	24년4분기	25년1분기	25년2분기	증감률
동구	380	376	316	341	-10.3
강화군	367	270	282	328	-10.6
옹진군	82	55	60	89	8.5
합계	17,550	18,065	17,221	17,570	0.1

출처: 오픈업(www.openub.com)

* 매출액의 경우 카드사, 국세청 자료, 인구통계 데이터 등 정보 결합에 기반을 둔 추정 값

□ 나아가 연수구 상권 내 업별 매출액 구성의 경우 25년 7월 기준 소매(41.6%), 음식(37.2%), 교육(9.4%) 순으로 높은 것으로 나타남

❍ 특히, 소매업의 경우 종합 소매점(60.7%), 편의점(11.1%), 음·식료품(7.5%) 순으로 매출액 구성이 높은 것으로 확인되었으며 이는 신도심 상권개발과 직·간접적 영향이 있는 것으로 판단됨

〈표 III-3〉 연수구 상권 업종별 매출액 현황

단위: 억 원, %

항목		매출액	비율
음식		1,036	37.2
교육		262	9.4
서비스		156	5.6
오락		131	4.7
숙박		40	1.4
소매		1,158	41.6
합계		2,783	100.0
소매업 분류	종합소매점	703	60.7
	편의점	129	11.1
	음식료품	87	7.5
	의복	65	5.6
	가전제품	32	2.8
	화장품	26	2.2
	운동,경기용품	22	1.9
	안경점	17	1.5
	사무,문구	13	1.1
	가구	9.5	0.8
	합계	1,158	100.0

출처: 오픈업(www.openub.com)

* 매출액의 경우 카드사, 국세청 자료, 인구통계 데이터 등 정보 결합에 기반을 둔 추정 값

(3) 상가유형별 현황

□ 전반적으로 오피스 상가를 제외한 상가유형은 25년 2분기 기준 16년 4분기 대비 임대료가 감소한 것으로 나타남

❍ 25년 2분기 기준 인천의 집합 상가 임대료는 전국 평균과 수도권인 서울, 경기와 비교하여 낮은 편에 속하는 것으로 나타남

❍ 소규모상가의 경우 전국 평균 임대료 보다는 높은 편에 속하나 서울과 경기에 비하면 낮은 것으로 확인됨

〈표 III-4〉 집합 상가 및 소규모 상가 임대료 추이

단위: 천원/m2, %

지역	'16년 4분기		'25년 2분기		증감	
	집합	소규모	집합	소규모	집합	소규모
전국	28.70	26.96	16.51	20.60	-12.19	-6.36
서울	50.19	49.18	46.73	51.57	-3.46	2.39
경기	30.26	30.40	22.19	23.99	-8.07	-6.41
인천	**27.68**	**27.66**	**15.24**	**21.54**	-12.44	-6.12
부평	27.80	29.91	22.78	35.86	-5.02	5.95
주안	21.69	19.76	16.34	17.66	-5.35	-2.1

출처: 부동산통계정보시스템

❍ 중대형 상가와 오피스 상가의 경우 인천은 전국평균과 경기도 대비 다소 낮은 편에 속하며 서울과 비교시 매우 낮은 것으로 나타남

❍ 오피스 상가의 경우 전국 평균, 서울, 경기와 비교시 임대료의 수준이 매우 낮은 편에 속하는 것으로 확인됨

〈표 III-5〉 중대형 상가 및 오피스 상가 임대료 추이

단위: 천원/m2, %

지역	'16년 4분기		'25년 2분기		증감	
	중대형	오피스	중대형	오피스	중대형	오피스
전국	31.07	14.76	26.50	18.61	-4.57	3.85
서울	58.04	20.43	55.38	24.59	-2.66	4.16
경기	32.33	11.16	26.87	13.02	-5.46	1.86
인천	**31.74**	**9.47**	**25.00**	**8.31**	-6.74	-1.16

단위: 천원/m2, %

지역	'16년 4분기		'25년 2분기		증감	
	중대형	오피스	중대형	오피스	중대형	오피스
부평	37.32	9.83	37.18	9.59	-0.14	-0.24
주안	21.62	8.47	20.53	5.87	-1.09	-2.6
계양구	21.85	-	23.24	-	1.39	-

출처: 부동산통계정보시스템

□ 상가유형별 효용비율을 살펴본 결과 전국 평균과 비교해 상가유형에 따라 상이한 차이가 나타나는 것으로 확인됨

○ 오피스 상가의 경우 평균 25년 2분기 기준 16년 4분기와 비교하여 평균 증가률이 -1.0%로서 전국(6.7%), 서울(6.1%), 경기(13.4%)와 비교하여 효용비율이 낮은 것으로 나타남

〈표 III-6〉 오피스 상가 층별 효용비율

단위: %

항목	'16년 4분기						'25년 2분기						평균
층수	지하	2	3	4	5	6-10	지하	2	3	4	5	6-10	증가률
전국	37.0	57.1	49.2	47.3	46.9	50.3	43.0	60.7	53.9	54.0	54.2	59.1	6.7
서울	33.1	58.9	49.9	48.7	48.1	49.2	37.2	62.6	55.1	55.2	55.7	57.0	6.1
경기	32.8	53.1	47.1	46.8	46.5	51.7	37.5	65.8	62.1	62.0	61.5	63.0	13.4
인천	**19.4**	**54.0**	**44.8**	**42.4**	**41.2**	**41.3**	**24.1**	**49.8**	**42.7**	**41.0**	**38.7**	**40.2**	**-1.0**
구월 간석	14.4	41.5	30.7	31.0	31.0	31.7	30.6	34.5	33.9	33.9	32.1	33.6	3.4
부평	21.4	63.4	52.9	49.0	47.1	46.0	17.9	59.8	45.6	43.5	41.1	42.7	-5.0
주안	20.5	46.4	45.2	41.8	39.9	37.5	24.4	47.2	40.5	38.6	37.6	37.4	-1.1

출처: 부동산통계정보시스템
*층별효율비율의 경우, 각 층의 상대적 가치를 수치화함을 의미

○ 중대형 상가의 경우 평균 25년 2분기 기준 16년 4분기와 비교하여 평균 증가율이 0.44%로서 전국(5.16%), 서울(1.03%), 경기(2.80%)와 비교하여 효용비율이 낮은 것으로 나타남

〈표 III-7〉 중대형상가 층별 효용비율

단위: %

항목	'16년 4분기						'25년 2분기						평균 증가률
층수	지하	2	3	4	5	6~	지하	2	3	4	5	6~	
전국	33.2	42.9	33.9	34.5	34.9	36.9	36.6	46.3	37.9	39.6	41.4	45.4	5.16
서울	29.0	43.2	34.4	31.5	30.6	33.3	27.8	44.8	35.4	33.2	33.4	33.7	1.03
경기	24.6	43.8	33.1	31.5	28.7	32.5	27.9	44.1	34.8	33.6	33.4	37.1	2.80
인천	**27.2**	**46.8**	**32.3**	**34.4**	**37.4**	**29.2**	**25.4**	**46.5**	**35.9**	**33.4**	**37.5**	**31.2**	**0.44**
계양구	26.7	40.6	33.4	29.4	35.5	28.0	21.6	38.7	30.6	22.3			-4.23
구월간석	19.7	46.0	29.6	34.9	32.1	15.5	23.6	44.5	33.9	32.3	32.2		0.82
부평	29.2	51.6	34.3	35.2	41.3	41.8	21.5	49.3	35.3	32.2	32.0	32.6	-5.09
주안	35.7	43.0	35.7	31.3	29.3	23.5	26.6	41.8	32.6	28.0	33.4	20.3	-2.62

출처: 부동산통계정보시스템

*층별효율비율의 경우, 각 층의 상대적 가치를 수치화함을 의미

❍ 소규모 상가의 경우 평균 25년 2분기 기준 16년 4분기와 비교하여 평균 증가률이 1.1%로서 전국(4.5%), 경기(4.1%)보다는 낮았으나 서울(-14.1%)보다는 효용비율이 높은 것으로 나타남

〈표 III-8〉 소규모 상가 층별 효용비율

단위: %

항목	’16년 4분기		’25년 2분기		평균
층수	지하	2	지하	2	증가률
전국	50.7	48.1	-	53.9	4.5
서울	69.2	50.6	40.2	51.4	-14.1
경기	25.1	42.8	28.6	47.5	4.1
인천	**24.1**	**47.1**	**25.9**	**47.5**	**1.1**
구월간석	35.0	49.3	32.7	53.7	1.0
부평	12.5	43.6	15.9	53.5	6.7
신포동	12.4	62.9	35.5	48.1	4.2
주안	28.7	38.3	18.7	41.1	-3.6

출처: 부동산통계정보시스템
*층별효율비율의 경우, 각 층의 상대적 가치를 수치화함을 의미

❍ 집합 상가의 경우 평균 25년 2분기 기준 16년 4분기와 비교하여 평균 증가률이 2.9%로서 전국(1.7%), 서울(2.4%), 경기(2.9%)보다 효용비율이 높은 것으로 나타남

〈표 III-9〉 집합상가 층별 효용비율

단위: %

항목	2016년 4분기						2025년2분기						평균
층수	지하	2	3	4	5	6~	지하	2	3	4	5	6~	증가률
전국	28.3	39.5	31.6	29.3	27.4	28.3	33.6	39.6	32.7	29.5	29.0	30.1	1.7
서울	25.7	45.5	36.2	29.3	29.2	26.4	31.3	45.8	38.5	31.1	30.9	29.5	2.4
경기	19.4	34.6	22.4	24.4	21.4	21.4	20.6	36.6	29.5	26.5	24.7	22.8	2.9
인천	**23.5**	**32.6**	**27.8**	**25.2**	**24.5**	**22.6**	**32.3**	**35.8**	**29.1**	**27.3**	**25.6**	**23.5**	**2.9**
계양구	21.2	35.3	25.2	23.5	24.2	17.6	-	35.4	25.5	24.7	22.2	18.5	0.8
구월간석	17.3	28.5	28.1	25.0	24.3	15.9	25.3	36.6	29.7	27.6	25.3	22.8	4.7
부평	11.2	43.4	47.4	34.9	33.2	30.9	9.4	42.7	36.1	30.3	29.6	27.0	-4.3
송도	34.7	35.7	27.4	21.5	23.6	22.1	61.4	33.6	29.6	25.1	25.8	24.5	5.8
주안	24.7	35.0	25.5	23.3	21.6	20.4	22.8	41.0	31.6	27.4	26.9	25.3	4.1

출처: 부동산통계정보시스템
*층별효율비율의 경우, 각 층의 상대적 가치를 수치화함을 의미

□ 상가유형별 순영업소득을 살펴본 결과 전국 평균과 비교해 상가유형에 따라 상이한 차이가 나타나는 것으로 확인됨

- 순영업소득은 입대수입과 기타수입을 더한 후 운영경비 뺀 값을 의미함

❍ 소규모 상가의 경우 인천은 -0.3로서 25년 2분기 기준 17년 4분기와 비교하여 증감률은 전국 평균, 서울, 경기보다 감소의 폭이 가장 낮게 나타남

- 그러나 단순 비교시 17년 4분기와 25년 2분기 모두 전국 평균과, 서울, 경기에 비해 영업소득이 낮은 것으로 확인됨

❍ 오피스 상가의 경우 인천은 -3.1로서 25년 2분기 기준 17년 4분기와 비교하여 증감률은 전국 평균(7.8), 서울(12.0)보다 낮았으며 경기(-3.4) 보다는 감소의 폭이 다소 높게 나타남

〈표 III-10〉 소규모 및 오피스 상가 순영업소득

단위: %

항목	소규모			오피스		
	17년'4분기	25년'2분기	증감	17년'4분기	25년'2분기	증감
전국	44.5	41.7	-2.8	44.9	52.7	7.8
서울	108.7	99.2	-9.6	59.1	71.1	12.0
경기	52.9	48.7	-4.2	39.2	35.8	-3.4
인천	**36.8**	**36.5**	**-0.3**	**23.9**	**20.8**	**-3.1**
구월간석	25.8	27.1	1.3	21.2	20.6	-0.6
부평	49.4	59.9	10.5	34.0	30.0	-4.0
주안	39.6	30.5	-9.2	14.2	11.5	-2.7
계양구	50.5	48.1	-2.4	-	-	-
신포동	30.0	22.2	-7.8	-	-	-

출처: 부동산통계정보시스템

❍ 집합 상가의 경우 인천은 -0.4로서 25년 2분기 기준 17년 4분기와 비교하여 증감률은 전국 평균(0.9), 서울(6.6), 경기(2.1)와 비교하여 가장 낮은 수준인 것으로 나타남

❍ 오피스 상가의 경우 인천은 -5.7로서 25년 2분기 기준 17년 4분기와 비교하여

증감률은 전국 평균(-0.7), 서울(-1.8), 경기(1.2)와 비교하여 가장 낮은 수준인 것으로 나타남

〈표 III-11〉 집합상가 및 오피스 상가 순영업소득

단위: %

항목	집합상가			오피스		
	17년'4분기	25년'2분기	증감	17년'4분기	25년'2분기	증감
전국	28.3	29.2	0.9	34.5	33.8	-0.7
서울	49.4	56.0	6.6	64.1	62.3	-1.8
경기	28.3	30.5	2.1	34.3	33.1	-1.2
인천	**23.8**	**24.2**	**0.4**	**32.7**	**27.0**	**-5.7**
계양구	21.0	21.0	0.0	20.4	22.7	2.3
구월간석	29.2	22.5	-6.7	38.0	23.7	-14.3
부평	25.4	24.2	-1.2	44.4	37.8	-6.6
신포동	13.6	12.4	-1.2	21.9	17.0	-4.9
주안	18.4	18.8	0.4	22.0	24.6	2.6
인천논현	27.4	26.2	-1.2	-	-	-
송도	40.4	40.2	-0.2	-	-	-

출처: 부동산통계정보시스템

□ 업종별 상가권리금의 경우 전국 평균과 비교해 인천이 상대적으로 낮은 편에 속하는 것으로 나타남

❍ 2024년 기준 2016년과 비교하여 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업(-30.1%), 협회·단체, 수리 기타 개인서비스업(-27.9%), 부동산 임대업(-27.5%) 순으로 감소의 폭이 큰 것으로 확인됨

❍ 특히 상권 대다수 업종을 차지하는 도소매업과 숙박·음식점업의 권리금의 증감률이 각각 17.3%, 25.0% 감소하는 것으로 나타나 상가 공실에 직·간접적인 영향을 미치는 것으로 판단됨

〈표 III-12〉 시도별 업종별 상가권리금 현황

단위: 만 원, %

항목		2016년		2024년		증감률	
		평균 권리금	m^2당평균 권리금	평균 권리금	m2당평균 권리금	평균 권리금	m^2당평균 권리금
전국	**전체**	**4,661**	**78.8**	**3,443**	**44.8**	**-26.1**	**-43.1**
	도매 및 소매	4,582	104.1	3,568	61.7	-22.1	-40.7
	숙박 및 음식점업	5,517	64.7	3,818	45.8	-30.8	-29.2
	부동산 및 임대업	3,393	95.1	2,591	67.7	-23.6	-28.8
	예술,스포츠 및, 여가 관련 서비스업	5,561	32.7	3,641	19.1	-34.5	-41.7
	협회·단체,수리· 기타 개인 서비스	2,728	47.2	1,933	25.8	-29.1	-45.3
서울	**전체**	**5,572**	**110.1**	**4,915**	**76.6**	**-11.8**	**-30.5**
	도매 및 소매	5,266	147.0	5,059	113.5	-3.9	-22.8
	숙박 및 음식점업	6,472	82.8	5,578	74.6	-13.8	-9.9
	부동산 및 임대업	4,167	129.2	3,791	115.9	-9.0	-10.3
	예술,스포츠 및, 여가 관련 서비스업	6,896	41.8	4,119	25.7	-40.3	-38.5
	협회·단체,수리· 기타 개인 서비스	3,996	71.6	2,957	46.4	-26.0	-35.1
인천	**전체**	**4,041**	**52.7**	**2,957**	**35.8**	**-26.8**	**-32.1**
	도매 및 소매	4,744	64.7	3,923	50.6	-17.3	-21.8
	숙박 및 음식점업	4,119	48.5	3,090	38.4	-25.0	-20.9
	부동산 및 임대업	2,639	58.1	1,912	43.5	-27.5	-25.2
	예술,스포츠 및, 여가 관련 서비스업	4,061	21.7	2,840	14.8	-30.1	-31.6
	협회·단체,수리· 기타 개인 서비스	2,574	41.7	1,856	24.0	-27.9	-42.5

출처: 부동산통계정보시스템

2) 상권 수요 변화 요인

(1) 인구·가구 구조 변화

□ 최근 3-4년간 원도심과 신도심 사이 인구 변화의 양극화 현상은 점차 심해 커지는 것으로 나타남

❍ 연수구의 전체 인구 추이는 20년 대비 23년 3.3%로 증가한 것으로 확인됨

❍ 특히 신도심의 경우 20년 대비 23년 인구는 모두 증가한 반면 원도심은 전반적으로 감소추세를 보이는 것으로 나타남

〈표 III-13〉 연수구 인구 변화 추이

단위:명,%

항목	2020년	2021년	2022년	2023년	증감률
옥련1동	20,427	20,078	19,929	19,110	-6.4%
옥련2동	21,429	20,903	20,427	19,949	-6.9%
선학동	19,379	19,063	18,672	19,961	3.0%
연수1동	27,588	27,569	28,408	29,375	6.5%
연수2동	22,408	22,040	21,611	20,995	-6.3%
연수3동	16,926	16,359	15,997	15,517	-8.3%
청학동	26,512	26,206	25,869	25,083	-5.4%
동춘1동	26,196	25,788	25,393	24,767	-5.5%
동춘2동	18,851	18,482	18,131	17,627	-6.5%
동춘3동	18,938	18,642	18,193	18,008	-4.9%
송도1동	38,699	38,778	39,091	39,040	0.9%
송도2동	38,106	38,043	37,872	38,111	0.0%
송도3동	50,187	50,547	50,553	50,679	1.0%
송도4동	25,102	25,755	27,549	33,488	33.4%
송도5동	35,092	40,693	40,915	47,660	35.8%
합계	405,840	408,946	408,610	419,370	3.3%

출처: 연수구 기본통계

□ 인구구조의 변화 외에도 1인 가구 급증과 같은 가구 구조의 변화 현상이 두드러지는 것으로 확인됨

❍ 1인 가구의 경우 20년 대비 23년 기준 전반적으로 11.5% 증가한 것으로 확인됨

❍ 특히, 1인 가구 중 20대 및 20대 미만은 감소하는 반면 30대 이상의 1인 가구는 모두 증가추세인 것으로 나타남

❍ 연수구 내 세대 수, 등록인구 수의 증가추세 보다 1인 가구의 증가 추세가 더욱 높다는 것을 확인할 수 있음

❍ 이러한 인구 및 가구 구변의 변화는 상권구조 및 상권 수요에도 직접적인 영향을 미칠 수 있는 것으로 판단됨

〈표 III-14〉 1인 가구, 세대수, 등록 인구 변화 추이

단위:명,%

항목		2020년	2021년	2022년	2023년	증감률
1인 가구	20세 미만	860	689	256	212	-75.3%
	20대	7,527	8,128	6,812	6,948	-7.7%
	30대	6,864	7,570	7,677	7,989	16.4%
	40대	5,373	5,721	5,776	5,816	8.2%
	50대	5,346	5,859	6,125	6,194	15.9%
	60-64세	2,621	3,046	3,248	3,310	26.3%
	65세이상	6,154	6,913	7,620	8,265	34.3%
	합계	34,745	37,926	37,514	38,734	11.5%
세대수		152,266	156,047	155,984	159,905	5.0%
등록 인구		405,858	408,610	408,610	419,370	3.3%

출처: 연수구 기본통계

□ 유동인구 변화는 상권 매출과 공실률과 직결되는 단적인 예로서 상권 분석에 있어 핵심 지표에 해당함

❍ 인천 내 유동인구는 15,219,121명인 것으로 나타났으며 업소의 수는 162,963개인 것으로 확인됨

❍ 특히, 연수구의 경우 업소당 유동인구수의 경우 11,832%로서 중구 다음으로 높은 것으로 나타나 타 구·군 대비 상권의 경쟁도나 활성화가 높다고 판단됨

〈표 III-15〉 유동인구 및 업소 현황

단위:명,%

항목	유동인구수	남성	여성	업소	업소당 유동인구수
중구	1,826,883	1,153,471	673,412	12,112	15,083%
동구	193,159	130,863	62,296	3,299	5,855%
미추홀구	1,584,297	931,929	652,368	21,542	7,354%
연수구	**2,582,397**	**1,464,917**	**1,117,480**	**21,825**	**11,832%**
남동구	2,516,487	1,521,053	995,434	27,219	9,245%
부평구	1,609,055	934,722	674,333	25,134	6,402%
계양구	1,144,723	713,462	431,261	13,151	8,704%
서구	3,207,095	1,968,398	1,238,697	31,085	10,317%
강화군	420,043	249,619	170,424	5,705	7,363%
옹진군	134,982	95,644	39,338	1,891	7,138%
합계	15,219,121	9,164,078	6,055,043	162,963	9,339%

출처:소상공인365

〈그림 III-2〉 인천 시군구별 유동인구 및 업소 현황



출처 :소상공인365

(2) 경제·산업 구조 변화

□ 연수구의 지역 경제 구조는 송도국제도시 개발 전후로 큰 변화를 맞이함

❍ 삼성바이오로직스, 셀트리온 등 굵직한 글로벌 바이오 기업과 국제기구, 글로벌 대학이 들어서며 과거 베드타운 성격이 강했던 연수구는 첨단산업과 국제비즈니스 기능이 강화됨

❍ 이는 외국인 투자기업 및 거주자 증가로 이어져 국제적 수요 창출, 고소득 일자리 증가에 따른 외국인 전용 특화 상권(외국 식자재마트, 인터내셔널 레스토랑) 형성에 영향을 미침

□ 이러한 송도 개발은 산업 구조의 관점에서 많은 변화를 가져왔으며 이는 소상공인의 생태계에도 영향을 미침

❍ 폐업률의 경우, 인천시는 22년 기준 16년 대비 4.1% 증가했으나 연수구는 22.3%로 크게 증가된 것으로 나타남

❍ 신규사업의 경우, 인천시는 22년 기준 16년 대비 23.2% 증가했으나 연수구는 56.5%로 인천시 내 기초지자체 중 가장 크게 증가된 것으로 나타남

❍ 코로나 19로 인한 소비위축, 배달플랫폼 산업의 성장 등 다양한 외부요인으로 일부 영세업은 폐업 위기를 겪었으나, 연수구는 신도시 상권의 형성으로16 인해 폐업보다 신규 사업의 증감률이 큰 것으로 해석됨

〈표 III-16〉 신규사업자 및 폐업 현황

단위: 개

항목		폐업			신규사업		
		2016년	2022년	증감률	2016년	2022년	증감률
전국		909,202	867,292	-4.6%	1,226,443	1,351,702	10.2%
서울		200,304	174,257	-13.0%	249,732	255,751	2.4%
경기		227,624	244,569	7.4%	330,057	409,208	24.0%
인천	소계	52,110	54,247	4.1%	70,518	86,902	23.2%

단위: 개

항목		폐업			신규사업		
		2016년	2022년	증감률	2016년	2022년	증감률
	강화군	984	1,011	2.7%	1,371	1,849	34.9%
	계양구	5,038	4,337	-13.9%	5,852	6,132	4.8%
	남동구	10,043	8,744	-12.9%	13,474	12,233	-9.2%
	동구	1,431	1,177	-17.7%	1,630	1,555	-4.6%
	미추홀구	7,477	7,264	-2.8%	8,799	10,298	17.0%
	부평구	8,636	8,090	-6.3%	10,334	13,574	31.4%
	서구	8,764	11,329	29.3%	14,098	20,255	43.7%
	연수구	**5,835**	**7,139**	**22.3%**	**8,683**	**13,593**	**56.5%**
	옹진군	327	344	5.2%	431	496	15.1%
	중구	3,575	4,812	34.6%	5,846	6,917	18.3%

출처:KOSIS, 신규사업자현황, 폐업자현황

□ 반면, 상업용 부동산의 공급과잉 현상으로 인해 상가 공실률이 단기간 급등하고 있는 것으로 나타남

○ 송도의 집합상가 공실률의 경우 0.4%(2023년 1분기 기준)에서 6.0%(2024년 1분기 기준)로 급등한 것으로 확인됨

○ 신규 상권의 공급과잉과 세계적 경제 악화 현상에 따른 소비심리 위축이 맞물려 공실에 영향을 미친 것으로 판단됨

○ 더하여, 상권의 공급량이 상권 수요의 증가 속도를 앞지른 구조적 문제와 이러한 공급과 수요의 불균형 간에 발생하는 부작용과도 연계되는 복합적인 문제에 해당함

(3) 소비행태 변화

□ 온라인 쇼핑과 배달 소비의 급증으로 인한 오프라인 상권의 수요 일부 잠식됨

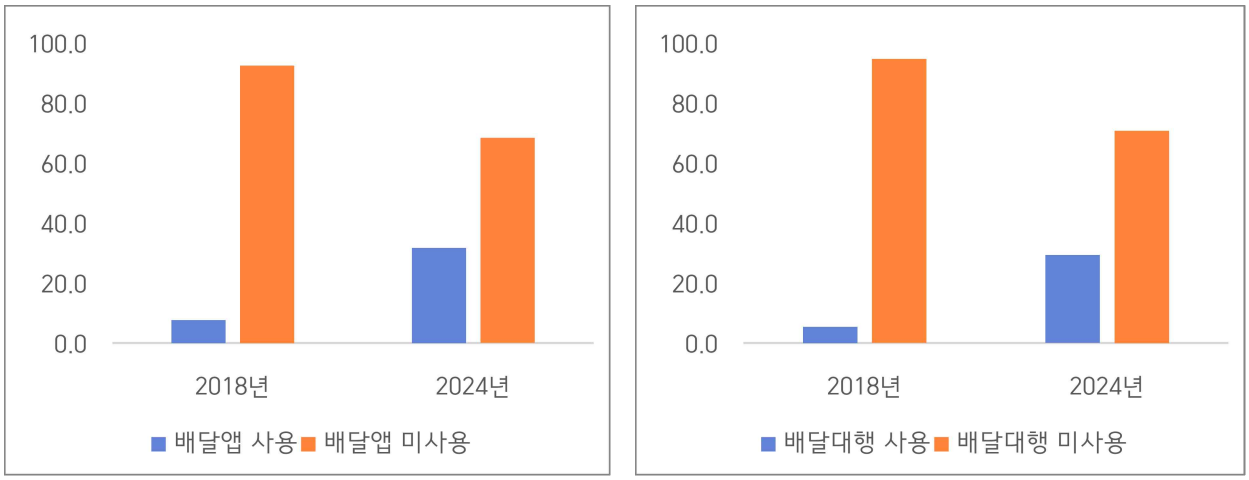
○ 실제로 코로나19 기간 온라인 소비가 폭증하면서, 전국적으로 외식 소비 중 배달앱 사용률(2018년 7.6% → 2024년 31.7%) 및 배달대행 사용률(5.4% →

29.3%로 급증했으며 이 같은 현상은 연수구에도 영향을 미침

❍ 이러한 현상은 연수구 소매상권도 배달 전문 매장, 물류 배송 인프라 등이 확대되며 오프라인 매장 방문 수요의 상대적 감소 추세와 연관됨

〈그림 III-3〉 배달앱 및 배달대행 사용 현황

단위: %



출처: KOSIS, 외식업체경영실태조사

〈표 III-17〉 지역별 배달앱 및 배달대행 이용 현황

단위: %

항목	2018년		2024년	
	배달앱 이용	배달대행 이용	배달앱 이용	배달대행 이용
서울권	5.6	1.9	25.0	24.4
수도권	8.8	4.5	32.8	29.5
충청권	6.6	6.7	34.6	27.7
호남권	4.3	3.4	23.5	17.5
경남권	8.7	10.1	33.4	32.7
경북권	10.3	6.3	41.0	40.4

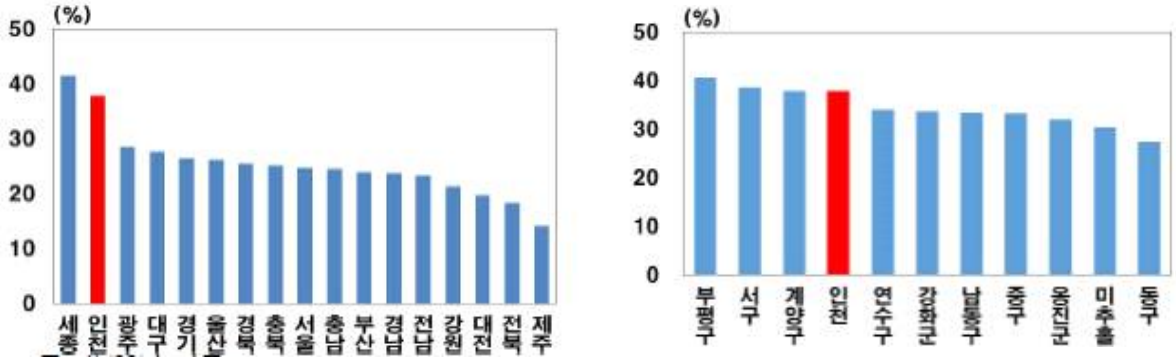
출처: KOSIS, 외식업체경영실태조사

□ 인천지역은 전국 시·도 대비 높은 역외소비 유출현상이 나타나는 지역에 해당함

❍ 인천의 경우 37.8%로서 전국 17개 시·도중 세종시(41.5)에 이어 가장 높은 수준의 역외소비 현상을 보임

○ 연수구의 경우 부평구(40.7%), 서구(38.6%), 계양구(37.8%) 다음으로 높은 유출률을 나타내는 것으로 확인됨

〈그림 III-4〉 17개 광역시도 및 인천지역 내 역외소비 현황('22년)



출처: 한국은행(2024)

○ 이와 같은 원인은 상대적으로 높은 연수구 지역주민들의 소득수준(인당 평균 43백만 원)이 서울 소비 유출과 관련성이 높다고 판단됨

○ 나아가, GTX-B 노선(2030년 개통 예상) 등 광역교통망 개통 시 연수구의 역외소비가 더 늘어날 수 있다고 예상됨

〈표 III-18〉 근로소득 연말정산 신고 현황('22년)

단위: 명, 백만 원

항목	인원	금액	인당 근로소득
전국	20,534,714	869,287,953	42.3
서울	6,210,683	292,623,622	47.1
경기	4,835,196	207,553,191	42.9
인천	963,264	37,346,573	38.8
연수구	129,122	5,553,963	43.0

출처: KOSIS, 시군구별 근로소득 연말정산 신고현황

□ 이러한 소비행태 변화는 상권 업종 구성과 매출 구조를 재편하고 있는 것으로 판단됨에 지역 상권(소상공인, 자영업자) 생태계가 위축될 가능성이 매우 높음

□ **이와 같은 소비 행태의 온라인화·광역화는 연수구 상권 수요를 구조적으로 변화시키고 있음. 오프라인 상권의 매력도를 높이기 위한 차별화 전략(지역 특화 매장, 문화복합공간 조성 등)이 필요한 시점임**

(4) 지역 정책 및 개발 요인

□ **2003년 경제자유구역(IFEZ) 지정은 연수구 상권 지형 변화에 영향을 미친 핵심적 요인에 해당함**

○ 송도 IFEZ의 경우, 2030년까지 총 53.36Km²면적에 21조 5천억을 투입을 목표로하는 단계적 도시개발 사업에 해당

○ 실제로 해당 사업으로 인해 송도 內 국제업무지구, 지식정보산업단지 등이 대거 입주하며 업무상권과 주거 상권 성장했으며 이는 연수구 전체의 상권 중심이 송도로 이동하는 결과로 나타남

□ **교통 인프라 개선의 영향 역시 상권의 변화요인에 직·간접적인 영향을 미치는 것으로 판단됨**

○ 인천 1호선 연장으로 인한 송도 접근성의 제고, 제2경인 고속도로 및 인천대교 등 광역교통망 개통(GTX-B 송도 연장 등)의 교통 인프라의 요인은 외부 방문객 유입과 연계됨

○ 다만, 교통 인프라의 개선은 앞서 언급한 역외소비 유출의 촉진과도 맞닿는 양면성을 가진 요인에 해당함

□ **지역 행정적 측면의 경우, 연수구 내 점진적으로 증가하는 공실 증가 문제를 해소하고자 다양한 대응책 모색을 위한 다방면의 상권 활성화**

방안 제시

❍ 연수구의회의 경우 ‘상가 공실 해소 연구회’ 발족을 통해 공실 실태조사, 장기 안심상가 도입, 임대료 인하 유도 등의 정책을 제안함

❍ 연수구청의 경우, 소상공인 경영환경 개선 사업 및 지역화폐 인센티브 제도 등의 보완 사업 및 제도를 추진함

❍ 이러한 정책을 통해 상권 공급·수요의 불균형 완화와 소비 촉진 유도를 통해 보다 실질적인‘생활밀착형 상권 활성화 전략’을 모색 방안을 추진하고 있는 것으로 확인됨

□ **종합하자면, 정책·개발요인은 연수구 내 신도심과 원도심 간 상권 경쟁 심화와 같은 부작용을 수반함에 기존 상권과 조화를 이룰 수 있는 균형잡힌 정책방향 설정(규제, 지원)이 필요함**

❍ 노후주택 재개발은 새로운 상권 설정을 의미하는 반면 이에 따른 젠트리피케이션 현상에 대한 적절한 대응책 마련

❍ 신도시 대형 쇼핑몰 및 상가의 생성은 기존 원도심 내 상권(전통시장, 기존 상권)의 쇠퇴 우려

2. 신도심과 원도심 간 비교 분석

□ 연수구는 1990년대 개발된 연수지구와 그 이전에 형성된 옥련동·청학동 등 원도심, 2000년 이후 조성된 송도국제도시 신도심으로 구분지을 수 있음

❍ 과거 연수구청 일대와 옥련시장 등이 연수구 內 지역 중심지 역할을 했으나 송도 개발 이후 상권의 위상이 상대적으로 감소

❍ 반면 신도심 송도는 국제업무와 첨단 주거 중심지로 급부상하여 연수구의 새로운 상업 중심으로 자리매김함

❍ 이런 과도기적 상황에서 원도심과 신도심 간 상권 불균형과 이원화 현상이 나타나고 있어 두 지역 상권 구조를 다각도에서 비교·분석하고자함

1) 상권 공간 구조 비교

□ 공간 구조의 경우 원도심은 소규모 상권 분산형이며 신도심은 계획도시형 중심지 배치의 특징을 나타냄

❍ 원도심의 경우 주택 밀집지역 곳곳의 소규모 상권이 분산된 형태로 전통시장과 골목상권이 발달한 특징을 지님

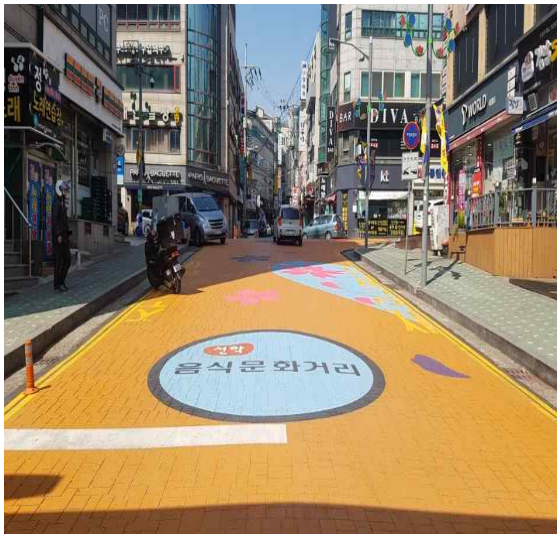
- 옥련동의 옥련시장, 함박마을과 연수동의 연수종합상가 및 BYC거리 학원상권, 청학동 먹자골목 등이 대표적 예에 해당됨
- 상권 간 접근성이 용이하다는 연결성의 강점을 지니지만 각각의 상권의 규모가 작은 소규모 분산형태로 생활밀착형 모자이크 상권으로 볼 수 있음

❍ 신도심(송도국제도시)의 경우 고층 복합 건물 내 상업공간과 대형 스트리트몰 등 토지이용계획에 따라 기능적 분화가 명확한 특징을 지님

- 송도 3공구는 국제업무지구로 오피스, 호텔, 컨벤션 센터 주변 내 고급 상업시설이 밀집하며, 5공구는 트리플 스트리트, 현대프리미엄아울렛 등 대형 쇼핑몰 복합상권 조성이 대표적 예에 해당함

- 이러한 신도심 상권들은 계획적 입지 선정으로 넓은 도로와 오픈스페이스로 인해 개방감은 크나 상권 간 거리가 멀어 보행 통합성은 낮은 편에 속함

〈그림 III-5〉 원도심, 신도심 상권 공간 구조





출처: 연수구청, https://www.m-i.kr/news/articleView.html?idxno=307188

2) 주요 상권 지표 비교

□ 원도심과 신도심 상권은 인구, 매출, 유동인구 지표에서 뚜렷한 차이가 나타남

❍ 원도심의 경우 연수구 내 인구 46.9%, 세대 51.2%의 비중을 차지하며 신도심은 인구 53.1%, 세대 48.8%의 비중을 차지하는 것으로 확인됨

❍ 특히 65세 이상의 인구의 경우 원도심은 68.9%로 나타나 신도심에 비해 비교적 연령층이 고령화 되어있는 것으로 확인됨

〈표 III-19〉 인구 비중 현황('24년)

단위: 명, %

항목		인구				세대	
		인구 수	비율	65세이상	비율	세대수	비율
원도	옥련1동	17,176	4.3	3,630	7.0	7,758	4.7
	옥련2동	19,279	4.8	3,533	6.8	7,888	4.8

단위: 명, %

항목		인구				세대	
		인구 수	비율	65세이상	비율	세대수	비율
원도심	선학동	17,739	4.4	3,974	7.6	8,641	5.3
	연수1동	16,682	4.2	3,311	6.3	8,708	5.3
	연수2동	19,405	4.8	3,727	7.1	9,621	5.9
	연수3동	14,680	3.7	3,594	6.9	7,125	4.3
	청학동	22,425	5.6	5,223	10.0	11,989	7.3
	동춘1동	25,772	6.4	3,495	6.7	9,621	5.9
	동춘2동	16,918	4.2	2,796	5.4	6,845	4.2
	동춘3동	17,773	4.4	2,673	5.1	5,769	3.5
	합계	**187,849**	**46.9**	**35,956**	**68.9**	**83,965**	**51.2**
신도심	송도1동	37,472	9.4	4,245	8.1	15,552	9.5
	송도2동	37,126	9.3	2,658	5.1	12,290	7.5
	송도3동	48,560	12.1	3,529	6.8	19,166	11.7
	송도4동	42,733	10.7	2,601	5.0	15,554	9.5
	송도5동	46,473	11.6	3,171	6.1	17,413	10.6
	합계	**212,364**	**53.1**	**16,204**	**31.1**	**79,975**	**48.8**
합계		400,213	100.0	52,160	100.0	163,940	100.0

출처: 행안부, 행정동별 주민등록 인구 및 세대 현황

❍ 유동인구의 경우 연수구 내 신도심 내에서 발생하는 비율이 69.5%로 나타나 원도심 대비 높은 수치임을 확인할 수 있음

❍ 업소 수 역시 전체 업소 수 중 신도심이 57.2%를 차지하는 것으로 나타나 전반적으로 신도심의 상권이 활성화되어 있는 것으로 판단됨

〈표 III-20〉 유동인구 및 업소수 현황('25,06기준)

단위: 명, 개

항목		유동인구		업소 수	
		인구 수	비율	업소 수	비율
원도심	옥련1동	134,854	5.2	1,101	5.1
	옥련2동	61,669	2.4	713	3.3
	선학동	76,457	3.0	780	3.6
	연수1동	34,919	1.4	1,178	5.4
	연수2동	97,431	3.8	1,549	7.2
	연수3동	26,974	1.0	270	1.2
	청학동	85,119	3.3	1,231	5.7
	동춘1동	101,512	3.9	907	4.2
	동춘2동	77,570	3.0	883	4.1
	동춘3동	90,157	3.5	651	3.0
	합계	**786,662**	**30.5**	**9,263**	**42.8**
신도심	송도1동	452,607	17.5	3,100	14.3
	송도2동	380,518	14.7	3,204	14.8
	송도3동	483,837	18.7	3,040	14.1
	송도4동	238,019	9.2	1,876	8.7
	송도5동	240,754	9.3	1,147	5.3
	합계	**1,795,735**	**69.5**	**12,367**	**57.2**
합계		2,582,397	100.0	21,630	100.0

출처: 소상공인365

〈그림 III-6〉 유동인구 및 업소수 현황('25,06기준)



출처: 소상공인365

❍ 연수구 내 주요 상권에서 발생하는 총 매출액(2,779억원) 중 신도심의 매출액이 1,674억 원으로서 약 60%를 차지하는 것으로 나타남

〈표 III-21〉 주요상권별 매출액 현황('25.07 기준)

단위: 억 원

항목		매출액	비율	항목		매출액	비율
신도심	송도1동	412	24.6	원도심	옥련1동	103	9.3
					옥련2동	60	5.4
	송도2동	398	23.8		선학동	68	6.2
					연수1동	65	5.9
	송도3동	638	38.1		연수2동	197	17.8
					연수3동	16	1.4
	송도4동	144	8.6		청학동	118	10.7
					동춘1동	154	13.9
	송도5동	82	4.9		동춘2동	80	7.2
					동춘3동	244	22.1
	합계	1,674	100.0		합계	1,105	100.0

출처:오픈업(www.openub.com)

3) 교통 접근성 및 인프라 비교

□ 교통 접근성의 경우, 원도심은 대중교통과 도보 접근성이 높으며 신도심 상권은 광역 교통 접근성이 높다는 특징을 나타냄

❍ 원도심 지역은 수도권 전철 수인분당선과 인천지하철 1호선을 통과하는 지역으로 이를 기반으로 주요 역세권이 형성됨

❍ 반면 신도심은 교통망의 경우 지하철이 기본 교통수단으로 작용하고 있으나 원도심에 비해 모든 생활권을 커버하기에는 한계를 나타냄

- 일부 주요 상업지는 지하철역과 거리감이 있어 도보 접근성이 낮은 편에 속함

❍ 그러나 도로교통 측면에서 제2경인고속도로, 인천대교 고속도로 진입이 용이하며 GTX-B와 인천지하철 2호선 연장 등 교통망 확충계획이 예정되어 있어 광역교통 접근성이 뛰어나다는 장점을 지님

□ **생활인프라 기반과 상권의 관계에 있어 원도심은 생활인프라에 의한 일상 수요 유지이지만, 신도심은 광역인프라에 의한 비일상 수요 유입이 가능하다는 특징을 지님**

❍ 원도심의 경우 주변 주거지와 상점가 간 거리가 가깝고 보행 접근성이 좋아 생활편의 인프라 연계성이 높다는 큰 강점을 지닌 것으로 판단됨

❍ 신도심은 컨벤시아, 아트센터, 센트럴파크 등 대형 공공인프라가 위치해 광역적 방문수요 창출이 가능하다는 특징이 있음

- 대형 MICE 행사 및 관광객 방문으로 인한 특수성이 발생하며 이는 상권의 기능을 지역 내 소비뿐 아니라 외부 수요 흡입으로 확대 가능

4) 상업시설 유형 특징 비교

□ **원도심은 소형·영세 상점과 재래시장 위주인 반면 신도심은 대형 복합상가와 브랜드 매장이 주류를 이룬다는 특징을 나타냄**

❍ 원도심의 상업시설 유형의 경우 주로 소형 점포와 집합상가 형태가 주류를 이룬다는 특징을 지님

- 전통시장 내부 점포나 골목상권의 음식점, 편의점, 미용실 같은 소규모의 소형 점포가 산재되어 있으며 집합상가의 경우 연수동의 연수타운상가, 동춘동의 동남공단 주변 상가건물, 선학동 먹자골목 일대 건물이 대표적임

❍ 전반적으로 영세 자영업자 위주의 점포와 중소형 상가빌딩이 집중되어 있는 근린형 상권 구조를 나타냄

❍ 반면 송도국제도시는 계획도시로서 계획 단계에서부터 대형 상업용지 확보를 기반으로 형성된 중대형 복합 상업 시설을 개발함

❍ 또한 2022년에 지정된 제1호 골목형 상점가(커낼워크)와 같은 테마형 거리상권을 조성했다는 특징을 지님

- 제1호 골목형 상점가 이후 아트포레 판매시설, 송도 타임스페이스를 소규모 상점 밀집 구역으로 인정함

❍ 신도심은 대규모 현대식 상업시설과 더불어 그 내부에 다수의 개별 점포들이 모인 집합상점가 형태를 나타냄

〈그림 III-7〉 상업유형 시설(원도심, 신도심)



원도심(선학동 먹자골목)



신도심(커낼워크)

출처: https://blog.naver.com/soyani1004/223235623278
www.khan.co.kr/article/200903291702485

□ 이러한 원도심과 신도심 상권의 상업 유형 특징은 두 도심 간의 경쟁과 보완의 관계를 형성함

❍ 경쟁 구도의 경우 신도심 상권의 부상으로 인해 원도심 상권이 일부 상권 기능을 빼앗긴 측면이 존재함

- 원도심의 경우, 과거 타지역(구월동 등)으로 가던 대형 쇼핑 수요가 송도의 대형마트, 아울렛으로 인해 지역 소비력의 유출로 작용

❍ 특히 원도심의 경우 전문소매(의류, 화장품 등) 및 여가소비(멀티플렉스 영화관, 패밀리 레스토랑 등) 관련 기반 인프라가 열악해 신도심으로 상권 이동 현상이 발생함

❍ 반면 두 상권은 서로 다른 강점과 고객층을 보유하여 상호보완적 관계로 기능을 수반함

❍ 원도심의 경우, 송도가 제공하지 못하는 정겨운 분위기, 저렴한 물가, 생활밀착 서비스를 제공하며 신도심은 중앙공원, 쇼핑몰 같은 현대적 여가·나들이 장소로

활용됨

5) 인구 및 세대별 현황 비교

□ **’24년의 경우 ’20년과 비교해 원도심은 인구 수와 세대수가 점차 감소하는 반면 신도심은 증가하는 추세를 나타냄**

❍ 특히 원도심의 인구 및 세대수의 감소 추이 대비 신도심의 인구 및 세대수의 증가 추이가 높은 것으로 나타나 권역 간 이동 이외에도 시외로 많은 인구가 편입된 것으로 해석됨

❍ 반면 신도심의 경우 원도심에 비해 1인 가구나 65세 이상의 증감률이 매우 높은 것으로 나타남

❍ 이러한 특징을 종합적으로 고려하여 1인가구 및 고령자들의 니즈에 맞는 상권 활성화 구성과 더불어 연수구 역시 자체적인 노력이 요구됨

〈표 III-22〉 원도심, 신도심 인구 및 세대 현황 비교

단위: 명, 세대, %

항목		2020년				2024년			
		인구수	세대수	65세이상	1인가구	인구수	세대수	65세이상	1인가구
원도심	옥련1동	19,766	8,267	2,971	2,694	17,176	7,758	3,630	2,840
	옥련2동	20,915	7,962	2,726	2,029	19,279	7,888	3,533	2,279
	선학동	17,325	8,037	3,007	3,364	17,739	8,641	3,974	3,791
	연수1동	20,129	10,020	2,745	5,023	16,682	8,708	3,311	4,490
	연수2동	21,524	9,804	2,957	4,033	19,405	9,621	3,727	4,442
	연수3동	16,684	7,511	3,000	2,855	14,680	7,125	3,594	3,063
	청학동	25,283	12,536	4,194	5,928	22,425	11,989	5,223	6,151

단위: 명, 세대, %

항목		2020년				2024년			
		인구수	세대수	65세이상	1인가구	인구수	세대수	65세이상	1인가구
	동춘1동	25,891	9,265	2,480	1,779	25,772	9,621	3,495	1,881
	동춘2동	18,668	6,935	2,024	1,479	16,918	6,845	2,796	1,747
	동춘3동	18,860	5,837	1,980	591	17,773	5,769	2,673	625
	소계	**205,045**	**86,174**	**28,084**	**29,775**	**187,849**	**83,965**	**35,956**	**31,309**
신도심	송도1동	37,487	14,015	3,041	4,298	37,472	15,552	4,245	5,828
	송도2동	36,653	11,708	1,881	1,623	37,126	12,290	2,658	1,821
	송도3동	48,748	18,372	2,406	5,068	48,560	19,166	3,529	5,826
	송도4동	24,820	9,107	1,209	2,189	42,733	15,554	2,601	3,366
	송도5동	34,697	12,890	1,569	2,745	46,473	17,413	3,171	3,657
	소계	**182,405**	**66,092**	**10,106**	**15,923**	**212,364**	**79,975**	**16,204**	**20,498**
합계		**387,450**	**152,266**	**38,190**	**45,698**	**400,213**	**163,940**	**52,160**	**51,807**

출처:행정안전부 주민등록 인구 및 세대현황

6) 산업체별 현황 비교

□ 원도심과 신도심은 각 도심의 특성에 기반해 산업체 비중의 특징이 나타나는 것으로 확인됨

❍ 신도심의 경우 제조업 및 전문·과학 및 기술 서비스업의 비율이 원도심에 비해 매우 높은 것으로 확인됨

❍ 보건업 및 사회복지 서비스업의 산업비중은 원도심에 신도심 대비 매우 높은 것으로 나타남

- 이는 신도심이 국제도시로 발돋움하며 다양한 첨단 기술, 산업체들의 유입된 영향으로 파악되는 반면 원도심의 경우 높은 고령화의 영향으로 인해 보건 및 사회 사회복지 서비스업이 비중이 높은 것으로 판단됨

❍ 이를 통해 각 도심에서 나타나는 산업체 비중의 특징을 상권과 연계하는 방안 마련이 모색될 필요가 있다고 보여짐

〈표 III-23〉 원도심, 신도심 산업체 수 현황 비교('23년 기준)

단위: 개, %

항목	원도심		신도심		연수구	
	산업체 수	비율	산업체 수	비율	산업체 수	비율
농업, 임업 및 어업	6	0.0	5	0.0	11	0.0
광업	0	0.0	1	0.0	1	0.0
제조업	842	1.5	**22,264**	**21.7**	23,106	14.7
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	89	0.2	453	0.4	542	0.3
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	538	1.0	329	0.3	867	0.6
건설업	3,217	5.9	8,666	8.4	11,883	7.5
도매 및 소매업	9,103	16.6	14,702	14.3	23,805	15.1
운수 및 창고업	3,495	6.4	3,109	3.0	6,604	4.2
숙박 및 음식점업	7,186	13.1	10,256	10.0	17,442	11.1
정보통신업	569	1.0	3,032	2.9	3,601	2.3
금융 및 보험업	526	1.0	967	0.9	1,493	0.9
부동산업	1,528	2.8	4,086	4.0	5,614	3.6
전문, 과학 및 기술 서비스업	1,058	1.9	**10,477**	**10.2**	11,535	7.3
사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업	2,717	5.0	3,201	3.1	5,918	3.8
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	1,834	3.4	1,821	1.8	3,655	2.3
교육 서비스업	5,398	9.9	11,042	10.7	16,440	10.4
보건업 및 사회복지 서비스업	**12,667**	**23.2**	4,487	4.4	17,154	10.9

단위: 개, %

항목	원도심		신도심		연수구	
	산업체 수	비율	산업체 수	비율	산업체 수	비율
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,450	2.7	1,915	1.9	3,365	2.1
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	2,492	4.6	2,000	1.9	4,492	2.9
합계	54,715	100.0	102,813	100.0	157,528	100.0

출처: 연수구청

3. 연수구 상권별 공실 발생 원인 분석

□ 연수구의 상권 분류

○ 연수구의 상권은 크게 12개의 상인회로 구분할 수 있음

- 신도심(송도권, 계획도시형 상권): 커넬워크, 아트포레, 타임스페이스, 더 테라스, 트리플타워, 이리옴 플라자 등
- 원도심(구도심, 기성 시가지형 상권): 청학동, 선학동, 맛고을길, 연수1단지, (구)송도, 함박마을 등
- 아트포레, 청학동, 이리옴 플라자, (구) 송도의 경우 현장간담회 및 인터뷰를 진행하지 않았음

□ 연수구 상가 공실 문제의 해결 방안 도출을 위하여 본 연구는 연구용역 착수보고회와 중간보고회를 각각 1회 개최하였으며, 총 3회의 현장 간담회를 실시하였음. 또한 상인회를 대상으로 인터뷰를 병행하여 상권별 상가 공실 발생의 실질적 원인을 확인하였고, 주요 내용은 다음과 같음

1) 신도심

□ 커넬워크

○ 커넬워크는 송도 2동에 위치한 상권으로, 2022년 10월 24일 상인회가 지정되었음

○ 대형 스트리트몰로 테마형 집합상가의 유형을 가지고 있음

○ 주차비 부담이 크며, 야간교통수단이 미흡하며, 방문 인구는 많지만 소비 전환이 약함

○ 따라서 상권별 순환 셔틀 운영 및 소비 전환을 늘리기 위해서 반려견 동반 식당

입장 허용 등 규제를 완화할 필요가 있음

> *“공실 문제가 정말 심각합니다. 이는 개인 문제 아닌 제도·조례 개선 필요합니다. 주차요금이 부담되고 야간교통수단 미흡하므로 순환 셔틀 운영 등의 제도가 필요합니다. 특히 우리 상권은 방문은 많지만 소비 전환이 낮은 상황입니다. 따라서 반려견 동반 식당 입장 허용 등 제도 정비 등을 요청드립니다.”*
>
> 2025.09.17. 중간보고회

□ 타임스페이스

○ 타임스페이스는 송도1동에 위치한 상권으로, 2024년 2월 2일 골목형 상점가로 지정되었음

○ 인접한 상가(지엘타워, 롯데캐슬 등)의 경우 상가 공실이 거의 없음

- 이러한 문제는 관리인과 임대인 간의 갈등이 주요한 원인임. 합의되지 않은 관리인이 선발되는 경우 투명한 재정상태를 공개하지 않는 등의 문제가 발생함

○ 따라서 관리인의 임기 제한 및 공용공간 잡수익의 관리비 귀속 규정 명문화 등 집합건물법의 개정이 필요함

> *“주변 지엘타워·롯데캐슬은 공실이 거의 없습니다. 관리인 임기와 공용공간 잡수익 규정을 법에 명확히 해야 관리인 견제가 됩니다.”*
>
> 2025.09.17. 중간보고회

□ 더 테라스

○ 더 테라스는 송도5동에 위치한 상권으로 2025년 5월 14일 상인회로 지정되었음

○ 테라스형 스트리트 상권으로 축제 방문객과 매출 전환 간의 괴리가 발생하고 있음

○ 따라서 상권별 순환 셔틀 및 상권별 순번제 이음카드 프로모션 등 연계형

마케팅이 필요함

> *“여름 축제 때 오히려 장사가 안 됩니다. 셔틀버스로 상권을 이어주고, 이음카드 같은 지원을 돌려가며 적용했으면 합니다.”*
>
> 2025.07.14. 현장간담회

□ 트리플타워

- ○ 트리플타워는 송도3동에 위치한 상권으로, 2025년 5월 14일 상인회로 지정되었음
- ○ 트리플타워의 경우 현재 상가 공실이 거의 없지만 이를 지속적으로 운영할 수 있는 방안 마련이 필요함
- ○ 임대인과 임차인의 협력적 운영이 지속될 수 있도록 지원해야 함
  - 상권 행사를 진행할 경우 업무과중이 과중함. 따라서 지자체의 인력지원이 필요함

> *“공실 없이 유지하려면 임대인-임차인 협력이 필수입니다. 행사 때 업무가 과중해 지자체 인력 지원을 바랍니다.”*
>
> 2025.09.17. 중간보고회

2) 원도심

□ 선학동

- ○ 선학동에 위치한 상권으로, 2024년 6월 12일에 상인회로 지정되었음
- ○ 원도심형 침체로 코로나19 이후 소비위축 영향 장기화되고 있음
- ○ 따라서 상인회 운영 매니저 지원(홍보·디지털채널 운영)등의 제도가 필요함

“원도심도 공실이 발생하고 있습니다. 코로나 이후 소비 감소가 가장 큰 원인이라 봅니다.”

2025.07.14. 현장간담회

□ 맛고을길

❍ 맛고을길은 연수2동에 위치한 근린형 골목상권으로 상가번영회가 운영되고 있음

❍ 유동인구 유입이 최우선 과제이지만 상권 간의 지나친 경쟁으로 제로섬 게임으로 변질될까 우려됨

❍ 따라서 상권 연계 및 이벤트형 유입 및 공공의 실질적 지원이 요구됨

“결국 유동인구를 끌어들이는 지원이 필요합니다. 상권끼리 제로섬이 되지 않게 공공이 실질적 도움을 줘야 합니다.”

2025.07.14. 현장간담회

□ 연수1단지

❍ 연수1단지의 경우 연수1동에 위치한 상권으로, 대규모 주거단지가 있는 근린형 상권으로 상가번영회가 운영되고 있음

❍ 외국 상점 유입이 증가함에 따라 이에 대한 상생 방안 논의가 필요함

❍ 또한 연수구 상가 등의 업무를 담당하는 담당직원의 인력 부족으로 다양한 지원사업을 지원하는데 어려움이 있음

❍ 따라서 이러한 지원사업 제도를 안내하고 지원하는데 도움을 줄 수 있는 상인회 전담 담당인력의 충원이 필요하며, 원스톱 지원창구 마련이 요구됨

“외국 상점 유입이 늘어 어떻게 함께 갈지 논의가 필요합니다. 담당 인력(1~2명)으로는 부족해 지원절차 안내·서류 작성 도움이 절실합니다.”

2025.10.20. 현장간담회

□ 함박마을

❍ 함박마을의 경우 연수1동에 위치한 상권으로 다국적 거주자 밀집 지역에 위치한 골목형 상권으로 상가번영회가 운영되고 있음

❍ 함박마을의 경우 상가 공실 문제가 심각하지는 않지만 외국인 상점과의 상생을 통해 상권의 이미지 개선과 안전한 방문환경의 조성이 필요함

❍ 홍보 및 체험형 이벤트 등을 마련하여 외부 방문객의 유도가 필요함

“거리의 외국인 비중이 높아 거부감이 있습니다. 이미지 개선·홍보로 외부 방문을 늘리고, 기존 외국인 상점과 상생 방안을 찾아야 합니다.”

2025.07.14. 현장간담회

4. 소결

1) 상권 구조 및 수요 변화 요인

□ 사업체·업종 구조

❍ 2019년부터 2023년까지 사업체 수가 80% 이상 증가하였음

- 2019년 사업체수가 19,802개에서 2023년 35,693개로 증가하였음
- 서비스업 비중 91.8%로 절대적인 우위를 보이고 있음. 도·소매 30.6%, 숙박·음식 13.6%, 운수·창고 9.2% 순으로 나타남

❍ 생활편의형(도·소매)이 확대됨과는 대비되게, 소비형 업종(숙박·음식)의 경우 코로나 이후 원격근무·신도심 복합몰 경쟁 영향으로 상대적 축소되고 있음

❍ 인천광역시의 시군구 중 연수구의 매출 2,793억원으로, 인구 대비 활성도가 우수함

- 서구 대비 인구는 적지만 매출 격차 축소함

□ 업종 매출 비중

❍ 소매 41.6%, 음식 37.2%, 교육 9.4% 순으로 나타났음

- 소매의 경우 종합소매점 비중이 60.7%로 비중이 높음. 이는 신도심 대형 소매시설 영향이 크다고 판단됨

❍ 임대시장 및 수익성

- 2016년 대비 2024년 임대료의 경우 집합·중대형·소규모 하락/정체, 오피스 상가 부진이 두드러짐

❍ 층별 효용비율

- 인천의 오피스·중대형은 전국 대비 개선폭 미약하며, 집합상가는 인천이 상대적으로 개선됨

❍ 순영업소득

- 인천의 경우 소규모(-0.3)·오피스(-5.7)·집합(+0.4)로, 특히 오피스·집합의 증가세 둔화가 확인됨

❍ 권리금

- 인천의 대부분의 업종이 하락됨(도·소매 -17.3%, 숙박·음식 -25.0%). 이러한 하락세는 상가 공실과 폐업 리스크에 직결될 수 있음

□ 수요·행태 변화

❍ 2020년 대비 2023년의 경우 인구가 3.3% 증가하였음

- 하지만 원도심의 경우 인구가 감소하였고 신도심의 경우만 인구가 증가함에 따라 인구의 양극화가 심화됨
- 1인 가구의 경우 11.5% 증가하였고, 특히 30대 이상의 인구가 증가하였음
- 이로인해 소비 형태가 소형화되고 근거리화되었음

❍ 유동인구/업소당 유동인구 높아 경쟁 심화됨

- 이는 온라인·배달 소비 급증으로 오프라인 방문 수요 일부 대체되고 있음

❍ 역외소비 유출(인천 37.8%) 상위 수준, 연수구 근로소득 4,300만 원으로 구매력은 높으나 서울·광역권 유출 가능성이 내재됨

❍ 정책·개발 영향

- IFEZ·송도 개발, 광역교통망 확충으로 신도심 중심성 강화됨

❍ 반면 공급 속도가 수요 성장 구간에서 집합상가 공실 급등하였으며, 원도심은 노후화·소득 유출로 장기 공실화 위험 상존됨

❍ 연수구 공실의 주요 복합 원인

- 신도심의 공급·구조 미스매치
- 원도심 수요 저하·노후화
- 전면적 소비행태 변화(온라인·배달·역외소비)
- 임대·권리금·수익성 둔화

2) 신도심 vs. 원도심 비교

□ 공간구조

○ 원도심: 전통시장·골목 밀집의 분산형 근린상권

- 보행 접근 우수하지만 규모 작고 노후화됨

○ 신도심: 계획도시형, 대형 스트리트몰·복합상가 중심

- 개방감·광역성 우수하지만 보행 통합성은 낮음

□ 핵심 지표

○ 신도심 인구 비중 우위

- 인구 53.1%, 유동인구 69.5%, 업소 57.2%, 주요상권 매출 약 60% 점유함

○ 원도심 고령화 심화

- 65세 이상 인구의 비중이 68.9%로 나타났으며, 생활밀착 수요 유지력은 있으나 여가·전문소매 기반 약함

□ 접근성·인프라

○ 원도심: 도보·대중교통 접근성 강점이 있음

○ 신도심: 광역도로·MICE·공원 등 비일상 유입에 강점

- 역외소비 유출의 양면성이 우려됨

□ 시설 유형

○ 원도심

- 소형 점포·집합상가(근린형)
- 가격 경쟁력·정서적 매력이 있지만 시설 노후·콘텐츠 취약함

○ 신도심

- 대형 복합 상업시설, 내부 집합상점가, 테마형 거리(커낼워크 등)으로 관광 및 나들이형 수요를 흡수할 수 있음

❍ **원도심과 신도심의 경우 상가 공실 문제 해결 대응방안은 상호보완적인 측면에서 설계되어야 역외소비와 내부 제로섬을 줄일 수 있음**

- 원도심의 경우 생활SOC·거점화·콘텐츠 개편이 필요함
- 신도심의 경우 수급관리·층별 전환·운영거버넌스 개선이 필요함.

3) 상권별 공실 발생 원인

□ 연수구 상권 분류

❍ 연수구의 상권은 크게 12개의 상인회로 구분할 수 있음

- 신도심: 커낼워크, 아트포레, 타임스페이스, 더 테라스, 트리플타워, 이리옴 플라자 등
- 원도심: 청학동, 선학동, 맛고을길, 연수1단지, (구)송도, 함박마을

□ 신도심

❍ 커낼워크

- 방문은 많으나 소비전환 저조, 주차요금·야간교통 부족함
- 따라서 순환 셔틀·반려동물 동반 허용 등 규제완화가 필요함

❍ 타임스페이스

- 인접 건물 공실 적음. 핵심 이슈는 관리인·잡수익 투명성/임기제 등 집합건물 거버넌스 문제가 있음
- 따라서 집합건물법 상의 잡수익 비율 규정 명문화 및 관리인 감시장치가 필요함

❍ 더 테라스

- 행사 방문객과 매출 전환 괴리가 있음
- 상권 간 셔틀 연계·순번제 지역화폐(이음카드) 프로모션 등 전환 설계 필요함

❍ 트리플타워

- 현재 공실 거의 없으며 행사 운영시 인력부담됨
- 지자체 운영지원·임대인-임차인 협력 유지가 지속성 열쇠임

□ 원도심

○ 선학동

- 코로나 이후 수요 부진 장기화, 디지털·홍보 역량 부족함
- 상인회 매니저(콘텐츠·디지털) 지원 필요함

○ 맛고을길

- 유동 유입 최우선이나 상권 간 제로섬 우려됨
- 연계형 이벤트·공공 지원의 교통·마케팅 패키지 필요함

○ 연수1단지

- 외국 상점 증가와의 상생, 행정 지원 인력 부족함
- 전담창구·원스톱 지원·통번역/서류 지원 요구됨

○ 함박마을

- 다국적 이미지 편견·안전 인식 전환이 필요함
- 따라서 이미지 개선·체험형 홍보·상생 프로그램으로 외부 방문 촉진됨

○ 공통 원인 유형화

- 공급·구조: 집합상가 과다·층상부 공실, 가시성/동선 한계가 있음(신도심)
- 수요·행태: 온라인·역외소비·나들이형 소비로 전환율 저하(신도심 일부), 생활소비 위축됨(원도심)
- 거버넌스: 관리단·관리인 규정 미비, 상인회 운영역량·인력난이 발생할 수 있음
- 가격·금융: 권리금·수익성 하락, 임대료/비용부담(주차 등)으로 폐업으로 인해 공실 전이될 수 있음

Ⅳ. 상가 공실 대응 정책 사례 분석

□ 상가 공실 대응 정책 사례 선정 기준

❍ 문제 유형의 대표성

- 원도심형(수요침체·노후화): 인구·소득 정체, 기능 교외화, 노후 건축물·공공이탈, 팬데믹 이후 장기 공실의 집적 등 구조적 요인이 큰 유형. 이 유형은 빈 점포 DB 부재와 현장 모니터링의 상시화 필요가 반복 지적됨. 원도심 내 빈 점포를 생활SOC로 전환하거나 '지역경제활성화 특별구역' 등 복합 패키지가 요구됨
- 신도심형(공급과잉·집합상가 중심): 계획 단계의 상업용지 과다·시차, 집합상가 복잡한 이해관계, 지구단위 용도 규제 경직성, 상권 외 상가(아파트 단지 내 대형 상업시설) 확대 등으로 공급-수요 미스매치가 누적되는 유형. 공급량·시기·방식('임대 후 분양형')과 용도관리의 패키지형 대응이 요구됨
- 서울의 경우 상업공간 수요 하락함(2014-2016년: 소요면적 -8.8%, -15.1%, -14.8%)과 반대로 공급은 지속 증가함. 이에 따라 유형별 관리 필요성 확인함 지역별로는 신(택지)개발이 구도심 상권 약화를 유발할 수 있으므로 원·신도심을 분리해 접근해야 함

❍ 수단의 다양성

- 데이터·모니터링: 에너지사용량·수도·신용데이터 등을 활용한 빈 점포·상가 통합플랫폼(1단계 중앙 인벤토리 → 2단계 지자체 실사·업데이트), 장단기 공실 구분과 상시 모니터링 체계 구축함
- 공간전환(도시재생·생활SOC): 원도심은 생활SOC·공공공간 정비·가로환경 개선과 중간관리조직(마을·협동조합·중간지원조직) 결합이 효과적. 규모·입지 특성에 따라 건축물 개보수+공공공간 정비+문화·교육 프로그램을 묶는 패키지 전환을 원칙으로 함
- 금융·임대료 안정: 임대료 상생협약과 채무부담 경감·재기 지원 같은 금융 안전망을 연계함. 최근 소상공인 부채 대응으로 성실상환 인센티브 등 제도 가동하고 상권 회복 국면에서 취약점 완화 수단으로 채택함
- 공급·용도관리(계획/조례): 상업용지 비율·시기 조절, '임대 후 분양형' 도입 검토, 지구단위 용도 규제 유연화 등. 또한 상가 공급의 큰 비중이 용도변경으로 발생하므로(서울 2015~2019년 공급의 42.9%가 용도변경) 수요 변화에 맞춘

용도관리가 중요함

- 거버넌스(상권관리기구·BID/TCM/AM·상생협약): 상권활성화구역·펀드·세제 등 지속재원+민관협치 프레임이 필요. 국내 문헌은 공생·순환형 지역친화 상권을 기본방향으로 제시, 해외는 BID/TCM/AM을 통해 민간 주도 관리와 안정 재원을 확보함

❍ 연수구 적용 가능성

- 연수구의 이원구조(신도심-원도심 등 다극체계)와 집합상가 비중·거래침체를 감안하여, 데이터 기반 진단을 우선적으로 실시하고, 조례·용도관리를 선별적으로 적용하는 것이 효율적임
- 인천연구원은 현행「도시계획 조례」별표2(상업·준주거 내 주거비율을 높이고 용적률을 낮춤)의 한시적 '상권진단 후 적용' 단서조항을 제안함
- 소비·디지털 전환: 배달·온라인 전환으로 오프라인 수요 잠식, 고밀·소형화 수요 확대하고 매장 면적 축소·입지 선호 재편함. 우리나라 공실 영향요인 분석과 배달앱 이용률 추세 등을 통해 확인하였음

❍ 이와 같은 기준을 바탕으로 다음과 같은 상가 공실 대응 정책 사례를 선정하였음

1. 정책·제도적 대응 사례 분석

□ 국토연구원의 빈 점포·상가 통합플랫폼 사례

❍ 사례개요

- 원도심 상권의 공실 실태·지속기간·밀집도 등 정밀 데이터 부재
- 중앙-지자체 2단계 데이터 파이프라인으로 추출할 필요가 있음
- 중앙의 에너지·상수도·신용/기업데이터로 1차 추출함
- 지자체 실태조사로 확인하고 업데이트하여 상권별 모니터링하고 구역을 제시함

❍ 핵심수단

- 에너지·상수도 사용량 + KED/KCB 등 빅데이터 기반 전국 동일기준 인벤토리를 제시함
- 밀집-지속기간 대시보드로 신속 대응함

- 지역경제활성화 특별구역’ 지정과 안심상가·생활SOC 등 패키지 지원함

❍ 성과 및 한계

- 공실 발생형태의 구분(일시 vs. 장기)과 위치·층상별 편차를 가시화해 대응속도를 높임
- 개인·상업정보 비식별화와 상시 운영조직이 전제조건임

❍ 연수구 적용 시사점

- 연수구 빈점포 지도 (밀집/지속기간/층별) 구축
- 개입 우선 상권 도출
- 원도심의 경우 생활SOC·거점화를 중점으로, 신도심은 층별 전환·공용공간 확충을 우선으로 함

□ 중소벤처기업부의 성실상환 인센티브 사례

❍ 사례개요

- 임차 상인의 부채부담을 낮춰 폐업하는 경우가 많으므로, 상가 공실 전환의 연쇄를 늦추는 금융 안전망이 필요함
- 정책자금·보증의 최대 7년 분할과 1%p 금리감면(’25 한시), 폐업자 15년 분할 보증 신설, 성실상환자 우대(금리·대출횟수·한도), 재기 컨설팅 연계 등. 신청은 온라인·지역센터 병행할 필요가 있음
- 상환기간 연장·금리감면·보증을 확대하고 컨설팅할 필요가 있음

❍ 핵심수단

- 월 상환부담을 즉시 완화하고 폐업 후 채무관리 경로를 제공함
- 임대료·권리금 등 민간 계약가격을 직접 조정하진 못하지만 상생협약·지방세 인센티브와 결합할 경우 체감효과가 높음

❍ 성과 및 한계

- 신속한 접수·심사·집행과 은행권 협약 범위가 체감효과를 좌우. 임대시장과의 연결고리(상생협약·지방세 인센티브)가 없으면 공실 억제 효과가 제한될 수 있음

❍ 연수구 적용 시사점

- 연수구 주도의 원스톱 동행신청제도 마련이 필요함. 이를 위해 상권 순회 설명회를 하고 현장접수할 수 있도록 지원함
- 임대인 협력형 패키지 마련이 필요함. 임대료 동결·인하 협약 점포에 재산세 감면·컨설팅 가점 등으로 금융-임대시장 연계 인센티브 설계함

□ 대전 유성구의 안녕마을 도시재생 사례

○ 사례개요

- 원도심 노후 상권에서 빈 점포→공공·공익적 용도 전환으로 정주·이용 수요를 회복한 대표 지역 사례임
- 거점시설인 안녕센터를 중심으로 공유부엌, 커뮤니티, 아동친화공간, 소규모 오피스, 쉐어하우스, 지하주차장 등 복합공간을 조성하고 마을관리 사회적협동조합이 운영하며, 명예도로명을 안녕마을로로 지정하고 보행환경 개선을 결합함
- 학·연(카이스트 등)·청년 및 상인과 연계한 프로그램/축제와 상생협약형 운영으로 체류·교류를 확대함. 학술적 평가에서도 도시재생 성과 및 지속가능성을 가진 사례로 검토됨

○ 핵심수단

- 유휴상가 리모델링+공유운영
- 대학·연구기관 연계 프로그램
- 마을기업·사회적경제 주체 육성
- 거리·골목 디자인 개선

○ 성과 및 한계

- 거점 중심의 보행·체류 증가와 주민참여 확대가 확인되나, 민간상업 임대시장으로의 확산(민간 임대인 참여)과 장기 운영재원이 지속 과제임

○ 연수구 적용 시사점

- 연수구 원도심(예: 동춘/연수 전통 생활축 등)에 '생활SOC 동심원 모델'(작은 도서관·공유부엌·청년 스튜디오) 배치함
- 상권관리조직이 운영하는 공유임대를 결합함

- KRIHS가 제안한 통합플랫폼 지표(밀집·지속기간)로 거점 설치 우선순위를 정함

□ 서울시의 상업공간 수급·용도관리 사례

○ 사례개요

- 서울시 분석에 따르면 공급은 증가하였지만 오프라인 소매 수요는 급감(온라인 비중 급증)했고, 층·입지별 불균형이 심화됨
- 상업공간 수급 불균형과 입지행태 변화에 대한 체계적 진단을 제공하며, 용도·밀도 관리·전환규칙 등 계획도구의 중요성을 시사함
- 지역별 수요 대비 과다공급과 층·위치별 공실 편차(상층부·지하), 업종구조 변화에 대응해 용도변경·복합화 가이드라인, 층별 활성화 유도(1층 생활밀착, 상층부 업무·커뮤니티 전환) 등 제도적 관리 필요함

○ 핵심수단

- 지구단위계획에 층별 권장용도·전환할 경우 인센티브를 제공함. 예를들어 상층부의 경우 공유오피스/창업실/생활SOC 전환 시 주차·용적·기부채납 등과 같음
- 공용공간(오픈스페이스) 확충 규칙을 제도화하고, 용도지역별 수급·입지 모니터링과 연계함

○ 성과 및 한계

- 수요 급감–공급 지속 국면에서 규모·층·입지별 차별관리의 필요성이 정량 근거로 확인되지만, 전환 비용·규제 정합성과 민간 유인 설계가 필요함

○ 연수구 적용 시사점

- 지구단위계획에 층별 용도 권장·전환 인센티브(예: 상층부를 공유오피스, 창업실, 생활SOC로 전환 시 주차·용적 인센티브), 공용공간(오픈스페이스) 확보로 체류시간 확대함

□ 신도시 집합상가 공실 장기화 대응방안 사례

○ 사례개요

- 신도시의 집합·대형 상가 과다공급 및 분양가 책정 문제 등 구조적 원인을 겨냥한 중앙

차원의 제도개선 경로임

- 국민권익위가 상가 비율 과다 책정·온라인 소비 전환 등으로 장기 공실이 누적된 신도시를 대상으로 원인·제도개선 실태조사 추진함
- 도시개발 시행자·건설사 공급규제 개선 방향 모색함

❍ 핵심수단

- 개발·분양 단계의 적정성 검증(상업용지·층수·분양가)
- 분양·임대 혼합모델 도입 검토, 사업시점 수요 재평가(후발 공급 억제) 등

❍ 성과 및 한계

- 중앙의 조사·개선이 제도적 공백을 메우는 출발점이지만, 지역별 수요·상권구조를 반영한 미시 설계(집합상가 운영·관리·전환)가 병행되어야 함

❍ 연수구 적용 시사점

- 연수구 내 신도시형 집합상가에 대해 공급 적정성 검증과 후발 공급 억제 (용도지역, 지구단위 단계에서 사업시점 수요재평가) 및 분양·임대 혼합모델 검토함

□ 소규모-중대형-집합상가 사례

❍ 사례개요

- 국내 연구는 규모별 발생 특성-대응방안을 체계화하고, 거버넌스(BID 등)와 중간관리조직의 역할을 강조함
- 상생협약·장기안심상가 등 제도 프레임 등이 제안됨
- 공실 영향요인 분석에서는 인구밀도·임대료 수준·디지털 전환 등의 요인이 공실에 유의미하게 작용함을 제시함
- 온라인 대체율 급증과 면적 축소 트렌드 등이 확인됨
- 상업 젠트리피케이션-공실률 관계는 지역·시점마다 달라 일관된 선행관계가 약하므로, 블록 단위 지수로 미시 진단이 필요함을 제안함

❍ 핵심수단

- 소규모 점포: 임대료 조정·상생협약과 콘텐츠 교체(테넌트 리믹스)로 단기 회복 등 지원함

- 중대형·집합상가: 중간관리조직(재생·상가관리 엑셀러레이터)을 도입해 공유임대층·부분 전환(업무·커뮤니티·생활SOC), 동선·가시성 개선(코어 재배치·개구부 개선), 공용공간 활성화를 패키지로 추진함
- 상시 진단체계: 6개월 이상 장기공실 비중·1층 가동률과 함께 상업 젠트리피케이션 지수(G-index)를 블록 단위로 추적함. 이를 통해 변수·단계를 구분하고 정책 활용성을 제고함

❍ 성과 및 한계

- 규모별 처방-거버넌스-데이터 진단의 결합이 효과적이지만, 민간 참여 유인과 지속재원이 중요함
- 표본 설계·데이터 최신성을 확보해서 정책성과를 계량화할 필요가 있음

❍ 연수구 적용 시사점

- 구 차원의 상권관리조직을 규모·입지별 셀(소형상권 셀/집합상가 셀)로 운영하여 임대조정·리모델링·테넌트 믹스를 차등 지원함
- 상업 젠트리피케이션-공실률의 상관성은 지역·시점에 따라 다르게 나타나므로, 지수 기반의 상시 진단과 임대료·매출 자료의 정교화가 필수(정량지수·블록단위 분석 제안)임

2. 조례 제정 현황

□ 인천광역시(연수구 관련) 도시계획·용도관리 조례

❍ 인천광역시는 준주거·상업지역에서 주거 비율이 높아질수록 허용 용적률이 낮아지는 구조를 운영함(도시계획조례 [별표2] 예시: 준주거에서 주택 연면적 비율 10% 미만 500% → 80% 이상 300%)

- 상업핵심 입지의 상업시설 확보를 위해 설계된 규정임
- 다만 경기 둔화·공실 누적 국면에서는 상가 매매가 하락 등 역효과(상권 부실화 가속) 가능성이 지적됨
- 이에 '상권 진단 후 [별표2] 적용' 같은 한시 단서조항 도입 필요성이 제안되었음

❍ 중앙 법령·타 지자체 동향: 중심상업지역의 공동주택 금지(예외 인정) 등

국토계획법 시행령 체계가 존재함

- 서울·광주 등은 상업지역 내 주거복합의 주거 외 용도 의무비율을 20%→10%로 완화하는 등 경직 규정의 보완을 추진하고 있음

❍ 연수구 적용 시사점

- (단기) 공실 밀집·지속기간 진단을 전제로 [별표2]의 적용 강도 차등화
- 공실 누적구역에 한해 2층 이상 상층부의 업무, 공유공간, 생활SOC 전환 시 인센티브(용적, 주차, 공용공간)를 제공함
- 1층의 경우 생활밀착 업태 유지 유도하고 서울시 분석이 제시한 층·위치별 비활성에 대한 계획도구화가 핵심임
- (중기) 지구단위계획 수립지침 개정함
- 층별 권장용도·전환 인센티브 명문화함
- 신규 상업용도 인허가에 상권 수급 모니터링 결과를 연동(공실 영향평가)하는 제도 규정 필요함, 이는 권익위원회의 신도시 상가 과다공급 실태조사 취지와 정합함

3. 소결

□ 정책·제도적 대응 사례 분석의 주요 시사점

❍ 데이터 기반 '통합플랫폼–현장 검증–패키지 지원'의 표준 루프가 필요

- 원도심 공실의 밀집·지속기간·층별 편차를 빠짐없이 잡아내려면 중앙–지자체 2단계 파이프라인이 유효함
- 에너지·상수도·KED/KCB로 1차 추출 → 지자체 실태조사로 업데이트 → '특별구역' 지정·사업 연계
- 이는 국토연구원(KRIHS) 제안의 핵심 골격으로, '빈 점포·상가 통합플랫폼'이 연례 모니터링–맞춤형 사업을 묶는 허브 역할을 하도록 설계됨
- 연수구는 이를 연수구 빈점포 지도(밀집/지속기간/층별)로 현지화할 수 있음

❍ '폐업→공실' 연쇄를 늦추는 금융 안전망은 단기 확산 억제에 효과

- 중기부 '성실상환 인센티브'는 정책자금·보증에 최대 7년 분할 + 1%p 금리감면('25

한시), 폐업자 최대 15년 분할 보증을 제공, 월 상환액 94만→34만원 완화 예시까지 제시되어 임차 상인의 유동성 경색을 완화함(온라인·현장 동시 신청 체계)

- 연수구는 순회 설명회·동행신청, 임대인 협력형 인센티브(재산세 감면 등)와 결합해 금융-임대시장을 연동할 필요함

❍ **신도시형 집합상가에는 '공급단 규율'과 사전 검증 장치가 필수**

- 국민권익위 실태조사(2025)는 신도시 개발 과정의 상가 과다공급·분양가 책정 문제를 제도개선 과제로 명시함
- 연수구 신도심은 지구단위 단계에서 수요 재평가·공급 적정성 검증을 선행하고, 분양 일변도 대신 임대·분양 혼합모델 검토가 필요함
- 한국부동산원(2025은 상가 공실 상승요인으로 집합상가 비율의 증가, 과다공급, 강한 용도규제를 확인하였으며, 공급시기·방식 조절, '임대 후 분양형' 용지 도입, 용도규제 유연화를 제안함. 이는 연수구의 공급·용도 관리 기준 수립 근거로 활용될 수 있음

❍ **'층별·입지별 전환규칙' 등 정교한 수급·용도관리가 핵심**

- 서울시의 경우 상업공간의 공간적 불균형이 크고, 층별 이용행태가 달라 1층 생활밀착-상층 전환(업무·커뮤니티·공유오피스·생활SOC)과 같은 계획도구와 유연한 용도변경이 필요하다고 제시함
- 이는 연수구 신도심 집합상가 상층부 공실 대응의 제도 근거가 될 수 있음
- 또한 온라인·O2O 확산 등 수요 변화 변수를 수급분석에 반영함

❍ **'규모·입지·관리주체'별 차등 처방이 실증적으로 요구됨**

- 규모별 연구는 공실 원인이 소규모 vs 중대형/집합상가에서 상이함을 확인하고, 소규모는 임대료 조정·콘텐츠 교체, 중대형/집합상가는 중간관리조직(BID/재생 엑셀러레이터)·부분 용도전환·공공시설 유치 등 기능 재구성이 필요함
- 연수구는 상권관리조직을 소형상권 셀 / 집합상가 셀로 나눠 운영할 근거가 됨
- 강릉의 경우 유형별 공실·수익률 편차가 관측되어(중대형·소규모· 집합상가의 상이한 추세) 상가 유형별 접근의 타당성을 제공함

❍ **젠트리피케이션-공실률 관계는 단선적이지 않으며, 블록 단위의 진단 필요**

- 상업 젠트리피케이션 지수(블록 단위)와 공실률을 대조한 연구는 명확한 단선관계가 아닌 시기·지역별 차이를 보여주며, 지수 기반의 상시 진단이 필요함을 시사함

- 이러한 사례는 연수구는 블록/건물군 단위 지표를 KPI 설계에 반영할 수 있음

❍ **거버넌스(상권관리조직·BID 유형)와 지속가능 재원**

- 국내외 BID/에어리어 매니지먼트 사례는 민·관·주민 중간조직을 통한 거리관리·마케팅·공공안전·공용공간 개선과 안정 재원이 성과의 전제임을 확인함
- 연수구는 상권관리조직에 재원(특정기금/민간부담/매칭)과 운영 규약을 명확히 부여하는 설계가 필요함

V. 연수구 맞춤형 정책 대안 분석

1. 분석설계

□ 본 연구는 연수구의 상가 공실 문제를 해결하기 위한 대응대안 간 우선순위를 도출하기 위하여 AHP(Analytic Hierarchy Process) 분석방법을 활용함

○ 구체적으로 3개 영역(법적 영역, 경제적 영역, 행정적·제도적 영역), 9개 대응방안에 대한 전략 우선순위를 도출하기 위하여 AHP를 실시함

- AHP 분석결과는 각각의 영역과 대응방안의 우선순위와 가중치를 나타냄

○ AHP 분석을 통해 도출한 우선순위와 가중치는 연수구의 상가 공실 문제 해소를 위한 대응방안 수립에 근거자료로 활용할 수 있음

- 이는 단순한 이론적 논의에 근거한 대응전략의 나열적인 도출이 아닌, AHP 분석을 통한 실제 대응전략의 우선순위와 가중치를 도출함으로써 좀 더 체계적이며 실질적인 상가 공실 문제 해소를 위한 연수구 맞춤형 대응 방안 구축을 가능하게 함

□ AHP 분석방법을 통한 우선순위 도출 개요

○ AHP는 의사결정의 목표나 평가기준이 다수이면서 복합적인 상황에서, 상호배타적 대안들을 체계적으로 비교·평가하도록 돕는 의사결정 지원기법임(Saaty, 1980; 1982; 1990; 고길곤·하혜영, 2008: 288)

- AHP는 Thomas Saaty(1980, 1982)가 제안한 다기준 의사결정(Multiple Attribute Decision Making) 기법으로, 여러 속성을 구조화하고 각 속성의 중요도를 산정하여 최적 대안을 선택하는 방법임

- 적용 절차가 간명하며, 계층적 평가구조에 따라 척도 산정과 가중치 산정이 이론적으로 확립되어 있어, 다양한 분야에서 집단 의사결정 지원시스템으로 가장 광범위하게 활용되는 방법론임

❍ AHP는 과학적 접근을 바탕으로 합리적 의사결정을 도와주며, 다음과 같은 유용성이 있음(박현 외, 2000: 56-57; 노유진 외, 2007: 18-19)

- 정량요소와 정성요소를 함께 고려한 합리적 판단을 가능케 함. 가격·비용·수익·시간 등 계량변수뿐 아니라, 심각성·중요성과 같이 계량화가 어려운 요인도 설득력 있게 의사결정 과정에 반영할 수 있음
- 측정단위가 서로 달라도 비교가 가능함. AHP는 화폐·미터 등의 절대척도로 변환할 필요가 없는 상대척도(의사결정자 간 주관적 선호도)를 사용하므로 각 요소를 절대척도로 환산하는 부담이 없음
- 문제 해결과 관련된 소수 전문가 참여만으로도 상대적 중요도 측정과 우선순위 결정을 도출할 수 있음. 일반적인 설문조사에서처럼 신뢰성·유의성 확보를 위한 일정 규모 이상의 표본이 반드시 요구되는 것은 아님
- 전문성과 응답의 논리적 일관성이 전제되는 경우, 표본 크기에 크게 구애받지 않음

□ 구체적으로 AHP 분석기법은 합리적 의사결정모형과 시스템 이론을 바탕으로 의사결정 문제를 중요도에 따라 계층화하고, 계층 요소들의 중요도를 쌍대비교(pairwise comparison)를 통해 산출함(Saaty, 1980; 1982; Saaty & Vargas, 1991; 노화준, 2003: 235-238; 고길곤·하혜영, 2008: 288-289)

❍ 일반적인 절차는 ⓐ 의사결정 목적에 대한 요소의 계층화, ⓑ 요소 간 쌍대비교를 통한 판단자료 수집, ⓒ 응답의 일관성 검토, ⓓ 요소별 상대적 가중치 추정, ⓔ 대안(alternatives)에 대한 종합순위를 얻기 위한 가중치의 종합 등의 단계로 구성됨

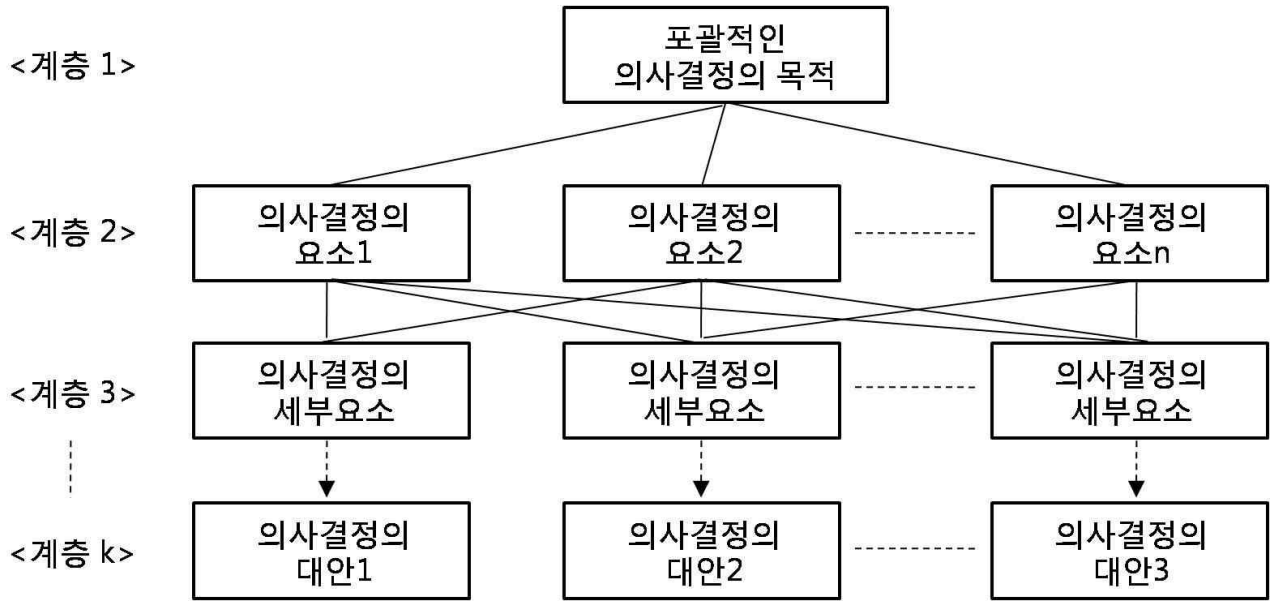
❍ 특히 AHP를 이용해 계획대안을 선택하거나 우선순위를 설정하려면, 우선 현안 문제를 계층구조로 전환해야 함

- 계층은 시스템의 특수 형태로 계층구조 설정은 해결 대상 문제의 요소(element)를 파악하여 동질적 집합으로 군집화하고, 이를 상이한 수준으로 배열하는 과정을 의미함(노유진, 2007: 21)

○ 상대 가중치는 설문조사 결과를 바탕으로 요소 간 비례척도의 쌍대비교치에 맞추어 구성된 N×N 행렬의 고유치(eigenvalue) 계산을 통해 구하게 됨

○ 일반적인 AHP 분석의 표준적 의사결정 계층은 다음 〈그림 V-1〉과 같이 간략히 표현할 수 있음

〈그림 V-1〉 AHP의 표준 계층



출처: 조근태 외(2003: 5)에서 재인용

2) 분석기준 및 내용

□ AHP 분석을 위한 의사결정 계층도

□ 평가영역 및 평가내용

○ 본 연구의 의사결정계층도에 따른 평가영역으로 3개 영역(법적 영역 경제적 영역, 행정적·제도적 영역), 평가내용으로 9개 기능을 구성함

- 첫째, 법적 영역으로 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정, 장기안심상가 도입(상생임대 인센티브), 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화로 구성함
- 둘째, 경제적 영역으로 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조, 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원, 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화로 구성함

- 셋째, 행정적·제도적 영역으로 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공, 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축, 상권 특성화 및 공동마케팅 지원으로 구성함

〈표 V-1〉 평가영역 및 평가기능

평가 영역	평가내용	내용 설명
법적 영역	1) 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	**연수구 차원의 상가 공실 실태조사·DB·정보공개·활용지원 근거를 조례**로 마련함. **장기공실 팝업, 용도전환, 임대인 인센티브 등 상시 관리체계의 법적 기반을 확보**함. 세부적으로 집합상가 분쟁 예방·조정(임차인-관리인/관리단) 장치 포함 + 집합건물법·상가임대차보호법 개정 건의 조항 등 포함예정
	2) 장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브)	임대료 인상률 상한과 **장기 안정영업을 조건**으로 한 상생협약에 참여한 임대인에게 **소액 리모델링비·세제감면 등 인센티브를 제공**함. 임차인의 예측 가능성을 높여 폐업→공실 악순환을 차단함. **구 조례 신설(예: '상가임차인 보호·상생협력 조례')로 장기안심상가 조항·상생협약 요건·지원·사후관리를 명문화**함
	3) 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	공실 밀집구역에 **공실영향평가를 적용해 대형 상업시설 신축·분양을 선별 관리**함. **장기공실은 오피스·생활SOC·주거 등으로 신속 전환**을 허용해 활용도를 높임. 예를 들어 마포구 '클럽 조례'등과 같이 실제 이용행태의 제도권 편입 + 안전·관리기준 강화 프레임을 참고함(용도·영업행위 기준 정교화)
경제적 영역	1) 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	빈 점포에 **새로운 창업자를 유치하기 위해 임대료 보조를 제공하는 프로그램을 운영**함. 예를 들어 선정된 창업자의 초기 임대료 일부를 6개월~1년간 지원하거나 임차보증금 대출을 지원하고, 공실 정보 제공부터 임대인-창업자 매칭을 원스톱 지원함
	2) 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	오랜 기간 공실로 남은 상가나 노후 상점가에 대해 **리모델링 비용을 일부 지원하여 신규 임차인이 활용하기 쉽게 개선**함. 예를 들어 빈 점포의 내부 구조 개선, 노후 간판 교체, 공용설비 수리 등을 보조함. 또한 상권 내 주차공간 공유 확보 등 고객 편의시설 개선을 병행하여 소비자 접근성을 높임
	3) 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	**상권 침체지역의 영세 소상공인을 위해 저금리 대출과 신용보증을 확대**함. 인천신용보증재단 등과 연계하여

평가 영역	평가내용	내용 설명
		경영자금에 대한 대출 이자 지원 또는 보증료 지원을 제공하고, 담보력이 부족한 소상공인도 자금을 확보할 수 있게 지원함
행정적 · 제도적 영역	1) 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	**연수구 내 상가 공실 현황을 정기 조사하여 DB를 구축하고 상시 업데이트**함. 중앙정부 통합 플랫폼과 연계하거나, 구 차원의 온라인 지도를 통해 빈 점포 정보를 공개하여 **임대인과 예비 창업자를 연결**함. 실시간 공실 모니터링으로 공실률 추이와 밀집지역을 파악하고, 이를 바탕으로 신속한 지원책을 마련함
	2) 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	**상인회, 건물주, 전문가, 지자체가 참여하는 상권 활성화 협의체 또는 지원센터를 구성**함. 이 중간지원 조직을 통해 빈 점포 활용사업을 기획하고, **임대인-예비창업자 간 매칭과 임대료 협상 중재, 창업 컨설팅 연계 등을 원스톱으로 지원**함. 타 지자체에서는 도시재생 지원센터 등이 임대인·임차인 조율에 크게 기여한 사례가 있으며 이를 연수구에 적용함
	3) 상권 특성화 및 공동마케팅 지원	**상권별로 고유한 테마를 발굴하고 이에 맞는 공동 마케팅을 지원**함. 예를 들어 특정 상권을 국제음식거리, 예술문화거리 등으로 특성화하고, 상인회 주도로 야시장, 버스킹 공연, 할인행사 등의 이벤트를 개최할 때 홍보•이벤트 비용 일부를 구에서 보조함. 전문기관을 통해 **상권 브랜드 디자인을 지원하거나 온·오프라인 홍보채널 구축 지원**함

❍ 한편 본 연구는 AHP분석을 위한 분석기준으로 중요성과 시급성을 선정하였으며, 이를 토대도 비교 분석함

- 중요성의 경우 연수구 상가 공실 문제 해결을 위해 해당 전략이 필요한 정도와 미치는 전반적 영향이 상대적으로 중요한 정도로 정의하였음
- 시급성의 경우 대내외 연수구 환경과 미래 상황을 고려할 때 해당 전략이 우선적으로 추진되어야 하는 정도로 정의하였음

3) 분석절차

□ 본 연구는 의사결정계층도에 근거한 평가영역 및 내용을 토대로 다음과 같은 AHP 분석절차를 설정함

❍ 첫째, 설문지의 배부·회수를 통해 자료를 확보한 뒤 설문자료를 코딩하고, 데이터를 스크리닝함

- 1단계에서는 코딩 검토와 데이터 스크리닝을 수행함. 설문지를 회수하여 코딩한 결과를 점검함으로써 코딩 오류를 확인·수정함
- 또한 데이터 스크리닝을 통해 결측치 여부, 9점 척도를 초과하는 값의 존재 여부 등을 확인하고, 코딩 오류가 아닌 비정상 응답은 분석에서 제외함

❍ 둘째, 우선순위 선정을 위해 개별 응답자의 쌍대비교를 통해 중요성과 차별성을 비교하고, 일관성(consistency)을 확인함

- 일관성이 확보되지 않은 응답은 제거하고, 일관성이 확인된 응답을 이용하여 복합 가중치를 계산함

❍ 셋째, Expert Choice를 활용하여 평가영역·평가내용에 대한 쌍대비교 행렬을 구성하고, 개별 분석을 수행함

❍ 넷째, 평가영역·평가내용에 대한 응답자들의 우선순위 판단 결과를 종합함. 즉 개인의 선호를 집계해 종합적으로 표현하는 과정으로, 보통 AIP(Aggregate Individual Priority) 방식을 활용함

- 이는 각 응답자가 제시한 쌍대비교 행렬 값을 종합하여 기하평균을 구한 뒤 이를 근거로 분석을 수행하는 절차임
- 복수 평가자의 평가치를 통합할 때 기하평균을 사용하는 이유는 AHP 기법 적용의 4가지 공리 중 하나인 행렬의 역수성(reciprocal)을 유지하기 위함임(조성훈 외, 1998: 133; 박정철 외, 2007: 74; 고길곤 외, 2008: 299). 역수성이란 동일 계층 내 두 요인을 쌍대비교할 때 선호 강도가 역수 조건을 만족해야 한다는 의미임. 예컨대 A가 판단하기에 X 요인이 Y 요인보다 2배 중요하다면, Y 요인은 X 요인보다 1/2배 중요하다고 평가되어야 함
- 구체적으로 본 연구는 3개 영역 분야의 우선순위를 선정하고, 세부 측정지표 내에서

우선순위를 산정한 다음(법적 영역 경제적 영역, 행정적·제도적 영역), 모든 세부 측정지표(총 9개 항목)에 대한 우선순위를 결정함

- 마지막으로 분석기준인 '중요성'과 '시급성' 간 우선순위에 어떠한 차이가 있는지를 비교·분석함

4) 분석대상 및 자료수집

□ 조사대상

❍ AHP는 개인의 판단과 가치를 결합해 문제를 분석·해결하는 논리적 기법이므로, 응답 대상자의 선정이 중요한 사항임

❍ 충분한 표본 규모 확보도 중요하지만, AHP 분석에서는 응답 대상자의 '적절성'이 특히 중요함

- 대응전략을 계층적으로 구조화하고 이들 간 상대적 가중치를 산정해 우선순위를 도출하는 과정은 상당한 전문지식이 요구되는 의사결정 영역이기 때문임
- 전문가의 경험·지식·논리·직관을 바탕으로 분석을 수행함으로써 설명력을 제고할 수 있음(조근태, 2003: 58)

❍ 본 연구는 연수구의 상가 공실 해결 방안을 위해 관련 전문가를 조사대상으로 선정함

- AHP 조사대상은 상권활성화, 도시계획, 전통시장·상점가 정책, 소상공인 정책 분석·평가 등 관련 정책 경험이 풍부한 전문가로 구성함

❍ 탁월한 전문성을 지닌 조사대상 선정으로 AHP 분석결과의 타당성과 실효성을 확보하고자 함

□ 조사기간

❍ AHP 전문가 조사는 2025년 10월 6일부터 17일까지 실시하였음

❍ 총 10부의 설문지를 회수하였음

2. 분석결과

1) 우선순위 분석: 중요성

□ 일관성 검사

○ 일관성 비율(CR)을 기준으로 일관성을 확인함

- 연수구의 상가 공실 문제 해결을 위한 대응방안 수립을 위한 영역은 3개 영역으로 구성되어 있어서 CR≤0.1 이하를 판단 기준으로 함. 검사결과, 일관성 비율은 0.01로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남
- 세부 측정지표로 법적 영역, 경제적 영역, 행정적·제도적 영역은 각각 3개씩으로 구성되어 있어서 CR≤0.1 이하를 판단기준으로 함
- 검사결과, 법적 영역의 일관성 비율은 0.01로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남. 경제적 영역의 일관성 비율은 0.01로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남. 행정적·제도적 영역의 일관성 비율은 0.01로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남

〈표 V-2〉 일관성 검사결과(중요성)

구분	일관성 검사결과	일관성 판단기준
법적 영역	0.01	CR≤0.1
경제적 영역	0.01	CR≤0.1
행정적·제도적 영역	0.01	CR≤0.1

□ 제도영역

○ 연수구의 상가 공실 문제 해소를 위해서 일차적으로 3개 제도영역 간 쌍대비교 판단을 위해 중요성에 대한 상대평가를 실시함

〈표 V-3〉 제도영역 쌍대비교행렬

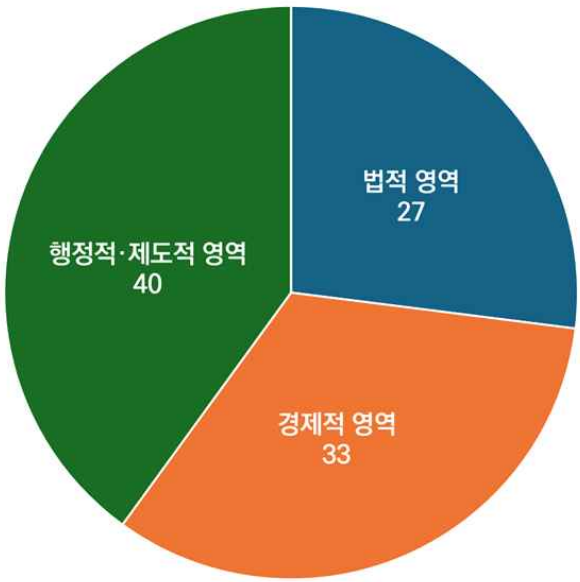
구성개념	중요성		
	법적 영역	경제적 영역	행정적·제도적 영역
법적 영역	1.00	0.82	0.66
경제적 영역	1.22	1.00	0.80
행정적·제도적 영역	1.52	1.24	1.00

❍ 3개 제도영역 간 상대적 중요성 분석결과, 행정적·제도적 영역이 40%로 1위, 경제적 영역이 33%로 2위, 법적 영역이 27%로 3위임

〈표 V-4〉 제도영역 상대적 중요성

구성개념	중요성	
	가중치 (상대적 중요성)	순위
법적 영역	27%	3
경제적 영역	33%	2
행정적·제도적 영역	40%	1

〈그림 V-2〉 제도영역 상대적 중요성



□ 주요기능: 법적 영역

○ 법적 영역 내 세부 측정지표 간 쌍대비교행렬을 바탕으로 전체적으로 동일한 기준을 적용한 표준화된 복합가중치에 따라 우선순위를 부여함

〈표 V-5〉 법적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬

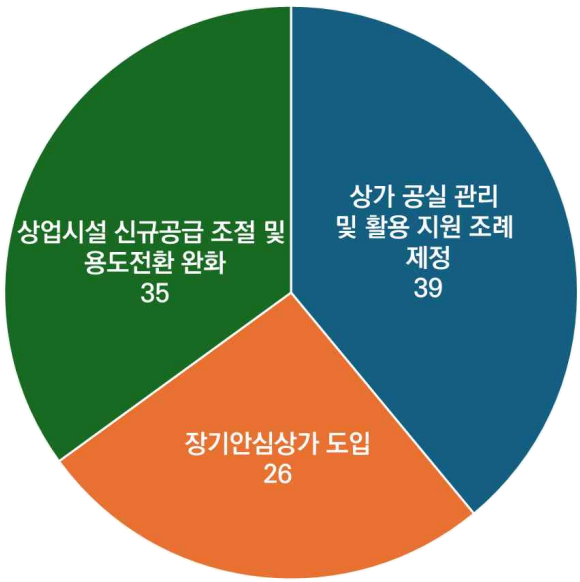
구성개념	중요성		
	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	장기안심상가 도입	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화
상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	1.00	1.50	1.11
장기안심상가 도입	0.67	1.00	0.74
상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	0.90	1.35	1.00

❍ 법적 영역 내 대응방안 간 상대적 중요성 분석결과, 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 39%로 1위, 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 35%로 2위, 장기안심상가 도입이 26%로 3위로 나타남

〈표 V-6〉 법적 영역 상대적 중요성

구성개념	중요성	
	가중치 (상대적 중요성)	순위
상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	39%	1
장기안심상가 도입	26%	3
상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	35%	2

〈그림 V-3〉 법적 영역 상대적 중요성



□ 주요기능: 경제적 영역

○ 경제적 영역 내 세부 측정지표 간 쌍대비교행렬을 바탕으로 전체적으로 동일한 기준을 적용한 표준화된 복합가중치에 따라 우선순위를 부여함

〈표 V-7〉 경제적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬

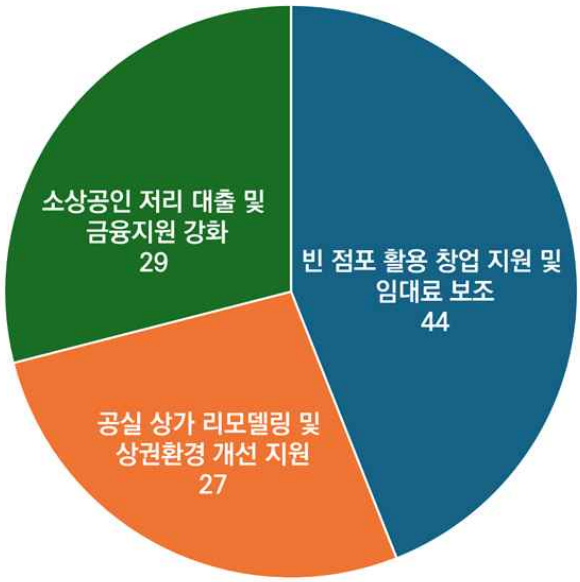
구성개념	중요성		
	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화
빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	1.00	1.63	1.52
공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	0.61	1.00	0.93
소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	0.66	1.07	1.00

○ 경제적 영역 내 대응방안 간 상대적 중요성 분석결과, 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 44%로 1위, 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 29%로 2위, 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 27%로 3위로 나타남

〈표 V-8〉 경제적 영역 상대적 중요성

구성개념	중요성	
	가중치 (상대적 중요성)	순위
빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	44%	1
공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	27%	3
소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	29%	2

〈그림 V-4〉 경제적 영역 상대적 중요성



□ 주요기능: 행정적·제도적 영역

❍ 행정적·제도적 영역 내 세부 측정지표 간 쌍대비교행렬을 바탕으로 전체적으로 동일한 기준을 적용한 표준화된 복합가중치에 따라 우선순위를 부여함

〈표 V-9〉 행정적·제도적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬

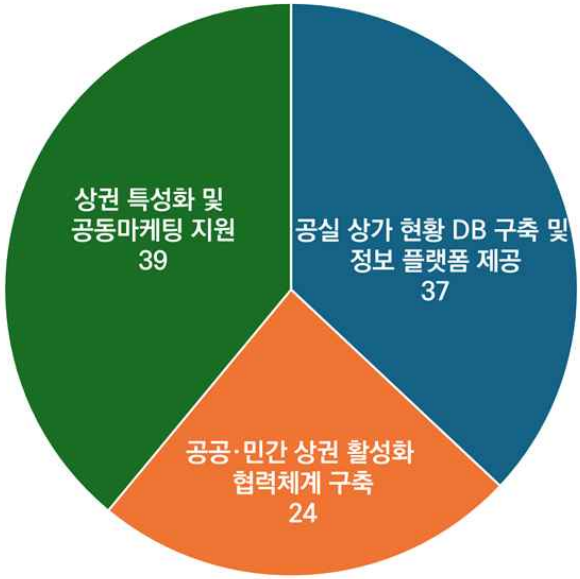
구성개념	중요성		
	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	상권 특성화 및 공동마케팅 지원
공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	1.00	1.54	0.95
공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	0.65	1.00	0.62
상권 특성화 및 공동마케팅 지원	1.05	1.63	1.00

○ 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 상대적 중요성 분석결과, 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 39%로 1위, 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 37%로 2위, 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축이 24%로 3위로 나타남

〈표 V-10〉 행정적·제도적 영역 상대적 중요성

구성개념	중요성	
	가중치 (상대적 중요성)	순위
공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	37%	2
공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	24%	3
상권 특성화 및 공동마케팅 지원	39%	1

〈그림 V-5〉 행정적·제도적 영역 상대적 중요성



□ 종합우선순위: 중요성

○ 종합하여 3가지 영역(법적 영역, 경제적 영역, 행정적·제도적 영역)의 9개 세부 대응방안에 대한 우선순위를 결정함. 이를 위해 전체 9개 대응방안을 대상으로 종합우선순위를 도출함

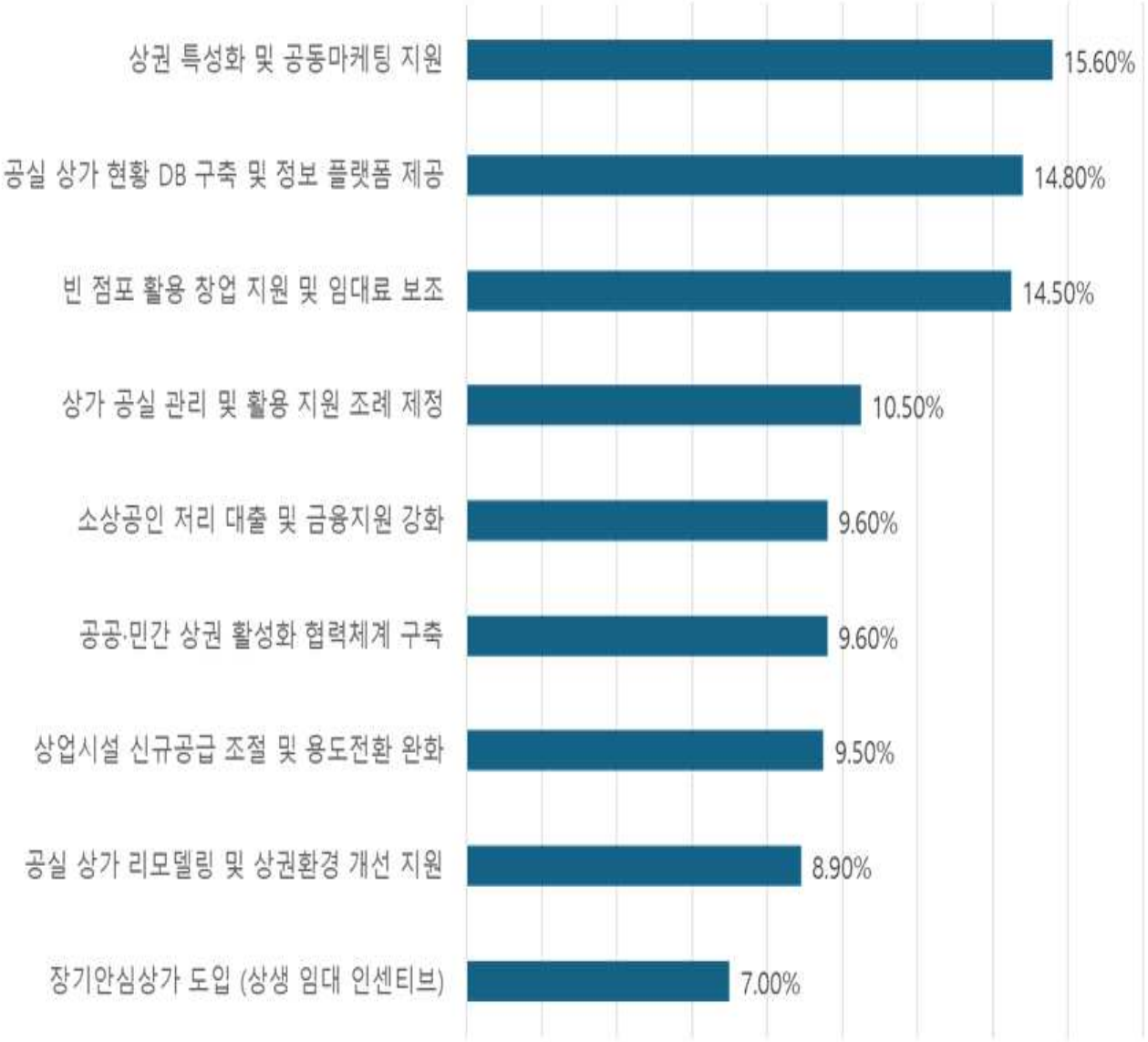
- 가중치는 '구성요소 가중치 X 세부항목별 가중치'로 산출함

○ 분석결과, 행정적·제도적 영역의 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 15.6%로 1위로 나타남. 다음으로 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 14.8%(2위), 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 14.5%(3위), 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 10.5%(4위), 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축과 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 각각 9.6%(공동 5위), 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 9.5%(7위), 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 8.9%(8위), 장기안심상가 도입(상생 임대 인센티브)이 7.0%(9위) 순으로 나타남

〈표 V-11〉 종합우선순위: 중요성

종합순위	대응방안	영역	상대적 가중치
1	상권 특성화 및 공동마케팅 지원	행정적·제도적	15.6%
2	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	행정적·제도적	14.8%
3	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	경제적	14.5%
4	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	법적	10.5%
5	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	행정적·제도적	9.6%
6	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	경제적	9.6%
7	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	법적	9.5%
8	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	경제적	8.9%
9	장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브)	법적	7.0%

〈그림 V-6〉 종합우선순위: 중요성



2) 시급성 우선순위 분석

□ 일관성 검사

❍ 일관성 비율(CR)을 기준으로 일관성을 확인함

- 연수구의 상가 공실 문제 해결을 위한 대응방안 수립을 위한 영역은 3개 영역으로 구성되어 있어서 CR≤0.1 이하를 판단 기준으로 함. 검사결과, 일관성 비율은 0.01로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남
- 세부 측정지표로 법적 영역, 경제적 영역, 행정적·제도적 영역은 각각 3개씩으로 구성되어 있어서 CR≤0.1 이하를 판단기준으로 함
- 검사결과, 법적 영역의 일관성 비율은 0.00으로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남. 경제적 영역의 일관성 비율은 0.00으로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남. 행정적·제도적 영역의 일관성 비율은 0.00으로 일관성 기준(CR≤0.1)에 부합하는 것으로 나타남

〈표 V-12〉 일관성 검사결과(시급성)

구분	일관성 검사결과	일관성 판단기준
법적 영역	0.00	CR≤0.1
경제적 영역	0.00	CR≤0.1
행정적·제도적 영역	0.00	CR≤0.1

□ 제도영역

❍ 연수구의 상가 공실 문제 해소를 위해서 일차적으로 3개 제도영역 간 쌍대비교 판단을 위해 시급성에 대한 상대평가를 실시함

〈표 V-13〉 제도영역 쌍대비교행렬

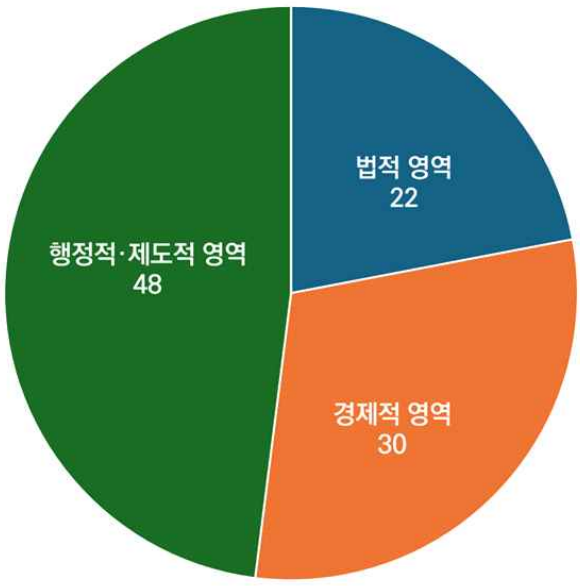
구성개념	시급성		
	법적 영역	경제적 영역	행정적·제도적 영역
법적 영역	1.00	0.73	0.46
경제적 영역	1.36	1.00	0.63
행정적·제도적 영역	2.18	1.60	1.00

○ 3개 제도영역 간 상대적 시급성 분석결과, 행정적·제도적 영역이 48%로 1위, 경제적 영역이 30%로 2위, 법적 영역이 22%로 3위임

〈표 V-14〉 제도영역 상대적 시급성

구성개념	시급성	
	가중치 (상대적 시급성)	순위
법적 영역	22%	3
경제적 영역	30%	2
행정적·제도적 영역	48%	1

〈그림 V-7〉 제도영역 상대적 시급성



□ 주요기능: 법적 영역

○ 법적 영역 내 세부 측정지표 간 쌍대비교행렬을 바탕으로, 전체적으로 동일한 기준을 적용한 표준화된 복합가중치에 따라 우선순위를 부여함

〈표 V-15〉 법적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬

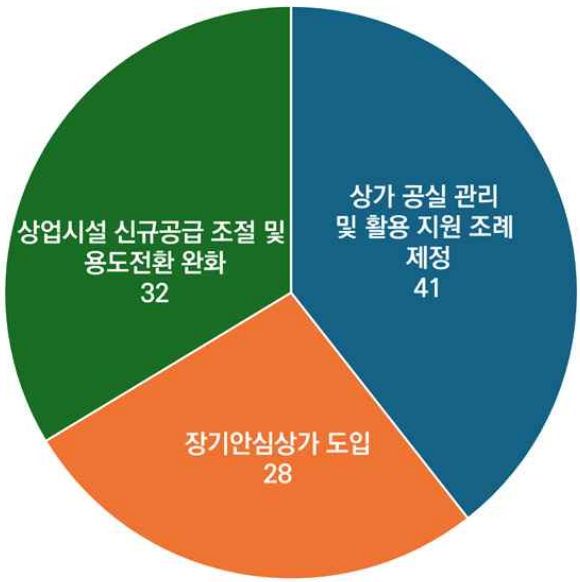
구성개념	시급성		
	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	장기안심상가 도입	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화
상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	1.00	1.46	1.32
장기안심상가 도입	0.68	1.00	0.90
상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	0.76	1.11	1.00

○ 법적 영역 내 대응방안 간 상대적 시급성 분석결과, 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 41%로 1위, 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 32%로 2위, 장기안심상가 도입이 28%로 3위로 나타남

〈표 V-16〉 법적 영역 상대적 시급성

구성개념	시급성	
	가중치 (상대적 시급성)	순위
상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	41%	1
장기안심상가 도입	28%	3
상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	32%	2

〈그림 V-8〉 법적 영역 상대적 시급성



□ 주요기능: 경제적 영역

○ 경제적 영역 내 세부 측정지표 간 쌍대비교행렬을 바탕으로 전체적으로 동일한 기준을 적용한 표준화된 복합가중치에 따라 우선순위를 부여함

〈표 V-17〉 경제적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬

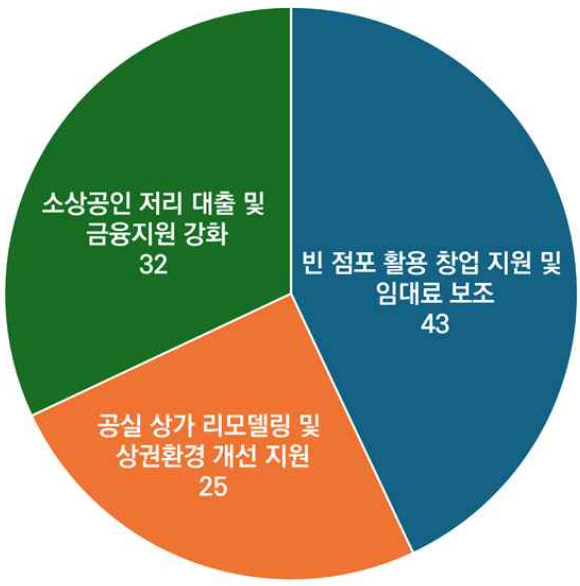
구성개념	시급성		
	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화
빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	1.00	1.72	1.34
공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	0.58	1.00	0.78
소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	0.74	1.28	1.00

❍ 경제적 영역 내 대응방안 간 상대적 시급성 분석결과, 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 43%로 1위, 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 32%로 2위, 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 25%로 3위로 나타남

〈표 V-18〉 경제적 영역 상대적 시급성

구성개념	시급성	
	가중치 (상대적 시급성)	순위
빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	43%	1
공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	25%	3
소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	32%	2

〈그림 V-9〉 경제적 영역 상대적 시급성



□ 주요기능: 행정적·제도적 영역

○ 행정적·제도적 영역 내 세부 측정지표 간 쌍대비교행렬을 바탕으로 전체적으로 동일한 기준을 적용한 표준화된 복합가중치에 따라 우선순위를 부여함

〈표 V-19〉 행정적·제도적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬

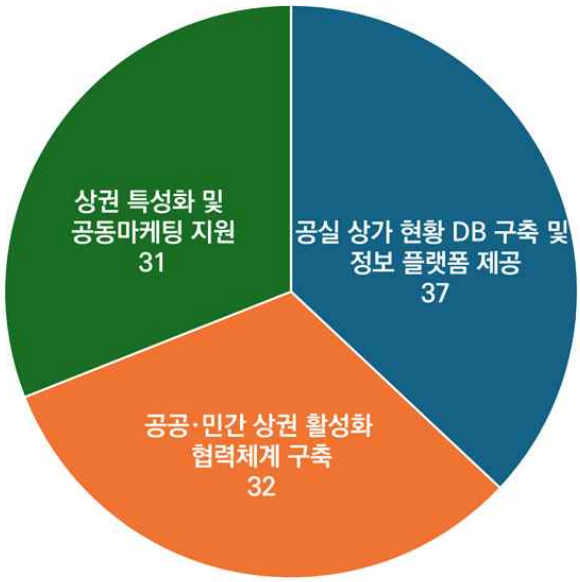
구성개념	시급성		
	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	상권 특성화 및 공동마케팅 지원
공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	1.00	1.16	1.19
공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	0.86	1.00	1.03
상권 특성화 및 공동마케팅 지원	0.84	0.97	1.00

○ 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 상대적 시급성 분석결과, 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 37%로 1위, 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축이 32%로 2위, 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 31%로 3위로 나타남

〈표 V-20〉 행정적·제도적 영역 상대적 시급성

구성개념	시급성	
	가중치 (상대적 시급성)	순위
공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	37%	1
공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	32%	2
상권 특성화 및 공동마케팅 지원	31%	3

〈그림 V-10〉 행정적·제도적 영역 상대적 시급성



□ 종합우선순위: 시급성

○ 종합하여 3가지 영역(법적 영역, 경제적 영역, 행정적·제도적 영역)의 9개 세부 대응방안에 대한 우선순위를 결정함. 이를 위해 전체 9개 대응방안을 대상으로 종합우선순위를 도출함

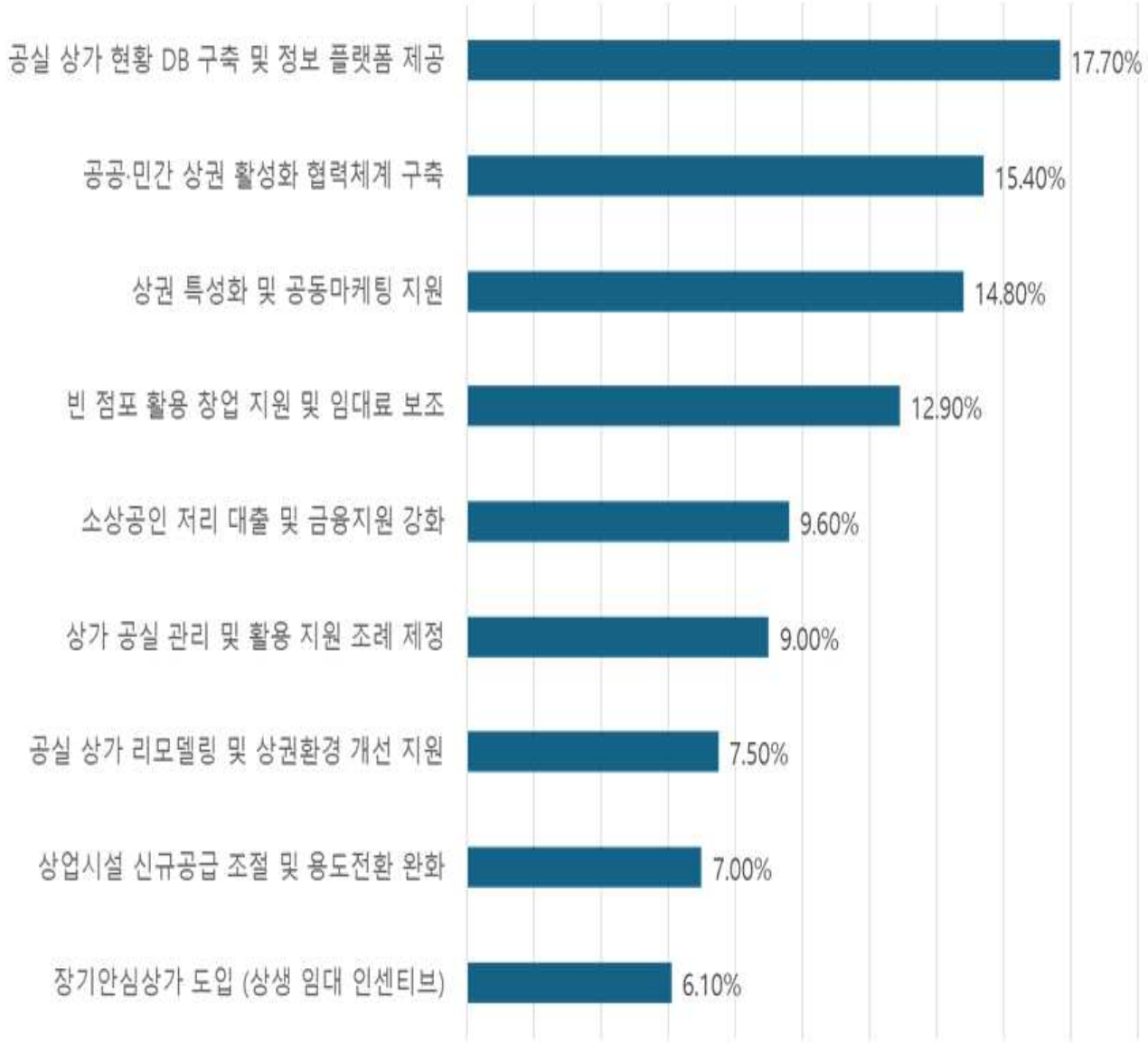
- 가중치는 '구성요소 가중치 X 세부항목별 가중치'로 산출함

○ 분석결과, 행정적·제도적 영역의 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 17.7%로 1위로 나타남. 다음으로 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축이 15.4%(2위), 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 14.8%(3위), 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 12.9%(4위), 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 9.6%(5위), 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 9.0%(6위), 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 7.5%(7위), 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 7.0%(8위), 장기안심상가 도입(상생 임대 인센티브)이 6.1%(9위) 순으로 나타남

〈표 V-21〉 종합우선순위: 시급성

종합순위	대응방안	영역	상대적 가중치
1	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	행정적·제도적	17.7%
2	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	행정적·제도적	15.4%
3	상권 특성화 및 공동마케팅 지원	행정적·제도적	14.8%
4	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	경제적	12.9%
5	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	경제적	9.6%
6	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	법적	9.0%
7	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	경제적	7.5%
8	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	법적	7.0%
9	장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브)	법적	6.1%

〈그림 V-11〉 종합우선순위: 시급성



3) 중요성-시급성 비교 분석

□ 영역분야

❍ 영역분야에 대한 중요성과 시급성의 쌍대비교행렬을 산출하여 비교 제시하면 다음과 같음

〈표 V-22〉 영역별 쌍대비교행렬 비교

구분	구성개념	법적 영역	경제적 영역	행정적·제도적 영역
중요성	법적 영역	1.00	0.82	0.66
	경제적 영역	1.22	1.00	0.80
	행정적·제도적 영역	1.52	1.24	1.00
시급성	법적 영역	1.00	0.73	0.46
	경제적 영역	1.36	1.00	0.63
	행정적·제도적 영역	2.18	1.60	1.00

❍ 영역별 대응방안 간 상대적 우선순위 분석결과, 중요성에서는 행정적·제도적 영역이 40%로 1위, 경제적 영역이 33%로 2위, 법적 영역이 27%로 3위로 나타남

❍ 시급성에서도 행정적·제도적 영역이 48%로 1위, 경제적 영역이 30%로 2위, 법적 영역이 22%로 3위로 나타남

❍ 이를 통해, 중요성과 시급성 모두에서 행정적·제도적 영역의 대응방안이 최우선임을 확인함

〈표 V-23〉 영역별 대응방안 간 상대적 우선순위 비교

구성개념	중요성		시급성	
	가중치 (상대적 우선순위)	순위	가중치 (상대적 우선순위)	순위
법적 영역	27%	3	22%	3
경제적 영역	33%	2	30%	2
행정적·제도적 영역	40%	1	48%	1

□ 주요영역: 법적 영역

○ 법적 영역 내 대응방안 간 중요성과 시급성에 대한 쌍대비교행렬을 산출하여 비교 제시함

〈표 V-24〉 법적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 비교

구분	구성개념	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	장기안심상가 도입	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화
중요성	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	1.00	1.50	1.11
	장기안심상가 도입	0.67	1.00	0.74
	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	0.90	1.35	1.00
시급성	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	1.00	1.46	1.32
	장기안심상가 도입	0.68	1.00	0.90
	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	0.76	1.11	1.00

○ 법적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 분석결과, 중요성에서는 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 39%로 1위, 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 35%로 2위, 장기안심상가 도입이 26%로 3위로 나타남

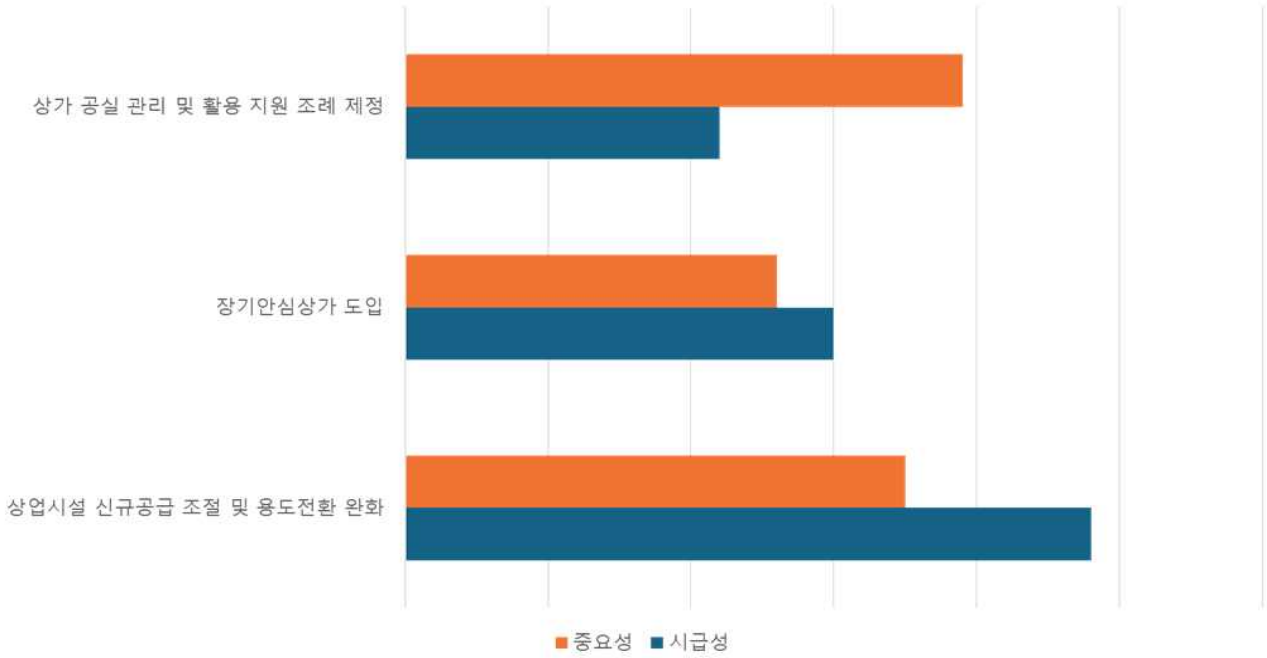
○ 시급성에서는 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 48%로 1위, 장기안심상가 도입이 30%로 2위, 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 22%로 3위로 나타남

○ 중요성 기준에서는 ‘조례 제정’이 최우선이나, 시급성 기준에서는 ‘신규공급 조절 및 용도전환 완화’가 가장 시급한 대응방안으로 평가됨

〈표 V-25〉 법적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교

구성개념	중요성		시급성	
	가중치 (상대적 우선순위)	순위	가중치 (상대적 우선순위)	순위
상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	39%	1	22%	3
장기안심상가 도입	26%	2	30%	2
상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	35%	3	48%	1

〈그림 V-12〉 법적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교



□ 주요영역: 경제적 영역

○ 경제적 영역 내 대응방안 간 중요성과 시급성에 대한 쌍대비교행렬을 산출하여 비교 제시함

〈표 V-26〉 경제적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 비교

구분	구성개념	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화
중요성	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	1.00	1.63	1.52
	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	0.61	1.00	0.93
	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	0.66	1.07	1.00
시급성	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	1.00	1.72	1.34
	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	0.58	1.00	0.78
	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	0.74	1.28	1.00

○ 경제적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 분석결과, 중요성에서는 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 44%로 1위, 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 29%로 2위, 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 27%로 3위로 나타남

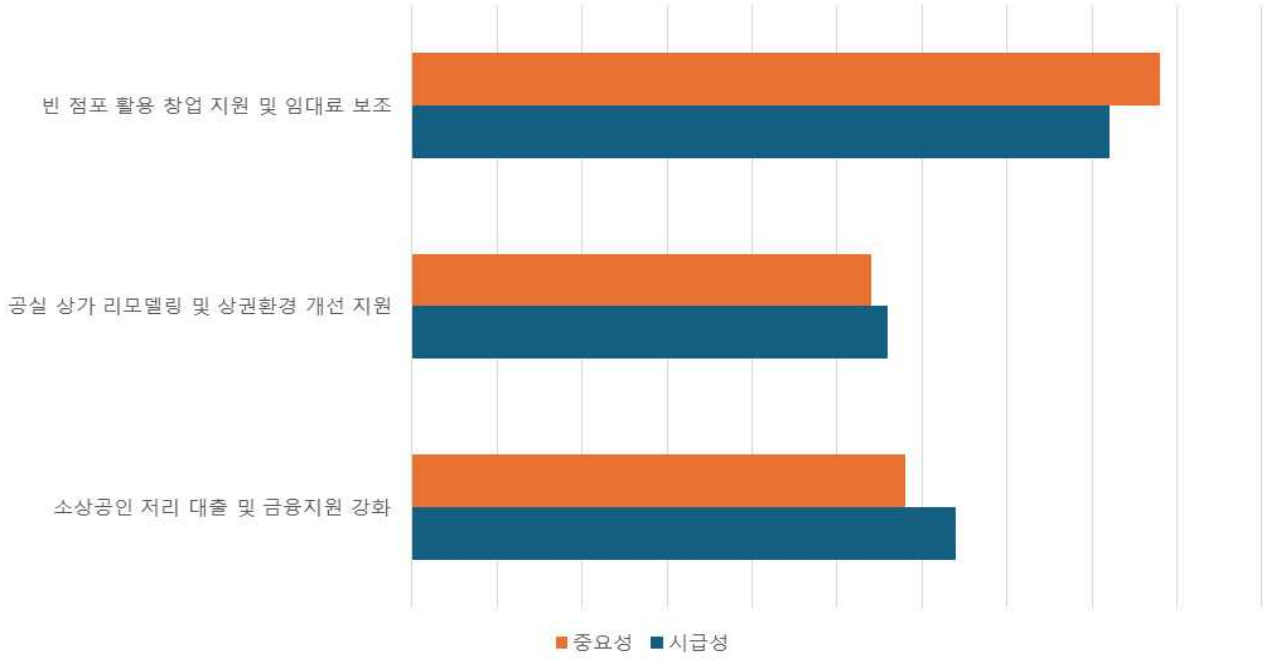
○ 시급성에서도 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 41%로 1위, 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 32%로 2위, 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 28%로 3위로 나타남

○ 중요성과 시급성 모두에서 ‘빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조’가 최우선 대응방안으로 평가되며, 2,3위 역시 동일한 순서를 보임

〈표 V-27〉 경제적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교

구성개념	중요성		시급성	
	가중치 (상대적 우선순위)	순위	가중치 (상대적 우선순위)	순위
빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	44%	1	41%	1
공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	27%	3	28%	3
소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	29%	2	32%	2

〈그림 V-13〉 경제적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교



□ 주요영역: 행정적·제도적 영역

○ 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 중요성과 시급성에 대한 쌍대비교행렬을 산출하여 비교 제시함

〈표 V-28〉 행정적·제도적 영역 내 기능 간 쌍대비교행렬 비교

구분	구성개념	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	상권 특성화 및 공동마케팅 지원
중요성	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	1.00	1.54	0.95
	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	0.65	1.00	0.62
	상권 특성화 및 공동마케팅 지원	1.05	1.63	1.00
시급성	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	1.00	1.16	1.19
	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	0.86	1.00	1.03
	상권 특성화 및 공동마케팅 지원	0.84	0.97	1.00

○ 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 분석결과, 중요성에서는 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 39%로 1위, 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 37%로 2위, 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축이 24%로 3위로 나타남

○ 시급성에서는 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 43%로 1위, 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 32%로 2위, 공공·민간 상권 활성화 협력체계

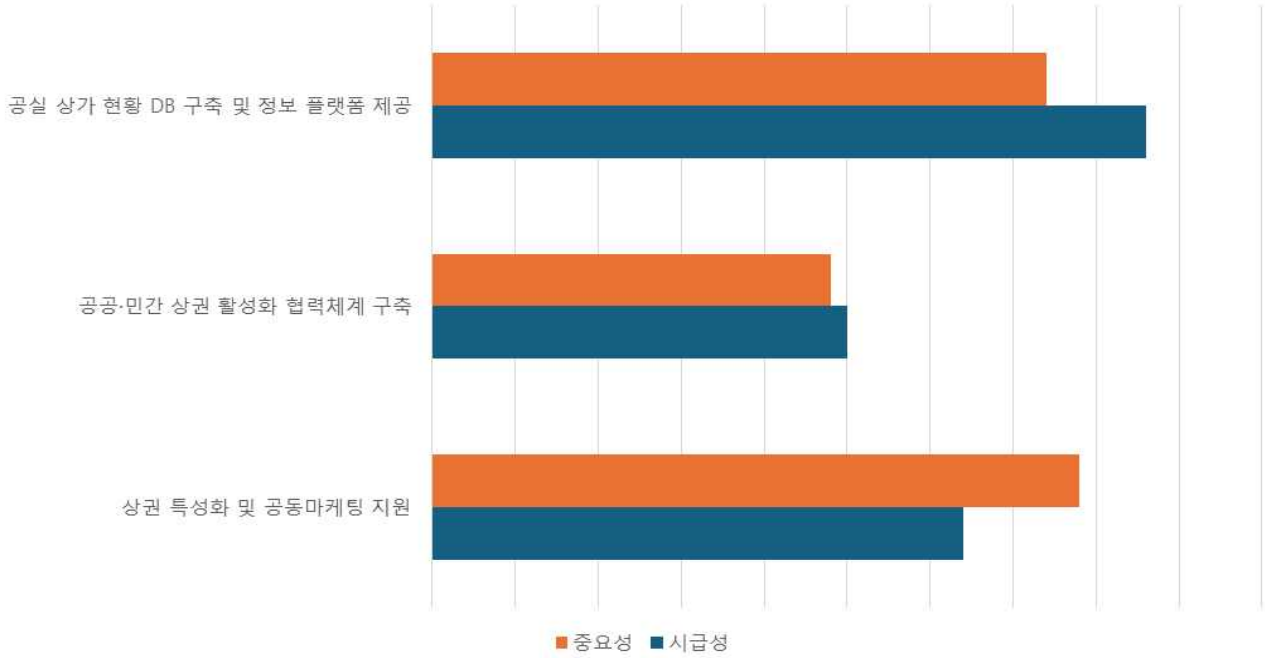
구축이 25%로 3위로 나타남

❍ 중요성 기준의 최우선 대응방안은 ‘상권 특성화 및 공동마케팅 지원’, 시급성 기준의 최우선 대응방안은 ‘공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공’으로 상이하게 평가됨

〈표 V-29〉 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교

구성개념	중요성		시급성	
	가중치 (상대적 우선순위)	순위	가중치 (상대적 우선순위)	순위
공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	37%	2	43%	1
공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	24%	3	25%	3
상권 특성화 및 공동마케팅 지원	39%	1	32%	2

〈그림 V-14〉 행정적·제도적 영역 내 대응방안 간 상대적 우선순위 비교



□ 중요성-시급성 종합분석 결과 비교

❍ 중요성 및 시급성에 대한 9개의 대응방안에 대한 우선순위를 비교분석하면 다음과 같음

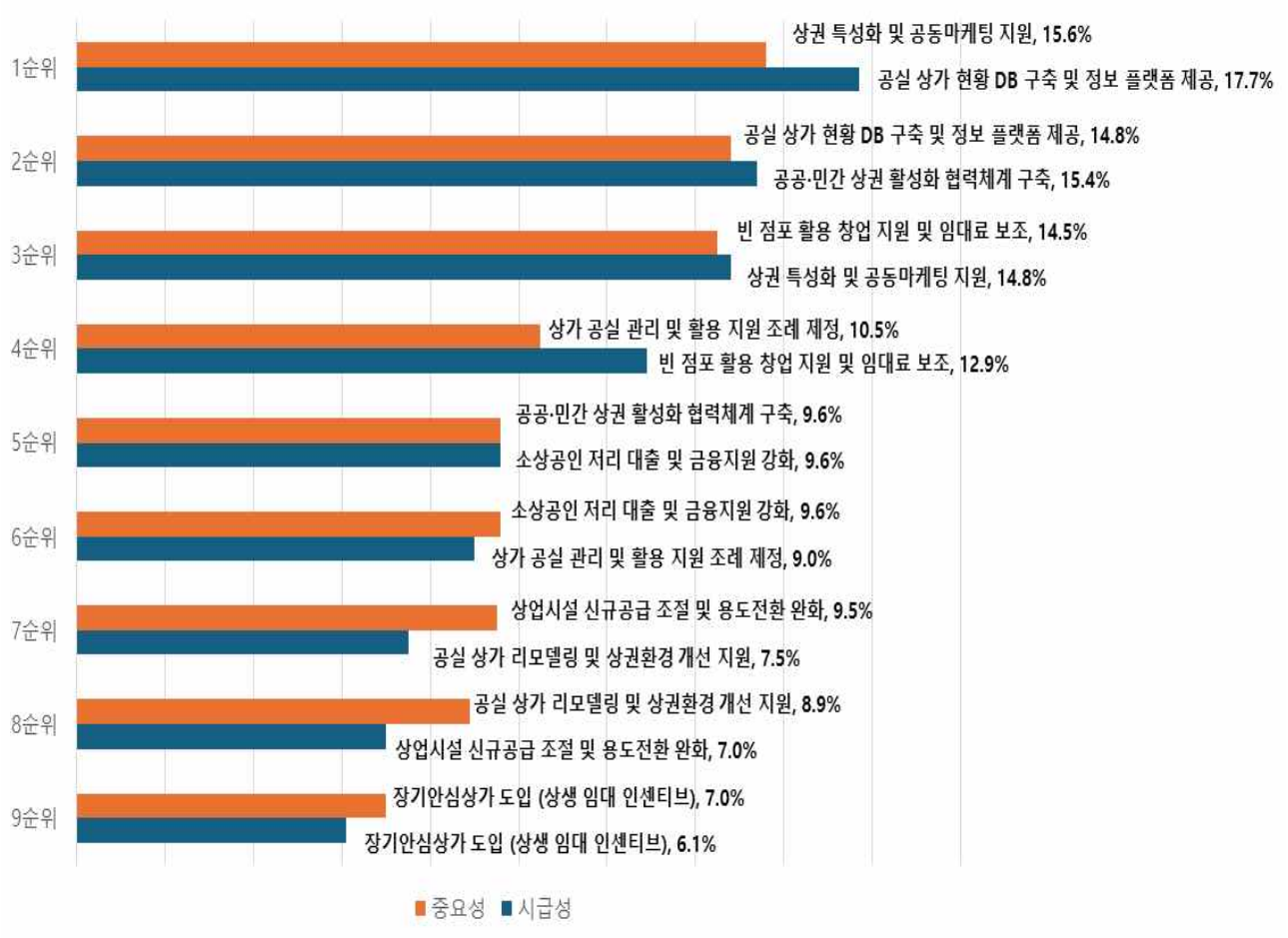
❍ 전체 우선순위를 비교해보면, 중요성은 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 15.6%로 1위로 나타남. 다음으로 살펴보면, 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 14.8%(2위), 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 14.5%(3위), 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 10.5%(4위), 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축과 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 각각 9.6%(공동 5위), 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 9.5%(7위), 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 8.9%(8위), 장기안심상가 도입(상생 임대 인센티브)이 7.0%(9위) 순으로 나타남

❍ 시급성은 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공이 17.7%로 1위로 나타남. 다음으로 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축이 15.4%(2위), 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 14.8%(3위), 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 12.9%(4위), 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 9.6%(5위), 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 9.0%(6위), 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원이 7.5%(7위), 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화가 7.0%(8위), 장기안심상가 도입(상생 임대 인센티브)이 6.1%(9위) 순으로 나타남

〈표 V-30〉 종합우선순위: 중요도·시급성 비교

종합 순위	중요성	상대적 가중치	시급성	상대적 가중치
1	상권 특성화 및 공동마케팅 지원	15.6%	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	17.7%
2	공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공	14.8%	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	15.4%
3	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	14.5%	상권 특성화 및 공동마케팅 지원	14.8%
4	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	10.5%	빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	12.9%
5	공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축	9.6%	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	9.6%
6	소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화	9.6%	상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정	9.0%
7	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	9.5%	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	7.5%
8	공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원	8.9%	상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화	7.0%
9	장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브)	7.0%	장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브)	6.1%

〈그림 V-15〉 종합우선순위: 중요도·시급성 비교



3. 연수구 맞춤형 정책 대상 분석 시사점

1) 중요성

□ 첫째, 상권 특성화 및 공동마케팅 지원, 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공, 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조가 각각 중요도 1, 2, 3순위로 도출되었으며 가중치도 가장 높게 나타났음

❍ 상권 특성화 및 공동마케팅 지원 (15.6%) - 연수구 상권 활성화를 위해 고유한 테마를 발굴하고 공동 이벤트를 추진하는 전략으로, 소비자들의 발길을 이끌어내는 데 핵심적인 방안으로 인식됨

- 예를 들어 국제음식거리, 예술문화거리 등 상권별 특색 있는 브랜드를 구축하고 야시장, 버스킹 공연, 할인행사 또는 대학가의 특성상 시즌별로 할로윈 테마거리, 크리스마스 테마거리 등을 개최함으로써 침체된 상권에 활력을 불어넣는 효과가 있음.
- 실제로 카카오그룹의 경우 2022년부터 '프로젝트 단골(Project Dangol)'을 진행하고 있으며, 2024~2025년 중소벤처기업부, 소상공인시장진흥공단과 협력하여 전국 단위로 확대되며, 상권별 카카오톡 채널 개설·운영, 메시지 발송 지원금, 1:1 교육 등 디지털 전환을 지원하고 있음. 다만 인프라 중심 지원으로 홍보 콘텐츠 제작 부담이 상인회·점포에 남아 있어, 가게 기본정보만 입력하면 문구·이미지를 만들 수 있는 템플릿 도입이 상권 특성화의 실효성을 높일 것으로 판단됨
- 마케팅에 대한 부담을 줄이고 지역 상인회의 주도성과 참여를 높일 수 있도록 지원하는 정책으로, 비교적 단기간에 유동인구 증대와 매출 증대로 이어질 수 있어 중요도가 높게 평가됨
- 다양한 중앙부처의 지원 프로그램을 활용하여 온·오프라인 홍보 채널을 지원하여 유인체계를 확대하고, 전문가를 통한 상권별 브랜드 디자인 컨설팅을 제공함으로써, 연수구만의 차별화된 상권 이미지를 구축하는 기반이 될 수 있음

❍ 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공 (14.8%) - 연수구 내 공실 데이터를 체계적으로 수집·공개하는 전략으로, 과학적 문제 해결의 출발점으로 높이 평가됨

- 정기적인 공실 조사와 DB화를 통해 어느 지역에 빈 점포가 얼마나 있는지 실시간

파악이 가능해지며, 이를 지도 기반 온라인 플랫폼에서 공개하여 임대인·예비창업자가 손쉽게 정보에 접근하도록 함. 실제로 공실 데이터 구축은 국토교통부, 중소벤처기업부, 소상공인시장진흥공단 등 중앙부처에서도 중요하다고 인지하고 DB 설계를 주도하고 있음

- 사실상 상가 공실 문제는 장기적인 측면에서 논의되어야 할 문제임. 따라서 이러한 정보 인프라 구축은 실시간 모니터링이 가능하기 때문에 다른 대책들의 효과적 실행을 뒷받침할 수 있으며, 공실 밀집지역 등 정책 개입이 시급한 지점을 식별하고 신속 대응할 수 있게 하는 필수 기반으로 인식됨
- 이러한 통합 플랫폼을 활용할 경우 임대인-임차인 매칭을 원스톱 지원하면 공실 해소의 효율성이 극대화될 수 있음. 또한 중앙부처의 지원정책에 대한 정보, 마케팅 정보 및 디자인 툴 등을 한 곳에서 모두 제공할 수 있다는 장점이 있음. 따라서 공공 부문에서 우선 추진해야 할 핵심 과제로 인정됨

❍ **빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조 (14.5%) - 공실을 새로운 창업공간으로 활용하도록 유도하는 직접 지원책으로, 즉각적인 공실 해소 효과를 가져올 수 있어 중요하게 평가됨**

- 연수구는 국내 대학 및 해외 대학, 글로벌 기업이 모여있다는 특성을 활용하여 빈 점포를 창업 또는 테스트베드로 활용할 수 있음. 선정된 예비창업자에게 초기 임대료의 일부를 6개월~1년간 보조하거나 임차보증금 대출을 지원함으로써, 창업 초기 부담을 경감하고 공실 상가에 신규 임차인 유입을 촉진함
- 임대인에게는 공실 기간을 단축하고 권리금 손실을 방지하는 이점이 있음
- 또한 디지털 역량이 부족한 상인회와 상권을 신규 창업자와 매칭하여 상인회 등은 초기 창업자에게 사업체 운영을 위한 현장의 경험 등을 제공하고 창업자는 디지털 지원 등을 제공하는 방안 등을 고려할 필요가 있음. 이를 통해 상인회와 창업자 간의 win-win이 되는 정책으로 발전할 수 있을 것으로 기대됨
- 실제 연수구 상권에 청년 창업 등 새로운 업종 유입을 늘려 상권 활력 제고와 일자리 창출 두 마리 토끼를 잡을 수 있으므로 정책 효과 면에서 높은 중요도를 지님

→ 상위 3대 전략 모두 행정·경제적 직접 지원책으로, 연수구 공실 문제 해결의 중심축으로 평가됨

○ 데이터 인프라 구축(정보 플랫폼)과 수요 창출을 위한 마케팅, 공실 활용 창업 촉진이 핵심으로 나타났으며, 이는 공실 해소에 즉각적이고 가시적인 영향을 주는 방안임

○ 따라서 이들 최우선 전략에 정책 자원을 집중하고 우선 실행하여 연수구 맞춤형 공실 대책의 효과를 극대화할 필요가 있음

□ 둘째, 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정, 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축, 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화가 각각 4, 5, 6순위로 중요도가 중간 수준에 속함

○ 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정 (10.5%) - 연수구 차원의 공실관리 종합지원 체계를 법적으로 마련하는 방안으로, 장기적이고 안정적인 대응 기반을 구축한다는 점에서 중요하게 여겨짐

- 공실 실태조사, 정보공개, 공실 활용 지원 등의 상시 관리체계를 조례로 명문화하여 제도적 연속성을 확보할 수 있음. 이는 향후 모든 대응방안들이 법적 근거 아래 추진될 수 있도록 뒷받침함
- 특히 집합상가의 임차인-관리단 분쟁조정 장치나 상가임대차보호법 개정 건의사항 등을 포함하여, 민간에서 해결 어려운 문제들을 공공이 중재할 수 있는 틀을 마련하는 효과가 있음
- 다만 해당 조례 제정은 직접적인 공실 감소 효과보다는 기반 조성에 가까워 중요도는 최상위권 대비 낮게 평가되었으나, 종합대책 실행의 전제조건으로서 의미가 큼

○ 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축 (9.6%) - 상인회, 건물주, 전문가, 지자체가 참여하는 민관 협력 거버넌스를 마련하는 방안으로, 공실 문제를 종합적으로 다룰 컨트롤타워의 필요성을 반영함

- 연수구 차원의 상권 활성화 협의체나 지원센터를 조직하여, 빈 점포 활용 사업 기획, 임대인-예비창업자 매칭, 기존 상권-창업자 매칭, 임대료 협상 중재, 창업 컨설팅 연계 등을 원스톱 지원하는 역할을 수행하도록 함
- 이러한 중간지원 조직은 각 개별 정책들을 현장에서 유기적으로 엮어내는 촉매제로서

중요하며, 전문가들은 다양한 이해관계자 조율 없이는 지속적인 성과 창출이 어렵다는 인식 하에 이 방안을 중요하게 평가함

- 상가 공실 문제 등은 단순히 민간부분만의 문제가 아니기 때문에 공공부문의 개입이 필수적임. 또한 이외에도 지역 내의 대학, 기업 등이 참여하여 함께 해결방안을 모색할 필요가 있음
- 다만 유사한 기능을 하는 도시재생 지원센터 등의 사례가 있는 만큼, 기존 조직과의 역할 조정 및 중복 방지를 통해 효율성을 높이는 방향이 함께 고려되어야 함

❍ **소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화 (9.6%) - 상권 침체지역 소상공인의 자금난 해소를 돕는 금융지원 방안으로, 영세 상인의 폐업 방지와 경영 안정에 기여한다는 점에서 중요성이 인정됨**

- 인천신용보증재단 등과 연계하여 저금리 경영자금 대출, 보증료 지원 등을 제공함으로써 담보력 부족으로 자금 조달이 어려운 소상공인을 지원하고자 함
- 금리 상승기와 경기침체로 어려움을 겪는 기존 점포의 연쇄 폐업을 막아 공실 확산을 저지하는 안전망 역할을 하는 정책으로 인식되어 일정 수준 중요하게 평가됨
- 다만 중앙정부나 타 기관에서도 유사 금융지원 프로그램이 존재하는 만큼, 연수구 자체 재원 투입의 효율성이나 기존 제도와의 차별성 측면에서 중요도가 최상위는 아닌 것으로 보임

→ 4~6순위 전략들은 제도적 지원 기반 확립(조례), 이해관계자 협력(협력체계), 사업자 생존 지원(금융) 등 간접적이고 환경을 조성하는 성격을 띠고 있음

❍ 이는 상위권의 직접적인 공실해소 방안들을 뒷받침하는 필수 조건으로서 의미가 있으며, 중요성은 인정되나 그 자체로 즉각적인 공실 감소 효과는 제한적이므로 상위 대책들과 병행하여 추진하는 것이 바람직함

❍ 이러한 중위권 기능들은 타 기관 정책과의 중복 우려도 일부 있으므로, 협업 및 역할 분담을 통해 정책효과를 극대화해야 함

□ 셋째, 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화, 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원, 장기안심상가 도입(상생 임대 인센티브)이 각각 7, 8, 9순위로 중요도가 가장 낮게 평가됨

❍ 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화 (9.5%) - 상권 내 과잉 상가 공급을 억제하고 장기공실의 용도변경을 쉽게 하는 제도로, 공실 문제가 반복되지 않도록 원인을 원천 차단하는 전략임

- 공실 밀집지역에 공실영향평가를 도입하여 대형 상업시설의 신규 신축·분양을 제한하고, 일정 기간 이상 공실인 상가는 오피스나 생활SOC, 주거 등으로 용도변경을 신속히 허용하는 내용을 담고 있음
- 이러한 방안은 도시 차원의 장기 계획에 가까워, 당장의 공실 해결보다는 미래 공실 발생을 예방하고 유휴공간 활용도를 높이는 구조적 대책으로 간주됨
- 중요성이 상대적으로 낮게 나온 것은 지자체 조례만으로 규제에 한계가 있고, 효과가 가시화되기까지 시간이 오래 걸리는 점 때문인 것으로 보임. 그럼에도 공급 과잉이라는 근본 문제 해결을 위한 필수 과제이므로, 중장기적 검토 과제로서 의미가 있음

❍ 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원 (8.9%) - 장기간 비어 있는 상가나 노후 점포에 리모델링 비용을 지원하고, 주차장 등 편의시설 확충으로 상권 환경을 개선하는 전략으로, 물리적 환경 개선을 통한 공실 해결 접근임

- 빈 점포의 내부 구조 개선, 노후 간판 교체, 공용설비 수리 등에 보조금을 지원하여 신규 임차인이 쉽게 들어올 수 있는 환경을 조성함
- 상권 내 주차 공간 확보, 공용시설 정비 등 소비자 접근성 제고 사업을 병행하여, 유동인구 유입을 도모하고 기존 상권의 매력도를 높이는 효과를 기대할 수 있음
- 그러나 물리적 환경 개선만으로는 수요 부진을 근본적으로 해결하기 어려워, 중요도 평가에서 후순위를 차지한 것으로 보임. 사업비 대비 즉각적인 매출 증대 효과가 분명치 않다는 점에서 단독 정책으로보다는 다른 활성화 정책과 패키지로 추진하는 것이 효율적일 것임

❍ 장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브) (7.0%) - 임대인이 임대료 인상률 상한과 장기 계약을 약속하는 상생협약을 맺을 경우, 소규모 리모델링비 지원이나 세제감면 인센티브를 제공하는 정책으로, 임차인의 장기 안정영업을 보장함으로써

폐업→공실의 악순환을 막고자 하는 예방적 전략임

- 서울시 등 일부 지자체에서 시행 중인 '장기안심상가' 모델을 연수구에 도입하는 것으로, 임차인에게 예측 가능한 임대조건을 보장하여 급작스런 권리금 손실이나 이탈을 방지할 수 있음
- 임대인 입장에서도 소규모 점포 시설개선 지원이나 재산세 감면 등의 유인을 통해 상생협약 참여를 이끌어내는 정책이나, 민간 임대인의 자발적 참여에 기대야 한다는 한계가 있음
- 전문가들은 해당 정책이 기존 임차인의 이탈 방지에는 효과적일 수 있으나 이미 발생한 공실을 채우는 직접적 수단은 아니기 때문에 연수구 공실대책의 우선순위에서는 가장 낮게 평가한 것으로 보임

→ 하위 그룹에 속한 전략들은 중요성과 시급성이 모두 상대적으로 낮게 평가되었으며, 이는 해당 전략의 효과가 간접적이거나 장기적으로 발현되는 특성에 기인함

○ 따라서 이들 정책은 선택과 집중 측면에서 후순위로 고려하되, 중장기적 관점에서 병행 추진하거나 상위 대책을 보완하는 수단으로 재설계하는 것이 바람직함

- 예를 들어 신규공급 조절 및 용도전환 완화는 인천시 도시계획 정책과 연계하여 추진하고, 리모델링 지원은 국비 사업(도시재생 등)과 결합하거나 민간투자 유도를 통해 재원을 확보하며, 장기안심상가는 시범사업으로 우선 도입하여 효과를 검증한 뒤 확대를 판단하는 등 전략적 재구조화가 필요함

2) 시급성

□ 첫째, 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공, 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축, 상권 특성화 및 공동마케팅 지원이 각각 시급성 1, 2, 3순위로 나타났으며, 즉시 추진 필요성에 대한 인식이 높음

○ 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공 (17.7%) - 다른 대책에 앞서

정보를 파악하는 기반 구축이 시급하다는 판단으로, 응답자들은 해당 전략을 최우선 긴급 조치로 평가함

- 공실 현황 파악과 정보 공유는 모든 대응의 출발점이므로, 이를 위한 시스템을 조속히 갖추는 것이 가장 시급한 과제로 인식됨. 실시간 공실 모니터링 체계가 마련되어야 공실 증가 추이를 제어할 골든타임을 확보할 수 있기 때문임
- 또한 정보 플랫폼을 통해 예비 창업자에게 빈 점포 정보를 즉각 제공함으로써, 공실 기간을 최소화하고 신속한 임차인 유치를 가능케 하는 점에서 시간적 시급성이 매우 높게 평가됨
- 중앙정부 차원의 상가 공실 통합 플랫폼이 구축되는 추세에 발맞춰, 연수구도 지역 특화된 공실 DB와 연계 서비스를 하루빨리 시행해야 한다는 절박함이 반영된 결과임

❍ 공공·민간 상권 활성화 협력체계 구축 (15.4%) - 다양한 이해관계자의 공조를 이끌 거버넌스 수립이 지체되어서는 안 된다는 인식으로, 시급성 2순위로 평가됨

- 임대인-임차인 간 분쟁 조정이나 임대 조건 협상, 빈 점포 활용 프로젝트 기획 등 현장에서 산발적으로 발생하는 문제들을 즉각 처리할 전담 조직이 부재한 상황을 고려할 때, 전문인력으로 구성된 협력체계를 빨리 갖추는 것이 중요함
- 특히 코로나 이후 급변하는 상권 환경에서 선제적인 대응이 필요한데, 민·관 협력체계가 부재하면 각종 대책들이 개별적으로 시행되어 효율성이 떨어질 우려가 있음. 이를 해소하려면 컨트롤타워 역할을 할 조직을 신속히 구성해야 한다는 판단임
- 다른 지자체 사례에서도 상권 지원센터 등 중간조직 설립 후 공실 해소 속도가 빨라졌다는 경험이 있어, 연수구도 빠른 의사결정과 집행이 가능한 협력 플랫폼을 구축하는 것을 시급한 과제로 보았음

❍ 상권 특성화 및 공동마케팅 지원 (14.8%) - 침체된 상권에 고객을 다시 불러들이기 위한 마케팅 활동은 시기를 놓치면 효과가 반감되므로, 대응방안 중 신속 추진의 필요성이 높다고 평가됨

- 매출 부진과 공실이 늘어나는 상권에는 즉각적인 소비 진작 이벤트가 필요한데, 이를 적기에 시행하지 않으면 남아있는 상인들의 사기 저하와 추가 폐업으로 이어질 수 있다는 우려가 반영됨
- 다가오는 시즌별 축제, 세일 기간 등을 활용한 공동마케팅을 하루빨리 시작하여 상권에 사람을 모으는 응급조치가 요구됨. 시급성을 놓칠 경우 상권 붕괴 현상이 심화될 수

있기 때문임

- 또한 온라인 구매 확산과 외부 대형상권으로의 소비 유출이 빠르게 진행 중이므로, 연수구만의 특색 있는 마케팅을 서둘러 전개하여 지역 내 소비를 환기시키는 등 초기 대응의 타이밍이 중요하다는 전문가들의 견해가 반영된 결과임

→ 시급성 상위 3개 전략은 “정보 확보 → 협력 기반 구축 → 수요 촉진”의 순으로, 공실 문제의 악화를 막기 위해 당장 필요한 응급조치로 볼 수 있음

❍ 현황 파악 체계와 거버넌스를 먼저 갖추고, 곧바로 상권 홍보를 강화하는 3단계 긴급 대응체계가 제시된 것으로, 문제의 확산을 방지하는 한편 초기에 분위기를 반전시킬 수 있는 조치들에 우선순위가 주어졌음

□ 둘째, 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조, 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화, 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정이 각각 4, 5, 6순위로 시급성이 중간 수준인 것으로 나타남

❍ 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조 (12.9%) - 공실을 메우는 직접 대책으로서 빠른 효과를 기대할 수 있지만, 구체적 실행을 위해 준비가 필요한 정책으로 인식되어 시급성은 4위로 평가됨

- 예비 창업자 모집, 대상지 선정 등의 준비 작업이 필요하기 때문에 즉각 착수가 어려운 측면이 반영된 것으로 보임. 그럼에도 불구하고 절차가 갖춰지는 대로 조속히 집행해야 할 중요 대책으로 여겨져 상위권의 시급성을 보임
- 이 방안은 실행 시 곧바로 공실 감소 효과가 나타날 수 있으므로, 협력체계 구축 및 정보제공 플랫폼 마련과 병행하여 최대한 빠르게 추진하는 것이 바람직하다는 의견임
- 예산 확보와 대상자 선발 등에 일정 시간이 걸릴 수 있으나, 사전 준비를 마친 후에는 연수구 공실 문제의 가시적 개선에 기여할 수 있으므로 단기 실행계획 수립이 요구됨

❍ 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화 (9.6%) - 자금 지원은 상시적으로

이뤄지는 정책수단인 만큼 시급성은 상대적으로 낮게 평가되었으나, 경영위기 상인에 대한 조속한 구제가 필요하다는 점에서 중간 수준의 시급성을 보임

- 이미 인천시와 중앙정부 차원에서 금융지원 프로그램이 가동 중이므로, 새로운 재원의 긴급 투입 필요성은 낮게 인식된 것으로 보임. 다만 현재 진행 중인 금융지원의 절차를 간소화하거나 대상과 한도를 확대하는 등 보완 조치의 신속 시행은 필요한 과제로 평가됨
- 특히 연수구 내 폐업 위기의 임차인들이 급증하는 상황을 감안할 때, 신속한 자금 지원으로 추가 폐업을 방지하는 것이 중요하므로, 해당 대책 역시 단기간 내 실행에 옮겨져야 할 부분이 있음
- 결국 금융지원 강화는 다른 긴급조치들이 효과를 낼 시간을 벌어주는 완충장치로서 의미가 있으므로, 예산 범위 내에서 빠른 지원이 가능하도록 행정절차를 정비해야 한다는 시각임

❍ **상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정 (9.0%) - 조례 제정은 법적 절차와 시간이 소요되는 만큼 시급성에서는 후순위로 평가되었으나, 근본 대책의 추진 기반을 마련하기 위해 조속한 추진이 요구됨**

- 지방의회 입법 절차 등으로 즉각적인 효력 발생이 어려워 시급성 점수가 낮게 나온 것으로 판단됨. 하지만 앞서 도출된 대책들의 지속 추진을 위해 반드시 필요한 법적 기반이므로, 초기 단계부터 병행하여 진행해야 할 과제로 지목됨
- 특히 조례에 담길 내용 중 공실 데이터베이스 구축, 빈 점포 활용 지원, 임대인 인센티브 등은 이미 다른 대응방안에서 시급한 실행이 요구되는 사항들이므로, 이들 사업을 뒷받침할 조례 근거를 미리 마련해 두는 것이 중요함
- 따라서 조례 제정은 비록 단기 성과와 직접 연결되지 않더라도, 향후 예산 확보와 사업 지속성 담보를 위해 조기에 착수해야 하며, 이런 이유로 일정 수준의 시급성이 부여된 것이라 할 수 있음

→ 시급성 중위권에 해당하는 정책들은 공실 해소의 직접 수단(창업 지원)과 지원 환경 조성 수단(금융, 조례)들로서, ‘긴급 대책을 뒷받침하는 실무적 조치들’로 볼 수 있음

○ 최상위 3개 과제가 먼저 시행되는 동안, 이들 중위권 과제들도 병행하여 준비를 갖춘 후 신속히 집행해야 함

○ 창업 지원은 상시 모집 체계 구축을 통한 상시화, 금융지원은 신속 집행 시스템 마련, 조례는 조례안 마련과 협의 가속화 등을 통해 상위 대책들과 보조를 맞춰 추진하는 것이 효과적임

□ 셋째, 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원, 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화, 장기안심상가 도입(상생 임대 인센티브)이 각각 7, 8, 9순위로 시급성이 가장 낮은 것으로 분석됨

○ 공실 상가 리모델링 및 상권환경 개선 지원 (7.5%) - 물리적 환경 개선 사업은 기획·시공에 시간이 걸리므로 긴급대응 수단으로서 낮은 평가를 받았음

- 공실 상가를 리모델링하거나 주차장 등 기반시설을 확충하는 일은 단기간에 완료되기 어렵고 예산도 많이 소요되므로, 우선순위가 높은 긴급조치가 시행된 이후 단계적으로 추진해도 된다는 인식임
- 시급성 측면에서 후순위이지만, 미리 준비를 해두었다가 상권에 활력이 돌기 시작하는 시점에 맞춰 시행하면 시너지 효과를 낼 수 있으므로 완전히 배제할 수는 없음
- 따라서 본 사업은 단기 응급처치보다는 중기 개선책으로 분류되며, 상권 여건이 개선되는 흐름에 맞춰 투입하는 시계열적 접근이 필요함을 시사함

○ 상업시설 신규공급 조절 및 용도전환 완화 (7.0%) - 공실 문제의 근원적 해결을 위한 장기 정책으로서, 당장의 위기 대응보다는 우선순위가 낮게 책정되었음

- 신규 상업시설에 대한 억제나 용도변경 완화는 연수구 도시계획 및 법령 개정 등을 수반하여 단기간 내 성과를 내기 어려운 분야이므로, 시급성 평가에서 낮은 점수를 받은 것으로 보임
- 그러나 향후 공실을 예방하고 상권 구조를 개선하는 데 핵심적인 역할을 할 수 있으므로, 긴급조치들이 시행되는 와중에도 병행해서 준비하는 것이 바람직함
- 즉, 현재 진행 중인 응급대응에 지장을 주지 않는 범위에서 인천시 등 상급기관과 협의를 시작하고, 법제 개선 건의 등을 통해 장기과제를 선제적으로 마련해 두어야 할

것임

❍ 장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브) (6.1%) - 임대료 안정화 유도 정책은 효과가 서서히 축적되는 특성이 있어 시급성 평가에서 최하위로 나타났음

- 임대인에게 인센티브를 제공하여 임차인의 임대료 부담을 줄이는 이 정책은 당장의 빈 점포를 줄이는 직접 대책이라기보다, 향후 공실 발생을 억제하는 간접 대책에 해당함
- 또한 임대인의 자발적 참여를 전제로 하기 때문에 정책 효과 발현에 시일이 걸릴 수밖에 없어, 즉각적인 실행보다는 제도 설계 및 유인책 검토에 충분한 시간을 들이는 것이 요구됨
- 이에 따라 시급성은 낮게 평가되었으나, 이 정책이 갖는 상징성과 장기 효과를 감안하여 중장기 로드맵에 포함시키고 시범사업 등으로 준비해나가는 것이 필요하다는 점을 시사함

→ 시급성 하위권에 위치한 세 가지 전략은 신속한 성과를 내기보다는 지속적인 효과를 노리는 장기 성격의 대책들임

❍ 즉각적인 실행보다는 철저한 사전준비와 타당성 검토가 우선되어야 하며, 한편으로 상위권 대책들의 성과를 공고히 하고 미래의 공실 문제를 예방하는 보조적 수단으로 자리매김할 필요가 있음

❍ 따라서 이들 전략은 현재 긴급과제들의 윤곽이 잡힌 이후에 단계적으로 추진하거나, 광역 및 중앙정부 사업과 연계하여 천천히 실행해나가는 방향이 합리적임

3) 시사점

□ 원도심: 중요·시급 상위 과제 중심의 우선 추진 대응방안

❍ 상권 특성화 및 공동마케팅 지원(중요성 15.6%, 시급성 14.8%)

- 맛고을길·청학동·함박마을에 테마형 행사, 교통·주차 패키지를 결합함

- 예시: 미식주간, 야간상점가, 가족 체험형 행사 등
- 함박마을 등의 경우 안전·다문화 이미지 개선 캠페인을 동시 전개함
- 상인들의 홍보부담을 줄이기 위하여 가게의 이름 및 간단한 정보만 기입하면 홍보문을 만들 수 있도록 디자인 툴 등을 제공

❍ 공실 상가 현황 DB 및 정보 플랫폼(14.8%, 17.7%)

- 골목 단위 빈 점포를 지도화·실시간 공개, 현장 매칭 데스크(주민센터/상인회) 병행함
- 입점 희망군(청년·다문화·생계형)을 별도 필터로 관리함
- 상권 통합플랫폼으로써 관련 상권 관련 지원 정책, 디자인 툴 등을 관련 정보를 한 곳에서 모두 확인할 수 있는 원스톱 서비스를 제공할 수 있도록 구현

❍ 공공·민간 상권 활성화 협력체계(9.6%, 15.4%)

- 상권매니저 배치(선학동 디지털·콘텐츠 전담, 연수1단지 행정 원스톱)
- 임대인-임차인 중재, 공동 판촉 기획, SNS 홍보지원 즉시 가동
- 기존 상인회 및 상권과 예비창업자를 매칭하여 상호보완적인 협력체계를 구축

❍ 빈 점포 활용 창업 지원·임대료 보조(14.5%, 12.9%)

- 저비용·소형 창업 집중(분식/디저트/생활서비스)
- 6~12개월 임대료 보조+보증금 대출 연계, 팝업→상설 전환 트랙 운영
- 이러한 혜택을 받는 예비창업자의 경우 기존 상인회 및 상권을 디지털 측면에서 지원할 수 있도록 규정을 명시하여 운영

□ 원도심: 중간 우선 과제 중심의 보완 추진 대응방안

❍ 소상공인 저리 대출·금융지원 강화(9.6%, 9.6%)

- 폐업 위험 점포 긴급 운전자금 신속 집행, 보증료·이차보전 확대

❍ 공실 상가 리모델링·환경 개선(8.9%, 7.5%)

- 골목형 간판·조명·공용화장실·무장애 동선 개선, 소규모 집중 지원으로 시범 성과 창출

□ 원도심: 구조 개선 과제 중심의 중장기 추진 대응방안

❍ 상가 공실 관리·활용 지원 조례(10.5%, 9.0%)

- 분쟁조정, 공실DB 의무화, 인센티브 근거 명문화

❍ 장기안심상가(상생 인센티브)(7.0%, 6.1%)

- 신규 입점자 안정영업 보장(임대료 인상 상한·장기계약) 시 소액 리모델링·세제 혜택

❍ 신규공급 조절·용도전환 완화(9.5%, 7.0%)

- 장기공실 건축물 생활SOC·오피스 등 전환 간소화, 과잉공급 억제
- 주차공간 개선을 위한 용도전환 완화

□ 신도심: 중요·시급 상위 과제 중심의 우선 추진 대응방안

❍ 공실 상가 현황 DB 및 정보 플랫폼(14.8%, 17.7%)

- 대형 복합상가 관리단 데이터 연동, 층·동선별 공실·회전율 공개로 선제 경보
- 팝업-상설 전환 파이프라인을 플랫폼 내 표준화
- 상권 지원 정책, 홍보 관련 디자인 툴 등 관련 정보를 통합된 플랫폼에서 확인할 수 있도록 지원

❍ 상권 특성화 및 공동마케팅 지원(15.6%, 14.8%)

- 방문→소비 전환 초점. 커낼워크 야간 경관·반려동물 동반 프로그램, 상권 간 순환 셔틀·스탬프 투어(더 테라스-커낼워크-트리플)와 이음카드 순번제 페이백으로 체류시간·객단가 증대
- 주변 대학가 등의 특성을 활용하기 위하여 시즌별 할로윈 테마 거리, 크리스마스 테마 거리 등의 마케팅이 필요하며, 이를 위한 현수막, 의자 등 물품 및 인력 지원이 필요

❍ 공공·민간 상권 활성화 협력체계(9.6%, 15.4%)

- 건물주-관리단-구청 상시협의체 설치. 행사 인력·공용공간 사용·주차 할인 등 운영 이슈 신속 조정
- 타임스페이스의 관리·잡수익 투명성 등 집합건물 거버넌스 개선 과제는 협의체 안건으로 상시 관리

□ 신도심: 중간 우선 과제 중심의 보완 추진 대응방안

❍ 상가 공실 관리·활용 지원 조례(10.5%, 9.0%)

- 관리인 임기·감시장치, 잡수익 공시 등 집합상가 거버넌스 규정 마련

❍ 빈 점포 창업 지원·임대료 보조(14.5%, 12.9%)

- 테마 적합 업종(키즈·애견·체험형) 타깃형 모집, 행사 연계 팝업→상설 전환 유도

❍ 환경 개선 지원(8.9%, 7.5%)

- 야간 교통 보완, 주차요금 제휴, 동선·가시성 개선 등 소비 전환 장애요인 제거

□ 신도심: 구조 개선 과제 중심의 중장기 추진 대응방안

❍ 신규공급 조절·용도전환 완화(9.5%, 7.0%)

- 과잉·중복 상업시설 선별 관리, 장기공실은 오피스·공유공간·문화시설로 신속 전환

❍ 장기안심상가(7.0%, 6.1%)

- 핵심 동선 점포 중심 장기계약 유도(상생 인센티브)로 테넌트 믹스 안정화

Ⅵ. 연수구 상가 공실 문제 대응방안

1. 연수구 상가 공실 문제 대응방안 개요

□ 연수구 상가 공실 문제 진단

❍ 신도심을 중심으로 공급과잉 문제 심각

- 송도 등 신도심에 상업용지 과다 공급됨에 따라 주상복합 저층 상가 공실이 입주 초기부터 발생하고 수익성이 악화됨

❍ 온라인 상권 활성화로 인한 수요변화

- 온라인 소비 확대와 전통 상권 경쟁력 약화로 오프라인 점포 수요 감소되고 있음

❍ 용도전환 및 임대차 보호법 등 제도의 경직성

- 용도 제한 및 임대차 보호법 등이 유연한 대응 상가 공실 문제 해결을 위한 용도전환 또는 임대구조 조정 등의 해결방안을 제시하는데 제약을 줌

❍ 원도심과 신도심 간의 이원화된 지역 특성

- 연수구의 경우 신도심의 개발과 원도심의 노후화가 공존하고 있음
- 따라서 동일한 대응방안을 제시하기보다는 맞춤형 해결방안의 수립이 필요함

□ 연수구 상가 공실 문제 대응방안 수립 방향

❍ 수요 중심 상권 재설계가 필요함

- 단순 공실 메우기 또는 임대료 인하의 해결방안은 한계가 있으므로, 상권 생태계를 재구축할 필요가 있음

❍ 유연한 활용이 가능한 대응방안 마련이 필요함

- 용도전환 촉진 또는 임대계약 구조 개선으로 업종이나 사업장의 형태를 전환하는데 용이할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있음

❍ 공공-민간 부분의 거버넌스 구축하여 이를 기반으로 수립할 필요가 있음

- 상가 공실 문제는 더 이상 민간부분만의 문제가 아니며, 공공-민간 협력 체계로 계획-집행-평가의 선순환이 이루어져야 함
- 지자체 차원에서 법·제도 개선과 도시계획 조정 병행이 필요함

❍ 연수구 지역의 맞춤 전략이 필요함

- 신도심과 원도심에 각각 적용할 수 있는 방안 마련이 필요함
- 신도심: 신규 공급 관리·지식·서비스 수요 유치
- 원도심: 리모델링·생활밀착 업종 강화

□ 연수구 상가 공실 문제 대응방안 수립 절차

❍ 종합적 접근

- 법적·경제적·행정적 수단을 동시 추진함
- 개별 대책 단독 효과 제한함

❍ 단계적 실행 대응방안 수립

- 소요시간·비용·실현가능성을 고려하여 단기 및 중·장기 대응방안으로 구분하여 추진함

❍ 우선순위 설정

- AHP 분석결과를 기반으로 중요성과 시급성을 기준으로 대응방안을 수립함

❍ 예산 및 시간 리스크 관리

- 제도 개선의 경우 시간 소요가 크고, 창업·리모델링 등의 지원은 즉시 실행은 가능하지만 예산 확보가 문제임

2. 연수구 상가 공실 문제 맞춤형 대응방안

□ 원도심-신도심 공통 상가 공실 문제 대응방안

○ 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공

- 연수구 전역의 공실 상가 데이터를 정기적으로 조사·축적하고 공개하는 온라인 플랫폼을 구축함. 이는 연수구 내 어느 지역에 얼마나 많은 빈 점포가 있는지 실시간 파악이 가능하도록 하는 필수 기반 전략으로서, 과학적 문제 해결의 출발점으로 높이 평가됨. 실제로 국토연구원 등이 빈점포 및 빈상가 통합플랫폼 등 운영을 위해서 DB 설계 등의 연구를 수행하였으며, 중앙부처에서도 빈상가 등의 실시간 모니터링의 중요성 등을 인지하고 있음. 구축된 플랫폼은 지도 기반으로 임대인과 예비 창업자가 손쉽게 접근할 수 있으며, 공실 밀집지역 등 정책 개입이 시급한 지점을 식별하여 신속 대응을 돕는 핵심 인프라가 될 것임
- 원스톱 매칭 기능을 통해 빈 점포 공급자(임대인)와 수요자(창업 희망자)를 직접 연결하여 공실 활용을 촉진하고, 다른 대책들의 효과적 실행을 뒷받침하는 기반으로 활용함. 이러한 정보 플랫폼 구축은 전문가들이 최우선 긴급 조치로 선정한 대응방안으로, 공실 문제 악화를 막기 위해 가장 먼저 추진해야 할 과제임
- 또한 통합 플랫폼은 단순히 공실 상가 현황을 제공하는 데 그치지 않고, 상권 지원정책 정보와 홍보·디자인 툴 등 관련 자료를 한 곳에서 확인할 수 있는 원스톱 서비스로 확대 구축할 필요가 있음. 실제 일부 상권에서는 지원정책에 대한 정보 부족으로 참여 기회를 놓치는 사례가 발생하고 있으므로, 이러한 통합 플랫폼을 운영할 경우 정책 접근성을 높이고 상권 활성화에 실질적인 도움이 될 것으로 기대됨

○ 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정

- 공실 상가의 상시 관리와 활용 지원을 뒷받침할 지역 조례를 제정하여 법적 기반을 마련함. 이를 통해 공실 정보조사·DB화, 빈 점포 활용 사업, 임대인 인센티브 부여 등의 각종 대책에 지속적인 예산 투입과 행정 추진 근거를 확보하고자 함. 조례에는 집합상가 분쟁 예방·조정, 장기공실 발생 시 용도전환 지원 등의 내용을 포함하여 종합적인 대응체계를 제도화함
- 조례 제정은 지방입법 절차로 즉각적인 효과를 내기 어려워 시급성 평가는 낮게 나왔으나, 근본 대책의 추진 기반을 갖추기 위해 조속한 착수가 요구되는 사항임. 다른 긴급 대책들의 성과를 뒷받침하고 장기적으로 공실 문제를 예방하기 위해, 이 조치를 초기 단계부터 병행 추진할 필요가 있음

❍ 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화

- 폐업 위기에 처한 영세 자영업자들을 신속 구제하기 위해, 저금리 대출·보증 등 금융지원 프로그램을 한층 강화함. 인천시 및 중앙정부 차원의 자금 지원책이 이미 가동 중이나, 연수구 차원에서 대상 확대와 절차 간소화를 추진하여 신속 집행 시스템을 구축하도록 함. 예를 들어 대출 상환기간 연장, 이자 감면, 특례보증 등을 통해 월 상환 부담을 경감시키는 한시 프로그램을 안내하고 접수 절차를 돕는 방식으로, 추가 폐업을 방지하고 공실로의 연쇄 이동을 막는 안전망 역할을 수행함
- 자금 지원책은 상시적으로 존재하는 정책수단이므로 다른 대응방안에 비해 긴급도는 다소 낮게 평가되었으나, 경기 침체로 임차 상인들의 유동성 위기가 심각한 만큼 일정 수준의 시급성이 부여되었음. 이는 다른 긴급 조치들의 효과가 나타날 시간을 벌어주는 완충장치로서 의미가 있으므로, 예산 범위 내에서 최대한 신속히 집행될 수 있도록 행정절차를 정비해야 함

❍ 장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브)

- 임대인에게 세제 감면 등 혜택을 제공하여 임차인의 임대료 부담을 장기간 완화하도록 유도하는 상생협력 상가 제도를 추진함. 이 프로그램에 참여하는 임대인은 일정 기간 동안 임대료 인상 폭을 제한하거나 적정 임대료 유지에 동의하고, 지자체는 재산세 감면 등의 인센티브를 제공하여 빈 점포의 새 임차인이 안정적으로 영업할 수 있는 환경을 조성함
- 이러한 임대료 안정화 정책은 당장의 공실을 메우는 직접 대책이라기보다 향후 공실 발생을 억제하는 간접 대책으로서, 효과가 서서히 축적되는 특성이 있으므로 시급성 평가에서는 최하위로 나타났음. 임대인의 자발적 참여를 전제로 하기 때문에 정책 효과가 단시간에 나타나기 어렵지만, 상권 회복 이후 젠트리피케이션을 예방하고 성과를 공고히 하는 데 필수적인 수단이라는 점에서 중장기적 추진이 필요함. 이에 연수구는 향후 로드맵에 본 사업을 포함시키고, 시범사업 등을 통해 제도 설계와 유인책을 미리 마련해둘 필요가 있음

□ 원도심 상가 공실 문제 대응방안

❍ (단기적 방안) 공공·민간 협력 거버넌스 구축 및 상인회 역량 강화

- 원도심 지역 상권 활성화를 위해 지역 상인회와 지자체가 협력하는 거버넌스 체계를 구축함. 전통시장이나 골목상권별로 상인회가 조직되어 있는 만큼, 해당 조직의 자생력과

주도성을 높일 수 있도록 행정적 지원을 강화하고 정기적인 소통 창구를 마련함. 연수구청과 상인회, 상권 전문가로 구성된 협의체를 구성하여 공실 대책 수립부터 실행까지 상시 협의·조율토록 함

- 실제로 연수구의 경우 현장 목소리를 정책에 반영하기 위해 간담회 개최, 상인 설문 등 참여형 정책과정을 운영하고 있음. 이를 보다 확장하여 상인회의 경영 컨설팅·교육 지원을 통해 조직 역량을 제고할 필요가 있음. 이를 통해 상인들이 느끼는 애로를 신속히 파악하고 맞춤형 대안을 마련하여, 일방향 지원이 아닌 민관 공동의 문제 해결이 이뤄지도록 해야함
- 또한 '빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조' 혜택을 받은 창업자와 기존 상인회를 연계하여 상호보완적 협력관계를 구축할 수 있도록 지원할 필요가 있음. 창업자는 기존 상인회에 디지털 역량·마케팅 기술 등을 제공하고, 기존 상인회는 창업자에게 현장 운영 노하우와 고객 관리 경험을 공유함으로써 상호 학습과 협력이 가능한 상생 구조를 형성할 수 있을 것으로 기대됨
- 이러한 상인 주도형 협력은 비교적 단기간에 유동인구 증대와 매출 증가로 이어질 수 있어 중요성이 높다고 평가됨. 실제로 연수구 상가 공실 대책 논의 과정에서 상인회의 자생력 강화와 지자체의 밀착 지원이 핵심 대안으로 거론되었으며, 지역 상권 관리에 상인들이 적극 참여하도록 유도하는 것이 정책 효과와 지속성을 높이는 열쇠임

❍ (단기적 방안) 상권 특성화 및 공동마케팅 지원

- 원도심 상권에 고유한 브랜드 이미지와 테마를 부여하고, 이를 기반으로 공동 마케팅을 펼쳐 소비자들의 관심과 발길을 되돌리는 전략을 추진함. 예를 들어 전통시장에 야시장이나 버스킹 공연, 할인행사 등의 이벤트를 개최하고, 특정 거리에는 국제음식거리·예술문화거리처럼 특색 있는 콘셉트를 입혀 침체된 상권에 활력을 불어넣음. 또한 대학가가 위치한 상권의 특징상 시기별 할로윈 테마거리, 크리스마스 테마거리 등을 만들 필요가 있음. 이러한 테마 개발과 행사 개최를 통해 지역 상권만의 매력을 부각하고 홍보함으로써, 외부 대형상권이나 온라인으로 유출된 소비를 지역내로 환기시키는 효과를 노림
- 이러한 테마거리 등을 만들 경우 상권별로 많은 천막, 의자 등 많은 현장 집기 등이 필요함. 이러한 기본 집기의 경우 연수구에서 지원해주는 방안을 고려할 필요가 있음. 이외에도 인력 등이 부족할 수 있기 때문에 인력 지원이 필요함. 이 경우 담당 공무원의 지원도 필요하지만 사실상 많은 제약이 있음. 따라서 지역 내의 거버넌스 등을 바탕으로 서포터즈 등을 위촉하여 운영할 필요가 있음. 이러한 행사에 참여할 경우 봉사시간을 제공하거나 활동증명서를 제공할 경우 많은 참여를 독려할 수 있을 것으로 기대됨

- 온·오프라인 홍보 채널 지원도 병행하여, 상인들이 자체적으로 SNS 마케팅이나 쿠폰 이벤트 등을 벌일 수 있도록 돕고 전문가의 브랜드 디자인 컨설팅을 지원함으로써 연수구만의 차별화된 상권 이미지 구축을 뒷받침함. 전통성과 현대성을 연결한 스토리텔링, 지역 명물 발굴 등 콘텐츠 개발도 포함하여, 원도심 상권을 관광 자원화할 수 있는 방안을 모색함. 특히 인근 관광지나 외국인 수요를 끌어들이기 위해 다국어 홍보물 제작, 투어 프로그램 연계 등 외국인 맞춤형 마케팅도 진행하여 새로운 고객층을 유입시킴
- 실제로 민간기업인 카카오 그룹은 2022년부터 추진 중인 소상공인 상생 프로그램인 "프로젝트 단골(Project Dangol)" 사업을 2024-2025년에 중소기업부와 소상공인시장진흥공단과 협력하여 전국 단위로 확대 운영하고 있음. 이를 통해 지역 상권 디지털 전환 지원사업의 일환으로 상권별 대표 카카오톡 채널을 개설하고 운영할 수 있도록 지원하고 있음. 실제로 메세지 발송 지원금 등 재정적 지원과 함께 상인을 대상으로 1:1 교육을 진행하고 있음. 특히 해당 상점가의 카카오 채널을 친구 추가할 경우 카카오 플랫폼의 캐릭터 굿즈 등을 제공하는 등 유인수단을 제공하고 상점가를 홍보할 수 있도록 함. 다만 실제로 중기부와 카카오톡 플랫폼의 경우 인프라만 제공하는 것으로, 상점가의 상인회나 자영업자가 직접 카카오톡 채널에 올린 홍보문을 만들어야함. 이럴 경우 홍보문을 만드는 방법을 모르거나, 업무과중 등의 부담이 있을 수 있음. 따라서 실제로 이러한 문제를 해결하기 위하여 디자인 툴을 제공하여 가게 이름과 메뉴 및 가격 정보 등만 입력하면 홍보문을 만들 수 있도록 디자인 틀을 제공하는 등 마케팅 기반체계를 만들어 활용하면 상인들의 홍보 부담을 줄이고 상권 특성화 전략의 효과를 한층 높일 수 있을 것으로 기대됨
- 이러한 수요 촉진 대책은 공실 문제의 초기 확산을 저지하는 데 매우 중요하므로 선제적으로 추진됨. 최근 신도심 상권 과잉과 온라인 소비 확산으로 원도심 상권 소비가 급감하고 있어 시의성 있는 마케팅이 필요하며, 일부 전문가들은 상권 홍보 강화를 공실 해소 위한 긴급 조치 3단계 중 하나로 제시하고 있음

❍ **(단기적 방안) 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조**

- 원도심의 빈 상가를 새로운 창업 공간으로 활용할 수 있도록 유도하는 직접 지원책을 실시함. 구체적으로 공실을 활용하려는 "예비 창업자 모집 → 맞춤형 매장 매칭 → 초기 임대료 보조"로 이어지는 원스톱 프로그램을 가동하여, 유망한 소상공인이 빈 점포에 정착할 수 있게 돕는 방식임. 연수구는 청년 창업, 생활밀착형 서비스업 등 지역 수요에 맞는 업종을 우선 발굴하고, 선정된 창업자에게 인테리어 비용이나 임대료의 일부를 최초 6개월~1년간 보조하여 초기 부담을 경감시킴으로써 공실 활용을 촉진해야 함

- 이 방안은 공실을 메우는 직접 대책인 만큼 실행 시 곧바로 눈에 보이는 효과(점포 수 증가)를 기대할 수 있어 중요도 측면에서 높은 평가를 받았음. 다만 구체적 실행을 위한 준비 작업(창업자 공개 모집, 대상 점포 선정, 예산 확보 등)에 시간이 필요하므로 시급성 평가에서는 4순위로 다소 낮게 나타났는데, 이러한 절차만 갖춰지면 가급적 빠르게 집행해야 할 중요 과제로 인식되어 상위권 시급성이 부여됨
- 연수구는 주변 대학가와 글로벌 기업, 연구기관 등이 밀접해있어 IT 기반 스타트업이나 청년 창업자들이 초기 창업 공간으로 활용하기에 유리한 환경을 갖추고 있음. 이러한 지역적 강점을 살려서 빈 점포를 창업 인큐베이팅 공간으로 활용하고, 연수구 상가공실 해소 사업과 연계한 '창업-상권 상생 모델'을 구축할 필요가 있음
- 예를 들어, 초기 창업자는 공실 점포를 저렴하게 임차해 창업 활동을 진행하는 한편, 기존 상인회 및 상권 활성화 협의체와의 협력 네트워크에 참여하도록 유도함으로써, 단순 입점 지원을 넘어 지역 상권과의 지속적 상생이 가능하도록 해야함. 창업자는 디지털 마케팅·콘텐츠 제작·온라인 판매 등 디지털 역량을 기존 상인회에 제공하고, 기존 상인회는 현장 운영 노하우·고객관리 경험을 공유함으로써 세대 간 역량 교류를 통한 상권 경쟁력 제고가 가능함
- 또한 디지털 역량이 부족하거나 홍보 부담이 큰 전통 상권을 중심으로, 창업자와의 매칭 프로그램을 도입할 필요가 있음. 예컨대, 창업자가 카카오톡 상권 채널, 홍보디자인 툴(가게 이름·가격 정보 입력 시 홍보문을 만들 수 있는 양식 마련) 등을 활용해 상인회의 홍보를 지원하고, 그 대가로 창업자는 현장 테스트베드·브랜드 홍보 효과를 얻는 구조를 설계하면 상호 윈윈 효과를 기대할 수 있음
- 전문가들은 정보 플랫폼 구축 및 거버넌스 정비와 병행하여 최대한 조속히 추진할 것을 권고하고 있음. 준비 기간이 소요되는 만큼 사전절차를 미리 진행해두고, 여건이 구비되는 대로 즉시 시행하여 단기 실행계획에 포함해야 연수구 공실 문제의 가시적 개선에 기여할 수 있다고 기대함. 이는 곧 지역경제 활력 제고와 일자리 창출로도 이어질 수 있으므로, 원도심 상권에 새로운 활력을 불어넣는 핵심 카드 중 하나임

❍ (중기적 방안) 공실 상가 리모델링 및 생활SOC 활용, 골목상권 환경 개선

- 장기 공실로 남은 노후 상가 건물에 대해 단계적으로 리모델링을 지원하고, 일부 공간은 주민 생활편의시설(생활SOC)로 용도 전환하는 사업을 추진함. 예컨대 상층부나 이면도로에 위치한 빈 점포를 작은 도서관, 공유부엌, 청년 예술작업실 등 지역 공동체 시설로 리모델링하여 거점 공간으로 활용하면 원도심 상권에 부족한 편익을 채우는 동시에 주변 상권에 간접 수요를 만들어낼 수 있음. 이처럼 원도심의 상업공간을 일부 공공용도와 복합화하는 전략은, 공급 과잉 없이 상권 내 유동인구를 늘리고 상권을 지역

주민 생활과 밀착시키는 효과를 노림

- 아울러 원도심 골목상권의 환경 개선 사업도 병행하여 추진함. 보행로 정비, 조명 및 경관 개선, 노후 간판 교체, 공용 주차장 확보 등 기반시설 확충을 통해 소비자들이 쾌적하게 찾을 수 있는 거리 환경을 조성함. 특히 오래된 시장 통로나 가로 공간에 대한 안전 및 위생 수준 향상은 상권 이미지 제고와 방문객 체류 시간 증가로 직결되므로, 중기적으로 예산을 투자해 개선하도록 계획함
- 이러한 물리적 환경 개선과 공간재생 사업은 기획에서 시공까지 상당한 시간과 비용이 소요되므로 단기 긴급대응 수단으로는 낮은 평가를 받았지만, 상권 활성화의 지속 기반을 마련하는 데 필수적인 작업으로 인식됨. 전문가들도 리모델링·주차장 확충 등의 조치는 우선순위가 높은 응급대책 실행 이후 단계적으로 추진해도 된다는 의견이었으며, 대신 미리 준비작업을 해두었다가 상권에 활력이 돌기 시작하는 시점에 맞춰 투입하면 시너지 효과가 날 수 있다고 보았음. 따라서 연수구는 단기 응급처치로 상권 붕괴를 막은 뒤, 중기 계획으로 이러한 환경 개선 패키지를 순차 집행하여 상권 체질을 강화해 나가야 함

❍ (중기적 방안) 원도심 상권 거점화 및 핵심 점포 육성

- 원도심 내 핵심 상권 거점을 선정하여 해당 구역에 종합적인 활성화 지원을 집중함으로써 성공 사례를 만들어 확산시키는 전략을 추진함. 예를 들어 원도심의 특정 전통시장이나 상점가를 시범사업 지역으로 삼아, "공용주차장 확보→거리 미관 개선→공실 점포에 대한 특색 점포 유치→이벤트 개최를 패키지"로 지원하여 단기간에 변화된 모습을 만들어내야 함. 이렇게 하나의 핵심 거점 상권이 활력을 찾으면 그 효과가 인접 지역으로 파급될 수 있도록, 성공 요인을 분석해 다른 원도심 상권에도 단계적으로 적용함
- 거점화 전략의 일환으로, 해당 상권에서 키 테넌트(Key Tenant) 역할을 할 앵커 점포를 육성하거나 유치하는데 노력해야 함. 지역 대표 맛집이나 명물 가게, 또는 외부 방문객을 끌 수 있는 특화 상품점 등을 집중 발굴하여 홍보 예산 지원과 경영 컨설팅을 제공함으로써 지역 간판 가게로 성장시키는 것임. 하나의 유명 점포는 그 자체로 집객 효과를 가져와 주변 상권의 고객 유입을 늘리므로, 연수구는 이러한 핵심 점포를 상인회 추천과 전문가 자문을 통해 선정하고 맞춤 지원해야 함. 필요하다면 외부 브랜드나 시설을 유치하여 앵커 역할을 부여하는 방안도 고려해야 함(예: 주민들이 꼭 필요로 하는 대형마트, 서점, 문화공간 등을 공실에 유치)
- 이러한 거점 및 앵커 육성은 원도심 상권에 집중도와 개성을 부여하여 지속적인 집객 요인을 만드는 효과가 있음. 연수구 연구용역에서도 원도심 공실 대책으로 생활SOC

확충, 거점화, 콘텐츠 개편의 중요성이 강조된 바 있으며, 지역 상인이 주축이 되어 특색 있는 상권 콘텐츠를 만들어낼 때 단기간에 유동인구를 끌어올릴 수 있다는 분석 결과도 도출되었음. 이에 따라 원도심의 핵심 구역을 선정해 민관이 협력하여 집중 투자함으로써 모범 사례를 창출하고, 점차 그 범위를 넓혀가는 방식으로 원도심 전체의 균형 활성화를 도모함

❍ (장기적 방안) 임대인 상생협약 확산 및 상권 활성화의 지속 추진

- 원도심 상권 활성화 대책의 효과를 장기적으로 유지하기 위해, 임대인과 임차인 간 상생협약 문화를 확산시키고 공공의 지원을 제도화함. 상생협약을 통해 임대료 인상률 제한, 계약 갱신 기간 연장 등을 자발적으로 실천하는 임대인에게는 세제 혜택이나 리모델링 지원 등을 제공하여 착한 임대인 참여를 독려함. 이는 상권 활성화 후에 임대료 급등으로 인한 재공실 발생(젠트리피케이션)을 미리 방지하여 선순환 구조를 이어가려는 취지임. 또한 상인회와 지자체 간 협력을 상시화하여, 초기 긴급대책 이후에도 공실 모니터링과 지원사업이 일회성에 그치지 않고 지속적으로 이행되도록 함
- 법·제도 측면에서는 이미 제정된 공실관리 조례를 기반으로 장기 지원 프로그램들을 충실히 운영하고, 필요한 경우 윗단계 정부와 협의하여 도시재생사업 등 외부 재원을 연계하는 노력도 병행함. 예를 들어 원도심 상권이 국가 공모사업으로 선정되면 대규모 환경 개선이나 거점 조성이 가능하므로, 그런 기회를 지속적으로 모색함
- 구조적 개선 과제들을 중장기 계획에 포함하여 순차적으로 이행할 것을 제안하고 있음. 상권 물리환경 정비나 임대료 안정화 같은 대책들은 단기간 내 성과를 내기 어려운 분야이지만 향후 공실 예방과 상권 구조 개선에 핵심적인 역할을 할 수 있으므로, 긴급조치가 시행되는 와중에도 준비를 병행하는 것이 바람직함. 연수구는 이러한 조언을 반영하여, 단기→중기→장기에 이르는 실행 로드맵을 수립하고자 함. 초기에는 정보 플랫폼 구축 등 긴급과제에 집중하고, 중기에는 리모델링 지원 등 구조 개선 과제를 추진하며, 장기에는 임대환경 개선과 상권 관리의 제도화를 완성시킴으로써 원도심 상권의 활력을 항구적으로 유지할 계획임

□ 신도심 상가 공실 문제 대응방안

❍ (단기적 방안) 민간 자율관리 협의체 구축 및 상권 거버넌스 개선

- 송도국제도시를 비롯한 신도심 상권에서는 복합상가의 공급 과잉과 복잡한 소유구조로 인해 개별 임차인이나 소규모 상인회의 힘만으로 문제 해결이 어려운 실정임. 이에

연수구는 신도심 내 건물주·입주자대표·임차인·구청이 함께 참여하는 협의체를 구성하여 상권 활성화 거버넌스를 강화하고자 함. 예컨대 대형 집합상가별로 임대인 협의회 또는 관리단과 공무원, 상권 전문가가 정례적으로 모여 공실 현황을 공유하고 대책을 논의하는 구조를 만들어야 함

- 특히 집합상가의 효율적 운영을 위해 전문관리 조직 도입을 모색함. 이해관계자가 다수인 상가의 경우, 민간 전문운영사나 공공 중간지원조직(일종의 상가관리 엑셀러레이터)이 통합 관리를 맡아주는 모델을 고려하고 있음. 이를 통해 임대료 조정, 층별 용도 재배치, 공용공간 유지관리 등 개별 임대주들이 합의하기 어려운 사항을 중재·조율하여 실행에 옮길 수 있게 됨. 전문가들도 신도심 상권 문제 해소를 위해 운영 거버넌스 개선의 필요성을 강조하였으며, 연수구는 이러한 협력체계 구축을 가장 시급한 선행과제 중 하나로 추진하고 있음

❍ (단기적 방안) 신도심 상권 특성화 홍보 및 외부 수요 유치

- 송도 상권의 장점과 잠재력을 적극 부각하는 공동 홍보 캠페인을 전개하여, 한동안 위축된 소비 심리를 되살리고 외부 방문객을 유치하고자 함. 예를 들어 송도 커낼워크 등지에서 계절 축제, 주말 마켓, 거리 공연 같은 이벤트를 정기 개최하여 사람들을 끌어모으고, 온라인 홍보를 통해 인천 및 수도권 주민들에게 송도의 트렌디한 상업공간을 알려 새로운 방문 수요를 창출함

- 송도국제도시의 특성을 살려 외국인과 비즈니스 방문객 대상 마케팅도 강화함. 국제회의복합지구로 지정된 송도의 호텔·컨벤시아와 연계하여 컨벤션 참가자들이 인근 상권을 찾도록 유도하는 프로그램을 운영하고, 외국인 입주민을 위한 다국어 쇼핑 가이드와 글로벌 푸드거리 홍보를 실시함. 또한 주변 관광자원과 연계한 상권 투어 코스를 개발하여, 송도만의 경관과 어우러진 소비 경험을 제공함으로써 체류형 소비를 이끌어내야 함

- 신도심 상권 홍보 강화는 급증하는 공실률을 완화하기 위한 긴급 처방 중 하나로 지목되고 있음. 온라인 구매 증가와 타 지역 대형몰로의 소비 이동이 맞물려 송도 상권이 침체된 만큼, 적극적인 수요 환기 조치 없이는 공실 문제가 악화될 수 있다는 진단임. 연수구 공실 대책의 상위 우선순위로 상권 특성화 마케팅을 꼽았으며, 원도심과 신도심 각각의 지역 특색에 맞는 차별화 전략을 펼쳐 내수 회복과 역외소비 방지를 도모해야 함

❍ (단기적 방안) 빈 상가 활용한 혁신 창업 및 팝업스토어 유치

- 신도심의 빈 상가 공간들을 혁신적인 창업 실험 무대로 활용하여, 상권에 새로운 활력을

불어넣는 방안을 추진함. 연수구는 공실 상가에 입주를 희망하는 스타트업이나 크리에이터팀을 공개 모집하고, 우수 아이디어를 선발하여 단기 팝업스토어 운영 기회를 제공함. 예컨대 IT 기기 체험관, 메타버스 체험공간, K-컬처 팝업숍 등 신규 콘텐츠 매장을 일정 기간 빈 점포에서 시범 운영하도록 지원하여, 송도 상권에 차별화된 볼거리를 창출함

- 선정된 팀에게는 임대료 일부 지원, 인테리어 비용 보조 등 인센티브를 주고, 사업 성과가 좋을 경우 장기 입점까지 연계되도록 함. 이를 통해 기존에 획일적인 업종 위주였던 신도심 상권에 다양성과 혁신성을 부여하여, 특히 젊은 층과 전문직 종사자들의 이용률을 높이는 효과를 기대함. 공실을 스타트업 인큐베이팅 공간으로 활용하는 이 전략은 공실 해소와 창업 진흥을 동시에 노리는 것이며, 즉각적인 공실 감소 효과를 가져올 수 있는 방안으로 평가됨
- 다만 실제 창업 지원 실행에는 준비 작업이 필요하므로, 연수구는 단기적으로 프로그램 설계를 마치고 중기적으로 지속 운영하는 계획을 세워야 함. 송도 신도심의 세련된 이미지에 부합하는 실험적 매장이 늘어날수록, 그 자체가 화제가 되어 방문객을 늘리는 선순환이 기대되며, 장차 성공 사례가 쌓이면 민간에서도 자연스레 신도심에 대한 투자 및 입점 수요가 증가할 것으로 보임

❍ (단기적 방안) 핵심 앵커 상점 및 필수 편의시설 유치

- 신도심 상권 내 앵커 역할을 할 핵심 점포를 확보하기 위해, 전략적인 유치 활동을 전개함. 현재 송도 등 신도심 일부 상업시설에는 주민들이 일상적으로 찾아줄 만한 핵심 점포(예: 대형마트, 영화관, 유명 프랜차이즈 등)가 부족하다는 지적이 있으므로, 수요조사를 통해 이러한 필수 앵커시설을 파악하고 관계 기업과의 협의를 통해 공실 상가로 유치하도록 노력함
- 또한 공공 편의시설을 상권 내 들이는 방안도 검토함. 예를 들어 대형 집합상가의 빈 층을 구민 문화센터, 도서관 분관, 건강생활지원센터 등으로 활용하면 해당 시설 이용객이 자연스럽게 상가를 방문하여 유동인구 기반을 형성할 수 있음. 연수구는 인천시 및 관계 기관과 협력하여 신도심 상업지역에 필요한 공공서비스 시설을 식별하고, 입지 선정 시 기존 공실 공간을 우선 고려하도록 추진함
- 이러한 앵커 점포 및 시설 유치는 상권 전체의 활성도를 끌어올리는 마중물 역할을 함. 핵심 점포 하나가 들어서면 주변 상점들의 동반 활성화 효과가 발생하고, 주민들이 먼 거리 대신 해당 상권에서 대부분의 용무를 해결하게 되어 상권 자족성이 높아짐. 전문가들도 핵심 점포 육성을 통한 유동인구 유입의 중요성을 언급한 바 있으며, 연수구는 신도심 개발 초기 계획 단계에서 놓쳤던 생활밀착 업종과 집객 시설을

보완하는 차원에서 본 대책을 중점 추진해야 함

❍ (중기적 방안) 집합상가 활성화를 위한 전문관리 도입 및 공간구조 개선

- 공실이 많은 신도심 대형 복합상가들을 대상으로, 전문관리자 도입과 공간 재구성을 중기 과제로 시행함. 연수구는 민간 전문운영사나 공공 중간지원조직이 해당 상가들의 빈 점포 관리와 용도전환을 전담하도록 하는 방안을 검토 중인데, 이를 통해 개별 건물주들이 하기 어려운 과감한 활용 개선을 추진할 수 있게 됨. 예를 들어 전체 상가 층 중 절반 이상이 공실인 건물은 전문관리자가 임대인들로부터 공간을 위임받아 한 층은 오피스나 공유업무공간으로 통째로 전환하고, 다른 한 층은 청년창업 몰로 재편하는 식의 부분 용도전환 패키지를 실행할 수 있음
- 이러한 공간구조 개선에는 상가 내부의 동선과 가시성 향상도 포함됨. 신도심 집합상가는 건물 구조상 2층 이상에 위치한 상점의 노출도가 낮고 찾아가기 불편한 문제가 많아, 에스컬레이터 추가 설치, 안내사인 개선, 내부 아트리움 개방 등 쇼핑 동선 개선책을 병행 추진함. 또한 공용 휴게공간을 카페나 전시공간으로 꾸며 체류 환경을 개선하고, 필요시 건물 내 공용주차 공간 확충이나 주차요금 할인제 등을 통해 방문 편의를 높임
- 이 같은 대책은 신도심 상권의 공급 구조 자체를 현실에 맞게 재편하는 작업으로서, 긴급단계 이후 중기적으로 추진됨. 법령이나 도시계획 변경이 수반되는 층별 용도전환 등의 조치는 시간을 요하지만, 연수구는 인천시 등 상급기관과 협의를 선행하여 제도적 여건을 마련하고자 함. 전문가 분석에 따르면 신도심 상권 문제 해결을 위해 수급관리(공급조절)와 공간용도 유연화가 반드시 필요하며, 데이터 기반의 지속 모니터링 체계와 결합할 때 효과적이라고 지적됨. 따라서 연수구는 공실 데이터 축적을 바탕으로 장기공실이 많은 건물을 우선 선정, 전문관리 시범사업으로 공간 재활용을 시작하여 점진적으로 확대해 나가야 함

❍ (장기적 방안) 상업시설 신규공급 조절 및 용도지역 조정

- 신도심 상업용 부동산의 구조적 공급과잉 문제를 근본적으로 해결하기 위해, 상업시설 신규 공급을 억제하고 불합리한 용도 규제를 완화하는 노력을 병행함. 연수구는 인천시와 협력하여 향후 송도 내 상업부지 개발계획을 조정하고자 하며, 이미 승인된 사업이라도 착공 시기를 늦추거나 규모를 축소하는 등 공급 속도 조절을 건의할 계획임. 또한 상업지역으로 지정되었으나 공실이 누적된 구역에 대해서는 주거 등 다른 용도로의 전환을 용이하게 하기 위해 용도지역 변경이나 용적률 규제 완화 등의 제도 개선을 중앙정부에 지속적으로 요청해야 함

- 이러한 접근은 *마포구 클럽 조례'와 같이 실제 이용 행태를 제도권 내에서 관리·허용하도록 한 사례를 참고할 필요가 있음. 해당 조례는 특정 용도(예: 유흥시설, 문화시설 등)가 법적 공백 속에서 비공식적으로 운영되던 문제를 제도화하여, 이용 행태를 제도권 안으로 편입하고 안전·관리기준을 강화한 점에서 시사점을 제공함. 연수구 또한 상업시설 용도 전환 시 단순히 규제 완화에 그치지 않고, 실제 이용 수요·행태를 반영한 제도적 기준과 관리 매뉴얼을 마련함으로써, 도시계획의 실효성과 공공 안전성을 함께 확보할 필요가 있음
- 구 차원에서는 공실 데이터 분석을 바탕으로 상권 수급 균형을 고려한 도시계획 수립을 지향함. 예컨대 신도심과 원도심의 상권 불균형 완화를 위해 일부 상업용지의 용도 변경을 추진하거나, 새로운 대형 상권 개발 시 영향평가제를 도입하여 기존 상권에 미치는 영향을 검토한 뒤 인허가를 내주는 방안을 검토할 필요가 있음
- 이러한 대책들은 법령 개정과 상급기관 협조가 필요하여 단기간에 성과를 내기 어렵기 때문에 시급성은 낮게 평가되었으나, 향후 공실 문제의 재발을 막고 상권 구조를 건강하게 유지하는 데 필수적이므로 장기 로드맵에 포함됨. 연수구는 긴급대응에 지장을 주지 않는 선에서 조기에 관련 협의를 시작하고 법·제도 개선안을 마련해 두는 선제적 대응이 필요하다는 입장이며, 실제 전문가들도 해당 대책을 지속적인 효과를 노리는 장기 성격의 과제로 분류하면서 시간을 두고 천천히 추진하되 미래를 대비해 준비는 해나가야 한다고 진단함
- 신도심 상권의 양적 구조조정과 질적 전환은 장기적 안목에서 이뤄져야 하며, 이는 연수구 공실 문제의 완전한 해결과 예방을 위해 반드시 필요한 마무리 단계라 할 수 있음. 연수구는 단기·중기 대책의 효과를 모니터링하면서, 인천시 및 민간과 협력하여 이러한 구조개선 대책을 순차적으로 이행함으로써 신도심 상권의 안정적 정착을 도모해야 함

3. 결론

1) 소결

□ 연수구 상가 공실 문제 진단

○ 공급과잉(신도심 중심)

- 송도 등 신도심 상업용지가 과다되면서 주상복합 저층 상가 공실·수익성 악화됨

○ 수요전환

- 온라인 소비 확대·전통 상권 경쟁력이 약화되면서 오프라인 점포 수요 감소함

○ 제도 경직성

- 용도전환·임대차 구조 조정에 제약됨(용도 제한·임대차 보호법 등)

○ 이원화된 지역 특성

- 신도심 개발·원도심 노후화 공존되므로, 동일 처방 불가, 맞춤형 접근이 필요함

□ 원도심-신도심 공통 상가 공실 문제 대응방안 요약

○ 공실 상가 현황 DB와 정보 플랫폼

- 전 구역 공실 조사와 공개, 지도 기반 조회, 임대인-예비창업자 원스톱 매칭으로 신속 대응 기반 마련

○ 상가 공실 관리·활용 지원 조례

- 공실 조사 의무, 인센티브, 분쟁조정, 용도전환 지원 근거 마련으로 사업의 지속성과 예산 안정성 확보

○ 소상공인 저리 대출 및 금융지원

- 상환유예, 이자감면, 특례보증 등 신속 집행 체계로 폐업 확산을 차단하는 안전망 기능 강화

○ 장기안심상가 도입

- 임대료 인상 제한에 참여한 임대인에 세제 등 인센티브 제공, 임차인의 안정적 영업

여건 조성

□ 원도심 상가 공실 문제 대응방안 요약

○ 단기적 방안

- 공공·민간 협력 거버넌스 가동, 상인회 역량 강화
- 상권 특성화와 공동마케팅(야시장, 공연, 할인행사 등)
- 빈 점포 창업 지원과 임대료 보조(모집-매칭-보조 패키지)

○ 중기적 방안

- 장기 공실 리모델링과 생활SOC 전환, 골목 환경 개선(보행·조명·간판·주차)
- 거점 상권 선정과 앵커 점포 육성으로 확산 모델 구축

○ 장기적 방안

- 임대인 상생협약 확산과 조례 기반 상시 운영
- 외부 재원 연계, 상시 모니터링과 로드맵 운영으로 재발 방지

□ 신도심 상가 공실 문제 대응방안 요약

○ 단기적 방안

- 민간 자율관리 협의체 구축, 집합상가 운영 거버넌스 개선
- 상권 특성화 홍보와 외부 수요 유치(행사, 투어, 다국어 안내)
- 공실을 활용한 혁신 창업과 팝업스토어 유치
- 핵심 앵커 점포와 공공 편의시설 유치로 체류 수요 확보

○ 중기적 방안

- 전문관리 도입과 공간구조 개선(테넌트 재배치, 동선·가시성·주차 개선, 부분 용도전환)

○ 장기적 방안

- 상업시설 신규공급 조절과 용도지역 조정, 영향평가제 도입

- 용도전환 제도화와 상권 관리 조직의 지속 운영

2) 활용방안

□ AHP 우선순위 기반 단계별 실행전략 수립

○ 연구에서 도출된 AHP 분석 결과의 중요도 및 시급성에 따라 정책 과제들의 우선순위를 명확히 함으로써, 시급한 과제는 단기에 집중 추진하고 구조적 개선 과제는 중장기 계획에 포함하는 단계별 실행전략 수립이 가능함

- 예를 들어 공실 정보 플랫폼 구축은 최우선 긴급 조치로 추진하고, 상가 공급조절이나 조례 제정 등은 중장기 과제로 분류하여 순차적으로 이행할 수 있음

□ 도시계획 및 상권관리 정책의 통합 활용

○ 공실 현황 데이터와 분석 결과를 연수구의 도시계획 수립 및 상권 관리 정책에 반영하여 활용할 수 있음

○ 이를 통해 상업시설 과잉공급을 예방하고 신도심-원도심 간 불균형을 완화하는 등 종합적인 지역 관리가 가능해질 것으로 기대됨

□ 관련 정책·사업과 연계한 실효성 제고

○ 본 연구에서 구축된 공실 데이터와 해결방안은 청년 창업 지원 정책의 근거자료로 활용될 수 있으며, 도시재생·스마트시티·골목상권 활성화 등의 기존 사업과도 연계하여 추진함으로써 공실 문제 해소에 시너지 효과를 창출할 수 있음

〈그림 Ⅵ-1〉 연수구 상가 공실 문제 대응방안

연수구 상가 공실 문제 해결

원도심-신도심 공통 상가 공실 문제 대응방안

- 공실 상가 현황 DB 구축 및 정보 플랫폼 제공
- 상가 공실 관리 및 활용 지원 조례 제정
- 소상공인 저리 대출 및 금융지원 강화
- 장기안심상가 도입 (상생 임대 인센티브)

원도심 대응방안		신도심 대응방안	
단기	• 공공·민간 협력 거버넌스 구축 및 상인회 역량 강화 • 상권 특성화 및 공동마케팅 지원 • 빈 점포 활용 창업 지원 및 임대료 보조	단기	• 민간 자율관리 협의체 구축 및 상권 거버넌스 개선 • 신도심 상권 특성화 홍보 및 외부 수요 유치 • 빈 상가 활용한 혁신 창업 및 팝업스토어 유치 • 핵심 앵커 상점 및 필수 편의시설 유치
중기	• 공실 상가 리모델링 및 생활SOC 활용, 골목상권 환경 개선 • 원도심 상권 거점화 및 핵심 점포 육성	중기	• 집합상가 활성화를 위한 전문관리 도입 및 공간구조 개선
장기	• 임대인 상생협약 확산 및 상권 활성화의 지속 추진	장기	• 상업시설 신규공급 조절 및 용도지역 조정

참고문헌

□ 국내논문 및 보고서

강현수. (2021). 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화. *국토정책 Brief*. 제836호.

고길곤, & 하혜영. (2008). 정책학 연구에서 AHP 분석기법의 적용과 활용. *한국정책학회보*, 17(1), 287-315.

김민규. (2025). *우리나라 상가 공실 영향요인 분석: 상가 개별적 특성과 지역적 차이를 중심으로*. 한양대학교 석사학위논문.

김범수. (2009). *춘천시 도심 상권 활성화를 위한 도시재생 방향 연구*. 강원발전연구원 보고서.

김영기, & 김승희. (2010). 지역상권 활성화를 위한 상권관리조직 도입방안에 관한 연구. *주거환경*, 8(2), 37-53.

나수미. (2024). *빅데이터를 활용한 소상공인 경영실태 분석*. 중소벤처기업연구원 보고서.

남지현, 조희은, & 최순섭. (2019). 빈 상가의 규모별 발생 현황과 대응방안에 관한 연구. *지역사회연구*, 1-24.

노유진, 장덕희, 유세은, & 류세은. (2007). [한국학술진흥재단] AHP 를 활용한 학술연구조성사업 발전방향에 관한 연구: 이공계분야 기초연구지원을 중심으로. *국립중앙도서관 연계자료*.

노화준. (2003). *정책분석론 (제2전정판)*. 서울: 박영사.

박현, 고길곤, 송지영, & 신경식. (2000). 예비타당성조사 수행을 위한 다기준분석 방안 연구. *한국개발연구원 보고서*.

배덕상. (2025). 2025년 인천 부동산 시장 진단. *인천연구원 Issue Brief*. 제4호.

이석희. (2022). 상가 공실요인 및 정책방안. *한국부동산원 부동산 연구원 부동산정책*

Brief. 제1호.

이진희. (2022). 상업 젠트리피케이션 지수와 공실률에 대한 탐색적 분석-서울시 사례를 중심으로. *부동산 분석*, 8(3), 173-196.

인천광역시 연수구(2024).「기본통계」

인천광역시(2024).「인천광역시소상공인통계」

조근태, 조용곤, & 강현수. (2003). 계층분석적 의사결정, 동현출판사.

한국은행. (2025.) 경제전망.

Saaty, T. L. (1982). The analytic hierarchy process: A new approach to deal with fuzziness in architecture. *Architectural Science Review*, 25(3), 64-69.

Saaty, T. L. (1990). An exposition of the AHP in reply to the paper "remarks on the analytic hierarchy process". *Management science*, 36(3), 259-268.

Saaty, T. L., & Vargas, L. G. (1991). Prediction, Projection and Forecasting: Applications of the Analytic Hierarchy Process in Economics, Finance, Politics, Games and Sports. *Dordrecht: Kluwer Academic Publishers*.

□ 홈페이지

https://blog.naver.com/soyani1004/223235623278

KOSIS(www.kosis.kr)

www.khan.co.kr/article/200903291702485

부동산통계정보시스템(https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main/indexPage.do;jsessionid=1FC00093A45BF255561A61472072841F)

소상공인365(https://bigdata.sbiz.or.kr/#/)

연수구청(www.yeonsu.go.kr)

오픈업(www.openub.com)

한국부동산원(https://www.reb.or.kr/reb/main.do)

한국은행(2024)

행정안전부(2025). 행정동별 주민등록 인구 및 세대 현황.