




알던동네 다른동네 시즌4

소비자는 말하고, 공간은 빛어진다.

Social Big Data × Card Big Data × Real Estate Data

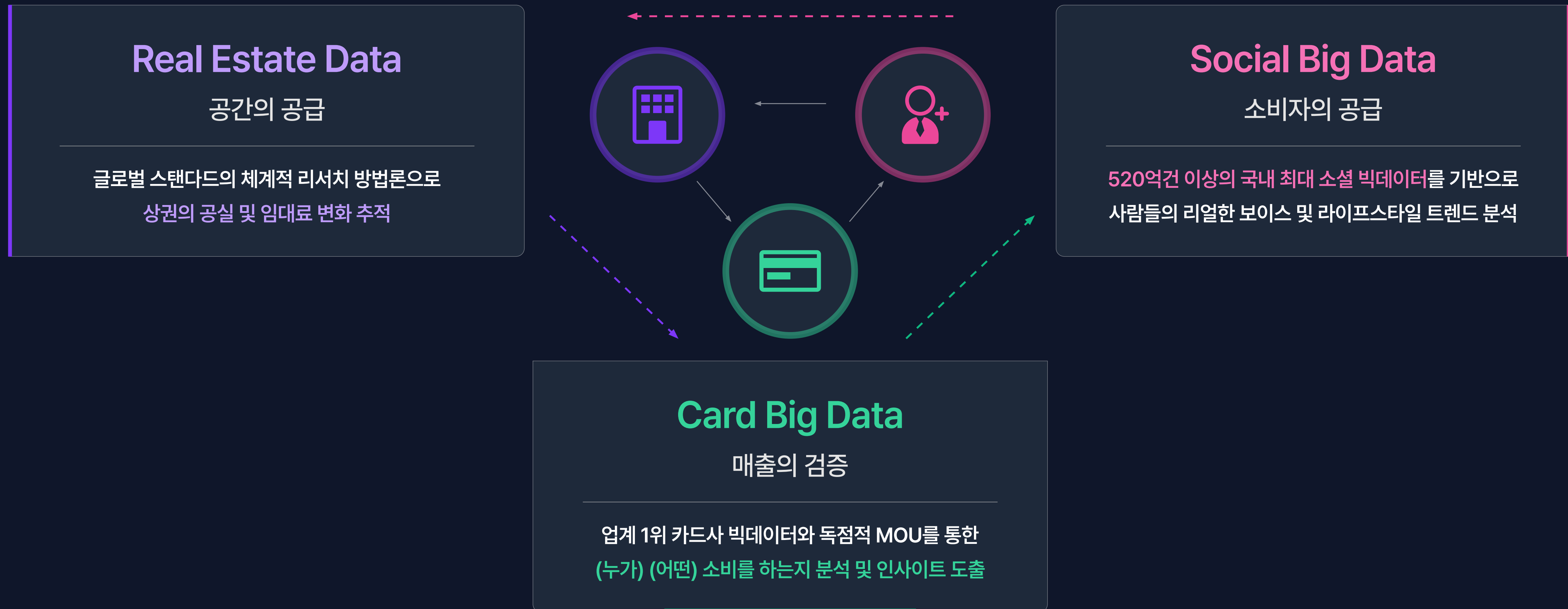




공간이 만들어지면,
소비가 반응하고,
사람들의 말이 움직이며,
다시 새로운 공급이 일어난다.

사람들은 상권이 변할 때, 무엇을 말하고 있었을까?

쿠시먼앤드웨이크필드는 순환 구조에 대한 분석 순서를 정립했습니다.



사람들의 생각을 읽는다 - BSS 소개

BSS

Branding Solution Service

BSS는 '오프라인 공간과 부동산 자산도 브랜드라는 관점과 브랜딩 전략이 필요하다' 라는 모토로, 트렌드 분석부터 공간구현, 임차자문까지 부동산 자산의 브랜딩 3.0을 제안합니다.

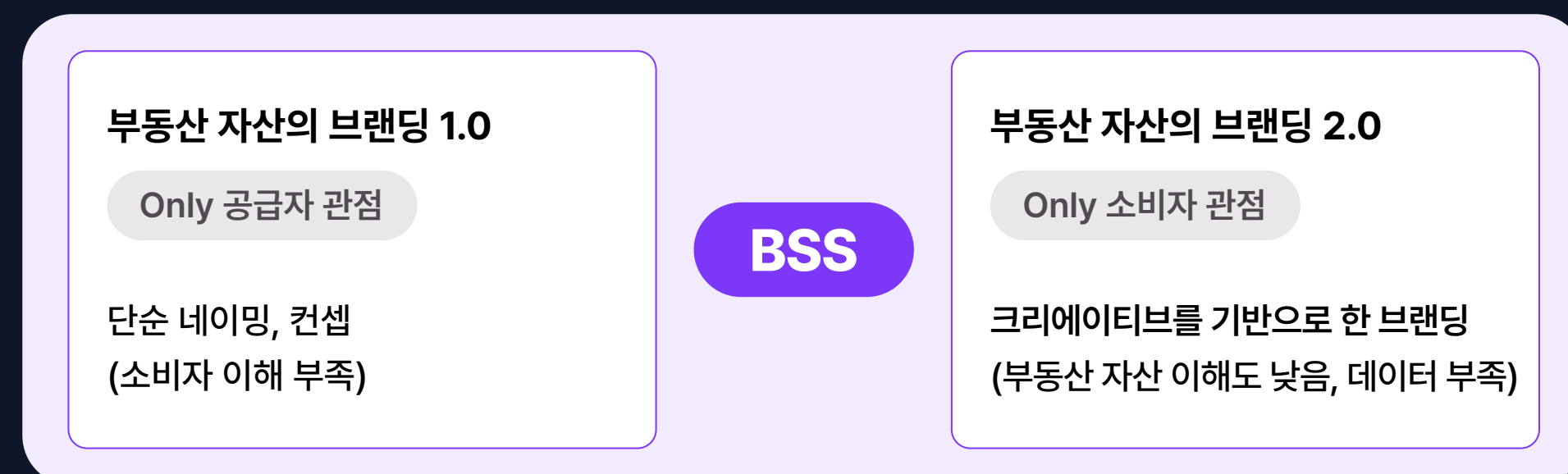
소셜빅데이터 분석 전문가, 트렌드 전문가, 프라퍼티 공간 브랜딩 전문가와 국내·외 핵심 상업시설 컨설팅 경험을 가진 분야별 스페셜리스트로 구성된 Cushman & Wakefield의 전문가 집단을 통해 다방면의 실무 협력 및 자문을 제공받아 차별화된 자문 서비스를 제공합니다.



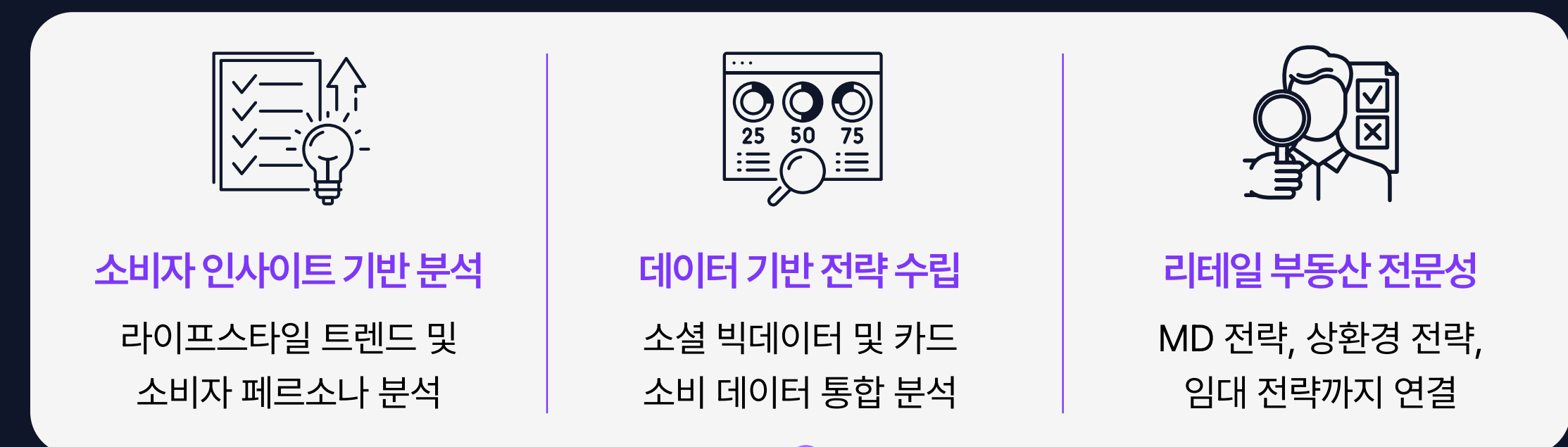
리테일 컨설팅
브랜딩 솔루션팀

이원희 이사 Lina Lee

소셜빅데이터 분석 방법론의 강점



BSS의 차별화 **깊이 있는 소비자 인사이트를 바탕으로 한 부동산 자산 전략의 확장판**



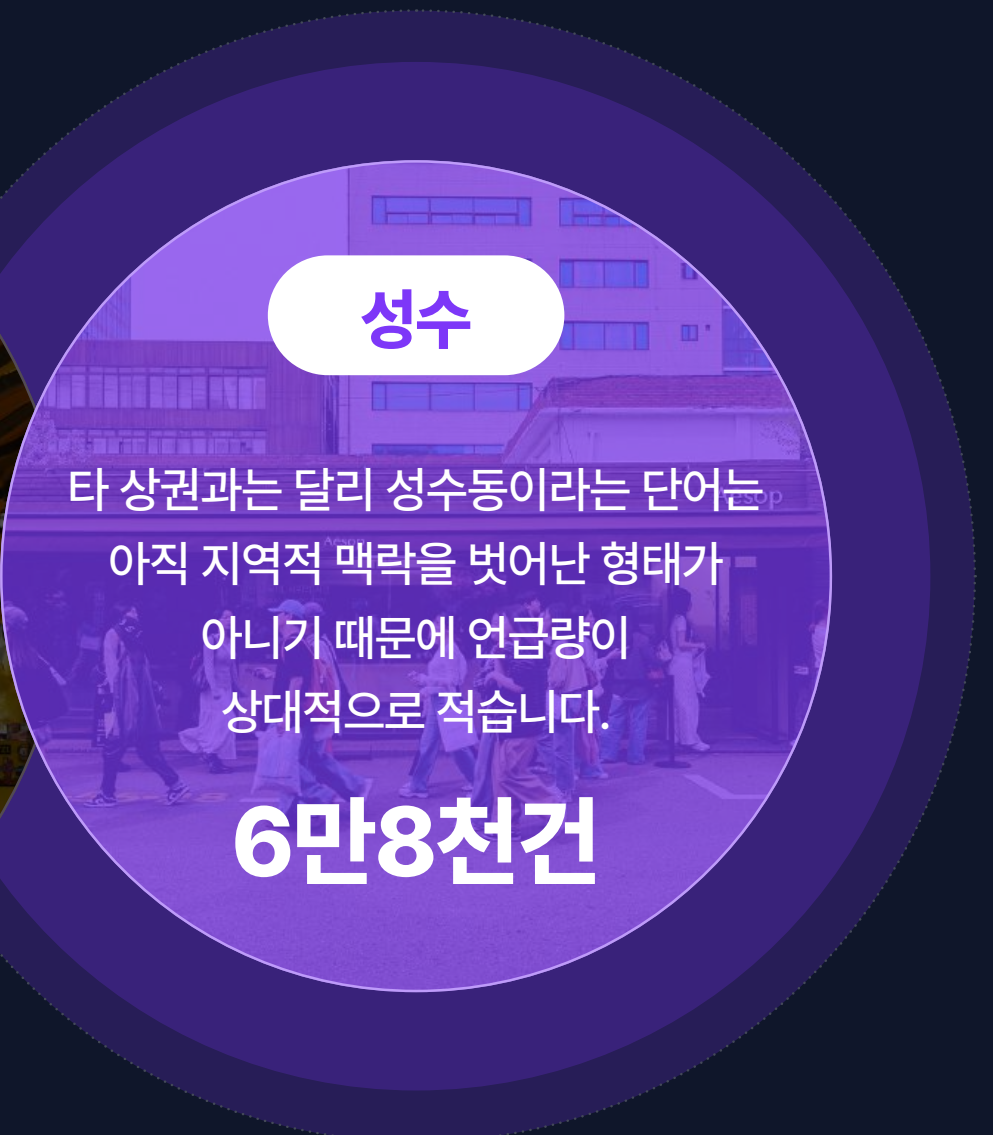
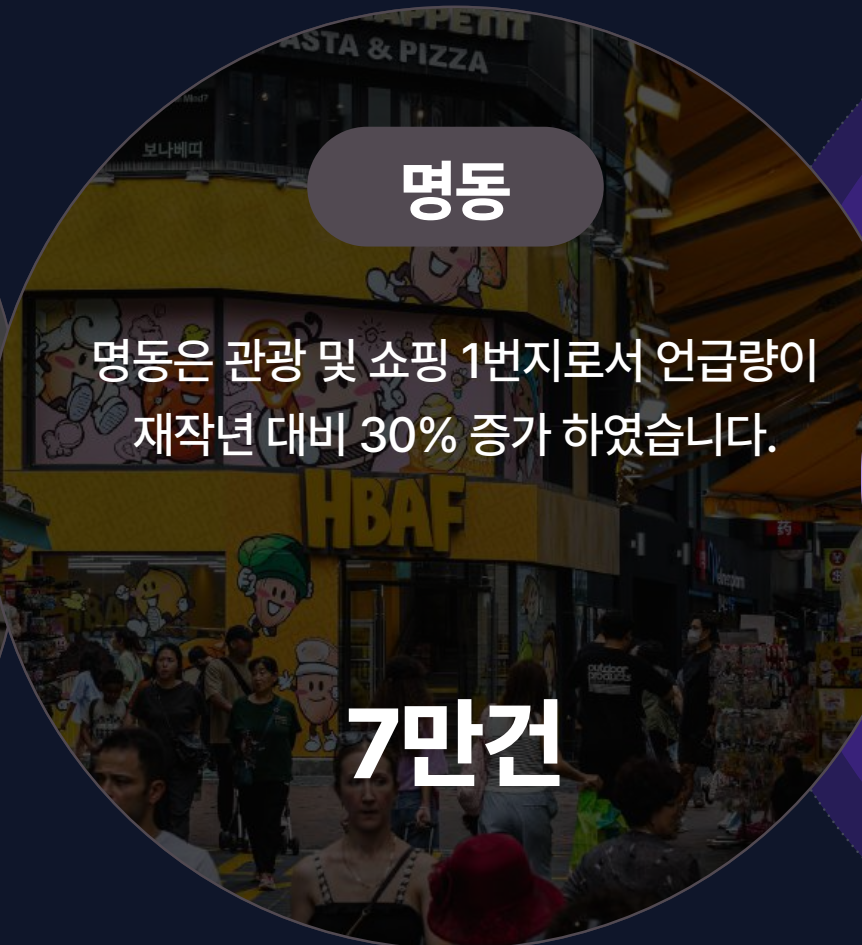
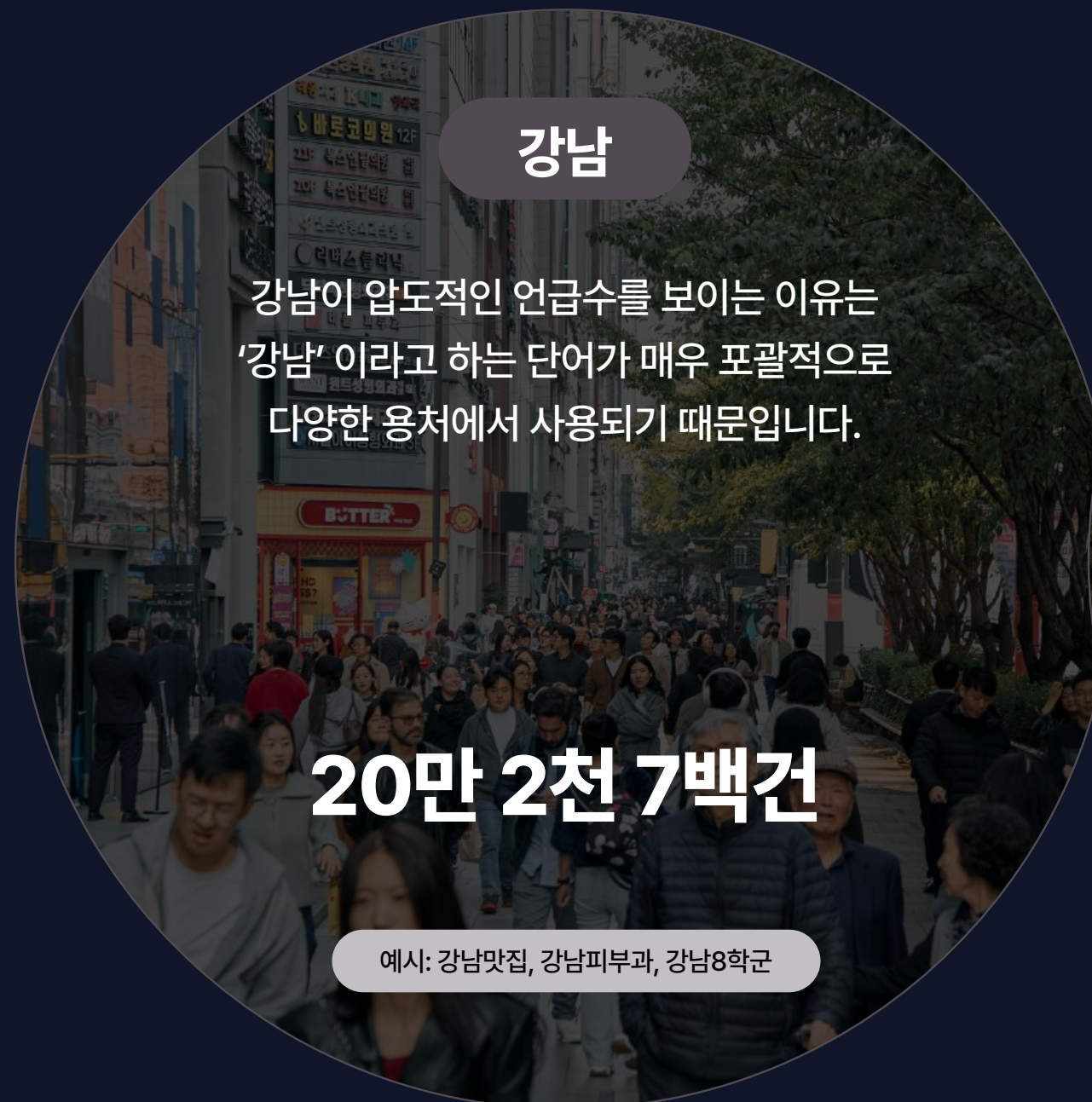
자발적인 소비자 언어로 대중의 생각을 읽다

사람들은 상권이 변할 때,
무엇을 말하고 있었을까?

소셜 빅데이터로 보는 서울 주요 지역 언급량

소셜 빅데이터를 분석할 때는 이를 어떻게 읽어야 하는지에 대한 해석에서 출발합니다. 언급량은 관심의 크기를 의미하며, 연관어는 담론의 내용을 보여줍니다. 또한, 우리의 일상에서 어떻게 사용되는지에 대한 이해가 중요합니다.

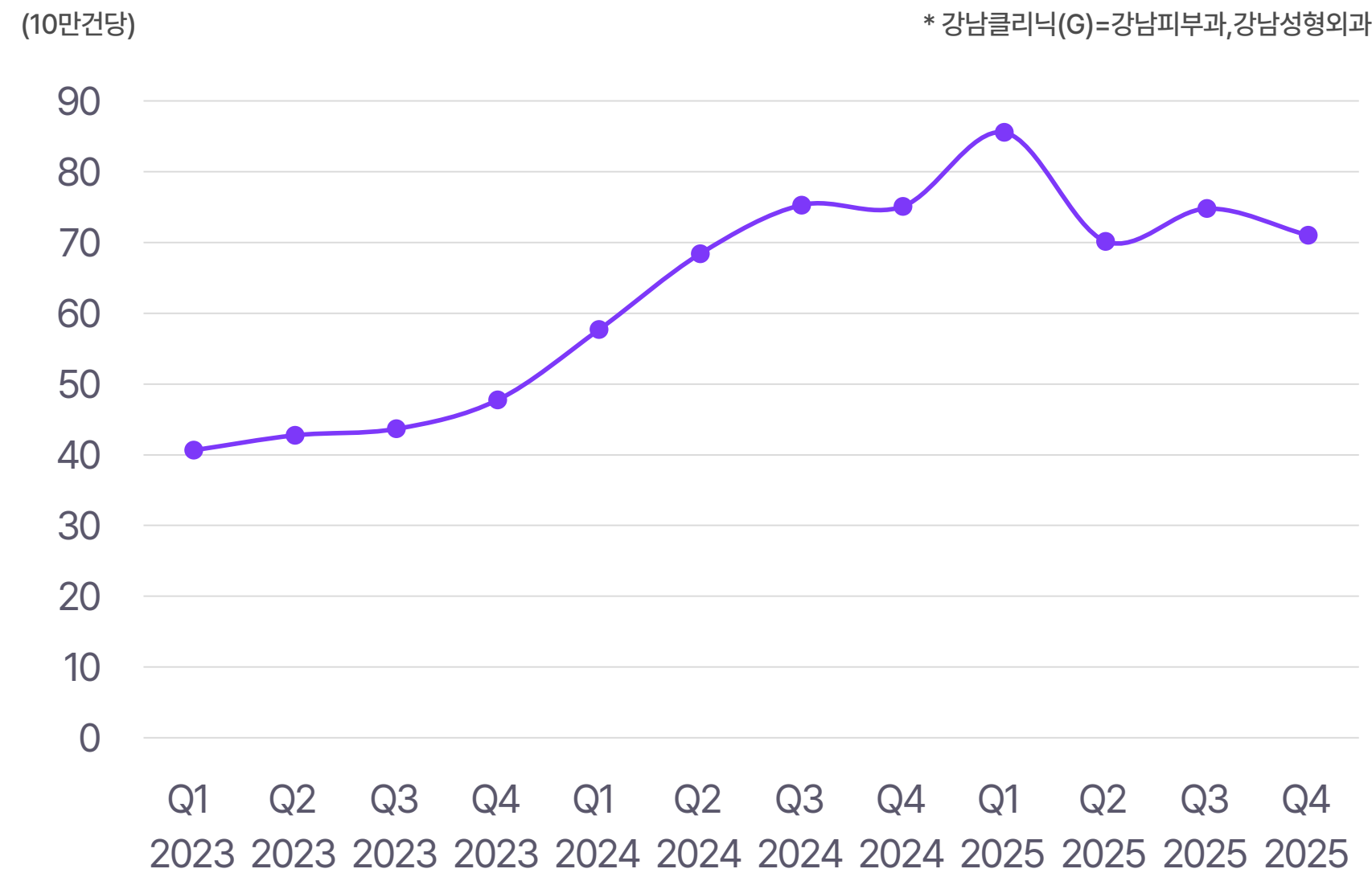
● 포괄적 맥락에서 광범위하게 사용 ● 지역적 맥락에서 한정적으로 사용



언급량 1,2위인 강남, 홍대는 실제로 지칭하는 지역이 전방위적으로 넓고 포괄적으로 3위인 명동은 전통적 메가 상권이며, 이와 비슷한 언급량을 보이는 성수의 존재감이 돋보임

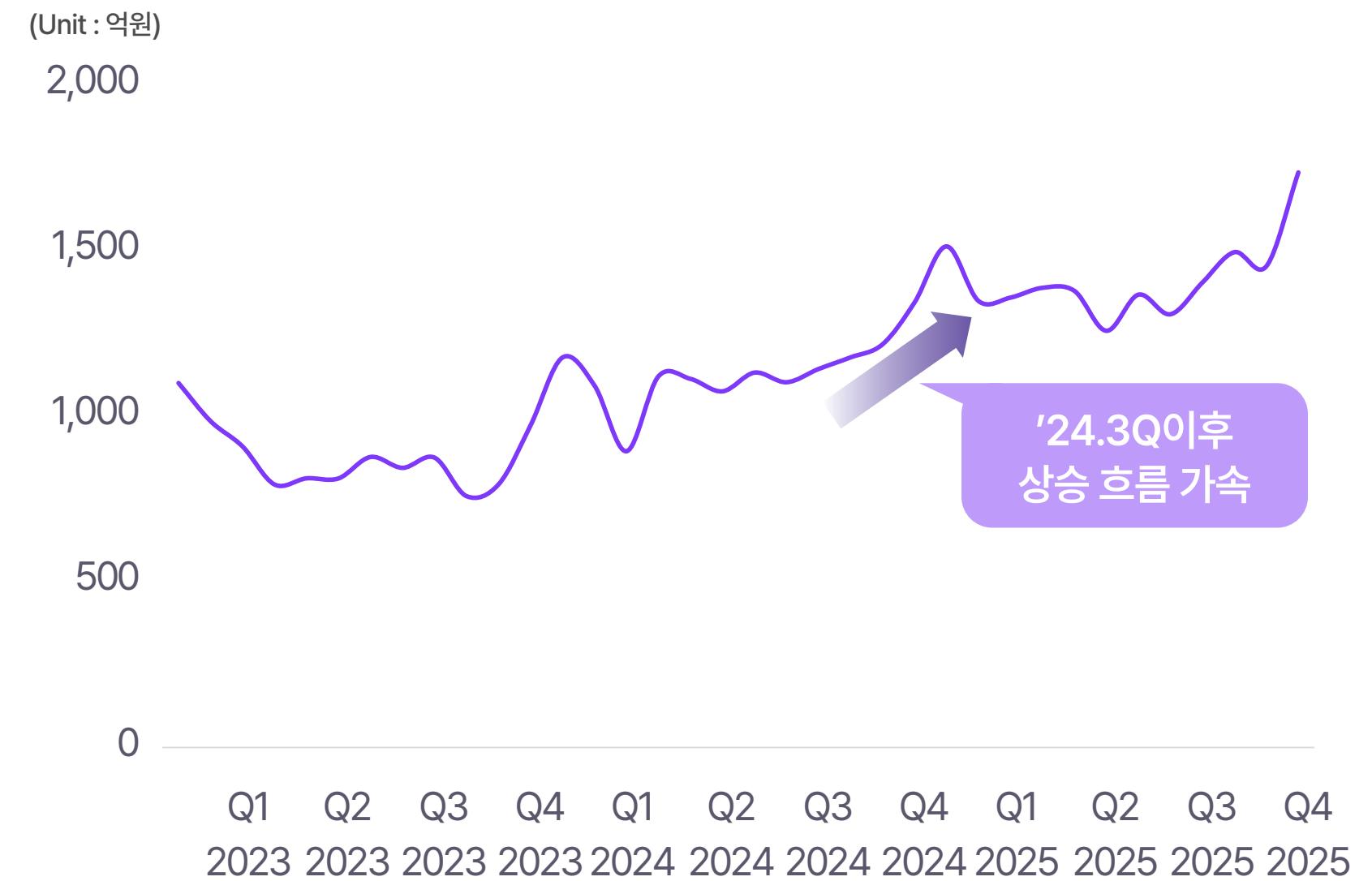
소셜 빅데이터는 단순한 언급량에 그치지 않습니다. 사람들이 어디에 관심을 갖고, 무엇을 불편해하는지, 그리고 아직 충족되지 않은 니즈와 기대를 어떤 언어로 표현하는지를 가장 먼저 보여줍니다.

*** 강남클리닉(G) 언급량 추이**



강남 상권 내 '클리닉' 관련 키워드 언급량, '23년 이후 빠르게 증가 추세

강남상권 클리닉 업종 매출 추이



소비자 니즈 확대에 힘입어 '24.3Q 이후 클리닉 업종 매출 상승세 가속

이러한 감정과 관심의 변화는 카드사 빅데이터를 통해 실제 소비로 검증됩니다. 소셜 데이터에서 포착된 방향성이 카드 매출, 소비 빈도, 체류 시간, 소비자 구성의 변화로 이어지는지를 확인함으로써, '말로만 하는 관심'이 아닌 **지갑이 반응한 수요**를 가려냅니다.

명동상권 외국인들의 리테일 수요

외국인 소셜데이터 voc를 중심으로 분석한 외국인들이 명동지역에서 방문하는 리테일은 다음과 같음.



K beauty tour

올리브영을 중심으로 한 K뷰티 상품 및 체험
(명동에는 대형플래그십 존재)

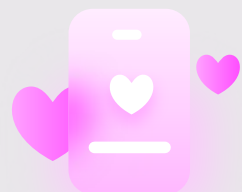
We're in THE land of K-beauty, and finally visiting the wonderland of Olive young!! the famous Olive Young flagship store (Myeongdong Town) (2025. 2)



hunt for K-Pop albums

Kpop열풍과 함께 팬덤 수요 - 굿즈등을 구매할 수 있는 숭 중심

If you are visiting Seoul soon and want to buy K-Pop music or merchandise, the highest concentration of Seoul K Pop stores is in Myeongdong. (2025. 7)



K food and café tour

카페투어 - 길거리 음식 뿐 아니라, '핫한카페들의 리스트를 공유·방문

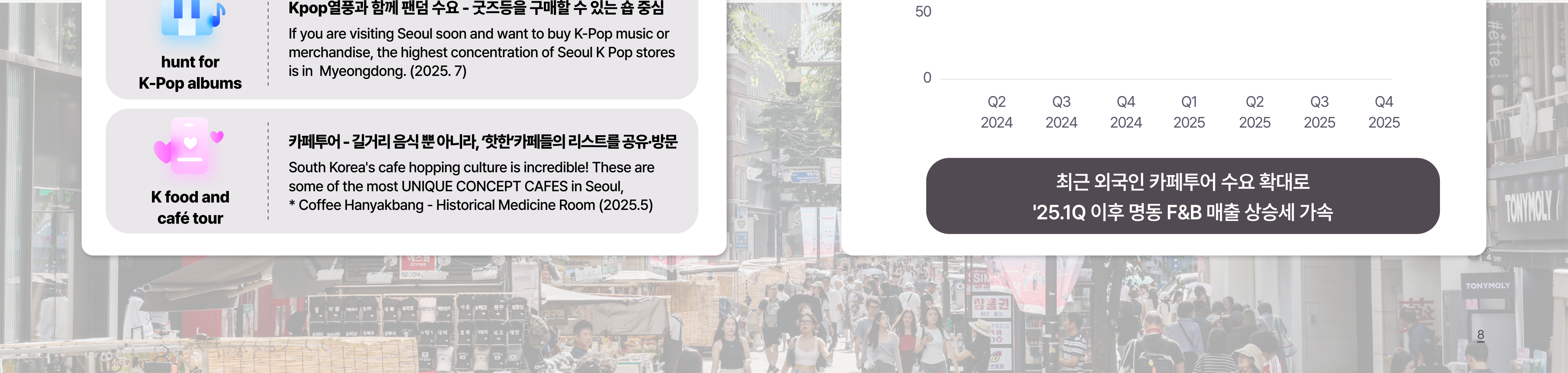
South Korea's cafe hopping culture is incredible! These are some of the most UNIQUE CONCEPT CAFES in Seoul,
* Coffee Hanyakbang - Historical Medicine Room (2025.5)

명동상권 외국인 F&B 매출 추이

(Unit : 억원)
200

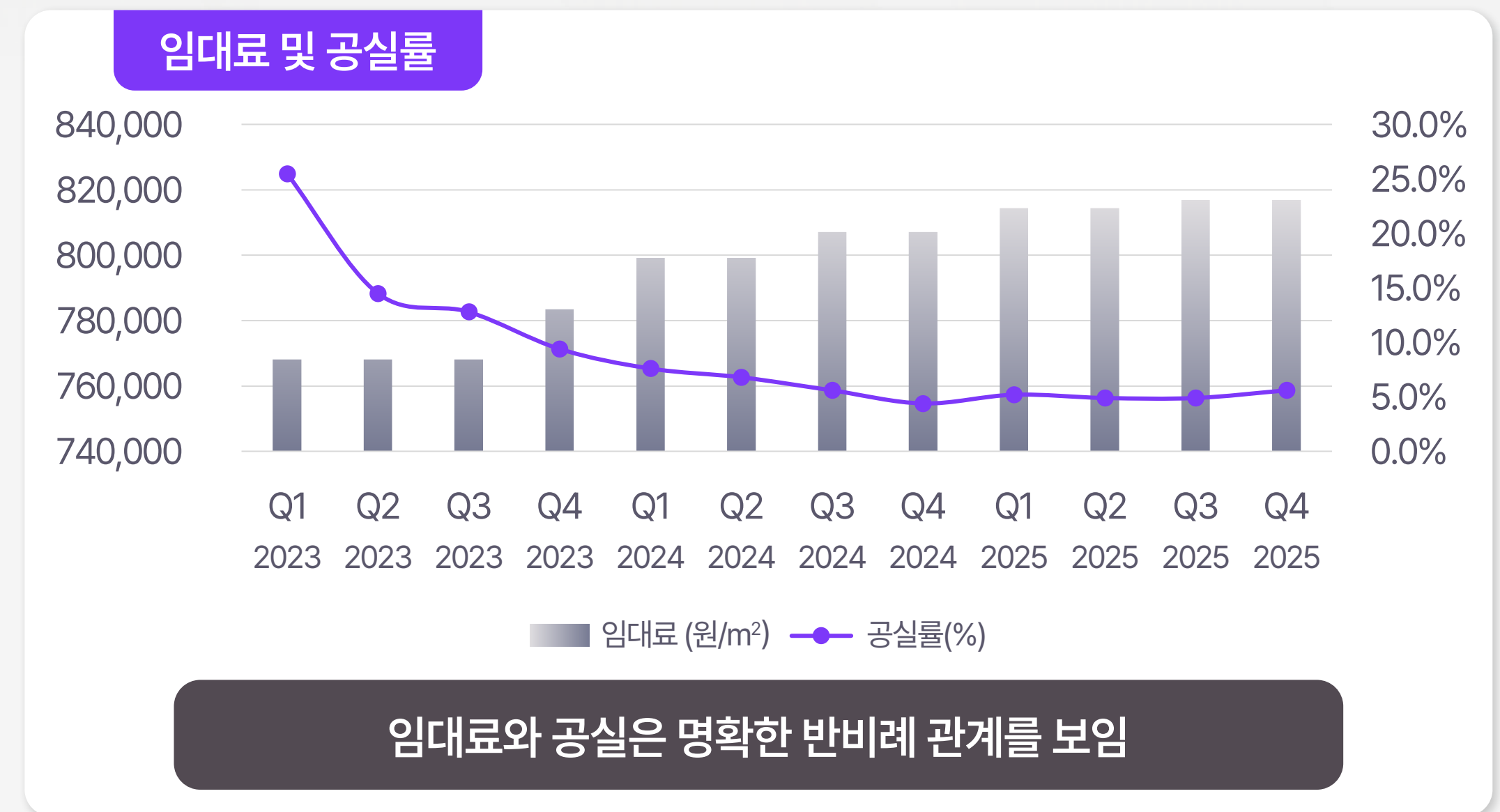
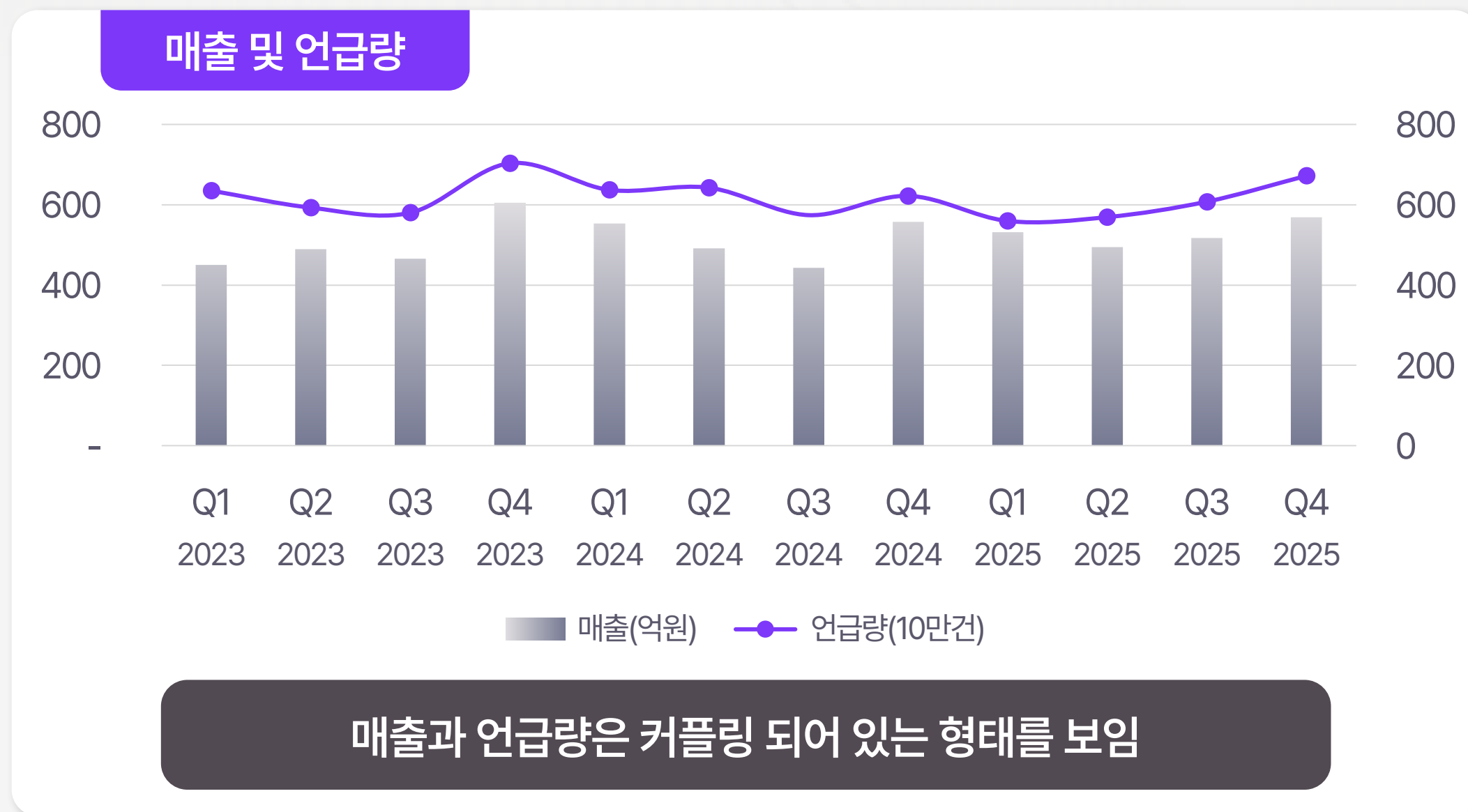


최근 외국인 카페투어 수요 확대로
'25.1Q 이후 명동 F&B 매출 상승세 가속



부동산 데이터는 상권의 구조 변화를 보여줍니다.

상권의 매출이 증가하면 검색량 증가에 영향을 미치고, 공실률 감소와 임대료 상승으로 이어지며, 장기적으로는 상권의 테넌트 구성이 재편됩니다.



〈알던동네, 다른동네〉 시즌 4는
‘바뀌고 있는 상권’을 읽는 새로운 방법을 제시합니다.

상권이 변화하면 소비가 일어나고,
사람들은 이에 대해 이야기하기 시작합니다.
그리고 다시 공급의 모멘텀이 형성됩니다.

이러한 순환을 이해하는 순간,
우리가 알던 동네는 전혀 다른 모습으로 보이기 시작합니다.

이어지는 〈알동다동〉 시즌 4에서는 서울의 리테일 트렌드를
집약적으로 확인할 수 있는 주요 지역들을 소개합니다.



Work-Live-Play 성수



선별된 취향 중심지 한남동



리테일의 반란 오피스 아케이드



K-Medical 성지 강남

Disclaimer

분석에 활용된 데이터는, A 금융사의 소비자 소비 빅데이터를 기반으로 산출되어 분석되었으며, Cushman & Wakefield와는 Exclusive MOU를 통한 배타적 상호 협약이 되어 있음에 따라, 타 사에서는 이용할 수 없는 원천 데이터입니다. 데이터 관련 문의 사항 있으시면 Contact을 통해 문의하시기 바랍니다.

또한 본 보고서는 참고 목적으로 작성되었으며, 참고 목적 이외의 다른 목적으로 사용될 수 없습니다. C&W의 서면에 의한 사전 동의 없이는 그 전부, 일부 또는 요약이 복사되거나 제3자에게 공개 또는 인용될 수 없습니다.

C&W는 본 보고서와 관련하여 명시적으로든 묵시적으로든 어떠한 보증이나 보장도 제공하지 아니하며, 모든 의사결정은 귀사의 책임과 합리적인 판단에 따라 이루어져야 합니다.

따라서 본 보고서에 근거한 의사결정에 따른 모든 책임은 귀사에게 있으며, 본 자료를 이용함에 따라 발생하는 어떠한 종류의 피해나 손해에 대하여 C&W는 책임이나 의무를 부담하지 않습니다. 따라서, 모든 의사결정은 본 보고서를 수령한 귀사의 합리적인 판단에 따라 이루어져야 함을 다시 한번 알려 드립니다.

CONTACT

편집인 (Editor)

최유진 이사 | eugene.choi@cushwake.com

기획 (Planning)

최지원 차장 | jiwon.choi@cushwake.com

편집 (Art)

장보인 과장 | boin.jang@cushwake.com

소셜 빅데이터 분석

이원희 이사 | lina.lee@cushwake.com

상업용 부동산 데이터 분석

김수경 이사 | suki.kim@cushwake.com



알던 동네

알던 동네 다른 동네 시즌 4

소비자는 말하고, 공간은 빛어진다.

Social Big Data × Card Big Data × Real Estate Data