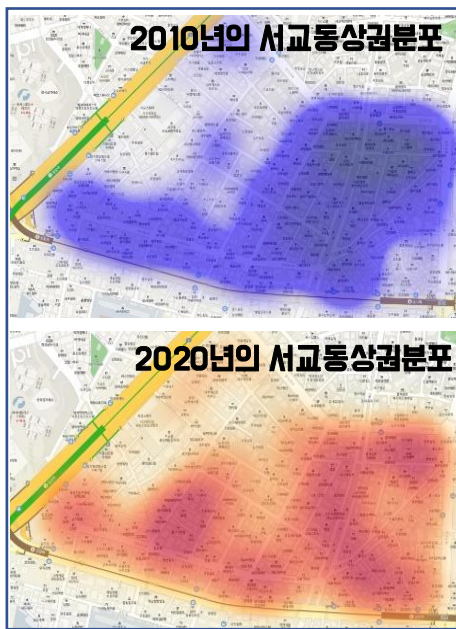


# 서교동 상권 분석과 10년을 생존한 음식점 특징 분석

빅데이터경영통계전공

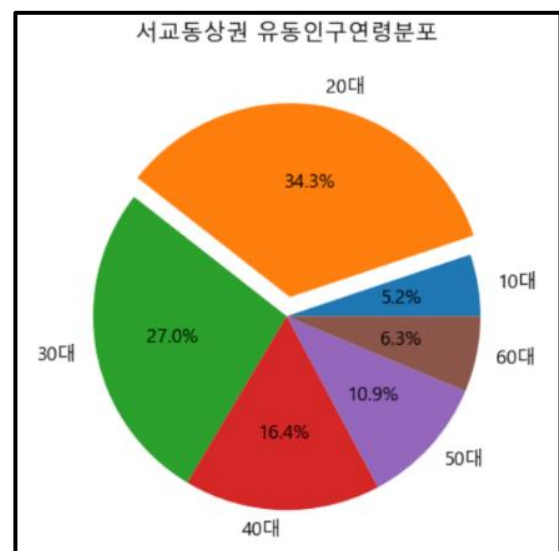
20172834 백찬진

## 1] 서교동 상권분석



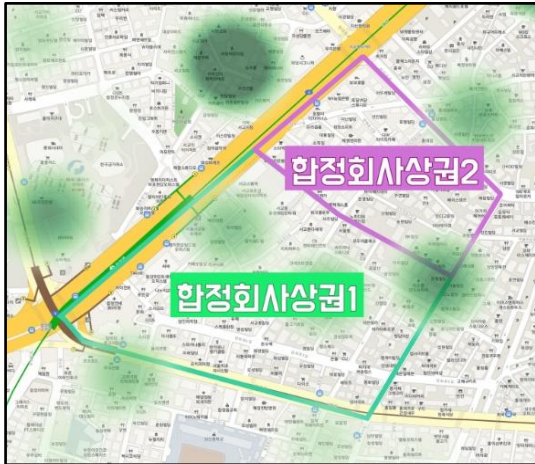
서교동 상권은 마포구를 넘어 서울 전체로 보아도 주요한 상권 중 하나이다. 2010년과 2020년을 비교해 보았을 때, 중심상권인 홍대 예술의 거리 중심으로 상권이 몰려 있다가 전체적으로 퍼진 것을 확인할 수 있다. 온도지도를 통해 업종이 음식인 상가분포를 보면 그 차이는 더욱 두드러진다. 하지만 2010년에 있던 567개의 가게 중 27개의 가게만이 2021년 현재 살아남았다. 이는 비율로 약 5%이다. 2020년 코로나로 인하여 폐업한 가게가 많다는 것을 감안하더라도 매우 적은 수의 가게만이 살아남았다는 것을 알 수 있다. 그렇다면 살아남은 음식점들의 특징은 무엇일까?

## 2] 세부 구역 분석



분석에 앞서 서교동의 상권을 위처럼 합정회사상권1,2 홍대 예술의 거리, 상수 카페의 거리 이렇게 4가지의 구역으로 나누었다. 각 구역이 가지는 특징을 기준으로 나눈 구역이며 아래에서 자세한 내용을 설명하고자 한다. 다음 오른쪽은 서교동 상권의 유동인구 연령을 파이차트로 나타낸 결과이다. 결과에서 알 수 있듯 서교동 상권은 20대와 30대가 전체 분포의 과반수 이상을 차지한다. 그렇다면 유동 인구와 각 구역이 가지는 특징 사이에는 어떤 연관이 있을까?

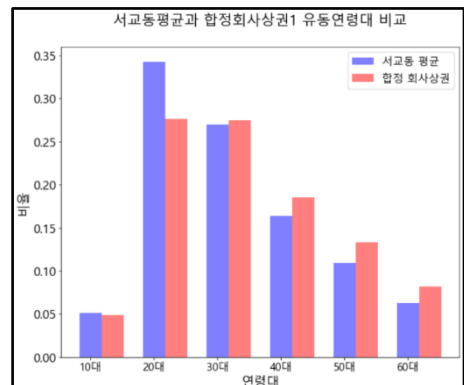
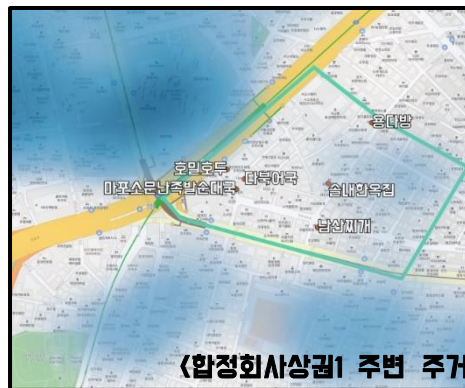
## 1) 합정 회사 상권



다음은 서교동 상권 주변의 회사원 분포를 QGIS를 통해 나타낸 자료이다. 잠재 고객이라고 할 수 있는 회사원들이 주변에 많이 있기 때문에 이 지역을 통틀어 합정 회사상권이라고 명명하였다. 합정 회사 상권을 두가지로 나눈 이유는 주변에 회사가 있다는 공통점을 제외하고, 각각 다른 특징을 가지고 있기 때문이다. 아래에서 합정 회사상권1과 합정회사상권2가 가지는 특징을 분석하겠다.

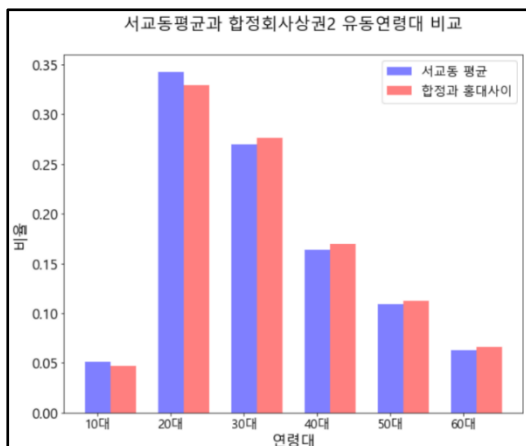
### 1-1) 합정회사상권 1

합정회사상권들은 주변에 회사가 많은 공통점을 가지고 있다. 서교동 평균과 비교해 보았을 때, 해당 상권은 20대 유동인구가 적은 모습을 보이고, 회



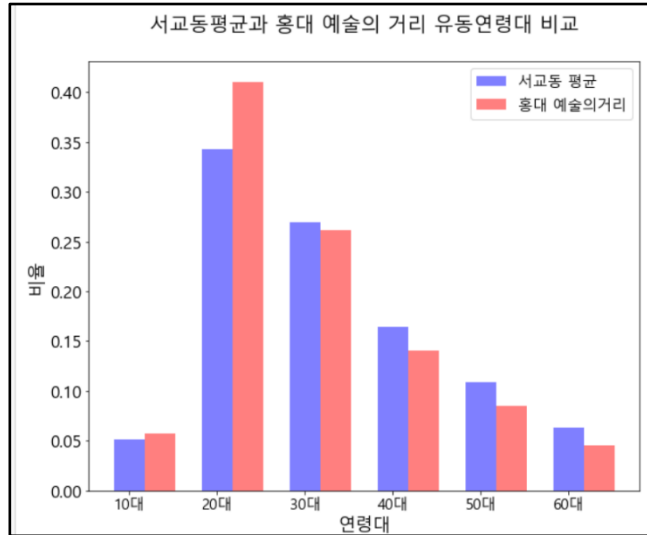
사원으로 추정할 수 있는 30-60대의 유동인구는 더 많은 것을 확인할 수 있다. 특히 합정 회사상권1은 잠재고객이 될 수 있는 주거 인구가 많다는 특징을 추가로 가지고 있다. 10년동안 생존한 가게들의 공통점 또한 이에 부합한다. 대부분 한식집이며 주변 회사 상권으로부터 좋은 접근성을 가지고 있다.

### 1-2) 합정회사상권 2



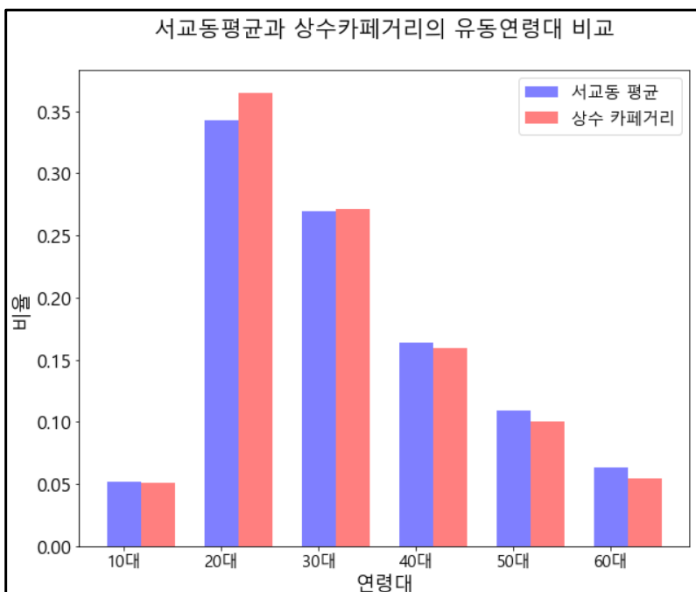
그래프를 보면 합정회사상권2는 합정회사상권1과 형태가 비슷하지만 그 값이 조금 작은 모습을 보인다. 이는 합정회사상권1과 비교해 보았을 때, 역과의 거리가 멀어 유동인구가 적기 때문에 발생하는 문제라고 판단하였다. 추가로 직접 상권을 둘러보았을 때, 상권 내에 상가건물보다는 주거용 건물의 분포가 더욱 많음을 확인할 수 있었다. 이러한 차이점을 가지고 있기 때문에 합정 회사상권1과 2를 나누었다.

## 2) 홍대 예술의 거리



이 상권은 홍대 예술의 거리의 영향을 받는 상권으로 판단하여 이름을 홍대예술의 거리로 명명하였다. 오른쪽 그래프를 통해 알 수 있듯 20대의 유동인구가 평균보다 높고 나머지 연령의 유동인구는 평균보다 적은 것을 확인할 수 있다. 조금 더 자세히 분포를 보면 왼쪽의 자료처럼 20대 유동인구의 중심이 이 상권을 관통한다. 따라서 이 상권은 20대의 영향을 많이 받는 상권으로 보인다. 생존한 가게 또한 인테리어가 예쁘고 디저트가 맛있는 카페(피오니), 20대가 좋아할 만한 메뉴인 떡볶이(홍대 조폭떡볶이), 삼겹살을 파는 가게(삼삼이네 생고기, 도적) 등 20대가 선호하는 메뉴들로 이루어져 있다

## 3) 상수역 카페거리





상수역 카페거리 상권은 2010년에 비해 2020년도에 많은 음식점이 생겼다. 이는 비교적 최근 상수 카페거리가 생기면서 젊은 층들에게서 인기를 끈 상권이기 때문이라고 볼 수 있다. 젊은 세대들 사이에서 독특한 문화적 코드를 교류하는 이른바 '힙스터'라는 유행으로 인하여 상수 카페거리 상권 주변에 '감성카페', '힙스터'라는 이름의 독특한 가게들이 많이 생겼다. 따라서 10년전과 비교하여 보았을 때, 많은 수의 가게들이 생긴 것을 볼 수 있다.<sup>1</sup> 하지만 최근 코로나 이슈로 인하여 거의 '죽은 상권'이 되어가는 모습을 보인다. 상수 카페 거리 상권은 공시지가 기준으로 보았을 때, 이전의 상권 중 가장 저렴하다는 장점을 가지고 있지만 직접 방문하여 본 결과 지리적으로 골목에 가게들이 위치하기 때문에 사람들의 접근성이 낮다는 단점을 가지고 있다.

### 3] 10년동안 생존한 가게 분석

위에서 진행한 상권분석을 기준으로 10년동안 생존한 가게의 이유를 분석해 보겠다.



제공된 데이터로 10년간 살아남은 가게를 선정하여 보았으나 한계가 존재하여 손수 확인해 본 결과 10년동안 살아남은 가게는 총 13개이다. 하지만 이중 '시연'과 '다이닝 아우라'는 중간에 업종을 변경하였던 기록이 있기 때문에 형평성을 고려하여 데이터에서 제외하였다. 최종적으로 11개의 가게만이 10년동안 생존하였다.

이들 중 하나의 공통점으로 묶이는 가게들은 공통으로 묶어 분석을 진행하였다. 묶이는 가게들은 크게 두가지로 나뉜다. 첫번째는 합정역 회사들의 영향을 받는 '한식집'이고 다음은 홍대 예술의 거리와 연결 되어있어 20대들의 영향을 받는 가게들이다. 크게 두가지 분류로 분석을 진행한 후, 나머지 가게들도 자세하게 분석을 진행하겠다.

#### 3-1) 회사 근처 한식집-'마포소문난 족발순대국', '다북어국', '남산찌개', '술내 한옥집', '서교민'

이 가게들이 가지는 공통점은 모두 한식이라는 점이다. 그렇다면 왜 한식집이 공통된 지역에 분포하고 있을까? 이 지역은 주변에 회사들이 많이 있어 회사들로 둘러 쌓여 있다. 회사원들은 보통 주변 상권에서 점심을 해결한다.<sup>2</sup> 정보에서 알 수 있듯 회사원들이 즐겨먹는 메뉴는 대부분 한식이다. 따라서 이 상권은 주 고객층인 회사원들에 의해 한식이 많이 소비됨을 추론해 볼 수 있고 그렇기 때문에 한식집이 많이 생존해 있다.

<sup>1</sup> 기사: 힙스터 성지 '상수동 카페거리' 유명도시 됐다 <https://moneys.mt.co.kr/news/mwView.php?no=2021010716528016977>

<sup>2</sup> 직장인이 가장 즐겨먹는 식사 베스트 10 <https://content.vkakao.com/v/5ad032966a8e510001ee24db>

### **3-2) 홍대 예술의 거리 상권-‘홍대 조폭떡볶이’, ‘피오니’, ‘삼삼이네 생고기’, ‘도적’**



위에서 분석한 결과에 따르면 이 가게들은 20대들의 유동 인구가 높은 상권인 홍대 예술의 거리 상권에 위치하고 있어 20대들을 주고객층으로 한다고 추론해 볼 수 있다. 생존한 가게의 메뉴들 또한 20대들이 좋아하는 메뉴들로 구성되어 있다. <sup>4</sup>20대들이 좋아하는 디저트, <sup>5</sup>떡볶이, 삼겹살 등이 그 예이다. 따라서 20대들이 좋아하는 메뉴를 기본으로 하는 가게들이 10년동안 생존해 있다.

### **3-3) 호밀 호두**

호밀 호두는 합정역 회사상권에 위치한 가게로 가진 장점이 명확하다. 첫째로 가게의 크기가 작아 적은 임대료로 인하여 유지비가 적게 든다. 또한 합정역 4번출구와 5번출구 사이에 위치하고 있어 유동인구의 수가 매우 높다. 추가로 버스 정류장이 바로 앞에 있기 때문에 버스를 기다리는 사람들 또한 잠재 고객이 될 수 있다. 마지막으로 호두과자라는 제품의 특성상 기다리는 시간이 길지 않고 제품을 포장해서 받아가는 방식이기 때문에 코로나로부터 자유롭다. 이러한 장점으로 인하여 10년동안 가게를 유지하고 있다고 볼 수 있다.

### **3-4) 용다방**

용다방이 10년동안 살아남은 이유를 지리적 정보와 연결 지어 분석을 해 보았으나 확연한 관계가 없었다. 따라서 그 이유를 찾는데 가장 많은 시간을 쏟은 가게이다. 오랜 고민 후 알게 된 것은 가게의 위치가 오래 살아남기 위한 필수조건은 아니라는 것이다. 용다방은 위치적으로 주택가에 있고 매장의 크기도 작아 불리한 조건을 가지고 있다. 하지만 카페의 분위기, 커피의 맛, 사장님의 친절함으로 인하여 10년이라는 긴 시간동안 매장을 유지하고 있다고 분석하였다.

## **4) 결론**

만약 내 친구가 서교동 상권에서 가게를 차린다면 나는 가장 우선적으로 합정 회사상권1과 홍대 예술의 거리 상권을 추천 하고싶다. 먼저 합정 회사상권1에서는 회사원들이 주된 잠재고객이기 때문에 회사원들의 입맛을 잡을 수 있고, 남녀노소 호불호가 없는 메뉴를 선택하는 것이 좋을 것이다. 따라서 제육볶음, 순두부 찌개 같은 메뉴가 주가 되는 한식집을 추천하고 싶다. 둘째로 홍대 예술의 거리 상권은 젊은 세대인 10대, 20대들이 주된 잠재고객이기 때문에 젊은 층에게 인기 있는 분위기 있는 디저트카페 등의 가게를 추천 하고싶다.

---

<sup>3</sup> 출처 <https://blog.naver.com/dudals6707/222582677966>

<sup>4</sup> 20대, 디저트에 소비 많다. <https://biz.insight.co.kr/news/281420>

<sup>5</sup> 20대 떡볶이 가장 관심 [http://cnews.beyondpost.co.kr/view.php?ud=20210119083623734546a9e4dd7f\\_30](http://cnews.beyondpost.co.kr/view.php?ud=20210119083623734546a9e4dd7f_30)