

## 지역상권 특성이 자영업자 폐업률에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 25개 자치구를 중심으로

A Study on the Effect of Local Commercial Characteristic Information on Closure Rate of Small Business

---

저자 (Authors)	윤상용 Yun SangYong
출처 (Source)	<a href="#">기업과학신연구 42(3)</a> , 2019.9, 21-39 (19 pages) <a href="#">JOURNAL OF CORPORATION AND INNOVATION 42(3)</a> , 2019.9, 21-39 (19 pages)
발행처 (Publisher)	<a href="#">조선대학교 지식경영연구원</a> The Institute of Knowledge Management, Chosun University
URL	<a href="http://www.dbpia.co.kr/journal/articleDetail?nodeId=NODE09298826">http://www.dbpia.co.kr/journal/articleDetail?nodeId=NODE09298826</a>
APA Style	윤상용 (2019). 지역상권 특성이 자영업자 폐업률에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 25개 자치구를 중심으로. 기업과학신연구, 42(3), 21-39.
이용정보 (Accessed)	인하대학교 165.***.19.35 2021/12/06 09:15 (KST)

---

### 저작권 안내

DBpia에서 제공되는 모든 저작물의 저작권은 원저작자에게 있으며, 누리미디어는 각 저작물의 내용을 보증하거나 책임을 지지 않습니다. 그리고 DBpia에서 제공되는 저작물은 DBpia와 구독계약을 체결한 기관소속 이용자 혹은 해당 저작물의 개별 구매자가 비영리적으로만 이용할 수 있습니다. 그러므로 이에 위반하여 DBpia에서 제공되는 저작물을 복제, 전송 등의 방법으로 무단 이용하는 경우 관련 법령에 따라 민, 형사상의 책임을 질 수 있습니다.

### Copyright Information

Copyright of all literary works provided by DBpia belongs to the copyright holder(s) and Nurimedia does not guarantee contents of the literary work or assume responsibility for the same. In addition, the literary works provided by DBpia may only be used by the users affiliated to the institutions which executed a subscription agreement with DBpia or the individual purchasers of the literary work(s) for non-commercial purposes. Therefore, any person who illegally uses the literary works provided by DBpia by means of reproduction or transmission shall assume civil and criminal responsibility according to applicable laws and regulations.

## 지역상권 특성이 자영업자 폐업률에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 25개 자치구를 중심으로

윤상용\*

본 연구의 목적은 개인과 기업의 특성을 함께 보유하고 있는 자영업자의 신용위험 평가에 있어서 이들 점포가 위치한 상권 또는 지역 정보가 이들의 신용위험(폐업률)을 설명하는데 유용한 정보를 포함하고 있는지 등을 살펴보고자 하는 것으로, 서울시에서 운영하고 있는 '우리마을가게 상권분석 서비스'의 공개된 상권 자료를 활용하여 서울시 25개 자치구 단위의 생활밀접업종 중 외식업과 서비스업의 점포수, 생존률, 개폐업률, 인구수, 임대료, 폐업률 등의 2015년 1분기부터 2019년 1분기까지의 패널자료 정보를 활용하였다.

분석결과, 먼저 외식업의 경우 프랜차이즈 점포수 증가율(상권의 성장성), 1년 생존률(상권의 변화도), 5년 생존률(상권의 성숙도), 개업률 등이 이들의 폐업률을 유의미하게 설명하고 있었다. 그리고 서비스업은 이에 더해 일반점포수(상권의 규모)와 유동인구 증가율(상권의 다양성)도 폐업률에 유의한 영향을 미치고 있음을 살펴볼 수 있었다. 결국 이러한 분석결과는 업종별로 일부 특성적 차이가 존재하기는 하지만, 대체로 자영업자의 점포가 소재하고 있는 상권 또는 지역 정보의 특성들이 이들의 신용위험을 설명하는 유용한 정보를 포함하고 있음을 의미하며, 또 자영업자의 신용평가를 위해 이러한 위치 또는 상권 특성정보들이 향후 보다 차별화된 신용정보로서 활용될 수 있는 가능성을 제시하고 있다는데 본 연구의 의의가 있다.

**핵심주제어** 자영업자, 소상공인, 신용평가, 상권, 폐업률, 생활밀접업종

본 논문은 한국연구재단과 지식경영연구원에서 정한 연구윤리규정을 준수함  
이 논문은 2016년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임  
(NRF-2016S1A5A8019036)

\* 윤상용(제1저자)\_조선대학교 경제학과 교수, 062-230-7798(syyun@chosun.ac.kr)

논문접수: 2019. 08.23 1차 심사일: 2019. 09. 10 게재확정일: 2019. 09. 24

## I. 서론

일반적으로 금융거래에는 정보의 비대칭(information asymmetry) 문제가 존재한다. 따라서 금융기관은 기업, 자영업자(소상공인), 개인 등과의 신용거래 과정에서 이들의 신용위험 크기를 사전에 평가하고, 이에 따른 자본비용을 추정하는 등의 방식으로 위험을 관리하고 있다. 하지만 이들 금융거래 상대방들 모두 각각의 차별적 신용위험 특성을 보유하고 있고, 각각의 다른 신용위험 환경에 노출되어 있어, 금융기관은 이들과의 신용거래 과정에서 각각의 특성을 고려한 차별적 신용위험 관리방식을 적용할 수밖에 없다. 즉, 대기업의 경우에는 상대적으로 체계적인 재무제표의 정보와 이들에 관한 시장정보 등을 활용하는 등의 방식으로 정보의 비대칭을 감소시키고 있고, 중소기업도 상대적으로 열악하지만 이들의 업종, 규모, 거래기업, 과거실적 등을 살펴 이들의 신용위험을 관리하고 있다. 하지만 개인의 경우, 신용평가는 개인정보보호법 등으로 인한 정보 활용의 제약으로 정보의 비대칭 문제에 크게 노출되어 있다. 하지만 자영업자에 대한 신용평가는 개인보다 더 심각한 상황이다. 왜냐하면 자영업자는 개인의 특성과 기업의 특성을 모두 보유하고 있어 이들의 신용위험은 개인의 신용위험 특성과 외부 경영환경에 따른 기업의 신용위험 노출 환경적 특성에 모두 영향을 받을 수 있기 때문

이다. 또 자영업자들은 그 특성 상 업종별, 지역별, 점주 특성별로 모두 차별적 특성을 가지고 있기 때문에 금융기관들이 이들의 신용위험을 어떤 일관된 방식으로 평가하고 하는 것은 위험할 수 있다. 이러한 이유로 아직 자영업자에 대한 국내·외 또는 학술·실무적으로 합의된 신용평가 방식 또는 체계는 제시되지 않고 있는 상황이다.

결국 이에 따라 금융기관들은 자영업자와의 신용거래 과정에서 일정 수준 이상의 담보 또는 보증을 요구하거나 초과 금융비용을 요구하고 있다. 이는 결과적으로 금융시장의 비효율을 야기할 수 있으며, 금융거래의 선순환 체계에도 부정적 영향을 미칠 수 있다. 더구나 우리나라의 경우 자영업자 비율이 OECD 평균인 18.3%에 비해 2배 높은 약 26%의 수준이라는 사실과, 금융기관의 자영업자에 대한 대출규모도 지속적으로 증가('2019년 상반기 금융안정보고서', 한국은행)하고 이들의 연체율도 계속 증가하고 있는 상황('5월말 국내은행의 원화대출 연체율 현황', 금융감독원)임을 고려한다면, 금융기관들이 향후 이들 자영업자들과의 금융거래를 지속하거나 확대하기 위한 신용위험 관리 연구는 매우 중요하며, 시급하다 볼 수 있다.

이러한 상황에서 최근 금융당국은 자영업자의 신용평가 체계의 개선을 위한 계획('데이터경제활성화를 위한 신용정보산업 선진화 방안', 2018.11, 금융위원회)을 발

표하고, 이에 따라 시중은행들과 핀테크 업체들은 다양한 협약체계를 구성하여 개인 또는 자영업자의 신용위험을 평가하기 위한 다양한 방안을 모색하고 있다.<sup>1)</sup> 실제로 금융분야에서 4차 산업혁명이 최근 가속화됨에 따라 급성장하고 있는 핀테크 산업은 금융고객의 통신요금, 공공요금, 국민연금, 건강보험료 납부실적 등과 같은 다양한 종류의 빅데이터를 활용하고, 이를 인공지능(AI)의 머신러닝(machine learning) 기술에 결합시키고 있다. 그럼에도 여전히 논의 또는 해결되어야 할 과제는 적지 않으며, 학술적으로나 실무적으로 다양한 소통과 협력이 요구되고 있다.

이러한 점에서 본 연구가 활용하고자 하는 서울시의 ‘우리마을가게 상권분석 서비스(golmok.seoul.go.kr)<sup>2)</sup>’는 서울시의 지역상권과 관련한 다양한 민간 및 공공 영역의 빅데이터를 결합시켜 공개함으로서 이를 민간 영역에서 다양하게 활용할 수 있도록 하고 있다. 이와 관련하여 본 연구는 자영업자의 신용위험 관리에도 이러한 정보들이 과연 유용하게 활용될 수 있는지 등을 살펴보고자 한다. 왜냐하면 이러한 상권 및 위치 관련 특성정보는 개인과 기

업의 신용평가에는 유용하지 않을 수 있지만, 자영업자의 신용위험과 관련하여서는 상당히 유용한 정보를 제공할 수 있기 때문이다.

이러한 배경 하에서 본 연구는 서울시 자치구 단위의 지역 특성정보가 지역 내 자영업자의 신용위험 크기에 유의미한 설명력을 가지는지 등을 살펴보고자 하는 것으로, 먼저 서울시 생활밀접업종 대분류(외식업, 서비스업, 소매업) 중 외식업과 서비스업 등 두 가지 업종을 선별하여 선택하고, 이들 업종에서의 특성 현황과 변화 정보 등이 이들의 폐업률(신용위험)에 유의미한 영향을 미치는지 등을 비교분석해 보고자 한다. 굳이 이들 두 업종만을 선별한 이유는 외식업과 서비스업에 비해 상대적으로 소매업의 경우는 지역 또는 상권 현황 및 변화 특성보다는 거주인구 규모 등에 더 큰 영향을 받을 것으로 예상되기 때문이다. 그럼에도 이를 포함한 다양한 업종 특성을 고려한 정보의 활용 가능성 검증은 향후의 연구에서 보다 깊이 다룰 필요가 있을 것으로 판단한다.

이러한 본 연구는 무엇보다 지역 및 상권 관련 자료를 활용하여 이들이 자영업자

1) 한 예로, 신한카드는 보유하고 있는 600만 가맹점의 상세한 매출내역, 사업자 민원·사고 이력 정보뿐 아니라, 매출규모, 휴·폐업 정보 및 가맹점·지역 상권 성장성 등을 포함한 신용평가 모델을 개발할 계획임을 밝히고 있다. (한국일보, 2019.7.16.일자)

2) 서울시는 지역 내 사업체 수가 많고, 종사자 5인 미만의 소규모 사업체 비중이 높으며, 창업 등 진출입이 용이한 업종을 대상으로 이른바 ‘생활밀접업종’을 정의하고 있고, 이들 DB를 기초로 자치구 단위 및 하위 행정동 내 외식업, 서비스업, 소매업 등 세 가지의 대분류 및 45개 업종 세분류의 점포수, 생존율, 개폐업률, 인구수, 임대료 등의 다양한 정보를 제공하고 있다.

의 신용위험을 설명하는 유용한 정보를 갖고 있는 지 등을 살펴보고자 하는 국내·외 첫 시도의 학술연구로서의 가치를 가지며, 또 향후 자영업자 신용평가방식 구축의 다양한 실무적 논의를 위한 마중물 역할을 할 수 있을 것으로 기대한다. 더 나아가 이러한 정보의 정책적 활용 가치를 확인한 서울 지역 외 다른 지자체의 지역 및 상권 관련 DB 구축의 정책적 근거 자료로서도 유용하게 활용될 수 있을 것으로 예상된다.

본 연구는 1절에서 연구의 배경과 목적, 필요성 등을 서술하고, 2절에서 신용평가 방식의 현황과 최근의 변화, 그리고 사례 등을 정리한다. 3장에서는 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스에서 제공하는 다양한 위치 및 상권정보의 특성과 기초분석 등을 소개하며, 4장에서는 이를 활용한 본 연구의 실증분석 결과와 해석 등을 제시한다. 마지막으로 5장에서는 이에 대한 결론 및 정책적 제언 등을 정리하고자 한다.

## II. 신용평가방식의 변화

### 2.1 기존 신용평가방식

금융기관이 금융거래 과정에서 금융고객의 신용을 평가한다는 것은 이들의 채무상환을 위한 경제적 능력과 상환의지 등을

평가하여 금융기관의 의사결정에 활용할 수 있도록 신용평점을 산출하는 일련의 과정이라 할 수 있다. 실제로 신용조회회사(CB; Credit Bureau)는 기업 또는 개인 등의 다양한 정보를 활용하여 이들의 채무상환능력 등을 평가하고 적절한 신용평가모형을 통해 계량화한 신용점수를 금융기관에 제공하고 있다.

금융회사의 신용평가는 금융거래 단계와 고객의 행동 특성 등을 고려한 신청평점시스템(ASS: Application Scoring System)과 행동평점시스템(BSS: Behavior Scoring System)의 두 가지로 구분하여 운영되고 있다. 먼저 ASS는 신청 당시 신청자의 정보를 종합하여 미래의 신용상태(부실중심)를 예측하는 방식이고, BSS는 기존 고객의 신용도 변화의 특성을 분석하여 고객의 부실 가능성을 예측하고 관리하고자 하는 방식이다.<sup>3)</sup>

실제로 국내·외 주요 CB사들이 개인신용점수 평가에 주로 반영하고 있는 요인들과 이들의 활용 비중은 다음 <표 1>과 같이 정리해 볼 수 있는데, 이를 비교하여 살펴보면, 국내 CB사(KCB, NICE)는 신용형태정보에 상대적으로 높은 비중을 반영하고 있는데 비해, 미국의 FICO 점수는 상환이력과 현 보유부채 수준의 비중을 상대적으로 높게 반영하고 있음을 확인할 수 있다.

3) 각 CB사의 신용등급은 지난 2018년까지 1~10등급 체계로 운영되다가, 2019년부터는 1,000점 만점의 점수제로 개편되어 활용되고 있다.

〈표 1〉 국내외 주요 CB사들의 개인신용평가를 위한 반영 정보의 비중

평가부문	설명	활용비중		
		KCB	NICE	FICO
상환이력정보 (Payment History)	채무의 적시 상환여부 및 이력 (연체정보)	25%	40%	35%
현재부채수준 (Outstanding Debt)	현재 보유채무 수준 (대출금액, 신용카드이용금액 등)	35%	23%	30%
신용거래기간 (Length of Credit)	신용거래기간 (최초/최근 개설부터의 기간 등)	16%	11%	15%
신용형태정보 (Type of Credit)	신용거래의 종류 및 행태 (상품별 계좌건수, 활용비율 등)	24%	26%	10%
신용조회정보 (Pursuit of Credit)	새로운 신용거래 활동정보 (최근 조회 건수 등)	0%	0%	10%

주1) 제시된 비중은 전고객 평균이며, 개별고객 신용상태에 따라 다른 비중으로 적용됨  
자료: KCB, NICE 홈페이지(자료 재구성)

하지만 이러한 정량적 요인을 활용하는 신용평가방식들은 주로 개인의 소득수준, 상환이력, 보유부채, 거래기간, 거래종류 등의 금융관련 정보들을 활용하기 때문에, 과거 금융거래 실적이 없는(thin-filer) 사회초년생, 소득이 일정하지 않은 프리랜서나 자영업자 또는 주부, 그리고 과거 연체 경력은 있지만 현재 상환의지가 강한 금융거래자에 대한 적절한 신용평가는 이루어질 수 없다는 한계점을 가지며, 결국 이들이 금융기관과 신용거래를 하기 위해서는 정보의 비대칭 문제에 따른 불확실성 만큼의 비합리적 금융비용을 부담할 수밖에 없다.

다음의 <표 1>은 국내외 주요 CB사들의 개인신용평가를 위한 반영 정보들의 비중을 정리하고 있다. 먼저 KCB의 경우에는 현재 부채수준에 대한 가중치가 가장 높는데 비해, NICE의 경우 상환이력정보의 비중을 가장 크게 평가하고 있다. 그리고 미국의 FICO의 경우에는 상환이력정보와 현재 부채수준의 비중을 가장 높게 평

가하고 있음을 살펴볼 수 있다. 즉, 개인의 신용평가는 다양한 기준과 평가목적에 따라 정형화된 평가비중을 활용하는 것은 아님을 알 수 있다.

## 2.2 신용평가방식의 변화

최근 신용평가는 수많은 핀테크 업체들과 인터넷 전문은행들을 중심으로 한 다양한 비금융 빅데이터의 활용 시도와 인공지능(AI)과 머신러닝 등을 활용한 개발환경의 향상으로 많은 새로운 변화가 나타나고 있다. 이러한 새로운 시도는 그동안 신용정보가 부족하여 제대로 신용도를 평가하기 어려웠던 금융거래무이력자들을 고객으로 확보하는데 실제로 유용한 전략으로 활용되고 있다. 특히 최근 영업을 시작한 인터넷전문은행들은 모바일 등의 온라인 플랫폼을 연계한 고객들의 다양한 빅데이터를 확보하고 이를 분석하여 신용평가 영역에 활용하고 있다.<sup>4)</sup> 그리고 이는 메기효과(catfish effect)로 발휘되어 시중은행들

에도 긍정적 영향력을 미치고 있다.<sup>5)</sup>

미국의 경우, 이미 <표 1>에서 살펴본 바와 같이 그동안 개인신용평가는 거래실적, 신용규모, 신규거래, 거래종류 등을 활용한 FICO 점수를 사용해 왔지만, 최근 FICO는 통신회사, 전력회사, 유료 TV 회사 등 95개 회원사들의 신용정보 공유 컨소시엄인 NCTUE(National Consumer Telecom & Utilities Exchange)을 구성하여 다양한 비재무 데이터의 활용을 시도하고 있다. 그리고 기계학습(머신러닝) 기법을 도입하여 신용한도의 변화나 대금납부 패턴 변화 등 추세데이터를 반영하고 있다. 실제로 미국의 온덱(OnDeck)이라는 핀테크 기업은 신용평가에 은행거래 내역, 세금납부내역, 현금 유동성 뿐 아니라 SNS 댓글 등 다양한 비금융 정보를 활용한 신용평가방식으로 하루 내 대출심사를 완료하고 있다.

일본의 경우에도 J. Score는 AI를 활용하여 금융거래 및 연봉, 고용형태, 근속연수, 주택 소유여부, 주택 위치, 소유 컴퓨터

의 종류, 자주 가는 카페, 여행경험, 외식빈도, 온라인 쇼핑이용실적 등의 총 160개의 설문항목을 분석하여 6등급 체계의 신용등급을 산출하고 있으며, 중국도 인민은행 신용평가센터에서 금융거래, 카드사용, 대출 등의 개인 금융정보(83%)와 사회보장, 교통법규준수, 통신, 세무, 효도 활동 등과 온라인 대화내용, 쇼핑습관 등의 정보를 반영한 사회적 신용평가점수(17%)를 합산하고 있다. 또 이러한 사회적 신용평가에는 개인의 전기료나 이동통신료의 기간 내 납부기록 등의 납부실적, 대출자가 대출계약의 책임을 완수할 수 있는지의 상환능력, 개인의 이동통신번호, 주소, 보유차량종류, 직장, 학력 및 졸업학교 등의 개인의 신상정보, 개인의 쇼핑습관 등의 행태정보 및 선호도 등이 반영되고 있다.<sup>6)</sup>

이렇듯 최근 신용평가 방식의 다양한 시도 과정에서 활용되는 데이터의 유형은 다음 <표 2>와 같다. 간략히 살펴보면 먼저 개인정보와 금융기관 정보 등의 기본

- 4) 실제로 카카오뱅크의 경우 모바일, 온라인 활동 빅데이터를 활용하여 차별화된 신용평가시스템(카카오스코어)으로 중금리 대출을 실행하고 있으며, 기존 신용평가 데이터와 함께 다양한 온라인 데이터, 카카오톡을 활용한 고객 선호도, SNS 활동내역 및 관계사슬 정보 등을 종합하여 새로운 신용평가시스템을 구축하고 있다. 그리고 K뱅크도 자체적인 CSS(Credit Scoring System)를 개발하여 기존 은행의 심사구간에 KT 및 BC카드 결제 DB, 가맹점 정보 등 광범위한 고객 지불결제 정보를 활용한 추가 승인구간을 설정하여, 포털, 쇼핑물 내 고가상품 검색, 여행 및 어학연수 상품 검색, 명품매장 방문 이력 등을 통해 일정금액에 대한 고객들의 대출 니즈를 파악하고 적시에 금융상품을 제공하고 있다.
- 5) 이러한 환경의 변화는 정부로 하여금 이제 신용평가에 통신이용 및 카드 정보, 공공요금 또는 보험료 납부 정보, 의료 및 건강관련 정보, 에너지 사용 정보, 국세청의 소득-지출-세금 납부 데이터 등의 공공데이터를 활용할 수 있도록 하는 제도의 개선을 모색하기에 이르고 있다.
- 6) 하지만 중국의 이러한 개인신용평가를 위한 정보의 활용은 개인정보보호 또는 금융거래의 범위를 벗어나 사생활 침해로도 악용될 수 있다는 단점도 지적되고 있다.

〈표 2〉 개인 신용평가를 위한 다양한  
활용정보의 유형

구분	활용정보
개인 정보	신상정보(나이, 성별, 학력, 주소, 직장, 수입)
위치 정보	거주지역, 활동지역
금융 정보	주요 거래 및 연체정보, 여수신실적, 금융거래 상환 이력 카드사 사용실적, 여신실적, 주요 거래실적, 연체정보
통신 정보	통신료 미납/연체 내역, 가입상품, 사용량, 소액결제 내용, 해외로밍 횟수, 단말기 교체 빈도, 통화 횟수 및 시각
공공 정보	한국장학재단, 한국고용정보원(위크넷), 보험심사평가원, 국민건강보험, 도로안전공사 등
추세 정보	신용평점의 변화, 수입의 변화추세 등
심리 정보	자기통제력, 저축행태, 성실성 등
행태 정보	대출신청서 작성시간, 작성항목, 순서 등 사이트 머무르는 시간, 사이트 접근 경로, 사용정보, 관찰 정도 및 패턴 등 앱 사용 시간, 주요 사용 정보/기능, 문제 해결과정 정보 등 모바일 사용 빈도, 사용시간, SNS 사용빈도, 사용시간, 네트워크 범위/형태 등 온라인 쇼핑 구매물품, 빈도, 구매처 등

적 정보와 함께 최근 통신 및 공공정보 등의 활용시도가 빈번히 이루어지고 있으며, 특히 최근 개인의 심리 및 행태정보, 위치정보 등 특성정보의 활용 가능성도 다수 제시되고 있다.

### III. 지역 및 상권 정보의 특성

#### 3.1 상권의 개념적 정의

본 연구의 목적은 자영업자의 신용위험을 파악하기 위해 자영업자의 점포가 위치하고 있는 지역 또는 상권 정보의 활용 유용성을 살펴보고자 하는 것이다. 따라서 본 연구는 상권이 자영업자의 신용위험에 영향력을 미칠 수 있는 주요 요인이 될 수 있을 것으로 판단하고 있다. Huff(1964)는 상권을 자영업자의 잠재고객을 포괄하는 지역적 범위로, 이회연과 김지영(2000), 한주희(2003) 등도 상업시설이 존재하여 소비자의 경제활동이 이루어지는 지리적 영역이라 정의하였는데, 이는 자영업자의 경영환경에 있어서 지역과 상권의 특성은 중요한 요인이 될 수 있음을 의미한다.

그리고 정동규(2017)은 상권에 있어서 판매자(자영업자)를 점포의 규모가 결정되는 물리적 경계 범위로, 구매자(소비자)는 적절한 상품이나 서비스를 합리적으로 발견할 수 있다는 기대를 가지는 물리적 경계 범위로 설명하면서, 결국 상권은 다수의 소매 점포가 집적되어 형성되어 있는 지역 경제의 소비가 이루어지는 지리적 공간이라 하였다. 그리고 이정란(2017)은 소비자는 동종의 점포가 집적된 상권에서 비교 쇼핑을 원하는 경우와 다양한 상품 구매를 위해 원스톱 쇼핑을 원하는 경우



〈표 3〉 서울시 생활밀접업종 분류

대분류	세부업종 개수	세부업종
외식업	10	한식업, 중국집, 일식집, 양식집, 분식집, 패스트푸드점, 치킨집, 제과점, 커피음료, 호프간이주점
서비스업	18	일반교습학원, 외국어학원, 예체능학원, 치과의원, 한의원, 일반의원, 가전제품수리, 부동산중개업, 숙박업, 노래방, PC방, 당구장, 세탁소, 스포츠클럽, 자동차수리 및 세차, 두발미용업, 네일숍, 피부관리실
소매업	17	슈퍼마켓, 편의점, 컴퓨터 및 주변기기, 핸드폰, 식료품, 건강보조식품, 의류점, 패션용품, 의약 및 의료용품, 서적 및 문구, 화장품, 오락 및 운동, 섬유제품, 화초 및 애완, 가구 및 가전, 주방 및 가정용품, 통신판매업

출처: 서울시 우리마을가게 상권분석서비스 홈페이지(golmok.seoul.go.kr)

등의 형태로 소비하기 때문에 상권의 형성은 지역 내 생활에 밀접한 영향을 미치는 업종들로 구성될 수 있으며, 개업과 폐업에 의해 지속적으로 변화하는 특성을 가진다고 하였다.

### 3.2 서울시 생활밀접업종의 특성

생활밀접업종은 국세청, 통계청, 서울특별시 등의 공공기관들이 각각의 차별적 목적에 따라 다르게 분류하여 발표하고 있다. 이 중 서울시의 경우 생활밀접업종을 사업체 수가 많고, 종사자 5인 미만의 소규모 사업체 비중이 높으며, 창업 등 진출입이 용이한 업종으로 정의하고 있으며, 다음 <표 3>과 같이 상가업소 DB를 기초로 운영점포수가 최근 4년간 800개 이상인 업종을 크게 외식, 서비스, 소매업의 세 가지 대분류 기준으로 총 45개의 세부업종을 분류하고 있다.

연차별 생존률(1년, 3년, 5년), 평균 영업기간, 개폐업수(률), 인구수(유동, 주거, 직장), 소득분위별 가구수, 임대시세 등의 분기별 자료를 2015년부터 제공하고 있다.

다음 <표 4>는 이러한 각 정보들의 산출식과 원자료 정의 등의 내용을 정리하고 있다

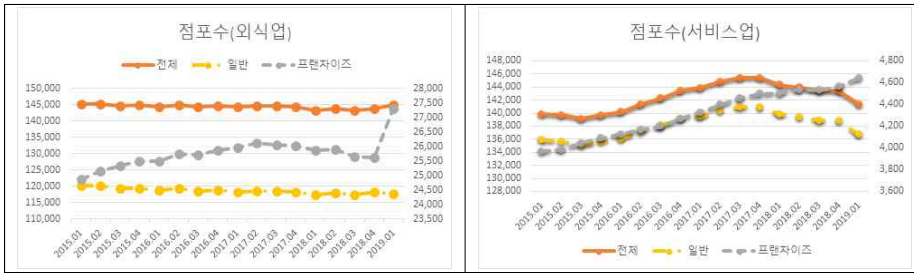
본 연구는 이러한 정보들을 활용하여 먼저 다음의 <그림 1>부터 <그림 4>와 같이 서울시의 외식업과 서비스업 현황 및 분기별 추이 등을 살펴보고자 하였다. 이는 자치구 단위의 분석에 앞서 먼저 서울시 전체 자영업(생활밀접업종)의 업종별 현황 및 추이 특성정보 등을 파악해 보기 위함이다. 먼저 <그림 1>에서 외식업은 일반 점포수는 큰 변화가 없고 프랜차이즈 점포수는 최근 급증한 추이를 보여주고 있고, 서비스업의 경우에는 일반 점포수는 뚜렷한 감소세를, 프랜차이즈는 외식업에

〈표 4〉 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스의 주요 정보 산식

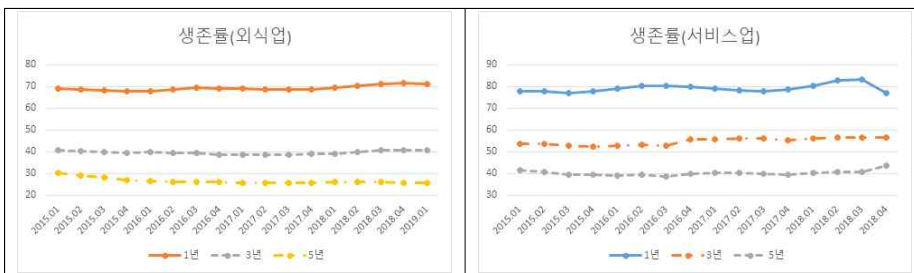
제공 정보	정의 또는 추정산식
점포수	(정의) 사업자등록번호 기반 서울시 소재 사업체, (산식) 당기운영점포수+폐업점포수
개폐업률	(산식) 당기 개업 및 폐업 신고 사업체 / 전체 점포수 * 100
연차별 생존률	(정의) 1~5년 전 신생기업 중 '기준연도'까지 생존해 있는 기업의 비율로, 생존은 기업체 신생 이후, t년까지 소멸되지 않고 지속적으로 존속한 경우 * 당해 생존률은 신생연도가 달라 n년 생존률이 n-1년 생존률보다 작을 수 있음 (산식) 1년생존률=(t-1)년 신생기업중 t년까지 생존한 기업수/(t-1)년신생기업수
평균 영업기간	(정의) 점포 개업일자와 폐업일자를 기준으로 영업 지속개월 수를 계산하여 평균 최근 10년 기준: 현재 시점으로부터 과거 10년간 개폐업한 점포의 평균영업기간 최근 30년 기준: 1990년부터 현재까지 개폐업한 점포의 평균영업기간 (산식) 영업기간의 (폐업신고일-개업신고일)의 평균
추정 매출액	(정의) 3개 카드사의 카드승인금액을 기반으로 서울시의 보정비율을 곱하여 추정 * 보정비율: 서울시 연별/자치구/행정동/블록별/업종별 보정비율을 적용 * 카드승인금액 BC/KB/SH 월별/자치구/행정동/블록별/업종별 카드승인금액 (산식) 추정매출액 = 카드승인금액 / 보정비율
유동인구	(정의) SKT/KT 유동인구(50*50 cell)를 기반으로 10m 길이 단위의 유동인구 1ha(1만m2)당 인구밀도와 인구수 두 가지 형태로 정보 제공
직장인구	(정의) 국민건강보험공단 직장건강보험 가입자 기반의 직장인구 DB에서 산출 1ha(1만m2)당 인구밀도와 인구수 두 가지 형태로 정보 제공
주거인구	(정의) 서울시 공간정보담당관에서 주민등록주소로 작성된 상주인구 DB 1ha(1만m2)당 인구밀도와 인구수 두 가지 형태로 정보 제공
환산임대료	(정의) 최근 1년간 수집된 서울신용보증재단 내부자료를 기반으로 추정된 값 실제 시세와 오차가 있을 수 있음, (산식) (보증금 × 12%) / 12 + 월세
가구세대	(정의) 서울시 공간정보담당관에서 제공된 아파트 DB 및 상주인구 DB 기반으로 아파트 세대수 및 비아파트 세대수를 산출, (산식) 비아파트 세대수 = 전체 세대수 - 아파트 세대수
소득정보	(정의) 국민건강보험공단의 건강보험료 납부 20분위를 기준소득월액으로 환산하여 주거지 기반으로 소득분위(10분위)를 산출
금융비용	(정의) 소상공인이 사업을 영위하기 위해 차입한 금액에 대한 이자비용 * 대출잔액: 한국신용정보원의 월별 대출잔액 * 평균금리: 한국은행의 월별 예금은행 가중평균금리(중소기업대출잔액기준) * 월금융비용: 서울신보의 대출잔액×평균금리/12

출처: 서울시 우리마을가게 상권분석서비스 홈페이지(golmok.secoul.go.kr)

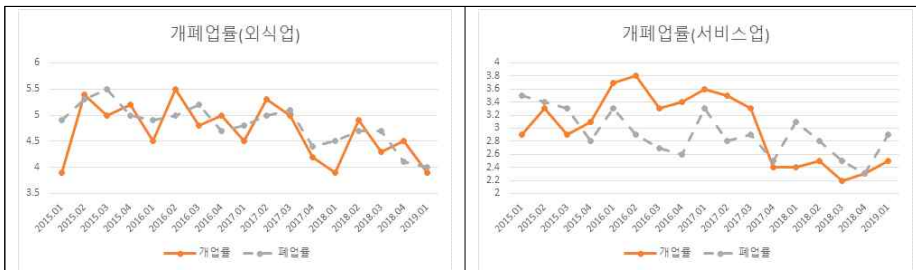
비해 높지 않은 상승률을 보여주고 있다. 경우 전체적으로 큰 변화는 없지만 1년 다음으로 <그림 2>의 생존률은 외식업의



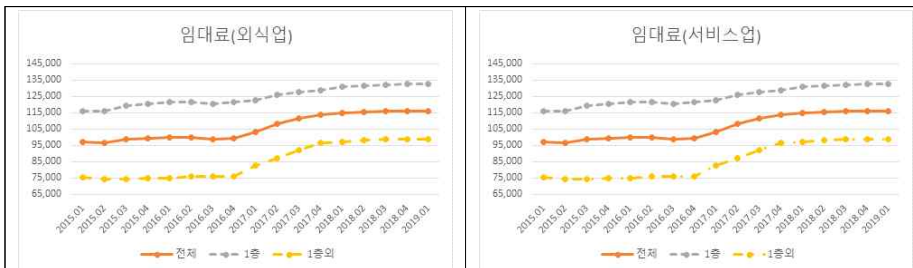
〈그림 1〉 서울시 전체 외식업과 서비스업의 점포수 추이



〈그림 2〉 서울시 전체 외식업과 서비스업의 생존률 추이



〈그림 3〉 서울시 전체 외식업과 서비스업의 개폐업률 추이



〈그림 4〉 서울시 전체 외식업과 서비스업의 임대료 추이

생존률은 소폭의 상승 추세인 반면 5년 생존률은 하락하고 있다. 하지만 서비스업의 경우에는 그 반대로 1년 생존률이 최근 급감한 반면 5년 생존률은 소폭이지만 증가하는 모습을 보여주고 있다. 그리고 <그림 3>의 개폐업률의 경우 2015년 이후 외식업과 서비스업 모두 전반적으로 하락 추세이지만, 최근 서비스업의 개폐업률이 모두 높아지고 있음을 살펴볼 수 있다. 마지막으로 <그림 4>의 임대료는 외식업과 서비스업 모두 2017년에 큰 폭의 상승세를 보인 이후 정체된 모습을 보여주고 있다.

요컨대, 서울시 전체에서 외식업의 일반 점포수는 큰 변화가 없는 반면, 프랜차이즈 점포수는 최근 소폭 하락한 이후 2019년 1분기에 급증하였다. 그리고 개업률과 폐업률은 모두 지속적 하락세를 보여주고 있다. 서비스업의 경우 최근 프랜차이즈 점포수의 증가세와 일반 점포수의 하락세가 뚜렷하며, 생존률의 변화 추이는 보이지 않는다. 다만 서비스업의 개업률은 2016년 이후 크게 하락하고 있다.

### 3.3 연구가설

본 연구는 다음의 7개 연구가설을 검증하고자 한다. 각 연구가설은 자영업자의 점포가 위치한 상권의 특성정보들이 이들의 폐업률(신용위험)에 유의미한 설명력을 가지는지를 살펴보고자 하는 것이지만,

사실 금융기관의 입장에서 자영업자의 신용위험은 다양한 특성을 가질 수 있으므로 단지 이들의 폐업률로 이들의 신용위험을 설명하는 것은 충분하지 않을 수 있다. 하지만 관련 정보 활용의 제약으로 각 자영업자의 연체 또는 부도 정보를 활용할 수 없기 때문에 본 연구의 이러한 선택은 최선일 수밖에 없음을 먼저 밝혀 두고자 한다.

본 연구의 가설 #1은 점포가 위치하고 있는 지역상권의 '성장성'을 파악해 보고자 하는 것이다. 이는 적어도 지역 내 프랜차이즈 점포수의 증가는 상권의 성장성이 높음을 의미한다고 판단하였기 때문이다. 가설 #1은 상권의 성장성이 높을수록 지역 내 자영업자의 폐업률은 낮을 것임을 검증한다. 다음 가설 #2는 지역상권의 '규모'를 설명하는 변수로 일반 점포수가 많을수록 상권의 규모가 큰 것으로 판단하여 일반점포수의 로그변환값을 활용하였다. 따라서 가설 #2는 상권의 규모가 클수록 경쟁도가 높아 폐업률이 높을 것임을 검증한다.

#### 가설 #1 (상권의 성장성)

✓ 프랜차이즈 점포수의 증가는 폐업률에 음(-)의 영향을 미칠 것이다.

#### 가설 #2 (상권의 규모)

✓ 일반점포수는 그 지역의 폐업률과 양(+)의 상관성을 가질 것이다.

다음으로, 가설 #3은 지역상권의 ‘변화도’를 살펴보기 위한 것으로 점포의 1년 생존률이 낮다는 것은 상권 내 점포수가 빨리 변화하는 것이므로 폐업률이 높을 것임을 검증하는 것이다. 반면 가설 #4의 5년 생존률은 지역상권의 ‘성숙도’를 나타내는 것으로, 5년 생존률이 높다는 것은 일반적으로 창업 후 5년 생존률 평균이 20%가 넘지 않다는 현실을 고려할 때 상권의 진입장벽이 높아 신생 자영업자들의 폐업률이 높을 것임을 검증하고자 하는 것이다.

#### 가설 #3 (상권의 변화도)

✓ 1년 생존률의 증가는 폐업률에 음(-)의 영향을 미칠 것이다.

#### 가설 #4 (상권의 성숙도)

✓ 5년 생존률의 증가는 폐업률과 양(+)의 상관성을 가질 것이다.

다음 가설 #5와 가설 #6은 상권의 수요자들에 관한 정보로서 이 상권에 영향을 미칠 수 있는 유동인구와 거주인구의 특성을 살펴보고자 하는 것으로, 유동인구의 증가는 상권의 ‘다양성’을 의미하며, 이들이 상권에 머무르고자 하는 시간과 용무에 따라 폐업률에는 음(-) 또는 양(+)의 영향을 각각 미칠 수 있을 것으로 예상된다. 그럼에도 유동인구의 증가는 상권에 위치

하는 수요계층이 두텁다는 의미로 폐업률에는 음(-)의 상관성이 존재할 것으로 예상된다. 하지만 가설 #6의 거주인구 규모는 자영업의 특성상 상권의 고정고객이 많음을 의미하므로 폐업률에는 음(-)의 영향을 미칠 것으로 예상된다.

#### 가설 #5 (상권 수요의 다양성)

✓ 유동인구의 증가는 폐업률과 음(-)의 상관성을 가질 것이다.

#### 가설 #6 (상권 수요의 안정성)

✓ 주거인구의 규모는 폐업률과 음(-)의 상관성을 가질 것이다.

마지막으로 자영업자의 가장 큰 지출항목은 점포의 임대료이므로, 이의 상승률은 자영업자의 비용부담을 높여 폐업률에 양(+)의 영향을 미칠 것으로 예상된다.

#### 가설 #7 (상권의 고정비용)

✓ 임대료 증가는 폐업률에 양(+)의 영향을 미칠 것이다.

## IV. 실증분석 결과

### 4.1 변수들의 기초통계량

본 연구는 서울시 ‘우리마을가게 상권분석 서비스’에서 제공하는 서울시 25개 자치구 단위 2015년 1분기 이후의 총 17개

〈표 5〉 서울시 지역상권 특성의 기초통계량

변수	N	평균	표준편차	최소값	최대값
Panel A: 외식업					
△프랜차이즈	425	-1.20	11.02	-98.10	77.91
log(점포수)	425	3.65	0.14	3.41	4.05
1년 생존률	425	69.38	3.07	61.80	76.90
5년 생존률	425	26.90	3.67	20.00	39.10
개업률	425	4.69	0.79	2.90	6.90
△유동인구	425	0.02	0.23	-0.61	2.40
log(주거인구)	425	2.20	0.14	1.52	2.44
△임대료	425	-0.58	9.96	-80.73	85.32
폐업률	425	4.82	0.66	3.00	7.10
Panel B: 서비스업					
△프랜차이즈	425	-0.92	2.40	-11.05	6.95
log(점포수)	425	3.71	0.16	3.47	4.19
1년 생존률	425	79.49	2.93	72.50	88.20
5년 생존률	425	40.82	3.18	31.80	52.60
개업률	425	2.94	0.62	1.40	4.80
△유동인구	425	0.02	0.23	-0.61	2.40
log(주거인구)	425	2.20	0.14	1.52	2.44
△임대료	425	-0.58	9.96	-80.73	85.32
폐업률	425	2.89	0.46	1.60	4.10

분기별 패널자료(panel data)를 연구의 목적에 맞춰 일부 가공하여 활용하였다. <표 5>는 이러한 자료의 기초통계량을 정리하고 있는데, 먼저 원자료에서 제공하는 점포수(전체, 프랜차이즈 점포수, 일반 점포수)를 프랜차이즈 점포수의 분기별 증가율과 일반점포수의 로그값으로 변환하였다. 이는 두 가지의 목적을 담고 있는데, 첫 번째는 본 연구의 사전분석 결과로부터 프랜차이즈와 일반 점포 수는 상관관계가 높아 함께 분석모형에 포함시킬 수 없기 때문이었고, 두 번째의 목적은 상권에 있어서 프랜차이즈의 증가율과 일반 점포의 개수는 그 지역 상권의 특성(성장성과 규모)을 설명하는 유용한 정보일 수 있음을 고려하였기 때문이다. 다음으로, 1년 생존률과 5년 생존률은 원자료 그 자체로 자

영업자의 경영역량 뿐 아니라 상권의 변화도 또는 성숙도 등에 관한 정보를 담고 있을 것으로 판단하였다. 그리고 개업률과 폐업률도 상권의 변화와 위험도 등을 설명할 수 있는 유용한 정보일 것으로 판단하였고, 유동인구의 증가율이 높을수록 상권의 다양성과 활동성이 높고, 주거인구 규모가 클수록 지역의 수요층이 안정되어 있을 것으로 예상하였다. 마지막으로 임대료의 증가율은 자영업자의 고정비용 부담감에 대한 정보를 담고 있을 것으로 예상하여 결과적으로 폐업률에 영향을 미칠 수 있는 유용한 변수가 될 수 있을 것으로 판단하였다.

## 4.2 분석모형 및 결과

본 연구는 서울시의 25개 자치구 단위에서 프랜차이즈 점포수의 증가율, 점포수의 로그변환값, 1년 생존률, 5년 생존률, 개업률, 유동인구 증가율, 주거인구의 로그변환값, 임대료 증가율 등의 8개 설명변수들이 지역의 폐업률을 유의미하게 설명하는지를 살펴보기 위해 다음과 같은 패널 회귀분석모형을 활용하였다.

$$\text{폐업률}_i = \alpha + \beta_1 \times \Delta \text{프랜차이즈점포수}_i + \beta_2 \times \log(\text{점포수})_i + \beta_3 \times 1\text{년생존률}_i + \beta_4 \times 5\text{년생존률}_i + \beta_5 \times \text{개업률}_i + \beta_6 \times \Delta \text{유동인구}_i + \beta_7 \times \log(\text{주거인구})_i + \beta_8 \times \Delta \text{임대료}_i$$

그리고 <표 6>은 이러한 목적과 기대에 따른 가공된 지역상권 특성 변수들의 상관관계를 살펴본 결과를 정리하고 있다. 간략히 살펴보면 전반적으로 설명변수들 간 상관성은 높지 않아 보이며, 실제로 외식업과 서비스업으로 분류하여 VIF 분석을 시도한 결과에서도 모두 높지 않은 상관관계를 보이고 있음을 확인하였다.

다음 <표 7>과 <표 8>은 각각 외식업과 서비스업으로 분류한 패널회귀분석(고정효과모형) 결과를 각각 정리하고 있다. 먼저 <표 7>의 외식업에 대한 분석 결과를 보면 전반적으로 선별된 설명변수들은 피설명변수인 폐업률에 유의미한 설명력을 보여주고 있는 것으로 나타나고 있다. 구체적으로 유동인구 증가율, 거주인구 규모, 임대료 상승분 등은 이들의 폐업률의 유의미한 영향을 미치지 못하는 것으

<표 6> 서울시 지역상권 특성의 상관관계 분석

	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8
Panel A: 외식업							
△프랜차이즈; x1	-0.02	0.05	-0.03	0.02	-0.04	0.00	-0.04
log(점포수); x2		0.18***	0.13***	-0.02	0.27***	-0.39***	-0.01
1년 생존률; x3			0.54***	-0.38***	0.18***	-0.35***	0.04
5년 생존률; x4				-0.29***	0.26***	-0.46***	-0.03
개업률; x5					-0.26***	0.17***	0.06
△유동인구; x6						0.24***	-0.03
log(주거인구); x7							0.01
△임대료; x8							1
Panel B: 서비스업							
△프랜차이즈; x1	-0.07	0.06	-0.02	0.14	-0.07	-0.03	0.04
log(점포수); x2		-0.13***	-0.26***	0.27***	-0.03	0.15***	0.00
1년 생존률; x3			0.28***	-0.23***	0.03	-0.18***	0.04
5년 생존률; x4				-0.30***	0.31***	-0.27***	-0.02
개업률; x5					-0.32***	0.05	0.06
△유동인구; x6						0.24***	-0.03
log(주거인구); x7							0.01
△임대료; x8							1

로 나타나고 있으나, 프랜차이즈 점포수의 증가분, 1년 및 5년의 생존률, 개업률 등은 각각 폐업률에 유의미한 영향을 미치고 있는 것으로 나타나고 있다.

구체적으로, 일반 점포수와 프랜차이즈 점포수의 증가율은 상권의 활력도를 보여줄 수 있음을 고려할 때, 분석결과로부터 프랜차이즈 점포수의 증가율이 폐업률에 음(-)의 설명력을 보여주고 있다는 것은 상권의 활력이 높을수록 폐업률이 낮아질 수 있음을 의미한다. 그리고 일반 점포수는 상권의 규모를 보여주는 것임을 고려한다면 log(일반점포수)의 폐업률에 대한 설명력이 유의하지 않다는 것은 적어도 외식업종의 경우 상권의 규모가 그 지역의 폐업률에 영향을 미치지 않을 수 있음을 의미한다.

그리고 지역 내 1년 생존률은 예를 들어 작년에 창업한 업체가 올해에도 정상영

업하고 있다는 것으로 상권의 변화가 단기적으로 크지 않음을 의미하며, 분석결과에서 1년 생존률이 폐업률에 음(-)의 영향을 미치고 있다는 것은 상권의 단기적 변화가 크지 않은 지역의 경우(1년 생존률이 높은 지역의 경우) 폐업률이 높지 않음을 의미한다. 반면, 5년 생존률이 높은 지역은 상권의 장기적 변화가 크지 않음을 의미하는데, 대체로 최근 자영업자의 5년 생존률이 20%가 넘지 않은 상황에서 지역의 5년 생존률이 높다는 것은 상권의 성숙도가 높음을 의미하는데, 이러한 지역일수록 전반적 폐업률이 높다는 것으로 성숙도가 높은 상권일수록 생존률이 높지 않음을 보여준다.

그리고 개업률이 폐업률에 양(+)의 설명력을 가지는 것은 개업가능한 점포수가 한정되어 있는 상황 하에서 지역의 폐업률이 높을수록 개업 점포수가 많아질 수 있기 때문이다. 그리고 유동인구의 증가율이

〈표 7〉 서울시 생활밀접업종(외식업)에 대한 패널분석 결과

Parameter Estimates: Fixed Effect Model				
25(서울시 25개 자치구)				
17(2015년 1분기 - 2019년 1분기)				
변수명	Estimate	Std.Error	t-Value	Pr> t
Intercept	-0.018	0.081	-0.23	0.8197
△프랜차이즈 점포수	-0.064	0.009	-7.03	<.0001
log(일반점포수)	0.010	0.010	1.08	0.2818
1년 생존률	-0.060	0.011	-5.72	<.0001
5년 생존률	0.053	0.011	5.03	<.0001
개업률	0.420	0.031	13.59	<.0001
△유동인구	0.001	0.001	0.57	0.5679
log(주거인구)	-0.003	0.002	-1.14	0.2542
△임대료	-0.002	0.006	-0.29	0.7709
F-value			3.80	<.0001
R-square			0.7224	

지역상권 특성이 자영업자 폐업률에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 25개 자치구를 중심으로



〈표 8〉 서울시 생활밀접업종(서비스업)에 대한 패널분석 결과

Parameter Estimates: Fixed Effect Model				
25(서울시 25개 자치구)				
17(2015년 1분기 - 2019년 1분기)				
변수명	Estimate	Std.Error	t-Value	Pr> t
Intercept	0.434	0.093	4.69	<.0001
△프랜차이즈 점포수	-0.021	0.008	-2.63	0.0088
log(일반점포수)	-0.049	0.011	-4.54	<.0001
1년 생존률	-0.042	0.008	-5.31	<.0001
5년 생존률	0.016	0.008	2.04	0.0418
개업률	0.302	0.036	8.5	<.0001
△유동인구	0.005	0.001	5.13	<.0001
log(주거인구)	-0.002	0.002	-0.89	0.3755
△임대료	0.001	0.006	0.1	0.9222
F-value			3.67	<.0001
R-square			0.457	

높은 것은 수요층이 다양하고 상권의 수요층이 두터울 수 있음을, 주거인구의 규모가 높은 것은 고정 수요층의 심도가 깊음을 의미하는데, 실제로 분석결과에서는 이러한 수요층의 심도와 빈도는 폐업률에 유의미한 영향을 미치지 못함을 보여주고 있다. 그리고 최근 4년 간 임대료 상승분 또한 이 기간 폐업률에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타나고 있다.

이러한 분석결과는 <표 8>의 서비스업에 대한 패널분석 결과에서도 유사하게 나타나고 있는데, 실제로 프랜차이즈 점포수의 증가분과 1년 및 5년 생존률, 개업률 등은 폐업률에 각각 외식업과 동일한 방향성의 유의미한 영향을 미치고 있는 것으로 나타나고 있다. 하지만 외식업과는 다르게 일반점포수의 로그변환값과 유동인구의 증가율 등의 변수도 폐업률에 유의한 영향을 미치고 있는 것으로 나타나고 있다. 이는 서비스업의 특성을 고려할 때 서비스 업종

의 신용위험은 상대적으로 다른 업종에 비해 지역상권 규모의 영향을 크게 받을 수 있음을 의미한다.

## V. 결론 및 정책적 제언

금융기관이 신용거래 과정에서 거래 상대방의 미래 신용위험을 현 시점에서 평가하는 것은 쉽지 않은 작업임은 분명하다. 왜냐하면 거래 상대방의 신용위험은 무수히 많은 대내외적 요인들에 영향을 받을 수 있기 때문이다. 따라서 금융기관은 이들의 신용 상환 가능성 즉, 경제적 역량, 상환 의지, 미래 부도시점 등을 평가하는데 가능한 다양한 데이터를 활용할 필요성이 존재한다. 하지만 상대적으로 개인과 자영업자의 경우 정보 활용의 제약으로 인해 이는 용이하지 않은 상황이다.

현 신용평가체계는 이러한 한계를 고려하여 가능한 적용하기 간단하고 상대적으

로 이해하기 쉬운 단순한 방식으로 거래 상대방의 신용위험을 파악하고자 하였고, 이는 전통 경제학자들의 주장처럼 거래 상대방의 특성을 가능한 큰 범위에서 분석하여 이들의 보편적이고 일반적 특성을 살펴 이들의 평균적 크기의 신용위험을 관리하는 것이 보다 효율적이라 판단하였기 때문이다. 하지만 그럼에도 불구하고 이러한 방식은 신용정보시스템이 접근하기 어려운 사람의 실제 상황을 충분히 반영하지 못하여 금융거래무이력자들의 신용접근을 제약할 수 있다는 한계와, 또 보편적이고 평균적이 않은 금융거래자들에 대한 추가비용의 크기가 작지 않을 수 있음이 지적되어 왔다.

하지만 이제 금융기관들은 최근 금융산업의 디지털 혁신 가속화에 따라 그동안 고신용 고객군만을 대상으로 한 안정적 대출 시스템에서 벗어나야 할 상황에 직면하고 있다. 즉, 이제 금융산업은 적어도 생존과 경쟁을 위해 새로운 혁신기술을 토대로 한 다양한 위험의 특성을 가진 금융소비자들을 가능한 확보하고 이들에 적합한 금융서비스를 보다 효과적으로 제공하기 위한 다각도의 노력이 필요한 시점이라 할 수 있다.

이에 본 연구는 최근 신용평가 영역에서 상대적으로 소외되었던 자영업자의 신용위험을 보다 효과적으로 관리하기 위한 방안으로, 적어도 이들의 지역상권 특성정보가 유용하게 활용될 수 있는지 등을 살

펴보았다. 이는 개인과 법인의 신용평가 방식에서 위치 또는 지역 관련 정보는 중요하지 않을 수 있지만, 적어도 자영업자의 경우에는 점포가 소재하고 있는 상권 등의 정보는 매우 중요한 정보를 담고 있을 것으로 판단하였기 때문이다. 본 연구는 이를 위해 서울시의 ‘우리마을가게 상권분석 서비스’를 활용하여 서울시 자치구 단위의 지역 특성정보가 자영업자의 폐업률(신용위험)을 유의미하게 설명하는 지 등을 패널회귀분석모형을 활용하여 분석하였다.

분석결과, 지역 특성정보와 관련된 설명변수들은 피설명변수인 폐업률에 유의미한 설명력을 보여주고 있었는데, 구체적으로 먼저 외식업의 경우 상권의 성장성(프랜차이즈 점포수 증가율)이 높을수록 폐업률이 낮은 반면, 상권의 규모(일반점포수)는 유의미하지 않은 결과가 나타났다. 그리고 상권의 단기적 변화가 크지 않은 지역의 경우(1년 생존률) 폐업률이 높지 않았고, 상권의 성숙도(5년 생존률)가 높은 지역일수록 폐업률이 높게 나타났다. 또, 유동인구는 수요층의 두터움을, 주거인구는 상권의 안정성을 의미한다고 보았을 때, 이들 모두는 폐업률에 유의미한 영향을 미치지 못하였고, 임대료 상승분 또한 분석기간 동안 유의미하지 않은 것으로 나타났다.

하지만 서비스 업종에 대한 분석결과는 외식업과 조금 다른 분석결과를 보여주고

있는데, 즉 외식업에서 유의한 설명력을 보여준 프랜차이즈 점포수 증가율, 1년 및 5년 생존률, 개업률 유동인구 증가율 등은 서비스업에서도 모두 동일한 방향성의 유의한 결과를 보여준데 비해, 일반 점포수와 유동인구의 증가율 등은 외식업과는 다르게 폐업률에 유의한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났기 때문이다. 이는 서비스업의 경우 외식업과는 달리 상권의 규모와 수요층의 두터움 등에 대한 영향력이 상대적으로 높을 수 있음을 의미하는 것이고, 또 지역상권의 특성이 자영업의 신용위험을 설명하는데 업종별로 특성적 차이가 존재할 수 있음을 시사하는 것이다.

## 참 고 문 헌

- 김범식 · 최봉(2012), “서울시 영세소매업의 특성분석과 정책방향,” 서울연구원.
- 김소점(2017), “근린생활가로변 상가의 업종다양성 및 규모 적정성 연구: 은평뉴타운 생활가로를 중심으로,” 서울시립대 국제도시과학대학원 석사학위논문.
- 이정란(2017), “업종다양성에 따른 상권의 형성과정 및 변화 특성,” 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 이희연 · 김지영(2000), “대형할인점의 입지적 특성과 상권분석에 관한 연구,” *대한국토도시계획학회*, 제 35권, pp. 61-80
- 정동규(2017), “발달상권과 골목상권에 위치한 음식점 생존과 폐업 비교 분석,” 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 제승욱(2015), “지역상권 변화요인에 관한 연구,” 동의대학교 경영대학원, 석사학위논문.
- 한주희(2003), “동대문 상권의 공간 구조적 해석에 관한 연구,” 연세대학교 대학원 석사학위논문.
- Huff, D. L.,(1964), “Defining and estimating a trading area,” *The Journal of Marketing*, pp. 34-38.
- Brixy, U. and R. Grotz(2007), “Regional patterns and determinants of birth and survival of new firms in Western Germany,” *Entrepreneurship and Regional Development*, 19(July), pp. 293-312
- Renski, H.(2011), “External economies of localization, urbanization and industrial diversity and new firm survival,” *Paper in Regional Science*, 90(3), pp. 473-502.

[웹사이트]

나이스신용평가 [www.credit.co.kr](http://www.credit.co.kr)  
 서울시 우리마을가게 상권분석 서비스 [golmok.seoul.go.kr](http://golmok.seoul.go.kr)  
 KCB [www.allcredit.co.kr](http://www.allcredit.co.kr)

Abstract

## A Study on the Effect of Local Commercial Characteristic Information on Closure Rate of Small Business

Yun SangYong\*

Small-business owners have both personal and corporate characteristics. The purpose of this study is to examine whether the local or commercial characteristic information of small business stores is useful for evaluating their credit risks.

For this job, this study selects the restaurant business industry and service business industry in 25 autonomous districts of Seoul. This study analyzed whether the information such as the number of stores, survival rate, opening and closing rate, population, and rent-fee could explain the credit risk significantly.

As a result of the analysis, similar analysis results were found in both of the industries. Especially, the rate showed a significant explanatory power on the closing rate, and the service industry also had a significant effect on the number of general stores and the growth rate of the floating population.

The results of this analysis show that although there are some differences among industries, the characteristics of location information in which the stores are located can be useful information to explain the credit risk of them.

**Key words** SMEs, Credit Rating, Local Information, Commercial Information, Closure Rate, Living related Industry

This work was supported by the Ministry of Education of the Republic of Korea and National Research Foundation of Korea(NRF2016S1A5A8019036).

\*1st Author, Assistant Professor, Dep. of Economics, Chosun University, syyun@chosun.ac.kr