안녕하세요 이번 유동인구 입지분석을 기반으로 프로젝트를 발표할 빅통수의 김재원입니다.

발표순서는 다음과 같이 발표할 예정입니다.

저희의 분석목표는 프렌차이즈중에서 맘스터치의 매장 입지분석을 바탕으로 데이터를 수집하고 분석하였습니다.

다른 프렌차이즈들도 많지만 현재 저희가 분석한 버거의 시장이 꾸준히 증가하는 것을 확인할 수 있었습니다. 그 중에서 저희가 선택한 맘스터치는 23년도 기준으로 버거 브렌드 프렌차이즈에서 맘스터치가 가장 매장수가 많은 것을 확인할 수 있었고, 이익률 또한 맘스터치, 롯데이라, 맥도날드와 같은 유명 버거 프렌차이즈 중 맘스터치가 가장 높은 이익률을 나타내고 있었습니다. 따라서 저희는 많은 햄버거 브렌드중에서 맘스터치 매장을 늘린다면 어느 입지에 세울까라는 주제로 프로젝트를 진행하였습니다.

저희가 생각한 타깃 고객은 버거 브랜드에서 매출이 높은 지역, 임대료가 비싸지 않은 곳, 고객 유형이 대학생인 경우 그에 따른 대학교가 많은 지역을 바탕으로 분석하였습니다.

1. 지역별로 맘스터치 매출을 비교해 봤을 때 서울이 가장 평균 매출액이 높으므로 지역은 일단 서울로 정하였습니다.

2. 맘스터치는 저렴하고 맛있는 버거 브랜드 이미지가 있어 임대료가 높은 지역에 들어가는 것은 수익이나 이익률을 생각했을 때 좋지 못할 것 같아서 서울내에 환산 보증금이 높은 지역 5개를 제외하고 지역을 선택하였습니다. 다음 이미지는 서울내 구별로 면적당 환산보증금이 높은 순으로 정렬한 그래프입니다.

3. 서울내에 임대료 높은 지역을 제외하면 서대문구, 성북구, 종로구가 대학교가 7개로 가장 많은 것으로 나타났고 이 3개 지역에서 유동인구과 매출을 비교하면 종로구가 가장 높은 것으로 나오므로 지역을 종로구로 선택하였습니다.

종로구에 있는 대학교와 버거 브랜드의 위치를 파악하고 대학교와 가까우면서 기존 맘스터치와 거리를 보기 위해 지도를 시각화하여 시각적으로 파악하였습니다.

시각화한 것을 바탕으로 5개의 동을 영업이익과 업종비율, 유동인구에 따라 분석해보았습니다.

창신3동의 경우 영업이익 649만원으로 서울특별시 대비 18.2% 높은 것으로 나타나고 있고 업종비율의 경우 창신3동내 패스트푸드 점포수는 4개이며, 이것은 전국 평균 업종 구성비보다 낮았습니다. 유동인구는 60대이상 여성이 가장 높고, 다음으로 60대이상 남성, 50대 남성순으로 나타나고 있습니다.

혜화동의 경우 영업이익은 565만원으로 서울특별시대비 2.9% 높고, 업종비율은 동내 패스트푸드 점포 수는 6개이며, 전국 평균 업종 구성비보다는 높은 것으로 나타났습니다. 유동인구는 20대 여성이 가장 높고, 다음으로 20개이상 남성, 60대이상 여성순으로 나타났습니다.

부암동은 263만원으로 서울특별시 대비 52.1% 낮은 걸로 나타나고 업종비율은 동내 패스트푸드 점포수는 8개이며, 전국 평균 업종 구성비와 동일하게 나타났습니다. 유동인구는 60대이상 여성이 가장 높고, 다음으로 60대이상 남성, 50대 여성 순으로 나타났습니다.

사직동의 경우 영업이익은 325만원으로 서울특별시 대비 40.8%로 낮게 나타나고 업종비율은 동내 패스트푸드 점포수는 5개이며, 전국 평균 업종 구성비보다 높은 것으로 나타났습니다. 유동인구는 60대이상 여성이 가장 높고, 다음으로 60대이상 남성, 30대 여성순으로 나타났습니다.

이화동의 경우 영업이익은 374만원으로 서울특별시 대비 31.9% 낮게 나타나고 업종비율은 동내 패스트푸드 점포수는 25개에며, 전국 평균 업종 구성비보다 높은 것으로 나타났습니다. 유동인구는 20대 여성이 가장 높고, 다음으로 60대이상 여성, 60대 남성 순으로 나타났습니다.

다음 5개의 동을 분석해본 결과 가장 최적의 입지 2개의 동을 선정하였습니다.

창신3동과 헤화동 모두 매출이 서울평균보다 높은 편이고, 창신동은 주변에 주거시설이 주로 있고, 패스트푸드지점이 적은 장점이 있지만, 최근 매출이 하락세로 보이는 단점이 있습니다. 혜화동은 유동인구가 20대가 많고 매출이 안정적이라는 장점이 있지만, 패스트푸드점이 많다는 단점이 있습니다. 각각의 지역이 장점과 단점이 있지만, 전국적으로 데이터를 비교해 봤을 때 이 두 곳의 동이 유동인구 기반 맘스터치 입지 부분에서 가장 좋은 조건과 데이터를 가지고 있다고 판단하였습니다.