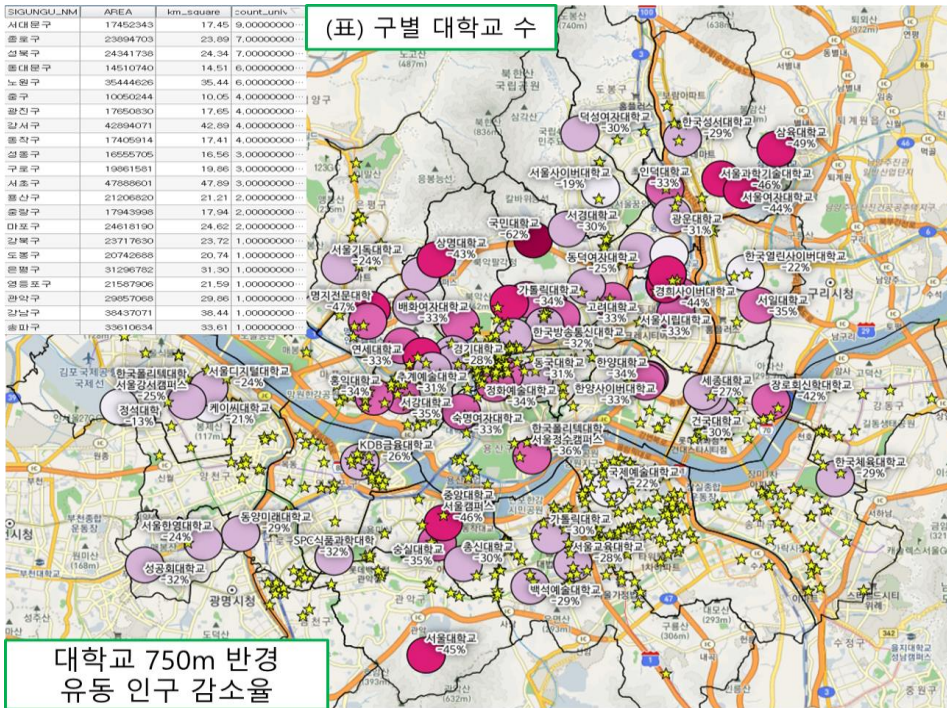


<sup>2</sup> 소상공인진흥공단(2020.10.29), <소상공인시장진흥공단\_상가(상권)정보\_서울\_20200930>, 공공데이터포털, <https://www.data.go.kr/data/15059995/fileData.do>

## <대학교 근방 유동인구의 감소>



△ 대학교 750m 반경 유동인구 감소율

먼저 서울시에 상권에서 중요한 요인인 약 56 만명의 대학생들이 재학하고 있는 것에 주목하고 올해 코로나로 인한 비대면 수업으로 대학생들이 등교하지 않는 부분에 주목했습니다. 서울 소재 대학교에 도보 15 분으로 이동 가능한 750M 를 반경으로 버퍼를 그렸고, 이 버퍼와 버스장류장별 승하차 데이터를 위치로 속성결합하여 대학별 유동인구 감소율을 구했습니다.

코로나 시작 이후 서울의 모든 대학교의 유동인구가 전년에 비해 크게 감소했으며 이 반경 안에 서울 스타벅스 543 개의 매장 가운데 162 개의 매장이 포함되어 있었습니다.<sup>3</sup> 이는 서울의 약 30%의 매장이 대학가 근방에 위치하고 있다는 것입니다. 대학교 근방의 유동인구가 감소한 것은 매장의 잠재고객이 줄었다는 것을 의미하며 이는 곧 매출 감소를 의미합니다. 환승이 가능해 교통이 편리하고 접근성이 좋은 홍대입구나 건대입구처럼 발달한 대학가 상권이 아닌 대학가에서, 만약 코로나가 계속 장기화되어 대학생들이 비대면 수업으로 등교하지 않아 유동인구가 다시 늘어나지 않는다면 이는 지속적인 매출 감소와 손해를 보고 폐점해야하는 상황을 만들 수 있습니다.

그리고 위치한 대학교가 많은 순서대로 상위 5개의 지역구를 추려보니 서대문구, 종로구, 성북구, 동대문구, 노원구 순으로 해당되었습니다. 이 지역구들은 지역구별 유동인구 감소율 또한 종로구, 서대문구, 성북구, 노원구, 동대문구 순으로 구별 유동인구 감소율도 상위 5개 구에 해당되었습니다. 따라서 이 지역구들의 유동인구가 해당 지역의 대학가 유동인구 감소와 연관이 있다는 것을 도출했습니다.

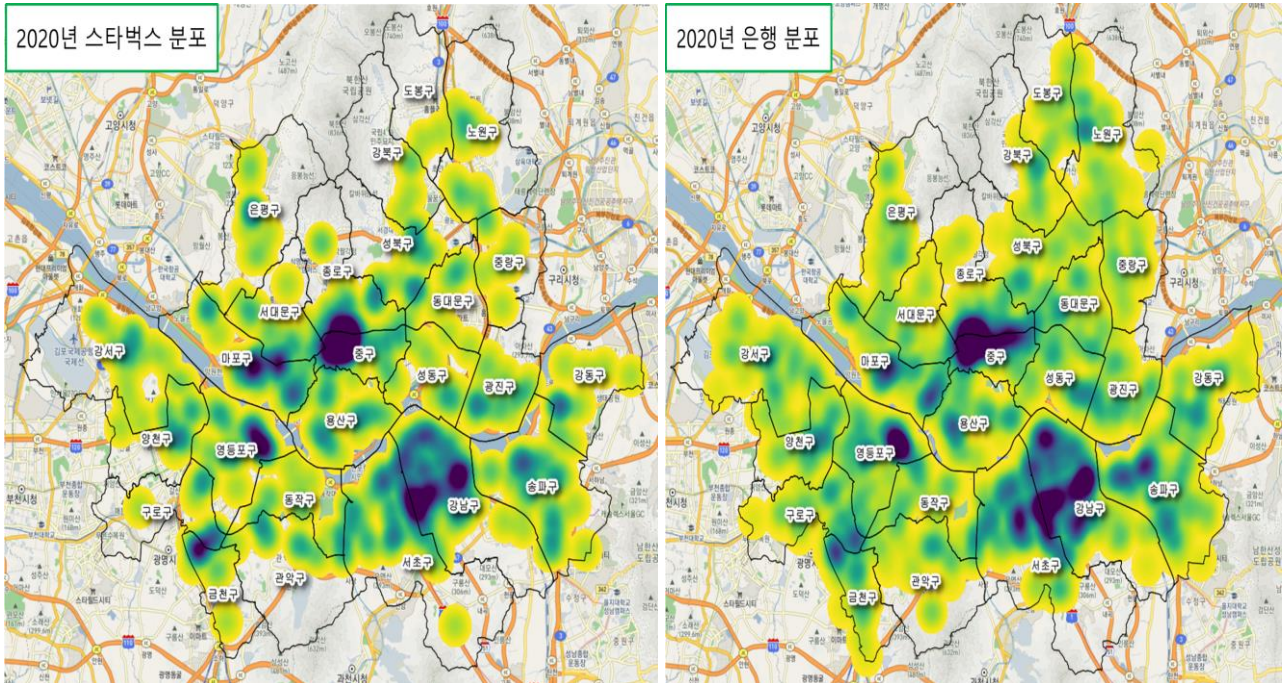
대학가 스타벅스 매장의 주 고객층인 대학생들의 비대면 수업으로 인한 유동인구의 감소는 코로나가 장기화된다면 이 지역구들의 대학가 스타벅스 매장을 줄여야 한다는 것을 보여줍니다.

학교명	buffer_r
국민대학교	-62
한국외국어대학교	-51
사이버한국외국어대...	-51
삼육대학교	-49
명지전문대학	-47
이화여자대학교	-47
서울과학기술대학교	-46
중앙대학교 서울...	-46
서울대학교	-45
결핵대학교	-44
서울여자대학교	-44
경기사이버대학교	-44
상명대학교	-43
고려사이버대학교	-43
장로회신학대학교	-42
송의여자대학교	-41
명지대학교 인문캠...	-40
성균관대학교	-38
삼육보건대학교	-36
한국폴리텍대학 서...	-36
서일대학교	-35
한양여자대학교	-35
서강대학교	-35
송실대학교	-35
한성대학교	-35

<sup>3</sup> 각 대학교 버퍼에 스타벅스 매장을 위치에 따른 조사하면 버퍼의 각 면적마다 중복된 매장이 나오기 때문에 이를 방지하고자 dissolve 기능을 사용한 버퍼를 따로 만들어서 버퍼 안에 포함된 매장 수를 구하였습니다.



## <분포도의 유사성에서 도출한 은행 폐점과의 연관성>



△ 2020년 스타벅스 분포(온도지도)

△ 2020년 은행 분포(온도지도)

다음으로 스타벅스 매장의 분포도를 그려보니 종로와 을지로가 만나는 지역을 중심으로 종로구와 중구에 최고밀도를 형성하고 강남구 테헤란로와 압구정동, 영등포구 여의도동에 고밀도를 형성하고 있었습니다. 그리고 이 분포는 2020년(~6월) 시중은행 지점<sup>4</sup>의 분포와 유사했습니다. 이는 스타벅스와 시중은행의 표적시장과 고객이 상당히 유사하다는 것을 보여줍니다.

시중은행은 대체로 기업과 개인을 표적고객으로 두고 투자대비 효과의 극대화를 위해서 금융거래가 활발한 기업이 밀집해있으며 유동인구가 많은 상권에 입점해왔습니다. 스타벅스의 표적시장은 도시의 전문직 근로자 및 18세에서 45세까지의 고소득개인들로<sup>5</sup>, 이러한 전문직 근로자들이 거주하고 일하고 즐기는 지역에 점포를 개설하려고 하는데, 이 지역은 시중은행의 지점 분포와 유사합니다.

스타벅스와 시중은행의 표적시장과 고객이 유사하고 실제로 표적시장의 분포가 유사하므로, 스타벅스 매장과 시중은행 지점의 폐점에도 연관이 있다고 생각하고 코로나 시기에 이미 진행된 시중은행의 폐점을 분석했습니다. 그리고 분석 이후에 스타벅스와 상관성을 위해 스타벅스의 밀도가 높은 곳을 위주로 분석을 진행했습니다.

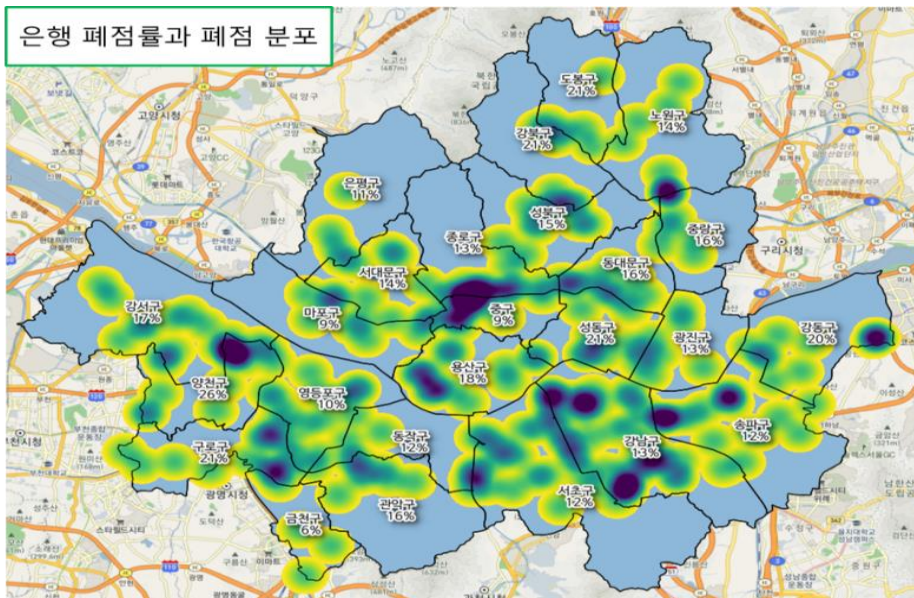
먼저 2019년(~6월) 시중은행 지점<sup>6</sup>과 2020년(~6월) 시중은행 지점의 위치를 비교하기 위해 각데이터를 지오코딩을 통해 좌표를 일치시킨 후, 폐점한 은행 지점을 도출하고 구별로 폐점 지점의 수와 폐점률을 구해 분포를 나타냈습니다.

<sup>4</sup> 은행연합회(2020.8.10), <2020년 6월말 기준 은행 점포 현황>, 은행연합회, <https://www.kfb.or.kr/main/main.php>

<sup>5</sup> 아서 루빈펠드, 소매업의 성공전략(Built for Growth), 럭스미디어, 2006, p.269

<sup>6</sup> 은행연합회(2019.9.26), <2019년 6월말 기준 은행 점포 현황>, 은행연합회, <https://www.kfb.or.kr/main/main.php>





△ 은행 폐점률과 폐점 분포(2019.6~2020.6)

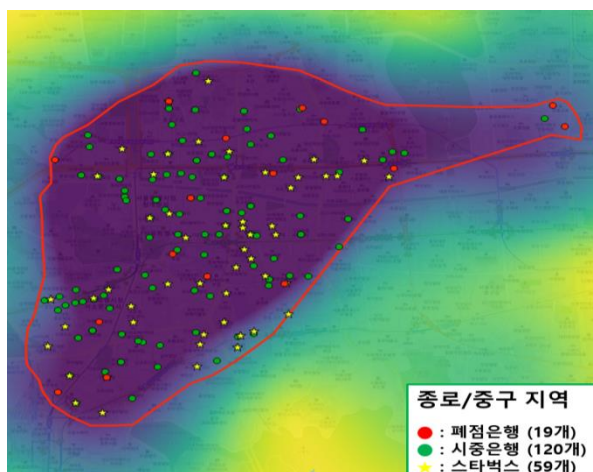
SDOJNM	SIGUNGUJNM	APEA	km_square	count_bank	count_clos	close_rate
서울특별시	양천구	17863138	17.86	62,000,000	16,000,000	26
서울특별시	성북구	16655705	16.56	58,000,000	12,000,000	21
서울특별시	강북구	23717630	23.72	28,000,000	6,000,000	21
서울특별시	도봉구	20742688	20.74	29,000,000	6,000,000	21
서울특별시	구로구	19861561	19.86	67,000,000	14,000,000	21
서울특별시	강동구	25486510	25.49	59,000,000	12,000,000	20
서울특별시	동선구	21206820	21.21	67,000,000	12,000,000	18
서울특별시	강서구	42894071	42.89	71,000,000	12,000,000	17
서울특별시	동대문구	14510740	14.51	58,000,000	9,000,000	16
서울특별시	중랑구	17943666	17.94	52,000,000	5,000,000	16
서울특별시	관악구	29857068	29.86	45,000,000	7,000,000	16
서울특별시	성북구	24341736	24.34	53,000,000	8,000,000	15
서울특별시	노원구	35444626	35.44	57,000,000	8,000,000	14
서울특별시	서대문구	17452343	17.45	51,000,000	7,000,000	14
서울특별시	종로구	23894703	23.89	108,000,000	14,000,000	13
서울특별시	광진구	17850830	17.85	56,000,000	7,000,000	13
서울특별시	강남구	38437071	38.44	309,000,000	38,000,000	13
서울특별시	동작구	17405914	17.41	49,000,000	8,000,000	12
서울특별시	서초구	47888601	47.89	182,000,000	22,000,000	12
서울특별시	송파구	33610634	33.61	140,000,000	17,000,000	12
서울특별시	은평구	31286782	31.30	57,000,000	4,000,000	11
서울특별시	영등포구	21587806	21.59	130,000,000	13,000,000	10
서울특별시	중구	10050244	10.05	163,000,000	14,000,000	9
서울특별시	마포구	24618190	24.62	91,000,000	8,000,000	9
서울특별시	금천구	12586227	12.57	52,000,000	3,000,000	6

△ 은행 폐점 속성테이블

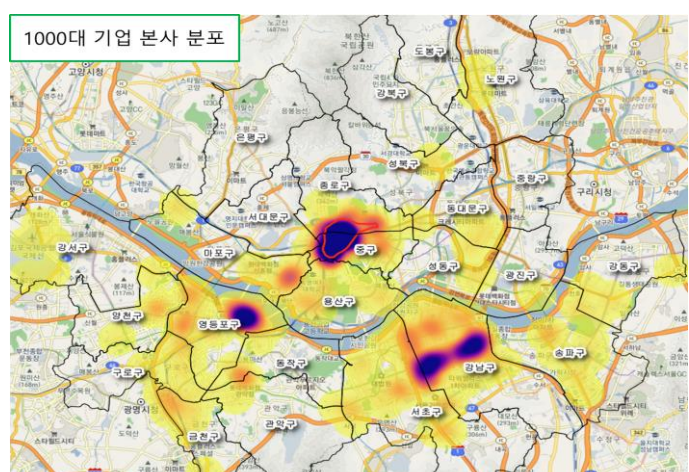
스타벅스와 은행이 가장 많은 강남구에서 가장 많은 은행 폐점지점이 나왔고, 양천구가 은행 폐점률이 가장 높은 것을 확인했습니다. 또한 스타벅스와 은행의 입점 최고밀도를 형성한 종로/중구 지역은 은행의 폐점에서도 최고밀도를 형성했습니다.

그리고 은행의 폐점분포가 은행의 입점분포와 상당히 유사하다는 부분에 주목했습니다. 이 과정에서, 이미 좋은 상권에 입점해 있는 지역에서 다른 지역보다 높은 폐점밀도와 많은 폐점이 나온 것에 주목했습니다. 그래서 저는 여러 밀집도가 은행 폐점에 주는 영향과 좋은 상권을 보여주는 객관적인 지표인 공시지가의 상승이 은행 폐점에 주는 영향에 대해서 분석하고 이를 스타벅스에 폐점에 적용했습니다.

## <스타벅스와 은행, 기업 본사의 밀집도가 가장 높은 종로/중구 지역의 H존 -은행폐점 연관>



△ 은행 폐점 분포가 최고밀도인 지역 : H존

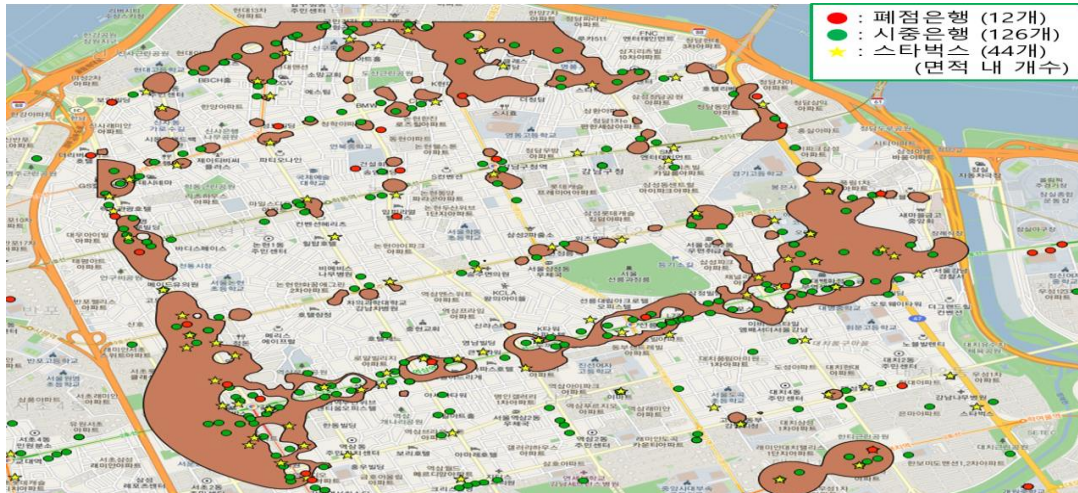


△ 1000대 기업 본사 분포도

은행 폐점 분포의 최고밀도를 형성한 종로/중구입니다. 왼쪽 그림은 종로/중구지역에서도 폐점 분포가 최고밀도인 지역을 폴리곤으로 그려냈습니다(편의상 H존). 이 지역은 종로구와 중구의 스타벅스 매장 총합인 90개 중에 59개나 밀집해있고 은행도 261개 중에 120개나 밀집해있으며, 1000대 기업 본사의 최고 밀도 지역에 위치하고 있습니다. 그러나 은행의 폐점 분포도 최고밀도를 형성했습니다.

상업지역 내의 기업체의 수를 중요한 공통의 입점요인으로 삼는 스타벅스와 은행의 입장에서, 기업체의 밀도가 높은 지역에서도 은행의 폐점이 최고밀도를 형성한다는 것은 코로나 상황이 장기화된다면, 스타벅스도 역시 H존에서 매장을 줄여야 한다는 것을 보여주고 있습니다.

### <스타벅스와 은행이 가장 많은 강남구 공시지가 상승 지역-은행 폐점 연관>



△ 강남구 - 2000만원대 지가 상승 지역에 위치한 폐점은행(2019.6~2020.6)과 시중은행(2020년 6월)과 스타벅스(2020년 9월) 위치

공시지가가 상승한 지역은 임대료 역시 오르기 때문에 코로나 상황에서 공시지가의 상승은 폐점의 핵심 원인입니다. 1년(2019.6~2020.6) 사이에 폐점 은행이 가장 많았던 강남 지역에서 보간법(IDW)과 등고선을 통해 2012년 공시지가의 2000만원대 지역과 2019년 공시지가의 2000만원대 지역을 추출하고 차이를 구해 2000만원대 지가 상승 지역을 매핑했습니다.

2000만원대 지가 상승 지역에 12개의 폐점은행이 위치했었고 126개의 시중은행이 위치해, 강남구 대부분의 시중은행이 위치해 있었습니다. 또한 이 지역은 스타벅스 분포도의 고밀도 지역과 일치했고 강남구 스타벅스의 절반인 44개의 매장이 위치하며 은행과 스타벅스가 강남구에서도 이 지역에 몰려있었습니다. 스타벅스 매장과 은행 지점의 유사성을 수치와 위치를 통해 시각적으로 보여주는 이 지역에서 코로나 시점이 포함된 1년이라는 짧은 기간 동안 약 10%의 은행이 폐점했습니다.

코로나 상황에 저희 스타벅스 매장보다 앞서 진행된 강남지역의 은행 폐점 데이터는 코로나가 장기화된다면 스타벅스 매장의 수가 가장 많은 강남지역의 공시지가 상승 지역의 매장을 줄여야 한다는 것을 보여줍니다.

### <결론>

코로나 상황으로 서울의 유동인구가 전년에 비해 감소하면서 대학가 유동인구의 감소가 해당 지역구 유동인구 감소와 가장 연관이 높은 5개의 구(서대문구, 종로구, 성북구, 동대문구, 노원구)의 대학가 매장을 줄여야하며, 스타벅스와 은행과 기업 본사의 최고밀도를 형성하고 있는 종로/중구 지역의 H존의 매장을 줄여야하고, 스타벅스와 은행이 가장 많은 강남구의 공시지가 상승 지역에 위치하고 있는 매장을 줄여야합니다.