

1. 분석 범위

분석 범위 및 자료

분석 범위

2010년, 2020년 성신여대 상권(S_STUDY_ZONE)

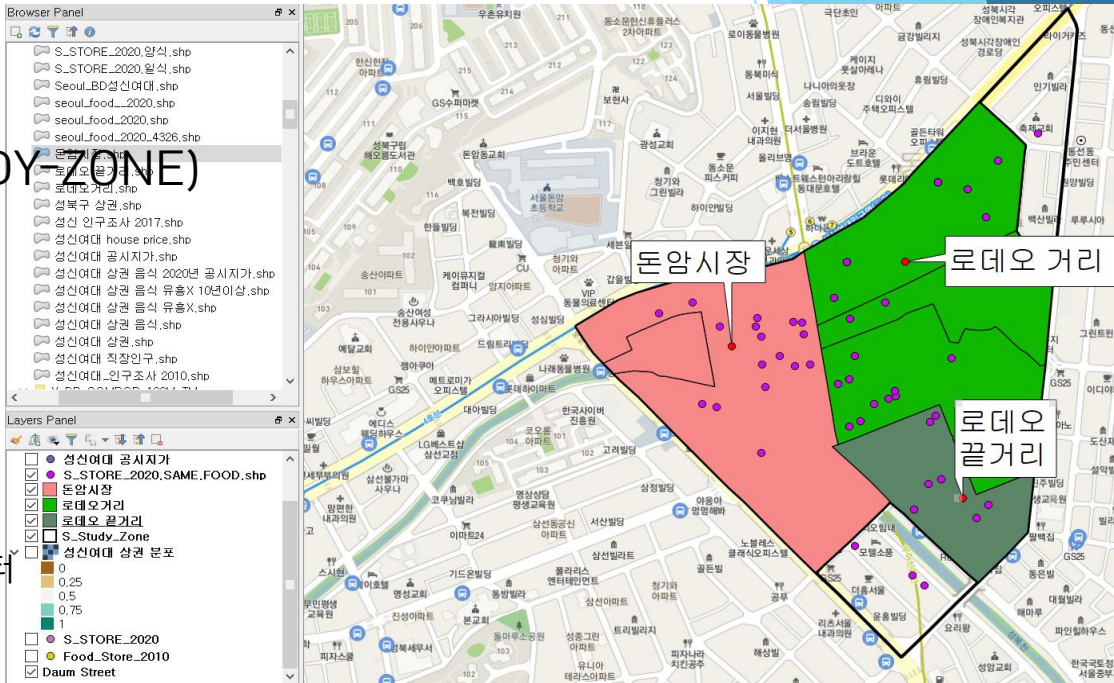
분석 자료

- Daum street- Tms For Korea(QGIS)
- F&B_Store_201012.shp- 실습 제공 데이터
- 2020년 상가 상권정보.CSV - 공공데이터포털
- 37_Seoul_Land_Standard_Price.shp- 실습 제공 데이터
- 서울 직장인구 .shp- 국가정보공간포털
- 05_Seoul_Census_2010_Household.shp- 실습 제공데이터
- 07_Seoul_Census_2017.shp- 실습 제공데이터
- 통계지역 경계.shp- 서울 열린데이터 광장
- 행정동별 서울생활인구- 서울 열린데이터 광장

상세 설명

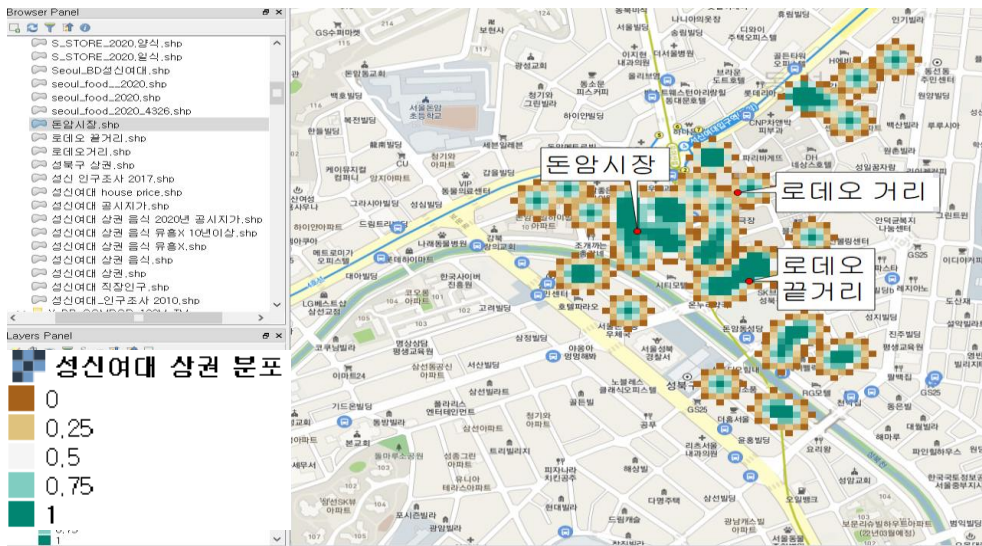
2010년의 성신여대 상권의 데이터는 주어져 있었지만 2020년 서울 상권의 데이터가 없어 공공 데이터 포털에서 2020년 상권 정보를 CSV 파일로 가져와 레이어에 추가한 뒤 위치에 따른 선택 기능을 통해 성신여대 상권의 데이터로 새로운 레이어를 만들었다.

이 후, 2010년 성신여대 상권과 2020년 상권의 업종명이 같은 것들을 결합 기능을 통해 조인을 해 10년 동안 성신여대 상권에서 살아남은 음식점들을 표현식을 이용해 객체 선택 기능으로 살아남은 상권들만 따로 선택해 저장했다. 상권 분석을 위한 데이터를 준비하고 준비된 데이터의 특징을 분석하기 위해 연관이 있을 것 같은 데이터들을 추려내 상권 데이터와 결합, 비교를 해 연관이 있는 데이터만을 따로 저장해 분석을 진행하였다.



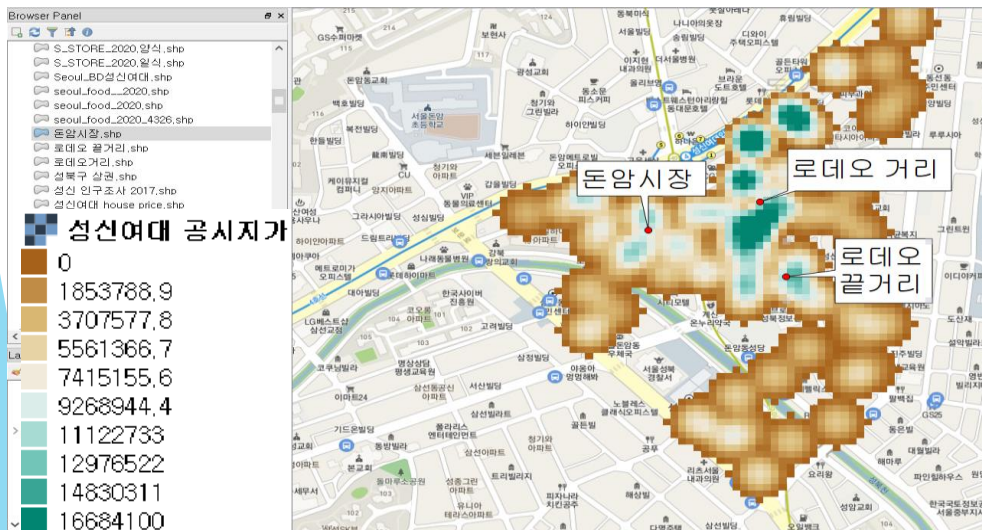
2.분석 방법

온도지도(HEAT MAP)을 활용한 분석



I. 성신여대 상권 분포(HEAT MAP)

히트맵을 통해 10년 동안 살아남은 음식점들의 분포를 시각화 했다. 히트맵을 보면 로데오 거리보다는 돈암시장과 로데오 끝거리에 음식점들이 모여 있는 것을 볼 수 있다. 이를 통해 돈암시장과 로데오 끝거리에 상권이 성신여대 상권에서 오래 살아남는데 유리하다고 볼 수 있다. 이 데이터를 다른 데이터와 비교, 결합을 통해 비슷한 히트맵 분포를 보이거나 연관된 데이터를 찾아 낸 결과, 성신여대 상권의 공시지가와 직장인구, 거주인구 그리고 유동인구와 연관이 있다는 것을 발견 했다.

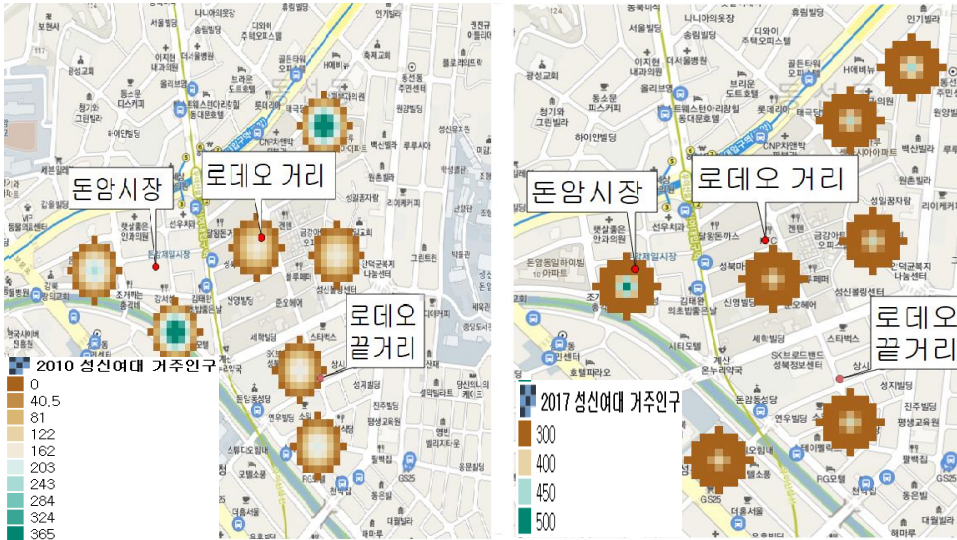


II. 성신여대 상권 공시지가(HEAT MAP)

앞에서 분석한 성신여대 상권 분포와 가장 쉽게 연관 지을 수 있던 것은 공시지가라고 생각해 가중치를 2019년 토지 가격에 두고 분석해 본 결과, 성신여대 역 바로 앞과 로데오 거리의 토지 가격이 돈암 시장과 로데오 끝거리와는 눈에 띄게 차이나는 것을 볼 수 있다. 이를 통해 로데오 거리에 상권들이 오래 살아남지 못하는 이유를 공시지가가 즉, 임대 가격이 높기 때문이라고 분석 할 수 있다. 반면에 상권이 오래 살아남은 돈암시장 쪽은 임대가격이 낮기 때문에 오래 살아 남았다고 분석했다.

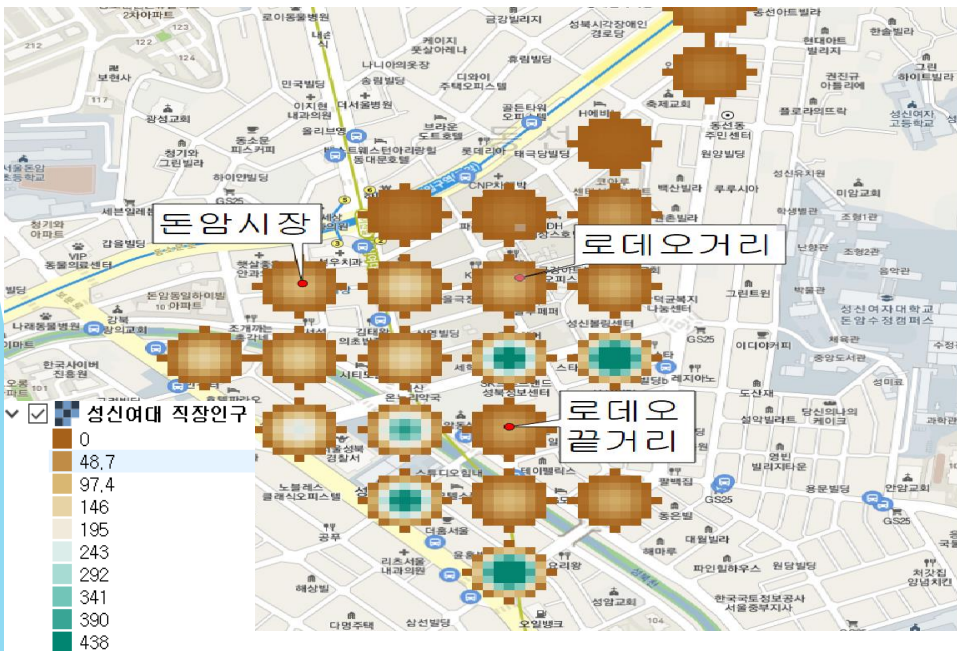
2.분석 방법

온도지도(HEAT MAP)을 활용한 분석



Ⅲ. 성신여대 주거 인구 (HEAT MAP)

왼쪽은 2010년 성신여대 상권의 주거인구, 오른쪽은 2017년 성신여대 상권의 주거인구이다. 2020년 자료를 찾지 못해 2017년 자료를 사용 하였으나, 2010년과 2017년 히트맵을 비교해보면 거의 동일한 분포를 보이고 있으므로 2020년의 주거인구도 비슷할 거라고 예측한다. 두개의 히트맵을 분석해보면 돈암시장 쪽에 주거인구가 집중적으로 몰려 있고, 로데오 거리에는 주거 인구가 비교적 적은 것을 볼 수 있다. 이를 통해 주거인구가 많은 돈암시장 주변 상권에서 음식점들이 오래 살아남을 수 있다고 분석했다.



Ⅳ. 성신여대 직장 인구 (HEAT MAP)

이 자료는 성신여대 상권의 직장인구의 분포를 보여주는 온도지도이다. 히트맵을 보면 돈암시장과 로데오 거리의 직장인구는 다른곳에 비해 매우 적은 수치를 보여주고 있다. 로데오 거리와 돈암시장은 음식점, 유흥주점, 의류, 서비스가 주 업종인 돈암시장과 로데오거리에서는 회사에서 근무하는 인구를 나타내는 직장인구가 적을 수 밖에 없다. 회사 주변에 술집과 서비스 업종이 많은 경우는 거의 없기 때문이다. 그러나 이를 통해 직장인구가 적은 곳이 직장인구가 많은 곳보다 음식점 상권이 발달 하기 좋다고 보기는 어려운 감이 있어서 보조자료로 사용하기 위해 직장인구를 분석했다.

2.분석 과정 및 방법

데이터 보완,필드계산기 및 단계구분 기능 활용

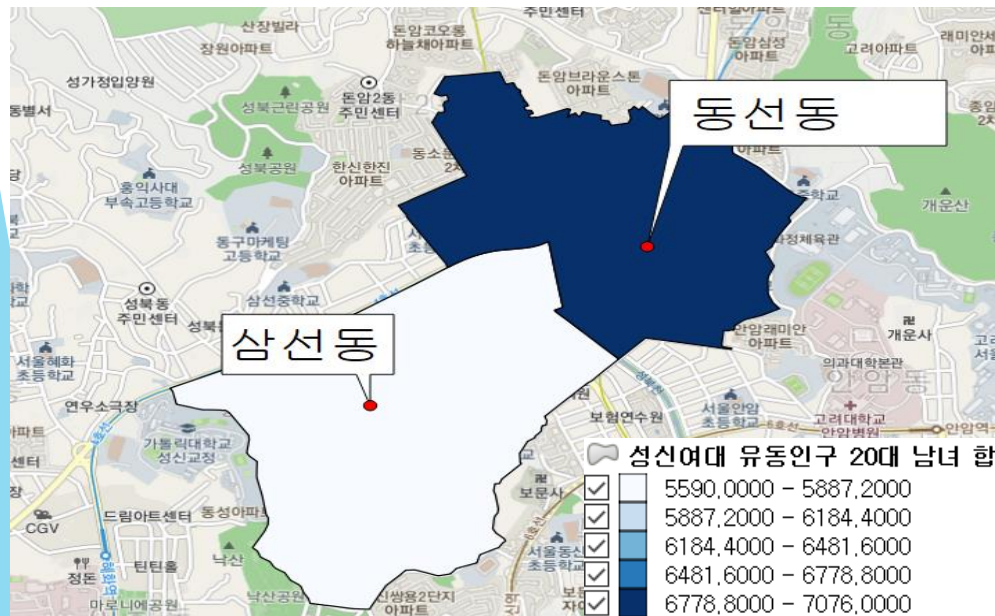
1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1	기준일ID	시간대구분	행정동코드	변환	행정동코드	총생활인구	남자0세부	남자10세부	남자15세부	남자20세부
110	20201009	0	11260680	37102.21	2062.41	848.3164	963.9467	878.5439	10	
111	20201009	0	11260690	20628.9	763.815	444.9401	490.7524	462.7833	6	
112	20201009	0	11290525	20406.43	643.7923	407.8195	527.3571	616.2142	75	
113	20201009	0	1108082	11290555	25693.26	670.2569	434.6336	742.8093	1187.497	12
114	20201009	0	1108083	11290575	23290.8	442.6867	265.8349	537.5275	1234.806	14
115	20201009	0	11290580	16346.49	473.3401	325.8055	493.6174	409.5747	4	
116	20201009	0	11290590	18653.4	964.9367	547.367	638.4013	408.0786	42	
117	20201009	0	11290600	22009.17	327.358	244.3975	1057.306	2407.268	20	
118	20201009	0	11290610	17953.5	733.3718	278.0443	360.3026	656.8247	84	
119	20201009	0	11290620	17032.3	699.7499	383.0487	482.5368	439.326	4	
120	20201009	0	11290630	23422.65	987.7912	517.6072	601.9928	809.2388	65	

V. 성신여대 20대 남녀유동인구(자료 제작)

성신여대 상권의 유동인구 자료를 찾고 가지고 있는 자료와 결합하는 과정에서 행정동 코드를 수정해야 할 필요가 있어 행정동코드 변환이라는 필드를 추가 하였고, 통계지역경계 자료와 결합시켜 지도상에 삼선동과 동선동만을 나타내도록 위치에 따른 선택을 해줬다. 이후, 원하는 자료는 20대 남녀의 유동인구이므로 필드계산기를 통해 20~29세 남녀 합으로 새로운 필드로 만들었다. 이렇게 돈암시장 상권이 포함된 삼선동과 로데오거리 상권이 포함된 동선동의 20대 남녀 유동인구를 구할 수 있었다.

VI. 성신여대 20대 남,녀 유동인구(단계구분)

옆의 자료는 2020년 10월기준 삼선동과 동선동의 20대 남,녀 유동인구이다. 로데오거리 상권이 포함된 동선동이 20대의 남녀 유동인구가 더 많은 것을 볼 수있다. 이를 통해 로데오 거리보다는 돈암시장쪽에 10년을 생존한 상권이 많은 이유를 분석하는데 도움을 줄 수 있다. 20대가 많이 지나다니는 로데오 중심거리에는 최신 유행에 민감하기 때문에 서비스, 의류 등의 다양한 업종이 있고, 유행에 따라 음식점들이 자주 창·폐업 되기 때문이다. 그렇기 때문에 돈암시장쪽이 로데오거리에 비해 음식점들이 오래 살아남을 수 있었던 이유를 분석할 수 있다.



3.분석 결과

데이터 분석 종합 및 분석 설명

데이터 분석 종합 (성신여대 상권에서 10년을 생존한 음식점들의 특징)

1. 돈암시장 상권이 로데오 거리 상권보다 10년이상 생존한 음식점들이 많다.
2. 유동인구가 많은 곳에 직장인구가 적고 공시지가가 높다.
3. 주거인구가 많은 곳 주변의 음식점이 생존한 음식점이 더 많다.

분석 설명

지금까지 성신여대 상권에서 10년을 생존한 음식점들에 대해 여러 데이터를 통해 분석 해보았다. 우선 성신여대에 10년 생존한 상권은 돈암시장과 로데오 끝거리에 많이 분포해 있고 로데오 거리에는 적은 것을 히트맵을 통해 볼 수 있었다. 지금까지 분석한 데이터를 통해 로데오 거리에 위치한 상권들의 생존률이 돈암시장 거리에 위치한 상권보다 생존률이 낮은 이유를 분석할 수 있다. 로데오 거리는 20대의 유동인구가 많아 직장인구가 적고 공시자가가 높기 때문에 돈암시장에 비해 음식점들이 오래 생존할 확률이 낮다. 20대의 유동 인구가 많다는 것은 최신 유행에 민감하다는 것이다. 그렇기 때문에 로데오 중심거리에는 음식점과 더불어 서비스, 의류 등 다양한 업종이 들어오고 실제로도 돈암시장 거리보다 더 다양하고 많은 업종이 위치해 있다. 거기에 음식점에도 유행이 있다. 예를 들어, 유명한 유튜버 또는 방송인이 가게를 새로 창업했거나, 입소문을 탔던 음식점이 체인점을 낸다면 유행에 민감한 20대들은 소문을 듣고 그 가게를 먼 곳에서도 찾아오기도 하고 유동인구가 많은 곳이기 때문에 지나가면서 한번쯤은 들어가 볼 가능성이 높다. 그렇기 때문에 유행에 민감한 로데오 거리 상권의 음식점들은 오래 생존하지 못하고 자주 바뀌는 것이다. 유행은 금방 바뀌기 때문이다. 거기에 유동인구가 많으면 장사가 잘 될 확률이 높다는 것은 당연한 상식이다. 그러나 장사가 조금이라도 안된다면 공시지가가 높은 로데오거리 상권은 사장님들에게 큰 부담이 되어 돌아온다. 그렇기 때문에 로데오 거리 상권에서는 돈암시장 상권에 비해 음식점들이 오래 살아남기가 힘들다고 분석 할 수 있다. 마지막으로 주거인구가 많은 곳 주변의 음식점이 생존할 확률이 더 높다는 것도 분석 자료를 통해 알 수 있다. 사실 이 부분도 유동인구와 연관이 있다. 유동인구가 많아 공시지가가 높은 곳에 굳이 집을 짓고 사는 사람은 적기 때문이다. 그래서 사람들은 공시지가가 낮은 돈암시장 주변에 주거인구가 많다. 그렇기 때문에 단골 장사를 하기에 돈암시장 주변이 로데오 거리보다 적절하다고 볼 수 있어 성신여대 상권에서는 주거인구가 많은 곳에서 음식점들의 생존확률이 높다는 결론이 나왔다.