

상권분석

빅데이터경영통계전공 20172827 김재민

서론

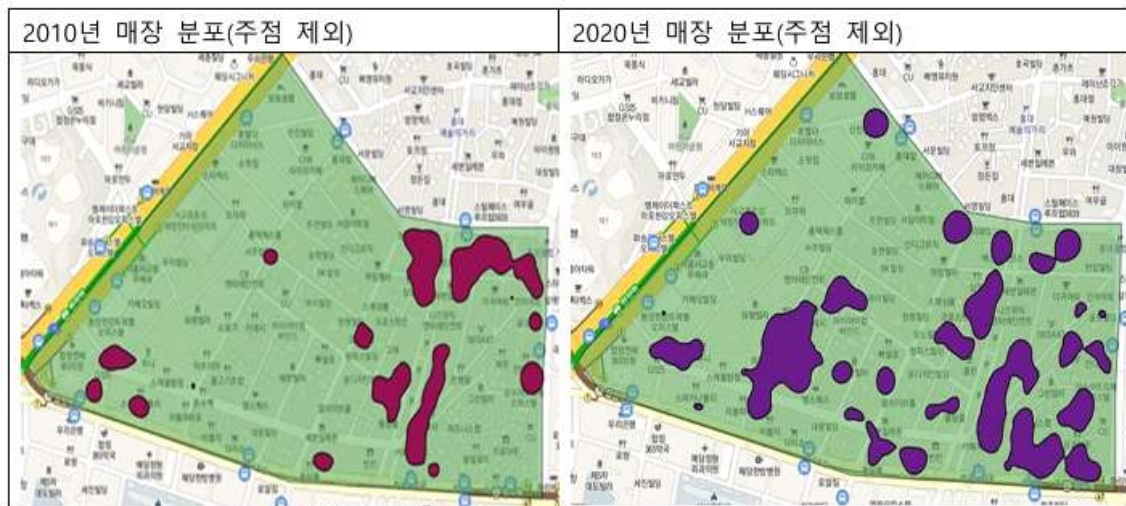
합정-상수 상권은 유행이 빠르게 변하고 경쟁이 치열한 지역이다. 2010년 기준, 이곳에 위치한 567개의 매장 중 단 20개 음식점만이 10년 동안 생존했다. 흥미롭게도, 이들 중 7개가 한식 매장이었다(한식 7곳, 카페 4곳, 고기 3곳, 디저트 2곳, 분식 2곳, 인도 음식 1곳, 일식 1곳).

홍대 상권은 개성 있는 매장과 젊은 층이 많이 찾는 지역이라는 이미지가 강하지만, 오히려 한식집이 가장 많이 살아남은 점이 흥미롭다. 그 이유를 추측해 보면, 첫째, 한국인이기 때문에 익숙한 한식을 선호하는 경향이 영향을 미쳤을 가능성이 크다. 둘째, 직장인이 많은 지역적 특성상 한식이 식사로 적합했을 수도 있다.

또한, 생존한 매장들이 역 근처에 몰려 있는 점을 고려할 때, 유동 인구가 생존에 중요한 요인으로 작용했을 가능성이 높다. 하지만 이는 개인적인 추측일 뿐이며, 보다 정확한 분석이 필요하다. 따라서 네이버 리뷰, 버스 정류장 데이터, 신용카드 사용 데이터, 인구 데이터를 활용하여 이러한 결과가 나온 이유와 생존한 매장들의 공통점을 분석해 보고자 한다.



본론



주점을 제외한 매장들의 분포를 살펴보면, 합정역 부근보다 상수역 부근에 더 많은 매장이 자리 잡고 있다. 하지만 10년 동안 생존한 매장들은 오히려 상수역보다 합정역 부근에 더 많이 존재하고 있다.

또한, 2010년과 2020년을 비교해 보면, 전체적인 매장 수가 증가했으며, 특히 합정역 부근의 매장이 눈에 띄게 늘어난 것을 확인할 수 있다. 이는 유동 인구의 변화나 상권 확장 등의 요인이 작용했을 가능성이 있으며, 보다 정확한 원인을 분석해 볼 필요가 있다.

1. 리뷰 분석

10년 동안 생존한 한식 매장 7곳의 네이버 리뷰와 블로그를 살펴보면, 공통적으로 "맛있다"는 평가가 많았다. 그러나 각 매장마다 다른 특징도 확인할 수 있었다.

- 한옥집: 한옥 스타일의 인테리어를 갖춘 매장
- 남산찌개, 다복어국, 합정순대국: 혼밥하기 좋은 분위기의 매장
- 서교민: 저렴한 가격에 점심만 운영하는 한식 뷔페
- 웅달샘: 가성비가 좋고, 양이 많다는 평이 많음
- 마포소문난족발순대국: 졕발과 순대국을 함께 판매하는 독특한 메뉴 구성

카페 4곳 중에서도 각기 다른 특징이 돋보였다.

- 스노브, 피오니: 케이크가 맛있다는 평가가 많음
- 노피디네: 여러 나라의 커피를 판매하며, 인디밴드의 간단한 공연이 있음
- 용다방: 저렴한 가격(아메리카노 2,500원)과 친절한 서비스가 강점

고깃집 3곳 역시 맛있다는 공통적인 평가를 받았으며, 각 매장마다 차별점이 존재했다.

- 도적: 칼집을 낸 고기를 제공하는 것이 특징

- 육값하네: 다양한 부위의 고기(막창, 껍데기 등)를 판매

디저트 매장 2곳도 각자의 개성이 뚜렷했다.

- 삼단변신미스홍: 가격 대비 양이 많다는 점이 장점
- 호밀호두: 호밀로 만든 호두과자를 판매하며, 답례품으로도 인기

분식 매장 2곳은 맛과 운영 방식에서 차이가 있었다.

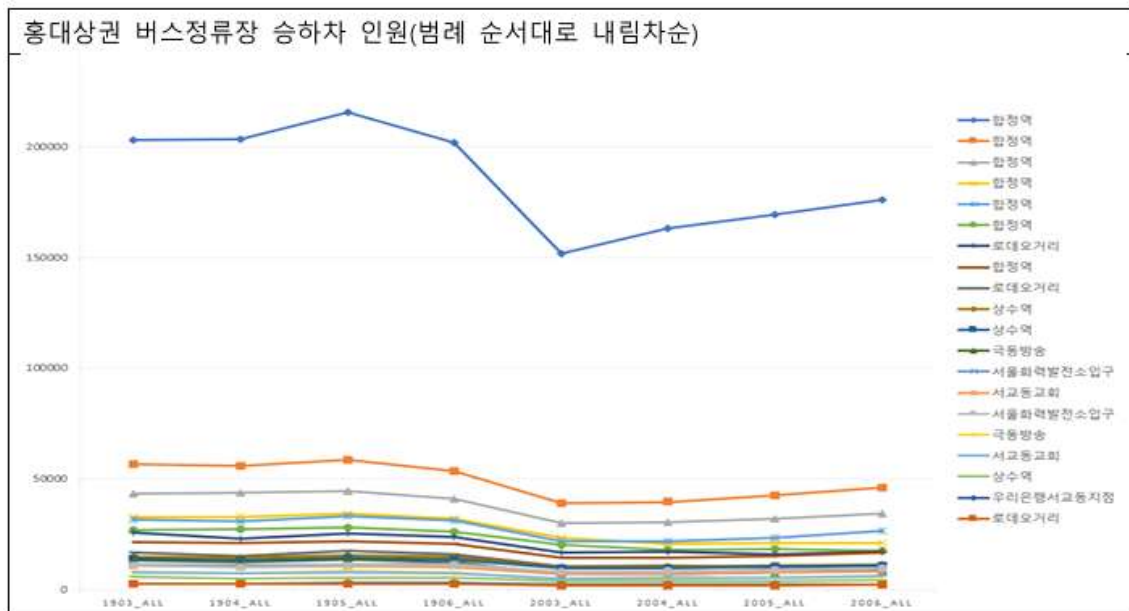
- 삭: 특히 튀김이 맛있다는 평가
- 홍대조폭떡볶이: 인터넷 판매를 진행하며, 가성비가 좋고 혼밥하기 좋은 곳

그 외 생존한 매장들도 개성 있는 특징을 갖고 있었다.

- 웃사브(인도 음식): 인도 현지 요리사가 요리를 하며, 분위기가 좋은 매장
- 마루돈까스(일식): 유명인이 방문한 후기가 매장 벽에 적혀 있음

이처럼 생존한 매장들은 단순히 맛뿐만 아니라 인테리어나 가격, 메뉴 구성, 운영 방식 등에서 차별점을 갖고 있었던 것으로 보인다.

2. 버스정류장 분석



상권을 둘러싸고 있는 20개의 버스정류장을 분석한 결과, 2019년 3월 ~ 6월과 2020년 3월 ~ 6월 사이의 승하차 인원이 코로나19의 영향으로 크게 감소한 것을 확인할 수 있었다. 또한, 유동 인구가 가장 많은 상위 6개의 정류장은 모두 합정역 정류장이었다. 특히 합정역은 서울 전체 만 개 이상의 정류장 중에서도 2019년 기준 유동인구 상위 150위 안에 들 정도로 많은 이용객이 오가는 곳이다.

생존한 매장 중 ‘신김치생삼겹살’, ‘호밀호두’, ‘다북어국’, ‘마포소문난죽발순대국’, ‘합정순대국’, ‘마루돈까스’는 합정역 정류장과 가까운 곳에 있어, 높은 유동 인구의 영향을 긍정적으로 받았을 가능성이 크다. 유동 인구가 충분했기 때문에, 별도의 배달 서비스 없이도 매장 운영이 가능했을 것으로 보인다.

‘남산찌개’는 합정역과 서울화력발전소입구 정류장 사이에 자리 잡고 있으며, 두 정류장의 이용객 수는 전체 정류장 중 중간 정도로 적지 않은 수준이었다.

‘도적’, ‘삼단변신미스홍’, ‘웅달샘’, ‘육값하네’는 상수역과 로데오거리 정류장 근처에 자리하고 있다. 로데오거리 정류장의 이용객 수는 많지 않지만, 상수역은 적지 않은 승하차 인원이 있

고, 지하철 6호선 상수역과의 거리도 멀지 않아 나쁘지 않은 입지로 판단된다. ‘삭’은 상수역 바로 앞에 위치하여 좋은 입지를 확보하고 있다.

‘웃사브’와 ‘스노브’는 극동방송 정류장과 가깝지만, 해당 정류장의 이용객 수는 전체 정류장 중 중하위권에 속한다. 그러나 상수역에서 300m도 떨어져 있지 않아, 입지적으로 나쁘지는 않다.

‘홍대조폭떡볶이’, ‘피오니’는 로데오거리 정류장 근처에 자리 잡고 있다. 해당 정류장은 이용객이 많지는 않지만, 홍대까지 도보 10분 이내의 거리이므로 완전히 나쁜 입지라고 보기는 어렵다.

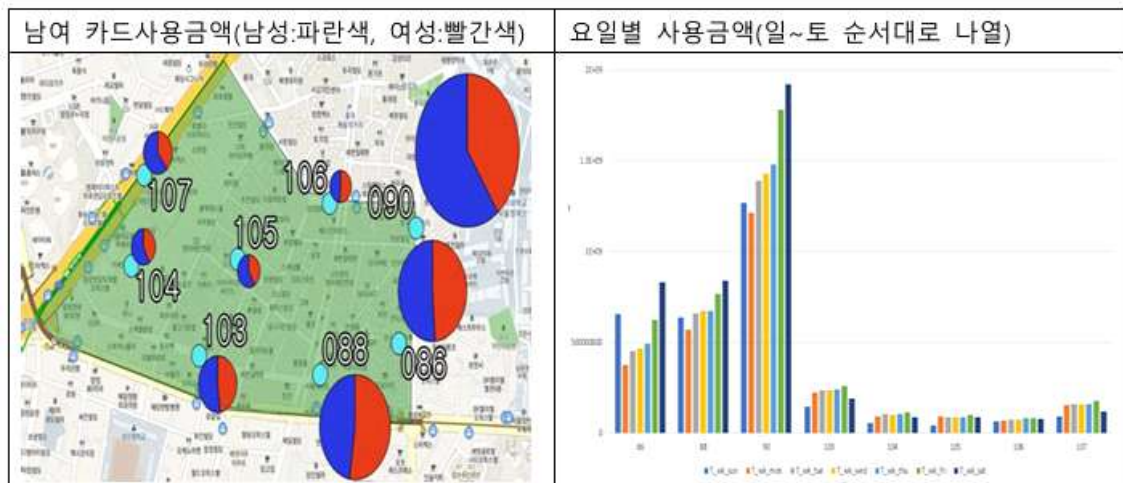
서교민은 합정역과 우리은행 서교동지점 사이에 자리 잡고 있어, 합정역과의 접근성이 좋아 입지가 괜찮은 편이다.

‘한옥집’, ‘용다방’, ‘노피디네콩볶는집’은 지하철역이나 주요 버스정류장과 다소 거리가 있지만, 합정역에서 약 300m 정도 떨어져 있어 접근성이 완전히 나쁘지는 않다.

‘피오니’는 지하철역과 거리가 멀고, 주변 버스정류장의 이용객 수도 많지 않아 입지가 가장 좋지 않은 매장으로 평가된다. 실제로, 피오니와 비슷한 위치에 있던 ‘나물먹는곰’ 매장은 상권 외부로 이전했다. 이전 시점이 코로나19 시기인 2020년 10월이라는 점을 고려할 때, 유동 인구 감소의 영향을 받았을 가능성이 높다.

생존한 매장들의 입지를 분석해 보면, 유동 인구가 충분한 곳에 있는 경우가 많았다. 특히 상권의 중심부에는 생존한 매장이 없고, 유동 인구가 많은 합정역 근처에 생존 매장이 가장 많다는 점은, 유동 인구가 매장 생존에 큰 영향을 미쳤음을 보여준다.

3. 카드 사용 내역 분석



카드 사용 내역을 BAS_MGT_SN(건물 관리 번호) 기준으로 분석한 결과, 지역별 소비 패턴에서 흥미로운 특징을 발견할 수 있었다(요일별 사용 금액 그래프: 086, 088, 090, 103, 104, 105, 106, 107).

1. 086, 090 지역: 홍익대학교 인근, 주말 데이트 소비 중심
086과 090 지역은 홍익대학교와 가까운 지역으로, 카드 사용 금액이 높은 편이었다.

- 연령별 소비 비율
 - 남성: 20대 > 30대 (30대도 많은 편)
 - 여성: 20대가 30대보다 2배 이상 많음

소비 패턴

- 086 지역: 토요일 > 일요일 순으로 사용 금액이 많음
- 090 지역: 토요일 > 금요일 순으로 사용 금액이 많음

이 지역들은 주말에 데이트하는 커플들의 소비가 많을 가능성이 크며, 데이트 장소로 적합한 매장이 위치하면 좋은 입지가 될 것으로 보인다.

2. 088(상수역 부근) 지역: 20대 여성 중심의 소비

088 지역(상수역 부근)은 사용 금액이 높은 지역 중 하나였으며, 특이하게 남성보다 여성의 사용 금액이 더 많았다.

- 연령별 소비 비율
 - 여성: 20대 > 30대 (20대가 압도적으로 많음)
 - 남성: 30대 > 20대 (큰 차이는 없음)

소비 패턴

- 토요일 > 금요일 > 평일 > 일요일 순으로 사용 금액이 많음

이런 특징을 보면, 088 지역은 20대 여성들이 선호하는 분위기 좋은 카페나 20대 커플을 위한 매장이 적합한 곳으로 보인다. 실제로 088 지역 주변에 상수동 카페거리가 자리 잡고 있는 것도 이러한 소비 패턴과 연결된다.

3. 104(합정역 부근) 지역: 직장인 중심의 소비 패턴

104 지역(합정역 부근)은 생존한 매장이 많은 지역이지만, 카드 사용 금액 자체는 크지 않았다.

- 연령별 소비 비율
 - 남성: 30대 > 40대 > 20대 순
 - 여성: 30대 > 20대 순

소비 패턴

- 평일 사용량이 주말보다 많음

이러한 특징을 고려하면, 104 지역은 직장인이 많이 찾는 지역으로 볼 수 있다. 실제로 104 지역에 살아남은 매장 대부분이 한식집이라는 점도 이를 뒷받침한다.

4. 103, 105, 106, 107 지역: 104 지역과 유사한 소비 패턴

이 지역들도 104 지역과 비슷한 특징을 보였다.

- 카드 사용 금액이 많지 않음
- 평일 사용량이 주말보다 많음
- 사용자의 연령대가 높은 편

이를 종합하면, 이 지역들도 직장인들의 소비 비율이 높은 곳으로 판단된다.

지역별 소비 특성을 고려한 매장 입지 전략

1. 086, 090(홍익대학교 근처)

- 주말 데이트 소비가 많음
- 데이트족을 타겟으로 한 매장이 적합

2. 088(상수역 부근)

- 20대 여성과 커플들이 선호하는 분위기 좋은 카페, 감성적인 음식점이 적합

3. 104(합정역 부근) 및 103, 105, 106, 107 지역

- 직장인 중심의 소비 패턴
- 한식이나 점심 식사 중심의 매장이 적합

결론

분석을 통해 합정-상수 상권에서 다음과 같은 특징을 확인할 수 있었다.

1. 매장 분포: 합정역 부근보다 상수역 부근에 매장이 더 많다.
2. 유동 인구: 합정역 버스정류장의 승객 수가 많으며, 서울 전체와 비교해도 높은 수준이다.
3. 연령대: 합정역 부근의 카드 사용객 연령대가 상수역 부근보다 높다.
4. 소비 패턴: 합정역 부근은 평일 카드 사용 금액이 주말보다 많다.

이러한 특징을 고려하면, 합정역 부근에 한식집이 많이 생존할 수 있었던 이유를 다음과 같이 유추할 수 있다.

- 직장인과 연령대가 높은 소비층이 많아 꾸준한 수요가 존재한다.
- 평일 매출이 주말보다 높아 매출 변동성이 적다.
- 상수역 부근보다 매장 수가 적어 경쟁이 상대적으로 덜하다.

반면, 상수역 부근은 젊은 층이 많이 찾는 상권으로 볼 수 있다.

- 매장이 많고 변화가 빠르기 때문에, 유행을 따라가기 어렵고 생존이 어려운 환경이다.
- 합정역보다 장사가 잘될 가능성이 있지만, 리스크도 큰 지역이다.