

## 홍대&상수 지역 장기 외식업 분석

- 2021년 기준 10년이상 생존한 식당/카페 기준으로 -

빅데이터 경영통계 20192780 유광열

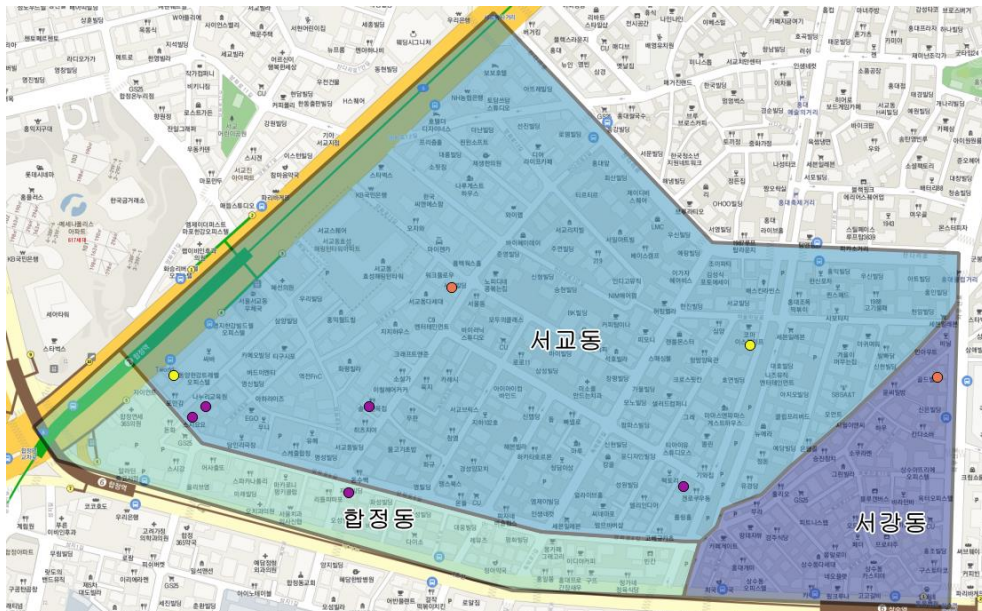
### 0. 서론

10년이라는 시간동안 많은 음식점들이 생겨나고, 동시에 사라진다. 특히나 홍대&상수 지역 특성상 다른 지역에 비해 훨씬 많은 음식점이 생기고 사라졌다. 변화가 많은 지역에서 오랫동안 살아남은 음식점은 성공한 음식점이라고 할 수 있다. 그러면 외식업에서 성공하다는 것은 무엇인가? 다른 사업과도 마찬가지로 외식업에서도 성공한다는 것은 돈을 버는 것이라 생각된다. 외식업에서 돈을 버는 방법에 대해 생각해 보니 두가지가 있는 거 같다.

첫번째는 유행을 타는 것이다. 유행을 타서 성공한 예로는 대왕 카스텔라, 흑당 버블티가 있다. 유행을 타는 음식은 초반에 폭발적으로 수요가 증가하면서 많은 돈을 벌었다가, 유행이 끝나면서 공급에 비해 수요가 줄어들게 된다. 이러한 방법은 초반에 수익과 권리를 받고 시장을 빠져나와야 성공했다고 볼 수 있다. 그렇기에 시장과 유행을 읽고 들어가는 것과 유행이 끝나는 끝물을 예측하고 빠져나와야 하는 시장의 흐름을 읽는 능력이 필요하다. 그러나 이러한 능력들은 기업이 아닌 개인이 가지기는 현실적으로 힘들다.

두번째는 우리가 흔하게 생각하는 방법으로 기본적으로 음식을 팔아 장기적으로 생존하여 많은 사람들이 찾아오게 하는 것이다. 매장의 특성이나 제품 뿐만 아니라, 위치나 유동인구와 같은 외부적 환경도 영향을 미친다. 이러한 영향력을 분석을 통해 알아보고자 한다. 분석원역은 홍대, 상수 상권이며 서교동, 서강동, 합정동으로 이루어져 있다.

### 1. 생존 매장



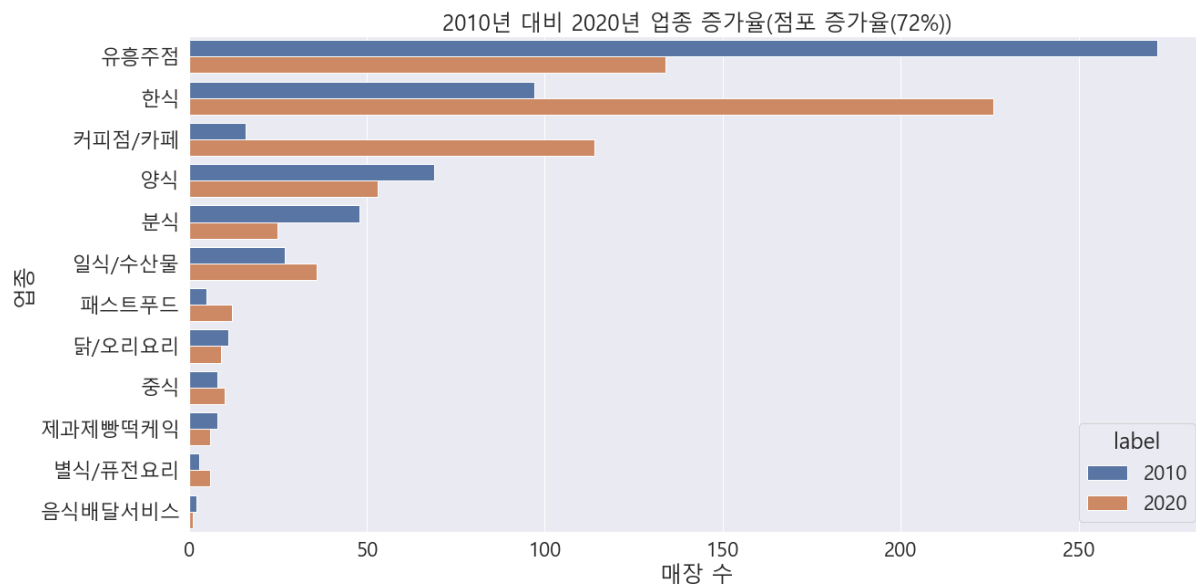
해당 데이터는 Study\_Zone\_Store\_All\_2020,2010 데이터를 가지고 2010년 데이터의 표준주소와 2020년의 도로명 주소가 같은 매장을 추출하고, 매장명이 같은 데이터를 추출하였다. 매장명 중 snob과 스노브와 같이 같은 매장명이나 표기법이 다르게 된 데이터가 존재하여 해당 데이터를 2020년 상호명에 맞춰 변환해주었다. 중복을 제외한 겹치는 항목은 47개로 그 중에 상권업종\_1이 음식이 아닌 종류 제외, 상권업종\_2를 기준으로 유흥주점을 제외, 2021년 현재까지 영업하는 매장을 추출하기 위해 네이버, 다음 지도를 확인한 결과 총 9개의 매장이 생존하였다.

분석결과 생존 매장의 상권업종 중에 가장 많은 것은 한식계열이다. 전체 9개중에 56%가 한식계열을 판매하는 매장이다. 이어서 제과제빵떡케익 22%, 커피점/카페 22%가 살아남음을 알 수 있다. 해당 지도에서 보라색은 한식, 노란색은 제과제빵떡케익, 주황색은 커피점/카페이다. 본격적으로 생존 매장에 대해 분석을 하기 전에 홍대&상수 지역의 상권을 먼저 분석해보고자 한다.

## 2. 홍대&상수 상권 분석

외식업에 있어서 상권은 가장 기본적이면서도 중요한 요소이다. 스타벅스나 다른 유명한 프랜차이즈들이 상권을 분석하고 출점하는 것이 상권이 얼마나 중요한지를 반증한다. 매장 자체의 특성을 극대화해주는 상권에 출점하면 성공률을 높일 수 있다. 그러므로 데이터 분석을 통하여 홍대&상수의 상권이 어떠한 형태를 가지고 있는지를 분석해보자.

### 2.1 매장 증가 및 업종별 증가



홍대&상수 상권을 분석해보면 2010년에 비해 2020년의 전체적인 매장수가 72%로 증가하였다. 이는 2010년부터 2020년까지 상권이 발전했음을 알 수 있다. 다음으로 업종별로 분석해보면 유흥주점은 2010년에 비해 2020년이 확연히 준 것을 알 수 있다. 이는 확인해본 결과 유흥주점으로 되어있던 업종을 카페나 다른 업종으로 바꾸거나, 단순히 매장이 사라져서 매장 수가 줄어듦을 알 수 있다. 그 다음으로 한식과 커피점/카페를 보면 2010년에 비해 2020년 매장 수가 많이 증가함을 알 수 있다. 그 외에는 대부분 미미한 차이로 줄어들거나 증가하였다.

### 2.2 버스/지하철 유동인구

분석 지역을 기준으로 반경 200m안에 있는 버스정류장 및 지하철 합정/상수역을 상대로 분석을 진행하였다. 분석 데이터로는 서울 열림 데이터 광장에 '서울시 버스노선별 정류장별 승 하차 인원 정보' 및 '서울시 지하철호선별 역별 승 하차 인원 정보'의 2015년 데이터부터 2021년 10월 까지의 데이터를 적용 및 QGIS를 활용하여 분석을 진행하였다. 분석을 통해 총 14개의 버스 정거장과 2개의 지하철 역을 2015년부터 2021년 데이터를 비교하여 현재와 과거의 유동인구를 비교함으로써 해당 분석 지역의 상권의 활발 또는 침체 정도를 확인해보자 한다. 그리고 2019년 2월을 기준으로 전 후를 나누어 데이터를 비교를 진행했다. 이는 2019년 2월부터 시작한 COVID-19 Pandemic으로 인한 유동 인구 변화를 확인하고 COVID-19 Pandemic으로 인한 영향에 대해서도 알아보하고자 한다.

## A. 버스

	15 승차평균	15 하차평균	21 승차평균	21 하차평균	19 승차평균	19 하차평균	19 2월 전 승차평균	19 2월 전 하차평균	19 2월 후 승차평균	19 2월 후 하차평균
극동방송	11031	9911	6786	5434	10302	8925	10645	9441	6755	5652
합정역	400789	382754	223158	216294	307874	308843	359142	350034	231291	233028
서교동교회	9278	8968	6402	5963	8614	8422	8749	8436	6395	6126
서울화력발전소입구	9198	11165	8620	8415	9917	10669	9071	10249	8303	8511
상수역	19567	21682	9922	11983	15456	18351	17447	19674	10408	12749
로데오거리	22021	22745	13220	12391	20350	21372	21207	22068	13607	13319
우리은행서교동지점	10951	15228	6018	9370	8901	13826	9876	14252	6423	10012
합계	482835	472453	274126	269850	381414	390408	436137	434154	283182	289397

<분석 지역 연도별 버스 승 하차 분석>

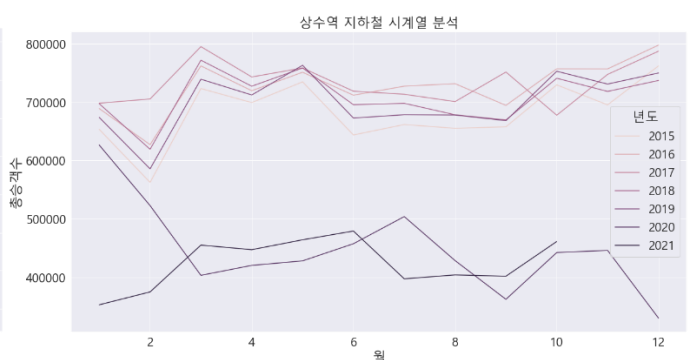
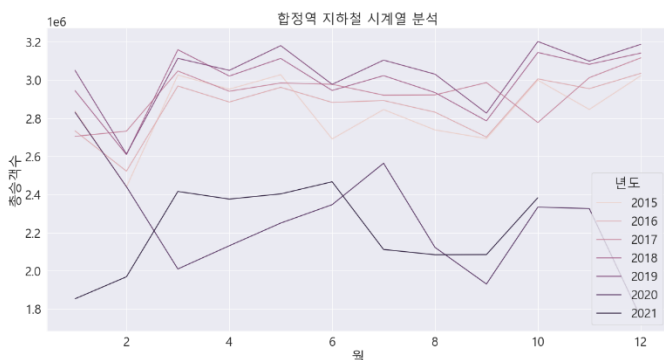
2015년과 2021년의 버스 승 하차 인원을 분석한 결과 2015년에 비해 2021년이 약 41만 1천여명의 인원이 감소한 것으로 나타난다. 승차인원은 20만 8천여명, 하차 인원은 20만 2천여명 정도 감소하였다. 그러나 2021년과 비교하기에는 COVID-19의 영향으로 상권의 성장을 정확히 파악할 수 없다고 생각하여 15년 데이터와 19년 데이터를 비교해 보았다. 2015년과 2019년을 비교해보니 약 18만 3천여명 정도 감소하였다. 이를 통해 본 버스 유동 인구는 2015년부터 2021년 까지는 43%로 떨어진 것을 알 수 있다. 2019년 까지는 19.2% 떨어진 것을 알 수 있다. 이는 코로나의 영향과 상관없이 홍대&상수 상권의 버스 유동인구가 감소하고 있음을 알 수 있다.

COVID-19 이후 버스 유동인구를 살펴보자면 19년 2월을 기준으로 29만 7천여명의 월 평균 유동인구가 감소하였음을 알 수 있다. 이는 COVID-19로 인한 사회적 거리두기 단계가 강화되면서 시민들의 움직임이 줄어들어 발생한 결과로 COVID-19가 홍대&상수 상권에 지대한 영향을 미친다는 것을 알 수 있다.

## B. 지하철

	15 승차평균	15 하차평균	21 승차평균	21 하차평균	19 승차평균	19 하차평균	19 2월 전 승차평균	19 2월 전 하차평균	19 2월 후 승차평균	19 2월 후 하차평균
합정	1387766	1391151	1004549	1025619	1384936	1415483	1363222	1381766	1014533	1044751
상수	305046	359508	183448	204773	300042	346396	306175	358893	188285	213702
합계	1692812	1750659	1187997	1230392	1684978	1761879	1669397	1740659	1202818	1258453

2015년과 2021년의 지하철 승하차를 비교 분석한 결과 2015년에 비해 102만 5천여명 정도의 인원이 감소한 것으로 나타난다. 승차인원은 약 50만명 정도, 하차 인원도 50만명정도 감소하였다. 또한 위에서 설명한 것처럼 COVID-19의 영향을 알아보기 위해 15년도와 19년도를 비교한 결과 19년도에 3000천명 정도 증가하였으나 유의미한 차이를 띄지 않는다. 분석한 결과에 따르면 15년과 19년도에는 유의미한 지하철 유동인구에 변화가 없으면 COVID-19의 영향으로 29.7%의 유동 인구가 줄어들었음을 알 수 있다. 이러한 결과를 보았을 때 버스 유동인구와 같이 COVID-19가 홍대&상수 상권에 지대한 영향을 미쳤을 것이라 판단된다.



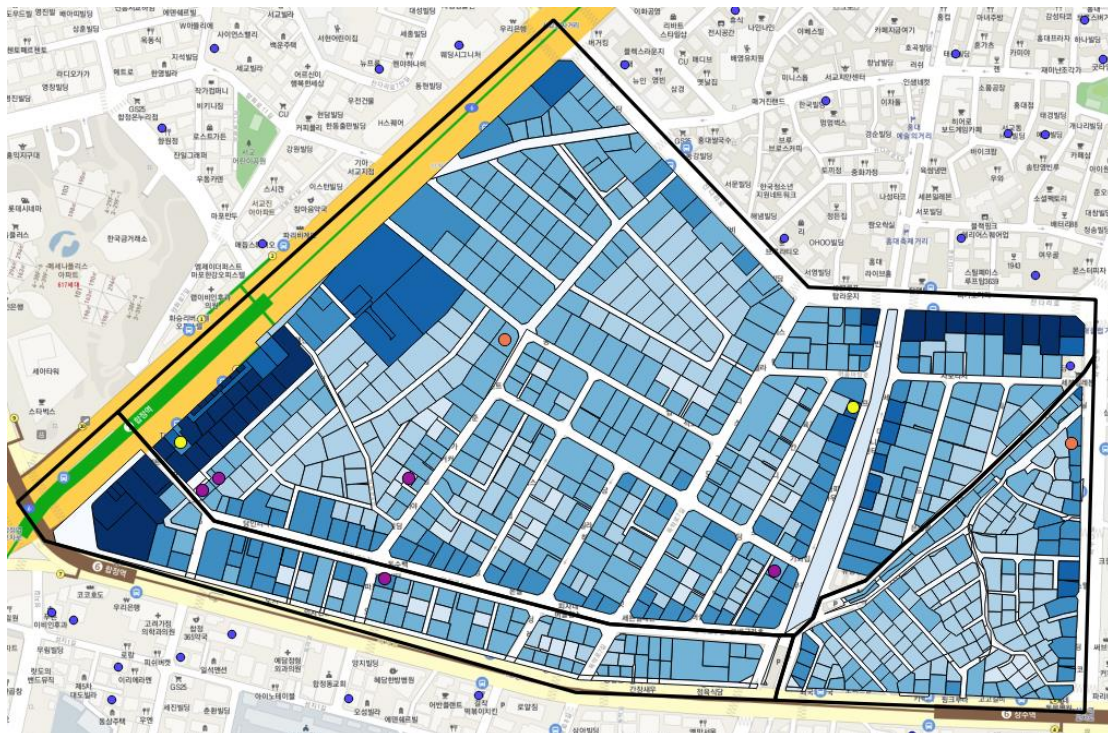


또한 두 합정역 상수역의 유동인구 데이터를 시계열 분석을 진행하였다. 시계열 흐름을 보면 1,2월은 다른 월에 비해 유동 인구가 급격히 줄어듬을 알 수 있다. 또한 3월부터 6월까지 높아졌다 다시 7월 8월까지 주춤하다가 9월에 다시 급상승하며 마무리한다. 시계열 이를 통해 알 수 있는 것은 대학생이 학기중인 만큼 홍대&상수 거리 특성상 많은 대학생이 유입이 되어 유동인구가 증가한 것으로 판단된다. 그러다 7-8월에 방학을 기점으로 잠시 주춤 하였다가 9월부터 2학기 시작으로 다시 유동인구가 증가한다. 이후 2학기 중간고사가 끝나는 10월과 기말고사 및 종강 크리스마스 같은 이유로 12월에 유동인구가 최고점을 찍는 것을 알 수 있다. 마지막으로 종강한 이후 학생이 가장 없는 1,2월 달에 유동인구가 가장 적은 모습을 볼 수 있다.

### 3. 생존 매장 가격 분석

앞서 홍수&상수에 대해 상권업종, 유동인구 분석, 시계열 분석을 진행하였다. 앞서 진행한 상권 분석만큼 매장이 생존하는데 있어서 해당 지역의 부동산 가격도 중요하다. 부동산 가격에 따라 임대료와 같은 돈이 결정되며, 특히 홍대와 같은 임대료가 비싼 곳은 매우 민감하게 작용할 수밖에 없다. 10년을 생존하는 매장들도 이와 같은 영향을 받았을 거라 생각하여 해당 분석을 진행하였다,

#### 3.1 개별공시지가 분석



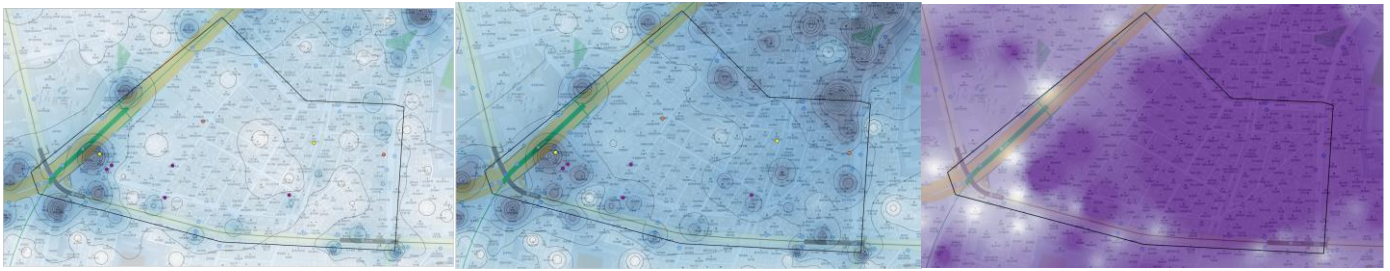
기존에 수업시간에 사용한 데이터 중에 30번 30\_Seoul\_Land\_the\_Zone\_Price 데이터를 사용하여 개별공시지가 분석을 실시하였다. 생존 매장에 대한 개별공시지가를 분석하기 앞서 먼저 지도의 데이터를 보자면 합정역 쪽의 개별 공시지가가 매우 높게 형성됨을 알 수 있다. 또한 오른쪽 상단은 홍대에서도 중심지로 뽑는 홍대클럽거리로 매우 높은 가격을 형성하고 있음을 알 수 있다. 또한 길가보다 안으로 들어갈수록 가격이 낮게 형성됨을 확인할 수 있다. 생존 매장에 대해 분석해 보면 대부분의 매장이 개별공시지가가 중위권인 건물에 위치하고 있음을 알 수 있다. 생존 매장들의 개별공시지가는 약 550만원대에서 950만원 사이에 머물고 있음을 알 수 있다. 특히 왼쪽 하단에 있는 가장 비싼 지역에 있는 제과 제빵 매장도 그 사이에서 가장 높은 단계보다 한 단계 낮은 가격대에 자리 잡고 있음을 알 수 있다.

### 3.2 토지 가격 상승의 변화

<2012>

<2019>

<토지가격변동>



해당 지도 데이터를 보면 2012년에는 합동역 주변으로 토지 가격이 높게 형성되었지만 2019년의 토지 가격의 형성을 보면 전체적으로는 가격이 증가하였지만 특히 홍대 클럽거리가 많은 가격 상승세를 보였다. 2010년에는 합동역 주변 상권이 발달했다면 2019년에는 홍대클럽거리의 상권이 발달했음을 알 수 있다. 또한 토지가격변동을 나타내는 지도를 보면 오른쪽 상단 지역인 홍대 클럽 거리의 토지 가격이 많이 상승했음을 알 수 있다. 이를 통해 생존한 매장들을 보면 2012년에서 2019년 사이에 토지 가격 변동이 크지 않은 곳에 위치하고 큰 곳에 있더라도 개별공시지가가 중위권인 지역에 위치하면서 토지가격변동에 영향을 많이 받지 않을 거라 생각된다. 토지가격변동에 영향을 받지 않는다는 것은 그만큼 안정적으로 매장을 운영 할 수 있다는 이야기이다.

#### 4. 생존 매장 특징 및 결론

앞서 여러 분석을 걸치면서 홍대&상수 상권에 대해 분석해 보았고 각 매장들에 대한 토지 가격을 분석해 보았다. 생존한 매장들의 특성과 상권들을 분석해 본 것을 바탕으로 매장을 추천해 보자면, 먼저 앞서 봤던 상품업종을 보면 줄어드는 추세인 유흥주점보다는 점포수가 늘어난다는 것은 수요가 늘어나는 뜻으로 한식이나 커피점에 도전하거나, 아니면 아직 포화되지 않은 다른 상위 업종을 하는 것을 추천한다. 두번째로 유동인구 데이터와 시계열 데이터를 보면 홍대&상수 특성상 대학생이 많이 오는 유동인구가 증가하는 학기 중 장사를 노리고, 방학이나 1,2월에는 사람이 적으므로 이를 고려하여 상품 업종을 정하거나 매장의 특징을 잡는다면 생존에 유리할 것으로 보인다. 또한 토지 가격을 분석한 것을 보면 길가보다는 안쪽에 자리한 곳이 가격도 낮고 변동성이 낮아 초기에 자리를 잡기에는 안전할 것으로 보아 초기 진입 시 골목 안 쪽부터 시작하는 것을 추천한다.

그러나 현 시점을 기준으로 봤을 때 장기적인 코로나로 인해 유동인구가 엄청나게 줄어든 것을 확인할 수 있다. 또한 생존 매장을 확인하면서 코로나 기간에 닫은 매장이 많다는 것을 알 수 있다. 외식업은 초기 자립 잡음이 중요하기에 현 시점에 매장을 오픈 하는 것보다는 유동인구수가 다시 증가하는 때에 매장을 개점한다면 더 좋은 성과를 얻을 수 있을 거라 생각한다.

#### 5. 출처

서울 열린데이터 광장(2021.11.10),<서울시 지하철호선별 역별 승하차 인원 정보>,<<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-12914/S/1/datasetView.do#>

서울 열린데이터 광장(2021.11.10),< 서울시 버스노선별 정류장별 승 하차 인원 정보 > , <<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-12912/S/1/datasetView.do>