

상권분석 보고서

출력일자 | **2018- 06- 04**



특화된 상권 정보! 창업자분들의 성공과 함께 합니다

1 상권 분석 개요

1.1 선택 상권 주요 정보

2 매출 분석

2.1 월 평균 추정 매출

2.2 1회 방문시 평균 추정 결제 금액

3 업종 분석

3.1 선택업종 매장 수 증감 추이

3.2 선택업종 매장 지속기간

4 잠재 수요 고객분석

4.1 상주인구 현황 분석

4.2 유동인구 현황 분석

5 지역 분석

5.1 인구 유입 시설 분포 현황

6 요약 및 정리

■ End of report

- 본 리포트의 불법복제 및 유통은 지적재산권 침해 행위로 민·형사상의 법적 책임을 물을 수 있습니다.

■ 본 보고서에 사용 된 데이터 및 업데이트 주기

DB 제공사	DB 내역	DB 특징	업데이트 주기
SK 텔레콤	유동인구	기지국 통화량 통계분석 (시간, 성, 연령)	월별
	주간상주인구	건물데이터와 통화량 통계 분석	1년
	주거인구	통계청 센서스와 행정안전부 주민등록 통계 활용	1년
SK 플래닛	지도	지도 및 시설정보(POI)	3개월
현대카드	업종 매출	업종별 카드 가맹점 매출 통계	월별
부동산 114	부동산 시세/매물	부동산 시세 및 매물 정보(아파트, 상가)	월별
	개발 예정 정보	개발 예정 구역 및 정보	수시
한국창업전략연구소	주석	리포트 항목에 대한 전문 컨설턴트 주석	수시
	전문가 칼럼	창업컨설턴트의 상권정보 및 업종정보	월별
기업정보 제공	외감 기업	지역별 외부감사법인 정보	월별
통계청	인구센서스	인구통계 및 산업세세분류별 매출 규모	5년
행정안전부	주민등록 인구 통계	주거인구 통계 활용	1년
도시지하철공사	지하철 노선수	전국 지하철 노선 정보	수시
	지하철 승하차 인원수	지하철역 승 하차 인원 수	수시

본 보고서는 데이터를 기반으로 하는 분석 보고서로, 분석 시점에 따라 보고서 내용이 변경됩니다.

사용되는 데이터 별 업데이트 시점은 각각 다르므로, 홈페이지 공지사항을 통해 업데이트 반영일을 확인하시기 바랍니다.

본 보고서는 지적 재산권이 있는 자료로, 무단 복제 및 배포 시 【정보이용 및 보호에 관한 법률】에 의거 민·형사상의 법적 책임을 물을 수 있습니다.

본 보고서에 사용된 차트 및 도표의 가독성을 위해 출력 활용 시 컬러 출력을 권장 합니다.

1. 상권 분석 개요

■ 분석 개요

분석 지역	서울특별시 강남구 논현1동
선택 상권	논현1동
선택 업종	편의점
선택 업종군	생활/잡화(화장품, 사진관/인화, 신발, 이동통신, 잡화, 편의점, 슈퍼마켓(일반), 주유소)

■ **[업종군]**이란, 유사한 아이템 또는 발생하는 매출간의 상관관계에 대해 창업 전문가의 면밀한 검토과정을 거쳐 구성된 **SK 텔레콤 Geovision** 상권분석에서 제공하는 업종 분류 체계 중 '소분류 업종별 집합체'를 의미함

1.1 선택 상권 주요 정보



【선택상권 위치 정보】

매출정보	생활/잡화 04 월 평균 추정 매출	
	3,834 만원	
업종정보	편의점 매장 수	
	58 개	
인구정보	상주인구 수	1 일 평균 유동인구 수
	106,404 명	223,113 명
지역정보	인구 유입 시설	
	42 개	

【선택상권 요약 정보】

1.2 선택업종 특징

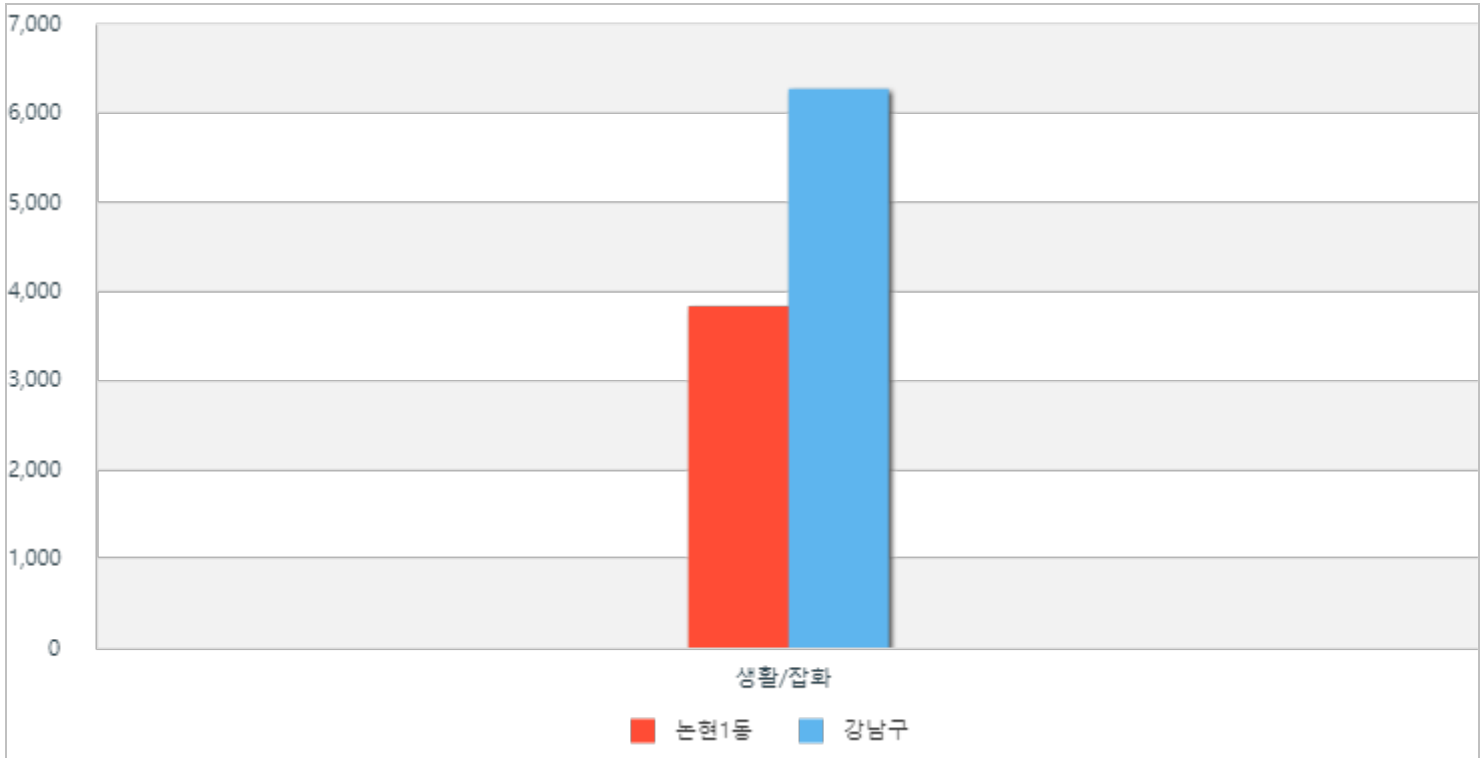
편의점 업종 개요	편의점은 고객의 편의에 도움을 주는 상품을 진열해 판매하는 매장이다. 운영방식 상 24 시간 오픈하는 것이 특징이다. 편의점은 2 가지 형태로 나뉘는데 점주가 100% 의 자금을 투자해 운영하는 경우와 본사가 개설투자비를 부담하는 대리점 형태로 운영되는 방식으로 나뉜다. 대리점 형태인 경우 초기 투자비용이 적은 대신 매출에 대한 일정한 수수료를 본사에 지급하는 방식으로 운영된다.
해당상권 내 주요 이용 성별/연령층	편의점 업종에 대한 매출 기여도가 높은 성별/연령대는 30 대 남자 > 40 대 남자 > 30 대 여자순입니다.

2 매출 분석

2.1 월 평균 추정 매출 (2018년 04월 / 업종군 기준)

■ 매출관련 수치는 SK텔레콤 Geovision 보유 데이터 활용 및 분석을 통해 나온 추정치를 의미하며, 실 매출액과 차이가 있을 수 있습니다

[단위: 만원]



[선택 업종군(생활/잡화) 04월 추정 매출 선택구(강남구) 비교]

선택 상권 내 생활/잡화 추정 매출	04월 평균 추정매출	선택구(강남구) 대비
	3,834만원	- 2,440만원

월 평균 매출 추정을 통해, 매장 운영 시 월 예상 매출을 가능할 수 있습니다.

분석을 위한 전문가의견

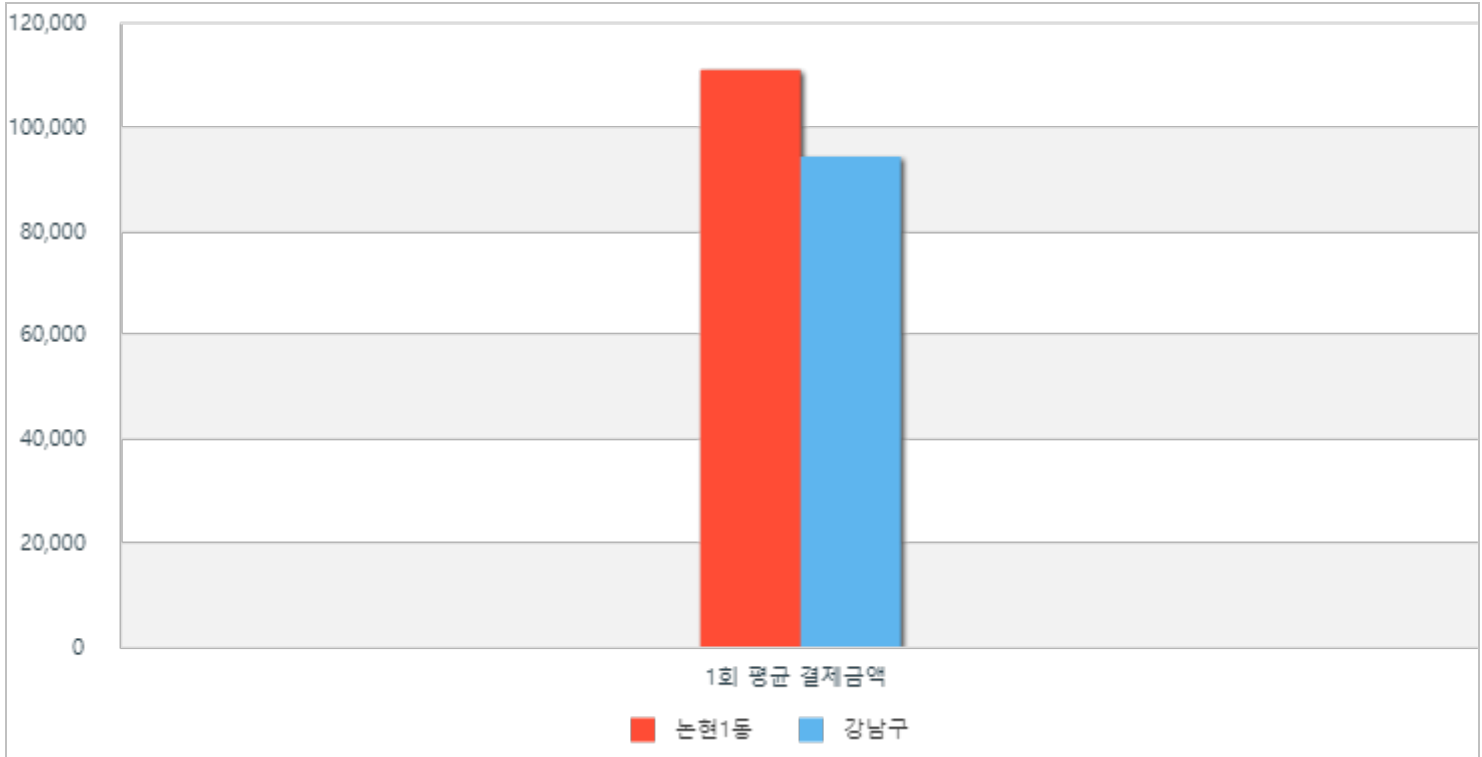
선택상권의 추정매출이 선택구의 평균추정 매출 보다 높다면 상권력이 강한 곳이라고 볼 수 있습니다. 선택업종을 이용하는 고객이 많아 영업이 활성화 된 곳으로 볼 수 있고, 상권 내 업종간의 경쟁력은 다소 약하다는 것으로 볼 수 있습니다.

다른 점포의 입지와 상권의 경쟁력을 비교하여 자기 점포의 매출을 예측해 볼 수 있습니다. 시연성, 접근성, 점포 면적등 입지 잉여가 더 좋으면 실제 매출은 추정매출 보다 더 올라갈 수 있고 반대로 입지 잉여가 적으면 추정 매출보다 실제 매출은 더 낮을 수 있습니다.

매출은 수익에 절대적인 영향을 줄 수 있으니, 목표한 매출과의 차이가 나는 부분을 극복할 수 있는지를 판단해 보아야 합니다.

2.2 1회 방문시 평균 추정 결제 금액(업종군)

[단위: 원]



[1회 추정 결제 금액 및 선택구(지역구) 비교]

선택 상권 내 생활/잡화 추정 결제 금액	1회 평균 추정 결제 금액	선택구(강남구) 대비
	111,022원	+16,712원

1회 방문 시 결제금액 추정을 통해, 매장 운영 시 고객 방문 빈도 및 아이템 판매 가격을 예측하는 기준으로 활용할 수 있습니다.

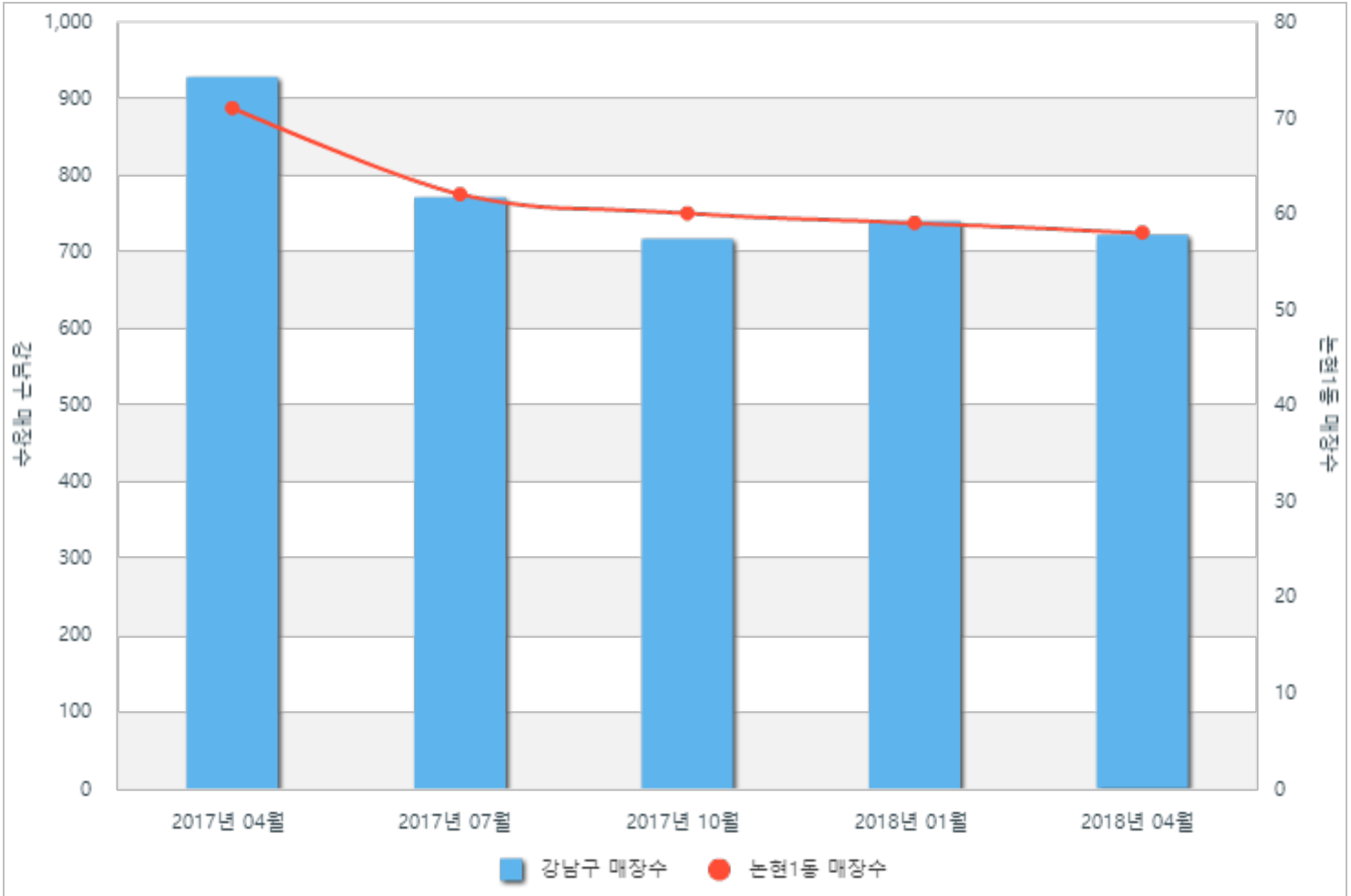
분석을 위한 전문가의견

- (1) 모든 매출은 '객단가(고객 1인당 평균 소비금액) * 고객수'로 나타납니다. 상기 그래프를 통해 객단가를 유추할 수 있고 유추된 객단가를 성수기와 비수기, 평일과 휴일, 평일 저녁과 평일 점심 등 해당 업종과 관련된 이슈에 따라 변동 될 수 있습니다.
- (2) 선택 업종의 최대 매출 연령과 결제 금액이 얼마인지를 가지고 메뉴가격 수립에 반영할 수 있으며 세트메뉴 구성 등의 다양한 객단가 향상 프로모션을 시행할 수 있습니다.

3 업종 분석

3.1 선택업종 매장 수 증감 추이

【단위: 개】



【논현1동 상권 편의점 매장 수 및 선택구(강남구) 비교】

선택 업종 매장 수 및 선택구의 증감 추이를 통해, 업종에 대한 동향을 예측해 볼 수 있습니다.

- 논현1동 상권의 편의점 업종의 경우, 2018년 04월 기준 매장 수는 58개로 최근 1년 전(71개) 대비 -18.3%감소 추이를 보이고 있습니다.
- 선택구(강남구)의 2018년 04월 기준 매장 수는 722개로 최근 1년 전(928개) 대비 -22.2%감소 추이를 보이고 있습니다.

분석을 위한 전문가 의견

모든 업종은 도입기, 성장기, 성숙기, 쇠퇴기의 라이프 사이클의 변화를 겪습니다.

보통 업종의 수명주기는 6년 정도 되며 고객의 수요가 풍부한 업종일수록 수명주기가 길고, 특정 계층의 선호도가 높고 수요가 적은 유행성 업종일수록 수명주기가 짧습니다.

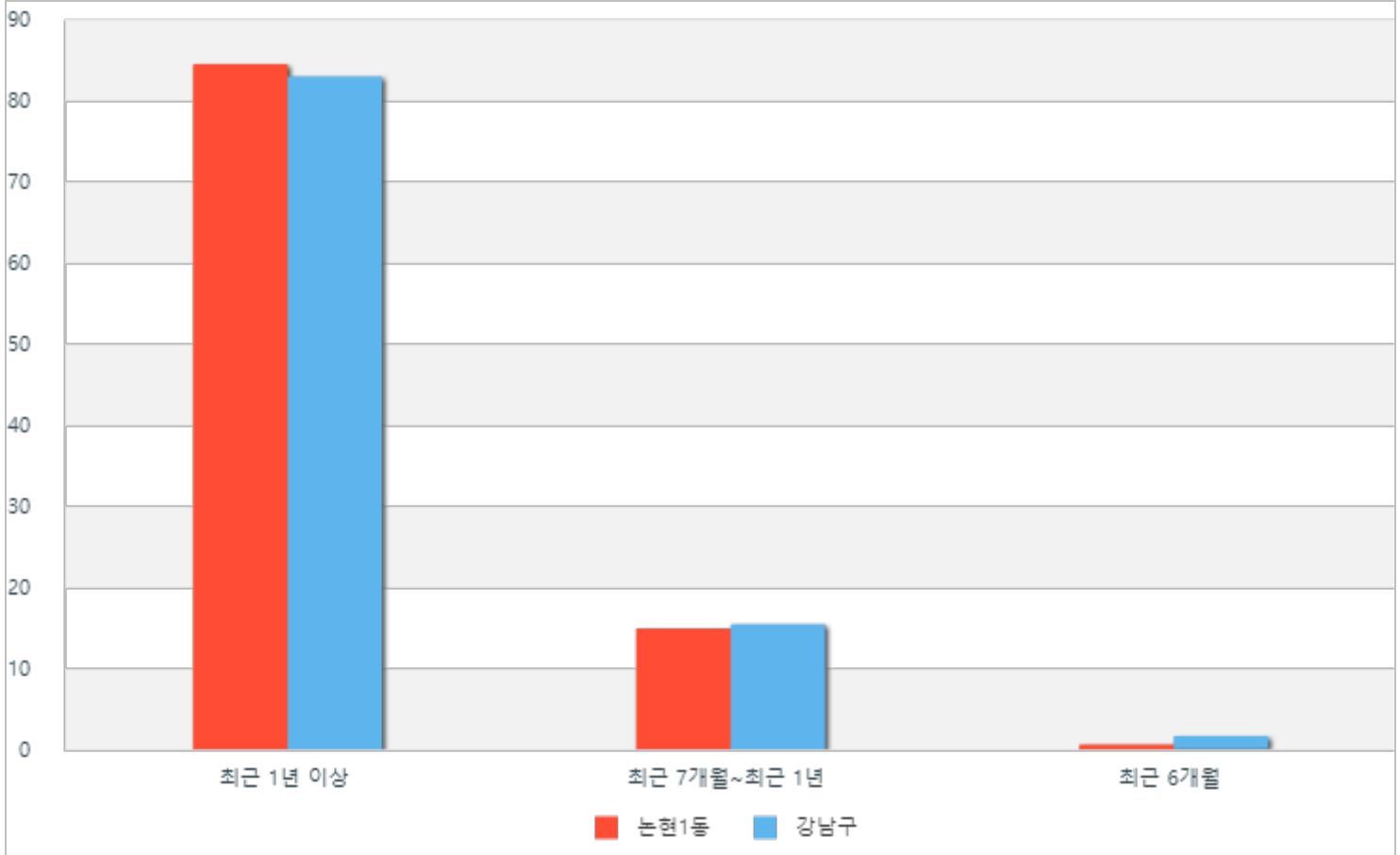
저가 업종, 투자비가 적게 드는 업종, 운영이 쉬운 업종일수록 확산 속도가 빨라 수명주기가 짧아 도입기에서 성장기로 빨리 갈 수도 있습니다.

어떤 업종은 수요가 정체되어 있어 오랫동안 성장하지 못하다가 어떤 사회적 분위기나 이슈에 의해 어느 순간 급격히 성장하기도 합니다. 선택업종의 고객의 수요를 파악하는 것이 중요합니다.

업종의 매장 수가 늘어나는 도입기에서 성장기로 가는 시기가 창업에 적절한 시기라고 볼 수 있습니다.

3.2 선택업종 매장 지속기간

[단위: %]



【논현1동 상권 편의점 매장 지속기간 및 선택구(강남구) 비교】

치열한 생계형 창업이 증가하면서, 창업 후 **1년**은 운영의 기반을 다지는 중요한 기간이 됩니다. 분석 업종 매장 지속기간 분석을 통해 매장별 운영 지속기간 및 창/ 폐업율을 예측해 볼 수 있습니다.

- 논현1동 내 편의점 업종의 매장 지속기간은 최근 **1년 이상** 운영 매장 **84.5%**, **1년 미만** 운영 매장 **15.5%**로 구성 되어 있으며, 최근 **1년 이상** 의 매장이 가장 많은 것으로 나타나고 있습니다.
- 선택구(강남구) 내 편의점 업종의 매장 지속기간은 최근 **1년 이상** 운영 매장 **83%**, **1년 미만** 운영 매장 **17%**로 구성 되어 있으며, 최근 **1년 이상** 의 매장이 가장 많은 것으로 나타나고 있습니다.

분석을 위한 전문가 의견

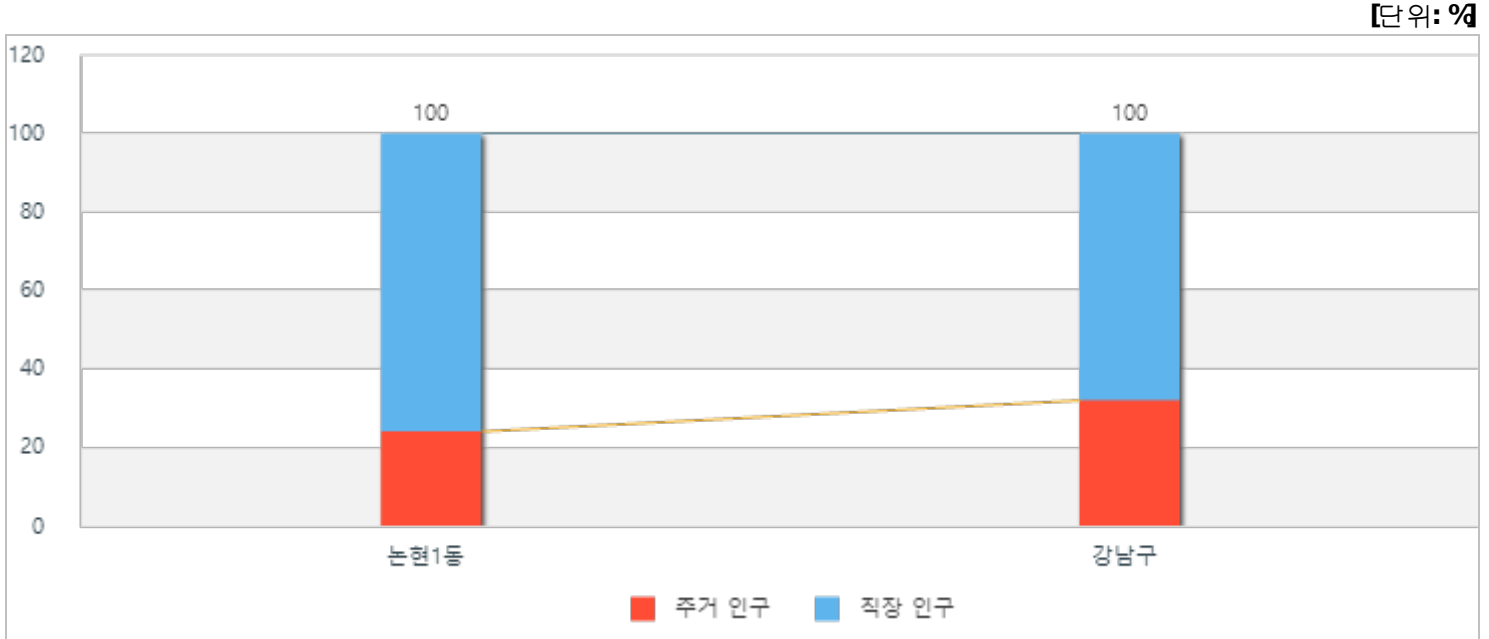
창업 시, 점포를 임대하는 창업일수록 초기 투자비용이 많이 들어가게 되어, 폐업을 할 경우에 손실이 크게 발생합니다. 점포를 계약하기 전에 초기 투자비용과, 예상 매출과 예상 순수익이 예측하여, 초기 투자비용을 회수되는 기간을 도출해야 합니다. 그리고 창업 전에 선택지역내 **1년 이상** 지속기간이 있는 매장의 경쟁력이 무엇인지, **1년** 이내 폐업한 매장은 어떤 문제가 있었는지 자신의 환경과 비교하여 분석해 보는 것이 필요합니다

4 잠재 수요 고객분석

4.1 상주인구 현황 분석

(1) 상주인구 구성 현황

■ 상주인구는 한 지역에 오래 머물거나 일시적으로 부재 하는 인구를 말하며, 대표적으로 **【주거인구】**와 **【직장인구】**를 의미합니다



【논현1동 상권 상주인구 구성비율(인구수) 및 선택구(강남구) 비교】

구분	구분	논현1동		강남구	
		구성비율	인구수	구성비율	인구수
상주인구	주거 인구	24%	25,275명	32%	588,658명
	직장 인구	76%	81,129명	68%	1,253,770명
합계		100%	106,404명	100%	1,842,429명

상주인구 구성현황 분석을 통해, 주 영업 대상이 될 수 있는 지역 구성원 비율을 확인할 수 있습니다.

분석을 위한 전문가 의견

단위 면적당 상주인구를 파악하여 인구의 수직밀도를 측정 타지역과 비교할 수 있습니다. 상주 인구의 수직밀도가 높을 수록 상권 범위는 줄어들 수 있고 반대로 수직밀도가 낮다면 상권범위가 넓어 질 수 있습니다. 상권의 양은 사람들이 많이 살거나 외부에서 많은 사람들이 유입될 수록 상권의 세력이 크다고 할 수 있습니다.

4.2 유동인구 현황 분석

(1) 유동인구 구성 현황

[단위: %]



구분		구성 비율	유동 인구수 (1일 기준)
강남구	선택상권 (논현1동)	5%	223,113명
	선택상권 (논현1동) 제외지역	95%	4,430,387명
합계		100.0%	4,653,500명

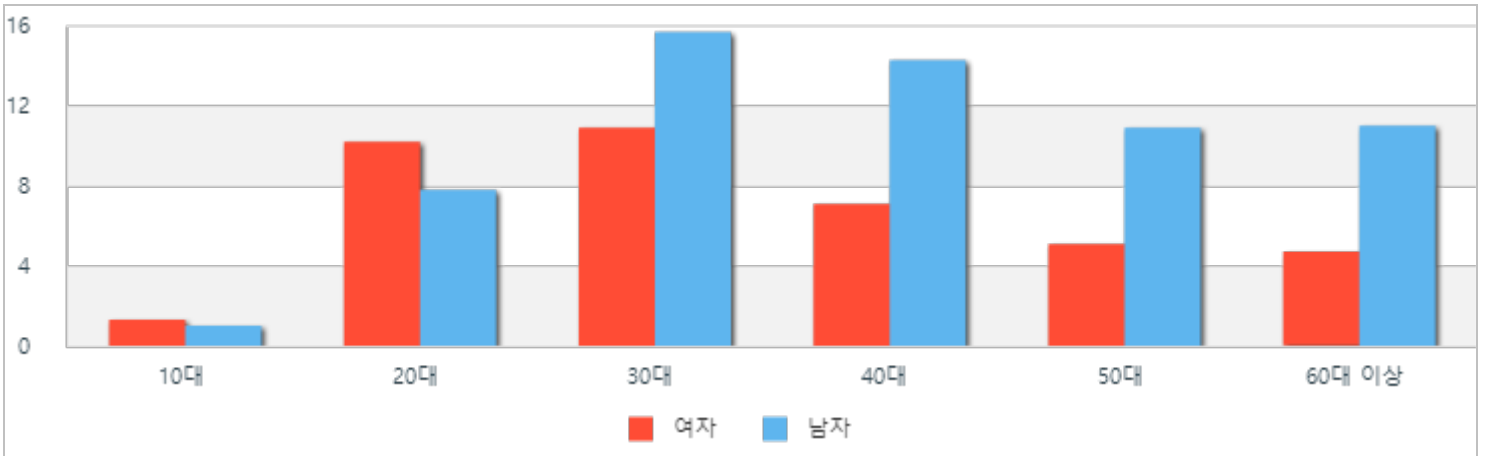
[논현1동 상권 유동인구 및 선택구(강남구)대비 구성비율]

유동인구 구성현황 분석을 통해, 매출 발생과 밀접한 고객 규모를 예측할 수 있습니다.

- 논현1동 유동인구는 **223,113명**으로, 선택구(강남구) 총 유동인구 **4,653,500명** 대비 약 **5%**가량 차지하는 것으로 분석되었습니다.

(2) 성별/연령대별 유동인구고객 활동 비율

[단위: %]



[논현1동 상권 유동인구 기준 - 연령대에 대한 성별 구성비율]

유동인구에 대한 성/연령 별 분석을 통해 유동 인구 특성 및 구성에 따른 타겟 고객층을 예측할 수 있습니다.

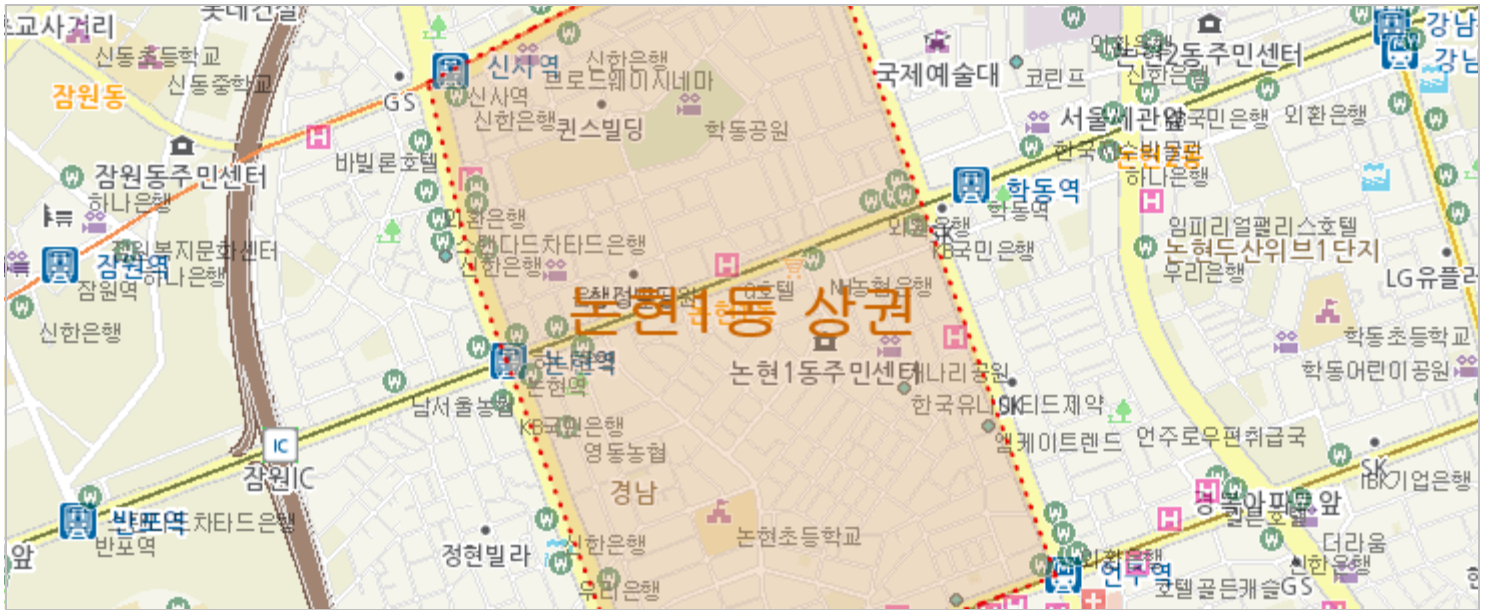
- 논현1동 상권 내 유동인구 구성 주요 연령대 및 성별은 **30대 남자 > 40대 남자 > 60대 이상 남자** 순의 결과를 보이고 있습니다.

분석을 위한 전문가의견

유동인구의 주요 성별/연령대별을 통해 선택지역의 주요업종을 예측할 수 있습니다.
 예를 들어 파스타나 이태리 레스토랑 창업을 생각한다면 **20대** 여성의 유동이 많은 지역이 유리 합니다.
 와인이 주요 판매 품목인 이태리 레스토랑이라면 **20대 후반~40대 초반** 직장인이 많은 곳이 유리 합니다.

5 지역 분석

5.1 인구 유입 시설 분포 현황



【주요 인구 유입 시설 분포도】

인구 유입시설이 많으면, 유동인구를 유발하는 건물이 많다는 것을 의미하며, 매출기여도가 높다고 볼 수 있습니다. 단, 대형 쇼핑몰이나 대형마트 등은 업종에 따라 오히려 매출에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

항목	구성내역	총 개수	대표 시설(세부내용)
공공기관	검찰청	2	영동시장우편취급국, 논현거평우편취급국
관광명소	동식물원	3	학동공원, 은행나무공원
교육기관	고등학교	1	논현초등학교
교통시설	지하철역	2	논현역, 신사역
대형유통점	백화점	3	LG전자BESTSHOP, LG전자BESTSHOP
문화생활시설	자동차극장	1	브로드웨이시네마
숙박	호텔	8	뉴힐탑관광호텔, 힐탑관광호텔
주요그룹	SK	3	한국유나이티드제약, 일양토건
주요금융	은행	19	KB국민은행(3 개지점), IBK기업은행(3 개지점)

분석을 위한 전문가 의견

인구 유입 시설은 사람들을 끌어 모으는 시설로서, 인구 유입 시설이 어느 위치에 있느냐에 따라 상권내의 유동고객 동선이 달라집니다.

첫째, 우선 인구 유입 시설의 성격을 확인해야 합니다. 금융기관인지, 대형마트인지, 집객시설의 성격에 따라서 모여드는 사람들의 소비 스타일이 달라집니다.

둘째, 인구 유입 시설을 이용하는 사람들의 정보를 확인해야 합니다. 젊은 층인지, 노인인지, 상류층인지, 중류층인지 여성인지 남성인지를 확인하면 해당 시설에 따라 유동인가 바뀌기도 합니다.

셋째, 인구 유입 시설의 위치입니다. 해당 시설이 우리 점포와 멀리 떨어져 있다면 그만큼 동선에서 멀어질 가능성이 있습니다.

해당 시설로 인해서 생기는 사람들의 움직이는 동선을 내 매장의 경영 활성화 및 홍보에 어떻게 활용할 지 생각해 보아야 합니다.

6 요약 및 정리

1. 선택상권 및 업종

선택 상권	논현1동
선택 업종(업종군)	편의점(생활/잡화)

2. 요약 및 정리

매출분석	<ul style="list-style-type: none"> • 선택상권 내 선택 업종군 기준 월 평균 추정 매출은 3,834만원 입니다. • 선택구 대비 -2,440만원의 매출이 발생하고 있습니다.
업종분석	<ul style="list-style-type: none"> • 선택상권 내 선택업종 매장 수는 58개 입니다. • 선택업종 매장 수는 1년 전 대비 13개 감소 하였습니다. • 선택상권 내 선택업종 매장 지속기간은 최근 1년 이상이 가장 많은 비율을 차지하고 있습니다.
잠재 수요 고객분석	<ul style="list-style-type: none"> • 선택 상권 내 상주인구는 월 평균 총 106,404명 입니다. • 선택 상권 내 유동인구는 일 평균 총 223,113명 입니다. • 선택 상권 내 유동인구의 주요 연령대 및 성별은 30대 남자 입니다.
지역분석	<ul style="list-style-type: none"> • 선택 상권 내 주요 인구 유입 시설은 총 42개 입니다.

- **【심층 상권분석-전문가용 보고서】**서비스를 통해, 상세매출 정보 및 경쟁업종 분석 등의 다양하고 자세한 분석정보를 확인하실 수 있습니다.

Geovision 상권분석

본 보고서는 SK텔레콤과 협력사가 공동 수집한 데이터를 바탕으로 제공하는 참고용 보고서입니다.

위 보고서는 상권분석을 위한 참고자료로만 이용하시기 바라며
기타 다른 용도로 사용할 수 없습니다.

또한 본 보고서를 활용한 어떠한 의사결정에 대하여
SK텔레콤과 협력사(현대카드, 미래에셋 부동산 114, SK플래닛)는
일체의 책임을 지지 않습니다.

본 보고서는 지적 재산권이 있는 자료로 무단 복제 및 배포 시에는
[정보이용 및 보호에 관한 법률]에 의거 민·형사상의 법적 책임을 물을 수 있습니다.

| End of Report |