

서울시 상권 데이터 분석을 통한  
최적의 입지 선정 요인 탐색 보고서

# 한식당 & 카페 한정

2023. 03

이번 보고서는 서울시에서 제공하는 상권 데이터를 활용해  
한식이나 카페 창업 시 최적의 입지를 찾는 **과정**을 담았다.

그래서 결론에 다다르면 우리 나름대로의 썩~ 괜찮은 입지를 찾기도 했지만  
사실, 정작, 그럼에도 우리의 방점은, 입지를 찾는 **기술적 과정의 서술**이다.

그래서 아마 대중적으로 편하게 소비될만한 보고서는 아닐지도 모른다.  
아니 사실 **정말 정말** 그럴 확률이 **매우 매우** 높다는 것을 부인할 수 없다.

더욱이 기술적 용어들의 난립이 이어지는 관계로  
때때로 불친절함이 빈번하게 묻어나올 수도 있다.

### 하지만 불편함은

Creative로 직결될 수 있는, 가장 **빠른** 길이자 **험난한** 길이다.

전문 영역을 초등학생도 이해하기 쉽게 설명하는게 화자의 능력이라지만, 그럼 청자의 능력은?

어렵게 얘기할 수 밖에 없는 내용들을 주어진 **그대로 인정하고**  
불편함에도 읽어낸 후 **스스로 쉽게 풀어서 체화**하는 것이다.

...

그리고 어차피 이 보고서 자체가 썩~ 불편하게 쓰여졌다.

[기존의 옴포스의 발행 스타일과는 다른 주제와 접근 방식임에도)  
패기로 호언장담한 신입과, 통계에 과하게 자부심을 불어넣은 그의 사수와,  
스토리텔링과 관점을 주장하는 팀장 사이에서 탄, 외줄타기의 결과물이다.



# CONTENTS

- Chapter 1 접근 방향
- Chapter 2 데이터 수집
- Chapter 3 데이터 가공
- Chapter 4 데이터 분석 ① 추세
- Chapter 5 데이터 분석 ② 군집화
- Chapter 6 요약 및 해석



Chapter 01

## 접근 방향

작성 배경 및 목적, 시장 환경 자료 정리

## 추진배경 |

연령대와 상관없이 창업에 대한 관심이 증가하면서 성공적인 창업을 위한 초기 입지 선정의 중요성이 커짐  
안정적인 점포를 유지하며 판매를 하기 위해서는 창업 지역의 특성을 파악하여 접근하는 것이 필요

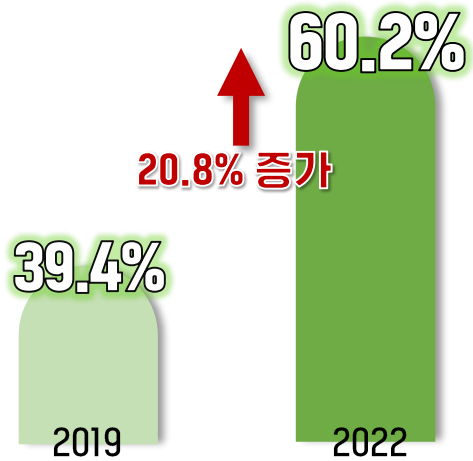
## 추구목적 |

서울시 내에 위치한 지하철 역명을 기준으로 데이터를 통합하여 분기별 흐름분석, 연도별 군집분석을 진행해 변수들 특징을 파악하고 각 지역의 특성을 분석하여 한식당&카페의 최적 입지를 선정

# 시장 환경 정리

## 최근 창업에 대한 긍정적 인식 증가, 그 중 음식업 수요 증대

- 구인구직 사이트 <사람인>에서 성인남녀를 대상으로 조사한 '창업 의향' 설문조사에 따르면 2019년 대비 2022년에 긍정적 인식이 무려 20% 이상 증가
- 또한 <소상공인시장진흥공단>에서 제공하는 상가정보 데이터를 통해 전 분기 대비 개업/폐업 수를 확인 2022년 1분기부터 개업 수가 폐업 수를 앞지르며 발전 단계에 진입하였고 그 중, 음식업이 타 업종에 비해 2021년 4분기 대비 2022년 3분기 들어 개업률 상승 폭 확대 [개업률: 음식업 - 183% / 소매업 - 70% / 생활서비스업 - 88%]



창업의향 설문조사 결과

\* 출처 사이트 : 사람인

분기별 개업한 업종 TOP 3

대분류명	4분기 (2021)	1분기 (2022)	2분기	3분기
소매	10,717	6,319	4,983	5,213
음식	5,826	4,761	5,210	7,231
생활서비스	5,730	5,456	7,727	7,654

분기별 폐업한 업종 TOP 3

대분류명	4분기 (2021)	1분기 (2022)	2분기	3분기
음식	13,291	2,182	2,366	2,709
소매	12,331	1,569	2,260	3,134
생활서비스	6,057	1,035	1,363	2,447

분기별 개업/폐업 현황

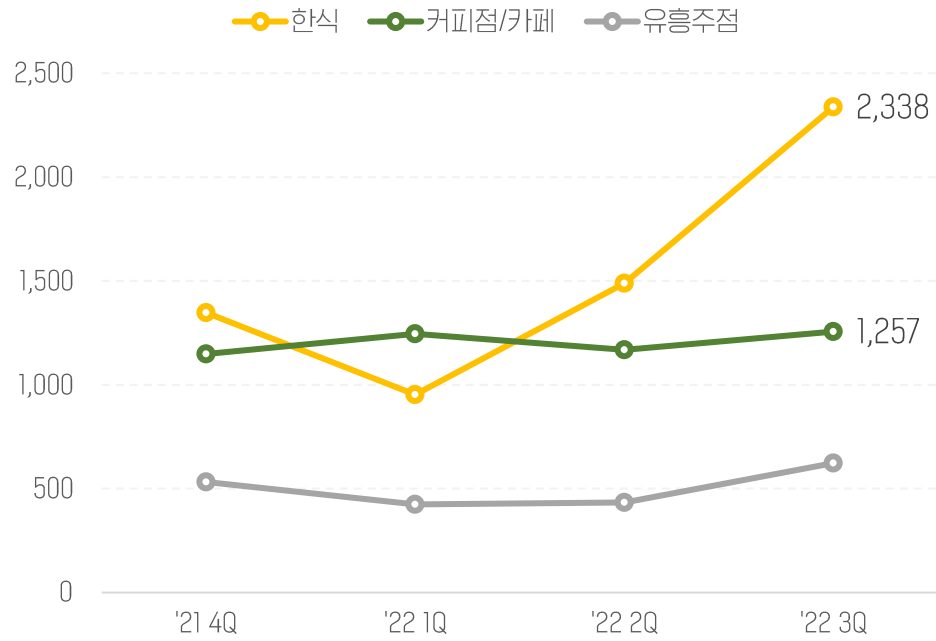
\* 출처 : 소상공인시장진흥공단

# 시장 환경 정리

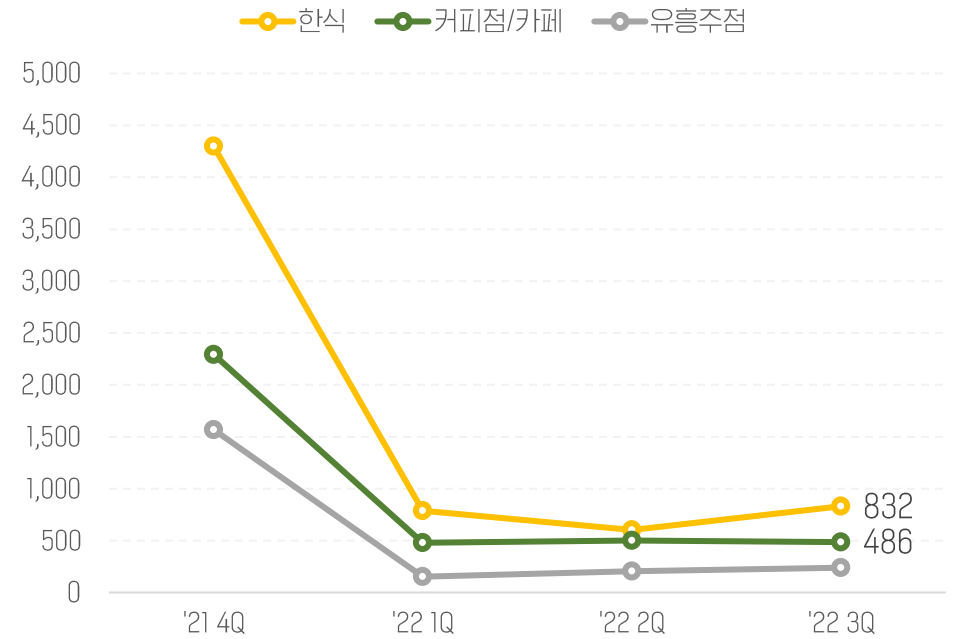
## 음식업종 중에서 '한식당'과 '카페' 수요 높게 형성

- 앞서 상위업종으로 지목했던 '음식'업종을 세분화하여 살펴보면, '한식당'과 '카페'가 1, 2위를 차지
- 이에 본 보고서는 '한식당'과 '카페' 업종을 기준으로 입지 분석 진행

음식업종 분류 별 개업 수 추이



음식업종 분류 별 폐업 수 추이

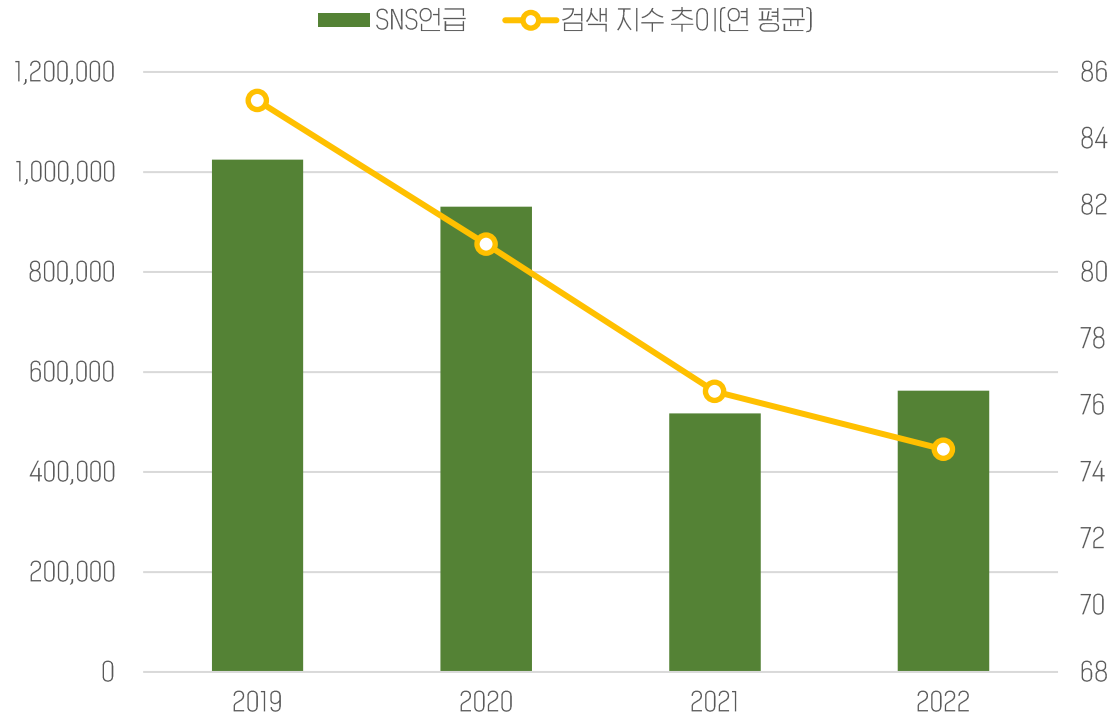


# 시장 환경 정리

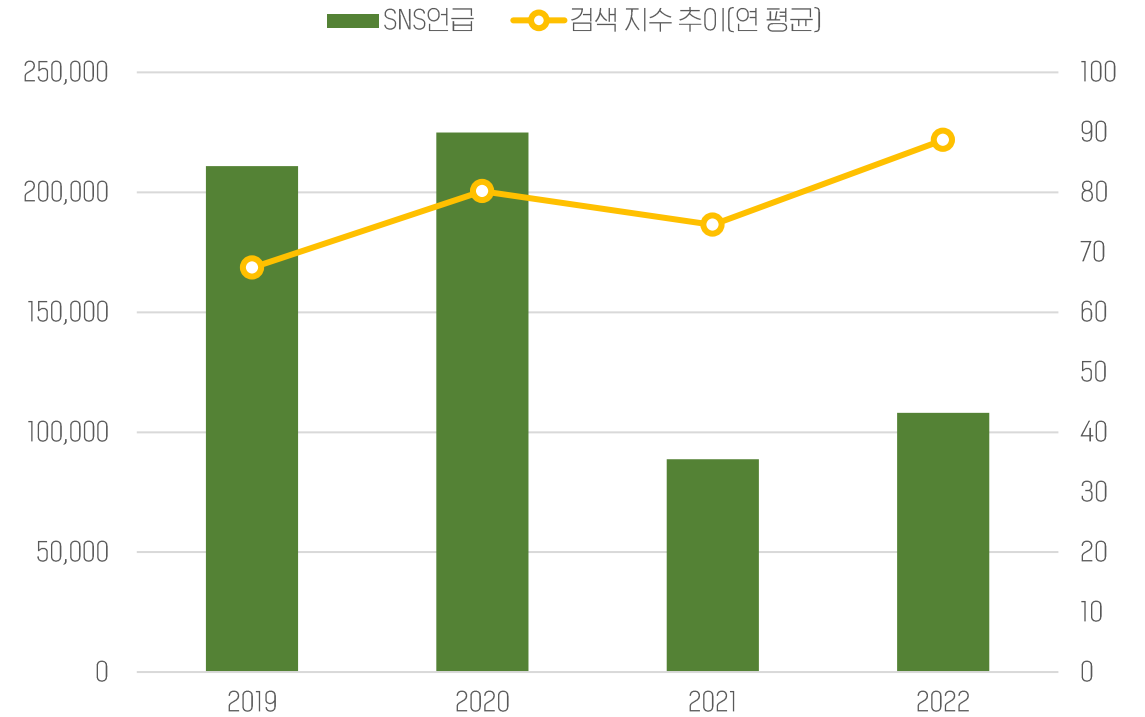
## 창업과 한식당&카페 창업 비교

- 한식당과 카페 창업에 대한 사람들의 반응을 알아보기 위해 SNS 언급 및 네이버 검색추이 확인
- 사회, 경제적 이슈로 인해 최근(2022년)까지 ‘창업’ 자체에 대한 인식은 대체로 부정적인 반면 한식당과 카페 창업은 2021년을 기점으로 흥미와 관심이 다시 반등하기 시작

‘창업’에 대한 SNS 언급 및 네이버 검색 추이 비교



‘한식/카페 창업’에 대한 SNS 언급 및 네이버 검색 추이 비교





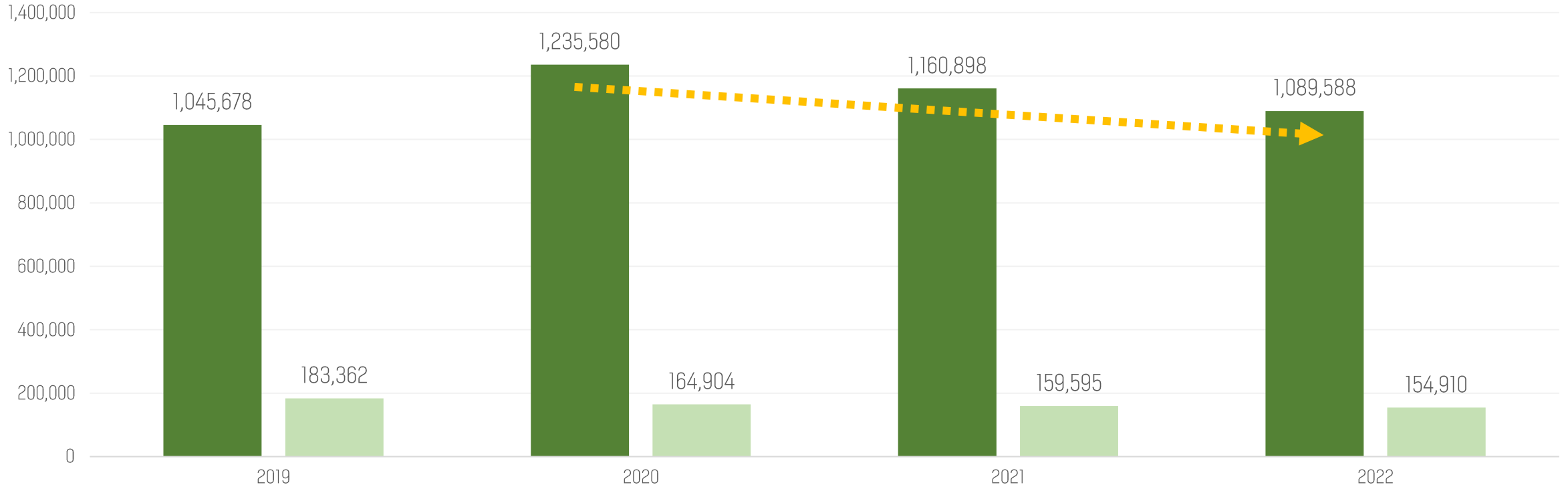
# 시장 환경 정리 확인해보는 창업

- 아래 차트 상으로 보면 창업 기업 수가 줄어드는 추세로 보이나, 전년 대비 증감률은 소폭이지만 대체로 회복하는 추이를 통해 앞으로 창업하는 기업 수가 증가할 것이라는 기대감 상승  
[통계청에서 제공하는 분류명 '음식/음료'를 기준으로 조화]

'창업' 증감률	'한식당&카페' 증감률
15.3%	-11.1%
-6.4%	-3.3%
-6.5%	-3.0%

창업 기업 수

■ 전체 ■ 한식당/카페

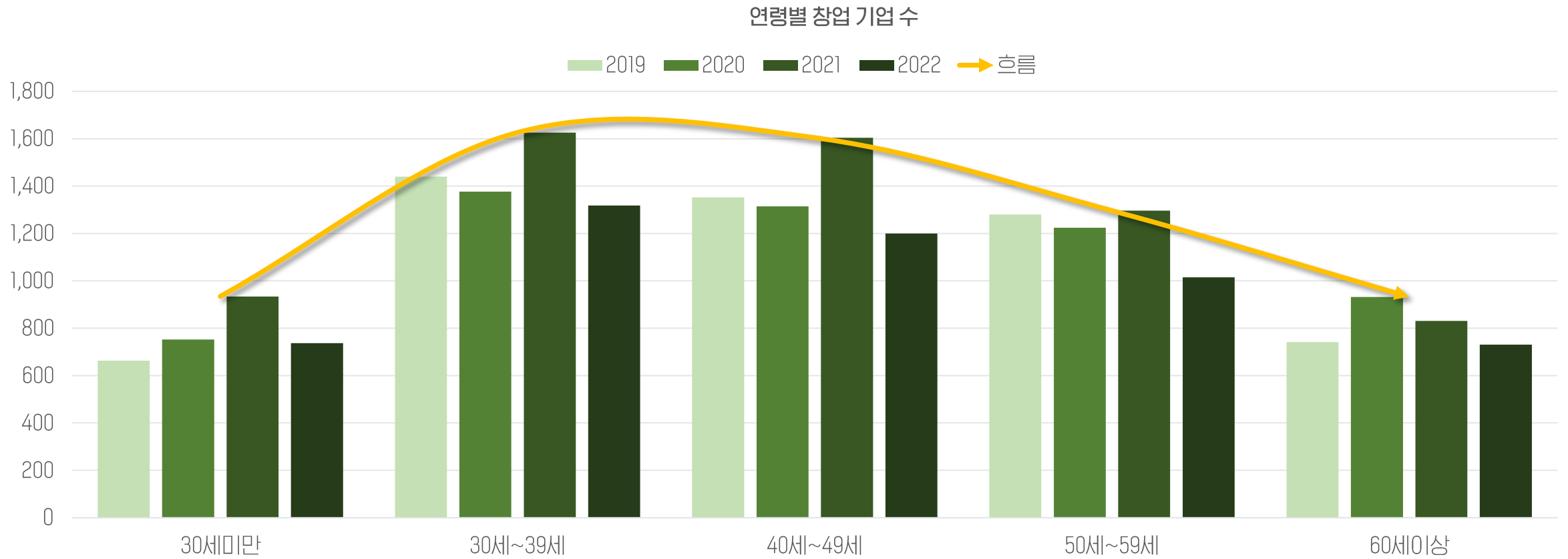


\* 출처 : 통계청

# 시장 환경 정리

## 연령대별 한식당/카페 업종 창업 기업 수

- 30대 ~ 50대 연령대가 가장 많은 창업을 하는 것으로 확인  
하지만, 전체적으로 보았을 때 연령대와 상관없이 그래프 양상은 비슷  
이를 통해, 이제 창업은 연령대와 상관 없이 모든 사람들의 관심사로 변화



\* 출처 : 통계청

<소상공인시장진흥공단> 자료에 따르면 창업을 성공하기 위해서  
**‘상권 및 입지선정’**은 절대적인 요인 중 하나라고 명시  
따라서, 서울시에서 제공하는 공공데이터를 활용해  
서울시 내 한식당&카페를 창업하고자 하는 예비 자영업자들에게 도움이 되고자 함

## 서울시 한식/카페 최적 입지 선정



Chapter 02

## 데이터 수집

수집한 공공데이터 설명

# 서울시 음식종목(한식당/카페) 창업 시 입지선정에 영향을 미치는 요인 파악

- 입지 선정에 영향을 미치는 요인을 알아보기 위해 아래와 같은 데이터 수집

항목	내용
수집 데이터 종류	서울 열린 데이터 광장 - 상권 데이터 / 2019년 1분기 ~ 2022년 3분기 분기별 데이터 수집 <a href="https://data.seoul.go.kr/dataList/datasetList.do">https://data.seoul.go.kr/dataList/datasetList.do</a> - '상권데이터 검색'
활용 가능한 변수	상권 변화 지표명, 상주/직장/생활 인구 수, 역 별 승차/하차 인구 수, 가구 수, 아파트 / 비아파트 수, 집객 시설 수, 주변 한식 점포 수, 주변 한식 개업/폐업 수, 주변 카페 점포 수, 주변 카페 개업/폐업 수, 월 평균 소득 금액, 지출 총 금액, 식료품 지출 총 금액 등 <b>총 13개 변수 검토</b>
데이터 한계 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유동인구 수, 음식 종목 별 매출액 데이터 수집 불가 → 다른 변수의 특징을 파악하여 해당 내용을 대체</li> <li>• '생활 인구수' 데이터 내 자치구/행정동 단위만 존재 → 상위 행정동만 분석하여 내용 확인</li> </ul>
최종 활용 데이터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공데이터 내에 존재하는 '상권구분코드명'에서 '지하철 역'을 기준으로 데이터 추출 → <b>총 213개의 역</b></li> </ul>



Chapter 03

## 데이터 전처리

수집한 공공데이터를 활용하기 위한 데이터 전처리 작업

# 데이터 전처리

## 지하철 역명을 기준으로 데이터 통합

- 데이터에 따라 집계 기준이 상이하여 특정 기준을 가지고 데이터 처리 및 통합 필요  
주로 '상권코드명', '자치구'
- 지하철 승/하차 인구 수 데이터를 활용하기 위하여 '상권구분코드명'에서 '지하철 역' 데이터만 추출  
추출된 지하철 역과 서울교통공사에서 제공하는 자치구 별 지하철 역 통합

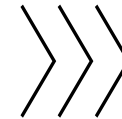
### 기존 데이터 구성

날짜(년도-분기)	자치구	상권구분코드명	자치구	역명
2019-1	영등포구	신길3동 주민센터	강남구	삼성
2019-2	종로구	부암동 주민센터	강남구	선릉
2019-3	중랑구	먹골역 1번	강서구	김포공항
:	:	:	:	:
2022-3	성북구	안암역 3번	중구	봉화산

'역'기준으로 데이터 추출

### 통합된 데이터

날짜(년도-분기)	자치구	상권구분코드명
2019-3	구로구	대림역 2번
2020-2	영등포구	대림역 5번
2021-1	동작구	상도역 5번
:	:	:
2022-3	성북구	안암역 3번



# 데이터 전처리

## 중복된 역 데이터 구별

- 앞서 통합한 데이터에서 동일한 역임에도 출구에 따라 자치구가 구별
- 한 역명이 두 개의 자치구로 나뉘어 있는 경우 분리하여 재통합

날짜(년도-분기)	자치구	상권구분코드명
2019-3	구로구	대림역 2번
2020-2	영등포구	대림역 5번
2021-1	동작구	상도역 5번
:	:	:
2022-3	성북구	안암역 3번

날짜(년도-분기)	자치구	역명
2019-3	구로구	대림(구로구)
2020-2	영등포구	대림(영등포구)
2021-1	동작구	상도
:	:	:
2022-3	성북구	안암

16개 역 재통합

총 213개의 역을 가진 3195개 데이터 완성



# 데이터 전처리

## 변수들 간 상관관계 확인

- 총 16개의 변수에 대해 상관관계 확인 → 강한 양의 상관관계 변수 일부 제거

- 제거된 데이터**

- 가구 수 : 상주인구수와 매우 강한 양의 상관관계 (0.96)

- 식료품 지출 총 금액 : 지출 총 금액과 매우 강한 양의 상관관계 (0.99)

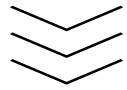
- 한식 개업수/폐업수 : 한식 점포수와 강한 양의 상관관계 (0.69/0.68)

- 카페 개업수/폐업수 : 카페 점포수와 강한 양의 상관관계 (0.74/0.65)

- 기타내용**

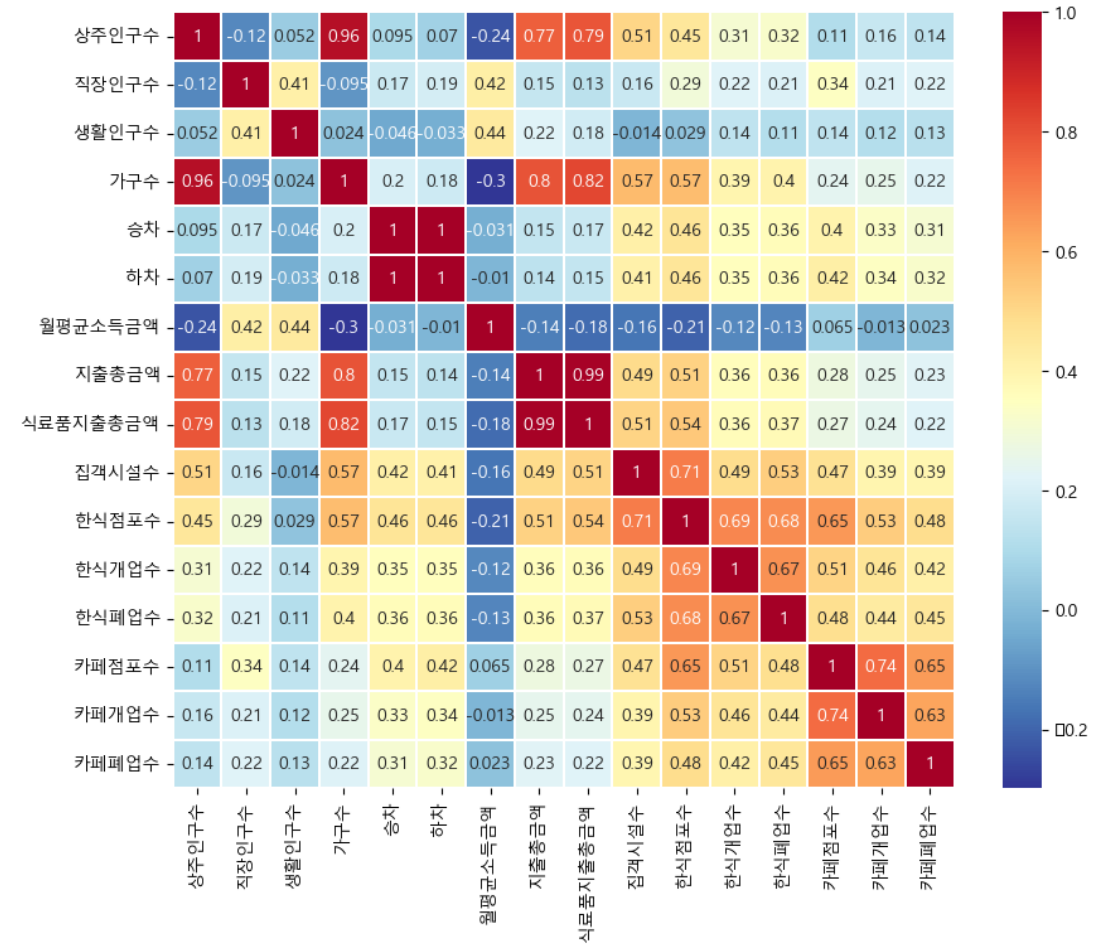
- 아파트/비 아파트 수는 0 값이 매우 많고,

- ‘가구수’ 변수가 ‘아파트 수’와 ‘비 아파트 수’의 합산으로 구성되어 있어 제거



### 총 10개의 변수

상주/직장/생활인구수  
 승차/하차인구수  
 월평균소득금액  
 지출 총 금액  
 집객 시설 수  
 한식/카페 점포 수



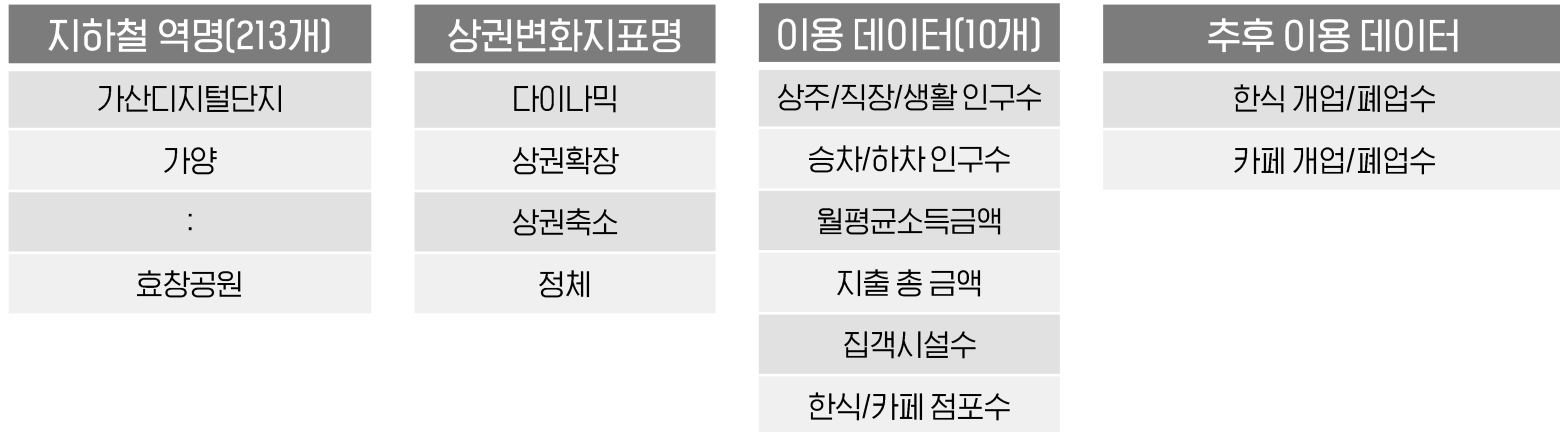
# 데이터 전처리

## 최종 전처리 완료 테이블

- 분기별 지역정보를 설명하는 변수 15개로 구성된 3195 rows x 18 columns 의 최종 데이터 완성

### 최종 데이터 형태

날짜	자치구	역명	상권변화지표명	상주인구수	직장인구수	생활인구수	가구수	승차	하차	월평균소득금액	지출총금액	집객시설수	한식점포수	카페점포수
2019-1	금천구	가산디지털단지	다이나믹	5,238	54,681	224,159	3,319	4,953,451	5,162,383	2,424,891	553,429,611	129	221	66
2019-2	금천구	가산디지털단지	다이나믹	5,238	35,785	217,453	3,319	5,157,866	5,408,998	2,581,872	553,429,611	129	225	70
:														
2022-3	용산구	효창공원앞	정체	19,097	5,888	282,912	9,128	841,030	812,793	3,012,164	1,519,895,441	123	115	50





# Chapter 34

## 분기별 흐름분석

연도별 입지 분석을 하기 전,  
분기별 흐름을 파악하여 변수간 특징 파악

# 분기별 흐름 분석

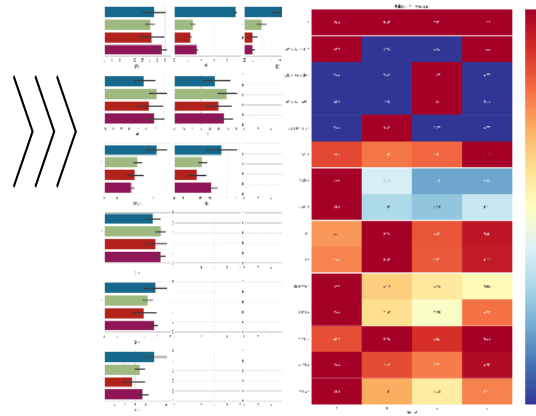
## 분석을 시작하기 전에 ...

- 앞서 데이터 전처리를 통해 입지선정에 영향을 미치는 변수 최종 설정  
현 상태로는 변수들 간 관계가 분명하지 않다고 판단
- 따라서, 연도별 클러스터링을 하기 전 데이터들의 분기별 흐름을 보고 데이터 간의 특징을 전반적으로 파악  
이후 연도별 군집 분석 시 참고할 예정

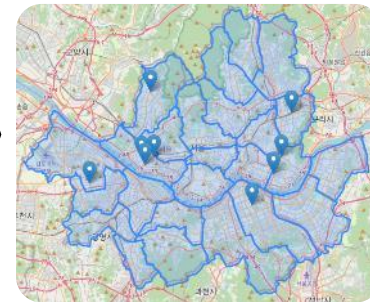
### 분기별 흐름 분석



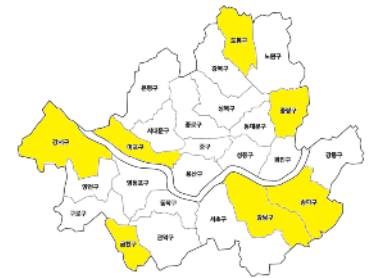
### 변수 특징 파악



### 연도별 클러스터링



### 최종 입지 추천



# 분기별 흐름 분석

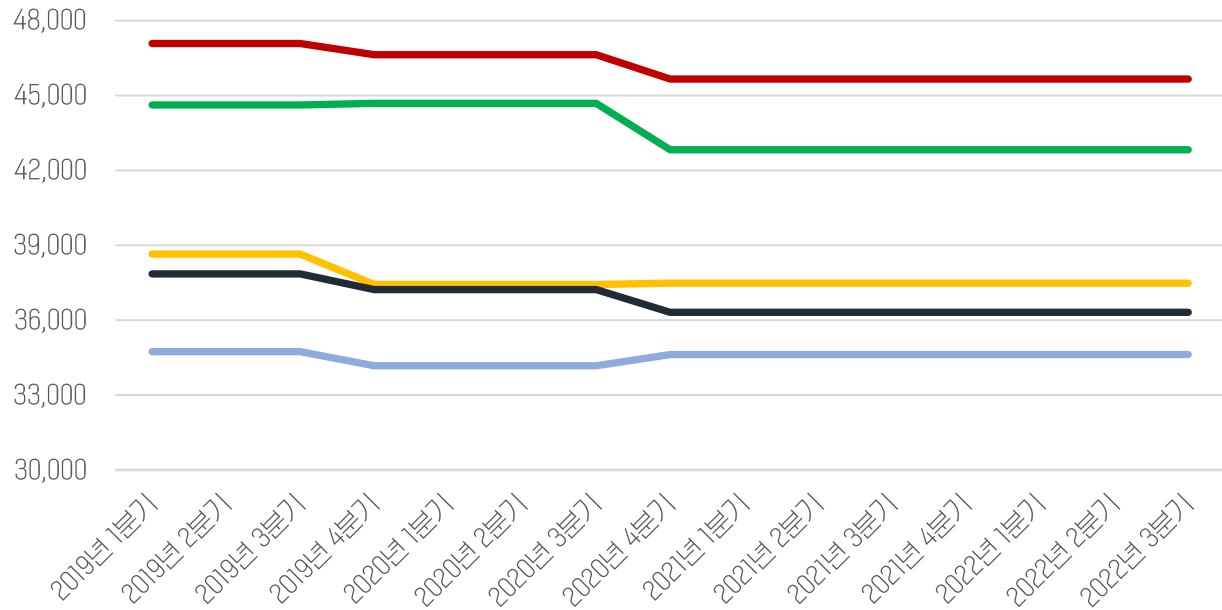
## 인구 데이터 1: 상주인구수

상주인구(= 아간인구) : 그 지역에 주거지를 두고 실제 거주하는 인구

- 상위 TOP 5 : 강동, 까치산, 화곡, 응암, 구의역  
하위 TOP 5 : 삼각지, 석수, 종로5가, 남태령, 수색역
- 분기별 흐름에 큰 변화는 없으나 상주인구수가 많을 수록 주거 밀집 지역

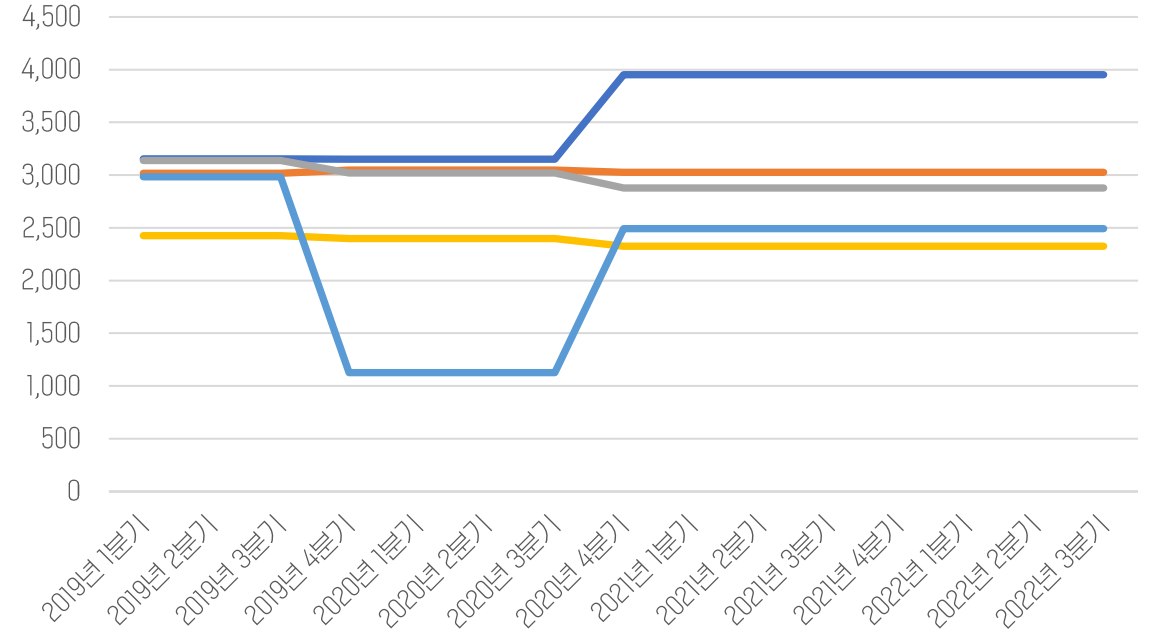
상위 역 상주인구수 TOP5

강동    까치산    화곡    응암    구의(광진구청)



하위 역 상주인구수 TOP5

삼각지    석수    종로5가    남태령    수색



# 분기별 흐름 분석

## 인구 데이터 1 : 상주인구수

- 앞서 확인한 차트에서 상위역과 하위역의 흐름이 비슷하여 지도상의 위치로 추가 확인

상위역 TOP5 하위역 TOP5

오늘날 도시화, 산업화로 인해 주거지와 직장 간 분리현상 일반화  
 지도상의 상주인구수 분포가 해당 일반화를 대표

상위역 상주인구수 TOP5 위치 : 강서구, 은평구, 강동구, 광진구  
 이 자치구들은 회사보다 주거 공간이 밀집된 지역

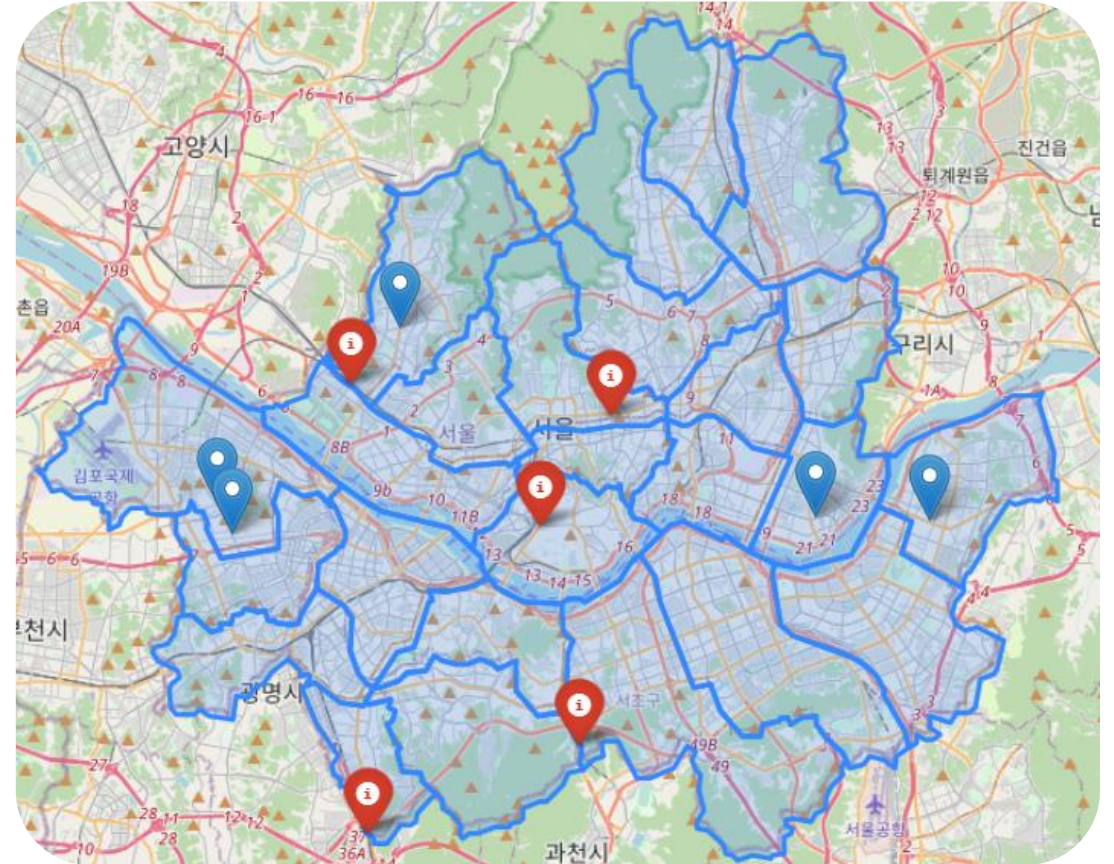
반대로 상주인구수가 적은 하위역은  
 주간인구(낮 시간동안 그 지역에 머무는 인구)가 많은 지역  
 여기서 두가지 측면으로 분석

- 1번. 회사 밀집, 유동인구가 많은 지역
- 2번. 주거인구, 유동인구가 모두 적은 지역

따라서 하위역을 위의 두가지 측면으로 다시 나누면

- 1번. 삼각지역, 종로5가역
- 2번. 석수역, 남태령역, 수색역

또한, 여기서 삼각지역은 상주인구수가 2020년 4분기부터 급증  
 유동인구수가 증가하며 주거 지역으로도 이용하고 있다고 판단



\* 위 지도는 파이썬 라이브러리 folium을 이용하여  
 지하철 역의 위도 경도를 통해 표시한 것

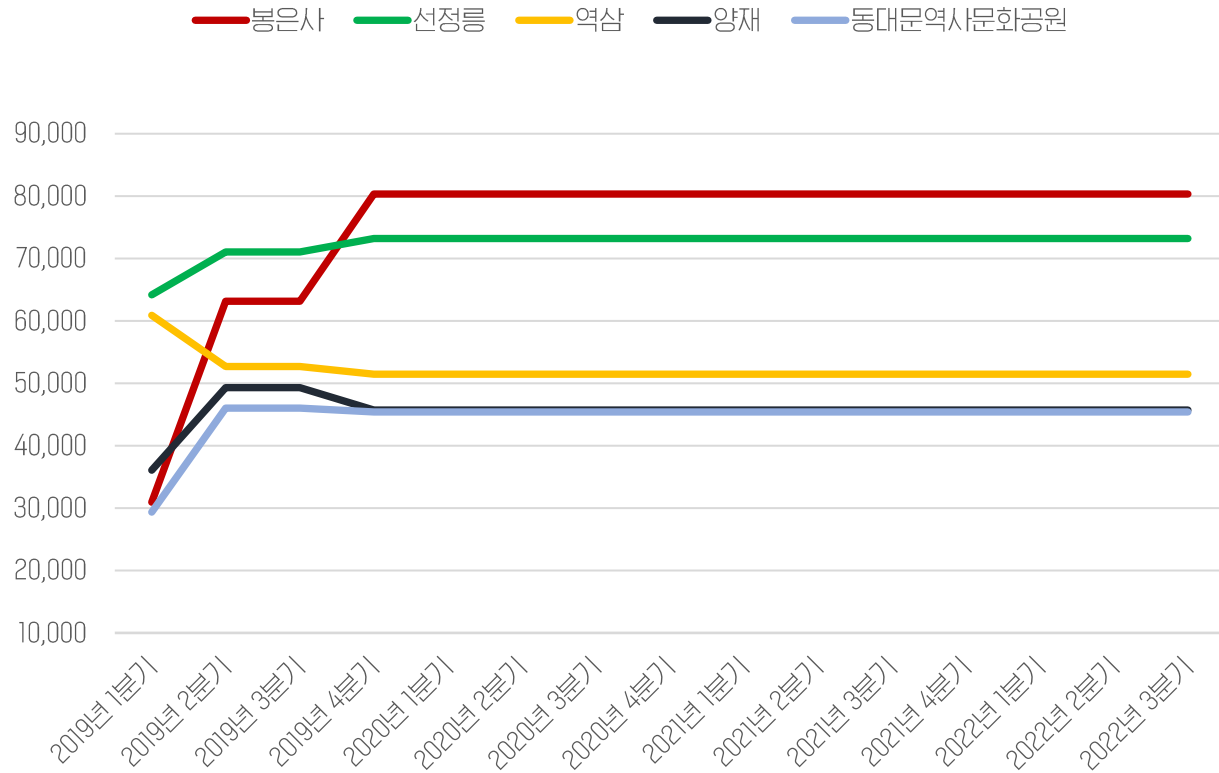
# 분기별 흐름 분석

## 인구 데이터 2 : 직장인구수

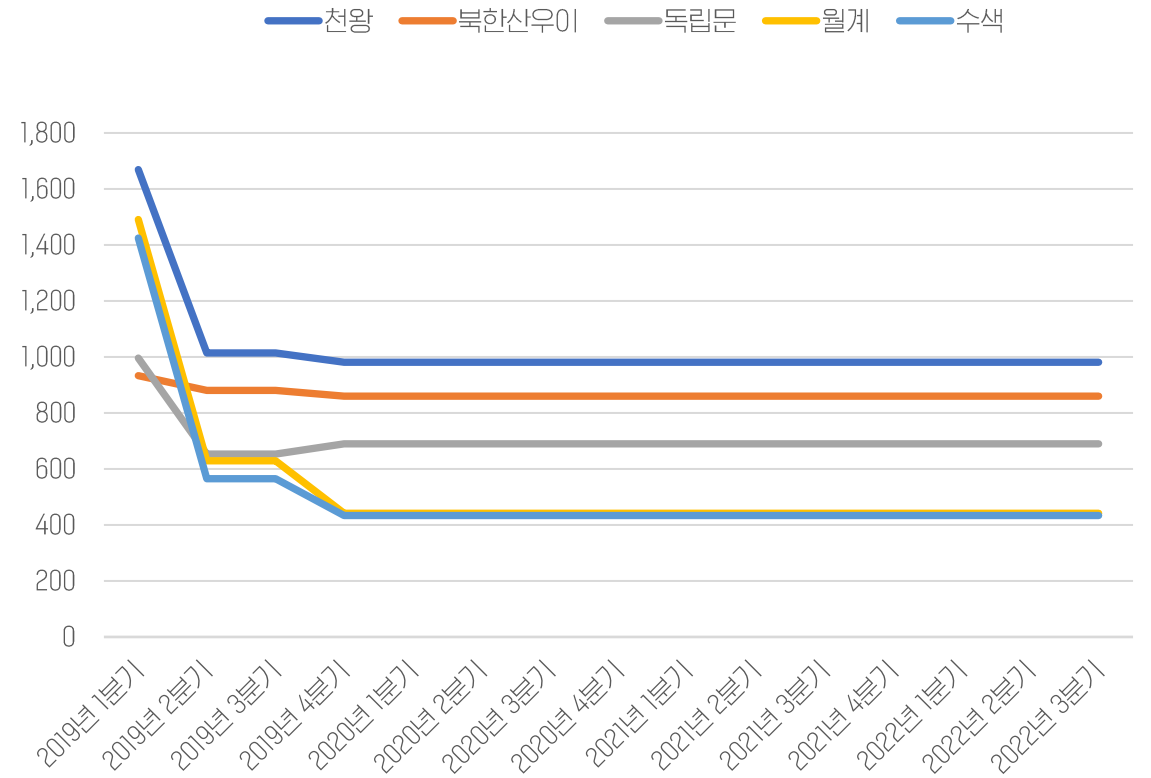
직장인구 : 그 지역의 직장인 총 수를 데이터로 산출한 수치

- 상위 TOP5 : 봉은사, 선정릉, 역삼, 양재, 동대문역사문화공원  
하위 TOP5 : 천왕, 북한산우이, 독립문, 월계, 수색
- 주로 직장이 밀집되어 있고 환승 수요가 많은 역의 직장인구수가 높음

상위 역 직장인구수 TOP5



하위 역 직장인구수 TOP5



# 분기별 흐름 분석

## 인구 데이터 2 : 직장인구수

- 상주인구수가 적은 역을 나눈 두 가지 기준을 해당 분석에 대입  
 그 중 상주인구와 직장인구 모두 최하위였던 **수색역**을 기준으로 분석

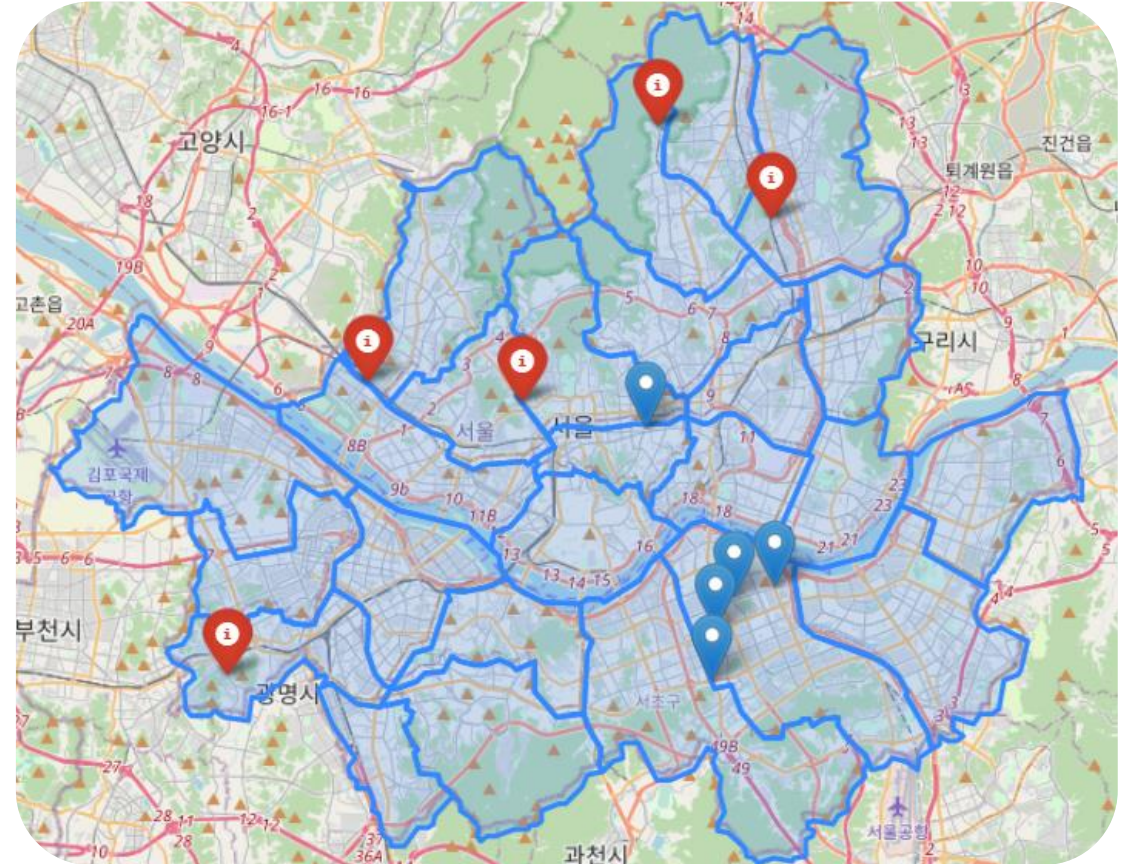
직장인구수가 많고, 상주인구수가 적다 ▶ 직장 밀집 지역  
 직장인구수가 적고, 상주인구수가 많다 ▶ 주거 밀집 지역  
 직장인구수가 적고, 상주인구수도 적다 ▶ 상권 비활성 지역



실제 수색역 인근 지역을 지도로 확인해 보면  
 공원이 대부분이라 상권이 들어서는데 한계가 존재

따라서, 상주인구수와 직장인구수로 지역을 분류

이후 연도별 분석 시 직장인구수가 적고 상주인구수도 적은 데이터는 **후보지 제외**





# 분기별 흐름 분석

## 인구 데이터 3 : 생활인구수

생활인구 : 현주인구 데이터로 해당 지역을 찾는 인구 모두 포함하여 그 공간에서 생활하는 인구

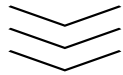
\* 생활인구 수 데이터는 기존 데이터가 자치구 단위로 존재 → 동일한 자치구일 경우 데이터도 동일한 오류 발생  
따라서 흐름분석이 아닌, 행정동으로 구분하여 지역을 분석

생활인구는 직장인구보다 포괄적인 개념  
직장인구수와 비슷한 양상

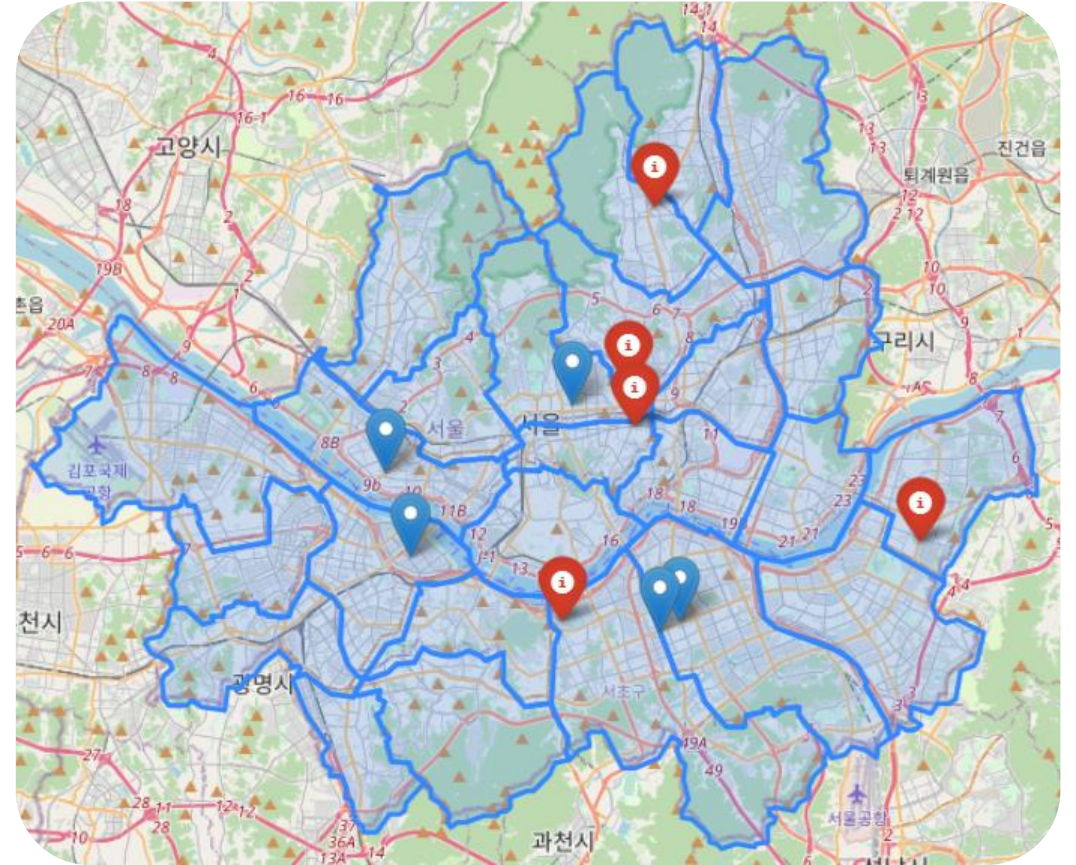
지도에 표시된 지역은 아래와 같음

생활인구 상위 행정동과 인근 대표 역  
여의도동(여의도역) / 역삼동(강남역,역삼역) / 종로1,2,3,4동 (종로3가역, 광화문역)

생활인구 하위 행정동과 인근 대표 역  
반포동(구반포역), 둔촌동(둔촌동역), 종로구 창신3동(창신역)



주로 직장 밀집 지역이 생활인구수가 많고,  
주거 지역에 생활인구수가 적었다.  
따라서 이후 진행할 연도별 군집 분석 시  
데이터가 정확한 **직장인구수**를 기준으로 확인



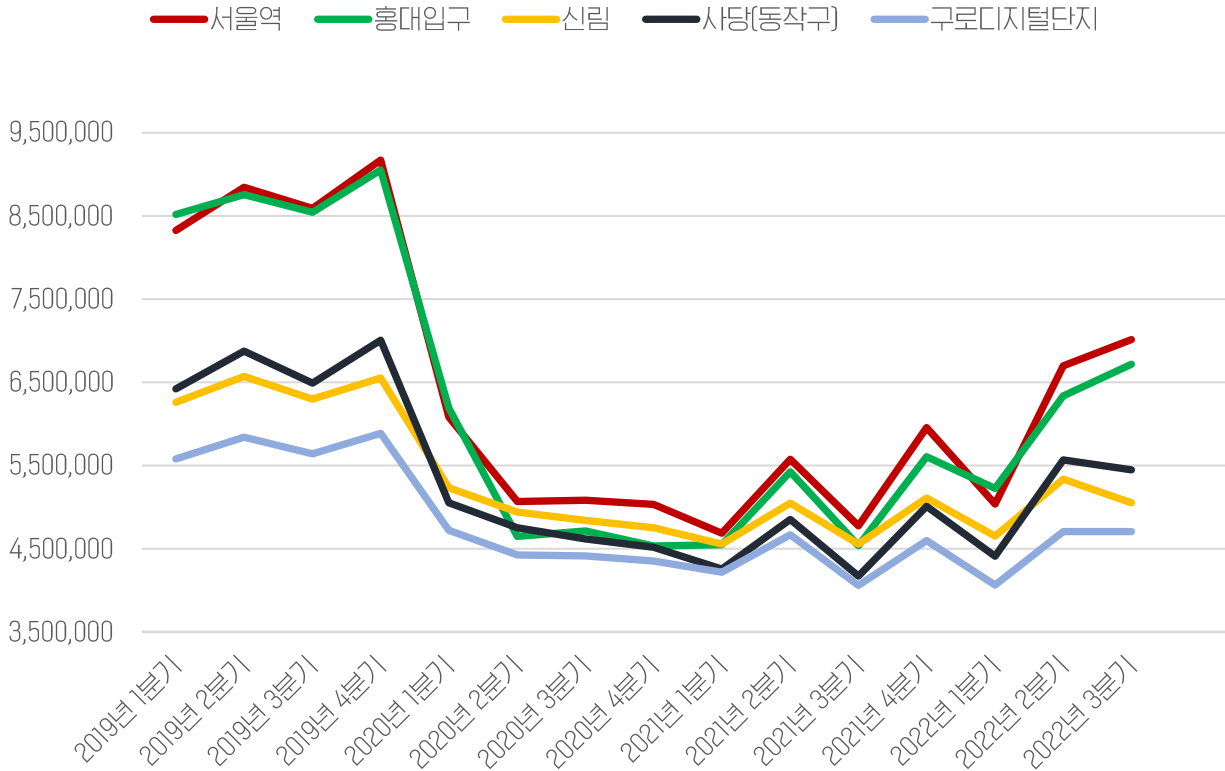
# 분기별 흐름 분석

## 교통 데이터 : 승차

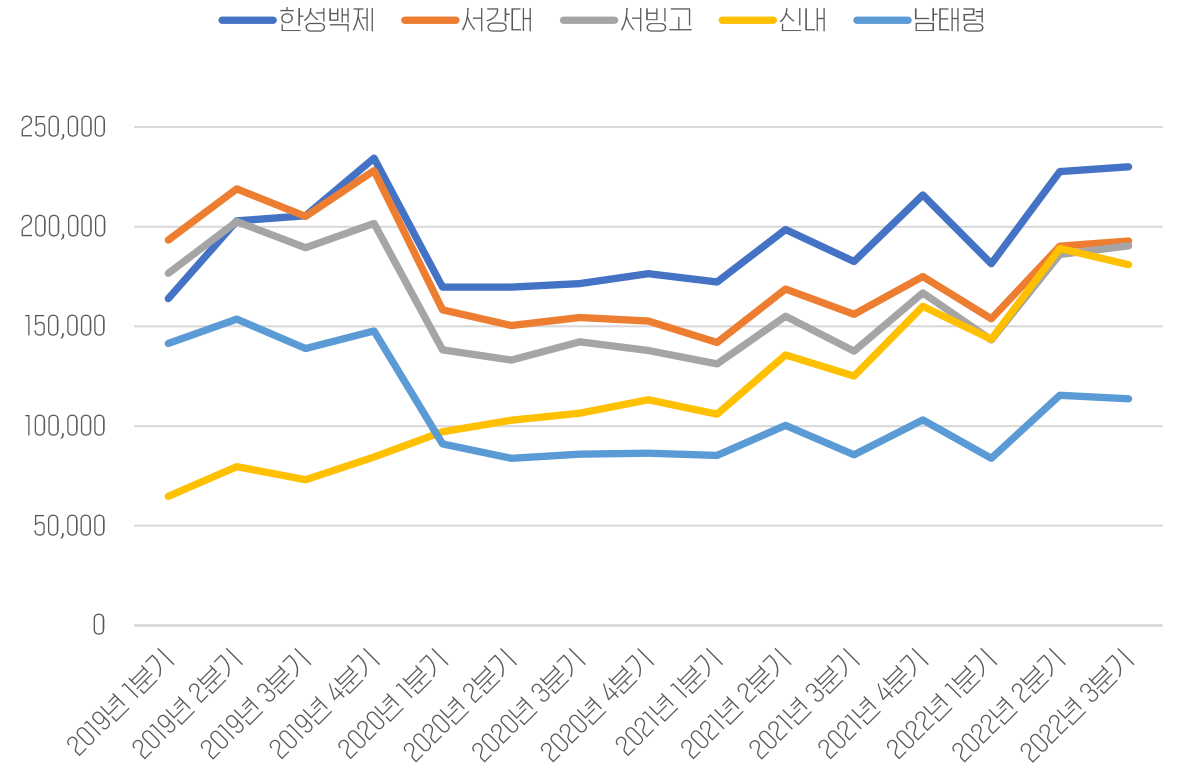
승차/하차 데이터는 비례관계. 따라서 승차 데이터 하나만 대표로 분석

- 상위 TOP5 : 서울역, 홍대입구, 신림, 사당(동작구), 구로디지털단지  
하위 TOP5 : 한성백제, 서강대, 서빙고, 신내, 남태령
- 상위 TOP5 역의 경우 유동인구가 많은 만큼 코로나 영향을 크게 받았으며 이는 해당 역들이 변화에 크게 영향을 받는 지역이라는 것을 유추 가능

상위 역 승차 인구수 TOP5



하위 역 승차 인구수 TOP5



# 분기별 흐름 분석 교통 데이터 : 승차

- 각 역의 유동인구 특징을 가장 잘 나타내는 데이터

## 환승 역 일수록 유동인구가 많아 창업입지 선정 시 유리

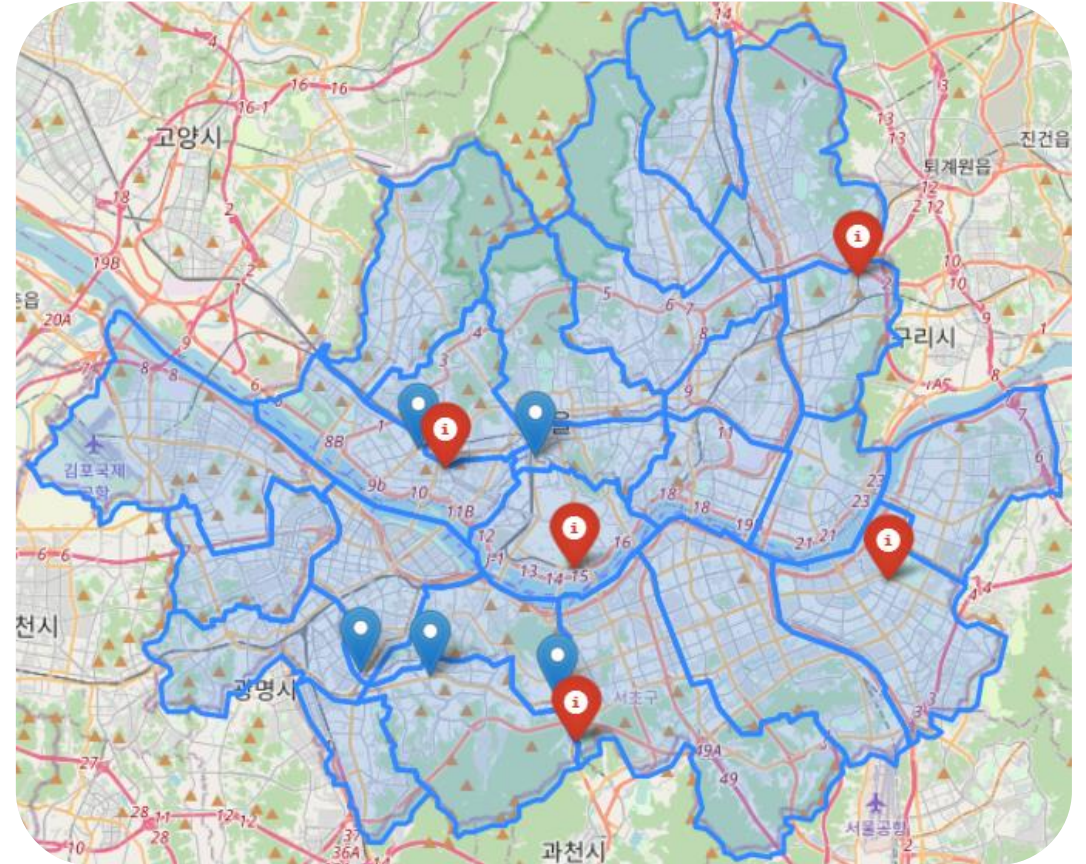
앞서 승차 인구수 중 2019년 1분기에 가장 승차수가 적었던 '신내역'  
2022년 3분기에 들어서서 순위가 2단계 상승

\* 신내역 : 경춘선(강원도 춘천시-서울 잇는 노선)과 6호선 환승역

6호선이 2019년도 4분기에 개통되며  
서울-춘천시를 오고 가는 직장인들이 주로 이용하며 승차 수가 증가했을 것

또한 승차인구수 상위 역 모두 환승역

연도별 군집 분석 시 '환승역'을 기준으로 후보지 선정



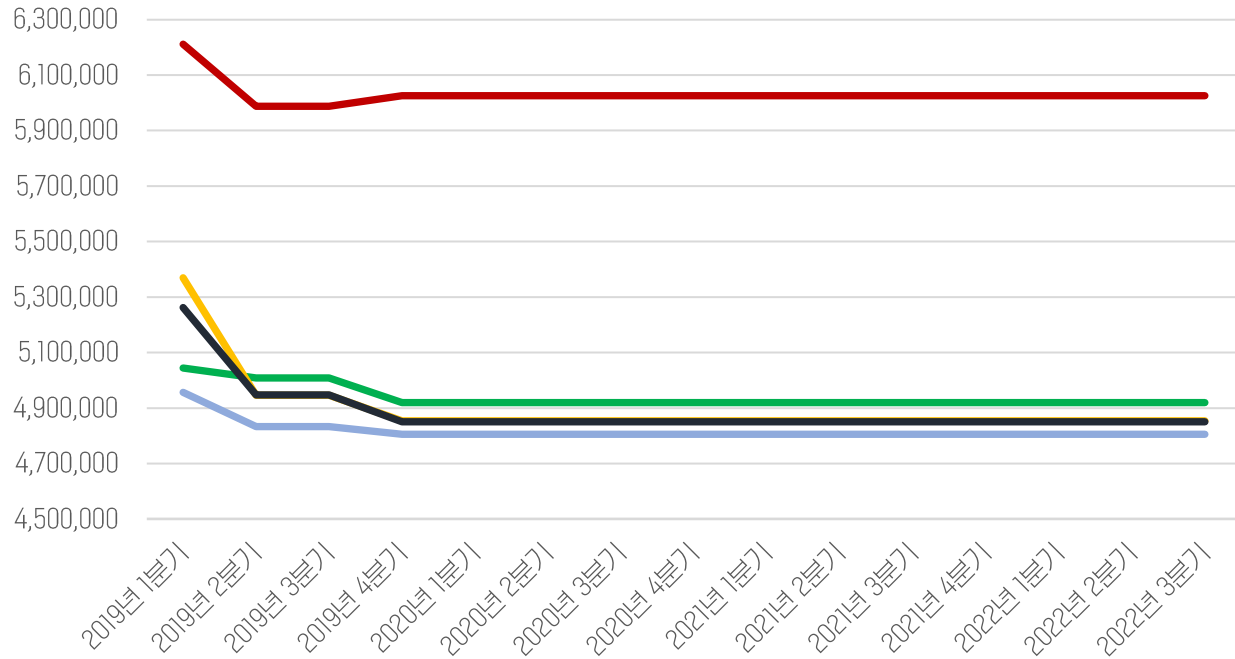
# 분기별 흐름 분석

## 금액 데이터 : 월평균소득금액

- 상위 TOP5 : 잠실나루, 구반포, 매봉, 논현, 목동  
하위 TOP5 : 수유, 동대문, 가좌(서대문구), 회현, 수색
- 상주인구수, 직장인구수 모두 가장 낮았던 수색역이 월평균소득금액도 가장 낮음

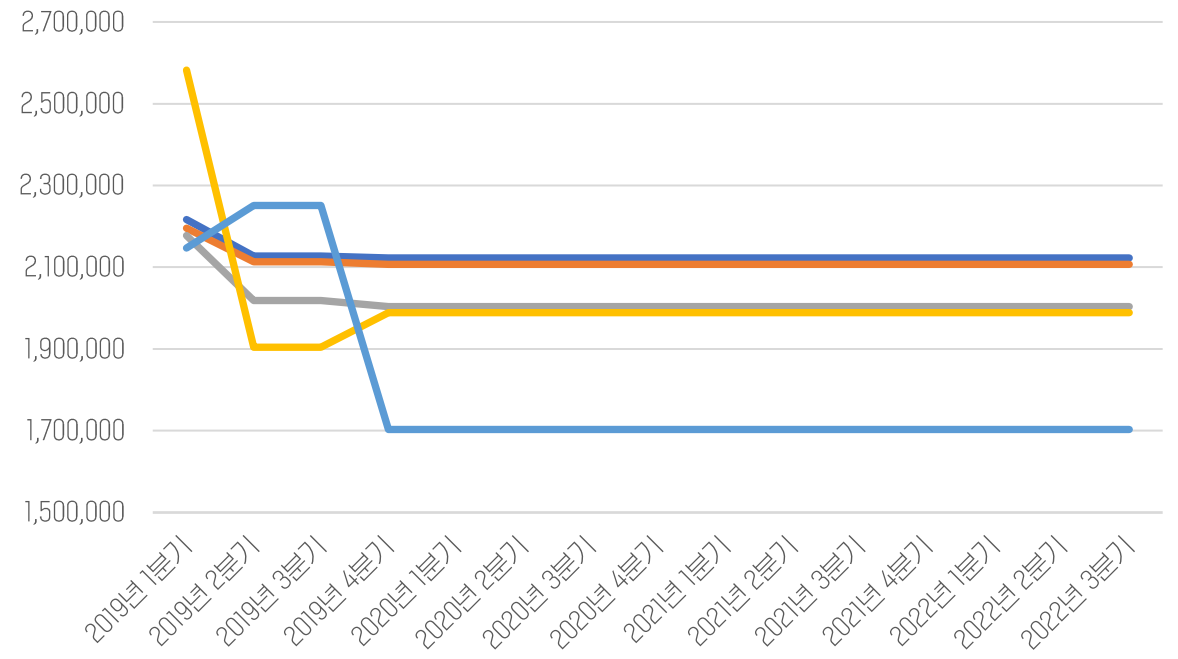
상위 역 월평균소득금액

— 잠실나루 — 구반포 — 매봉 — 논현 — 목동



하위 역 월평균소득금액

— 수유 — 동대문 — 가좌(서대문구) — 회현 — 수색



# 분기별 흐름 분석

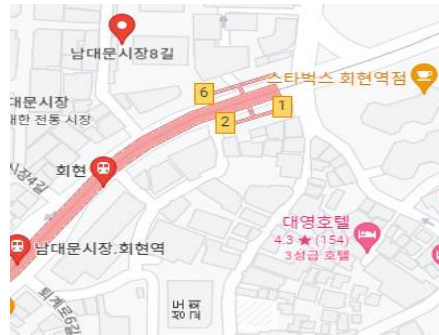
## 금액 데이터 : 월평균소득금액

- 월평균소득금액은 주거 밀집 + 상권발달 지역 일수록 더 높다

월평균소득금액은 해당 역 근처 거주지역의 시세와 관련이 있을 것이다.



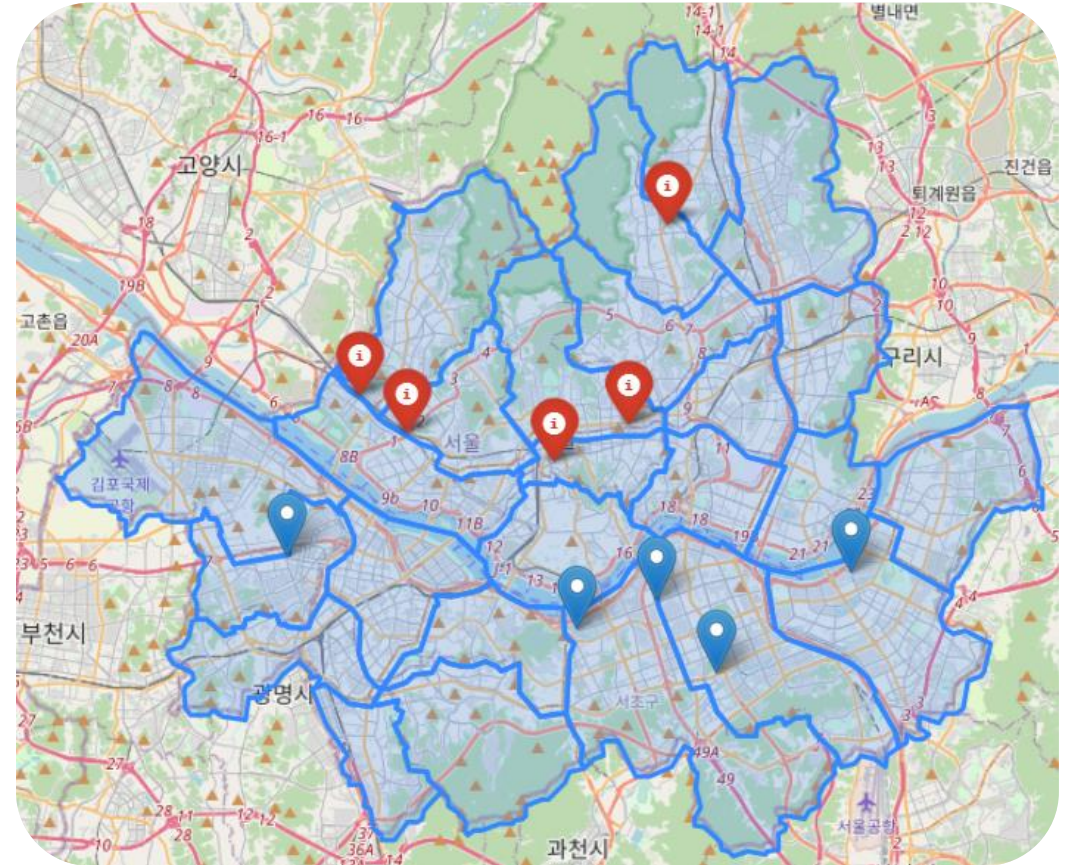
<논현역 인근 지도>



<회현역 인근 지도>

월평균소득금액 상위, 하위 인근 지역 모두  
주거 밀집 + 상권 발달 지역  
지도 상으로 보면 상위 역의 상권이 더 발달

이는, 해당 거주지역의 시세와 연관이 있다고 판단  
하지만, 시세 관련 데이터는 없기 때문에  
단순히 자각하는데 그침



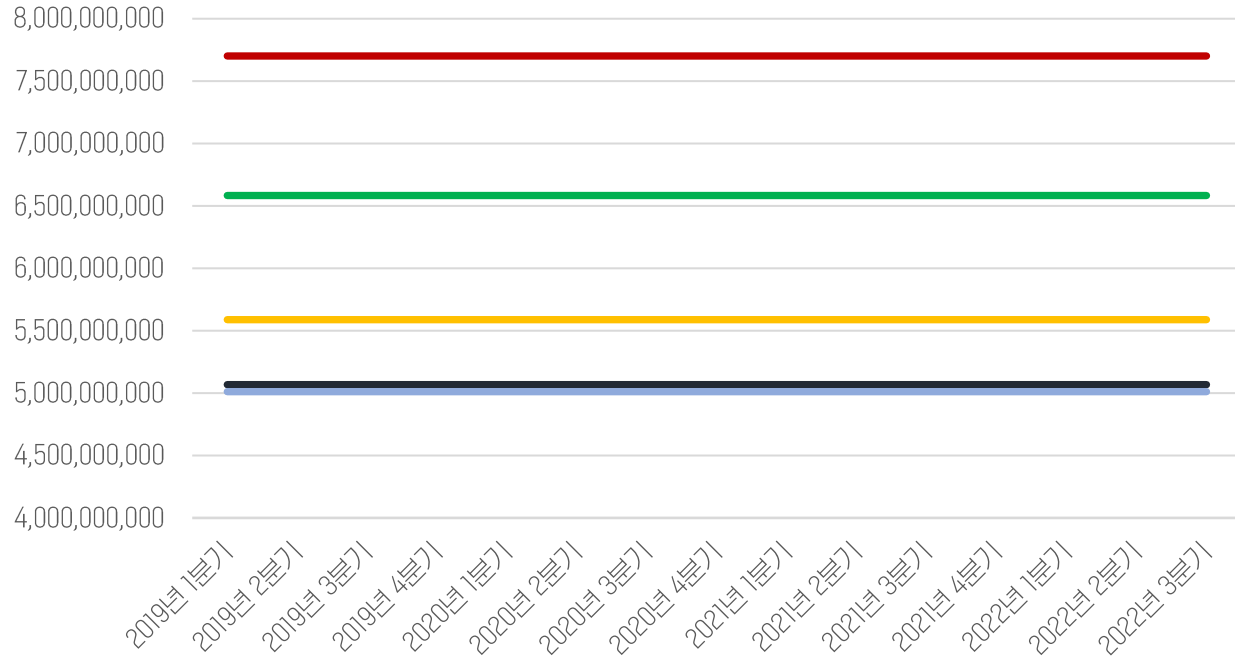
# 분기별 흐름 분석

## 금액 데이터 : 지출총금액

- 상위 TOP5 : 까치산, 화곡, 삼전, 강동, 한성백제  
하위 TOP5 : 문래, 독섬유원지, 회현, 가좌(서대문구), 아현(마포구)
- 정확하지 않은 데이터로 인해 분기별 흐름을 보기 어려움

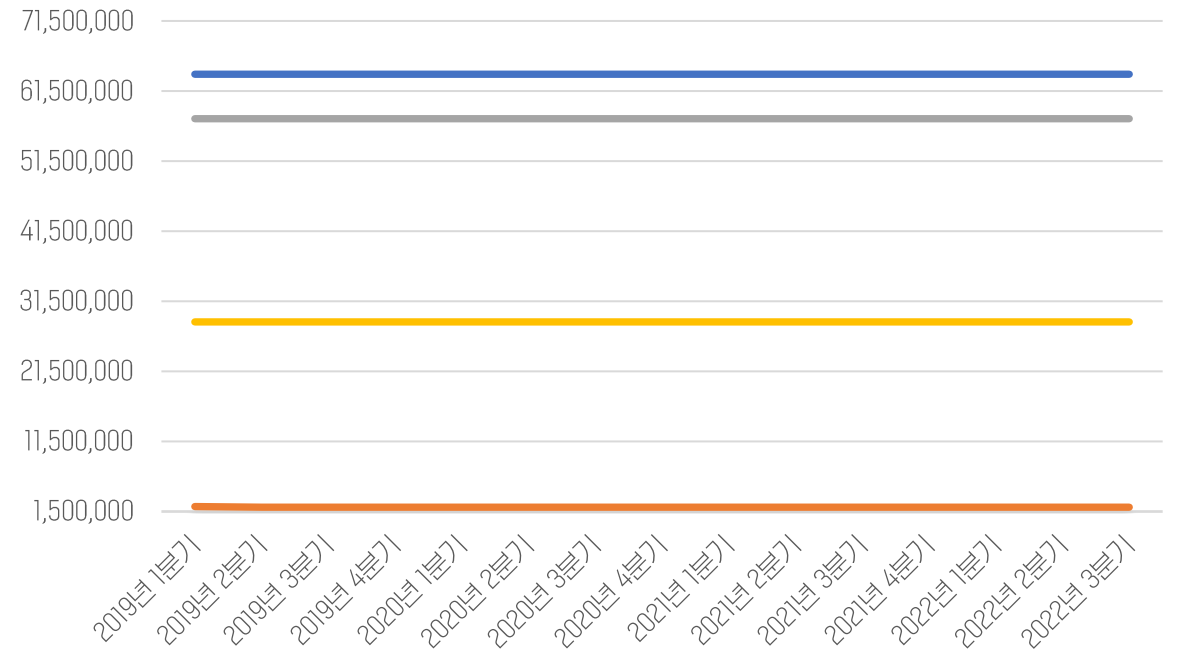
상위 역 지출총금액

■ 까치산 ■ 화곡 ■ 삼전 ■ 강동 ■ 한성백제



하위 역 지출총금액

■ 문래 ■ 독섬유원지 ■ 회현 ■ 가좌(서대문구) ■ 아현(마포구)



# 분기별 흐름 분석

## 금액 데이터 : 지출총금액

- 지도상의 위치로 해당 데이터의 특징을 확인

데이터의 불확실성으로 인해 해당 데이터는 크게 고려하지 않고 월평균소득금액 데이터와 동일하게 지역 특징만 파악

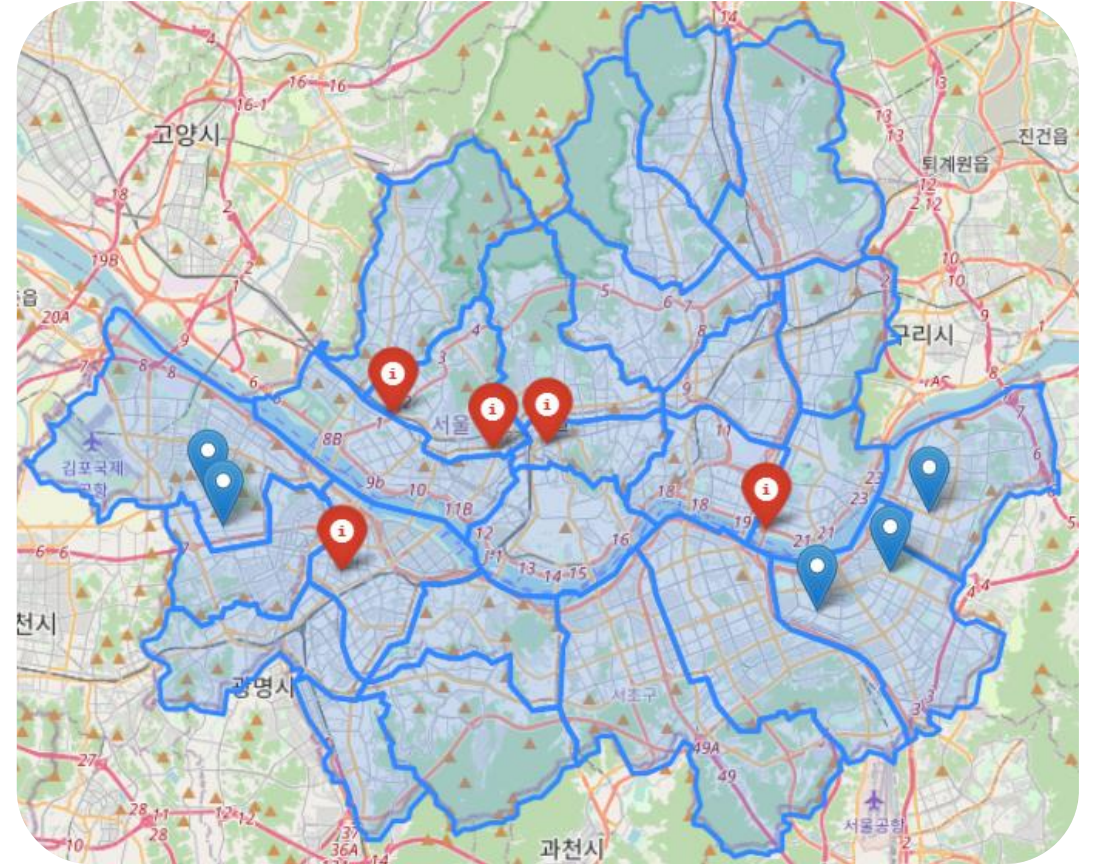
지출 총 금액이 가장 낮은 하위 역 분석

아현역(마포구) 1,543,871 원  
아현역(서대문구)은 803,221,742원  
약 **520배** 차이 발생

가좌역(서대문구) 28,572,482원  
가좌역(마포구) 1,965,866,443원  
약 **68배** 차이 발생

데이터 오류일 수도 있지만,  
해당 지역을 분석해 보면  
지출 총 금액이 낮은 지역은 **주거 밀집 지역**  
높은 지역은 대학교, 상가 등이 있는 **상권 지역**

따라서 지출 총 금액은 거주지가 밀집되어 있을수록 낮을 것이라 예상했지만 지출 총 금액이 높은 역 중 일부(까치산,화곡)은 앞선 분석에서 상주인구수가 높았다. 따라서 해당 예상은 무관

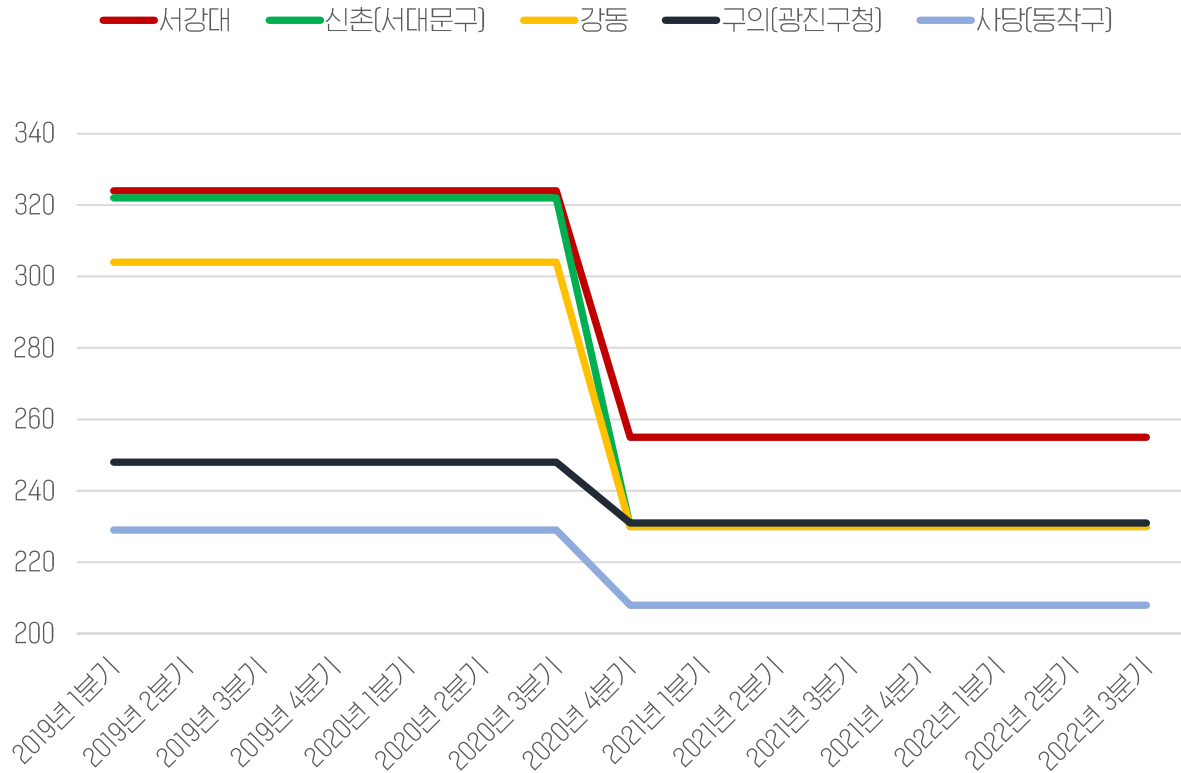


# 분기별 흐름 분석

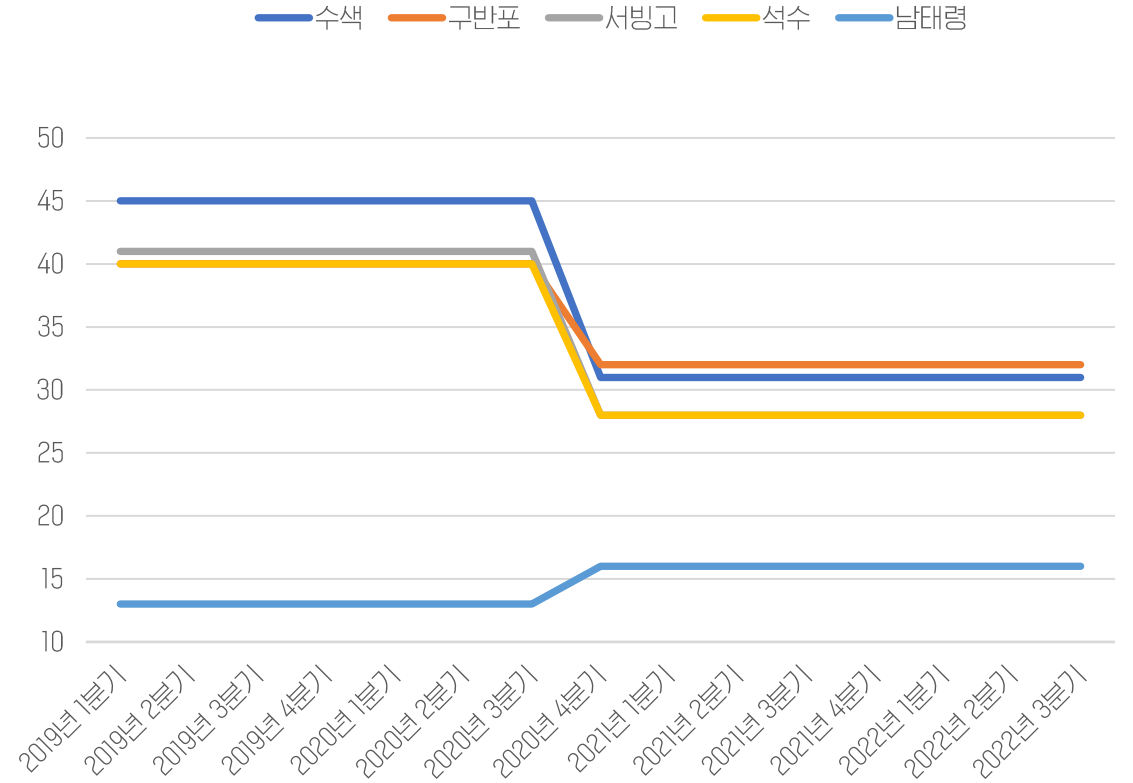
## 지역 데이터 : 집객시설수

- 상위 TOP5 : 서강대, 신촌(서대문구), 강동, 구의, 사당(동작구)  
하위 TOP5 : 수색, 구반포, 서빙고, 석수, 남태령
- 2020년 4분기를 기점으로 전체적인 집객시설수가 감소

상위 역 집객시설수



하위 역 집객시설수





# 분기별 흐름 분석

## 지역 데이터 : 집객시설수

- 집객 시설 수에 가장 큰 영향을 미치는 요소 '대학교'

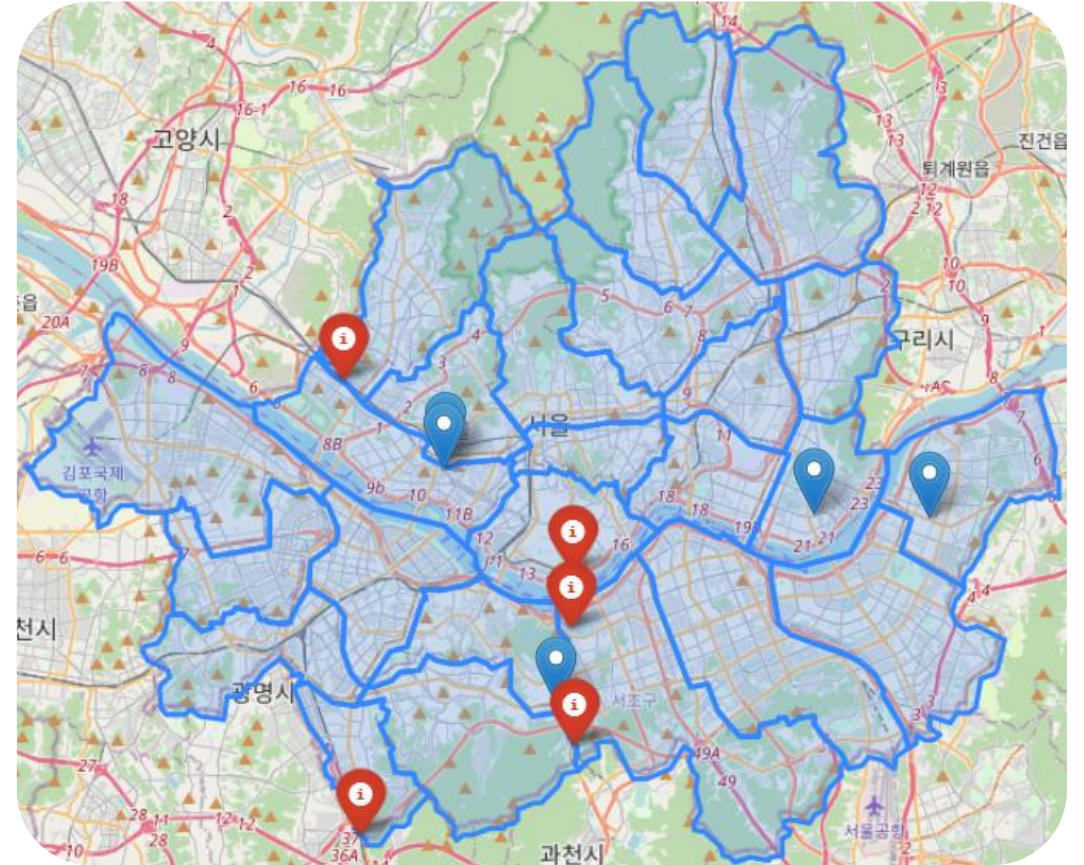
대학교 상권은 유동인구가 많고 교통이 편리한 지역  
하지만, 월 평균 소득금액과 지출 총 금액은 낮은 지역

직장인을 주 타겟으로 하는 상권에 비해 판매업종의 객단가가 낮음  
또한, 대학교 방학 시즌의 유동인구의 감소

따라서 후보지 선정 시  
**고객 유형(학생/직장인/기타)**도 고려  
\* 기타: 가족단위/상주인구대상

- 1번. 고객 유형이 학생인 경우 집객 시설 수 많을 수록 유리
- 2번. 고객 유형이 직장인인 경우 집객 수 적정
- 3번. 고객 유형이 기타(가족단위/상주인구)인 경우 집객 수 적어도 무방

\* 집객 수가 적을 경우  
해당 지역의 유동인구와 주거인구가 모두 없는 지역인지 확인 필요



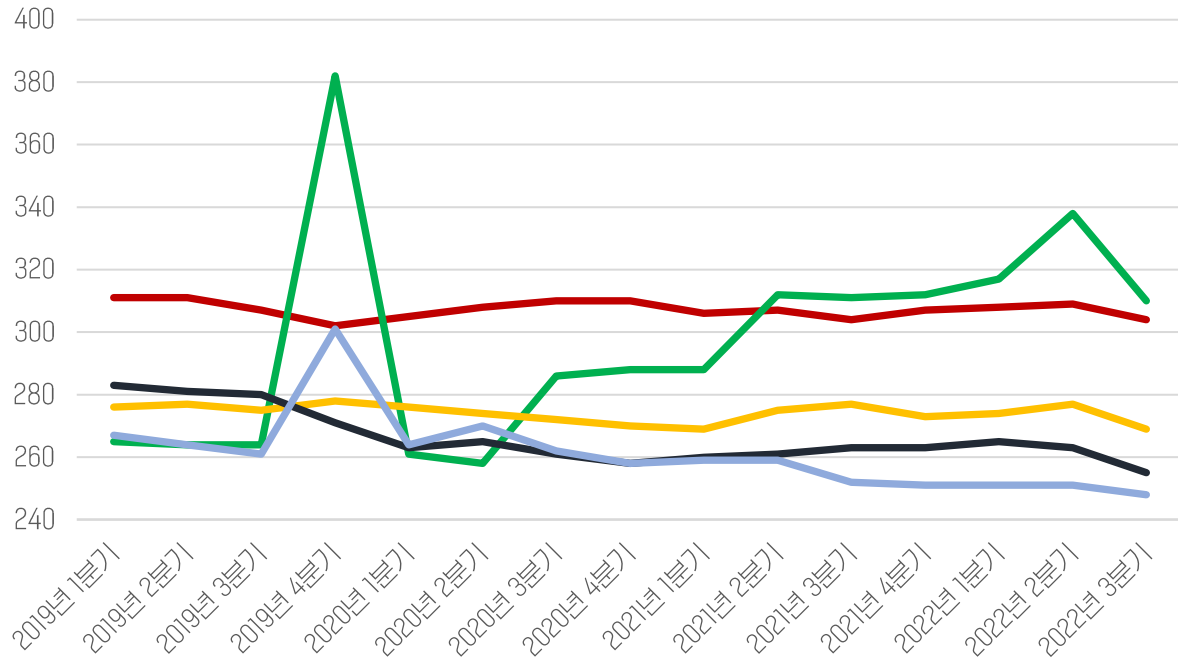
# 분기별 흐름 분석

## 지역 데이터 : 한식 점포수

- 상위 TOP5 : 사당(동작구), 선정릉, 남구로, 강동, 양재  
하위 TOP5 : 잠실나루, 잠원, 서빙고, 독립문, 남태령
- 월평균소득금액이 가장 높았던 역 모두 한식점포수가 100개 이하(잠실나루역 포함)

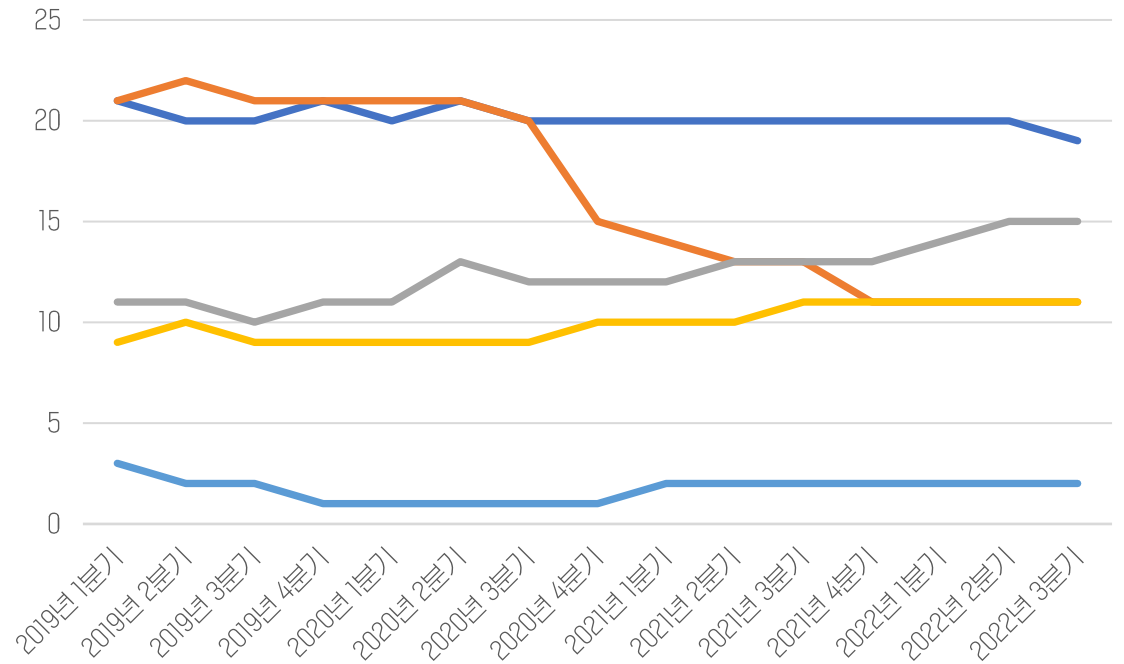
상위 역 한식 점포수

사당(동작구) 선정릉 남구로 강동 양재



하위 역 한식 점포수

잠실나루 잠원 서빙고 독립문 남태령



# 분기별 흐름 분석

## 지역 데이터 : 한식 점포수

- 상주인구수, 직장인구수, 지출총금액 상위 역일 수록 한식점포수도 상위

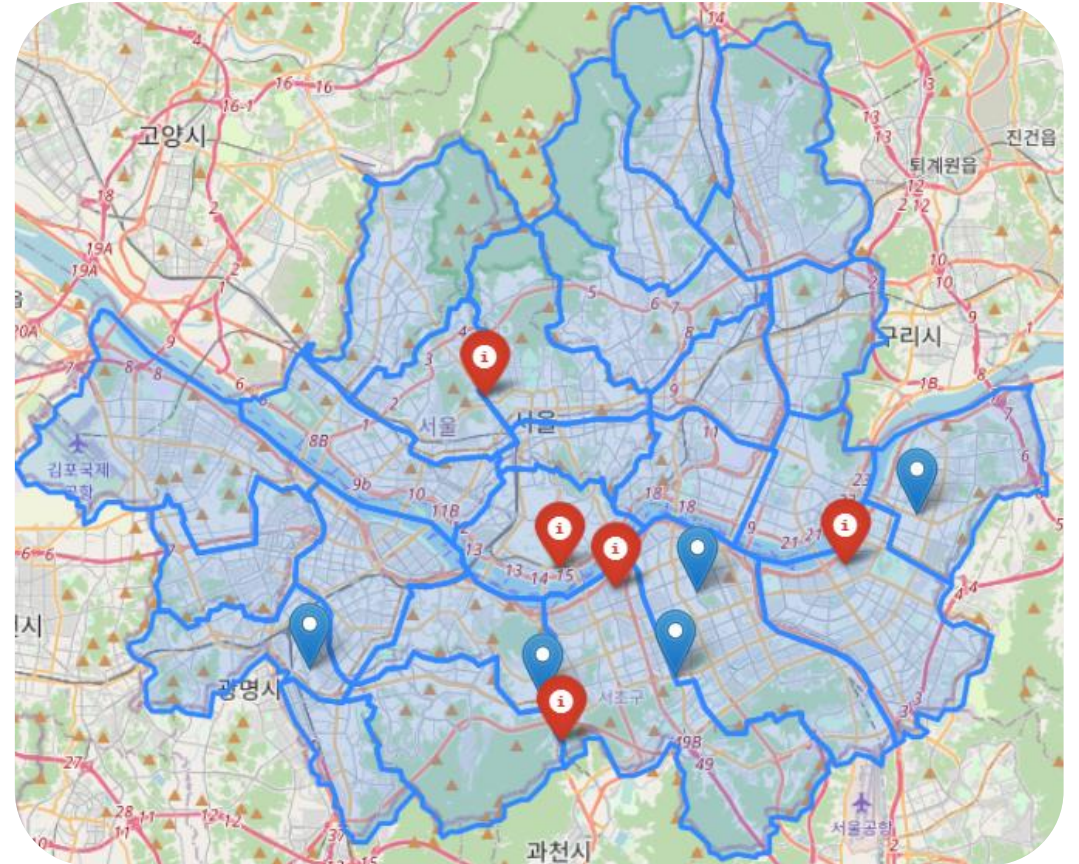
월평균소득금액이 높은 지역일수록 주변 시세가 높을 것 예상  
따라서 월평균소득금액이 높은 지역은 높은 초기 자금이 필요

앞서 분석 시 고려요소로 추가했던  
고객유형 중

기타(가족단위/상주인구) 유형  
**직장인 유형** 일수록  
한식 점포 수가 많은 양상

월평균 소득금액이 높을 수록 한식 점포수가 낮게 분포  
이러한 이유는 앞서 월평균소득금액이 높을 수록,  
해당 지역의 시세가 높을 것이라는 예상을 고려하면  
높은 초기 자금을 요하는 지역임으로  
타 지역에 비해 창업을 하기 어려울 것

따라서 한식 업종 개업 시  
월평균소득이 높은 상위 지역은 불리



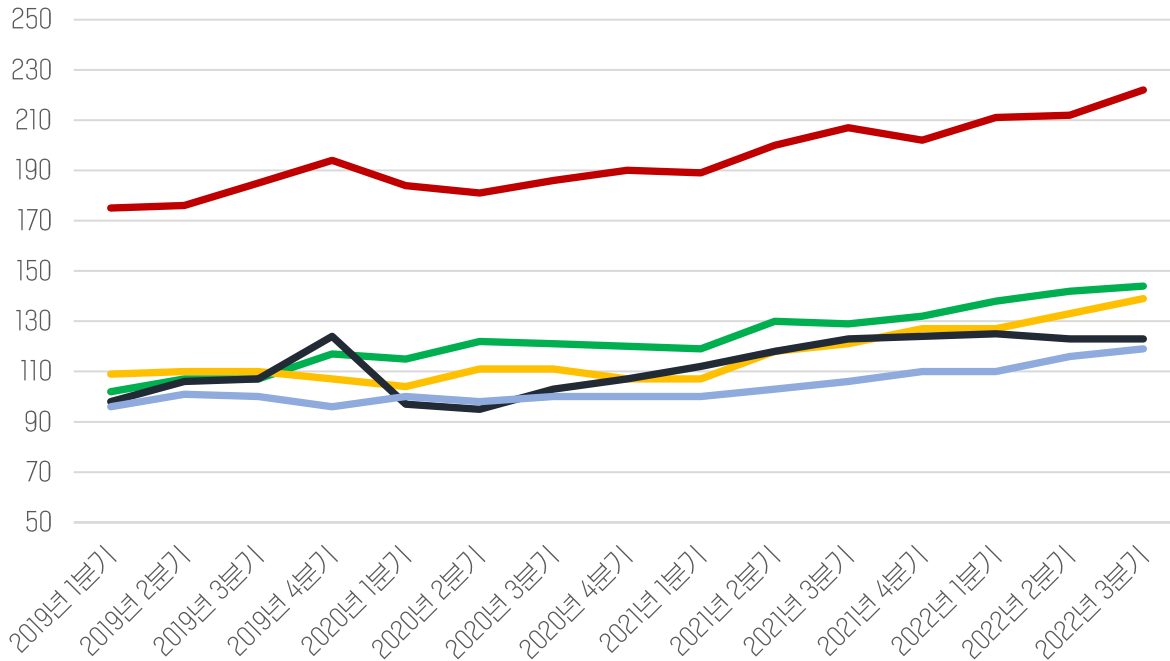
# 분기별 흐름 분석

## 지역 데이터 : 카페 점포수

- 상위 TOP5 : 홍대입구, 망원, 합정, 선정릉, 문정  
하위 TOP5 : 운수, 독립문, 수색, 남태령, 석수
- 한식 점포 수 보다 수는 적지만, **꾸준히 점포수가 증가하는** 카페창업
- 유동인구수가 적다고 판단한 지역일수록 점포수가 타 지역에 비해 적게 분포

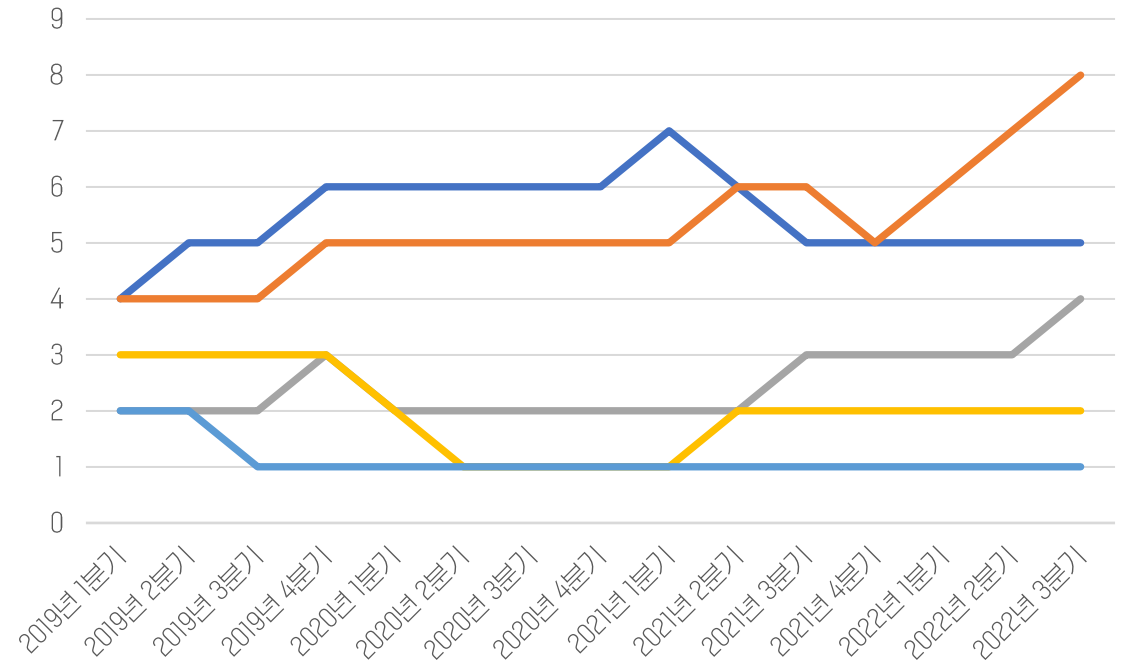
상위 역 카페 점포수

홍대입구   망원   합정   선정릉   문정



하위 역 카페 점포수

운수   독립문   수색   남태령   석수



# 분기별 흐름 분석

## 지역 데이터 : 카페 점포수

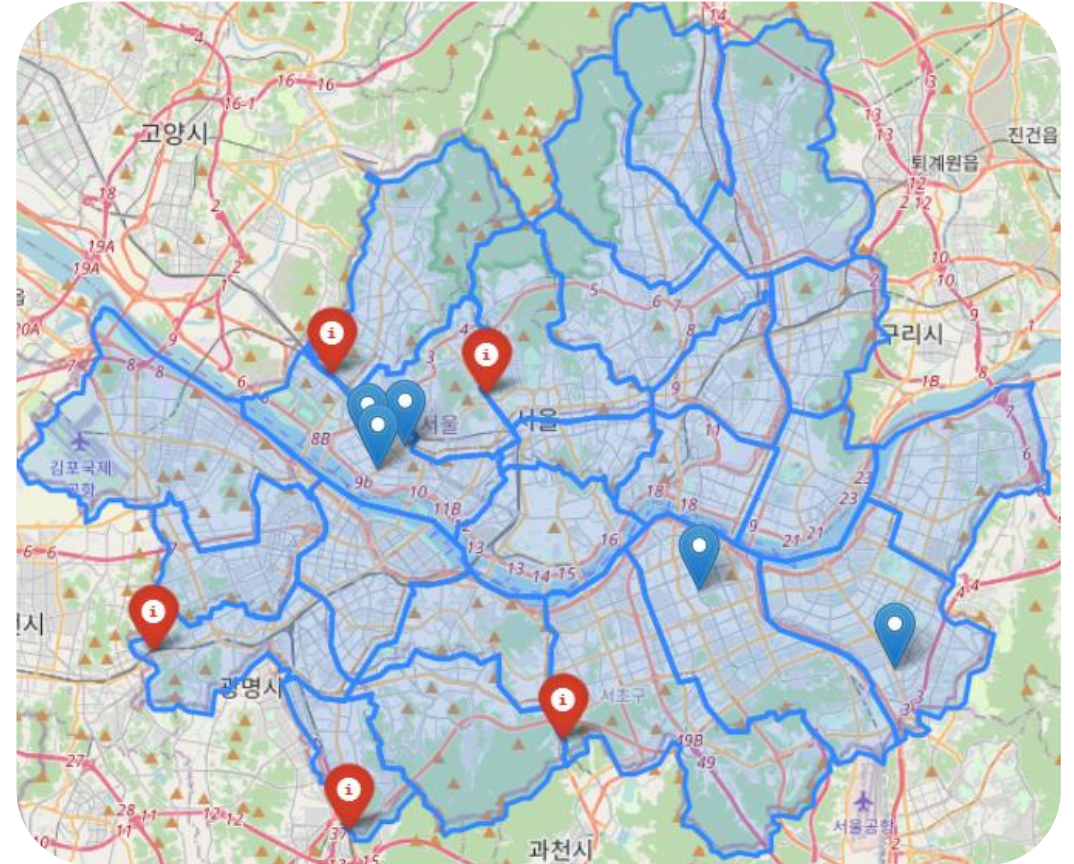
- 대학가, 직장 밀집 지역일수록 카페 점포수가 상위

직장인구수, 집객시설수 영향을 받는 카페점포수  
주거지역보다는 대학가, 직장 밀집 지역 창업이 유리

코로나 기간과 상관없이  
카페 점포수는 지속적으로 증가하는 양상  
창업 시 안정성이 높은 업종

카페 업종은 주거지역보다는  
**사람들이 많이 다니는**  
[직장인구수가 높거나, 집객시설수가 많은] 지역이 유리할 것

따라서 카페 업종 개업시  
주거지역(상주인구수가 높은) 지역은 불리



## 분기별 흐름 분석을 통해 본 결론은 아래와 같다.

1. 상권 비활성 지역[ 상주인구수 ↓ 직장인구수 ↓ ] 후보지 제외
2. 환승역을 기준으로 후보지 선정
3. 월평균소득금액이 높으면 주변 상가 시세가 매우 높을 것
4. 고객유형 고려하여 후보지 선정
5. 한식업종 : 월평균소득금액이 높은 지역 후보지 고려
6. 카페업종 : 상주인구수가 높은 주거 지역 후보지 고려

이후 진행할 연도별 군집분석 시  
위의 결론을 바탕으로 필터링 작업을 하고,  
최종 후보지를 선정한다.



Chapter 05

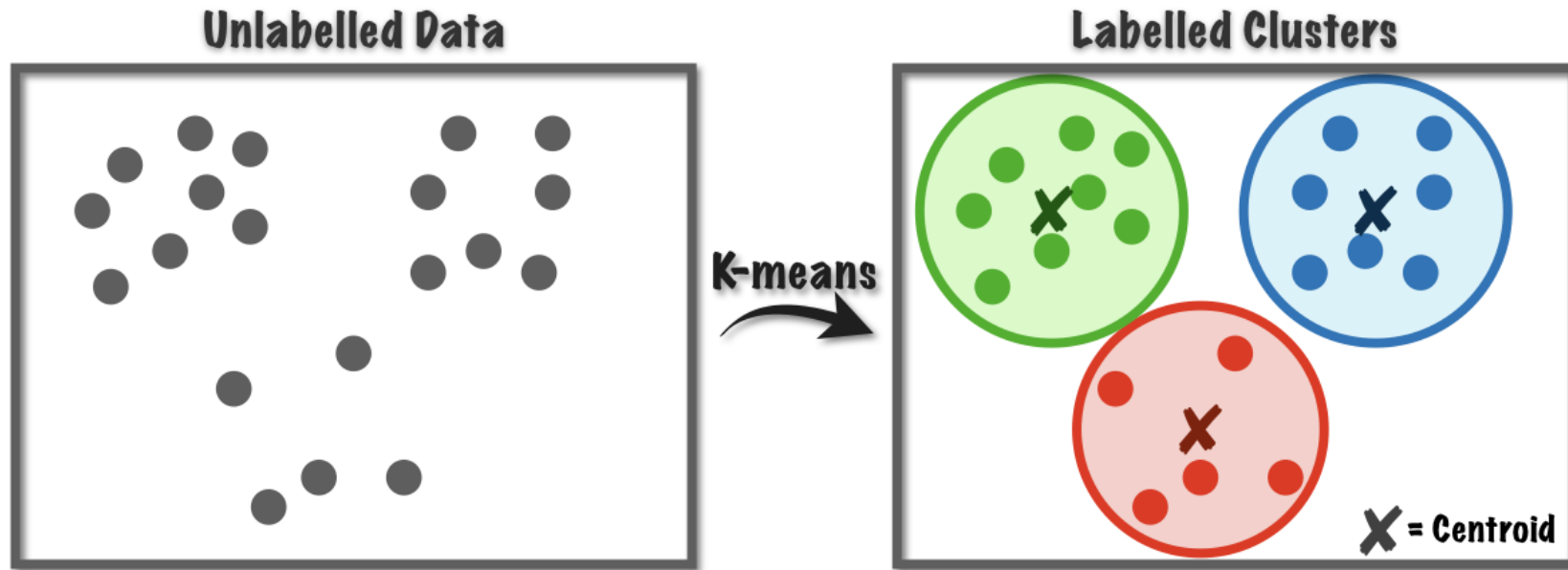
## 연도별 군집화

연도별로 군집화를 하여  
한식/카페 업종의 변화 확인

# 이용한 클러스터링 방법

## K-means Clustering

- 어떤 데이터들이 있을 때, 유사한 데이터들끼리 자동으로 묶어주는 비지도 학습 알고리즘  
각 클러스터와 거리 차이의 분산을 최소화 하는 방식으로 작동
- K는 클러스터의 개수를 뜻한다. Cluster(군집)의 수를 정하여 K개의 수로 Grouping

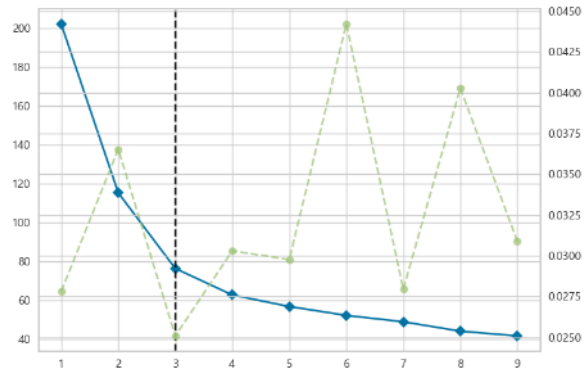


\* 출처 : 구글이미지

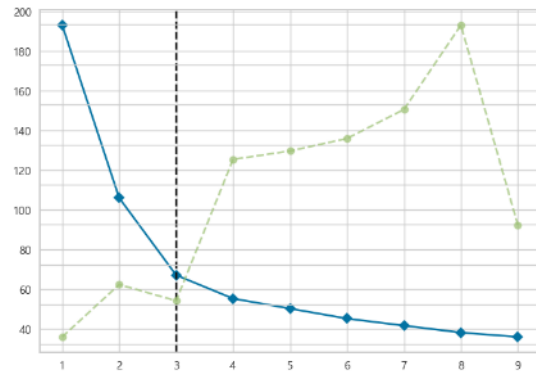


# 최적의 군집 개수 결정 Elbow Method 활용

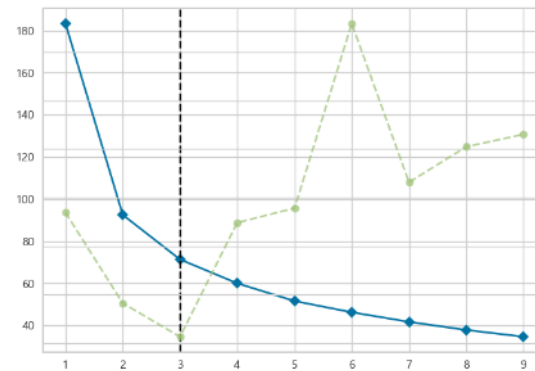
- Elbow Method란, 가장 보편적으로 클러스터 개수를 구하는데 이용되는 방법으로 클러스터 개수를 늘렸을 때 centroid(클러스터의 중심)간의 평균 거리가 더 이상 많이 감소하지 않는 경우를 K(군집의 개수)로 정함  
그래프 상에서 이 부분이 팔꿈치랑 닮아 엘보우 기법이라 불림
- 해당 데이터에서는 2019년 ~ 2022년 모두 최적의 군집 개수 K=3  
하지만 상권분석시 상권변화지표(다이나믹/상권축소/상권확장/정체)에 따라 나뉘어지는 현상 발생 → K=4 또는 5 변경



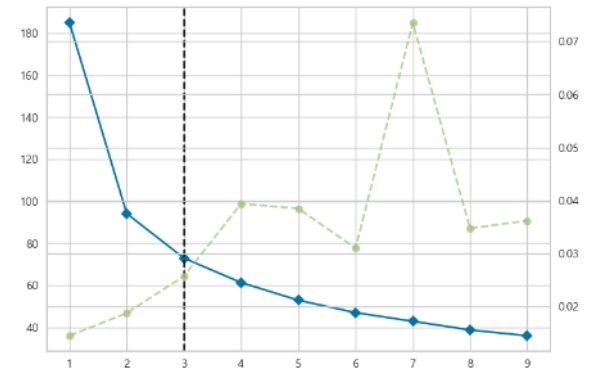
2019



2020



2021

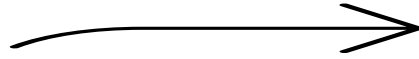


2022

파란선 : 그룹의 변동성 확인하는 지표 → 군집의 개수가 3개 이후에는 변동이 없음  
초록선 : 군집을 학습할 때 걸리는 시간 → 군집의 개수가 2개 일 때 가장 걸리는 시간이 적음

# 클러스터링에 들어가기 전 원 핫 인코딩, 정규화 진행

- 클러스터링에 이용할 변수 : 1개의 문자형 변수 + 10개의 수치형 변수
- 문자형 변수 : 상권변화지표명 (오른쪽 그림 참고) → One-Hot Encoding 진행  
영업기간데이터를 구할 수 없어 서울시에서 제공하는 상권변화지표명 활용  
머신러닝 알고리즘은 문자열을 입력 값으로 허락하지 않아, 숫자형으로 변환하는 작업을 해야 함
- 숫자형 변수 : 분기별 흐름 분석 시 이용한 변수 → Min-Max Scaler 정규화 진행  
데이터들의 크기가 다르고 불필요하게 영향을 미쳐 학습 성능이 떨어지거나 과적합이 발생할 가능성이 있음



\* 출처 : 우리마을가게 상권분석서비스

## One-Hot Encoding

	Rome	Paris							word V
Rome	=	[1, 0, 0, 0, 0, 0, ..., 0]							
Paris	=	[0, 1, 0, 0, 0, 0, ..., 0]							
Italy	=	[0, 0, 1, 0, 0, 0, ..., 0]							
France	=	[0, 0, 0, 1, 0, 0, ..., 0]							

데이터의 차원만큼  
0과 1로만 구성된 벡터로 표현  
크기를 모두 동일하게 하는 방법

## Min-Max Scaler 정규화

$$x_{i_{new}} = \frac{x_i - \min(x)}{\max(x) - \min(x)}$$

최대값과 최소값을 이용해  
모든 데이터를 0과 1사이의 값으로 변경

\* 출처 : 구글이미지



# 클러스터링 결과 분석

## 2019년도 최종 선정 Cluster 3

- 상권변화지표명의 경우 **다이나믹 > 상권확장 > 상권축소 > 정체** 순으로 창업에 유리
- 생활인구수의 경우 1위인 Cluster 2를 제외하고 별 차이가 없어 크게 고려하지 않음  
[앞서 생활인구수 데이터는 직장인구수 데이터로 대체 한다는 이전 언급 참고 ]
- 변수들 중 2위와 3위는 데이터 수치 상 크게 차이가 나지 않음

### Cluster 0 (71개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 4위 직장인구수 4위 생활인구수 2위	승차 3위	월평균소득금액 2위 지출총금액 4위	집객시설수 4위 한식점포수 4위 카페점포수 4위

### Cluster 2 (24개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
상권확장	상주인구수 2위 직장인구수 3위 생활인구수 1위	승차 4위	월평균소득금액 1위 지출총금액 2위	집객시설수 3위 한식점포수 3위 카페점포수 2위

### Cluster 1 (75개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
정체	상주인구수 3위 직장인구수 2위 생활인구수 4위	승차 2위	월평균소득금액 3위 지출총금액 3위	집객시설수 2위 한식점포수 2위 카페점포수 3위

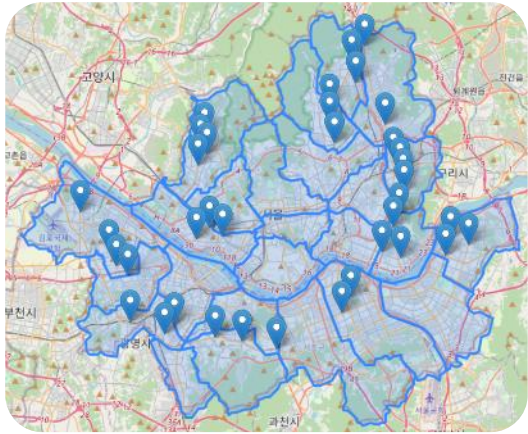
### Cluster 3 (43개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 1위 직장인구수 1위 생활인구수 3위	승차 1위	월평균소득금액 4위 지출총금액 1위	집객시설수 1위 한식점포수 1위 카페점포수 1위

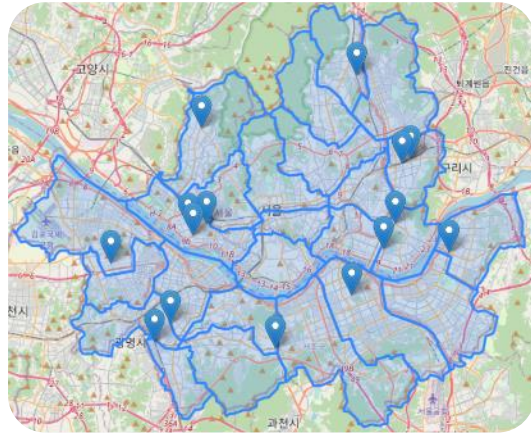
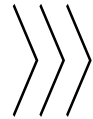
# 클러스터링 결과 분석

## 2019년도 최종 선정 Cluster 3

- Cluster 3에 속해 있는 역 중 환승역 분류
- 앞서 분기별 흐름에서 정의한 결론을 바탕으로 특징 정리
  - 월평균소득금액 4위: 다른 군집들에 비해 초기 자금 부담 ▼
  - 상주인구수, 직장인구수 1위: 어떤 고객유형의 타입도 좋을 것
  - 한식/카페 업종 모두 창업하기 좋은 지역



총 43개 역



총 15개 역

시군구명	역명
금천구	가산디지털단지
광진구	건대입구
광진구	군자(능동)
강서구	까치산
구로구	대림(구로구)
중랑구	망우
마포구	망원
관악구	사당(관악구)
중랑구	상봉(시외버스터미널)
강남구	선정릉
은평구	연신내
도봉구	창동
강동구	천호(풍납토성)
마포구	합정
마포구	홍대입구

### 폐업 수 대비 개업수가 높은 역

한식	카페
가산디지털단지	가산디지털단지
대림(구로구)	건대입구
망우	군자
천호	까치산
합정	대림(구로구)
	망원
	사당(관악구)
	상봉
	연신내
	천호
	홍대입구

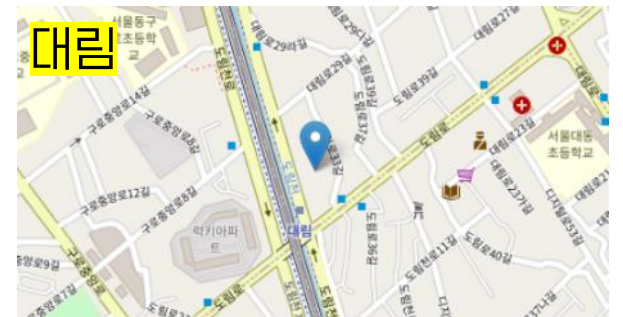
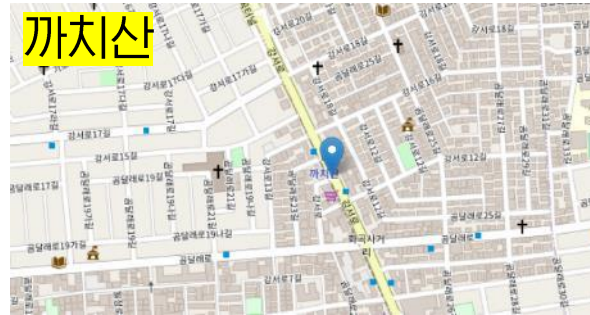
# 클러스터링 결과 분석

## 2019년도 최종 선정 Cluster 3

- 한식/카페 업종 모두 창업하기 좋은 역으로 구성된 Cluster 3
- 하지만, 창업 시 중요한 요소인 ‘안정성’을 고려하여 최종 필터링 작업 수행  
안정성은 해당 역의 개업 수 대비 폐업 수가 100% 이하인 것을 안정성이 높다고 판단



한식/카페 중 어떤 업종도 창업하기 좋고  
창업 안정성도 높은 입지

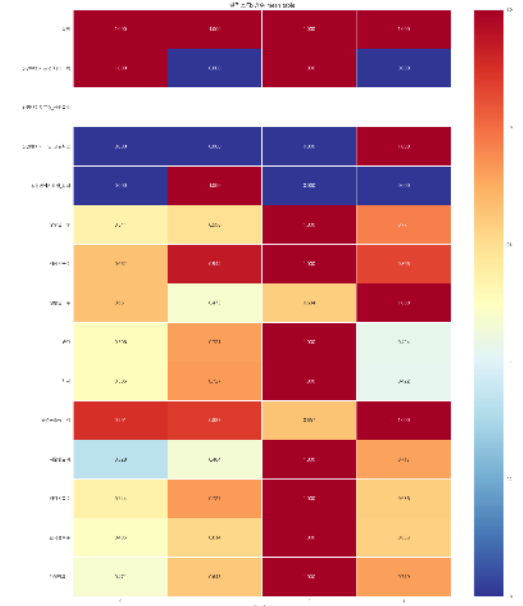
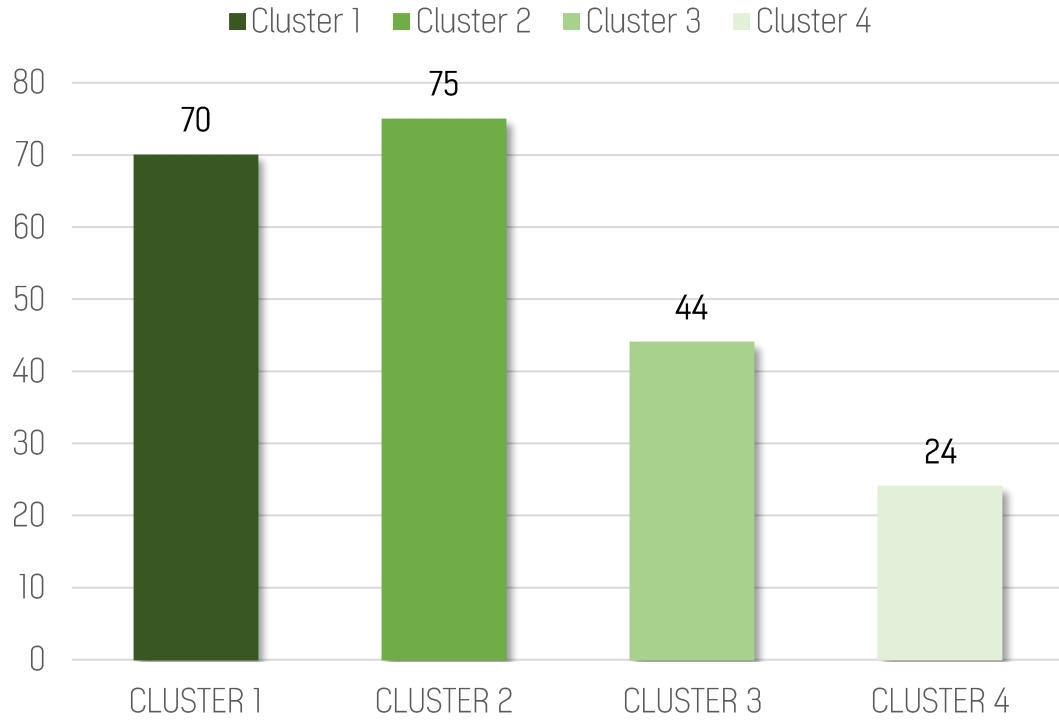


# 클러스터링 결과 분석

## 2020년도 특징 시각화

- 이전 연도(2019년) 클러스터와 비슷한 수를 가진 클러스터
- 상권변화지표명을 기준으로 클러스터 생성

2020년도 클러스터 결과



클러스터링 결과 분석

# 클러스터링 결과 분석

## 2020년도 최종 선정 Cluster 2

- 2019년과 동일하게 상권변화지표명이 **다이나믹인 클러스터** 선정
- 앞서 확인한 군집 별 수를 포함하여 데이터의 순위도 모두 2019년과 동일  
따라서 2019년도와 2020년은 상가의 차이가 크게 없다고 판단됨

### Cluster 0 (70개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 4위 직장인구수 4위 생활인구수 2위	승차 3위	월평균소득금액 2위 지출총금액 4위	집객시설수 4위 한식점포수 4위 카페점포수 4위

### Cluster 1 (75개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
정체	상주인구수 3위 직장인구수 2위 생활인구수 4위	승차 2위	월평균소득금액 3위 지출총금액 3위	집객시설수 2위 한식점포수 위 카페점포수 3위

### Cluster 2 (44개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 1위 직장인구수 1위 생활인구수 3위	승차 1위	월평균소득금액 4위 지출총금액 1위	집객시설수 1위 한식점포수 1위 카페점포수 1위

### Cluster 3 (24개)

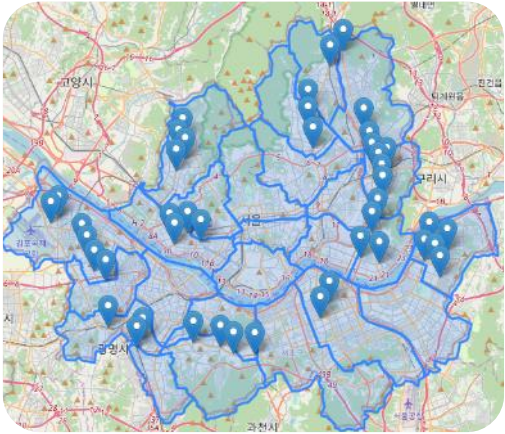
상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
상권확장	상주인구수 2위 직장인구수 3위 생활인구수 1위	승차 4위	월평균소득금액 1위 지출총금액 2위	집객시설수 3위 한식점포수 2위 카페점포수 1위



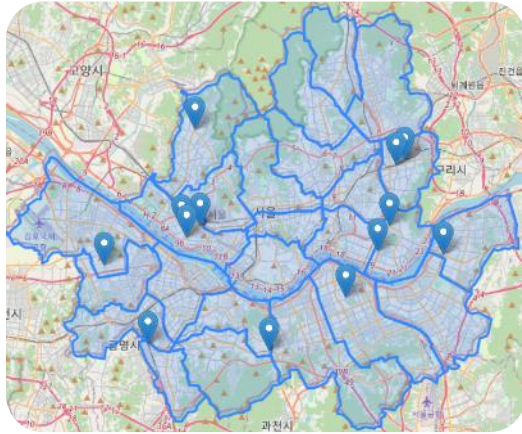
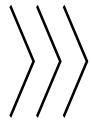
# 클러스터링 결과 분석

## 2020년도 최종 선정 Cluster 2

- Cluster 2에 속해 있는 지역 중 환승역 분류
- 대림,창동역이 사라지며 총 13개의 환승역 확인  
2019년과 역명, 순위가 모두 동일하여 특징 정리 생략



총 44개 역



총 13개 역

시군구명	역명
금천구	가산디지털단지
광진구	건대입구
광진구	군자
강서구	까치산
중랑구	망우
마포구	망원
관악구	사당(관악구)
중랑구	상봉
강남구	선정릉
은평구	연신내
강동구	천호
마포구	합정
마포구	홍대입구

### 폐업 수 대비 개업수가 높은 역

한식

카페

건대입구  
군자  
까치산  
대림  
망우  
망원  
선정릉  
연신내  
합정  
홍대입구

사당(관악구)제외  
모든 역

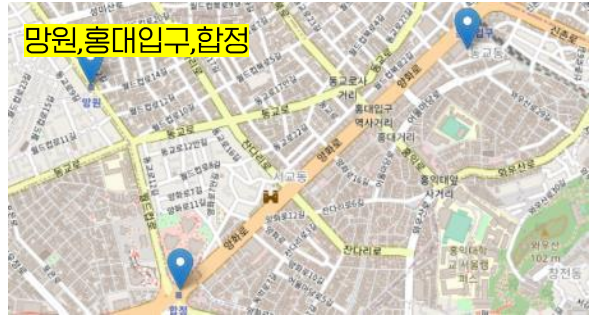
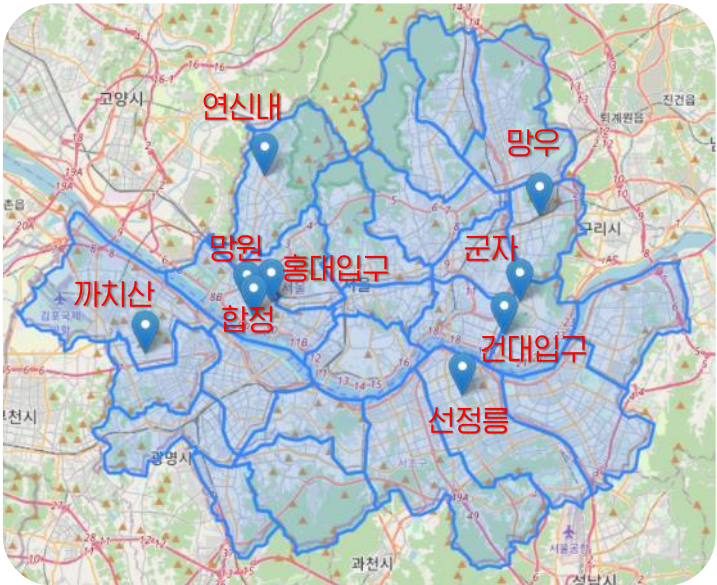
# 클러스터링 결과 분석

## 2020년도 최종 선정 Cluster 2

- 앞서 특징은 2019년과 비교하여 동일했지만, 안정성 측면에서 변화가 존재
- 전반적으로 한식/카페 업종 모두 안정성이 높아졌으며 **창업하기 좋은 시기** 하지만 2019년 '완전무결 지역'으로 선정한 4개의 역 중 '**까치산역**'만 생존 대체로 새로운 입지가 생겨난 것으로 보아, 아래와 같이 2020년 군집 정의



기존 상권들은 자신의 입지를 지키는 게 중요  
 새로운 상권들은 경쟁력 파악이 중요  
 (그래도 한식/카페 중 어떤 업종도 창업하기 좋은 건 변함없음)

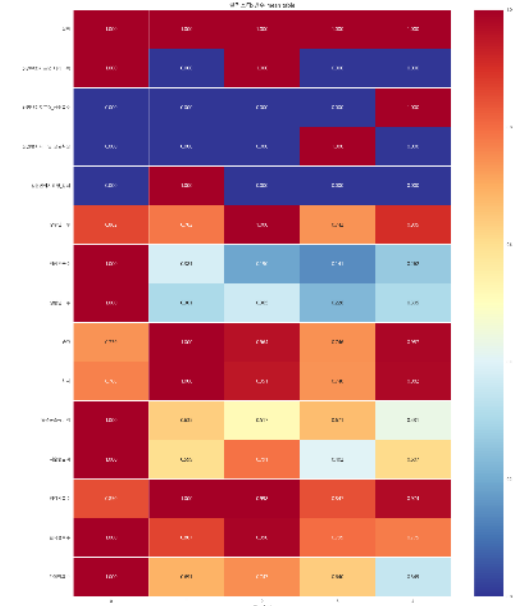
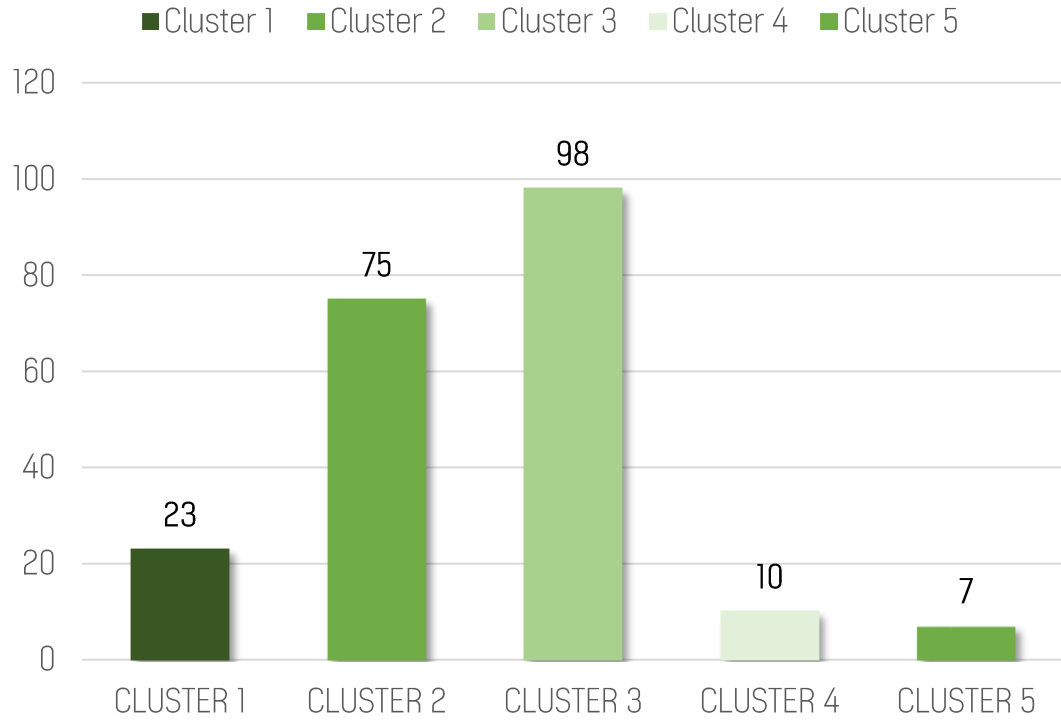


# 클러스터링 결과 분석

## 2021년도 특징 시각화

- 2021년도 상권변화지표명에 따라 클러스터가 나뉘지만, 편차가 너무 크게 발생
- 따라서 해당 연도는 K=5로 클러스터 수를 조정하여 분석

2021년도 클러스터 결과



클러스터링 결과 분석

# 클러스터링 결과 분석

## 2021년도 최종 선정 Cluster 0 & 2

- 교통, 지역데이터는 클러스터마다 큰 차이가 없어 크게 고려하지 않음
- 한식/카페 지역이 동일하게 잡혔던 이전 연도와는 다르게 2021년 부터 업종에 따라 지역이 분리  
**Cluster 0**, 직장인구수가 높은 대신 상주인구수가 낮아 카페창업에 유리  
**Cluster 2**, 월평균소득금액이 낮고 상주인구수가 많아 한식창업에 유리

### Cluster 0 (23개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 3위 직장인구수 1위 생활인구수 1위	승차 5위	월평균소득금액 1위 지출총금액 1위	집객시설수 4위 한식점포수 1위 카페점포수 1위

### Cluster 1 (75개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
정체	상주인구수 4위 직장인구수 2위 생활인구수 4위	승차 1위	월평균소득금액 3위 지출총금액 4위	집객시설수 1위 한식점포수 3위 카페점포수 3위

### Cluster 2 (98개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 1위 직장인구수 4위 생활인구수 2위	승차 3위	월평균소득금액 4위 지출총금액 2위	집객시설수 2위 한식점포수 2위 카페점포수 2위

### Cluster 3 (10개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
상권확장	상주인구수 5위 직장인구수 5위 생활인구수 5위	승차 4위	월평균소득금액 2위 지출총금액 5위	집객시설수 5위 한식점포수 4위 카페점포수 4위

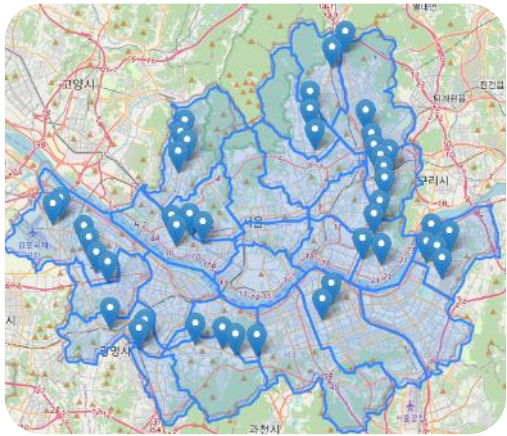
### Cluster 4 (7개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
상권축소	상주인구수 2위 직장인구수 3위 생활인구수 3위	승차 2위	월평균소득금액 5위 지출총금액 3위	집객시설수 3위 한식점포수 5위 카페점포수 5위

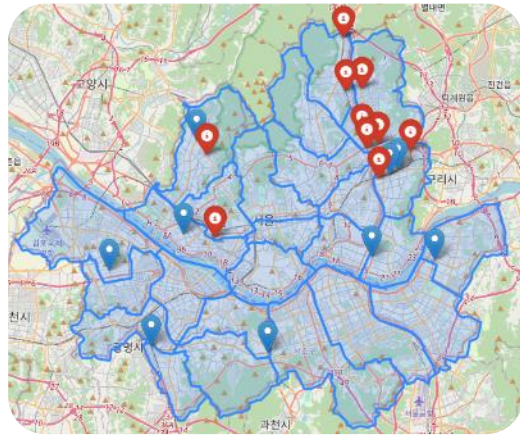
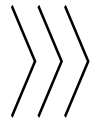
# 클러스터링 결과 분석

## 2021년도 최종 선정 Cluster 2

- 한식과 카페 창업이 유리한 Cluster가 다르기 때문에 따로 해석
- Cluster 2는 한식 창업에 유리한 지역  
 분류 전 54개의 새로운 역이 생성, 분류 후 21년 보다 6개가 새로 생성  
 \* 2020년도 이전과 다르게 새롭게 생겨난 환승역 빨간색 표시



총 98개 역



총 19개 역

시군구명	역명
금천구	가산디지털단지
광진구	건대입구
노원구	광운대
강서구	까치산
노원구	노원
도봉구	도봉산
중랑구	망우
마포구	망원
은평구	불광
관악구	시당(관악구)
중랑구	상봉
노원구	석계(노원구)
중랑구	신내
마포구	신촌(마포구)
은평구	연신내
중랑구	중랑
도봉구	창동
강동구	천호
노원구	태릉입구
마포구	합정
마포구	홍대입구

폐업 수 대비 개업수가 높은 역

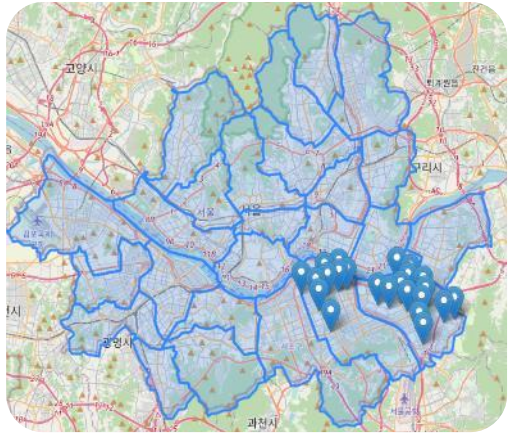
### 한식

- 가산디지털단지
- 까치산
- 노원
- 망우
- 망원
- 불광
- 상봉
- 신내
- 창동
- 태릉입구
- 홍대입구

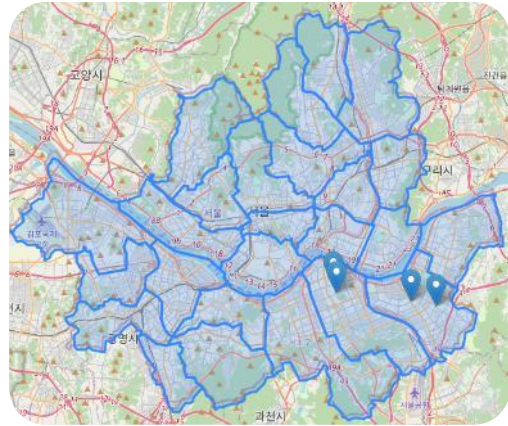
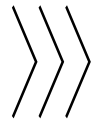
# 클러스터링 결과 분석

## 2021년도 최종 선정 Cluster 0

- Cluster 0는 카페 창업에 유리한 지역 전반적으로 분포되어 있던 Cluster 2와는 달리 강남구, 송파구에 위치한 역에 분포



총 23개 역



총 4개 역

시군구명	역명
강남구	강남구청
송파구	석촌
송파구	선정릉
강남구	오금

폐업 수 대비 개업수가 높은 역

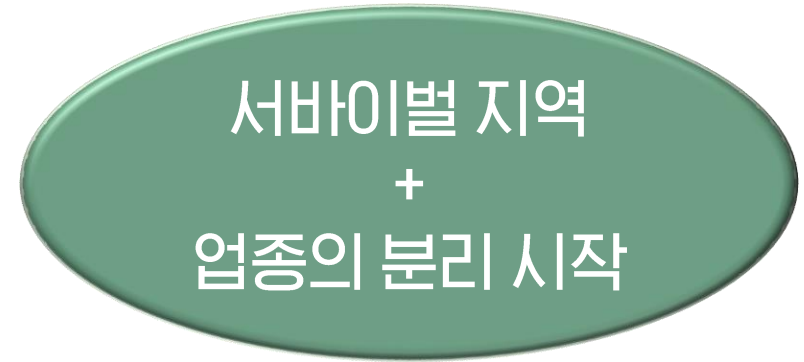
카페

강남구청  
석촌  
선정릉  
오금

# 클러스터링 결과 분석

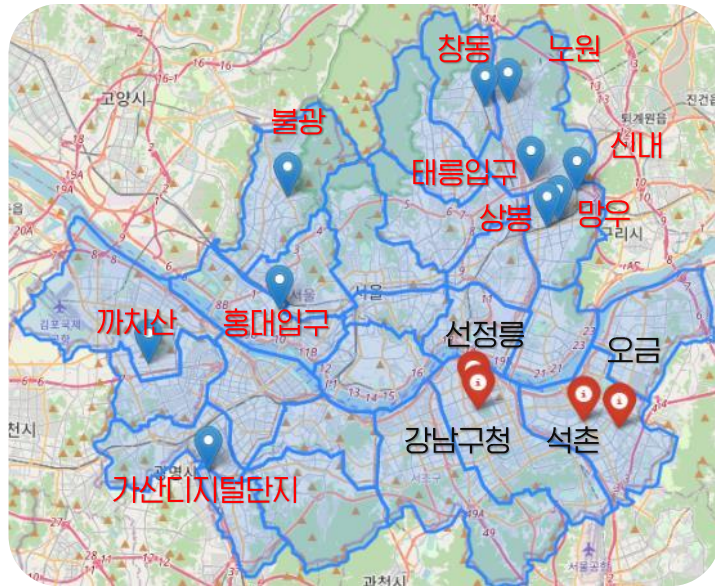
## 2021년도 최종 선정 Cluster 0 & 2

- **한식업종**은 기존 2019,2020년에 보였던 지역이 지속되어 확인  
따라서 한식 창업 시 기존 2020년도와 동일하게 서바이벌 지역이 유지
- **카페업종**은 새롭게 분류 된 후 직장인구수가 밀집된 강남구,송파구에 위치
  1. 높은 초기 자금이 필요하나 지출 총 금액이 높아 안정적인 판매가 이루어질 가능성 ▲
  2. 고객유형 중 직장인을 대상으로 한 카페 창업이 유리
  3. 기존 카페 창업수가 1위인 것으로 보아 유입 시 유사 카페 업종 비교 필요



한식 업종 : 새로운 창업 전략이나 경쟁력 있는 아이템이 필요

카페 업종 : 기존 상권의 분석 필요

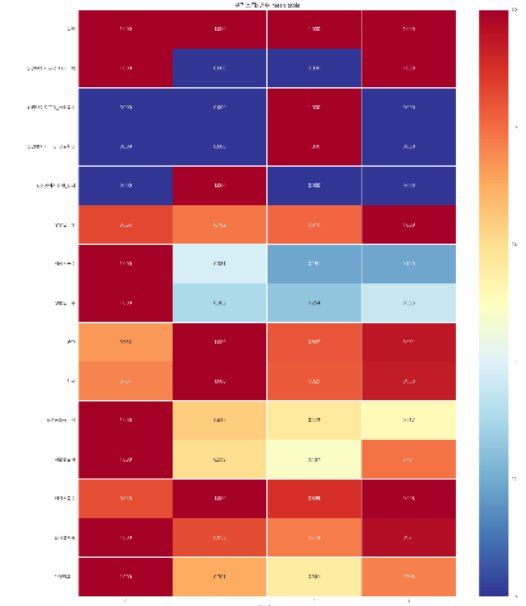
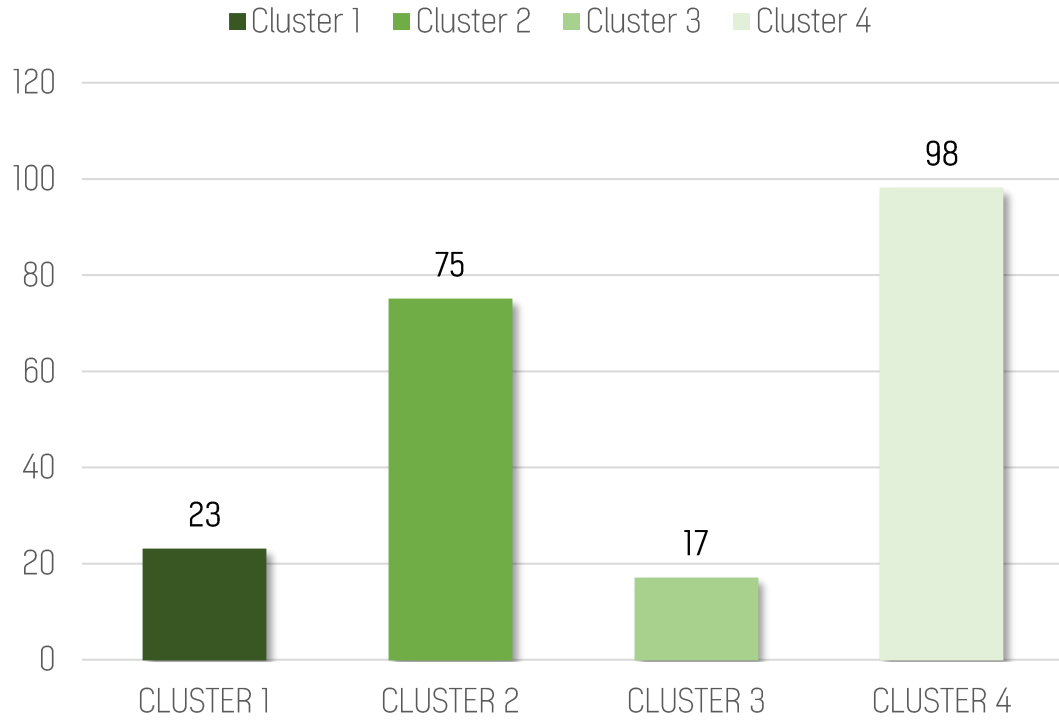


# 클러스터링 결과 분석

## 2022년도 특징 시각화

- K = 4 이용, 2021년과 클러스터 수는 다르나 클러스터 별 수의 차이가 적음  
2021년과 비교하여 클러스터 내 데이터 차이가 없을 것이라 예상

2022년도 클러스터 결과



클러스터링 결과 분석



# 클러스터링 결과 분석

## 2022년도 최종 선정 Cluster 0 & 3

- 2021년과 동일하게 업종에 따라 클러스터가 분리  
 Cluster 0, 상주인구수 순위 상승, 한식,카페 창업 유리  
 Cluster 3, 승차 순위 상승, 한식점포수 순위 하락, 한식 창업 유리하지만 주의 필요

### Cluster 0 (23개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 2위 직장인구수 1위 생활인구수 1위	승차 4위	월평균소득금액 1위 지출총금액 1위	집객시설수 4위 한식점포수 1위 카페점포수 1위

### Cluster 2 (17개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
상권확장 0.41 상권축소 0.58	상주인구수 3위 직장인구수 3위 생활인구수 4위	승차 3위	월평균소득금액 3위 지출총금액 4위	집객시설수 3위 한식점포수 4위 카페점포수 4위

### Cluster 1 (75개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
정체	상주인구수 4위 직장인구수 2위 생활인구수 3위	승차 1위	월평균소득금액 2위 지출총금액 3위	집객시설수 1위 한식점포수 3위 카페점포수 3위

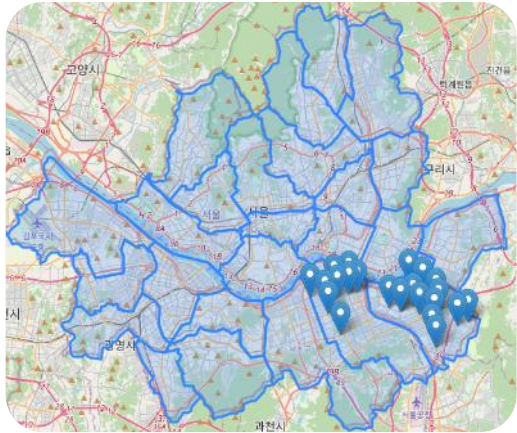
### Cluster 3 (98개)

상권변화지표명	인구 데이터	교통 데이터	금액 데이터	지역 데이터
다이나믹	상주인구수 1위 직장인구수 4위 생활인구수 2위	승차 2위	월평균소득금액 4위 지출총금액 2위	집객시설수 2위 한식점포수 3위 카페점포수 2위

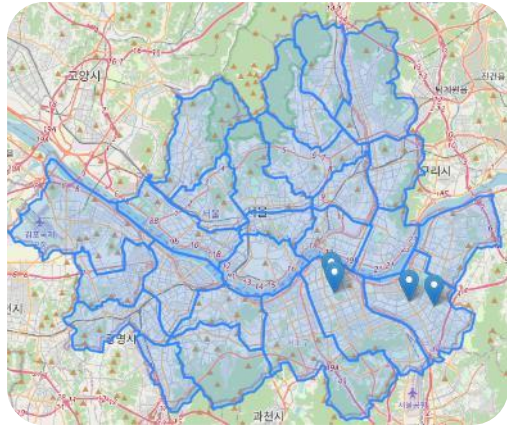
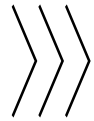
# 클러스터링 결과 분석

## 2022년도 최종 선정 Cluster 0

- 상주인구수 순위 상승이 의미하는 것은 크게 두가지
  1. 상주인구수가 밀집된 지역에서도 창업 시 유리하다는 가능성
  2. 직장 밀집지역이 주거지역의 양상을 보이며 고객 유형의 다양화 가능성
- 초기 창업 비용이 많다면 Cluster 3 보다 더 안정성 있는 창업이 가능  
 [ 하지만 점포 수가 많아 경쟁력 있는 상품/판매전략 필요 ]



총 23개 역



총 4개 역

시군구명	역명
강남구	강남구청
송파구	거여
송파구	경찰병원
강남구	논현



### 폐업 수 대비 개업수가 높은 역

**카페**  
 강남구청  
 거여  
 경찰병원  
 논현

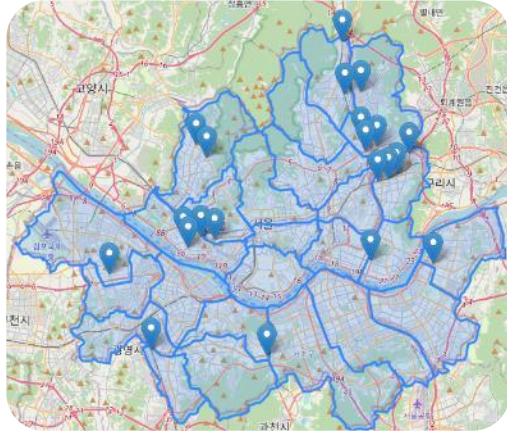
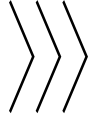
# 클러스터링 결과 분석

## 2022년도 최종 선정 Cluster 3

- 2021년 한식 업종 클러스터와 비슷한 양상  
하지만 안정성 측면으로 최종 필터링을 했을 때 수가 현저하게 감소



총 98개 역



총 21개 역

시군구명	역명
금천구	가산디지털단지
광진구	건대입구
노원구	광운대
강서구	까치산
노원구	노원
도봉구	도봉산
중랑구	망우
마포구	망원
은평구	불광
관악구	사당(관악구)
중랑구	상봉(시외버스터미널)
노원구	석계(노원구)
중랑구	신내
마포구	신촌(마포구)
은평구	연신내
중랑구	중랑
도봉구	창동
강동구	천호(품남토성)
노원구	태릉입구
마포구	합정
마포구	홍대입구

폐업 수 대비 개업수가 높은 역

한식

까치산  
망원  
연신내  
창동  
합정

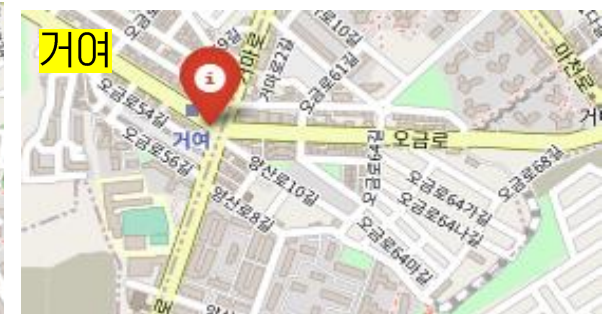
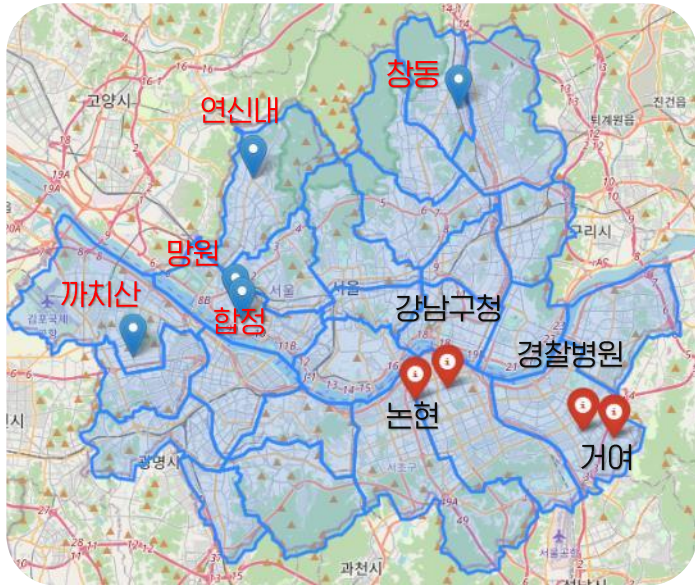
# 클러스터링 결과 분석

## 2022년도 최종 선정 Cluster 0 & 3

- 전반적으로 2021년과 비슷한 양상을 보이나, 안정성 측면에서 많은 역이 감소
- **카페 업종**의 경우 기존 상권 대비 경쟁력이 부족하여 살아남기 힘들었을 것이라 판단
  1. 새로운 아이템이 있다면 기존 직장 밀집 지역에 창업을 하거나,
  2. 경쟁력이 힘들 것이라 판단이 된다면 주거 밀집 지역에 창업해도 창업 성공 가능성 ▲
- **한식 업종**의 경우 한식 점포 수 순위도 감소하였고 안정성 측면에서 감소 폭이 카페보다더 큼  
카페보다 창업하기 어려운 업종으로 점차 변화



한식 업종 : 확실한 창업 아이템 필요  
 카페 업종 : 새로운 창업 지역 발생 가능성





Chapter 06

결론

연도별 군집 분석 결과를 토대로 케이스 별 최적 입지 추천

# 최종 입지 선정

## CASE 1 : 안정적인 수입만 있으면 다~괜찮아

- 2019년부터 2022년까지 대체로 꾸준히 안정성을 유지한 지역 선정
- 강서구의 경우 '까치산역'을 중심으로, 금천구의 경우 '가산디지털단지'가 중심

역 인근 지도를 통해 확인해보면  
까치산역 - 주거 밀집지역  
가산디지털단지 - 직장 밀집지역

생각보다 지역의 밀집도가 아주~ **촘촘**하게  
구성되어 있다는 것이 느껴진다.

틈새 공간을 노려서  
해당 지역에 한식당이나 카페를 차린다면..

거리가 가까워서 한 번 방문하고  
맛있어서, 혹은 저렴해서 방문하고



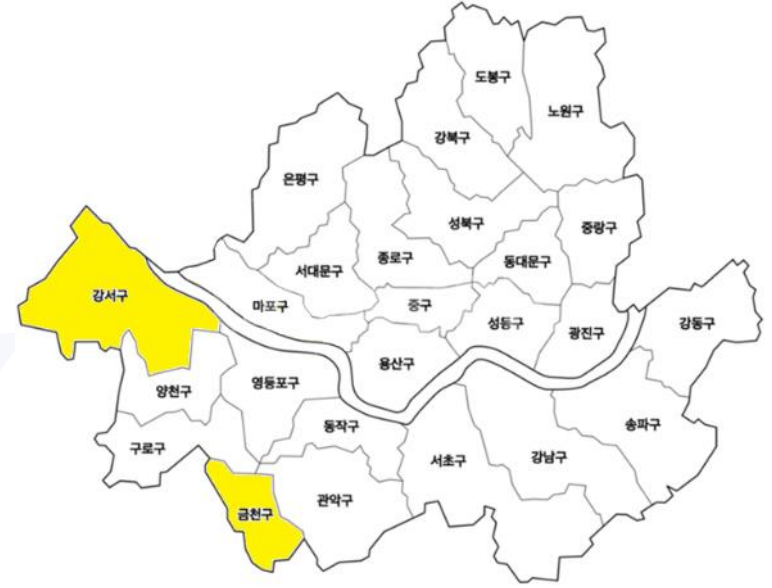
...

"어? 나 단골이 생겼잖아?"

이제 입소문 금방이다



<까치산역 인근 지도>

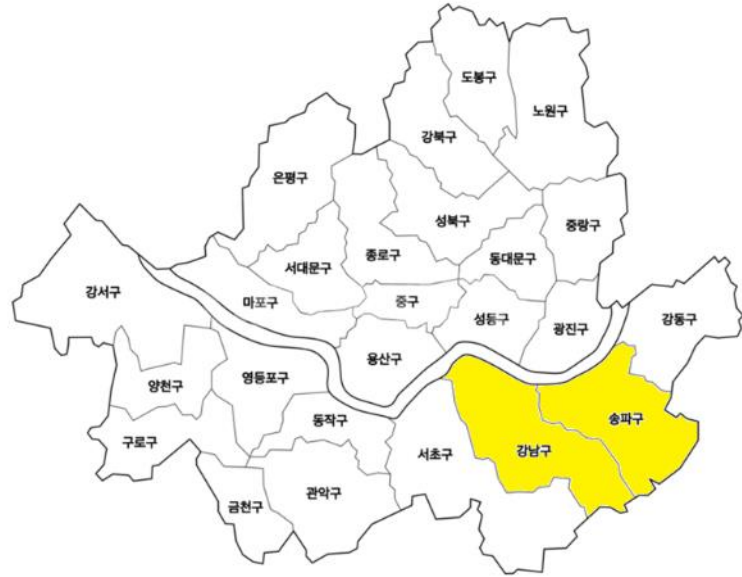


<가산디지털단지 인근 지도>

# 최종 입지 선정

## CASE 2 : 경쟁력 있는 판매 전략/아이템이 있다면 도전!

- 앞서 2021년, 2022년에 선정되었던 Cluster 0에 집중해보자  
카페 창업에만 유리했던 지역이 한식, 카페창업도 유리한 지역으로 변화했고  
상주인구수 순위도 상승하며 고객유형도 다양해질 것 같다.

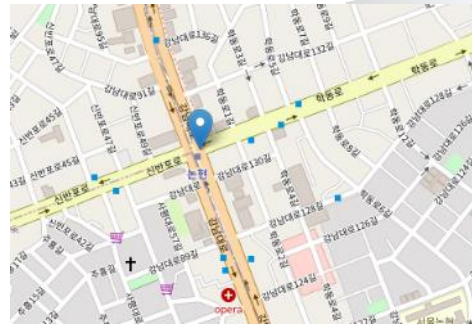


이 지역,, 조금만 잘 팔아도 대박 조짐이 보이는데?

역시 유동인구가 많은 강남구, 송파구라 그런지  
음식의 **가격대와 상관없이**  
프랜차이즈 매장을 포함해  
오마카세, 레스토랑 같은  
고급스러운 매장도 많이 보인다.

근처에 경쟁자들이 너무 많은데...?

그래도 내 아이템 **유니크** 하다구~  
자신감한가득으로 이 지역 **내가 접수한다**



<거여역 인근 지도>

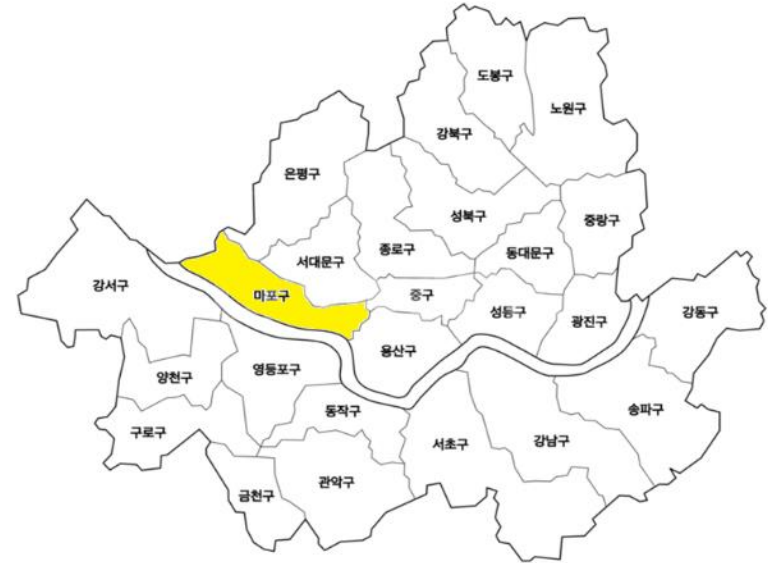



<논현역 인근 지도>

# 최종 입지 선정

## CASE 3 : 사업 아이템은 있지만 초기 자금이 부족해

- 앞서 2021년, 2022년에 선정되었던 Cluster 2에 집중해보자  
승차 순위의 상승으로 지속적으로 사람들이 유입될 것이라는 전망이 크고,  
월평균소득이 낮아 주변 상권 시세도 타 Cluster에 비해 낮을 것이라 예상



SNS만 봐도   
해당 지역은 이미 **핫플레이스**  
비슷한 유형의  
음식점과 카페 **포화상태**

그래도 사람들은  
계속해서 유입될 것이고,  
기존에 보지 못했던, 특별했던 아이템을  
발견하고 싶을 것이다.



그 발견 내가 창업해서  
찾아 주는 게 인지상정



< 홍대입구,합정,망원역 인근 지도 >

\* 출처 : 구글 이미지







# End Of Document

## Contact Us

Website URL <http://bigdata.emforce.co.kr>

Analyst 김유진 프로 T 02. 2287. 3269 eMAIL yjkim@emforce.co.kr

