

입지분석 및 상권개발

2011. 5

김 종 인

서광부동산

1. 상권과 입지선정의 의의

1. 상권 및 입지의 개념

상권 (商圈)은 面의 개념, 입지 (立地)는 點의 개념

- 1) 상권이란 : 상업지역의 영역이 미치는 범위
- 2) 입지란 : 상권 내 어느 지점에 있어서의 점포위치

2. 상권 및 입지의 중요성

- 소매업이나 외식업 또는 유흥오락 산업은 입지산업으로 불려짐.
 - 특정지점에서의 입지선정은 사업의 성공과 실패를 좌우하는 가장 중요한 전략적 과제가 된다.
 - 판촉 홍보 효과 제고 및 경쟁업체의 입점에 대비.
 - 도소매업의 경우 좋은 입지가 사업성공의 70% 차지.
 - 통계 ---> 외식창업성공율은 20%
- 우리나라 외식창업자의 78%는 준비없이 자신의 감각만으로 한다.

3. 상권분석의 목적

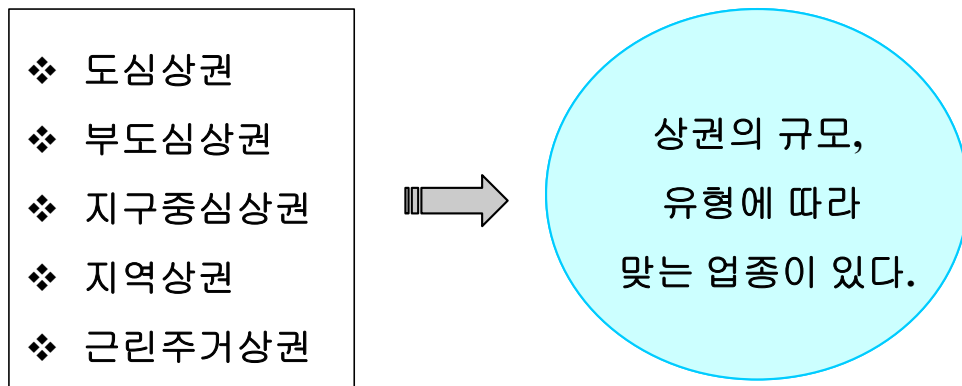
- 사업의 기본 원리는 고객에게 가치를 제공하여 수익성을 극대화 하는 것.
- 상권분석은 핵심 수요층을 파악하여 그들에 맞는 의미있는 서비스를 제공하기 위한 것.
- 상권을 설정하고 파악하는 것은 소매경영에 있어서 가장 기초적인 사항이다.
- 상권범위는 출점하는 업종, 업태와 밀접한 상관관계가 있다.
- 상품구성, 가격대 설정의 중요한 기초자료.
- 구매력 추정과 매출액 설정의 기초자료가 된다.
- 판촉활동 범위 결정에 필수적인 자료다.
- 지역으로 유입되는 인구의 특성(유동인구, 각종 인구통계지표)은 입지평가의 시발점이자 키포인트다.

II. 상권의 구분

1. 상권의 발달과정에 따른 구분

- 상권의 발달과정을 보면 주로 거리를 중심으로 형성
 - ⇒ 50 - 60년대 : 전차역
 - ⇒ 70년대 : 버스정류장
 - ⇒ 80 - 90년대 : 지하철역. 대학가앞.
 - ⇒ 현재 : 자동차 보급, 전자통신의 발달로 상권영역 확대
 - 대형마트. 할인점. 음식점(중심상권 외곽)
 - 소매업 - 입지선정은 여전히 중요.

2. 지역에 따른 구분



1) 도심상권 : 도시의 핵심을 이루는 중심상권

- 역, 터미널 등 교통시설 중심이 보편적이며 재래시장과 대형도매상가 등이 집중 분포
- 입지 특성 보다는 점주의 마케팅 능력, 홍보, 소매업체와 제조업체와의 관계 등이 중요
- 남포동, 서면 상권

2) 부도심상권 : 도시의 균형적인 발전을 위해 정책적으로 육성하는 지역의 상권

- 주로 교통시설 집결지 위주로 형성
- 하단상권, 덕천로터리상권, 해운대상권

- 3) 지구중심 상권 : 1-2개의 교통시설 이나 인구집중 요인(관공서, 병원, 학교 등)이 포함된 상권
 - 행정구역 상으로는 자치區의 중심상권
 - 괴정3거리, 부산역, 부산진역, 온천장, 부산대학, 양정R, 연산R, 수영R
- 4) 지역 중심 상권 : 동단위의 상권 및 재래시장.
 - 지구중심 상권과 동일한 기능을 가지지만 그 규모가 작은 상권
- 5) 근린주거 상권 : 주택가시장, 아파트 단지상가
 - 행정 구역상 洞의 중심지 상권
 - 재래시장, 아파트단지 상가 등 집적상가 포함

3. 상권의 설정

1) 상권의 설정을 위한 전제

상권을 측정하는 기준은 특정소매점과 해당상권과의 직접적인 거래 관계로 나타낼 수 있는데 소비자가 거주하는 지역 및 상권이 특정소매점과 멀어질수록 직접적인 거래관계는 멀어진다.

- ❖ 특정소매업체와의 직접적 거래관계가 어떻게 작용하는가?
- ❖ 이에 따라 소비자의 지역적 넓이를 어떻게 구분할 것인가?
- ❖ 직접적인 거래관계는 어느 정도로 정할 것인가?

2) 상권의 설정 기준 : 1차상권, 2차상권, 3차상권

소매업의 매출액기준

- ① 1차상권 : 해당소매업의 전체매출액 중 60 ~ 65%를 담당하는 거주 권역
- ② 2차상권 : 1차상권을 제외하고 그 다음의 15%를 담당하는 지역
- ③ 3차상권 : 나머지 중 약 3 ~ 8%의 매출액을 담당하는 지역

소비자의 유출경향을 기준

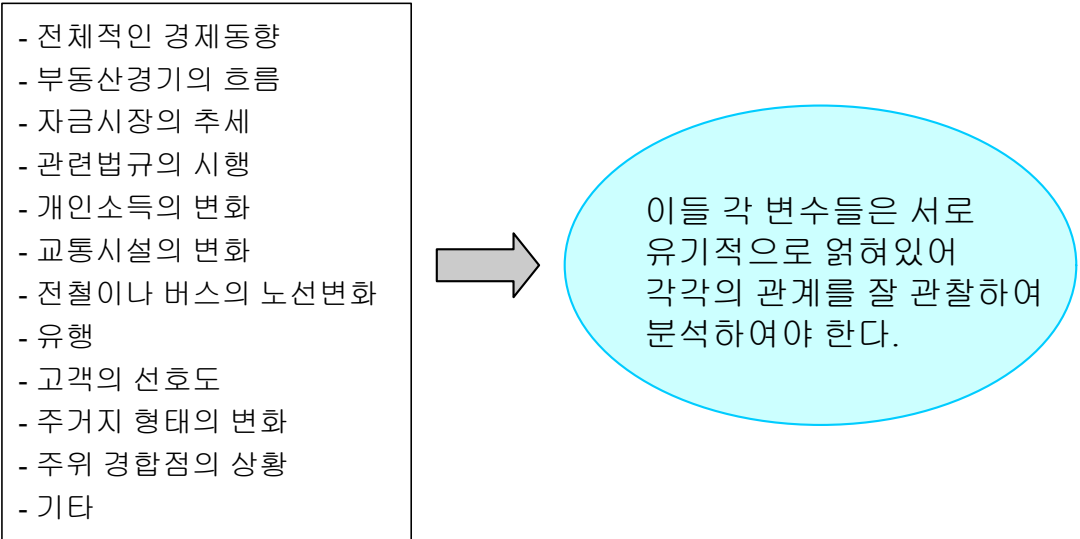
- ① 1차상권 : 해당지역의 소비수요중 30%이상을 흡인할 수 있는 지역
- ② 2차상권 : 해당지역의 소비수요중 10%이상을 수용할 수 있는 지역
- ③ 3차상권 : 소비수요의 5%이상을 흡인할 수 있는 지역

4. 상권을 구분하는 이유

- 고객에 대한 판촉홍보 및 서어비스 활동의 기준잣대가 된다.
- 판촉활동효과의 극대화

5. 상권분석의 변수

- 성공적인 창업을 위해서는 효과적인 상권분석이 필요하고 이러한 상권분석은 굉장히 다양한 변수가 존재한다.



- 전체적인 경제동향
- 부동산경기의 흐름
- 자금시장의 추세
- 관련법규의 시행
- 개인소득의 변화
- 교통시설의 변화
- 전철이나 버스의 노선변화
- 유행
- 고객의 선호도
- 주거지 형태의 변화
- 주위 경합점의 상황
- 기타

이들 각 변수들은 서로
유기적으로 얽혀있어
각각의 관계를 잘 관찰하여
분석하여야 한다.

6. 상권유형별 특성 및 가능업종

1) 상세력 범위에 따른 구분

상권유형	업 태	취급상품	마케팅전략
초대상권	특수전문점 특수업종의 집적대 하이퍼마켓	고급수입품 모드(mode)상품 특수디자인상품	초광역권내의 계간성 및 연간성 수요를 대상으로 하는 초저점유 전략
대상권	도심형백화점 본격적인 전문점 할인점	고급유행품 (HIGH FASHION) 重음식	10~20km 권내의 주간성 및 월간성 수요를 대상으로 하는 저점유 전략
준대상권	준도심형 백화점 종합 상품점	위와 같음	6~10km권내의 주간성 및 월간성 수요를 대상으로 하는 중점유 전략
중상권	양판점 대형 전문점 주니어 백화점 일반전문점	문화잡화 가정잡화 대형유행품 (mass fashoin)	5~6km권내의 주간성 수요를 대상으로 하는 중점유 전략
준중상권	복합점 슈퍼스토어	위와 같음	2~4km권내의 일상성 및 주간성 수요를 대상으로 하는 중점유 전략
소상권	슈퍼마켓 시장	식료품, 서비스계, 일용잡화,실용음료, 분식등 가벼운음식	1~2km(편의권)내의 일상성 수요를 대상으로 하는 상점유 전략
초소상권	편의점 일반점	식료품 일용잡화	서비스계 500m~1km권내의 일상성 수요를 대상으로 하는 상점유 전략

2) 상권행태별 구분

상권별	상권의 특성	어울리는 업종
도심지 변화가	*역세권을 중심으로 중대형 음식점과 오락실, 금융기관 등이 발달 *전철, 버스, 도보 등 통행이 많다 *주로 패션 관련 업종이 성업중 *초보창업자는 입점 주의(투자과다)	감각패션점, 신발편의점, 청바지전문점, 패션내의점, 액세서리점, 의류체인점, 김밥전문점, 패스트푸드, 커피숍, 샌드위치전문점 등
아파트 상가	*생활패턴이 유사하고 구매행태 유사 *생활필수품 등 일상생활에 밀착한 업종 *수요층이 고정적이고 안정적임 *중소형 아파트가 상가이용율이 높음	피자, 치킨, 미용실, 비디오숍, 중국식, 족발, 세탁소, 횡집 베이커리, 과일점, 대여점, 편의점 과일점
재래시장	*1차상권내 거주하는 인구가 주 수요층 *체인점 및 유명브랜드 보다 비브랜드 업종이 유리 *유동인구의 구매빈도가 매우 높음	중저가 횡집, 떡집, 치킨점, 만두점, 즉석식품점, 반찬점, 화장품, 꽃가게, 생활용품 할인점
교외 신도시형	*신형아파트와 생활도로 발달로 주변인구 결집 효과 *핵가족의 밀집으로 외식빈도가 높음. *주차장의 확보가 필요	대형웨어리 레스토랑, 전문횡집 학원, 놀이방, 카센터
역세권	*오래 머물러 있지 않는다 *단순한 업종이나 도.소매업이 유리 *지하철역 주변은 중.저가품이 유리 *핵심수요층은 20대	서서먹는 우동국수, 김밥집, 호프집, 치킨점, 구두세탁소, 남성미용실, 서점, PC방, 편의점, 안경점 레코드점, 선물의 집, 꽃집, 보세 신발, 스포츠용품점 등
초중고교 앞	*학생들의 취향을 고려한 마케팅 필요 *소비성향이 구매 반복성이 강함 *친구의 구매가 또 다른 친구의 구매로 이어지는 경우가 많음 *대체로 소비가 안정적임.	문구, 팬시, 서점, 만화대여점, 분식, 라면, 김밥, 독서실, 캐릭터 전문점 등
오피스권	*외식업종이 60%이상을 점유 *주말과 휴일에는 매상이 거의 없다 *직장인의 특성에 맞는 업종선택이 유리	전문음식점, 일식집, 도시락전문점 중식점, 문구점, 커피전문점, 화장품, 꽃가게, 사무편의점 등
대학 상권	*비수기가 길다 *저가의 박리다매 형식이어야 한다 *대로변이 아닌 골목이라도 찾아가는 속성 *10대 후반에서 20대가 주 수요층	소주방, 치킨호프, 분식, 중국집 미용실, 서점, 팬시점, 라면, PC방 당구장, 노래방, 액세서리, 커피전문점, 보세의류 등
학원가	*대학가와 성격이 유사 *저가전략이 어필 *젊은 학생들이 먹고, 공부하고, 쉬는데 관련업종	김밥, 라면전문점, 떡볶이점, 중국집, 독서실, PC방, 분식점, 문구점, 스파게티, 서점 등
동네 상권	*재래시장과 연관되어 형성됨 *.소비행태가 도보로 이루어져 입지선정이 중요 *생계유지형 업종 적당	치킨, 만두, 호프점, 미용실, 과일전문점, 카센터, 노래방, 만화대여점, 횡집, 사진관, 비디오 대여점

3) 업종별 구분

(1) 먹거리 업종

- 음식점은 종류가 다양하기 때문에 고객의 연령, 성별에 따라 점포 입지가 달라진다.
- 고급 일식이나 한식류, 전문음식은 사무실이 밀집된 오피스타운 주변이 좋다.
- 부산의 경우 중앙동 부산데파트 ~ 반도호텔, 부산역 ~ 부산진역이면도로 시청인근지역, 향후거제리 법조타운 주변등이 여기에 해당된다.
- 신세대층이 좋아하는 캐주얼 음식점은 부산대앞, 서면이면도로, 광안리, 남포동이나 덕천로타리인근 지역이 성공 입지로 꼽힌다.

(2) 스포츠 관련 업종

- 헬스클럽이나 에어로빅 등 레저 관련 업종은 창업자금이 비교적 많이 드는 편이어서 자금부담이 있지만 그만큼 사업성도 큰 업종.
- 시간에 쫓겨 제대로 운동을 못하는 직장인들에게 인기가 매우 높다.
- 직장인들을 공략할 수 있는 오피스타운 주변과 대단지아파트 주변 입지가 좋다,
- 헬스클럽이나 에어로빅 센터를 주택가에 열고 싶다면 교통이 편리하고 출퇴근길에 들릴 수 있는 위치가 좋다.

(3) 의류업종

- 의류업종도 연령, 성별에 따라 상권이 많이 달라진다.
- 현재 신세대층을 위한 상설 할인매장타운으로 IMF 이후에도 성업중인 지역은 광복동, 남포동, 서면등 번화가와 부산대학 상권등이 있으며 유명백화점내에 입점 하는것도 유망하다.
- 중저가 의류업종은 주거지역을 배후로 한 역세권, 중소형 아파트 밀집지역등이 유망함.
- 전포동, 조방앞 등 의류 전문 매장 타운과 국제시장, 자유시장의 재래시장에 분양하는 1~2 평짜리 점포분양도 눈여겨 보아두는 것이 좋다.

(4) 대여 서비스 관련 업종

- 대여점의 원조격은 비디오와 만화 등 도서 대여점.
- 최근 어린이용 중고장난감이나 고급 장난감을 대여해주거나 노래방 기계, 각종 사무용품, 제사용품을 대여해주는 이색업체들이 등장하고 있다.
- 대여점이 성업중인 곳은 대개 아파트 등 주택이 밀집된 지역이다.
- 인구가 1천5백세대 이상인 아파트 밀집지역이나 유동인구 가 많은 역세권, 대형 호텔 주변의 오피스 상권, 놀이시설이 있는 유원지나 등산로 입구 등이 적당하다.

(5) 신세대 놀이 관련 업종

- 최근 청소년들에게 인기를 끌고 있는 인터넷 게임방이나 멀티게임장등 신세대 놀이 관련 업종의 유망한 입지는 대학가와 유흥가.
- 대학가는 대학생 수가 5천명 이상이어야 한다.
- 만화방, 비디오방, 인터넷 게임방 등은 신세대들이 몰리는 부산대학, 서면 주변을 좋다.

7. 좋은 상권이란?

- 1) 반경 2km 이내에 10층 이상의 대형건물이 5개이상 밀집지역 또는 대규모 아파트 나 주택단지존재
- 2) 반경 1km이내에 여관, 여인숙 등의 숙박업소가 10개 이상 있을 것
- 3) 지하철역으로부터 300m 이내의 지역
- 4) 버스 정류장 100m이내 지역
- 5) 고등학교, 대학주변 - 정문500m, 후문300m 이내 지역
- 6) 버스 종착역 반경 500m 이내 지역
- 7) 지하철역, 버스정류장으로부터 주택으로 들어오는 입구의 모퉁이
- 8) 편도 2차선 삼거리 이상 도로의 200m 이내 지역
- 9) 동일도로 200m 이내에 동업종이 없는 지역
- 10) 인구이동이 심한 지역일 경우에는 들어오는 추세인 지역 또는 고정인구가 2만명 이상인 지역

8. 주위환경과 상권

1) 상권에 긍정적인 영향

- 가까이에 대규모아파트 단지가 입주를 시작한다.
- 주변에 대형 업무용 빌딩이 완공되고 관공서가 이전해 온다.
- 가까이에 버스정류소가 생긴다.
- 해당지역 용도가 상업지역으로 바뀌어 버렸다.
- 반경 500미터 이내에 버스터미널이 생겼다.

2) 상권에 부정적 영향

- 인근아파트 재개발 재건축 공사가 곧 시작된다.
- 반경 200미터 바깥에 도로 공사가 시작된다.
- 대형할인점이 인근에 들어선다. (유사업종)
- 관공서 및 대형사무실이 곧 다른 지역으로 이전한다.
- 반경 500미터 바깥쪽에 중심상업지역이 들어선다.
- 지금까지 버스가 없어 걸어다니던 길에 버스가 다닌다.

III. 좋은 입지 좋은 점포 고르기

1. 좋은 점포입지를 선정한다는 것은 고객을 끌어당기는 흡입력이 높은 곳을 찾는 일.

- ⇒ 실질구매력이 있는 유동인구가 많은 곳
- ⇒ 동선상에 위치해 접근하기 쉬운 곳
- ⇒ 점포가 잘 보이는 곳
- ⇒ 기타

2. 좋은 점포 고르기 위한 Point

1) 입지선정의 전제

- 좋은 상권은 일반적인 상권의 의미보다는 실제 경영하려고 하는 업종과 연관지어 생각해야 한다.
- 점포입지를 먼저 선택하고 그 입지에 맞는 업종을 선택하는 것이 보다 현실적이다.
- 상권선택은 장기적인 안목이 필요하다.
- 업종에 맞는 상권 선택이 중요하다.
- 전체적인 시장세력에 관심을 가져야 한다.
- 상권에 못지않게 중요한 것은 영업전략이다.

2) 좋은 입지선정 전략

- 일반적으로 좋은 입지란 적정규모의 투자로 적어도 월 3% 이상의 순수익을 올릴 수 있는 업종에 어울리는 입지.
- 거주지 우선의 원칙 ⇒ 파랑새는 가까운 곳에 있다.
 - ⇒ 최고의 입지는 바로 우리 동네다.
 - ⇒ 상권파악, 고객확보, 판촉활동 용이
- 유동량이 아니라 잠재고객이다.
 - ⇒ 투자대비 수익성의 극대화
 - ⇒ 패션거리해 해물탕 전문점은?
 - ⇒ 제사상 전문점이 신혼부부들을 대상으로 마케팅을 하면?
- 취급아이템의 핵심수요층이 가장 많은 지역이 가장 좋은 점포
- 최적의 비용을 들여 최대의 수익성을 낼 수 있는 자리를 찾아야 한다

- 틈새목을 찾자(Me Too전략)
 - ⇒ 금은방, 약국, 제과점, 중저가 브랜드 의류 동일라인 점포
 - ⇒ 노점상은 유동인구의 핵심동선을 잘 찾는다
 - 노점은 고객을 모으는 힘이 있다
- 소비자3대심리: 최단거리, 안전성, 군집중시
- 집객 시설이 있는 곳인가?(은행, 관공서, 백화점, 학교, 병원 등)

3. 입지 및 후보점 선정시 주의사항

- 업종이나 경영자가 자주 바뀌는 점포는 아닌가?
 - 업종 - 실패한 점포에서는 같은 업종을 하지마라
 - 경영자 - 건물주의 성격, 요구사항
- 보증금이나 권리금이 주위에 비해 유난히 싸지는 않은가?
 - 장사가 잘 되면, 보증금은 당연히 높다.
- 길 건너편에 상권이 형성되어 있는가?
 - 대형 할인점의 입점 가능성
 - 4차선이상 도로는 피해라 - 예외 횡단보도
- 유사업종과 또 적대 점포는 얼마나 있는가?
 - 유사업종-문구점과 서점, 노래방과 술집
 - 적대업종-서점과 유흥업종, 같은 종류의 업종
- 업종과 건물 층수는 조화가 일치하는가?
 - 1층 - 의류점, 음식점, 서점등
 - 1층이외 - 노래방, 당구장, 독서실 등
- 건물주와 가까운 친인척이 유사한 업종에 종사하지는 않은가?
 - 계약 만료시 재계약의 어려움
- 강력한 경쟁 업체나 대형 점포의 출점 계획은 없는가?
 - 대형할인점, 동업종의 대형점
- 유동인구가 많다고, 모든 업종이 잘되는 것은 아니다.
 - 오피스텔 지역- 서점, 독서실,
 - 학원가 - 유흥음식점, 철물점
- 입점시에는 비수기를 감안하여야 한다.
 - 오피스텔지역-주말 ·대학가-5개월 ·중·고등학교-4개월
- 관공소나 은행 바로 옆은 피해라
 - 야간에 상권이 어둡다.
- 건물의 특성은 있는가?
 - 동일모양의 건물이 같이 있으면, 점포 인지도 약화
- 건물의 구조는 어떠한가?
 - 간판설치, 전압, 건물의 노후화, 천장의 높이, 사용가스의 종류

- 각종허가를 받는데는 문제는 없는가?
·절대 정화구역, 상대 정화구역, 화장실
- 핵심 수요층을 파악하고 타켓을 명확히 해라
·중소형 아파트 단지 : 30대와 유아
·단독세대주택가 : 40대 ~ 50대
- 첫 창업의 경우에는 권리금 있는 점포가 좋다.
·모르면 비싼 것이 좋다

4. 조사 항목 및 방법

1) 입지조사시 고려할 사항

- ⇒ 유동인구 유발시설
- ⇒ 가시성
- ⇒ 유동인구 통행로
- ⇒ 상권의 질
- ⇒ 수요층의 규모(배후인구 등)
- ⇒ 교통과 통행량
- ⇒ 건물구조 및 점포의 위치
- ⇒ 점포가 위치한 지형구조
- ⇒ 경쟁관계

2) 주요 조사내용

❖ 조사유형별 분류

- 자료조사
- **Field** 조사
- 점두 조사
- 경쟁점 조사
- 방문조사
- 기타

❖ 조사내용별 분류

- 상권 지도 작성
- 업종분포조사
- 인구요인조사(유동인구 및 배후인구)
- 개발계획조사(대규모 및 소규모 개발계획)
- 주요 집객시설 이용객수 조사
- 점포임대 시세조사(상, 중, 하급지로 구분)

3) 세부조사실무

가. 상권지도를 그린다.

- 상권의 규모는 어느 정도인가?
- 지역적 경계선은 어디인가?
- 상권 내 최적입지는 어디인가?
- 특히 지하철역, 버스정류장 등도 표시.

나. 상점가 현황 조사.

- 점포의 수, 규모 및 업종분포 등 파악
- 업종 조사시에는 상가의 층별 업종도 파악.
- 업종 : 세부적인 업종 표기하여 도, 소매업, 음식업, 서서비스업, 제조업 등으로 분류
- 후보점포의 적합성과 기존 점포와의 경쟁관계

다. 인구 현황조사

- * 성별, 연령별 인구현황, 세대수(주거형태, 주거방법별 파악), 기타 사항
- * 유동인구조사
 - 성별, 연령대별, 시간대별, 요일별 조사(상권의 특성에 따라 조사일시 등 조정)
- * 교통이용현황, 유동인구 통행로 파악

라. 점포후보지의 장래성

- 대규모 유통시설 및 업무시설 등의 신축 계획
- 지하철역 건설, 아파트 신축 및 재개발, 대규모 택지 개발 등
- 도시계획 시설(도로 등)
- 횡단보도설치계획, 오피스텔, 스포츠센터, 도로포장, 은행 입점 계획 등
- 시가지 형성상황, 주변도시의 인구 증가 속도.

마. 집객 시설 이용객 수 조사.

- 백화점, 할인점, 병원, 학교 및 관공서, 은행 등을 이용하는 이용객 수를 파악

바. 점포 임대 시세조사.

- 상 중 하급지로 나누어 보증금, 월임대료, 권리금 시세조사
- 상권 내에 위치한 부동산 중개소 이용
- 투자자본 산정 및 투자대비 수익성 판단을 위한 기초자료.

사) 경쟁 업소 현황 파악 및 수익성 분석

(가) 전수조사: 하고자하는 업종이 영업을 하고 있고 취급상품 단가가 음식점과 같이 거의 정해져 있고 그 점포를 인수하여 그 업을 계속하고자 할 때 좋은 방법이다.

※ 유동인구수, 구매고객수, 객단가 산정, 일매출액 산정-평일, 토·일요일 조사

(나) 일일점포 내점객수 조사 및 예상매출액 산정

(다) 핵심수요층 유사업종 조사.

IV. 입지조사 준비사항

1. 유동인구 조사표

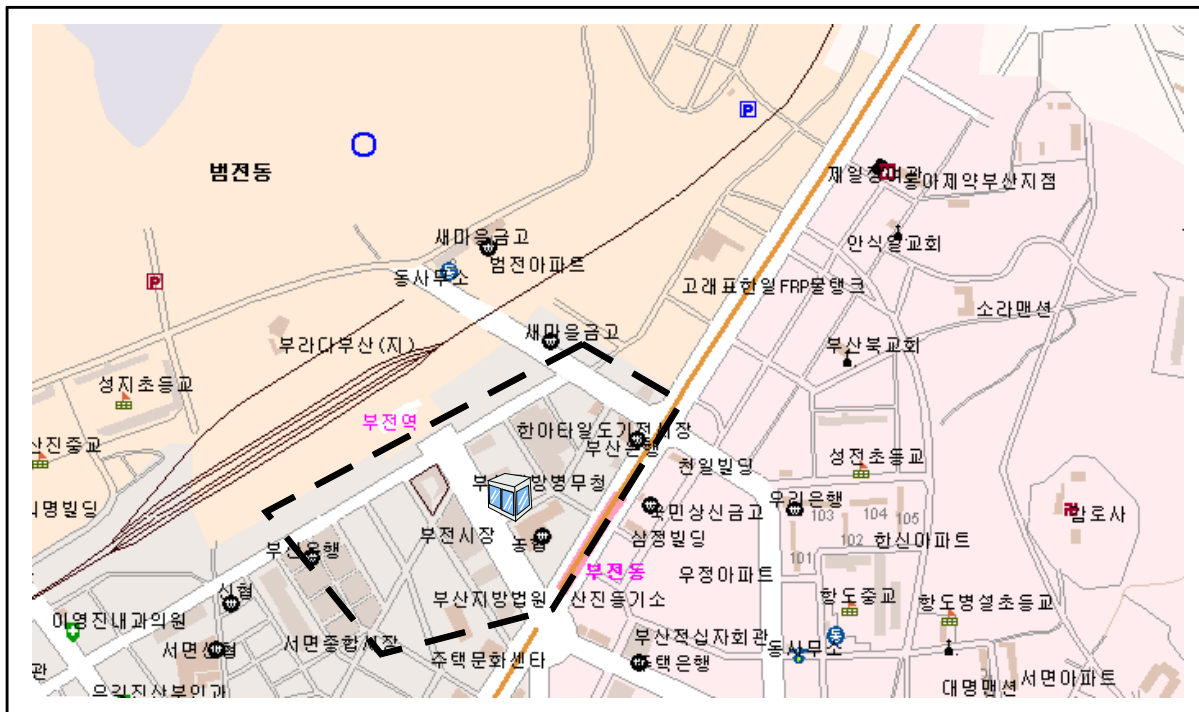
2. 상점가 현황조사범위 도면 및 점포현황 기록표

3. 지역현황에 대한 각종 통계자료 등

V. 입지조사 사례

--- 범전동 지역 ○○점 조사 분석 ---

1. 상권 조사 범위 (위치도)



2. 상권의 현황

가. 상권의 개요 및 특성

<개요>

- 본 상권은 건축자재 보일러 등 대표적인 건재상 거리로서 서쪽으로는 동해남부선 철도가 지나고 있으며 동쪽으로는 부산의 남북 도심을 연결하는 대로가 놓여있어 인근지역과 상권의 연계성이 없고 뚜렷이 구분됨.

- 본 상권내에 대부분을 차지하고 있는 건축자재 관련 업종 및 o o o 인 ooooo 등으로 인해 일반적인 도심형 상권으로의 발전을 어렵게 하고 있음.

<호황 및 쇠퇴 업종>

- 건축자재 관련 업종 및 주점, 숙박업종 등이 대부분이며 근린주거생활상권 및 도심형 상권에서 흔히 볼 수 있는 교육관련 업종이나 패션잡화 등의 업종이 없음.

나. 상권입지현황

(조사범위 : 반경 m)

구 분	주 변 지 형	주 요 업 종	주 요 시 설
대상점포	00000 입구 소방도로변	주점, 건재상	00000
동 단	중앙 간선도로	보일러, 건재상	부산은행
서 단	동해남부선 철도	건재상	동해남부선 철도
남 단	부전시장 전면 대로	불교용품	전자상가 병무청
북 단	주택지	식료품점	주차장

3. 업종 분포도

의류 및 잡화업				음 식 업				기타 서비스업			
전자대리점	1	화장품	1	우동김밥	1	중식	1	애견미용원		비디오방	1
화원	1	숙녀복	1	제과점		닭요리	1	이용원	1	만화방	1
안경		조명용품	1	소주방		횃집	1	간판	2	전당포	2
문구팬시	1			샌드위치		복국	1	당구장		열쇠	1
가구	3			돼지갈비	5	치킨	1	치과	1	주차장	3
오토바이				커피숍				부동산	1	카센터	2
수퍼마켓	4			돈까스				휴대폰		용달	1
MART	1			주점	6			병원		목욕탕	2
종합건재	32			다방	2			약국	3	헬스	1
페인트	1			생맥주	1			미용실	2	맛사지	1
건강식품	1			꼬지구이				사진관		세탁소	2
귀금속	2			소금구이				산부인과		간판	3
식료품	2			숯불갈비				정형외과		찜질방	1
유리	1			찻집				노래방	2	한의원	1
철물	5			퓨전생고기				PC방	1	전기제품수리	3
정화조	3			피자				은행	2		
보일러	9			한식				나이트			
목재	4			밀면	1			의원			
불교용품	4			분식점	5			영어학원	1		
표구사	1			민속주점	1			택배			
양화점	1			일반식당	1			모텔,여관	5		

4. 유동인구 현황

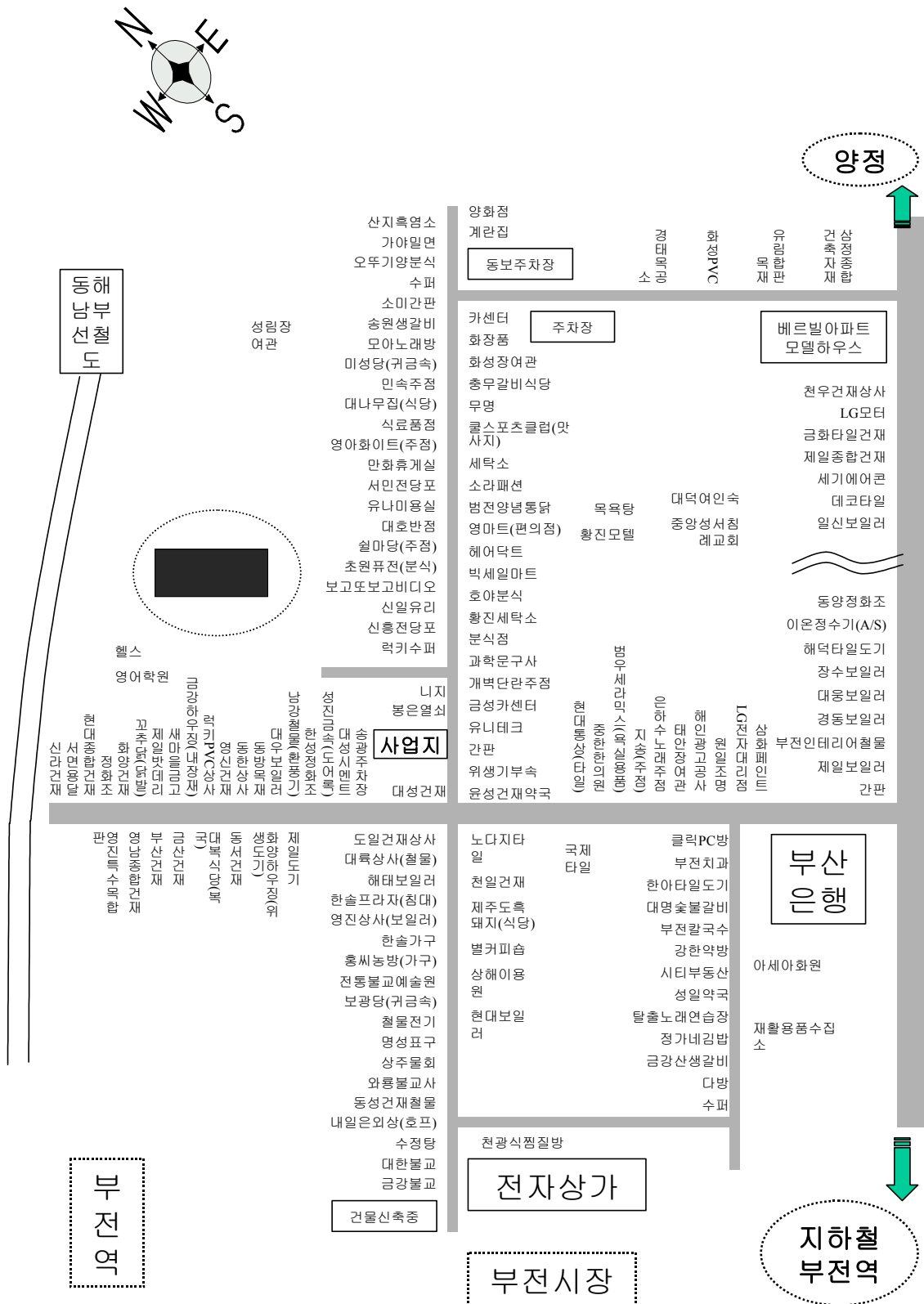
조사항목		조사내용				
성 별 연령대 (●, ○, △)	남	10대 ()	20대 ()	30대 (△)	40대 (○)	50대이상 ()
	여	10대 ()	20대 ()	30대 (△)	40대 ()	50대이상 ()
직업별 (●, ○, △)	학생 ()		회사원 (○)		주부 ()	기타 (△)
인구수 (시간당)	500명 이상 (○)		500~1,000명 ()		1,000~1,500명 이상 ()	
시 간 대	아 침	상, ()		중, ()		하, (○)
	점 심	상, ()		중, (○)		하 ()
	저 녁	상, ()		중, ()		하 (○)
조사의견		- 본 점포는 배후 주거지의 형성이 미미하고 바로 후면에 00000가 위치하여 저녁시간 이후 유동인구가 거의 없음. - 유동인구의 대부분은 주변지역 점포 등에 근무하는 종사원 및 업무관련하여 방문하는 방문객 등인 것으로 추정됨. - 특히, 유동인구의 절대수가 부족할 뿐만 아니라 저녁 퇴근 시간 이후엔 유동인구가 거의 없어 상권의 발전에 장애가 되고 있음.				

※ 범례 : ● (아주 좋음), ○ (좋음), △ (보통)

5. 입지 특성분석 및 종합의견

입 지 분 석						환 경 분 석											
상권 형태			주거, 사무, ㉠타			고객대상			학생, 회사원, 주부, ㉠타								
도로현황	도로폭		1차선, 4m			소득수준			상, 중, ㉠하								
	통행방법		일방, 양㉠향			배후세대수			아파트 세대, 주택 세대								
대중교통	버스		200m, 2 분			점포현황			건물 1 층 中, 1층, 30평								
	지하철		250m, 3 분			건물외양			양호, 보통, ㉠불량								
입지상태			양호, ㉠보통, 불량			주차장 확보			있음(대), 없음								
접 근 성			양호, 보통, ㉠불량			발 전 성			2㉠년내, 5년내, 계획없음								
흡 입 력			양호, 보통, ㉠불량			공공시설			부전역		150m						
						공공시설			부전지하철역		250m						
입 지 평 가						환 경 평 가											
상			중			하			상			중			하		
A	B	C	A	B	㉠C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	㉠B	C
종합의견						- 본 점포는 현재 단독주택으로서 주변이 건축자재상 및 o o o 등으로 쌓여 있어 현재 입지환경이 상당히 불량함.											
						- 건물 내부로 진입하는 입구가 좁아 상당히 불편한 구조로 되어 있으며, 좁은 골목길에 화물차량으로 붐벼 접근성이 불량함.											
						- 본 점포 여건으로 보아 사업개시시 주요 고객은 주변 점포관계자 등으로 한정될 것으로 보며, 주변 점포 종사자 등의 업종 특성으로 보아 의뢰자가 고려하고 있는 업종이 타 음식업종 보다는 나을 것으로 생각되나 영업범위가 상당히 제한적일 것으로 판단됨으로 만족스런 영업성과를 기대하기는 어려울 것으로 보임.											
						- 아울러 본 점포에 영업을 개시하기 위해서는 점포 내외 환경의 정비가 필수적이며 불리한 입지여건을 음식의 맛 및 본 상권에 어울리는 합리적인 가격전략 등 고정고객화를 위한 차별화된 마케팅 전략으로 극복해 내는 것이 성공적인 창업에 중요한 변수가 될 것임.											

6. 상권도



I . 조사개요

1. 조사내용

구 분	내 용	비 고
조사목표	사업예정지는 oo의 주차장 부지로서 본 부지를 활용하여 주차타워를 설치하고 그 외 부지에 음식점 등으로 활용하고자 계획중인바 본 개발 대상 중 1층 20평 정도의 점포에 입점할 적절한 사업 아이템을 개발하고자 함.	
사업예정지	부산광역시 부산진구	
조사항목	- 서면상권 현황 - 사업지 주변 지역 점포현황 - 유동인구 - 자료조사 - 기타	

2. 사업예정지의 입지

1) 위치 : 부산광역시 부산진구

2) 사업예정지의 개요

- 사업예정지는 서면상권내 유동인구 밀집지역인 은아극장 후면에 위치해 있으며 oo의 주차타워 및 음식점 등으로 개발예정임.
- 본 사업지는 주차타워와 부대건물 3개층으로 구성될 예정으로 1층에 20평 및 25평규모의 점포 2개와 2층 및 3층 등 160평 규모에 음식점 (종목 : *** ***)이 입점할 예정임.
- 주변에 oo을 비롯해 여관 등 숙박시설이 밀집해 있음.
- 각종 고시학원 및 철강관련 업종의 업체들이 많이 분포해 있음.
- oo건물 2, 3층에 일식 소주방 및 1층에는 생맥주점이 입점할 예정으로 있음.

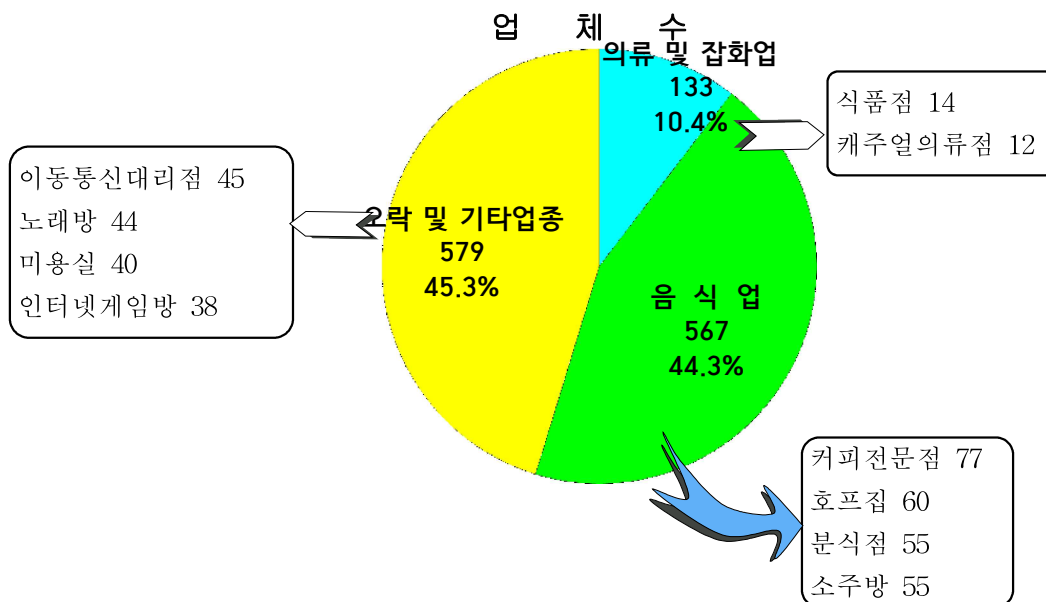
II. 업종 및 유동인구 현황

1. 업종현황

업종분포현황 파악을 위해 본 사업예정지 주변을 포함하여 본 상권의 주요 지역 전체 업종을 조사하였으며 조사결과는 다음과 같다.

- 총 조사 업체수는 1,279개소로 파악
- 이중 의류 및 잡화업이 133개소로 10.4%, 음식업이 567개소로 44.3%, 오락 및 기타업종이 579개소로 45.3%로 나타나 의류 및 잡화 관련업의 비중이 상대적으로 낮은 분포를 보이고 있다.
- 세부종목별 분포를 보면 커피전문점이 77개소로 가장 많고 다음으로 호프집 60개소, 분식집 55개소, 소주방 55개 등의 순을 보이고 있다.
- 한편 본 사업지 주변의 업종분포를 보면 엔젤호텔을 비롯하여 모텔, 여관 등의 숙박업과 현광학원 등의 학원업, 그리고 철재 관련업이 산재되어 있어 인근 은아극장 앞의 변화가의 모습과는 비교되지않게 상권의 발달이 미약한 실정이다.

<그림> 대분류 업종별 분포



업종분류표

전체점포수 (1279)개소	지상점포수 (1170)개
	지하점포수 (109)개

의류 및 잡화업(133)				음식업(567)				오락 및 기타업종(579)			
가구점	개	캐릭터용품점	2개	갈비집	16개	한식당	6개	간판집	5개	주차장	16개
가방점	7개	캐주얼의류점	12개	감자탕집	3개	해물탕집	개	검도장	개	직업소개소	2개
가전대리점	2개	컴퓨터판매점	1개	곱창집	개	호프집	60개	고시원	1개	철학원	8개
가죽의류점	개	팬시점	5개	김밥전문점	3개	회전초밥집	개	골프방	개	체육관	개
골프용품점	개	학생복점	개	꼬치구이점	2개	횃집	5개	극장	4개	카센터	3개
구두점	5개	한복집	1개	나이트클럽	3개	꽃게	1개	기수련원	1개	컴퓨터학원	2개
금은방	4개	향수전문점	1개	낙지전문점	5개	황태	1개	기원	7개	콜라텍	개
꽃집	5개	화방	1개	냉면전문점	1개	밀면	10개	노래방	44개	탁구장	2개
납시용품점	1개	(미술재료점)		다방	2개	만두가게	5개	놀이방	개	피부관리실	19개
남성의류점	개	화장품점	개	단란주점	31개	떡배기	2개	당구장	22개	학습지대리점	1개
내의점	1개	악기판매점	2개	닭갈비집	3개	순두부	4개	대서소	개	한의원	1개
떡집	개	네일아트	2개	도시락전문점	개	양념구이	2개	도장집	5개	헬스클럽	6개
레코드점	2개	한약방	1개	돈가스전문점	6개	곰장어	6개	독서실	2개	휴게방	1개
모자점	개	조명	4개	돼지요리점	13개	아구점	2개	동물병원	1개	결혼상담소	6개
목욕용품점	1개	스텐실	2개	두루치기점	개	버섯매운탕	2개	만화방	20개	실내운전	1개
문구점	2개	수족관	2개	떡볶이전문점	개	돼지국밥	5개	목욕탕	1개	찜질방	2개
미용재료점	1개	광고판촉물	3개	라면전문점	1개	퓨전식당	3개	무도장	개	총포사	2개
배낭전문점	개	소금	1개	레스토랑	17개	삼계탕	3개	미용실	40개	나이트	2개
보청기점	7개		개	로바다야끼	21개	전통찜집	1개	발판리실	개	테크노	1개
부엌가구점	개		개	민속주점	11개	생과일	7개	방앗간	개	렌트카	2개
생활용품할인점	1개		개	보쌈집	1개	샌드위치	5개	보습학원	개	호텔	2개
서점	4개		개	부대찌개집	1개		개	복사점	3개	야구연습장	1개
선식점	개		개	분식집	55개		개	볼링장	개	애니스쿨	2개
성인용품점	1개		개	뷔페	개		개	부동산중개업소	24개	미용학원	10개
스포츠용품점	2개		개	빈대떡집	개		개	비디오대여점	개	음악학원	2개
시계점	개		개	사철탕집	3개		개	비디오방	16개	공예학원	1개
식품점(슈퍼)	14개		개	설렁탕집	2개		개	사진관	7개	중장비학원	1개
신발집	8개		개	소주방	55개		개	세탁소	1개	품질관리학원	1개
쌀집	개		개	순대집	개		개	수선집	10개	디자인학원	8개
아동복점	개		개	스파게티점	3개		개	스티커사진숍	7개	췌즈댄스	1개
안경점	3개		개	실내포장마차	2개		개	실내사격장	1개	화술	1개
액세서리점	7개		개	아이스크림	3개		개	악곡	5개	간호학원	1개
양말전문점	개		개	오징어요리점	개		개	어학원	13개	통신기술학원	1개
양복점	2개		개	우동전문점	5개		개	여관	24개	에안동물관리	1개
여성의류점	4개		개	일식집	1개		개	여행사	8개	번역학원	1개
완구점	1개		개	제과점	9개		개	예능학원	개	요리학원	2개
유아용품점	개		개	족발집	2개		개	(미술, 음악 등)	개	제빵학원	1개
의료기관판매점	개		개	중화요리집	10개		개	웨딩숍	6개	IF교육	2개
인테리어점	4개		개	볶음밥집	1개		개	유학원	17개	서예학원	1개
자동차대리점	개		개	추어탕집	3개		개	의원	37개	가요교실	1개
정육점	개		개	치킨집	7개		개	이동통신대리점	45개		개
주류판매점	개		개	카페, 제즈바	22개		개	이발소	6개		개
중고의류점	개		개	카테일전문점	개		개	인쇄소	3개		개
지물포	개		개	칼국수집	7개		개	인터넷게임방	38개		개
진캐주얼의류점	1개		개	커피전문점	77개		개	입시학원	5개		개
철물점	3개		개	패스트푸드점	10개		개	전당포	4개		개
청과물점	개		개	편의방	13개		개	전자오락실	28개		개
침구점	개		개	피자집	7개		개	전파사	개		개

2. 검토대상 주변 점포현황도



3. 유동인구 현황

1) 서면상권의 특성

- 서면은 부산 최고의 교통 및 상권 중심지로서 지속적인 성장이 예상.
- 금융기관 등 각종 업무시설과 호텔을 포함한 레저시설 그리고 유흥음식점 등이 다양하게 들어서 있어 부산 최대의 상권으로 자리잡고 있음.
- 새롭게 생긴 밀리오레 대형의류상가 등은 많은 유동인구를 흡수하고 있어 새로운 형태의 소비지향적 상권을 형성할 가능성이 높아지고 있음.
- 서면은 부산 최고의 상권답게 상권내 롯데백화점이 자리잡고 있으며 태화백화점, 서면시장, 부전시장, 흥아시장, 전자시장, 극장가, 서면시장, 철물상가, 자동차 부품상가 등의 유통관련 시설물 및 금융 기관 등 각종 업무시설 그리고 유흥음식점 등이 다양하게 자리잡고 있어 부산 최대의 유동인구를 흡수하고 있음.
- 서면지역은 편리한 교통여건 등으로 인해 각 지역에서 접근하기가 용이함.

- 지하철 서면역은 지하철 1호선 및 2호선의 환승지역으로 교통의 중심지이며 부산지하철역중 이용인원수가 가장 많은 역으로서 이 일대는 지하철 승객 6만명, 지하철도 이용고객 9만명 등 하루평균 15만명이라는 엄청난 유동인구를 확보하고 있다.
- 부산 지하철 2호선 서면 ~ 금련산 구간이 개통됨에 따라 부산지역은 지하철 교통시대로 본격 진입하게 됐고 특히 이곳 서면으로의 유동인구 유입이 더욱 증가할 것으로 보인다.

2) 유동인구 현황

- 사업예정지 앞 유동인구의 현황을 파악하기 위해 평일(화요일) 하루, 토요일 및 일요일 등 3일간 조사를 실시했으며 조사시간은 12시부터 오후 1시까지, 오후 5시부터 오후 6시까지, 오후 8시부터 오후 9시까지 등 3시간 실시했다.

< 시간당 평균 유동인구수는 621명 >

- 3일간 조사된 총 유동인구는 5,590명으로서 하루평균 1,863명 시간당 평균 유동인구수는 621명이다. 이는 은아극장 앞의 시간당 평균 유동인구가 5,141명으로 파악되고 있는데 비해 12% 정도에 불과하다.

< 토요일의 유동인구가 가장 많다 >

- 요일별로 보면 토요일의 유동인구가 가장 많고 일요일 및 평일의 순을 보이고 있으나 큰 차이를 보이지는 않는다.
- 평일의 경우 시간대별로 고른 분포를 보여주고 있으며 토요일 및 일요일은 시간대에 따라 많은 차이를 보여주고 있는데 저녁시간대에 피크를 이루고 저녁 8시 이후 유동인구가 상당히 줄어든다.
- 일요일에 20대의 분포가 52.1%로 다른 요일보다 높게 나타나고 평일은 주말 및 일요일에 비해 10대의 비중이 상대적으로 높게 나타난다. 반면, 30대의 경우는 평일 보다는 토요일 일요일로 가면서 점점 그 비중이 높아진다.

< 남자가 여자보다 많다 >

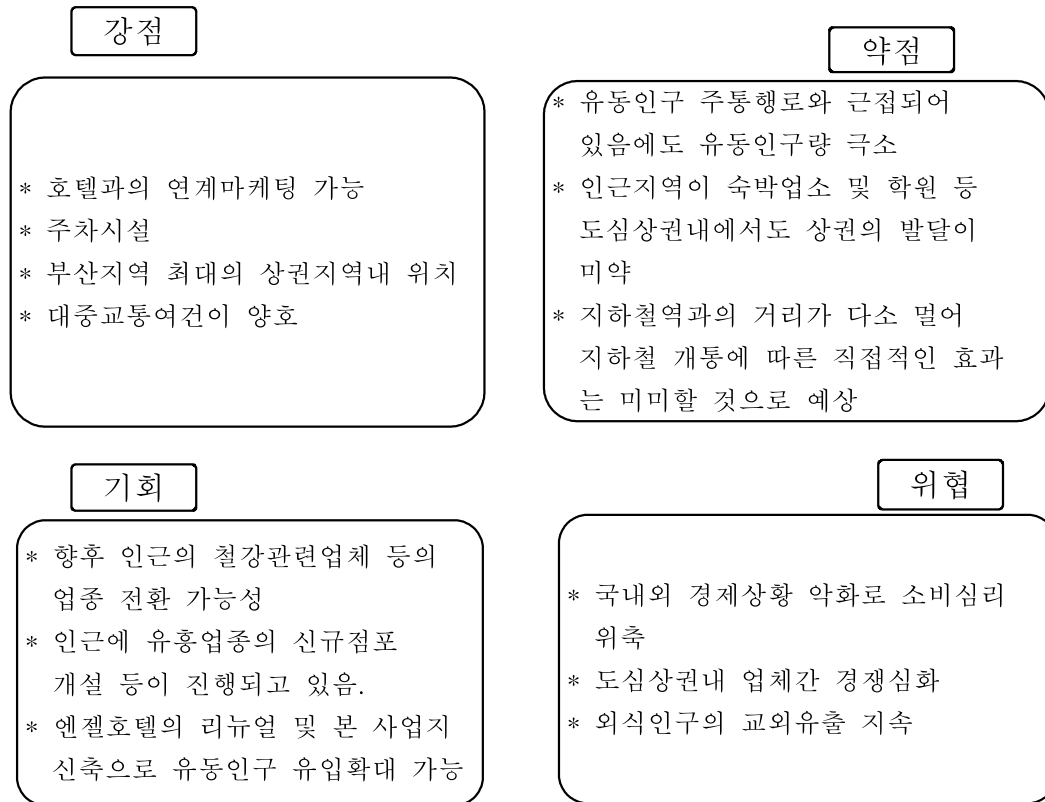
- 성별로 보면 남자가 57.4%를 차지하고 있고 여자는 42.6%임.
- 서면상권 전체 유동인구의 성별분포가 남자 약40%, 여자 약 60%의 분포를 보이고 있는데 비해 이곳은 남자 57.4%, 여자가 42.6%로서 남자의 비중이 훨씬 많다.
- 여자의 경우는 20대가 54.6%로 남자 20대가 44.3%인데 비해 상당히 높게 나타나고 있고 반면, 남자는 30 ~ 40대 비중이 여자보다 상대적으로 높게 나타난다.

< 20대가 가장 많다 >

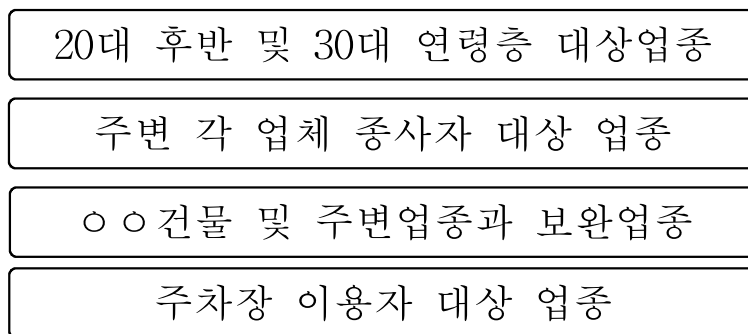
- 서면상권 내 유동인구의 반 이상이 20대이며, 10대, 30대의 순임.
- 평일의 경우 20대의 비중은 더 높아지는 경향이 있으며, 토요일은 20대 가 약간 줄고 10대가 다소 많아지는 경향이 있음.
- 은아극장 앞이 서면상권내 다른 지점 보다 20대가 가장 많으며 특히 일요일의 경우 67%가 20대로서 다른 지점보다 더욱 높은 분포를 보이고 있는 것으로 파악됨.
- 본 검토지도 20대의 유동인구가 평일 46.9, 토요일 47.1, 일요일 52.1%로 평균적으로 20대의 비중이 48.1%에 이르고 있다. 다음으로 10대가 21.4%, 30대가 15.4%등 20대의 비중이 상당히 높지만 인근 주통행로에 비해서는 그 정도가 낮은 편이다.

Ⅲ. 사업아이템의 개발

1. SWOT분석



2. 아이템 개발을 위한 컨셉설정



상기 각 사항들을 고려해볼 때 적절한 업종으로 첫째, 해물요리 관련 업종(해물탕, 철판해물요리, 대구탕, 등) 둘째, 칼국수 전문점 등을 고려해볼 수 있음.