

상
○
거
L
분
L
석
L
TRADING AREA

내 아이템에 맞는 상거은 어디인가?

Contents

1. 상권의 개념
2. 상권의 분류
3. 상권과 입지
4. 입지의 개념
5. 입지의 선정
6. 상권의 분석
7. 점포 개발

1. 상권의 개념

- 상업상의 세력이 미치는 범위.
- 고객이 흡입되는 지리적, 시간적 범위.
- 상업적 시설을 이용하는 사람들이 머무르는 구역.
- 점포를 이용하는 고객과 잠재고객이 존재하는 지리적 영역.
- 상가나 점포를 이용하거나 이용할 가능성이 있는 고객이 위치하고 있는 범위.
- 실질구매력을 갖고 있는 유효수요가 분포되어 있는 공간 또는 점포가 미치는 영향권의 범위.
- 시장과 소비자가 구분되지 않고 하나로 형성된 구역으로 상품이나 서비스를 공급하고 소비하는 생활구역.

2. 상권의 분류

➤ 지역별 구분

- 대학가상권, 역세권 등 일정 지역에 따른 분류.

➤ 업종별 구분

- 전자상가, 로데오 거리, 명자 거리, 호프 거리 등 한 업종이 집중화 된 상권.

➤ 소비자별 구분

- 주거상권(주민), 오피스상권(직장인), 학원상권(학생) 등 주 소비층에 따른 상권.

2. 상권의 분류

➤ 위계별

- 도심상권, 부심상권, 지역지구상권, 그린상권.

➤ 유통형태별

- 백화점 상권, 전문점 상권, 시장 상권.

➤ 입지특성별

- 입지적응형(유통형), 입지창출형(목적형)

2. 상권의 분류

➤ 수요권의 범위별

□ 1차상권

- 사업장(점포) 이용고객의 60%~70%를 포함하는 범위를 말하며, 점포에서 약 500m 반경 이내의 지점.

□ 2차상권

- 사업장 이용고객의 14%~25%를 포함하는 범위를 말하며, 점포에서 약 1km반경 이내의 지점.

□ 3차상권

- 1, 2차 상권 이외의(사업장 이용고객의 5% 내외) 고객을 포함하는 범위를 말하며, 점포에서 약 1km반경 이외의 지점.

- 위 수치는 절대적 기준이 아니며 업종과 점포 주변의 위치, 그리고 주변 상권의 형태에 따라 차이가 날 수 있으며 이를 조정 및 분석하며 상권분석의 기초로 사용한다.

3. 상권과 입지

□ 상권 (Trading area)

- 상행위의 영향이 미치는 범위.
- 특정 점포를 기준으로 할 때 그 점포에서 고객을 흡입할 수 있는 지역, 공간적인 범위.
- 주 고객층이 거주하는 공간을 표시한 권역을 나타내는 면의 개념.

□ 입지 (Location)

- 점포가 위치한 장소.
- 인간이 경제활동을 하기 위하여 선택하는 장소.
- 특정 장소가 점하고 있는 정적이고 한정적이고 공간적인 곳.
- 그 면 내에 개별점포가 위치한 특성의 점 개념.

4. 입지(Location)의 개념

- 점포가 소재하고 있는 위치적인 조건.
- 그 면 내에 개별점포가 위치한 특성의 점 개념.
- 인간이 경제활동을 하기 위하여 선택하는 장소.
- 특정 장소가 점하고 있는 정적이고 한정적이고 공간적인 것.
- 입지는 유통고개의 동선과 주변 여건에 따라 상권지, 중권지, 하권지로 분류.
- 입지 선정시 여조건의 부합성을 검토해야함.

5. 입지(Location) 선정

- 대형 하이점 입지.
- 관공서 등의 이전 여부.
- 입지 해당 지역이 상업지역으로 용도 변경.
- 10층 이상 대형건물이 5개 이상 밀집된 지역.
- 고정인구 2만명, 고정 세대 5천세대 이상인 지역.
- 2000세대 이상의 대규모 아파트단지나 주택단지.
- 동일 가로 200 미터 이내에 동일 업종이 업는 지역.
- 반경 500 미터 이내에 동일업종이 3개 이상 업는 지역.
- 지하철 300 미터 이내, 정류장 100미터 이내 버스 노선 5개이상.
- 기타 업종에 상응하는 시간대별 유동인구 및 주거 인구가 부합한 지역

6. 상권(Trading area) 분석

➤ 상권 분석의 기본 요소

- 입지환경조사 : 배후환경, 생활수준, 지형과 지세, 입지성격.
- 상권환경조사 : 상가특성, 경쟁관계, 유통인구, 상권특성.
- 교통환경조사 : 대중교통, 도로망, 접근성, 영향권.
- 개발계획조사 : 도시계획, 개발 계획, 향후 발전 전망.

6. 상권(Trading area) 분석

➤ 항목별 조사 내용

✓ 입지환경조사

- 배후환경 : 세대수, 인구수, 연령층, 부동산 종류별 분포 비중 등.
- 생활수준 : 거주민 생활수준 및 소비 동향, 교육시설 등.
- 지형 및 지세 : 대상 지역의 지형적 특성, 도로포 등.
- 입지 성격 : 대상지역에 거주하는 주민들의 성향.(유흥가, 연구단지, 대학가등)

6. 상권(Trading area) 분석

✓ 상권환경 조사

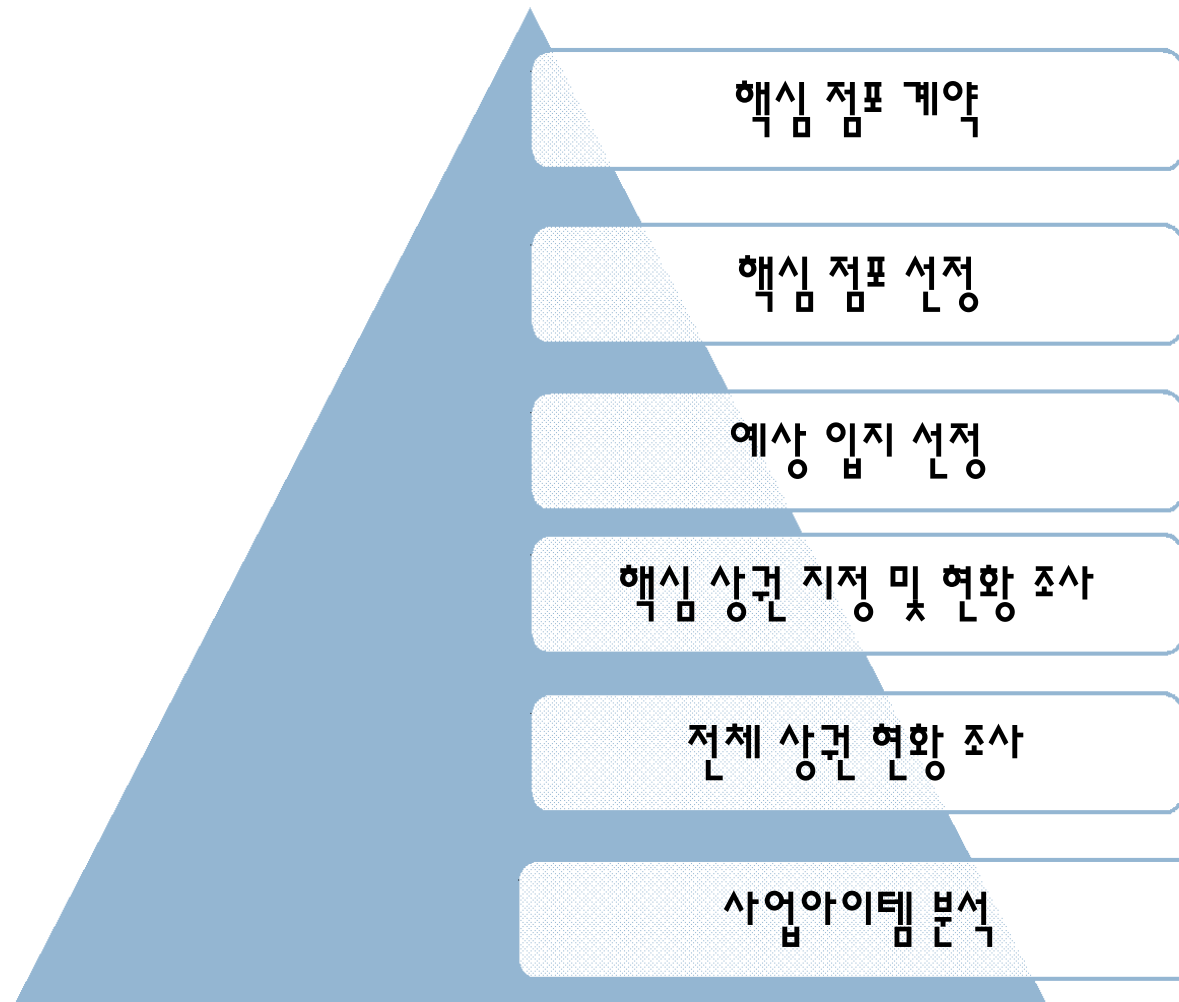
- 상가특성 : 판매 업종, 서비스 업종 비중.
- 경쟁관계 : 상권 범위 내 동종 업종의 분포 현황.
- 유동인구 : 주동선, 보조동선, 시간대, 성별, 연령대별 비중과 성향분석.
- 대중교통 : 버스노선 수, 지하철 노선, 횡단보도 등.
- 상권특성 : 상권의 도입, 성숙, 쇠퇴기 등.
- 도로망 : 주간선, 보조간선, 이면도로, 차선 등.
- 접근성 : 교통수단별 주동선, 보조동선, 정류장, 지하철에서의 도보 접근성.
- 영향권 : 대중교통에 의한 연결지역(직접연계, 환승 등)

6. 상권(Trading area) 분석

✓ 개발계획 조사

- 도시계획 : 해당지역 도시 기본계획.
- 개발계획 : 해당지역의 개발 가능성(재개발, 재건축, 특수용도지역등)
- 향후전망 : 도시계획과 개발계획에 의한 지역 발전성.

6. 상권(Trading area) 분석



6. 상권(Trading area) 분석

A. 사업아이템 분석

-사업 목적 및 방향, 투자규모, 트렌드 분석, 내.외부 환경평가

B. 전체 상권 현황 조사

-예비조사 및 현장 조사 병행.

-1~3차상권내 현황파악(도시기본계획, 업종의 특성 과 부합여부, 인구 및 주택통계, 소득과 소비수준 통계, 업종의 분포 및 경쟁 업종의 분포, 교통, 도로, 부동산 시세)

6. 상권(Trading area) 분석 방법

C. 핵심 상권 지정 및 현황 조사

- 핵심 상권 범위 지정, 여력별, 시간별, 요일별 유동인구 조사, 교통, 업종 분포 및 경쟁 업종의 분포 체크, 상권 내 점포별 매출, 시세, 거리급 및 점포매출 파악)

D. 예상 입지 선정

- 상권의 성장 가능성, 접근성, 고객의 유동 상태 및 분석, 점포의 밀집도 및 현황, 교통, 투자규모, 점포 전면, 가시성, 경쟁점포의 수와 고객수, 신규 입점 가능 점포수, 타 업종 변경가능성, 보증금, 월세, 거리급, 명도가능성)

6. 상권(Trading area) 분석 방법

E. 핵심 점포 선정

- 점면사이즈, 층수, 면적, 실평수, 출입구 위치, 계단위치, 점포 내 기둥유무, 시설현황, 집기파악, 수익성 분석
- 임대조건(보증금, 권리금, 월세, 부가세, 기타 관리비, 계약 기간, 임대인 파악, 영업허가사항, 인허가사항)

F. 핵심 점포 계약

- 권리금 양도양수
- 5대 공부 확인(토지대장, 건축물대장, 토지등기부등본, 건물등기부등본, 토지계획확인서)
- 영업허가 및 인허가사항, 공과금 내역 확인.

6. 상권(Trading area) 분석 10계명

1. 유통인구에 속지 마라.
2. 내 다리는 힘들고 고객의 다리가 편해야 좋다.
3. 싸게 비지떡이다.
4. 트렌드는 트렌드일 뿐이다.
5. 그 주위에 장사하고 있는 사람이 최고의 상권 분석가이다.
6. 어느 곳이나 틈새는 있다.
7. 오래 비워진 점포는 그럴만한 이유가 있다.
8. 고이뭍은 안써준다.
9. 크게 쪼은거만은 아니다.
10. 주사침이 많은 곳이 명당이다.

점포 개발

주소기어치 상권분석프로그램

아이템별 상권 분석 전략

매장 매출 화이버

유통 인구 파악법

온 . 오프라인 상권 분석



Thank you so much...