

상권 유형별 상권만족도 및 재방문의도 영향요인 분석 : 전통상권과 골목상권 중심으로

2021. 11. 12

한양대학교 도시대학원

부동산학전공 황준원

목차

- 1 . 연구의 배경 및 목적
- 2 . 이론 및 선행연구 검토
- 3 . 분석의 틀
- 4 . 분석결과

1. 연구의 배경 및 목적

1-1. 연구의 배경

1 상권에 대한 소비속도 증가

상권의 생애주기가 짧아지고 이로 인한 도시 공간의 장소성 상실과 자영업자의 폐업률이 증가로 인해 상권의 지속성이 낮아지는 문제가 제기되고 있음

2 방문객의 만족도 향상을 통한 상권 유입 필요성

상권을 보호하기 위해서는 방문객의 만족도와 재방문율을 높이는 것이 중요하나, 이에 대한 실증적인 분석이 부족함

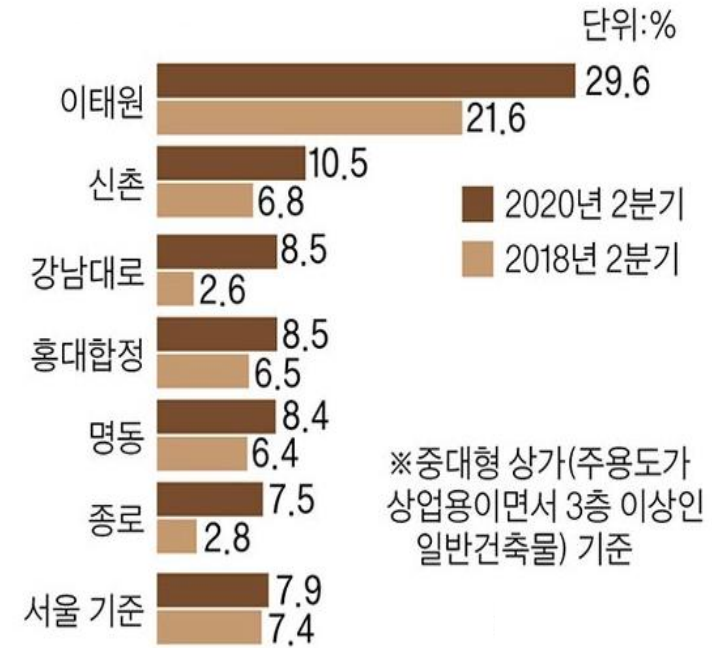
3 상권의 만족도와 재방문의도의 영향 요인 분석

만족도와 재방문의도에 영향을 미치는 요인은 다를 수 있으므로, 상권을 유형별로 세분화하여 각 상권의 만족도와 재방문의도의 결정요인에 어떤 차이가 있는지에 대한 연구가 필요함

4 젊은 층을 중심으로 한 신흥상권의 성장

기존의 전통적인 상권들의 공실률 및 쇠퇴가 가속화되고 신흥 골목상권들의 성장이 돋보이고 있으며, 이러한 신흥상권은 전통적인 상권과 다른 성장 행태를 보임

[서울 핵심 상권 공실률]



※중대형 상가(주용도가 상업용이면서 3층 이상인 일반건축물) 기준

출처 : 한국감정원(2021)

1-2. 연구의 목적

재방문의도에 영향을 줄 수 있는 직·간접적인 영향요인 분석을 통해, 상권 방문에 대한 높은 만족도 뿐만 아니라 재방문을 유도할 수 있는 요인을 규명

연구 결과를 통해 **지속가능한 상권 관리** 및 **소상공인 보호**를 위한 **정책적 시사점**을 제시

2. 이론 및 선행연구 검토

2-1. 상권의 유형

골목상권

기존의 골목상권은 과거의 모습이 담겨있는 골목길 문화가 남아있으면서 동시에 젊고 창의적인 예술가를 중심으로 만들어지는 상업가로 (박재홍, 2015) 골목과 상권의 합성어, '큰길에서 들어가 동네 안을 이리저리 통하는 좁은 길에 상업상의 세력이 미치는 범위'로 정의 (서울시 우리마을가게 상권분석서비스)

➡ 대로변이 아닌 거주지 안의 좁은 도로를 따라 형성되는 상업 세력의 범위

전통상권

교통, 주거, 업무 등 탄탄한 도시 인프라를 기반으로 형성된 풍부한 유동인구, 배후인구를 타겟으로 하는 상권 (최유식, 2021)

➡ 명동 등 대형 유동 인구 기반 상권과 각 대학가, 오피스 근처에 형성된 먹자골목 상권

[상권의 유형 및 특성]

구분	전통상권	복합쇼핑몰	골목상권
상권	강남역, 명동	동대문, 영등포, 코엑스몰, 롯데월드몰, 스타필드하남	서교동-동교동 일대의 홍대상권, '엔트럴파크'로 재탄생한 연남동, 성수동, 익선동, 을지로
키워드	대형 유동인구 기반 상권과 대학가, 오피스 근처에 형성된 상업가로, 먹자골목	복합쇼핑몰, 몰링(malling) 상권	경리단길, 황리단길, 망리단길, 가로수길, 세로수길, 샬로수길, 송리단길
상징 의미	만남, 유흥	쇼핑, 여가	힐링, 경험
특징	교통, 주거, 인구 등 탄탄한 도시인프라 기반 프랜차이즈, 자영업 자유경쟁 트렌드에 민감	다양한 엔터테인먼트 외식문화와 여가 행위를 즐기는 몰링(malling)의 형태로 진화	주거지 인근에 형성된 근린상권이 활성화, 전통상권의 배후지역에 형성

출처 : 최유식(2021), 골목상권 활성화를 위한 공공디자인 관점의 로컬플랫폼의 사례 연구

2. 이론 및 선행연구 검토

2-2. 선행연구 검토

주제	연구자	연구내용
상권 관련 선행연구	이하진 외(2019)	활성화된 상업지역 분석을 통해 만족도가 방문자의 체류시간과 소비활동에 미치는 직·간접적인 영향 분석
	임수명 외(2020)	서울시 골목상권을 대상으로 골목상권의 특성에 따른 집적경제효과가 일반음식점의 성장단계별 생존에 미치는 영향을 파악
	김주일(2019)	'~리단길' 현상이 주로 인터넷 문화와 밀착하여 진행되고 있음을 착안하여 데이터 분석을 통해 해당 지역 상권 발생의 사회적 및 공간적 특성을 파악
	김다혜 외(2020)	SNS상에서 정보공유가 활발히 이루어지는 망리단길을 대상으로 골목상권에 방문하는 이유를 분석
	박재홍(2015)	미래도시의 전략적 공간으로 부각되는 골목상권의 문화 계승과 정체성 확보를 위한 정책적 시사점 제시
	김현철 외(2019)	서울시 골목상권의 양적, 질적 특성을 이용하여 다차원적인 상권의 특성을 구분하고 상권 유형의 특성요인을 도출하여 상권의 동태적 변화과정을 모니터링하여 변화패턴을 파악
만족도와 재방문의도 관련 선행연구	김수현(2008)	부산의 대표적 상업지인 서면 복개로를 대상으로 상업점포와 주변상권 이미지 변수에 대해 만족도와 상권 활성화와의 인과관계를 설정
	이수덕(2019)	상권과 소비자 간의 영향관계에 대한 연구, 상권 방문자의 지각된 가치가 증가할수록 만족과 재방문 의도가 높아진다는 이론적 시사점 제시
	박태원 외(2011)	소비주체들의 집객 원인과 요인 분석과 공간소비에 대한 행태적 관점의 만족과 재방문의사 탐색
	유경훈 외(2016)	상업가로요인이 유동인구와 상가매출액에 미치는 영향관계를 권역별로 실증 분석
	홍평화 외(2018)	대중교통전용지구의 이용자의 만족도 영향요인을 지구지정의 목적인 상권활성화, 가로환경 활성화, 대중교통 활성화 등의 종합적인 시각에서 비교분석

2. 이론 및 선행연구 검토

2-2. 선행연구 검토

- 상권 관련 연구

상업지 만족도는 소비자의 체류시간과 소비활동에 긍정적인 영향이 있음

골목상권 특성이 집적경제효과를 유발하며 집적경제효과의 이익과 부작용으로 주변 점포의 성장단계별 생존에 영향을 줌

'~리단길' 상권은 기존의 중심상권과 인접하면서도 여러 형태의 완충 요소를 통해 적절히 분리된 입지 패턴을 보임

젊은 소비자들은 골목상권에서 상품이 주는 물질적인 가치뿐만 아니라, 문화적, 윤리적 가치를 소비함

- 만족도와 재방문의도 관련 연구

가로경관적 측면과 상가건물 정비상태의 요소가 상권만족도에 영향을 주므로 지속적인 개선이 필요함

상권 방문자의 지각된 가치가 증가할수록 만족과 재방문의도가 높아진다는 이론적 시사점을 제시함

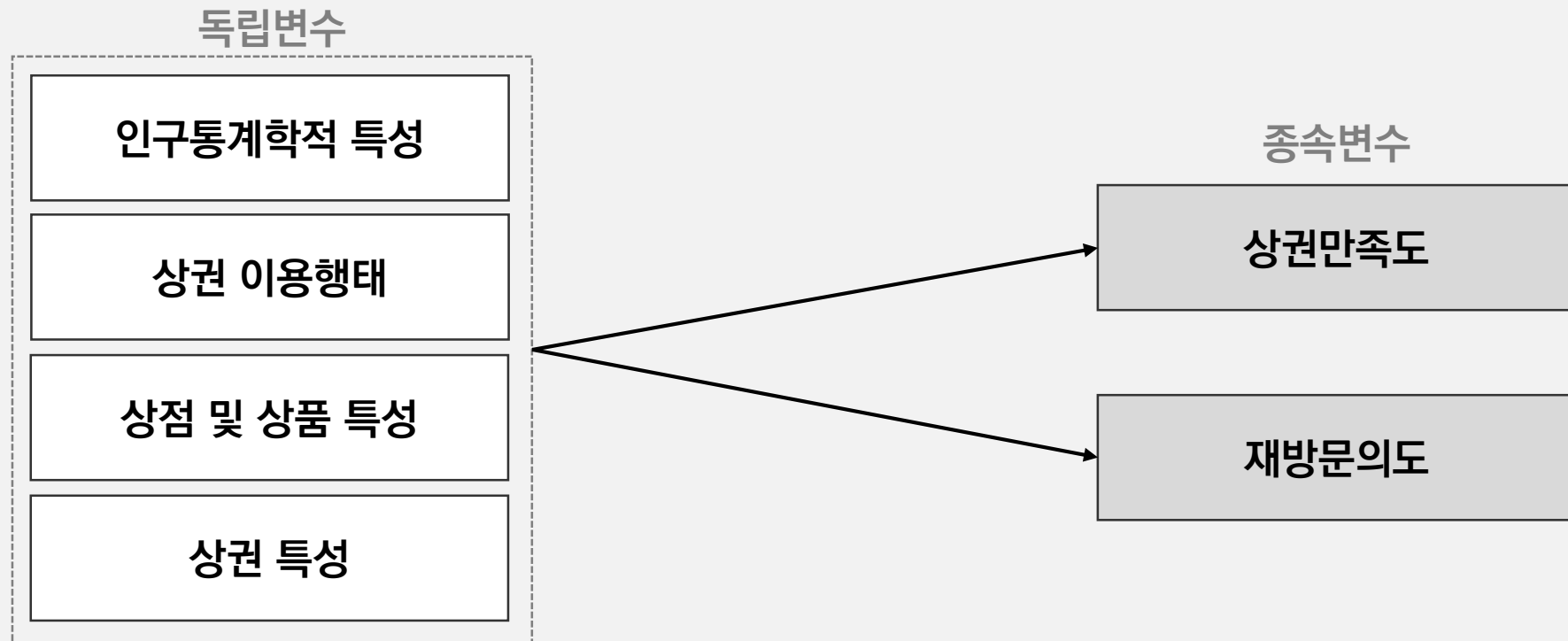
2-3. 선행연구와의 차별성

- 상권을 유형별로 구분하여 골목길 문화 중심으로 발달하는 골목상권과 도시 인프라 기반의 전통상권에 대한 분석을 통해, 상권 유형별 만족도 및 재방문의도의 특성과 결정 요인의 차이를 분석
- 상권에 대한 만족도와 재방문의도의 영향 관계를 분석하여 만족도 결정요인과 재방문의도 결정요인의 차이를 분석하고 이에 따른 시사점을 제시

3. 분석의 틀

3-3. 분석 모형

- 순서형 로지스틱 회귀분석(Ordered Logistic Regression): 상권만족도는 4점 리커트 척도로 순서를 지니고 있어 간격이 동일하다고 보기 어렵기 때문에 종속변수 특성에 맞는 순서형 로지스틱 회귀분석을 활용함
- 이항 로지스틱 회귀분석(Binomial Logistic Regression): 재방문 의도 분석에서는 종속변수 특성에 맞는 이항 로지스틱회귀분석 활용



3. 분석의 틀

3-4. 변수선정

- 1차적으로 선행연구 검토를 통하여 상권 이용 만족도 및 재방문의도와 영향관계에 있는 것으로 파악되는 지표 및 항목 조사

항목	이하진 (2019)	임수명 (2020)	김다혜 (2020)	김수현 (2008)	이수덕 (2019)	박태원 (2011)	유경훈 (2016)	홍평화 (2018)	→	변수 선정
상권의 분위기	○					○				●
상권의 개성	○			○				○		●
상권의 보행 환경	○			○			○			●
건축물 특성	○	○	○					○		●
상점 특성	○									
접근성	○	○			○					●
이용 행동 특성	○					○				●
인구 밀도	○	○					○			
상권 면적		○								
공시지가		○								
업종의 다양성			○	○	○					●
교통 환경				○	○		○			●

3. 분석의 틀

3-4. 변수선정

- 종속변수

상권만족도	·상권에 대한 전반적인 만족도(4점 척도)
-------	-------------------------

매우 불만족=1, 약간 불만족=2, 대체로 만족=3, 매우 만족=4

재방문의도	·상권에 대한 재방문 의도
-------	----------------

재방문의도 있음=1, 재방문의도 없음=0

- 독립변수

인구통계학적 특성	· 성별, 연령, 직업
-----------	--------------

상권이용행태	· 체류시간, 방문횟수, 방문목적
--------	--------------------

상점 및 상품 특성	· 상품의 질, 상품의 가격, 상점의 서비스 수준
------------	-----------------------------

상권특성	· 혼잡성, 다른 상권과의 차별성, 대중교통 접근성, 집 또는 직장과의 거리
------	--

3. 분석의 틀

3-5. 변수측정

구분		설명
종속변수	상권만족도	1= 매우 불만족, 2=약간 불만족, 3=대체로 만족, 4=만족
	재방문의도	1=재방문 의도 있음, 2=재방문 의도 없음
인구통계학적특성	성별	1=남자, 0=여자
	연령	1=20대, 2=30대, 3=40대, 4=50대 이상
상권이용행태	체류시간	1=1시간 미만, 2=1시간 이상 2시간 미만, 3=2시간 이상 3시간 미만, 4=3시간 이상 4시간 미만, 5=4시간 이상 5시간 미만, 6=5시간 이상
	방문횟수	방문횟수(회)
독립변수	상점및상품특성	상품의 질 1= 매우 불만족, 2=약간 불만족, 3=대체로 만족, 4=만족 상점의 서비스수준 1= 매우 불만족, 2=약간 불만족, 3=대체로 만족, 4=만족
	상권특성	혼잡성 상권 내에 사람이 많은지(1= 매우 아니다, 2=아니다, 3=그렇다, 4=매우 그렇다) 차별성 상권 내에 특색 있는 가게가 많은지(1= 매우 아니다, 2=아니다, 3=그렇다, 4=매우 그렇다) 대중교통 접근성 상권에 대한 접근성이 좋은지(1= 매우 안좋음, 2=안좋음, 3=좋음, 4=매우 좋음) 집 또는 직장과의 거리 집 또는 직장과의 거리가 가까운지(1= 매우 아니다, 2=아니다, 3=그렇다, 4=매우 그렇다) 상권 dummy 1=송리단길, 0=건대입구역

4. 분석결과

4-1. 기술통계 분석

Variable		Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
종속변수	상권만족도	81	2.864	0.628	1	4
	재방문의도	81	0.778	0.418	0	1
인구통계학적특성	성별	81	0.543	0.501	0	1
	연령	81	1.494	0.691	1	4
상권이용행태	체류시간	81	3.222	1.129	1	6
	방문횟수	81	3.679	1.253	1	5
상점및상품특성	상품의 질	81	2.790	0.586	2	4
	상점의 서비스수준	81	2.926	0.519	2	4
상권특성	혼잡성	81	3.358	0.677	1	4
	차별성	80	3.075	0.708	1	4
독립변수	대중교통 접근성	81	3.185	0.635	2	4
	집 또는 직장과의 거리	81	2.728	0.775	1	4
	상권(1=송리단길, 0=건대입구역)	81	0.519	0.503	0	1

4. 분석결과

4-2. 회귀분석 결과

[상권만족도 회귀분석 결과] (N=80)

구분	Coef.	Odds Ratio	Z	P>z	
인구통계학적특성	성별	0.766	2.150	1.30	0.192
	연령	-0.587	0.556	-1.36	0.175
상권이용행태	체류시간	-0.047	0.954	-0.18	0.861
	방문횟수	0.319	1.376	1.27	0.203
상점및상품특성	상품의 질	-1.893	0.151**	-3.03	0.002
	상점의 서비스수준	1.475	4.369**	2.86	0.004
상권특성	혼잡성	0.508	1.661***	1.05	0.295
	차별성	0.466	1.593***	1.30	0.194
	대중교통 접근성	1.315	3.724	2.18	0.029
	집 또는 직장과의 거리	-1.784	0.168	-2.24	0.025
	상권	2.406	11.086***	2.75	0.006

[재방문의도 회귀분석 결과] (N=80)

구분	Coef.	Odds Ratio	z	P>z	
인구통계학적특성	성별	1.914	6.780**	1.99	0.047
	연령	0.599	1.820	0.81	0.416
상권이용행태	체류시간	1.024	2.783*	1.76	0.078
	방문횟수	0.955	2.600**	2.30	0.022
상점및상품특성	상품의 질	-1.413	0.244	-1.46	0.144
	상점의 서비스수준	0.586	1.797	0.79	0.427
상권특성	혼잡성	1.038	2.823	1.37	0.170
	차별성	0.571	1.770	1.01	0.312
	대중교통 접근성	1.447	4.249	1.23	0.218
	집 또는 직장과의 거리	-1.096	0.334	-0.82	0.411
	상권	2.701	14.900**	2.31	0.021
_cons	-10.183	0.000	-1.65	0.100	

*: p<0.1, **: p<0.05, ***: p<0.01

참고문헌

- 김다해 외, 2020. 서울 망리단길 장소성의 인과구조 실증연구, 한국도시설계학회지 제21권 5호
- 김수현, 2008. 이용자만족도와 상권 활성화의 관련성에 대한 의식구조 분석, 부산대학교 대학원 도시공학과 박사학위논문
- 김주일, 2019. ~리단길 현상의 사회적 공간적 특성 연구 - 인터넷 트렌드 데이터와 입지 여건 분석을 중심으로, 한국도시설계학회지 제20권 3호
- 김현철 외, 2019, 상점 밀도와 업종 다양성을 이용한 서울시 골목상권의 동태적 변화 모니터링 연구, 서울시연구 제20권 4호
- 박재홍, 2015, 골목상권의 정체성 유지를 위한 도시정책방향, 도시정책연구 6권 2호
- 박태원 외, 2011. 구조방정식을 활용한 복합테마형 쇼핑몰의 집객요인과 재방문 의도 실증분석 -서울시 경방 타임스퀘어와 부산시 신세계 센텀시티 사례를 중심으로-, 한국지역개발학회지 제23권 3호
- 심재현, 2008. 대학로 상권분석의 마케팅전략에 관한 연구 - 동숭동 대학로 사례를 중심으로, 경영컨설팅연구 제8권 4호
- 유경훈 외, 2016. 구조방정식을 이용한 권역별 상업가로요인과 유동인구수가 상가매출액에 미치는 영향 분석, 주택도시연구 제6권 2호
- 이수덕, 2019. 상권방문 유인동기가 지각된 가치, 몰입, 만족, 재방문 의도에 미치는 영향, 세종대학교 대학원 경영학과 박사학위논문
- 이하진 외, 2019. 상업지만족도가 방문객 체류시간과 소비활동에 미치는 영향분석 -활성화된 상업지역과 정체된 상업지역 비교를 통하여-, 주택도시연구 제9권 3호
- 임수명 외, 2020. 서울시 골목상권 특성이 일반음식점의 성장단계별 생존에 미치는 영향 연구: 구조방정식 모형을 통한 집적경제의 매개효과 검증, 부동산학연구 제26권 3호
- 최유식, 2021, 골목상권 활성화를 위한 공공디자인 관점의 로컬플랫폼의 사례 연구 -서울의 세대별 골목상권을 중심으로-, 공간디자인학회 16권 1호
- 흥평화 외, 2018. 대중교통전용지구의 이용자 만족도 영향요인 분석 -대구광역시 중앙로를 중심으로-, 주택도시연구 제6권 2호