

로플랫

2022

상권분석리포트



Contents

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

6개 상권 유동인구 분석

테마별 상권 분석

로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

팝업스토어의 성지 성수

MZ의 힙플레이스 압구정로데오

청와대 개방 낙수효과 누린 북촌

코로나 이후, 다시 태어난 익선동

이태원이 돌아왔다

세계를 품은 용리단길

분석리포트

참고사항

- 분석기간 : 2022년 1월 ~ 8월
- ‘방문 건수’는 1일 방문 횟수에 대해 중복을 제거했습니다. ex) 방문자 A가 성수에 1일 2회 방문했더라도, 1회 방문으로 집계된다.
- 2022 상권분석리포트는 로플랫이 직접 수집하고 보유한 데이터를 기반으로 작성했습니다. 해당 기간의 로플랫 데이터 규모는 약 80억 건이며, 리포트 전체 모수는 약 8백만 명입니다.
- 본 리포트에 명시된 ‘유동인구 수’는 전체 모수를 바탕으로 추정된 값이며, 실제 유동인구 및 타 리포트의 수치와 다를 수 있으니 참고바랍니다.
- 본 리포트의 분석 대상은 최근 로플랫에 유료 문의가 많았던 지역 6곳으로 선정했으며, 상권은 성수, 압구정로데오, 북촌, 익선동, 이태원, 용리단길입니다. 각 상권은 아래의 폴리곤 영역을 의미합니다.

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

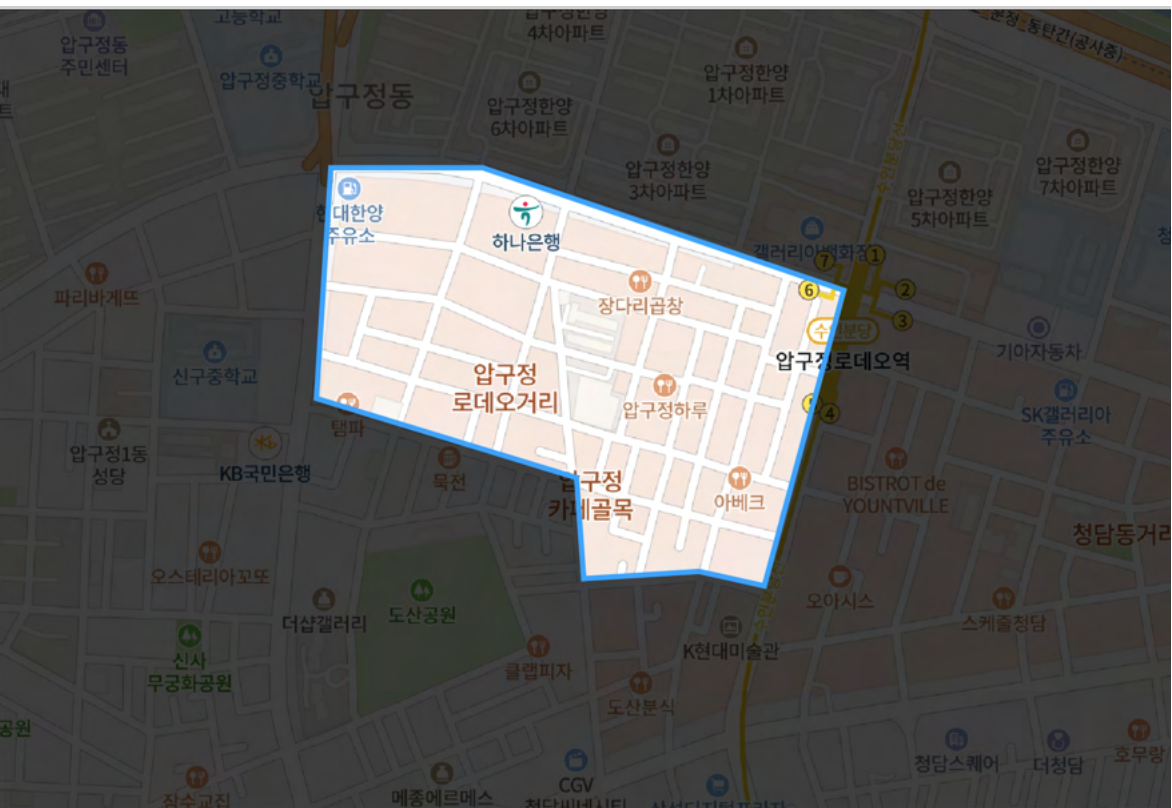
- 6개 상권 유동인구 분석
- 테마별 상권 분석
- 로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

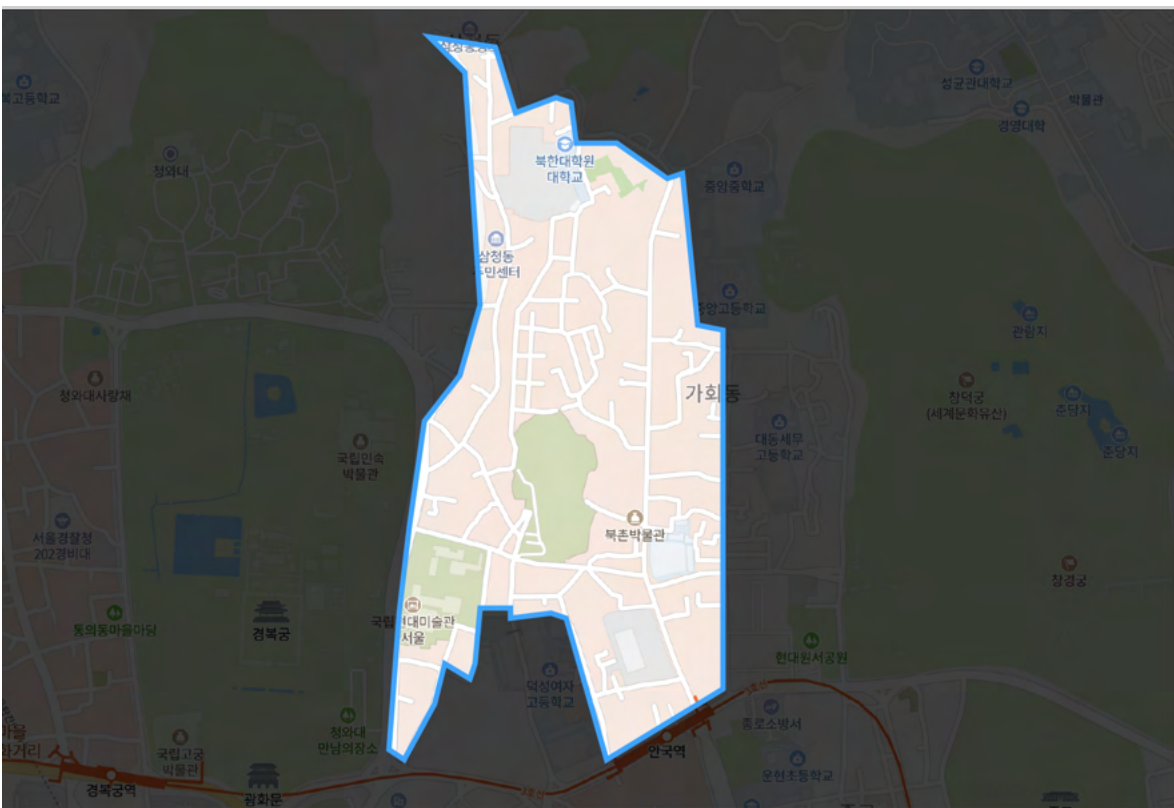
성수



압구정로데오



북촌



익선동



용리단길



이태원



상권 통합 분석

6개 상권 유동인구 분석

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

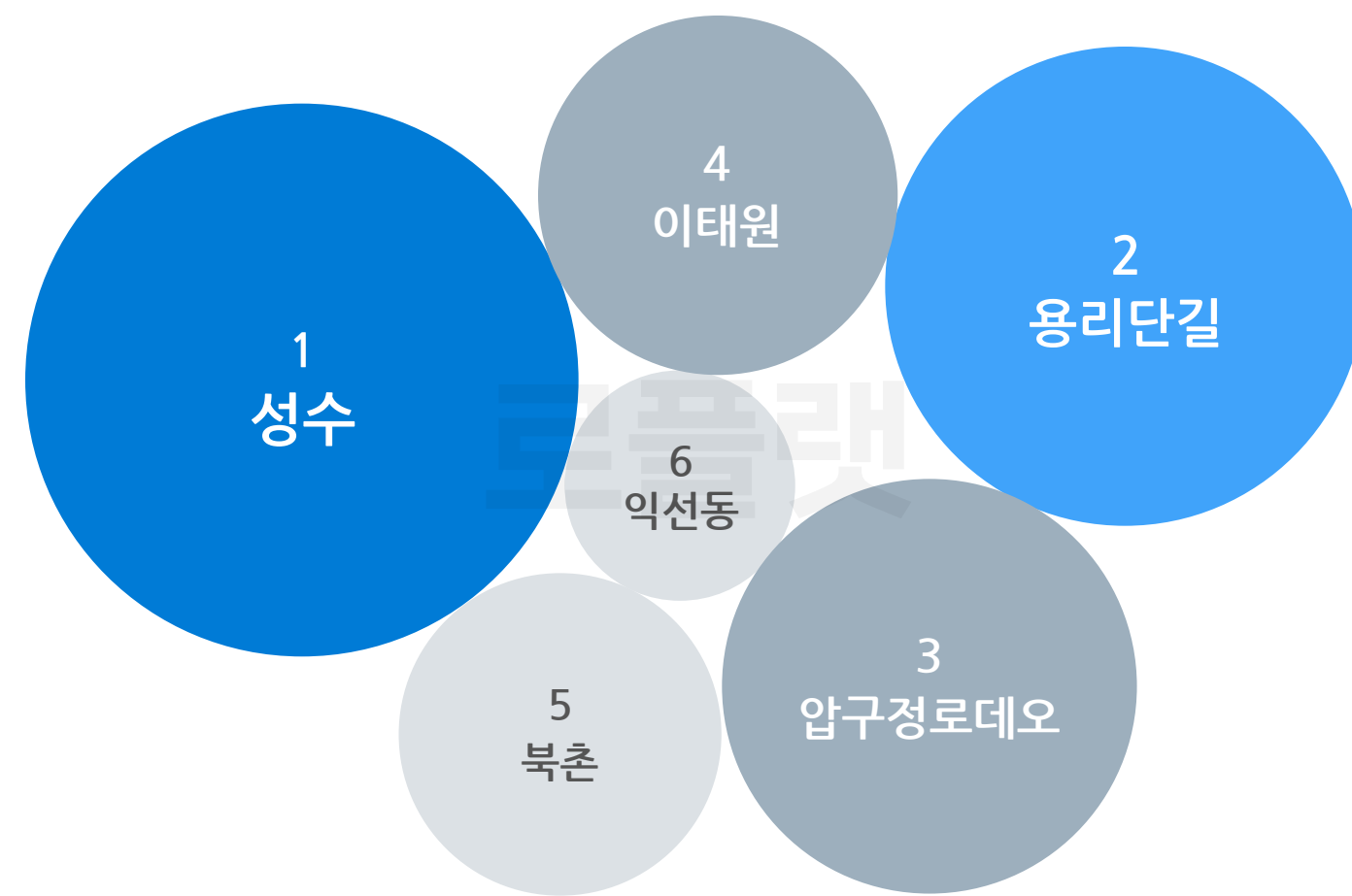
6개 상권 유동인구 분석

테마별 상권 분석

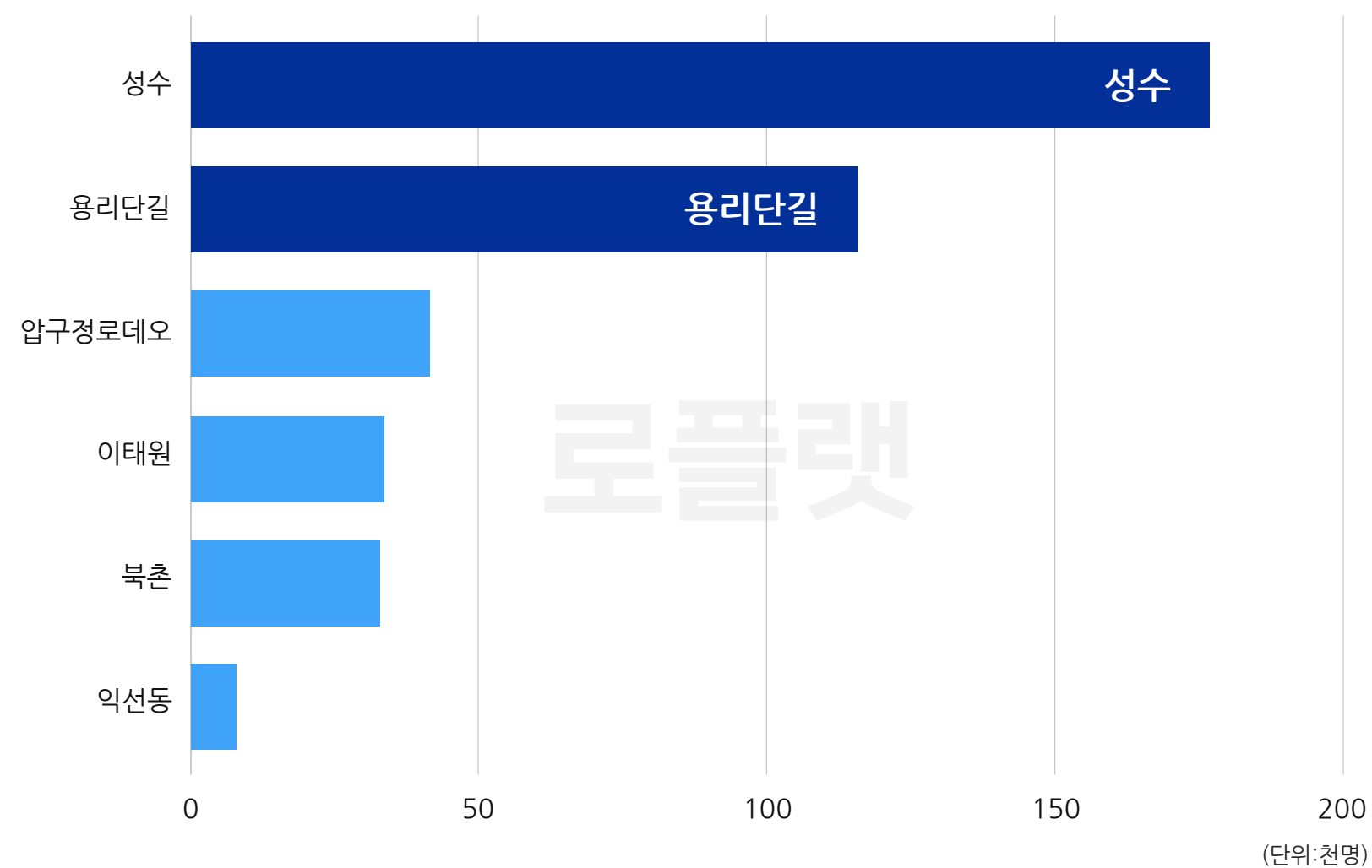
로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

6개 상권의 유동인구 비교



1일 평균 유동인구



전체적으로 모든 상권이 올해 유동인구 상승세를 보이고 있다.

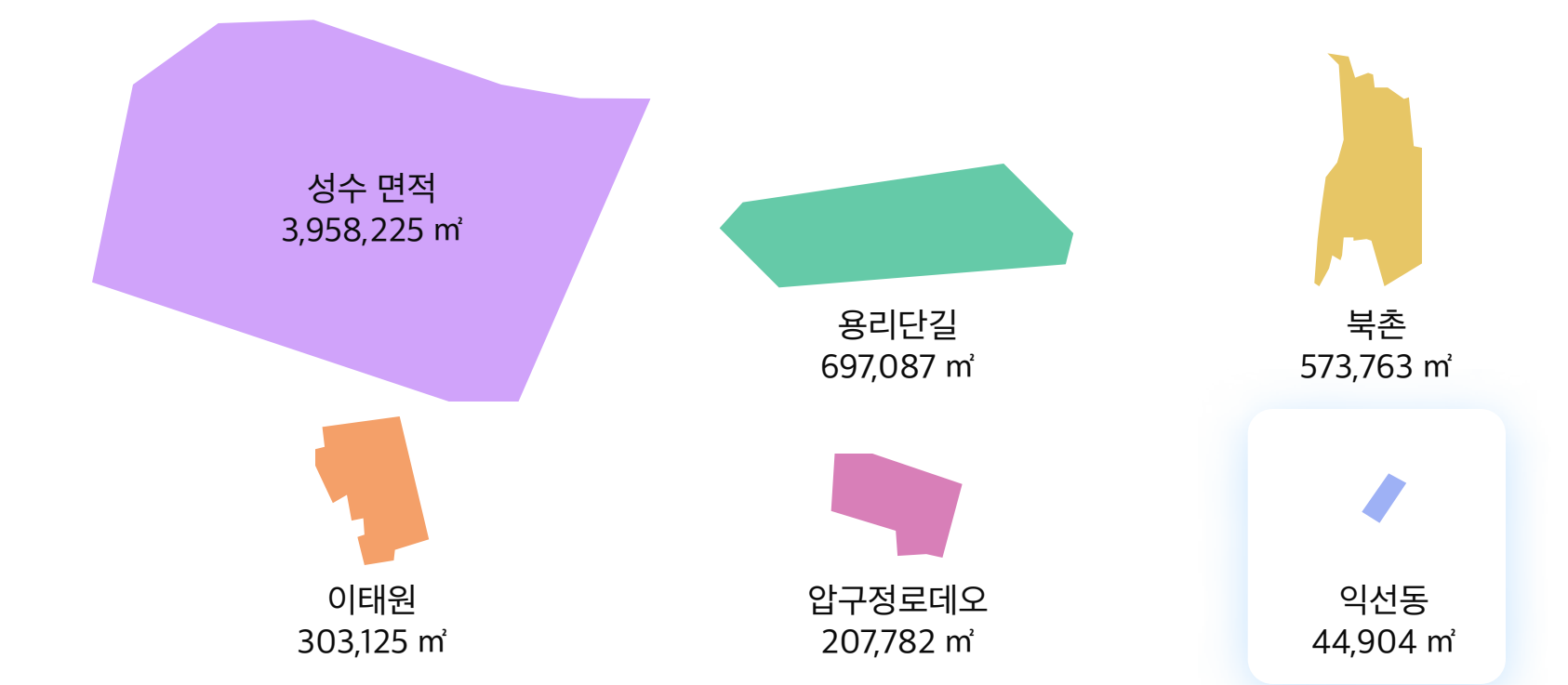
6개 상권의 유동인구 순위는 성수, 용리단길, 압구정로데오, 이태원, 북촌, 익선동 순이다.

주목할 점은 성수, 용리단길이 타 상권보다 유동인구가 월등히 많다는 점이다. 성수, 용리단길은 회사나 주거지가 많아 내부인의 이동도 많으면서, 외부인도 많이 방문하는 상권이기 때문이다.

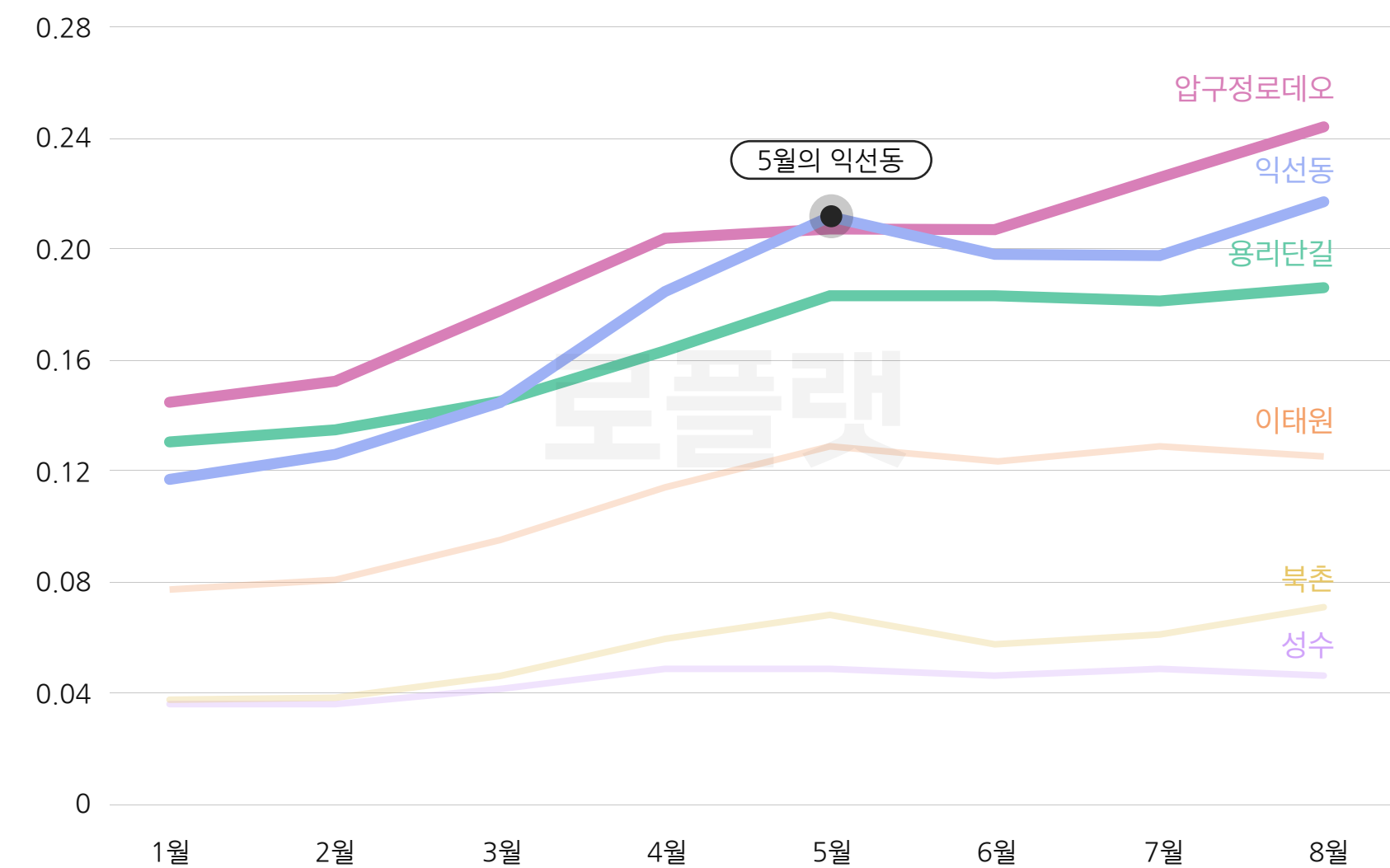
그렇다면 단위 면적당 유동인구를 봤을 때도 결과가 같을까?

익선동의 반란

단위 면적당 유동인구



(명/1제곱미터당)



상권별 유동인구를 각 상권의 면적으로 나눠보면 이 상권의 혼잡도를 알 수 있다.

유동인구 수로 최하위였던 익선동이 단위 면적당 유동인구 수로는 TOP3 내에 자리하고 있다.

거리 두기 해제, 청와대 개방, 따뜻한 날씨 등 악재는 끝나고 호재가 계속됐던 5월의 경우, 익선동이 다른 상권을 이기고 1위를 기록하기도 했다.

익선동은 코로나19 팬데믹 이후, 줄어든 유동인구와 높아진 임대료를 견디지 못하고 가게들의 쉼업이 이어졌던 곳이다. 어느 순간 익선동은 '임대 문의'가 붙은 가게들이 많아졌고, 전문가들 또한 익선동을 지는 상권이라 말했다. 하지만 익선동은 우려를 딛고 발 디딜 틈 없이 붐비고 있다.

6개 상권 유동인구 분석

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

6개 상권 유동인구 분석

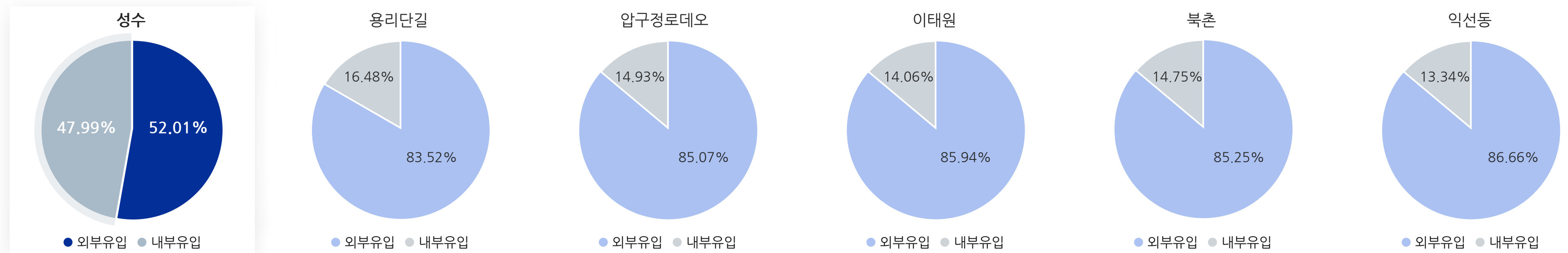
테마별 상권 분석

로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

* 로플랫은 행동패턴 분석을 통해 주거지/ 근무지를 추정합니다. 이에 따라 상권 내에 주거지 혹은 근무지를 가진 유동인구는 **내부유입**, 그 외는 **외부유입**으로 분류했습니다.

성수 유동인구는 50%만 진짜다?



상권 내에 주거지 혹은 근무지가 많다면 유동인구는 당연히 많을 수밖에 없다. 그러나 주거지/근무지가 있는 사람과 그렇지 않은 사람은 방문 이유가 다르다. **주거지/근무지가 있는 사람은 그 상권이 ‘와야만 하는 곳’이지만, 주거지/근무지가 없는 사람은 ‘시간을 내서라도 방문하는 곳’이다.** ‘핫’한 상권을 찾은 진짜 사람들을 찾기 위해 로플랫은 **상권 내에 주거지/근무지가 있는 사람을 내부유입, 주거지/근무지가 없는 사람을 외부 유입**으로 분류해 보았다. 성수의 그래프는 단연 눈에 띈다. 성수를 제외한 5개 상권의 내부유입률은 15% 가량으로 비슷한 수준인 반면, 성수는 내부 유입이 거의 절반에 가깝다. 이는 성수만의 상권 특성을 바탕으로 해석할 수 있다.

성수에는 왜 내부유입이 많을까?



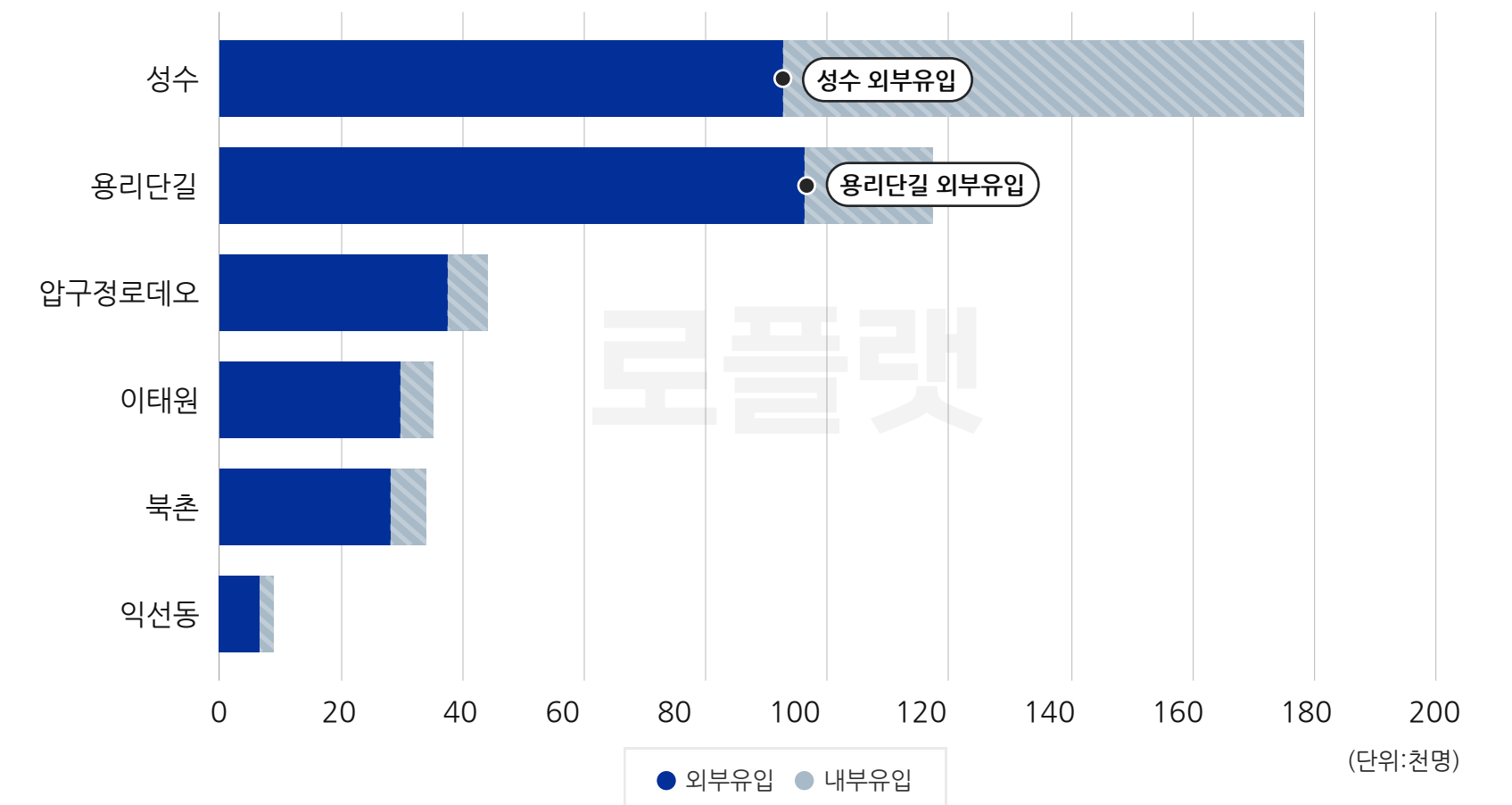
성수는 타 상권에 비해 사업체와 그 종사자 수가 압도적으로 많다.

실제로 성수 상권에 포함된 사업체는 약 2만 개이며, 사업체 종사자 수는 대략 11.7만 명이다. 용리단길, 압구정로데오의 사업체 수가 6천~7천 개, 사업체 종사자 수는 3~4만 명인 것과 비교하면 엄청난 수치다. 성수 유동인구는 직장인들이 다했다고 말해도 과언이 아니다.

로플랫의 주거지/근무지 분석을 통해 분류했을 때, **성수의 내부 유입률은 약 48%로 내부 유입률이 14%인 타 상권들에 비해 약 3배 정도 많았다.** 즉, 성수 유동인구가 나머지 5개 상권에 비해 압도적으로 많았지만, 실제 ‘핫플레이스 성수’를 찾아온 사람은 그 유동인구의 절반뿐이다.

집 No, 회사 No! 진짜 상권 방문객을 알아보자.

외부유입/ 내부유입 비교



대부분의 상권이 코로나 이전의 유동인구를 회복하고 있다. 코로나19로 인해 억눌려 있던 사람들의 소비, 오프라인 활동 욕구가 풀리면서 유동인구 상승세에 큰 영향이 있었다.

전체 유동인구 수로 봤을 때는 성수와 용리단길 방문자의 차이가 컸으나, 외부 유입 유동인구로 비교해 보니 두 상권의 유동인구가 거의 비슷한 것을 알 수 있다. **성수의 유동인구는 용리단길보다 압도적으로 많지만, ‘핫플레이스’를 찾아온 사람들의 수는 사실상 두 상권이 비슷하다고 데이터는 말한다.**

6개 상권 유동인구 분석

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

6개 상권 유동인구 분석

테마별 상권 분석

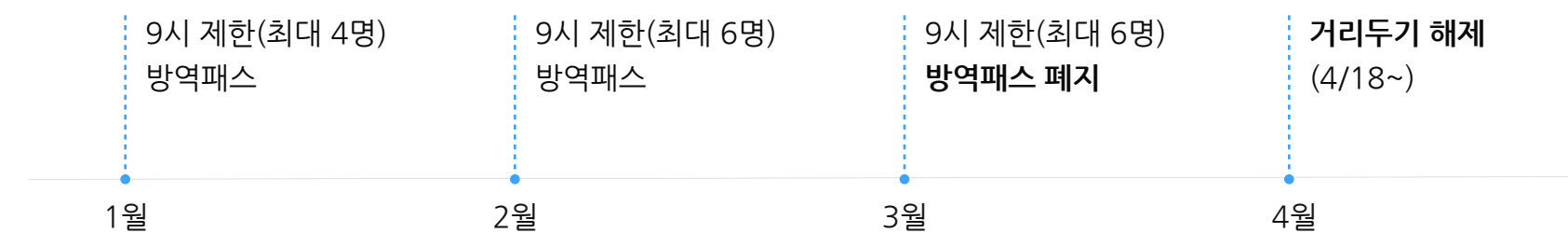
로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석



(이미지: envato 서울의 밤)

올해 정부의 거리두기의 변화는 아래와 같다.



어딜 가나 QR코드를 찍고, 신데렐라처럼 시간 맞춰 집으로 향했던 지난 2년 1개월. 방역 패스와 거리 두기의 굴레에서 벗어난 사람들은 자유를 만끽하고 있다.

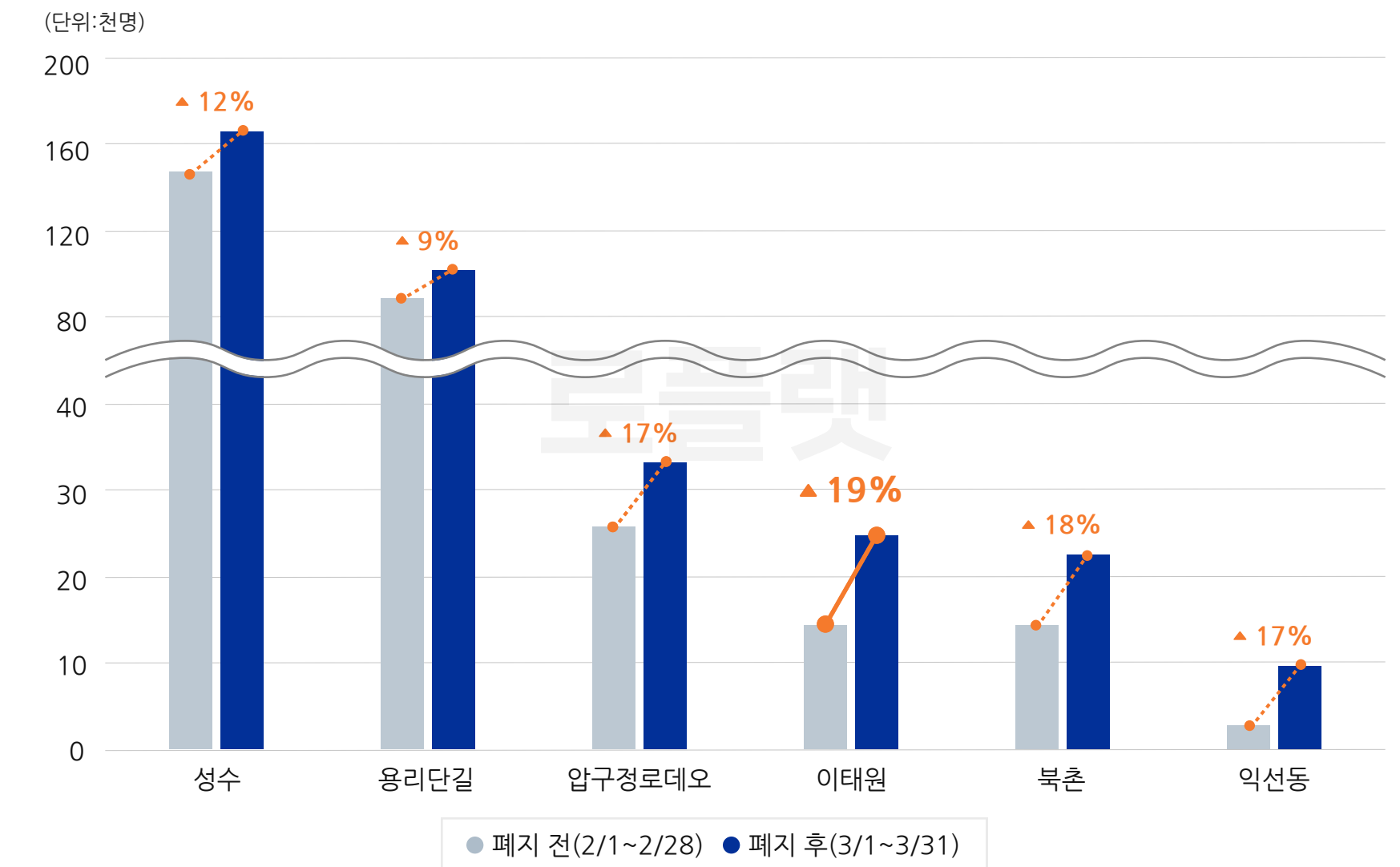
방역 패스 폐지만으로도 6개 상권에서 평균 10% 이상의 유동인구 증가가 이뤄졌다. 계절적 영향도 있겠지만, 2021년 2월에서 3월 유동인구 증가량이 6.7%이었던 것과 비교하면 방역 패스 폐지로 유동인구가 평년보다도 증가했다.

방역 패스 폐지로 가장 유동인구가 많이 증가한 상권은 바로 **이태원**. 폐지 전 유동인구보다 폐지 후 유동인구가 **19%가량** 증가했다.

거리 두기 해제로 유동인구는 한 번 더 증가했다. 거리 두기 해제로 수혜를 입은 1등 상권은 **익선동**. 무려 **24%의 증가율**을 보였다. 익선동의 경우, 방역 패스 폐지와 거리 두기 해제로 거의 두 배의 유동인구 증가가 일어났다.

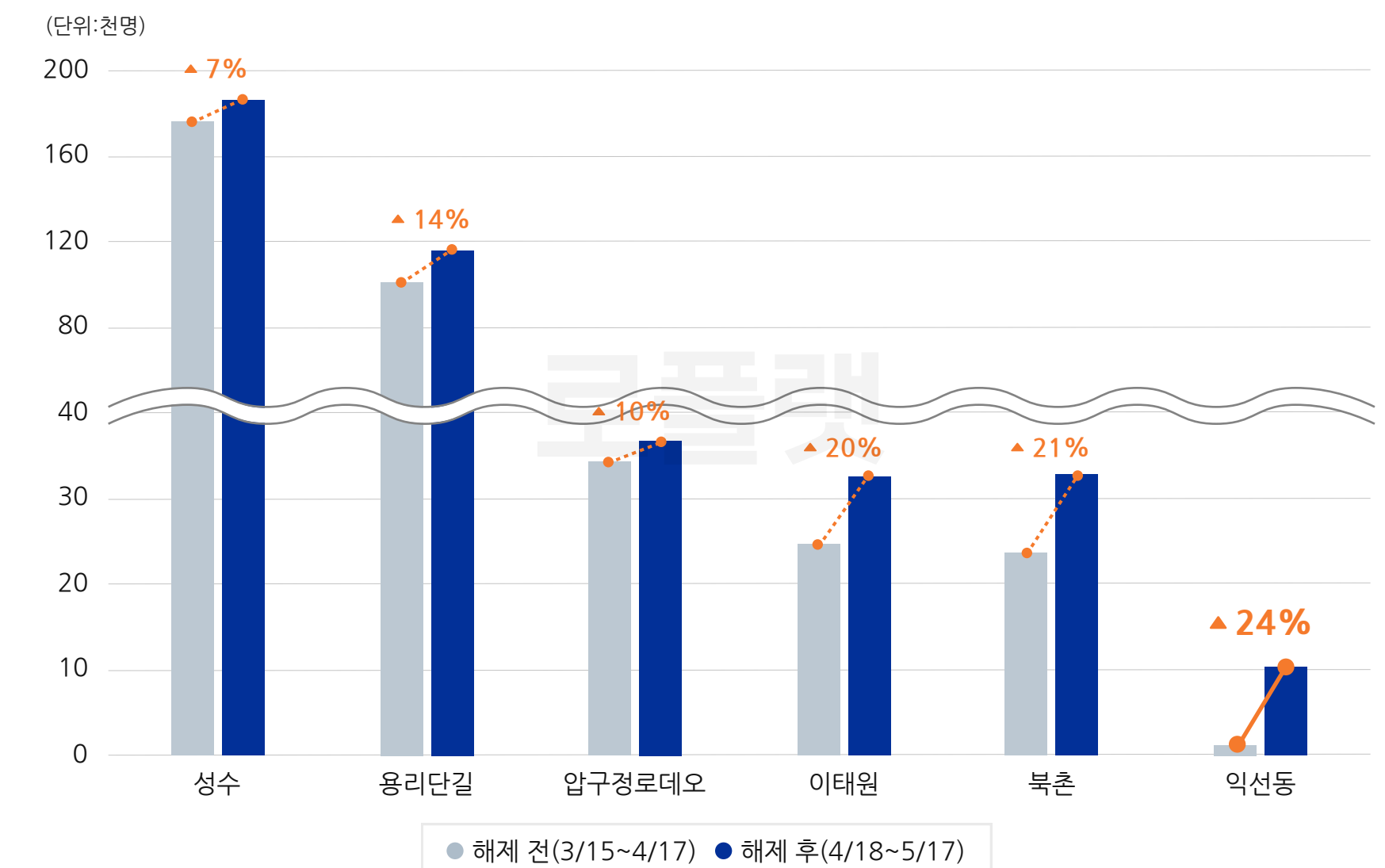
방역패스 폐지(3/1) 이후 유동인구는 얼마나 증가했을까?

방역패스 폐지 전 후 일 평균 유동인구 변화



거리두기 해제(4/18) 이후 유동인구는 얼마나 증가했을까?

거리두기 해제 전 후 일 평균 유동인구 변화



테마별 상권 분석
(날씨)

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

- 6개 상권 유동인구 분석
- 테마별 상권 분석
- 로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

* 로플랫은 행동패턴 분석을 통해 주거지/ 근무지를 추정합니다. 이에 따라 상권 내에 주거지 혹은 근무지를 가진 유동인구는 내부유입, 그 외는 외부유입으로 분류했습니다.

성수는 비와도 사람 많아요

약속도 취소하고 싶고, 회사도 가기 싫은 비 오는 날.
6월 30일 목요일은 일 강수량이 176.2mm로 올해 중 가장 많은 강수량을 기록한 날이다. 대부분의 상권이 유동인구 하락세를 보이는 반면, 성수는 소폭이지만 유동인구가 2% 증가했다. 비밀은 외부 유입 유동인구에 있다.

폭우가 쏟아지던 이날, 주거지/근무지를 둔 내부 유입의 변화는 크지 않았지만, 외부 유입이 소폭 증가했다. 성수의 6월 주중 평균 유동인구와 이날을 비교했을 때, 외부 유입이 3.8%가 증가했다. 다른 곳들은 유동인구가 비의 영향을 받지만, 성수는 전혀 영향을 받지 않는다.

혹시라도 ‘비 많이 오면 사람 덜 오겠지?’라고 생각했다면 큰 오산이다. 성수는 비가 와도 여전히 사람이 많다.

체감온도 영하 20도

2월 16일 수요일. 이날의 최저기온은 -9.6℃, 최고기온 -4.1℃, 그리고 체감온도 영하 20도의 강추위를 자랑한 날이었다. 그렇다면 추위는 유동인구에 어떤 영향을 미쳤을까?

6개 상권 모두 이날 유동인구가 감소했다. 감소 수치가 크진 않지만, 이렇게 전 상권의 유동인구가 감소하는 날은 드물다. 아무래도 많은 사람들이 추위를 이기기는 힘들어하는 것으로 보인다.

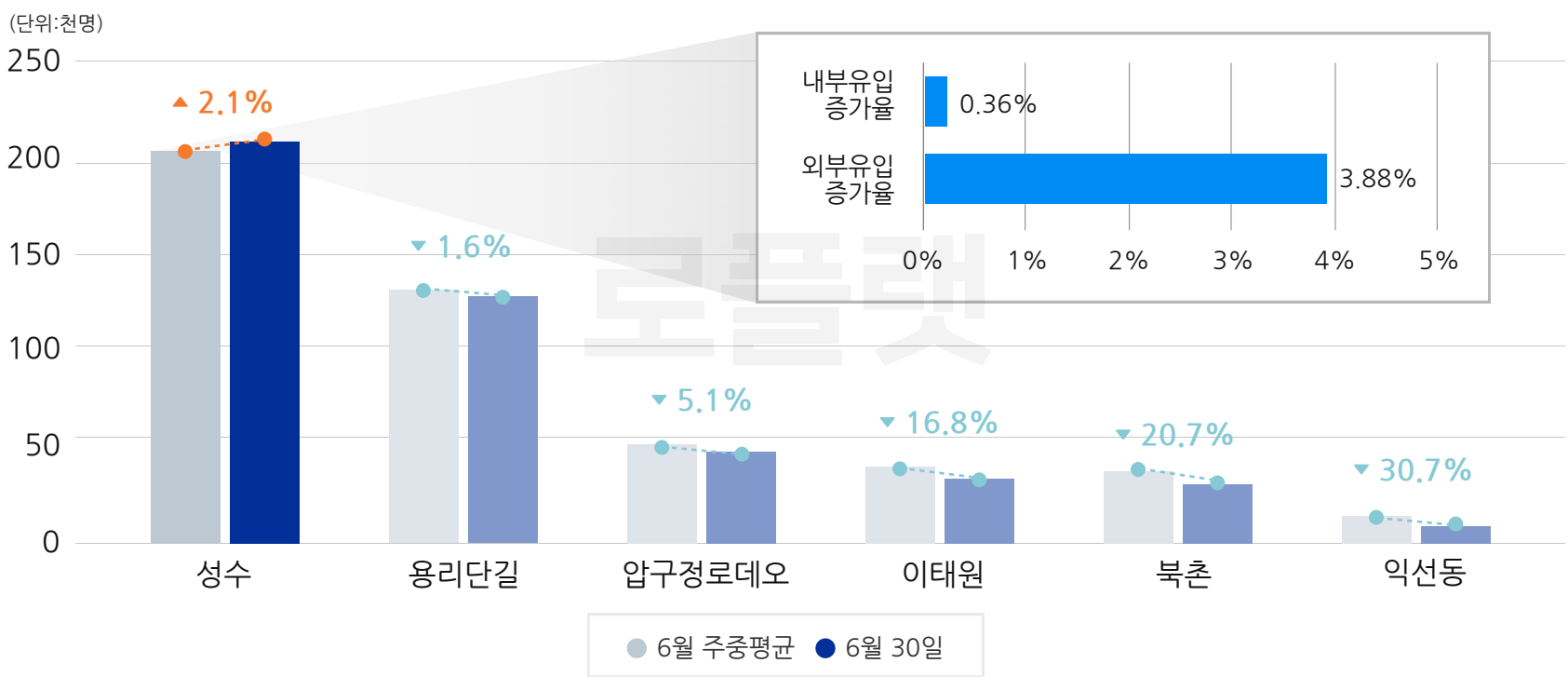
뜨거운 날씨도 나를 막을 순 없다

7월 30일 토요일, 오늘의 최고기온은 36.1℃.
폭폭 찌는 날씨 탓에 유동인구가 줄어든 것이라 예상했으나 반대이다. 모든 상권의 유동인구가 증가세를 보였다. 그중 가장 눈에 띄는 상권은 압구정 로데오와 이태원. 이렇게 더운 날 유동인구가 증가한 이유는 뭘까?

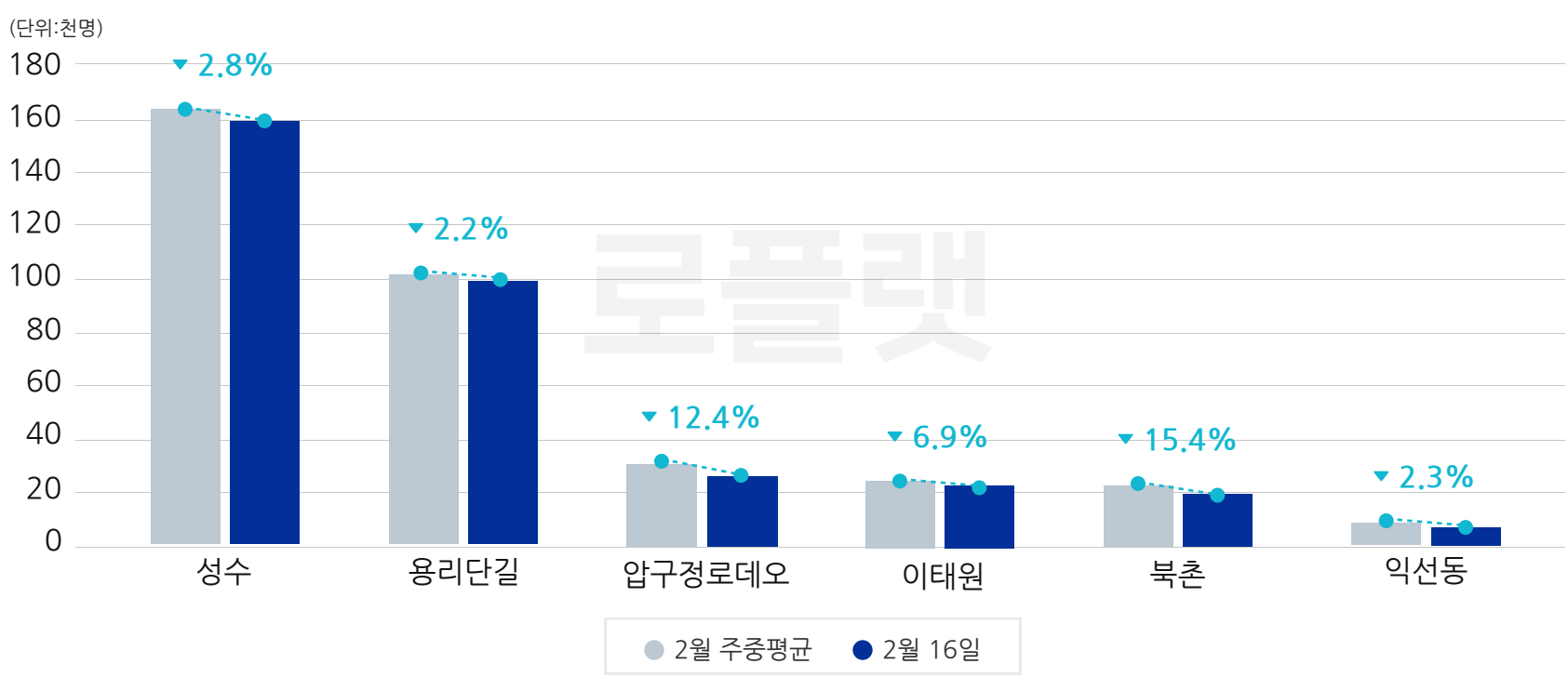
두 상권의 유동인구가 증가한 이유는 방문 시간대에 있다. 이날 압구정 로데오와 이태원은 모두 저녁~심야 시간대 방문자가 급증했다. 7월 주말 평균과 비교했을 때, 이날 이태원의 저녁 유동인구는 32%, 심야 유동인구는 20% 증가했다. 압구정 로데오 역시 저녁 유동인구는 20%, 심야 유동인구는 6% 증가한 것을 볼 수 있다.

뜨거운 날씨가 그들을 막을 수는 없다. 어차피 밤엔 해가 없으니까.

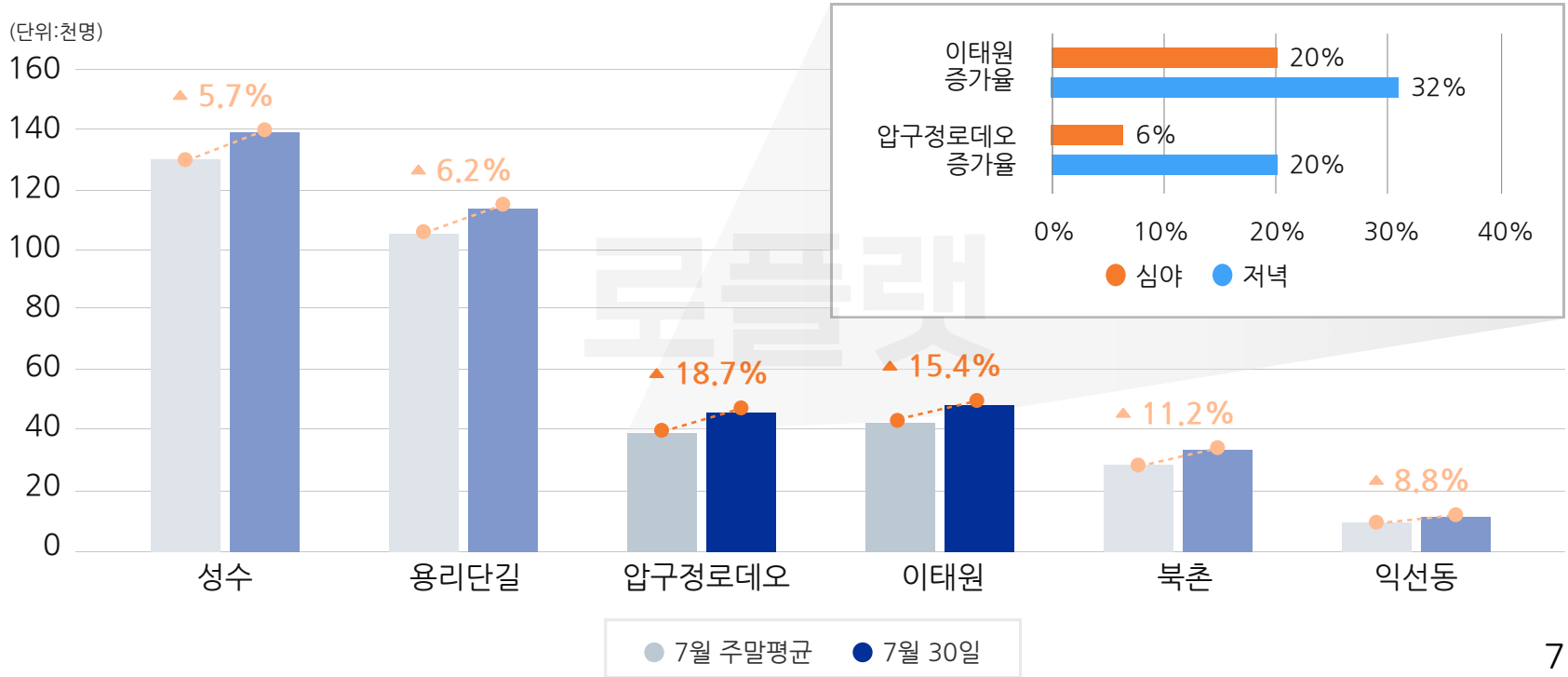
☁ 최대 강수량에 따른 유동인구 변화



❄ 최저기온에 따른 유동인구 변화



☀ 최고기온에 따른 유동인구 변화



테마별 상권 분석
(선거/명절)

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

6개 상권 유동인구 분석
테마별 상권 분석
로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

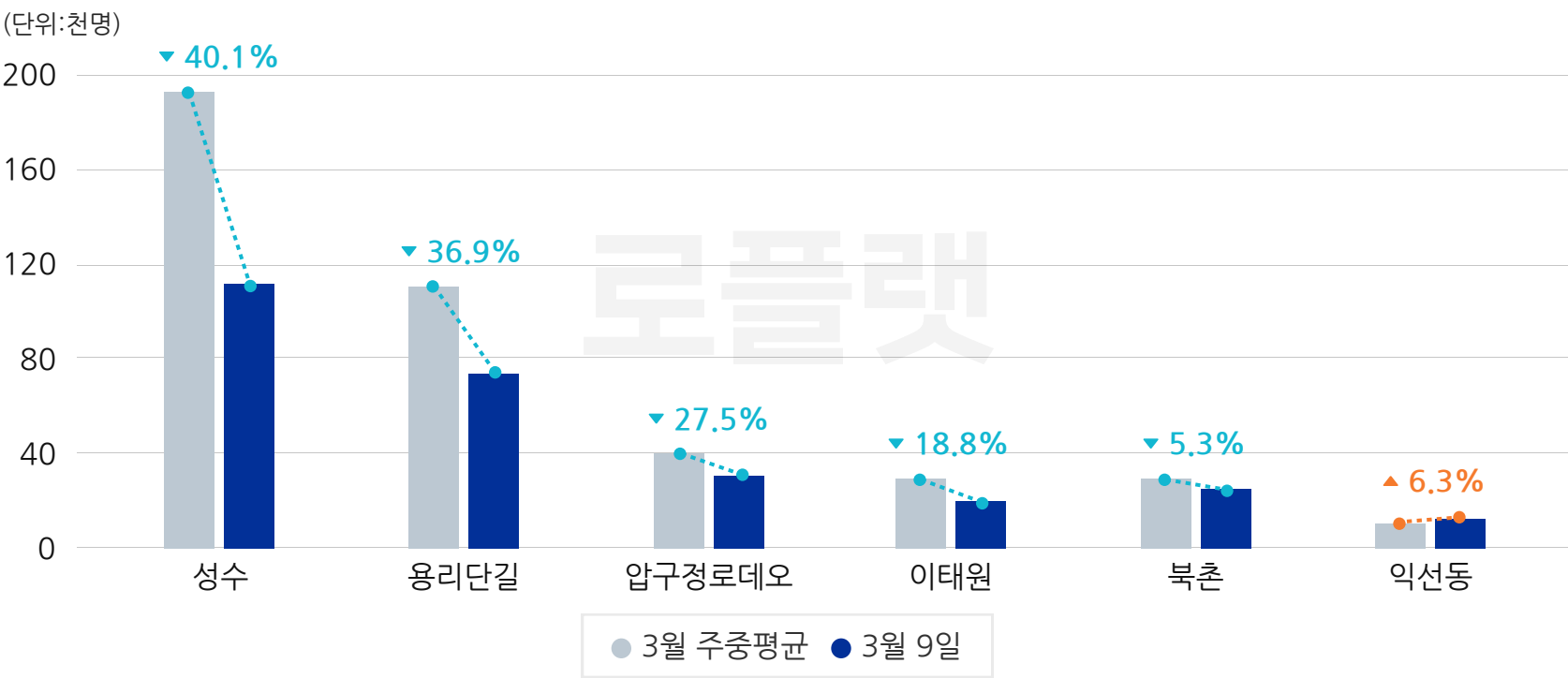
선거 당일에는 집콕이 좋아요!

선거 당일은 휴일이기 때문에 외부 유동인구가 많아질 것이라고 예상했지만, 의외로 선거 당일에는 집에 머무르는 사람들이 더 많다는 결과다.

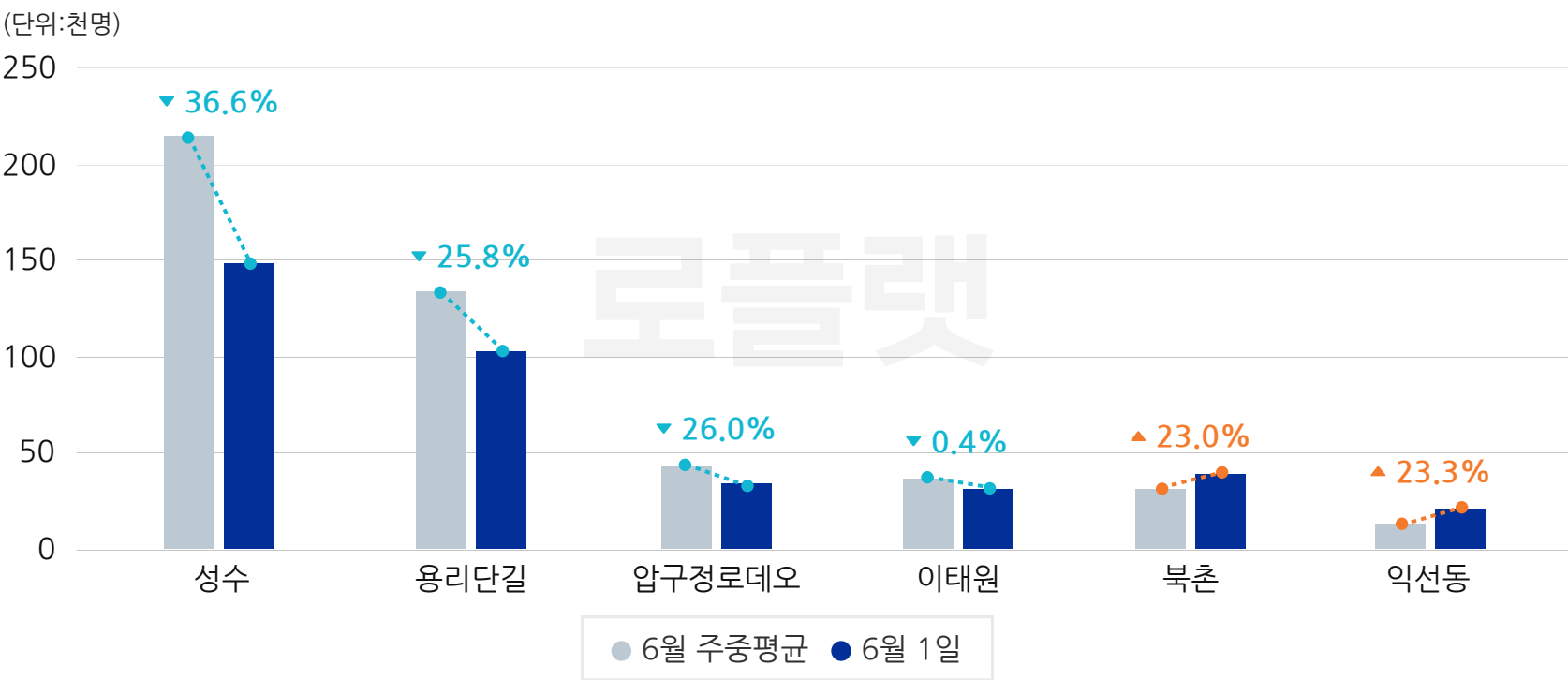
3월 9일 대통령선거일은 유동인구가 소폭 증가한 익선동을 제외하고 대부분의 상권이 평소 유동인구보다 하락세를 보인다. ‘서울 근교로 사람들이 나가서 서울 내 유동인구가 줄어든 게 아닐까?’라고 생각할 수 있지만, 서울 근교(파주, 양평 등) 유동인구 변화를 뽑아봤을 때도 평소보다 증가하지 않았다.

지방선거는 6월 1일 수요일. 평소 유동인구보다 보험세이거나 크게 하락했고, 북촌과 익선동의 유동인구만 22~23% 상승했다. 6월 1일은 청와대 특별 개방이 연장됐던 기간으로 투표를 한 후 청와대를 구경 간 인파 덕분에 북촌과 익선동의 유동인구가 상승한 것으로 보인다.

📍 대통령 선거일(3/9) 유동인구 변화



📍 지방선거일(6/1) 유동인구 변화



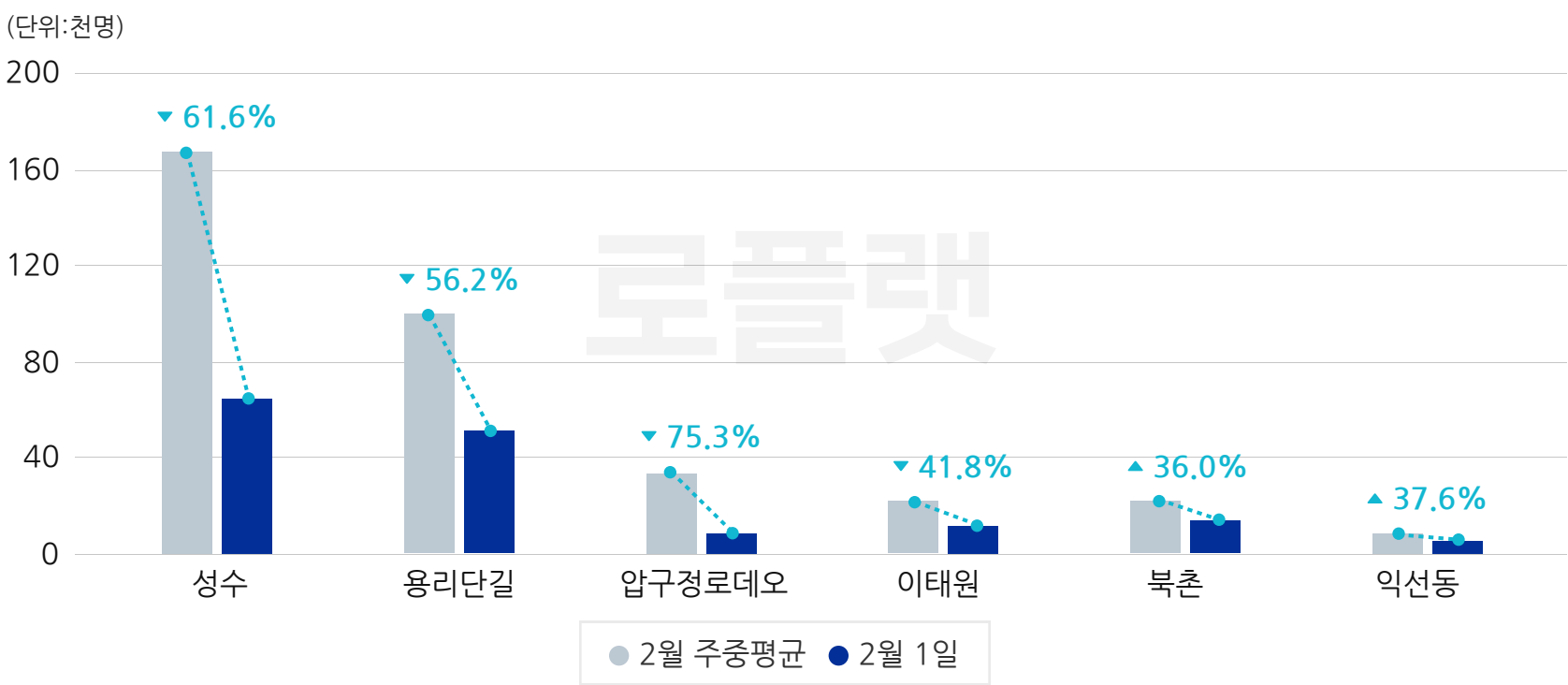
명절에 서울 유동인구는 얼마나 줄어들까?

1년 중 가장 서울이 한적해지는 날이 두 번 있다. 바로 설날과 추석.

6개 상권 데이터를 뽑았을 때 모든 상권이 최저 유동인구를 기록한 날이 있는데, 그 날이 바로 설날 당일인 2월 1일이다. 이날 유동인구를 보면 2월 평균 유동인구 대비 절반 가량으로 줄어든 것을 볼 수 있다. 특히, 압구정로데오는 평소 유동인구의 75%가량이 줄어든다.

많은 가게들이 문을 닫기도 하고, 고향을 찾는 대규모 귀성행렬이 일어나다보니 명절의 서울은 생각보다도 더 텅빈 상태였다.

📅 설날(2/1) 유동인구 변화



테마별 상권 분석 (연휴 전일 심야)

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

- 6개 상권 유동인구 분석
- 테마별 상권 분석
- 로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석



(이미지: envato 서울의 밤)

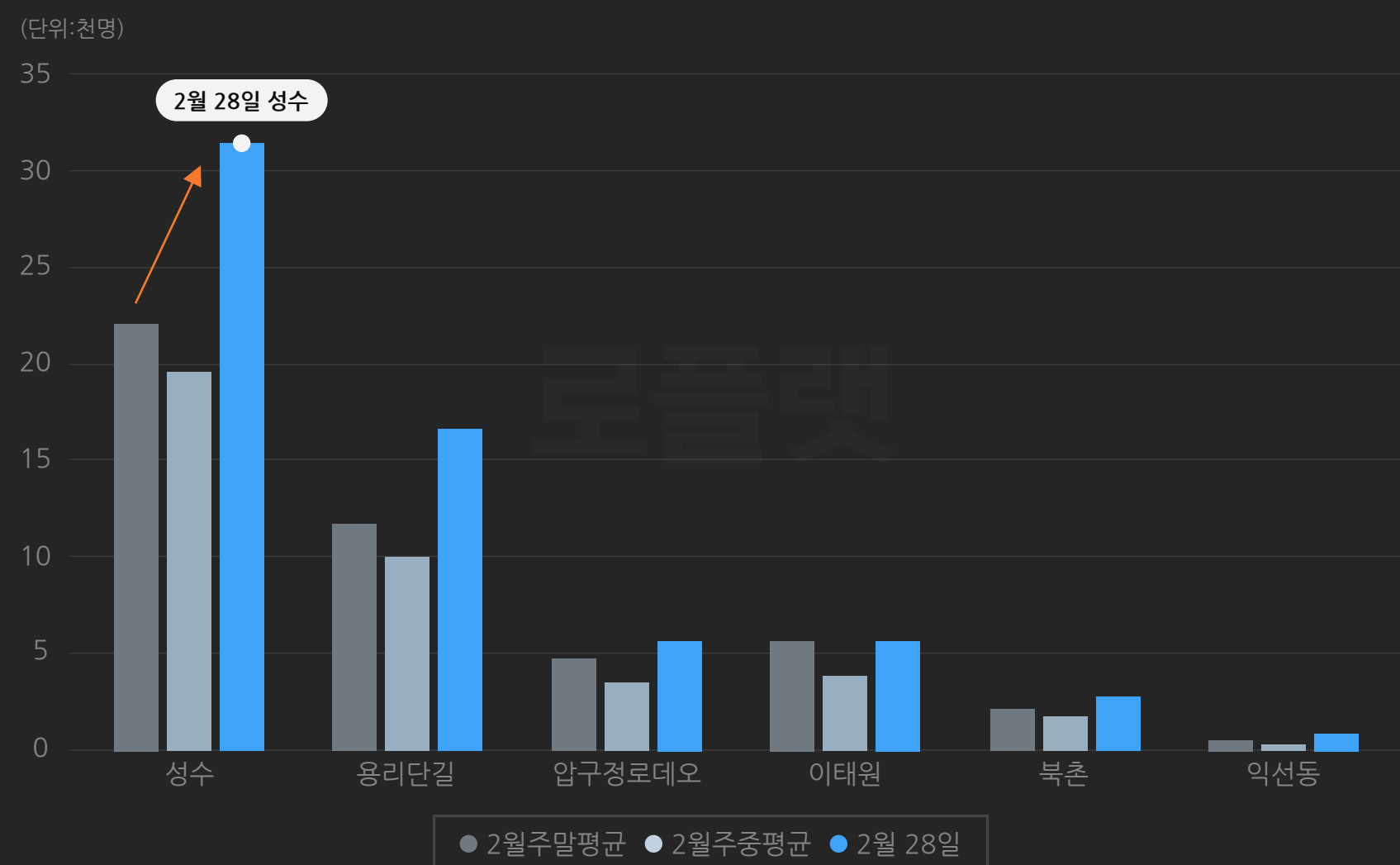
연휴에 진심인 편. 우리는 흥의 민족입니다.

3.1절은 화요일, 대통령 선거와 지방선거날은 수요일이었다. 셋의 공통점은 평일 사이에 긴 휴일이라는 점.

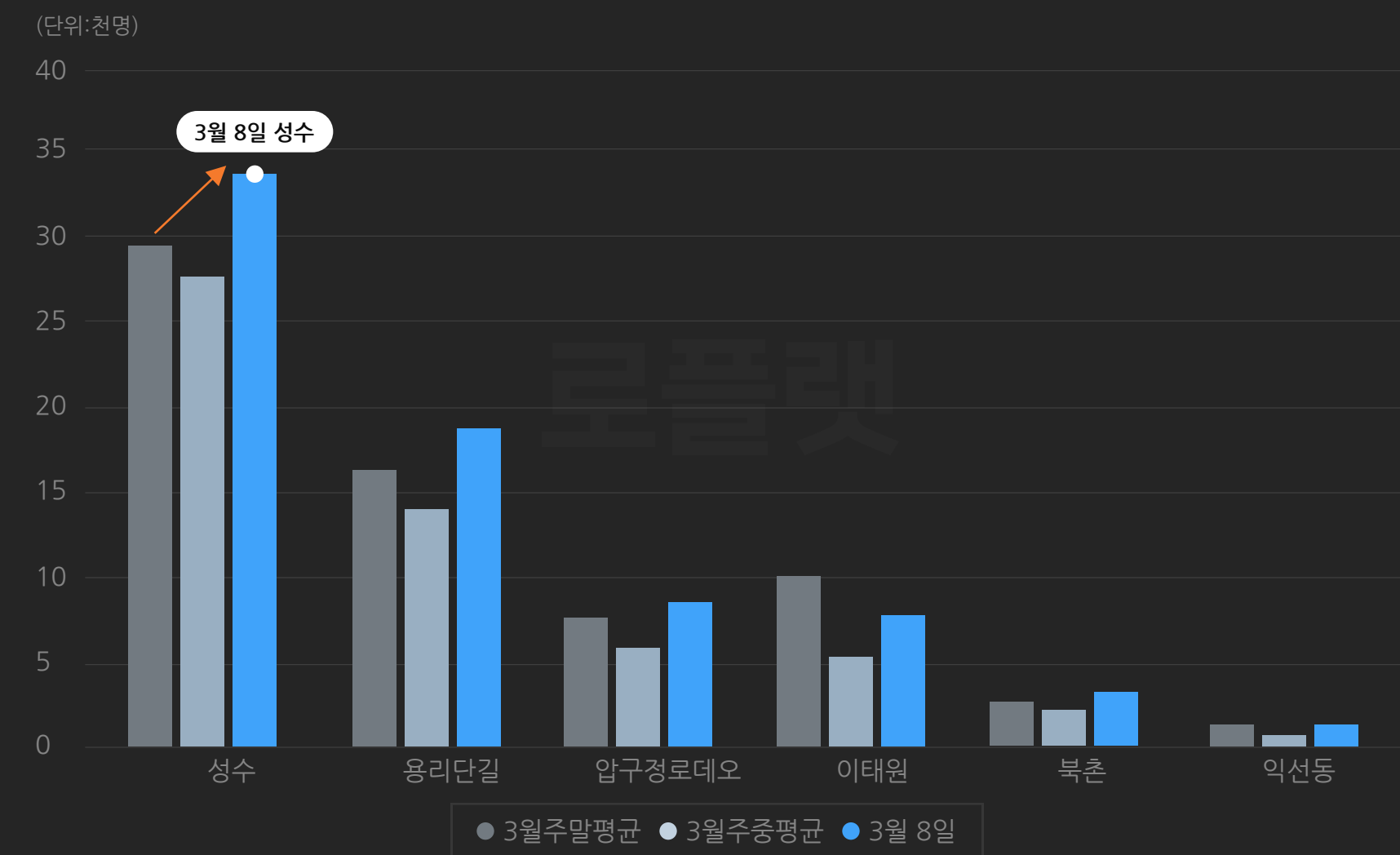
평일 연휴 전 날 심야 인구를 평소와 비교해 봤더니 놀랍게도 6개 상권 모두에서 사람들이 더 늦게 까지 외부 활동을 즐긴다. 성수, 용리단길, 압구정로데오, 북촌 4개의 상권은 주중 / 주말 평균보다도 훨씬 웃도는 유동인구를 보이고 있고, 이태원과 익선동은 주말 평균 유동인구보다는 적지만 주중 평균 유동인구 대비 1.5배 이상 증가했다.

어차피 출근은 했고 내일은 쉰다면 늦게까지 여유를 즐기는, 우리는 흥의 민족이다.

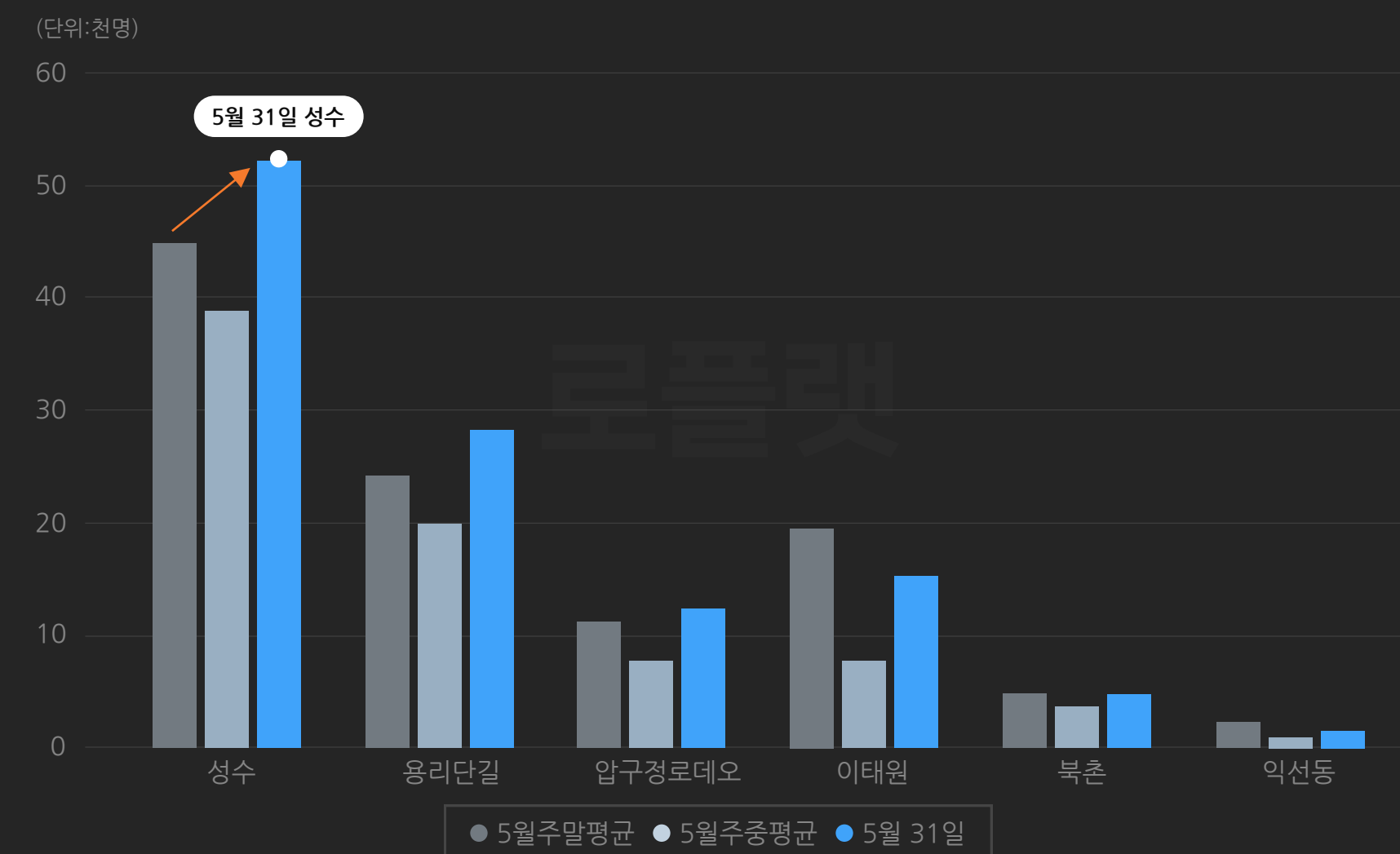
삼일절 전일 심야(21시~24시) 유동인구 변화



대통령선거 전일 심야(21시~24시) 유동인구 변화



지방선거 전일 심야(21시~24시) 유동인구 변화



로플랫 실내 측위로 본 상권

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

6개 상권 유동인구 분석

테마별 상권 분석

로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

* 로플랫의 실내측위로 보는 방문자 분석

- 로플랫은 Wi-Fi fingerprint 기술을 통한 실내측위가 가능합니다.

이를 통해 실제 매장 안에 있는 사람을 구분하여 방문여부를 인식합니다.

- 실내 방문자가 많은 곳일수록 히트맵에서 빨갛게 표시됩니다.

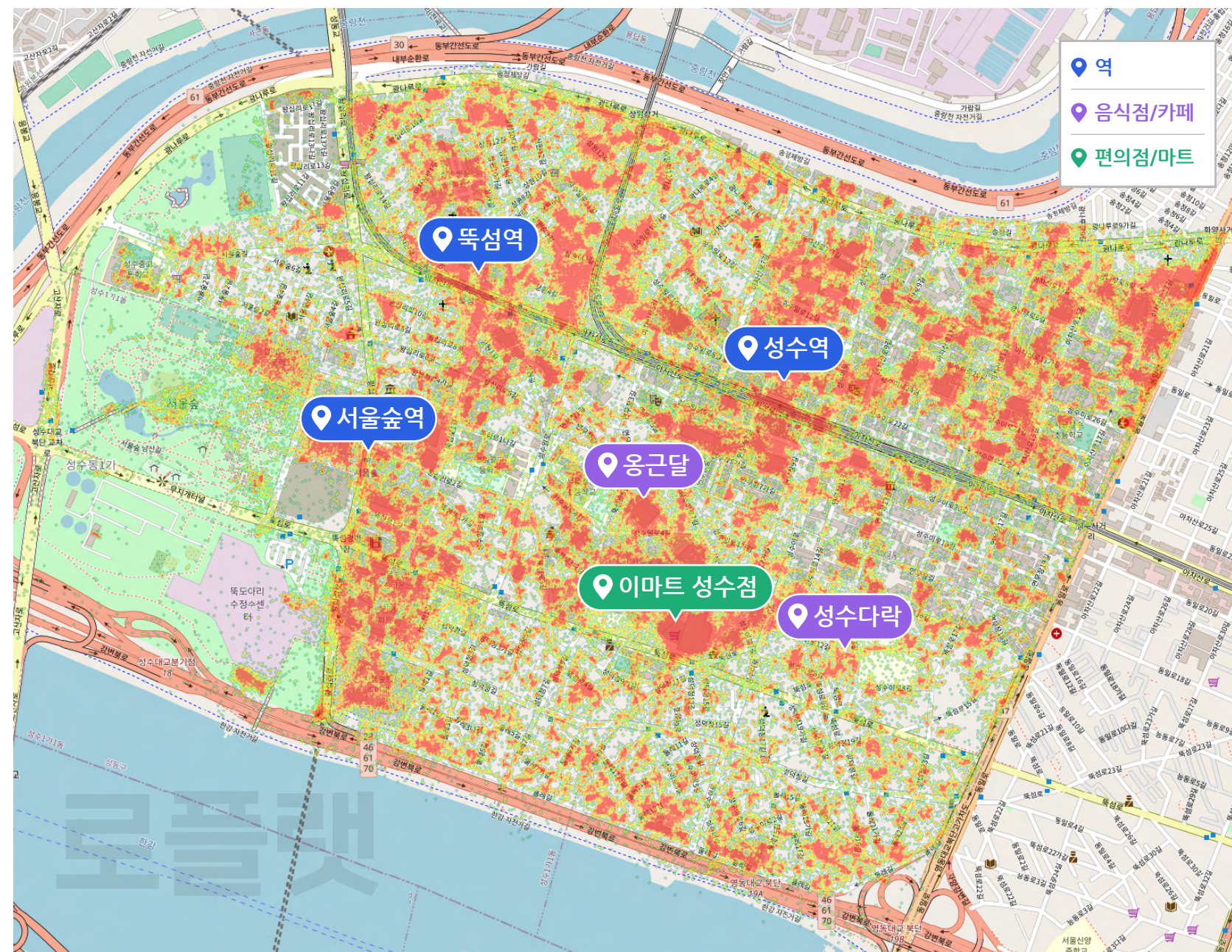
성수

성수는 히트맵이 타상권 대비 유동인구가 압도적으로 많기 때문에 히트맵 또한 새빨갳다.

성수동은 주거지나 오피스 위주로 히트맵이 많이 찍히지만 **용근달**, **성수다락** 등 성수동 인기 맛집들도 많은 유동인구로 존재감을 뽐내고 있다.

성수 상권 내 **성수역**, **서울숲역**, **독섬역** 세 개의 역이 가장 붐비고, 특이한 점은 **이마트 성수점**도 지하철역만큼 붐비는 것으로 나온다.

독섬, 서울숲, 성수역 이용자는 성수 방문자의 15% 정도이고, 성수 유동인구의 4% 정도가 이마트 성수점을 이용한다. 여가, 문화 서비스뿐 아니라 실생활에 밀접한 대형마트가 포함돼 주거민들의 내부 유입을 이끌고 있다.

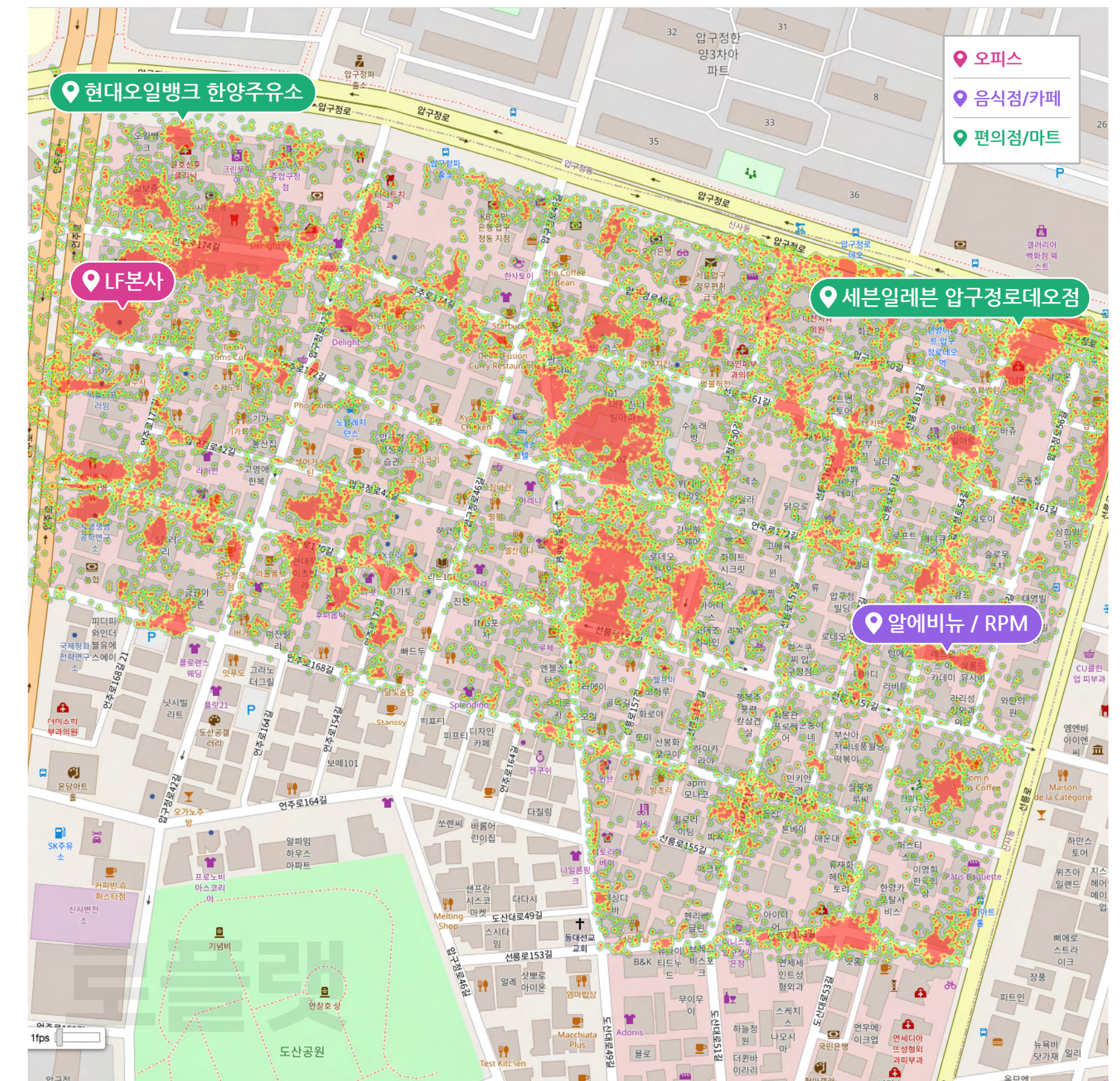


압구정로데오

압구정로데오는 **LF** 본사 인근이 특히 유동인구가 많고, **RPM**, **알에비뉴** 등 압구정 핫플레이스도 역시 방문자가 많은 것을 확인할 수 있다.

압구정로데오 히트맵은 재미있는 점이 두 가지 있다. 하나는 **6번출구 앞 세븐일레븐** 방문자가 매우 많다는 점이고, 또 하나는 압구정로데오의 주유소가 핫하다는 점. 언주로에서 압구정로데오로 들어오는 코너에 위치한 **현대오일뱅크 한양주유소**가 실내 방문자가 많은 곳 TOP5에 들어있다.

어느 상권에서도 주유소가 실내 방문 TOP5 안에 있는 경우는 없었다. 압구정로데오가 슈퍼차들의 성지이기 때문일까.



로플랫 실내 측위로 본 상권

0. 분석리포트 참고사항

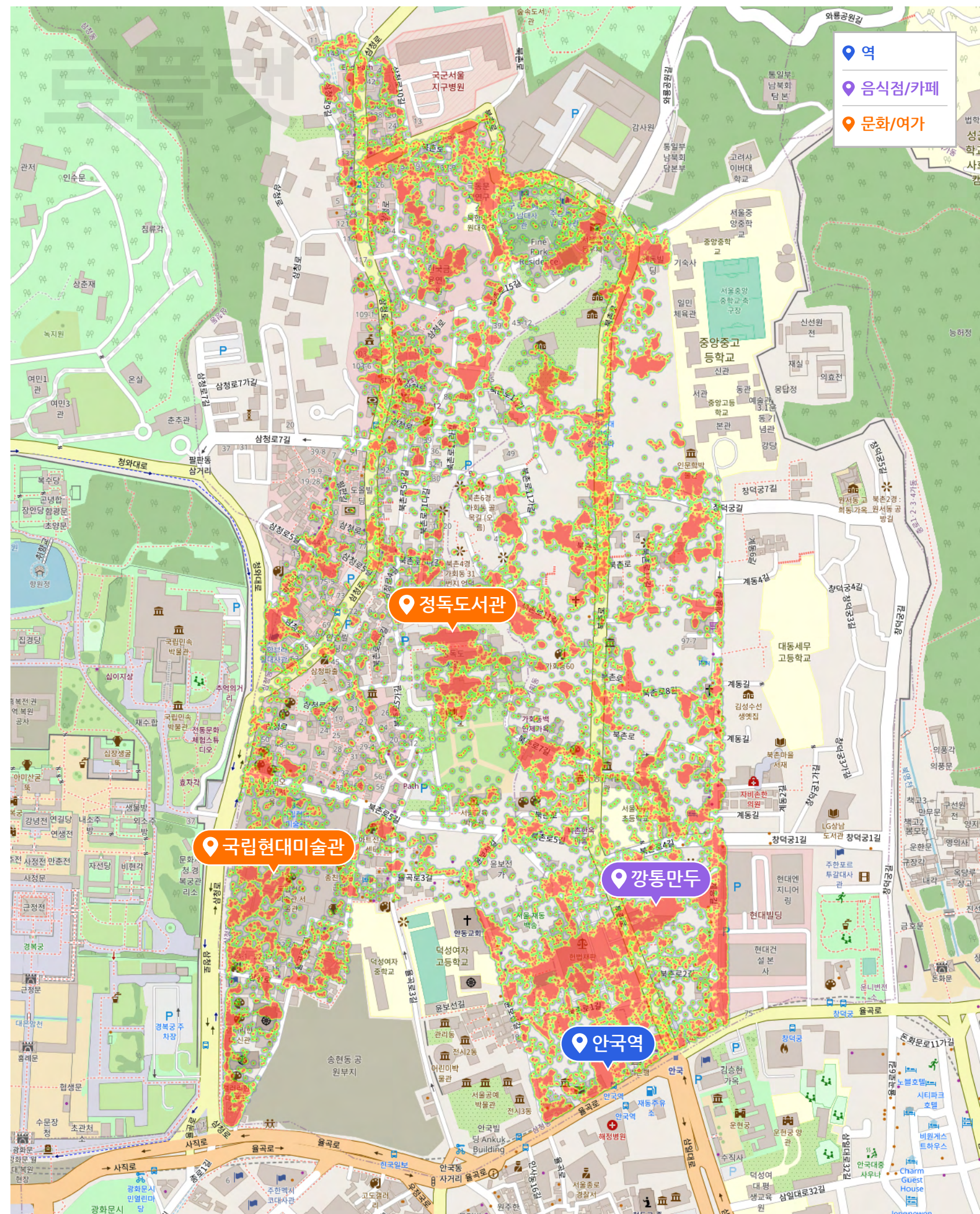
1. 상권 통합 분석

- 6개 상권 유동인구 분석
- 테마별 상권 분석
- 로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

북촌

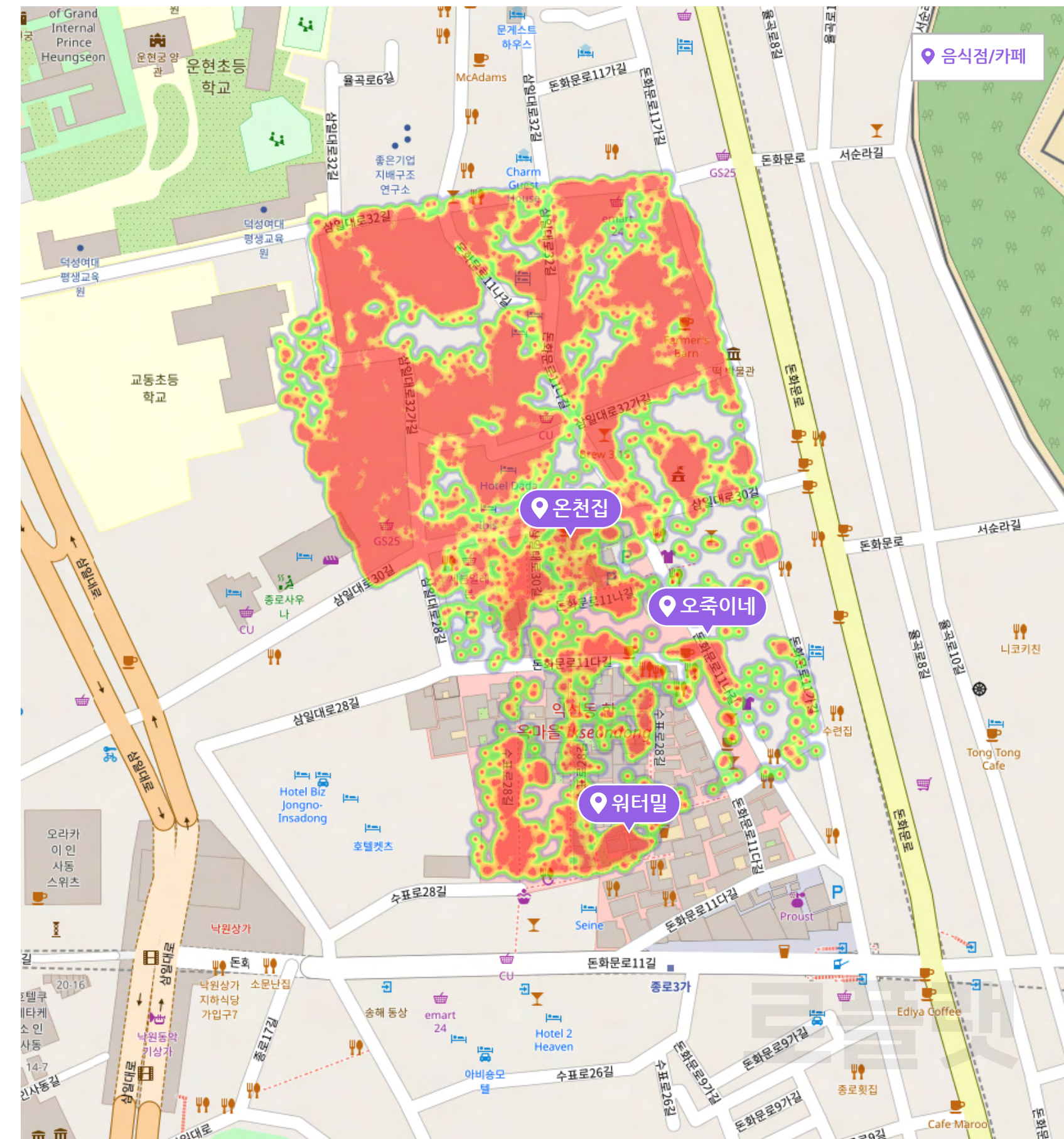
북촌 역시 지하철역인 **안국역**이 가장 빨강게 표시된다. 그리고 북촌은 마음의 양식을 쌓는 사람들이 꽤 많다. **정독도서관**과 **국립현대미술관**을 방문하는 사람이 북촌 방문객의 약 8% 정도로, 히트맵 상에서 꽤 많은 유동인구량이 기록됐다. 북촌의 오래된 맛집인 **강통만두**가 있는 헌법재판소 맞은편 골목도 많이 붐비는 것으로 보인다.



익선동

익선동 내에는 타 상권에 비해 근무지가 없는 편이라 대부분 음식점, 디저트 가게 등을 방문한 사람들이다. 사람들이 붐비는 것으로 나타나는 곳들은 익선동의 대표 맛집들이 자리하고 있다. **워터밀**, **오죽이네**, **온천집** 등이 익선동 방문자들의 선택을 받은 맛집들이다.

익선동 방문자 중 가장 높은 방문율을 보인 곳은 바로 **워터밀**. 익선동 방문자 중 10%가 워터밀을 방문했다. 워터밀은 수경재배 식당으로 tvn '식스센스'에도 방영된 적이 있어 사람들의 방문이 많은 것으로 보인다. 안타까운 사실은 현재 워터밀은 휴점에 들어간 상태이다.



로플랫 실내 측위로 본 상권

0. 분석리포트 참고사항

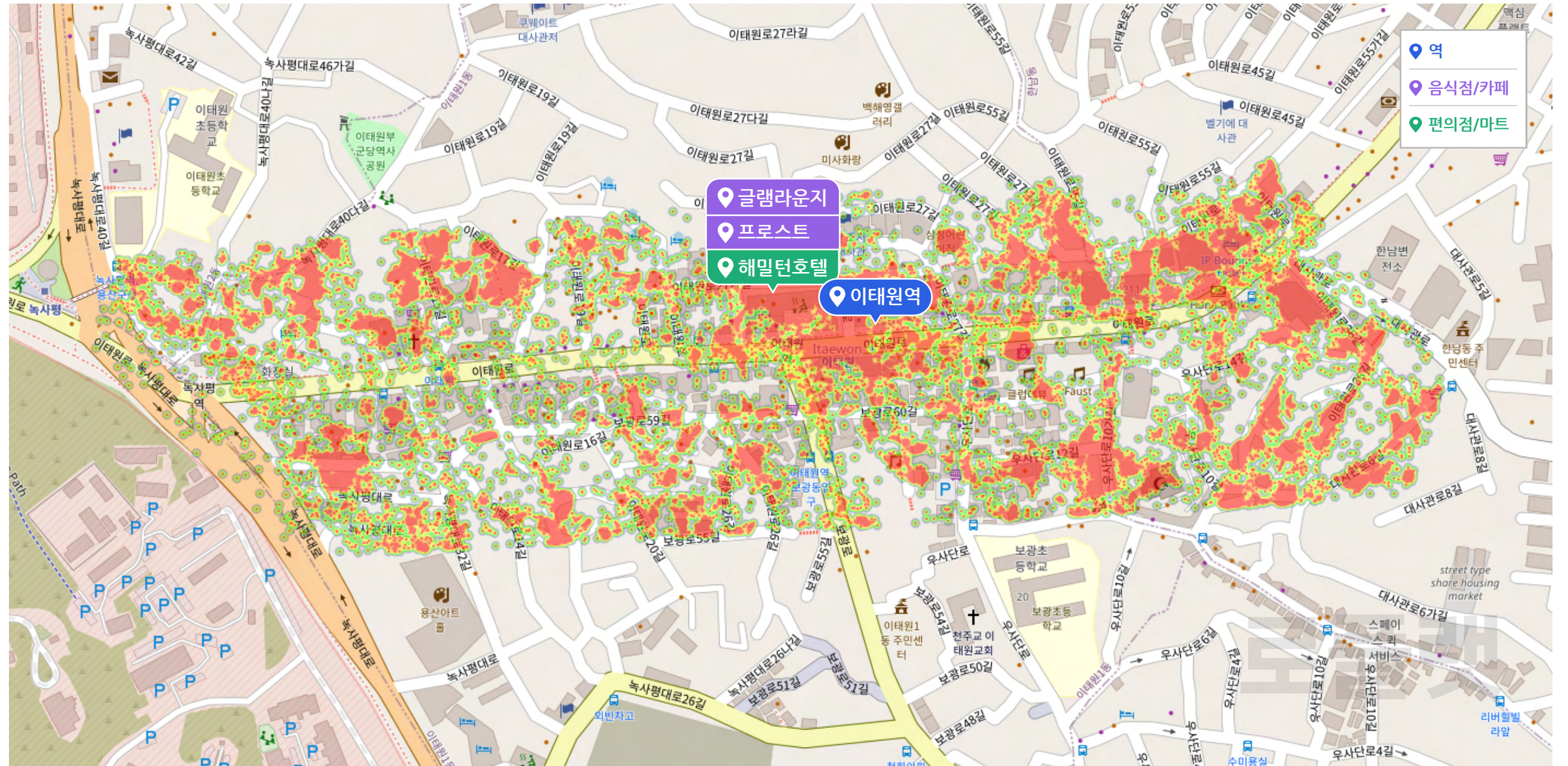
1. 상권 통합 분석

- 6개 상권 유동인구 분석
- 테마별 상권 분석
- 로플랫 실내 측위로 본 상권

2. 상권별 상세 분석

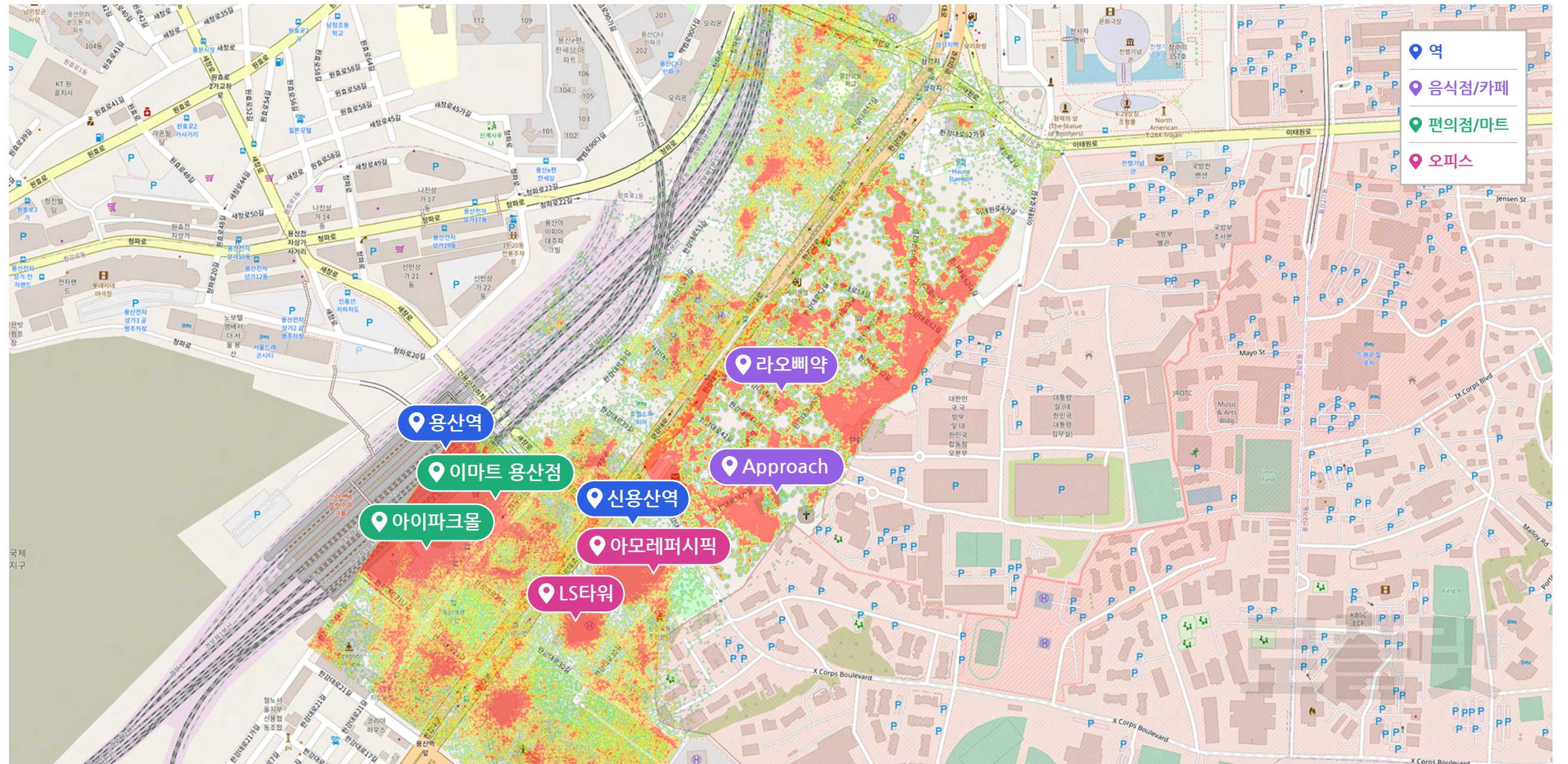
이태원

이태원 유동인구의 36%는 **이태원역** 지하철을 통해 방문하고 있고, **해밀턴 호텔**과 바(Bar), 클럽이 있는 위치의 유동인구 밀집도가 높다. 이태원 유동인구의 3%가 해밀턴 호텔을 방문하고 있고, 해밀턴호텔 뒤편 별관에 자리하고 있는 **프로스트**, **글램 라운지** 등 유명 바 근처에도 유동인구가 많다.



용리단길

용리단길 방문자 중 절반을 훌쩍 넘는 60%가 **용산역**, **신용산역** 지하철을 이용해 방문하고 있다. 용리단길 맛집 골목을 자세히 들여다보면 **쌈쌈쌈**, **라오빠약**, **Approach** 등 유명 음식점들도 사람들이 밀집해있고, **아모레퍼시픽**과 **LS타워**에도 유동인구량이 엄청난 것으로 보인다. 추가로, 용리단길 상권 내에 있는 복합몰인 **아이파크몰**과 **이마트** **용산점**에는 용리단길 유동인구의 약 26%가 방문하고 있다.



상권별 상세분석

팝업스토어의 성지, 성수

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

팝업스토어의 성지 성수

MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

붉은 벽돌 공장이 화려한 힙플레이스로 변하다.

“성수를 보면 트렌드가 보인다”라는 말이 있을 정도로, 어느덧 성수는 트렌디함의 대명사가 됐다.

1970~80년대 형성된 중소규모 공장지대였던 성수는 수제화 등 토착 산업의 쇠퇴로 어려움을 겪고 있었으나, 2010년대부터 가난한 예술가들이 찾아들어와 성수 공장지역의 색채를 바꾸기 시작했다. 이후 점차 문화, 예술적으로 다채로워진 성수에 자연스럽게 사람들이 찾아들었고, 사람이 물리자 힙한 카페와 식당들도 우후죽순 생겨났다. 이렇게 힙 플레이스가 된 성수에 각종 팝업 스토어의 설치와 기업들의 사무실 이전이 이어지며 부흥기를 맞이하고 있다.

현재 성수에는 고급 주거 단지에 쏘카, 무신사 등의 기업들이 위치해있을 뿐만 아니라, SM엔터테인먼트, 현대글로비스 등의 대기업들도 본사를 이전해 동지를 틀었다. 거기다 유명 맛집과 힙한 카페, 팝업스토어 등 놀거리까지 많다보니 서울 내에서도 엄청난 유동인구를 자랑한다.

(이미지: mapbox 성수 일대)



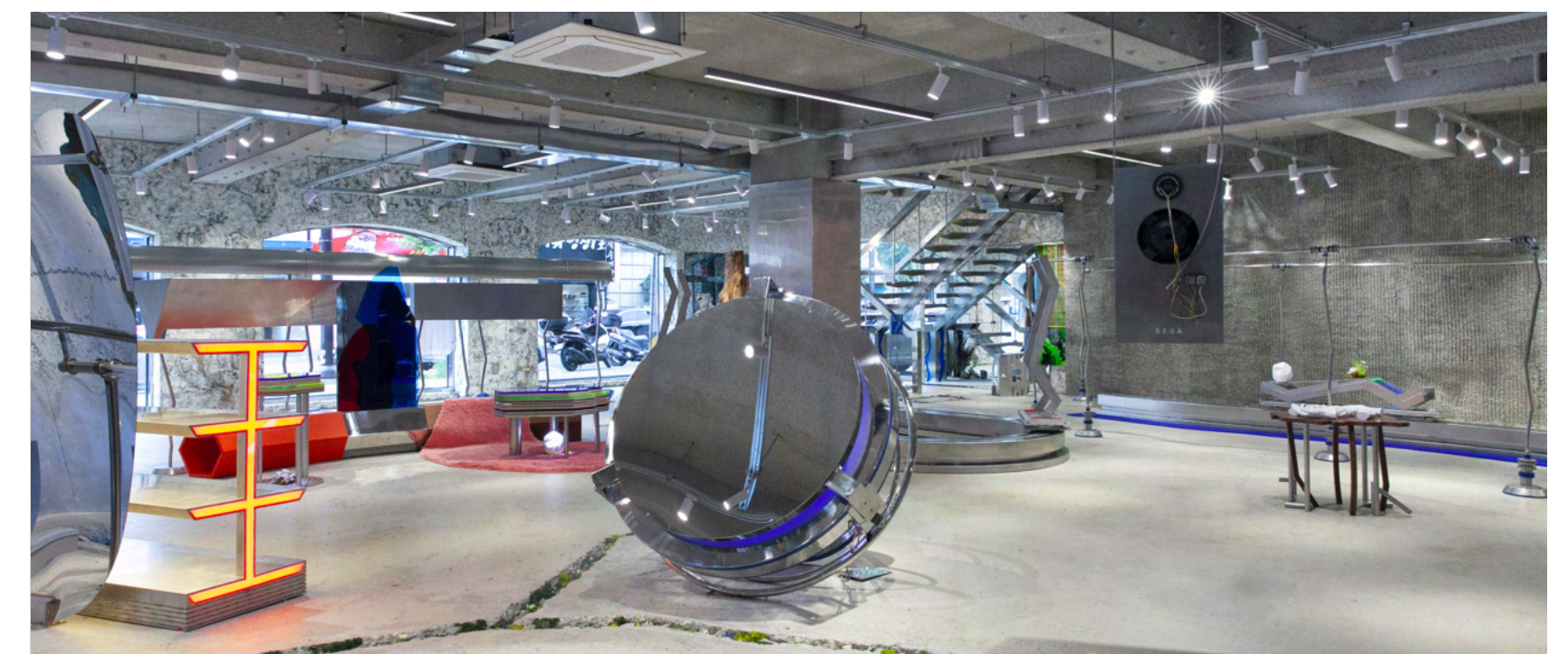
성수의 전성기를 이끄는 팝업스토어 / 플래그십스토어

엔데믹의 시대가 도래하면서 많은 기업들이 오프라인을 공략하고 있다. 코로나 유행 이후 억눌렸던 소비가 재개되고 있고, 외출 인구도 많아지면서 오프라인이 다시 살아나고 있기 때문이다. 더불어, 체험, 경험을 중시하는 MZ 세대 공략에도 팝업스토어나 플래그십스토어는 딱 맞는 마케팅이다. 오프라인에서 기업들이 가장 눈여겨보는 상권은 바로 성수다.

유명 명품 브랜드인 디올이 지난 5월 플래그십스토어를 오픈했고, 작년에는 샤넬, 루이비통도 성수동에 팝업스토어를 열었다. 명품 브랜드는 고객의 구매력이 입점의 가장 큰 요소이기 때문에 지금까지는 청담이 명품의 No.1 상권이었으나, 최근 명품 수요가 급증한 젊은 층들을 공략하기 위해 성수를 주목한 것이다.

명품뿐만이 아니다. 아더 에러, 젠틀몬스터와 같은 패션 브랜드들은 이미 오래전 성수동에 자리했다. 온라인 패션 플랫폼으로 시작한 무신사도 오프라인에 자리를 잡았는데, 역시 성수다. 패션 브랜드는 팝업스토어가 아닌 플래그십 스토어를 오픈하며 성수에 정착해 자신들의 아이덴티티를 드러내고 있다.

(이미지: 성수디올 홈페이지/아더에러 홈페이지)



팝업스토어의 성지, 성수

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

팝업스토어의 성지 성수

MZ의 힙플레이스 압구정로데오

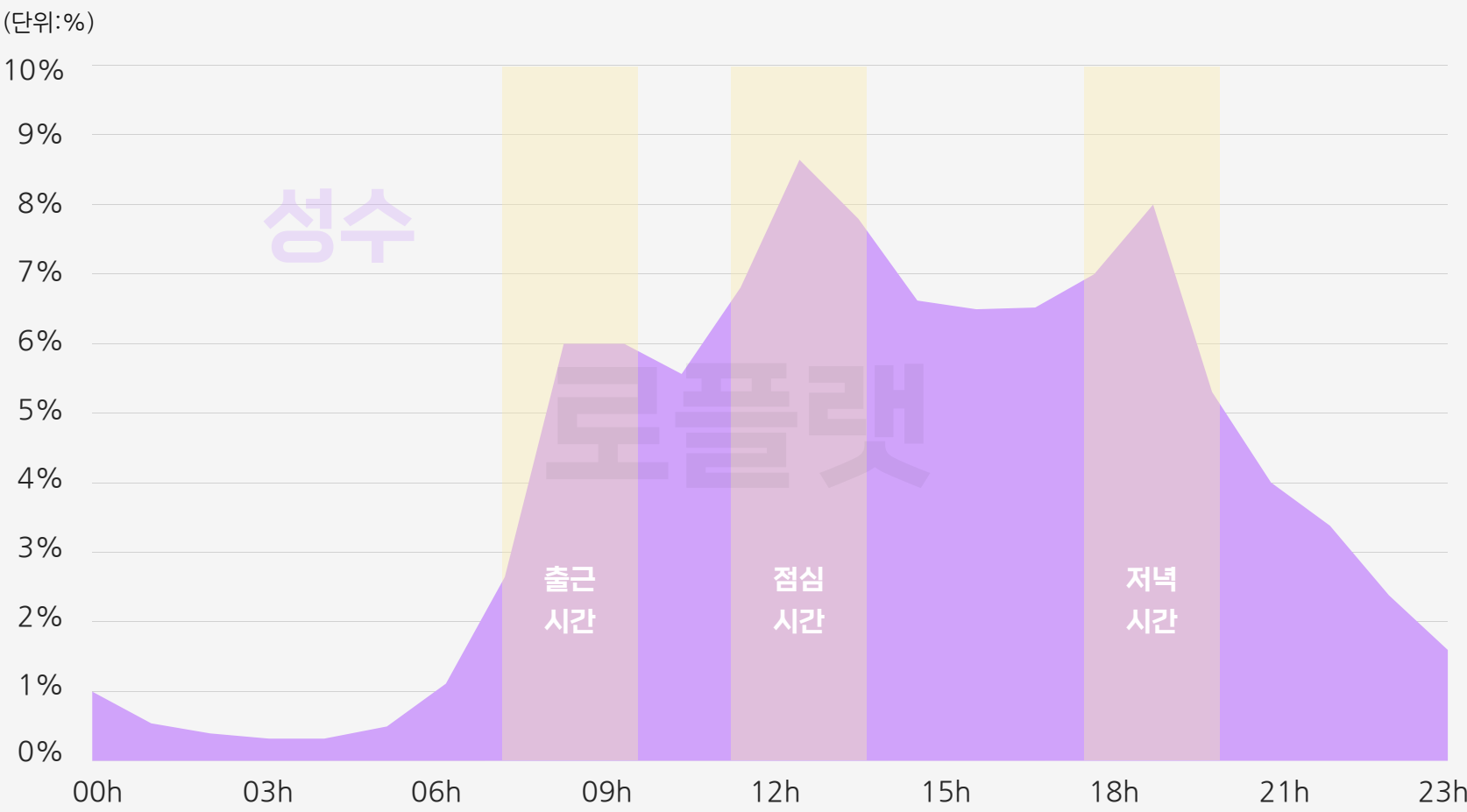
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌

코로나 이후, 다시 태어난 익선동

이태원이 돌아왔다

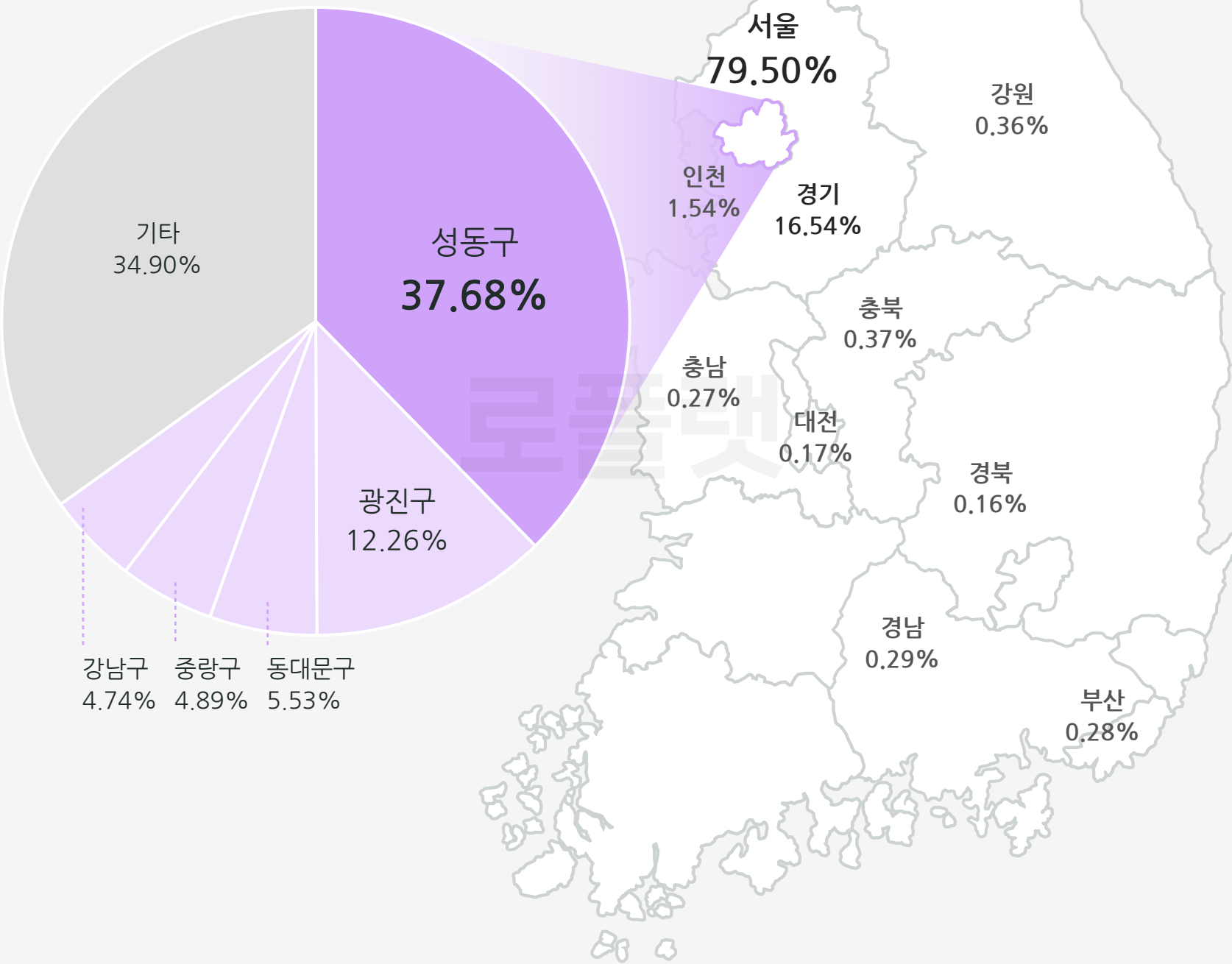
세계를 품은 용리단길

성수는 점심 / 저녁시간대 유동인구가 많아요!

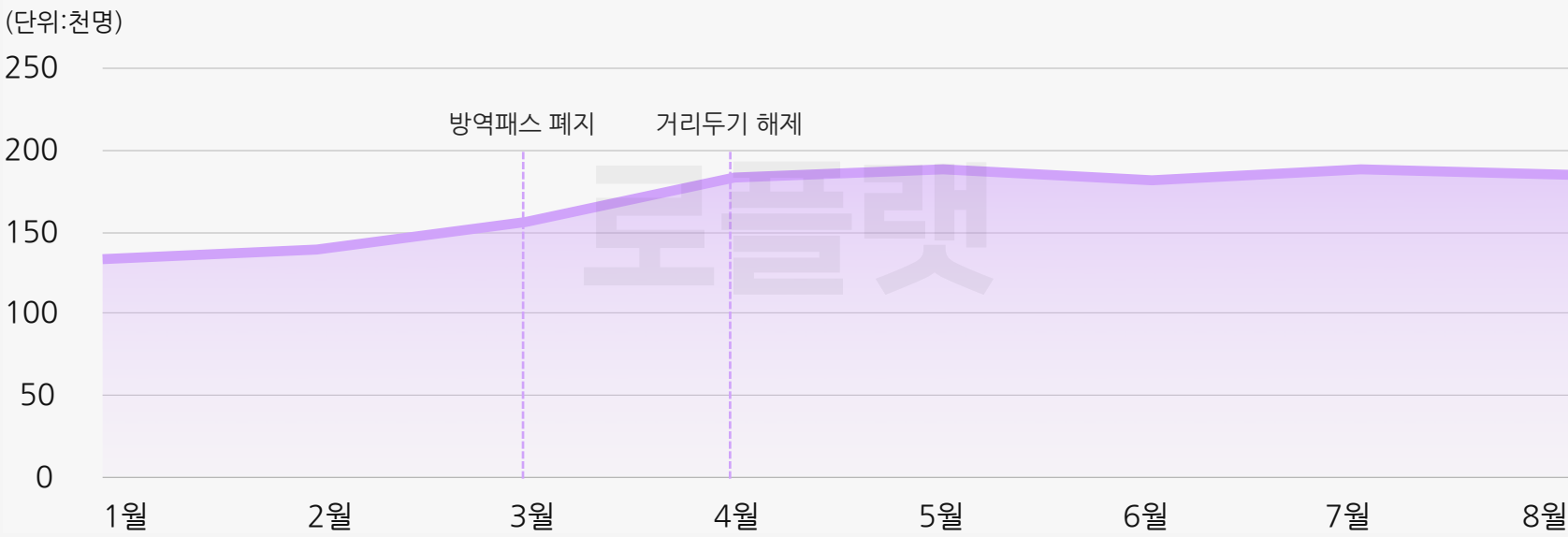


성수는 점심(11~13시), 저녁(17~19시)에 유동인구 점유율이 높다. 그리고 오피스 밀집지인 성수는 출근 시간대인 7~10시 유동인구가 약 16% 정도로, 동시간대 타상권 평균(9.8%)보다 높다.

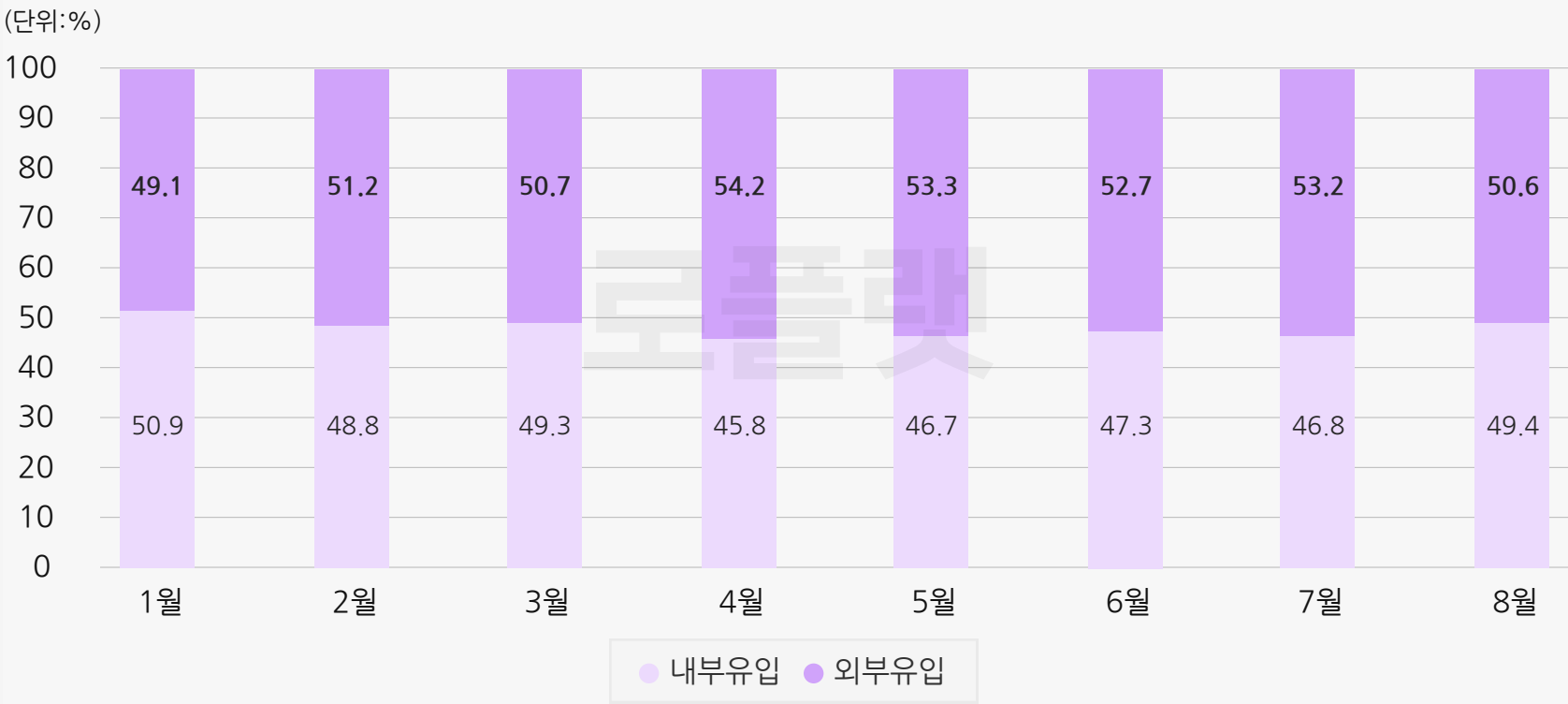
성수 방문자는 어디에서 올까?



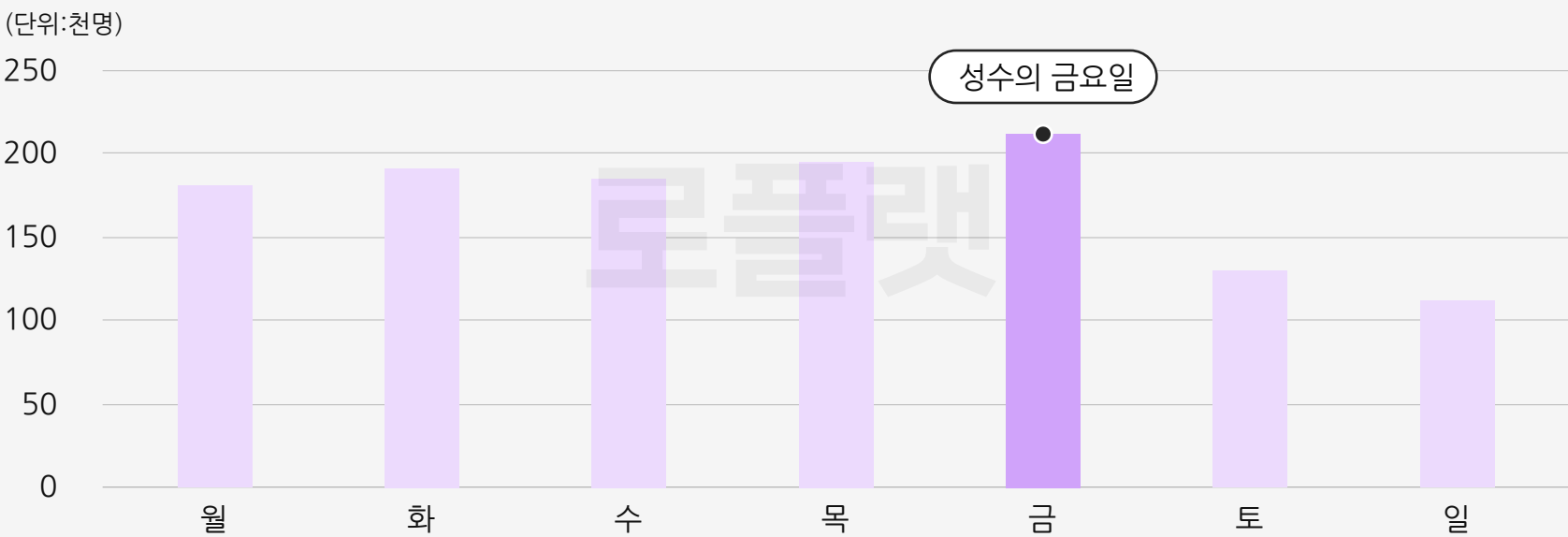
하루 평균 유동인구



월별 내부유입/외부유입 비교



유동인구 요일별 분포



성수는 사계절 내내 유동인구가 많은 상권이다. 거리 두기가 완화되면서 유동인구가 증가했고, 거리 두기가 해제된 4월부터는 꾸준히 많은 유동인구를 유지하고 있다.

내부 유입과 외부 유입의 변화도 살펴보면 1월까지의 내부 유입, 즉 성수 상권 내에 주거지 혹은 거주지가 있는 사람들의 이동이 더 많았으나 2월부터는 외부 유입 유동인구가 더 많은 비중을 보이고 있다. 성수에서 유동인구가 가장 많은 요일은 금요일이다.

MZ의 힙플레이스, 압구정로데오

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

팝업스토어의 성지 성수

MZ의 힙플레이스 압구정로데오

청와대 개방 낙수효과 누린 북촌

코로나 이후, 다시 태어난 익선동

이태원이 돌아왔다

세계를 품은 용리단길

X와 MZ세대의 연결 고리, 압구정 로데오

1990년대 X세대의 핫플레이스로 각광받았던 압구정로데오. 기성문화에 반하는 독특한 패션과 다양한 유흥거리로 시대를 이끄는 문화적 중심으로써 X세대에게는 동경의 대상이었던 곳이다.

하지만 시간이 지나며 지나치게 비싸진 임대료 등으로 인한 젠트리피케이션이 발생하고, 신사 가로수길과 같은 신흥 상권들에 유동인구를 빼앗기며 2000년대에는 다소 침체되어 있었던 것이 사실이다. 이랬던 로데오거리가 2020년대에 들어서며 다시금 일어서려 하고 있다.

과거에 구축된 명품과 보세 패션 상권을 기반으로, 새로운 방식의 공간 활용을 통한 브랜딩 전략을 구사하는 팬시한 디저트, 레스토랑들이 들어서며 유행에 민감한 MZ 세대들이 찾아오고 있다. 단순히 맛집이 들어섰기 때문이 아니라, 다른 지역에서 볼 수 없고, 경험할 수 없는 압구정로데오만의 특색 있는 가게들이 생겨났기 때문이다. 소비의 기쁨만을 누리던 거리에서 이제는 새롭고, 희소가치 있는 경험을 제공하는 체험의 거리로 다시 태어나고 있다.



(이미지: mapbox 압구정로데오 일대)

압구정 로데오의 부활을 이끈 트렌디한 공간의 힘

남는 건 사진뿐! MZ 세대에게 인증샷은 필수다. 노트드와 같은 유명 디저트 맛집과 다운타운너, 워셔너리, 리틀넥 등 아이템이 분명한 맛집뿐 아니라 팝업스토어도 자주 열리는 압구정로데오는 사진을 찍을만한 공간들이 많다.

압구정로데오는 명품, 주얼리 브랜드가 가득한 맞은편 청담 거리로 인해 다가가기 어려운 상권이었으나, 아기자기한 매장들이 들어서면서 젊은 층이 유입되고 있다. MZ의 힙플레이스로 자리 잡은 압구정로데오는 제2의 전성기를 맞고 있다.

젊은 층의 유동인구가 늘어나며 최근 공실률도 많이 줄어들어 거의 없다시피 하다고 한다. 특히, 도산공원 인근이 유동인구가 가장 많으며, 노트드, 도산분식, 호족반 등 유명 F&B인 GFFG의 브랜드들이 밀집돼 있다.

압구정로데오 하면 명품, 슈퍼카 등 고급스러운 거리라는 이미지가 있다 보니 유명 셰프들이 등지를 틀며 파인 다이닝 가게들도 입점하고 있다. 자신에 대해 확실한 보상을 할 줄 아는 젊은 층들이 주요 고객이 되고 있다.



(이미지: kakao 로드뷰 호족반/노티드)



MZ의 힙플레이스, 압구정로데오

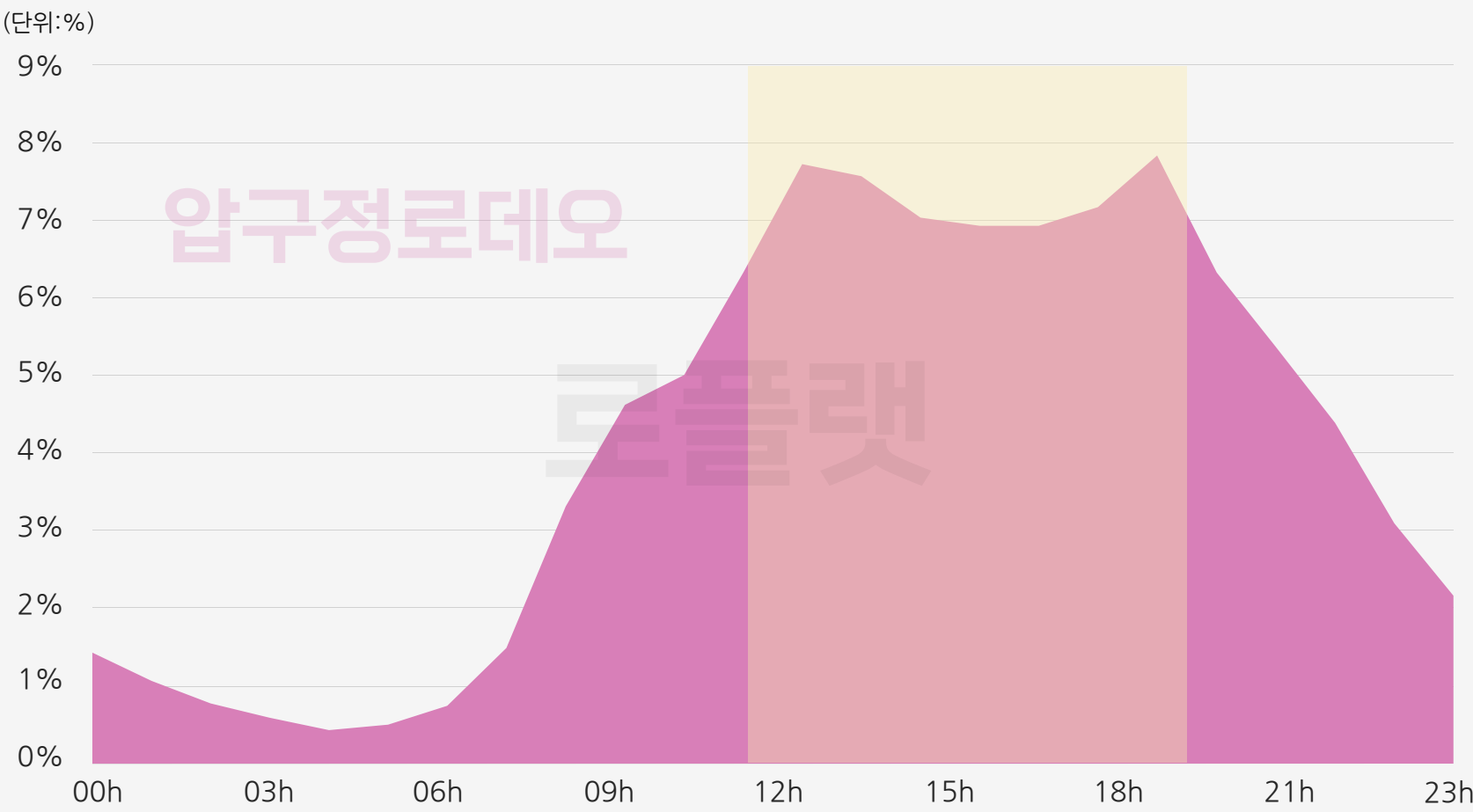
0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

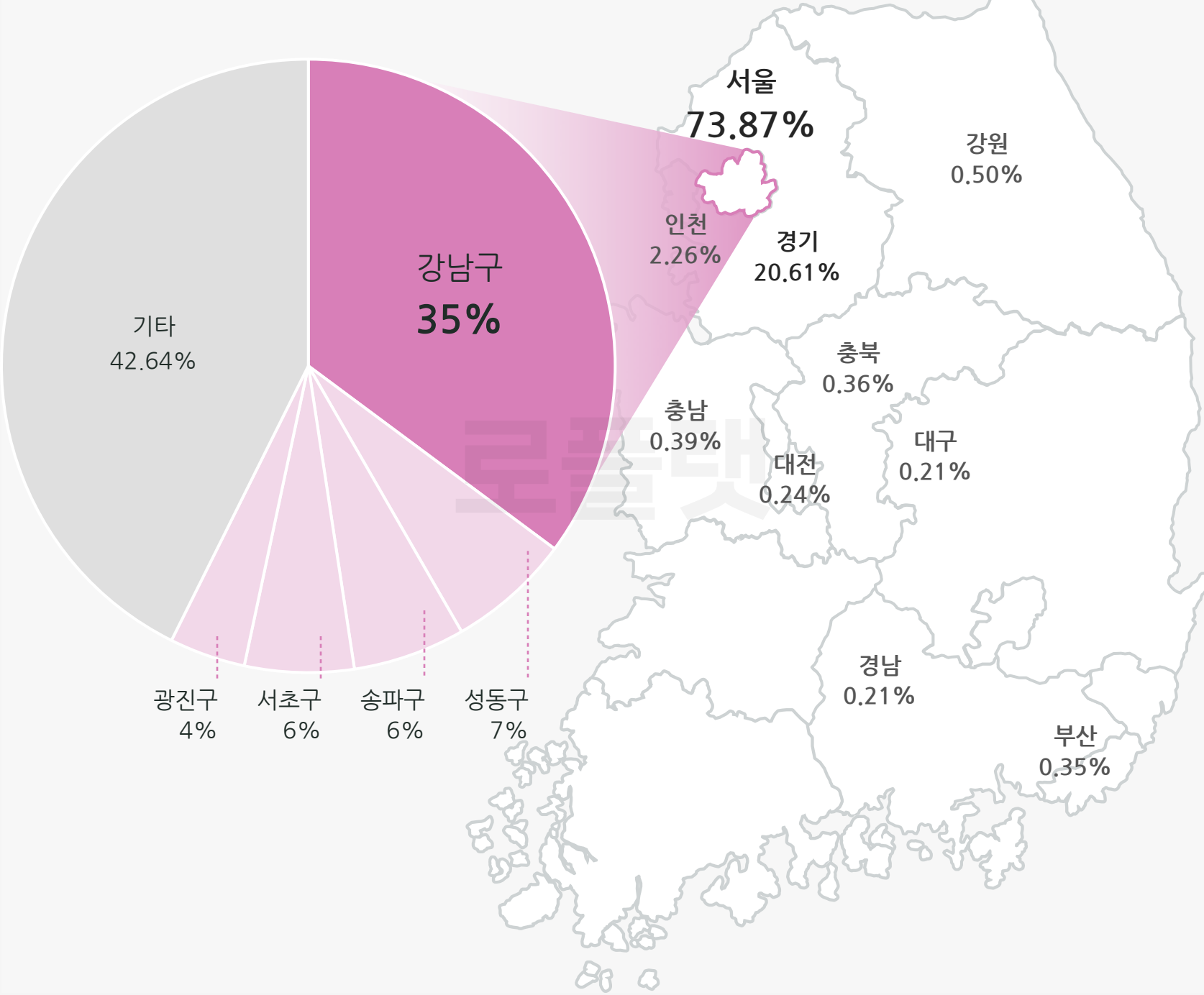
팝업스토어의 성지 성수
MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

압구정로데오는 오후 내내 유동인구가 많아요!

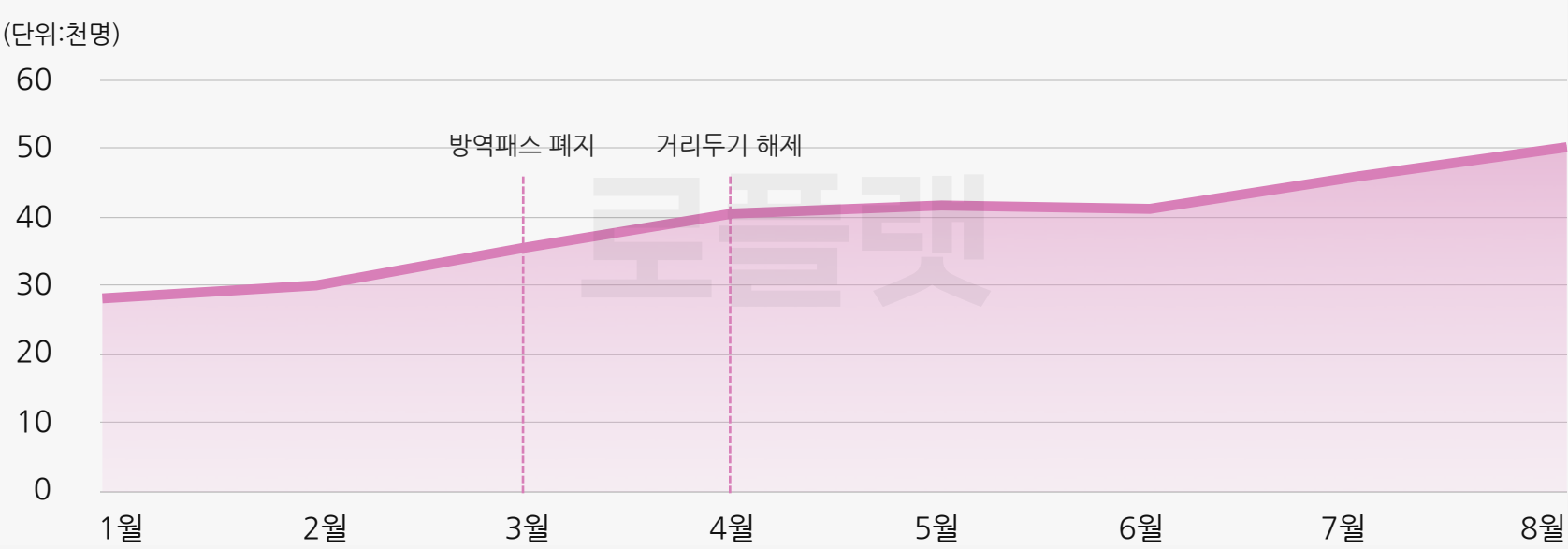


압구정로데오는 정오 이후 매시간대별 7~8%의 유동인구 점유율을 꾸준히 유지하고 있다. 유명 맛집, 디저트 카페, 고급 바 등이 위치해 있다 보니 유동인구가 주로 오후 시간대에 지속적으로 많은 편이다.

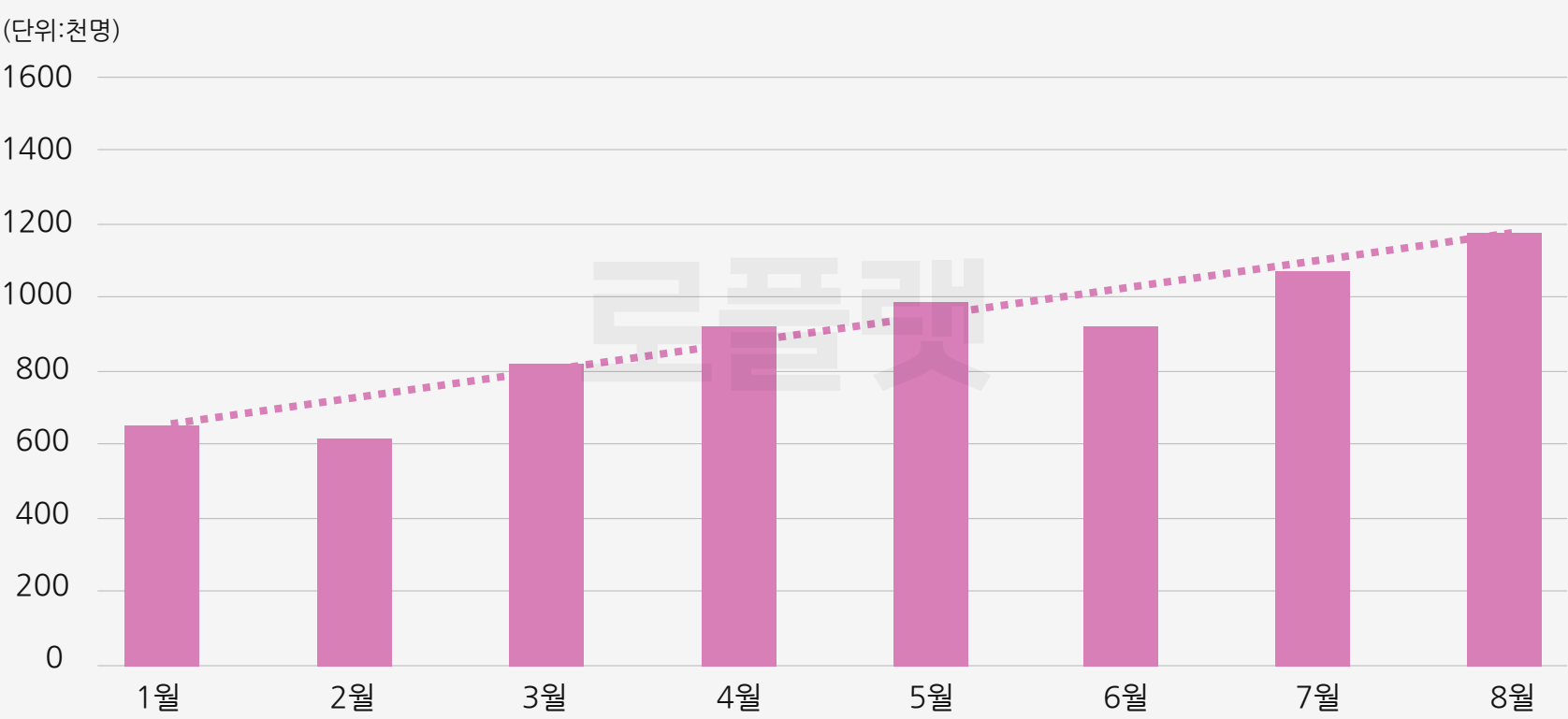
압구정로데오 방문자는 어디에서 올까?



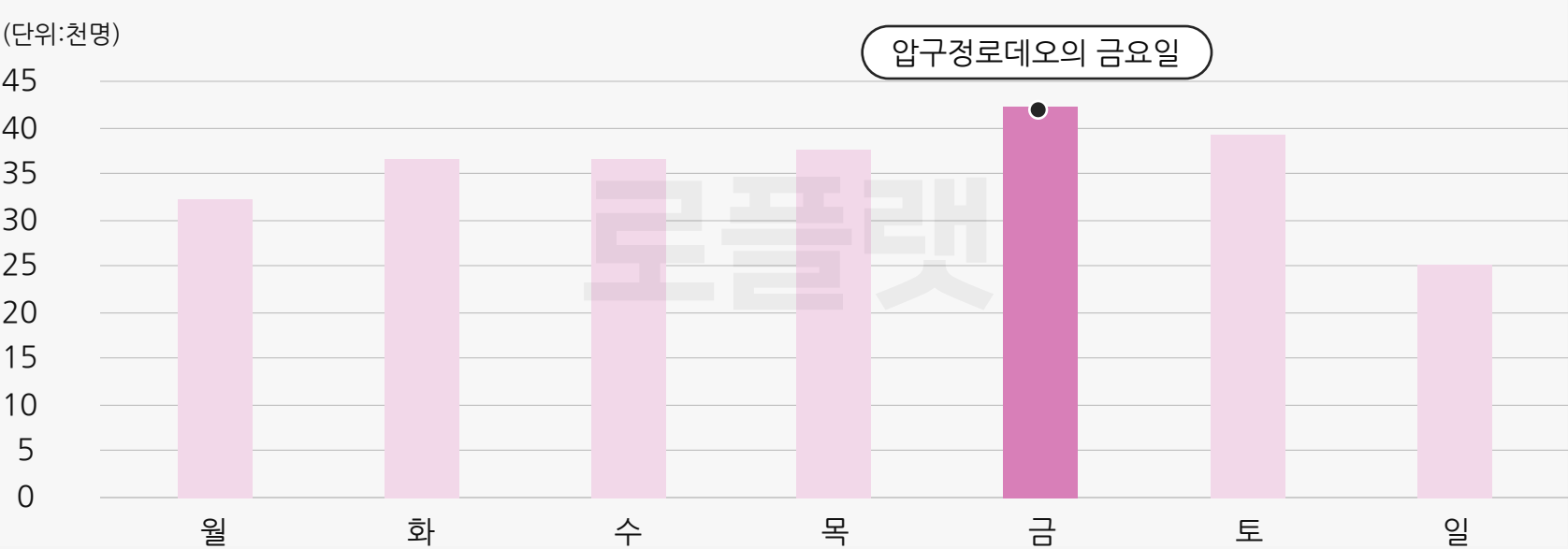
하루 평균 유동인구



외부유입 유동인구(월별 총 방문자)



유동인구 요일별 분포



압구정로데오는 1월부터 8월까지 유동인구가 꾸준히 증가한 상권이다. 유명 디저트 가게부터 줄 서는 맛집, 파인 다이닝까지 눈과 입을 모두 사로잡은 압구정로데오 맛집들이 외부 유입 인구 증가에 크게 기여하고 있다.

압구정로데오에 유동인구가 많은 요일은 성수와 동일하게 금요일이다. 압구정로데오 역시 불금을 즐기는 사람이 많다.

청와대 개방 낙수효과 누린 북촌

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

- 팝업스토어의 성지 성수
- MZ의 힙플레이스 압구정로데오
- 청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
- 코로나 이후, 다시 태어난 익선동
- 이태원이 돌아왔다
- 세계를 품은 용리단길

우리의 옛것이 지닌 부드럽고 강한 힘

복잡한 도시 속에서도 역사의 흔적과 고고한 한옥의 정취를 느낄 수 있는 곳. 오랫동안 수도의 중심에서 우리 문화의 흔적이 담백 묻은 한옥과 도로 등이 이곳이 세상에서 가장 복잡한 도시 중의 하나인 서울의 중심이란 점을 잊게 한다.

서쪽으로는 경복궁, 동쪽으로는 창덕궁이 위치하고, 특유의 분위기를 가진 삼청동 길과도 가깝다. 국립현대미술관, 정독도서관, 금호미술관 등 문화 예술 공간들도 자리해 마음의 양식을 쌓기도 좋은 곳이다.

북촌은 오래된 역사 있는 맛집들과 다양한 간식들을 파는 상권도 자리 잡아, 남녀노소 가릴 것 없이 한복을 입고 걷고 싶어 하는 지역이다. 폭발적인 수요를 이끄는 곳은 아니지만, 오래된 역사만큼 꾸준한 유동인구가 있는 편이며 최근 청와대 개방으로 인해 새로운 기회를 잡은 지역이기도 하다.

(이미지: mapbox 북촌 일대)



청와대 개방, 북촌의 새로운 활력이 되다

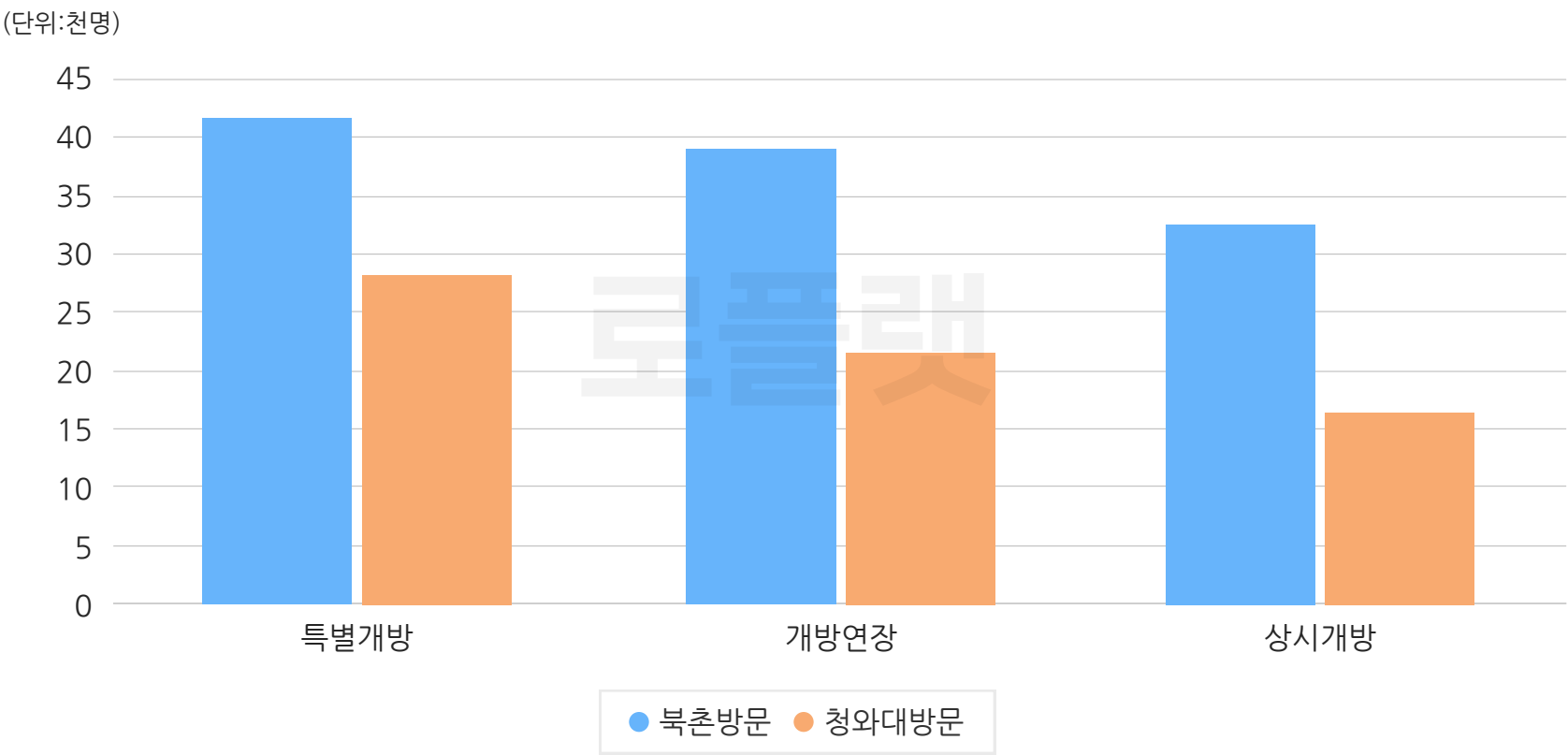
청와대 특별 개방 이후, 하루 4만여 명의 방문객이 청와대를 찾아오면서 서촌, 북촌 등 인접 상권도 활기를 띠고 있다. 특히 북촌이 청와대 개방의 낙수효과를 제대로 받은 것을 데이터로도 볼 수 있다.

실제로 청와대 개방 기간별 북촌과 청와대의 일평균 유동인구 추이가 거의 비슷하다. 청와대 국민개방 행사를 맨 처음 특별 개방으로 시작해 연장했다가 상시 개방으로 전환됐다.

개방 초기인 특별 개방 때보다 점점 평균 유동인구는 줄어들고 있지만, 여전히 많은 사람들이 청와대를 찾고 있어 북촌 상권에 단비를 내려주고 있다.

*청와대 국민개방 특별행사기간(5/10~5/22), 국민개방 연장기간(5/23~6/11), 상시 개방(6/12~22)

청와대 개방기간 내 북촌/청와대 방문자



(이미지: 청와대)



청와대 개방 낙수효과 누린 북촌

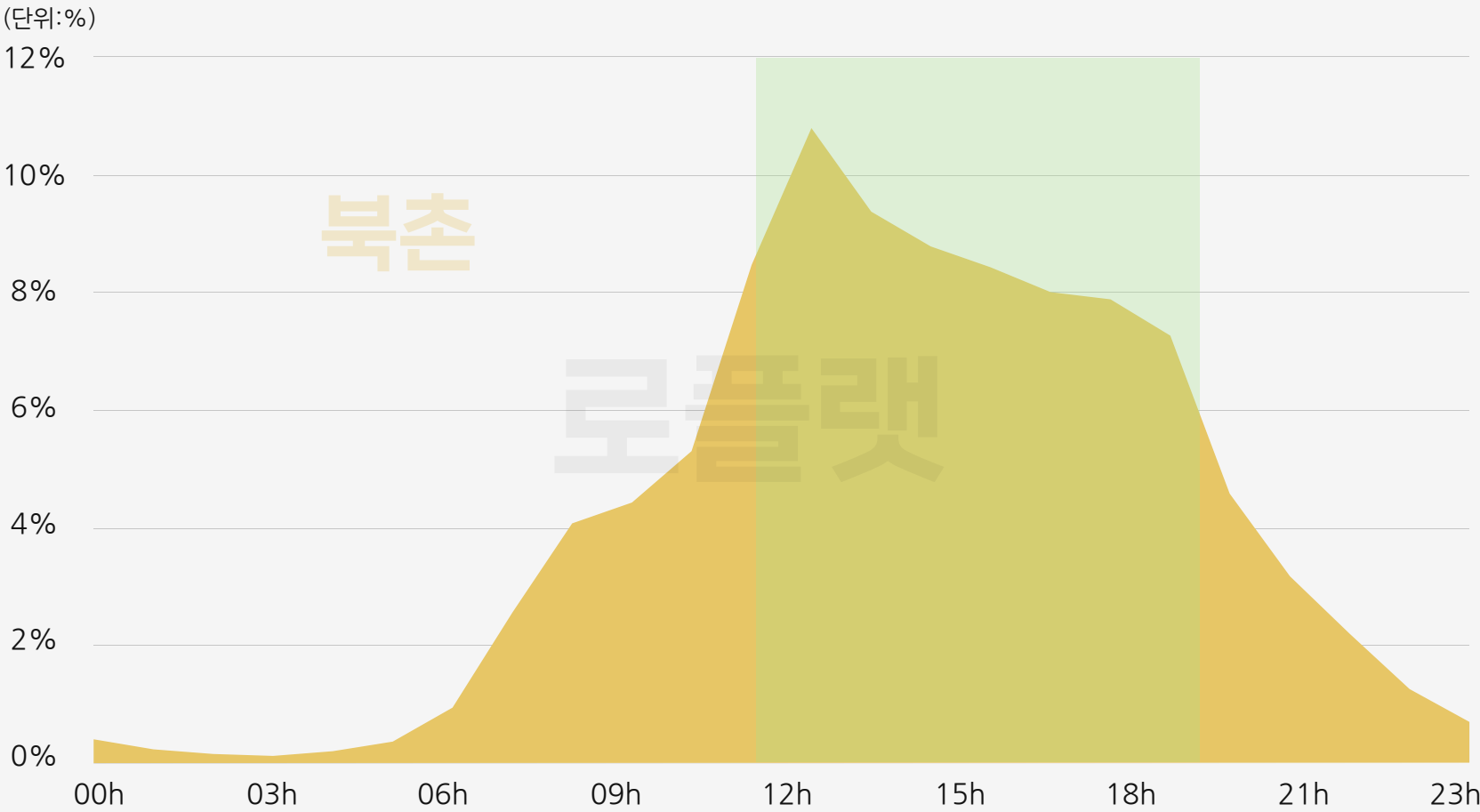
0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

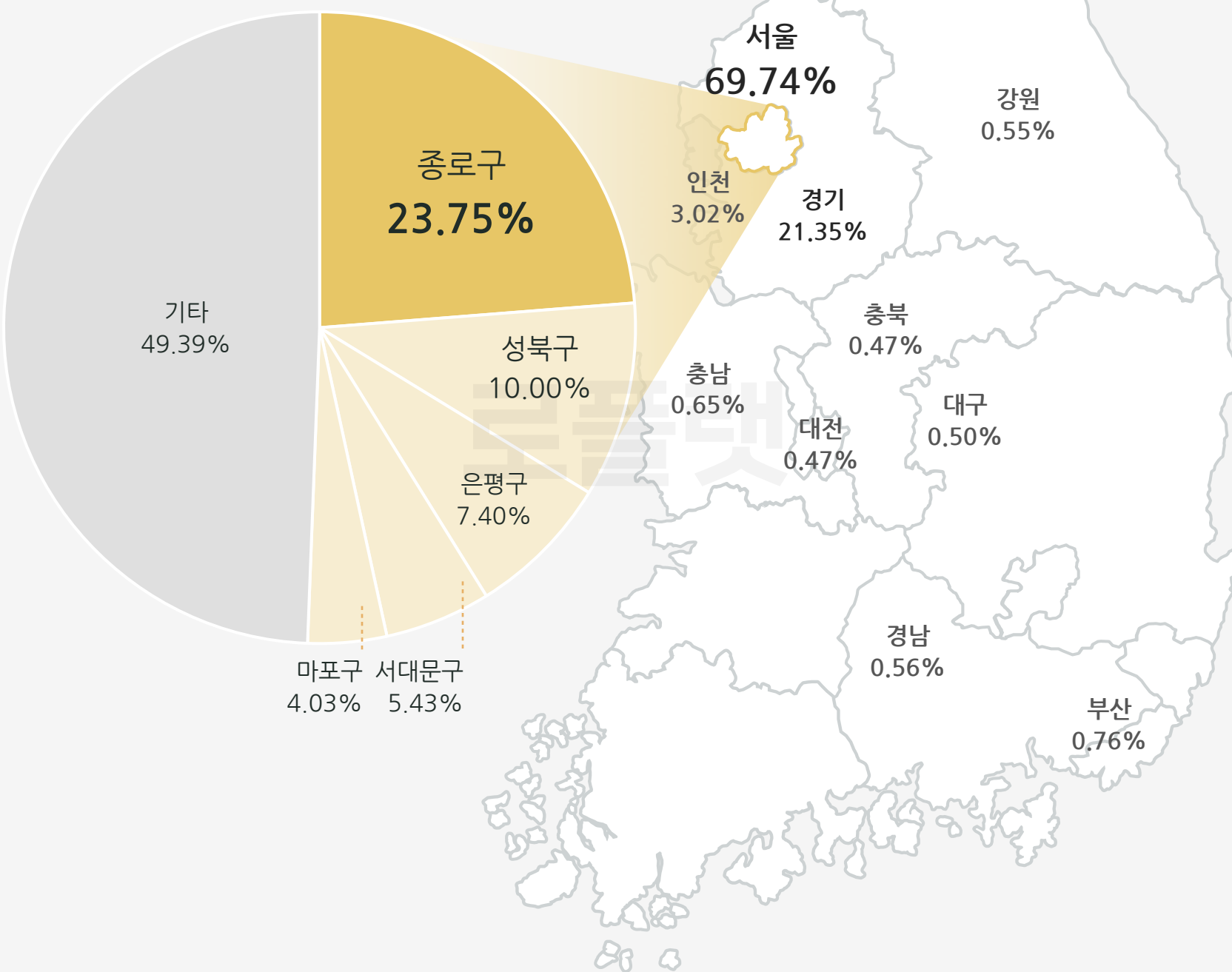
팝업스토어의 성지 성수
MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

북촌은 점심 시간대 유동인구가 가장 많아요!

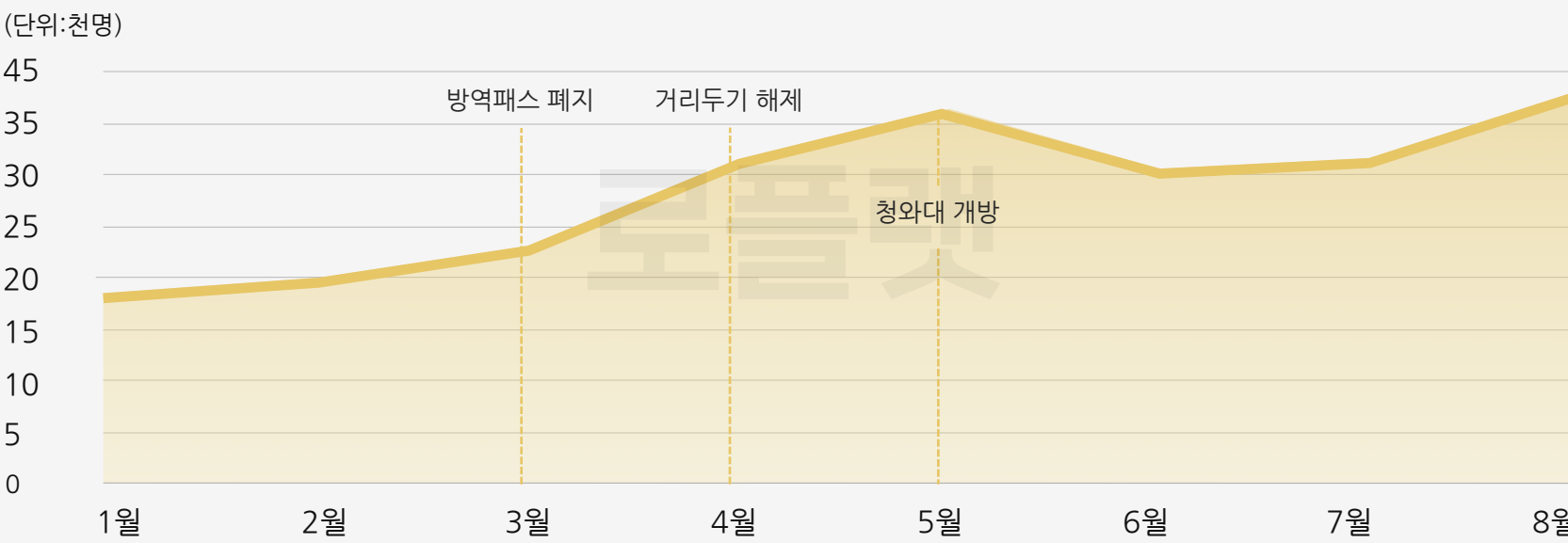


북촌 유동인구는 대부분이 낮 시간대에 몰려있는 편이다. 북촌은 심야 유동인구가 상대적으로 적은 상권인데, 그 이유는 북촌 상권의 대부분이 음식점, 카페라서 심야 상권을 책임질 곳이 많지 않기 때문이다.

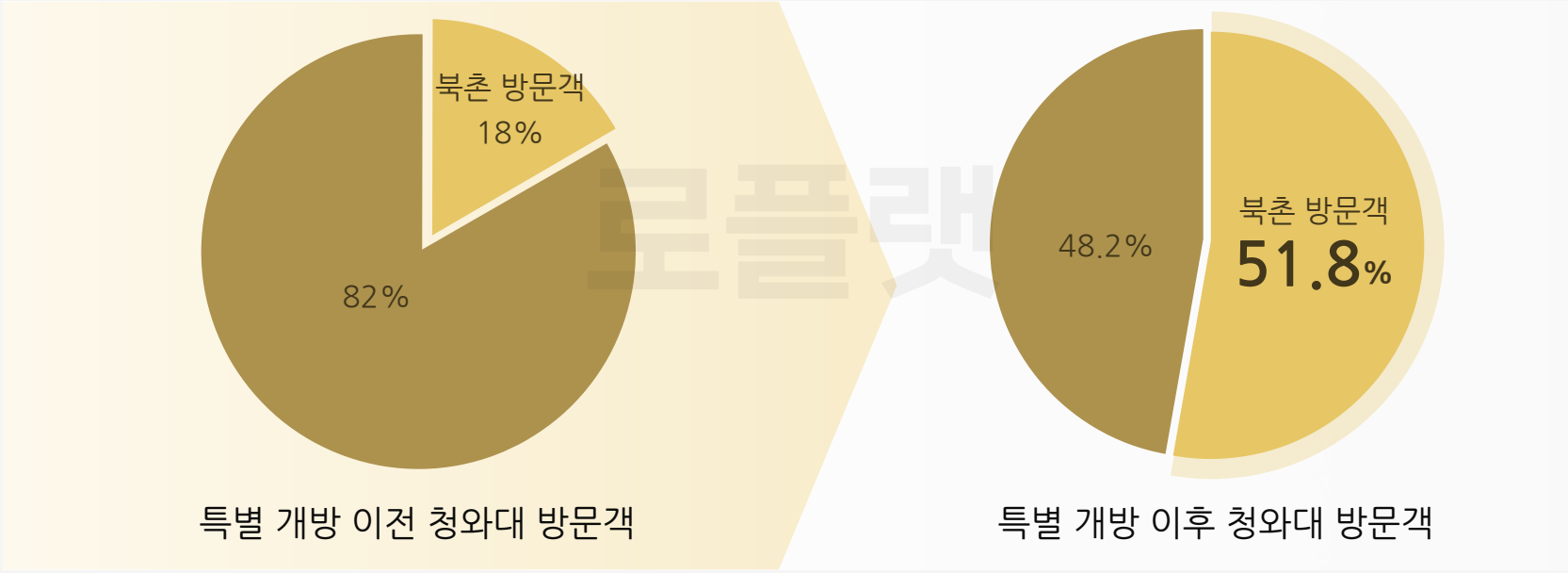
북촌 방문자는 어디에서 올까?



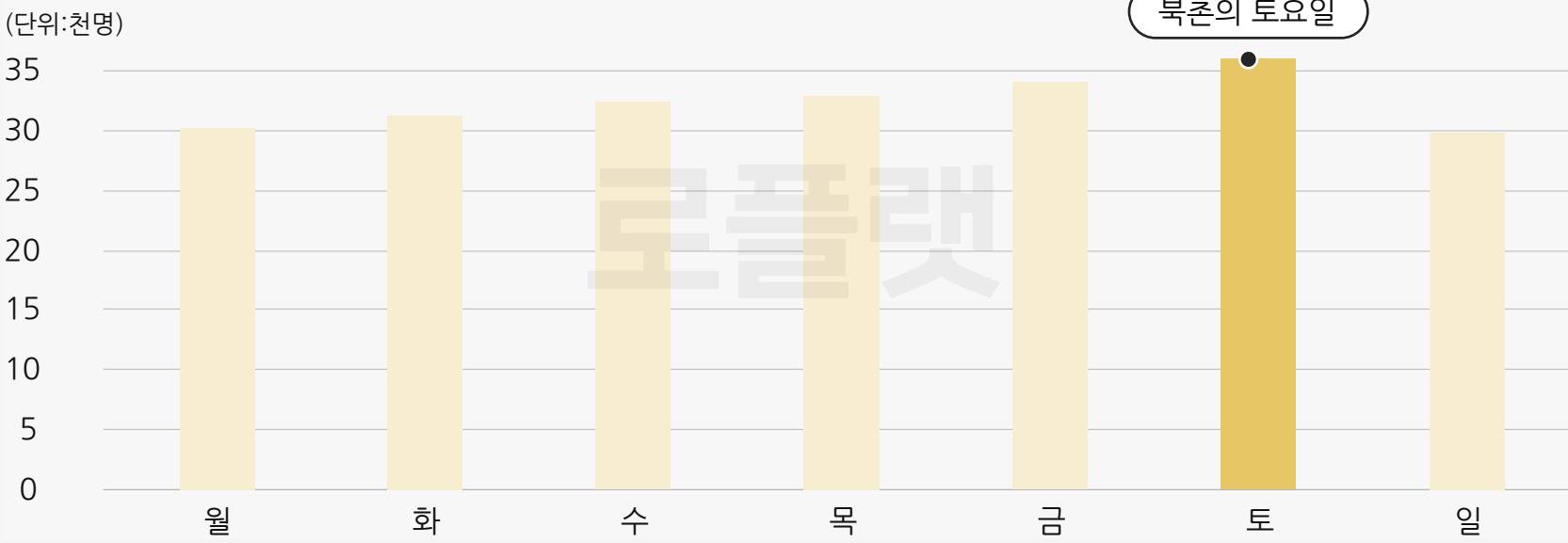
하루 평균 유동인구



청와대 방문객 중 북촌 교차방문 비율



유동인구 요일별 분포



북촌의 유동인구는 꾸준히 증가했지만, 특히 청와대 개방이 있었던 5월에 가장 유동인구가 많았다.

로플렛의 교차 방문 분석을 통해 보니, 실제로 청와대와 북촌을 모두 방문한 사람의 비율이 개방 전에는 18%였으나, 개방 후에는 51.8%로 크게 증가했다. 청와대 개방을 통해 유명 맛집은 물론, 유명하지 않았던 곳들도 사람들의 발길이 닿으며 북촌 상권을 확실히 견인하고 있다.

북촌은 일주일에 걸쳐 유동인구가 고르게 분포돼있다. 토요일이 유동인구가 가장 많지만, 다른 요일과 비교해서 특별히 많은 것은 아니다.

코로나 이후, 다시 태어난 익선동

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

팝업스토어의 성지 성수
MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

골목골목 보물찾기하는 재미로 가득찬 익선동

한옥밀집 지역인 종로구 익선동 일대는 2019년 서울의 11번째 한옥마을로 지정된 곳이다. 골목마다 크고 작은 한옥들이 늘어선 이곳은 한옥의 아름다움만으로도 매력적인 사진을 얻을 수 있는 곳이기도 하다. 고풍스러운 골목에 다양한 먹거리와 수공예 상점들이 들어서며 점차 입소문을 타기 시작했으며, 익선동의 골목마다 숨어있는 작은 가게들을 발굴하는 매력에 많은 사람들이 몰리는 곳이다. 한옥 안에 개성 강한 상점들 앞에서 찍은 사진들은 SNS에 수없이 많이 업로드되며, 한동안 익선동을 방문하는 것이 유행이 되곤 했다.

비록 좁은 골목으로 이루어진 지역 특성상, 코로나19로 인한 거리 두기에 직격탄을 맞아 다소 주춤했지만 오히려 새로운 상점들로 물갈이 되며 또 다른 보물 찾기를 준비하게 되어 다시금 사람들의 관심을 이끌고 있다.



(이미지: mapbox 익선동 일대)

새로움으로 가득찬 익선동

2018년~2019년 인기의 절정을 달렸던 익선동은 코로나 발발 이후 엄청난 공실률을 기록하며, 북적였던 골목은 어느새 텅 비어버린 유령도시 같았다. 하지만, 조용했던 익선동이 다시 북적이기 시작했다. 로플렛의 데이터로 면적당 유동인구를 봤을 때, 두 번째로 붐비는 곳이 익선동이었다.

플라워 카페 ‘마당공간’은 오랜 시간 익선동을 지켜왔고, 인기 최절정 시기에 입점한 ‘온천집’은 지금 까지도 웨이팅 1번지로 익선동을 지키고 있다. 그리고 코로나19 최절정이었던 시기 익선동에 자리 잡은 수경재배 식당 ‘워터밀’은 올해 익선동 방문객들의 원픽이 됐다.

이렇게 코로나 시기를 우직하게 버틴 익선동 대표 가게들 주변으로 새로운 가게들이 입점했다. 2019년 최절정의 인기를 달리던 익선동의 명성만큼은 아니지만 새로움으로 가득 찬 익선동에는 사람들의 발길이 다시금 이어지고 있다.

(이미지: 네이버 온천집 업체 제공/마당플라워 인스타그램)



코로나 이후, 다시 태어난 익선동

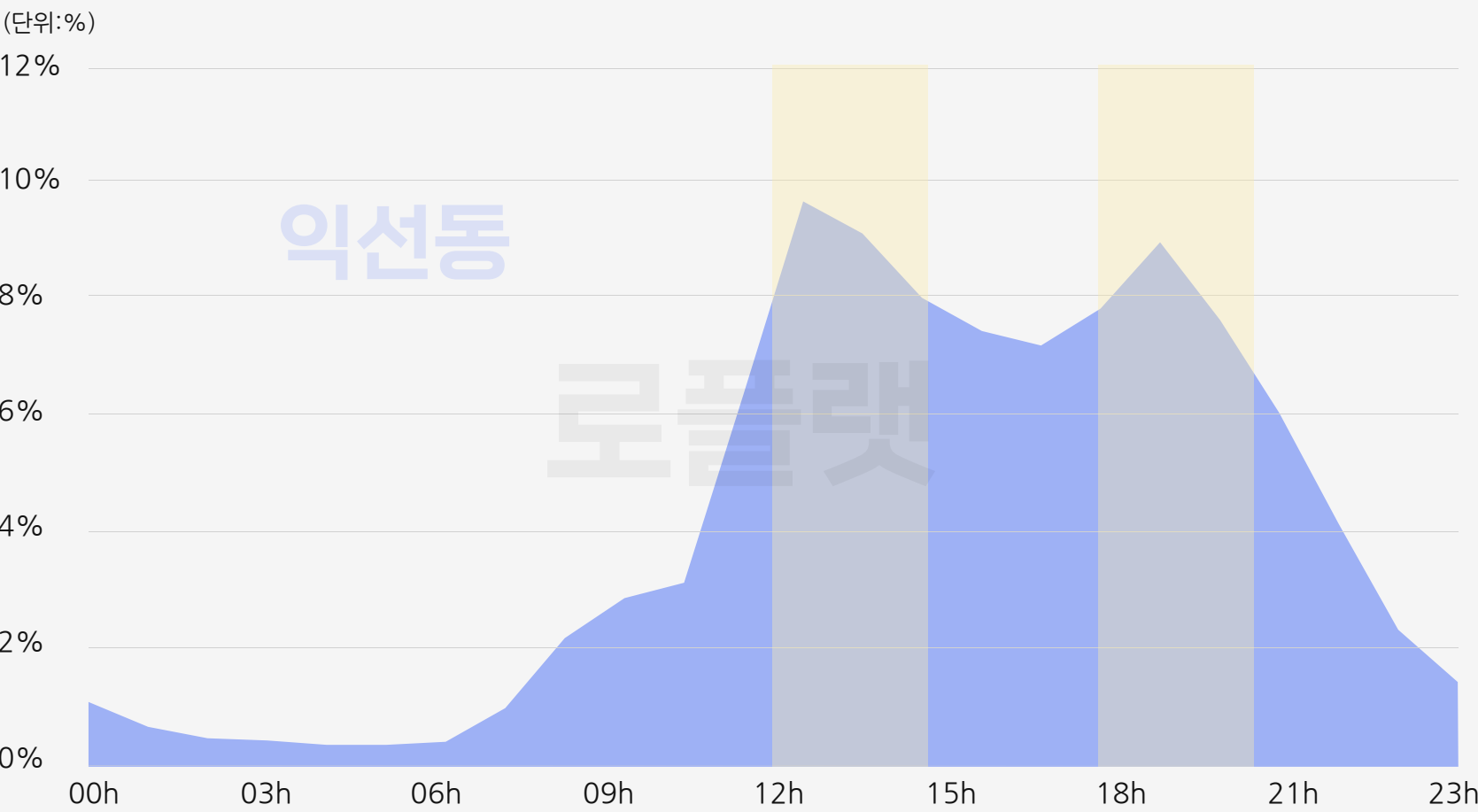
0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

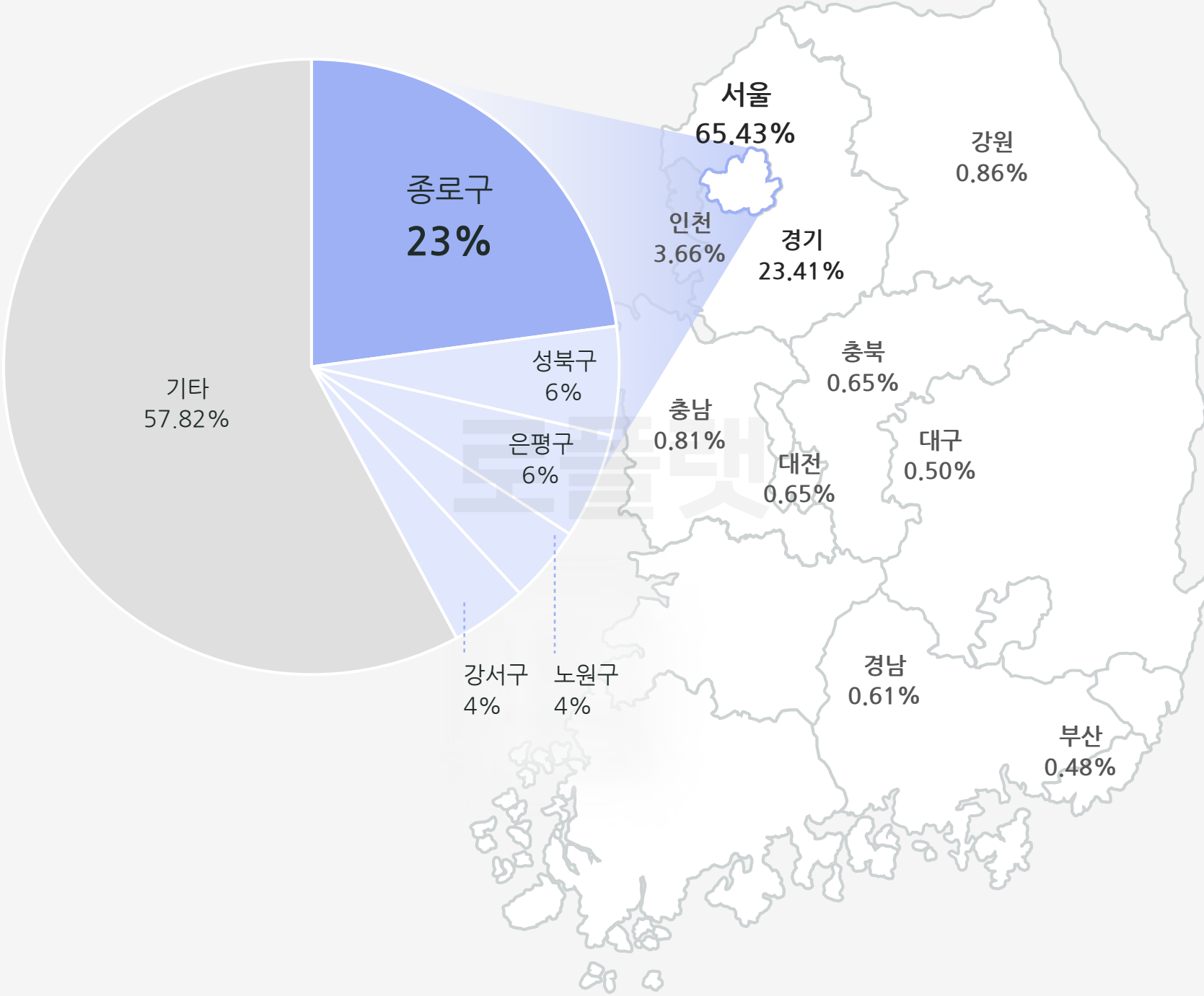
- 팝업스토어의 성지 성수
- MZ의 힙플레이스 압구정로데오
- 청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
- 코로나 이후, 다시 태어난 익선동
- 이태원이 돌아왔다
- 세계를 품은 용리단길

익선동은 점심 / 저녁시간대 유동인구가 많아요!

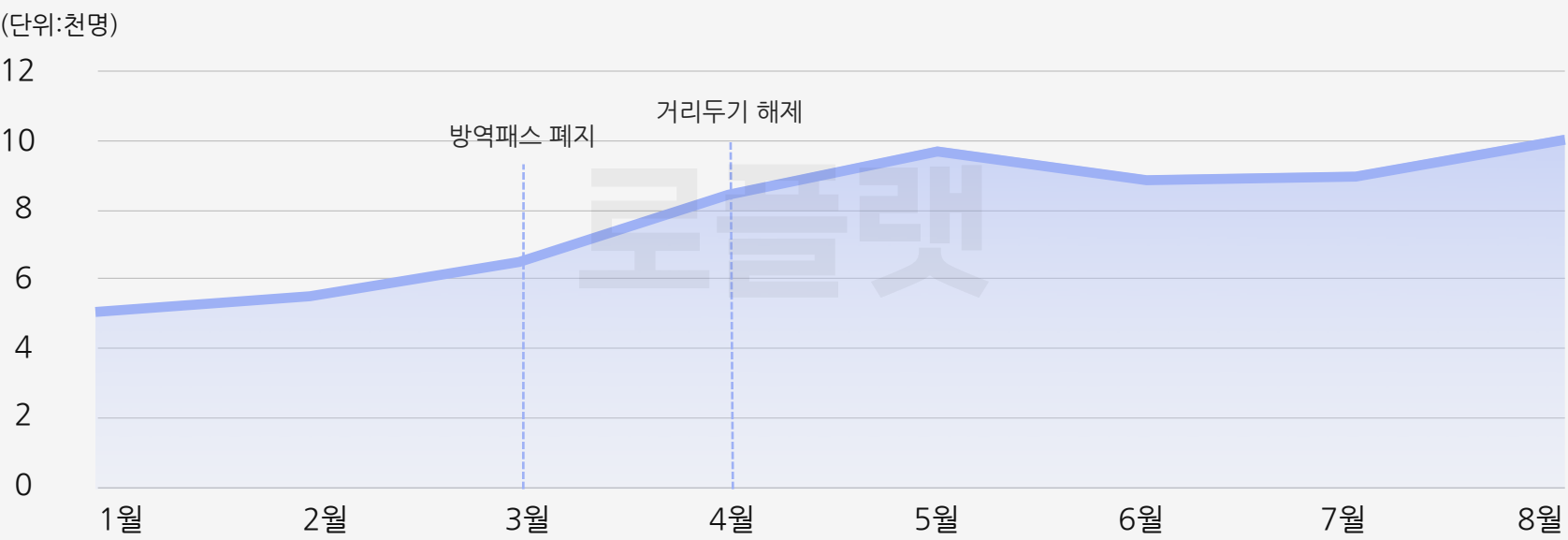


익선동은 점심(12~14시), 저녁(17~19시)에 유동인구 점유율이 높다. 익선동 상권 내에는 근무지가 많지 않다 보니 출근시간대 유동인구가 타 상권에 비해 가장 적다. 출근시간대인 7~10시의 유동인구 점유율이 타 상권의 경우 9~15% 정도인데, 익선동은 6.2%로 가장 적다.

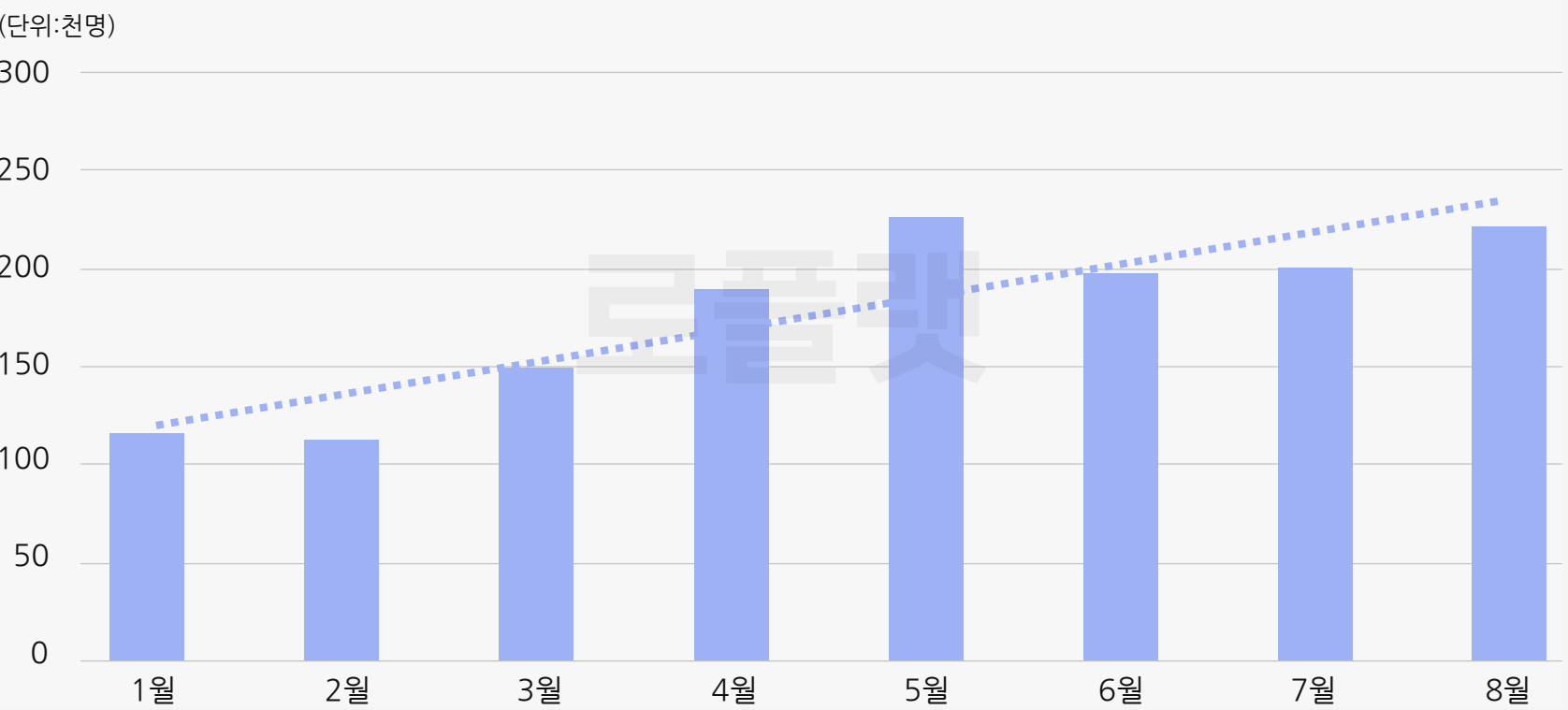
익선동 방문자는 어디에서 올까?



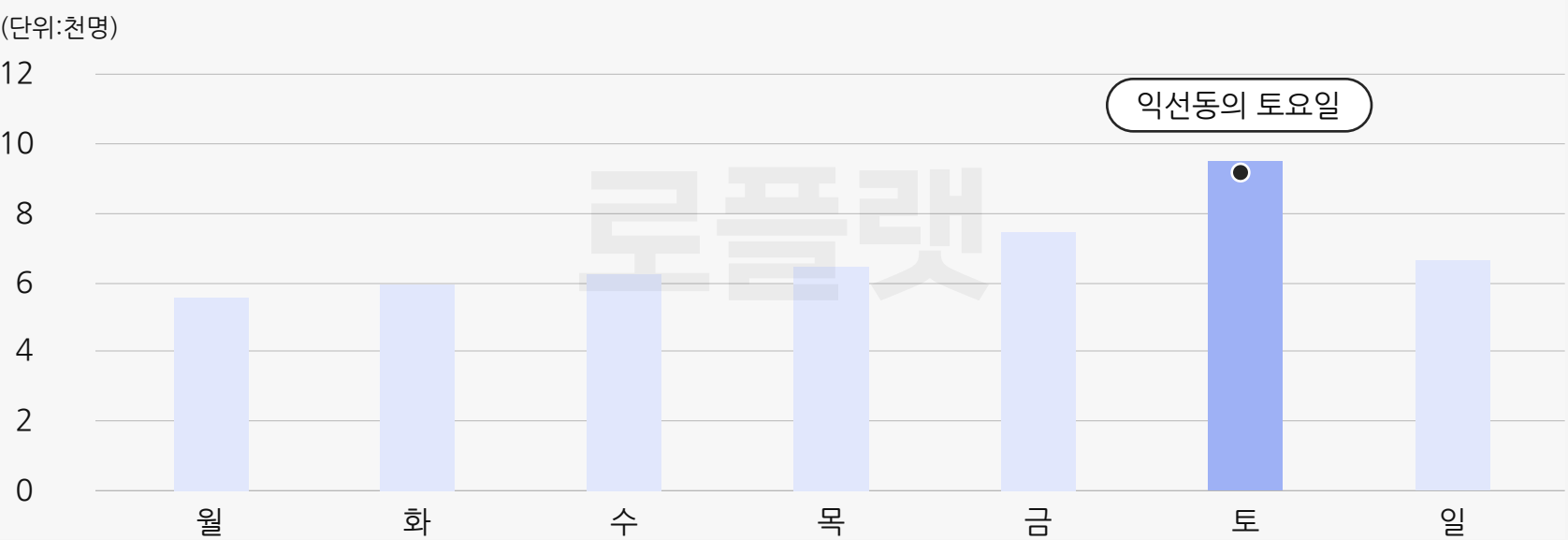
하루 평균 유동인구



외부유입 유동인구(월별 총 방문자)



유동인구 요일별 분포



익선동은 작년 하반기 대비 올해 들어 일 평균 유동인구가 54%나 증가하며 다시 인기를 회복 중인 상권이다. 북촌 다음으로 청와대에서 가까운 상권인 익선동 역시 5월에 외부 유입 유동인구가 반짝 증가한 것을 볼 수 있다.

유동인구가 가장 많은 요일은 토요일이다. 사업체는 거의 없고 음식점이나 카페로만 이뤄진 상권이 다 보니 평일보다는 주말 방문자가 대부분이다.

이태원이 돌아왔다

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

팝업스토어의 성지 성수
MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

이태원 프리덤은 여전히 유효하다

용산 미군 기지와 인접해 오랜 기간 다양한 나라 출신의 미군들의 지갑을 열게 하는 이국적인 음식점과 술집 등이 자리 잡은 대표적인 변화가가 된 이태원. 어느새 고유의 독특한 분위기를 즐기기 위해 미군뿐 아니라 우리나라 국민들과 외국 관광객까지도 몰려 주말이면 항상 늦은 시간까지 시끌벅적한 상권이다.

위기가 없을 것 같던 이태원 상권에도 코로나19 팬데믹이 덮쳤고, 용산 기지의 평택 이전까지 겹치며 다소 주춤한 모습을 보인 것도 사실이다.

하지만 이미 정체성을 확립한 상권인 만큼 코로나19의 영향이 줄어들자 곧바로 본연의 모습을 찾아 가고 있다. 눌러 있던 유흥에 대한 수요가 풀리며 이태원이 수혜를 크게 받고 있으며, 앞으로도 이태원 프리덤이라는 말은 유효할 것으로 보인다.

(이미지: mapbox 이태원 일대)



코로나 이후, 죽었던 이태원이 돌아왔다!

이태원 상권은 국내외 할 것 없이 이국적인 분위기로 사랑받던 상권이다.

그러나 **코로나19 팬데믹 이후, 외국인 유입 감소, 유동인구 감소** 등으로 큰 타격을 받았던 대표 상권이기도 하다. 얹친 데 덮친 격으로 이태원 발 코로나로 인해 유동인구는 거의 사라지다시피하여 많은 가게들이 폐업하며, 이태원을 대표하던 ‘홍석천 로드’조차 사라지게 됐다.

미군 기지도 이전을 하고 있기 때문에 이대로 이태원 상권이 죽는 것인가 했지만, 아니다. 이태원은 죽지 않는다. 올 들어 외국인 입국자 증가, 거리 두기 완화 등으로 이태원 상권은 다시 부활하고 있다. **이태원은 거리 두기 해제 이후 가장 큰 폭으로 유동인구가 증가한 상권이다.**

작년 하반기 유동인구 평균과 비교해도 거리 두기 해제 이후 이태원의 월평균 유동인구는 89%나 증가했다. 이태원은 다른 상권에 비해서 특히 심야 인구가 많은 곳인데, 올해 이태원의 심야 유동인구 증가세만 보면 더 폭발적이다. **이태원 심야 인구는 거리 두기 해제 이후 무려 136% 증가했다.**

죽었던 이태원의 화려한 부활이다.

(이미지: flicker 이태원의 밤)



이태원이 돌아왔다

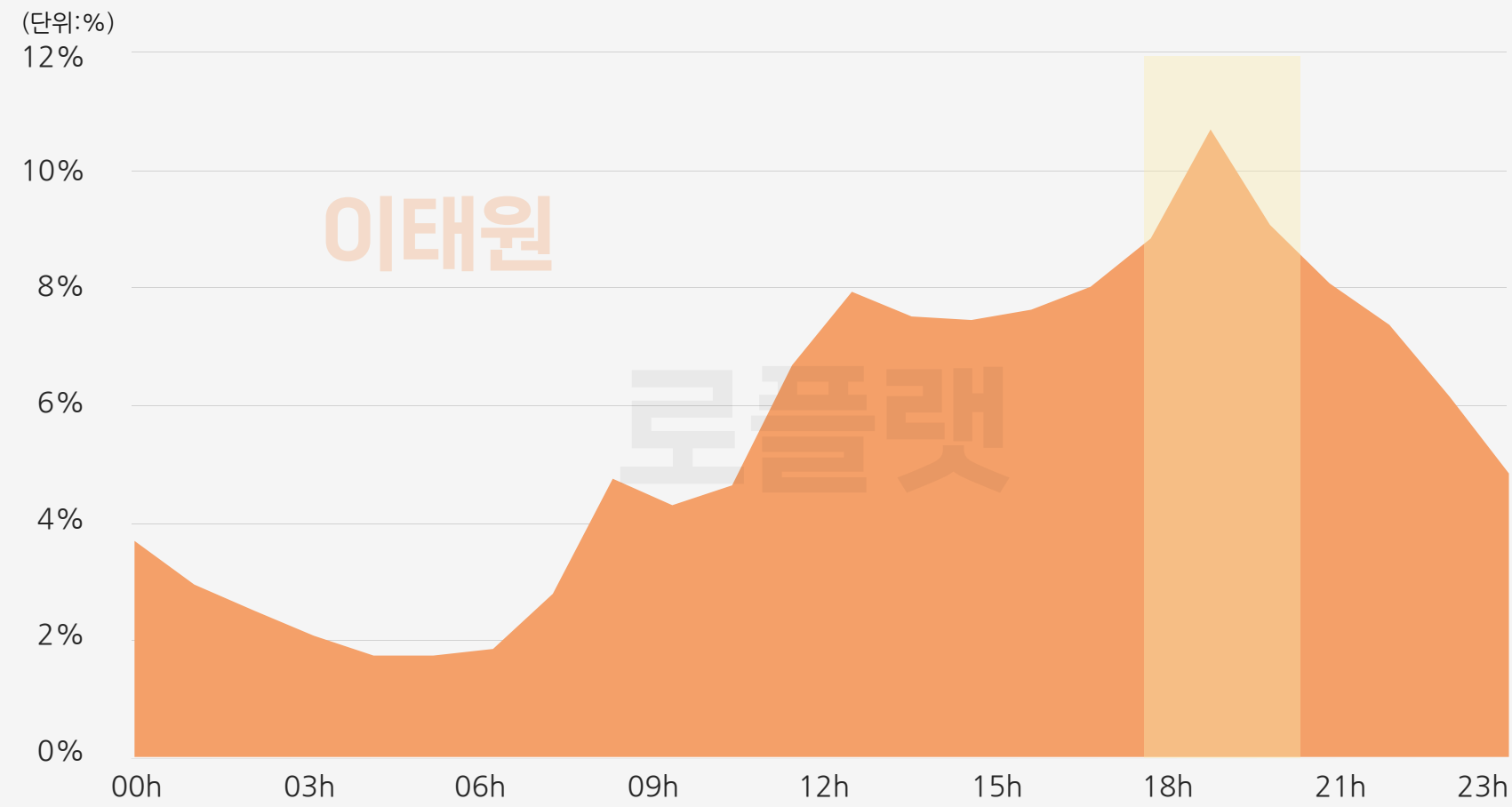
0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

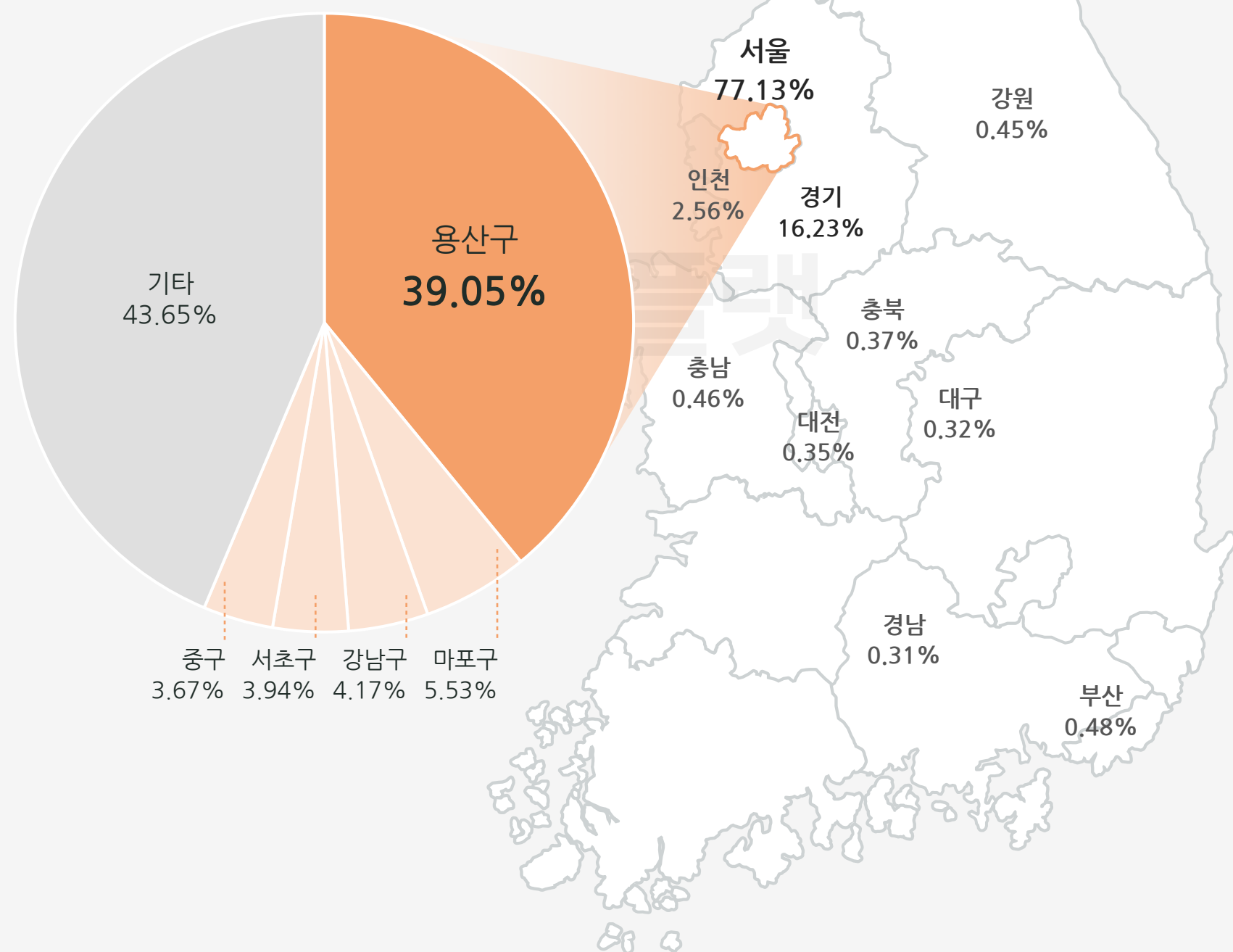
팝업스토어의 성지 성수
MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

이태원은 저녁 / 심야시간대 유동인구가 많아요!

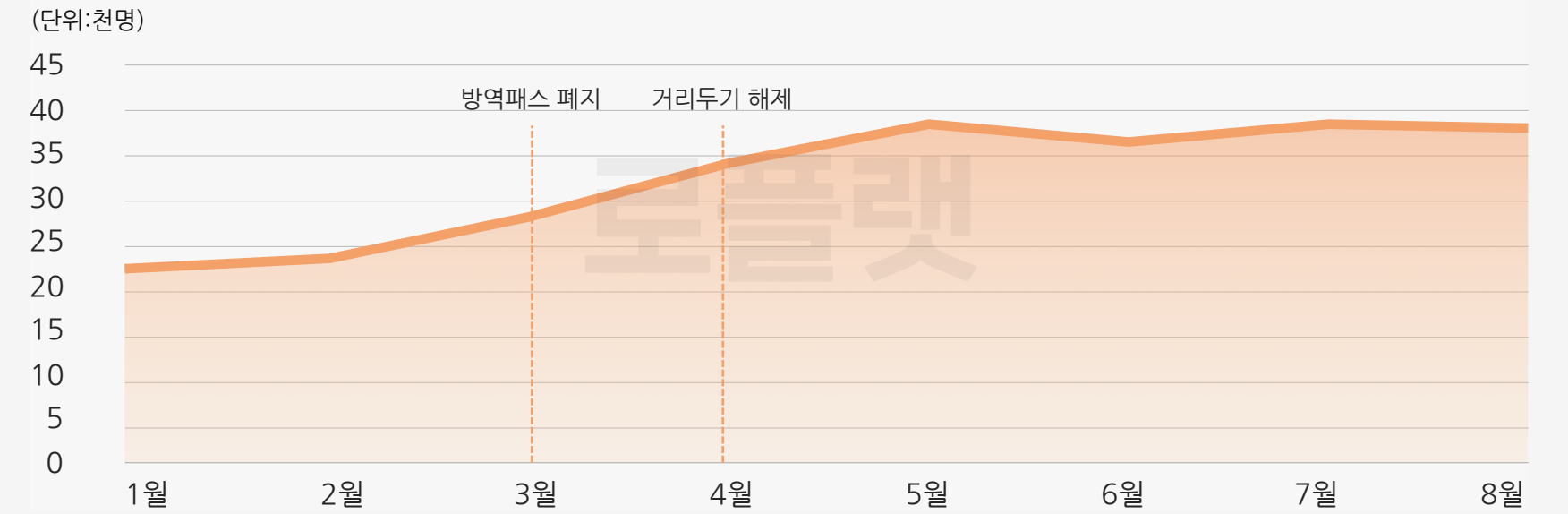


이태원 방문객은 낮보다는 밤에 방문하는 경향이 크다. 타 상권의 0시~6시 유동인구가 약 2.6%의 점유율을 보이는 반면 이태원은 9.7%다. 모두가 잠든 시간에도 이태원은 깨어있다. 이게 바로 이태원클라쓰다.

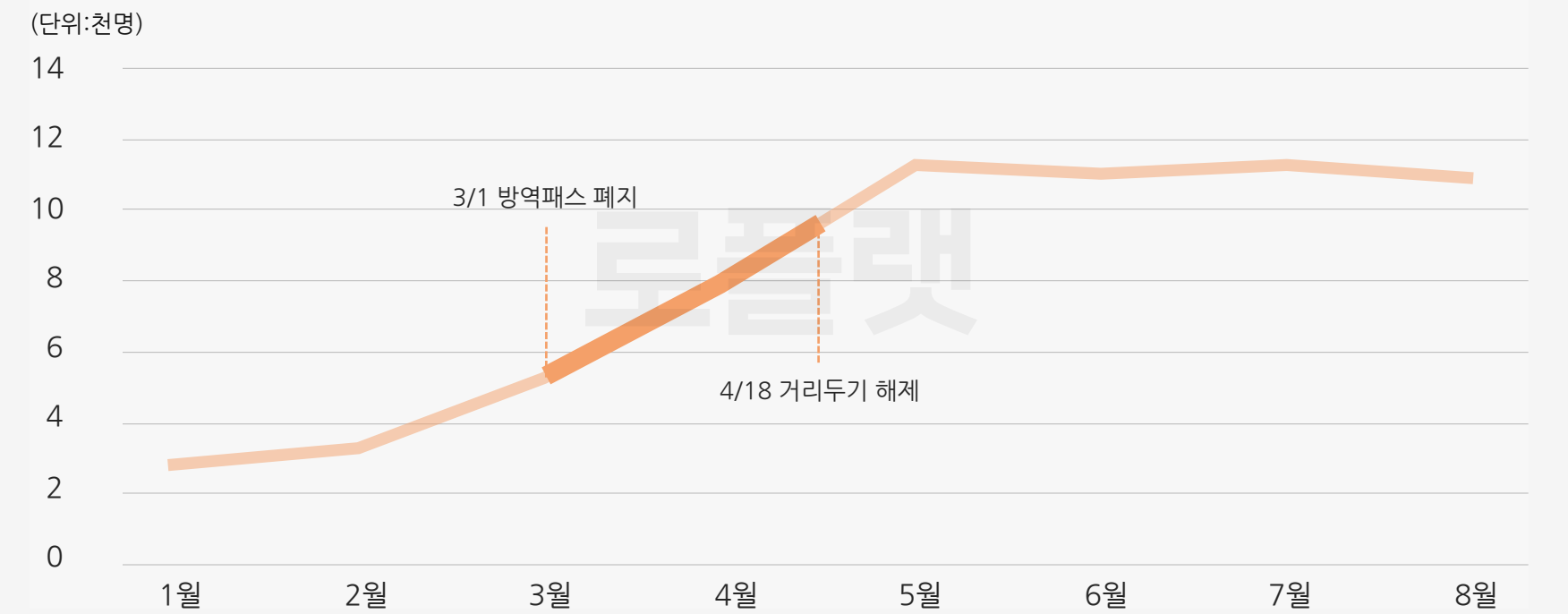
이태원 방문자는 어디에서 올까?



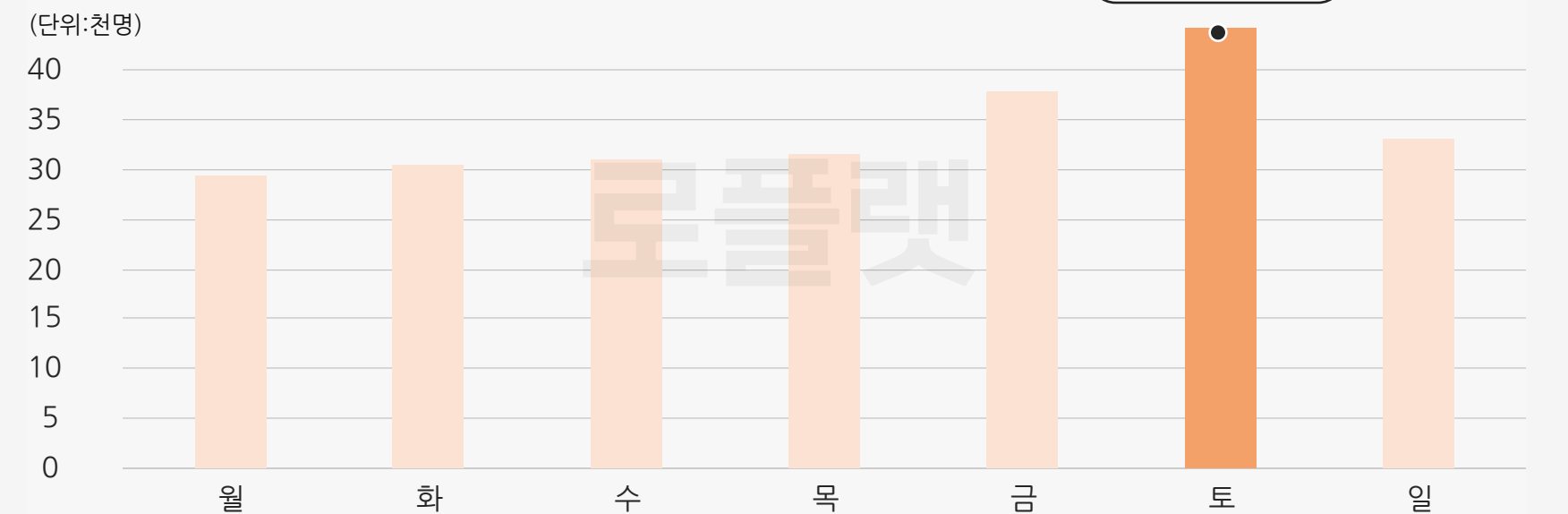
하루 평균 유동인구



일평균 심야(22~06시) 유동인구



유동인구 요일별 분포



이태원 역시 5월까지 꾸준히 유동인구가 증가했고, 8월까지 증가한 유동인구가 유지되고 있다. 이태원 유동인구 대부분은 저녁~심야 시간에 방문하기 때문에 심야 유동인구 변화를 더 자세히 살펴봐야 한다.

이태원은 심야 유동인구가 많은 지역이다 보니 거리 두기를 했던 기간 동안 유동인구 감소 직격탄을 맞았다. 이태원은 방역 패스가 폐지된 3월, 거리 두기가 해제된 4월, 그리고 5월까지 3개월 동안 유동인구가 급증하는 것을 볼 수 있다. 밤의 황제 이태원의 유동인구는 토요일이 가장 많다.

세계를 품은 용리단길

0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

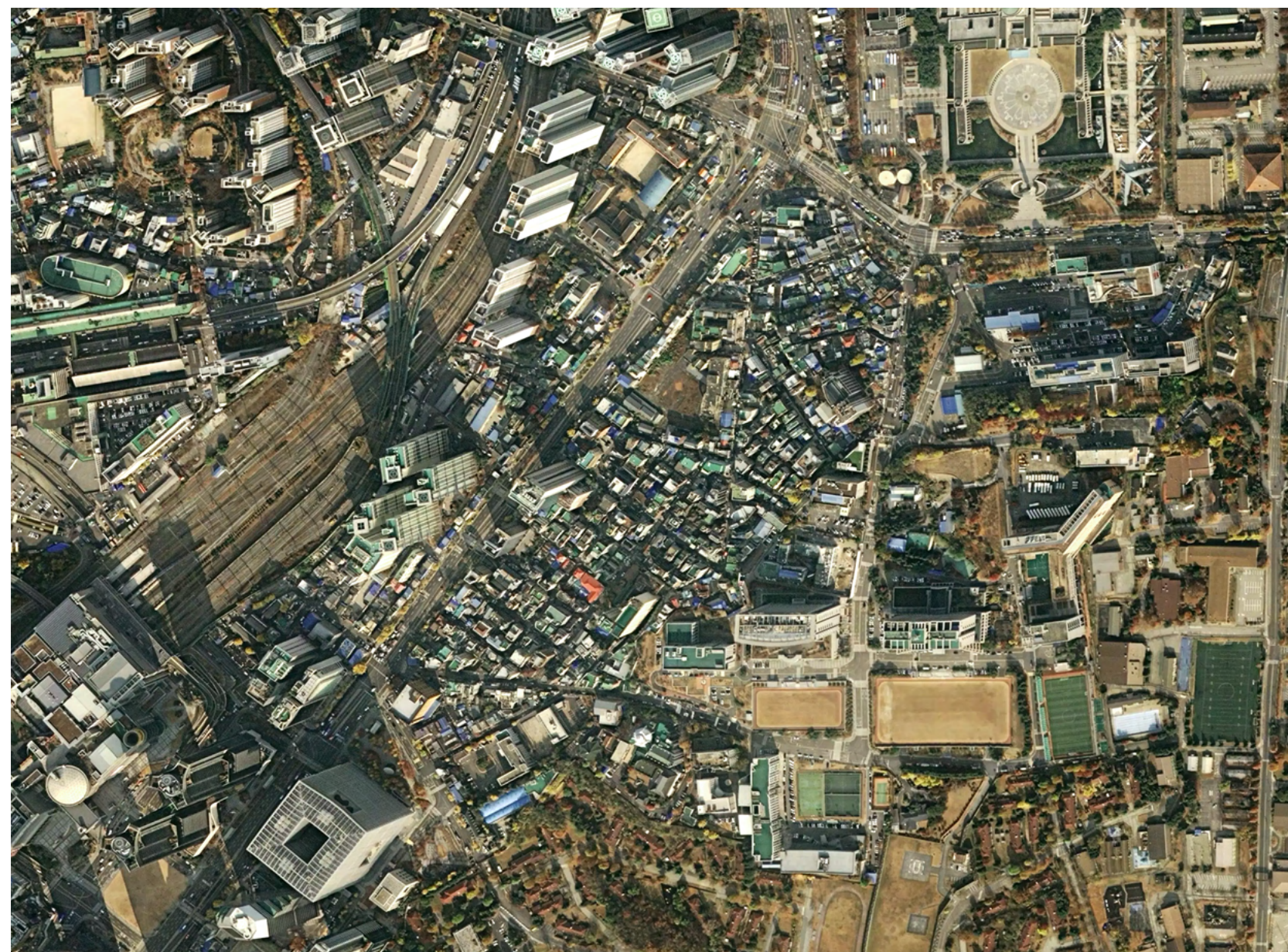
팝업스토어의 성지 성수
MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

용산구 상권의 막내이자, 최고의 라이징 스타

경리단길, 해방촌, 한남동에 이어 용산구의 핫플레이스 막내로 자리 잡은 용리단길. 신용산역 근처라는 좋은 입지에도 개발에 소외되던 지역이 2017년 아모레퍼시픽 신사옥이 들어서며 점차 관심을 받게 되었다. 이국적인 문화를 기반으로 부흥한 용산구의 다른 선배 핫플레이스와 유사하게, 용리단길은 특유의 요식업 상권이 자리를 잡아가며 인기를 끌고 있다.

용리단길 맛집은 콘셉트가 확실하다. 양식, 중식, 동남아식 등 메뉴를 가리지 않고 다양한 국적의 식당들이 허름한 건물들에 독특한 분위기를 내뿜으며 위치해 있다. 개발에 소외되었던 것이 오히려 ‘인스타 감성’을 자극할 수 있는 무기로 쓰이고 있는 것이다. 실제로 코로나로 인해 국내에 발 묶였던 사람들이 해외의 정취를 느끼기 위해 찾는 경우가 많았다고 하며, 방문자들의 힙플레이스 간증으로 입소문을 타 최근 유동인구가 급증한 곳이다.

최근에는 대통령 집무실이 용산으로 이전되면서 유동인구 증가에도 호재로 작용한 것으로 보인다. 오래된 노포와 트렌디한 음식점들이 공존하는 용리단길은 다양한 연령대를 커버하는 상권이다.



(이미지: mapbox 용리단길 일대)

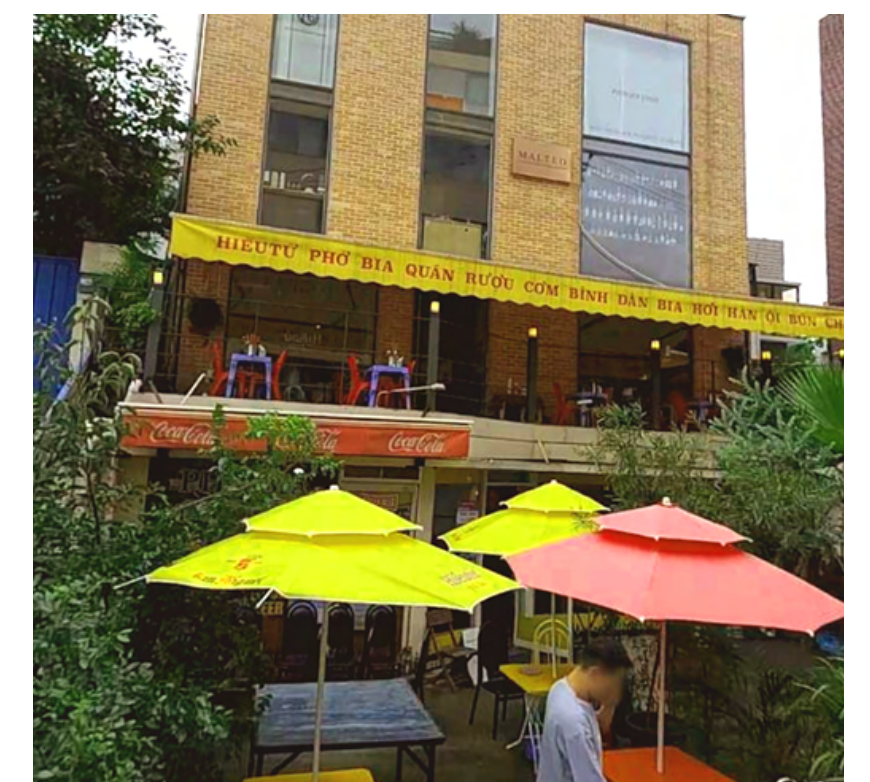
용리단길에는 세계지도가 있다

코로나 3년. 사람들은 해외여행이 가고 싶었다. 각국의 자가격리 기준과 줄어든 비행 편으로 해외여행은 어느새 어려운 일이 되었다. 사람들은 대안을 찾아냈다. 바로 용리단길!

용리단길에는 타 상권보다도 더 확실한 콘셉트의 이국적인 음식점들이 즐비해있다. 매장 실내에서 찍은 사진은 마치 해외여행을 온 듯한 느낌이 들 정도이다. 나라가 겹치지도 않는다. **미국 캘리포니아부터 영국, 베트남, 라오스, 멕시코 등 용리단길 안에서 세계여행이 가능하다.**

용리단길에 이런 이국적인 음식점들이 줄지어 들어온 것이 의도된 일은 아니다. 치열한 외식 시장에서 살아남기 위해서는 맛 외에도 차별화 전략이 필요했고, 그것이 바로 이국적인 컨셉이었다. **상대적으로 타 상권에 비해 저렴했던 용리단길의 임대료, 현지 감성을 담은 외식업계의 차별화 전략 등의 요소들이 맞아 들어가며 용리단길에 세계지도가 만들어지게 된 것이다.**

(이미지: kakao 로드뷰 라오삐약/Approach/쌔쌔쌔/효뜨)



세계를 품은 용리단길

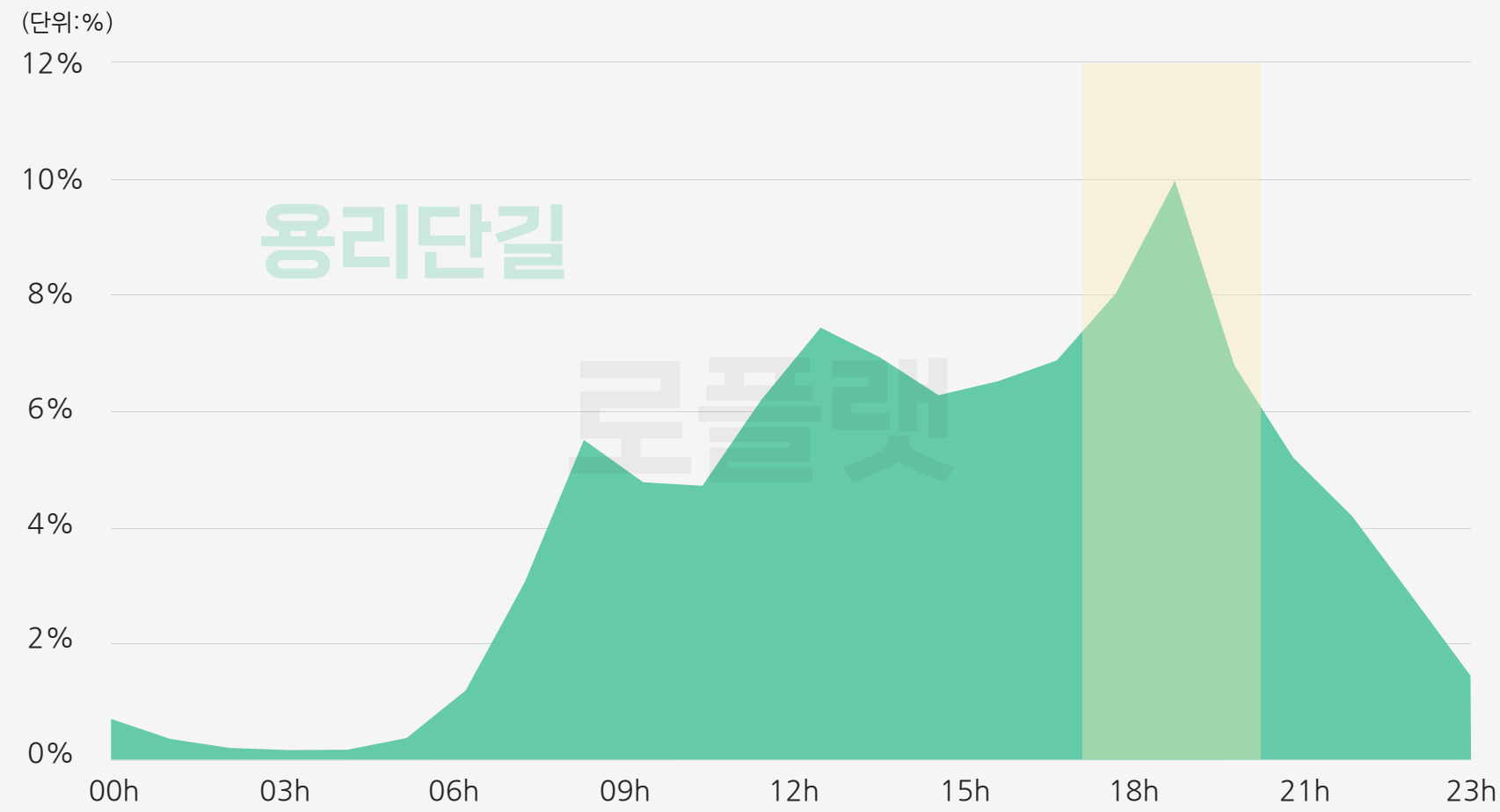
0. 분석리포트 참고사항

1. 상권 통합 분석

2. 상권별 상세 분석

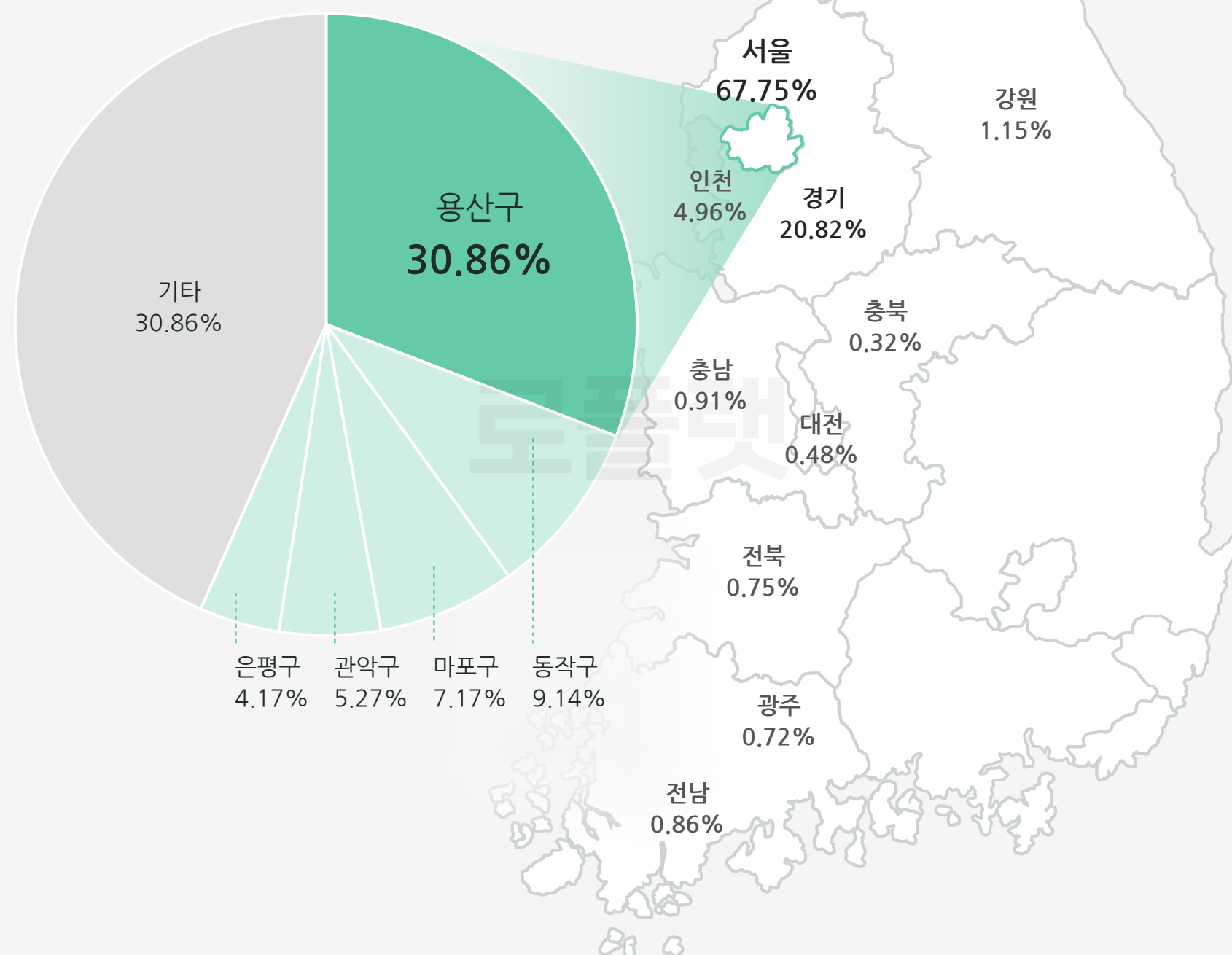
팝업스토어의 성지 성수
MZ의 힙플레이스 압구정로데오
청와대 개방 낙수효과 누린 북촌
코로나 이후, 다시 태어난 익선동
이태원이 돌아왔다
세계를 품은 용리단길

용리단길은 저녁시간대 유동인구가 가장 많아요!

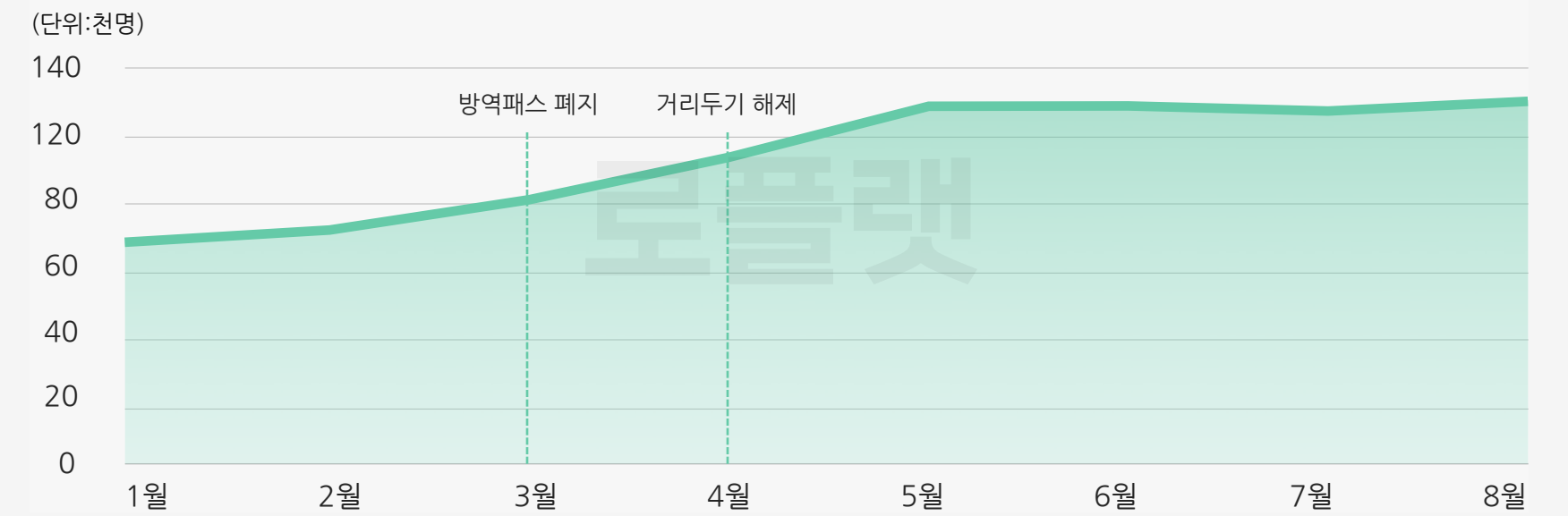


용리단길의 시간대별 유동인구를 보면 출근시간 이후 점심시간을 거쳐 퇴근시간까지 순차적으로 증가하는 것이 보인다. 업무를 위해 유입된 인구 외에도 식사시간대에 외식을 위한 외부 유입이 많이 발생했기 때문이다. 그중에서도 저녁시간대인 17~19시에 유동인구 점유율이 가장 높다.

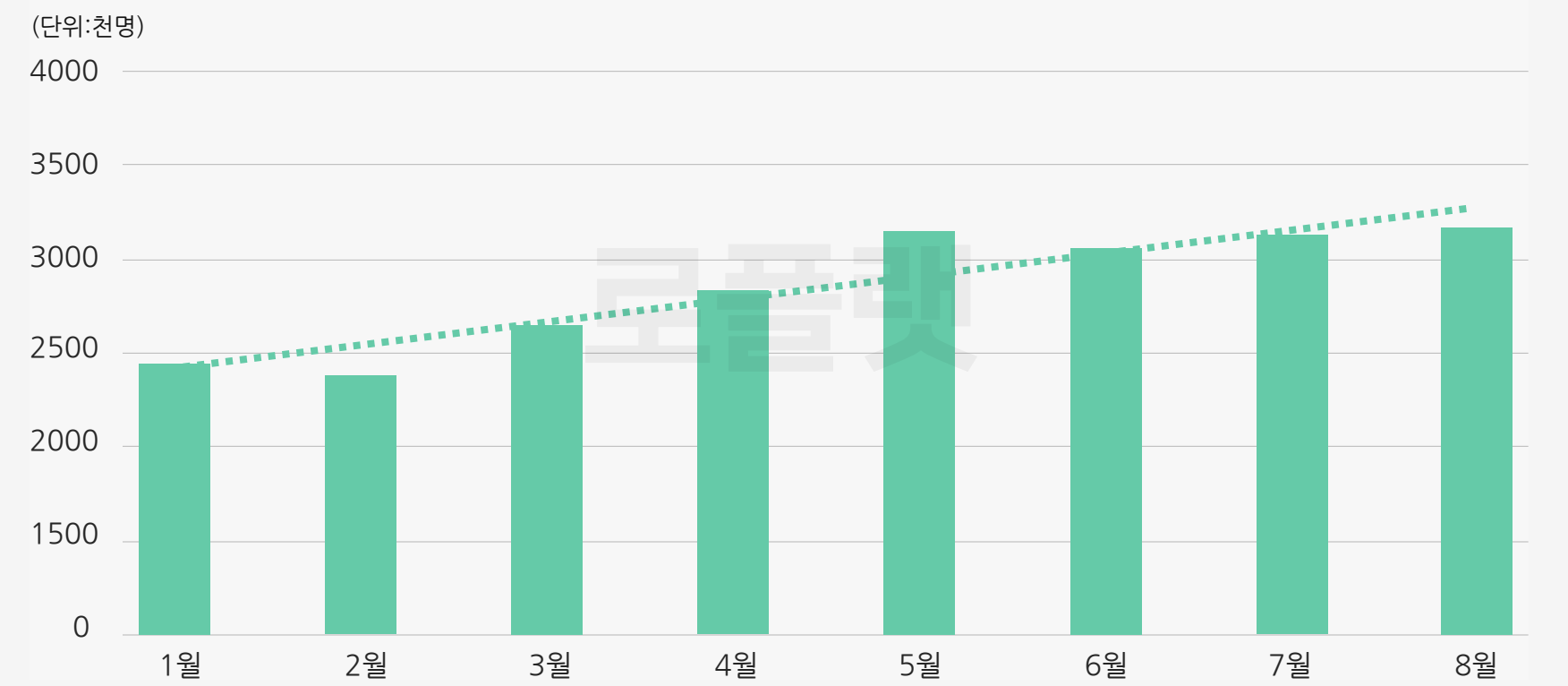
용리단길 방문자는 어디에서 올까?



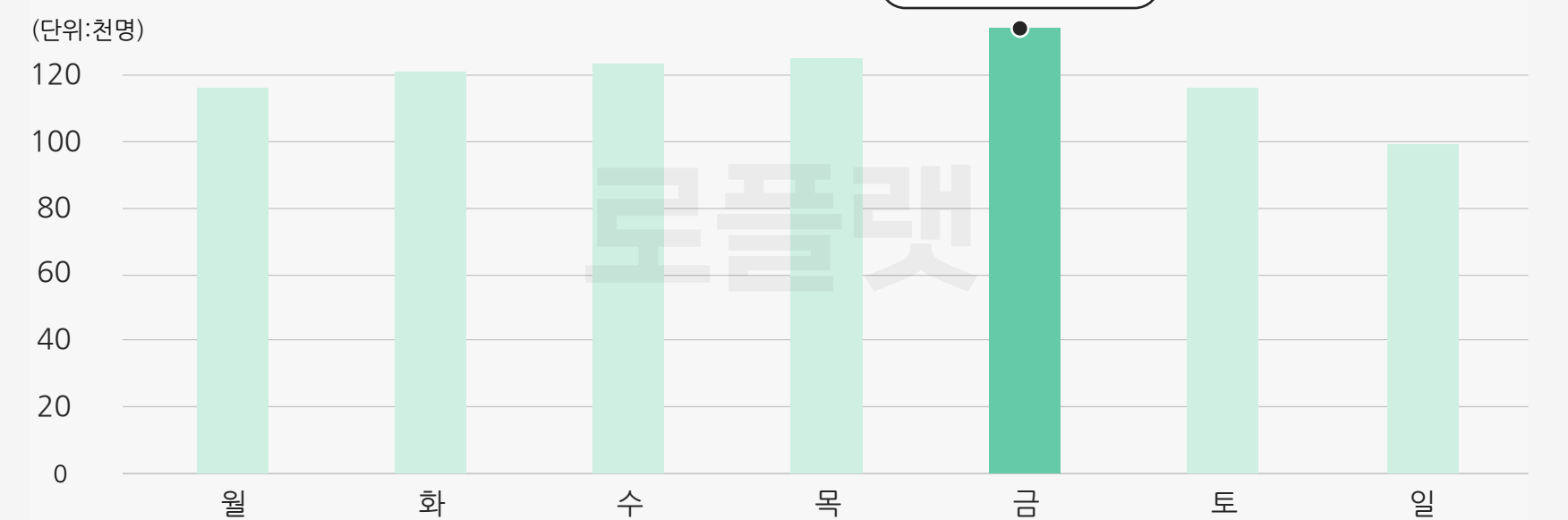
하루 평균 유동인구



외부유입 유동인구(월별 총 방문자)



유동인구 요일별 분포



용리단길은 유동인구가 꾸준히 상승하고 있는 상권이다. 5월까지 계속 상승곡선을 그렸고, 이후 8월까지 꾸준히 증가한 유동인구가 유지되고 있다. 외부 유입 유동인구 역시 비슷한 추이를 보이고 있다.

의외인 점은 용리단길 상권 가까이 용산역이 있기 때문에 지방 방문객의 유입이 많지 않을까 예상했으나, 의외로 타상권과 비슷한 수준이었다. 용리단길 유동인구는 금요일에 가장 많다.

CONTACT US

로플랫에 대해 궁금하시거나, 더 자세한 문의가 필요하신 분은
business@loplat.com, 02-508-1225 로 연락주세요.



네이버블로그



미디엄블로그



페이스북



링크드인

로플랫 홈페이지

뉴스레터 구독신청

2022 로플랫 상권분석리포트

기획, 편집	송지선, 김한성
디자인	장천규, 이희진
데이터	이미정, 정유진
제작일	2022.10

© 2022 by 로플랫