



서울시 상권 특성이 소매업 생존에 미치는 영향*

The Effect of Seoul Retail Area Characteristics on Its Survival

김진석** · 서경희*** · 이현승**** · 김경민*****

Kim, Jinseok · Seo, Kyeong Hee · Lee, Hyun-Seung · Kim, Kyung-Min

Abstract

Making retail areas stable and sustainable is critical for all stakeholders. Stability can be indicated by the survival rate defined as the percentage of not closed stores out of the total stores in the retail area. The aim of this study is to evaluate the effect of the spatial characteristics of retail areas on their stability. To achieve this aim, we calculated the survival rate of businesses for retail areas in Seoul and established the ordinary least squares and spatial regression model to simulate stability. The analysis was conducted by dividing the model into survival rates for all stores, franchise stores, and nonfranchise stores, assuming that retail area characteristics could be applied differently, depending on whether the store was a franchise store. The explanatory variables were the official types of retail area, the retail diversity index difference, franchise proportion difference, daytime population ratio, business duration, change in official land price rate from 2015 to 2019, and the Seoul district dummy variables. The study shows the following three results. First, spatial autocorrelation exists at the Gu level of Seoul, indicating a tendency to cluster but having a mutually competitive pattern at a smaller regional unit. Second, except for the change in the official land price, all explanatory variables show a significant correlation with the dependent variable. Third, we confirm that the retail area characteristics have a more significant influence on the stability of the nonfranchise store, and the entry of franchise stores reduces the stability of the nonfranchise store. This study is valuable, as the cross-sectional analysis reveals the characteristics that make a retail area a more stable urban space.

주제어 상권분석, 소매업 생존율, 업종 다양성, 상권 안정성, 프랜차이즈

Keywords Retail Area Analysis, Retail Survival Rate, Retail Diversity, Retail Area Stability, Franchise

1. 서론

자영업은 한국 경제에서 매우 큰 비중을 차지하고 있다. 2020년 기준 한국의 자영업자 비율은 657만 명으로 경제활동인구의 약 24.4%를 차지하였는데, 이는 OECD 38개 회원국 중 여섯 번

째로 높은 것이다(박정미·오상엽, 2021).¹⁾ 하지만 최근 자영업의 위기에 대한 사회적 논의가 증가하고 있다. 2019년 기준 소상공인 사업체당 매출액이 전년 대비 0.2% 감소하고(통계청, 2020), 베이비붐 세대가 창업시장에 대거 유입되어 폐업률이 상승하는 등(남윤미, 2017) 자영업 안정성이 악화되고 있기 때문이다. 이는

* 이 논문은 서울대 환경계획연구소의 지원을 받았습니다.

** Ph.D. Candidate, Department of Environmental Planning, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University (First Author: jinski71@snu.ac.kr)

*** Ph.D. Candidate, Department of Environmental Planning, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University (khseo@snu.ac.kr)

**** Master, Department of Environmental Planning, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University (mazokiki0405@snu.ac.kr)

***** Professor, Department of Environmental Planning, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University (Corresponding Author: kkim2@snu.ac.kr)

상권의 침체 및 지역경제의 쇠퇴로 이어지고, 나아가 사회 전체의 문제로 확대된다. 일자리 감소 및 장기간의 공실 형성으로 인해 노숙자 수와 범죄 발생 빈도가 증가하고, 이에 따라 도시의 사회적 비용이 상승하기 때문이다(Sutton, 2010; Meltzer, 2016). 따라서 상권 안정성은 자영업자뿐 아니라 주민과 지자체에도 중요한 문제이다.

소매업의 생존에 영향을 미치는 요인은 매우 다양하다. 개별 사업체 고유의 특성 외에도, 소재하고 있는 상권의 특성 또한 사업체들의 생존에 중요한 요인으로 작용할 것이다. 이와 관련해 Sandberg et al.(2013), Caliendo and Kunn(2014), Snider(2015) 등도 소매업 생존에 대하여 상권 차원의 연구가 중요함을 강조한 바 있다. 그러나 지금까지 상권에 관한 연구들은 자영업 관련 정책이 상권에 미친 영향을 확인하는 내용이 대부분이었고(양갑모, 2006; 김현철·이승일, 2019; 노승인·송선주, 2019; Fotopoulos and Louri, 2000), 상권 자체의 사회경제적 특성에 주목한 연구는 드물었다.

선행연구 가운데 상권 소매업 생존과 관련된 연구의 다수는 소위 '생존분석(survival analysis)'의 접근법을 취하고 있다. 생존분석이란 의학 분야의 연구에서 많이 활용되는 접근법으로, 연구 대상이 주어진 시점부터 다음 시점까지 생존할 수 있는 확률을 시계열적으로 분석하는 것이다. 생존분석 방법론을 취한 선행연구들은 대부분 연구의 대상 지역을 소지역으로 고정하고, 해당 지역의 생존을 변화를 종단면적으로 분석하였다(이희연·김지영, 2000).

이와 달리 상권 간 특성 차이가 점포의 영업 안정성을 결정하는 요인에 더 주목한 횡단면 연구도 있었다. 상권의 젠트리피케이션(gentrification)을 분석한 경우 주로 임대료나 지가, 혹은 프랜차이즈 상권 안정성에 미친 영향을 보였다. 또한 업무지역, 주거지역과 같이 지역의 실제 용도에 따른 안정성의 차이를 밝히기도 하였고, 업종의 다양성, 복합도와 같은 소매업 구성 측면에서의 특성을 보기도 하였다. 선행연구들은 이러한 변수들이 안정성을 포함하여 상권의 여러 현상들을 결정하는 요인으로 작용할 수 있다고 주장하였다(제승욱 외, 2018; 노승인·송선주, 2019; 김창호 외, 2020; 이동현 외, 2020).

본 연구는 어떠한 특성의 상권이 더 안정적인가라는 질문으로부터 출발한다. 이에 선행연구에서 주목한 여러 상권 특성을 설명변수로 하는 데이터셋을 구축하고, 서울시를 대상으로 개별 상권의 어떠한 특성이 점포 생존율에 영향을 미쳤는지에 대해 정량적 분석을 수행하고자 한다.

II. 선행연구

상권에 관한 연구는 크게 경영적 측면의 연구와 도시공간적 측면의 연구로 나눌 수 있다. 경영적 측면의 연구란, 개별 점포 단위에서 영업비용, 종업원 특성, 고객 특성과 같은 변수들이 각 점포

의 매출, 생존 등에 미치는 영향에 주목한 경우를 의미한다(Kumar and Karande, 2000; Turhan et al., 2013; 김수현 외, 2015; McDowell et al., 2016; 어윤선, 2019). 반면 도시공간의 측면에서 상권을 다룬 연구들은 상권의 고유한 특성이 해당 지역의 점포에 영향을 미친다는 점을 전제로 한다. 이러한 연구들은 상권의 배후인구, 교통 접근성, 지가, 임대료, 용도지역 등 지역 단위에서 측정되는 변수들이 점포 매출액과 생존율 등에 미치는 영향을 정량적으로 분석한 것이다. 구체적으로 상권에 관한 연구들은 상권의 생존율 및 영업 기간, 젠트리피케이션 등을 다루었다(Bruderl et al., 1992; Button et al., 1995; Everett and Watson, 1998; 최막중·신선미, 2001; 이임동 외, 2010; Sevtsuk, 2010; 신우진·문소연, 2011; 신혜원·김의준, 2014; 정은애·성현곤, 2016; 정동규·윤희연, 2017; 이창효, 2017).

소매업의 생존과 도시 모빌리티에 주목한 D'Silva et al.(2018)은 택시 이동 및 교통량 데이터를 활용하여 소매업 생존이 장소적 특성뿐 아니라 주변 지역의 방문객 수와 관계가 있음을 밝혔다. 업체 생존율과 연관되는 변수로서 영업 지속기간을 활용한 사례도 있다(Watson, 1992; Fotopoulos and Louri, 2000). 여기서 영업 지속기간은 사업체의 개업부터 폐업 시점까지의 기간을 이르며, 이 기간이 짧을수록 상권의 활력과 도시의 지속 가능성에 부정적 영향을 미친다(Barata-Salgueiro and Erkip, 2014). 김동준 외(2018)는 인접 지역의 용도 복합도가 높고 점유인구가 많을수록 음식점의 장기 생존 확률이 높다고 하였다.

상업 젠트리피케이션 관련 연구도 활발히 이루어지고 있는데, 상업 젠트리피케이션은 '근린의 영세상점이 고급 레스토랑이나 부티크로 변화하는 현상'(Rankin and Delaney, 2008; 윤윤채·박진아, 2016; Hubbard, 2018) 혹은 '기존 근린생활시설이 폐업하고 새로운 상업시설이 지역에 유입하는 현상'(김동준 외, 2019a)으로 정의된다. 관련 연구들은 상업 젠트리피케이션의 발생 여부를 어떻게 판별하고 지표화할 것인가에 주목하였다(Ozdemir and Selcuk, 2017; 김경선·김동섭, 2019; 김동준 외, 2019b). 이기훈 외(2018)는 소매업 입지요인과 관련하여 주택 면적, 근린생활시설 수, 교통 접근성, 인구 요소 등이 상업 젠트리피케이션에 미치는 영향을 분석하였다. 그리고 이정동(2019)은 2014년 이후 도시재생 사업지역의 젠트리피케이션에 대해 연구하였다. 해당 연구에서는 매출액 변화에 대해 프랜차이즈의 증가, 1인 창업 수, 부동산 가치 상승 순으로 영향이 미침을 밝혔다.

젠트리피케이션에 대한 연구들에서는 자금력을 갖춘 프랜차이즈들이 상권에 진입하여 생기는 변화에 대해 주목한 경우가 많았다. 그런데 프랜차이즈가 상권에 미치는 영향에 관한 연구들에서는 상반된 결과가 공존한다. 윤상용(2019)은 서울시 자치구 단위에서 지역상권 특성 중 상권의 성장성을 의미하는 프랜차이즈 점포 증가율이 자영업의 폐업률과 유의한 음의 관계를 가짐을 밝혔다. 프랜차이즈 점포수가 늘어날수록 자영업자의 폐업률이 줄어,

상권이 안정화된다는 것이다. 서진형·조춘한(2020)도 초저가 프랜차이즈 점포 출점은 1.5km 반경 상권 내 보완관계 업종에 대한 집객효과와 동종 업종에 대한 경쟁효과가 나타남을 밝혔다. 반면 프랑스 파리시 지역상점 보호 및 상업가로 활성화 정책을 연구한 박진아(2012)는 상업화가 많이 진행된 가로에서는 프랜차이즈나 중대형 상업시설의 입점 압력이 기존 소규모 점포 폐점과 장소성 변화를 통한 쇠퇴현상으로 연결된다고 하였다. 해당 연구에서는 이런 현상을 제어할 제도 마련이 필요함을 주장하며 관련 데이터 수집 및 분석의 필요성을 강조하였다.

상권 내 업종 다양성을 고려한 연구도 존재하는데(김현철·안영수, 2019; 계승욱 외, 2018; 이정란·최막중, 2018), 다양성이 도시의 활력과 매력, 그리고 다양한 수요 충족을 통한 방문객 증가 효과를 가져온다는 Jacobs(1961)의 주장과 맥을 같이 한다. 김현철·안영수(2019)는 상권들의 양적, 질적 특성을 Shannon의 다양성 지수로 유형화하여, 배후지의 인구, 유동인구, 승하차 인원 등 인구지표별 상권 특성에 미치는 영향이 서로 다르게 나타남을 밝혔다.

그 밖에도 최근 연구 중 김현철·이승일(2019)은 서울시 골목상권에서 업종, 연령대 및 시간대별 매출 비율과 점포수, 상권 규모, 그리고 점포 밀도 등이 매출액에 영향을 미치는 요인임을 밝혔다. 김동준 외(2019b)는 상권의 업종별 특화도(LQ 지수), 업종 다양성, 점포 밀도, 공시지가 상승률 등 사회경제적 특성 및 주변 지역의 인구구조가 일반음식점의 생존과 관계가 있음을 확인하였다. 노승인·송선주(2019)는 프랜차이즈 커피전문점의 매출액이 인근 경쟁업체 수, 대형유통업체 수, 유동인구, 지하철역과의 거리 등 상권 특성에 상당한 영향을 받음을 실증하였다.

지금까지의 검토 결과를 종합하면, 상권에 대한 선행연구들은 임대료나 지가와 같은 부동산 시장적 특성, 업무지역이나 주거지역과 같은 배후지 특성을 검토한 경우가 많았다. 이는 자연업을 경영함에 있어서 임대료 부담과 같은 측면이 큰 영향을 미치고, 배후지의 용도 또한 유동인구 특성과 결부되기 때문이다. 또한 젠트리피케이션 이슈를 다루는 연구들은 프랜차이즈 체인점들의 상권 진입과 이것이 자연업자들에게 미친 영향을 살핀 경우가 많았다. 그 밖에도 지역의 다양성에 관한 Jacobs의 견해를 바탕으로 업종의 다양성이 상권에 미친 영향을 검토하기도 하였다. 본 연구는 이러한 선행연구들을 기반으로, 상권 특성이 소매업 생존에 미치는 영향을 정량적으로 밝히고자 한다.

III. 연구 범위 및 가설

1. 상권 안정성 정의

개별 상권의 안정성을 정량화한 지표는 창폐업 수, 영업기간, 매출액, 생존율 등이 있다(김현철·이승일, 2019; 강현모·이상정,

2019; 박근송 외, 2020; 이동현 외, 2020; D'Silva et al., 2018). 본 연구에서 주목한 상권 생존율은 생존분석 접근법에 기반한 것으로, '기준 시점에서 다음 시점까지 생존하여 남아 있는 비율'을 의미한다. 생존율이 높은 지역은 폐업에 이른 점포의 비율이 낮고, 영업을 지속하는 데 성공한 가게의 비율이 높다. 따라서 생존율이 높을수록 사업을 안정적으로 영위할 수 있는 상권이라고 간주할 수 있다.

2. 연구의 시공간적 범위

본 연구의 범위는 다음과 같다. 연구의 시간적 범위는 2015년부터 2019년까지 총 5년간이다.²⁾ 이는 임차인 권리금 보호를 골자로 하는 2015년 상가임대차법 개정과 2020년 코로나19 팬데믹의 영향을 배제하기 위함이다. 공간적 범위는 서울특별시 우리마을가게 상권분석서비스에서 제공하는 1,496개 상권영역이다. 본 상권영역은 서울시에서 공식적으로 지정·관리하는 것으로, 산지나 미개발지 등을 제외하고 순수하게 상권이 형성된 영역만을 포괄하고 있다. 각 상권은 골목상권, 발달상권, 전통시장, 관광특구의 네 가지 유형으로 분류된다.

상권 유형의 상세사항은 다음과 같다. 골목상권은 대로변이 아닌 거주지 인근의 좁은 도로를 따라 형성되는 상업 세력의 범위로, 총 1,010개가 존재한다. 소상공인을 중심으로 구성되어 있기 때문에 지역 주민을 둘러싼 가장 기초적인 생활권 중심으로 기능하기도 한다(김현철·이승일, 2019). 서울시에서 정의하는 골목상권은 생활밀접 업종을 포함하고, 배후지가 주거 밀집 지역에 위치하며 길에 접하는 상권이다. 구체적인 조건은 다음과 같다.

- 첫째, 음식점업·소매업·서비스업을 영위할 것.
- 둘째, 도보를 통해 이동할 수 있는 거리일 것.
- 셋째, 주거지역이 밀집한 곳이 형성된 상권일 것.
- 넷째, 대형 유통시설 점포는 제외할 것.
- 다섯째, '대로', '로'를 제외한 '길' 단위로 구성될 것.
- 여섯째, 30개 이상 점포수를 포함한 골목상권 지역일 것.

다음으로 발달상권은 배후지를 고려하지 않고 도보 이동이 가능한 범위 내에 존재하는 상점가이다. 이때 상점가란 유통산업발전법 시행령에 기재된 대로 2,000m² 이내 50개 이상의 상점이 분포하는 곳을 의미한다. 발달상권의 특징은 교통 여건이 양호하며 상가와 오피스텔이 밀집된 지역이라는 점으로, 비교적 임대료가 높고 유동인구가 많다(김현철·이승일, 2019). 서울시에서 지정한 발달상권은 총 253개이다.

전통시장은 오랜 기간에 걸쳐 일정한 지역에서 자연발생적으로 형성된 상설시장이나 정기시장을 의미한다. 서울시에서 지정한 전통시장은 총 227개가 존재한다. 마지막으로 관광특구는 관

광화동이 주로 이루어지는 상권을 의미하며, 서울에는 6개 관광 특구가 존재한다. 골목상권, 발달상권, 전통시장은 상호 배타적인 영역을 갖지만, 관광특구는 타 유형 상권과 중복 지정되어 있다. 따라서 관광특구는 본 연구의 분석대상에서 제외하였다.

3. 연구가설

본 연구는 상권의 사회경제적 특성이 소매업 생존에 영향을 미칠 것이라는 가설에서 출발한다. 이러한 가설은 상권의 지역적 특성이 소매업 생존에 유의미한 영향을 미친다는 선행연구의 결과를 바탕으로 한다(D'Silva et al., 2018; 김동준 외, 2019b). 상가 임대료의 상승이 폐업에 영향을 미친다는 점은 이미 여러 차례 지적되었으며(남윤미, 2017), 소매업의 다양성도 지역의 문화적 기회, 인구 유입 등을 유발하여 상권에 영향을 미치는 것으로 나타났다(Jacobs, 1961). 이를 바탕으로 본 연구에서는 아래와 같은 연구가설을 검증한다.

- [가설 1] 근거리에 위치한 상권들은 안정성이 유사하게 나타날 것이다. 즉, 유의한 공간적 자기상관성을 보일 것이다.
- [가설 2] 업종 구성이 다양해지는 상권은 보다 안정적일 것이다.
- [가설 3] 상권 내 프랜차이즈 증감은 상권 안정성에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- [가설 4] 상주인구와 주간인구 비율은 상권 안정성에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- [가설 5] 지가 상승과 하락은 상권 안정성에 유의한 영향을 미칠 것이다.
- [가설 6] 프랜차이즈 여부에 따라 설명변수들이 안정성에 미치는 영향은 서로 다르게 나타날 것이다.

IV. 연구 모형

1. 자료 및 기초통계

1) 소매업 생존율

본 연구 모형의 종속변수는 2015년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지 총 5년의 기간에 대한 상권별 소매업 생존율이다. 점포별 창업 및 폐업에 관한 정보는 행정안전부에서 제공하는 지방행정 인허가데이터를 기반으로 한다. 해당 데이터는 190개 인허가 대상 업종에 대하여 지자체에 창업 및 폐업을 신고한 전수 내역을 담고 있다. 본 데이터는 개별 점포의 지리적 좌표를 제공하기 때문에 이를 바탕으로 GIS의 Spatial Join 기능을 통해 서울시 상권영역 공간적 경계와 매칭이 가능하다. 한편 본 연구에서는 동물장묘업, 원목생산업 등 일반적으로 상권 소매업이라 간주하기 어려운 업종은 배제하고 F&B 등 총 30개 소매업종을 분석대상으

로 하였다(〈부록 1〉 참조). 또한 해당 소매업 점포 중 우리마을가게 상권분석서비스에서 제공하는 서울시 상권영역 내부에 위치하고 있지 않거나, 영업일이 30일 미만인 점포는 분석에서 배제하였다.³⁾ 각 상권별로 이 조건에 해당하는 전체 점포수 대비 폐업 점포수의 비율을 계산하고 이를 바탕으로 상권별 생존율을 산출하였다. 따라서 본 생존율 지표는, 2015년부터 2019년까지 상권 내에서 신규 창업한 점포와 그 이전부터 영업을 수행했던 모든 점포들 가운데, 2019년 말까지 생존한 점포의 비율로 정의된다. 이를 수식으로 나타내면 다음과 같다.

$$SR = 1 - \frac{f}{s} \quad (1)$$

SR = 생존율
 s = 전체 분석대상 기간 내 영업한 점포수
 f = 동일 기간 중 영업하고 폐업한 점포수

또한 점포가 프랜차이즈인지 여부에 따라서 생존율에 미치는 영향이 서로 다를 것이라 판단하여, 상권별 전체 점포 생존율, 비(非)프랜차이즈 점포 생존율, 프랜차이즈 점포 생존율을 각각 산출하였다. 프랜차이즈는 공정거래위원회 가맹사업정보제공시스템에서 획득한 2021년 기준 프랜차이즈 브랜드 목록 가운데 가맹점 300개 이상인 브랜드를 필터링한 다음, 해당 웹 사이트에서는 누락되었으나 명백히 대형 프랜차이즈에 속하는 브랜드 일부를 연구자 판단하에 추가한 것이다(〈부록 2〉 참조).⁴⁾ 인허가 데이터에서 제공하는 개별 점포의 상호명을 프랜차이즈 브랜드 목록에 기재된 키워드와 대조하는 방식으로 프랜차이즈 점포를 특정하였다. 5년 동안 30일 이상 영업하고, 서울시 상권 영역에 속한 점포의 수는 총 262,476곳이고, 그중 프랜차이즈 점포는 21,837곳으로 약 8.3%에 해당한다.

한편 상권영역 가운데 5년 동안 해당 상권 내에서 영업을 수행한 점포가 30곳 이하인 지역은 생존율을 계산하였을 때 통계적인 유의성이 떨어진다고 판단하여 분석에서 제외하였다.

〈Figures 1-3〉은 상권별 생존율의 공간적 분포를 전체 점포, 프랜차이즈, 비프랜차이즈로 나누어 확인한 것으로, 색상이 빨간색에 가까워질수록 생존율이 높은 지역이다. 전체적으로 CBD, 구로-가산디지털단지, 여의도와 같은 업무 및 상업 밀집 지역의 생존율이 높다는 점을 확인할 수 있다. 반면 신림, 신정, 아현 등 주요 뉴타운 사업지역 및 외곽에 위치한 저밀도 주거지역에는 상대적으로 생존율이 낮은 상권이 다수 분포하고 있다.

2) 상권 유형

모형에 투입한 첫 번째 변수는 서울특별시 우리마을가게 상권 분석서비스에서 제공하는 개별 상권유형이다. 앞서 서술한 바와 같이 발달상권, 골목상권, 전통시장, 관광특구 4개 유형 중 관광

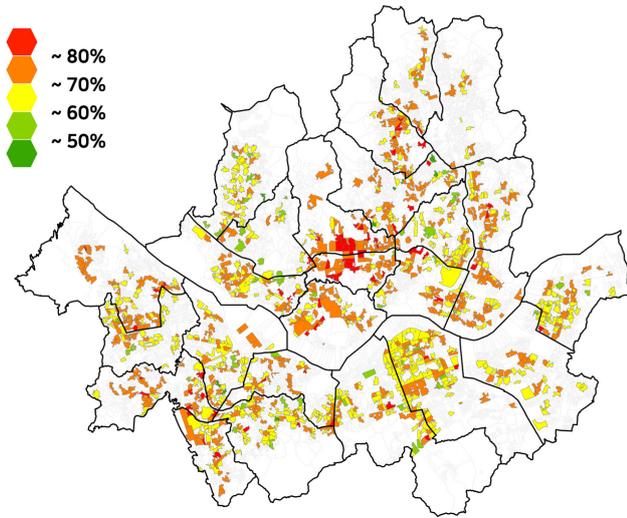


Figure 1. Survival rate (all stores)

Note: Survival rate increases as the color goes red

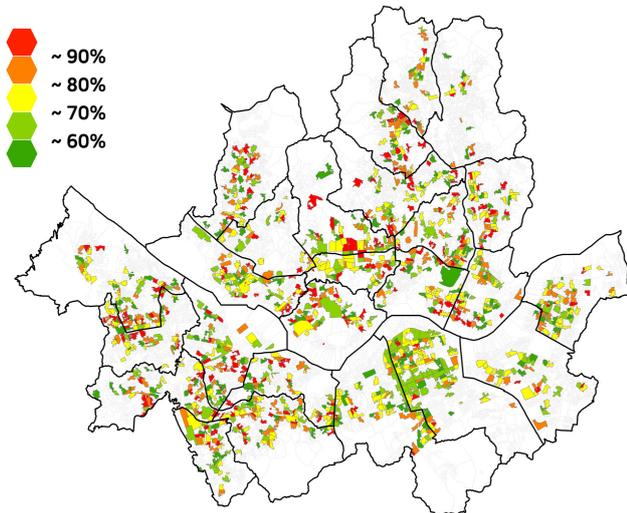


Figure 2. Survival rate (franchise stores)

Note: Survival rate increases as the color goes red

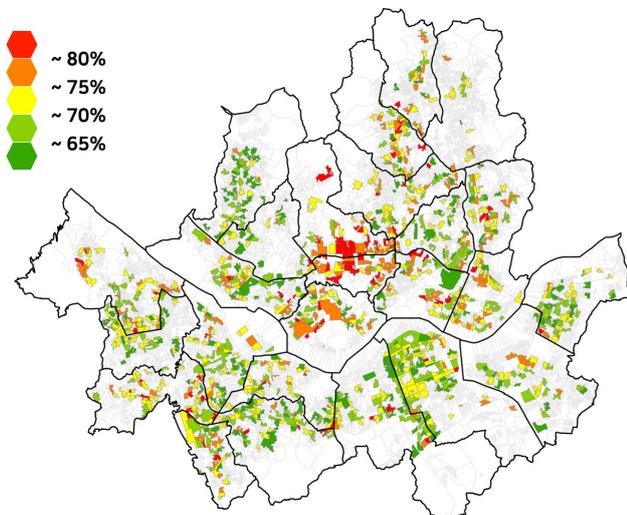


Figure 3. Survival rate (non-franchise stores)

Note: Survival rate increases as the color goes red

특구를 제외한 3개 유형에 대해 골목상권을 기준범주로 하는 더미변수를 투입하였다. 1990년부터 최근 시점까지 연도별 5년 생존율은 <Figure 4>와 같다. 1990년대 이후 골목상권의 생존율이 다른 상권 유형에 비해 빠르게 하락하고, 전통시장은 상대적으로 높은 생존율을 보이며, 발달상권의 경우 2010년대 들어 생존율 하락이 가속화되어 2010년대 중반 이후 골목상권에 역전되는 경향이 나타난다. 이같이 상권 유형 범주에 따른 생존율의 차이를 확인하였기에, 이를 통계하고자 하였다.

3) 업종 다양성 변화

두 번째 설명변수는 업종 다양성 변화이다. 다양성을 측정하는 지표로는 Simpson Diversity Index, Herfindal-Hershman Index 등이 있으나, 본 연구에서는 1949년 Claude Shannon이 제안한 Shannon's Diversity Index를 활용하였다. 다양성을 측정하는 기준은 크게 두 가지 측면으로 볼 수 있는데, 하나는 풍성함(richness), 다른 하나는 균등성(evenness)이다(김현철·안영수, 2019). 풍성함은 개체 종류의 수와 관련이 깊은 반면 균등성은 종류별 개체 수와 연관이 있다. 본 연구의 목적은 단순히 업종에 따른 점포수를 비교하려는 것이 아닌, 얼마나 다양한 소매기능이 상권 내에 공존하는가를 확인하는 것이다. 따라서 본 연구는 Shannon's Index를 사용하는 것이 가장 적절하다고 판단하였으며, 이를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$H = \sum_{i=1}^N p_i \ln p_i \quad (2)$$

p_i = 상권 내 전체 업종 가운데 i 업종 점포 비율

N = 전체 업종 수

상권 다양성 지수는 분석대상 30개 업종 전체에서 업종별 점포수를 토대로 산출하였다. 본 지표는 특정 업종이 대부분을 차지하기보다, 음식점, 생활 밀착형 업종, 도소매 업종 등 다양한 기능이 복합적으로 분포할수록 상승한다. 본 연구에서는 보다 다양하게 바뀌어가는 상권과 그렇지 않은 상권을 확인하기 위하여 연구 대상기간 동안의 다양성 지수 변화를 계산하였다. 양의 값을 가지는 상권은 5년 동안 다양성 지수가 상승하였고, 반대로 음의 값을 가지는 상권은 음식점 등 특정 업종 위주로 재편되어 다양성 지수가 하락한 곳이다.

<Figure 5>는 다양성 지수 변화량의 공간적 분포를 지도로 나타낸 것이다. 빨간색에 가까울수록 5년간 다양성 지수가 상승한 지역이고, 초록색에 가까울수록 하락한 지역이다. 이태원, 망원, 연남, 문래 등 최근 요식업과 같은 특정 업종 중심으로 변화한 주요 성장상권 지역에서 다양성 지수의 하락이 포착된다.

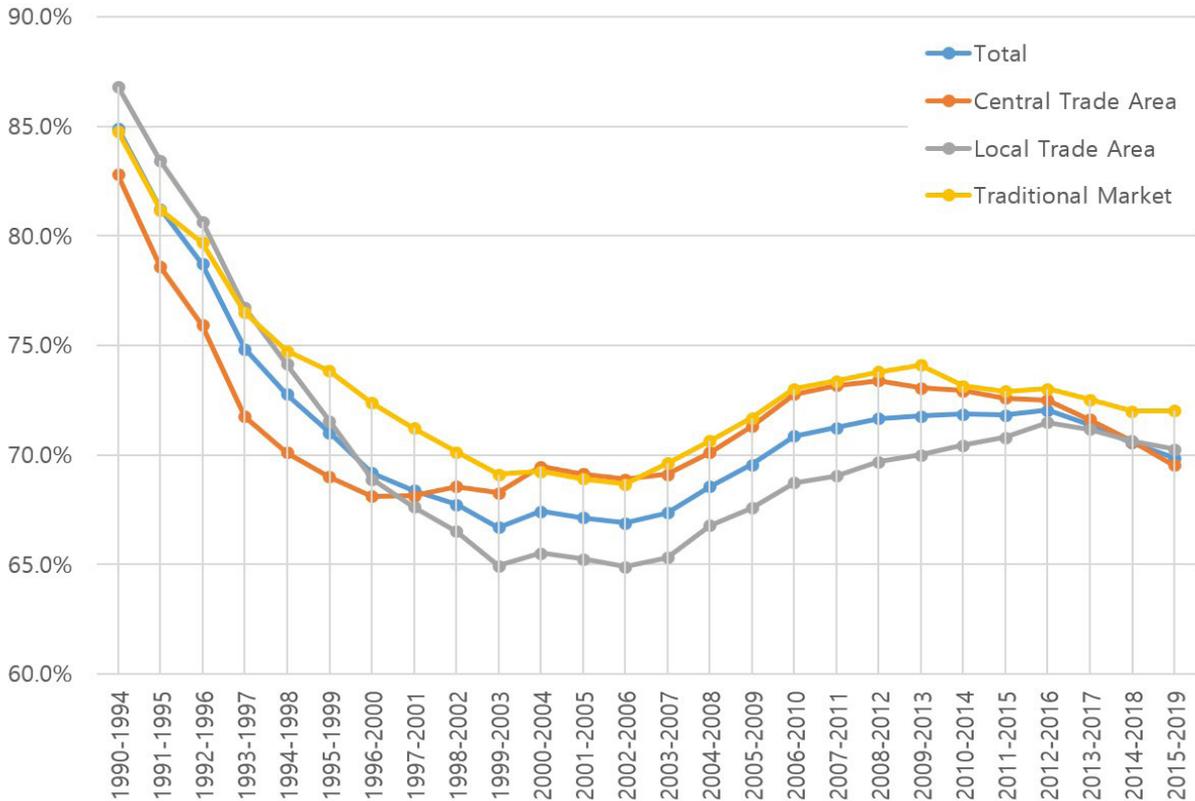


Figure 4. Survival rate by trade area types

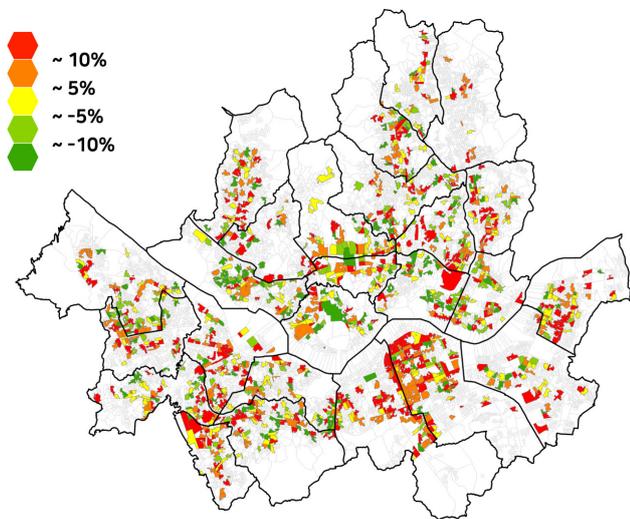


Figure 5. Diversity index change

Note: Diversity increases over time as the color goes red

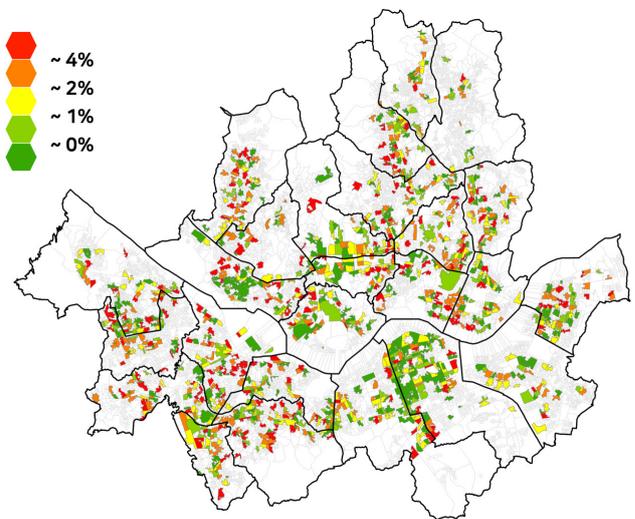


Figure 6. Franchise proportion change

Note: Franchise proportion increases as the color goes red

4) 프랜차이즈 비율의 변화

세 번째 설명변수는 상권별 프랜차이즈 가맹점 비율의 변화이다. 2015년 1월 1일과 2020년 1월 1일 두 시점의 상권 내 프랜차이즈 점포의 비율 간 차이를 집계하였다. <Figure 6>은 이를 시각화한 것으로, 빨간색에 가까울수록 5년간 프랜차이즈 비율이 상승한 지역이고 초록색에 가까울수록 하락한 지역이다.

5) 주간인구 비율

네 번째 설명변수는 상권별 배후지역 심야인구 대비 주간인구(晝間人口)의 비율이다. 본 변수는 KT와 서울시가 제공하는 '서울 생활인구' 데이터를 활용하였다. 해당 자료는 2017년 1월 1일부터 매일 1시간 단위로 공개되며, 휴대전화 신호를 통해 매시간 실제인구(實在人口)를 추정하는 것이다. 본 연구에서는 2017년부터 2019년까지 총 3년에 대한 집계구별 새벽 3시 인구 및 오후 1시

인구를 각각 심야인구와 주간인구로 삼았다. 한편 연구의 공간적 단위인 상권영역과 집계구 영역은 서로 일치하지 않으며, 상권영역만이 아닌 배후지역의 인구까지 고려하기 위해 GIS를 활용하여 집계구 인구를 상권 주변 반경 300m 배후영역으로 재분배한 다음 시간대별 인구의 비율을 계산하였다.

GIS를 활용한 인구수 재분배는 구하고자 하는 공간경계, 즉 본 연구의 경우 상권 경계를 실선 영역(★)으로, 공공데이터가 제공하는 공간경계, 즉 집계구 경계를 점선 영역으로 표기하였다(Figure 7). 이때 A-E는 집계구 면적을, a-e는 집계구 경계로 나누어진 상권영역의 각 면적을 의미한다. 집계구별 인구수를 P_A - P_E 에 대한 상권영역의 인구수 P 의 산식은 아래와 같다.

$$P = \frac{aP_A}{A} + \frac{bP_B}{B} + \frac{cP_C}{C} + \frac{dP_D}{D} + \frac{eP_E}{E} \quad (3)$$

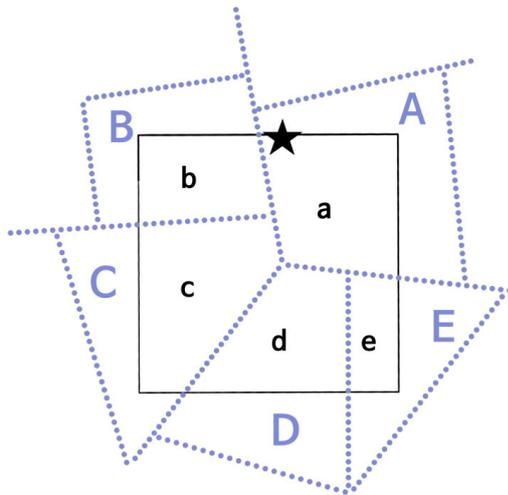


Figure 7. Spatial redistribution of hourly population

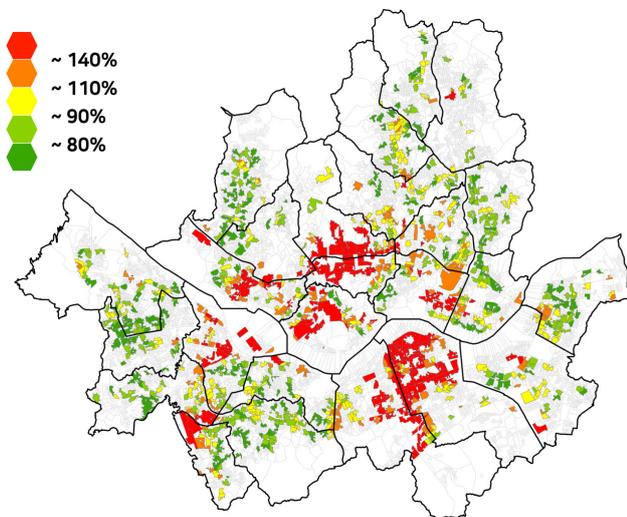


Figure 8. Daytime population ratio

Note: Daytime population ratio increases as the color goes red

주간인구 비율이 높은 지역은 상주인구로 해석할 수 있는 심야 시간 인구보다 업무시간 중 인구의 비율이 높은 것이므로 낮 동안 외부에서 인구가 유입되는 지역이다. <Figure 8>은 이를 지도로 표현한 것으로, 빨간색에 가까울수록 낮에 인구가 유입되고 초록색에 가까울수록 심야에 인구가 유입되는 지역이다. CBD 및 강남, 여의도 등 업무지역에 해당하는 곳일수록 주간에 인구가 유입되는 경향이 강하고, 외곽의 주거지역에서 그 역이 성립한다는 점을 확인할 수 있다.

6) 영업 지속기간

다섯 번째 설명변수는 각 상권 폐업점포의 평균 영업 지속기간이다. 상권별 2015년 1월 1일 이후 개업해서 2019년 12월 31일 이전에 폐업한 모든 점포에 대해, 폐업에 이르기까지의 영업 지속기간을 각각 계산하여 상권별 평균을 산출하였다. 단, 30일 이하 영업을 수행한 점포는 분석에서 제외하였으므로 상권별 영업 지속기간의 평균치도 최소 30일 이상으로 계산된다.

7) 공시지가 변화율

여섯 번째 변수는 상권별 공시지가의 변화율이다. 상권별 공시지가는 국토교통부에서 제공하는 개별공시지가 데이터를 활용하여 2015년 1월 1일 및 2020년 1월 1일 기준 상권영역에 포함되는 필지들의 총 공시지가를 합친 다음, 이를 상권의 면적으로 나누어 산출하였다. 이후 상권별 2020년 기준 공시지가를 2015년 기준으로 나누어 변화율을 산출하였다.

8) 서울시 자치구

마지막 변수는 서울시 25개 자치구의 터미변수이다. 분석대상 상권의 지리적 위치와 관련된 통제변수로서 모형에 투입하였다. 앞선 지도를 통해 확인할 수 있듯 연구변수들은 공간상 임의적으로 분포하지 않고, 특정 지역에 군집되어 있는 자기상관의 경향을 보인다. 이는 자치구라는 기초자치단체 차원의 정책 및 해당 자치구 지역의 고유 특성이 반영된 결과일 수 있다. 따라서 본 연구에서는 자치구 터미변수를 투입하여 행정적, 지역적 요인을 통제하기로 한다.

2. 기술통계

모형 투입변수 가운데 범주형 변수를 제외한 연속형 변수들의 기술통계량은 <Table 1>에 정리되어 있다. 서울특별시 상권분석 서비스에서 제공하는 총 상권의 개수는 1,496개이지만, 앞서 정의한 대로 5년의 기간 동안 30일 이상 영업한 점포 30곳 미만인 상권과 관광특구를 배제하여 최종적으로 1,334개 상권을 대상으로 하였다.

확인 결과 전체 점포 대상 상권별 생존율의 평균은 70.6%이며,

Table 1. Descriptive statistics

Type	Variables	Mean	Std. Dev	Min	Median	Max
Dependent variables	Survival rate (all)	0.706	0.066	0.308	0.709	0.886
	Survival rate (non-franchise)	0.749	0.174	0.000	0.750	1.000
	Survival rate (franchise)	0.704	0.070	0.333	0.707	0.900
Independent variables	Average duration (year)	1.622	0.422	0.164	1.590	3.929
	Diversity index change	-0.001	0.123	-0.615	0.007	0.608
	Daytime population ratio	1.233	0.891	0.539	0.954	9.802
	Franchise proportion change	0.018	0.032	-0.099	0.014	0.167
	Land price rise rate	1.373	0.146	1.063	1.343	2.249

Note: Round off the numbers to four decimal places

가장 생존율이 낮은 상권은 30.8%, 가장 높은 상권은 88.6%를 기록하였다. 한편 비프랜차이즈 점포로 한정해 산출할 경우 상권별 생존율 평균은 74.9%였으며, 최소 0%에서 최대 100%까지 분포하였다. 프랜차이즈 점포로 한정해 생존율은 평균 70.4%였으며, 최소 33.3%에서 최대 90%였다.

다음으로 폐업점포의 영업 지속기간은 평균 1.6년이었으며, 최소 약 0.16년(약 2개월), 최대 약 3.93년(약 47개월)이었다. 상권 다양성 지수는 특별한 단위가 없으나 전체적으로 5년간 0.001가량 하락하였다. 주간인구 비율은 평균 1.233을 기록하였는데 이는 밤보다 낮에 평균적으로 23.3%가량 인구가 더 많았음을 의미한다. 주간인구 비율이 가장 낮은 상권은 0.539로 심야 대비 낮 인구수가 절반에 불과하였으며, 가장 높은 상권은 9.802로 낮에 10배 가까운 인구가 유입되었다. 상권별 프랜차이즈 비율은 5년 동안 평균 1.8%p가량 상승하였으며, 가장 낮은 곳은 9.9%p 감소, 가장 높은 곳은 16.7%p 상승하였다. 상권별 공시지가 상승률은 평균 1.373을 기록하였는데 이는 공시지가가 5년간 평균 37.3%가량 상승했음을 의미한다. 공시지가의 상승률이 가장 낮은 상권은 6.3%, 가장 높은 상권은 약 124.9%인 것으로 나타났다.

3. 분석 모형

도시공간에서 발생하는 사회 현상은 인접한 지역끼리 유사한 패턴을 보일 수도, 상반된 패턴을 보일 수도 있다. 만일 변수에 공간적 효과가 있어서 상호 인근에 있는 관측치들 간 상관관계를 가지게 될 경우, 공간적 자기상관성이 존재한다고 한다. 일반적인 OLS 회귀분석은 종속변수나 잔차에 공간적 자기상관성이 존재하지 않는다고 가정하며(조미정·이명훈, 2015), 만약 자기상관이 존재할 경우 결과에 왜곡이 발생하고 비효율적인 추정을 수행하게 된다. 따라서 공간적 자기상관성이 존재한다고 판정될 경우, OLS 모형 대신 자기상관을 설명하는 항을 추가한 공간계량모형을 활용하는 것이 바람직하다. 본 연구에서는 공간 분석 프로그램 GeoDa를 활용하여 종속변수의 공간적 자기상관성을 검토하고,

유의한 자기상관성이 포착되면 공간계량모형을 통해 회귀계수를 추정한다.

공간계량분석을 수행할 경우 특정 관측치에 대해 공간적으로 인근에 있는 다른 관측치를 판별하기 위한 공간가중행렬을 구축해야 한다. 인접성을 판별하는 방식으로는 영역 간 접촉 여부를 기준으로 하는 방식(contiguity)과 특정 거리를 기준으로 인근에 있는지 따지는 방식(proximity)이 있다. 본 연구에서는 직선거리를 기준으로 특정 상권영역의 중심점(centroid)에서 반경 2km 이내에 있는 상권을 인접 상권으로 처리한다. 이는 서울시 상권영역을 검토한 결과 거리의 기준을 반경 1,800m보다 더 짧게 지정할 경우 인접 상권이 하나도 없는 외톨이 상권이 발생하기 때문이다. 본 연구에서는 이러한 외톨이 상권이 발생하지 않는 한도 내에서, 인접 상권으로 간주하기에 지나치게 먼 거리가 되지 않도록 기준선을 반경 2km로 설정하였다.

공간계량모형은 종속변수와 모형 잔차 중 어느 쪽의 공간적 자기상관성을 고려하는가에 따라 공간시차모형(spatial lag model)과 공간오차모형(spatial error model)로 나뉜다. 먼저 공간시차모형은 종속변수의 공간적 자기상관성을 고려하는 모형으로, 종속변수에 공간가중행렬 가중치를 곱한 자기상관항을 모형의 독립변수로 추가한다. 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$Y = \rho WY + \beta X + e \tag{4}$$

W = 공간가중행렬
 ρ = 공간자기상관계수

다음으로 공간오차모형은 OLS 모형 잔차를 자기상관항과 등분산 오차항으로 나누어 모형 설명변수들이 설명하지 못하고 남은 자기상관성을 고려하는 모형이다. 이를 수식으로 표현하면 다음과 같다(전해정, 2016).

$$Y = \beta X + e, \quad e = \lambda We + \mu \tag{5}$$

W = 공간가중행렬

λ = 공간자기상관계수

μ = 공간적 자기상관성이 없는 등분산 오차항

공간시차모형에서는 자기상관성이 다른 설명변수들과 동등한 층위에서 종속변수를 설명한다. 반면 공간오차모형은 다른 설명 변수들이 종속변수를 설명하고 남은 잔차에 대한 공간적 효과를 고려한다. 본 연구에서는 OLS 다중회귀모형에 더해 공간시차모형, 공간오차모형을 모두 추정하고 정보기준을 바탕으로 최적 모형을 탐색하여 해당 최적 모형의 변수 간 관계를 해석하였다.

V. 분석 결과

1. 공간적 자기상관성

회귀분석에 앞서 종속변수인 상권별 전체 점포 소매업 생존율에 대해 공간적 자기상관성의 지표인 Global Moran's I를 계산하고 Local Moran's I (LISA) Cluster Map을 작성하였다. 그

결과는 <Figure 9>에 나타나 있다. 확인 결과 Moran's I 값은 0.151이며, 0.1% 수준에서 유의한 것으로 나타나 소매업 생존율의 분포는 강한 양의 공간적 자기상관성을 보인다. Moran's I의 값이 양의 값이라는 것은 상권별 생존율의 공간적 분포 패턴이 군집(clustering), 즉 유사한 값들끼리 인근에 모여 있는 형태라는 점을 의미한다. 이는 LISA Cluster Map(Figure 8)에서의 분포에서도 확인할 수 있다. 주변의 생존율도 높고 스스로도 높은 상권(High-High) 혹은 주변의 생존율은 높지만 스스로는 주변에 비해 낮은 상권(Low-High)은 CBD 지역, 강북, 강서, 노량진, 금천 등 일부 지역에 집중되어 있다. 반대로 주변의 생존율도 낮고 스스로도 낮은 상권(Low-Low) 혹은 주변의 생존율은 낮지만 스스로는 주변에 비해 높은 상권(High-Low)들은 강남, 관악, 강동, 은평 등지에 주로 분포한다. 이같이 종속변수인 상권 생존율의 분포에 유의한 공간적 자기상관성이 있음을 확인하였으므로, 자치구 더미변수 및 공간계량모형을 통해 종속변수의 공간적 효과를 통제할 필요가 있다.

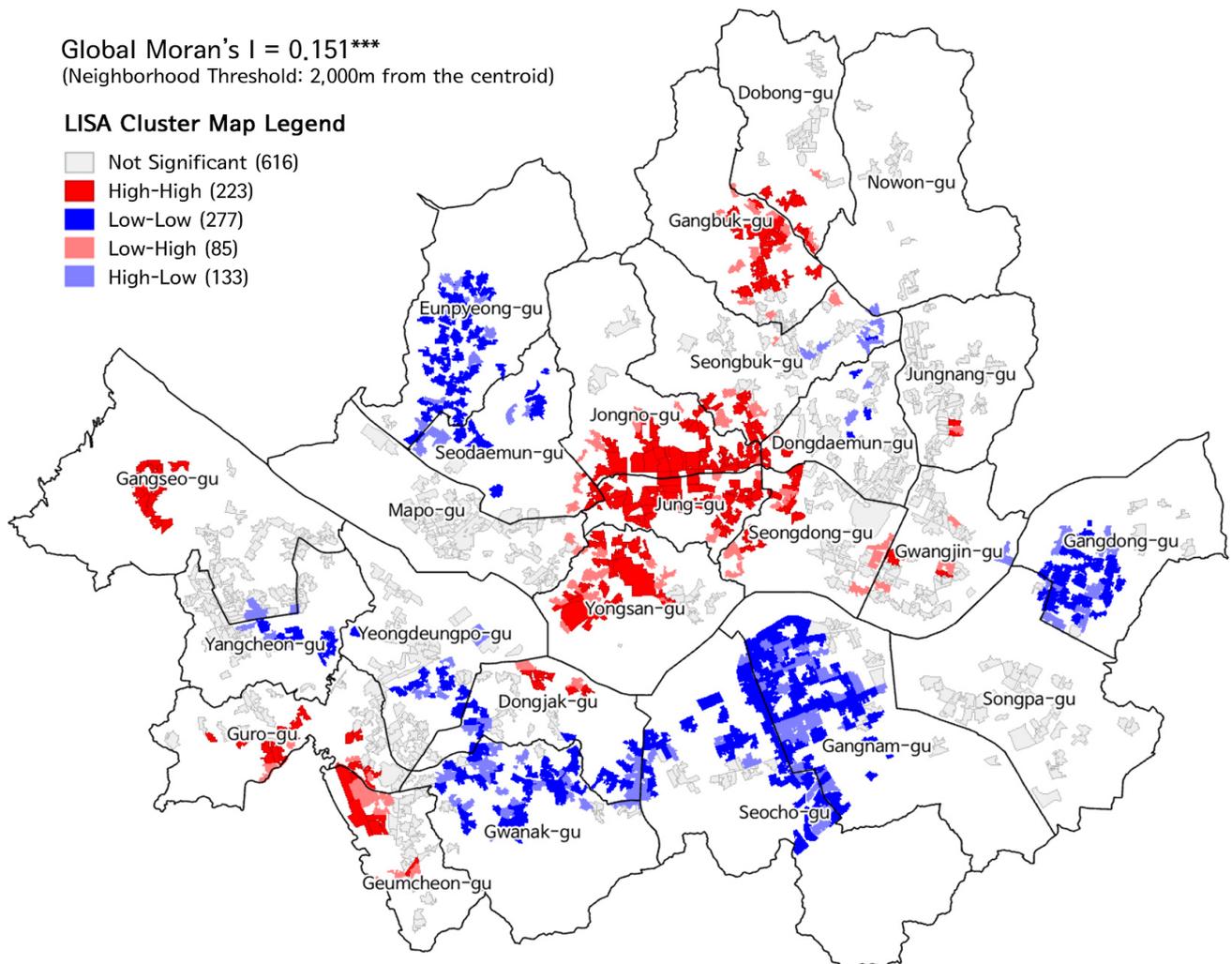


Figure 9. LISA Cluster Map of survival rate

2. 회귀분석 결과

〈Tables 2-4〉는 각각 전체 점포, 비프랜차이즈 점포, 그리고 프랜차이즈 점포의 생존율을 종속변수로 하는 세 모형의 추정 결과이다. 강남구를 기준범주로 하는 서울시 자치구 더미변수의 경우 모형에는 투입되어 있으나 표에는 생략하였다.

먼저 두 공간계량모형에서 공간적 자기상관항의 계수를 확인하면, 종속변수와 관계없이 공간시차모형의 자기상관항은 유의하지 않고, 공간오차모형의 자기상관항은 유의한 음의 값을 보인다. 공간시차모형의 자기상관항인 ρ 가 유의하지 않다는 점은 앞서 종속변수의 Global Moran's I에서 확인할 수 있었던 서울시 내 전역적인 공간 군집효과를 모형 투입변수들이 설명하고 있음을 의미한다. 특히 그중에서도 공간적 효과와 밀접한 관계가 있는 자치구 더미변수의 효과로 해석할 수 있다. 그러나 잔차의 자기상관성을 보여주는 공간오차모형의 λ 는 유의한 음의 값을 보였다. 이는 서울시 전체의 군집 경향과 달리, 자치구 내 인근 상권끼리는 서로 생존율이 반비례하게 되는 상호 경쟁적 관계가 있음을 시사한다. 공간시차모형과 달리 공간오차모형은 유의한 자기상관항을 가짐으로써 OLS 모형보다 더 낮은 AIC, BIC 값과 Pseudo R-squared 값을 기록하고 있다. 따라서 이하의 분석은

모형 적합도가 가장 높은 공간오차모형을 기반으로 한다(An and Wan, 2019).

1) 전체 점포 생존율

먼저 전체 점포 생존율을 종속변수로 한 회귀모형을 해석하면 다음과 같다. 상권별 폐업점포의 영업 지속기간 변수는 생존율과 유의한 양의 상관관계를 보인다. 계수는 0.0078로, 영업 지속기간이 1년 길어질 때마다 생존율은 0.78% 상승함을 뜻한다. 이는 오랜 기간 영업하는 점포가 많은 상권일수록 생존율도 높다는 것으로, 일반적인 직관과 합치되는 결과이다. 다음으로 다양성의 변화와 생존율은 비례관계를 보인다. 다양성 지수가 1 상승할 때마다 생존율은 약 3.6% 상승하는 것으로 나타났다. 즉 시간이 지나면서 여러 소매업종이 혼합되고, 그 구성이 다양해지는 곳일수록 생존율도 높은 상권이라는 것이다. 또 심야 대비 주간인구 비율은 소매업 생존율과 비례하고, 프랜차이즈 점포의 증감은 반비례하는 경향을 보인다. 즉 심야 대비 주간인구 비율이 1%p 상승할 때마다 소매업 생존율은 0.01%p 가량 상승하고, 프랜차이즈 비율이 1%p 상승할 때마다 생존율은 약 0.27%p 하락하였다. 이는 낮에 인구가 유입되는 업무 및 상업지역일수록, 그리고 상권 내에 프랜차이즈 점포의 진입이 덜한 지역일수록 생존율은 높음을 시

Table 2. Regression results – Models 1 (all stores)

Variables	Dependent variable - survival rate of all stores		
	OLS	Spatial lag	Spatial error
Constant	0.6846*** (28.518)	0.7609*** (10.531)	0.6866*** (30.610)
Average duration (year)	0.0076* (1.977)	0.0078* (2.046)	0.0078* (2.040)
Diversity index change	0.0378** (2.730)	0.0374** (2.741)	0.0364** (2.664)
Daytime population ratio	0.0094*** (3.843)	0.0099*** (4.039)	0.0095*** (4.221)
Franchise proportion change	-0.2801*** (-5.296)	-0.2794*** (-5.352)	-0.2726*** (-5.233)
Land price rise rate	-0.0169 (-1.139)	-0.0180 (-1.232)	-0.0193 (-1.392)
(Dummy) Central trade area (vs. local trade area)	0.0031 (0.641)	0.0030 (0.629)	0.0032 (0.675)
(Dummy) Traditional market (vs. local trade area)	0.0047 (0.820)	0.0046 (0.817)	0.0051 (0.906)
ρ (spatial lag only)	-	-0.1104 (-1.110)	-
λ (spatial error only)	-	-	-0.3456** (-2.597)
R-squared (Pseudo R-squared)	0.234	0.235	0.240
AIC	-3754.58	-3753.79	-3760.37
BIC (SC)	-3588.31	-3585.32	-3594.10
Number of observations		1,334	

Note 1: The numbers in brackets are meaning t-value in OLS and z-value in spatial model; Note 2: District dummy variables are omitted in this table
 *** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

Table 3. Regression results - Models 2 (non franchise stores)

Variables	Dependent variable - survival rate of non franchise stores		
	OLS	Spatial lag	Spatial error
Constant	0.6895*** (27.908)	0.7710*** (10.825)	0.6907*** (29.949)
Average duration (year)	0.0111** (2.797)	0.0113** (2.880)	0.0114** (2.903)
Diversity index change	0.0421** (2.959)	0.0419** (2.978)	0.0408** (2.898)
Daytime population ratio	0.0096*** (3.799)	0.0101*** (4.009)	0.0095*** (4.120)
Franchise proportion change	-0.5523*** (-10.149)	-0.5514*** (-10.262)	-0.5448*** (-10.161)
Land price rise rate	-0.0225 (-1.477)	-0.0237 (-1.571)	-0.0245 (-1.718)
(Dummy) Central trade area (vs. local trade area)	0.0011 (0.210)	0.0009 (0.189)	0.0012 (0.246)
(Dummy) Traditional market (vs. local trade area)	0.0028 (0.370)	0.0021 (0.356)	0.0026 (0.456)
ρ (spatial lag only)	-	-0.1184 (-1.211)	-
λ (spatial error only)	-	-	-0.3509** (-2.632)
R-squared (Pseudo R-squared)	0.279	0.280	0.285
AIC	-3677.81	-3677.24	-3683.75
BIC (SC)	-3511.54	-3505.77	-3517.48
Number of observations		1,334	

Note 1: The numbers in brackets are meaning t-value in OLS and z-value in spatial model; Note 2: District dummy variables are omitted in this table
 *** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

Table 4. Regression results - Models 3 (franchise stores)

Variables	Dependent variable - survival rate of franchise stores		
	OLS	Spatial lag	Spatial error
Constant	0.6634*** (10.182)	0.8099*** (7.569)	0.6728*** (11.065)
Average duration	-0.0277** (-2.644)	-0.0272** (-2.638)	-0.0281** (-2.714)
Diversity index change	0.0406 (1.082)	0.0392 (1.058)	0.0415 (1.118)
Daytime population ratio	0.0089 (1.343)	0.0091 (1.384)	0.0103 (1.690)
Franchise proportion change	2.2585*** (15.736)	2.2546*** (15.922)	2.2656*** (16.024)
Land price rise rate	0.0303 (0.752)	0.0256 (0.644)	0.0221 (0.586)
(Dummy) Central trade area (vs. local trade area)	0.0043 (0.322)	0.0044 (0.338)	0.0040 (0.309)
(Dummy) Traditional market (vs. local trade area)	0.0386* (2.503)	0.0390* (2.567)	0.0397** (2.600)
ρ (spatial lag only)	-	-0.1987 (-1.676)	-
λ (spatial error only)	-	-	-0.3527** (-2.644)
R-squared (Pseudo R-squared)	0.184	0.186	0.190
AIC	-1090.89	-1091.66	-1096.55
BIC (SC)	-924.62	-920.20	-930.28
Number of observations		1,334	

Note 1: The numbers in brackets are meaning t-value in OLS and z-value in spatial model; Note 2: District dummy variables are omitted in this table
 *** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05

사한다. 상권별 공시지가의 상승률은 모형에 관계없이 생존율과 유의한 상관관계를 갖지 못하였다. 상권유형의 경우 (Figure 4)에서 확인한 바와 같이 유형에 따른 생존율의 차이가 나타남에도 회귀모형 내에서는 유의하지 않았는데, 이는 모형의 다른 투입변수들이 상권유형으로 인한 차이를 대부분 설명해주고 있기 때문으로 해석된다.

2) 비프랜차이즈 및 프랜차이즈 점포 생존율

비프랜차이즈 점포만을 대상으로 한 생존율을 종속변수로 할 경우, 모형 내 변수들의 유의성과 부호는 전체 점포 생존율과 동일하나, 프랜차이즈 비율 변화의 계수 탄력성(-0.5448)은 전체 점포 생존율을 종속변수로 했을 때(-0.2726)에 비해 2배 상승하였다. 이러한 결과는 상권 내 프랜차이즈 체인점이 집객효과를 가져 상권 전체의 매출을 키우며 전체적인 파이의 증가를 유발할 수 있다는 일부의 시각과 대치된다(윤상용, 2019; 서진형·조춘한, 2020). 다시 말해 상권 내 프랜차이즈 체인점의 증가는 기존 비프랜차이즈 점포의 폐업을 유도하고 프랜차이즈 위주 상권으로의 재편을 일으킨다고 해석된다.

프랜차이즈 생존율을 종속변수로 한 (Table 4)의 모형에서도 프랜차이즈 구성 비율이 1%p 증가할 때마다 비프랜차이즈와 달리 프랜차이즈 점포의 생존율은 2.3%p 상승하는 강한 양의 상관관계를 보인 점도 이러한 해석을 뒷받침한다.

한편 프랜차이즈 점포의 생존율은 다양성, 주간인구, 공시지가와 같은 모형 설명변수들과 유의한 상관관계를 갖지 못하였다. 하지만 평균 영업기간은 유의한 음의 상관관계를 기록하여, 프랜차이즈 점포가 더 많이 생존하는 상권은 오히려 전체적인 영업기간이 짧은 지역이라는 점을 확인하였다. 또한 프랜차이즈 점포에 한정하였을 때, 전통시장은 타 유형 상권보다 더 높은 생존율을 보이고 있음을 확인할 수 있다.

VI. 결론

도시 내 상권의 안정성은 자영업자뿐 아니라 상권을 이용하는 주민과 자치단체 등 여러 이해관계자들에게 중요한 부분이다. 본 연구는 어떠한 특성을 가진 상권이 안정적인지 밝히기 위해 서울시를 대상으로 최근 5년에 대한 횡단면적 분석을 실시하였다. 지방행정 인허가 데이터를 통해 서울시 상권영역별 소매업종들의 생존율을 계산하여 이를 상권 안정성의 지표로 삼았으며, 점포들을 프랜차이즈와 비프랜차이즈 점포로 나누어 각각의 생존율을 함께 검토하였다. 또한 선행연구 검토 결과를 바탕으로 상권 유형, 업종 구성의 다양성, 프랜차이즈 비율, 시간대에 따른 인구 특성, 점포 영업기간, 공시지가 변수로 구성된 데이터셋을 구축하여 각 변수가 생존율에 어떤 영향을 미쳤는지 확인하였다.

본 연구의 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 가설 1과 관련

하여 상권별 소매업 생존율의 유의한 공간적 자기상관성 및 군집 경향을 확인하였다. 그러나, 공간계량모형을 통해 자치구 내 소 지역 단위에서는 오히려 반비례하는 경향도 동시에 확인할 수 있었다. 서울시 전체 단위의 전역적인 공간적 군집 경향은 자치구에 따른 차이를 통제함으로써 설명할 수 있었으나, 자치구 내부의 생활권 단위에서는 인근 상권 간 상호 경쟁적 관계가 존재했다. 본 연구는 이러한 결과를 바탕으로 모형의 설명력 및 적합도가 가장 높은 공간오차모형을 통해 변수 간 관계를 해석하였다.

둘째, 각 설명변수들은 생존율에 다음과 같이 영향을 미쳤다. 전체 점포 기준, 상권 내 폐업점포의 영업기간이 더 길수록, 업종 구성이 다양해져 갈수록 생존율이 높았다. 이는 역으로 다양한 업종이 분포하다가 음식점과 같은 특정 업종 위주로 재편되는 상권의 생존율은 더 낮음을 의미한다. 이처럼 다양성 지수가 하락하는 현상, 즉 특정 업종이 우세한 상권으로의 재편은 상업 젠트리피케이션의 전형적인 증상이다(Zukin et al., 2009). 또한 심야보다는 낮에 사람들이 유입되는 상권일수록 생존율이 높았다. 주간인구의 비율이 높은 지역은 CBD, 강남, 여의도 등 전형적인 업무지역으로 안정적인 직장인 수요가 있는 곳이다. 또한 이 지역들은 과거부터 지속적으로 영업을 수행하며 꾸준한 방문객을 확보하고 있는 노포들이 다수 존재하는 지역이자, 직장인 외에도 관광 등 다양한 목적의 외부 방문객 유입이 있는 곳이다. 이러한 결과는 직장인, 관광객 등 꾸준한 외부 유입 수요가 있는 상권이 안정적인임을 시사한다. 그리고 상권 내 프랜차이즈 점포의 진입이 많을수록 전체 점포의 생존율은 전반적으로 하락하는 것으로 나타났다. 따라서 가설 2, 3, 4는 참이었다. 그러나 공시지가의 상승률은 모형에 관계없이 상권 생존율과 유의한 상관관계를 가지지 않아, 가설 5는 기각되었다.

셋째, 가설 6과 관련하여 변수 간 상관관계는 프랜차이즈 여부에 따라 서로 다르게 나타났다. 비프랜차이즈 점포 생존율에 대한 회귀분석 결과, 전체 점포를 대상으로 한 상권 생존율에 비해 다소 높은 모델 설명력을 보였다. 각 회귀계수의 유의성과 부호는 전체 점포 대상 분석결과와 동일하게 나타났으나, 프랜차이즈 비율과의 반비례 관계가 2배 가까이 강하게 나타났다. 같은 맥락에서 프랜차이즈 점포의 상권 생존율은 상권 내 프랜차이즈 비율 증감과 비례 관계를 보여, 프랜차이즈 점포의 진입이 비프랜차이즈 점포의 폐업을 유도하고 프랜차이즈 위주의 상권으로 재편된다는 점을 확인하였다. 한편 프랜차이즈 점포의 생존율은 비프랜차이즈와 달리 업종 다양성 및 주간인구 비율과 유의한 상관관계를 갖지 않았다. 이는 이러한 특성이 비프랜차이즈 점포의 생존에는 결정요인으로 작용하지만 프랜차이즈 점포에는 영향을 미치지 않는다는 것을 의미한다.

이상의 결과는 상권의 업종 구성, 프랜차이즈 비율과 같은 고유한 특성들이 상권 내 점포의 안정성을 결정하는 요인이며, 이는 특히 프랜차이즈보다 비프랜차이즈 점포에서 강하게 작용함

을 시사한다. 이에 더하여 상권 내 프랜차이즈 점포 진입이 비프랜차이즈의 영업 안정성을 하락시킨다는 점, 그리고 공간계량분석을 통해 상권 안정성의 분포가 서울시 단위에서는 균집되어 있으나 자치구 하위 단위에서는 상호 경쟁적인 분포를 보인다는 점을 밝혔다. 이전의 상권 연구가 주로 특정 지역에 대해 종단면적으로 접근하였다면, 본 연구는 상권의 어떠한 고유 특성이 점포의 영업 안정성에 영향을 미쳤는지 횡단면적으로 실증하였다는 점에서 의의가 있다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 본 연구에는 공공 데이터를 통해 취득할 수 있는 공시지가를 부동산 측면의 지표로 활용하였으나, 공시지가 대신 임대료를 살펴으로써 실제 점포 경영에 더욱 부합되는 결과를 얻을 수 있을 것이다. 둘째, 본 연구에서는 개별 점포의 프랜차이즈 여부 외에는 점포 단위의 특성이 생존율에 미치는 영향에 대한 검토가 미흡하다. 상권 특성 외에 개별 점포의 규모, 종업원 특성 등 경영적 측면도 점포 생존의 영향요인으로 작용할 수 있으므로, 향후 연구에서는 해당 부분에 대한 고려가 필요하다.

주1. OECD에서 정하는 자영업자의 기준은 한국 기준 자영업자(고용원 있는 자영업자+고용원 없는 자영업자)에 무급 가족 종사자까지 포함한 비임금 근로자 비율이다. 무급 가족 종사자는 자영업자의 가족이나 친인척으로, 보수를 받지 않고 정규 근로 시간의 3분의 1 이상을 근무한 사람이다 (OECD, 2021).

주2. 단, 데이터 구득이 2017년 이후 가능한 생활인구 데이터는 2017년부터 2019년까지 3년간의 데이터를 분석대상으로 하였다.

주3. 지방행정 인허가 데이터에서 영업지속기간이 30일 미만인 점포 중에는 대형 쇼핑몰 내에 입점한 팝업스토어가 큰 비중을 차지하였으며, 이들은 일정 기간을 두고 창·폐업을 반복하여 동일한 매장이 반복 등록되는 경우가 많다. 그 밖에도 행정 착오로 인한 폐업 처리 후 재 창업 신고 등 연구 대상이 아닌 사례를 제외하기 위하여 본 연구에서는 30일 이상 운영 점포만을 대상으로 하였다.

주4. 공정거래위원회 가맹사업정보제공시스템 제공 목록에는 스타벅스, 김밥천국 등 일부 유명 프랜차이즈가 누락되어 있음을 확인하여 연구자 판단 하에 추가하였다. 본 연구에 포함된 프랜차이즈 브랜드 목록은 <부록 2>에 기재되어 있다.

인용문헌
References

- 강현모·이상경, 2019. “시계열 군집분석과 로지스틱 회귀분석을 이용한 골목상권 성장요인 연구”, 『한국측량학회지』, 37(6): 535-543.
Kang, H.M. and Lee, S.K., 2019. “Analyzing Growth Factors of Alley Markets Using Time-Series Clustering and Logistic Regression”, *Journal of the Korea Society of Surveying, Geodesy, Photogrammetry, and Cartography*, 37(6): 535-543.
- 김경선·김동섭, 2019. “서울시 상업젠트리피케이션 영향요인에 관한 연구”, 『한국콘텐츠학회 논문지』, 19(2): 340-348.
Kim, K.S. and Kim, D.S., 2019. “The Study on the Influential Factors on Commercial Gentrification in Seoul”, *Journal of the Korea Contents Association*, 19(2): 340-348.
- 김동준·김기중·안영수, 2018. “장기생존 상업 입지의 공간적 특성 연구: 서울시 강남구 일대 일반음식점을 대상으로”, 『국토계획』, 53(2): 161-181.
Kim, D.J., Kim, K.J., and Ahn, Y.S., 2018. “A Study on the Spatial Characteristics of the Long-term Survival Commercial Facilities Location: Focused on Ordinary Restaurants in Gangnam-gu, Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 53(2): 161-181.
- 김동준·김기중·이승일, 2019a. “서울시 홍대상권 내 업종변화 필지의 공간적 특성 분석: 상업 젠트리피케이션의 관점에서”, 『국토계획』, 54(2): 5-16.
Kim, D.J., Kim, K.J., and Lee, S.I., 2019a. “Analysis of Spatial Characteristics of Business-Type-Changed Parcel in Hongik-University Commercial Area, Seoul: Focused on the View Point of Commercial Gentrification”, *Journal of Korea Planning Association*, 54(2): 5-16.
- 김동준·김기중·이승일, 2020. “서울시 도시철도 역세권 유형별 상업·업무 개발양상 실증 연구”, 『국토계획』, 55(3): 56-68.
Kim, D.J., Kim, K.J., and Lee, S.I., 2020. “A Study on the Development Characteristics of Commerce and Business Building in Seoul Metro Station Catchment Area by the Type”, *Journal of Korea Planning Association*, 55(3): 56-68.
- 김동준·이창효·이승일, 2019b. “서울시 발달상권과 골목상권의 일반음식점 생존특성 연구”, 『국토계획』, 54(5): 76-90.
Kim, D.J., Lee, C.H., and Lee, S.I., 2019b. “A Study on the Survival Characteristics of the Restaurant Business in Major and Side-Street Trade Areas, Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 54(5): 76-90.
- 김수현·김태현·임하나·최창규, 2015. “소매업의 매출액을 결정하는 보행량 및 건조 환경 요인에 관한 연구: 서울시 편의점, 화장품소매점, 커피전문점을 중심으로”, 『국토계획』, 50(3): 299-318.
Kim, S.H., Kim, T.H., Im, H.N., and Choi, C.G., “Pedestrian Volume and Built Environmental Factors on Sales of Convenience Stores, Cosmetic Shops and Coffee Shops in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 50(3): 299-318.
- 김창호·김환용·서동연, 2020. “젠트리피케이션의 지역적 특성과 경제적 영향의 상관관계에 대한 연구 -서울특별시 중심으로-”, 『대한건축학회논문집』, 36(8): 73-80.
Kim, C.H., Kim, H.Y., and Seo, D.Y., 2020. “A Study on the Correlation between Regional Characteristics and Economic Impact of Gentrification -Focused on Seoul-”, *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 36(8): 73-80.
- 김현철·안영수, 2019. “상점 밀도와 업종 다양성을 이용한 서울시 골목상권의 동태적 변화 모니터링 연구”, 『서울도시연구』, 20(4): 149-170.
Kim, H.C. and Ahn, Y.S., 2019. “A Monitoring the Dynamic Change of Seoul’s Side Street Trade Areas Using Density and Diversity of Stores”, *Seoul Studies*, 20(4): 149-170.

10. 김현철·이승일, 2019. “서울시 골목상권 매출액에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 『서울도시연구』, 20(1): 117-134.
Kim, H.C. and Lee, S.I., 2019. “A Study on the Factors Affecting the Revenue in Seoul’s Side Street Trade Areas”, *Seoul Studies*, 20(1): 117-134.
11. 남윤미, 2017. “국내 자영업의 폐업을 결정요인 분석”, 『BOK 경제연구』, 2017-5.
Nam, Y.M., 2017. “Analysis on the Determinants of Exit of Self-Employed Businesses in Korea”, *BOK Working Paper*, 2017-5.
12. 노승인·송선주, 2019. “상권특성이 프랜차이즈 커피전문점의 매출액에 미치는 영향요인”, 『부동산·도시연구』, 11: 27-46.
Roh, S.I. and Song, S.J., 2019. “Analysis of Factors Affecting Traits of Commercial Franchise Coffee Shop on Sales Price”, *Review of the Real Estate and Urban Studies*, 11: 27-46.
13. 박근승·이태규·김정우·박지은, 2020. “전국 상업 젠트리피케이션 발생요인 분석”, 『대한건축학회논문집』, 36(10): 63-73.
Piao, G.S., Lee, T.G., Kim, J.W., and Park, J.E., 2020. “An Analysis of Nationwide Commercial Gentrification Factors in Korea”, *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 36(10): 63-73.
14. 박진아, 2012. “시장경제 속 소형 상업의 위협, 도시계획적 해법은 없는가? -프랑스 파리시 지역상점 보호 및 상업가로 활성화 정책 연구”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 13(5): 51-69.
Park, J.A., 2012. “Small Shops Urban Treat from Giant Markets, Are there any Solutions of Urban Planning? -Focused on the Protection of Local Shops and Commercial Revitalization Policy, Paris”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 13(5): 51-69.
15. 서진형·조춘한, 2020. “초저가 프랜차이즈 업체의 점포 출점이 상권 및 주변점포에 미치는 영향: 다이소에 대한 사례 연구”, 『프랜차이즈저널』, 6(1): 1-26.
Suh, J.H. and Cho, C.H., 2020. “A Study on the Effect of Super-low-priced Franchise Stores’ Openings on the Revenue of Commercial Areas and Local Stores: DAISO Stores as Case”, *Journal of Franchising*, 6(1): 1-26.
16. 신우진·문소연, 2011. “프랜차이즈 커피전문점의 입지특성이 매출액에 미치는 영향 분석”, 『부동산학연구』, 17(2): 111-123.
Shin, W.J. and Moon, S.Y., 2011. “A Study on the Effects of Locational Characteristics on the Sales of a Coffee Shop Franchise”, *Journal of the Korean Real Estate Analysts Association*, 17(2): 111-123.
17. 신혜원·김의준, 2014. “기업 입지유형 및 규모가 신생기업의 생존에 미치는 영향”, 『국토계획』, 83: 17-30.
Shin, H.W. and Kim, E.J., 2014. “The Analysis of Effects of Location Type and Firm Size on New Firms’ Survival”, *Journal of Korea Planning Association*, 83: 17-30.
18. 양갑모, 2006. “상권이론의 정책실용에 관한 연구”, 『한국창업학회지』, 1: 260-289.
Yang, G.M., 2006. “The Study of Market Area Theory in Practice”, *Journal of the Korean Entrepreneurship*, 1: 260-289.
19. 어윤선, 2019. “프랜차이즈 빅데이터 상권정보시스템과 가맹점 경영성과와의 관계 연구: 소상공인시장진흥공단 상권정보시스템을 중심으로”, 『한국외식산업학회지』, 15(1): 95-101.
Eu, Y.S., 2019. “A Study on the Relationship between the Commercial District Information System and Franchisee’s Management Performance: Focusing on the Commercial District Information System of Small Enterprise and Market Service”, *FoodService Industry Journal*, 15(1): 95-101.
20. 윤상용, 2019. “지역상권 특성이 자영업자 폐업률에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 25개 자치구를 중심으로”, 『기업과혁신연구』, 42(3): 21-39.
Yun, S.Y., 2019. “A Study on the Effect of Local Commercial Characteristic Information on Closure Rate of Small Business”, *Journal of Corporation and Innovation*, 42(3): 21-39.
21. 윤윤채·박진아, 2016. “상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업 젠트리피케이션 속도 연구”, 『서울도시연구』, 17(4): 17-32.
Yoon, Y.C. and Park, J.A., 2016. “The Rate of Commercial Gentrification in Seoul Focusing on Changing Type of Business”, *Seoul Studies*, 17(4): 17-32.
22. 이기훈·이수기·천상현, 2018. “서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 변화특성 분석”, 『지역연구』, 34(1): 31-47.
Lee, K.H., Lee, S.G., and Cheon, S.H., 2018. “An Analysis of Locational Characteristics and Business Change in the Commercially Gentrified Residential Areas in Seoul, Korea”, *Journal of the Korean Regional Science Association*, 34(1): 31-47.
23. 이동현·이재경·천상현, 2020. “서울시 성장상권과 쇠퇴상권 내 외식산업의 생존율 비교”, 『국토연구』, 65-84.
Lee, D.H., Lee, J.K., and Cheon, S.H., 2020. “Comparison of Survival Rate in Food Service Industry between Growing Commercial Districts and Declining Commercial Districts of Seoul”, *The Korea Spatial Planning Review*, 65-84.
24. 이임동·이찬호·강상목, 2010. “편의점 매출에 영향을 미치는 입지요인에 대한 실증 연구”, 『부동산학연구』, 16(4): 53-77.
Lee, I.D., Lee, C.H., and Kang, S.M., 2010. “The Study of Site Factors Affecting the Sales of Convenience Stores”, *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 16(4): 53-77.
25. 이정동, 2019. “도시재생사업에서 젠트리피케이션 발생 요인 분석”, 『한국산학기술학회 논문지』, 20(10): 187-194.
Lee, J.D., 2019. “An Analysis of Index for Gentrification Occurred in Urban Regeneration Projects”, *Journal of the Korea Academia-Industrial Cooperation Society*, 20(10): 187-194.
26. 이정란·최막중, 2018. “동종과 이종의 도·소매 업종구성에 따른 상권 변화의 특성”, 『한국지역개발학회지』, 30(2): 137-154.
Lee, J.R. and Choi, M.J., 2018. “Characteristics of Store Changes in Retail Markets by Homogeneous and Heterogeneous Composition of Merchandise”, *Journal of the Korean Regional Development Association*, 30(2): 137-154.
27. 이창효, 2017. “신생기업 생존과 설립지역 특성에 대한 관계 실증 분석: 신생기업 설립지역의 산업활동 특성을 중심으로”, 『국토계획』, 52(5): 131-151.
Lee, C.H., 2017. “An Empirical Analysis of the Relation between the Survival of Start-up Firms and Their Location Characteristics: Focused on the Characteristics of Industrial Activities in which Start-ups are Established”, *Journal of Korea Planning Association*, 52(5): 131-151.
28. 이희연·김지영, 2000. “대형할인점의 입지적 특성과 상권 분석에

- 관한 연구”, 『국토계획』, 35(6): 61-80.
- Lee, H.Y. and Kim, J.Y., 2000. “The Characteristics of the Location and Trade Area of Large-scale Discount Stores”, *Journal of Korea Planning Association*, 35(6): 61-80.
29. 전해정, 2016. “공간계량분석기법과 GIS를 이용한 주택가격모형 비교에 관한 연구”, 『부동산학보』, 64: 46-56.
- Jeon, H.J., 2016. “The Study of Comparison of Housing Price Models by Using Spatial Econometrics and GIS”, *Korea Real Estate Academy Review*, 64: 46-56.
30. 정동규·윤희연, 2017. “발달상권과 골목상권에 위치한 음식점의 생존과 폐업 비교: 이태원 지역을 중심으로”, 『대한건축학회논문집』, 33(3): 57-68.
- Jeong, D.K. and Yoon, H.Y., 2017. “Survival Analysis of Food Business Establishments in a Major Retail District and Its Extended Area: A Case Study on Itaewon, Seoul, Korea”, *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 33(3): 57-68.
31. 정은애·성현근, 2016. “서울시 소매업 동종 및 이종의 공간적 군집 특성이 매출에 미치는 영향분석: 미용실, 슈퍼·편의점, 한식 업종을 대상으로”, 『국토계획』, 51(5): 63-83.
- Jung, E.A. and Sung, H.G., 2016. “The Effects of Homogeneous and Heterogeneous Spatial Clustering Characteristics on Retail Sales in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 51(5): 63-83.
32. 계승욱·강정규·김영근, 2018. “상가 업종 다양성에 따른 상권 변화 실증 분석”, 『주거환경』, 16(2): 357-369.
- Je, S.W., Kang, J.G., and Kim, Y.K., 2018. “An Empirical Analysis of Change in Retail Markets by Degree of Diversity in Commercial Business Type”, *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 16(2): 357-369.
33. 조미정·이명훈, 2015. “근린생활환경이 노후 공동주택 가격에 미치는 영향 연구”, 『국토계획』, 50(4): 23-47.
- Cho, M.J. and Lee, M.H., 2015. “Effects of Regional and Neighborhood Living Environment to the Prices of Aged Apartments”, *Journal of Korea Planning Association*, 50(4): 23-47.
34. 최막중·신선미, 2001. “보행량이 소매업 매출에 미치는 영향에 관한 실증분석”, 『국토계획』, 36(2): 75-83.
- Choi, M.J. and Shin, S.M., 2001. “An Empirical Analysis of the Effect of Pedestrian Volume on Retail Sales”, *Journal of Korea Planning Association*, 36(2): 75-83.
35. 통계청, 2020. 『소상공인실태조사』, 대전.
Statistics Korea, 2020. *Survey on the Condition of Small Business Owners*, Daejeon.
36. An, Y. and Wan, L., 2019. “Monitoring Spatial Changes in Manufacturing Firms in Seoul Metropolitan Area Using Firm Life Cycle and Locational Factors”, *Sustainability*, 11(14): 3808.
37. Barata-Salgueiro, T. and Erkip, F., 2014. “Retail Planning and Urban Resilience”, *Cities*, 36: 107-111.
38. Bruderl, J., Preisdorfer, P., and Ziegler, R., 1992. “Survival Changes of Newly Founded Business Organizations”, *American Sociological Review*, 57(2): 227-242.
39. Button, K.J., Leitham, S., McQuaid, R.W., and Nelson, J.D., 1995. “Transport and Industrial and Commercial Location”, *The Annals of Regional Science*, 29(2): 189-206.
40. Caliendo, M. and Kunn, S., 2014. “Regional Effect Heterogeneity of Start-up Subsidies for the Unemployed”, *Regional Studies*, 48(6): 1108-1134.
41. D’Silva, K., Jayarajah, K., Noulas, A., Mascolo, C., and Misra, A., 2018. “The Role of Urban Mobility in Retail Business Survival”, *Proceedings of the ACM on Interactive, Mobile, Wearable and Ubiquitous Technologies*, 2(3): 1-22.
42. Everett, J. and Watson, J., 1998. “Small Business Failure and External Risk Factors”, *Small Business Economics*, 11: 371-390.
43. Fotopoulos, G. and Louri, H., 2000. “Location and Survival of New Entry”, *Small Business Economics*, 14(4): 311-321.
44. Hubbard, P., 2018. “Retail Gentrification.” In *Handbook of Gentrification Studies*, edited by Loretta Lees, Martin Phillips, 294-309. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
45. Jacobs, J., 1961. *The Death and Life of Great American Cities*, New York: Random House.
46. Kumar, V. and Karande, K., 2000. “The Effect of Retail Store Environment on Retailer Performance”, *Journal of Business Research*, 49(2): 167-181.
47. McDowell, W.C., Harris, M.L., and Geho, P.R., 2016. “Longevity in Small Business: The Effect of Maturity On Strategic Focus And Business Performance”, *Journal of Business Research*, 69(5): 1904-1908.
48. Meltzer, R., 2016. “Gentrification and Small Business: Threat or Opportunity?”, *Cityscape*, 18(3): 57-86.
49. Ozdemir, D. and Selcuk, I., 2017. “From Pedestrianisation to Commercial Gentrification: The Case of Kadikoy in Istanbul”, *Cities*, 65: 10-23.
50. Proudfoot, M.J., 1937. “City Retail Structure”, *Economic Geography*, 13.
51. Rankin, K.N. and Delaney, J., 2008. *Commercial Change in Toronto’s West-Central Neighbourhoods*, Toronto: Cities Centre, University of Toronto.
52. Sandberg, B., Hurmerinta, L., and Zettinig, P., 2013. “Highly Innovative and Extremely Entrepreneurial Individuals: What are These Rare Birds Made of?”, *European Journal of Innovation Management*, 16(2): 227-242.
53. Sevtsuk, A., 2010. “Path and Place: A Study of Urban Geometry and Retail Activity in Cambridge and Somerville, MA”, Ph.D. Dissertation, Massachusetts Institute of Technology.
54. Snider, J., 2015. “Success Factors of Small Business Owners of Independent Financial Planning Firms”, Ph.D. Dissertation, Walden University.
55. Sutton, S.A., 2010. “Rethinking Commercial Revitalization: A Neighborhood Small Business Perspective”, *Economic Development Quarterly*, 24(4): 352-371.
56. Turhan, G., Akalin, M., and Zehir, C., 2013. “Literature Review on Selection Criteria of store Location Based on Performance Measures”, *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 99: 391-402.

57. Watson, M.W., 1992. Business-Cycle Durations and Postwar Stabilization of the US Economy, *National Bureau of Economic Research*, Working Paper No. w4005.

58. Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., and Walker, A., 2009. “New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City”, *City & Community*, 8(1): 47-64.

59. OECD, “Self-employment rate”, Accessed May 12, 2021. <https://data.oecd.org/emp/self-employment-rate.htm>

Date Received 2021-05-25
 Reviewed(1st) 2021-06-29
 Date Revised 2021-09-26
 Reviewed(2nd) 2021-10-18
 Date Accepted 2021-10-18
 Final Received 2022-01-26

부록 Appendix

부록 1. 분석대상 업종

1) 요식업종

일반음식점, 휴게음식점, 제과점영업

2) 생활 밀착형 업종

병원, 의원, 약국, 의료유사업, 동물병원, 체력단련장업, 안경업, 미용업, 이용업, 세탁업, 목욕장업

3) 오락업종

당구장업, 노래연습장업, 청소년게임제공업, 일반게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 공연장, 영화상영관, 단란주점영업, 유흥주점영업

4) 도소매업종

대규모점포, 축산판매업, 담배소매업(편의점)

5) 관광/숙박업종

숙박업, 관광숙박업, 한옥체험업, 외국인관광도시민박업

부록 2. 프랜차이즈 목록

1) 공정거래위원회 가맹사업정보제공시스템 제공 프랜차이즈 브랜드 (300점포 이상)

맘스터치, 피자스쿨, 노랑동넛, 60계치킨, 비비큐, 커피에반하다, 네네치킨, 점핑하이, 페리카나, SPEEDMATE, 더페이스샵, 네이처컬렉션, 던킨도너츠, 배스킨라빈스, 뽕다방, 치킨플러스, 가장맛있는족발, 온누리약국, 할리스커피, 홈플러스익스프레스, 명랑시대함도고, 명륜진사갈비, 국수나무, 더벤티, 오렌즈, 요거프레스, 또래오래, 가마치통닭, 피자나라치킨공주, 크린에이드, 죽이야기, 부어치킨, 도미노피자, 굽네치킨, 김탄떡볶이, 카페베네, 설빙, 이니스프리, 썬더치킨, 투다리, 바다양푼이, 티바두마리치킨, 아리따움, 신전떡볶이, 다이소, 투썸플레이스, 오구피자, 쉐씨, 청년다방, 고봉민, BHC, 엽기떡볶이, 미니스톱, 크린토피아, 탐앤탐스, 피자헛, 김가네김밥, 파스쿠찌, 파리바게뜨, 공차, 한술, 처갓집양념치킨, 두레주류, 메디팜, 맥스칸치킨, 호식이두마리치킨, 큰맘, 블루클럽, 피자스쿨, 엔제리너스, 롯데리아, 셔브웨이, 간이역, 늘부부대찌개, 정관장, 올리브영, 이디야, 세이프존, 세븐일레븐, 까투리, 교촌, 버거킹, 커피메이, 컴포즈커피, 초록마을, 드림디포, 본도시락, 본죽, 멕시카나, 네이처리퍼블릭, GS25, GS슈퍼, 메가엡지씨커피, 크린업24, 풀무원, 월드크리닝, 봉구버어, 봉구스, 피자마루, 싸유, 지코바, 커브스, 역전할머니, 토니모리, 또봉이, 이삭토스트

2) 연구자 판단하에 추가한 프랜차이즈 브랜드

CGV, 메가박스, 롯데시네마, 이마트에브리데이, 코리아세븐, 바이더웨이, 이마트, 웨이마리마트, 비지에프, 롯데슈퍼, 롯데쇼핑, 이마트24, 홈플러스, KFC, 가마로닭강정, T.G.I. 프라이데이, 아웃백, 커피그루너루, 치킨매니아, 킹콩부대찌개, 킹콩떡볶이, 커피빈, 김밥천국, 깐부치킨, 멕시칸치킨, 미스터피자, 바르다김산생, 봉구스밥버거, 봉추집닭, 새마을식당, 원할머니보쌈, 유가네닭갈비, 육쌈냉면, 이서방치킨, 죠스떡볶이, 치킨마루, 토마토도시락, 토마토김밥, 포베이, 흥콩반점, 나무루, 복촌손만두, 스무디킹, 커피빈코리아, 석봉토스트, 스타벅스, 띠야모, 크라운베이커리, 파파존스, 맥도날드