



믿을 수 있는 상권분석, NICE비즈맵

프리미엄 보고서

분석 지역

마포구 합정동 402 300m

분석 업종

커피전문점

보고서 출력

2025년 12월 22일

본 보고서는 NICE지니데이터®가 회원님의 상권분석 업무를 지원하기 위해 제공하는 정보입니다.

본 보고서는 NICE지니데이터®가 보유하거나 외부 기관으로부터 수집한 신뢰할 만한 자료 및 통계적으로 추정된 정보를 기반으로 작성되었으나, 그 정확성과 완전성을 보장하지 않습니다. 따라서 본 보고서의 활용은 회원님 본인의 판단과 책임하에 이루어져야 합니다. 또한 NICE지니데이터®는 회원님께서 본 보고서를 활용하여 내린 판단 또는 그 결과에 대해 어떠한 법적 책임도 부담하지 않으며, 모든 책임은 전적으로 회원님께 있음을 알려드립니다. 아울러 본 보고서는 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용할 수 없으며, 콘텐츠산업진흥법에 따라 보호를 받는 저작물로서, NICE지니데이터®의 사전 동의 없이 무단 복제, 배포, 전송, 변형할 수 없습니다. 감사합니다.

Index

- 1 지정상권**
상권의 전체 주거·직장 인구, 주요 시설, 상권 유형 확인
- 2 사업성 진단**
매출 성장성, 안정성, 고객 구매력, 수요 밀집도, 집객력 5개 지표로 산출된 상권 종합등급, 평점
- 3 매출분석**
상권 내 동종 업종 평균 매출, 매출 분포, 건당 단가, 결제 건수, 성·연령대별·요일·시간대별·월별 매출 특성
- 4 경쟁분석**
경쟁 업소 점포 수 변화, 점포 운영 연수, 포화 상태 진단, 성장/집중/침체/경쟁심화기 구분
- 5 고객분석**
주거·직장·유입 인구 비중, 주요 고객, 고객 선호도, 재방문 비중
- 6 지역분석**
유동 인구, 주거 인구, 아파트 시가·면적별 세대 수, 시설 통계
- 7 데이터 설명**

1. 지정조건

1.1 지정조건

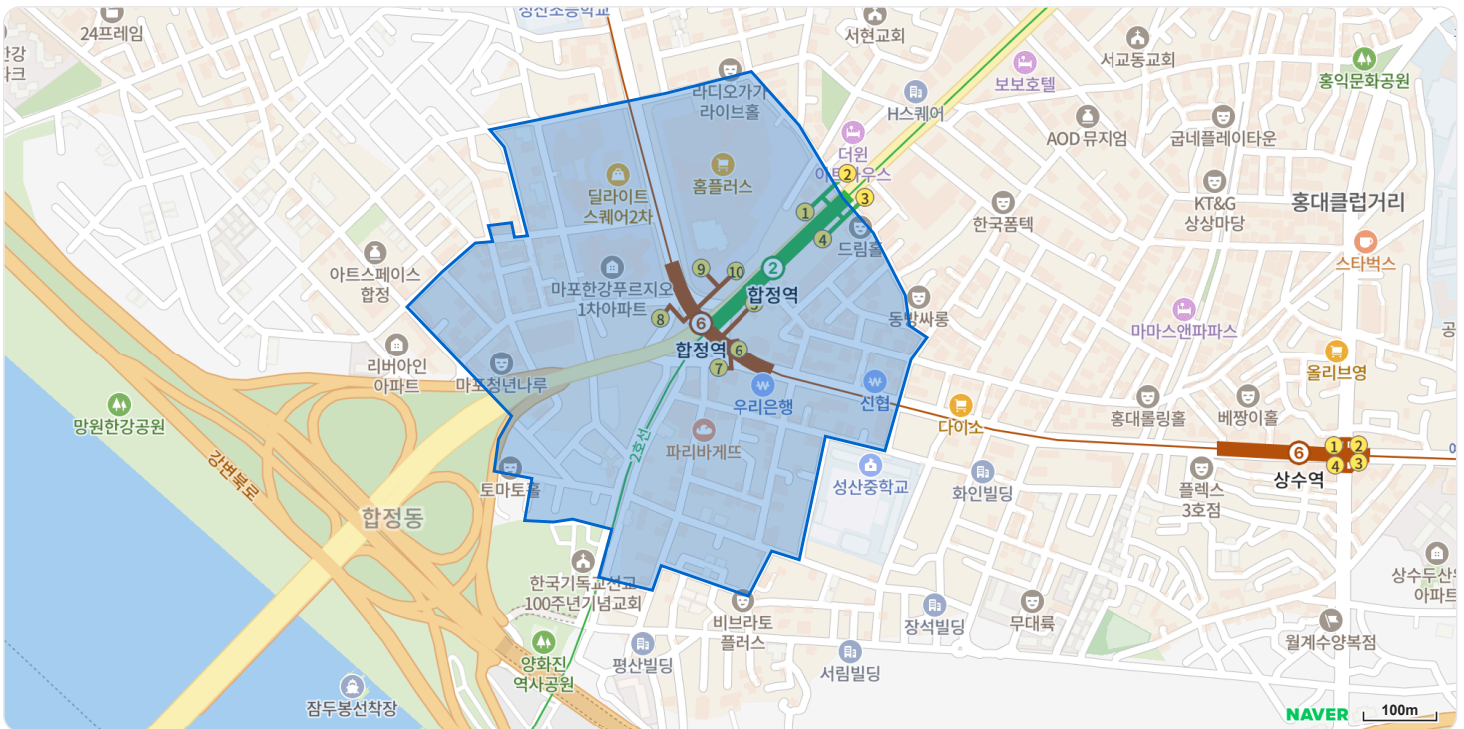
기준 데이터	25년10월 상권분석 데이터
지정 주소	마포구 합정동 402 주변
선택 업종	음식 > 커피/음료 > 커피전문점

1.2 상권현황

해당 지역은 **역세권** 상권이며, 상권 내 **커피전문점** 업종의 점포수는 **42개**로 분석되었습니다.

상권유형	역세권 100%
주거인구	4,207명
가구수	2,474세대 (아파트-943세대, 비아파트-1,531세대)
해당 상권 커피전문점 비중	42개 / 524개 (8.02%)
시설현황	관공서 (4개), 교육기관 (3개), 금융기관 (8개), 지하철역 (서울6호선 합정, 서울2호선 합정), 버스정류장 (11개)

1.3 상권지도



2. 사업성 진단

2.1 종합의견

지역 내 업종의 종합평가지수와 등급을 기준으로 창업 적합도를 진단하였습니다.

지역 내 **커피전문점** 업종의 종합평가지수는 **568점** (1,000점 기준), **B등급**으로, 창업 적합도는 **보통 수준**으로 진단되었습니다.

- **마포구 합정동 402 주변 주변(568점)**은 **서울특별시 평균(582점)**과 비교할 때 평가점수가 **낮습니다**.
- 전월 대비 **116점 하락**하여 업종의 경기가 **나빠지는 것**으로 나타났습니다.

상권평가지수
총 1,000점 기준
568점

창업 적합도 등급
A+ / A / B / C / D
B등급

단위: 점



항목	25.09	25.10
● 분석지역	684점	568점
● 서울	661점	582점

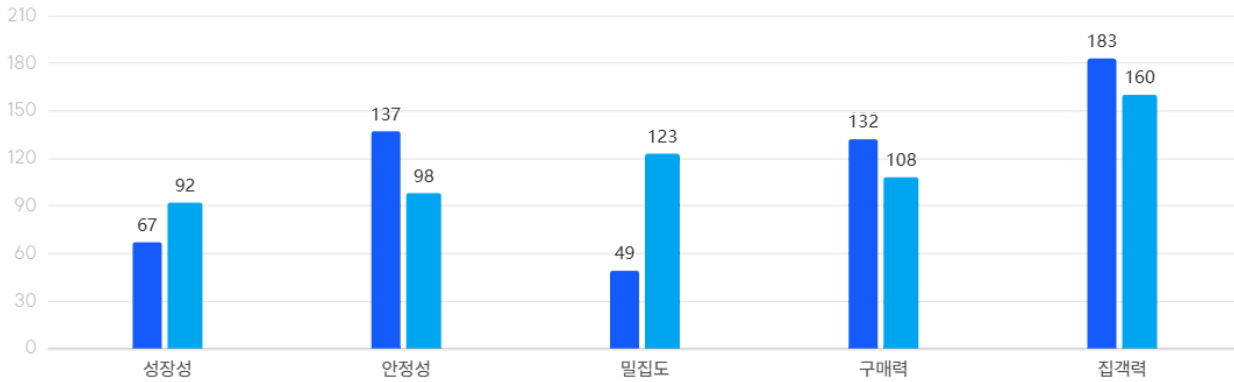
2.2 항목별 진단

성장성, 안정성, 밀집도, 구매력, 집객력 등 5가지 항목을 기준으로 상권을 세부 분석하였습니다.

지역 내 **커피전문점** 업종은 성장성, 안정성, 밀집도, 구매력, 집객력의 5가지 항목을 **서울특별시** 평균과 비교해볼 때 **안정성, 구매력, 집객력** 부문에 강점이 있고 **성장성, 밀집도** 부문에 약점이 있는 것으로 분석되었습니다.

강점 Strength 안정성, 구매력, 집객력	약점 Weakness 성장성, 밀집도
기회 Opportunity 안정적 운영 기반 확보 객단가 상승 여력 방문 유입 확대 가능	위협 Threat 신규 수요 확대 제한 고정 수요 부족 가능성

단위: 점



항목	성장성	안정성	밀집도	구매력	집객력
■ 분석지역	67점	137점	49점	132점	183점
■ 서울	92점	98점	123점	108점	160점

2.3 항목 정의

전체	지수항목	세부요인	설명
	성장성(200점)	매출증감률	작년 동월대비 전체매출규모 증감률 작년 동월대비 가계당 매출규모 증감률
		상권매출비중	작년동월대비 해당광역시/도 내 해당행정동 비중증감
		예상성장률	재작년 → 작년, 작년 → 올해의 매출증감 추이를 이용하여 향후 1년간의 매출을 예측한 지표
안정성(200점)	변동성	최근월 포함 12개월 월별 점포수변동률 평균 최근월 포함 12개월 월별 매출변동률 평균	
	운영연수	가계 운영연수	
	휴/폐업률	최근 1년간 휴/폐업 점포 비율	
상권평가지수 (1000점)	밀집도(200점)	공급대비수요	수요(해당지역 이용고객수/광역시도 이용고객수) - 공급(해당지역 점포수/광역시도 점포수)
		점포별 매출편차	개별 점포별 매출편차
		월별 매출편차	월별 매출편차
		기간별 매출편차	요일별 매출편차 시간대별 매출편차
구매력(200점)	상권 매출규모	상권 내 전 업종 매출 합	
	건당 이용단가	1회 평균 결제금액	
	상주인구 유입비중	전체고객 중 주변지역 상주인구(주거+직장)고객비중	
집객력(200점)	유동인구	유동인구 수(통행량) 최대값	
	배후 주거인구	주거인구 수 총합	
	배후 직장밀집	직장밀집 관련지표	

2.4 등급정의 및 분포

구분	A+등급	A등급	B등급	C등급	D등급
상권평가지수	700점 이상	575~700	450~575	325~450	325 미만
등급분포	2.50%	12.20%	50.90%	33.30%	1.10%
누적분포	2.5%	14.7%	65.6%	98.9%	100.0%

* 업종에 따라 등급별 분포는 다를 수 있으며, 위 표의 등급분포는 전국 전체업종 기준입니다

3. 매출분석

3.1 매출현황

지역 내 동종업계의 매출통계정보 및 지역현황 정보를 이용하여 예상매출액을 추정하였습니다.

지역 평균매출 평균값 1,356 만원	지역 중간매출 중간값 984 만원
상위 20% 평균값 3,523 만원	하위 20% 평균값 177 만원

3.1.1 예상 매출

지역 내 **커피전문점** 업종의 점포당 월평균 매출은 **1,356만원**이며, 중간값에 해당하는 점포 매출은 **984만원**으로 분석되었습니다.

Note.

- 예상매출은 지역 내 카드, 현금 사용량에 대한 소비통계를 바탕으로 NICE에서 자체적으로 추정한 값입니다. 객 단가, 이용고객 수, 회전율을 바탕으로 매출에 대한 검증작업이 필요하며, 이를 통해 목표고객 수나 예상 건 단가를 정하는 목적으로도 활용할 수 있습니다.
- 평균값과 중간값을 동시에 제공하는 이유는 소수 점포에 의해 평균값이 지나치게 높아지거나 낮아지는 현상이 나타나기 때문입니다. 매출을 가능하는 용도로 중간값이 더 적합하다면 중간값을 기준으로 판단하시기 바랍니다.

• 주변지역과 매출비교

구분	서울특별시	마포구	합정동	분석지역
지역 평균매출	1,646만원	1,438만원	1,203만원	1,734만원

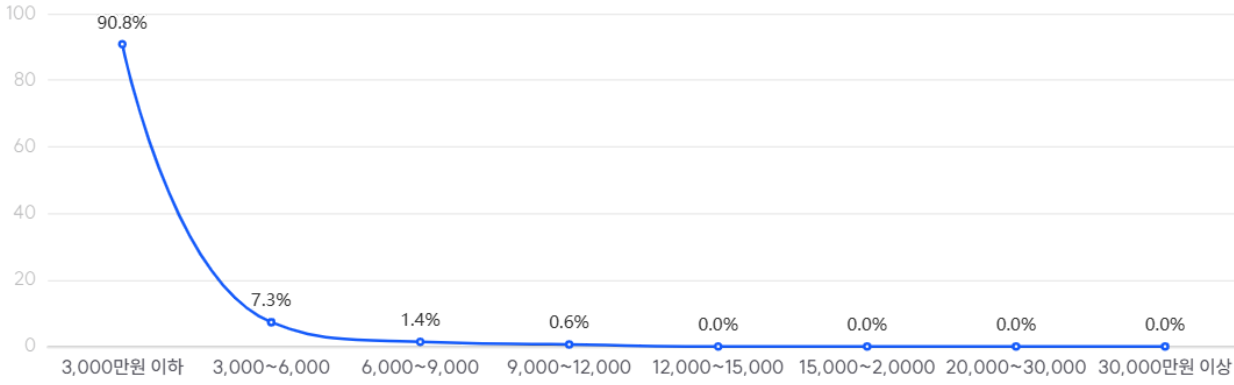
* 점포수가 4개 미만인 경우 매출정보가 제공되지 않습니다.

Note.

- 평균매출액이 타 상권에 비하여 높다면, 상권 내 업종은 이용 고객 수에 비해 점포수가 적다는 의미입니다. 자칫 창업에 유리한 상권이라고 판단할 수 있지만 향후 창업자의 증가로 경쟁이 치열해 질 수 있음을 고려해야 합니다.
반대로 평균매출액이 타 상권에 비하여 낮다면, 경쟁점포가 많거나 이용고객의 수가 적은 것이므로 이를 극복하기 위한 전략이 있다면 창업에 유리한 상권이 될 수도 있습니다.

· 지역 내 동종업종 매출분포

단위: %



항목	3,000만원 이하	3,000~6,000	6,000~9,000	9,000~12,000	12,000~15,000	15,000~2,0000	20,000~30,000	30,000만원 이상
● 매출분포	90.8%	7.3%	1.4%	0.6%	0%	0%	0%	0%

3.1.2 비교분석

· 주변지역과 월 평균 매출 비교

분석지역의 6개월 평균 매출의 증감률은 -1.07%↓로 동기간 서울특별시 평균 대비 높은 수준입니다.

구분	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10	평균증감
서울특별시	1,749	1,751	1,792	1,755	1,710	1,646	-1.18%
마포구	1,542	1,513	1,555	1,575	1,512	1,438	-1.34%
합정동	1,437	1,393	1,475	1,498	1,299	1,203	-3.26%
분석지역	1,862	1,844	2,028	2,116	1,819	1,734	-1.07%

Note.

- 주변지역의 월평균 매출액 비교와 변화 추이를 통하여 선택 지역의 인기도와 성장가능성을 유추할 수 있습니다.

· 업종별 월 매출 비교

커피전문점 업종의 6개월 평균 매출의 증감률은 -1.08%↓로 동기간 비교업종 대비 높은 수준입니다.

구분	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10	평균증감
샌드위치/브런치/샐러드	4,060	3,691	4,377	3,940	3,726	2,831	-5.98%
제과점	4,473	4,099	3,710	4,090	3,679	3,532	-4.36%
아이스크림/빙수	2,526	2,476	2,212	2,689	2,194	1,660	-6.76%
커피전문점	1,862	1,844	2,028	2,116	1,819	1,734	-1.08%

① 참고 데이터

커피전문점 매출 구간별 증감률

구분	평균매출 수준(만원/월)	6개월 평균증감률
상위 0 ~ 20%	3,842	+0.2%
상위 20 ~ 40%	2,067	+0.0%
상위 40 ~ 60%	1,559	-1.2%
상위 60 ~ 80%	1,133	-0.1%
상위 80 ~ 100%	603	+4.2%

3.2 이용통계

지역 내 동종업계 결제통계를 이용하여 최근 3개월의 거래건수 및 단가, 월별, 요일별, 시간별, 성별/연령별 매출특성을 추정하였습니다.

월 결제 건수 3개월 평균 2,521 건 -8.11%	결제 단가 3개월 평균 7,489 원 -1.36%
성/연령 매출 특성 3개월 평균 30~34세 여성	월 / 요일 / 시간대 1년 기준 25년도 08월, 토요일, 12~15시

3.2.1 결제건수 금액

지역 내 **커피전문점** 업종의 최근 3개월 점포당 월평균 결제건수는 **2,521건**으로 **서울특별시** 대비 **10.42% ↑ 높고**, 결제단가는 **7,489원**으로 **서울특별시** 대비 **0.32% ↑ 높습니다**.

· 월 결제 건수

구분	25.08	25.09	25.10	평균증감
서울특별시	2,346	2,317	2,185	-3.47%
마포구	1,860	1,813	1,679	-4.96%
합정동	1,743	1,562	1,437	-9.19%
분석지역	2,785	2,431	2,346	-8.11%

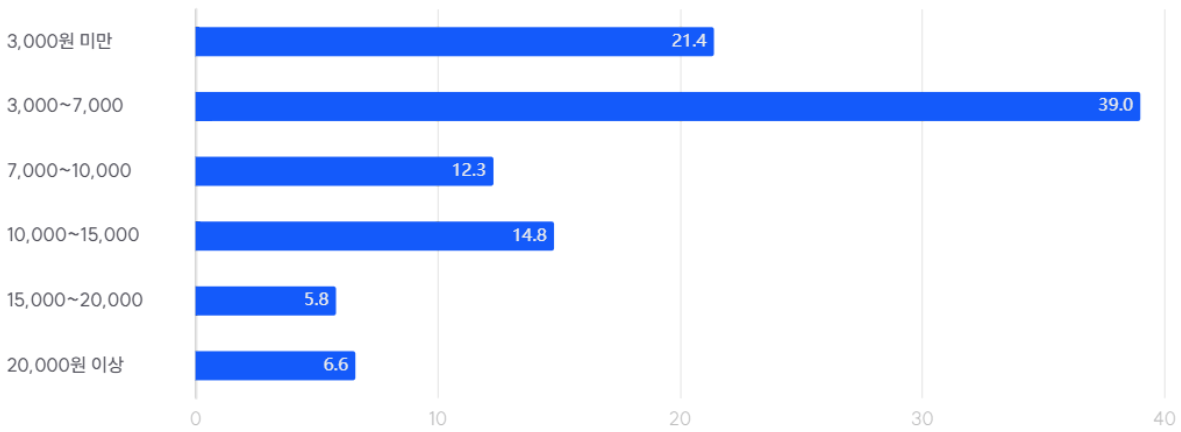
· 결제 단가

구분	25.08	25.09	25.10	평균증감
서울특별시	7,479	7,383	7,532	+0.37%
마포구	8,470	8,339	8,564	+0.58%
합정동	8,598	8,316	8,372	-1.31%
분석지역	7,595	7,482	7,391	-1.36%

· 결제 금액별 비중

6개월 평균 결제단가는 7,546원 이고, 3,000원~7,000원 거래가 39%를 차지하고 있습니다.

단위: %



항목	3,000원 미만	3,000~7,000	7,000~10,000	10,000~15,000	15,000~20,000	20,000원 이상
● 비중	21.4%	39.0%	12.3%	14.8%	5.8%	6.6%

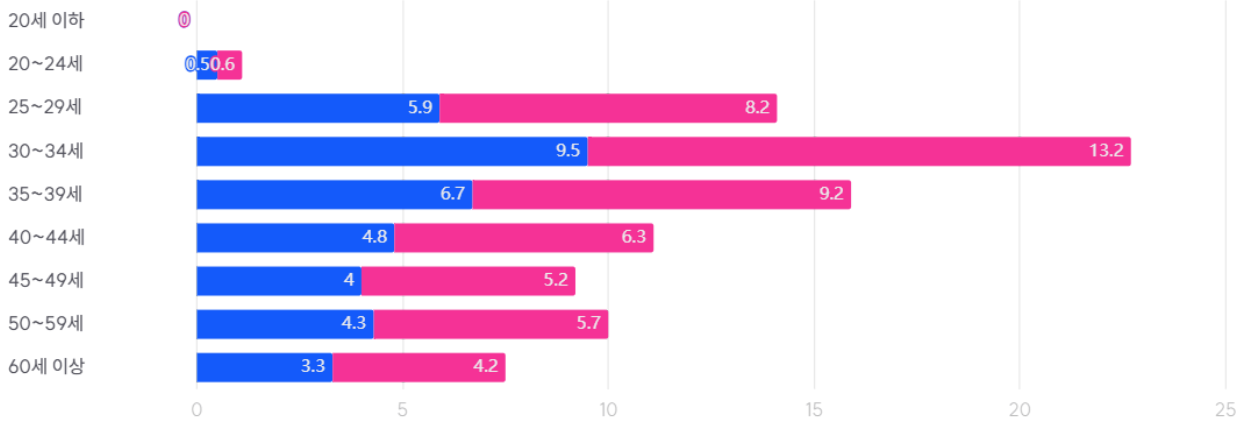
Note.

- 결제단가는 한 번 결제 시 이용하는 금액이므로 반드시 객 단가(1인당 소요비용)를 의미하지는 않습니다. 음식점 같은 경우는 '테이블 단가'인 경우가 더 많으므로 해석에 유의할 필요가 있습니다. 예를 들어 12월 결제단가가 높아지는 것은 객 단가가 높아진 것이 아니라 단체손님의 증가로 테이블 단가가 상승했기 때문인 것으로 해석하여야 합니다.

3.2.2 성/연령별 매출 특성

분석지역의 이용고객은 30~34세 여성 (13.2%)이 가장 많았으며, 30~34세 남성 > 35~39세 여성 순으로 나타났습니다.

단위: %

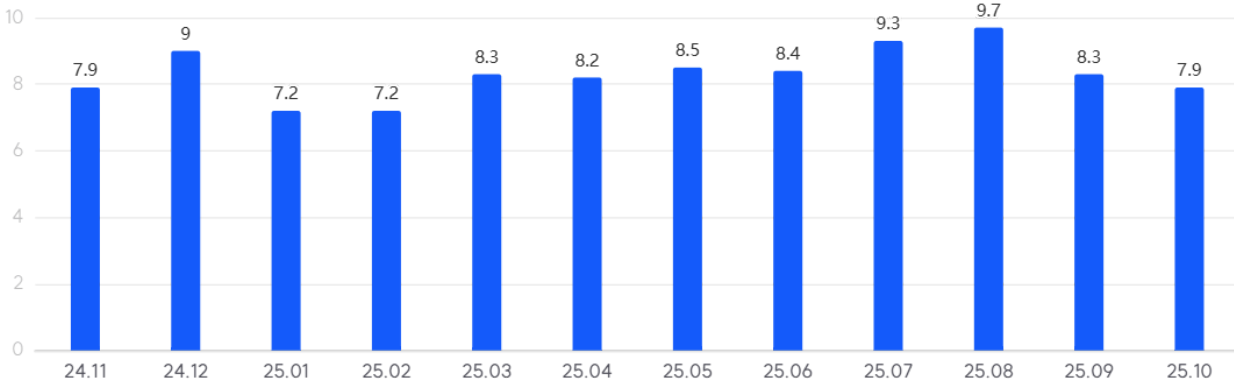


항목	20세 이하	20~24세	25~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세	50~59세	60세 이상
● 남성	0%	0.5%	5.9%	9.5%	6.7%	4.8%	4%	4.3%	3.3%
● 여성	0%	0.6%	8.2%	13.2%	9.2%	6.3%	5.2%	5.7%	4.2%

3.2.3 월별 매출 집중도

최근 1년 중 **25년도 08월 (9.7%)**에 매출이 가장 높은 것으로 나타났습니다.

단위: %

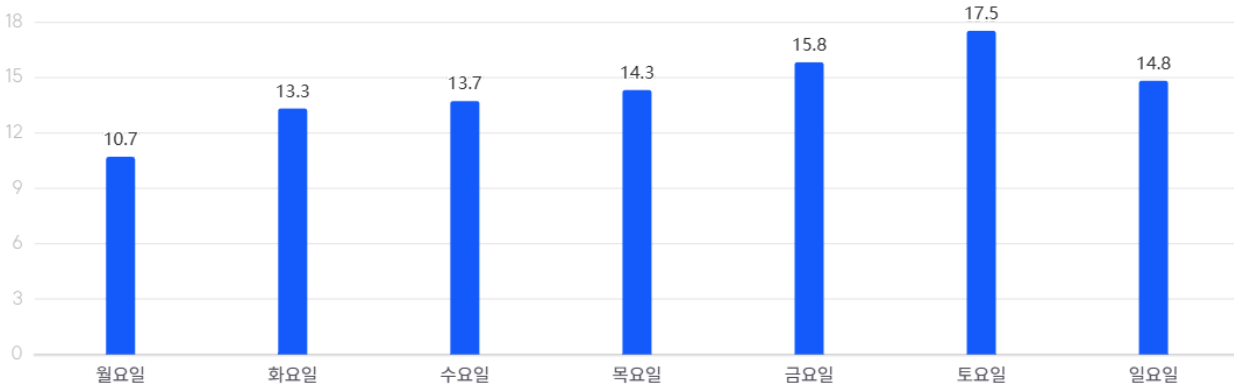


항목	24.11	24.12	25.01	25.02	25.03	25.04	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10
● 매출 비중	7.9%	9%	7.2%	7.2%	8.3%	8.2%	8.5%	8.4%	9.3%	9.7%	8.3%	7.9%

3.2.4 요일별 매출 집중도

최근 1년 중 **토요일 (17.5%)**에 매출이 가장 높은 것으로 나타났습니다.

단위: %

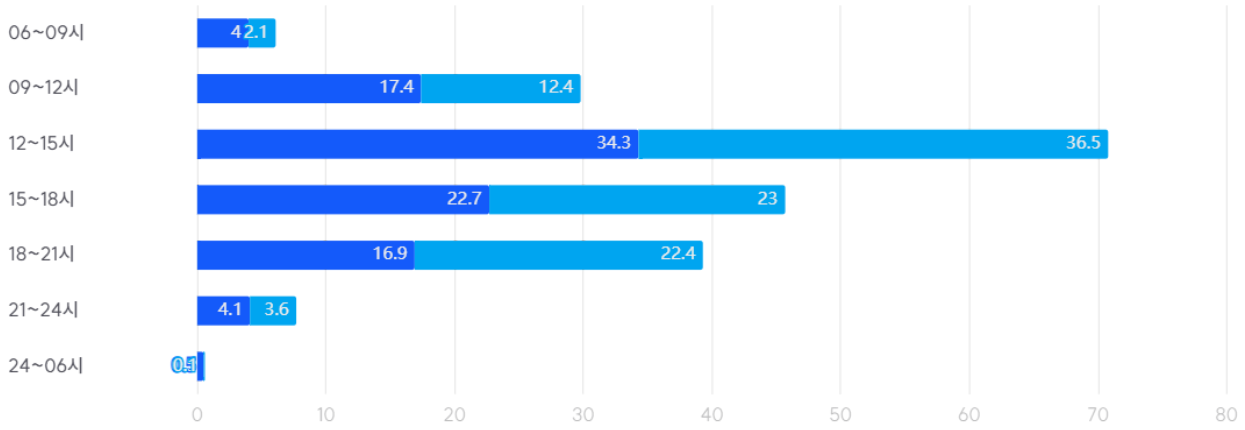


항목	월요일	화요일	수요일	목요일	금요일	토요일	일요일
● 매출 비중	10.7%	13.3%	13.7%	14.3%	15.8%	17.5%	14.8%

3.2.5 시간대별 매출 집중도

최근 1년 중 12~15시 (36.5%) 사이의 매출이 가장 높은 것으로 나타났습니다.

단위: %



항목	06~09시	09~12시	12~15시	15~18시	18~21시	21~24시	24~06시
● 매출건 비중	4%	17.4%	34.3%	22.7%	16.9%	4.1%	0.5%
● 매출액 비중	2.1%	12.4%	36.5%	23%	22.4%	3.6%	0.1%

3.3 수익성 시뮬레이션

입력하신 초기투자 비용과 월 운영비용을 기준으로 수익성을 예측·분석합니다.

목표 고객 수 / 매출 일 평균 0명 / 0만원	목표 매출 월 기준 0만원
---	---------------------------------

· 예상 창업 비용 분석 결과

월 고정비용		월 변동비용	
월세	0만원	재료비	0만원
인건비(고정인력)	0만원	인건비(변동인력)	0만원
초기투자비에 대한 월 발생비용	0만원		
기타비용	0만원		
소계	0만원	소계	0만원
총 비용(세전)			0만원
총 비용(세후) = 손익분기점			0만원

· 사업타당성 지표

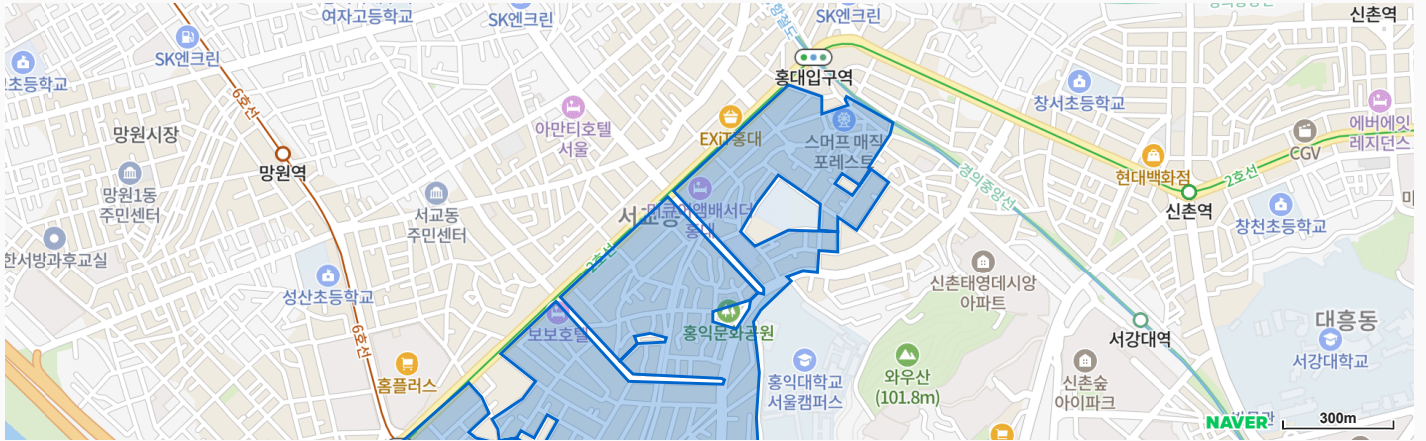
입력하신 초기투자 비용과 월 운영비용을 기준으로 수익성을 분석/진단한 결과, 일 평균 **0명**, **0만원**의 고객을 유지하여 월 **0만원**의 매출을 올리는 지점이 사업타당성 판단 지표인 것으로 분석되었습니다.

	손익분기점	사업타당성 지표 투자비 대비월 3% 수익률	2년 내 투자비 회수 투자비 대비월 4.2% 수익률
월 목표매출	0만원	0	0만원
일 목표매출 30일 기준	0만원	0만원	0만원
일 목표고객 수 30일 기준	0명	0명	0명

참고 데이터

주변지역 임대시세 정보

분석지역과 인접한 **합정동** 주요상권의 상가 임대시세는 아래와 같습니다.



급지	층수	면적 10평	보증금 만원	월임대료 만원	전세환산가 만원	제곱미터당 월임대료 만원
활성화지역	2층	33.058㎡	1,615	97	11,315	34,322
	1층	33.058㎡	1,900	114	13,300	40,379
	지하	33.058㎡	1,425	86	10,025	30,284
비활성화지역	2층	33.058㎡	1,405	79	9,305	28,144
	1층	33.058㎡	1,653	93	10,953	33,111
	지하	33.058㎡	1,240	70	8,240	24,833

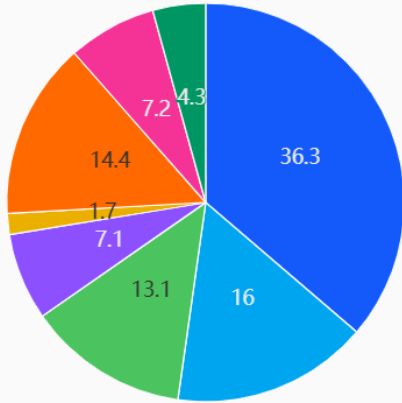
참고 데이터

해당업종 비용통계

지역이 속한 광역시도 기준의 [커피전문점](#) 업종의 항목별 비용통계 정보입니다.

단위: %

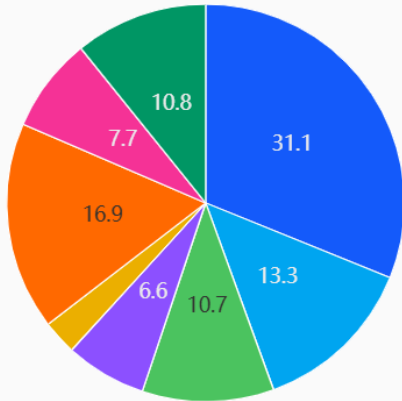
서울특별시 평균



식재료비	36.3%
고용인 인건비 비중	16%
임차료 비중	13.1%
세금 비중	7.1%
가족 종사자 인건비 비중	1.7%
대표자 인건비 비중	14.4%
기타비용 비중	7.2%
영업이익 비중	4.3%

단위: %

전국 평균



식재료비	31.1%
고용인 인건비 비중	13.3%
임차료 비중	10.7%
세금 비중	6.6%
가족 종사자 인건비 비중	2.8%
대표자 인건비 비중	16.9%
기타비용 비중	7.7%
영업이익 비중	10.8%

* 음식업의 경우 해당 업종의 비용통계 정보를 확인 할 수 있습니다.

3.4 성장성/안정성

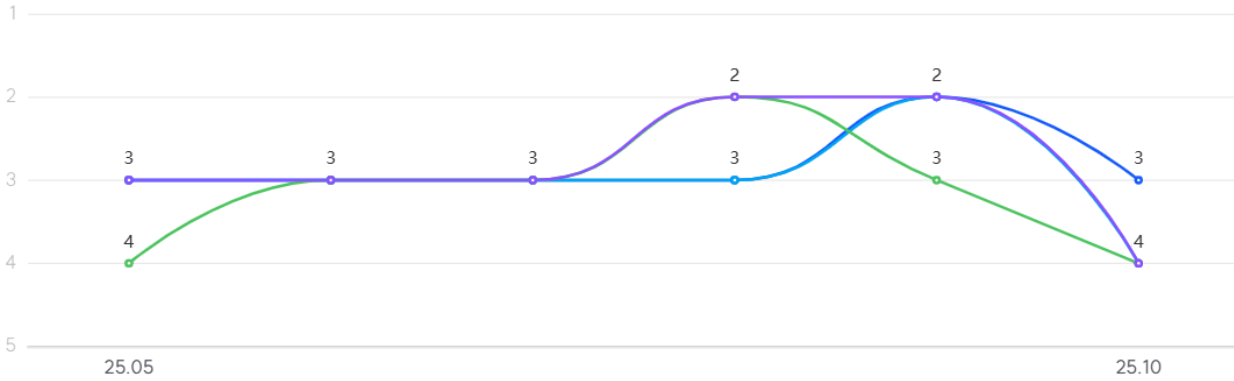
지역 내 커피전문점 업종으로 창업할 경우 사업의 성장가능성과 유지가능성을 진단합니다.

<p>성장성 A+ / A / B / C / D</p> <p>C등급</p>	<p>안정성 A+ / A / B / C / D</p> <p>A등급</p>
---	---

3.4.1 성장성 평가

향후 사업의 성장가능성을 아래 3가지 항목으로 평가해볼 때 분석지역은 서울특별시 평균 3(B)등급과 비교할 때 **미흡**하며, 분석지역의 6개월 평균등급은 **감소하는 추세**입니다.

단위: 등급



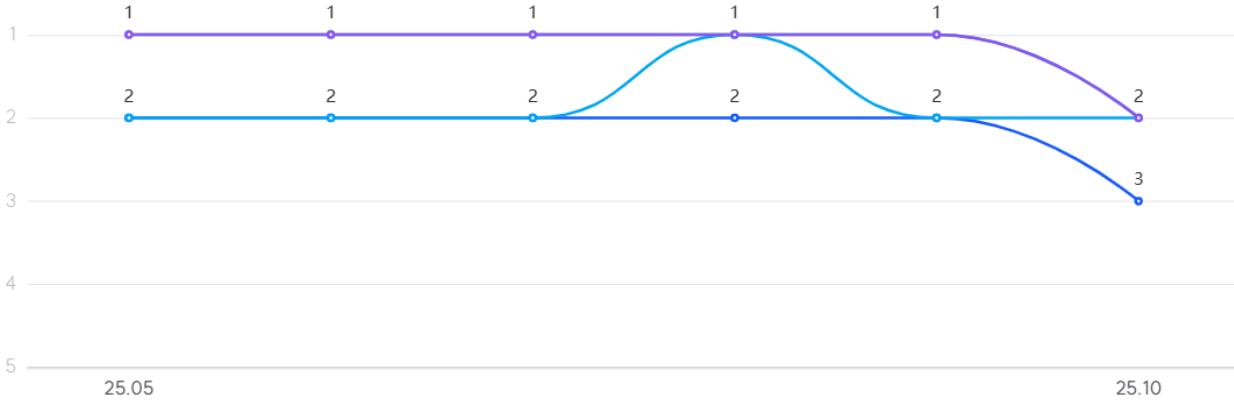
항목	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10
서울특별시	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	2(A)등급	3(B)등급
마포구	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	2(A)등급	4(C)등급
합정동	4(C)등급	3(B)등급	3(B)등급	2(A)등급	3(B)등급	4(C)등급
분석지역	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	2(A)등급	2(A)등급	4(C)등급

* 성장성은 매출 증감률, 상권 매출 비중, 예상 성장률 등의 지표를 종합하여 산출됩니다.

3.4.2 안정성 평가

향후 사업의 유지가능성을 아래 3가지 항목으로 평가해볼 때 분석지역은 서울특별시 평균 3(B)등급과 비교할 때 우수하며, 분석지역의 6개월 평균등급은 감소하는 추세입니다.

단위: 등급



항목	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10
서울특별시	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	3(B)등급
마포구	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	1(A+)등급	2(A)등급	2(A)등급
합정동	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	2(A)등급
분석지역	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	2(A)등급

* 안정성은 변동성, 운영연수, 휴·폐업률과 같이 상권 및 점포의 지속성과 관련된 지표를 기반으로 산정됩니다.

4. 경쟁분석

4.1 경쟁현황

동종업계 매출, 업소수, 업력 통계를 이용하여 지역 내 해당업종의 경쟁도를 분석하였습니다.

경쟁도 점포수와 매출 증감을 기준 침체기	평균 운영연수 분석 지역 3.9 년	진입 적정성 매출 비중 대비 점포수 비중 A 등급
----------------------------------	--------------------------------------	--

4.1.1 점포수와 매출 변화

최근 6개월 지역 내 **커피전문점** 업종의 점포수는 평균 증감 대비 **감소(-1.9%)** ↓, 매출액은 **감소(-3.1%)** ↓하여 **침체기**에 있는 것으로 분석되었습니다.
서울특별시 전체기준으로 보면 점포 수는 **감소(-0.4%)** ↓하고, 매출액은 **감소(-1.5%)** ↓ 하였습니다.

구분	점포수	매출액	전체결제건수	점포당건수
25.05	47개소	87,403만원/월	113,564건	2,420건
25.06	49개소	89,652만원/월	121,264건	2,495건
25.07	47개소	94,334만원/월	122,657건	2,637건
25.08	44개소	92,298만원/월	121,518건	2,785건
25.09	44개소	80,859만원/월	108,067건	2,431건
25.10	42개소	73,635만원/월	99,625건	2,346건
평균증감률	-1.90%	-3.10%	-2.40%	-0.40%

참고 데이터

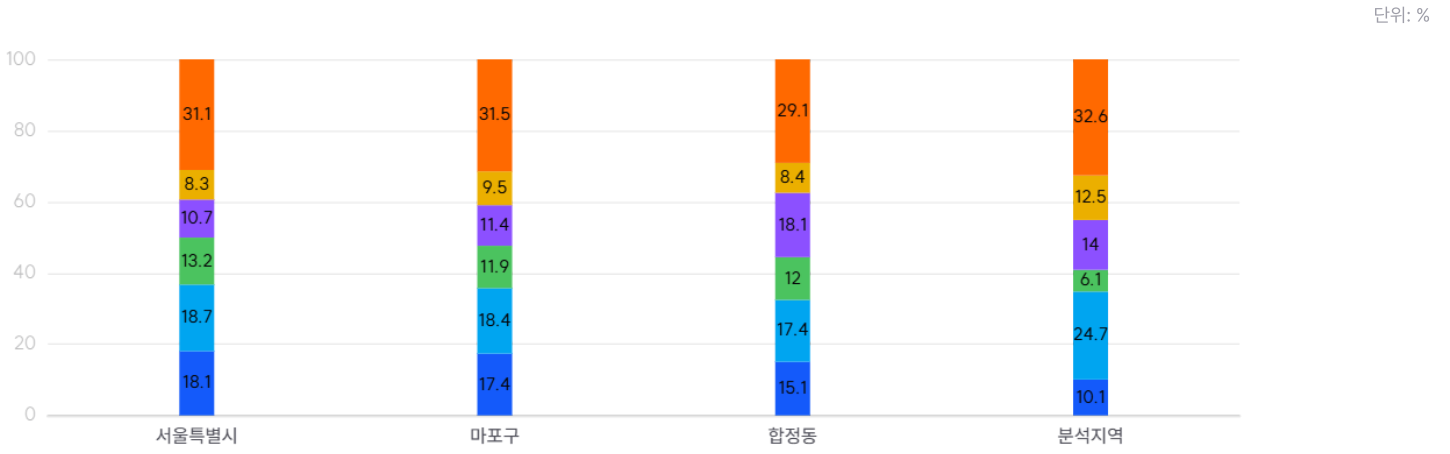
서울특별시 기준

구분	점포수	매출액	전체결제건수	점포당건수
25.05	16,473개소	28,803,782만원/월	37,729,314건	2,290건
25.06	16,454개소	28,812,780만원/월	39,364,189건	2,392건
25.07	16,387개소	29,357,315만원/월	39,645,791건	2,419건
25.08	16,280개소	28,565,776만원/월	38,197,106건	2,346건
25.09	16,295개소	27,869,261만원/월	37,748,037건	2,317건
25.10	16,185개소	26,635,692만원/월	35,364,312건	2,185건
평균증감률	-0.40%	-1.50%	-1.20%	-0.90%

4.1.2 업력

지역 내 커피전문점 업종의 평균 운영연수는 3.9년이며, 3년 이상 업력을 가진 점포비중은 59.1%로 서울특별시 평균 대비 높습니다.

구분	서울특별시	마포구	합정동	분석지역
평균 운영연수	3.8년	3.7년	3.8년	3.9년

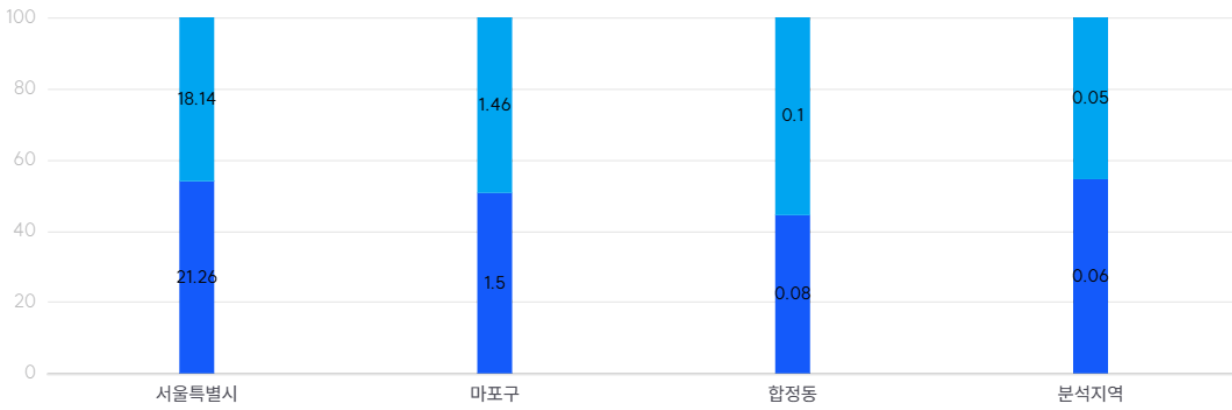


항목	서울특별시	마포구	합정동	분석지역
1년 이내	18.1%	17.4%	15.1%	10.1%
1년 이상	18.7%	18.4%	17.4%	24.7%
2년 이상	13.2%	11.9%	12%	6.1%
3년 이상	10.7%	11.4%	18.1%	14%
4년 이상	8.3%	9.5%	8.4%	12.5%
5년 이상	31.1%	31.5%	29.1%	32.6%

4.1.3 매출비중 대비 점포 수 비중

지역 내 **커피전문점** 업종 점포 중에서 분석지역의 **커피전문점** 업종이 차지하는 매출비중은 **0.06%** 이고, **점포비중**은 **0.05%** 으로, **매출비중**이 점포비중보다 **높아** 진입 적정성이 **높은 수준**으로 진단되었습니다.

단위: %



항목	서울특별시	마포구	합정동	분석지역
● 매출비중	21.26%	1.5%	0.08%	0.06%
● 점포비중	18.14%	1.46%	0.1%	0.05%

Note.

- 매출 비중은 상품/서비스에 대한 수요를 의미하며, 점포 수 비중은 공급을 의미합니다. 수요대비 공급의 비중이 높은 지역은 포화상태로 볼 수 있으며, 공급의 비중이 낮은 지역은 상대적으로 창업 적합도가 높은 지역으로 볼 수 있습니다.

4.2 밀집도

지역 내 커피전문점 업종으로 창업할 경우 수요와 공급, 매출편차를 이용하여 밀집 정도를 진단합니다.

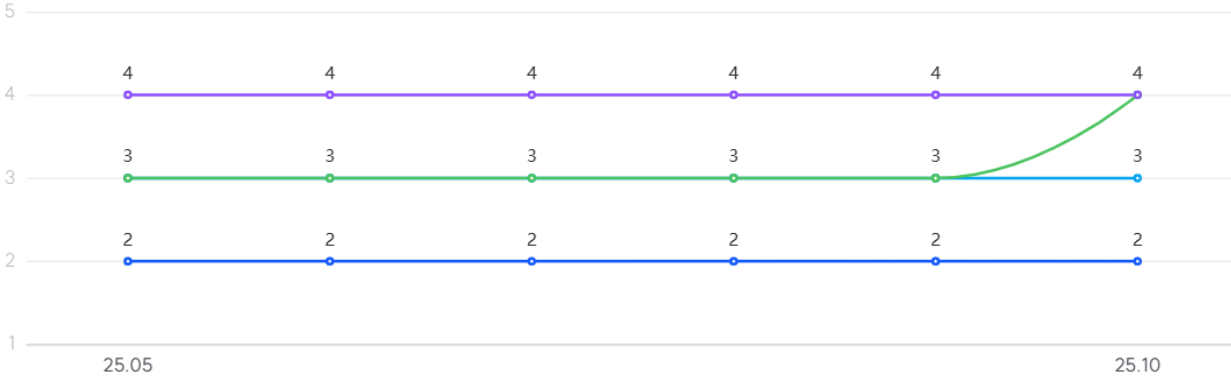
해당 지역의 업종 밀집도는 아래 3가지 항목을 기반으로 평가하였으며 서울특별시 평균인 2(A)등급과 비교할 때 밀집도는 높은 수준입니다. 분석지역의 6개월 평균등급은 동일한 추세입니다.

밀집도

공급대비수요, 점포별 매출편차, 기간별 매출편차

C등급

단위: 등급



항목	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10
서울특별시	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급
마포구	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급
합정동	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	4(C)등급
분석지역	4(C)등급	4(C)등급	4(C)등급	4(C)등급	4(C)등급	4(C)등급

* 밀집도는 공급 대비 수요, 점포별 매출 편차, 기간별 매출 편차 등을 활용해 상권 내 경쟁 강도를 나타내는 지표로 산출됩니다.

4.3 경기동향

동종업계 매출, 업소 수, 업력 통계를 이용하여 지역 내 업종동향 및 타 지역의 경기동향을 분석합니다.

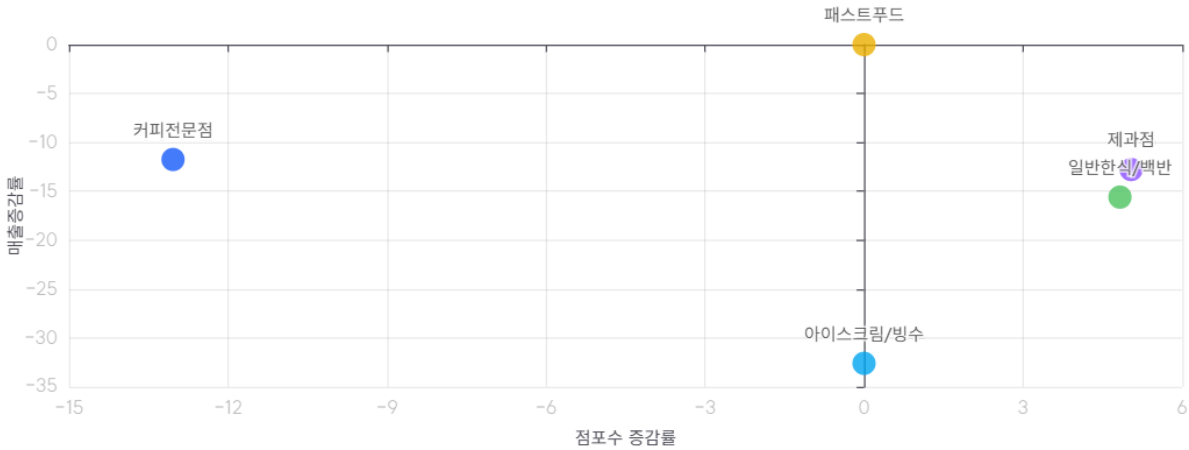
<p>성장세 있는 업종 매출과 점포수 증감률 기준</p> <p>-</p>	<p>분석 업종 매출 성장세 - 행정동 매출과 점포수 증감률 기준</p> <p>-</p>
--	---

4.3.1 업종경기

지역 내에서 뚜렷한 성장 업종은 나타나지 않았습니다.

- 매출과 점포수 증감비교

단위: %



<p>집중업종 (2사분면)</p> <p>집중</p> <p>-</p>	<p>성장업종 (1사분면)</p> <p>호황</p> <p>-</p> <hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/> <p>경쟁돌입</p> <p>-</p>
<p>침체업종 (3사분면)</p> <p>회복세</p> <p>커피전문점</p> <hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/> <p>침체지속</p> <p>아이스크림/빙수</p>	<p>경쟁업종 (4사분면)</p> <p>경쟁심화</p> <p>일반한식/백반, 제과점</p>

· 설명

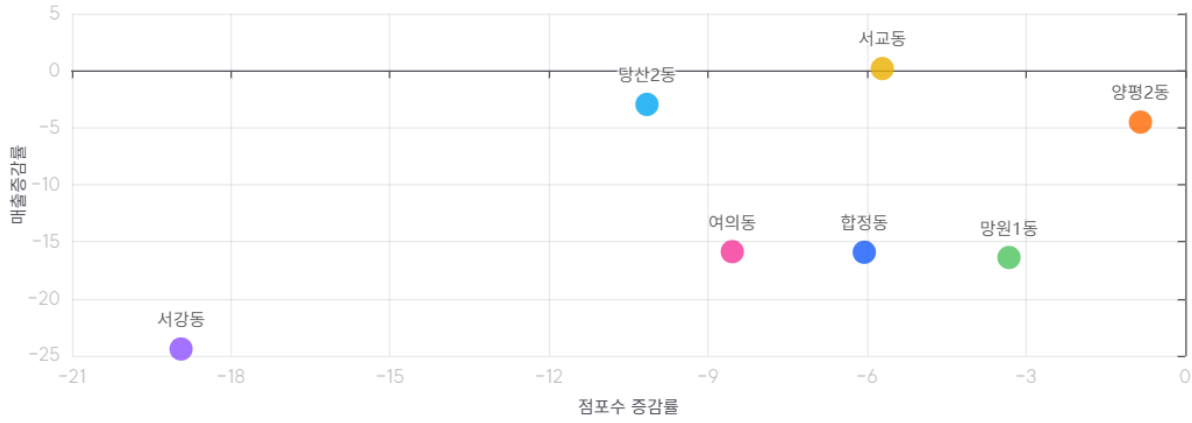
구분		매출 성장률	점포수 성장률	설명
성장업종 (1사분면)	호황	증가(+)	증가(+)	* 당분간 호황이 예상됨 매출증가율 > 점포수증가율
	경쟁돌입	증가(+)	증가(+)	* 호황이나, 곧 경쟁돌입이 예상됨 매출증가율 < 점포증가율
집중업종 (2사분면)	집중	증가(+)	감소(-)	* 경쟁은 줄고 매출은 늘어남
침체업종 (3사분면)	회복세	감소(-)	감소(-)	* 불황이나 곧 경쟁 약화됨 매출감소율 < 점포감소율
	침체지속	감소(-)	감소(-)	* 당분간 불황이 예상됨 매출감소율 > 점포감소율
경쟁업종 (4사분면)	경쟁심화	감소(-)	증가(+)	* 경쟁은 늘고 매출은 줄어듦

4.3.2 지역경기

주변 지역에서 커피전문점 업종이 성장 단계에 있는 곳은 확인되지 않았습니다.

• 매출과 점포수 증감비교

단위: %



<p>집중업종 (2사분면)</p> <p>집중 서교동</p>	<p>성장업종 (1사분면)</p> <p>호황 -</p> <hr/> <p>경쟁돌입 -</p>
<p>침체업종 (3사분면)</p> <p>회복세 당산2동</p> <hr/> <p>침체지속 합정동, 망원1동, 서강동, 양평2동, 여의동</p>	<p>경쟁업종 (4사분면)</p> <p>경쟁심화 -</p>

4.3.3 참고 자료

• 매출성장률 TOP3 지역

서울특별시 내 커피전문점 업종의 직전 3개월 대비 매출 성장률 상위 3개 지역(상권기준)은 **대학동-N-114** 주변지역, **성수2가1동-E-27** 주변지역, **서교동-E-30** 주변지역으로 분석되었습니다.

시군구 기준

순위	시군구명	월평균매출	성장률
1	성북구	15,419,779원	0.99%
2	강동구	19,787,788원	-0.10%
3	종로구	20,714,569원	-0.26%

상권 기준

순위	주변지역 주요시설명	월평균매출	성장률
1	대학동-N-114	7,454,542원	187.77%
2	성수2가1동-E-27	3,665,726원	63.86%
3	서교동-E-30	6,815,333원	63.07%

• 점포 수 증가율 TOP3 지역

서울특별시 내 커피전문점 업종의 직전 3개월 대비 점포 증가율 상위 3개 지역(상권기준)은 **망우본동-W-171** 주변지역, **소공동-E-1** 주변지역, **신길6동-W-37** 주변지역으로 분석되었습니다.

시군구 기준

순위	시군구명	점포수	성장률
1	광진구	1,741개소	0.75%
2	중랑구	1,411개소	0.64%
3	도봉구	982개소	0.64%

상권 기준

순위	주변지역 주요시설명	점포수	성장률
1	망우본동-W-171	5개소	25.00%
2	소공동-E-1	16개소	16.67%
3	신길6동-W-37	10개소	12.50%

5. 고객분석

5.1 고객구성

지역 내 해당업종을 이용하는 고객을 주거지, 연령, 성별기준으로 분류하여 고객특성을 분석하였습니다.

주요 고객군 주거, 직장, 유입인구 비중 61.7% 유입	유입고객 거주/직장지 유입고객 기준 합정동 거주 / 합정동 직장	고객 연령대 변화 1년 매출 변화 기준 20대
--	--	--

5.1.1 고객군 분석

· 주거·직장·유입인구 비중

지역 내 **커피전문점** 업종을 이용하는 고객 전체 **88,692명** 중 **유입인구**가 가장 큰 비중 (**61.7%**)을 차지하고 있습니다.

주거인구 *	직장인구 *	유입인구 *
15,292명	18,674명	54,726명
17.2%	21.1%	61.7%

* 주거인구 : 분석지역 반경 2km 내에 거주하는 고객

* 직장인구 : 분석지역 반경 2km 내에 직장주소가 있는 고객

* 유입인구 : 주거인구와 직장인구에 포함되지 않으며, 외부에서 유입되는 고객

· 주거·직장·유입인구 성/연령별 비중

주거인구는 **30대 여자**, 직장인구는 **30대 여자**, 유입인구는 **30대 여자**가 주 고객입니다.

구분		10대	20대	30대	40대	50대 이상
주거인구	남자	0.0%	1.1%	3.1%	1.8%	2.1%
	여자	0.0%	1.2%	3.5%	2.0%	2.3%
직장인구	남자	0.0%	1.4%	3.9%	2.2%	2.6%
	여자	0.0%	1.5%	4.3%	2.5%	2.8%
유입인구	남자	0.0%	4.3%	11.2%	5.5%	7.0%
	여자	0.0%	5.2%	13.7%	6.6%	8.2%

5.1.2 유입고객 거주/직장지

분석지역으로 유입되는 고객의 거주지는 **합정동**이 76.99%로 가장 높았으며, 직장지는 **합정동**이 77.81%로 가장 높았습니다.

· 유입고객 주거지역

순위	시군구 단위	비중
1	마포구	100.00%
-	-	-

순위	행정동 단위	비중
1	합정동	76.99%
-	서교동	23.01%

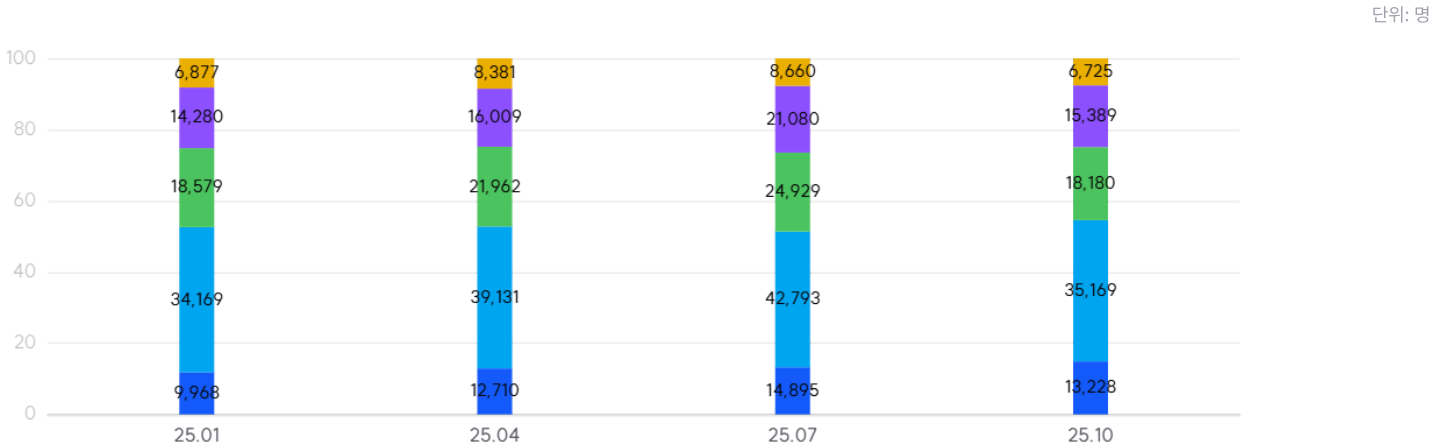
· 유입고객 직장지역

순위	시군구 단위	비중
1	마포구	100.00%
-	-	-

순위	행정동 단위	비중
1	합정동	77.81%
-	서교동	22.19%

5.1.3 고객 연령대 변화

지역내 **커피전문점** 업종은 최근 1년 동안 **20대** 고객 비중이 증가하는 것으로 분석되었습니다.



항목	25.01	25.04	25.07	25.10
20대	9,968명	12,710명	14,895명	13,228명
30대	34,169명	39,131명	42,793명	35,169명
40대	18,579명	21,962명	24,929명	18,180명
50대	14,280명	16,009명	21,080명	15,389명
60대 이상	6,877명	8,381명	8,660명	6,725명

Note.

- 매출 비중은 상품/서비스에 대한 수요를 의미하며, 점포 수 비중은 공급을 의미합니다. 수요대비 공급의 비중이 높은 지역은 포화상태로 볼 수 있으며, 공급의 비중이 낮은 지역은 상대적으로 창업 적합도가 높은 지역으로 볼 수 있습니다.

참고 데이터

유사업종 고객변화추이

커피전문점

업종이 속한 중분류 업종의 6개월 고객증감 현황을 나타냅니다.

업종	구분	2025년 04월	2025년 10월	증감
샌드위치/브런치/샐러드	20대	885	999	+12.9%
	30대	2,733	2,314	-15.3%
	40대	1,772	1,774	+0.1%
	50대이상	1,942	1,808	-6.9%
	남성	3,045	2,491	-18.2%
	여성	4,287	4,404	+2.7%
제과점	20대	7,503	5,009	-33.2%
	30대	23,222	14,377	-38.1%
	40대	12,800	9,927	-22.4%
	50대이상	21,856	17,053	-22.0%
	남성	27,252	18,668	-31.5%
	여성	38,128	27,698	-27.4%
아이스크림/빙수	20대	1,084	672	-38.0%
	30대	1,803	1,635	-9.3%
	40대	654	559	-14.5%
	50대이상	880	785	-10.8%
	남성	1,985	1,745	-12.1%
	여성	2,436	1,906	-21.8%

5.2 구매력

지역 내 커피전문점 업종에 대한 잠재고객의 업종선호도 및 구매능력을 진단합니다.

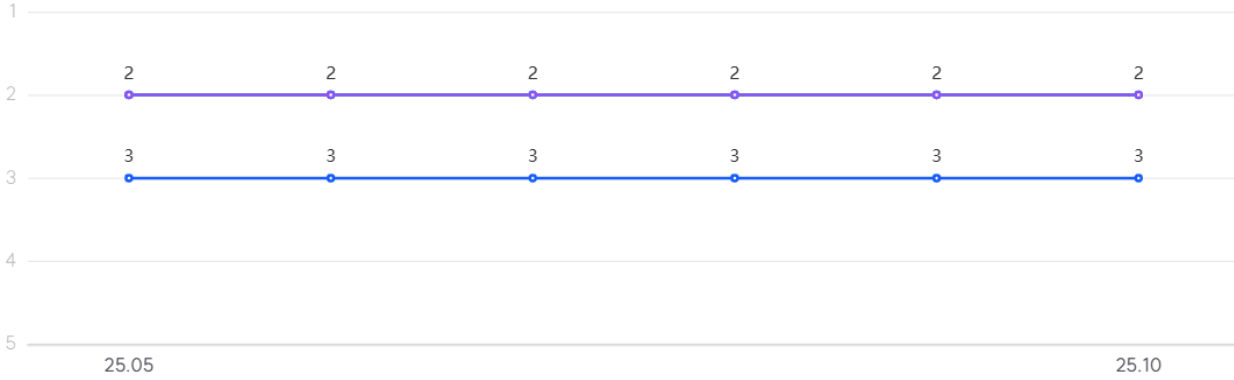
주변 잠재고객의 업종선호도 및 구매능력을 아래 3가지 항목으로 평가해볼 때 분석지역은 **서울특별시** 평균 **3(B)등급**과 비교할 때 **높은** 수준이며, 분석지역의 6개월 평균등급은 **동일한 추세**입니다.

구매력

상권 매출규모, 건당 이용단가, 상주인구 유입비중

A등급

단위: 등급



항목	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10
● 서울특별시	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급	3(B)등급
● 마포구	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급
● 합정동	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급
● 분석지역	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급	2(A)등급

* 구매력은 상권 매출 규모, 건당 이용 금액, 상주 인구 유입 비중 등의 데이터를 종합해 소비 여력을 평가하는 지표입니다.

5.3 고객선호도

분석지역 주변의 고객 소비성향을 분석합니다.

<p>고객 선호 업종 분석지역 동종업계 기준</p> <p>일식</p>	<p>결제 금액 비교 분석지역 동종 업종 비교</p> <p>-2.2% 낮음</p>
---	--

5.3.1 고객 선호업종 분석

음식 업종 중 분석지역 내 선호도가 가장 높은 업종은 **일식 5.5% ↑** 업종으로 분석되었으며, **음식** 분석 업종은 평균이용률보다 **-2.2 ↓ 낮음** 것으로 분석되었습니다.

순위	업종	평균이용률	분석지역 이용률	편차
1	일식	1.5%	7.0%	↑ 5.5%
2	이자까야	0.7%	5.4%	↑ 4.7%
3	꼬치구이전문점	0.8%	3.5%	↑ 2.7%
4	호프/맥주	2.7%	4.7%	↑ 2.0%
5	족발/보쌈전문	1.1%	3.0%	↑ 1.9%
6	기타서양음식전문	0.2%	1.7%	↑ 1.5%
분석업종	커피전문점	8.1%	5.9%	↓ -2.2%

5.3.2 비교업종 결제금액 비교

지역 내 **커피전문점** 업종을 이용하는 결제금액은 업종의 평균 결제금액보다 **-12.4% ↓ 낮음** 것으로 분석됩니다.

업종	업종 평균 결제금액	지역 결제금액	편차
샌드위치/브런치/샐러드	18,808	12,379	↓ 34.2%
아이스크림/빙수	8,577	8,499	↓ 0.9%
제과점	13,314	7,377	↓ 44.6%
커피전문점	8,433	7,391	↓ 12.4%

Note.

- 업종에 대한 지역 내 결제금액 수준은 상품이나 서비스의 가격을 결정하거나, 지역 구매력을 파악할 수 있는 중요한 지표입니다. 고객 소비수준을 파악하여 고객 선호도에 맞는 단가를 설정하고 마케팅 하는데 활용하시기 바랍니다.

5.4 타겟고객

지역 내 동종업계 이용고객에 대한 이용빈도, 주 고객군, 이용패턴 등 거래통계를 분석하여 주 타겟고객을 제시합니다.

주요 이용 고객
분석지역 동종업계 기준

서교동 직장인

주요 이용 고객 성·연령대
분석지역 동종 업계 비교

30대 여성

5.4.1 핵심 타겟 고객 분석

지역 내 [커피전문점](#) 이용 고객 중에서는 [서울특별시 마포구 서교동](#)에 근무하는 [직장인](#)이 33.7%로 가장 많고, 성·연령 기준으로는 [30대 여성](#)이 22.4%로 가장 높은 비중을 보입니다.

· 지역/고객군

순위	지역	고객군	비율
1	서울특별시 마포구 서교동	직장인구	33.7%
2	서울특별시 마포구 합정동	직장인구	30.0%
3	서울특별시 마포구 합정동	주거인구	13.9%

· 성/연령

순위	연령	성별	비율
1	30대	여성	22.4%
2	30대	남성	15.3%
3	20대	여성	13.0%

6. 지역분석

6.1 유동인구

지역 내 유동인구 규모와 성별, 연령대별, 요일별, 시간대별 특성을 분석하였습니다.

일 평균 유동인구
월 단위 데이터 기준

2,370 명

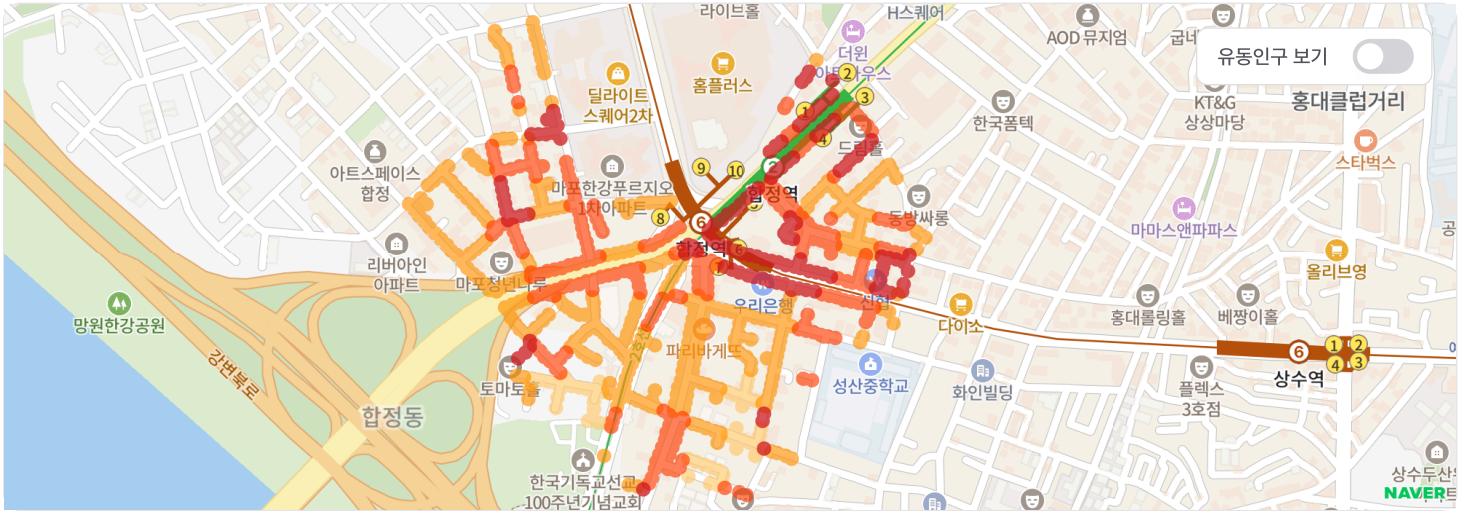
요일, 시간대별 유동인구
월 단위 데이터 기준

금요일, 15~18시

성·연령대별 유동인구
월 단위 데이터 기준

20대 여성

6.1.1 유동인구 분포



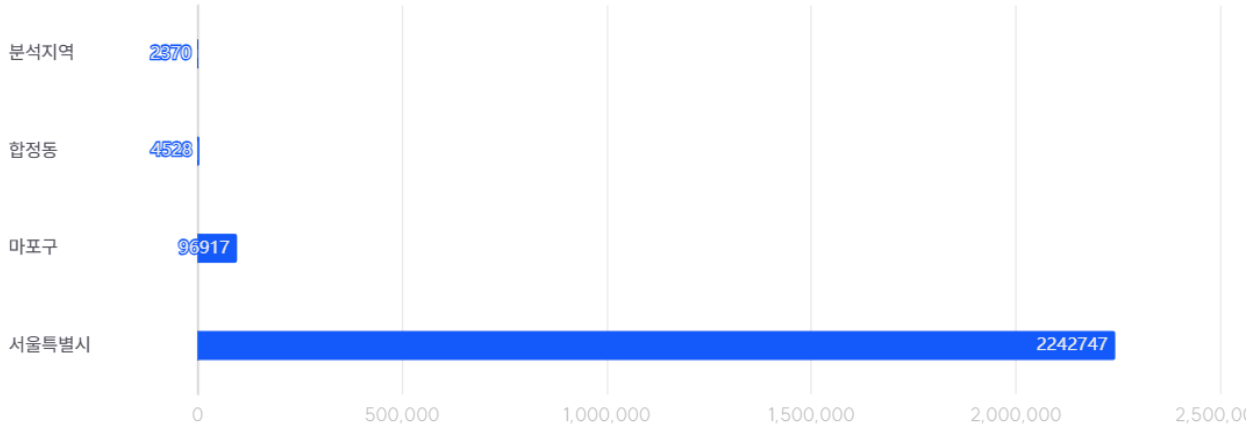
● 1등급 ● 2등급 ● 3등급 ● 4등급 ● 5등급

일 평균 유동인구 수	84,271 ~ 5,206	4,804 ~ 1,008	987 ~ 259	197 ~ 142	-
-------------	----------------	---------------	-----------	-----------	---

6.1.2 일 평균 유동인구 수

분석지역 상권의 일 평균 유동인구 수는 2,370명으로, 서울특별시 평균 대비 0.11% 적은 것으로 분석됩니다.

단위: 명



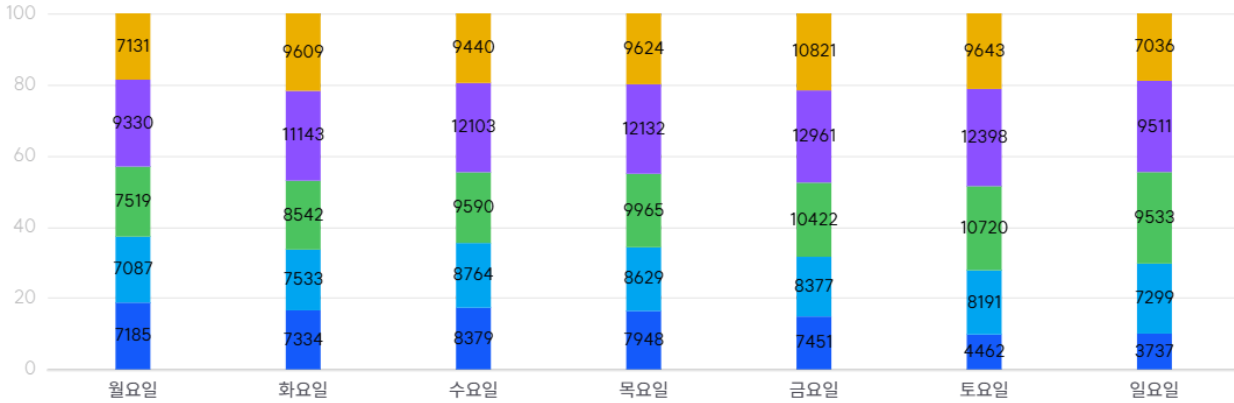
항목	분석지역	합정동	마포구	서울특별시
● 유동인구 수	2,370명	4,528명	96,917명	2,242,747명

6.1.3 요일별/시간대별 유동인구 수

지역 내 요일별 유동인구 수는 **금요일**이 50,032명 (16.06%)으로 가장 많고, **일요일**이 37,116명 (11.91%)으로 가장 적습니다.

시간대별 유동인구 수는 **15~18시** 시간대가 하루 평균 11,368명으로 가장 많습니다.

단위: 명

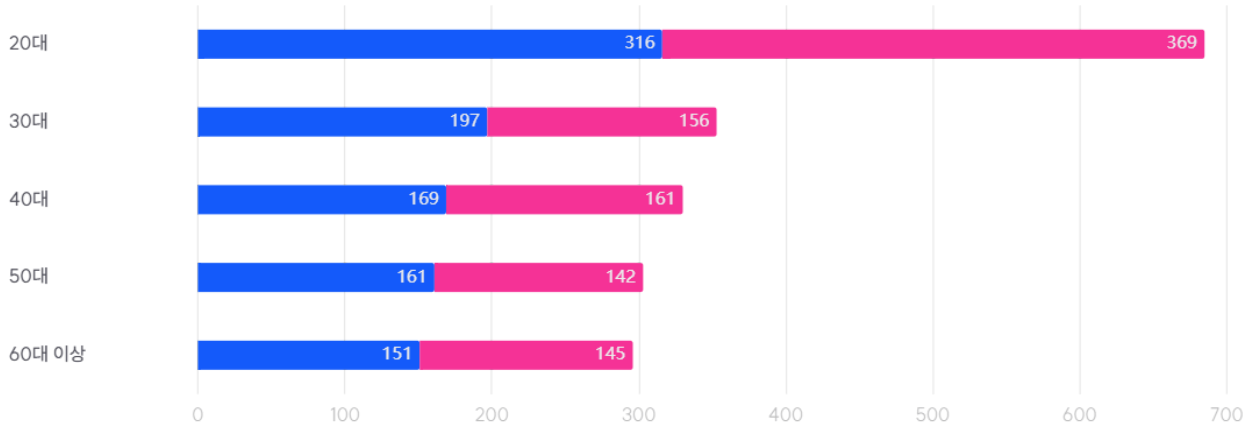


항목	월요일	화요일	수요일	목요일	금요일	토요일	일요일
● 07~09시	7,185명	7,334명	8,379명	7,948명	7,451명	4,462명	3,737명
● 09~12시	7,087명	7,533명	8,764명	8,629명	8,377명	8,191명	7,299명
● 12~15시	7,519명	8,542명	9,590명	9,965명	10,422명	10,720명	9,533명
● 15~18시	9,330명	11,143명	12,103명	12,132명	12,961명	12,398명	9,511명
● 18~21시	7,131명	9,609명	9,440명	9,624명	10,821명	9,643명	7,036명

6.1.4 성/연령대별 유동인구 수

지역 내 유동인구는 **20대 여성**이 가장 많습니다. 성별로는 **여성(51.08%)**이 **남성(48.92%)**보다 우세하며, 연령별로는 **20대 (28.96%)**가 가장 많습니다.

단위: 명



항목	20대	30대	40대	50대	60대 이상
● 남성	316명	197명	169명	161명	151명
● 여성	369명	156명	161명	142명	145명

6.2 집객력

지정 지역의 상권활성도를 유동인구 및 집객시설 통계를 이용하여 유동성을 진단합니다.

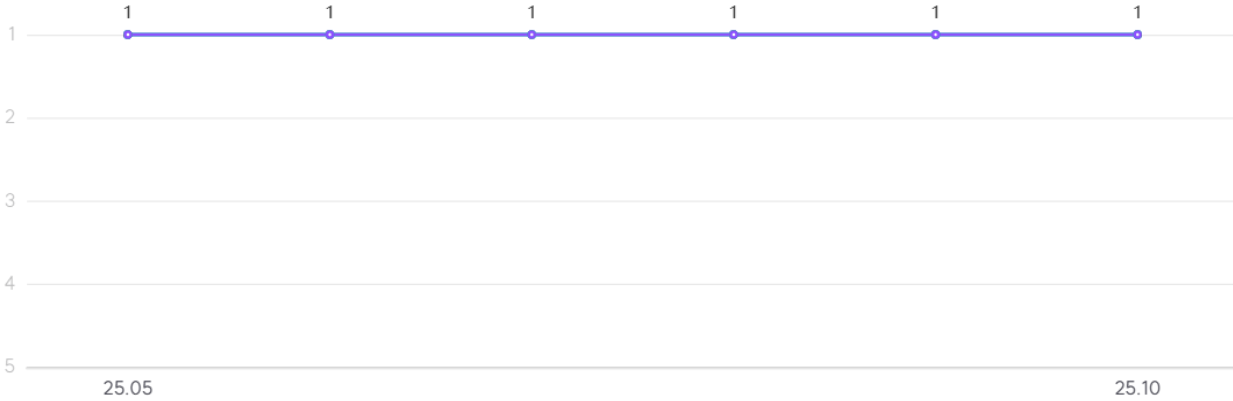
잠재고객을 집객할 수 있는 지역성을 아래 3가지 항목으로 평가해볼 때 분석지역은 서울특별시 평균 1(A+)등급과 비교할 때 **동일**하며, 분석지역의 6개월 평균등급은 **동일한 추세**입니다.

집객력

유동인구, 배후주거인구, 배후 직장밀집 기준

A+ 등급

단위: 등급



항목	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10
● 서울특별시	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급
● 마포구	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급
● 합정동	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급
● 분석지역	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급	1(A+)등급

* 집객력은 배후 주거 인구, 배후 직장 인구, 유동인구 규모 등 방문·체류를 유발하는 요소를 기반으로 산정됩니다.

6.3 인구/시설통계

분석지역 주변의 고객 소비성향을 분석합니다.

6.3.1 인구통계

해당 지역은 주거인구 중 **경제활동인구**가 더 많고, **60세이상 여성**이 가장 많습니다.

• 경제활동

주거인구	경제활동인구	비경제활동인구
4,209명	2,927명 (69.5%)	1,282명 (30.5%)

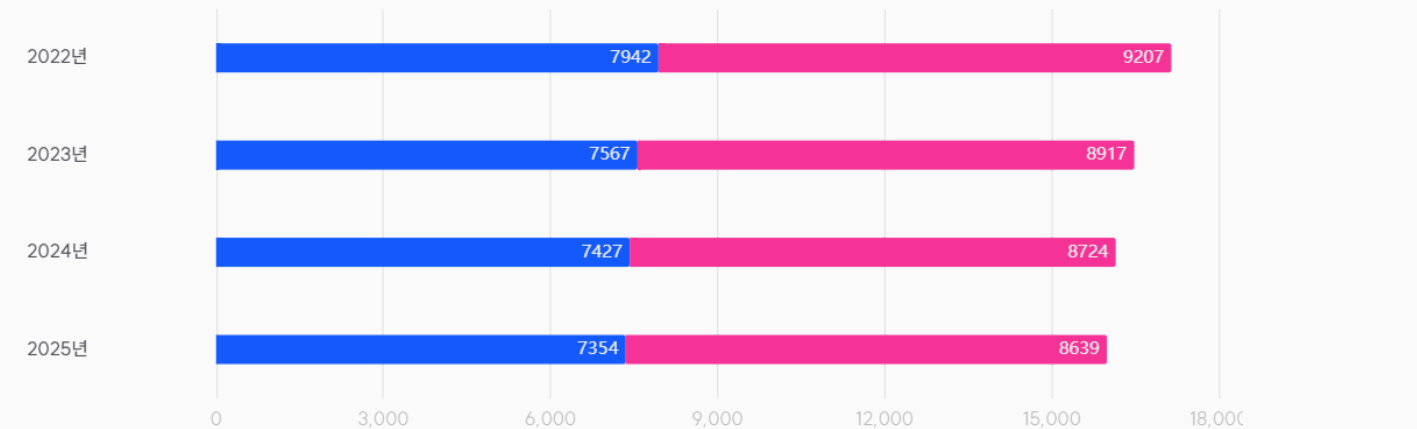
• 연령/성별 분포

주거인구	계	10세 미만	10~19세	20~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세	50~59세	60세 이상
전체	4,209명	132명	182명	777명	571명	401명	327명	287명	564명	968명
남성	1,928명	68명	86명	326명	275명	193명	159명	137명	263명	421명
여성	2,281명	64명	96명	451명	296명	208명	168명	150명	301명	547명

참고 데이터

주거인구 변화

단위: 명



항목	2022년	2023년	2024년	2025년
남성	7,942명	7,567명	7,427명	7,354명
여성	9,207명	8,917명	8,724명	8,639명

6.3.2 주거형태 통계

해당 지역은 총 2,474 세대 중 **아파트 943세대(약 38.1%)**가 있습니다.
아파트 평형은 **40~50평형 493세대**로 가장 많은 비중을 차지합니다.

• 세대 수

전체	아파트	비 아파트
2,474세대	943세대	1,531세대

① 참고 데이터

아파트 형태별 세대 수

~ 500세대		500~1000세대		1000~2000세대		2000세대 ~		
6		3		0		0		
~ 66㎡ (20평형 이하)		67~99㎡ (20~30평형)		100~132㎡ (30~40평형)		133~165㎡ (40~50평형)		165㎡ ~ (50평형 이상)
85		110		245		493		10
~ 1억	1~2억	2~3억	3~4억	4~5억	5~6억	6억~		
0	0	3	59	65	3	813		

6.3.3 시설통계

• 관공서·교육기관·금융기관

관공서	교육기관	금융기관
4	3	8

• 대형유통·병원·문화시설

대형유통점	문화시설	병원
2	1	47

• 학교

구분	학교명	학생수
어린이집	KB합정어린이집	42
어린이집	크니크니어린이집	51
어린이집	합정어린이집	32

• 극장

극장명	좌석수
롯데시네마 합정	733
제이영상	0

• 버스

버스노선수	정류장수
106	11

• 지하철

역명	일평균승하차인원
합정(서울6호선)	27,159
합정(서울2호선)	66,858

· 상권유형

주거지역	주거인구 비율이 높은 지역	상업지역	상업시설 비율이 높은 지역
직장오피스가	직장 및 오피스 비율이 높은 지역	역세권	지하철 역 반경 250m에 위치한 지역
기타교통중심지	버스터미널 또는 공항 주변 지역	대학/학원가	인근에 대학교 또는 학원가가 있는 지역
특수시설	대형병원, 관공서, 휴게소 주변 지역	공업중심지역	공업용지 비율이 높은 지역
기타	그 외의 지역		

· 상권평가지수 구성 지표 및 산정 방식

전체	지수항목	세부요인	설명
상권평가지수 (1000점)	성장성(200점)	매출증감률	작년 동월대비 전체매출규모 증감률 작년 동월대비 가게당 매출규모 증감률
		상권매출비중	작년동월대비 해당광역시/도 내 해당행정동 비중증감
		예상성장률	재작년 → 작년, 작년 → 올해의 매출증감 추이를 이용하여 향후 1년간의 매출을 예측한 지표
	안정성(200점)	변동성	최근월 포함 12개월 월별 점포수변동률 평균 최근월 포함 12개월 월별 매출변동률 평균
		운영연수	가게 운영연수
		휴/폐업률	최근 1년간 휴/폐업 점포 비율
	밀집도(200점)	공급대비수요	수요(해당지역 이용고객수/광역시도 이용고객수) - 공급(해당지역 점포수/광역시도 점포수)
		점포별 매출편차	개별 점포별 매출편차
			월별 매출편차
			기간별 매출편차
	구매력(200점)	상권 매출규모	상권 내 전 업종 매출 합
		건당 이용단가	1회 평균 결제금액
		상주인구 유입비중	전체고객 중 주변지역 상주인구(주거+직장)고객비중
	집객력(200점)	유동인구	유동인구 수(통행량) 최대값
		배후 주거인구	주거인구 수 총합
		배후 직장밀집	직장밀집 관련지표

· 상권평가 등급 정의

구분	A+등급	A등급	B등급	C등급	D등급
상권평가지수	700점 이상	575~700	450~575	325~450	325 미만
등급분포	2.50%	12.20%	50.90%	33.30%	1.10%
누적분포	2.5%	14.7%	65.6%	98.9%	100.0%

* 업종에 따라 등급별 분포는 다를 수 있으며, 위 표의 등급분포는 전국 전체업종 기준입니다

· 상권 상태 진단 매트릭스(Four-Quadrant Matrix)

구분	매출 성장률	점포수 성장률	설명
성장업종 (1사분면)	호황 증가(+)	증가(+)	* 당분간 호황이 예상됨 매출증가율 > 점포수증가율
	경쟁돌입 증가(+)	증가(+)	* 호황이나, 곧 경쟁돌입이 예상됨 매출증가율 < 점포증가율
집중업종 (2사분면)	집중 증가(+)	감소(-)	* 경쟁은 줄고 매출은 늘어남
침체업종 (3사분면)	회복세 감소(-)	감소(-)	* 불황이나 곧 경쟁 약화됨 매출감소율 < 점포감소율
	침체지속 감소(-)	감소(-)	* 당분간 불황이 예상됨 매출감소율 > 점포감소율
경쟁업종 (4사분면)	경쟁심화 감소(-)	증가(+)	* 경쟁은 늘고 매출은 줄어듦

· 데이터 출처 및 교체 주기

항목	데이터 항목	제공 기관	교체 주기	교체일
시설통계	공공기관 및 편의시설 수	-	연 1회	2025.01.01
	학교 및 학생 수	한국교육학술정보원 학교 알리미	1월, 6월 연 2회	2025.01.01
	극장 (극장명, 좌석수)	한국교육학술정보원 학교 알리미	1월, 6월 연 2회	2025.01.01
	버스 (버스 노선수, 정류장수)	한국교육학술정보원 학교 알리미	1월, 6월 연 2회	2025.01.01
	버스 (버스 노선수, 정류장수)			

