

대형복합상업시설이 인근 상권에 위치한 상점의 생존과 폐업에 미치는 영향†

강민구* · 윤희연**

*서울대학교 농업생명과학대학 생태조경학 석사과정 · **서울대학교 농업생명과학대학 조경·지역시스템공학과 부교수

I. 서론

대형복합상업시설(urban entertainment center: UEC)이란 일정 규모 이상의 건축물, 건축물 군 내에서 엔터테인먼트, 식품, 판매 등의 다양한 업종을 포함하는 복합시설이며, 업종간의 상승효과 발생을 목적으로 한다(Beyard *et al.*, 1998). 국내 유통사는 기존 대형마트의 성장한계와 지역 소매점과의 갈등으로 인한 기업형 슈퍼마켓 출점의 어려움을 극복하기 위한 수단으로 UEC를 출점하기 시작하였으며 앞으로도 지속적으로 공급을 할 예정이다(황중규, 2018).

UEC가 지역 상권에 미치는 영향에 대한 연구는 지속되어왔다. 먼저, UEC는 지역재생에 긍정적 영향을 미치며, 여러 업종이 같은 장소에 모여 있기 때문에 기존 판매시설에 비해 더 큰 집객효과를 나타낼 수 있다고 보고되었다(Larsen *et al.*, 2015; 최막중 등, 2012). 그러나 지역상권의 특성에 따라 UEC가 유발한 집객효과가 불균등하게 나타나며 오히려 지역상권이 쇠퇴하는 경우도 있다는 연구 결과도 존재한다(박해민, 2012). 또한, 기존 상권을 독식할 우려가 있어 지역 소상공인들과의 갈등이 지속되고 있는 실정이다(신기동 등, 2017). 그 한 예로, 신세계복합쇼핑몰이 경기도 부천시에 입점하려 했으나 인천시와 중소상인단체의 반발로 2년간의 갈등 끝에 무산되었다(이재훈, 2017). 이러한 갈등을 해소하고 지역 소상공인들을 위한 적합한 보상안 마련을 위해서는 UEC가 기존에 발달된 상권에 미치는 영향에 대한 정량적인 평가가 필요하다.

UEC 출점이 인근 상권에 미치는 영향을 다룬 선행연구들은 사업체수, 종사자수, 매출액 등의 변화에 주목하였다(이경민 등, 2014; 신기동 등, 2017; 이동엽 등, 2020; 김현아, 2021). 그러나 UEC 출점에 따른 인근 상권의 폐업을 변화 분석한 기존 선행연구들은 단순 기술통계를 바탕으로 도출된 평균치를 비교하는데 초점을 맞추어 입지, 상점특성과 같은 상점의 폐업에 영향을 미치는 다른 조건을 제어하지 못하였다는 한계를 가진다. 또한,

연구 대상을 주로 소매업, 음식업에 초점을 맞추어 보건업, 서비스업 등 다른 업종은 고려하지 못하였다는 한계를 가진다. 이에 본 연구는 업종별 인허가 데이터를 이용, 생존 분석(survival analysis) 방법을 이용하여 서울시와 경기도에서 UEC 출점 이전에 입점한 상점과 출점 이후에 입점한 상점의 생존과 폐업의 추이를 비교하고 UEC 출점 전·후에 입점한 상점의 폐업 위험도에 영향을 미치는 요인을 고찰하고자 한다.

II. 연구방법

1. 연구의 시공간적 범위

본 연구 분석의 공간적 범위는 서울시와 경기도에 위치한 UEC 반경 2km이다(Figure 1, Table 1 참조). 중소기업청에서 설정한 대도시 및 수도권 내 도시지역에서 대형마트로 인한 피해액 산정 범위인 2km를 기준으로 삼았다. 분석의 시간적 범위는 2009년 9월 16일부터 2020년 8월 21일로 UEC별 출점 이후 5년을 분석하고자 한다.

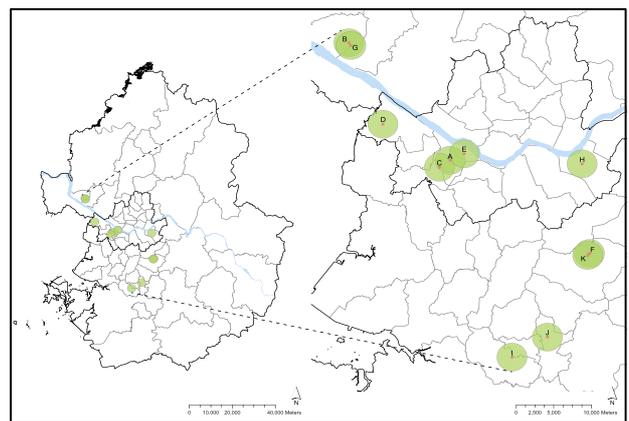


Figure 1. 연구 대상지

범례: ● UEC ○ UEC 반경 2km 〓 한강

†: 본 논문은 서울대학교 창의선도 신진 연구자 지원사업의 후원(500-20210283)과 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원(2021S1A3A2A01087370)과 환경부의 재원으로 한국환경산업기술원의 도시생태 건강성 증진 기술개발사업의 지원(202000277003)을 받아 연구되었습니다.

Table 1. 대형복합상업시설 현황

범례	명칭	위치	개점일
A	타임스퀘어	서울 영등포구	2009.09.16
B	레이킨스몰	경기 고양시	2010.10.08
C	디큐브시티	서울 구로구	2011.08.26
D	김포몰	서울 강서구	2011.12.09
E	여의도 IFC몰	서울 영등포구	2012.08.30
F	아브뉴프랑 판교	경기 성남시	2013.04.26
G	원마운트	경기 고양시	2013.05.11
H	롯데 월드몰	서울 송파구	2014.10.14
I	롯데 수원몰	경기 수원시	2014.11.27
J	아브뉴프랑 광교	경기 수원시	2015.05.28
K	알파돔시티	경기 성남시	2015.08.21

2. 연구의 자료 및 변수 설정

본 연구에 활용한 개별 사업체의 인허가 데이터는 지방행정 인허가 데이터 개방 서비스에서 제공하는 데이터이다. 건강, 동물, 문화 등 7가지 범주의 데이터를 제 10차 한국표준산업분류에 따라 소매업, 숙박업, 음식점 및 주점업, 정보통신업, 보건업, 기술 서비스업, 여가 서비스업, 개인 서비스업으로 재분류하였다. 분석의 대상이 되는 상점 수는 총 41,781개이며, 이 중 15,539개는 UEC 출점 이전에, 26,242개는 UEC 출점 이후에 영업을 시작한 상점이다.

본 연구를 위해 구축한 독립변수는 입지특성과 상점특성으로 구분된다. 입지특성은 상점이 위치한 필지의 특성, 교통시설까지의 거리, UEC까지의 거리, 주거지역 여부 등을 의미한다. 상점특성은 상점의 개별적 특징으로 점포 면적, 업종, 주차 가능 여부 등을 의미하며 상점이 입점해 있는 건축물의 연면적, 높이, 건물노후도 등과 같은 건축물의 특징도 포함한다.

3. 방법론

생존분석을 이용해 UEC 출점 이전에 영업을 시작한 상점과

출점 이후 5년 내에 영업을 시작한 상점의 생존과 폐업의 추이를 비교하고 이에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다. 생존분석은 연구대상이 특정 사건을 경험하는데 걸리는 시간을 통해 생존함수와 위험함수를 도출하고 이에 영향을 미치는 요인을 찾는 방법이다. 본 연구에서 연구대상은 UEC 반경 2km 내에 소재한 개별상점이고 사건은 상점의 폐업으로 정의하였다. 또한, UEC별 출점 이후 5년까지의 분석기간 중 영업일을 생존기간으로 정의하였다. 본 연구에서는 카플란-마이어(Kaplan-Meier) 방법을 이용하여 UEC 출점 전·후 영업을 시작한 상점의 생존함수와 위험함수를 도출하고, 콕스-비례위험모형(Cox proportional hazards regression model)을 이용하여 상점의 폐업 위험도에 영향을 미치는 입지, 상점특성 요소를 분석하고자 한다.

참고문헌

- 김현아, 서진형, 조준한(2021) 지역 상권 내 복합쇼핑몰 출점이 주변 점포에 미치는 영향에 관한 연구. 프랜차이즈저널 7(3): 31-48.
- 박해민(2012) 대형 복합 상업시설과 지역 상권 활성화에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 신기동, 황상연, 조영진(2017) 광역쇼핑시설의 상권 특성과 지역적 영향. 경기연구원 기본연구.
- 이경민, 하승현, 정경훈, 정창무(2014) 대형상업시설 입지가 지역 상권에 미치는 영향에 관한 연구: 수원시 소매업 및 음식점 점포를 중심으로. 대한건축학회 논문집-계획계 30(4): 49-56.
- 이동엽, 천상현, 성현곤(2020) 복합 엔터테인먼트 쇼핑센터 출점이 인접한 소매상권에 어떠한 영향을 주는가?: 고양시 원마운트와 스타필드를 중심으로. 국토계획 55(5): 70-82.
- 이재훈(2017) 부천시 원미구 상동 영상문화단지 복합개발사업 갈등. 공존협력연구 3(1): 195-210.
- 최막중, 박해민, 손새나(2012) 엔터테인먼트형 복합상업시설이 광역적·국지적 상권 구조에 미치는 영향: 영등포 타임스퀘어를 중심으로. 한국도시계획학회지 도시설계 13(3): 93-107.
- 황중규(2018) 대형복합쇼핑센터가 주변 아파트 가격에 미치는 영향-하남시 스타필드를 사례로. 부동산분석 4(2): 85-97.
- Beyard, M. D., R. Braun, H. McLaughlin, P. Phillips and M. Rubin(1998) Developing Urban Entertainment Centers, Urban Land Inst.
- Larsen, V., R. Shelton and N. D. Wright(2015) Shopping center attitudes: an empirical test of predictive attributes. Academy of Marketing Studies Journal 19(2): 93-101.