

창업 상권 분석 보고서

# 마포구 망원동 카페 창업

서울특별시 마포구 · 망원1동, 망원2동

조건부 진입

확신도 중간

망원동 카페 시장은 위축세지만 포은로·동교로9길 등 고흡수력 길목  
1층은 조건부 진입 가능합니다.

|          |                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 데이터 기준   | 2026년 6월                                                                    |
| 발행일      | 2026년 10월 04일                                                               |
| 보고서 번호   | paf75eb24                                                                   |
| 수치 검증    | 통과                                                                          |
| AI 교차 검토 | Google Gemini 3.1 Pro (Preview) · OpenAI GPT-4o · Anthropic Claude Sonnet 5 |

목차

1. 한 장 요약 . . . . . 3

2. 요청하신 내용 . . . . . 4

3. 이 지역의 경쟁 지형 . . . . . 5

4. 지도로 본 경쟁점 분포 . . . . . 6

5. 도로별 입지 비교 . . . . . 8

6. 배후 수요와 업종 추세 . . . . . 10

7. 선택하신 동 비교 . . . . . 11

8. 상권 성격과 타깃 고객 . . . . . 12

9. 전략 선택지 . . . . . 13

10. 리스크와 대응 . . . . . 14

11. 실행 로드맵 . . . . . 15

12. 현장 확인 체크리스트 . . . . . 16

13. 손익분기 계산 가이드 . . . . . 17

부록 A. AI 교차 검토 기록 . . . . . 18

부록 B. 행정동 전체 순위 . . . . . 19

부록 C. 분석 방법과 한계 . . . . . 21

부록 D. 용어 설명 . . . . . 21

**이 보고서를 읽는 법**  
2쪽 ‘한 장 요약’만으로 결론과 지금 할 일을 알 수 있도록 구성했습니다. 이후 장은 그 근거와 실행 방법이며, 모든 수치는 공공데이터에서 프로그램이 직접 계산한 값입니다. 처음 보는 용어는 부록 ‘용어 설명’을 참고하세요.

## 1. 한 장 요약

### 결론: 조건부 진입

망원동 카페 시장은 위축세지만 포은로·동교로9길 등 고흡수력 길목 1층은 조건부 진입 가능합니다.

추천 입지 망원1동 · 추천 콘셉트 포은로·동교로9길 중심 1층 테이크아웃 전문, 빵/디저트 연계 소형 카페

|                                           |                                       |                                                   |                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 카페 점포<br><b>189개</b><br>선택 지역 상가 2,809개 중 | 선택 지역 비중<br><b>6.7%</b><br>구 중앙값 5.7% | 주민 1천 명당 점포<br><b>3.41개</b><br>망원2동 · 구 중앙값 3.41개 | 업종 사업자 1년 증감<br><b>-6.5%</b><br>커피음료점 · 마포구 · 국세청 |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

### 판단 근거

- 마포구 커피음료점 1412→1320개(-6.5%)로 서울 평균(-1.9%)보다 위축
- 포은로 업종 비중 10.7%·1층비율 71%로 입지와 흡수력 모두 양호
- 망원1동 인구1천명당 7.15개로 망원2동 3.41개보다 수요 기반이 넓음

### 지금 할 일

- ☐ 포은로·동교로9길 1층 매물 현장 답사하기
- ☐ 해당 길 공실률·권리금 중개업소에 문의하기
- ☐ 반경 50m 내 경쟁 카페 메뉴·가격 조사하기

확신도 중간 — 업종 자체가 감소 추세이고 실제 임대료·유동인구 데이터가 없어 현장 검증 전까지 확신도를 높이기 어렵습니다.

### 이 결론을 함께 검토한 AI

전략 검토 Google Gemini 3.1 Pro (Preview) · 실행 검토 OpenAI GPT-4o · 리스크 검토 Anthropic Claude Sonnet 5 — 2라운드 토론 후 합의. 토론 기록은 부록 A에 있습니다.

## 2. 요청하신 내용

### 고객님이 남기신 질문

망원동에서 1층 테이크아웃 카페를 하려면 어느 길을 먼저 봐야 할까요?

### 질문에 대한 답변

포은로를 1순위로 보시는 것을 권합니다. 카페 점유율 10.7%로 흡수력이 높고 1층 비율도 71%로 테이크아웃에 유리합니다. 동교로9길도 점유율 11.4%로 높지만 1층 비율이 46%에 그치고 체인 비중 16%로 경쟁 변수가 있어 2순위로 참고하시면 됩니다. 1층비율만 높은 월드컵로25길(80%)·13길은 카페 점유율이 7.1%·5.4%로 상대적으로 낮아 신중히 판단하셔야 합니다.

#### 답변의 근거 (보고서 통계)

- 포은로는 카페 점유율 10.7%, 1층 비율 71%, 망원역 440m
- 동교로9길은 카페 점유율 11.4%, 1층 비율 46%, 체인 비중 16%, 역 50m
- 월드컵로25길 1층 비율 80%지만 카페 점유율은 7.1%
- 월드컵로13길 1층 비율 66%, 카페 점유율 5.4%, 역 50m

### 이 데이터로 확인할 수 없는 부분

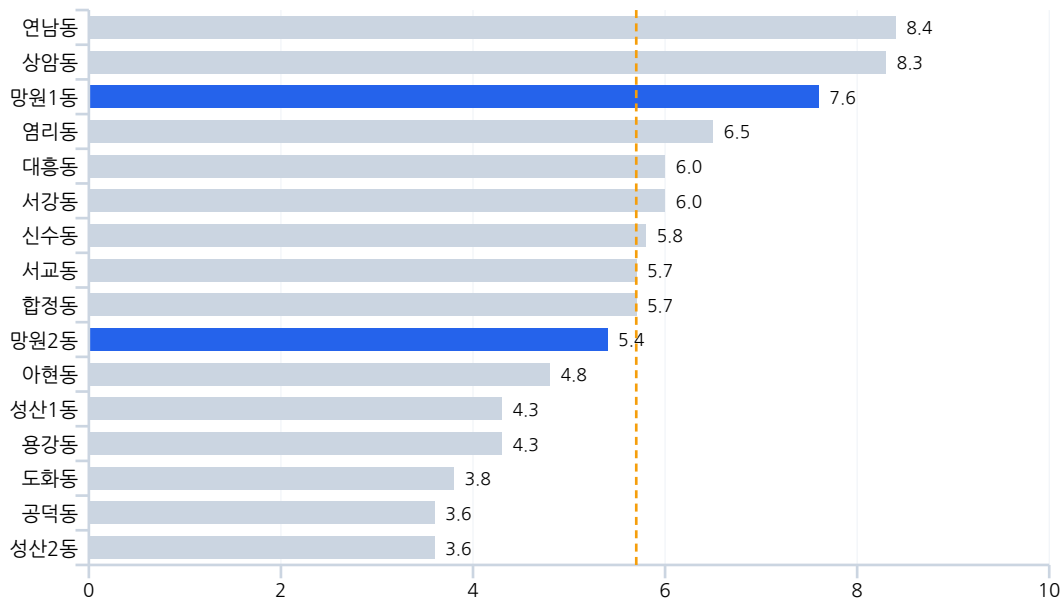
- 실제 1층 공실 여부와 임대료·권리금 수준은 데이터로 확인할 수 없음 - 중개업소 현장 확인 필요
- 시간대별 실제 유동인구는 데이터로 확인할 수 없음 - 평일·주말 현장 관찰 필요
- 주변 시설 기반 추정 고객층(2030대 비중 34.7% 등)은 실제 방문객 특성을 보장하지 않음 - 현장 확인 대상

### 3. 이 지역의 경쟁 지형

선택하신 지역에서는 망원2동이 가장 여유가 있습니다. 마포구 16개 동 중 10위, 카페 비중 5.4%로 구 중앙값 5.7%보다 낮습니다.

망원2동, 마포구 16개 동 중 10위 — 구 중앙값 아래(경쟁 완화)

마포구 행정동별 카페 비중(%) · 파란 막대 = 선택하신 동 · 점선 = 행정동 중앙값 5.7%



마포구 전체 상가 32,102개 중 카페는 1,852개(5.8%)이며, 행정동별 비중의 중앙값은 5.7%입니다. 중앙값보다 낮으면 같은 구 안에서 경쟁이 덜한 편입니다.

## 4. 지도로 본 경쟁점 분포

카페 점포가 가장 많은 길은 포은로(27곳, 14.3%), 망원로(17곳)입니다.

포은로 일대에 카페가 가장 몰려 있습니다

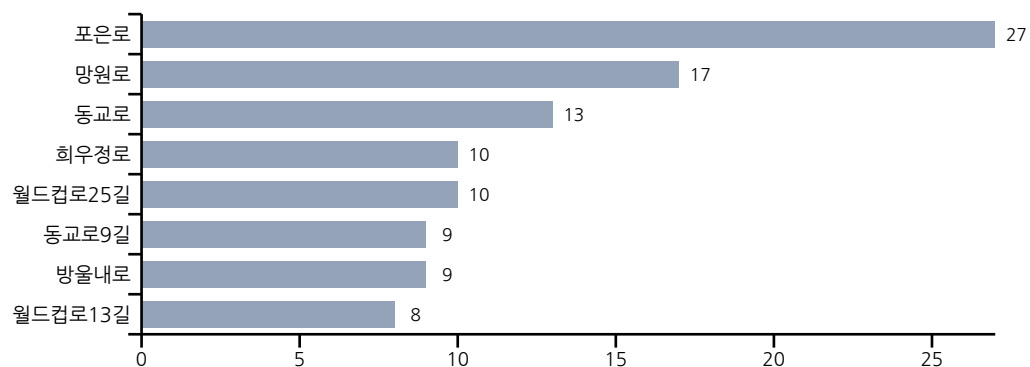
파란 점 = 카페 · 주황 점 = 카페 중 지점형(프랜차이즈 추정) · 회색 점 = 그 밖의 상가 · 하늘색 영역 = 상권



지도 데이터 © OpenStreetMap 기여자 (ODbL) · 점포: 소상공인시장진흥공단 상가정보

### 카페 점포가 많은 길 (도로명 기준)

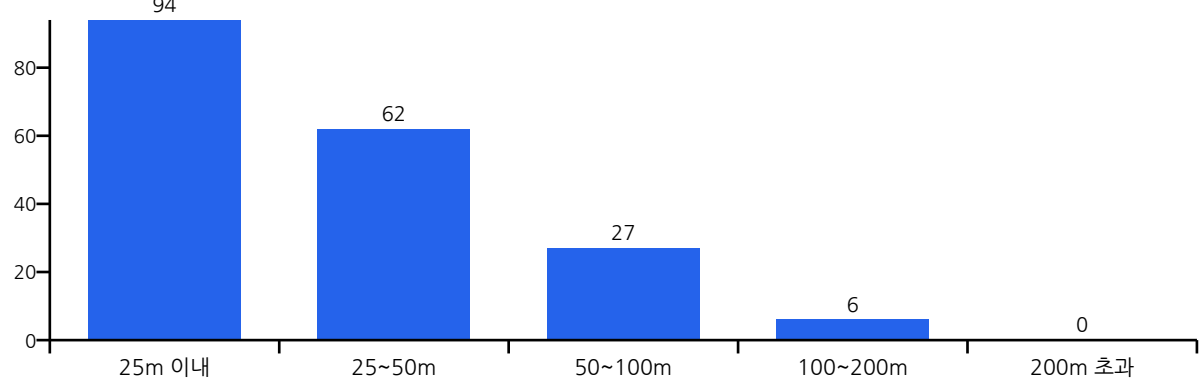
선택하신 동에서 카페 점포 수가 많은 도로 상위 8곳



가장 가까운 경쟁점까지의 거리

카페 점포 사이의 거리는 중앙값 25m이고, 82.5%는 가장 가까운 같은 업종 점포가 50m 안에 있습니다.

카페 점포 수 (가장 가까운 같은 업종 점포까지의 거리별)



거리가 짧을수록 손님이 바로 옆 가게와 비교합니다. 50m 안에 경쟁점이 많은 상권은 콘셉트·가격 차별화가 필수입니다.

## 5. 도로별 입지 비교

선택하신 동의 카페 점포가 자리한 도로를 등급별로 나누면 ‘로’ 43.4%, ‘길’ 56.6%입니다. 도로 등급은 도로명에 붙는 대로·로·길로, 법령상 도로 폭 기준에 따라 정해집니다.

| 도로 등급 | 법령상 기준               | 점포 수   | 카페 (비중)     | 1층 비율 | 카페 중 이 등급 |
|-------|----------------------|--------|-------------|-------|-----------|
| 로     | 폭 12~40m 또는 왕복 2~7차로 | 1,155곳 | 82곳 (7.1%)  | 65%   | 43.4%     |
| 길     | 그 밖의 좁은 도로(골목 등)     | 1,654곳 | 107곳 (6.5%) | 58%   | 56.6%     |

### 도로별 기본 지표

| 도로      | 등급 | 점포  | 카페 (비중)    | 1층  | 지점형 | 가까운 역   |
|---------|----|-----|------------|-----|-----|---------|
| 포은로     | 로  | 252 | 27 (10.7%) | 71% | 9%  | 망원 440m |
| 망원로     | 로  | 256 | 17 (6.6%)  | 67% | 6%  | 망원 300m |
| 동교로     | 로  | 116 | 13 (11.2%) | 64% | 3%  | 망원 210m |
| 희우정로    | 로  | 120 | 10 (8.3%)  | 67% | 8%  | 망원 620m |
| 월드컵로25길 | 길  | 140 | 10 (7.1%)  | 80% | 4%  | 망원 360m |
| 동교로9길   | 길  | 79  | 9 (11.4%)  | 46% | 16% | 망원 50m  |
| 월드컵로    | 로  | 250 | 6 (2.4%)   | 53% | 11% | 망원 10m  |
| 방울내로    | 로  | 161 | 9 (5.6%)   | 70% | 11% | 망원 640m |
| 월드컵로13길 | 길  | 149 | 8 (5.4%)   | 66% | 11% | 망원 50m  |
| 방울내로11길 | 길  | 123 | 2 (1.6%)   | 12% | 4%  | 망원 740m |
| 희우정로10길 | 길  | 95  | 2 (2.1%)   | 28% | 4%  | 망원 470m |
| 포은로8길   | 길  | 81  | 1 (1.2%)   | 61% | 11% | 망원 280m |

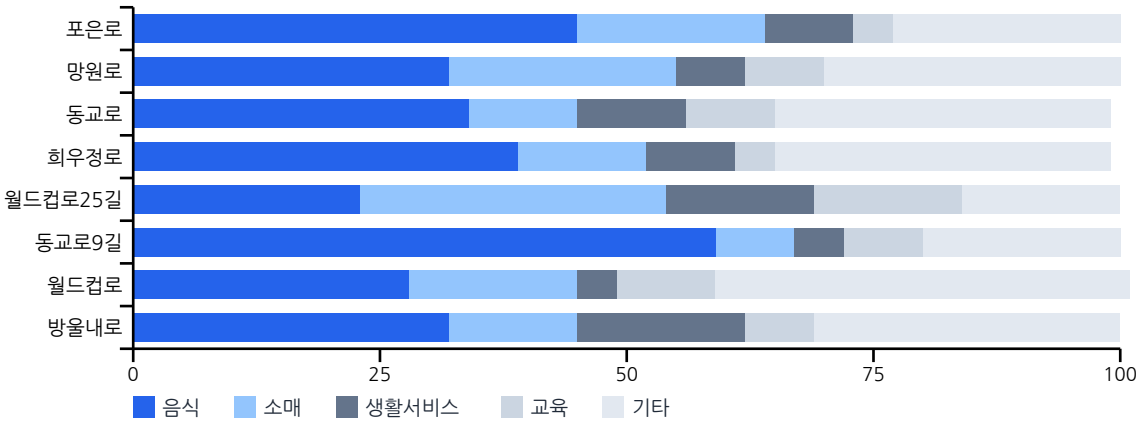
### 도로별 주변 구성 (점포에서 150m 안의 시설)

| 도로      | 많은 업종 (대상 업종 제외)                           | 주변 시설                      | 상권 영역          |
|---------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| 포은로     | 백반/한정식(11), 빵/도넛(11), 사진촬영업(10)            | 버스정류장 13 · 학교 2 · 마트·백화점 1 | 망원1동주민센터 (77%) |
| 망원로     | 부동산 중개/대리업(14), 돼지고기 구이/찜(11), 시각 디자인업(10) | 버스정류장 10 · 학교 2 · 마트·백화점 1 | 망원1동주민센터 (46%) |
| 동교로     | 시각 디자인업(9), 요리 주점(6), 부동산 중개/대리업(5)        | 버스정류장 9 · 학교 1 · 마트·백화점 1  | 망원1동주민센터 (39%) |
| 희우정로    | 백반/한정식(14), 펜션(11), 사진촬영업(7)               | 버스정류장 5 · 마트·백화점 2         | -              |
| 월드컵로25길 | 미용실(11), 부동산 중개/대리업(6), 입시·교과학원(6)         | 버스정류장 8 · 학교 2 · 마트·백화점 1  | 망원1동주민센터 (64%) |

| 도로      | 많은 업종 (대상 업종 제외)                     | 주변 시설                      | 상권 영역          |
|---------|--------------------------------------|----------------------------|----------------|
| 동교로9길   | 치킨(8), 백반/한정식(7), 미용실(4)             | 버스정류장 7 · 학교 1 · 마트·백화점 1  | 망원1동주민센터 (95%) |
| 월드컵로    | 노래방(14), 백반/한정식(13), 부동산 중개/대리업(8)   | 버스정류장 15 · 학교 1 · 마트·백화점 1 | 망원1동주민센터 (58%) |
| 방울내로    | 미용실(16), 펜션(13), 부동산 중개/대리업(9)       | 버스정류장 11 · 학교 3 · 마트·백화점 1 | -              |
| 월드컵로13길 | 빵/도넛(10), 김밥/만두/분식(8), 미용실(7)        | 버스정류장 5 · 마트·백화점 1         | 망원1동주민센터 (82%) |
| 방울내로11길 | 여행사(21), 경영 컨설팅업(20), 광고 대행업(12)     | 버스정류장 7                    | -              |
| 희우정로10길 | 광고 대행업(15), 시각 디자인업(7), 경영 컨설팅업(5)   | 버스정류장 4 · 마트·백화점 1         | 망원1동주민센터 (71%) |
| 포은로8길   | 광고 대행업(8), 시각 디자인업(8), 건축물 일반 청소업(6) | 버스정류장 3                    | 망원1동주민센터 (86%) |

도로별 업종 구성

그 도로에 있는 전체 점포를 대분류로 나눈 비율(%) — 길마다 상권 성격이 다릅니다



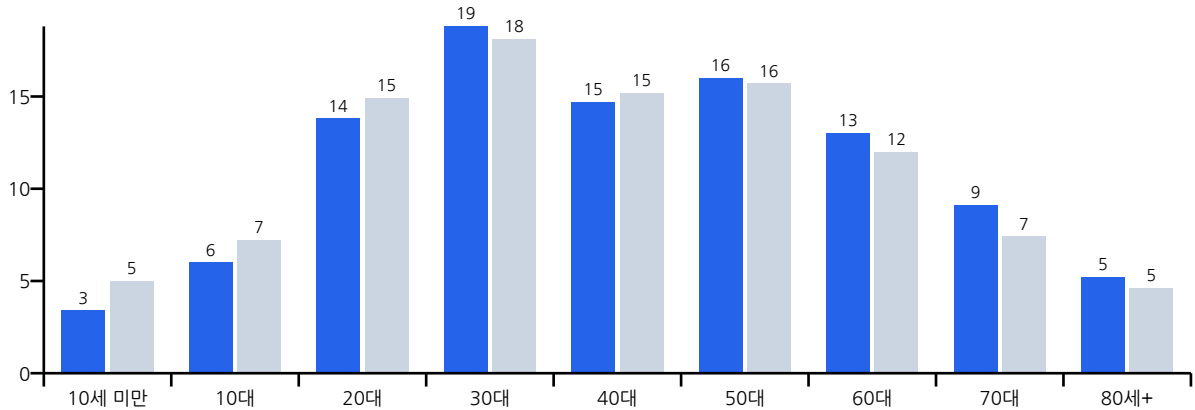
이 장은 판단 없이 사실만 나열합니다. 같은 동이라도 큰길·골목, 1층 비율, 역·버스정류장·학교 같은 시설과의 거리에 따라 손님의 흐름이 달라질 수 있으니 후보 점포가 있는 도로의 값을 비교해 보세요. ‘지점형’은 지점명이 등록된 점포(프랜차이즈 추정), 1층 비율은 총 정보가 등록된 점포 기준이며, 총 정보가 부족한 도로는 ‘정보 부족’으로 표시합니다. ‘상권 영역’은 그 도로 점포의 30% 이상이 들어 있는 소상공인시장진흥공단 지정 상권입니다. 역·시설 위치는 OpenStreetMap 기준이라 일부가 빠져 있을 수 있습니다.

## 6. 배후 수요와 업종 추세

선택하신 동의 주민은 35,343명이고, 20~30대가 32.6%로 마포구 전체(33.0%)보다 낮습니다. 주민 1,000명당 카페 점포는 망원2동이 3.41개로 16개 동 중 9번째로 적습니다(구 중앙값 3.41개).

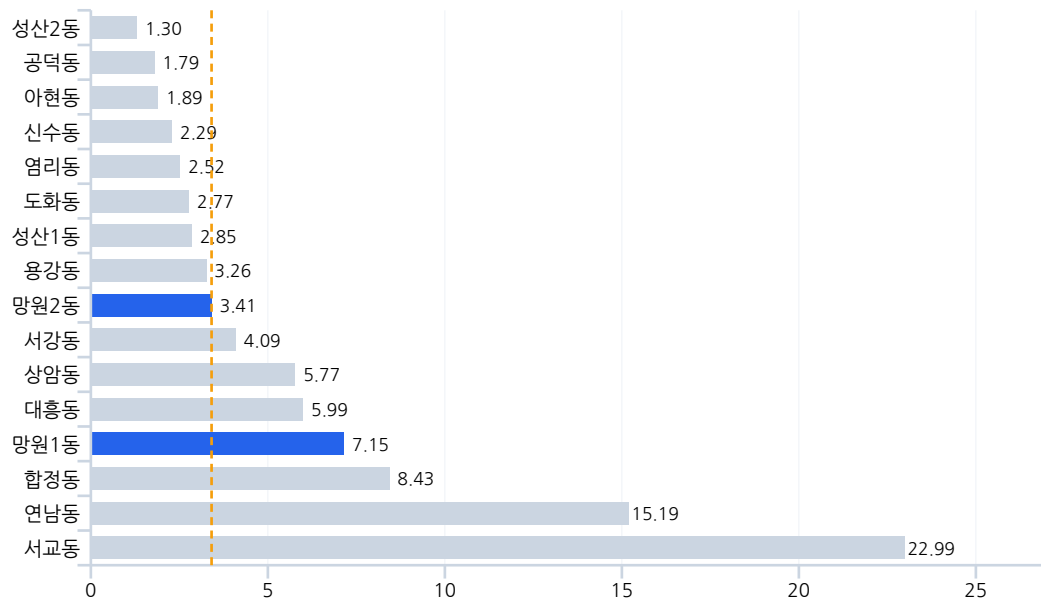
### 연령대별 주민 비중(%)

파란 = 선택하신 동 · 회색 = 마포구 전체



### 주민 1,000명당 카페 점포 수 — 적을수록 주민 대비 여유

마포구 16개 동 · 파란 막대 = 선택하신 동 · 점선 = 중앙값 3.41개



주민등록 인구는 '사는 사람' 기준입니다. 직장인·방문객이 많은 상권(역세권, 오피스 밀집지)은 실제 손님이 더 많을 수 있으니 현장에서 유동 인구를 함께 확인하세요.

### 업종 사업자 수 추세

마포구 커피음료점 사업자는 1,320곳으로 1년 전 1,412곳보다 6.5% 감소했습니다 (서울특별시 전체 -1.9%).

#### 마포구 커피음료점 사업자 수

국세청 · 1년 전 대비 -6.5% (서울특별시 전체 -1.9%)



국세청 업종 분류는 상가정보 업종과 범위가 조금 다를 수 있습니다(예: 카페 → 커피음료점). 시군구 단위 통계입니다.

## 7. 선택하신 동 비교

망원1동(7.6%, 3위)보다 망원2동(5.4%, 10위)의 경쟁이 덜합니다.

| 항목            | 망원2동 ★              | 망원1동                |
|---------------|---------------------|---------------------|
| 전체 상가         | 1,077개              | 1,732개              |
| 카페 점포         | 58개                 | 131개                |
| 카페 비중         | 5.4%                | 7.6%                |
| 구 내 순위        | 16개 동 중 10위         | 16개 동 중 3위          |
| 주민 수          | 17,011명             | 18,332명             |
| 주민 1천 명당 점포   | 3.41개               | 7.15개               |
| 20~30대 비중     | 30.3%               | 34.7%               |
| 지점형(프랜차이즈 추정) | 20.7%               | 10.7%               |
| 1층 입점 비율      | 74%                 | 71%                 |
| 주변 업종 상위      | 미용실, 펜션, 부동산 중개/대리업 | 백반/한정식, 펜션, 시각 디자인업 |

★ 선택하신 동 중 같은 업종 비중이 가장 낮은 곳입니다. 지점형은 지점명이 있는 점포로, 프랜차이즈를 추정하는 지표입니다.

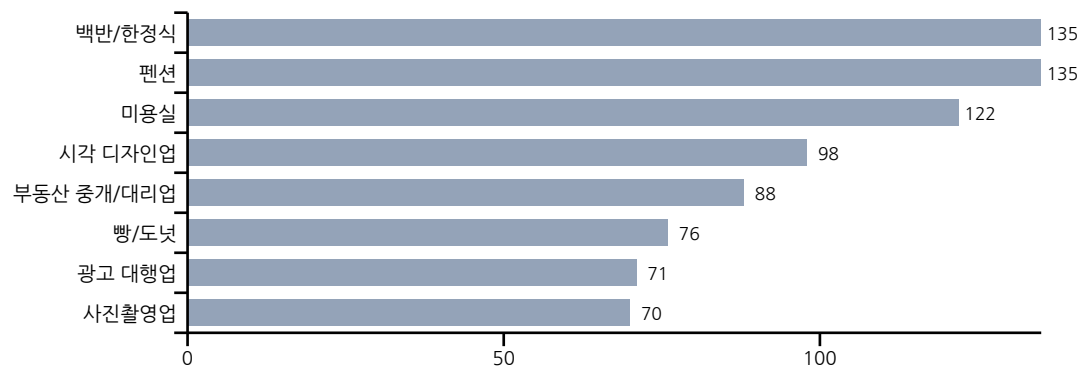
### 이 동에 지정된 상권 영역 (소상공인시장진흥공단)

· 망원1동: 망원1동주민센터 상권(21.8만 )

## 8. 상권 성격과 타깃 고객

### 주변에 가장 많은 업종은 백반/한정식(135개)·펜션(135개) — 고객층의 단서

선택하신 동의 주변 업종 점포 수 상위 8개 — 고객층과 보완·경쟁 관계를 읽는 단서



### 타깃 고객 가설

| 고객층              | 근거                                                             | 공략 방법                                                       |
|------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 20~30대 거주민       | 망원1동의 20~30대 인구 비중은 34.7%로 망원2동(30.3%) 및 마포구 평균(33.0%)보다 높습니다. | 주거지 기반 고객의 동선에 맞춘 테이크아웃 특화 서비스로 단골을 확보할 수 있는지 현장에서 관찰해 보세요. |
| 인근 식당 및 숙박시설 이용객 | 망원1동 카페 주변 상위 업종에 백반/한정식(93개), 펜션(도시민박 포함 77개)이 다수 분포합니다.      | 식사 후 디저트를 찾는 방문객이나 숙박객을 겨냥한 세트 메뉴의 수요가 있을지 가설로 두고 검증해 보세요.  |

가설은 주변 업종 구성에서 추론한 것으로, 현장 관찰로 확인해야 합니다.

9. 전략 선택지

| 추천 · 포은로 1층 선점 |                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------|
| 컨셉트            | 높은 1층 비율과 흡수력을 활용한 테이크아웃 전문 카페                            |
| 주 고객           | 포은로 이용객 및 주변 상가 방문객                                       |
| 장점             | · 카페 점유율 10.7%로 수요 흡수력 입증<br>· 1층 점포 비중 71%로 테이크아웃 창업에 유리 |
| 단점             | · 카페 중위거리가 25m로 밀집도가 매우 높음<br>· 기존 카페들과의 차별화 메뉴 확보 부담     |

| 동교로9길 진입 |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| 컨셉트      | 최고 점유율 길목에서 특화 메뉴로 틈새시장 공략                                  |
| 주 고객     | 동교로9길 이용 20~30대                                             |
| 장점       | · 카페 점유율 11.4%로 길 단위 중 가장 높은 흡수력<br>· 역에서 50m 거리로 고객 접근성 우수 |
| 단점       | · 1층 점포 비중이 46%로 매물 확보에 난항 예상<br>· 체인점 비중 16%로 브랜드 경쟁 심화    |

| 망원2동 차별화 |                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------|
| 컨셉트      | 낮은 카페 밀집도를 활용한 독립 브랜드 거점 구축                                      |
| 주 고객     | 망원2동 거주 20~30대 (비중 30.3%)                                        |
| 장점       | · 경쟁 점유율 5.4%로 상대적으로 여유로운 환경<br>· 주민 1천 명당 점포 3.41개로 기초 수요 기반 확보 |
| 단점       | · 망원1동 대비 수요 기반 및 젊은 층 비중이 낮음<br>· 체인점 비중이 20.7%로 독립 카페 진입 장벽 존재 |

추천 이유

포은로는 1층 점포 비중이 71%로 테이크아웃 매물 확보에 유리하며, 카페 점유율 10.7%로 수요 흡수력이 입증된 길입니다. 또한 망원1동은 인구 1천 명당 점포 7.15개, 20~30대 비중 34.7%로 주요 수요층 기반이 탄탄해 가장 추천합니다.

## 10. 리스크와 대응

| 리스크                  | 이런 신호가 보이면                                                               | 대응                                                             |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 마포구 전체 카페 시장 위축      | 마포구 커피음료점 사업자가 1년 전 1,412개에서 현재 1,320개로 6.5% 감소하며 서울 평균(-1.9%)보다 위축됐습니다. | 고정비 절감이 필수적이므로 중개업소를 통해 실제 공실률과 임대 시세를 파악하고 보수적으로 매출 목표를 잡으세요. |
| 극심한 점포 과밀로 인한 수익성 악화 | 점포 간 중위거리가 25m이며, 전체 매장의 82.5%가 50m 이내에 뻥뻥하게 밀집해 있습니다.                   | 임대료 부담을 상쇄하려면 빠른 회전율이 필수이므로, 주변 경쟁점과 확실히 다른 테이크아웃 메뉴를 기획하세요.   |
| 상대적으로 높은 체인점 경쟁      | 망원2동 전체나 동교로9길 진입 시 체인점 비중이 각각 20.7%, 16%로 비교적 높게 나타납니다.                 | 대형 체인과 경쟁하기 위해 독립 브랜드만의 독창적인 콘셉트와 가격 차별화 전략을 사전 수립하세요.         |

### 진입 전 반드시 확인할 조건

- ☐ 포은로·동교로9길 1층 공실·임대 시세를 중개업소 통해 직접 확인합니다.
- ☐ 해당 도로 평일/주말 시간대별 유동인구를 현장에서 관찰합니다.
- ☐ 업종 전년 대비 -6.5% 감소 추세를 반영해 보수적 매출 목표를 설정합니다.
- ☐ 동교로9길 진입 시 지점형 비중 16%로 체인 경쟁이 있음을 감안해 메뉴 차별화를 준비합니다.
- ☐ 망원2동 진입 검토 시 지점형 비중 20.7%를 고려해 독립 브랜드 전략을 사전 수립합니다.

## 11. 실행 로드맵

### 실행 로드맵

| D-90~D-60 |      | D-60~D-45                          |  | D-45~D-30 | D-30~D-15   | D-15~D-0 |
|-----------|------|------------------------------------|--|-----------|-------------|----------|
| 시장조사      |      | 유동평가                               |  | 임대분석      | 경쟁파악        | 운영계획     |
| 할 일 2개    |      | 할 일 2개                             |  | 할 일 2개    | 할 일 2개      | 할 일 2개   |
| 시기        | 단계   | 할 일                                |  |           | 결과물         |          |
| D-90~D-60 | 시장조사 | · 포은로·동교로9길 현장 답사<br>· 공실 매물 리스트업  |  |           | 적합 매물 목록    |          |
| D-60~D-45 | 유동평가 | · 유동인구 현장 체크<br>· 출퇴근·점심 시간대별 확인   |  |           | 유동인구 분석 보고서 |          |
| D-45~D-30 | 임대분석 | · 임대료·권리금 견적 수집<br>· 2~3곳 비교       |  |           | 비교 견적서      |          |
| D-30~D-15 | 경쟁파악 | · 반경 50m 경쟁 카페 조사<br>· 메뉴·가격 벤치마킹  |  |           | 경쟁 분석 보고서   |          |
| D-15~D-0  | 운영계획 | · 테이크아웃 특화 메뉴 확정<br>· 회전율 중심 전략 수립 |  |           | 운영 계획서      |          |

### 개업 후 3개월 동안 볼 지표

| 지표            | 측정 방법              |
|---------------|--------------------|
| 일별 매출         | POS 시스템 통해 기록 및 분석 |
| 유동인구 대비 매출 효과 | 유동인구 시간대별 매출 비교    |
| 고객 재방문율       | 회원제 도입 및 방문 빈도 추적  |
| 고객 주문 회전율     | 테이블 회전율 분석 및 개선    |
| 신규 고객 유입률     | 주간 고객 신규 비율 측정     |

## 12. 현장 확인 체크리스트

인쇄해서 후보지 방문 때 들고 가세요. 데이터로 확인할 수 없는 항목입니다.

| 확인                       | 항목        | 확인 방법            | 왜 중요한가         |
|--------------------------|-----------|------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | 유동인구 관찰   | 평일·주말 시간대별 관찰    | 정확한 소비 패턴 파악   |
| <input type="checkbox"/> | 포은로 매물 확인 | 현장 답사 및 중개업소 문의  | 시장 수요 흡수력 검증   |
| <input type="checkbox"/> | 임대료 비교    | 2~3곳 매물 조사       | 경제적 부담 최소화     |
| <input type="checkbox"/> | 경쟁 강도 조사  | 반경 50m 내 카페 방문   | 경쟁 밀집도 파악      |
| <input type="checkbox"/> | 테이크아웃 환경  | 1층 매물 여부 확인      | 테이크아웃 성공 열쇠    |
| <input type="checkbox"/> | 공간 활용도    | 매장 구조 분석         | 효율적 인테리어 계획    |
| <input type="checkbox"/> | 체인 비중 확인  | 현장 방문 및 매장 조망    | 독립 브랜드 경쟁력 강화  |
| <input type="checkbox"/> | 대중교통 접근성  | 역·정류장 거리 걸음으로 측정 | 고객 접근성 향상      |
| <input type="checkbox"/> | 공실을 평가    | 공실 매물 중개인 문의     | 지역 경제 건강성 지표   |
| <input type="checkbox"/> | 고가 매물 여부  | 시장 평균과 비교        | 임대료 경제적 타당성 확인 |

### 부동산 중개사에게 물어볼 질문

- Q1. 포은로 1층 매물은 어떤가요?
- Q2. 임대 시세는 어떻게 변했나요?
- Q3. 공실 매물 비중이 어느 정도인가요?
- Q4. 카페 창업에 적합한 매물 조건은?
- Q5. 경쟁 업체 대비 우리 매물의 장점은 뭔가요?
- Q6. 월드컵로 반경 내 경쟁 카페 현황은?
- Q7. 최근 거래된 카페 매매 사례는?

### 13. 손익분기 계산 가이드

이 데이터에는 매출·임대료가 없으므로 보고서가 수익을 추정하지 않습니다. 대신 현장에서 확인한 숫자를 넣으면 ‘하루에 몇 잔(건)을 팔아야 본전인지’ 바로 계산할 수 있습니다. 동봉한 엑셀의 ‘손익분기 계산기’ 시트에 숫자만 넣으면 자동 계산됩니다.

#### 계산식

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| 월 고정비       | 임대료 + 관리비 + 인건비 + 기타 고정비(공과금·통신·보험 등) |
| 1건당 남는 돈    | 객단가 × (1 - 원가율 - 카드·배달 수수료율)          |
| 월 손익분기 판매량  | 월 고정비 ÷ 1건당 남는 돈                      |
| 하루 손익분기 판매량 | 월 손익분기 판매량 ÷ 월 영업일수                   |

#### 계산 예시 (가상의 숫자입니다 — 반드시 본인 숫자로 바꾸세요)

| 항목            | 예시 입력      |
|---------------|------------|
| 월 임대료         | 2,500,000원 |
| 관리비           | 300,000원   |
| 인건비(본인 제외)    | 3,000,000원 |
| 기타 고정비        | 500,000원   |
| 객단가           | 6,000원     |
| 원가율           | 35%        |
| 카드·배달 수수료율    | 3%         |
| 월 영업일수        | 26일        |
| → 월 고정비       | 6,300,000원 |
| → 1건당 남는 돈    | 3,720원     |
| → 월 손익분기 판매량  | 1,694건     |
| → 하루 손익분기 판매량 | 하루 약 65건   |

#### 활용 팁

하루 손익분기 판매량을 현장에서 관찰한 근처 경쟁점의 손님 수(시간대별)와 비교해 보세요. 경쟁점이 하루에 그만큼도 팔지 못하는 상권이라면 임대료가 너무 높거나 객단가 전략을 바꿔야 한다는 신호입니다.

부록 A. AI 교차 검토 기록

이 보고서는 서로 다른 역할을 맡은 AI 3개가 같은 통계를 보고 토론했해 합의안을 만든 뒤, 별도의 검증 단계에서 본문의 모든 숫자를 통계와 대조한 결과입니다. 아래는 그 과정의 요약입니다.

| 검토 AI     | 사용 모델                           | 역할        | 최종 입장  |
|-----------|---------------------------------|-----------|--------|
| 전략 검토 AI  | Google Gemini 3.1 Pro (Preview) | 기획·전략     | 조건부 진입 |
| 실행 검토 AI  | OpenAI GPT-4o                   | 실행·운영 현실성 | 조건부 진입 |
| 리스크 검토 AI | Anthropic Claude Sonnet 5       | 리스크·반론    | 조건부 진입 |

각 AI는 회사의 공식 API로 호출했고, 합의 정리는 Claude Sonnet 5가 맡았습니다. 본 서비스는 각 AI 회사와 제휴·보증 관계가 없습니다.

1차 토론: 각 AI의 독립 주장

| AI                                         | 입장     | 주장                                                  |
|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------|
| 전략 검토 AI · Google Gemini 3.1 Pro (Preview) | 조건부 진입 | 역세권과 1층 매장 비중이 높은 골목을 우선 공략해 테이크아웃 회전율을 극대화해야 합니다.  |
| 실행 검토 AI · OpenAI GPT-4o                   | 조건부 진입 | 망원동에서 1층 테이크아웃 카페 창업은 가능하지만 선택적 접근이 필요합니다.          |
| 리스크 검토 AI · Anthropic Claude Sonnet 5      | 조건부 진입 | 망원동 카페 시장은 이미 과밀·위축 국면이라 길 선택보다 업종 추세 점검이 선행돼야 합니다. |

2차 토론: 서로에 대한 반박

| 반박한 AI                             | 대상                                 | 반박 내용                                                                                                        |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전략 검토 AI(Gemini 3.1 Pro (Preview)) | 실행 검토 AI(GPT-4o)                   | 점포 비중이 5.4%로 낮은 망원2동을 우선 고려해야 한다. → 테이크아웃 특성상 밀집도가 중요하며, 1천 명당 7.15개 및 20~30대 34.7%인 망원1동이 수요 확보에 유리합니다.     |
| 실행 검토 AI(GPT-4o)                   | 전략 검토 AI(Gemini 3.1 Pro (Preview)) | '월드컵로25길'은 1층 비율 80%로 유리하지만, 여전히 카페 점포의 상당 부분을 차지해 경쟁을 능가할 가능성이 높습니다. → 망원1동의 1층 존재 비율이 높은 점포가 이미 과포화 상태입니다. |
| 실행 검토 AI(GPT-4o)                   | 리스크 검토 AI(Claude Sonnet 5)         | 망원1동이 과밀하지만, 포은로 및 동교로9길은 경쟁이 덜해 약간의 가능성이 있습니다. → 업종 비중과 1층 비율 모두 높은 곳을 선별적으로 접근하는 것이 유리합니다.                 |
| 리스크 검토 AI(Claude Sonnet 5)         | 전략 검토 AI(Gemini 3.1 Pro (Preview)) | 월드컵로25길은 1층비율 80%로 테이크아웃에 유리하다 → 업종 비중은 7.1%로 포은로 10.7%·동교로9길 11.4%보다 낮아 카페 흡수력은 오히려 약함                      |
| 리스크 검토 AI(Claude Sonnet 5)         | 전략 검토 AI(Gemini 3.1 Pro (Preview)) | 월드컵로13길은 역 50m·빵도넛 10개로 디저트 연계 효과 크다 → 업종 비중 5.4%, 지점형 비중 11%로 체인 비중도 높아 독립카페 차별화가 쉽지 않음, 현장 확인 필요           |
| 리스크 검토 AI(Claude Sonnet 5)         | 실행 검토 AI(GPT-4o)                   | 망원2동을 우선 고려해야 한다 → 주민 1천 명당 점포 수 3.41은 16개동 중앙값 3.41과 동일해 '여유'로 단정하기 어려움(주민 대비 여유 순위 9/16)                   |

합의된 사항

- 마포구 커피음료점 1년 새 1412→1320개(-6.5%)로 서울 평균(-1.9%)보다 위축됐습니다.
- 점포 간 중위거리 25m, 82.5%가 50m 이내로 밀집도가 매우 높습니다.

- 망원1동 20~30대 비중 34.7%가 망원2동 30.3%보다 높습니다.
- 1층 입지 확보가 테이크아웃 성패에 핵심 조건입니다.
- 계약 전 실제 공실률·임대 시세는 반드시 현장에서 확인해야 합니다.

의견이 갈린 쟁점과 판단

| 쟁점                                | 검토 시별 입장                                                                                                                                                                     | 최종 판단                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 망원1동 vs 망원2동 우선순위                 | 전략 검토 AI: 망원1동이 젊은층 비중·밀집도에서 유리하다고 봄<br>실행 검토 AI: 망원2동은 경쟁 점유율 5.4%로 낮아 우선 고려 가치 있다고 봄<br>리스크 검토 AI: 망원2동 1천명당 3.41개는 16개동 중앙값과 동일해 '여유'로 단정 어렵다고 봄                          | 수요(1천명당 7.15 vs 3.41)와 젊은층 비중 모두 망원1동이 높아 우선하되, 경쟁 심화(점유율 7.6%)를 감안한 차별화가 전제조건입니다.                     |
| 도로 선택 기준 - 1층비율 우선 vs 점유율(흡수력) 우선 | 전략 검토 AI: 1층비율 80%인 월드컵로25길, 역세권 50m인 월드컵로13길을 1순위로 제시<br>실행 검토 AI: 점유율 높은 포은로·동교로9길을 중점 고려해야 한다고 봄<br>리스크 검토 AI: 월드컵로25길·13길은 업종 비중이 7.1%·5.4%로 흡수력이 낮아 1층비율만으로 판단 위험하다고 지적 | 업종 비중이 실제 카페 수요 흡수력을 보여주므로 포은로(10.7%, 1층 71%)를 1순위, 동교로9길(11.4%)은 1층비율 46%·체인비율 16% 리스크를 감안해 2순위로 둡니다. |
| 망원2동 경쟁 완화 여부                     | 전략 검토 AI: 망원1동 집중을 주장하며 망원2동 비교 비중은 낮음<br>실행 검토 AI: 망원2동 점유율 5.4%를 근거로 저경쟁 지역으로 해석<br>리스크 검토 AI: 지점형 비중 20.7%로 체인 밀도가 더 높아 독립카페엔 불리할 수 있다고 반박                                | 점유율만으로 여유를 단정할 수 없으며, 체인 비중과 수요 밀도를 함께 현장에서 확인해야 합니다.                                                  |

수치 검증: 통과 — 모든 수치가 통계와 일치하며 연령 통계를 직업으로 단정하지 않았고 데이터 공백은 명시됨

부록 B. 행정동 전체 순위

| 순위 | 행정동       | 전체 상가 | 카페  | 비중(%) |
|----|-----------|-------|-----|-------|
| 1  | 연남동       | 2,487 | 210 | 8.4   |
| 2  | 상암동       | 2,001 | 167 | 8.3   |
| 3  | 망원1동 (선택) | 1,732 | 131 | 7.6   |
| 4  | 염리동       | 650   | 42  | 6.5   |
| 5  | 대흥동       | 1,428 | 85  | 6.0   |
| 6  | 서강동       | 1,653 | 99  | 6.0   |
| 7  | 신수동       | 877   | 51  | 5.8   |
| 8  | 서교동       | 9,337 | 535 | 5.7   |
| 9  | 합정동       | 2,273 | 130 | 5.7   |
| 10 | 망원2동 (선택) | 1,077 | 58  | 5.4   |
| 11 | 아현동       | 1,123 | 54  | 4.8   |
| 12 | 성산1동      | 1,222 | 52  | 4.3   |
| 13 | 용강동       | 1,590 | 69  | 4.3   |

| 순위 | 행정동  | 전체 상가 | 카페 | 비중(%) |
|----|------|-------|----|-------|
| 14 | 도화동  | 1,476 | 56 | 3.8   |
| 15 | 공덕동  | 1,799 | 64 | 3.6   |
| 16 | 성산2동 | 1,377 | 49 | 3.6   |

## 부록 C. 분석 방법과 한계

### 사용한 데이터

| 내용            | 출처                       | 기준         |
|---------------|--------------------------|------------|
| 상가 점포 목록·업종·층 | 소상공인시장진흥공단 상가(상권)정보      | 2026년 6월   |
| 상권 영역         | 소상공인시장진흥공단 상가(상권)정보      | 2026년 6월   |
| 행정동 주민 수·연령   | 행정안전부 주민등록 인구통계          | 2026년 9월   |
| 업종 사업자 수 추세   | 국세청 100대 생활업종 사업자 현황     | 2026-07-31 |
| 도로·역·주변 시설 위치 | OpenStreetMap 기여자 (ODbL) | 보고서 생성 시점  |

### 데이터

소상공인시장진흥공단 상가(상권)정보(공공데이터포털)를 사용했습니다. 데이터 기준은 2026년 6월이며, 현재 영업 중인 점포의 업종·주소·층 정보입니다.

### 수집 범위

마포구 전체 16개 행정동의 상가 32,102개를 모두 집계했고, 그중 선택하신 망원1동, 망원2동을(를) 자세히 분석했습니다.

### 계산 방법

업종 비중 = 해당 업종 점포 수 ÷ 전체 상가 수. 구 내 순위는 같은 구 행정동을 비중이 높은 순서로 매긴 것이며(1위가 가장 붐빔), 중앙값은 그 비중들의 가운데 값입니다. 지점형 점포는 지점명이 등록된 점포로, 프랜차이즈를 추정하는 지표입니다.

### AI 교차 검토

전략·실행·리스크를 맡은 AI 3개(Google Gemini, OpenAI GPT, Anthropic Claude — 각 회사의 공식 API로 호출)가 같은 통계를 보고 두 차례 토론했해 합의안을 만들었습니다. 숫자는 AI가 만들지 않으며, 별도의 검증 단계에서 본문의 모든 수치를 통계와 대조해 통과한 경우에만 발행합니다. 본 서비스는 각 AI 회사와 제휴·보증 관계가 없습니다.

### 도로별 입지 비교

점포 주소의 도로명으로 점포를 묶었습니다. 도로 등급(대로·로·길)은 도로명주소법의 도로명 부여 기준(대로: 폭 40m 이상 또는 왕복 8차로 이상, 로: 폭 12~40m 또는 왕복 2~7차로, 길: 그 밖의 도로)을 따릅니다. 역까지 거리와 주변 시설 수(점포에서 150m 안)는 OpenStreetMap에 등록된 위치 기준이라 일부 시설이 빠져 있을 수 있습니다.

### 한계

매출·임대료·권리금·유동인구·개폐업 추이는 이 데이터에 없습니다. 상가정보는 신고·조사 기준이라 실제 영업 현황과 차이가 있을 수 있고, 지점명을 등록하지 않은 프랜차이즈는 지점형 비중에서 빠질 수 있습니다. 반드시 현장 확인과 함께 판단하세요.

## 부록 D. 용어 설명

|     |                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------|
| 행정동 | 주민센터가 관할하는 행정 구역 단위입니다. 망원1동·망원2동처럼 나뉘며, 이 보고서의 비교 단위입니다. |
| 법정동 | 주소에 쓰이는 동 이름입니다. 하나의 법정동이 여러 행정동에 걸칠 수 있습니다.              |

|        |                                                               |
|--------|---------------------------------------------------------------|
| 업종 비중  | 그 동의 전체 상가 중 해당 업종 점포가 차지하는 비율입니다. 높을수록 같은 업종끼리 경쟁이 치열합니다.    |
| 구 내 순위 | 같은 구의 행정동을 업종 비중이 높은 순서로 정렬한 순위입니다. 1위가 가장 붐빍니다.              |
| 중앙값    | 구 안의 행정동 비중을 크기순으로 늘어놓았을 때 가운데 값입니다. 평균보다 극단값의 영향을 덜 받습니다.    |
| 지점형 점포 | 상호와 별도로 지점명이 등록된 점포로, 프랜차이즈 비중을 추정하는 데 씁니다.                   |
| 확신도    | 데이터의 충분성과 검토 AI 간 의견 일치 정도를 종합한 판단의 신뢰 수준입니다.                 |
| 손익분기   | 벌어들인 돈과 쓴 돈이 같아지는 지점입니다. 이 판매량을 넘어야 이익이 납니다.                  |
| 대로·로·길 | 도로명 끝에 붙는 도로 등급입니다. 대로가 가장 넓고(왕복 8차로 이상 등), 길은 골목처럼 좁은 도로입니다. |
| 1층 비율  | 그 도로에 있는 점포 중 1층에 있는 점포의 비율입니다. 높을수록 거리에서 바로 보이는 가게가 많은 길입니다. |

출처: 소상공인시장진흥공단 상가(상권)정보 (공공데이터포털 data.go.kr, 이용허락범위 제한 없음). 본 보고서는 공공데이터 기반 분석 참고 자료이며 투자·법률 자문이 아닙니다. 최종 결정 전 현장 확인을 권합니다.