

제과점 운영을 위한 기본 상식

입지 선정 및 시장 조사 방법 III

점포 운영을 결정했다면 점포 개설을 위한 준비만 남게 되는데 이 과정에서 여러 문제에 부딪히게 된다. 개설 및 운영을 위한 세부적 사항들이 그것이다. 이에 제과점 경험이 없는 사람들을 위해 점포를 운영하는 데 있어 알아야 할 기본 상식에 대해 짚어 본다.

매출 예상은 어떻게 하나

일반적인 매출 예상은 입점하려는 점포 앞을 지나는 통행자수와 해당 상권 내 세대수에서 제과점을 이용할 것이라 예상되는 입점률을 계산해 예상 객수를 예측하고 여기에 예상 객단가를 곱해 산출하는 것이 일반적이다. 통행인수 조사는 지난 8월호에 소개한 바 있듯 각 시간대별로 성별과 연령층별 통행인수를 구분해 2~3회 정도 조사한다.

통행인 수가 조사됐다면 입점률을 알아야 예상 이용 객수를 가늠할 수 있다. 지금까지 많은 시장 조사 결과 알려진 평균적인 입점률은 아파트나 주택가는 5% 내외, 명동이나 종로 같은 중심 상권은 2% 내외라는 것이 일반적이다. 따라서 통행인수 × 입점률(%)을 하면 '예상 객수'가 나오는데 여기에 '예상 객단가'를 곱해 '예상 매출'을 산출한다.

'예상 객단가'는 해당 상권의 객단가를 가늠해 계산할 수밖에 없다.

참고로 일반적인 객단가는 상 8,000원 내외, 중 5,000원 내외, 하 3,500원 내외의 정도이다. 한편 세대수에 따른 '예상 매출'은 세대수에 5% 내외의 입점률을 곱해 '예상 객수'를 산출하고 '예상 객단가'를 곱해 '예상 매출'을 산출한다. 따라서 '예상 매출'은 '통행인수'를 근거로 한 '예상 매출'과 '세대수'를 근거로 계산한 '예상 매출'을 합하면 된다.

경쟁점의 예상 매출은 입지 선정에 중요한 요소이다. 이 역시 통행인수 및 세대수에 입점률을 곱해 예상 객수를 계산하고 예상 객단가를 곱해 산출한다. 또 일반적인 1인당 생산액 20~25만원을 근거로 경쟁점의 제조 인원을 파악해 가늠할 수도 있다. 그러나 경쟁 점포 앞에서 직접 입점객수를 조사하고 해당 상권의 예상 객단가를 곱해 산출하는 것이 좋다.

입지 선정시 알아야 할 기본 지식

여러 사항이 있겠지만 중요한 두가지 사항을 소개해 본다.

P씨는 꽤 좋은 상권에 입점했지만 2년 후 자진 폐업하고 말았다. 타 제과점의 경쟁력을 고려치 않은 탓이었다. 나중에 알

고 보니 경쟁 점포는 점주가 유명 기술인 출신이었고 공장 기술인의 기술력도 높아 어느 정도 이름난 점포였다. 그런데 P씨는 비기술인 출신이어서 제품의 질이나 신제품 개발, 제품에 대한 소비자의 요구 반영, 수준 높은 기술인 채용 등에서 크게 열세였기 때문이었다.

이처럼 경쟁 점포의 경쟁력 여부는 입점 예정 점포의 성과를 실질적으로 좌우하는 가장 중요한 요소이다. 물론 경쟁력이 떨어진다고 해서 입점 못하는 것은 아니지만 문제는 경쟁력의 차이 정도이다. 경쟁점 때문에 폐업할지 모를 정도의 수준 차이인지, 근근이 운영할 수 있는 수준 차이인지를 판단해 입점 여부를 결정해야 한다.

또다른 예를 보자. K씨는 배후 세력으로 상당한 세대수를 지닌 지역에 입점했다. 경쟁점이 있었지만 제품 수준도 그리 높지 않아 한번 해볼 만한 상대였다. 개업 5개월이 지난 지금, K씨는 세대수가 많아 매출이 높으리라는 처음의 기대와 달리 별 재미를 못보고 근근이 점포를 운영하는 수준이다.

이유는 소득 수준과 거주민의 특성에 문제가 있었다.

K씨 점포의 배후 세력은 다세대가 밀집한 지역이었다. 통상 다세대 지역은 거주자가 많아도 세입자가 많기 때문에 소득 수준이 높지 않고 구매 빈도도 약하다. 일반적으로 철공소가 밀집한 등 준공업 지역, 유흥가, 독신 남자가 많이 거주하는 곳 등은 장사가 안되는 것처럼 배후 세력이 많더라도 소득 수준과 거주 특성을 잘 살펴 입점해야 한다.

제과점 개설은 자본만 있고 입점 대상지만 있다고 손쉽게 이루어지는 것이 아니다. 지금까지 3회에 걸쳐 소개한 입지 선정 및 시장 조사 방법은 하나의 정석이라 할 수 있을 뿐이다. 이외에 걸로 드러나지는 않지만 중요한 여러 사항을 잘 파악하고 있어야 개업에 성공할 수 있을 정도로 제과점 운영은 어려움 그 자체이다. (다음호엔 제과점 개점 허가 절차에 대해)

〈글/박종선〉

