

제과점 운영을 위한 기본 상식

입지 선정 및 시장 조사 방법 II

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

교통망 현황 조사

교통망 조사는 도로변에 입점하려는 점포에게는 매우 중요한 사항이다. 한 예를 들어보자. K 점포는 아파트 단지 입구 도로변에 위치해 있는데 변화가가 아니어서 사람의 통행이 많은 편은 아니다. 이럴 경우 보통 아파트 주거 이용 고객이 K 점포의 매출의 대부분을 차지한다. 그런데 이 점포는 이상하게도 예상 매출보다 실제 매출이 훨씬 높았다.

이유를 알고보니 제품력이 우수한 것이 조금씩 알려져 타 지역으로 가는 자동차 고객이 일부러 이 점포를 이용한 까닭에 전체 매출 중 이런 매출이 25%나 차지했다. 주변 여건 면에서도 사거리 가까운 곳의 도로변에 있어 잠깐 동안의 주차가 용이하고 점포에서 20m 떨어진 곳에 주유소가 있었다. 이처럼 배후 상권 외에도 교통망 현황은 매출에 큰 영향을 미친다.

교통망과 관련해 좋은 입지는 정류장, 전철역 부근 등 통행이 많은 곳이다. 이밖에 인도의 폭이 어느 정도인가도 살펴야 한다. 인도가 넓으면 보행자가 편한 마음을 갖게 되므로 구매 의욕이 일게 된다. 또한 점포 앞이 넓으면 점포 앞 디스플레이나 각종 이벤트 실시에도 유리하다. 한편 차도와 인도가 구분되지 않아 부산하거나 차량 흐름이 빠른 곳은 좋지 않은 위치이다.

또한 점포 입지는 퇴근길의 위치가 유리하다. 이는 제과점 매출의 상당 부분이 오후 6시를 전후해 이루어지기 때문이다. 물론 어느 곳이나 통하는 사통팔달(四通八達)의 위치가 최적이다. 교통망 조사는 차량의 운행 횟수, 많이 이용하는 도로나 출구 등을 파악해 통행량을 시간대별로 조사한다.

상권 파악을 위한 상권도 작성

상권도란 그림에서 알 수 있듯이 예정 점포의 위치를 약도 형식으로 그리는 것을 말한다. 이는 상권 조사를 정확하게 하고 추후에 상권을 재분석하기 위해 필요하다. 한 예를 들어보자. 박창업씨는 제과점 자리를 보러 다니는 개업 예정자이다. 그런

데 어느 한곳이 좋은가 싶으면 더 좋은 듯한 다른 곳을 발견하게 돼 나중에는 어느 곳이 더 좋은지 갈피를 잡기 힘들었다.

A라는 곳이 통행인수, 교통망 등 상권은 더 좋지만 B보다 패스트푸드점, 피자점 등 유사 경쟁점이 더 많은 것 같아 선택이 어려웠다. 그래서 박창업씨는 다시 두 곳을 찾을 수밖에 없었다. 만약 상권도를 작성했다면 교통망, 통행인수, 경쟁점 위치와 수, 상권 특성, 매출 예상 등을 집에 앉아서도 재분석해 최종 선택을 할 수 있었을 것이다.

상권도 작성은 2가지 방법으로 한다. 매물이 있는 점포 가운데 마음에 드는 곳이 있으면 그 곳을 중심으로 상권도를 그린다. 매물은 없지만 상권이 무척 마음에 든다면 그 상권에서 가장 좋은 곳이라 생각되는 점포를 골라 상권도를 그린다. 두 번째의 경우는 당장 매물이 없어도 추후에 매물이 발생할 수 있고, 기존에 영업하고 있는 점포에게도 적당한 조건을 제시해 자신의 점포로 만들 가능성이 있기 때문이다.

세부적인 상권도 작성은 기준이 되는 점포를 중심으로 50m 이내, 200m 이내로 그린다. 50m 이내 상권도에는 각 점포의 위치를 그리고 상호와 업종을 기재하고 도로 폭, 차량 진행 방향, 횡단보도 등을 표시해 놓는다. 200m 상권도는 전체적인 상권을 한 눈에 보기 위한 것으로 그림처럼 상세하게 그린다. 이 상권도에도 점포의 상호와 업종, 주요 도로, 사람이 많이 모일 수 있는 공공기관이나 쇼핑 센터 등을 기재한다.

특히 200m 상권도에는 같은 경쟁 제과점

이나 유사 경쟁 업종인 패스트푸드점 등에 별도로 표시하고, 사람이 많이 모이는 은행, 극장, 교회, 공공기관, 정류장이나 전철역 등에 별도 표시를 한다. 이밖에 추후 자신의 점포가 입점했을 때 가장 경쟁을 벌이게 될 제과점이나 유사 업종 경쟁 점포에 대한 자료(점포 규모, 예상 입점객수, 종업원수 등 자신의 판단 내용)를 기입한다(다음호엔 매출예상과 상권분석시 고려할 점에 대해 소개한다). [2]

〈글/박중선〉

