제과점 운영을 위한 기본 상식

입지 선정 및 시장 조사 방법 I

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 거쳐 점포를 운영하는 데 있어 알아야 할 기본 상식에 대해 짚어 본다.

아파트 상권은 안정적이나 아주 높은 매출을 올리는 데 한계가 있고, 일반 도로변의 점포는 높은 매출을 기대할 가능성은 크나 매출이 안정적이지 못하는 등 장단점이 있다. 이밖에 한 점포당 700~800세대가 배후 세력이 있어야 하고 정류장, 학교, 대형 슈퍼, 교회 등이 있으면 유리하다는 것이 지금까지 업계에 알려진 좋은 입지의 일반적인 상식이다.

그러나 한 예를 들어 보자. 박창업씨는 세대수도 꽤 많고 사람이 많이 모이는 시장 부근에 개업했으나 매출이 시원치 않다. 이유는 시장 주변이라 떡집, 분식점, 치킨점 등 간식 개념의 경쟁 업종이 많았다. 또 고객이 서민층이라 객단가가 낮았으며 점포 위치가 시장을 보고 집으로 가는 마지막 부근이라 구매력이 약했다. 이는 집객력(集客力)만 생각했지 경쟁 업종, 소득 수준, 점포 위치 등의 변수를 고려치 않았기 때문이다.

따라서 입지 선정에는 보다 세부적이고 정밀한 조사와 다양한 변수 요인을 고려해야 한다. 즉 입지 선정에 있어 입점 예상지를 기준으로 해당 지역의 세대수와 인구수, 통행인수 교통망, 소득 수준, 상권내 빵 시장 규모, 점포 및 건물 구조, 주차 공간, 집객력, 임대료 및 지가 현황, 예상 손익, 경쟁점포, 장래성 등 조사 기준을 세워 종합적으로 시장 조사를 해야 한다.

■세대수와 인구수 조사

세대수 조사는 반경 '500m'와 '200m' 이내의 지역을 동(洞)별로 구분하고 또 아파트, 일반 주택으로 구분해 조사한다. 이 조사에서는 아파트의 경우 A아파트, B아파트, 일반 주택 등의 세대수를 각각 조사하고 점유율(%)까지 계산하면 더 좋다. 조사 양식은 <표 1>과 같다.

인구수 조사는 '성별', '연령별' 두가지로 조사한다. 이 역시 동(洞)별로 남성과 여성의 수와 비율을 조사하고, 10세 단위로 연령별 인구수와 비율을 조사한다(성별 조사는 하지 않음). 조사 양식은 <표 2>와 같다. 인구수 조사는 개인이 하기 힘드므로 동사무소나 관할구청을 이용하면 된다. 특히 인구수 조사에서 제과점을 많이 이용하는 연령층인 15~22세의 젊은층과 30~40세의 기혼층이 어느 정도의 비율인가 보는 것이 좋다.

■통행인수 조사

통행인 수 조사 외에 통행인의 흐름, 통행 목적 등을 면밀히 분석해야 한다. 아무리 통행이 빈번한 지역이라도 횡단 보도도 없어 통행이 차단된 지역이거나 또 점포가 유흥가에 위치해 있다면 장사가 될 리가 없기 때문이다. 따라서 이런 곳을 피해 통행 조사를 해야 하고 조사시에도 시간대별 통행량 등 세부적인 조사가 있어야만 예상 매출을 가늠할 수 있을 것이다. 통행량 조사는 <표3>과 같이 시간대별(1시간 단위), 성별, 연령별로 조사하고 정확성을 위해 여러번 조사하는 것이 좋다.

〈표1〉 세대수 조사

동(洞)	분류	반경 200m내		반경 200~500m내	
		세대수	%	세대수	%
송파1동	반도아파트 대림아파트 성원아파트 · · · 일반주택, 기타				
합계					

〈표2〉 인구수 조사

동(洞)	성별						연령별					
	남		여		합계		10세미만		20세미만		30세미만	
	명	%	명	%	명	%	명	%	명	%	명	%
송파1동 송파2동												
계						100%						

〈표3〉 시간대별, 층별 통행량 조사

시간	남	여	합계	%	국교생	중고생	20대	30대	40대	합계	%
7시~8시 8시~9시 9시~10시 10시~11시 11시~12시 12시~1시 1시~2시 · · ·											
합계											
%											

조사시 주의 사항은 ①예정 영업 시간 내의 중학생 이상 연령층의 통행인 수를 기록해야 하며 ②중앙 분리대나 편도 2차선 이상의 도로 반대편 통행자는 기입하지 말며 ③측정일은 평균이 가능한 평일과 주말에 2회 이상 실시하고 눈, 비 오는 날은 피하며 ④차량 내 인원은 포함하지 말고 자전거 탄 인원은 포함한다. 차량수는 참고로 기록하는 것이 좋다. (다음호엔 교통망, 상권도 작성에 대해)

〈글/박종선〉