

자영제과점 개업 비용 얼마나 드나(2)

보증금 및 권리금 산정 방법

지난 호에서는 임대료(보증금 및 권리금)를 제외한 시설투자비를 따져봤다. 이번에는 지난 호에 이어 자영제과점을 개업하는 데 보증금 및 권리금으로 얼마나 드는가를 살펴본다.



투자비 중 가장 큰 비중을 차지하는 것이 점포 보증금과 권리금이라는 것은 누구나 알고 있는 사실이다. 그런데 이들 시세가 어떤 방식으로 형성되고 있는지는 명백하게 드러나 있지 않다. 그저 두 눈을 깜빡이며 ‘이곳은 어떤 입지이기 때문에 임대료 얼마에 권리금 얼마’라는 부동산중개인의 설명에 귀를 기울일 뿐이다.

‘알아야 면장을 한다’는 말처럼 어느 정도 보증금, 권리금의 산출 기준을 알고 있다면 속을지도 모른다는 찝찝한 기분을 벗고 가쁜 마음으로 점포 임대 계약을 맺을 것이다. 또한 수동적인 자세가 아닌 능동적인 자세로 점포를 적극 물색할 수 있을 것이다.

보증금, 권리금을 산출하는 출발점은 시설투자비 산정 때와 마찬가지로 하루 목표 매출액을 어떻게 설정하느냐에 있다. 예를 들어 하루 70만원 이상의 매출을 올리고자 한다면 입지조건이 상당히 양호해야 하고 이런 곳의 임대료, 권리금은 그만큼 높기 때문이다.

다음은 소점포 창업 컨설팅 업체와 제과점 인테리어 업체에서 나름대로 잡고 있는 임대료, 권리금 산출 기준이다. 과학적인 자료로 부족한 점이 많지만 그나마 현실과 어느 정도 부합한다고 판단돼 이를 소개한다.

예상 임대료 산정 방법

- 1) · 월세 : 하루 예상 매출액×3 · 보증금 : 월세×40
- 2) 권리금 ①월 순이익×12개월 ②인테리어비용+기계설비비

먼저 임대료를 살펴보자. 일반적으로 보증금 얼마에 월세 얼마로 임대료가 정해진다. 월세는 하루 예상 매출액에 3을 곱해 나온 금액을 기준으로 한다. 보증금은 이렇게 산출된 월세에 40을 곱한다.

예를 들어 하루 30만원의 매출을 올릴 수 있는 점포를 구한다면 월세는 90만원(30만원×3) 정도로 예상할 수 있다. 예상 보증금은 3,600만원(90만원×40) 정도이다. 하루 예상 매출액 70만원짜리 점포는 월세 210만원, 보증금 8,400만원을 지불해야 할 것이다.

업계 관계자에 따르면 제과점 점포의 대략적인 시세가 하루 매출 30만원짜리 점포는 월세 70~90만원, 보증금 3,000~4,000만원이고, 하루 매출 70만원짜리 점포는 월세 200만원, 보증금 7,000만원선에서 거래되고 있다고 한다. 따라서 위의 산출 기준은 현 시세의 최대치를 반영하고 있는 것으로 봐야 할 것이고, 이보다 높은 금액을 요구하는 곳은 피하는 것이 현명하다.

이제 장막에 가려 있는 권리금을 들춰보자. 이에 두 가지 방법이 있다. 하나는 월 순이익을 기준으로 하는 것이고, 다른 하나는 기존 제과점을 인수하는 경우로 해당 점포의 인테리어 비용과 기계비를 합산해서 산출하는 것이다.

먼저 ①의 방법으로 권리금을 산출해본다. 하루 매출 30만원짜리 점포의 경우 순수마진율을 25%로 했을 때 한 달 순이익은 222만 5,000원(1일 7만 5,000원×30일)이고 여기에 12개월을 곱하면, 예상 권리금 2,700만원이 나온다.

이를 ②의 방법으로 바꿔보면 인테리어 비용 2,000만원(평당 200만원×10평 기준), 기계비 1,600만원을 합한 3,600만원이 예상 권리금이다. 두 방법으로 산출한 권리금의 차이가 900만원에 이르지만 하루 매출 금액이 높은 점포일수록 이 격차는 좁아진다. 즉 70만원짜리 점포일 경우 ①의 방법으로는 권리금이 6,300만원이지만 ②의 방법(인테리어비 3,000만원 : 평당 200만원×15평 기준, 기계비 3,500만원)으로는 6,500만원이다.

다시 한 번 강조하지만 이는 절대적인 기준 시세가 아니다. 대략적인 수치일 뿐이다. 그렇지만 이 정도의 기준선이나마 알고 있다면 두려움에서 벗어나 점포를 구하는 데 어느 정도 도움이 될 것이다.

결국 자영 제과점을 개업하는 데는 하루 예상 매출 30만원짜리 점포일 경우 시설 투자비(3,435~3,635만원), 보증금(일반 시세 기준 약 3,500만원), 권리금(일반 시세 기준 약 3,000만원)을 포함해 총 1억원 안팎이 들어간다. 70만원짜리 점포를 꾸리고자 한다면 총 약 2억 2천만원의 투자비를 준비해야 할 것이다. (다음 호에서는 가맹점으로 제과점을 창업할 경우의 투자비를 살펴본다.) **[61]**

<글/손인수>