

## 자영업의 현황과 인프라



이상현\*  
한국창업경영연구소 소장  
hun2922@daum.net

### 서론

장기불황이 지속되고 있는 가운데 밀가루를 비롯한 식재료 가격의 인상, 인건비 상승과 구인난, 광우병 여파 및 AI(조류 인플루엔자)등으로 창업시장이 안개정국이다. 이러한 가운데 유가도 하늘 높은 줄 모르고 치솟고 있는 등 어느 것 하나 예비 창업자나 자영업자들에게는 도움이 되는 상황이 아니고 악재뿐이다.

그럼에도 불구하고 기존 자영업자는 이윤확보를 위해 살을 깎는 고통을 감수하면서 매출 확대를 위해 안간힘을 쓰고 있으며 예비 창업자들도 자신의 자금 규모와 상권, 그리고 창업 아이템을 선정하면서 바쁘게 움직이고 있는 현실이다.

최근 실업율도 높아지고 있고 취업보다는 창업을 택하는 청년층과 조기 퇴직으로 제2

\* 저자 학력, 경력 및 최근 연구:

- LEMAIRE 대학, 프랜차이즈 시스템 전문가, 창업방송진행자(MC)
- 현 (사)한국창업컨설팅협회 부회장, 중앙대 겸임교수와 프랜차이즈포럼회장, 프랜차이즈협회자문위원, 한국창업학회 이사
- 「창업은 전쟁이다」, 「창업! 트렌디가 돈이다」, 「가맹사업과 세무이야기」, 「대한민국 20 30 독특하게 창업하라」

의 인생을 준비하려는 직장인이 늘고 있으며, 주부들도 창업 전선에 뛰어들어 새로운 사업을 전개하려는 경향도 강하게 작용하고 있다.

## 점포 임대료와 권리금 상승이 걸림돌

자영업자들이 겪고 있는 가장 큰 어려움 중의 하나가 치솟는 임대료로 인해 점포를 구하기가 힘들다는 점이다. 부동산 업계에 따르면 서울의 전반적인 부동산 임대료가 상승하고 있는 것으로 알려졌으며 특히 강남 지역의 상가는 가파른 오름세를 타고 있는 것으로 알려지고 있다.

이러한 가운데 강남 지역의 경우 부동산 임대료가 명동 수준에 육박함으로써 경상수지를 맞추지 못해 점포를 내놓아야 하는 상황인 것으로 전해지고 있다. 이에 따라 주요 업체들이 안테나 샵으로 활용하고 있는 매장의 경우 비싼 임대료를 감당하지 못하고 유명상권에서의 입점을 위해 메인상권이 아닌 이면상권 쪽으로 들어가는 현상이 발생하고 있다. 강남역에 위치한 한 유명커피 전문점은 강남역 일대의 부동산 지가 상승에 따라 건물주가 임대료를 8천만원에서 1억2천만원으로 인상해 줄 것을 요구하자 현 점포를 포기한 것으로 알려졌다. 강남역 상권의 전반적인 임대료는 분양가 기준 3.3㎡ 당 약 2억원을 호가하고 있어 코엑스의 1억5~6천만 원에 비해 상당히 높은 수준으로 형성돼 있는 실정이다. 이처럼 강남역 일대의 유명 점포는 향후 임대료 상승으로 인해 그동안 존재했던 권리금이 없어질 것이라는게 부동산 전문가들의 의견이다. 임대료가 급격히 상승하면서 대형 브랜드가 안테나샵을 철수하고 있지만 해외 유명브랜드의 경우 대기업이 수입해오는 경우가 대부분이어서 비싼 임대료임에도 불구하고 빈 점포는 발생하지 않을 것으로 내다보고 있다.

한편 강남권은 신분당선과 삼성타운의 형성으로 대한민국 대표상권 1번지로 자리 잡을 것으로 예상되고 있는데 지난해 하반기 들어선 삼성타운의 영향으로 인근 사무실 임대료도 크게 상승한 것으로 전해지고 있다. 특히 강남권 일대는 건물의 현재 매도금액 인상으로 매수자의 답을 구하고도 계약이 안 되는 경우가 비일비재한 상황으로 강남권 메인대로변은 매도호가 명동 메인과 같은 3.3㎡당 4억원에 이르고 있는 실정이다. 부동산 업계의 한 관계자는 “임대료가 치솟으면서 강남역을 비롯한 유명상권의 메인은 오히려 대로변을 벗어나 이면 쪽으로 형성되고 있으며 외식과 관련된 업종이 현재 강세를 보이

고 있는데 대로변의 임대료가 상승여파로 추후에는 하락 조정 될 것”이라며 “강남권은 역삼역 상권, 삼성역 상권이 지고 선릉역 옛 한국학원 라인이 강세로 신분당선과 대형건물 등의 들어서면서 상승하고 있으며 역 입구 쪽보다는 포스코 방향의 중간(올리브영 인근) 부근이 최고로 82.5㎡일 경우 권리금이 2억원 이상을 호가하고 있다”고 설명했다. 임대료 상승은 결국 경상이익의 감소로 이어져 창업이나 점포 운영을 어렵게 만든다.

### 3D 업종 기피 인건비 상승과 구인란 등도 악재

최근 지속되는 실업난 속에서도 사람구하기가 힘들다는 자영업자들의 푸념 아닌 푸념이 들려온다. 소위 힘들고(Difficult), 더럽고(Dirty), 어려운(Dangerous) 3D업종을 기피하는 추세를 반영하듯 직원 구하기가 매우 힘든 점도 자영업을 영위해 나가는데 걸림돌이 되고 있다. 인력 수급이 제대로 이루어지지 않아 자연스럽게 인건비가 상승하고 이는 결국 경상비 지출의 증가를 가져옴으로써 자영업자의 경영난을 악화시킨다.

또한 각종 원자재 비용의 인상과 인건비 상승은 창업자나 자영업자의 의지를 약화시키는 요인으로 작용하고 있다. 이에 따라 가족 구성원의 참여로 구인난을 해결하려는 경향이 강해지고 있으며, 그렇지 못한 경우 잦은 인력 교체로 인해 능률이 떨어지고 있는 현실이다.

### 밀가루 가격을 비롯해 식자재 가격의 상승으로 창업 시장 불황

최근 밀가루 가격인상과 함께 우유와 치즈가격도 크게 올랐다. 외식업소의 원재료인 밀가루 값과 치즈가격이 급등하면서 서민의 대표음식인 자장면과 피자가격이 인상돼 서민가계에 빨간불이 켜졌고 또한 아직까지 가격을 올리지 않은 제품들도 순차적으로 가격을 인상할 계획이어서 장바구니 물가가 크게 뛰어 오를 것으로 전망된다. 이러한 요소들은 자영업자들의 영업활동을 저해하는 가장 근본적인 요인들이어서 창업을 망설이거나 기존 자영업자들의 경상이익을 대폭 감소시키고 있다. 가격인상을 하면서 수요가 줄어들어 매출이 떨어지는 악순환이 되풀이 되는 것이다. 한편 창업시장도 이런 추세에 영향을 받고 있다. 그동안 경기불황이 지속되고 마땅한 창업 아이템이 없어 고심해온 창업시장은 잇달아 인상되고 있는 원재료 가격의 영향으로 각종 제품의 가격이 오르면서 소비심리가 위축되자 창업을 미루거나 포기하는 사례가 늘고 있는 것으로 전해졌다. 원재료와

인건비가 차지하는 비중이 원가의 70%를 넘는 현실을 감안할 때 생산성향상과 자영업 활성화를 위한 정책방안 마련만이 어려운 시기를 헤쳐 나갈 수 있다.

## 창업 자금 지원 및 교육

최근 지속되는 경기불황으로 창업자금 마련에 어려움을 겪으면서 창업경기도 부진을 면치 못하고 있는데 예비 창업자들은 창업 활성화를 위한 각종 자금지원제도를 활용하여 자금을 확보하는 방법을 살펴볼 필요가 있다. 정부기관 및 단체는 창업자들에게 각종 자금을 지원하고 있기 때문이다.

정부기관 및 단체가 지원하는 창업자금 지원제도 가운데 가장 널리 알려진 것이 소상공인 지원센터를 통한 자금지원이다. 정부는 창업을 촉진시키기 위해 창업지원 자금을 책정하여 소상공인 지원센터의 상담과 추천을 통해 창업자금을 대출해 주고 있다. 자금 지원한도는 5천만원 이내이며 대출 금리는 연 4.9%로 1년 거치 후 3년 동안 대출금액의 70%를 3개월 마다 균등 분할 상환하고 나머지 30%는 상환기간 만료 시 일시 상환하는 방법이다. 근로복지공단은 6개월 이상 실업상태인 장기실업자 및 실직 여성 가장을 대상으로 창업자가 희망하는 점포를 공단이 임차 대여하는 방식으로 서울 및 광역시 지역은 1억원, 기타 지역은 7천만원까지 가능하며 1~2년 단위의 계약에 최장 6년까지 연장 가능하며 연리 7.5%의 임대료를 매월 균등 납부해야 한다. 한국여성경제인협회는 월소득 99만 원 이하, 재산 규모 4천5백만 원 이하인 저소득 여성가장으로 창업희망자에게 점포임차금 2천만 원을 연리 4%로 지원한다. 중소기업진흥공단은 창업 준비자와 사업개시일로부터 3년 미만인 중소기업을 대상으로 담보대출일 경우 연간 10억원(운전자금은 5억원 이내)까지 대출이 가능하다. 이 경우 연 5.9%의 변동금리가 적용되며 시설자금은 거치기간 3년 포함 8년까지, 운전자금은 거치기간 2년 포함 5년까지 대출이 가능하다. 또한 신용대출일 경우에는 연 6.4%의 금리가 적용되며 대출기간이 짧아진다.

창업을 희망하는 장애인에게는 한국장애인 고용촉진 공단에서 최고 5천만 원까지 대출해준다. 연리 3%로 2년 거치 5년 분할 상환방식으로 대출기간은 총 7년이다. 이외에도 사회연대은행, 아름다운재단, 하나은행 등에서도 최고 1억 원까지 대출지원을 받을 수 있다.

한편 창업교육도 활발하게 전개되고 있어 예비 창업자의 창업을 도와주고 있다. 창업

지원정보시스템은 정부 및 정부 산하기관, 관련협회의 창업교육을 지원하며 소상공인 지원센터, 소상공인 진흥원 등은 업종별 창업 강좌 및 경영, 실무관련 창업교육을 실시하고 있다. 한국프랜차이즈협회는 프랜차이즈 창업아카데미를 운영하고 있으며 한국여성경제인협회, 여성인력개발센터 등이 여성창업 전문교육을 실시한다. 이외에도 하이트맥주(주) 창업교육, 국가보훈처 제대군인지원센터 등에서도 소자본 창업교육을 실시한다.

창업자금 지원은 정부의 창업지원책의 일환으로 다양한 창구를 통해 지원되고 있으므로 자격요건과 내용을 꼼꼼히 살펴서 신청하면 비교적 낮은 금리로 부족한 창업자금을 마련할 수 있으며 창업교육 또한 창업에 대한 두려움을 없애주고 실전에서 응용이 가능하도록 실무교육까지 진행되고 있으므로 창업 전 교육을 받는 것이 초보창업자에게 큰 도움이 된다.

## 맺음말

자영업자는 창업 전 예비창업자와 기 점포운영자로 구분할 수 있는데, 서울시는 창업에 필요한 정보, 자금, 창업실무프로그램, 입지상권분석 등 점포오픈에 필요한 사전교육이 필요한 예비창업자들을 위해서 서울통상산업진흥원의 “Hi Seoul 실전 창업교육” 과 “서울신용보증기금산하 소상공인지원센터의 교육” 을 실시하고 있다. 그러나 자금지원을 목적으로 한 교육이수정책은 단지 교육이수자의 양적 증가만 가져올 뿐 성공창업 지수를 증가시킬 수 있는 현실적인 교육 프로그램이 아니므로 창업자들에 대한 정확한 정보와 실행교육에 필요한 교육의 질 등 교육프로그램에 대한 전반적인 검증이 선행되어야 한다. 따라서 창업 강사의 선택과 내용에서 실제적으로 도움이 될 수 있는 교육커리큘럼을 구축하고 창업까지의 다양한 문제를 함께 의논하고 결정하는 멘토시스템의 정책이 필요하다.

또한 기 운영자에게는 매장활성화를 위한 홍보, 판촉, 종업원관리, 계수분석, 서비스, 고객응대요령, 세무, 법률, R&D등 수익성개선 측면의 전문적 지원이 필요하며, 더불어 실전운영교육과 현장운영전문가들과의 상시협업-교육 프로그램이 보완되어야 할 것이다.

따라서 서울시는 현재 시행되고 있는 단순한 경영개선자금 등의 자금지원 방식의 프로그램 외에 각 구청별로 창업자문위원회나 운영지원시스템을 준비해 경기불황으로 침체되어있는 자영업과 자영업자들을 위한 현실적인 지원체계를 마련해야 할 것이다. **SDI**