

## 제11장. 창업 1

### - 창업 동향과 입지분석

#### 1. 자영업의 현황

##### 1) 우리나라 자영업자의 비율

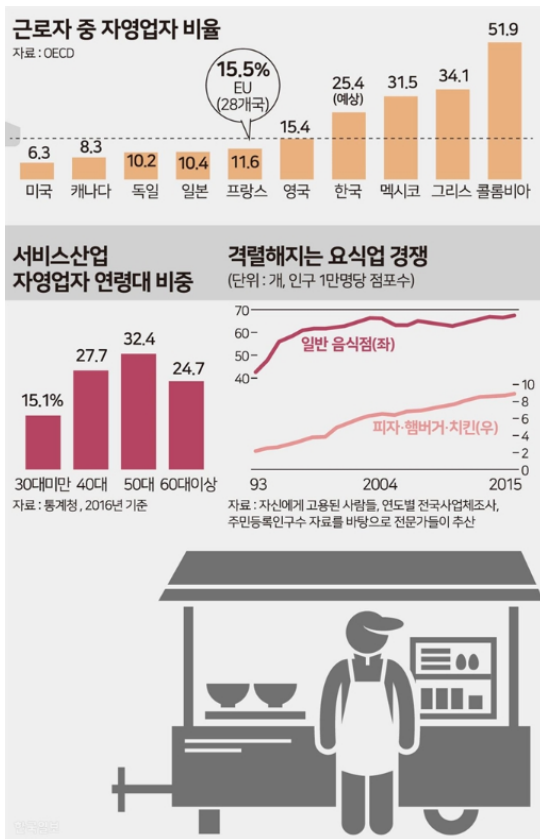
2017년 말 약 570만 명으로 전체취업자의 21.3%이다. 여기에 월급을 받지 않고 함께 일하는 인력(무급가족 종사자)까지 합치면 25.4%로 올라간다. 미국의 4배 수준으로 매우 높으며, 전체 일하는 사람의 4명 중 1명이 자영업에 종사한다.〈그림 47〉

자영업자 소득을 보여주는 가계영업잉여는 2016년 기준 전체가계소득의 12%에 불과하여 매우 열악함을 보여주고 있다. 자영업의 창업 후 5년간 업종별 생존비율(2016년 기준)은 숙박·음식점업 17.9%, 사업서비스업 22.5%, 도소매업 24.2%, 전기·가스·수도업 73.5%이며, 국내 자영업의 약 70%가 도소매·음식 숙박업 등 저부가가치 서비스산업에 몰려있다. 은퇴자가 혼자 하는 1인 창업에 몰리고 있지만, 기업생존율은 여전히 낮은 수치를 기록하고 있다. 2016년 활동기업 중 2015년 신생기업의 1년 생존율은 65.3%, 2011년 신생기업의 5년 생존율은 28.5%였다. 5년 후에는 10곳 중 3곳도 살아남지 못했다는 의미이다.

중장년을 위한 좋은 일자리가 부족한 가운데, 부실한 사회안정망이

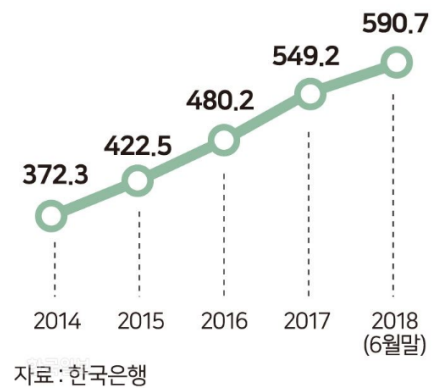
생계형 창업을 재촉하고 있다. 그러나, 자영업의 현실은 최저임금의 급격한 인상과 경기침체, 경쟁 가속화로 ‘을들의 무덤’이 되고 있다.

국내자영업자의 대출은 590조 원(2018년 6월 말 기준)을 넘고 있어, 가계부채의 뇌관으로 일컬어지는 주택담보대출 보다 더 위험하다는 지적이다. 창업 → 적자 → 또 대출의 악순환에서 담보도 없어 폐업 순간에 나락으로 떨어지는 한국경제의 늪이 되고 있다. 자영업의 구조 조정이 사실상 불가능한 구조인 것이다.



〈그림 47〉 우리나라 자영업 현황  
출처: 《한국일보》, 2019.2.11.

**자영업자 대출 잔액 추이**  
(단위: 조원, 연말 기준)



〈그림 48〉 자영업자 대출현황

40~50대 퇴직 후 재취업이 불가능하여 저부가가치 서비스산업에 거리에 내몰린 ‘생계형 자영업자’들이 기술력을 확보해 ‘기업가형 자영업자’로 탈바꿈하도록 교육지원을 하거나 영세자영업을 중소이상 규모로 키울 수 있는 정책적 지원이 필요하다.<sup>32)</sup> 개인들도 은퇴 후를 대비하여, 평소 쌓아놓은 업무능력과 경력을 활용하여 자신의 가치를 개발하고 창업할 수 있는 영업력과 활동성을 갖추어 인생후반부를 대비하는 준비해야 하는 것이다.

## 2) 정책의 한계

2018년에는 폐업이 100만 곳을 넘어서며 자영업자의 수난시대를 보여주고 있다. 2018년 12월 20일 정부는 자영업종합대책을 발표한 바 있다. <표 9>

<표 9> 자영업 성장·혁신 종합대책 주요내용

분 야	주요 대책
자영업 성장역량 강화	- 구도심 상권 30곳 복합개발 - 전통시장 주차장 보급 확대 - 혁신형 소상공인 1만 5,000명 발굴 및 육성
매출증대 및 비용부담 완화	- 지역사랑 및 온누리상품권 18조 원 규모로 확대 발행 - 자영업 점포사용 국민포인트제 도입 - 제로페이 활성화
창업 전 교육 및 재기지원	- 창업 전 체계적 교육강화 - 개인연체상황에 따른 맞춤형 채무조정제도 도입 - 폐업, 재기위한 원스톱 상담지원

출처: 중소기업벤처기업부

32) 《한국일보》, 2019.2.11. 보도기사.

## 2. 창업가 정신

- ① 사업시작은 세상에 가치가 있는 상품, 서비스를 제공하는 사업
- ② 내가 삶과 사업을 주도하는 甲 인생 삶의 의지
- ③ 사업자로서 경쟁력 있는 아이디어, 학문적 업적, 차별화된 기술, 자격증 준비
- ④ 세상에 관심이 없는 지역과 사업, 아이템을 시대의 요구에 맞게 가치 있게 엮어서 돈 버는 창조 아이디어와 독점적 선점기술

## 3. 청년창업의 3대 장애 요인<sup>33)</sup>

### 1) 창업자 연대보증

회사 일에 개인보증을 제공하면 사업 실패할 경우 신용불량자가 돼 재기하기 힘들어 → 창업자 개인연대보증을 금지해야 한다.

### 2) 과도한 스톡옵션 규제

스톡옵션(주식매수청구권) 행사 때 면세한도 2,000만 원 그치고, 주식매입시점에 세금부과해야 한다. → 면세한도를 대폭 올리고 매도시점에 세금을 내야 한다.

### 3) 지적재산권 보호 미비

벤처특허권이 대기업 등에 침해돼 소송하면 특허무효판결이 절반이고 배상액도 적다 → 특허보호권 강화하고 배상액을 높여야 한다.

33) 이광형의 퍼스펙티브 창업국가 만들기, 《중앙일보》, 2018.12.3.

## 4. 진로분야와 창업 시기 판단

- ① 경기전체 국면(회복, 호황, 쇠퇴, 침체) 이해와 창업하고자 하는 분야의 업계의 현황 분석
- ② 평소 쌓아놓은 업무능력과 경력을 활용하여 창업할 수 있는 영업력과 활동성, 가치 있는 분야 개발, 준비 없는 퇴직으로 떠밀려서 창업하는 방식은 금물
- ③ 근로소득, 사업소득, 재산소득, 투자소득 영역별 검토와 준비로 현금 흐름 확보
- ④ 풍수사주에 의한 개인 적성 판단과 시기 조절
- ⑤ 차별화된 분야와 기법으로 시대에 맞는 분야, 소비자가 진정으로 원하는 제품과 서비스의 생산, 제조, 판매, 유통, 서비스업종으로 매출이 가능한 사업인가?

## 5. 창업 아이템의 선정

- ① 나의 기존 전공과 직업의 전문성 활용 업종인가?
- ② 향후 성장 산업인지 산업과 상품의 제품 수명주기(도입기, 성장기, 성숙기, 쇠퇴기) 분석
- ③ 투자 대비 환금성이 빠르고 주기가 짧은 분야
- ④ 제4차 산업혁명의 흐름 파악하고 준비하여 선도하는 업종과 아이템 선정, 사전 치밀한 준비

## 6. 상권 입지 분석

- ① 지역 유동인구 중심지
- ② 교통 중심지
- ③ 큰 건물에 의한 자체 상권 형성지
- ④ 급속한 신도시지역
- ⑤ 부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률(일명, 김영란법) 영향권역과 업종
- ⑥ 온라인 상거래(좁은 공간에서도 가능, 사무실 불필요) 입지

## 7. 부의 추월차선<sup>34)</sup>

### 1) 구체적 분야

- ① 사업체
- ② 브랜드
- ③ 현금성 자산
- ④ 지적 자산
- ⑤ 라이선스
- ⑥ 발명품
- ⑦ 특허
- ⑧ 부동산(수익성) ⇒ 무제한 복제 확대 능력

---

34) '부의 추월차선'에서 인용 요약.

## 2) 세부 수단

- ① 임대시스템(부동산, 장비 차량임대, 로열티, 라이선스, 저작권 로열티)
- ② 컴퓨터, 소프트웨어 시스템(복제)
- ③ 콘텐츠시스템(정보, 블록, 전자책)
- ④ 유동시스템
- ⑤ 인적자원(홈쇼핑 등) 분야

## 8. 빈곤으로부터 벗어나 안심하고 살 수 있기 위한 조건

- ① 숙달된 기능(기술)을 보유한 자이다.
  - ② 충분한 초임급여가 보장되는 직장이다.
  - ③ 승진 가능성이 있는 직업에 종사한다.
  - ④ 삶의 목적이 명확하며 강한 의지가 있다.
  - ⑤ 빚·질병·중독증(도박, 투기, 노름, 마약, 성형 등) 없어야 한다.
  - ⑥ 제대로 된 가족과 가정을 이루어야 한다.
  - ⑦ 훌륭한 친구 관계망이 형성되어 있다.
  - ⑧ 민간·정부의 적절한 원조나 육성·육성정책의 수혜사업에 속한다.
- ⇒ 가난하다는 것은 위험, 질병, 유혹으로부터 완전 무방비, 여유자금은 완충장치가 된다.

## 9. 가난한 사람들의 8가지 공통점<sup>35)</sup>

- ① 타인에게 엄격하다. 영세민은 친절에서 얻는 신용의 비용대비 효과를 계산하지 못해서 타인에게 친절하지 않고 자신의 체면만 중시한다.
- ② 공부하지 않는다. 많이 아는 척하면서 공부하지 않는다. 강연을 듣지 않는다. 사람들로부터 가르쳐 달라고 하지 않는다.
- ③ 돈을 낭비한다. 싸게 살 수 있는데 비싸게 구입, 쓸모없는 물건에 생각이 없이 비용을 지불한다.
- ④ 신용카드를 무계획적 사용과 충동구매로 돈의 사용이 효율적이지 않다. 건실한 저축 부족과 미래의 사람을 지원하는 투자에 인색하다.
- ⑤ 듣기보다는 말하는 사람이다. 사람에게 항상 자랑한다. 사람의 이야기를 들은 혜택보다 자신의 이야기를 하는 혜택이 크다고 생각한다.
- ⑥ 주위 사람을 소중히 생각하지 않는다. 자기 본위에 돈 쓰고, 주위 사람에 돈 쓰지 않는다.
- ⑦ 도전하지 않는다. 실패하는 리스크의 낮음과 경험함으로써 얻어지는 리턴의 크기를 모른다. 모르는 분야는 질색이다.
- ⑧ 단기적으로 포지티브, 장기적으로 네거티브이다. 피할 수 있는 피해에 대한 리스크 대비를 안 한다. 시간이 흐를수록 결과가 나빠진다.

---

35) 감동TV H<http://goo.gl/zKXdjX> 동영상 인용 요약.



반대로 부자가 되기 위해서는

- ① 자신에게 엄격하다
- ② 돈을 낭비하지 않는다.
- ③ 돈을 가치 있게 사용한다.
- ④ 주변 사람 소중히 한다.
- ⑤ 공부하는 학습 습관.
- ⑥ 말하기 보다는 듣는 태도를 유지한다.
- ⑦ 도전하는 자세
- ⑧ 장기적으로 포지티브 효과를 가져 온다.

결국 성공한 투자는 시간의 흐름 속에서 투자대상(물건, 사람, 기술 등)의 가치가 높아지는 것이다.

## 10. 상권 입지분석<sup>36)</sup>

### 1) 상권

- 내 점포에 올 수 있는 고객들이 분포된 지역이나 범위. 또는 인구 유입을 유발하는 특징 있는 지역(상권=숲)

### 2) 입지

- 내 점포가 위치한 곳이 그 상권 내에서 사업하기에 얼마나 좋은 위치와 환경을 가지고 있는지에 대한 상권 내 개별 속성(입지=숲속의 나무 한 그루)

---

36) 사단법인 창업지도사협회 자료 인용 요약.

### 3) 상권의 사업적 진행 유형에 의한 분류

- ① 창업형 상권 - 지금 당장 사업할 때 돈 벌이가 되느냐? 현재의 商세력으로 말하라. 강남상권/동대문상권/명동상권 등
- ② 투자형 상권 - 상권의 발전적 가치와 전망을 수선시, 미래 주변 인프라 갖출 것을 예상하고 미리 투자. 신도시 개발상권/서울 송파구 장지동 법조타운/송도국제도시

### 4) 상권의 규모기준에 의한 분류

- ① 지역 상권 - 가장 포괄적인 상권범위, 서울, 인천, 대전 등의 대도시 규모.
- ② 지구 상권 - 상업이 집적된 공간적 범위, 강남구, 영등포구 등 중 규모.
- ③ 개별건축상권 - 개별 건축 하나만으로도 독립적 상권을 갖출 수 있는 규모, 복합물, 백화점, 대형마트.
- ④ 지점 상권 - 특정입지의 점포가 갖는 상권의 범위, 롯데리아 사거리, 국민은행 사거리, 뱅뱅사거리.

### 5) 상권의 인구배치기준에 의한 분류

- ① 유동인구 중심형상권 - 변화가 상권(오감을 자극하는 마케팅, 명동, 종로, 강남상권 등), 대학가 상권(의류, 액세서리, 편의점, 문구, 주류 등), 역세권 상권(편의품 위주, 오락실, 숙박), 복합상권(주택가상권, 역세상권, 오피스상권, 유흥상권 : 분당 수내역 상권, 마포공덕상권 등)

- ② 배후인구 중심형 상권 - 아파트단지 내 상권(편의서비스 기능위주, 슈퍼, 놀이방, 문구점, 세탁소, 음식점, 학원, 의원, 제과점)

## 6) 상권의 3요소

- ① 시간 : 경기상황, 앵겔계수 고려
- ② 공간 : 아파트단지 내, 주택가 상권
- ③ 아이템 : 창업업종, 경쟁력 요소

## 7) 상권 내 적합업종 판단방법

유통판매업 : 외식업 : 서비스업 = 4 : 3 : 3. 또는 3 : 4 : 3 비율

## 8) 입지조사 방법-점포입지 8가지 원칙(넬슨NELSON소매입지론)

- ① 현재의 지역후보의 적합지점 - 인구, 소득, 소비지출내역 등
- ② 잠재적 발전성 - 인구나 수입 증대
- ③ 고객의 중간 유인 - 상업지역과 주거지역 중간
- ④ 상거래 지역에 대한 적합지점 - 충분한 고객확보 지점
- ⑤ 집중 흡인력 - 동종점포 집중
- ⑥ 양립성 - 서로 다른 인접점포가 고객을 주고받는 현상
- ⑦ 경합의 최소화 - 경합이 가장 적은 장소
- ⑧ 용지경제학 - 투자자본 대한 생산성과 장래의 성장 보장지역

## 9) 서울특별시 상권분석 무료서비스(서울특별시청 홈페이지 접속)

### ① 골목상권

→ 우리마을가게 상권분석서비스(<http://golmok.seoul.go.kr>)

- ② 상권신호등, 맞춤형 상권분석, 내 점포 마케팅
- ③ 신규창업/현재 자영업 → 서비스 들어가기
- ④ 1단계 관심지역, 2단계 관심업종 → 지역명, 업종명
- ⑤ 고위험/위험/의심/주의 4단계로 판정 → 관련 통계자료
- ⑥ 자영업이나 신규창업자는 관련 통계 자료 비교 후 현장실사 필요

### 10) 기업하기 좋은 지역 사례<sup>37)</sup>

창업을 할 경우에는 기업하기 좋은 환경에서 풍수지리적으로 명당인 곳을 선택하는 2중적인 성공요인을 사업성공의 가능성이 높아진다. 해당지역의 지방자치단체가 기업친화 환경행정시스템을 구축하여, 창업자에게 원스톱 행정으로 전폭 지원하는 지자체를 찾아야 한다.

공장허가를 일사천리로 지원해주는 경기도 양주시의 경우와 기업고충 맞춤형 지원을 하는 광주광역시 광산구 사례를 살펴보면 <표 10>과 같다.

<표 10> 기업친화행정 사례

지방자치단체	기업친화행정
광주광역시 광산구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일선 기업과의 핫라인 구축 통해 기업들 애로점 해소</li> <li>- 중소기업 인재육성, 고용환경개선사업 지원금 등 제공</li> <li>- 기업활동 상담창구 개설, 세제·인허가문제 등 컨설팅</li> <li>- 기업 SOS지원단 통한 기업현장 상시 방문·관리</li> <li>- 취업박람회 개최(2016.9. 수완지구)</li> </ul>
경기도 양주시	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 허가처리 단축위해 관련부서 협의와 심의 동시 진행</li> <li>- 전산화 통해 처리기간 기존 45일에서 7~15일로 단축</li> <li>- 전국 최초 지방공사·공단 유사행정규제 115개 정비</li> <li>- 홍축산업단지 입주기업 부지매입비 10% 지원</li> <li>- 7개 산업단지에 매년 100여 업체 입주</li> </ul>

37) 《중앙일보》, 2017.1.24. 기사.