



음식·교육·문화서비스  
공급 과잉  
정보통신·금융보험업  
수요 양호



# 서비스업 창업, 뜨는 업종과 지는 업종 구별하라

음식점, 숙박, 교육·문화서비스업종의 창업을 생각한다면 신중을 기해야 한다. 이들 업종은 공급과잉으로 인해 특별한 경쟁력이 없다면 수익성과 생존 가능성이 낮다는 분석이 나왔기 때문이다.

한국은행 산업경제팀이 최근 발표한 '서비스산업 업종별 수요·공급 현황과 시사점' 보고서에 따르면 공급 측면에서 볼 때 국내 교육업, 문화·기타 서비스업, 부동산·임대업, 운수·보관업, 음식·숙박업은 포화 또는 초과 상태였다. 이번 보고서는 서비스업종을 국민경제 분류에 따라 공공행정과 국방을 제외한 10개 업종으로 세분화해 금융위기 이전(2005~2008년)과 최근(2011~2014년)의 수요·공급 상황을 비교한 것이다.

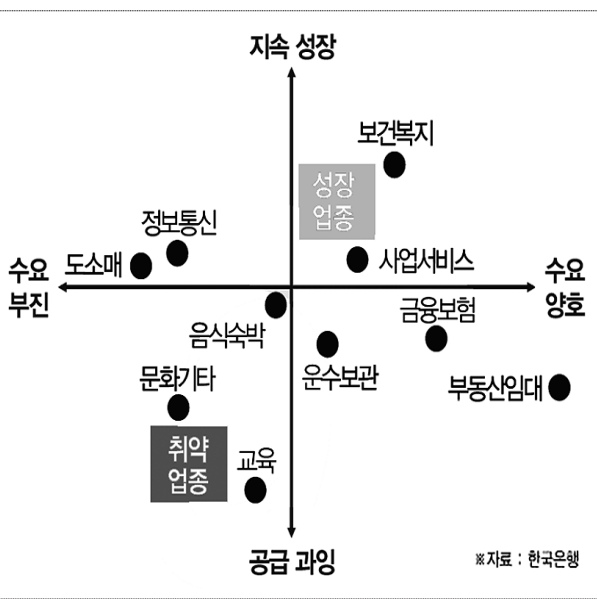
우선 '치킨집'으로 상징되는 음식숙박업은 공급초과 상황이 지속되고 있는 것으로 나타났다. 금융위기 이후 음식·숙박업 관련 사업체 수가 크게 늘면서 업종 전체 매출액은 늘었지만 1인당 부가가치 증가율과 임금상승률은 오히려 하락했다. 이런 공급초과와 낮은 생산성은 앞으로도 이어질 가능성이 높다고 보고서는 평가했다.

학원과 같은 교육서비스업도 공급초과 상태에서 부가가치 생산과 고용이 크게 위축되고 있는 것으로 분석했다. 보고서는 "가계의 교육비 지출 비중이 2009년을 정점으로 하락세가 이어지고 있는 추세여서 수요는 적고 공급은 초과하는 상태가 당분간 계속될 가능성이 있다"고 진단했다.

문화 및 기타서비스업도 공급초과 상황에서 수요는 부진해지고 있어 창업 취약업종으로 분류됐다. 고용증가율과 임금상승률이 하락하는 가운데 투자도 큰 폭으로 감소했고, 무엇보다 가계의 문화오락비 지출이 정체 상태를 있어, 이 같은 어려운 상황이 단기간에 개선될 가능성이 낮다고 평가했다.

## 한은 '서비스산업 업종별 수요·공급 현황'

10개 업종 금융위기 이전·최근 3년 비교  
회계·컨설팅 사업서비스 업종도 전망 밝아



보고서는 또 호황을 누렸던 운수보관업도 금융위기 이후 공급초과 상황에 놓인 가운데 수요도 부진할 가능성이 있다고 판단했다.

반면 정보통신, 사업서비스, 금융보험 등의 업종은 전망을

밝게 봤다.

정보통신업은 금융위기 이후 공급측면에서 성장세가 확대됐고, 수익성도 아직 높은 수준이어서 향후 안정적으로 성장할 가능성이 크다는 분석이다.

사업서비스업도 전문·과학·기술 서비스업을 중심으로 전망이 밝다고 평가했다. 이 분야에는 흔히 전문직이라고 불리는 법률, 회계, 컨설팅, 연구개발 등 지식기반 업종이 포함된다.

보고서는 "사업서비스 국제수지 적자의 큰 비중을 차지하는 전문·과학·기술 서비스업 부문이 장기적으로 국내 생산으로 대체될 경우 성장세 유지에 도움이 될 것"이라고 전망했다.

금융보험업의 경우 성장세가 둔화되면서 공급초과 상황을 보이고 있으나 여전히 1인당 부가가치 및 임금이 높은 수준이어서 향후 성장세를 회복할 가능성이 높은 업종이라고 진단했다.

이와 관련 창업 전문가들은 정부의 서비스업 육성 정책방향이 이 같은 업종별 분석결과를 바탕으로 이뤄지는 만큼 이에 상응하는 올바른 전략을 수립할 필요가 있다고 강조한다. 취약업종의 경우 과당경쟁으로 수익성이 매우 낮아진다는 점, 또 이 때문에 기존 업소를 이길 수 있는 특별한 요인이 없을 경우 생존 가능성이 매우 낮다는 점을 명확히 알고 보다 세밀한 창업전략을 세울 필요가 있다는 것이다.

조계현 소상공인창업전략연구소장은 "창업을 준비하는 과정에서 세심한 계획만 수립한다면 공급과잉이 우려되는 취약업종이나 전망이 좋은 유망업종이라는 상관 없고, 두려워할 필요도 없다"면서도 "내가 창업하려는 업종의 전체적인 상황과 현재의 상태를 가늠할 수 있는 바로미터로서 참고할 가치는 있다"고 말했다. /김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

## 조계현 소장의 톡 톡 창업 이야기



### 상가 권리가 수상하다

예비창업자들이 창업을 준비함에 있어서 가장 먼저 목돈이 나가야 하는 항목이 있다면 그건 상가 보증금이 아니라 상가 권리금이다. 대부분의 기존 임차인 즉 기존 점포주가 계약금이라고 먼저 받는 것은 보증금에 대한 계약금이 아니라 권리금에 대한 계약금이기 때문이다. 한 푼이라도 아껴서 창업을 해야 하는 예비창업자 입장에서 보면 적지 않은 권리금은 대단히 민감한 부분이 된다.

하지만 언제부터인지 이 권리금 부분이 묘하게 돌아간다. 기존 점포주가 받고자 하는 권리금보다 실제 시중에 매물로 나온 해당 점포의 권리금 액수는 생각보다 많이 부족해져 있다. 이유가 뭘까? 정답은 일부 비양심적인 부동산 중개인에 있다.

예를 몇 가지 들어보자. A라는 기존 점포주가 자신의 점포를 부동산 중개인에게 중개 매물로 내놓을 때 권리금은 3000만원만 받아주고 그 이상은 부동산 중개인이 알아서 하라고 말하면 이 점포의 권리금은 그 순간부터 부동산 중개인이 결정하게 된다. 5000만원을 불러놓고 어렵게 기존 점포주를 설득해서 권리금 중 500만원을 깎아주고 말하면 예비창업자는 고마운 마음으로 4500만원에 계약하는 경우가 많다. 부풀려진 1500만원의 권리금이 합법적인 부동산 중개수수료 0.9%까지 더해져서 예비창업자는 창업을 시작도 해보기 전에 부동산 중개인에게 당했다는 표현인 속칭 '눈탱이'를 맞고 시작하게 되는 것이다.

일부 비양심적인 부동산 중개업자들의 이런 행위들은 불법일까 합법일까? 정답은 점포주가 부동산 중개인에게 그런 행위를 허용한 것이라면 현재의 법률체계에서는 불법까지는 아니라는 사실이다. 굳이 문제를 삼자면 세무서에서 세금의 무용지대라 불리는 권리금 중개소득을 누락 신고한 부동산 중개인에게 소득세 부분을 부과할 수는 있겠다.

일부 상가부동산 중개인들의 이런 비양심적인 행위로 인해 피해를 입는 것은 전 재산을 투자하여 간신히 내 점포 하나를 마련하고자 하는 선량한 예비창업자들의 몫이 된다.

이런 부당한 피해를 방지하기 위한 방법 하나를 식당에 예로 들어 알려주자면 다음과 같다. 먼저, 실제 창업할 사람은 절대 자신이 직접 점포를 알아보기 위해 중개업소에 들르거나 중개인을 만나지 말고 친구나 친척, 지인 등을 통해 점포를 중개업소나 중개인에게 알아보게 하고 자신은 전면에 나타나서는 안된다.

친구나 친척 등이 알아본 점포리스트를 받아서 자신이 직접 현장조사를 통해 맘에 드는 점포를 결정한다. 그리고 해당 점포에 가장 손님이 적은 시간대에 손님으로 가장하여 들어가서 식사를 하고 점포주와 이력자런 대화를 하다가 임대문제로 화두를 돌려서 실제로 내놓은 권리금 액수를 확인하고 점포주와 직접 계약을 하면 된다.

이 또한 비양심적인 중개인의 과장된 권리금 폭탄을 피하기 위한 자기 보호적 조치이기에 불법이 아니다. 본인이 전면에 나서서 부동산 중개업자를 만나서 점포를 알게 된 후에 점포주와 협상을 통해 실제 권리금을 지불하기로 하고 직접 점포계약을 체결하게 되면 해당 부동산 중개업자는 온갖 영업방해 행위를 하는 경우가 다반사이기 때문이다.

(소상공인창업전략연구소장)

## 농산물 직거래 창업·아이디어 응모 하세요

aT 공모전...내달 24일까지 홈페이지  
4개팀 선발 창업자금 2000만원씩 지원

농림축산식품부와 한국농수산식품유통공사(aT, 사장 김재수)는 생산자와 소비자가 행복한 농산물 직거래가 지속되도록 확산될 수 있도록 직거래 창업을 지원하고 다양한 정책아이디어 발굴을 위해 '2015 농산물 직거래 창업 및 아이디어 공모전'을 개최한다.

직거래 신사업 창업계획 공모는 예비창업자는 물론 2013년 1월 이후 창업한 스타트업 기업도 응모 가능하며 사물인터넷, 클라우드 컴퓨팅, 크라우드펀딩, 엔터테인

먼트 등과 결합한 융복합형 사업모델이 대상이다.

선발된 4개 팀에 대해서는 팀당 2천만원의 창업자금이 지원된다.

창업계획은 없지만 평소 직거래에 관심 있는 사람이라면 창의아이디어 부문에 도전하면 된다. 직거래 활성화를 위한 인프라 구축, 대국민 홍보 등을 위한 정책아이디어를 제출하면 6명을 선발해 해외 직거래 선진사례 연구 기회를 제공한다.

공모전 접수는 7월 24일까지 aT 홈페이지를 통해서 할 수 있으며, 신청서 양식 및 공모전에 관한 자세한 사항은 aT 홈페이지(www.aT.or.kr)를 참고하면 된다.

한편, 농산물 직거래에 뛰어들어 청년들의 생생한 창업스토리를 들을 수 있는 창업토크콘서트도 7월 중 양재동 aT 센터에서 개최된다. 추후 aT 홈페이지를 통해 신청할 수 있으며 참석자에게는 공모전 선발평가시 가점이 부여된다. /김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

장성군 북하면 소재 생산관리지역, 보전관리지역

## 임야 매매

편백, 삼나무 수령 40~50년생 조림  
50만주(현재 묘목 : 주당 3000원)



계곡이 깊어서 물이 마르지 않고  
공기와 경관이 최상지로  
계곡따라 산책로 8km 조성 되어 있음!

면적 107만㎡ 매가 25억  
(3.3㎡당 평당 7,700원 정도)

010-6518-7123

## 상무하늘땅공인중개사

치평동 정현철

### 상가·건물

- 화정동 1층상가 225㎡ 11.5억(보1.3억 월600만)
- 월산동 2층건물 매 13억5천(보1억 월680만)
- 쌍촌동 5층건물 매 16억(보 1.8억 월750만)
- 수완동 4층건물 매 24억(보2.7억 월 1,140만)
- 산정동(축석사거리) 2층건물 매24억(보2억 월1,000만)
- 월계동(침단) 3층건물 매25억(보2억 월 1,000만)
- 월계동(침단) 상가건물 매70억(보14억 월3,000만)
- 두암동 상가건물 매 42억(보7억 월2,300만)
- 용봉동 2층 상가건물 매12억(1억1천 월580만 포함)
- 품암동 4층 상가주택 매 7.2억
- 쌍촌동 4층 상가주택 매 6.9억
- 치평동 상가 4층 임대 310㎡ 보5천만/월300만 (학원, 사무실 적합)
- 벽진동 마산마을부근 창고 230㎡ 임대 보3천만/월170만 (조정가)

### 대지·전용가능 녹지·전/답

- 총장로4가 중심상업지역 대지 2,270㎡ 매 41억
- 화정동 대로변 준주거지역 대지 945㎡ 매 27억
- 마북동 대지 701㎡ 매10억5천만
- 벽진동 대지 1,350㎡ 매 9억4천만
- 담양군 봉산면 기곡리 전 2,962㎡ 매 1.8억(주말농장적합)
- 무안군 청계면 전원주택부지 882㎡ 매 1.9억
- 화순 청풍면 폐교부지 9,500㎡ 매 4.3억 (요양병원, 전원주택부지, 체험학습장 적합)

광주,전남권 부동산 매도 매수 상담현영  
☎ 010-5536-0382

## 옥상·외벽·내벽·주택 전문방수 방수

기술 필요없이 누구나 직접 방수를 할 수 있습니다.  
"누구나 쉽게 붓이나 롤러로 직접 칠해주세요"



- 옥상 지붕이 새는 건물
- 외벽, 내벽, 화장실
- 바닥이 오래되어 모래가 일어나는 옥상 및 바닥
- 장마철 누수 및 습기찬 곳
- 옥상방수 하자에 지치신 분
- 낡은 옥상을 새 옥상으로 만들어 줍니다.

- 가격이 저렴하여, 시공면을 깨끗이 물 청소하시고 로리로 직접 칠해 주세요.  
- 고침투성, 무공해 무독성 제품으로 건물의 수명을 연장시켜 줍니다.  
- 물기나 습기가 있는 곳도 공사할 수 있습니다.

역사와 전통의 미화포를 꼭 확인하세요...

ENG 이앤지 방수, 바닥재 전문생산업체  
이앤지 미화방수주  
☎ 062-367-7755  
광주광역시 서구 농성동 660-29