

원룸형 다가구주택의 사업성 분석*

- 대구광역시를 중심으로 -

Feasibility Analysis of a Studio-Type Apartment Investment

- Focused on Daegu Region -

주현태** · 정성훈*** · 이규태****

Choo, Hyuntai · Jeong, Seonghoon · Lee, Kyutai

目次

- | | |
|------------------|------------|
| I. 서론 | 2. 결과 분석 |
| 1. 연구의 배경 | IV. 결론 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | <abstract> |
| II. 선행연구 | <참고문헌> |
| III. 사업성 분석 | |
| 1. 분석대상의 선정 및 전제 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study intends to analyze the feasibility of the studio-type apartments investment in Daegu region. Therefore, the main purpose of this study is to suggest a resonable and objective basis necessary for the developer considering the studio-type apartments as a means of investment.

(2) RESEARCH METHOD

This study analyzes the feasibility of the studio-type apartments by using NPV, IRR, and B/C ratio methods.

(3) RESEARCH FINDINGS

The developer buy the land and build. He has financial burden of purchasing land, construction cost and interest payments. Meanwhile, land owner has relatively higher feasibility than developer does. To build more the studio-type apartments in Daegu, regulations about floor area ratio and number households should be relieved.

* 본 연구는 인천대학교 자체연구비 지원에 의하여 연구되었음.

** 주 저 자 : 인천대학교 경영학부 교수, 경영학박사, htchoo@incheon.ac.kr

*** 교신저자 : 대구가톨릭대학교 경제금융부동산전공 조교수, 경영학박사, james1101@cu.ac.kr

**** 공동저자 : 지우감정평가법인 개발금융연구소 연구원, leekt8694@gmail.com

▷ 접수일(2014년 9월 1일), 수정일(1차: 2014년 10월 14일, 2차: 2014년 11월 13일, 3차: 2014년 11월 17일), 게재확정일(2014년 12월 15일)

2. RESULTS

With the basic assumptions of floor area ratio and other regulations in type 2 general residential zone, the result shows that the studio-type apartments in both rental and selling aspects has high feasibility.

3. KEY WORDS

- studio-type apartment, feasibility analysis, NPV, IRR, B/C ratio

국문초록

부동산 개발 및 임대사업에서 가장 중요한 의사결정 포인트는 사업성이기 때문에 본 연구는 투자자 관점에서 수익의 타당성 검토에 정확하고 객관적인 근거를 제시하고자 하는데 그 목적이 있다. 그런데 원룸형 다가구주택의 경우 일부 지역에 우후죽순격의 과잉 공급으로 인해 그 실효를 거두지 못하는 상황이 발생하고 있다. 이는 사업부지의 선정에서부터 정확한 수요와 공급의 현황 파악, 그리고 경기흐름을 예측하는 전문성의 결여로 인해 발생되어지고 있는 것이다. 따라서 본 연구는 지방 대도시인 대구광역시 8개 자치구의 원룸형 다가구주택 중 지역요인과 개별요인을 고려하여 선정된 실제 임대 및 분양 샘플을 통한 기본가정을 토대로 사업성을 분석하였다. 사업성 분석 결과 복구를 제외한 나머지 7개 자치구는 임대 사업성이 양호한 것으로 나타났지만, 분양사업의 경우에는 8개 자치구 모두 사업성이 없는 것으로 나타났다.

핵심어 : 원룸형 다가구주택, 사업성 분석, 순현재가치, 내부수익률, 편익비용비율

I. 서 론

1. 연구의 배경

주택의 법령적 정의는 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.¹⁾ 즉, 한 가구가 살림을 할 수 있도록 지어진 집²⁾을 말하며, 주택은 경제 성장, 가구의 핵가족화, 독신가구의 증가, 그리고 현대인의 라이프 스타일의 변화 등 다양한 사회적 요인의 변화에 의해 각 계층들이 요구하는 주거공간이 다양한 형태로 변화되고 있다. 이러한 사회적 요구에 의해 단독주택, 전원주택, 원룸형

(studio-type) 다가구주택, 아파트, 주상복합 등 다양한 형태로의 주택이 공급되었으며, 점차적으로 그 공급량과 함께 주택의 질 또한 향상되고 있다.

〈표 1〉 다가구주택과 다세대주택의 비교

구분	다가구주택	다세대주택
정의	주택으로 쓰이는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하로 바닥면적(지하주차장 면적 제외)의 합계가 660㎡ 이하이며 19가구 이하	주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하로 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 제외)의 합계가 660㎡ 이하이며 19세대 이하
특징	별도 구분소유가 불가하며 1층 바닥면적의 1/2 이상을 필로티(pilotis) 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우 4개 층까지 건설 가능	별도로 분양가능하며 양도소득세 부과

자료 : 이성근 · 서경규 · 김종수, 최신부동산학, 부연사, 2014, p.209.

1) 「주택법」 제2조

2) 통계청, 2010년 인구주택총조사 조사용어설명

그 가운데 원룸형 다가구주택은 최근 주거패턴의 변화와 더불어 현대 주거공간의 한 형태로 자리 잡아가고 있다. 원룸형 다가구주택이란 <표 1>과 같이 다세대주택과는 달리 원래 하나의 트여진 공간에서 거주자의 모든 행위가 이루어지도록 공간을 구성한다는 개념에서 발전하여 통상 주식(主食)이 이루어지는 내부공간이 고정된 구획 없이 이루어지는 단위 주거를 일컫는다. 주로 도시의 업무 및 학군 밀집지역에서 그 수요가 발생되며, 지역의 특성과 수요층에 따라 그 형태가 다양성을 띄고 있다. 우리나라에서 원룸형 다가구주택의 역사는 1993년 이화여자대학교 뒤편 “슈얼리 하우스”가 생기면서 본격적으로 선을 보였으며, 원룸형 다가구주택의 수요는 월세에 크게 부담을 느끼지 않는 전문직 여성이 주종을 이루었다.³⁾ 그러나 최근 핵가족화의 가속화, 고령화, 결혼 및 출산의 기피, 이혼율 및 주한 외국인의 증가와 세입자 입장에서 집을 소유해 각종 세금과 유지비를 내는 것보다 합리적이라는 인식의 변화 등 다양한 요인에 의해 상당량 공급되어지고 있다.

<표 2>를 통해서 가구구성의 변화를 확인할 수 있는데 1인 가구의 증가, 즉, 독신가구의 급증을 확인할 수 있다. 저출산과 같은 사회적 문제와 평균수명의 연장으로 인해 지난 2000년 전체인구에서 65세 이상의 노인이 차지하는 비율이 7.3%가 됨으로써 우리사회는 고령화사회(aging society)로 접어들었고, 노인인구가 빠른 속도

로 증가하여 2016년이면 노인인구가 14%에 이르는 고령사회(aged society)가 될 것으로 예상된다. 2026년에는 65세 이상 인구가 20% 이상인 초고령사회가 될 것으로 나타났으며, 이는 고령화사회에서 초고령사회로 진입하는 데 불과 26년 밖에 걸리지 않는다는 예상이다.⁴⁾ 이처럼 생산인구의 감소와 함께 글로벌 금융위기를 계기로 저성장·저수익·저금리 기조가 공고해지는 이른바 ‘뉴 뉴트럴(new neutral) 시대’의 본격 도래로 인하여 안정적인 노후생활을 보장 받고자 대형주택보다는 임대소득 목적의 85㎡ 이하 중·소형 주택 임대사업에 대한 관심이 증대되고 있다. 하지만 최근 금융시장의 불황 등으로 인해 마땅한 투자처를 찾지 못한 여유자금이 부동산 임대사업으로 몰리면서 일부 지역에 우후죽순격의 과잉 공급으로 그 실효를 거두지 못하는 상황이 발생하고 있다. 이는 사업부지의 선정에서부터 정확한 수요와 공급의 현황 파악, 그리고 경기 흐름을 예측하는 전문성의 결여로 인해 발생되어지고 있는 것이다.

그러므로 본 연구의 구체적인 연구 목적은 대구광역시 8개 자치구(남구·달서구·달성군·동구·북구·서구·수성구·중구)를 대상으로 원룸형 다가구주택의 사업성 분석을 통해 투자자들에게 수익의 타당성 검토에 정확하고 객관적인 근거를 제시하고자 하는데 그 목적이 있다.

<표 2> 일반가구의 변화

구분	총인구 (명)	일반가구합계 (가구)	1인 가구	1세대 가구	2세대 가구	3세대 가구	4세대 이상 가구	비혈연 가구
1980년	37,406,815	7,969,201	382,743	658,416	5,457,340	1,311,755	41,990	116,957
1985년	40,419,652	9,571,361	660,941	915,529	6,412,196	1,382,870	39,960	159,865
1990년	43,390,374	11,354,540	1,021,481	1,219,667	7,529,007	1,382,749	35,342	166,224
1995년	44,553,710	12,958,181	1,642,406	1,640,434	8,200,487	1,265,537	26,327	182,990
2000년	45,985,289	14,311,807	2,224,433	2,033,763	8,696,082	1,176,337	21,961	159,231
2005년	47,041,434	15,887,128	3,170,675	2,574,717	8,807,326	1,092,326	15,902	225,946
2010년	48,580,293	17,339,422	4,142,165	3,027,394	8,892,224	1,062,607	12,769	202,263

자료 : 통계청, 장래인구추계(2010년~2060년), 2011.

3) 이영주, “경북대학교 주변 원룸의 분포 및 주거환경 특성”, 지리학논구, 경북대학교 사회과학대학 지리학과, 2003, 제23호, p.250.

4) 통계청 홈페이지(<http://www.kostat.go.kr>), 장래인구추계(2010년~2060년), 2011.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 대구광역시 8개 자치구이며, 원룸형 다가구주택이 그 대상이다. 이를 통해 현재 각 자치구별 원룸형 다가구주택의 임대 및 분양 시의 사업성을 분석하고자 하는 연구로써, 수익성 분석 방법으로는 사업의 전 기간 동안 발생하는 편익과 비용을 합산하여 이를 현재가치로 환산한 값을 의미하는 순현재가치(Net Present Value, NPV)를 사용하였다. 그리고 투자로 지출되는 현금의 현재가치와 그 투자로 유입되는 미래 현금유입액의 현재가치가 동일하게 되는 수익률인 내부수익률(Internal Rate of Return, IRR)과 편익비용비율(Benefit-Cost Ratio, B/C ratio) 등을 사업성 분석 지표로 선정하였다.

II. 선행연구

김희균(2005)⁵⁾는 서울시의 권역별(강남권역·영등포권역·도심권역) 중·소 상가의 실증 사례분석을 통하여 각각의 임대수익률을 산출하고 이를 통해 건물 매각 시의 투자수익성과 임대수익률 간의 상관관계 분석과 지역 간 비교분석을 하였다. 하지만 서울시를 3개의 권역으로 한정하여 분석한 점과 각각의 상가 가격형성요인인 지역요인과 개별요인을 고려하지 않은 점이 한계점으로 판단된다.

이성수·최희복·강경인(2007)⁶⁾는 결정론적 방법이 아닌 확률론적 방법, 특히 몬테카를로 시뮬레이션(Monte Carlo simulation) 분석

기법을 활용하여 사례적용 및 검증단계로 입력 값의 분포형태에 따른 사업성의 평가와 그 결과 값(변수)의 의미 해석을 통해 사업 타당성을 판단하고자 하였다. 이를 통해 사업 타당성 분석 시 정확성과 신뢰성을 향상시켰는데 그 의미가 있지만 임대 및 분양 개발사업의 사업성 분석 방법으로는 순현재가치(NPV)나 내부수익률(IRR) 등에 비해 정확도 측면에서 미흡하다고 판단된다.

안정근·김영한(2007)⁷⁾는 제2종지구단위계획구역에서 주택개발 사업을 하는데 있어서 종전의 기반시설연동제와 현행 기반시설부담금제에서의 사업성을 가정한 할인율을 토대로 순현재가치(NPV)와 내부수익률(IRR)을 사용하여 상세하게 분석 및 설명하였다.

유상연·이현민·김선국(2008)⁸⁾는 손익계산을 위한 수입과 지출에 해당하는 분양가의 산정과 공사원가와 같은 영향인자 조사 및 분석을 통해 분석방법과 결과의 정확성을 향상시키고자 건축물의 사업성 분석 방법을 현황분석과 문헌조사를 통해 기존 사업성 분석의 일반적인 절차를 경제성 검토를 중심으로 분석 및 설명하였다.

정성훈·김혜원·전광섭(2010)⁹⁾는 기본가정(제2종일반주거지역, 용적률 200% 적용)을 통해 서울시 25개의 자치구별로 도시형 생활주택의 사업성을 분석하였다. 분석 방법으로는 연차별 분양대금 회수, 투자계획, 연차별 현금흐름표를 이용하였으며, 분석방법으로는 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR) 등을 사용하였으며 용적률의 완화 및 세대수 완화 등의 개선점을 제시하여 분석 및 설명하였다.

조현구·서진형(2011)¹⁰⁾는 주거용 부동산

5) 김희균, "상가건물의 임대수익률과 투자수익성간의 상관관계분석 - 서울시 권역별 중·소 상업용 건물을 중심으로", 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문, 2005, pp.59~60.

6) 이성수·최희복·강경인, "확률론적 시뮬레이션 분석방법을 적용한 건축개발사업의 재무적 타당성 분석", 한국건설관리학회 논문집, 한국건설관리학회, 2007, 제8권 제3호, pp.80~84.

7) 안정근·김영한, "제2종지구단위계획구역에서 기반시설부담금제 적용에 따른 사업성 분석 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 제7호, pp.69~75.

8) 유상연·이현민·김선국, "건축물의 사업성 분석 방법에 관한 기초 연구", 한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집, 한국생태환경건축학회, 2008, 제15호, p.99.

9) 정성훈·김혜원·전광섭, "도시형 생활주택 경제성효과에 따른 문제점 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제42집, pp.93~98.

10) 조현구·서진형, "부동산투자분석기법을 이용한 원룸주택의 수익률 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집, pp.157~158.

산인 원룸주택을 대상으로 매매사례 자료와 기타 관련 자료를 수합하여 발생하는 수익률을 분석하였다. 실증분석을 위한 대상 지역은 경북 구미시와 인접지역인 칠곡군 석적읍의 공단 주변지역이며 조사대상 샘플 200개(구미시 인동지역 170동, 칠곡군 석적읍 중리 30동)를 선정하여 어림셈법(Rule of Thumb)과 비율분석법(Ratio Analysis) 그리고 레버리지 분석을 이용하였다. 하지만 샘플 수의 차이 등으로 인해 분석한 결과 값이 2개 지역 원룸주택의 수익률로 판단하기에는 한계가 있는 것으로 보인다.

이택수·이주형(2012)¹¹⁾는 전국 주요도시의 분양형 부동산을 중심으로 204개 프로젝트의 사업수지분석표를 수집하여 실증적인 방법으로 부동산 개발사업의 유형별 투자결정요인을 분석하였다. 효과적인 리스크 관리와 수익성 향상을 위해 부동산 개발사업의 경상이익률에 영향을 미치는 제반 비용 구성요소들의 영향력을 알아보고자 하였으나, 지역별 및 유형별 세분화된 분석이 다소 미흡하였다고 판단된다.

이원규(2013)¹²⁾는 충남 금산군 제원면 천내리 일대의 전원주택 20세대의 임대 및 분양 운영 사업을 사례로 사업성에 영향을 미치는 요인들의 변화에 따른 지표의 변화를 분석하기 위해 순현재가치(NPV)와 내부수익률(IRR) 등을 사용하여 민감도 분석을 하였다. 하지만 연구 결과를 일반화하기에는 공간적 범위의 한정과 샘플 수의 부족 등과 같은 한계가 있다고 판단된다.

따라서 본 연구는 첫째, 다수의 기존 연구들이 서울과 수도권을 중심으로 꾸준히 진행되어 오고 있는데 반해, 지방 대도시를 중심으로 한 연구는 미비했다고 판단된다. 그래서 대구광역시 8개 자치구를 중심으로 분석한 점과 둘째, 현장조사를 통해 확인된 원룸형 다가구주택 중 지역요인과 개별요인을 고려하여 선정한 실제 임대(자

치구별 40개) 및 분양(자치구별 20개) 샘플 수집을 통한 사업성 분석 및 자치구별로 비교 분석한 부분이 타 연구와 차별되는 점이다.

III. 사업성 분석

1. 분석대상의 선정 및 전제

대구광역시의 원룸형 다가구주택의 사업성을 분석 및 판단하기 위해서 대구광역시 8개의 자치구를 대상으로 사업성 분석을 하였다. 사업대상지는 원룸형 다가구주택이 밀집한 제2종일반주거지역¹³⁾이며, 임대와 분양 시의 사업 타당성을 나누어 분석하고자 한다. 사업초기연도는 2014년이며, 임대운영은 보증부(保證附) 월세형식으로 건설 후 분양하여 매각한다는 가정과 20년 운영 후 매각하는 두 가지 형태로 가정하였다. 또한, 자치구별 분석 결과를 비교하기 위해 공실률은 0%, 각 가구당 사용면적은 24.76m²이며, 사업비와 운영비, 그리고 이 밖에 조건을 동일하게 가정하였다.

〈표 3〉 기본가정

항목	면적(비율)	
용도지역	제2종일반주거지역	
대지면적	168.50m ²	
연면적	333.15m ²	
용적률	197.72%	
건폐율	59.69%	
가구수	11가구	
층수	지상 3층 ¹⁴⁾	
가구당 사용면적	24.76m ²	
임대 연면적	제2종근린생활시설	37.74m ² (11.33%)
	다가구주택	295.41m ² (88.67%)
	소계	333.15m ² (100.00%)

11) 이택수·이주형, "부동산 개발사업의 유형별 투자결정요인 분석", 한국콘텐츠학회 논문지, 한국콘텐츠학회, 2013, 제13권 제1호, pp.463~465.

12) 이원규, "민감도 분석을 이용한 전원주택 사업성 분석 모델", 한밭대학교 산업대학원 석사학위논문, 2012, pp.33~39.

13) 『대구광역시 도시계획 조례』 제75조(건폐율 60% 이하) 및 동법 제80조(용적률 220% 이하)

14) 『건축법 시행령』 제27조의2 및 동법 제119조

〈표 3〉은 현장조사를 통해 조사 및 확인된 대구광역시 소재 원룸형 다가구주택 중 지역요인과 개별요인을 고려하여 선정한 자치구별 40개 샘플의 평균을 통해 아래 표의 대지면적, 연면적, 가구수 등과 같은 기본가정을 하였다.

〈표 4〉 사업비 구성 및 건축비 산정기준

구분	내역	
사업비	건축공사비	1,393,000원/㎡
	부가가치세	건축공사비에 포함
	부대공사비	건축공사비의 5%
	설계용역비	15,125원/㎡
	감리용역비	15,125원/㎡
	취등록세	과세표준액에 4.4%
	토지비	공시지가에 130%
운영비	재산세	과표기준에 0.5%

주: 건축공사비에는 부가가치세가 포함
 자료: 국토교통부, 지상층건축비, 2014.03.

사업비 지출은 〈표 4〉와 같이 크게 사업비와 운영비로 구성하였다. 먼저 건축공사비는 국토교통부 지상층건축비¹⁵⁾를 준용하였으며, 주택공급면적¹⁶⁾ 기준 ㎡당 1,393,000원(주거전용면적 기준 5층 이하, 40㎡ 이하)이며 부대공사비는 건축공사비의 5%를 적용하였다. 실비정액가산 방식에 의한 설계용역비와 감리용역비는 각각 ㎡당 15,125원을 적용하였다. 소유권보전등기 비용으로는 취·등록세(4.4%)는 취득세(2.0%), 농어촌특별세(취득세의 10%), 등록세(2.0%), 교육세(등록세의 20%)로 설정하였으며, 건축 이후의 운영비는 재산세와 관리비를 고려하였다.

아래의 〈표 5〉는 대구광역시 8개 자치구의 제2종일반주거지역 ㎡당 표준지공시지가(2014년 1월 1일 기준)¹⁷⁾의 평균 토지 매입비, 건축공사비, 그리고 토지비를 나타낸 것이다. 건축공사비는 국토교통부 기본형건축비에 부대공사비, 설계용역비, 감리용역비를 고려한 ㎡당 비용이다. 토지비는 제2종일반주거지역 ㎡당 표준지공시지가의 130%를 각각 동일하게 적용하였으며, 토

지비가 자치구별로 다소 차이가 있음을 확인할 수 있다. 달서구, 수성구 그리고 중구가 상대적으로 토지비가 높으며, 달성군과 서구가 상대적으로 토지비가 낮았다. 토지비가 가장 높은 수성구는 111만원으로 가장 낮은 달성군의 50만원에 비해 약 2.2배의 차이를 보이고 있다.

〈표 5〉 토지 매입비 및 토지비 산정기준

구	표준지공시지가 (만원/㎡)	토지매입비 (백만원)	건축공사비 (만원/㎡)	토지비 (만원/㎡)
남	73	160	149	95
달서	81	178	149	105
달성	38	83	149	50
동	65	143	149	85
북	70	154	149	91
서	58	127	149	75
수성	85	187	149	111
중	77	170	149	101

주: 표준지공시지가는 제2종일반주거지역 표준지공시지가의 ㎡당 평균가격이며 토지비는 표준지공시지가의 130% 적용
 자료: 국토교통부, 표준지공시지가, 2014.02.

〈표 6〉은 자치구별 원룸형 다가구주택의 지역요인과 개별요인을 고려하여 선정한 각각의 자치구별 40개 샘플의 평균 월세 및 보증금이다. 단, 가구수를 〈표 3〉의 기본가정과 동일하게 맞추기 위해 월세와 보증금을 일정 비율로 재조정하였다.

〈표 6〉 임대료 및 보증금 산정기준

구	월세(만원)	보증금(만원)	가구수
남	28	236	11
달서	32	285	11
달성	26	231	11
동	29	246	11
북	27	239	11
서	27	264	11
수성	33	291	11
중	34	289	11

주: 자치구별 40개 샘플의 평균 월세 및 보증금을 재조정하여 적용했으며, 층별 임대료는 동일하다고 가정
 자료: 부동산114 홈페이지(www.r114.com)

15) 「국토교통부 고시」 제2014-91호

16) 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제7항

17) 남구(502필지), 달서구(539필지), 달성군(353필지), 동구(435필지), 북구(506필지), 서구(694필지), 수성구(416필지), 중구(226필지)

〈표 7〉 분양가 산정기준

구	분양가(백만원)	m ² 당 분양가(십만원)
남	812	48
달서	861	51
달성	772	46
동	887	53
북	875	52
서	897	53
수성	930	55
중	948	56

주 : 자치구별 20개 샘플의 평균 분양가를 재조정하여 적용
 자료 : 부동산114 홈페이지(www.r114.com)

〈표 7〉의 분양가 산정기준은 〈표 6〉의 임대료 및 보증금 산정기준과 동일한 방법으로 산출했으며, 각각의 자치구별 실제 20개 샘플의 평균 분양가를 적용하였다. 이 또한 가구수를 〈표 3〉의 기본가정과 동일하게 맞추기 위해 분양가를 일정 비율로 재조정하였다.

할인율(요구수익률)은 무위험이자율과 위험프리미엄(물가상승률, 투자위험보상율)을 기준으로 구성하였다. 무위험이자율은 2014년 4월 29일 기준 3년 만기 국고채수익률(2.88%)을 적용하였고, 물가상승률은 과거 5년간의 소비자물가 상승률의 평균(2.66%)을 적용하였으며, 금리상승요인 및 투자위험의 최소화를 위하여 투자위험보상율(0.50)을 반영하여 할인율 6.04%¹⁸⁾를 산출하였다.

분석방법으로는 연차별 통상소득과 연차별 현금흐름표를 이용하여 사업성 분석을 하였으며, 순현재가치(NPV)¹⁹⁾, 내부수익률(IRR)²⁰⁾, 편익비용비율(B/C ratio) 등을 사용하였다.

2. 결과 분석

앞서 산출한 할인율(요구수익률) 6.04% 기

준으로 대구광역시 8개 자치구의 원룸형 다가구주택의 임대 사업성 분석 결과, 〈표 8〉과 같이 북구를 제외한 나머지 7개 자치구는 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR), 편익비용비율(B/C ratio)을 기준으로 하였을 때 모두 사업성이 있는 것으로 나타났다. 특히 달성군과 서구는 상대적으로 저렴한 토지 매입비로 인해 사업성이 좋은 것으로 나타났다. 그러나 분양 사업성의 경우에는 8개 자치구 모두 할인율(요구수익률)인 6.04%에 미치지 못하므로 사업성이 없는 것으로 나타났다.

〈표 8〉 임대 및 분양 사업성 결과

(할인율 : 6.04%)

구	NPV (투자)	NPV (수입)	B/C ratio	NPV (수지차)	IRR (%)	분양 수익률 (%)
	C (백만원)	B (백만원)				
남	945	970	1.03	25	6.3	4.1
달서	959	1,016	1.06	57	6.7	4.5
달성	886	991	1.12	105	7.5	4.0
동	932	971	1.04	38	6.5	3.9
북	940	934	0.99	-6	5.9	3.7
서	919	1,079	1.17	160	8.1	3.6
수성	966	1,010	1.05	44	6.5	4.4
중	953	979	1.03	26	6.3	4.3

주 : NPV > 0 이면 투자 결정이며, IRR 수익률이 할인율보다 크면 사업성이 있다. B/C ratio은 1보다 적으면 사업성이 없다. 분양 수익률은 모든 비용에 대한 기회비용을 감안하였으며, 월세 수입을 가구당 분양가로 나눈 값으로 산출했다.

임대와 분양 모두 사업성이 없는 것으로 나타난 북구의 경우에는 투입비용인 토지 매입비 대비 낮은 임대료가 그 원인으로 판단된다. 북구는 4개의 지역대학(경북대학교·대구보건대학교·대구과학대학교·영진전문대학교)과 3개의 공업 및 산업단지(검단산업단지·대구제3산업단지·이시아폴리스산업단지)가 밀집된 지역으

18) 할인율(6.04%) = 무위험이자율(2.88%) + 물가상승률(2.66%) + 투자위험보상율(0.50)

$$19) NPV = \sum_{t=1}^T \frac{E(CF_t)}{[1 + E(R_f)]^t} - I_0$$

$$20) NPV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1 + IRR)^t} - C_0 = 0$$

로 고정수요와 주변 배후수요층이 상당히 풍부하다. 또한, 2015년 3월 대구 도시철도 3호선(북구 동호동~수성구 범물동)의 개통을 앞두고 수성구, 중구와 더불어 대표적인 수혜지로 손꼽히는 지역이기도 하다. 하지만 사업성이 없는 것으로 나타난 근본적인 이유는 이미 포화상태인 원룸형 다가구주택 시장에 신규주택의 과잉공급이 그 원인으로 판단되며, 이로 인해 임대인들 간의 세입자 유치 경쟁이 치열해지면서 임대료 및 분양가가 하락하고 있기 때문이다. 즉, 임대료 및 분양가를 합리적인 수준까지 상향 조정하지 못하기 때문인 것으로 사료된다. 또한, 법적 용적률(220%)에 미치지 못하는 실제 용적률(197.72%)과의 차이도 간과할 수 없다.

그러므로 이와 같은 수익형 부동산 투자 시 기존 토지소유자가 사업에 참여하거나 이미 지어진 원룸형 다가구주택을 매입 또는 경매에 의한 취득 등과 같은 방법을 통해 투입비용을 줄인다면 상대적으로 더 유리할 것으로 판단된다.

IV. 결론

기본가정을 통해 대구광역시 자치구별 원룸형 다가구주택의 사업성 분석 결과, 북구를 제외한 나머지 7개 자치구는 대체적으로 임대 사업성이 양호한 것으로 확인되었지만, 분양사업의 경우에는 8개 자치구 모두 사업성이 없는 것으로 나타났다. 그 중 달성군과 서구는 상대적으로 낮은 토지 매입비 대비 경쟁력 있는 임대료로 인해 사업성이 좋은 것으로 나타났다. 사업성이 없는 것으로 나타난 북구는 고정수요와 주변 배후수요층이 상당히 풍부하며, 2015년 3월 대구 도시철도 3호선의 개통을 앞두고 대표적인 수혜지로 손꼽히는 지역이다. 그러나 북구의 원룸형 다가구주택 시장은 이미 포화상태이며, 임대인들이 임대료 및 분양가를 합리적인 수준까지 상향 조정하지 못하기 때문에 사업성이 없는 것으로 나타난 것으로 보인다.

따라서 부동산 개발 및 임대사업의 투자자 또는 주택의 공급자는 용적률과 가구수를 본 연구에서의 기본가정(197.72%, 11가구)보다 높았다면 보다 사업성을 높일 수 있을 것으로 판단된다. 하지만 높은 토지 매입비의 부담으로 인해 사업에 난항을 겪는다면 기존 토지소유자가 사업할 경우 상대적으로 더 유리할 것으로 사료된다. 또한, 이미 지어진 원룸형 다가구주택을 매입 또는 경매에 의한 취득 등과 같은 방법을 통해 투입비용을 줄이는 것도 한 가지 방법이다.

이처럼 수익형 부동산의 대표적인 투자처인 원룸형 다가구주택 사업의 장점은 투자 안전성이 높고 매월 고정수입을 확보할 수 있다는 점이다. 하지만 최근 임대주택 시장에서 원룸형 다가구주택은 베이비부머(baby boomer) 세대의 은퇴시기와 맞물려 이미 시장은 포화상태이며, 임대수익률도 점차 하락하고 있다. 따라서 투자자는 공실률의 최소화를 최우선 목표로 적극적인 매물 홍보와 함께 혁신적인 마케팅 전략을 수립해야 한다. 즉, 세입자들이 매물 정보를 어떠한 경로를 통하여 수집하고 어떠한 형태의 주택을 더 선호하는지 등을 파악하여 맞춤형 서비스를 제공해야 한다는 것이다. 예컨대, 부동산 시장에서 블루오션으로 떠오르고 있는 여성을 대상으로 한 '여성 마케팅'도 하나의 전략이다.

최근 '2.26 주택 임대차 시장 선진화 방안'의 발표로 인해 임대주택의 투자선호도가 떨어지고 있다. 아직은 정부의 방안일 뿐이고 수정의 여지가 남아있다고 할지라도 주택 전·월세 수익에 대한 과세 방침과 관련하여 상대적으로 규제가 적은 상가로 투자자들의 이동이 예상된다. 하지만 상가 투자의 경우 주택과는 달리 많은 변수를 고려해야하므로 신중한 판단이 중요한 것으로 사료된다.

그러므로 본 연구는 부동산 개발 및 임대사업의 투자자 또는 주택의 공급자 관점에서 수익의 타당성 검토에 정확하고 객관적인 근거를 제시하고자 대구광역시 8개 자치구의 원룸형 다가구주택 샘플 수집을 통한 가정을 바탕으로 한 사업성 분석을 실시하였다. 그러나 본 연구에서는

공간적 범위의 한정과 함께 용적률의 차이, 주차장 등 부대시설의 차이, 입지의 차이, 지역적 특성 등에 따라 충분히 결과가 달라질 수 있는 점을 고려하지 않은 부분이 연구의 한계라 할 수 있다.

따라서 향후 전국을 범위로 한 원룸형 다가구주택에 대한 연구를 추가적으로 이루어질 필요가 있다고 판단된다.

參考文獻

- 김희균, “상가건물의 임대수익률과 투자수익성간의 상관관계분석 - 서울시 권역별 중·소 상업용 건물을 중심으로”, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문, 2005.
- 심형석·이동환, “국내 오토캠핑장 개발사업의 사업성 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 안정근·김영한, “제2종지구단위계획구역에서 기반시설부담금제 적용에 따른 사업성 분석 연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 제7호.
- 양정필·최무현·최주영, “공공건설 임대주택단지의 수익성 분석에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 계획계, 대한건축학회, 1998, 제14권 제8호.
- 유상연·이현민·김신국, “건축물의 사업성 분석 방법에 관한 기초 연구”, 한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집, 한국생태환경건축학회, 2008, 제15호.
- 유성호·이용범·유신중, “임대주택사업의 사업성 분석방법 개선에 관한 연구 - 국민임대주택사업을 중심으로”, 국토연구, 국토연구원, 2012, 제73권.
- 이성근·서경규·김종수, 최신부동산학, 부연사, 2014.
- 이성수·최희복·강경인, “확률론적 시뮬레이션 분석방법을 적용한 건축개발사업의 재무적 타당성 분석”, 한국건설관리학회 논문집, 한국건설관리학회, 2007, 제8권 제3호.
- 이영일·민규식, “부동산 개발 유형별 PF 위험요인 분석 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 이영주, “경북대학교 주변 원룸의 분포 및 주거환경 특성”, 지리학논구, 경북대학교 사회과학대학 지리학과, 2003, 제23호.
- 이원규, “민감도 분석을 이용한 전원주택 사업성 분석 모델”, 한밭대학교 산업대학원 석사학위논문, 2012.
- 이재원·전광섭, “도시형 생활주택 선호특성에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 이진성·김현숙, “지역별 주택가격 변동률에 영향을 미치는 요인 규명에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 이택수·이주형, “부동산 개발사업의 유형별 투자결정요인 분석”, 한국콘텐츠학회 논문지, 한국콘텐츠학회, 2013, 제13권 제1호.
- 이현석·박형섭, “민간의 임대주택 사업 타당성에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2006, 제41권 제5호.
- 전혜정, “서울시 주거용과 상업용 부동산 가격결정모형 비교분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집.
- 정성훈·김혜원·전광섭, “도시형 생활주택 경제성효과에 따른 문제점 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제42집.
- 정성훈·최성호, “공공시설과 주거의 입체복합개발에 대한 사업성 분석”, 대구경북연구, 대구경북연구원, 2012, 제11권 제3호.
- 조현구·서진형, “부동산투자분석기법을 이용한 원룸주택의 수익률 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 통계청(<http://www.kostat.go.kr>), “장래인구추계 2010년~2060년”, 2011.
- A. Skaburskis, “Filtering, city change and the supply of low-priced housing in Canada”, *Urban Studies*, 2006, Vol. 43, No. 3.
- N. G. Mankiw & David N. Weil, “The baby boom, the baby bust, and the housing market”, *Regional Science and Urban Economics*, 1989, Vol. 19.