



4월의 주제 : 실버타운 (Senior Town) 개발

제 2편 실버타운의 개발 사업성

실버타운의 현황

2008년 한국의 65세 이상 노인인구는 약 500만명 정도로 총 인구의 10%를 차지하고 있고 2018년에는 14%를 넘어 '고령사회'로 2026년에는 20%가 넘어 '초고령사회'로 진입할 것으로 보인다. 국내에서 실버타운이 등장한 것은 고령화 속도가 빨라진 1990년대 중반이며 1980년 3.8%였던 65세 이상 인구 비율이 2000년 7.2%로 급격히 늘어나면서 실버타운의 중요도가 높아져왔다.

하지만 운영 면에서 현재 거의 대부분의 실버타운은 적자운동을 하고 있으며 경험, 시설계획부족 및 낮은 요금 등의 원인이 있으며, 실버타운의 운영비 전체에 대한 자체 수입충당 비율은 전체의 16.3%정도 밖에 되지 않는 것으로 나타났다(자료:한국사회복지협회 2007) 또한 건설 분양/거래 면에서는 있어서도 개정된 노인복지법에 의하여 노인복지주택의 분양·임대·매매·중여대상은 60세 이상 노인'으로 제한되며 '주택연금(역모기지)' 대상에서도 노인복지주택은 제외되는 등 건설투자 및 분양에 대한 압박이 있어 왔다. 이런 어려움 속에서도 건설사들의 사업 다각화방안으로 실버타운의 건설은 2000년 이후 꾸준하게 이어져 왔고 건설경기 침체와 미분양 문제가 여전한 가운데도 실버타운은 큰 인기를 얻고 있다. 예를들어 삼성중공업이 시공하고 9월 입주 예정인 분당 금곡동의 실버타운 '더 헤리티지'가 임대분을 제외한 292가구 100%분양을 완료했으며, 금호건설이 시공한 도심형 실버타운 '더 클래식 500'(건대입구역앞, 지상 50층 231실, 지상 40층 211실 2동)도 임대보증금 8억원에 관리비와 시설이용비가 매달 200만원 이상 들어가는 고가임에도 최근 100여건의 계약이 성사된 것으로 알려졌으며 100%분양이 될 것으로 보고 있다.



실버타운의 현황



<더헤리티지>



<더 클래식 500>

최근의 분양현황

이름	가구수(㎡)	분양 여부	3.3㎡당 분양(임대)가	월 거주비용	입주일
1. 서울시니어스타워 (가양타워)	419(39~164)	분양 및 임대	1260 만~1410 만원	67 만~124 만원	2008.1
2. 서울시니어스타워	144(49~99)	임대	920 만원	42 만 1200 원	1998.9
3. 서울시니어스타워 (강서타워)	142(83~190)	분양 및 임대	1070 만~1095 만원	52 만 5000~71 만 400 원	2003.3
4. 서울시니어스타워 (분당타워)	254(83~311)	분양 및 임대	1105 만~1209 만원	66 만 4000~116 만원	2003.8
5. 상암카이즈팰리스	240(118~192)	분양	2500 만원	-	2008.10
6. SK 그레이스힐	182(70~163)	분양	1040 만~1100 만원	99 만~124 만원	2006.11
7. 신성 아너스벨리	164(73~140)	분양	1300 만원	50 만원	2006.5
8. 노블레스타워	280(60~106)	분양	1100 만원	-	2008.11
9. 풀림아이원	203(93~180)	분양	1300 만원	-	2008
10. 중앙하이츠 아쿠아	219(116)	분양	1207 만~1269 만원	-	2008.7

개발 사업성

실버타운 건설투자의 경우 5년 이하의 개발초기에는 분양수익을 제외하면 투자리스크를 감안할 수익구조가 발생되지 못하나, 15년 이상 지속적인 관리 운영 수입을 통하여 안정적인 수익 창출이 되는 것으로 보인다. 특히 대형건설사의 경우 차입률이 60%(금리 6%적용), 분양률이 90%이상인 경우 투자수익이 발생하며 중형건설사의 경우 차입률 50-60%(금리 6%적용)에 분양률이 100%가 되어야지만 투자효과가 나타난다.

결국 분양률이 100%에 가까워야 수익이 발생한다는 의미이다. 또한 현행 의료법상 실버타운(노인복지법 상 노인복지주택)을 직접 운영할 수 없는 대학 병원 등 의료법인들은 별도 재단을 통해 설립하거나 건설업체가 설립하는 실버타운과 의료협력을 맺는 등 직간접적으로 참여하고 있으며 실버타운은 완공된 후 분양을 해야 하는 일종의 주택사업이고 초기 투자금이 많이 드는 위험성이 있다.

하지만 의료기관 입장에서 큰 수익은 기대할 수 없지만 실버타운을 조성하므로써 고정적인 병원 고객확보와 제 2 차, 3 차의 실버타운을 세워서 장기적인 운영수입을 얻고자 하는 경우가 많고, 실버타운 운영업체로서는 3 차 의료기관을 연계하고 있어서 운영 및 분양에 도움이 된다(실제로 노인들이 실버타운에 입주해 가장 많이 이용하는 시설은 병원과 물리치료실임)



Horwath Choongjung LLC		충정회계법인(유)	
<ul style="list-style-type: none"> 회계감사, 내부회계관리제도 구축 및 자문 세무조정, 세무자문 및 Outsourcing 외국/외투기업 Business Process Outsourcing (경리, 급여, 총무 등) 해외진출자문, 기업설립 및 청산자문 국제조세, 이전가격 자문 		<ul style="list-style-type: none"> 관광개발전략 및 투자컨설팅 기업구조조정, 기업투자유치 자문 M&A, IPO자문, 자산부채 실사, 주식평가 IFRS 전환 및 공시자료 검토 재무 및 경영리스크 분석, 관리, 경영일반 자문 등 	
본 사	서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6600, FAX: (02) 775-5885, E-mail: post@horwath.co.kr		
지 사	대구광역시 수성구 황금동 847-21 황금빌딩 3층 (우편번호 706-040) TEL: (053)763-0990, FAX: (053)763-0230, E-mail: daegu@horwath.co.kr		

Horwath Choongjung Consulting Corp.		호워스충정컨설팅(주)	
<ul style="list-style-type: none"> 활동기준 원가시스템 (ABC) 조직, 인사 전략 / HR 전략수립 및 균형성과관리/평가 /BSC 		<ul style="list-style-type: none"> 경영계획 및 시뮬레이션 / BSP 정보화계획/ ISP / IT Consulting PI / CRM / Risk Management 등 	
서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6777, FAX: (02) 775-4500, E-mail: desk@horwath.co.kr			

Horwath Choongjung BS Inc.		호워스충정비에스(주)	
<ul style="list-style-type: none"> IT 솔루션평가 및 자문업무 		<ul style="list-style-type: none"> 비즈니스 솔루션 공급, 구축 및 자문업무 	
서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6700, FAX: (02) 775-4500, E-mail: bs@horwath.co.kr			

* * * * *

Horwath Choongjung의 Newsletter는 신속하고 정확한 정보전달을 목적으로 제공되고 있으나, 구체적인 사실에 대한 판단 또는 결정의 근거로서 제공되는 것이 아니므로 당사는 그 적용 결과에 대해서 책임지지 않습니다. 실제 적용시에는 충정회계법인의 해당 전문가와 사전에 상담해 주십시오.