

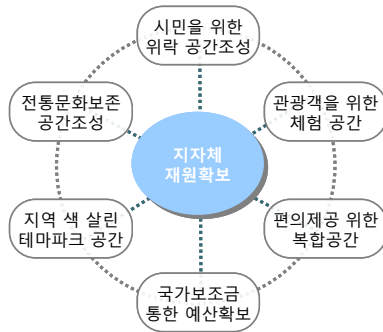


6월의 주제 : 국내 전통 한옥문화체험단지의 사업성 연구

2편. 전통문화 체험단지의 바람직한 수익모델 구상 및 수익성 검토

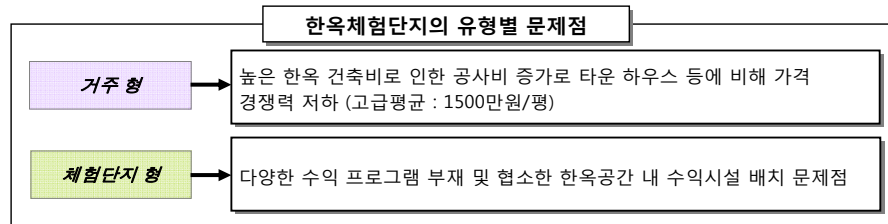
한옥체험단지의 현황 및 사업성 측면의 문제점

지방자치단체 시행 이후 각 지자체에서는 자원 확보를 위하여 주력한 것 가운데 하나가 지역의 고유한 특색을 살린 전통축제기획과 문화관광단지 조성사업 이었음



- 지자체는 국립공원 등과 같은 자연관광단지로는 부가적인 수익창출에 한계를 느낌
- 관광객의 집객력을 극대화 시키고 지역 내에서 관광객의 체류를 유도하여 수익 창출을 시도하였음

- 현재 한옥체험단지의 수익성측면을 검토해 보았을 때 테마파크 형 한옥 체험단지의 경우 높은 한옥 건축비와 함께 도시계획시설사업상 문화시설로써 상업시설 배치에 제약을 받고 있음. 이에 한옥단지의 수익활성화를 위한 개선안 도출이 시급함



영주 선비촌 전통문화체험단지 (체험단지형 단지)



전주 전통문화체험단지 (거주형 단지)

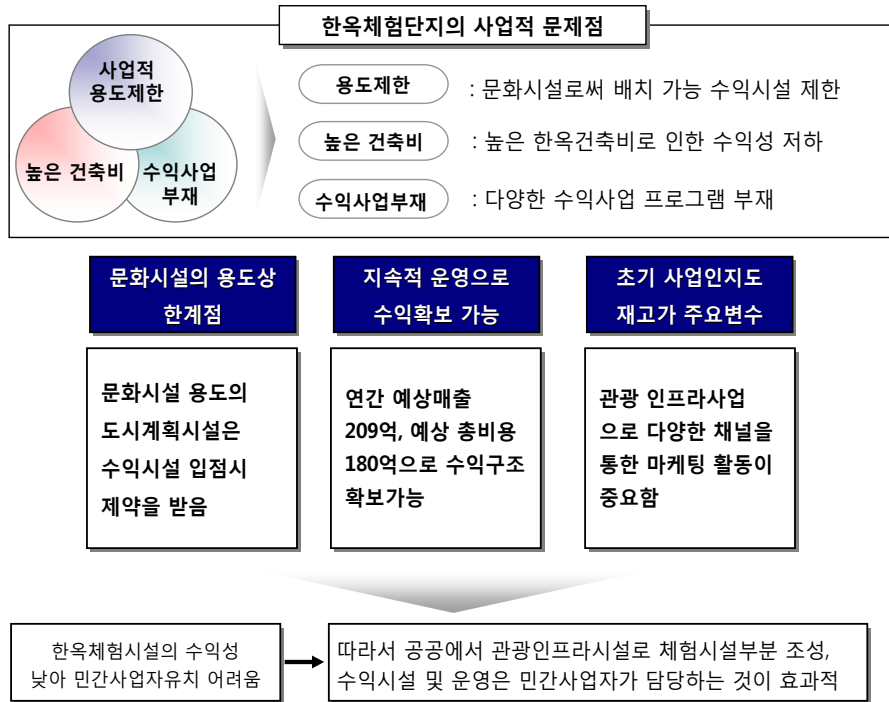


경주 양동마을 (거주형 단지)

- 전통문화체험단지의 경우 크게 거주형, 체험단지형으로 분류가능
- 거주형 : 기존 주택지역을 한옥식 체험단지로 복원
- 체험단지형 : 숙박, 상업, 공연 등의 다양한 프로그램을 집적화 시킨 테마파크형 전통문화단지



한옥체험단지의 현황
및 사업성 측면의 문
제점, 계속



CASE STUDY –
실제 한옥체험단지
조성사례 검토 및
수지분석

- 실제 테마파크성격의 한옥체험 단지의 조성사례를 바탕으로 수익성에 대한 수지분석을 실시

사업시행자 : 00시
사업기간 : 10년
사업방법 : 도시계획시설사업(용도 : 문화시설)
토지취득방식 : 토지매입(국, 공유지 포함)
예상 총 사업비 : 약 1,100 억 원

구분		투자비
공공부담 (935 억)	단지 조성비 (토지, 기반시설 조성)	367 억(33.4%)
	시설 조성비 (조경 비용 포함)	568 억(51.6%)
민간부담 (165 억)	수익시설 조성비	165 억(15%)


CASE STUDY –
실제 한옥체험단지
조성사례 검토 및
수지분석, 계속

- 공공과 민간 부담분을 합쳐 총 투자비 1,100 억을 투자하여 연간 총 수입액 209 억, 연간 총 운영이익 29 억을 획득하는 것으로 분석 됨

구분	금액	내용
총 투자비용	1,100 억	토지매입비, 문화재 조사비(시발굴비 포함), 기반 조성비, 조경 비용, 한옥건축비 등
총 수입액 (연간)	209 억	체험프로그램, 한옥숙박, 전통식당, 기념품 구매 점 등
총 비용 (연간)	180 억	도입기능별 평균 비용을 및 영업이익률(통계청) 적용
총 운영이익 (연간)	29 억	연간 운영이익 약 29 억원 (28 억 6 천 만원)이상

- 본 사업의 수지분석에 대한 투자비용 및 수입내역에 대한 내역은 다음과 같음

구분	비용 (백만원)	면적(건축연면적)		비고
		m ²	평	
토지매입비	26,201	291,120	88,063	보상단가 기준(9만원/m ²)
기반조성비	13,968	-	-	총 사업부지면적 40% (시발굴비 포함)
한옥건축비	37,824	10,362	3,057	건축비 평당 약 100 만원
수익시설 건축비	16,529	8,265	2,500	문화위락시설 사례 참고
조경비	20,609	271,758	82,207	하천 조경 비용
총투자비용	110,963			

연간 예상 수입내역				
수입구분	평균 객단가(원)	이용수요(명)	연간수입 (백만원)	비고
체험 프로그램	17,000	390,000	6,630	
한옥숙박	100,000	7,525	725	
전통음식	8,000	156,000	1,248	
기념품	3,000	124,800	374	
수익시설 A	10,000	640,000	6,400	
수익시설 B	6,000	640,000	3,840	
총계(연간총수입)			20,883	



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.