

목조주택 프리패브 프레임 판매 사업 개요

2021.10.

1. 정의

목조주택 전용 프리패브 공장을 설립하여 표준화된 공정으로 최고 품질의 프레임을 제작·공급

- 목조주택의 기본이 되는 골조(프레임)을 자동화공장에서 제작하여 공급
- 주문받은 설계 도면에 따라 맞춤 제작
- 제품 : 지붕/벽체/바닥 프레임 등



※ 목조주택과 관련된 다양한 연관 및 파생 사업 추진을 위한 기반 사업으로도 중요

2. 시장 규모

- ① 2011년 목조주택이 10,037동을 넘어섰으며,
- ② 2016년 기준으로 목조주택 14,945동, 조적조(철근 콘크리트) 10,198동 시공하여 목조주택 건축 규모가 계속 커짐.
- ③ 국내 목조주택 건축 규모 (2018년 기준)
 - 연간 건축 규모 : 11,828동/년 (철근콘크리트 주택 5,112동)
→ 문재인대통령 취임(2017. 5. 19.) 이후 은행권 주택담보대출 규제로 줄어들게 됨.
 - 누적 건축 규모 : 142,000동 이상으로 추정

년(Annual)	동수별				
	합계	자재별			
	합계	철근 및 철골조	조적조	목조	기타
2011	198,863	173,986	14,384	① 10,037	456
2012	190,589	167,159	12,582	10,369	479
2013	187,545	164,907	11,728	10,339	571
2014	199,390	176,185	11,059	11,493	653
2015	225,941	200,247	11,307	13,595	792
2016	231,972	205,699	10,198	② 14,945	1,130
2017	208,935	186,440	7,494	13,938	1,063
2018	216,102	196,341	5,112	③ 11,828	2,821

※ 자료제공 : 국토부 통계누리

3. 사업의 가치 및 필요성

○ 기존 방식 및 문제점



- 설계 도면에 따라 현장에서 프레임 제작하여 설치
- 문제점
 - 수작업으로 인한 지연
 - 악천후로 인한 지연
 - 폐자재처리로 건축비 상승
 - 오차/실수로 인한 품질 저하
 - 소음, 분진, 통행 방해 등의 빈번한 민원 발생
- 빌더(Builder)가 계속 줄고 있음.

○ 제안 방식 및 개선점



- 주문받은 설계 도면에 따라 공장에서 프레임을 제작·공급하고 현장에서는 설치만 함
- 개선점
 - 프레임 제작 일자의 단축
 - 일정 단축으로 건축비 절감 및 전체 공정 단축
 - 자동화 제작으로 품질 향상
 - 현장 제작에 따른 민원 예방

4. 매출 및 수익성

○ 주요 고객 및 시장

- 목조주택/전원주택 단지 조성 사업자 : 지자체, 대형 건축사업자
- 목조주택 건축사업자(설계사무소 포함) : 소규모 단지 또는 개별 단독 건축주

○ 건축 용적률 40평 기준, 프레임 판매 대금

- 평당 : 40평 x ($\frac{70\text{만원}}{\text{국내 자재비}}$ + $\frac{35\text{만원}}{\text{인건비}}$) = 4,200만원/동 (2021. 10. 기준)

★ 인건비가 회사의 순수익이며, 자재 직수입으로 추가 수익 발생 가능

○ 연간 매출 추정 (2018년 기준)

- 시장 점유율 1% : 약 11,828동 x 0.01 x 4,200만원 = 50억 원/년
- 시장 점유율 5% : 약 $\frac{11,828\text{동}}{591\text{동}} \times 0.05 \times 4,200\text{만원} = 248\text{억 원/년}$
- 공장 설립 시 1년 생산 가능한 동수 Max. 350 ~ 500동

4. 투자 소요

○ 공장

- 공장 부지 : 토지 구입 또는 장기 임대
- 공장 건물 및 부속건물 건축비 : 공장, 보관창고, 사무 및 기숙사동 등 신축

○ 기계장치

- 프레임 제작용 기계장치 : 독일, 미국 기계장치 구입, 통관, 설치 비용

○ 차량

- 제작 완제품 운송용 특수차량 : 구입 또는 리스
- 현장 영업 및 고객관리용 승용 차량 : 구입 또는 리스

○ 영업 및 마케팅 비용

- 디지털 마케팅 :
 - 1) 홈페이지, 페이스북 등 제작 및 운영
 - 2) 온라인 포털, 전문 사이트 등 광고 및 이벤트 등
- 오프라인 마케팅
 - 1) 관련 잡지, 신문 광고 및 전시회 참가 등
 - 2) 목조주택산업 관계자 및 건축주 대상 정기/비정기 설명회 등

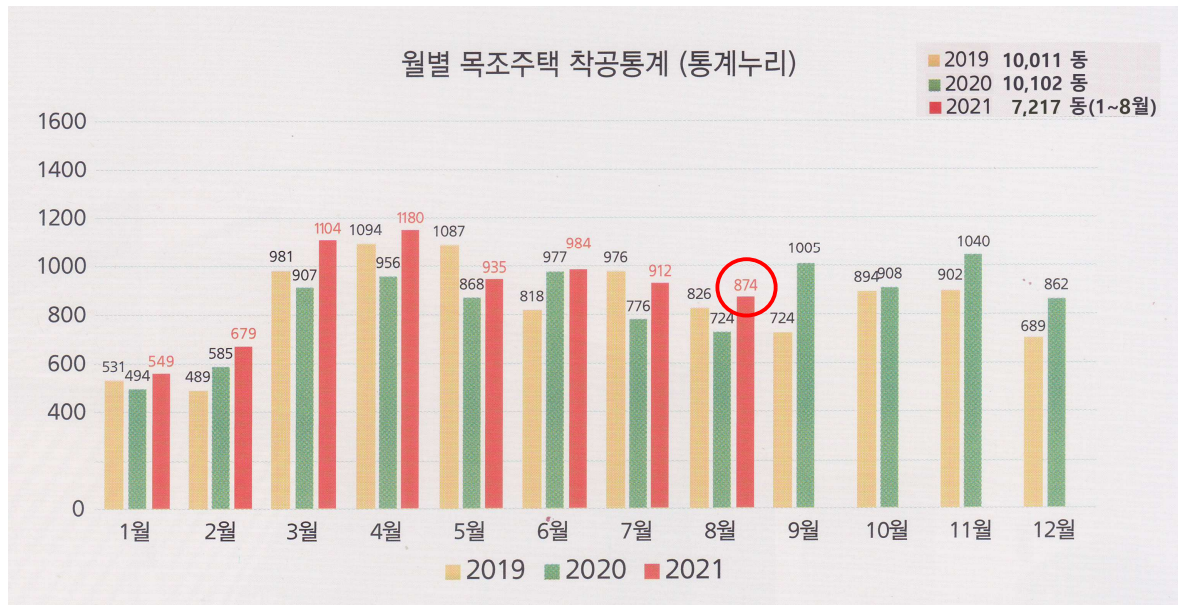
○ 기타

- 사업 초기 인건비, 사무실 임대, 공장 설립을 위한 국내외 출장비 등

참고. 프리패브 공장 전경(뉴질랜드)



5. 2019 ~ 2021. 8. 월별 목조주택 착공통계 (국토부 통계누리)



6. 이도현(Lee DoHyun)은 ?

이력 : C.P. 010. 9309. 8848.

E-Mail : dopyunsu@nate.com

Home Page : www.a-plus.kr

Blog : http://blog.daum.net/ejungatt/

(2020) '아무도 알려주지 않는 목조주택이야기' 출간

(2012) 現 에이플러스 건설 대표

(2009) 前 주식회사 이정개발 대표

(2005) 前 주식회사 이정건설 대표

(2000. 7.) 미국 임산물협회 주관 (사)한국목조건축학교 수료

(1999) 뉴질랜드 목조주택학교(Construction Collage Of New Zealand) 졸업

(1997) WeCAN System (AutoCAD 한국총판 영업부 팀장 퇴사)



뉴질랜드목조주택학교
졸업



뉴질랜드목조주택학교
우수상



미국 임산물협회 주관
(사)한국목조건축학교수료



아무도 알려주지 않는
목조주택 이야기 저술