

주택개발사업의 사업성분석인자 모델에 관한 연구

- 사업성 분석인자의 중요도 분석 및 타당성 검증을 중심으로 -

A study on the Feasibility Analysis factor Model for Housing Development Projects

홍영건* 김영애** 김용수***

Hong Yeong-Geon Kim Young-Ai Kim Yong-Su

요 약

최근 주택시장의 사업주체들은 다양하고 복잡한 시장 환경의 주택시장에서 성공적인 사업을 위하여 사업 기획단계 부터 체계적이고 객관적인 사업성분석을 필요로 하고 있다. 따라서 이러한 주택시장의 환경을 이해하고 사업성 분석에 필요한 모델을 제시하는 것은 의미 있는 것이다. 이에 본 연구에서는 주택시장에 현실적이고 실용적인 사업성분석인자와 중요도를 도출하고 사업성분석인자 모델을 제시하여 사례현장에 적용, 타당성을 검증하였다. 주택개발사업 전문가그룹인터뷰와 설문조사를 통해 중요도를 검증하고 분석한 결과 첫째, 본 연구에서 도출된 중요 사업성 분석인자는 개발사업의 기획단계에서 분석지수에 의해 평가대상 프로젝트의 사업성을 판단할 수 있는 근거를 제시하였다. 둘째, 사업추진등급 이하의 결과일 경우 기준 점수 이하인 분석인자를 도출하고 개선 가능한 분석인자에 대하여 피드백 과정을 통해 사업추진에 대한 재검토가 가능하였다. 따라서 본 연구의 사업성 분석모델은 실제 주택개발 사업에 대하여 사례현장 분석을 수행한 결과, 분석지수를 통하여 개발업무 실무자에게 현실성 있는 판단기준을 제공할 수 있는 것으로 확인되었다.

키워드: 주택개발사업, 사업성 분석인자, 분석인자 모델, 타당성 검증

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 주택건설시장은 다변화된 시장과 다양한 사업주체, 저금리 정책으로 유입되는 자금으로 인하여 건설경기의 큰 변화를 겪고 있다. 시행사, 건설사는 물론 금융사 및 부동산 관련사들이 사업영역을 확장하며 지속적으로 주택건설시장에 진출하고 있다. 이에 따라 기존 주택건설시장의 주체였던 시행사나 건설사는 새로이 진입하는 다양한 사업 주체들과의 경쟁과 변화를 맞으면서 사업에 대한 다양한 리스크도 비례적으로 증가하는 추세에서 사업을 추진하고 있다.

건설업체의 사업 타당성 조사 분석 실태연구(권호연, 정재호, 2004)에서는 일반 건설사를 대상으로 면접·설문조사를 실시하여 건설사의 개발사업 타당성조사의 실태를 파악한 결과 기업차원의 조직·인력보강, DB 구축, 분석체계 및 분석방법의 개선을 제시하면서 대부분의 건설사는 타당성분석의 여건이 열악한 환경이라고 하였다. 또한 현금흐름 중심의 기존 사업 타당성분석의 문제점을 검토하여 활용될 수 있는 최적의 의사결정을 내릴 수 있는 방안을 사례연구를 통하

여 제시하기도하였다.(윤석현 2003). 공공임대주택의 사업성분석시스템개발을 위한 기초적 연구에서는 재무적 사업성분석만을 하였고(이재영, 이학기, 2003) 더 나아가 건설사업의 기획 단계부터 운영단계까지의 위험인자를 분류하고 타당성분석모델을 제시(황윤재외2인, 2003)하기도 하였다. 그러나 이러한 선행연구들은 주택개발 사업의 사업성 분석에 적용하기에는 한계성을 가지고 있다. 따라서 본 연구에서는 주택개발 사업에 대하여 사업성분석에 필요한 분석인자와 중요도를 도출하고 사업성분석인자 모델을 제시하여 사례현장에 적용, 타당성 검증을 하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 주택시장의 사업성분석에 적합한 분석인자를 분석 도출하여 공동주택사업 사례 현장에만 적용하여 타당성을 검증하는 것으로 연구의 범위를 한정하였다. 본 연구에 적용되는 중요도 분석모델 및 타당성 검증방법은 주택개발업무 실무자들의 인터뷰와 설문조사를 다음의 그림1과 같은 절차를 통해서 기술통계를 실시하였다. 1) 문헌연구들을 통하여 주택개발사업의 사업성분석 절차를 파악하고, 각 절차에 따른 다양한 분석인자들을 수집. 2) 전문가 그룹 인터뷰를 통하여 절차적 개념의 분류항목을 정하고, 필수적 분석인자를 선별 또는 추가함으로써 사업성 분석인자를 도출한다. 3) 도출된 분석인자들에 대하여

* 일반회원, 중앙대학교 건설대학원, yghong@skec.co.kr

** 일반회원, 중앙대학교일반대학원 happywomen21@hanmail.net

***종신회원, 중앙대학교 건축학부교수 공학박사, yongsu@cau.ac.kr

개발업무 실무자를 대상으로 설문을 실시, 각 분석인자에 대한 중요도를 선정하여 사례현장에 분석모델을 적용하여 타당성 검증을 한다.

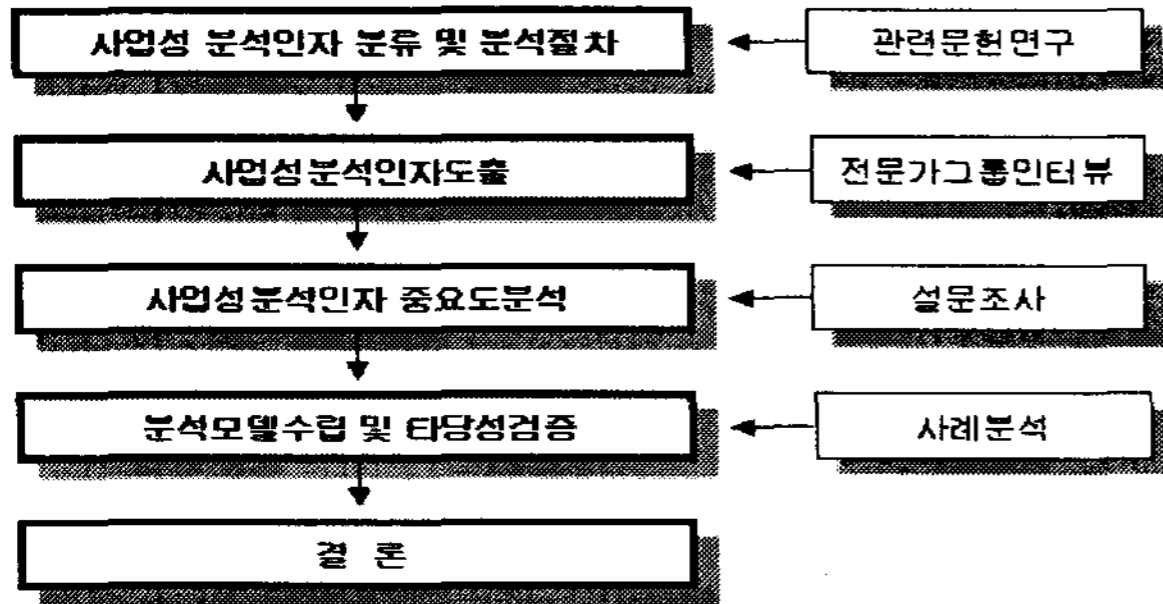


그림1 연구 수행 절차도

2 주택개발사업의 사업성분석인자 분류 및 분석 절차

사업성분석은 일반적으로 사업계획을 검토하고 검증하는 단계로서 실행가능성 판단을 위해 부동산에 대한 일련의 분석절차를 통하여 최적대안을 결정하는 사업착수 단계를 말한다. 사업성분석과정은 개발기획 및 구상 과정에서도 일부 활용되며, 사업이 진행되는 과정에서도 추가적으로 이루어질 수 있다. 현실적인 사업 주체의 입장에서는 절차적 개념의 분류를 하는 것이 일반적이다. 이러한 분류들은 문헌연구를 통해 사업타당성 분류항목과 개발사업을 시행하려할 때 고려해야하는 위험분류항목들을 표1, 표2와 같이 분류한 다음 그림2와같이 분류항목을 선정하였다. 또한 그림3과 같은 절차를 통해 분석인자를 도출하고자 한다.

표1 사업 타당성 분류항목

연구자	분류항목
이백래(2004)	입지분석, 사업조건 분석, 시장환경 분석, 사업특성 및 전략수립, 시설계획, 투자계획 및 수입비용
권오현, 정재호(2004)	입지분석, 시장분석, 상권분석, 법규분석, 재무분석
김민형(2005)	입지조건, 사업조건, 시장환경, 사업특성, 토지분석, 사업성검토, 사업계획기수립, 자금조달, 토지계약 및 매입, 인허가, 분양, 시공, 입주, 정산
성재호(2002)	시장분석, 기술분석, 재무분석, 수익성분석, 경제성분석
이재영(2003)	시장분석

표2 사업 타당성 위험분석 분류항목

연구자	분류항목 (사업타당성 위험분석)
황윤재외(2003)	건설/인적자원위험, 운영/계약위험, 재무/경제위험 정치적/사회적 위험분석
Wideman	예측불가능한 외적위험, 예측가능 하지만 불확실한 외적위험, 비기술적인 내적위험, 법규관련위험, 기술적 위험분석
Perry&Hayes	물리적위험, 설계위험, 환경위험, 법적위험, 정치위험, 운영위험, 공사위험, 조달위험분석
Kangari&Boyer	경제적위험, 정치적위험, 관리위험, 계약위험, 시공위험분석

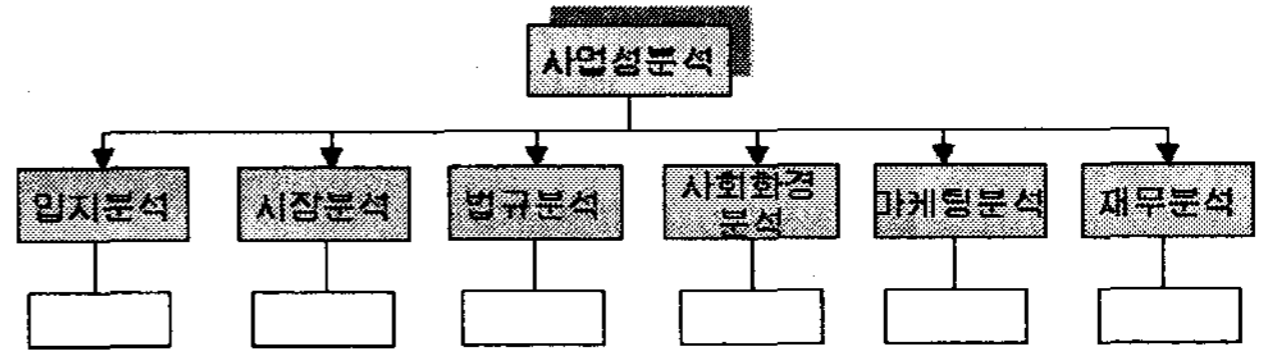


그림2 사업성분석 분류항목

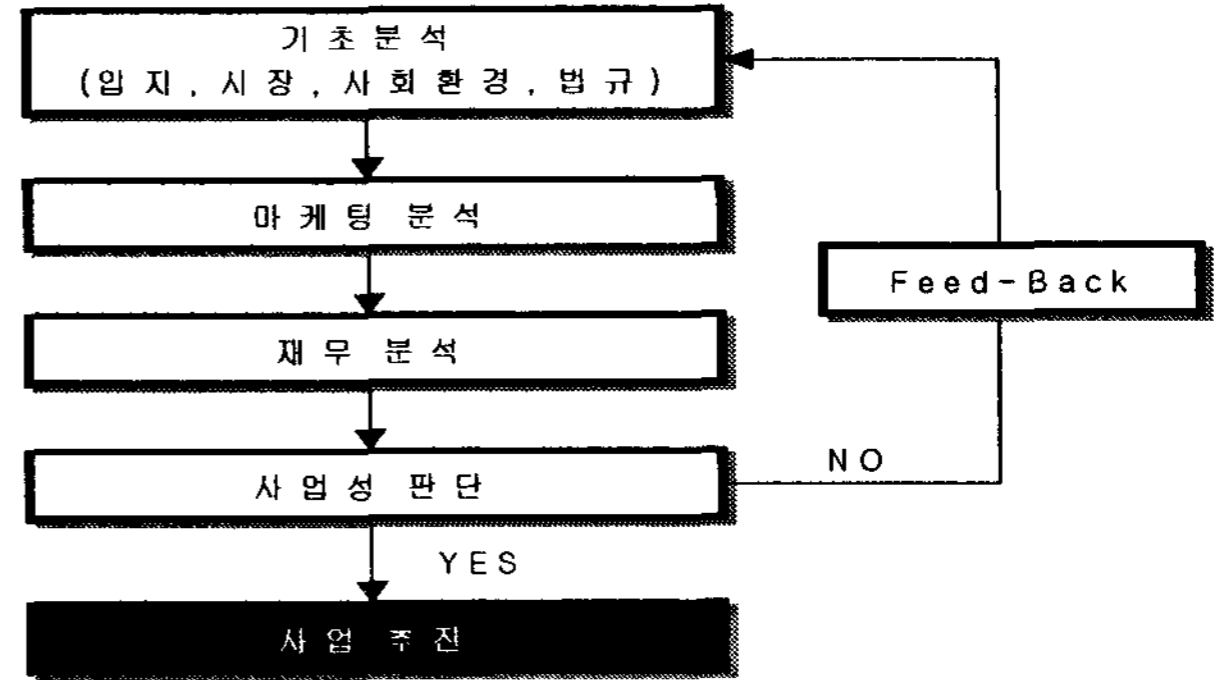


그림3 사업성분석절차

3. 사업성 분석인자 도출과 중요도 분석

3.1 사업성분석인자 도출

본장에서는 앞장의 사업성분석인자들을 분류한내용으로 개발사업 관련 업무를 5년 이상 수행하였던 10인의 전문가로 구성된 그룹의 인터뷰를 실시하여 분석인자를 도출하였다. 수집된 사업성 분석인자들 중 유사항목의 인자들은 하나의 인자로 삭제, 통합하였다. 이외에 전문가들의 의견을 통해 주택개발사업에 있어 기존 인자 외 필요한 분석 요소들을 추가하였다. 그리고 사업성분석인자는 다양하게 구분될 수 있으나 절차적 분류항목 내에 주택개발사업의 특성에 맞게 분석인자를 도출하였으며 이것을 정리하면 다음 표3과 같다.

표3 분류항목별 사업성 분석인자

분류항목	사업성 분석인자
입지분석	지하철, 도로 등 교통성, 관공서, 백화점, 병원 등 편의시설 근접성, 학교, 학원 등 교육환경 자연, 주거환경 등 주변환경
시장분석	시장공급 현황 파악 및 시장수요 예측 건설경기 침체 및 과열 상황 부동산대책 등 시장에 대한 정부정책
법규분석	주택법 등 관련법규 준수여부, 조세 및 금융제도의 영향, 자격, 면허 등 사업수행 조건
사회환경분석	국제 경제흐름 및 환율 변동, 금리 및 통화 상황 정권교체 등 정치환경의 변화 부동산에 대한 여론, 여권단체의 동향
마케팅분석	평형 및 평면구성의 적합성, 시설의 구성 및 배치 적합성, 세대수 등 사업규모의 적정성, 분양가격의 적정성, 회사 인지도 및 브랜드 선호도 등 타사와의 경쟁력, 지역적 특성에 의한 상품수준의 적정성
재무분석	토지비, 공사비 등 매출원가의 적정성 목표수익률의 확보 자금조달 및 지급보증 등 사업조건적 적절성

3.2 사업성분석인자 중요도 분석

중요도 분석설문지는 건설사의 개발사업 담당자에 65부를 배부하였으며 54부가 회수되어 83.1%의 회수율을 보였다. 설문내용은 일반설문과 분석인자중요도 설문으로 구성되었다. 일반 설문사항으로는 담당업무, 경력, 직급을 통하여 응답자의 개발업무 관련 정도를 파악하려고 기술통계를 하였다. 그 결과 응답자 중 기획이16.7%, 영업50%, 마케팅27.8%, 재무5.6%의 분포를 보였고 전체응답자의 개발사업 평균 경력은 7.2년으로 분석되었다.

중요도 설문사항은 주택사업의 사업성분석의 중요도를 파악하기 위한 것으로 6개의 분류항목과 23개의 분석인자로 5점 척도(매우불량~매우양호) 설문으로 구성되었으며 빈도분석을 하였다. 또한 평가등급별 점수는 다음 표4와 같이 하였다. 그 결과 분류항목 중요도에서는 표5에서와 같이 입지분석이 19.35%로 주택개발 사업성분석에 가장 큰 영향을 미치며 마케팅 분석과 시장분석, 재무, 법규, 사회/환경분석 순서로 중요도를 나타냈다. 또한 분석인자중요도 역시 빈도분석으로 각 분류항목별로 분석하였다. 그 결과는 표5에서와 같이 입지분석에서는 교통성이 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났고 각 분류항목마다 분석인자들이 고루 중요도를 나타내고 있다. 이는 사업성분석에 꼭 필요한 인자들로 구성되어있음을 보여주고 있는 것으로 볼 수 있다.

표4 평가등급별 점수

구분	매우 낮다	낮다	보통	높다	매우 높다
점수	2	4	6	8	10

표5 사업성 분석인자의 중요도

분류항목	분류항목 중요도 (%)	사업성 분석인자	인자 중요도(%)
입지 분석	19.35	1.지하철, 도로 등 교통성	28.52
		2.관공서, 백화점, 병원 등 편의시설 근접성	21.81
		3.학교, 학원 등 교육환경	26.51
		4.자연, 주거환경 등 주변 환경	23.15
시장 분석	16.82	5.시장공급 현황 파악 및 시장수요 예측	34.72
		6.건설경기 침체 및 과열 상황	31.02
		7.부동산대책 등 정부간섭에 의한 시장 변화	34.26
법규 분석	16.13	8.주택법 등 관련법규 준수여부	39.18
		9.조세 및 금융제도의 영향	34.02
		10.자격, 면허 등 사업수행 조건	26.80
사회 환경 분석	13.83	11.국제 경제흐름 및 환율 변동	19.34
		12.금리 및 통화 상황	25.10
		13.정권교체 등 정치 환경의 변화	28.40
		14.부동산에 대한 여론, 여권단체의 동향	27.16
마케팅 분석	17.28	15.평형 및 평면구성의 적합성	15.64
		16.시설의 구성 및 배치 적합성	15.40
		17.세대수 등 사업규모의 적정성	16.59
		18.분양가격의 적정성	19.67
		19.회사 인지도 및 브랜드 선호도 등 타사와의 경쟁력	17.77
		20.지역적 특성에 의한 상품수준의 적정성	14.93
재무 분석	16.59	21.토지비, 공사비 등 매출원가의 적정성	33.94
		22.목표수익률의 확보	33.03
		23.자금조달 및 지급보증 등 사업조건적 적절성	33.03

4. 사업성 분석모델의 수립 및 타당성검증

본장에서는 앞장에서 도출된 분석인자의 중요도를 중요도 값으로 변환시킨 사업성 분석모델을 제시하고 사례현장을 통해 분석모델의 타당성을 검증하려한다.

4.1 사업성분석모델의 수립

사업성분석모델은 토지정보 획득, 아이디어 구상, 기획 및 컨셉 설정 등 사업 구상 및 기획단계를 거친 후 활용되며 절차 및 방법은 다음 그림2와 같다.

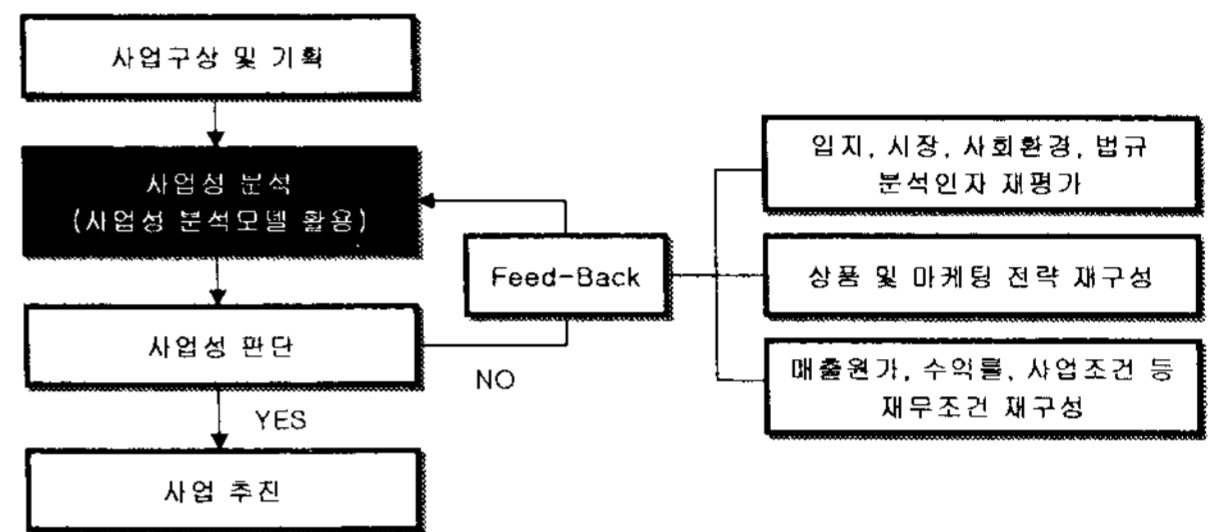


그림4 사업성 분석모델 활용절차 및 방법

다음 사업성 분석인자모델은 각 분류항목과 분석인자 중요도(%)를 중요도 값으로 변환시킨 것으로 합이 1이 되도록 기술통계 분석 하였으며 정리하면 다음 표 6과 같다.

표6 사업성분석인자 모델

분류항목	사업성 분석인자	중요도
입지 분석	1.지하철, 도로 등 교통성	0.055
	2.관공서, 백화점, 병원 등 편의시설 근접성	0.042
	3.학교, 학원 등 교육환경	0.051
	4.자연, 주거환경 등 주변환경	0.045
시장 분석	5.시장공급 현황 파악 및 시장수요 예측	0.058
	6.건설경기 침체 및 과열 상황	0.052
	7.부동산대책 등 정부간섭에 의한 시장 변화	0.058
법규 분석	8.주택법 등 관련법규 준수여부	0.063
	9.조세 및 금융제도의 영향	0.055
	10.자격, 면허 등 사업수행 조건	0.043
사회 환경 분석	11.국제 경제흐름 및 환율 변동	0.027
	12.금리 및 통화 상황	0.035
	13.정권교체 등 정치 환경의 변화	0.039
	14.부동산에 대한 여론, 여권단체의 동향	0.038
마케팅 분석	15.평형 및 평면구성의 적합성	0.027
	16.시설의 구성 및 배치 적합성	0.027
	17.세대수 등 사업규모의 적정성	0.029
	18.분양가격의 적정성	0.034
	19.회사 인지도 및 브랜드 선호도 등 타사와의 경쟁력	0.031
	20.지역적 특성에 의한 상품수준의 적정성	0.026
재무 분석	21.토지비, 공사비 등 매출원가의 적정성	0.056
	22.목표수익률의 확보	0.055
	23.자금조달 및 지급보증 등 사업조건적 적절성	0.055
	계	1.000

4.2 사업성분석모델의 타당성검증

사업성 분석모델의 타당성을 검증하기 위하여 대형건설사의 사업수행 완료된 주택개발사업3건과 사업추진이 포기된 주택개발사업1건에 대하여 사례분석을 실시하였다. 또한 사례분석에 대한 신뢰성을 높이기 위하여 각 사례현장의 사업수익률 등에 대한 결과를 제공하지 않았다. 다만 사업부지, 건축개요, 배치도, 평면도, 사업수지계획 등 사업성분석에 필수적인 정보만 제공하였다.

사례분석방법은 1)개발사업 전문가 10인에게 사업성 분석모델평가지에 5점 척도(매우불량~매우양호)의 평가를 내리도록 하여 분석지수를 산정하였다. 2)각 사례의 분석지수 결과에 대해 평균값을 산출. 3)산출된 분석지수 평균값이 해당 프로젝트의 사업성과 일치하는가를 확인함으로써 분석모델에 대한 타당성을 검증하였다. 평가등급별 점수와 분석지수별 사업성판단등급은 다음 표7, 표8과 같다.

표7 평가 등급별 점수

구분	매우 불량	불량	보통	양호	매우 양호
점수	2	4	6	8	10

표8 분석지수별 사업성판단등급

분석지수	2~4 미만	4~6미만	6~8미만	8~10
사업성판단등급	절대 사업불가	사업 불가	사업추진	적극 사업추진

1) 인천광역시 남동구 공동주택사업 사례분석
본 사례는 인천광역시 남동구에서 수행되었던 공동주택 개발 사업으로 사업개요는 다음 표9와 같으며 대규모 프로젝트이다.

표9 인천광역시 남동구 공동주택사업개요

사 업 개 요		
사업부지	부지면적	19,903평
	지역지구	택지개발지구
	용 적 율	225%
건축	연 면 적	60,041평
	규 모	지하2층~지상28층, 10개동
	세 대 수	985세대
	평 형	36평형(460세대), 48평형(378세대), 56평형(120세대), 72평형(10세대), 78평형(17세대)
토지비/분양가	토 지 비	816억원
	분 양 가	2.8억원/세대 (@630만원/평)

이 사업은 전반적 주택시장경기가 양호했던 시기에 상품구성 등 마케팅적 전략이 우수하게 평가되는 사업으로, 223억원의 사업이익과 8.1%의 수익률을 보였던 사업이다. 본 사례에 대한 전문가들의 사업성 분석지수는 위의 표13의 결과와 같이 입지, 시장, 법규, 마케팅, 재무 등 전반적으로 높은 평가를 받아 분석지수 7.20로 사업추진등급으로 나타났다. 따라서 사업성 분석모델에 의한 분석지수는 본 사업의 실제 결과와 일치하는 분석결과를 나타내고 있음을 알 수 있

다.

2) 경기도 화성시 주상복합사업 사례분석

본 사례는 경기도 화성시에서 수행되었던 주상복합 사업으로 사업개요는 다음 표10과 같다.

표10 경기도 화성시 주상복합사업 개요

사 업 개 요		
사업부지	부지면적	3,709평
	지역지구	일반상업지역
	용 적 율	273%
건축	연 면 적	15,070평
	규 모	지하2층~지상12층
	세 대 수	226세대
	평 형	33평형(68세대), 39평형(66세대), 46평형(92세대)
토지비/분양가	토 지 비	132억원
	분 양 가	3.9억원/세대 (@970만원/평)

이 사업은 주거환경이 양호하고 주변시세 대비 분양가 수준 및 상품수준이 적정하여 분양결과 사업이익 100억원, 수익률 11.4%의 사업성이 양호하였던 사업이다. 본 사례에 대한 전문가들의 판단한 사업성 분석지수는 위의 표13과 같이 6.88로 사업추진등급으로 나타났으며 분석인자모델에 의한 분석지수는 본 사업의 실제 결과와 일치하는 분석결과를 나타내고 있다.

3) 경기도 평택시 공동주택사업 사례분석

본 사례는 경기도 평택시에서 수행되었던 공동주택 사업으로 13,411평의 사업부지에 총 750세대를 분양한 프로젝트로서 사업개요는 다음 표11과 같다.

표11 경기도 평택시 공동주택사업 사례분석

사 업 개 요		
사업부지	부지면적	13,411평
	지역지구	3종 일반주거지역
	용 적 율	220%
건축	연 면 적	37,223평
	규 모	지하1층~지상18층
	세 대 수	750세대
	평 형	33평형(556세대), 47평형(120세대), 56평형(72세대)72평형(2세대)
토지비/분양가	토 지 비	328억원
	분 양 가	2.6억원/세대 (@690만원/평)

본 사업은 자연친화적 입지, 건설경기의 호조, 적정한 상품구성 등으로 사업이익 144억원, 수익률 7.9%의 사업성이 양호하였던 사업이다. 본 사례의 사업성 분석지수는 표13의 결과와 같이 6.74, 사업추진등급으로 나타났다. 따라서 본 사업의 실제 결과와 사업성 분석모델에 의한 분석지수가 일치함을 알 수 있다.

4) 충남 서산시 예천지구 공동주택사업 사례분석

본 사례는 충남 서산시 예천지구내 10,296평의 사업부지에 총 624세대를 기획했던 프로젝트였으나 사업성이 없는 것으로 판단되어 사업추진을 포기했던 경우이다. 사업개요는 다음 표12와 같다.

표12 충남 서산시 예천지구 공동주택사업 사업개요

사업개요		
사업부지	부지면적	10,296평
	지역지구	3종 일반주거지역
	용적율	219%
건축	연면적	27,706평
	규모	지하2층~지상20층
	세대수	624세대
	평형	33평형(466세대), 42평형(158세대)
토지비/분양가	토지비	210억원
	분양가	2.2억원/세대 (@607만원/평)

본 사업부지는 입지적으로 교통성이 불편하여 점차 인구가 감소하고 주변 공동주택도 미분양 되거나 입주율이 저조한 지역이다. 분양시장의 공급과잉 및 부동산 침체로 분양위험요소가 많고 사업수지도 양호하지 않아 사업을 포기했던 사례이다. 본 사례의 사업성 분석 지수는 표 13의 결과와 같이 5.30, 사업 불가등급으로 나타났다.

표13 공동주택사례현장들의 사업성분석모델 타당성검증

분류항목	인자	중요도	인천현장		화성현장		평택현장		서산현장	
			평가	분석지수	평가	분석지수	평가	분석지수	평가	분석지수
입지 분석	1.	0.055	6.4	0.35	6.2	0.34	6.0	0.33	6.2	0.34
	2.	0.042	7.2	0.30	6.8	0.29	6.4	0.27	4.2	0.18
	3.	0.051	6.6	0.34	6.2	0.32	6.2	0.32	6.0	0.31
	4.	0.045	6.0	0.27	7.4	0.33	7.2	0.32	6.2	0.28
시장 분석	5.	0.058	7.4	0.43	7.2	0.42	6.8	0.39	2.4	0.14
	6.	0.052	8.0	0.42	7.6	0.40	7.2	0.37	3.6	0.19
	7.	0.058	6.4	0.37	5.8	0.34	6.0	0.35	4.6	0.27
법규 분석	8.	0.063	8.2	0.52	7.8	0.49	7.4	0.47	6.8	0.43
	9.	0.055	8.0	0.44	7.4	0.41	7.0	0.39	6.6	0.36
	10.	0.043	8.4	0.36	7.4	0.32	7.2	0.31	6.8	0.29
사회 환경 분석	11.	0.027	6.2	0.17	6.4	0.17	6.6	0.18	5.4	0.15
	12.	0.035	6.0	0.21	5.8	0.20	6.4	0.22	5.6	0.20
	13.	0.039	6.0	0.23	6.4	0.25	6.2	0.24	5.6	0.22
	14.	0.038	5.6	0.21	6.2	0.24	6.2	0.24	5.4	0.21
마케팅 분석	15.	0.027	8.4	0.23	6.8	0.18	7.2	0.19	5.4	0.15
	16.	0.027	7.2	0.19	6.6	0.18	6.8	0.18	5.2	0.14
	17.	0.029	9.0	0.26	6.8	0.20	7.0	0.20	5.6	0.16
	18.	0.034	8.2	0.28	7.2	0.24	7.0	0.24	2.4	0.08
	19.	0.031	7.6	0.24	7.0	0.22	6.8	0.21	6.2	0.19
	20.	0.026	7.4	0.19	7.4	0.19	7.2	0.19	5.0	0.13
재무 분석	21.	0.056	7.2	0.40	7.0	0.39	6.8	0.38	5.4	0.30
	22.	0.055	8.0	0.44	7.2	0.40	7.0	0.39	5.2	0.29
	23.	0.055	6.4	0.35	6.8	0.37	6.6	0.36	5.8	0.32
계			7.20		6.88		6.74		5.30	

본 사례에 대하여 사업추진등급을 얻기 위하여 보완해야 할 평가점수 6.0 이하의 분석인자들을 도출하고, 해당 분석인자에 대하여 재평가를 실시하는 피드백을 수행하였다. 이 과정에서는 평가점수 6.0 이하 분석인자 중에서 개선 가능한 분석인자에 임의적 점수를 부여하여 그 결과를 비교하였으며, 다음 표14와 같다.

표 14 사업성 분석모델을 통한 실패사례의 재평가

분류항목	사업성 분석인자	중요도	평가	분석지수
입지 분석	지하철, 도로 등 교통성	0.055	6.2	0.34
	관공서, 백화점, 병원 등 편의시설 근접성	0.042	4.2	0.18
	학교, 학원 등 교육환경	0.051	6.0	0.31
	자연, 주거환경 등 주변환경	0.045	6.2	0.28
시장 분석	시장공급 현황 파악 및 시장수요 예측	0.058	2.4	0.14
	건설경기 침체 및 과열 상황	0.052	3.6	0.19
	부동산대책 등 시장에 대한 정부정책	0.058	4.6	0.27
법규 분석	주택법 등 관련법규 준수여부	0.063	6.8	0.43
	조세 및 금융제도의 영향	0.055	6.6	0.36
	자격, 면허 등 사업수행 조건	0.043	6.8	0.29
사회 환경 분석	국제 경제흐름 및 환율 변동	0.027	5.4	0.15
	금리 및 통화 상황	0.035	5.6	0.20
	정권교체 등 정치환경의 변화	0.039	5.6	0.22
	부동산에 대한 여론, 여권단체의 동향	0.038	5.4	0.21
마케팅 분석	평형 및 평면구성의 적합성	0.027	7.0	0.19
	시설의 구성 및 배치 적합성	0.027	7.0	0.19
	세대수 등 사업규모의 적정성	0.029	7.0	0.20
	분양가격의 적정성	0.034	7.0	0.24
	회사 인지도 및 브랜드 선호도 등 타사와의 경쟁력	0.031	7.0	0.22
	지역적 특성에 의한 상품수준의 적정성	0.026	7.0	0.18
재무 분석	토지비, 공사비 등 매출원가의 적정성	0.056	7.0	0.39
	목표이익률의 확보	0.055	7.0	0.39
	자금조달 및 지급보증 등 사업조건의 적절성	0.055	7.0	0.39
계				5.92

분석인자 중 인위적 개선이 가능한 분류항목인 마케팅분석과 재무분석의 분류인자에 평가점수 7.0 을 적용했을 경우 분석지수는 5.92로써 역시 사업불가등급의 결과를 나타냈다. 이러한 결과는 인위적 개선이 불가능한 분석인자, 특히 본 사례의 경우 시장분석인자와 사회환경 분석인자의 영향 때문인 것으로 나타났다.

본 연구에서 수립된 사업성 분석모델은 개발사업의 절차상 사업구상 및 기획단계를 거친 후 사업성분석 단계에서 활용된다. 분석모델에 의해 산정된 분석지수로써 대상 프로젝트의 사업성을 판단하게 되며, 사업추진등급 이하의 결과일 경우 사업추진을 위한 최소한의 분석지수를 도출할 때까지 피드백과정을 가질 수 있다. 이는 사례분석에서 확인한 것과 같이 사업성 분석모델을 통하여 기준 평가점수 이하인 분석인자를 도출하고 개선 가능한 분석인자에 대하여 재평가토록 함으로써 사업추진에 대하여 재검토 할 수 있음을 나타내는 것이다.

5. 결론

주택시장내의 사업주체들은 다변화하고 있는 시장환경에 의해 기존의 단순한 사업구도가 아닌 다양하고 복잡한 사업구도로 사업을 추진하고 있다. 따라서 본 연구는 이러한 시장 환경에서 필수적으로 요구되는 체계적이고 객관적인 사업성분석을 위한 사업성 분석모델을 제시하고 타당성검증을 하는 것을 목적으로 하였다. 그 결과 실무자 설문조사를 통하여 분석인자에 대한 중요도를 분석함으로써 보다 현실적이고 실

용적인 사업성 분석모델을 구성 제시하였다. 또한 실제 수행되었던 프로젝트를 사례 분석하여 타당성을 검증함으로써 본 연구의 분석모델이 사업성 분석 실무에 적용이 가능한 현실성 있는 분석모델임을 확인하였다. 그러나 본 연구는 일반적인 주택개발사업을 대상으로 수립된 모델이므로 사업성격상 특수성이 내포되어 있는 사업에 대해서는 적용의 한계가 있어 범위를 넓혀 지속적인 연구가 있어야 할 것이다.

참고문헌

1. 권오현·정재호, 건설업체의 사업타당성조사분석 실태 연구, 한국건설산업연구원, 2004.
2. 황윤재 외, 건설사업에서 사업타당성분석모델구축을 위한 위험요소구분에 관한 연구, 대한건축학회 학술대회논문집, v23n.2 2003.10.
3. 윤석현, 개발형 프로젝트의 시차에 따른 타당성분석 및 의사결정방법 사례연구, 대한건축학회논문집, 구조계 v19n.10, 2003.10
4. 성재호, 주택시장 변화에 따른 건설사의 수익성향상방안 연구, 연세대학교석사학위논문, 2002
5. 강인석, 건설공사단계별 리스크 인자 중요도에 관한 현황 분석, 경상대학교 석사학위논문, 2001
6. 이백래, 개발사업 사업성평가를 위한 리스크지수산정에 관한 연구 한양대학교석사학위논문, 2004
7. 김민형, 부동산사업의 리스크 요인분석 및 관리방안, 한국건설산업 연구원, 2005
8. 이재형·이학기, 공공임대주택개발사업 사업성분석모델 프로세스모델링, 대한건축학회학술논문집제23권제2호2003.10
- 8 .Brown, Robert K., Managing Corporate Real Estate, John Willy & Sons, inc, 1993.
- 9 .Donal S. Barrie, Professional Construction Management, McGraw Hill, 1998.
10. John R. Adams, The Principle of Project Management, PMI, 2000

Abstract

The main bodies of housing markets of today need to carry out a systematic and objective feasibility analysis even from the step of planning in order to succeed in a diverse and complex market environment. Therefore, it is meaningful to understand this housing market environment and propose a necessary model for the feasibility analysis of housing business. In this vein, the aim of this study was to extract an actual and practical feasibility analysis factor and its importance for housing market, and then present and apply a feasibility analysis factor model to an on-site example, in order to verify the model's validity. For this, the investigator interviewed with and carried out a questionnaire survey of experts in housing development projects. Study findings are as follows: First, the feasibility analysis factor, derived in this study, could provide a ground to evaluate the feasibility of subject projects in the planning of development through an analysis index. Second, when feasibility is under the level of carrying out the projects, it is possible to reexamine the projects through extracting analysis factors of which points are under the standard and via a feedback process for improvable analysis factors. Therefore, the result of applying the feasibility analysis model of this study to actual housing development projects analytically shows that the model could provide a practical evaluation criterion to the person in charge of project development through an analysis index.

Keywords :Housing Development Projects, Business value Analysis Factors, Analysis Model, validity verification
