

공공임대주택 개발사업의 사업성분석 현황 연구

A Study of the Situation in the Feasibility Analysis for Public Rental Housing

이 상 곤* 이 재 영** 이 학 기***
Lee, Sang-Gon Lee, Jae-Young Lee, Hak-Ki

요 약

임대아파트 개발사업은 일반분양아파트 개발사업과 비교하여 사업기간이 길고 투입자본을 회수하는데도 비교적 오랜 기간이 소요되는 사업으로, 체계적이고 객관적인 사업성분석시스템의 개발이 요구되나, 사업성분석의 절차와 분석항목, 산정기준이 표준화 되어 있지 않고, 각 분석항목간의 연관관계와 정보의 흐름이 명확하게 나타나지 않는 등 많은 문제점을 안고 있는 실정이다.

따라서 본 연구에서는 국내 공기업의 임대주택개발사업 사업성분석의 현황을 일반현황, 사업성분석 항목의 중요도 및 정확도, 사업성분석 보고서 현황의 3가지 측면에서 조사·분석하여 문제점을 도출함으로써, 향후 임대주택개발사업 사업성분석시스템 개발을 위한 기초적인 자료를 제시하였다.

키워드: 임대아파트, 사업성 분석

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

임대아파트 개발사업은 일반분양아파트 개발사업과 비교하여 사업기간이 길고, 투입자본을 회수하는데도 비교적 오랜 기간이 소요되는 사업으로, 체계적이고 객관적인 사업성분석시스템의 개발이 요구되나, 사업성분석의 절차와 분석항목, 산정기준이 표준화되어 있지 않고, 각 분석항목간의 연관관계 및 정보의 흐름이 명확하지 않는 등 많은 문제점을 안고 있는 실정이다.

따라서 본 연구에서는 임대주택개발사업을 수행한 경험이 있거나 수행중인 국내 공기업을 대상으로 임대주택사업 사업성분석의 현황을 조사·분석하여 현행 사업성분석의 문제점을 파악함으로써, 향후 임대주택개발사업 사업성분석시스템 개발을 위한 기초적인 자료를 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공기업이 수행하는 공공건설임대주택사업의 재무적 사업성분석을 대상으로 하였으며, 구체적인 연구의 수행절차 및 방법은 다음과 같다.

* 학생회원, 동아대 대학원 건축공학과, 석사과정

** 학생회원, 동아대 대학원 건축공학과, 박사과정

(주)에이.씨.엠 건축사사무소 CM연구실 실장

*** 중신회원, 동아대 건축학부 부교수, 공학박사

(1) 관련문헌 및 법규 분석을 통하여 임대아파트개발사업의 이론적인 내용을 고찰하였다.

(2) 설문지 항목을 결정하기 위하여 국내 공기업의 임대주택 사업성분석 담당자와의 면담을 통하여 예비조사를 실시하였다.

(3) 임대주택개발사업을 수행한 경험이 있거나 수행중인 국내 공기업의 사업성분석 담당자를 대상으로 방문에 의한 설문조사를 통하여 사업성분석 현황을 조사하였다.

(4) 조사대상기업의 사업성분석 보고서를 수집하여 사업성분석의 절차와 분석항목을 조사하고, 설문 및 인터뷰 내용을 검증함으로써 임대주택개발사업 사업성분석의 실태 및 문제점을 조사하였다.

2. 조사의 개요

2.1 조사대상 및 시기

본 조사는 전국의 임대아파트 개발사업을 수행한 경험이 있거나 수행중인 10개 공기업의 사업성분석 담당자를 대상으로 사업성분석 현황을 조사하였다.

설문은 2003년 8월 25일부터 9월 25일까지 1달간 실시하였으며 총 44부의 설문지를 배부하여 25부를 회수하였으며, 회수율은 57%였다.

2.2 조사항목 및 내용

본 연구에서는 임대주택개발사업 사업성분석 현황을 사

업성분석의 일반현황, 사업성분석항목의 중요도 및 정확도, 사업성분석 보고서 현황의 3가지 측면에서 조사하였으며 그 구체적인 내용은 표1과 같다.

표 1. 조사항목 및 내용

조사 항목	조사 내용
사업성분석의 일반 현황	사업성분석의 시기와 목적
	사업성분석의 주제
	전산 소프트웨어의 활용도
	전산화가 미진한 이유
사업성분석 항목의 중요도 및 정확도	사업성분석의 절차별 중요도 및 정확도
	사업성분석 항목별 중요도 및 정확도
사업성분석 보고서의 현황	시장분석
	사업계획
	사업비 산정
	사업수익 산정
	사업성분석

3. 사업성분석의 일반현황

3.1 사업성분석의 시기와 목적

조사대상기업의 사업성분석 수행시기와 목적을 파악하기 위하여 4개 항목을 제시하고 2개 항목을 체크해 달라는 설문조사의 결과 임대주택사업자가 결정된 이후, 사업성분석을 실시한다고 응답한 업체가 과반수이상으로 나타나 국내 공기업의 임대주택사업 수행여부 및 사업부지 선정이 사업성분석 결과와 관계없이 이루어지는 경우가 많음을 알 수 있다.

3.2 사업성분석의 주제

임대주택개발사업 사업성분석을 수행하는 주제에 대한 조사결과, 건축행정 관련부서와 총무, 기획 등의 일반부서에서 수행하는 경우가 대부분이었으며, 임대주택개발사업 사업성분석 전문부서나 데스크포스팀에 의해 수행되는 경우는 전무한 것으로 나타났다.

사업성분석은 건축, 전적, 재무, 도시, 부동산, 법률 등 다양한 분야 전문가들의 협동작업을 요구하는 전문작업으로, 분석가의 전문가적 판단이 분석결과에 결정적인 영향을 미치는 고도로 전문화된 업역이다.

따라서 임대주택 개발사업 사업성분석 전문가 양성프로그램의 개발 및 전문부서의 신설 등 분석가 및 분석팀의 전문성 확보를 위한 대책이 시급한 것으로 판단된다.

3.3 전산 소프트웨어의 활용도

임대주택개발사업 사업성분석에 활용하는 전산소프트웨어의 종류를 파악하기 위하여 4개 항목을 제시하고 해당항목을 모두 체크해 달라는 설문조사의 결과는 표2와 같다.

조사대상 업체들의 대부분이 상용 워드프로세스와 스프레드시트관련 소프트웨어를 이용하고 있었으나, 전문화된 전용 소프트웨어의 이용은 극히 미진하였다.

3.4 전산화가 미진한 이유

전용 소프트웨어의 활용이 미진한 것으로 판단되는 9개 업체의 사업성분석 담당자 22인을 대상으로 전용 소프트웨어의 활용이 미진한 이유를 조사한 결과 표2와 같이 적정 소프트웨어의 부재와 경영자의 전산화에 대한 인식부족에 기인한다고 응답한 업체가 가장 많았다.

표 2. 사업성분석의 일반현황

구분	조사내용	응답 업체	응답율 (%)	조사대상/ 설문방법
사업성 분석 시기와 목적	적합한 임대주택사업부지를 선정하기 위해 주택사업부지 선정 이전에 실시	2	20	10개업체 해당하는 2항목 체크
	주택사업부지 선정 이후에 분양주택사업을 할지, 임대주택사업을 할지를 결정하기위해 실시	3	30	
	임대주택사업자가 결정된 이후 임대주택사업의 수익성을 알아보기 위해 실시 (향후 수익성이 없다고 판단되면, 임대주택사업을 수행하지 않을 수 있다)	8	80	
	임대주택사업의 수행이 확정된 이후, 임대주택사업의 수익성을 알아보기 위해 실시 (향후 수익성이 없다고 판단되더라도, 임대주택사업을 수행한다.)	7	70	
사업성 분석의 주제	임대주택개발사업 사업성분석 전문부서	0	0	10개업체 해당하는 1항목 체크
	건축행정 관련부서	4	50	
	일반부서(총무, 기획 등)	4	30	
	의부용역	2	20	
전산 활용도	임대주택개발 사업성분석 전용소프트웨어	1	10	10개업체 해당항목 모두 체크
	상용사업성분석 소프트웨어	0	0	
	통계전용 소프트웨어	0	0	
	상용 스프레드시트 (MS Excel, Lotus 등)	7	70	
	상용 워드프로세스	10	100	
전산화 미진한 이유	회사의 재정적 지원부족	4	10	9개업체 22명 해당하는 1항목 체크
	사업성분석 전문인력의 부족	6	0	
	전산 전문인력의 부족	6	0	
	적정 소프트웨어의 부재	19	70	
	경영자의 전산화에 대한 인식부족	16	100	

4. 사업성분석 항목의 중요도 및 정확도

본 절에서는 조사대상 10개 공기업 임대주택개발사업 사업성분석담당자 25인을 대상으로 사업성분석 항목별 중요도를 조사하였으며, 평가방법은 5점법을 이용하였다.

4.1 사업성분석의 절차별 중요도 및 정확도

임대주택개발사업 사업성분석의 절차는 시장조사, 기본사업계획, 사업비산정, 사업수익산정, 사업성분석의 5단계로 구분할 수 있다.

본 연구에서는 각 단계별 사업성분석의 결과에 미치는 영향과 단계별 정확도를 조사하였으며, 그 결과는 표 3과 같다.

표 3. 사업성분석 절차별 중요도 및 정확도

구분	사업성분석 절차	중요도	정확도
1	시장분석	3.45	1.89
2	기본사업계획	3.25	3.12
3	사업비산정	3.65	1.98
4	사업수익산정	3.35	3.42
5	사업성분석	3.45	2.65

사업성분석의 5개 절차들의 중요도를 조사한 결과, 5개 절차 공히 3.00 이상의 높은 중요도를 가지고 있는 것으로 조사되었다.

또한, 사업성분석의 5개 절차별 정확도를 조사한 결과, 기본사업계획과 사업수익산정의 정확도는 3.00 이상으로 높게 나타난 반면, 시장분석, 사업비산정은 높은 중요도에도 불구하고 2.0 이하의 낮은 정확도를 가지는 것으로 나타나 시장분석 및 사업비산정의 정확도 확보가 임대주택 개발사업 사업성분석의 핵심과제임을 알 수 있다.

표 4. 사업성분석 항목별 중요도 및 정확도

구분	사업성분석 항목	중요도	정확도
시장 분석	인근지역 시세	3.75	-
	아파트공급동향	3	-
	입주시점	2.38	-
	전세/매매 비율	2.12	-
	토지시세	2.75	-
	지역 인구현황	2.88	-
	인구증가율	2.88	-
	주택보급율	3.13	-
	전철역 접근성	3.25	-
	도심접근성	2.96	-
	주도로 연계성	2.75	-
	진입도로	2.63	-
	버스노선	2.38	-
	관공서	2.5	-
	의료시설	2.85	-
	판매시설	3.25	-
	금융기관	2.38	-
	대학교	2	-
	고등학교	3.25	-
	중학교	2.88	-
초등학교	2.75	-	
유치원	2.25	-	
학군	3.13	-	
학원	2.38	-	
건설사이미지	2.75	-	
건설사 브랜드 인지도	2.75	-	
건설사 재무적 안정도	2.85	-	
사업 계획	평면형태	1.95	-
	세대수	3.13	-
	연면적	2.88	-
	용적율	3.5	-
	지하층수	2.38	-
	지붕형식	1.63	-
	공사기간	3.38	-
임대기간	3.3	-	
사업비 산정	건축비산정	3.45	2.38
	토지비산정	2.85	3.52
	설계비	1.88	3.25
	감리비	1.65	3.34
	판매비	1.95	3.33
사업 수익 산정	국민주택기금이자	2.35	3.52
	임대료산정	2.35	3.25
	임대보증금 산정	2.47	3.32
사업성 분석	분양전환금	2.45	3.25
	손익계산서	3.45	-
	추정재무제표	2.43	-
	프로젝트현금흐름	2.44	-
	NPV 분석	2.22	-
	IRR 분석	2.35	-
B/C Ratio	2.45	-	

4.2 사업성분석 항목별 중요도 및 정확도

임대주택개발사업 사업성분석 항목별 중요도와 정확도를 조사한 결과는 표 4와 같다. 표에서 제시한 사업성분석 항목은 예비조사에서 실시한 인터뷰를 통하여 도출하였으며 정확도를 위한 조사는 정량적으로 표현이 가능한 사업비와 사업수익 산정의 항목을 대상으로 실시하였다.

(1) 시장분석

시장분석단계의 27개 분석항목의 중요도를 조사한 결과 3.0 이상의 비교적 높은 중요도를 보인 항목은 인근지역시세와 주택보급율, 전철역 접근성, 판매시설, 고등학교, 학군의 6개 항목으로 나타났다.

(2) 사업계획

사업계획단계의 8개 분석항목의 중요도를 조사한 결과 세대수, 용적율, 공사기간, 임대기간의 4개항목이 비교적 높은 중요도를 나타낸 반면, 일반분양아파트에서는 분양율 및 분양가격결정에 영향이 큰 평면형태와 지붕형식의 중요도는 비교적 낮게 나타났다.

이는 임대아파트의 주요 고객인 저소득 서민층의 특성상 건물의 외관이나 평면형태가 임대율 결정에 큰 영향을 미치지 않기 때문인 것으로 판단된다.

(3) 사업비산정

사업비산정의 6개 분석항목 중 건축비산정의 중요도는 타

항목과 비교 시 월등하게 높았으나 그 정확도는 비교적 낮았다. 건축비는 사업비에서 차지하는 비중이 크고 프로젝트의 특성에 따른 다양한 변수가 내포되어있어 변동가능성과 사업에 미치는 영향이 크기 때문인 것으로 판단된다.

(4) 사업수익산정

사업수익산정의 3가지 분석항목은 대체적으로 보통의 중요도에 높은 정확성을 가지는 것으로 나타났다.

이는 임대아파트의 임대료 및 임대보증금이 관련법률에 의해 엄격하게 규제되어있기 때문인 것으로 판단된다.

(5) 사업성분석

사업성분석의 6가지 분석항목 중 손익계산서의 중요도가 가장 높게 나타났으며, 수익성지표인 나머지 5가지 항목의 중요도는 전반적으로 보통의 수준이었다.

이는 임대아파트 개발사업이 저소득 서민층을 대상으로 하는 공익사업으로, 공공의 목적에 의해 수행된다는 인식으로 인해 사업의 수익성지표 대신 손익계산서를 더 선호하기 때문인 것으로 판단된다.

5. 사업성분석 보고서의 현황

5.1 시장분석

시장분석의 결과가 사업계획 및 사업성분석에 전혀 반영되지 않고 있었으며, 체계적인 분석 없이 현황조사만 형식적으로 이루어지고 있었다.

공기업의 임대주택개발사업 사업성분석에서 시장조사가 형식적으로 이루어지는 원인은 임대료 및 임대보증금이 관련법규에 의해 엄격하게 규제되어 인근지역 임대조건보다 비교적 낮게 형성됨으로 인해 임대시장에서 경쟁력이 높기 때문인 것으로 판단된다.

그러나 향후 정부의 임대주택 공급 확대정책으로 인한 경쟁심화와 의무임대기간 만료 후 분양전환시의 리스크를 감안할 때, 임대아파트 시장의 특성 및 시장분석이 사업성에 미치는 영향에 관한 체계적인 연구가 요구된다.

5.2 사업계획

사업성분석의 기본전제조건이 되는 사업계획은 세대수, 용적율, 평면형태 등을 결정하는 기본건축계획과 공사기간 산정, 임대기간산정의 3가지 대 항목으로 구분할 수 있으며, 분석결과에 따라 계속적으로 수정 보완되어야 한다.

그러나 조사대상 업체의 과반수 이상의 업체들에서 사업성분석결과에 따른 수정보완이 이루어지지 않고 있었다.

사업성분석과 사업계획은 선행 단계가 완료된 후 다음 단계가 진행되는 단절된 절차가 아니다. 따라서 사업성분석과 사업계획은 진행 과정 중에서 피드백(feed back)되고 수정 보완 될 수 있는 유기적인 사업성분석절차의 개발이 요구된다.

5.3 사업비산정

사업비산정에서 가장 중요한 항목은 건축비로 나타났다. 건축비 산정방법은 대다수의 업체들이 건설교통부가 제시한 표준건축비를 연면적에 곱하여 공사비를 산정하고 있었으며, 사업의 특성을 반영한 개산건적시스템을 활용하여 건축비를 산정하는 업체는 전무한 것으로 나타났다.

그러나 표준건축비는 임대료 및 임대보증금을 제한할 목적으로 제정되어, 해당 사업의 특성을 반영하지 못하기 때문에, 실제 공사비와 많은 오차를 보이고 있다.

따라서 정확한 사업성분석을 위해서는 임대주택아파트의

특성과 해당사업의 특수성을 반영할 수 있는 개산견적시스템의 개발 및 활용이 선행과제를 알 수 있다.

표 5. 공사비산정 방법

공사비산정방법	시행기업 수
사업특성을 반영한 개산견적시스템	0
공사규모, 층수 등의 조건이 반영된 공사비 산정기준	2
표준공사비를 이용한 단위당 단가법	6
경험치를 이용한 단위당 단가법	2

5.4 사업수익산정

임대주택개발사업은 저소득 무주택자의 주택문제를 해결하기 위해 공적자본인 국민주택기금을 지원하는 공공사업이다. 따라서 공기업의 입장에서 공공임대주택 입주자의 편의는 사업 수행여부에 대한 중요한 의사결정 기준으로 산정되어야 한다.

그러나 입주민의 사회적 편익을 산정하는 공기업은 전무한 실정으로 임대주택개발의 입주민편의 산정을 위한 기준 및 방법에 관한 구체적인 연구가 수행되어야 할 것으로 판단된다.

5.5 사업성분석

사업성분석단계는 사업비와 사업수익을 재무적 평가기법을 활용하여 분석함으로써 사업의 재무적 수행가능성을 평가하는 단계로 정의할 수 있다.

재무적 평가기법은 재무제표를 이용한 회계적 이익률법과 DCF(discounted cash flow)법으로 구분할 수 있다.

회계적 이익률법은 회계장부상의 자료만으로 평가가 가능할 정도로 쉽고 간단하여 일반기업회계에서 가장 널리 활용되고 있으며 조사대상기업의 사업성분석 담당자들도 이 방법을 주로 이용하고 있다.

그러나 회계적 이익률법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않기 때문에 사업기간이 비교적 장기인 임대아파트개발사업의 특성을 고려할 때 적절하지 못하며 미래의 화폐 가치를 적절한 할인율로 할인하여 사업성을 평가하는 DCF법의 활용이 요구된다.

6. 결론

국내 공기업을 대상으로 공공건설임대주택 개발사업의 사업성분석 현황 및 문제점을 조사하기 위하여 수행한 본

연구의 결과는 다음과 같다.

(1) 경영자의 인식부족으로 인하여 국내 공기업의 사업성분석 업무팀의 전문성 확보와 사업성분석업무에서의 전산화 정도는 매우 미진한 것으로 나타났다.

(2) 사업성분석 절차 중 시장분석과 사업비산정 단계는 높은 중요도에도 불구하고 낮은 정확도를 보여 이에 대한 체계적인 연구가 요구된다.

(3) 건축비 산정방법을 조사한 결과 과반수 이상의 업체들이 프로젝트의 특성이 반영되지 않은 표준건축비를 이용하여 공사비를 산정하고 있었으며 개산견적시스템을 보유한 업체는 전무하였다. 따라서 정확한 사업성분석을 위해서는 임대아파트의 특성과 해당사업의 특수성을 반영한 개산견적시스템의 개발 및 활용이 선행과제로 나타났다.

(4) 사업의 채택여부를 결정함에 있어 입주자의 편익을 고려하는 공기업은 전무한 실정으로 나타나 사업의 사회적 편익산정에 관한 기준 및 방법에 관한 연구가 요구된다.

(5) 사업성분석기법을 조사한 결과 대부분 공기업이 회계적이익률법을 이용하고 있었다. 그러나 사업기간이 장기인 임대아파트 개발사업의 특성을 고려할 때 DCF법의 활용이 요구된다.

(6) 본 연구를 통하여 임대주택개발사업 사업성분석 시스템 개발을 위한 기초적인 자료를 제시하였다. 이 자료를 바탕으로 사업성분석 시스템개발에 요구되는 개산견적시스템 개발 및 임대주택의 사회적 편익산정에 관한 기준 및 방법 등에 관한 폭 넓은 연구가 진행되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 이재영, 이학기, "공공임대주택개발사업 사업성분석 프로세스 모델링", 대한건축학회 학술발표논문집, 2003.10
2. 이재영, 이학기, "국민주택규모아파트의 공사비예측 모델 개발", 대한건축학회 부산경남지회 학술발표대회 논문집, 제 8권 제1호, 2001. 11
3. 정경훈, "공동주택 개발사업을 위한 사업타당성 분석 프로세스 모델 구축", 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 제20권 제2호, 2000. 10
4. 강미선, "건축기획단계의 Feasibility 분석방법에 관한 연구", 서울대학교 대학원 박사학위 논문, 1997
5. 염택상, "공공건설 임대주택의 수익성분석에 관한 연구" 건국대학교 대학원 부동산학 석사학위논문, 2001. 2

Abstract

The development project of a public rental housing require the accurate and systemical feasibility analysis for the successful performance owing to the long project duration. But, the item and procedure of the existing feasibility analysis are not standardized and the correlation among each of items is not clear. Therefore, analysis has much difficulty.

The purpose of this study is to present the basic data for the modeling of the feasibility analysis system, through the domestic public enterprise-oriented survey and interview and collection of the report about the feasibility analysis.

Keywords : Public Rental Housing, Feasibility Analysis