

공동주택 개발사업 수주를 위한 사업타당성 분석모델 개발

Development of Feasibility Analysis Model for Developer-requested Housing Projects

김기신* 이종석** 허영기***

Kim, Ki Shin · Lee, Joong Seok · Huh, Young Ki

요 약

최근 건설경기가 침체됨에 따라 건설사들은 고부가가치의 자체개발사업 비중을 높이려는 경향을 보이고 있는 실정이나, 여전히 시행사가 제안한 사업을 수주하는 형태의 공동주택 개발사업이 주를 이루고 있다. 공동주택 개발사업의 성패에 큰 영향을 미치는 사업타당성 분석에 관한 많은 연구들이 진행되었지만 주로 경제적 수지측면에서의 타당성 검토에 높은 비중을 두고 있었으며, 공동주택 개발사업 전반에 걸친 분석항목 및 평가기준에 대한 연구는 미흡한 실정이다. 또한 분석항목들이 너무 세분화되어 있으며 이론적인 부분에 치중함에 따라 실무에 적용하기에 어려움이 있다. 따라서 본 연구에서는 건설업체가 공동주택 개발사업 수주 시 사업타당성 분석을 보다 효율적으로 수행하고 결과의 정확성을 높여 성공적인 수주를 할 수 있도록 사업추진 절차의 흐름에 따른 사업타당성 분석항목 및 정량화된 평가기준을 설정하고 이를 체계화한 모델을 개발하였으며 사례적용을 통해 모델의 신뢰성을 평가하였다. 연구를 통해 분석항목을 대항목, 중항목, 소항목으로 분류하였고 중요도 설문결과 분양성 검토, 수지분석, 사업부지, 자금조달의 항목이 중요하게 고려해야 할 요소로 평가되었다. 한편 분석모델을 3개 사업에 적용한 결과, 모델의 신뢰성은 충분한 것으로 판단되나 추후에 보다 많은 사례에 적용하여 검증해야 할 것이다.

키워드: 공동주택 개발사업, 타당성 분석항목, 평가기준, 분석모델

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 건설경기가 침체됨에 따라 건설사들은 자체개발사업의 비중을 높이려는 경향을 보이고 있는 실정이나, 여전히 시행사가 제안한 사업을 수주하는 형태의 공동주택 개발사업이 주를 이루고 있다(권오현 정재호 2004). 건설사와 시행사가 개발사업을 추진함에 있어 기획단계에서의 사업타당성검토는 사업의 성패를 좌우하는 매우 중요한 요소이다.

일부 대기업에서는 자체분석모델을 통해 성공적인 수주를 위한 리스크관리를 하고 있지만, 대다수 건설사의 경우 자체적인 분석역량이 부족해 시행사의 정보 및 수주담당자의 경험과 직관에 의존하여 사업추진여부를 결정하고 있는 실정이다. 따라서 공동주택 개발사업을 수주할 때 활용할

수 있는 분석모델 개발의 필요성이 매우 높다.

따라서 본 연구는 건설사가 공동주택 개발사업을 성공적으로 수주하기 위해서 사업타당성 분석을 보다 간단하고 효율적으로 할 수 있도록 사업추진절차에 따른 분석항목을 설정하고 각 분석항목별로 정량화된 평가기준을 마련하여 이를 체계화한 분석모델을 개발하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구는 여러 가지 형태의 개발사업 중 시행사가 제안한 공동주택 개발사업을 건설사가 수주하는 형태의 사업을 대상으로 하였고, 건설사가 사업수주 여부를 판단하기 위한 사업타당성 검토를 효율적이고 합리적으로 할 수 있도록 사업타당성 분석모델을 개발하고 이를 사례에 적용하여 모델의 신뢰성을 평가하는 것을 연구의 범위로 한다. 본 연구의 방법과 내용은 다음과 같다.

- (1) 사업타당성 분석에 관한 문헌연구를 실시한다.
- (2) 선행연구들을 통하여 알려진 기존의 사업타당성 분석항목들을 검토하고 전문가 회의를 통해 분석항목

* 일반회원, (주)일신설계 종합건축사사무소 부회장, 공학석사, ks1213@kimkishin.co.kr

** 일반회원, 부산대학교 일반대학원, 석사과정, ljs@pusan.ac.kr

*** 종신회원, 부산대학교 건축학부 조교수, 공학박사(교신저자), ykhu@pusan.ac.kr

을 도출한다. 또한 도출된 분석항목들에 대한 평가기준을 설정한다.

- (3) 관련분야 전문가 및 종사자를 대상으로 도출된 평가항목의 중요도에 대한 설문조사를 실시하여 각각의 항목에 대한 가중치를 산정하고 사업타당성 분석모델을 개발한다.
- (4) 본 연구에서 개발된 사업타당성 분석모델에 사례를 적용하여 신뢰성을 평가한다.

2. 이론적 고찰

2.1 사업타당성 분석의 정의 및 필요성

사업타당성 분석이란 사업 실행가능성 조사이며 대상으로 하는 사업에 대하여 기술적인 가능성, 사회·경제적인 타당성, 재무적인 건전성을 검토함과 동시에 사업의 구체화에 있어서의 조직구성까지를 조사하고 권고하는 것이다(정경훈 2001). 건축개발에 의한 산출물은 그 결과에 문제가 있다고 판단되는 경우 수정이나 재개발이 거의 불가능한데 바로 이러한 점이 개발사업의 초기단계에서 사업타당성 분석이 꼭 필요한 이유이다. 즉 문제발생시 초기단계에서의 수정이나 대안마련은 쉬우나 사업이 진행될수록 수정에 많은 노력과 자본이 소요되며 결과에 대한 만족도도 떨어지게 된다(강미선 1997).

2.2 관련연구동향

강미선(1997)은 시행자의 단기적인 재정이익에 개발에 의한 사회적 가치도 포함하는 총체적 이익개념을 도입한 기획단계에서의 Feasibility 분석모델을 제시하였고 정경훈(2001)은 사업타당성분석에 필요한 요인들을 도출하고 이들의 상호관계를 규명하여 IDEF0 모델링기법을 이용한

분석모델을 구축하였다. 주재영(2002)은 도심재개발 사업의 타당성 분석에 영향을 미치는 주요 요인을 도출하고 타당성 분석절차를 제시하여 객관적인 의사결정방법을 제안하였다. 또한 윤석현(2003)은 개발형 사업의 수익률 영향요인 분석, 전문가 분석, 영향요소 비율 분석을 통해 시차에 따른 수익률의 변화를 검증하였으며 신우식(2005)은 정성적인 분석항목에 대한 설문조사를 통해 가중치를 산정하고 각 항목의 평가기준을 설정하여 타당성 분석모형을 구축하였다.

기존의 연구들은 주로 경제적 수지측면에서의 타당성 검토에 높은 비중을 두고 있으며, 공동주택 개발사업 전반에 걸친 분석항목 및 평가기준에 대한 연구는 미흡한 실정이다.

3. 사업타당성 분석항목 및 평가기준

분석항목 및 평가기준을 도출하기 위해서 선행연구들의 분석항목들을 조사·비교하였으며 이를 기초로 하여 전문가 회의를 실시하였다. 전문가 그룹은 시행사 대표 및 영업 및 개발업무 경력 15년 이상의 건설사 직원으로 구성되었다.

3.1 분석항목 설정

전문가 회의 결과, 기존 연구의 분석항목들이 너무 세분화되어있고 이론적인 측면에 치우쳐있어 실무에 적용하기에는 비현실적이라는 의견이 많았다. 따라서 기존 연구에서 세분화되어있던 항목들을 종합적으로 평가할 수 있는 항목으로 통합하여 분석항목을 단순화하였다.

표 1에서 나타난 것처럼 자금조달방법, 사업방법, 시행사의 평가에 대한 연구가 부족한 실정이다. 따라서 이 항목들을 본 연구의 분석항목에 새롭게 추가하였고 선행연구들의 분석항목을 사업절차에 따라 재분류하고 통합하여 표 2의 분석항목을 최종적으로 도출하였다.

표 1. 선행연구의 분석항목과의 비교분석

본연구	강미선(1997)	정경훈(2001)	주재영(2002)	윤석현(2003)	신우식(2005)	비고
사업부지	대지분석 입지환경분석	예비후보지 선정				대지, 입지, 개발환경은 사업부지항목으로 통합
기본계획	초기디자인		법규및제도 기술관련		개발기본계획	기본계획시 관련법규가 검토되는 것으로 판단
분양성 검토	시장분석 개발환경분석	시장분석 개발환경분석	시장관련	주변환경분석	시장환경 개발환경	시장여건 및 개발환경은 분양성에 영향을 주는 요소
수지분석	경제성검토	경제성분석 사업성판단	경제및재무	경제성분석 사업성판단	사업비산정 사업수입산정 사업성판단	경제성분석 및 사업성판단은 수지분석으로 평가
자금조달						자금조달항목 추가
사업방법						사업방법항목 추가
시행사						시행사항목 추가
	개발시나리오					평가빈도 낮아 제외
			갈등관련			평가빈도 낮아 제외

표 2. 사업타당성 분석항목

대분류	중분류	소분류
1. 사업부지	1.1 부지여건	1.1.1 부지형태
		1.1.2 조망
		1.1.3 일조
		1.1.4 지반상태
	1.2 부지특성	1.2.1 주거환경
		1.2.2 교통환경
		1.2.3 교육환경
		1.2.4 편의시설
2. 기본계획	2.1 건축기본계획	2.1.1 단위평면계획
		2.1.2 단지배치계획
		2.1.3 건물의관계획
		2.1.4 용적률
	2.2 사업준비기간	
	2.3 정책	2.3.1 주택정책
		2.3.2 토지정책
2.3.3 금융정책		
3. 수지분석	3.1 현금흐름	
	3.2 시공사매출이익률	
	3.3 시행사매출이익률	
4. 분양성 검토	4.1 개발환경	
	4.2 분양가격	
	4.3 브랜드가치	
	4.4 상품차별화	4.4.1 실내인테리어특화
		4.4.2 건물의관 특화
		4.4.3 조경 특화
4.4.4 커뮤니티시설특화		
5. 자금조달		
6. 사업방법		
7. 시행사	7.1 사업실적	
	7.2 토지취합	
	7.3 인허가 상황	

3.2 분석항목 평가기준 설정

전문가회의를 통해서 사업타당성 분석항목을 도출하는 동시에 각 분석항목에 대한 평가기준도 마련하였다. 평가등급 및 기준은 표 3과 같으며 등급 간의 점수차에 차등을 주는 이유는 사업에 부정적인 영향을 주는 분석항목은 보다 낮은 점수로 평가하여 사업성이 좋지 않은 프로젝트를 보다 확실하게 판별할 수 있기 때문이다(신우식 2005).

표 3. 분석항목 평가등급 및 평가기준

평가등급	평가점수	평가기준
A	10	각 분석항목별 평가기준에 따름
B	9	
C	7	
D	4	
E	0	

또한 각 분석항목별 평가기준¹⁾을 마련하여 채점을 쉽게 할 수 있도록 하였으며 예를 들어 용적률의 평가기준은 표 4와 같다.

1) 모든 평가기준은 김기신(2007)의 논문에 수록되어 있음

표 4. 용적률의 평가기준

평가항목	평가기준	평가등급	점수
용적률 (2.1.4)	완화받음	A	10점
	기준 용적률의 95%이상 확보	B	9점
	기준 용적률의 90%이상 확보	C	7점
	기준 용적률의 85%이상 확보	D	4점
	기준 용적률의 85%미만 확보	E	0점

4. 사업타당성 분석모델 개발

4.1 설문조사 개요

공동주택 개발사업의 사업타당성 분석현황 및 문제점을 파악하고 전문가 회의를 통해 도출된 사업타당성 분석항목에 가중치를 부여하기 위하여 건설사(4개사) 및 시행사(2개사) 직원을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 총 65부의 설문지를 우편으로 배포하여 45부가 회수되었다. 설문지의 내용은 크게 설문응답자 관련사항, 사업타당성 분석현황, 사업타당성 분석항목 별 중요도 부여로 구성되었다.

4.2 설문결과분석

응답자 전원이 사업타당성 분석이 필요하다고 하였으며 총 응답자 45명 중 32명(71%)이 사업타당성 분석경험이 있는 것으로 나타났다. 그 중 84%가 분석모델을 사용하고 있는 것으로 조사되었으며 사업타당성 분석모델이 각 사업의 특수성과 정책, 법규 등의 환경변화 그리고 수지변동 등을 반영하기 어렵다는 의견이 많았다.

중요도 부여 시 표 2의 7개 분석항목들의 중요도 합계를 100점으로 하였으며 각 항목의 세부항목들의 중요도 합계도 100점이 되도록 하였다. 표 5은 설문결과로 분석된 분석항목 중요도 기초통계량이다.

설문분석결과, 분양성 검토항목이 가장 높은 중요도를 보였으며 사업방법 및 시행사항목의 중요도는 낮게 나타났다. 각 항목의 표준편차가 낮게 나타나 설문결과의 신뢰성이 높다고 판단된다.

표 5. 분석항목 중요도 기초통계량

분석항목	표본수	평균	중앙값	분산	표준편차
1. 사업부지	29	16.96	15	24.70	4.97
2. 기본계획	29	12.14	10	17.46	4.18
3. 수지분석	29	18.21	20	30.03	5.48
4. 분양성 검토	29	24.64	25	23.94	4.89
5. 자금조달	29	15.71	15	34.66	5.89
6. 사업방법	29	5.61	5	5.51	2.35
7. 시행사	29	6.71	5	13.77	3.71

4.3 분석항목 가중치 산정 및 모델개발

사업타당성 분석 시 분석항목 별 중요도는 차이가 있기 때문에 동일한 조건으로 각 항목을 평가하는 것은 불합리하다. 중요도 설문조사 분석결과를 아래의 수식(1)에 대입

하여 산정된 각 항목별 가중치를 적용하여 각 항목의 평가 조건을 차별화하였다. 분류별 평균값의 곱을 100,000으로 나누는 이유는 분석모델의 평가결과만점을 100점으로 맞추기 위함이다. 표 6은 본 연구에서 제안하는 사업타당성 분석모델로 각 분석항목의 평가기준에 따라 평가를 하게 된다. 각 항목별 점수는 가중치에 평가점수를 곱한 값으로, 모든 항목의 점수를 합하여 종합평가점수(100점 만점)가 산정된다.

$$\text{분석항목가중치} = \quad (1)$$

$$\frac{\text{대분류중요도평균} \times \text{중분류중요도평균} \times \text{소분류중요도평균}}{100,000}$$

(단, 중분류나 소분류에 분석항목이 없을 경우에는 중요도평균을 100으로 하여 계산)

표 6. 공동주택 개발사업 수주시 사업타당성 분석모델

대분류	중분류	소분류	평가점수	가중치	점수	
1. 사업부지	1.1 부지여건	1.1.1 부지형태		0.142		
		1.1.2 조망		0.252		
		1.1.3 일조		0.203		
		1.1.4 지반상태		0.103		
	1.2 부지특성	1.2.1 주거환경		0.323		
		1.2.2 교통환경		0.253		
		1.2.3 교육환경		0.247		
		1.2.4 편의시설		0.173		
	2. 기본계획	2.1 건축기본계획	2.1.1 단위평면계획		0.216	
			2.1.2 단지배치계획		0.165	
2.1.3 건물외관계획				0.094		
2.1.4 용적률				0.254		
2.2 사업준비기간				0.294		
2.3 정책		2.3.1 주택정책		0.097		
		2.3.2 토지정책		0.035		
		2.3.3 금융정책		0.059		
3. 수지분석		3.1 현금흐름			0.403	
		3.2 시공사매출이익률			0.789	
	3.3 시행사매출이익률			0.630		
4. 분양성 검토	4.1 개발환경			0.625		
	4.2 분양가격			0.708		
	4.3 브랜드가치			0.528		
	4.4 상품차별화	4.4.1 실내인테리어특화			0.215	
		4.4.2 건물외관특화			0.121	
		4.4.3 조경 특화			0.128	
4.4.4 커뮤니티시설특화				0.139		
5. 자금조달				1.571		
6. 사업방법				0.561		
7. 시행사	7.1 사업실적			0.112		
	7.2 토지취합			0.296		
	7.3 인허가 상황			0.264		
종합점수(100점 만점)						

5. 사업타당성 분석모델의 평가

5.1 모델평가대상 사업선정

사업타당성 분석모델의 신뢰성을 평가하기 위해서 B건 설회사가 부산 및 경남지역에서 수주하여 실제 진행한 공

동주택 개발사업 2건과 수주를 검토하였으나 사업성이 떨어진다고 판단하여 포기한 사업 1건을 평가대상으로 선정하였으며 선정된 사업의 개요는 표 7과 같다.

표 7. 평가대상사업 개요

사업	사업위치	연면적(천㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	규모		
					지하(층)	지상(층)	동수
완료	P1 부산	83	295	18	3	25	7
	P2 부산	293	345	26	1	11/22	2
포기	P3 부산	51	657	59	3	26	4

5.2 사례적용

선정된 사업에 대하여 앞에서 설정한 사업타당성 분석항목의 평가기준에 따라 평가를 실시하였다. 평가기준의 정량화가 어려운 건축기본계획 및 분양성 검토 일부항목들에 대해서는 보다 정확한 평가를 위하여 해당사업 수주업무에 참여했던 전문가 3명의 의견을 추가로 종합하여 모델에 적용하였다. 사례적용대상 사업들의 종합평가점수는 표 8과 같다.

표 8. 사업타당성 분석모델 종합평가점수

	P1	P2	P3
종합평가점수	85.0	78.6	53.2

5.3 평가결과

선정된 대상사업을 모델에 적용하여 평가해본 결과, 사업을 완료한 경우에는 85, 79점으로 높은 점수를 보였으며 사업성이 낮다고 판단하여 수주를 포기한 사업의 경우 53점으로 평가되어 25점 이상 낮은 점수를 보였다.

한편 완료된 사업의 수주가 성공적이었는지를 판단하기 위해서 성공적인 수주의 기준을 설정할 필요성이 있다. 사업타당성 분석모델 사례적용에 참여했던 전문가들은 최초 2개의 안을 제안하였다. 첫 번째 안은 사업계획 시의 예상 초기분양률 대비 실제초기분양률의 비율로써 판단하는 것이고, 두 번째 안은 사업계획 시의 예상매출이익률 대비 사업완료 시의 매출이익률의 비율로써 성공여부를 판단하는 것이다.

전문가회의의 결과, 성공적인 수주여부를 판단하기 위한 기준으로 초기분양률 비교보다 매출이익률 비교가 보다 적합하다는 결론이 나왔다. 그 이유는 초기분양률이 예상초기분양률보다 부진한 경우에도 사업완료 시점에서 분양률이 상승해 충분한 수익을 올리는 경우도 많으며, 본 연구가 제시한 사업타당성 분석 모델에서도 사업완료 시의 변화된 시장환경과 개발환경을 예측하여 사업을 평가하고 있기 때문이다.

따라서 본 연구에서는 전문가회의를 통해 도출된 표 9의 기준으로 공동주택 개발사업의 성공적인 수주여부를 판단하였다.

표 9. 공동주택 개발사업의 성공적인 수주 평가기준

평가항목	평가기준	등급	
사업완료 시 매출이익률 / 예상 매출이익률	90% 이상	A	매우 성공적인 수주
	70~90%	B	성공적인 수주
	40~70%	C	보통
	0~40%	D	실패한 사업은 아니지만 바람직한 수주는 아님
	손해	E	실패

완료된 사업에 대하여 위의 기준을 적용하였을 때 표 10과 같이 평가되었으며 사업타당성 분석모델에서 예측하기 힘든 리스크, 예를 들면 공사현장에서의 안전사고, 자재 및 인건비 상승, 자연재해, 민원, 공기연장 등을 고려하지 않았기 때문에 공사진행단계에서 수익성이 변동될 여지는 충분하다. 하지만 2개 사업 모두 수주성공 평가 시 성공적인 수주 이상의 성과를 보인 것으로 나타났고 사업성이 없다고 판단하여 수주를 포기하였던 사업보다 25점 이상 높은 점수로 평가되었기 때문에 본 연구에서 제시한 사업타당성 분석모델의 신뢰성은 충분하다고 판단된다.

표 10. 완료 사업 예상 매출이익률 대비 최종 매출이익률

	예상 매출이익률 (a)	최종 매출이익률 (b)	b/a×100 (%)	수주 평가	분석모델 평가점수
P1	11.1	12.0	108.0	A	85.0
P2	8.5	7.0	82.8	B	78.6

또한 현재 수주관련 업무를 맡고 있는 전문가들도 본 연구에서 제시한 분석모델에 대해 긍정적이었다. 특히 분석항목에 대한 분류가 매우 현실적으로 잘되었다는 의견이 지배적이었다. 하지만 분석모델의 신뢰도와 활용도를 보다 향상시키기 위해서는 정성적인 평가항목에 대하여 보다 쉽고 객관적으로 평가할 수 있는 정량화된 평가기준이 마련되어야 하고, 보다 많은 건설사들의 사업들을 대상으로 사례분석이 진행되어야 할 것이라는 공통된 의견이 있었다.

6. 결론 및 향후 연구방향

본 연구에서는 건설사가 공동주택 개발사업을 성공적으로 수주하기 위해서 사업타당성 분석을 보다 간단하고 효율적으로 수행할 수 있도록 사업추진 절차에 따른 분석항목을 설정하고, 각 분석항목별로 정량화된 평가기준을 만들어 이를 체계화한 분석모델을 개발하였으며 구체적인 결론은 다음과 같다.

첫째, 사업타당성 분석 모델의 항목들은 기존의 선행연구 및 관련문헌에서 제시되어온 분석항목들을 기초로 전문가회의를 통해 선정하였으며 이 중 자금조달, 사업방법, 시행사 항목은 기존의 연구에서는 언급되지 않은 항목들이지만 본 연구결과 중요한 것으로 밝혀져 추가되었다.

둘째, 설문조사를 통해 분석항목들의 중요도 조사를 실시하여 가중치를 부여한 결과, 분양성 검토, 수지분석, 사업부

지, 자금조달의 항목이 사업추진 시 중요하게 고려해야 할 요소로 평가되었다.

셋째, 개발된 분석모델의 신뢰성을 평가하기 위해 실제 사례를 적용하였다. 그 결과, 사업이 수주되어 완료된 경우가 사업성이 없다고 포기된 사업들보다 25점 이상 높은 점수로 평가되었으며, 완료된 사업들 모두가 성공적인 수주 이상의 평가를 받아, 본 연구에서 개발된 분석모델의 신뢰성은 충분하다고 판단된다.

넷째, 관련업무 전문가들의 분석모델에 대한 의견을 수렴한 결과 분석항목들이 사업추진절차에 따라 매우 현실적이고 간단하게 분류되었으며, 특히 공동주택 개발사업의 경험이 적은 건설사가 활용한다면 보다 쉽게 사업타당성 분석을 수행할 수 있을 것으로 평가하였다.

향후 본 연구에서 개발된 모델의 신뢰성을 높이기 위해 보다 많은 사례를 모델에 적용하여 분석해야 할 것으로 판단되며, 일부 정성적인 평가항목에 대하여 좀 더 객관적인 평가기준이 마련된다면 모델의 활용도와 신뢰성이 더욱 높아질 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 강미선(1997), “건축기획단계의 Feasibility 분석방법에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울대학교.
2. 구선모, 정무웅(2007), “사업타당성검토의 현황 및 문제점 파악에 관한 기초연구”, 대한건축학회 논문집, 제23권, 제9호, pp. 79~88.
3. 권오현, 정재호(2004), “건설업체의 사업타당성 조사·분석 실태 연구”, 한국건설산업연구원.
4. 김기신(2008), “공동주택 개발사업 수주를 위한 사업타당성 분석모델 개발”, 석사학위논문, 부산대학교.
5. 신우식(2005), “공동주택 개발사업의 타당성 분석 모형 구축”, 박사학위논문, 호서대학교.
6. 윤석현(2003), “개발형 프로젝트의 시차에 따른 타당성 분석 및 의사결정방법 사례연구”, 대한건축학회 논문집, 제19권, 제10호, pp. 75~82.
7. 이성수, 강경인(2006), “건축개발공사의 사업타당성 분석 적용실태 분석 및 대안 연구”, 대한건축학회 논문집, 제22권, 5호, pp. 169~178.
8. 정경훈(2001), “공동주택 개발사업을 위한 사업타당성 분석 프로세스 모델구축”, 석사학위논문, 경희대학교.
9. 주재영(2002), “도심재개발사업의 타당성 분석방법에 관한연구”, 석사학위논문, 경희대학교.
10. 현창택(1996), “주상복합건물의 타당성분석에 관한 연구”, 열재 김문환교수 정년기념 건설기념노총.

Abstract

With construction industry recession, many construction companies are increasingly conducting the development projects by themselves. However, housing projects requested by developers still stand large portion. Although many studies on feasibility analysis were released, they mainly focused on economic feasibility and lacked research on factors and criterions of overall project. Also, because previous studies overly break downed factors related to project, they rarely used in practice. Therefore, this study developed the feasibility analysis model of housing development projects to help main contractors to easily and effectively decide if it is feasible enough to promote the projects requested by developers, and verified the reliability of the model. In this study, thirty one driving factors were identified under seven different categories and the criterion of each factor was also developed. The survey on important index of each factor found "salability", "economic feasibility", "site location" and "method of raising fund" significant. 3 projects were tested by the model and its results showed resonable reliability.

Keywords : Housing Development Project, Analysis Factors, Criterion, Analysis Model
