

공동주택 개발사업 타당성 평가항목에 관한 연구

A Study on the Evaluation Criteria for Feasibility Analysis of Apartment House Development Project

홍 주 현*

고 성 석**

Hong, Ju-Hyun

Go, Seong-Seok

요 약

공동주택 개발사업의 기획·추진시 사업의 성공적인 성과를 이루기 위해서는 기획단계에서의 수익성과 분양성에 대한 현실적인 평가와 분석을 통한 정량적 예측과 이에 대한 보완·개선적인 과정이 가장 중요한 요소라 할 수 있다. 특히, 개발사업 수행 중에서 기획단계에서의 초기 분양율 예측을 통한 사업타당성 분석 및 검증은 전체사업의 기대수익과 성공가능여부 예측면에서 중점 고려요소들을 분석하고 미흡한 요소에 대한 투자와 개선을 유도함으로써 개발사업의 리스크 인자를 감소시키고 사업의 성공가능성을 확대시킴으로써 그 효과를 극대화 할 수 있다.

이와 같은 관점에서 본 연구에서는 공동주택 개발사업 타당성 검토요소 및 항목간 중요도 산정지표 연구를 기반으로 하여, 민간 공동주택 사례별 실제 초기분양율을 비교 분석함으로써, 산정지표 중 누락된 항목 및 추가적으로 고려해야 할 항목을 중요도 조사결과를 바탕으로 추가적으로 배점화하여 4분야 9항목의 33세부 평가내용으로 조합하여 공동주택의 수익성과 분양성 예측을 위한 효율적인 평가항목과 기준을 제시하였다.

키워드 : 공동주택, 개발사업, 타당성분석, 초기예상분양율, 평가항목, 평가기준

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

정부는 민간업체의 개발사업 추진시 실패에 따른 경제적·사회적 피해의 심각성을 깨닫고, 무분별한 개발사업 진행에 따른 사업 리스크의 저감과 건설산업의 경쟁력 확보 차원에서 500억 이상의 공사에 대해 반드시 사업타당성 분석을 시행하도록 제도화하고(예산회계법: 2005) 있다. 그러나 현재 정부(대한주택공사)와 민간 건설업체에서 투자·실시하고 있는 공동주택 개발사업의 경우 주택보급율 100% 초과달성 이후 사업성 예측 및 분석

실패에 따른 미분양 사태가 이어지며 실패 사례가 증가하고 있다. 이러한 공동주택 개발사업의 경우 일반 단일사업에 비하여 그 투자규모가 상대적으로 크므로, 사업 실패에 따른 결과적인 사회·경제적 피해는 막대하다.

이러한 측면에서 공동주택 개발사업의 기획·추진시 사업의 성공적인 성과를 이루기 위해서는 기획단계에서의 수익성과 분양성에 대한 현실적인 평가와 분석을 통한 정량적 예측과 이에 대한 보완·개선적인 과정이 가장 중요한 요소라 할 수 있다. 특히, 개발사업 수행 중에서 초기 분양율 예측을 통한 사업타당성 분석 및 검증은 전체사업의 기대수익과 성공가능여부 예측면에서 중점 고려요소들을 분석하고 미흡한 요소에 대한 투자와 개선을 유도함으로써 개발사업의 리스크 인자를 감소시키고, 사업의 성공가능성을 확대시킴으로써 그 효과를 극대화 할 수 있는 중요한 방법이 된다.

그러나 민간 건축개발사업의 수익성 및 분양율 예측과 관련한 체계적인 연구나 기준 마련을 위한 노력이 부족하며, 정부에서 제시하고 있는 초기 예상 분양율 산정기준과 업체별로 자율적으

* 일반회원, 전남대학교 대학원 박사수료, 남양주택산업(주) 대표, ny58@naver.com

** 종신회원, 전남대학교 건축학부 교수, 공학박사(교신저자), ssgo@chonnam.ac.kr

“이 논문은 2008년 교육과학기술부로부터 지원받아 수행된 연구임(지역거점연구단육성사업/바이오하우징연구사업단”

로 개발 적용하고 있는 예측 기준 및 모델은 실사례 적용시 큰 편차가 발생하는 등 이를 예방, 개선할 수 있는 현실성 있는 예측·평가 기준에 관한 연구가 필요하다.

이와 같은 관점에서 본 연구에서는 공동주택 개발사업 타당성 검토요소 및 항목간 중요도 산정지표 연구를 기반으로 하여, 공동주택의 수익성과 분양성 예측을 위한 효율적인 평가기준을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 선행 공동주택 개발사업 타당성 분석과 관계된 연구자료 검토 및 이론적 고찰을 토대로, 공동주택 개발사업의 타당성 평가요소 및 기준적인 측면에서 접근하였다. 이에 세부적으로 개발사업의 주요 영향요인으로 작용하는 ‘입지여건’, ‘단지 및 주택’, ‘인근지역 분양율’, ‘가격지수’, ‘브랜드 및 마케팅’, ‘정책’, ‘투자가치’ 등의 검토항목별 공동주택 개발사업 초기 예상분양율 산정을 위한 평가기준을 제시하고자 하였다. 따라서 사업성 평가와 추진에 있어서 각각의 항목별 배점기준과 등급에 따른 현실성 있는 평가를 위하여 델파이 기법을 이용한

전문가 의견 수렴자료와 공동주택 구입 및 선정시 각각의 검토 항목별 영향요인 및 중요도에 대한 수요자 설문분석 자료를 반영하여 평가항목을 통합·재설정 후, 민간 공동주택 개발사업장별 본 평가기준의 적용과 검증을 통하여 평가기준상의 배점과 등급을 산정하였다.

본 연구내용 및 추진절차를 요약하면 다음과 같다(그림 1 참조).

첫째, 공동주택 개발사업 추진시 분양성과 수익성 예측을 위한 평가기준 목표 설정

둘째, 선행 공동주택 개발사업 사업타당성 분석 및 평가 항목 및 기준에 관한 이론적 고찰

셋째, 국내 개발사업 추진관련 전문가 델파이 설문기법을 통한 사업추진 검토항목 및 요소의 설정 및 분류

넷째, 공동주택 수요자를 대상으로 한 공동주택 구입 및 선정시 검토·영향요인 및 중요도 설문 분석

다섯째, 민간 건설회사의 공동주택 개발사업장별 수치분석현황 자료를 토대로 한 초기 예상 분양율 평가기준의 적용 및 검증

여섯째, 공동주택 개발사업 추진시 수익성과 분양성을 고려한 중요 항목별 등급 및 배점 결정과 평가기준 제시

2. 공동주택 사업타당성 분석에 관한 이론적 고찰

2.1 공동주택 개발사업 개요 및 특성

일반적인 건축개발사업의 사업타당성 분석이란 “건축개발사업에 대한 장기투자를 효율적으로 수행하고 특정 프로젝트의 성공가능성을 평가하기 위해 투자대상을 탐색하고 최 유효상품을 계획하여 그 경제성을 평가하여 사업을 성공시키기 위한 일련의 체계적인 과정”으로 정의할 수 있다¹⁾.

이에 사업상의 위험과 문제점 및 사업성립의 조건과 목표치 등을 분명히 함으로써, 사업공급자가 의사결정에 있어 보다 명확한 결정을 내릴 수 있도록 하는 것을 목표로 하며, 총투입과 총수입을 결정하는 요소들을 분석·검토하고, 이를 기초로 위험관리기법을 적용하여 수익성 있는 사업추진이 가능한지의 여부를 결정하게 된다²⁾.

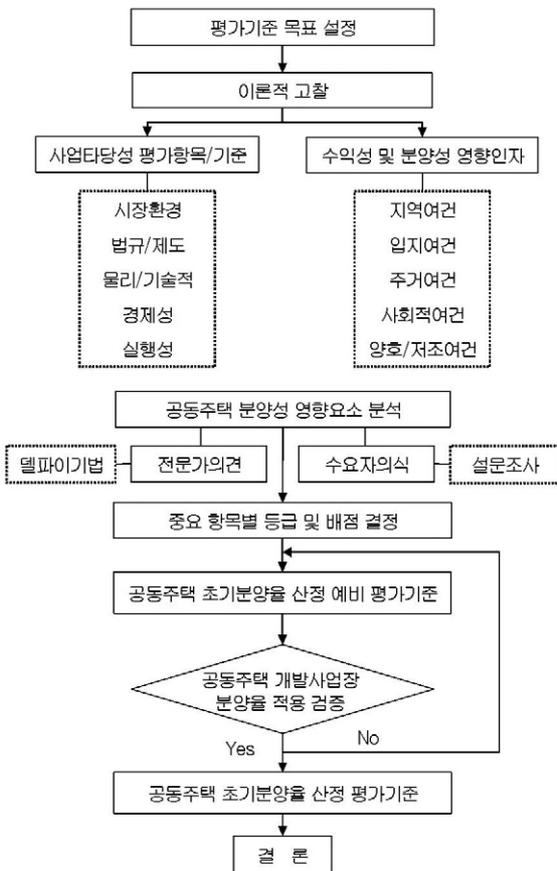


그림 1. 연구의 흐름도

1) 이성수의 1인, 건축개발사업의 사업타당성 분석 적용실태 분석 및 대안 연구, 대한건축학회 논문집, 2006.05

2) 박국규, 주택사업의 시행과 사업성검토, 어드북스, 2004

표 1. 공동주택 개발사업의 특징

특징	내용	요구 및 방향
투자자의 방대성	초기투자자가 방대하며 투자비 회수가 장기적	지금조달에 대한 정확한 판단 및 사업추진
	자금조달능력에 따라 의사결정 좌우	초기투자비 회수방안 강구
사업의 장기성	사업구상, 건설, 운영까지 장기간 소요	공기단축을 위해 CM역할 필수적
	변수에 따라 달라지며 공기의 영향력 이 큼	마스터플랜에 따라 관리의 동시성 요구
다양한 전문인력	기획, 설계, 시공, 운영, 마케팅 등 각 업 종별 전문가의 유기적인 협조체제 필요	업무를 통합 조정할 수 있는 개발업자 전문코디네이터의 역할이 중요
	트렌드의 포착과 추진에 대한 전략이 필요	표적시장에 대한 분석과 트렌드 변화 주시 설정된 컨셉 및 사업전략의 추진요구

공동주택 개발사업의 경우 궁극적인 목적은 리스크의 최소화 와 수익률의 극대화에 있는 반면, 개발업자, 금융기관, 시공사, 최종소비자간 요구 및 이해관계가 복잡하게 구성되므로 이에 대한 구조적 갈등 및 문제점의 해결이 선결과제라 할 수 있다. 또한 상대적으로 제조업에 비하여 소요기간이 길며, 환경적 요소 특히 정책의 변화에 의한 불확실성이 높고 사업기간의 장기화로 인한 사업구상단계와 완성단계의 환경변화가 크게 발생하기에 성과에 많은 영향을 미치게 된다. 이에 대한 특징은 개발업체의 자체적 요소와 시장변화 측면에서 찾아볼 수 있으며, 각 요소에 따른 제반 개발사업의 특징은 다양하게 나타나게 된다(표 1 참조).³⁾

2.2 공동주택 사업추진 방법 및 절차

2.2.1 타당성 분석 검토대상

건축개발사업 타당성 분석단계는 시장타당성분석, 기술타당성분석, 재무타당성분석 체계로 구분할 수 있으며, 프로젝트의 생애주기비용(Life Cycle Cost) 측면에서 투입비용 5%미만인 사업초기 단계에서 전체비용의 80%가 결정되기에(장성준:2003), 비용절감 및 사업성공의 가능성으로 이어지는 가장 중요한 과정이라 할 수 있다. 또한 사업타당성 분석의 위계적 측면을 살펴보면 사업수지분석을 통한 재무적 분석단계가 가장 중요한 과정으로 간주할 수 있다. 이러한 사업타당성 분석과정의 검토항목은 입지 및 법규, 시장, 상권 등의 기초분석 항목과 형식, 분양가격, 분양추정 등의 마케팅분석 항목, 수입 및 비용, 수익분석 등 재무분석 항목으로 구분된다. 다음 표 2는 건설업체의 사업타당성 조사항목을 나타낸 것이다⁴⁾.

3) 이상엽, 한국 부동산 개발사업의 현황과 과제, 건설관리 기술과 동향 II

표 2. 건설업체의 사업타당성 조사 항목

구분	검토항목	내용
기초분석	입지분석	부동산 자체의 내외부 변화
	법규분석	토지관련 법구정보, 용적률, 건폐율
	시장분석	시장수요, 공급, 매매
	상권분석	인구, 교통량, 소비수준, 도시계획
	형식결정	인구, 교통량, 소비수준, 도시계획
마케팅분석	분양가격	지역주택, 상거래가격, 최근분양가격
	분양추정	기존주택, 상거래가격, 최근분양가격
	수입산정	주택 분양금, 부대시설, 분양금액
재무분석	비용산정	토지관련 비용, 공사비, 일반관리비
	수익분석	재무흐름, NPC, IRR, 매출이익율

2.2.2 타당성 분석 검토절차

사업타당성 검토과정은 1)사업제안, 2)개발검토 진행여부 의사결정, 3)사업승인여부 의사결정 단계의 총 3단계로 진행된다. 이에 따른 1차 예비검토과정에서 '사업목표의 설정', '자료수집 및 검토·분석', '주요개발문제 확인과 정의'를 통해 '개발구상 설정'을 하게 되며, 이후 2차 본검토 과정에서는 개발업자 및 건축가가 참여한 설계과정을 거쳐 예비개발구상안의 자료 분석과 적정용도 및 규모대안 분석을 통해 최종개발구상 설정을 하게 된다. 이 때 초기 재무, 수익성 검토를 통해 사업성과를 예측함으로써 대안에 대한 평가를 실시하게 된다. 이후 최종 의사결정 단계에서는 최종 이용계획 확인을 통해 최종 재무 및 수익성 분석을 함으로써 사업승인 여부를 위한 최종 의사결정을 하게 된다. 다음 그림 1은 사업타당성 검토 일반적 과정을 도식화하여 나타낸 것이다⁵⁾.

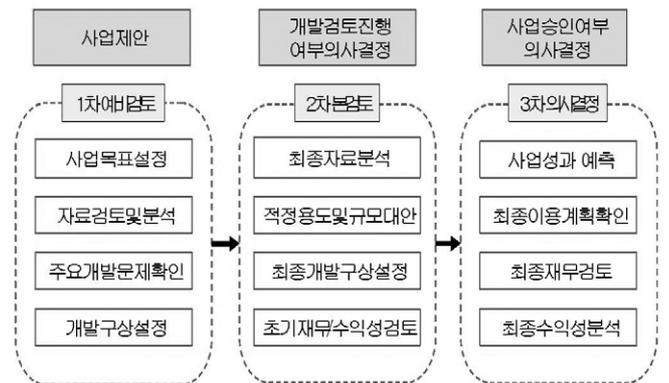


그림 2. 사업타당성 검토 과정 및 절차

4) 박종배의 3인, 확률론적 비정형 리스크분석을 통한 부동산 개발의 사업 타당성 모델 구축에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2008.03구선모 외 1인, 사업타당성 검토의 현황 및 문제점 파악에 관한 기초연구, 대한건축학회 논문집, 2007.09

5) 구선모 외 1인, 사업타당성 검토의 현황 및 문제점 파악에 관한 기초연구, 대한건축학회 논문집, 2007.09

3. 공동주택 사업타당성 평가기준

공동주택 개발사업의 기획·추진시 초기 예상분양을 평가는 전체사업의 금융비용 및 사업이익에 관계되는 중요한 요소로서 개발사업의 수익성을 평가할 수 있는 가장 객관적인 기준이라 할 수 있으며, 성공가능여부 예측면에서 가장 필수적이다. 이에 선행 공동주택 개발사업 타당성 검토요소와 수요자 의식조사를 기반으로 하여 항목간 중요도 분석을 토대로 공동주택의 수익성과 분양성 예측을 위한 효율적인 평가기준을 제시하고자 한다.

3.1 공동주택 사업성 영향 요소

3.1.1 공동주택 분양성 평가 고려항목

민간건설업체 및 주공의 개발사업부서, 기획·마케팅·분양 등 사업타당성 분석 업무 관련 국내 공동주택 개발사업을 수행한 경험이 있는 전문가 20인을 대상으로, 사업타당성 평가기준 설정을 위한 1차 예비 설문조사를 실시하였다. 설문조사에 앞서 강미선(1997)⁶⁾과 신우식(2005)⁷⁾이 제시한 사업성에 영향을 미치는 인자를 고려한 분석항목을 바탕으로 1차적으로 소개하고, 면접방식을 통해 이후 초기분양을 평가시 추가적으로 고려되어야 할 항목 및 조정이 필요한 요소들에 대한 전문가 의견을 취합하였다. 각각의 예비항목별 2차 세부판정 기준표 작성을 위한 항목 선정에서는 응답비율에 따라 '5인 이하 : X', '5인~10인 : △', '10인 이상 : O'로 판정하였다. 다음 표 3은 분석항목별 전문가 판정결과를 나타낸 것이다. 응답자별 고려항목의 조사결과를 평가기준의 등급에 따른 배점기준을 작성하는데 활용되므로, 표 3의 판정결과와 현재 정부에서 제시하고 있는 초기분양을 평가 기준표(표 8 참조)를 동시에 고려하여 초기분양을 평가를 위한 예비기준을 작성한 후, 이에 따른 항목간 중요도 지표를 재조사, 등급 및 배점을 산정하였다.

표 3. 사업타당성 분석단계의 초기분양을 평가 고려항목

분석 항목	내용	판정	분석 항목	내용	판정
개발 기본 계획 수립	법규	O	지역 입지	편익	O
	토지의 이용	O		교통	O
	건축제한	X		교육	O
	공개공지	X	투자 가치	개발후 가치향상성	O
	교통	O		브랜드	O
	등선	O	건설사 사회	신뢰도	O
	배치	O		지역의 선호도	O
	매스	△	지명도	지역·지구	O
	이미지	O		지역의 성장여부	O
	재료/인테리어	O	시장 환경	인근지역시세	O
	평면	O		시세동향	O
	규모	△		아파트공동동향	O
공사기간	X	입주시점		X	
개발 환경	사업기간	X	물리·기술 적 내용	부지면적	△
	사업부지 물리적특성	O		부지특성	O
	도시기반시설현황	O		기반시설현황	O
	법규적 제한사항	△	경제성	수지분석표	X
	정부정책 및 법규변화	O		현금흐름표	X
	부동산관련권리 분석	X	기준 및 제도	용도제한	X
	도시계획현황	△		건폐율	△
	경제일반현황	△		용적율	△
사회문화환경	O	층수높이제한		X	
변수 요인	- 형태(주상복합, 일반공동주택), - 평형대(연령대별 선호도) - 지역(서울, 수도권, 광역시, 시·군)				

표 3에서 분석된 고려항목 이외의 추가적으로 고려되어야 할 사항으로는 공동주택의 형태, 평형대, 지역 등으로 나타났다. 이는 초기분양을 산정시 작용하는 변수요인으로써, 공동주택의 형태(주상복합, 일반공동주택)에 따라 투자가치 및 사업성이 달라지고, 평형대(소득수준, 연령, 자녀에 따른 차별요소)에 따라 구매가치 결정요인에 대한 평가기준의 중요도가 달라지기 때문으로 판단된다. 즉, 소비자 환경(연령, 자녀, 경제 등)에 따른 주택 결정요인에 대한 중요도 판단 가치가 다르게 나타나는바, 평가기준의 설정시 구매계층의 요구 평형대에 따른 가중치를 차별화하여 적용, 수요자 계층 분류를 통한 비중을 고려하여 점수를 산정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 또한 지역별(서울/수도권, 광역시, 지방시군) 주택구입 결정요인에 대한 소비자 중요도 평가가 달라지므로, 이에 대한 차별화된 기준의 제시가 필요하다. 본 연구에서는 현실적으로 변수요인에 대한 전체 기준을 제시하기에 다소 한계점이 있는 바, 일반적으로 가장 많이 시행되고 있는 광역시 및 시·군 지역의 30~40평형대 공동주택을 대상으로 한 초기분양을 산정기준을 제시하고자 하였다.

표 3에서 보는 바와 같이 사업타당성 분석시 고려되어야 할 요소 중, 실질적인 초기분양율의 산정에 있어서는 그 관계 및 영향정도가 다른 것으로 조사되었다. 즉, 타당성 조사 단계에서는 사업추진과 관련한 인허가, 공사비, 재무흐름 문제 및 기타 전반적 내용이 포괄적으로 다루어져야 하지만, 초기분양율에 영향을 미치는 요소로는 주거·단지 특성을 비롯한 개발환경 분야에서

6) 강선미, 건축기획단계의 Feasibility 분석방법에 관한 연구, 서울대학교 1997

7) 신우식 외 1인, 공동주택 개발사업 타당성 분석대상 항목의 평가기준 설정, 한국건설관리학회 논문집, 2005.10

사업부지의 사회·물리적 특성 및 지역입지, 시장환경과 또한 공동주택의 브랜드 및 건설업체의 신뢰도 등이 중요한 요소로 다루어져야 함을 알 수 있다. 또한 업체의 재무흐름과 관계된 경제성 분야 및 법규 등의 문제는 전체 사업추진과 관련하여 빠질 수 없는 중요한 항목이나 초기분양을 분석단계에서는 그 영향도가 낮음을 알 수 있다.

3.1.2 공동주택 구매관련 수요자 의식조사

공동주택 수요자를 대상으로 한 실제 공동주택 구입/선정시 검토·영향요인 및 중요도 조사를 위하여 본 설문조사에서는 광주광역시에서 거주하는 공동주택 구매계층을 대상으로 수요자 구매 관련 의식조사를 실시하였다. 설문응답자의 특성은 다음 표 4와 같다.

표 4. 응답자 특성

구분	사례수(명)	비중(%)
성별	남자	90 29.6
	여자	214 70.4
연령별	30~34세	34 11.2
	35~39	72 23.7
	40~44	78 25.7
	45~49	59 19.4
	50~54	41 13.5
주택형태	아파트	166 54.6
	일반주택	112 36.8
	다가구/다세대	10 3.3
주택소유여부	상가주택	16 5.3
	자가	211 69.4
	전세	86 28.3
직업	월세	7 2.3
	주부	124 40.8
	자영업	80 26.3
	판매/서비스	37 12.2
	일반사무직	36 11.8
월평균수입	기타	27 8.0
	~200만원 미만	36 11.9
	200~299만원	131 43.1
	300~399만원	95 31.3
거주년수	400만원 이상	42 13.9
	5년 미만	102 33.6
	5~10년 미만	86 28.3
	10~20년 미만	77 25.3
취학자녀 유무	20년 이상	39 12.8
	있음	214 70.4
	없음	90 29.6

향후 공동주택 구매관련 주요 고려항목 조사결과 생활환경 및 자연환경에 대한 중요도가 높게 나타났으며, 이후 교통, 교육 및 전망권이 높게 평가되는 것으로 분석되었다(표 5, 6 참조).

표 5. 향후 공동주택 선정시 고려사항 I

구분	성별		연령별		
	남자	여자	30대	40대	50대
생활환경	77.8	82.2	82.1	83.9	72.1
자연환경	72.2	71.0	63.2	73.0	82.0
교통	38.9	54.2	40.6	51.8	60.7
교육	38.9	40.2	65.1	34.3	8.2
전망/조망	45.6	25.7	25.5	29.9	45.9
주택가격	14.4	17.3	16.0	17.5	14.8
안전/치안	8.9	6.5	4.7	8.0	9.8
사회적 인식	3.3	2.8	2.8	1.5	6.6

표 6. 향후 공동주택 선정시 고려사항 II

구분	구분	성별		연령별		
		남자	여자	30대	40대	50대
단지공용부분	주택방향	83.3	78.0	82.1	76.6	82.0
	단지규모	56.7	67.3	61.3	62.8	72.1
	단지조경	64.4	58.9	62.3	62.0	54.1
	아파트브랜드	42.2	49.5	39.6	53.3	47.5
	안전/보안	26.7	28.5	31.1	25.5	27.9
내부시설부분	공동시설	26.7	17.8	23.6	19.7	16.4
	인테리어 및 마감재	97.8	95.3	95.3	97.1	95.1
	단위세대 평면	82.2	92.7	81.1	80.3	90.2
	홈네트워크 시스템	64.4	61.2	60.4	61.3	67.2
	가전, 가구 제공 품목	52.2	58.9	58.5	59.9	47.5

다음 표 7은 향후 공동주택 선정시 고려항목 중 내·외적 요인에 대한 우선순위를 분석하여 나타낸 것이다. 외적인 요인으로는 주택의 방향(39.8%)과 단지규모(24.3%)의 중요도가 가장 높은 것으로 분석되었으며, 기타 항목에 비하여 브랜드(11.5)에 대한 중요도 역시 높게 평가되는 것으로 나타났다. 내적인 요인으로는 인테리어(45.4%)와 평면 (42.1%)에 대한 고려사항이 가장 높은 것으로 분석되었다.

표 7. 공동주택 선정 외적요소 우선순위

특징	항목	응답비율
외적요소	주택방향	39.8
	단지규모	24.3
	단지조경	14.5
	브랜드	11.5
	안전/보안	7.6
	공동시설	2.3
내적요소	인테리어	45.4
	평면	42.1
	홈네트워크	9.5
	옵션품목	3.0

3.2 공동주택 사업타당성 평가기준

다음 표 8은 정부에서 산정 제시하고 있는 공동주택 초기분양율 산정 기준을 요약하여 나타낸 것이다. 본 연구에서는 1차적으로 정부(대한주택보증)의 산정 기준에 의거한 민간 공동주택 사례별 실제 초기분양율을 비교 분석함으로써, 산정지표 중 누락

된 항목 및 추가적으로 고려해야 할 항목을 전체 고려항목 간 중요도 조사결과를 바탕으로 추가적으로 배점화하여 새로운 평가 기준을 제시하였다.

표 8. 공동주택 초기분양율 산정기준(대한주택보증)

평가항목(점수)	평가내용	배점
입지여건(20)	주택보급율	5
	입지권역	5
	교통환경여건	5
	주거편의여건	5
단지구조형태(20)	단지규모	15
	평면구조	5
인근조사분양율/미분양주택수(20)	인근아파트 초기분양율	15
	최종월고시 미분양 주택수 전월대비 증감율	5
가격지수(20)	APT(매매)가격 종합지수 전월대비 증감율	10
	분양가격지수	10
브랜드 등 경쟁력(20)	브랜드선호도	20
합 계		100
가·감정(±20)	영업점 종합평가(분양성)	±20

정부의 초기예상분양율 평가기준에 따른 사례대상 공동주택의 개요는 다음 표 9와 같다. 사례대상의 용도지역은 제2-3종일반주거지역 및 택지개발지역, 일반주거지역이며, 사업시행년도는 00~08년, 공사규모는 지하 2층~지상 15층, 지상 20~25층의 범위의 공동주택으로 한정하였다.

표 9. 공동주택 사업장별 개요

구분	항목	사업장				
		A	B	C	D	E
구분	사업장	A	B	C	D	E
	사업년도	01-02	00-03	05-07	05-07	05-07
	공사규모(㎡)	30,687	8,619	8,634	4,705	3,511
	세대수	1046	340	392	237	183
	용적률(%)	-	-	189	229	229
토지비(%)	토지매입 및 토지보유	0	0	19	16	16
공사비(%)	공사비	73	69	62	67	67
간접 투입비(%)	수수료	11	7	1	1	1
	인허가행정비	9	11	3	2	2
	분양홍보	3	7	4	5	5
	예비비 및 기타	4	6	11	9	9
지출합계		100	100	100	100	100
구분	항목	사업장				
		F	G	H	I	J
구분	사업장	F	G	H	I	J
	사업년도	06-08	05-07	07-09	06-07	06-07
	공사규모(㎡)	12,168	3,709	8,089	4,182	6,070
	세대수	577	260	443	200	216
	용적률(%)	220	250	191	240	-
토지비(%)	토지매입 및 토지보유	24	0	36	27	35
공사비(%)	공사비	54	80	50	56	52
간접 투입비(%)	수수료	1	2	1	1	1
	인허가행정비	3	7	3	5	3
	분양홍보	6	6	6	6	6
	예비비 및 기타	12	5	4	5	3
지출합계		100	100	100	100	100

다음 표 10은 정부에서 제시하고 있는 평가기준에 의거한 지역별 10곳(A~J) 공동주택 사례의 초기예상분양율 평가결과를 나타내 것이다. 전체 사례 중 2곳(5% 이내)을 제외한 나머지 8

표 10. 공동주택 사례적용 초기분양율(정부기준)

평가항목(점수)	평가내용		기준 배점	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J			
				주택 보급율	85%미만 100%이하 100%초과	5 3 1	3	3	3	3	3	3	1	1	3	3
입지여건(20)	입지권역	광역시 이상 시급 이상 시급 이하	5 3 1	3	3	5	5	5	5	3	3	3	3			
		교통 환경여건	양호 보통 열악	5 3 1	3	3	3	5	5	3	5	3	5	5		
	주거 편의여건		양호 보통 열악	5 3 1	3	3	3	3	3	5	3	3	5	5		
단지구조 형태(20)		단지규모	1000세대이상 500~1000미만 300~500미만 100~300미만 100세대 미만	15 12 8 6 3	15	8	8	6	6	6	12	6	12	12		
			평면구조	양호 보통 열악	5 3 1	3	3	5	5	5	5	5	3	5	3	
	인근조사 분양율/ 미분양주택수(20)			인근아파트 초기분양율	100% 분양 90~100% 70~90% 50%~70% 50% 미만	15 12 10 8 5	12	12	5	5	5	10	5	5	10	12
					미분양주택수/ 전월대비 증감율	-10%미만감소 ±10% 이내 10%초과증가	5 3 2	3	3	3	2	3	5	2	2	3
		가격지수(20)	APT(매매) 가격 종합지수 전월대비 증감율			1.5% 초과 0.5%~1.5% ±0.5% 이내 -0.5% 미만	10 8 5 3	5	5	5	5	8	10	3	5	8
분양 가격지수						95 미만 95~100 미만 100~105 미만 105 이상	10 8 5 3	5	5	5	5	5	3	8	5	3
	브랜드 등 경쟁력(20)			브랜드 선호도	최우수 우수 보통 다소낮음 낮음	20 15 12 8 5	15	15	15	15	15	15	15	8	12	
					합계		100	70	63	60	59	63	70	62	51	65
가·감정(±20)		영업점 종합평가(분양성)	매우양호 양호 다소양호 다소저조 저조 매우저조		20 10 5 -5 -10 -20	5	5	-10	10	5	20	-5	-10	10	20	
			종합평가			75	68	50	69	68	90	57	41	75	89	
	초기예상 분양율 적용기준		95 이상 85~95미만 75~85미만 65~75미만 55~65미만 45~55미만 35~45미만 35미만	100%적용 90%적용 80%적용 70%적용 60%적용 50%적용 40%적용 30%미만적용		80	70	50	70	70	90	60	40	80	90	
			실제 초기분양율			100	100	43	85	63	94	45	62	95	86	
			오차			20	30	-7	15	-7	4	-15	22	15	-4	
			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%				

곳은 실제초기분양율과 5% ~ 30%의 오차범위를 보이며 평가결과와 편차가 크게 나타나고 있는 바, 이에 대한 산정 기준의 개선이 요구되고 있는 것으로 분석되었다.

앞선 전문가를 대상으로 한 초기분양율 평가시 영향요인 분석자료(표 3) 및 수요자 의식조사자료(표 5~7)와 정부산정기준의 사례적용 자료(표 10)의 비교분석 결과, 현재 정부에서 산정하고 있는 기준내에서는 평가항목의 세분화 및 변경, 차별화의 필요성이 제기되는 것으로 분석되었다. 다음 표 11은 정부의 산정기준에 대한 공동주택 구입 결정요인의 특징 및 변화에 따른 전문가의 의견 및 수요자인식을 반영한 항목별 등급과 기준의 보완 및 변경이 필요한 내용을 나타낸 것이다.

표 11. 초기분양율 평가기준 요구수준

평가항목	평가내용(정부)	보완 및 반영 필요사항
입지여건	주택보급율	-공급 및 가격항목으로 조정
	입지권역	-입지권역의 세분화(수도권 지역 반영)·변수요인
	교통환경여건	-도심지 접근성
		-주도로 진출입 연계성
주거편의여건	-대중교통접근성	
	-보행자 통행, 접근성	
단지구조 형태	단지규모	-편익시설, 교육시설의 분리
		-단지특성으로 변경
	평면구조	-단지환경
		-단지공동시설
인근조사분양율/미분양 주택수	인근아파트 초기분양율	동일
	최종월고시 미분양 주택수	동일
가격지수	전월대비 증감율	동일
	APT(매매)가격 종합지수	-사업지역 주택보급을 반영
브랜드 등 경쟁력	전월대비 증감율	-공급 및 가격항목으로 조정
	분양가격지수	
가·감점	브랜드선호도	-수요자 브랜드 선호도로 변경(기준: 시공사 시공능력평가)
	영업점 종합평가(분양성)	-건설사 사회적 지명도로 변경
[신설] 사회·정치적 여건	주요시장환경 동향	-중복평가 항목 배제 필요
	주요 사회적 환경	-추가적 가·감점요인 반영
가·감점요인	주요시장환경 동향	-분양시기 고려
	주요 사회적 환경	-지역경제 활동성(산업 및 기반시설 포함)
가·감점요인	주요시장환경 동향	-투자차기(개발후 가치향상성:지역 성장 및 선호도)
	주요 사회적 환경	-분양 및 입주시기
가·감점요인	주요시장환경 동향	-정부 정책동향(법적/제도적 완화·지원)
	주요 사회적 환경	-정책적 인센티브

입지권역에 있어서는 지역별로 특색 및 중요도, 구입 및 가격 결정요인이 달라짐에 따라 서울 및 수도권 지역을 별도로 분리한 입지권역의 세분화가 필요하며, 교통환경 여건의 세분화, 주

거편의여건 중 편익시설과 교육여건의 항목 분리, 단지규모 단지특성[단지환경, 공동시설, 안전시설, 단지계획 등 포함] & 평면구조 주택특성[내부 평면 및 인테리어, 첨단시설 및 가전설비, 향, 층수, 일조권 포함]으로의 평가항목 통합 변경 등이 필요한 것으로 나타났다.

가격지수의 산정 항목에 있어서는 기존 입지여건의 사업지역의 주택보급율 항목을 반영함으로써 보다 효율적으로 평가될 것

표 12. 초기분양율 평가항목 및 중요도

평가 항목(가중치)	평가 내용	평가(%)	중요도	
지역여건 (0.35)	공급 / 가격	사업지역 주택 보급률	14.2	5
		사업지역 아파트 초기 분양율	42.8	15
		사업지역 전월 대비 미분양 주택수 증감율	14.2	5
		사업지역 전월 대비 분양가 증감율	14.2	5
		사업지역 평균 분양가 대비 분양가	14.2	5
입지여건 (0.40)	교통환경	도심지 접근성	20	2
		주도로 진출입 연계성(주변교통 혼잡성 고려)	20	2
		대중교통(철도/지하철역 포함) 접근성	20	2
		보행자 통행/접근성	20	2
		보행자 통행/접근성	20	2
		향후 교통계획	-	2
		향후 교통계획	-	2
입지여건 (0.25)	편익시설	관공서, 금융시설	30	1.5
		문화, 복지, 체육시설	20	1
		의료시설(종합병원)	10	0.5
		판매시설(백화점, 대형할인마트)	30	1.5
		주변녹지 및 공원	10	0.5
입지여건 (0.40)	교육시설	향후 시설확충계획	-	1
		대학교	10	1
		고등학교	20	2
		중학교	30	3
		초등학교	40	4
		향후 시설확충계획	20	2
		향후 시설확충계획	20	2
비고	사업지 기준 2Km 이내	-	-	
추가여건 (0.10)	주택특성	내부평면계획/방/거실/주방 등 배치 적정성	20	1
		내부 인테리어:마감재, 실내디자인, 친환경자재	30	1.5
		첨단시설 및 가전설비:홈오메이션, 빌트인 가전, 유비쿼터스	10	0.5
		주택의 향	20	1
		층수, 일조권	20	1
단지특성 (0.50)	단지특성	단지규모:세대수	40	2
		단지환경:단지 내 조경·녹지공간 등	20	1
		단지공동시설:단지 내 노인정, 놀이터, 운동 공간 등	10	0.5
		안전시설:범죄/화재/재난에 대한 안전	10	0.5
		단지계획:단지시설 전체배치 및 상가, 주차장	20	1
사회·정치적 여건 (0.30)	건설사 사회적 지명도(0.33)	브랜드 선호도(건설사이미지, 품질경쟁성, 홍보마케팅 포함)	23	7
		건설업체 신뢰도(공사실적 및 재무안정성 포함)	10	3
		투자차기: 개발후 가치향상성(지역성장 및 선호도 포함:수도권 택지개발지구, 신도시, 혁신도시/기업도시)	50	15
		정부 정책동향(법적, 제도적 완화·지원), 인센티브(소비자 융자금 대출성 포함)	27	5
가·감점요인	주요시장환경 (0.50)	지역경제 활동성(산업 및 기반시설 포함), 주택경기 활성화, 투자심리 증대, 분양시기	-	10
		주거경기 경색, 투기과열지구, 혐오 및 위험 시설 인접	-	10

표 13. 공동주택 초기분양을 산정기준

평가항목	점수	평가내용	등급/평가 세부	기분 배점	변수 가중치
입력 변수	-	형태:주상복합/일반공동주택	-	-	
	-	평형대(연령,소득,자녀 등)	-	-	
	-	지역(서울, 수도권, 광역시, 시·군)	-	-	
지역 여건 (35)	5	사업지역 주택 보급률	85%미만	5	
			100%이하	3	
			100%초과	1	
	15	사업지역 아파트 초기 분양율	80%이상	15	
			70~80%	12	
			60~70%	9	
			50~60%	6	
			40~50%	3	
	40%미만	1			
	5	사업지역 전월 대비 미분양 주택수 증감율	~ -10%	5	
			-10%~+10%	3	
			+10% ~	1	
	5	사업지역 전월 대비 아파트 매매가격 증감율	1.5% 초과	5	
			0.5~1.5%	4	
			0~0.5%	3	
-0.5~0%			2		
-1.5~-0.5%			1		
5	사업지역 평균 분양가 대비 분양가	95% 미만	5		
		95~100%	4		
		100~105%	3		
		105~110%	2		
		110%초과	1		
입지 여건 (20)	10	도심지 접근성	각 세부항목	2	
		주도로 진출입 연계성	양호(1.0)	2	
		대중교통(철도/지하철역 포함) 접근성	보통(0.5)	2	
		주변교통 혼잡성	미흡(0.1)	2	
		보행자 통행/접근성	가산	2	
		향후 교통계획	가산	2	
	5	관공서, 금융시설	각 세부항목	1.5	
		문화, 복지, 체육시설	양호(1.0)	0.5	
		의료시설(종합병원)	보통(0.5)	1.5	
		판매시설(백화점, 대형할인마트)	미흡(0.1)	0.5	
주변녹지 및 공원		가산	1		
10	대학교	각 세부항목	1		
	고등학교	양호(1.0)	2		
	중학교	보통(0.5)	3		
	초등학교	미흡(0.1)	4		
	향후 시설확충계획	가산	2		
시설	사업지 기준 2km 이내				
주거 여건 (10)	5	주택 특성	내부평면계획/방/거실/주방 등 배치 적성	1	
			내부 인테리어:마감재, 실내디자인, 친환경자재	1.5	
			첨단시설/가전설비:홈오트메이션, 빌트인가전, 유비쿼터스	0.5	
			주택의 향	1	
			층수, 일조권	1	
	5	단지 특성	단지규모:세대수	2	
			단지환경:단지 내 조경·녹지공간 등	1	
			단지공동시설:단지 내 노인정, 놀이터, 운동공간 등	0.5	
			안전시설:법적/화재/재난에 대한 안전	0.5	
			단지계획:단지시설 전체배치 및 상가, 주차장	1	
10	건설사 사회적 지명도	브랜드 선호도(건설사이미지, 품질경쟁성, 홍보마케팅 포함)	상(5) 중(3) 하(1)	7	
		건설업체 신뢰도 (공사실적 및 재무안정성 포함)	상(5) 중(3) 하(1)	3	

평가항목	점수	평가내용	등급/평가 세부	기분 배점	변수 가중치	
가·감점	15	주요 시장 환경 동향	투자가치:개발후 가치향상성(지역 성장 및 선호도 포함:수도권택지개발지구, 신도시, 혁신도시/기업도시)	매우양호(15) 양호(10) 보통(5) 저조(3)	15	
						5
가·감점	-10	주요가산 요인	지역경제 활동성(산업 및 기반시설 포함), 주택경기 활성화, 투자심리 증대, 분양시기	매우양호(10) 양호(7) 보통(5) 저조(3) 매우저조(1)	-	
						-10
합계	100±10	평가: 항목별 3단계 및 5단계(항목별 분석)를 통해 배점하고, 가·감점요인은 추가적으로 산정.				

으로 판단되며, 현행 시공사의 시공능력평가 등급에 따른 브랜드 선호도의 판정은 그 객관성이 떨어지고 브랜드 선호도가 시공사의 도급순위에 근거하지 않으므로, 수요자 브랜드 가치 재조사·분석을 토대로 한 등급조정 및 변경이 필요하다. 이와 더불어 현재 기준에서는 사회·정치적 여건이 반영되어 있지 않은 바, 지역경제 활동성 및 지역 성장/선호도, 투자가치 등의 '주요 시장환경 동향'의 항목과 정부 정책동향 및 인센티브 등의 '주요 사회적 환경' 항목의 신설과 이에 따른 평가기준의 세분화가 필요한 것으로 분석되었다.

다음 표 12는 예비 판정기준 작성을 위한 전문가 설문분석 결과와 정부의 평가기준을 토대로 초기분양율 평가시 고려해야할 내용을 각 항목별로 재정리한 후 평가항목별 가중치와 평가비중을 반영하여 중요도를 산정하여 제시한 것이다. 평가는 각 항목별 전문가 응답비율에 따른 비중을 나타낸 것이며, 가중치는 평가 비중을 고려하여 산정하였다. 본 연구에서는 표 13을 토대로 등급에 따른 배점기준을 작성한 후 실제 자료로 활용하였다. 평가항목으로는 4분야 9항목의 33세부 평가내용으로 조합되었으며, 그 밖의 '지역경제 활동성' 및 '주택경기 활성화' 등에 따른 주요 양호요인과 '주택경기 경색', '투기과열지구', '혐오 및 위험시설 인접'의 3가지 주요 저조 요인에 대한 가·감점 요인을 반영하였다. 각 항목별 향후 시설확충 계획에 따른 요인은 추가 배점으로 산정하였다.

다음 표 13은 공동주택 사업타당성 검토 시 초기분양율 평가를 위한 주요 고려항목 및 영향요소를 추출하여 전문가 델파이 기법 조사 결과를 반영한 후 각 항목별 평가기준을 재설정함으로써, 이에 따른 등급 및 세부기준은 우선적으로 항목별 가중치

표 14. 공동주택 사례현장 초기분양율 평가기준 적용 I

평가항목	점수	평가내용	등급/평가세부	기준배정	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
지역여건 (35)	공급/가격	5	사업지역 주택 보급률 [해당지역 정부고시 기준]	85%미만	5											
				100%이하	3	3	3	3	3	3			3	3		
				100%초과	1								1	1		
		15	사업지역 아파트 초기 분양율 [아파트 분양율은 인근에서 분양중에 있는 타 아파트(없을 경우 가장 최근에 분양한 아파트)를 대상으로 하여 조사 (인접한 아파트 우선적용)]	80%이상	15	15	15									15
				70~80%	12						12					
				60~70%	9											
	5	사업지역 전월 대비 미분양 주택수 증감율 [건교부 주택정책팀(정기통계) "월별 미분양주택현황"의 최종월 해당지역에 고시된 자료를 기준하여 적용 : [(최종월-전월)/전월] 100%]	50~60%	6				6						6		
			40~50%	3			3		3				3			
			40%미만	1									1			
			~ -10%	5						5						
			-10%~+10%	3	3	3	3		3					3	3	
			+10% ~	1				1					1	1		
	5	사업지역 전월 대비 아파트 매매가격 증감율 [APT,(매매)가격종합지수 전월대비 증감율은 국민은행 연구소의 "전국 주택가격 동향"의 최종월 해당지역에 고시된 자료를 적용(2003.9=100 기준)하여 산출]	1.5% 초과	4						4						
			0.5~1.5%	3										4	4	
			0~0.5%	3												
			-0.5~0%	2	2	2	2	2						2		
			-1.5~-0.5%	1												
			95% 미만	5												
5	사업지역 평균 분양가 대비 분양가[분양가격지수=(1㎡(평당) 분양가 / 인근분양아파트 1㎡(평당) 분양가)×100] →분양평형이 복수일 경우는 주된 평형(세대수 순)적용 →주상복합은 주상복합아파트 적용, 다만 적용대상이 없을 경우는 일반 분양아파트 적용 →적용아파트 미준재시 최하위 기준배점 적용	95~100%	4									4				
		100~105%	3	3	3	3	3	3				3				
		105~110%	2													
		110%초과	1													
														1	1	
입지여건 (20)	교통환경	10	도심지 접근성 주도로 진출입 연계성 대중교통(철도/지하철역 포함) 접근성 주변교통 혼잡성 보행자 통행/접근성 항후 교통계획	각 세부항목	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	0.2	
				양호(1.0)	2	1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	
				보통(0.5)	2	2	2	2	1	1	2	0.2	1	2	2	
				미흡(0.1)	2	1	1	0.2	2	2	1	2	1	2	2	
					2	2	2	1	2	2	2	0.2	2	2		
				가산	2	2	2	1	2	2	1	1	1	2	2	
	편익시설	5	관공서, 금융시설 문화, 복지, 체육시설 의료시설(종합병원) 판매시설(백화점, 대형할인마트) 주변녹지 및 공원 항후 시설확충계획	각 세부항목	1.5	0.15	0.75	0.75	0.75	0.75	1.5	0.15	0.75	1.5	1.5	
				양호(1.0)	1	1	0.5	1	0.5	1	0.5	1	0.5	1	1	
				보통(0.5)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.25	0.25	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
				미흡(0.1)	1.5	1.5	1.5	0.75	0.15	0.15	1.5	1.5	0.75	0.75	1.5	
					0.5	0.5	0.25	0.5	0.25	0.5	0.5	0.5	0.25	0.5	0.5	
				가산	1	1	0.5	1	0.5	1	0.5	1	0.5	0.5	1	
	교육시설	10	대학교 고등학교 중학교 초등학교 항후 시설확충계획	각 세부항목	1	0.1	0.1	0.5	0.1	1	0.5	0.1	0.5	1	0.5	
				양호(1.0)	2	0.2	0.2	2	0.2	2	1	2	1	2	2	
				보통(0.5)	3	3	3	3	3	3	3	1.5	3	3	3	
				미흡(0.1)	4	2	4	4	4	4	4	2	2	4	4	
					2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	2	
				가산	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	2	
주거여건 (10)	주택특성	5	내부평면계획/방/거실/주방 등 배치 적정성 내부 인테리어/마감재, 실내디자인, 친환경자재 침단시설/가전설비·홈오메이션, 빌트인가전, 유비쿼터스 주택의 향 층수, 일조권	각 세부항목	1	0.1	0.1	1	1	1	1	1	1	1	0.5	
				양호(1.0)	1.5	0.75	0.75	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
				보통(0.5)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
				미흡(0.1)	1	0.5	0.5	1	1	1	0.5	1	0.5	1	1	
					1	0.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	
				가산	1	0.5	0.5	1	1	1	1	1	1	1	1	
	단지특성	5	단지규모:세대수 단지환경:단지 내 조경·녹지공간 등 단지공동시설:단지 내 노인정, 놀이터, 운동공간 등 안전시설:범죄/화재/재난에 대한 안전 단지계획:단지시설 전체배치 및 상가, 주차장	각 세부항목	2	2	1	1	1	1	1	2	1	2	2	
				양호(1.0)	1	0.5	0.5	1	1	1	1	1	0.5	1	1	
				보통(0.5)	0.5	0.5	0.25	0.5	0.25	0.25	0.25	0.5	0.25	0.5	0.5	
				미흡(0.1)	0.5	1	0.5	1	1	1	1	1	0.5	1	1	
					1	0.1	0.1	1	0.5	1	1	1	1	1	1	
				가산	1	0.1	0.1	1	0.5	1	1	1	1	1	1	
사회·정치적 여건 (30)	건설사 사회적 지명도	10	브랜드 선호도(건설사이미지, 품질경쟁성, 홍보마케팅 포함) 건설업체 신뢰도(공사실적 및 재무안정성 포함)	상(5) 중(3) 하(1)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		
				상(5) 중(3) 하(1)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	주요 시장 환경 동향	15	투자기차:개발후 가치향상성(지역 성장 및 선호도 포함: 수도권택지개발지구, 신도시, 혁신도시/기업도시)	매우양호(15) 양호(10) 보통(5) 저조(3) 매우저조(1)	15	15	15	1	10	7	15	1	1	15	15	
				상(5) 중(3) 하(1)	5	5	5	5	5	3	3	1	1	3	3	

표 15. 공동주택 사례현장 초기분양율 평가기준 적용 II

가·감점	주요가산요인	+10	지역경제 활동성(산업 및 기반시설 포함), 주택경기 활성화, 투자심리 증대, 분양시기	매우양호(10) 양호(7) 보통(5) 저조(3)	-	10	10	1	7	5	10	7	3	7	7
	주요저조요인	-10	주택경기 검색, 투기과열지구, 혐오 및 위험시설 인접	매우저조(1) 매우저조(-10) 저조(-7) 보통(-5) 양호(-3) 매우양호(-1)	-	-1	-1	-7	-7	-5	-5	-5	-1	-7	-10
합계	100±10		평가: 항목별 3단계 및 5단계(항목별 분석)를 통해 배점하고, 가·감점요인은 추가적으로 산정.			92.4	92	55.7	70.45	69.9	92.25	49.15	53.5	81.25	88.7
초기예상분양율 적용기준	90 이상	95%이상				V	V				V				
	80~90미만	85%적용												V	V
	70~80미만	75%적용							V						
	60~70미만	65%적용								V					
	50~60미만	55%적용						V					V		
	40~50미만	45%적용										V			
	30~40미만	45%미만													
기준예상분양율(%)						80	70	50	70	70	90	60	40	80	90
실제초기분양율(%)						100	100	43	85	63	94	45	62	95	86
초기예상분양율(%)						95	95	55	75	65	95	45	55	85	85
종전기준편차(오차 %)						20	30	-7	15	-7	4	-15	22	15	-4
변경기준편차(오차 %)						5	5	-12	10	-2	-1	0	7	10	1

와 중요도 설문조사를 통하여 평가한 후 전체 등급 및 배점을 설정하였다. 변수별 가중치항목은 입력변수에 따라 초기분양율 산정시 향후 추가적으로 분석·고려되어야 할 항목으로 설정하였다.

3.3 평가기준의 사례적용 및 검증

다음 표 14, 15는 위의 결과를 토대로 제시한 평가기준에 따른 사례현장별 공동주택 초기분양율 평가·적용결과를 표로 나타낸 것이다. 평가 세부등급별 사례현장의 배점결과는 다음과 같다.

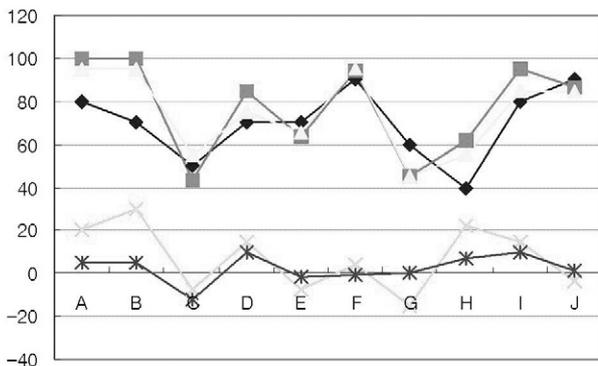


그림 3. 초기분양율 비교분석(기준/변경)

위의 각 사례현장의 기존 정부기준에 따른 초기예상분양율은 실제 초기분양율과 30% 내외의 큰 오차율을 보이며 적용의 신뢰도가 낮게 나타났으나, 본 연구에서 제시하는 새로운 기준 적용에 따른 사례현장별 오차율은 10%내외 수준으로 오차폭이 감소하여 보다 신뢰도가 높은 것으로 분석되었다. 다음 그림 3은 예상 및 실제 초기분양율과의 비교분석과 그 오차율을 나타낸 것이다.

4. 결 론

본 연구에서는 공동주택 개발사업과 관련한 사업타당성 평가 항목에 대한 이론적 고찰과 델파이기법을 통한 전문가 의견 수렴을 통하여 사업타당성 검토시 초기예상분양율 평가를 위한 고려항목과 주영향요소를 분석·재분류하여, 이에 따른 보다 합리적인 평가기준을 제시하고자 하였다. 초기분양율 예측 평가기준은 개발사업 추진에 따른 사업리스크의 저감과 미흡한 항목에 대한 개선점을 제시하여 건설업체의 경쟁력 향상을 자료로 활용될 수 있으리라 판단되며, 실사례 민간 공동주택 초기분양율과 비교 적용 이후, 적정성 검토를 통하여 추가 개선 및 등급과 배점에 대하여 재산정한 후 활용이 가능하다.

본 연구를 통해 얻어진 결과를 요약하면 다음과 같다.

- 1) 실질적인 초기분양율에 영향을 미치는 요소로는 주거·단지 특성을 비롯한 개발환경 분야에서 사업부지의 사회·물리적

특성 및 지역입지, 시장환경과 또한 공동주택의 브랜드 및 건설업체의 신뢰도 등이 중요한 요소로 다루어져야 하는 것으로 나타났다. 또한 업체의 재무흐름과 관계된 경제성 분야 및 법규 등의 문제는 전체 사업추진과 관련하여 빠질 수 없는 중요한 항목이나 초기분양율 분석단계에서는 그 영향도가 낮은 것으로 분석되었다.

2) 공동주택 선정시 고려항목 중 내·외적 요인에 대한 우선순위 분석 결과, 외적인 요인으로는 주택의 방향(39.8%)과 단지 규모(24.3%)의 중요도가 가장 높은 것으로 분석되었으며, 기타 항목에 비하여 브랜드(11.5)에 대한 중요도 역시 높게 평가되는 것으로 나타났다. 내적인 요인으로는 인테리어(45.4%)와 평면(42.1%)에 대한 고려사항이 가장 높은 것으로 분석되었다.

3) 정부 산정기준에 의거한 민간 공동주택 사례별 실제 초기분양율을 비교 분석함으로써, 산정지표 중 누락된 항목 및 추가적으로 고려해야 할 항목을 전체 고려항목 간 중요도 조사결과를 바탕으로 추가적으로 배점화하여 4분야 9항목의 33세부 평가내용으로 조합하였다. 또한 그 밖의 '지역경제 활동성' 및 '주택경기 활성화' 등에 따른 주요 양호요인과 '주택경기 경색', '투기과열지구', '혐오 및 위험시설 인접' 의 3가지 주요 저조 요인에 대한 가·감점 요인을 반영하여 새로운 평가기준을 제시하였다.

4) 기존 사회·정치적여건의 현행 시공사의 시공능력평가 등급에 따른 일률적인 브랜드 선호도의 판정은 그 객관성이 떨어지고 시공사의 도급순위가 브랜드 선호도의 절대적인 근거기준이 아니므로, 수요자 브랜드 가치 재조사·분석을 토대로 한 등급조정 및 변경이 필요하다.

5) 현재 정부기준에서는 사회·정치적 여건이 반영되어 있지 않은 바, 지역경제 활동성 및 지역 성장/선호도, 투자가치 등의 '주요 시장환경 동향'의 항목과 정부 정책동향 및 인센티브 등의 '주요 사회적 환경' 항목의 신설과 이에 따른 평가기준의 세분화가 필요한 것으로 분석되었다.

6) 각 사례현장의 기존 정부기준에 따른 초기예상분양율은 실제 초기분양율과 30% 내외의 큰 오차율을 보이며 적용의 신뢰도가 낮게 나타났으나, 본 연구에서 제시하는 새로운 기준 적용에 따른 사례현장별 오차율은 10%내외 수준으로 오차폭이 감소하여 보다 신뢰도가 높은 것으로 분석되었다.

본 연구를 토대로 실제 분양된 공동주택의 초기분양율 평가 적용사례를 확대함으로써, 평가기준의 검증을 통한 신뢰도를 제고할 수 있으리라 사료되며, 초기분양율 선정시 작용하는 변수 요인으로써, 공동주택의 형태 및 평형대, 지역에 따라 구매가치 결정요인에 대한 평가기준의 중요도가 달라지므로, 구매계층의

지역 및 요구 평형대별 평가기준의 차별화에 대한 연구가 이루어져야 할 것이다. 이와 더불어 본 평가기준의 적용을 통한 초기예상분양율의 저조가 예상될 경우 리스크 인자에 대한 투자와 개선 사항 마련을 위한 가이드라인이 필요할 것으로 판단된다.

참고 문헌

1. 강선미(1997), 건축기획단계의 Feasibility 분석방법에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문
2. 구선모 외 1인(2007), “사업타당성 검토의 현황 및 문제점 파악에 관한 기초연구”, 대한건축학회 논문집
3. 박국규(2004), “주택사업의 시행과 사업성검토”, 어드박스
4. 박중배외 3인(2008), “확률론적 비정형 리스크분석을 통한 부동산 개발의 사업타당성 모델 구축에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집
5. 신우식 외 1인(2005), 공동주택 개발사업 타당성 분석대상 항목의 평가기준 설정, 한국건설관리학회 논문집
6. 이성수 외 1인(2006), “건축개발사업의 사업타당성 분석 적용 실태 분석 및 대안 연구”, 대한건축학회 논문집
7. 이상엽, “한국 부동산 개발사업의 현황과 과제”, 건설관리 기술과 동향Ⅱ

논문제출일: 2008.06.13

심사완료일: 2008.07.21

Abstract

When planning and promoting apartment house development project, it is very important to carry on profitability in planning stage through realistic evaluation and analysis about distributability. Especially, the analysis about project feasibility through forecasting the early distribute rate is crucial stage because it could evaluate overall expecting benefit and feasibility of the project. However, researches and studies related with forecasting profitability and distributability of construction development project are insufficient. Also there is a big gap of the standard for evaluating early distribute rate between government and individual corporations. So it is necessary to study about the evaluating early distribute rate. In this point, this study aims to present effective evaluating standard(criteria) which is for forecasting profitability and distribute rate through analyzing various factors and weight of apartment house development projects. This study compared and analyzed examples of the real initial rate of private apartment sale based on the government estimated standard. Among estimated index, omitted items and factors to be additionally considered are combined as 33 detail appraisal contents of 4 parts 9 items by allotting them based on the data about priority of all considered factors.

Keywords : Apartment house, Development project, Feasibility analysis, Early expecting distributability, Evaluation criteria