

공 학 대 학 원 22- 01

건설사업 타당성분석
- 강의계획 -

2022. 03. 02

이 성 수

1. 과목 개요 및 학습 목표

- 현재 국내 건설산업은 국 내.외 환경의 급격한 **변화와 경쟁** 심화로 수주감소, 경쟁력 저하 등 **생존**의 위기에 직면에 있으며, 생존을 위해서는 **경쟁력** 확보가 시급한 상황임
- 건설업의 **경쟁력** 요소로는 Value Chain 상에서 기획/타당성 분석, 엔지니어링/설계, 조달/시공, 운영/관리 및 Project Management 역량 등 다양하게 평가할 수 있음
- 국내 건설사들은 전통적으로 조달/시공에 강했지만, 최근에는 EPC를 넘어 상대적으로 취약했던 기획/타당성 분석 등 **개발사업** 분야로 빠르게 **진화**(몸부림)노력 중임. 즉, 공사수행(시공)역량도 중요하지만 수주단계의 **사업(먹거리)창출** 역량이 더욱 중요함을 깨닫고 이 역량을 확보하기 위해 노력 중
- 이처럼 중요한 사업창출 역량을 배양하기 위해 건설산업에 대한 보다 깊은 이해와 통찰 뿐만 아니라, 사업창출과 관계가 깊은 개발사업과 사업타당성 분석에 대해 학습이 절실히 필요함
- 이런 개발사업 및 사업타당성 분석 학습을 통해, 사업(Biz.) 중심으로 **사고**를 전환하고 확장함으로써 **사업적 마인드**를 고취하여 사업(먹거리)창출에 기여하고 사업수행 중 직면하게 되는 **문제의 해결방법**을 스스로 습득케하여 건설업 발전 및 회사경영에 기여하고자 함
- 이를 위해
지난 학기 ‘**개발사업특론 및 타당성분석**’ 의 개설을 통해 국.내외 경제/사업 환경, 국.내외 건설산업 환경, 국.내외 개발사업 개념과 현황, 국.내외 개발사업 사례 등 주로 **국.내외 투자형 개발사업**을 중심으로 학습하였음

- 그러나 개발사업의 사업 특성상 업무 및 학습량이 방대하여

‘지난 학기’ 에 개발사업에 대한 전반적인 개념과 사례를 중심으로 먼저 국.내외 투자형 개발사업을 포괄적으로 이해하였다면,

‘이번 학기’ 에는 ‘**건설사업 타당성분석**’ 의 강의를 통해 투자형 개발사업의 **투자의사결정자**가 사업착수 여부 의사결정시 좀 더 신뢰성과 정확성을 갖고 특정 PJT의 성공 가능성을 평가하기 위해 객관적인 자료를 제공하는 ‘**사업타당성 분석**’ 내용을 구체적으로 학습하고자 함

- 주요 강의내용으로는 사업타당성분석을 수행하기위한 배경 이론, 사업타당성분석의 개념 및 종류, 사업수지분석 기법 및 사례, 공공/민간/신용평가사의 실제 사업타당성 분석보고서 사례 등 구체적 자료 제공을 통해 학습하고자 함

- 이를 통해 사업 경쟁력 제고, 사업마인드 고취 및 문제해결 역량, 먹거리 창출역량 등을 발휘하여 건설업 발전과 회사경영에 기여하고자 함

2. 강의 일정

- 매주, 화요일, 20:00 - 22:00

3. 강의 내용

1 주(03/03) : 강의계획서, 학습 목표
- Orientation

2 주(03/15) : 부채에 대하여

3 주(03/22) : 사업타당성분석이 왜 중요한가

4 주(03/29) : 개발사업 Review

5 주(04/05) : 사업타당성 분석 개념 및 분류

6 주(04/12) : 사업타당성분석 내용(1)/시장

7 주(04/19) : 사업타당성분석 내용(1)/기술,재무

8 주(04/26) : 중간고사(휴강)

09 주(05/03) : 사업수지분석 기법
- 과제발표 1, 2

10 주(05/10) : 사업수지분석 사례/분양형.운영형
- 과제발표 3, 4

11 주(05/17) : 사업타당성보고서 사례(1)/민간
- 과제발표 5, 6

12 주(05/24) : 사업타당성보고서 사례(2)/민간
- 과제발표 7, 8

13 주(05/31) : 사업타당성보고서 사례(3)/공공
- 과제발표 9, 10

14 주(06/07) : 사업타당성 분석 개선방안
- 과제발표 11, 12

15 주(06/14) : 함께 생각해 볼 문제들
- 과제발표 13, 14

16 주(06/21) : 기말고사(종강모임)
- Wrap up

4. 교재

- 개발사업 타당성분석론(이론편), 2022. 03, 이성수
- 개발사업 타당성분석론(사례집), 2022. 03, 이성수

5. 참고문헌

1. 김재태.김기홍, 부동산개발론-이론과 실무, 부연사, 2017. 09
2. 이종규, 부동산개발사업의 이해(5판), 부연사, 2015. 08
3. 손진수, 부동산개발론, 부동산 114, 2006. 01
4. 이성수, 확률론적 방법에 의한 건축개발사업의 재무적 타당성 분석모델 구축, 박사학위논문, 고려대대학원 건축공학과, 2007. 02

6. 평가

- 정시출석(40) : 정시 출석
- 주제발표(15) : 중간과제 리포트 제출물 발표
 - 주제선정, 보고서 틀과 내용, 발표 Skill 등 종합 평가
- Report(30) : 학기 중 2회 제출
 - 중간과제(중간고사 시) 및 기말과제(기말고사 시), 주제는 자유
- 참여도(15) : 질의, 토의, Q&A

7. 주제발표 방법

- 중간고사 시 제출한 리포트를 중간고사 후 주당 수업초반 2명씩 발표(인당 20분) 후 토론(10분)
: 리포트 및 발표 주제는 자유주제로 하되 이슈가 있어 많은 토의가 될 수 있는 주제 강추
담당업무, 연구분야, 관심분야, 시사/화제 또는 의미 있는 경험 등 자유롭게 결정

8. 추가 논의사항

- 일방적 강의 지양, 질의응답/토론식 수업 추구
- 부탁 : 호칭, 발표자료, 질문/토론
- 건의사항 ?

9. 연락처

- (주)유엔아이 대표이사 이성수(010-3799-4591, ssleea@korea.ac.kr)

■ 사업계획서/사업타당성 분석보고서(예시)

I. 사업개요

- 1) 사업의 목적
- 2) 사업대상지 개요
- 3) 사업추진 개요

II. 사업환경분석

- 1) 거시적 사업환경 분석
- 2) 미시적 사업환경 분석
- 3) 상·하위 계획 분석
- 4) 관련법규 검토

III. 시장분석

- 1) 상권분석
- 2) 경쟁구조 분석
- 3) 소비자 Needs 분석
- 4) STP 전략 도출
- 5) 내부요인 분석
- 6) SWOT 분석

IV. 개발기본구상

- 1) 개발방향 설정
- 2) 개발 Concept 도출
- 3) 유사사례 조사
- 4) 개발가능 기능 및 시설 선정
- 5) 도입 시설별 MP분석 및 규모산출
- 6) Space Program
(Vertical & Floor Plan)
- 7) 건축계획

V. 마케팅전략

- 1) 회수전략 도출
- 2) 임대 및 분양가 도출
- 3) 임대 및 분양율 추정
- 4) 임대 및 분양시기 결정
- 5) 4P Mix

VI. 사업성 분석

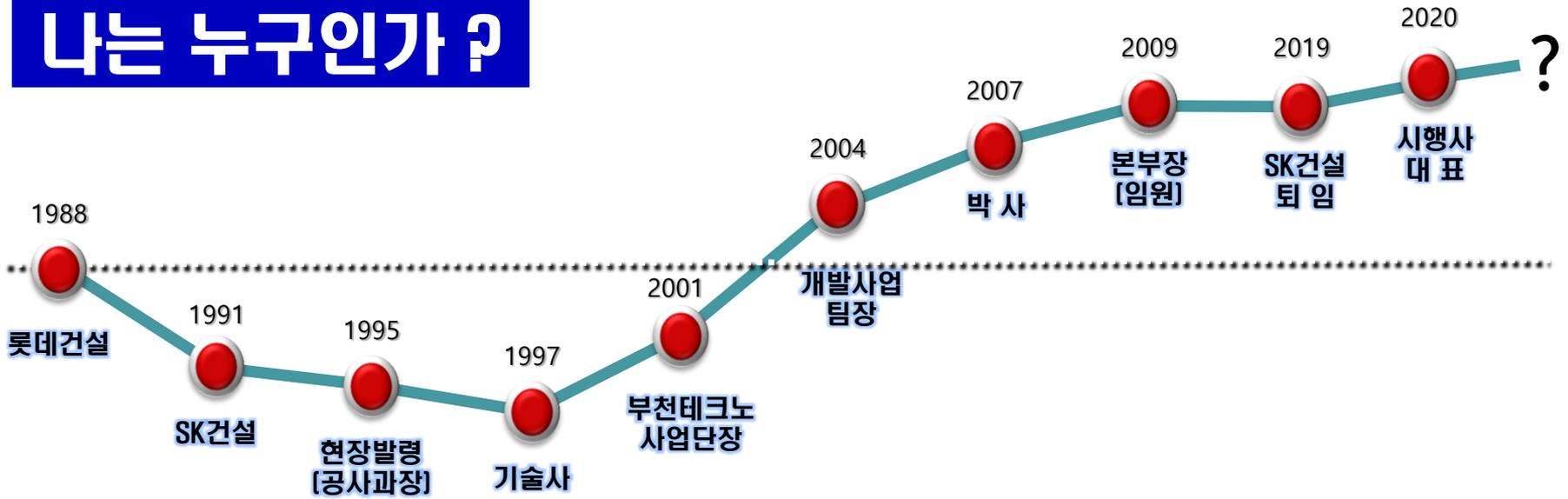
- 1) 수입.지출/투자비 항목 분석
- 2) 자금조달계획 수립
- 3) 사업수지/Cash Flow 분석
- 4) 시나리오.민감도 분석
- 5) 투자의사 결정

VII. 사업시행 및 관리운영계획

- 1) 사업추진 Master Plan
- 2) 관리운영방식 및 주체 검토
- 3) 조직 및 인력계획
- 4) 영업관리계획

VIII. 종합

나는 누구인가 ?



My History 1/2

2001

본사담당/사업단장



- ✓ **부천 테크노파크**
- 부천 오정구 삼정동
- 연 60,152평, B1/15F
- 사업 2,500/공사 1,200억
- 2001.12 ~ 2004. 05
- 신탁사업, 부천시



- ✓ **분당 벤처타운**
- 성남 분당구 정자동
- 연 70,541평, B6/37F
- 사업 5,000/공사 2,400억
- 2002. 03 ~ 2005. 06
- 자체개발사업



- ▶ **군포 벤틀움**
- 군포시 당정동
- 연 40,500평, B2/15F
- 사업 1,850/공사 950억
- 2002. 10 ~ 2004. 06
- 지주공동사업, 대한전선

*실때: 부천3차

2005

(건축)개발사업팀장



- ✓ **아산 역세권 개발 PF**
- 충남 아산시 배방면
- 연 172,000평, B5/63F
- 사업 1.5조/공사 0.9조
- 2007. 08 ~ 2011. 12
- 공공PFV사업, LH공사



- ▶ **인천대 이전사업**
- 인천시 송도신도시 내
- 연 63,188평, B1/5F
- 사업 2.8조/공사 3,565억
- 2006. 11 ~ 2009. 07
- 공공PFV사업, 인천도시공사



- ▶ **송도 U-City 개발사업**
- 인천시 송도신도시 내
- 연 13,500평, B1/3F
- 사업 4,356억/공사 1,250억
- 2008. 04 ~ 2009. 06
- 공공PFV사업, 인천도시공사



- ✓ **성남 테크노파크**
- 성남 중원구 상대원동
- 연 57,803평, B2/15F
- 사업 2,500/공사 1,300억
- 2004. 10 ~ 2006. 10
- 지주공동사업, 시행사



- ▶ **광명 테크노파크**
- 광명 소하택지지구 내
- 연 75,090평, B2/15F
- 사업 4,000/공사 2,000억
- 2008. 09 ~ 2010. 09
- 자체개발사업



- ▶ **창원 테크노파크**
- 창원 성산 창원국가공단 내
- 연 61,645평, B2/15F
- 사업 3,000/공사 1,500억
- 2008. 05 ~ 2010. 02
- 지주공동사업, 시행사

*실때: 한류우드, 안산사동

2009

주택사업본부장(전기)



- ▶ **청라 SK VIEW**
- 인천 청라택지지구
- 공동주택 879세대, B2/30F
- 사업 4,000/공사 2,000억
- 2009. 07 ~ 2012. 01
- (자체형)수탁사업



- ✓ **수원 SK Sky VIEW**
- 수원 장안구 정자동
- 공동주택 3,472세대, B2/41F
- 사업 1.5조/공사 6,700억
- 2010. 06 ~ 2013. 05
- 민간 PFV 사업



- ✓ **신동탄 SK VIEW Park**
- 경기 화성시 반월동
- 공동주택 1,967세대, B2/25F
- 사업 6,150/공사 2,650억
- 2012. 11 ~ 2015. 02
- (전형적)수탁사업



- ✓ **인천 SK Sky VIEW**
- 인천 남구 용현동
- 공동주택 3,971세대, B2/40F
- 사업 1.5조/공사 6,500억
- 2013. 10 ~ 2016. 09
- 도시개발사업



- ▶ **신동탄 3차 SK VIEW**
- 경기 화성시 기산동 150
- 공동주택 1,086세대, B2/23F
- 사업 4,300억/공사 1,560억
- 2016. 09 ~ 2019. 01
- 건설형 뉴스테이사업

*준공후 PJT 정리(50여개)

*대규모 PJT Launching

*보유부지 Value-up

My History 2/2

2013

주택사업본부장(후기)

2020

유엔아이포유 대표이사



- ▶ **시흥백골 SK VIEW**
- 경기 시흥시 정왕동
- 공동주택 1,442세대, B1/29F
- 사업 3,950/공사 2,040억
- 2012. 11 ~ 2015. 07
- 민간 PFV 사업



- ▶ **전주호자 SK VIEW**
- 전주 완산구 효자동
- 주상복합 392세대, B2/33F
- 사업 1,550/공사 890억
- 2013. 05 ~ 2016. 02
- 지역조합주택사업



- ▶ **영동 SK VIEW**
- 수원 영동구 망포동
- 공동주택 710세대, B2/26F
- 사업 2,450/공사 1,070억
- 2013. 11 ~ 2016. 02
- NPL 정상화 사업



- ▶ **센텀리버 SK VIEW**
- 부산 연제구 연산동
- 세대수 529세대, B2/29F
- 사업 1,650/공사 850억
- 2014. 06 ~ 2017. 01
- (수정된)지주공동사업



- ▶ **신동탄 SK VIEW Park 2차**
- 경기 화성시 기산동
- 공동주택 1,196세대, B2/34F
- 사업 3,490/공사 1,717억
- 2015. 04 ~ 2017. 07
- NPL 정상화 사업



- ▶ **검단 SK VIEW**
- 인천 서구 당하동
- 세대수 530세대, B2/18F
- 사업 1,650/공사 900억
- 2015. 06 ~ 2017. 08
- 수정된 지주공동사업



- ▶ **송도 SK VIEW**
- 인천 연구 송도동 315
- 공동주택 2,100세대
- 사업 9,400 / 공사 4,050억
- 2016. 07 ~ 2019. 07
- (수정된) 지주공동사업



- ▶ **광주 상록 SK VIEW**
- 광주시 서구 농성동 260
- 공동주택 842세대
- 사업 2,860/공사 1,450억
- 2017. 02 ~ 2019. 07
- 지역주택조합사업



- ▶ **안양 테크노벨리**
- 경기 안양시 관양동
- 지식산업센터, 연 15,457평, B3/10F
- 사업 1,150억/공사 530억
- 2019. 02 ~ 2020. 12
- 민간 자체시행사업



- ▶ **부천 테크노벨리**
- 경기 부천시 춘의동
- 지식산업센터, 연 32,307평, B3/20F
- 사업 2,140억/공사 995억
- 2019. 02 ~ 2021. 07
- 민간 자체시행사업



- ▶ **부평 테크노벨리**
- 인천 부평구 갈산동
- 지식산업센터, 연 84,887평, B1/23F
- 사업 6,550억/공사 2,803억
- 2019. 07 ~ 2022. 01
- 민간 자체시행사업



- ▶ **000 개발사업**
- 00시 00구 00동 000
- 상품명, B0/00F, 연 00,000평
- 사업 000/공사 000억
- 0000. 00 ~ 0000. 00
- 00000000사업



- ▶ **000 개발사업**
- 00시 00구 00동 000
- 상품명, B0/00F, 연 00,000평
- 사업 000/공사 000억
- 0000. 00 ~ 0000. 00
- 00000000사업

※ 실패 : 수지 대림, 신동탄 대림



1. Biz. 論

- Cost, 사업/Biz. 관점에서 접근
Engineering 과 Business의 균형

2. 生存 論

- 도시 & 부동산(개발업), 밥그릇
--→ 관심과 진출, 상생/Win-Win

3. 人文 論

- 사고의 틀과 폭
: 크게(전체)/멀리(길게)/본질
- 철학/가치관, Mission/Vision/Goal
- ①재무/회계 ②금융 ③마케팅 (④경제/경영)

4. 認識 論

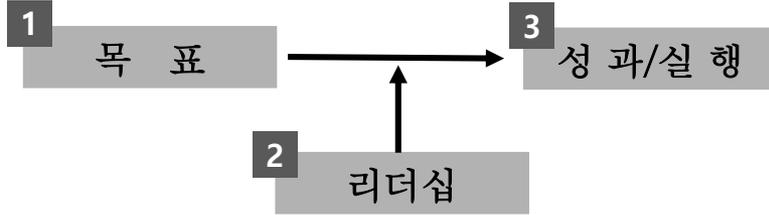
- 필요성 인식, 알아야 판단
- 깨어 있음, 비평의식, 전체 체적화
--→ 평소 고민/생각

생각의 관점

1 Mission/Vision/value/Goal Strategy

| | Mission | Vision | Value | Goal |
|-----------------|--|--|--|---|
| 구 분 | <ul style="list-style-type: none"> • Society 차원 • 존재이유 / Why | <ul style="list-style-type: none"> • Company 차원 • 방향과 꿈 / What | <ul style="list-style-type: none"> • Person 차원 • 원칙·규범 / How | |
| 회 사 | <ul style="list-style-type: none"> • We Build the Great, Great Life, Great World | <ul style="list-style-type: none"> • Global Top Tier City Developer & Infrastructure Builder | <ul style="list-style-type: none"> • 6 Values • 따뜻한 프로페셔널 - 인재상 | <ul style="list-style-type: none"> • 수주 10.0조 • 매출 10.0조 • 이익 5,000억 |
| 본부장 · 개 인 | <ul style="list-style-type: none"> • 단기 : KPI 목표달성 현업수행 • 중기 : 개발사업 경험/경쟁력 확보 • 장기 : 최적의 상품을 개발하여 고객에게 + a 가치를 제공함으로써 풍요로운 사회와 삶을 창출하여 인류행복에 기여한다 | <ul style="list-style-type: none"> • 개인 : 개발사업분야 최고 전문가가 된다 • 조직 : 개발사업을 부흥시켜 脈을 이어간다 • 중기 : 현업무경험 + L.L을 바탕으로 국내 최고 Developer가 된다 • 장기 : 회사 Vision + group U-city개발 중추로서 Global Developer로 성장한다 | <ul style="list-style-type: none"> • Passion / 업무 • Integrity • Accountability <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> • 품격, 책임, 기본, 성실,公私, 원칙 | <ul style="list-style-type: none"> • 수주 1.0조 • O&P 12% |

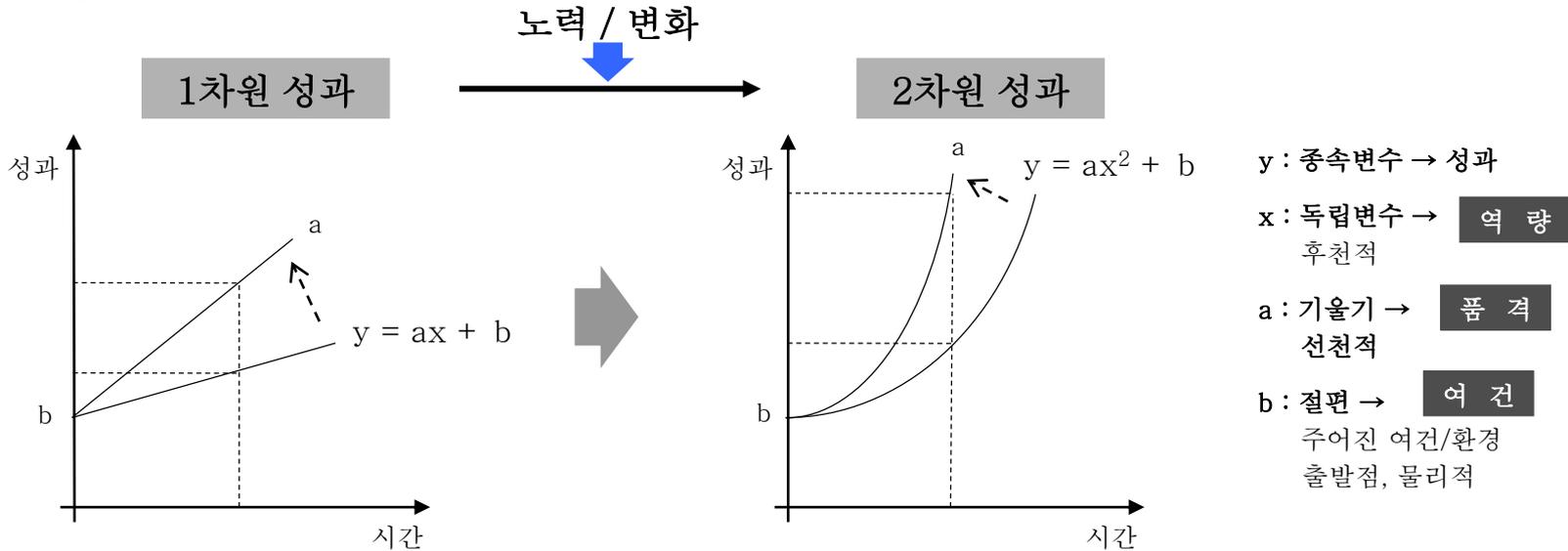
2 리더/임원의 역할



2 리더십

- 구성원에게 “영향력”을 행사하여 함께 “성과”를 창출하는 것
- 성과 = f(역량 x 동기)

3 성과 개념도



➡ 최고의 성과는 “뛰어난 역량 + 훌륭한 품격 + 좋은 여건”의 Synergy 습

話頭
[-est]

역량
품격
여건

- 꾸준한 학습, 목표, 실행, 경험, 지혜, 전문가/경쟁력, 선택/책임...
- 영혼, 가치관/철학, 꿈/Vision, 기본/원칙, 조화/중용, 깊은 궁리...
- 근무 환경, 가정 관리, 건강 관리