

효율적 지방재정관리를 위한 공공시설 타당성분석 연구

- 전통한옥호텔 건립을 중심으로 -

A Study on the Public Facilities Feasibility Analysis for Effective
Local Finance Management

- Focused on Traditional Hanok Hotel -

박 정 민 (동신대학교 소방행정학과 부교수 - 주저자)

김 지 인 (도시골문화발전소 소장 - 교신저자)

Abstract

Jung-Min Park / Ji-In Kim

As the demand for traditional lodging facilities increases with the attention to the Korean Wave culture and traditional culture experience, the number of traditional Korean-style guest houses built by local governments is also increasing.

Traditional Hanok Hotel, the subject of this study, needs to be analyzed for feasibility analysis as it could lead to financial burden on local governments if they fail to verify the adequacy and feasibility of investment due to high unit price.

In this study, economic feasibility analysis is performed on the establishment of a traditional Hanok Hotel based on the results of cost estimates, profit estimates, calculation of estimated profit and loss, and the estimated business cash flow for effective financial management of Local Governments.

주 제 어: 공공시설, 효율적 지방재정관리, 전통한옥호텔, 경제타당성분석, 내부수익률, 순현재가치

Keywords: Public Facilities, Effective Local Finance Management, traditional Hanok Hotel, Feasibility Analysis, Internal Rate of Return, Net Present Value

I. 서론

주 5일 근무제와 수업제가 시행됨에 따라 여가와 관련된 관광수요가 증가하고 도심 위락형에서 자연과 문화의 체험형으로 관광형태가 변화하고 있다. 또한, 웰빙(Well-being), 로하스

(Lohas), 힐링(Healing)의 트렌드에 따라 삶의 질을 추구하는 방향으로 관광활동이 증가하면서 숙박시설도 자연친화적인 소재로 건축된 한옥 호텔, 목재 펜션, 사찰 등에 대한 관심이 증가하고 있다(이상미·김홍섭, 2010).

정부는 2006년 한(韓)브랜드 종합정책 이후 한국 전통문화 브랜드 구축을 위한 「한(韓)스타일 육성 종합계획('07~'11)」을 마련하고 6개 분야(한글, 한식, 한복, 한옥, 한지, 한국음악)에 한옥을 채택하면서 공공시설 한옥 보급 등을 추진하였다. 또한 한옥 활성화를 위한 사회적·정책적 요구가 증가하면서 지자체에서도 공공시설을 한옥으로 짓거나 지역 고유 한옥을 유지·보수하는 지원사업을 실시하고 있다(국토연구원, 2010).

내외국인 관광객들의 한류문화와 전통문화체험에 대한 관심으로 전통체험 및 숙박시설의 수요가 증가하면서 남도한옥민박, 제주도 씨에스 호텔, 경주 보문단지의 라궁, 전남 영산재·오동재, 인천 경원재, 남원예촌, 서울 락고재, 안동 락고재·구름애 등 지방자치단체가 조성하고 지원하는 전통한옥 숙박시설이 증가하고 있다. 이러한 지방자치단체의 전통한옥 숙박시설 건립은 관광객 숙박 수요 증가 때문만은 아니다. 전통한옥의 문화 계승과 체험 활성화, 전통한옥의 보전과 가치 증대, 한옥의 대중화 등 공익적 가치와 지역 관광 차별화를 위해 조성되고 있으며 지역민의 공공시설로도 활용되고 있다.

그러나, 한옥숙박시설은 수요 증가에 따른 발전가능성에도 불구하고, 비교적 높은 건축비 외에 잦은 유지 및 보수 비용의 투입으로 경제성 측면에서는 의문이 제기되고 있으며(전남개발공사, 2010), 공공시설인 한옥숙박시설에 대한 무분별한 공급은 지방자치단체의 재정 부담을 초래할 수 있다. 또한, 지역주민 삶의 질 향상, 관광객 수요 창출이라는 공공성 충족을 위해 개별 지방자치단체 중심으로 한옥 숙박시설이 건립되어 왔으나 이에 따른 공공시설 재정관리부담, 행정과 주민 갈등, 세금 증가 문제는 향후 지방자치단체의 몫이 될 전망이다(노승용·오승은, 2013).

이상과 같이 공공시설의 설치에 지역사회와 개인에게 유익을 주기도 하지만 설치단계에서부터 정부와 주민 간, 지역 간 갈등 문제를 일으키기도 하고 유지관리비용이 적자형태로 누적되어 지방정부의 재정 위기를 초래하기도 한다. 즉, 공공시설의 설치에 공공성의 차원에서 고려할 필요가 있으나 지방자치 실시 후 단체장의 선심성 공약이나 미흡한 경제적 타당성 분석, 주민과의 충분한 협의 없이 공공시설이 설치되어 막대한 예산 낭비와 재정 위기를 초래하는 사례들이 증가하고 있다(김명환, 2015).

본 연구의 대상인 전통한옥호텔은 신축 단가가 높은 편이다. 따라서 조성계획 수립당시 투자 규모의 적정성과 타당성 등을 제대로 검증하지 못하면 지방자치단체의 재정 부담으로 이어질 수 있으므로 이를 막기 위한 공공시설 타당성 분석이 필요하다. 그러한 관점에서 본 연구에서는 지방자치단체의 한옥단지 조성사업의 사업비와 시설 현황을 검토해 타당성 분석을 실시하고자 한다.

본 연구의 내용은 다음과 같다. 첫째, 선행연구를 통해 공공시설과 타당성 분석 개념 및 분석 방법을 정립한다. 둘째, 공공시설로서 한옥숙박시설 조성 사례를 조사하고 분석한다. 셋째, 사례의 한옥단지 조성사업이 공공성을 띤 개발사업 성격임을 고려해 전통한옥호텔 건립에 대해 비용추정, 수익추정, 추정손익계산, 영업현금흐름의 추정 결과를 근거로 경제적 타당성 분석을 실시한다.

연구 결과는 향후 지방자치단체의 전통한옥호텔 건립에 대한 사업성의 판단 근거 및 기초자료가 되며 건립에 필요한 의사결정의 합리화를 도모하고 전통한옥 숙박시설 활성화 전략 수립의 기초자료로서 의미가 있다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 공공시설과 타당성분석의 개념

1) 공공시설의 개념

공공시설은 특성상 시장의 자유로운 의사결정시스템에 의해 공급되기 보다는 공공부문에 의해 설치되고 유지·관리되어 왔다. 공공시설의 지속적 증가로 지방자치단체가 다양한 공급시설 공급에 재정적 부담을 지게 됨으로써 공급과 유지관리에 민간화를 포함한 다양한 논의가 진행되어 왔다. 공공시설은 개인과 지역의 공동체가 이용하므로 지역공동체에 제공하는 서비스는 지역공동체의 삶의 질에 영향을 주게 된다(김명환, 2015).

공공시설이란 주민 복리 증진을 위해 정부에서 제공되는 활동으로 공공서비스 전달을 위해 공공의 재원으로 건립·관리·운영되는 시설을 말한다. 공공시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「보금자리주택건설 등에 관한 법률」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등 다양한 법률에서 취지에 맞게 개념화 되어 있다(노승용·오승은, 2013).

공공시설은 시설의 특성에 따라 지역주민의 삶과 밀접한 사업은 공공성 확보와 행정의 종합성 등을 고려해 지방자치단체가 운영하는 직접경영방식, 공공시설 요금현실화를 통해 독립채산제가 어느 정도 가능한 사업은 법인형 지방공기업으로 전환해 운영하는 간접경영방식, 지방자치단체가 공공시설을 소유하되 민간에 경영을 맡기는 위탁경영방식이 있다(노승용·오승은, 2013).

본 연구의 대상이 되는 전통한옥호텔은 지방공사, 제3섹터 방식의 민관공동출자기업 등 여러 형태로 운영되고 있으나 주로 간접경영방식으로 운영되고 있어 공공성과 수익성을 함께 고려한 연구가 필요하다.

2) 타당성분석의 개념

타당성 조사에서는 경제성 분석과 정책적 분석이 이루어지는데 사업 시행 여부를 결정하는데 있어 가장 중요한 과정은 경제성 분석이다(이상훈·김윤성·전의찬, 2011). 타당성 분석은 현재 인식된 것이고 미래에 어떤 일이 일어날 것인지를 고려한다. 미래는 정확하게 예측하기 불가능하기 때문에 특정 투자에 대한 위험을 감소시키는 데 사용된다. 관광사업의 장래성을 예측해 투자 타당성과 가치를 평가하고 현재와 미래 시장을 분석함으로써 사업성을 평가한다. 한옥 호텔의 특수성을 면밀히 분석해 사업계획에 반영하고 사업성 및 사전검증을 통해 건립 투자의 효율성을 제고한다(양창식, 1997).

타당성 분석에 대한 학자들의 견해는 다음 표와 같다.

〈표 1〉 타당성 분석에 대한 연구자별 견해

연구자	'타당성분석 견해	비고
Jack N. Hodgson(1973)	타당성분석은 사업의 모든 측면을 계량화하기는 현실적으로 불가능하며 마케팅과 재무 분석 자료를 중심으로 수집하고 종합적으로 분석하는 과정이다.	
Michael(1979)	사업에 새로운 아이디어가 경제적 가치가 있을 것이라는 추측보다는 개발에 대한 심도 깊은 재무적 타당성을 분석하는 것이 필요하다.	
Charles H. Wurtzebach & Mike E..Miles(1991)	사업 타당성분석은 제한된 자원 상황과 제한 사항에 어느 정도 부합한지를 조사하여 계획된 사업 목적을 달성할 수 있는지를 확인하는 절차이다.	
Paul & Griffin(1993)	타당성분석은 개발 제안 프로젝트의 성공 혹은 실패 여부를 결정하기 위한 전문적인 분석 방법이다.	
최복수(1998)	타당성분석은 사업의 경제적 투자 여부 및 성패 여부를 결정하기 위한 것으로 시설에 대한 개발 가능성을 확인하기 위한 분석활동이다.	
김수정·김우곤(1998)	타당성분석은 투자자에게는 자금의 투자수익률과 사업 위험에 대한 정보, 기업에게는 기술적, 재무적 타당성을 제공한다.	
조소윤·원철식(2000)	호텔사업의 성패를 결정하는 중요한 원인은 타당성 조사의 효과적 수립으로 타당성 조사를 위한 다양한 분석 방법을 사용해야 한다.	

자료: 선행연구 참고해 연구자 재구성

사업 타당성 분석은 분석 과정이나 항목의 정확성이 높아도 미래를 정확하게 예측하기는 어렵다. 그럼에도 미래 상황에 대한 사업 투자 의사결정에 대한 위험을 최소화 할 수 있다(Coltman, 1989).

이상의 개념들을 볼 때, 사업타당성분석은 사업 초기 기획 단계에서부터 사업 시행 여부, 대안의 선택 등을 결정하는 포괄적인 과정이라 할 수 있다(박경열, 2012).

본 연구의 대상인 한옥호텔사업에 있어 가장 비중이 큰 투자는 토지, 건물, 설비 등으로 장기적 수명을 가진 자산과 연관되어 투자 결정은 비용, 효용, 이익, 위험 등을 고려해야 하는 복잡한 의사결정 과정을 거치게 된다(윤혁권, 2009).

2. 타당성분석 선행연구

타당성분석 선행연구에는 다음과 같이 다양한 분석 방법과 요인이 제시되고 있다.

〈표 2〉 호텔건립 타당성 분석 방법 선행연구

연구자	타당성 분석 방법 내용	비고
Rocco M. Angelo(1985)	·호텔개발사업 타당성 분석 요인으로 시장특성 분석, 입지 평가, 경쟁분석, 수요 분석, 시설과 서비스 결정, 재무 분석	
Michale M. Coltman(1989)	·시장특성, 입지평가, 수급정보수집, 수급분석, 공간배치에 대한 제언, 재무 분석	
장혜숙(1991)	·신규호텔사업 타당성분석에 관해 연구하면서 시장지역 특성과 입지분석, 시장 조사와 수요예측, 공급분석과 경쟁력 제고, 시설과 서비스, 재무 분석 5단계 ·주요 타당성분석방법으로 평균수익률, 순현재가치, 내부수익률, 손익분기점, 민감도 분석 등 재무 타당성평가	
최복수(1999)	·신규호텔사업 타당성분석 방법으로 시장성 분석모형 방법에는 입지분석모형, 수요예측모형, 공급분석모형, 경쟁분석모형 ·경제성 분석에는 투자비 산정 및 자본조달계획, 수익과 비용추정, 추정손익계산서, 현금흐름 추정, 회수기간법, IRR, NPV, PI지수법	
박경열(2012)	·신규호텔사업 재무적 타당성분석에 확률 통계적 방법인 확률론적 시스템 다이내믹스를 적용해 시장성, 재무성, 기술성 요인들의 통합적 모델 연구	

자료: 선행연구 참고해 연구자 재구성

선행연구들은 호텔개발사업 타당성 분석 과정에서 시장 특성이나 주변지역 분석 등 시장성 분석을 시작으로 재무 분석에 이르는 단계적 과정을 주로 제시하였다. 타당성 분석 과정에서 재무적 예측이 미래의 의사결정에 중요하게 연결됨을 알 수 있다.

3. 전통한옥숙박시설 사례 분석

본 연구에서는 서울 락고재, 안동 락고재·구름에, 전주한옥마을과 같은 한옥민박과 펜션, 한옥게스트 하우스 등 한옥체험업 유형은 사례 분석 대상에서 제외한다. 연구 대상이 되는 전통한옥숙박시설은 객실 51실, 한식당 및 연회시설 등 부대시설을 갖춘 한옥호텔이다. 따라서 이에 준하는 시설과 규모를 갖춘 경주 라궁, 인천 경원재, 여수 오동재, 영암 영산재, 남원 예촌을 대상으로 사례 분석하고자 한다.

경주 라궁은 경북 경주시 보문단지의 신라 밀레니엄 파크내에 위치하며, ‘쉼’이라는 의미를 갖고 있다. 한옥의 정취를 그대로 간직하면서 현대적인 호텔 서비스를 접목시킨 국내 최초 전통한옥호텔이다. 외관은 기본 틀과 외형 등 전통한옥 비법을 활용한 전통건축양식이며, 객실 내부는 온천장과 현대식이 조화를 이룬 구조이다. 한옥의 불편함을 없애고 한옥 특유의 기능성과 전통의 멋을 살린 고풍스러운 분위기의 한옥 궁궐의 분위기가 느껴진다. 2007년 개장되어

초기 시장침투 시기를 지나 성장기에 접어들면서 전통한옥호텔로서 브랜드 이미지가 확산되고 있다. 라궁은 국내 최초 신라시대의 역사와 문화를 체험할 수 있는 에듀테인먼트 놀이동산으로 신라를 주제로 한 다양한 공연 및 상징물 연출, 공예시연 등 다양한 체험을 즐길 수 있는 문화 체험 공간이다(한진수 외, 2015).

2015년 5월 송도에 오픈한 인천 경원재는 고려시대 인천의 옛 명칭에 따라 '경사를 불러오는 고을'이란 의미로 지어졌으며, 송도의 초고층 빌딩 사이에 위치하며 호텔 부지가 28,005㎡로 국내 한옥호텔 중 최대 규모이다. 국내 호텔 기업인 엠베서더 그룹에서 위탁경영을 담당하여 객실 30실(로열스위트룸 2채, 디럭스 스위트룸 12채, 디럭스룸 16실)과 한식당 및 대연회장인 경원루를 갖추고 있다(한진수 외, 2015).

영암 영산재는 전남 최초의 전통호텔로, 21개 객실을 갖춘 전통 한옥호텔의 외형적 건축미와 현대적 시설이 조화롭게 구성되어 있다. 관광객에게 전통문화 교육 공간과 전통한옥 체험 공간을 제공하기 위해 전통 문화 체험관, 전통 혼례청을 운영하고 있다. 2011년 9월 개장했으나 아직 브랜드 인지도는 미약해 객실 평균 가동율은 30% 수준에 머물고 있다. 전통 문화 체험관, 전통 혼례청을 활용한 전통 체험이벤트가 가능하며 전통 연회장을 갖춰 단체고객 유치 가능하도록 조성되어 있다.

〈표 3〉 사례분석 관리 및 운영 현황 정리

이름	유형	면적 (m ²)	부대시설종류	운영차별화
경주 라궁	관광숙박업	75.9~95.7	식음점(한식당: 연회시설 변경가능), 편의점, 기념품점, 쇼핑, 편의시설	라궁은 객실마다 노천탕이 마련되어 있어 개인, 가족 단위가 온천욕을 즐기기에 매우 좋으며, 객실요금에 조식, 석시, 신라밀레니엄 파크이용권 포함
인천 경원재	관광숙박업	36.64~95.04	레스토랑(수라, 다향), 연회장(아리랑, 영빈관)	경원재는 최고급 특 1급 호텔 기준에 맞는 객실 서비스와 한식당, 세미나동인 경원루를 활용한 결혼식, 기업행사 등 다양한 형태의 행사가 가능하며 엠베텔 멤버십 카드는 각종 할인 및 포인트를 현금처럼 사용 가능
여수 오동재	관광숙박업	36.3~79.2	연회장, 레스토랑	여수바다가 객실 마당에서 보일만큼 아름다운 자연 경관을 보유하고 있으며, 200명 규모의 대규모 세미나가 가능한 장소를 보유하고 있음 또한 전통혼례를 야외 마당에서 직접 체험 가능
남원 예촌	관광편의 시설업	20.5~72.9	세미나실, 정자(연못), 휴게공간(카페시설)	국내 유일 콘크리트가 아닌 흙벽으로 건축되었으며, 한옥 전통의 구들장을 활용하여 전통스러움과 예스러움을 가장 직접적으로 체험 가능
영암 영산재	관광숙박업	36~102	한식당, 연회장, 전통문화체험관, 전통혼례청, 바베큐장	영암 영산재는 전통 한식당, 전통문화체험관, 전통 혼례 체험들 다채로운 행사를 외국인 앞에서 실시함 또한 최상의 전통문화 체험을 제공하기 위한 전통문화체험관을 만들어 다양한 체험 프로그램 실시

자료: 남원시(2015), 남원예촌 운영관리방안 연구보고서 참고해 연구자 재구성

여수 오동재는 2012년 여수 해양엑스포에 맞춰 개장한 한옥호텔로 총 32개의 한옥 객실로 다가구 소형(29가구), 다가구 중형(2가구), 단독대형(1가구)을 갖추고 있다. 모든 객실을 전면 통유리로 지어 마루에 앉아 여수 밤바다 야경을 감상할 수 있는 구조로 설계되었다.

건축에 사용된 주요 부재는 기둥, 서까래, 보·도리·장식 등에 더글러스 육송을 100% 사용하였다. 편백 한옥호텔 오동재는 세련된 감각과 디자인으로 한옥의 느낌을 최대한 살렸으며 편백 나무를 사용해 삼림욕 효과를 기대할 수 있다.

남원 예촌은 남원 대표 관광지인 광한루원(북문)과 접하고 사업규모는 11,079㎡에 달하며, 숙박이 가능한 객실은 VIP 객실 2개, 2인실 5개, 4인실 15개, 6인실 2개로 객실 수는 총 24개로 구성되어 있다. 전통 구들장과 황토 흙벽 등 전통방식을 그대로 이용하여 한옥을 건축한 전통 한옥 숙박시설로 참숯을 장작으로 사용하여 구들을 직접 때고 대나무 외역기의 황토 흙벽을 사용한 친환경 한옥 숙박시설이다.

본 연구에서는 경주 라궁, 인천 경원재, 여수 오동재, 영암 영산재, 남원 예촌의 관리 및 운영 방안을 사례 분석해 연구 시사점을 도출하고자 한다.

III. 대상지 개요와 타당성 분석 방법

1. 전통한옥호텔 건립 개요

대상지 전통한옥호텔은 A한옥단지 조성사업의 하나로 대지면적 27,605㎡, 연면적 3,780㎡의 규모이다. 도입시설은 객실 51실, 부대시설은 한식당과 전통혼례식당을 갖추고 있다. 주요구조는 한식목구조와 철근콘크리트구조가 결합되어 있다.

2011년 5월 건축공사를 착공해 2012년 4월 1차 공사 준공(32객실), 2013년 5월 2차 공사 준공(19객실)을 계획했다. 세부적인 한옥호텔의 도입시설과 객실현황은 다음과 같다.

〈표 4〉 한옥호텔 도입시설

구분	객실	부대시설	비고
수량	51실	1식	
비고	연립소형 46실 연립중형 4실 단독대형 1실	한식당, 전통혼례식장	1~3동: 1차(소형) 4~5동: 1차(중형) 6~9동: 2차(소형)

〈표 5〉 한옥호텔 객실현황

구분	계	연립소형			연립중형	단독대형
		11평형	13평형	17평형	18평형	24평형
객실	51실	25	15	6	4	1

2. 경제적 타당성 분석방법

1) 타당성분석 기본전제

A한옥단지 조성사업의 사업기간은 2012년 4월 1차 공사 준공, 2013년 5월 2차 공사 준공하는 것으로 계획했으며 경제 타당성 분석기준일¹⁾은 해당사업이 1차 착수되는 2012년 5월로 설정한다. 운영수익과 비용 인상률은 한국은행 경제통계국 통계조사팀(2011)의 10년간 생산자물가지수(2.41%)와 소비자물가지수(3.19%) 증감률을 적용하였다.

경제적 타당성 평가의 분석기간²⁾은 시설의 내구년수를 고려해 한옥호텔 건물시설은 공사완료 후 40년, 집기 및 비품은 5년을 기본 전제로 하였다.

2) 사회적 할인율 적용

할인율은 과거와 미래의 가격을 현재가치로 전환하는데 사용하는 계수로 공공투자의 경제성 평가에서는 사회적 할인율을 적용한다. 따라서 본 연구에서는 공공사업의 성격을 갖고 있는 전통한옥호텔의 특성을 고려해 사회적 할인율³⁾을 적용하였다.

경제성 분석에서는 모든 편익과 비용이 추정되는 바, 경상할인율이 아닌 실질할인율이 적용되어야 한다. 본 연구의 경제적 타당성 분석에서는 실직 사회적 할인율 5.5%를 채택하여 적용하였다(한국개발연구원, 2008).

3) 타당성 분석 방법

공공성 성격을 갖는 사업의 경제적 타당성 분석에는 주로 순현재가치(Net Present Value, NPV), 내부수익률(Internal Rate of Return, IRR) 산정방법이 사용된다. 두 가지 방법 및 결과의 장단점은 다음과 같다.

1) 한국개발연구원(2008), 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완연구, 참고
 2) 광주광역시(2002), 광주 특1등급호텔 건립 기본계획연구, 참고
 3) 사회적 할인율은 재투자비용, 사회적 시간선호율, 투자수익률 및 투자의 잠재가격 등에 의해 결정되어진다.

〈표 6〉 타당성분석 기법 판단기준 및 장단점 비교

분석기법	판단기준	장 점	단 점
순현재 가치 (NPV)	NPV ≥ 0	대안선택시 명확한 기준 제시 장래발생 편익의 현재가치 제시 한계 순현재가치 고려 타분석에 이용 가능	이해의 어려움 대안 우선순위 결정시 오류 발생 가능
내부 수익률 (IRR)	IRR ≥ r	사업의 수익성 추정가능 타 대안과 비교가 용이 평가과정 결과 이해가 용이	사업의 절대적 규모 고려하지 않음 몇 개의 내부수익률이 동시에 도출될 가능성이 내재

자료: 한국개발연구원(2008. 12), 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(5판)

순현재가치(Net Present Value, NPV)는 미래의 현금유입을 기준년도의 할인율로 할인한 총 편익의 현재가치에서 투자소요액인 총비용의 현재가치를 차감한 값으로 순현재가치(NPV) ≥ 0 이상이면 경제성이 있다고 판단한다.

$$\text{순현재가치(NPV: Net Present Value)} = \sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+r)^t}$$

Bt: 편익의 현재가치, Ct: 비용의 현재가치, r: 할인율, n: 분석기간

내부수익률(Internal Rate of Return, IRR)은 미래 현금유입(편익)의 현재가치와 현금유출(비용)의 현재가치를 일치시켜주는 할인율로 IRR ≥ r(사회적 할인율)이면 경제적 타당성이 있다고 판단한다.

$$\text{내부수익률(IRR): } \sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+r)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+r)^t} \text{의 조건을 만족시키는 } r$$

Bt: 편익의 현재가치, Ct: 비용의 현재가치, r: 할인율, n: 분석기간

본 연구에서는 순현재가치(Net Present Value, NPV), 내부수익률(Internal Rate of Return, IRR) 산정방법을 사용해 전통한옥호텔 건립의 경제적 타당성분석을 실시하였다.

IV. 경제적 타당성 분석

1. 타당성 분석 내용

한옥호텔 건립 사업비 항목은 부지매입비, 감리비, 시설공사비, 부대비, 가구 및 운영비용,

기타공사비 등으로 구분되며 구체적인 사업비 내역은 다음과 같다.

〈표 7〉 A한옥단지 조성사업 사업비 내역

(단위: 원, m²)

사업명	사업내용	사업비	비고	
A한옥단지 조성사업	토지비	163억 3,800만원	매입비+이전비	
	공사비	부지조성비	21억 7,000만원	
		공관동	15억 7,500만원	
		객실동	75억	
		기타 공사비	6억 3,900만원	
		소 계	118억 8,400만원	
	설계 및 관리비	8억 8,900만원	공사비의 7.5%	
	일반관리비	8억 8,900만원	공사비의 7.5%	
	총 계	300억		

1) 한옥호텔 비용추정

한옥호텔 건립에 예상되는 비용 지출항목은 인건비, 재료비, 경상비, 감가상각비로 구분되며 각 지출항목별 사업비 비용추정 산출근거는 다음과 같다.

〈표 8〉 사업비 비용추정 산출근거

구분	산출근거	적용
재료비	[동종업계 비교 평균법 활용] (경주 현대 39% + 라궁 35% + 한식 외식점 32%)/3 2년차부터 재료비율은 1%씩 3년차까지 신장 4년차부터 37%정율 적용(고정)	35%
	[동종업계 비교 평균법 활용] (경주 현대 25% + 동종 외식점 22%)/2 2년차부터 재료비율은 1%씩 3년차까지 신장 4년차부터 26%정율 적용(고정)	24%
경상비	· 동종업계 비교 평균법 활용 · 포함: 전기, 가스, 용수, 영업 소모품, 보험, 제세공과금 등 일체 - (경주 현대 25% + 라궁 22%)/2 - 2년차부터 재료비율은 1%씩 3년차까지 신장 - 4년차부터 26%정율 적용(고정)	24%
감가상각비	· 건축비 ; 내구년 감안 40년 정액 상각, 잔존가치 10% 감가상각 = (총투자비용-잔존가치 10%)/40년(내용연수) · 집기/비품: 내구년 감안 5년 정액 상각 · 토지 구입비는 자본적 투자로 금융비만 계상	내구년 정액 상각

각 항목별 산출근거를 바탕으로 사업비 지출 항목의 비용을 추정하면 그 내역은 다음과 같다.

〈표 9〉 지출항목별 사업비 비용 추정 내역

항목	산출내역	금액	비고
인건비	직영직 9명	306,460	업계평균인상률 4.4% 적용(경총, 2012)
	용역직 30명	569,140	
재료비	한식당(35%), 카페테리아(24%)	261,377	동종업계 비교 평균법
경상비	전기, 가스, 용수, 영업, 보험, 제세, 시설 유지보수비 등	1,130,000	동종업계 비교 평균법
감가상각비	건축비=(투자비용-잔존가치10%)/40년	9,075,000	내구년 정액상각
	집기/비품=투자비용/5년	500,000	
이자	금융권 차입이자	1,200,000	

2) 한옥호텔 수익추정

본 연구에서의 한옥호텔은 도입시설이 객실과 한식당으로 수익은 크게 객실과 식음료 부문에서 발생한다. 객실과 식음료 부문은 공사 진행 계획을 고려할 때, 사업 1기(2012년 5월~2013년 4월)와 2기 이후(2013년 5월 이후)로 구분해 추정하였다. 한옥호텔 객실과 식음료부문의 수익(매출) 추정 지표 기준은 다음과 같다.

〈표 10〉 한옥호텔 매출 추정 지표 기준

구분		추정 지표 기준
객실		객실수(판매 객실수*가동률)×평균 요금×영업일수
식음료 부문	한식당	좌석수×회전율×객단가×영업일수
	카페테리아	좌석수×회전율×객단가×영업일수

객실 매출 추정 지표 기준은 객실수(판매 객실수×가동률), 객실당 평균 요금, 객실 영업일수를 적용하고 사업 1기는 객실 가동률 75%, 객실 32실, 사업 2기부터는 객실 가동률 65%, 객실 51실을 기준으로 적용해 객실 매출을 추정하였다. 식음료 부문 매출 추정 지표 기준은 좌석수, 회전율, 객단가, 영업일수를 적용해 추정하였다. 객실과 식음료 부문의 매출을 추정하면 다음과 같다.

〈표 11〉 한옥호텔 객실 및 식음료 부문 매출 추정

구분		사업 1기(32일 기준)	사업 2기(51일 기준)
객실	객실 가동률	75%	65%
	객실 평균요금	250,000원	230,000원
	객실 매출 추정	24일×250,000원×365일	33일×230,000원×365일
	추정액	2,190,000천원	2,770,350천원
한식당	좌석수	60석	60석
	좌석 회전율	1.1회전	1.2회전
	객단가	19,000원	19,000원
	매출추정	60석×1.1회전×19,000원×365일	60석×1.2회전×19,000원×365일
	추정액	457,710천원	499,320천원
카페테리아	좌석수	70석	70석
	좌석 회전율	1.5회전	1.6회전
	객단가	11,000원	11,000원
	매출추정	70석×1.5회전×11,000원×365일	70석×1.6회전×11,000원×365일
	추정액	421,575천원	449,680천원

주) 객실 매출 추정 일반식: 객실수(판매 객실수*가동률) * 평균 요금 * 영업일수
 식음료 부문 매출 추정 일반식: 좌석수*좌석회전율*객단가*영업일수

한옥호텔 객실 및 식음료 부문 총괄 매출 추정 결과는 다음과 같다.

〈표 12〉 한옥호텔 객실 및 식음료 부문 매출 추정 총괄 결과

구분	사업 1기 (32일 기준/가동률 75%)	사업 2기 이후 (51일 기준/가동률 65%)
객실	2,190,000	2,770,350
한식당	457,710	499,320
카페테리아	421,575	449,680
합 계	3,069,285	3,719,350

주) 객실 매출 추정: 사업 3기부터는 5.19% 정율 신장 적용
 식음료부문 매출 추정: 사업 3기부터는 5.19% 정율 신장 적용

3) 한옥호텔 추정손익계산

본 연구에서는 한옥호텔 추정손익계산에 있어, 감가상각 내구년, 객실가동률과 종업원 수를 근거로 사업 1기 객실가동률 75%(객실 32실, 종업원 39명), 사업 2기 부터는 65%(객실 51실, 종업원 39명)로 구분해 추정하였다.

추정손익계산 결과, 사업 2기부터 당기순이익(71,121천원)이 발생하는 것으로 나타났으며 내구년을 적용한 분석결과는 다음과 같다.

〈표 13〉 한옥호텔 추정손익계산

구분	1기	2기	3기	...	38기	39기	40기
매출액(a)	3,069,285	3,719,350	3,912,384		22,990,448	24,183,652	25,438,784
객실운영수익(a1)	2,190,000	2,770,350	2,914,131		17,124,387	18,013,142	18,948,024
한식당수익(a2)	457,710	499,320	525,235		3,086,451	3,246,638	3,415,138
카페테리아수익(a3)	421,575	449,680	473,018		2,779,611	2,923,872	3,075,621
매출원가(b)	1,771,332	2,020,382	2,159,055		10,846,257	11,376,462	11,933,211
재료비(b1)	261,377	292,175	317,322		1,864,686	1,961,463	2,063,263
용역직인건비(b2)	517,400	540,166	563,933		2,545,335	2,657,329	2,774,252
퇴직충당금(b3)	51,740	54,017	56,393		254,533	265,733	277,425
경상비(b4)	736,628	929,838	1,017,220		5,977,516	6,287,750	6,614,084
감가상각비(객실+공관동)(b5)	204,188	204,188	204,188		204,188	204,188	204,188
매출총이익(c(a-b))	1,297,953	1,698,968	1,753,329		12,144,190	12,807,190	13,505,573
직영직인건비(d1)	278,600	290,858	303,656		1,370,565	1,430,870	1,493,828
퇴직충당금(d2)	27,860	29,086	30,366		137,056	143,087	149,383
감가상각비(기타비품)(d3)	100,000	100,000	100,000				
판매비와 관리비(d(d1:d3))	406,460	419,944	434,022		1,507,621	1,573,957	1,643,211
영업이익(e(c-d))	891,493	1,279,023	1,319,307		10,636,569	11,233,234	11,862,362
영업외비용(f)	1,200,000	1,200,000	1,200,000		1,200,000	1,200,000	1,200,000
법인세차감전순이익(g(e-f))	- 308,507	79,023	119,307		9,436,569	10,033,234	10,662,362
법인세(h)		7,902	11,931		1,867,314	1,986,647	2,112,472
당기순이익(i(g-h))	- 308,507	71,121	107,377		7,569,255	8,046,587	8,549,890

- 주) 1) 객실매출추정: 3기부터 5.19% 정을 신장(최근 10년 평균 소비자물가지수상승률 3.19%+의지목표 2%)
 * 1기 매출지표기준: 객실 가동률 75%, 객실 32실/ 2기~ 매출지표기준: 객실 가동률 65%, 객실 51실
 2) 식음료매출추정: 좌석수*좌석회전율*객단가*영업일수
 3) 인건비: 업계평균인상률 4.4% 경총, 2012년
 4) 판매비와 관리비: 최근 10년 평균생산자물가지수상승률 2.41%
 5) 법인세: 법인세차감전순이익이 2억 이하 경우 10%, 2억 초과 ~200억 이하 경우 2천만원 + 2억 초과분의 20%, 200억 이상인 경우 39억 8천만원 + 200억 초과분의 22%(국세청 2013년 법인세 개정기준)
 6) 재료비 적용기준: 동종업계 비교 평균법 활용(한식당 35%, 카페 24%)
 7) 감가상각비(객실+공관동): 40년 감가상각=(총투자비용-잔존가치 10%)/내용연수, 정액법 감가상각 적용 ->9,075,000천원
 8) 감가상각비(기타비품): 5년 감가상각 -> 500,000천원

4) 한옥호텔 영업현금흐름 추정

추정손익계산을 근거로 추정한 영업현금흐름 내역은 다음과 같으며 40년 현재가치는 30,354,592천원으로 추정된다.

〈표 14〉 한옥호텔 영업현금흐름 추정

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기	7기	8기
당기순이익	- 308,507	71,121	107,377	188,885	266,401	428,217	514,568	605,703
감가상각비	304,188	304,188	304,188	304,188	304,188	204,188	204,188	204,188
현금흐름	- 4,320	375,309	411,564	493,072	570,588	632,404	718,756	809,891
현재가치	- 4,095	337,197	350,494	398,016	436,577	458,648	494,099	527,724
구분	9기	10기	11기	12기	13기	14기	15기	16기
당기순이익	701,884	803,385	910,497	1,023,528	1,142,799	1,268,652	1,401,445	1,541,555
감가상각비	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188
현금흐름	906,071	1,007,572	1,114,685	1,227,716	1,346,987	1,472,840	1,605,632	1,745,743
현재가치	559,616	589,864	618,550	645,756	671,555	696,019	719,216	741,209
구분	17기	18기	19기	20기	21기	22기	23기	24기
당기순이익	1,689,383	1,845,347	2,009,890	2,183,480	2,366,607	2,559,791	2,763,577	2,978,541
감가상각비	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188
현금흐름	1,893,570	2,049,534	2,214,078	2,387,667	2,570,795	2,763,978	2,967,764	3,182,728
현재가치	762,061	781,827	800,564	818,323	835,152	851,100	866,209	880,523
구분	25기	26기	27기	28기	29기	30기	31기	32기
당기순이익	3,205,289	3,444,461	3,696,731	3,962,807	4,243,439	4,539,415	4,851,565	5,180,764
감가상각비	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188
현금흐름	3,409,477	3,648,649	3,900,918	4,166,995	4,447,627	4,743,603	5,055,752	5,384,951
현재가치	894,080	906,918	919,074	930,581	941,471	951,775	961,523	970,740
구분	33기	34기	35기	36기	37기	38기	39기	40기
당기순이익(a)	5,527,934	5,894,048	6,280,129	6,687,256	7,116,566	7,569,255	8,046,587	8,549,890
감가상각비(b)	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188	204,188
현금흐름(c(a-b))	5,732,122	6,098,236	6,484,317	6,891,444	7,320,753	7,773,443	8,250,774	8,754,077
현재가치(d)	979,454	987,690	995,470	1,002,817	1,009,752	1,016,295	1,022,466	1,028,281
40년 현재가치	30,354,592							

주) 현재가치 계산 시 할인율: 한국개발연구원(2008)의 『에비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)』에서 제시한 실질 사회적 할인율 5.5%

2. 타당성 분석 결과

전통한옥호텔의 경제적 타당성 분석 결과는 앞서 추정한 기준⁴⁾과 추정 결과를 근거로 분석 기법인 순현재가치법(NPV), 내부수익률(IRR)을 이용하여 분석을 실시했으며 그 결과는 다음과 같다.

4) 사업 1기(2012년 5월~2013년 4월) 객실가동률 75%(객실 32실, 종업원 39명), 사업 2기(2013년 5월 이후)부터는 객실가동률 65%(객실 51실, 종업원 39명)

〈표 15〉 한옥호텔 경제적 타당성 분석 결과

구분	40년 현재가치	총투자액	순현재가치 (NPV)	내부수익률 (IRR)
분석결과	30,354,592천원	30,000,000천원	354,592천원	0.05%

경제적 타당성 분석 결과를 살펴보면, 순현재가치법(NPV)은 354,592천원으로 '0'원보다 높게 나타났으며 내부수익률(IRR)은 0.05%로 사회적 할인율인 5.5%보다는 낮게 나타났다. 내부수익률(IRR) 분석기준에는 미달하지만, 순현재가치(NPV)값은 양의 값이 되는 것으로 나타나 기준을 충족시켰다. 따라서 지방자치단체에서 전통한옥호텔을 건립할 때 본 연구의 사업비 내역, 비용 및 수익 추정 기준 등 경제적 타당성 분석 지표가 근거와 기준으로 사용될 수 있다.

V. 결론

지방재정 규모는 1995년 36.7조 원에서 2015년 173.3조 원으로 4배 이상 성장했으나 이 기간 지방자치단체 재정자립도는 63.5%에서 45.1%로 하락하고 있으며 지방자치단체 간 재정불균형도 심화되고 있어 재정 건정성 확보가 중요한 문제로 대두되고 있다(배준식·박성문, 2016). 지방자치단체의 재정난을 초래하는 요인으로는 단체장의 각종 축제·전시이벤트 등 행사성 예산과 호화청사 신청, 무분별한 공공시설 건립, 지역개발을 위한 지방채 발행이 급증한 데 있다고 볼 수 있다(권아영·임언선, 2010). 정부는 지방재정 건정성 확보와 예방적 차원의 재정위기 관리체계 구축 제도를 도입하고 있으나 지방자치단체가 주도적 역할을 하면서 지방재정의 현실에 맞는 효율적 재정관리를 위해서는 공공시설 타당성 분석과 같은 현실적 대안 구축이 필요한 상황이다. 공공시설 중 하나인 전통한옥호텔의 적자 운영 또한 지방재정 악화의 요인이므로 재정이 넉넉지 않은 지방자치단체 현실에서 공공시설의 건립 타당성분석과 운영관리에 대한 관심은 높아지고 있다(주상현, 2011).

본 연구에서는 지방자치단체의 A한옥단지 조성사업의 사업비와 시설 현황을 기준으로 타당성 분석을 실시하였다. 이를 근거로 효율적인 지방재정관리를 위해 경제성을 갖춘 전통한옥호텔 건립의 대안을 제시하고자 하였다.

본 연구의 대상인 A한옥단지는 대지면적 27,605㎡, 연면적 3,780㎡의 규모이다. 도입시설은 객실 51실, 부대시설은 한식당과 전통혼례식당을 갖추고 있다. 한옥호텔 건립 사업비는 부지매입비, 감리비, 시설공사비, 부대비, 가구 및 운영비용, 기타공사비 등 총 300억이 소요되었다. 전통한옥호텔의 규모와 건립에 대한 비용추정, 수익추정, 추정손익계산, 영업현금흐름의 추정 결과를 근거로 경제적 타당성분석을 실시하였다. 경제적 타당성 분석에는 사회적 할인율을 적

용하고 주로 순현재가치(Net Present Value, NPV), 내부수익률(Internal Rate of Return, IRR) 산정방법을 사용했다.

전통한옥호텔의 감가상각 내구연과 객실가동률과 종업원 수 등 추정 기준과 비용 및 수익추정, 추정손익계산, 영업현금흐름 추정을 근거로 분석한 연구 결과, 내부수익률(IRR)은 사회적 할인율 5.5%보다는 낮게 나타났으나, 순현재가치(NPV)는 내구연도 이내에 양의 값이 되므로 타당성이 있다고 판단된다.

다만 지방자치단체에서 건립하는 전통한옥호텔의 규모와 사업비는 차이가 있어 본 연구대상인 A한옥단지의 전통한옥호텔을 절대 기준으로 볼 수 없다는 연구의 한계가 있다. 전통한옥호텔은 건립 단가, 객실 가동률, 식음료 좌석 회전율, 평균 요금과 단가 등 추정 지표 기준에 따라 분석 내용과 결과가 달라 질 수 있다. 또한 비용과 수익 추정 지표 기준, 환경적 요인 등 내·외부 변수를 충분히 고려한 경제적 타당성분석이 되어야 한다.

공공시설 전통한옥호텔 건립에 따른 효율적 지방재정관리를 위한 과제는 다음과 같다. 첫째, 전통한옥호텔이 경제적 타당성을 지니기 위해서는 최소 객실가동률이 평균 65%이상 가능하도록 세부적인 영업 및 마케팅 전략을 세워야 한다. 전통한옥호텔의 매출 증대를 위해 객실가동률 증대전략, 연회시설 등 수익시설 확대, 시설별 차별화 및 세부 운영전략 등의 활성화 방안이 연구되어야 한다. 둘째, 주민참여예산제도를 예산과정 전반으로 확대해 주민의 견제와 감시체계를 강화해야 한다. 셋째, 지방자치단체의 분권과 자율을 확보하면서도 효율적 지방재정관리를 위한 사전예방과 사후조치에 대한 제도가 구축되어야 한다.

한옥호텔 건립사업에서 타당성분석은 사업 투자의사결정에 절대적 영향을 미칠 수 있으며 투자 사업의 수익과 성공을 미리 예측해 판단하는 중요한 정보이다. 향후 연구에서는 경제적 타당성 분석 결과에 영향을 미치는 다양한 요소를 가능한 모두 포함시켜 분석하는 것이 필요하다(박경열, 2012). 전통한옥호텔 미래시장에 대한 수요예측 증가율, 경쟁적 위치도 증가분석 등을 추가하여 타당성 분석에 대해 다양한 방법론에 의한 연구 접근이 필요하다.

〈참고문헌〉

- 권아영·임언선. (2010). 「지방재정위기관리제도의 문제점 및 개선방안」, 국회입법조사처 현안보고서.
- 국토연구원. (2010). 「한옥 활성화 실천방안 연구」, 국토해양부 용역 보고서.
- 김기범. (2011). 「공공시설의 설치·관리 및 이용권에 관한 연구 -지방자치단체를 중심으로-」, 명지대학교 대학원 박사논문.
- 김명환. (2015). 「신규호텔사업 타당성분석 평가지표 연구」, 경기대학교 대학원 박사논문.

- 김우곤·김수정. (1999). 호텔 프로젝트 타당성 분석의 정확성에 관한 탐색적 연구. 「호텔경영학연구」, 8(2): 56-645
- 김종우. (2013). 계량분석을 통한 공공사업의 경제적 타당성 검증 및 효율성 제고. 「ISSUE BRIFF」, NO. 80
- 김홍섭·이상미·이용직·이상대·배성혁. (2008). 「한국전통호텔건립 타당성 및 기본계획연구」, 제천시 용역 보고서.
- 노승용·오승은. (2013). 지방자치단체 공공시설의 운용실태 및 효율화 방안. 「한국자치행정학보」, 27(3): 249-275.
- 한진수·현경석·서광석·이혜미. (2015). 「남원예촌 운영관리방안 연구」, 남원시 용역 보고서.
- 박경열. (2012). 「확률론적 시스템 다이내믹스를 적용한 호텔개발사업 재무적 타당성 분석 모델 구축」, 한양대학교 박사학위논문.
- 신석균·윤대환·홍정화·심재춘·이창호. (2002). 「광주 특1등급호텔 건립 기본계획연구, 광주광역시 용역 보고서」.
- 양창식. (1997). 호텔 사업계획 타당성 분석. 「Tourism Research」, 11: 45-60.
- 윤혁권. (2009). 호텔개발 프로젝트의 재무 타당성 분석에 관한 연구. 「관광연구」, 24(3): 377-393.
- 이상미·김홍섭. (2010). 전통호텔 건립의 타당성 및 선호도. 「한국콘텐츠학회논문지」, 10(5): 407-415.
- 이상훈·김윤성·전의찬. (2011). 조력발전사업 경제적 타당성 분석의 재평가. 「환경정책」, 19(2): 117-140.
- 배준식·박성문. (2016). 「지방재정 위기관리체계 쟁점과 개선방향」. 서울연구원
- 장해숙. (1991). 「실증분석을 통한 신규호텔 사업타당성 분석에 관한 연구」, 경기대학교 박사학위논문.
- 정규엽. (1993). 호텔 타당성조사의 신접근방법에 관한 연구. 「호텔경영학연구」, 1(1): 123-147.
- 주상현. (2011). 지방자치단체 재정분석과 효율화 방안: 전라북도를 중심으로. 「한국비교정부학보」, 15(3): 227-254.
- 최복수. (1999). 「신규호텔건설의 타당성 분석모형의 설정에 관한 연구」, 세종대학교 박사학위논문.
- 천득염. (2010). 「여수세계박람회 엑스포타운 한옥단지조성 타당성조사 및 기본계획 수립 연구」, 전남개발공사 용역 보고서.
- Charles H. Wurtzebach and Mike E. Miles. (1991). *Modern RealEstate 5th Edition*. Wiley.
- Coltman, Michael M.,(1989). *Introduction to Travel and Tourism: AnInternational Approach*. Van Nostrand Reinhold.
- Jack N. Hodgson. (1973). The Feasibility Study. *The Cornell H.R.A. Quarterly*. November.
- Michael, C. M. (1979). *Financial Management For the Hospitality Industry*, Van Nostrand Reinhold Company.

Paul, D. R, and Griffin G. G. (1993). *Dimensions of the Hospitality Industry*, Van Nostrand Reinhold Company.

Rocco M. Angelo(1985). *A Practical Guide to Understanding Feasibility Studies*. Michigan, the Educational Institute of American Hotel & Motel Association.

접수일(2018년 03월 26일)

수정일(2018년 04월 11일)

게재확정일(2018년 04월 16일)