

觀光開發事業의 經濟性 分析에 關한 研究

- 迎日灣溫泉地區를 中心으로 -

指 導 教 授 : 卞 優 熙

이 論文을 碩士學位 論文으로 提出함

1997年 12月

慶 州 大 學 校 大 學 院

觀光開發學科 觀光資源開發專攻

金 在 錫

金在錫의 碩士學位論文을 認定함

審査委員長_____인

審査委員_____인

審査委員_____인

1997年 12月

慶州大學校 大學院

감사의 글

조그마한 결실이 있기 까지는 많은 분들의 은혜를 입었습니다.
먼저 학문의 폭을 넓히는데 도움을 주시고 논문작성을 지도해 주신 변우희 교수님께 깊은 감사를 드립니다.

그리고 깊은 관심으로 학문의 이해를 도와주시고 논문을 위해 조언해 주신 김규호 교수님과 정원일 교수님, 김치환 교수님에게 감사드립니다.

아울러 지속적인 관심과 애정으로 학문의 길을 열어주시고 본 논문의 자료를 제공해 주신 (주)영일만온천 이웅성 사장님과 관계 부서원들에게 진심으로 감사드립니다.

끝으로 키워주시고 베풀어 주신 부모님과 장인 장모님, 형제들에게 감사드리며 끝까지 격려와 조언을 아끼지 않은 아내와 아들 현호에게 작은 기쁨을 선사합니다.

目 次

I. 序 論

1. 問題의 提起	1
2. 研究의 目的	3
3. 研究의 方法 및 內容	4

II. 經濟性 分析의 理論的 背景

1. 觀光開發의 理論的 檢討	6
1). 觀光開發의 意義와 形態	6
2). 觀光開發事業의 主體와 開發方式	7
3). 觀光計劃의 意義와 樹立 過程	10
2. 觀光開發事業의 妥當性 調査	13
1). 觀光開發事業 妥當性調査의 概念과 特性	13
2). 觀光開發事業의 妥當性 調査 節次	15
3. 經濟性 分析模型의 理論的 檢討	18
1). 觀光開發의 經濟的 效果(巨視的側面)	18
2). 觀光開發의 經濟的 效果(微視的側面)	25
3). 投資案 評價方法	30

III. 研究對象地의 經濟性 實證 分析

1. 迎日灣溫泉地區의 概觀	42
1). 自然環境	42
2). 溫泉水 現況 및 特徵	44
3). 事業現況	45
2. 實證 分析	53
1). 實證分析의 前提	53
2). 經濟性 分析	55
3. 對應戰略	61

IV. 結 論

63

參考文獻

附錄

ABSTRACT

表 目 次

〈表 2-1〉	觀光開發의 經濟的 影響 評價	19
〈表 2-2〉	主要 投資乘數 分析의 內容	21
〈表 2-3〉	産業 聯關表	23
〈表 2-4〉	觀光호텔業 財務構造 特性	28
〈表 2-5〉	代表的 投資價値의 評價模型	41
〈表 3-1〉	迎日灣溫泉地區 事業推進現況	46
〈表 3-2〉	迎日灣溫泉地區 施設總括表	49
〈表 3-3〉	土地 利用 計劃表	51
〈表 3-4〉	年次別 現金흐름表	54
〈表 3-5〉	投資의 現在 價値.....	55
〈表 3-6〉	純利益의 現在價値(觀光호텔)	56
〈表 3-7〉	純利益의 現在價値(綜合溫泉場)	57
〈表 3-8〉	純利益의 現在價値(SPARK).....	58
〈表 3-9〉	純現在價値法에 의한 評價	59
〈表 3-10〉	回收期間法에 의한 評價	60
〈表 3-11〉	會計的 利益率法에 의한 評價	60
〈表 3-12〉	IRR에 의한 評價	60

圖 目 次

〈圖 2-1〉	經濟的 妥當性 分析 시스템	26
〈圖 3-1〉	土地 利用計劃表	52

I. 序 論

1. 問題의 提起

관광은 21세기 산업중 가장 규모가 큰 경제 활동을 수반할 것으로 전망되고 고부가가치 산업이며 경제 파급 효과가 큰 산업으로 각광 받고 있다. 실제로 관광산업은 굴뚝 없는 무공해 수출산업으로 외화 가득를 높아 국가적 차원에서 전략적으로 집중 육성해야 할 주요 산업으로 부각되고 있는 실정이며 (변우희, 1996 : 8)우리 나라는 2000년 아시아 유럽 정상 회의(ASEM)와 2002년 월드컵 유치로 관광 산업의 활성화에 좋은 기회를 맞이하였다.

1970년대 이후 계속된 경제발전, 국민소득의 향상, 여가에 대한 가치관의 변화, 여가 시간의 증대는 관광 수요량의 증가를 불러 일으켜 공공 부문뿐만 아니라 민간 부문에서의 관광 공급의 확대를 가져왔으며 변화된 관광 욕구는 적극적이며 높은 차원의 관광 공간을 요구하고 있다.

일반적으로 거시적 측면에서의 국민 관광 욕구에 부응하는 관광 공간에 대한 공급은 중앙 정부 정책적 결정으로 확보되어 왔으나 지방자치제의 실시에 따라 각 지방정부는 해당지역의 발전, 지방 재원 확보를 위하여 관광 개발 사업에 대한 관심 고조와 관광 개발 투자를 증대시키고 있다. 또한 이익 창출 및 기업 가치 증대라는 명제 하에서 민간 투자 역시 고부가가치 사업인 관광 개발 사업으로의 진출이 늘어나고 있다.

관광 개발 사업은 다른 산업과 보완관계를 유지하여 자원 분배의 효율성과 생산 증대를 가져오며 경제력 집중을 억제시키는데 기여하여 국민경제의 형평성을 제고시키고 국민경제의 통합화와 분업화를 통한 구조 개편에 기여하며 경기 변동의 출격을 완화시키는 역할을 수행한다.(표성수, 1996 : 39) 뿐만 아

나라 지역 주민의 소득 증대와 고용 유발 효과를 가져올 수 있고 농업, 수산업, 임업 등과 같은 1차 산업의 기반을 강화할 수 있으며, 관광 개발에 의해 지역의 교통, 통신 의료 및 기타 사회 간접 자본의 확충 효과를 가져온다. 이러한 관광의 경제적 효과는 거시적 측면에서 관광산업 전체로 다루어져 연구되어 왔다.

그러나 관광산업의 부흥을 위해서는 단위 관광 개발 사업이 활성화가 무엇보다도 중요하며 단위 관광 개발 사업의 경제성 평가를 통한 효율적인 투자안의 선택은 필수적인 사항이다. 즉 관광 개발 사업 투자안이 있을 경우 경제성 평가를 통하여 수익성 없는 투자안을 기각함으로써 기업이 재무적 손실의 위험에서 벗어나게 할 수 있으며, 관광 개발 사업자에게 경제성이 있는 투자안을 추진케하고 투자를 유도함으로써 관광산업 부흥에 이바지 할 수 있다는 것이다.

특히, 관광단지 개발이나 다기능화된 관광 공간을 개발시 한정된 자본으로 최대의 효과를 가져올 수 있는 단위 사업에 대한 투자는 단위 사업에 대한 경제성을 평가하여 투자의 우선 순위를 확보하여야 하며 다양한 관광 개발 방식에 적합한 경제성 분석을 선택하여 투자안을 평가하여야 한다.

본 연구대상지인 영일만온천지구는 전국 5대 관광권 24개 소관광권중 경주동해안권에 속하며 동해안 해안 관광과 경주의 문화유적을 연계한 해안 휴양 관광지로 형성토록 되어 있으며(대구 경북 개발연구원, 1996 : 126 - 137) 영일만온천개발 기본계획¹⁾에 의하면 숙박시설 63개소, 휴양시설 4개소, 유흥시설 등 기타시설 14개소의 다기능화된 관광 공간으로 계획되어 있고 토지 소유자가 관광시설을 개별적으로 추진토록 되어 있어 연구 지역의 효율적인 투자를 위한 적절한 평가 지침이 필요하다. 그러나 도시계획법에 의한 토지구획정리사업을 통한 관광지 개발은 국내에 유래가 없어 연구대상지의 경제성 평가

1) 1994년 12월 13일 경상북도 승인 : 일반상업지역 558,150 m², 준주거지역 198,150 m² 자연녹지지역 1,100,561 m²

에 많은 문제점을 가지고 있다.

2. 研究의 目的

관광 개발은 계속해서 변화하는 관광 산업의 시장 환경을 고려하여 개발하여야 한다. 만약 관광 개발이 이윤을 발생시키지 않아 개발 주체의 존폐에 위협을 부과할 수 있다면 관광지가 공공적 성격을 지닌다 할지라도 개발 자체는 무의미하다고 할 수 있다. 이런 의미에서 사업 투자전 관광지에 대한 분석, 현 상황에 대한 분석, 관광단지 개발 대상의 입지에 대한 분석, 기존 경쟁 관광단지의 경영 분석, 관광단지의 관광 상품에 대한 분석 등이 이루어져야 한다.(Michael M. Coltman, 1989 : 162~171) 이러한 분석은 비용/편익 분석(cost-benefit analysis), 영향 분석(impact analysis), 경제적 효과 분석(economic effect analysis) 등과 같은 방법으로 행해지는 개별 사업의 사회적 가치를 일정한 계량적 척도로 평가하여 정책 결정 수단으로서의 의사 결정에 정보를 제공하는 목적과는 달리 민간 부문의 있어서는 미래 현금 흐름에 대한 정보를 토대로 관광 개발 사업의 시행 여부 또는 우선 순위를 확보하는데 중요한 기준이 된다.

일반적인 경제성 분석은 사업 계획의 실행에 앞서 투자 의사 결정에 필요한 기술적, 경제적, 상업적 판단을 할 수 있는 기초 자료를 제공하는 것을 말하며,(표성수, 장혜숙, 1994 : 132) 이러한 분석은 보통 사업 계획서의 주요한 부분으로서 투자의 수익성을 나타내어 투자 의사 결정에 도움을 주고 투자 위험을 줄이는 역할을 한다. (Michael, Coltman, 1989 : 288)

기업의 경제성에 대한 분석은 투자안의 경제적 가치를 예측하는 수단으로만 사용되는 것이 아니라 기업의 자본 조달 계획 및 시설, 운영 계획과 수익성에 대한 관계를 설명하여 미래에 일어날 경제적 손실을 예방하고 운영의 효율성을 증가시킬 수 있다는 점도 고려되어야 한다.

따라서 본 연구의 목적은 첫째, 연구대상지중 단위 관광 사업에 대한 기본 계획이 수립되어 있는 (주)영일만온천의 단위 관광 사업에 대한 사업 우선 순위 확보하고 둘째, 연구대상지의 경제성 분석을 통하여 기업의 투자 규모 및 자본 조달 계획의 조정을 유도하여 과잉 투자를 방지하며 셋째, 연구대상지의 경제성 분석에 따른 대응 전략을 제시하여 효율적인 관광지 개발을 유도하는데 그 목적이 있다.

3. 研究의 方法 및 內容

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 먼저 관광 개발 형태, 관광 개발 사업 착수전 시행되는 사업 타당성 조사, 관광 개발 사업의 경제성 분석에 대한 이론적 요소들을 기존 서적, 논문, 정기간행물 등의 자료를 통해 일관성 있는 논의를 전개하고 연구대상지중 다기능화된 관광 공간을 계획하고 있으며 사업의 기본계획이 수립되어 있는 (주)영일만온천의 자료와 정보를 토대로 단위 관광 개발 사업에 대한 경제성을 실증 분석하고자 한다.

(주)영일만온천은 양질의 온천 자원을 토대로 포항 지역의 관광 문화 산업의 창출과 주민 여가 공간 확보를 목적으로 각종 시설 유치 계획을 수립, 1997년 5월 21일 대각지구 시설 결정 신청을 완료하여 관광 개발을 목전에 두고 있다.

본 연구는 4장으로 구성되어 있으며 다음과 같은 구성 체계를 갖는다.

제 1장은 서론으로 연구의 목적, 연구의 방법 및 내용을 언급하였다. 제 2장은 개발 주체별 관광 개발 형태를 살펴보고, 관광 개발 계획과 관련한 타당성 조사의 이론적 전개를 통해 경제성 분석과의 상호관계를 논의하고, 단위 사업의 경제성 분석에 필요한 제 요소의 이론적 고찰로서 유용한 정보 요소와 의미하는 바를 논의하며, 단위 관광 개발 사업의 경제성 평가 방법에 대하여

이론적 전개를 논의한다. 제 3장은 연구대상지의 개관과 연구대상지의 개발 계획 및 사업 계획을 토대로 연구대상지의 경제성 평가에 맞는 모형을 제시하여 연구대상지의 토지 소유자 및 투자자에게 유용토록 하고, (주)영일만온천의 다기능화된 시설 계획에 대한 경제성을 평가, 단위 사업의 우선 순위를 확보하며, 연구대상지의 경제성 분석에 의한 대응 전략에 대하여 언급하여 향후 경제성 확보에 도움을 주고자 하였으며 제4장은 본 연구를 요약 결론을 도출하였으며 본 연구의 한계점과 앞으로의 연구 과제에 관하여 논의하였다.

Ⅱ. 經濟性 分析의 理論的 背景

1. 觀光開發의 理論的 檢討

1). 관광 개발의 의의와 형태

관광 개발은 자연 및 인문 관광자원에 인공 시설을 가미하여 자원이 지니고 있는 관광 가치를 높여 주거나 특성을 살려 관광객에게 이용의 편의와 욕구 충족을 위한 각종 시설을 설치함으로써 관광객을 유치하고 소비를 촉진시키기 위한 목적으로 실시하는 사업으로 (G. A. Gunn, 1979 : 218) 공공 부문에서는 환경적으로 지속 가능한 개발과 균형적인 개발로 공익을 위하여 추진되어 왔으며 민간 부문에서는 기업의 가치 증대 및 경제성에 역점을 두어 행하여져 왔다. 이러한 관광 개발은 특정 자원이나 위치, 관광 시장에 따라 여러 가지 형태로 나누어지며 다음과 같다.(정기성, 1996 : 22)

(1) 리조트형 관광지(Resort-based Resort)

리조트형 관광지란 레크레이션과 휴식을 위한 편의 시설 및 서비스 시설이 광범위하게 적용되는 관광지를 의미하며 종합리조트(Integrated Resort), 도시리조트(Town Resort), 휴양리조트(Retreat Resort)로 분류된다.

① 종합리조트란 주변 및 산악 관광 활동, 공원, 역사 유적지, 건강 관련 환경 및 스포츠 활동 등을 포함하여 철저히 관광객 위주로 개발된 곳을 의미한다.

② 도시리조트는 일반적인 토지이용과 일상적 지역사회 활동에 리조트 활동을 복합시켜 놓은 것으로 경제적으로 리조트 활동에 중점을 두고 호텔이나 다른 종류의 숙박 및 관광객 편의 시설, 서비스를 제공한다. 즉 지역사회 활동과 관광 활동을 혼합시켜 놓은 곳으로 온천장, 유적지, 산악 관광 등의 특정

한 관광을 위주로 이루어지는 곳을 말한다.

③ 휴양리조트는 종합리조트보다 규모가 작은 것으로 작은 섬이나 산 속 등 멀리 떨어진 곳에 위치하고 있으며 카리브해나 태양의 섬 등과 같이 특별한 욕구들을 충족시킬 수 있게 조성된 리조트 형태를 말한다.

(2) 도시형 관광지(Urban Resort)

관광시설과 서비스 등은 도시 구조의 한 집적된 부분이고 이러한 관광시설의 이용은 관광객과 업무 여행객 모두에게 제공되는 곳을 말한다. 또한 관광시설과 관광 대상물의 개발은 관광객뿐만 아니라 지역 주민을 위해서도 개발된다.

(3) 주제형 관광지 (Theme Resort)

주제 관광은 그 지역의 특정 대상을 학습하고 경험하기 위하여 관광하는 것을 말한다. 이러한 주제 관광은 주로 문화유산, 자연관광 등 광범위하게 나타나며 때로는 개인의 전문적인 분야에 관심의 초점이 맞추어진다.

(4) 주거형 관광지(Residential Resort)

관광 개발에 있어 숙박시설을 위주로 하여 장기간 보양을 겸한 곳으로 개발을 시도하는 곳으로 예를 들어 온천을 중심으로 하는 온천 관광단지나 장기간 체류를 목적으로 하는 노인 휴양지 등을 말한다.

2) 관광 사업의 주체와 개발 방식

관광 사업의 개발 주체와 개발 방식은 국가마다 다양하며 선진국은 민간 주도형이 많고, 개발도상국에서는 공공 주도형 개발이 많다. 그러나 대체로 도로, 상 하수도 시설, 전기, 통신 시설 같은 공공시설은 중앙정부, 지방자치 단체의 공공 기관에 의해 수행된다. 관광 개발은 정부와 지방자치 단체가 주체가 되는 공공 주도형, 민간 주도형, 또는 지역 주민 주도형으로 대별할 수 있다.(김재민, 1993 : 85-90, 한국관광공사, 1995 : 495-508)

(1) 민간 주도형 관광 개발

민간 주도형 관광 개발은 개인 또는 기업이 영리를 목적으로 토지를 확보하여 관광시설과 공간을 개발하는 것을 의미한다. 민간 주도형 관광 개발은 개발 규모와 투자 및 재원 조달 방법에 따라 다르지만 토지를 완전히 매입한 후에 개발을 추진하게 되므로 부동산 개발에 의한 개발 이익의 독점을 하게 되며 개발 자금의 조달 및 투자 방법도 수지 타산에 맞추어 진행하거나 결정한다.

사회구조의 변화에 따라 관광 수요가 다양한 형태로 변화하고 관광산업의 계절적 특성, 즉 수요의 불안전성을 갖고 있어 관광 사업의 계절적 편차가 큰 것을 감안하면, 민간 부문에 의한 관광 개발 사업은 관광 수요 변화에 탄력적으로 대응할 수 있고 영리를 위한 종합적인 개발이 가능한 장점이 있다.

그러나 관광 개발 사업이 토지 자원의 개발이라는 점에서 공공성과 입지적 의존성이 높은 점을 고려하면, 공익성을 위한 자연보호 또는 환경 보존과 같은 비영리적 분야에 대한 투자는 소홀히 하는 단점도 있다. 그리고 영리성을 추구하는 과정에서 지역 주민의 복리 증진이나 지역 경제의 활성화에 의한 지역 발전 효과에 기여하지 못하여 지역의 주민과 갈등을 초래하는 원인이 되기도 한다.

(2) 공공 주도형 관광 개발

공공 주도형 관광 개발은 국가, 지방자치 단체 또는 한국관광공사, 토지개발공사 등과 같은 정부투자 기관과 경주관광개발공사와 같은 정부재투자기관에서 직접 또는 간접적으로 개발의 주체가 되는 것을 의미하며 공익성을 확보하기 위해 국토 개발과 자연 환경을 중심으로한 관광자원의 효율적인 보존과 일반 국민 대중에게 관광 활동에 보다 많은 참여 기회를 제공하여 궁극적으로는 복리를 증진시키고자 하는 것이 그 목적이다. 이러한 점에서 공공 기관에 의한 관광 개발 사업은 영리성을 위한 시설과 공간의 설치보다는 공익성을 우선

으로한 기반 시설의 설치가 개발 사업의 주요 내용이다.

(3) 지역 주민(지주 공동)주도형 개발 방식

지주 공동 주도형 관광 개발 방식은 개발 대상 지역의 토지를 소유한 지역 주민을 중심으로 지역 주민과 상가 번영회, 지역의 관광협회 등이 공동으로 투자하기 위해 조합이나 협회를 구성하여 개발하는 방식을 의미한다.

이러한 개발 방식은 개발에 참여하는 주민들이 자기 소유의 토지를 근간으로 민박, 상가 또는 숙박시설 등과 같은 관광 사업에 참여하기 때문에 관광 개발에 따른 이익이 지역 내에 정착되는 장점을 갖고 있다.

그러나 도로, 주차장, 전기, 통신, 상·하수도 등과 같은 기반 시설에 대한 투자도 지역 주민이 부담을 하게 되어 지역 주민의 영세한 자본과 재원 조달의 어려움 있으며 민간 기업이 단기적인 개발 이익을 추구할 경우 관광지가 지역의 고유성을 상실하고 상업화될 수 있다는 점이 단점이다.

지주 공동 개발 방식의 유형을 등가 교환 방식, 사업 위탁 방식, 차지 개발 방식 등으로 구분하여 그 내용을 살펴보면 다음과 같다.

① 등가 교환 방식

토지의 소유주가 개발업자에게 토지를 제공하고 관광지의 조성 후에 사업 용지나 건물을 제공받는 등가 교환 방식은 토지 소유주가 개발업자에게 제공하는 토지의 범위에 따라 부분 양도 방식과 전부 양도 방식으로 구분할 수 있다.

등가 교환 방식은 토지 소유주와 개발업자가 상호 이익을 얻을 수 있다는 장점이 있으나 개발에 대한 계약 관계, 부동산 시장의 변화 등과 같은 요인에 의해 불이익을 받는 경우가 발생하기도 한다.

② 사업 위탁 방식

개발 사업의 위탁 방식은 부지조성후에 건물의 계획, 설계, 시공 그리고 건물의 관리 운영에 이르기까지 사업의 전반을 개발업자에게 위탁한다는 점에서

토지 신탁의 방법과 유사하다.

그러나 부동산 신탁은 신탁 기간 동안 소유자 또는 권리자의 의사에 따라 개발과 관리 운영, 개발 이익까지 돌려주는 방법이지만, 사업 위탁 방식은 토지 소유주가 개발업자에게 사업 계획의 입안을 의뢰하고 공사를 발주한다는 점에서 다르고 신탁 방식은 개발업자가 토지 소유자의 입장에서 사업을 수행하는 반면에 사업 위탁 방식은 토지 소유주와 개발업자가 대등한 관계에서 계약을 이루고 있다는 점이 다르다.

사업 위탁 방식은 토지 소유주와 개발 업자간의 공사 방법, 자금 조달 방법, 임대 또는 관리 운영의 방법에 대한 계약의 내용에 따라 그 유형이 나누어진다.

③ 차지 개발 방식

개발 업자가 토지 소유주로부터 토지의 이용권을 설정 받아 지주에게 토지 이용에 대한 임차료를 지불하는 차지 개발 방식은 토지 소유자, 개발 업자, 시설물의 이용자 등과 같은 주체들의 역할과 계약 형태에 따라 개발 유형이 구분된다.

차지 개발 방식의 유형은 토지의 소유권자가 실제 토지를 이용할 사람에게 이용권을 직접 임대하여 토지 개발과 이용 행위를 하는 가장 단순하고 전통적인 단순 차지 개발 방식이 있다. 또한 토지 소유주와 실제 이용자 사이에 개발 업자가 개입하여 지주로부터 토지의 소유권 또는 임차권을 양도받아 실제 이용자에게 이용 권리를 양도하는 개발업자 개입형 개발 방식이다.

3) 관광 계획의 의의와 수립 과정

(1) 관광 계획의 의의

관광 계획은 과거와 현재를 바탕으로 관광 현상에 대한 과학적이고 합리적이고 객관적인 타당성을 겸비한 미래에 대한 기준과 개발을 목표로 인간이 수행

하는 과정으로 그 특성을 요약하면 아래와 같다.(이장춘, 1987 : 84)

첫째, 관광 계획은 과거와 현재가 바탕이 되어야 한다.

둘째, 관광 계획은 관광 현상을 대상으로 하여 관광 현상의 질적 개선과 양적 확충에 그 목적을 두기 때문에 관광 현상에 대한 인식이 필요하다.

셋째, 관광 계획은 철저한 과학적 방법에 근거하여 상식과 편견을 배제시킴으로써 합리성과 객관성을 확보하여야 한다.

넷째, 관광 계획은 타당성을 인정받아야 한다.

다섯째, 관광 계획은 미래 지향적이다.

여섯째, 관광 계획은 인간에 의해 수행되는 것이며 여기에서 정의의 논리 관광 계획의 이념이 가장 큰 가치가 된다.

일곱째, 관광 계획은 하나의 과정이지 결코 종결이 아니다.

관광 계획에 착수키 위해서는 관광 계획의 분야 설정이 선행되어야 하며 관광 계획 분야 설정의 기준으로는 지역, 공간, 자원, 시장, 교통을 들 수 있다.(Clare Gunn, 1979 : 104, Charles Kaiser, Jr. & Larry E. Helber, 1970 : 129-137)

(2) 관광 계획의 수립 과정

관광 계획의 분야와 수립 수립 과정은 관광 문제 파악, 관광 계획 목표 설정, 관광 예측 분석, 대안 탐색, 타당성 분석, 최종 대안 선택을 위한 관광 계획 평가, 관광 계획 최종 대안의 선택의 순으로 행하여지며 세부 사항은 다음과 같다.

① 관광 문제 파악

관광 계획의 분야가 확정되면 그 분야에 대한 문제 파악 과정에 들어가게 된다. 관광 계획의 분야가 관광 시장 계획으로 결정되었다고 하면 관광 시장 분석을 위한 현황 분석의 작업이 선행된다. 현황 분석은 배경과 과정 분석을 동반하게 된다. 사이몬(H. A Simon)은 현황 분석과 문제점 분석 과정을 정보 활동으로 표현하고 있다.

② 관광 계획 목표 설정

관광 계획을 거시적 단계, 과정적 단계, 미시적 단계중 어느 측면에서 접근한다 하더라도 관광 계획의 목표는 궁극적 목표, 일반 목표, 부분 목표, 세부 목표로 구분된다.(김신복, 1982 : 126) 이것은 관광 정책의 목표가 궁극 목표, 일반 목표, 부분 목표, 세부 목표로 구분되는 것과 맥락을 같이 한다. 왜냐하면 관광 계획은 관광 정책 대안이 확정되면 선택된 대안의 기획화 과정으로 파악되기 때문이다.

③ 관광 예측 분석

관광 분석은 미래의 상태를 설정하는 과정이므로 관광 계획의 수립 과정은 미래지향적 성격을 지니고, 이는 관광 예측 분석을 통하여 가능하게 된다. 관광 예측 분석에는 사용 가능한 자료의 성격에 따라 적용하는 기법도 달라지게 된다. 관광 수요 분석의 형태를 띤 예측 분석도 있고 관광 계획의 대안을 설정하기 위한 예측 분석도 있다. 활용 가능한 시계열이 존재하고 그에 대한 신뢰성에 문제가 없다면 통계적 접근법이 원용될 수 있다. 그러나 미래의 상태는 불확실성을 내포하고 있기 때문에 하나의 기법보다는 전문가 패널이나 델파이기법과 같은 방법을 동원할 수도 있다.

④ 대안 작성

관광 계획의 목표가 설정되고 미래에 대한 예측 분석이 진행된다면 관광 계획 목표 달성을 위한 대안 작성 과정에 임하게 된다. 대안 작성 과정에서 관광 계획 작성자는 과거의 비슷한 문제에 대한 대안 작성을 참조하게 되며 이 경우에 유사한 상황에서 발견된 대안들은 그 성공성 여부를 고찰함으로써 활용 가능성을 탐색하게 된다. 대안 선택 과정에서 선택적 모방은 비교적 용이하고 넓게 이용되는데 이것은 대안을 도출하는데 의존하는 원천이 계획가 자신의 경험이나 타인 또는 조직이 취했던 유용성이 인정되기 때문이다.

⑤ 타당성 분석

관광 계획의 대안이 탐색되면 탐색되어진 제대안에 대한 현실성 실현 가능성

합리성 등에 대한 의문을 풀어 나가는 과정이 타당성 분석이다. 타당성 분석 과정은 예측되는 발생 문제와 제약 조건, 자원 조달의 한계, 필요 인력과 인력의 전문성, 대안 실시에 필요한 시간이 주요한 고려 요인이 된다. 타당성 분석에서는 관광 계획의 목표를 탐색된 대안으로 수행할 수 있을 것인가가 가장 큰 분석의 기준이 된다. 그리고 관광 예측 분석에서 나타난 미래의 상태와 제 대안과의 비교 분석도 빼놓을 수 없는 작업 과정이다. 따라서 타당성 분석 과정에서는 관광 계획 관련 분야의 전문가 집단의 패널리스트나 또는 전문가 집단에서 과거에 활용했던 사례 등도 준거로서 도입될 수 있다.

⑥ 최종 대안 선택을 위한 관광 계획 평가

관광 계획의 평가는 관광 계획의 목표, 관광 예측 분석에서 나타난 미래의 상태와 계획 목표 실현을 위해 탐색된 제대안 및 제대안의 타당성 분석을 종합하여 관광 계획의 과학성을 검증하는 과정이다. 이와 같은 평가에는 평가 도구가 필요하며 질적 평가 방법과 양적 평가 방법으로 구분하여 평가의 신뢰성을 확보할 수 있는 측정도구를 선택하게 된다.

⑦ 최종 대안의 선택

관광 계획의 최종 대안 선택은 관광 계획의 이념, 관광 계획 집행에 필요한 시간과 비용, 제대안에 대한 타당성에 대한 타당성 분석과 관광 계획 평가 결과를 종합하는 과정이다. 이런 관점에서 관광 계획 최종 안의 선택은 관광 계획 수립 과정에서 가장 중요한 핵심 단계에 속한다.

2. 觀光開發의 妥當性 調査

1) 관광 개발 사업 타당성 조사의 개념과 특성

타당성 조사는 일차적으로 자금 융자나 허가를 받는데 활용되거나 기존 입지에서 관광 사업의 투자 유도를 위해 이용되기도 한다.

이러한 타당성 조사는 그 자체가 목적은 아니며 투자자가 의사 결정을 하는데 도움을 주며, 사업 계획을 수립하기전 실시하는데 타당성 조사에 대한 여러 정의들을 분석하고 종합해 보면, (표성수, 1996 : 134)

첫째, 타당성 조사의 최종 목표는 투자 분석을 통하여 투자 수익성을 파악하고 계속하여 그 사업을 추진할 것인가를 결정하는 것이다. 투자 분석은 어떤 자원과 인력으로 얼마만큼의 투자 비용을 들여 어느 정도의 매출과 수익을 발생시킬 수 있는가를 예상하는 것으로 그 주요 내용은 시장 조사 분석, 기술 조사 분석, 재무 분석, 사회적 편익 분석 등이 있다. (Clifton, David s., Jr, Fyfte David, 1977 : 495)

둘째, 타당성조사는 충분한 정보를 수집, 종합 분석하는 창조적이고 목표 지향적인 합리화의 과정이다. 이는 타당성 조사를 통해 수집된 정보 및 자료를 분석하여 기업의 목표에 맞는 계획의 수정 및 보완을 의미하는 것이다.

셋째, 타당성조사는 관광 개발의 형태, 시설의 양적· 질적인 면을 결정하는데 도움을 준다.

넷째, 타당성조사는 객관적이고 독립적인 평가를 함으로써 투자의 위험성을 줄이 기 위한 시설 투자전의 과정이다.

다섯째, 타당성조사는 관광 계획 전의 준비로 사업 운영 결과를 예상, 평가하는 구조적 방법(systematic method)이다. 관광 계획은 개발 과정에서 사회, 경제, 환경의 편익을 증대시키기 위하여 질서 있는 개발을 하는데 필요한 시스템과 관련된 변화를 예측하고 통제하는 것으로 주의 깊게 분석하고 이해하는 토달 개발 계획을 통합하는 개념이며 대안이 관광 목표와 관광 계획이 경제적, 문화적, 환경적 모든 형태의 이익과 비용을 합리적으로 평가할 수 있는 것이어야 한다. (김재민, 1993 : 21 - 22) 그러기 위해서 관광 계획은 순서를 정한 운영의 절차이고 단일 목표 성취나 여러 목표의 균형을 유지하기 위하여 고안하는 것이다.

여섯째, 주요 관련 학문 영역은 마케팅과 재무분석이다. 경제학, 사회학도

활용 되는 분야인데, 이외에도 여러 학문의 지식이 활용될 수 있다. 관광의 성격상 관광 상품은 여러 사업, 즉 교통, 숙박, 식음료, 기타 부대 시설 및 서비스의 총체로 이루어지고, 여기서 각 부문은 각각 독특한 상품 특성을 가지고 있다. 각 상품 또한 여러 학문적 측면에서 접근하여 타당성 조사를 할 필요가 있다.(표성수, 1996 : 130-131)

관광 개발 사업의 타당성조사는 관광계획(관광계획은 과거와 현재를 바탕으로 관광현상에 대한 과학적이고 합리적이며 객관적인 타당성을 검비한 미래에 대한 기준과 개발을 목표로 인간이 수행하는 과정이라 주장하여 관광계획을 사람 및 시간적 요소에 관계되어 생각되는 복합적관계에 관한 계획으로 파악(이장춘, 1987 : 82-84)) 과정의 일환으로 파악하여야 하며 해당사업이 적용될 시장, 경영여건, 투자가능성 등의 조건들을 사전에 검토하며 이러한 검토를 통해 투자안의 포착과 투자사업을 진행시키면서 관리의 효율성을 배가시킬수 있다. (Leonard J. Lickorish, 1991 : 184-190)

2) 관광개발사업의 타당성 조사 · 절차

타당성 조사의 목적은 일시 마스터 플랜의 경제적 조건에 적당한지의 여부와 사회적, 환경적, 정치적, 법적 제한을 준수하고 있는지의 여부를 파악하는데 있으며,(표성수, 장혜숙, 1996 : 489) 그 대상 사업의 특성에 따라 조사방법과 조사항목의 가중치가 다르며 일반적으로 사전조사와 본조사로 나누어 볼 수 있다.

사전조사(prefeasibility study)는 많은 아이디어를 창출하여 사업의 부정적 요소가 되는 사안들을 제거한 다음 사업에 대한 조사를 자세히할 필요성의 여부파악, 자세한 조사에서 특별한 관심을 가져야 하는 내용파악, 세밀한 조사시에 드는 비용예측(Clifton, Jr. 1997 : 24)이 그 목적이며 여러 대안의 입지여건, 시장성, 경제성을 비교 검토하고 선택과정을 거치면서 구체적 타당성 검토

단계를 거칠것인지를 결정하는 단계이다.

본 조사는 사전 조사과정에서 사업성이 인정될시 시행되는 구체적 조사로서 다음과 같은 단계를 거친다.(표성수, 1996 : 135)

제 1단계 : 지역과 입지분석

관광사업이 입지할 지역의 인문·사회적 환경, 산업구조 등의 경제, 그리고 관광자원 등을 분석함으로써 유치할 수 있는 고객의 성격을 파악할 수 있다. 입지분석을 실시함으로써 목표시장을 어느 정도 구체화할 수 있고, 시설투자 비용의 기초를 마련할 수 있다.

제 2단계 : 시장조사와 수요예측

관광상품의 성격과 그에 따른 수요의 특성과 동향을 파악하고, 지역과 입지의 특성과 연계시켜 구체화한다. 호텔의 경우 지역 숙박객의 수, 여행목적, 출발지, 체재일수, 숙박시설(등급, 가격), 여행빈도, 이용시설과 서비스의 종류 등을 파악하고, 입지 예정지의 경우에 어떤 형태의 고객을 유치할 수 있는가를 결정한 뒤에 그 고객집단의 미래 수요량을 예측한다. 목표시장 파악과 수요예측이 가장 중요한 단계이다.

제 3단계 : 공급분석

앞의 단계에서 어떤 형태의 관광상품을 제공할 것인지가 대략 파악된다. 이어서 연구할 것은 목표로 하는 상품과 유사한 상품을 다른 관광사업체에서 제공하고 있는가와 새로운 사업을 시작한다고 하더라도 충분한 여유 수요가 있는가를 파악하여야 한다. 공급분석 결과를 감안한 목표시장의 조정과 차별화 및 포지셔닝(positioning)이 특히 중요한 단계이다. 포지셔닝은 관광 자원과 시설 및 개발 운용 재원과 연계시켜서 고려되어야 한다.(표성수, 장혜숙, 1994 : 189)

제 4단계 : 시설과 서비스

위의 두 단계를 거치면서 파악된 내용을 기초로 고객의 특성에 맞는 시설을 구체화시키는 단계이다. 시설과 서비스의 질, 종류, 규모, 가격, 인력, 경영 능

력 등 관련 내용 등을 구체적으로 파악한다.

제 5단계 : 재무분석

입지분석과 계획하고 있는 시설 및 서비스에 필요한 비용을 연차별로 계산하고, 수익을 계상하여 비용과 비교하여 투자가치가 있는지를 결정하게 된다. 여러 대안들이 있을 경우 대안들을 비교 검토하여야 하며, 필요한 투자자본 조달방법도 강구하여야 한다.

이와 같은 관광개발사업의 타당성 검토는 계획의 구상, 아이디어의 정리 및 조사 분석, 수요예측과 공급계획의 수립등 제반 사항에 대한 검토를 의미한다.(김충기, 1994 : 23)

3. 經濟性 分析模型의 理論的 檢討

1) 觀光開發의 經濟的 效果(巨視的側面)

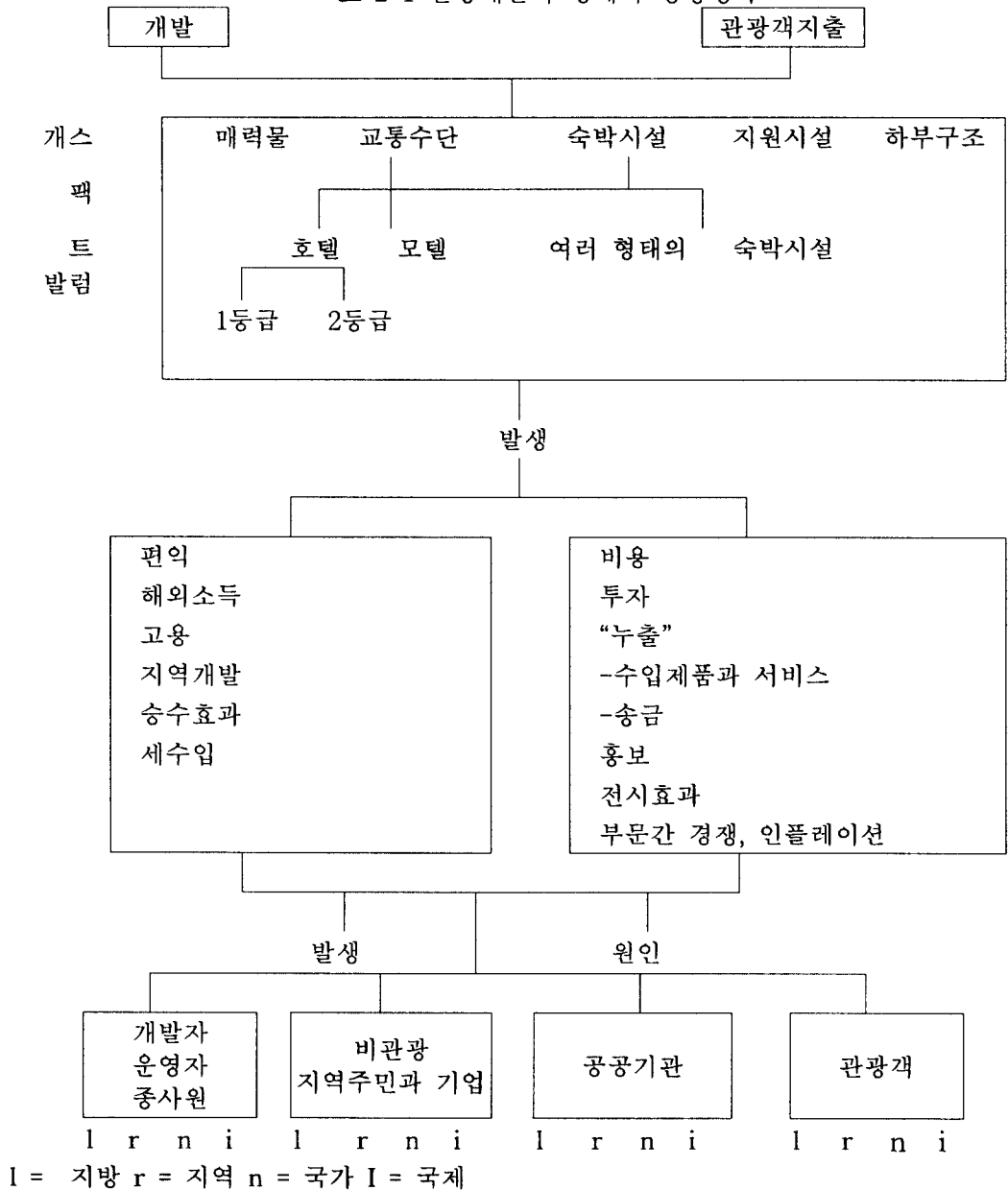
거시적 측면에서의 관광의 경제적 효과²⁾-긍정적 효과는 외화획득에 의한 국제수지의 개선, 고용창출, 역내 경제구조의 다변화, 국가 및 지방정부의 세수 확대등이 있으며(김규호, 1996 : 9) 관광지출의 효과는 크게 직접효과, 간접효과, 그리고 유발효과로 나누어 볼 수 있다. 직접효과란 관광자가 최초로 그 지역에서 지출한 경비가 직접적으로 발생시키는 경제적 효과로서 관광객과 직접 대면하는 관광업자들에게 발생하는 효과이며 간접효과란 1차 지출이 그 지역경제에 주입되면 이에 영향을 받는 집단이 생기게 되는 데 이들 집단에게 발생하는 효과를 말한다. 유발효과란 관광수입으로 인해 해당 지역경제 내의 호텔업주, 농민등 가계부문의 임금이 향상되면 이들에 의해 지역경제에 대한 소비지출수준은 증가하게 된다. 지역사회내에서 주민들의 소비지출이 증가하게 되면 이것은 다시 역내 산업의 매출액 증가, 고용기회 창조등 해당지역의 지역경제 활성화로 이어지게 되는데 이것이 유발효과이다.(김사현, 1997 : 326-327) .

관광의 경제적 영향을 평가하는데 사용되는 방법은 연구목적, 데이터의 속성, 연구시간과 비용, 경제적 구조에 따라서 적절한 방법을 선정하여야 한다.

Pearce는 관광개발의 경제적 영향평가 체계를 다음과 같이 제시하였다.

2) 경제적 효과란 특정관광산업이 일으키는 모든 경제적 편익중에서 순1차편익을 뺀 이른바 2차편익으로부터, 다시 이로 인해 야기된 모든 경제적 의미의 2차 비용을 뺀 순2차 편익을 지칭한다. 여기서 순1차편익이란 특정관광산업의 직접적인 산출물에 대해 이를 이용하는 특정집단(관광자)이 지불하려는 의사와 실제이용의 대가로 부과되는 이용료의 차이(소비자 잉여)를 말한다.

표 2-1 관광개발의 경제적 영향평가



자료원 : Pearce, Douglas. 1989. Tourist Development (2nd ed). New York :Longman Scientific & Technical, 193

이러한 거시적측면에서의 관광의 경제적 효과는 여러 산업들이 혼합된 복합

체이며 관광의 경제적 영향을 받는 집단과 관광에 영향을 미치는 집단이 다양성으로 인하여 측정하기가 쉽지 않으나 승수효과에 의한 분석, 산업연관표에 의한 분석, 비용편익분석등이 있다.

(1) 승수효과에 의한 분석

승수효과에 의한 분석은 경제 기반 모형으로서 한 지역의 경제 구조 및 성장의 건전성을 규명하는 분석기법으로 프랑스의 티보우(Charles Tiebout)와 미국의 호이트 (Homer Hoyet), 등에 의해 개발되고 체계화 되었으며 이 모형의 의의는 다음과 같다.(박종화, 윤대식, 이종열, 1995 : 312-313)

첫째, 한 지역의 연도간 비교를 통해 그 지역의 경제적 건전성을 종적으로 비교할 수 있다. 즉 한 지역 경제내의 시점간 비교가 가능하다.

둘째, 한 지역과 다른 지역과의 횡적인 비교를 가능하게 한다.

셋째, 한 지역내 산업간 비교를 가능하게 함으로써 궁극적으로 지역경제내의 건전성과 취약성을 규명하고 한 지역의 산업개발 전략의 수립에 기여 할수 있다.

이 모형은 계산이 용이하고 이해가 간편하여 실무자나 정책의사 결정자에게 설득력이 강하며 생산량의 흐름에 관한 자료를 획득할 수 없는 경우에도 고용 예측을 통하여 지역경제에 대한 예측이 가능하다는 것이다.

경제기반 모형의 이론적 배경은 케인즈(J. M. Keynes)가 개발한 승수 이론³⁾의 응용이라 할 수 있으며 승수효과란 국민소득의 순환과정에 외부로부터의 주입(투자,정부지출,수출등)이 있게되면 유입된 투자 정부지출 소득등이 지역경제에 가져온 효과를 말하는 것으로 직접효과, 간접효과, 유발효과로 나누어

3) 국민 가처분소득(Y)의 결정요인을 외생변수인 독립투자(I)와 내생변수인 소비지출(C)의 함수로만 보았을 때 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$Y = C + I$$

$C = a + cY$ 여기서 c 는 한계 소비성향, $\Delta C/\Delta Y$ 를 대입하면

$$\Delta Y = \frac{1}{1 - c} \Delta I \text{ 여기서 } \frac{1}{1 - \text{한계소비성향}} \text{ 이 케인즈 승수이다.}$$

진다. 직접효과란 관광자가 지출한 경비가 창조하는 경제적 효과를 말하며, 간접효과란 관광자의 직접 지출이 해당지역 경제속으로 주입되어 관광 산업과 관련되어 있는 산업부문에 소득 및 고용 창출 효과를 가져오는 것을 말하고, 유발효과란 관광수입의 증가가 지역내 산업에 대한 가계부문의 소비지출 증가를 가져오는 효과를 말한다.

표 2 - 2 주요 투자승수 분석의 내용

구 분	개 념	승 수 모 델
케인즈의 투자승수	투자 승수란 투자의 증가가 소득을 증가시 키는 배수	$k = \frac{1}{(1-c)} \quad \text{또는} \quad k = \frac{1}{s}$ c : 한계소비성향 s : 저축성향
피어스의 응용승수	관광 소비액과 지역주민의 수 입중 지역에서 의 지출액, 지 출액중 그 지 역에서의 수입 등의 관계를 나타낸 것	$K = A + \frac{1}{1 - BC}$ A = 첫 번 누출후에 그 지역에 남는 관광소비 액의 퍼센트 B = 지역상품과 서비스에 소비된 지역주민의 소득 퍼센트 C = 지역주민의 지역소득 지출 퍼센트
런드버그 응용승수	관광객의 소비 액과 소비성향 및 지역 주민 의 저축 성향 과 소비 성향 과의 관계를 나타낸 것	$TLM = \frac{1 - TIP}{MPS + MPI}$ TIM = 관광소득승수 I = 관광객 소비액 TPI = 관광객이 수입품을 사는 성향 MPS = 지역주민의 저축성향 MPI = 지역주민이 수입상품을 사거나 외지에서 소비하는 성향

구 분	개 념	승 수 모 델
Renaud-Archer 모델	관광지출 1단위를 추가함으로써 얻어지는 소득의 크기를 측정하는 계수	$Y_a = \frac{W(1-hw) + P(1-hp) + F(1-hr) + \sum_{i=1}^n M_{ai}Y_i}{Da}$ Y_a = 기업에서 발생한 소득유발계수 W = 해당지역의 가계에 지출되는 임금 P = 해당지역 주민의 이윤 F = 해당지역 주민이 지출한 임대 및 이자 k_w, k_p, k_f = 임금, 봉급, 임대 및 이자로부터 발생하는 조세 M_{ai} = 기업에서 제1항목의 기업에 대한 지출하는 비용 Y_i = 제i항목 기업에서 발생한 소득 Da = 기업의 총매출액

(2) 산업연관분석

산업연관분석은 투입-산출분석 모형이라 불리기도 하며 지역내 또는 지역간에 있어서 산업간 재화와 용역의 이동상태, 즉 산업간 상호의존 관계를 파악하고 한 산업활동의 변화가 다른 산업부문에 미치는 영향을 규명하는 분석기법이다. 이 분석은 다음과 같은 몇 가지 가정에 입각하고 있다.

첫째, 추계기간동안 투입계수 즉 한 산업이 다른 산업으로부터 받아들이는 투입량을 그 산업으로부터 받아들이는 투입량을 그 산업의 총생산량으로 나눈값은 일정하다고 본다.

둘째, 모든 산업에 있어서 각각의 산업은 각기 하나의 선형이면서 동질적인 생산함수를 가진다.

셋째, 각 생산물은 하나의 전문산업부문에 의해서만 생산된다.

이 분석법을 행하기 위하여 먼저 산업 연관 분석표를 작성하고 분석하는 절차를 거친다. 산업연관표는 투입부문과 산출부문으로 크게 나누어진다. 투입부문은 공급부문이라고도 불리며 이는 중간 과정 부문과 지불부문으로 구성된다. 산출부문은 구입부문이라고 불리며 이는 중간과정부문과 최종수요부문으로 구성된다.

산업연관표의 구조는 4개의 상한으로 구분하는데 제1상한은 각 산업부문과 최종수요부문과의 거래관계를 나타내며 제2상한은 산업부문 상호간의 거래 제3상한은 1차투입요소로서 지불부문이라 하며 부가가치부문을 나타내며 제4상한은 1차투입부문과 최종수요부문 사이의 직접적인 거래를 의미한다.

이 모형의 장점을 살펴보면 첫째, 통계적 시계열분석법이 보여줄 수 없는 지역간 및 지역내의 산업연관관계를 파악하게 한다. 둘째, 지역산업연관관계를 그 수용부문내에서 중간과정부문의 수요와 최종수요부문의 수요로 구분함으로써 최종수요부문에서의 수요증가가 중간과정부문의 수요증가에 미치는 효과를 측정할 수 있게 한다. 셋째, 이 모형이 효과적으로 이용될 때 장래의 최종수요증가에 따르는 고용승수 효과를 측정하게 한다.

표 2 - 3 산업 연관표

투 입		내 생 부 문					최종 수요	총 산 출 액 (X_i)
		산 업						
산 출		1	2	3				
내 생 부 문 (X)	1	X_{11}	X_{12}	X_{13}		X_{1j}	D_1	X_1
	2	X_{21}	X_{22}	X_{23}		X_{2j}	D_2	X_2
	3	X_{31}	X_{32}	X_{33}		X_{3j}	D_3	X_3
	:						:	:
	:	(제2상한)					(제1상한)	:
	:						:	:
	i	X_{i1}	X_{i2}	X_{i3}		X_{ij}	D_i	X_i
부 가 가 치		V_1	V_2	V_3		V_j	V_D	V_t
		(제3상한)					(제4상한)	
총투입액(X_j)		X_1	X_2	X_3		X_j	D	경제총계

(3) 便益/費用(B/C) 分析

편익/비용 분석은 다수의 대안적 투자사업 가운데 하나의 투자사업을 선택하거나 고려중인 여러 가지 투자사업의 우선순위를 결정하고자 할 때 판단의 기준을 제공한다. 이 방법은 특히 투자의 사회적 가치를 일정한 척도로 나타내어 경제적 효과를 측정하는 방법(Peter G. Sassone and William A. Schaffer, 1978 : 18)으로서 계획기간에 있어 사업에 대한 비용과 편익을 계량화하여 편익과 비용의 연간등가 또는 편익과 비용의 현재가치등과 같은 기본적인 척도를 설정하고 나서 평가를 위한 가치척도를 선정하여 경제적 효과를 산출해 내는 방법이다. 공공부문의 투자사업의 평가 절차는 민간부문의 투자사업의 평가 절차와 대체로 유사하나 비용과 편익의 측정을 위한 항목이나 할인율의 결정등이 민간부문과는 차이가 있다. 공공부문의 비용-편익 분석의 절차는 다음과 같다.

첫째, 주어진 목표를 달성하기 위한 대안(투자사업)들을 발견하고 규정한다.

둘째, 각 대안에 의하여 영향을 받을 수 있는 모든 수혜자와 피해자 집단을 확인한다.

셋째, 각 대안에 의하여 영향을 받을 집단들의 편익의 흐름과 비용의 흐름을 화폐단위로 확인해 낸다.

넷째, 대안에 의해 영향을 받을 것으로 예측되는 모든 개인과 집단들의 비용과 편익을 합산한다.

다섯째, 비용-편익 분석의 여러 가지 평가 기준 가운데 하나 혹은 둘 이상의 기준을 적용하여 대안을 평가한다.

여섯째, 예측의 불확실성 문제에 대하여 대처하고자 할 경우 의사결정 분석을 활용하거나 민감도 분석을 행한다.

일곱째, 평가기준에 따라 적정대안을 선택하거나 최종의사결정자가 결정할 수 있도록 정보를 제공한다.

이러한 단계를 거쳐 수행되는 비용-편익분석은 다음과 같은 점들을 유의하여

적용하여야 한다.

첫째, 측정되는 비용과 편익은 다양한 측정 단위로 표현되는에 이들 다양한 측정단위로 표현되는 비용과 편익을 어떻게 비교할 것인가?

둘째, 미래의 제각기 다른 시점에서 발생하는 비용과 편익을 어떻게 비교해야 하는가?

셋째, 미래에 발생할 것으로 예측되는 비용과 편익이 확실히 예측되는가?

넷째, 공공투자사업의 분배적 측면을 어떻게 고려해야 하는가?

이러한 문제들은 사업안의 목적에 따라 달리 적용되어야 하며 미래에 대한 사항의 적절한 예측에 의하여 정확성이 달라진다.

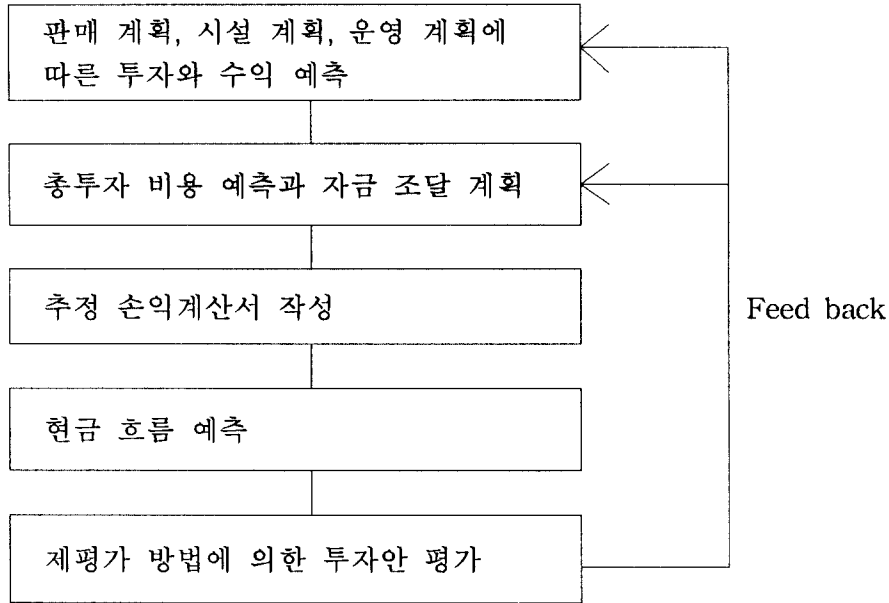
2) 觀光開發의 經濟的 效果(微視的側面) 分析

미시적 측면에서의 관광개발의 경제성분석⁴⁾이란 단위 관광 개발 사업에 대한 투자의 경제적 효과를 말하는 것으로 단위 관광 개발 사업에 있어 사업 계획의 착수전 사전 조사의 마지막 단계에서 행하여 지는 것으로 독립적인 투자의 경우 투자안의 채택 및 기각 여부를 결정하고, 상호 배타적인 투자안의 우선 순위를 결정케하는 것을 말한다. 즉 미래에 행하여지게 될 투자안의 투하 금액과 투자로부터 얻게 될 이익을 제 평가방법을 이용하여 투자안이 수익성이 있는지를 판단할 수 있는 기초자료를 제공하는 것이다.

경제성 분석에서 실제로 조사되어야 할 내용은, 입지와 사업의 특성, 경제 현황에 따라 달라질 수 있으며 아래와 같은 단계를 거치면서 사업의 추진 여부가 분명해지게 된다.

4) 민간부문의 경제성 평가는 기업의 목적인 기업가치의 극대화, 당기순이익의 극대화의 측면에서 평가된다

그림 2 - 1 경제적 타당성 분석 시스템



자료원 : Clifton and Fyffe. 1977 : 125. 논자 재구성

위의 표와 같이 경제적 타당성 분석은 시설 계획, 판매 계획, 운영 계획, 자금 조달 계획 등 일련의 과정을 거친다.

이러한 과정을 거친 투자안은 제 평가 방법에 의하여 평가한 후 평가의 결과가 부정적일 경우, 해당 프로젝트의 관계자들에게 그들의 내부실정에 맞도록 계획을 수정하게 할 수 있으며, 수정이 불가능한 경우 해당 프로젝트를 포기하게 할 수 있는 기능을 수행한다.

투자의 경제성을 분석하는 기본 요소로는 투자안들로부터 기대되는 미래의 현금 흐름을 측정하여야 하며, 자본비용의 산정, 투자위험의 분석이라는 3가지로 분류 할 수있다.

(1) 화폐의 시간적 가치

화폐는 시간이 지남에 따라 그 가치가 달라지므로, 사업의 경제적 타당성 분석을 할 때는 반드시 화폐의 시간적 가치를 고려해야 한다. 대부분 기업의 재무적 의사 결정은 현 시점에서 이루어지며 이에 대한 결과로 얻어지는 투자

에 대한 대가인 현금 흐름은 미래의 서로 다른 시점에서 실현된다. 그런데 의사 결정 시점에서는 이에 대한 비교 평가를 바탕으로 최종적인 투자여부를 결정해야 한다. 그러므로 이때 필요한 것이 미래에 발생하는 현금 흐름의 가치를 합리적으로 측정하여 이들의 가치를 비교하는 작업이다. 여기서 서로 다른 미래시점에 발생하는 현금 흐름의 가치를 일정 시점의 가치로 환산하여야 한다. 즉 관광 개발 사업의 투자시 경제적 타당성 분석도 현금유출액(Cash outflow)과 투자로부터 기대되는 미래의 현금유입액(Cash inflow)을 비교할 때, 현금 흐름의 발생 시기가 다르므로 동일 시점의 화폐 가치로 환산해 비교 결정하여야 한다. 현재와 미래의 화폐가치를 동일하게 환산하는 방법은 화폐의 미래가치와 현재가치로 평가하는데 다음과 같다.

① 미래가치(future value)

화폐의 미래가치란 현재의 일정금액을 미래의 일정시점에서 계산한 가치를 말하며 복리계산이라고 한다. 일정금액(원금)을 P_0 , 기간당 이자율을 i , 이자액을 I , n 기간후의 미래가치를 P_n 이라고 하면 n 기간후의 미래가치 P_n 은 다음과 같다.

$$P_n = P_0(I + i)^n$$

② 현재가치(Present value)

현재가치란 미래에 발생할 일정금액을 현재의 시점에서 평가한 가치이며 다음과 같다.

$$P_0 = P_n \frac{1}{(1+i)^n}$$

(2) 자본 비용

한국은행의 기업경영분석에 따르면 관광호텔업은 타업중에 비하여 자기자본의 구성비가 높아 재무구조가 비교적 건실한 편이나 대부분 자산이 유형고정자산에 투입되어 있어 자금회전 및 지불능력은 미약하며(한국관광협회, 1995 : 61-76) 제조업이나 건설업에 비하여 유동부채비율은 낮으나 고정부채비율이 높게 나타났다.

표 2 - 4 관광호텔업 재무구조 구성

구 분	관광호텔업	제 조 업	건 설 업
유 동 자 산	16.12%	43.46%	72.1 %
투자자와 재고자산	12.93%	12.71%	13.7 %
고 정 자 산	55.23%	42.64%	13.84%
이 연 자 산	15.73%	1.2 %	0.37%
유 동 부 채	20.43%	46.17%	58.32%
고 정 부 채	30.01%	28.5 %	22.91%
자 기 자 본	49.56%	25.32%	18.17%

자료 : 한국은행 1994년 기업경영분석

이러한 재무구조는 우리나라 관광사업체가 중소기업적 성격을 가지고 있어(표성수, 1996 : 38) 타인자본 의존도가 높다는 현실과 관광개발사업의 초기 투자자본이 막대하여 자본회수가 장기간에 걸쳐 이루어진다(변우희, 1996 : 11)는 점에서 투자자들에게 관광사업의 진출을 꺼리는 요인으로 작용되고 있다. 이는 관광산업의 고정자산에 대한 초기투자 과다로 인한 부채의 과다로 나타나는 현상이며 이에 따른 자본비용의 고려는 사업계획시 고려해야 되는 중요한 요인이다. 자본비용이란 자본을 사용하는데 대한 대가로 지급하는 비용을 말하는 것으로 투자결정에 있어서 그 투자안의 승낙여부를 결정하는 거부율로서 의사결정의 기준이 되며 그 투자로부터 얻게될 미래의 현금흐름의 평가계산을 위한 할인율로서 역할을 한다. 따라서 자본비용이란 과거에 조달한 자본의 역사적인 비용이 아니라 현재의 상태에서 어떤 투자를 위하여 자본

을 조달한다면 어느정도의 비용이 들 것이란 개념에서 자본비용을 계산하여야 한다.

가중평균 자본 비용(Weighted average cost capital)이란 자본의 원천별로 계산한 자본 비용으로 총 자본중에서 차지하는 비중 즉 자본 구성 비율로 가중 평균한 것이다.(정한규, 1988 : 241) 관광개발사업의 투자시 타인 자본의 이자율은 이자율이 상이할 수 있어 경제성 분석에서는 자본 비용 산정시 이를 고려하여야 하며, 순현재 가치법으로 투자안의 경제성을 평가할 때는 할인율로 적용되며 내부 수익율법에서는 거부율(cut-off rate)로 사용된다. 가중 평균 자본 비용 산출은,

$$\text{타인자본비용} \times \frac{\text{타인자본}}{\text{타인자본} + \text{자기자본}} + \text{자기자본비용} \times \frac{\text{자기자본}}{\text{타인자본} + \text{자기자본}}$$

로 측정되며 투자안의 경제성 분석에 이용하기 위하여 다음과 같은 세가지의 전제 조건이 필요하다.(James C. Van Horne, 1983 : 222-227)

첫째, 가중평균 자본 비용 측정의 기초가 되는 원천별 자본비용이 정확히 측정되어야 한다.

둘째, 새로운 투자를 위하여 조달되는 자금은 기존의 자본 구성비율과 동일한 비율로 조달되어야 한다.

셋째, 새로운 투자안의 위험이 기업의 기존경영 위험과 일치하여야 한다.

자본비용은 투자안의 위험에 따라 조정되어야 하며 이는 위험 조정 할인율이나 확실성 등가계수에 의하여 조정되어야 한다.

① 위험조정 할인율

위험조정할인율이란 투자의 위험정도에 따라 조정된 자본비용 또는 할인율을 의미하며 투자의 위험이 클 경우에는 투자안의 현금흐름에 적용하는 할인율을 보다 높게 조정하게 된다.

② 확실성 등가계수

확실성평가의 개념은 위험투자의 기대효용과 동일한 효용을 갖는 무위험자산의 가치를 의미한다. 이 방법에서는 자본비용은 화폐의 시간적가치에 따른 할인율로 하고 미래위험에 대한 고려는 현금흐름의 조정을 통하여 위험도를 반영한다. 즉 투자의 미래현금흐름을 확실성 등가로 바꾸어 놓고 이를 무위험 이자율로 할인함으로써 자산의 순현가를 산출한다.

3) 투자안 평가방법

투자안의 평가 분석은 현재 알려진 일련의 사항을 바탕으로 미래에 일어날 수 있는 사항을 예측하는 행동의 일환으로 (김재민, 1991 : 28) 미래에 발생할 위험을 사전에 탐지하여 줄이는 역할을 수행한다. 이러한 투자안들의 경제성 분석에 사용되는 대표적인 투자안 평가방법으로는 회수기간법(payback period method), 회계적 이익율법(accounting rate of return method), 내부수익율법 (internal rate of return method), 순현재가법(net present value method) 등이 있다. 이중에서도 순현재가법과 내부수익율법을 현금 흐름 할인법 이라하는데 이 방법은 화폐의 시간적 가치를 고려하여 분석하는 방법이다. 반면 회수 기간법이나 회계적 이익율법은 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는 방법이다. (박정식, 1989 : 200)

① 회수기간법

회수기간법이란, 자본 회수 기간을 비교하여 투자안을 평가하는 방법으로 회수 기간이란 투자에 소요된 자금을 그 투자로부터 발생하는 현금으로부터 모두 회수하는데 걸리는 기간을 말한다. 이 방법을 이용할 때에는 투자의 성격이나 규모를 고려하여 표준적인 회수 기간 또는 최장허용한도 등을 미리 설정해 놓고 독립 투자의 수락여부 결정시에는 독립 투자안의 회수기간이 기업 내부의 설정된 표준이나 한도를 초과하면 이를 거부하고 상호 배타적인 투자안일 경우 회수 기간이 빠른 투자안을 우선적으로 선택한다.

이와 같은 회수기간방법의 특징은 자금의 안전성과 유동성의 확보를 투자의 경제성 평가에 있어서 제일차적인 기준으로 삼고 있으며, 장래에 대한 불확실성의 회피라는 데에 그 주안점을 두고 있다는 점이다.

이와 같은 관점에 착안하여 다음과 같은 경우에는 회수기간법을 사용하는 것이 바람직하다.(柴川林也, 1966 : 137)

첫째, 기업내부에 충분한 자본축적이 이루어져 있지 않으므로 자본비용, 즉 이자를 지불하여야 하는 경우에 신속한 자본회수로서 운전자본의 부족을 보충하여야 되는 경우다.

둘째, 자본회수기간법 이외의 다른 방법에 대한 보완적인 수법으로서 적절하며

셋째, 진부화 또는 소비자의 취미 등의 변화가 현저히 빠른 경우에는 회수기간법이 적절하다는 것이다.

이러한 견해에 대하여는 C. Van Horne 도 유사한 의견이지만 회수기간법은 어디까지나 제약요인(constraint)을 검색하는 수단으로서만 이용될 수 있을뿐이지 기업의 재산가치의 극대화 여부를 검정하는 수단은 될 수 없음을 명백히 하고 있다.(James C. Van Horne, 1977 : 88~89)

뿐만 아니라 회수기간법은 회수기간 이후에 발생하는 현금수입을 고려에 넣지 않으며 회수기간내에 발생하는 수익에 대하여도 그 발생시간의 차, 다시 말하면 화폐의 시간적인 가치를 전혀 고려하지 않는다는 결정적인 단점이 있다. (Harold Bierman, Jr. and Seymour Smidt, 1975 : 25) 그러나 회수기간법은 투자대상의 가치를 수익성이 아니라 시간성으로 평가하여 투자의 경제성을 판단하는 기준이 되지 못한다는 점이다. 장기적으로 볼 때 기업의 생존은 그 기업의 수익성에 좌우되기 때문에 투자의 수익성 여부는 투자 결정에 있어서 가장 중요하게 고려되어야 하나 회수기간법은 이러한 점을 무시하고 있다. 뿐만아니라 회수기간내의 현금흐름을 무시하고 있으며 시간적 가치를 무시함으로써 객관적이고 과학적인 방법이 되지 못하나 투자에 따르는 위험을 어느

정도 줄일 수 있다는 장점이 있다. 즉 회수 기간이 짧을수록 미래의 현금흐름에 대한 불확실성은 줄어들므로 투자에 따르는 위험도 그만큼 줄어든다. 또한 회수 기간이 짧을수록 자금이 빨리 회수되므로 기업의 유동성이 향상될 수 있다. (이필상, 1995 : 89~92)

첫째, 현금의 시간적 가치를 무시하고 있다.

둘째, 수익성을 측정하는 수단이 아니다.

세째, 회수기간 이후의 현금수입을 무시한다.

네째, 투자에 따르는 위험과 불확실성을 고려하고는 있으나, 미래에 발생할 모든 상황에 대한 현금 흐름의 확률분포가 전혀 고려되어 있지 않으므로, 합리적인 방법에 의하여 위험과 불확실성을 고려하고 있지 못하다.

다섯째, 현금의 시간적 가치 개념을 적용하여 회수기간을 수익성 개념으로 발전시킴에는 한계가 있다는 결점이 있다.

그러나 이와 같은 비판에도 불구하고 자본의 조기회수라는 관점에서는 투자안을 평가시 매우 유용하게 사용될수도 있는 투자결정기법이다.

② 회계적 이익율법

회계적 이익율법은 평균 이익 율법이라고도 하며 이것은 투자로 인한 납세 후 연평균 순이익과 연평균 투자액의 비율로 계산하는 방법과 연평균 순이익과 전체 투자액의 비율로 계산하는 방법이 함께 쓰이고 있다.

$$\text{회계적 이익율} = \frac{\text{연평균순이익}}{\text{연평균투자액}} = \frac{\text{연평균순이익}}{\text{총투자액}/2}$$

이 방법은 투자의 수익성을 대충 어렵하는데 사용되며 가장 높은 평균이익율은 가진 투자안을 채택한다.

회계적 이익율법은 추정 재무제표를 비롯한 제반 회계자료를 이용하여 투자

지출액의 장부가액과 기대이익을 비율로서 표시하여 투자의 수익성을 평가하는 방법이다. 이 방법은 계산이 간편하여 누구나 쉽게 이해할 수 있다는 장점이 있고 특히 기존 사업에 대한 수익성 평가에 있어서는 거의 유일한 방법이다. (이정규, 재무관리, 1980 : 323) 그러나 신규투자에 대한 평가방법으로서는 많은 문제점이 있다. 이익과 투자자본에 대한 정의문제와 기대이익에 대한 질적평가문제 등이 그것이다. 따라서 회계적 이익율법은 역사적 이익을 명확히 측정할 수 있는 유일한 척도를 제시하지 못하며, (Richard J. Briston and Jack Liversidge, 1979 : 88) 따라서 총자본 이익율법과 같은 회계적 이익율에 의거 투자에 관한 경영의사결정이 행해진다면 기업의 자원배분이 오도될 요소가 있다고 볼 수 있다.

③ 순현재가치법

순현재가치(NPV)란, 미래의 현금 흐름을 시간적 가치를 고려하여 편익과 비용의 차액인 순이익, 즉 이익의 현재 가치를 환산하고 미래의 투자가치를 현재가치로 환산하여 상호 배타적인 투자안의 경우 우선 순위 확보와 투자의 정당성을 평가하는 기준이 되며, 투자로부터 기대되는 미래의 순현금 유입을 자본 비용으로 할인한 순현금 유입의 현재에서 순현금 유출의 현재를 공제한 값으로 정의된다. 이 방법은 투자로 인하여 발생할 미래의 모든 현금흐름을 적절한 할인율로 할인하여 현재로 나타내서 투자결정에 이용하는 방법이다. (이때 할인율로 사용되는 것은 필수 수익율(required rate of return : RRR)이라 하며, 기대수익율(expected rate of return) 또는 자본비용(cost of capital)이라 한다.)

NPV 분석법

$$NPV = \left[\frac{R_1}{1+R^1} + \frac{R_2}{1+R^2} + \cdots + \frac{R_n}{1+R^n} \right] - C$$

$$= \sum_{t=1}^n \frac{r_1}{(1+R)^t} - C$$

R_t : t 時點의 순현금유입

C : $t=0$ 時點의 순현금유출(순현금유출의 현가)

k : 자본비용

상기 공식을 이용하여 투자안의 순현가를 정확하게 산출하기 위하여는 ① 적절한 자본비용을 산출할 것. ② 현금유출액의 현가를 산출할 것. ③ 현금지출액의 현가를 계산할 것. 이렇게하여 산출된 순현가가 0이 되면 수익도 손실도 없다는 것을 의미하며 0보다 크면 수익성이 있다는 것을 의미한다.

순현가 계산시는 각년 순이익을 이자율을 고려하여 현가로 고치고 합하여 순현가를 구한다. 순현가법으로 투자안을 평가시 단일 투자안의 경우 순현가가 0보다 커야 투자가치가 있고, 여러 대안이 있을때에는 순현가가 큰 대안을 선택한다.

이러한 순현가법의 의사결정 기준은 NPV를 계산하기 위하여 투자안의 순현금 흐름을 할인 할 때 할인율로 사용된 자본비용이 현재의 기업가치를 하락시키지 않게 하지 위하여 새로운 투자로부터 벌어들여야 할 최저 필수수익율을 의미하기 때문이다.(정한규, 1988 : 81) 또한 다른 투자가치 평가기법과는 달리 순현가법에 의하여 평가된 투자안의 가치는 모두 오늘의 화폐가치인 현가로 표현된 것이므로 서로 다른 여러개의 개별 투자안을 결합한 결합자산의 가치는 개별투자안의 가치를 단순 합계한 것과 일치한다.(Richard Brealey, Stewart Myers, 1972 : 66)

④ 내부수익율(IRR)법

내부수익율이란 투자로부터 기대되는 현금유입의 현가와 현금유출의 현가를

같이하는 할인율로 NPV 를 0으로 하거나 B/C 비율을 1로하는 할인율로서 순현가의 투하비용 원금회수와 자본에 대한 수익율을 나타냄으로 투자액이 다른 여러 투자안을 평가할때는 수익성지수(PI)로 사용되어 한정된 투자액의 효용성을 극대화하는 대안선택의 방법으로 사용할 수 있으며 시행착오법인 보간법을 통하여 구할 수 있다.

IRR 분석법

$$\frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = C$$

$$\sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} - C = 0$$

R_t : t시점의 순현금유입

C : t=0 시점의 순현금유출(순현금유출의 현가)

내부수익율법은 단독적인 투자안 평가법으로는 사용되지 않고 자본비용의 산정에 사용되는데 그 이유는 내부수익율법의 가정에 다음과 같은 몇 가지 문제점을 내포하기 때문이다

첫째, 내부수익율법은 가치가산의 원리에 위배되기 때문에 결과적으로 내부수익율법을 사용하는 의사결정자들은 투자안을 독립적으로 고려 할수 없다.

둘째, 내부수익율법은 투자안에 투하된 자본의 기회자본비용이 그 투자안의 내부수익율과 동일하다고 가정하고 있다. 이러한 재투자율의 가정은 현금흐름을 시장에서 결정되는 기회자본비용으로 할인해야 한다는 필요조건에 위배된다.

셋째, 내부수익율법은 현금흐름의 부호가 한 번 이상 바뀌어 질때마다 복수 투자수익율이 나타난다.

⑤ 수익성 지수(profitability index : PI)법

수익성 지수법에 의한 평가는 순현재가치법의 변형법으로 자본비용으로 할인된 현금 유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 값으로 정의된다.

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{Rt}{(1+K)^t}}{C}$$

단일 투자안의 경우 투자안의 PI가 1보다 크다면 그 투자안을 채택하고 그렇지 않으면 기각한다. 그리고 상호 배타적인 여러 투자안들의 경우에는 일반적으로 PI가 1보다 큰 투자안 중에서 PI가 가장 큰 투자안을 선택한다.

⑥ 수익비용비율법(Benefit / Cost Ratio, BCR)

이 방법은 순현재가치의 단점을 보완하기 위하여 고안한 것으로 수익비용비율이라 함은 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값을 의미하며 이를 공식으로 표시하면 다음과 같다.

$$\text{수익비용비율} = \frac{\text{현금유입의 현재가치}}{\text{현금유출의 현재가치}}$$

$$= \frac{\sum_{i=0}^n \frac{Fi}{(1+k)^i}}{\sum_{i=0}^n \frac{F_0}{(1+k)^i}}$$

k : 할인율

Fi : 현금유입

F₀ : 현금유출

여기서 독립투자의 경우에는 $BCR > 1$ 이면 당해 투자를 채택하고 $BCR < 1$ 이면 거절하게 된다. 또 상호배타투자의 우선순위 결정의 경우에는 이 비율이 높은 것을 우선적으로 채택하게 된다.

⑦ 균일연간가치법(Equivalent Annual Value, EAV)

순현재가법에 대한 보완적 병행적 방법의 한 형태이다. 순현재가 그 자체는 물론 그 계산과정에서 투자액이 반영된 것이지만, 직접적으로 투자액에 대한 수익율을 제시하지 않을 뿐만 아니라 특히 기업의 현금관리라는 측면에서 보면 그 이해가 용이하지 못하다는 결점이 있다고 볼 수도 있다. 기업의 자금 수요 계획이나 그 실적의 평가등은 대개 1년을 단위로 하여 이루어지고 있다. EAV는 이와 같은 사실에 착안하여 순현재가법의 결점을 보완코자 하는 것이다. EAV란 특정 프로젝트가 그 투자비를 공제하고 매년 균일하고 고정적으로 기업의 자금조달에 기여할 수 있는 금액을 의미한다. 이를 공식으로 표시하면,

$$\sum_{t=0}^n (EAV)(1+k^n) = NPV$$

따라서,

$$EAV = \frac{NPV}{\sum_{t=0}^n (1+k^n)}$$

EAV는 그 산출공식이 의미하듯이 기업의 재무관리나 회계적인 측면에서 볼 때 특정 '프로젝트'가 기업의 대차대조표나 자금운용표상에 미치는 영향 을 명확히 나타내 주는 개념이다. 따라서 EAV방법은 재무적 측면에서 볼 때 는 매우 유용한 방법이라고 볼 수 있다. 그러나 EAV자체로서는 투자의 수익 성을 측정할 수 있는 척도는 될 수 없으므로 이 방법도 순현재가법과 병행해서

5) Van Horn 은 이를 수익성지수(Profitability Index)라고 부르고 H. Bierman과 S. Smidt는 현재지수(Index of Present Value)로 中村元一等은 수익성지표법이라고 지칭하고 있다.)

사용하는 보조적인 방법이다.

⑧ 종시가치법

종시가치(Terminal Value, TV)란 현재가치와는 상반되는 개념으로서 화폐의 가치를 할인하는 대신 증식하여서 얻게 되는 가액이다. 따라서 투자의 종시가치는 투자로부터 기대되는 현금흐름을 일정한 재투자율로써 ‘프로젝트’의 종료시점까지 복리로 증식계산한 가액이다. 종시가치법은 Ezra Solomon이 주창한 것으로 투자안의 종시가치를 산출하는 방법은 다음과 같다.

$$\begin{aligned}
 TV &= C_1 (1+K)^{-1} + C_2 (1+K)^{-2} + \dots + C_n (1+K)^{-n} \\
 &= \sum_{t=1}^n C_t (1+K)^{-t} = \sum_{t=1}^n C_t (1+K)^{-t} (1+K)^{-n+t} \\
 &= (1+K)^{-n} \sum_{t=1}^n \frac{C_t (1+K)^n}{(1+K)^{n-t}} \\
 TV &= \sum_{t=0}^n I_t (1+K)^{-t} - \sum_{t=0}^n O_t (1+K)^{-t}
 \end{aligned}$$

C : 순현금흐름

I_t : 현금유입

O_t : 현금유출

독립투자시 TV > 0이면 그 투자액은 수락하고 TV < 0이면 거절하며 상호 배타적인 투자의 우선순위 결정시에는 최종시가가 큰 것을 선택하는 것이다.

⑨ 종합수익율법

종합수익율이란 종합적 내부 수익율을 뜻하는 것으로 투자지출액 I를 당해 ‘프로젝트’로부터 발생하는 모든 현금유입액이 K%의 복리율로 재투자되었을 경우 종시가치와 동일하게 하여 주는 이익율이다. 이를 다시 수식으로 나타내면,

$$ORR = (1+K) \left(\frac{PV}{I} \right)^{\frac{1}{n}} - 1 \quad \text{에서}$$

$$I (1+ORR)^n = PV (1+K)^n$$

= 현금유입액의 종시가치

그러므로 매년의 모든 현금유입액을 연간 K%의 복리율로 재투자한다면, 그것은 투자지출액I를 그 ‘프로젝트’의 존속기간 동안 종합수익율로 투자하는 것과 동일한 결과가 되는 것이다. 따라서 $ORR > K$ 이면 그 투자는 수락하고 $ORR < K$ 는 그 투자는 거부하게 되는 것이다. 또한 상호배타적인 재투자율의 우선순위 결정은 내부수익율법과 마찬가지로 종합수익율이 높은 투자율부터 채택하면 된다.

⑩ 순수이익율법

M. Adler는 현금유입액이 전액 재투자된다는 가정은 비현실적이기 때문에 실제상 현금유입액의 일부만 기업내에서 재투자된다는 가정을 취하여 순수이익율(True Rate of Profit, TRP) 법을 제기하고 있다.

투자사업에서 발생하는 현금유입액의 일부는 배당의 형태로 사외에 유출되기도 하며 기타 경상비의 형태로도 소모되는 것이 현실이기 때문이다. 실질적으로 순수이익은 ‘프로젝트’의 최종년도까지 초기투자액과 동일한 실질가치를 계속적으로 기업내에서 유보시켜 두면서 기업이 위에서 언급한 용도에 사용할 수 있는 소득을 의미하는 것이며, 순수이익율은 바로 이와같은 진정한 의미의 소득, 즉 이익과 투자액의 비율이다. 이렇게 하여 순수이익율은, 이른바 경제적이익(economic income)으로 알려지고 있는, 투자원금을 ‘프로젝트’의 중요시점까지 그대로 보유시켜 두면서 기업이 임의로 처분할 수 있는 소득을 창출하는 가액을 측정할 수 있는 척도가 될 수 있는 것이다.

$$TRP = \frac{NPV}{I} \left(\frac{1}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{1}{(1+K)^t} \right]} \right) + K$$

NPV : 순현재가

I : 초기투자액

K : 재투자율

⑪ 매출량 이익분석(CVP)

CVP분석은 비용 매출량 이익 상호간의 관계를 분석하는 것으로 이익이 0인 점 즉 손익분기점을 파악하는 것으로 손익분기점이란 일정기간의 매출액과 총 영업비용이 일치하여 손실이 발생하지 않는 점을 말한다. 이와 연계한 공헌이익은 상품 한단위 가격에서 변동비를 공제한 것을 나타내며 판매량, 판매가격, 유통비용 등에 관한 의사결정 및 정보를 획득하는데 도움을 준다.

$$TR = TC$$

$$TR = FC + VC$$

$$P \cdot Q = FC + V \cdot Q$$

$$P \cdot Q - V \cdot Q = FC$$

$$\therefore BEP_Q = Q = \frac{FC}{P - C} = \frac{FC}{M} \quad (\text{수식 6})$$

TR = 총매출액 TC = 총비용 P = 판매단가 V = 단위당 변동비

FC = 총고정비 M = 공헌이익 BEP_Q = 매출량으로 표시된 손익 분기점

표 2 - 5 대표적 투자안의 평가모형

모형	측정 방법	내 용
할 인 모 형	순현재가치법 (NPV)	투자안의 순현재가를 다음과 같이 계산한다. $NPV = \sum_{t=0}^n C_t \times \frac{1}{(1+r)^t}$ 순현재가가 0이상이면 투자안을 채택한다.
	내부수익율법 (IRR)	투자안의 순현재가가 0이 되는 수익율, 즉 내부수익율을 계산, 내부수익율이 거부율을 초과하면 투자안을 채택한다.
비 할 인 모 형	회수기간법 (PBP)	투자금액이 회수되는 회수기간을 계산한다. 회수기간이 기업이 사전에 설정해 놓은 기준회수기간보다 짧으면 투자안을 채택한다. 이 방법에서는 화폐의 시간적 가치를 무시하고 회수 기간 이후의 현금흐름을 무시한다.
	회계적 이익율법 (PA)	회계적 이익율을 다음과 같이 계산한다. $\text{회계적 이익율} = \frac{\text{연평균 순수익율}}{\text{최초(평균)투자액}}$ 회계적 이익율이 기업이 사전에 설정해 놓은 최저이익율보다 높으면 투자안을 채택한다. 이 방법에서도 화폐의 시간적 가치를 무시한다.

자료 : 정기성, 1996 : 50

Ⅲ 研究對象地의 經濟性 實證 分析

1. 迎日灣 溫泉地區 概觀

1) 자연환경

(1) 위치체계

영일만 온천지구는 행정구역상 경상북도 포항시 남구 대송면 대각리에 속하며 경위도상 동경 129° 22', 북위 36° 57'에 위치하고 있으며 북측으로는 포항시 중심까지 10Km 내이며 남측으로는 30분거리에 경주가 위치하고 있다.

(2) 기상

① 기온

연평균 기온은 14 °C이며 연중 1월과 12월의 최저기온은 -8.1 °C내외이고, 7,8월의 최고기온은 32.8 °C를 나타내고 있어 겨울과 여름의 기온차가 심한 편이다.

② 강우량

년간 강우량은 1,083mm 이내로서 비교적 多雨지역이며, 6,-8월에 63%가 집중되고 있다. 연간 강우일수는 약 110일이 이내이며, 7-8월은 월 15일, 11-2월은 평균 월 5일이내이다.

③ 일조

1일 평균 일조량은 5.8시간이며 맑은 날이 128일, 雨日이 118일로 비교적 쾌적한 날씨가 많다.

④ 풍향 및 풍속

이 지역은 태백산맥의 南柱인 경북의 동남부에 위치하고 대륙성 기후영향을 받아 겨울철에 서북풍이 강하게 불어오고 있는 반면에 오츠크해에 있는 고기

압이 확장할 때나 또는 대륙성 고기압이 沿海州쪽으로 확장할 때는 북동풍이 불고 남측으로 저기압이 지나갈때는 북서풍이 분다. 연평균 풍속은 3.5m/sec이며 최대풍속은 23.0m/sec(1992년8월)로 타 지역에 비해 비교적 바람이 강한 곳이다.

(3) 지형 및 지세

① 지형

영일만 온천지구는 영일만 일대의 푸른바다와 포항시를 내려다 볼 수 있는 곳으로 남쪽에서 북쪽으로 흐르는 지역내 소하천을 따라 발달된 평탄한 분지형 지형을 이루고 있으며 남측에는 운제산(480m)을 정상으로 대체로 동서 방향이 비교적 준엄한 경사를 이루고 있다. 지역내 남서측이 170m로 가장 높으며 북측으로 낮아지는 北斜面의 구릉지가 대부분을 차지한다. 지형고도는 20-170m의 범위에 분포하고 있으나 표고 60m이하가 총면적의 60% 이상을 점유하고 있다.

② 지세

지형경사는 지구의 하단인 북측에서 북동 및 남서측으로 뻗은 소하천을 따라 농경지가 경사 10% 미만의 평지로 구성되어 있으며, 지구 중앙부 및 북부는 10-20%의 緩傾斜地로서 개발상 제약이 없으며 지구의 동·서·남측의 경계부는 20-30%의 경사지이다.

(4) 토질 및 토양

이 지구의 토질은 경상계 화산암류와 이들을 不整合으로 피복한 제3기 영일층군으로 구성되어 있다. 화산암류는 주로 각력질 용회암으로 구성되며 지구의 남측 및 동측산지에서 넓게 분포되어 있다. 암석은 안산암질, 석영안산암질 또는 유문암형으로 구성되어 있으며 입자의 크기는 곳에 따라 다양해서 화산진(1/4mm)에서부터 화산암괴(32mm)까지 다양하게 포함되어 있다.

(5) 수문

수계는 각 계곡에서 발달된 소지류들이 지구의 북동 및 북서로 뻗어 있는 소하천에 흘러들어 북측에서 합류한 후 남천을 거쳐 형산강으로 유입되며 남북 방향의 陸線에 의하여 2개의 배수지역이 형성되어 있다.

(6) 식생

식생은 대부분이 침엽수림으로 소나무가 주종을 이루고 있으나 남측의 노송이 소군집을 형성하고 있으며 남서측으로 뻗어 있는 농경지 사이에 참나무가 소집단을 이루며 띠를 형성하고 있다. 또한 남서측의 취락 주변에는 대나무가 군집을 형성하고 있으며 소하천을 따라 감나무, 밤나무가 군데군데 산재해 있다.

(7) 경관

해발 480m의 운제산을 뒤로 하고 동해 영일만을 내다 볼수 있어 바다와 산을 동시에 접할 수 있는 양호한 경관이며 지구내부에서 透視되는 외부경관은 지역내의 소하천을 따라 발달된 비교적 평탄한 분지형 지형을 형성하고 지구 남측의 정상과 지구중심의 陸線에서 북동측으로 펼쳐지는 조망을 이루고 있다. 또한 진입로에서 북서측의 농경지를 따라 노송과 이어져 있는 참나무 수림대가 양호한 경관을 형성하고 있어 전반적으로 아늑한 분위기를 형성하고 있다.

2) 온천수 현황 및 특징

(1) 온천수량

이 지구는 온천지구 지정시⁶⁾ 한국자원연구소에 의한 조사와 한남지질의 경

6) 1989년 8월 11일 경상북도 고시 제 173호

제성검토시 가채수량 14,500m³/일, 적정양수량 6,500-8,000m³/일로 조사 되었으나 내무부 지침에 의한 이용기준량은 4,550m³/일로 산정되었다.⁷⁾

(2) 온천수질

온천수질은 중탄산이온의 함량이 가장 높은 알카리성 중탄산천으로 수질조성상으로 보아 Na-HCO₃형에 속하며 PH⁸⁾는 9.43으로 강알카리성에 가까운 양질의 수질로 나타났으며 염수의 영향을 받지 않았다.

3) 사업현황

(1) 추진현황

영일만 온천지구는 경상북도 포항시 남구 대송면에 자리잡고 있으며 1989년 대송면 대각리 일대 약 561,700평이 온천지구로 지정되었다. (경상북도 고시 제 173호) 이 지역은 24개발 소권중 동남관광권에 속해있으며 천혜의 자원인 동해안 해안 관광과 문화유적지인 경주권을 연결하는 요충지이며 동해 남부선의 복선화계획 구미-대구·포항 고속도전철개설, 테크노파크의 건설계획으로 관광산업에 활기를 띠고 있는 지역이다. (주)영일만 온천은 자연과 조화를 이루면서 휴양, 보양, 요양 및 위락을 겸할 수 있는 종합적이고 계획적인 온천개발을 유도하여 종래의 단순한 온천개발만을 위한 개발을 지양하고 국민관광 및 온천관광성향 변화를 고려하여, 전국민의 대중적 이용이 용이하고 지역적 안배에 의한 거점 관광지로서 기능 분담이 손쉬운 대규모 온천종합 휴양지로 영일만 온천 개발기본 계획을 수립, 경상북도로부터 1994년 12월23일 1,856,861m²에 대한 영일만 온천 개발계획을 승인 받았으며 이를 원활히 수행하기 위해 1단계로 791,158m²(239,323평)에 달하는 대각지구 도시계획 세부시

7) 온천수 부존량은 개발공에 대한 양수시험, 지질조사, 전기탐사등 제반 자료에 의하여 한국자원연구소 보고서에서 국내 유일하게 충분한 수량으로 보고되었다(자원연구소 보고서 1988년 10월)

8) 수소이온농도

설 결정을 완료하였다.

표 3 - 1 영일만온천지구 사업추진 현황

일 자	업 무 명	내 용	관 계 처
88. 5.	영일만 온천 탐사 및 개발 보고서	온천수 부존지역 및 수량탐사 - 한남지질(주)	포 항 시
88.12.	온천 개발 가능성 및 경제성 검토보 고제출	발견신고에 따른 영일만 온천의 이용 및 경제성 검토 - 한남지질(주)	포 항 시
89. 8.	영일만온천지구 지정	온천지구 면적 : 1,856,861m' (561,700평)	경상 북도
93. 3.	도시 계획 용도 변경 결정 승인	계 : 1,856,861m'(561,700평) 일반상업지역:558,150m'(168,840평) 준주거지역:198,150m'(59,940평) 자연녹지지역:1,100,561m'(332,920평)	경상 북도
94. 4.	환경 영향 평가 협의 완료	개발계획에 따른 최종 환경영향평가	대구지방 환경청
94.12.	교통 영향 평가 용역 계약 체결	개발계획에 따른 교통영향평가용역의 뢰, 용역사:건익기술연구단	
94.12.	영일만 온천 개발 계획 승인	계 : 1,856,861m'(561,700평) 일반상업지역:558,150m'(168,840평) 준주거지역:198,150m'(59,940평) 자연녹지지역:1,100,561m'(332,920평)	경상북도
95. 8.	도시 계획 시설 결정 신청	개발 신청에 따른 도시 계획 시설 결정 신청	포 항 시
95.12.	문화재 지표 조사 용역	개발계획 승인에 따른 문화재 지표조사 · 용역 기관 : 대구대학교 박물관 · 조사 기간 : 95.12.11.-96. 2.29.	경주국립 박물관
96.12.20	대각지구도시 계획세부 시설 결정	- 대각지구 도시계획 세부시설 결정(준 주거 및 일반상업지역내 도로,하천,공원 등) · 경상북도 고시 제1996-267호 · 결정 면적 = 791,158m'(239,323평)	경상북도

일 자	업 무 명	내 용	관 계 처
97. 1.15.	에너지 사용 계획 용역	- 에너지 사용 계획 용역 · 용역사 : 남광 엔지니어링 · 계약기간 : 97. 1.15-4.15.	
97. 2. 6.	대각지구토지 구획정리사업 지구지적고시	- 포항시 대각 지구 토지 구획 정 리 사업 지구 지적 고시 · 포항시 고시 제 1997-49호	포 항 시
97. 4.18.	대각지구 토 지구획정리조 합 창립 총회	- 장소 : 포항시 대도동 대왕예식장 - 내용 : 정관(안)심의 조합장, 이사, 감사 및 대의원 선임 사업계획(안) 심의	(가칭)대각 지구토지구 획정리조합
97. 4.18.	교통 영향 평 가 심의 완료	- 경상북도 교통 영향 평가 심의 위원회	경상북도
97. 5.21.	대각 지구 시 설(변경) 결정 신청	- 교통 영향 평가 심의에 따른 공공 용지 면적 변경 (교통 영향 평가 교부 필증 및 보완서 첨부)	포 항 시

자료 : (주)영일만온천, 대각지구 토지구획정리 계획 1997 인용

(2) 온천이용 시설계획

영일만온천지구의 시설계획(영일만온천개발 기본계획 pp79-91) 1995.12.13. 경상북도 승인)에 의하면 종합온천 휴양지로서 특색을 살릴 수 있는 건축물을 결정하고 시설물 각 기능과 이용성격에 적합한 배치가 이루어지도록 계획되어 있으며 시설물 계획은 이용형태 및 기능별로 구분하여 계획되어 있다. 또한 이용객이 일정 범위에 집중되어

혼잡을 초래하지 않도록 서로 다른 기능의 시설은 분산 설치하고 이용객의 정적 동적 활용공간을 위해 충분한 실외 녹지공간을 확보토록 계획되어 있다.

시설규모는 수요추정에 의한 규모결정과 경제적 이용율을 고려하여 최소의 개발시설로 최대의 이용효과를 유지할 수 있도록 계획되어 있으며 각 시설별 기본 계획은 다음과 같다.

① 공공업무 시설

효율적인 관리체계와 이용객의 편의를 도모하기 위하여 관리사무소, 파출소, 우체국, 은행, 소방지소, 진료소 등을 통합배치키로 계획되어 있다.

② 숙박시설

숙박시설로는 관광호텔, 가족호텔, 콘도미니엄, 가족호텔, 일반호텔, 여관이 계획되어 있으며 관광호텔은 경관이 양호한 지구 북측에 3개소를 배치하고 1개소는 기계유희시설과 연계하여 전망이 양호한 동북측에 배치하여 종합온천장, 야외풀장, 자체주차장등 독립성을 창출하여 복합적 기능을 가진 지구내의 이미지를 부여할 수 있도록 계획되어 있고 가족호텔은 독립되고 아늑한 분위기를 갖추어 수 있도록 지구 남측 계곡에 인접하여 계획되어 있다. 또한 콘도미니엄은 지구 남측에 3개소가 계획되어 있고 일반 이용객의 편익을 위해 종합온천장에 인접하여 계획되어 있다.

③ 상업시설

지구의 중심부에 주차장과 연계하여 독립상가 형식으로 집단적으로 배치하여 이용객의 편익을 제공하고 원활한 흐름을 유도하도록 계획되어 있다.

④ 휴양시설

온천보양원, 근로자 휴양소, 휴식소등이 계획되어 있으며 온천보양원은 온천치료시설이 있는 유일한 시설로 지구내 동남측 계곡에 온천수를 이용한 한방물리치료와 병행할 수 있도록 시설을 계획되어 있다. 근로자 휴양소는 근로자에게 휴양을 제공할 수 있게 지구의 동남측에 운동시설과 인접하여 계획되어 있다. 또한 휴식소는 녹지대를 이용, 이용객에게 휴식과 편익을 제공할 수 있도록 2개소를 분산하여 계획되어 있다.

⑤ 유희시설

유희시설은 종합온천장과 인접하여 주진입도로에 접하도록 배치하고 지구내 전반적인 개발이 원활하도록하며 자체주차장과 공간면적을 확보할 수 있도록 계획되어 있다.

⑥ 교육시설

교육시설로는 근로자 집단 연수원이 있으며 직장인들의 연수를 위하여 지구 내 동측에 운동시설 및 공원과 인접하여 계획되어 있다.

⑦ 청소년시설

청소년시설로는 유스호스텔이 있으며 지구의 동남측 근로자 휴양소와 인접하여 계획되어 있다.

⑧ 운동시설

운동시설은 지구내의 동남측 계곡에 연수원과 인접하여 배치토록 계획되어 있다.

표 3 - 2 영일만은천지구 시설 총괄표

구 분		부지면적 (㎡)	건축연 면적(㎡)	동수 (동)	층수 (층)	건축면적 (㎡)	객실수 (실)	비 고
합 계		843,158	657,310	108	-	175,710		
공 공 업 무 시 설	소 계	4,780	3,310	6	-	1,940		
	관리사무소	520	460	1	2	230		
	파 출 소	430	130	1	1	130		
	우 체 국	780	700	1	2	350		
	은 행	980	780	1	2	390		
	소방지소	1,270	440	1	1	440		
	진 료 소	800	800	1	2	400		
은 천 시 설		11,570	9,260	2	-	4,630		
숙 박 시 설	소 계	233,080	345,750	63	-	69,270,		
	관광호텔	49,900	87,360	4	7	12,480	728	
	가족호텔	6,420	5,790	1	3	1,930	48	
	콘도미니엄	52,670	79,020	5	6	13,170	659	
	민속호텔	10,360	12,950	1	5	2,590	123	
	일반호텔	14,100	21,150	2	5	4,230	235	
	여 관	99,630	139,480	50	4	34,870	1,993	
상 업 시 설	소 계	49,670	68,370	10	-	22,790		
	종합상가	40,810	68,080	5	3	18,360		
	근린상가	8,860	13,290	5	3	4,430		
휴 양 시 설	소 계	28,310	36,760	4	-	9,900		
	은천보양원	10,610	16,960	1	4	4,240	188	
	근로자휴양소	10,600	16,960	1	4	4,240	162	
	휴 게 소	7,100	2,840	2	2	1,420		

구 분		부지면적 (㎡)	건축연 면적(㎡)	동수 (동)	층수 (층)	건축면적 (㎡)	객실수 (실)	비 고
기계 유회 시설		12,820	660	1	1	660		
단체 연수원		13,770	12,390	2	3	4,130	177	
유스호스텔		6,480	9,700	1	5	1,940	121	
운 동 시 설		4,320	2,600	1	2	1,300		
주 거 시 설		140,220	156,460	900세대	-	52,820		
기숙사 시설		4,7200	5,670	1	3	1,890	95	
교 편 시 설	소 계	23,400	4,780	2	-	2,840		
	주차장	9,180	-	-	-	-		
	터미널	9,720	3,880	1	2	1,940		
	주유소	4,500	900	1	1	900		
공 급 리 시 설	소 계	20,270	1,300	14	-	1,300		
	상수도시설	8,360	500	3	1	500		
	온천집수장	6,410	300	3	1	300		
	오수차집조	4,000	200	2	1	200		
	공중 변소	1,500	300	1	-	300		
공 원 및 광 장	소 계	35,380	300	1	-	300		
	공 원	32,430	-	-	-	-		
	광 장	2,950	300	1	1	300		

자료 : 경상북도, 영일만온천 개발 기본계획에서 인용

(3) 토지이용계획

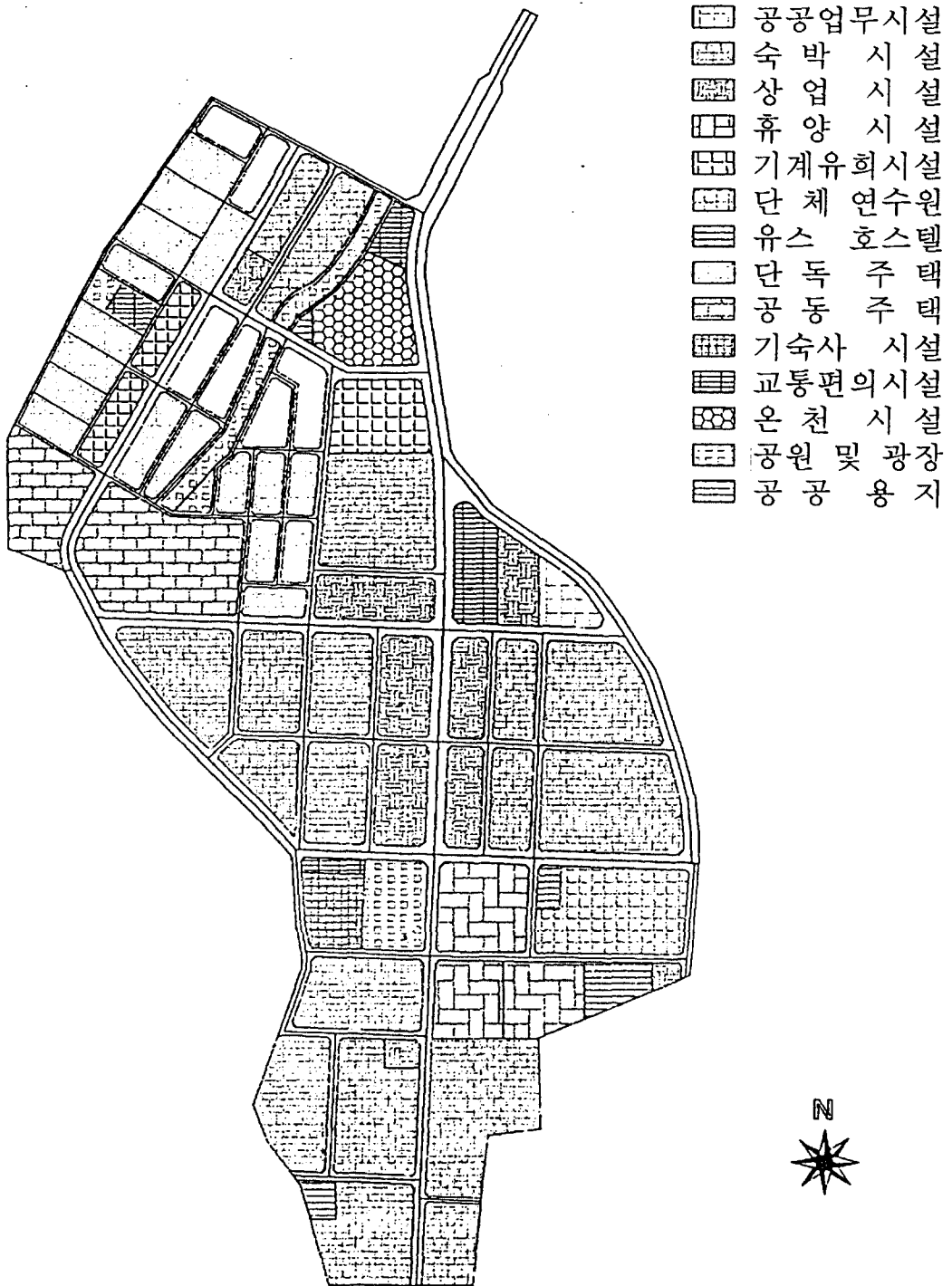
영일만온천지구 개발기본 계획에 의하면 지구내 자연환경을 최대한 활용하여 개발의 경제성을 극대화하고 토지의 이용에 있어 시설의 구분에 따라 유치시설 및 기능별 배치는 주변 공간과의 조화는 물론 공간 상호간의 연계성을 최대한 고려하여 계획되었다. 또한 국민관광성향에 변화에 부응하여 이용 계층별관광행태를 고려한 개발수용와 개발가능지의 효율적인 이용을 도모할 수 있는 용도로 배분하여 계획되었을 뿐만 아니라 포항시의 부족한 시설을 보충하는 동시에 효율적인 종합 온천관광지로 개발토록되어 있다.

표 3 - 3 토지이용 계획표

구 분				면 적(m ²)	비 고
공 공 은	공	공	지	5,132.0	
	공	업	무	4,780.0	
	은	천	시	15,162.5	
숙 박 시 설				255,661.6	
관 가 콘 민 여 일	광	호	텔	55,870.6	
	죽	호	텔	7,982.0	
	도	미	니	57,329.0	
	속	호	텔	11,036.0	
			관	98,105.5	
	반	호	텔	25,335.0	
상 가 시 설				51,560.0	
은 기 단 유 운 주 기 교 공 공 광 도 하	천	휴	양	33,934.0 ¹⁾	1)근로자휴양소:10,030 은천보양원 : 9,582 휴 게 소 : 14,322
	계	유	회	12,000.0	
	체	연	수	21,203.0	
	스	호	스	5,590.0	
	동	시	설	-	2) 단 독 : 96,977.5 공 동 : 44,553 주차장,정류장,주유소
	거	시	설	141,530.0 ²⁾	
	숙	사	시	7,055.0	
	통	편	익	18,130.0	
	급	처	리	-	3) 진입도로 포함 10,214m ²
			시	24,006.0	
			원	-	
			장	-	
			로	195,407.0 ³⁾	
			천	-	
소 계				791,152.0	
자 연 녹 지				1,065,709.0	
총 계				1,856,861.0	

자료 : 경상북도 대각지구 시설결정 신청안에서 인용

그림 3 - 1 토지이용 계획도



2. 實證分析

1) 실증분석의 전제

(1) 실증분석의 범위

영일만온천지구의 경제성을 평가하기 위해서는 이 지구의 시설별 투자계획을 수합하여 경제성을 평가 하여야 한다. 따라서 연구의 편의상 실증대상지역중 시설별 기본 계획이 수립되어 있는 (주)영일만온천을 선택하여 경제성을 평가 하였다. 또한 (주)영일만온천의 경우 자원개발에 따른 경제적 이익, 구획정리 대행을 통한 경제적 이익은 이 지구의 토지소유자에게 적용되지 않는 사항이므로 실증분석에서는 제외하였다.

(2) 실증분석 모델

이론적 배경에서 밝혔듯이 사업의 주체가 민간이며 투자의 시간적 가치를 고려하여 평가하는 것이 타당하여 순현재가치법에 의한 경제성 평가가 이루어져야 한다. 또한 투자자의 투자 성향에 따라 자본회수에 중점을 둔 회수기간법으로 평가하여 의사결정자에게 유용한 정보를 산출하였다. 그리고 자금차입에 의한 사업계획시 적합한 자본비용의 산출을 위해 내부수익율법을 통해 정보를 제공하고자 한다.

(3) 투입변수 및 산출변수의 산정

(주)영일만온천의 자체 사업계획서에 의한 단위사업의 투자안을 대표적 투자안 평가방법인 순현재가치법과 자본조달 및 자본회수에 대한 의사결정을 위해 선행적으로 연차별 현금 흐름표를 작성하였다. 연차별 현금흐름표를 작성하는데 있어서 회계상 보수주의 원칙에 입각하여 작성되었으며 의사결정시 위험성을 최대한 고려하여 비관적인 상황으로 미래를 예측하였으며 다음과 같은 가

정하에서 작성되었다.

첫째, 년 물가상승율을 배제하여 수익 및 원가를 산정하였다.

둘째, 토지대는 기회비용인 체비지 단가를 적용하였으며 토지에 대한 유입가치는 (주)영일만온천 보유토지의 1992년부터 1997년까지의 공시지가 평균상승율을 적용하여 미래 토지지가 상승에 의한 보유이익을 배제하였다.

셋째, 건물에 대한 감가상각을 반영하였으며 종합온천장 및 온천랜드의 건물에 대한 잔존가액은 없는 것으로 추정하였다.

표 3 - 4 년차별 현금흐름표(투자 및 순이익 예상표)

단위 : 백만원

년차수	관광호텔		종합온천장		Spark	
	투자	순이익	투자	순이익	투자	순이익
1	4,940		8,150		2,575	
2	7,050		25,000		6,000	
3	5,300		15,100		1,385	
4		2,160		13,140		1,971
5		2,160		13,140		1,971
6		2,160		13,140		1,971
7		2,160		13,140		1,971
8		2,160		13,140		1,971
9		2,160		13,140		1,971
10		2,160		13,140		1,971
11		2,160		13,140		1,971
12		2,160		13,140		1,971
13		2,160		13,140		1,971
14		2,160		13,140		1,971
15		2,160		13,140		1,971
16		2,160		13,140		1,971
17		2,160		13,140		1,971
18		21,760		38,424		10,925
계	17,290	52,000	48,250	222,384	9,960	38,519

2) 경제성 분석

(1) NPV법에 의한 평가

순현재가치에 의한 투자의 미래가치 및 현재가치를 산정시 기업의 기대 자본 비용인 10%, 12%, 14%를 적용하여 산출해내었으며 동일 할인율(자본비용) 일시 투자안의 우선순위 확보에는 어려움이 없어 이를 적용 하였다.

NPV를 산정하기 위해서는 투자의 미래가치와 투자로부터 기대되는 이익의 현재가치를 투자가 종료되는 시점을 기준으로 삼아 산정하였으며, 연도별 투자 시점은 년초에 투입된다고 가정하였으며, 이익 역시 계산의 편의상 일률적으로 기말에 발생하는 것으로 가정하여 산정하였다. 또한 연구 대상지의 수입 예측이 15년간 예측되어 15년간에 한하여 이익의 현재가치를 산정하였다.

표 3 - 5 투자의 현재가치

(단위:백만원)

구 분		10%	12%	14%	비 고
관 광 호 텔	계	15,715	15,460	15,202	
	1	4,940	4,940	4,940	
	2	6,395	6,295	6,184	
	3	4,380	4,225	4,078	
종 합 온 천 장	계	43,306	42,511	41,699	
	1	8,150	8,150	8,150	
	2	22,677	22,323	21,930	
	3	12,479	12,038	11,619	
S P A R K	계	9,162	9,036	8,904	
	1	2,575	2,575	2,575	
	2	5,442	5,357	5,263	
	3	1,145	1,104	1,066	

순이익액의 현재가치는 영업개시후 예상수익에서 예상지출액을 차감한 세후당기순이익을 산정된 금액을 현재가치로 할인하여 나타내었다.

표 3 - 6 순이익의 현재가치(관광호텔)

단위 : 백만원

구 분	순이익	할인율 10%	현재가치	할인율 12%	현재가치	할인율 14%	현재가치
4차년도	2,160	0.6830	1475.28	0.6355	1372.68	0.5921	1278.94
5차년도	2,160	0.6209	1341.14	0.5674	1225.58	0.5194	1121.90
6차년도	2,160	0.5645	1219.32	0.5066	1096.26	0.4556	984.10
7차년도	2,160	0.5132	1108.51	0.4523	976.97	0.3996	863.14
8차년도	2,160	0.4665	1007.64	0.4039	872.42	0.3506	757.30
9차년도	2,160	0.4241	916.06	0.3606	778.90	0.3075	664.20
10차년도	2,160	0.3855	832.68	0.3220	695.52	0.2697	583.55
11차년도	2,160	0.3505	757.08	0.2875	621.00	0.2366	511.06
12차년도	2,160	0.3186	688.18	0.2567	554.47	0.2076	448.42
13차년도	2,160	0.2897	625.75	0.2292	495.07	0.1821	393.34
14차년도	2,160	0.2633	568.73	0.2046	441.94	0.1597	344.95
15차년도	2,160	0.2394	517.10	0.1827	394.63	0.1401	302.62
16차년도	2,160	0.2176	470.02	0.1631	352.30	0.1229	265.46
17차년도	2,160	0.1978	427.25	0.1456	314.50	0.1078	232.85
18차년도	21,760	0.1799	3914.62	0.1300	2828.80	0.0946	2058.53
합 계			15869.36		13019.03		10809.30

표 3 - 7 순이익의 현재가치(종합은천장)

단위 : 백만원

구 분	순이익	할인율 10%	현재가치	할인율 12%	현재가치	할인율 14%	현재가치
4차년도	13,140	0.6830	8974.62	0.6355	8350.47	0.5921	7780.19
5차년도	13,140	0.6209	8158.63	0.5674	7455.64	0.5194	6824.92
6차년도	13,140	0.5645	7417.53	0.5066	6656.72	0.4556	5986.58
7차년도	13,140	0.5132	6743.45	0.4523	5943.22	0.3996	5250.74
8차년도	13,140	0.4665	6129.81	0.4039	5307.25	0.3506	4606.88
9차년도	13,140	0.4241	5572.67	0.3606	4738.28	0.3075	4040.55
10차년도	13,140	0.3855	5065.47	0.3220	4231.08	0.2697	3543.86
11차년도	13,140	0.3505	4605.57	0.2875	3777.75	0.2366	3108.92
12차년도	13,140	0.3186	4186.40	0.2567	3373.04	0.2076	2727.86
13차년도	13,140	0.2897	3806.66	0.2292	3011.69	0.1821	2392.79
14차년도	13,140	0.2633	3459.76	0.2046	2688.44	0.1597	2098.46
15차년도	13,140	0.2394	3145.72	0.1827	2400.68	0.1401	1840.91
16차년도	13,140	0.2176	2859.26	0.1631	2143.13	0.1229	1614.91
17차년도	13,140	0.1978	2599.09	0.1456	1913.18	0.1078	1416.49
18차년도	38,324	0.1799	6912.48	0.1300	4995.12	0.0946	3634.91
합 계			79,637.12		66,985.69		56,868.97

표 3 - 8 순이익의 현재가치(SPARK)

단위 : 백만원

구 분	순이익	할인율 10%	현재가치	할인율 12%	현재가치	할인율 14%	현재가치
4차년도	1,971	0.6830	1346.19	0.6355	1252.57	0.5921	1,167.03
5차년도	1,971	0.6209	1223.79	0.5674	1118.35	0.5194	1,023.74
6차년도	1,971	0.5645	1112.63	0.5066	998.51	0.4556	897.99
7차년도	1,971	0.5132	1011.52	0.4523	891.48	0.3996	787.61
8차년도	1,971	0.4665	919.47	0.4039	796.09	0.3506	691.03
9차년도	1,971	0.4241	835.90	0.3606	710.74	0.3075	606.08
10차년도	1,971	0.3855	759.82	0.3220	634.66	0.2697	531.58
11차년도	1,971	0.3505	690.84	0.2875	566.66	0.2366	466.34
12차년도	1,971	0.3186	627.96	0.2567	505.96	0.2076	409.18
13차년도	1,971	0.2897	571.00	0.2292	451.75	0.1821	358.92
14차년도	1,971	0.2633	518.96	0.2046	403.27	0.1597	314.77
15차년도	1,971	0.2394	471.86	0.1827	360.10	0.1401	276.14
16차년도	1,971	0.2176	428.89	0.1631	321.47	0.1229	242.24
17차년도	1,971	0.1978	389.86	0.1456	286.98	0.1078	212.47
18차년도	10,925	0.1799	1,965.41	0.1300	1,420.25	0.0946	1,033.51
합 계			12,874.10		10,718.84		9,018.63

각 사설별로 순현재가치(NPV)는 미래 발생하게 될 순이익을 적정한 자본비용

으로 할인하여 현재가치를 구하고 투하될 투자액의 현재가치를 차감하여 구한다. 연구대상지의 영업개시 후 15년간의 NPV를 계산한 결과 관광 호텔은 연구개상지의 지급 이자율이 12%에서 순현재가치가 0 이하로 나타나 효율적인 자본구조를 요구하며 10%에서는 0 이상으로 나타나 투자의 경제성이 있는 것으로 나타났다. 그리고 종합온천장의 경우 지급 이자율의 최상한선인 14%에서도 0이상으로 나타나 단위사업의 우선 순위는 명확히 나타난다. 그리고 SPARK의 경우 14%이상에서는 0이하로 투자가치가 없는 것으로 나타났다.

투자의 우선 순위는 종합온천장, SPARK, 관광호텔의 순으로 나타 났으며 아래와 같다.

표 3 - 9 순현재가치에 의한 평가

단위 : 백만원

구 분	10%	12%	14%
관광 호텔	154.36	-2,440.97	-4,392.7
종합온천장	30,331.12	24,474.69	15,169.97
SPARK	3,712.10	1,682.84	11.463

(2) 회수 기간법에 의한 평가

회수기간에 의한 평가는 자본의 조기 회수에 관심이 많은 투자자에게 유용하며 장기 자금조달계획시 참고가 된다. 회수 기간법에 의한 분석 결과 우선 순위시 회수 기간이 짧은 종합온천장, SPARK, 관광호텔의 순으로 투자가 이루어져 한다.

표 3 - 10 회수기간법에 의한 평가

관광호텔	종합은천장	SPARK
8.00년	3.67년	5.05년

(3) 회계적 이익율법에 의한 평가

회계적이익율법에 의한 투자안의 평가시 이익율이 높은 종합은천장, SPARK, 관광호텔의 순으로 투자가 이루어져 한다.

표 3 - 11 회계적이익율법에 의한 평가

관광호텔	종합은천장	SPARK
20.05%	30.72%	25.78%

(4) IRR법에 의한 평가

내부수익율을 기준으로 각 투자안을 평가할시 가장 높은 수익율을 보여주고 있는 종합은천장을 선택해야하며 22.09%라는 수치는 종합은천장에 투자시 22.09%이하의 자본비용(할인율)을 사용했을 때 투자의 경제성은 충분히 확보 된다는 것이며 투자로 인한 기업내부의 수익율을 의미한다.

표 3 - 12 IRR에 의한 평가

관광호텔	종합은천장	SPARK
11.27%	22.09%	16.19%

3. 對應 戰略

연구대상지의 경제성을 순현재가치법에 의해 평가한 결과 종합온천장, 온천랜드의 경제성은 $NPV > 0$ 이므로 채택되어야 하며 관광호텔의 경우 자본비용이 10%이때는 채택 가능하나 12% 이상일때 $NPV < 0$ 이므로 기각되어야 한다. 그러나 내부수익율이 11.27%로 나타나 투자액에 대한 금융비용이 11.27% 이하일 경우 연구대상지의 투자안은 채택 될 수 있다. 우선순위의 확보에 있어서는 종합온천장 온천랜드 관광호텔의 순으로 평가되었으며 관광호텔의 경우 관광진흥법에 의한 투자금액의 조달, 외국 투자자와의 합자를 통한 저금리 자금의 도입을 고려해 볼 만하다.

연구대상지의 경제성을 극대화 시키기 위해서는 고정비용적 성격의 현금 유출을 최소화하고 현금유입을 최대화시켜야 하는데 이를 위해 전략으로서 다음과 같은 사항을 제시하는 바이다.

첫째, 손익분기분석에 의한 손익분기점을 산출하여 영업전략에 활용하여야 한다. 즉 고정비용을 줄이기 위한 회원제와 같은 방법을 도입하여 매출단위당 원가율을 하락시키고 공헌이익율을 상승시켜야 한다.

둘째, 내부수익율에 의한 결과로 시설계획에 대한 투자를 고려하여야 한다. 즉 내부수익율이 낮은 관광호텔의 비수익부문의 시설에 대한 투자를 과감히 축소해 자본비용을 낮추어야 한다.

셋째, 수익극대화를 위한 연구대상 지역과 상응하는 각종 이벤트 행사, 시장 세분화와 이에 따른 신상품개발이 계획착수전 선행되어야 한다. 특히 주변 관광명소인 경주문화유적과 동해안의 해수욕장, 보경사 등의 관광지와 연계한 관광루트의 개발도 고려되어야 한다.

넷째, 제품단위당 원가계산을 통한 제품별 상품판매 전략을 계획하여야 한다. 즉 단위당 이익이 높은 제품순위에 의한 판매전략이 요구된다.

다섯째, 연구대상지역에 상응하는 기업이미지의 구축으로 차별화를 시도하여야 한다. 즉 연구대상지 특유의 온천을 활용한 타 온천과의 차별화 전략이 요구된다.

여섯째, 관광시장을 세분화하여 수요층에 맞는 관광상품을 개발하여 동절기에 편중이 예상되는 수요객을 하절기로 유도토록하여야하며 이를 위해서는 동해안의 해수욕장과의 연계된 관광상품의 필요성이 요구된다.

일곱째, 전문 인력양성, 고효율 의사전달 및 정보 시스템 구축을 통한 경영합리화에 전력하여야 한다.

연구대상지역은 21세기 환동해안 시대의 도래와 남북통일이 가시화 되고 있는 시점에서 천혜의 온천관광자원을 보유하고 있고 환동해안권의 중심지인 포항에 위치하고 있어 국제 관광화의 교두보로서 그역할의 중요성이 어느때보다도 주목받고 있는 곳이다. 특히 경주의 문화 유산과 동해안의 관광자원을 연결하는 축에 위치하여 4계절 전천후 관광지로서의 면모를 갖추기에 충분하며 토지구획정리후 토지소유자에 의한 민간관광개발이 이루어질 전망이다. 아울러 경제성 평가에 의한 적절한 투자와 대응전략이 선행될시 이 지역의 관광은 지역경제에 기여하고 지역주민의 생활환경을 발전시키는데 이바지하리라 전망된다.

IV 結 論

단위 관광 개발 사업의 경제성 평가를 단순한 투자가치의 측정에 국한시키지 않고 단위관광개발사업 계획시 사업의 수익성과 안전성 측면에서 사업자와 투자자를 위한 정보의 제공이라는 측면에서 실증 대상지를 선택하여 경제성 평가에 따른 사업 우선 순위의 확보와 수익성 없는 투자안을 기각함으로써 기업이 재무적 손실의 위험에서 벗어나게 하고 관광개발 사업자에게 경제성이 있는 투자안을 추진케하고 투자를 유도함으로써 관광산업 부흥에 이바지 하고자 실증 대상지역과 같이 다기능화된 관광개발사업의 경제성 분석을 통한 투자의 효율성을 평가하여 우선 순위를 확보하고 경제성 평가에 따른 경제성 없는 투자안을 재검토하도록 유도 투자자나 의사결정자에게 위험을 최소화하며 기업의 투자 전략 및 자본 조달계획등 사업계획의 조정과 경제성 평가에 따른 전략을 제시하고자 하였다.

실증대상지역의 연구 결과는 아래와 같다.

첫째, 연구대상지의 영업개시 후 15년간의 NPV를 계산한 결과 관광 호텔은 연구대상지의 지급 이자율의 하한선인 10%에서만 순현재가치가 0 이상으로 나타났으며 종합온천장의 경우 지급이자율의 최상한선인 14%에서도 0이상으로 나타나 단위사업의 우선 순위는 명확히 나타난다. 그리고 SPARK의 경우 14%에서도 0이상으로 투자가치가 있는 것으로 나타났다.

둘째, 연구 대상지의 자금 조달 계획은 관광 호텔의 경우 11.27%이하, 종합 온천장 22.09%이하, SPARK 16.19% 이하의 금리로 조달하여야 한다.

세째, 경제성 평가에 의한 단위사업의 대응전략에 대하여 언급하여 연구대상 지역의 경제성 확보 및 향후 전략을 제시하였다.

연구대상지역은 21세기 환동해안 시대의 도래와 남북통일이 가시화 되고

있는 시점에서 천혜의 온천관광자원을 보유하고 있고 환동해안권의 중심지인 포항에 위치하고 있어 국제 관광화의 교두보로서 그역활의 중요성이 어느때보다도 주목받고 있는 곳이다. 특히 경주의 문화 유산과 동해안의 관광자원을 연결하는 축에 위치하여 4계절 전천후 관광지로서의 면모를 갖추기에 충분하며 토지구획정리후 토지소유자에 의한 민간관광개발이 이루어질 전망이다. 본 연구는 연구대상지역의 경제성 평가를 통하여 사업주체별 경제성 평가에 대한 제 이론적 고찰 및 개발형태에 따른 투입변수의 조정에 대하여 논의하였다. 특히 자본조달 측면에서의 경제성 평가기법인 내부수익율법을 도입 자본비용의 상한선을 제시하여 연구대상지의 자본조달에 따른 위험성을 최소화하고자 하였다.

그러나 본 연구의 특성상 표본의 수가 한정되어 일반화된 모형 정립이 어려워 사업자나 잠재 투자자에게 일반적인 전략의 제시가 되지 못했으며, 경제성 평가후 전략의 변화에 따른 기업가치의 증대나 기업 이익의 증대, 투자 위험성의 감소등도 모형을 정립하여 관광개발사업과 관련한 투자자와 의사결정자에게 유용한 정보를 제공할 수 있는 정보 시스템에 관한 연구는 향후 과제로 남았다.

〈국내 문헌〉

- 김규호 “관광산업의 지역경제적 효과분석” 경기대학원 박사학위논문 1996
- 김사헌 관광경제학신론, 일신사 1997,
- 김재민 관광개발 계획론, 대왕사 1993
- 김충기 “한국 온천관광지 개발에 대한 연구” 1996
- 박정식 다산출판사. 1989
- 박종화 윤대식 이종열, 지역개발론, 박영사, 1995,
- 변우희 “관광개발의 지역 경제성 효과 분석에 의한 대응전략 연구” 1997
- 변우희 “퍼지모형을 이용한 경주권 관광개발에 관한 영향도 평가” 1997
- 이장춘 관광계획 개발론 1987 대왕사
- 이정규 재무관리. 박영사. 1980
- 이필상 재무관리. 박영사. 1995
- 정기성 “관광단지 개발 투자모형에 관한 연구” 1996
- 정한규 재무관리. 경문사. 1988
- 표성수 관광사업 투자론. 백산출판사. 1996
- 표성수 장혜숙. 최신 관광계획개발론. 형설출판사. 1994
- 권역별 관광개발계획. 대구경북 개발연구원 1996.
- 한국관광공사, 지방화시대의 관광개발기법 1995
- 한국은행 1994년 기업경영분석

《국외 문헌》

- 柴川林也, 現代經營學講座 第一券, 東京 : 1966.
- C. A. Gumm, Tourism Planning, New York : Grane Russak. 1979
- Charles Kaiser, Jr. & Larry E. Helber, Turism Planning & Development
- Clare Gunn, Tourism Planning (New York: Crane Russak, 1979

Clifton, David s., Jr and Fyfte David. e., Project Feasibility Analysis : A Guide to Profitable New Ventures, Jhon Wliey and Sons. 1977

Copeland/Weston Financial Theory and Corporate Policy.

E. Solomon, The Theory of Financial Management (New York : Columbia University Press)

G. A. Gunn, Tourism Planning, New York : Grane Russak, 1979,

Harold Bierman, Jr. and Seymour Smidt, The Capital Budgeting Decision,(New York : Mancmillan Publishing Co., 1975)

Hebert A. Simon, The New Science of Management Decision

James C. Van Horne, Financial Management and Policy, 4th ed., (Englword Cliffs, New Jersey : Prentice Hall Ine, 1977)

Michael M. Coltman. Supliet Situation Analysis Tourism Marketing. 1989.

Michael, Coltman, Introduction to Travel and Tourism : An International Approach, VNR. 1989

Petwr G. Sassone and William A. Schaffer Cost-Benefit Academic Press New York 1978

Richard Brealey and Stewart Myers, Principles of Corporate Finance.

Richard J. Briston and Jack Liversidge, A Practical Approach to Business Investment Decisions, Old Woking, Surrey : Urwin Brothers Ltd.,

화폐의 미래가치

Period	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	15%	16%
1	1.0100	1.0200	1.0300	1.0400	1.0500	1.0600	1.0700	1.0800	1.0900	1.1000	1.1200	1.1400	1.1500	1.1600
2	1.0201	1.0404	1.0609	1.0816	1.1025	1.1236	1.1449	1.1664	1.1881	1.2100	1.2544	1.2996	1.3225	1.3456
3	1.0303	1.0612	1.0927	1.1249	1.1576	1.1910	1.2250	1.2597	1.2950	1.3310	1.4049	1.4815	1.5209	1.5609
4	1.0406	1.0824	1.1255	1.1699	1.2155	1.2625	1.3108	1.3605	1.4116	1.4641	1.5735	1.6890	1.7490	1.8106
5	1.0510	1.1041	1.1593	1.2167	1.2763	1.3382	1.4026	1.4693	1.5386	1.6105	1.7623	1.9254	2.0114	2.1003
6	1.0615	1.1262	1.1941	1.2653	1.3401	1.4185	1.5007	1.5869	1.6771	1.7716	1.9738	2.1950	2.3131	2.4364
7	1.0721	1.1487	1.2299	1.3159	1.4071	1.5036	1.6058	1.7138	1.8280	1.9487	2.2107	2.5023	2.6600	2.8262
8	1.0829	1.1717	1.2668	1.3686	1.4775	1.5938	1.7182	1.8509	1.9926	2.1436	2.4760	2.8526	3.0590	3.2784
9	1.0937	1.1951	1.3048	1.4233	1.5513	1.6895	1.8385	1.9990	2.1719	2.3579	2.7731	3.2519	3.5179	3.8030
10	1.1046	1.2190	1.3439	1.4802	1.6289	1.7908	1.9672	2.1589	2.3674	2.5937	3.1058	3.7072	4.0456	4.4114
11	1.1157	1.2434	1.3842	1.5395	1.7103	1.8983	2.1049	2.3316	2.5804	2.8531	3.4785	4.2262	4.6524	5.1173
12	1.1268	1.2682	1.4258	1.6010	1.7959	2.0122	2.2522	2.5182	2.8127	3.1384	3.8960	4.8179	5.3503	5.9360
13	1.1381	1.2936	1.4685	1.6651	1.8856	2.1329	2.4098	2.7196	3.0658	3.4523	4.3635	5.4924	6.1528	6.8858
14	1.1495	1.3195	1.5126	1.7317	1.9799	2.2609	2.5785	2.9372	3.3417	3.7975	4.8871	6.2613	7.0757	7.9875
15	1.1610	1.3459	1.5580	1.8009	2.0789	2.3966	2.7590	3.1722	3.6425	4.1722	5.4736	7.1379	8.1371	9.2655
16	1.1726	1.3728	1.6047	1.8730	2.1829	2.5404	2.9522	3.4259	3.9703	4.5950	6.1304	8.1372	9.3576	10.748
17	1.1843	1.4002	1.6528	1.9479	2.2920	2.6928	3.1588	3.7000	4.3276	5.0545	6.8660	9.2765	10.761	12.468
18	1.1961	1.4282	1.7024	2.0258	2.4066	2.8543	3.3799	3.9960	4.7171	5.5599	7.6900	10.575	12.375	14.463
19	1.2081	1.4568	1.7535	2.1068	2.5270	3.0256	3.6165	4.3157	5.1417	6.1159	8.6128	12.056	14.232	16.777
20	1.2202	1.4859	1.8061	2.1911	2.6533	3.2071	3.8697	4.6610	5.6044	6.7275	9.6463	13.743	16.367	19.461

화폐의 현재가치

Period	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	15%	14%
1	.9901	.9804	.9709	.9615	.9524	.9434	.9346	.9259	.9174	.9071	.8929	.8772	.8696	.8621
2	.9803	.9612	.9426	.9246	.9070	.8900	.8734	.8573	.8417	.8264	.7972	.7695	.7561	.7432
3	.9706	.9423	.9151	.8890	.8638	.8396	.8163	.7938	.7722	.7513	.7118	.6750	.6575	.6407
4	.9610	.9238	.8885	.8548	.8227	.7921	.7629	.7350	.7084	.6830	.6355	.5921	.5718	.5523
5	.9515	.9057	.8626	.8219	.7835	.7473	.7130	.6806	.6499	.6209	.5674	.5194	.4972	.4761
6	.9420	.8880	.8375	.7903	.7462	.7050	.6663	.6302	.5963	.5645	.5066	.4556	.4323	.4104
7	.9327	.8706	.8131	.7599	.7107	.6651	.6227	.5835	.5470	.5132	.4523	.3996	.3759	.3538
8	.9235	.8535	.7894	.7307	.6768	.6274	.5820	.5403	.5019	.4665	.4039	.3506	.3269	.3050
9	.9143	.8368	.7664	.7026	.6446	.5919	.5439	.5002	.4604	.4241	.3606	.3075	.2843	.2630
10	.9053	.8203	.7441	.6756	.6139	.5584	.5083	.4632	.4224	.3855	.3220	.2697	.2472	.2267
11	.8963	.8043	.7224	.6496	.5847	.5268	.4751	.4289	.3875	.3505	.2875	.2366	.2149	.1954
12	.8874	.7885	.7014	.6246	.5568	.4970	.4440	.3971	.3555	.3186	.2567	.2076	.1869	.1685
13	.8787	.7730	.6810	.6006	.5303	.4688	.4150	.3677	.3262	.2897	.2292	.1821	.1625	.1452
14	.8700	.7579	.6611	.5775	.5051	.4423	.3878	.3405	.2992	.2633	.2046	.1597	.1413	.1252
15	.8613	.7430	.6419	.5553	.4810	.4173	.3624	.3152	.2745	.2394	.1827	.1401	.1229	.1079
16	.8528	.7284	.6232	.5339	.4581	.3936	.3387	.2919	.2519	.2176	.1631	.1229	.1069	.0930
17	.8444	.7142	.6050	.5134	.4363	.3714	.3166	.2703	.2311	.1978	.1456	.1078	.0929	.0802
18	.8360	.7002	.5874	.4939	.4155	.3503	.2959	.2502	.2120	.1799	.1300	.0946	.0808	.0691
19	.8277	.6864	.5703	.4746	.3957	.3305	.2765	.2317	.1945	.1635	.1161	.0829	.0703	.0596
20	.8195	.6730	.5537	.4564	.3769	.3118	.2584	.2145	.1784	.1486	.1037	.0728	.0611	.0514

A Study on Economic Analysis for Tourism Development

Kim, Jae-seog.

Dept of Tourism & Development

The Graduate School, College of

Tourism Science, Kyongju University

(Supervised by Professor Byun, Woo Hee)

(Abstract)

The economic valuation of unit development work should not be limited to the valuation of simple investment value. In the process of planning the unit tourism development work, it is demanded to choose the subject of demonstration in aspect of supply of information for business and turn down the unprofitable investment plan. It makes the enterprise get out of the financial risk and makes investor go ahead with a investment plan and result in the investment to contribute to the development of tourism business.

The result of research on research area is as follows :

First, in the case of tourist hotel, NPV for 15years since the start of business of this area shows under 0 at 10% interest, the lowest limit for payment. This means that the fund supply plan should be modified.

But in general hot spring resort, NPV shows over 0 even at 14% interest, the highest limit for payment. This comparison shows the priority order of unit business clearly. In the spark, it deserves the invest by showing NPV over 0 at 12%, but it's not suitable for invest at 14% by showing NPV below 0.

Second, in the fund supply plan, tourist hotel should be supplied under 7.23% interest, general hot spring resort under 22.09% and spark under 16.19%.

Third, referring to the countermove of the unit business by economic valuation, it presented the future strategy for ensurance of economic value for the research area.

At the time of visualization of unfication of north and south korea and of introduction of east coast era, the

research area retains natural hot spring tourism resource and the area, PO-HANG is in the center of the east coast. So, it's role as the beachhead of internationalization of tourism is watched with keen interest. It's location which links the cultural inheritance of KYONG-JU with tourism resources of the east coast is the most suitable for 4-season all-weather tourist resort. This area is viewed to develop the tourism resources by the private land owner after land readjustment, this research studied theoretically of the evaluation of economic value by decisioner and debated on the adjustment of input according to the form of development. Especially, by adapting IRR which is the method of evaluation of economic value in the aspect of fund supply and presenting the maximum limit of the capital it minimized the risk of the fund supply of the research area.

But due to the special feature of this research, the number of specimen is limited, that makes the generalized model difficult and it results in the failure in the

suggestion of general strategy for the business proprietor and the potential investor. It should be studied to increase the value and profit of enterprise by the change of strategy following evaluation of economic value and to decrease the invest risk. Also, the information system which supply the investor to the tourism development business and decision maker with useful information should be done forward.