

# 주택사업의 리스크 원인분석 및 대응방안에 관한 연구<sup>1)</sup>

## A Study on the Method of the Risk Management in the Housing Project

이종규\*                      이주형\*\*  
Lee, Jong kyu              Lee, Ju Hyung

### Abstract

A housing project is very sensitive the changing environment. Therefore, a housing project is the high risk. Therefore in order to be succeed the project it becomes necessary to effectively manage the risk involved in the process of the housing project.

This study analysed the risk factors that involved in the process of the housing project as compared with the precede research.

The results of this research are as follows : First, complete feasibility study and verification with conviction in market and environment are required. And, securing organization and specificity for simulation and variation of environment are required in the process by step. And then, complaint and flaw are required in the final stage.

The results of this study can be used as the guideline to make the risk management system for the housing project.

키워드: 주택사업, 리스크 요인, 리스크 관리

Keywords : Housing Project, Risk Factor, Risk Control

### 1. 서론

#### 1.1 연구배경 및 목적

우리나라의 주택산업은 1960년대 이후 도시화, 산업화의 과정에서 주택수요의 증가에 맞추어 주택건설의 확대에 따라 성장되어 왔다. 이후 70년대 강남, 80년대 수서, 목동, 상계지구는 물론이고, 90년대 분당, 일산, 산본, 평촌, 중동 등 5대 신도시개발 및 최근 파주, 김포, 판교 신도시개발 등 주택산업이 활발하게 추진되어 왔다.

주택산업의 활성화에 따라 건설업체는 주택건설을 경영의 근간으로 삼아 왔고, 주택건설 여부가 건설업체별 등급순위 결정에 절대적인 영향을 미쳐왔다. 즉, 우리나라의 건설산업 성장과정은 꼭 주택산업의 성과과정이고, 주택산업의 부침이 건설산업의 부침과 같다고 볼 수 있다. 주택은 인간의 의식주생활에 기본이며, 주택건설은 인류가 존재하는 한 중단될 수 없기에 주택을 건설 공급하는 주택사업은 건설산업의 핵심역할을 한다.

주택사업이 건설업의 핵심적인 추진사업임에 따라 주택사업에서 발생하는 리스크는 곧 건설업체의 리스크로 영향을 미치게 된다. 따라서 주택사업의 리스크를 측정은 건설업체의 안정적인 경영의 척도가 될 것으로 사료된다. 최근 건설산업은 크게 세가지 유형으로 재편되는 양상을 보이고 있다. 첫째, 턴키나 대안 공사(이를 ‘관도급공사’라

칭한다)는 엔지니어링 능력을 갖춘 대형 업체를 중심으로 이루어지고 있으며, 둘째는 자본 동원 능력이 있어야만 추진이 가능한 민간투자사업이고, 셋째는 주택사업 등 분양형 도급사업으로 브랜드 파워가 있는 소수 대형업체에게 집중되는 양상을 보이고 있다.

이와 같은 상황 하에서 브랜드 파워와 자금금액을 가진 대형 건설업체나 민간투자 사업이 가능한 업체를 제외한 대다수의 건설업체들은 부동산 개발사업을 통해 수익성을 제고하고자 하는 경향을 보인다.<sup>2)</sup>

부동산 개발사업은 사업 성공 시 높은 수익률 창출이 가능하지만, 다양한 리스크 요인들이 잠재되어 있어 실패의 가능성도 높아, 잠재되어 있는 리스크 요인에 대한 관리가 매우 중요하다. 특히 주택개발사업은 건설업체에서 추진하는 사업 중 선호하는 사업으로 추진과정에 발생하는 리스크의 관리가 중요할 것이다. 즉, 주택사업의 추진과정에서 각 단계별로 내재된 리스크 요인들을 사전에 파악하여 점검할 필요가 있다.

따라서, 본 연구는 주택개발사업의 추진 단계별로 발생 가능한 리스크 요인을 알아보고 리스크 요인별로 중요도 평가 및 발생가능성에 대하여 분석함으로써 주택사업의 성공적 추진 및 안정적인 건설경영을 위한 리스크 관리의 기초 자료를 제공하는데 목적이 있다.

\* 교신저자, 한양대 도시대학원 도시개발경영학과 박사과정 (nicekyu@naver.com)

\*\* 한양대 도시대학원 도시개발경영학과 교수

1) 본 연구는 “김민형(2005), 부동산개발 사업의 리스크 요인 분석 및 관리방안-공동주택 개발사업을 중심으로-”의 분석자료를 활용하여 비교 형식으로 연구하였음

2) 김민형(2005) 부동산개발 사업의 리스크 요인 분석 및 관리방안-공동주택 개발사업을 중심으로-, 한국건설산업연구원

**1.2 연구범위 및 방법**

본 연구는 주택개발사업을 중심으로, 개발 전 단계, 개발 단계, 개발 후 단계 등 3단계로 구분하여 단계별 리스크 요인에 대하여 분석하고자 한다.

본 연구는 문헌연구와 실증연구를 병행하였으며, 문헌연구로는 주택사업의 리스크 유형과 유형별 특징에 대한 이론적으로 고찰하였으며, 실증연구는 이와 관련하여 관계자를 대상으로 설문조사를 실시 그 결과를 활용하였다.

**2. 주택사업의 리스크 요인 분석(이론적 고찰)**

**2.1 주택사업의 유형**

주택사업은 개발형태, 개발주체, 개발지역, 개발방식 등 다양한 기준으로 분류될 수 있다. 이중 본 연구에서는 리스크의 잠재요인이 사업주체와 사업환경이 높을 것이라 고려하고 이에 대한 검증은 위해 사업주체에 의한 분류에 대해 검토한다.

개발주체란<sup>3)</sup> 개발사업의 시행주체를 뜻하며 두가지 유형으로 재분류할 수 있다. 첫째, 사업주체의 성격에 따라 공공(제1섹터), 민간(제2섹터), 공공-민간(제3섹터)의 세가지로 구분되며, 이외에 주민조합공공개발(제4섹터), 주민조합민간개발(제5섹터), 합동개발 등으로 구분한다.

제1섹터는 정부, 지방자치단체, 공공기관 등이 사업시행 주체가 되는 사업, 제2섹터는 민간이 사업시행 주체가 되는 사업, 제3섹터는 공공과 민간이 상호 보완적인 관계에서 공동으로 시행하는 개발사업을 말한다.

<표2-1> 주택사업 개발 유형

구분	주체	사업내용
제1섹터	정부, 지방자치단체 공공법인 등	SOC사업, 택지개발, 간척사업 시가지조성, 도시(재)개발 등
제2섹터	일반법인, 개인 등	주택, 상가, 오피스, 오피스텔 등 민간수익사업
제3섹터	민간+공공법인	택지조성, 관광단지, 휴양단지, 산업단지 등
제4섹터	주민조합+공공법인	시가지조성, 도심/부도심 개발 등
제5섹터	주민조합+공공법인 + 민간법인	도시개발, 대규모 역세권 등

자료: 이종규(2003) 부동산 개발사업의 이해, 부연사

이외 주민조합과 공공법인, 지역주민과 민간법인이 공동으로 주민조합공공개발과 주민조합민간개발이 있으며, 주민조합, 공공법인, 민간법인이 모두 결합하여 개발사업을 시행하는 합동개발이 있다.

둘째, 건설주체에 따라 분류하는 방법으로 건설회사에서 직접 토지를 구입 시행까지 겸하는 자체사업과 전문 시행사가 토지매입에서부터 인허가까지를 책임지고 분양에서부터 준공 및 입주에 이르기까지는 건설회사가 책임지는 건설도급사업, 그리고 토지주와 건설사가 공동으로 추진하는 지주공동사업이 있다.

이밖에도 다양한 주체가 공동으로 모여 특정목적 프로젝트의 개발을 위해 새로운 시행사를 만들고 특정목적프

로젝트가 종료하면 시행사를 해산하는 특정목적회사(Special Porpose Company)를 설립추진하는 SPC사업과 부동산개발전문회사에서 토지주로부터 개발권을 양도받아 개발한 후 토지주에게 개발이익을 되돌려주는 신탁방식이 있다.

**2.2. 주택사업의 특징**

주택사업의 특징으로는 첫째, 사업기간이 장기간 소요된다. 사업기간이 장기화로 예상치 못한 환경변화에 직면하게 되고 이러한 문제를 해결하기 위하여 시간, 비용 등에 의한 사업기간 및 사업 손익의 변화를 가져오게 된다. 처음 예상했던 사업계획에 큰 차질을 가져올 가능성이 높다. 둘째, 투입 자금의 규모가 크다. 주택사업은 부지매입비용, 시공비용, 마케팅비용, 금융비용, 제세공과금 등 대규모의 자금이 필요하다. 대규모의 자금을 어떻게 효과적으로 확보할 수 있으며, 일정에 차질 없이 지속적으로 조달할 수 있는지가 사업의 관건이 된다. 셋째, 많은 인력이 소요되며, 경험이 풍부한 전문직이어야 한다. 사업의 성공을 위해 개발기획, 인허가, 자금조달, 마케팅, 설계, 기술, 감리 등 전문적인 다양한 분야의 인력이 필요하며, 인력 수요는 사업비용의 상승요인으로 작용한다.

넷째, 사업의 성과에 따라 사회·경제적인 파급효과가 크다. 사업성과에 따라 주택사업에 참여했던 이해관계자들이 1차적인 파급효과의 대상들이다. 사업에 참여한 투자자, 주주, 금융기관, 종업원 등이 그 대상들이며 2차적으로는 정책수립자인 정부와 관계자들, 분양받은 수요자들 그리고 지역주민들이 그 대상들이다. 성공하면 지역개발은 물론 이해관계자들에게 이익을 남기지만 실패할 경우 모두들에게 큰 피해로 귀결된다. 이는 건설회사의 실패를 넘어서 사회, 경제적으로 확대 파급된다는 점을 인지하여야 하며 그러한 책임감과 사명감으로 주택사업에 참여하여야 함을 의미한다고 할 수 있다. 이러한 이유 때문에 주택사업에 정책적 규제와 사회적 감시와 항상 존재하게 되는 것이다. 다섯째, 경기변동에 민감하고 정책변동에 크게 영향을 받는다. 경기변동과 정책변동에 따라 시장환경이 급격히 변화한다는 점이다. 이는 시장에서 공급과 수요의 불균형이 경기변동과 정책변동에 크게 좌우되며 사업에 있어서 실패의 결정적인 요인이기도 하다. 이른바 분양위험성이 크게 존재한다는 의미로 사업시기와 전략 선택이 중요하다는 의미이기도 하다.

**2.3. 주택사업의 리스크 유형**

주택사업의 근본적인 리스크는 앞서 설명한 주택사업의 특징과 관련이 있다고 할 것이다. 주택개발사업에 있어서 좀더 구체적인 리스크를 부동산개발사업에서부터 살펴보면, 워포드(Worfford)는 ①정부의 정책이나 토지이용규제 등과 같이 개발 관련 인허가나 출원 등과 관련된 법률리스크, ②공사기간 중 이자율, 자재값 상승, 노임 문제, 수요와 공급의 변화 등과 관련된 시장리스크, ③공간의 건축비용의 변동과 관련된 비용부담 리스크로 구분하였다.<sup>4)</sup>

3) 이종규(2003), 부동산 개발사업의 이해, 부연사

4) 방경식·장희순(2002), 부동산학개론, pp.603~606

일본의 부동산 신디케이션 협의회는 ①인구 및 세제, 여러 기능의 재배치와 토지이용상의 장래성과 관련된 도시정책적 측면상의 문제, ②효율적인 도시공간의 형성을 위한 개발사업에 관한 제규제의 검토가 필요한 규제적 측면, ③자산가치 증대의 미비, 위험에 대한 인식의 증대와 관련 사업리스크의 증대, ④관리의 역할 분담 문제, ⑤부동산 투자시장의 정비 및 프로젝트 금융 등의 도입에 따른 자금조달 방법상의 문제 등으로 구분하고 있다.

그 외 프로젝트 파이낸싱 시의 리스크들을 제시하고 있는데, 이는 사업자 자체의 우발채무, 부도 운영비 부족, 마케팅 위험, 사업인허가 및 분양승안상의 법률적 위험, 건설사의 부도, 공사비 초과, 완공지연 리스크와 같은 비재무적 리스크와 자금부족, 차입금상환, 분양대금 관리상 리스크와 같은 재무적 리스크로 구분한 견해,<sup>5)</sup> 사업주체의 신용, 시공위험, 분양보증이행 관련 리스크, 시장(분양)리스크, 인허가 리스크, 완공 리스크, 자금조달 리스크, 분양리스크, 공사비증가 리스크로 구분한 견해,<sup>6)</sup> 시행자의 부도, 파산 등 시행자 신용 리스크, 미분양 발생 등의 시장 리스크, 공기지연과 비용초과의 발생 가능성과 관련된 시공 리스크, 향후 금리인상 가능성, 원리금 상환과 관련된 금융환경 등 금융리스크로 구분하는 견해<sup>7)</sup>가 있다. 이와 같은 견해들을 정리해 보면 ①법률적 리스크, ②시장리스크, ③자금조달(금융)리스크, ④시공(완공)리스크, ⑤사업(주체)리스크의 다섯 가지로 요약할 수 있다.<sup>8)</sup>

<표2-2> 주택사업의 리스크 유형

리스크 유형	세부내용
법률적 리스크	사업인허가, 출원, 분양승인, 제 규제의 강화, 용적률 등 토지이용의 변화 등
시장 리스크	미분양 발생, 이자율/자재가격/노임의 변동, 수용/공급 변화 등
자금조달(금융) 리스크	자금부족, 차입금 상환 기일, 운영비의 부족, 분양대금 관리 등
시공(완공) 리스크	공사비용의 증가, 완공의 지연 등
사업(주체) 리스크	시행사의 부도, 파산, 우발채무의 발생, 건설사 부도 등

## 2.4. 주택사업의 추진 단계별 리스크 특징<sup>9)</sup>

### 1) 개발 전 단계

개발 전 단계는 주택개발의 가능성을 검토하는 단계로 미래의 불확실한 결과를 예측하거나 추정하는 단계이다. 따라서 확정되지 않는 추정계획과 사업추진단계에서 확정되는 계획과의 차이에서 발생하는 오차에 의한 리스크

가 가장 대표적인 리스크이다.

사업규모 미확정, 사업일정 미확정, 자금조달규모 및 조달방법 미확정, 마케팅 방법 및 기법 미확정 등 자칫 과대 또는 과소 추정계획이 될 수 있어서 잘못 판단하면 사업결과와 정반대의 예측이 될 수 있다.

리스크 유형으로는 사업규모 및 추진일정의 불확실성, 자금조달의 불확실성, 정책 및 경기변동에 따른 계획추진의 불확실성 등 개발의 불확실성이 주된 유형이다.

<표2-3> 개발 전 단계에서의 리스크 요인

종류	요인
사업규모 및 추진일정의 불확실성	토지매입의 미확정에 따른 사업규모의 불확실성
	주민들의 참여방식, 동의 및 합의 불가에 따른 추진방법의 불확실성
자금조달의 불확실성	사업인허가의 불확실에 따른 사업 실현 가능성의 불확정
	추진기간, 추진일정등의 불확실성
계획추진의 불확실성	소요자금의 규모 및 조달방법의 추정계획의 미실현에 의한 불확실성
	각종규제의 빈번한 변동에 따른 추진불가능성
	시장환경변화에 따른 계획과 다른 결과의 예측에 의한 추진 불가능성
	추진주체의 의지, 경험부족에 의한 사업중단의 가능성에 의한 불확실성

### 2) 개발단계

개발단계에서의 리스크 유형은 6가지로 구분할 수 있다. 첫째, 토지매입에 따른 장기화 및 소요비용의 과다발생이다. 개발 전 추정계획과 비교하여 차이가 나타나는 경우로 사업성 여부를 결정하는 역할을 한다. 당초 매입토지의 규모, 기간, 금액 등을 계획하였다가 실제 매입과정에서 변동에 의해 발생하는 손실은 사업전체의 존폐에 영향을 미치는 위험요소가 된다. 둘째, 인허가 관련 리스크다. 주택사업과 관련하여 인허가의 유형은 토지관련인허가, 건축관련인허가, 사업관련인허가 등 3가지 유형이 있는데, 인허가를 추진하는데 있어 법률구조, 소요기간 장기화, 예상치 못한 정책 변화 등의 사업계획에 변동을 가져오게 되고 예상치 못한 손실을 발생시키게 된다.

셋째, 마케팅 환경변화에 따른 시장 위험이다. 수요와 공급의 구조변화, 수요패턴의 변화, 각종 정책의 변화 등에 의해 분양시장이 경직되거나 악화될 수 있다. 이로 인해 투입비는 누적되는데 분양을 통한 자금조달의 어려움으로 공사지연, 민원발생 등 위험을 동반하게 된다.

넷째, 자금조달규모의 변동 및 이에 따른 추정 손익의 변동이다. 앞서 설명한 여러 가지 리스크가 복잡하게 얽히거나 그 중 하나라도 발생하여 사업계획의 변동을 가져왔다면 이에 대한 자금규모는 바뀔 것이며 바뀐 규모에 맞는 추가 조달계획이 수립되어야 한다. 바뀐 사업계획이 전보다 양호하지 못하면 자금조달은 불가능해지고 결국 사업의 계속 추진도 어렵게 될 것이다. 결국 이런 요소가 손익에 반영되어 사업성은 손실이 커지는 결과를 가져오게 된다. 다섯째, 공사 중단 리스크다. 앞서 설명에 의한 리스크들이 발생했을 경우 토지매입지연, 자금조달지연, 인허가 지연, 분양지연 등에 의한 공사지연 또는 중단의

5) 양철원·조우성(2004) “부동산프로젝트 금융시장 환경변화와 은행의 전략: 리스크 관리 시스템제고 및 마케팅 강화 필요”, 하나경제연구소, p. 4  
 6) 김혜승(2003), “주택후분양제도의 조기정착 방안”, 주택후분양제도의 조기정착방안에 관한 공청회: 국토연구원·건설교통부, p.32  
 7) 박동규(2002), “주택건설금융에 있어서의 위험관리: 미국과 한국의 시장 비교를 중심으로”, 한국리스크관리학회, 리스크관리연구, 제13권 제1호, pp.35~39.  
 8) 김민형(2005), 전게서 P35  
 9) 김민형(2005), 전게서 제15호

경우이고 다음에는 민원의 발생, 지하에 매장된 문화재 발굴 등 예상치 못한 장애물의 등장, 원자재수급불균형에 의한 공사중단, 건설회사의 부도, 공사안전사고에 의한 중단 등에 따른 손실발생으로 사업리스크는 커지게 된다.

<표 2-4> 개발단계의 리스크

종류	요인
토지매입 관련 리스크	알박기등에 의한 토지매입규모의 변동
인허가 관련 리스크	토지매입기간의 장기화, 소요비용의 과다발생
마케팅관련 리스크	복잡한 인허가유형 및 절차, 기간의 장기화, 비용의 과다발생
자금조달, 공사중단 및 현금흐름 변동 리스크	수급의 불균형, 수요패턴의 변화
	정책의 변화(공급정책, 세제, 금융정책등)
	조달자금규모의 변동, 추가조달기간의 장기화등 사업계획 및 일정 불일치에 따른 공사진행
	민원발생, 장애물등장, 건설사부도(원도급, 하도급 포함)등에 의한 공사중단
	토지매입 리스크발생에 의한 현금흐름의 변화와 이에 따른 사업손실의 발생
	인허가리스크발생에 따른 현금흐름의 변화
	마케리스크발생으로 인한 자금조달실패와 이로 인한 현금흐름의 변화

마지막으로, 현금흐름 변동에 따른 기간이익상실 등이 있다. 개발 전 단계에서 예측한 사업이익의 규모는 사업이 마무리 되었을 경우를 가정하고 추정된 것이다. 이때 사업이익이 발생한다고 확정하여 시작했는데 여러 가지 리스크 발생으로 현금흐름이 제대로 진행되지 않는다면 사업추진 과정에서는 자금부족으로 리스크를 가지게 될 것이고, 이에 따라 최종단계에서의 사업이익은 아무런 의미가 없다. 따라서 최종적인 사업이익의 크기도 중요하지만 안정적인 현금흐름이 더 중요할 것이다.

3) 개발 후 단계

개발 후 단계는 공사가 완공되어 사용검사를 필하고부터 입주 및 운영단계로, 대표적인 리스크는 적기의 준공 완료, 입주민의 민원, 추가비용 발생 등을 들 수 있다.

첫째, 적기 준공에 대한 리스크는 분양당시 예고했던 준공시기가 분양계약서에 명시되어 있기 때문에 이를 지켜야 한다. 그럼에도 이를 어길 경우 준공지연에 대한 지체보상금을 물게 되어 있다. 따라서 이는 사업성 악화의 원인이 되는데 사업진행 중에 토지매입지연, 인허가지연, 공사지연등에 의해서도 발생하지만 미분양 과다에 의한 자금조달 실패 등에 의해서도 발생할 수 있다.

둘째, 민원 발생이다. 최근 입주자는 조직적이고 광범위해졌다는 점이다. 색상부터 디자인까지 꼼꼼히 따지고 있고 이에 대해 적극적인 보상요구를 하며, 특별한 공사를 추가로 요구하기도 한다. 이에 대해 건설사는 하지 않으면 분쟁의 소지가 되고 시장에 악영향을 미치게 되어 다음 사업에 지장을 주기도 하고, 민원인 의견을 반영하면 추가 사업비가 발생하여 이익의 손실이 발생한다.

셋째, 개발 전에 예측한 이익 발생이 사업정산시에는 손실로 전환되는 리스크다. 개발 전 단계, 개발단계, 개발 후 단계에서 발생한 모든 리스크를 반영한 결과로 나타나는 것으로, 사업정산결과 손실발생시 이해관계자들에게

제공해야될 의무, 책임등에 대해 불이행의 리스크를 갖게 된다. 투자자는 물론이고 공동사업자, 토지주(지주공동사업), 위탁사업자등에 대해 손실을 제공하게 되고 이로 인해 사업 추진하는 건설사뿐만 아니라 이해관계자 모두를 부실화하는 결과를 가져오게 된다.

<표2-5> 개발 후 단계에서의 리스크

종류	요인
적기준공 및 민원에 대한 리스크	토지매입지연, 인허가지연, 공사지연, 분양지연 등에 따른 준공의 지연으로 추가비용발생등
	입주지연에 따른 지체보상금 발생
	민사소송등에 의한 준공지연 또는 부분준공에 따른 비용증대
	추가공사, 특화공사등 설계외 민원성 요구사항 하자의 발생에 대한 민원(준공직후 발생하는 여러 가지 부실성 공사에 대한 민원)
	설계와 다른 시공에 따른 민원 발생
사업성악화 (손실발생)	입주민의 민원발생(분양당시와 준공당시의 차이 발생시 민원문제 대응)
	사업정산시 손실로 전환됨에 따른 이해관계자들의 동반 부실화 발생
	현금흐름 악화로 인한 손실발생
	약정된 보장이익 대비 손실에 따른 추가 책임

3. 주택사업의 리스크 원인의 실증적 분석(설문조사)

3.1. 조사개요 및 자료수집

본 연구는 “부동산개발 사업의 리스크 요인 분석 및 관리방안-공동주택 개발사업을 중심으로-, 한국건설산업연구원, 김민형(2005)을 참조로 하였다.(이하 “김민형 자료라 표기코자 함) 그리고, 김민형 자료에서 설계한 내용을 토대로 응답자를 재설정하였다. 김민형 자료의 조사 시점이 2005년이고 본 연구는 2007년도라는 점과 응답자의 범위가 동자료는 건설사 소속 임직원 위주였다면 본 연구는 건설팅과 금융기관이 포함된 것이 차이를 보인다.

본 연구는 동자료와 마찬가지로 구조화된 설문지를 조사 도구로 사용하여 계량적으로 구체화 하였고 설문지 구성은 개발 전 단계, 개발단계, 개발 후 단계 등으로 구분하였다. 본 연구의 응답자는 61명이며 아래의 <표3-1>와 같다.

<표3-1> 응답자의 특성

	구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
	구분	빈도			비율	비율		
업체	시행	13	21.3	업무	영업/수주	31	50.8	
	시공	25	41.0		공사	6	9.8	
	시행+시공	11	18.0		자금	1	1.6	
	건설팅	7	11.5		분양	4	6.6	
	금융	5	8.2		기타	17	27.9	
	무응답	0	0.0		무응답	2	3.3	
	<b>합계</b>	<b>61</b>	<b>100.0</b>	<b>합계</b>	<b>61</b>	<b>100.0</b>		
경력	5년 미만	20	32.8	직급	대리 이하	28	45.9	
	5~10년 미만	15	24.6		부장 이하	23	37.7	
	10년 이상	17	27.8		임원	8	13.1	
	무응답	9	14.8		무응답	2	3.3	
	<b>합계</b>	<b>61</b>	<b>100.0</b>		<b>합계</b>	<b>61</b>	<b>100.0</b>	

3.2. 추진 단계별 중요도 분석

1) 개발 전 단계 분석

개발 전 단계는 교통/환경여건의 적합성 등 총 14개 항목에 대해 발생가능성과 과급효과에 대해 조사하였다.

발생가능성은 분양계획 및 분양가적정성이 1위(4.00), 교통/환경여건의 적합성이 2위(3.84), 투입비 범위의 적정성이 3위(3.59)의 순으로 나타났다. 김민형에 의하면, 발생가능성의 순서로 분양계획 및 분양가의 적정성이 1위(4.09), 공동사업주체의 신뢰성이 2위(3.78), 새로운 법률의 제정이 3위(3.68)의 순으로 나타났다.

두 자료의 비교에 의하면 발생가능성이 가장 높은 것은 분양계획 및 분양가의 적정성이 발생가능성 1위이며 2위와 3위의 내용에서 차이를 나타내고 있다. 이는 응답자의 업무와 관련이 있어 차이가 나타난 것으로 사료된다.

과급효과는 교통 및 환경여건의 적합성(4.31), 분양 계획 및 분양가 책정의 적정성(4.20), 비용계획의 적정성(3.90)의 순으로 나타났으며, 김민형은 교통, 환경여건의 적합성(4.60), 분양계획 및 분양가 책정의 적정성(4.47), 공동사업주체의 신뢰성(4.15)의 순으로 나타났다.

이러한 결과로 볼 때 개발 전 리스크의 발생가능성 및 과급효과가 큰 것은 분양계획 및 분양가의 적정성과 교통 및 환경여건의 적합성이라 할 수 있다.

두 자료의 차이점은 공동사업주체의 신뢰성에 대한 항목인데 김민형은 2위, 본 연구는 13위로 나타났다는 점이다. 이결과는 김민형은 응답자의 분포가 건설회사 중심이고 본 연구는 컨설팅 및 금융기관이 일정비율(19.7%)을 차지하고 있기 때문이라 설명 된다.

본 연구에 의하면 리스크 요인이 발생가능성에 대한 영향력 즉 상관관계는 .797로 나타나 사업추진에 있어 사전평가 단계에 대한 발생될 수 있는 리스크 요인이 높은 것으로 나타나고 있다. 발생요인을 살펴보면 사업주체 구성의 적정성(.699), 사업기간의 적합성(.661), 소비자 선호도의 변화(.645) 순으로 나타나 사업추진에 있어 리스크 요인들로 발생할 가능성이 높은 것으로 나타나고 있다.

반면 과급효과와 발생가능성에서 높은 강도를 보인 교통 및 환경여건의 적합성(.466)등 일부 요인들은 발생가능성에 대한 영향력은 있으나 미비한 것으로 나타나고 있다.

<표3-2> 개발 전 단계 중요도 분석

리스크 요인	과급효과		발생가능성		영향력	
	평균	순위	평균	순위	상관계수	순위
<b>개발 전 단계</b>	<b>3.73</b>		<b>3.50</b>		<b>.797**</b>	
교통/환경여건 적합성	4.31	1	3.84	2	.466**	10
유사 상품과 경쟁성	3.74	5	3.36	11	.525**	8
사업주체구성의 적정성	3.61	9	3.44	8	.699**	1
분양계획/분양가 적정성	4.20	2	4.00	1	.605**	6
투입비 범위의 적정성	3.75	4	3.59	3	.294*	14
비용계획의 적정성	3.90	3	3.49	7	.433**	12
공동사업 주체의 신뢰성	3.54	12	3.33	13	.450**	11
세제/금리 정책 변화	3.72	7	3.54	5	.519**	9
새로운 법률의 제정	3.74	5	3.57	4	.545**	7
소비자 선호도의 변화	3.61	9	3.52	6	.645**	3
사업기간의 적합성	3.61	9	3.39	10	.661**	2
사업추진 방식의 적합성	3.52	13	3.36	11	.364*	13
개발규모의 적합성	3.62	8	3.44	8	.611**	5
거시 경제 동향	3.34	14	3.11	14	.632**	4

주: \*:P<0.5, \*\*: P<0.1

이러한 결과는 리스크 발생시 과급효과가 큰 요인들은 사전 사업 검토 시 신중하고 집중을 기하여야 하며, 발생가능성이 높은 요인들의 경우 예상 사업기간 중 지속적으로 검토할 필요가 있음을 시사한다. 또한 발생가능성이 높은 요인에 대한 대비 전략을 모색하여야 될 것이다.

2) 개발단계

① 토지매입에서 인허가까지

발생가능성이 살펴보면, 토지매입의 합의형성지연(낮은 동의율, 토지사용승낙서결여, 알박기 등)이 1위(4.00), 개발관련 인허가의 지연(토지허가, 건축허가, 사업승인, 분양승인 등)이 2위(3.69), 차입금상환계획의 적정성이 3위(3.61), 계획과 시장의 불일치가 4위(3.57)로 나타났다.

김민형은 개발관련 인허가의 지연이 1위(4.35), 합의형성 지연이 2위(4.29), 개발계획에 대한 주민의 반대가 3위(3.88), 계획과 시장의 불일치가 4위(3.63)의 순이었다.

두자료의 공통점은 합의형성의 지연, 개발관련인허가의 지연, 계획과 시장의 불일치가 상위권이라는 점이며, 차이점은 김민형은 주민의 반대라는 요인이 상위권에 포함된 반면, 본 연구는 차입금 상환계획의 적정성이 포함되어 있다는 점이다. 이같은 이유는 앞서 설명한 바와 같이 본연구의 응답자분포에 컨설팅 및 금융기관의 종사자가 포함되어 있기 때문이라 할 것이다.

과급효과 측면에서 본 연구는 합의 형성의 지연<낮은 동의율, 알박기 등>(4.25)이 가장 높은 것으로 나타났으며, 개발관련 인허가의 지연<토지허가, 건축허가, 사업승인, 분양승인 등>이 2위(4.13), 공동사업자의 재무실적 악화와 도산에 따른 도산<신용위험>이 3위(3.93), 4위가 계획과 시장의 불일치(3.90)의 순이었다.

김민형은 과급효과에 있어서 1위는 개발관련 인허가 지연(4.68), 2위는 합의형성의 지연(4.57), 3위는 개발계획에 대한 주민의 반대(4.13), 4위는 계획과 시장의 불일치(4.03)로 나타났다.

<표3-3> 토지매입부터 인허가까지의 중요도 분석

리스크 요인	과급효과		발생가능성		영향력	
	평균	순위	평균	순위	상관계수	순위
<b>토지매입부터 인허가</b>	<b>3.79</b>		<b>3.47</b>		<b>.712**</b>	
합의 형성의 지연	4.25	1	4.00	1	.170	15
계획의 주민반대	3.82	7	3.48	7	.208	14
환경접근/보전대책 부하	3.54	14	3.20	15	.508**	7
계획과 시장 불일치	3.90	4	3.57	4	.499**	9
법률·정책의 변화	3.79	8	3.43	9	.508**	7
보상금의 불확실성	3.69	10	3.41	10	.308*	12
비용발생(임퇴료 등)	3.49	15	3.38	12	.269*	13
공동사업자의 재무악화와 도산에 의한 중단	3.93	3	3.44	8	.512**	6
입지조건 변화(지역정비, 교통계획 등)	3.69	10	3.26	13	.415**	11
스케줄 지연(임차인 퇴거교섭의 장기화 등)	3.72	9	3.52	5	.550**	4
차입금 상환계획 적절성	3.85	5	3.61	3	.447**	10
자금 보충의 적절성	3.84	6	3.52	5	.544**	5
금리의 변동	3.57	13	3.39	11	.589**	2
개발관련 인허가의 지연	4.13	2	3.69	2	.619**	1
계획조건 결정 지연	3.67	12	3.25	14	.553**	3

주: \*:P<0.5, \*\*: P<0.1

발생가능성과 마찬가지로 과급효과에서도 합의형성의 지연, 개발관련 인허가 지연, 계획과 시장의 불일치가 상위권으로 일치한 반면, 공동사업자의 재무실적 악화와 도산에 따른 도산<신용위험>과 개발계획에 대한 주민의 반대(4.13)라는 리스크 요인이 두 자료의 상위권이 각각 랭크된 것이 차이점이었다.

발생가능성에 대한 영향력 즉 상관관계는 .712로 나타나 사업추진에 있어 발생가능성이 높은 리스크 요인인 것으로 보인다. 개발관련 인허가의 지연의 경우 과급효과, 발생가능성이 모두 높으며, 이에 대한 영향력이 .619로 가장 높았으며, 금리의 변동(.589), 용적/공공제공 면적 등 계획의 기초조건 결정의 지연(.553)의 순으로 나타났다. 과급효과와 발생가능성이 높게 나타난 합의 형성의 지연은 .170으로 오히려 그 영향력이 낮은 것으로 분석되었다.

이러한 결과는 개발관련 인허가와 같은 행정적인 리스크와 해당 지역 주민과 관련하여 발생할 수 있는 리스크가 가장 중요함을 보여주는 반면, 발생가능성 및 과급효과가 낮았던 높은 금리의 변동, 지급 보증의 적절성 등 자금에 대한 리스크 요인이 영향력 측면에서는 높게 나타났다.

② 분양에서 준공

과급효과는 미분양의 발생(4.46)이 높은 것으로 나타났으며, 공동사업자 및 건설사의 실적 악화와 도산이 2위(4.08), 주변 교통 등 인프라 정비 지연에 따른 분양률 저조가 3위(4.05), 자금의 유출이 4위(4.05) 등의 순으로 나타났다.

김민형은 미분양발생이 1위(4.56), 공사중단(문화재출토, 환경오염등)이 2위(4.22), 인프라정비에 따른 분양률 저조가 3위(4.18), 공동사업자 및 건설사의 실적 악화와 도산이 4위(4.01)의 순이었다.

두자료의 차이점은 자금의 유출(본 연구)과 공사중단(김민형)이 각각 상위권에 올랐다는 점이며 미분양발생, 분양률저조, 건설사도산등의 요인이 상위권이 나타나는 것이 공통점이었다.

발생가능성의 경우 미분양의 발생(4.25)로 가장 높음으로 나타났고 주변 교통 등 인프라 정비 지연에 따른 분양률 저조가 2위(3.84), 자금의 유출이 3위(3.66), 공동사업자 및 건설사의 실적 악화 및 도산이 4위(3.64)등의 순으로 나타났다. 김민형은 미분양발생이 1위(4.25), 분양률 저조가 2위(4.25), 공사중단이 3위(3.32)의 순이었다.

두 자료에서 공통적인 점은 분양률 저조, 미분양발생 등이 분양에서 준공까지의 리스크 요인 중에 절대적인 것으로 나타났다는 점이다.

영향력은 .456으로 나타났으며 자재 적기 조달의 애로가 1위(.515), 매장 문화재 출토, 환경오염 등에 따른 공사중단이 2위(.485)의 순으로 영향력이 있는 것으로 나타나고 있으나 그 영향력은 그리 크지 않은 것으로 나타났다.

이러한 결과는 분양에서 준공까지의 과정에서 미분양, 분양률 저조, 공사의 중단 등이 발생가능성과 과급효과측면에서 높게 나타났고 그 영향력은 오히려 자재조달, 공사중단, 분양률 저조의 순으로 나타나 분양과 공사 측면에서 높은 리스크 요인으로 분석되었기에 이의 중요성을 인지하여야 할 것이다.

<표3-4> 분양에서 준공까지의 중요도 분석

리스크 요인	과급효과		발생가능성		영향력	
	평균	순위	평균	순위	상관계수	순위
<b>분양에서 준공</b>	<b>3.93</b>		<b>3.54</b>		<b>.456**</b>	
미분양의 발생	4.46	1	4.25	1	.320*	6
분양률 저조	4.05	3	3.84	2	.407**	3
자금의 유출	4.05	3	3.66	3	.296**	7
공사중단 (문화재 출토 등)	3.85	5	3.25	7	.485**	2
공사지연 (수복작업 발생 등)	3.64	7	2.92	8	.326**	5
사업자/건설사 실적악화, 도산(신용위험)	4.08	2	3.64	4	.343**	4
공기연장/추가공사 발생	3.72	6	3.41	6	.070	8
자재 적기 조달의 애로	3.64	7	3.43	5	.515**	1

주: \*:P<0.5, \*\*: P<0.1

3) 개발 후 단계

개발후의 리스크요인 분석 결과, 과급효과는 하자책임이 1위(3.69), 입주 관리시 입주자 불만에 따른 비용 발생 및 신뢰 저하가 2위(3.64), 개발주체간 이익계상 시 분쟁 위험이 3위(3.57)의 순으로 나타났다.

반면 발생가능성은 하자책임(3.56), 개발주체간 이익계상 시 분쟁 위험 2위(3.49), 입주 관리시 입주자 불만에 따른 비용 발생 및 신뢰 저하가 3위(3.43)의 순으로 나타났다.

김민형에 의하면 1위가 하자책임(발생가능성3.62, 과급효과 3.91)이었고 다음으로 입주자 불만, 신뢰저하 순이었다. 영향력은 .540으로 발생가능성은 있으나 개발준비 단계, 개발단계(토지매입에서 인허가까지)보다는 영향력이 낮은 것으로 나타났다. 개발주체간 이익계상 시 분쟁 위험이 .658로 리스크 영향력이 높은 것으로 나타나, 사업 종료 후 개발 주체간의 정산 관계의 중요성을 부여하고 있다.

이러한 결과는 사업종료 시점에서는 입주자들에 대한 불만 해결, 하자책임에 대하여 중요한 요인으로 대처하며, 개발주체간 이익계상 등의 분쟁에 대한 사전 대비를 해야 할 것으로 사료된다.

<표3-5> 개발 후 단계 중요도 분석

리스크 요인	과급효과		발생가능성		영향력	
	평균	순위	평균	순위	상관계수	순위
<b>개발 후 단계</b>	<b>3.79</b>		<b>3.47</b>		<b>.540**</b>	
하자책임	3.69	1	3.56	1	.505**	2
비용발생/신뢰저하 (입주자 불만 등)	3.64	2	3.43	3	.433**	3
사업주체간 이익계상 분쟁	3.57	3	3.49	2	.658**	1

주: \*:P<0.5, \*\*: P<0.1

4. 주택사업의 리스크 관리 방안

4.1. 개발 전 단계의 리스크 관리 방안

개발 전 단계의 경우에는 대부분 추정적인 계획에 의존하게 된다. 따라서 리스크의 요인도 추정적인 계획에 대한 적정성이 주류를 이룬다. 계획의 적정성을 유지하기 위해서는 사전 검토가 철저히 이루어져야 할 것이다.

첫째, 철저한 입지분석이 필요하다. 해당지역의 지역적

특성을 파악하고 해당사업지의 주변 입지의 특성을 철저히 파악하여야 한다. 현존하는 시설은 물론 계획되고 있는 도시계획, 그리고 해당 지역 주민들의 성향, 미래수요자의 성향 등 인문, 사회, 경제적 요소까지 철저히 사전 검증이 필요하다고 할 것이다. 둘째, 법률분석을 통하여 인허가의 가능성과 위험도를 분석하여야 한다. 법률의 변화는 물론, 과거 판례에 이르기 까지 가능한 정보를 모두 입수하여야 하며 법률 전문가의 자문을 구하여야 한다.

셋째, 손익계산에 대한 전문적인 경험과 지식이 동원되어야 한다. 철저히 검증된 계산방식과 과학적인 프로그램으로 검증하여야 한다. 투자수익율(IRR, NPV 등) 계산이나 현금흐름의 계산 방식이 특정집단의 이해관계에 국한되는 경우에는 계획대비 결과의 차이가 무척 클 수 있을 것이다. 넷째, 사례 및 경험을 증시하여야 하며 주변의 경쟁업체나 경험 있는 업체의 실적을 참조하여 방향설정을 하여야 한다.

이외에도 각 리스크 요인별 전문가의 조언이나 자문이 필요하다. 경험자의 조언과 전문가의 컨설팅, 그리고 관청의 행정방향등도 빠뜨릴 수 없는 과정이다.

<표4-1> 개발 전 단계의 리스크 관리 방안

리스크 요인	관리방안
- 분양계획/분양가 적정성	- 철저한 현장조사 후 수립
- 교통/환경여건 적합성	- 도시계획 등 입지분석 강화
- 공동사업 주체의 신뢰성	- 공동사업자의 신뢰도 평가
- 투입비 범위의 적정성	- 과거 경험수치 기초 참조
- 새로운 법률의 제정	- 사전정보과약, 과급효과분석
- 세제/금리정책의 변화	- 정부정책의 완벽한 대응
- 비용계획의 적정성	- 관련근거 토대로 계획수립
- 소비자 선호도 변화	- 주변 경쟁업체 경험치 반영
- 유사상품과 경쟁성	- 최근 유사상품 비교분석
- 사업기간의 적정성	- 시뮬레이션 반복 검증
- 사업추진 방식의 적정성	- 리스크 분산 및 합의 도출
- 개발규모의 적합성	- 관련법규 사전 검증(관공서)
- 거시 경제 동향	- 수시체크 및 시장 동향과약

## 4.2. 개발 단계의 리스크 관리 방안

### 1) 토지매입에서 인허가까지

토지매입에서 인허가까지의 과정에서 가장 큰 리스크는 토지매입지연, 인허가지연, 계획과 시장의 불일치였다.

토지매입의 경우 가장 보편적인 리스크는 토지사용승낙서가 없거나, 낮은 동의율, 그리고 알박기 등이 있다. 토지사용승낙서가 없으면 토지개발자체를 진행할 수 없으며 인허가의 주체가 될 수도 없다. 토지매매 또는 사용동의율이 낮으면 실제 사업추진과정에서 이들이 변수로 작용되어 사업실패의 원인이 된다. 개발과정에서 마음이 변하여 어떤 요구사항을 제시할 수 있다. 알박기는 적정 토지비보다 월등히 높은 금액을 요구하여 사업비 증가의 원인이 되고 사업 추진 불가의 이유가 되기도 한다.

토지매입단계에서는 확실한 토지현황 조사 및 토지주 직접 대면 협의, 토지매매동의 여부 확인 문서화, 사용승낙서 발급가능여부 점검 등을 실시하여야 하며 이런 과정에서 알박기도 찾아내야 한다. 이런 이유로 토지주 대면 협의 과정이 가장 중요하다.

인허가의 경우는 사전에 인허가 가능여부를 파악하여야

한다. 토지이용계획확인원을 열람하면 인허가 가능여부를 알 수 있고 모르겠으면 관공서에 직접 가서 문의 확인하면 된다. 토지이용계획확인원에 지역지구지정이 되어 있지 않는 토지라면 지구단위 또는 개발행위가 가능한 지 여부를 알아야 하고 지역지구가 지정되었다 하더라도 주택사업에 조건이 추가될 수 있으므로 해당 관청에 문의하는 것이 좋다. 한편으로 변경되는 법률에 대해서도 항상 그 파급효과를 숙지하고 있어야 한다.

계획과 시장의 불일치는 계획의 적정성 여부와 관련이 되는데 사전 점검이 완벽하다고 하더라도 개발과정 중에 예기치 못한 정책변화와 시장변화에 따라 일치하지 않는 경우가 발생한다. 이를 대비하여 항상 시장 상황 변동에 대한 주기적인 분석시스템이 필요한 것이다.

<표4-2> 토지매입에서 인허가까지 리스크 관리 방안

리스크 요인	관리방안
- 합의형성의 지연	- 토지주와 대면 협의
- 개발 인허가의 지연	- 반복적인 협의와 합의
	- 주민동의를 위한 설명회
	- 계약서상 매매 조건 명문화
- 법률/정책의 변화	- 인허가 가능성 사전 점검
- 비용 발생	- 비용 대비 수입구조 개선
- 공동사업자의 재무악화와 도산에 의한 중단	- 공동사업자 조건 엄격화
- 입지조건 변화 (지역정비, 교통계획 등)	- 신용도 평가
	- 변화가 주는 영향력 분석
	- 손익 개선
- 환경접근/보전대책 부하	- 변경내용 반영한 사업계획과 사전 검토한 사업계획의 차이점 수시 체크 및 대응방안 수립후 사업계획 재수립
- 보상금의 불확실성	
- 차입금 상환계획의 적절성	
- 지급보증의 적절성	
- 금리의 변동	

그 밖에도 여러 가지 리스크 요인이 존재하게 되는데 이러한 요인들도 여러 가지 시뮬레이션을 통하여 검증과정을 거치고 이를 토대로 의사결정을 한다면 리스크를 최소화할 수 있을 것이다.

### 2) 분양에서 준공

분양은 사업성패를 좌우하는 중요한 과정이다. 앞서 설명했듯이 이 과정에서 가장 큰 리스크는 미분양의 발생이다. 미분양의 원인은 시장과 상반된 사업계획을 수립했거나 소비자 욕구를 이탈하는 상품을 개발했거나 정부정책과 상반된 계획을 진행했을 때 발생한다.

따라서 시장과 연동된 사업계획, 소비자의 욕구에 충족된 상품개발, 정부정책과 동반한 분양정책이 수립되어야 한다. 이를 위해서는 고도화된 마케팅 기법이 필요하다. 마케팅 전문가도 필요하며 경험자도 필요하다. 일시적이 아닌 지속적인 시장조사를 실시하여 시장과 수요자의 트렌드 변화를 수시로 체크하여야 하며 현실적으로 반영하기 위한 전문적인 조직도 필요할 것이다. 이를 위해 마케팅부서의 전진배치도 하나의 방법일 수 있다.

이 단계에서 두 번째 리스크의 관리방안은 공사중단에 대한 대책이다. 공사중단의 원인이 예기치 못한 상황에서 발생한다고 할 것이다.

공사중에 지하에서 예상치 못한 장애물 발견, 민원, 환경 등의 이유로 공사가 지속되지 못하고 중단 되었다던

가 또는 자재난, 인력난등에 의해 중단될 수도 있다. 이러한 원인을 제거하기 위해 공정관리를 철저히 하여야 한다. 공정관리란 공사기간 및 공사기간동안 소요되는 인력 및 자재의 수급계획 등을 종합적으로 관리하는 것을 말한다. 또한 건설사의 도산 등으로 인하여 공사가 중단되는 경우가 있다. 현재 우리나라에서는 주택사업에 대해 주택보증보험에 가입하도록 되어 있기 때문에 건설사가 도산으로 인한 공사중단이 발생하더라도 수분양자들에게는 최소의 피해가 가도록 명문화하고 있다. 주택사업자의 도산에 의한 공사중단 사태를 막기 위해서는 철저한 현금흐름관리가 필요하다.

손익중심관리가 아닌 현금흐름관리를 통하여 도산의 위험에서부터 전략적으로 대응할 수 있을 것이다.

<표4-3> 분양에서 준공까지 리스크 관리 방안

리스크 요인	관리방안
- 미분양의 발생 - 분양률 저조	- 충분한 사전조사 실시 - 마케팅 시스템 전진배치 - 정부정책과 동반된 계획
- 공기지연(수복작업 발생 등) - 자금의 유출 - 사업자/건설사 실적악화, 도산(신용위험) - 공사중단 - 자재적기 조달의 애로	- 과학적 공정관리 도입 - 충분한 예비비 확보 - 보증보험가입 - 현금흐름관리도입

### 4.3. 개발 후 단계의 리스크 관리 방안

개발 후 단계에서는 입주자들의 불만에 따른 민원, 하자 발생등과 사업주간의 이익분배분쟁 등이 있다.

입주자들은 입주시 기대치 보다 부족하다는 느낌을 받을 수 있고 이에 대해 불만족으로 표출되어 민원화하는 경향이 있다. 이를 최소화하기 위해 입주자들이 원하는 민원을 해결하여야 하는데 이때 추가되는 비용이 크다. 계획단계에서 비용을 감안하여 책정해 두는 것도 하나의 방법이고 입주전에 입주자들을 초빙하여 공사과정에서 입주상태에 대한 사전 설명 개최도 방법이다.

하자발생은 설계와 다른 공사에서 발생한다. 이는 하자보증보험에 가입하고 하도업체로부터 하자보증을 받아야 하며 법에 따라 정해진 하자기간 및 내용을 숙지하여 이를 지킬 수 있도록 하자 전담 조직을 상주시켜야 한다.

사업주체간 이익배분의 분쟁은 자주 발생하는 리스크이다. 왜냐하면 계획보다 월등히 달라진 결과를 얻게 되고 불분명하게 약정된 계약이 결과적으로 분쟁의 소지가 되기 때문이다. 이는 이익배분에 대한 계약시 철저하게 명시하여야 한다. 분쟁의 소지가 있을 법한 내용에 대해서는 부가적인 서술을 통해서 반드시 쌍방 합의된 내용을 첨부하여야 한다.

<표4-4> 개발 후 단계의 리스크 관리 방안

리스크 요인	관리방안
- 입주민원 - 하자발생/신뢰저하 (이주민 불만 등)	- 사전점검제도 - 공사 중 현장설명회 개최 - 보험가입, 하도업체관리, 하자관리팀 상주배치
- 사업주체간 이익계상 분쟁	- 계약서 명문화 - 조건 구체화

## 5. 결론

주택사업은 인류가 존재하는 한 발전적이고 영원하다. 다만 지역적, 시대적인 환경의 변화에 따라 부침이 있을 뿐이다. 이런 연유로 건설업계는 주택사업을 건설사업의 근간으로 취급한다. 그러나 주택사업은 사업성이 높고 시장성이 양호한 반면 다양한 리스크가 잠재되어 있다. 따라서 잠재된 리스크를 과학적이고 체계적으로 관리 여부가 사업의 성공여부를 결정짓는 요인이기도 하다.

주택사업의 실패는 단순히 건설업체에게만 국한되어 귀결되지 않고, 이해관계자, 수분양자, 종업원, 투자자 등 사회·경제적으로 파장효과가 크게 나타난다. 따라서 주택사업에 잠재되어 있는 리스크 요인을 철저히 분석하고 이에 대한 과학적 관리가 대단히 중요하다고 할 것이다.

따라서 본 연구는 리스크 관리의 중요성에 입각하여 건설업체 중심으로 활용된 기존 연구의 분석 자료를 컨설팅, 금융 등으로 확대하여 분석을 실시하였다.

그 결과 주택사업의 개발단계별로 발생하는 리스크 요인에 다소 차이가 나타났으며, 그 특징도 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 응답자의 범위를 건설사 중심에서 컨설팅, 금융사 등 확대함에 따라 나타난 것으로 판단된다.

분석결과를 토대로 발생하는 리스크에 대한 관리방안으로는 철저한 사전 점검 및 시장, 환경 등에 입각한 실증적인 검증이 중요하고, 각 단계별 진행과정에서는 시뮬레이션, 급작스런 환경변화에 대비하는 조직과 전문성 확보 등이 중요하며, 완성단계에는 민원 및 하자 등 발생에 대한 대응반안 마련이 중요 할 것이다.

주택사업에 있어 잠재되어 있는 리스크 요인들은 결국 따로따로 발생하는 것이 아니라, 종합적이고 유기적으로 발생할 수 있음 고려하여 사전 계획단계에서부터 완공단계까지 리스크에 대한 유기적 연동시스템을 갖추어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 김민형(2005), 「부동산 개발사업의 리스크 요인 분석 및 관리 방안: 공동주택 개발사업을 중심으로」, 한국건설산업연구원
- 김일수(2001), 「부동산 개발금융의 위험관리모형에 관한 연구」, 건국대학교 석사학위논문
- 김혜승(2003), 「주택후분양제도의 조기정착 방안」, 주택후분양제도의 조기정착방안에 관한 공청회, 국토연구원·건설교통부
- 박경식·장희순(2002), 「부동산학개론」, 부연사
- 박기창(2007), 「공동주택 개발사업의 리스크 관리방안에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문
- 박동규(2002), 「주택건설금융에 있어서의 위험관리: 미국과 한국의 시장 비교를 중심으로」, 한국리스크관리 학회, 리스크관련연구, 제13권 제1호
- 양철원·조우성(2004), 「부동산프로젝트 금융시장 환경변화와 은행의 전략: 리스크관리 시스템제고 및 마케팅 강화 필요」, 하나경제연구소
- 이윤홍(2007), 「부동산 개발사업의 효율적인 리스크 관리방안에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문
- 이종규(2003), 「부동산 개발사업의 이해」, 부연사
- 부동산 신디케이션협의회(1999), 「부동산 개발사업의 위험과 자금조달」, 도시개발사업투자위험연구회