

공학석사 학위논문

공동주택 개발사업 미분양리스크



2009년 8 월

부경대학교 대학원

건설관리공학협동과정

정 희 민

공학석사 학위논문

공동주택 개발사업 미분양리스크

The Risk of Unsold Apartments in
Apartment Development Projects

지도교수 김 수 용

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함

2009년 8 월

부경대학교 대학원

건설관리공학협동과정

정 희 민

정희민의 공학석사 학위논문으로 인준함

2009년 6 월 12 일



주 심 농공 학 박 사 이 영 대 ㉠

위 원 공 학 박 사 이 중 출 ㉠

위 원 공 학 박 사 김 수 용 ㉠

목 차

표 목차	iii
그림 목차	v
Abstract	vi

제1장 서 론

1.1 연구 배경 및 목적	1
1.2 연구 범위 및 방법	2

제2장 공동주택 개발사업

2.1 공동주택 개발사업	4
2.2 공동주택 개발사업 리스크	13
2.3 공동주택 미분양	22
2.4 공동주택 개발사업 미분양리스크	28

제3장 공동주택 미분양 발생원인 및 대응 실태

3.1 공동주택 분양 선택기준 순위도 조사	31
3.2 AHP 기법을 활용한 미분양원인 중요도 분석	34
3.3 미분양 발생원인 및 대응 실태 조사	37

제4장 공동주택 개발사업 미분양리스크 대응방안

4.1 리스크 대응방안	44
4.2 공동주택 개발사업 단계별 미분양리스크 대응방안	48
4.3 미분양 원인별 리스크 대응방안	51

제5장 결 론

58

참고문헌	60
------------	----

부 록	62
-----------	----



표 목 차

표2.1 개발주체에 따른 개발사업의 분류	7
표2.2 민간개발방식의 유형 및 역할분담	8
표2.3 부동산 개발사업 추진절차 정리	10
표2.4 부동산 개발사업 추진 절차 및 세부추진 내역	12
표2.5 공동주택 개발사업의 리스크 유형	16
표2.6 사전적으로 도출된 개발사업의 단계별 잠재 리스크 요인	17
표2.7 미분양 아파트 특성분석을 위한 조사항목	23
표2.8 미분양 원인별 리스크 요인	28
표3.1 공동주택 분양 선택기준 순위도 조사항목	31
표3.2 공동주택 분양 선택기준 순위도 설문조사 응답자 특성	32
표3.3 공동주택 분양 선택기준 순위도 조사 결과	33
표3.4 공동주택 미분양 원인에 관한 계층구조	34
표3.5 가중치 산정결과	36
표3.6 미분양 원인 조사대상 공동주택 사업장 특성	38
표3.7 미분양 원인 설문조사 응답자 특성	38
표3.8 미분양 원인	39
표3.9 미분양리스크 대비 실태	41
표3.10 미분양 아파트 구입에 필요한 조건	42

표3.11 희망하는 분양가 할인 비율	43
표4.1 경영 내·외적 리스크 대응방안	45
표4.2 사전평가단계 미분양리스크 대응방안	49
표4.3 개발준비단계 미분양리스크 대응방안	50
표4.4 개발단계 미분양리스크 대응방안	51
표4.5 미분양 원인별 리스크 대응방안	56



그림 목 차

그림2.1 부동산 개발사업 세부 추진절차	11
그림2.2 연도별 미분양 현황	27
그림2.3 부동산 개발사업 추진단계별 중요도 평가	30
그림3.1 AHP 분석 쌍대비교	35
그림3.2 AHP 분석 가중치 산정	36
그림4.1 리스크 대응절차	47



The Risk of Unsold Apartments in Apartment Development Projects

by
Jeong, Hee-Min

*Interdisciplinary Program of Construction Engineering and Management
The Graduate School
Pukyong National University*



Abstract

The business failure from unsold apartments causes numerous problems in social and economical aspects as well as the declination of construction companies. Recently, the rapid increase of unsold housing has generally had a bad effects not only housing companies and cooperate companies, but also insolvency of financial facilities and joblessness of employees; low-income class. This state of unsold housing is repeatedly caused by slowdown because of sudden market fluctuations and shortage of strategic countermeasure about users' demand and the risk of unsold housing.

This study categorized and analyzed the peculiarity of unsold housing, apartment house at development phases which

determines the building business. Therefore, suitable plans for stable construction management should be able to be provided in a timely manner.

Key word : Unsold apartments, The Risk of Unsold apartments, The Peculiarity of Unsold housing, Apartment house development projects



1. 서 론

1.1 연구 배경 및 목적

전국의 미분양 아파트는 2009년 1월 현재 외환위기 수준(10.3만호)을 크게 상회하는 16.2만호를 기록하고 있다.¹⁾

이러한 미분양 아파트의 급증으로 건설업체는 자금난이 심화되고 유동성위험에 노출되는 등 건설산업 전반에 걸쳐 위기상황으로 인식되고 있다. 미분양 아파트의 급증에 따른 영향은 주택건설업체들의 연쇄부도를 초래하는 주요인이 될 뿐만 아니라 단순히 신규아파트 판매 부진에 국한된 문제가 아닌 입주율 저조, 신규사업 감소 등 3중고로 연계되면서 금융기관의 동반부실로 이어지고 있다. 또한 현금동원 능력이 취약한 일부 중견건설업체와 협력업체의 연쇄부도로 이어져 국내경제에 심각한 악영향을 초래함으로써 사회 취약계층인 근로자의 일자리 감소로 이어질 것으로 우려된다. 게다가 건설업체들의 후속 분양을 어렵게 해 주택공급이 위축됨으로써 향후 주택수급 불균형에 따른 주거불안을 발생시킬 가능성이 높다.²⁾

또한 미분양아파트가 늘어나면서 분양 받은 아파트의 시세가 분양가보다 낮아지는 현상이 나타나고 있으며 이로 인해 계약자들은 위약금을 물더라도 계약을 해지하겠다고 나서면서 분쟁이 속출하고 있다. 미분양아파트 벽마다 건설회사에 항의하는 현수막이 걸리고 분양 받은 아파트의 건설사가 부도날까 걱정하는 소리가 높아지며 준공 이후 입주가 시작된 아파트단지에 밤에도 불이 켜지지 않는 악성 미분양인 준공 후 미분양 아파

1) 기획재정부 보도자료, "민간자금 활용 및 주택수요 보완을 통한 미분양 해소 방안", 2009.

2) 이형, 「Housing Issue」 통권 제35호, p2-3, 2008.

트가 급증하고 있다.

이러한 미분양사태는 급격한 시장변동에 따른 경기위축과 주택건설업체들이 주택시장 변화 원인과 변화에 의한 장기적 파급효과를 정확하게 파악하지 못하고 소비자 수요와 정부의 정책 사이에서 주택공급에 대한 정확한 전략방향을 수립하지 못한 상태에서 수요예측, 경기예측도 없이 주택시장에 대응한 결과라고 할 수 있다.³⁾

아파트 미분양에 따른 사업실패는 건설회사의 성패를 넘어서 사회, 경제적으로 확대파급 된다는 점을 인지하여야 하며 그러한 책임감과 사명감으로 주택사업에 참여하여야 함을 의미한다. 그러나 이러한 미분양현상은 안타깝게도 반복되고 있으며 따라서 본 연구는 주택사업의 성패의 결정적인 요인이 되는 미분양리스크를 공동주택 개발사업 추진단계별로 발생 가능한 요인을 미분양 발생 원인에 따른 특성으로 분류하고 AHP 기법을 활용하여 미분양 원인별 중요도를 산출, 분석함으로써 공동주택 개발사업 추진단계에 따른 적시에 적합한 대응방안을 강구하여 공동주택 개발사업에 따르는 위험을 감소시킴으로써 공동주택 개발사업의 성공적인 추진과 안정적인 건설경영을 위한 자료를 제공하는데 목적이 있다.

1.2 연구 범위 및 방법

본 연구는 이론적 고찰을 통하여 공동주택 개발사업 추진절차를 사업사전평가단계, 개발준비단계, 개발단계, 관리/운영단계로 구분하였으며 각 사업추진 단계별 미분양리스크에 대한 요인을 분석하고 이러한 미분양리

3) 신혜성, 손정락, 김재준, "주택시장의 동태성 분석을 위한 시스템 사고의 적용에 관한 연구 - 인과순환지도를 중심으로 -", 한국건설관리회 논문집, p145, 2005.

스크의 잠재적 요인들을 미분양 발생 원인별로 분류하여 미분양 특성에 대한 리스크 대응방안을 연구하였다.⁴⁾

연구는 이론적 고찰과 실증연구를 병행하였으며 이론적 고찰로는 공동주택 개발사업의 특징과 유형, 공동주택 개발사업 추진절차, 그리고 공동주택 개발사업의 리스크에 대하여 연구하였으며 실증연구는 공동주택 분양 선택기준에 대한 순위도를 조사하여 선택된 항목에 대하여 AHP기법을 활용, 가중치를 산정하여 미분양 원인별 특성에 대한 중요도를 도출하였다. 또, 실제 미분양이 발생한 공동주택 개발사업 현장을 대상으로 관련자들에게 미분양 원인에 대한 설문조사를 실시하여 그 결과를 분석하였다.



4) 김민형, "부동산 개발사업의 리스크요인 분석 및 관리방안 - 공동주택 개발사업을 중심으로 -", 한국건설산업연구원, 2005.

2. 공동주택 개발사업

2.1 공동주택 개발사업

2.1.1 공동주택 개발사업 특징

부동산 개발사업의 개념에 대하여 기존의 연구⁵⁾에서 “부동산 개발사업은 부동산의 효용을 극대화하여 가치를 증식시키는 것을 목적으로 부동산의 확보, 사업자금의 조달, 사업의 기획 및 추진을 핵심기능으로 개발사업을 준비하고 개발 후 수익을 안정화하는 전 단계를 포함 한다”라고 정의했다. 그리고 현재 이러한 부동산 개발사업 중에 공동주택 개발사업이 가장 활발하게 이루어지고 있다.

공동주택 개발사업은 사업의 성공 시 높은 이익을 얻을 수 있지만 업무처리가 복잡하고 각 사업주체간의 이해관계에 따른 위험분담의 정도가 다르다. 사업주체와 개발방식, 개발형태에 따라 계약형태가 다양하기 때문에 잠재되어 있는 리스크도 크고 다양하여 사업실패의 가능성이 높다. 따라서 대다수의 건설업체는 개발사업의 위험을 분산하기 위하여 자체사업방식에서 벗어나 시행사와 연계된 시행사+시공사 구조의 사업을 추진하고 있지만 이러한 경우에도 일반적으로 시행사보다 규모가 큰 시공사가 자금을 조달하기 위해 프로젝트 파이낸싱을 통해 지급보증을 하는 등 대부분의 리스크를 시공업체가 부담하게 된다. 또한 대부분의 개발사업에 따르는 리스크가 불확실성에서 오는 것이기에 공동주택의 개발사업의 특징은 이러한 계약형태와 리스크의 분담, 그리고 불확실성에 따른 리스크 부담 등으로 나타내진다.⁶⁾

5) 김민형, “부동산 개발사업의 리스크요인 분석 및 관리방안 - 공동주택 개발사업을 중심으로 -”, 한국건설산업연구원, 2005.

공동주택 개발사업의 특징으로 첫째, 공동주택의 개발사업은 사업기간이 길다. 공동주택 개발사업은 대체로 사업초기에 예측하거나 계획하였던 기간 안에 사업을 완료하기가 어려우며 대체로 예측하지 못한 문제로 사업기간이 늘어나는 것이 일반적이다. 사업기간이 길기 때문에 예측하지 못한 환경의 변화에 직면하게 되고 이러한 변화에 대응하기 위해 추가적인 시간과 비용의 투입으로 당초 예상했던 손익과 사업계획에 큰 차질이 발생할 가능성이 높다.

즉, 개발사업의 준비 단계에서의 사회, 경제적인 상황이 사업을 진행하는 과정에 계속적으로 변화하며 정부정책이나 경제적인 변동 때문에 분양위험이 커지면서 사업이 실패할 가능성이 높다.

둘째, 공동주택 개발사업에는 대규모의 자금이 투입되고 많은 전문인력이 필요하다. 공동주택 개발사업을 위해서는 부지매입, 건설, 마케팅, 금융, 세금 등 대규모의 자금이 소요된다. 대규모의 자금을 어떻게 효과적으로 일정에 차질 없이 지속적으로 조달할 수 있느냐가 사업의 관건이 된다. 또한 사업을 수행하기 위해서는 개발기획, 인허가, 자금조달, 마케팅, 설계, 기술, 감리 등 다양한 분야의 전문가가 필요하며 이러한 필요는 투입자금의 규모가 커지고 비용을 상승시키는 요인이 된다.

셋째, 공동주택 개발사업은 사업의 결과에 따른 사회, 경제적 파급효과가 매우 크다. 먼저 사업성패에 따른 직접적인 파급효과의 대상은 사업에 참여한 이해관계자들이다. 즉, 공동주택개발 사업이 성공적으로 완료될 경우 사업에 참여한 투자자, 주주, 금융기관, 종업원 등이 이익을 얻게 될 뿐 아니라 주변지역의 가치가 높아지고 최종적으로 지역 개발이 촉진되는 기능을 하게 되어 도시개발의 활성화 현상까지 나타나게 된다.

그러나 사업이 실패할 경우 모두에게 큰 피해를 끼칠 수 있다. 실패한

6) 김일수, "부동산 개발금융의 위험관리모형에 관한 연구", p5-6, 2001.

사업 자체의 처리문제를 넘어 사업 참여업체의 부실화, 금융기관의 위험부담, 투자자 손실과 분양을 받은 일반 계약자들에게까지 큰 피해를 줄 수 있다. 따라서 공동주택 개발사업은 단순히 사업성패에 대한 이익추구를 넘어 사회, 경제적인 책임을 인식하고 책임감과 의무감을 갖고 사업에 참여하여야 한다.

넷째, 공동주택 개발사업은 경기변동과 정부정책 등 외부적인 환경변화에 민감하게 작용한다. 이는 시장 환경이 급격히 변화됨에 따라 수요와 공급의 불균형이 외부환경에 지배를 받기 때문에 공동주택 개발사업은 시기와 전략이 매우 중요하다. 공동주택 개발사업 시 당면하는 가장 큰 리스크는 분양위험이다. 이러한 분양은 외부환경에 영향을 크게 받기 때문에 외부환경의 변화를 고려한 적절한 분양시점을 정하는 것이 중요하다는 의미이기도 하다.

2.1.2 공동주택 개발사업 유형

공동주택 개발사업은 개발형태, 개발주체, 개발지역, 개발방식 등 다양한 기준으로 분류된다. 그런데 본 연구에서는 개발주체에 의한 분류⁷⁾와 그 중에서도 민간개발 방식에 대해 구체적으로 살펴보고자 한다.

개발주체란 개발사업의 시행주체를 말하며 일반적으로 공공(제1섹터), 민간(제2섹터), 공공/민간 합동(제3섹터), 주민조합공공개발(제4섹터), 주민조합민간개발(제5섹터), 합동개발 등으로 구분한다.

제1섹터는 정부, 지방자치단체, 공공기관 등이 사업시행 주체가 되는 사업으로 주로 SOC사업, 택지개발사업, 간척사업, 시가지 조성사업, 도시개발사업, 도시재개발사업 등이 이에 속한다. 제2섹터는 민간이 사업시행 주

7) 이종규, 「부동산 개발사업의 이해」, 부연사, p140, 2003.

체가 되는 사업으로 주로 주택, 상가, 오피스, 오피스텔 등 수익을 목적으로 하는 건축사업이 이에 속한다. 제3섹터는 공공과 민간이 상호보완적인 관계에서 공동으로 시행하는 개발사업을 말하는데 주로 관광단지 개발, 휴양단지 개발, 산업단지 개발, 역세권 개발 등이 있다. 이외에도 주민조합과 공공법인, 지역주민과 민간법인이 공동으로 주민조합공공개발과 주민조합민간개발이 있으며 나아가 주민조합, 공공법인 민간법인이 모두 결합하여 개발사업을 시행하는 합동개발이 있다.

표 2.1 개발주체에 따른 개발사업 분류

구분	사업주체	사업내용
공공개발사업 (제1섹터)	정부, 지방자치단체, 공공법인, 특수법인, 정부투자법인 등	SOC사업, 택지개발사업, 간척사업, 시가지조성사업, 도시개발사업, 도시재개발사업 등
민간개발사업 (제2섹터)	일반법인, 개인, 단체 등	주택, 상가, 오피스, 오피스텔 등 민간수익사업
민관합동개발사업 (제3섹터)	민간 + 공공법인	관광단지, 휴양단지, 산업단지 등
주민조합공공개발 (제4섹터)	주민조합+ 공공법인	시가지 조성, 도심 및 부도심 개발 등
주민조합민간개발 (제5섹터)	주민조합+ 민간법인	리조트, 대형 쇼핑몰 등
합동개발	주민조합+ 공공법인 + 민간법인	도시개발, 대규모 역세권 개발 등

자료 : 이종규, 「부동산 개발사업의 이해」, 부연사, p140, 2002.

다음으로 본 연구의 대상이 되는 개발주체가 민간에 의해 이루어지는 민간개발방식에 대해 살펴보면 다음과 같다.⁸⁾

사업주체가 자기 소유의 부동산을 개발하고 이에 따른 개발이익을 독점하는 자체사업, 토지 소유자는 토지를 제공하고 개발업자는 개발 노하우를 제공하여 상호간의 이익을 추구하는 지주공동사업, 부동산의 소유와는 관계없이 개발만을 전담하는 부동산 신탁회사에 의한 개발신탁사업, 지주공동사업과 유사한 형태로 토지 소유자와 컨소시엄을 구성하는 회사가 공동으로 사업을 시행하는 컨소시엄방식이 있다.

표 2.2 민간개발방식 유형 및 역할분담

구분	자체사업	지주공동사업				토지신탁개발	컨소시엄방식
		공사비 대물변제 등가방식	공사비 분양금 청산방식	투자자 모집	사업위탁 방식		
사업주체	토지 소유	지주	지주	시행사	지주	신탁회사	시행사
	건축 시공	지주 개발업자	개발업자	시행사	개발업자	신탁회사	컨소시엄 구성회사
	자금 조달	지주 개발업자	개발업자	투자자	지주 개발업자	신탁회사	

8) 서상근, "부동산 개발사업의 타당성분석에 관한 연구", 중앙대학교 사회개발대학원, 석사학위 논문, p8, 2003.

	사업시행		지주	지주	시행사	개발업자	신탁회사	지주
	이익귀속		지주 개발업자	지주 개발업자	지주 투자자	개발업자	지주	지주 컨소시엄 구성회사
사업내용	정의	지주 전사업과 정수행	지주 공사비 대물변제	지주 공사비 분 양금 변제	개발사업 투자자 모집	지주 개발업자 사업위탁	지주 신탁 회사 수수료 제공	대규모 토 지개발 시 공사 공동 참여
	내용	자금 조달 후 분양	건설사 대 물부분 분 양, 임대	공사비 분 양대금에 서 지급	투자 후 수익보장	개발업자 위탁 수수료 취득	신탁회사 형식상 소 유권 이전	대물 또는 현금정산
	동방식 활용	사업 성이 양호 한 경우	입지가 양 호한 경우	대부분 많 이 활용	테마빌딩 개발	건설사 적 극 활용	사업성이 좋은 경우	대규모 개 발사업

자료 : 서상근, "부동산 개발사업의 타당성 분석에 관한 연구",
중앙대학교 사회개발대학원, 석사학위 논문, p8, 2003.

2.1.3 공동주택 개발사업 추진절차

공동주택 개발은 사업기간이 오래 걸리며 광범위한 분야가 연계되어 있고 투입자금의 규모도 크고 개발시기와 전략이 매우 중요하다는 특징을

갖는다. 따라서 개발사업의 성공을 위해서는 개발과정에 따라 발생할 수 있는 변화를 사전에 예측하고 이에 대한 분석을 통해서 적시에 적합한 대응방안을 강구해야만 개발에 따르는 위험을 감소시킬 수 있다. 부동산 개발의 추진절차는 학자마다 다른 견해가 있지만 크게 사업사전 평가단계, 개발준비 단계, 개발단계, 개발 후 관리/운영 단계의 4단계로 구분되는 것으로 정리할 수 있다.⁹⁾

표 2.3 부동산 개발사업 추진절차 정리

본 연구	캐드먼	링	히라가와 이쓰로우	워포드	밀즈
사업 사전 평가단계	평가단계	예비계획 단계	계획단계 협의단계	구상단계 예비타당성 및 분석단계	전 구성단계 구상단계
개발 준비 단계	준비단계	최종계획 단계	계획인가 단계	부지구입단계 타당성분석 및 디자인 단계	사업 타당성 평가단계 계약협의단계 계약단계
개발 단계	시행단계	시작 및 처분단계	시행단계 처분(분양) 단계	건설단계 마케팅단계	건설단계
관리/운영 단 계	처분단계		관리단계	(마케팅단계)	운영시작단계

자료 : 김민형, "부동산 개발사업의 리스크 요인분석 및 관리방안 - 공동주택 개발사업을 중심으로 -", 한국건설산업연구원, p15, 2005.

9) 김민형, "부동산개발 사업의 리스크 요인분석 및 관리방안 - 공동주택 개발 사업을 중심으로 -", 한국건설산업연구원, p14, 2005.

공동주택 개발사업의 추진절차별로 이루어지는 세부적인 활동들은 리스크 요인과 밀접한 관계가 있기 때문에 건설업체(시행사 포함)관점에서 개발사업을 추진하는 세부절차에 대하여 살펴보면 그림2.1과 같다.¹⁰⁾

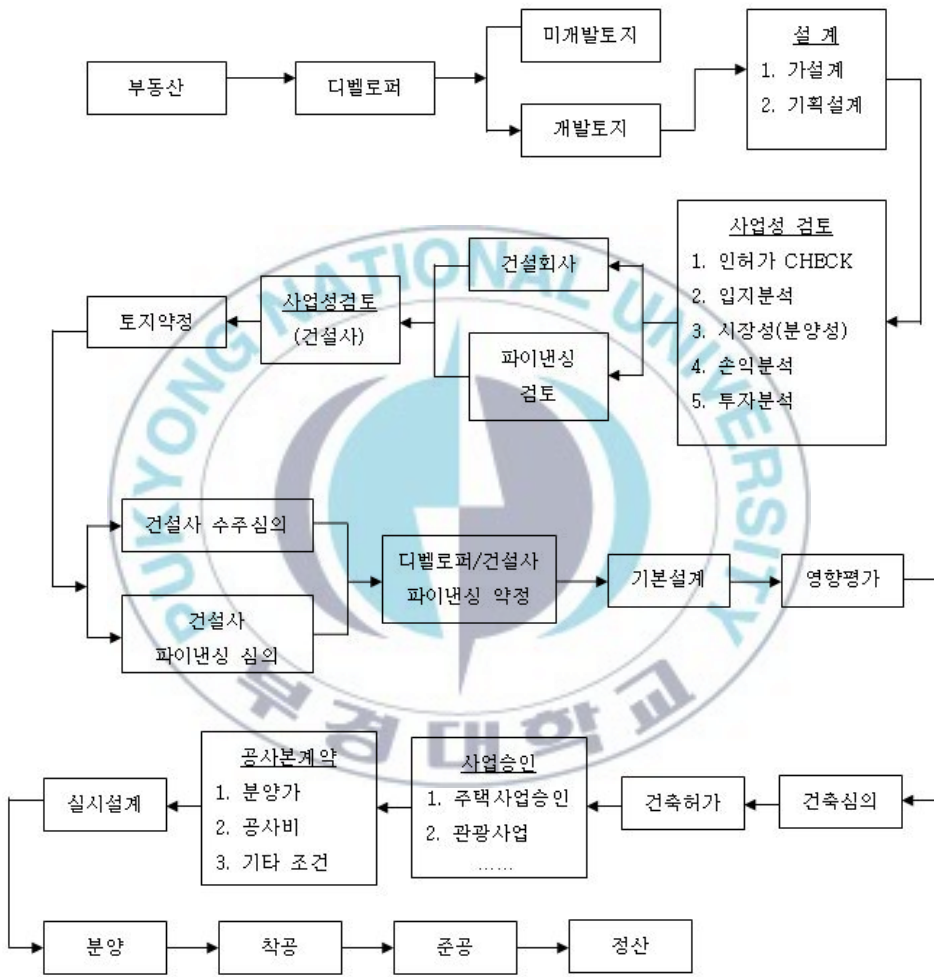


그림 2.1 부동산 개발사업 세부 추진절차

자료 : 이종규, "부동산 개발사업의 기획과 사업분석론", 한국생산성본부, p337, 2004.

10) 이종규, “부동산 개발사업의 기획과 사업 분석론”, 한국생산성본부, p337, 2004.

공동주택 개발사업 추진을 위한 전반적인 추진 활동에 대한 검토를 바탕으로 추진단계별 리스크요인의 도출을 위한 전제로 공동주택 개발사업의 기본적인 추진 단계를 앞서 정리한 4단계로 구분하여 각 단계별 세부 추진 내역을 표로 정리하면 다음과 같다.

표 2.4 부동산 개발사업 추진 절차 및 세부추진 내역

I 단 계	사업 사전 평가 단계	입지조건분석	교통조건 분석(교통기관, 소요시간, 교통량), 부지·지구 조건분석(지형, 지가, 법적규제 등), 경제·사회 조건분석(인구, 사회경제동향, 산업구성 등), 지역의 잠재성, 시장/개발환경 분석 등
		사업조건분석	정책특성, 사업의지, 사업 적합성 분석, 사업규모의 적정성 분석, 투입비 분석 등
		시장환경분석	시설계획 및 유사시설에 대한 정보 수집 등
		사업특성분석	사업성, 상품유형, 소비자 선호도, 분양가, 투자동향 등 분석
II 단 계	개발 준비 단계	토지분석	용도분석, 구조분석, 가치분석, 권리분석, 법률분석, 입지분석, 상권분석, 시장경쟁분석, 환경적 문제와 보전대책 등
		사업성 검토	최적사업 방향 검토, 현행법상 시행 가능성 검토, 임차인 퇴거비용 및 보상금 검토, 경영보증 등
		사업계획 수립	개발계획과 설계, 사업주체의 확인
		자금조달	총 사업비의 검토, 수요예측, 자금조달계획, 처분방법 검토
		토지계약 및 매입	개발대상 부지의 지권자 파악, 대체지 알선, 전세 지도, 권리의 조정 및 보상의 산정, 합의의 형성, 분쟁 사례의 연구 등
		인허가	토지인허가, 건축인허가, 사업인허가, 영업인허가 등
III 단 계	개발 단계	분양	모델하우스, 분양공고, 마케팅 계획 수립 등
		시공(준공)	실시설계, 토목/건축/조경/인테리어/마감공사 등 전문공사 실시, 하도급업체 선정 등

IV 단 계	관리/ 운영 단계	입주	입주관리, 하자보수
		정산	사업성과의 정산 사업주체간의 사업이익의 배분

자료 : 김민형, "부동산 개발사업의 리스크 요인분석 및 관리방안
- 공동주택 개발사업을 중심으로 -", 한국건설산업연구원, p21, 2005.

2.2 공동주택 개발사업 리스크

2.2.1 공동주택 개발사업 리스크 유형¹¹⁾

리스크란 학자들이나 그 개념에 따라 다양하게 정의되고 있다. 그 중에 일부를 고찰해 보면¹²⁾ 손해의 가능성설이다. 이와 관련하여 하이네스는 리스크를 우연성과 구별하여 “어떤 행위의 수행이 바람직하지 않은 결과를 일으킬 수 있는지의 여부에 대한 불확실성이 존재하는 경우, 그 행위의 수행은 리스크부담이다”라고 기술하면서 리스크를 손해의 가능성으로 규정하고 있다.

리스크의 대한 또 다른 중요한 학설 중의 하나는 리스크를 손해에 관한 불확실성으로 보는 설이다. 이와 관련하여 하디는 손해의 개념을 표면에 내세우면서 리스크를 논하였는데 그는 리스크를 “비용, 손실 혹은 손해에 관한 불확실성”이라고 정의하였다. 이 정의에서 강조하고 있는 것은 ‘불확실성’으로 자본의 파괴와 상실이 경영활동상 확실한 경우에는 그것을 미

11) 이종규, 이규형, "주택사업의 리스크 원인분석 및 대응방안에 관한 연구", 한국생태환경건축학회논문집 Vol.8 No2, p80-81, 2008.

12) 박은희, 정영동, “리스크 관리론”, 보험연수원, p5~14, 1994.

리 비용으로 계상할 수 있기 때문에 리스크가 될 수 없다고 하였다. 그러나 자본의 파괴와 상실이 불확실한 경우에는 확률에 의한 판단에 따라 처리되는 결과를 초래하기 때문에 리스크에 관한 문제가 비로소 발생한다는 것이다.

이외에도 리스크에 대한 이론으로 손해에 관한 무지로 보는 설, 실제의 결과와 기대했던 결과와의 분산으로 보는 설 등이 있으나, 다양한 논의들에 내재된 리스크의 특성을 요약해 보면 리스크는 ‘불확실성’과 ‘손해의 발생 가능성’이라는 두 가지 큰 특징으로 요약할 수 있을 것이다.

따라서 이를 종합해 보면, 리스크란 “특별한 행동의 수행과 관련된 불확실성의 영향으로 장래에 발생할 것으로 기대되는 소망스러운 결과로부터 이탈되어 손해가 발생할 가능성”¹³⁾으로 요약할 수 있다.

공동주택 개발사업의 리스크는 앞서 고찰한 공동주택 개발사업의 특징과 관련이 있다. 구체적인 리스크를 살펴보면 워포드(Worfford)는 ①정부의 정책이나 토지이용규제 등과 같이 개발 관련 인허가나 출원 등과 관련된 법률리스크, ②공사기간 중 이자율, 자재값 상승, 노임문제, 수요와 공급의 변화등과 관련된 시장리스크, ③공간의 건축비용의 변동과 관련된 비용부담 리스크로 구분하였다.¹⁴⁾

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 구분하

13) 김민형, "부동산개발 사업의 리스크 요인분석 및 관리방안 - 공동주택 개발 사업을 중심으로 -", 한국건설산업연구원, p23, 2005.

14) 방경식, 장희순, 「부동산학개론」, 부연사, p603-606, 2002.

고 있다.

그 외 프로젝트 파이낸싱 시의 리스크들을 제시하고 있는데 이는 사업자 자체의 우발채무, 부도, 운영비 부족, 마케팅 위험, 사업인허가 및 분양승인상의 법률적 위험, 건설사의 부도, 공사비 초과, 완공지연 리스크와 같은 비재무적 리스크와 자금부족, 차입금상환, 분양대금 관리상 리스크와 같은 재무적인 리스크로 구분한 견해,¹⁵⁾ 사업주체의 신용, 시공위험, 분양보증이행 관련 리스크, 시장(분양)리스크, 인허가 리스크, 완공 리스크, 자금조달 리스크, 분양리스크, 공사비증가 리스크로 구분한 견해,¹⁶⁾ 시행자의 부도, 파산 등 시행자 신용 리스크, 미분양 발생 등의 시장 리스크, 공기지연과 비용초과의 발생 가능성과 관련된 금융환경 등 금융리스크로 구분하는 견해¹⁷⁾가 있다.

이와 같은 견해들을 정리해 보면 ①법률적 리스크, ②시장리스크, ③자금조달(금융)리스크, ④시공(완공)리스크, ⑤사업(주체)리스크의 다섯 가지로 요약할 수 있다.¹⁸⁾

15) 양철우, 조우성, "부동산프로젝트 금융시장 환경변화와 은행의 전략 : 리스크관리 시스템제고 및 마케팅강화 필요", 하나경제연구소, p4, 2004.

16) 김혜승, "주택후분양제도의 조기정착 방안", 주택후분양제도의 조기정착 방안에 관한 공청회 : 국토연구원, 건설교통부, p32, 2003.

17) 박동규, 주택건설금융에 있어서의 위험관리 : 미국과 한국의 시장비교를 중심으로, 한국리스크관리학회, 리스크관리연구 제13권 제1호, p35-39, 2002.

18) 김민형, 전게서, 2005.

표 2.5 공동주택 개발사업 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, 수요/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

자료 : 이종규, 이규환, "주택사업의 리스크 원인분석 및 대응방안에 관한 연구", 한국생태환경건축학회논문집 Vol.8 No2, p81, 2008.

2.2.2 공동주택 개발사업 단계별 리스크 요인¹⁹⁾

공동주택 개발사업 사전평가단계(I 단계)는 개발사업의 가능성을 검토하는 단계로 미래의 불확실한 결과를 예측하거나 추정하는 단계이다. 따라서 확정되지 않은 추정계획과 사업추진단계에서 확정되는 계획과의 차이에서 발생하는 오차에 의한 리스크가 가장 대표적인 리스크이다.²⁰⁾ 리스크의 유형으로는 입지조건, 사업조건, 시장환경, 사업특성 등에 따른 분석과 예측의 불확실성이다.

19) 김민형, 전계서, 2005.

20) 이종규, 이규환, "주택사업의 리스크 원인분석 및 대응방안에 관한 연구", 한국생태환경건축학회논문집 Vol.8 No2, p80-81, 2008.

다음으로는 개발준비단계(Ⅱ단계)로 토지분석, 사업성 검토, 사업계획 수립, 자금조달, 토지계약 및 매입, 인허가 등에 대한 것으로 자칫 과대 또는 과소 분석 및 예측될 수 있어서 잘못 판단하면 사업결과와 정반대로 분석/예측 될 수 있다.

개발단계(Ⅲ단계)에는 분양과 시공에 대한 분석 및 예측으로 특히 분양과 관련된 마케팅 환경변화에 따른 시장 위험이 대표적인 리스크요인이다. 수요와 공급의 구조변화, 수요패턴의 변화, 각종 정책의 변화 등에 의해 분양시장이 경직되거나 악화될 수 있으며 I 단계와 II 단계의 분석 및 예측이 잘못되거나 부족하여 수요자로부터 선택되어지지 않는다면 이로 인해 투입비는 늘어나는데 분양을 통한 자금조달이 어려움으로 공사 지연, 민원발생 등 위험을 동반하게 된다.

마지막으로 관리/운영단계(IV단계)로 공사가 완공되어 준공검사를 득하고 입주 및 운영하는 단계로 입주정산에 관련된 리스크로 하자발생과 입주자 민원 그리고 개발사업 사전에 예측한 이익 발생이 손실로 전환되거나 기대했던 수익을 올리지 못했을 경우 이해관계자들이 서로 사전 약정 배분율에 대한 일방적인 이의제기 등이 발생할 수 있다.

공동주택의 개발사업 추진 절차 및 세부추진 내역과 공동주택 개발사업의 리스크 유형을 바탕으로 사전적으로 도출된 공동주택 개발사업의 단계별 잠재 리스크 요인은 표2.6과 같다.

표 2.6 사전적으로 도출된 공동주택 개발사업 단계별 잠재 리스크 요인

개발사업 단계		추진내역	잠재 리스크 요인
I 단계	사업	입지조건	교통 및 환경 여건의 적합성
	사전	분석	유사 상품과의 경쟁성
	평가	사업조건	사업주체 구성의 적정성
	단계	분석	분양계획 및 분양가 책정의 적정성

II 단계			투입비 범위의 적정성 공동사업주체의 신뢰성
		시장환경 분석	세제 및 금리 정책의 변화에 따른 불안정성 새로운 법률의 제정 소비자 선호도의 변화 거시 경제 동향
		사업특성 분석	사업기간의 적합성 사업 추진방식의 적합성 개발 규모의 적정성
		토지분석	환경접근과 보전대책 등의 부하
		사업성 검토	경제 환경 변화에 따른 계획과 시장의 불일치(경 기침체 등) 사업수행 중 새로운 법률의 입법, 관련 정책의 변 화 (개발부담금, 환경보전비용 등) 보상금의 불확실성 임차인의 임퇴료와 명도 비용 등 비용의 발생
	개발 준비 단계	사업계획 수립	공동사업자의 재무실적 악화와 도산에 따른 중단 (신용위험, 디폴트 위험) 지역정비계획과 교통인프라 계획의 변경에 따른 입지조건의 변화 임차인의 퇴거교섭의 장기화(재건축의 경우)에 따 른 개발스케줄의 지연
		자금조달	차입금 상환계획의 적절성 지급 보증의 적절성 금리의 변동
		토지계약 및 매입	합의 형성의 지연(낮은 동의율, 토지사용승낙서 결여, 알박기 등) 개발계획에 대한 주변 주민의 반대
		인허가	개발관련 인허가의 지연(토지허가, 건축허가, 사업승인, 분양승인 등) 용적·공지제공면적 등 계획의 기초조건 결정의 지연 및 변경

Ⅲ 단계	개발 단계	분양	경제 환경변화에 따른 예상 시설 수요와 실제 수요의 불일치 (미분양) 주변의 교통 등 인프라 정비의 지연에 따른 분양율 저 조 자금 유출 가능성
		시공 (준공)	매장 문화재 출토, 환경오염 등에 따른 공사 중단 사고/재해 발생 및 수복작업 발생 등으로 인한 공사 지 연 공동사업자 및 건설사의 실적악화 및 도산(신용위험, 디폴트 위험) 설계변경, 잘못된 공사로 인한 공사기간 연장 및 추가 공사의 발생 자재 적기 조달의 애로
Ⅳ 단계	관리 /운 영 단계	입주 정산	하자책임의 위험 입주관리 시 입주자 불만에 따른 신뢰 하락 사전 약정 배분율에 대한 일방의 이의 제기

자료 : 김민형, "부동산개발 사업의 리스크 요인분석 및 관리방
안 - 공동주택 개발사업을 중심으로-", 한국건설산업연구원,
p42-43, 2005.

2.2.3 공동주택 개발사업 단계별 리스크 요인 중요도²¹⁾

기존의 연구에서 김민형은 설문조사를 통하여 공동주택 개발사업의 리
스크 요인의 중요도 즉, 리스크 발생 시 상대적 파급효과와 발생가능성
을 측정하였다. 이것은 리스크의 강도와 발생가능성에 따라 손해 발생의
정도에 차이가 있으며 따라서 리스크의 관리 방식도 달라야 하기 때문이
다.

21) 김민형, 전제서, 2005.

또한, 상기의 “부동산개발 사업의 리스크 요인 분석 및 관리방안-공동주택 개발사업을 중심으로-”, 한국건설산업연구원, 김민형(2005)의 연구(이하 김민형의 자료라고 표기 함)와 “주택사업의 리스크 원인분석 및 대응방안에 관한 연구“, 한양대 도시대학원, 이종규, 이주형(2008)의 연구(이하 이종규, 이주형의 자료라고 표기 함)에 따르면 사업 사전평가 단계의 경우 발생가능성은 이종규, 이주형의 자료에는 분양계획 및 분양가의 적정성이 1위, 교통/환경여건의 적합성이 2위, 투입비 범위의 적정성이 3위의 순으로 나타났고 김민형에 의하면 발생 가능성 순서로 분양계획 및 분양가 적정성이 1위, 공동사업주체의 신뢰성이 2위, 새로운 법률의 제정이 3위의 순으로 나타났다.

두 자료의 비교에 의하면 발생가능성이 가장 높은 것은 분양계획 및 분양가의 적정성이 발생가능성이 1위이며 파급효과는 이종규, 이주형은 교통 및 환경여건의 적합성, 분양계획 및 분양가 책정의 적정성, 비용계획의 적정성의 순으로 나타났으며 김민형은 교통/환경여건의 적합성, 분양계획 및 분양가 책정의 적정성, 공동사업주체의 신뢰성의 순으로 나타났다. 이러한 차이는 두 연구의 응답자의 업무와 관련이 있어 차이가 나타난 것으로 사료된다.

이러한 결과로 볼 때 사업 사전평가 단계에서의 리스크의 발생가능성 및 파급효과가 가장 큰 것은 분양계획 및 분양가의 적정성과 교통/환경여건의 적합성이라 할 수 있다.

사업 사전평가 결과 사업이 추진되면 토지매입 부터 인허가까지의 개발준비단계에 착수한다. 개발준비단계의 경우 김민형의 자료에 의하면 각 리스크 요인별로 강도와 발생가능성의 우선순위는 동일하게 나타났으며 개발준비 단계에서 중요도와 발생가능성이 가장 높은 리스크 요인은 토지허가, 건축허가, 사업승인, 분양승인 등 개발과 관련된 다양한 인허가 지

연으로 나타나 행정과 관련된 처리가 개발사업 추진 시 얼마나 중요한 지를 보여 주고 있다. 다음으로는 지역주민과 관련하여 발생할 수 있는 리스크가 가장 중요한 리스크가 되고 있음을 알 수 있다.

분양과 시공으로 구성되는 개발단계의 경우에는 파급효과는 이종규, 이주형의 자료에는 미분양의 발생이 높은 것으로 나타났으며, 공동사업자 및 건설사의 실적 악화와 도산이 2위, 주변 교통 등 인프라 정비지연에 따른 분양률 저조가 3위의 순으로 나타났으며 김민형은 미분양의 발생이 1위, 공사 중단(문화재출토, 환경오염 등)이 2위, 인프라정비에 따른 분양률 저조가 3위의 순이었다.

두 자료의 공통점은 미분양의 발생, 분양률 저조, 건설사 도산 등의 요인이 상위권에 나타나는 것이다. 발생가능성의 경우 이종규, 이주형의 자료에는 미분양의 발생이 가장 높은 것으로 나타났고 주변 교통 등 인프라 정비 지연에 따른 분양률 저조가 2위, 자금의 유출이 3위이며 김민형의 자료에서는 미분양의 발생이 1위, 분양률 저조가 2위, 공사 중단이 3위의 순이었다.

두 자료에서 미분양의 발생이 강도와 발생가능성 양자에 있어서 가장 중요한 리스크로 지적되었다. 더욱이 미분양의 발생은 김민형의 연구에서 전체 리스크 요인 중 합의형성의 지연에 이어 두 번째로 중요한 리스크 요인으로 지적되고 있어 미분양의 발생이 사업전체에 미치는 영향이 얼마나 큰지를 알 수 있다.

즉, 분양에서 준공까지 개발단계의 리스크 요인 중에 분양률 저조, 미분양 발생이 절대적인 것으로 나타났다.

개발 후 단계의 리스크 요인 분석 결과, 파급효과는 이종규, 이주형의 자료에는 하자책임이 1위, 입주 관리 시 입주자 불만에 따른 비용 발생 및 신뢰 저하가 2위, 개발주체 간의 이익 계상 시 분쟁 위험이 3위의 순

이었으며 발생 가능성은 하자책임, 개발주체 간의 이익계상 시 분쟁 위험, 입주관리 시 입주자 불만에 따른 비용 발생 및 신뢰 저하 순이었다.

김민형에 의하면 발생가능성은 1위가 하자책임, 다음으로 입주자 불만, 신뢰저하 순이었고 영향력은 개발주체 간의 이익계상 시 분쟁 위험이 1위이며 하자책임, 신뢰 저하의 순이었다.

공동주택 개발사업의 리스크 요인에 대하여 발생가능성과 파급효과에 대한 두 연구자료의 비교검토 결과 사업 전반에 걸쳐 분양과 관련된 리스크 요인이 발생가능성과 파급효과에서 가장 큰 것으로 파악되었다. 이것은 공동주택 개발사업의 특징에서 고찰하였듯이 공동주택 개발사업은 사업기간이 길고 막대한 자금이 소요되기 때문에 분양실패에 따른 자금경색은 사업자체를 정상적으로 진행할 수 없게 만들기 때문에 미분양에 대한 리스크의 파급효과가 클 수밖에 없고 예측과 계획이 치밀하지 못하거나 외부 환경이 민감하다는 특징으로 미분양의 발생가능성이 높을 수밖에 없는 사업특징적인 요소로 인하여 미분양리스크가 발생가능성과 파급효과에서 다른 어떤 리스크보다 클 수밖에 없다.

2.3 공동주택 미분양

2.3.1 공동주택 미분양 원인

공동주택의 미분양의 원인은 공급자의 입장에서 보면 외부적인 요인과 내부적인 요인으로 발생하게 된다. 외부적인 요인은 주로 경기변동에 따른 주택경기 침체 등 시장요인과 또 반대로 경기활황으로 인한 주택가격 상승을 정부정책으로 안정화하는 과정에서 과도한 세제규제나 공급규제로

인한 미분양의 발생이다. 내부적인 요인으로서는 공급하는 건설업체의 특성, 아파트 건립의 입지특성, 설계(단지, 주택내부), 공급평형 및 가격구조, 마케팅 전략 부족 등 다양한 요인에 의해 발생하게 된다.²²⁾

또한 주택시장을 수요와 공급의 결정시스템으로 본다면 공급의 초과와 수요의 감소가 미분양의 원인이 될 수 있다. 주택수요 영향요인 중 미분양의 원인이 되는 요인들은 신규가구수의 감소, 예상자본이익의 감소, 주택관련 조세의 증가, 주식, 채권 등 대체투자수익의 증가, 주택가격의 상승, 주택구입능력의 저하, 가계소득의 감소, 가계지출의 증가, 대출상환능력의 감소 등 이다.²³⁾

본 연구에서는 미분양의 외부적인 요인으로 분류되는 수요와 공급의 불균형에서 논의하기보다는 사업자체를 미시적으로 파악하여 공동주택 개발사업의 계획을 수립 시 반영하여 미분양발생을 줄일 수 있는 공동주택의 미분양의 원인을 가격, 입지, 단지 및 주택설계의 특성으로 분류한 기존의 연구 자료를 활용하였다.²⁴⁾

표 2.7 미분양 아파트 특성분석을 위한 조사항목

특 성	항 목
가격특성	인근 지역 기존아파트 동일평형 평균과의 가격비교
	인근지역 신규아파트 동일평형평균과의 가격비교(주변에 건축 중인 아파트)
	분양 시 층, 향, 조망, 소음에 따른 가격차이 여부

22) 남희룡, 김태섭, “미분양 아파트 특성 분석”, 주택산업연구원, p1, 2001.

23) 신혜성, 손정락, 김재준, “주택시장의 동태성 분석을 위한 시스템 사고의 적용에 관한 연구 - 인과순환지도를 중심으로-”, 한국건설관리회 논문집, p145, 2005.

24) 남희룡, 김태섭, “미분양 아파트 특성 분석”, 주택산업연구원, 2001.

입지특성	모도시접근거리
	교통 편리성(통과 대중교통 수)
	역세권(도보로 이용 가능한 전철역 인접 유무)
	교육여건(교육시설 인접 여부)
	생활편의시설 인접성(시장 및 백화점)
	주변입지 쾌적성(산, 하천 근접성)
	지역 주택보급률
	지역별 주택건설실적 대비 미분양 비율
단지 및 주택설계 특성	단지규모
	용적률
	조경면적 비율
	주차 공간
	풍부한 수납공간(동일평형 설치개수)
	정보화시설 설치 여부(초고속통신망)
	발코니공간 너비
	가변형 여부
기타	아파트 브랜드(건설업체 신뢰도)

자료 : 남희룡, 김태섭, “미분양 아파트 특성 분석”, 주택산업연구원, p26, 2001. 내용의 일부를 변형한 것임.

2.3.2 공동주택 미분양 영향

공동주택 개발사업의 특징을 조사 연구하면서 사업의 성패에 따르는 영향이 사업의 직접적인 관련자인 건설업체와 시행사, 투자자를 넘어 분양 계약자 및 금융기관 그리고 국가경제에 까지 영향을 미친다고 기술하였다. 미분양이 과도하거나 장기화되어 준공 후에도 지속적으로 남아있는 경우 미분양으로 인한 영향은 업체 뿐 아니라 국가 전체의 경제성과 국민의 주거안정에 부정적인 영향을 가져오게 된다.

기존의 연구²⁵⁾에서도 분양과 관련된 리스크요인이 사업 사업사전평가 단계와 사업 개발단계에서 리스크의 발생가능성이 높고 잠재리스크의 요인의 강도(리스크 발생 시 사업에 미치는 파급효과가)가 가장 높은 것으로 조사되었다.

이렇듯 미분양은 사업의 성패에 직접적인 영향을 주며 시행사의 자금압박과 시공사의 연대보증으로 인한 공동주택 개발사업과 관련 PF의 우발채무 가능성을 증가시킴으로써 건설업체의 연쇄부도를 초래하는 주요인이 되고 있다. 뿐만 아니라 금융기관의 동반부실과 현금동원능력이 취약한 지방중견건설업체와 협력업체의 연쇄부도로 이어져 국내 경제에 심각한 악영향을 초래한다.

또한, 사회취약 계층인 근로자의 일자리 감소로 이어짐으로 그 영향이 사회적 문제로 나타나며 건설업체들의 후속 분양을 어렵게 해 주택공급이 위축됨으로써 향후 주택수급 불균형에 따른 주거불안을 야기할 가능성이 높다. 최근에는 미분양으로 건설업체의 유동성이 악화되자 설상가상으로 금융권에서 신규 PF자금 대출 중단, 기존대출 만기연장 거부, 건설운전자금 대출 중단, 기존 대출금 회수 등의 조치가 시행되고 있어 문제의 심각

25) 김민형, 전계서, 2005.

성을 더하고 있다. 미분양으로 인한 유동성의 악화로 파급된 이러한 금융기관의 대출규제는 유동성 위기를 심화시켜 건설한 기업까지 흑자부도로 몰고 갈 수 있으며, 금융시장 내 신용경색 현상의 유발은 다시 가계 및 기업의 유동성 문제를 가속화 시킬 수 있다.

미분양 아파트에 의한 영향으로 또 다른 견해로 주택시장에서의 미분양 아파트의 역할을 연구²⁶⁾한 내용에서는 미분양 아파트는 아파트 자산시장에 참가자들에게 시장동향의 대한 신호를 발신하는 역할을 수행하는 것으로 분석하였다. 즉 미분양 아파트가 증가하면 건설업체는 공급을 늦추고 수요자들은 구매의 결정을 연기하며 반대로 미분양 아파트가 줄어들면 아파트가격상승의 신호로 보아 건설업체는 착공을 서두르거나 투자자의 경우 매물을 시장에서 회수한다. 이처럼 미분양아파트의 재고를 공급자나 투자자들에게 중요한 시장정보로 작동되는 것으로 분석하였다.

2.3.3 공동주택 미분양 현황

미분양 아파트란 주택 건설업체가 입주자 모집 공고를 내고 입주자를 모집했으나, 정해진 일정 내에 계약이 되지 않아서 이후에 선착순 계약으로 판매하는 아파트를 말하며 준공 이후에도 매매계약이 이루어지지 않은 아파트는 준공 후 미분양 아파트라고 하여 별도로 관리되고 있다 일반적으로 미분양 아파트라 함은 분양을 개시 하였지만 아직 매매가 이루어지지 않은 아파트 전체를 말한다.

우리나라의 전국 미분양 아파트는 2009년 1월 현재 16만2천 가구로 지난 2007년 12월 11만2천 가구에 비해 5만여 가구가 넘게 늘어났으며 외환

26) 정창무, 김지순, "주택시장에서의 미분양 아파트의 역할에 대한 실증분석", 대한민국토·도시계획학회지 「국토계획」 제40권 제2호, p83, 2005.

위기 때의 미분양 아파트 수준인 10만 3천여 가구와 장기 평균 미분양 아파트 가구 수준인 7~8만 가구를 크게 상회하고 있다. 특히 악성 미분양이라고 할 수 있는 준공 후 미분양 아파트는 2009년 1월 4만8천여 가구로 2007년 12월 1만8천여 가구에서 대비 무려 3만여 가구가 증가 하였다.²⁷⁾

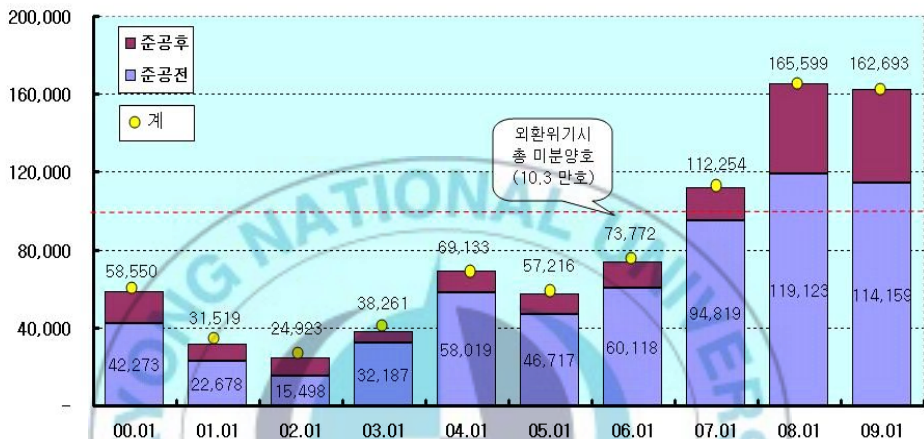


그림 2.2 연도별 미분양 현황

자료 : 기획재정부 보도자료, "민간자금 활용 및 주택수요 보완을 통한 미분양 해소방안", 2009.3.30.

27) 기획재정부 보도자료, "민간자금 활용 및 주택수요 보완을 통한 미분양 해소 방안", 2009.3.30.

2.4 공동주택 개발사업 미분양 리스크

공동주택 개발사업의 단계별 잠재 리스크 요인 중에 분양 또는 분양가와 관련된 요인들을 정리하면 I 단계에서는 분양계획 및 분양가책정의 적정성, 투입비용의 적정성, 유사상품의 경쟁성, 교통 및 환경 여건의 적합성, 개발규모의 적합성, 소비자 선호도 변화, 공동사업주체의 신뢰성, 새로운 법률의 제정, 세제 및 금리정책의 변화에 따른 불안정, 거시 경제 동향 등이며 II 단계에서는 금리의 변동, 지역정비 계획과 교통인프라 계획변경에 따른 입지 조건 변화, 주변 교통 및 인프라 정비미비에 따른 분양률 저조, 미분양의 발생 등이다.

이러한 공동주택 개발사업 단계별 미분양 요인을 미분양 아파트 특성의 세부 항목과 관련된 성격으로 특성별로 분류하면 표2.8과 같이 정리할 수 있다. 미분양리스크 요인이란 공동주택 개발사업의 잠재 리스크 중 아파트 분양에 영향을 미칠 수 있는 요인들로 미분양 특성의 세부항목과 성격상 관련이 있는 요인이라고 할 수 있다.

표 2.8 미분양 원인별 리스크 요인

미분양 원인		미분양 리스크 요인	사업단계
내부적 요인	가격특성	분양계획 및 분양가책정의 적정성	I 단계
		투입비용의 적정성	I 단계
		유사상품의 경쟁성	I 단계
		금리의 변동	II 단계
	입지특성	교통 및 환경 여건의 적합성	I 단계
		개발규모의 적합성	I 단계
		지역정비 계획과 교통인프라 계획변경	II 단계
		에 따른 입지 조건 변화	

		주변 교통 및 인프라 정비미비에 따른 분양률 저조	Ⅲ단계
	설계특성	소비자 선호도 변화	I 단계
	기타	공동사업주체의 신뢰성 미분양의 발생	I 단계 Ⅲ단계
외부적 요인	정책변화	새로운 법률의 제정	I 단계
		세제 및 금리정책의 변화에 따른 불안 정	I 단계
	경기변동	거시 경제 동향 경제환경 변화에 따른 계획과 시장의 불일치(경기침체 등)	I 단계 Ⅱ단계

미분양 원인에 따라 공동주택 개발사업의 미분양 리스크 요인을 정리한 표2.8에서 볼 수 있듯이 미분양 리스크 요인은 가격특성과 입지특성에 집중되어 있으며 개발사업 추진단계에 따른 리스크 요인은 I 단계인 사업사전평가단계와 Ⅱ단계 개발준비단계에 집중되어있다. 특히, 대부분의 미분양 리스크 요인이 I 단계인 사업사전평가단계에 분포되어 있는 것을 알 수 있다.

따라서 미분양에 대한 대응 및 관리방안의 수립 노력은 I 단계인 사업사전평가단계에 집중되어야 하며 이로 인하여 공동주택 사업성패의 결정적인 요인인 미분양리스크를 효과적으로 관리할 수 있다.

미분양 특성에 따라 공동주택 개발사업의 미분양 리스크 요인을 정리하여 얻은 결과는 기존 연구²⁸⁾의 부동산 개발사업 추진단계별 중요도 평가결과와 일치한다.

28) 김민형, 전계서, 2005.



그림 2.3 부동산 개발사업 추진단계별 중요도 평가

자료 : "김민형, 부동산개발 사업의 리스크 요인분석 및 관리방안 - 공동주택 개발사업을 중심으로 -", 한국건설산업연구원, p83, 2005.

3. 공동주택 미분양 발생 원인 및 대응 실태

3.1 공동주택 분양선택 기준 순위도 조사

3.1.1 조사개요 및 자료수집

본 연구에서는 공동주택 미분양 발생 원인을 조사하기 위하여 기존의 연구인 “미분양 아파트 특성 분석”, 주택산업연구원, 남희룡, 김태섭(2001)의 미분양 아파트 특성분석을 위한 조사항목과 “공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구”, 건국대학교 건축전문대학원, 김은희, 서치호(2008)의 연구자료 중 주거만족도 세부항목에서 공동주택 분양 선택조건을 14개의 항목으로 선정하였다.

표 3.1 공동주택 분양 선택기준 순위도 조사 항목

항목	점수					항목	점수				
분양가격	1	2	3	4	5	용적률	1	2	3	4	5
교통의 편리성						주차비율					
교육 여건						효율적인 평면					
쾌적성(단지주변 환경)						조경시설					
생활편의시설 인접 여부						주민 공동편의시설					
단지규모						마감자재					

전용면적						브랜드가치(신뢰도)					
------	--	--	--	--	--	------------	--	--	--	--	--

선정된 항목에 대하여 수요자의 요구와 더불어 공동주택 개발사업의 전문적인 소견을 함께 경험한 건설업, 공동주택 분양 및 중개 관련 종사자 47명을 대상으로 본 연구인‘공동주택 미분양 발생원인과 대응방안’에 대한 연구 기초자료로 활용하기 위한 공동주택 분양 선택기준의 순위도를 알아보기 위한 설문지 내용을 설명하고 각각의 항목에 대하여 중요정도에 따라 점수를 부여하는 방식으로 조사하였다.

표 3.2 공동주택 분양 선택기준 순위도 설문조사 응답자 특성

구 분	경력정도		소 계	비율
건설사 직원	4년 이상 ~ 7년 미만	5	23명	49 %
	8년 이상 ~ 10년 미만	8		
	10년 이상	10		
감리원	4년 이상 ~ 7년 미만	-	9명	19 %
	8년 이상 ~ 10년 미만	-		
	10년 이상	9		
분양대행사 직원	4년 이상 ~ 7년 미만	2	9명	19 %
	8년 이상 ~ 10년 미만	2		
	10년 이상	5		
부동산 중개인	4년 이상 ~ 7년 미만	3	6명	13 %
	8년 이상 ~ 10년 미만	2		
	10년 이상	1		
합 계			47명	100 %

3.1.2 공동주택 분양 선택기준 순위도 조사 결과

선행적으로 도출된 공동주택 분양 선택기준의 순위도에 대하여 설문조사를 실시한 결과 각각의 항목별 점수에 따른 중요도 순위는 표3.3과 같다. 평가항목은 개개의 항목에 대한 절대평가가 아닌 상호 간의 관계를 고려한 상대평가로 점수를 부여하였다.

표 3.3 공동주택 분양 선택기준 순위도 조사 결과

순위	항 목	점수별 빈도					합 계
		1점	2점	3점	4점	5점	
1	분양가격		2	3	17	25	206
2	교통의 편리성			2	33	12	198
3	교육여건		1	14	7	25	197
4	브랜드 가치(신뢰도)		1	5	29	12	193
5	효율적인 평면		2	10	24	11	185
6	쾌적성(단지주변 환경)		2	18	25	2	168
7	마감자재		7	10	27	3	167
8	생활편의시설 인접 여부		3	25	15	4	161
9	전용면적	3	2	23	15	4	156
9	단지규모	1	12	7	25	2	156
11	조경시설		8	25	9	5	152
11	주민 공동편의시설	1	5	28	8	5	152
13	용적율	3	10	26	5	3	136
14	주차비율	4	10	25	5	3	134

3.2 AHP 기법을 활용한 미분양원인 중요도 분석

본 연구에서는 미분양 발생 원인으로 선정된 항목들의 상대적 중요도를 분석하고 그 결과의 일관성을 검증하기 위해 AHP 기법을 적용하고자 한다. 그리고 AHP 기법의 효과적인 분석을 위하여 전문프로그램인 Expert Choice를 활용하였다.

3.2.1 AHP 계층구조 정립

본 연구에서는 공동주택 미분양 발생 원인을 조사하기 위하여 기존의 연구인 “미분양 아파트 특성 분석, 주택산업연구원, 남희룡, 김태섭(2001)”의 미분양 아파트 특성분석을 위한 조사항목과 “공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구, 건국대학교 건축전문대학원, 김은희, 서치호(2008)”의 연구자료 중 주거만족도 세부항목에서 공동주택 분양선택 조건을 14개의 항목으로 선정하였다.

따라서 공동주택의 미분양의 원인은 이러한 분양 선택조건에 대하여 불만족함으로써 발생된다고 판단하며 이러한 미분양 발생 원인을 각각의 특성으로 분류하고 요인별로 상대적 중요도 분석을 통하여 가중치를 산정하기 위하여 AHP 기법을 활용하였다. 이를 위하여 앞서 조사한 공동주택 분양 선택기준 순위 14개 항목 중에서 상위의 5개 항목으로 미분양 원인에 대한 계층구조를 정립하였으며, 그 결과는 표3.4와 같다.

표3.4 공동주택 미분양 원인에 관한 계층구조

Level 1	공동주택 미분양 원인			
Level 2	가격특성	입지특성	설계특성	브랜드특성

Level 3	분양가격	교통의 편리성 교육여건	효율적인 평면	브랜드 가치

3.2.2 AHP(Analytic Hierarchy Process) 분석 결과

Expert Choice를 활용한 분석결과는 다음과 같다.

1) 쌍대비교

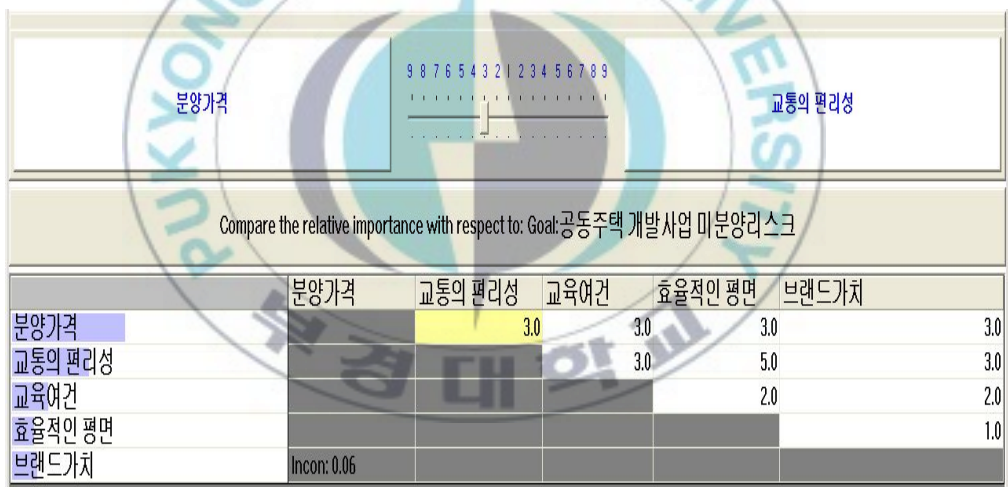


그림 3.1 AHP 분석 쌍대비교

2) 가중치 산정

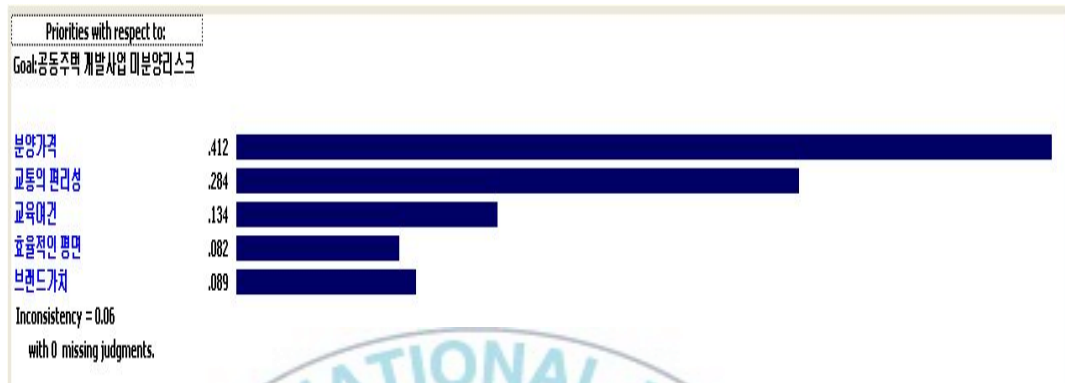


그림 3.2 AHP 분석 가중치 산정

3) 일관성지수(CI)

일관성지수가 0.1이하인 $CI=0.06$ 이므로 일관성이 있는 것으로 분석되었다.

3.2.3 중요도 산정 결과

AHP 분석결과를 통하여 미분양 특성에 따른 5개의 항목에 관한 가중치를 사정한 결과 미분양 발생원인의 중 분양가격이 0.412로서 가장 중요한 것으로 나타났다. 그 다음으로는 교통의 편리성이 0.284, 교육여건 0.134, 브랜드 가치 0.089, 효율적인 평면 0.082의 순으로 조사되었다.

표 3.5 가중치 산정결과

미분양 원인	가중치 산정결과
분양가격	0.412
교통의 편리성	0.284

교육여건	0.134
브랜드가치	0.089
효율적인 평면	0.082
합 계	1

따라서 공동주택 개발사업에서의 미분양을 줄이기 위해서는 미분양 발생 원인별 가중치를 고려하여 사업추진과 분석을 한다면 미분양리스크의 효과적인 대응을 할 수 있을 것으로 판단된다.

3.3 미분양 발생원인 및 대응실태 조사

3.3.1 조사개요 및 자료수집

미분양 발생 원인을 조사하기 위한 설문은 공동주택 개발사업이 진행 중이거나 완공된 사업장 중에 미분양이 발생 프로젝트와 관련자들을 대상으로 실시하였으며 대상 프로젝트의 미분양의 원인과 분양활성화를 위한 대응 방안 그리고 미분양리스크에 대한 사전 준비여부를 대하여 해당사업의 공동주택 개발사업 주체들 간의 계약서 내용 중 미분양리스크와 관련된 내용이 명시되어 있는지 여부를 함께 조사하였다.

본 연구의 조사대상 공동주택 개발사업 프로젝트는 5개이며 응답자는 62명이다.

표 3.6 미분양 원인 조사대상 공동주택 사업장 특성

구분	사업명	사업지	공급세대수	분양율
진행 사업	대전 M아파트	대전	693	69 %
	아산 G아파트	충남	390	55 %
	부산 S아파트	부산	1,679	45 %
준공 사업	대전 H아파트	대전	704	78 %
	충남 G아파트	충남	987	68 %

전국의 진행 현장 3곳과 준공된 사업 2곳을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 수도권보다는 최근 미분양현상이 극심한 지방의 공동주택 개발사업 현장을 대상으로 실시하였고 응답자는 시공사인 건설업체 직원과 해당 현장의 감리원, 그리고 분양대행사 직원, 인근의 부동산 중개인을 대상으로 실시하였다.

표 3.7 미분양 원인 설문조사 응답자 특성

구분	시공사 직원	감리원	분양대행사직원	부동산중개인	계
빈도	27	13	12	10	62
비율	44 %	21 %	19 %	16 %	100 %

3.3.2 미분양 원인 조사 결과

설문조사 결과 미분양이 발생한 공동주택 개발사업장의 미분양 발생원인은 표3.8에서 볼 수 있듯이 최근의 경기침체와 더불어 가격특성과 입지특성에 집중되어 있는 것을 알 수 있다.

표 3.8 미분양 원인

구분	빈도	비율
가격특성	13	21 %
입지특성	14	22 %
설계특성	0	0 %
경기침체	34	55 %
브랜드 신뢰도	1	2 %
계	62	100 %

이러한 설문조사 결과에서 미분양 발생 원인으로 외부적인 원인을 제외한 내부적인 원인에 대해서는 AHP 기법을 활용한 중요도 산정 결과와 일치한다. 즉, 가격특성과 입지특성이 앞서 고찰한 미분양 발생 요인별 가중치 산정에서 각각 0.412와 0.418(교통의 편리성과 교육여건의 가중치를 합한 가중치)로 조사된 것과 같이 실제 미분양이 발생한 공동주택 개발사업 현장의 설문조사 결과와 일치하는 것을 알 수 있다.

3.3.3 미분양 원인 조사 결과 분석

본 연구의 설문조사에서 최근의 미분양 현상은 내부적인 요인으로서는 가격특성과 입지특성이 거의 같은 수준으로 조사되었으며 특히, 급격한 경기변동으로 인한 수요위축의 심리적 요인이 크게 작용되었다고 볼 수 있다. 이번 설문조사의 응답자들은 미분양의 원인을 내부적인 특성인 가격, 입지, 설계특성을 모두 합한 것보다 경기침체로 파악하고 있다. 또한 금번 조사에는 반영되지 못했지만 지난 정부의 정책이 집값안정이라는 목적 하나만을 위하여 금융, 세제 등 각종 인위적인 수단과 방법을 총 동원하여 부동산 경기를 끌어내렸으며 그 대상도 수도권과 지방을 구분하지 않은 무차별적 시행으로 지방의 경우 그 피해가 더욱 컸다고 할 수 있다.

따라서 미분양 리스크를 제어하기 위해서는 사업사전평가단계에서 가격특성과 입지특성에 따른 미분양리스크 요인에 대한 방안을 수립하여야 한다는 것과 불확실한 미래에 대한 예측과 사업진행에 따른 실제상황이 일치하지 않을 경우 미분양의 발생으로 자금흐름에 어려움이 생겨 공동주택 개발사업의 추진이 어려울 수 있다는 것을 실증 하였다.

실제로 조사대상 프로젝트 중 심각한 자금부족으로 공사가 원활히 진행되지 못하고 있는 현상도 조사되었다.

3.3.4 미분양리스크 대응실태

본 연구에서는 설문조사를 통해 공동주택 개발사업 건설사 직원 및 관리원을 대상으로 미분양리스크 관리 및 대응 실태의 단면으로 건설공사도 급계약서에 미분양과 관련된 내용의 명시여부 대하여 함께 조사하였고 그

결과는 표3.9에서 볼 수 있듯이 조사대상 5개 사업장 전부 미분양 발생에 따른 책임과 그 대응방안에 대한 내용이 계약서 명시되어 있지 않았다.

표 3.9 미분양리스크 대비 실태

도급계약서에 미분양 관련 내용 명시 여부 (빈도수는 사업장 수)		
구분	빈도	비율
있다	0	0 %
없다	5	100 %
계	5	100 %

앞서 고찰한 연구 내용으로 공동주택 개발사업의 여러 리스크요인 중 미분양 발생으로 인한 파급효과가 가장 크다는 것을 알 수 있음에도 미분양에 대한 책임분담 및 대책에 대하여 조사대상 프로젝트 어느 한 곳도 준비되어 있지 않다는 것은 주택건설업체의 미분양리스크 대응에 대한 한 단면을 볼 수 있는 현상이며 이것이 지금의 우리 건설 환경의 현주소인 것이다.

또한 이번 조사에서는 미분양의 발생원인과 미분양리스크에 대한 준비 상황을 조사할 뿐만 아니라 현재 미분양이 발생되어 있는 사업으로 어떤 대책을 수립하여 분양을 활성화하고 있는지를 함께 조사하였다.

그 결과 4개의 사업장에서 일반적인 분양촉진 방안인 계약금 축소, 잔금 일정기간 납입 유예, 중도금 무이자 및 이자 후불제 등 금융혜택 및

금융지원을 시행하고 있으며 1개의 사업장에서는 발코니확장, 인테리어 추가공사, 가전/가구 추가 제공 등 추가옵션공사를 제공하는 것으로 조사되었다.

그러나 미분양 아파트를 구입한다면 어떤 혜택을 주어야 구입할 것인가를 조사한 결과에서는 분양가 할인이 압도적으로 많은 것으로 나타났다. 이것은 앞서 미분양 원인에서도 나타났듯이 가격특성에 따른 미분양 발생 원인의 해결방안은 수요자 요구에 일치하는 분양가를 책정해야 한다는 것을 알 수 있으며 대다수의 사업장에서 이러한 수요자 요구를 반영하지 못하고 있는 것을 알 수 있다.

표 3.10 미분양 아파트 구입에 필요한 조건

구분	빈도	비율
분양가 할인	43	69 %
추가 옵션공사	5	8 %
금융지원 및 혜택	8	13 %
프리미엄 보장	6	10 %
계	62	100 %

또한 이번 조사에서 참고로 분양가를 할인한다면 어느 정도를 할인하여야 구입할 것인가를 설문조사하였다. 이 조사는 현재 분양되는 신규 공동주택의 분양가가 최근에 급격히 상승하였으며 상당부분 거품현상이 반영되었고 실제적인 수요자 요구를 고려하지 못하였다는 지적이 많았기에 수요자가 느끼는 분양가의 차이를 조사하여 보았다.

조사결과 희망하는 분양가 할인 비율은 20%~30%가 가장 많았으며 이것은 각종 언론 및 시민단체에서 주장하는 비율과 유사하며 이는 많은 시사점을 건설업체에 주고 있다.

표 3.11 희망하는 분양가 할인 비율

구분	빈도	비율
5% ~ 15%	15	35 %
20% ~ 30%	18	42 %
40% ~ 50%	3	7 %
미응답	7	16 %
계	43	100 %

표3.11의 희망하는 분양가 할인 비율의 조사대상자는 미분양 아파트 구입에 필요한 조건 중 분양가 할인이라고 응답한 43명을 대상으로 조사하였다.

4. 공동주택 개발사업 미분양리스크 대응방안

4.1 리스크 대응방안

리스크란 일반적으로 사업에서 발생하는 공사 목적에 긍정적 또는 부정적으로 영향을 미치는 불확실한 사건이 발생할 가능성을 의미한다.²⁹⁾ 리스크 관리는 이러한 불확실성을 가진 사건을 감시하고 통제하는 관리행위로 불확실한 요소가 많은 건설산업에 적합한 관리도구이다.

현재 부동산 개발사업 중 가장 높은 비중을 차지하는 것은 공동주택 개발사업이다. 공동주택 개발사업이 다른 개발사업에 비해 발생하는 리스크가 상대적으로 적기는 하지만 공동주택 개발사업이 지니는 근본적인 사업 특성상 공동주택 개발사업에도 상당한 리스크 요인이 내재되어 있다.

공동주택 개발사업 리스크의 주요 요인은 경제 환경 변화에 따른 예상과 실제의 불일치이다. 분양은 사업성패를 좌우하는 가장 중요한 요인이다. 미분양은 수요자의 욕구를 충족시키지 못하거나 시장상황에 반대되는 계획을 했을 때 발생한다. 소비와 시장의 요구에 부합하는 계획을 설정하여야 리스크 발생을 최소화 할 수 있다.

리스크 관리기법 측면에서 리스크 분류 중 하나인 관리가능성에 의한 분류에 의한 구체적인 리스크 관리기법에는 회피, 전가, 분산, 보유, 경감, 결합, 예방, 분담 등이 있다.³⁰⁾ 리스크 관리주체는 이들 기업의 적용을 통해 직면하고 있는 여러 가지 리스크를 관리할 수 있는 경우도 있고 그렇지 않은 경우도 있다. 다양한 리스크 관리기법을 통해 관리할 수 있는 리스크는 대부분 리스크 관리주체의 내부적 요인에 의해 발생하는 경영내

29) PMI, Project Risk Management, PMBOK 2000 Edition, p127, 2000.

30) 김민형, 전제서, 2005.

적 리스크로서 관리가능리스크에 해당한다.

그러나 리스크 관리주체를 둘러싸고 있는 외적 환경요인에 의해 발생하는 경영외적 리스크는 관리하기가 어렵기 때문에 관리불능리스크에 해당한다.

기업에 있어서 이러한 경영 내·외적 리스크는 상호 밀접한 관계를 가지고 있다. 그리고 경영외적인 리스크라 하더라도 해당 기업의 관리능력의 정도에 따라 정치적, 사회적, 경제적 요인에 의한 리스크의 발생경향을 어느 정도 예측하고 그 결과에 대비한 수단을 강구할 수 있다.

미분양 발생 원인을 외부적 요인과 내부적인 요인으로 분류하면 미분양의 외부요인은 관리가능성에 의한 리스크 관리기법의 하나인 경영외적 리스크로서 관리불능리스크로 볼 수 있고 미분양 내부요인은 경영내적 리스크로 관리가능리스크로 분류하여 다음 표4.1과 같이 큰 의미로의 리스크 관리방안을 강구할 수 있다.

표 4.1 경영 내·외적 리스크 대응방안

구 분	미분양 원인	대응방안
외부적 요인 (External Factor)	정책변화 경기변동	철저하고 전문적인 사전조사 정책변경에 신속한 대응
내부적 요인 (Internal Factor)	가격특성 입지특성 설계특성	리스크에 대한 관리기준 및 관리 체계 수립 리스크에 대한 대응의사결정 기 준 수립 리스크 관리를 위한 신뢰적 데이 터 축적

리스크 관리를 어렵게 하는 기업 외부적인 요인으로는 불안정한 건설시장 상황과 건설관련 제도 및 정책의 잦은 변경이 그 원인인데 이는 국내 부동산에 대한 투기적 경향으로 인하여 사업의 성패여부가 지나치게 영향을 받기 때문인 것으로 나타나고 있으며 내부적인 요인으로는 관리기준, 관리체계, 대응의사결정 기준의 부재 등에 의한 것이다.³¹⁾

리스크에 대한 대응절차로는 리스크의 분석결과 리스크의 수준, 리스크의 원인에 따라 리스크 대처계획을 수립하고 계약서에 반영하며 필요한 행동의 단계화가 필요하며 리스크의 제어와 감시를 위해서는 리스크 대처계획의 실행성과 분석, 새로 발생한 리스크에 대한 리스크관리 절차 반복수행에 의해 지속적인 갱신활동과 추가적인 리스크 대응계획을 수립하여 정확한 리스크 대처와 모든 사항의 자료에 대한 철저한 관리로 동일 리스크의 반복을 억제하여야 한다.

이러한 리스크 대응절차는 그림4.1과 같다.³²⁾

31) 서석원, 김재준, 김경래, “건설공사의 최적 리스크 대응방안 선정을 위한 의사결정 모델”, 대한건축학회논문집, p116, 2002.

32) 이성구, 박태근, “공동주택공사의 입찰참가 의사결정에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회논문집, p545, 2006.



그림 4.1 리스크 대응절차

자료: 이성구, 박태근, “공동주택공사의 입찰참가 의사결정에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회논문집, p545, 2006.

4.2 공동주택 개발사업 단계별 미분양리스크 대응방안³³⁾

4.2.1 사업 사전평가단계 미분양리스크 대응방안

공동주택 개발사업 추진 단계별 미분양리스크에 대한 대응방안 중 먼저 사업평가단계의 경우 대부분 추정적인 계획에 의존하게 된다. 따라서 리스크의 요인도 추정적인 계획에 대한 걱정성이 주류를 이룬다. 계획의 적정성을 유지하기 위해서는 사전 검토가 철저히 이루어져야 한다.

첫째, 철저한 입지분석이 필요하다. 해당지역의 지역적 특성을 파악하고 해당 사업지의 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, 사업타당성 검토에 대한 전문적인 경험과 지식이 동원되어야 한다. 철저히 검증된 계산방식과 프로그램으로 검증하여야 한다. 수익률계산이나 현금흐름의 계산이 특정집단의 이해관계에 국한되는 경우에는 계획 대비 결과의 차이가 클 수밖에 없다.

셋째, 사례 및 경험을 중시하여야 하며 주변의 경쟁업체나 경험이 있는 업체의 실적을 참조하여 방향설정을 하여야 한다.

이외에도 각 리스크 요인별 전문가의 조언이나 자문이 필요하다. 경험자의 조언과 전문기관의 컨설팅, 그리고 행정기관의 정책방향도 수시로 파악되어야 한다.

33) 이종규, 이규형, "주택사업의 리스크 원인분석 및 대응방안에 관한 연구", 한국생태환경건축학회논문집 Vol.8 No2, p80-81, 2008.

표 4.2 사전평가단계 미분양리스크 대응방안

리스크 요인	대응방안
교통 및 환경여건의 적합성	도시계획 등 입지분석 강화
유사 상품과의 경쟁성	최근 유사상품 비교분석
분양계획 및 분양가책정의 적정성	철저한 현장조사 후 수립
투입비 범위의 적정성	과거 경험수치 기초 참조
공동사업주체의 신뢰성	공동사업자의 신뢰도 평가
세제 및 금리 정책의 변화에 따른 불안정성	정부정책의 완벽한 대응
새로운 법률의 제정	사전정보 파악, 파급효과 분석
소비자 선호도의 변화	주변 경쟁업체 경험치 반영
거시경제 동향	수시체크 및 시장동향 파악
사업기간의 적합성	시뮬레이션 반복 검증
사업 추진방식의 적합성	리스크 분산 및 합의 도출
개발규모의 적정성	관련법규 사전 검증

4.2.2 개발준비단계 미분양리스크 대응방안

개발준비단계에서의 미분양리스크는 사업성 검토와 사업계획 수립, 자금조달 등에 대한 추진에 발생될 수 있다. 계획과 시장의 불일치는 계획의 적정성 여부와 관련이 되는데 사전 점검이 완벽하다고 하더라도 개발과정 중에 예기치 못한 정책변화와 시장변화에 따라 일치하지 않는 경우

가 발생한다. 이를 대비하여 항상 시장 상황 변동에 대한 주기적인 분석 시스템이 필요한 것이다.

표 4.3 개발준비단계 미분양리스크 대응방안

리스크 요인	대응방안
경제 환경 변화에 따른 계획과 시장의 불일치(경기 침체 등)	시장 상황 변동에 대한 주기적인 분석 시스템 수립
사업수행 중 새로운 법률의 입법, 관련 정책의 변화	인허가 가능성 사전 점검
지역정비계획과 교통인프라 계획의 변경에 따른 입지조건의 변화	변경이 주는 영향력 분석, 손익 개선
금리의 변동	변경 내용은 반영한 사업계획과 차이점을 수시 체크 및 대응방안 수립 후 사업계획 조정

4.2.3 개발단계 미분양리스크 대응방안

개발단계에서는 직접적인 분양을 실시하는 단계로 개발단계 이전의 모든 계획과 추정이 확정되는 것으로 불확실성에 의한 추정과 계획이 실제와 차이를 드러내는 단계이다. 분양은 사업성패를 좌우하는 중요한 과정이다. 이 과정에서 가장 큰 리스크는 미분양의 발생이다. 미분양은 시장과 상반된 사업계획을 수립하였거나 소비자 욕구를 이탈하는 상품을 개발했거나 정부정책과 상반된 계획을 진행했을 때 발생한다.

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

표 4.4 개발단계 미분양리스크 대응방안

리스크 요인	대응방안
미분양의 발생 분양률 저조	충분한 사전조사 실시 마케팅 시스템 전진배치

4.3 미분양 원인별 리스크 대응방안³⁴⁾

4.3.1 가격특성에 대한 대응방안

분양가격의 결정은 분양률 제고와 매우 밀접한 관계를 가지는 중요한 요인으로 작용한다. 분양가를 얼마로 설정할 것인가는 쉽지 않으나 1차적으로 가격결정에 관계하는 모든 정보를 토대로 최적의 분양가를 설정하는 것이 관건이 된다. 대부분 분양가를 설정할 때 토지비와 공사비 그리고 적정이윤을 토대로 결정하게 된다. 분양가의 결정이 이러한 기본 논리에 근거하지만 무엇보다도 중요한 것은 분양가 설정을 위한 기초조사이다.

34) 남희룡, 김태섭, “미분양 아파트 특성 분석”, 주택산업연구원, 2001.

기초조사는 계획하고 있는 단지 주변의 기존 및 신규아파트 가격에 대한 상세 조사와 소비자 조사가 가장 기본이 된다.

가격결정 시 과거에 공급된 기존 아파트와 비교할 때 설계와 마감재 등 주택의 품질에 많은 차이가 있어 분양가 차이를 둘 수밖에 없으나 어느 정도 차이를 두는 것이 적정한가를 결정해야 할 것이며, 특히 주변 신규 아파트 분양가격과의 차이는 매우 중요한 분양률 결정요인이 된다는 것을 염두에 두어야 한다.

소비자들은 주택구입을 결정할 때 구입하고자 하는 지역의 여러 단지를 비교 검토하게 된다. 검토결과 비슷한 입지조건이라면 무엇보다도 싼 가격의 아파트를 선택하게 되며, 다음으로 단지 및 내부구조, 분양조건을 고려하게 된다. 결국 주변에 공급되는 신규아파트 보다 분양가격이 과도하게 높을 경우 미분양이 양산되는 것은 자명한 일이다.

결국 분양가격 결정 시 고려해야 할 전제조건으로 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 시장조사를 통해 주변지역의 신규아파트 뿐 아니라 기존아파트의 평형별, 층별, 향별 등 세부적인 가격조사가 필요하다. 일부 유사 아파트 가격만을 대비하여 대략적으로 가격을 결정하는 방식은 시장조사에 근거한다고 할 수 없으며 항시 불확실한 위험을 내포하게 된다.

둘째, 주변지역 아파트 가격조사가 이루어지면 다음으로는 분양을 목표로 하는 소비자를 대상으로 가격 지불 여건을 조사하는 것이 필요하다. 기초가격은 첫 번째로 조사한 주변 아파트 가격이 기본이 되어야 하며, 자사 주택의 단지 및 주택설계의 장단점을 고려할 때 어느 정도의 주택가격에서 소비자의 지불의사가 있는지 조사하게 된다.

셋째, 최종 분양가격의 결정은 기초 투입비에 가격조사와 소비자 조사를 토대로 이루어진다. 주변 아파트 대비 가격을 높게 설정할 경우에는

타사 주택제품에 비해 입지, 단지, 주택설계 등 다양한 측면에서 소비자의 지불의사를 유인할 조건이 타당할 경우 가능하다. 이러한 경우에는 비슷한 입지 조건이라면 단지 및 주택설계에서의 뚜렷한 우위를 나타낼 때 분양가를 높게 설정할 수 있다.

그러나 타당한 이유에 의해 높은 가격을 설정하였더라도 소비자에게는 다른 아파트에 비해 비싸다는 인식을 줄 수밖에 없으며, 미분양 방지는 차후 성공적인 마케팅전략으로 해결할 수밖에 없다, 하지만 다른 조건이 모두 동일하다면 분양가격을 높게 설정할 경우 미분양이 비례하여 양산된다는 것을 염두에 둘 필요가 있다.

기준 분양가격이 결정되면 다음으로는 아파트의 다양한 특성에 따른 가격차별화를 실시하는 것이 필요하다. 층별, 향별 가격차별화 여부는 미분양과 밀접한 관계가 있다. 아파트 세대특성에 따라 가격차별화를 다양화할수록 미분양이 감소하는 효과가 있음을 감안할 때 기준 분양가격을 토대로 층이나 향, 조망 등에 따라 가격차별화를 실시하여야 한다.

4.3.2 입지특성에 대한 대응방안

교통여건이나 교육환경, 쾌적성 등 주거단지로서 양호한 조건을 갖고 있는 곳에 주택을 공급하는 것은 주택공급의 기초적 과제이다. 주택공급업체의 입장에서는 이러한 여건을 갖추고 있는 지역은 이미 주택이 공급되어 있거나 개발제한을 받고 있어 주택공급업체는 입지선정에 많은 애로를 겪게 된다.

결국 경쟁적인 택지 확보와 주거지역으로서 부적격한 지역에 주택이 공급되는 예가 허다하게 나타난다. 주택지로서 입지적 단점이 있음에도 불구하고 다른 지역의 일반적인 설계특성을 그대로 적용하여 분양하는 경

우 미분양 아파트가 증가할 수밖에 없다. 대체전략과 주 소비자층 설정이 중요한 변수로 작용하게 된다.

과거와 같은 공급위주의 주택사업전략은 이미 한계가 드러나고 있는 상황에서 소비자의 욕구에 충족하는 종합적 조건이 부족하다면 부분적 조건을 전략적 매개로 소비자의 만족도를 극대화하는 방안을 강구하는 것이 필요하다.³⁵⁾

4.3.3 설계특성에 대한 대응방안

쾌적한 주거공간에 대한 선호도 증가는 소비자의 주택에 대한 가치 변화와 삶의 질을 향상시키려는 인식 때문에 나타나는 현상으로 볼 수 있다. 단지 내외의 쾌적한 주거환경은 주택구입 희망자들에게 커다란 유인요인으로 작용한다. 높은 용적률로 인한 고층 고밀화는 주민에게 정서적인 위압감을 줄 수 있으며 일조, 통풍, 교통문제 등 다양한 문제를 유발할 수 있다. 또한 단지주변에 쾌적한 여유 공간을 창출하지 않을 경우 소비자의 선호도가 감소하게 된다.

주택의 내부설계 특성으로 미분양 아파트에 가장 큰 영향을 미치는 부분은 전용률과 세대별 수납공간, 발코니 공간 확대, 침실 및 거실의 남향 배치, 초고속통신망설치 등 다양한 설계특성에 따라 구매력을 향상시킬 수 있다. 그러나 이러한 특성은 일반화 되어가고 있으며 업체별 차별화된 특징을 설계특성으로 반영하는데 한계를 가지고 있다.

꾸준한 수요자의 만족도 조사와 경향 분석, 자료의 구축 등으로 차별화된 설계로 분양률을 제고하여야 한다.

35) 남희룡, 김태섭, “미분양 아파트 특성 분석”, 주택산업연구원, 2001.

4.3.4 미분양 원인별 리스크 대응방안

미분양방지를 위해서는 미분양 발생 원인별 방지대책을 강구하여야 한다. 즉 앞서 살펴본 미분양 특성인 가격, 입지, 설계 등 특성별 요인에 대한 방지대책으로는 첫째, 가격특성에 대해서는 미분양 아파트는 분양가를 주변지역 신규아파트 동일평형대의 가격과 비교하여 높게 설정하고 있으며, 결국 주변지역 신규아파트와의 가격 차이는 소비자에게 가장 민감한 미분양 아파트 가격특성요인으로 작용하고 있기 때문에 시장조사를 통해 주변지역의 신규아파트 뿐 아니라 기존아파트의 평형별, 층별, 향별 등 세부조사가 필요하며 분양을 목표로 하는 소비자를 대상으로 선택 가능한 가격조건을 세부적으로 파악하여 최종 분양가격을 결정하여야 한다. 즉, 사업수지적 측면이 아닌 수요요구에 따른 가격 결정이 이루어져야 한다.

둘째, 입지특성에 대해서는 입지적 불편함 즉, 교통, 교육, 쾌적성이 떨어지는 환경에 건설되고 있는 아파트는 미분양이 증가할 수밖에 없으며, 예상수요를 초과하거나 기존의 분양률이 떨어지는 지역에서의 개발규모를 적합성을 무시한 아파트는 미분양이 발생할 수밖에 없다.

따라서 편리하고 쾌적한 주거입지와 단지 내 쾌적성을 높일 수 있는 단지 계획이 필요하며 치밀한 수요예측을 통한 적절한 규모로 개발하여야 한다.

셋째, 설계특성으로는 풍부한 수납공간의 확보, 발코니 공간의 확대, 높은 전용률, 내부구조의 변화, 다양한 정보통신의 설치, 소비자 선호도 변화에 따른 마감자재의 반영이 주부고객의 구매력을 향상시킴으로 미분양을 방지할 수 있으며 그리고 기타 홍보를 통한 시행 및 시공사의 신뢰성 향상 방안 수립이 필요하다.

또한 미분양리스크의 대응방안으로 발생한 미분양을 최소화 하고 분담하는 방안이 수립되어야 한다. 건설프로젝트는 모두 계약에 의해서 진

행되며 이들은 사업관리에 있어서 반드시 이행되어야 하는 기준이 된다. 그러므로 미분양 발생으로 인한 손실과 위험을 대비하기 위하여 계약조건을 작성하여야 한다.

즉, 미분양으로 인한 손실발생 시에 대한 책임범위 및 내용의 명시, 돌발사태 발생 시 예비비의 책정이나 특약의 책정, 충분한 마케팅 비용의 확보, 원가분양/ 손절매의 가능성에 대하여 계약에 명시 되어야 한다.

표 4.5 미분양 원인별 리스크 대응방안

미분양 원인		미분양리스크 요인	사업 단계	대응방안
내부적 요인	가격 특성	분양계획 및 분양가책정의 적정성	I 단계	철저한 사전조사 및 사내 전문가 양성
		투입비용의 적정성	I 단계	층별, 향별 조망에 따른
		유사상품의 경쟁성	I 단계	분양가 차등화
		금리의 변동	II 단계	충분한 유동성 확보
	입지 특성	교통 및 환경 여건의 적합성 개발규모의 적합성 지역정비 계획과 교통인프라 계획변경에 따른 입지 조건 변화 주변 교통 및 인프라 정비 미비에 따른 분양율 저조	I 단계 I 단계 II 단계 III 단계	전사적 리스크관리 및 점점 시스템 구축 신중한 타당성 평가 주변 환경 변화 위험을 고려한 가격으로 토지매입 입지조건 변화에 대한 손실발생 시 비용 분담
외부적 요인	설계 특성	소비자 선호도 변화	I 단계	수요자 경향 수시 파악, 자료구축
	기타	공동사업주체의 신뢰성	I 단계	공동사업자 선정 엄격화
		미분양의 발생	III 단계	손실발생 책임 명문화
외부적 요인	정책 변화	새로운 법률의 제정 세제 및 금리정책의 변화에 따른 불안정	I 단계 I 단계	정책 및 법률 변경에 신속한 대응, 사업계획 시 예비비 확보
	경기 변동	거시 경제 동향	I 단계	신중하고 철저한 사업타당성 평가, 전문기관 협조

공동주택 개발사업 단계별 미분양리스크 중 사업사전평가단계의 경우 내부적인 요인으로는 분양계획 및 분양가 책정의 적정성과 교통 및 환경여건의 적합성이 리스크의 발생 및 파급효과가 가장 크고 중요하며 외부적인 요인으로는 경기변동이 가장 큰 요인으로 나타났다.

특히 최근의 예기치 못한 세계적인 경기침체의 영향으로 비롯된 경기침체로 인한 미분양 발생이 설문조사 결과에 반영되었다. 이렇듯 시장 환경의 변화는 미분양 발생에 큰 영향을 미치고 있음에도 불구하고 기업의 입자에서는 관리가 불가능한 리스크로 간주되고 있는 경향이 있다. 건설도급계약서에 미분양 발생으로 인한 손실 발생 시 책임분담에 대한 명시와 대책이 시급한 실정이다.



6. 결 론

공동주택 개발사업의 실패는 그 영향이 단순히 건설업체에만 국한되지 않고 사회, 경제적으로 파급되는 효과가 크기 때문에 따라서 책임감과 사명감을 가지고 사업에 참여하여야 한다. 주택사업의 성패는 분양에 따른 자금의 흐름이 좌우하므로 미분양리스크에 대한 전략적 대응이 무엇보다 중요하다.

본 연구에서는 미분양 발생 원인을 조사하여 공동주택 개발사업의 사업 추진 단계별 세부적인 리스크요인을 미분양 특성별로 분류하였고 건설업 관련 종사자를 대상으로 공동주택 분양선택 기준 순위도에 대하여 설문조사를 실시하여 선정된 항목에 대하여 AHP 기법을 활용하여 가중치를 산정, 중요도를 산출하여 실제 미분양이 발생된 프로젝트를 대상으로 조사한 미분양 원인과 비교 분석하였다.

그 결과 미분양의 내부적인 요인으로는 가격특성과 입지특성이 외부적인 요인으로는 경기변동이 미분양 발생에 영향이 큰 것으로 분석되었으며 AHP기법을 활용한 중요도 분석결과와 일치하였다. 또한, 공동주택 개발사업의 미분양리스크가 사업 추진 단계에서는 사업사전평가단계와 개발준비단계에 집중되는 것을 알 수 있었다.

따라서 공동주택 개발사업을 성공적으로 추진하여 안정적인 건설경영을 이루기 위해서는 사업사전평가단계에서 분양가격과 입지특성에 대한 철저하고 치밀한 사전조사가 이루어져야 하며 이를 위해서는 사내 전문가의 양성과 외부 전문기관의 도움 그리고 전사적인 리스크관리 시스템의 구축이 필요하다.

또한, 미분양리스크는 공동주택 개발사업 전체 리스크 중 리스크의 발생가능성과 파급효과가 가장 큰 리스크임에도 불구하고 대부분의 건설업

체와 현장에서는 미분양에 따른 책임범위와 손실분담 그리고 대응방안에 대하여 계약서에 명시하지 못하고 있다. 건설프로젝트는 모두 계약에 의해서 진행되며 계약조건 및 내용은 반드시 이행하여야 하는 기준이 되기 때문에 시급히 개선되어야 한다. 이번 조사 결과에서도 조사대상 프로젝트 5곳 모두 미분양리스크에 대한 사전 대비가 이루어지지 않고 있었다.

경기변동에 따른 수요위축은 그 파급강도가 큼에도 불구하고 통제가 불가능하다는 인식으로 건설업체 및 사업관련자들은 임시방편적인 수동적인 대응으로만 일관하고 있다. 대다수의 건설업체는 개발사업의 위험을 분산하기 위하여 자체사업방식에서 벗어나 시행사와 연계된 시행사+시공사 구조의 사업을 추진하고 있지만 이러한 경우에도 일반적으로 시행사보다 규모가 큰 시공사가 자금을 조달하기 위해 프로젝트 파이낸싱을 통해 지급보증을 하는 등 대부분의 리스크를 시공업체가 부담하게 된다. 그러므로 미분양은 사업의 성패에 직접적인 영향을 주며 시행사의 자금압박과 시공사의 연대보증으로 인한 공동주택 개발사업과 관련 PF의 우발채무 가능성을 증가시킴으로써 건설업체의 연쇄부도를 초래하는 주요인이 되고 있다. 따라서 미분양리스크에 대한 중요도에 대하여 인식을 새롭게 하고 능동적이고 효율적인 대응을 위한 시스템 구축이 시급이 이루어져야 할 것이다.

미분양의 발생은 대부분 하나의 원인에 의하여 리스크가 발생하는 것이 아니라 각각의 미분양 특성들이 유기적 연관으로 발생되기에 효과적인 대응을 위해서는 향후 보다 발전된 연구가 이루어져 공동주택 개발사업에서 미분양의 발생을 억제하여야 할 것으로 판단된다.

참 고 문 헌

1. 기획재정부 보도자료, "민간자금 활용 및 주택수요 보완을 통한 미분양 해소방안", 2009.
2. 이형, 「Housing Issue」 통권 제35호, 2008.
3. 신혜성, 손정락, 김재준, "주택시장의 동태성 분석을 위한 시스템 사고의 적용에 관한 연구 - 인과순환지도를 중심으로 -", 한국건설관리회 논문집, 2005.
4. 김민형, "부동산 개발사업의 리스크요인 분석 및 관리방안 - 공동주택개발사업을 중심으로 -", 한국건설산업연구원, 2005.
5. 김일수, "부동산 개발금융의 위험관리모형에 관한 연구", 2001.,
6. 이종규, 「부동산 개발사업의 이해」, 부연사, 2003.
7. 서상근, "부동산 개발사업의 타당성분석에 관한 연구", 중앙대학교 사회개발대학원, 석사학위 논문, 2003.
8. 이종규, "부동산 개발사업의 기획과 사업 분석론", 한국생산성본부, 2004.
9. 이종규, 이규형, "주택사업의 리스크 원인분석 및 대응방안에 관한 연구", 한국생태환경건축학회논문집, 2008.
10. 박은희, 정영동, "리스크 관리론", 보험연수원, 1994.
11. 방경식, 장희순, 「부동산학개론」, 부연사, 2002.
12. 양철우, 조우성, "부동산프로젝트 금융시장 환경변화와 은행의 전략 : 리스크관리 시스템제고 및 마케팅강화 필요", 하나경제연구소, 2004.

14. 김혜승, "주택후분양제도의 조기정착 방안", 주택후분양제도의
조기정착 방안에 관한 공청회 : 국토연구원, 건설교통부, 2003.
15. 박동규, "주택건설금융에 있어서의 위험관리 : 미국과 한국의
시장비교를 중심으로", 한국리스크관리학회, 리스크관리연구 제13권
제1호, 2002.
16. 정창무, 김지순, "주택시장에서의 미분양 아파트의 역할에 대한
실증분석", 대한국토, 도시계획학회지 「국토계획」 제40권 제2호,
2005.
17. 남희룡, 김태섭, "미분양 아파트 특성 분석", 주택산업연구원, 2001.
18. 서석원, 김재준, 김경래, “건설공사의 최적 리스크 대응방안 선정을
위한 의사결정 모델”, 대한건축학회논문집, 2002.
19. 이성구, 박태근, “공동주택공사의 입찰참가 의사결정에 관한 연구” ,
대한건축학회 학술발표대회논문집, 2006.
20. 김은희, 서치호, “공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한
이론적 연구” , 건국대학교 건축전문대학원, 2008.
21. PMI, Project Risk Management, PMBOK 2000 Edition, 2000.

부 록

부록 . 설문지 1.

<설문지>

안녕하십니까?

본 설문지는 『공동주택 미분양 발생원인과 대응방안』을 위한 기초 자료로 활용하기 위하여 준비하였습니다.

본 설문지의 조사내용은 통계법 제13조에 의하여 무기명 통계 처리되며, 학술적 연구 목적 외의 다른 용도로 사용되지 않습니다.

또한, 설문내용에 대해서는 철저히 비밀이 보장됩니다.

업무에 바쁘시더라도 본 설문에 응해 주실 것을 부탁드립니다.

소중한 시간 내어주셔서 다시 한 번 감사드립니다.

■ 연구명 : 공동주택 개발사업 미분양리스크

■ 일반사항

- 연령대 : 20~30세 () 30~40세 () 41~50세 ()
51~60세 () 61세 이상 ()
- 업무분야(직업) : ()
- 업무경력 : 4년 미만 () 4~7년 미만 ()
8~10년 미만 () 10년 이상 ()

■ 공동주택(아파트)를 이전에 분양받으셨거나 분양 받으실 계획이 있으시다면 아파트 선택 기준의 순위도를 알아보기 위하여 다음의 항목에 중요 정도에 대하여 각각 점수를 부여하여 주십시오.

(단, 평가항목은 개개의 항목에 대한 절대평가가 아닌 상호간의 관계를 고려한 상대평가로 점수를 부여하여 주시길 바랍니다.)

항 목	점 수					항 목	점 수				
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
분양가격						용적율					
교통의 편리성						주차비율					
교육여건						효율적인 평면					
쾌 적 성 (단 지 주 변 환경)						조경시설					
생활편의시설 인접 여부						주민 공동편의시설					
단지규모						마감자재					
전용면적						브랜드가치					

※ 점수 기준

1점 : 아주 중요하지 않음

2점 : 중요하지 않음

3점 : 보통

4점 : 중요

5점 : 매우 중요

부록 . 설문지 2.

설문조사

※ 설문에 응해 주셔서 진심으로 감사 드립니다.

본 설문은 아파트 미분양 발생원인과 대응방안에 대한 실태조사로 순수한 학문연구 목적으로만 사용되며 설문내용에 대해서는 철저히 비밀이 보장됩니다.

◇ 아파트명 :

◇ 분양시기 :

◇ 분양규모 : 세대

◇ 응답자 직업 :

■ 미분양 원인 :

상기 기재한 아파트가 일부 세대에 대하여 분양개시 후 현재까지 미분양으로 남아있는 원인에 대하여 중요도 순서대로 번호를 기재하여 주시기 바랍니다.

(미분양의 원인이 하나일 경우에는 하나에만 기재하여 주시고 여러 원인이 복합적으로 관련되어 있는 경우 중요 순서로 번호를 기재하여 주시기 바랍니다.)

1. 높은 분양가 ()
2. 부동산 경기침체 ()
3. 수요초과 / 공급과잉 ()
4. 교통, 교육, 주거환경, 편의시설 등 관련 불리한 입지 ()
5. 마감자재, 가전/가구, 수납공간, 평면 등 설계 불만 ()
6. 아파트 브랜드 신뢰성 부족 ()
7. 기 타 (직접 기재하여 주시기 바랍니다:)

■ 미분양아파트를 구매할 경우라면 어떤 혜택을 바랍니다까? ()
다음 중에 선택하시기 바랍니다.

1. 분양가할인 (어느 정도 할인을 원하십니까? % 할인)
2. 추가 옵션공사 제공 (발코니확장, 인테리어 시행, 가전/가구 제공)
3. 금융혜택 (잔금 일정기간 유예, 중도금 무이자 및 이자 후불제)
4. 프리미엄 보장제 (일정 금액이상 투자 수익 보장)
5. 기타()

■ 지금 분양촉진 방안을 시행 중이라면 어떤 것 입니까? ()
상기 미분양 구매 혜택 중에서 골라 기재하시면 됩니다(복수 응답 가능).

■ 일반적으로 아파트를 구입하신다면 아파트 선택의 최우선 고려 사항은 무엇입니까?

분양가(), 입지(), 설계(), 브랜드(), 대출조건(), 투자수익()
기타 ()

■ 아파트 구매 목적은 무엇 입니까 ?

실거주 (), 투자 및 임대수익 기대 ()

※ 아래 질문은 시공사, 시행사, CM, 감리, 분양대행사 등 아파트사업과 관련이 되시는 분들만 설문에 답해주시면 됩니다.

■ 응답자께서 미분양아파트 건설과 관련된 직업을 갖고 계신다면 해당 아파트사업을 추진할 때 분양 이전에 미분양에 대한 대책이 수립되어 있었습니까?

1. 그렇다()
2. 아니다()

■ 상기 질문에 ‘그렇다’ 고 응답하셨다면 그 대책은 무엇입니까?

1. 분양촉진 방안 수립
2. 미분양에 대한 위험을 시행사와 시공사가 분담
3. 기타()

■ 건설도급계약서 내용 중 미분양에 대한 위험 분담에 대한 내용이 있습니까?

1. 그렇다()
2. 아니다()

■ 상기 질문에 ‘아니다’ 라고 응답하셨다면 건설도급계약서 내용에 미분양에 따른 제반 사항에 대하여 시행사와 시공사간 책임 및 위험분담에 대한 내용을 건설도급계약서에 기재할 필요가 있다고 생각하십니까?

1. 그렇다()
2. 아니다()

※ 설문에 응해 주셔서 진심으로 감사 드립니다.



감사의 글

학교를 떠나 실무에 들어선지 오랜 시간동안 늘 배우고 익히기에 열심이고자 노력했지만 타고난 재주가 둔하고 무더 그 성취가 적고 느리기에 항상 체계적인 배움의 길이 아쉬웠던 중에 김수용 교수님께서 이끌어 주셔서 건설관리공학협동과정과 인연을 맺게 되었습니다.

지금 돌이켜보니 그 순간이 모든 순간은 생애 단 한 번의 시간이며 또 단 한 번의 인연이기에 순간순간 새롭게 태어나라는 일기일회(一期一會)의 인연이었습니다.

무릇 인연이라 함은 역겹의 세월을 통해 만들어진 길이라 하였는데 그 귀한 인연 속에서 큰 가르침을 베풀어 주신 김수용 교수님, 이수용 교수님, 이영대 교수님, 이재용 교수님, 이종출 교수님, 정정만 교수님, 허열 교수님께 깊이 감사드립니다. 또한 양진국 박사와 박영민 박사의 배려 깊은 가르침에도 감사드립니다.

특히, 거칠고 성긴 저의 논문을 다듬어 주시느라 많은 시간과 수고를 아끼지 않으셨던 김수용 교수님께 진심으로 감사드립니다.

논문을 마무리 하는데 큰 도움을 주신 신찬호 원우회장께 감사드리며 원우회를 위해 애써주셨던 최용호, 형남진, 손정줄님께도 감사드립니다. 그리고 CM연구실의 장효원, 이상희, 정부진, 조아라, 김희섭에게도 고마운 마음을 전합니다.

인생을 살아가며 언제나 든든한 힘이 되어주시는 부모님과 형제 그리고 가족의 사랑과 격려가 저를 한 자리에 머물지 않도록 하였기에 오늘의 제가 있을 수 있었습니다. 그 높고 큰 은혜에 감사드립니다. 특히, 직업적 특성 때문에 가장 필요할 때 곁에 없었는데도 예쁘게 자라준 선연이 지연이가 고맙습니다.

끝없는 격려와 성원을 보내주는 오랜 벗 신현구, 안성모에게 우정을 넘어 사랑으로 감사한 마음을 전합니다.

부산에서의 생활을 큰 기쁨으로 만들어준 센텀스타 가족 모두의 사랑과 진심에서 우러나왔던 서로에 대한 신뢰가 큰 축복이었습니다. 또 건강히 생활할 수 있도록 도와주신 단오 가족에게도 진심으로 감사드립니다.

이 모든 사랑과 은혜 그리고 격려와 성원을 받은 저는 정말 행복한 사람입니다. 머물지 않고 더욱 정진하여 발전된 모습으로 넓고도 깊은 그리고 한없는 사랑에 보답하겠습니다.

2009년 6월

鄭熙珉