공세적 진출 모색 - 개발 사업 전담 조직 속속 정비

- 일부 업체는 디벨로퍼로의 변신 도모, 향후10년 이상 개발 붐 지속 판단 -

건설업계, 단일부서로는 한계 봉착

최근 들어 대규모 복합 개발 사업과 도시 개발사업, 기업도시건설등이부동산개발 시장의새로운트렌드로자리잡으면서건설 업체들이 속속 개발 사업 전담 조직을 가동하고 있다. 종전까지 건설업체들은 복합 개발 사업의 경우 주거 중심이냐 또는 비주거 중심이냐에 따라 건축사업본부와 주택사업 본부가업무를조정하거나개별개발사업부 에서처리해왔다. 또한, 도시개발사업은대 부분 주택사업본부에서 부지 매입에서부터 인 · 허가, 분양등을도맡아왔다.

기업도시는 개발 규모가 워낙 거대해 대 부분 특별추진반을 통해 추진되고 있다. 그 러나 최근 들어 주거 시설과 상업 · 업무 시 설이동시에들어서는조단위복합개발프 로젝트와도시개발사업이대세를이루면서 변화가일기시작했다.

대규모복합개발사업등각종개발사업 을 전담하는 실이나 본부, 심지어는 개별회 사성격의사업부문등으로개발사업담당 기능을전문화하면서체계적으로대응해나 가고있다. 특히, 단순수주에서벗어나설계 및 상가 운영 · 관리 등으로 업무 범위를 확 대하려는움직임을보이고있다.

전문 조직, 왜 필요한가?

지금까지 사업자가 선정된 대규모 복합 개발사업은용인동백, 용인죽전, 대전컨벤 션센터, 화성 동탄, 아산 배방, 광명 역세권 민관 합동 PF 사업과 대구봉무산업단지 조 성 사업, 세운상가4구역도시 환경 정비 사 업, 운북관광레저단지개발사업등이다.

사업자로선정된포스코건설, SK건설, 신 세계건설, 대림산업, 대우건설, 현대건설, 태 영등은대부분주택영업본부나 건축영업본 부 내 PF팀에서 업무를 관장해왔고 현대건 설의경우개발영업팀이라는독특한조직을 갖고있다.

작년부터규제의점진적인개선과실수요 자의대단위아파트단지쏠림현상으로급부 상하기시작한도시개발사업은주택사업본 부에서 부지 매입부터 인 · 허가, 분양 등을 맡아왔다. 또한 특별추진반을 통해 시행되 고 있지만 대부분 SPC 형태로 운영될 예정 이어서전담조직이있다고볼수없다. 그러 나 대규모 개발 사업의 발주와 발굴로 인력 난이심화되고타당성검토부터유지관리 · 운영능력을갖춘디벨로퍼진출을모색하면 서 개발 사업 전문 조직의 필요성이 대두되 기 시작했다. 대표적인 건설업체로는 GS건 설, 롯데건설, 동부건설등이꼽히고있다.

대규모 개발 사업이 부동산 개발의 새로 운트렌드로자리잡아가면서전문적으로담 당할조직이필요하다는필요성이대두된것 이다. 그 동안 대부분의 건설업체들은 사업 자 모집 공고가 예정되어 있는 사업에 대해 주거부문위주의사업일경우주택사업본부 가, 비주거부문위주의사업일경우건축영 업본부가영업을맡아왔다.

또한, 일부 대형 건설업체들은 개발사업 부나 투자영업실, 신사업팀 등 다양한 영업 부서를운영하면서하나의개발사업을놓고 체계적인관리나영업에나서고는있지만최 근개발사업확대를감안할때인력부족등 의한계에봉착하고있다. 특히눈에띄는점 은최근개발사업이주거시설은물론상업 업무 시설 등이 들어서는 복합 개발 방식을 띠면서동부건설의경우운영관리팀까지운 용하는 등 상업 업무시설의 상품 개발은 물 론 운영 관리 조직까지 마련하고 있다는 것 이다.

GS건설 - 개발사업본부

GS건설은 건설업계에서는 가장 먼저 개 발사업전담본부인개발사업본부를출범시 킨 이후 공격적인 영업에 나서고 있다. GS 건설 개발사업본부는 3팀으로 구성되어 있 는데1팀은베트남호치민개발사업을포함 한해외개발사업, 2팀은민관합동형프로젝 트파이낸싱사업, 3팀은민간도급 · 개발사 업등을전담하고있다.

이를 바탕으로 작년 베트남 호치민 개발 사업과합정1구역도시환경정비사업을수 주한 바 있고, 최근에는 인천도시개발공사 가시행하는운북관광레저단지개발사업과 광명역세권민관합동PF 사업의우선협상 대상자로선정됐다. 또한인천대이전사업, 인천경제자유구역청라지구투자유치용지 개발사업, 파주운정민관합동PF 사업등의 수주에도공을들이고있다.

특히 GS건설은 장기적으로 현재 3팀에 불과한팀을최대6개로늘린다는구상이다. 우선 해외 개발 사업 전담인 1팀의 업무는 고정하되2개 팀인 국내 영업팀은 3개팀으

로확대하고동시에공공민간구분을없애팀간경쟁을유도한다는계획이다.

여기에 개발 사업의 핵심이자 리스크가 높은상업시설과관련해상품개발은물론 설계, 운영관리등을 전담하는상업시설팀을신설하고, 1팀산하에있는개발기획업무도팀수준으로끌어올리는방안을구상중이다.

롯데건설-기획개발실

최근들어공격적인개발사업확대로주목받고 있는 롯데건설의 조직도 눈길을 끈다. 롯데건설은종전까지기획개발사업부를 운영하면서김포공항스카이파크프로젝트, 세운상가 4구역, 영암 해남 기업도시, 원주 기업도시, 강릉 기업도시 등 민관합동 PF 사업과 도시 환경 정비 사업, 기업도시 등 다양한개발사업을수주했다.

롯데건설은여기서더나아가올1/4분기에기획개발사업부를사장직속기획개발실로승격시키고 4개팀을두는 등개발사업 영업력 확대를위한포석을마련했다. 이는 롯데건설이 자체 아파트 사업만 한다는 고정 관념을 깨뜨리기 위한 대외적 선언이자 디벨로퍼로서의변신을꾀하고자하는의지를담은것이다.

특히 롯데건설은 1팀은 기업도시, 2팀은 공공민간공모형사업, 3팀은도시개발사업, 4팀은 관광 레저단지개발등으로구분해 팀별 전문성을 강화했다. 1팀은 영암 해남, 원주, 강릉 기업도시의 조기 사업화와 신규 수주에 집중하고, 2팀은 향후 인천경제자유구역청라지구투자유치용지개발사업, 판교신도시PF 사업 등의수주에주력한다는 계획이다. 3팀은 도시 개발 사업 이가능한지역에대한조사를거쳐본격적인부지매입작업에 착수할 계획이며, 4팀은관광레저단지개발은물론실버산업등 신규 사업의 발굴에도 적극적으로 나설 예정이다.

동부건설-개발사업부문

동부건설의 개발사업부문은 건설부문과는 별개의 단독회사라는 점에서 다른 건설업체와는차별화되고 있다. 즉다른 건설업체들의 경우 다양한 사업 포트폴리오의 하나로개발사업에접근하고있는것과달리 동부건설은단독법인형태의디벨로퍼회사를설립한것과마찬가지이기때문이다.

동부건설은작년하반기 개발사업부서를 개발사업부문으로 승격시키고 개발기획관리실, 자산운용부, 개발사업부로업무 분장을 실시했다. 부서별로는 자산운용부가 부동산팀과운영관리팀, 개발사업부가개발팀과설계팀등으로각각조직됐다. 이는현재 인원에 맞춘 조직에 불과한 것으로 지속적인인원확충과함께조직과직제개편을계획하고있다.

동부건설개발사업부문은개별 회사이기 때문에 일정 규모 이상의 매출이나 수익을 올려야 한다는 점에서 지속적인 직제 개편의 예상이 가능하다. 동부건설 개발사업부문은우선적으로공공민간공모형PF 사업은물론자체부지나그룹계열사부지의개발을추진할계획이며구체적으로는지난해 수주한동자동도시 환경정비사업과오류동동부제강부지, 강원지역고속터미널부지의개발을검토중이다.

특히 동부건설 개발사업부문은 그룹 내 금융 부문과의 협업이 가능하고 자체 설계팀에 운영 관리팀까지 갖춰 직제 측면에서 가장 디벨로퍼에 접근했다는 평가다. 동부건설 관계자는“ 아직까지는 완벽하지는 않지만단순주택개발사업이아닌 디벨로퍼로서의변신을꾀하고있다 ”고말했다.

새 조직 속속 정비

GS건설, 롯데건설, 동부건설 외에 다른 건설업체들의 조직 변화는 눈에 띄지 않고 있다. 그러나작년말부터일부대형건설업체를중심으로 변화의 조짐이보이고있다. 대림산업은 건축영업부 내에 개발 사업을 전담할투자영업팀을신설하고인원을늘렸다. 이를 바탕으로 뚝섬 상업 용지 1 3 4구역 중 3구역을 매입하는 데성공했고, 올해 들어세운상가4구역도시환경정비사업을 수주해1조원가량의수주물량을확보했다.

SK건설도작년건축영업팀을1, 2, 3팀으로확대하고1팀에서는자체부지개발사업을, 2팀에서는PF사업을, 3팀이 턴키 공사를담당하도록하는등전문화된 조직과인원을확충했다. 이를통하여작년아산배방민관합동PF 사업을수주한데이어이달 중으로공고 예정인인천대이전 사업에대표사로 나서 컨소시엄 구성을 주도하고 있으며, 자체 보유 부지에 대한 개발 사업도 준비중이다.

현대건설은 이종수 사장 취임 이후 건축사업본부를 건축사업본부와 주택영업본부로 나누고 신설된 주택영업본부 내에 개발팀을 배치, 도시 개발 사업 등 디벨로퍼형 주택개발 사업을맡기고있다. 두산산업개발은미래신성장동력확보를위해검토중인신규사업발굴계획의하나로개발사업을 선정하고 전담 조직이 필요할 것인지에 대해검토중인것으로알려졌다.

이와같은개발사업전담조직의확충은 고려개발, 코오롱건설 등 중견 건설업체로 확산되고 있는 분위기이며 향후 지속적인 개발사업발굴로인해인력확충과조직재정비, 팀확대등이대세를이룰전망이다.

업계 관계자는 “ 대규모 개발 사업 붐은 현재 부동산시장이나 향후 주거 문화 전망 등을감안하면적어도10년이상유지될것으로 예상된다 ”며 “ 디벨로퍼형 개발 사업 진출을 모색하는 건설업체라면 전문 조직은 필수 ”라고강조했다.

이군호
일간건설기자