ISSN 2733-7375

회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날
주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여
격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회
일반아파트, 임대아파트, 주상복합,
스마트주택, 주거혁신 등 분야별 우수주택을
선정·정부 포상·언론 홍보
매년 공동개최

회원사 출판 프로젝트

주택사업 실무교육
회원사 임직원을 대상으로 주택사업계획승인·
건축인허가·주택금융·신사업·하자분쟁 예방 및
대응 관련 무료 실무교육 실시
연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업
1994년부터 전국 주택건설업체가 참여하는
국가유공자 노후주택 무료보수사업으로
성실 참여업체에 국민포장 등 포상수여
매년 개최 (6월 중 기념식)

대한주택건설협회 KOREA HOUSING BUILDERS ASSOCIATION
www.khba.or.kr
02-785-0990

대한주택건설협회

주택+ PLUS

2020 11
vol. 04

만나러 갑니다
건강사회를 건설하는 굿컴퍼니
(주)경성리츠

부동산PF 책임준공확약

회원사 분양실적 · 주택 관련 통계

YouTube 생생주택
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

입주단지탐방
부산 국제금융시티
문현 베스티움

모델하우스
KTX오송역
대광로제비앙

특별 인터뷰
노기원
대구광역시회 회장

QR코드를 통해 주택+ 웹진에
접속하면 전자책을 무료로
구독할 수 있습니다.
웹진주소 plus-h.co.kr

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택 오픈!

협회가 회원사간 소통과 회원사의 사업성 증대에 도움이 되고자
협회 공식 유튜브채널 '**생생주택**'을 오픈하여 운영합니다.

2020년 7월 말 정식 오픈

유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상 홍보

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

1차 견본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '견본주택 홍보영상 제작신청서'를 제출(제작신청서는 소속 시·도회에 제출)

2차 신청서 제출 후 협회(중앙회)에서 심사를 거쳐 선정·통보

제작된 영상의 파일은 저작권, 초상권 문제 등으로 인해 제공해드리지 않으며 협회 유튜브채널에 업로드된 영상만 무료로 다양하게 활용 가능합니다. 제출서류 및 신청관련 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의해주시기 바랍니다.

권두언

집값안정을 위해 도심 주택공급확대 필요하다

대한주택건설협회 회장 박재홍

정부가 집값안정을 위해 부동산대책을 23번이나 발표했으나 최근 들어서도 집값상승과 전세가격 급등이 지속되고 있다. 더욱이 최근 들어서는 집값상승의 수도권 풍선효과 확산과 함께 임대차3법 시행으로 인해 전세난이 더욱 심화되고 있는 등 부동산시장의 불안이 심상치 않아 보인다.

여당 대표가 최근 당정에 부동산정책에 대한 반성을 주문한 것도 주택문제의 심각성을 잘 보여주고 있다.

지금의 이러한 집값상승의 주원인은 서울 등 대도시의 도심주택 공급감소로 인한 수급불균형에 따른 것으로 보인다. 여당의 한 국회의원이 실시한 여론조사에서도 수도권 주민 33%가 전세난 해소방안으로 '도심지 재개발 등 민간공급 활성화'를 꼽은 것으로 나타났다.

실제로 1,500조원에 달하는 풍부한 시중의 유동자금은 서울 등 대도시 주택에 대한 수요를 증가시킨 반면, 도심 주택 공급은 극히 제한적인데다 일부 투기수요까지 가세하면서 집값상승을 주도하고 있다.

고강도 부동산대책과 서울 외곽지역의 공급확대로는 서울 등 도심주택 수요증가를 충족시킬 수 없어 도심주택 공급 확대가 집값안정의 빠른 해법이 될 것이다.

이를 위해서는 도심 고밀도 개발로 도시관리 정책의 변화가 시급하다. 현재는 도심지 사업지역 주거비율을 과도하게 제한하여 토지의 효율적인 이용을 막고 있다. 더욱이 상업용도의 경우 수요가 없는데도 의무적으로 상업시설을 설치하여 장기 미분양이나 공실 등 사회적 낭비를 초래하고 있다.

뿐만 아니라 용도용적제 시행에 따른 일률적인 도시지역 용적률 규제로 인해 지속가능한 도심주택 공급과 합리적인 도시관리가 어려운 실정이다.

집값 상승을 먼저 경험한 미국·일본 등 선진국들은 집값상승을 막기 위한 방안으로 '용적률 인센티브 부여'를 시행함으로써 도심 주택공급 확대를 통해 집값문제를 해결하고 있다.

따라서 당정은 하루빨리 새로운 패러다임으로 서울시내 유휴지에 대한 적극적인 활용과 도심 재개발·재건축을 촉진해야 한다. 아울러 상업지역 용적률 상향도 적극 추진해야 한다. 그래야만 사회적 화두로 떠오른 집값안정을 기대할 수 있을 것이다.

CONTENTS

2020년 11월호 | vol. 04

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획 · 취재 미디어팀 구선영, 김우영
사진 왕규태
인쇄일 2020년 10월 27일
발행일 2020년 10월 29일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인 · 인쇄 ㈜이팝 02-514-7567

※이 책은 대한주택건설협회 소속 회원사에게 정보제공 목적으로 제작 · 배포하는 정보간행물입니다. 이 책에 게재된 내용이 대한주택건설협회 의견과 반드시 일치하는 것은 아님을 알려드립니다.

COVER STORY
부산 국제금융시티
문현 베스티움

01 **권두언**
집값안정을 위해 도심 주택공급확대 필요하다

DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
부산시 국제금융시티 문현 베스티움

10 **이달의 모델하우스**
충북 청주시 KTX오송역 대광로제비앙

SPECIAL INTERVIEW

16 **특별 인터뷰**
노기원 대한주택건설협회 대구광역시회 회장

ENJOY STUDY

20 **신기술 돋보기**
건물을 출력하는 3D 프린팅

24 **해외주택시장 가이드**
신흥경제국 베트남을 가다 [3] 주택사업절차

32 **알쓸용어사전**
'시설'은 어떻게 구분되는 거지?

34 **주택금융교실**
부동산PF의 핵심, 책임준공확약

38 **이슈 톡톡**
지하안전영향평가 협의시기 '착공 전'으로 바꿔야

40 **주택사업정보**
주택담보대출 규제 현황

42 **주택사업 Q&A**
등록사업자의 변경신고 의무

MONTHLY INFO

44 **인포그래픽 뉴스**
보통사람들의 부동산 구매행태

46 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·입주물량·분양물량·
미분양현황

50 **놓치지 말아야 할 법과 제도** [1]
부동산 주요세법 개정사항

52 **놓치지 말아야 할 법과 제도** [2]
최신 주요 법령 개정사항

54 **주택경기전망조사(4/4분기)**
주택업체 48%, 3분기 주택경기와 비슷 예상

58 **토지정보 가이드**
공공택지 내비게이션 ② 온비드 외

FUN LIFE

60 **fun한 여행**
가을날 걷기 좋은 길

66 **fun한 맛**
고지혈증 예방 식단 Portfolio Diet

OUR STORY

68 **만나러 갑니다**
건강사회를 건설하는 굿컴퍼니 (주)경성리츠

72 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
8월, 회원사 분양실적 (1만 1,114세대)

76 **협회에서는 지금** [1]
'도심주택 공급활성화'를 위한 지자체 순회 간담회

78 **협회에서는 지금** [2]
'우당교육문화재단'에 장학금 지원 외

80 **협회에서는 지금** [3]
주요 정책개선실적 5가지

81 **협회에서는 지금** [4]
추진중인 제도개선 14가지

84 **알려드립니다**
주택건설사업자 협회업무 이용안내

86 **독자후기**

부산 국제금융시티 문현 베스티움

지역과 단지 잇는 재개발 해법 제시

'부산의 월스트리트'로 불리는 문현혁신도시에 등장한 '국제금융시티 문현 베스티움'은 도심재개발의 모범적인 답안을 제시한 주거단지다. 저층의 연도형 주상복합과 고층아파트를 연계해 주변 주거밀집지역과의 조화를 꾀하고 있다. 동시에 경사지 절도를 최소화한 친환경개발로 단지의 일조권과 조망권을 확보했다.

글 구선영 **사진** 왕규태

단지 개요

대지위치	부산시 남구 고동골로 29
대지면적	24,784㎡
연 면 적	102,043㎡
세 대 수	743세대
세대타입	전용 33㎡·59㎡·84㎡
건 폐 율	20.78%
용 적 률	285.15%
시 행 사	(주)디에스종합건설
시 공 사	(주)동부토건
설 계 사	(주)도건건축사사무소

입주민 생활 만족도 높은 아파트로 호평

문현 베스티움은 구도심 재개발을 통해 새롭게 태어난 주거단지다. 지하4층~지상31층 10개동 743세대 규모의 대단지급으로 지난해 4월 입주 이후 입주민들의 생활 만족도가 높은 곳으로 호평받고 있다.

우선 편리한 교통환경이 자랑이다. 걸어서 5분이면 부산도시철도 2호선 문현역을 이용할 수 있다. 또 도시고속도로와 동서고가도로, 광안대로를 통해 부산 도심은 물론 시외까지 빠르게 접근할 수 있다. 단지 주변에는 초·중·고·대학이 고루 위치해 교육환경도 좋다. 무엇보다 국제금융센터 입주로 활기를 띠는 문현혁신도시의 배후주거단지로서 미래가치에 대한 기대감이 높다.

건설사의 철저한 사후관리도 입주민 만족도를 높이는 주요인이다. 문현 베스티움을 공급한 동부토건은 지역 건설사로는 드물게 대기업 건설사를 제치고 부산·경남 재개발과 재건축 사업장에서 두각을 나타내고 있는 기업이다. 동부토건은 "각종 하자로 인한 스테레스가 없는 집을 짓겠다"는 약속을 지키고자 입주 후에도 2년간 현장 사무실을 운영하는 것으로 유명하다. 마찬가지로 문현 베스티움에서도 그 신뢰를 이어가고 있다.

01

02

03

04

05

06

지역과 연계 중시한 특화설계로 가로에 '활기'

문현 베스티움은 인근 지역과의 연계와 조화를 성공적으로 이뤄낸 재개발아파트라는 점에서 눈여겨 볼만하다. 경사가 심한 대지를 급격하게 깎아내지 않고 지형을 고려한 경제적인 단지 개발, 자연에 순응한 환경친화적인 개발방식을 택했다. 동쪽이 낮고 서쪽이 높은 단차를 이용해, 동쪽에 저층형 주상복합 아파트를 배치하고 고층 주거동을 높은 곳에 물러 앉히는 묘안으로 1석 2조 효과를 거뒀다.

이러한 전략은 고층 주거동의 조망권을 확보하는데 용이했다. 주상복합 4층 높이에서 시작되는 고층 주거동은 동간 간격을 넓게 두어 개방감이 좋다. 또 모든 세대를 남향 위주의 3.5베이(bay)로 배치해 햇살이 고루 잘 들게 했다.

4차선 도로를 따라 길게 이어지는 저층 아파트는 맞은편 저층 주거밀집지역과 이질감 없이 어우러지며 베스티움의 지역사회 안착을 도왔다. 아래층에는 상가, 위 4개층에는 1~2인 가구를 겨냥한 전용면적 33㎡ 소형주택을 배치해서 지역 내 상가 수요와 주택 수요를 적절하게 분산하고 유입했다.

01 도로변을 따라 늘어선 연도형 저층아파트가 거리에 활기를 주고 있다.
02 저층 주거밀집지역에서 바라본 단지 전경
03 도로변에서 단지 내부로 곧장 올라갈 수 있는 엘리베이터가 곳곳에 마련돼 있다.
04 남서쪽에 주출입구가 자리한다.
05 경사지 햇살 좋은 위치에 커뮤니티시설이 조성되어 있다.
06 동부토건이 지어서 기부채납한 경찰지구대가 아파트 주출입구 옆에 자리한다.
07 재활용장 디자인이 멋스럽다. 도로로 내려갈 수 있는 엘리베이터가 보인다.

07

08

09

10

11

13

14

도심 재개발로 누리는 건강한 생활환경

문현 베스티움은 철저하게 사용자 중심의 디자인을 표방한 단지다. 그중 단지 내외부를 편리하게 잇는 동선계획이 눈에 띈다. 도로변에서 곧장 단지 내부로 올라갈 수 있는 노출형 엘리베이터가 곳곳에 설치돼 있다. 단지 내부는 차가 없는 보행자 중심의 산책로를 제공하며 모두 평지로 조성돼 경사지 아파트라는 사실을 잊게 만든다.

야외공간은 주민들의 건강한 삶을 주제로 조성했다. 여름철 물놀이장으로 이용하는 야외놀이터는 단연 인기 공간이다. 놀이터 주변에 설치한 그늘막은 주민간 소통공간이 되고 있다. 어른들을 위한 고전적인 정자와 기와담장으로 연결되는 산책로는 친근감을 준다. 정자 뒤로 병풍처럼 펼쳐지는 바위산과 연못을 시공해 쾌적함까지 더했다.

접근성이 용이한 단지 남동측에는 커뮤니티 시설이 들어서 있다. 채광과 환기가 양호한 위치에 주민공동시설을 집약해 원스톱으로 이용할 수 있다.

자연지형을 고려해 만든 지하주차장은 절토량을 줄여 시공의 경제성을 챙긴 동시에 사용자의 편리성도 챙겼다. 출입구 기둥마다 색을 달리해 인지하기 쉬울 뿐 아니라 장애인을 위해 모든 동선을 무장애 공간으로 계획했다. 최적화된 환기계획으로 차량으로부터의 공해를 최대한 완화한 점도 엿보인다. 문현 베스티움 곳곳에서 동부토건이 지향하는 고객 중심의 사고방식이 고스란히 확인되고 있다.

08 고층아파트 단지 내부는 평지로 조성되고 외곽으로 산책로가 연결된다.
09 정자 뒤로 병풍처럼 펼쳐지는 조경공간이 쾌적함을 선사한다.
10 어린이놀이터 옆에 설치된 그늘막
11 여름철 물놀이터로 변신하는 어린이놀이터
12 바다를 상징하는 조형물들을 만날 수 있다. 부산 북항이 단지 가까이 위치한다.
13 주차장에서 연결되는 커뮤니티센터 로비
14 다양한 운동기구를 갖춘 휘트니스센터
15 채광 좋은 곳에 자리한 작은 도서관
16 학원차를 기다리는 맘스테이션
17 출입구 기둥마다 색을 달리하는 등 사용자 편의를 고려해 디자인한 주차장

12

15

16

17

KTX오송역 대광로제비앙

생활의 가치를 담은 공간 59㎡ 평면 플랜 2가지

충북 청주시 오송바이오폴리스 B1블록에 공급하는 'KTX오송역 대광로제비앙'은 1,516세대를 단일면적으로 구성한 59㎡ 특화단지다. 가변형설계를 통해 변화를 시도한 판상형, 탑상형 평면을 두루 선보여 호평을 받았다.

글 구선영 사진 왕규태

벽체 없애고 중대형 거실을 누린다

59㎡ A타입에서는 거실과 침실 사이에 가변형 벽체를 적용하고 있다. 거실 폭이 3.65m로 벽체 미시공시에는 5m가 넘는 대형 거실을 누린다. 벽체 시공시에는 친환경 실크벽지와 강마루가 기본으로 제공된다.
시스템에어컨은 유상옵션 품목이다. 거실과 안방 설치시 330만원, 거실과 방3곳 모두 설치시 580만원이다.
실내 바닥타일은 전시용으로 실제는 강마루로 시공된다.

4베이 실현한 59㎡ A타입

59㎡ A타입은 거실과 침실이 모두 남향으로 배치된 4베이 구조다. 거실과 주방, 방3개, 욕실2개, 다용도실로 이뤄졌다. 거실과 침실 사이에 가변형 벽체를 두어 시공과 미시공을 선택할 수 있다.

59㎡ A TYPE

거실과 마주보며 ㄷ자로 배치한 주방

가장 효율적인 동선을 자랑하는
ㄷ자형 주방이다. 복합오븐과 3구 가스쿡탑, 주방TV,
음식물탈수기, 재활용품 수거함이 기본으로 제공된다.
주방과 거실이 대면하는 구조로, 싱크대 위에
창을 뚫어 맞통풍이 가능하다.

샤워부스 갖춘 프리미엄 욕실

정사각, 직사각의 타일로 정갈한 멋을 낸 안방욕실.
샤워부스와 해바라기 수전, 공동현관 문열림 기능을 장착한
욕실 스피커폰이 제공된다. 전화 수신 및 응급통화도 가능하다.
슬라이딩 욕실장과 휴대폰 거치가 가능한 매립형 휴지걸이 등
모든 것이 기본으로 제공된다.

실속을 챙긴 안방

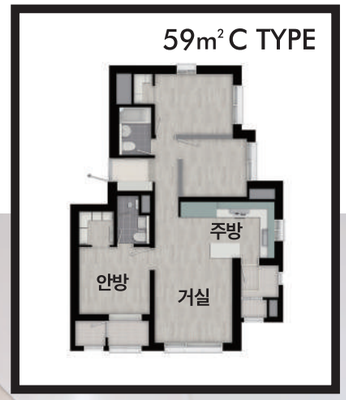
3.3m×3.1m 규모의 안방에 넉넉한 드레스룸과
화장대, 욕실 등을 배치하고 있다.
안방 드레스룸에 창문이 설치되어 환기를 돕는다.

안으로 숨은 주방

거실에서 조리공간이 보이지 않는 구조의 주방이다.
식탁과 아일랜드 작업대를 통해 거실과 소통할 수 있다.
넉넉한 상하부장을 제공해 공간 효율성을 높였다.

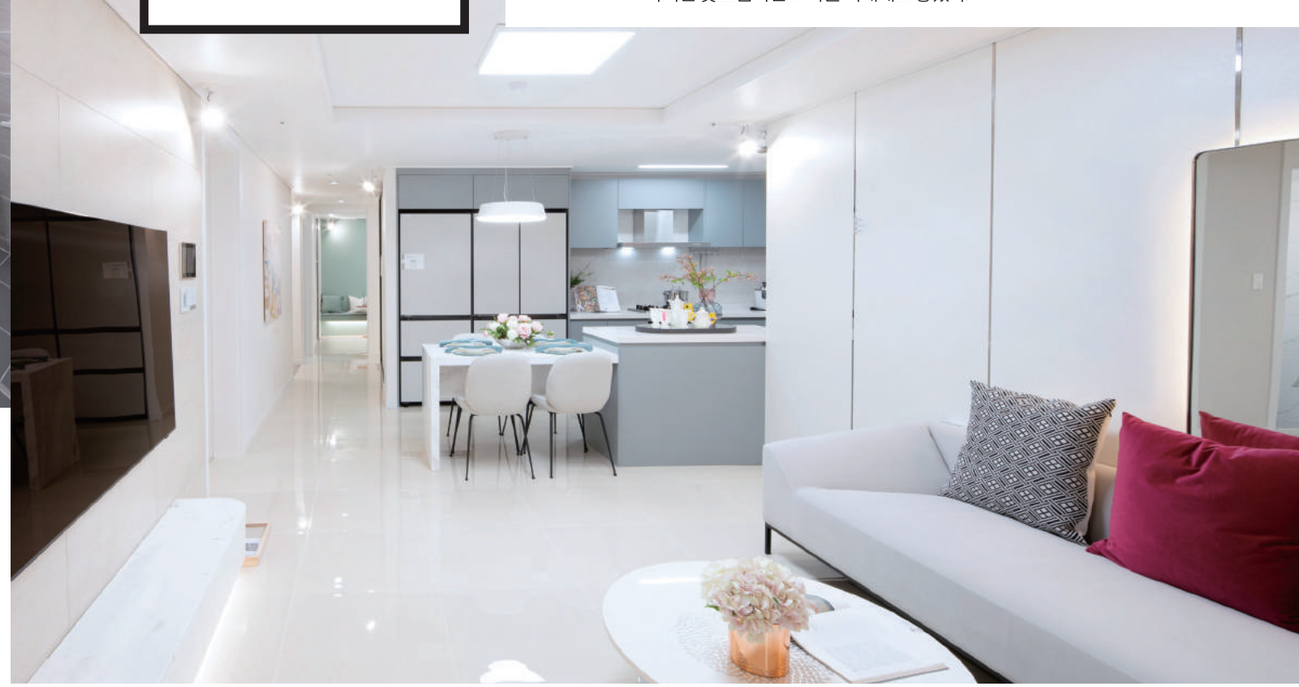
탑상형 59㎡ C타입

실내 가장 안쪽에 거실과 안방이
나란히 배치된 탑상형 평면이다.
현관 입구에 위치한 작은방에
가변형 벽체를 도입했다.
시공과 미시공을 선택할 수 있으며
벽체 시공시 벽지로 마감해 준다.



순백의 공간감을 즐긴다

새하얀 실내와 민트색 주방가구의 조화로 산뜻하게 마무리한 59㎡ C타입.
탑상형으로 길게 뻗어 있는 복도가 공간에 깊이를 준다. 천장은 2.4m까지 높여
개방감을 주고 LED등을 달아 고급스럽게 연출하고 있다.
거실창호에는 22mm 로이복층유리를 적용하고 있어 결로현상 방지 효과와
자외선 및 소음차단 효과를 기대해도 좋겠다.



유리문 적용한 현관

현관 수납장에 유리를 부착해 공간이 넓어 보이도록 연출했다. 현관에서 보이는 유리파티션이 가변형 벽체가 적용되는 곳이다.

드레스룸 갖춘 양면개방형 작은방

현관 왼편에 자리한 작은방이 실속있게 구성되어 있다. 2.82m×3.62m 규모로 넉넉한 공간을 제공할뿐 아니라, 양면에 창을 두어 개방감이 좋다. 아담한 드레스룸도 제공된다. 자녀에게 독립적인 공간을 조성해주고 싶어하는 부모들의 경향을 반영한 설계다.

가변형 벽체 제공하는 침실

유리파티션이 가변형 벽체 시공 부위다. 벽체를 세우면 방으로 사용할 수 있고, 벽체를 시공하지 않을 경우 취미실, 가족실 등의 용도로 활용할 수 있다.

여유로운 안방

3.3m×3.1m 규모의 안방이다. 사각의 드레스룸은 공간활용도가 높다. 샤워부스가 있는 부부욕실에 비데도 기본으로 설치된다.

PLUS INFO

청주 KTX오송역 대광로제비앙 기업형임대주택 공급정보

미규제지역 8년 민간건설임대 평균 69대 1 '인기'

KTX오송역 대광로제비앙 청약에 10만명이 넘게 몰렸다. 지난 8월말 1,516세대 청약을 진행한 결과 69대 1이 넘는 경쟁률을 기록했다. 8년간 임대 후 분양하는 기업형 임대주택으로, 주택도시기금의 지원을 받지 않는 민간임대주택이기 때문에 사업주체가 청약조건을 자유롭게 정했다. 만19세 이상이면 주택소유 여부에 관계없이 누구나 청약신청할 수 있고 청약통장이 필요 없다. 또 전매를 자유롭게 할 수 있다.

오송바이오폴리스 호재 힘입어 오송역세권 최고 입지

단지는 KTX·SRT 오송역과 불과 500m 떨어져 있으며 오송역세권 도시개발구역(예정)과 마주하고 있다. 방사광가속기 호재로 기대가 높아진 오송바이오폴리스지구와 직주근접단지라는 점도 인기요인이었다. 천안-청주공항까지 복선전철공사가 예정되어 있는데다, 서울-세종고속도로가 2024년 개통될 예정이어서 교통환경 개선에 대한 기대감이 높다. 현재도 서울은 물론 동대구역, 광주 송정역까지 50분대 이동이 가능하다.

임대보증금 1억 5천만원 8년 후 분양전환 차익 기대

임대보증금 1억 5,145만원을 2023년 입주전까지 분할 납부하면 입주할 수 있다. 공급세대수의 70%를 충북과 세종 거주자에게 우선공급하고, 나머지 30%는 전국 거주자에게 공급했다. 분양전환 가격은 아직 정해지지 않았다.

구분	임대보증금	세대수
59㎡A	1억 5,145만원	1,220세대
59㎡B		147세대
59㎡C		149세대
합계		1,516세대

59㎡ 단일 평면 젊은층 생활가치 반영

지하2층~지상 최고 25층, 총18개동으로 구성된다. 전세대 남향 위주로 배치했으며 젊은층의 라이프스타일을 담아내기에 적합한 가변형 평면을 선보였다. 지상에 차가 없는 공원형 단지로 조성하고 주차대수는 세대당 약 1.2대를 확보한다. 부대시설로 어린이집과 근린생활시설이 배치되고 휘트니스 센터, GX룸, 골프연습장, 작은 도서관, 키즈카페를 조성할 계획이다. 2023년 3월 입주예정이다. 단지 주변에 어린이공원 및 상업지역이 들어설 예정이다.

“건설 명가의 고장, 대구 재건의 초석을 다지겠습니다”

대한주택건설협회
대구광역시회장
노기원

대한주택건설협회 대구광역시회장으로 연임 중인 노기원 (주)태왕 회장을 만났다.
노 회장은 어려움에 직면한 향토기업들의 애로를 토로하며 제도개선 · 사업 참여기회 확대 등을 통해 재건의 토대를 마련하겠다고 밝혔다.
진행 구선영 **사진** 왕규태

노기원 회장은...

- 2016년~現 대한주택건설협회 대구광역시회 회장
- 現 (주)태왕 대표이사 회장
- 現 대구광역시의회 의정자문위원
- 2020년 모범납세자 기획재정부 장관상 수상
  고용친화기업 인증

대구시회는 9월 18일 열린 대구광역시의회 건설교통위원회 간담회에서 대구시 도시계획 조례 일부 개정조례안과 관련 상업지역 주거복합 용적률 하향 조정에 대한 의견을 제출하는 등 합리적인 제도개선을 위해 힘쓰고 있다.

Q. 연임 소감을 말해 달라.

대구광역시회장으로 활동한 지 4년차다. 2번째 임기를 맞이하니 초선 때 같은 설렘은 덜하지만 주택사업을 하기에 무척 어려운 환경에서 재임하게 되어 어깨가 무겁다.

Q. 어떤 여건이 어려운 것인가.

우선 주택사업과 관련된 전반적인 여건이 어렵다. 현 정부들어 계속해서 규제가 강화되고 있고 제도가 변경되고 있다. 그에 발맞춰 탄력적으로 대응하려니 어려울 수밖에 없다. 특히 지방업체들은 사업 참여 기회조차 줄어들고 있어 어려움이 더하다.

그래도 협회라는 곳이 있어 다행이다. 협회는 회원사 권익을 위해 존재하는 곳 아니겠나. 협회장으로서 정부 정책의 불합리한 점을 건의하고 고치는 역할이 그 어느 때보다 요구되는 상황임을 인식하고 있다.

올해 가장 시급하게 개선이 필요한 8가지 제도를 발굴해서 중앙회에 건의하는 한편, 자체적으로 개선이 필요한 사항들은 직접 지자체에 건의하고 협의해 나가고 있다.

Q. 가장 개선이 필요한 제도는.

대표적인 것이 유명무실한 매도청구권이다. 도심지 재건축·재개발사업이 주를 이루는 대구지역에서는 큰 이슈다. 현행 재건축·재개발사업에서는 사업자가 사업대상지의 95%를 확보하면 남은 5%에 대해 법률상 매도청구권을 인정한다. 일명 ‘알박기’로 인한 분양가 상승을 해소하기 위해 개정한 법이다. 문제는 법은 있는데 실제 작동되지 않는다는 점이다. 사업대상지 95%를 확보하게 되면 사업승인은 가능하나 주택도시보증공사(이하 HUG)의 분양보증은 불가하다. HUG에서는 매도청구소송에서 1심 승소판결 이후 분양보증서를 발급하고 있다.

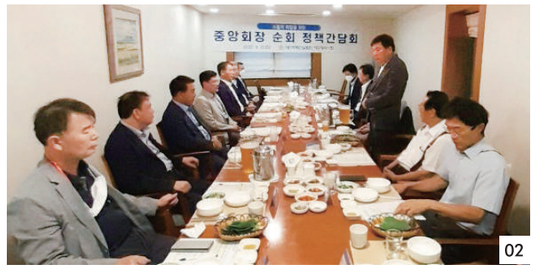
매도청구 소송은 매입이 전제되는 만큼 HUG에서 리스크를 우려해 보증을 거부하는 것은 과도하고 법률 도입 취지에도 어긋난다. 사업대상지를 95% 확보했다면 분양과 착공을 할 수 있도록 해야 한다.

Q. 최근 대구시에 통합심의를 건의했는데.

현재 주택법에 따라 필요한 경우 사업계획승인과 관련된 건축, 도시계획, 경관, 교통 등의 사항을 통합해서 검토하고 심의할 수 있게 되어 있다. 그러나 현실에서는 각각의 위원회를 별도로 열어 심의하기 때문에 모든 심의가 완료될 때까지 오랜 시간이 걸린다.

지역 주택건설사업 활성화를 위해서는 통합(공동)심의를 통해 인허가기간을 단축해야 한다는 내용을 골자로, 지난 8월3일 대구시에 통합심의 진행을 건의했다. 최근 부산시에서는 전국에서 최초로 통합(공동)심의를 진행했다. 대구시도 못 할 이유가 없다.

01



02

03

04

05

01 지난해 10월 30일 제14차 정기총회에서 노기원 ㈜태왕 회장이 대구광역시회장으로 선출됐다. 2016년에 이어 2번째 임기를 보내고 있다. **02** 올해 8월 25일 협회 중앙회장과 대구지역 주택업체가 모여 지역의 현안문제를 논의하는 정책간담회를 개최했다. **03** 대구시회는 매년 주택용 기초 소방용품(소화기·감지기)을 후원하고 있다. **04** 대구시회와 태왕 봉사단이 함께 연탄나눔 봉사를 펼쳤다. 태왕이 300만원, 대구시회가 100만원 상당의 연탄을 기증했다. **05** 대구시회는 지난 9월 추석에 앞서 사회복지시설에 후원금을 전달했다. 노기원 회장이 600만원 상당의 백미를 함께 기탁했다.

> 향토기업이 스스로 경쟁력을 키우려면
> 어느 정도 토대가 제공되어야 한다.
> 현재 협회에서는 지역업체의 사업 참여를 높이기 위한
> 방안을 지자체와 논의 중이다. 지역업체 참여시 용적률
> 인센티브를 제공하는 등 대구의 건설명가를
> 재건하는 데 필요한 초석을 다져나갈 것이다.

Q. 대구시의회와 정책간담회도 열었다는데…

대구시가 상업지역 내 주거용 용적률을 400%로 제한하는 도시계획 조례 개정을 추진 중으로, 이와 관련된 정책간담회를 개최했다.

대구에서는 그동안 주거복합건축물의 주거용 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 용도용적제를 운영했다. 이번 개정안은 주거용 용적률을 모두 400%까지만 허용하고 오피스텔 등 주거복합건축물의 준주택도 주거용으로 현실화한다는 내용이다. 상업지역이 주거지화되면서 각종 민원이 늘어나자 대구시가 내놓은 안이다.

시의 입장이 이해되긴 하지만 규제로 인한 부정적 영향이 더 크기 때문에 섣불리 개정할 일이 아니다. 또 상업지역이 많은 자치구에서조차 반대를 표명하고 있다.

우리 협회는 개정안에 대한 검토의견서를 제출하고 대구시의회와 직접 만나 적극적으로 의견을 피력했다. 개정안 심사가 10월 12일 진행될 예정이었는데, 부담을 느꼈는지 대구시의회가 심사 자체를 유보한 상태다.

그밖에 협회는 현행 용도용적제를 유지하면서 추가로 공공기여방안 수립시 용도용적제 적용을 배제하는 것이 필요하다는 내용을 함께 제안했다.

Q. 건축감리에 대한 개선도 요구했는데.

300세대 이하 주상복합건물에 대한 감리지정기준이 개선되어야 한다. 건축허가 대상인 주상복합건물은 사업승인 대상인 공동주택에 비해 2배 이상 높은 감리비를 지불한다. 그럼에도 불구하고 현장에서 제대로 된 감리서비스가 이뤄지지 않고 있다. 비용은 둘째치고 주상복합건물의 안전을 위해서라도 반드시 개선이 필요하다. 전국단위의 문제인 만큼 중앙회에 협력하여 제도개선을 진행 중이다.

Q. 대구 주택시장 현황은 어떤가.

지난 3년간 대구지역 분양시장은 활황기를 보내고 있다. 2016년~2017년 공급이 줄었던 영향으로 2018년부터 올해까지 공급물량이 많음에도 불구하고 분양성적이 좋다. 특히 올해는 청약제도가 바뀌면서 상반기에 밀어내기 물량이 몰리기도 했다. 그러나 대부분 재건축과 재개발사업인지라 전체 주택 수 측면에서 보면 순증가가 크지 않다. 내년부터는 분양시장이 조금 조정되지 않을까 싶다.

문제는 지역업체다. 전체 물량 가운데 지역업체가 공급한 물량은 세대수 기준으로 20%가 채 되지 않는다. 나머지는 지방으로 몰려온 외지업체가 모두 가져갔다. 향토기업들이 대기업들의 자본과 브랜드에 속수무책으로 밀리고 있다.

Q. 지역업체들의 시장참여 방안은.

대구는 1980~90년대를 호령한 건설명가 탄생의 터전이 된 곳이다. 우방, 청구, 보성, 태왕이 대표적이다. 비록 IMF의 여파로 다수 도산했지만 그때의 자부심은 후대에도 남아있다.

자동차는 브랜드가 같으면 전국 어디서 구입해도 품질이 동일하지만 주택은 다르다. 유명 브랜드라고 모두 같은 품질이 아니며 지역에 따라 마감재 수준도 변경된다. 집을 자동차처럼 생각해서 유명 브랜드 주택을 구입했다가 품질이 기대에 못 미쳐서 속상해하는 지역주민들을 자주 본다.

그럼에도 브랜드에 집착하는 문제는 지역 안에서 오랫동안 기틀을 다져온 향토기업들이 해결해야 할 영원한 숙제다. 향토기업이 스스로 경쟁력을 키우려면 어느 정도 토대가 제공되어야 한다. 현재 협회에서는 지역업체의 사업 참여를 높이기 위한 방안을 지자체와 논의 중이다. 지역업체 참여시 용적률 인센티브를 제공하는 등 건설명가를 재건하는 데 필요한 초석을 다져나갈 계획이다.

Q. 사회공헌사업에도 열심인 것으로 안다.

지역주민들의 사랑을 받아 성장해온 향토기업은 지역사회에 기여해야 할 의무가 있다고 생각한다. 남다른 수준까지는 아니어도 소외계층에게 온기를 전하기 위해 노력 중이다.

태왕 차원에서는 올해 코로나19 극복에 힘을 보태고 싶어서 사내 봉사단이 참여하는 단체헌혈을 진행하고 대구사회복지공동모금회에 1억원을 전달하기도 했다. 또 TBC 방송 대구지역사랑 캠페인에도 참여했다.

협회 차원에서 벌이는 사회공헌사업도 다양하다. 앞으로는 회원사들의 참여를 십시일반 유도해서 지역사회에 더 큰 지원이 갈 수 있도록 하겠다.

Q. 대구광역시회장으로서 향후 활동계획은.

박재홍 협회장에 협력해서 각종 제도개선사업에 속도를 낼 수 있도록 노력하겠다. 박 회장이 사업을 왕성하게 해왔기 때문에 일의 중요도를 잘 알고 있을 뿐만 아니라 매우 열정적으로 임하고 있어 고맙게 생각한다. 정책이 좋은 방향으로 가도록 다 같이 똘똘 뭉쳐서 막을 것은 막고 받아들일 것은 받아들일 수 있도록 힘을 보태겠다.

Q. 회원사에게 전하고 싶은 말이 있다면.

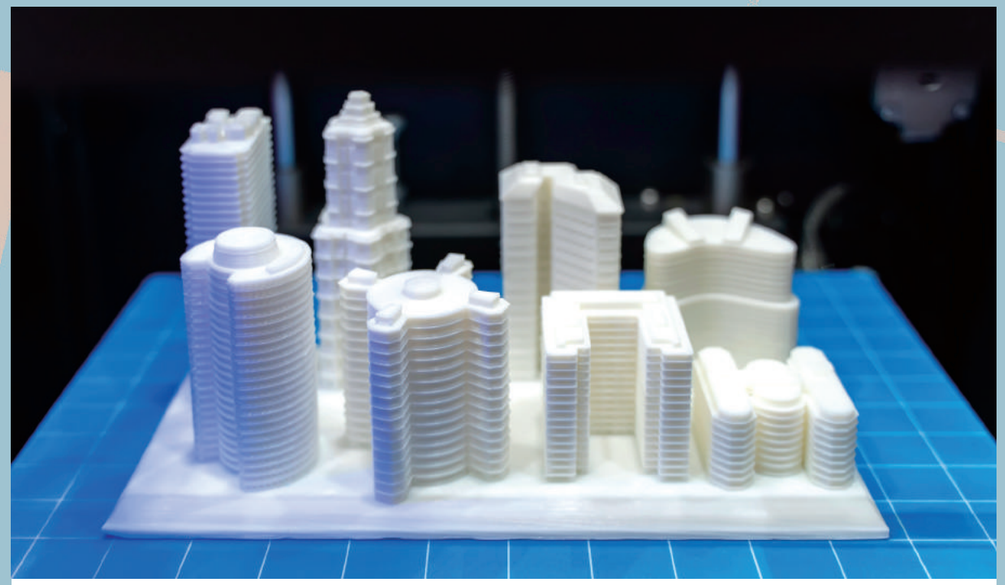
지난 20년간 주택사업을 꾸려 오면서 힘들지 않은 순간이 없었던 것 같다. 그래서 누구보다 회원사들의 심정을 잘 알고 있다. 지금도 협회는 불철주야 노력하고 있으며 앞으로도 주택사업자를 대표하는 협회로서의 역할에 최선을 다해나갈 것이다. 회원사도 어려움이 있으면 협회를 찾고 협회와 함께 해결하자고 당부하고 싶다.

개개 회원사 입장에서는 사업적 판단과 선택이 어느 때보다 중요한 시기로 보인다. 내년부터는 대구지역 주택공급이 과잉될 수 있는 만큼 사업 시기나 규모를 잘 판단할 필요가 있어 보인다. 회원사 모두가 성공하길 바라며 협회는 회원사가 성공할 수 있는 여건을 만들기 위해 노력하겠다.

글 손태홍
공학박사
한국건설산업연구원
미래기술전략연구실장

4차 산업혁명 시대에 주목받는 기술 중 하나가 3D 프린팅이다. 현재 3D 프린팅 기술은 실제로 사람이 거주할 수 있는 규모의 건설에까지 적용되고 있다. 관련 기술과 제도 정비를 통해 국내 건축 현장에도 도입을 서둘러야 한다.

건물을 출력하는 3D 프린팅



과거 적층제조방식이 4차 산업혁명 핵심기술로

우리나라의 첨성대와 이집트의 피라미드는 석조 구조물로 아래의 그림에서처럼 돌을 하나씩 쌓아 올린 적층제조(Additive Manufacturing) 방식으로 지어졌다.

알려진 바에 따르면 한 개의 피라미드를 건축하기 위해 사용된 석회암 석재는 약 230만 개로 1개당 평균 무게는 약 2.5톤 정도다. 우리나라 국보 31호인 첨성대는 높이 9.17m로 30㎝ 높이의 401개 석재를 쌓아 올려 만든 상층부와 기단을 포함해 31단으로 구성된 건축물이다. 첨성대와 피라미드 모두 사람의 힘을 이용해 재료를 쌓아 올려야 하는 기술적 한계에도 불구하고 현재의 어떤 건축물과 비교해도 완성도 측면에서 손색이 없다.

현재의 과학기술 없이도 수백 년 전부터 무거운 돌을 쌓아 올려 구조물을 만들던 적층제조방식이 4차 산업혁명 시대의 핵심 기술 중의 하나로 주목받고 있다. 이번 호에 소개할 스마트 건설기술은 적층제조를 실현하는 기술인 3D 프린팅이다.

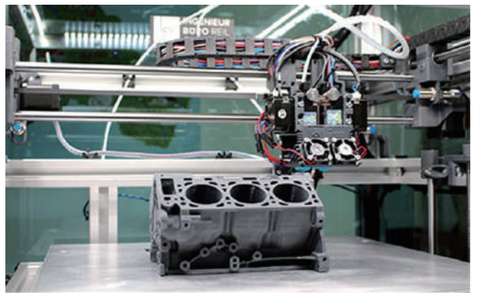
<그림 1> 이집트 피라미드와 신라시대의 첨성대

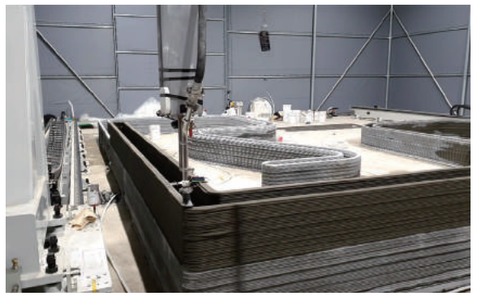
건설의 패러다임을 바꾸는 기술, 3D 프린팅

연속적인 계층의 물질을 뿌려 쌓아 올리는 3차원 인쇄의 개념은 1981년 일본의 고다마 히데오가 처음 정립했으며, 1986년에 미국의 3D시스템즈라는 기업이 처음 3D 프린터를 제품화했다.

3D 프린팅 기술은 항공 및 자동차와 같은 제조업 분야에서 주로 활용되었지만, 소재의 범위가 플라스틱에서 나일론, 고무, 금속, 세라믹 등으로 확대되면서 의료, 소매, 신발, 의류산업 등으로 활용범위가 확장되고 있다.

이와 같은 3D 프린팅을 활용한 산업의 확장 중에 가장 놀라운 분야가 건설산업이다. 3D 프린팅이 건설산업의 새로운 기술로 주목받게 되는 이유는 기존 방식으로는 작업하기 힘든 비정형 건축물의 시공과 재난지역 등에 임시시설 제공 등이 가능하기 때문이다. 다시 말해, 쾌속시공을 기반으로 공사비 절감과 공기단축을 동시에 거둘 수 있는 기술이기 때문이다.





<그림 2> 3D 프린터와 제작과정

3D 프린팅 기술에서 가장 많이 사용되는 적층가공 방식은 압출형(Fused Deposition Modeling, FDM), 광조형(Stereo Lithography Apparatus, SLA), 소결형(Selective Laser Sintering, SLS)으로 나뉜다.

압출형(FDM)은 가는 실 형태의 열가소성 물질을 노즐 안에 녹여 필름 형태로 출력해 적층하는 것으로, 노즐은 플라스틱을 녹일 정도의 고열을 발산하며 압출된 플라스틱은 상온에서 경화되는 방식이다.

광조형(SLA)는 액체의 광경화성 플라스틱을 수조 안에 넣고 자외선 레이저를 투사해 경화 후 적층하는 방식이며, 소결형(SLS)는 분말형태의 재료를 레이저로 녹여 경화시키면서 출력하는 방식이다.

건설분야에서는 FDM과 같은 소재압출방식(material extrusion)이 주로 사용되는데, 노즐을 통해 콘크리트 등과 같은 건설 재료를 압출 및 적층하는 형태로 활용된다.
소규모의 제품을 제조하는 3D 프린팅 기술이 대형 시설물의 건설산업으로 도입되기 위해서는 여전히 기술적 한계가 존재하고 경제성이 낮다는 평가가 있지만, 국내외에서는 다양한 연구가 시작되고 있다.
미국에서는 콘크리트를 분사해 구조체를 만들 수 있는 컨투어 크래프팅(contour crafting) 기술이 개발되었고, 영국의 러프버러대학교에서는 대형 콘크리트 프린터를 이용해 프리폼 구조체(freeform construction)를 출력하는 연구가 진행됐다. 이외에도 네덜란드의 Dus Architect사에서는 3D 프린터로 2층 건물을 제작하는 프로젝트를 진행 중이며, MX3D사는 암스테르담 운하에 보행자용 다리를 건설하는 프로젝트를 진행 중이다.

640㎡ 면적, 3D 프린터로 17일 만에 건설

기존의 3D 프린팅 기술은 구조물의 일부 부재만을 제작하거나 100㎡ 이하의 소규모 주택 또는 교량 등을 건설하는 데 머물렀다. 최근에는 실제로 사람이 거주할 수 있는 규모의 건축물 건설에도 활용되고 있다.
2019년 10월, 두바이 Al Warsan 지역에 건설된 면적 640㎡, 높이 9.5m의 복층건물이 세계 최대 규모의 3D 프린팅 건축물로 기네스 세계기록에 등재되었다. 해당 건물은 3D 프린팅 기술을 적용해 현장시공 방식 대비 50%의 인력과 60%의 폐기물을 절감했을 뿐만 아니라 공사기간도 3개월로 단축했다. 두바이시청의 발표에 따르면 시청에서 제시하고 있는 그린빌딩 규격(Green Building Standards)에 부합할 뿐만 아니라 내구성도 확보한 것으로 알려져 있으며, 본 건물은 향후 두바이시청의 혁신센터로 사용될 예정이다(그림 3 참조).
두바이는 지난 2016년 250㎡ 면적의 1층 사무용 건물을 높이 6m, 길이 36m, 너비 12m 규모의 대형 3D 프린터를 이용해 17일 만에 건설한 바 있다. 이외에도, 두바이 국영 건설기업인 이마르(Emaar) 건설은 Arabian Ranches 3에 3D 프린팅 방식으로 주택을 건설할 것이라고 발표하였다.

일반공법 수준 강도 지닌 3층 건물도 시공

스위스 취리히연방공대는 로봇과 3D 프린터를 활용해서 계획단계에서부터 시공까지 디지털 기반의 프로세스를 통해 60평 규모의 3층 건물을 시공했다.

<그림3> 두바이 시청의 혁신 센터(좌)와 Emaar사 3D 프린팅 주택 조감도(우)

본 프로젝트의 목적은 기존의 건축공법에 새로운 디지털기술을 결합해 구현하기 어려운 형태의 건물을 소규모 인력으로 쉽고 빠르게 완성함과 동시에 기술의 지속가능성을 증명하는 데 있었다.
이 프로젝트에서는 세계 최초로 하우스 내부의 독특한 형태의 경량천장 시공을 위해 3D 프린팅 기술을 활용해 실물 크기의 거푸집을 제작했다. 거푸집을 통해 제작된 슬라브의 면적은 80㎡로 가장 얇은 부분이 20mm, 무게는 일반적인 공법의 1/2 수준에 불과하지만 동일한 강도를 지니고 있다.

<그림4> DFAB House 조감도(좌) 및 Smart Slab(우)

3D 활용 촉진할 수 있는 제도정비 필수

3D 프린팅은 의료 및 제조 산업 등에서는 이미 활용 범위가 넓지만, 건설산업에서는 실제 건축물 시공 사례에도 불구하고 해결해야 할 과제들이 많다.
먼저 기술 측면의 과제를 살펴보면, 기존 건설공법과 비교해 공사비와 공사기간 절감이라는 우위를 확보하기 위해서는 모듈러 건축과 마찬가지로 디지털화된 설계 및 시공 프로세스 구축이 필요하다. 또한 3D 프린팅을 활용한 시공방식이 구조물의 벽체나 슬라브 등 일부 부재 제조를 넘어 구조물 전체를 제작할 수 있으려면 프린터의 대형화가 가능해야 하며, 현장 중심의 건설과 비교해 구조적 안정성을 확보할 수 있어야 한다.
기술 측면의 과제 외에 제도정비와 비즈니스모델 창출 등도 해결해야 할 과제다. 무엇보다 새로운 기술이 건설시장에서 정착되기 위해서는 활용을 촉진할 수 있는 관련 제도의 정비가 필수적이다. 기존 건설산업의 제도로는 과거 경험해 보지 못한 기술의 활용 저변을 넓혀 가는 데에는 한계가 존재한다. 따라서 기업과 시장의 목소리를 반영한 제도의 수립과 정비가 반드시 동반되어야 한다.
다음은 비즈니스 모델의 발굴이다. 현장 중심에서 공장제작방식으로 전환이나 대규모 인력 활용에서 소규모 인력과 장비 사용으로의 전환 등은 새로운 형태의 비즈니스 모델을 필요로 한다. 따라서 기업은 사업의 수익성과 영속성 확보를 위한 새로운 형태의 조달방식을 고민해야 하고 이는 곧 과거의 비즈니스모델과는 다른 형태를 요구하게 된다.
새로운 스마트 건설기술의 활용은 낮은 생산성으로 고통받고 있는 건설산업의 전환을 위해 꼭 필요한 요인이다. 하지만, 시장성과 경제성을 확보할 수 있는 기술의 높은 완성도와 활용을 촉진할 수 있는 제도적 환경 마련 및 비즈니스 모델 창출 없이는 무용지물일 뿐이다. 건물을 출력하는 3D 프린팅도 마찬가지라는 점을 잊지 말자.

글 김지은
도시 및 지역계획 박사
주택산업연구원 연구위원

한국기업 시공능력 '1등급 인정'

신흥경제국 '베트남'을 가다

3 주택사업절차

베트남 진출 한국기업은 시공능력 '1등급'을 인정받고 있다. 베트남 주택사업을 위한 법인설립, 인허가, 금융조달, 시공, 분양에 이르는 전 사업과정 및 단계별 리스크를 살펴보기로 한다.

베트남 주택사업절차

1. 법인설립

베트남 기업법(Law 68/2014/QH13)은 법인을 주식회사(JSC, joint stock company), 유한책임회사(LLC, limited liability company), 합작회사(partnership), 개인기업(private enterprise)으로 구분한다.

합작회사와 개인기업은 투자자가 무한책임을 지게 되므로 일반적으로 외국인 투자자는 회사 명의의 재산으로 책임을 부담하는 유한책임회사 또는 주식회사를 설립한다. 유한책임회사와 주식회사는 상호전환이 가능하므로 처음에는 관리가 쉬운 유한책임회사로 설립하고 추후 필요한 경우 주식회사로 전환하는 방법을 권장한다.

베트남 유한책임회사와 주식회사 비교

구 분	유한책임회사		주식회사
	1인 사원*	2인 이상 사원*	
최소 투자자수	1명	2명	3명
의사결정권	소유자	사원총회	주주총회(1년 1회 의무), 이사회(사외이사 최소 20%)
공시규정	없음	없음	있음
증권발행	불가	불가	가능
특징	단독투자자이기 때문에 회사 설립 및 운영이 비교적 간단하고, 의사결정 기관과 절차, 운영규정을 자유롭게 정관에 기재 가능	지인들이나 베트남 파트너와 소규모로 회사를 설립하고자 할 때 적당한 형태의 회사	일반 대중으로부터 빠르고 쉽게 자금을 조달할 수 있도록 하기 위한 회사 형태이므로 추후 상장에 대비하며, 운영과 관련한 공시규정 있음.

* 사원(member)은 사단법인의 구성원을 뜻하며 주식회사의 주주와 같은 개념
자료 : 김유호, 리걸인사이트

외국 투자자의 부동산 개발시장 참여는 허용되나 부동산 유통시장 참여는 제한된다. 외국 투자자에게 허용되는 부동산 사업은 재임대(전대)를 위한 건물 임차, 주거용 건물 건설 후 분양사업(토지 할당), 건물 건설 후 임대사업(토지 임대), 분양·임대 목적 건물의 건설 프로젝트 양수인 경우에 가능하다.

베트남 진출 국내 건설사의 대부분은 프로젝트별로 부동산 사업법인을 설립한다. 국가로부터 토지를 확보한 경우 100% 지분을 소유한 신규 회사를 설립하지만(주로 대기업) 그렇지 못한 경우 토지를 소유한 현지 기업과 합작회사를 설립해 토지를 확보하고 현지 파트너에게 대관업무를 맡기는 경우(주로 중소기업)가 많다.

신규법인 설립과 기업인수 비교

구분	장점	단점
신규법인 설립	경영권 안정, 독자적 영업 단독투자시 투자이익 독점 우발채무 위험 없음 신속한 설립 절차	현지 파트너 부재 관리조직 구축, 영업망 신규 구축 필요 한국인 주재원 주재 비용
현지기업 인수	현지기업 조직, 시장, 경험, 노하우 이용 일부 인수로 JV 형성시 대관업무 용이 50% 이하 취득시 로컬 회사 간주	인수가 평가방법 이견 협상 및 투자절차에 많은 시간 소요 우발채무 이슈

자료 : 강수구 변호사

국내 건설사의 베트남 현지법인 운영 예시(㈜대원)

업 종	현지법인명	투자형태	본사지분	참여 프로젝트
시행	Daewon-Thuduc Housing Development JSC	합작	60%	안푸1차 칸타빌(390세대), 안푸2차 칸타빌 프리미어(200세대) 개발
	Daewon-Hoancau Housing Development JVC	합작	60%	혼까우 칸타빌(189세대) 개발
	Centum Wealth Co., Ltd.	합작	49%	센텀웰스(544세대) 개발
시공	Daewon E&C Co., Ltd.	단독	100%	센텀웰스, 호치민 고밥 이마트, 하이퐁 LG화학 공장, 다낭 대원공장 등 시공

자료 : ㈜대원 내부자료

베트남 법인설립 절차

절차	1. 투자등록증 발급	⇨	2. 법인등록증 발급	⇨	3. 법인설립 후속 절차
필요 서류 및 조치	투자등록증 발급 신청서, 프로젝트 제안서,투자자 관련 서류 재무능력 증명 서류		법인등록증 발급 신청서, 회사 정관 초안, 사원명부 투자자 관련 서류(한국 사업자등록증 등) 사무실 임대 MOU, 투자등록증 사본		설립 공고, 법인인감 등록, 은행계좌 개설
소요기간* (제출처)	15일(DPI)		3영업일(DPI)		10영업일

*소요기간은 일반적인 경우 기준이며 토지사용권이 결부된 법인 설립 사안은 소요기간 증가
자료 : 강수구 변호사

베트남 대부분의 사업 분야는 최소자본금 규정이 없으나, 투자등록증에 기재된 출자자본금액 만큼만 한국에서 베트남으로 송금이 허가되므로, 일반적으로 사무실 임차료, 급여, 원자재 구매비 등 1년 정도 회사를 운영하는데 필요한 최소 금액을 출자자본금으로 정한다.

부동산업, 금융업 등 일부 업종은 최소자본금 규정이 있다. 부동산사업 법인의 최소 법정자본금은 200억동이며 최소 자기자본률은 20ha 미만 개발사업은 20%, 20ha 이상 개발사업은 15%이다. 그러나, 사업지 추가에 따라 사업비가 늘어나도 자본금을 증액할 필요는 없다.

외국인 조건부 투자 분야는 유관 부처의 추가 심사(법정처리기한 45일)가 필요하며, 총 투자 자본금 3,000억동 이상인 경우 업종에 관계없이 조건부 프로젝트로 분류한다. 따라서 초기자본금 3,000억동 미만으로 법인을 설립하고 추후 증자를 통해 자본금을 늘리는 것(법정처리기한 15일)이 효율적이다.

베트남 정부는 세금 납부 후 영업 이익, 기술료 및 서비스료, 지적재산권의 대가, 대출 원리금, 청산 후의 잔여재산 등의 해외송금은 보장한다. 그러나 자본 형태로 투자된 자금은 청산 전에 회수될 수 없으므로, 법인설립부터 이를 감안하여 대출금의 비중 등 투자자본의 포트폴리오 구성이 필요하다.

2. 토지확보

외국인은 투자 프로젝트가 있어야 토지 취득이 가능하다. 프로젝트 이행을 위해 법인 설립과 투자허가를 진행해야 한다. 외국투자 법인은 토지사용권을 보유한 개인으로부터 직접 토지를 매입할 수 없다. 국가로부터 할당, 토지를 보유한 법인 또는 법인의 지분 인수를 통해 토지를 확보할 수 있다.

토지사용기간은 승인된 프로젝트 투자기간 한도와 일치한다. 부동산 개발 프로젝트의 투자기간 한도는 50년이다. 투자기간은 법인 설립과 함께 시작되므로 토지사용권의 취득이 늦어질수록 토지사용기간도 감소한다. 원칙적으로 토지사용기간은 연장될 수 있지만 아직 토지사용기간이 만료된 프로젝트가 없기 때문에 연장 여부의 불확실성이 존재한다.

3. 인허가

일반적인 인허가 절차는 투자계획을 시작으로 토지이용계획의 승인, 상세계획의 승인, 개별 블록 건물설계 순으로 이루어진다. 모든 최종결정은 상급 인민위원회에서 결정한다. 다만 위원회는 기술 및 디자인에 대한 검토능력이 없으므로 인민위원회를 대신해 건설부(MOC, Ministry of Construction), 지방 건설국(DOC, Department of Construction) 또는 제3의 민간기관 등이 검토하게 된다.

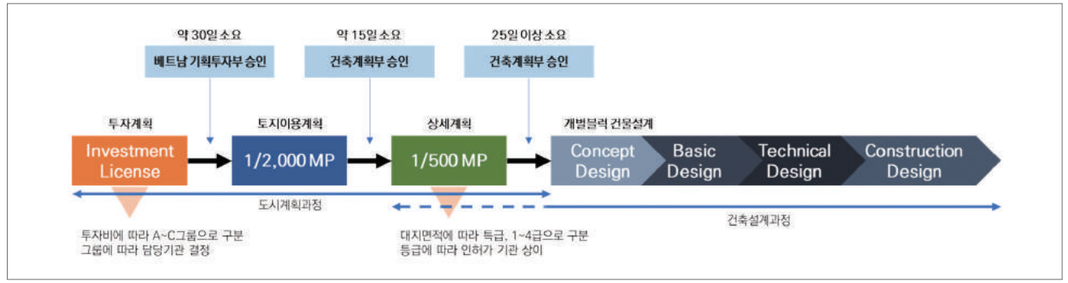
● 투자승인 절차

법인설립 ⇨ 사전 투자승인(계획설계 승인) ⇨ 상세계획 승인 ⇨ 투자승인(기본설계 승인)

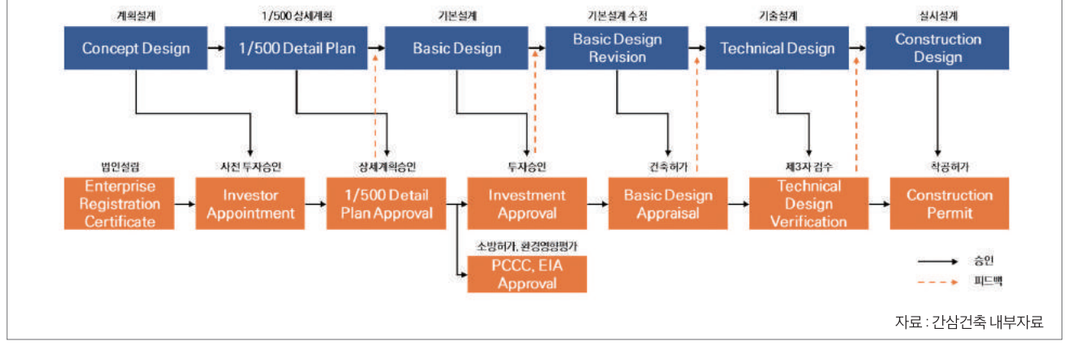
● 설계승인 절차

도시계획 검토(일반계획, 토지이용계획) ⇨ 상세계획 승인 ⇨ 소방 허가, 환경영향평가 승인 ⇨ 건축허가(수정 상세계획 승인) ⇨ 제3자 검수(기술설계 승인) ⇨ 착공허가(실시설계 승인)

일반적인 건축 인허가 절차도



도시계획·건축설계 과정의 세부절차



자료 : 간삼건축 내부자료

4. 시공

베트남 설계 옵션 수준이 한국보다 낮아 주택 건축비는 국내와 비교하면 저렴한 편이다. 베트남 주택 소비자 기대치가 한국만큼 높지 않으므로 국내와 비슷하게 시공 수준을 올리게 되면 과잉 투자가 될 수 있다. 2000년대 후반 이전에는 소비자가 시공 마감 수준을 고를 수 없었으나 최근에는 마감 수준 선택권을 제공하고 있으며 고급 아파트일수록 마감 수준이 높다.

베트남에는 국영기업과 민간기업을 포함하여 약 4,000개 건설업체가 운영되고 있다. 이 가운데 95%가 연간 매출액이 100만 달러 이하인 소규모 건설업체이다. 건설 컨설팅 업체인 아카디스(Arcadis)는 베트남에서 활동하는 시공업체를 4개 등급으로 분류하는데 한국 업체는 1등급에 속해 시공능력을 인정받고 있으며 현지업체는 제일 낮은 평가를 받고 있다.

1㎡당 베트남 아파트 건축비 수준

단위:달러

옵션	저급	중급	고급
기본형	300~350	400	500
풀옵션	-	-	700~800
가구완비	-	-	1,000

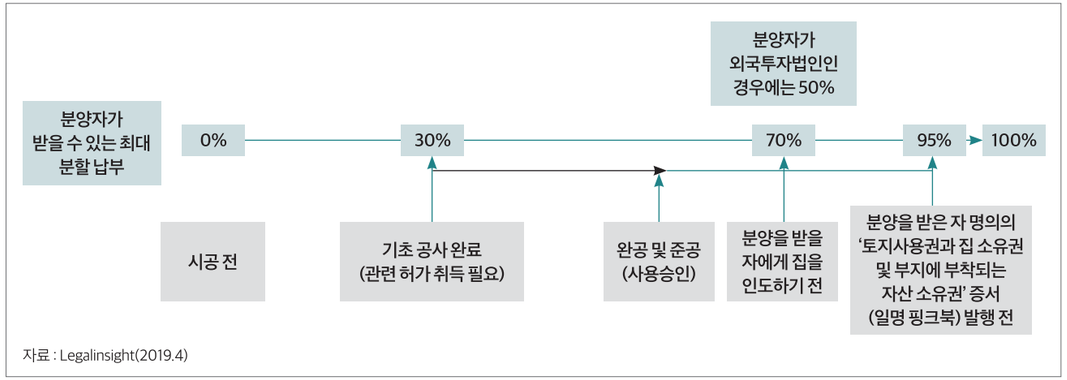
자료 : 이홍 건축사 경험치

아파트 등급과 분양시기에 따른 마감 수준

아파트 등급	시 기			자재
	2005	2008	2013	
Affordable		마이너스 옵션	기초 마감 또는 중간 마감	현지제품
Mid-end		마이너스 옵션	마이너스 옵션, 기초 마감 또는 중간 마감	
High-end	완전 마감	마이너스 옵션 또는 기초 마감	중간 마감 또는 완전 마감	수입제품
Luxury	완전 마감	마이너스 옵션	중간 마감 또는 완전 마감	

자료 : CBRE Vietnam 내부자료

분양대금 수금 절차



자료 : Legalinsight(2019.4)

분양대금 납부일정 예시

구 분	기본형	선납형(분양금 8% 할인)
계약금	18%	30%
중도금	3% X 15회 , 7% X 1회	5% X 11회
잔금	25%	10%
소유권 증명서 발급	5%	5%
합	100%	100%

자료 : 한빛 투자자문

순차 분양시 분양가 예시

구 분	1차분양	2차분양	3차분양	4차분양
세대수	3,495	2,330	2,329	2,129
분양가 (USD/㎡)	$1,400	$1,470	$1,528	$1,574
전차대비 인상률	-	5%	4%	3%

주 : 호치민시 빈홈즈 그랜드파크 1단지 분양계획 / 자료: 베스트랜드 한국지사

5. 분양

기초공사가 완료되면 분양계약과 모델하우스를 오픈한다. 분양계약금은 전체 분양대금의 30%까지 수금이 가능하다. 계약금과 중도금은 수분양자에게 주택 인도 전 70%까지 받을 수 있지만 주택공급자가 외국투자법인인 경우에는 50%로 제한된다. 주택공급자의 토지사용권 및 자산 소유권 증서 발행을 적극적으로 유도하기 위해 증서 발급 전까지의 최대납부금(계약금, 중도금, 잔금)은 95%로 제한한다.

시행사는 은행에 의무적으로 분양보증을 가입하고 계약서에 보증서를 첨부해야 한다. 대부분 사업장이 기초공사 완료 전 예비분양을 실시해 가계약금을 받고 기초공사 완료 후 본 계약을 체결하는 관행을 따른다.

공사가 진행될수록 공사중지 위험이 낮아지기 때문에 한번에 전체물량을 다 분양하지 않고 여러 차례로 나누어 분양하는 관행이 있다. 분양가는 공사진행률이 높아질수록 상승한다. 수분양자는 분양권 전매도 가능하다.

베트남 주택사업 금융조달

1. 국내 조달

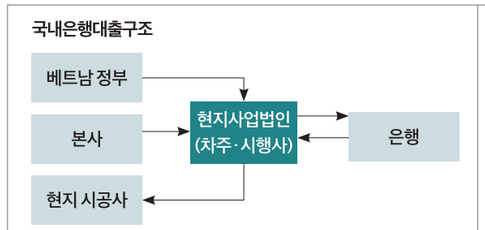
2008년 국제금융위기 이후 지속된 저금리와 축소된 예대마진 폭으로 국내 제1금융권의 경우 해외사업 대출 심사에 엄격한 기준을 적용하고 있다. 보통 회사채 등급이 A등급 이상이고 연대보증이 가능한 기업만 해외사업 대출이 가능하다. 예외적인 경우를 제외하고는 중소규모 건설사는 국내 제1금융권의 베트남 사업 대출은 어렵고 대형건설사도 회사채 등급이 낮으면 대출이 거절된다.

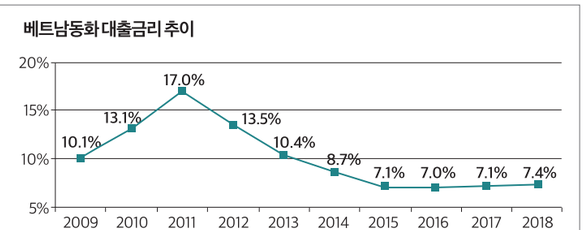
토지사용권을 확보한 현지사업법인이 차주사가 되고, 현지 담보관리은행을 통해 토지사용권을 국내은행에 담보로 제공한다. 현지사업법인을 설립한 본사는 현지사업법인이 연대보증을 제공하여 은행은 이중안전장치 확보하게 된다.

2. 국외 조달

베트남에는 국영은행 5개, 민영은행 30개가 영업하고 있

금융조달 방안





으나, 상위 4개사를 제외하면 우리나라 저축은행 수준의 은행이 대부분이다. 국내 대부분의 대형은행과 증권사, 보험사도 베트남에 진출해 있으며, 신한 베트남은행은 외국계 1위 사업자이다. 베트남 동화대출은 제한사항이 없으나 외화대출인 경우 외화소득이 있는 경우에만 대출이 가능하며, 원칙적으로 수급대금 결제만 허용한다. 동화의 평균대출금리는 인플레이션 시기였던 2011년에 17%까지 치솟았다가 2015년 이후 7%대를 유지하고 있다. 토지사용권은 일시불로 사용료를 납입한 경우에 한해 담보 제공이 가능하며, 감정평가금액의 약 70% 이내에서 대출이 가능하다.

베트남 사업환경

1. 분쟁해결과 문화

외국인 투자자의 베트남에서의 법적 분쟁은 현지 사법 제도의 불완전성과 외국인의 불리함으로 인해 해결이 복잡하다. 따라서 분쟁이 발생하지 않도록 현지인과의 계약 시 매우 신중을 기할 필요가 있다. 분쟁 당사자 중 최소 1인이 외국인 투자자이거나 외국인 투자법인인 경우 분쟁 해결은 베트남 법원, 베트남/외국/국제 중재기구, 당사자 간 합의에 따라 설립된 중재판정부 중에서 선택하여 해결하게 된다(투자법 제14조3항).

중국에 '꽌시(關係)'가 있다면 베트남에는 '꽌해'가 있어 비즈니스에서도 인간관계가 특히 중시된다. 개인적인 친분이 사업 진행에 매우 중요하다는 얘기다. 사업의 순조로운 진행을 위해 당국 및 현지 업계와의 네트워크 형성이 필요하므로 중간에 담당자를 교체하는 일은 가급적 피해야 한다. 사업진행과정에서 담당 공무원이 바뀔 경우 새로운 관계 확립이 필요하여 인내심이 요구된다.

2. 사업리스크

토지보상지연

베트남에서는 민간뿐만 아니라 정부추진사업이라도 주민 편의나 권리 침해시 주민 동의를 받아서 처리한다. 이는 호치민 주석의 유훈으로 정치인이 꼭 지켜야 할 규범으로 여겨지고 있다. 정당한 보상이 이루어졌음에도 지주가 토지를 인도하지 않는 경우, 강제집행이 가능하지만 사회주의 체제이기 때문에 자본주의 체제에서 만큼 적극적인 강제집행이 이뤄지지 않는다.

인허가지연

베트남 부동산 개발의 가장 큰 리스크는 인허가 지연이다. 토지를 확보했더라도 인허가가 지연되어 멈춰 있는 사업이 많다. 특히 2017년부터 시작된 권력투쟁의 성격을 띤 부패와의 전쟁으로 인해 2019년까지 전국적으로 인허가 절차가 지연되고 있다. 인허가 기간은 인허가 기관과의 인적 관계에 영향을 많이 받기 때문에 현지기업이 외국기업보다 적게 소요된다. 우수한 인적 관계를 가지고 있다면 신속히 인허가가 진행될 수도 있으나, 그렇지 않고 불가항력적 사건까지 발생할 경우 몇 년간 지체되는 경우도 드물지 않게 발생한다.

법적 불확실성

시행령 등의 하위법이 상위법의 개정 속도를 따라가지 못하여 상위법과 하위법 간 모순이 발생하고, 법률들 간 내용이 상충되어 담당 공무원이나 관련 기관의 성향에 따라 유권해석이 달라지는 경우 많다. 또한 지역에 따라 동일한 법령이 다르게 적용되고, 동일한 목적의 행정절차도 지방정부마다 다르기 때문에 이를 고려하는 것도 매우 중요하다.

베트남 주택관련 주요 법령

구분		주요내용
주택사업절차	법인설립	• 법인의 종류 : 주식회사(외국인), 유한책임회사(외국인), 합작회사, 개인기업
		• 법인설립절차 : 투자등록증 발급→법인등록증 발급→설립공고,법인인감등록, 은행계좌 개설
		• **부동산업, 금융업 등의 최소자본금 :** 부동산사업 법인의 최소 법정자본금은 200억동이며 최소 자기자본률은 20ha 미만, 개발사업은 20%, 20ha 이상 개발사업은 15%임. • **자본금납입규정 :** 기업등록증 발급 후 90일 이내에 납부하며, .자본금 미납 과태료는 1~2천만동임. 장기미납시 투자등록 취소가능. 정관 자본금의 일부 미납시 과태료 납부 후 감자절차를 밟아야하며, 미납 자본금을 납입하려면 증자절차를 거쳐야 함 • **자본금 납입절차 :** 현지법인 설립 전 자금 지출이 필요시 반드시 베트남 시중은행에 출자법인 명의의 역외계좌(offshore account)를 개설하고 이 계좌를 통해 비용을 지출해야 함. 현지법인 설립 후에는 현지 은행에 신설 법인명의로 직접투자자본금계좌(DICA)를 의무적으로 개설해야 함
	토지확보	• **외국인은 투자 프로젝트가 있어야 토지 취득 가능** • 투자 법인은 토지사용권을 보유한 개인으로부터 직접 토지 매입, 국가 할당, 토지를 보유한 법인 또는 법인의 지분을 인수하여 토지를 확보 가능
		• **매년 갱신되는 토지이용계획을 통해** 국가로부터 할당 가능한 토지 파악 가능. 주택 개발이익과 개발 가능성이 높은 토지를 찾기 위해 도시 장기 마스터플랜, 5개년 주택개발계획, 도시철도, 공항 등 인프라 조성계획을 참고
	인허가	• 투자계획→토지이용계획의 승인→상세계획의 승인→개별 블록 건물설계 • 정부소유의 토지를 대상으로 주택사업을 계획한 경우 해당토지에 대한 LOI(Letter of Intent)제출 필요→IRC(Investment Registration Certificate : 투자등록증)를 관할지역에 신청→IRC 승인 후, 해당 프로젝트에 대한 법인설립을 위해 ERC(Enterprise Registration Certificate : 기업등록증)를 신청
		• 법인 설립 이후, 토지이용계획(1/2,000 Master Plan)의 검토 또는 자체수립 후 정부승인을 거쳐 계획설계(Concept Design)와 세부 토지이용계획 및 지구단위계획(1/500)을 제출하여 정부승인을 받음
	시공	• **베트남 설계 옵션 수준이 한국보다 낮아서** 주택 건축비는 국내와 비교하면 저렴한 편임.
		• 2000년대 후반 이전에는 소비자가 시공 마감 수준을 고를 수 없었으나 최근에는 **마감 수준 선택권을 제공하고 있음.** 경제불황기에는 소비자 부담을 낮추기 위해 마이너스 옵션(bare shell)을 주로 제공하고 호황기에는 완전 마감(full finish)을 제공하는 경향 있음.
	분양	• **기초공사 완료시 분양계약과 모델하우스 오픈 가능.** 분양계약금은 전체 분양대금의 30%까지 받을 수 있음(부동산거래법 No.66/2014/ QH13). • 계약금과 중도금은 수분양자에게 주택 인도 전 70%까지 받을 수 있으나, 주택공급자가 외국투자법인인 경우에는 50%로 제한됨. 최대납부금(계약금, 중도금, 잔금)은 95%로 제한
		• 아파트의 경우 한 단지 내에서 최대 30%까지만 외국인에게 분양 가능하며 여러 차례로 나누어 분양하는 관행 존재. 분양가는 공사진행률이 높아질수록 인상됨.
금융조달	국내	• **보통 회사채 A등급 이상, 연대보증이 가능한 기업**만 해외사업 대출 가능
		• 토지사용권을 확보한 현지사업법인이 차주사가 되고, 현지 담보관리은행을 통해 토지사용권을 국내은행에 담보로 제공. 현지사업법인 설립 본사는 현지사업법인에 연대보증 제공하여 은행은 이중안전장치 확보
	국외	• 토지사용권은 일시불로 사용료를 납입한 경우에 한해 담보제공이 가능하며 은행 보증서, 정기 예금은 금액의 100% 이내에서 대출 가능 • 최근 수익성 좋은 개발사업의 경우 현지 사업법인과 금융기관이 조인트벤처 설립하여 자금조달
사업환경	문화	• 중국에 '꽌시(關係)'가 있다면 베트남에는 '꽌해'가 있어 사업의 순조로운 진행을 위해 당국 및 현지업계와의 네트워크 형성 필요. **현지 사업담당자를 자주 교체하는 것은 바람직하지 않고,** 공무원에게 뒷돈을 주는 관행도 널리 퍼져 있음.
	분쟁	• 분쟁 당사자 중 최소 1인이 외국인 투자자· 외국인 투자법인인 경우 분쟁 해결은 베트남 법원, 베트남 중재기구, 외국 중재기구, 국제 중재기구, 당사자 간 합의에 따라 설립된 중재판정부 중에서 선택하여 해결. 중재 결정은 절차상 하자 등의 특별한 사유가 없는 한 1회의 결정으로 사안이 종료되므로 법원결정보다 신속한 사건해결 가능
	리스크	• **토지보상지연 :** 민간뿐 아니라 정부 추진 사업이라도 주민의 편의나 권리를 침해하는 사항은 주민의 동의를 받아서 처리하게 되어 있어 토지보상지연 불가피 • **인허가지연 :** 베트남 부동산 개발의 가장 큰 리스크, 토지 확보 후에도 인허가 지연으로 멈춰있는 사업이 많음. • **법적 불확실성 :** 상위법과 하위법 간 모순 발생, 유권해석, 지역에 따른 다른 적용

‘시설’은 어떻게 구분되는거지?

부대시설, 복리시설, 기반시설 등 주택사업시 등장하는 시설의 종류는 매우 다양하고 복잡해서 어느 시설이 어디에 속하는지 모호한 경우가 많다. ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전을 통해 다양한 시설의 종류와 정의를 확실하게 정리해보자.

글 김우영

부대시설

- 주택에 딸린 시설 또는 설비
- 주차장, 관리사무소, 담장, 주택단지안의 도로, 건축설비

※ 건축설비 : 전기 · 전화설비, 초고속 정보통신설비, 지능형 홈네트워크설비, 가스 · 급수 · 배수 · 환기 · 난방 · 냉방 · 소화 · 배연 및 오물처리 설비, 승강기, 피뢰침, 방송수신시설, 우편함, 저수조, 방범시설 등을 말함

<관련법령>「주택법」제2조, 동법 시행령 제6조,「주택건설기준 등에 관한 규정」

복리시설

- 주택단지 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설 · 어린이 놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

<관련법령>「주택법」제2조, 동법 시행령 제6조.「주택건설기준 등에 관한 규정」

기반시설

- 도로 · 항만 · 주차장 등 교통시설
- 광장 · 공원 · 녹지 등 공간시설
- 유통 · 업무설비, 수도 · 전기 · 가스공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 등 유통 공급시설
- 학교 · 운동장 · 공공청사 · 문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공 문화체육시설
- 하천 · 유수지 · 방화설비 등 방재시설
- 화장시설 · 공동묘지 · 봉안시설 등 보건위생시설
- 하수도 · 폐기물처리시설 등 환경기초시설

<관련법령>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조, 동법 시행령 제2조

간선시설

- 도로 · 상하수도 · 전기시설 · 가스시설 · 통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지 안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설
- 가스시설 · 통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함

<관련법령>「주택법」제2조

공공시설

- 도로 · 공원 · 철도 · 수도
- 대통령이 정하는 항만 · 공항 · 녹지 · 광장 · 공공공지 · 공동구 · 하천 · 유수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 하수도 등
- 행정청이 설치하는 주차장 · 운동장 · 저수지 · 화장장 · 공동묘지 · 봉안시설

<관련법령>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조, 동법 시행령 제4조,「유비쿼터스 도시의 건설 등에 관한 법률」제2조제3호

부동산PF의 핵심
책임준공확약

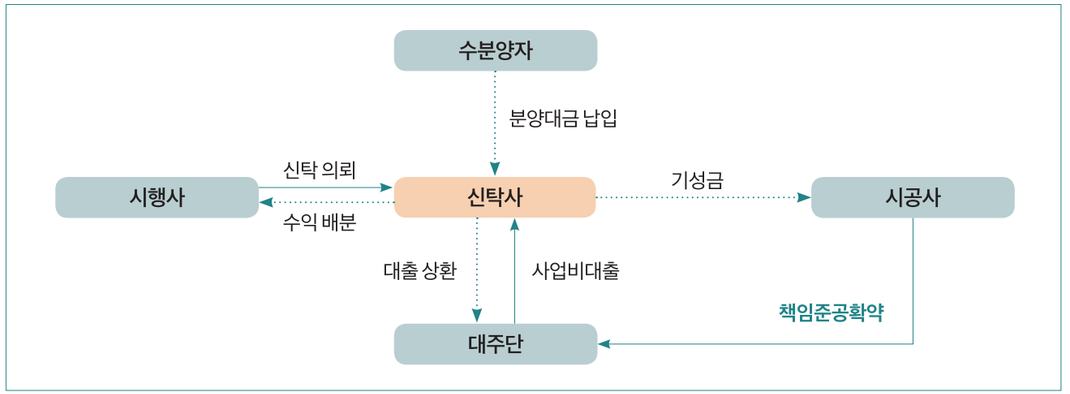
부동산 PF에서 가장 중요한 것이 책임준공이라는 점을 지난호에서 강조한 바 있다.
책임준공확약은 크게 2가지가 있는데 이들의 프로세스와 원리를 자세히 알아보자.

글 김형모
㈜여의도김박사연구소 소장 · 유튜버 '여의도 김박사' 크리에이터

부동산 PF는 기초자산(미준공 건물)과 현금흐름(분양 수입) 그리고 신용보강(책임준공확약) 조건이 모두 갖춰졌을 때 성사된다. PF는 금융기관이 자금을 조달하면 시공사가 해당 기간에 건물을 지어서 금융기관에 건물을 양도하는 절차로 진행되는데 이것이 위반되면 금융기관의 채권을 인수하게 된다.

책임준공확약에는 2가지가 있다. 소위 1군 시공사가 금융기관(대주단)에 책임준공확약(채권인수)하는 것과 신탁사가 시공사를 연대보증하는 신탁사 책임준공확약이 그것이다.

1군 시공사 : 민간 PF



1군 시공사의 기준

① 회사채를 발행하고
② 회사채의 신용등급이 A등급 이상이며
③ 도급능력이 100위 이내인 시공사

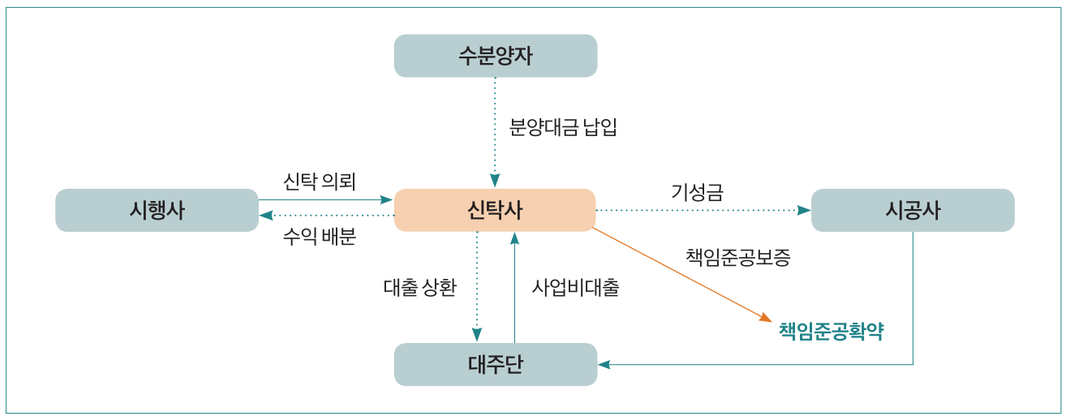
위 3가지 기준을 만족하는 진정한 1군 시공사는 현재 20개에 불과하다. 또한 도급능력이 20위 이내의 시공사라 하더라도 회사채를 발행하지 않거나 회사채를 발행해도 그 신용등급이 B등급이면 1군 시공사라고 말하지 않는다. 예를 들어 D중공업, D건설은 회사채도 발행하고 시공능력도 높지만 신용등급이 안되어 1군 시공사라고 부르지 않는다.

일반적으로 시공사 자체는 1군 시공사의 자격을 가지지 못하지만, 모회사가 1군 시공사의 자격(회사채 발행, 회사채 신용등급이 A등급 이상)인 경우 1군 시공사의 자격을 인정한다. 대주단 (금융기관)이 시공사의 채무인수능력을 인정한다는 것이다.

예를 들어, 이전에 C건설이 C그룹 또는 D통운의 연대보증으로 1군 시공사의 자격을 갖춘 것으로 인정된 적이 있다.

1군 시공사가 시공사로 참여하는 PF를 민간 PF라고 부르며, 대주단의 금리 등도 낮아지게 된다. 민간 PF의 경우 공사비는 높고 확보율은 90%이며 대주단의 금리는 낮은 것이 일반적이다.

신탁사 책임준공 확약 : 책준 PF



상위 20개 정도의 시공사 외에 높은 신용등급을 보유한 시공사는 없다. 신탁사가 시공사의 신용등급을 보강해주는데 이를 책임준공 백업 (BACKUP or CAP)이라고 한다. 시공사는 회사채를 발행하지 않아 무등급이나 현금흐름, 재무제표가 양호하고 시공능력이 인정되는 경우 신탁회사가 책임준공을 연대 보증하게 된다.
이런 형태를 신탁사 책임준공 PF라고 하고 줄여서 '책준PF'라고 한다.

이론적 배경

책준PF는 2014년에 처음으로 시행된 것으로 알려졌다. K신탁이 적극적으로 추진했고 2016년까지 약 10여개의 실적이 있었다. 그런데 2016년 6월 금융감독원에 "책준은 불법"이라는 민원이 제기됐다. 그해 11월 금감원은 "책준은 신탁회사의 고유 업무"라는 의견을 내놓았고 이후 책준이 활발히 진행됐다.
책준은 소위 말하는 책임준공 CDS(Credit Default Swap)이다. 시공사가 책임준공을 하지 못해 건물이 완성되지 못하는 사태가 발생하면 신탁사가 대주단의 채무를 상환하거나 시공사를 교체하여 책임준공을 완료하겠다는 보증이다.
대주단에서 시공능력과 재무능력은 우수하나 회사채를 발행하지 않는 시공사들을 낮은 시공단가에 사용하고자 보험을 드는 것이라고 볼 수 있다.
신탁이란 자산의 담보, 처분, 관리를 위탁자가 신탁사에 위임하는 것으로 부동산 금융에서 결국 건물 등 사업물건에 대한 소유권이 신탁사에게 귀속되니 신탁사가 자기가 소유할 건물의 준공을 책임지는 것이다. 일반적으로 신탁회사에서 개발신탁을 진행하기에 책임준공을 보증하는 것은 그리 어려운 것이 아니다.

민간 PF와의 차이점

① 책준 수수료 (매출액의 1.2~2%)를 신탁사가 청구하고
② 대주단의 금리는 높아지며
③ 공사비는 낮아지고
④ 공사비 확보율은 80~85% 수준이 된다.
⑤ 시공사가 공사를 완료하지 못하는 경우 신탁사 시공사를 교체하거나 연체수수료를 대주단에게 지급하는 보증을 한다.

책준을 시행하는 신탁사

일반 증권사 PF는 신탁사 중에 금융지주의 신탁사인 KB, 하나, 우리, 아시아(신한)의 책임준공확약만을 인정하는 것이 일반적이다. 반면 저축은행, 새마을금고 PF는 14개 모든 신탁사의 책임준공확약을 인정해 준다.

신탁사의 책준 조건

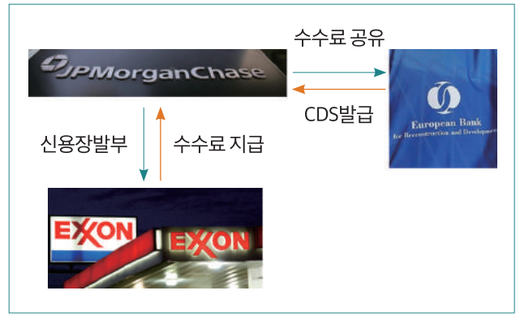
신탁사가 내부적으로 책임준공확약을 심의하는 조건은 다음과 같다.
① 사업비조달이 원활해서 공사비 조달에 문제가 없는지 (필수사업비 조달이 충분한지)
② 시공사의 재무능력과 시공능력이 충분해서 건물 준공에 문제가 없는지 (시공사 신용등급이 BBB이상)
③ 공사비 산정은 타당한지
④ 공사비가 유보되는 경우 해당 유보공사비를 시공사가 책임지고 부담할 수 있는지
위 ①의 경우에는 자체적인 기준이 있어서 필수사업비의 몇 % 이상이 조달되는 PF 사업이어야만 한다.
②는 시공사의 재무능력, 신용등급, 시공능력 등을 정확히 파악해야 한다.
③은 설계도면, 견적서 등을 검토하여 공사비가 적정한지를 검증할 수 있는 능력이 있어야 한다.

④는 시공사로 하여금 보증서를 지급 받는다.
예를 들어 전년도 매출액이 100억인 회사가 150억원의 책준을 신청하면 받아들일 수 없는 것이다. 그리고 현금흐름상 부채비율이 200%가 넘으면 시공사가 공사를 완공하기에 불안하다고 판단을 하게 된다.

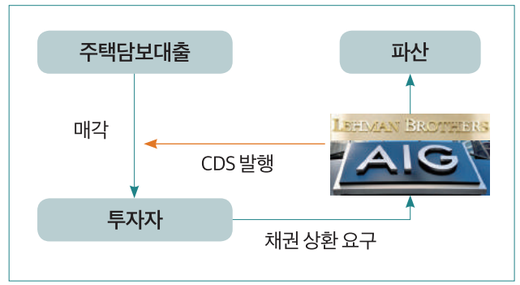
책임준공확약 CDS의 뒷이야기

신탁사의 책임준공확약은 파생상품인 CDS(Credit Default Swap)의 일종이다. 부도의 위험만 따로 떼어내어 사고파는 신용파생상품으로 1994년 JP모건이 개발한 금융기술이다.
94년 당시 엑손모빌의 유조선 난파로 유출된 기름이 프랑스 해변을 덮치는 사건이 발생했다. 액손모빌은 4조원의 집단소송을 당했고, 프랑스 법원에 지불해야 하는 공탁금 4조원의 신용장 발부를 JP모건에 의뢰하기에 이르렀다.
JP모건은 신용위험을 피하기 위해 엑손모빌에게 받은 수수료의 일정 금액을 공유하겠다는 조건으로 유럽부흥은행에 신용장 발부를 제안한다. 유럽부흥은행은 제안을 받아들여 JP모건에게 미래에 발생할지 모를 채권에 대한 보증서를 발급한다.
유럽부흥은행이 보증서를 발급한 이유는 엑손모빌이 채무를 불이행할 정도의 부실한 회사가 아니고 아직 발생하지 않은 일이므로 대손 충담금을 쌓을 필요가 없으며 단지 미래에 발생하는 일에 대한 보증으로 막대한 수수료를 수취할 수 있기 때문이다.
결론적으로 JP모건은 채무 이전으로 대손 충당금을 면탈하면서 중개수수료를 받고, 유럽부흥개발은행은 아직 발생하지 않은 대출이므로 대손 충당금을 면탈하면서 수수료를 받은 것이다.
하지만 이런 유용한 듯 보이는 CDS는 2008년 미국의 금융위기 시절 리먼브라더스의 파산을 불러온 원인이 된다. 서브프라임(신용등급이 낮은 고객)에게 대출한 금융기관의 대출에 리먼브라더스가 보증을 섰는데 그 대출이 부실화되면서 많은 금융기관이 보증기관인 리먼브라더스에게 채권인수를 요구해 리먼브라더스가 파산을 하게 되는 부작용도 일어났다.

JP모건의 CDS



2008년 금융위기



이렇게 신탁사 책임준공확약은 일종의 파생상품인 CDS의 일종으로 그 위험성이 내재한다. 따라서 모든 신탁사는 본인이 보증을 서는 사업 및 시공사에 대한 신중한 접근이 필요하다.
책임준공확약은 모든 부동산 PF에서 제일 중요한 신용보강이다. 본인이 대출한 자금의 많은 부분이 공사비로 지급되므로 본인이 건물(미확정 담보물)을 확보하지 못하면 손해를 볼 수 있기 때문에 모든 부동산 PF에서 제일 중요하게 다루는 부분이다.
미분양이나 분양률이 저조한 경우는 미분양담보대출 등을 실행할 수 있으나, 시공사의 문제로 건물이 준공되지 않아 기초자산인 담보물을 확보하지 못하는 경우가 발생하면 대주단 입장에서는 정말 큰 일이 나기 때문이다. 따라서 책임준공확약은 부동산 PF에서 제일 중요한 것이라 강조해도 지나치지 않다.

지하안전영향평가 협의시기 '착공 전'으로 바꿔야

2018년 1월부터 시행하고 있는 지하안전영향평가 제도가 빈번한 사업지연을 초래해 시간적·경제적 부담을 가중시키고 있다. 안전을 위해서라도 지하안전영향평가 협의시기를 '사업승인 전'에서 '착공 전'으로 조정해 충분한 준비시간을 제공해야 한다.

글 김형범 정책관리본부 차장

지하안전영향평가는 2016년 1월 7일 제정한 「지하안전관리에 대한 특별법」에 따라 도입된 제도다. 2014년 발생한 석촌호수 싱크홀 사고 이후 도심지 지반침하사고가 잇따르자 특별법을 제정해 예방에 나섰다.

이에 따라 지하 10m 이상 굴착공사를 수반하는 사업은 승인 전에 지하안전영향평가를 실시하고 있다. 특별법 도입 이후 2년간 2,048건(2018년 781건, 2019년 1,267건)의 지하안전영향평가가 실시됐다.

- **지하안전영향평가** 굴착깊이 20미터 이상
- **소규모 지하안전영향평가** 굴착깊이 10미터 이상 20미터 미만

2년간 지하안전영향평가 2,048건 실시

지하안전영향평가는 사업승인 전에 실시한다. 승인을 받아야 하는 사업자가 지하안전영향평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관의 장에게 제출하는 것으로 평가절차가 시작된다.

다음으로 승인권자는 국토교통부로부터 협의기관 업무를 위임받은 지방국토관리청에 협의를 요청한다. 이에, 지방국토관리청(협의기관)은 법령에서 지정한 검토기관인 한국시설안전공단, LH공사에 검토를 의뢰한다. 검토기관에서는 검토 후 결과를 협의기관에 제출하고, 협의기관은 이를 승인권자에게 통보하게 되어 있다.

지하안전영향평가 협의절차

① 지하영향평가서 작성 (사업주체)	② 건축허가 접수 (승인권자)	③ 국토부 협의요청 (지방국토관리청 위임)	④ 위탁기관 검토의뢰 (시설안전공단, LH 등)
⑤ 검토결과 제출 (위탁기관→국토부)	⑥ 협의결과 회신 (국토부→승인권자)	⑦ 승인전 협의결과 확인 (승인권자)	⑧ 사업승인 처리

※ 사업주체, 승인권자는 협의내용에 이의 및 보완 시 90일이내 국토부(지방국토관리청)에 조정 요청

협의기간 6개월 이상 소요 '빈번'

지하안전영향평가는 그 필요성이 중대함에도 불구하고 협의시기 등의 문제로 몸살을 앓고 있다.

통상 협의기간은 평균 3~4개월 가량으로 길게는 6개월 이상 소요되는 것으로 나타났다. 이처럼 사업승인 처리기간이 길어지면서 승인 이후에나 가능한 PF 등 금융권 협약도 함께 지연되는 문제가 뒤따른다.

또 승인권자는 흙막이·차수(遮水) 공법이 달라지는 경우 재협의를 요청토록 시행령에 규정하고 있어 이로 인한 추가적인 사업 지연도 빈번한 실정이다.

사업지연이 사업자들의 볼멘소리라고만 볼 수 없다. 정부는 지금까지 사회적 이슈를 몰고 온 사건이 발생할 때마다 각종 심의제도 신설로 대응해왔다. 현재 건축공사시 적용되는 심의는 공공공사의 경우는 20개가 넘으며, 민간 공동주택에서도 무려 10개 내외의 심의가 진행된다.

유사한 중복심의로 인한 행정비효율 문제도 있다. 지하안전영향평가(주변 건물)와 굴토심의(해당 건물)도 심의내용이 지하안전성 검토로 유사하여 효율적 운영을 위한 통합이 논의되어야 한다.

기존 건축물 철거 전에 작성되는 지하구조물 설계도서는 기본계획 수준에 불과하다. 지하안전을 위한 공법 적용이 사실상 불가능하다는 얘기가 된다. 이로 인해 건축물 철거 후에 재검토가 필요해지기 때문에 사업주체의 시간적·경제적 고충이 커지고 있다. 또 인허가가 지연되는 만큼 증가한 사업비로 인한 분양가 상승도 불가피해진다.

협의시기 착공전으로 바꾸고 검토기관 늘려야

지하안정평가를 굴토심의와 병행하여 착공신고 전까지 협의토록 개선할 필요가 있다. 서울시 10개구, 경기도 파주시 등 일부 지자체에서는 민원불편 해소를 위해 내부지침으로 이미 협의시기를 착공 전으로 완화하여 큰 효과를 보고 있는 만큼 신속한 건축행정 처리와 안전사고 예방을 위해 법이 조속히 개정되어야 한다.

현재 2곳에 불과한 검토기관도 늘려야 한다. 검토기관들이 경상남도 진주에 위치해 접근성이 떨어지고 담당인력도 부족한 실정이다. 업무의 77.9%가 집중되는 수도권 관할 검토기관을 추가로 지정해야할 필요가 있다.

검토대행기관 관할구역

- **LH공사** : 서울, 인천, 대전, 원주
- **한국시설안전공단** : 경기도, LH공사 관할구역이 아닌 전국

향후 도심 고령화 및 산업개발 고도화로 지하안전영향평가 대상 개발사업이 지속적으로 증가할 것이다. 이에 대비한 지하안전영향평가 제도개선이 시급하다.

알쏭달쏭 변화무쌍
부동산대책 총정리

주택담보대출 규제 현황

이번 정부 들어 20차례가 넘는 부동산대책으로 주택담보대출 규제가 수차례 중첩되어 현재의 규제내용을 파악하기가 쉽지 않다. 주택담보대출 규제는 분양성에 큰 영향을 미치는 사안인 만큼 그 내용을 정확히 알고 분양업무에 활용할 필요가 있다. 현재까지의 부동산대책 내용을 종합하여 주택담보대출 규제 현황을 정리했다.

정리 김종언 정책관리본부 차장

주택담보대출 규제 현황

구 분	조정대상지역	투기과열지구·투기지역	비규제지역
가계 대출	• LTV : 9억 이하 50%, 9억 초과 30% • DTI : 50%	• LTV : 9억 이하 40%, 9억 초과 20%, 15억 초과 0% • DTI : 40%	• LTV 70% • DTI 60% 주담대 1건 이상 보유시 • LTV 60% • DTI 50%
	• **2주택 이상** 보유세대는 주택신규 구입을 위한 주담대 **금지(LTV 0%)** • **1주택** 세대는 주택 신규구입을 위한 주담대 **원칙적 금지** **(예외) 기존주택 6개월내 처분 및 전입 조건,** 무주택 자녀 분가, 부모 별거봉양 등 • **무주택** 세대는 주택 신규구입을 위한 주담대시 **6개월내 전입 의무** • 고가주택(시가 9억초과) 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지		
사업자대출	• 주택매매·임대사업자 주담대 금지		

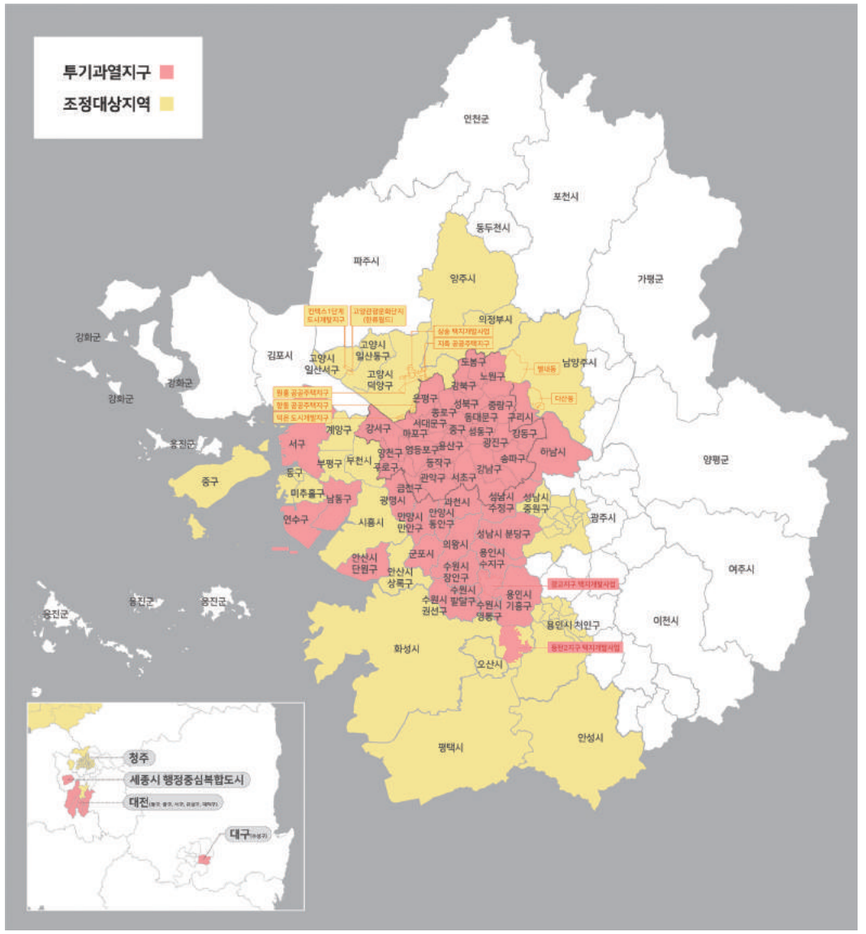
※ '서민·실수요자'는 다음 요건 모두 충족시 LTV 가산 (+10%p)

① 무주택세대주
② 주택가격 5억원(조정대상지역)·6억원(투기과열지구·투기지역) 이하
③ 부부합산 연소득 8천만원 이하(생애최초구입자 9천만원 이하)

※ 서민·실수요자를 위한 내 집 마련 지원 상품인 디딤돌대출, 보금자리론의 경우 LTV 규제 비율을 최대 70% 유지

규제지역 지정 현황

◆ 투기과열지구·조정대상지역



◆ 투기지역

서울(강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서, 종로, 중구, 동대문, 동작), 세종

등록사업자의 **변경신고 의무**

글 박상건 회원사업실 과장

Q. 주택건설사업을 영위하고 있는 법인사업자입니다.
사업규모가 커지면서 자본금을 증자하고 기술자를 추가로 고용할 예정이며 사무실도 확장 이전할 계획입니다.
이 경우 변경사항에 대한 신고의무가 있다고 들었는데, 변경신고는 어떻게 하는 것인가요?

변경신고 구비서류

변경사항	구비서류
상호변경	① 변경신고서(사용인감날인 가능) ② 주택건설사업자등록증 원본 ③ 법인등기사항전부증명서(말소사항포함) 원본
대표자변경	① 변경신고서(사용인감날인 가능) ② 주택건설사업자등록증 원본 ③ 법인등기사항전부증명서(말소사항포함) 원본 ④ 임원인적사항(협회양식)
소재지변경	① 변경신고서(사용인감날인 가능) ② 주택건설사업자등록증 원본 ③ 법인등기사항전부증명서(말소사항포함) 원본 ④ 건물등기부등본 또는 건축물관리대장 원본 ⑤ 임대차계약서사본(임대시에만 첨부)(원본대조필) : 전전세일경우 최초임대차계약서, 전전세계약서, 전대동의서 ※ 타시도로 이전시 폐쇄등기부등본 첨부
기술자변경	① 변경신고서(사용인감날인 가능) ② 주택건설사업자등록증 원본 ③ 기술자보유증명서 원본 ④ 자격증(경력증) 수첩 사본(원본대조필) ⑤ 근로계약서(고용계약서) 사본(원본대조필) ⑥ 종전 기술자 퇴직증명서(회사자체양식)

※ 변경 상황에 따라 제출서류가 추가될 수 있음

A. 등록사업자는 「주택법시행령」 제15조제3항에 따라 등록사항(상호, 대표자, 영업소소재지, 자본금, 기술자)에 변경이 있으면 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고하도록 규정하고 있습니다.

변경신고의 대상 등록사항이 변경된 등록사업자는 변경신고의 의무가 있습니다.

신고기한의 기산점 기술자 변경사항의 경우는 종전 등록기술자의 퇴직증명서상의 퇴사일로부터 산정하고, 이외의 변경사항의 경우는 변경사유가 발생한 날(법인의 경우는 법인등기사항전부증명서 상의 등기일, 개인의 경우는 사업자등록증 상의 변경일)로 부터 30일 이내에 신고하여야 하며 민법 제157조에 따라 초일은 산입하지 않습니다.

신고기한의 만료점 민법 제159조 및 제161조에 따라 기간말일의 종료로 기간이 만료되며 기간의 말일이 토요일 또는 공휴일에 해당한 때에는 그 익일로 만료됩니다.

다만, 경미한 사항이라면 변경 신고대상에서 제외 「주택법시행령」 제15조제3항 및 「주택법시행규칙」 제4조제7항에 따라 자본금, 기술인의 수, 사무실의 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우는 경미한 사항으로 보아 변경 신고대상에서 제외하고 있습니다.

변경신고시 구비서류 「주택법시행규칙」 제4조제5항에 따라 변경신고를 하려는 경우 별지 제5호서식인 변경신고서와 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 협회에 제출토록 하고 있습니다.

신고기한 초과 및 미신고시 행정처분 주의 변경신고를 지연하거나 등록기준에 미달하게 된 날부터 1개월이 지날 때까지 보완하지 않은 경우 「주택법시행령」 제18조제1항에 따라 경고 또는 영업정지 등의 행정처분을 받을 수 있으니 유념하시기 바랍니다.

답변 요약 질문자는 주택건설사업자로 자본금 증자와 기술자의 추가고용 그리고 사무실 이전을 계획하고 있습니다. 「주택법시행령」 제15조제3항 및 「주택법시행규칙」 제4조제7항에 따라 자본금, 기술인의 수, 사무실의 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우는 경미한 사항으로 보아 변경신고 대상에서 제외됩니다. 따라서 영업소소재지의 변경만 이전 등기 후 30일 이내에 구비서류를 갖추어 협회에 신고하면 됩니다.

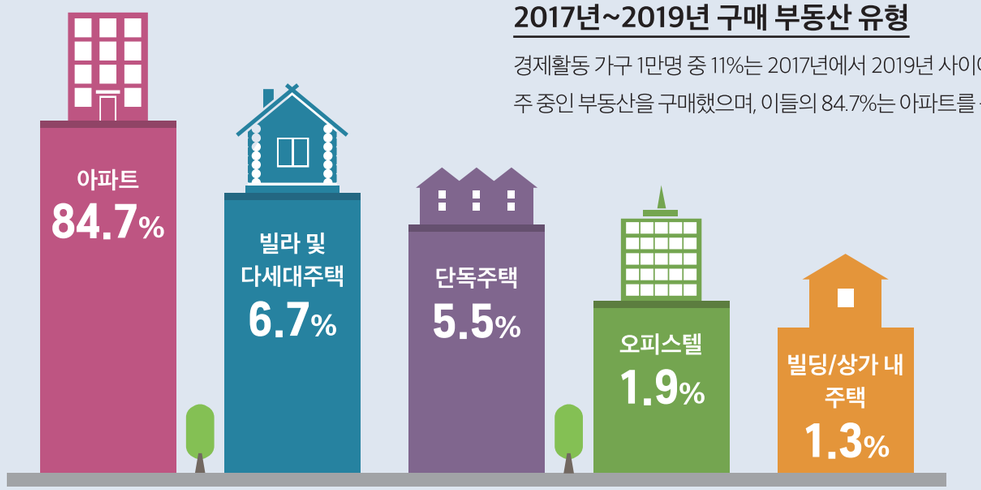
보통사람들의 부동산 구매행태

신한은행에서 전국 만20~64세 경제활동자 1만명을 대상으로 조사한 '보통사람 금융생활 보고서(조사기간 2019년 9월~10월)'를 발표했다. 보고서에서는 보통사람들의 소득 및 지출, 부채, 지출형태 등을 다루고 있다. 본지에서는 자가부동산 구매행태를 중심으로 살펴보기로 한다.

정리 김우영

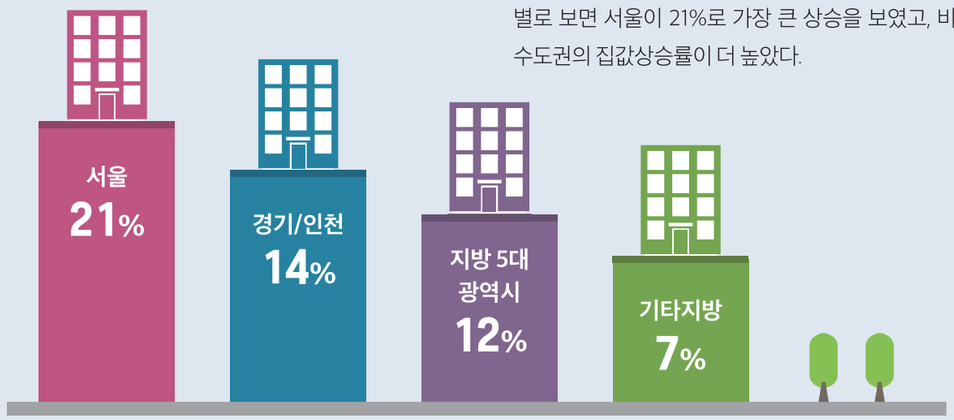
2017년~2019년 구매 부동산 유형

경제활동 가구 1만명 중 11%는 2017년에서 2019년 사이에 현재 거주 중인 부동산을 구매했으며, 이들의 84.7%는 아파트를 구매했다.



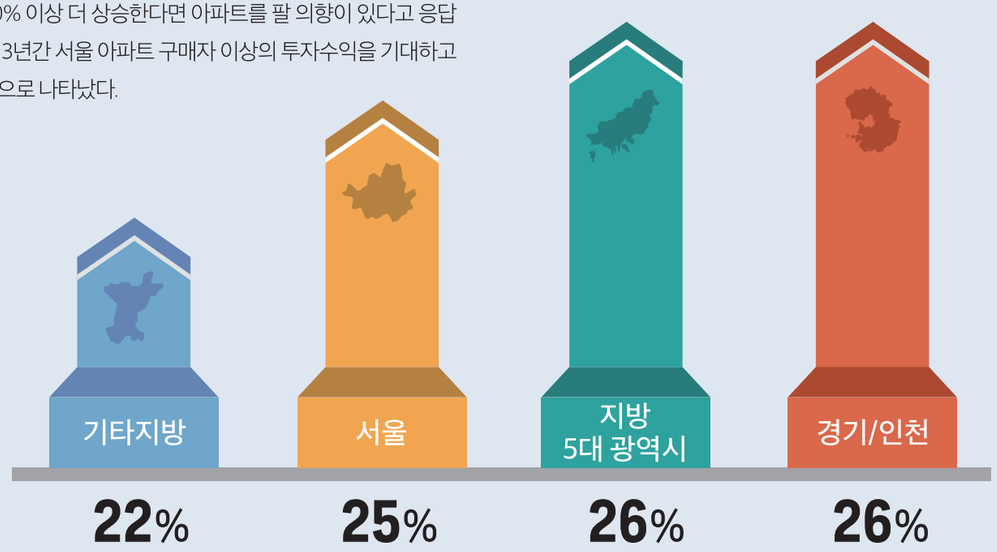
지역별 아파트 구매 당시 가격 대비 현재 상승률

지난 3년 내 거주목적을 위해 아파트를 장만한 경우, 평균적으로 구매 당시 대비 아파트 가격이 오른 것으로 나타났다. 주요 권역별로 보면 서울이 21%로 가장 큰 상승을 보였고, 비수도권 대비 수도권의 집값상승률이 더 높았다.



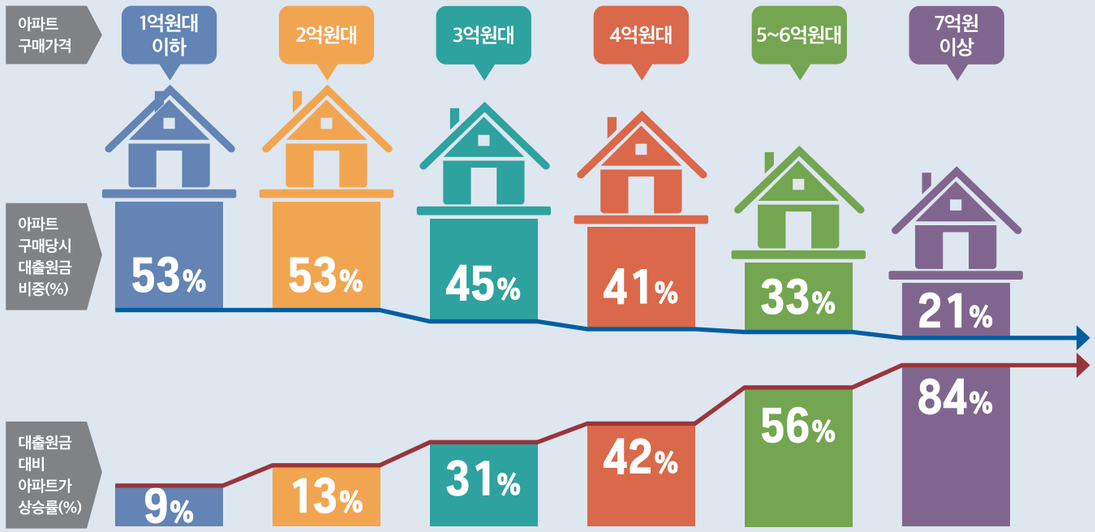
향후 3년 내 아파트 매매시 기대 상승률

최근 구매한 아파트가 있는 응답자들은 현재가치 대비 향후 3년 내에 20% 이상 더 상승한다면 아파트를 팔 의향이 있다고 응답해 지난 3년간 서울 아파트 구매자 이상의 투자수익을 기대하고 있는 것으로 나타났다.



아파트 구매가에 따른 아파트값 상승률

지난 3년간 구매 아파트의 현재가치를 살펴보면 아파트 구매금액이 높을수록 구매 후 가치가 상승한 것으로 나타났다. 2억원대 이하의 아파트 구매자의 상승률은 전국의 아파트 구매자의 평균 상승률(14%)에도 미치지 못한 것으로 나타났다.

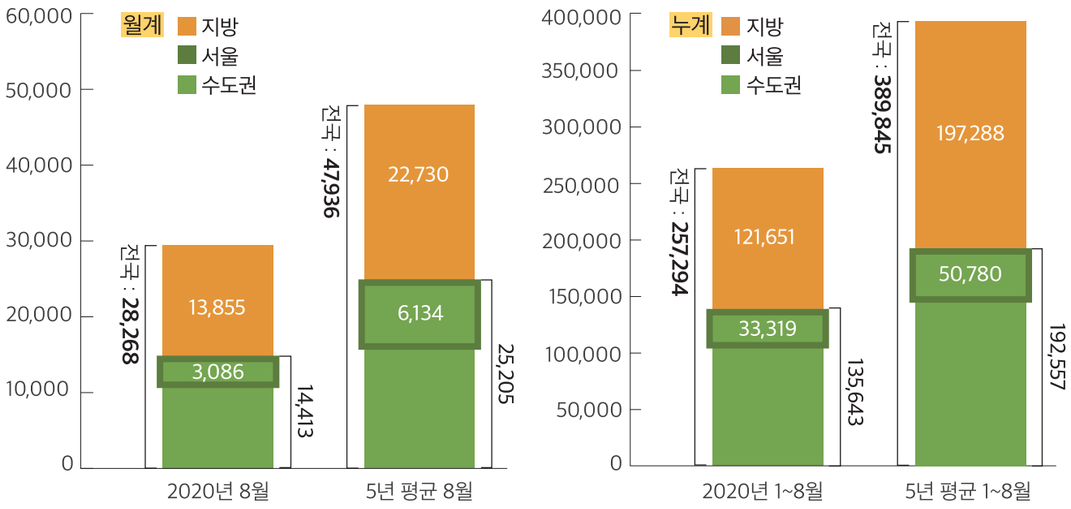


인허가실적 · 매매거래량 · 입주물량 · 분양물량 · 미분양현황

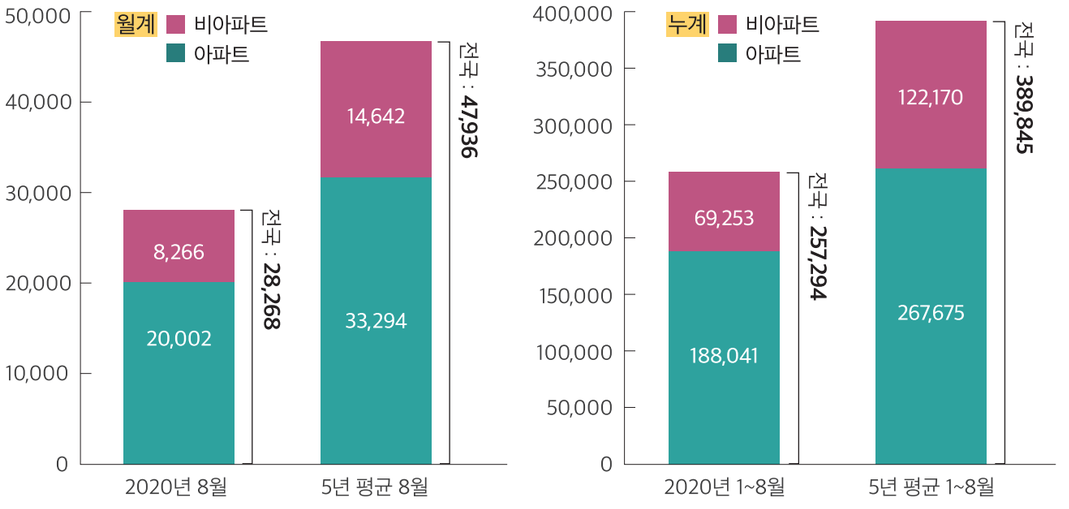
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
9월말 발표(8월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 아파트 입주물량, 분양물량, 미분양 현황을 살펴보자.
정리 김우영 **자료출처** 국토교통부 통계누리

1. 인허가 실적 추이 : 8월 주택인허가 28,268만호. 전년 동월대비 1.8% 소폭 감소하였으며, 지방은 전년 대비 50.4% 증가

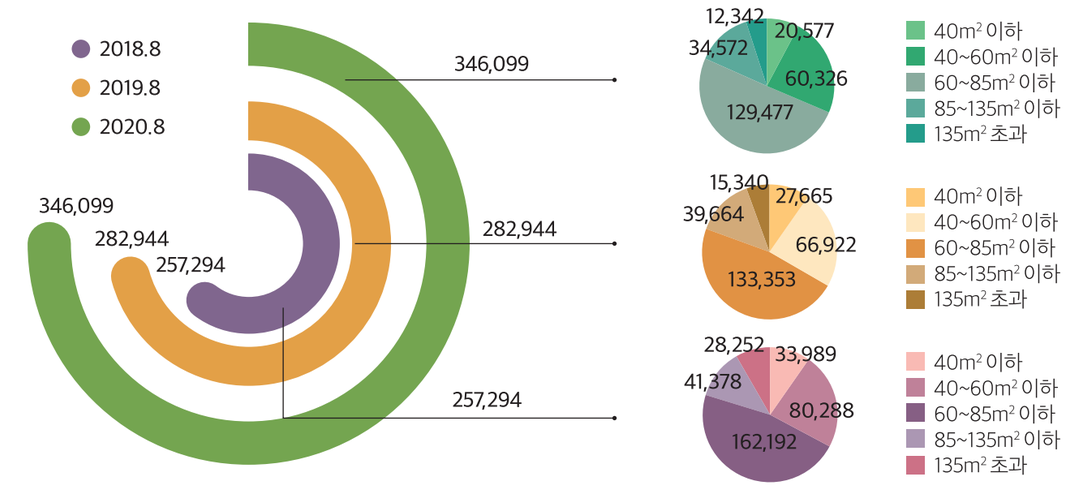
지역별 인허가 추이 * 단위 : 세대



주택유형별 인허가 추이 * 단위 : 세대

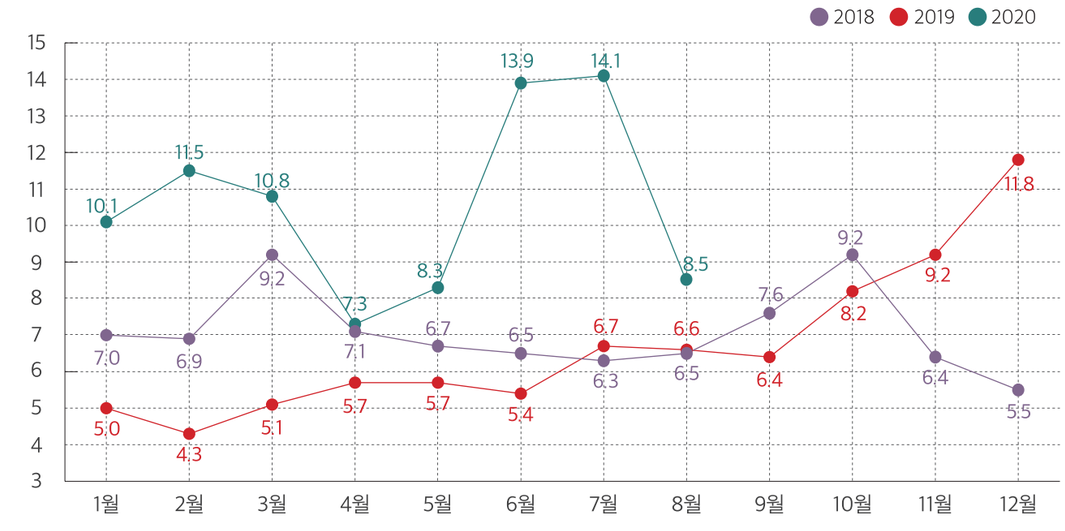


전용면적별 인허가 추이 * 단위 : 세대



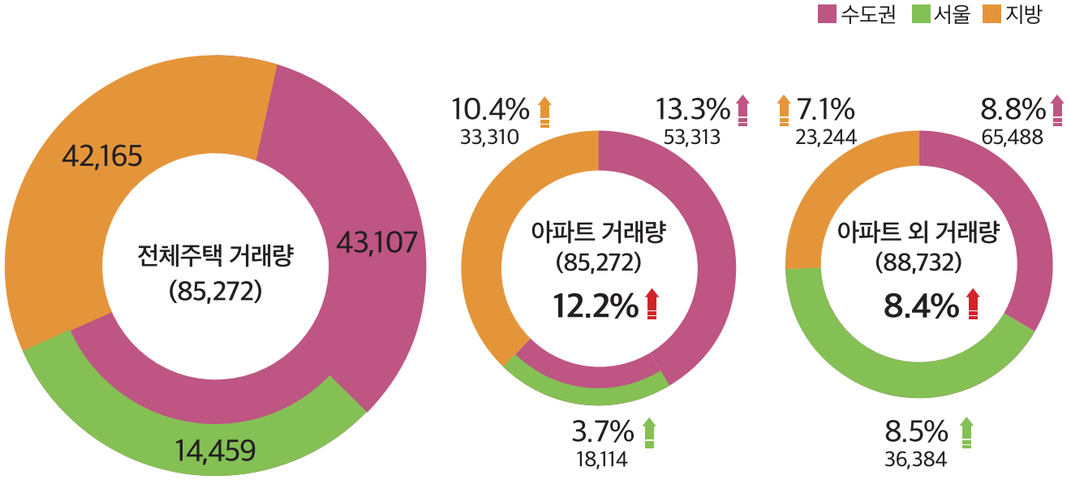
2. 주택 매매 거래량 : 8월 거래량 8.5만건, 전월 대비 39.7% 감소하였으며, 전년 동월대비 28.2% 증가

주택 매매 거래량 * 단위 : 만 건



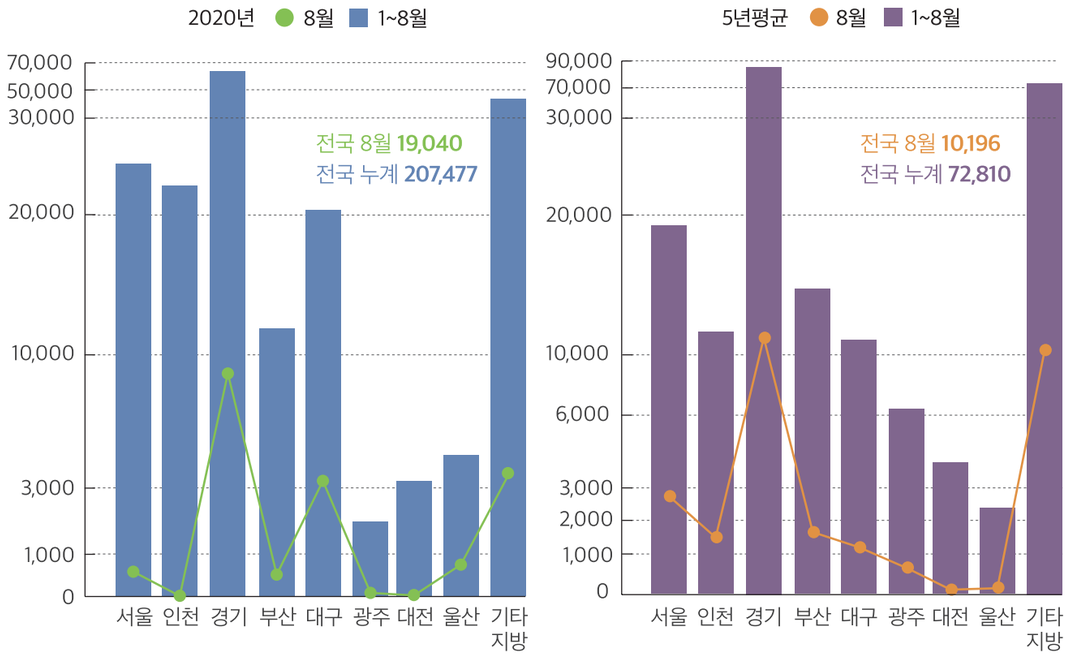
3. 주택 전월세 거래량 : 8월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 12.2% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 8.4% 증가

주택 전월세 거래량 * 단위 : 건

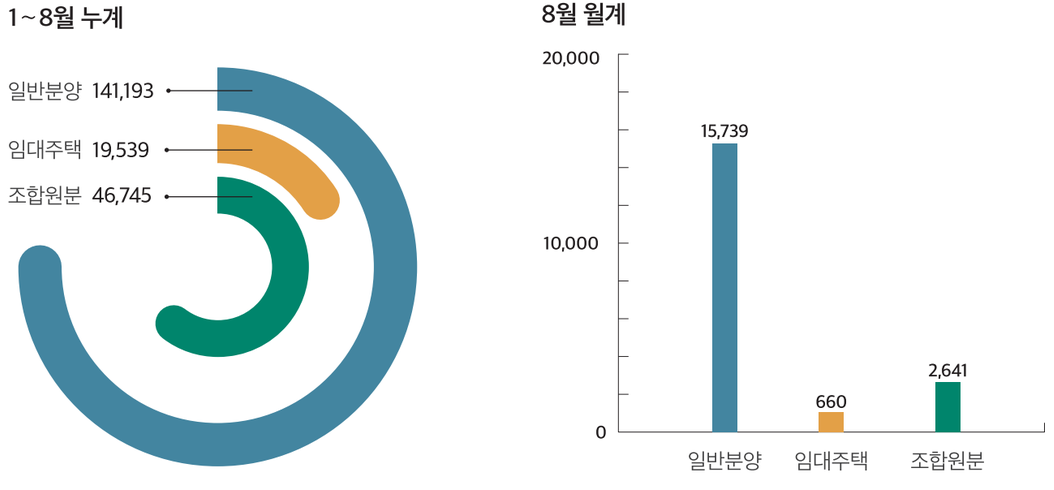


4. 분양물량 : 8월 공동주택 분양실적은 전국 19,040호. 전년동월 대비 28.8% 감소. 수도권은 전년 동월대비 46.3% 감소

지역별 분양물량 * 단위 : 세대

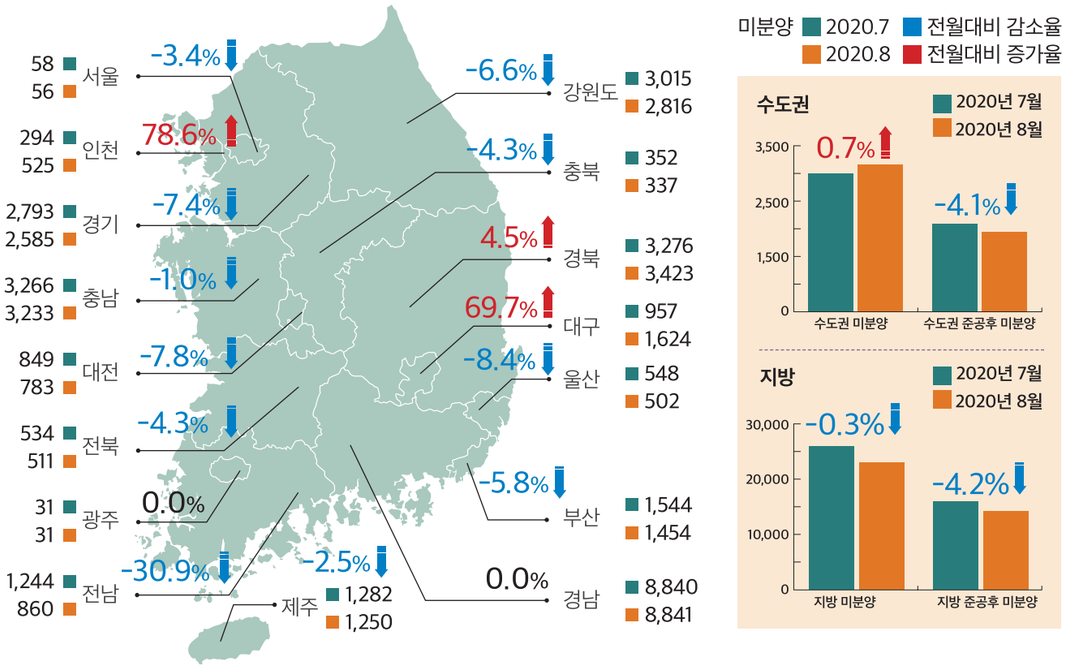


8월 부문별 분양승인실적 * 단위 : 세대



5. 미분양 : 8월말 기준 전국의 미분양 주택 28,831호. 전월대비 0.2% 감소

지역별 미분양 현황 * 단위 : 세대



부동산 주요 세법 개정사항

소득세, 종합부동산세법, 법인세법 등 주택사업·부동산과 관련된 주요세법들의 시행령 개정사항을 알아보자.
자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「법인세법 시행령」 「소득세법 시행령」 「종합부동산세법 시행령」 「조세특례제한법 시행령」 개정

대통령령 제31083호 (2020.10.7)

제31084호 (2020.10.7)

제31085호 (2020.10.7)

제31086호 (2020.10.7)

【소득세법 시행령】

• 주택임대소득 분리과세시 필요경비 우대를 받는 등록임대주택은 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정(제122조의2제1항제1호)

• 임대주택 외 거주주택에 대한 1세대1주택 비과세를 적용받을 수 있는 임대주택의 범위 조정 및 예외규정 신설(제155조)

- 임대사업자의 임대주택 외 거주주택에 대한 1세대1주택 비과세를 적용받을 수 있는 단기임대주택 및 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정
- 「민간임대주택에 관한 특별법」개정 이후 신규 등록하는 장기임대주택에 대해서는 의무임대기간 요건을 10년으로 연장
- 「민간임대주택에 관한 특별법」개정으로 임대기간 종료시 임대등록이 말소되는 경우 및 임대기간 종료 전에 자진 말소(다만, 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정)하는 경우 해당 임대사업자의 1 거주주택에 대하여 소득세법상 임대기간 요건을 충족하지 못한 경우에도 등록이 말소된 날 임대기간요건을 갖춘 것으로 보는 한편, 등록 말소 이후 5년 내 1거주주택 양도시 1세대1주택 비과세를 적용받을 수 있도록 예외규정 마련

• 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택에 대한 중과세율 적용 배제범위 조정 및 예외규정 신설(제167조의3)

- 「민간임대주택에 관한 특별법」개정으로 임대기간 종료시 임대등록이 말소되는 임대주택에 대하여 소득세법상 임대기간 요건을 충족하는 것으로 보는 한편, 같은 법에 따라 임대기간 종료 전에 자진 말소하는 경우(다만, 임대의무기간의 2분의 1 이상을 임대한 경우에 한정) 등록 말소 이후 1년 이내 양도시 조정대상지역 내 다주택자에 대한 양도소득세 중과세율 적용에서 제외하는 예외규정 마련

- 조정대상지역 내 다주택자의 임대주택에 대한 중과세율 적용 배제되는 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 2020년 7월 10일 이전에 등록한 것으로 한정하도록 조정하는 한편, 「민간임대주택에 관한 특별법」개정 이후 신규 등록하는 장기임대주택에 대해서는 의무임대기간 요건을 10년으로 연장

【법인세법 시행령】

• 법인세 추가세율 적용배제 요건 변경 등(제92조의2)

- 법인의 임대주택 양도에 대한 추가세율 적용배제 요건으로서 장기일반민간임대주택 등의 임대기간요건을 8년 이상에서 10년 이상으로 조정하고, 폐지되는 유형의 민간임대주택으로서 해당 등록이 자동말소된 경우는 그 등록이 말소된 때에 임대기간 요건을 갖춘 것으로 봄
- 2020년 7월 11일 이후 폐지되는 유형의 민간임대주택으로 등록 신청하거나 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택 등으로 변경 신고한 주택을 양도하는 경우 추가세율을 적용

【종합부동산세법 시행령】

• 종합부동산세 과세표준 합산배제 요건 변경 등(제3조, 제10조)

- 종합부동산세의 과세표준 합산배제 요건으로서 장기일반민간임대주택 등의 의무임대기간을 종전 8년에서 10년으로 조정하고, 폐지되는 유형의 민간임대주택의 등록이 자진말소·자동말소된 경우 등은 종합부동산세 추징대상에서 제외
- 2020년 7월 11일 이후에 폐지되는 유형의 민간임대주택으로 등록 신청하거나 단기민간임대주택을 장기민간임대주택으로 변경신고한 주택 등은 종합부동산세를 합산과세

【조세특례제한법 시행령】

• 소형주택 임대사업자에 대한 세액감면 대상 조정(제96조제2항)

- 2020년 7월 11일 이후에 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록한 단기민간임대주택 및 아파트 장기일반민간임대주택을 소형주택 임대사업자에 대한 소득세·법인세 세액감면 대상에서 제외

【부칙】

공포한 날부터 시행

최신 주요 법령 개정사항

주택사업시 꼭 챙겨야 할 관련 법과 제도의 변경사항을 매달 정리해서 소개한다.
자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「주택법 시행령」 개정

대통령령 제31033호
(2020.9.22)

【주요내용】

- **공공택지 전매행위 제한기간 강화(별표3 제4호나목)**
  - 수도권 외 공공택지에서 공급하는 주택의 전매제한기간을 투기과열지구는 3→4년, 비투기과열지구는 1→3년으로 강화
- **민간택지 전매행위 제한기간 강화(별표3 제5호나목)**
  - 「수도권정비계획법」상 과밀억제권역 및 성장관리권역과 수도권 외의 지역의 광역시 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시지역에 대한 전매제한기간을 소유권이전등기일까지로 강화

수도권		수도권 외의 지역		
		광역시		
「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호 및 제2에 따른 과밀억제권역 및 성장관리권역*	「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역	도시지역 외의 지역	그 밖의 지역
소유권이전등기일, 3년 초과시 3년	6개월	소유권이전등기일, 3년 초과시 3년	6개월	-

* 수도권 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역의 범위 ⇒「수도권정비계획법 시행령」[별표 1] 참조

【부칙】

이 영은 공포한 날부터 시행

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정

대통령령 제31031호(2020.9.22)

【주요내용】

- **인근 주차장 사용권 확보시 부설주차장 설치기준 완화(제40조제5항)**

【부칙】

이 영은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「주택공급에 관한 규칙」 개정

국토교통부령 제760호
(2020.9.29)

【주요내용】

- **생애최초 특별공급 확대(제43조)**
  - 국민주택은 20→25%로 확대하고, 85㎡ 이하 민영주택은 공공택지에서 공급되는 물량의 15%, 민간택지는 7%를 생애최초 물량으로 배정토록 함
- **생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부를 대상으로, 분양가가 6억원에서 9억인 경우에만, 소득기준 10%p 완화(제41조)**
- **협의양도인에 대한 특별공급 대상자격 개선 등(제37조)**
  - 공공주택건설사업 지구 내 협의양도인도 주택 특별공급을 받을 수 있는 근거를 마련하고, 특별공급 희망자에게는 선택권 부여
- **출생자녀 신혼부부 특별공급 제1순위 요건 개선(제41조)**
  - 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자가 있는 경우도 혼인기간 중 출생한 자녀가 있는 경우로 인정
- **해외근무자에 대한 우선공급 기준 완화(제4조제7항)**
  - 해외 사업장 등에 단신 부임하고 있는 경우에는, 해외 거주목적이 아닌 것으로 보아 예외적으로 국내에 거주한 것으로 인정

【부칙】

이 규칙은 공포한 날부터 시행

「건축법 시행령」 개정

대통령령 제31100호(2020.10.8)

【주요내용】

- **가설건축물의 안전 강화(제15조제6항제1호가목)**
- **공사감리자로 지정될 수 있는 건축물 설계자의 범위(제19조의2제6항 및 제7항 신설)**
  - 설계자를 공사감리자로 지정할 수 있는 건축물의 범위를 건축물의 주요구조부 및 주요구조부에 사용하는 마감재료에 적용하는 신기술을 보유한 자가 그 신기술을 적용하여 설계한 건축물과 최근 10년간 정부에서 발주한 설계공모에서 당선한 실적이 있는 건축사 등이 설계한 건축물로 한정
- **제로에너지건축물 인증을 받은 건축물의 경우에는 건축면적을 산정할 때 신·재생에너지 설비를 설치한 부분의 처마·차양 등의 끝부분으로부터 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리는 제외(제119조제1항제2호가목5 신설)**

【부칙】

이 영은 2020년 10월 8일부터 시행

올해 4분기 주택경기 전망, **주택업체 48%가 3분기와 비슷 예상**

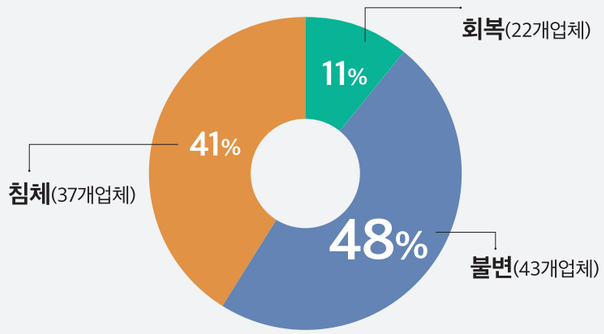
올해 4분기 주택경기전망 조사결과를 소개한다. 이 조사는 협회가 연중 4회 분기마다 실시해 회원사 사업추진 시 참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고 있다.

조사 · 분석 전략기획본부

조사개요

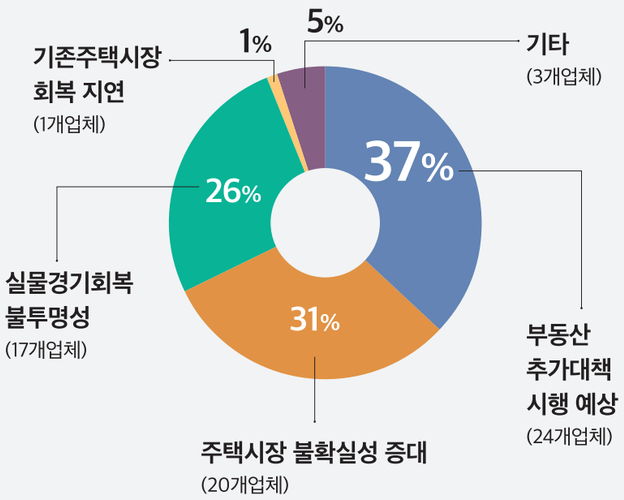
- **목적** 주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악 조사결과 전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용
- **조사대상** 전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)
- **조사기간** 2020. 9. 15 ~ 9. 29
- **조사방법** 설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
  설문조사대상 300개 업체 중 90개 업체 답변(답변율:30%)
- **분석방법** 항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

4/4분기 주택가격은 회복될까



2020년 4/4분기 주택경기 전망{응답자 89%가 불변(48%), 침체(41%)}은 지난 3/4분기 주택경기 전망{응답자 80%가 침체(48%) 또는 불변(32%)}과 비슷한 수준으로 나타났다. 이는 지속되고 있는 '코로나19' 장기화에 따른 실물경기 침체 우려, 지속적인 고강도 주택규제 강화대책 시행, 지방 주택경기 침체 지속 등의 '악재'로 인해 주택시장이 연착륙에 실패할 것이라는 우려에 따른 것으로 풀이된다.

4/4분기 주택경기 침체이유는



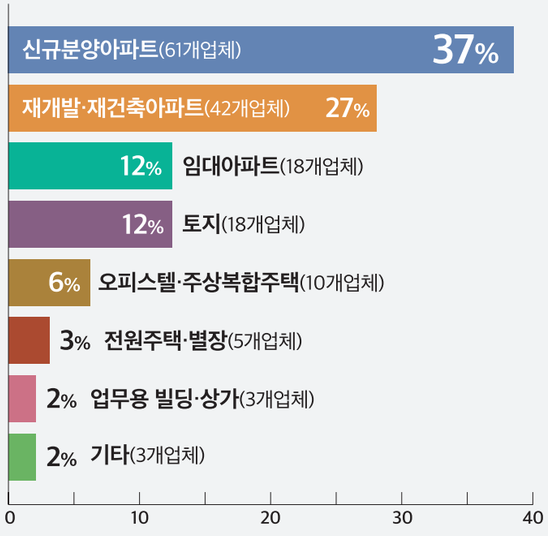
세부항목별 주택경기전망

세부항목	2020년 4/4분기 전망 (2020년 3/4분기 대비)		
주택가격	①보합(63%)	②상승(27%)	③하락(10%)
분양실적	①불변(48%)	②악화(39%)	③호전(13%)
주택건설물량	①감소(48%)	②불변(40%)	③증가(12%)
자금사정	①악화(59%)	②불변(37%)	③호전(4%)
택지 보유량	①감소(50%)	②불변(43%)	③증가(7%)
자재 구입량	①불변(48%)	②감소(47%)	③증가(5%)

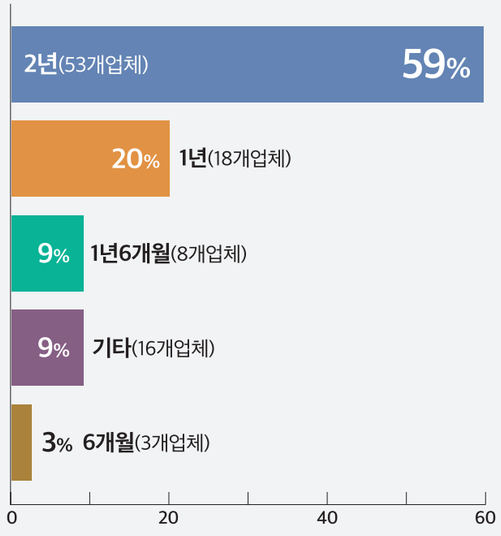
3/4분기 자재수급동향

세부항목	2020년 4/4분기 전망 (2020년 3/4분기 대비)		
철근	①수급양호(83%)	②공급부족(13%)	③공급과잉(4%)
골재	①수급양호(83%)	②공급부족(13%)	③공급과잉(4%)
레미콘	①수급양호(83%)	②공급부족(13%)	③공급과잉(4%)
시멘트	①수급양호(84%)	②공급과잉(10%)	③공급부족(6%)
내·외장재	①수급양호(83%)	②공급부족(13%)	③공급과잉(4%)
기타자재	①수급양호(82%)	②공급과잉(12%)	③공급부족(6%)

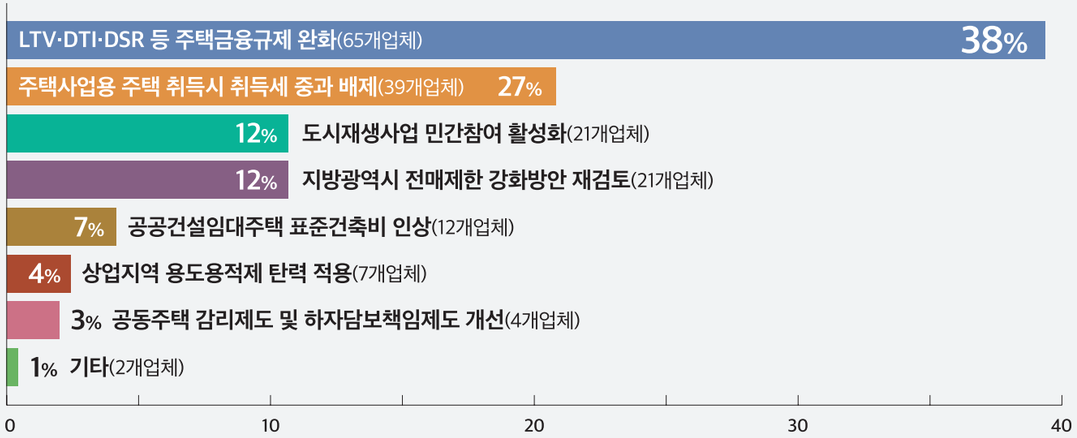
4/4분기 부동산시장에서 가장 인기가 높을 것으로 예상되는 상품



주택시장 양극화현상 지속기간은

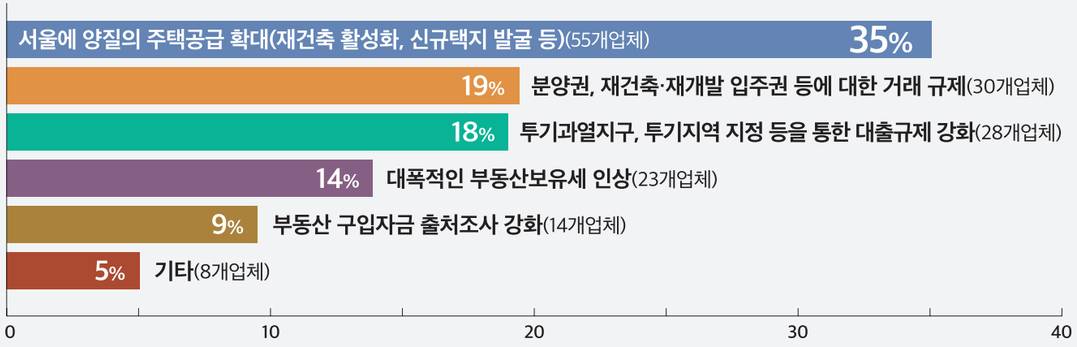


4/4분기 주택건설경기 정상화를 위해 시급한 부동산대책은



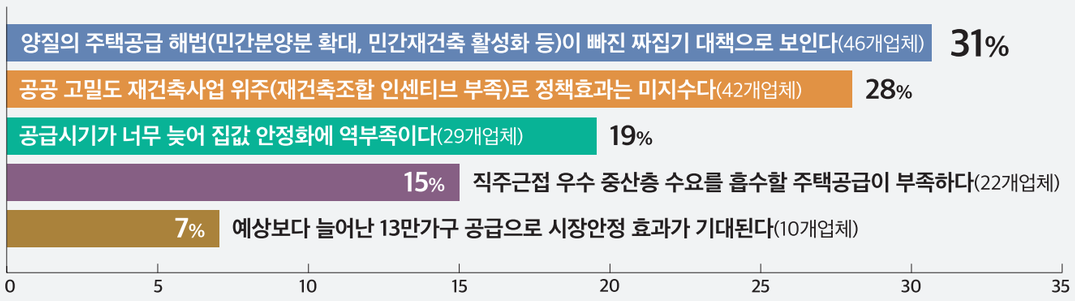
서울지역 집값 안정을 위한 효과적인 대책은

*중복 답변

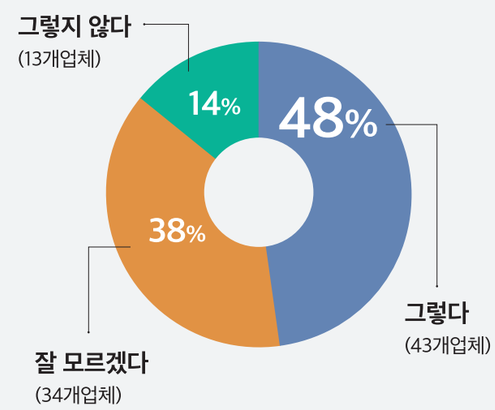


8.4 수도권 주택공급대책에 대한 의견

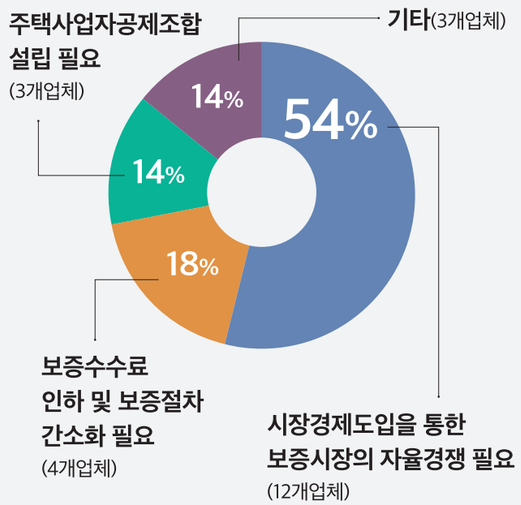
*중복 답변



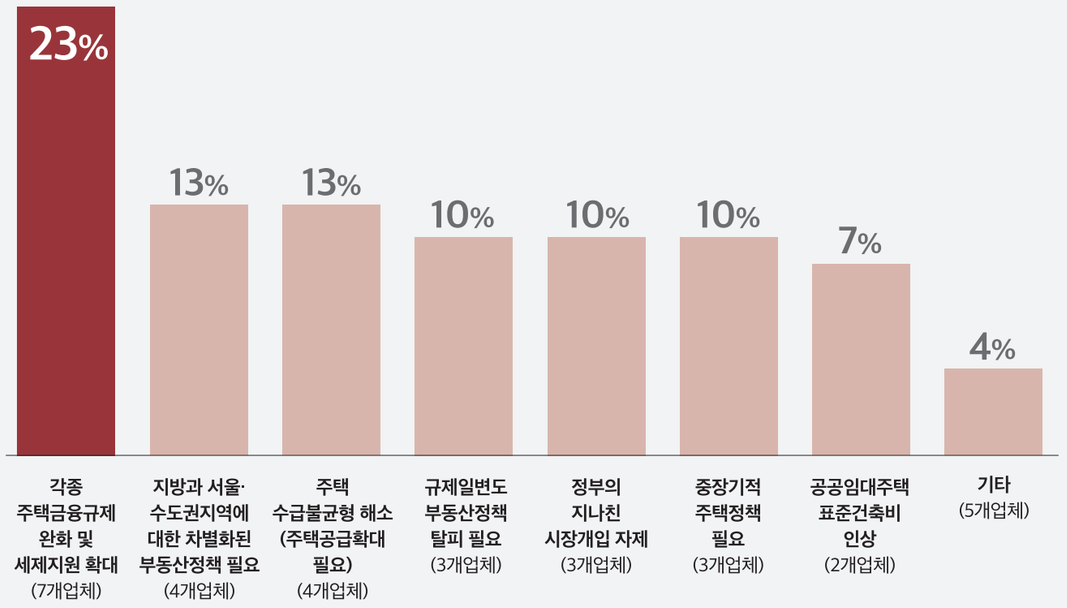
소규모주택정비사업에 대한 정부지원책 확대시 참여의향



주택보증시장 다변화 관련 바람직한 방안은(주관식 설문)



주택정책 개선필요사항(주관식 설문)



공공택지 공급이
궁금하다면 여기로 !

공공택지 내비게이션 ② 온비드 외

시중의 택지난이 심화되면서 공공택지의 인기가 날로 높아지고 있다.
공공기관 · 공기업 등이 제공하는 공공택지를 공급받고 싶다면, 우선 공급공고를 놓치지 않도록 확인하는 것이 필수.
공급공고는 어디에서 찾아볼 수 있는지, 또 공급신청과 관련하여 유의할 점은 무엇인지 2회에 걸쳐 알아본다.

정리 신지연 울산·경남도회 차장

다양한 택지공급 정보를 한눈에
「온비드」http://www.onbid.co.kr

많은 공공기관이 애용하는 공급시스템 '온비드'

온비드는 한국자산관리공사(캠코)에서 운영하는 온라인 공매 시스템이다. LH를 제외한 공공기관들은 대부분 온비드시스템(http://www.onbid.co.kr)을 통해 택지를 공급하고 있으므로, 온비드 한 곳에서 여러 기관의 공급공고를 한꺼번에 찾을 수 있어 편리하다.

온비드에서 원하는 택지정보를 찾으려면?

온비드에는 공매공고, 임대공고, 입찰공고 등이 하루에도 수십 건씩 올라오고 있다. 그러므로 원하는 정보를 찾으려면 다음의 메뉴에서 검색을 하는 것이 좋다.

메뉴-①	부동산 > 물건 > 물건검색
메뉴-②	부동산 > 공고 > 공고목록

세부적인 조건을 상세히 입력하여 검색하고 싶다면 메뉴-①을 이용하면 된다. 하지만 평소 올라오는 택지공급 공고를 빠짐없이 보고 싶다면 메뉴-②를 이용하는 것이 편하다. 메뉴-②에서 "공고명"에 원하는 단어를 넣어 검색하면 간단하게 필요한 택지 정보를 찾을 수 있다. (☞ 추천 검색어 : 공동주택용지 · 주상복합용지 · 연립주택용지 · 체비지 등)

온비드 이용시 유의할 점

신청자격은 공급기관과 부지에 따라 제각각이니 자격 요건을 잘 챙겨본다. 대부분 주택사업등록업체라면 제한없이 신청이 가능하지만, LH의 1순위 신청자격과 비슷한 조건이 요구되는 경우도 있다.

같은 부지가 여러번 재공고되는 경우도 꽤 있다. 이런 경우 아무래도 사업성이 떨어질 가능성이 높으므로 검토가 필요하다. 온비드에서는 통합검색으로 기존 공고이력은 물론 낙찰·유찰 기록까지 모두 볼 수 있다.

온비드 대신 자체 공급
한국수자원공사, 서울주택도시공사, 경기주택도시공사 외

자체 공급시스템 사용

LH처럼 자체 공급시스템을 사용하는 기관도 일부 있다. 이런 경우에는 해당 기관 사이트에 직접 접속해야 공급신청이 가능하다.

한국수자원공사는 **온라인청약시스템(http://land.kwater.or.kr)**을 갖추고 자체적으로 공급을 진행한다.

서울주택도시공사는 **인터넷청약시스템(http://www.i-sh.co.kr/app)**과 온비드를 병행 이용 중이다.

경기주택도시공사는 각종 용지 공급에 특화된 **토지분양시스템(http://buy.gh.or.kr)**을 운영하고 있다.

검색은 언제나 필요하다

이 외에도 온비드를 사용하지 않는 경우는 종종 있다. 추첨공급·수의계약 등의 경우 온비드 시스템을 거치지 않고 각 기관 자체 공지만으로 공급을 끝내기도 한다.

기관이 아닌 개별 개발사업 단위의 홈페이지에서 직접 공급하는 경우도 있다. 경제자유구역 내 개발단지, 공공기관 참여 SPC의 개발단지 등이 이런 방식을 사용한다.

이런 공급정보까지 파악하려면 각 지방공사 등 용지 공급이 예상되는 기관을 일일이 방문하거나, 간단하게는 인터넷 포털 검색을 활용한다. 검색으로 택지 공급을 홍보하는 홈페이지, 보도자료, 블로그 등을 찾을 수 있다. '공동주택용지 공급' 등의 단어로 최근 일정기간의 정보를 검색해본다.

지역별 개발 계획이 궁금하다면
각 지자체별 지방공사

각 광역자치단체와 일부 기초자치단체는 토지 개발과 공급을 담당하는 지방공사를 운영하고 있다. 사업을 원하는 지역이 있다면 그 지역 지방공사가 추진하고 있는 개발사업과 개발계획을 알아보는 것도 좋겠다. 각 광역자치단체별 지방공사는 다음과 같다.

지자체명	지방공사명	홈페이지
서울시	서울주택도시공사	http://www.i-sh.co.kr
부산시	부산도시공사	http://www.bmc.busan.kr
대구시	대구도시공사	http://www.duco.or.kr
인천시	인천도시공사	http://www.imcd.co.kr
광주시	광주도시공사	http://www.gmcc.co.kr
대전시	대전도시공사	http://www.dcco.kr
울산시	울산도시공사	http://www.umca.co.kr
세종시	(설립추진중)	

경 기 도	경기주택도시공사	http://www.gh.or.kr
강 원 도	강원도개발공사	http://www.gdco.co.kr
충청북도	충북개발공사	http://www.cbdc.co.kr
충청남도	충남개발공사	http://www.cndc.kr
전라북도	전북개발공사	http://www.jbdc.co.kr
전라남도	전남개발공사	http://www.jndc.co.kr
경상북도	경북개발공사	http://www.gbdc.co.kr
경상남도	경남개발공사	http://www.gndc.co.kr
제 주 도	제주개발공사	http://www.jpdc.co.kr

협회는 주요 택지정보를 수시로 공문 등을 통해 회원사에 안내하고 있습니다.
협회에서 보내는 공문도 놓치지 마세요!

운탄고도에서 가장 풍광이 아름다운 곳은 도롱농이 서식하는 원못이다.
사진=하이원리조트 제공

01

01 우이령길은 북한산 둘레길 구간 중 가장 화려한 단풍을 볼 수 있는 길이다. 북한산4 효자길 구간은 단풍나무와 노란 은행나무가 어우러진 아름다운 길이다.
사진=국립공원공단 제공
02 해발고도가 낮은 북한산 둘레길 주변은 늦은 가을까지 화려한 단풍을 즐길 수 있다.
사진=국립공원공단 제공

북한산 둘레길
우이령길

북한산 둘레길은 북한산과 도봉산 자락 주변 샛길을 연결해 완만하게 걸을 수 있도록 조성한 산책로다. 서울특별시 종로구·은평구·성북구·도봉구·강북구와 경기도 고양시·의정부시·양주시를 지나가는 이 길의 전체 길이는 71.8㎞에 이른다.
물길과 흙길, 숲길, 마을길 등 산책로의 형태에 따라 주제를 나눈 21개 구간으로 구성돼 있어 저마다 개성 있는 풍광을 마주하는 즐거움을 준다.
우이령길은 북한산과 도봉산의 경계를 이루는 6.8km 구간으로 북한산 국립공원을 대표하는 단풍 명소 중 하나다. 서울 우이동에서 경기 양주시 장흥으로 이어지는 이 길은 1968년 무장공비 청와대 침투사건 이후 통제됐다가 2009년 개방해 생태계가 잘 보존된 편이다. 오봉전망대의 도봉산 명물인 공깃돌을 닮은 다섯개 바위 봉우리는 가을이면 붉은 단풍에 둘러싸인 장관을 연출한다. 전체 구간이 완만해 어린이나 노인도 큰 어려움 없이 단풍 산책을 할 수 있고 소요시간은 약 3시간 30분이다. 일부 구간에서는 맨발 체험도 가능하다. 온라인 탐방예약제로 운영해 인파가 몰리지 않는다는 장점도 있다.

주소 서울 강북구 4.19로28길 10

풍광이 아름답고 완만한 트레킹 코스
가을날 걷기 좋은 길

'만산홍엽(滿山紅葉)', 대한민국 구석구석 나무와 숲이 있는 곳이라면 어디라도 인생샷 명소가 되는 계절이 왔다.
봄이 계절의 여왕이라면 가을은 계절의 황제다.

글 · 사진 문유선 여행작가 · '여행자의 방' 저자

가을 여행의 주인공은 뭐니뭐니 해도 단풍이다. 설악산과 내장산 등 단풍으로 유명한 곳은 이름값을 하지만 그만큼 인파가 북적인다. 언택트 여행 시대에는 맞지 않는 곳이다. 인파가 비교적 몰리지 않는 곳이거나 광대한 면적으로 많은 사람을 품을 수 있는 넉넉한 여행지를 고르는 것이 현명하다.
가을을 온 몸으로 느끼려면 걷기 여행 만한 것이 없다. 걷기 여행 초보라면 풍경이 다채로운 구간을 골라야 덜 지루하다. 높은 산에는 물이 없어 풍경이 단조롭다. 계곡이나 강, 바다가 함께 어우러져야 가을 풍경화는 비로소 '완전체'가 된다. 주변에 유적지 등 볼거리와 맛집이 있으면 금상첨화다.
걷기 여행 코스를 고를 때는 출발점과 도착점의 교통편을 생각해야 한다. 목적지까지 직접 운전해 도착 후 걷기 여행을 시작해야 한다면 원점회귀 코스를 고르는 것이 편하다. 출발지와 도착지가 다른 곳은 해당 지역의 대중교통을 미리 알아보거나 택시 이용 가능 여부를 따져본다. 대중교통이 잘 갖춰지지 않은 곳이라면 전문 여행사 상품을 이용하는 것도 좋은 방법이다.
본인과 일행의 건강상태와 체력에 따라 일정을 짜는 것도 중요하다. 걷기 여행 코스는 보통 한 개 구간에서 6시간 내외를 걷는다는 개념으로 설계됐다. 중간에 쉬는 시간과 식사 시간도 고려해야 한다.

02

01

연천 임진강
지질트레일

경기도 연천 임진강, 한탄강일대에는 지구의 오랜 역사를 살펴볼 수 있는 지질트레일 코스가 있다. 다른 지역에서 보기 어려운 독특한 풍광이 매력이다.

비무장지대 주변에 조성된 연천평화누리 길의 두 번째 코스인 임진적벽길을 걸으면 현무암 주상절리가 만들어낸 장엄한 풍광을 감상할 수 있다. 고려시대 네 명의 왕과 16공신을 봉향하는 숭의전을 시작으로 고구려시대 성곽인 당포성 등 역사유적도 즐비하다. 임진강 주변 식당의 매운탕 맛이 일품이니 보는 재미, 걷는 재미, 먹는 재미를 모두 챙길 수 있는 알뜰 트레킹 코스다. 연천 평화누리길의 코스당 평균 거리는 약15㎞이며 보통 체력의 성인이 걸어서 4~5시간 정도면 1개 코스를 갈 수 있다.

차탄천 용암협곡 주상절리 트레킹 코스도 가볼만 하다. 연천읍에서 전곡읍까지 약 9.5km에 이르는 구간으로 용암 협곡의 주상절리를 감상하기에 좋다. 차탄천은 다른 강에서 쉽게 볼 수 없는 용암대지의 평원, 곡류, 주상절리, 판상절리, 용암댐, V자 협곡, 폭포, 수직단애, 백의리층 등 지구과학적으로 매우 중요한 지점들이 도처에 산재해 있다.

주소 경기도 연천군 연천읍 통현리 1045

01 임진강 주변 주상절리 풍경은 다른 곳에서 볼 수 없는 장엄한 감동을 준다.
사진=리에또 제공
02 당포성은 고구려시대 역사가 담긴 성곽 유적이다.
사진=리에또 제공

02

01

01 해동용궁사는 갈맷길 1-2코스의 하이라이트다.
사진=한국관광공사 제공
02 송정해수욕장으로 통하는 대나무 숲길은 조용하고 운치있다.
사진=한국관광공사 제공

부산 갈맷길
1-2코스

부산 갈맷길 1-2코스는 기장군청을 시작으로 죽성만, 오랑대를 거쳐 달맞이길, 문탠로드까지 이어지는 길이다. 부산에는 여러 갈맷길 코스가 있는데 그중 1-2코스는 해안과 산길, 어촌마을 등 다양한 풍광을 만날 수 있는 장점이 있다.

이 코스의 꽃인 해동용궁사는 고려시대 가뭄으로 근심하던 백성들을 위해 지어졌으며 마치 바다 위에 있는 듯한 개방감이 일품이다.

서퍼들의 성지 송정해수욕장을 지나면 단풍길이 펼쳐지는 달맞이길에 도착한다. 총 6시간 정도 걸리는 긴 코스인 만큼 코스를 모두 완주할 생각이라면 준비를 철저히 해야 한다. 코스가 끝난 후 부산 바다를 한눈에 내려다볼 수 있는 달맞이길 언덕에서 시원한 커피 한 잔을 마시면 걷기 여행은 마무리된다. 돌아보며 걸으면 좋다.

주소 부산시 기장군 기장읍 기장대로 560

02

정선
운탄고도(하늘길)

운탄고도(운탄길)는 강원도 정선군에 있는 석탄 운반차들이 다니던 임도다. 백운산은 해발 1,426m의 높은 산이지만 하이원리조트 곤돌라를 이용해 정상 부근까지 편하게 올라갈 수 있다.

운탄고도 일부구간을 리조트 측에서 탐방객을 위해 정비한 이후 '하늘길'이라는 이름을 붙였다. 총 10여 개의 코스를 갖추고 있어 자신의 체력에 맞게 길을 선택하면 된다. 짧게는 15분짜리 산책 코스에서 길게는 3시간 이상이 소요되는 등산 코스까지 마련돼 가벼운 산책과 산행의 묘미를 동시에 느낄 수 있다.

석탄을 옮기는 길이었던 만큼 운탄고도 코스에서는 탄광과 관련한 흔적들을 볼 수 있다. 길을 따라가다 만나는 1777갱도와 도롱이연못은 석탄을 캐던 그 시절의 모습을 엿볼 수 있는 곳이다.

운탄고도 길에는 또 하나의 볼거리가 있다. 그야말로 이름도 생소한 야생화들이 주변 곳곳에 무리를 지어 피어 시선을 잡아끈다.

주소 강원도 정선군 고한읍 하이원길 424

01

01 운탄고도를 걷다보면 백두대간의 탁 트인 풍광도 마주할 수 있다.
사진=하이원리조트 제공
02 운탄고도는 차량이 다닐 수 있는 넓고 평탄한 길이 대부분 구간을 차지한다.
사진=하이원리조트 제공

02

01

01 올림픽 아리바우길 4코스 안반데기는 고랭지 배추밭의 광활한 풍광을 만날 수 있는 곳이다.
02 올림픽 아리바우길 3코스 노추산 모정탑길은 돌탑과 단풍이 어우러진 독특한 풍광이 매력이다.

02

평창 올림픽
아리바우길

2018 평창동계올림픽을 기념하는 올림픽 아리바우길은 총 132km에 달하며 정선 5일장에서 강릉 경포 해변까지 각각 10~20Km의 9개 코스로 구성된다. 이 길에서 만추의 정취를 가장 진하게 느낄 수 있는 구간은 3코스와 4코스다.

4코스(배나드리마을-바람부리마을-안반데기·14㎞)는 안반데기에서 역방향으로 걸어 내려가는 것이 편하다. 도암댐 아래 형성된 계곡을 따라 구불구불 내려가는 도로 주변 풍광은 늦가을에 화려함의 절정을 보여준다.

3코스(구절리역~이성대~노추산~모정탑길~배나드리마을·12.9㎞)의 백미는 노추산 모정탑길이다.

노추산 모정탑은 이곳에 살던 차순옥 할머니가 26년의 세월동안 쌓아올린 약 3,000기의 돌탑을 말한다. 할머니는 두 아들을 먼저 떠나보내고 남편마저 병들게 되며 집안에 우환이 끊이지 않았다. 그러다 꿈에 나타난 산신령이 돌탑을 쌓으면 좋아질 것이라 말한다. 이후로 차 할머니는 1986년부터 노추산 자락에 움막을 짓고 기거하면서 엄청난 규모의 돌탑군을 쌓아 올렸다. 할머니는 돌아가시면서 마을 사람들에게 탑을 부탁한다는 유언을 남겼고 지금은 이 지역을 대표하는 관광지로 거듭났다. 돌탑이 끝없이 이어진 오솔길 주변은 빽빽한 활엽수림으로 가을 단풍이 무척 아름답다.

주소 강원도 강릉시 왕산면 대기리

고지혈증 예방 식단

콜레스테롤 낮추는 식사법 Portfolio Diet

2002년 캐나다 토론토대학의 제킨스 박사가 발견한 콜레스테롤 낮추는 식사법 '포트폴리오 식단(Portfolio Diet)'을 소개한다. 이 포트폴리오 식단을 바탕으로 특히 '나쁜 콜레스테롤'이라고 알려져 있는 저밀도지단백(LDL-C)을 낮추는데 도움이 되는 4가지 식품이 있다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜버크리에이터

피토스테롤이 풍부한 음식…오일, 채소

나쁜 콜레스테롤로 알려진 저밀도지단백(LDL-C)을 낮추는데 도움이 되는 첫번째는 피토스테롤(phytosterol)이 풍부한 음식이다. 피토스테롤은 콜레스테롤과 유사한 구조를 가지고 있어서 장에서 콜레스테롤이 흡수되는 것을 차단한다. 미국심장협회에서는 피토스테롤을 1일 2g 음식을 통해 꾸준히 섭취하면 LDL-C 수치를 9% 낮출 수 있다고 보고 있다. 100g당 피토스테롤 함량은 오일에 가장 많다. 이 외에도 견과류, 통곡류, 채소에도 많기 때문에 골고루 먹는 것을 추천한다.

점성 식이섬유가 풍부한 음식…귀리, 버섯, 차전차

점성 식이섬유(viscous fiber)란 물에 섞였을 때 젤와 같은 상태를 만드는 섬유소를 말한다. 율무, 보리와 귀리가 해당된다. 팽이버섯이나 목이버섯의 베타글루칸, 오크라, 아스파라거스, 아욱, 사과, 차전자피에도 점성 식이섬유가 풍부하다. 한 연구에서는 경도에서 중증도 콜레스테롤 환자에게 차전자 14g을 매일 8주 동안 섭취하게 했더니 저밀도지단백(LDL-C)이 6.1% 감소됨을 확인한 바 있다.

견과류 … 신선도와 적정량 섭취가 중요

대부분의 견과류는 포화지방산에 비해 불포화지방산의 비율이 높고 추가로 섬유소, 알파토코페롤, 엽산, 마그네슘, 피토스테롤 등 심혈관 보호효과 영양소가 풍부하기 때문에 콜레스테롤을 조절하는데 도움이 된다. 주의할 점은 오일과 견과류 모두 과잉 섭취하면 살이 찔 수 있으므로 적정량 섭취해야 하고(아몬드라면 1일 25~50알), 또 산패하지 않은 신선한 것을 먹어야 한다.

양질의 식물성 콩단백질

초기 연구들에서는 1일 50g의 콩단백질을 섭취했을 경우 저밀도단백질(LDL-C)을 12.9%까지 떨어뜨릴 수 있는 것으로 나타났다. 최근에는 그 비율이 3% 정도에 미치는 것으로 보고되고 있기는 하지만 과학자들은 콩은 양질의 식물성 단백질로서 콜레스테롤을 낮추는 데 도움이 되는 음식으로 포함시키고 있다.

WATCH NOW

'정세연의 라이프 레시피'에서 다시보기

포트폴리오 식단 성공 팁

1. 식물성 스테롤 2g+점성 섬유질 10~25g+콩 단백질 50g+견과류 50g을 포함하는 식사
2. 탄수화물:단백질:지방=50%:20%:30% 비율 유지
3. 1일 지방 섭취량을 30% 이하로 줄인다. 특히 트랜스지방 섭취를 줄이고 정제 탄수화물 섭취는 제한하면서 섬유질은 늘리는 것이 가장 중요하다.

건강사회를 건설하는 굿컴퍼니 ㈜경성리츠

사회와 기업의 동반성장을 꿈꾸다

채창일
경성리츠 대표

부산을 거점으로 중소형아파트 '리치W' '스마트W'를 공급하고 국내 첫 주거서비스 플랫폼인 '올집'을 론칭한 경성리츠는 사회공헌사업 분야에서도 남다른 모습을 보여주며 화제가 되고 있다. 채창일 경성리츠 대표는 사회와 기업이 동반성장하는 '굿 컴퍼니'의 모델이 되겠다는 목표로 오늘도 지역사회에 큰 울림을 주는 활동을 이어가고 있다.

글 구선영 사진 왕규태

네팔 학교 재건비로 1억5,000만원을 기탁했다.

01

02

03

01 경성리츠 아파트의 입주민 및 자원봉사자와 함께하는 김장김치 프로젝트를 매년 개최 중이다. 집에서 김장할 여건이 되지 않는 입주민이 참여해서 일부는 가져가고 나머지는 기부한다.
02 명절때마다 협력업체와 함께 마련한 온누리상품권을 지역 저소득가정에 기부하고 있다.
03 채창일 경성리츠 대표는 올해 6월 국내 첫 올인원 주거서비스 플랫폼인 '올집'을 론칭했다.

"공유오피스 플랫폼을 학습하기 위해 잠시 입주했습니다." 채창일 경성리츠 대표를 만난 곳은 의외의 장소였다. 그는 부산에서 가장 역동적인 동네로 꼽히는 서면역 인근에 자리한 공유오피스 건물 3층 라운지에 모습을 나타냈다. 층마다 사무공간과 더불어 휴식과 일을 겸할 수 있는 라운지, 음료 등을 제조할 수 있는 키친, 간단한 운동이 가능한 레크레이션룸 등이 공존하는 건물이다. 경성리츠는 8층에 입주해 있는데, 이곳 역시 칸막이 없는 스터디카페처럼 자유롭고 편안한 분위기가 물씬하다.

"여긴 무척 젊은 분위기여서 일하기도 좋고 놀러 온 기분을 느끼기도 합니다. 전 세계적으로 공간을 공유하는 비즈니스가 발달하고 있는데 우리 기업에서 공유의 가치를 주거 플랫폼에 적용하는 기획을 하던 차에 직접 시스템을 체험하러 들어온 것이죠."

지난해 봄 공유 오피스에 입주한 채 대표는 올해 봄 국내 최초로 언택트 올인원 주거서비스 플랫폼 '올집'을 론칭했다. '올집'은 방찾기에서부터 이사, 청소, 세금, 임대관리에 이르는 집에 관한 모든 전문서비스를 입주민과 연결하고 제공하는 플랫폼이다. 6월 '올집' 모바일 어플리케이션을 오픈했고 사업확장을 위해 서울사무소도 마련했다.

경성리츠는 2009년부터 '리츠W', '스마트W' 등의 브랜드를 통해 부산시내 역세권 중심의 도시형생활주택과 중소형 주상복합을 차곡차곡 공급해온 주택전문기업으로, 주거서비스 분야까지 사업을 확장해 나가고 있다.

더욱 놀라운 것은 경성리츠가 성장할수록 사회공헌활동에 더욱 가속도가 붙는다는 점이다. 경성리츠의 발자취에서 전방위적인 사회공헌활동 내역을 확인할 수 있다. 급기야 채 대표는 올해 어린이재단 부산후원회 회장으로 취임하는 등 기업경영만큼이나 사회공헌활동에 매진하고 있다.

경영윤리 지키고 어린이 돕기 등에 앞장

"젊은 시절부터 사회 공유가치에 대한 관심이 많아서 독서와 공부를 많이 했습니다. 그러다보니 대학에서 기업 윤리를 강의할 기회가 생겼고, 강의를 하면서 스스로 변하고

04

05

스스로에게 동기부여를 하게 된 것이 오늘의 경성리츠를 만든 힘 같습니다."

부모에게 받은 영향도 컸다. 부모님이 사회와 이웃을 위해 기도하고 실제 도와주는 모습을 목격하며 자랐다.

"사실 건설업이 사회에 부가가치를 창출할 수도 있지만 반대로 사회에 피해를 줄 수도 있다고 생각합니다. 그래서 기업의 사회적 책임을 다하는 공유가치 경영이 반드시 필요한 것이죠."

경성리츠가 표방하는 공유가치 경영은 원칙과 윤리를 지키는 것부터 시작된다. 경성리츠에 입사하는 모든 직원은 직업윤리서약을 해야 한다. 수시로 토론을 통한 윤리교육도 실시한다. 대표 스스로도 윤리를 지키기 위해 노력하는 것은 기본이다. 일례로, 협력업체와의 식사자리는 일체 없으며 명절선물도 사양하고 있다. 그래도 선물을 하겠다는 협력업체로부터는 재래시장상품권을 받아 채 대표가 1배, 경성리츠에서 2배의 금액을 얹어서 기부하고 있다. 이것이 바로 한 사람의 기부를 공유해 몇 배의 가치를 창출한다는 경성리츠의 '1+1+2' 기부원칙이다. 올해 설과 추석에도 이 방식으로 마련한 재래시장상품권 5,000만원을 지역사회에 모두 기부했다.

기업의 사회적 책임에서 취약계층을 돕는 일도 빼놓을 수 없다. 그중에서도 어린이를 돕는 일에 가장 먼저 앞장서고 있다. 지금껏 경성리츠가 어린이재단을 통해 후원한 금액이 10억원이 넘으며 앞으로 기약해 놓은 기부금도 큰 금액이다. 먼 나라 네팔 지진 당시 폐허가 되어버린 학교를 다시 짓는데도 큰돈을 기탁했다.

"아이들에게는 잘못이 없습니다. 어려운 환경에서 태어난 것뿐이죠. 그런데 고통과 어려움을 겪고 있는 아이들을 보는 게 너무 안타깝습니다. 아이들을 잘 키우는 게 우리사회가 할 일이라고 생각해요. 내 곁에도 누군가가 있다는 것을 알려주는 것 자체가 중요합니다."

채 대표는 초등학교 3학년때 만화영화 '흑기사'를 보면서 '커서 흑기사가 되겠다'고 다짐했다고 한다. 그 다짐이 오늘의 채창일 대표를 만들었다.

공유가치 경영에서 '공유가치 창출'로 발전

채 대표가 추구하는 공유가치 경영은 '공유가치 창출'로 발전했다. 사업과정에서 사회와 공유할 수 있는 가치를 창출해 보겠다는 의미다. 여기서부터 채 대표를 비롯한 직원들의 무궁무진한 아이디어가 접목된다.

"우리는 분양할 때 현수막을 거는 대신 저소득층이나 취약계층을 홍보인력으로 고용합니다. 이분들이 홍보용 옷을 입고 거리에서 환경미화활동을 하시거든요. 이분들께 급여 외에 재래시장에서 사용할 수 있는 상품권을 생활비로 지원해 드리고 회사가 운영하는 식당에서 무료 점심도 제공합니다. 분양과정에서 고용창출과 저소득층 지원 효과를 동시에 거두는 방법으로 사회에 필요한 가치를 창출하는 것이죠."

06

채 대표가 심혈을 기울이는 '올집 건강프로젝트'도 가치창출 경영의 일환으로 기획됐다. 경성리츠가 개설한 '365 건강이 올집' 카페에 입주민이나 시민들이 참여해서 운동과 식단관리를 받을 수 있는 프로그램이다. 경성리츠가 공급한 주상복합건물에 운동시설 4곳과 목욕탕 3곳, 식당 등을 개설해 프로그램을 운영 중이다.

"나홀로 아파트에 건강시설을 운영해서 입주민의 건강도 챙기도 사회기부도 하는 1석2조 프로그램입니다. 각자 목표를 정해서 체지방률을 낮추기 위해 운동을 하고, 개인이 거둔 기록만큼 회사에서 개인명의로 기부해 줍니다."

성과를 높이기 위해 바디 프로필 사진도 멋지게 촬영해 주고 전문적인 트레이너의 PT도 지원한다. 이밖에 올해 5회차를 맞은 금연건강프로젝트도 채 대표가 애정을 갖고 진행하는 프로젝트다.

11월 15일에는 언택트 마리톤 기부대회를 열 계획이다. 스마트W 입주민들과 경성리츠 직원들, 초록우산 가족들과 후원자들이 각자 출발해서 목적지에 도착했을 때 1만보에 10만원씩 경성리츠에서 후원금을 내는 기부행사다. 앱을 이용하기 때문에 걸은 만큼 인증된다.

07

08

09

04 채창일 대표는 지역사회에 건강식단을 나누는 일에도 앞장서고 있다.
05 경성리츠는 네팔 지진으로 붕괴된 발시크샤학교 재건을 도왔다.
06 취약계층 어린이를 위해 주거여건개선사업을 펼치고 있다.
07 입주민 등과 함께 건강을 증진하는 동시에 기부도 하는 '건강이올집' 프로젝트를 운영 중이다.
08 채창일 경성리츠 대표는 평소 소신인 공유가치 철학을 주제로 강연에도 자주 나서고 있다.
09 경성리츠는 어린이에 특화된 기부단체인 초록우산 어린이재단을 통해 어린이를 위한 각종 사업과 후원을 펼치고 있다.

"주거산업도 언택트 시대에 맞게 바뀌어야 하고, 기업의 사회공헌 방식도 변화가 필요합니다. 우리의 아이디어는 무궁무진하기 때문에 실천을 잘 하는 것만 남았습니다."

이렇게 한결같이 사업과정 곳곳에서 공유가치를 창출하는데 매진할 수 있게 만든 동력은 무엇일까.

"바로 눈앞에 보이는 수익만을 쫓는다면 기업의 사회적 책임을 다하기가 어렵습니다. 저 역시 장기적인 안목으로 지금부터 할 수 있는 것을 해보자는 마음으로 하는 것이고, 기업이 이익을 내는 만큼 잘 쓰는 것도 중요하다고 생각해서 실천하는 것이죠. 이것이 바로 좋은 사회로 발전해 나가는데 꼭 필요한 과정이 아닐까요."

경성리츠의 지명원에는 이런 문구가 새겨져 있다.

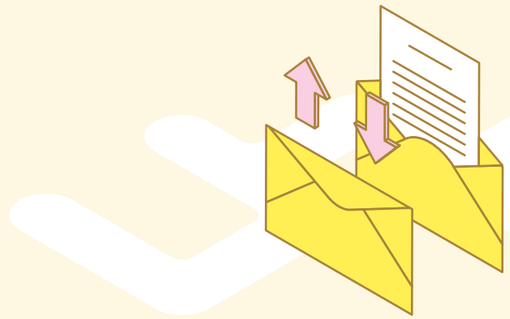
'사회 공유가치를 창출하는 건설업체가 되는 것을 목표로 뛰겠습니다.'

이미 경성리츠는 사회와 기업의 동반성장모델로 손색이 없는 '굿 컴퍼니(Good Company)'의 목표를 달성한 것으로 보인다.

회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 싣는 페이지입니다.
함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

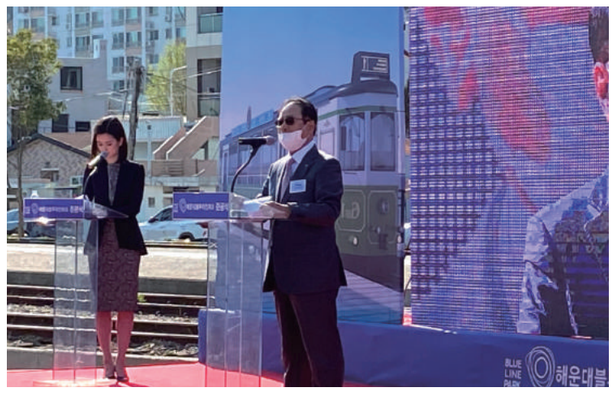
정리 김우영
소식 보내실 곳 media@khba.or.kr, 소속 시 · 도회 사무처



(주)대원플러스건설,
국내 최초 인공서핑장 '웨이브파크' 개장

(주)대원플러스건설(대표이사 최삼섭)은 10월 7일 세계 최대 규모이자 아시아 최초의 도심형 인공 서핑 복합테마파크인 '웨이브파크'의 개장기념식을 개최했다.

경기도 시흥시 시화호 거북섬 일대에 조성된 웨이브파크는 축구장 5배 크기로 1년 365일 서핑이 가능하며, 서핑 외에도 가족 단위의 휴양객을 위해 다양한 어트랙션 코스와 놀이시설을 제공한다.



(주)삼정 이근철 회장
'해운대블루라인파크' 준공식

(주)삼정 이근철 회장은 10월 6일 동부산 해안절경을 조망할 수 있는 관광열차 사업인 '해운대블루라인파크'의 준공식을 가졌다.

블루라인파크 사업은 동해남부선 폐선부지 전 구간(9.8km)을 시민에게 돌려주기 위한 부산 그린레일웨이 조성사업의 일환으로 11월까지 공사를 마무리하고 일반에 개방될 예정이다.

(주)동일 김종각 대표이사, 부산진구청 등에 추석맞이 이웃돕기 성금 기탁

(주)동일(대표이사 김종각)은 9월 28일 추석을 맞아 부산진구청, 기장군, 양산시 등에 소외계층 나눔 이웃돕기 성금 총 1억원을 기탁했다.

(주)경성리츠 채창일 대표이사, 추석맞이 이웃돕기 성금 기탁 및 온누리상품권 지원

(주)경성리츠 채창일 대표이사(사진 왼쪽)는 9월 21일 초록우산 어린이재단에 온누리상품권 2,000만원을 전달했으며, 9월 29일에는 추석을 맞아 연제구에 이웃돕기 성금 3천만원을 기탁했다.

(주)아름테크 정철수 회장, 고액 기부자모임 '아너 소사이어티' 가입

(주)아름테크 정철수 회장(사진 왼쪽에서 3번째)이 9월 28일 부산사회복지공동모금회 '아너 소사이어티' 199번째 고액 기부자모임 멤버로 가입했다.

대신이엔디(주), 고양 향동지구 'DMC 스타비즈' 견본주택 개관

대신이엔디(주)(대표이사 문길주)에서 고양 향동지구에 분양하는 'DMC 스타비즈(업무시설 총 1,392실, 상업시설 총 340호)' 견본주택을 서울시 양천구 목동 919-8에서 개관했다.

새천년종합건설(주), 강릉 입암동 '천년가 밸로채' 견본주택 개관

새천년종합건설(주)(대표이사 김영준)에서 강릉시 입암동에 분양하는 '천년가 밸로채(총 295세대)' 견본주택을 10월 8일 강릉시 포남동 1194-3에서 개관했다

대라주택건설(주), 광주광역시 서구 치평동 '상무 대라수' 견본주택 개관

대라주택건설(주)(대표이사 임형태)에서 광주광역시 서구 치평동에 분양하는 '상무 대라수(총 486세대:오피스텔 400세대, 근린생활시설 86실)' 견본주택을 10월 9일 광주광역시 서구 북촌길 12에서 개관했다.

(주)호반건설, 당진 수청2지구 '호반써밋 시그니처 II ' 견본주택 개관

(주)호반건설(대표이사 김상열, 광주 · 전남도회 고문)에서 충청남도 당진시 수청2지구에 분양하는 '호반써밋 시그니처 II (총 998가구)' 견본주택을 충청남도 당진시 원당동 444-9번지에서 개관했다.

(주)정원주택개발, 순천시 조곡동 'e편한세상 순천 어반타워' 견본주택 개관

(주)정원주택개발(대표이사 이락호) 에서 전라남도 순천시 조곡동에 분양하는 'e편한세상 순천어반타워(총 632세대)' 견본주택을 10월 16일 순천시 가곡동 359-3번지에서 개관했다.

대한주택건설협회 회원사 8월 분양실적

총 24개 현장, 1만 1,114세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정
힐데스하임 천호	천호2 주택재건축정비사업조합	서울 강동구 천호동	101	2022.7
천호 에코랜드	산이건설㈜	서울 강동구 천호동	176	2022.9
장안에스아이팰리스	신영부동산신탁㈜	서울 동대문구 장안동	99	2021.1
신목동 파라곤	신월4구역 주택재건축정비사업조합	서울 양천구 신월동	153	2023.2
대봉교역 태왕아너스	이천동 한마음 주택재건축정비사업조합	대구 남구 이천동	289	2023.3
화원 신일해피트리 꿈의숲	화원설화지역주택조합	대구 달성군 화원읍	192	2022.8
무등산 명지로드힐	(유)명지개발	광주 동구 산수동	270	2021.5
포레나 순천	코리아신탁㈜	전남 순천시 서면	613	2023.1
지평더웰	지평건설㈜	충남 공주시 금흥동	376	2023.3
내포신도시 이지더원 2차	㈜라인앤프라임	충남 예산군 삽교읍 내포신도시	817	2022.9
행정타운 센트럴 두산위브	㈜킴앤코투자개발	충남 천안시 동남구 청당동	655	2023.2
문수로 드림파크	케이비부동산신탁㈜	울산 남구 신정동	246	2022.2
남해 스타펠레스	㈜무궁화신탁	경남 남해군 남해읍	84	2020.1
가평 센트럴파크 더 스카이	코리아신탁㈜	경기 가평군 가평읍	168	2022.8
범양레우스 라세느	온동네디엔아이㈜	경기 김포시 장기동	286	2020.6
이편한세상 김포 어반베뉴	㈜김포마송고양지축주택위탁관리부동산투자회사	경기 김포시 통진읍	544	2020.8
호반써밋 더 프라임	아시아신탁㈜	경기 시흥시 시화MTV	826	2023.2
양주회천덕계역 대광로제비앙	㈜대광에이엠씨	경기 양주시 덕계동	424	2023.4
3차 노블랜드 에듀포레	디비건설㈜	경기 양주시 옥정지구	1,086	2023.5
평택 고덕 어울림스퀘어	㈜대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사	경기 평택시 고덕국제화계획지구	660	2020.1
신동탄 롯데캐슬 나노시티	신영부동산신탁㈜	경기 화성시 반월동	999	2022.11
중흥에스클래스 2차	㈜세종이엔지	경기 화성시 화성봉담2지구	1,050	2023.8
중흥에스클래스 2차	㈜세종이엔지	경기 화성시 화성봉담2지구	824	2023.8
KTX강릉역 동도센트리움	동도디앤씨㈜	강원 강릉시 포남동	176	2023.1

협회에서는 지금 1

‘도심주택 공급활성화’ 위한 지자체 순회 간담회 개최
“용도용적제 완화로 구도심 살려야”

01

협회는 도심주택 공급을 위한 주거복합건물의 주거비율 연구를 주택산업연구원에 의뢰한 가운데, 이와 관련 지자체로 직접 찾아가는 간담회를 개최하고 있다. 10월 14일 대전 기독교연합봉사회관에서 지자체와 함께하는 첫 간담회를 열었으며, 20일에는 광주광역시청 회의실에서 관련 간담회를 가졌다. 26일에는 부산광역시회 회의실에서 간담회를 개최한다.

협회(회장 박재홍)는 최근 고강도 수요억제 대책에도 불구하고 서울 및 대전 등 일부 지역의 계속되는 집값 상승의 원인 가운데 도심주택 공급 감소 문제가 크다고 보고 기존의 원도심에 대한 주택공급 확대를 위해 국내 유일의 주택전문연구기관인 주택산업연구원에 ‘도심주택 공급을 위한 주거복합건물의 주거비율 연구’를 의뢰한 가운데, 이와 관련 지자체 간담회를 개최하고 있다.

간담회는 주택산업연구원의 연구 분석 내용을 토대로 전국 4개 권역을 순회하며 개선사항 등을 청취하기 위해 마련했다. 간담회에서는 서울과 6대 광역시의 용도용적제 운용현황과 실태를 비교하고 미국, 영국, 일본 등의 도심 주택 공급 사례가 소개된다.

용도용적제는 상업지역 내 주거용 복합건물을 건축할 경우 주거용 건축면적의 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 제도를 말한다.

대전, 전국 첫 ‘용도용적제 완화’ 시행

첫 간담회는 10월 14일(수) 대전 중구 문화동 기독교연합봉사회관 컨벤션홀에서 열렸다. 대전 간담회에는 대전·세종·충남도회 이경수 회장, 대전시의회 산업건설위원장, 시 도시계획·주택과장 및 공무원과 주택산업연구원, 중앙회 정책관리본부가 참석했다.

대전시는 원도심 역세권 사업지역 개발을 위해 지난해 2월부터 ‘대전드림타운 지구단위계획 조례’를 시행하고 있다. 하지만 완화 용적율에 대한 기부채납 방식과 세부적 운용방법 등이 명확하지 않고 미분양이 우려되는 상업시설 면적 부담 등이 있어 실제 사업이 성사된 곳은 한 곳도 없다.

간담회에 참석한 권영선 주택산업연구원 책임연구원은 “공실률 급증과 상가 수익률 하락 등으로 상업기능이 약화되는 구도심 지역에 대한 주거복합건물의 주거비율 규제 완화를 통해 도심에 주택을 공급하는 방안을 검토해야 한다”고 주장했다.

다른 참석자들도 대전드림타운 상업 비율에 대한 완화와 공공기여 방안, 기부채납 비율, 비용 산정방식과 기부채납 대상 등에 대한 재검토가 필요하다는 데 의견을 모았다.

이경수 대전·세종·충남도회장은 “이번 기회에 침체된 원도심 역세권 상업지역 등에 대한 민간투자 활성화와 주택공급이 되도록 실효성이 제고돼야 할 것”이라고 주문했다.

광주, 부산에서도 지자체 간담회 개최

02

20일(화)에는 광주광역시청 회의실에서 도심주택 공급활성화를 위한 간담회를 개최했다. 광주광역시 도시계획팀장, 주택산업연구원, 중앙회 정책본부 및 광주·전남도회가 참석했다.

이날 간담회에서는 광주광역시 도시계획 현황에 대한 설명을 듣고 1~2인가구 등 청년가구를 위한 도심주택 공급방안 등을 논의했다.

26일(월)에는 부산시회 성석동 회장, 부산광역시 주거복지팀장, 주택산업연구원, 중앙회 정책본부가 참석하는 간담회를 개최한다.

---

01 10월 14일 대전 기독교연합봉사회관에서 도심주택 공급 활성화를 위한 지자체 간담회가 열렸다. 대전시의회 산업건설위원장과 대전시청 공무원, 대전·세종·충남도회 이경수 회장 등 10여명이 참석했다.

02 10월 20일 광주광역시청에서 시청 도시계획팀장 등이 참석한 가운데 도심주택 공급 활성화를 위한 간담회를 가졌다.

협회에서는 지금 2

협회, '우당교육문화재단'에 장학금 지원

해외 독립유공자 후손 및 독립운동사 연구 우수학생 대상

협회(회장 박재홍)은 10월 20일(화) 오전 11시 종로구 소재 우당기념관에서 이종찬 (재)우당교육문화재단 이사장, 박재홍 협회장 등이 참석한 가운데 장학기금 전달식을 가졌다.

이날 전달식에서는 해외 독립유공자 후손 및 독립운동사를 연구하는 우수학생들의 학비 지원을 위한 장학금으로 1,000만원을 전달했다. 협회는 2007년부터 올해까지 이 단체에 총 1억 3,000만원의 장학금을 지원해 오고 있다.

11월 · 12월 분양대행자 법정교육 실시

올해 분양대행자 법정교육이 11월, 12월 일정만 남겨두고 있다. 서울(4회), 대전(1회), 광주(1회), 부산(1회), 전북(1회)에서 개최된다. 자세한 일정은 대한주택건설협회 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 확인할 수 있다.

내년 1월1일부터는 분양대행 업무자의 교육이수 의무화가 전격 시행되므로 아직 법정교육을 수료하지 않은 종사자는 교육신청을 서둘러야 한다. 교육과정은 1일 8시간이며, 교육비는 15만원이다. 대한주택건설협회 주택건설사업등록 회원사는 12만원(20% 할인)이다. 문의는 02-785-0951로 하면 된다.

분양대행자 법정교육 일정(예정)

지역	장소	11월	12월
서울	한국감정평가사회관	5일 12일	8일 22일
대전	기독교연합봉사회관	19일	
광주	광주상공회의소	24일	
부산	부산상공회의소		16일
전북	전주상공회의소		1일
합계		4회	4회

서울시회, 서울광역푸드뱅크에 기부금 전달

서울특별시회(회장 박영호 · 사진 오른쪽 7번째)는 10월 21일 도봉구 소재 서울광역푸드뱅크센터에서 박영호 서울시회장, 김현훈 서울사회복지협의회장 등이 참석한 가운데 기부금 1,000만원을 전달했다. 전달된 기부금은 기본식재료, 생활용품 등으로 구성된 10만원 내외의 키트로 제작하여 긴급·위기가정에 지원된다.

인천시회, 인천시 남동구에 이웃돕기 후원

인천시회(회장 도기봉 · 사진 오른쪽)은 지난 10월 5일 이웃돕기 후원금 200만원을 인천시 남동구에 기탁했다. 이날 전달된 후원금은 사회복지공동모금회를 통해 코로나19로 경제적 어려움을 겪고 있는 복지사각지대 취약계층에 지원될 예정이다.

강원도회, 속초시에 아동복지 후원금 기탁

강원도회(회장 최평규 · 사진 왼쪽 2번째)는 지난 9월 22일 속초시를 방문해 저소득 아동들이 따뜻한 추석명절을 보낼 수 있도록 아동복지시설 후원금 200만원을 김철수 속초시장(가운데)에게 기탁했다.

경북도회, 포항 선린애육원에 성금 전달

경상북도회(회장 성기호 · 사진 오른쪽 2번째)는 지난 9월 21일 포항시 북구 소재 아동양육시설 선린애육원(원장 박정민)을 방문해 추석을 맞아 사랑나눔 성금 100만원을 전달했다.

협회에서는 지금 3

HUG 미분양 관리지역 선정기준 완화 등
정책개선실적 5가지

협회에서는 회원사 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 정책개선활동을 활발히 펼치고 있다.
최근 개선된 정책내용을 소개한다.

정리 이영현 정책관리본부 주임

HUG 미분양 관리지역 선정기준 완화 (9.29)	● 모니터링 기간 단축 (이전) 3개월 ⇨ (변경) 2개월 * 기 건의로 6개월 ⇨ 3개월 단축(6.30) ● 미분양 관리지역 지정기준 세대수 완화 (이전) 500세대 ⇨ (변경) 1,000세대 ● 예비 · 사전심사 기준점수 완화 (이전) 62점 ⇨ (변경) 60점
주택도시보증공사 비상임이사 후보자 추천	● HUG 비상임이사 2인 추천 접수(8.26 · 10.8)
하자보수 기획소송에 대한 대응	● 하자심사 · 분쟁조정위원회에 재정기능 신설 법안 (장경태의원 대표발의) 국토위 전체회의 의결(9.23) * 조속한 입법건의(9.11 주택건설공급과)
대구 상업지역 주거비율 제한 대응	● 대구시에서 근린 · 일반 · 중심 상업지역 주거비율을 400%로 제한하는 조례 개정 추진 : 중앙회 검토의견(대구시의회 간담회) 지원 ⇒대구시, 도시계획조례 개정 유보(10.12)
자율주택 정비사업 시공사 추천	● 최저가 견적 2개 업체 추천(10.5, 한국감정원) * 대상지 : 서울시 양천구 신월3동 * 참여조건 : 일반건설업 면허를 보유한 주택건설사업자

협회에서는 지금 4

주택도시기금 이자율 인하 · 표준건축비 현실화 등
추진중인 제도개선 14가지

현재 협회에서 추진중인 제도개선사항들이 적지 않다. 제도 변경이 단시간에 이뤄지기 힘든 만큼 지속적인 노력을 기울이고 있다.

정리 이영현 정책관리본부 주임

1
주택도시기금 이자율 인하
- 국토부·기재부 추가 건의(9.10 · 15 · 19) 및 업무협의(10.19 ~22)
  국토위 의원실 방문설명(9.16), BH 등에도 건의 중
- (국토부) 조속한 인하 기재부에 요청

2
표준건축비 현실화
- 국토부 연구용역 추진(10.20 입찰), 건설기술연구원 협회 방문협의(9.22)

3
개발부담금 부과 대응
- (현황) 개발부담금 부과대상사업에 주택건설사업 추가 「개발이익 환수에 관한 법률」 개정안 국회 제출 (8.13 소병훈의원 대표발의)
- (대응) 반대의견제출 · 설명(9.10 · 17, 10.27국회입법조사관, 9.16국토위의원실) 및 건단련공동대응요청(10.14), 토지정책과 방문설명(10.19), 업무협의(10.21)

4
유보소득 과세 대응
- (현황) 개인 유사법인의 초과 유보소득 배당 간주 도입 「조세특례제한법」개정안(정부) 소위 회부(8.31)
- (대응) 주택건설사업자를 대상에서 제외 또는 유보금 발생 후 5년간 과세 유예 및 공제항목 규정 건의(9.3 국회·국토부·기재부·중기부 등) 및 국토위 의원실 방문설명(9.16), 기재부 간담회 참석(9.18)
  • 관련단체(중소기업중앙회, 건설협회, 우리협회) 공동대응 추진중

협회에서는 지금 4 정책개선활동

5

임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에 관한 회계처리 폐지 대응

- (현황) 기업회계기준 등에 관한 해석[59-90] 폐지 추진(9.18 회계기준위원회)
  - 임대주택 기금대출금과 임대보증금이 부채로 계상 → 부채비율 대폭상승
- (대응) 회원사 의견조회(10.5) 및 현행유지 또는 5년유예 검토의견서 제출 및 업무협의(10.21), 건단련 공동대응 요청(10.14), 민간임대정책과 협조요청(10.19)

6

집단소송법안(법무부 · 전해철의원 발의) 및 징벌적 손해배상 상법 개정안(법무부) 대응

- 하심위 업무협의(10.12) 및 주택건설공급과 의견제출(10.13), 건단련 공동대응 업무협의(10.21)
  - 공동건의 및 국회 법사위 방문 설명 추진중

7

소유자 불명 대지 확보 개선

- 공익사업을 위한 토지 수용 수준으로 절차 간소화(신문 공고후 열람기간 30일→14일로 단축) 검토의견 작성(9.28), 주택건설공급과 업무협의(10.19) ⇨ **개선협의 완료**

8

지하안전영향평가 협의시기 개선

- 협의시기 개선(사업승인이전 → 착공이전), 검토기관 확대 등 개선 검토 및 의견수렴 회의 개최(10.6) 건설안전과 업무협의(10.7·19) ⇨ **개선협의 완료**

9

주택사업용 농지 취득시기 개선

- (현황) 주택사업용 농지는 전용허가를 받는 경우 취득 허용·전용허가까지 수년 소요
- (대응) 사업계획승인(농지전용) 이전 농지 취득 허용 건의(9.23 민관합동규제개선추진단, 농림축산부 농지과, 국토부 주택정책과)

10

건축허가권자 주상복합건물 감리자 지정방식 개선

- 무작위 추첨방식 ⇨ 기술력, 가격심사로 주상복합건물 감리비 인하 및 감리 실효성 제고 건의서 작성(9.9) 및 건축정책과 업무협의

11

SGI 소유권 미확보부지 매입대금 지급보증료율 50% 인하 건의(9.28 SGI) 및 인하율 관련 업무협의(10.15 SGI)

12

도시개발사업 잔금납부시기 개선 검토

- (현황) LH 등과 지자체 개발의 토지대금 납부기간 차이가 최대 6배에 달함(LH 등 공사:최대 3년, 지자체 :6개월)
- (대응) 도시개발업무지침에 주택용지공급시 잔금납부시기를 인허가 가능일정을 고려하여 정하도록 명시 건의 및 도시활력지원과 업무협의(10.19)

13

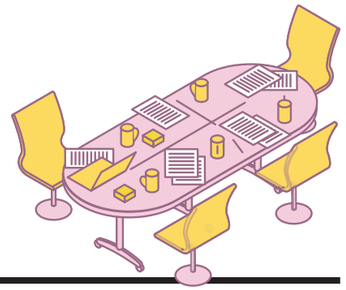
비상용 승강기 설치기준 관련 개선 협의

- (현황) 30층 이상 공동주택 피난용 승강기 추가설치(건축법 개정, 2018.4.17)
- (협의내용) 기존 승강용 승강기를 피난용 승강기 구조로 설치 허용

14

실거주 목적 외 자서분양 금지 주택법 개정안(서일준의원 대표발의) 현행유지 검토의견 제출(10.6 주택기금과)

주택건설사업자 관련
협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급

대 상
① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자
② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자

등록기준
① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상
② 기술인
- 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상
- 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상

③ 사무실
- 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실

주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수 · 처리

대 상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자
신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내)
변경 신고사항
① 상호변경, 대표자변경 (개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금변경, 영업소재지변경, 기술인변경
② 경미한 사항(자본금, 기술인의 수, 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우)은 변경신고 대상에서 제외

연간 영업실적 및 영업계획 등 접수

대 상 주택건설(대지조성)사업자
접수기일 매년 1월 10일까지

월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수

대 상 주택건설사업자
접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적
접수기일 매월 5일까지
용 도 국토교통부 보고 및 시 · 도 통보

주택건설실적확인서 발급

대 상 주택건설(대지조성)사업자

용 도
① 사업계획승인신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함)
② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금 · 건설자금 등 융자신청시)
③ 관공서 제출용
④ 준공이행보증(연대보증용)
⑤ 주택도시보증공사 제출용

자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급

대 상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자

시공기준
① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상
② 기술인
- 건설기술진흥법시행령[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상
- 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함

③ 주택건설실적
- 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상 (준공기준)
- 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가

행정처분사실확인서 발급

대 상 주택건설(대지조성)사업자

용 도
① 사업계획승인신청용, 입주자모집승인신청용
② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

소속 시 · 도회 연락처

※ 대한주택건설협회에서는 위에 소개한 7가지 업무를 접수 · 처리합니다. 제출서류 및 기타 자세한 사항은 소속 시 · 도회로 문의하여 주시기 바랍니다.

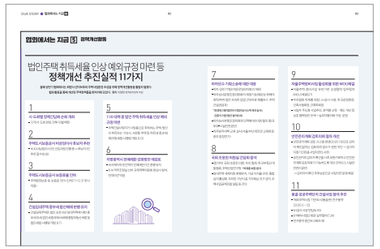
서 울 02)785-7881
부 산 051)501-4613~5
대 구 053)744-1235~6
인 천 032)434-0032~3
광주·전남 062)527-3601~3
대전·세종·충남 042)256-6290
울산·경남 055)299-9761
경 기 031)898-7341~2
<출장소> 031)876-4147
강 원 033)652-3335~6
충 북 043)218-4090
전 북 063)286-5733, 286-1140
경 북 070)8766-7813~4
제 주 064)749-1377

독자후기

서상윤 서울 서초구 ㈜일우

부동산 PF는 주택사업프로젝트의 필수요소인데 상세하게 설명해주셔서 큰 도움이 되었습니다. 특히 개발신탁에서의 ABL 대출에 관한 내용과 대출흐름도 등이 상세하게 설명되어 있어 앞으로 사업진행 시 큰 도움이 될 것 같습니다. 앞으로도 주택사업자들에게 도움이 되는 많은 금융 정보들을 소개해주시면 감사하겠습니다. 번창하시기 바랍니다.

김동기 경기 의왕시 한라개발



협회에서 회원사들을 위해 무슨 활동을 하고 있는지 잘 몰랐었습니다. 하지만 10월호에 실린 정책개선내용을 보고 사업여건 개선을 위해 많은 활동을 하고 있다는 것을 느낄 수 있었습니다. 세제, 하자 관련 등의 정책방향이나 법령개정이 단시간에 이루어지기는 어렵겠지만 항상 회원사들의 주택사업환경 조성을 위해 힘써주시기 바랍니다.

독자의견

독자게시판에 의견을 보내주세요.
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '독자게시판'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
또는 왼쪽 QR코드를 스캔하면 '독자게시판'으로 연결됩니다.

구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 5분을 추첨해 소정의 선물을 보내드립니다.

❶ 「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '구독신청'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
❷ '이름, 소속, 핸드폰 번호'를 입력 후 제출하기를 선택하면 됩니다.

웹진 구독신청 당첨자

손영훈 서울 서대문구 (주)미래시티아이) | **송영석** 서울 강남구 코리아신탁(주)
김성현 부산 중구 (주)디새집일공일 | **장주현** 강원 강릉시 ㈜씨앤스카이) | **이승재** 충북 청주시 (주)대한개발

아이디어 공모

현장 소식을 기다립니다

주택산업현장에서 실천 중인 혁신 아이디어나 주택건설인의 지역사회 공헌활동 등 아름다운 미담을 알려 주세요. 지면에 소개해 드립니다.

E-mail : media@khba.or.kr
담당자 : 미디어팀 구선영 02-785-1495 | 김우영 02-785-1496

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요!
plus-h.co.kr

언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스
대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈됐습니다.

더 편하게!
PDF와 eBOOK 제공
기사를 한눈에 보는 PDF와
책처럼 한 장씩 넘기며 보는
eBOOK도
준비되어 있습니다.