



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

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 흥건 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)

주택+ PLUS

2021 01

vol. 06

신년특집호

2021년 주택시장 대전망

입주단지탐방

중랑 라온프라이빗

모델하우스

남원 오투그란데
퍼스트시티

특별 인터뷰

정원주

광주·전남도회 회장

만나러 갑니다

100년 기업을 꿈꾸는
요진건설산업



YouTube **생생주택**

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 건본주택을 만나 보세요

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.

2021년 주택시장에 거는 기대

대한주택건설협회 회장 박재홍



대망의 2021년 신축년 주택시장에 거는 기대가 크다. 최근
차기 국토부장관 후보자로 실무경험이 많은 전문가가
지명되었다. 또한 대통령도 주택단지를 직접 방문하여
주택공급 확대 의지를 표명하는 등 주택정책의 변화가
감지되기 때문이다.

2021년 주택시장을 예측하는 데 그 어느해 보다 변수가
많다. 코로나19 지속 여부, 주식·부동산 매입 증가에 따
른 가계부채 문제, 금리기조, 규제 중심의 부동산정책 등
이 대표적이다.

새해 주택시장이 주택건설인들의 바람대로 연착륙하기
위해서는 무엇보다 수요가 있는 곳에 충분한 주택공급
이 이뤄지는 것이 중요하다. 이를 위해서는 정부정책이
주택시장 왜곡을 야기하는 수요억제기조에서 과감히
탈피하여 수급불균형을 해소할 수 있도록 민간 주택공
급 활성화에 역점을 두어야 할 것이다.

특히, 서울 등 대도시지역의 재건축·재개발사업 관련
각종 규제를 전향적으로 완화해야 한다. 또한 도심지 용
도용적제 개선과 도시재생사업 인센티브 확대를 포함
한 도심주택공급 활성화도 절실하다. 아울러 민간주택

업체들이 원활하게 주택을 공급할 수 있도록 주택사업
금융(PF) 활성화, 사업계획승인절차 간소화를 위한 통
합심의 활성화, 주택도시기금 이자율 인하, 각종 준조세
부담 완화 등도 필요하다.

우리나라 주택산업환경은 2021년 더욱 빠르게 변화할
것이다. 이에 능동적으로 대응하기 위해서는 주택도시
보증공사가 독점하고 있는 분양보증시장도 경쟁체제를
도입하는 방안을 적극 검토해야 한다. 또한 빠르게 밀려
오는 4차산업혁명에 대비하기 위해 IoT·빅데이터 등이
활용되는 차세대 스마트홈 건설을 위한 기술개발에도
한층 속도를 내야 한다.

새해 우리나라 최대 화두는 경제다. 특히 코로나19로 인
해 국가경제에 커다란 충격이 불가피한 만큼, 정부정책
방향도 경제를 부양하는데 집중할 것이 분명하다. 이런
때일수록 국가경제의 근간이라 할 수 있는 내수시장의
안정적 뒷받침이 무엇보다 중요할 것이다. 따라서 내수
경제의 버팀목 역할을 담당하고 있는 주택시장이 제기
능을 충분히 다할 수 있도록 시장친화적인 주택정책을
기대해 본다.

신축년 새해에도 ‘사람 중심의 주거문화’ 실현에 앞장서기를 기대

국무총리 정세균



존경하는 주택건설인 여러분, 그리고 대한주택건설협회 회원 여러분!

신축년(辛丑年) 새해가 밝았습니다. 뜻한 바 모두 이루시고, 희망과 기쁨 가득한 한 해 되시기 바랍니다. 여러분 가정에도 함박웃음이 넘쳐나기를 기원합니다.

대한주택건설협회의 지난 한 해는 ‘변화와 도전의 시기’였습니다. 분기별로 발행했던 「주택사업정보」가 「주택+」로 새롭게 태어나, 매달 국민께 좋은 정보를 알리게 되었습니다.

대한주택건설협회의 2020년은 ‘나눔과 헌신의 시간’이기도 했습니다. 코로나19의 확산으로 상가임차인들의 고통이 깊어질 때, 여러분께서는 과감히 ‘착한 임대인 운동’에 동참해 주셨습니다. 대구·경북 주민들께 도움을 드리기 위해 코로나19 지원성금 1억 2,500만원을 전달하셨습니다.

어려운 상황에서도 끊임없이 도전하고, 국민을 위해 연대와 협력에 앞장서고 계신 대한주택건설협회 회원 여러분들과 박재홍 회장님께 박수를 보냅니다.

주택건설인 여러분, 대한민국은 지금 ‘문명의 대전환기’에 있습니다.

앞으로 우리가 살아갈 세상은 ‘완전히 다른 세상’입니다. 이제 주거문화의 패러다임도 달라져야 합니다.

정부는 ‘사람 중심의 주거문화’를 적극 실현하고자 합니다. 공공임대주택 공급을 확대하고, 맞춤형 주거복지를 통해 누구나 살기 좋은 ‘포용적 주거문화’를 구현하겠습니다. 또한, 도시재생뉴딜을 바탕으로 낙후된 구도심을 품격있는 공간으로 되살리고, 각종 스마트기술을 집약한 스마트시티를 건설하여 ‘선진 주거문화’를 이루겠습니다.

‘사람 중심의 주거문화’ 실현을 위해서는 정부의 노력과 함께 주택건설인 여러분의 역할이 중요합니다. 우리 아이들에게 물려줄 집을 짓는다는 마음으로 최선을 다 해주시길 바랍니다. 정부도 주택산업 발전을 위해 지원을 아끼지 않겠습니다.

새롭게 맞이한 2021년에도 대한주택건설협회의 월간지 「주택+」가 큰 역할을 해주리라 믿습니다.

다시 한번, 지난해 주택건설인 여러분들의 도전과 헌신에 진심어린 감사의 말씀을 드립니다. 가정에 사랑과 행복이 가득하고 새해 복 많이 받으시길 기원합니다.

국가에 성장을, 국민에 행복을 주는 자랑스러운 주택건설인이 되어주십시오

더불어민주당 정책위원회 의장 한정애



박재홍 회장님을 비롯한 주택건설인 여러분 안녕하세요. 반갑습니다. 더불어민주당 정책위원회 의장 한정애입니다.

존경하는 주택건설인 여러분, 지난해 우리나라는 코로나19라는 전 세계적인 위기에도 효과적인 K-방역으로 OECD 회원국 중 GDP 위축이 가장 적은 국가로 선전할 수 있었습니다.

정부와 국민이 하나가 되어 혼신의 자세로 대응한 결과였으며, 건설산업현장을 비롯해 경제산업계의 적극적인 방역 협조와 지원이 뒷받침되었기에 가능한 일이었습니다.

특히 어려운 여건 속에서도 지속적인 주택공급과 주택 기술발전을 통해 일자리창출을 선도하고 경제성장을 견인하며 국민들의 주거안정에 기여해주신 주택건설인들의 노고에 깊이 감사드립니다.

현재 우리나라의 주택 및 도시건축 기술은 이미 세계적 수준에 이르러 수출까지 이어지고 있습니다. 새로운 시대에 발맞춰 IoT기술을 접목한 스마트홈 개발로 가장

먼저 스마트시대에 호응해 주신 것도 여러분입니다. 스마트건설은 국가적인 과제이며 미래성장의 핵심 동력입니다. 주택건설인들의 역할에 거는 기대가 큼니다.

당정은 올해도 K-방역을 공고히 하는 가운데 국가의 성장과 국민의 삶의 질 향상을 위한 노력을 멈추지 않을 것입니다.

주택건설산업은 우리나라 내수경제를 주도하는 핵심산업이자, 미래성장을 이끄는 중추적인 기간산업인 만큼 주택건설인 여러분들은 커다란 사명감을 가져주실 것을 부탁드립니다.

2021년은 ‘하얀 소’의 해를 뜻하는 신축년입니다. 우리 시대 주택건설인은 누구에게나 신뢰감을 주며 맡은 바 책임을 끈기 있게 묵묵히 수행해내는 ‘소’를 떠올리게 합니다.

신축년에도 여러분의 소임을 다하여 국가에는 성장을, 국민에게는 행복을 주는 자랑스러운 주택건설인으로 자리매김해 주십시오.

신축년을 맞아 주택건설인 여러분 모두가 더욱 번창하시길 기원하며 새해 복 많이 받으시길 바랍니다.

CONTENTS

2021년 1월호 | vol. 06

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2020년 12월 24일
발행일	2020년 12월 29일
발행처	대한주택건설협회
	서울 영등포구 국제금융로8길 25
	02-785-0911

디자인·인쇄 ㈜이팝 02-514-7567

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



COVER STORY

라온건설(주)
중랑 라온프라이빗

01	권두언 2021년 주택시장에 거는 기대
02	신년사 정세균 국무총리 한정애 더불어민주당 정책위원회 의장

신년특집

06	2021년 주택시장 대전망 ① ‘집’, 팬데믹 시대의 중심이 되다 ② 2021년 ‘살고싶은 집’이 부족하다 ③ 규제일변도 정책기조 지속될듯
----	--



DREAM HOUSING

20	살맛나는 공동주택 라온건설(주), 중랑 라온프라이빗
26	이달의 모델하우스 (주)제일건설, 남원 오투그란데 퍼스트시티

SPECIAL INTERVIEW

32	특별 인터뷰 정원주 대한주택건설협회 광주·전남도회 회장
----	-----------------------------------

ENJOY STUDY

36	신기술 돋보기 건설현장 무인화의 첫걸음, 지능형 건설장비
40	해외주택시장 가이드 중앙아시아 변화의 상징 우즈베키스탄 ①
46	알쓸용어사전 부동산토지, A to Z 1탄
48	주택금융교실 인구변화와 부동산의 미래
50	이슈 토크 도심주택공급 확대만이 주택시장 안정화 해법
52	주택사업 Q&A 실내건축산업기사가 기술인력에 해당되나요?

MONTHLY INFO

54	인포그래픽 뉴스 GOOD BYE 2020! 부동산시장을 움직인 10대 뉴스
58	주택통계누리 인허가실적·매매거래량·입주물량·분양물량·미분양현황
62	놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항



FUN LIFE

64	fun한 여행 신축년 새해 소소한 일출여행은 어디로?
70	fun한 맛 감기·해열에 좋은 ‘대추요법’

OUR STORY

72	만나러 갑니다 100년 기업 꿈꾸는 요진건설산업
76	회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 건본주택 개관 소식 10월, 회원사 분양실적(1만 1,665세대)
82	협회에서는 지금 ① ‘주택사업공제조합 설립방안 공청회’ 개최 2021년 분양대행자 법정교육 일정 전국 시도회 활동
86	협회에서는 지금 ② 2020년 정책개선헌동 총정리
90	알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내 등록회원 혜택 안내 실적 제출 안내

94	독자후기
----	------



2021년 주택시장 대전망

분야별 전문가 3인에게 듣는 주택 트렌드·수급·정책 전망

주택시장에 대한 기대와 걱정을 안고 신축년 새해를 맞는다.

‘언택트 시대’라는 새로운 패러다임은 주거공간에 어떤 영향을 줄 것인지,

올 한해 국민들이 바라는 ‘살고 싶은 집’은 차질없이 지어질 수 있을지,

새해에는 집값안정과 전세난 해결을 기대해도 좋을지 궁금하다.

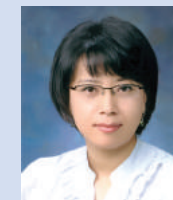
주택 분야별 전문가 3인에게 그 답을 듣는다. <편집자주>



① 주택트렌드

‘집’, 팬데믹 시대의 중심이 되다

김희정 피데스개발 R&D센터 소장



② 주택수급

2021년 ‘살고 싶은 집’이 부족하다

김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장



③ 주택정책

규제일변도 정책기조 지속될듯

이창무 한양대학교 도시공학과 교수



김희정
피데스개발
R&D센터 소장

'집', 팬데믹 시대의 중심이 되다

포스트 코로나 시대의 주택시장 트렌드 전망

2021년 주택시장은 코로나19의 지대한 영향을 받을 것이다.

코로나의 등장으로 우리의 생활방식이 달라졌고 공간소비 패턴에도 큰 변화가 나타났다.

2021년 주택 선호도 변화와 트렌드 키워드를 중심으로 앞으로의 주택은 어떤 조건을 갖춰야 할지 생각해본다.

구글 '지역사회 이동성 보고서'에 따르면,

상업·여가시설·직장 방문자는 감소 추세

주거공간·야외공간 방문자는 증가 추세

지난해 초 갑자기 찾아온 COVID-19 팬데믹이 사계절을 한 바퀴 돌아다시 겨울이다. 2020년 한 해 동안 우리의 생활방식이 달라졌고 공간소비 패턴에도 많은 변화를 가져왔다. 팬데믹 확산으로 인한 장소 방문자수 변화를 빅데이터 분석한 구글의 '지역사회 이동성 보고서'에 따르면, 국내 상업시설과 여가시설(Retail & Recreation), 직장(Workplaces)의 방문자는 감소했고 주거공간(Residential)과 야외공원(Parks) 방문자는 증가 추세로 나타났다.

또한 우리나라 통계청의 '2020년 온라인쇼핑 동향'에 의하면, 국내 온라인쇼핑물 판매액을 데이터 집계하기 시작한 2001년 이후 올해 최대 증가했다. 특히 배달음식과 식료품, 생활용품 수요가 늘었고 레저와 여행 등의 매출이 줄었다.

주택시장에 영향을 미치는 요인은 다양하지만 '포스트 코로나'에 중점을 두어 필자가 근무하는 회사(피데스개발)에서 발표한 '2020~2021 주거공간 7대 트렌드'와 '2020 주거공간 소비자인식조사(이후 2020 리서치로 표기함)' 내용을 참고하여 2021년 주택시장 트렌드를 5가지 키워드로 요약해 보고자 한다.

2020 리서치 결과,

코로나 이후 원격수업, 재택근무 경험 늘고

집에서의 요리빈도, 활동시간 증가

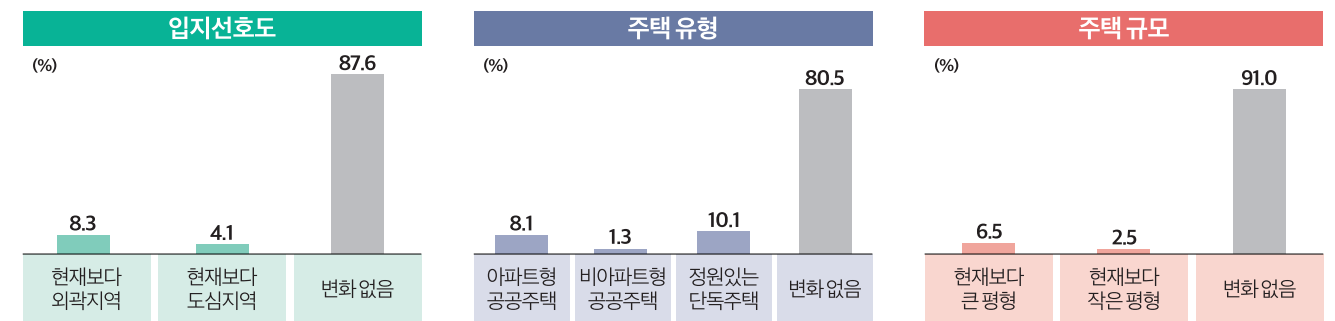
외곽지역·단독·큰평형 주택수요 증가

2020 리서치 결과, 코로나 이후 경험한 활동은 '자녀 원격수업(37.4%)', '재택근무(13.6%)' 순이었고 변화된 일상생활은 '집에서 요리빈도 증가(75.6%)', '주거공간 내 활동시간 증가(75.2%)'가 가장 높았다.

<그림 1> 코로나 장기화로 인한 주택 선호도 변화

<2020 주거공간소비지인식 조사>

(N=1,000, %)



코로나 장기화로 인한 주택선호도 변화는 <그림 1>과 같이 선호입지와 주택 유형 및 규모 면에서 현재 주택에서 큰 변화를 보이지는 않았지만, 일부 니즈도 나타났다. 쾌적한 환경을 찾아 '현재보다 외곽지역'(8.3%), '정원있는 단독주택'(10.1%), '현재보다 큰 평형(6.5%)'으로 수요 변화를 보였다.

트렌드
1

패러다임을 뛰어넘는 '超' 주거공간 - 수퍼 & 하이퍼 (Super & Hyper)

超경계 - 주거 내에서 쇼핑, 교육, 업무 등 다양한 활동

超입지 - 모빌리티 이용으로 좁은 골목을 역세권처럼 누려

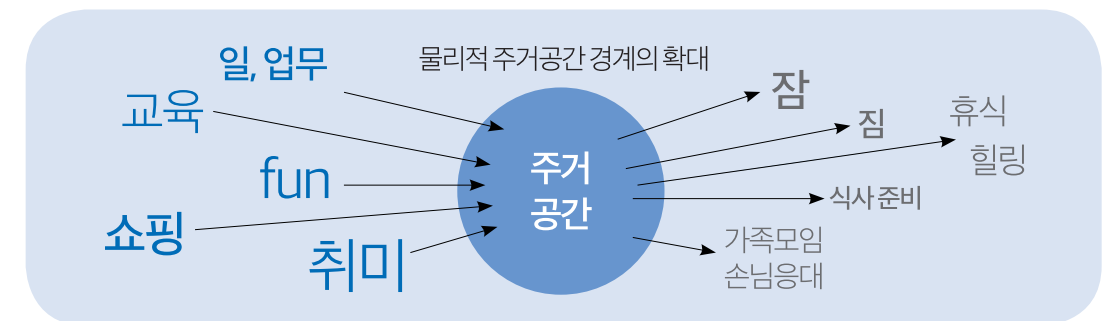
超규모 - 클라우드 플랫폼으로 무한대 공간서비스 제공

코로나 이전에 이미 인공지능(AI), 사물인터넷(IoT), 빅데이터 등으로 대표되는 4차 산업혁명기술이 범용화되면서 공간의 용도·기능·분류가 무의미해지기 시작했고 코로나로 인해 더욱 파급속도가 빨라졌다.

가장 큰 변화는 주거 내에서 쇼핑, 교육, 업무 등의 다양한 활동시간이 증가하면서 주택의 물리적인 경계(超경계)가 확장되고 있다는 점이다.

또한, 전동킥보드 등의 퍼스널 모빌리티 이용이 편리해지면서 좁은 골목 안에서도 역세권과 같은 편리한 생활(超입지)을 할 수 있고, 클라우드 플랫폼을 통해 대단지에서 누리던 공간서비스를 소단지에서도 이용(超규모)할 수 있다. 스마트 기술이 더 많이 적용된 새집이 인기 있는 이유다.

<그림 2> 주생활과 공간경계 변화



트렌드
2

공유공간을 프라이빗하게 업그레이드 - 위두 (We Do)

팬데믹으로 위기 맞은 공유경제,
칸막이로 구현된 퍼스널 런닝머신 부스의 등장 등
개인화·고급화 방향으로 진화할 것

위 워크(We Work)가 위 리브(We Live), 위 쿡(We Cook), 위 리드(We Read), 위 스터디(We Study), 위 파킹(We Parking), 위 바이(We Buy) 등으로 세분화되며 공간 위두(We Do) 현상이 확산 중이다. 이러한 장기 트렌드에도 불구하고 팬데믹의 영향으로 공유경제가 가장 큰 위기를 맞이했지만, 오히려 새로운 차원으로 진화될 것이다. 불특정 다수와 공유하는 대신, 보다 더 개인화되고 확실하게 방역을 관리해주는 고급화가 그것이다. 아파트 단지 내 휘트니스센터에 칸막이로 구현된 퍼스널(personal) 런닝머신 부스(booth)에서 스마트폰 어플로 예약하여 타인과 마주치지 않고 안심하고 운동할 수 있다면 팬데믹 시대에도 이용할 수 있는 커뮤니티 구독사용이 가능해진다.

트렌드
3

도시 곳곳에 우리 집 팬트리와 냉장고 - 낯낯 공간 (Urban Platform)

도시 전체 24시간 물류 플랫폼으로 가동
더 빠른 배달이 가능한 집의 선호도 높아질 것
집안의 냉장고 기능 집밖으로 확장

배달 전쟁으로 인해 도시전체가 24시간 물류 플랫폼이 되면서 밤낮이 아니라 ‘낯낯’ 세상이 오고 있다. 최근에는 오프라인 대형마트가 도심물류센터로 용도 전환하는 사례도 등장했다. 새벽배송, 당일배송을 넘어 1시간, 30분 배송 등으로 배달산업은 더 고도화되고 빠른 배달이 가능한 집의 선호도가 높아질 것이다. 또한 생필품을 보관하던 팬트리나 식재료를 저장하던 냉장고 기능이 집밖으로 확장되고 있다. 집 근처에 다양한 품목의 냉장냉동 및 온장기능을 갖춘 소규모 물류거점이 더 많이 필요해짐에 따라, 기존 주택단지의 유희공간을 물류플랫폼으로 활용한다면 공간효율성 제고뿐만 아니라 수익을 창출하는 아이디어도 나타날 것이다.

트렌드
4

다기능 공간, 더 넓은 집이 필요 - 올인룸 (All in Room)

재택근무 급증으로 ‘올인룸’ 트렌드 가장 주목
팬데믹 이후 거실, 주방식당 공간의 변화 요구 커져
집이 더 넓어지길 원하는 ‘중대형 실수요’ 증가할 것

팬데믹으로 인해 재택근무 급증, 자가격리까지 더해지면서 올인룸 트렌드가 가장 주목받고 있다. 2020 리서치 결과, 팬데믹 이후 주거 내 변화가 필요한 공간으로 거실, 주방식당, 베란다·발코니, 안방, 현관 순으로 응답했다. 또한 가족공간이나 홈트레이닝, 요리공간 확대, 재택공간, 가드닝 사용 등을 위해 전체적으로 집이 더 넓어지기를 희망했다. 다운사이징은 메가트렌드지만 중소형 위주로 공급된 주택시장에 전용면적 85㎡를 초과하는 중대형 실수요가 당분간 증가할 것으로 예상된다. 오래 머무는

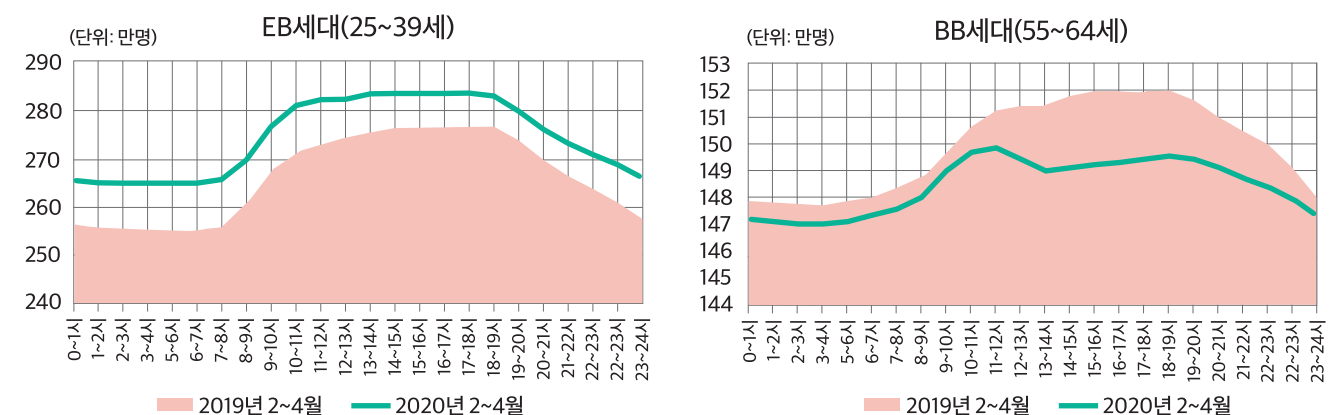
트렌드
5

주거소유 & 소비하는 파워그룹 - EB 주연시대 (Eco-Boomer leading)

베이비부머(55~64세, BB)는 탈서울
에코부머(25~39세, EB)는 서울에서의 일상 증가
젊은층 위한 직주근접의 도심주거 조성해야

2020년대는 베이비부머(55~64세, 이후 BB)가 노인(65세)에 들어서면서 에코부머(25~39세, 이후 EB)가 공간소비의 주인공이 되는 시대이다. 2020 리서치 결과, 보유한 여유주택을 자녀증여로 활용하겠다고 응답한 비율이 가장 높았다. 이러한 현상은 팬데믹과 부동산정책의 영향으로 향후 가속화될 것으로 예상된다. 서울시 생활인구 빅데이터를 활용하여 2019년과 2020년 2~4월 동기간 코로나 전후의 변화를 분석한 결과(그림3), BB세대는 서울을 빠져 나간 반면 EB세대는 오히려 서울에 더 많이 들어와 서울에 머문 것으로 나타났다. 따라서 교통 및 출퇴근 편리성을 가장 중시하는 젊은 층에게 대중교통 이동거리를 줄이고 직주근접 할 수 있는 도심주거를 조성해 주어야 더욱 안전하고 활기찬 도시가 될 것이다.

<그림 3> 서울시 생활인구 분석



(data 출처 : 서울열린데이터광장)

2020년 12월부터 백신 접종이 전세대로 확대되고 있다. 2021년에는 ‘언택트(untact)’에서 다시 ‘컨택트(contact)’ 일상으로 돌아갈 수 있다는 기대감도 높아진다. 물론 팬데믹이 종식되더라도 바뀐 생활패턴과 공간소비가 뉴노멀(새로운 표준)로 유지되는 영역도 있을 것이다. 수요공급, 부동산정책, 소비심리 등 어느 때보다 변화무쌍한 포스트코로나 시대의 주택시장을 준비하는데 본문의 다섯 가지 키워드가 약간의 참고가 되기를 바라며, 이 글을 읽는 모든 독자 분들께 건강과 평안을 기원드린다.



김덕례
주택산업연구원
주택정책실장

2021년 '살고싶은 집'이 부족하다

주택수급 특성에 기반한 주택사업전략 모색해야

2021년 주택공급이 부족하다.

분양과 입주물량 모두 20년 평균에 미치지 못할 전망이다.

이 가운데 가구변화는 가속화되고 삶의 질을 높이려는 욕구는 커져만 간다.

좁지않은 자가주택이나 전세 아파트 수요가 증가할 것으로 보이는 만큼

새로운 주거욕구에 기반한 주택사업전략을 모색해야 할 시기다.

2020년 주택시장 '공급부족' 시달려

규제지역, 분양가상한제 적용지역 넓혀가면서

'핀셋규제' 무색했던 한해

2020년 주택시장은 코로나19로 경기침체가 우려되는 상황에서도 사상 최저수준의 저금리와 과도한 유동성, 누적된 공급부족과 질 좋은 아파트에 대한 사람들의 주거욕구, 분양가상한제 등 규제일변도의 정책추진으로 주택 매매가격이 급등세를 보였다.

또한 실수요자 증가에 못 미치는 전세물량 공급과 임대차 3법으로 전월세까지 급등하면서 전국적으로 주택시장은 매우 불안했다.

반면, 미분양은 2만호대를 기록하면서 사상 최저 수준으로 여유주택이 부족하고, 분양시장은 비교적 호황을 누렸으며 청약시장은 인기단지를 중심으로 과열양상까지 보였다. 특히 전세시장은 계약갱신청구권 적용가능시장과 그렇지 못한 전세시장으로 이중화되면서 매우 혼란한 상황이다.

특히 서울 강남 아파트 집값을 잡기위해 시작된 정부의 규제정책은 산불 번지듯이 전국으로 확산되고 있다. 핀셋규제를 통해 주택시장의 집값문제를 해결하겠다고 했던 정부의 규제지역정책은 조정대상지역, 투기과열지구, 민간택지 분양가상한제 적용지역을 넓혀가면서 더 이상 핀셋규제라고 보기 어려울 정도로 규제대상지역이 많아졌다.

2021년, 정책방향 바뀔 가능성 희박하나,

시장의 주택 수요는 증가하고

매매가와 전월세가 상승기조에

올해도 분양시장 호황 이어갈 수 있을 것

2021년에도 공급여건 개선 가능성이 낮은 가운데 경기회복에 대한 기대감과 지속적인

가구증가에 따른 초과수요, 싸고 질 좋은 아파트 선호 지속, 저금리와 시중의 과도한 유동성 확대, 계속되는 전세시장 불안 등으로 매매가와 전월세가는 상승기조를 이어갈 것으로 보인다. 또 가용택지부족과 과도한 금융규제 및 분양가규제로 주택사업여건은 금년보다 더 악화될 것으로 전망된다. 다만 입주자모집공고 전단계까지의 사업여건은 더 어려워질 수 있지만, 입주자모집공고를 할 수 있는 사업장의 분양시장은 호황을 이어갈 수 있을 것으로 보인다.

2021년 1~3인 가구 중심으로

22만 가구 증가할 전망,

가구가 증가하는 지역을 공략해야

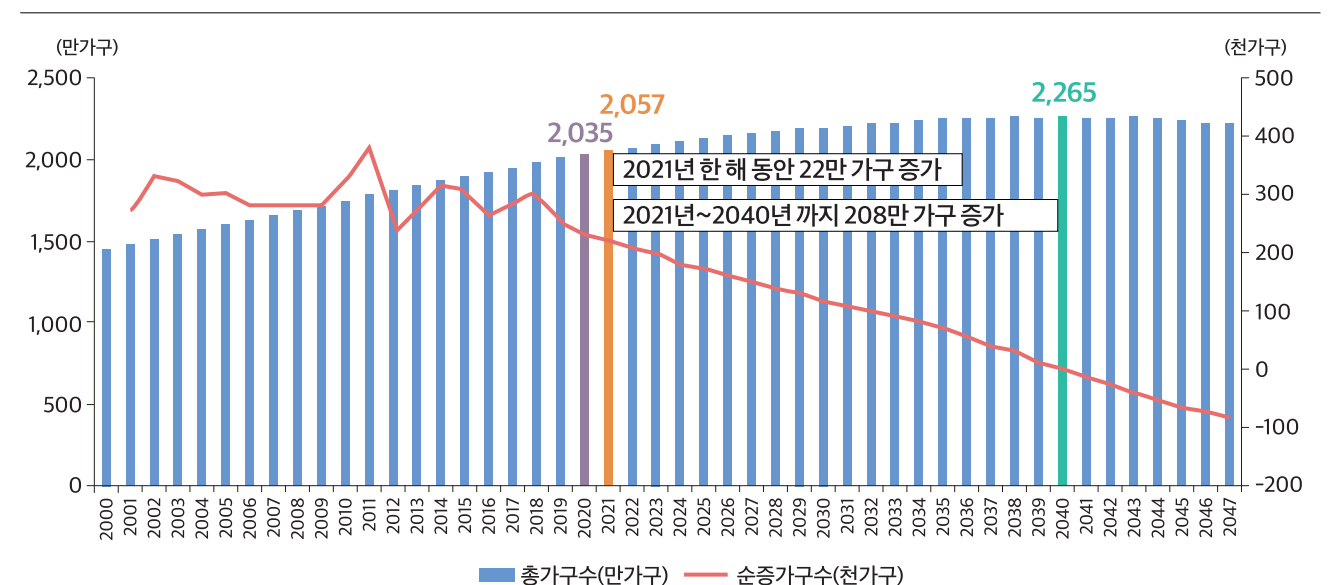
수도권 2040년까지 가구 증가

전국적으로 가구는 2040년까지 꾸준히 증가한다. 2021년에는 1~3인 가구 중심으로 22만 가구가 증가할 전망이다. 따라서 주택공급은 가구가 증가하는 지역과 증가하는 가구특성을 고려한 계획 수립이 중요하다.

서울 인구가 줄어도 집값이 오르고 있다. 그 이유는 가구변화 때문이다. 주택을 소비하는 단위가 사람기준이 아니라 가구기준이다 보니, 1인가구가 늘어나고 결혼과 이혼 등 가구분화가 진행되면서 오히려 가구 수는 꾸준히 늘고 있다.

수도권은 가구수가 2040년까지 증가한다. 서울도 2028년까지 가구수가 증가한다. 2021년 한 해 동안 서울에는 약 1.2만 가구, 인천에 약 1.4만 가구, 경기지역에 약 1.1만 가구가 증가할 것으로 보인다. 2025년까지 수도권에는 매년 평균적으로 10만 가구 이상이 증가한다. 즉 수도권에는 매년 10만호 이상의 신규거처가 공급될 필요가 있다는 것을 의미한다. 지속적인 주택의 양적 공급정책이 필요한 이유이다.

<그림 1> 장래가구추계와 연간 순증가구수 추이



자료: 통계청 장래가구추계 재분석

<표1> 2021년 지역별 입주(예정)물량과 분양(예정)물량

(단위: 호, %)

	입주(예정)물량						분양(예정)물량		
	20년간 연평균 (‘00~’19)	2020년	2021년	2022년	연평균(‘00~’19)대비비중(%)		20년간 연평균 (‘00~’19)	2020년	2021년
					2021	2022			
전국	316,531	362,439	273,089	257,799	86.3	81.4	297,752	397,383	204,423
수도권	159,719	192,323	154,023	141,622	96.4	88.7	151,411	220,683	118,628
서울	45,341	50,386	28,616	20,341	63.1	44.9	37,066	41,990	31,880
5대광역시	61,928	64,875	46,156	70,678	74.5	114.1	59,750	81,556	47,435
도지역	94,884	105,241	72,910	45,499	76.8	48	86,590	95,144	38,360

자료: 부동산114 Reps 재분석

2021년, 입주와 분양 모두 줄어든다

주택공급감소는 전국적인 현상

서울의 물량감소가 가장 두드러져

<표1>에서 보듯이 2021년에는 입주예정물량과 분양예정물량 모두 2020년 대비 줄어든 것으로 보인다. 과거 20년간 연평균 물량과 비교하더라도 감소가 불가피하다. 특히 서울의 물량감소가 두드러질 것으로 보이는 만큼 서울의 주택공급물량을 늘릴 수 있는 정책역량 집중이 중요한 한해가 될 것이다.

수도권 960만 가구 중 48% 자가주택 원해

“신규아파트와 더 넓은 주택” 희망

서울, 5년 이내 신축아파트 10% 밀돌아

신규청약 붐비고 재고아파트값 계속 오를 것

그렇다면 2021년에는 어떤 주택을 공급해야 할까. 결론부터 말하자면, 소득3만불을 넘어선 질적가치를 추구하는 사회에 살고 있는 사람들이 원하는 주택을 공급해야 한다.

수도권에 약 960만 가구가 살고 있다. 2019년 주거실태조사를 분석해 보면, 이 중 약 11%정도(약 104만 가구)가 이사계획을 가지고 있다. 48%(약 50만가구)는 자가주택 마련을 희망하고, 36%(약 37만 가구)는 전세를 원하고 있다.

특히 서울은 약 40만 가구가 이주할 의향이 있는데 17만 가구가 자가주택을, 16만가구가 전세주택을 원하고 있다. 이주의향이 있는 서울 전세가구 약 17만 가구중에서 자가마련을 원하는 가구는 약 7만 7,000 가구다. 다시 전세주택을 구하겠다고 생각하고 있는 가구는 약 9만 4,000가구다. 서울에서 살면서 이주생각이 있는 가구의 약 82%가 자가나 전세를 원하고 있다는 의미다. 즉 사람들이 원하는 주택은 월세방식의 임대주택이 아니라 자가마련과 전세주택인 것이다.

이사하고 싶은 사람들은 아파트와 더 넓은 주택을 희망하고 있다. 수도권에서 이사하고 싶은 사람들의 64.3%(약 67만가구)가 아파트를 원하고 있다. 서울도 이주의향가구의 약 60%가 아파트를 원한다. 2019년 기준으로 서울에서만 약 24만 가구정도가 아파트로 이사하고 싶어 한다.

그러나 <표2>에서 보는 바와 같이 건축한 지 5년이내의 신축아파트는 서울의 경우 10%가 채 안된다. 신규아파트청약시장이 붐비고 재고아파트값이 계속 오르는 이유다. 이러한 사람들의 주거이동 욕구가 정책에 반영되어야 주택가격이 안정될 수 있다.

수도권 거주가구의 83% ‘내 집 마련’ 원해

‘좁지않은 자가’나 ‘전세 거주 아파트’ 지속적으로 공급해야

가구구성 다양해지고 소득 오를수록

맞춤형 주거욕구 수렴하는 주택 필요

뿐만 아니라 사람들은 더 넓은 주택을 원한다. 60%정도는 현재 살고 있는 주택보다 더 넓은 주택으로 이사가고 싶어 한다. 33%정도만 현재 살고 있는 주택면적 수준을 유지할 생각을 가지고 있다. 좁은 주택으로 이주하겠다는 생각을 가지고 있는 가구는 7%에 불과하다.

가구원수가 감소한다고 집을 작게만 지어서는 안 되는 이유이다. 평면혁신을 통해 좁은 주택을 넓게 쓸 수 있는 최근 분양주택에 사람들이 몰리는 이유다. 게다가 사람들의 주택보유의식도 매우 높다. 수도권에 살고 있는 가구의 약 83%는 내 집을 마련해야 한다고 생각한다. 전세가구는 75%정도가 집이 있어야 한다고 생각하고 있다. 특히 서울전세가구는 79%에 해당하는 약 65만가구가 내 집이 있어야 한다고 생각한다.

이주희망이 있는 서울사람들의 85%는 서울에 재정착하기를 원한다. 12%정도만 경기도로 이주할 생각을 가지고 있다. 서울사람들이 가고 싶은 지역을 세부적으로 보면 강남구가 8.2%로 단연 높다. 강남구 집값이 좀처럼 잡히기 어려운 이유일 수 있다. 그 다음으로 선호하는 지역이 송파구(6.7%), 은평구(6.2%), 성북구(6.1%)순이다. 전통적인 강남이외에 강북 일부지역이 집값 강세를 보이는 이유이다. 그 다음이 강동구(5.1%), 강서구(4.6%), 서초구(4.3%), 마포구(4.2%) 순이다. 경기도는 고양시(2.0%), 하남시(1.5%), 남양주시(1.1%), 성남시(1.0%), 용인시(1.0%) 정도다.

이주희망이 있는 사람들은 61%가 아파트를 원한다. 45%는 자가를, 41%는 전세를 원한다. 60%는 현재보다 더 넓은 면적으로 이사하고 싶어하고, 34%는 현재 살고 있는 주택면적 수준으로 유지하기를 원한다. 월세는 12%정도에 불과하다. 면적을 줄이겠다는 비중도 7%에 불과하다.

서울에 좁지않은 자가나 전세로 거주할 수 있는 아파트를 지속적으로 공급해야 하는 이유이다. 이러한 사람들의 주거욕구는 규제로 통제할 수 없다. 소득이 증가하고 가구구성이 다양해질수록 그리고 사회가 더 복잡해질수록 사람들의 주거욕구는 더 커질 것이다.

2021년에도 사람들의 집에 대한욕구의 다양화는 이어질 것이고,코로나19는 이러한변화를 더욱 더 가속화시킬 것이다.사람들이 원하고 있는 집을 공급할수 있는방향으로 정책역량을 집중해야하며,주택기업은 사람들의주거욕구를 더 세밀하게 꼼꼼히 들여다 봐야한다.사람들의 주거욕구 속에서 새로운수요를 창출하고맞춤형 수요를 잘 찾아내는 주택기업이 미래기업으로 성장할수 있는 경쟁력을 갖게 될 것이다.

<표2> 지역별 총 주택수와 5년 이내 건축한 신축아파트 규모

구 분		전국	수도권	서울	5대광역시	도지역
총 주택 수(호)		18,126,954	8,328,105	2,953,964	3,460,651	6,338,198
아파트 수(호)		11,287,048	5,390,352	1,720,691	2,479,062	3,417,634
아파트 비중(%)		62.3	64.7	58.3	71.6	53.9
5년 이내 신축 주택 수(호)		2,705,770	1,355,492	365,125	404,303	945,975
5년 이내 신축 주택 수 비중(%)		14.9	16.3	12.4	11.7	14.9
5년 이내 신축 아파트(호)		1,895,213	866,294	165,157	343,046	685,873
5년 이내 신축아파트 비중(%)	총 주택 수 대비	10.5	10.4	5.6	9.9	10.8
	아파트 수 대비	16.8	16.1	9.6	13.8	20.1
	5년 신축주택 대비	70	63.9	45.2	84.8	72.5

자료: 통계청 주택총조사 재분석(신축아파트는 2015년 이후 건축한 아파트를 의미함)



이창무
한양대학교
도시공학과 교수

규제일변도 정책기조 지속될듯

문재인 정부 주택정책 진단과 전망

지난 3년간 주택시장은 국지적 공급부족에 시달렸다.
여기에 수요를 억제하는 정책기조가 지속되면서
서울발 집값폭등과 시장불안이 수도권, 지방으로까지 확대됐다.
2021년을 맞이하는 주택시장은 공급확대에 대한 갈망이 어느 때보다 크다.
그러나 올해도 정부의 규제일변도 정책기조 변화를 기대하기는 어려워 보인다.

**장기간 누적된 주택수급 불균형 문제가
서울 아파트가격 독주현상 만들고 수도권·지방으로 '풍선효과'
정부, '수요억제정책' 일관으로 3년 허비**

다사다난했던 주택시장의 한 해가 저물어간다. 지난 3년간 문재인 정부의 주택정책은 노무현 정부의 정책 방향을 그대로 답습한 측면이 많다. 주택시장 역시 노무현 정부 때와 유사한 부작용으로 반응하고 있다.

차이점은 있다. 노무현 정부 시기 버블세븐지역의 가격불안이 풍선효과처럼 수도권 전체로 파급되었던데 반해, 문재인 정부에서는 초중반까지 서울만의 가격 독주 양상을 보였다. 현 정부에서 두드러진 서울 독주는 수급 불균형에서 비롯된 것으로 판단된다. 박근혜 정부 시기 과잉공급되어 누적된 경기도 주택과 서울시 뉴타운 출구전략으로 인해 위축된 서울의 아파트공급 부족문제가 결합해 서울 주택의 희소가치를 높였다. 실제 현 정부가 들어선 이후 서울지역 아파트의 실거래가지수가 60% 넘게 급등했다(<그림1> 참고). 수요 측면의 영향도 크다. 인구축소기를 앞둔 시점에서 아파트를 안전자산으로 인식한 '뽕뽕한 한 채' 열풍도 서울 강남 등 주요지역의 아파트 시세를 견인했다.

이렇듯 정부는 수급 불균형으로 발생하는 국지적 공급부족의 문제를 인정하지 못하고 지난 3년을 수요억제책으로 허비했다. 그 결과 서울에서 시작된 가격상승이 수도권으로 지방으로, 그리고 다시 서울로 재유입됐다.

더 큰 문제는 매매시장의 가격급등이 전월세시장의 불안을 초래하고 있다는 점이다. 속도전으로 진행된 임대차3법의 입법화와 즉각적인 전월세상한제와 계약갱신청구권의 시행은 그동안 경험하지 못했던 전세시장의 불안을 초래했다. 그 여파가 월세시장과 비아파트 시장으로 파급되고 있는 실정이다.

**악순환 거듭하는 정책실패 고리 끊으려면
다주택자에 대한 과도한 조세정책을
합리적 수준으로 전환해야**

국내 주택시장 불안의 근원은 정부의 주택시장에 대한 기본적인 시각의 한계에서 출발한다. 정부는 매매시장과 전월세시장의 유기적관계에 대해 이해하지 못하고 있다. 또 본질적으로 모호할 수밖에 없는 투기적인 행태에 대해 지나치게 전선을 확대함으로써 주택시장 전체에 영향을 끼치고 있다.

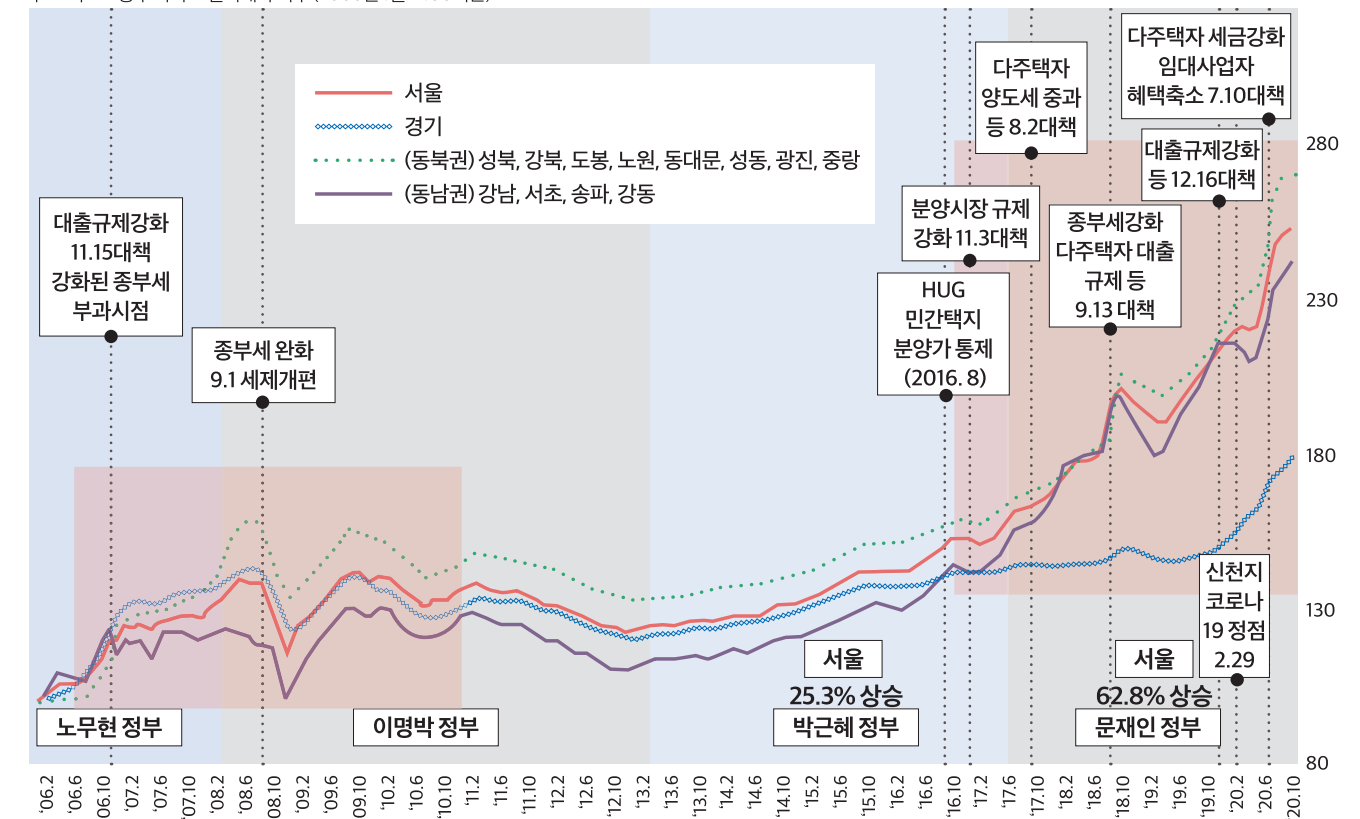
조세정책에서도 정부 시각의 한계가 드러난다. 정부는 '1가구 1주택 소유주의'라는 달성 불가능한 목표 아래 다주택자에 대한 부정적인 단면에 몰입해 조세정책을 내놓고 있다. 다주택자 소유 주택을 무주택자에게 재분배하려는 제로섬게임은 오히려 주택자가비용을 낮추는 결과를 낳았을 뿐이다(그림2 참고).

주택시장 불안을 해결할 대안에 대한 정부 시각도 제한적이다. 수요집중지역에 선호주택공급을 확대할 수 있는 방안은 재건축과 재개발을 포함하는 정비사업이 유일하지만, 정부는 오히려 정비사업을 억제하면서 서울 도심지역 아파트의 희소가치만 천정부지로 뛰게 만들었다.

상대적으로 안정적 추세였던 전월세시장도 정부 정책의 직격탄을 맞았다. 임대차3법의 도입으로 전월세시장이 붕괴에 가까운 상태로 내몰렸고 그 부작용이 다시 매매시장을 과열시키고 있다.

<그림1> 아파트 실거래가지수 현황

자료 : 국토교통부 아파트 실거래가 지수 (2006년 1월 = 100기준)



악순환을 거듭하는 정책 실패의 고리를 끊을 수 있는 방법은 민간임대사업자인 다주택자 보유자에게 씌워진 과도한 조세적 올라미를 합리적인 수준으로 완화하는 출구전략이다.

다주택자와 고가주택에 대해 극도의 차별화된 부담을 지우는 종합부동산세는 합리적 대안이 아니며 전반적인 가격안정을 가져오지도 않는다. 이미 노무현 정부 시기 그로 인한 부작용을 경험한 바 있다. 문재인 정부에서는 좀 더 복잡한 양상의 풍선효과와 재산세 전가효과가 현실화되어 전월세 시장의 불안이 더욱 심화될 소지가 크다.

앞으로 다주택자에 대한 보유세, 취득세, 양도소득세가 모두 극단적으로 강화된 세법이 적용되기 시작하면 상상하기도 힘든 부작용이 발생할 것이다. 그 전에 다주택자에 대한 과세제도를 종합적으로 고려한 합리적인 조정이 절실히 요구된다.

아파트 매매시장 불안은

서울시내 고밀도 주택공급으로 풀어야

‘동적인 주거안정’ 훼손한 임대차2법은 원위치로 돌려 놓아야

서울시 아파트 매매시장 불안의 문제는 서울시내에서 고밀도의 주택공급 확대로 푸는 것이 가장 바람직한 대안이며 그 현실적인 방향성은 재건축 및 재개발을 포함하는 정비사업의 활성화다. 정비사업의 활성화는 서울시 주택시장의 국지적인 문제만이 아닌, 궁극적으로는 인구축소기를 앞둔 시점 서울대도시권 공간구조의 효율성을 개선하고 국가경쟁력을 담보하기 위한 중요한 선택이다. 임대차법의 조급한 시행으로 인한 시장불안은 그 추이를 마냥 지켜보기에는 심각한 상황으로 치닫고 있다. 전월세상한제와 계약갱신청구권으로 달성하고자 하는 기존 임차인의 주거권 보장이라는 목표는 어찌 보면 ‘정적인 주거안정’의 개념이다.

우리는 생애주기 동안 지속적으로 주거소비와 위치를 조정하는 동적인 주거소비의 조정과정을 겪게 된다. 이런 확대된 개념의 ‘동적인 주거안정’은 한 개인의 독립적인 주거안정 상태가 궁극적으로 사회적인 주거안정 상태를 보장하지 않을 수도 있다.

임대차2법은 한 사람의 주거이동 포기가 다른 여러 사람의 주거소비 조정을 어렵게 만드는 ‘동적인 주거안정’을 심각하게 훼손하고 있다. 그 결과로 전월세시장 주택재고량은 변한 게 없는데 전세물건은 사라지고 전세가는 급등하는 동맥경화를 앓고 있다. 유일한 해결방안은 그 상태가 더 심각하게 진전되기 전에 본래 위치로 돌리는 것이다.

올해도 수급요인 해결하기 보다

정책적 기조 우위에 두고 시장억제정책 선택할 가능성 높아

침체기 대비해 합리적인 출구전략 필요

2021년 정부의 주택정책에는 어떤 변화가 있을까.

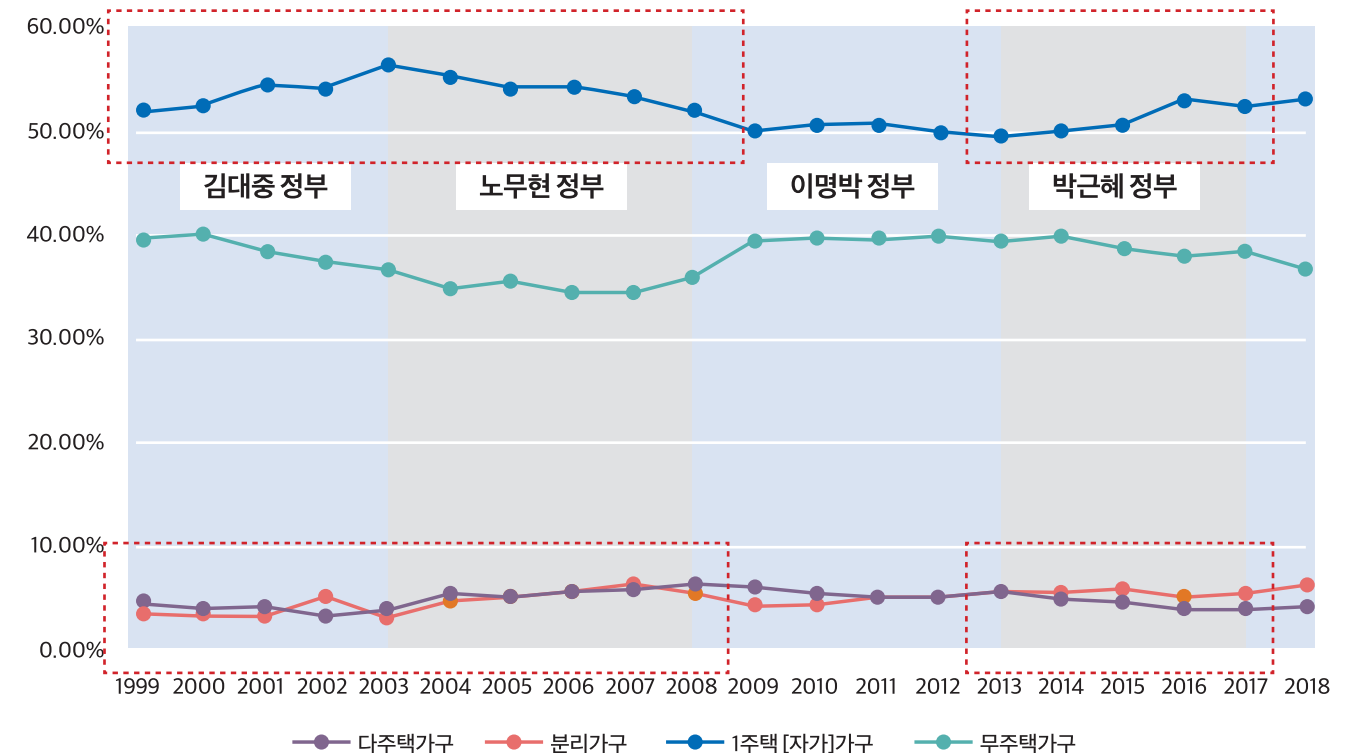
우선 규제가 또 다른 규제를 부르는 상황이 이어질 것으로 보인다. 3년여 동안 선한 목적으로 실시한 제도적인 시도들이 성공적이지 못한 상황에서 정부의 선택은 합리적으로 되돌아 나오기보다는 좀 더 극단적인 선택을 답안으로 취할 가능성이 높기 때문이다. 최근의 단적인 예로, 임대차2법으로 전월세시장의 불안이 가중되는 상황에서 여당의 몇몇 인사들은 새로운 임차인을 들이는 신규임대

계약에도 전월세상한제를 적용해야 한다는 주장을 피력하고 있다.

둘째 시장의 기본적인 수급요인을 초월해 정부의 정책적인 선택이 주택시장 상황을 만들어낼 여지가 크다. 문재인 정부는 박근혜 정부의 공급과잉 상태를 기초로 출범했기 때문에 당시 다수의 전문가들이 시장의 침체를 예상했다. 그럼에도 불구하고 현재 실거래가지수로 서울의 아파트 가격은 60% 이상 상승했다. 따라서 국내 주택시장은 펀더멘털(거시경제지표)이 영향력을 발휘하는 시장이 아닌, 정부의 규제 위주 정책들이 중요한 영향요인으로 작동하고 있다고 보아야 할 것이다.

2021년 국내 주택시장의 상황도 크게 다르지 않을 것 같다. 새로 국토부장관으로 취임이 예상되는 변창흠 내정자 역시 부동산시장과의 합리적인 타협보다는 강력한 신념의 실현을 강조하고 있다. 결론적으로 올해도 주택시장의 합리적인 안정이 달성되리라고 전망하기 힘들다. 현 정부는 정책 기조를 바꾸는 것이 쉽지는 않겠으나 언젠가는 도래할 침체기에 경착륙의 부작용을 최소화하기 위한 준비가 필요하다. 국내의 제도적 열개가 얼마나 극단의 조합인지를 인지하고, 넓고 균형 잡힌 국제적 시각에서 지속가능한 규제의 정상적 수준에 대한 고민을 바탕으로 합리적인 출구전략이 필요하다.

<그림 2> 수도권 연도별 보유유형 비중변화



자료 : 한국노동패널 자료(1999~2018)

* 다주택자 : 자가거주 및 거주주택의 주택 소유 분리가구 : 자가거주 및 거주주택의 주택소유

자가가구 : 1주택(거주)가구, 자가거주 및 거주주택의 주택 미소유 무주택자 : 차가거주 및 거주주택 외 주택 미소유

중랑 라온프라이빗

서울 동부권 핫플레이스에 등장한 중랑천 랜드마크 단지

라운건설(대표 손효영)이 서울 중랑구 면목동에 선보인 '중랑 라온프라이빗'이 주목받고 있다.

은은한 무채색의 아파트 외관이 중랑천 주변의 쾌적한 자연경관과 자연스럽게 어우러지며

중랑구의 새로운 랜드마크로 떠올랐다.

글 구성영 사진 왕규태

단지 개요

대지위치 서울 중랑구 면목동 171-7번지 일대
(면목5구역 주택재건축 정비사업)

대지면적 1만 5,000㎡

연 면 적 6만㎡

건 폐 율 20%

용 적 륜 299%

건물규모 지하 2층~지상 30층, 4개동

세 대 수 총 453세대

세대타입 전용면적 50, 59, 68, 84, 95㎡

시 공 사 라온건설(주)



올해 6월 입주한 ‘중랑 라온프라이빗(서울 중랑구 면목동 소재)’은 최근 전국 주요 지역에서 활발한 주택공급을 이어가고 있는 라온건설의 대표 단지로 꼽힌다. 지하 2층~지상 30층 4개동 총 453세대로 구성된 단지는 주변 자연환경과 조화를 이룬 개방형 설계와 외관 및 조명 특화설계로 높은 평가를 받으며 ‘2020년 상반기 환경주거문화대상’에서 종합대상의 영예를 안았다.

중랑 라온프라이빗이 자리한 중랑구는 서울 동부권의 ‘핫 플레이스’로 두각을 보이고 있다. 이 지역에서 대규모 아파트와 생활시설 조성사업이 추진되고 ‘동부간선도로 지하화 사업’을 필두로 한 각종 교통호재가 등장했기 때문이다. 특히 라온프라이빗은 중랑초, 중목초, 중화중, 동대부중고, 대원외고 등 다양한 학군을 갖추고 홈플러스와 면목시장, 삼육의료원과 서울병원 등 각종 생활편의시설을 빠르게 이용할 수 있는 입지를 자랑한다.



01



02



04



03

- 01 문주에 설치한 조명이 겨울밤을 따사롭게 비춘다. '라온'은 '즐거움'을 뜻하는 순우리말이다.
- 02 시시각각 색을 달리하며 중랑천변을 다채롭게 수놓은 라온프라이빗의 경관조명이 화제다.
- 03 라온프라이빗은 중랑천공원의 자연환경을 누릴 수 있는 최적의 입지를 자랑한다.
- 04 단지에 경계를 세우는 대신 출입구 앞으로 소공원을 조성해 동네와 소통한다.

중랑천과 조화로운 외관으로 도시에 새 활력

중랑 라온프라이빗의 가장 큰 자량은 자연친화적인 주거환경이다. 단지 바로 앞에 흐르는 중랑천과 도보 2분 거리에 자리한 늘푸른근린공원은 입주민에게 쾌적한 환경을 제공한다. 또 동부간선도로 지하화 사업이 추진됨에 따라 여의도공원의 10배 크기에 달하는 대규모 수변공원도 조성될 예정이어서 기대가 크다.

단지는 인근 자연환경과 조화를 이룬 외관을 선보이기 위해 은은한 무채색 옷을 입었다. 화려함보다는 입주민들을 위한 여유로운 주거공간을 우선시하겠다는 취지가 담겨 있다. 아파트 단지의 경계도 허물었다. 주변 인도로 활짝 열린 단지 내 산책로와 키 낮은 정원들이 도시의 거리에 활력을 주고 있다.

한밤의 중랑천변을 다채롭게 수놓는 경관조명도 볼거리다. 주거동 옥탑상부의 조명으로 은은한 스카이라인을 형성하고 주거동 입면에 설치한 수직 조명으로 세련된 이미지를 선사하고 있다.



05

건폐율 낮추고 조경특화설계로 개방감 누려

단지의 개방형 구조도 눈길을 잡는다. 낮은 건폐율로 풍부한 내부공간과 넓은 동간 거리를 확보했다. 이로써 중랑천을 한눈에 바라볼 수 있는 독보적인 조망권을 일부세대에 선사하고 채광과 통풍을 극대화하는 효과도 거뒀다.

풍부한 내부공간은 조경특화설계로 아름답게 꾸몄다. 단지 중앙에는 거대한 흰수염 고래를 모티브로 한 상상 랜드마크 놀이터가 자리한다. 놀이터 옆으로는 부모들이 자녀들의 뛰어노는 모습을 볼 수 있는 휴게공원과 소공원이 조성되어 있다. 또 북쪽의 주출입구에서는 독특한 컨셉으로 디자인한 멋스러운 작가정원을 만날 수 있다.

중랑구 면목5구역 주택재건축 정비사업을 통해 등장한 ‘중랑 라온프라이빗’은 쾌적한 주거환경과 풍부한 편의시설을 누리는 중랑천변의 랜드마크 단지로 손색이 없어 보인다.



06



07

08

05 라온(RAON) 글자를 이용해 제작한 조형물겸 의자. 붉은 컬러가 눈길을 사로잡는다.

06 입주민들이 사랑하는 커뮤니티공간 ‘라온라운지’. 주변에 소나무를 식재해 한겨울에도 풍성한 경관을 연출하고 있다.

07 중앙광장을 빙 둘러 4개동이 배치되고 동과 동 사이마다 출구가 나 있는 개방형 구조를 띤다.

08 작가정원에 조형가벽 등 다양한 시설물을 도입했다.

09 주출입구 옆에 자리한 작가정원. 휴식과 산책의 장소로 사랑받고 있다.



09

제일건설 남원 오투그란데 퍼스트시티 ‘올인룸+스마트 라이프’ 미래 주거트렌드를 담다

무엇이든 할 수 있는 만능공간을 의미하는 올인룸(All in Room). 제일건설이 전북 남원시에 선보인 오투그란데 퍼스트시티(449세대)가 바로 그런 집이다. 일하고, 놀고, 여가를 즐기기에 손색없는 고급스러운 실내공간과 단지 내 풍부한 커뮤니티 시설을 갖춘 것은 물론이고 각종 스마트시스템까지 장착해 미래주택의 면모를 보여준다.

글 구성영 사진 왕규태



한수 위 혁신평면을 선보인다

전용면적 119㎡ 73세대는 침실 3개와 거실을 남향으로 둔 4베이 구조를 띤다. 여기에 침실 혹은 알파룸을 추가할 수 있는 옵션을 제공하며 주방과 연결되어 다양하게 사용할 수 있는 유틸리티 공간까지 도입했다.



따뜻한 그레이톤의 격조있는 공간 119㎡ 타입

남원 오투그란데 퍼스트시티 119㎡ 타입은 따뜻한 그레이톤을 바탕으로 도시적인 세련미를 강조한 인테리어를 선보였다. 주방과 다이닝공간을 충분히 확보해서 집에 있는 시간이 늘어남에 따라 주방 중심으로 변화하고 있는 새로운 주거트렌드에 대응하고 있다.



고급 아트월과 디테일 살린 천장디자인

거실 한쪽 벽면을 포세린 타일로 마감해 고급스러움을 더하고 있다.
거실에 우물천장을 넓게 만들어 개방감을 살리고 주방 식탁이 위치하는
천장에는 이동식 조명 레일을 설치해 스튜디오의 느낌을 연출했다.
바닥은 강마루가 기본이며 요즘 인기를 끌고 있는 헤링본으로 유상선택할 수 있다.



‘방4개’ vs ‘방3+알파룸’ 옵션

주방공간을 확장해서
넓게 사용하고 싶다면
알파룸 유상옵션을
선택해 보자.
주방 옆으로 알파룸과
수납공간이 마련되고
슬라이딩 도어와
수납장이 설치된다.



독립적인 알파룸

주방 옆에 자리한 알파룸을 자유롭게 연출해 볼 수 있다.
알파룸을 선택하지 않을 경우 기본 침실이 시공된다.



만능공간 주방

넓은 작업대와 활동공간, 맞춤형 수납장과 최신식 가전으로 채워진
그레이톤의 고품격 주방이 집의 중심에 자리한다.
가스쿡탑, 빌트인 전기오븐, 레인지후드는 기본제공되며
인덕션과 세척기만 선택품목이다. 주방 벽면과 상판을 프리미엄
엔지니어드 스톤으로 마감한다.



일반제품보다 140mm나
넓어진 사각의 대형싱크볼이
설치돼 설거지를 더욱 빠르고
편리하게 할 수 있다.

**굴곡과
사각지대
없엔
대형싱크볼**



주방-유틸리티 공간-복도가 순환되는 동선설계

집에서 모든 것을 해결하는 ‘올인룸(All in Room)’
트렌드에 알맞은 유틸리티공간이 마련됐다.
과일을 씻거나 손세척이 필요한 간단한 작업을 하거나
팬트리공간으로도 활용할 수 있다.
가구배치는 직렬, 혹은 병렬 가운데 선택할 수 있다.
복도에서 유틸리티 공간을 거쳐 주방으로 들어가는
편리한 동선설계가 돋보인다.



시스템가구가 있는 안방 넓은 안방에는 기본 붙박이장이 시공되며, 슬라이딩도어가 설치되는 시스템가구로 업그레이드를 선택할 수 있다. 에어드레서 설치가 가능한 수납장과 화장대도 제공된다.



호텔식 구성의 부부욕실 고급스러운 호텔식 구성으로 만족도를 높인 부부욕실. 샤워기와 욕조를 동시에 설치해 편리함을 더했다. 건식과 습식으로 공간을 분리해서 쾌적하게 관리할 수 있다.

세균 차단 에어샤워 시스템 41개소 설치

미세먼지와 세균 등을 차단하고 코로나19에 대비할 수 있는 에어샤워 시스템이 단지 내 공동현관과 지하층 등 41개소에 마련된다.



친환경 소재로 마감한 현관 현관 가구와 벽체는 젯병에 사용되는 친환경 페트 소재로 마감했으며 알루미늄 프레임의 3연동 도어(유상옵션)를 중문으로 설치했다.

접이식 슈즈랙까지 다채로운 수납장
현관 가구는 사계절 신발, 부츠, 생활용품까지 보관 가능하도록 다채롭게 구획되어 있다. 접이식 슈즈랙까지 제공한다.

자전거도 들어가는 현관 창고
골프백, 유모차, 아웃도어 용품 등 부피가 큰 물품보관이 가능한 창고가 현관에 마련되어 있다. 선반도 기본으로 시공된다.



PLUS INFO
남원 오투그란데 퍼스트시티 분양 정보

7년만에 첫선 신규아파트 최고급 설계로 인기

전라북도 남원시 신정동 116-3번지 일원에 지어지는 오투그란데 퍼스트시티는 남원에서 7년만에 선보이는 신규아파트로 지하2층~지상15층, 8개동 총 449세대로 건설된다. 새 아파트로 갈아타려는 지역수요를 타깃으로 최고급 아파트를 선보여 59~138㎡ 전 세대를 인기리에 분양할 수 있었다. 단지는 KTX남원역에서 불과 700m 거리에 위치하며 다양한 학군을 보유하고 있다.

희소가치 반영한분양가 3.3㎡ 당 평균 770만원대

3.3㎡ 당 평균 분양가는 약 770만 원대로 주변 아파트 매매가격이 평당 300~400만원대인 것에 비하면 2배 가량 높지만 분양에 성공했다. 신규아파트의 높은 희소가치를 평가받은 것으로 보인다.

전용면적	세대수	분양가(만원)
59㎡	59	1억 6,200 ~1억 7,800
84㎡	313	2억 5,100 ~2억 7,400
119㎡	73	3억 8,200~4억
138㎡	4	4억 1,200

남원 최대·최고의 오투그란데 커뮤니티가 온다

단지 내 다채로운 커뮤니티 시설이 눈길을 잡는다. 키즈플레이존, 휴식공간, 원룸형 게스트하우스 3곳을 비롯해 실내 조깅트랙과 피트니스센터, 실내골프 연습장, GX룸, 대형빨래를 손쉽게 할 수 있는 코인 빨래방, 간단하게 차량을 청소할 수 있는 셀프클린존이 마련된다. 남원 최초로 세대 당 1.45대 1의 넉넉한 주차장과 2.6m까지 확장된 주차공간이 제공된다.

스마트·절약·안전시스템 대거 도입 통 큰 차별화 전략 통했다

단지에 최신의 스마트·절약·안전시스템을 대거 도입한다. 외부 먼지를 차단하는 에어샤워시스템을 단지 내 41개소에 설치하며 소지하는 것만으로 엘리베이터 호출과 공동현관 열림이 가능한 원패스시스템을 제공한다. 관리비 절약을 위해 고성능 단열재와 고기밀성 단열창호, 태양광모듈, 지하주차장 LED센서를 적용하며 화재·가스·방범 알림서비스와 210만화소 CCTV 설치로 주민안전도 챙긴다.



“주택사업
하기 좋은
광주·전남을
만들겠습니다”

대한주택건설협회
광주·전남도회 회장

정원주

2019년 10월 광주·전남도회 회장에 추대된 정원주 중흥건설
그룹 부회장을 만났다. 정 회장은 불합리한 제모개선에 힘을
쏟아 주택사업하기 좋은 여건을 만들겠다는 포부를 밝혔다.

진행 구선영 사진 왕규태

정원주 회장은...

- ◆ 現 대한주택건설협회 광주·전남도회 회장
- ◆ 現 중흥건설그룹 부회장
- ◆ 現 바르게살기운동 중앙협의회 회장
- ◆ 現 헤럴드경제 회장·광주FC 대표이사
- ◆ 대한주택건설협회 부회장 역임
- ◆ 광주상공회의소 부회장 역임
- ◆ 광주YMCA 이사 역임



정원주 회장은 2019년 10월 22일 정기총회에서 광주·전남도회 회장으로 추대됐다.

Q. 취임 이후 활동 소감은.

감회가 남다르다. 아버지(정창선 중흥건설그룹 회장)께서 우리 도회 초대회장으로 활동하셨다. 부자가 함께 회장이 된 것은 우리협회에서 처음 있는 일이다. 그만큼 기쁨도 배가 됐다. 2019년 10월 취임한 이후 역대 회장님들이 만들어 놓은 건강한 풍토를 이어가고 좋은 사업들은 더욱 발전시키겠다는 다짐으로 뛰어왔다.

Q. 코로나19로 활동이 어렵지 않았는지.

오히려 코로나19로 어려운 상황을 맞이한 지역사회를 위해 협회가 더 많은 역할을 할 수 있는 시기였다. 회원사 연수비용이라든가 각종 활동비를 수해복구이재민돕기, 불우이웃돕기, 사회적약자돕기, 대한적십자사 기부 등에 사용했다. 협회가 지역사회를 받치는 주축임을 보여줄 수 있는 기회였다고 생각한다.

2021년 광주·전남도회의 사회공헌사업 예산도 2배 가까이 늘렸다. 나 역시 술선수범해서 그동안 회장으로서 쓸 수 있는 활동비를 사회공헌사업에 내놓았고, 올해도 그렇게 할 생각이다.

Q. 행복동지사업에 대해 소개해 달라.

행복동지사업은 2014년부터 광주광역시, 전라남도과 함께 해온 광주·전남도회의 대표적인 사회공헌사업이다.

광주광역시와 전라남도 소외계층의 주거환경개선을 위해 2014년 21동을 시작으로 2015년 24동, 2016년 112동, 2017년 123동, 2018년 139동, 2019년 176동의 개·보수를 완료했다. 올해는 역대 최대인 191개동 개·보수를 진행했는데 전라남도비와 시·군비 9억원, 복권기금 24억원 등 총 33억원의 예산이 들어갔다.

올해 달라진 점이 있다면 각 시·군·구에서 경쟁입찰을 통해 지역의 시공업체를 선정했다는 점이다. 과거 2~3개 업체가 전남지역 전체 주택의 개·보수를 진행했던 것과 비교해 사업 속도가 빨라지고 소통도 원활해지면서 참여자들의 만족도가 더 높아졌다.

Q. 사회공헌사업에 회원 참여도가 높은가.

광주·전남도회 회원사들은 협회가 하는 일에 매우 적극적이다. 가장 큰 원동력은 잦은 교류인 것 같다. 우리 회원들은 지역사회 각종 봉사단체 모임에도 활발하게 참여한다. 보통 활동단체가 3~4개씩 중첩되어 만남이 잦다.

또 어느 신문에 좋은 활동이 소개됐더라, 참 훌륭한 일을 했더라 하면서 서로 칭찬해주는 분위기가 있다. 그러다 보니 자극도 받고 동기도 생겨서 사회공헌사업에 더 열심히 참여하게 된다.

나 역시 해외봉사단체 ‘오직’의 공동위원장을 맡고 있고 지난해엔 ‘바르게살기운동협의회’ 전국회장에 취임했다.


 협회를 사업자의 창구로 심분 활용하기 바란다.
 우리 회원사가 주택사업에 대한 자긍심을 가질 수 있도록
 협회가 더 노력하겠으며 주택사업하기 좋은
 광주·전남을 만들겠다는 각오로 뛰겠다.



바르게살기운동협의회는 취임식을 회장 개인비용으로 치르는데 지난해 취임식 비용 5,000여만원을 코로나19 기금으로 서울, 부산, 대구, 광주 등 전국에 나누어 지원했다.

Q. 남도일보와 헤럴드경제를 인수했는데.

사업 관련 정보를 빠르게 얻고 싶어서다. 지역사회에서 사업을 하다보면 정보가 늦어 안타까울 때가 많다. 언론사 운영으로 돈을 벌겠다는 생각은 없기 때문에 남도일보와 헤럴드경제를 인수하면서 직원들이 좋아할 만한 파격적인 제도들을 많이 도입했다. 헤럴드경제는 중흥이 지배하는

구조가 아니며 나는 언론사에서 급여도 받지 않는다. 직원들이 자긍심을 느끼며 신문을 만들 수 있도록 지원자의 입장을 줄곧 견지하고 있다.

Q. 지난해 가장 보람된 정책개선활동은 무엇인가.

유보소득세 도입을 보류시킨 것이다. 새벽 기차를 타고 서울을 오가며 유보소득세 과세 대상에서 건설사를 제외시켜 줄 것을 주장했다. 주택사업은 유보금이 절대적으로 필요하다. 분양대금 중에 잔금이 차지하는 비중이 30%나 된다. 공사비는 먼저 지불하고 잔금은 입주날 받는 금융흐름에서 대다수 기업은 유보금 없이 버티기 어렵다. 또 땅을 매입하기 위해서도 유보금이 있어야 한다. 제조업자가 기계를 사는 게 투자라고 하면 우리는 땅을 사야만 사업이 가능하기 때문이다.

Q. 중소기업일수록 유보금이 중요할 것 같다.

주택사업은 땅을 선택하고 매입해서 허가내고 공사해서 입주하기까지 3년에서 5년이라는 시간이 필요하다. 따라서 적어도 5년 앞을 내다보고 사업을 준비해야 한다. 그 사이에 세계적인 금융위기라든지 외부적인 요인이 닥치면 대처하기가 어렵다. 중소기업 같은 경우는 특히 더 충격이 크기 때문에 유보금이 반드시 필요하다.

작은 업체일수록 시행사업을 꾸준히 해서 어느 정도의 유보금 여력을 갖춘 다음에 시공사로 발전하는 것이 안정적이다. 무리하게 시행과 시공을 겸해서 리스크가 커지면 회복이 어렵기 때문이다.



01 2019년 11월 6일 열린 이취임식에서 정원주 회장은 선대의 좋은 전통을 계승하고 더욱 발전시켜 나가겠다는 의지를 표명했다. 02 광주·전남도회는 전라남도도와 함께 2014년부터 광주·전남지역 취약계층의 주택을 개보수하는 사회공헌사업에 나서고 있다. 2020년에는 191개동의 보수를 완료했다. 03 광주·전남도회에서는 매년 주택산업 관련 도시주택포럼을 개최하고 있다. 04 광주·전남도회가 주최한 화재 취약계층 소화기지원사업에 7개 회원사가 참여해 1,200만원 상당의 소화기를 지원했다. 05 지역사회 인재양성을 위해 장학사업도 펼치고 있다. 06 지난해 9월에는 곡성군 위기가정에 생계지원금 2,000만원을 전달했다. 07 광주광역시 광산구청에 수재의연금 1,000만원을 기부했다. 08 지난해 광주·전남도회는 사회공헌활동에 주력했다. 사회복지시설에도 후원금을 전달했다. 09 2020년 사랑의 연탄나눔 행사에 8개 회원사가 협회와 함께 2만장의 연탄을 기부했다. 10 매년 개최하는 회원사의 날에는 80여명에 달하는 회원들이 참석한다.

Q. 역세권 용적률 상향도 건의했는데.

지금은 주택시장에 대한 규제보다는 공급이 시급한 시점이며 무엇보다 주택이 필요한 곳에 공급하는 것이 중요하다고 본다.

예를 들어 청년주택이나 신혼주택은 직주근접이 가능한 도심 역세권에 공급하는 방안을 강구해야 한다. 그 방도로 정부가 역세권 용적률을 상향해주고 완화된 연면적의 일정부문을 공공임대주택으로 공급하도록 의무화하는 방법을 써볼 수 있다.

지금은 공공과 민간기업이 함께 도와 주택시장을 안정시키는 전략이 필요하다고 생각한다.

Q. 광주지역의 주택시장 상황은 어떤가.

현재 광주지역은 주택의 수요와 공급이 잘 맞는 편이다. 재개발사업도 활발하고 광주지역 주택업체의 수주율도 높다.

다만 광주시는 상업용지의 주거비율이 타 도시에 비해 낮다는 문제가 남아있다. 어떻게 하면 시장상황에 맞춰 상업지역 주거비율을 조정할 수 있는지 고민하면서 광주시와 조율 중이다.

Q. 인허가제도 개선을 위해서도 애쓰고 있는데.

인허가제도 개선은 전국적인 과제다. 인허가 지연으로 인해 발생하는 금융부담이 너무도 크기 때문에 우리협회에서는 통합심의를 통해 인허가기간을 단축할 것을 정부에 건의했다. 현재 광주시는 디자인우수단지에 한해 통합심의를 추진하겠다는 입장을 고수 중이다. 부산시에서 지난해 최초로 인허가 통합심의를 실시했고 점차 타 시도에서도 통합심의 추세로 가고 있는 만큼 광주에서도 통합심의를 실시 되도록 지속적으로 건의하고 협의해 나갈 것이다.

Q. 회원들에게 전하고 싶은 말이 있다면.

앞으로도 가족처럼 스스럼없이 소통하고 지냈으면 한다. 매해 연탄나눔봉사와 소화기지원사업에 많은 회원사가 십시일반 정성을 보태고 있으며 국가유공자 주거여건개선사업에도 회원사 수 대비 가장 많은 업체가 참여하고 있다. 참으로 감사하게 여기고 있다.

또한 협회를 사업자의 창구로 심분 활용하기 바란다. 우리 회원사가 주택사업에 대한 자긍심을 가질 수 있도록 협회가 더 노력하겠으며 주택사업하기 좋은 광주·전남을 만들겠다는 각오로 뛰겠다.





글 손태홍
공학박사
한국건설산업연구원
연구위원

정보통신기술(ICT)의 비약적인 발전이 건설기계산업에도 거대한 변화를 만들어내고 있다. 이번 호에서는 미래건설 현장의 새로운 모습 중에 하나로 등장하게 될 지능형 건설장비에 대해 알아보자.

건설현장 무인화의 첫걸음, 지능형 건설장비



정보통신기술(Information and Communications Technology, 이하 ICT)은 보통 정보기술(IT)의 확장형 동인으로 사용되기도 한다. 다만 정보기술이 정보에 초점이 맞춰져 있다면, ICT는 정보 간의 통신을 통해 새로운 가치를 발견하는 데에 초점이 맞춰져 있다. 입력되는 정보에 대한 출력되는 정보 간의 통신이 가능하고 이러한 특성은 각기 다른 요구에 대응할 수 있다는 의미다. 이러한 ICT 기술의 비약적인 발전은 우리 일상생활뿐만 아니라 건설기계산업에도 거대한 변화를 만들어내고 있다.

건설장비의 지능화와 연결성

ICT 기술 발전이 건설기계산업에 가져온 가장 큰 변화는 기계와 부품의 지능화다.

미국의 Caterpillar, 일본의 Komatsu와 같은 글로벌 건설기계 제조기업들은 현장에서 스스로 작업위치로 이동하고 작업위치에 도착하면 작업을 자동으로 수행할 수 있는 굴삭기나 불도저 등과 같은 건설장비 개발을 2000년 중반 이후 본격화했다.

건설장비의 지능화는 결국 개별 장비의 자율화를 의미하는데 현재 건설기계에 대한 자율주행 단계 정의는 없지만, 미국자동차기술회(Society of Automotive Engineers)가 제시한 자율주행 기술의 단계를 통해 이해할 수 있다.

미국자동차기술회의 자율주행 기준에 따르면 자율주행 기술은 레벨 0에서 레벨 5까지 총 6단계로 구분된다. 장비의 운행과 제어를 모두 운전자가 담당하는 레벨 0, 1개 이상의 자동제어 기능을 갖춘 레벨 1, 2개 이상인 레벨 2, 대부분의 주행 기능이 자동이지만 필요 시 운전자가 개입하는 레벨 3, 100% 자율주행이 가능한 레벨 4, 지역 조건에 상관없이 완전한 자율주행이 가능하면 레벨 5로 구분된다. 레벨 0~2는 장비의 주행에 대한 운전자의 감시가 필요하지만 레벨 3~5는 자동화 시스템을 통해 주행 감시가 이뤄진다.

미국자동차기술회가 제시한 자율주행 기술 단계



Level 0 (비자동화) 자율주행기술 없이 사람이 차량을 운전하는 상황

Level 1 (운전자 지원) 운전자 운전상태에서 핸들조향 및 가·감속 지원

Level 2 (부분 자동화) 핸들 방향 조정 및 가·감속 등 하나 이상의 자동화 기능 포함

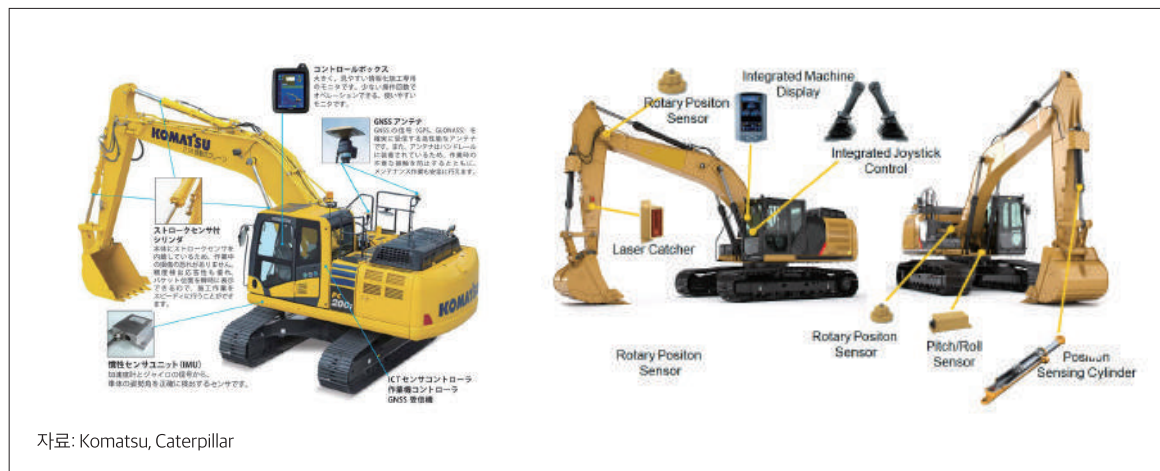
Level 3 (조건부 자동화) 주변 환경을 파악해 자율주행 특정 상황 시 운전자 개입 필요

Level 4 (고도의 자동화) 시내 주행을 포함한 도로 환경에서 운전자 개입이나 모니터링이 필요없는 자율주행 일반적인 완전 자율주행

Level 5 (완전 자동화) 시골길 등 모든 환경하에서 운전자 개입 없는 자율주행

일본의 Komatsu는 2014년 자동 브레이크 제어 기능을 탑재해 작업 효율을 대폭 개선한 지능형 불도저와 목표 절토면을 손상하지 않는 유압 굴삭기를 개발했다. 건설장비의 자동화를 견인하고 있는 미국의 Caterpillar는 각각 2002년과 2005년에 미국의 Trimble과 협력을 통해 정지제어가 가능한 도저와 굴삭기를 발표하며 지능형 건설장비 개발을 주도했다.

Komatsu(좌)와 Caterpillar(우)의 지능형 건설장비



대부분의 지능형 건설장비는 단일 공정 안에서 시공 기간과 비용 절감이라는 제한적인 효과만을 거두는 한계가 있었다. 이를 극복하기 위해 선진 건설장비 기업은 ICT 기술을 활용해 건설장비 간의 연결, 건설장비와 전산망의 연결 등을 가능하게 만들며 건설현장에서 발생할 수 있는 안전사고의 위험성을 줄이고, 건설장비의 선제적 진단을 통해 유지보수 비용 등을 절감하는 효과를 거두게 되었다.

대표적으로 미국의 Caterpillar의 Cat Connect 기술은 단독장비 또는 다양한 기종의 플릿(Fleet)을 관리할 수 있도록 한다. 예를 들어, Product Link는 이동통신을 통해 제어 모듈에서 장비 가동 시간, 연료 소모량, 공회전 시간 등 정보를 수집해 장비의 효율적 관리가 가능하도록 한다.

일본 Komatsu사의 KOMTRAX는 건설장비에 무선 통신이 가능한 단말기를 설치해 장비의 위치, 운행시간 및 작동상태 등의 정보를 전송하는 추적시스템이다. Komatsu는 수집된 정보를 분석·관리함으로써 건설장비 구입 또는 대여 고객의 사후 서비스를 제공한다.

지능형 건설장비 확산속도 가장 빨라

이미 선진국에서는 무인 건설장비 및 건설로봇 등이 개발돼 건설현장의 스마트 건설화가 가속화되고 있다. 특히, 다양한 건설장비들을 연결해 협업할 수 있도록 하고 이를 통해 생산성과 안전성을 높이는 플릿운영 솔루션 서비스가 본격화되고 있다. 소재부품과 서비스, 솔루션 등 주요 3개 영역으로 구성된 건설기계 산업에서 플릿운영 솔루션 서비스는 향후 건설산업에서 더욱 확대될 것이다.

더불어, 건설현장의 스마트 건설장비 활용은 4차 산업혁명 시대의 요소기술로 건설산업을 전환시킬 것으로

평가받는 모듈러, 3D 프린팅, 빅데이터 및 인공지능 등보다 훨씬 빠르게 확대되고 있다. 이미 미국과 일본 등 선진국에서는 건설기계 산업의 성장성이 확보되어 있으며, 정책 수요도 증가할 것으로 예상된다.

우리 정부는 4차 산업혁명 시대의 흐름에 대응하고 건설산업의 생산성 제고를 넘어 산업 혁신을 위해 스마트 건설기술 개발과 활용을 확대하려는 계획을 수립 및 시행 중이다. 정부의 발표에 따르면 2030년 인공지능 기반의 자동화 건설현장 구현이 최종 목표다. 자동화된 건설현장의 구현은 다양한 영역에서 적용되어야 할 기술이 개발 및 활용될 때 가능한데 지능형 건설장비가 그 중심에 있다. 우리 정부는 이미 건설기술연구사업을 통해 지능형 굴삭시스템 구축을 추진한 바 있으며 2020년부터 7년에 걸쳐 스마트 건설장비 개발을 추진하고 있다.

한국, 2020년부터 스마트 건설장비 개발 추진

이러한 스마트 건설장비의 개발은 인력 중심의 기존 건설산업에 커다란 변화 즉, 현장 작업자의 역할 변화를 수반한다. 자동제어를 비롯해 관리가 가능한 지능형 건설장비의 등장인 일자리 감소 등과 같은 부작용을 유발한다면 기술개발의 성과가 현장에 접목되는 데 커다란 장애요인이 될 수 있다.

이미 국내 건설산업에서는 건설기계 수급과 관련된 이해관계자들 간의 충돌, 무인타워크레인 도입에 대한 저항 등을 경험한 바 있다. 기술의 확산은 단순히 필요 기술의 개발만으로 이뤄질 수 없다는 점을 고려할 때 산업 차원의 생산방식 전환과 참여자 간의 역할 변화 등이 동시에 수반되어야 한다.

시스템으로 통제되는 지능형 건설장비가 가져다주는 가장 큰 효과는 건설현장의 무인화다. 현장인력 중심에서 자동화된 건설장비로의 이동은 시간과 비용의 절감만 아니라 현장에서 발생하는 안전사고를 방지하는데 효과적이다. 따라서 지능형 건설장비의 활용은 관련 ICT 기술의 고도화에 따라 현재보다 더욱 확대될 것이다.

건설기업은 이처럼 기술개발의 속도가 빠른 지능형 건설장비를 사업 수행에 효율적으로 활용하기 위해서는 관련 인력의 확보와 운영 플랫폼의 구축과 운영이 필요하다. 아무리 성능이 좋고 가격이 저렴한 기술도 활용할 수 없다면 아무 의미가 없다. 우리의 생각보다 가까운 거리에 있는 지능형 건설장비를 최대한 활용해보자.





글 번서경
도시공학 석사
주택산업연구원 책임연구원

건설부문 성장세, 도시화, 개혁에 따른 기회의 땅 중앙아시아 변화의 상징 우즈베키스탄

1 주택시장 현황

우즈베키스탄은 코로나19에도 불구하고 5% 내외의 견조한 경제성장률 속에서 특히 건설 부문에서 높은 성장세를 보이고 있다. 신정부 출범 이후 정치 경제 분야에서 대적인 개혁이 추진중에 있으며, 도시화와 함께 우즈베키스탄의 주요 도시에 개발이 집중되고 있다.



코로나19 상황에도 건설 부문 높은 성장세

우즈베키스탄의 건설 부문 성장세가 심상치 않다. 우즈베키스탄 통계위원회에 따르면 2020년 6월 기준 우즈베키스탄의 GDP 성장률은 0.2%를 기록해 전년 동기대비 5.8% 포인트 하락했다. 아시아개발은행은 9월에 발표한 '2020 경제전망보고서'에서 우즈베키스탄의 연간 GDP 성장률을 0.5%로 조정했는데 이는 2019년 대비 무려 5.2% 포인트 하락한 수치다.

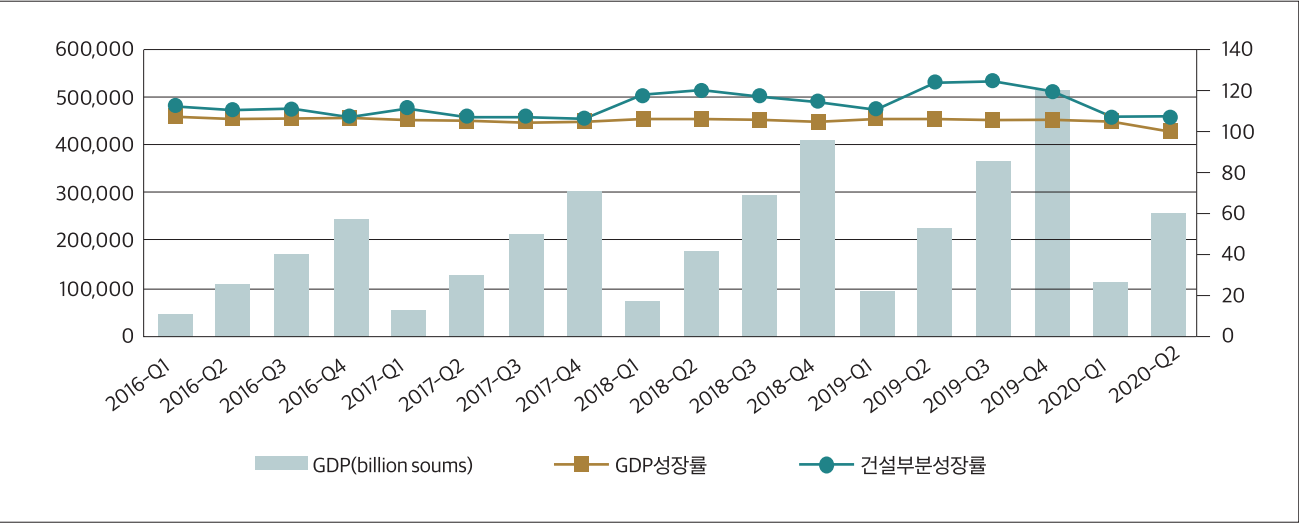
올해 우즈베키스탄은 공업(-1.9%), 도소매·숙박·요식업(-1.1%), 운수·IT(-3.2%)와 같은 산업부문에서 모두 빨간 불이 켜져 있다. 단 건설 부문만 전년 동기대비 7.3%의 높은 성장세를 보였다. 건설이 우즈베키스탄 경제를 지탱하고 있다고 해도 과언이 아니다.

우즈베키스탄에서 유독 건설 부문이 높은 성장률을 기록할 수 있었던 이유는 무엇일까.

건설 부문은 코로나19로 인한 봉쇄기간에도 건설활동 재개 허가를 비교적 빠르게 받았다. 코로나19로 인해 도시 기능이 일부 정지되어 오히려 시내 인프라 개선 사업이 탄력을 받아 추진될 수 있었기 때문이다. 이런 이유로 건설 부문이 다른 산업에 비해 빨리 정상화됐다.

인프라 개선사업은 우즈베키스탄 정부가 최근 역점을 두고 있는 분야 중 하나다. 우즈베키스탄 정부는 낙후된 국가 인프라 발전을 통한 경제발전 기반 마련과 국민의 삶의 질 향상을 추구하고 있다.

우즈베키스탄의 경제성장률



‘폐쇄’에서 ‘개방’으로 개혁정책 추진

우즈베키스탄은 체제전환 이후 점진적인 개혁정책을 추구하면서 시장경제를 서서히 받아들이고 비교적 폐쇄적인 정책을 펴왔던 국가이다. 하지만 카리모프 초대 대통령 서거(2016년 9월) 이후, 미르지요예프(Shavkat Miromonovich Mirziyoyev, 1957~) 대통령의 신정부가 출범하면서 우즈베키스탄은 정치, 경제, 사회 전반에 걸쳐 광범위한 개혁이 추진중에 있다. 특히 2017년 2월 국가 발전과정에 대한 전면적인 재평가와 함께, 향후 지속 가능한 발전을 위한 「2017-2021년 국가개발전략」 추진 발표를 통해 국가 체질을 개선하고 있다.

이 중 경제발전 및 자유화의 세부정책으로서 거시경제

안정 및 높은 경제 성장 지속, 환전 자유화의 단계적 도입, 은행시스템 개혁, 경제구조개혁 및 현대화, 개인 소유권 강화, 중소기업활성화, 지역 균형 발전 등을 제시하고 있다.

이러한 정책 기조로 미르지요예프 대통령 취임 직후인 2016년 12월부터 변동환율제 도입 및 외환규제 자유화를 고려한 이후 실질적으로 단계적 실행이 되고 있다.

또한 최근 저성장 기조가 지속됨에 따라 이를 타개하고 새로운 성장모멘텀을 찾기 위해 대외적으로 경제협력 강화를 주요 정책으로 추진하고 있다. 시장 보호와 점진적인 시장경제 도입에서 벗어나 자국시장을 보호하는 기조는 유지하되 개방적인 기조를 견지하면서 대외적인 경제 협력을 적극적으로 추진중이다.

우리기업도 대규모 프로젝트 참여기회 열려

시장개방과 경제성장을 토대로 우즈베키스탄은 국토개발 및 주요 도시의 개발이 급격히 진행 중에 있다. 특히 우즈베키스탄 정부는 주요 건설프로젝트 추진을 통해 2030년까지 2015년 대비 GDP를 2배 증가시키겠다는 목표를 수립했다.

또한 World Bank에 따르면 우즈베키스탄의 도시인구는 2009년 비도시인구를 추월했고 2019년 전체인구 3,358만



현지 부동산 업체인 Golden House가 타슈켄트 도심부에 건설한 아파트 (자료 : Vietnam Market Report, CBRE(2019))



명 중 50.4%가 도시에 거주하는 것으로 나타나 도시화가 급속히 진행 중이다. 일찍이 도시화 과정을 겪은 국가들 처럼 우즈베키스탄은 수도인 타슈켄트 등 소수의 도시에 인구가 집중하여 성장할 가능성이 높다. 결국 타슈켄트나 사마르칸트 등 우즈베키스탄의 주요 도시에 주택 공급 및 교통, 산업, 주거에 필요한 각종 도시기반시설의 개발이 집중될 것으로 보인다.

다만 우즈베키스탄 자체적으로 급격한 도시화에 대응하기에는 재정적 한계가 있다. 이에 따라 우즈베키스탄에 대한 해외투자가 급격히 증가할 전망이다. 이미 미르지요예프 대통령은 취임 후 미국, 프랑스, 한국 등을 방문하고 정상외교를 통한 투자 협약을 다수 체결한 바 있다.

한국은 대외경제협력기금(Economic Development Cooperation Fund, EDCF)을 통해 3년간(2018-2020년) 5억 달러의 차관을 지원하기로 했다. 또한 이와는 별도로 한국수출입은행이 우즈베키스탄의 주요 사업에 대해 최대 20억 달러 규모의 금융지원을 약속했다. 양국간의 합의로 우리 기업은 대규모 우즈베키스탄 프로젝트에 참여할 수 있는 길을 열어 놓은 상태다.

우즈베키스탄은 이제 본격적으로 시장을 개방하고 있는 국가이면서 경제 성장을 바탕으로 주요 도시를 개발하고 있는 국가이다. 장기적으로 외국인 투자유치를 확대하고

있으며, 한국에 대해 우호적인 환경이 조성되어있는 국가이므로 한국의 건설업체가 도시 및 인프라 개발 시장에 참여할 수 있을 것이다.

수도 타슈켄트의 주택시장

타슈켄트 주택건설계획

우즈베키스탄은 인구 3,358만명으로 중앙아시아에서 가장 많은 인구를 보유하고 있어 안정적인 주거 시설 및 생활 인프라 구축은 국가적으로 매우 중요한 과제다. 그러나 주택, 상하수도 시설 등의 생활 인프라가 매우 낙후되어 있어 일부 국민들은 안정적인 생활을 누리지 못하고 있다.

수도 타슈켄트의 경우 점점 인구가 증가하고 있고 노후화된 주택이 많아 주거환경개선사업이 광범위하게 진행되고 있다. 특히 타슈켄트로의 거주이전제한제도가 완화된에 따라 관련 주택건설프로젝트 추진이 활발하다. 타슈켄트 등 전국적으로 5만 세대를 위한 아파트 건설계획이 그것이다.

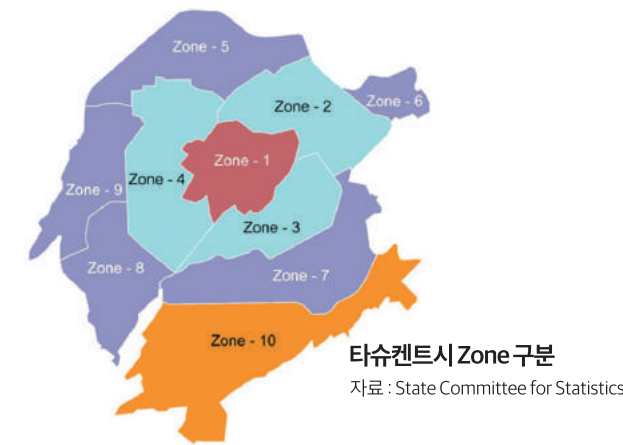
대표적으로 현지 부동산 업체인 Golden House의 주택 건설 프로젝트가 타슈켄트 주요 도심부에서 다양하게 진행 중이며, 특히 기존과 차별화된 고급주택 공급에 주력하면서 성공적으로 분양했다.

타슈켄트 아파트 가격

타슈켄트는 일반적으로 서민주택 분양가가 ㎡당 700달러 정도, 고급주택 분양가는 ㎡당 1,500달러 정도의 가격을 형성하고 있다. 2014년을 정점으로 하여 아파트가격이 하락하다가 2018년을 기준으로 상승하고 있는 상황이다. Zone1인 도심부의 아파트가격이 가장 비싸며 도심부로부터 멀어질수록 주택가격이 낮다.

타슈켄트 신규아파트 분양가격

최근에 타슈켄트 시내에 분양한 신규아파트 분양가격은 지역별로 편차가 큰 것으로 나타났다. 총 25개 단지(complex) 중 5개 단지가 ㎡당 2,000달러 이상 가격에 분양했다. 9개 단지는 ㎡당 \$1,000 이하 가격에 분양하는 등 지역별로 큰 편차를 보인다. 우즈베키스탄의 은행금리는 중앙은행이 15%, 대출금리가 25% 전후로 매우 높은 수준이다. 따라서 준공시점과 분양금을 납입하는 시점에 따라 가격이 달라진다. 100% 선납시 30% 할인, 50% 선납시 15%할인, 30% 선납시 7% 할인 등과 같이 준공 시점이 멀수록 할인율이 커진다.



타슈켄트 존별 중고아파트 가격

단위 : (y.e./kv.m), (유로/m2)							
구분	2012년 11월	2013년 8월	2014년 8월	2015년 8월	2016년 8월	2017년 8월	2018년 3월
Zone 1	751	789	898	894	764	732	768
Zone 2	609	679	777	802	608	584	628
Zone 3	570	650	718	725	553	515	596
Zone 4	608	684	799	651	497	470	522
Zone 5	527	610	742	585	465	410	428

자료 : Gazeta.uz

타슈켄트 시내 신규 분양아파트 가격

단위 : 달러					
지역명	단지명	㎡당 가격	지역명	단지명	㎡당 가격
올마조르	Olmazor city	1000~1500	칠란자르	Novza	1064~1275
	Cambridge	1000~1800		Humo	800~935
	Qora-qamish	520	야카사로이	Kushbegi	970~1090
유노사바드	Nova garden	910~1030		Parisien	1000~1100
	Kazakhstan	1250		Glinka	1385~2450
	Akay	1400~1550		Solaris	690~705
	Marvarid	610~710	미라보드	Mirabad Avenue	1885~2120
샤이혼토허	One	2000~4500		Greenwich	850~920
	Gardens	1800~2500		Chekhov	1200
	Boulevard	1500~2300	아시나바드	Izzat	600~675
미르조 울루그벡	White Palace	810~1085		Parkent Plaza	600~750
	Nova Center	1030~1170		Green Park	930~975
				Elite House	375~450

자료 : 주 우즈베키스탄 대한민국 대사관(2019.11), 우즈벡 경제-에너지 동향 세미나, 27p.



우즈베키스탄 주택시장 현황



구분	내용
일반현황	우즈베키스탄 공화국 국가 면적 : 4,489만ha (한국의 약 4.5배, 세계 54위)
인구현황	약 3,346만명(2020년 통계청, UN, 대만통계청 기준, 세계 42위)
주요도시	타슈켄트시 - 우즈베키스탄의 수도. 좋은 일자리를 찾아 지방에서 인구가 계속 유입되고 있어 도심과 거주지가 계속 확장되고 이는 추세 사마르칸트 - 제2의 도시로 타슈켄트의 남서쪽에 위치. 아미르 티무르가 건설한 대제국 티무르 제국의 수도였으며, 도시 전체가 유네스코 세계문화유산으로 지정되어 있음. 타슈켄트에서 사마르칸트까지 항공과 고속철도를 이용하여 이동이 가능
인프라	우즈베키스탄 - 전국적으로 도로 상황이 좋지 못함. 도시를 벗어나면 비포장도로가 대부분이고, 타슈켄트, 사마르칸트와 같은 주요 도시의 경우에도 차도와 인도 모두 포장상태가 불량하고 도로표면이 패인곳이 많아 차량통행과 보행 모두 불편하고 위험한 상황 - 시내 주차공간도 매우 부족하여 시내 곳곳에서 도로변 주차가 매우 혼해 차량 및 보행자 통행이 위험 타슈켄트시 - 시내 차량 운행대수가 지속적으로 증가하여 시내로 진입하는 도로의 교통체증과 시내 주차 문제 심화 2030 타슈켄트 도로개발전략을 수립. 프랑스 개발청과 국제금융기관으로부터 투자금 2억 달러 조달받아 도로건설, 시설보수 등 진행할 계획. 타슈켄트 내 지하철 건설과 버스노선 효율화 작업이 활발하게 진행되고 있음
주거 및 생활 인프라	농촌지역 인프라 개선 - 농촌지역의 주택, 상하수도 시설 등의 생활 인프라가 매우 낙후 - 세계은행이 2019년 '번영하는 마일 프로젝트'라는 이름의 프로젝트를 통해 우즈베키스탄 농촌을 지원 농촌 지역의 생활 인프라를 개선하고, 식수공급 문제 해결, 상하수도 정비, 도로재건 사업을 지원할 예정 2024년까지 시행될 예정 - 안디잔, 페르가나, 나망간, 자작, 시르다리아 지역 내 300개 마을 지원대상으로 선정 주택건설 및 인프라 정비 - 정부 주도로 13개 지역에 걸쳐 1.2만채의 주택을 건설하는 프로젝트 진행중 - 노후화된 수도관(277.4km), 전선(273.5km), 가스파이프(283.9km), 도로(244.4km) 정비될 예정
주택시장여건	타슈켄트 아파트시장 - 타지역 인구의 타슈켄트 이주를 불허하였으나, 2018년부터 타슈켄트에 신규주택을 구입할 경우 이주허가 → 신규주택 수요 증가 예상 - 2014년 정점으로 가격 하락, 2018년 기준으로 다시 상승 - 도심부의 아파트 가격이 가장 비싸며, 도심부로부터 멀어질수록 가격이 낮음 - 타슈켄트 시내에 분양한 신규 아파트 분양가 375~4,500달러/㎡ 로 지역별로 큰 편차

부동산사업을 진행하거나 토지 등기부등본을 보면 너무나 다양한 종류의 부동산토지들이 존재하는 것을 볼 수 있다.
‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전을 통해 주택사업시 자주 등장하는 토지들의 정확한 의미를 정리해두자.

글 김우영

부동산토지, A to Z 1탄

Q 1. 부지 / 택지 / 대지

부지

- 포괄적으로 건축용땅+비건축용땅을 말함
- 부지는 건축용부지, 도로부지, 하천부지와 같이 일정한 용도로 이용되는 토지
- 건축용지 외에 하천부지, 철도용부지, 수도용부지 등으로도 사용됨

택지

- 부지중에서 건축할 수 있는 토지(건부지+나지)를 택지라 함
- 주거, 상업, 공업용지가 이에 해당

대지

- 건설행위가 이뤄질 예정이거나 이뤄진 토지를 말함
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 대지는 지목이 대(주거, 상업)인 토지로 구분되나, 「건축법」 상의 대지는 주거, 상업, 공업용 토지로 구분
- 의미상 택지와 비슷하나 택지보다는 좁은 개념

부지: 일정한 용도로 제공이 되는 바닥토지

넓은개념 ⇒ 철도 · 도로 · 하천의 바닥 땅(철도부지, 도로부지, 한강부지)
좁은개념 ⇒ 건물의 바닥이 되는 땅(전원주택부지, 공장부지)

택지: 주거 · 상업 · 공업용으로 이용되고 있거나
이용목적으로 조성된 토지(감정평가상용어)

대지(지목 대): 주거, 상업으로 이용되고 있거나
이용목적으로 조성된 토지(건축평가상 용어)

Q 2. 토지의 용도별 분류

택지지역

- 주거, 상업, 공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 이용을 목적으로 조성된 토지
- 주택지역, 상업지역, 공업지역으로 구분

농지지역

- 실제로 농경지 또는 다년생 식물의 재배지로 이용되는 토지와 그 개량시설의 부지
- 전지지역, 답지지역, 과수원지역으로 구분

임지지역

- 산림지와 초지를 모두 포함하는 포괄적 용어
- 신탄림지역, 용재림지역으로 구분

Q 3. 후보지 / 이행지

후보지

- 부동산의 용도지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지 예정지, 가막지라고도 함
예) 공업지역이 상업지역으로 변경되고 있는 경우

이행지

- 임지지역, 택지지역, 농지지역 등 지역 내에서 전환이 이루어지고 있는 토지
예) 공업지역이 상업지역으로 변경되고 있는 경우

토지	택지지역	주택(주거)지역	이행지 후보지
		상업지역	
		공업지역	
	농지지역	전지지역	
		답지지역	
		과수원지역	
	임지지역	신탄림지역	
		용재림지역	

인구 변화와 부동산의 미래

주택금융을 다루는 사람들은 남보다 한발 앞서 시장변화를 예측해야 한다. 당장은 주택가격 상승이 불가피해 보이지만, 가까운 미래에 주택수요가 급격히 떨어지면서 부동산시장의 판도가 바뀔 가능성이 높다. 인구 변동 수치가 그것을 말해준다.



글 김형모

(주)여의도김박사연구소 소장 · 유튜버 '여의도 김박사' 크리에이터

2020년 현재 대한민국 인구수는 5,170만명으로 출생아수가 급격히 감소하는 특성을 보인다. 통계청 조사에 따르면 올해 사상 처음으로 출생아수가 30만명을 밑돌고 연간 기준 최초로 인구가 자연감소하는 해가 될 것으로 보인다.

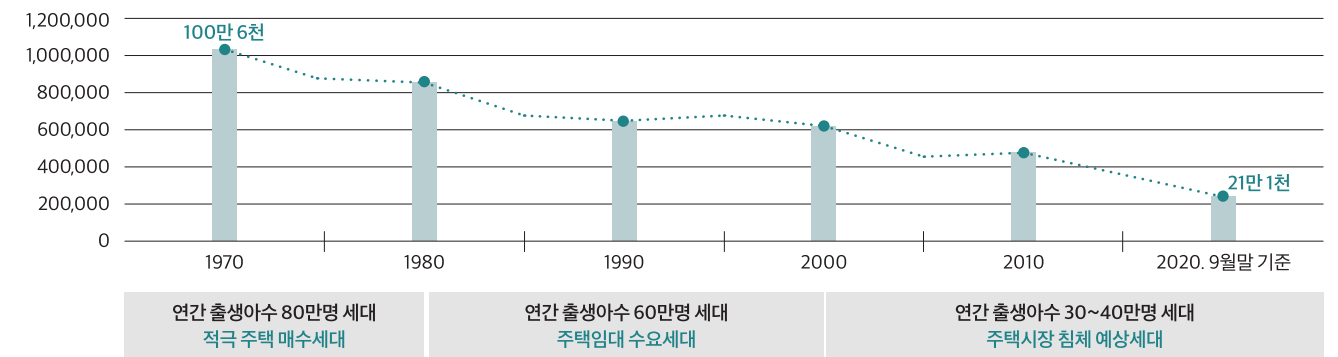
출생인구 변화는 부동산에 영향을 준다. <그림1>에서 연간 80만명 이상 출생아수를 기록한 베이비부머 세대는 주택을 적극 매수한 연령대다. 1985년 이후 연간 출생아수가 60만명대로 떨어지는데 이들이 현재의 주택 임대 시장을 뒷받침하고 있다. 2000년대 이후에는 연간 출생아수가 30~40만명대로 떨어지는데 이들은 주택시장 침체를 겪게 된다.

미래의 20~40대 주택구매 체력 줄어들통

향후 10~15년 정도는 인구의 감소가 부동산에 큰 영향을 미치지 않을 수 있다. 출생아수가 적어도 고령화가 확대되면서 오래 사는 사람들이 많기 때문이다. 그러나 장래 인구추계 조사에 따르면, 우리나라 인구성장률이 가까운 장래에 마이너스로 전환될 전망이다.

인구감소만이 문제가 아니다. 10~15년 이후의 20~40대는 소득이 크게 늘지 않아 주택을 구매할 여력이 줄어들 것이다. 국토교통부가 발표한 2019년 주거실태조사 결과에 따르면, 생애최초 주택을 마련할 당시의 가구주 평균 연령은 39.1세다. 1990년대 이전 29.2세에 첫 주택을 구입했던 것과 10년의 차이가 난다. 주택 구매 연령이 늦어

<그림 1> 지난 48년간 출생인구 변화와 부동산



진다는 얘기는 주택을 점점 더 소유하기 어려워지고 준비기간도 길어진다는 것을 의미한다.

주거비부담도 줄어들기 어려워 보인다. 연소득대비 주택가격 비율(PIR)은 한푼도 안 쓰고 돈을 모아 집을 사는 경우 걸리는 시간이다. PIR 9는 9년이 걸려야 대출없이 집을 구매할 수 있다는 뜻이다. 월소득대비 월임대료 비율(RIR)도 따져봐야 한다. RIR이 20이면 월 100만원의 소득이 있는 사람이 20만원을 주택임대료로 지급하는 것을 의미한다. 특히 서울 PIR이 계속 상승하는 이유는 소득은 많이 늘어나지 않았는데 집값 상승은 훨씬 커졌기 때문이다.

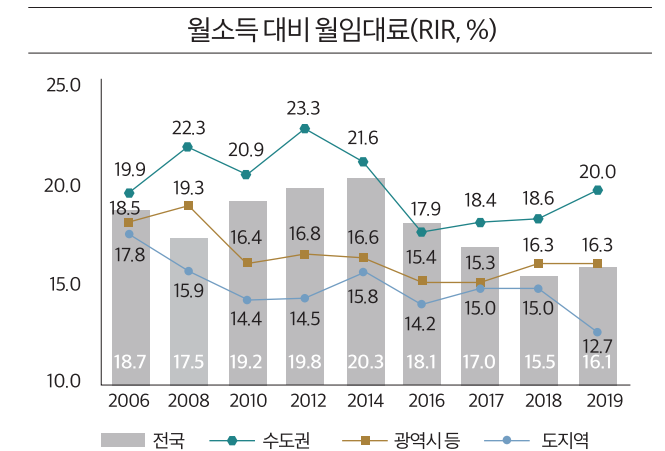
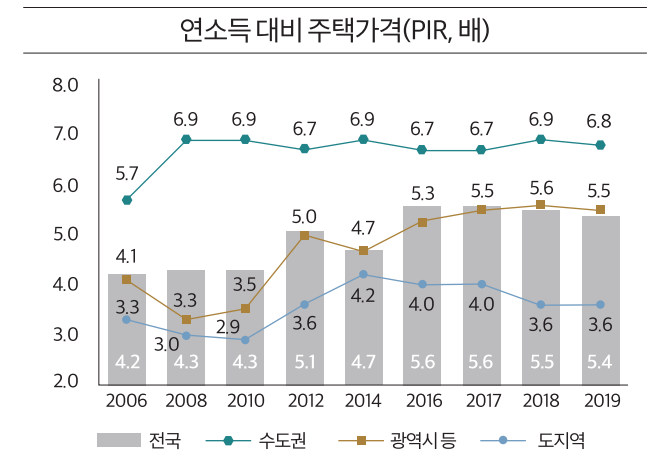
자연인구의 감소로 '양극화' 심해질 것

앞으로 20년 후의 부동산시장에는 2005년에 태어난 40만명 세대가 첫 주택구매자로 나서게 된다. 연간 100만명이 태어난 베이부머 세대에 비해 60%가 줄어든 수치다.

일본은 생산가능인구가 감소하면서 인구 자연증가율이 마이너스로 떨어지는데 13년이 소요됐으며 앞으로 3채 중 1채가 빈집이 될 것이라는 예측을 내놓고 있다. 한국은 2017년 생산가능인구가 마이너스로 떨어진 이후 가까운 장래에 인구 자연감소가 이뤄진다고 한다. 한국 역시 인구감소로 인해 부동산불패의 신화가 더 이상 유지되기 어려운 시기가 다가오고 있다.

부동산 전문가들이 역세권과 교통이 편리한 서울 인근 신도시에 주목하고 빌라나 단독주택 등은 기피하는 이유가 여기에 있다. 급격한 인구감소에 의한 부동산 암흑기를 염두에 둔다면 가치를 보존할 수 있는 지역을 지목할 수밖에 없다. 자연인구의 감소는 주택수요를 약화시켜 부동산시장의 양극화를 부른다. 특히 20~40대의 생산가능인구(매수수요)가 줄고 그들의 수익이 줄면 부동산의 수요가 줄어들게 된다.

<그림 2> 주거부담비



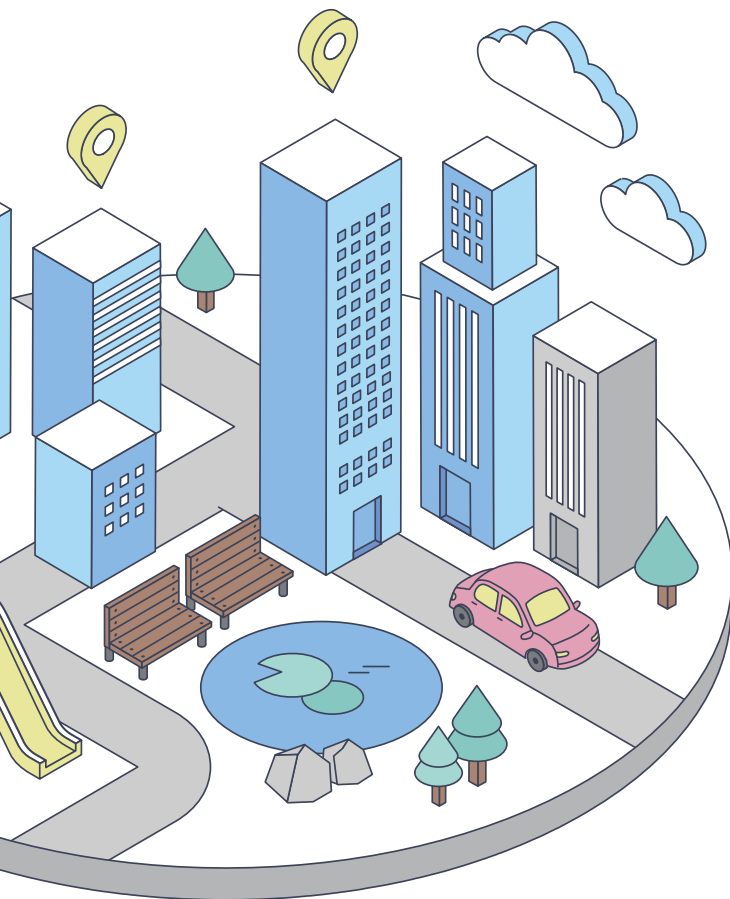
최근 정부가 입지여건이 양호한 지역에 주택공급이 필요하다는 것을 인정하고 공급중심의 새 전세대책을 내놓은 것이 반갑다. 그러나 주택 가격 안정과 전세난 해소라는 효과를 거두기 위해서는 후속조치와 추가적인 정책의 대전환이 필요하다는 것이 업계와 전문가들 다수의 의견이다.

글 김형범 정책관리본부 차장

도심주택공급 확대만이 주택시장 안정화 해법

**11.19전세대책, 공공임대 4만4,000가구 약속
단기방안-신축 위주 다세대주택 공급
중장기방안-질 좋은 아파트 공급하기로
도시관리정책 전환으로 도심주택부터 늘려야**

정부가 11.19전세대책을 발표하고 공공임대 단기 공급 목표를 달성하기 위해 민관의 역량을 집중하기로 했다. 특히 민간과의 협력을 통해 공급하는 매입약정 임대주택을 기존 1만 2,000가구에서 4만 4,000가구로 늘리기로 했다. 정부는 목표달성을 위해 행정절차를 최대한 단축하는 등 적극적인 규제개선도 약속했다. 대책 내용은 크게 단기방안인 신축 위주 다세대주택 공급과 중장기방안인 질 좋은 평생주택 공급으로 나뉜다. 그러자면 서울 등 도심지역 주거수요를 충족할 수 있는 주택공급이 필요하고 이를 위한 근본적인 도시관리정책의 변화가 뒤따라야 한다. 앞선 24차례의 고강도 수요억제 부동산대책에도 집값상승과 전세난을 해결하지 못한 것은 서울 등 도심 주거수요가 여전한 상황에서 도심주택 공급이 크게 감소한 것이 원인이다.



**국토연구원, 2022년까지 공급 감소세 지속될 것
주택 인허가실적 2016년부터 내리막길
특히 수도권 인허가·입주물량 모두 급감
지속적인 '공공택지+민간택지' 확보만이 답**

최근 발표된 국토연구원의 '수도권 주택공급' 보고서에 따르면 3기 신도시가 공급되는 2022년까지 공급감소 추세가 이어진다. 주택 인허가실적은 2016년부터 내리막으로 지난해는 48만 가구로 떨어졌다. 특히 수도권 주택 인허가실적은 지난해 27만 2,000가구로 급감했고 입주물량도 26만 5,000가구에 머물렀다.

정부가 기대하고 있는 3기 신도시는 토지보상부터 감정평가도 착수 못하는 등 주민 갈등이 심각하다. 토지 위 지장물 보상과 땅 속에 묻힌 문화재 처리 등 넘어야 할 과제도 적지 않아 실제 입주가 상당 기간 지연될 것이란 우려도 나온다.

강력한 부동산대책과 서울 외곽 공급확대만으로는 주거수준 향상과 1인 가구 분화 등으로 증가하는 서울 등의 도심주택 수요를 충족할 수 없다. 국토연구원 보고서에서도 언급했듯이 주택시장 안정을 위해서는 지속적인 공공택지 확보와 함께 시장상황에 탄력적으로 대응하는 민간택지에서의 공급체계 구축이 시급하다.

**11.19 전세대책, 1%대 건설자금지원 등
신축 다세대주택에 각종 지원
주차장법 등으로 사업성 부족 문제 여전
주차대수·높이제한 완화해야 대책 실효**

이번 전세대책에서 신축 위주 다세대주택 공급을 위해 다양한 혜택을 제시했다. 1%대의 건설자금지원, 토지매각자 양도세 감면, 민간사업자 취득세 감면, 신규 공공택지 우선공급 등이다.

그러나 민간의 적극적인 참여를 유도하기에는 사업성 확보에 다소 미흡하다. 다세대주택 공급이 크게 감소한 원인으로 2019년 시행된 주차장 가로구획 20cm 증가와 건축물 높이 제한을 들 수 있다. 법정주차대수를 충족하려



면 종전보다 세대수를 줄여야 하기 때문이다.

이번 대책에서 비주거시설을 주택으로 리모델링하는 경우 주차장 증설을 면제하기로 했다. 신축 다세대주택의 법정주차대수와 높이제한을 완화하면 아파트를 대체할 수 있는 우수한 품질의 주택공급에 더 효과적일 것이다.

**용도용적제 등이 도심아파트 공급 가로막아
미국·일본, 용적률 인센티브로 도심주택 늘려
주택가격 상승률 한국 절반 이하로 안정화에 성공
최고용적률 부여하고 공공기여금으로 환수**

다세대주택 위주의 단기공급으로는 부족하다. 질 좋은 평생주택으로 아파트가 도심지역에 충분히 공급되어야 한다. 그러나 상업지역 주거비율 90% 미만 제한과 도시지역 용적률을 주거비율에 따라 일률적으로 규제하는 용도용적제로 지속가능한 도심주택 공급과 합리적 도시관리는 한계에 직면했다.

집값 상승을 먼저 경험한 미국, 일본 등 세계 각국은 용적률 인센티브를 통해 도심주택 공급을 확대함으로써 최근 3년간 주택가격 상승률을 우리나라의 절반 이하로 안정시킬 수 있었다.

기반시설이 충분한 지역은 주거비율 관계없이 법정 최고 용적률을 부여해야 한다. 과도한 이익발생은 공공임대주택 공급이나 공공기여금 납부로 환수하면 된다. 도심주택을 공급하고 납부한 공공기여금으로 낙후지역 주거여건을 개선한다면 일거양득이다. 주택공급과 도시관리를 아우르는 이상적인 방안이 될 것이다.

실내건축산업기사가 기술인력에 해당되나요?

Q. A사는 주택건설사업을 영위하는 중 등록기준에 해당하는 기술인력이 퇴직함에 따라 새로운 기술인력으로 변경하고자 하는데 해당 기술자가 실내건축산업기사를 보유하고 있다면 주택건설사업자의 기술인력에 해당하는지요?

글 박상건 회원사업실 과장

A. 건설기술인이란 「건설기술진흥법」 제2조제8호에 따라 건설공사 또는 건설기술용역에 관한 자격, 학력 또는 경력을 가진 사람으로 「건설기술진흥법시행령」 [별표1]에 따른 건설기술인을 말합니다. 또 건설기술인의 경력, 학력 또는 자격을 종합평가한 결과(건설기술인 역량지수)에 따라 건설기술인의 등급을 특급 · 고급 · 중급 · 초급으로 구분하고 있습니다.

「주택법시행령」 제14조제3항에 따라 주택건설사업을 영위하려는 자는 최소한의 요건으로 건축분야 초급이상 기술인 1명을 갖추어야 합니다.

건설기술인의 등급 산정은 건설기술자의 경력관리 업무를 수행하는 기관에서 산정하고 있으니 해당기관에 문의하여 주시기 바랍니다.

건설기술자의 경력관리 업무수행 기관

구분	기관명	홈페이지주소
건축사무소에 소속된 건설기술자	대한건축사협회	www.kira.or.kr
단일 측량업자에 소속된 건설기술자	공간정보산업협회	www.kasm.or.kr
단일 엔지니어링활동 주체에 소속된 건설기술자	한국엔지니어링진흥협회	www.kenca.or.kr
그 외의 건설기술자	한국건설기술인협회	www.koce.or.kr

답변 요약 질문자는 주택건설사업자의 기술인력에 해당하는지 여부에 대하여 질의하셨습니다. 건설기술인의 등급 산정은 건설기술자의 경력관리 업무를 수행하는 기관(표 참고)에서 산정하고 있으니 해당기관에 문의하여 주시기 바랍니다.

건설기술진흥법시행령 [별표1] 건설기술인의 범위

1. 건설기술인의 인정범위

가. 「국가기술자격법」, 「건축사법」 등에 따른 건설 관련 국가자격을 취득한 사람으로서 국토교통부장관이 고시하는 사람

나. 다음의 어느 하나에 해당하는 학력 등을 갖춘 사람

- 1) 「초 · 중등교육법」 또는 「고등교육법」에 따른 학과의 과정으로서 국토교통부장관이 고시하는 학과의 과정을 이수하고 졸업한 사람
- 2) 그 밖의 관계 법령에 따라 국내 또는 외국에서 1)과 같은 수준 이상의 학력이 있다고 인정되는 사람
- 3) 국토교통부장관이 고시하는 교육기관에서 건설기술관련 교육과정을 6개월 이상 이수한 사람

다. 법 제60조제1항에 따른 국립 · 공립 시험기관 또는 품질검사를 대행하는 건설기술용역사업자에 소속되어 품질시험 또는 검사업무를 수행한 사람

2. 건설기술인의 등급

가. 국토교통부장관은 건설공사의 적절한 시행과 품질을 높이고 안전을 확보하기 위하여 건설기술인의 경력, 학력 또는 자격을 다음의 구분에 따른 점수범위에서 종합평가한 결과(이하 "건설기술인 역량지수"라 한다)에 따라 등급을 산정해야 한다. 이 경우 별표 3에 따른 기본교육 및 전문교육을 이수하였을 경우에는 건설기술인 역량지수 산정 시 3점의 범위에서 가점할 수 있으며, 법 제2조제10호에 해당하는 건설사고가 발생하여 법 제24조제1항에 따른 업무정지처분 또는 법 제53조제1항에 따른 벌점을 받은 경우에는 3점의 범위에서 감점할 수 있다.

- 1) 경력: 40점 이내
- 2) 학력: 20점 이내
- 3) 자격: 40점 이내

나. 건설기술인의 등급은 건설기술인 역량지수에 따라 특급 · 고급 · 중급 · 초급으로 구분할 수 있다.

3. 건설기술인의 직무분야 및 전문분야

직무분야	전문분야					
건축	1) 건축구조	2) 건축기계설비	3) 건축시공	4) 실내건축	5) 건축품질관리	6) 건축계획 · 설계
토목	1) 토질 · 지질	2) 토목구조	3) 항만 및 해안	4) 도로 및 공항	5) 철도 · 석도	6) 수자원개발
	7) 상하수도	8) 농어업토목	9) 토목시공	10) 토목품질관리	11) 측량 및 지형공간정보	12) 지적

GOOD BYE 2020! 부동산시장을 움직인 10대 뉴스

다사다난했던 2020년 부동산시장이 마무리됐다. 지난해는 연이어 발표된 부동산대책, 코로나19 팬데믹, 저금리로 인한 유동자금 부동산 유입 등 부동산 이슈들이 유난히 많았다. 이번호에서는 2020년 부동산시장에 영향을 준 10대 뉴스를 정리해 보았다.

정리 김우영 출처 부동산114, 리얼케스트, 국토교통부 통계누리, KB국민은행 부동산 리브온

2020 부동산시장 주요 10대 뉴스

- 1 코로나19 팬데믹이 부른 부동산시장의 변화
- 2 부동산시장 군불뎌 저금리 유동성 확대
- 3 20·30대 아파트 주 수요층으로 등극
- 4 연이은 고강도 부동산규제대책 (6.17, 7.10, 8.4 대책)
- 5 전세시장 불안과 주택 임대차 3법 개정 및 월세이율 규제
- 6 아파트 청약광풍, 로또분양
- 7 지역간·계층간 주거양극화 심화
- 8 공인중개사법 개정, 부동산 허위·과장광고 줄어들까?
- 9 증세의 신호탄?, 시세의 90%까지 부동산 공시가격 현실화 로드맵 발표
- 10 非실거주, 외지인, 법인 등 탈법거래 잡는 자금조달계획서 강화

1 코로나19 팬데믹이 부른 부동산시장의 변화

대세로 자리잡은 아파트 건본주택의 모바일화 또는 온라인 공개

AI와 빅데이터를 활용한 가격예측, 가치평가, 도시설계, 시공 감리

자영업 폐업으로 인한 상가 공실이 증가하면서 커머셜(상업용) 부동산 침체

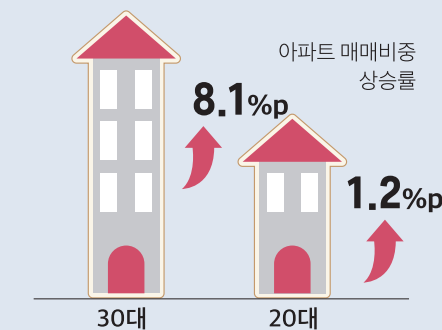
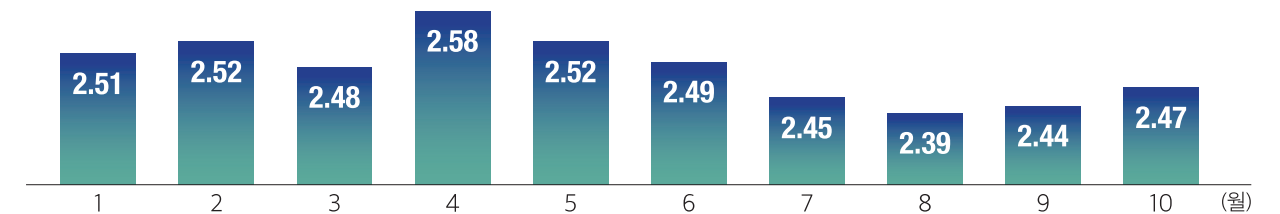
2 부동산시장 군불뎌 저금리 유동성 확대

2020년 초 1.25%였던 기준금리는 코로나19 리스크가 부각되며 경기부양을 위해 12월 현재 0.5%까지 낮아졌다. 주택담보대출금리(신규)는 1월 2.51%에서 10월 2.47%까지 떨어진 상태다. 이러한 저금리 유동성에 힘입어 부동산 매수가 확대되면서 가격상승폭에도 영향을 미쳤다.

한국은행 기준금리 (단위:%)



2020년 주택담보대출금리(신규) 추이 (단위:%)



3 20·30대 주 수요층으로 등극

좀처럼 진정되지 않는 주택매매가격과 하반기 가속화된 전·월세가격 상승 우려 속에서 청약가점이 낮아 분양시장의 내 집 마련이 쉽지 않은 젊은 세대가 아파트 구매행렬에 뛰어들었다. 서울지역은 2020년 1월 30.4%였던 30대의 아파트 매매비중이 10월 38.5%로 8.1%p 증가했고 같은 기간 20대 이하 역시 3.8%에서 5%로 늘어났다. 올해 20·30대의 아파트 구매 약진은 서울 외에 인천, 경기, 대전, 대구, 울산, 부산, 강원, 경남 등지에서도 비슷한 패턴을 나타냈다.

4 연이은 고강도 부동산 대책(6.17, 7.10, 8.4 대책)

6~8월 정부의 전방위적인 고강도 수요억제 부동산정책이 연이어 발표됐다.

6.17 대책

- 수도권 대부분 지역 조정대상 지역 지정
- 전 규제지역 내 주택구입자 중 주택담보대출을 받는 경우 가격 상관없이 6개월 내 전입의 무 부과

7.10 대책

- 다주택자 양도소득세 종과세율 인상
- 종합부동산세 최고세율 6%로 강화
- 다주택자의 취득세율 인상

8.4 대책

- 재건축·재개발 등 정비사업 공공성 강화
- 수도권 신규택지 13.2만호 발굴

5 전세시장 불안과 '주택 임대차 3법' 개정 및 월세이율 규제

정부에서는 임차인의 정주 안정성(거주권 보호)을 위해 '주택 임대차 3법'을 개정(2020년 7월 31일)했다.

임대차 갱신권한 부여

1989년에 주택임대차 보장기간을 1년에서 2년으로 늘린 이후, 31년 만에 1회 이내의 계약갱신요구권을 통해 주택 임대차 보장기간을 최대 4년으로 확대



임대료 인상을 상한 규제

임대료를 이전 계약보다 증액할 경우 최대 5% 상한(지자체는 상한 안에서 각자 상황을 고려해 조례로 기준 설정)을 초과하지 않도록 함.
더불어 2020년 9월 29일부터 월세이율 상한이 4%에서 2.5%로 하향조정

임대차 거래신고 의무제

2021년 6월부터 주택임대차 거래신고 의무화

6 아파트 청약광풍, 로또분양

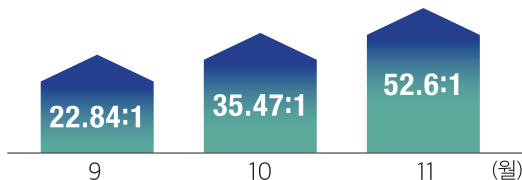
전국 1순위 청약경쟁률(2020년 11월 24일 기준)은 28.5대1로 2019년 청약경쟁률 14.4대1 보다 두 배 가까이 경쟁이 치열하다. 동기간 서울도 비슷한 움직임으로 68대1의 경쟁률로 전년 32.1대1 보다 분양열기가 더욱 더 뜨겁다.

전국 1순위 청약경쟁률



28.5:1

2020년 전국 1순위 청약경쟁률
(2020년 11월 24일 기준)



1순위 총 청약자

2019년 **223**만명 2020년 **358**만명

<1순위 평균 최저가점>

전국 **47.4**점 서울 **58.4**점



7 지역간·계층간 주거양극화 심화

부동산 규제지역 지정에 따른 풍선효과, 규제 일변도 부동산정책 등으로 인해 주택시장의 지역간·계층간 주거양극화 현상이 심화된 한해였다. KB국민은행 부동산 리브온 통계에 따르면 문재인 정부가 들어선 2017년 5월 전국 주택의 5분위 배율은 5.10이었으나, 2020년 1월 7.1을 기록했으며 11월 기준 8.5까지 치솟았다. 5분위 배율은 주택가격 상위 20% 평균을 하위 20% 평균으로 나눈 값으로, 숫자가 클수록 고가주택과 저가주택의 가격 격차가 심하다는 의미다.



8 공인중개사법 개정, 부동산 허위·과장광고 줄어든다?

부동산 중개대상물에 대한 허위·과장 광고로 인한 소비자의 피해를 예방하기 위해 개정된 「공인중개사법」이 2020년 8월 21일부터 본격 시행됐다. 부당한 중개대상물의 표시·광고의 모니터링 세부기준 등이 과거보다 상당히 까다롭게 관리된다.

9 증세의 신호탄? 시세의 90%까지 '부동산 공시가격 현실화 로드맵' 발표

국토교통부와 행정안전부는 2020년 10월 29일 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 부동산 공시가격이 시세를 반영할 수 있도록 '공시가격 현실화 계획'을 수립·발표했다.

공동주택 공시가격 현실화율



2020년

69.0%



2030년

90%

단독주택 공시가격 현실화율



2020년

53.6%



2035년

90%

토지 공시가격 현실화율



2020년

65.6%



2028년

90%

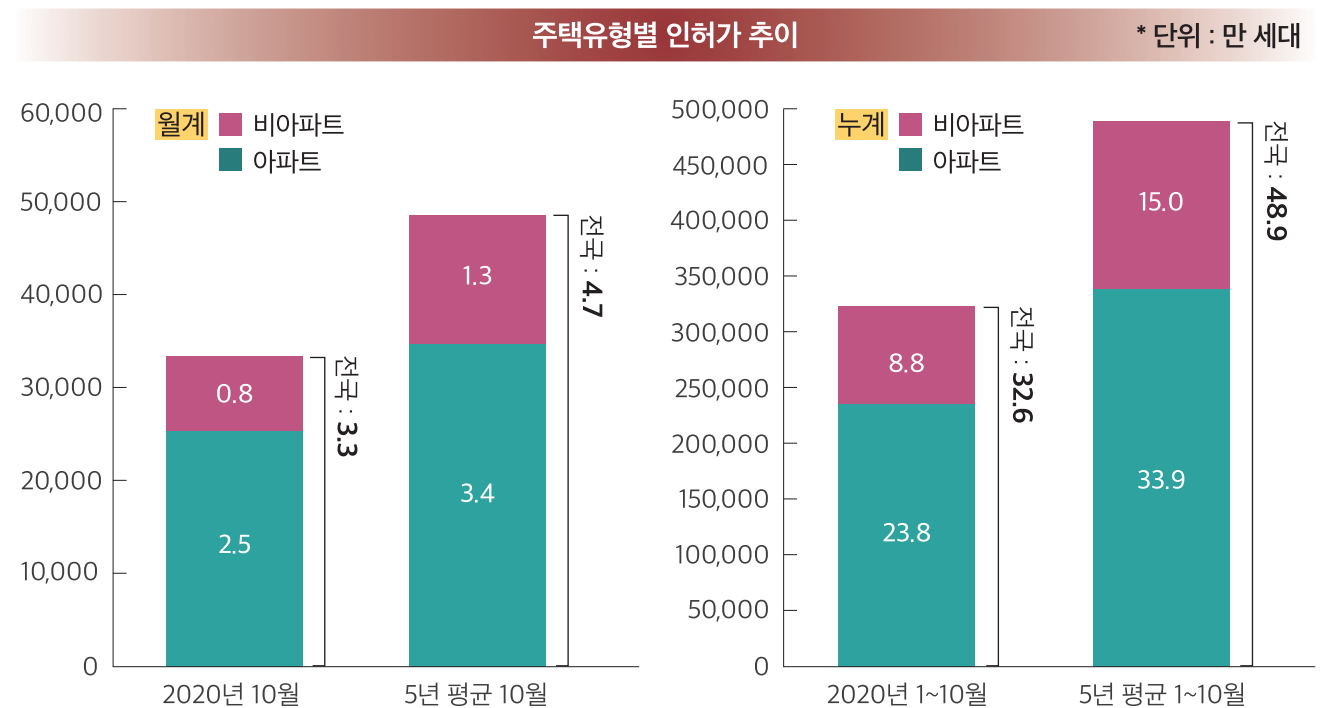
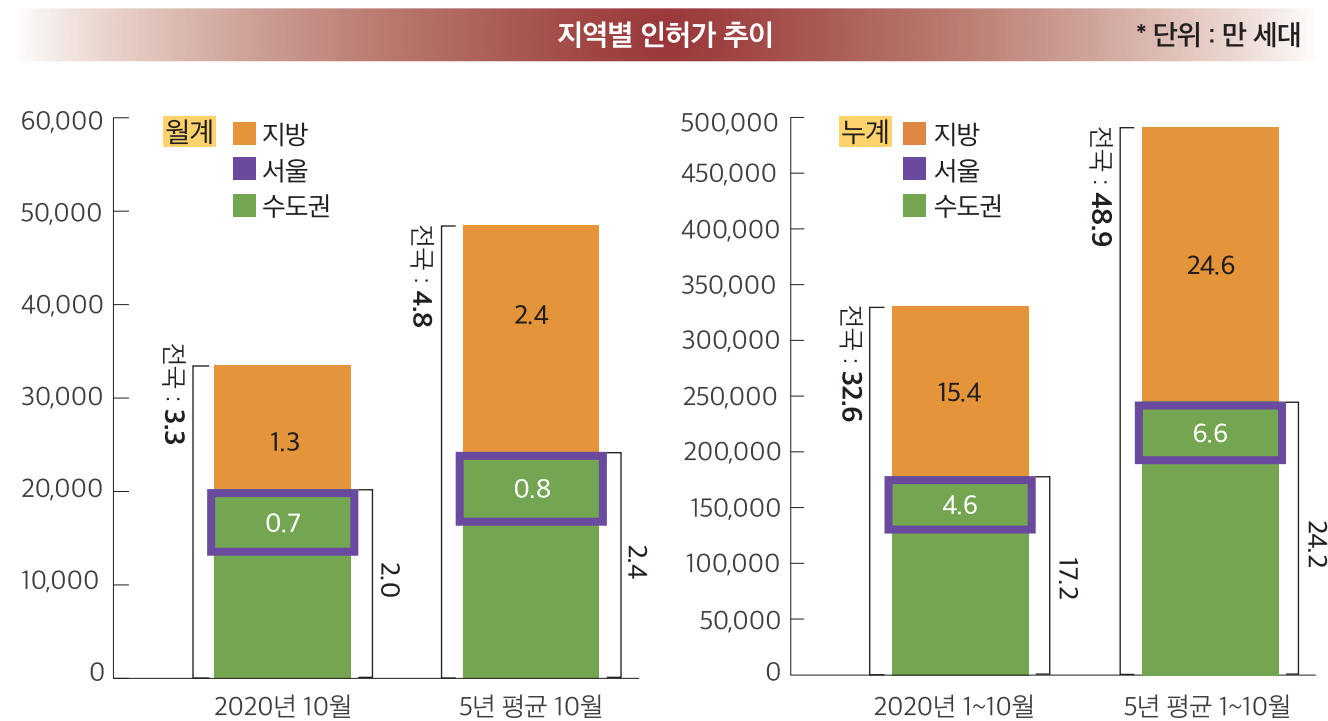


10 非실거주, 외지인, 법인 등 탈법거래 잡는 자금조달계획서 강화

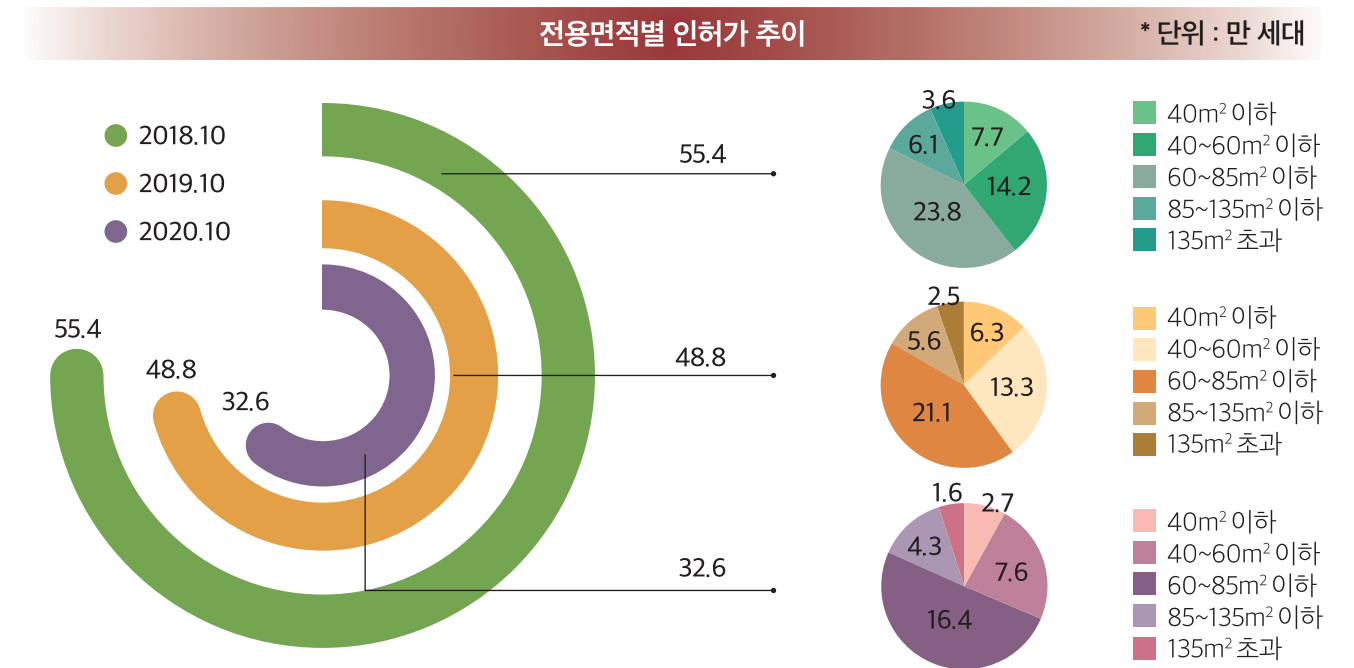
자금조달계획서 제출대상 확대 등을 주요내용으로 하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 일부 개정안이 2020년 10월 27일부터 시행됐다. 투기과열지구·조정대상지역 내 주택거래 신고시 거래금액과 무관하게 자금조달계획서를 제출하고, 투기과열지구 내 주택거래 신고시 자금조달계획서와 함께 자금조달계획서 작성 항목별 객관적 증빙자료를 함께 제출토록 했다.

인허가실적 · 매매거래량 · 입주물량 · 분양물량 · 미분양현황

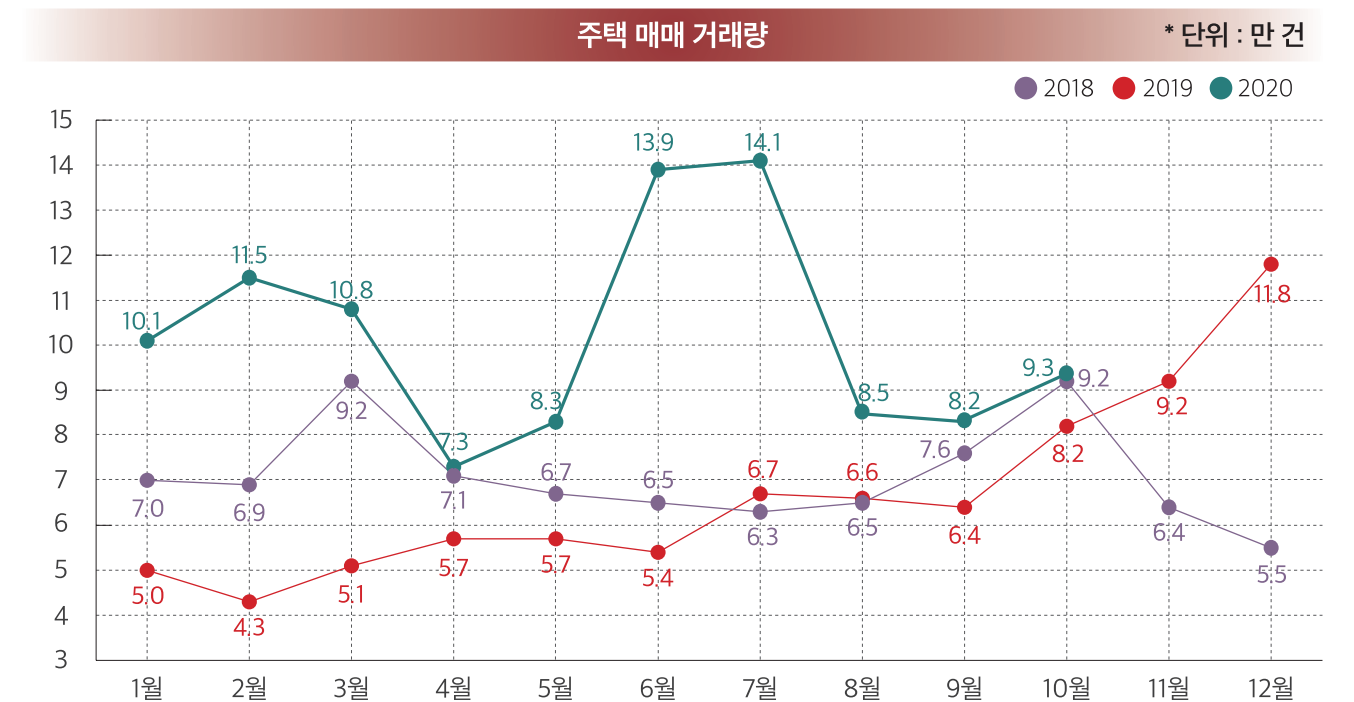
1. 인허가 실적 추이 : 10월 주택인허가 3.3만호. 5년 평균 10월 주택인허가는 4.7만호



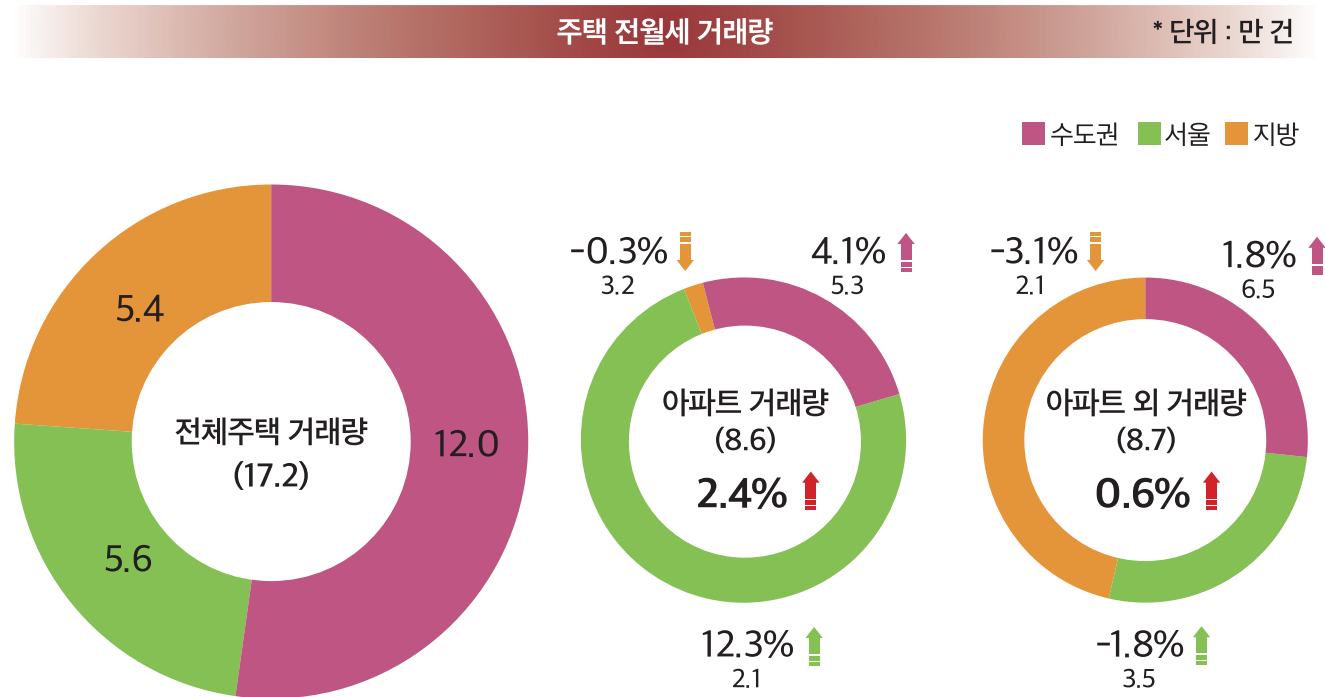
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
11월말 발표(10월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 아파트 입주물량, 분양물량, 미분양 현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



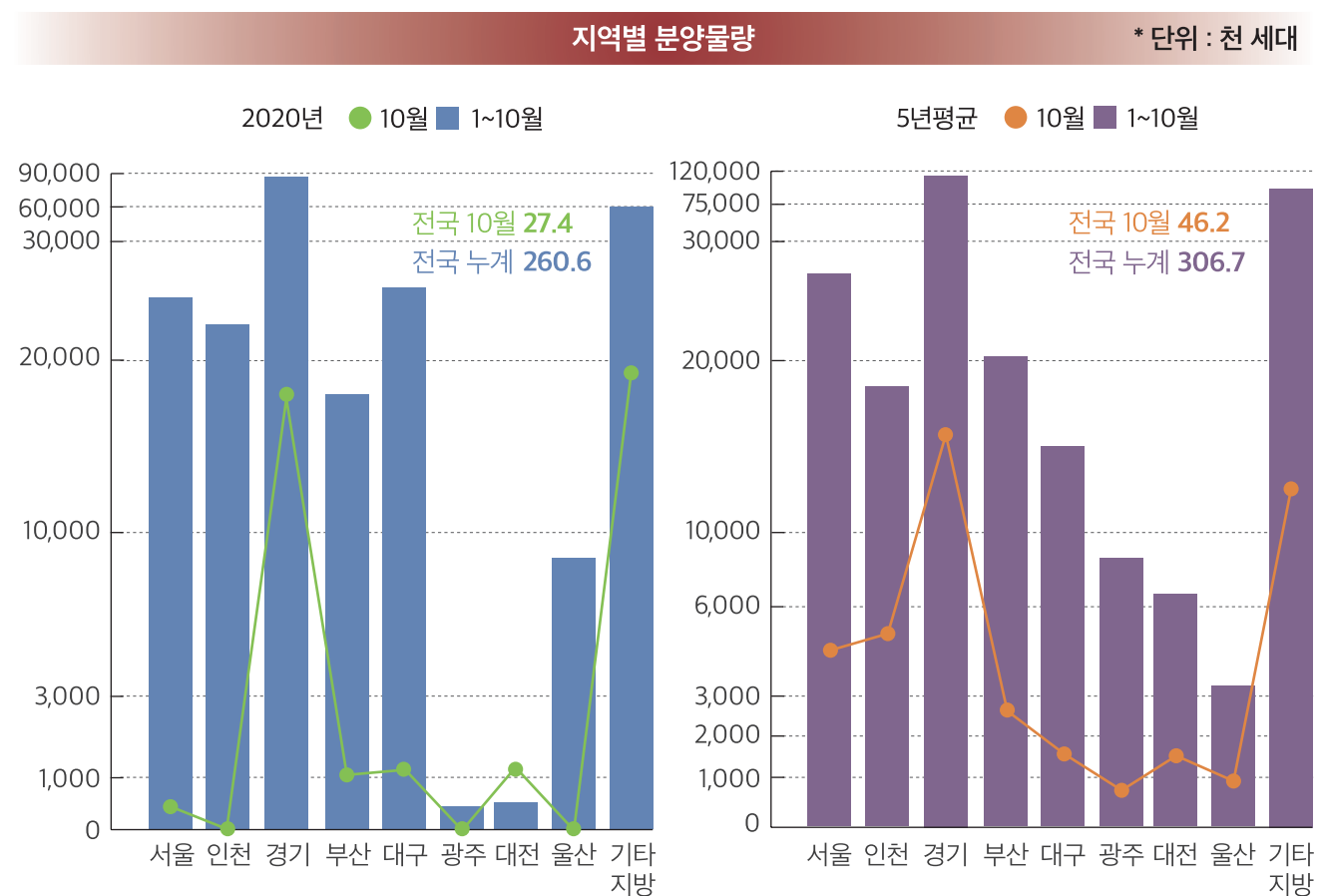
2. 주택 매매 거래량 : 10월 거래량 9.3만건, 전월 대비 13.2% 증가하였으며, 전년 동월대비 12.6% 증가



3. 주택 전월세 거래량: 10월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 2.4% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 0.6% 증가



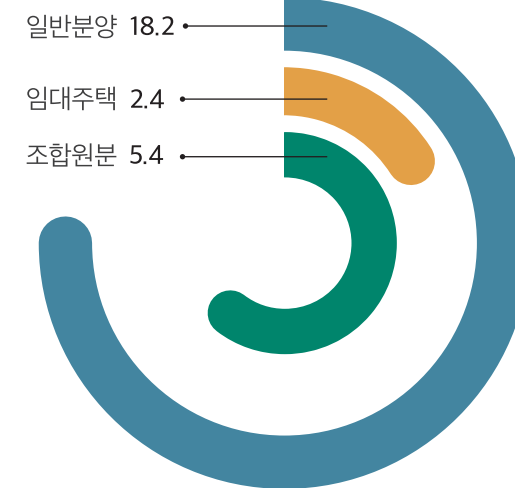
4. 분양물량: 10월 공동주택 분양실적은 전국 27,447호. 전년동월 대비 23.3% 감소, 지방은 전년 동월대비 30.7% 감소



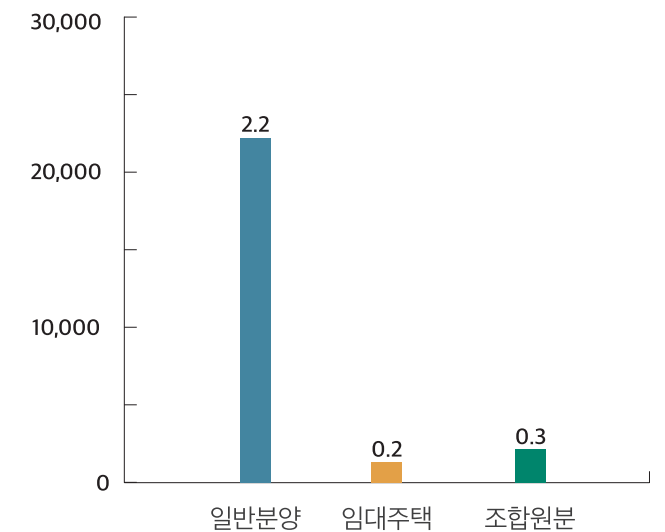
10월 부문별 분양승인실적

* 단위: 만 세대

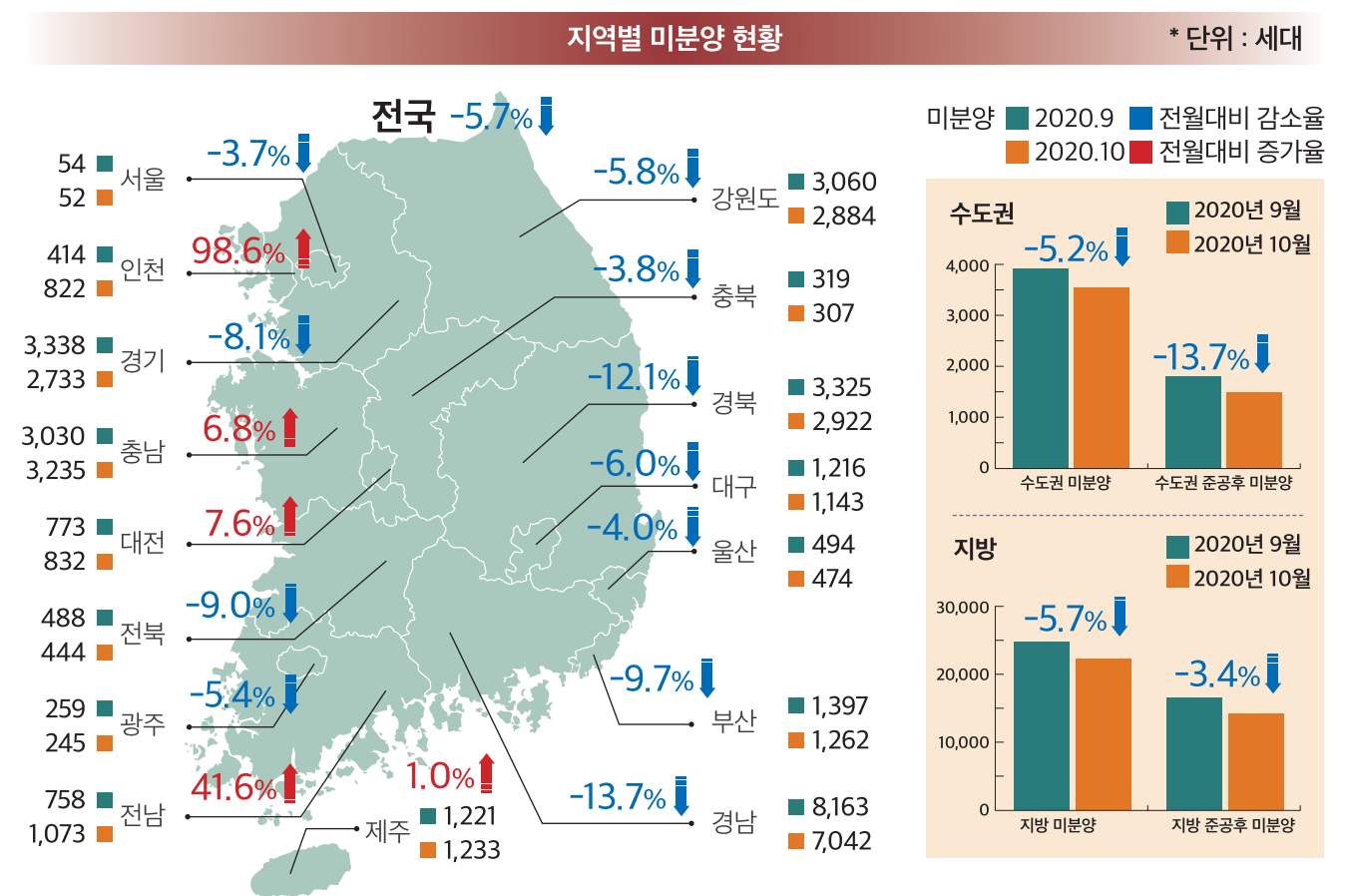
1~10월 누계



10월 월계



5. 미분양: 10월말 기준 전국의 미분양 주택 26,703호. 전월대비 5.7% 감소



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.

「공동주택관리법」 개정 주요내용 법률 제17607호(2020.12.8)

- 【주요내용】
- 하자심사·분쟁조정위원회의 하자판정에 관한 기준 준용(제37조제3항 및 제38조제5항 신설)
 - 사업주체에게 청구된 하자의 보수, 사업주체의 손해배상책임, 하자보수보증금의 지급을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법* 등은 하자심사·분쟁조정위원회에 적용되는 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등을 준용할 수 있도록 함
 - * 개정된 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(2020.11.30 개정)」의 자세한 사항은 법제처 참조
 - 하자보수청구 등에 관하여 입주자 등을 대행하는 관리주체는 하자보수청구 서류 등을 보관(제38조의2 신설)
 - 하자심사·분쟁조정위원회에 조정보다 신속한 권리구제가 가능한 재정기능* 신설(제39조제2항, 제44조의2 신설 등)

조정제도	쌍방 수락(답변없음 포함)되면 조정 성립으로 재판상 화해의 효력 인정, 조정 불성립시는 소송제기 기한 없음 → 장기간 하자분쟁 미해결
재정제도	일정기간 이내에 소송제기가 없으면 재정 성립, 재판상 화해의 효력 인정 → 신속한 하자분쟁 종결

- 하자심사·분쟁조정위원회 분과위원회 설치(제40조제2항)
 - 하자심사·분쟁조정위원회에 하자 여부 판정, 분쟁조정 및 분쟁재정을 전문적으로 다루는 분과위원회를 둠
- 사업주체는 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수하면 그 결과를 지체 없이 하자심사·분쟁조정위원회에 통보(제43조제3항 및 제9항)

【부칙】
이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행

「건설기술진흥법 시행령」개정 주요내용 대통령령 제31245호(2020.12.8)

- 【주요내용】
- 안전관리계획을 수립해야 하는 소규모 건설공사의 범위(제101조의5 신설)
 - 소규모안전관리계획을 수립해야 하는 대상공사를 건축물이 2층 이상 10층 미만이면서 연면적 1천㎡ 이상인 공동주택·근린생활시설·공장 및 연면적 5천㎡ 이상인 창고로 정함
 - 소규모안전관리계획 수립기준(제101조의6 신설)
 - 소규모안전관리계획 수립기준은 건설공사 개요, 비계 설치계획, 안전시설물 설치계획으로 시공 중 안전관리에 필요한 최소한의 세부내용을 수립하도록 규정
- 【부칙】
이 영은 2020년 12월 10일부터 시행

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」개정 주요내용 대통령령 제31242호(2020.12.8)

- 【주요내용】
- 등록임대 부기등기 문구 및 말소 관련 사항 규정(제4조의2)
 - 부기등기로 '해당 주택은 민간임대주택법에 따른 임대 의무기간 및 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임'을 표기하여야 함
 - 임대주택의 등록이 말소되면 부기등기의 말소를 신청하여야 함
 - 임대사업자 등록 말소 사유 확대(제5조제2항 및 제3항 신설)
 - 시장·군수·구청장은 보증금 반환 소송 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정에 따라 보증금 반환 의무가 있는 임대사업자가 의무를 이행하지 않은 경우 또는 임대차 계약을 신고하지 않은 임대사업자에 대한 시장·군수·구청장의 보고 명령에 불응하거나 거짓으로 보고한 경우 그 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있도록 함
 - 임대보증금 보증대상액의 산정에 필요한 주택가격 산정방법 확대(제39조제2항)
 - 임대보증금 보증대상액 산정 시 필요한 주택가격을 감정평가액뿐만 아니라 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가격 등에 일정 비율을 곱하는 방법으로도 산정할 수 있도록 함
- 【부칙】
이 영은 2020년 12월 10일부터 시행

「건축법 시행령」개정 주요내용 대통령령 제31270호(2020.12.15)

- 【주요내용】
- 다중주택 인정요건 완화(별표1)
 - 다중주택의 인정요건 중 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계 기준의 경우 330㎡ → 660㎡ 이하로 완화
 - 층수 기준의 경우 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 1층은 주택으로 쓰는 층수에 포함하지 않음
- 【부칙】
이 영은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

코로나19 확산 우려로 전국의 일출 관련 행사와 축제가 모두 취소됐다. 그럼에도 새해를 맞아 심기일전을 다지고 싶은 여행족을 위해 언택트와 방역수칙을 지키는 가운데 누려볼 수 있는 소소한 일출여행지를 소개한다.

글 · 사진 문유선 여행작가 · '여행자의 방' 저자

'하얀 소띠 해' 신축년

소소한 

새해 일출여행은 어디로?

부산 해운대 일출은
고층건물과 어우러진 풍경이
독특한 정취를 보여준다.

일출명소는 한 해의 시작인 1월에 가장 인기 있는 여행지다. 여명을 가르며 눈부신 태양이 솟아오르는 모습은 언제 봐도 감동적이다.

매년 새해 첫날 아침이 밝아오면 강릉 정동진이나 양양 낙산사, 울산 대왕암, 포항 호미곶 같은 일출명소에서는 각각 수십만 인파가 몰려 축제 분위기를 즐겨왔다. 하지만 2021년 신축년 새해는 상황이 다르다. 코로나19 확산을 우려해 거의 모든 행사가 취소됐다. 일출여행에서도 가장 중요한 키워드는 '언택트'와 '방역'이 되어 버린 시대다.

너무 슬퍼하지는 말자. 태양은 1월 2일에도 3일에도 변함없이 떠오른다. 안전한 여행을 위해서라면 1월의 평일 중 하루 휴가를 내고 떠나는 것이 현명하다.

멀리 떠나는 것이 부담스럽다면 도심에서 가까운 일출명소를 검색해 보자. 지하철과 버스를 타고 갈 수 있는 일출명소가 서울은 물론 주요 대도시마다 여럿이다. 추위에 시달리는 것이 싫다면 실내 전망대, 카페 같은 곳도 있다.

더 편안하게 일출을 감상하고 싶다면 오전 6시 30분을 전후해 이륙하는 국내선 비행기를 타는 방법도 있다. 공항에 일찍 도착해 해가 뜨는 방향의 창가 자리를 선점하는 것이 관건이다. 남쪽으로 날아가는 비행기는 보통 왼편으로 해가 뜬다.



도시로 떠나는 일출 나들이

서울 용산구 매봉산공원 일출

매봉산공원은 서울 성동구와 용산구, 중구에 걸쳐 있는 매봉산 일대에 조성된 근린공원이다. 매봉산공원의 일출 포인트는 매봉산 정상에 우뚝 선 팔각정이다. 산정에 있는 팔각정이지만 해발 174m에 불과한 매봉산은 경사가 완만하고 계단과 산책로 등이 잘 정비돼 누구나 쉽게 오를 수 있다.

서울 영등포구 선유도공원 일출

서울 영등포구 선유도공원과 마포구 하늘공원은 한강과 도심 마천루를 바라보며 해돋이를 감상할 수 있는 곳이다. 대중교통과 연결 동선이 편리해서 노약자, 장애인도 한파음이 되어 새해 일출을 즐기는 게 가능하다. 보행자 전용 다리인 선유교는 주요 해돋이 감상 포인트로, 한겨울 이곳에 서면 양화대교 너머 LG 쌍둥이빌딩 사이에서 해가 떠오르는 장관을 목격할 수 있다. 섬 주변으로

는 겨울 철새가 날아들며 눈이라도 내린 뒤에는 섬이 설국이 되어 일출 감상의 분위기가 더욱 고조된다.

서울 마포구 하늘공원 일출

높은 곳에서 내려다 보는 장쾌한 일출 풍경이 일품이다. 하늘공원 일출 포인트는 동쪽 포토존이다. 하지만 하늘계단이 먼저다. 지그재그로 이어지는 하늘계단 끝에 서면 상암동 월드컵경기장과 한강을 가로지르는 성산대교의 새벽 풍경이 한눈에 담긴다. 지하철로 접근이 가능하고 주변에 주차 공간이 잘 확보되어 있는 것도 하늘공원의 장점이다.

서울 시내 고층건물 일출

서울 시내에서 동쪽에 창이 있는 고층건물은 대부분 일출이 잘 보인다. 서울에서 가장 높은 곳, 롯데월드 타워 전망대 서울스카이드 ‘일출 맛집’으로 유명하며, 서울 시내 주요 호텔들도 고층 객실에서는 해가 뜨는 모습을 침대에 누워 감상할 수 있다.

대구 앞산 일출

대구 남구와 수성구, 달서구에 걸쳐 있는 앞산은 도심 해맞이 명소로 이름난 곳이다. 산 정상까지 1시간 30분에서 2시간 정도 걸리며, 눈이 내리면 좀더 여유 있게 잡는 것이 좋다. 일출 감상 후 출출한 속은 앞산 맛돌레길에서 해결한다. 앞산순환도로 주변에 선짓국 집부터 고급 레스토랑까지 다양한 음식점이 있다.

부산 해운대와 광안리 해수욕장 일출

부산은 동해안에 버금가는 다채로운 해돋이 풍경을 보여준다. 매년 1월 1일에는 수십만 인파가 몰려들지만 새해 첫날 당일을 피해서 가면 한적한 겨울 바다 분위기를 즐길 수 있다. 해운대해수욕장은 부산을 대표하는 관광지다. 인근에 숙소가 밀집해 있어 기상과 동시에 일출을 감상하기 알맞다. 한 쪽 끝에는 달맞이고개, 다른 쪽 끝에는 동백섬이 걸린 해운대해수욕장의 일출은 주변 고층 빌딩에 빛이 반사되

며 황홀함을 더한다.

광안리해수욕장의 일출도 빼놓을 수 없다. 새해 첫 날은 광안대교 상판위에 인파가 몰려들지만 진짜 멋진 풍경을 보려면 해수욕장에서 다리를 올라다 봐야 한다. 다리 아래에서부터 서서히 떠오른 해가 주탑 꼭대기에 잠시 걸리는 순간이 일출의 하이라이트다. 서핑의 성지로도 잘 알려진 송정해수욕장은 더 한적한 곳에 있다. 송정해수욕장 일출 포인트는 해안가 끝에 있는 죽도공원과 송일정이다. 부산의 일출 포인트는 해수욕장 말고도 많다. 동구 수정산 가족체육공원, 영도구 한국해양대학교와 동래구 동래읍성, 남구 오륙도 스카이워크 광장, 북구 상계봉 정상, 금정구 윤산, 연제구 배산 등이 일출명소로 유명하다.

- 01 매봉산공원 팔각정에서 본 일출
- 02 하늘공원의 일출과 억새꽃이 장관이다.
- 03 하늘공원 동쪽 포토존에서 바라본 일출
- 04 앞산전망대는 대구 도심이 한눈에 들어오는 멋진 풍광과 일출을 함께 감상할 수 있다.



걷기 여행과 함께 즐기는 ‘언택트’ 해맞이

포항시 호미반도 해안둘레길 일출

경상북도 포항시에 있는 호미반도 해안둘레길은 호미반도의 아름다운 풍경을 따라 조성된 길이다. 그 중 01코스 연오랑세오녀길은 삼국유사에 기록된 해와 관련한 설화의 현장을 직접 둘러볼 수 있다는 점이 특징이다. 평탄한 목조 데크로 길을 연결했으며 곳곳에 쉼터도 설치해 쉽게 동해안의 절경을 감상할 수 있도록 만들었다.

근처에는 일출명소로 유명한 호미곶 해맞이광장이 있으며, 드라마 ‘동백꽃 필 무렵’의 무대인 구룡포도 가까운 곳에 있다. 구룡포 주변은 과메기, 대게로도 유명하다.

강원도 속초 해파랑길 일출

해파랑길 45코스 중 강원도 속초 구간은 동명동 속초등대 밑 바닷가에 위치한 정자 ‘영금정’을 시작으로 동해의 멋진 일출을 감상하고 속초 일대를 한눈에 내려다볼 수 있는 코스다.

속초등대 전망대를 지나면 아름다운 호수를 배경으로 조용히 사색하며 걸을 수 있는 길이 나타난다. 영랑호와 푸른 바다 앞 거친 바위들이 어우러진 장사항까지 동해의 특별함을 느끼기에 안성맞춤인 길이다.



05

개성 넘치는 ‘나만의 비경’ 찾아 해맞이

영덕 해맞이캠핑장 일출

영덕 풍력발전단지 안에 자리한 해맞이캠핑장은 이름 그대로 해맞이 명소다. 캡슐하우스 창문을 열면 환상적인 일출이 펼쳐진다. 추위도 모르고 북적이는 인파도 없다. 호젓하게 그리고 따뜻하게 일출을 맞이할 수 있어 아이들과 일출을 보기에 그만이다. 캡슐하우스 10동이 바다를 향해 있지만, 계절에 따라 밖으로 나와야만 일출을 볼 수 있는 집도 있다. 하지만 북적이는 인파 속에서 오랫동안 추위에 노출되는 다른 일출명소 보다는 편안하게 해돋이를 볼 수 있다는 것만은 분명하다.

이 캠핑장은 동해가 한눈에 내려다보이는 언덕 끝에 있어 최고의 바다 풍경을 보여준다. 물결치는 산자락 따라 거대한 바람개비들이 푸른 바다를 배경으로 돌아가는 풍경이 무척 이국적이다. 캡슐하우스는 모두 10동이다. 예약은 인터넷으로만 가능하다.

영덕 블루로드 일출

멀지 않은 곳에 있는 영덕의 트레일 코스 ‘블루로드’도 무척 아름답다. 동해바다와 함께 걷는 트레킹 코스로 대게공원에서 고래불해수욕장까지 이어지며 4개의 코스로 이뤄져 있다.



06



07

📷 일출여행 사진촬영 TIP

스마트폰으로 일출 사진을 멋지게 남기고 싶다면 일단 충전을 충분히 하는 것이 먼저다. 사람이 몰리는 곳에 가거나 기온이 급격하게 내려가면 배터리효율이 급격하게 떨어지기 때문이다. 그리고 렌즈를 깨끗하게 닦아야 빛이 번지지 않은 선명한 사진이 나온다는 것을 잊지 말자. 스마트폰 카메라에 내장된 역광 모드 등을 활용하면 더 나은 이미지를 얻을 수 있다. 구도를 잡을 때는 뭔가 형태가 분명하거나 의미가 있는 사물을 함께 찍으면 단조로움을 피할 수 있다.

일출 사진을 찍는다고 태양을 계속 마주보는 것은 눈에 큰 부담이 된다. 시력 보호를 위한 선글라스 등을 반드시 챙겨가야 한다. 동영상 촬영을 한다고 파인더에 클로즈업 된 태양을 장시간 보는 것도 피해야 하는 행위다.

05 영덕 해맞이여행에는 계절의 진미 대게를 맛보는 즐거움이 기다린다.

06 독특한 일출사진을 원한다면 경주 감포에 있는 용굴을 찾아가 보자.

07 영덕 캠핑장은 동해가 한눈에 내려다보이는 언덕 끝에 있어 최고의 바다 풍경을 보여준다.

사진 저작권은 한국관광공사, 각 지자체 등에 있습니다.

A코스의 종점인 해맞이공원에는 대게 집게발 모양으로 유명한 창포말 등대가 있다. 해맞이공원은 전국에서 손꼽히는 일출 명소다. 영덕 해맞이 여행은 제철을 맞은 대게를 맛보는 것으로 대미를 장식한다. 영덕 거의 모든 포구에서 대게 전문 음식점을 만날 수 있다.

경주 감포 해식동굴 ‘용굴’

SNS에 올릴 남다른 사진을 원한다면 경주 감포에 가보자. 파도와 시간이 만들어낸 해식동굴 ‘용굴’이 목적지다. 용이 드나들었을 법한 통로가 보이는 두 개의 동굴은 동해안 트레일 코스 ‘해파랑길’ 11구간을 걷다 보면 만날 수 있는 경관 포인트이기도 하다. 최근까지 군사작전지역으로 일반에 공개되지 않던 곳이라 아는 사람이 많지 않다. 데크길 시작점에서 사룡굴까지는 걸어서 10분 거리다. 겨울철 이 곳을 찾으면 동굴 사이로 떠오르는 태양을 바다와 함께 사진에 담을 수 있다.

사룡굴은 데크 산책로 바로 곁에 자리하고 있어 접근이 편하다. 단, 파도가 거칠고 만조 시기에는 접근이 어렵다. 단용굴은 북쪽 방향으로 해안가 바위 지대를 따라가면 나온다.

겨울철 감기를 달고 사는 사람들이 있다. 나을만하면 증상이 반복되면서 괴로움을 겪는다.

자꾸자꾸 감기에 걸리는 진짜 이유와 감기를 초장에 잡는 ‘대추요법’을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초야재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜브크리에이터

으슬으슬 감기 빨리 낫는 법

감기·해열에 좋은 ‘대추요법’



감기의 진짜 원인? 체온조절의 실패!

감기는 아침저녁으로 일교차가 클 때, 그리고 오랜 파로 끝에 잘 생긴다. 이 모든 상황은 우리가 사소한 실수로 ‘체온조절에 실패했을 때’라고 압축할 수 있다.

꼭 외부 온도 때문이 아니더라도 정신적 육체적으로 과로하고 에너지를 심하게 발산하고 나면 몸속 심부체온이 일시적으로 뚝 떨어진다. 이때 뇌에서는 체온을 더 이상 뺏기지 않게 하기 위해 피부표면의 혈관을 닫게 되고 으슬으슬 추운 증상이 오는 것이다.

인간이 스스로 체온조절을 할 만큼의 기본적인 에너지도 없다고 판단된 순간 바이러스가 들어온다. 바이러스와 싸우기 위해 면역체계가 작동하는데 바깥의 혈관이 닫혀있다 보니 안에서 열이 들끓으면서 고열이 되는 원리다. 이것이 전형적인 감기 초기 ‘오한발열(惡寒發熱)’의 기전이다.

바이러스가 들어오기 이전에 체온교란의 선행원인이 있었기 때문에 감기의 진짜 원인은 바이러스가 아니라 체온조절의 실패라고 할 수 있다. 감기 바이러스는 어디에도 있는데 체온조절이 잘 되는 사람은 감기에 잘 걸리지 않는다.

대추요법 ① 대추혈 샤워마사지

대추혈은 목을 앞으로 숙였을 때 가장 튀어나온 목뼈의 바로 아래에 위치한 혈자리인데, 우리 몸에서 체온을 조절하는 넘버원 혈자리다. 샤워기에서 쏟아지는 뜨거운 물로 3분 정도 대추혈 마사지를 해서 온몸에 온기를 불어넣자.

대추요법 ② 대추혈 보온

샤워 후에 머리와 몸을 급속으로 완전하게 말린 후에 스카프를 둘러서 대추혈을 보온해 준다. 보온을 해 주지 않으면 금방 체온을 뺏기면서 오한이 찾아올 수 있다.

대추요법 ③ 대추파뿌리차

대추파뿌리차는 대표적인 감기예방음식이다. 파뿌리 7개와 대추 7개에 물 600ml를 넣고 15분간 끓이면 파의 매운 맛과 대추의 단맛이 어우러져서 맛도 좋고 몸도 후끈해진다. 대추와 파뿌리가 만나면 교감신경과 부교감신경을 조절하여 체온을 정상화하는 효과가 있다. 이렇게 한잔 마시고 꼭 자면 땀을 내면서 해열을 할 수 있다. 단 감기 초기가 아니라 이미 많이 진행되거나 고열이 심한 경우는 대추요법을 추천하지 않는다.



WATCH NOW

‘정세연의 라이프 레시피’에서
다시보기



대추파뿌리차 레시피

파뿌리 7개 + 대추 7개 + 물 600ml를 15분간 끓이기

100년 기업 꿈꾸는 요진건설산업

국가에 봉사하는 마음으로 묵묵한 ‘사회공헌’ 한 길



최준명 요진건설산업 회장

1976년 창립해 대표적인 중견 종합건설업체로 자리매김한 요진건설산업(회장 최준명)은 주택 브랜드 ‘요진와이시티’로 대중적인 인지도를 얻고 있다. 올해 창립 45주년을 맞이하는 요진건설산업의 발자취에서 그동안 묵묵하게 펼쳐온 사회공헌활동이 눈길을 끈다. 그 선두에는 100년 기업을 꿈꾸며 혼신을 다해 경영과 나눔을 실천해온 ‘1세대 현역 건설인’ 최준명 회장이 있다.

글 구선영 사진 왕규태

“나는 누구한테 알릴 만큼 대단한 일을 한 인물이 아니에요. 내가 해야 할 일이라고 생각한 것에 혼신을 다한 것뿐입니다.”

서울 강남구 소재 요진빌딩에서 만난 최준명 회장은 1976년 요진건설산업을 만든 창업주이자 지금까지도 열정적으로 활동하는 ‘1세대 현역 건설인’으로 정평이 난 인물이다. 신축년 새해에 89세(1933년생)를 맞이하는 최 회장의 모습은 정정했다. 악수를 건넨 그의 손이 엄청난 악력과 뜨거운 온기로 가득해서 ‘현역’이라는 수식어와 잘 어울렸다.

“혼신을 다하면 생각이 바뀌고 운명이 달라진다고 믿어요. 내 인생이 그것을 증명합니다.”

최 회장이 인생을 살면서 혼신을 다해 온 것은 바로 배움과 건설업 그리고 나눔의 삶이다.

가난한 고학생으로 성장, 국가에 봉사다짐

“일제강점기에 태어나 가난한 성장기를 보냈죠. 모두 다 힘들고 배고팠던 시기였고 모두 다 그런 세월을 살았으니 나만 특별히 어렵다고 생각하진 않았어요. 그래도 나는 국가와 교사의 도움으로 공부도 하고 밥도 먹었으니 감사한 일입니다. 내가 잘되면 국가에 봉사하겠다는 마음으로 억척스럽게 공부했어요.”

최 회장은 어린시절 원불교가 운영한 서울 소재 보육원에서 자랐다. 그곳에 가면 학교도 보내주고 밥도 먹여준다는 소리를 듣고 고향인 전남 영광을 떠났다. 초등학교를 나온 후에는 원불교가 세운 전북 익산의 중학교에 들어가 급사로 일했다. 당시 그의 성실함과 명석함을 알아본 교감이 수업료를 내주어 중·고등학교를 우등생으로 졸업할 수 있었다. 이후 고학으로 한양대학교 건축학과를 당당히 졸업했고 건설업과 긴 인연을 맺었다.

최 회장은 20~30대에 미군부대 공사를 주로 하는 동성상공에 입사해 현장소장으로 일했다. 당시 고 정주영 회장이 찾아와 함께 일하고 싶다고 제안했을 정도로 부지런함과 실력을 인정받았지만 그는 기존 현장에서 맡은 책임을 다하기 위해 정 회장의 제의를 거절했다. 그러고는 17년만에 요진산업주식회사(현 요진건설산업)을 창립해 오늘의 중견건설기업으로 키워냈다.



01 최준명 회장은 2005년 학교법인 휘경학원을 인수하는 등 인재양성에 주력하고 있다.

02 휘경학원 학생들과 함께하고 있는 최 회장. “사람냄새 나는 사람으로 키우자”는 교육철학을 갖고 있다.

03 최 회장은 매년 어린이날이 되면 한국보육원생을 초청해서 뜻깊은 나눔행사를 펼친다.



03



- 04 요진건설산업은 추석과 설명절에 한국보육원을 찾아가 음식과 선물을 기부한다.
 05 지난해 1월에는 미얀마 양곤 차육탄 수도원을 방문해 학교 신축을 위한 기부금 1억원을 기탁했다.
 06 강원도에 본사를 두고있는 요진건설산업은 강원사회복지공동모금회로부터 고액기부자에게 수여하는 감사패를 받았다.
 07 요진건설산업은 용산복지재단 등 여러 재단에 사랑의 성금을 기부해 왔다.

사람 키우는 게 보람, 학교·보육원도 운영

한 톨 없이 대학까지 가게 된 최 회장은 소싯적 다짐을 잊지 않았다. 그는 한국 보육원(경기 양주시 소재) 설립자인 황온순 여사가 작고한 뒤 보육원 이사장직을 물려받아 부모의 그늘없이 자라는 아이들에게 아버지 역할을 하고 있다. “이사장직을 제의 받았을때도 그저 내가 해야 할 일이라는 생각이 들었어요. 우리사회는 엄청나게 발전했지만 여전히 있지 않아도 좋을 곳들이 존재해요. 보육원도 그런 곳이지요. 나 역시 보육원에 보내질 정도로 어려웠지만 배울 기회를 얻었기 때문에 사람답게 살 수 있었어요. 아이들에게도 그런 기회를 주고 싶어서 애쓰는 겁니다.”

최 회장은 만 18세가 되면 퇴소해야 하는 보육원생들의 자립을 돕고 있다. 나라에서 지원하는 독립자금 500만원으로는 월세방을 얻기도 힘든 게 현실이다.

성년이 되어 자립을 시킬 때도 직접 신원보증을 해주고 계열사에 일자리를 마련해준다. 또 낮에는 회사에서 일해서 돈을 벌고 야간에는 대학을 다닐 수 있도록 학비를 지원하고 있다.

“회사생활도 배우고 대학공부도 해서 자격증을 취득하면 어디 가서든 일꾼으로 인정받을 수 있게 돼요. 아이들이 이 사회의 당당한 일원으로 대우받을 수 있도록 자립 능력을 만들어주었을 때 가장 큰 보람을 느끼게 됩니다.”

최 회장은 굶은 일에도 아버지 자격으로 나서기를 서슴지 않는다. 병원비가 없어 퇴원하지 못하는 원생에게 한달음에 달려가기도 하고 경찰서에서 부를 때도 기꺼이 출석한다. 비록 성년이 되어 보육원을 떠났지만 언제든 힘들 때



- 08 사람 키우는 일에 보람을 느낀다는 최준명 회장은 20년 넘게 전남 영광군 초등학교생들에게 장학금과 부상을 전달해 왔다.
 09 2018 글로벌 비즈니스 평화상 시상식에서 평화유지와 공공정책 참여부문의 공로를 인정받아 '종교평화 특별공로상'을 수상한 최준명 회장
 10 사회공헌활동의 일환으로 2010년 요진건설여자골프단을 창단, 한국 여자골프의 미래를 이끌어 갈 우수한 인재 발굴과 육성에 나섰다.



돌아갈 수 있는 ‘집’이 되어주고 싶은 마음에서다.

최 회장은 인재육성과 장학사업에 숙명적인 사명감을 갖고 있다. 2005년 서울 휘경여중·고를 인수했으며 20년 넘게 전남 영광군 어린이들에게 장학금을 지원하고 있다. 최 회장이 생각하는 인재육성은 “사람 냄새 나는 사람으로 키우는 것”으로, 휘경학원 교사들에게 늘상 당부하는 말이다. “좋은 대학을 나오는 것은 살아가면서 필요한 것의 일부이지 전부가 아니예요. 기술과 재능도 중요하지만 사람다운 사람이 먼저 되어야 합니다. 자기 할 일을 제대로 해내는 사람 냄새 나는 사람으로 성장시키는 게 가장 중요해요.”

나눔이 있어야 100년 기업도 있다

“회사가 나누지 않으면 오래가지 못한다”는 최 회장의 생각도 회사의 탄탄한 성장을 가능하게 만들었다. 그는 오래 전 한 매체와의 인터뷰에서 이렇게 말한 적이 있다.

“돈 벌었다고 주머니에만 쏙 넣는 것은 장사꾼에 불과합니다. 사업을 확장하고 여러 사람과 돈을 같이 써야 진정한 사업가가 아닐까요.”

최 회장은 평소 소신대로 오랜 기간 함께 일한 직원들에게 명예퇴직 후의 일자리를 제공하기 위해 여러 계열사를 만들었다. 요진개발, 요진자산관리와 같은 건설업종 계열사는

물론이고 구로호텔, 몬드리안호텔, 여자프로골프단, 어린이 놀이시설까지 보유하고 있는 이유다.

지난해에는 시멘트 자급자족이 안 되는 미얀마에 시멘트 공장을 건설하고 학교를 건립할 수 있는 학교건립기금을 지원했다. 수도원 유후 용지에 지어질 학교는 연면적 700㎡, 3층 규모로 학생 1,400명과 승려 260명이 이용하게 된다. 이밖에도 오늘의 그가 있기까지 도움을 준 원불교에 대한 지원도 아끼지 않는다.

“요진이 100년 기업이 되길 바랍니다. 내가 없어도 직원들이 열심히 이어나가길 바라죠. 아직은 정정해서 일 많이 합니다. 오늘도 평택 현장에 가야해요.”

매일 현장을 누비는 현장정영을 지켜온 최준명 회장. 혼신을 다해 성장하고 결과를 나누고 다시 성장하는 여전히 멋진 ‘1세대 현역 건설인’이다.



회원사 소식

회원사 여러분의 이야기를 심는 페이지입니다.

함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

정리 김우영

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



(주)대광건영 조태석 회장, 순천시에 인재육성후원금 18억원 기부

(주)대광건영(회장 조태석, 광주전남 소속)은 지난해 12월 8일 순천시청에 인재육성과 문화예술발전을 위해 써달라며 순천시 인재육성장학회에 13억원, 순천문화재단에 5억원 등 모두 18억원을 기부했다. 허석 순천시장은 “대광건영의 기부가 지역 문화예술계를 위한 메세나 운동의 마중물 역할을 할 것”이라고 말했다.



(주)동원개발 장복만 회장, 고성군에 나눔성금 3,000만원 기탁

(주)동원개발(회장 장복만, 부산사회 소속)은 지난해 12월 3일 경남 고성군에 지역사회 나눔성금 3,000만원을 기탁했다. 성금은 장복만 회장을 대신해 이성휘 동원개발 부사장이 백두현 고성군수에게 전달했다. 성금은 경남사회복지공동모금회를 통해 관내 소외계층과 사회복지시설 등 어려운 이웃들을 위해 쓰일 예정이다.



(주)태왕 '태왕아너스 봉사단', 사랑의 쌀·마스크 기부활동 펼쳐

(주)태왕(대표이사 노기원, 대구광역시회 회장)의 태왕아너스 봉사단이 릴레이 봉사활동을 펼쳤다. 봉사단은 지난해 11월 23일 대구 수성구 만촌1동 성당을 방문해 사랑의 쌀(20kg) 150포를 전달했다. 20일에는 수성구청을 방문해 코로나19 예방을 위해 사용해달라며 KF94마스크 2만 5,000장을 전달했다.



덕진종합건설(주) 김성은 대표, '성지원'에 후원금 5,000만원 전달

덕진종합건설(주)(대표이사 김성은, 울산경남도회 회장, 사진 오른쪽 첫번째)는 지난해 12월 8일 거제시 소재 사회복지법인 '성지원'에 후원금 5,000만원을 전달했다. 후원금은 덕진종합건설(주)과 23개 협력업체가 힘을 모아 마련했다. 김성은 대표이사는 “코로나19로 어려운 상황에서도 온정의 손길을 더해주시는 협력업체에 감사하다”고 말했다.



(주)경성리츠 채창일 대표, 초록우산에 5,000만원 기부

(주)경성리츠(대표 채창일, 부산사회 소속, 사진 왼쪽)는 최근 '제5회 365 건강기부 올집 프로젝트'로 마련한 후원금 5,000만원을 초록우산 어린이재단 부산지역본부에 전달했다. 지난해 4월부터 8개월간 실시한 프로젝트는 참가자들이 체중 1kg을 감량할 때마다 경성리츠가 이를 적립, 어린이재단을 통해 저소득가정 아동들에게 기부하는 방식으로 진행된다.



동우씨엠(주), 전국 동종업계 최초 보건복지부 '지역사회공헌 인정기업' 승인

지난해 12월 8일 동우씨엠(주)(대표 조만현, 대구사회 소속)는 전국 동종업계 최초로 보건복지부로부터 '지역사회공헌 인정기업'으로 최종 승인받았다. 조만현 대표이사는 “지난 20여년 동안 지역사회와 상생하면서 꾸준히 봉사해온 점을 인증받게 되어 기쁘다”며 “앞으로도 기업의 사회적 책임과 가치 확산에 더욱 최선을 다하겠다”고 밝혔다.



고운건설(주) 이권수 회장, 광주광역시 북구청에 후원금 기탁

고운건설(주)(회장 이권수, 광주·전남도회 소속, 사진 오른쪽 네번째)은 지난해 11월 23일 광주광역시 북구청장실에서 북구 마중물 나누미 후원금 1,000만원을 기탁했다. 광주광역시 북구의 마중물 나누미 사업은 저소득층 및 사회복지 시설 등을 지원하는 사업으로 광주사회복지 공동모금회를 통한 지정기탁 방식으로 납부한다.



**삼일건설(주) 최갑렬 대표,
동신대와 산학협력협약 및 발전기금 기탁**

삼일건설(주)(대표이사 최갑렬, 광주·전남도회 소속, 사진 오른쪽)은 지난해 11월 23일 전라남도 나주 소재 동신대학교(총장 최일)와 우수인재양성을 위한 산학협력을 체결하고 (재)삼일파라뷰문화장학재단에 발전기금 1,500만원을 기탁했다. 최갑렬 회장은 “동신대가 전남지역 명문사학으로 큰 역할을 하고 있기에 오늘의 자리를 마련했다”고 말했다.



**다우건설(주) 전문수 대표, ‘다우 갤러리휴리움’으로
2021 미래건축문화대상 수상**

다우건설(주)(대표이사 전문수, 중앙회 감사, 대전·세종·충남도회 소속)은 지난해 11월 5일 서울 중구 밀레니엄 힐튼호텔에서 열린 2021 미래건축문화대상 시상식에서 다우 갤러리휴리움으로 상을 수상했다. 다우 갤러리휴리움은 대전광역시 동구 홍도동에 위치한 재건축아파트다. 단지내에 우수한 녹지공간을 조성해 친환경적 아파트로 높은 평가를 받았다.



**(주)삼정기업 박정오 회장,
창원시·반도건설과 ‘주택건설사업 업무협약’ 체결**

(주)삼정기업(회장 박정오, 부산시회 소속)은 지난해 12월 3일 창원시, (주)반도건설과 ‘지역경제 활성화를 위한 주택건설사업 업무협약’을 체결했다. 주택건설사업자는 사업시행시 하도급, 건설자재, 인력, 건설장비 등 지역업체가 60% 이상 참여할 수 있도록 노력하고, 창원시는 주택건설사업의 원활한 추진을 위해 행정지원을 한다는 내용의 협약이다.



**거현산업(주) 박기욱 대표, 2020년 건축명장 선정
우수한 기술력과 노하우 인정받아**

(사)새건축사협의회와 (사)한국건축가협회에서 주관하는 2020년 건축명장 시상식에서 거현산업(주)(대표이사 박기욱, 서울특별시회 부회장)이 건축명장으로 선정됐다. 2020년 9회를 맞이한 건축명장 선발전에서 거현산업은 국내뿐만 아니라 중동 및 동남아 건설시장에서의 다양한 시공 경험을 통해 우수한 기술력과 축적된 노하우를 인정받았다.



**화성개발(주), ‘건강보험심사평가원 제2사옥’
토목건축기술 대상 최우수상 수상**

(주)화성개발(대표이사 도훈찬, 중앙회 부회장, 대구시회 소속)이 원주혁신도시에 시공한 ‘건강보험심사평가원 제2사옥’이 지난해 12월 9일 대한토목학회·대한건축학회가 공동 주최하고 국토교통부·대한건설단체총연합회·주택도시보증공사·한국토지주택공사가 공동 후원하는 제16회 대한민국 토목건축기술 대상에서 업무용부문 최우수상을 수상했다.



**삼정건설(주) 이기환 대표,
‘고양덕은 삼정그린코아 더베스트’ 개관**

삼정건설(주)(대표이사 이기환, 울산·경남도회 소속)에서 경기도 고양시 덕양구 덕은동에 분양하는 ‘고양덕은 삼정그린코아 더베스트’(총 366세대) 견본주택을 지난해 11월 27일 서울시 은평구 수색동 72-2번지에서 개관했다. 삼정그린코아 더베스트는 시세 대비 저렴한 분양가로 수요자들의 주목을 끌었다.



**일신건영(주) 조태성 대표,
‘여주역 휴먼빌’ 견본주택 개관**

일신건영(주)(대표이사 조태성, 경기도회 회장)에서 경기도 여주시 교동에 분양하는 ‘여주역 휴먼빌’(총 640세대) 견본주택을 지난해 11월 20일 경기도 여주시 교동 403-2번지에서 개관했다. 여주역 휴먼빌은 여주역세권도시개발지구에서 KTX 여주역 바로 앞에 공급되는 역세권아파트로 큰 관심을 받았다.



**(주)영무건설 박재홍 대표,
‘송학동 2차 영무예다움’ 견본주택 개관**

(주)영무건설(대표이사 박재홍, 중앙회 회장)에서 전북 익산시 송학동에 분양하는 ‘송학동 2차 영무예다움’(총 117세대) 견본주택을 지난해 11월 27일 전북 익산시 송학동 520-8번지에서 개관했다. 송학동 2차 영무예다움은 익산시에서 가장 수요가 높은 59㎡ 단일평형으로 희소가치를 높이 평가받고 있다.



**(주)모아종합건설 박치성 대표,
‘모아미래도 센트럴시티 1차’ 견본주택 개관**

(주)모아종합건설(대표이사 박치성, 광주·전남도회 고문)에서 전북 완주군 북합행정타운에서 분양하는 ‘모아미래도 센트럴시티 1차(총 879세대)’ 견본주택을 지난해 12월 11일 전북 전주 시 송천동 2가 1332-3번지에서 개관했다. 모아미래도 센트럴시티 1차는 완주북합행정타운, 교통, 상권, 교육 등 뛰어난 생활인프라로 수요자에게 주목을 받았다.



**세종중흥건설(주) 정원주 대표,
‘중흥S-클래스 에듀파크’ 견본주택 개관**

세종중흥건설(주)(대표이사 정원주, 광주·전남도회 회장)에서 전북 완주군 삼봉지구에서 분양하는 ‘중흥S-클래스 에듀파크(총 634세대)’ 견본주택을 지난해 12월 11일 전북 완주군 삼례읍 수계리 322-2번지에서 개관했다. 중흥S-클래스 에듀파크는 대부분의 가구를 남향으로 배치하고, 4베이 위주 설계를 선보였다.



**(주)호반건설 김상열 회장,
‘호반써밋 그랜드마크’ 견본주택 개관**

(주)호반건설(회장 김상열, 광주·전남도회 고문)에서 충남 아산시 탕정면에서 분양하는 ‘호반써밋 그랜드마크(총 3027세대)’ 견본주택을 지난해 12월 11일 충남 당진시 원당동 444-9번지에서 개관했다. 그랜드마크는 신형 주거벨트로 조성되고 있는 삼성디스플레이시티권에서 브랜드와 입지가 뛰어난 대규모 단지로 화제가 됐다.



**(주)세지건설 정철희 대표,
‘봉명베리굿 2차’ 견본주택 개관**

(주)세지건설(대표이사 정철희, 충북도회 회장)에서 충북 청주시 봉명동에서 분양하는 ‘봉명베리굿 2차(총 240세대)’ 견본주택을 지난해 12월 18일 충북 청주시 봉명동 197-11번지에서 개관했다. 봉명베리굿 2차는 청주 내에서 중심상업지구에 속하는 산단과 시청까지의 접근성이 우수하며 합리적인 분양가 책정으로 관심을 끌었다.

대한주택건설협회 회원사 10월 분양실적
총 32개 현장, 1만 1,665세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정일
역삼 센트럴2차 아이파크	아시아신탁(주)	서울 강남구 역삼동	67	2020.6
수유동 북한산 스카이빌	(주)무궁화신탁	서울 강북구 수유동	55	2020.12
서초자이르네	낙원 청광연립 가로주택정비사업조합	서울 서초구 서초동	67	2022.8
청룡동 더리체	(주)두잉건설	부산 금정구 청룡동	49	2021.11
국제금융센터 퀸즈 W	(주)대성문	부산 남구 문현동	256	2023.1
서면 비스타동원	서면지역주택조합	부산 부산진구 당감동	210	2023.9
수성 센트럴 화성파크드림	코리아신탁(주)	대구 수성구 중동	156	2023.8
동대구 더 센트로 데시아	아시아신탁(주)	대구 동구 신암동	860	2023.9
광천동 힐스테이트 주상복합	대신자산신탁(주)	광주 서구 광천동	305	2023.12
이편한세상 순천 어반타워	한국자산신탁(주)	전남 순천시 조곡동	632	2023.2
메트하임	대한토지신탁(주)	전남 여주시 연동동	269	2022.11
다이하임	(주)금당주택	전남 여주시 율촌면	90	2021.6
호반써밋 시그니처 2	(주)호반산업	충남 당진시 수청동	998	2022.11
아산칸타빌 센트럴시티	교보자산신탁(주)	충남 아산시 온천동	299	2024
세종 한림폴에버	한림건설(주)	세종 행정중심복합도시 1-1생활권	458	2023.9
삼성그린코아 더베스트	삼계감분지역주택조합	경남 김해시 삼계동	245	2023.7
대청천 경동리인뷰	(주)케이피이	경남 김해시 신문동	877	2023.1
일동미라주 더 네스트	태하건설(주)	경남 김해시 주촌면	284	2023.3
대방엘리움 더 퍼스트	엘리움건설(주), 엘리움주택개발(주)	경기 김포시 통진읍	841	2023.4
별내자이 더 스타	한국자산신탁(주)	경기 남양주시 별내동	740	2023.12
영통 롯데캐슬 엘클래스	(주)대산플러스	경기 수원시 영통구 망포동	126	2022.12
안양 리버 자이르네	자이에스앤디(주)	경기 안양시 박달동	139	2022.11
안양 광신프로그레스 리버뷰	동성2차주택재건축정비사업조합	경기 안양시 안양동	43	2021.8
여주역 우남퍼스트빌	(주)우남건설	경기 여주시 교동	602	2022.12
제일풍경채 그랑퍼스트	(주)세종화건설, (주)창암종합건설, (주)제일풍경채	경기 파주시 당하동	482	2024
동문 굿모닝힐 맘시티 2차	우리자산신탁(주)	경기 평택시 칠원동	1,134	2021.8
헤르만하우스 남양	남양에코하임지역주택조합	경기 화성시 남양읍	142	2020.11
강릉 천년가 뱌로채	(주)아라마루	강원 강릉시 입암동	295	2022.1
남원 오투그란데 퍼스트시티	(주)에버종합건설	전북 남원시 신정동	449	2023.2
모현 이지움	코리아신탁(주)	전북 익산시 모현동	207	2022.12
이지움 더 테라스 아트리체	코리아신탁(주)	전북 익산시 팔봉동	192	2022.7
노형 벨라시티	아시아신탁(주)	제주 제주시 노형동	96	2022.11



협회에서는 지금 1

‘주택사업공제조합 설립방안 공청회’ 개최 “HUG의 주택보증 독점 문제 심각, 주택보증시장 개방대비 공제조합 설립 시급”

주택관련 공제조합 설립방안을 모색하기 위한 공청회가 지난해 12월 10일 주택산업연구원에서 열렸다.

이날 공청회는 발제자와 토론자만 참석하는 비대면 방식으로 개최됐으며 온라인으로 실시간 생중계됐다.



주택보증시장에 대한 선진화 목소리가 높아짐에 따라 새로운 패러다임 변화에 대응해야 한다는 목소리가 높다. 이런 가운데 주택산업연구원이 주최하고 대한주택건설협회가 후원한 ‘주택사업공제조합 설립방안 공청회’가 마련됐다. 이날 학계, 업계, 정부당국자 등 각 분야 전문가들이 모여 주택분양 보증시장 발전에 대한 정책대안과 주택공제조합 설립방안을 논의했다.

환영인사에 나선 추병직 주택산업연구원 이사장은 “주택사업의 원활한 추진을 위한 금융수요를 감당할 수 있는 특화된

공제조합의 설립문제는 시급이 풀어야 할 현안문제”라고 지적했다.

박재홍 대한주택건설협회 회장은 “주택업계는 주택보증기관의 독점으로 인해 각종 분양보증업무의 불편함을 겪고 있다”면서, “최근 정부에서도 주택보증기관을 추가로 두는 안을 검토하기 위해 연구용역을 발주한 것으로 아는데 지금 주택공제조합 설립의 필요성을 살펴보고 새로운 공제조합 설립방안을 마련하기 위해 공청회를 연 것은 시기적절한 일”이라고 말했다.

김덕례 주택산업연구원 실장

**HUG, 분양보증 업무 독점하면서
수수료 폭리 취하고 분양가 인하 강제해
주택사업자 94%, 전문가 80%가
전문적인 공제조합 설립 필요성에 동의**

주제발표에 나선 김덕례 주택산업연구원 실장은 HUG가 분양보증 업무를 독점하면서 분양 수수료 폭리로 인한 무주택 서민의 부담 증가, 분양가 인하 강제와 거부시 보증서 발급 중단 등 여러 문제를 놓고 있다고 주장했다. △주택사업 지연 및 중단 △주택공급 차질 및 청약과열 △주택시장 불안 확대 등 부작용을 해결하기 위해선 적절한 경쟁체제를 도입해야 한다는 주장이다. 김 실장은 이를 위해 주택사업공제조합의 설립이 필요하다고 강조했다.

실제 주택산업연구원이 2020년 9월 실시한 주택사업공제조합에 대한 의견조사에서 주택사업자의 94%, 전문가의 80%가 설립 필요성에 동의했다고 밝혔다.

김갑성 연세대학교 교수

**분양보증시장 경쟁체제가 바람직
심사기관의 독립성 확보가 관건**

김갑성 연세대 교수는 전문성 있는 공제조합이 설립되어 경쟁하는 것이 바람직하다고 말했다. 법제도화를 위해 정부를 설득하려면 해외사례를 보강해야 할 것이라고 제안했다. 또한 공제조합 설립시 평가나 심사기준을 객관화, 투명화하고 심사기관의 독립성을 확보해야 한다고 주장했다.

윤대인 대방산업개발 대표

**HUG, 갑질행위 피해사례 속출
주택업계는 공제조합 설립 갈망**

윤대인 대방산업개발 대표는 업계에서 20년간 실무를 한 경험자로서 HUG 문제를 지적했다. “HUG는 실무자들 사이

에서 무서운 곳”이라며 “정해진 기간 안에 심사를 받기 어려울뿐 아니라 HUG직원들의 갑질행위로 인한 피해사례가 헤아릴 수 없이 많다”고 밝혔다. “업계에서는 여러 해 전부터 주택사업공제조합을 갈망해 왔다”며 조속한 공제조합 설립을 촉구했다.

이영호 우리은행 연구소 실장

**시장개방으로 소비자 선택권 넓혀야
선제적 리스크 대비책 강구 필요**

이영호 우리은행 연구소 실장은 장기적으로 주택보증시장 개방에 공감했다. 그 이유로 “보증기관이 많을수록 소비자의 선택폭이 넓어지기 때문”이라고 말했다. 또한 “주택공제조합의 경우 도덕적 해이에 대한 문제를 어떻게 해결할 것인지, 분양시장이 어려울 때 발생하는 리스크에 어떻게 대비할 것인지에 대한 면밀한 검토가 필요하다”고 지적했다.

한성수 국토교통부 주택기금과장

**과도한 보증수수료…위기 대비 지급준비금
일관성없는 심사기준…통제장치 가동중**

한성수 국토교통부 주택기금과장은 “HUG를 지도 감독하는 실무진으로서 마음이 무겁고 업계에 죄송하다”며 “과도한 보증수수료는 위기에 대비한 최소한의 지급준비금으로 이해해달라”고 말했다.

고분양가 관리에 일관성이 없다는 지적에 대해서는 “내부 심사기준에 따르지 않을 경우 통제장치를 가동 중”이라며 “고분양가 심사 실무협의체를 구성해 업계 불만을 듣기 위해 노력 중”이라고 밝혔다.

한 과장은 주택사업공제조합 설립에 대해 “과거 외환위기때 주택사업공제조합이 실패한 경험 있다” “공제조합 설립을 위해서는 타당한 명분확보와 과거 실패에 대한 원인분석과 재발방지책 마련이 필요하다”는 입장을 내놓았다.

협회에서는 지금 1

2021년 분양대행자 법정교육 실시
서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북에서 36회 개최

대한주택건설협회 인재교육원은 2021년 분양대행자교육 연간일정을 공개하고 교육생 모집을 시작했다. 올해는 서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북에서 총 36회 교육을 실시할 예정이다. 자세한 일정은 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 확인할 수 있다. 한편, 지난해에는 총 2,710명(12월 8일 기준)이 인재교육원을 통해 분양대행자 법정교육을 수료했다.

문의 인재교육원 02-785-0951

지역	장소	2021년 분양대행자 교육 일정												횟수
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
서울	한국감정평가사회관	28일	25일	24일	15일	20일	24일	15일	26일	16일	14일	11일	28일	12회
부산	부산상공회의소		4일		1일		3일		19일		21일	25일		6회
대구	대구경북디자인센터	7일		4일			17일			2일		4일		5회
대전	기독교연합봉사회관	14일		11일		13일		8일		9일		18일		6회
광주	광주상공회의소	21일		17일				22일			28일		23일	5회
전북	전주상공회의소					27일				30일				2회
합계		4회	2회	4회	2회	3회	3회	3회	2회	4회	3회	4회	2회	36회

※ 교육 지역·일시는 변경될 수 있으며, 최소 교육인원 미달시 폐강될 수 있습니다.

시·도회 사무실 취득추진위원회 열려
전북도회 - 구입지원 완료, 경북도회 - 구입 승인

경북도회 사무실 매입을 추진하기 위한 ‘시·도회 사무실 취득추진위원회(위원장 맹진호)’가 지난해 12월 16일 오전 11시 중앙회 회의실에서 열렸다. 이날 취득위원회는 경산시 대학로28길 6-3 소재 엘리트타워 303호에 대한 구입을 승인하고 구입자금을 지원하기로 했다. 협회는 박재홍 중앙회장 선거공약에 따라 지난해부터 재정자립도가 미약해 사무실 확보가 어려울 시·도회의 사무실 매입을 지원하는 사업을 펼치고 있다. 이에 지난해 7월 전북도회가 처음으로 중앙회 지원으로 전주시 완산구 홍산로 246 소재 사무실을 매입한바 있다. 현재는 대구시회와 강원도회가 사무실 매입을 위해 물건조사를 진행 중이다.



서울시회 - ‘연탄나눔’ 기부금 전달, ‘사회공헌’ 공로로 서울시장 표창

서울시회(회장 박영호)는 지난해 11월 25일 따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔본부에서 박영호 회장, 장용성 부회장, 박성득 사무처장, 변형윤 이사장, 원기준 사무총장 등이 참석한 가운데 1,000만원의 기부금을 전달했다. 또한 서울시회는 12월 4일 온라인으로 개최된 서울시 푸드뱅크마켓 감사의 밤 행사에서 서울시장 표창을 수상했다. 2018년부터 서울시 및 서울시사회복지협의회와 사회공헌 협약을 맺고 서울 긴급·위기가정 지원사업에 참여해온 공로를 인정받았다.



광주·전남도회 - 이웃사랑성금 전달, 회원사와 함께 연탄 2만장 후원

광주·전남도회(회장 정원주)는 지난해 12월 8일 광주광역시 남구청과 광산구청을 방문해 김병내 구청장과 김삼호 구청장에게 코로나 전염병 확산으로 어려운 이웃에게 사용해 달라며 성금 각 500만원씩을 전달했다. 12월 10일에는 서구청, 동구청, 북구청을 방문해 각 500만원을 전달했다. 11월 20일에는 중흥건설그룹 1층 회의실에서 정원주 회장과 정기섭 부회장, 최갑렬 이사, 광주광역시의회 장재성 의원, 광주광역시 남구의회 남호현 의원 등이 참석한 가운데 연탄 2만장을 연탄나눔 운동본부에 기증했다.



제주도회 - 적십자 사랑의 김장김치 나눔 후원, 대한적십자사 포장증 수상

제주도회(회장 강성훈)는 지난해 12월 7일 대한적십자사 제주특별자치도지사를 방문해 소외된 이웃을 위한 사랑의 김장김치 나눔 후원금 300만원을 기탁했다. 이번 후원금은 회원사들이 십시일반 성금을 모아 마련됐으며, 적십자사는 봉사원들과 함께 김장 김치를 담가 이웃들을 지원한다. 또한 제주도회는 다년간 대한적십자사에 기부활동을 펼쳐왔으며 그 공로로 12월 3일 대한적십자사 포장증을 수상했다.



협회에서는 지금 2

지난 한해 협회는 이렇게 일했습니다
2020년 정책개선활동 총정리

협회에서는 회원사 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 활발한 정책개선활동을 펼치고 있다.

지난 한해 동안 개선된 주요 정책과 제도들을 한자리에 모아 소개한다.

정리 이영현 정책관리본부 주임

회장님 공약사항

1
시·도 정책간담회 순회 개최 ➡ 완료

2
HUG 비상임이사 협회 추천인 선임
➡ 후보자 2인 추천 접수(‘20.8.26·10.8)

3
하자보수 기획소송에 대한 대응
➡ TF팀 구성(회의 3회) 및 권역별 교육 개최,
하자심사·분쟁조정 위원회 재정기능 부여
(‘20.12.8「공동주택관리법」개정)

4
「주택사업공제조합」설립 초석 마련
➡ 공청회 개최(‘20.12.10), 연구용역(‘20.4~12월)

5
HUG 보증료율 인하
○ 분양보증료 등 50~70% 인하(‘20.7.1~12.31 한시
적용) ➡ ‘21.6.30까지 인하 연장

6
주택도시기금 이자율 인하
○ (국토부) 민간임대 기금 이자율 0.2~0.3%p 인하
예정(‘21.1, 11.19 대책)

7
법인 중부세 과세(6.17 대책) 제외
○ 건설임대주택(8년 임대주택)에 대한 중부세, 법인세
증과배제 건의 반영(‘20.8.7 중부세·법인세법 시행령
개정·시행)

8
건설임대주택 중부세 합산배제 공시가격
기준 상향
○ 건설임대주택 중부세 합산배제 기준 상향(공시가격
6억원 이하 ➡ 공시가격 9억원 이하)
건의 반영(‘20.12.17, 기재부 경제정책방향)

9
법인 주택 취득세 증과(7.10 대책) 배제
○ 주택건설사업자가 사업용으로 취득하는 주택, 법인
이 취득하는 기숙사, 사원용 주택 등 취득세 증과배제
건의 반영(‘20.8.12 지방세법 시행령 개정·시행)
○ 도시형생활주택 매입임대주택 허용(취득세 감면)
입법발의(‘20.10.29, 김교흥 의원)

10
건설임대용 토지 취득세 감면 요건 현실화
○ 건설임대용 토지 취득인 경우 사업계획승인일로부
터 60일 이내*에 임대목적물로 등록시 취득세 감면
건의 반영(‘20.12.17, 기재부 경제정책방향)
*(종전) 토지 취득 후 60일 이내 임대목적물로 등록
시 취득세 감면

11
사업계획승인 절차 간소화를 위한 통합심의
활성화
○ (국토부) 지자체 통합심의 활성화 공문시행(‘20.11.13)
및 ‘11.19 부동산 대책’에 통합심의 활성화 포함

12
주택건설사업자에 대한 유보소득 과세 제외
○ 개인 유사법인의 초과 유보소득 배당 간주 도입「조세
특례제한법」개정안(정부) 국회 제출(‘20.8.31)
○ 초과유보소득 과세를 삭제한「조세특례제한법」수정
안 국회 본회의 의결(‘20.12.2)
*‘20.9.3 국회 등, ‘20.9.18·10.29 기재부 차관 간담
회시 건의

13
임대주택건설사업자의 임대후 분양주택에
관한 회계처리 기준 유효기간 연장
○ ‘기업회계 기준 등에 관한 해석[59-90]’폐지 추진
(‘20.9.18 회계기준위원회)
- 임대주택 기금대출금과 임대보증금이 부채로 계상
→ 부채비율 대폭상승
○ 회계처리 기준 폐지 3년 유예(3년 경과 이후 계속 유예,
소급적용 등 논의)
*국토부 및 건단련 공동대응, 회계기준원 간담회
(‘20.10.21) 시 건의

14
표준건축비 현실화
○ (국토부) 현실화 추진정책 방침결정(8월), 현재 연구
용역 추진중

15
지하안전영향평가 협의시기 개선
○ 협의시기 개선(사업승인이전 ➡ 착공전), 검토기관
확대 등 개선 검토 및 의견수렴 회의 개최(10.6)
*건설안전과 업무협약(‘20.10.7·19)
○ 지하안전영향평가 협의시기 개선(사업승인이전 ➡ 착
공전)「지하안전관리에 관한 특별법」개정안 입법발
의(‘20.11.26, 김희국 의원)

16
안전관리계획 절차 개선
○ 감리자 확인 사후 보안을 전제로 검토의뢰를 진행토
록 건의 반영(‘20.9.3)

협회에서는 지금 2

17

부실벌점 산정방식 변경(평균➡합산방식)
「건설기술진흥법 시행령」개정 대응
○ 벌점 경감 인센티브 부여, 외부전문가 포함 심의절차 마련, 유사항목 벌점부과 삭제 즉시이행, 공동도급시 도급비율 별로 벌점부과(현행유지) 등 협회 건의 반영(‘20.11.10)
* 당초 개정안보다 벌점 50% 감경효과

18

감리제도 개선(‘20.7.2, 주택건설공사 감리자지정 기준 개정)
○ 부실시공 전력업체 상주 감리인력 추가투입 완화(건축공사전 기간➡가마 공중), 감리원 자격요건 강화로 감리원 전문성 확보 등 협회 건의 반영(총괄 감리원 : 경력 3년➡5년, 분야별 감리원 : (신설)1년)

19

HUG 미분양 관리지역 선정기준 완화(‘20.9.29, HUG)
○ 해제기간(6➡3➡2개월), 지정기준 세대수(500➡1,000세대), 예비·사전심사 기준 완화(62점➡60점)

20

규제지역(투기과열지구·조정대상지역) 동별 세분화「주택법」개정안 국회 본회의 의결(‘20.12.9)
○ 규제지역 지정 단위 개선 건의 반영
- 투기과열지구 또는 조정대상지역을 시·군·구 또는 읍·면·동 등의 단위로 지정할 수 있도록 명확히 규정

21

실거주 목적 외 자서분양 금지「주택법」개정안(서일준 의원) 국토위 법안심사소위에서 법안 폐기(‘20.11.24)
* 입법반대 협조요청(‘20.11.16·18, 김교흥·김희국·김은혜·송석준 의원실)

22

주택사업 기부채납 초과부담 완화
○ (국토부) 각 지자체에 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」 준수 공문 시행(‘20.4.22)

23

도심주택공급 확대 방안 마련
○ 주산연 연구용역(‘20.4 ~ ‘21.2) 진행중, 지자체 간담회(대전, 부산, 광주) 개최

24

대구 상업지역 주거비율 제한 대응
○ 대구시, 근린·일반·중심 상업지역 주거비율을 400%로 제한하는 조례 개정 추진 - 중앙회 검토의견 지원 등 ➡대구시, 도시계획조례 개정 유보(‘20.10.12)

25

주택 건축시 에어컨 전용선 설치 의무화 대응
○ (국토부) 주택 건축시 에어컨 전용 전원함(단자대)을 의무설치하도록 주택건설 규정에 추가 검토
- 에어컨 전용 전원함 설치 : 차단기 정격전류 30A, 전선 6mm²
○ 협회건의 반영 · 현행유지(차단기 정격전류 15~16A)

26

자율주택정비사업 상생협력 업무협약(MOU) 체결(‘20.9.7, 중앙회장)

27

경제위기 극복을 위한 주택분야 10대 과제 건의(‘20.5.25)
○ 표준건축비 현실화, 기금 이자율 인하, 지방광역시 전 매제한 강화 재검토, 도심주택 공급 확대, 통합심의 활성화, 무리한 기부채납 요구 금지 등 건의
- (협회건의 반영사항) 표준건축비 현실화(국토부 용역추진중), 기금이자율 인하, 통합심의 활성화 등
○ (제출처) 국회, 여야 정책위 의장, 국토교통부, 기획재정부, 행정안전부, 중소벤처기업부, 교육부, 금융위원회

28

「전세난 해소를 위한 주택공급 활성화 방안」 건의(‘20.11.9, 관계기관)
○ 11.19 부동산 대책(「서민·중산층 주거안정 지원방안」, 관계부처 합동)에 협회 건의 반영
- (협회건의 반영사항) 통합심의 활성화, 기금이자율 인하, 택지지구 추가발굴, 임대보증금 보증료율 인하 연장(20년말 ➡ 21년말)

29

주택도시보증공사(HUG) 간담회 참석
○ (일시 및 장소) ‘20.11.6(금), 여의도 태흥빌딩
○ (참석자) 국토부 : 주택기금과장, HUG 총괄사무관 / HUG : 기획조정실장 등 / 협회 : 정책사무 등

○ (협회건의사항) HUG 보증료율 인하, 심사평점표 공개 및 심사기준 개선, 고분양가 사업장 심사기준 개선, 미분양관리지역 선정 최소화, HUG 자금관리 개선, 신탁사업시 보증업무구역 탄력 운영, 미확보 국공유지 담보대용료 재도입 등

30

국회 조응천 의원실 간담회 참석(‘20.8.3, 중앙회장)
○ (참석자) 조응천 의원, 우리 협회, 부동산개발협회, 주택산업연구원
○ 임대주택 세제지원 현행유지, 기금 이자율 인하, 통합심의 활성화, 무리한 기반시설 기부채납 요구 금지, 주택사업공제조합 설립 등 건의

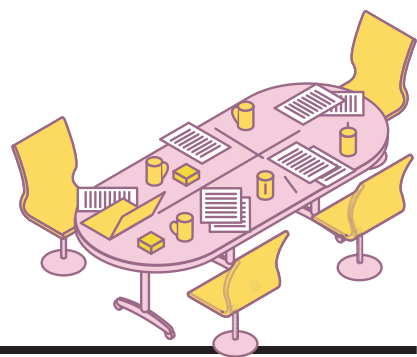
31

실무지원단 상반기 회의 개최
○ (회의일정) 중부권(‘20.2.17), 호남권(‘20.2.18), 영남권(‘20.2.19), 수도권(‘20.2.20)
○ (회의내용) 주택도시보증공사 관련 제도개선, 하자 보수 기획소송에 관한 대응, 표준건축비 현실화, 부실벌점 업체 선분양제한 대응 등

32

제도개선 발굴을 위한 현장(모델하우스 등) 인터뷰
○ 2020년 6~8월, 11개 업체 현장 방문 애로사항 청취 ➡ 제도개선

주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 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	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) 변경 신고사항 ① 상호 변경, 대표자 변경 (개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금 변경, 영업소재지 변경, 기술인 변경 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	대상 주택건설(대지조성)사업자 접수기일 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	대상 주택건설사업자 접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 접수기일 매월 5일까지 용도 국토교통부 보고 및 시·도 통보

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 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	대상 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	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 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.	서울 02)785-7881 부산 051)501-4613~5 대구 053)744-1235~6 인천 032)434-0032~3 광주·전남 062)527-3601~3 대전·세종·충남 042)256-6290 울산·경남 055)299-9761	경기 031)898-7341~2 <북부출장소> 031)876-4147 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 070)8766-7813~4 제주 064)749-1377

지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

주택건설업계의 오랜 염원으로 탄생한 대한주택건설협회는 주택법에서 정하고 있는 법정단체로 주택산업의 전문화와 건전한 육성발전 그리고 국민의 주거안정을 도모하고자 설립되었습니다. 협회는 회원들의 주택사업에 관련된 각종 건의 및 애로사항을 청취하여 정부기관에 건의함으로써 회원 여러분들의 권익을 옹호하고 회원들의 주택사업을 지원하는 등 새로운 주거문화를 이끌어 가고 있습니다.

회원의 혜택		
01 주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공	06 회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원 • 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드 • 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포	11 인터넷 회원정보서비스 제공 • 협회 홈페이지 www.khba.or.kr • <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr
02 주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의	07 공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공	12 주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공
03 주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공 • 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시	08 건본주택 매각 및 임대 정보제공	13 주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천
04 분양대행자 법정교육 지원 • 회원사 임직원 교육비 할인 혜택	09 회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원	14 협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여
05 회원사간 사업정보 교류	10 회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원	

회원 가입문의		
시·도회	주 소	전화번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613~5
대구	대구 동구 동부로22길 84, 건설회관 4층	053)744-1235~6
인천	인천 남동구 선수춘공원로 1, D동 801호	032)434-0032~3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601~3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341~2
	북부출장소 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강원	강원 강릉시 강릉대로 369-13, 대옥빌딩 3층 (포남동)	033)652-3335~6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 홍산로 246, 702호 (계성 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 영천시 강변로 10, 2층 (성내동)	070)8766-7813~4
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

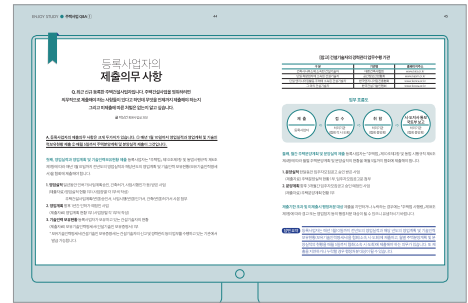
영업실적(전년도)과 영업계획(해당연도) 및 기술인력보유현황 제출안내

※ 제출대상 : 인허가일 기준 한 해 동안 인허가 받은 영업실적과 내년 인허가 계획중인 영업계획

근 거	- 「주택법」 제10조 및 동법 시행규칙 제6조 (※미제출시 「주택법 시행령」 제18조제1항에 따른 행정처분 대상이오니 유념하여 주시기 바랍니다.)
대 상	- 주택건설사업자, 대지조성사업자
제출장소 및 제출서식	- 제출장소 : 대한주택건설협회 소속 시·도회 - 제출서식 : 대한주택건설협회 홈페이지 (ID/PW 문의처 : 소속 시·도회) (www.khba.or.kr → ‘회원공간 - 업무서식’ 참조)
제출서류 세부사항	가. 영업실적·영업계획 및 기술인력보유현황(「별첨서식28」) 1부 나. 영업실적 현황(「별첨서식29」) 1부 ○ 영업실적이 다수인 경우 : 사업장별 각 1부씩 작성 ※ 첨부서류 - 주택건설(대지조성)사업계획(변경)승인서 사본 1부. - 건축(변경)허가서 사본 1부. - 주택건설(대지조성)사업계획(변경)인가서 사본 1부. - 입주자모집공고 사본 1부. - 사용검사(준공)필증 사본 1부. - 주상복합의 경우 : 설계개요 사본 1부. - 등록사업자간 공동사업의 경우 : 대지소유지분비율 확인 서류 1부. - 정비사업의 시공자인 경우 : 사업시행(변경)인가서 1부. 다. 영업계획 현황(「별첨서식30」) 1부 ○ 영업계획이 다수인 경우 : 사업장별 각 1부씩 작성 라. 건설기술자 보유증명서 1부(※ 제출일 기준 1개월 이내 발급분) ○ 타 건설업 보유업체는 해당 법정기술자를 포함하여 증명해야 함

독자후기

백경수 서울 마포구 상암동



최근에 주택건설사업 등록을 한 신규사업자입니다. 주택사업을 시작한지 얼마 되지 않아 등록사업자의 의무제출사항에 대해 명확히 알지 못하고 있었는데 주택사업 Q&A를 보고 궁금증을 해소할 수 있었습니다. 앞으로도 이제 막 주택사업을 시작한 사업자들에게 도움이 될만한 다양한 정보전달을 기대하고 있습니다.

김영균 경기 고양시 장발산동



지난해 건설업계에서 가장 이슈를 끌었던 부실발점 산정방식 개정사항을 자세히 수록해주어 도움이 되었습니다. 법정 산정방식이 단순 합산방식으로 변경된다는 기사를 보고 걱정을 많이 했으나, 협회에서 노력한 결과 완화된 방식으로 개정되어 다행이라고 생각합니다. 앞으로도 회원사들의 권익신장을 위해 노력해주세요.

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 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

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

웹진 구독신청 당첨자

김승석 광주 서구 하이아그라운드 | 김영화 충북 청주시 원일산업개발 | 백종화 대구 수성구 (주)지앤디글로벌
 옥상훈 경북 경주시 (주)양남택지개발 | 유태경 서울 강동구 이명건설 | 장용재 서울 서초구 아무스
 전창호 서울 은평구 (주)더원탑

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 오픈되었습니다.

더 편하게!
PDF와 eBook 제공
 기사를 한눈에 보는 PDF와
 책처럼 한 장씩 넘기며 보는
 eBook도
 준비되어 있습니다.

웹진 구독신청자에게는
 매월 웹진 발행소식과
 접속주소를
 문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

2020 08 창간 특집호

① 웹진 첫 화면에서
 '웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 5분을 추천해
 소정의 선물을 보내드립니다.

