



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에게는 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·인론 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 05
vol. 10

만나러 갑니다
(주)원건설
김민호 회장

특별 인터뷰
정철희
충북도회 회장

입주단지탐방

대구 국가산단
영무예다움

모델하우스

검단신도시
예미지 퍼스트포레

YouTube **생생주택**

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요



QR코드를 통해 주택+ 웹진에
접속하면 전자책을 무료로
구독할 수 있습니다.

NAVER 주택플러스 웹진



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

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

‘부동산 민의’ 반영한 주택정책의 전환이 시급하다



박재홍
대한주택건설협회 회장

4.7 서울·부산시장 보궐선거가 야당의 승리로 끝났다. 민심이 이처럼 여당에 등을 돌린 이유는 부동산정책의 문제라는데 이견이 없어 보인다. 현 정부가 지난 4년간 26번에 걸쳐 부동산대책을 발표했지만 번번이 실패를 거듭했다. 야권의 승리는 정부의 지나친 개입으로 왜곡된 부동산 시장을 바로잡으라는 국민의 민의가 반영된 것이라는 것이 중론이다. 정부는 이번 선거를 통해 확인된 민의를 반영하여 기존 주택정책의 변화를 적극 모색하는 것이 필요하다. 이를 위해서는 신임 서울시장 등과 긴밀히 협력해 규제를 과감히 풀고 정부주도가 아닌 민간 주도로 주택공급을 확대하는 시장친화적인 주택정책으로 전환해야 할 것이다.

현 정부들어 집값이 급등한 것은 공급부족에 따른 수급불균형에 기인한 것이라는 게 전문가들의 공통된 의견이다. 뒤늦게 정부가 2.4 주택공급대책을 발표했지만 공공이 주도하는 방식으로는 정부가 목표로 하는 주택 공급 물량을 달성하기는 힘들 것으로 보인다.

신임 서울시장의 민간주도 재건축·재개발 추진, 아파트 층수규제 완화 등의 부동산 공약들은 중장기적으로 도심주택공급을 늘려 집값안정에 도움이 될 것이다. 정부도 부동산 민심이 확인된 만큼 전향적인 자세로 일정 수준의 부동산규제 완화에 나설 것으로 기대된다.

정부당국도 주택공급대책을 추진하는데 있어서 중앙정부와 지자체간의 긴밀한 협력을 강조한 점은 매우 고무적인 일이다. 정부와 지자체가 힘겨루기를 이어가면 부동산시장 혼란이 커질 수 밖에 없기 때문이다.

특히 재건축·재개발사업 관련 용적률 기준, 노후도 요건 완화 등은 지자체 시의회 결정사항인 만큼 시의회는 민심이 부동산규제 완화에 있다는 점을 인식하고 주택공급이 충분히 이루어지도록 적극 지원해야 한다.

주택 실수요자에 대한 주택대출 규제 완화, 부동산 세금부담 경감 등은 여당이 재보궐선거 과정에서 언급했던 사안들인 만큼 조속히 실현될 수 있도록 정부가 적극 검토해 주길 바란다.

CONTENTS

2021년 5월호 | vol. 10

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2021년 4월 28일
발행일	2021년 4월 30일
발행처	대한주택건설협회
	서울 영등포구 국제금융로8길 25
	02-785-0911
디자인·인쇄	(주)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
대구 국가산단
영무예다움

01	권두언 ‘부동산 민의’ 반영한 주택정책의 전환이 시급하다
----	--



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택 대구 국가산단 영무예다움
10	이달의 모델하우스 검단신도시 에미지 퍼스트포레

SPECIAL INTERVIEW

16	특별 인터뷰 정철희 대한주택건설협회 충북도회 회장
----	---------------------------------------

ENJOY STUDY

20	신기술 돋보기 미래 건설산업의 혁신 소재들
24	해외주택시장 가이드 ‘아시아 3위’ 주택시장 인도 ① 주택시장동향
30	알쓸용어사전 임대차 관련 용어정리

32	주택금융교실 부동산시장과 IT의 만남. 프롬테크의 등장
36	이슈 토크 도심주택공급에서 민간확대가 가져올 기대효과
38	주택사업전략 지역특성을 고려한 주택사업계획을 수립하라
40	주택사업정보 소규모 가구를 위한 맞춤주택, 도시형생활주택
42	주택사업 Q&A PFV(프로젝트 금융투자회사)의 신규등록은?

MONTHLY INFO

44	인포그래픽 뉴스 서울에 생애 처음으로 부동산을 마련한 사람들의 현황 및 특징은?
46	주택통계누리 인허가실적·매매거래량·전월세거래량· 분양물량·미분양현황
50	놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항
54	주택경기전망조사(2/4분기) 부동산시장 연착륙 기대감 상승



FUN LIFE

58	fun한 여행 봄의 끝 여름의 시작, 신록예찬
64	fun한 맛 숙면을 돕는 저녁에 더 좋은 음식

OUR STORY

66	만나러 갑니다 김민호 (주)원건설 회장
70	회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 견본주택 개관 소식 3월 회원사 분양실적(17,373세대)
76	협회에서는 지금 ① 박재홍 회장, 국가보훈처 황기철 처장 면담 협회, 정관·규정개정위원회 회의개최 전국 시도회 활동
78	협회에서는 지금 ② 주요 정책추진실적 Top 12
80	알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
82	독자후기

감상·휴식·교육·건강을 담은 워라벨 아파트 대구 국가산업단지 영무예다음

(주)영무건설(회장 박재홍)이 대구 국가산업단지 주거벨트에 선보인 영무예다음 아파트가 화제다.

영무예다음은 50%가 넘는 조경면적에 감상, 휴식, 교육, 건강 등 4가지 활동을 고려한

예다음 가든 스타일을 도입해 국가산업단지와의 직주근접을 실현한 워라벨 아파트로 주목받고 있다.

글 구선영 사진 왕규태

단지 개요

대지위치 대구 국가산업단지 A8블록
(대구시 달성군 구지면 창리 1354)

대지면적 4.8만㎡

연 면 적 13.3만㎡

건축면적 7,187㎡

건 폐 율 14.9%

용 적 율 193%

건물규모 지하 2층/지상 25층, 12개동

세 대 수 총 934세대

세대타입 전용면적 67㎡ 532세대, 84㎡ 402세대

시 행 (주)영무건설

시 공 (주)영무산업개발



- 01 근린공원에 접해 있는 영무예다움 단지 전경
- 02 조경면적율이 50.6%이며 동간거리가 최대 76m에 달한다.
- 03 석가산과 놀이터, 휴식공간, 운동시설이 어우러진 정원, '예다움 가든 스타일'을 도입했다.
- 04 소나무 노송과 조각작품이 어우러진 풍경
- 05 커뮤니티 시설 앞 잔디정원과 조각상
- 06 접근성이 좋은 주민커뮤니티 시설
- 07 커뮤니티 시설 근처 티하우스
- 08 피트니스 센터
- 09 스크린골프연습장



일과 생활의 균형을 선물하는 위라벨 대단지

대구 달성군 구지면 일원에 조성 중인 대구 국가산업단지 주변으로 아파트 12개 단지 1만 1,000여가구가 밀집한 신주거벨트가 들어서고 있다.

최근 이곳에 등지를 튼 영무예다움은 쾌적하게 조성된 단지환경으로 호평받으며 일과 생활의 균형을 실현할 수 있는 위라벨 아파트로 부상하고 있다.

단지는 대지면적 4만㎡에 지하 2층, 지상 25층, 12개 동으로 구성되어 있다. 67㎡와 84㎡타입 총 934세대로 이뤄진 대단지로 국가산업단지 및 테크노폴리스 등에 직장을 둔 젊은층의 입주가 활발하다.

영무예다움에서 가장 인상적인 점은 개방감이다. 전 세대를 남향 위주로 배치하고 동간 거리를 최대 55m에서 76m까지 확보해 쾌적감을 높이고 있다. 주변 환경도 개방감에 몫을 더한다. 단지는 북쪽으로 대니산, 남쪽으로 낙동강이 흐르는 배산임수의 터에 자리잡고 있으며 남서쪽 면은 대규모 근린공원에 접해 있다.





10



11



12



13

- 10 저녁 나절 에다음원 주변을 산책하는 주민들
- 11 휴식과 사색을 선사하는 정원
- 12 여름철 아이들의 놀이공간이 될 바닥분수
- 13 경사지에 오픈스케일로 조성한 넓은 잔디정원
- 14 필로티에 설치한 매립형 무인택배함
- 15 눈에 잘 띄게 설계한 지하주차장 비상벨
- 16 컬러로 구분한 전기차충전소와 임산부 배려주차공간
- 17 주차장출입구 주변 특화설계
- 18 출입구에 설치한 미세먼지알리미
- 19 다채로운 경험을 제공하는 놀이터



14



15



16



17



18

대구 국가산단 영무에다움을 특별하게 만든 3가지

영무에다움에는 특별한 세 가지가 있다. 첫째는 ‘에다움 가든 스타일’이다. 감상과 휴식, 교육, 건강 등 4가지 활동을 고려한 정원 모듈을 대구 최초로 적용했다.

오픈스페이스로 조성된 잔디광장 2곳을 비롯해 한국형 전통 연못과 정자가 있는 에다움원, 단지 부출입구에 길게 자리잡은 석가산은 주민들이 휴식과 감상을 누리기 좋은 공간이다. 연령별로 다양한 체험을 제공하는 어린이놀이터가 4개소나 되고 바닥분수시설도 설치돼 놀이를 통한 교육효과가 기대된다. 또한 다채로운 운동시설들을 조경공간과 연계함으로써 힐링효과를 높이고 있다.

다음으로 50.6%의 높은 조경면적률을 특징으로 꼽을 수 있다. 조경면적 중 녹지가 44.5%에 이를 정도로 풍부한 식재량을 자랑한다. 단지 주출입구에 수령 200년 팽나무가 서 있고 소나무 노송 등 특수목들이 곳곳에서 품위를 드러내고 있다. 나한송과 굴거리 등 남쪽 기후에 맞는 대형목들도 눈길을 사로잡는다. 여기에 꽃이 피는 은목서, 금목서, 꽃댕강나무 등이 식재되어 나들이 수록 향기가 풍성해지는 아파트를 기대해도 좋을 듯하다.

마지막으로 세심하고 배려 깊은 편의시설을 빼놓을 수 없다. 주거동 필로티에 설치된 매립형 무인택배시스템, 타 아파트보다 넓은 탈출형 화재 대피시설, 출입구에 설치된 미세먼지경보등, 지하동출입구 특화, 배려주차설계 등 단지 구석구석 입주주민을 위한 배려를 새겨 놓은 영무에다움이다.



19

검단신도시 예미지 퍼스트포레 특화평면 돋보이는 대단지 프리미엄 아파트

(주)금성백주주택(회장 정성욱)이 인천 검단신도시 AB3-2블록에 예미지 퍼스트포레 1,172세대를 공급한다. 검단신도시 내에서도 서울 접근성이 우수한 단지 중 하나로 손꼽히는 가운데, 예미지 특화평면 등 다양한 프리미엄을 내세우고 있다.
글 구성영 사진 왕규태

개방감 풍부한 광폭형거실 특화평면

큼직한 거실에 풍부하게 들어오는 채광과 탁 트인 전망이 일품이다. 2.5m 우물천장으로 더욱 시원한 공간감을 느낄 수 있다. 특히 102㎡ 평면에서는 라이프스타일에 맞게 거실을 광폭형으로 선택할 수 있다. 전체적인 인테리어는 다크그레이와 올리브 컬러의 조화로 편안한 고급스러움을 강조하고 있다.



102㎡ B 수납강화형 평면

전체 1,172세대 중 149세대에 도입한 102㎡ B 평면은 5BAY 구조로 채광을 좋게 하고 3면 발코니를 채택해 발코니 확장으로 인한 실사용 면적을 극대화한 점이 돋보인다. 수납강화형 유상옵션을 선택하면 더욱 풍부한 수납공간을 확보할 수 있다.



11자형 주방과 빌트인 가전 아일랜드 작업대와 주방가구를 11자형으로 배치해 조리동선을 최소화했다. 주방가구는 친환경 소재로 마감했고 다크그레이와 브라운 컬러 중에 선택할 수 있다. 주방 벽과 상판은 습기에 강한 고급 엔지니어드스톤으로 마감했다(유상옵션). 발코니 확장시 빌트인 복합오븐, 고급 레인지후드, 10인치 주방 TV가 제공되며 3구 가스쿡탑의 경우 유상옵션으로 선택할 수 있다.



수납강화형 팬트리

유상옵션인 주방 수납강화형 평면을 선택하는 경우 시공되는 팬트리. 대형 식료품, 주방용품, 계절용품, 고자상 등을 수납할 수 있다.



홈바형 장식장

주방 측면에 고급스러운 조명이 설치된 홈바형 장식장이 설치된다. 주방공간을 한층 더 다채롭게 활용할 수 있다.



키친핏 냉장고

다양한 컬러의 냉장고와 김치냉장고로 나만의 주방을 꾸며볼 수 있다. LG(오브제), 삼성(비스포크) 제품 중 선택이 가능하다.



알파룸과 거실의 통합

입주자 기호에 따라 알파룸(2.4m×3.4m)과 거실을 통합하는 유상옵션을 선택할 수 있다. 고급스러운 무드등이 설치된 고급형 거실 장식장이 제공된다.



현관 창고와 중문

현관 신발장 맞은편에 다용도 창고가 마련되어 있다. 현관에 유상옵션으로 제공하는 중문(슬라이딩 도어)은 단열, 방음, 방풍 기능을 담당한다.

복도와 조명 장식장

복도와 주방이 만나는 측면에 LED조명이 내장된 장식장을 설치했다(유상옵션). 복도 끝에도 수납장이 설치된 것이 보인다.



침실 선택형 평면 가족구성원에 맞게 침실 분리형과 통합형 중 무상선택이 가능하다. 각 방의 크기는 가로 3m, 세로 3.5m로 넓은 드레스룸까지 제공한다. 벽면은 고급 실크벽지로 마감하고 친환경 도배필로 시공한다.



안전하고 여유로운 안방

안방은 침대와 수납장을 배치해도 여유로울 정도의 면적이다. 천장형 에어컨을 유상으로 설치할 수 있으며 발코니에는 전동식 빨래 건조대와 스프레이건이 설치된다. 발코니에 외부대피공간도 마련된다.

호텔식 부부 욕실

카운터형 세면대를 설치한 부부욕실. 엔지니어드 스톤으로 상판을 마감해 고급스러움을 더했다. 세면대 하부장에 더 많은 욕실물품을 보관할 수 있다. 샤워부스와 비데를 기본으로 제공한다.

파우더룸과 드레스룸

발코니 확장시 안방의 파우더룸과 드레스룸이 기본으로 제공되며 고급형 드레스룸을 유상으로 선택할 수 있다. 벽면시스템 판넬로 설계한 드레스룸은 옷걸이, 선반 등의 높이 조절이 가능하고 선반에 기둥이 없어 보다 편리하게 활용할 수 있다.



84㎡ A 현관 수납공간

현관 측면에는 이동식 선반과 우산꽂이, 다용도 수납함을 갖추고 있다.



84㎡A 수납강화형 평면

84㎡ A 평면에서는 현관을 기호에 따라 선택할 수 있다. 현관과 주방 사이에 알파룸을 제공하는 알파룸형(무상)이 있으며 알파룸 대신 팬트리와 보조주방을 설치하는 유상옵션이 있다.

84㎡ A 주방 옆 수납공간

수납강화형 평면은 현관 팬트리에서 주방까지 직접 연결되는 공간구조로 넉넉한 수납공간도 제공한다.

PLUS INFO

인천 검단신도시 에미지 퍼스트포레 분양정보

사업개요

위치 인천시 서구 검단지구 AB3-2BL
대지면적 6.5만㎡ 연면적 20만㎡ 세대 수 1,172세대 세대타입 ▲76㎡ 214세대 ▲84㎡A 510세대 ▲84㎡B 75세대 ▲102㎡A 224세대 ▲102㎡B 149세대
규모 지하2층/지상25층 10개동 용적률 209.8% 건폐율 15.2% 시행 (주)제이에스글로벌 시공 (주)금성백조 주택, (주)금성백조건설



우수한 서울 접근성 검단의 관문 대단지

검단신도시는 수도권 2기 마지막 신도시로 마곡, 청라 등과 함께 수도권 서북부 거점도시로 자리매김하고 있다. 약 1,118만㎡, 7만 5,000여가구 규모로 2023년까지 조성된다. 에미지 퍼스트포레는 검단신도시 관문에 위치해 서울 접근성이 우수하다. 지하철 1호선 신설역 개통이 예정돼 있어 강남까지 40분대 이동이 가능해진다.



시세 대비 저렴한 분양가 평균 분양가 1,306만원

분양가상한제가 적용되는 수도권 공공택지의 새 아파트지만, 거주 의무기간은 없다. 청약 평균 경쟁률 24.8:1을 기록했다.

타입	분양가	발코니 확장금액
76	3.5~4억	271만원
84A·B	3.9~4.4억	337~487만원
102A·B	4.7~5.4억	379~764만원



자연주의 단지·에미지 특화평면 '건설명가 프리미엄' 기대

자연주의 단지설계를 표방한다. 다섯 방향으로 열린 바람길과 단지 중앙의 대규모 통경축을 마련해 쾌적한 환경을 제공한다. 또한 전 세대를 남향 배치하고 넓은 동간거리를 확보했다. 2.4m의 높은 천장도 프리미엄이다. 자녀방에 드레스룸을 도입하고 광폭거실을 옵션으로 제공하는 등 에미지 특화평면도 눈길을 잡는다.

대한주택건설협회
충북도회 회장

정철희

“중소주택업체 성장에 도움이 될 수 있는 사업여건 조성을 위한 노력에 심혈을 기울이겠습니다”

2019년 11월 충북도회 제10대 회장으로 취임한 정철희 (주)세지건설 대표이사를 만났다.

정 회장은 임기 동안 충북도회의 중흥을 도모하고 지역주택업체의 성장에 도움이 될 수 있는 사업여건을 조성하는 일에 최선을 다하겠다고 밝혔다.

진행 구성영 사진 왕규태

정철희 회장은...

- ◆ 現 대한주택건설협회 충북도회 제10대 회장
- ◆ 現 (주)세지건설 대표이사
- ◆ 대한주택건설협회 충북도회 이사·중앙회 대의원
- ◆ 2020년 국가유공자 노후주택보수 국무총리 표창



지난해 중앙회와 충북도회 회원사가 함께 한 정책 간담회. 지역업체들의 현안을 논의하는 자리가 됐다.

Q. 취임 이후 활동 소감은.

시도회장에게 맡겨진 소임이나 책임이 가볍지 않다고 생각하고 있다.

충북지역 주택시장은 대부분 대기업 위주로 공급이 이루어져 지역을 기반으로 활동하는 중소주택업체의 설 자리가 넉넉하지 않다. 이런 점이 늘 안타까웠기에 취임 후 도회의 중흥과 지역업체의 주택사업여건을 개선하기 위해 최선을 다해왔다.

지난해 중앙회장을 초청해 정책설명회를 개최하는 등 회원사의 의견을 수렴하고 애로사항을 찾아 개선하고자 노력했으며 협회 차원의 제도개선활동에도 함께 참여해 성과를 거두면서 보람을 느끼고 있다.

Q. 충북지역 주택시장 현황은.

지난 수년간 청주와 충북지역은 대표적인 미분양관리지역으로 꼽혀왔다. 그러던 중 지난해 전국적인 주택가격 상승의 영향으로 충북지역도 미분양이 빠르게 소진되며 주택시장 분위기가 달라지고 있다.

국회의 세종특별시 이전 검토 등의 특수 때문에 청주의 신규 아파트시장은 활기를 띠고 있으며 청주를 중심으로 분양가상승 및 청약열기가 더욱 높아진 상태다.

1년 전까지 미분양으로 어려움을 겪었던 동남지구와 가

경동 지역은 1순위 청약에서 높은 경쟁률로 마감되고 있고 아파트 공급을 계획하고 있는 업체들은 분양시기를 앞당기고 있다.

모처럼 주택사업에 훈풍이 찾아오는 것으로 보였지만 이내 청주시와 오창읍, 오송읍이 조정대상관리지역으로 지정되면서 또다시 주택시장이 어려운 상황으로 가는 게 아닌가 하는 우려가 커지고 있다.

지난해 6월 17일 조정대상지역으로 지정된 후 지자체와 지역구 국회의원을 비롯해 각종 단체장들을 만나 조속한 시일에 해제될 수 있도록 요구했으며 국토교통부에 조정대상지역 해제를 정식 요청했다.

Q. 조정대상지역 해제 요구가 불발됐는데.

해제 여부를 결정하는 주거정책심의위원회에서는 지정 이후에 나타난 주택가격상승률 등 정량적 수치가 지정 조건을 넘어섰다는 점을 들어 지역 해제신청을 반려했다. 단기간의 주택가격상승률만으로 판단하는 것은 청주시의 특수한 상황에 대한 이해가 부족한데서 비롯된 시각이라고 본다.

청주시는 오랫동안 미분양관리지역으로 주택가격도 저평가되었다가 지금에서야 가격을 회복하고 있는 곳이기 때문에 관계 당국의 배려가 필요하다고 생각한다.

충북지역에는 소규모 주택사업을 전개하는
주택사업자들이 많은 만큼
제도개선시 세심한 부분까지
챙기기 위한 노력에 심혈을 기울일 것이니
회원사 여러분들의 많은 참여와
관심을 부탁드립니다.



Q. 조정대상지역 선정 후 분위기는 어떤가.

지난해 하반기 충북 내 아파트 매매는 외지인들이 주도한 것으로 통계에 나타나고 있다. 청주시의 경우 흥덕구와 청원구 아파트거래량의 절반 이상을 현지인이 아닌 외지인이 차지하고 있다. 일부 전세난을 피하기 위한 실수요자매수도 있지만 결국 외지인들의 투기로 인해 집값이 인위적으로 상승했다고 보아야 할 것이다.

01 충북도회 제86회 이사회 개최 모습

02 지역의 국회의원사무실을 방문하여 조정대상지역 해제를 건의하는 정철희 회장



01



02

현재는 세종, 천안, 대전지역 규제강화로 인한 풍선효과가 청주시에 영향을 주고 있다.

충북지역은 주택보급률이 114%로 전국 2위를 달리고 있지만, 노후주택이 많아서 양질의 주택보급이 절대적으로 필요한 지역이다.

Q. 지역 주택업체가 겪는 가장 큰 어려움은.

충북지역은 수도권과 가깝기 때문에 대형업체들과 경쟁해야 하는 어려움이 존재한다. 지역주택업체들은 틈새시장을 공략하고 있지만 각종 부동산규제와 금융규제의 영향으로 인해 분양성과가 좋지 않다.

예를 들어 도시형생활주택이 1가구 1주택에 포함되자 대출규제와 세제부담이 늘어나면서 수요가 감소한 것으로 파악된다. 도시형생활주택 정도는 1가구 1주택에서 제외해야 한다고 생각한다. 지역 중소주택업체가 활동할 수 있는 틈새시장이 있어야 지역의 경기도 활성화되고 지역경제가 살아날 수 있을 것이다.

Q. 지하영향평가에 대한 이슈도 있다는데.

현행법에 따르면 일정 규모 이상의 지하굴착공사를 수반하는 개발사업에는 지하안전영향평가를 받게 되어 있다. 굴착깊이가 20m 이상이면 지하안전영향평가를, 굴착깊이가 10m 이상~20m 미만이면 소규모 지하안전영향평가를 받아야 한다.



03



04



05



06

03 충북지역 건설단체연합회 모임에 참석한 정철희 회장

04 충북도회는 사단법인 정검다리에 연탄을 기부하고 보육원에도 성금을 기탁하고 있다.

05 매년 노후주택 밀집지역에 소화기 지원사업을 펼치고 있다.

06 지난해 '덕분에 챌린지'에 참여한 모습

사업계획승인 이전에 평가를 받아 제출해야 하는데 평가기관 숫자도 적고 평가전문인력도 부족해서 3개월 이상 기다리다가 분양시기를 놓치는 일이 비일비재하다. 우선 평가서류 제출 시점을 인허가 전에서 착공 전으로 변경해야 하며 평가기관을 더 선정할 필요도 있다.

Q. 가로주택정비사업에 대한 관심은 어떤가.

미니 재건축으로 불리는 가로주택정비사업은 충북지역의 주택건설기업들이 관심을 가져야 할 사업이라고 생각한다. 최근 이 지역의 집값이 상승하자 건축주의 개발부담금 부담이 줄어들면서 가로주택정비사업의 사업성 검토가 가능해졌다.

청주의 경우 구시가지가 많아서 가로주택정비사업이 효과적일 수 있다고 본다. 아직 시행 초기라 지자체와의 소통도 필요하다. 전국 회원사 가운데 가로주택정비사업 성과를 낸 업체들이 있어 직접 방문했으며 사업실적과 경험이 있는 타 시도회와의 간담회 개최도 검토중이다.

Q. 충북도지사와의 간담회도 개최했는데.

지역 주택건설사의 애로사항을 해결하기 위해서 건설단체연합회 모임을 지속해 왔는데, 그 모임에서 충북도지사와의 간담회 자리를 마련했다. 충북지역의 건설 관련 현안 문제를 논의하고 제안하는 자리였다. 우리 협회는 지역건설업체의 공사 참여기회를 확대할 수

있도록 지역업체 참여시 인센티브제 도입을 적극 요구했으며 앞으로도 지자체와의 접촉을 늘려나갈 계획이다.

Q. 정부에 바라는 주택정책이 있다면.

주택정책을 좀 더 세심하게 운영해 주었으면 한다. 지금처럼 일괄하여 지역 전체를 규제하기보다는 규제지역을 세분화할 필요가 있다. 또한 공급되는 상품에 따라 맞춤형 정책이 마련돼야 정부정책에 대한 신뢰가 유지될 것이라고 본다.

Q. 사회공헌사업도 펼치고 있는데.

매년 국가유공자의 노후주택 보수지원사업에 참여하고 있다. 앞으로는 함께 참여할 수 있는 회원사를 더 발굴해 나갈 계획이다.

그밖에 충북도회 차원에서 매년 사랑의 연탄나눔 운동 본부와 보육원에 연탄과 성금 등을 전달하고 있으며 지역의 소방취약계층에 소화기를 지원하는 사업도 전개하고 있다.

Q. 남은 임기 동안 활동계획은.

충북지역에는 소규모 주택사업을 전개하는 업체들이 많은 만큼 제도개선시 세심한 부분까지 챙기기 위한 노력에 심혈을 기울일 것이니 회원사 여러분들의 많은 참여와 관심을 부탁드립니다.



글 손태홍
한국건설산업연구원
연구위원

이번 호에서는 미래 건설산업을 바꿀 혁신 소재를 소개한다.

건설에서 40%의 비중을 차지하는 소재는 건설산업의 미래를 바꾸는 중요한 역할을 하게 될 것이다.

미래 건설산업의 혁신 소재들 Innovative Materials



건설에서 '소재'가 차지하는 비중 40% 달해

기후변화와 환경오염은 전 세계의 화두이며 건설산업 분야도 예외일 수 없다. 특히 소재의 효율성은 중요한 결정요인이 되고 있다. 건설을 수행하는 데 소재의 비중이 전체 사업비용의 약 40%를 차지하고 있기 때문이다. 또한 한번 지어진 건축물은 오랜 시간 사용자와 환경에 영향을 주기 때문에 최대한 환경친화적이고 에너지 효율적으로 건설되어야 한다.

이러한 필요성은 새로운 소재 개발과 적용을 통해 건설산업의 혁신을 도모하려는 연구의 동기부여 요인으로 작용하고 있다. 콘크리트와 철재가 건설산업의 중심 소재로 자리잡은 현재의 모습은 향후 10년 안에 급격히 달라질 것이다. 미래 건설산업을 바꿀 혁신 소재를 소개한다.

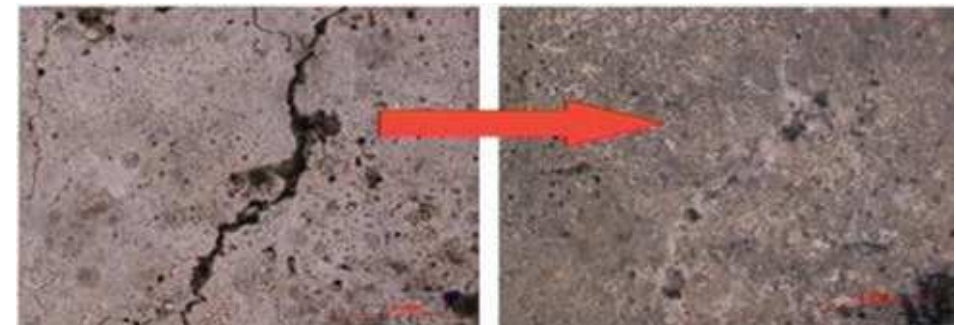
미래 건설산업을 바꿀 혁신 소재들

자기 치유 콘크리트(Self-healing Concrete)

자기 치유 콘크리트는 2006년 네덜란드의 델프트 공대의 미생물학자 욀커스 교수 등의 연구진이 처음 개발한 것으로 알려져 있다. 자기 치유 콘크리트의 기본원리는 콘크리트의 균열이 발생하면 박테리아가 담긴 캡슐을 콘크리트 안에 넣어 균열부위에 탄산칼슘 성분의 방해석침전(Calcite Precipitation)을 만들어 틈새를 채우는 방식이다. 최근에는 박테리아가 만드는 결합력을 강화하기 위해 젤라틴을 추가로 첨가해 균열회복 속도를 높이는 연구도 진행되고 있다.

자기 치유 콘크리트의 대표적인 장점은 균열회복에 따른 구조물의 수명연장과 유지보수비용의 절감이다. 이외에도 자기 치유 콘크리트의 경우 일반 콘크리트보다 철근을 적게 사용할 수 있으며 콘크리트 수명연장을 통해 시멘트 생산시 발생하는 이산화탄소 절감 또한 가능하다. 자기 치유 콘크리트의 핵심기술은 방해석침전을 만들어 내는 박테리아로 pH10 이상의 콘크리트 안에서 생존하지 못하는 박테리아의 한계를 극복하기 위한 환경조건 구성과 영양분 공급 등의 분야에 더 많은 연구가 필요한 실정이다.

균열 자기 치유 전(좌)과 균열 자기 치유 후(우)



그래핀(3D Graphene)

2000년대 중반부터 꿈의 신소재로 평가받아온 그래핀은 인공재료 중의 하나로 응용분야가 매우 넓다. 다만 물리적으로 시트 또는 플레이크 형태로 나타나기 때문에 건설사업에 적용하기가 매우 어렵다는 한계가 있다. 현재 그래핀의 활용방식은 가능성을 확인하는 초기단계로 추가적인 실증연구가 필요한 실정이다. 향후 그래핀의 활용범위는 건설산업뿐만 아니라 산업전반으로 확대될 가능성이 매우 크다. 그래핀의 활용방법들을 다음 몇 가지로 정리해 볼 수 있다.

• 강철의 코팅제

그래핀의 부식 방지 특성을 강철의 코팅제로 활용하는 방식이다. 그래핀 코팅은 물, 화학물질 및 외부환경으로부터 강철의 부식을 방지할 수 있어 건설산업에서 강철이 사용되는 모든 응용분야에 적용될 수 있다.

• 그래핀과 시멘트 혼합방식

혼합 매트릭스 형태의 그래핀으로 시멘트의 강도를 증가시키고 자가세척이 가능한 친환경 콘크리트 생산에 활용할 수 있다. 그래핀과 그래핀 옥사이드는 시멘트 강도의 내성을 높이는데 효과적인 것으로 알려져 있다. 콘크리트 내외부의 유해한 분자를 무해한 화합물로 분해할 수 있는 촉매환경을 구축하는 데에도 활용할 수 있다.

• 그래핀을 보호도로 생산에 적용하는 방식

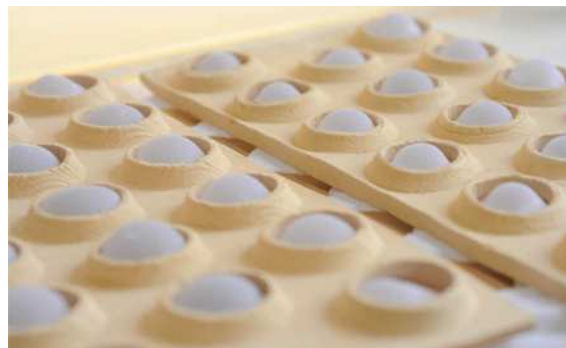
산소 기반의 모이어티(Moieties)를 포함하고 있는 일종의 그래핀 유도체인 그래핀 옥사이드는 페인트와 결합해 부식방지가 가능한 페인트구조를 형성할 수 있다. 그래핀 페인트는 표면 위에 불투과성 층을 형성해 벽돌 또는 강철 프레임에 적용될 경우 건물외부를 공기, 물 또는 화학물질로부터 보호하는데 효과적일 수 있다.

하이드로세라믹(Hydroceramic)

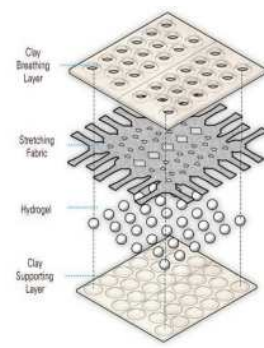
철재와 콘크리트는 다양한 형태의 건축물에도 적합하고 내구성 측면에서도 우수한 범용성이 확보된 건설산업의 대표적인 소재다. 하지만 여름에는 덥고 겨울에는 추운 열효율성이 낮은 한계를 가지고 있다. 반면에 흙과 돌 그리고 나무로 지어진 우리나라의 전통한옥은 여름에는 시원하고 겨울에는 더 따뜻한 실내공기를 만들어 낸다. 재료 고유의 특성에 따른 차이 때문이다. 고대 로마시대에는 흙서기에 잔디를 물에 적서 집안에 깔아두어 실내공기를 시원하게 만들었다. 물이 증발하면서 열을 흡수하는 기화원리를 이용한 것이다. 하이드로세라믹스는 이와 같은 기화작용을 활용해 개발된 소재다. 다량의 수분을 흡수할 수 있는 하이드로겔 구슬이 박힌 세라믹 직물은 외부온도에 따라 자동으로 냉각작용과 단열작용을 일으킨다. 하이드로겔은 더운 날씨에 각 구슬이 수분을 증발시키며 열을 빼앗는 기화작용을 일으키고 반대로 비가 올 때는 수분을 보충한다.

스페인의 IAAC(Institute for advanced architecture of Catalonia)에 따르면 하이드로세라믹스를 적용할 경우 냉방과 단열에 필요한 전기사용량을 약 28% 감소시키는 효과가 있으며 여름철에는 실내공기를 약 5~6도 떨어뜨리는 효과가 있는 것으로 알려져 있다.

Hydro Ceramic의 원리



자료: IAAC



오염흡수 벽돌(Pollution Absorbing Bricks)

인위적 활동에 따른 탄소배출과 건축물로 인한 대기오염을 줄이기 위한 혁신적인 연구활동의 하나인 오염흡수 벽돌은 캘리포니아 주립대학의 건축학과 교수(Carmen Trudell)가 개발했다.

오염흡수 벽돌의 기본 개념은 외부공기를 여과하여 건축물 내부로 공급하는 방식으로, 오염물질이나 먼지와 같은 다른 입자를 분리하는 진공청소기의 사이클론 여과 개념을 응용한 것이다.

다공성 콘크리트 블록 형태인 오염흡수 벽돌은 다음의 그림에서 보듯이 구조물 내부의 공기 흐름을 유도하기 위해 표면처리된 방식으로 설계되며, 구조적 보강을 위해 샤프트가 삽입된다. 두 개의 벽돌 사이에는 재

활용 플라스틱으로 만들어진 커플러(연결장치)가 위치하며 호퍼를 통해 입자를 수집한다.

오염흡수 벽돌의 장점은 벽돌생산시 기계부품을 사용하지 않기 때문에 소비되는 에너지량이 적고, 기계식 공기여과방식에 비해 저렴하며, 숙련된 작업자 없이도 시스템을 구축할 수 있어 경제적인 장점이 있다.

오염흡수 벽돌의 형태(좌)와 커플러(우)



자료: www.re-thinkingthefuture.com

발광 콘크리트(Light Generating Concrete)

발광 콘크리트는 낮에 태양에너지를 저장해 밤에 가시광선으로 변환하는 콘크리트다. 발광성분혼합, 미세구조수정, 표면코팅의 세 가지 주요방식으로 생산할 수 있다. 전기의 공급 없이 밤새 은은한 빛을 발산해 에너지절약적이고 저탄소친환경적이라는 장점이 있다. 발광 콘크리트는 건축환경 장식, 도로 및 차선 조명, 고속도로 표지판 및 안전 분야에서 적용 가능성이 매우 크다.

투명 알루미늄(Transparent Aluminum)

투명 알루미늄은 사파이어보다 2배 이상 단단한 세라믹 합금으로 부식에 강하고 방사선 및 산화에 강한 소재다. 건축물의 창문이나 해저탐사용 차량의 투명 유리돔을 만드는데 활용할 수 있다.

인비저블 태양광 셀(Invisible Solar Cell)

거대한 태양전지판 없이 빛의 파장을 가장자리의 셀로 보내 전력을 생산한다. 건축물의 창과 문을 포함한 모든 구성 요소에서 에너지를 생산할 수 있다.

소재 혁신으로 이끄는 미래건설산업

건설산업의 미래 혁신을 위해서는 프로세스의 통합화가 필요하고 효율성을 높일 수 있는 방식의 고도화와 더불어 건축물 생산에 직접 사용되는 소재의 개발이 동반되어야 한다.

과학기술의 발달로 기존 소재의 결점을 보완하거나 우수한 기능 및 구조적 특성을 가진 신소재들이 개발되면서 건설사업에 활용할 수 있는 다양한 소재들이 등장하고 있다. 건설산업의 혁신 소재는 친환경적이면서도 구조적으로 강하고 화재와 지진 등의 재난에 대한 안전성을 확보해야 한다.

또한 가격경쟁력을 보유하면서 동시에 빠른 시공이 가능한 특성을 가져야 한다. 이런 까다로운 특성을 가진 새로운 소재 개발이 확대되고 시장에서의 범용성이 확보된다면 미래 건설산업의 혁신은 예상보다 빠르게 현실로 다가올 수 있다.



글 김지은
주택산업연구원 연구위원

신규주택 수요증가, 스마트시티 프로젝트 추진

‘아시아 3위’ 주택시장 인도

1 주택시장동향

인도는 주택수요 증가와 함께 모디 정부의 강력한 개혁정책, 경제성장 회복전망 등의 영향으로 최근 관심이 고조되고 있다. 인도 정부가 추진 중인 스마트시티개발, 저가주택공급, 부유층의 고급주택단지건설 등 다양한 주택사업에 주목할 필요가 있다.



코로나로 인한 경제위축에도,

향후 인도 경제 전망은 ‘밝음’

2017년 IMF 경제전망보고서는 2020년 이후 인도 경제성장률을 8% 대로 예상했다. 그러나 2017년 이후 경제성장률의 하락세와 최근 코로나로 인한 경제활동 중단으로 인해 사실상 8%대 성장률을 달성하기 어려운 상황에 직면했다.

그럼에도 모디정부는 코로나19 확산 속에서도 자국 내 제조 및 외국인 투자유치 정책을 확대해왔다. 코로나19 확산방지를 위해 3월 시행된 인도전역 봉쇄조치로 인도의 모든 경제활동이 일시적으로 중단된 결과, 4~6월 GDP는 집계 이후 가장 낮은 수준인 -23.9%를 기록했다.

다행히 봉쇄조치가 완화된 후 생산활동이 정상화되고 소비자 수요가 증가하고 있다. 이에 인도의 2020년과 2021년 회계연도 전망치를 무디스는 -10.6%로, 피치는 -9.4%로, S&P는 -7.7%로 수정해 발표했다.

주요기관의 인도 경제성장률 전망

(단위: %)

금융 기관	2020/2021 회계년도	2021/2022 회계년도
IMF	-10.3	8.8
World Bank	-9.6	5.4
Moody's	-10.6	10.8
S & P	-7.7	10.0
Goldman Sachs	-10.3	13.0
Fitch	-9.4	11.0

자료: 각사 홈페이지 종합(2020년 12월 31일 기준)
출처: 2020년 인도경제 요약 및 2021년 전망, Kotra

인도 주요 통계 (단위 : %)								
	총인구	인구 성장률	65세 이상 인구비율	도시인구	도시인구 비율	도시인구 성장률	GDP 성장률	실업률
2000	10억명	1.8	4.4	2.9억명	27.7	2.6	3.8	4.3
2010	12억명	1.4	5.1	3.8억명	30.9	2.5	10.3	3.6
2019	13억명	1.0	6.4	4.7억명	34.4	2.3	4.2	5.3

자료 : World Bank

인구증가와 도시개발압력,
신규 주택수요 증가로 이어져

2019년 인도의 총인구는 13억 명이다. 이중 도시인구는 4억 7,000명(34.4%)으로 연평균 1.67%의 꾸준한 성장 추세를 보인다. 도시인구비율도 연평균 2.38% 증가해 전체 인구의 33%가 도시에 거주한다. 이처럼 도시인구성장률이 전체 인구성장률보다 높아 도시의 개발압력과 부동산 수요의 증가가 지속될 것으로 예상된다. 생산가능인구(15-64세) 비율의 증가추세도 신규주택 수요로 이어질 것으로 전망된다.

2014년도 취임한 나렌드라 모디 정부는 외국인투자를 적극적으로 유치하면서 7%대의 고성장을 유지하며 유력한 넥스트 차이나(Next China) 대안국가로 부상했다.

인도는 2019년 10월 IMF가 발표한 GDP국가순위 중 5위를 기록했으며 외국인투자가 매년 10% 이상씩 증가하는 등 잠재력있는 시장으로 인정받고 있다. 그에 비해 2019년 GDP는 약 2조 8,751억 달러, 1인당 GDP는 2,104달러(2019년, 한국은행, World Bank)로 세계 116위에 그치는 매우 낮은 수준이다.

인도 주요경제지표 (단위 : 백만 US달러)			
연 도	2018	2019	2020
1인당 GDP(US달러)	2,037	2,139	-
수출	324,754	324,257	10,362
수입	513,645	486,053	17,131
무역수지	-188,891	-161,795	-6,769
외환보유고	375,364	433,366	450,114
물가상승률(%)	3.4	4.5	-

자료 : KOTRA 해외시장뉴스(국가지역정보)
출처 : IMF, CMIE, 인도중앙은행

인도 건설시장 규모 ‘아시아 3위’
건설수요의 57%는 주택에서 발생

2014년 인도 건설시장 규모는 4,600억 달러로 중국, 일본 다음으로 아시아지역 내 3위 시장을 기록했다. 2015년 규모는 전년대비 7% 증가한 4,920억 달러에 달했고, 2018년부터 2027년까지 연평균 6.2% 성장이 전망됐다.

인도중앙은행에 따르면, 인도의 건설업 규모는 2018년 1,838억 달러, 2020년 2,048억 달러, 2027년 4,017억 달러에 이를 것이라고 내다봤다. 건설부문의 최소 투자금액은 500만 달러, 최소 투자부지 규모도 2만㎡로 완화됐고 투자승인 절차 역시 간소화하여 투자금액이 300억 루피(4억 3,758만 달러)를 초과하는 경우에만 중앙은행의 승인을 받도록 변경했다.

인도 산업구조에서 건설부문이 차지하는 비중은 2015/16년 7.9%, 2016/17년 7.7%, 2017/18년 7.7%, 2018/19년 7.8%, 2019/20년 7.5%이며 인도 건설수요의 57%는 주택에서 발생하고 있다.

도시 인프라 심각하게 부족해
대규모 도시 주거지 조성 시급

2050년이 되면 인도 전체인구의 50%가 도시에 거주할 것으로 전망된다. 현재 매우 빠른 도시화가 진행되고 있지만 도시확장속도 대비 관련 인프라는 매우 열악한 상황이다.

모디 총리 취임 이후 정부는 도시개발부를 적극적으로 지원하고 있다. 도시개발부는 교통난, 에너지부족, 주택부족, 공해발생 등의 문제를 해결하기 위해 스마트도시 건설 등을 추진하며 도시의 인프라 확충을 위해 경주 중이다.



특히 인도는 주택문제가 심각하다. 현재 전체인구의 30%가 전체 국토의 2.3%에 거주하는데, 2031년까지 6억명이 추가로 농촌에서 도시로 이주할 것으로 예상되고 있어 대규모 주거지 조성이 시급한 상황이다.

현재 도시지역에만 1,900만 채의 주택이 부족한 상황이고 2022년까지 2,900만 채의 주택부족이 예상되고 있다. 이처럼 인구의 도시유입으로 전체 도시인구의 슬럼지역 거주비율은 17%에 달한다. 나아가 뭍바이는 41%, 콜카타와 첸나이는 30%에 육박하면서 인도의 도시화는 지역적으로 불균등한 성장은 물론 계층간 불평등을 확대시키고 있다.

다행히 현 정부가 주택문제에 본격적으로 개입하기 시작한 것이 건설업시장 성장에 주요한 동력으로 작용할 것으로 보인다.

부유층을 위한 아파트 건설 증가
럭셔리 펜트하우스 선호현상 나타나

한편에서는 도시화로 인한 불평등이 확대되고 있는 가운데 최근 아파트먼트 빌딩에는 다수의 아파트와 최근 가장

선호하는 일반적인 유형으로 럭셔리한 펜트하우스가 있다. 경제성장에 따른 부유층의 증가(엘리트 계층)로 대도시 외곽에 고급 휴양지를 연상시키는 아파트건설이 이루어지고 있는데, 야외수영장을 비롯한 각종 편의시설, 안전한 경비시스템, 골프장 등 자급자족이 가능한 단지의 공급이 증가하는 추세다. 부유층을 중심으로 단독주택 중심의 주거문화 변화가 예상된다.

‘스마트시티 100’ 건설계획 진행 중
LH, 인도 스마트시티 조성에 참여

모디 총리는 2022년까지 인도 전역에 100대 스마트시티 건설계획을 발표한 바 있다.

100대 스마트시티 미션은 향후 인도의 건설·주택시장에 큰 파급력을 미칠 것이다. 2015년 6월 구체적인 정책가이드라인을 발표했고 2016년부터 총 5번에 걸쳐 100개 도시를 선정하는 작업을 마무리했다.

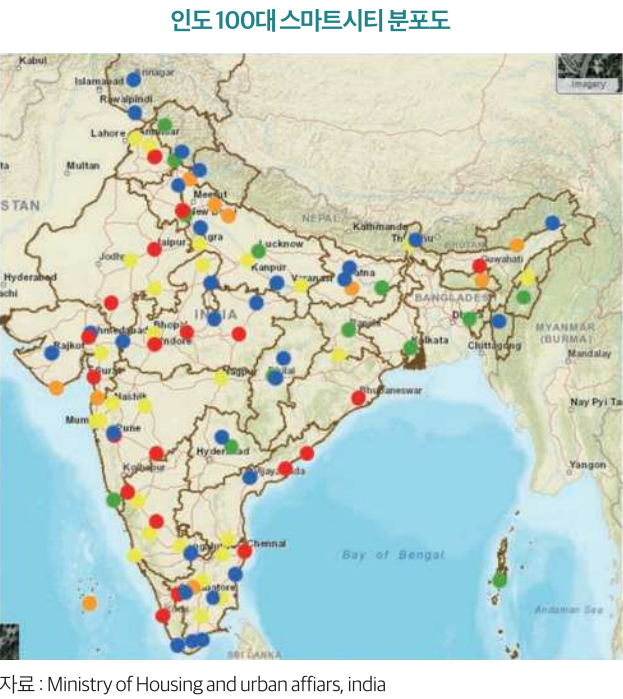
이 계획에 따라 주요 도시의 인프라 재건축을 통해 향후 총 340만 개의 일자리를 창출하겠다는 목표를 밝히고 있다. 또한 시멘트, 철강, 금속 등 인프라 연관산업과 도시화에

다른 물류, 소매업, 유통업 등에 파급효과가 있을 것으로 기대를 표명하고 있다.

도시재개발에 약 5,000억 루피(약 66억 달러)를 투자하고 주택공급사업에는 2022년까지 약 3.5조 루피(약 465억 달러), 스마트시티 개발에는 향후 5년간 총 4,800억 루피(약 63억 달러)를 지원할 예정이다.

인도는 2022년까지 500개 도시에 저가의 주택을 공급하는 계획을 수립했다. 주택대출이자를 지원하고 여성 및 사회경제적 취약층에게 주택을 우선 제공할겠다는 방침도 세웠다.

한국토지주택공사(LH)는 2016년부터 나비 뭍바이, 하리아나, 탈랑가나 도시에서 스마트시티 개발을 추진하고 있다. 2018년 12월 사업타당성 분석한 후 LH 지분, 사업 추진방법 등을 검토했다. 2020년 국내 대기업 및 한국 수출입은행 등과 해외 스마트시티사업 업무협력 MOU를 맺는 등 인도의 스마트시티 사업에 참여하고 있다.



분야별 도시개발 계획 주요 내용		
사 업 명	내 용	
스마트시티	목표	- 2020년까지 스마트시티 100개 건설 - 1차적으로 20개 도시 우선 추진 이후 40개씩 단계별 추진
	투자규모	- 향후 5년간 총 4,800억 루피(약 63억 달러)를 중앙정부가 도시별 연평균 10억 루피 지원
	주요프로젝트	- 산업인프라, 거주 및 상업, 교육시설, 교통, 환경, IT솔루션, 보건, 보안 등
도시재개발 (AMTUR)	목표	- 500개 중소도시의 기본인프라 개발(약 1,000만명 거주)
	투자규모	- 약 5,000억 루피(약 66억 달러)
	주요프로젝트	- 상하수도, 도시편의시설, 친환경교통시설, 녹지개발(공원) 등
주택공급 (Housing for all 2022)	목표	- 2022년까지 500개 도시(class 1: 10만명 이상) 대상으로 주택공급 - 1단계 100개 도시, 2단계 및 3단계 각각 200개 도시 대상
	투자규모	- 약 3.5조 루피(약 465억 달러)
	주요프로젝트	- 6,000만(도시 2,000만, 농촌 4,000만) 저가 주택공급계획 - 주택별 화장실, 전력, 수도공급 시설 개선 - 주택대출에 15년간 6.5% 이자 지원 - 신축 보급주택의 35%를 경제 취약계층에게 할당 시 혜택(가구당 15만 루피 지원) - 여성, 사회적, 경제적 취약층 우선 대상 제공

자료 : 대외경제정책연구원(2016), PPP(민간파트너십) 방식에 특화된 인도 스마트시티 프로젝트 관련 시장의 우리기업 진출 촉진방안
출처 : 언론자료 종합, 신세린(2015), '인도 도시개발 이니셔티브 주요 내용과 전망'이며, 인도남아시아 주간이슈 분석 인용



한눈에 보는 인도 주택시장

구 분	내 용
일반현황	- 인도(Republic of India) 328만km(한반도의 15배, 남한 면적의 33배)
인구현황	- 약 13억명(세계 2위) - 도시인구는 4억 7,000명
주요도시	- 수도 뉴델리(인구 1,868만명) - 뭍바이(2,153만명), 캘커타(501만명), 첸나이(981만명), 벵갈루루(1,157만명) 등
정책방향	모디 노믹스 정책 - 제조업 투자를 우선으로 하는 선순환적 고성장 매커니즘을 도모 - 소외계층 지원을 확대하는 포괄적 성장 Make in India - 제조업 육성 캠페인으로 자동차, 화학, 정보통신, 의약, 섬유, 향만, 항공, 가족, 관광, 의료, 철도, 기계 등 총 25개 제조업 분야를 집중 지원 및 육성하는 계획 - 연간 12~14% 제조업 성장률 달성 - 2022년까지 제조업 비중을 현 16%에서 25%까지 확대 - 2022년까지 제조업 부문 일자리 1억개 창출
경제전망	- 코로나로 인한 봉쇄조치 완화 후 생산활동 정상화, 소비자 수요증가로 경기회복조짐 2020년 / 2021년 회계연도 인도 경제성장 - 무디스 10.6%, 피치 9.4%, S&P 7.7% 성장 전망
인프라 및 건설	- 모디 총리의 '모디 노믹스' 정책 이후 인도 정부의 인프라 시설 투자 규모의 증가 예상 - 모디 노믹스는 인도 경제성장을 이끄는 동력으로 작용할 전망 인도의 산업구조에서 건설부분이 차지하는 비중 - 2015년~2016년 : 7.9% - 2016년~2017년 : 7.7% - 2017년~2018년 : 7.7% - 2018년~2019년 : 7.8% - 2019년~2020년 : 7.5% - 인도 건설수요의 57%는 주택에서 발생
스마트시티 개발 및 주택공급 계획	2022년까지 인도전역에 100개 스마트시티 건설계획 발표 - 핵심 인프라개발을 통한 도시민 삶의 질 향상 목표 - 2022년까지 500개 도시를 대상으로 주택공급을 시작 - 저가주택 공급계획 수립 - 주택대출을 위한 이자지원 - 신축주택보급의 35%를 경제취약계층에게 할당시 혜택 부여 - 여성 및 사회경제적 취약층에게 우선 제공

임대차 3법 시행 이후 전월세값 고공행진이 이어지는 등 임대차 시장에 대한 국민들의 관심이 뜨겁다.
이번호에서는 임대차 계약시 자주 등장하는 용어들의 정확한 의미를 정리한다.
글 김우영

임대차 관련 용어정리

1. 임대인 / 임차인

임대인 주택이나 상가 등의 부동산을 조건에 의해 타인에게 빌려주고 대가를 받는 사람

임차인 주택이나 상가 등의 부동산을 빌려 대가를 지불하는 사람

2. 계약금 / 중도금 / 잔금

계약금 계약시 보증금의 일부를(통상적으로 10% 정도) 먼저 지불하여 임대를 약속하는 금액

중도금 계약금과 잔금사이에 일부를 치르는 금액

잔금 입주 전에 계약금과 중도금을 제외한 나머지 금액

3. 임대권익 / 임차권익 / 전대

임대권익 부동산의 소유자가 임대기간 동안 임차인으로부터 임대료를 수취하고 임대계약기간 종료 후 임대부동산을 되찾을 수 있는 권리

임차권익 임차인이 임대료를 지불하고 임대기간 동안 임대부동산을 점유 또는 사용할 수 있는 권리

전대 임차인이 임차권익을 제3자(임차인의 임차인)에게 양도할 수 있는 권리



4. 전월세상한제 / 계약갱신청구권 / 임대차신고제

전월세상한제 부동산 시장에서 전세 및 월세의 인상률을 제한하는 제도.
계약갱신시에 전세의 경우 보증금의 인상률을 5% 이내에서, 월세는 보증금과 월세 둘 중 하나만 5% 이내에서 올릴 수 있도록 제한

계약갱신청구권 임차인(세입자)이 전월세 계약을 갱신하고자 할 때 1회 계약갱신을 청구할 수 있는 권리. 임대인은 임대차계약이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 임차인이 계약을 갱신하고자 할 때 정당한 사유 없이 거절하지 못함

임대차신고제 부동산 매매계약과 마찬가지로 전세, 월세 등의 임대차계약을 체결하여도 30일내에 보증금, 임대료, 임대기간, 계약금, 중도금, 잔금 등을 지자체에 신고하는 제도

5. 대항력 / 우선변제권 / 소액임차인 / 임차권등기명령

대항력 임차인이 제삼자, 즉 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람, 그 밖에 임차주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 권리. 임차인이 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마친 때에는 그 다음날 오전 0시부터 제삼자에게 효력이 생김

우선변제권 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우에 임차주택의 환가대금(낙찰금액)에서 후 순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리

소액임차인 임대차 보증금이 「주택임대차보호법」에서 정한 금액보다 적은 임차인. 일정 금액에 대하여 최우선 변제 대상이 됨

「주택임대차보호법」상 소액임차인의 범위 및 최우선 변제금액		
	소액임차인 해당 보증금 범위	최우선 변제금액
서울특별시	1억 5,000만원 이하	5,000만원까지
수도권 과밀억제권역, 세종시, 용인시, 화성시 및 김포시	1억 3,000만원 이하	4,300만원까지
광역시(군 제외), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시	7,000만원 이하	2,300만원까지
그 밖의 지역	6,000만원 이하	2,000만원까지

임차권등기명령 임차인은 임대차가 끝난 후 보증금을 반환받지 못한 경우, 임차주택 소재지를 관할하는 법원에 단독으로 임차권등기명령을 신청할 수 있음.
임차인은 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득하며, 임차권등기 전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 임차인의 경우에는 그 대항력과 우선변제권이 그대로 유지됨

부동산시장과 IT의 만남 프롭테크의 등장

전세계적으로 프롭테크 스타트업이 활발하다. 부동산 거래에 IT기술을 접목한 프롭테크의 선두주자는 미국이다.
미국의 유명 프롭테크 기업과 함께 한국의 유망 프롭테크 스타트업을 소개한다.



글 김형모

(주)여의도김박사연구소 소장 · 유튜브 '여의도 김박사' 크리에이터

‘O2O’라는 사업이 있다. ‘ON-Line to OFF-Line’의 줄임말로, 온라인과 오프라인이 합쳐져서 하나의 비즈니스가 창출되는 것을 뜻한다. 배달의 민족이 대표적인 예다. 온라인에서 주문하면 오프라인 음식점에서 배달하는, 온라인과 오프라인이 합쳐진 O2O사업이다.

최근에 O2O의 새로운 비즈니스모델로 각광 받는 것이 바로 ‘프롭테크’다. 프롭테크(Proptech)는 부동산을 의미하는 ‘Property’와 기술을 의미하는 ‘Technology’의 합성용어로, 부동산 거래에 IT기술을 접목한 신사업 모델을 말한다.

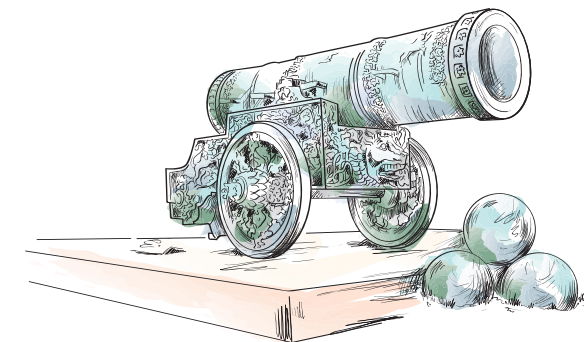
플랫폼 기반의 비즈니스모델

프롭테크 기업, 미국 실리콘밸리에서 주목

최근 미국의 실리콘밸리에서 가장 주목받고 있는 스타트업이 바로 프롭테크 기업이다. IT 기술을 부동산시장에 접목해 부동산개발, 매각·매수, 임대관리, 임차운영 등 다양한 분야를 서비스하고 있다. 특히 최근에는 많은 젊은이들이 프롭테크에 도전하고 있다.

대부분의 프롭테크 기업들은 플랫폼을 기반으로 한다. 모바일 홈페이지나 PC 기반의 홈페이지를 만들고 사용자들을 모은 후 본인들의 서비스나 재화를 사용하게 하는 비즈니스 모델을 적용하고 있다.

플랫폼(Platform)은 중세 성곽에 놓인 대포를 쏠 수 있도록 만든 널빤지에서 유래한 단어다. 포를 널빤지 위에 두고 여러 방향의 적에게 필요시 다양한 공격을 하게끔 제작한 것이다.



플랫폼은 원래 기차역의 승강장이나 무대라는 뜻이지만 산업계에서는 기초가 되는 틀·규격·표준을 의미한다. 자동차에서는 주요 장비들이 장착된 기본 골격을 플랫폼이라고 부르고, 컴퓨터에서는 시스템의 기반이 되는 운영체제(OS)를 플랫폼이라고 한다. 최근 정보기술(IT) 업계에서는 서비스·콘텐츠·기기를 포괄하는 생태계라는 뜻으로 많이 쓰이고 있다.

플랫폼은 비즈니스의 양면성을 의미한다. 공급자(판매자)와 수요자(소비자)가 동시에 존재하는 시장에서 공급자가 많은 플랫폼에 소비자들도 몰리게 되고, 소비자들도 많은 플랫폼에 공급자들도 몰리게 된다. 공급자가 많은 플랫폼일수록, 소비자가 많은 플랫폼일수록 간접 네

트워크 효과가 커져 효용가치가 증가하게 된다. 그래서 플랫폼 비즈니스는 시장의 선점과 이에 따르는 독과점시장의 특징을 갖는다.

프롭테크 산업 또한 이러한 플랫폼을 기반으로 하는 시장이므로 간접 네트워크 효과와 독과점의 시장 특성을 나타낸다.

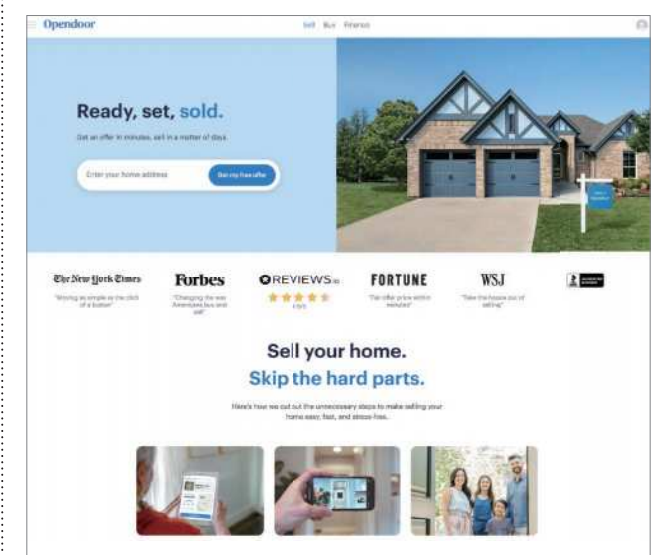
미국의 프롭테크 성공 사례

오픈도어 Opendoor

온라인에서 집 사고 팔기

오픈도어는 소프트뱅크 손정의 회장이 4,500억원을 투자해서 주목을 받았고 이미 회사가치가 2조원을 넘어섰다. 집을 팔고 싶은 사람이 오픈도어 홈페이지에 집 주소를 제공하면 자체 빅데이터와 AI 기술을 적용해 현금 매입가를 결정하고 매도자에게 제시한다. 매도자가 집값을 승인할 경우 오픈도어는 집을 선매수해서 수리한 후 다시 매각한다. 오픈도어가 거래한 주택은 2017년 3,127채, 2018년 7,470채, 2019년 1만 8,799채로 팬데믹 이전까지는 급격히 늘어나는 추세를 보였다.

미국에서 주택 매매시 평균 부동산 중개수수료는 매매가의 5.5%이지만 각종 부대비용이 중개수수료 못지않게 발생한다. 오픈도어는 이 수수료를 7%로 높게 받는 대신 기타 수수료는 0%로 만드는 전략으로 시장을 개척했다.



출처: 오픈도어 홈페이지

렌딩클럽 LendingClub

부동산 핀테크 분야의 대표 기업

렌딩클럽은 주택을 구매할 개인에게 P2P를 이용해 구매자금을 대출해주는 사이트다. P2P는 돈이 필요한 사람과 여유자금을 운용하고 싶은 사람을 연결해 주는 시스템이다. 대출금의 이자 중 일부는 렌딩클럽이 수수료로 가져가고 나머지 금액은 투자자에게 투자수익으로 돌려준다. 렌딩클럽은 단순대출만이 아니라 중개, 대출, 보험 등의 서비스를 통합패키지로 제공하고 있다.



출처 : Lending Club 홈페이지

질로우 Zillow

빅데이터로 부동산 가치 측정

질로우는 미국 1위 부동산 업체다. 미국 전체 주택 중 97%에 달하는 1억 3,500만 채의 부동산 빅데이터를 통해 부동산의 가치를 측정한다.

구글에서 미국 주택 주소를 검색하면 대부분 질로우 분석 사이트로 연결된다. 주택 내외부 사진은 물론 거래 내역, 적정 매매가·임대료, 주택담보대출 정보, 인근 공



출처 : 구글 주소검색으로 본 zillow 서비스

립 초·중·고등학교 평점까지 한눈에 볼 수 있다.

질로우는 한 해 매출만 1조원에 이른다. 방문자들의 관심사, 검색기록 등을 분석해 적합한 매물을 추천해주는 기능이 뛰어나다.

매터포트 matterport

건물의 3차원 설계 보여주는 플랫폼

매터포트는 3D 카메라와 가상투어 플랫폼 서비스를 제공하는 미국의 프롭테크 회사다. 건물의 도면 정보를 3차원으로 제공하며 모바일로도 서비스한다. 분양을 받거나 사려는 물건의 도면 또는 3차원 설계를 직접 확인할 수 있게 해주는 플랫폼으로 인기를 얻고 있다.



출처 : matterport 홈페이지

한국의 유망 프롭테크 기업들

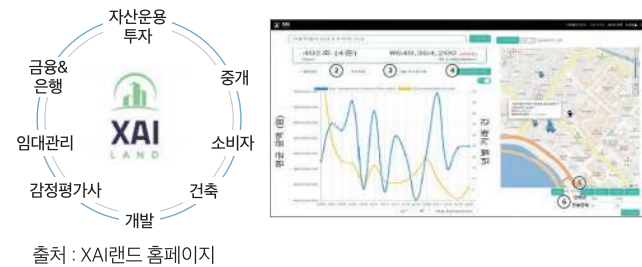
자이랜드 XAI Land

건물·토지의 가치평가부터 매각·매수까지

한국에서도 유능한 젊은이들이 시작한 프롭테크 기업들이 늘고 있다. XAI랜드는 미국에서 공부하고 돌아온 젊은이들이 만든 회사다. 자체적인 데이터 및 AI 시스템을 이용해 건물 및 토지의 가치를 평가하고 매각·매수 서비스까지 확장하려는 목표를 지닌 스타트업 기업이다.

앞서 언급한 미국의 부동산 프롭테크 기업들은 기본적으로 건물의 가치평가시스템을 보유하고 있는 것에 비해, 한국은 공인된 감정평가법인이 폐쇄적으로 운영되고 있어 일반인이 공개적으로 데이터에 접근하는 것이 어려운 실정이다. 또한 데이터가 디지털화되어 있지 않기 때문에 프롭테크의 가장 기본 정보인 가격정보와 가치평가 데이터의 축적이 원활하지 않다. 이렇게 원초적인 데이터

가 부족하면 한국의 프롭테크 발전이 속도를 내기 어려워진다. XAI랜드에 기대를 거는 이유는 이 회사의 기술을 기반으로 많은 프롭테크 서비스가 활성화 될 수 있을 것으로 생각되기 때문이다. 일반인들이 온라인으로 쉽게 토지 및 건물의 가치평가에 접근해야만 그 이후에 매각, 매수, 임대, 개발 등 다양한 서비스가 가능하다. XAI랜드의 데이터 축적 작업이 그 시기를 앞당길 것으로 보인다.



K-피엠씨의 '누림'

입주에서 퇴거까지 부동산종합서비스

프롭테크 기반으로 건물의 임대관리 및 빌딩관리를 해주는 부동산종합서비스 '누림'이 있다. (주)K-피엠씨에서 개발해 운영 중이다. 신규임대계약, 입주관리, 건물관리, 옵션가전제품점검, 민원처리 등 입주에서 퇴거까지 필요한 서비스를 제공한다. 이 모든 현황을 건물주와 수분양자가 모바일을 통해 실시간 확인할 수 있다.

부동산의 분야가 오프라인에서 벗어나 점점 더 온라인으로 진화하고 있는 현상을 잘 보여주는 프롭테크다.



리브애니웨어

'한달살기' 임대차사업 플랫폼

리브애니웨어는 '한달살기'라는 특이한 임대차사업을 플랫폼 기반으로 전개하고 있다. 코로나19 이후 비대면이 활성화되고 재택근무가 장기화되면서 휴양지에 장기간 머물며 근무하는 사람들이 늘고 있다. 이에 따라 한달 동안 장기숙박 고객을 대상으로 하는 플랫폼 업체도 인기를 얻고 있다.



출처 : 리브애니웨어 홈페이지.

창설빌드시스템

지번만 입력하면 사업타당성 분석완료

창설빌드시스템은 부동산 시행업과 태양광개발사업에 대한 톨을 제공하는 회사다.

일반 시행사들이 토지를 매입하기 전에 지번을 입력하면 어떤 건축물을 어떻게 건축할 수 있고 얼마에 토지를 매입하면 얼마의 사업수익성이 발생하는지 파악하는데 활용할 수 있는 프롭테크 서비스다.

태양광시스템사업에 대한 사업타당성 검토도 상세하게 제공한다. 지번을 입력하면 해당지역에 태양광 발전용량이 어느 정도 가능한지 정확하게 예측하고 설계까지 해주기 때문에 태양광 사업자들에게도 매우 유용한 사이트가 될 것으로 보인다.



출처 : 해보자 홈페이지

정부는 2025년까지 공공주도로 약 83만호의 주택을 공급하기로 했다. 공공주도를 원칙으로 하면서도 공공·민간 공동시행, 협업방식 등 민간이 참여하는 다양한 방안을 마련했다. 원활한 도심주택 공급확대를 위해서는 민간의 역할이 그 어느 때보다 더 중요하다.

글 김형범 정책관리본부 부장

도심주택 공급에서 민간확대가 가져올 기대효과



도심주택 공급 방법론 논의 본격 점화,
오세훈 시장, ‘스피드 주택공급’ 공약 제시
용적률 상향과 민간중심 추진이 핵심

오세훈 서울시장 당선으로 도심주택 공급 방법론에 대한 논의가 뜨겁다. 2.4대책 발표 시점부터 공공주도의 주택 공급에 대한 효과와 실현 가능성에 대한 의견들이 분분했는데, 오세훈 서울시장 당선 이후 논의가 본격화됐다. 오 시장의 핵심 주택공약인 ‘스피드 주택공급’은 용적률 상향과 민간중심 추진으로 요약된다. 이는 정부의 공공주도를 민간중심으로 전환하겠다는 뜻인 만큼 정부와 서울시의 힘겨루기가 현실화 될 가능성이 높아 보인다. 이렇게 되면 지금껏 정부가 심혈을 기울인 부동산대책 공급물량 달성에 자칫 차질이 발생할 수 있다.

공공주도의 주택공급 확대,
사업기간 단축하는 효과 있지만
불명확한 수익률 등 걸림돌이 더 많아

공공주도나 민간중심이나 주택공급 물량 확대라는 목적은 같다. 다만 공급의 주체가 공공이나 민간이라는 차이일 뿐이다. 정부는 공공주도가 용적률 상향과 사업기간 단축으로 토지주 수익률이 10~30% 포인트 높아져 민간사업보다 나을 것이라고 강조하고 있다. 특히 정부는 연내 주민동의를 받아 지구지정이 이뤄지는 곳에 대해서는 ‘최고 수익률 보장’이라는 당근도 제시하고 있다. 그러나 공공주도는 토지소유권을 시세 이하 가격으로 공공에 넘겨야하고 추가수익률에 대한 명확한 기준과 보장이 없기 때문에

사업참여를 결정하기 어렵다는 단점이 있다.

또한 사업지로 거론되는 순간부터 사실상 거래가 불가능하고 일단 소유권을 넘기고 나면 사업을 중단할 수도 없다는 점 때문에 주민들의 불안감이 크다. 결국 관건은 주민 동의에 달렸는데, 과연 한국토지주택공사 투기 사태 등으로 촉발된 공공주도 불신에 대한 우려를 말끔히 떨쳐내고 주민 참여를 얻어낼 수 있을지도 의문이다.

요즘 집값 상승 원인으로 신규주택이 적시 적소에 공급되지 못했기 때문이라는 분석이 설득력을 얻고 있다. 정부가 1~2인 가구의 증가와 도심거주 욕구증대를 과소평가하면서 제때 주택을 공급하지 못했던 것이 뼈아픈 결과를 가져왔다는 것이다.

문재인 대통령이 올해 신년 기자회견에서 “예측했던 공급 물량보다 수요가 초과하여 결국 공급부족이 부동산 가격 상승을 부추겼다”고 평가하고 이제부터라도 주택정책 기조를 수요억제에서 공급확대로 전환하겠다는 시그널을 보낸 것은 다행스러운 일이다.

2025년까지 공공주도 83만호 공급계획,
도심개발은 대규모 택지개발과 달라
주민의 자발적 참여 없이는 불가능해

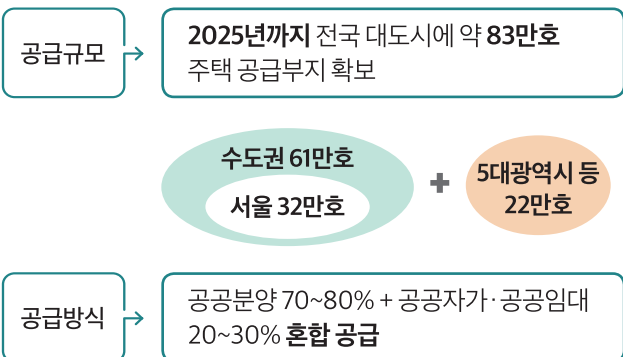
공급확대 기조에도 2025년까지 공공주도로 약 83만호의 주택을 공급하는 일은 녹록지 않다. 정부도 2.4대책을 발표할 때부터 공공만으로는 공급목표 달성이 어렵다는 점을 알고 공공주도를 원칙으로 하면서도 공공·민간 공동시행, 협업방식 등 민간이 참여하는 다양한 방안을 마련했다.

도심에서 주택용지 확보는 공공이 수용하는 방식의 대규모 택지개발과는 차원이 다르다. 도심지는 소유권, 임차권, 영업권 등 갈등 요인이 더욱 다양하게 얹혀있기 때문이다. 개발기간 동안 토지소유자와 임차인의 이주대책, 사업비 조달 등 사업추진을 위한 고려사항도 훨씬 복잡해서 공공이 전적으로 해결하기에는 한계가 있다. 주민의 자발적인 참여가 무엇보다 중요한 이유다.

민간중심 개발에도 공공주도 수준의 공공성을 확보하는 조건으로 동일한 인센티브를 부여해주면 기대 이상의 성

대도시권 주택공급 획기적 확대방안

(2021.2.4. 관계기관 합동발표)



과를 기대할 수 있다. 이번 보궐선거를 치르면서부터 여당에서 부동산 정책을 선회할 움직임이 포착되고 있다. 여야 후보 모두가 시장 현실을 반영한 공약을 내세우기도 했다. 모처럼의 획기적인 주택공급 부동산대책이 시장에서 제대로 작동할 수 있도록 정부가 응답할 차례다.

민간중심 주택공급 확대는
주택시장 안정 이끄는 데 도움 줄 것,
공공에는 본연 역할에 집중할 수 있는 기회 제공

민간중심 주택공급 확대가 시장에 미칠 영향은 크다.

첫째, 민간중심 주택공급 확대로 재건축·재개발 공급 단절이 불러온 신규분양 포기, 기존주택 쏠림과 가격상승, 전월세 불안 등 악순환의 고리를 끊어낼 수 있다. 거주하고 싶은 지역에 주택이 꾸준히 공급되면서 ‘내 집 마련은 시간문제일 뿐’이라는 시그널을 보내주는 것 이상으로 주택시장 안정에 효과적인 해결책은 없다.

둘째, 민간중심 주택공급이 확대되면 공공은 전월세주택 공급이라는 본연의 역할에 집중할 수 있다. 정부는 11.19 대책에서 2022년까지 총 11.4만호(수도권 7만호)의 전세형 주택을 공급하기로 했다. 특히 올해 상반기까지 총 공급 물량의 40% 이상인 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 공급을 실현하는데 모든 역량을 집중할 수 있게 되는 것이다. 주택공급은 정책관점만으로 해결할 수 없다. 모든 역량을 아낌없이 활용해야 한다. 주택업계는 정부의 주택정책에 적극 참여해서 협조할 준비가 되어 있다.

지역특성을 고려한 주택사업계획을 수립하라

주택사업계획 시 지역별로 다르게 나타나는 가구의 특성을 파악해야 할 필요가 있다. 지역마다 연령대 분포가 다르고
연령대별 주택 자가율도 다르기 때문에 주택수요의 특성에도 차이가 발생한다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

2025년, 30대의 절반 이상 수도권에 거주 70세 이상 가구의 42.3%도 수도권으로... 갈수록 '수도권 집중화 현상' 심화될 전망

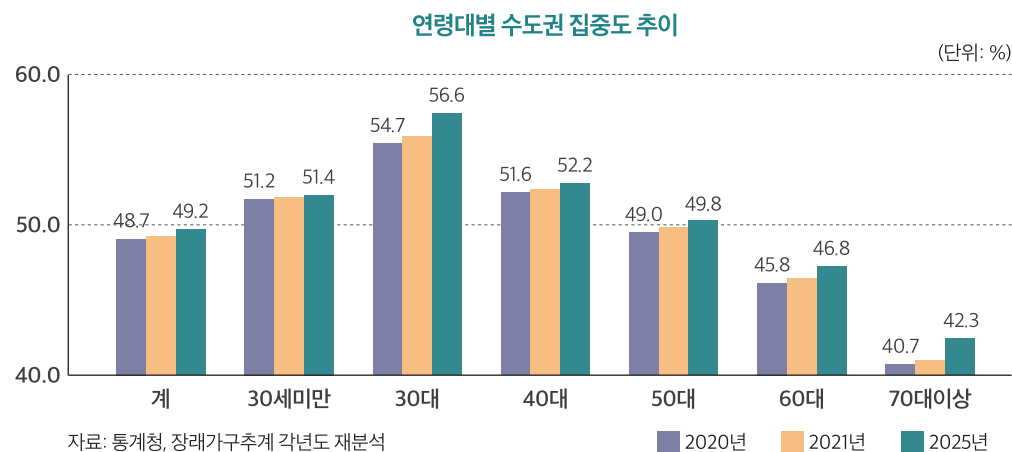
우리나라 전체 가구 수는 2,035만 가구에 달한다. 이 가운데 48.7%(117만 7,000가구)가 수도권에 집중되어 있다. 경기도에 494만 가구, 서울에 385만 가구, 인천에 117만 7,000가구가 거주한다.

연령별로 봤을 때 수도권 집중도는 30대가 54.7%로 가장 높다. 그다음은 40대와 30대미만 가구로 51% 정도다. 반면에 60대 이상 고령가구의 수도권

집중도는 43% 수준이다. 40대 미만 젊은 세대의 수도권 집중화 현상이 심하다고 볼 수 있다.

수도권 집중화 현상은 가구가 늘어나면서 더 심화될 것으로 보인다. 2025년이 되면 수도권 집중도는 49.2%까지 증가하고, 30대의 56.6%가 수도권에 살 것으로 전망된다.

고령가구의 수도권 집중도도 증가할 것으로 보이는데, 특히 70세 이상의 가구의 수도권 거주비중이 크게 증가한다. 따라서 앞으로는 연령대별 입지 선호도를 고려한 주택사업전략이 필요해 보인다.



전국 주택 자가율 58%, 서울은 42.9%에 그쳐 경기, 세종, 대전...전국 평균 밑돌아 주택수요 풍부 서울 30대 중 21.6%만 자기 집에서 살아

주택사업전략을 짤 때 지역별·연령별로 다른 주택 자가율도 고려해야 한다. 전국의 주택 자가율은 58%이며, 서울은 42.9%로 전국 평균보다 낮다.

서울 외에 전국 평균을 밑도는 지역은 경기, 세종, 대전이다. 주택 자가율로만 보더라도 이들 지역의 내 집 마련 욕구가 다른 지역보다 높을 수밖에 없다. 자기 소유로 되어 있는 집에서 살지 않는 가구가 많은 곳일수록 주택수요가 풍부한 시장이라고 볼 수 있다.

자가율은 연령대와 지역에 따라 제각각이다. 전국적으로 30대는 40% 정도가 자기집에서 살고 있다. 그런데 서울은 절반 수준이다. 30대 중에서 21.6%만 자기 집에서 살고 있기 때문에 지금처럼 전월세값이 급등하면 주거불안을 느껴 집사기에 집중할 수밖에 없다.

서울에 전월세로 살고 있는 30대를 대상으로 하는 주택상품을 구성한다면, 이들이 대체주택으로 선택할 수 있는 입지와 주택유형, 가격대, 평면 등을 고려해야 할 것이다.

경기도와 대전도 30대 자가율이 40%에 못미친다. 그러나 부산과 울산에 살고 있는 30대는 50% 정도가 자기집에서 살고 있다.

부산과 울산은 서울만큼 30대의 집사기 열풍이 거세지 않을 수 있기에 서울과 차별화된 전략이 필요하다.

광주 - 60대 이상 가구 자가율 81%로 최고 대구 - 40대, 대전 - 30대 가구 자가율 낮아 지역별·연령별 다른 수요특성 고려해야

연령대가 높아질수록 자가율도 높아진다. 40~50대의 자가율은 60%정도이며, 60대를 넘어서면 자가율이 70%를 상회한다.

특히 광주광역시에는 다른 광역시보다 자가율이 매우 높다. 60대 이상 가구의 자가율은 81% 정도다. 이미 자기집에서 살고 있는 사람들이 많은 지역에서 신규 주택을 공급하려면, 자기집에서 살고 있는 사람들이 어떤 집을 원하는지 더 꼼꼼히 따져야 한다.

반면에 대구와 대전의 자가율은 타 광역시보다 낮다. 그렇지만 자가율이 낮은 연령대가 다르다. 대구는 40대, 대전은 30대의 자가율이 평균적으로 낮기 때문에 이들을 공략할 수 있는 전략상품이 필요할 수 있다.

수요맞춤형 시대에서는 일단 짓고 판매하는 전통적인 방법은 점점 더 어려워질 수밖에 없다.

지역별로 연령별로 다른 수요특성을 잘 따져서 주택상품을 구성해야 한다.

지역별 연령대별 자가율

(단위: 만가구, %)

		전국	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	세종
가구수	계	2,035.0	385.0	494.0	111.7	136.6	96.3	59.0	61.0	43.4	13.3
	30세미만	151.7	41.4	29.8	6.4	9.5	6.1	5.3	7.6	2.1	1.7
	30대	298.1	64.6	81.4	17.0	16.3	12.3	8.9	9.1	6.7	3.0
	40대	424.2	75.0	118.8	25.2	25.0	19.8	13.4	12.6	9.8	3.5
	50대	478.1	82.6	123.0	28.8	31.6	24.4	14.1	13.9	11.9	2.4
	60대	368.6	66.7	82.1	20.1	29.8	18.6	9.5	10.2	8.2	1.5
	70세이상	314.3	54.7	59.0	14.2	24.4	15.0	7.8	7.6	4.7	1.1
자가율	계	58.0	42.9	53.6	60.1	62.2	59.8	63.1	53.8	64.1	53.3
	30세미만	5.0	2.9	4.8	9.3	5.9	2.6	6.5	0.5	14.4	1.6
	30대	39.3	21.6	34.5	44.8	51.0	49.3	45.1	36.8	55.0	42.2
	40대	59.7	46.4	56.9	64.6	64.0	57.5	67.5	62.6	63.1	61.9
	50대	63.6	49.6	59.8	63.2	65.3	63.8	70.6	64.1	72.2	66.9
	60대	72.6	59.3	68.0	73.6	71.5	73.7	81.6	71.1	74.8	79.4
	70세이상	77.2	66.7	69.9	72.3	77.3	74.7	81.4	73.6	67.9	75.9

자료: 통계청, 장래가구추계 및 국토교통부, 2019년 주거실태조사 재분석 가구수는 장래가구추계 2020년 자료이며, 자가율은 2020년 주거실태조사는 미공표로 2019년 자료임.

■ 전국 평균 자가율 ■ 자가율이 전국 평균보다 낮은 지역

소규모 가구를 위한
맞춤주택

도시형
생활주택

도시형생활주택은 소형주택 공급을 위해 만들어진 독특한 주택 유형으로 2009년 도입됐다.
일반적인 공동주택과 구별되는 도시형생활주택의 특징을 상세히 살펴본다.
글 신지연 울산·경남도회 차장

도시형생활주택은 날로 늘어나는 1~2인 가구에 필요한 주택을 공급하기 위해 지난 2009년 신설되었다. 작은 규모의 공동주택이 빠르고 원활하게 보급될 수 있도록 각종 규제가 완화된 덕에, 한때 붐을 이룰 정도로 활발하게 건설되며 큰 관심을 모았다. 그러나 부족한 편의성 등으로 인해 인기가 점차 수그러들어, 현재는 공급이 많이 줄어든 상태다.

그럼에도 도시형생활주택은 여전히 중요한 소형주택 공급원이다. 주거여건이 주택에 비해 미흡한 오피스텔이나 고시원을 대체할 수 있는 주택상품이기도 하다. 특히 소규모 가구가 많은 서울에서는, 전반적인 주택 인허가 물량 감소세에도 불구하고 도시형생활주택의 공급이 꾸준히 이어지고 있다.

이러한 기능과 특성을 고려하여, 3월에는 협회의 건의를 통해 도시형생활주택의 매입임대가 허용됐다. 현재 아파트는 매입임대 대상에서 제외되어 있으나, 도시형 원룸 아파트는 매입임대가 가능하도록 법이 개정된 것이다. 이렇듯 주택시장에서 남다른 역할을 맡고 있는 도시형생활주택에 관한 주요 내용을 정리했다.

도시형생활주택 정의
(주택법 제2조 20호, 주택법시행령 제10조 1항)

· 도시지역

· 300세대 미만

· 국민주택규모(85㎡) 이하의 공동주택

도시형생활주택 유형
(주택법시행령 제10조 1항)

원룸형
주택

· 전용면적 14㎡~50㎡ 원룸
· 30㎡~50㎡ 규모는 투룸 가능
· 아파트 or 연립 or 다세대 가능

단지형
연립주택

· 원룸형이 아닌 연립주택

단지형
다세대주택

· 원룸형이 아닌 다세대주택

공동주택 유형별 해당 도시형생활주택			
공동주택 유형 (건축법시행령 별표1)	아파트	연립주택	다세대주택
	· 5층 이상 · 1층 전부 필로티 주차장 사용 시 층수 불포함	· 4층 이하 · 1개동 연면적 660㎡ 초과 · 1층 전부 필로티 주차장 사용 시 층수 불포함	· 4층 이하 · 1개동 연면적 660㎡ 이하 · 1층 전부 또는 일부 필로티 주차장 사용 시 층수 불포함
해당 도시형생활주택 유형	원룸형	원룸형 단지형 연립	원룸형 단지형 다세대

도시형생활주택 규제 완화 현황		
구분	규제 완화내용	근거 법령
인허가 규제완화	분양가상한제 적용 면제	주택법 제57조 2항
	HUG 고분양가 심사 면제	HUG 고분양가 사업장 심사기준
	단지형 연립·다세대 사업계획승인 대상기준 완화 · 30세대→50세대 · 전용 30㎡ 이상, 진입도로 폭 6m 이상 등 요건 충족 시	주택법시행령 제27조 1항 2호
청약절차 완화	청약통장·순위·가점, 재당첨제한 등 적용 면제	주택공급에 관한 규칙 제3조 2항 9호
	우선공급(임대사업자 우선공급 제외), 특별공급 적용 면제	
	청약홈 등 대행 의뢰 의무 면제 당첨자 명단관리 의무 면제 등	
건설기준 완화	단지형 연립·다세대 층수 제한 완화 · 4층→5층 · 건축법에 따라 건축위원회 심의를 받은 경우	주택법시행령 제10조 1항
	원룸형 세대당 주차대수 완화 · 1대→0.5~0.6대	주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 1항
	소음방지대책, 도로 이격거리, 기준척도 등 적용 면제 주민공동시설 설치 적용 완화 · 150세대 이상 단지형에만 의무 설치	주택건설기준 등에 관한 규정 제7조 10항
매입임대 허용	장기일반 민간매입임대주택 등록 허용 ※ 매입임대 등록시 세제 혜택 (취득가액 또는 기준시가가 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하일 때) · 최초 분양 취득세 면제·경감(~2021.12.31) · 재산세 경감(~2021.12.31) · 비조정지역 종부세 합산배제 등	민간임대주택에 관한 특별법 제2조 5호

PFV의 신규등록은?

Q. PFV(프로젝트 금융투자회사)를 설립하여 주택건설사업자로 등록하고 주택사업을 진행하고자 합니다. PFV도 주택건설사업자 등록이 가능한가요?

글 박상건 회원사업실 과장

A. PFV(프로젝트 금융투자회사)는 기술자, 사무실이 없는 명목상 회사(Paper Company)로 기술자와 사무실 등록요건을 갖추지 못해 등록이 불가능하여 단독으로 주택건설사업을 시행할 수는 없습니다. 다만, 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사의 경우는 명목상 회사임에도 주택건설사업자 등록이 가능합니다.

1. 해당 PFV가 위탁관리부동산투자회사인 경우

자산의 투자·운영업무를 위탁한 자산관리회사가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실 면적을 주택건설사업자 등록기준에 포함하여 산정하고 있습니다. 따라서 자본금 관련 서류는 위탁관리부동산 투자 회사의 서류를 제출하시고, 기술인력 및 사무실 관련 서류는 자산관리회사가 보유하고 있는 서류로 제출하여 주시면 됩니다.

2. 해당 PFV가 위탁관리부동산투자회사가 아닌 경우

주택건설사업자 등록은 불가능하며, 사업을 시행하기 위해 PFV가 토지소유권을 확보하고, 건축공사업이나 토목건축공사업을 등록 하였거나 시공요건을 갖춘 주택건설사업자와 공동사업체로 사업을 시행할 수 있습니다.

<참고> 「부동산투자회사법」 제2조제1호

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 설립된 회사
 - 가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
 - 나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
 - 다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

답변 요약

현재 PFV는 기술자, 사무실이 없는 명목상 회사(Paper Company)로, 주택사업자 등록이 불가능함을 알려드립니다.

다만, 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사의 경우만 예외 조항을 두어 자산의 투자·운영업무를 위탁한 자산관리회사가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적을 주택건설사업자 등록기준에 포함하여 산정하고 있습니다. 따라서 위탁관리부동산투자회사의 경우 기술인력 및 사무실 관련 구비서류로 자산관리회사가 보유하고 있는 서류를 제출하여 주시면 등록이 가능하고, 위탁관리부동산투자회사가 아닌 경우 주택건설사업자 등록은 불가합니다.



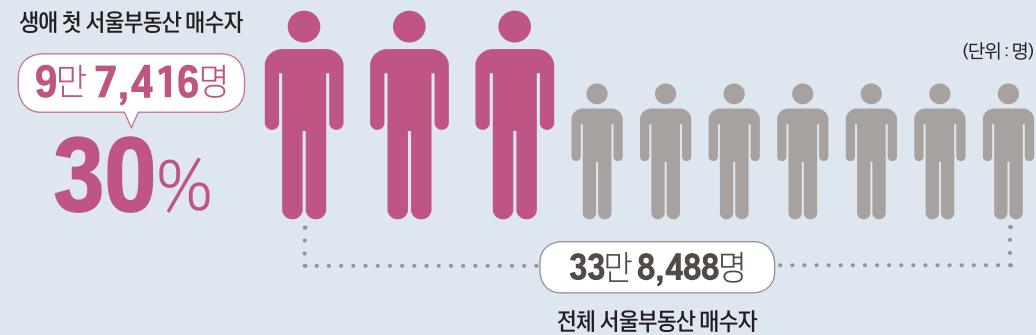
서울에 생애 처음으로 부동산을 마련한 사람들의 현황 및 특징은?

KB국민은행의 월간 주택가격 동향에 따르면 서울시 소형아파트(전용면적 60㎡이하) 평균매매가격이 7억 6,789만원으로 최근 1년 새 22.7% 상승하는 등 서울에서 내집마련의 꿈이 점점 더 어려워지고 있다. 서울연구원이 법원 등기정보광장의 부동산등기 자료를 분석하여 발표한 ‘서울에 생애 첫 부동산을 마련한 사람들의 현황 및 특징’을 소개한다.

정리 김우영 출처 서울연구원, 법원 등기정보광장 중 부동산등기 자료

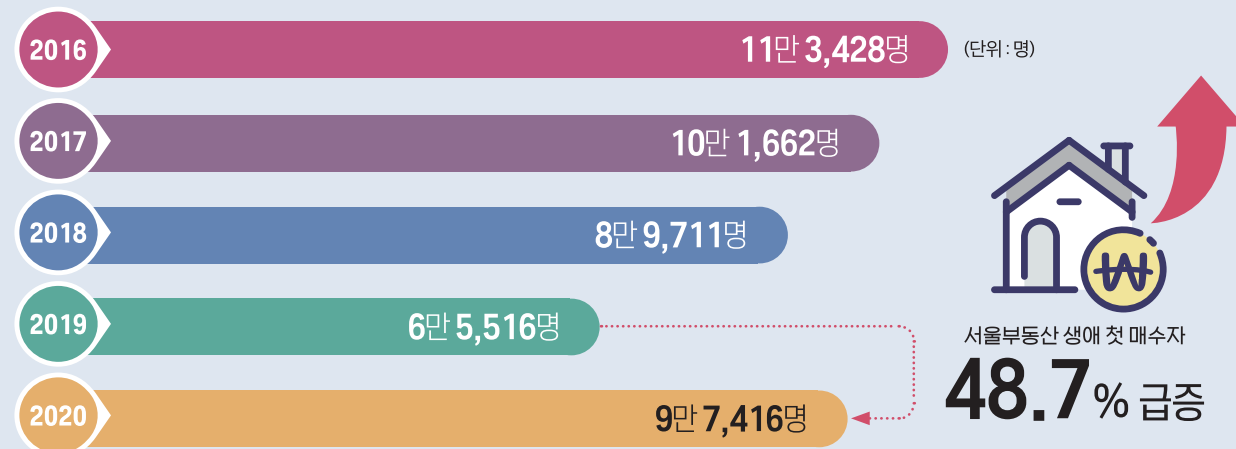
1 2020년 서울부동산 매수자 10명 중 3명은 생애 첫 매수자

2020년 서울부동산 전체 매수자는 33만 8,488명. 그 중 생애 첫 부동산 매수자가 9만 7,416명으로 전체 30%가량을 차지



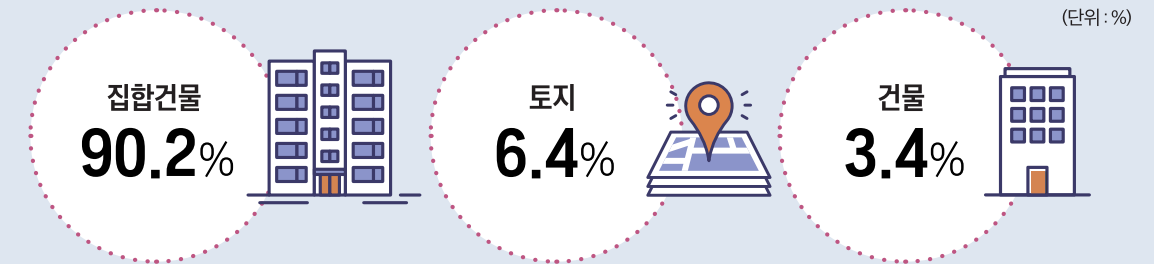
2 2019년 대비 서울부동산 생애 첫 매수자 48.7% 급증

2020년 서울 소재 부동산을 생애 처음으로 매수한 사람은 9만 7,416명으로 전년 대비 48.7% 급증



3 2020년 생애 첫 서울부동산 매수자 대부분 아파트 등의 집합건물 매수

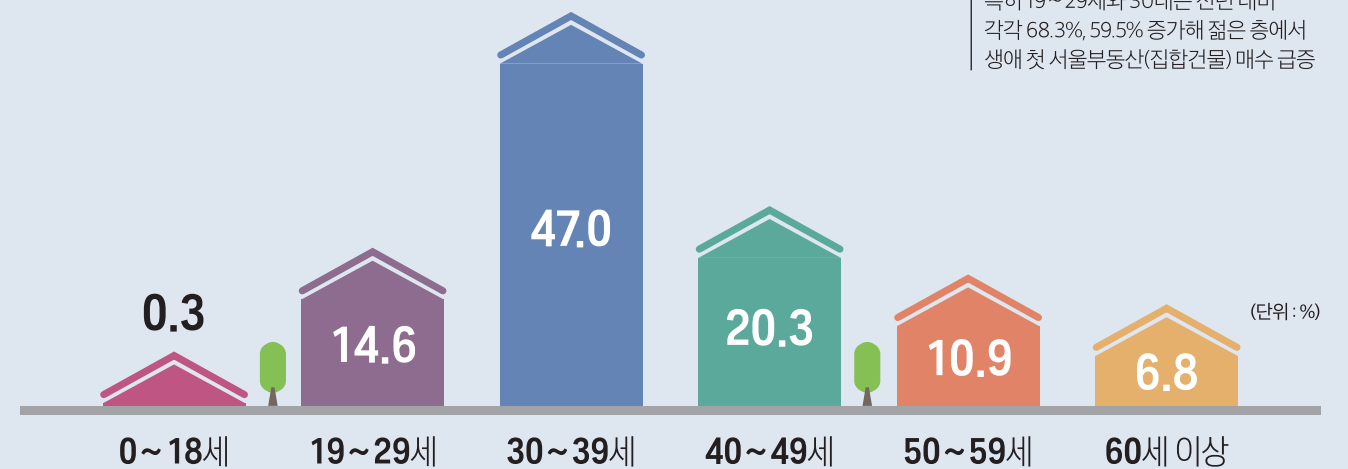
2020년 서울부동산 생애 첫 매수 10건 중 9건은 아파트를 포함한 집합건물 매수



4 생애 첫 부동산을 마련한 사람 절반은 30대

2020년 서울부동산(집합건물)을 생애 처음으로 매수한 사람은 30대가 절반에 달하고, 그 다음은 40대(20.3%), 19~29세(14.6%) 순

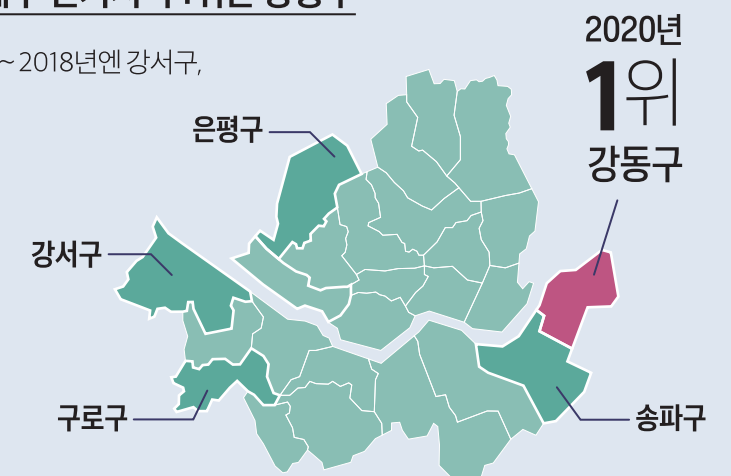
특히 19~29세와 30대는 전년 대비 각각 68.3%, 59.5% 증가해 젊은 층에서 생애 첫 서울부동산(집합건물) 매수 급증



5 2020년 생애 첫 서울부동산(집합건물) 매수 인기지역 1위는 강동구

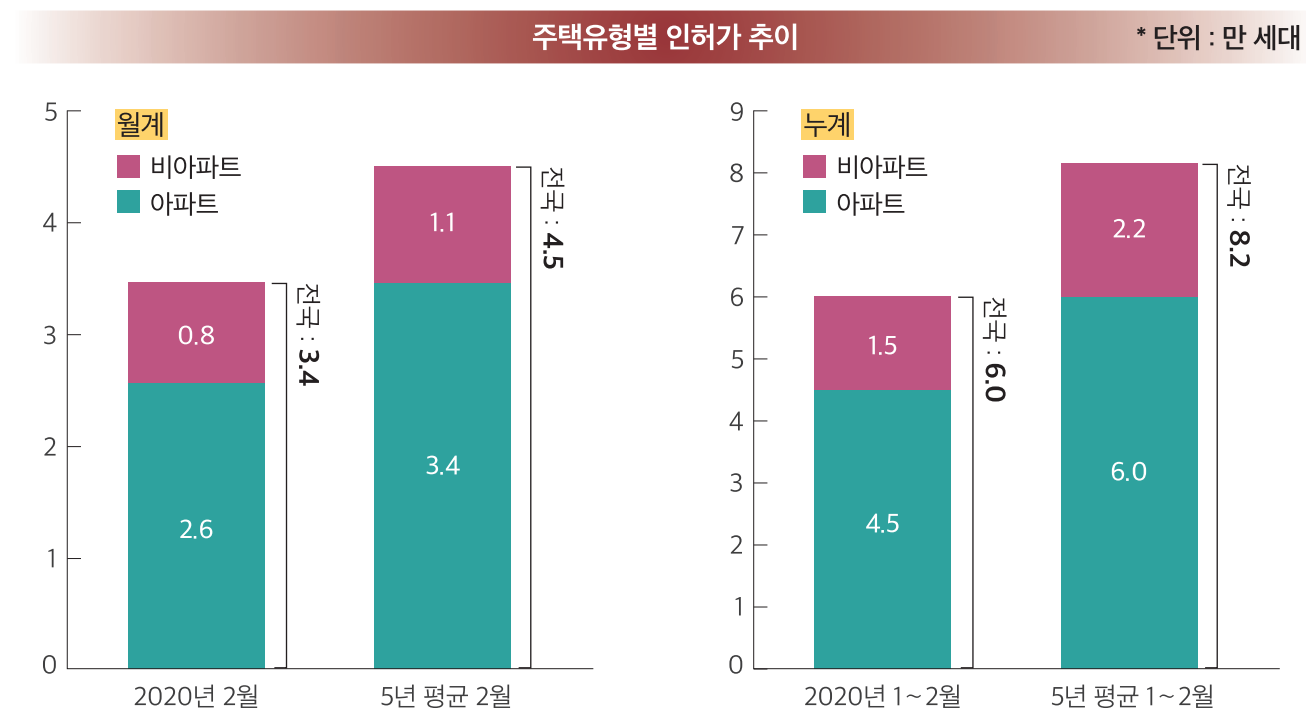
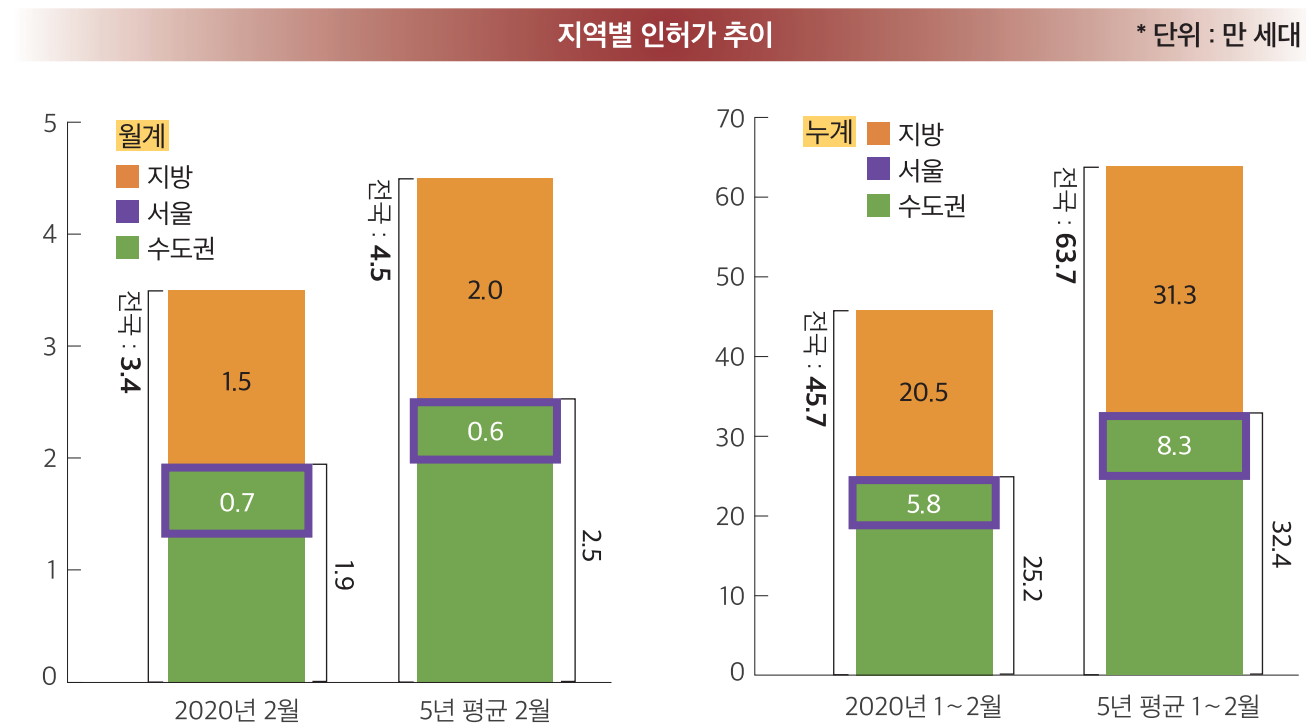
생애 첫 서울부동산(집합건물) 매수지역 1위는 2016년~2018년엔 강서구, 2019년은 구로구, 2020년은 강동구

	2016	2017	2018	2019	2020
1위	강서구	강서구	강서구	구로구	강동구
2위	송파구	송파구	송파구	강서구	강서구
3위	은평구	은평구	은평구	송파구	은평구



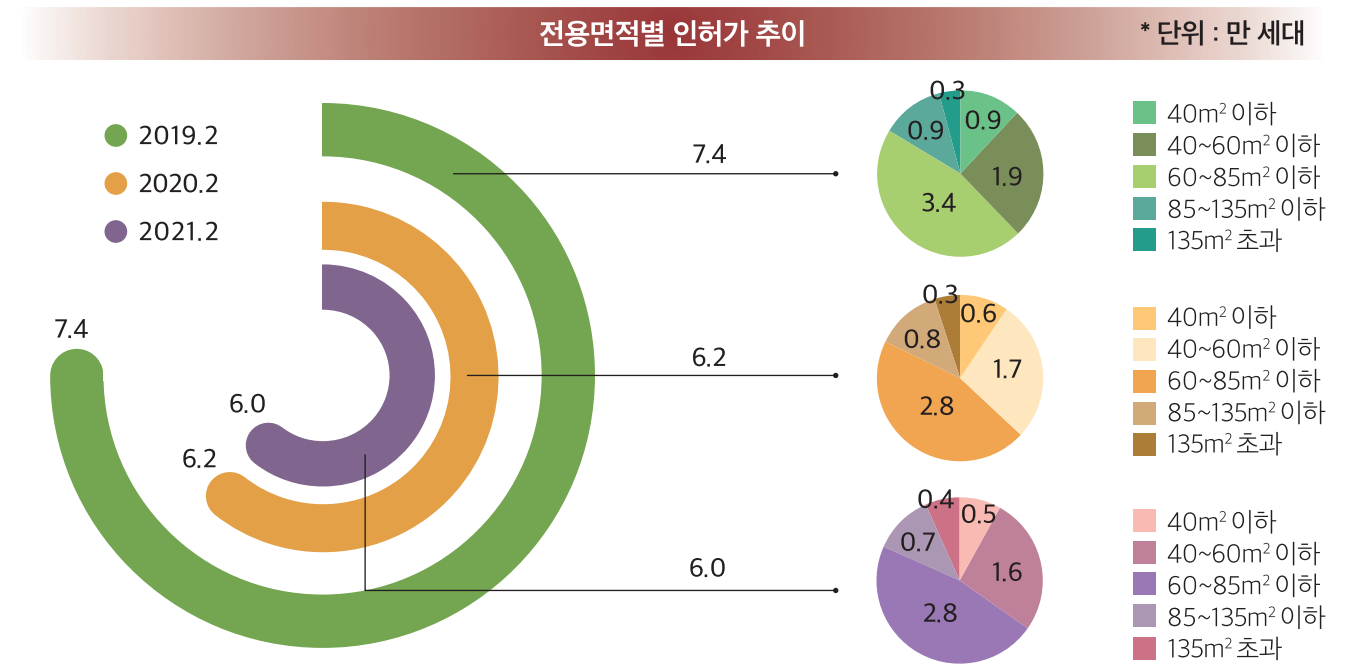
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 2월 주택인허가 3.4만호. 전년동월 대비 11.4% 감소

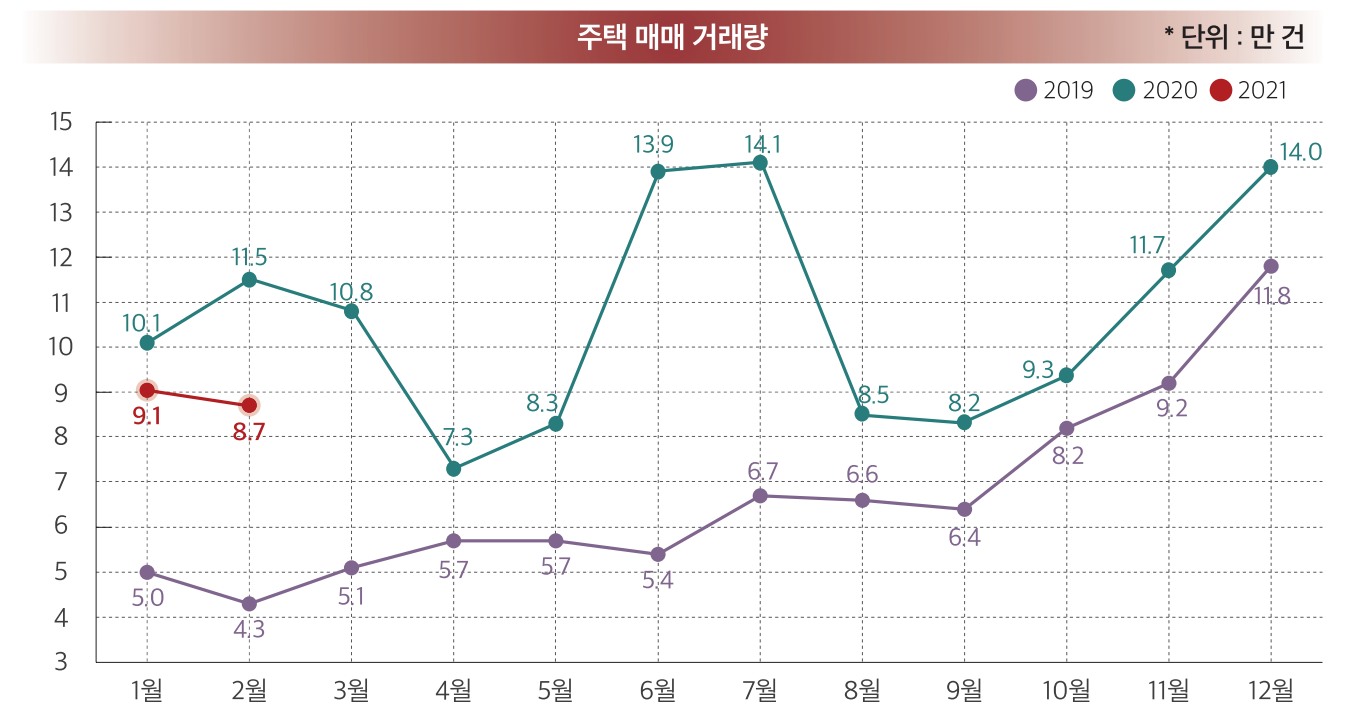


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
3월말 발표(2월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

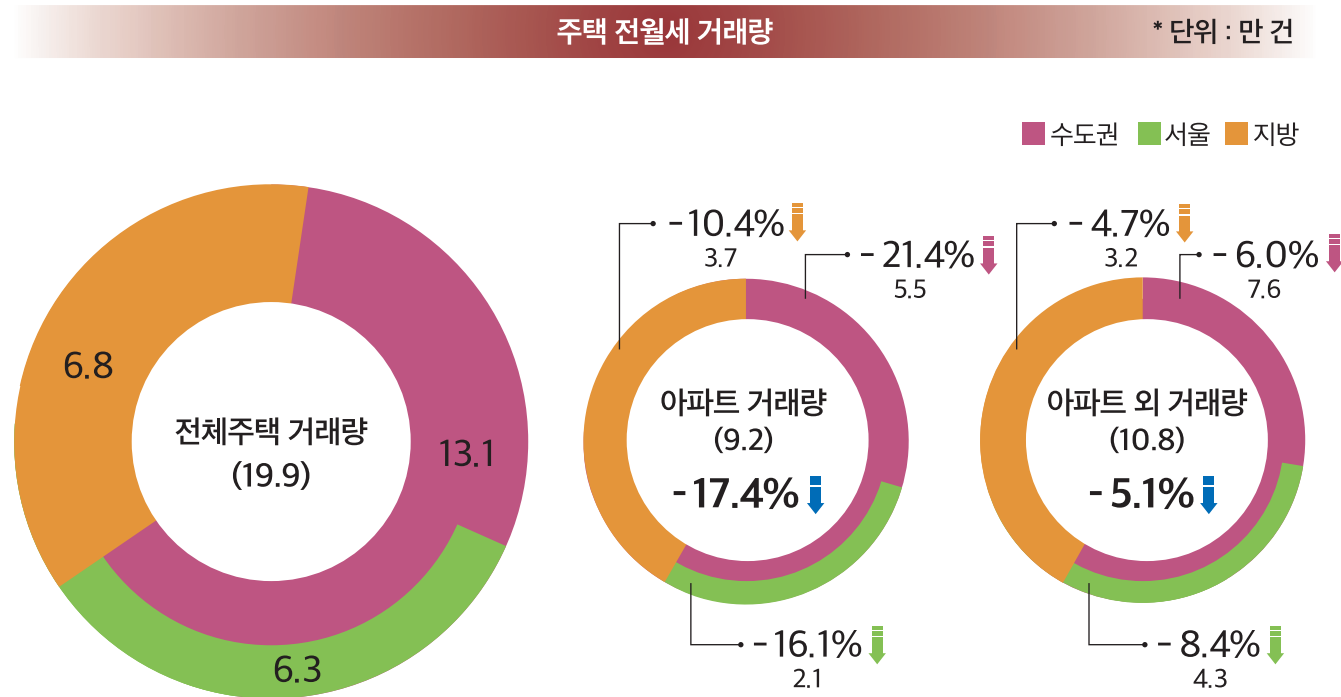
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



2. 주택 매매 거래량 : 2월 거래량 8.7만건, 전월 대비 4.0% 감소하였으며, 전년 동월대비 24.5% 감소

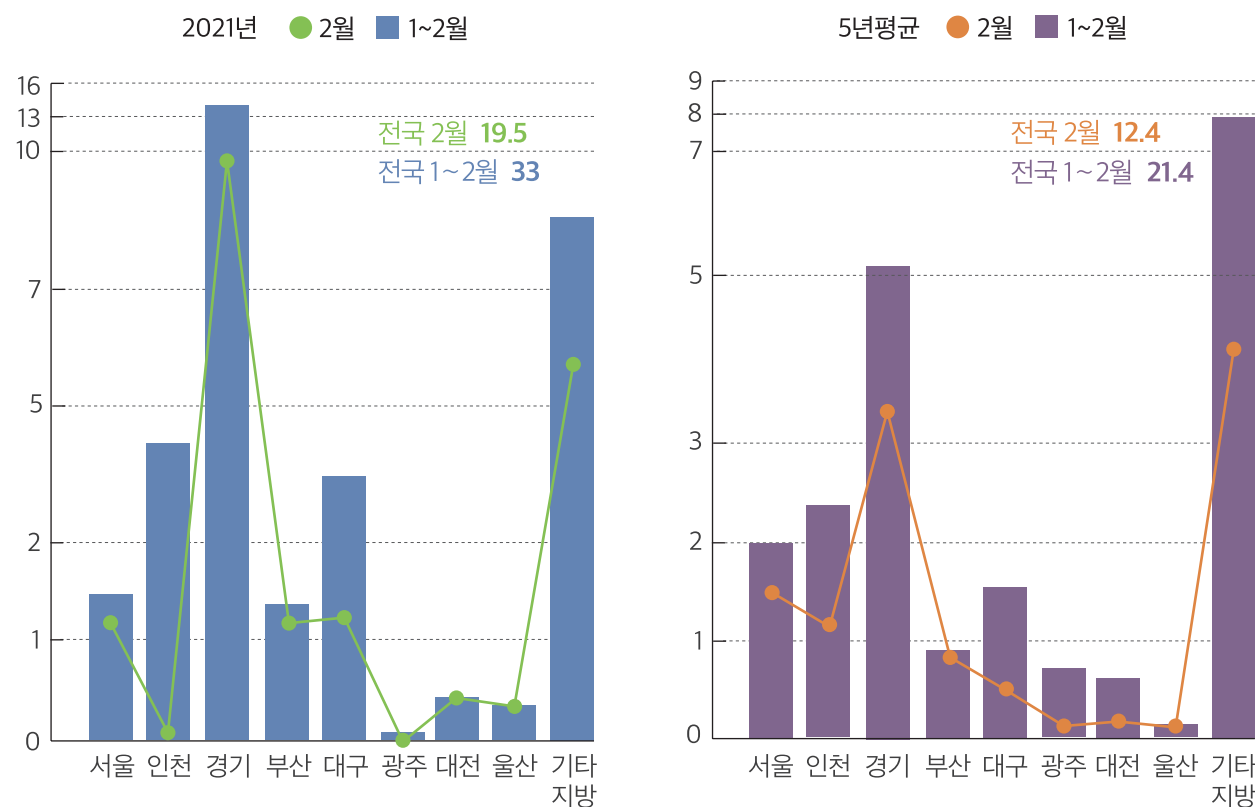


3. 주택 전월세 거래량: 2월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 17.4% 감소, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 5.1% 감소



4. 분양물량: 2월 공동주택 분양실적은 전국 1.9만호. 전년동월 대비 15.8% 증가, 5년 평균 대비 36.8% 증가

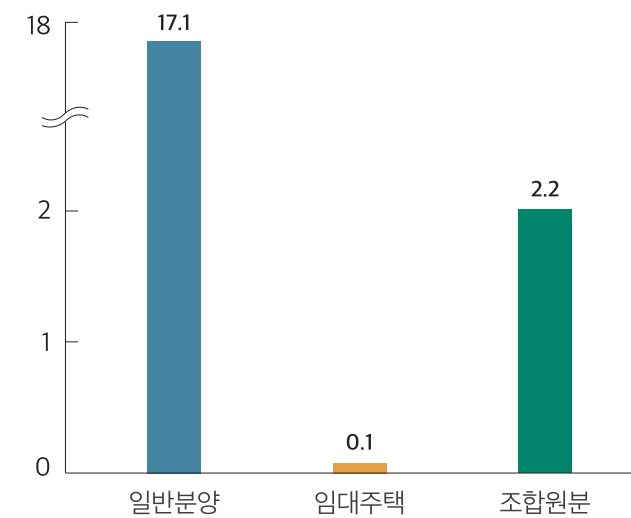
지역별 분양물량 * 단위: 천 세대



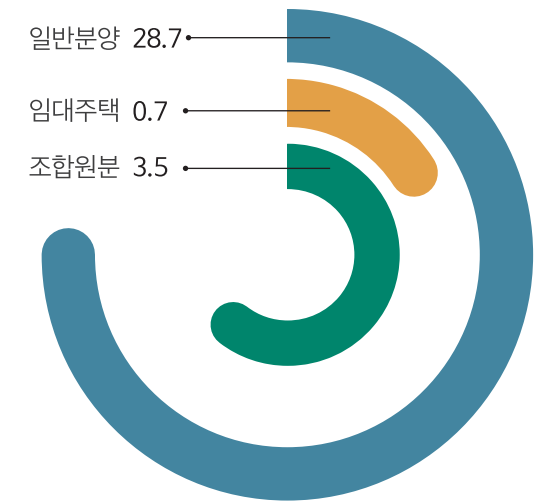
2월 부문별 분양승인실적

* 단위: 천 세대

2월 월계

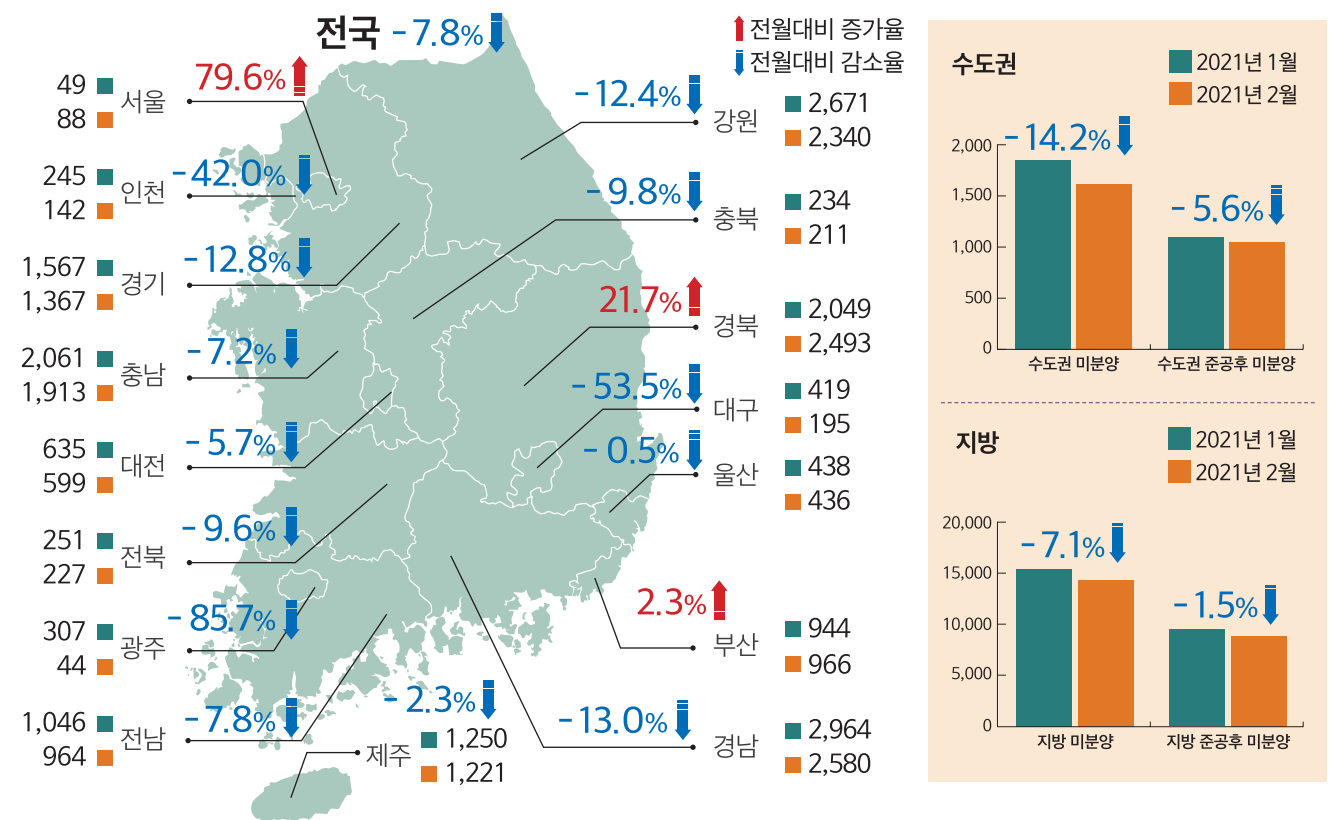


1~2월 누계



5. 미분양 현황: 2월말 기준 전국의 미분양주택 1만 5,786호. 전월대비 7.8% 감소

지역별 미분양 현황 * 단위: 세대



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」개정 주요내용

법률 제18053호 (2021.4.13)

- 【주요내용】
- 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 공공재개발사업의 사업성을 일부 보전할 수 있도록 해당 사업에서 건설·공급하는 주택에 대하여 분양가상한제 적용을 제외(제57조제2항 제5호)
 - 공공택지 외의 분양가상한제 적용지역에서 공공재개발 사업을 통해 건설·공급되는 주택에 대해서는 거주 의무 및 전매제한을 적용(제57조의2제1항제3호)
 - 국토교통부장관이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정 유지 여부를 재검토하는 주기를 조정대상지역의 경우와 동일하게 1년에서 반기로 단축(제63조 제6항)
- 【부 칙】
- 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「민간임대주택에 관한 특별법」개정 주요내용

법률 제17944호(2021.3.16)

- 【주요내용】
- 원룸형 주택의 매입임대주택 등록 허용(제2조제5호 및 제6조제1항제11호 및 제6조 제5항)
 - 2020년 8월 18일 개정된 민간임대주택법에서 ‘아파트’를 매입하여 임대하는 주택을 장기일반민간임대주택에서 제외하여 5층 이상의 원룸형 도시형 생활주택도 장기일반민간임대주택에서 제외되었음
 - 이에 따라, 협회 제도개선 의견을 반영하여 민간매입임대주택 등록이 허용되지 않는 ‘아파트’ 범위에 도시형생활주택은 제외되도록 개정하여 5층 이상의 원룸형 도시형 생활주택의 민간임대주택 등록을 허용함
 - ※ 임대등록 허용시 지방세특례제한법에 따른 취득세 감면(60㎡ 이하 면제)
- 【부 칙】
- 이 법은 공포한 날부터 시행. 다만, 제6조제1항제11호의 개정규정은 공포 후 2개월이 경과한 날부터 시행

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제31550호
(2021.3.23)

- 【주요내용】
- 공급촉진지구 토지 공급방법 및 시행자 변경(제18조의2, 제32조)
 - 공공기관이 공급촉진지구 내 조성 토지를 수의계약으로 공급할 수 있는 사유에 특별 설계 공모 등을 통해 선정된 경우도 추가하고, 시행자가 부도·파산 및 이와 유사한 경제적 사정이 있는 경우 공공기관·지방공사로 시행자 변경 가능
- 【부 칙】
- 이 영은 2021년 3월 23일부터 시행

「공공주택특별법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제31549호
(2021.3.23)

- 【주요내용】
- 소규모지구 공공주택 건설비용 적용 예외(제3조제3항)
 - 소규모 공공주택지구(30만제곱미터 미만)의 경우 해당 지역 수요 및 여건 등을 고려하여 주택유형별 건설비용을 지구계획승인권자와 협의하여 정할 수 있도록 함
 - 토지공급 공모 시 수분양자의 사업계획 평가근거 규정(제24조)
 - 기존 토지공급 제도는 추첨을 원칙으로 하여 계열사를 동원한 입찰 등 부작용이 발생하였음. 이에 토지 수분양자의 사업계획을 평가하여 공급할 수 있도록 제도를 개선함
 - 국공유지 복합개발 시 사용요율 완화(제34조제1항)
 - 국공유재산을 활용하여 공공주택 복합개발 사업을 시행하는 경우 국공유재산 사용료를 해당 재산가액의 1천분의 10 이상에서 1천분의 5 이상으로 완화
 - 존치부담금 이의신청 절차 등 마련(별표4)
 - 공공주택사업자는 지구 내 기존 건축물 등을 이전 또는 철거하지 않아도 사업에 지장이 없을 경우, 시설물을 존치하게 할 수 있고 이 경우 시설물의 소유자에게 공공시설 설치 등에 필요한 비용 일부를 존치시설 부담금으로 납부하도록 함. 부담금을 부과할 때 현행 규정상 이의신청 절차가 없고, 부담금 내역 등을 공개하도록 하는 규정이 없어 권리구제 및 부담금 징수의 투명성이 저하될 우려가 있으므로, 해당 절차를 신설
 - 과태료의 부과기준(별표5)
 - 분양전환 가격 기준을 위반하여 얻은 이익을 구체적으로 규정하고, 법 위반행위의 유형 및 횟수 등에 따른 과태료 부과 기준을 마련

- 【부 칙】
- 이 영은 2021년 3월 23일부터 시행

「건축법」개정
주요내용

법률 제17940호 (2021.3.16)

- 【주요내용】
- 건축물 안전영향평가와 관련하여 건축물 안전에 영향을 줄 수 있는 요소로 건축물의 구조, 지반 및 풍환경 명시(제13조의2제1항)
 - 건축물의 마감재료 등(제52조제1항)
 - 건축물 내부 마감재료로 복합자재를 사용하는 경우 불연재료가 아닌 심재(心材)도 방화에 지장이 없는 재료로 하도록하며, 건축물 외벽의 마감재료가 두 가지 이상의 재료로 제작된 경우 각 재료를 방화에 지장이 없는 재료로 하도록 함
- 【부 칙】
- 이 법은 2021년 12월 23일부터 시행

「건축물의 피난·방화
구조 등의 기준에 관한
규칙」개정 주요내용

국토교통부령 제832호
(2021.3.26)

- 【주요내용】
- 방화문 분류체계 개선*에 따른 방화문의 명칭 정비(제9조, 제13조, 제14조, 제21조)

* (방화문 분류체계 개선) 방화문의 명칭으로 방화 성능을 알 수 있도록 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간과 열을 차단할 수 있는 시간을 기준으로 60분+ 방화문, 60분 방화문 및 30분 방화문으로 방화문 종류 구분(「건축법 시행령」개정, 2020.10.8)
 - 비상문 자동개폐장치 설치(제13조제1항제5호 신설)
 - 층수가11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적 합계가 1만제곱미터 이상인 건축물의 경우 옥상 출입문에 비상문 자동개폐장치 설치
- 【부 칙】
- 이 규칙은 2021년 8월 7일부터 시행

「도시 및 주거환경
정비법」개정 주요내용

법률 제17943호 (2021.3.16)

- 【주요내용】
- 정비사업을 위한 인가사항 중 경미한 사항의 변경신고가 수리가 필요한 신고임을 명시(제35조, 제40조, 제50조, 제74조)
 - 공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제를 위한 협의 명확화(제85조제4항 및 제85조제5항)
 - 시장·군수 등의 정비사업 준공인가나 공사완료의 고시와 관련하여 협의를 요청받은

행정기관의 장이 10일 이내에 의견을 회신하도록 하고, 그 기간 내에 의견을 회신하지 아니하는 경우에는 협의가 이루어진 것으로 간주함

- 【부 칙】
- 이 법은 공포한 날부터 시행

「도시 및 주거환경
정비법」개정 주요내용

법률 제18046호 (2021.4.13)

- 【주요내용】
- 현행 제도로는 재개발이 어려운 지역에서도 주민들이 희망할 경우 재개발사업을 보다 쉽게 추진할 수 있도록 한국토지주택공사등이 재개발사업의 사업시행자로 참여하는 공공재개발사업 유형을 신설(제2조제2호나목)
 - 사업시행자가 한국토지주택공사등으로 일정 세대수 이상을 건설·공급하는 재건축 사업을 공공재건축사업으로 정의함(제2조제2호다목)
 - 공공재건축사업을 추진하는 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 함(제68조제4항)
 - 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하기 위하여 공공재개발사업을 추진 하려는 구역을 공공재개발사업 예정구역으로 지정할 수 있도록 함(제101조의2 신설)
 - 공공재개발사업 예정구역, 공공재개발사업 정비구역 또는 공공재건축사업 정비구역 지정에 필요한 사항을 심의하기 위하여 지방도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있도록 함(제101조의4 신설)
 - 공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 도 불구하고 완화된 용적률을 적용할 수 있도록 함(제101조의5 및 제101조의6 신설)
 - 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가에 관하여 필요한 사항을 통합심의할 수 있도록 함(제101조의7 신설)

- 【부 칙】
- 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

2021년 2분기 주택경기 전망,

부동산시장 연착륙 기대감 상승

올해 2분기 주택경기전망조사 결과를 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

조사
기간

2021. 3. 11 ~ 3. 30

조사
대상

전국 주택건설업체 대표 300업체(회원사)

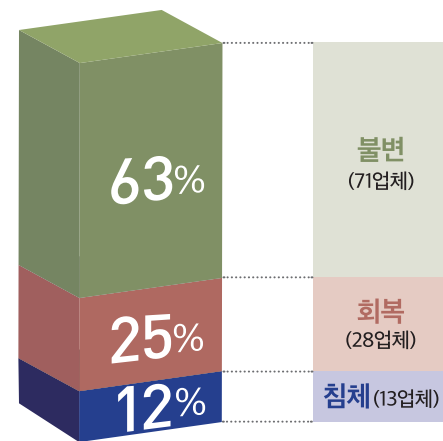
조사
방법

설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수
- 설문조사대상 300업체 중 112업체 답변(답변율:37%)

분석
방법

항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석

2021년 2/4분기 주택경기동향은



설문에 응한 112개 주택건설업체중 71개업체(63%)가 2021년도 2/4분기의 주택
경기를 1/4분기와 비슷할 것으로 응답했으며, 28개업체(25%)는 1/4분기보다 회복
될 것으로 내다봤다. 이는 1/4분기 주택경기 전망(불변(44%), 회복(32%)) 보다 다소
호전된 수준이다. 최근들어 세계적인 경기부양책 마련과 코로나19 백신 보급확대에
따른 실물경제의 점진적 호전, 2.4 주택공급대책에 따른 주택공급확대 기대감 등
부동산시장이 연착륙할 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

2분기 주택경기 회복이유는

37%

신규분양시장
호전예상
17업체

26%

시중자금
유동성 풍부
12업체

13%

실물경기
호전예상
6업체

13%

기존주택시장
회복예상
6업체

11%

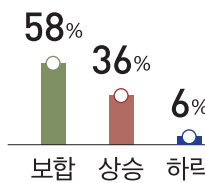
저금리기조
지속예상
5업체

세부항목별 주택경기전망

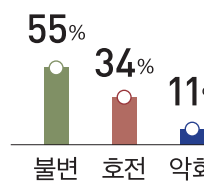
< 2021년 2/4분기 전망 (2021년 1/4분기 대비) >



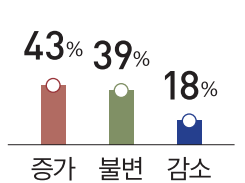
주택가격



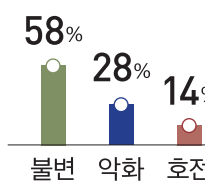
분양실적



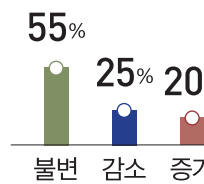
주택건설물량



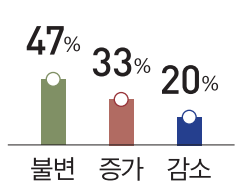
자금사정



택지 보유량

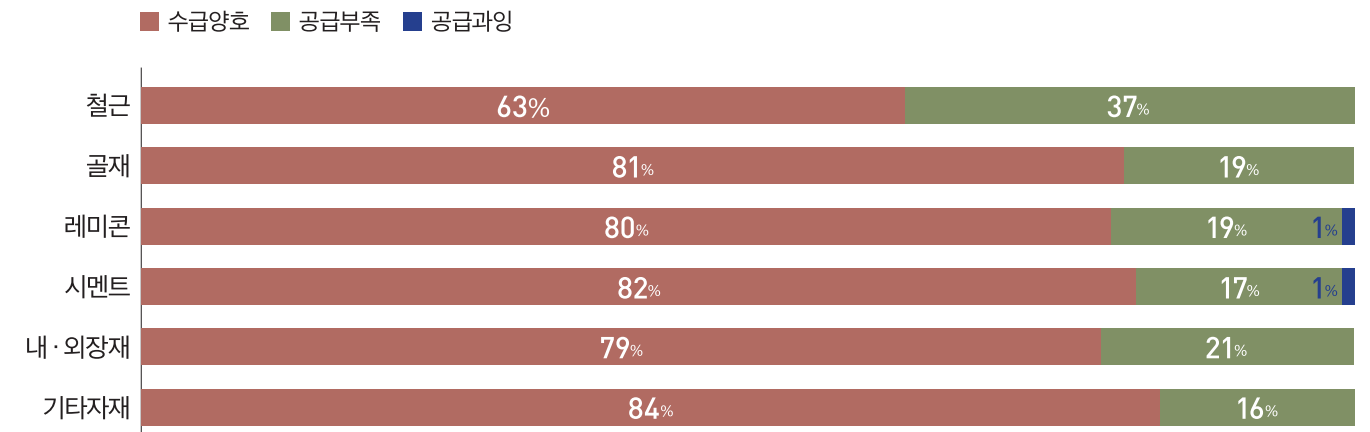


자재 구입량

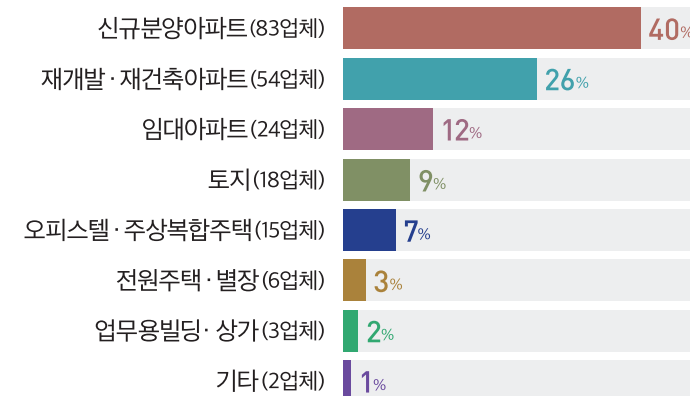


2/4분기 자재수급동향

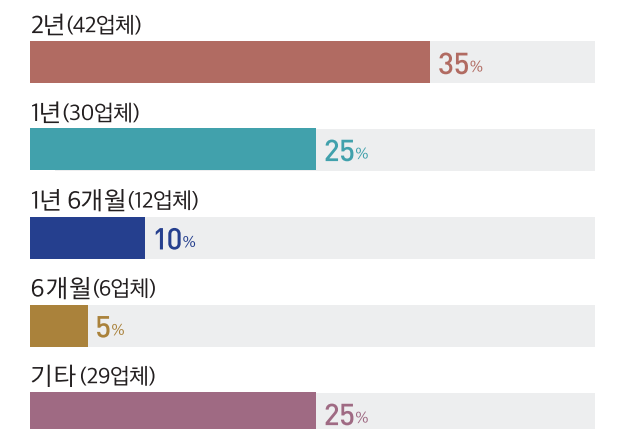
< 2021년 2/4분기 전망 (2021년 1/4분기 대비) >



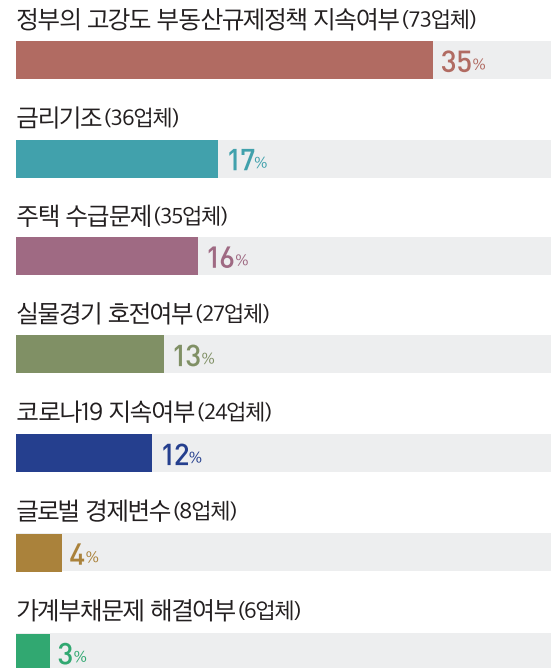
2/4분기 부동산 인기상품



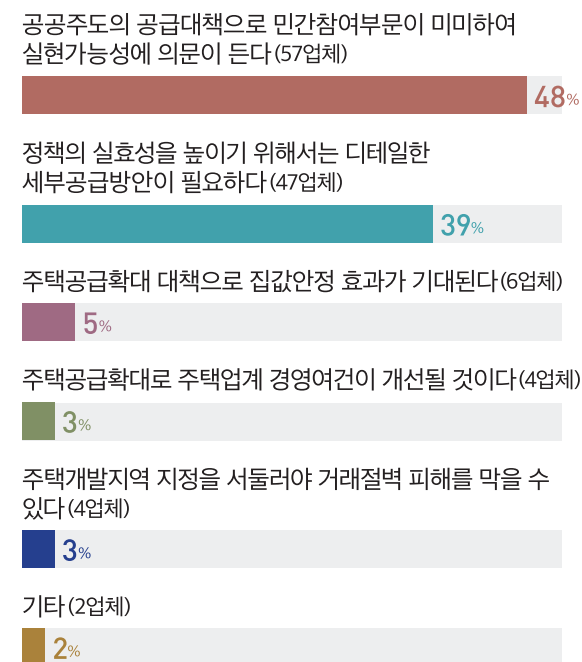
향후 주택시장 양극화현상 지속기간



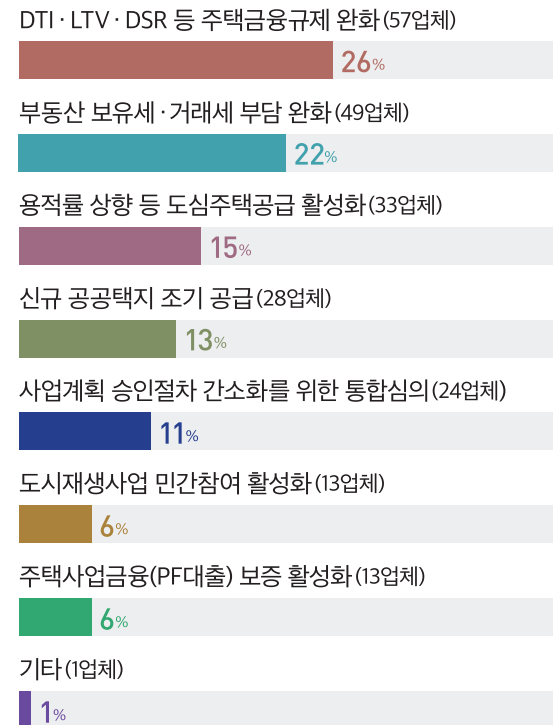
2/4분기 부동산시장에 가장 크게 영향을 미칠만한 요인



'2.4 주택공급대책'에 대한 주택업계 의견



주택건설경기 정상화를 위해 정부가 시급히 추진해야 할 부동산대책



'2.4 주택공급대책' 중 집값안정에 가장 효과가 있을 것으로 기대되는 내용



'2.4 주택공급대책'의 성공적 추진을 위해 보완할 점



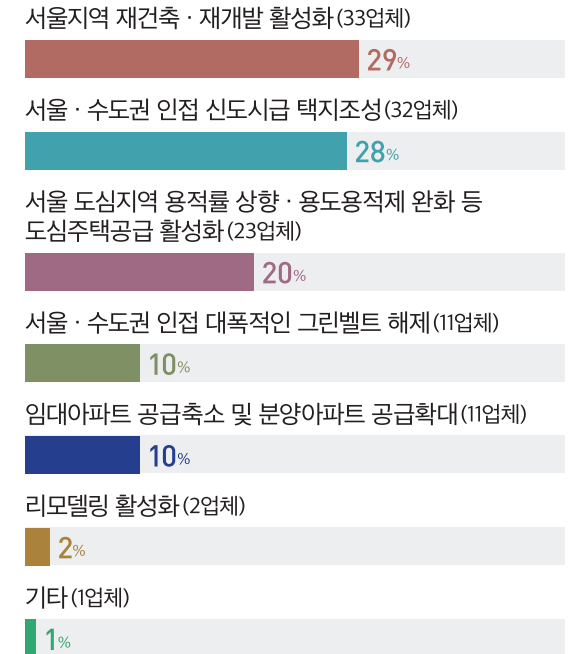
공공택지 공급제도 관련 개선해야 할 사항 (주관식 설문)

1	공공택지 입찰참여 조건 완화(주택공급실적 완화 등) (5업체)	28%
2	공공택지 부족에 따른 특단의 확대방안 필요(그린벨트 해제 등) (3업체)	17%
3	공공택지 공모사업 평가시 해당지역 주택업체에 대한 인센티브 강화 (2업체)	11%
4	대기업의 공공택지 독점 규제방안 필요 (2업체)	11%
5	기타(택지공급 규모에 따른 입찰 폐지 등) (6업체)	33%

정부의 주택정책 관련 개선해야 할 사항 (주관식 설문)

1	주택정책의 일관성 및 신뢰성 필요 (5업체)	17%
2	공공주도가 아닌 민간위주의 주택정책으로 전환 시급 (4업체)	12%
	각종 주택금융규제 완화 및 세제지원 확대 (4업체)	12%
	지방과 서울 · 수도권지역에 대한 차별화된 부동산정책 필요 (4업체)	12%
3	정부의 지나친 시장개입 자제 (3업체)	10%
	신규주택 공급확대를 위한 민간위주 재건축 · 재개발 활성화 (3업체)	10%
4	기타(민간 임대주택 활성화정책 필요 등) (8업체)	27%

서울 · 수도권 집값안정을 위해 시급한 주택공급방안



봄의 끝, 여름의 시작

신록예찬

봄꽃이 지고 나면 연두색의 푸른 강산이 펼쳐진다.

신록의 아름다움을 즐기기에 좋은 계절, 5월에 찾아가면 좋은 여행지를 소개한다.

글 · 사진 문유선 여행작가 '여행자의 방' 저자

신록에는 우리 사람의 마음에 참다운 기쁨과 위안을 주는 이상한 힘이 있는 듯하다. 신록을 대하고 앉으면 신록은 먼저 나의 눈을 씻고, 나의 머리를 씻고, 나의 가슴을 씻고, 다음에 나의 마음의 모든 구석구석을 하나하나 씻어낸다. 그리고 나의 마음의 모든 티끌-나의 모든 욕망과 굴욕과 고통과 곤란-이 하나하나 사라지는 다음 순간 별과 바람과 하늘과 풀이 그의 기쁨과 노래를 가지고 나의 빈 머리에, 가슴에, 마음에 고이고이 들어앉는다.

〈1948년 이양하의 수필집 '신록예찬' 중에서〉

봄꽃이 떨어지면 본격적인 신록(新綠)의 계절이 온다. 단어의 뜻 그대로 새로운 녹색, 형광색에 가까운 연두색 잎이 온 강산을 뒤덮는 모습은 언제 봐도 감동적이다. 잎이 점점 무성해지고 진초록으로 변해가는 과정이 모두 끝나면 봄의 끝, 여름의 시작이다.

신록의 아름다움을 즐기려면 잎이 넓은 활엽수가 많은 곳을 찾아가야 한다. 고도가 낮은 지역, 물가 주변이 유리하다. 신록을 만날 수 있는 시기는 지역마다 다르다. 평균 기온과 일조량 등 조건이 상이하기 때문이다.

타이밍도 중요하다. 신록이 가장 아름답게 보이는 시간은 이른 아침과 늦은 오후 햇살이 비스듬하게 비칠 무렵이다. 비가 내린 다음 날 길을 떠나도 좋다. 더 싱싱한 초록과 마주할 수 있다.

신록에 감싸인 병산서원의 전경. 서애 유성룡의 후예들이 스승을 기리며 만든 조선시대 서원이다.



01

안동 병산서원

경북 안동 병산서원 맞은편 낙동강변은 늦은 봄 정취가 빼어난 곳이다. 드넓은 백사장과 병풍처럼 주변을 두르고 있는 산자락이 천하 절경을 보여준다. 중간중간 큰 나무가 있어 한나절 소풍을 즐기기에 부족함이 없다.

병산서원은 서애 류성룡과 그 아들 류진을 배향한 서원이다. 모태는 하회마을을 사람들이 다니던 풍악서당이다. 조선조인 1572년에 류성룡이 지금의 장소로 옮겼다. 임진왜란 때 병화로 불에 탔으나 광해군 2년(1610)에 류성룡의 제자인 우복 정경세를 중심으로 한 사림에서 서애의 업적과 학덕을 추모하여 사묘인 존덕사를 짓고 향사하면서 서원이 되었다. ‘병산서원(屏山書院)’이라는 사액을 받은 것은 철종 14년(1863)이다. 1868년에 흥선대원군이 대대적으로 서원을 정리할 때도 살아남은 47곳 가운데 하나다. 병산서원 물길은 하회마을로 이어진다. 하회마을을 내려다 보는 부용대에 올라가 봐도 좋다.

안동 퇴계 오솔길

낙동강변 ‘퇴계 오솔길’도 신록 여행 추천 코스다. 퇴계 이황 선생이 도산서원에서 청량산까지 걷던 길이다. 퇴계는 “그림 속으로 들어간다”라며 이 길을 걷는 것을 즐겼다. 강변을 따라 걷다 보면 벽력암, 경암, 학소대, 미천장담 등 빼어난 절경들이 병풍같이 펼쳐진다. 퇴계는 이 길을 따라 걸으며 사유의 세계에 빠지는 것을 즐겼다.



02

- 01 ‘퇴계 오솔길’은 퇴계 이황 선생이 도산서원에서 청량산까지 걷던 길이다.
- 02 병산서원 맞은편 강변은 때문지 않은 자연을 만날 수 있는 곳이다.
- 03 화담숲에는 탐방을 위한 모노레일이 마련돼 있어 노약자도 편안하게 풍경을 즐길수 있다.

도산서원에서 시작하는 이 코스 전체는 차로 이동해도 20분 넘게 걸리는 먼 길이다. 단천교~청량산 조망대~농암종택의 단축코스를 이용하는 것이 일반적이다. 농암 이현보는 연산군때 사간원 정언으로 있다가 임금의 노여움을 사 안동으로 유배된 인물이다. 농암은 “정승 벼슬도 이 강산과 바꿀 수 없다.”라고 말을 했을 정도로 이곳의 경관을 아꼈다.

곤지암 화담숲

경기도 광주 곤지암리조트 뒤흘 ‘화담숲’은 135만 5,000㎡(41만평) 대지에 4,000여종의 식물이 자라는 아름다운 공간이다. ‘화담(和談)’이란 ‘두런두런 정답게 나누는 이야기’라는 뜻으로, ‘사람과 자연의 조화’를 바라던 창립자의 마음이 담겼다.

초여름 화담숲은 신록으로 빛난다. 이끼원과 자작나무 숲, 분재원에서도 색다른 초록빛을 만날 수 있다. 화담숲이 품고 있는 17개 테마정원은 5.3km 숲속 산책길로 거미줄처럼 이어져 지루할 틈이 없다. 곤돌라를 타고 이동할 수 있어 체력적인 부담이 적은 것도 화담숲의 장점이다.

화담숲 부근에서 더 조용한 산책길을 찾는다면 경안천습지생태공원이 있다. 탐방로가 잘 관리되고 있어 편안한 산책을 즐길 수 있다. 시간이 넉넉하다면 남한산성에도 올라가 보자. 서울 전체가 한눈에 내려다보이는 멋진 전망을 보여주는 명소다. 남한산성은 야경도 무척 아름답다.

03





대구 달성습지

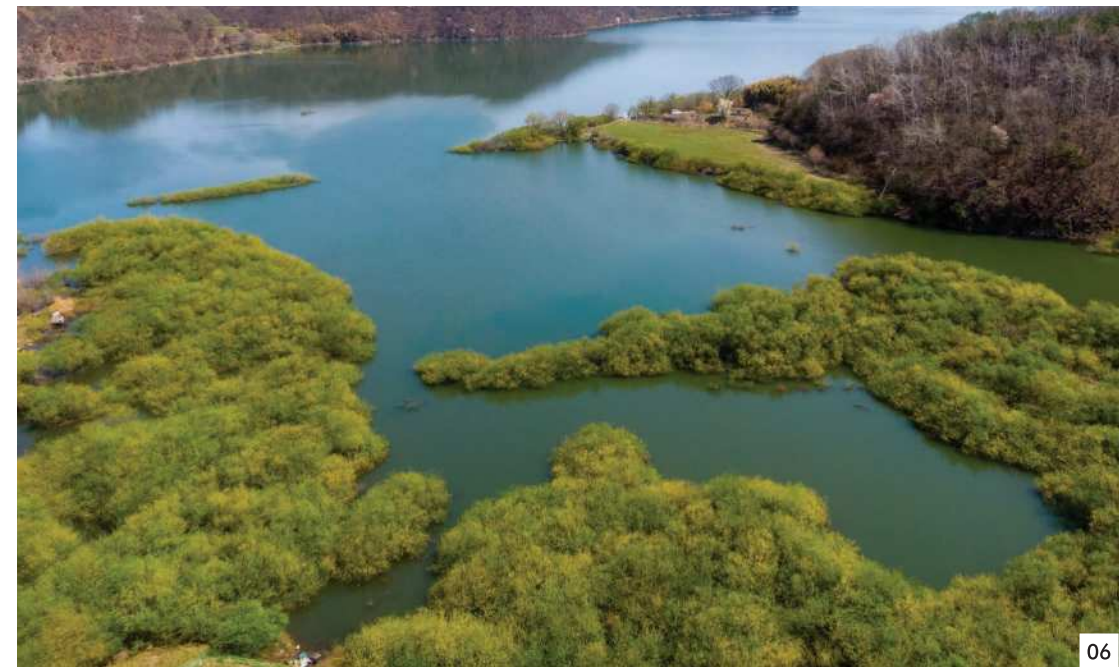
대구 달성습지는 '인생샷' 명소로 소문난 곳이다. 버려진 땅에 가깝던 달성습지는 조금만 비가와도 늪지로 변해 접근이 쉽지 않았지만 최근 야자 매트와 나무 데크로 탐방로를 정비해 접근성이 좋아졌다.

수양버들 주변으로 온갖 습지식물들이 뻗뻗하게 늘어난 모습은 일반적인 숲의 모습과 다른 몽환적인 느낌으로 가득하다. 사문진 나루터에서 달성습지 생태학습관을 잇는 폭 3.5m, 길이 1km의 생태탐방로를 따라 걸거나 유수지 뚝방길에서 직접 습지로 진입하는 여러 루트가 있다. 코스모스가 식재된 뚝방길 역시 커플 사진 촬영의 명소다. 최근 개관한 달성습지생태학습관에도 꼭 들러보자.

대구 팔공산자락 봉무공원에 있는 단산지도 신록 여행을 위해 가볼만하다. 단산지를 한 바퀴 도는 길이 3.9km, 폭 0.5~1m의 산책로는 자연 친화적으로 꾸며진 아름다운 길이다. 봉무공원은 팔공산 자락에 조성된 레포츠공원으로, 수상스포츠를 즐길 수 있는 저수지인 단산지와 어린이놀이터, 녹지공간이 잘 어우러져 있다.

전북 완주 경천호

경천저수지는 전북 완주군 화산면 성북리, 운제리, 화평리 등 3개리에 걸쳐 있다. 경천저수지는 농사에 쓰는 물을 담아 둔 저수지로, 폭 1km, 직선거리로 3~4km나 되는 제법 큰 규모의 저수지다. 저수지 형태가 인삼을 거꾸로 세워 놓은 듯이 상류가



- 04 대구 단산지는 도심과 가까운 자연 공원내에 있어 접근성이 뛰어나다.
- 05 대구달성습지는 쉽게 보기 어려운 습지의 식생을 관찰할 수 있는 곳이다.
- 06 완주 경천저수지는 인파가 붐비지 않아 호젓한 산책을 즐길 수 있는 여행지다.
- 07 괴산 화양구곡은 조선시대 선비 송시열의 유적이 남아있는 여행지다.
- 08 괴산 산막이옛길은 옛 사람들이 다니던 길을 복원해 도보여행 코스로 만든 곳이다.

두 갈래로 나누어져 있으며 하류 쪽은 들쭉날쭉하게 생겨 굴곡이 심하다. 가까운 갭금마을과 오복마을이 내려다보이며 시원스럽게 펼쳐지는 풍경이 일품이다. 완만한 계곡과 높지 않은 등산로 때문에 호젓한 기분으로 낚시를 즐기기에 좋다. 특히 하류 쪽은 강태공들에게 인기명소. 릴, 장줄낚시가 잘되며 붕어, 잉어, 가물치, 향어 등 어종도 다양한 편이다. 90cm급 잉어도 자주 나온다.

충북 괴산 산막이옛길과 화양구곡

산막이옛길은 충북 괴산군 칠성면 사오랑 마을과 산막이 마을을 오갔던 10리길이다. 장막처럼 산으로 둘러싸여 있어 '산막이'라고 불렸으며, 마을 사람들이 옛날부터 다니던 길이다. 아름다운 풍경과 걷기 좋은 나무 데크 길이 있어 많은 이들이 찾는다.

산막이옛길과 충청도 양반길을 이어주는 연하협구름다리도 건너보자. 이 다리는 길이 167m, 폭 2.1m의 아름다운 현수교로 괴산호의 절경과 산막이옛길을 한눈에 내려다볼 수 있는 명소다.

화양구곡은 괴산을 대표하는 명소다. 속리산 국립공원 화양천을 따라 제1곡 경천벽에서 제9곡 파곶까지 풍광이 빼어난 9개 계곡으로 이뤄졌다. 지난해 주변을 도는 둘레길이 완성돼 탐방이 더욱 편해졌다. 청천면 후영리 후영교에서 송면리 송면교까지 화양구곡 10km 구간에 데크(4km)와 야자매트길(1km)이 조성돼 있다.



숙면을 돕는 식단

저녁에 더 좋은 음식

저녁에는 부교감신경을 활성화하고 건강한 수면에 도움이 되는 음식을 섭취해야 한다.

그래야 밤새 속도 편하고 숙면을 취할 수 있다. 저녁식단에 올리면 좋은 음식 5가지를 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜브크리에이터

스트레스 해소에 뛰어난 음식 **해조류**

해조류에는 ‘안티 스트레스 미네랄’이라고도 불리는 마그네슘이 매우 풍부하다. 다 시마와 미역 모두 마그네슘이 풍부해서 근육의 긴장을 풀고 스트레스를 해소하는 효능이 뛰어나다. 뿐만 아니라 해조류에는 알긴산 같은 다당류 성분이 많이 들어 있는데, 이것이 장에 있는 유산균들의 먹잇감인 프리바이오틱스가 되기 때문에 다음 날 건강한 배변을 돕는다.

뇌의 열을 떨어뜨리는 음식 **상추, 양상추**

쌈 싸 먹는 상추와 아삭아삭하게 씹어먹는 양상추 모두 좋다. 상추의 하얀 진액 안에는 락투세린과 락투신이라는 알칼로이드 성분이 풍부해서 해열·진통·수면유도 효능이 있다. 우리 몸은 뇌와 심부의 체온은 떨어지고 대신 피부와 손발이 따뜻해 져야 비로소 편안하게 잠든다. 이런 균형을 잡아주는 것이 상추이기 때문에 저녁에 먹으면 특히 더 좋다. 상추 중에서는 보라빛을 띠는 적상추에 성분이 가장 많다.

잠을 부르는 슈퍼푸드 **당근**

당근은 그 자체만으로 혈관과 심장병 예방에 좋은 슈퍼푸드지만 저녁에 먹으면 더 좋은 이유가 있다. 펜실베이니아 대학교의 연구에 따르면 당근에는 알파카로틴 성분이 풍부해서 금방 잠이 들 수 있게끔 돕는 것으로 나타났다. 또한 당근 속의 카로틴 성분은 지방질과 같이 섭취했을 때 흡수가 잘 되기 때문에 기름진 요리와 함께 생 당근 스틱 2~3개씩을 먹어주면 좋다.

멜라토닌이 풍부한 음식 **체리**

사람은 자연스러운 노화과정으로 나이가 들수록 수면을 유도하는 호르몬인 멜라토닌 농도가 떨어지기 때문에 체리처럼 멜라토닌이 풍부한 음식을 저녁에 꾸준히 섭취하면 좋다. 체리도 두 가지 종류가 있다. 마트에서 사 먹는 체리는 대부분 단맛이 많아서 먹기 좋은 스위트 체리다. 단맛보다는 신맛이 강한 체리는 타트 체리라고 부른다. 타트 체리는 멜라토닌 함량이 6배 더 높아서 수면에 특히 도움이 된다.

숙면 유도에 좋은 견과류 **호박씨**

저녁에 먹으면 더 좋은 견과류가 호박씨다. 호박씨 100g당 약 600mg 트립토판이 함유되어 있고 아연 또한 풍부하기 때문이다. 트립토판은 숙면을 유도하고 아연은 테스토스테론 수치를 조절해서 남성 생식기 건강을 향상시킨다.

특히 전립선 비대증 관리가 필요한 남성들은 저녁에 살짝 볶은 호박씨 한 줌을 섭취하거나, 호박씨 30g과 물 1L를 20분간 끓여서 한 잔씩 꾸준히 먹으면 도움이 된다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

김민호 (주)원건설 회장 ‘감사와 기여’의 가치관으로 국민의 꿈을 짓는 건설인



주택브랜드 힐데스하임으로 잘 알려진 (주)원건설은 1984년 창립 이래 건축, 감리, 토목, 해외건설, 레저 등 다양한 분야에서 성장을 지속해온 충북의 대표 건설사다. 36년간 원건설을 이끌어온 김민호(70) 회장은 ‘감사와 기여’의 가치관을 바탕으로 언제나 고객을 생각하며 고객의 꿈을 짓는다는 마음으로 최선을 다해왔다고 말한다. 김 회장이 추구하는 ‘감사와 기여’의 가치관은 지역사회에 대한 적극적인 나눔으로도 실천되고 있다.

글 구선영 사진 왕규태



01 대한적십자사 고액 기부자모임 레드크로스 아너스클럽에 가입한 김민호 회장. 부인인 이경애 원건설 공동대표(사진 왼쪽)와 함께 했다.

02 김민호 회장은 2018년 반기문 전 유엔사무총장과 함께 ‘자랑스러운 충북인상’을 받았다.

03 원건설 직원들과 함께 기업의 가치관을 만들고 선포하는 행사 모습

건설분야 종사자 최초, ‘자랑스러운 충북인상’ 수상

“한 가정이 건강하게 유지하려면 가족 나뉘는 주관이 필요하듯이, 기업운영에도 가치관이 필요합니다. 원건설의 핵심가치는 ‘감사와 기여’입니다. 감사한 마음을 가질 때 성공도 하는 것이며 기여를 할 때 더 큰 보람을 느끼는 것이죠.”

충북 청주시 원건설 사옥 13층 접견실에 들어서자 벽면 중앙에 김민호(70) 회장이 강조하는 ‘감사와 기여’라는 단어가 또렷하게 붙어 있다.

“매사에 감사한 마음을 가지면 긍정의 힘이 생겨요. 긍정 하는 사람이 성공하지 부정하는 사람은 성공하기 어렵습니다. 그리고 사회와 조직에 기여하겠다는 자세도 중요합니다. 축구경기를 생각해 보세요. 골을 넣어 팀에 기여한 선수는 기분이 날아갈 듯 좋지 않습니까?”

자신 역시 기여하는 사람이 되고자 노력해 왔다는 김 회장이 충북도민회가 수여하는 ‘자랑스러운 충북인상’을 받은 것은 새삼스러운 일이 아니다. 이 상은 충북의 위상을

드높이고 지역발전에 이바지한 각 분야의 자랑스러운 충북인에게 주어진다. 2018년 당시 반기문 전 유엔사무총장과 함께 수상했으며 특히 김 회장은 역대 수상자 중 건설분야 종사자로는 ‘최초’였다. 김 회장은 “나는 한 것이 별로 없다”고 말하지만 그의 발자취는 자랑스럽게 여기기에 충분해 보인다.

짓는 집마다 화제, 감리·토목·해외·레저사업까지

김 회장은 젊은 시절 건축사로 활동한 독특한 이력을 지녔다. 1984년 원건축사사무소로 출발해 풍부한 공동주택 설계와 감리 경험을 거쳐 2004년 주택브랜드 힐데스하임을 론칭했다. 현재 공급된 힐데스하임은 국내 1만 8,000세대, 해외 3,000세대 등 2만 1,000세대에 이른다.

원건설은 짓는 아파트마다 화제를 모았다. 170m 이상의 중앙공원, 대지 고저차를 활용한 데크식 주차장, 3개 층을 사용하는 공동주택 등 매번 새로운 공간창출과 뛰어난 품질혁신으로 2007년 환경주거문화대상, 2017년과 2019년



04



05



06

04 힐데스하임 컨트리클럽과 제천 영육아원이 MOU를 맺고 컨트리클럽 초청 행사를 열었다.
05 김 회장은 지난해 10월 청주지역 취약계층을 위해 1억원을 선뜻 기부했다.
06 호애장학재단을 설립해 2009년부터 2억원이 넘는 장학금을 지원해왔다.

살기좋은 아파트 선발대회에서 국토부장관상을 수상했다. 원건설은 택지개발사업의 선두주자이기도 하다. 세종 행정중심복합도시를 비롯해 원주, 김천, 전주 등의 혁신도시와 위례, 양주 등의 신도시에 이르기까지 지금까지 17개 택지개발사업에 참여했으며 개발 연면적만 740만평에 이른다.

해외에도 진출했다. 리비아에 고급빌라를 공급해 2008년 2,000만불 수출의 탑, 2009년 3,000만불 수출의 탑을 수상했다. 레저사업도 빼놓을 수 없다. 원건설의 자체 기술력으로 조성한 제천 힐데스하임 컨트리클럽은 볼빅 아시아투어를 성공적으로 개최했으며 아시아 100대 골프코스에 선정되는 등 그 가치를 인정받았다.

원건설은 지난 36년간 건축은 물론 토목, 감리, 해외건설, 레저사업을 아우르는 내실있는 성장을 지속하며 500여명의 직원이 일하는 충북의 대표적인 고용창출기업으로 자리를 잡았다.

“배우고 익히는 학습 중요”…장학사업에 정성

김 회장은 원건설이 성장하고 외연이 확대될수록 기업이 익을 사회에 환원하는 일에 적극 나서왔다. 그중 장학사업에 대한 열정이 특별하다. 2009년 12월 (재)호애장학재단

이사장으로 취임 이후 지난해까지 205명의 학생에게 2억 2,050만원을 지급했다.

“제가 성장하던 시대는 집안 형편 때문에 학교에 가지 못하는 아이들이 많았습니다. 지금도 어려운 사람은 있어요. 우리 눈에 잘 드러나지 않을 뿐이죠. 학교는 일생에서 기본을 배울 수 있는 한 번의 기회입니다. 그래서 아이들이 학업을 중단하지 않도록 돕고 싶습니다.”

김 회장은 1970년대 인하대학교 건축공학과에서 수학하고, 2001년 충북대학교에서 공학석사 학위를 받았다. 회갑의 나이를 넘긴 2014년에는 박사학위에 도전하여 공학박사가 됐다. 그의 일생은 배우고 익히는 과정의 연속이었고 그 과정을 통해 성공도 이뤘다. 누구보다 학습의 중요성을 크게 실감했기에 호애장학재단 외에도 진천군장학회, 음성장학회, 제천시인재육성재단 등에 장학금 기탁을 이어왔다.

김 회장은 체육발전에도 관심이 크다. 충북체육회에 5,000만원을 기탁했는데 그의 젊은 시절 전국체전에서 충북이 꼴찌를 도맡았던 기억 때문이다. “충북 사람이 잘 하면 기쁘더라”는 그는 충주무예마스터십 지원에도 거금을 쾌척했다. 택견의 본산지인 충주의 체육발전에 보탬이 되고 싶은 마음에서다.

- 07 원건설은 충북사회복지공동모금회의 나눔명문기업이다. 2004년부터 2억 2,000여만원을 기탁했다.
- 08 오창 코아루 아파트에 입주민들이 제작한 감사의 조각상이 세워졌다.
- 09 최근 준공한 서울 힐데스하임 올림픽파크 입주민들이 원건설을 방문해 감사패를 전달했다.



07



제천 힐데스하임 컨트리클럽을 주축으로 사회봉사활동도 활발히 펼치고 있다. 2019년 제천 영육아원 및 살레시오의 집과 MOU를 체결하고 분기별로 꾸준히 봉사활동을 전개하고 있다.

그밖에도 청주지역 취약계층을 위해 수억원을 내놓고 재난지역에 수천만원씩 기부하는 등 충북지역에서 기여할 수 있는 곳을 찾아 나눔의 손길을 전하고 있다.

좋은 집 짓는 것도 기여, 큰 자부심 느껴

김 회장은 ‘입주민들로부터 감사패를 받는 건설 사장님’으로 알려졌다. 최근 준공한 서울 힐데스하임 올림픽파크 아파트 주민들은 청주에 자리한 원건설까지 직접 찾아와 그의 손에 감사패를 건넸다.

가장 기억에 남는 것은 2006년 준공한 첫 번째 아파트다. 힐데스하임 브랜드 론칭 전 오창과학단지에 지은 오창 코아루가 그곳이다. 948세대로 당시 쟁쟁한 대기업과 견본

주택을 동시에 개장했음에도 가장 좋은 평가를 받았다.

“오창 코아루 주민들이 초청하여 갔더니, 직접 지은 감사의 시를 비석에 새겨 제막식을 하고 제게 표창장도 주는 겁니다. 말로 표현할 수 없을 만큼 큰 행복을 경험했습니다.”

김 회장은 누군가의 꿈을 현실로 만들고, 누군가의 어려움을 희망으로 바꿀 때 얻게 되는 행복감이 좋다고 말한다. 집 짓는 일에도, 사회공헌에도 열정을 다해온 이유다. ‘감사와 기여’의 가치가 톱니바퀴처럼 맞물려 김 회장의 일과 삶에 윤활유가 되어주는 것으로 보인다.

“제가 은퇴한 후에도 원건설의 직원들이 ‘감사와 기여’의 가치관을 잘 실천해 주었으면 하는 바람입니다. 원건설의 목표는 큰 회사를 만드는 것이 아니라 좋은 집을 지어 드리는 것이 되어야 해요. 그것이 기업으로서 할 수 있는 가장 큰 기여일 것입니다. 그리고 무엇보다 직원들이 국민들의 꿈을 설계하는 직업에 큰 자부심을 갖고 감사하는 마음으로 일하기를 바랍니다.”



08



09

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)영무건설 박재홍 회장,

‘유공기업대표 법무부장관 감사패’ 수상

(주)영무건설 박재홍 회장(중앙회장, 사진 오른쪽 첫 번째)과 (주)영무토건 박헌택 대표(사진 왼쪽 첫 번째)가 4월 7일 ‘유공기업대표 법무부장관 감사패’를 받았다. 감사패는 여성출소자에게 안정적인 보금자리를 제공하고 사회복귀를 돕기 위해 광주남부지소 리모델링 공사 지원에 헌신한 기업 대표자에게 격려와 감사의 뜻을 전달하고자 마련됐다.



(주)경성리츠 채창일 대표이사,

고용노동부장관상 ‘노사협력 최고경영자상’ 수상

(주)경성리츠 채창일 대표이사(부산사회 소속, 사진 오른쪽)가 3월 25일 협력적 노사관계를 구현하고 산업평화 정착과 지역경제 발전에 공헌한 공로로 고용노동부장관상 ‘노사협력 최고경영자상’을 수상했다. 채창일 대표는 임직원 추가 성과급 지급과 포상여행 지원, 윤리경영을 위한 직원교육 등 상생경영을 펼치고 있다.



(주)종하아이앤씨 이상현 대표이사,

울산시 성실 납세자 포상 수상

(주)종하아이앤씨 이상현 대표이사(울산경남도회 소속)는 4월 1일 개최된 ‘2021년 울산광역시 유공·성실 납세자 포상 시상식’에서 성실납세 포상자로 선정됐다. 포상자에게는 일정 기간 세무조사 유예, 울산 시금고(경남은행, 농협은행) 대출금리 우대 등의 혜택이 주어진다.



고운주택(주) 정기섭 회장,

광주과학기술원 기술경영아카데미 총동문회장 취임

고운주택(주) 정기섭 회장(중앙회 부회장, 광주전남도회 부회장, 사진 왼쪽)은 3월 23일 광주과학기술원 오룡관에서 개최된 광주과학기술원 기술경영아카데미(GTMBA) 제7차 정기총회에서 총동문회장으로 선출됐다. 정기섭 회장은 “동문들 간에 소통과 교류를 촉진하여 GTMBA를 최고 명품 아카데미로 발전시켜 나가도록 노력하겠다”고 말했다.



(주)여성종합건설 정한식 대표이사,

프로골프단 출정식 및 아마추어 골퍼 후원식 개최

(주)여성종합건설(대표이사 정한식, 부산사회 이사, 사진 왼쪽 네 번째)은 3월 5일 프로골프단 출정식과 더불어 아마추어 골퍼 후원식을 개최했다. 후원식에서 가동초등학교 손제이 학생 등 5명에게 각 1,000만원씩 총 5,000만원의 장학금을 전달했다. 정한식 대표가 이사장을 맡고 있는 여성스포츠재단은 골프 선수 지원 및 후원활동에 앞장서고 있다.



(주)경성리츠 채창일 대표이사,

서울시 사회주택 1호, ‘울집네스트 미아1차’ 준공

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산사회 소속, 사진 오른쪽 다섯 번째)가 서울시 사회주택(토지지원리츠) 1호 주택인 울집네스트 미아1차를 준공하고 3월 26일 개관식을 열었다. 울집네스트 미아1차는 미아동 321-4번지 일대에 지상1층~지상6층으로 투룸, 원룸과 코워킹 주거상품인 Nsuit 등 다양한 형태의 임대주택으로 조성됐다.



**(주)다운글로벌 김경도 대표이사,
‘김해울하 더스카이시티 제니스&프라우’ 건본주택 개관**

(주)다운글로벌(대표이사 김경도, 울산경남도회 소속)은 경남 김해시 신문동에 분양하는 ‘김해울하 더스카이시티 제니스&프라우(지역주택조합 총 4,393세대 중 일반분양 1,882세대)’ 건본주택을 3월 26일 김해시 부원동 188번지에 개관했다. 최고 49층 높이로, 완공시 사통팔달 교통망을 갖춘 김해 최대규모의 랜드마크 단지로 거듭날 예정이다.



**(주)호반건설 김상열 회장,
‘오산세교 호반써밋 그랜빌·라테라스’ 건본주택 개관**

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 경기 오산 세교지구에 분양하는 ‘호반써밋 그랜빌(총 867세대)·호반써밋 라테라스(총 208세대)’ 건본주택을 3월 26일 경기도 오산시 세교동 560-1번지에 개관했다. 단지 인근에 수도권 지하철 1호선 오산대역 및 서울 접근이 용이한 버스 정류장을 갖추어 소비자들의 이목을 끌었다.



**(주)라인엘하우징 조승모 대표이사,
‘대구안심 파라곤 프레스티지’ 건본주택 개관**

(주)라인엘하우징(대표이사 조승모, 광주전남도회 소속)은 대구시 안심뉴타운에 분양하는 ‘대구안심 파라곤 프레스티지(총 759세대)’ 건본주택을 3월 26일 동구 동호동 356-2번지에 개관했다. 6명의 전문 가든디자이너가 만든 명품 작가정원을 비롯해 지하주차장 진출입공간 녹화 등 다채로운 조경특화설계를 도입해 주목받고 있다.



**서한(주) 조종수 대표이사,
‘오페라 센텀파크 서한이다음’ 건본주택 개관**

서한(주)(대표이사 조종수, 대구시회 소속, 중앙회 대의원)은 대구시 북구 고성동에 분양하는 ‘오페라 센텀파크 서한이다음(총 417세대)’의 건본주택을 3월 26일 북구 침산동 156-18번지에 개관했다. 단지 인근에 DGB대구은행파크, 대구복합스포츠타운, 오페라하우스 등이 위치하는 등 뛰어난 문화생활 인프라를 자랑한다.



**세종중흥건설(주) 정원주 회장,
‘중흥S-클래스 파크시티’ 건본주택 개관**

세종중흥건설(주)(회장 정원주, 광주전남도회장)는 경기 고양시 덕은지구에 공급하는 ‘고양덕은 중흥S-클래스 파크시티(총 894세대 중 공공지원 민간임대 391세대)’ 사이버 건본주택을 3월 26일 개관했다. 주택도시보증공사 임대보증 가입을 통해 민간임대아파트의 안정성을 높인 점이 돋보인다. 건본주택은 덕양구 신원동 630-2번지에 마련했다.



**골드클래스(주) 박철홍 회장,
‘동대구역 골드클래스’ 건본주택 개관**

골드클래스(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문)은 대구시 동구 신암동에 분양하는 ‘동대구역 골드클래스(총 392세대)’ 건본주택을 3월 26일 동구 동대구로 999번지에 개관했다. KTX, SRT를 이용할 수 있는 동대구역이 단지에서 직선거리 300미터 이내에 위치하며 신세계백화점 대구점 등 풍부한 생활편의 시설을 갖추고 있다.



**남해종합건설(주) 김형석 대표이사,
‘봉선로 르 오네뜨’ 건본주택 개관**

남해종합건설(주)(대표이사 김형석, 광주전남도회 소속)은 광주시 남구 주월동에 분양하는 ‘봉선로 르 오네뜨(총 70세대)’ 건본주택을 3월 26일 서구 화정동 750-12번지에 개관했다. 봉선시장, 이마트, 롯데마트, 롯데아울렛 등 다양한 규모의 상업시설을 비롯해 원광대병원, 전남대병원, 조선대병원 등 최상의 의료시설과 인접해 있다.



**(주)라인애프라임 원대중 대표이사,
‘이지더원 2차’ 건본주택 개관**

(주)라인애프라임(대표이사 원대중, 광주전남도회 소속)은 강원 춘천시 우두지구에 공급하는 ‘이지더원 2차(총 1,318세대 중 기업형 민간임대 402세대)’ 건본주택을 4월 2일 춘천시 온의동 588번지에 개관했다. 기업형 임대주택으로 입주시까지 전매가 자유롭고 임대료도 주변시세 대비 저렴해서 실수요자들의 높은 관심을 끌었다.



(주)한라공영 최동욱 대표이사,
‘대구역 한라 하우스엔트 센트로’ 건본주택 개관
(주)한라공영(대표이사 최동욱, 대구시회 감사)은 대구시 중 구 태평로에 분양하는 ‘대구역 한라 하우스엔트 센트로(총 228 세대, 아파트 132세대·오피스텔 96실)’ 건본주택을 4월 9일 동구 신천동 328-2번지에 개관했다. 대구 최대 중심가인 동성로와 롯데백화점 대구점까지 걸어서 이용할 수 있는 뛰어난 입지를 갖춘 단지다.



(주)칸타빌 박세한 대표이사
‘증평 송산지구 칸타빌’ 건본주택 개관
(주)칸타빌(대표이사 박세한, 충북도회 소속)은 충북 증평군 송산지구에 분양하는 ‘증평 송산지구 칸타빌(총 330세대)’ 건본주택을 4월 16일 증평군 미암리 581번지에 개관했다. 증평군 최초로 지상에 차량이 없는 단지로 계획하고 84㎡ 타입 전 세대에 남향배치 평면을 적용해 쾌적하고 안전한 주거환경을 제공할 것으로 보인다.



헤림건설(주) 한동주 회장,
‘평화광장 모아엘가 비스타’ 건본주택 개관
헤림건설(주)(회장 한동주, 광주전남도회 고문)는 전남 목포시 상동에 공급하는 ‘평화광장 모아엘가 비스타(총 217세대, 아파트 154세대·오피스텔 63실)’ 건본주택을 4월 9일 목포시 상동 1123번지에 개관했다. 10년 전세형 임대아파트로 고급 마감재와 공간 활용도를 높인 세대설계를 선보이며 높은 청약경쟁률을 기록했다.



(주)대경종합건설 이윤우 회장,
‘화성 우미린 센트포레’ 건본주택 개관
(주)대경종합건설(회장 이윤우, 울산경남도회 고문)은 경기 화성시 태안3지구에 공급하는 ‘화성 우미린 센트포레(총 650세대)’ 사이버 건본주택을 4월 16일 개관했다. 단지는 수원일반산업단지, 가장일반 산업단지, 세마일반산업단지 인근에 위치하여 뛰어난 직주근접성을 자랑한다. 건본주택은 화성시 반송동 99번지에 마련했다.

대한주택건설협회 회원사 3월 분양실적 총 37개 현장, 17,373세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주예정일
관악 중앙하이츠 포레	관악효신연립가로주택정비사업조합	서울 관악구 봉천동	34	2022.6
안락 스위첸	케이비부동산신탁(주)	부산 동래구 안락동	220	2024.1
이안 엑소디움 에이팩스	(주)위성도시건설	대구 달서구 감삼동	117	2025.
다사 동의 센트럴파크	(주)동의건설	대구 달성군 다사읍	69	2021.4
화원 동화아이위시	(주)동화건설	대구 달성군 화원읍	568	2024.9
동대구역 골드클래스	보광종합건설(주)	대구 동구 신암동	329	2024.4
호반써밋 이스텔라	(주)호반산업	대구 동구 율암동	315	2022.12
안심 파라곤 프레스티지	(주)라인엘하우징	대구 동구 율암동	759	2023.3
오페라 센텀파크 서한이다음	아시아신탁(주)	대구 북구 고성동	417	2023.9
힐스테이트 만촌역	한국자산신탁(주)	대구 수성구 만촌동	658	2024.12
힐스테이트 달성공원역	우리자산신탁(주)	대구 중구 태평로3가	320	2024.1
시티오씨엘 3단지	아시아신탁(주)	인천 미추홀구 학익동	977	2024.12
광주 산정 대광로제비앙	(주)디에이치개발	광주 광산구 산정동	213	2023.1
봉선로 르 오네뜨	남해종합건설(주)	광주 남구 주월동	70	2023.1
힐스테이트 광천	대신자산신탁(주)	광주 서구 광천동	305	2024.1
광양 푸르지오 더센트럴	케이비부동산신탁(주)	전남 광양시 황금동	565	2023.11
계룡 자이	우리자산신탁(주)	충남 계룡시 두마면	600	2023.7
더샵 센트로	(주)무궁화신탁	충남 아산시 배방읍	939	2023.1
천안 한양수자인 에코시티	교보자산신탁(주)	충남 천안시 동남구	3,200	2024.1
울산 뉴시티 에일린의 뜰 1차	아이에스동서(주)	울산 울주군 청량읍	803	2024.1
창원 마창대교 유보라 아이비파크	(주)반도건설	경남 창원시 마산합포구	847	2024.3
진해남문 리젠시빌란트 더웰	(주)리젠시빌주택	경남 창원시 진해구	458	2024.3
디 엘본 S136	우리자산신탁(주)	경남 통영시 광도면	136	2023.11
힐스테이트 라피아노 삼송3단지	한국자산신탁(주)	경기 고양시 덕양구	144	2023.1
힐스테이트 라피아노 삼송2단지	한국자산신탁(주)	경기 고양시 덕양구	31	2023.1
힐스테이트 라피아노 삼송1단지	한국자산신탁(주)	경기 고양시 덕양구	277	2023.1
오산 세교2지구 호반써밋 그랜빌	(주)호반산업	경기 오산시 귀동	867	2023.7
오산 세교지구 호반써밋 라테라스	(주)호반호텔앤리조트	경기 오산시 수청동	208	2023.4
파주운정신도시 디에트로 라 포레	대방개발기업(주)	경기 파주시 목동동	297	2023.5
파주운정신도시 디에트로 더 클래스	대방개발기업(주)	경기 파주시 목동동	512	2023.8
삼척 센트럴 두산위브	신영부동산신탁(주)	강원 삼척시 정상동	736	2024.2
리치먼드 힐 철원	코리아신탁(주)	강원 철원군 갈말읍	184	2022.7
홍천 금호어울림 더퍼스트	한국자산신탁(주)	강원 홍천군 홍천읍	580	2024.1
횡성 벨라시티	아시아신탁(주)	강원 횡성군 횡성읍	206	2023.1
봉명 HS포레	코리아신탁(주)	충북 청주시 흥덕구	220	2023.9
이안 더 프리미스 노형	갑을개발(주)	제주 제주시 노형동	80	2022.8
연동 한일 베라체 더 퍼스트	아시아신탁(주)	제주 제주시 연동	112	2023.5

박재홍 회장, 국가보훈처 황기철 처장(장관) 면담 국가유공자 주거여건개선사업 관련 정부포상 확대 요청



국가보훈처 황기철 처장 면담 참석자들. 왼쪽부터 강윤진 복지증진국장, 박재홍 회장, 황기철 국가보훈처장, 윤여웅 전북도회장.

박재홍 회장은 4월 20일 서울지방보훈청에서 진행한 국가보훈처 황기철 처장(장관)과의 면담에서 국가유공자 주거여건개선사업 관련 정부포상 확대를 요청했다.

협회는 올해 주거여건개선사업 관련 정부포상에서 국민포장(1)을 신설(복원)하고 국무총리표창(1)을 늘려 국민포장(1), 대통령표창(2), 국무총리표창(3)을 받을 수 있도록 한다는 방침아래 국가보훈처장과의 면담을 추진했다.

이날 면담에서 황기철 처장은 “28년간 국가유공자 주거여건개선사업에 자발적으로 참여하여 열악한 주거환경에서 생활하는 국가유공자들의 주거여건을 개선하는데 기여해

주신 주택업계에 깊은 감사를 표한다”며, “앞으로 더욱 많은 국가유공자들이 혜택을 볼 수 있도록 정부포상 확대에 적극 협조하겠다”고 밝혔다.

박 회장은 “올해도 차질없이 주거여건개선사업을 추진하여 나라를 위해 헌신한 국가유공자의 숭고한 나라사랑정신에 보답하겠다”고 말했다.

한편, 협회는 1994년 이후 매년 국가유공자 주거여건개선사업을 추진하고 있으며 지난 28년 동안 총 212억원의 비용을 들여 노후주택 2,013동을 보수했다. 올해는 94업체가 참여하여 노후주택 108동을 보수지원한다.

협회, 정관·규정개정위원회 회의개최



협회는 ‘2021년 정관·규정개정위원회’ 1차회의를 4월 23일 협회 중앙회 5층 회의실에서 개최했다. 이날 회의에는 정관·규정개정위원회 김수연 위원장과 위원 8명이 참석해 정관변경(안) 및 규정개정(안)을 심의했다.

부산시회 성석동 회장, 부산상공회의소 제24대 특별의원 당선



부산시회 성석동 회장이 3월 10일 실시된 부산상공회의소 제24대 의원선거에서 특별의원으로 당선되어 3월 22일 개최된 제24대 의원부 출범식에 참석했다. 이번 선거에서는 일반의원 100명, 특별의원 20명이 선출됐으며 3월 15일부터 3년간 임기가 시작된다.

울산경남도회 김성은 회장, 경남신문에 ‘규제시대와 주택건설산업’ 기고



울산경남도회 김성은 회장은 4월 5일 경남신문 경제인칼럼 코너에 ‘규제시대와 주택건설산업’이라는 제목의 칼럼을 기고했다. 김 회장은 기고를 통해 주택건설산업의 현황 및 정책방향 등을 제시하고, 과도한 규제로 인한 지방 중소주택건설업체의 어려움을 토로하는 등 지역 주택건설업체의 목소리를 대변했다.

부산시회, 부산진구청장에 감사패 전달



부산시회(회장 성석동)가 4월 7일 서은숙 부산진구청장을 방문해 감사패를 전달했다. 부산진구청은 올해 초 건축물 지하안전영향평가 협의시기를 인허가 전에서 착공 전으로 조정하여 전시행하는 등 협회의 견을 수용해 적극적인 행정 지원을 펼쳤다.

김교흥의원실 정책간담회 개최 등 주요 정책추진실적 Top 12

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업환경 조성을 위해 정책개선활동을 활발히 펼치고 있다.
최근 개선된 제도와 주요 활동을 소개한다. 정리 이영현 정책관리본부 주임

01

국회 김교흥의원실 정책간담회 개최

- 간담회 개요
 - (일시 및 장소) 2021.3.31(수) 15:00, 서울 종로구 안국빌딩 4층
 - (참석자) 국회 김교흥 의원, 중앙회장, 서울시회장, 상근부회장, 회원사 등
 - (간담회 내용) 서울시 주택정책 기본방향, 주택사업 여건 개선 관련 의견청취
 - (협회 건의사항) 용도용적제 주거비율 상향, 일조권·주차장 규제완화, 2.4 대책 소규모재개발 조속 추진, 민간주택공급 활성화 등

02

국토교통부 현안사항 방문협의

- (주요현안)
 - 장관간담회 건의사항 추진현황(3/29·4/15, 주택 정책과)
 - 소규모재개발사업 민간제안(스톤빌리지) 협의(3/29·4/15, 주택정책과·주택정비과)
 - 2.4 이전 건축허가 신청분까지 우선공급권 부여(3/29, 주택공급TF·주택정비과)
 - 주택도시기금 호당 대출한도 보장(4/15, 주택기금과)
 - 매입임대사업자 주담대 허용(4/15, 주택정책과)
 - 주택건설사업자 교육 법제화(4/15, 주택정책과)

- 표준건축비 현실화 건의, 연구용역 진행상황 확인(4/15, 공공주택총괄과)

03

건축허가권자 지정 주상복합 감리 개선 관련

- 입법발의 협의(4/8, 국회 김교흥의원실)
- 건축정책과 업무협의 및 건축법 개정안 작성·송부(3/2·4/9)
 - (협회의견) [30세대 이상+주거비율 50% 초과] 주상 복합아파트에 주택 감리자 지정기준 적용

04

주택도시보증공사 현안사항 방문협의(4/2)

- 보증수수료를 인하를 위한 연구용역 진행 상황 확인
- 고분양가심사제도 개선 협의

05

민간택지 분양원가 공개항목 확대「주택법」개정안(노웅래 의원) 검토의견 제출(4/13, 국토교통위원회)

- (현행) 민간택지 7개 항목, 공공택지 62개 항목 분양가격 공시
- (개정안) 분양가상한제 적용주택은 공공·민간택지 구분없이 국토교통부령으로 정하는 62개 항목을 포함하여 분양가격 공시
- (협회의견) 개정안 반대

06

「주택법」개정안(김예지 의원) 개정안 검토의견 제출(4/14, 주택건설공급과)

- (개정안) 공동주택 부대시설 설치기준에 장애인이 홈네트워크 설비를 편리하게 제어할 수 있도록 세대 단말기의 설치기준 포함 등
- (협회의견) 개정안 반대

07

주차장 설치기준 강화

「주택법」개정안(강병원 의원) 개정안 검토의견 제출(3/30, 주택건설공급과)

- (개정안) 국토부장관은 공동주택 주차장 설치기준을 정할 때 5년마다 지역 및 주택유형별 공동주택의 주차장 이용실태를 조사하여 세대당 주차대수 기준에 반영
- (협회의견) 개정안 반대

08

취득세 중과 예외대상 확대「지방세법 시행령」개정안 검토의견 제출(4/9, 행안부 부동산세제과)

- (개정안) 주택신축판매사업자(주택건설사업 미등록)가 주택건설사업을 위해 취득하는 주택을 취득세 중과 대상으로 신설
- (협회의견) 개정안 반대

09

대전광역시 통합심의 실시

- 협회 중앙회 - 국토교통부(지자체 공문시행), 대전충남도회 - 대전광역시(시장 주재 건설단체 간담회 건의 등)의 지속적 업무협의를 통해 반영됨
- (통합대상) 도시 + 교통 + 경관 + 건축 + 재해
- (기대효과) 인허가기간 단축(개별심의 시 관련부서 중복협의 방지 등)
 - 6~9개월 → 1.5~2개월(최대 7개월 단축)

10

(건축정책관 주재) 미래건축 발전을 위한 전문가 포럼 참석(4/6, 건축사협회 회의실)

- (제도개선 과제 및 발제자)
 - 일조 등 높이 제한·주차장 기준 완화 [스톤빌리지 강병훈 고문]
 - 경사지 주택사업 여건 개선 [금강주택 이영구 팀장]
 - * 건축법 시행령 개정안 작성, 금강주택 협의
- (향후계획) 6월까지 매달 포럼·실무자 회의 개최 → 개선 과제 선정 → 법령개정 추진

11

소규모주택정비 관리지역 및 주거재생혁신지구 관련 설명회 참석(3/24, 한국부동산원)

- (참석자) 국토부, 자율주택정비사업 실무협의체, LH
- (주요내용) 소규모주택정비 관리지역 및 주거재생혁신지구 제도설명

12

자율주택정비사업 시공사 추천

- (사업대상지) 서울시 강동구 성내동 464-13
- 14개 업체 추천

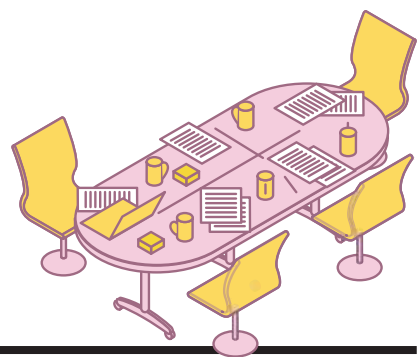
📢 협회, 5~7월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	5월	6월	7월
서울	한국감정평가사회관	20일	24일	15일
대전	기독교연합봉사사회관	13일		8일
부산	부산상공회의소		3일	
대구	대구경북디자인센터		17일	
광주	광주상공회의소			22일
전북	전주상공회의소	27일		

- 교육문의 인재교육원 02-785-0951, 0915
- 교육접수 edu.khba.or.kr

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

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 제주 064)749-1377

독자후기

이진성 서울강북구

**주택상품에
가구특성을 반영하라**

4월호에 실린 많은 내용들이 유익했지만 그중에서도 김덕례 박사의 '주택상품에 가구특성을 반영하라'가 눈길을 끌었습니다. 통계청과 국토부의 주거실태조사 최신자료를 바탕으로 앞으로 4인 이상 가구가 줄어들 것이란 예측과, 이를 반영하여 일률적인 내부공간보다 다양한 주택상품구성이 중요해진다는 전망이 인상깊네요.

김준원 부산해운대구

재개발·재건축 용어정리

재개발·재건축 용어정리편을 재미있게 보았습니다. 신문이나 TV 방송 등에서 자주 등장하는 재개발·재건축 용어들이 익숙하지 않아 이해가 잘 되지 않았는데 이번 용어정리를 계기로 쉽게 이해할 수 있게 되었습니다. 앞으로도 일상생활에서 자주 접하는 부동산용어를 알기 쉽게 정리해 주시면 독자들에게 도움이 될 것 같습니다.

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 7분을 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

박현준 부산 연제구 (주)대성문 | 김학모 경기 의정부 일신건영(주) | 강창길 충북 청주 (주)대원지주회사
배현철 서울 구로구 (주)알엔디피아 | 배경철 서울 중구 자이에스앤디(주) | 최석봉 충북 진천 조아종합건설(주)
조성민 제주 서귀포 (주)시온주택

아이디어
공모

현장 소식을 기다립니다

주택산업현장에서 실전 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

주택+ PLUS 2020 08 창간 특집호

구독 신청

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.

