



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 시상·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 11
vol. 16

만나러 갑니다
남명산업개발
이병열 회장

특별 인터뷰
전문수
대한주택건설협회 감사

2021년 4분기
주택경기전망조사

입주단지탐방
대구 수목원
서한이다음

모델하우스
안성아양
흥화하브

You **생생주택**
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

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

NAVER 주택플러스 웹진



대한주택건설협회 모바일 입주자 사전점검 서비스 오픈!

협회가 회원사의 사전점검 업무 편의를 위해
모바일 서비스를 무료로 제공합니다.

- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전점검
- 회원인증만으로 간단하게 가입 사용
- 하자 접수 → 보수 → 확인 → 완료까지 원스톱 진행

사전점검도!



처리현황도!

모두 한번에!

권두언

중대재해법, 부작용 최소화할 보완입법 절실



박재홍
대한주택건설협회 회장

중대재해법 시행령 제정안이 내년 1월 27일부터 시행될 예정이다. 사업장에서 사망사고 등 중대재해가 발생할 경우 안전·보건 의무를 위반한 업체 대표나 경영자에게 1년 이상 징역이나 10억원 이하 벌금을 부과한다는 것이 이법의 골자다.

이처럼 경영자에게 무거운 처벌을 가하는 법인데도 불구하고 경영책임자의 의무범위가 여전히 모호하고 기준도 불명확해 산업현장에서의 혼란과 부작용이 불가피할 것으로 예상된다.

이에 따라 주택업계는 건설단체총연합회 등을 통해 지속적으로 경영자가 어떤 의무를 소홀히 할 경우 처벌을 받는지, 중대재해 범위기준은 무엇인지 등을 시행령에 명시해달라고 요구해 왔다.

하지만 이 법은 강력한 처벌만이 산업재해를 줄일 수 있다는 노동계의 목소리에 너무 치우친 것으로 비춰진다. 물론 최종 시행령은 입법예고 안보다는 경영책임자의 일부 의무사항을 구체화하기는 했다. 그러나 법률상 경영책임자가 준수해야 할 의무내용 등에 대한 불확실성을 해소하기에는 역부족으로 보인다.

실제로 경총 등에서 314개 기업을 대상으로 실시한 설문조사에서도 100인 미만 중소기업의 경우 77.3%가 법 시행령에 규정된 경영책임자의 안전·보건 의무를 준수하기 어렵다고 응답한 것으로 조사됐다. 제정 논의 때부터 논란과 우려를 자아냈던 법안이 시행령에서도 충분히 보완되지 못했다면 제대로 된 법 구실을 할지 의구심을 지울 수 없다.

우선 산업현장의 혼란과 경영 위축, 불필요한 소송 남발 등이 불보듯 뻔하다. 특히 근로자 잘못으로 사고가 발생해도 책임을 사업주에 지울 수 있게 함으로써 기업들의 경영위축이 우려된다.

기업인은 경제의 근간인 만큼, 산업현장의 현실을 무시한 채 일방적으로 강행하는 법 시행은 부작용만 키울 뿐이다. 취지가 좋더라도 무리한 입법은 결과적으로 기업을 경영하기에 불리한 환경을 만드는 규제가 된다. 중대재해법이 이대로 시행되면 대기업보다는 인력재원이 태부족인 중소기업의 타격이 더 클 수 밖에 없다. 이현령비현령식 처벌 남용을 막으려면 모호한 법 규정에 대한 보완입법이 선결되어야 한다.

CONTENTS

2021년 11월호 | vol. 16

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
사진	왕규태
인쇄일	2021년 10월 28일
발행일	2021년 11월 1일
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 수목원
서한이다음

01	권두언 중대재해법, 부작용 최소화할 보완입법 절실
----	--------------------------------



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택 대구 수목원 서한이다음
10	이달의 모델하우스 안성 아양지구 흥화하브

SPECIAL INTERVIEW

16	특별 인터뷰 전문수 대한주택건설협회 감사
----	---------------------------

ENJOY STUDY

20	해외주택시장 가이드 내수 수요가 풍부한 ‘인도네시아’
26	알쓸용어사전 건설폐기물 관련 용어정리
28	중소건설기업 성장 매뉴얼 주택산업 ESG 경영

32	이슈 토크 ‘교육청 협의’ 개선이 시급하다
34	주택사업전략 주택이 얼마나 더 필요할까
36	주택사업정보 주택건설사업과 세금 ③ 종합부동산세
42	주택사업 Q&A 개인사업자 사업자 명의변경 신고

MONTHLY INFO

44	인포그래픽 뉴스 청년들에게 내 집이란?
46	주택통계누리 인허가실적·매매거래량·전월세거래량· 분양물량·미분양현황
50	놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항
54	주택경기전망조사(4/4분기) 부동산시장 연착륙 기대감 지속

FUN LIFE

58	fun한 여행 갈대, 억새, 핑크물리, 팜파스 명소를 찾아서
64	fun한 맛 심장질환 예방에 좋은 ‘호두’



OUR STORY

66	만나러 갑니다 남명산업개발(주) 이병열 회장
70	회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 건본주택 개관 소식 9월 회원사 분양실적(13,572세대)
74	협회에서는 지금 ① 박재홍 회장, 전국 순회 ‘정책간담회’ 성료 해외주택사업 기반조사(필리핀 편) 중간보고회 개최 분양대행자 법정교육 11~12월 일정 외
76	협회에서는 지금 ② 주요 정책추진실적 TOP 10
78	알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
80	독자후기

조경 대상 수상한 도심 숲세권 힐링아파트 대구 수목원 서한이다음

단지 밖의 울창한 숲과 단지 안의 다채로운 조경공간이 어우러져
휴식과 여유를 만끽할 수 있는 장소로 손색이 없는 '수목원 서한이다음 아파트'.
대구지역에서 조경으로 으뜸가는 상을 받았을 정도로 입소문이 나 있다.
글 구선영 사진 왕규태



- 01 수목원 서한이다음 아파트 출입구.
주거동 사이로 보이는 산이 청룡산이다.
02 잔디와 수목이 어우러진
단지 산책로와 조형물

숲을 내집 정원처럼, 중대형 명품 대단지

도시형 수목원으로 대구시민의 사랑을 한몸에 받고 있는 대구수목원. 그 입구에 자리한 '수목원 서한이다음 아파트'는 도심 숲세권의 이점을 십분 반영한 단지설계로 '제24회 대구광역시 조경상' 공모전에서 대상을 수상한 바 있다. 수목원 서한이다음 아파트가 위치한 대구시 달서구 대곡동 대곡2지구는 풍부한 녹지환경과 도시의 편리함을 동시에 갖춘 최신 공영택지개발지역으로 달서구 주민들이 선망하는 주거지 중 하나로 꼽힌다. 그중 녹지에 바로 접해 있는 서한이다음은 전 세대에서 조경 프리미엄을 누릴 수 있도록 계획됐으며 특히 전체 849세대 중 584세대를 전용면적 99㎡, 101㎡로 구성해 중대형 명품 대단지로 자리잡고 있다.

단지 개요	위치 대구 달서구 대곡동 1126 지역지구 제1종 지구단위계획구역, 제3종 일반주거지역 대지면적 4만 9,990㎡ 조경면적 2만 2,786㎡ 연면적 13만 8,791㎡ 건축면적 8,913㎡ 건물규모 지하2층~지상20층 건폐율 17% 용적률 206% 구성 공동주택 849세대 및 근린생활시설 설계 종합건축사사무소 남양 시공 (주)서한
--------------	--



- 03 아파트와 녹지가 자연스럽게 이어지는 모습
 04 대곡2지구에 자리한 서한이다음 아파트 전경
 05 조형소나무가 멋스러운 단지 산책로
 06 팽나무숲으로 이뤄진 힐링가든
 07 주거동 간격을 넓히고 정원을 조성했다.
 08 자연친화적인 단지내 어린이집



청룡산의 녹음이 어우러진 친환경 단지

수목원 서한이다음은 대구 수목원과 청룡산에 가장 가까이 접해 있다. 주변 녹지의 흐름이 단지 내에서도 연계되도록 조경설계에 각별한 노력을 기울인 점이 돋보인다.

경사지형을 살려 개발한 단지는 3단계 레벨이 형성되어 있는데, 각 레벨마다 대형광장을 두어 모든 세대에서 충분한 개방감과 녹음을 누릴 수 있도록 배려하고 있다.

청룡산과 가장 가까운 광장에는 숲속 물놀이광장과 숲속놀이터를 조성하고 단지내 국공립어린이집을 배치해 자연친화적인 아이들의 공간으로 완성했다. 중간 레벨의 광장에는 조형적으로 수려한 소나무와 만가지송 등 일반적인 아파트 단지에서는 만나보기 힘든 특수목을 풍성하게 식재해 고품격 경관을 선사하고 있다. 가장 낮은 레벨의 광장에서는 거대한 팽나무가 심겨진 숲을 만날 수 있는데 치유와 힐링의 공간으로 손색이 없어 보인다.





09

단지의 41% 녹지, 견고 싶은 보행로 조성

올해 입주 4년차를 맞이한 수목원 서한이다음은 무성한 녹음과 품격있는 식재를 자랑하고 있다. 실제 시공수량만 비교해도 법정수량과 큰 차이가 난다. 단지에 식재된 교목과 관목은 총 13만 5,700주로 법정수량의 7배가 넘으며 대지면적의 41% 이상이 녹지로 이뤄져 있다.

유난히 대형목과 수려한 수형의 특수목이 많은 것도 매력적이다. 단지내 산책로 주변으로는 단풍나무, 메타세콰이어, 느티나무, 매화나무, 이팝나무, 왕벚나무 등을 심어 공간별로 사계절의 변화를 느낄 수 있도록 했다. 또한 어린이 놀이시설과 운동시설이 녹지공간과 자연스럽게 어우러지고 있으며 바닥분수 광장에서는 입주민간의 소통이 활발히 일어나고 있다.

수목원 서한이다음 아파트에서 만난 질 높은 휴식과 소통의 공간을 통해 자연과 인간이 공존, 공생하는 건강한 집의 모습을 확인해 볼 수 있다.



10



11

12



13



14



15



16

- 09 수목과 어우러진 전통쉼터
- 10 바닥분수가 있는 커뮤니티가든
- 11 조형나무들이 멋스러운 웰빙가든
- 12 주거동 주변에 식재한 조형나무들
- 13 주출입구에 연출한 석가산
- 14 메타세콰이어 가로수길
- 15 수목과 어우러지는 아름다운 외벽 디자인
- 16 특색있는 출입구 디자인

회사소개

‘전국구’로 성장한 대구 향토기업 서한

50년간 7만 5,000여 세대 공급, 2020년 시공능력순위 47위 주거혁신으로 우수한 시공력 인정받아

1971년 설립한 (주)서한(대표이사 조종수)은 토목, 건축, 주택, 환경사업 등 다양한 분야에서 경쟁력을 갖춘 대구 기반의 향토기업이다. 2020년 시공능력순위 47위로 도약하며 전국구 건설사로 성장했으며 올해 수주 1조원을 목표로 뛰고 있다.

특히 서한은 주택사업에 두각을 나타내며 지난 50여년간 대한주택공사 및 도시개발공사가 발주한 4만여 세대가 넘는 주택을 비롯해, ‘서한포레스트’ 및 ‘서한이다음’ 등 자체 아파트 브랜드로 약 3만 5,000여 세대를 공급하는 등 총 7만 5,000여 세대의 주택을 공급했다.

한국토지주택공사 우수시공업체로 11회 선정되는 등 품질관리 및 안전관리에 최우수 경영지표를 설정하여 성과를 내고 있다. 이밖에도 2019년·2021년 대한민국 일자리 으뜸기업 선정, 2020년 일자리창출 유공 정부포상(국무총리표창), 5년 연속 대구광역시 인증 고용친화대표기업, 2017년 포브스 200대 유망기업에 선정됐다.

주요 분양단지

- 영종국제도시 서한이다음 (930세대, 2021년 분양완료)
- 오페라 센텀파크 서한이다음 (417세대, 2021년 분양완료)
- 대봉 서한이다음 (514세대, 2021년 분양예정)
- 오송 서한이다음 (1,113세대, 2021년 분양예정)
- 서대구역 서한이다음 더 퍼스트 (856세대, 2020년 분양완료)

안성 아양지구 흥화하브 홈오피스 안방·원스톱 클린룸 ... 위드 코로나 맞춤 설계 눈길

흥화(주)(대표 양승인 장성우)가 안성시 안성아양택지개발지구에 건립하는 '안성아양 흥화하브'는 코로나 맞춤 트렌드를 반영한 단지로 화제를 모으고 있다. 세대내에는 재택근무를 위한 안방 알파룸을 비롯해 바이러스 차단을 위한 원스톱 클린룸을 도입하고 단지내에는 캠핑장과 넓은 잔디광장 등을 계획했다.

글 구선영 사진 왕규태



안방 홈오피스

재택근무 등 변화되는 환경에 맞게 사용할 수 있는 알파룸을 안방에 마련했다.

안방의 크기가 4.8m × 3.5m로 매우 넓다. 발코니 외에 별도의 창을 내어 채광을 좋게 만든 점도 돋보인다.



원스톱 클린룸

현관 옆에 조성한 원스톱 클린룸이다.

집안으로 들어서기 전에 오염물질을 털어낼 수 있고 빨래와 건조를 한번에 해결할 수 있는 독립공간으로 실내를 더 청결하게 관리할 수 있다.

다리미판 사용이 가능한 아이러닝 가구를 선택할 수 있고 시스템 선반이 기본으로 제공된다.

84㎡ A2타입 평면



특화설계로 가득한 4베이 판상형

84㎡ A2 타입은 4베이 판상형으로 침실과 거실을 모두 전면 배치하고 알파룸, 클린룸, 드레스룸 등의 부속실을 후면에 배치하는 전략으로 공간을 풍성하게 디자인했다.

안방 속 알파룸

알파룸은 옵션으로 유리 칸막이와 드레스룸 유리 슬라이딩 도어를 선택할 수 있다. 미선택시 경량 칸막이 벽과 여닫이문이 설치된다.



고급 드레스룸

알파룸 안쪽에 자리한 드레스룸. 큰 환기창을 마련해 쾌적한 환경에서 옷을 보관할 수 있다. 유리 슬라이딩 도어는 선택 품목이다.



안방 욕실

우수한 수납량을 갖춘 욕실 수납장을 설치했다. 엔지니어드스톤 상판으로 제작한 카운터형 세면대를 옵션으로 선택할 수 있다. 샤워부스에는 수납일체형 선반 샤워기가 제공된다.



한샘주방가구와 스마트가전

수납이 강화된 한샘주방가구와 LG오브제컬렉션 가전제품 빌트인으로 고급스럽게 디자인한 주방이다. 긴 아일랜드장과 6인용 식탁을 놓을 수 있을 정도로 여유로운 공간을 선사한다.



아이러닝 가구

클린룸에는 다리미판 사용과 옷걸이, 수납이 가능한 다용도 아이러닝 가구를 선택할 수 있다. 사용자의 편의를 고려해 매립 콘센트를 제공한다.



손세탁 빨래볼

클린룸의 히든카드인 손세탁 빨래볼. 상판과 하부장이 함께 제공되며 하부장에 2구용 전원 콘센트를 설치해 스타일러 등 전기제품 사용이 편리하도록 배려하고 있다.

3연동 중문 슬라이딩 도어

현관에는 브라운톤의 사틴 유리를 적용한 한샘의 고급스러운 중문이 설치된다. 현관 바닥은 고급 포세리타일로 마감한다.



84㎡ D타입 평면



특화 설계 프리미엄 4베이 판상형

84㎡ D타입은 거실과 주방을 연계해 3면으로 개방되는 탑상형의 장점을 잘 살려내고 있다. 넉넉한 드레스룸과 클린룸, 팬트리 등 타 부속공간들도 알뜰하게 갖추고 있다.

개방감 넘치는 공용공간

넓은 주방과 양면으로 개방된 거실이 연결되어 한층 넓은 공간감과 개방감을 느낄 수 있다. 실내 천장을 2.4m까지 높였다.



와이드한 안방

안방을 한결 넓게 사용할 수 있다. 길게 조성한 발코니와 유리 슬라이딩 도어를 설치한 워크인 스타일의 드레스룸이 공간에 여유를 준다.

통합형 침실

침실 2개를 통합형으로 사용할 수 있는 무상옵션을 제공하고 있다. 옵션 선택시 불방이장이 설치된다.



PLUS INFO 안성 아양지구 흥화하브 분양정보

사업개요

위치 경기 안성 아양지구 B-5BL

지역지구 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 역사문화환경보존구역

대지면적 2만 9,778㎡ 건축면적 3,851㎡ 연면적 7만 8,289㎡

용적률 179.65% 건폐율 12.93% 규모 지하 1층, 지상 25층

구성 전용84㎡ 총474세대 시행·시공(주)흥화



교통 호재 잇따르는 안성 아양지구 사통팔달 광역교통망 구축 중

아양지구는 기존 구도심과 인접해 있으면서 동시에 사통팔달 광역도로망이 갖춰져 있다. 남안성IC를 통하면 평택제천고속도로를 이용할 수 있으며 경부고속도로도 인접해 인근 주요도시 진입도 수월하다. 서울세종고속도로도 2024년 준공을 목표로 공사 중이다. 흥화하브 입주도 2024년으로 예정되어 있다.



단지내 캠핑장과 잔디광장 등 ‘특화커뮤니티’ 눈길

단지 중심부에 와이드한 잔디광장을 비롯해 단지 안에서 즐길 수 있는 캠핑장, 날씨에 구애받지 않고 즐기는 웨더티하우스 등 비대면 시대에 안성맞춤 조경으로 입주민의 만족도를 높일 전망이다. 아이들을 위한 물놀이터와 실내운동시설을 설치할 예정이며 독서실, 어린이도서관, 키즈카페도 선보인다. 특히 세대별로 창고를 무상으로 제공하며, 원패스시스템, 홈IoT, 보안게이트 설치, 에너지절약시스템, 전기차 충전시설 등 최첨단 스마트시스템이 도입될 예정이다.



전용 84㎡ 7가지 타입 선보여 분양가 3.4억~3.9억원대

7가지 타입의 전용면적 84㎡ 평면을 선보이고 있다. 분양가는 3.4억~3.9억원대다. 10월 13일 진행된 1순위 청약시 A타입에서 최고 경쟁률 14.8대 1이 나왔다.

회사소개

70여년 ‘고객제일주의’ 지켜온 흥화

건설시공능력 88위, 철강구조물 분야 선두기업 새 아파트 브랜드 ‘하브(Haav)’로 활발한 주택공급

(주)흥화(대표 양승인 장성우)는 1940년 창업 이래 70여년 동안 ‘고객제일주의’라는 기업정신을 실현해 온 철강구조물 선두기업이자 1등급 건설기업이다.

올해 건설공사 시공능력평가액 88위에 올랐으며 그동안 철갑산업은행, 건축가협회상, 한국강구조학회 상 등을 수상하며 토목, 건축, 아파트, 철구, 환경분야 시공물의 우수성을 인정받아 왔다. 또한 미주를 비롯한 동남아 10여개 국가에서 산업·업무시설을 건설했으며 캄보디아와 라오스에 해외지사를 두고 있다. 흥화는 아파트 건축분야에서도 탁월한 시공능력을 발휘하고 있다. 브라운빌 아파트를 꾸준히 공급해 왔으며 2016년 새로운 아파트 브랜드 ‘하브(Haav)’를 론칭하며 더욱 공격적인 주택공급에 나서고 있다. 하브(Haav)는 “(Family’s) Happiness all value(가장 중요한 가치는 가족의 행복입니다)”의 이니셜을 이 용한 신조어다.

주요 아파트 사업

- 공주월송 흥화하브 (562세대, 2018년 입주)
- 원주 태장동 브라운빌 (439세대, 2006년 입주)
- 월계동 브라운빌 (233세대, 2004년 입주)
- 방배동 흥화브라운가 (161세대, 2003년 입주)
- 남현동 흥화브라운빌 (88세대, 2003년 입주)
- 청라 A8BL 초고층 아파트



대한주택건설협회
중앙회 감사
전문수

“지방 중소건설사의 성장동력을 찾고 주택공제조합 설립을 건인하는 등 조력자로서 해야 할 역할에 매진하겠습니다”

2019년 12월 제10대 중앙회 감사로 선출된 전문수(다우건설 대표) 감사를 만났다.

전 감사는 협회의 발전과 지위 향상에 필요한 조력자로서의 역할에 더욱 힘을 쏟겠다는 뜻을 전했다.

진행 구선영 사진 왕규태

전문수 감사는...

- ◆ 2002년 ~ 다우건설 대표이사
- ◆ 2012년 ~ 다우주택건설 대표이사
- ◆ 現 대한주택건설협회 제10대 중앙회 감사
- ◆ 現 한국법무보호복지공단 전국보호위원연합회 부회장, 대전광역시 유성구체육회 회장, 대전상공회의소 부회장, 대한주택건설협회 대전세종충남도회 고문 등
- ◆ 2013년 대한주택건설협회 대전세종충남도회 회장
- ◆ 국토교통부장관 표창, 법무부장관 표창 외 다수 수상



Q. 감사로 활동한 소감은 어떠한가.

회원사의 화합과 협회 발전을 위해 최선을 다하자는 소신으로 감사직을 수행한지 1년 9개월이 지났다. 그동안 협회에 큰 변화가 생겼다. 13개 시도회 회장의 소통이 활발해졌을 뿐만 아니라 협회의 위상도 굉장히 발전했음을 느낀다. 지난 9월에는 국토교통부장관을 협회에 초청하여 회원사의 애로사항을 전달하고 즉시 개선을 약속받았는데 이어 현실적인 제도개선까지 이끌어냈다.

이렇게 되기까지 박재홍 회장의 진취적인 업무추진 스타일과 전국 시도회를 화합으로 이끄는 통큰 지도력이 큰 역할을 한 것이라고 생각한다.

전문수 감사가 한국법무보호복지공단에 기금을 전달하는 모습



Q. 감사로서 가장 중점을 둔 점은.

회원사들이 겪고 있는 주택산업 관련 분야의 어려움과 제도 개선에 중점을 두고 협회의 당면현안 사항이 잘 추진될 수 있도록 힘을 보탰다. 특히 많은 회원사들의 염원인 주택공제조합(가칭)이 설립될 수 있도록 제가 가진 역량의 총력을 기울여 개선하고 점검하는 일에 신경을 써 왔다. 또한 13개 시도회 회장들의 소통이 중요하다고 생각되어 모임에 적극적으로 참여하고 있다.

Q. 현재 협회의 활동상황을 평가한다면.

현재 협회는 제도개선과 관련해 다채로운 활동을 전개하고 있으며 좋은 성과를 내고 있다.

전국에서 법적근거 없이 운영되는 용도용적제를 지역현실에 맞게 운용할 수 있도록 조례개정 및 완화를 위해 노력 중이다. 더불어 협회는 공공건설임대주택의 표준건축비 현실화에도 힘써 왔으며 조만간 좋은 소식이 들릴 것이라고 본다.

회원사의 권익보호와 함께 중소건설사의 성장동력이 될 수 있는 유망한 틈새사업을 발굴하고 전파하는 일도 협회가 해야 할 역할이다. 현재 운영되고 있는 협회정보지인 주택플러스나 유튜브채널 생생주택을 활용해 효과적으로 알려야 할 것이다.

“
현재 협회는 제도개선활동에서
좋은 성과를 내고 있다.
또한 소규모 주택사업 확대와
회원사들의 자부심을 고취할 수 있는
참신한 아이디어 착안에
큰 노력을 기울이고 있다.
회원사들이 협회를 통해 서로 소통하고
격려하며 발전하는 기회를 얻길 바란다.”
”



Q. 중소건설사의 성장동력은 무엇이라고 보는가.

소규모의 재건축과 재개발사업은 중소건설사가 도전할 수 있는 틈새사업이다. 그동안 재개발·재건축 시장을 시공능력 100위권 내 건설사들이 독식해왔다. 이에 비해 가로주택정비사업이나 소규모정비사업은 100세대 내지 200세대 규모로 중소건설사들도 충분히 해낼 수 있는 영역이다. 100세대 미만 사업장은 오히려 지역을 기반으로 활동해 온 향토기업에게 유리한 측면이 있다. 지역에서 인맥과 신뢰를 쌓아서 할 수 있는 사업이기 때문이다. 또한 HUG가 운용하는 기금을 활용하는 것이 가능해서 금융문제도 해결된다. 가로주택정비사업과 관련된 보증제도가 잘 마련되어 있다.



01 전문수 감사는 2015년 한국법무보호복지공단 대전충남지부 회장에 취임했다. 현재는 전국연합회 부회장직을 맡고 있다.

우리 협회에는 곧 1만 회원사가 결집할 것이다. 도급순위 300위권 밖의 회원사들은 소규모정비사업과 가로주택정비사업으로 미래를 준비해야 한다. 재개발·재건축사업은 주택건설사의 체급에 따라 얼마든지 선택할 수 있는 사업이라는 점에서 우리의 성장동력이 될 것이다.

Q. 다우건설도 원도심 개발에 적극적이던데.

현재 대전지역 3곳에서 재개발을 진행 중으로 향후 5년간 총 2,000여 세대를 공급할 예정이다. 첫 결실로 올해 12월 대전 선화동에서 997세대 분양에 들어간다. 7년 전부터 작업해 온 곳으로 드디어 결실을 맺게 되었다. 지난해는 대전 동구지역에서 가로주택정비사업을 시작했으며 이곳이 대전 가로주택정비사업 1호 사업장이다. 2020년 다우건설의 전국도급순위가 207위였는데 재개발·재건축사업의 영향으로 내년에는 100위권에 들어설 전망이다. 충북 영동에서 건설중인 18홀 골프장이 내년 10월말 완공되는 점도 도급순위에 영향을 줄 것이다.

Q. 향토 주택업체 발전에 필요한 것은.

실례로 대전지역의 재개발·재건축 51개소 중에 대전의 지역업체 참여 수는 8개소 뿐이다. 대형주택업체까지 참여해 시공권 쟁탈전이 과열되어 있다. 대전시는 지역주택업체 참여 시 용적률 혜택을 주는 정비사업 용적률 인센티브(안)를 여러 차례 개정해 왔지만 그럼에도 불구하고 지



02 매년 교정시설 출소자 자립을 위한 지원금을 기부하고 있다.



03 지역사회에 사랑의 성금을 전달하는 모습 04 대전시 유성구체육회장 이취임식



역주민들의 대기업 브랜드 선호로 지역업체의 참여가 저조한 상황이다.

지역주민들이 향토 주택업체를 믿고 선택해 줄 때야말로 지역경제가 살아나고 고용이 창출되며 자금이 유출되는 것을 방지할 수 있다. 대전지역 정서를 누구보다 잘 아는 향토 주택업체가 수주했을 시 뒤따르는 지역경제적 부가가치, 일거리 창출 등 긍정적 효과가 탁월하다는 점을 지역사회 구성원 모두가 인지했으면 한다.

협회는 지방도시의 재생사업 활성화를 위해 정부당국에 건의하는 등 최선의 노력을 다하고 있다. 우리 향토 주택업체들이 기회를 기다리며 준비하다 보면 빛을 볼 날이 반드시 올 것이라고 믿는다.

Q. 다방면의 사회공헌활동을 펼치고 있는데.

어느 정도 성장했으니 주택건설산업과 지역발전에 몸과 마음을 써야 한다고 생각한다. 특히 한국법무보호복지공단 보호위원 활동을 오랫동안 해왔고 현재 전국 부회장으로 봉사 중이다. 출소자의 사회정착을 돕는 단체로 봉사위원을 법무부장관이 직접 임명하는 등 체계가 잘 갖춰져 있다. 대전지역연합회에서만 봉사위원 500명이 활동할 정도로 큰 조직이다.

이밖에도 기초생활대상자 노인들의 무료진료와 국가유공자 노후주택 보수지원사업 등에 꾸준히 참여해 왔다. 저를 비롯해서 지역기반으로 활동하는 기업들이 지역에서 할 수 있는 일을 찾아서 실천하는 분위기를 조성하는 것이 중요하다고 생각한다.

Q. 남은 감사 임기동안 활동계획과 각오는.

임기동안 주택공제조합 설립은 반드시 해 놓고 갔으면 한다. HUG가 독점하는 보증보험 시장은 기형적이다. 지금 협회의 역량이 공제조합을 충분히 만들 수 있을 정도로 커졌다. 이미 주택업계는 보증기관이 꼭 필요하다는데 뜻을 모았다고 본다.

Q. 협회 회원사에 하고 싶은 말이 있다면.

두 가지를 말하고 싶다. 우선 정부가 인센티브를 주는 사업, 금융을 열어주는 사업에 관심을 가져야 한다. 현재로서는 가로주택정비사업이 대표적인 예가 될 것이다. 가로주택정비사업은 제도적 준비가 잘 갖춰져 있기 때문에 회원사들이 굉장히 편하게 사업할 수 있다.

두 번째는 협회를 잘 활용하라는 것이다. 협회는 전임과 후임이 소통하며 성장할 수 있는 공간이다. 사업에 대한 조언도 많이 오가며 새로운 정보도 얻을 수 있다. 저야말로 협회와의 인연 속에서 성공한 대표적인 케이스다. 사업도 좋은 사람들 속에서 잘 이뤄지는 것이다. 다른 회원사들도 우리협회에서 성장의 기회를 얻기 바란다.

05 전문수 감사가 올해 12월 대전 선화동에 공급할 예정인 재개발아파트 조감도



05



글 번서경
주택산업연구원 연구위원

풍부한 노동력과 인구로 잠재적 내수 수요 풍부
주목받는 건설·주택시장

인도네시아를 가다



2억 7,000만명의 인구를 보유한 인도네시아는 잠재적 내수 수요와 부족한 인프라시설로 인해 건설시장에 대한 관심이 유독 높다. 지난해 이후 코로나19의 영향으로 주택시장이 주춤하는 모습을 보이고 있으나, 정부에서 주요 도시의 도로 및 철도사업을 지속적으로 추진하겠다는 의지를 밝히고 있어 2022년 주택시장은 활성화될 것으로 기대된다.

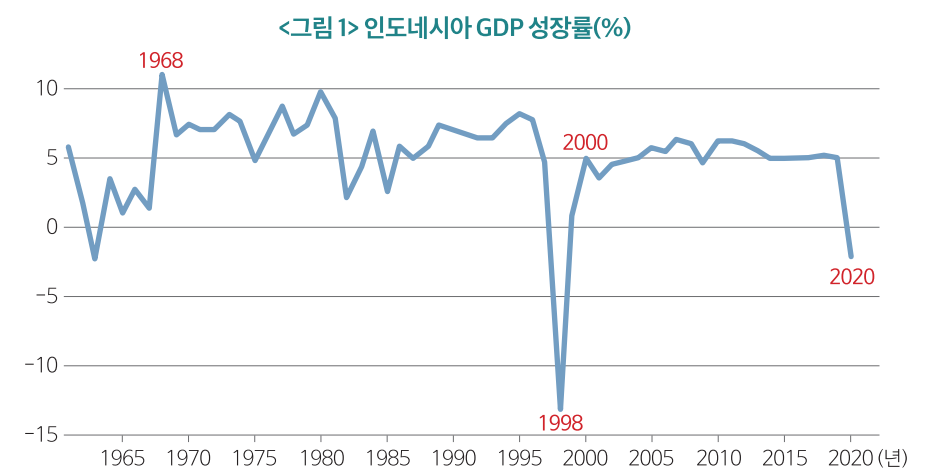
세계에서 네 번째로 인구가 많은 나라, 거대한 소비시장 '인도네시아'

인도네시아는 중국, 인도, 미국에 이어 세계에서 네 번째로 인구가 많은 국가다. UN의 인구 예측에 따르면 2050년까지 인구 증가가 계속될 것으로 예상된다. 이러한 인구 증가로 인도네시아에서는 향후 30년간 풍부한 노동력뿐만 아니라 거대한 소비시장이 형성될 것으로 기대를 모으고 있다.

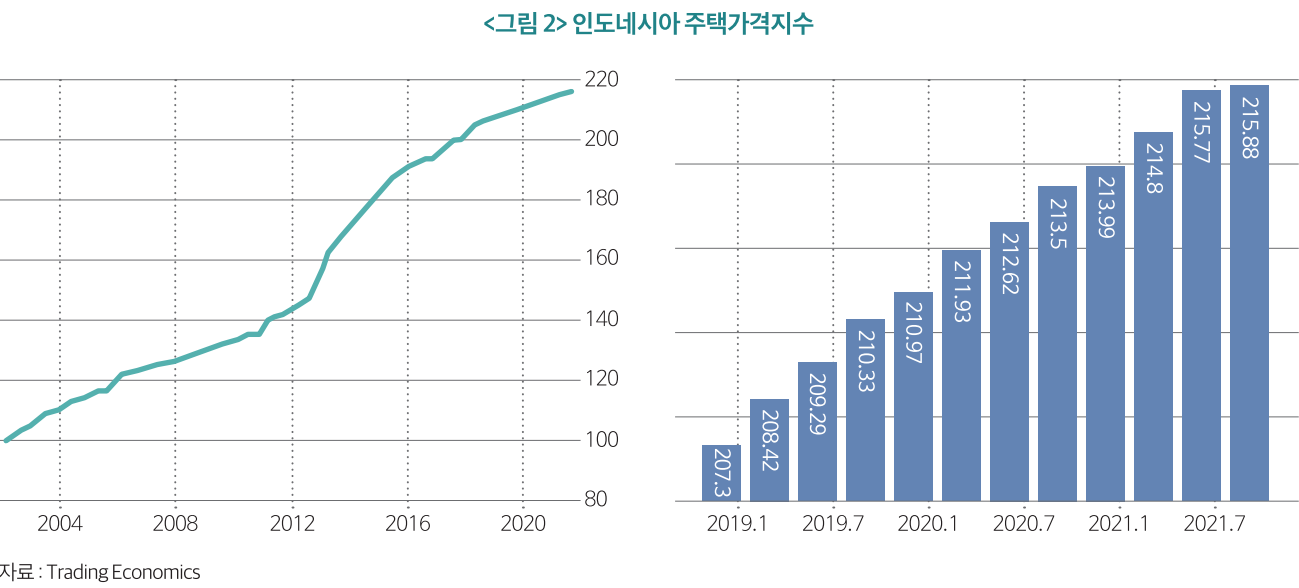
<그림 1>에서 보듯이 인도네시아는 1960년대 후반부터 GDP가 꾸준히 증가하며 중산층이 늘어나고 구매력 역시 향상되어 왔다. 다만 인구 증가와 GDP 상승에도 불구하고 빈곤율이 개선되지 않는다면 소비시장의 성장은 제한적일 수밖에 없을 것이다.

5%대 성장을 이어오던 인도네시아 경제는 코로나19로 인해 1998년 이후 처음으로 마이너스 성장을 기록했다. 인도네시아의 1인당 국민소득도 2019년 4,175달러에서 2020년 3,912달러로 -6.3% 감소한 것으로 집계됐다.

현재 인도네시아 정부의 우선순위는 코로나19 대응이기 때문에 인프라 관련 예산들이 코로나19 대응에 긴급 투입되는 상황이다. 이로 인해 건설업 분야는 주요 프로젝트가 지연되면서 부진을 면치 못하고 있다. 2020년 건설업은 2019년 대비 -3.3% 성장했다.



자료 : World Bank



주택 공급·거래 급감, 집값은 안정세
임대수익률 양호

인도네시아 정부는 건설시장이 연평균 10%대 성장률을 보일 것으로 내다봤다. 인프라 프로젝트와 저소득가정을 위한 집짓기 프로젝트 등 다양한 건설 프로젝트가 진행되고 있기 때문이다.

그러나 2018년 루피아 약세와 무역적자폭 확대 등의 경제위기로 10%대의 공실률을 나타내며 부동산 가격상승이 둔화됐다. 그러던 중 코로나19가 발생했고 각종 제한 및 잠금 조치로 주택건설 활동이 마비되면서 2020년 수도 자카르타에서는 2019년(9,769호)에 비해 72.4% 감소한 2,698호의 주택이 완공된 것으로 나타났다.

또한 Bank Indonesia에 따르면 주거용 부동산 판매는 전년 동기 대비 2020년 1분기에 43.2%, 2분기에 25.6%, 3분기에 30.9% 급감한 것으로 나타나 공급 감소와 함께 거래도 감소한 모습을 보였다.

반면에 인도네시아의 주택가격지수는 꾸준히 상승 중이다. <그림 2>에서 보듯이 2012년 이후 자카르타 수도 등 대도시의 주택가격이 상당히 가파르게 올랐고, 2021년 8월 주택가격지수는 215.88로 최고치를 기록했다.

그러나 <그림 3>에서 인도네시아의 주택가격은 장기적

으로는 가격 상승폭이 감소하면서 안정세를 보인다. 주택 가격 변동률을 살펴보면, 2014년 6.29%, 2015년 4.62%, 2016년 2.38%, 2017년 3.5%, 2018년 2.95%, 2019년 1.77%, 2020년 1.29%로 상승폭이 감소하고 있다. 2020년 들어 부동산 가격은 0.2% 하락한 것으로 나타났다.

상대적으로 임대수익률은 양호하다. 세금과 공실 및 기타 비용 등을 모두 제외한 자카르타의 임대수익률은 약 5.2~7.7%로 4~5년 전보다 상당히 낮아지긴 하였으나 여전히 양호한 수준을 보이고 있다.

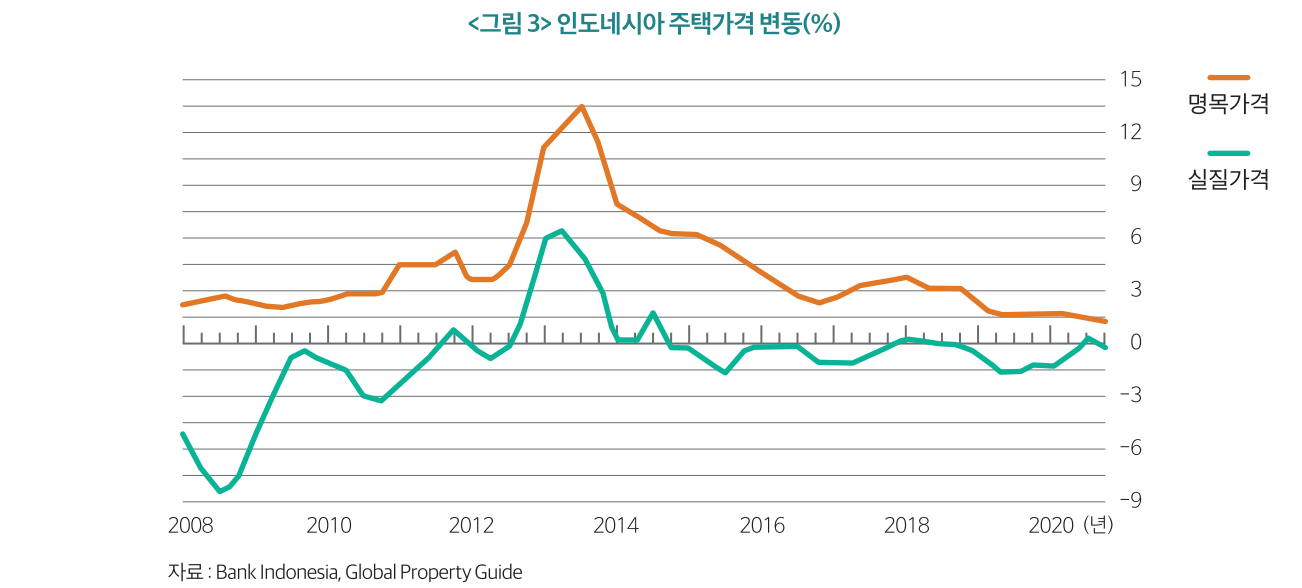
인도네시아는 거래 비용이 상당히 높은 편에 속하므로 주의가 필요하다. 취득세 5%, 양도세 2.5%, 신규 부동산 거래시 부가가치세 10%, 부동산 임대소득세 10%, 중개수수료 2.5~5% 등이 부과된다.

부동산 개발 진출시 유의사항

1. 토지에 대한 권리

인도네시아는 토지에 대한 권리를 소유권(Hak Milik/HM), 경작권(Hak Guna Usaha/HGU), 건축권(Hak Guna Bangunan/HGB), 사용권(Hak Pakai/HP), 개발권(Hak Eksploitasi/HE) 등으로 분류하고 있다.

먼저 소유권은 토지에 대한 권리 기간에 제한이 없이 상속



인도네시아 토지에 대한 주요 권리	
구분	내용
소유권	영속적으로 토지를 소유할 수 있는 권리
경작권	토지 개발 및 경작할 수 있는 권리(최장 95년 보유가능)
건축권	토지에 건축하여 소유할 수 있는 권리(최장 90년 보유가능)
사용권	토지 및 건물을 사용할 수 있는 권리(최장 70년 보유가능)

자료: 대한주택건설협회(2017년 12월), 해외주택사업 기반조사를 참고하여 작성

되는 권리로, 소유권은 인도네시아인과 법정 특수 공법인에게만 허용한다.

인도네시아에 진출한 외국기업이 보유하고 있는 토지에 대한 권리는 대부분이 건축권이다. 이것은 토지 위에 건물 혹은 구조물을 설치할 수 있는 토지에 대한 권리를 말하는데 인도네시아 국적 보유자와 인도네시아법에 근거하여 설립되고 인도네시아 영토 내에 법적 주소를 두고 있는 법인에게만 보유를 허용한다. 건축권은 최초 최장 30년을 주며, 30년이 지나면 최장 20년 연장이 가능하다. 20년이 지나면 다시 최장 30년 갱신할 수 있다.

2. 지사설치 vs 현지법인설립

외국건설업체가 인도네시아에서 건설공사, 설계, 엔지

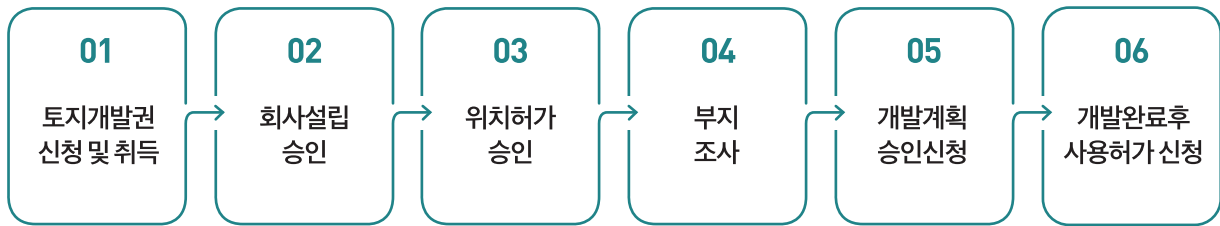
니어링 등의 사업활동을 하기 위해서는 지사(R/O, Representative Office) 설치나 현지법인 설립 중 한 가지 형태를 취하여야 한다.

지사형태로 진출하면 출자 및 인도네시아인 파트너 없이 외국건설회사가 직접 인도네시아건설협회에 회원사로 가입하고 외국건설회사(모기업) 명의로 대형건설면허를 받고 건설사업 허가서를 받아 시공할 수 있다. 이때 반드시 대형건설면허를 보유하고 지분 100%를 인도네시아인이 소유하는 인도네시아 건설회사와 JO(Joint Operation) 조건으로만 시공이 가능하다.

현지법인을 설립하는 경우에는 인도네시아 건설회사와 합작으로만 가능하다. 인도네시아 파트너의 조건은 대형건설면허를 보유하며 지분 100%를 인도네시아인이 보유하고 있는 인도네시아 건설회사여야 한다. 합작 현지외자투자 주식회사의 지분은 외국건설회사에게 최고 67%를 허용하며 인도네시아 파트너는 최소 33%를 보유해야 한다.

인도네시아 파트너의 시공 실적으로 합작회사 명의의 대형건설면허를 취득할 수 있으며, 대형건설면허와 건설사업허가서를 취득한 합작회사는 수주와 시공을 합작회사 단독으로 할 수 있다.

부동산 개발절차



지사와 합작법인형태의 현지법인 중 어느 것이 더 유리하다고 말하기는 어렵다. 회사의 형편에 따라 진출방법을 정해야 할 것이다. 특히 처음 진출하는 회사는 파트너가 없는 지사형태로 진출해서 인도네시아 건설시장을 공부하고 확실하게 파악한 후 자기에 맞는 파트너를 찾아 합작법인형태의 현지법인으로 승격시키는 것이 현실적이라고 본다.

3. 현지인 고용 의무

지사 및 현지법인 설립시 외국인 1명당 현지인 1명 고용 의무가 있다. 하지만, 주재원 체류허가 취득시 노동부에서는 주재원 1명당 10명의 현지인 직원의 정보를 요청하고 있다. 이처럼 인도네시아의 경우 실제 법률과 업무 진행상의 내부 규정이 상이한 경우가 많고, 규칙 개정이 빈번하므로 주의해야 한다.

4. 개발절차

대상토지가 주요 간선도로변에 위치하거나 면적이 5,000㎡를 초과하는 경우 위치허가(SIPPT, Location Permit, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah)를 받아야 한다.

개략적인 디자인, 토지소유 증명서, 토지 및 건물세 납세 증명, 토지사무소의 추천장, 계획국 기술부의 계획관련 조언, 회사등록사항 등을 제출하며, 위치허가는 주지사나 지역책임자가 발급한다.

계획국이 부지조사를 통해 대지의 위치, 경계, 모양 등을

확인하여 ‘Survey Site Plan(Peta Situasi Terukur)’을 작성하고, 상기의 과정을 거친 후 개발계획승인을 신청한다.

개발계획승인 신청시 포함되는 배치도에는 도로경계, 건축선, 건물의 배치, 부지형태, 고도제한, 구획 및 건폐율, 동선계획 등을 명시해야 한다.

개발계획 승인을 취득하면 ‘Block Plan’을 승인받아야 하며, 이 경우 개발세(Development Levy)를 내야 한다.

개발세의 경우 규모에 따라 다르지만 약 50만 달러가 소요되며, 개발완료 후 사용허가신청을 하도록 한다.

인도네시아 진출시 주의사항

인도네시아는 교통환경이 좋지 않기 때문에 개발사업 부지를 찾는데 어려움이 있다. 또 현지에서 어느 정도 인정받는 업체와 합작법인(Joint Venture)을 설립하는 방법이 가장 안전하다고 볼 수 있다.

국내와 마찬가지로 주택수요 및 구매능력이 고려된 분양성이 중요하다. 점차 신세대를 중심으로 아파트에 대한 관심이 증대하고 있지만, 전통적으로 인도네시아는 아파트보다 단독주택을 선호하는 문화를 갖고 있다. 주택을 통해 토지 지분을 보유하는 것에 대한 인식이 강하기 때문에 단독주택을 선호하여 주로 도시 외곽에 거주한다.

고소득층은 대저택을 선호하며 고급아파트에 대한 수요는 외국인과 젊은 고소득층으로 한정되어 있는 실정이다. 따라서 아파트 개발사업시 중산층을 주요 대상으로 하는 전략이 좋을 것으로 판단된다.



한눈에 보는 인도네시아



구분	내용
면적	• 190만㎢ *자료 : World atlas, 2021년 2월 기준
인구현황	• 2억 7,000만명 *자료 : 인도네시아 통계청, 2021년 1월 발표
수도	• 자카르타
민족(인종)	• 자바족(40.1%), 순다족(15.5%), 말라유족(3.7%), 바타족(3.6%), 마두라족(3%), 베타위족(2.9%), 반띠족(2.9%), 미낭까바우족(2.7%), 부기스족(2.7%), 발리족(1.7%), 중국족(1.2%), 기타 1,340개 부족 *통계청 인구조사 통계
언어	• 인도네시아어(Bahasa Indonesia)
기후	• 열대성 몬순기후, 고온 무풍다습
건설시장 규모	• 2019년 3,547억불, 2020년(추정치) 3,292억불, 2021년(전망치) 3,495억불
외국인 투자법인의 부동산 취득 및 사용관련 제한	• 헌법에서 토지를 국유로 규정 - 토지소유권은 국토의 일부 특정지역에 대해서 인도네시아 국적의 시민에게만 인정 - 대부분의 토지는 국가소유로 경작권, 건축권, 사용권 등만을 허용하는 토지공개념제도를 채택 • 외국인 투자법인은 토지소유권을 가질 수 없으며 경작권, 건축권, 사용권을 소유 • 신투자법(2007년 4월 시행)에서는 각각의 권리별로 사용연한을 설정 • 토지사용권 확대 : 과거 25년 → 최장 70년
투자유치기관	• BKPM(인도네시아 투자조정청)이 외국인 투자유치 관련 업무를 전담 • BKPM의 기능 및 권한 - 각 부처 투자정책 대행 - 외국인투자 인허가 및 투자 승인 - 외국인 투자유치 및 외국인 투자 인허가 - 각 부처 투자정책 이행 대행 - 신규투자, 확장투자, 투자변경 등에 대한 승인 - 투자 정보 제공 서비스 - 투자 유망지역에 대한 정보 제공 - 합작투자를 희망하는 국내외 투자자들에게 매치 메이킹 정보 제공 - 투자통계에 관한 업무 - 투자모니터링 및 평가 - 투자 진행상황에 대한 모니터링 및 평가 - 투자 실행기간 동안 발생하는 문제 해결을 위한 안내 및 조언

최근 건설폐기물 처리에 관한 제재가 강화되고 이와 관련된 비용 또한 증가하고 있다. 많은 건설사들이 건설폐기물의 발생을 줄이고 재활용을 극대화하기 위해 노력 중이며 건설사 ESG경영측면에서도 각종 건축자재와 폐기물을 다루는 기술의 중요성이 높아지는 추세다. 건설폐기물과 관련된 용어를 ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석

건설폐기물 관련 용어정리

Q 건설폐기물이란?

- 도시 재개발, 고속도로·교량 공사, 아파트 등 건축물의 해체나 신축 과정에서 발생하는 폐기물
- 5톤 이상의 건설폐기물은 건설폐기물처리계획 신고 및 신고필증을 교부받아야 하며, 각 지자체 조례에서 정하는 기준에 적합한 방법으로 처리해야 함
- 5톤 이하 건설폐기물은 공사장 생활폐기물에 속해 폐기물 마대자루에 담아 지정 장소에 내놓거나 건설폐기물 수집운반업자에게 위탁해 처리
- 종류로는 토사, 폐벽돌 및 폐블록, 폐콘크리트, 폐아스콘, 폐목재, 폐합성수지, 철근을 포함한 폐금속편류 등 다양

Q 건설폐기물 재활용 제품

· 순환골재

콘크리트 구조물의 해체과정에서 발생된 폐콘크리트를 파쇄하여 나온 산물을 물리적 또는 화학적 처리 과정을 거쳐 인공적으로 만든 골재

· 순환진흙

건설오니를 건설폐기물 처리기준 등에 따라 적합하게 처리한 진흙

· 순환토사

건설폐토석을 건설폐기물의 처리기준 등에 따라 적합하게 처리한 토사



Q 순환골재 재활용 제품

· 순환골재를 원료로 사용하여 만든 제품

- 아스팔트콘크리트 제품
 - 아스팔트콘크리트 제조용 순환골재를 25% 이상 사용한 제품으로 한정
- 콘크리트 제품
 - 콘크리트 제품 제조용 순환골재를 사용한 벽돌, 블록, 도로경계석, 맨홀 등의 제품
 - 환경부 장관과 국토교통부 장관이 사용하기에 적합한 제품으로 인정하여 공동으로 고시하는 제품을 사용하여야 하며 순환골재를 50% 이상 또는 50% 미만 사용한 제품으로 구분

Q 건설폐기물 처리업의 종류

· 건설폐기물 수집운반업

건설폐기물을 수집하여 처리장소로 운반하는 영업

· 건설폐기물 중간처리업

건설폐기물을 분리, 선별, 파쇄하는 영업

Q 분별해체와 분리수거의 차이

· 분별해체

- 분별해체는 해체 단계에서부터 건설폐기물을 분류하는 것
- 분별해체가 이루어지지 못할 경우 여러가지 종류의 폐기물이 혼재되어 재활용률이 저하되는 원인이 됨

· 분리수거

분별해체와 달리 해체단계부터 재활용을 염두에 두고 분리하는 것이 아닌 수거단계에서 분리하여 수거하는 것

환경·책임·투명경영을 준비하라 주택산업 ESG 경영

요즘 ESG 경영이 이슈다. ESG는 앞으로 모든 사업에 지대한 영향을 미칠 요소임에도 중소기업의 대응은 미흡한 실정이다.

최근 중소기업중앙회의 발표자료에 따르면, 중소기업의 절반 이상이 'ESG 경영 도입이 필요하다'고 생각하지만 약 90%는 '준비되어 있지 않다'고 답했다.



글 김경희
본태C&D 대표



ESG는 무엇인가

‘ESG’란 용어는 2004년 말 유엔 글로벌 콤팩트가 작성한 ‘Who Cares Wins’라는 보고서에서 유래했다. ‘ESG’는 환경(Environment)·사회(Social)·지배구조(Government)의 앞머리 글자를 따서 만든 말로, 기업의 비재무적 요소를 의미한다.

이윤추구를 제일의 목적으로 하는 재무적 요소를 바탕으로 기업을 평가하고 의사결정을 내리는 전통적 관점에서 벗어나, 기업 경영에 환경적·사회적 지속가능성이 고려되어야 한다는 시각에서 시작된 개념이다.

ESG는 ‘환경·책임·투명경영’으로도 의역이 가능하다. ESG는 지속가능경영에 대한 투자측면에서의 평가를 보다 원활하게 하기 위해 환경, 사회, 거버넌스 영역별로 쉽게 구분하는 일종의 방법론이다.

우리는 어떤 기업에 투자할지를 선택할 때 수익뿐만 아니라 해당 기업이 환경과 사회에 미치는 영향과 지배구조까지 고려하게 된다. ESG는 투자자와 기업이 착해지게 아니라, 글로벌 기관투자자와 자산보유기관 등이 투

ESG 강화를 촉발한 글로벌 큰손들의 말말말

시간이 지나도 계속 번영하려면, 모든 기업은 훌륭한 재무적 성과뿐 아니라 사회에 어떻게 긍정적으로 기여하는지도 보여줘야 한다.

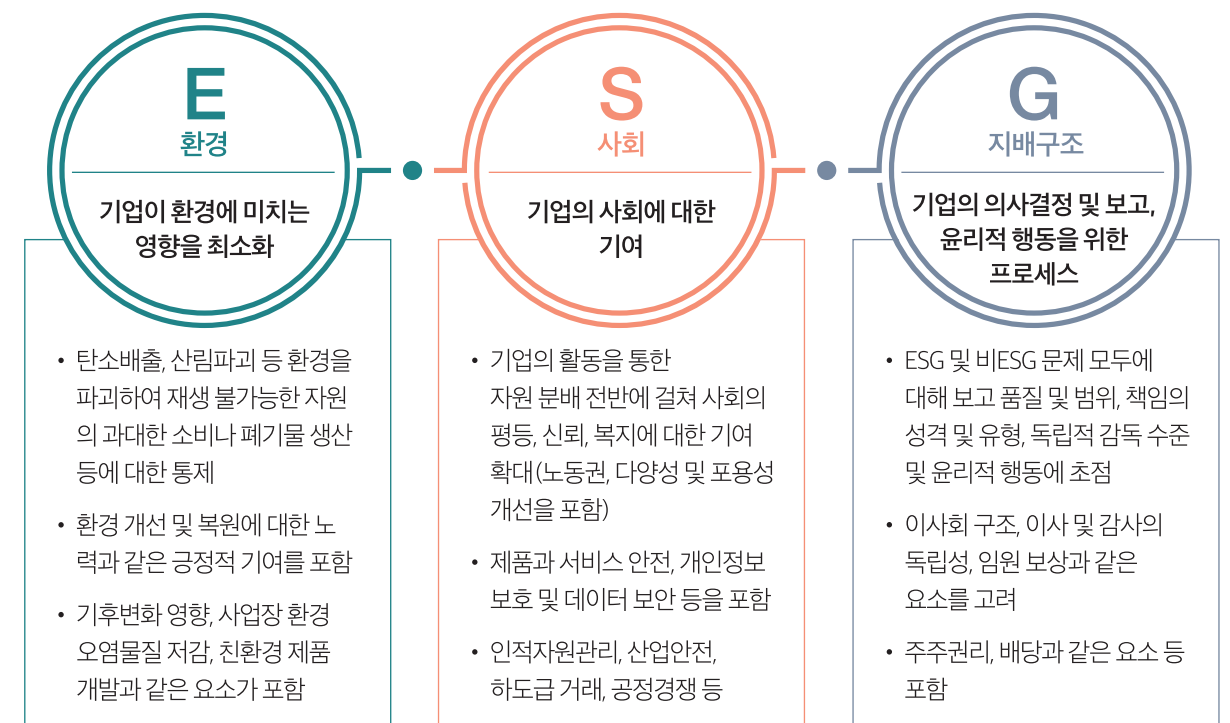
세계 최대 자산운용사 ‘블랙록’ 래리 핑크 회장이 CEO들에게 보낸 2018년 1월 연례 서한



아직도 사람들은 ESG를 자선활동의 일환으로 느끼고 있다는 것이 문제다.

시대착오적인 인식이다. ESG는 자선이나 이타주의가 아니다. 지속가능한 회사를 만들고, 사회 모든 기관의 책임성과 투명성을 강화해서 주주 가치를 극대화하는 것이 ESG다.

헨리페르난데즈 MSCI 회장



※ 2021년 PWC 자료를 인용하여 재편집

세계의 그린빌딩 인증제도



자수익을 개선하기 위해 주주권을 적극적으로 행사하는 행동지침으로 작용하고 있다.

현실 비즈니스에는 경제, 투자 메커니즘을 통해 기업들의 자발적인 이행을 유도해 실효성 있는 ESG경영을 실행하게끔 되어갈 것이다.

지구의 '기후위기'와 높아지는 소비자 인식

ESG의 대두는 기후변화와 이에 따른 문제를 해결하고자 하는 소비자들의 요구와 깊은 관련이 있다.

페테리탈라스 세계기상기구(WMO) 사무총장은 '기후변화로 극단적인 날씨와 기후, 수해와 가뭄이 늘어나고 있으며 앞으로 더 자주 더 큰 피해를 줄 것'이라고 말했다. 기후변화는 지구의 온난화가 가져온 재앙이며 지구 생태계 파괴로 이어진다. 온난화는 지구에서 배출되는 이산화탄소, 메탄, 이산화질소 등이 주범이며 그 중 이산화탄소가 전체 온실가스의 89%를 차지한다. 이산화탄소는 석유나 석탄 같은 화석연료에서 발생하고 있다.

UN Climate Change의 자료에 의하면 2050년까지 6개 지역에서 약 20억명 이상의 사람들이 기후변화로 인해

이동할 것으로 예상하고 있다. Global Energy Statistical yearbook 2019(Enerdata)에 나온 전세계 탄소배출량 순위도 눈여겨 봐야 한다. 1위는 중국이 94억 6,700만톤, 2위는 미국이 51억 1,800만톤이다. 우리나라는 7위로 7억 400만톤의 탄소를 배출하고 있을 정도로 기후문제에서 자유롭지 못하다.

기업들은 코로나 팬데믹, 기후변화의 위협, 사회적 문제 등에 대한 인식과 문제 해결에 참여하고자 하는 소비자들의 요구가 ESG 파도에 반영되고 있다는 점을 알아야 한다. 소비자들은 제품을 구매할 때 그 제품이 자연환경과 사회에 어떤 영향을 주는지를 점점 고려할 것이며 ESG 미닝아웃 형태로 기업에 대한 기대나 감시가 한층 더 높아지고 엄격해질 것이다.

건설산업이 받는 영향과 기업 동향

부동산건설 분야도 예외가 아니다. 글로벌 부동산투자 동향을 살펴보면 부동산투자 시 ESG 기준을 중점적으로 고려하고 있으며 주로 부동산의 에너지효율, 자원소모량 등 환경에 초점을 두고 있다. 캘리포니아공무원연금

(CalPERS), 네덜란드공적연금(ABP), 캐나다연금투자위원회(CPPIB) 등 연기금이나 블랙스톤 같은 대형 운용사의 부동산투자 사례를 살펴본 결과다.

건설산업은 주로 환경(E)에 초점을 맞추고 있으며 '그린 빌딩' 인증제도를 통해 에너지효율 등 친환경성을 정량적으로 점검하고 있다. 미국은 LEED, 영국은 BREEAM이라는 그린 빌딩 인증제도를 운영 중이며 우리나라는 녹색건축인증(G-SEED) 제도를 운영하고 있다.

국내 건설산업의 ESG 추진 움직임은 아직 걸음마 수준이라고 판단된다. 주로 환경분야에 치중하고 있으며 환경폐기물사업, 탄소포집(CCUS), 수처리사업, 폐수 재이용기술 활용사업 등이 주를 이루고 있다. 공장생산(Off Site Construction) 관점에서 모듈러 건축과 PC공법 적용도 추진중이다. 이밖에 전력 다소비 건물인 데이터센터와 물류센터 등이 그린빌딩인증 취득을 추진하고 있으며 건물 에너지원을 재생에너지로 전환하려고 추진 중인 것으로 파악된다.

대표적으로 GS건설이 플라즈마 기술을 이용하여 폐자원으로 전기를 생산하는 사업에 참여하겠다고 발표했고 대우건설은 제주도 폐원지를 활용하여 태양광발전단지 건설을 계획하고 있다. 삼성물산은 사회적 이슈인 공동주택 층간소음 문제를 해결하겠다고 나섰다.

ESG의 선두기업들은 시민단체의 산재 관련 빅데이터 요구가 높아지면서 '사회(S)' 관점에서 산재를 줄이기 위한 안전관리를 강화할 것이며 협력업체와의 동반성장 추진과 ESG와 관련한 교육 및 컨설팅 지원 등이 이루어질 것으로 예상된다.

주택건설산업에서 필요한 ESG To-do list

앞으로는 사업을 하는데 꼭 필요한 투자 및 자금조달을 원활히 하려면 ESG 기준을 사업에 반드시 반영해야 한다.

주택은 에너지 수요면에서 매우 비중이 큰 항목이므로 '환경(E)' 관점과 사람들 간의 커뮤니티 활성화를 위한 '사회(S)' 관점에서의 접근이 필요하다. 주택건설산업에서 반영해야 할 ESG To-do list 생각해보면 다음과 같다.

주택개발 사업 추진 시 ESG To-do list

- ✓ **환경과 에너지에 최적화된 주택상품** 개발 목표
- ✓ 환경과 에너지 최적화를 위한 **통합설계** 역량 확보
 - 친환경, 에너지 고효율, 고성능 단열, 재활용 재료, 물 소비 절약, 생활폐기물 반출 최소화 등
 - 부분 최적화가 아닌 전체 최적화가 필요
- ✓ **시공비와 Life Cycle Cost**, 2가지 관점에서 **최적화**
- ✓ 이웃과의 **커뮤니티 활성화**를 위한 공간 조성 및 동선 고려
- ✓ **근린공원** 배치
- ✓ 적절한 **쉼터** 제공과 **녹지공간** 배치
- ✓ 에너지 효율을 높이고 성능을 개선하기 위한 **패시브건축** 등

시공 분야 ESG To-do list

- ✓ 기존 중층 이상의 노후 건축물을 대상으로 한 **그린 리모델링** 참여
- ✓ 자원 낭비 최소화를 위한 **공장생산**(Off Site Construction) 도입
- ✓ **공기단축** 건축기술과 시공법 적용으로 환경영향 최소화
- ✓ 건물 자체에 **조경** 식재 등

POINT

ESG를 리드하는 주체가 되자

지구 환경 보호와 후대를 위해 ESG 트렌드는 피할 수 없는 거센 물결이다. 주택건설산업도 이 거대 트렌드 속에서 기회를 찾아내야 한다.

주택 상품의 디자인과 기술을 향상시키고 주거성능을 개선한다면 ESG가 요구하는 니즈를 주택건설산업에서도 반영할 수 있을 것이라 판단된다.

주택은 환경과 에너지, 이웃과의 사회성 등과 밀접하게 관련되어 있다. 주택건설산업이 ESG를 리드하는 주체가 된다면 ESG에 매우 긍정적인 효과를 나타낼 것이다.

주택공급 발목잡는 ‘교육청 협의’ 개선이 시급하다

교육청의 협의 거부로 주택공급시기가 지연되는 문제는 어제오늘의 일이 아니다.

학교시설을 적시에 확보할 수 있는 합리적인 기준 마련과 제도적 조치가 시급하다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장



교육청, 법 규정 넘는 학교설립비용 부담 요구 불응시 협의 거부해 분양승인 전면 중단되기도 학교용지부담금 납부해도 추가설치 요구 봇물

정부가 부동산시장 안정을 위한 주택공급 확대 정책을 펼치고 있는 가운데 교육청 협의가 불발되어 발목을 잡히는 경우가 빈발하고 있다. 교육청이 학생수용계획 수립을 거부하거나 신설학교 개교 미확정으로 주택공급시기가 지연되는 문제는 어제오늘의 일이 아니다.

주택사업은 입주 이후 학생수요가 유발되어 교육청 협의가 없이는 주택공급이 불가능하다. 지자체, 타중앙부처가 모두 동의해도 교육청이 나홀로 협의를 거부하면 개발사업이 진행될 수 없을 만큼 절대적이다. 그러다보니 교육청과 지자체가 분담해야 할 학교용지 확보와 학교시설 경비를 사업일정 지연에 마음이 조급해진 사업주체가 울며 겨자먹기식으로 기부채납을 자처해서 부담하는 것

이 관례처럼 되고 있다.

몇 가지 고질적 대표사례가 지속적인 문제 제기에도 개선되지 않고 여전히 되풀이되고 있다. 최근 교육청 중앙투자심사에서 신설학교 설립기준인 4,000세대에 미달하거나 4,000세대가 순차적으로 입주가 이루어지는 경우 학교수용계획 수립이 거부되면서 공공택지에서 주택사업을 추진하던 사업주체의 사업지연이 심각한 실정이다. 그 과정에서 교육청이 학교설립 비용을 분양업체들에게 부담할 것을 요구하고 불응시 협의를 거부하면서 주택분양승인이 전면 중단되고 있다.

또한, 학교용지부담금을 초과하거나 학교용지부담금을 납부하고도 추가로 학교시설 설치를 요구하는 사례도 빈번하다. 학교용지법에서는 학교용지 또는 학교시설을 기부채납하는 경우 학교용지부담금을 면제하도록 하고 임대주택은 아예 학교용지부담금 부과대상에 해당하지 않는 것으로 규정하고 있다.

그러나 일부 교육청은 법 규정마저 무용지물로 만들고 있다. 학교용지부담금을 부과하고도 별도로 학교 교실 리모델링을 요구하는가 하면 학교용지부담금 부과대상이 아닌 임대주택사업에 대해서 교실 증축 의무가 있다고 자의적으로 해석하는 것이다. 헌법에서 기본권으로 보장하고 있는 무상 의무교육의 재정부담을 근거도 없이 사업주체와 입주자에게 전가하는 것은 시급히 개선되어야 한다.

학교시설 적시에 확보할 수 있는 기준 마련 시급 주택법 통합심의 대상에 ‘교육청 협의’ 포함해야 승인권자와 교육청의 원활한 소통도 필수

교육당국도 이유는 있다. 민간의 주택공급 시기를 미리 예측해서 기존학교 시설 추가설치와 신설학교 설립에 필요한 예산을 적시적소에 사용할 수 있도록 확보하는 것은 어렵다. 예를 들면 학교용지를 확보하는데 드는 경비는 시·도 일반회계와 학교용지부담금특별회계에서 2분의 1을, 시·도 교육비특별회계에서 2분의 1을 각각 부담한다. 시·도 또는 교육청에서 어느 한쪽이라도 예산을 확보하지 못하면 학생수요를 감당할 수 없어 협의를 해줄 수 없게 되는 것이다.

학교용지부담금, 개발부담금, 지방세, 조례로 정하는 재원 등의 한정된 세입과목과 합법성에 입각한 엄격하고 경직된 예산집행 절차로는 충분한 예산확보와 집행에 한계가 있다. 안정적인 세입 확보 및 탄력적 예산집행 방안이 마련되어야 교육청에서도 학생수용계획을 적정하게 수립하고 집행할 수 있다.

이를 위해서는 학교시설을 적시에 확보하고 효율적으로 운용할 수 있는 기준이 마련되어야 한다. 그 일환으로 개발사업의 상시 학교수요에 대비하기 위한 재정회계에 비해 상대적으로 합목적성 범위에서 자율성과 탄력성 있게 예산집행이 가능한 기금 설치가 필요하다. 학교용지 확보와 학교시설 설치비용은 교육재정 일반회계와 학교용지부담금특별회계에서 편성하는 것을 원칙으로 하고 부족한 재원은 기금에서 우선사용하고 일반·특별회계에서

개발사업시행자의 의무

주택건설사업계획 통합심의

- ① 300세대 이상 : 학교용지 조성 개발 의무
- ② 100세대 이상 : 학교용지부담금 납부
(공동주택 : 분양가×0.8%)
- ③ (의무사항 아님) 학교용지·시설 무상공급→
기부채납 발생

교육환경 보호에 관한 법률

- 교육영향평가
- 적용대상 :
 - 학교경계 200m 이내 정비사업
 - 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상 건축행위
 - 300가구 이상 개발사업

관행(법적근거 無)

- ① 교육환경평가시 학교장 협약서 요구
- ② 사업계획승인 전제조건으로 학교장 협의 요구

기금으로 다시 상환하면 기금 보유액을 항시 적정하게 유지하고 사용할 수 있게 된다.

신설학교 설립기준은 현행 4,000세대를 유지하되 순차적으로 입주가 이루어지는 경우에는 학급 순차설치 또는 미니학교 개설을 적극 검토하여 공동주택 준공시점에는 개교에 차질이 없도록 해야 한다.

아울러 주택법 통합심의 대상에 교육청 협의를 포함하고 승인권자와 교육청이 적정 규모 주택사업과 합리적인 기부채납을 논의하는 절차를 마련해야 한다. 승인권자와 교육청이 건축설계 및 기부채납 수준의 적정성을 상호 협의하고 정보를 공유해야 인허가 지연과 과도한 기부채납이 개선되고 주택공급이 원활하게 될 것이다.

주택이 얼마나 더 필요할까

우리나라 주택보급률이 100%를 넘어서었지만 여전히 주택부족문제를 겪고 있다.
주택보급률과 인구 천인당 주택수를 활용해 얼마나 더 많은 주택이 필요한지 지역별로 분석했다.



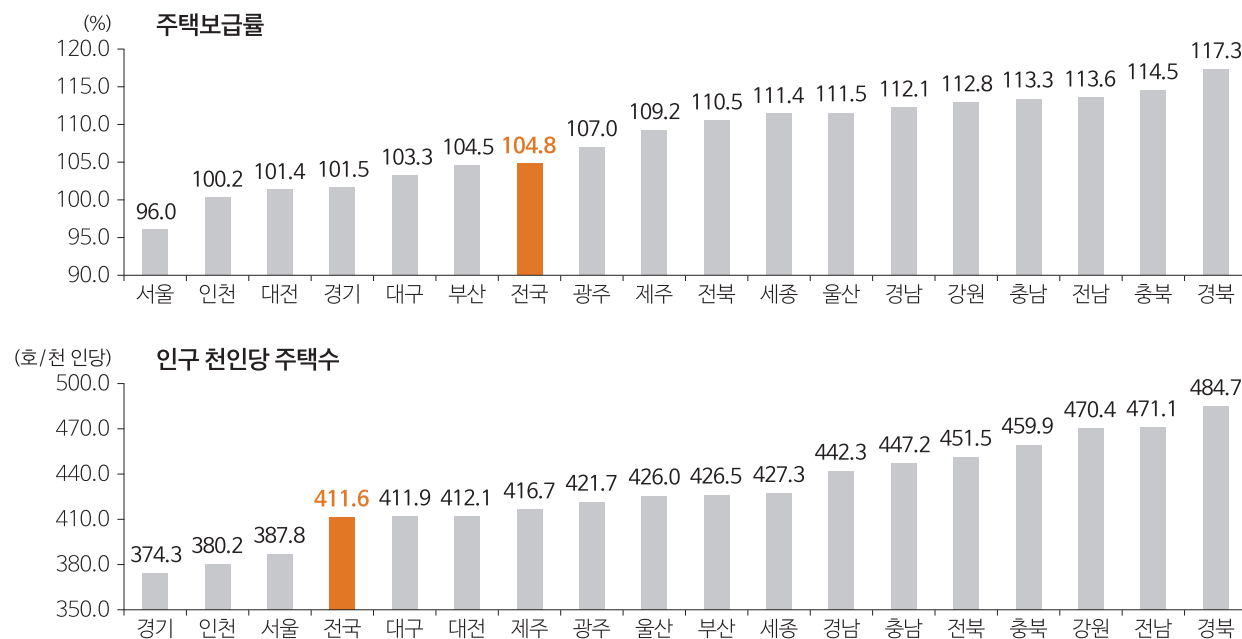
글 김덕례
주택산업연구원 주택정책실장

우리나라 주택보급률 104.8% 인구 천인당 주택수 411.6호 서울, 경기, 인천 등 주택부족 심각

주택의 과부족을 알아보는 지표로 주택보급률과 인구 천인당 주택수를 활용한다. 정부가 공식적으로 활용

하고 있는 공급지표는 2019년 기준으로 전국 주택보급률 104.8%, 인구 천인당 주택수 411.6호다. 주택보급률을 기준으로 보면, 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 대전 지역은 주택이 양적으로 부족하다. 인구 천인당 주택수를 기준으로 보면, 서울, 경기, 인천 등 수도권만 부족한 실정이다.

지역별 주택보급률 및 인구 천인당 주택수 현황(2019년 기준)



우리나라보다 주택보급률 높은 미국, 프랑스 등도 주택부족 문제 겪어 보급률 104 → 115% 상향시 207.5만호 더 필요

주택보급률 104.8%와 인구 천인당 주택수 411.6호가 적정물량이라고 한다면 수도권과 대전, 대구, 부산 정도만 주택의 양적 공급이 필요하다고 할 수 있다.

그러나 현실은 그렇지 않다. 우리나라의 주택보급률은 미국 115.7%, 프랑스 127.2%에 비하면 매우 낮은 수준이다. 인구 천인당 주택수는 프랑스 546호, 일본(2018년 기준) 494호, 독일 511호로 우리나라 411호보다 높다.

우리나라보다 주택이 양적으로 충분히 많은 국가들도 여전히 주택가격이 급등하면서 주택부족문제를 언급하고 신규주택 공급확대정책에 집중하고 있다.

이러한 세계적 현상을 감안할 때, 우리나라는 미국, 일본 등 해외국가들에 비해서 주택재고량이 충분하다고 할 수 없다. 주택보급률을 미국수준(115%)으로 높이거나 인구 천인당 주택수를 '2030년 서울비전'에서 제시한 500호 수준으로 늘리기 위해 2019년 기준으로 필요한 주택공급량은 얼마나 될까.

주택보급률을 115%까지 상향시키기 위해서는 전국적으

로 약 207만 5,000호 정도의 주택이 더 필요하다. 이 물량은 현 정부에서 공급목표로 설정한 물량과 비슷하다. 서울 수도권에만 약 157만호의 주택이 추가적으로 더 필요하며 경북을 제외한 모든 지역에 주택이 추가적으로 더 필요하다.

그러나 인구 천인당 주택수 450호를 기준으로 보면 지방광역시를 제외하고 도지역은 인구대비 주택이 적다고 할 수 없다. 따라서 수도권과 광역시의 주택 공급계획과 도지역의 주택공급계획은 접근이 달라야 한다. 서울시에서 2030년 목표로 설정하고 있는 500호/천인을 기준으로 수도권과 광역시에 필요한 물량을 추산해 보면, 약 393만호(서울 수도권 약 391만호)에 이른다. 정부 200만호 계획의 약 2배 물량이다. 상기 물량은 빈집(약 150만채)과 노후주택, 최저주거기준에 미달하는 비적절주택을 포함한다. 반면에 사람이 살지만 오피스텔과 같은 비주택은 포함하지 않는다. 게다가 일반가구를 대상으로 하기 때문에 집단가구와 외국인가구 약 55만가구도 배제된다. 더욱이 당분간은 인구·가구도 증가하고, 낡은주택과 빈집 및 멸실주택이 계속 증가하기 때문에 양질의 신규주택을 꾸준히 지속적으로 공급해야 한다.

2019년 인구·가구기준에 따른 필요 주택공급량

(단위 : 천명, 천호, 천가구, %, 호/천인)

구분	2019년 기준					필요한 주택공급량		
	인구수	주택수	가구수	주택 보급률	인구 천인당 주택수	주택보급률 115	인구 천인당 주택수 450	인구 천인당 주택수 500
전국	51,779.2	21,310.1	20,343.2	104.8	411.6	2,075.0	1,988.3	4,577.3
서울	9,639.5	3,738.6	3,896.4	96	387.8	740.3	599.6	1,081.6
부산	3,372.7	1,438.6	1,377	104.5	426.5	144.6	79.3	247.9
대구	2,429.9	1,000.8	968.6	103.3	411.9	113.3	92.6	214.1
인천	2,952.2	1,123.3	1,120.6	100.2	380.5	165.8	205.2	352.8
광주	1,489.7	628.2	587.2	107	421.7	47.0	42.2	116.6
대전	1,498.8	617.6	609.0	101.4	412.1	82.8	56.8	131.7
울산	1,143.7	487.2	437.1	111.5	426.0	15.3	27.4	84.6
세종	338.1	144.5	129.7	111.4	427.3	4.7	7.7	24.6
경기	13,300.9	4,979.0	4,907.7	101.5	374.3	662.5	1,006.9	1,671.9
강원	1,520.1	715.1	633.9	112.8	470.4	13.9	-31.0	45.0
충북	1,629.3	749.4	654.7	114.5	459.9	3.3	-16.1	65.3
충남	2,188.6	978.7	864.1	113.3	447.2	14.7	6.1	115.6
전북	1,807.4	816.1	738.3	110.5	451.5	33.2	-2.7	87.7
전남	1,787.5	842.1	741.0	113.6	471.1	10.4	-37.7	51.7
경북	2,668.2	1,293.3	1,102.9	117.3	484.7	-25.4	-92.6	40.8
경남	3,347.2	1,480.5	1,321.2	112.1	442.3	38.3	25.8	193.1
제주	665.0	277.1	253.7	109.2	416.7	14.7	8.4	55.4

자료 : 통계청, 국토교통부, 인구총조사 및 주택총조사 원자료를 토대로 재분석

주택건설사업과 세금③
종합부동산세

주택건설사업 관련 세금 연재의 세 번째 순서로 종합부동산세에 관한 내용을 정리한다.
글 김종언 정책관리본부 차장

종합부동산세 개요

종합부동산세

- 매년 과세기준일(6월 1일) 현재 주택 및 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지의 공시가격을 합산하여 그 공시가격의 합계액이 일정금액을 초과하는 경우에 그 초과분에 대하여 부과되는 세금으로서
 - 1차로 부동산소재지 관할 시·군·구에서 과세유형별로 구분하여 재산세를 과세하고,
 - 2차로 일정 공제금액 초과분에 대하여 주소지(법인인 본점소재지) 관할 세무서에서 종합부동산세를 과세

과세대상 및 공제금액

- 과세대상
 - 주택(부속토지 포함), 종합합산토지(나대지, 잡종지 등), 별도합산토지(일반건축물의 부속토지 등)로 구분하여 각각의 공시가격을 합산 하여 일정 공제금액 초과 시 과세대상

○ 공제금액

- 과세대상 부동산을 유형별로 구분하여 인별로 전국합산한 공시가격이 아래의 공제금액을 초과하는 경우에만 과세

과세대상 유형 및 과세단위의 구분		공 제 금 액
주택	인별 전국 합산	6억원 (1세대 1주택자 11억원)
종합합산토지 (나대지, 잡종지 등)		5억원
별도합산토지(일반건축 물의 부속 토지 등)		80억원

종합부동산세 계산방법

- $\{(\text{인별 전국합산 공시가격} - \text{공제금액})\} \times \text{공정시장가액비율} \times \text{세율} - \text{법정 공제세액}$
(종합부동산세 과세표준) ◀.....
 - 법정 공제세액
 - ① 재산세액 중 종합부동산세 과세표준에 대한 재산세상당액
 - ② 1세대 1주택 세액공제액
 - ③ 세부담상한액을 초과하는 금액

부동산 유형별 과세대상의 구분

구분	부동산의 종류		재산세	종부세
건물	주거용	주택(아파트, 단독·다가구·다세대), 오피스텔(주거용)	○	○
		별장(주거용 건물로서 휴양·피서용으로 사용되는 것)	○	x
		일정한 건설임대주택·매입임대주택 등 장기임대주택, 미임대건설임대주택	○	x
		일정한 미분양주택·사원용 주택·기숙사·가정 어린이집용 주택	○	x
	기타	일반건축물(상가·사무실·빌딩·공장·기타사업용 건물)	○	x
토지	종합 합산	나대지, 잡종지, 일부 농지·임야·목장용지 등	○	○
		재산세 분리과세대상 토지 중 기준 초과 토지	○	○
		재산세 별도합산과세대상 토지 중 기준 초과 토지	○	○
		재산세 분리과세·별도합산과세대상이 아닌 모든 토지	○	○
	별도 합산	일반건축물의 부속토지(기준면적 범위 내의 것)	○	○
		법령상 인·허가받은 토지	○	○
	분리 과세	일부 농지, 임야, 목장용지(재산세 0.07%)	○	x
		사업계획승인을 받은 토지(재산세 0.2%)	○	x
		골프장, 고급오락장용 토지(재산세 4.0%)	○	x

세부담 상한액

당해연도 총세액상당액	전년도 총세액상당액×한도비율
재산세 + 종합부동산세	$(\text{재산세} + \text{종합부동산세}) \times 150\% \sim 300\%$

종합부동산세 고지·납부

- 매년 6월 1일(과세기준일) 현재 소유 부동산을 기준으로 종합부동산세 과세대상 여부를 판정
- 관할세무서장이 납부할 세액을 결정·고지하며, 납세의무자는 납부기간(12월 1일~12월 15일)에 직접 금융기관에 납부하거나 가상계좌, 인터넷 뱅킹,

홈택스(www.hometax.go.kr) 접속을 통해 전자·신용카드 납부도 가능

- 납세자가 신고를 원할 경우에는 고지와 관계없이 납부기간(12월 1일~12월 15일)까지 신고·납부할 수 있으며, 이 경우 당초 고지된 세액은 취소됨

농어촌특별세

- 종합부동산세가 과세되는 경우 종합부동산세로 납부할 세액의 20%에 해당하는 농어촌특별세도 과세

토지에 대한 종합부동산세

과세표준 및 세율

- 과세표준(분리과세토지는 종합부동산세 과세대상이 아님)
 - 국내에 있는 종합합산토지와 별도합산토지의 공시가격(개별공시지가)을 각각 인별로 전국합산한 후 일정금액을 공제하고 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준 산정
 - *공정시장가액비율 : (19년) 85% → (20년) 90% → (21년) 95% → (22년) 100%

과세대상	과세표준	공시가격기준
종합합산토지(나대지, 잡종지 등)	(토지 공시가격을 인별로 전국합산한 가액 - 5억 원) × 95%	개별공시지가
별도합산토지(일반건축물의 부속 토지 등)	(토지 공시가격을 인별로 전국합산한 가액 - 80억 원) × 95%	개별공시지가

○ 세율

종합합산과세대상		별도합산과세대상	
과세표준	세율	과세표준	세율
15억 이하	1%	200억 이하	0.5%
15억 초과 45억 이하	15억 초과금액의 2% + 1,500만원	200억 초과 400억 이하	200억 초과금액의 0.6% + 1억원
45억 초과	45억 초과금액의 3% + 7,500만원	400억 초과	400억 초과금액의 0.7% + 2억2천만원

세부담 상한액

- 전년도 대비 150%

주택사업용 토지에 대한 종합부동산세 합산배제(조세특례제한법 제104조의19)

- 주택건설사업자가 주택을 건설하기 위하여 취득한 토지 중 취득일로부터 5년 이내에 사업계획승인을 받을 토지는 종합부동산세 과세표준에서 합산을 배제

- 과세 특례를 적용받으려는 자는 해당 연도 9월 16일~9월 30일까지 납세지 관할 세무서장에게 토지 보유현황을 신고하여야 함
- 주택건설사업자가 5년 이내에 사업계획승인을 받지 못한 경우 종합부동산세액과 이자상당가산액을 추징함
 - ※상기 과세 특례는 사업계획승인 대상에 한정되며, 건축허가 대상에는 적용되지 아니함
 - ※사업계획승인을 받은 경우 해당 토지는 재산세 분리과세 대상으로 분류되어 종합부동산세 과세대상에 해당하지 아니하게 됨

주택에 대한 종합부동산세

과세표준 및 세율

- 과세표준
 - 건물 및 부속토지를 통합하여 평가한 공시가격을 기준으로 인별로 전국합산한 후 일정금액을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준 산정
 - *공정시장가액비율 : (19년) 85% → (20년) 90% → (21년) 95% → (22년) 100%

과세대상	과세표준	공시가격기준
주택	(주택 공시가격을 인별로 전국합산한 가액 - 6억원*) × 95%	주택 공시가격

* 1세대 1주택자의 경우 11억원

○ 세율

과세표준	2주택 이하(조정대상지역내 2주택 제외)	3주택 이상 또는 조정대상지역내 2주택 이상	법인
3억 이하	0.6%	1.2%	- 2주택이하(조정대상지역내 2주택 제외) : 3%
3억 초과 6억 이하	3억 초과금액의 0.8% + 180만원	3억 초과금액의 1.6% + 360만원	
6억 초과 12억 이하	6억 초과금액의 1.2% + 420만원	6억 초과금액의 2.2% + 840만원	- 3주택(조정대상지역내 2주택) 이상 : 6%
12억 초과 50억 이하	12억 초과금액의 1.6% + 1,140만원	12억 초과금액의 3.6% + 2,160만원	
50억 초과 94억 이하	50억 초과금액의 2.2% + 7,220만원	50억 초과금액의 5% + 15,840만원	
94억 초과	94억 초과금액의 3% + 16,900만원	94억 초과금액의 6% + 37,840만원	

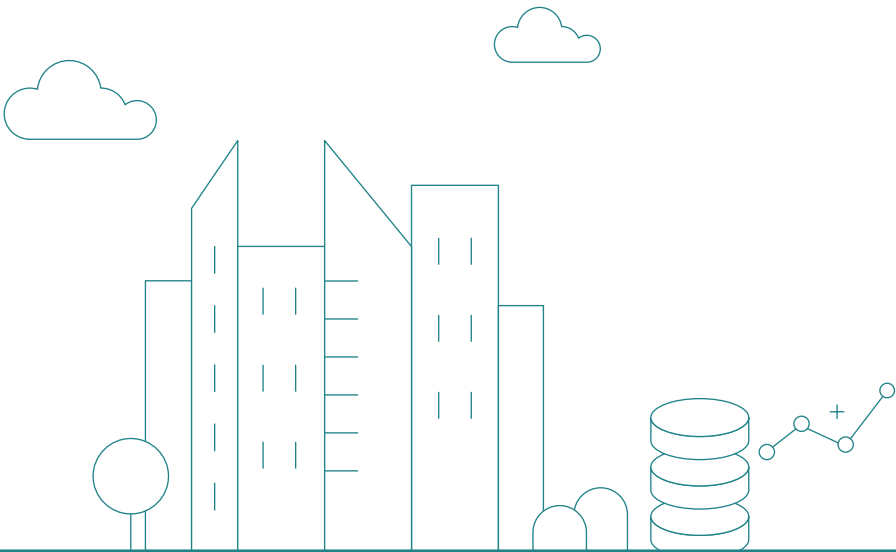
세부담 상한액

- 2주택 이하(조정대상지역내 2주택 제외) : 150%
- 3주택(조정대상지역내 2주택) 이상 : 300%

종합부동산세 합산배제 임대주택

유형	전용면적	주택수	공시가격	임대기간	임대료
건설임대주택 중 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택	149㎡이하	전국 2호 이상	9억원 이하	10년 이상	증가율 5% 이하
건설임대주택 ^{주1)}	149㎡이하	전국 2호 이상	9억원 이하	5년 이상	증가율 5% 이하
매입임대주택 ^{주2)}	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)	5년 이상	증가율 5% 이하
기존임대주택 ^{주3)}	국민주택규모 이하	전국 2호 이상	3억원 이하	5년 이상	-
미임대민간건설임대주택	149㎡이하	-	9억원 이하	-	-
미분양매입임대주택 ^{주4)}	149㎡이하	비수도권 5호 이상	3억원 이하	5년 이상	
장기일반민간매입임대주택 ^{주5)}	-	전국 1호 이상	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)	10년 이상	증가율 5% 이하

- 주1) 2018년 3월 31일까지 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택으로 한정
- 주2) 2018년 3월 31일까지 임대사업자 등록과 사업자등록을 한 주택으로 한정
- 주3) 2005년 1월 5일 이전부터 임대하던 주택
- 주4) 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약 체결하고 계약금을 납부한 주택
- 주5) 1주택 보유세대가 새로 취득하는 조정대상지역내 주택, 법인이 조정대상지역 지정일 이후 등록신청하는 조정대상지역내 주택 등은 제외



종합부동산세 합산배제 기타주택

주택종류	합산배제요건
주택건설 사업자의 미분양주택	주택건설사업자(주택법의 사업계획승인이나 건축법의 허가를 받은 자) 소유의 미분양주택 - 사업계획승인 대상 : 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 종부세 합산배제 - 건축허가 대상 : 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 종부세 합산배제. 다만, 주택공급에 관한 규칙에 따라 공급하지 않고 자기 또는 타인이 거주한 기간이 1년 이상인 주택은 합산배제대상에서 제외
사원용주택	종업원에게 무상 또는 저가로 제공, 국민주택규모 이하 또는 과세기준일 현재 공시가격 3억원 이하
기숙사	학생 또는 종업원의 주거에 제공(건축법 시행령 별표 1의 기숙사)
대물변제주택	시공사가 시행사로부터 대물변제받은 미분양주택으로서 공사대금으로 받은 날부터 5년 미경과한 주택
가정 어린이집용주택	과세기준일(6월 1일)까지 현재 시장·군수·구청장의 인가 및 관할세무서에서 고유번호를 부여받고 5년 이상 계속 하여 가정 어린이집으로 운영하는 주택

합산배제 신고

- 종합부동산세 과세기준일(6월 1일) 현재 합산배제(비과세) 요건을 충족하는 주택 및 토지 보유자는 9월 16일부터 9월 30일까지 해당 주택 및 토지 보유현황을 주소지(본점) 관할세무서에 신고해야 종합부동산세 비과세 혜택을 받을 수 있음
- 주택은 『임대(사원용주택등)주택 합산배제(변동) 신고서』를, 토지는 『주택신축용 토지 합산배제신고서』를 제출
- 기존에 합산배제 신고서를 제출한 납세자는 물건 변동사항(과세대상 제외, 과세대상 포함)이 발생한 경우에만 제출하면 됨

합산배제 사후관리

- 합산배제 임대주택을 임대무기간 이내에 양도하는 등 합산배제 의무요건을 충족하지 못한 경우에는 합산배제 적용으로 경감받은 세액과 이자상당액을 추징함
※ 이자상당가산액 = 합산배제로 경감받은 세액 × 1일당 25 / 10,000
- 다만, 임대무기간 종료일에 임대사업자 등록이 자동 말소되는 아파트 장기임대주택과 단기임대주택을 민간임대주택법에 따라 임대무기간 내에 임차인의 동의를 받아 임대사업등록을 말소한 경우 기 합산배제로 경감받은 종합부동산세는 추징하지 아니함(자동 말소된 경우 포함)

개인사업자가 사업자 명의 변경할 때 신고해야 하나요?

Q. 주택건설사업을 영위하고 있는 개인사업자입니다.
타인에게 사업자 명의를 변경하려는데, 이 경우 의무신고 대상인지요?

글 박상건 회원사업실 과장

A. 주택건설(대지조성)사업자는 「주택법 시행령」 제15조제3항에 따라 **등록사항**(상호, 대표자, 영업소 소재지, 자본금, 기술자) **변경**이 있으면 변경사유가 발생한 날부터 **30일 이내에 신고**하도록 규정하고 있습니다.

또한, 동법 시행규칙 제4조제5항에 따라 변경신고를 하려는 경우 별지 제5호서식인 변경신고서와 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 협회에 제출토록 하고 있습니다.

다만, 등록사업자가 **개인인 경우에는 상속의 경우에만** 등록된 사업자 명의의 변경을 신고할 수 있도록 제한합니다.

○ 변경신고의 대상

등록사항(상호, 대표자, 영업소 소재지, 자본금, 사무실, 기술자)이 변경된 주택건설(대지조성)사업자는 변경신고의 의무가 있습니다.

○ 신고기한의 기산점

변경사유가 발생한 날(법인의 경우는 법인등기사항전부증명서 상의 등기일, 개인의 경우는 사업자등록증 상의 변경일)로부터 30일 이내에 신고하여야 하며 민법 제157조에 따라 초일은 산입하지 않습니다.

○ 신고기한의 만료점

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

[참고] 개인의 경우 사업자 명의 변경신고 구비서류

변경사항	구비서류
대표자변경	① 변경신고서(사용인감날인 가능) ② 주택건설(대지조성)사업자등록증 원본 ③ 사업자등록사실증명(변경내역) ④ 가족관계증명서 ⑤ 임원인적 사항(협회양식)

※ 상황에 따라 제출서류가 추가 될 수 있음

답변 요약

질문자는 개인인 주택건설사업자로서, 사업자 명의의 변경을 계획하고 있어 변경신고 대상 여부 및 변경신고 절차에 대해 질의하셨습니다.

「주택법 시행령」 제15조제3항에서는 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고하도록 규정하고 있으며, 별지 제5호서식인 변경신고서와 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 협회에 제출토록 하고 있습니다.

다만, 개인인 경우 사업자 명의의 변경은 「주택법 시행규칙」 제4조제5항에 따라 **상속의 경우에만** 변경을 신고할 수 있습니다.

질문자의 사업자 명의 변경 사유가 상속의 경우라면 사업자 명의 이전 등기 후 30일 이내에 구비서류를 갖추어 협회에 신고하시면 됩니다.



청년들에게 내 집이란?

높은 청약당첨 커트라인과 치열한 경쟁률 때문에

20~30대의 젊은층 가운데 '청포족(청약포기족)'이 늘어나는 등 청년들의 내 집 마련이 더 어려워졌다.

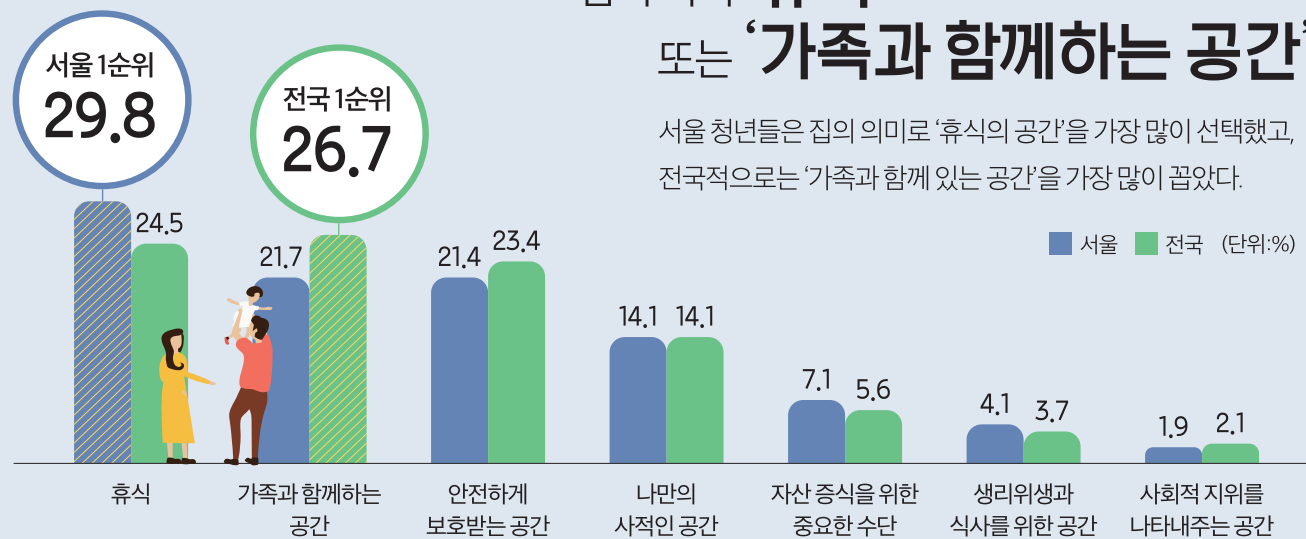
서울연구원에서 18세~34세 청년 3,520명(서울거주자 676명)을 대상으로 조사한 결과를 통해

우리시대 청년들이 생각하고 있는 집의 의미에 대해 살펴보도록 하자.

정리 김우영 출처 서울연구원, 한국청소년정책연구원, 청년사회경제실태조사 통계청 공개자료

집의 의미 '휴식' 또는 '가족과 함께하는 공간'

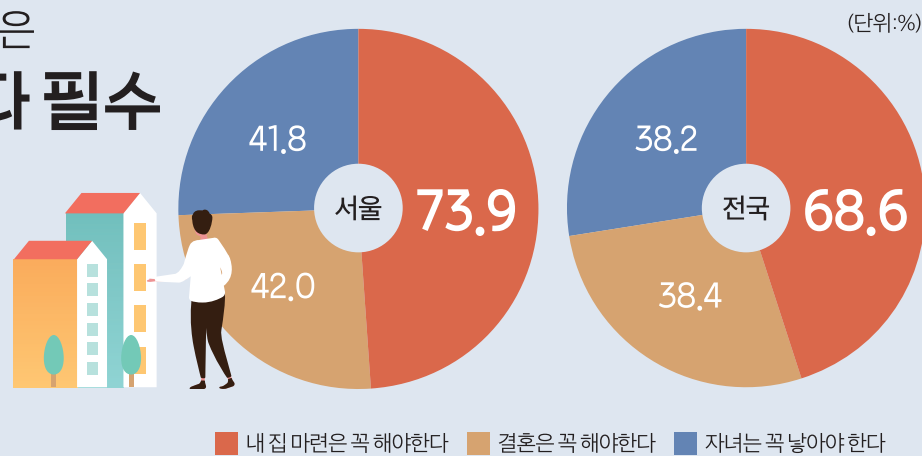
서울 청년들은 집의 의미로 '휴식의 공간'을 가장 많이 선택했고, 전국적으로는 '가족과 함께 있는 공간'을 가장 많이 꼽았다.



청년들에게 내 집 마련은 결혼·출산보다 필수

청년 10명 중 7명은

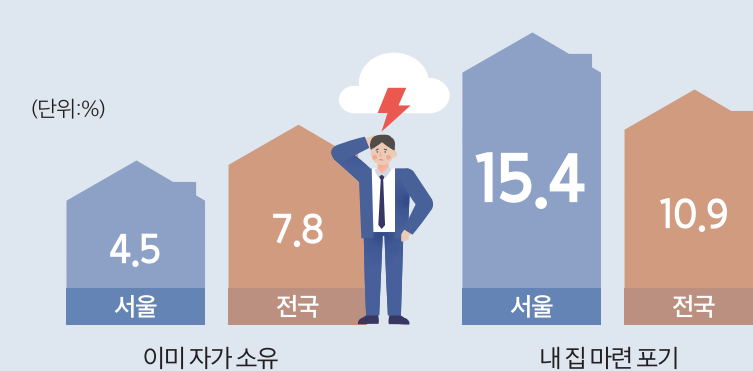
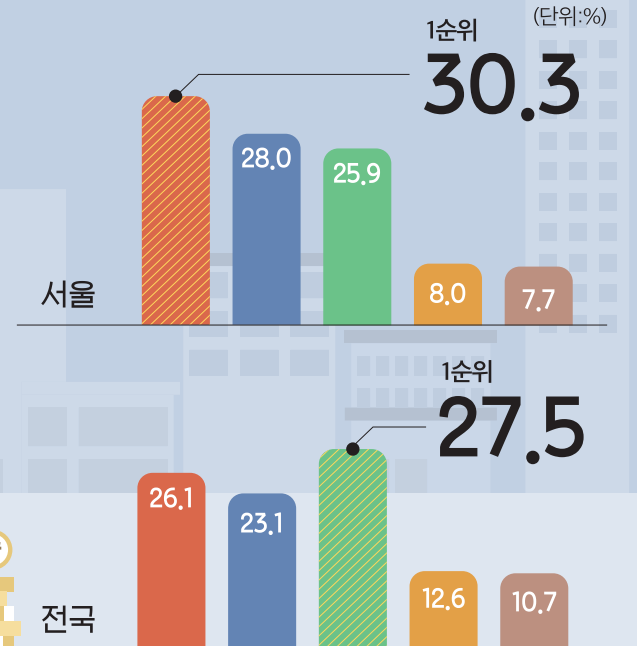
내 집 마련을 꼭 해야 한다고 생각하고 있으며, 내 집 마련은 결혼과 출산보다 필수인 것으로 나타났다.



내 집 마련 이유, 서울은 '자산 증식' 전국은 '이사 안하고 살 수 있어서'

내 집 마련을 하려는 이유로 서울 청년들은 '자산 증식과 보존', 전국적으로는 '이사 안하고 원하는 만큼 살 수 있어서'를 가장 많이 꼽았다. 서울은 '임대료 상승 부담'도 전국보다 높고 내 집 마련은 대체로 경제적·금전적 이유가 큰 것으로 나타났다.

- 자산 증식/보존
- 임대료 상승 부담
- 이사 안 하고 살 수 있어서
- 자기가 있어야 인정받는 사회 분위기
- 집을 마음대로 사용

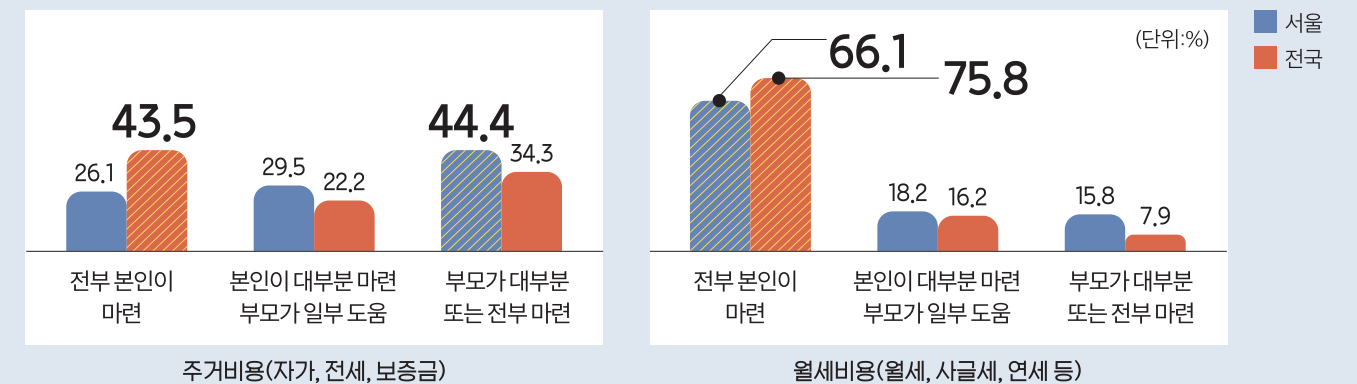


서울청년 내 집 포기 비중이 전국보다 높아

청년 중 내 집을 소유하고 있는 비중은 서울이 전국보다 낮은 반면, 내 집 마련을 포기한 비율은 서울이 더 높은 것으로 나타났다.

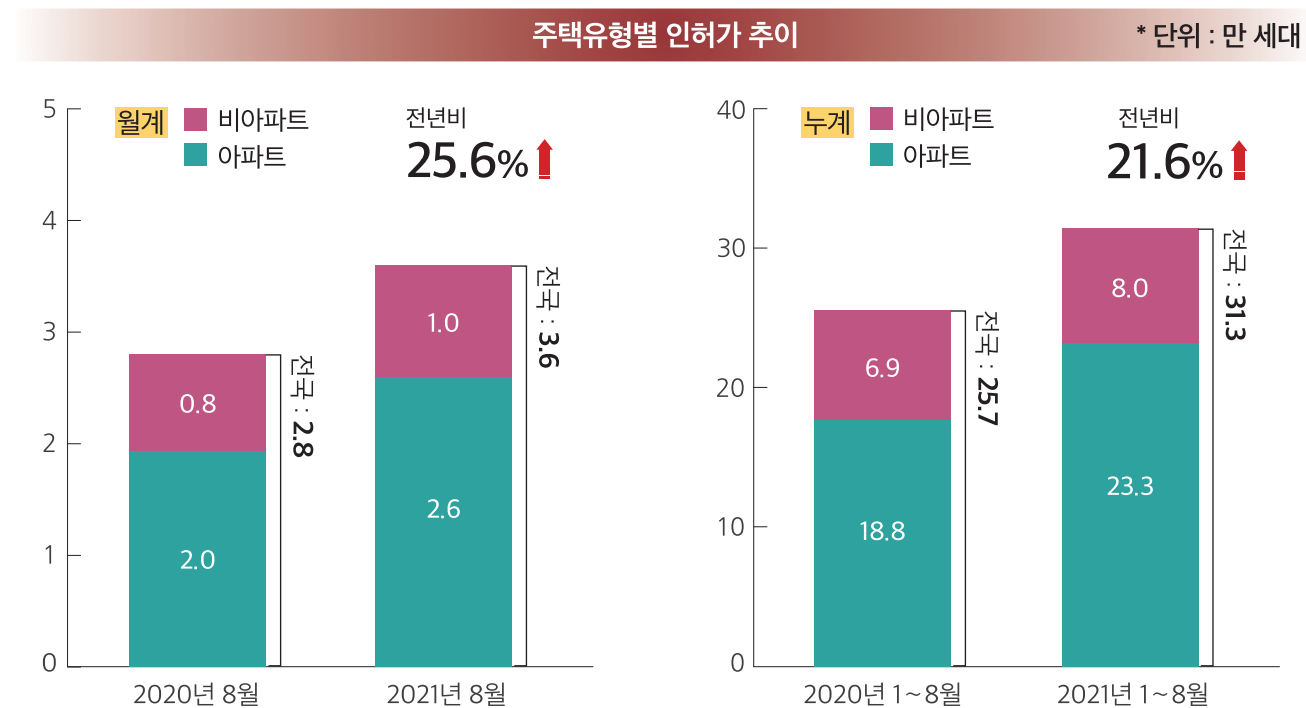
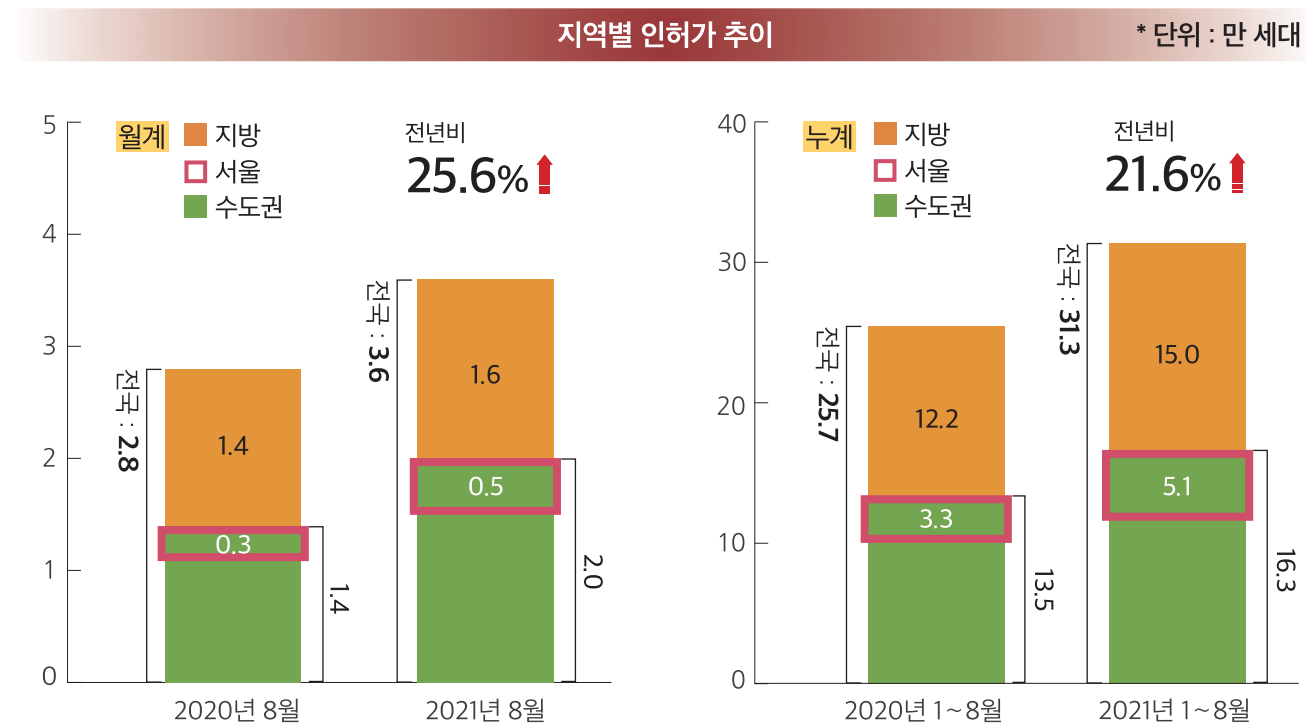
서울 청년들의 '현재 사는 집'도, '미래의 내 집 마련'도 절반 이상이 부모님 도움 없이는 불가능

현재 부모와 따로 사는 서울 청년들의 주거비용(자가, 전세, 보증금)과 월세비용(월세, 사글세 등)은 부모에게 의지하는 비중이 전국보다 높은 편이며, 서울 청년 절반 이상은 부모님 도움 없이는 내 집 마련이 불가능한 것으로 조사됐다.

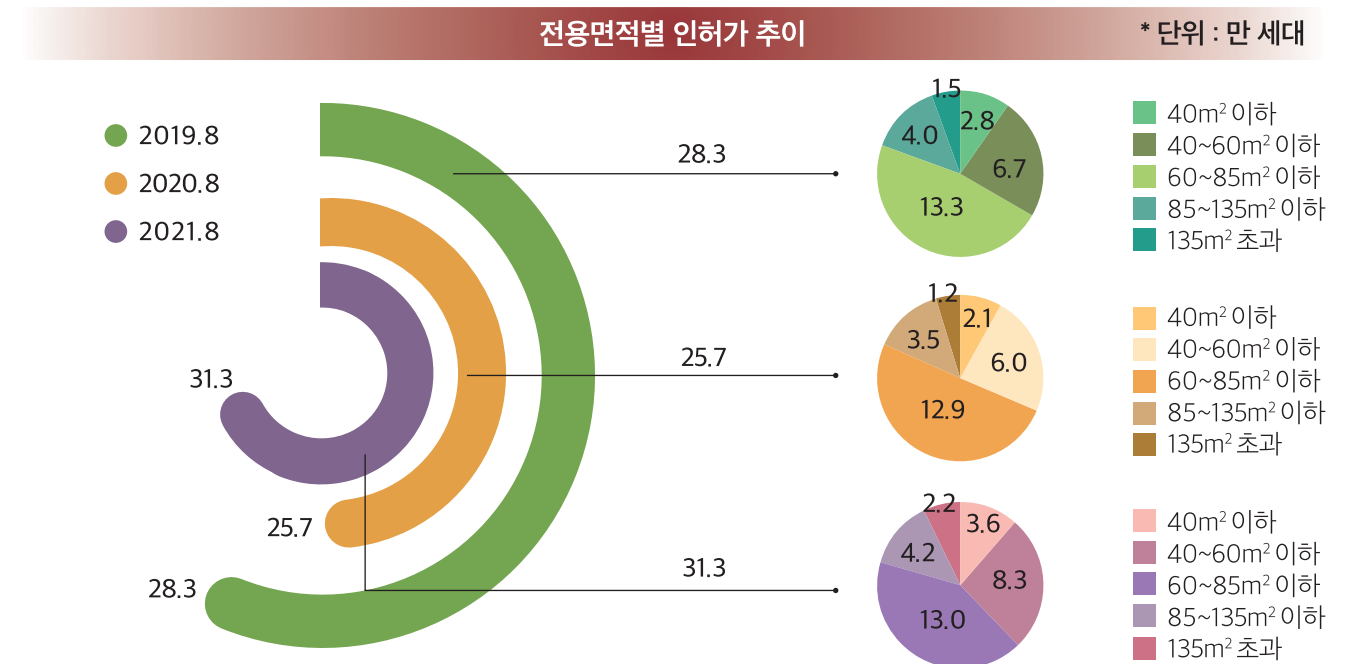


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

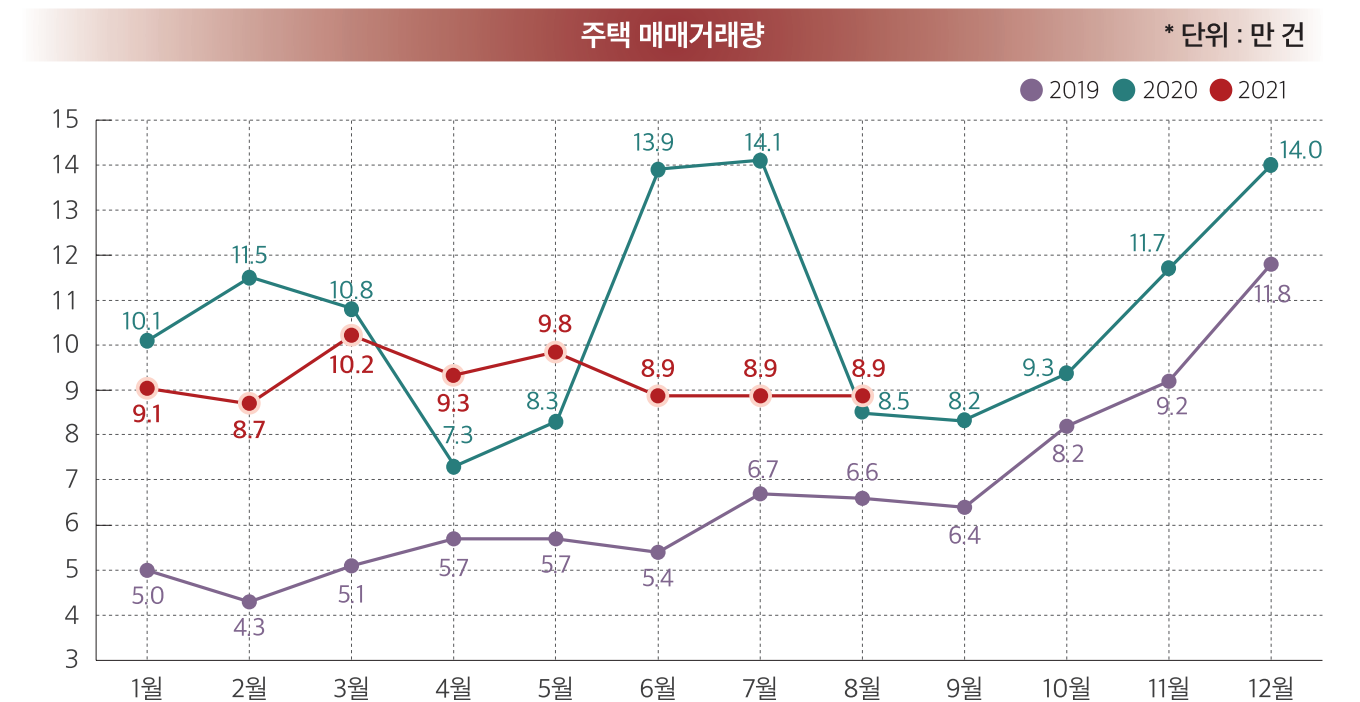
1. 인허가실적 추이 : 8월 누계 주택인허가 31.3만호. 전년동월 대비 21.6% 증가



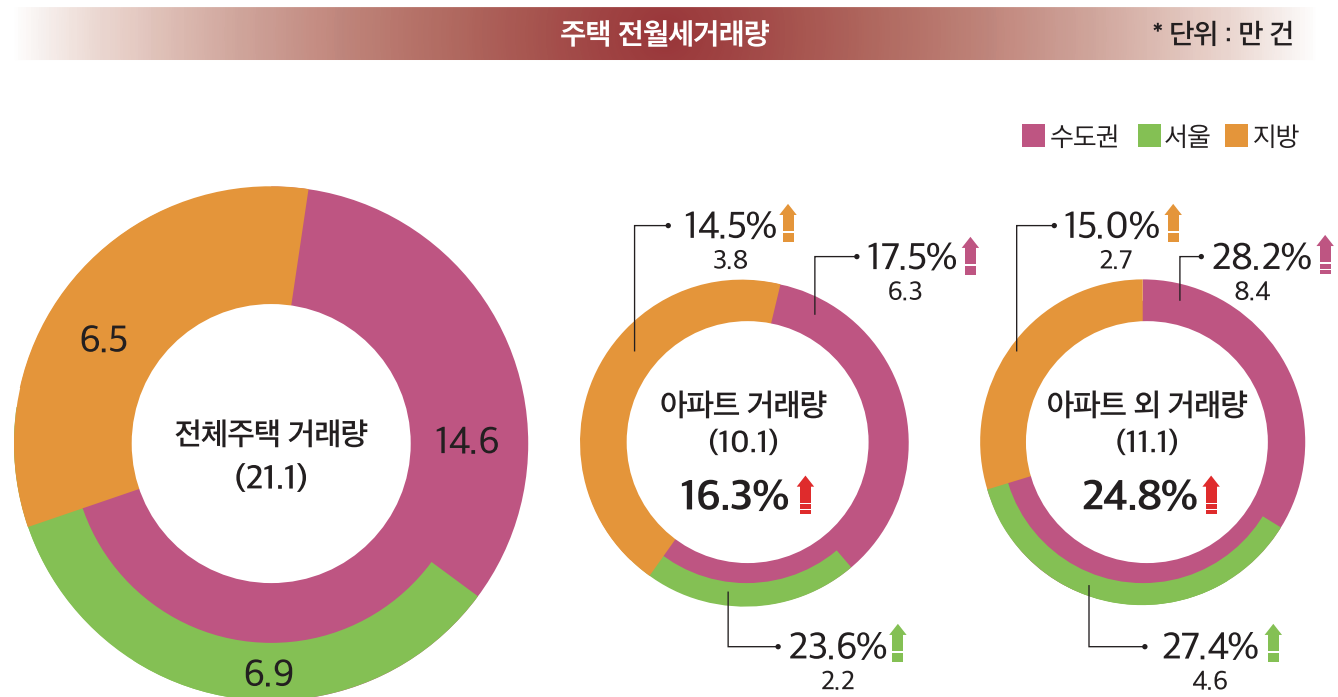
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
10월초 발표(8월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



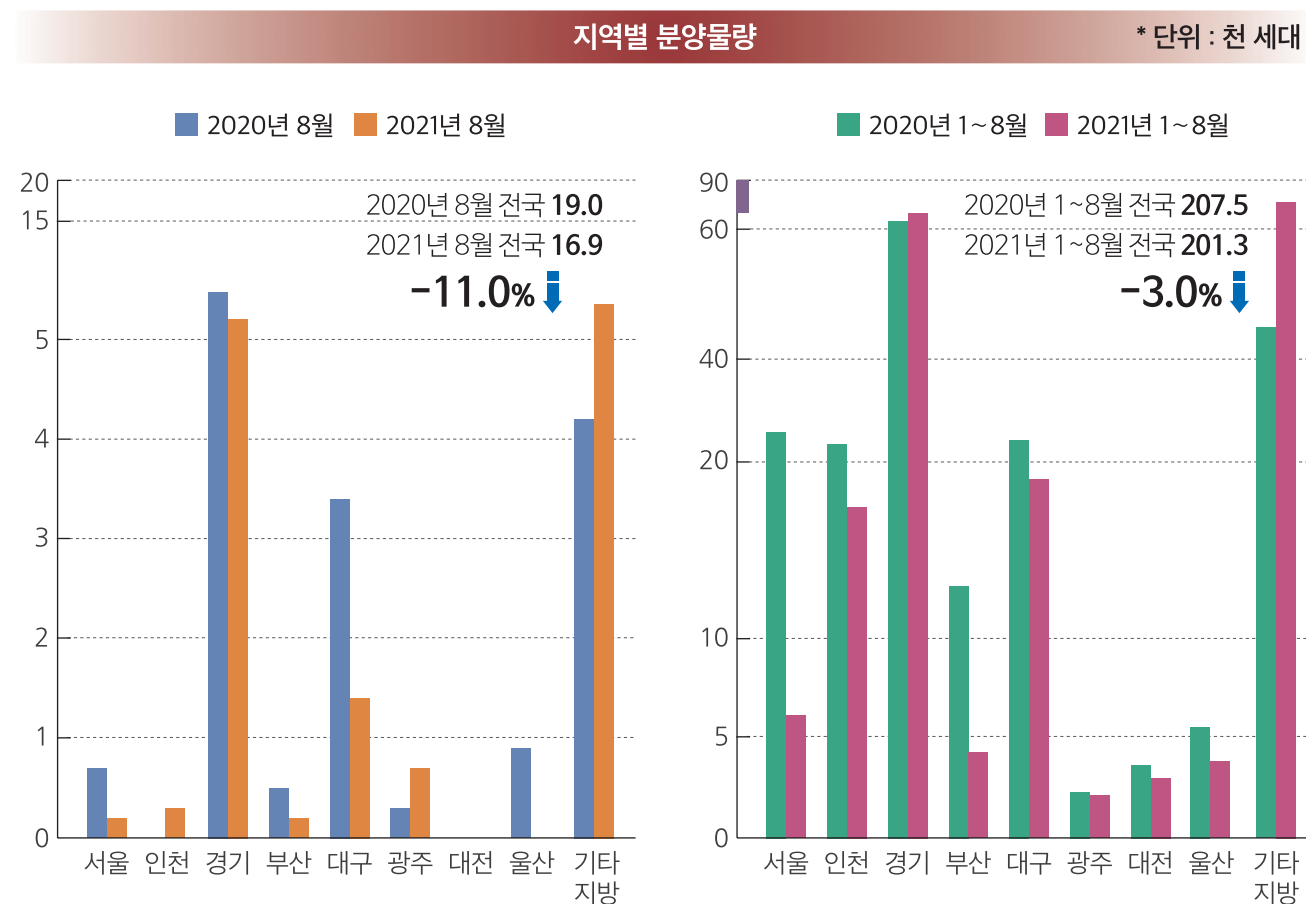
2. 주택 매매거래량 : 8월 거래량 8.9만건, 전년 동월대비 4.4% 증가



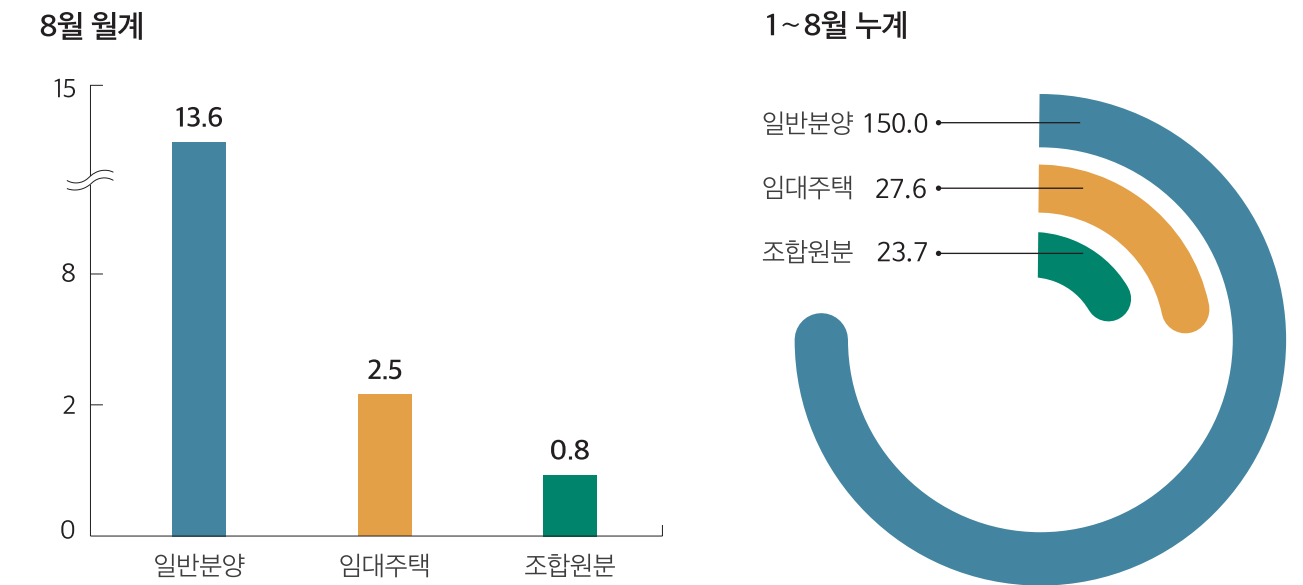
3. 주택 전월세거래량 : 8월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 16.3% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 24.8% 증가



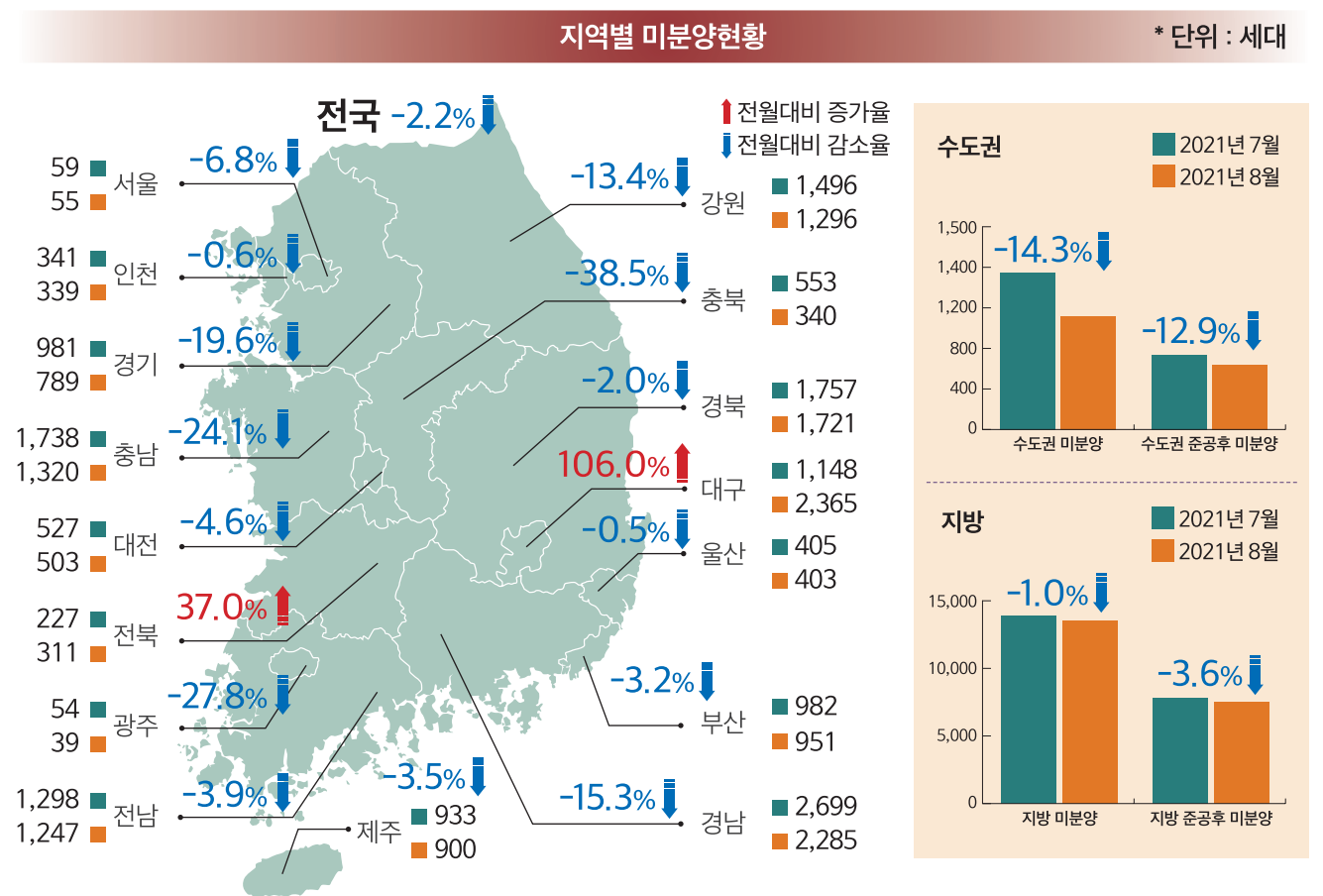
4. 분양물량 : 8월 누계 공동주택 분양실적은 전국 20.1만호. 전년동기 대비 3.0% 감소



8월 부문별 분양승인실적 * 단위 : 천 세대



5. 미분양현황 : 8월말 기준 전국의 미분양주택 14,864호. 전월대비 2.2% 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.

「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제892호(2021.9.27)

【주요내용】

- 개발제한구역 토지 소유자 특별공급 규정 개정(제37조제4호)
 - 공공주택사업자에게 토지를 양도한 개발제한구역의 토지 소유자에게 주택을 특별공급하는 경우 종전에는 토지의 전부나 1,000㎡ 이상을 양도한 경우에만 특별공급하던 것을 400㎡ 이상을 양도하면 특별공급할 수 있도록 요건 완화

【부 칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「공공주택 특별법 시행령 및 시행규칙」 개정 주요내용

대통령령 제31991호(2021.9.17)
국토교통부령 제889호(2021.9.17)

【주요내용】

<공공주택 특별법 시행령>

- 도심 공공주택 복합지구의 유형과 유형별 지정기준(제35조의2 및 별표 4의2 신설)
 - (복합지구 유형) 주거상업고밀지구, 주거산업융화지구, 주택공급활성화지구 (지정기준) 해당 지역의 면적, 노후건축물의 비율과 호수 밀도 등의 항목별로 세분
- 현금 대신 건축물로 손실을 보상하는 현물보상 건축물의 분양가격(제35조의11 신설)
 - 토지나 건축물을 제공한 소유자에게 현금 대신 주택 등의 건축물로 손실을 보상하는 경우 현물보상 건축물의 공급가격은 총사업비, 보상금의 총액 등을 고려해 공공주택사업자가 정함
- 도심 공공주택 복합사업 시공사 추천의 방법(제35조의13 신설)
 - 주민협의체가 복합사업의 시공사 추천 시 일간신문에 1회 이상 입찰공고 및 주민 협의체 구성원 과반수의 출석과 출석자 과반수의 찬성으로 추천

<공공주택 특별법 시행규칙>

- 도심 공공주택 복합사업계획 승인신청서 등의 서식 신설(안 제11조의2, 3)
 - 도심 공공주택 복합지구 지정제안서 및 도심 공공주택 복합사업계획서 승인신청서 신설

【부 칙】

- (시행일) 이 영 및 규칙은 2021년 9월 21일부터 시행

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 및 시행규칙」 개정 주요내용

대통령령 제31990호(2021.9.17)
국토교통부령 제888호(2021.9.17)

【주요내용】

<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령>

- 소규모재개발사업을 실시할 수 있는 지역의 요건(제3조제1항제4호 신설)
 - 소규모재개발사업을 실시할 수 있는 지역을 철도역의 승강장 경계로부터 반경 350m 이내인 지역으로서 사업시행구역의 면적이 5,000㎡ 미만이고, 노후·불량 건축물의 수가 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이며, 사업시행구역이 도로에 접해 있는 등의 요건을 갖춘 지역으로 함
- 소규모재개발사업 시행예정구역의 지정 제안 절차 등(제15조의4 신설)
 - 토지 또는 건축물 등의 소유자가 소규모재개발사업 시행예정구역의 지정을 제안하기 위해 토지 등 소유자의 동의를 받으려는 경우에는 사업 개요, 동의를 받으려는 사항, 동의와 동의 철회의 방법을 설명·고지하도록 함
 - 토지 또는 건축물 등의 소유자가 시장·군수·구청장 등에게 소규모재개발사업 시행예정구역의 지정을 제안하려는 경우 제출해야 하는 자료를 사업 명칭·시행기간, 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획과 교통계획 등으로 정함
- 소규모주택정비 관리계획의 수립 대상 및 경미한 변경사항 규정(제38조의2, 3 신설)
 - 소규모주택정비 관리계획 수립 대상 요건으로 사업시행 면적이 10만㎡ 미만이고 해당 지역의 전체 건축물 수 2분의 1 이상이 노후·불량건축물이며, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역으로 지정되지 않은 지역으로 규정
 - 소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경사항으로 소규모주택정비 관리지역 면적을 5% 범위에서 증감하는 경우, 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 변경하는 경우, 정비기반시설 및 공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 10% 범위에서 축소하는 경우 등으로 정함

	• 소규모정비 관리지역 및 소규모재개발사업의 용도지역 상향 등 특례 적용 및 기부채납(제41조의2, 3 신설) - 소규모정비관리지역 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 용도지역을 상향하되 초과한 용적률의 50% 이하로서 시도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 공공임대 주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 장기전세주택 등을 건설하여 시도지사, 시장·군수·구청장 등에게 공급하도록 규정
	<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙> • 소규모재개발사업 시행예정구역 지정 신청시 제출서류 등 규정(제7조의2, 별지 신설) - 소규모재개발사업 시행 예정구역 지정 제안시 제출해야 하는 서류의 종류를 토지등소유자의 명부, 동의서, 사업계획서 등으로 정하고, 소규모재개발사업 시행 예정구역 지정제안서 및 지정 제안 동의서의 서식을 마련
	【부 칙】 • (시행일) 이 영 및 규칙은 2021년 9월 21일부터 시행

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 주요내용

법률 제18473호 (2021.10.8)

【주요내용】
• 용적률 완화 특례규정 중첩적용 명확화(제78조제7항) -「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률의 완화에 관한 특례 규정은 ① 지구단위계획구역에서는 지구단위계획으로 정하는 범위, ② 그 밖의 지역에서는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120% 이하의 범위에서 중첩하여 적용할 수 있도록 함 -용적률 완화 규정의 중첩 적용으로 완화되는 용적률이 해당 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우에는 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에만 적용하도록 함
【부 칙】
• (시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행

「도시개발법 시행규칙」 개정 국토교통부령 제896호(2021.10.12)	【주요내용】 • 특례 기준 신설(별표7) - 대중교통 이용이 용이한 역세권에 연접하고 상업지역이 70% 이상으로 고밀·복합개발의 필요가 높은 지역에서 임대주택을 확대 공급하고 지방도시계획위원회가 복합적 토지이용 증진, 주택공급 확대 필요성, 인근의 대체 도시공원 또는 녹지 여부를 인정한 경우 현행 공원·녹지 기준을 30% 범위에서 완화할 수 있도록 함 【부 칙】 • (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행
「중대재해 처벌 등에 관한 법률 시행령」 제정 주요내용 대통령령 제32020호(2021.10.5)	【주요내용】 • 안전보건관리체계의 구축 및 이행 조치(제4조) - 사업주 또는 경영책임자 등은 안전·보건에 관한 목표와 경영방침을 설정하고, 안전 및 보건에 관한 전문인력 배치, 인력·시설·장비 등을 갖추기에 적절한 예산을 편성하는 등 필요한 조치를 취하도록 함 • 안전·보건 관계 법령에 따른 의무이행에 필요한 관리상 조치(제5조) - 사업주 또는 경영책임자 등은 안전·보건 관계 법령에 따른 의무를 이행하였는지 반기별 1회 이상 점검하고, 안전·보건 관계 법령에 따른 의무이행을 위해 인력의 배치, 예산의 추가 편성·집행 등 조치를 하도록 함 • 안전보건교육(제6조, 제7조 및 별표 4) - 중대산업재해가 발생한 법인 또는 기관의 경영책임자 등은 총 20시간의 범위에서 안전보건교육을 이수하도록 하고, 안전보건교육은 한국산업안전보건공단 또는 안전보건교육기관에 의뢰하여 실시하며, 교육을 이수하지 않은 경영책임자 등에게는 최대 5,000만원의 과태료 부과 • 중대산업재해 발생사실의 공표(제12조) - 안전 및 보건 확보의무를 위반하여 발생한 중대산업재해로 형(刑)이 확정된 사업장에 대하여 중대산업재해 발생사실을 관보 또는 고용노동부 등 홈페이지에 1년 동안 게시하는 방법으로 공표 【부 칙】 • (시행일) 이 영은 2022년 1월 27일부터 시행

2021년 4분기 주택경기 전망

부동산시장 연착륙 기대감 지속

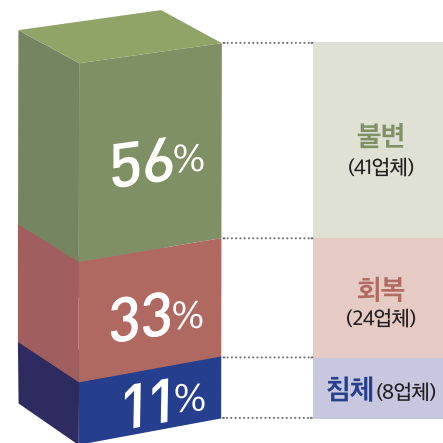
올해 4분기 주택경기전망조사 결과를 소개한다. 이 조사는 협회가 연중 4회 분기마다 실시하여
회원사 사업추진 시 참고자료로 활용할 수 있도록 제공하고 있다.

조사·분석 전략기획본부

조사개요

목적	주택건설업계가 체감하는 주택경기전망 파악 조사결과 전파, 회원사 사업추진 참고자료로 활용	조사 기간	2021. 9. 10 ~ 9. 30
조사 대상	전국 주택건설업체 대표 300개사(회원사)	조사 방법	설문서 우편발송, 우편 및 팩스(Fax)로 설문서 회수 - 설문조사대상 300개업체 중 82개업체 답변(답변율 : 27%)
분석 방법	항목별 응답내용을 답변횟수로 환산, 백분율 분석		

2021년 4/4분기 주택경기동향



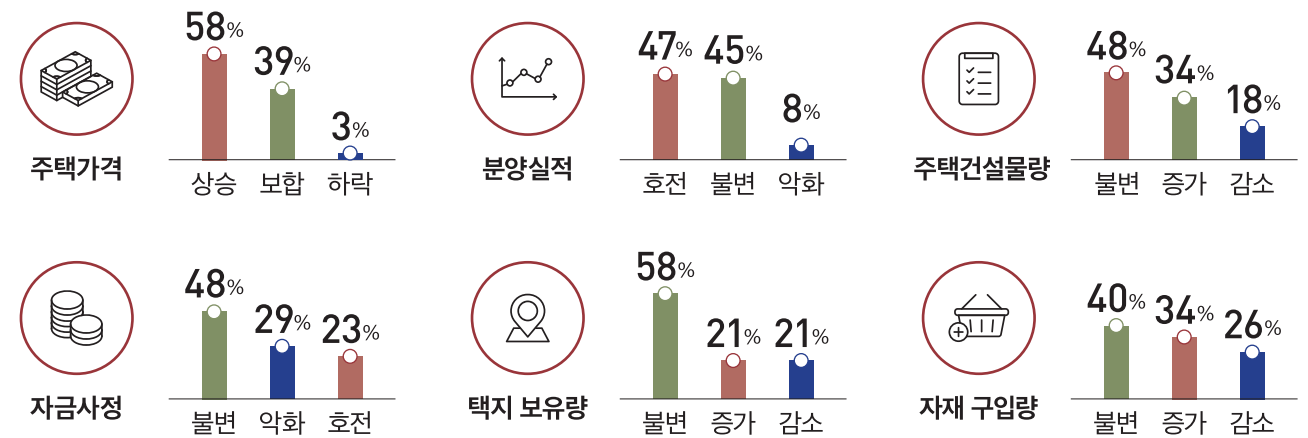
설문에 응한 82개 주택건설업체 중 41개업체(56%)가 2021년도 4/4분기의 주택 경기를 3/4분기와 비슷할 것으로 응답했으며, 24개업체(33%)는 3/4분기보다 회복될 것으로 내다봤다. 이는 3/4분기 주택경기 전망(불변(61%), 회복(26%))과 비슷한 수준이다. 최근들어 글로벌 경기부양책 마련과 코로나19 백신 보급확대에 따른 실물경제의 호전 기대, 내년 대선에 따른 주택공급확대 기대감 등 부동산시장이 연착륙될 것이라는 기대에 따른 것으로 풀이된다.

4분기 주택경기 회복이유

45%	신규분양시장 호전예상 17업체
24%	시중자금 유동성 풍부 9업체
16%	실물경기 호전예상 6업체
10%	기존주택시장 회복예상 4업체
5%	저금리기조 지속예상 2업체

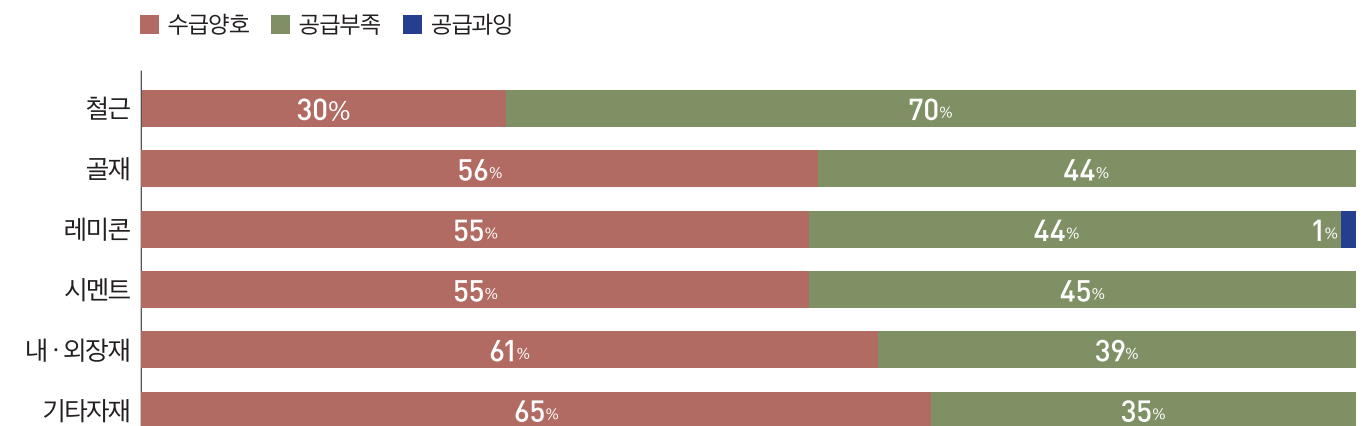
세부항목별 주택경기전망

<2021년 4/4분기 전망(2021년 3/4분기 대비)>

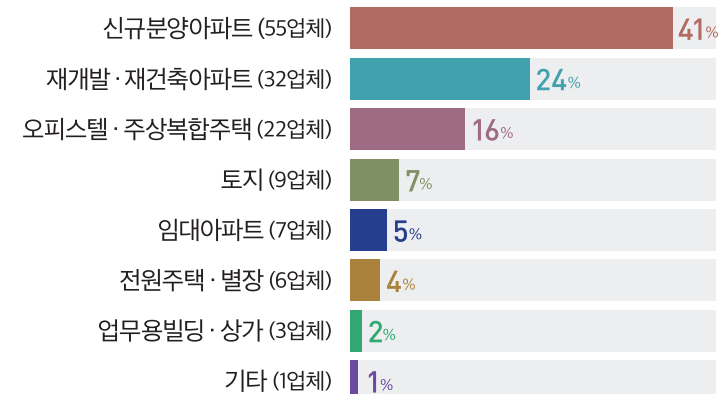


4/4분기 자재수급동향

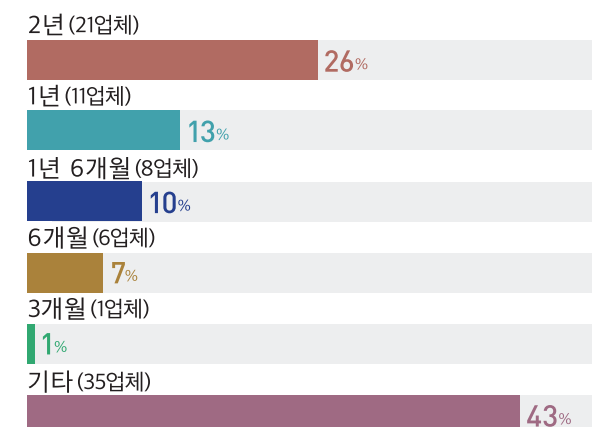
<2021년 4/4분기 전망(2021년 3/4분기 대비)>



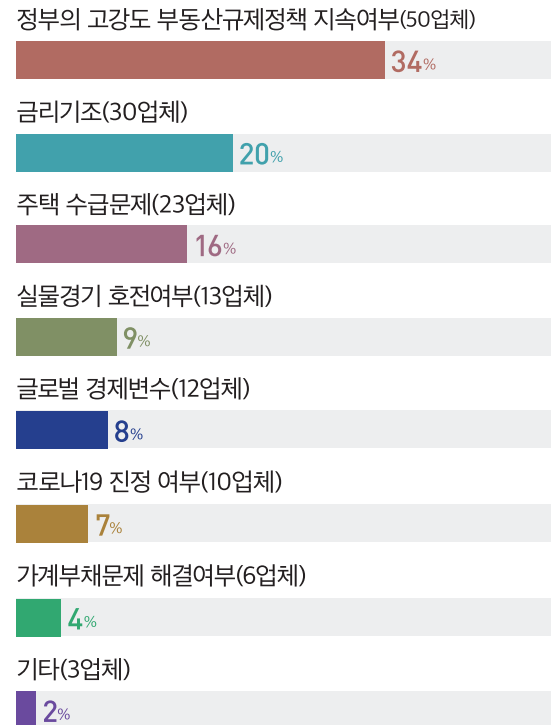
4/4분기 부동산 인기상품



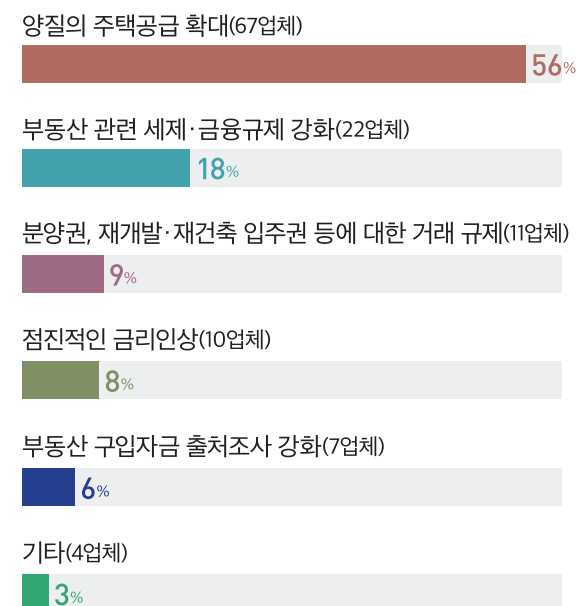
4/4분기 주택시장 양극화현상 지속기간



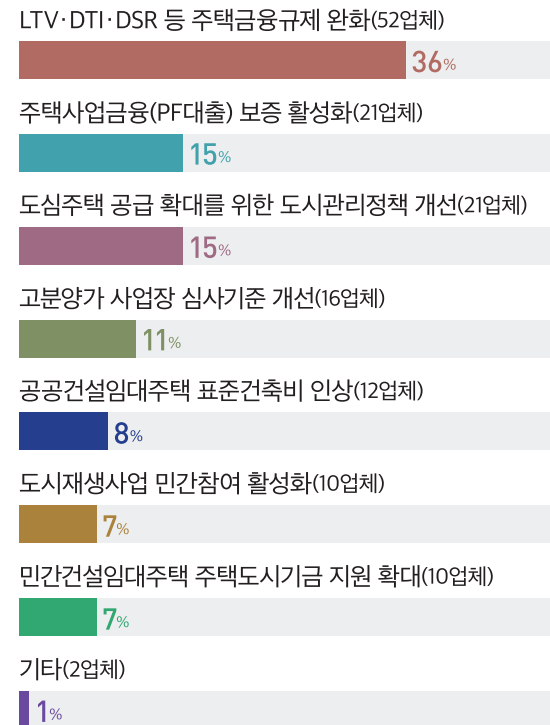
4/4분기 부동산시장에 가장 크게 영향을 미칠 요인



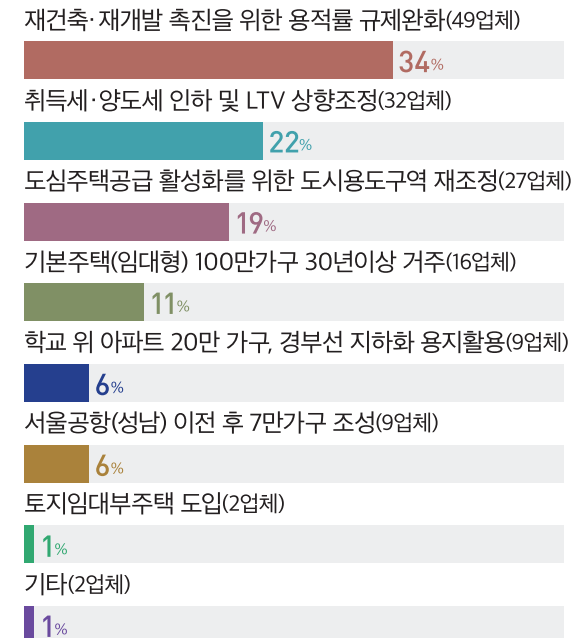
수도권지역 집값 안정을 위한 효과적인 부동산대책



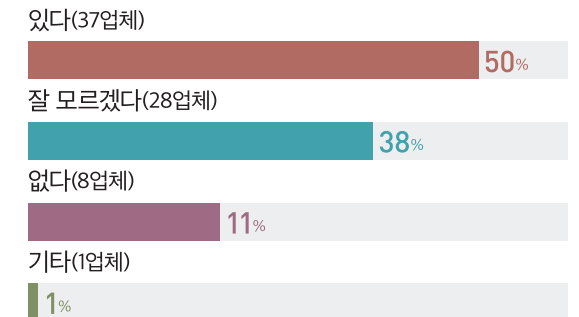
주택사업여건 개선을 위해 정부가 시급히 추진해야 할 부동산대책



대선후보들의 부동산 공약 중 기대되는 내용



도시관리정책이 개선될 경우 도심주택공급사업 참여의향



바람직한 주택보증시장 다변화 방안 (주관식 설문)

- 1 민간부문에 대한 보증시장 개방 필요(10업체) 46%
- 2 다양한 공공기관에 보증업무 신설(6업체) 27%
- 3 지자체별 독립적 보증기관 개설 필요(2업체) 9%
- 3 민간업체들의 참여 기회가 많아질 수 있도록 제도개선(2업체) 9%
- 5 기타(2업체) 9%

정부의 주택정책 개선 필요사항 (주관식 설문)

- 1 각종 규제완화와 정부의 시장개입 자제(6업체) 27%
- 2 주택공급물량 대폭 확대(4업체) 18%
- 3 지속적이고 장기적 시각의 주택정책 필요(3업체) 14%
- 3 부동산정책의 일관성 유지(3업체) 14%
- 5 통합심의회 같은 신속한 행정처리 필요(2업체) 9%
- 6 기타(4업체) 18%

가을 바람에 흔들흔들

갈대, 억새, 핑크물리, 팜파스 명소를 찾아서

낭만의 대명사로 불리는 억새와 갈대에서 이국적인 아름다움이 있는 핑크물리와 팜파스에 이르기까지

최근 인스타그램 등 SNS에서 인기를 누리는 가을꽃 명소를 한자리에 모았다.

글 문유선 여행작가 사진 한국관광공사, 충주시청, GNC21, 순천만관리센터 제공

은빛 억새 물결이 일렁이는 가을이다. 단풍이 절정을 지나면 억새 산행 시즌이 시작된다. 비슷한 시기 물가에는 억새의 사촌쯤 되는 갈대가 꽃을 피운다.

최근에는 핑크물리, 팜파스 등 외래종 식물을 대규모로 심어놓은 공원이 전국적으로 많아져 갈대와 억새의 역할을 대체하기도 한다.

억새밭에서 ‘인생샷’을 건지려면 타이밍이 중요하다. 햇살이 들어오는 각도가 낮은 아침 무렵, 황금빛으로 대지가 물드는 저물녘이 최적의 시간대다.

억새의 절정기는 11월~12월 초순 까지도. 9월 말께 자주색 꽃을 피워낸 억새는 갈색에서 은색으로 변한다.

억새와 갈대를 구분하기 어렵다는 사람이 많은데, 알고 보면 부엉이와 올빼미를 구별하는 방법만큼 간단하다. ‘오름에는 억새’, ‘강가에는 갈대’로 외우면 쉽다. 산에 있으면 억새, 강이나 호수가에 있으면 갈대다. 갈대는 키가 3미터 가까이 자라지만 억새는 대략 2미터 아래로 자란다.

이국적인 아름다움이 있는 핑크물리와 팜파스는 최근 인스타그램 등 SNS에서 인기있는 억새, 갈대의 대체제다.

핑크물리는 본래 미국의 서부나 중부의 따뜻한 지역의 평야에서 자생하는 여러 해살이풀이다. 몽환적인 아름다움이 있어 전세계적으로 흔히 조경용으로 식재된다. 포천 허브아일랜드가 수도권에서 핑크물리가 아름답기로 유명하다.

팜파스는 남미 초원 지대와 뉴질랜드 등지에서 자라는 벼과 식물이다. 팜파스그라스라는 이름도 남미 초원 지대를 뜻하는 ‘팜파스(Pampas)’와 풀을 뜻하는 ‘그라스(Grass)’가 합쳐진 것이다. 팜파스는 억새보다 꽃이 풍성하며 훨씬 키가 크다. 최대 3m 이상으로 자라는 것도 있다. 충남 태안 청산 수목원이 팜파스 명소로 유명하다.

합천 황매산은 차량으로 쉽게 접근 가능한 억새 명소다.



01 02



정선 민둥산 억새 구릉지

강원도 정선군 남면에 위치한 민둥산(1,118.8m)은 전국에서 손꼽히는 억새 여행지다. 등산로 초입에서 정상까지 1시간 30분~2시간 거리다. 하이라이트는 7부 능선을 지나 멀리 정상을 바라보는 지점부터다. 나무 한 그루 보기 힘든 부드러운 능선을 따라 억새의 바다가 펼쳐진다. 민둥산 억새는 초가을에 이삭이 패기 시작해, 10월 중순이면 드넓은 구릉지를 하얗게 뒤덮는다.

끝자리 2일과 7일에 서는 정선 오일장이나 매주 토요일 열리는 주말장에 맞춰 여행을 계획하면 좋다. 장터에서 메밀부침개, 수수부꾸미, 감자옹심이 같은 산촌 별미를 맛보고 화암동굴, 아우라지, 병방치스카이워크를 연계해 여행한다.

충주 비내섬 은빛 물결의 억새밭

가을이 되면 충주는 더욱 빛난다. 비내섬에 은빛 물결이 출렁이는 억새 바다가 펼쳐지기 때문이다. 맑고 깨끗한 남한강을 찾아 철새도 날아든다. 자전거 여행자들의 '성지'로 통하는 비내섬 주변에는 남한강 변을 호젓하게 걸을 수 있는 비내길이 있다. 소박한 비내마을과 호젓한 논밭, 그림 같은 강변을 따라 걸은 뒤 양성온천에서 몸을 녹여보자. 충주 특산물 사과도 잊지 말자. 충주역 부근에 가면 도로 옆에 사과가 주렁주렁 매달린 가로수가 늘어섰다.



03

- 01 정선 민둥산 억새탐방로는 경사가 심하지 않아 누구나 쉽게 오를 수 있다.
- 02 충주 남한강 비내섬은 억새 바다로 불린다.
- 03 합천 황매산은 차량으로 쉽게 접근 가능한 억새명소다.
- 04 억새로 유명한 산굼부리는 분화구에 형성된 독특한 지형이 볼거리다.

‘미스터 션샤인’의 무대 합천 황매산

철쭉으로 유명한 황매산은 가을이면 억새의 바다가 된다. 옛 목장지대였던 탁 트인 고원지형은 많은 드라마, 영화의 배경으로 등장했다. 드라마 ‘미스터 션샤인’의 주요 장면도 이곳 황매산에서 찍었다.

황매산은 정상 부근까지 차량으로 이동이 가능하다는 것이 가장 큰 장점이다. 주차장에 차를 세우고 20분 남짓 올라가면 멀리 지리산 천왕봉까지 내다보이는 절경이 파노라마처럼 펼쳐진다. 한자로 매(梅) 자가 들어간 지명은 풍수지리에서 매화락지형(梅花洛地形:매화잎이 떨어지는 형세)이라 부르는 명당이다.

억새의 최고 군락지 제주 산굼부리

늦가을 제주는 어디를 가도 억새의 은빛 물결을 볼 수 있지만 최고의 군락지로는 조천읍 교래리 산굼부리를 손에 꼽는다. 인공적으로 만들어진 부분이 많지만 ‘억새의 바다’에 빠졌다는 느낌을 가장 강하게 받을 수 있는 곳이다. 근처



04



05 06



09

삼다수 공장 부근도 억새군락이 유명하다. 조천읍 대흘리에 있는 에코랜드는 억새숲을 따라 달리는 기차를 타며 이색적인 억새 구경을 할 수 있다.

입장료를 내고 싶지 않다면 오름에 올라보자. 공항에서 중문쪽으로 가는 길 오른쪽에 보이는 애월읍 봉선리 새별오름(519.3m)은 아름다운 낙조와 함께 억새를 즐길 수 있는 곳이다. 오름 정상까지 올라가는 길이 잘 조성되어 있어 누구라도 쉽게 가을의 정취를 즐길 수 있다. 애월읍 이시돌 목장도 억새로 이름이 높다.

전남 순천만 국가정원의 갈대밭

순천만 습지는 갯벌에 펼쳐지는 갈대밭과 칠면초 군락, S자형 수로 등이 어우러져 다양한 아름다움을 보여준다.

순천만은 원형에 가까운 거대한 만으로 고흥반도와 여수반도 사이에 있다. 그 크기는 남북 직경 약 30km, 동서 22km에 이르며 흑두루미를 비롯한 200여 종의 철새가 이곳을 찾는다.

순천만이 가장 아름다운 계절은 늦가을이다. 해질 무렵 황금빛으로 물드는 갈대물결과 붉은 칠면초 군락은 압도적인 풍경을 보여준다. 매년 10월 하순이면 ‘순천만갈대제’가 열린다.

갈대숲 사이로 난 탐방로는 두 사람이 나란히 걸어도 넉넉한 데크로드를 설치해 걷기 편한 길이다. 순천만 사진에 항상 등장하는 ‘S자 물길’을 보려면 데크로드 끝 지점에서 약 1km 언덕 위에 있는 용산전망대에 올라가야 한다. 길이 살짝 가파른 편이다.

05 순천만 탐방로는 나무 데크가 깔려있어 노약자도 편안하게 즐길 수 있는 길이다.

06 포천 허브아일랜드의 핑크물리 축제는 역사가 깊다.

07 새별오름은 제주에서 소문난 억새와 낙조 명소다.

08 순천만은 일몰과 가까운 시간에 가야 진면목을 드러낸다.

09 태안 청산수목원 팜파스 군락지는 젊은층들에게 인기있는 ‘인생샷’ 명소다.

무진교 아래 선착장에서 출발하는 체험선을 이용하면 6km에 이르는 S자 물길을 따라 순천만습지를 조금 더 가까이에서 감상할 수 있다.

핑크물리 명소 포천 허브아일랜드

포천 허브아일랜드는 허브의 원산지인 지중해의 생활을 테마로 이색적이며 다양한 볼거리와 즐길거리가 있으며 세계 최초의 허브식물박물관이 운영되고 있다.

핑크물리를 보려면 트랙터마차와 미니열차를 이용해 스카이 허브팜까지 올라가야 한다. 탁 트인 풍광이 아름다운 스카이 허브팜에서는 핑크빛 핑크물리 소프트 아이스크림도 맛볼 수 있다.

허브아일랜드는 자체 숙박 시설과 스파를 갖추고 있어 한 곳에 머물며 여유로운 여행이 가능하다. 최근 세종~포천간 고속도로 일부 구간이 개통하며 접근성이 향상됐다. 서울 주요 지역에서 1시간 남짓이면 닿는다.

팜파스를 만나는 곳 충남 태안 청산수목원

태안에 위치한 청산수목원은 ‘서양억새’로 불리는 팜파스그라스가 유명하다. 청산수목원은 가족 단위 관광객이 즐겨 찾는 곳으로 다양한 테마공원이 들어서 소중한 추억을 남길 수 있다.

팜파스그라스 외에도 잔디광장에 연출된 밀레정원과 형형색색의 수생식물원도 관람객들에게 사랑받는 공간이다.



07



08

한절기 심혈관 관리

심장질환 예방에 좋은 ‘호두’

찬바람이 불기 시작하며 겨울이 다가오고 있다.

겨울로 넘어가는 한절기에는

심혈관질환의 위험성이 높아진다.

심혈관질환 예방에 도움되는 견과류인

‘호두’의 효능과 주의점을 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜버크리에이터

견과류의 왕 호두의 효능

견과는 ‘단단한 과일’이라는 뜻으로 딱딱한 과피에 쌓여있는 열매를 말한다. 여러 가지 효능이 많아서 한의학에서도 견과류가 약용으로 쓰여 왔다. 실제로 미국 FDA에서는 심장병 발생률을 낮추려면 견과류를 먹으라고 권고하고 있다.

견과류를 하루 28g 정도의 양으로 일주일 평균 5번 이상 먹었을 때 가장 효과적이다. 특히 호두는 일주일에 한번 이상만 섭취해도 심장병 발생률 감소를 돕는다. 호두와 땅콩은 추가적으로 중풍 예방 효과까지도 있는 것으로 알려져 있다.

모든 견과류는 심혈관질환을 예방하는데 좋지만 그 중에서 호두를 추천한다. 호두에는 알파리놀렌산(ALA)이 많이 들어있다. 알파리놀렌산은 혈액을 맑게 하고, 혈관을 딱딱하고 좁게 만드는 플라크가 끼지 않도록 한다. 또한 나쁜 콜레스테롤이라고 알려져있는 LDL 콜레스테롤 수치를 떨어뜨리는데 도움이 된다. 마지막으로 호두 섭취는 인슐린 저항성을 떨어뜨려서 혈당 조절에 좋다. 인슐린 수치가 비정상적으로 높은 고인슐린혈증 상태가 지속되면 중성지방수치가 높아지고 혈압이 올라가고 좋은 콜레스테롤이라고 알려진 HDL 콜레스테롤 수치가 떨어지게 된다. 그러다 결국 당뇨로 이어지는데 이를 예방하는데 도움이 되는 음식 중 하나가 호두다.

호두를 건강하게 먹는법

① 이런 호두는 먹지 마세요

같은 호두라도 가공제품(호두과자, 호두파이, 호두강정)인 경우에는 심장에 약이 아니라 오히려 독이 될 수도 있다.

② 호두는 이것과 같이 먹지 마세요

열성 식품인 술과 따뜻한 성질의 호두를 같이 먹으면 몸에 열이나는 부작용이 생길 수 있다.

③ 일반 호두 vs 볶은 호두

볶아진 호두를 구입하면 지질이 쉽게 산화될 수 있다.

④ 호두는 오래 두고 보관하지 마세요

호두는 지방 함량이 매우 높고 알파리놀렌산이 성분이 풍부하다. 심혈관을 튼튼하게 하는데 일등공신이지만 공기와 만나면 산패하기 쉽다.

⑤ 견과류 곰팡이가 생기지 않게 먹는 법

호두를 보관할 때 견과류 곰팡이를 주의해야 한다. 아플라톡신 B1이라는 강력한 독소를 뱉어내는 견과류 곰팡이는 25도 이상, 습도가 60% 이상 되는 환경에서 잘 자라기 때문에 습도 60% 이하 온도 10~15도 이하의 조건을 맞춰주는 것이 좋다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

남명산업개발 이병열 회장 ‘기업이 문화다’ 신념의 건설외길 32년 문화로 세상에 온기를 전하다



이병열 회장이 수집한 토기와 달항아리를 보관하는 수장고를 보여주고 있다.

남명산업개발(주) 이병열 회장이 새로운 출발을 알렷다.

지난 6월 경남 김해시에 남명산업개발 신사옥 ‘엔스퀘어(N square)’의 문을 열고 이곳에 갤러리, 아트홀,

외식공간 등을 개장하며 김해를 대표하는 복합문화예술공간으로 가꿔나가겠다는 뜻을 밝혔다.

32년 전 건설업에 첫발을 내딛은 이 회장은 남명산업개발을 토목, 건축, 주택건설을 아우르는 중견건설사로 키워낸 동시에,

지역 문화예술 발전에 기여하는 메세나 활동에 열정을 다하며 김해를 대표하는 향토기업인으로 귀감이 되고 있다.

글 구선영 사진 왕규태



01 올해 6월 입주한 남명산업개발 신사옥 엔스퀘어 조감도
02 엔스퀘어 9층에 자리한 남명갤러리의 개관식

신사옥 ‘N스퀘어’에 문화컨텐츠 담아 새 도약

올봄 경남 김해시 율하신도시에 새로운 복합문화공간이 등장해 화제를 모으고 있다. 바로 남명산업개발(주)의 본사 신사옥 ‘엔스퀘어(N square)’가 그곳이다.

이병열 남명산업개발 회장에게 엔스퀘어에서의 새 출발은 그 의미가 각별하다.

“저는 30여년 넘게 기업을 해오면서 이윤보다 더 가치있는 어떤 흔적을 세상에 남기고 싶다는 생각을 해왔습니다. 그 흔적으로 선택한 것이 바로 문화예술이예요. 엔스퀘어도 그 흔적을 남기는 과정이지요.”

03 엔스퀘어 내 남명갤러리. 김정옥 작가의 ‘태양을 품은 바다’ 기획초대전이 열리고 있다.



이 회장은 오랫동안 경남 문화예술계에 활발한 지원을 아끼지 않은 대표적인 메세나 기업인이다. 더 나아가 엔스퀘어라는 문화공간까지 지원하게 되었으니 감회가 깊을 수밖에 없을 것이다.

엔스퀘어 9층은 이 회장의 소망을 가득 담은 문화콘텐츠로 채워졌다. 소극장오페라와 연극, 콘서트, 무용, 강연 등이 가능한 145석 규모의 공연장인 남명아트홀(300㎡)은 국내 최고의 시설을 자랑한다. 남명 직원들이 유명공연장을 직접 찾아다니며 설계부터 마무리까지 꼼꼼하게 챙겼기에 자부심이 남다르다. 아트홀과 함께 다양한 미술작품을 전시할 수 있는 남명갤러리(280㎡)도 개관했다.

이 회장은 “이윤과 관계없이 개관한 장소들”이라며, “저렴한 대관료로 누구나 이용할 수 있게 하고, 어려운 예술단체에게는 무료로 제공할 계획”이라고 밝혔다.

문화공간과 나란히 자리한 최고급 레스토랑 하이든파크와 한식당인 가야미학, 와인바 등은 남명이 문화예술외식사업부를 꾸려 직접 운영 중이다. 옥상에는 루프탑 정원 ‘더라우 가든’을 조성해 시민들에게 개방하고 있다. 규모나 조경 면에서 야외 결혼식 또는 버스킹 장소로 손색이 없는 공간이다.

“건축물 안에 문화예술 공간을 만들어서 가치를 향유하면 모두가 행복하지 않을까요? 언젠가는 남명의 사옥 안에



04 남명아트홀에서 펼쳐진 기념 공연 05 국내 최고 수준의 첨단 시설을 갖춘 145석 규모의 남명아트홀 전경 06 경남메세나협회 부회장으로 활동중인 이병열 회장



지역사회에 행복을 전달하기 위한 공간을 만들고 싶었는데 이제 엔스퀘어에서 가능해졌습니다.”

기업도 문화, 진심 다해 기업의 사명 실천할터

“기업이 곧 문화 아닐까요. 기업의 활동이 문화를 만드니까요. 그래서 남명은 늘 처음을 만든다, 새로운 문화공간을 창조한다는 사명감으로 달려왔습니다.”

이 같은 이 회장의 신념은 남명의 발자취에 고스란히 담겨있다. 1989년 전원데코라는 실내건축회사로 시작해 지난 30여년간 큰 고비 속에서도 혁신적인 성장을 이끌어낸 비결도 여기에 숨어있다.

07 순천 신대지구에 추진중인 전남 최대 규모 복합빌딩 ‘하이 스퀘어’ 조감도



“IMF 외환위기와 글로벌 금융위기 등 3번의 큰 고비를 겪었지요. 하지만 이겨낼 수 있다는 절대긍정의 믿음으로 극복해 냈어요. 그 과정에서 회사를 믿어준 고객과 사회에 대한 감사의 자세를 기업의 문화로 자연스럽게 체화하게 된 것 같습니다.”

남명의 기업문화는 그동안 진해, 김해, 남원 등지에서 아파트 브랜드 ‘남명 더라우’를 성공적으로 안착시키는데 기여했다. 2019년 남원에 입주한 남명 더라우(8년임대아파트)는 입주를 희망하는 대기자가 500명을 넘어선 가운데 남명이 진심과 정성을 다해 지은 아파트라는 입소문이 자자하다.

“남원시의 주택문화를 한단계 업그레이드했다는 시민들의 칭찬에 큰 보람을 느꼈다”는 이 회장은 여세를 몰아 순천 신대지구에 전남 최대 규모의 복합빌딩 ‘하이 스퀘어’의 건설을 추진 중이다. 이 역시 기존에 없던 새로운 경험을 선사하는 공간으로 계획했다는 게 그의 설명이다.

“지금은 일본의 나오시마 섬처럼 뮤지엄과 리조트를 결합한 섬을 개발하고 있어요.” 거제의 섬 이수도 프로젝트를 말한다. 이 회장의 계획이 실현되면 우리는 한국 최초로 예술섬의 문화를 경험하게 될 것이다.

건설을 문화공간 창조의 개념으로 확장한 그는 최근 서울지사 개설, 필리핀 주택사업 진출, 기술연구소 설립, 사업다각화 등에 나서며 제2의 도약을 위해 뛰고 있다.



08 옥상 전체를 루프탑 정원으로 꾸며 시민들에게 개방하고 있다. 09 창원시의 창업기업 지원을 위한 협약식

현재는 모기업인 남명산업개발(주)과 실내건축공사업을 하는 남명아이씨씨(주), 종합건설업을 하는 남명건설(주), 남명에스테이트(주), 선진이앤씨(주) 등을 운영 중이다. 규모가 가장 큰 남명건설은 올해 예상 수주액 3,000억원, 매출 1,300억원을 목표로 할 정도로 어엿한 중견기업으로 성장했다. 지난해 도급순위는 경남지역 14위, 전국 269위였다.

세상에 온기를 주는 따뜻한 기업으로 남고파

“돈을 벌었으면 잘 쓰는 것도 중요하다고 생각해요. 우리 기업들이 진심을 다해 땀 흘려 돈을 벌고 사회에 환원하는데 지금보다 더 많이 기여해야 합니다.”

이 회장은 다양한 사회공헌사업에 진심을 다해왔다. 민간 오케스트라인 경남필하모닉오케스트라를 지난 2007년 창단부터 지금까지 지원해 경남을 대표하는 오케스트라로 성장시킨 일이 대표적이다. 또한 어린이와 청소년을 위한 ‘경남행복오케스트라’를 만들어 그들의 꿈을 응원해 온 지도 오래다.

“청소년들이 꿈을 찾고 국내외에서 음악가로 활약하는 모습을 보면서 정말 뿌듯함을 느낀다”며 흐뭇해하는 이 회장은 현재 경남메세나협회 부회장으로도 활동하며 지역의 메세나가 꽃피울 수 있게 돕고 있다.

그밖에도 대산미술관, 성주무용단, 가야오페라단 등 지

역예술단체의 활동도 적극 후원해왔으며 취약계층을 위한 나눔과 장학금 기탁도 이어왔다. 특히 2003년부터 19년째 지속하고 있는 국가유공자 주거여건 개선사업은 이 회장이 각별하게 여기는 사회공헌사업이다.

“우리 남명이 회색시멘트 가득한 공간을 지으면서도 그 공간을 채우는 사람들의 행복한 웃음을 먼저 생각하는 기업, 문화예술 분야를 지원하면서 세상에 따뜻한 온기를 주는 기업으로 남길 바랍니다.”

이 회장의 소망은 남명아트홀에 올려 퍼진 남명 더라우의 주제가 ‘함께’와 어우러지며 따뜻함을 전한다.

“당신을 위한/새로운 세상/쉬지 않고 달릴게요/언제나 그대 곁에/남명 더라우”

10 경남 함안군에 이웃돕기성금 기탁식



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)동일 김종각 회장, 이웃돕기 성금 총 1억원 전달

(주)동일(회장 김종각, 부산사회 고문)은 추석을 맞아 창원시, 양산시, 부산진구와 기장군 등에 이웃돕기 성금 총 1억원을 전달했다. 김종각 회장은 2015년 사회복지법인 동일을 설립해 어려운 이웃을 지원하는 사업을 진행하며 노블리스 오블리주를 실천하고 있으며, 사랑의열매 아너 소사이어티 회원으로도 가입해 활발하게 나눔활동을 펼치고 있다.



(주)신명 이병훈 대표이사, 고령군에 사랑의 쌀 100포 기탁

(주)신명(대표이사 이병훈, 경북도회 소속, 사진 오른쪽 첫번째)은 9월 27일 고령군청을 방문해 대가야읍 신축빌라 공사 착공기념으로 받은 쌀(10kg) 100포를 기탁했다.

이병훈 대표는 “모두가 어려운 이 시기에 다가오는 겨울을 대비해 지역의 어려운 이웃들에게 조금이나마 도움이 되면 좋겠다”고 말했다.



(주)디알종합건설 황의순 회장, 부산사랑의열매 ‘아너 소사이어티’ 가입

(주)디알종합건설(회장 황의순, 부산사회 소속, 사진 오른쪽 세번째)은 9월 6일 부산사랑의열매의 1억원 이상 고액기부자 모임인 ‘아너 소사이어티’ 230번째 회원으로 가입했다.

황의순 회장은 가입식에서 “어려웠던 어린시절을 생각하며 나의 작은 나눔이 어려운 이웃들에 작은 힘이 되었으면 한다”고 말했다.



지엘건설(주) 안준환 대표이사, ‘동대문 프라임시티 2차’ 건본주택 개관

지엘건설(주)(대표이사 안준환, 경북도회 소속)는 서울 동대문구 신설동에 분양하는 ‘동대문 프라임시티 2차(총 165실)’ 건본주택을 9월 29일 용두동 234-1번지에 개관했다. 동대문구 주변에 동대문 패션 쇼핑타운, 대학교, 병원 등 관련 종사자들의 임대수요가 풍부하며 향후 복합상업시설과 뉴타운 개발과 같은 호재로 인해 수요자들의 관심을 끌고 있다.



세종중흥건설(주) 정원주 회장, ‘세교2 중흥S-클래스 에듀파크·에듀하이’ 건본주택 개관

세종중흥건설(주)(회장 정원주, 광주전남도회장)는 경기 오산시 세교2지구에 분양하는 ‘중흥S-클래스 에듀파크·에듀하이(에듀파크 1,245세대, 에듀하이 659세대)’ 건본주택을 10월 1일 오산동 222-2번지에 개관했다. 주변으로 초·중·고교 모든 학군이 예정된 학세권 단지로 자녀들의 안심통학이 가능하여 주목을 받고 있다.



(주)라인건설 강영식 대표이사, ‘오송역 Paragon 센트럴시티 2차’ 건본주택 개관

(주)라인건설(대표이사 강영식, 광주전남도회 소속)은 충북 청주시 오송 바이오폴리스지구에 분양하는 ‘오송역 Paragon 센트럴시티 2차(총 1,683세대)’ 건본주택을 10월 1일 가경동 352-17에 개관했다. KTX경부선·SRT수서고속철도 오송역이 인접해 있어서 서울까지 30분대에 도달하는 쾌속교통망을 자랑하고 있다.



(주)흥화양승인·장성우 대표이사, ‘안성아양 흥화하브’ 건본주택 개관

(주)흥화(대표이사 양승인·장성우, 경북도회 소속)는 경기 안성시 아양지구에 분양하는 ‘안성아양 흥화하브(총 474세대)’ 건본주택을 10월 4일 옥산동 573번지에 개관했다. 단지 내 캠핑장, 오피스, 웨더티하우스 등 다양한 커뮤니티 시설을 마련하였으며, 세대 내에는 클린룸, 안방알파룸, 가변형벽체로 혁신적 평면도 선보여 수요자들의 관심을 끌고 있다.



**한아건설(주) 한동주 회장,
‘학곡지구 모아엘가 그랑데’ 건본주택 개관**

한아건설(주)(회장 한동주, 광주전남도회 고문)는 강원 춘천시 동내면 학곡리에 분양하는 ‘학곡지구 모아엘가 그랑데(총 762세대)’ 건본주택을 10월 8일 퇴계동 636번지에 개관했다. 전세대 남향 위주의 배치를 통해 채광성과 통풍성이 뛰어나며, 춘천에서는 최초로 세대별 개인창고까지 제공되어 주목을 받고 있다.



**(주)제이원시티 박종만 대표이사,
‘남구 진아리채 리센츠’ 건본주택 개관**

제이원시티(주)(대표이사 박종만, 광주전남도회 소속)는 광주 남구 월산동에 분양하는 ‘남구 진아리채 리센츠(총 165세대)’ 건본주택을 10월 8일 마록동 184-18번지에 개관했다. 전통 시장, 롯데백화점 등 다양한 상업·편의시설이 도보로 이용 가능해 여유로운 생활을 누릴 수 있으며 학군 또한 초등학교부터 대학교까지 가깝게 누리는 편리한 교육환경을 자랑한다.



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

세종중흥건설(주)(회장 정원주, 광주전남도회장)는 충남 홍성군 내포신도시에 분양하는 ‘내포신도시 중흥S-클래스 더시티(총 1,120세대)’ 사이버 건본주택을 10월 8일 개관했다. 서해선 복선전철(2022년 개통 예정) 및 장항선 복선전철(예정) 호재를 품고 있으며, 완공 시 홍성에서 서울 영등포까지 약 1시간이면 달을 수 있는 등 뛰어난 교통망을 갖추고 있다.



**(주)대광건영 조태석 회장,
‘대광로제비앙 장성 센텀스카이’ 건본주택 개관**

(주)대광건영(회장 조태석, 광주전남도회 고문)은 전남 장성군 영천리에 분양하는 ‘대광로제비앙 장성 센텀스카이(총 793세대)’ 건본주택을 10월 14일 수완동 670-8번지에 개관했다. 고속도로IC까지 5분, 광주까지 10분 거리의 광주광역시생활권이 며, 호남고속도로와 1번 국도, 장성역KTX, 장성공용버스터미널 등이 인접해 접근성이 뛰어나다.



**한국농촌개발(주) 이원덕 대표,
‘홍천강의 아침마을’ 전원주택 용지 분양**

한국농촌개발(대표 이원덕·강원도회 이사)은 ‘홍천강의 아침마을(강원도 홍천군 홍천읍·40세대)’의 대지조성사업을 완료하고 전용주택용지를 분양 중이다. 택지만 분양받아 본인의 필요에 따라 주택을 건축할 수 있는 단지로 다주택 비과세 특례가 적용되며 용지계약 즉시 소유권 이전이 가능하다. 단지 바로 앞 골프장과 홍천문화센터, 홍천아산병원 등 생활시설이 잘 갖춰져 있다.

대한주택건설협회 회원사 9월 분양실적 총 28개 현장, 13,572세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주시기
낙민역 삼정그린코아더시티	우리자산신탁(주)	부산 동래구 낙민동	90	2024.6
동래 다솜시티	아시아신탁(주)	부산 동래구 수안동	48	2021.11
시티오씨엘4단지	아시아신탁(주)	인천 미추홀구 학익동	428	2024.12
송도 대경스위트리아파크뷰	신영부동산신탁(주)	인천 연수구 송도동	64	2023.11
광양 중마 스마트시티2차	대신자산신탁(주)	전남 광양시 마동	134	2022.11
광양 중마 스마트시티1차	대신자산신탁(주)	전남 광양시 마동	216	2022.11
월드메르디앙 구례	교보자산신탁(주)	전남 구례군 구례읍	264	2024.3
은어송 하늘채 리버뷰	한국자산신탁(주)	대전 동구 대성지구	934	2024.8
거제 반도유보라	우리자산신탁(주)	경남 거제시 옥포동	292	2024.1
더샵 진주피에르테	코리아신탁(주)	경남 진주시 초전동	798	2024.12
힐스테이트 가평 더뉴클래스	교보자산신탁(주)	경기 가평군 가평읍	451	2023.11
안성아양 흥화하브	(주)흥화	경기 안성시 아양동	474	2024
우방 아이유셀 에코리버	아시아신탁(주)	경기 양평군 강상면	219	2024.5
중흥S-클래스 에듀파크	(주)새술건설	경기 오산시 오산세교2지구	1,245	2024.10
중흥S-클래스 에듀하이	중흥건설(주)	경기 오산시 오산세교2지구	659	2024.10
이천 빌리브 어바인 시티 1BL	코리아신탁(주)	경기 이천시 안흥동	264	2026.1
이천 빌리브 어바인 시티 2BL	아시아신탁(주)	경기 이천시 안흥동	264	2026.1
파주 문산역 2차 동문 디이스트	(주)태우디앤씨	경기 파주시 문산읍	1,503	2024.6
평택 지제역 동문 디이스트(5단지)	우리자산신탁(주)	경기 평택시 칠원동	741	2024.2
태봉공원 푸르지오 파크몬트	신영부동산신탁(주)	경기 포천시 소흘읍	623	2024.12
강릉 교동하늘채 스카이파크	한국자산신탁(주)	강원 강릉시 교동	688	2024.8
원주기업도시 이지더원 3차	(주)이지개발, (주)파라곤개발, (주)파라곤산업, (주)동양개발산업	강원 원주기업도시	1,516	2024.5
완주 이서 양우내안에 퍼스트힐	혁신도시지역주택조합	전북 완주군 이서면	218	2023.4
전주 모아미래도 바울루체	교보자산신탁(주)	전북 전주시 덕진구	92	2023.11
경주 황성 베스티움 프레스티지	코리아신탁(주)	경북 경주시 황성동	292	2024.7
안동 영무예다움 포레스트	교보자산신탁(주)	경북 안동시 풍산읍	944	2024.9
모슬포 라움아파트	코스모텍산업(주)	제주 서귀포시 대정읍	46	후분양
외도 해담은 아파트	(주)유림하우징	제주 제주시 외도일동	65	후분양

HUG 고분양가 심사기준 개선 등 주요 정책추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 차장

01

HUG 고분양가 심사기준 개선(9/29)

- 인근시세 산정기준 개선(모든 사업장 → 신청사업장과 유사 사업장의 평균시세 적용)
- 비교사업장 산정기준 개선(분양·준공사업장 각 1곳씩 선정)
- 세부심사 기준 공개 범위 확대

02

용적률 특례 중첩 적용 허용

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」개정(10/8)

- 용적률 최대한도의 120%, 지구단위계획구역은 지구 단위계획으로 정하는 범위까지 중첩 적용 허용
- (적용례) 이 법 시행 당시 승인신청분에도 적용

03

임대주택 표준건축비 인상 추진

- 국토위 소속 의원실 국정감사 질의 협의
- (하영제의원) 국정감사 질의(10/7) 및 표준건축비 현실화 계획 보고 요청(국토부·LH)

- (국토부) 표준건축비 인상 기재부 협의 예정(11월초)
- 현실화 지연에 따른 문제점 작성(기재부 협의용)·제출(10/12, 국토부 요청자료)

04

주택건설사업 기부채납 부담 완화 추진

- 교육청 협의조건 부당요구 금지 방안 제출 및 업무협약(9/17, 주택정책과)
- 주산연 연구용역 관련 업체 방문 심층 인터뷰 실시(10/13, 3개 업체)

05

정책 순회 간담회 개최

- (목적) 정부 부동산정책 및 협회 법령·제도개선사항 소개, 회원사 애로 및 건의사항 청취, 회원사간의 소통과 친목 도모
- 경북(9/10), 인천(9/16), 경기(9/29), 광주·전남(10/5), 충북(10/7), 강원(10/8), 대구(10/20), 부산(10/21), 울산·경남(10/22), 대전·세종·충남(10/27), 제주(10/29)

06

사전청약 조건부 택지공급제도 개선방안 발표(10/18, LH)

- 2023년까지 LH가 민간에 공급하는 공동주택용지는 공급계약일로부터 6개월 이내에 사전청약 실시 조건부로 공급
- 2022.3월말까지 업체 보유 공공택지에 사전청약(본청약)을 실시하는 경우 2022년 4월부터 공급하는 택지공급 시 우대
- (사전청약) 2022년 4월 이후 토지사용가능시기 도래 택지
- (본청약) ①2021년 8월 이전 토지사용가능시기 既 도래, 본 청약 미 실시 택지, ②2022년 3월 이전 토지 사용가능시기 도래 택지
- 신규 공급택지 인센티브 부여 내용
- 경쟁방식(임대주택건설형, 이익공유형, 설계공모형) 참여시 가점 부여
- 추천방식 공급 시
• (일반공급) 현행 1순위 청약자격에 사전청약 실적, 에너지, 친환경 등 적격성 평가지표를 추가(2022년 4월~)
• (우선공급) 2025년까지 추천방식 공공택지 물량의 20% 공급

07

사전청약 추정분양가 심사 매뉴얼 관련 간담회(10/6, 협회 회의실)

- (참석자) 건기연, HUG, 호반·대광·우미, 양 협회
- (논의사항) 사전청약 추정분양가 심사 시 설계도서 적정 수준, 추정분양가 산정 매뉴얼 마련 등

- (업계) 사업승인신청시 설계도서로 명확화, LH 지반 조사 협조 등 건의

08

사전청약 관련 택지공급제도 개편방안 회의(9/29, 공공택지지원과)

- (협회의견) 지자체 개발 공공택지 사전청약 허용, 일반 추천 평가검토 개선(친환경 등 배점 하향·실적배점 신설)
- (사전청약 대상 토지 확대) 후분양용지·신탁·PFV, LH 외 지방공사 택지 사전청약 허용 → 수용

09

「안전문화 확산을 위한 홍보업무 협약」체결(10/14, 국토안전관리원)

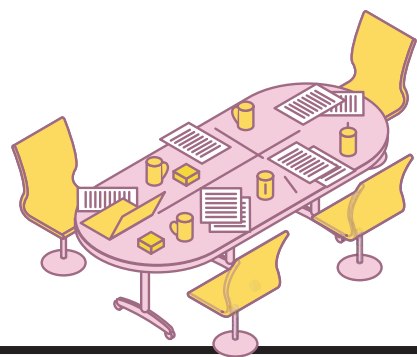
- (목적) 안전정보 및 주요사업 정보의 상호 제공과 기관 보유 홍보매체를 활용한 전파로 안전문화 확산 및 안전관리 강화

10

장수명주택 상용화를 위한 간담회

- (일시 및 장소) 10/13 14:00, 건기연 1층 컨퍼런스룸 (일산 소재)
- (참석자) 장수명주택 관계기관 등 30명 내외
- (간담회 내용) 장수명주택 상용화 방안 의견수렴 등
- (협회의견) 금융 인센티브(보조금 지원, PF이자 지원), 용적률 가치환산제(지방세, 부담금 대납)

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 사·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 053)753-6393
제주 064)749-1377

독자후기

이인성 인천 연수구



최근 좋은 기회가 생겨 원주기업도시 근처에 있는 회사로 이직하게 되었습니다. 원주기업도시에 있는 다양한 아파트를 비교하던 중 주택플러스에 실린 반도유보라 아이비파크 글을 주의깊게 봤습니다. 조망을 가장 중요시 생각하는 저에게 수변 공원부라는 장점이 크게 다가왔습니다. 다음달에는 아파트를 직접 보러 가볼 생각입니다.

최나무 경북 구미시



코로나19로 인해 가을여행을 가지 못해서 무척 아쉬웠습니다. '국화꽃 향기 가득한 여행지' 글과 사진을 보며 간접적으로나마 가을 꽃놀이를 간 기분이 들어서 좋았습니다. 비록 이번에는 가을 여행을 가지 못할 것 같지만 내년 가을에는 꼭 국화꽃밭에 놀러 갈 생각입니다. 좋은 여행지를 소개해주셔서 감사합니다.

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

강명희 광주 서구 서원디앤씨 주식회사 | 전민규 서울 영등포구 신영부동산신탁(주)
최정현 서울 강남구 (주)알비디케이 | 오정표 경기 성남시 (주)유당디앤씨 | 안지영 서울 강남구 (주)디허브
안미선 충북 진천군 케이에이디앤씨(주)

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 7분을 추천해
소정의 선물을 보내드립니다.

