



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

2022 07
vol. 24

만나러 갑니다
삼구건설
최병호 회장

새정부의
주택시장 활성화를 위한
정책 추진전략 토론회

입주단지탐방

경성리츠
올집네스트 미아

모델하우스

통영 주영더팰리스
지븐



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

NAVER 주택플러스 웹진

You Tube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

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

.....



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

바람직한 주택시장 정상화방안



박재홍
대한주택건설협회 회장

윤석열 새정부 주택정책의 핵심은 시장 정상화다. 과도한 규제에 묶였던 주택정책을 시장 중심으로 풀어나가겠다는 새정부의 의지를 반영한 것으로 보인다.

최근의 주택시장이 녹록치 않은 만큼 주택시장 정상화 로드맵을 최대한 빠른시일내 확정해서 추진하는 것이 중요하다. 아직까지도 고강도 대출·세제 규제들이 지속되고 있는데다 글로벌 경제위기도 심화되고 있다. 더욱이 금리도 상승세로 돌아서면서 신규아파트 분양시장과 기존 주택거래시장이 냉각조짐을 보이고 있어 걱정스러운 실정이다.

정부가 국민의 눈높이에서 주택정책을 바로잡기 위해 검토하고 있는 다양한 정상화방안 가운데 우선 분양가상한제의 과감하고 대폭적인 개선이 절실하다. 정부가 추진중인 250만가구 주택공급의 차질없는 시행을 위해서도 분양가상한제 개선은 반드시 필요하다. 또한 수요가 많은 도심지 주택공급 활성화를 위한 도심지 상업지역 용도용적제 개선, 도시재생사업 인센티브 확대 등도 필수적이다.

뿐만 아니라 수요가 있는 곳에 250만 가구 주택공급, 다주택자에 대한 징벌적 세제에서 탈피한 부동산세제 정상화, 실수요자들을 위한 대출 규제완화 등도 반드시 포함되어야 한다.

특히, 주택건설업계는 '250만호+α' 주택공급계획과 관련하여 원희룡 신임 국토교통부장관에 거는 기대가 매우 크다. 최근 개최된 주택시장 정상화 관련 정책토론회에 원 장관이 참석하여 "공공 일변도가 아닌 민간의 창의성을 적극 촉진하는 방향으로 추진하겠다"고 밝혔기 때문이다.

실제로 원 장관은 주택공급 공약을 실현하기 위한 밑그림을 민간전문가들에 맡기겠다는 의지를 보이고 있어 관심이 높다. 주택관련 민간기관·단체장 등이 포함된 15인의 민간전문가로 주택공급혁신위원회를 구성하여 이미 두 차례 회의를 가진 바 있다.

새정부가 주택시장 정상화를 추진하는 원칙 가운데 하나가 '수요공급과 시장경제 원리에 입각한 정책 전환'이다. 이러한 원칙을 토대로 민간전문가들의 목소리를 경청하여 주택시장 정상화방안을 추진해 간다면 국민의 눈높이에 맞는 주택정책이 마련될 것으로 확신한다.

CONTENTS

2022년 7월호 | vol. 24

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2022년 6월 28일
발행일	2022년 7월 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

경성리츠
올집네스트 미아

01	권두언 바람직한 주택시장 정상화방안
----	-------------------------------



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택 경성리츠 올집네스트 미아
10	이달의 모델하우스 통영 주영더팰리스 지븐

지상중계

16	지상중계 새정부 주택시장 정상화를 위한 정책 추진전략 토론회
----	--

ENJOY STUDY

24	알쓸용어사전 건설입찰 관련 용어정리
26	중소건설기업 성장 매뉴얼 주택건설기업 원가관리 제대로 하는 법

32	이슈 토크 ‘250만호+α’ 주택공급 실효적 후속조치 기대
34	주택사업전략 주택 부족 경기도에 사업기회 충분
36	주택사업정보 3분기 추진 부동산 정상화 과제 주요내용
38	주택사업 Q&A 지역주택조합 공동사업시 대지소유권 확보

MONTHLY INFO

42	인포그래픽 뉴스 서울인구 전·출입 패턴과 요인
44	주택통계누리 인허가실적·매매거래량·전월세거래량· 분양물량·미분양현황
48	놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

52	fun한 여행 계곡으로 떠나는 피서여행
58	fun한 맛 대체당 섭취법



OUR STORY

60	만나러 갑니다 삼구건설(주) 최병호 회장
64	회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 견본주택 개관 소식 5월 회원사 분양실적(6,609세대) 회원사 혜택
68	협회에서는 지금 ① 주택시장 정상화전략 토론회 개최 국가유공자 노후주택 보수공사 현장보도 하자·감리제도개선 TF 회의 개최 건설안전홍보협의회 협약식 참석 전국 시도회활동 소식
74	협회에서는 지금 ② 주요 정책추진실적 TOP10
76	알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
78	독자후기

경성리츠가 선보인 신개념 프리미엄 주거시설 올집네스트 미아

(주)경성리츠(대표이사 채창일)가 서울에서 처음으로 선보인 토지지원리츠 사회주택 ‘올집네스트(Allzib NEST)’를 소개한다.

서울 강북구 미아동에 등장한 올집네스트는 청년들의 성장을 지원하는 신개념 주거시설로 화제를 모으고 있다.

글 구성영 사진 김현수



올집네스트 미아2차 지하층에 마련된 올스테이지. 피트니스, 카페 등이 모여있는 멀티플레이공간이다.

단지 개요

올집네스트 1차 · 대지위치 서울시 미아동 321-4번지 **대지면적** 396.70㎡ **건축면적** 220.56㎡ **연면적** 784.49㎡ **건축규모** 지상6층

올집네스트 2차 · 대지위치 서울시 미아동 374-11번지 외 2필지 **대지면적** 745.4㎡ **건축면적** 293.59㎡ **연면적** 1,860.25㎡ **건축규모** 지하1층, 지상8층

개발운영주체 (주)경성리츠 **건축·시공** (주)스마트더블유종합건설 **임대관리** Allzib

4차선 도로변에 자리잡은 올집네스트 미아2차 전경
지하1층, 지상8층 규모로 32세대가 거주한다.



01 02



MZ세대 니즈에 맞춘 프리미엄 임대주택

서울 강북구 미아동에 신개념 임대주택이 등장해 화제다. (주)경성리츠가 준공한 서울시 토지지원리츠 사회주택 ‘올집네스트’가 그곳이다. 경성리츠는 지난해 3월 올집네스트 미아1차(16세대)에 이어, 11월 올집네스트 미아2차(32세대)를 준공했으며 전세대 입주를 완료했다.

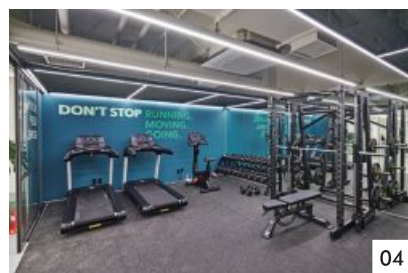
올집네스트는 서울시가 부지를 제공하고 민간 전문기업이 시공, 입주자모집, 임대, 관리, 커뮤니티 운영 등의 사업주체로 참여하는 민관협력형 임대주택이다. 시세의 80% 수준인 저렴한 임대료로 거주할 수 있어 신혼부부와 청년들의 주거안정에 도움을 준다.

경성리츠는 저렴한 임대주택을 공급하는 것에서 나아가 포스트코로나 시대의 MZ세대 니즈에 맞춰 다양한 프리미엄공간을 설계하는데 주력했다. 올집네스트 미아1차에서는 주거와 일을 병행할 수 있는 ‘코워킹’ 시설이 눈에 띈다. 입주민을 위한 오픈 라운지, 북카페, 회의실, 스터디룸, 셀프바, 바비큐 공간 등 수준 높은 커뮤니티시설을 완벽하게 갖춘 것은 물론, 화상회의 지원장비와 OA기기, 소규모 세미나룸 등을 마련해 1인 오피스를 필요로 하는 입주민들의 호평을 받고 있다.

1차와 200미터 남짓 떨어진 올집네스트 미아2차에는 오픈 라운지, 루프탑 외에 카페, 헬스장, GX룸이 모여있는 멀티플레이공간이 설치됐다. 올집네스트 1·2차 입주민들은 서로의 커뮤니티시설을 호환 이용하며 1인 가구를 위한 임대주택에서는 유례가 없는 풍요로운 주거시설을 누린다.



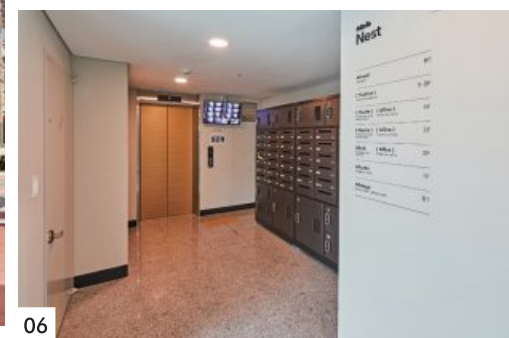
03



04



05

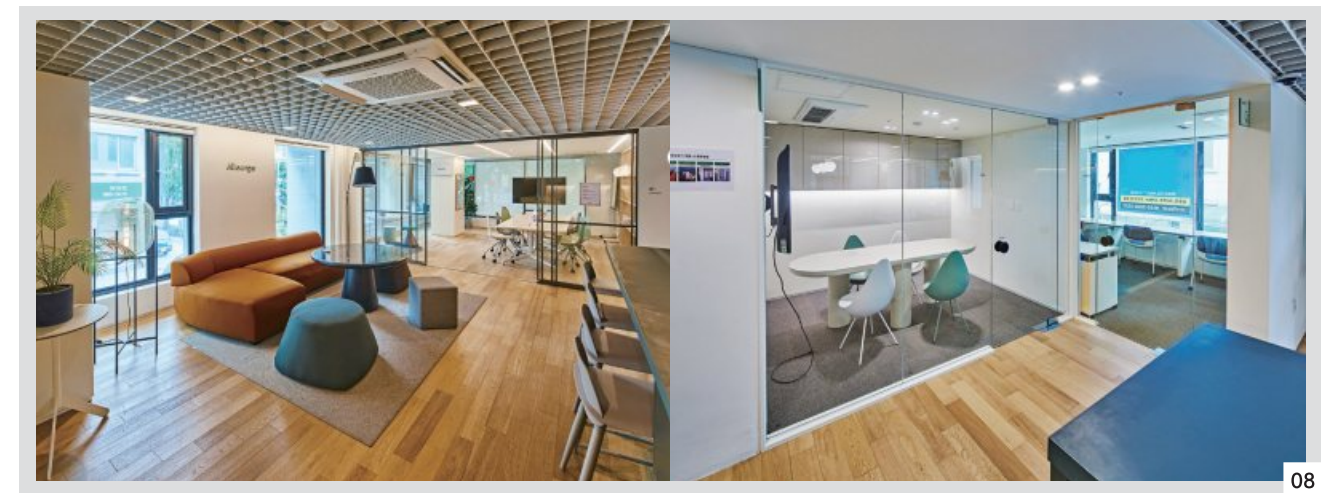


06

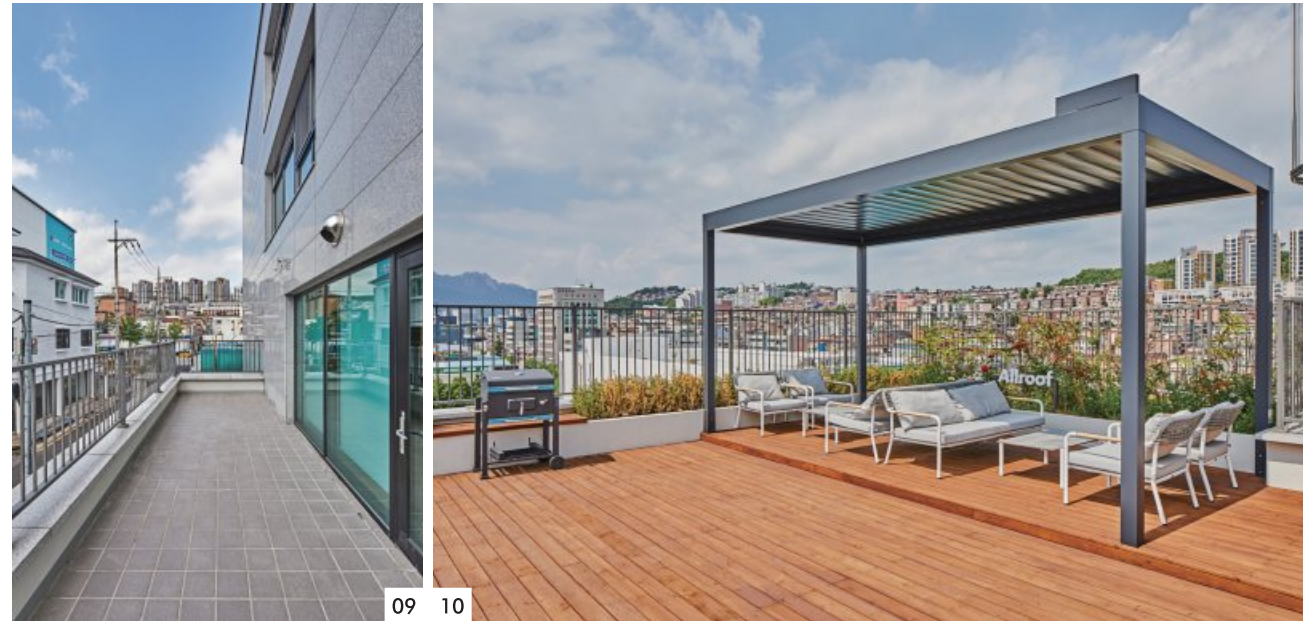


07

- 01 올집네스트 미아2차 정면 출입구. 보안장치가 되어 있다.
- 02 입주민에게 열려있는 2층의 올라운지(Alllounge)
- 0304 미아2차 지하층에 조성한 올스테이지(Allstage). 고급 사양의 헬스시설이 있으며 플레이룸, 카페 등으로 자유롭게 활용할 수 있는 멀티복합공간이다.
- 05 미아2차는 4호선 미아사거리역에서 도보로 5분 거리에 위치한다.
- 06 미아2차 후면 출입구와 쾌적하게 조성된 로비. 무인택배함과 CCTV가 설치되어 있다.
- 07 엘리베이터로 편리하게 이용할 수 있는 지하1층 공용시설
- 08 미아1차에서 만난 새로운 형태의 오피스공간 올피스(Allffice). 업무기기와 네트워크, 편의시설을 갖췄다. 안쪽에 커다란 북카페도 있다.



08



- ❶ 청년형 원룸
각 실마다 욕실과 빌트인가전이 제공된다.
- ❷ 세어하우스형 원룸
개별욕실만 제공되며 공동주방을 사용한다.
- ❸ 신혼부부형 'Thefirst'
투룸에 거실과 드레스룸 등이 갖춰져 있다.



주거-오피스 경계 없애기 등 혁신설계 도입

울집네스트에는 경성리츠가 개발한 다채로운 주거모델이 적용되어 있다. 1인 여성을 위한 맞춤형 설계를 도입한 'N-suite'는 여성만 출입할 수 있는 여성전용공간이다. 방마다 개인 화장실이 구비되어 있고 오피스시설로 활용 가능한 프라이빗 라운지를 제공한다. 공동주방이 있어 취사도 가능하다. 1인가구를 위한 풀퍼니시드 스튜디오 'Alive'는 주거공간과 오피스의 공간 경계를 없앤 모델이다. 각 방에는 빌트인 냉장고, 세탁기, 인덕션 등이 구비되어 있으며 1인가구 청년들이 공동으로 사용하는 'Alive(스몰라운지와 업무공간)'가 마련되어 있다.

최적의 풀옵션 프리미엄 주거공간을 표방한 'Thefirst'는 신혼부부에게 적합한 모델이다. 원룸에는 없는 거실, 드레스룸, 전용테라스 등이 제공되며 냉장고, 세탁기, 인덕션 등 풀옵션 빌트인가전을 갖췄다.

경성리츠의 채창일 대표이사는 “집을 짓는 궁극적 목표가 ‘울집에 사니 행복해졌다’는 얘기를 듣고 싶어서”라고 말한다. 고급 커뮤니티시설과 혁신적인 주거공간을 선보이는데 멈추지 않고 입주자를 위한 임대관리솔루션 ‘울집앱’ 개발에 매진하고 있는 이유다. 경성리츠는 울집앱을 통해 입주민 생활서비스지원은 물론이고 커뮤니티 기획을 통한 입주민간교류 활성화에 본격적으로 나설 계획이다.

울집네스트 미아1·2차는 'NEST(둥지)'의 어원처럼 입주자에게 성장할 수 있는 최적의 환경을 제공하는 전천후 보금자리로 손색이 없어 보인다.



- 09 층마다 조성된 테라스
- 10 최상층 루프탑을 쓸모있게 꾸며 놓았다.
도시가 360도로 전망되는 힐링공간이다.
- 11 12 여성전용공간 'N-suite'.
욕실을 갖춘 4개의 침실이 있고,
함께 사용하는 공동주방과
공용거실이 있다. 프라이빗한
업무공간도 마련되어 있다.
- 13 미아1차에는 애완동물과 함께
입주할 수 있는 펫플레이그라운드가
운영된다.

회사소개

부산 사회공헌 대표기업 '경성리츠'

2009년 설립 향토기업, 스마트W 브랜드로 창의적인 설계 제시 국내 첫 온·오프라인 원스톱 주거토털서비스 솔루션 '울집' 개발

2009년 설립한 (주)경성리츠(대표이사 채창일)는 공동주택 브랜드 '스마트W'로 부산지역을 중심으로 아파트를 공급해 온 부산 향토기업이다. 입주 단지마다 창의적인 설계와 새로운 운영방식을 도입해 화제를 모아왔다. 특히 2021년 서울시 강북구 미아동에 울집네스트 1·2차를 성공리에 준공하고 같은 해 울집 아카이브 부산을 분양하며 프리미엄 임대주택의 새로운 가능성을 열었다.

경성리츠는 자사가 개발한 '울집' 플랫폼을 통해 축적한 임대운영에 대한 노하우를 바탕으로 온·오프라인이 결합된 부동산종합서비스 토털그룹으로 발돋움할 계획이다.

경성리츠는 채창일 대표를 비롯한 전 직원과 관계회사들이 상시 봉사를 목표로 사회공헌을 실천하는 것으로 잘 알려져 있다. 채 대표는 현재 초록우산 어린이재단 부산후원회장으로 활동하고 있으며, 그동안 국내외의 소외받는 아동들을 위해 다양한 사회공헌활동을 펼치며 15억원의 후원금을 기부했다.

주요 단지

- 연산리치W(2009년 준공)
- 괴정역 스마트W(2015년 준공)
- 사하장림역 스마트W(2018년 준공)
- 시청역 스마트W(2018년 준공)
- 대신역 스마트W(2019년 준공)
- 울집네스트 1·2차(2021년 준공)
- 알로이시오 기지 1968(2021 부산건축상 대상)
- 울집아카이브 부산(2023년 준공)

통영 주영더팰리스 지분 통영 최초 39층 랜드마크가 온다 죽림신도시 마지막 중소형아파트

(유)주영산업개발이 경남 통영시 죽림신도시에 선보인 주영더팰리스 지분(332세대)은

통영 최초로 들어서는 39층 아파트로 지역의 랜드마크가 될 것으로 기대된다.

주영산업개발은 1995년부터 통영에서 공동주택사업만을 전문으로 영위하며 2,500여 세대를 공급해온 향토기업이다.

주영더팰리스 지분은 주영산업개발이 죽림신도시에 짓는 일곱번째 단지다.

글 구선영 사진 김현수



사계절 쾌적한 거실

4베이 구조에 전면 창을 적용해 채광이 좋은 73m² A타입의 거실이다.

주영더팰리스 지분에는 천장매립형 시스템 에어컨과 함께 집안의 오염된 공기를 배출하고 신선한 외부공기를 들여오는 실내환기시스템이 설치되어 사계절 쾌적한 실내생활을 지원한다.

73m² A TYPE 평면



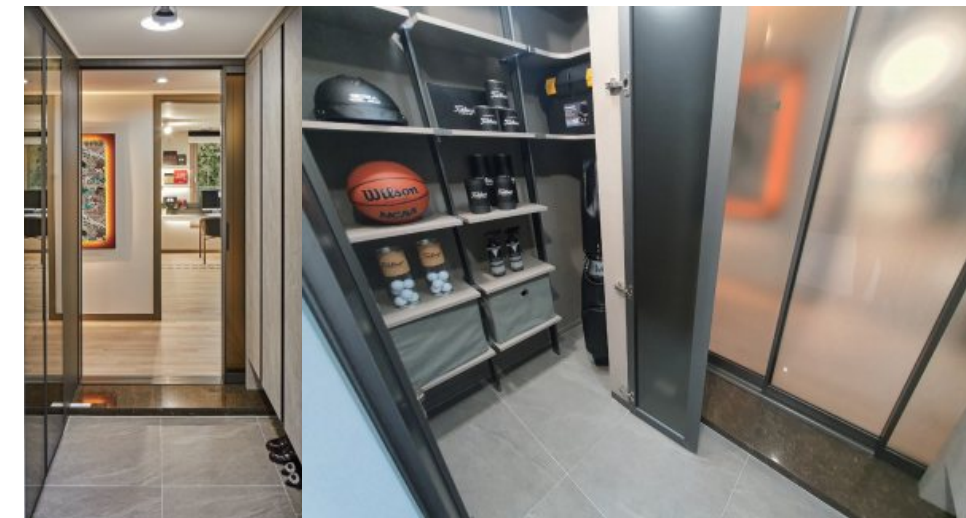
4베이 구조에 수납공간 특화 73m² A타입

136세대 적용되는 전용면적 73m² A타입은 채광에 유리한 4베이 구조와 풍부한 수납공간을 갖추고 있다.

2개의 팬트리와 대형수납장이 추가된 드레스룸까지 설치돼 중형아파트 못지않은 수납력을 자랑한다.

인테리어 강조한 복도

현관에서 실내로 이어지는 복도 벽면에 벽지 대신 고급스러운 질감의 마감재를 적용해 인테리어 효과를 살렸다.



팬트리가 숨은 현관

현관에는 짜임새 있게 구성된 신발장과 다용도 팬트리가 있다. 대리석 질감의 고급 포세리타일 바닥재와 인조강화석 디딤판을 적용해 고급스러움이 돋보인다. 3연동 중문도 분양가에 포함되어 기본으로 제공된다.

작은 침실

긴 창을 내어 채광을 확보한 작은 침실. 작은 침실마다 붙박이장을 기본으로 제공해서 수납걱정을 덜어준다.





수납력 높은 주방

벽면을 활용해 식탁에서 주방까지 수납가구를 꼼꼼히 채웠다.
식탁을 놓고도 여유롭게 이용할 수 있는 공간도 확보했다.



ㄷ자형 빌트인 주방

다기능 아일랜드 식탁이 있는 ㄷ자 구조로
가사동선을 최소화한 주방. 빌트인 인덕션 쿡탑 2구와
인덕션 1구 하이라이트를 비롯해 빌트인 광파오븐,
강력한 팬 기능의 렌지후드, 인조대리석 상판,
주방용 TV 등을 분양가에 포함하여 기본으로 제공한다.

다기능 다용도실

주방과 연결된 다용도실은
세탁실, 보조주방 등으로
사용할 수 있고 규모도
넉넉한 편이다.



대형 팬트리

73㎡ 평면에서는 보기 드문 대형 팬트리
복도에 마련된다. 발코니확장 평면을 선택하면
멋스러운 팬트리 도어를 제공하고
팬트리 내부의 시스템가구도 설치해준다.



고급 아트월

거실의 한쪽 벽면을
고급스러운 패턴의
대형 아트타일로 장식했다.
홈네트워크 월패드와
개별온도조절기,
환기 스위치 등이 아트월에
장착되어 있다.

세련된 디자인의 욕실

유리일체형 욕실장과
카운터형 세면대,
인체공학디자인의 욕조 등을
적용해 세련되게 디자인한
공용욕실이다.

사위부스형 부부욕실

수납기능이 강화된 대형 욕실장을
장착한 부부욕실. 절수형 양변기,
일체형 휴지/핸드폰 거치대,
욕실 스피커폰이 기본으로 제공되며
고품격 사위부스가 마련된다.



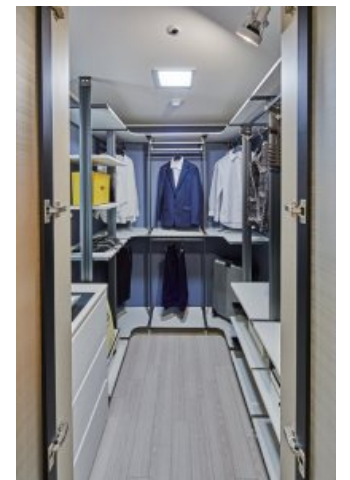
마스터 기능의 안방

전용욕실과 드레스룸을 갖춘 안방.
안방 앞 발코니에는 전동형 빨래건조대와
청소용 수전이 설치된다.



안방 드레스룸

넉넉한 수납공간을
보여주는 안방 드레스룸.
넓은 시스템 선반과 함께
맞은편에 대형 불박이장이
제공되고 있다.
조명이 내장된
입식 화장대도 설치된다.



59m² C TYPE 도면



탑상형 소형아파트 59m² C 타입

62세대에 적용되는 59m² C타입은 탑상형 구조로 짜임새 있는 공간구성을 보여준다.

넉넉한 드레스룸

소형아파트 대비 넓은 드레스룸을 만들었다. 화장대와 시스템 선반도 기본으로 제공된다.



식탁과 연계된 거실

탑상형 구조에서는 거실과 식탁공간이 자연스럽게 연계된다. 파티나 모임을 여는 등 거실을 다양하게 활용할 수 있으며 소통하기 편하다는 장점이 있다.



시선 부담 덜어낸 주방

ㄱ자로 설계된 주방은 안쪽에 숨어있다. 손님 방문시 시선의 부담을 덜고 싶어하는 주부들이 선호하는 주방 구조다. 안쪽에 다용도실도 있다.



아늑한 부부욕실

샤워부스와 최신 위생도기, 대형 타일들로 고급스럽게 꾸민 부부욕실이다.

PLUS INFO

통영 주영더팰리스 지분 공급정보



사업개요

위 치	경남 통영시 광도면 죽림리 263-1번지 일원
세 대 수	322세대
타 입	59m²A 34세대 · 59m²B 34세대 · 59m²C 62세대 · 73m²A 136세대 · 73m²B 34세대 · 84m² 22세대
규 모	지하 1층~지상 39층
대지면적	1만 166m²
연 면 적	4만 3,372m²
건축면적	4,539m²
용 적 륜	418.46%
건 폐 율	58.49%
주차대수	346대
시 행	(유)주영산업개발



최고 입지에 특급 조망권 갖는다 죽림신도시 '슬세권' 아파트

단지가 들어서는 죽림신도시는 통영의 신도시 2곳 중 하나다. 주영더팰리스 지분은 죽림신도시에 마지막 남은 공동주택 부지에 들어선다. 39층 고층으로 지어지기 때문에 죽림만이 한 눈에 들어오는 특급 조망권을 갖게 된다. 버스터미널, 관공서, 각종 편의시설 인프라를 도로로 이용할 수 있는 슬세권 아파트라는 점이 자랑이다. 교통여건도 좋다. 시내외로 빠르게 통하는 도로망이 구축되어 있다.



비규제지역에 중도금 무이자 투자 가치 향상 기대

통영은 비규제지역으로 무제한 전매가 가능하다. 더팰리스 지분은 계약금 1,000만원에 중도금을 전액 무이자 대출해 주기로 했다. 소형아파트여도 품질만큼은 최고급으로 설계해 가치를 높인 점이 돋보인다. 수납력을 강화한 혁신평면과 단지에 접목한 IoT 스마트기술도 눈에 띈다. 교통망 확충으로 투자가 치도 높아질 것으로 기대된다. 죽림우회도로(국지도 67호선)가 신설되며 거가대로 거제 종점에 통영직통도로가 착공될 예정이다.

“주택시장 정상화대책 3단계로 나눠 내년 상반기까지 모두 완료해야”



김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장이 발제자로 나섰다. 토론회에는 원희룡 국토교통부장관과 함께 이준석 국민의힘 당대표와 국회의원 21명, 우리협회 박재홍 회장과 전국 시·도회 회장단 및 중앙회 임원들이 주택업계를 대표하여 참석했다.

이현승(전반기 국토교통위원회 위원장) 국회의원 주최, 주택산업연구원(대표 서중대) 주관, 우리 협회(회장 박재홍) 후원으로 6월 15일(수) 오후 2시부터 국회 의원회관 제1소회의실에서 ‘새 정부의 주택시장 정상화를 위한 정책 추진전략’이라는 주제의 토론회를 개최했다.

주택산업연구원은 발제를 통해 새 정부는 주택가격 상승을 우려하여 문재인정부처럼 시장상황에 따라 더듬기식 대책을 추진하기 보다는 행정·입법사항 여부와 야당의 협조가능성에 주안점을 두고 모든 주택시장 정상화대책을 3단계로 나누어 늦어도 내년 상반기까지는 모두 완료하는 게 바람직하다는 견해를 제시했다.

이날 발표한 주요 내용을 간추려 소개한다. 토론회 개최에 대한 자세한 내용은 68쪽에 게재한 기사를 참고하기 바란다. <편집자주>

주택시장 현황

지난 정부, 5년간 260만호 공급했으나
47만호 공급 부족으로 집값은 30.4%나 상승

문재인 정부 5년 동안 수요증가(가구증가+멸실공가) 307만호에 비해 공급은 260만호로, 47만호의 공급부족이 누적됐다.

이에 따라 주택가격 상승세가 심화되고 정부정책 실패와 불신에 따른 추격매수로 5년 동안 집값이 30.4%나 상승하며 국민불만이 비등해졌다.

뒤늦게 공급부족을 자인하고 3기신도시와 도심공급 확대 방안을 추진했으나 가시적인 성과는 지지부진했다. 전반적인 공급부족으로 전월세까지 급등하자 이를 안정시킨다며 임대차 3법을 강행처리했다.

역대정부별 주택가격 상승률

구분	매매		
	전국	수도권	서울
김영삼	0.4%	-	0.1%
김대중	17.3%	-	31.9%
노무현	24.1%	40.0%	41.5%
이명박	13.6%	1.2%	3.1%
박근혜	8.5%	6.9%	7.2%
문재인	30.4%	43.9%	46.3%

자료: KB 부동산 통계

집값 폭등과 전세계 유래 없는 과도한 부동산과세로 민심이 폭발하여 부동산정책이 정권교체의 기폭제로 작용했다고 볼 수 있다.

역대정부별 주택관련 세제

구분	주택관련 세율				징수세액 (연평균, 억원)
	취득세*	재산세	양도세	종부세	
김영삼	5%	0.3~0.7%	30~50%	-	31,804
김대중	5%	0.3~0.7%	9~51%	-	42,747
노무현	2%	0.15~0.5%	9~75%	1~3%	151,012
이명박	2~4%	0.1~0.4%	6~60%	0.5~2%	247,243
박근혜	1~4%	0.1~0.4%	6~50%	0.5~2%	384,892
문재인	1~12%	0.1~0.4%	6~70%	0.6~6%	549,886

자료: 통계청. 취득세는 2010년 등록세 포함. 취득세, 재산세 1993년~2020년, 양도소득세 2004년~2021년, 종합부동산세 2005년~2021년 자료

주택가격 변동에 가장 큰 영향요인은
주택수급상황 > 경기 > 주담대(금리) 순

지난 30년 동안 집값변동요인을 분석한 결과 주택수급상황과 경기가 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타났다. 금리는 대체로 경기와 같은 방향으로 움직이므로 증장기적으로는 집값과 비슷한 방향성을 보인다. 다만 단기적으로는 하락요인으로 작용한다.

특히 서울은 절대적인 공급부족과 고가화(高價化)로 금리 영향에 비해 수급지수의 영향력이 현저히 크게 나타났다.

주택가격 영향변수별 상관계수

구분	매매			전세		
	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울
수급지수	-0.35	-0.29	-0.45	-0.30	-0.32	-0.35
경제성장률	0.19	0.15	0.26	0.30	0.33	0.40
금리변화	-0.10	-0.01	-0.01	-0.29	-0.27	-0.29

주: 2010년~2020년간 비교분석

자료: 주택산업연구원, 2022년 주택시장전망



선진국에 비해 주택보급률 낮은 편,
1인당 주거면적도 70~80%선, 규제는 강해

한국의 주택보급률은 주요 선진국에 비해 낮은 편이며, 수도권과 서울은 100%에 미치지 못한 실정이다.
한국의 1인당 주거면적은 33.9㎡로 선진국 대비 70~80%

수준에 그친다.
한국의 공공임대주택 재고비율은 OECD 평균(6.9%, 2020년)보다 높지만 민간임대시장의 안정성과 건전성은 여전히 취약하다.
한국의 주택금융규제 수준은 다른 나라에 비해 강한 편이고, 선진국에도 없는 중복 과잉 규제가 많은 편이다.

주택관련 주요지표

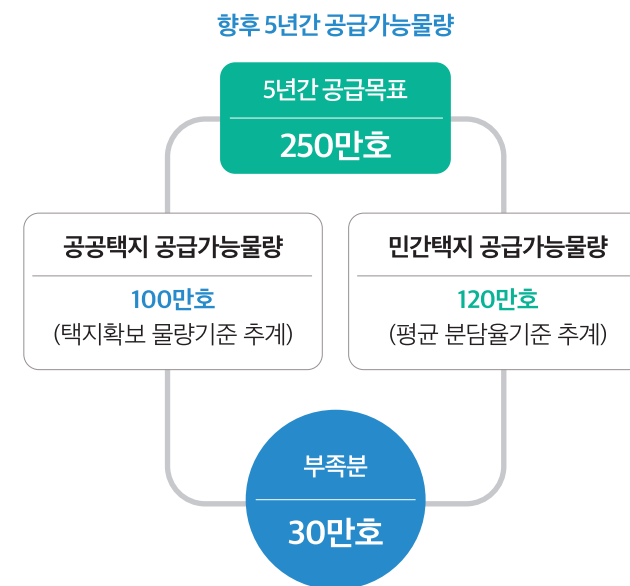
구분	한국(2020년)			해외		
	전국	수도권	서울	미국	영국	일본
주택보급률(%)	103.6	98.0	94.9	119.7	102.5	115.6(2018)
천 인당 주택수(호/천명)	418	385	394	425	416	491(2018)
자가보유율(%)	60.6	53.0	-	65.80	63.8(2019)	61.2(2018)
1인당 주거면적(㎡)	33.9	31.2	-	65.0(2019)	40.5(2018)	40.2(2018)
공공임대주택 재고비율(%)	8.0	9.2	8.8	3.6(2019)	16.8(2018)	5.0(2018)
주택담보대출비용(LTV)	37.2	36.1	-	66~79(2019)	73.5(2020)	70~80(2008)
소득대비 주택가격(PIR)	5.5	8	-	5.4(2019)	8.5(2020)	-

자료 : 통계청, 국토교통부 통계누리, 2020년 주거실태조사, 각 국 통계청, OECD

주택시장 전망

향후 5년간 주택시장 활동인구 증가세,
기존 정책여건으로는 연평균 5만호 부족 예상돼

향후 5년간 주택시장 진입인구 증가세 확대, 가구분화 심화, 체류외국인수 회복 등 수요증가세가 지속될 전망이다. 도시정비 활성화시 멸실주택수도 증가하게 된다. 이에 비해 공급은 충분치 않을 것으로 보인다. 기존 정책 여건으로는 향후 5년간 전국 연평균 45만호의 공급물량이 예상되므로 현재 정부가 내놓은 '5년간 250만호' 목표에서 30만호가 부족하게 된다. 민간택지 인허가 물량은 개발가능지 고갈과 인허가 규제, 지가상승 등으로 지속적인 감소가 예상된다.



집값, 금년말까지는 조정국면 지속
'2024년 상승세'로 전환될 가능성 높아

주택시장은 주택공급 부족량 누적에도 불구하고 경기부진과 대출금리 급등, 양도세 한시완화 매물증가 등으로 금

년말까지는 조정국면을 지속하다가 내년에는 보합세를, 내후년 들어 상승세로 전환될 가능성이 높다.
2024년이 되면 코로나를 완전 극복하고, 금리도 하향 안정세로 전환되며, 미국 대선 등으로 경기회복에 따른 상승 분위기를 탈 수 있다.

2022년~2024년 주택시장 전망

구분	금리	경제동향	수급	전망
현황	인상	대내외 경제불안	종부세, 양도세 매물 예상	조정국면
2년 이내	인상유지	대내외 불안에도 경기 유지	공급부족 수요심리위축	보합세
3~4년 이후	금리안정	경기불안해소 (우크라이나 종전, 미국 테이퍼링종료)	수요증가	상승가능성 증가

주택시장 정상화 방안과 전략

정상화 원칙 크게 4가지 준수해서

시장경제 원리에 적합한 정책으로 대전환해야

주택산업연구원이 제안한 정상화의 원칙은 크게 4가지다. 우선 수요 공급 기능이 원활하게 작동될 수 있도록 규제는 최대한 지양하고 시장경제 원리에 적합한 정책으로 대전환해야 한다.

부동산 세제와 대출 정책들은 국제 수준으로 재편할 필요가 있고 지금부터 택지 수급 계획과 규제 완화 로드맵을 철저히 마련해서 준비해야 된다.

공공과 민간의 역할을 분명히 조정해서 공공은 국민의 복지 측면에 집중할 필요가 있다.

주택시장 정상화 방향의 원칙

- ① 시장원리에 입각한 **정책**으로 전환
- ② 부동산 세제 등은 **국제 수준**으로 조정
- ③ **확실한 택지수급계획** 수립으로 공급여건 조성
- ④ **공공과 민간의 역할 분명하게** 조정



6월 15일 국회 의원회관에서 열린 토론회에 학계, 업계, 언론계, 정부 등 각계 부동산 전문가들이 토론자로 나섰다.

정상화 시급성, 제도개선 용이성 고려해 '3단계로 추진전략 수립' 실천해야

정상화 방안들을 전략적으로 접근하기 위해서 단계적인 규제 완화 로드맵을 제안한다. 제도변경의 용이성과 정상화의 시급성의 관점에서 3단계로 추진전략을 나눴다.

시행령 등 일부 법 개정 없이도 내부 조치로 개선 가능한 사항들을 1단계 전략에 포함하여 올해 9월 말까지 개선할 것을 제안한다. 2단계로 법 개정은 필요하지만 야당의 협조가 가능한 사항들은 올해 말까지 적극적으로 추진할 것을 제안한다. 3단계 방안은 국민의 여론을 반영해서 최대한 내년 상반기까지는 마무리 지어야 할 것이다.

정상화 시급성	(LTV) 다주택자 대출 허용 (도심공급) 민간유인 지원 (분양가규제) 중복규제 간소화 (규제지역) 규제지역 단순화	(LTV) 상한 인상 (LTV) 지원계층 규제지역 차등 단일화 (등록임대) 축소된 지원 환원 (도시정비) 기부채납 방지 법제화 (도시정비) 노후 대규모단지 용적률 완화 (분양가규제) 기준구체화, 현실화	(양도세) 1주택 세율완화 (양도세) 장기보유공제율 상향 (종부세) 세율 환원 (종부세) 증가율 상한 인하 (도시정비) 표준건축비 현실화 1단계 : 올해 9월 말까지
	(보유세) 재산세, 종합부동산세 통합 (사업금융) 주거안정사업 대출기간 연장 (도심공급) 동의개선, 현금청산기준 완화	(주택공시가격) 안정적 산정기준 (사업금융) 대출한도 현실화 2단계 : 올해 말까지	(취득세) 생애최초구입자 취득세율 인하 (도시정비) 노후주택 재건축안전진단 완화 (도시정비) 주거안정시 재건축안전진단 면제
			(세제) 다주택자 중과 완화 (취득세) 세율 적용구간 단순화

제도개선 용이성

“주택수요 억제정책 탈피, 규제 완화를 통한 주택공급 확대정책으로”

새정부의 주택정책과 주택산업은 어떻게 개편되어야 바람직할까
이번 토론회에 패널로 참석한 주택관련 분야 전문가 5인의 의견을 한 자리에 모았다
정리 계원석



서명교
대한주택건설협회 부회장

“근본적으로 주택시장 시스템을 개혁할 필요, 세제, 금융, 도시건축규제 측면에서 전반적으로 검토해야”

새정부는 수요와 공급에 맞게 주택시장이 움직이도록 정책목표를 잡는게 중요하다. 더 나아가 장기적으로 주택시장 시스템 자체를 바꿔야 하며 이를 위해 세제, 금융, 도시건축규제 측면에서 부동산정책을 수정해야 한다.

첫째, 거래세(취득세, 양도세)를 낮추고 보유세(재산세, 종부세)를 국제적 수준으로 완화해야 한다. 둘째, 금융규제를 완화하고 리스크는 은행 자율에 맡겨야 한다. 우선적으로 조정대상지역 규제를 해제하는 동시에 대출규제의 전반적인 완화가 필요하다. 셋째, 250만호를 조속히 공급하려면 도시건축규제를 완화하고 통합심의를 입법화하는 등 혁신적인 제도개선이 뒤따라야 한다.

이와 함께 역세권 청년주택, 임차자금 지원 등 각종 제도개선을 통한 자산 취약계층 보호도 소홀히해서는 안된다.



차학봉
조선일보 기자

“공급 확대에 대한 사회적 의견통합부터, 단기에 그치지 않도록 제도화 필요”

저금리로 인한 주택수요 급증으로 대부분의 OECD국가에서 집값이 폭등했다. 하지만 다른 나라는 한국처럼 집값통제를 정책목표로 삼지 않았으며 집값상승을 자연스러운 경제현상으로 받아들였다. 새정부는 집값을 통제하는데 초점을 두기 보다는 30대 자가 보유율, 청년 장기모기지, 적정주거비 수준 상향, 택지공급 등 다양한 평가기준으로 정책을 수립해야 한다.

현재 우리는 주택공급 확대에 대한 사회적 의견통합을 이뤘다. 우리나라와 상황이 비슷한 영국의 경우 고밀도 개발을 법제화하는 법안이 통과되기도 했다. 우리도 장기적인 관점에서 공급 확대방안을 제도화해야 한다.

서둘러 주택공급 확대방안을 제도화하지 않으면 집값 급락 상황에서 공급에 대한 시선이 부정적으로 바뀌고 각종 규제 완화가 부자감세 정책으로 비춰져 자칫 공급을 위한 노력이 좌초될 수 있다.



권대중
명지대학교 교수

“눈에 보이는 정책으로 국민 공감 얻고, 시급한 규제부터 완화하고 맞춤형 정책 처방해야”

새정부가 250만호 공급을 목표로 하지만, 5년내 입주는 불가능하다고 본다. 정부는 실천하지 못하는 공약보다는 손에 잡히는 정책을 보여줘야 한다. 그러기 위해서는 원활한 주택공급을 가로막는 안전진단이나 분양가상한제, 재건축초과이익환수제와 같은 규제를 각 실정에 맞게 완화해야 한다.

예를 들면, 1기 신도시는 지역별 고밀화수준이 다르므로 용적률을 차등해서 적용해야 하고, 3기 신도시는 토지 이용률을 높이는 방법으로 개선해야 한다. 분양가상한제는 부분적인 수정이 필요하다. 이주비 이자, 일반관리비 등을 건설원가로 인정해 합리적 분양가격을 설정하면 된다. 지역주택조합의 경우 현행 95% 토지확보를 해야 조합인가가 나오는 규제를 80%로 낮춰서 주택공급을 활성화시켜야 한다. 그밖에도 역세권개발, 주택인허가절차 완화 등 각종 규제완화를 통한 공급확대가 필요하다.



송인호
KDI 경제정보센터 소장

“공급의 총량보다는 상대적 공급량이 중요, 지속적이고 일관된 주택공급 시그널 보내야”

주택수요는 거시경제, 금융, 세제, 금리 등에 따라 변동한다. 반면 공급은 한번 정해지면 크게 변동하지 않는 비탄력적인 특성을 지닌다. 따라서 주택시장의 정상화는 수요에 대한 공급이 얼마나 꾸준하게 이루어지는지를 의미한다.

우리나라 주택시장은 2020년을 기준으로 새롭게 재편되고 있다. 주택수요 연령층이 기존 40~50대 위주에서 30대로 바뀌었다. 최근 주택가격 상승으로 인한 자산격차에 대한 불안이 30대 수요자들의 주택매매를 부추긴 결과로 보인다.

정부당국은 지속적이고 일관된 주택공급 시그널을 시장에 보여주고 이를 통해 공급의 변동폭을 줄이는 것이 중요하다. 주택시장은 가격정책이 아닌 수요와 공급의 균형으로 이루어진다는 것을 기억하자.



김영한
국토교통부 주택정책관

“확실한 공급을 통해 시장안정기반 확충, 세제와 금융은 원리에 따른 정상화 진행하겠다”

이전정부와 새정부는 주택정책에 접근하는 방식이 다르다. 이전정부는 수요억제로 가격을 안정시키려 했던데 비해 새정부는 확실한 공급을 통해 시장정상화를 꾀하려 한다. 새정부의 주택정책 목표는 첫째, 양적으로 충분한 공급, 둘째, 원하는 입지에 맞춤형 공급, 셋째, 질적으로 만족하는 공급에 있다. 민간주택업계가 빠르게 주택을 공급할 수 있도록 정책적으로 뒷받침해주고 모든 규제를 제로베이스에 놓고 혁신할 예정이다.

이에 따라, 올해 6월 내 분양가상한제와 고분양가 심사규제 개선방안을 발표할 계획이다. 8월이 가기 전 ‘250만호+α’ 공급계획도 내놓을 것이다. 2030 청년세대를 위한 종합대책도 준비중이다. 새정부 출범에 따른 변화를 실감하도록 대책을 논의 중이고 충분한 소통을 통해 현실적인 대안이 되도록 세심하게 챙겨보겠다.

주택사업을 하는데 있어서 발주와 입찰은 필수적인 요소다. 토지입찰부터 시작해서 시공사 입찰, 인테리어 입찰 등 많은 부분에서 발주와 입찰 과정이 필요하다. 주택사업을 영위하는데 가장 중요한 요소인 건설입찰과 관련된 용어를 ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

건설입찰 관련 용어정리

Q 입찰의 종류

• 일괄(Turn-key)입찰(「국가계약법 시행령」 제79조제1항제5호)

- 일괄입찰이란 정부가 제시하는 공사일괄입찰 기본계획 및 지침에 따라 입찰시 그 공사의 설계서와 기타 시공에 필요한 도면 및 관계서류를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 설계시공일괄입찰을 말함

• 공동도급입찰

- 1개의 회사가 단독으로 입찰을 하기에 공사규모가 큰 경우, 2개 이상의 회사가 임시로 결합, 조직, 공동출자하여 공사를 완성 후 해산하는 방식

공동도급입찰의 종류

- **공동이행방식**: 같은 업종을 가진 2개 이상의 업체가 시공비용을 나눠 공동으로 참여하는 방식
- **분담이행방식**: 서로 다른 업종을 가진 2개 이상의 업체가 공동수급체를 구성해 공사에 참여하는 방식
- **혼합방식**: 하나의 공고에 복수공종의 면허가 있어 주 공종의 면허는 공동이행방식으로 부 공종은 분담이행방식으로 면허보완을 위하여 분담하여 입찰에 참여하는 방식
- **지역의무 공동도급 방식**: 타지역 업체가 입찰에 참여할 경우 당해 공사현장의 특별시, 광역시, 도에 본사를 둔 지역업체가 공동수급체의 구성원으로 반드시 참가하고, 지역업체의 참여비율이 충족된 경우에 입찰 및 낙찰 자격을 부여하는 방식

• 부대입찰

- 공사입찰 산출내역서에 입찰금액을 구성하는 공사 중 하도급할 부분, 하도급금액, 하수급인 등 하도급에 관한 사항을 기재하여 제출하는 제도
- 입찰자는 입찰 전에 미리 실제공사를 시공할 하수급인으로부터 하도급에 관한 사항에 대해 견적서를 받아 하도급금액 등을 결정하고 이를 기초로 입찰서를 작성하여 입찰하게 됨. 낙찰된 후에는 입찰시 제출한 하도급 내용대로 하도급계약을 체결

Q 입찰관련용어

• 추정가격

- 물품, 공사, 용역 등의 조달계약을 체결함에 있어서 입찰대상 여부를 판단하는 기준 등으로 삼기 위해 예정가격이 결정되기 전에 산정된 가격
- 추정가격 = 공사에정금액 - (부가세 + 관급자재비)
- 추정금액 = 추정가격 + 부가세 + 관급자재비

• 예정가격(「국가계약법 시행령」 제2조제2호)

- 입찰 또는 계약 체결전에 낙찰자 및 계약금액의 결정기준으로 삼기 위하여 미리 작성·비치하여 두는 가액으로 「국가계약법」 제8조의 규정에 의하여 작성된 가격

• 사정률

- 투찰금액이나 예정금액보다 높거나 낮음에 대한 증감률로 예정가격을 기초금액으로 나눈 비율
- 기초금액을 기준으로 복수예가를 산정하기 위한 백분율

• 투찰률

- 예정가격대비 낙찰이 가능한 최저가격을 결정하는 비율
- 최저입찰가격에 제한을 두는 용도이며, 최소공사비를 보장해 최저가 낙찰제를 시행할 때 부실공사방지를 위한 용도로 활용

• 입찰(이행)보증금

- 건설공사에서 공사실행을 담보하기 위해 적립하는 보증금. 계약하고도 공사를 하지 않으면 다시 경쟁입찰을 해야 하기 때문에 손실부담금을 미리 확보해두기 위한 목적
- 입찰 후 계약체결을 보장받기 위한 물적담보로서 보통 입찰금액의 100분의 5 이상을 납부

주택건설기업 원가관리 제대로 하는 법

기업의 원가관리가 어느 때보다 중요한 시점이다.

특히 원자재값 상승 등으로 불확실성이 더욱 커지고 있는 요즘 주택건설기업들은 내부의 원가관리가 제대로 되고 있는지 점검해서 이익을 확보해야 한다.



글 김경희
본태C&D 대표



최근 주택건설환경에 적신호가 켜졌다. 공급원가 상승과 분양가상한제로 인한 채산성 악화를 비롯해 기후 온난화에 따른 이상 기후 등 주택건설기업이 헤쳐나가야 할 불확실성의 규모가 점점 더 커지고 있다.

기업들은 서둘러 외부로부터 발생한 리스크를 헤징하는 방법을 찾아야 한다. 가장 현실적인 방법은 원가관리를 제대로 함으로써 원가상승의 영향을 최대한 줄이는 방법이다.

원가관리의 핵심은 '가치를 기반으로 하는 원가(Value-driven cost)'관리에 있다. 무조건 싸게 관리하려 들면 주거상품의 품질저하와 안전문제가 발생하기 때문이다.

I 원가(Cost)는 무엇일까?

What 원가의 정의

원가는 제품의 개발, 생산, 시공, 판매를 위해 직간접적으로 투입되는 재화와 용역을 '화폐액'으로 표시한 것이다. 좁은 뜻의 원가는 제조 또는 건설활동 등을 위해 소비된 화폐가치다. 넓은 뜻의 원가는 제조·건설활동뿐만 아니라

수금활동에 이르기까지 직간접적으로 소비된 화폐가치를 말한다. 즉 협의의 원가에 판매관리비와 금융비용 등을 합친 원가를 말한다. 원가는 재료비, 노무비, 경비 등 3요소로 구성된다.

회계관점에서 원가를 분류하면 원가회계(또는 세무회계)와 관리회계로 나뉜다.

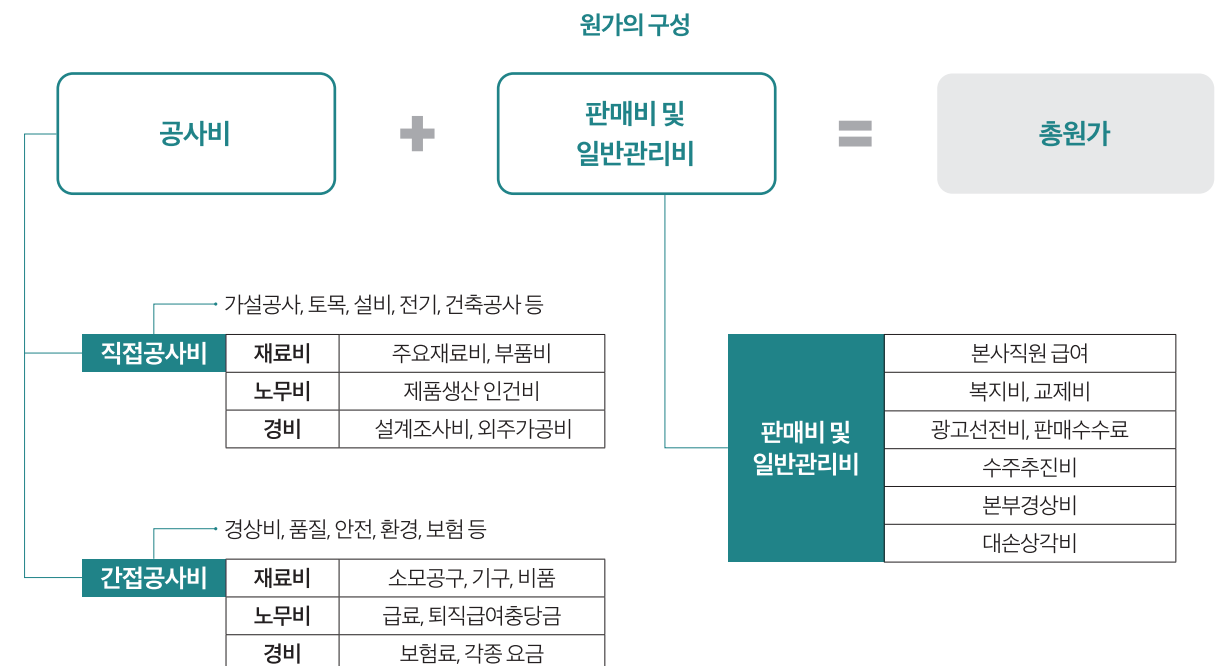
원가회계는 외부 관계자들에게 보고하는 재무제표를 작성할 목적으로 복식부기의 원리에 따라 계속적으로 원가계산을 수행하는 것이며 세금 납부를 위한 것이기도 하다.

원가회계는 정리회계, 세무회계로 부르기도 한다.

관리회계는 복식부기 원리와는 상관없이 필요할 때마다 임시로 행해지는 특수원가 영역이다. 주택건설현장에서 공무원들이 맡는 업무가 바로 관리회계로, 경영자에게 보고하는 형식을 취한다.

What 원가의 구성

원가는 각 원가요소가 어떠한 범위까지 원가계산에 집계되는가의 관점에서 분류된다. 아래 그림을 참고하자.



What 기업정책 관점에서의 원가

기업이 정책적으로 가져가는 원가 방침은 3가지로 구분하는데 표준원가, 목표원가, 생존원가가 그것이다.

표준원가란 일정한 조업도를 전제로 하여 과학적 연구에 의한 물량표준과 가격표준에 의해 산정된 원가라,능률의 척도가 되도록 예상가격 또는 정상가격으로 계산한 원가를 말한다. 표준원가는 예산편성 및 피드백 시스템의 기초를 제공하며 실제원가에 비해 다양한 의사결정에 유용된다.

목표원가는 ‘Target Costing’ 기법으로 산정한다. 시장에서 경쟁력 있게 판매되고 있는 제품의 가격에서 이익을 선반영하고 사전에 목표치를 세운다(목표원가= 판매가격-목표이익). 상품을 개발할 때 목표원가를 정해서 설계를 하는 것을 DTC(Design to Cost)라고 한다. 생존원가란 판매가격의 하락에도 총원가를 판매가격보다 낮게 유지하여 이익을 확보할 수 있는 수준의 원가를

말하며 이 생존원가 달성이 기업생존의 필수요소가 된다. 다시 말해서 불황기에도 기업생존에 요구되는 원가다.

II 주택건설기업의 원가관리 필살기

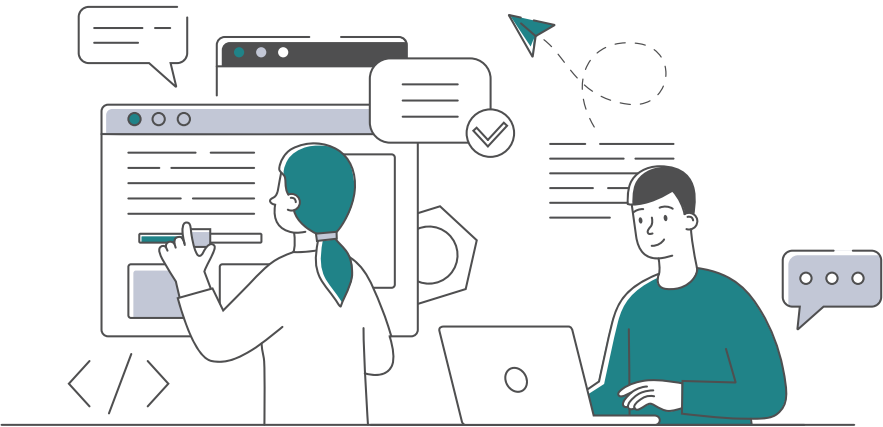
How 실전 원가관리 포인트

현재 경제상황은 지속적인 인플레이션이 진행되고 있으며 더 나아가 불황에 빠지면 어쩌나 하는 걱정마저 드는 시국이다.

이 상황을 헤쳐나갈 원가관리 필살기를 아래의 표를 통해 소개한다. 원가관리에 앞서서 해당 프로젝트(현장)에 사용될 설계도서가 지연 없이 나와 있어야 한다. 또한 프로젝트 난이도에 맞는 현장소장이 선정되어야 한다. 설계도서와 현장소장 선정은 원가관리에 앞서 선행되어야 할 기본조건이다.

주택건설기업의 원가관리		
항 목	설 명	비 고
① 실행예산 적시 편성	• 실행예산은 현장에서 발생하는 원가에 대해 예산통제를 하는 역할을 한다. 실행예산이 늦어지면 현장의 원가통제는 느슨하게 되고 결국 투자액이 실행예산이 되어 원가관리에 구멍이 생긴다. • 실행예산은 착공과 동시에 편성되는 게 이상적이다.	
② 목표원가(Taget Cost) 도입	• 도급액에서 본사관리비와 이윤(목표 O&P)을 먼저 책정한 후 목표원가를 결정하여 집행방안을 마련한다.	목표에 의한 관리와 유사 (MBO)
③ Big Cost 집중관리 (선택과 집중 전략)	• 가장 원가절감이 큰 것부터 원가절감 방안을 찾는다. • 빅 코스트 5개 공종: 토공 및 흙막이, 골조, 외장, 설비, 전기 • 빅 코스트 공종에 대해서는 사내에 원가담당자를 지정하면 자료축적 효과 및 전문성 확보측면에서 매우 유용하다.	
④ 협력업체 조기 선정 (Early Supplier Involvement)	• 착공 전 또는 착공 초 이른 시기에 협력업체를 조기 선정해 원가절감 방안을 협업을 통해 마련한다. • 협력업체의 전문성과 노하우를 원가절감에 활용한다.	

⑤ 시나리오 원가율 관리	• 현장 목표원가율 달성을 위해 3가지 시나리오(Best, Normal, Worst)를 작성해서 리스크를 헤징하고 기회를 활용한다. • Best시나리오는 스트레치 목표와 같은 개념이다. • 준공 시점에서 Best목표를 달성한 것으로 가정하고 미래에서 현재로 투시하여 시나리오를 만드는 Future Backward 방식이 성공률이 높다.	
⑥ V.E (Value Engineering)	• 설계에서 요구한 품질과 기능을 충족하면서 총비용을 줄이는 방법론이다. (기능 중심적인 사고) • 설계단계로부터 가치보증 원가 예방활동을 실시한다. 예: 콘크리트 현장 타설 집수정을 기성품 집수정으로 변경	특정 SPEC자재를 동등한 대체품으로 변경 등
⑦ Risk 관리	• 현재 문제는 아니지만 잠재적으로 문제가 될 수 있는 것을 미리 헤징한다. 리스크와 기회를 모두 관리한다. • 리스크 헤징 4가지: 회피, 완화, 전가, 수용 • 기회 관리 3가지: 활용, 강화, 공유	
⑧ Lean 건설	• Lean은 ‘군살이 없는, 기름기가 없는’ 뜻이다. • 현장에서 발생할 수 있는 낭비제거를 목적으로 한다. • 눈에 보이는 관리(Visual Management)가 필수적이다.	
⑨ Field Speed	• 선행공정현장과 후행공정현장을 계주처럼 연결하여 실패사례, 성공사례를 지체 없이 공유하여 원가를 절감하고 이익을 확대한다. • 살아있는 자료가 릴레이되어야 한다.	필자가 고안해 현업에서 활용함
⑩ Big Room 회의	• 모든 업무관계자가 하나의 공간(큰 방)에 모여 실시간으로 토론하는 방식이며 원가 개선 사항을 찾는다. • 토요타에서 신차개발 시에 활용하여 성공한 방식이다.	



How 현장 공사진행별 원가관리 포인트

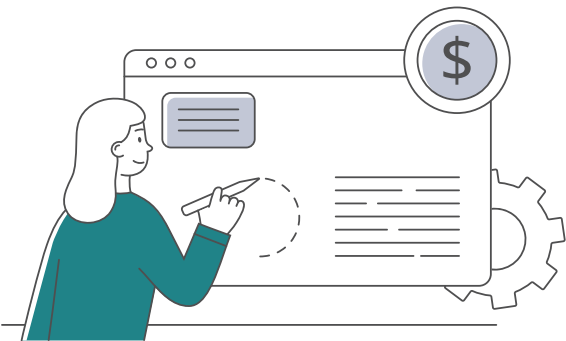
현장 착공 전, 착공 초기, 공사 중기, 공사 말기에 따라 원가관리 포인트는 달라진다.
다음에 소개하는 표를 참고해서 기업의 사정에 맞게 활용하면 좋을 것이다.

공사진행 단계별 원가관리				
구분	착공 관리	착공 초기	공사 중기	공사 말기
공정률		0 ~ 30%	31% ~ 80%	81% ~ 100%
관리 포인트	• 인허가시 원가상승아이템 분석 • 기본/실시 설계도서 검토 - 설계 변경 아이템 도출 - 과도한 설계지침 검토 - Big Cost 공중 VE 검토 - 공통가설 절감방안 검토 - RFP분석 - Over Spec Levelling - VE 계획 • 원가혁신아이템 반영 검토 • 원가리스트 도출 및 헤징방안 작성 • 설계변경 전략 수립 • 시나리오 원가율 작성	• 원가절감 계획서 작성 • 설계변경 사례 수집 • 유사 프로젝트 설계변경 노하우 공유 • 설계변경 계획 수립 • 원가절감 History 정리 및 공유 • 자재손실을 절감 관리 • 최적 공법/기술 검토 - 기능공, 작업부산물 최소화, 공기단축 등 • 설계 및 시공 VE • 사외전문가 Pool 자문 • GE(Guest Engineering) - 주요 공중에 협력업체 전문가 사전검토 실시	• 원가절감 추진계획 피드백 • 설계변경 추가사항 검토 • 목표 원가달성 여부 추적 관리 - 하도급 차인액/주자재 손익 - 간접비 절감사항 체크 • 자재 손실을 절감 관리 • 설계변경 모니터링 • 도급개선사항 검토 • 시공 VE	• 도급 개선사항 검토 • 자재 손실 절감률/설계 변경 성공률 관리 • 시공 VE • 도급 감액 최소화 • 설계변경 성공률 관리 • 목표원가달성률 관리
	• VE 체크리스트 • 원가혁신아이템 체크리스트 • Project 분석회의 • 원가절감 기획회의 • RFP 검토의견서	• 원가절감 추진계획서 • 자재 손실 절감계획 • 설계변경 업무지침서 활용 • 원가절감 점검회의 • 유사현장 공무 공유회의 • Project 분석회의	• 원가절감 점검회의 • 유사현장 공무 공유 회의	• 원가절감 F/B 보고서 • 설계변경 성공률 모니터링 • 유사현장 공무 공유 회의
교육	• 설계변경 초급 교육	• 설계변경 중급 교육 • 협상 스킬 향상 교육	• 설계변경 고급 교육	

III 매출 증대 VS 원가절감, 이익에 도움되는 것

How 추가이익 확보하려면 원가절감이 우선

필자가 현업에서 일할 때 추가이익 확보를 위해 따져본 계산방식을 소개한다. 매출을 10% 늘리는 것보다 원가를 1% 절감했을 때 이익률을 13% 정도 더 향상시킬 수 있었다.



매출증가 vs 원가절감 이익 비교

단위 : 백만원			
구분	20××년 실적	매출 10% 증가시	원가 1% 절감시
매출액	1,807,640	1,988,404	1,807,640
매출 원가	1,727,472 95.6%	1,900,914 95.6%	1,710,197 94.6%
매출 총이익 이익증가율	80,168	87,490	97,443

9%
22%
13%↑

“원가관리로 불황기에도 이익을 만들 수 있다”

- 주택건설기업의 영원한 화두는 ‘생존과 지속 성장’이다. 이를 위해 본사 관리비 확보는 물론이고 이익을 만들어 내야 한다. 인플레이션 또는 불황의 시기에는 **이익을 만들 수 있는 원가관리가 더욱더 중요**해진다. 원가개선 활동이 회사의 생존은 물론 종합적인 실력을 한층 높여줄 수 있다.
- **‘이익에도 품질이 있다.’** 원가를 줄이는 데 치우쳐서 자재를 저급품으로 사용하거나 품질관리나 시공관리를 제대로 안 하는 것은 고객을 무시하는 것이다. 원가관리 활동의 중심에는 고객이 있어야 한다.
- 원가관리 실력을 제대로 갖추어서 **‘품질 좋은 이익’을 만들어 내자.** 고객에게 제공할 가치(Value)를 높여주는 활동, 즉 생산성을 높이고 불필요한 낭비를 제거하고 기술력으로 원가개선을 달성하자.
- 모든 원가개선 활동은 상품기획, 설계 등 앞단(Front-End)에 집중할수록 그 효과가 크다는 것을 잊지 말자.

정부가 민간주도 경제성장을 담은 새정부 경제정책방향을 발표했다.

‘250만호+α’ 주택공급을 위해서라도 실효성 있는 후속조치들을 마련할 것을 기대한다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

250만호+α 주택공급 위한 실효적 후속조치 기대한다

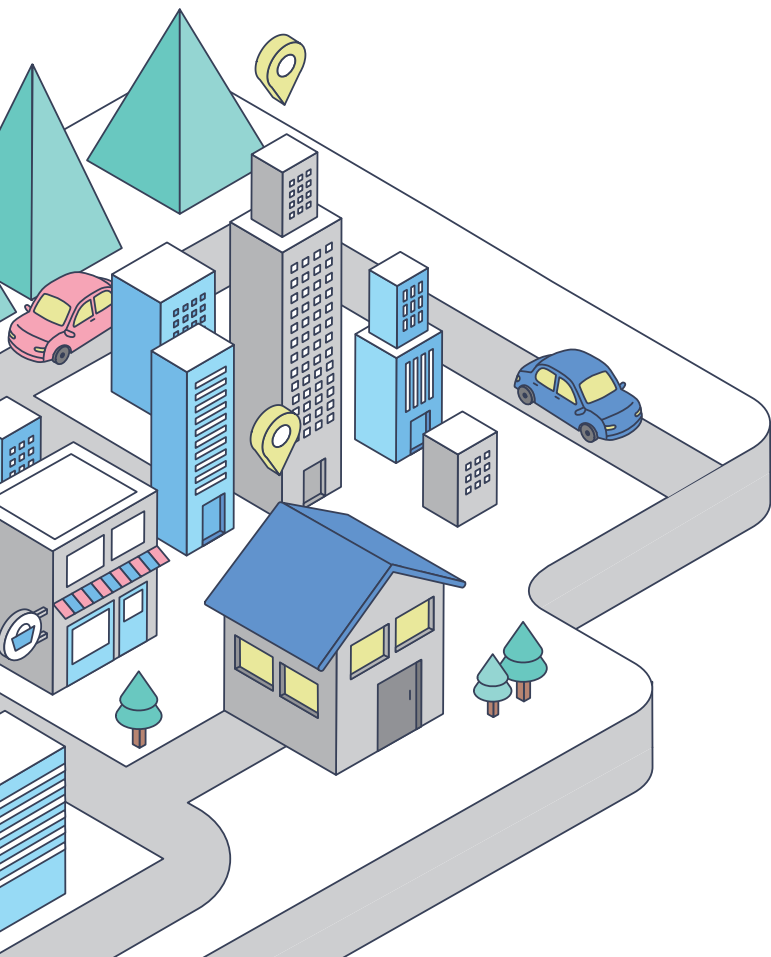
‘새 정부 경제정책방향 발표회의’에서
‘용도지역제 개편’ 포함돼,
융복합시대 적합한 도시공간 조성 위해 필수적

6월 16일 윤석열대통령이 경기도 판교 제2테크노벨리에서 ‘새 정부 경제정책방향 발표회의’를 주재하고 새정부의 경제정책 방향을 제시했다. 당면한 경제 위기 대응과 경제성장의 새로운 동력을 민간에서 찾아야 한다며 회의 모두 발언에서 민간을 6차례나 강조해 언급했고 발표 장소를 IT기업이 몰려 있는 경기 성남시 판교로 선정하면서 민간주도의 의지를 분명하게 보였다.

주택업계가 특히 기대하고 있는 것은 충분한 주택공급 및 시장기능 회복을 통한 부동산시장 정상화 대목이다.

협회는 그동안 토지이용제도 개선을 통한 도심주택공급 확대를 여야, 국회, 정부 등에 지속적으로 건의해왔다. 용도지역제 혁신과 공공기여를 전제한 상업지역 용도용적제 개선이 대표적이다.

이번 새정부 경제정책 방향에는 융복합시대에 적합한 도시공간 혁신을 위한 용도지역제 개편이 들어가 있다. 해당 용도에서 허용하는 건축물의 건축만 가능하던 현재 용도지역제도를 뛰어넘는 화이트조닝을 도입하는 것이다.



정부, ‘고밀주거지역’ ‘도시계획혁신구역’
‘복합용도계획구역’ 등 화이트조닝 유형 제시
사회변화에 대응하는 토지이용 새 기틀 마련을

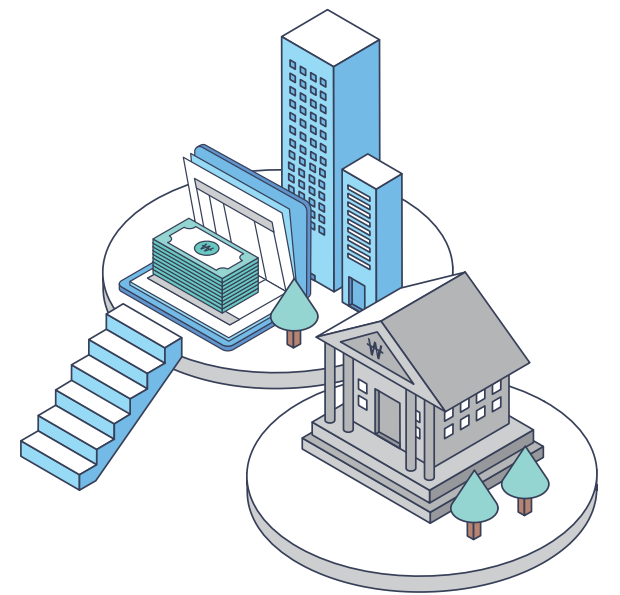
화이트조닝은 해당 용지를 특정 용도로 지정하지 않는 일명 백지용도지구를 일컫는다. 도시계획 도면에는 주거지역은 노란색, 상업지역은 빨간색 등으로 표시되는데 용도를 정하지 않고 하얀색으로 남겨둔다는 뜻이다. 싱가포르의 마리나베이가 대표적인 화이트조닝 방식 개발사례이고 최근 앞서 발표된 서울2040도시기본계획에 포함된 비온드조닝도 유사한 신용도지역체계 개념이다. 정부는 화이트조닝 유형의 예시로 고밀화된 주거기능을 갖출 수 있는 ‘고밀주거지역’, 민간사업자가 규제없이 자유로운 개발이 가능한 ‘도시혁신계획구역’, 주거·상업·여가 등 도시기능 융복합이 가능한 ‘복합용도계획구역’을 제시하고 있다.

사회변화에 대응한 토지이용제도의 필요성은 진작부터 각계 전문가들이 이구동성으로 제기해왔던 과제다. 협회의 지속적인 건의가 이제 본격적인 제도개선에 들어가게 된 것이다. 토지이용 관련 제도 전반에 대한 고찰과 다양한 의견수렴을 통해 향후 사회변화까지 대응할 수 있는 토지이용의 기틀이 마련되는 전환점이 되어야 한다.

현재 대내외 경제여건 불안한 상황
공급까지 시간 걸리는 주택사업 특성 고려해
실효성있는 후속조치 마련해야

더불어 정부는 6월에 분양가상한제 개편을 통해 도심주택 공급을 촉진하고 8월에 ‘250만호+α’ 공급을 위한 로드맵을 마련할 예정이다.

시장관리 목적으로 운영된 세제도 조세원리에 맞게 정상화하기로 했다. 양도세 중과 유예는 이미 5월 10일부터 소급적용되어 서울의 경우 매물이 12% 증가했고 징벌적 과세성격의 종합부동산세를 인하 등 보유세 부담을 적정 수준으로 환원하기로 했다.



대출규제도 단계적으로 정상화하기로 했다. 생애최초 LTV를 80%로 완화하고 대출한도는 6억원으로 확대하기로 했다. DSR 산정 시 미래소득 반영방식을 개선하고 차주단위 DSR 단계를 현행 2단계에서 3단계로 세분화하여 실수요자 생활자금 애로도 해소하기로 했다. 주택실수요자의 내 집 마련을 어렵게 했던 주택공급 억제, 세제 및 금융규제가 해소되면 국민주거안정이 가능해진다. 다만 자이언트스텝 등 미국발 급격한 금리인상 부담과 건설원자재 수급불안 등 대내외 경제여건 불안은 주택공급과 주택시장 안정에 악재다. 이미 주택담보대출 금리가 7%대까지 치솟았고 원리금 상환 불안과 대출이자 부담 등으로 실수요 위축이 우려되는 상황이다. 거래 관망세가 장기화 되면 새정부의 민간주도 주택공급 확대 계획에도 차질이 불가피하다.

사업계획수립에서 입주까지 5년 이상이 소요되는 주택사업 특성상 수요와 공급의 미스매치가 유발되고 주택매매가격 급등과 전월세시장 불안이 재연되면 백약이 무효하다. 시장 불안해소에 역점을 둔 견고하고 실효적인 주택정책 추진만이 견고한 버팀목이 될 수 있다. 새정부 경제정책 방향과 정부의 후속조치에 거는 기대가 큰 이유다.

주택 부족 경기도에 사업기회 충분

주택보급률의 지역격차가 상당히 커지고 있다. 사업계획 수립시 지역별로 세밀하게 분석해야 하는 이유다.
특히 경기도는 인구가 증가하는 가운데, 주택수요 증가가 불가피하다.



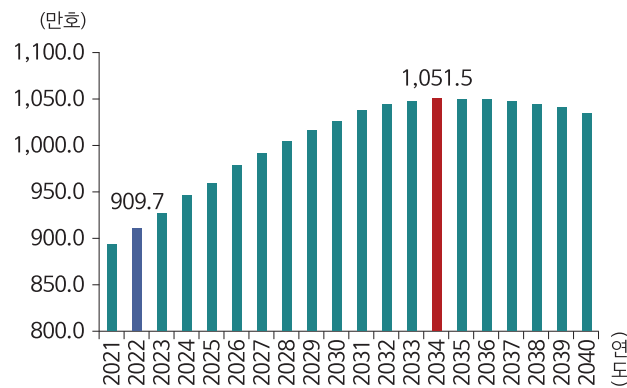
글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

경기 인구, 향후 17년간 110만명 증가하고 주택수요 2034년까지 증가 이어질 듯 매년 4만호 필요, 주택 지속적으로 공급해야

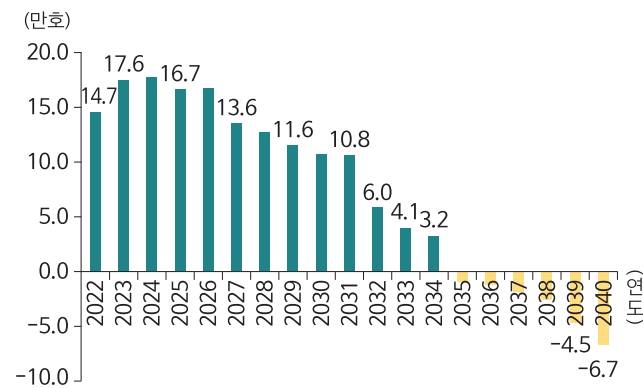
인구감소를 걱정하지만, 경기도는 다르다. 통계청이 발표한 장래인구추계 자료에 따르면 경기도 인구는 2022년 1,368만명에서 2039년 1,479만명으로 늘어난다. 앞으로 17년 동안 대략적으로 110만명이 증가할 것으로 보인다. 특히 2025년까지는 매년 10만명 이상 증가한다.
1주택에 2.5명이 산다고 가정하면 2025년까지는 인구

증가로 인해 매년 4만호의 주택이 필요하다는 해석도 가능하다. 경기도는 인구감소를 걱정할 시점이 아니라 주택을 지속적으로 공급해야 하는 시기다.
게다가 주택을 구입하는 연령이 낮아지고, 기대수명이 늘어나면서 주택시장에 참여하는 연령대가 확장되고 있다. 이러한 특성을 고려해 30세~79세를 주택시장 활동인구로 정의하고 인구변화를 살펴보면 재미있는 결과를 발견할 수 있다.
경기도 주택시장 활동인구는 2022년 기준으로 약 910만명 규모다. 2034년까지 1,051만명으로 증가하는데, 2031년까지 매년 10만명 이상씩 증가한다. 즉 주택시장

<그림1> 경기도 주택시장 활동인구 변화 추이



<그림2> 경기도 주택시장 활동인구 순증 변화



활동인구 기준으로 보면 주택수요는 2034년까지 증가한다. 따라서 주택건설기업은 막연한 인구감소론에 의한 불안감을 버리고, 경기도 인구변화에 대한 세밀한 이해를 토대로 주택사업 전략을 마련할 필요가 있다.
<그림1>과 <그림2>는 경기도 총인구 연간 순증과 주택시장 활동인구 연간 순증 추이를 보여주고 있다.
경기도 인구는 2039년까지, 주택시장 활동인구(30~79세)는 2034년까지 증가한다. 적어도 2031년까지 주택시장 활동인구가 매년 10만명 이상 증가하기 때문에 경기도 지역은 주택사업 기회가 충분하다.

경기 주택보급률 100.3%로 전국평균 못미쳐 수원, 성남, 안양, 고양, 과천, 구리, 남양주 등 주택보급률 100% 밀돌아, 주택공급 필요 지역

경기도는 주택도 부족하다. 2020년 주택보급률이 100.3%로 전국 103.6%보다 낮은 수준이다. 주택보급률이 100%를 넘었다고, 주택이 양적으로 충분하다고 진단할 수 없다. 왜냐하면 주택보급률에 외국인가구를 포함하지 않았고, 사람들이 살지 않는 빈집을 포함하고 있을 뿐만 아니라 사람들이 별로 선호하지 않는 노후주택까지 모두 포함하고 있기 때문이다.
이러한 조건들을 모두 적용하면 국토부가 발표하고 있는

주택보급률은 지금보다 더 낮아질 수 있다. 반대로 젊은세대를 중심으로 선호하는 주거용오피스텔을 포함하지 않은 문제도 있다.
주택사업계획을 수립할 때 당해 지역의 주택수급상황은 매우 중요하다. 분양예정물량과 입주예정물량을 가늠하고 사업전략을 마련하게 되는데, 이것 못지않게 중요한 것은 당해지역의 재고상황이다. 재고가 충분히 많은 지역과 재고가 부족한 지역은 주택수요가 다를 수밖에 없다. 재고상황을 판단할 수 있는 지표는 현재로서는 주택보급률과 인구천인당주택수 뿐이다.
국토부가 발표하고 있는 주택보급률을 기준으로 경기도 시·군지역의 주택보급률을 살펴보면 제각각이다. 우리는 항상 전국, 수도권, 서울 등의 방식으로 지표를 살펴보지만, 지역격차가 상당히 커지고 있기 때문에 사업계획 수립 시에는 해당지역의 지표를 좀 더 세밀하게 분석해야 한다.
아래 <표>는 경기도 시·군별 주택보급률과 아파트 비중이다. 경기도 세부지역별로 보면, 주택보급률이 100%도 안되는 지역들이 많다. 수원시, 성남시, 안양시, 고양시, 과천시, 구리시, 남양주시, 군포시, 하남시 등이 대표적이다. 이들 지역은 당장 주택이 양적으로 부족해서 주택공급이 필요한 지역이다. 반면에 평택과 안성시는 재고량이 많다. 이제는 디테일의 시대다. 지역별 주택수급을 철저히 분석하고 주택사업계획을 준비하자.

<표> 경기도 시·군별 주택보급률 및 아파트 비중

(단위 : %)

지역	주택 보급률	아파트 비중	지역	주택 보급률	아파트 비중	지역	주택 보급률	아파트 비중
전국	103.6	62.9	광명시	104.0	71.4	하남시	84.1	88.4
서울	94.9	58.8	평택시	121.3	67.0	용인시	98.0	78.0
경기도	100.3	70.0	동두천시	109.1	57.4	처인군	102.9	45.2
수원시	97.6	73.2	안산시	108.3	52.9	기흥구	97.0	86.9
장안구	105.1	64.7	상록구	108.2	43.2	수지구	95.3	93.0
권선구	101.2	71.3	단원구	108.3	63.2	파주시	101.4	70.2
팔달구	106.2	54.8	고양시	92.2	79.0	이천시	107.9	51.3
영통구	83.9	91.4	덕양구	94.6	75.4	안성시	112.7	61.1
성남시	92.3	69.8	일산동구	84.3	74.8	김포시	95.5	82.6
수정구	106.0	51.5	일산서구	96.4	88.5	화성시	99.4	81.1
중원구	94.2	46.8	과천시	95.4	72.4	광주시	103.6	38.5
분당구	83.2	88.2	구리시	98.6	77.4	양주시	102.9	75.9
의정부시	101.0	76.0	남양주시	98.7	76.5	포천시	100.4	36.9
안양시	99.0	73.4	오산시	104.4	80.9	여주시	105.5	34.1
만안구	100.9	59.9	시흥시	107.6	79.9	연천군	100.3	31.7
동안구	97.4	83.6	군포시	98.7	81.0	가평군	115.9	19.8
부천시	98.8	57.3	의왕시	104.2	78.5	양평군	107.4	17.1

자료 : 국토교통부 자료 활용하여 재산정

3분기 추진 부동산 정상화 과제 주요내용

정부는 6월 21일 제1차 부동산 관계장관회의를 거쳐 '3분기 추진 부동산 정상화 과제'를 발표했다.
이번 발표에는 협회에서 새정부에 건의한 부동산정책들이 적극 반영됐다.
분양가제도 개선, 세제·금융 정상화, 임대주택 공급 확대 등 3분기에 추진하는 주요 과제를 소개한다.
정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 주임

분양가제도 운영 합리화

HUG 고분양가 심사제도

- ❶ 자재비 가산제도 도입
- 급격한 자재비 급등 상황을 분양가 심사시 일부 반영
- ❷ 인근사업장 선정기준 개선 : 준공후 20년 이내 → 10년 이내
- ❸ 비교사업장 선정시 세부 평가기준 및 배점 공개, 이의신청절차 신설

분양가상한제

- ❶ 자재값 상승에 따른 기본형건축비 탄력 조정
- ① 건축비 비중 상위 2개 자재(레미콘, 철근) 상승률 합 15% 이상 또는 ② 하위 3개 자재(창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집) 상승률 합이 30% 이상인 경우
- ❷ 정비사업 등 필수비용 분양가 적정 반영
- 세입자 주거 이전비, 영업손실 보상비, 명도 소송비, 이주 금융비 등
- ❸ 택지비검증위원회 신설
- 민간택지 택지비에 대한 한국부동산원 검증시
(종전) 부동산원 단독심사 → (개선) 택지비검증위원회 심사

임대주택 공급 확대 및 세제·금융 정상화

건축허가 대상 미분양주택 종부세 부담 완화

- (현행) 미분양주택은 5년간 종부세 합산배제하나, 30세대 미만 건축허가대상은 1년 이상 거주한 경우 종부세 과세
- ❶ 개선 건축허가 대상도 거주여부를 불문하고 세제혜택 부여

신축 매입약정 주택 용적률 인센티브

- 개선 공공기관이 매입 약정한 신축주택에 대해서는 현행 용적률의 1.2배 추가 허용

민간임대사업자 법인세 추가과세 배제 요건 완화

- (현행) 6억이하 임대주택을 10년 이상 임대 후 양도하는 경우 법인세 추가과세(+20%) 배제
- ❶ 개선 주택가액 요건을 9억원으로 완화

생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대

- (현행) 부부합산 연소득 7,000만원 이하인 자가 수도권 4억·비수도권 3억 이하 주택 생애최초 구입 시 취득세 감면
- ❶ 개선 생애최초 주택 구입 시 연소득·주택가격 제한 없이 누구나 200만원한도 내에서 취득세 면제

규제지역 주택담보대출 처분·전입의무 완화

- (현행) 규제지역 內 주택구입 목적 주담대를 받을 경우 6개월내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과
- ❶ 개선 기존주택 처분기한은 6개월 → 2년으로 완화하고, 신규주택 전입 기한 폐지

지역주택조합과 공동사업시 대지소유권 확보는?

**Q. 지역주택조합과 등록사업자가 공동으로 주택건설사업을 시행하기 위해 사업계획승인을 신청하는 경우, 지역주택조합이 단독으로 주택건설대지의 소유권을 확보해야 하는지요?
아니면 지역주택조합과 등록사업자가 공동으로 소유권을 확보해야 하는지요?**

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 지역주택조합과 등록사업자가 공동으로 주택건설사업을 시행하기 위해 사업계획승인을 신청하는 경우, 해당 지역주택조합이 단독으로 주택건설대지의 소유권을 확보해야 합니다.

주택조합은 등록사업자와 공동사업할 수 있어

「주택법」 제5조제2항에 따르면, 주택조합이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있다고 규정하고 있습니다.

주택을 건설하려는 주택조합은 인적·물적 요건을 갖추어 등록사업자로 등록해야 하나, 주택조합이 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 경우에는 주택조합의 등록의무가 면제(「주택법」 제4조제1항제5호) 됩니다.

공동사업시 주택조합의 등록사업자 등록의무 면제

이처럼 주택조합과 등록사업자가 공동으로 주택건설사업을 시행할 수 있도록 한 취지는 주택조합으로 하여금 주택건설사업 등록에 대한 부담을 덜어주는 한편, 시공능력이 있는 등록사업자와 함께 효율적으로 사업을 추진할 수 있도록 하려는 것입니다.

주택조합의 대지소유권 확보비율 완화

「주택법 시행령」 제16조제2항제2호에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 주택건설 사업을 시행할 수 있는 요건 중 하나로 ‘주택조합’이 ‘주택건설대지’의 소유권을 확보하되, 해당 주택건설사업이 지구단위계획 결정이 필요한 사업인 경우에는 95% 이상의 소유권을 확보하도록 단서조항으로 규정하고 있습니다.

원칙적으로 주택조합이 대지 소유권을 100% 확보해야 하나, 단서 조항에 따른 사업의 경우 그 소유권 확보 비율을 95%로 완화해 주기 위한 취지라고 할 수 있습니다.

따라서, 주택건설대지의 소유권을 확보해야 하는 주체는 ‘주택조합’이 명확하다고 할 것입니다.

주택조합만을 대지소유권 주체로 한정하는 이유

대지의 소유권 확보의 주체를 주택조합으로 한정하고 있는 것은, 주택조합의 경우 다수의 구성원이 주택을 마련하기 위해 설립한 조합으로 그 조합원은 일정한 자격을 갖춘 자로 제한(「주택법 시행령」 제21조제1항) 되고, 주택조합이 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급(「주택법」 제11조제6항) 하는 등 주택조합에 의한 주택건설사업은 그 구성원을 위해 주택 조합 스스로 주택을 건설하여 조합원에게 공급하기 위한 제도이기 때문입니다.

주택조합제도 도입취지에도 합당

만일, 주택조합과 등록사업자가 공유지분에 따라 주택건설대지의 소유권을 확보하여 사업을 시행할 수 있다고 한다면, 주택조합이 소유하는 지분비율이 작은 경우 명목상 공동사업 이라고 하더라도 그 실질은 등록사업자에 의한 일반주택건설사업과 다를 바 없다고 할 것입니다. 이는 주택조합에 의한 주택건설사업 제도가 도입된 본래의 취지에도 맞지 않습니다.



[참고1] 「주택법」 제5조

제5조(공동사업주체)

② 제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

[참고2] 「주택법 시행령」 제16조

제16조(공동사업주체의 사업시행)

② 법 제5조제2항에 따라 공동으로 주택을 건설하려는 주택조합(세대수를 늘리지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)과 등록사업자, 지방자치단체, 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 지방공사(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.

1. 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 해당 등록사업자가 제1항제1호의 요건을 갖추는 것
2. 주택조합이 주택건설대지의 소유권을 확보하고 있을 것. 다만, 지역주택조합 또는 직장주택조합이 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우로서 법 제21조제1항제1호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획의 결정이 필요한 사업인 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 확보하여야 한다.

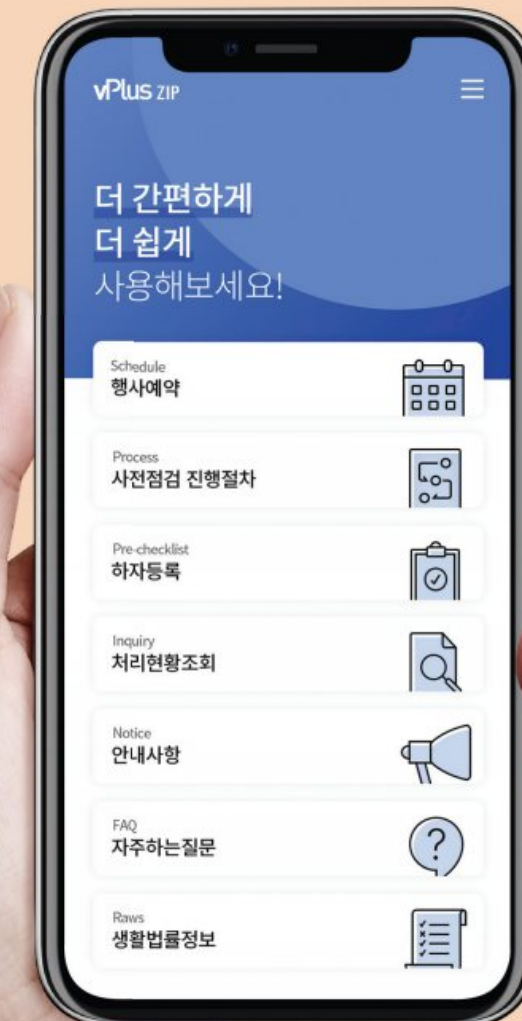
답변 요약 「주택법 시행령」 제16조제2항에 따라 **주택조합과 등록사업자가 공동으로 주택건설사업을 시행할 수 있는 요건** 중 하나로 '주택조합'이 '주택건설대지'의 소유권을 확보하도록 하고 있어 지역주택조합과 등록사업자가 공동으로 주택건설사업을 시행하기 위해 사업계획승인을 신청하는 경우에 해당 **지역주택조합이 단독으로 주택건설대지의 소유권을 확보해야 할 것**으로 사료됩니다.

대한주택건설협회 모바일 입주자 사전점검 서비스 운영

협회가 회원사의 사전점검 업무 편의를 위해
모바일 서비스를 무료로 제공합니다.

- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전점검
- 하자 접수 → 보수 → 확인 → 완료 → 보고까지 원스톱 진행
- 조치결과 하심위시스템 등록 의무화(2022.1.24)

사전점검도!



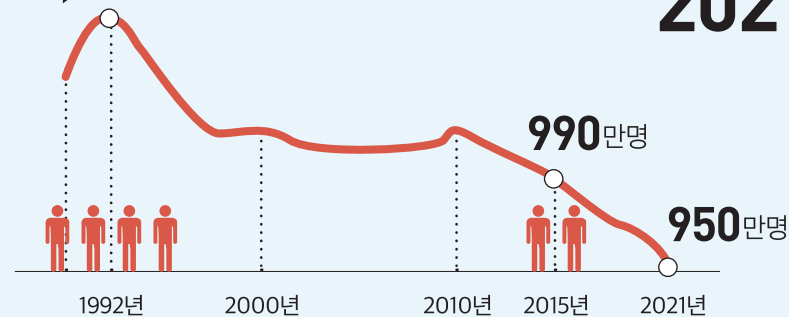
처리현황도!

모두 한번에!

서울인구 전·출입 패턴과 요인

서울연구원이 통계청 '국내인구이동통계' 자료와 자체 설문조사를 바탕으로
'수도권 내(경기·인천) 서울 인구 전·출입 패턴과 요인' 분석결과를 발표했다.
최근 5년 이내 서울 시계 전출입 경험이 있는 서울 및 경인지역 거주자 총 2,085명을 대상으로 조사한 결과를 통해
서울시민과 수도권 사람들의 거주지 이동패턴과 사유 등에 대해 살펴보자.
정리 김우영 출처 서울연구원

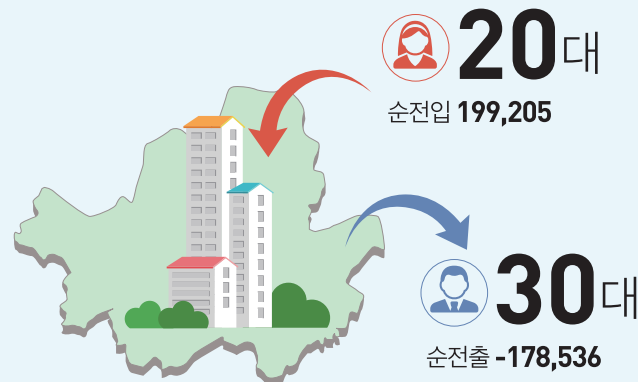
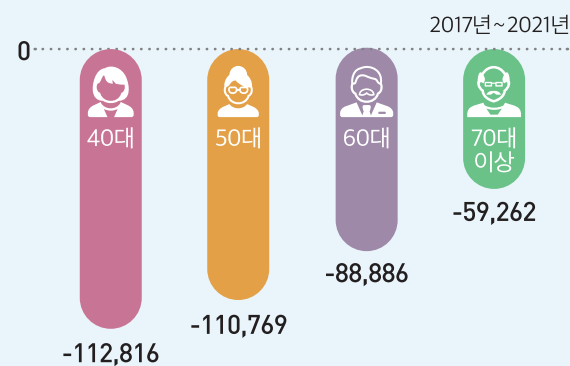
1,093만명



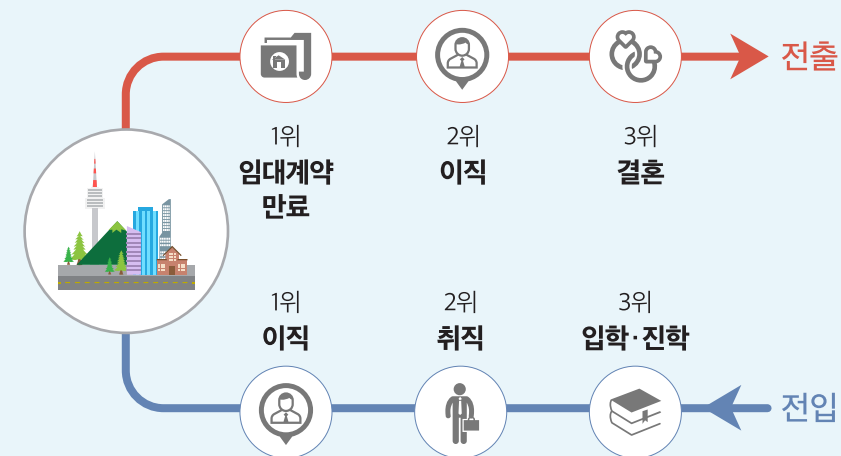
서울 인구 1992년 1,093만명 정점
2015년 1,000만명 밑으로,
2021년 950만명 기록

서울시 인구는 1기 수도권 신도시 개발의 영향으로 90년대 초·중반 가파르게 감소했고, 이후 2기 신도시 개발과 2010년부터 저출산으로 인한 인구감소에 따라 지속적으로 줄어드는 추세이다.

서울 순전입 연령 '20대'가 유일 순전출 '30대' 최대



국내인구이동통계에 따르면 20대가 유일한 서울 순전입 연령으로 나타났으며, 순전출의 경우 30대가 가장 많은 것으로 조사됐다.



첫직장/이직은 서울로, 결혼/이직하면서 서울 떠나

서울 전입사유는 이직, 취직, 입학·진학순으로 조사됐으며, 서울 전출사유는 임대계약 만료, 이직, 결혼순으로 조사됐다.

서울로 들어오는 이유

교통편리성
48.85%



서울거주자

경인⇒서울 이주

경인거주자

서울⇒경인 이주

서울 떠나는 이유

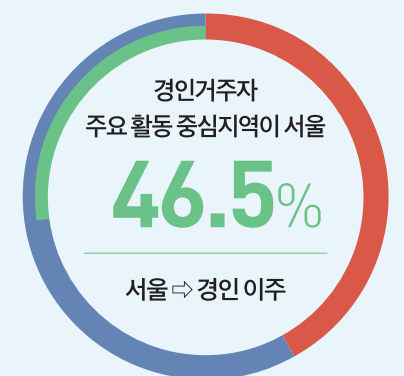
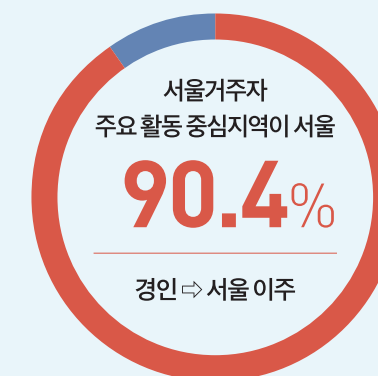
주거 편의성
31.39%



수도권에서 서울로 이주한 사람들이 이주시 중요하게 고려한 요소로 1순위는 통근시간 감소, 2순위는 주택 면적 등을 고려한 것으로 조사됐다. 서울에서 수도권으로 이주한 사람들은 1순위로 주거 편의성을, 2순위로 교통의 편리성을 고려했다.

현 거주지, 이주와 무관하게 서울의 의존도는 '높음'

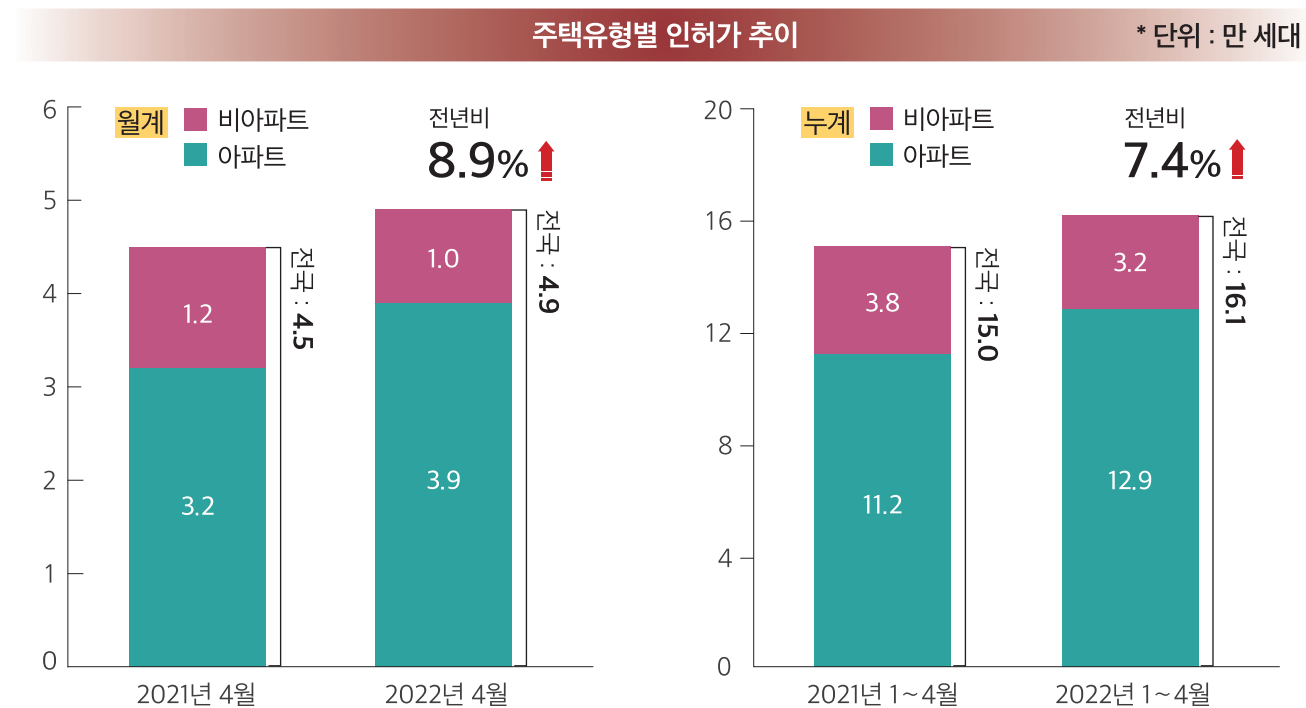
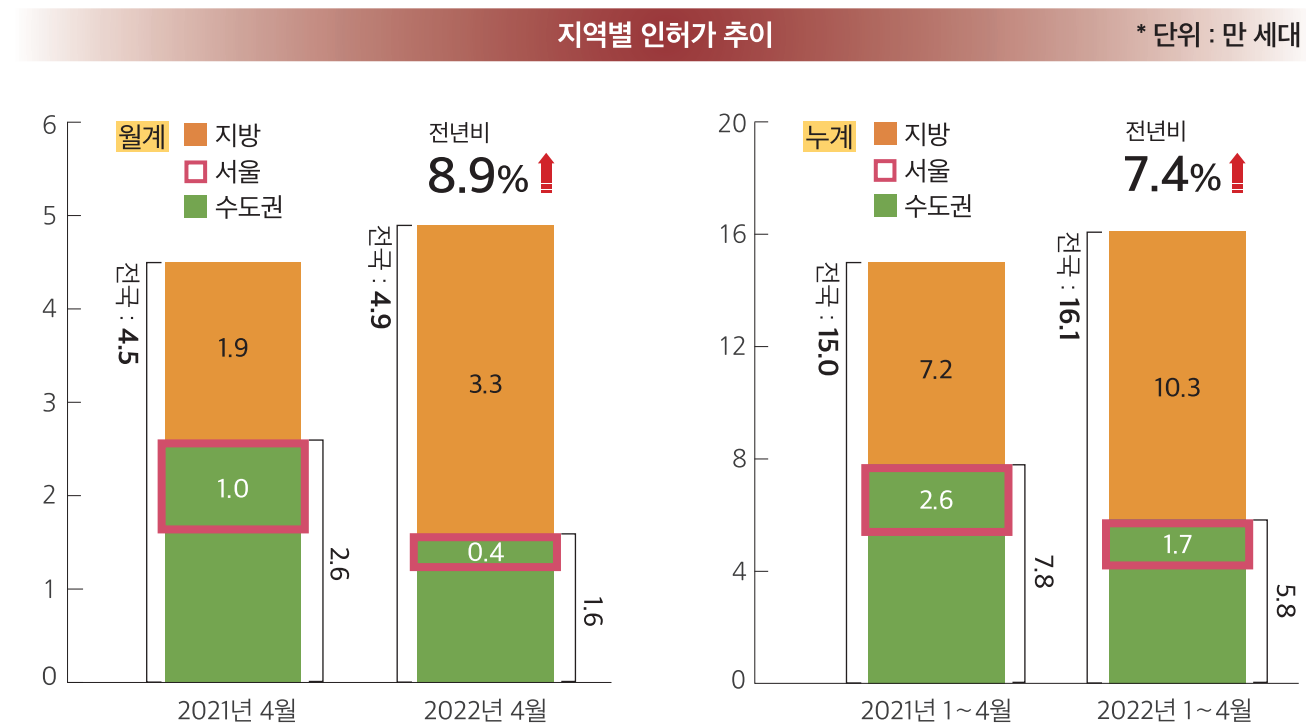
서울거주자 90.4%의 주요 활동 중심지역이 서울로 나타났으며, 서울을 떠나 수도권으로 이주한 경우에도 46.5%는 여전히 서울에 대한 의존도가 높은 것으로 조사됐다.



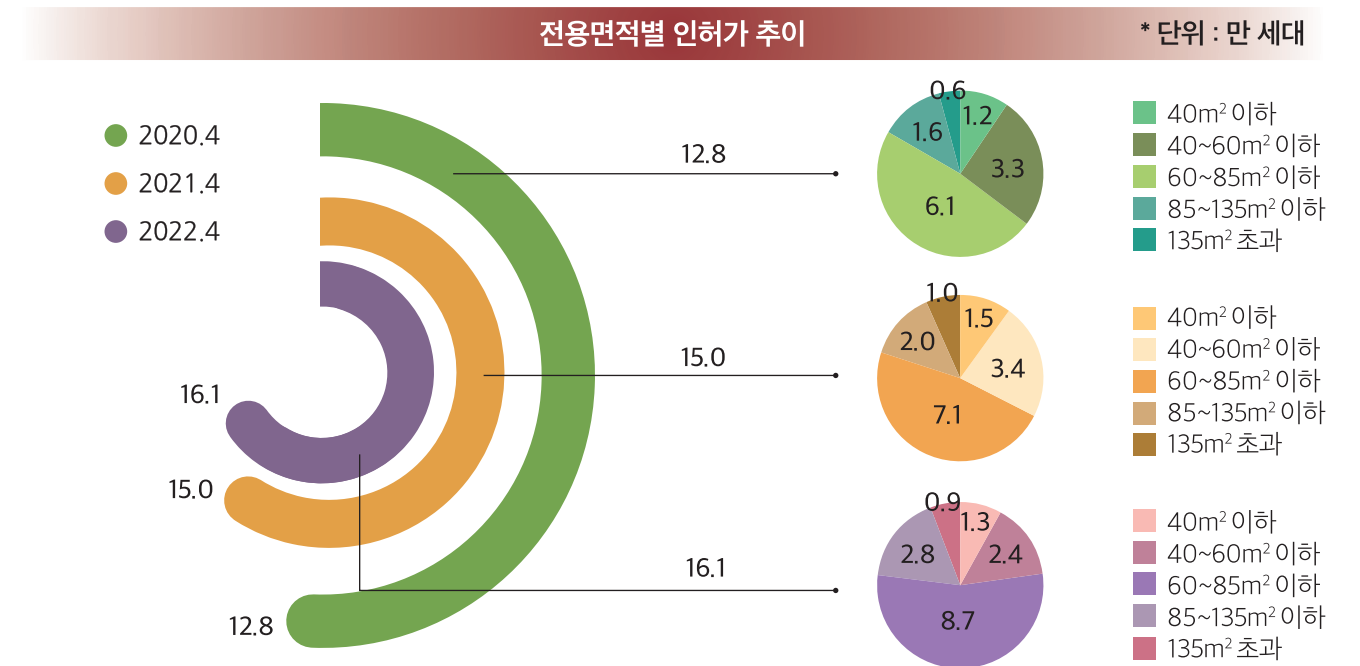
■ 현 거주지와 같은 시/도 ■ 현 거주지와 다른 시/도
■ 현 거주지와 다른 시/도 중 활동 중심지역이 서울인 비율

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

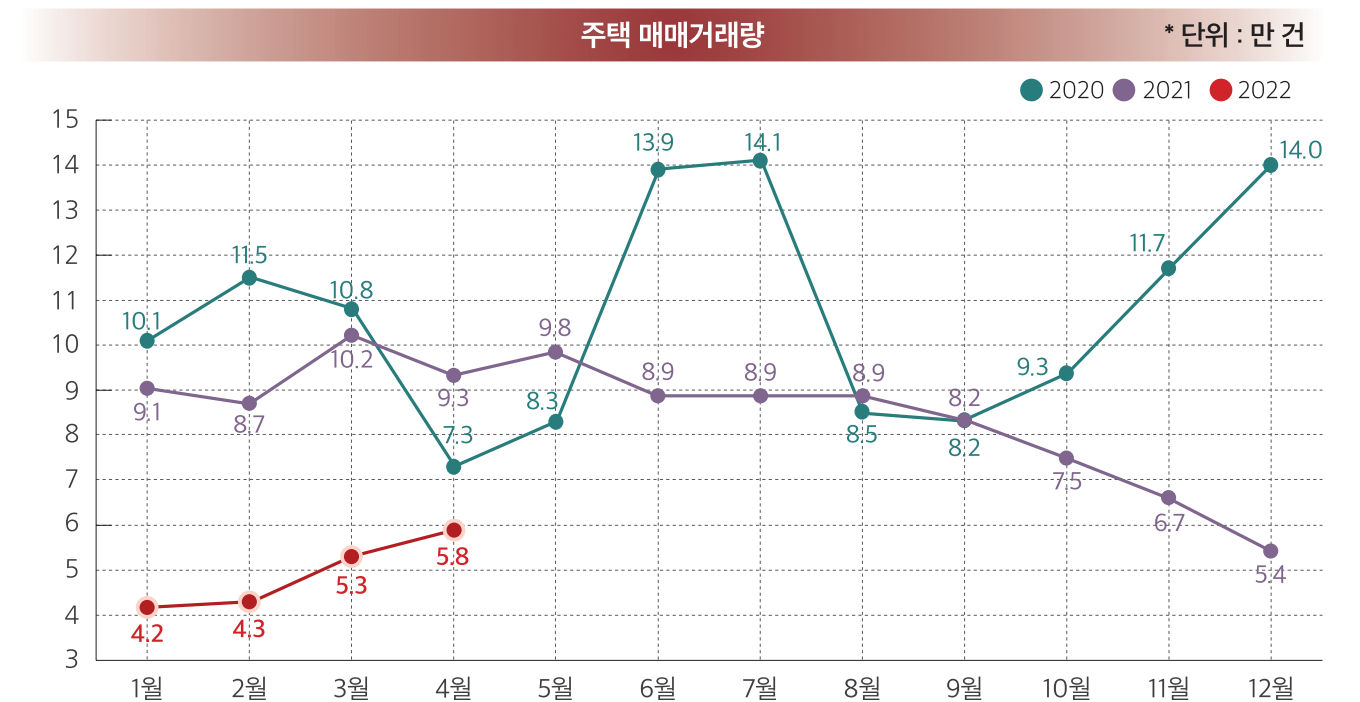
1. 인허가실적 추이 : 4월 누계 주택인허가 16.1만호. 전년동월 대비 7.4% 증가



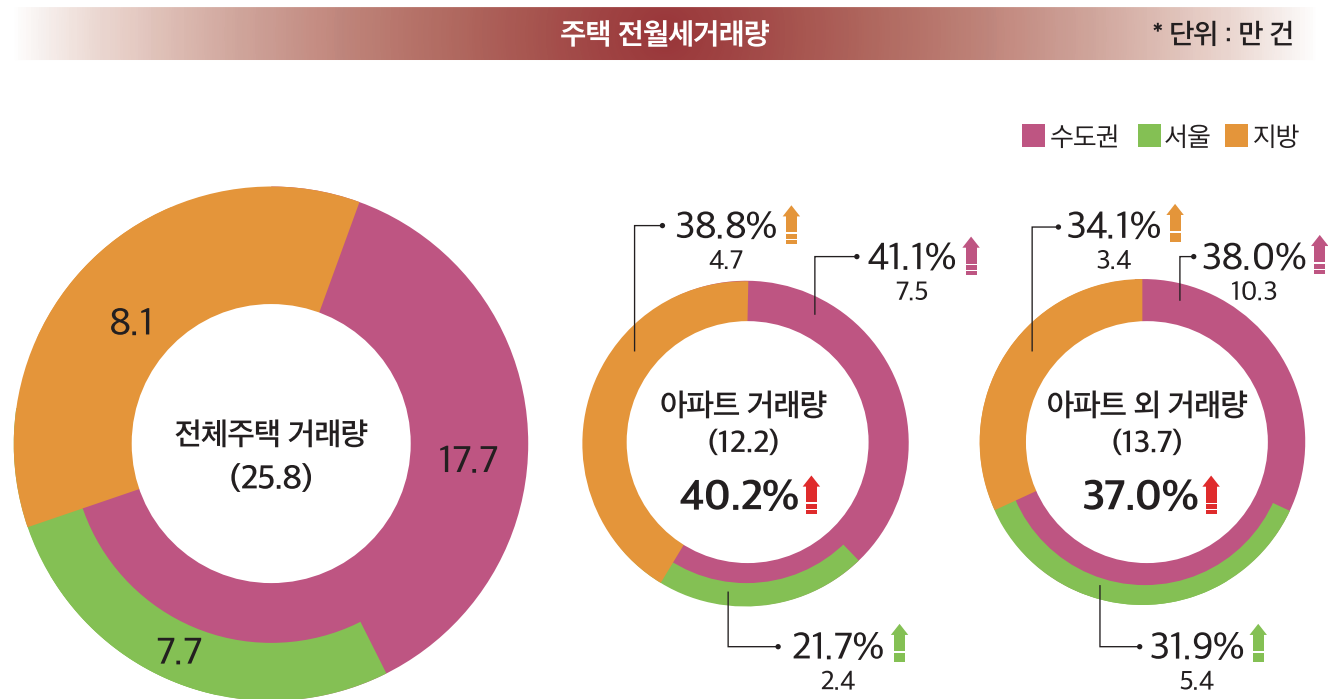
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
5월말 발표(2022년 4월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리



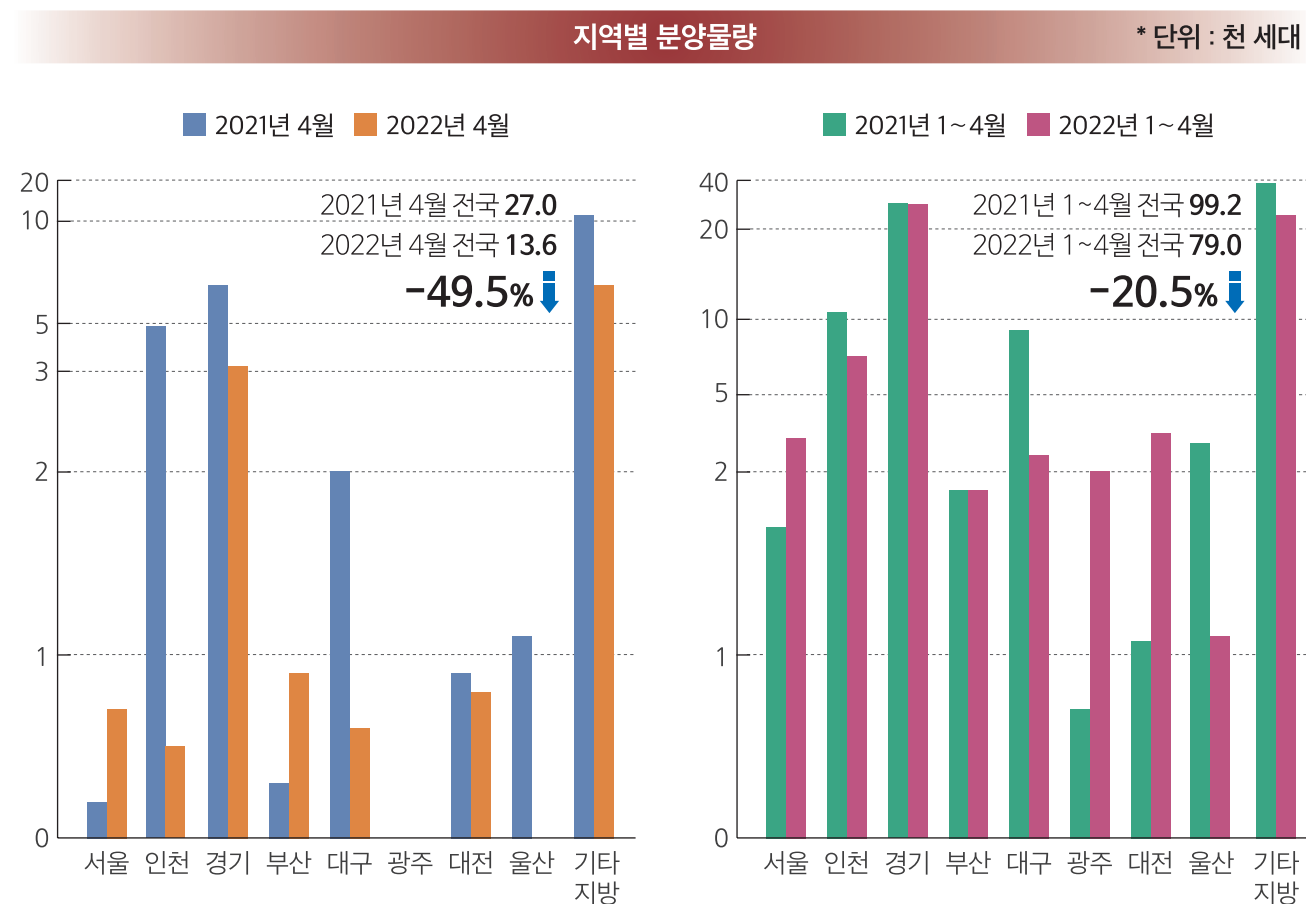
2. 주택 매매거래량 : 4월 거래량 5.8만건, 전년 동월대비 37.2% 감소



3. 주택 전월세거래량 : 4월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 40.2% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 37.0% 증가



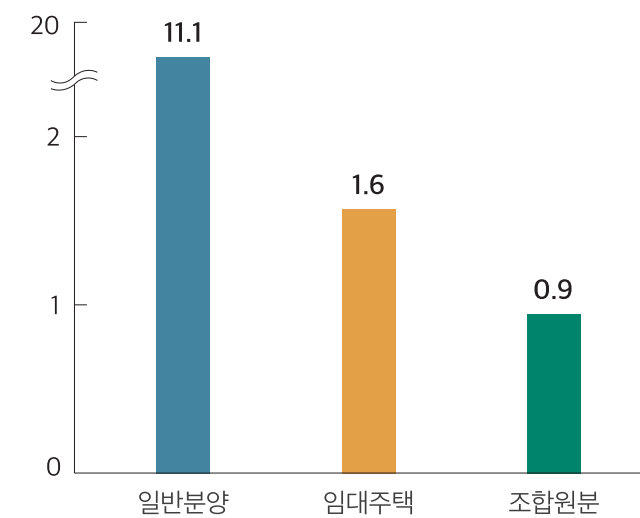
4. 분양물량 : 4월 누계 공동주택 분양실적은 전국 7.9만호. 전년동기 대비 20.5% 감소



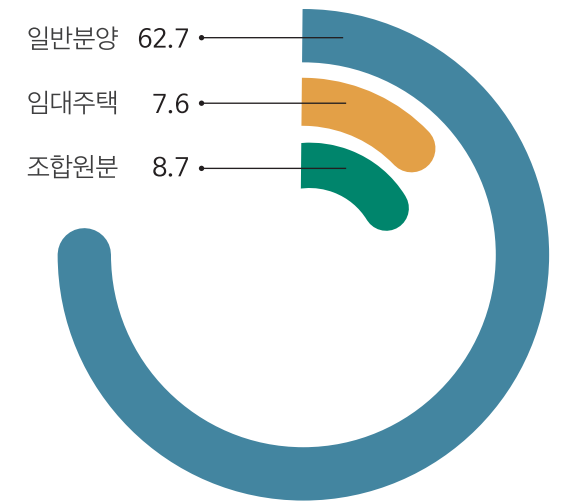
4월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

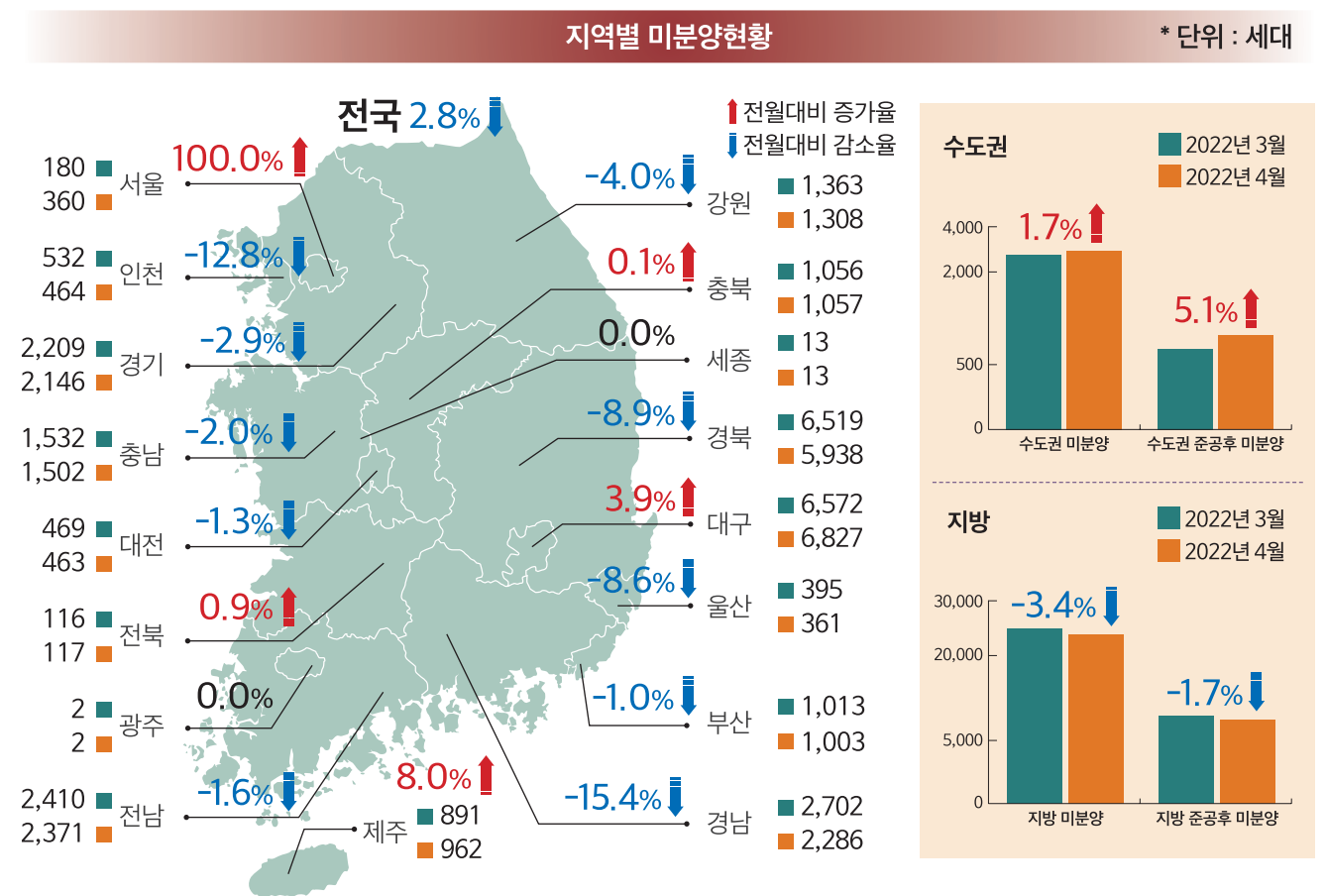
4월 월계



1~4월 누계



5. 미분양현황 : 4월말 기준 전국의 미분양주택 27,180호. 전월대비 2.8% 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.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정 주요내용

법률 제18942호(2022.6.10)

【주요내용】

- 도시재생사업 진행시 국·공유재산을 처분할 수 있는 근거 마련(제30조제3항)
 - 도시재생활성화계획이 수립된 도시재생활성화지역 내의 국·공유재산으로서 도시재생사업에 필요하지 않은 국·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 처분할 수 있도록 규제를 완화

※ 종전 도시재생활성화지역내 국·공유재산 매각 제한 규정에 따라 해당 사업지 내에서 주택사업 추진이 불가하게 되어 협회에서 적극 건의·반영 조치된 사항임

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행. 다만, 제30조의 개정규정은 공포한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법」 개정 주요내용

법률 제18941호(2022.6.10)

【주요내용】

- 토지등소유자의 수 산정에 관한 특례(제36조의2 신설)
 - 토지등소유자방식의 재개발사업에서 정비계획의 변경을 제안하거나 사업시행 계획인가를 신청하는 경우 정비구역 지정·고시가 있는 날 이후에 여러 명이 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수한 경우에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 봄

- 조합해산을 위한 총회에 관한 특례(제86조의2 신설)

- 정비사업 종료 후에도 조합 임원이 고의로 조합 해산을 지연시키는 것을 방지하기 위하여 이전고시 후 1년 내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하도록 함

- 건설업자, 등록사업자 및 정비사업전문관리업자의 허위·과장된 정보제공 등의 금지(제132조의3 신설)

- 건설업자 또는 등록사업자는 주민들에게 사실과 다른 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 제공하거나, 사실을 숨기거나 축소하는 방법으로 정보를 제공해서는 아니되며, 이를 위반시 1,000만원 이하의 과태료를 부과함

【부 칙】

- (시행일) 이 법은 공포한 후 6개월이 경과한 날부터 시행

- (토지등소유자가 시행하는 재개발사업에서의 토지등소유자의 동의자 수 산정특례에 관한 적용례) 제36조의2 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 정비계획의 변경을 제안하거나 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용

- (조합 해산을 위한 총회에 관한 특례)

- 이 법 시행 당시 제86조제2항에 따라 대지 및 건축물의 소유권 이전에 관한 사항을 고시한 조합의 조합장은 제86조의2제1항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행일로부터 1년 이내에 같은 개정규정에 따라 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 함

- 조합장이 제1항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제86조의2제2항의 규정에 따라 조합원의 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합의 해산을 의결할 수 있음

「도시개발법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제32715호(2022.6.21)

【주요내용】

- 도시개발구역 지정 시 국토교통부장관과의 협의 대상 확대(제14조의2제1항)
 - (종전) 도시개발구역 면적 100만㎡ 이상 → (개정) 도시개발구역 면적 50만㎡ 이상인 경우 국토교통부장관과 협의

- 민·관 공동 도시개발사업 추진 시 민간참여자의 이윤율 상한(제25조의3제1항 및 제2항 신설)

- 민·관 공동 도시개발사업을 추진하는 경우 민간참여자의 이윤율은 총사업비* 중 공공시행자의 부담분을 제외한 비용의 10% 이내로 하도록 함

*총사업비는 용지비, 용지부담금, 이주대책비, 조성비, 기반시설 설치비·부담금, 직접인건비, 일반관리비 및 자본비용 등을 합산한 금액으로 정함

• **민·관 공동출자법인 설립을 위한 민간참여자의 선정(제25조의3제4항 및 제6항 신설)**

- 민간참여자를 공모의 방식으로 선정하려는 경우에는 공공시행자와 민간참여자가 간 출자 및 역할 분담에 관한 사항, 민간참여자의 이윤율 상한에 관한 사항 등을 포함하는 사업계획을 전국에 보급되는 일간신문과 공공시행자의 인터넷 홈페이지에 공고하도록 함

- 민간참여자로 선정되려는 자가 대상 지역 토지면적의 3분의 2 이상을 소유하고, 대상 지역이 10만㎡ 미만의 도시지역인 경우에는 공모가 아닌 다른 방식으로 민간참여자를 선정할 수 있도록 함

【부 칙】

• **(시행일)** 이 영은 2022년 6월 22일부터 시행

• **(도시개발구역 지정 시 관계 기관 협의에 관한 경과조치)** 이 영 시행 전에 지정권자가 법 제8조제1항에 따라 관계 행정기관의 장에게 도시개발구역의 지정에 관하여 협의를 요청한 경우로서 지정하려는 도시개발구역 면적이 50㎡ 이상 100만㎡ 미만인 경우에는 제14조의2제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름

※ 도시개발구역 면적 50만㎡ 이상 100만㎡ 미만인 경우 당초 입법예고에서는 도시계획심의위원회 심의를 요청한 경우 종전 규정에 따라 국토교통부장관과의 협의를 거치지 않아도 되었으나, **협회건의를 반영하여** 관계 행정기관의 장에게 협의를 요청한 경우 국토교통부장관과의 협의를 거치지 않아도 되도록 개정됨

「소득세법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제32654호(2022.5.31)

【주요내용】

• 다주택자에 대한 양도소득세 중과 1년간 한시적 배제
(제167조의3제1항제12호의2, 제167조의4제3항제6호의2, 제167조의10제1항제12호의2 및 제167조의11제1항제12호 신설)

- (종전) 조정대상지역에 있는 주택을 보유한 다주택자가 해당 주택을 양도하는 경우 양도세 중과(양도세율 + 20%~30%)

- (개정) 조정대상지역에 있는 주택을 2년 이상 보유한 다주택자가 해당 주택을 2022년 5월 10일부터 2023년 5월 9일까지 양도하는 경우 양도세 중과 대상에서 제외

- 2022.5.10 이후 주택을 양도하는 분부터 적용

• **1세대 1주택 주택보유기간 계산방식 일원화(제154조제5항)**

- (종전) 다주택자가 1주택을 제외한 모든 주택을 처분하여 1주택자가 된 경우 1주택자가 된 날부터 보유기간을 다시 기산

- (개정) 다주택자가 1주택을 제외한 모든 주택을 처분하여 1주택자가 된 경우 해당 주택의 취득일로 보유기간을 기산

- 2022.5.10 이후 주택을 양도하는 분부터 적용

• **조정대상지역 내 일시적 2주택자에 대한 비과세 요건 완화(제155조제1항제2호)**

- (종전) 조정대상지역의 1주택을 보유한 상태에서 그 주택을 양도하기 전에 조정대상지역의 다른 주택을 신규 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우, 취득 후 1년 이내에 종전의 주택을 양도하고 신규주택으로 전입하여야 양도소득세 비과세 적용

- (개정) 조정대상지역의 1주택을 보유한 상태에서 그 주택을 양도하기 전에 조정대상지역의 다른 주택을 신규 취득하여 일시적으로 2주택이 된 경우, 신규주택을 전입신고 하지 않고 2년 이내 종전주택을 양도시 비과세 적용

- 2022.5.10 이후 종전의 주택을 양도하는 분부터 적용

【부 칙】

• **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

계곡으로 떠나는 피서여행

본격적인 더위가 시작되는 7월의 여행지로 계곡만한 곳이 또 있을까.
차가운 물에 발을 담그며 더위를 쫓아내는 탁족만으로도 온몸이 시원해진다.

글 문유선 여행작가



많은 계류와 기암괴석이 아름다운 평창의 장전계곡

여행의 고수들은 여름 여행지로 바다보다는 계곡을 높게 쳐준다. 더위를 피해 떠나는 ‘피서여행’이라면 시원한 곳을 찾아가는 것이 당연한 이치. 깊은 산속 계곡은 8월 삼복더위에도 끈적거리지 않고 쾌적하다. 다행히 우리나라는 국토의 절반 이상이 산지다. 계곡은 산이 주는 가장 큰 선물이다.

얼음장같이 차가운 계곡물에 발을 담그는 ‘탁족’은 전통적으로 선비 계층이 즐기던 피서법이다. 선비들은 몸을 노출하는 것을 꺼려 차가운 물에 발을 담그며 더위를 쫓아냈다. 발바닥에는 온몸의 신경이 집중되어 있어 탁족

을 하면 어느덧 온몸이 시원해진다. 탁족은 피서법일 뿐만 아니라 정신 수양의 수단이기도 했다.

탁족이라는 용어는 유가에서 유래했다. “맹자의 창랑의 물이 맑음이어 나의 갓끈을 씻으리라. 창랑의 물이 흐림이어 나의 발을 씻으리라(滄浪之水清兮 可以濯吾纓 滄浪之水濁兮 可以濯吾足)”한 구절에서 따온 말이다. 또한, 탁족은 자연과 벗 삼아 유유자적하다는 도가적인 속성도 있는 고차원적인 행위다. 얼음처럼 차갑고 수정같이 맑은 계곡물에 발을 담그고 시원한 수박 한입 베물면 신선이 따로 없다.



괴산에서 가장 깊은 골을 자랑하는 갈론구곡.
1980년대까지는 자전거도 들어오기 어려웠던 청정지역이다.



01

‘계곡여행 1번지’, 괴산의 ‘구곡’ 문화

구곡은 중국의 ‘무이구곡(武夷九曲)’에서 이름을 따온 우리나라 선비 문화다. 전국의 이름난 명승지에는 물이 흐르는 곳마다 거의 ‘OO구곡’이라 명명한 곳이 흔하다.

충북 괴산은 소백산맥과 노령산맥이 만나는 지점에 있는 청정지역이다. 괴산의 ‘괴(槐)’는 느티나무, 회화나무라는 뜻이다. 괴산의 계곡에는 ‘역사’가 흐른다. 계곡의 규모는 작지만 송시열 등 역사와 관련된 유적지가 많아 사뭇 다른 느낌을 갖게 된다.

우암 송시열(1607~1689년)은 일찍이 괴산의 진가를 알아봤다. 괴산에서 가장 유명한 여행지 화양구곡 주변이 그가 고른 ‘명당’이다. 화양구곡의 시작점인 경천벽에서부터 마지막 파천까지 걸어가는 계곡 산책길은 경사가 완만해 ‘저질체력’인 여행자에게 딱 맞는 여행지다. 넓게 펼쳐진 반석 위로 맑은 물이 흐르고, 주변의 울창한 숲이 장관을 이룬다. 송시열의 글씨가 새겨진 경천벽을 지나 금사담, 첨성대, 능운대, 와룡암과 학소대를 거쳐 깨끗하고 반듯한 흰 바위 위로 맑은 계곡물이 스치듯 지나가는 파천에 다다른다. 계곡 산책로 길이는 3.1km며 중간에 식당들이 많이 있다.

이중환의 ‘택리지’를 보면 선유구곡을 칭송하는 내용이 나온다. 화양동 계곡과 함께 ‘금강산 남쪽에서는 으뜸가는 산수’라고 적혀 있다. 화양구곡이 남성적이라면 선유구곡은 여성적이다. 선유동 계곡 입구에서 출발, 구곡 중 1곡인 선유동문을 시작으로 2곡 경천벽, 3곡 학소암을 차례대로 만나고 연단로, 와룡폭, 난가대, 기곡암, 구암을 지나 9곡인 은선암을 끝으로 계곡 상류인 후문을 빠져나가면



02



03



04



05

517번 지방도로를 만나게 된다. 모든 구간 차량으로 진입이 가능하며, 중간에는 휴게소가 있다. 연단로의 거대한 바위는 원시적인 아름다움이 압권이다. 내비게이션에 청천면 관평리를 찍고 찾아가면 된다.

쌍곡구곡은 괴산에서 연풍 방향으로 12km 지점의 칠성면 쌍곡마을로부터 제수리재에 이르기까지 10.5km의 구간에 호룡소, 소금강, 병암(떡바위), 문수암, 쌍벽, 용소, 쌍곡폭포, 선녀탕, 장암(마당바위) 등으로 이뤄져 있다. 보배산, 칠보산, 군자산, 비학산의 웅장한 산세에 둘러싸여 있고, 계곡을 흐르는 맑은 물이 기암절벽과 노송, 울창한 숲과 함께 조화를 이룬다. 소금강은 쌍곡구곡 중 가장 아름다운 절경을 자랑하는 곳으로 마치 금강산의 일부를 옮겨놓은 듯하다 하여 소금강이라 불린다. 517번 지방도와 인접한 곳에 휴게소가 있고, 바로 아래 계곡이 있어 접근성이 뛰어나다.

갈론구곡은 골이 깊기로 소문난 괴산에서도 가장 깊은 곳이다. 주변 마을은 80년대까지는 자전거도 들어오기 어려웠던 청정지역이다. 갈론마을을 지나 2~3km남짓 계곡을 따라 거슬러 가면서 펼쳐지는 비경이 갈론구곡이다. 입구에 펼쳐진 개망초 군락지가 무척 아름답다. 신선이 내려왔다는 강선대를 비롯해 장암석실, 갈천정, 옥류벽, 금병, 구암, 고송유수재, 칠학동천, 선국암이 9곡을 형성한다. 내비게이션에 칠성면 사은리 67번지를 찍고 가면 된다.

계곡 숫자가 무려... 평창계곡 시리즈

평창은 넓다. 전국 군 단위 기초지자체 중 3번째로 넓은 지역이다. 끝에서 끝까지 가려면 1시간이 더 걸린다. 태백산맥을 동쪽에 두고 서남쪽으로 뻗은 차령산맥 사이에 위치한 평창은 북쪽으로는 오대산, 계방산, 두루봉, 가리왕산이 솟아 있고 서쪽에는 태기산, 백덕산의 능선이 홍천과 횡서의 경계를 이루며 남쪽은 영월과 맞닿아 있다.

- 01 금강산의 일부를 옮겨놓은 듯한 소금강
- 02 계곡을 흐르는 맑은 물이 인상적인 괴산의 쌍곡구곡
- 03 괴산 선유구곡에서 만나는 거대한 바위들
- 04 넓게 펼쳐진 반석이 웅장함을 주는 괴산 화양구곡
- 05 맑은 물이 흐르는 원당계곡



06 07



대부분의 지역이 산악으로 이뤄진 만큼 계곡의 숫자와 이름은 헤아리기 어렵다. 도시 사람들에게 유명한 계곡 이름을 열거해 보면 흥정계곡, 금당계곡, 뇌운계곡, 수향계곡, 막동계곡 등 끝도 없이 나온다. 계곡의 숫자가 워낙 많은 만큼 여름 성수기에도 다른 지역 계곡에 비해 한적한 편이다.

뇌운계곡의 지류인 원당계곡은 기암괴석 사이로 흐르는 맑은 물과 숲 그늘이 좋은 한적한 피서명당이다. 상류쪽은 느릅나무가 많이 자생했기 때문에 이 지역에서는 느릅골이라 부르기도 한다. 조금 아래쪽 하일계곡은 텐트를 치기 좋은 곳이 곳곳에 있어 계곡 캠퍼들이 즐겨 찾는다.

정선으로 넘어가는 길에 나오는 장전계곡은 맑은 계류와 숲, 기암괴석이 어우러진 멋스런 풍경이 일품으로 오대천을 향해 흐르는 계곡 중 최고로 꼽힌다. 계곡 최상류에 자리한 이끼계곡이 절경이다. 가리왕산 이끼계곡의 진부애기나리 외 21종의 식물이 유전자와 종 보전을 위한 산림유전자원 보호구역으로 지정되어 있다.

여기 우리나라 맞아? 삼척 덕풍계곡

‘우리나라 마지막 비경’, ‘최후의 오지’같은 수식어는 결코 허명이 아니다. 이런 여행지는 주말이나 휴가철에는 그나마 사람이 몰리는 편이지만, 평일에 찾아가면 호랑이라도 나올 것 같은 적막함이 감돈다.

삼척 덕풍계곡과 태백산 자락 금대봉 같은 곳은 90년대까지만 해도 심마니, 전문 산악인이 아니면 엄두도 못 냈던 오지로 졌다. 지금은 탐방로가 정비되며 접근성이 크게 높아졌다.

덕풍계곡은 우리나라 ‘3대 계곡’, ‘5대 계곡’을 따질 때 빠지지 않는 곳이다. 설악산 천불동 계곡, 한라산 탐라계곡, 지리산 뱀사골 계곡 등과 함께 손에 꼽힌다.



08

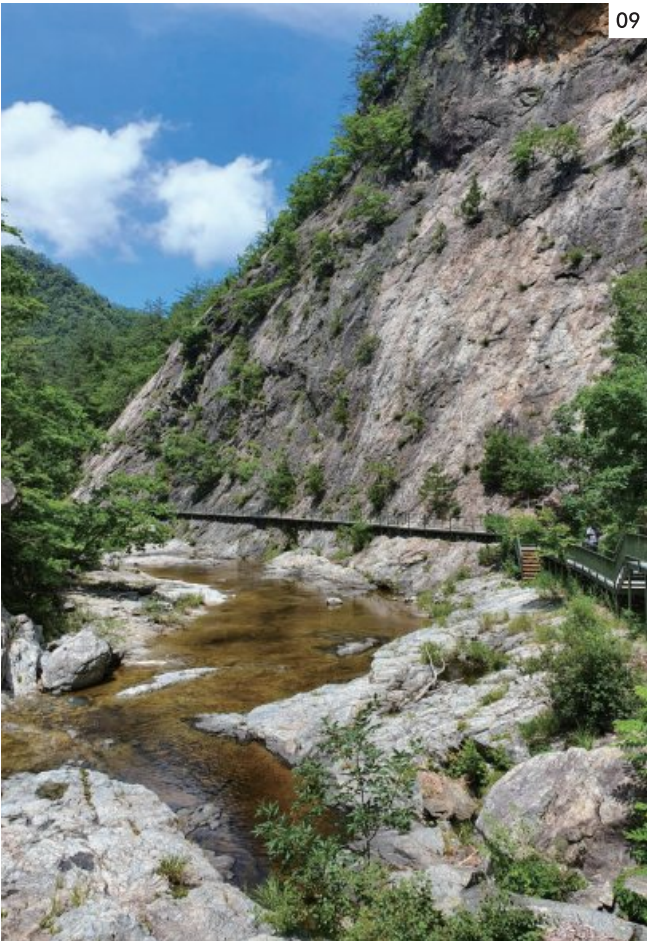
- 06 계곡 캠퍼들이 즐겨찾는 뇌운계곡
- 07 삼척 덕풍계곡은 우리나라 3대 계곡에 꼽힌다.
- 08 평창의 장전계곡 상류에서 이끼계곡을 만날 수 있다.
- 09 탐방로가 잘 갖춰진 삼척 덕풍계곡의 초입
- 10 덕풍계곡은 황금빛 물빛이 아름답기로 유명하다. 사진제공 = 지엔씨21

‘용소’라고 불리는 곳은 전국에 수 천개 존재하지만 덕풍계곡에 있는 3곳의 용소는 격이 다른 신비감을 준다.

전설에 따르면 서기 약 650년경 신라 진덕여왕 때 의상조사가 이곳에 이르러 나무 기러기 세 마리를 만들어 날리니 한 마리는 울진 불영사에, 또 한 마리는 안동 홍제암에, 마지막 한 마리는 덕풍계곡에 떨어졌다. 기러기가 떨어지니 천지개벽이 일어나 용소에서 용이 하늘로 치솟으며 지금의 덕풍계곡 지형이 기이하게 바뀌게 됐다고 한다.

금강송 군락지로 유명한 응봉산 자락, 삼척시 가곡면 풍곡안길 등산로 입구를 찾아가는 것이 덕풍계곡 탐방의 첫 순서다. 덕풍마을에서 출발해 제1용소까지 가는 데 40분(2km), 여기서 1시간(2.4km)을 더 올라가면 제2용소가 나온다. 제3용소는 탐방제한구역으로 묶여 있다.

덕풍계곡이 다른 계곡과 차별화되는 부분은 황금빛으로 반짝이는 물빛이다. 용소 바닥에 가라앉은 낙엽에서 우려난 타닌 성분 탓이다. 탐방로 곳곳에 발을 담글 수 있는 지점들이 즐비하며, 용소 부근에도 설만한 너럭바위가 있다. 협곡인 탓에 비가 많이 오면 갑자기 물이 불어날 수 있으니 항상 주의해야 한다. 출발지점에 있는 산장에 백숙 등을 미리 주문해 놓는 것이 편하다.



09

10

식품과학의 산물

대체당 섭취법

단맛을 내는 설탕은 각종 성인병의 원인이 된다.
그래서 설탕처럼 달지만 혈당에 영향을 미치지 않는
대체감미료들이 나오고 있다. 다양한 종류의 대체당을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜브크리에이터

당도 폭탄 합성감미료

사카린, 아스파탐, 수크랄로스는 합성감미료로 설탕보다 당도가 200~300배 높고 칼로리는 제로다. 합성감미료는 가정에서 사용하는 경우가 드물어 직접 구매할 일은 없지만 가공식품 구입시 어떤 대체당이 쓰였는지 확인할 필요는 있다. 막걸리의 단맛을 내는 합성감미료 **아스파탐**의 경우 인체에서 포름알데히드로 변해 암을 일으킨다는 연구결과가 있다.

혈당 주의 천연당

천연당은 자연에서 얻어진 당으로 **꿀, 메이플시럽, 코코넛슈가**가 있다. 비타민과 미네랄을 함유하고 있지만 혈당에 영향을 미치지 않는 다른 대체당들과 비교했을 때 혈당을 올리고 칼로리도 높아 사용량에 주의가 필요하다.

다양한 천연추출 감미료

식물의 잎이나 과일이 원료인 천연추출 감미료는 스테비아, 나한과, 자일로스, 알룰로스가 있다.

스테비아는 허브에서 추출해 만든 만큼 테르펜이나 폴리페놀이 풍부해서 혈당 조절, 지방분해, 항산화, 항염 효과가 있다. 단점은 쓴맛이 있고 설탕의 200~300배나 되는 당도로 양을 조절하기 어렵다. 씹쓸한 맛 때문에 커피와 잘 어울리고 음료나 과일청을 만들때 좋다.

나한과 성분을 추출해서 만든 **나한과 감미료**는 설탕보다 300배 달아서 양조절이 쉽지 않다. 나한과와 스테비아 모두 칼로리가 없고 혈당에 영향을 주지 않아서 당뇨, 고지혈증 환자에게 사용된다.

자일로스는 나무에 존재하는 당분인데 설탕에 10%를 혼합하여 쓸 경우 GI(혈당지수)를 낮추는 효과가 있다. 혼합비가 10%를 넘어도 설탕 흡수를 막는 효과가 더 커지지 않는다.

알룰로스는 건포도에 함유된 당으로 설탕과 비교해 칼로리는 10%, 당도는 70% 수준이다. 열에 강해 요리에 활용하기 쉽고 혈액으로 흡수된 후 소변으로 배출되기 때문에 장 트러블의 가능성이 적다.

GI 지수 낮은 당알콜

당알콜은 자일리톨, 소르비톨, 에리스리톨처럼 이름이 톨로 끝나는 성분을 말한다. **자일리톨**은 특유의 화한 맛이 강하고 **소르비톨**은 장에서 수분을 빨아들여 복통을 일으키기 쉽다. 당알콜 중에서 가장 추천할만 한 것은 **에리스리톨**인데 GI 지수가 당알콜 중 가장 낮아서 당뇨환자도 섭취 가능하다. 다만 고온에서 단맛을 잃기 때문에 열을 가하는 요리에 쓸 수 없다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

삼구건설(주) 최병호 회장 포항시민 신뢰받는 향토기업으로 35년 고향 발전에 기여하는 길 가겠다



삼구건설(주)은 1988년 주택을 짓기 시작해 최근까지 1만 1,586세대를 공급한 포항의 중견 향토건설기업이다. 특히 포항에서는 ‘삼구가 지으면 다르다’는 입소문이 나 있을 정도로 포항시민의 신뢰를 얻고 있다. 최병호 삼구건설(주) 회장은 지난 35년간 주택사업을 영위하면서 입주민과 단 한 건의 소송도 없었고, 미분양이 한 세대도 없었다는 점에 자부심을 표하고 있다. 최 회장은 삼구건설이 포항시민에게 든든한 향토기업으로 남을 수 있도록 내실경영에 힘쓰고 자신도 고향 발전에 기여하는 길을 걸겠다고 말한다.

글 구선영 사진 김도형



01 삼구건설은 지역사회 곳곳에 매년 사랑의 쌀을 기탁하고 있다. 02 최병호 회장은 2013년 은탑 산업훈장을 받았다.

1988년 주택사업 시작, 포항시민 신뢰가 가장 큰 힘

“지난 35년간 1만여 세대가 넘는 아파트를 분양하면서 입주민과 벌인 소송이 단 한 건도 없었고, 주택시장 회복이 심한 포항에서 단 한 세대의 미분양도 없었습니다. 입주민이 행복한 아파트를 지어 향토기업으로서 책임을 다하겠다는 신념을 꾸준히 지켜온 결과라고 생각합니다.” 경북 포항시에 본사를 둔 삼구건설(주) 최병호 회장의 남다른 자부심이다.

그는 포항 태생의 향토기업인으로 1988년 주택사업을 시

작한 이후 포항지역을 중심으로 1만 1,586세대를 분양하며 삼구건설을 포항의 대표적인 중견기업 반열에 올려놓았다.

주거상품 브랜드 ‘트리니언’으로 입지를 다져온 삼구건설은 지방건설사이지만 아파트 분양 때마다 전국 대형건설사 못지 않게 분양시장에서 인기가 높다. 포항지역 미분양아파트가 5,000세대가 넘던 2010년 4월, 신흥 택지지구인 양덕지구에 766세대를 성공적으로 분양해 놀라게 하기도 했다. 삼구건설은 1차에서 4차까지 총 3,375세대를 접수 하루 만에 분양하는 기록을 세웠다.

“당시 분양 실패 사업장을 인수해서 1개동을 철거하고 대규모 유럽형 공원을 조성했어요. 이익을 줄이고 살기 좋은 집을 만드는데 노력했더니 주민들이 알아주시더군요. 이후로도 쾌적한 주거환경을 제공하기 위해 아파트 조경에 아낌없이 투자하고 있습니다.”

최 회장은 ‘삼구가 지으면 다르다’는 포항시민들의 신뢰를 얻기까지 각고의 노력을 기울였다고 전한다. 삼구건설은 주택사업의 처음과 끝을 책임지는 것으로 유명하다. 주택사업 시행은 물론 시공과 분양, 입주관리에 이르는 모든 과정을 삼구건설이 담당한다. 다른 회사보다 분양가를 낮게 책정하고도 높은 품질을 유지할 수 있는 뒷심이 여기에 있다.

03 최 회장은 오랜 사업경력만큼이나 다수의 수상실적을 보유하고 있다.



03



04 삼구건설은 2012년 포항시장학회에 장학기금 10억원을 기탁했다. 05 국가유공자 주거여건개선사업에 18년째 참여하고 있다.



05

“우리는 지역사회를 기반으로 성장한 기업이니, 이익을 환원하는 차원에서라도 지역에서 고용을 창출해야 한다는 책임감이 있어요. 그래서 원자재 값이 상승하고 기술인력을 구하기가 어려운 상황에서도 시공을 다른 곳에 맡기지 않고 직접 하고 있습니다.”

직접 시행과 시공을 고집하며 포항지역의 경제발전에 기여한 최 회장은 그 공로를 인정받아 2013년 주택건설의 날 기념식에서 은탑 산업훈장을 수훈했으며 2009년 대통령표창을 수상했다.

또한 삼구건설 트리니언은 2011년 살기좋은 아파트 선발대회에서 최우수상을 수상하며 프리미엄 브랜드로서의 자부심을 높였다.

포항시장학회 10억원 쾌척, 노후주택보수도 18년째

최병호 회장은 지역사회에서 유명한 경제인이기도 하다. 제22대 포항상공회의소 상공의원으로도 활동하며 지역 경제 발전에 앞장서 왔다. 또한 대한주택건설협회 경상북도회장을 2차례, 중앙회 감사를 두 차례 맡아 지방의 주택시장현안을 해결하고 주거문화를 발전시키는데 힘써왔다.

삼구건설의 지역사랑 발자취도 꾸준하다. 2011년 포항시장학회에 1억원을 기탁한 이후, 2012년에는 장학기금으

로 10억원을 전달했다.

“미래 포항을 이끌어 갈 지역 인재들이 꿈을 펼치는 데 조금이라도 도움이 됐으면 하는 바람에서 시작했는데, 그 열망이 커지다 보니 10억원을 기부하게 됐어요. 민간기업으로서의 최대 금액이었습니다.” 당시 삼구건설의 통큰 행보는 지역사회에 귀감이 되기도 했다.

삼구건설은 청소년 장학사업 외에 다양한 사회공헌 활동을 지속적으로 하고 있다. 대표적인 것이 국가유공자 주택을 무료로 보수하는 주거여건개선사업과 사랑의 집수리 사업이다.

06 성실납세자가 되어 일일 세무서장으로 초청받은 최병호 회장



06



07



08



07 삼구건설은 모범납세기업으로 여러차례 선정됐다.

08 살기좋은 아파트 선발대회에서 최우수상을 받은 포항 양덕지구 트리니언 현판식

국가유공자 노후주택보수사업은 2005년부터 올해까지 18년간 한 해도 빠짐없이 참여하며 총 19개동의 보수를 완료했다.

“주택사업을 영위하는 기업에는 주택문화를 선도해야 하는 소명이 주어진다고 생각합니다. 나라를 위해 헌신하신 국가유공자들의 주거여건을 개선하는 일에 누구보다 앞장서야 하고, 회사의 이익과 상관없이 계속해야 하는 봉사로 인식했으면 합니다. 포항지역에서 주택사업 하시는 분들이 많이 동참해 준다면 고맙겠어요.”

최 회장은 2010년부터 포항시와 MBC, 기업이 함께하는 사랑의 집수리 사업에도 꾸준히 참여하며 한해에 수십채씩 집수리를 완료해왔다. 최 회장은 “지역의 어려운 이웃들이 소외되지 않고 함께 따뜻한 명절을 보낼 수 있기를 바라는 마음”으로 지역 내 어려운 이웃에게 전달하는 ‘사랑의 쌀’ 기탁사업도 지속하고 있다.

포항 주거문화발전 선도한 기업으로 남고 싶어

최근 최 회장은 KTX 포항역세권 도시개발사업을 진두지휘하는 데 집중하고 있다. 현재 1차 부지 28만 6,000평 개발공사가 한창 진행 중으로 앞으로 2차, 3차 부지 개발까지 예정돼 있다.

“내 고향 포항에서 튼실하고 내실있게 사업을 잘 영위해

가는 것이 나의 소임이라고 생각하기 때문에 이번 도시개발사업에도 전력을 다하고 있습니다. 포항시민들이 우리 회사에 보내준 믿음과 기대를 저버리지 않도록 좋은 입지와 앞선 기술력으로 시민들에게 늘 쾌적한 주거환경을 만들어 드리고자 앞으로도 계속 노력할 것입니다.” 최 회장은 “결국 기업인이 기업활동을 잘해야 지역도 발전하고 삶도 지속될 수 있는 것 아니겠냐”고 반문하며, 훗날 포항의 주거문화발전을 선도한 기업인, 지역사회의 고용창출에 기여한 기업인으로 기억되고 싶다는 소망을 전했다.

09 6월에 분양을 시작한 포항시 북구 독량동 삼구 트리니언 시그니처 조감도



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)영무토건 박헌택 회장, 전남대학교에 발전기금 3억원 기부

(주)영무토건 박헌택 회장(광주전남도회 소속, 사진 왼쪽)은 6월 7일 전남대학교 총장실에서 전남대학교 발전기금 3억원을 기부했다. 발전기금 전달식은 개교 70주년 하루 전날 개최됐다. 박 회장은 현재 전남대학교 총동창회 이사장직을 수행하고 있으며 차기 전남대학교 총동창회장으로 내정됐다.



골드클래스(주) 박철홍 회장, 제13대 광주사회복지공동모금회 회장 취임

골드클래스(주) 박철홍 회장(광주전남도회 고문, 사진 오른쪽)은 5월 30일 광주광역시 서구 화정동 소재 골드클래스 본사대강당에서 광주사회복지공동모금회 제13대 회장에 취임했다. 또한 이날 취임식에는 내외빈 50여명이 참석했으며 박 회장의 차남인 박수범 골드종합건설(주) 이사가 아너소사이터티 138호 회원으로 가입했다.



(주)영무건설 박재홍 회장, 국가유공자 노후주택 개보수 완료기념행사 개최

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회장)은 6월 20일 광주광역시 북구 운암동 소재 전물군경 유족인 심순례씨 댁에서 국가유공자 노후주택 개보수 완료기념행사를 개최했다. 박재홍 회장은 “나라를 위해 애쓰고 헌신한 분들을 물심양면으로 지원하고 있다”며 “국가유공자에 대한 존경의 문화가 사회전반에 폭넓게 정착되길 바란다”고 말했다.



국제미소래(주)김명기 회장, 전남대병원에 후원금 5,000만원 전달

국제미소래(주)(회장 김명기, 광주전남도회 이사, 사진 오른쪽)는 6월 8일 전남대병원 행정동에서 최갑렬 삼일건설 회장, 오동식 대라수건설 회장, 안영근 전남대병원장 등이 참석한 가운데 발전후원금 전달식을 가졌다. 김명기 회장은 “앞으로도 전남대병원 발전을 위한 후원을 지속할 수 있도록 노력하겠다”고 밝혔다.



(주)경성리츠 채창일 대표이사, 초록우산아이리더 챌린지 기금 2,000만원 지원

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산사회 소속, 사진 왼쪽)는 5월 30일 '제8차 건강프로젝트 365 건강이 올집' 프로젝트를 통해 초록우산 어린이재단에 초록우산 아이리더 챌린지 기금 2,000만원을 지원했다. 채창일 대표이사는 “어려운 환경에서도 끊임없이 도전하는 초록우산 아이리더들의 꿈과 목표, 도전 정신을 응원하겠다”고 말했다.



동우씨엠그룹 조만현 회장,
‘2022년 대구경북 중소기업인 대회’에서 대통령표창 수상
동우씨엠그룹 조만현 회장(대구사회 소속·사진)은 6월 14일 호텔인터불고 대구에서 열린 ‘2022년 대구경북 중소기업인 대회’에서 모범중소기업인 부문 대통령표창을 받았다. 조 회장은 “오늘의 성과에 안주하지 않고 끊임없는 주거서비스 개발과 향상으로 고객들에게 더욱 사랑받고 신뢰를 줄 수 있는 회사로 거듭나겠다”고 소감을 말했다.



(유)스타하우스 박진호 대표이사,
‘김제 옥산 어반트리’ 건본주택 개관
(유)스타하우스(대표이사 박진호, 광주전남도회 소속)는 전북 김제시 옥산동에 분양하는 ‘김제 옥산 어반트리(총 168세대)’ 건본주택을 6월 3일 검산동 1070-10번지에 개관했다. 단지 인근에 위치한 벽지산로, 동서로를 통해 김제 시내 및 주변 도시로 빠르게 이동이 가능하고 차량 10분 거리에 종합버스터미널과 김제역이 있어 뛰어난 교통환경을 자랑한다.



일신건영(주) 조태성 회장,
‘양평 공흥3 휴먼빌 아틀리에’ 견본주택 개관

일신건영(주)(회장 조태성, 경기도회장)은 경기 양평군 양평읍에 분양하는 ‘양평 공흥3 휴먼빌 아틀리에(총 406세대)’ 견본주택을 6월 17일 양평읍 역전길 19에 개관했다. 도보로 양평동 초를 통학할 수 있으며 양평유치원, 양일중고, 양평중고 등이 가까운 학세권 단지다. KTX 및 경의중앙선 양평역이 1Km 이내에 위치해 우수한 교통환경도 갖추고 있다.

대한주택건설협회 회원사 5월 분양실적
총 21개 현장, 6,609세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주(예정)일
주안 센트럴 파라곤	미추1구역주택재개발정비사업조합	인천 미추홀구 주안2동	767	2025.12
봉담 파라곤	동화3지구지역주택조합	경기 화성시 봉담읍	105	2023.5
이안 모란 센트럴파크	케이비부동산신탁(주)	경기 성남시 중원구	74	2022.6 (후분양)
평택청복 세종 헤르메스	(주)세종건설	경기 평택시 청복읍	280	2025.1
현대 프라힐스 소사역 더프라임	케이비부동산신탁(주)	경기 부천시 소사본동	160	2024.7
한진 팰리스	(주)제이에이치건설	경기 광명시 광명동	9	2022.5 (후분양)
이편한세상 옥정 리더스가든	(주)양주옥정전남구래귀농귀촌주택 위탁관리부동산투자회사	경기 양주시 옥정동	938	2024.5
남평엔시티	대한토지신탁(주)	부산 금정구 구서동	57	2022.6 (후분양)
중앙하이츠 더힐	대신자산신탁(주)	부산 사하구 신평동	185	2024.9
초읍 월드메르디앙 에듀포레	케이비부동산신탁(주)	부산 부산진구 초읍동	116	2024.4
수성 포레스트 스위트	신한자산신탁(주)	대구 수성구 파동	755	2025.1
태양아너스 더힐	코리아신탁(주)	대구 달성군 유가읍	69	2023.5
금남로 한신더휴 펜트하우스	케이비부동산신탁(주)	광주 동구 궁동	99	2024.5
울산 온양발리 신일 해피트리 더 루츠	울산 온양발리스타지역주택조합	울산 울주군 온양읍	221	2024.12
씨앤스카이 비치클리프	코리아신탁(주)	강원 강릉시 연곡면	104	2024.3
제천자이 더스카이	우리자산신탁(주)	충북 제천시 신월동	713	2025.11
장락동 세영리첼 에듀퍼스트	(주)삼태사	충북 제천시 장락동	564	2025.4
서산테크노밸리 우미린	(주)청진건설	충남 서산시 성연면	551	2022.10
진주의 봄 프리미엄	비오엠건설(주)	경남 진주시 가좌동	773	2025.2
아라 태흥 파우누스 2차	태흥주택건설(주)	제주 제주시 아라1동	56	2022.6 (후분양)
엔알누리8차	(주)용창	제주 제주시 노형동	13	2022.8 (후분양)

지금 가입하십시오
회원만의 혜택을 드립니다

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

회원의 혜택

- 01**
주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공

02
주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의

03
주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시

04
분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택

05
회원사간 사업정보 교류
- 06**
회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포

07
공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08
견본주택 매각 및 임대 정보제공

09
회원사업무영역 확대 및 해외진출 지원

10
회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원
- 11**
인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr

12
주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공

13
주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

14
협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

시·도·회	주 소	전화번호
서울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613 ~ 5
대구	대구 동구 동부로22길 9, 동대구역 아펠리체 501호	053)744-1235 ~ 6
인천	인천 남동구 선수촌공원로 1, D동 801호	032)434-0032 ~ 3
광주·전남	광주 북구 무등로 139, 주택회관 6층	062)527-3601 ~ 3
대전·세종·충남	대전 중구 계백로 1712, 기독교연합봉사회관 8층	042)256-6290
울산·경남	경남 창원시 마산회원구 회성시장2길 101, 3층 (회성동)	055)299-9761
경기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341 ~ 2
	북부출장소 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강원	강원 강릉시 선수촌로 64-3 (홍제동) 303호	033)652-3335 ~ 6
충북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전북	전북 전주시 완산구 흥산로 246, 702호 (계성 이지움빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태흥누리안3차)	064)749-1377

‘새정부 주택시장 정상화를 위한 정책 추진전략 토론회’ 개최

원희룡 국토부장관, 국민의힘 이준석 당대표 및 국회의원 21명,
우리협회 전국 시·도회장단 및 중앙회 임원 참석



토론회에 참석한 우리협회 임원들과 국토교통부장관, 여당 국회의원들이 기념사진을 촬영하고 있다.

**국토부장관, 여당의원, 주택업계 대표 모여
지난 정부 규제일변도 주택정책 진단하고
새정부 주택정책 큰 방향 모색하는 자리 마련
“주택시장 정상화대책 내년 상반기 완료” 제시**

이현승(전반기 국토교통위원회 위원장) 국회의원 주최, 주택산업연구원(대표 서종대) 주관, 대한주택건설협회(회장 박재홍) 후원으로 6월 15일(수) 오후 2시부터 국회의원

회관 제1소회의실에서 ‘새 정부의 주택시장 정상화를 위한 정책 추진전략’이라는 주제로 토론회를 개최했다.

이날 정책토론회는 지난 정부의 규제일변도 주택정책으로 인한 파급영향을 진단하고, 이를 토대로 새정부 주택정책의 큰 방향을 모색하기 위해 마련됐다.

토론회에는 국민의 힘 이준석 당대표와 권성동 원내대표, 김학용 전 환경노동위원장, 조해진 전 교육위원장, 김상훈 의원 등 당 주역과 함께 하영제 의원, 엄태영 의원, 이인선



의원, 유경준 의원 등 국회의원 21명이 참석하여 집권당의 주택정책에 대한 관심도와 개선의지를 보여줬다. 아울러 원희룡 국토교통부장관과 추병직 주택산업연구원 이사장도 참석했다.

토론회 사회는 한만희 전 국토교통부 차관이 맡았고, 김덕례 주택산업연구원 정책연구실장의 발제와 △권대중 명지대학교 교수 △김영한 국토교통부 주택정책관 △송인호 KDI 경제정보센터 소장 △차학봉 조선일보 기자△서명고 대한주택건설협회 부회장의 토론으로 진행됐다. 발제자로 나선 김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장은 향후 주택시장은 1~2년간 조정국면과 보합국면을 유지하다가 2024년부터는 상승세로 전환될 가능성이 크다고 내다봤다.

따라서 새 정부는 주택가격 상승을 우려하여 행정·입법 사항 여부와 야당의 협조가능성에 주안점을 두고 모든 주택시장 정상화대책을 3단계로 나누어 늦어도 내년 상반기까지는 모두 완료하는 게 바람직하다는 견해를 제시했다.

- 1 이현승(전반기 국토교통위원회 위원장) 국회의원의 개회사 모습
- 2 인사말씀 중인 박재홍 회장
- 3 축사에 나선 원희룡 국토교통부장관
- 4 이준석 국민의힘 당대표의 발언 모습
- 5 권성동 국민의힘 원내대표의 발언 모습
- 6 토론회에 앞서 대화를 나누고 있는 원희룡 국토교통부장관과 박재홍 회장
- 7 토론회에 참석한 우리협회 시·도회장단 및 중앙회 임원들의 모습



협회, 국가유공자 노후주택 무료보수지원사업 '한창'

연합뉴스TV·매일경제TV 등 주요 언론사, 공사현장 보도



서울 강서구에 위치한 참전유공자 장원기 씨 주택보수 현장에 모여든 취재진. 장 씨 주택은 (주)대명이십일이 3,000여 만원을 들여 보수공사를 완료했다.

우리 협회가 29년째 펼쳐온 국가유공자 노후주택보수지원사업이 올해도 활발히 진행되고 있다. 전국적으로 107개 주택건설업체가 참여하여 124동의 국가유공자 노후주택을 무료보수 중이다.

지난 6월 3일에는 서울 강서구 곰달래로에 위치한 월남전 참전유공자 장원기 씨의 주택보수 현장이 언론에 소개되어 관심을 모았다. 연합뉴스TV, 매일경제TV, 한국경제TV, SBS비즈, 팍스경제TV, TV조선, MBN, YTN, OBS경인TV 등에 영상이 보도됐으며 인터넷 지면에도 소개됐다.

장원기 씨 주택은 (주)대명이십일(대표 김명회)이 3,000만 원을 들여 지붕과 창호, 창틀, 욕실, 외벽, 도배, 장판 등 일체의

보수공사를 완료했다.

이날 현장을 방문한 박재홍 회장은 “앞으로 더 많은 국가유공자분들이 혜택을 볼 수 있도록 주택업체들의 참여를 확대해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

국가유공자 노후주택보수지원사업은 대한주택건설협회가 주관하는 사회공헌사업으로 1994년부터 매년 빠짐없이 실시해 왔다. 29년간 협회 회원사가 참여한 가운데 노후주택 2,138동을 무료로 보수해 주었다.

한편, 올해의 사업성과를 기념하는 행사가 6월 29일 오후 3시 여의도 소재 전경련회관 컨퍼런스센터 3층 다이아몬드홀에서 개최되었다.



협회, 하자·감리제도개선 TF 회의 개최



협회(회장 박재홍)는 6월 10일 충북 충주시 금강센테리움 CC에서 주택 하자분쟁의 합리적 해소와 감리제도 개선방안을 마련하기 위한 하자·감리제도개선 TF 회의를 개최했다.

이날 회의에는 TF 위원장인 고운주택 정기섭 회장을 비롯해 덕진종합건설 김성은 회장, 씨티산업개발 이인석 대표이사, 바이오건설 박창섭 대표이사, 법무법인 도시 이금규 변호사, 쓰리에스엔지니어링 이종서 대표이사, 에이앤티

엔지니어링 송현담 대표이사, 코어건축 이선재 대표이사, 협회 안해원 정책상무이사, 김수정 정책관리본부장, 김형범 주택정책부장이 참석했다.

회의 안건으로는 △건축허가권자 지정 주상복합감리제도 개선 △감리자 선정절차에 사업자 참여 확대 △주택감리 손해배상책임 법제화 △사업주체가 아닌 HUG로 하자소송 제기 방지방안 마련 △하자배상금 지연이자 기산시점 개선 △법원 감정인 각 시·도회 강연 추진 등이 논의됐다.

협회, '건설안전홍보협의회' 협약식 참석 건설안전 홍보 위한 사업 공동 추진키로

협회(회장 박재홍)는 6월 17일 서울 강남구 한국주택협회 회의실에서 열린 건설안전 문화 확산 및 안전의식 제고를 위한 '건설안전홍보협의회' 협약식에 참석했다. 협의회 참여기관은 협회와 국토안전관리원 등 총 10개 기관이며, 향후 건설안전 홍보를 위한 사업 공동 추진, 안전 관련 콘텐츠 공유 및 배포 협조, 건설안전 분야 정보 교류 등의 활동을 이어갈 예정이다.



대구시회, 사무실 취득·이전 기념식 개최

대구시회(회장 노기원)는 5월 31일 대구인터불고CC에서 대구시회 사무실 취득이전 기념식 및 친선 체육행사를 개최했다. 박재홍 중앙회장, 박영호 서울시회장, 노기원 대구시회장 및 임원들이 참석했으며 중앙회장 감사패와 서울시회장 감사패 전달식도 함께 이뤄졌다. 이전한 새 사무실 주소는 대구 동구 동부로22길 9, 501호(신천동, 동대구역 아펠리체)다.



김세진 충북도회장, 청주시 조정대상지역해제 관련 충청타임즈 특별기고

김세진 충북도회장이 5월 31일 충청타임즈에 조정대상지역해제 관련 특별기고를 진행했다. 기고문에서 김 회장은 “청주는 부동산시장이 비교적 안정돼 있던 곳으로 지난 2020년 일시적으로 집값이 급등했을 뿐 집값은 다시 안정세로 돌아서고 있다”며 “지금과 같은 안정세가 지속적으로 이어지기 위해 조정대상지역의 해제가 필요하다”고 주장했다.



문종석 강원도회장, 2022년 강원도 지역건설산업활성화 위원회 참석

문종석 강원도회 회장은 6월 10일 강원도청 신관에서 열린 지역경기 활성화 방안을 모색하기 위한 2022년 상반기 강원도 지역건설산업위원회에 참석했다. 회의에서 문 회장은 ‘주택공급 인허가 간소화를 위해 지자체의 통합심의 조례 제정 및 공동위원회 구성 의무화’ 등을 주장·건의했다.



광주전남도회, 광주광역시 지역건설산업 위원회 상반기 회의 참석

광주전남도회(회장 정원주) 정기섭 부회장은 6월 20일 광주광역시청 3층 소회의실에서 문영훈 광주광역시 행정부시장 주재로 개최된 2022년 상반기 지역건설산업활성화 위원회 회의에 참석했다. 이 자리에서 정 부회장은 주택건설사업계획 승인절차 간소화를 위한 통합심의 활성화와 구도심 활성화를 위한 상업지역 개발방안 등을 건의했다.

3분기 추진 부동산 정상화 과제 발표 등 주요 정책 추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 주임

01

관계부처합동 「3분기 추진 부동산 정상화 과제」 발표(6.21)

- 협회건의를 반영하여 자재비 상승분 분양가 반영, 고분양가 심사기준 개선, 임대주택 공급 확대 및 세제·금융 정상화 방안 등 발표(자세한 내용은 36쪽 기사 참고)

02

도시재생활성화 지역 내 국·공유재산 처분 허용 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」개정(6.10)

- 협회건의를 반영하여 도시재생활성화지역 내에서 도시재생사업에 필요하지 않은 국·공유재산을 도시재생사업 외의 목적으로 처분 허용
- ※ 종전 도시재생활성화지역 내 국·공유재산 매각제한 규정으로 도시재생사업과 무관한 도로 등 국·공유지 매입이 불가하여 도시재생활성화지역으로 지정되면 해당지역 내 주택사업 자체가 불가능하게 되어 협회에서 제도개선

03

국토교통부장관 주재 주택공급혁신위원회 2차 회의(6.29, 우리협회 회의실)

- 참석자
 - (국토교통부) 장관, 주택정책관 등
 - (공급혁신위원) 박재홍 회장 등 13인
- 협회 건의사항
 - 택지비검증위원회 구성시 민간단체(감정평가협회)에서 전문가 추천
 - 건설원가 상승에 따른 사업자 부담완화
 - HUG 분양보증수수료 50~70% 인하 재시행
 - 개발부담금 한시적(3년간) 감면 재시행 및 보존등기 취득세 감면
 - 교육청 협의 개선 및 학교시설 확보 부담 완화
 - 상업지역 용도용적제 개선
 - 비규제지역내 분양가 통제 개선
 - 주택도시기금 한도 상향(3,000만원)
 - 표준건축비 조속 현실화

04

「새정부 주택시장 정상화를 위한 정책추진전략」 토론회 개최(6.15, 국회의원회관 제1소회의실)

- (개최) 이현승 국토교통위원장 (주관) 주택산업연구원 (후원) 우리협회
- (축사) 국토교통부장관, 국민의힘 당대표·원내대표
- (참석자) 국민의힘 의원(22인), 국토교통위원회 수석전문위원, 협회임원(13인) 등
- (좌장) 한만희 前국토교통부 차관 (토론자) 권대중 교수, 김영한 주택정책관, 송인호 KDI 소장, 차학봉 조선일보 기자, 협회 서명교 상근부회장

05

등록임대 제도개선 TF회의(6.23, 민간임대정책과)

- 참석자
 - (국토교통부) 민간임대정책과장, 서기관, 사무관 등
 - (협회 등) 우리협회, 한국주택협회, 리츠협회, LH, HUG, 한국주택학회 등
- 협회 건의사항
 - 소형 도시형생활주택 매입임대시 종부세 합산 배제
 - 임대주택 표준건축비 인상
 - 민간임대주택건설자금 대출한도 상향
 - 단계적으로 아파트 장기일반매입임대 등록 허용 및 종부세 합산배제
 - 미분양전환임대주택 유형 신설 및 종부세 합산배제

06

주상복합건축물 규제 완화를 통한 도심주택공급 확대 건의(6.3·18, 주택건설공급과)

- (건의사항) 건축허가 특례 대상 주상복합사업 세대수 기준 완화(300세대 미만 → 500세대 미만), 지자체 용

도용적제 배제, 상업시설 대체시설 공급 허용, 건축허가 대상 토지 종부세 합산배제

07

교육청 관련 주택사업 애로사항 건의(6.3·18, 주택건설공급과)

- (건의사항) 교육청 협의로 인한 주택공급 지연 개선, 학교용지 부담금 부과율 인하, 학교용지부담금 면제대상 합리적 개선, 학교용지 의무확보 대상 세대수 완화, 교육환경영향평가 검토기관 신속 지정

08

간선시설 기부채납 부담완화 및 주택사업 인증 제도 간소화 건의(6.8, 주택건설공급과)

- (건의사항) 지자체 설치의무 간선시설 설치비용 미상환시 보존등기 취득세 감면, 지자체 대행설치 의무화, 각종 주택사업 인증제도 간소화

09

선분양제한 부실벌점 기준 조정 업무협의(6.8, 주택건설공급과)

- (건의사항) 부실벌점 기준 조정(1 → 2점), 1년 적용유예
- (국토교통부) 협회의견 반영 ⇒ 부실벌점 기준 조정(1 → 2점), 6개월 적용유예
- (추가건의) 적용유예 추가 연장 건의(6개월 → 2년)

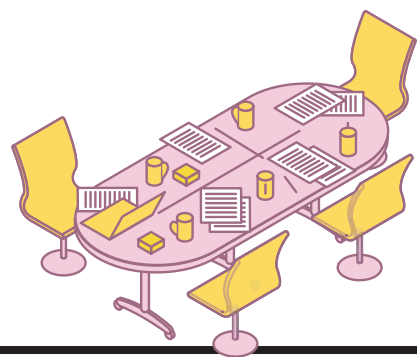
10

하자·감리제도개선 TF 회의 개최(6.10)

- (논의사항) 건축허가권자 지정 주상복합감리 개선, 민간 주택공사 감리 배치 기준 강화 대응방안, 주택감리 손해배상책임 법제화 등



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 - 「건설기술진흥법 시행령」[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

[illegible][illegible]

독자의견



독자게시판에 의견을 보내주세요.
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 ‘독자기서판’을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
또는 왼쪽 QR코드를 스캔하면 ‘독자기서판’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

김종철 충북 청주시(주)창성홀딩스 | 박정희 경기 용인시 홀츠하임 | 이승희 경기 남양주시(주)아이홈
윤현숙 경기 군포시 그린링크(주) | 구연섭 경북 김천시(주)부곡개발
김택수 경북 상주시(주)삼성주택개발 | 맹광영 충남 서산시(주)국민건설



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 오픈했습니다.

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

① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분

☒ 구독신청 ☐ 해지

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
'제출하기' 선택

*성명

*소속(회사명)

연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

매월 구

소정의

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

