주택+ PLUS

2022 10
vol. 27

주택정책의 새 틀 짜기
4가지 제언

가로주택정비사업
현황

입주단지탐방
경산
샤갈의 마을

모델하우스
오송
서한이다음 노블리스

YouTube 생생주택
대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

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

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

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

과감한 규제완화로 주택시장 거래절벽 막아야

박재홍
대한주택건설협회 회장

전국의 주택시장이 2008년 금융위기 때보다 더한 냉각기를 겪고 있다. **급격한 금리인상과 글로벌 원자재가격 급등 등 외적변수가 악영향**을 미치고 있으며, 그 끝이 보이지 않는다.

실제로 **전국 아파트값은 19주 연속 내림세**를 기록하고 있다. **8월 한달간 전국 아파트값이 0.51% 떨어져 13년 7개월만의 최대 낙폭**을 기록했다. 설상가상으로 추가하락을 예상하는 심리가 확산되면서 전국적으로 주택 거래절벽도 심각한 지경이다.

지난달 서울 아파트 거래량이 641건으로 역대 최저치다. 지방은 더 말할 것도 없다. 신규분양시장도 침체로 돌아섰다. **지방의 분양냉각 현상이 서울·수도권으로 빠르게 확산**되고 있어 문제의 심각성을 더하고 있다. 이와중에 **주택업체들은 건자재 가격과 인건비 상승으로 인해 공사비 인상이 불가피한 실정**이다. 하지만 거래절벽 심화에 미분양까지 넘쳐나니 선뜻 분양가격 인상에 나서기 어려운 난감한 상황에 직면해 있다.

주택시장의 급격한 경착륙이 금리상승·경기침체와 맞물려 작동한다면 가계부채가 심각한 우리나라 현실에선 큰 후폭풍을 촉발할 수 있다. 젊은 영끌족의 대량 파산이 우려되고, 이는 금융권의 부실로 이어질 공산이 크기 때문이다.

따라서 **주택시장의 거래절벽이 해소될 수 있도록 과감한 규제완화가 절실**하다. 지난 9월 21일 부동산경기가 꺾인 부산을 포함한 지방광역시, 경기도 외곽 5곳 등 41곳에 대한 규제를 풀기로 발표한 것은 시의적절하고 올바른 방향으로 보인다.

정부는 지금이 부동산 규제완화의 적기임을 인식하고, **주택시장이 정상적으로 작동할 수 있도록 조정대상지역 및 대출규제 완화 등 선제적인 대응책 마련이 필요**하다. **시장에서 거래가 이뤄지도록 하는 첫 단추인 거래정상화 정책부터 시작하길** 바란다.

CONTENTS

2022년 10월호 | vol. 27

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획 · 취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2022년 9월 28일
발행일 2022년 9월 30일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인 · 인쇄 ㈜이팝 02-514-7567

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

COVER STORY
경산
샤갈의 마을

01 **권두언**
과감한 규제완화로 주택시장 거래절벽 막아야

DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
경산 샤갈의 마을

10 **이달의 모델하우스**
오송역 서한이다음 노블리스

SPECIAL

16 **전문가 기고**
주택정책의 새 틀 짜기 4가지 제언

18 **기획연재**
주택정비사업 트렌드 ❶ 가로주택정비사업

ENJOY STUDY

22 **알쓸용어사전**
철도노선의 종류

24 **중소건설기업 성장 매뉴얼**
성장을 위한 가이드북(Ⅱ)

30 **이슈 톡톡**
주택시장 연착륙 해법

32 **주택사업전략**
소비자심리지수에서 주택시장이 보인다

34 **주택사업정보**
규제지역 해제 현황

36 **주택사업 Q&A**
주택조합과 공동사업시 시공의무 있나

MONTHLY INFO

38 **인포그래픽 뉴스**
달라진 임대차계약 선호도

40 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

44 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

50 **특별기고**
안전시설물 개선 특허기술 개발과 활용

FUN LIFE

54 **fun한 여행**
가을 트레킹 명소 제주 숲여행

60 **fun한 맛**
다이어트 한끼 음식 황태미역국

OUR STORY

62 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
8월 회원사 분양실적(8,879세대)

66 **협회에서는 지금 1**
협회, 사회복지시설에 1억 200만원 지원
박재홍 회장, '정책순회간담회' 성료
제93회 이사회 개최
주택경기 침체 대응 간담회 열어
10월 6일, 회원사 주택사업 실무교육 개최
분양대행자교육 10~11월 일정

72 **협회에서는 지금 2**
주요 정책추진실적 TOP 10

74 **알려드립니다**

76 **독자후기**

미래건축문화대상 대상 수상한 테라스하우스 명작

경산 샤갈의 마을

샤갈의 마을(경북 경산시 삼성현로 614-5)은 경산과 대구지역을 대표하는 고급 테라스하우스로 유명하다. '2020 미래건축문화대상'에서 타운하우스 부문 전국 대상을 수상하며 단지설계와 시공의 우수성도 인정받았다.

글 구선영 **사진** 김명식

01

02

입주민 사진전 대상작

샤갈의 마을은 주민들의 자부심이 대단하다. 입주자들이 참여한 마을 사진전이 열렸는데 참여도가 매우 뜨거웠다. 수상작과 참여작은 샤갈의 마을 씨엘동 커뮤니티센터에 마련된 갤러리에 전시했다. 샤갈의 마을에서는 2018년부터 16회째 작은 전시회와 음악회 등이 개최되어 왔다.

샤갈의 마을 커뮤니티센터

03

04

05

06

인터불고 골프장을 품은 도시의 언덕

샤갈의 마을은 인터불고CC 초입에 자리한 복층 구조의 테라스하우스 단지다. 씨엘(32세대)과 벨르(24세대), 상떼(16세대) 3개동으로 구성되어 있으며 일부 단층 세대가 포함되어 있다.

단지 입구에 도착하면 제일 먼저 왼편으로 길게 펼쳐진 씨엘동을 만난다. 씨엘동 전면에는 분수대와 식물이 어우러진 유럽풍 정원이 아름답게 조성되어 있다. 다시 입구에서 앞을 바라보면 나란히 서 있는 상떼동과 벨르동이 보인다. 이들은 인터불고 골프장을 향해 자리를 잡고 있다.

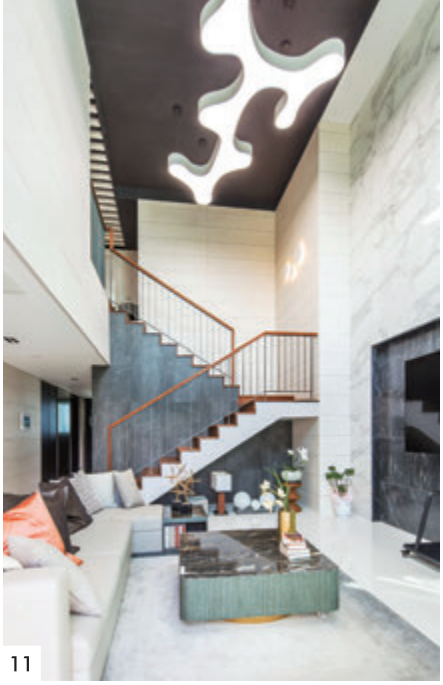
여유로운 단지배치가 강점인 샤갈의 마을은 독특한 입지도 자랑할만하다. 골프장의 자연을 집안에서 마당처럼 조망하고 있을 뿐만 아니라, 도로보다 높은 터에 자리하는 덕분에 대구의 명산인 팔공산을 비롯해 삼성산에서 현성산을 지나 백자산으로 이어가는 산줄기를 두루 조망할 수 있다. 단지 외곽을 빙 둘러 연결한 산책로에는 탁 트인 도시와 자연을 마주하는 즐거움이 기다린다.

07

01 분수대가 있는 벨라가든 전경
02 단지 입구에서 바라본 상떼동과 벨르동
03 높은 지대에서 골프장을 바라보고 선 상떼동
04 대리석으로 웅장하게 만든 주차장 출입구
05 자연채광을 들여 쾌적한 주차장
06 경산 시내 도로가 내려다보이는 씨엘동
07 단지 둘레길의 구조물. 경관을 볼 수 있도록 창을 냈다.
08 복층 구조의 씨엘동 전경
09 벨라가든에 자리한 쉼터 보타닉하우스

08

09



10 11

10 주방을 전면에 배치해 거실, 테라스와 연계기능을 높였다.
11 시원하게 트인 6미터 거실 층고
12 침실마다 드레스룸, 욕실이 독립적으로 구성된다.
13 골프장이 조망되는 전면에 욕실을 배치하고 있다.
14 세대에 별도의 개별 실외창고를 제공한다.
15 모든 세대에 고르게 햇살이 든다.
16 세대내 테라스에서 바라본 골프장
17 앞마당 역할을 하는 대형 선큰(Sunken)정원

72세대에 11개 타입 선보일 정도로 정성 쏟아

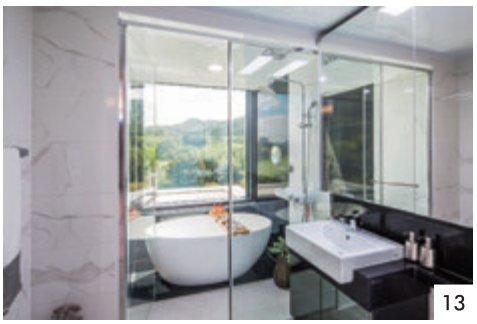
샤갈의 마을이 특별해 보이는 이유가 입지 때문만은 아니다. '2020 미래건축대상'에서 대상을 수상하는 등 설계와 시공 면에서도 우수함을 인정받았다. 총 72세대에 11개 타입의 주택을 선보였을 정도로 시행사에서 정성을 쏟아부은 단지다.

모든 세대는 크고 작은 테라스를 갖추고 있으며 1층 세대는 선큰(Sunken) 정원을, 최상층 세대는 다락을 누린다. 특히 입주민들은 테라스에서 즐기는 계절의 변화에 큰 만족감을 표하고 있다.

실내 계획도 돋보인다. 침실마다 드레스룸과 욕실을 독립적으로 제공해 복층 구조의 불편을 덜어내고 장점을 극대화했다. 욕실 전면에 유리를 설치한 후 욕조를 전면 배치하는가 하면, 주방과 거실을 나란히 남향으로 두는 파격도 담았다. 또한, 실내 마감재로 코르크, 대리석 등을 적용해 고급스러움을 완성했다.

대구생활권에 속하는 경산은 타운하우스에 대한 관심이 높은 지역이다. 경산에서도 특급 입지에 자리하며 광활한 자연을 누리는 샤갈의 마을은 사는 사람들이 명작임을 입증해 주고 있다.

12



13

14

15

16

17

회사소개

대영리츠건설(주)과 **대영가족**

꿈을 현실로 만드는 대영종합건설솔루션 구축
타운하우스 '샤갈의 마을' 브랜드로 미래건설방향 제시

대영리츠건설(주)(대표 이호경)은 지난 1998년 설립된 부동산개발시행사로 대구경북지역에서 공동주택을 중심으로 굵직굵직한 시행사업을 성공적으로 진행해 왔다. 여기에는 가족회사인 분양개발전문회사 대영레데코(주)의 파트너십도 큰 역할을 했다. 대영레데코(주)는 지난 24년 동안 79개 단지 4만 3,000여 세대를 성공적으로 분양해 대구경북지역을 대표하는 분양대행사로 자리잡았다.

'꿈꾸는 사업가'로 불리기도 하는 이호경 대표는 종합건설사인 대영에코건설(주)을 설립, '부동산개발-시공건설-분양'에 걸친 '대영종합건설솔루션(DaeYoung Total Construction Solution)'을 구축했다. 이 시스템을 통해 부동산 개발, 허가, 시공, 분양마케팅 그리고 A/S까지 종합적으로 진행함으로써 한층 효율적으로 고객의 꿈을 현실화하고 있다. 자연친화적 타운하우스 '샤갈의 마을' 역시 이러한 종합적인 시스템에서 만들어진 대표적인 사례이며, 대구의 얼굴을 바꿨다는 평가를 받은 동대구역 복합환승센터 개발사업도 제안하고 참여했다.

이호경 대표는 대구지역 시민프로축구단을 후원하는 시민단체 '대구FC엔젤클럽' 회장 등을 지내며 지역사회에 대한 공헌활동도 이어가고 있다.

주요 실적

- 파동화성파크뷰(공동주택) 시행 및 분양
- 성암보국 웰리치(공동주택) 시행 및 분양
- 강북화성파크드림(공동주택) 시행 및 분양
- 서한코보스 카운티(오피스텔) 시행 및 분양
- 하양코아루(공동주택) PM 및 분양
- 하양코아루 2, 3차(공동주택) 시행 및 분양
- 샤갈의 마을(타운하우스) PM, 시공, 분양
- 만촌역 태왕디아너스(주상복합) PM 및 분양

오송역 서한이다음 노블리스

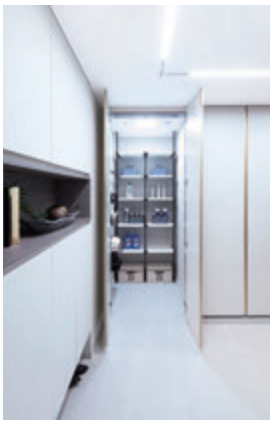
포켓 발코니, 세대분리형 구조…
차별화된 대형 아파트

(주)서한(대표 조종수)이 충북 청주에 '오송역 서한이다음 노블리스' 아파트를 선보여 화제다.
지하 1층~지상 25층, 전용면적 101~182㎡, 총 1,113세대 규모의 대형 아파트다.
포켓 발코니와 세대분리형 구조 등 이색공간을 도입해 차별화를 꾀한 점이 돋보인다.

글 구선영 **사진** 김명식

‘주방-거실-포켓발코니’ 잇는 개방감

아파트 분양시장에서 희소성이 높은 전용면적 182㎡ 대형타입의 거실 전경이다. 주방에서 식당, 거실로 이어지는 공용공간을 효율적으로 조성하고 있으며 거실 옆에 포켓발코니를 두어 개방감을 더하고 있다.



현관 팬트리

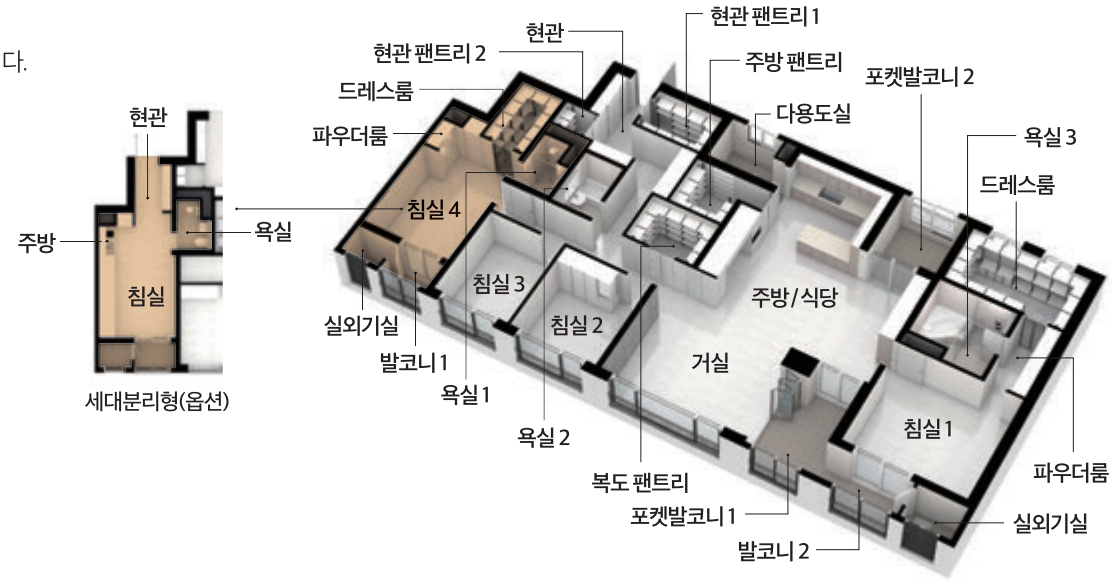
현관에는 넓고 깊은
2개의 팬트리가
조성되어 있다.

세대분리형 선택할 수 있는 182m² 대형타입 평면

전용면적 182m² 타입은 전체 1,113세대 중 100세대를 차지한다.
침실 4개와 욕실 3개, 드레스룸 2개, 팬트리 4개,
포켓발코니 2개 등 풍부한 공간으로 구성되어 있다.
세대분리형 구조를 유상옵션으로 선택할 수 있다.

꺾임 구조 현관

프라이버시 보호에
유리한 구조의 현관이다.



갤러리 같은 복도

T자형의 복도 양쪽 벽면에 고급 타일로 꾸민 디자인 벽체를 시공했다.
복도 끝에 세대분리가 가능한 침실(독립형 원룸)이 자리한다.

복도 팬트리

복도 중간에 대형 팬트리가
마련되어 있다. 주방 팬트리와 합쳐
알파룸으로 사용할 수 있다.

거실과 아트월

폭이 5미터인 거실 벽에 대형 이태리산 타일(유상옵션)을 붙여 세련된 공간을 연출하고 있다.
타일은 복도까지 이어지며 통일된 고급스러움을 선사한다.
원목마루(유상옵션)를 선택할 수 있으며 기본은 강화마루로 시공된다.
우물천장 조명이 주등과 간접등으로 이뤄져 있어 다양한 거실 분위기를 연출할 수 있다.

집이 하나 더 독립형 원룸

세대분리가 가능한 독립형 원룸(유상옵션)을
선택할 수 있다. 별도의 현관문이 있으며 신발장, 월패드,
욕실, 주방을 독립적으로 사용하게 된다.

독립형 원룸의 빌트인 주방

독립형 원룸에는
싱크볼, 인덕션,
빌트인 냉장고,
빌트인 세탁기를
모두 갖춘 주방이
설치된다.

남향의 침실

182m² 평면에는 4개의 침실이 있으며
모두 남향으로 배치된다.

소통 강화한 다이닝공간

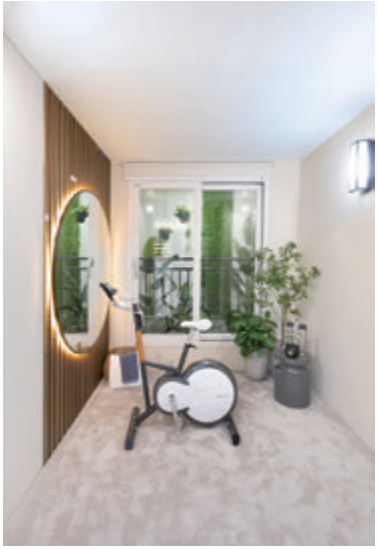
거실과 마주보는 자리에
넓은 조리공간과 여러 명이
식사할 수 있는 공간을 배치했다.
동시에 아일랜드 하부장, 냉장고 키큰장,
주방팬트리, 장식장 등을 마련해
수납공간을 넉넉하게 챙겼다.

다양한 옵션의 주방

주방에 다양한 옵션을 제공한다.
상부장의 유리도어 플랩장과 내부조명,
고급형 후드와 3구 인덕션,
오염과 긁힘에 강한 세라믹 타일
상판·벽판 등이 유상옵션 품목이다.

주방 포켓 발코니

주방 옆에 또 하나의 포켓 발코니가
자리한다. 가족의 취향에 따라 꾸미고
사용할 수 있는 공간이다.

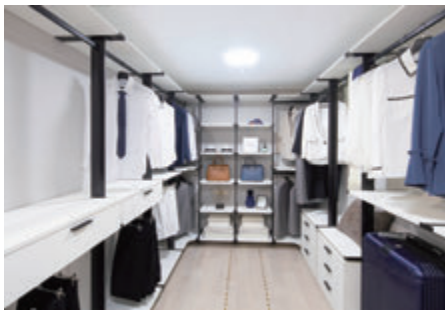


거실 포켓 발코니

폴딩도어를 열어서 거실과 연계된 공간으로 이용할 수 있는 포켓 발코니.
도어를 닫고 개별공간으로 사용해도 손색이 없다.

아늑한 안방

안방에는 슬라이딩 붙박이장(유상옵션)과 파우더장, 별도의 드레스룸이 제공된다. 서한의 특화조명을 옵션으로 선택하면 조도를 조절할 수 있다.



안방 드레스룸

탈부착이 가능한 선반을 제공하는 드레스룸은 큰 규모를 자랑한다.

넓은 안방 욕실

세면대, 욕실, 비데공간을 분리해 쾌적하고 깔끔하게 사용할 수 있다. 레인샤워기와 함께 슬라이드바가 드러나지 않는 매립식 샤워수전을 설치했다. 바닥 난방도 시공된다.

PLUS INFO

오송역 서한이다음 노블리스 공급정보

사업개요

위치 충북 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1530번지 (오송 바이오폴리스지구)
건축규모 지하 1층~지상 25층, 12개동
주용도 공동주택(아파트) **세대수** 1,113세대
타입 아파트 101㎡ 250세대·119㎡ 250세대·134㎡ 304세대·150㎡ 209세대·182㎡ 100세대
대지면적 9만 5,142㎡ **연면적** 25만 9,576㎡
용적률 197.81% **건폐율** 17.01%
시행 코리아신탁(주) **시공** (주)서한

높은 경쟁률로 전 가구 1순위 청약마감
KTX 오송역세권 개발사업 호재

오송역 서한이다음 노블리스가 들어서는 오송 바이오폴리스지구는 충북 전체를 통틀어 아파트 매매가 상승세가 가장 가파른 지역으로 관심을 끌고 있다. 이미 조성된 공원, 상업, 교육시설 외에 최근 오송바이오밸리 건설과 KTX 오송역세권 도시개발사업이 본격화되며 재평가가 이뤄지고 있다. 서한이다음 노블리스는 100% 중대형 아파트로 구성됐음에도 지난 9월 1일 최고 17.73대 1의 경쟁률로 전 가구 1순위 청약을 마감했다.

주택정책의 새 틀 짜기 4가지 제언

정부가 '국민 주거안정 실현방안' 발표를 통해 주택정책의 방향전환을 예고했다. 주택정책의 새 틀 짜기에 필요한 몇 가지 제언을 보태고자 한다.

김준형
명지대학교 부동산학과 교수

정부는 지난 8월 '국민 주거안정 실현방안'을 발표한 바 있다. 이번 방안은 그간 쉽게 꺼내지 못했던 파격적인 내용들을 주로 담고 있다. 주택가격 안정보다는 주거안정을 달성하겠다는 것이 대표적이다. 주택가격이 상승하면 주택시장 '안정화' 정책을, 주택가격이 하락하면 주택시장 '정상화' 정책을 발표하는 식으로 기존 정책기조를 뒤집는 구태를 반복하지 않겠다는 의지로 보인다.

전체적으로 주택정책의 새 틀을 짜려는 모양새이지만 아직은 총론에 머물러 있으며 각론은 향후 연이은 발표로 구체화하겠다고 한다. 이에 주택정책의 새 틀 짜기에 필요한 몇 가지 의견을 제시하고자 한다.

첫째 주택정책의 목표를 보다 구체적으로 세우자

'국민 주거안정 실현'이라는 목표는 구체화가 필요하다. 현재 주거불안을 겪고 있는 가구가 누구이며 어디에 얼마나 존재하는지 명확히 파악하고 가장 심각한 주거불안을 경험하는 가구들을 분명히 판별함으로써, 임기 내 주거불안 가구들을 얼마나 줄일 것인지가 주택정책의 목표가 되어야 하는 것이다.

270만호 공급은 이를 위한 수단일 뿐이다. 이 수단이 목표가 된다면 다시 공공주도의 하향식 공급이 반복될 수밖에 없다.

주택정책의 목표는 주택을 물리적으로 공급하는 데 있는 것이 아니라, 주거불안 가구가 주거안정의 상태로 실질적으로 이행하는 데 있다. 이 목표를 중심으로 주택정책 전반이 재설계되어야 한다.

둘째 주거불안을 경험하고 있는 가구를 정확하게 파악하자

주택정책의 성공은 주거불안 가구의 주거안정에 있다. 주거불안의 실체와 원인, 가능한 대안들을 면밀하게 파악하는 것이 필요하다. 주거실태조사 등의 표본조사에 의존하는 것은 한계가 있다.

빅데이터의 구축과 활용이 일반화되어 인구주택총조사도 행정자료에 기초한 등록센서스 방식으로 하는 시대다. 이러한 시대에 발맞추어 주택정책 수립에 필요한 양질의 정보 기반을 확충해야 할 것이다.

우선 △주택 이외의 거처에 거주하는 가구, △열악한 품질의 주택에 거주하는 가구, △가구원수에 비해 너무 좁은 면적에 거주하는 가구, △주거비부담이 너무 과도한 가구 등에 대한 실제 명부를 지방정부와 함께 작성하자. 이 명부는 공공임대주택의 입주, 주거급여, 월세 등의 지원, 전세자금이나 주택구입자금의 대출, 청약 및 분양의 대상자 선정 과정에서 활용될 수 있다.

임대주택이나 분양주택이 공급될 때마다 국민들로 하여금 신청하게 만드는 방식이야말로 시급히 수정되어야 할 공급자 중심의 방식이다. 명부가 만들어진다면, 이 명부에서 심각한 주거불안을 경험하는 가구에 대해 최우선

> 주택정책의 목표는 주택을 물리적으로 공급하는 데 있는 것이 아니라,
> 주거불안 가구가 주거안정의 상태로 실질적으로 이행하는 데 있다.
> 이 목표를 중심으로 주택정책 전반이 재설계되어야 한다.

으로 지원해야 한다. 그렇지 않은 가구들은 집단을 나누어 순차적으로 주거불안에서 벗어날 수 있는 기회를 제공하면 된다.

단순히 기준 소득을 초과한다고 해서, 무주택기간이 짧다고 해서, 부양가족이 적다고 해서 지원이 이루어지지 않는 'All or Nothing' 구조를 만들어서는 안된다. 개별 가구가 경험하는 주거불안이 주거지원 가능성에 합리적으로 반영되는 일관된 시스템이 필요하다.

정부가 대기자명부를 구축하겠다는 소식은 이 점에서 긍정적이다. 다만 공공임대에 한정하지 말고 지원대상 선정 전반에 대한 논의로 확대하길 바란다.

셋째 주거문제 해결의 주체들을 다양화하자

주거문제 해결의 주체를 중앙정부 및 지방정부 산하의 공기업으로 한정하고 민간기업에게 일반가구의 주택을 공급하는 역할을 바라는 시각도 우려스럽다.

그러나 이와 같은 이분법으로는 주거문제를 신속히 해결할 수 없다. 정녕 주거문제를 시급하게 해결해야 한다면 공공뿐만 아니라 민간도 주거지원 사업에 참여하는 구조를 만들어야 한다.

주거문제 해결에 있어 정부 지원의 핵심은 시장가격대의 주택을 그보다 낮은 가격으로 제공하는 데 있다. 따라서 입주가구가 부담할 수 있는 가격과 실제 공급가격과의 차액이 지급된다면 개념적으로는 어떤 주체도 사업에 참여할 수 있다. 정부는 이 차액을 지역이나 입주가구에 따라 규정해서 민간기업이나 사회주택 사업자 등 비정부부문에서 얼마든지 주거지원사업을 할 수 있도록 시스템을 만들어야 한다. 그렇게 한다면 현재의 공기업 주도 방식보다 더 빠르고 신속하게 주거문제를 해결할 수 있을 것이다.

넷째 좋은 입지에 주택을 공급하기 위해 개발이익을 활용하자

새 정부는 특별히 입지를 강조한다. 외곽의 신규 개발보다 도심의 기존 개발지 정비를 통해 공급물량을 확대하겠다는 것이다. 그러나 여기에는 모순이 존재한다. 외곽개발에 비해 도심 정비가 시간과 비용이 더 소요되므로, 정해진 임기 내에 충분한 주거기회를 도심에서 제공하는 것은 매우 어렵다.

이 모순을 극복할 대안은 개발이익에서 찾을 수 있다. 용적률 등의 규제완화를 통해 개발이익을 크게 늘리고, 개발이익의 일부를 중저소득층의 주거기회를 제공하는데 적극 활용하는 것이다. 정비사업의 대상지가 기존에는 대부분 주거취약계층의 부담가능한 주거지역이었다는 점에서 이 접근은 충분한 정당성을 갖는다.

재건축부담금도 마냥 폐지하는 것이 아니라 이와 같은 맥락에서 재설계되어야 한다. 개발이익이 많이 발생하는 도심의 정비사업에는 주거취약계층에 대한 충분한 주거기회를 실질적으로 제공하는 의무를 부여해야 한다. 이 책임은 그 어떤 기업의 사회적 책임(CSR)이나 ESG(환경·사회·지배구조)보다 높게 평가받아야 한다.

뿐만 아니라 주택가격이 상승함에 따라 함께 늘어나는 재산세, 양도소득세, 종부세 등의 세수가 해당지역의 주거기회 마련으로 이어지도록 강한 연결고리를 만들어야 한다. 이와 같은 구조가 마련될 때 양질의 입지에서 부담가능한 주거기회가 충분히 제공될 수 있을 것이다.

탄력 받은 미니재건축
가로주택정비사업

중소건설사 텃밭에 중견·대형건설사들 진출 경쟁

'미니 재건축'으로 불리는 가로주택정비사업을 추진하는 사업장이 빠르게 늘고 있다.
사업성이 낮아 중소건설사의 텃밭으로 여겨지던 소규모정비사업에 최근 대형건설사들까지 잇달아 진출하며 수주경쟁이 치열하다.

글 구선영

서울 금천구 동진빌라 가로주택정비사업을 통해 다시 태어난 신독산 솔리힐 뉴포레 전경. GD건설이 시공했다.

서울시 150여 곳, 부천시 200여 곳…추진 활발

가로주택정비사업장이 급증하고 있다. 올해 6월 기준 서울시 가로주택정비사업은 총 154곳으로, 13곳이 완료됐다. 2016년에는 7개에 불과했던 사업장이 2018년 16개, 2019년 51개, 2020년 78개, 2021년 126개로 해마다 크게 늘었다.

올해 3월 기준 경기도에서 추진 중인 가로주택정비사업은 총 468곳이다. 안양, 성남, 의정부, 시흥, 수원이 주를 이룬다. 단일 시로는 부천시가 압도적으로 많다. 총 98곳으로 로얄연립과 공항주택이 완공됐고 10여 곳이 공사 중이다. 사업초기 단계인 사업동의서 검인단계에 있는 사업장까지 합치면 200곳이 넘는다.

가로주택정비사업 추진절차

평균 3~4년 자료 : 서울시

주요 가로주택정비사업 완료 단지

사업지	단지명
서울 강동구 삼천리연립	힐데스하임 올림픽파크
서울 강동구 코끼리연립	라움포레
서울 강동구 동도연립	다성이즈빌
서울 강서구 등촌삼안1	등촌 파밀리에 더클래식
서울 강서구 등촌삼안2	
서울 내발산동 발산미주	신세계플러스(도시형생활주택)
서울 구로동 칠성아파트	승윤노블리안
서울 서초동 남양연립	서초 프라임헤센
서울 방배동 한국상록연립	서리풀 프라젠
서울 면목5동 면목우성	면목 성호루브루
서울 송파구 장안빌라	트리니엘
서울 관악구 관악효신연립	관악 중앙하이츠포레
서울 금천구 동진빌라	신독산 솔리힐 뉴포레
부천시 소사본동 로얄연립	소새울역 신일해피트리

지방은 원도심에서 가로주택정비사업이 활발하다. 대전과 부산, 광주 등이 대표적이다. 대전에서는 8곳이 추진 중이며 다우개발, 반도건설, DL건설 등이 시공사로 참여하고 있다. 부산에서도 30여곳에서 가로주택정비사업이 진행 중이다. 광주에는 65곳이 있다.

조합설립부터 착공까지 2년 반 걸려

가로주택정비사업은 기존 가로구역(폭 6m 도로로 둘러싸인 구역)을 유지하면서 노후 주거지를 2만m² 이내 소규모로 정비하는 사업이다. 2012년에 대규모 재개발·재건축사업의 대안으로 도입됐으나 사업이 지지부진했다. 2018년 일부 규제가 완화되면서 성공사례가 나오기 시작했고 이후 사업장이 급격히 증가했다.

가로주택정비사업이 주목받고 있는 이유는 다양하다.

첫째, 가로주택정비사업은 재개발·재건축 등 다른 정비사업 방식에 비해 절차가 간단해 속도가 빠르다. 서울시에 따르면 가로주택사업 조합설립부터 착공까지 걸린 기간은 평균 3년이다. 일반 재건축사업이 평균 9.7년 소요되는 것에 비하면 크게 단축된다. 가로주택정비사업은 정비구역 지정이나 추진위원회 결성 등의 절차가 생략되고, 건축심의를 통해 사업시행계획 인가 및 관리처분 인가를 한꺼번에 처리할 수 있기 때문이다. 재개발을 추진하다가 해제된 지역에서 서둘러 주거환경을 개선하기 위해 가로주택정비사업을 선택하고 있는 이유다.

둘째, 최근 지자체의 조례개정으로 사업성이 상승한 점도 영향을 준다. 부천시는 시 조례로 일반주거지역에 대한 가로주택정비사업에 대한 층수제한을 하지 않는다. 건축법 등 관련 기준을 충족한다면 15층 이상도 가능해 사업성이 높아진다. 부천시 가로주택사업이 압도적으로 많은 이유다.

성남시는 지난해 전국 지자체 중 처음으로 '성남형 가로주택정비사업 가이드라인'을 만들었다. 사업부지 중 일부를 도로 등을 위한 공공부지로 내놓을 경우 그만큼 용적률을 상향해 주는게 핵심이다.

서울시도 지난해 제2종일반주거지역(7층 이하)내 가로주택정비사업 층수를 임대주택 건설 시 10층 이내(기부채납시 최고 15층) 범위에서 완화하는 소규모주택정비사업 심의기준을 마련해 사업 활로를 열어주고 있다.

1

2

1 가로주택정비사업 전 한국빌라와 상록연립의 모습. 1981년 지어진 건물이다.
2 부천시 로얄연립 가로주택정비사업으로 2021년 11월 완공된 신일해피트리 조감도. 지하2층~지상 15층 규모로, 118세대가 입주했다.

소규모정비사업에 대형건설사까지 몰려 경쟁 치열

가로주택정비사업은 소규모로 진행되다 보니 사업성이 낮을 수밖에 없다. 지역을 기반으로 활동해온 중소건설기업이 가로주택정비사업에 진출할 수 있었던 배경이다. 서울시에서 완료된 가로주택정비사업만 보아도 참여 시공사가 YM종합건설, 다성건설, 동우개발, GD건설, 유림INC 등으로 중소건설사가 다수다.

대형건설사들이 수주전에 나선 것은 지난해부터다. 정비업계에 따르면 지난 정부에서 재건축·재개발 규제강화로 정비사업이 부진했던 대기업들이 사업다각화 차원에서 소규모정비사업에 참여한다는 분석이 지배적이다. 대표적으로 현대건설은 지난해 12월 서울 대치 선경3차아파트 가로주택정비사업에 하이엔드 브랜드 디에이치를 내세워 수주하기도 했다. 호반건설도 올해 2월 장위15-1 시공사에 뽑혔다. 대우건설은 가로주택정비사업 등에 특화된 자회사를 세우기도 했다. 반도건설은 올해 처음으로 대전 구암동611 일대 가로주택정비사업을 수주했다.

하지만 업계에서는 대형건설사들이 가로주택정비사업에 지속적으로 관심을 쏟는 것은 한계가 있다고 본다. 새 정부가 주택공급을 늘리기 위해 재건축 규제 완화를 추진하고 있어 대형건설사들이 다시 규모가 큰 시장에 집중할 공산이 크다는 얘기다.

이런 가운데 소규모정비사업 현장설명회에 중소건설사들이 적극 참여해 치열한 수주경쟁을 펼치고 있다. 실제 파인건설은 올해 4월 대상건설을 제치고 경기 혜원연립과 방배아파트 가로주택정비사업을 수주했다. 대보건설은 신일, 동문건설과 3파전을 벌인 끝에 부천 장미아파트 소규모재건축사업을 따내기도 했다.

8.16대책으로 정부 힘 받고, 사업 탄력 전망

갈수록 가로주택정비사업은 탄력을 받을 것으로 예상된다. 정부가 '8·16 공급대책'(국민 주거안정 실현방안)을 통해 민간건설을 통한 주택공급 확충 방침을 밝혔는데, 이 가운데는 가로주택정비사업에 적용되는 혜택이 적지 않다.

우선 금융지원이 강화된다. 현재 가로주택정비사업은 도시주택기금 등을 통해 사업비를 대출받을 수 있다. 하지만 올해 해당 기금 예산은 2,675억원 규모로 예상 수요인 9,000억원에 비해 턱없이 부족하다. 은행권에서도 가로주택정비사업 융자를 진행하고 있지만, 이자가 기금에 비해 높다는 게 문제다. 개선안에서는 은행권에서 민간자금 융자 시 기금과의 금리차(2.3~3.8% 포인트) 일부를 보전하는 방안을 추진키로 했다.

세제혜택을 주는 방안도 추진된다. 지금은 일반 재개발

사업에 한해 신축주택에 대한 취득세 특례가 제공되고 있다. 대책에서는 소규모재개발사업 등도 1가구 1주택 조합원에 대해서는 지방세 감면 등 세제혜택을 주는 방안이 추진된다. 소규모정비사업 추진 중 사업방식을 변경하려는 경우 절차도 간소화돼 앞으로는 주민총회를 통해 동의만 얻으면 사업방식 변경이 가능하도록 허용된다.

소규모정비사업에 대한 광역교통시설부담금 감면규모도 확대된다. 현재는 50% 감면이지만 앞으로는 사업과정에서 도로·주차장 등 기반시설을 확충할 경우 최대 75%까지 부담금을 감면해 준다.

가로주택은 최근 몇 년간 법령 개정 등을 통해 수차례 규제가 완화됐다. 인허가권자인 정부와 지방자치단체가 적극적으로 사업을 밀어준다는게 가로주택사업의 매력이다.

가로주택정비사업 성공사례

강동구 동도연립 ⇨ 다성이즈빌

- 서울시 가로주택정비사업 준공 1호
- 2015년 1월 사업추진, 2017년 12월 입주
- 66세대 → 96세대 (지하 1층~지상 7층)
- 시공 : 다성건설

동도연립은 재건축을 위해 10년 넘게 힘겨운 싸움을 하다 가로주택정비사업으로 전환한 지 약 3년 만에 준공됐다. 연립주택 66세대 주민들은 세대당 평균 6,500만원의 분담금을 내고 96세대로 증축한 뒤 일반가구분양 수익을 합쳐 새 아파트를 완성했다. 다성이즈빌은 후분양방식을 채택했지만 20일 만에 완판됐다.

서초구 한국·상록연립 ⇨ 서리풀 프라젠

- 2018년 10월 사업시행계획 인가, 2020년 5월 입주
- 47세대 (지하 1층~지상 7층)
- 시공 : YM종합건설

1981년 건축한 상록연립과 1985년 건축한 한국빌라를 함께 개발한 가로주택정비사업으로, 2017년 1월 조합설립 인가, 2018년 사업시행계획 인가, 2020년 5월 입주를 완료해 재건축을 빠르게 진행한 단지다. 시공사인 YM종합건설은 입주민을 위한 운동시설, 주민편의시설, 지하창고, IoT를 접목시킨 홈시스템을 적용해 좋은 평가를 받았다.

강동구 삼천리연립 ⇨ 힐데스하임 올림픽파크

- 2018년 2월 건축심의 통과, 2020년 말 입주
- 45세대 → 89세대 (지하 1층~지상 13층)
- 시공 : 원건설

30년 이상된 노후연립으로 수차례 재건축을 시도했으나 진행이 잘되지 않던 중 가로주택정비사업 제도를 활용해 재건축에 성공한 단지다. 연립 3개동을 헐어 아파트 2개동으로 신축하고 중앙에 공원을 만들어 입주자들의 만족도를 높였다.

관악구 효신연립 ⇨ 중앙하이츠포레

- 2018년 2월 조합설립, 2022년 6월 입주
- 48세대 → 82세대 (지하 1층~지상 7층)
- 시공 : 동우개발

1982년 준공된 관악효신연립은 SH공사가 공동시행자로 사업에 참여하면서 동우개발이 시공, 2018년 조합설립 이후 4년만인 2022년 6월에 입주했다. SH공사로부터 사업비를 조달받아 성공적으로 마무리됐다.

철도노선의 종류

철도는 인력과 물자를 대량으로 신속하게 수송하기 때문에 시민들의 일상생활 뿐만 아니라 기업들의 경제활동, 더 나아가 국가에도 중요한 기간산업이다. 최근에는 GTX-A·B·C 노선과 관련해 많은 논의가 있었고 신림선, 대장홍대선 등 다양한 철도인프라가 활발하게 건설되고 있다. 철도노선의 종류를 '알아두면 쓸모있는(알쓸)' 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

철도와 부동산

철도는 단기적으로 해당지역의 부동산가격 상승요인이다. 하지만, 장기적으로 부동산시장 과열을 억제하는 기능을 한다. 철도망이 확충되면 생활반경이 넓어지고 기업이나 사람들이 외곽지역으로 분산된다. 철도망이 늘어나면 외곽지역으로 인프라를 분산하는 효과가 있기 때문에 중심지에 의존하는 경제구조를 탈피할 수 있다.

고속철도

- 정부와 국가철도공단이 예산을 각자 부담하지만 공단 역시 정부 산하 공기업이기 때문에 실질적 의사결정권자는 정부라고 볼 수 있다.

ex KTX, SRT, 호남고속철도

도시철도

- 도시교통권역(상주인구 10만명 이상 도시)에 건설되는 교통수단이지만 100만명 이상의 수요는 있어야 타당성 조사를 통과할 수 있다.

ex 서울, 인천, 대전, 대구, 부산, 광주 등 광역시 이상급 도시철도

일반철도

- 국가기간산업에 필요한 노선으로 고속철도와 도시철도를 제외한 철도를 의미한다.
- 우리나라 철도 최상위계획인 '국가철도망 구축계획'에 따라 건설되거나 빠르게 추진해야 하는 노선이 정해지며 이런 노선들이 일반철도로 분류되어 정부가 100% 예산을 집행한다.

ex 대곡-소사-원시선, 월곶판교선, 인천발KTX, 수원발KTX 등

민자철도

- 민간자본이 투입되어 건설·운영되는 철도
- BTO와 BTL 방식으로 나뉘며 BTO는 구축완료 후 민간사업자가 직접 운영, BTL은 구축완료 후 정부가 민간사업자한테 임대료를 지불한다. 보통 BTL이 안정적이고 사업속도가 빠르다.

ex 인천공항철도, GTX, 신안산선 등

광역철도

- 두 개 이상의 시·도에 걸쳐 운영되는 철도를 통칭한다.
- 예산의 국가부담이 크기 때문에 도시철도보다 지자체의 부담이 적다.
- 두 개 이상의 시·도가 협의를 거쳐 진행해야 하기 때문에 진행속도가 더디다.

중소주택건설기업의 성장을 위한 가이드북(Ⅱ)

중소건설기업은 부단히 변화해야 한다. 변화는 성장의 기회로 다가올 것이다.
언젠가는 다가올 기업승계에 대한 구상도 충분히 해두어야 한다.

글 김경희
본태C&D 대표

주택건설기업이 지속해서 성장하려면 '변화는 늘 상수'라고 여기는 자세를 갖춰야할 것이다. 변화는 주택건설기업이 살아남기 위해 필요한 성장의 기회를 가져다 준다.

혹자들은 "고장난 것이 아니라면 고치지 말라"고 말한다. 이처럼 변화를 거부하는 사고방식에 빠져 있으면 미래의 성장을 도모할 수 없다. 세상의 변화를 따라잡기 위해서는 변화를 받아들이는 자세로 지속성장에 필요한 역량들을 키워나가야 한다. 이번호에서는 주택건설기업의 성장을 위한 핵심 만들기와 기업승계 구상에 대해 살펴보자.

I 핵심 만들기

What 지속성장과 경쟁우위 확보 3대 요소

딜로이트의 마이클 레이너와 뭄타즈 아메드는 '3가지 법칙 : 앞서가는 기업들의 사고방식'에서 1966년에서 2010년 사이 미국 거래소에 상장된 모든 기업을 분석하여 기업의 장기적 성공의 조건을 3가지 규칙으로 정의했다.

미국 기업들의 사례 분석을 통해 찾아낸 규칙들이지만, 우리 기업도 참고해보자. 핵심은 가격보다는 고객에게 주는 가치가 우선이고(규칙1), 돈을 벌 수 있는 판매와 원가구조를 만들어야 한다(규칙2)는 것이다.

주택건설기업들이 경쟁자들과 같은 제약조건 속에서도 지속적으로 성장하고 경쟁우위를 얻기 위해서는 이 규칙을 리마인드해야 한다.

What 핵심역량은 상대적이다

기업이 경쟁에서 이기고 고객에게 선택받기 위해서는 핵심역량이 있어야 한다.

핵심역량

"핵심역량은 고객에게 가치를 높이거나
그 가치가 전달되는 과정을 더 효율적으로 할 수 있는
특정한 방법의 능력을 나타내며 또한 이러한 능력은
기업이 신규사업으로 진출할 수 있는 능력이 된다."

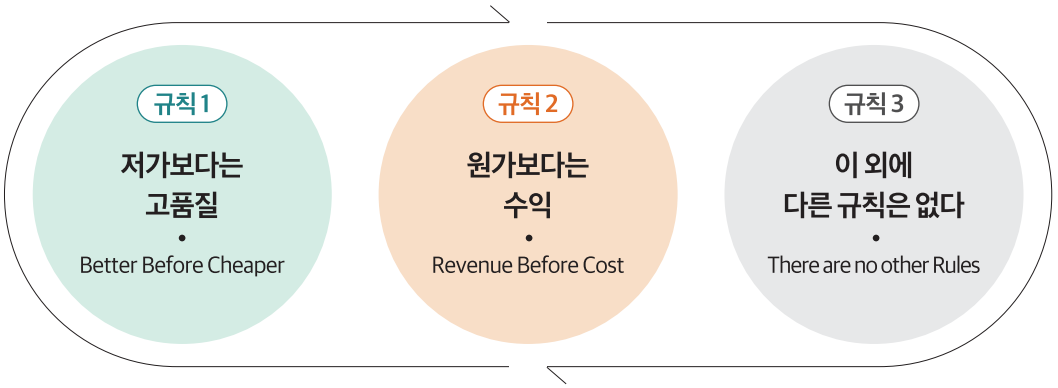
게리 하멜, C.K 프라할라드

핵심역량은 기업을 지탱해주는 뿌리이며 상대적인 개념이다. 핵심역량은 어느 기업이 단순하게 잘하는 활동이나 능력을 의미하는 것이 아니다. 경쟁관계에 있는 기업보다 '더 잘하는 것'을 말한다.

대표적인 글로벌기업의 핵심역량으로 P&G의 브랜드개발 및 마케팅 능력, 머크사의 신약연구개발 능력 등을 꼽을 수 있다.

그렇다면 주택건설기업의 핵심역량은 어떤 것이 있을까. 경쟁사대비 원가경쟁력, 공기경쟁력, 인허가를 적기에 받을 수 있는 역량 등이 핵심역량에 해당된다.

3가지 법칙 : 앞서가는 기업들의 사고방식



핵심역량 만들기

핵심역량의 조건

- 고객의 요구와 니즈에 대한 가치를 높이거나 그 가치가 전달되는 과정을 더 효율적으로 할 수 있는, 즉 핵심 프로세스를 통한 **가치창출 능력**
- 경쟁기업에 비해 상대적으로 뛰어난 경쟁우위를 갖는 **차별화 능력**
- 다른 사업에 적용이 가능한 **확장 능력**
- 경쟁기업이 쉽게 복제하거나 모방할 수 없는 **희소성**

핵심역량 파악방법

- **가치사슬 분석**을 통해 파악
- 경쟁기업이나 우량기업의 **벤치마킹**을 통해 파악
- 즉흥적이거나 정치적으로 파악 금지
- **기업전략과 연계**되게 파악
- 개별 기술들을 유의미한 특성으로 **그룹핑** 후 파악

How 핵심역량 성장 공식

주택건설기업은 특성상 정부 정책, 부동산시장, 부동산경기에 매우 민감하게 반응한다. 인간이 존재하는 한 의식주는 반드시 필요하기에 주택건설기업은 사라지지 않고 인간과 더불어 성장할 수 있는 사업분야다. 주택건설기업이 환경변화에 적극적으로 대처하면서 지속발전할 수 있는 성장공식을 다음과 같이 제안해본다.

주택건설기업의 성장공식

인재 확보 + 전략적 제휴 + M&A

주택건설기업의 가장 중요한 자본은 '인재'다. 혹자는 건설기업이 망하면 책상밖에 남지 않는다고 한다. 그만큼 건설기업에서 가장 큰 자본은 인적 자본(Human capital)이다. 주택건설기업의 생산방식은 대개 하도급 방식으로 이뤄지므로 실력있는 협력업체 또는 파트너사와 전략적 제휴를 잘 맺어야 한다.

미래에도 꾸준한 성장을 이루기 위해서는 장기전략 관점에서 동종업종 또는 연관업종에서 적합한 업체를 찾아 M&A를 통해 몸집도 키우고 인재도 얻고 핵심역량도 추가해 나가야 한다.

건설과 서비스를 융합한 '서비타이제이션(Servitization)'을 통해 고객이 주택건설기업에 원하는 서비스를 사업범위에 포함하는 것도 고려해야 한다.

성장을 견인할 수 있는 경쟁력을 확보하기 위해 가장 필요한 것은 원가관리 강화를 통한 수익성 개선이다. 2순위로 안정적 재무구조 유지(특히 Cash flow), 3순위로 유능한 전문업체와 공고한 협력체계를 유지하는 게 필요하다.

사업 포트폴리오 관리도 중요한데, 주력사업과 감축대상 사업, 미래사업으로 구분하여 1년 주기로 점검해보자.

How 인재양성 방안 찾기

"회사에 인재가 없다"는 하소연성 말을 종종 듣는다. 익히 알고 있듯이, 중소기업에는 4가지 어려움이 있다. 자금난, 인력난, 기술난, 판매난이 그것이다. 이 중 사람이 제일 중

요하다. 모든 일의 중심에는 사람이 있기 때문이다.
중소기업의 인력난은 어제오늘의 일이 아니다. 대기업과의 연봉 차이, 복지혜택 등의 차이로 유능한 인재가 대기업에 쏠리고 있다. 회사의 성장과 인재 사이에는 밀접한 상관관계가 있으므로 인재양성을 무엇보다도 우선순위에 두어야 한다.
인재부족 문제를 외부 전문가 네트워크를 통해 다소라도 해결해보자. 외부환경에 대응하는 문제, 집단지성이 필요한 문제 등을 해결하기 위해 사외이사, 경영고문, 자문단 등을 위촉할 수도 있다.
주택건설기업에 맞는 인재양성 방안도 찾아보자. '주택건설기업 스타트업'이라는 콘셉을 갖으면 어떨까? 자기 회사의 비전과 성장 가능성을 믿고 같이 일하려는 인재가 많으면 좋겠다. 인턴십 제도, 대학교와 산학협력 실시, 사내 교육, 상급학교 지원, 리더 멘토링과 코칭 프로그램 등 다양한 아이디어가 나올 수 있다. 인재양성은 기업 최고책임자의 '넘버 원' 업무다.

How 기업 성장을 위한 3가지 여정

기업 성장에는 창업, 보수, 유지에 이르는 3가지 여정이 따른다. 각 단계별로 성장하기 위한 전략이 필요하다.

스타트업 단계

가장 먼저 기업을 창업하는 스타트업 단계다. 고객들이 필요로 하는 상품과 서비스를 식별하고 더 나은 성능, 품질 및 가치 등을 기존 경쟁자들과 다르게 차별적인 방식으로 제공하고자 창업하는 단계다.

보수 단계

미진한 사업 포트폴리오나 저평가된 사업분야를 찾아 보수하는 단계를 말한다. 보수 단계에서 수행 중인 비즈니스를 수정하거나 어떤 사업분야에서 추가로 가치창출을 하도록 고치는 일을 해야 한다.
사업보수 단계의 핵심은 사업 및 재무성과 향상을 방해하는 문제를 명확하게 정의하고 상당한 가치창출을 실현할 기회를 찾고 점검하는 것이다. 잘 정의된 문제는 해결이 쉽고, 잘 설명된 기회는 실현될 가능성이 크다.
보수 단계에서는 사업 문제를 해결하고 기회를 포착하고 가치창출을 극대화하는 데 가용 자원, 재정 및 인재를 집중해야 한다. 이때 가치창출의 차이를 만드는 몇 가지 사항에 계속 초점을 맞추는 게 중요하다.

유지 단계

유지 단계는 창업보다 수성이 어렵다는 말로 설명될 듯 싶다. 유지 단계는 기업이 지속적으로 성장하기 위해서 몇 년, 수십 년, 때로는 수세기에 걸쳐 이뤄진다.
창업과 보수 단계는 상대적으로 수명이 짧고 단기적인 과제를 수행하며 필요한 2~3가지 과제에 집중하므로 비교적 쉽다. 새로운 트렌드, 끊임없이 변하는 고객의 니즈 등에 부합하는 사업을 창출하여 유지하는 것은 기업의 장기적인 숙제로 유지 단계에서 다뤄져야 한다.
사업을 유지하기 위한 핵심은 고객에게 가까이 다가가고 그들의 변화하는 요구사항, 니즈와 높아지는 기대치를 이해한 다음 요구사항을 충족해주면서 동시에 새롭고 지속적으로 개선되는 품질과 가치 등의 혜택과 더 높은 수준의 성능을 제공하기 위하여 혁신을 주도해야 한다.(인용출처 : AG Lafley)

Ⅱ 기업승계 전략 구상하기

주택건설기업의 핵심 고민거리 중 하나는 기업의 승계다. 자식에게 물려줄 수도 있지만 자식이 거부하는 경우도 많다. 그렇다면 임직원에게 회사를 승계해주거나 매각하는 것도 고려해야 한다. 기업의 성공적인 리더십 승계가 기업의 지속경영에 핵심 요소다.

How 기업승계의 전략적 방향성은?

통계에 따르면, 창업주로부터 직계 가족인 2세대에 기업이 승계되는 시점을 전후해 약 70% 가까운 기업들이 사멸하고 대략 약 30% 정도만 2대에 걸쳐 생존한다고 한다. 이 통계를 보더라도 기업승계가 기업의 지속적인 성장에 얼마나 중요한지를 말해주고 있다.

주택건설기업도 언젠가는 기업을 승계해야 한다. 기업이 처한 환경과 가족승계 가능 유무 등 다양한 변수들을 고려하여 전략적 방향성을 찾아 기업승계를 준비해야 한다.

기업승계의 변수 점검하기

- 창업주의 기업승계 시점은?
- 창업주가 기업승계 후 어떤 역할을 맡을 것인가? (회장역의 상왕 역할, 절대권력 이양, 멘토 등)
- 기업승계자는 가족인가 아니면 임직원인가? 외부에서 영입할 것인가?
- 기업을 M&A할 것인가?
- 창업주가 승계 프로그램 및 프로세스를 마련하고 있는가?
- 창업주가 카리스마가 있더라도 기업승계는 리더의 카리스마에 의해 좌우되어서는 안되므로 기업 조직의 시스템과 제도 자체가 카리스마를 가지는 조직으로 승계 가능한가?
- 가족승계일 경우 가족 내 역학관계에 따른 문제가 있는가?
- 기업 구성원의 기업승계에 대한 여론은 어떠한가? 등

How 기업 후계자에 대한 직무순환 실시

주택건설기업의 창업주가 자식에게 기업을 물려주거나 임직원에게 승계할 때, 대략 10여 년의 교육과 훈련 시간이 필요하다고 본다. 부동산과 건설경기에 따라 부침이 심한 주택건설기업의 경우는 주요 분야를 모두 거쳐야 하는데, 이들 분야를 거치는 데도 순서가 있다. 이 순서는 현장을 잘 알고 경영관리를 마스터하게끔 설계한 것이다.

기업 후계자 직무순환 순서

업무구분	근무기간	설명
공무팀	2년	공사를 수주한 후 집행을 관리하는 업무 수행
현장	2년	수주와 실제 집행 차이를 분석하는 업무 수행
외주구매팀	최소 1년	발주 담당과 외주구매 원가관리 업무 수행
경리팀	최소 1년	세금 산정, Cash Flow 점검 등 돈에 관한 업무 수행
수주영업팀	2년	발주자 관리, 수주 파이프라인 관리 등 수주 업무 수행
기획팀	2년	기업의 미래 설계, 회사 운영 시스템 파악, 인재 선발 및 배치 등 예비 CEO 역할 수행

How 후계자 육성을 위한 관리 포인트

기업을 승계할 경우, 후계자 육성에 대한 가이드라인을 참고해보자.

- **귀여운 자식일수록 거친 세상 경험을 시켜라**
  먼저 타사에 입사해 직장생활 경험을 쌓은 후 부모가 경영하는 회사로 입사시켜라. 자력으로 타사에 입사하면 아래 사원의 기분을 이해하나, 부모 배경으로 입사하면 타사에서 손님 취급을 받게 되어 성장이 없다.
- **부모가 아닌 제3자의 눈으로 자식을 평가하라**
  제3자의 눈으로 봐야 객관적 관찰과 판단이 가능하다. 사장의 눈으로 자식을 평가하게 되면 부모로서 감정에 좌우되고 지나치게 엄격하게 평가하거나 약하다고 판단하는 오류를 범하게 된다.
- **새 사장(자녀 기업승계자) 육성계획을 짜라**
  타사에서 3년~5년 정도 밑바닥을 경험한 후 자사에 입사해서 경리부문 근무(1년 이상)를 거쳐야 한다. 다음으로 가장 중요한 부문(영업, 연구개발, 기획, 기술, 생산 및 기타)에서 5년 정도 일한 후 이사로 승진시킨다. 이렇게 경영진 역할을 맡고 난 후에 새 사장에 취임한다.
- **적자체제를 3기 이상 끌지 말아야 한다**
  만약 3기 연속 적자가 발생한다면 경영자가 스스로 그 진퇴를 결정하도록 하며 회복을 목표로 대책을 강구한다.
- **최저 1년은 경리업무를 시켜라**
  기업을 운영하려면 재무상태표, 손익계산서, 현금흐름표 등 재무관련 지식을 알아야 한다.
- **무엇을 전승해야 하는가**
  회사의 역사(창립 이념), 획기적인 일(중요시점에서의 판단), 임원과 관리직 인사(등용, 퇴임 포인트)
- **타인을 차기 사장으로 앉히는 결단도 필요하다**
- **특명업무로 특별훈련을 시켜라**
- **대형 프로젝트를 맡겨 관리능력을 키워라**
- **뒷걱정이 전혀 없는 타이밍에 퇴임하라**
- **새 사장에게 때로는 실패의 아픔도 경험시켜라**

(인용 출처 : 고바야시 마사히로, 작지만 강한 회사를 만드는 방법은 따로 있다)

■ 기업승계의 유형과 특징

기업을 물려줄 경우 경영권을 확보할 수 있도록 지분을 넘겨주어야 한다. 좀 더 구체적으로 기업승계의 유형과 특징을 알아보자.

주식 양도, 양수

승계자에게 주식을 직접 양도하여 경영권에 필요한 지분을 확보하게 하는 방식

주식 증여 또는 상속

승계자에게 주식을 무상으로 이전하거나 사후에 물려주는 방식

전환사채 발행

승계자에게 전환사채를 저가로 발행한 후 승계자가 전환권을 행사해 경영권 행사에 필요한 지분 획득 방식

지주회사 설립

승계자가 경영권을 행사할 수 있는 법인을 중심으로 지주회사 체제로 전환하는 방식

사업 양도, 양수

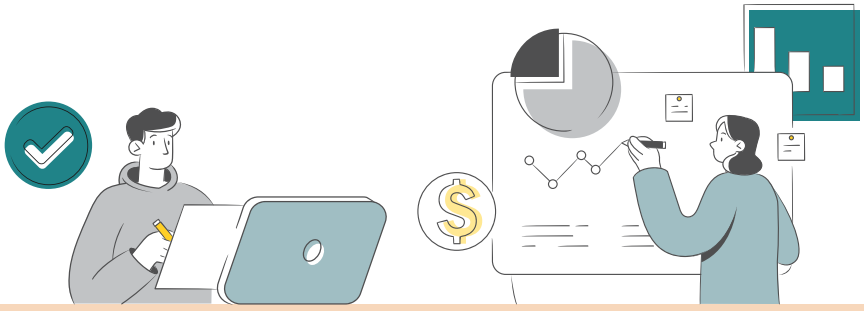
양도자가 경영권을 행사하는 회사의 특정 사업부문을 분할하거나 매각하는 방법으로 승계자에게 경영권을 넘기는 방식

비영리법인 설립

양도자가 공익법인을 설립해 주식을 증여한 후 승계자가 법인 이사를 맡아 경영권을 행사하는 방식

불균등 감자

승계자의 보유주식을 제외한 나머지 주식을 유상 감자하여 승계자의 지분율을 경영권 확보가 가능한 수준으로 높이는 방식



2회에 걸쳐 작성한 주택건설기업 성장 가이드북의 핵심 사항은 다음과 같다.

현재 우리 기업은 불황의 시대에 살고 있다. "정보는 사람에게서 나오고 답은 현장에 있다"는 말이 있다. 현재 상황에 대한 신호와 정보를 알려주는 것은 사람이다. 환경변화에 촉수를 대고 상황을 빠르고 정확하게 파악해야 한다. 현장을 잘 아는 사람은 답도 더 정확하게 낼 수 있다.

주택건설기업의 최고 자본은 '사람'이다. 인재 확보와 양성이 성장의 바탕이 되므로 사람에 대한 투자를 꾸준히 하자. 핵심역량을 확보해야 기업이 생존할 수 있고 전략적인 제휴도 가능하며 사업 다각화도 가능하다. 재무상태가 어렵다고 저가수주로 자금 돌려 막기를 하면 안 된다. 이는 생명을 단축하는 길이다.

인재부족은 외부 전문가 협업 네트워크로 보완해야 한다. 내부와 외부 협업 네트워크로 시장환경을 정확히 파악한 후 대응 시나리오를 짜서 실행해야 한다.

기업의 스타트업, 보수, 유지 단계별로 전략과제를 선정하고 집중하자. 변화관리와 혁신을 통해 원가 및 공기 경쟁력을 확보하고 질 좋은 이익을 확보하면 지속성장 목표를 달성할 수 있다.

주택시장의 장기침체를 알리는 이상징후들이 곳곳에서 포착되고 있다.
사태가 걷잡을 수 없이 커지기 전에 정부는 주택시장 연착륙 해법을 서둘러 마련해야 한다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

주택시장에 빨간불, 시급한 **연착륙 해법**

올들어 전국 미분양주택이 3만여 가구로 증가
대구 7,500가구로 가장 많아
금융위기 당시와 비슷한 추세로 경각심 필요

지방 주택시장에 심각한 장기침체의 전운이 감돈다. 주택 관련 다수의 통계와 지표들이 쉴 새 없이 경고음을 울리고 있다. 주택시장 침체 여파는 미분양 지역에서 출발해 수도권마저 좌초시키고 기존주택 거래와 준공후 입주까지 멈춰 세울 기세다.

전국 미분양주택은 지난해 10월 1만 4,000가구로 최저치를 기록했다. 그러나 올해들어 매달 증가세로 돌아서며 7월말 기준으로 전월 대비 12.1% 늘어난 3만여 가구로 증가했다. 같은 시기 지방 미분양은 2만 7,000여 가구로 6월보다 14%가량 늘었다.

지역별로는 대구가 7,500여 가구로 가장 많다. 특히 지방 주택시장 침체의 시발점이 된 대구는 전년 12월 대비 미분양 물량이 상반기 공급물량을 웃도는 수준으로 증가했다. 금융위기 당시와 비교될 정도로 문제가 심각해 보인다.

주택거래는 이미 출구가 보이지 않는 빙하기로 접어들었다. 금리인상과 대출규제, 집값 고점론에 따른 매수심리 위축 등으로 사방이 꽉 막힌 거래절벽 상황에 빠져있다. 정부가 지난달부터 생애최초주택구입에 대해 LTV 상한을 80%까지 일부 완화하는 조치를 내놓았지만, DSR 규제가 발목을 잡아 주택매매시장에 숨을 불어넣기는 극히 제한적일 수밖에 없다. 설상가상으로, 미 연준에서 지난 9월 자로 자이언트스텝(0.75%) 기준금리를 인상하고 연내 추가인상을 예고하면서 주담대금리가 8%까지 치솟을 전망이다.

유동성 위기 맞은 건설사 연쇄부도 우려
금융사 자금줄 옥죄기로 부동산PF도 막혀
준공후 주택사업자 대출까지 금지해

준공후 미입주로 인해 유동성 위기에 직면하게 될 건설사의 연쇄부도 우려도 심각하다. 특히 대구지역은 2024년까지 입주예정물량이 7만 5,000여 세대에 달한다. 3년간 연 2만 5,000세대로 연평균 적정입주물량 1만 5,000세대를 훨씬 상회할 전망이다. 2024년까지 매년 초과 입주물량 1만여 세대가 지속되고 DSR 거래로 입주예정자의 기존주택 거래마저 중단될 경우 대구발 지방 건설업체 연쇄부도가 현실화되고 전국으로 확산되는 것은 시간문제다.

실제로 브릿지론을 받아 토지소유권을 확보하고 사업계획승인을 받은 후 PF대출이 막혀 사업장이 경매로 넘어가는 사례가 발생하고 있다. 금융당국이 부동산 PF대출과 관련한 건전성 강화의 필요성을 강조하면서 금융사들이 자금줄 옥죄기에 나섰기 때문이다.

PF시장에 냉기가 확산되면서 주택업계의 위기감도 날로 고조되고 있다. 무사히 준공했음에도 주택사업자에 대한 주택담보대출 금지로 보유자산인 미분양주택을 유동화할 수 없게 된 건설사는 자금난에 빠질 위험에 처해 있다. 이는 하도급업체 등 협력회사의 동반부실을 초래한다. 주택업계는 진퇴양난에 봉착했으며 사실상 주택업체가 미분양 리스크를 관리할 수 없는 임계점에 도달해 있다.

정부, 주택거래 정상화에 나서야
건설사 유동성 지원도 시급해
효과 입증된 대책부터 서둘러 시행을

주택시장의 이상징후를 이대로 방치해서는 안된다. 우리는 사태가 걷잡을 수 없게 되어서야 내놓는 응급처방은 부작용이 더 크다는 것을 앞선 여러 번의 경험을 통해 잘 알고 있다. IMF와 금융위기 당시에 효과가 입증된 대책부터 선별적으로 서둘러 시행하는 것도 시행착오를 막을 좋은 방안이 될 수 있다.

지금 가장 시급한 것은 주택거래 정상화와 건설사 유동성 지원이다. PF대출을 정상화하고 주택사업자가 보유하고 있는 미분양주택을 담보로 자금조달도 허용해야 한다. 전매제한을 완화하고 위축지역을 조정대상지역으로 지정을 서둘러야 한다. LH에서 청년, 신혼부부, 다자녀가구 등에 공급하기 위한 매입임대사업용 주택으로 미분양주택을 매입하여 활용하고 환매조건부 매입을 통해 건설중인 사업장의 건설자금을 지원하는 것은 좋은 방안이 될 수 있다.

DSR 규제도 전면 완화가 어렵다면 미분양주택과 신규주택 입주를 위해 입주예정자가 처분하는 기존주택을 구입한 경우에 한해 선별하여 완화할 수 있다. 주택시장 안정을 위해 절묘하고 시의적절한 정책 마련이 절실하다.

소비자심리지수에서 주택시장이 보인다

주택시장이 연초 예상과는 전혀 다른 방향으로 움직이고 있다.
부동산을 대하는 인식이 크게 달라졌기 때문인데, 소비자심리지수에서 변화 추이를 확인할 수 있다.

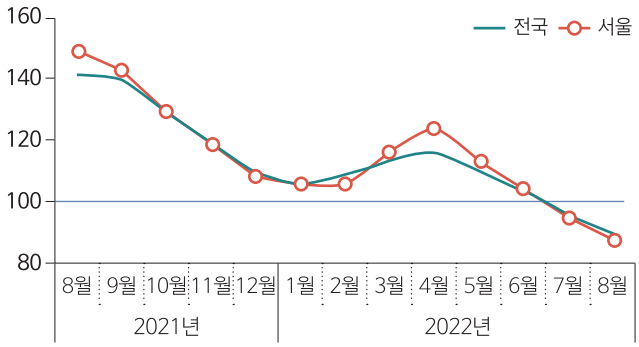
글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

급등하던 주택가격 멈춤, 하락폭 커져
매매가와 전세가 하락, 월세가 상승
금리인상 영향 본격적으로 나타나

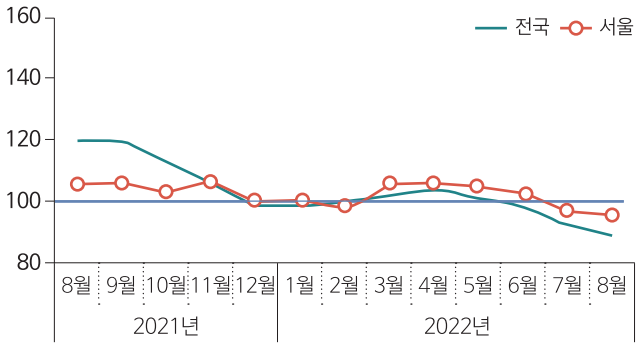
주택시장 상황이 급변하고 있다. 최근 1~2년간 전국적으로 급등하던 주택가격이 멈추고, 하락하는 지역이 늘고 있다. 하락폭도 점차 깊어지는 양상이다. 당초 올해 주택가격 상승폭이 크게 둔화되고, 8월 전월세상한제와 계약갱신청구권 사용가구의 임차계약 시기가 도래되면서 혼란스러운 상황이 불가피할 것이라고 내다봤던 주택시장이 전혀 다른 방향으로 움직이고 있다. 매매가와 전세가는 하락하고, 월세가격은 상승하고 있다.

주택공급 문제가 모두 해결되지 않은 상황에서 주택시장이 전혀 다른 방향으로 움직이고 있는 기저에는 예상을 넘어선 미국의 과격한 금리인상 영향이 크다. 국내 기준금리는 지난 8월부터 1년 동안 7차례에 걸쳐 2%포인트(0.5% → 2.5%) 인상됐다. 2000년들어 지금과 같은 금리인상 조치가 없었던 점을 고려해 볼 때, 현재 주택시장은 지난 1년간 누적된 금리인상의 영향이 본격적으로 나타나기 시작한 것으로 보인다. 주택담보대출 금리는 6%대로 크게 올랐다.

<그림1> 주택매매시장 소비자심리지수 추이



<그림2> 주택전세시장 소비자심리지수 추이



자료: 국토연구원, 부동산 소비자심리지수 재분석

지방보다 수도권 소비자심리지수 변화폭 커
매매·전세·토지시장 모두 1년 전보다 위축
분양 앞둔 주택기업 소비자심리 주시해야

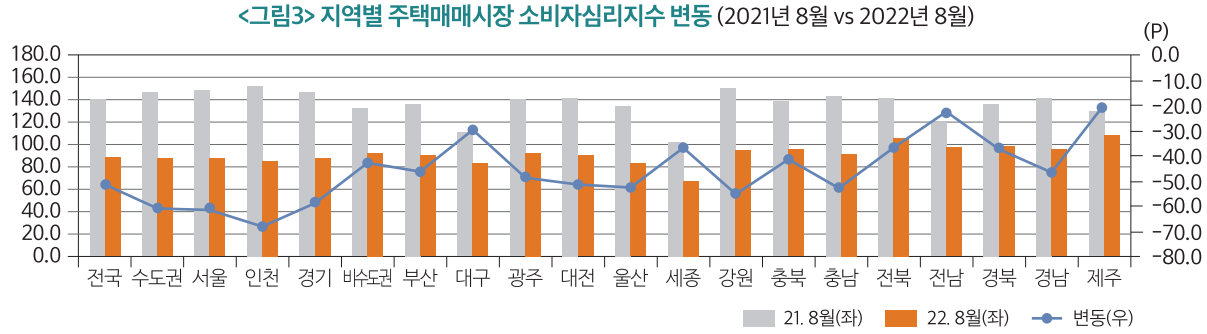
부동산시장을 대하는 사람들의 생각도 크게 달라지고 있다. 주택기업의 입장에서 세심하게 살펴야 하는 부분이다. <그림1·2>는 전국과 서울지역의 주택매매시장과 전세시장에 대한 소비자들의 심리지수 추이다. 매매시장에 대한 소비자심리는 올 7월들어 기준값(100)을 하회하기 시작해서 큰 폭으로 위축되고 있다. 전세시장에 대한 심리는 기준선(100)을 횡보하면서 유지되다가 서울은 7월부터 하회하여 하방압력이 커지고 있다.

당분간 이런 추세적 흐름은 이어질 것으로 보인다. 분양과 입주를 앞둔 주택기업에서는 이러한 소비자의 심리적 변화를 살펴 사업전략을 마련해야 한다. 입지, 분양가격, 주택상품 선호, 거주목적의 실수요와 투자수요 등의 변화를 세심히 관찰해야 한다. 특히 호황기에 있던 외지인수요의 변화가 커질 수밖에 없는 만큼 외지인수요를 기반으로 하는 사업전략은 재점검해야 한다.

<그림3>은 주택매매시장에 대한 지역별 소비자심리지수의 1년간 변동이다. 서울·수도권은 1년 사이에 60p 이상이 줄었다. 전국적으로는 20~50p 이상 심리가 위축된 것이 보인다. <표>에서 보는 바와 같이 부동산시장, 주택시장, 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 모두 1년 전보다 소비자심리가 크게 위축된 상황이다.

사람들의 마음이 달라졌다. 지방보다는 수도권의 심리변화가 더 크다. 이러한 변화를 신중하게 고려한 사업계획 수립과 판매전략이 필요한 시점이다.

<그림3> 지역별 주택매매시장 소비자심리지수 변동 (2021년 8월 vs 2022년 8월)



<표> 부동산 소비자심리지수 변화 (2021년 8월~2022년 8월)

	부동산시장			주택시장			주택매매시장			주택전세시장			토지시장		
	'21.8	'22.8	변동(p)	'21.8	'22.8	변동(p)	'21.8	'22.8	변동(p)	'21.8	'22.8	변동(p)	'21.8	'22.8	변동(p)
전국	127.8	89.4	-38.4	130.3	89.1	-41.2	141.4	89.9	-51.5	119.3	88.3	-31.0	104.8	91.8	-13.0
수도권	132.3	88.0	-44.3	135.1	87.4	-47.7	148.4	87.6	-60.8	121.9	87.2	-34.7	106.9	93.8	-13.1
서울	132.9	88.3	-44.6	135.9	87.5	-48.4	148.9	87.5	-61.4	122.9	87.5	-35.4	105.5	95.1	-10.4
인천	134.1	86.9	-47.2	137.5	86.4	-51.1	153.9	85.7	-68.2	121.1	87.1	-34.0	103.0	91.0	-12.0
경기	131.6	88.2	-43.4	134.2	87.5	-46.7	146.8	88.0	-58.8	121.6	87.1	-34.5	108.5	93.6	-14.9
비수도권	123.0	90.9	-32.1	125.3	91.0	-34.3	134.2	92.5	-41.7	116.4	89.5	-26.9	102.5	90.4	-12.1
부산	124.2	89.1	-35.1	126.6	88.6	-38.0	137.5	91.1	-46.4	115.6	86.2	-29.4	102.6	93.2	-9.4
대구	112.4	79.4	-33.0	114.1	79.6	-34.5	112.5	83.1	-29.4	115.7	76.0	-39.7	96.5	78.0	-18.5
광주	125.7	90.9	-34.8	127.7	90.3	-37.4	140.9	92.7	-48.2	114.4	87.9	-26.5	107.5	96.3	-11.2
대전	127.9	90.5	-37.4	129.7	89.1	-40.6	141.7	90.1	-51.6	117.6	88.0	-29.6	111.8	103.0	-8.8
울산	125.1	84.3	-40.8	127.9	83.5	-44.4	134.9	82.7	-52.2	120.9	84.2	-36.7	99.7	92.3	-7.4
세종	102.0	72.7	-29.3	101.8	71.1	-30.7	104.1	68.2	-35.9	99.5	74.1	-25.4	103.5	86.9	-16.6
강원	131.9	94.5	-37.4	135.0	95.0	-40.0	150.1	95.4	-54.7	120.0	94.5	-25.5	104.1	90.7	-13.4
충북	126.8	95.4	-31.4	128.9	95.8	-33.1	137.7	96.4	-41.3	120.2	95.1	-25.1	107.4	92.6	-14.8
충남	131.7	93.6	-38.1	134.2	93.9	-40.3	144.6	91.7	-52.9	123.9	96.1	-27.8	109.1	90.8	-18.3
전북	126.7	99.9	-26.8	129.3	100.5	-28.8	142.5	105.9	-36.6	116.1	95.1	-21.0	103.6	94.6	-9.0
전남	112.5	95.2	-17.3	112.9	95.6	-17.3	120.2	97.7	-22.5	105.5	93.4	-12.1	108.9	91.9	-17.0
경북	124.3	96.7	-27.6	127.2	97.8	-29.4	135.9	99.1	-36.8	118.4	96.5	-21.9	98.3	87.0	-11.3
경남	127.6	95.5	-32.1	131.4	96.9	-34.5	142.9	96.4	-46.5	119.9	97.3	-22.6	93.1	83.2	-9.9
제주	118.9	102.8	-16.1	121.8	104.5	-17.3	129.3	109.0	-20.3	114.3	100.0	-14.3	92.6	87.2	-5.4

자료 : 국토연구원, 부동산 소비자심리지수 재분석

규제지역 해제 현황

정부는 지난 9월 21일 협회 건의를 반영하여 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역 해제를 발표했다.
이에 따라 수도권 일부지역과 세종을 제외한 전체 지방지역이 조정대상지역에서 벗어났다.
또한, 투기과열지구는 43곳에서 39곳으로 줄어들고, 투기지역은 서울 15개구만 남는다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 주임

금번 해제지역

구 분	지 역
투기지역	**세종**
투기과열지구	**인천** 연수 · 남동 · 서구, **세종**
조정대상지역	**경기** 안성 · 평택 · 양주 · 파주 · 동두천시, **세종 제외 모든 지방**

규제지역 지정 현황(2022.9.26 효력 발생)

구분	투기지역(15곳)	투기과열지구(39곳)	조정대상지역(60곳)
서울	**용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 강서, 영등포, 서초, 강남, 송파, 강동, 종로, 중, 동대문, 동작**	전 지역	전 지역
경기		**과천, 성남분당 · 수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 구리, 군포, 의왕, 용인수지 · 기흥, 안산단원**(대부동 · 대부남 · 대부북 · 선감 · 풍도동 제외), **동탄2**(화성시 반송 · 석우동, 동탄면 금곡 · 목 · 방교 · 산척 · 송 · 신 · 영천 · 오산 · 장지 · 중 · 청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함)	**과천, 성남, 하남, 광명, 구리, 시흥, 오산, 의정부, 군포, 부천, 의왕, 고양, 안양동안 · 만안, 수원팔달 · 영통 · 권선 · 장안, 용인수지 · 기흥 · 처인**(포곡 · 모현읍, 백암 · 양지면 및 원삼면 가재월 · 사암 · 미평 · 좌항 · 맹 · 두창리 제외), **동탄2**(화성시 반송 · 석우동, 동탄면 금곡 · 목 · 방교 · 산척 · 송 · 신 · 영천 · 오산 · 장지 · 중 · 청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함), **광교지구**(수원시 영통구 이의 · 원천 · 하 · 매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동, 용인시 수지구 상현동, 기흥구 영덕동 일원에 지정된 광교 택지개발지구에 한함), **남양주**(화도읍, 수동 · 조안면 제외), **화성**(서신면 제외), **안산**(안산시 단원구 대부동 · 대부남 · 대부북 · 선감 · 풍도동 제외), **광주**(초월 · 곤지암읍, 도척 · 퇴촌 · 남종 · 남한산성면 제외), **김포**(통진읍, 대곶 · 월곶 · 하성면 제외)
인천			**중**(을왕 · 남북 · 덕교 · 무의동 제외), **동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서**
세종			**세종**

규제지역 지정 효과

구분		투기과열지구	조정대상지역
금융	가계대출	• LTV : 9억원 이하 40%, 9억원 초과 20%, 15억원 초과(아파트) 0% * 서민 · 실수요자 : 6억원 이하 60%, 6 ~ 9억원 구간 50%(최대 20%p 우대)	• LTV : 9억 이하 50%, 9억 초과 30% * 서민·실수요자 : 5억원 이하 70%, 5 ~ 8억원 구간 60%(최대 20%p 우대)
		• DTI : 40% * 서민 · 실수요자 : 60%(20%p 우대)	• DTI : 50% * 서민 · 실수요자 : 60%(10%p 우대)
		• 중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한)	
		• 2주택 이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%)	
		• 주택 구입 시 실거주목적 제외 주담대 금지	
	사업자대출	• 주택매매·임대사업자, 이외 업종 사업자 주택 구입목적 주택담보, 기업자금대출 신규 취급 금지	
		• 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.5배 이상	• 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.25배 이상
		• 민간임대매입(신규) 기금융자 중단	-
세제		-	• 2주택 이상자 취득세 중과
			• 다주택자 양도소득세 중과 · 장기보유특별공제 배제 (2주택 + 20%p, 3주택 + 30%p)
			• 2주택 이상 보유자 종부세 추가과세
			• 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간(2년이내 양도)
			• 1주택 이상자 신규 취·등록 임대주택 세제혜택축소 (양도세 중과, 종부세 합산과세)
			• 법인이 8년 장기 임대등록하는 주택 종부세 과세
전매제한		• 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 5년)	• 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 3년)
		• 오피스텔 분양권 전매제한(소유권이전등기일 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간) ▶ 100실 이상 오피스텔	
청약		• 청약 1순위 자격요건 강화 / 해당지역 거주자 우선 공급	
		• 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡ 이하 100%, 85㎡ 초과 50%)	• 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡ 이하 75%, 85㎡ 초과 30%)
		• 재당첨 제한(10년)	• 재당첨 제한(7년)
		• 분양가격 9억원 초과 주택 특별공급 제한	-
		• 오피스텔 건설지역 거주자 우선 분양 ▶ (100실 이상) 분양분의 10 ~ 20%이하 / (100실 미만)분양분의 10%이하	
정비사업		• 재건축사업 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택)	
		• 재건축사업 조합원 지위 양도제한 (조합설립인가 후 소유권이전등시까지)	-
		• 재개발사업 조합원 지위 양도제한 (관리처분계획인가 후 소유권이전등시까지)	
		• 정비사업 분양주택 재당첨 제한(5년)	
기타		• 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 + 증빙자료 제출	• 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무

※ 투기지역 효과는 투기과열지구의 금융규제만 해당

주택조합과 공동사업시 시공의무 있나?

Q. 등록사업자가 「주택법」 제5조제2항에 따라 주택조합과 공동사업주체로서 주택건설사업을 시행하는 경우, 그 주택을 반드시 해당 등록사업자가 시공해야 하는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 주택조합이 등록사업자와 공동사업주체로서 주택건설사업을 시행하는 경우에는 그 주택을 반드시 해당 등록사업자가 시공해야 합니다.

주택조합은 등록사업자와 공동사업시 등록하지 않고도 사업이 가능

「주택법」 제4조에서는 일정 규모 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록을 하도록 규정하고 있습니다. 일반적인 주택건설사업은 등록사업자가 시행만을 담당하되 별도의 시공사를 선정하여 맡기는 방식으로 시행과 시공을 분리하여 사업을 추진하지만, 예외적으로 주택조합이 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 경우에는 등록을 하지 않고도 주택건설사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있습니다.

공동사업시 등록사업자는 시공요건 등을 갖추도록 규정

「주택법 시행령」 제16조에서는 주택조합 등이 등록사업자와 공동으로 주택을 건설하려는 경우에는 각 호의 요건을 갖추어 사업계획승인을 신청하도록 규정하면서, 제1호에서는 등록사업자가 자본금, 기술자, 실적 등과 관련한 "제17조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 자" 또는 "「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업에 한함)의 등록을 한 자"일 것을 규정하고 있습니다. 이는 「주택법」 제34조제1항**[참고 2]**에서 규정하고 있는 사업계획승인을 받은 주택건설공사의 시공자격과 동일합니다.

시공능력을 반드시 갖추도록 한 것은 시공까지 한다고 보는 것이 합리적

「주택법」 제5조제2항에 따라 주택조합과 공동으로 주택건설사업을 시행할 수 있는 등록사업자는 사업계획승인을 받은 주택건설공사의 시공자격이 있는 자로 한정됩니다. 여기서 주택건설사업의 시행만을 염두에 두었다면 등록사업자 제도가 있음에도 불구하고 공동사업주체인 등록사업자에게 시공능력을 반드시 갖추도록 하는 의무규정을 둘 필요가 없었을 것입니다. 따라서, 공동사업주체인 등록사업자가 시행뿐만 아니라 시공까지 담당함을 전제로 이러한 규정체계를 마련하였다고 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

조합원의 권익보호를 위해 등록사업자의 책임 강화를 규정함

「주택법」 제11조제4항**[참고 1]**에서는 주택조합과 등록사업자가 공동사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있습니다. 이는 공동사업주체의 책임을 강화하여 조합원을 보호하려는 취지입니다. 공동사업주체가 아닌 자가 시공을 할 수 있다고 한다면, 시공자의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연되더라도 조합원의 권익을 보호할 수단이 상실될 우려가 있다고 할 것입니다.

[참고1] 「주택법」 제11조

제11조(주택조합의 설립 등) ① ~ ③ (생 략)
④ 제5조제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다.

[참고2] 「주택법」 제34조

제34조(주택건설공사의 시공 제한 등) ① 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 주택의 건설공사는 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자로서 대통령령으로 정하는 자 또는 제7조에 따라 건설사업자로 간주하는 등록사업자가 아니면 이를 시공할 수 없다.
② ~ ③ (생 략)

답변 요약 공동사업주체로 사업을 시행하는 경우 **등록사업자는 시공능력을 갖추도록 하고 있고, 등록사업자는 시공자의 책임뿐만 아니라 귀책사유로 조합원에게 입힌 손해배상 책임도 규정**하고 있어 **반드시 해당 등록사업자가 시공해야** 한다고 할 것입니다.

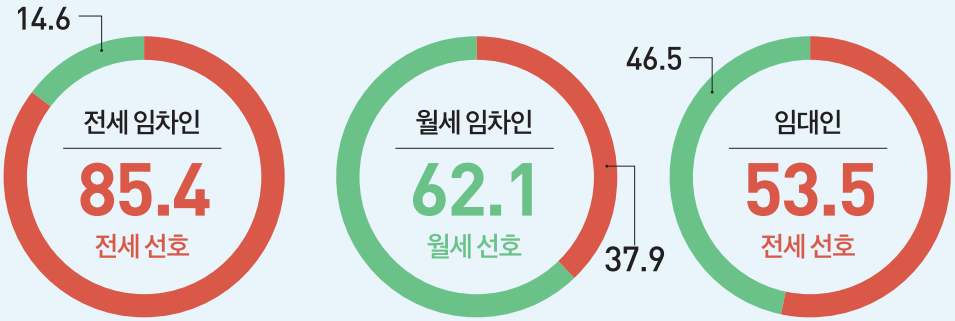
전세 vs 월세 달라진 임대차계약 선호도

최근 계속되는 기준금리 인상, 전세보증금 사기피해 증가 등으로 주택임대차 계약형태가 변하고 있다. 월세 계약이 전체 임대차 계약의 절반 이상을 차지하는 등 이전과 다른 임대시장의 흐름이 포착된다. 국토교통부와 직방에서 발표한 전·월세 관련 설문조사 결과와 통계에서 살펴보자.

정리 김우영 **출처** 국토교통부, 직방

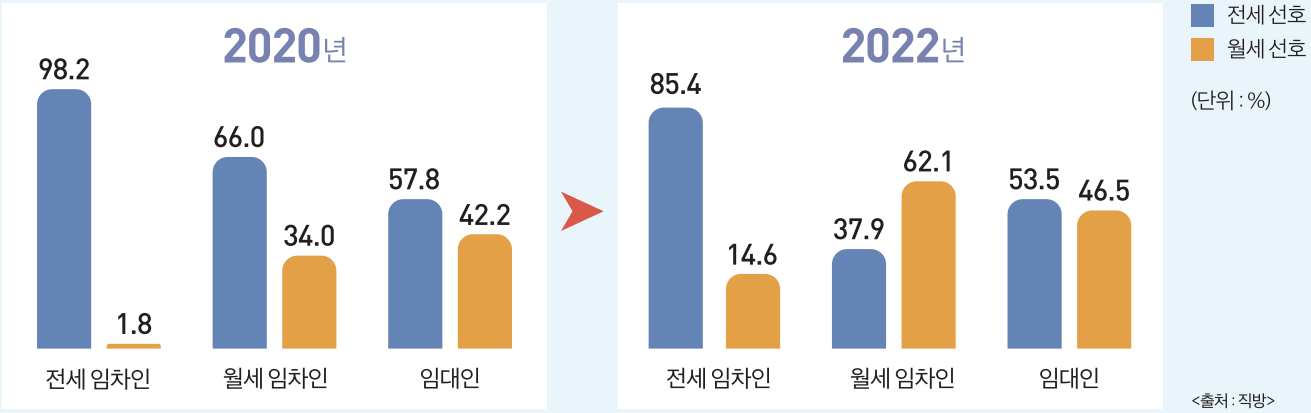
임대인, 임차인 모두 **전세 선호**

임대인, 임차인 모두에게 현재 선호하는 주택임대차 거래유형이 무엇인지 물어본 결과, 응답자의 57%가 '전세' 거래를 더 선호한다고 응답했다. 전세 임차인은 85.4%가, 임대인은 53.5%가, 월세 임차인은 37.9%가 전세거래를 선호한다고 응답했다.



2년 만에 **전세 선호비율 대폭 감소**

약 2년 전인 2020년 10월에 직방에서 전·월세 관련하여 동일한 질문들로 설문조사를 진행한 바 있다. 2년전 설문조사 결과에 비해 모든 응답군에서 전세거래를 선호하는 비율이 낮아졌으며, 현재 월세 임차인의 경우 월세를 더 선호한다고 답해 2년전과 차이를 보였다.



1위
고정지출이 없어서 전세선호

2위
월세보다
전세대출 이자부담이 적어서

3위
내집마련을 하기 위한
발판이 되서

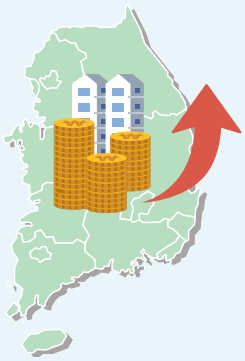
1위
목돈 부담이 적어서 월세선호

2위
사기, 전세금반환 등
목돈 떼일 부담이 적어서

3위
전세대출
이자부담이 커져서

<출처 : 직방>

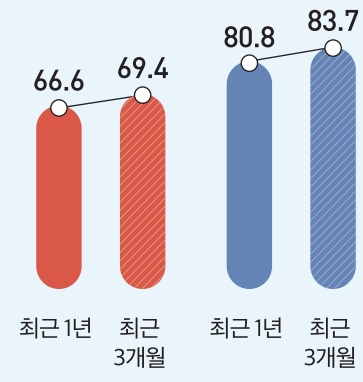
임차인이 전세를 선호한다고 답한 이유로는 '매월 부담해야하는 고정지출이 없어서'가 53.8%로 가장 많았다.
이어 △월세보다 전세대출 이자부담이 적어서 △내집마련을 하기 위한 발판이 되어서 등의 순으로 나타났다.
월세를 선호한다고 답한 이유로는 '목돈부담이 적어서'가 40.4%로 가장 많았으며 뒤이어
△사기, 전세금반환 등 목돈 떼일 부담이 적어서 △전세대출 이자부담이 커져서 등의 순으로 조사됐다.



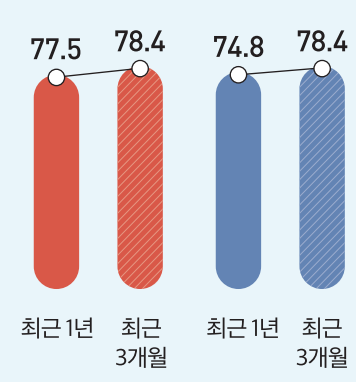
전세가율 고공행진

최근 3개월 기준 전세가율은 아파트의 경우 전국 74.7%, 수도권 69.4%,
비수도권 78.4%이며, 연립·다세대는 전국 83.1%, 수도권 83.7%, 비수도권 78.4%로 조사됐다.
연립·다세대의 전세가율이 아파트에 비해 다소 높은 경향을 보였으며,
최근 1년 전세가율에 비해 많이 오른 것으로 나타나 임차인의 목돈 부담도 커졌다.

수도권



비수도권



아파트 연립·다세대 (단위 : %)

<출처 : 국토교통부, 한국부동산원>

전국 아파트

최근 1년		최근 3개월
72.3	→	**74.7**

전국 연립·다세대

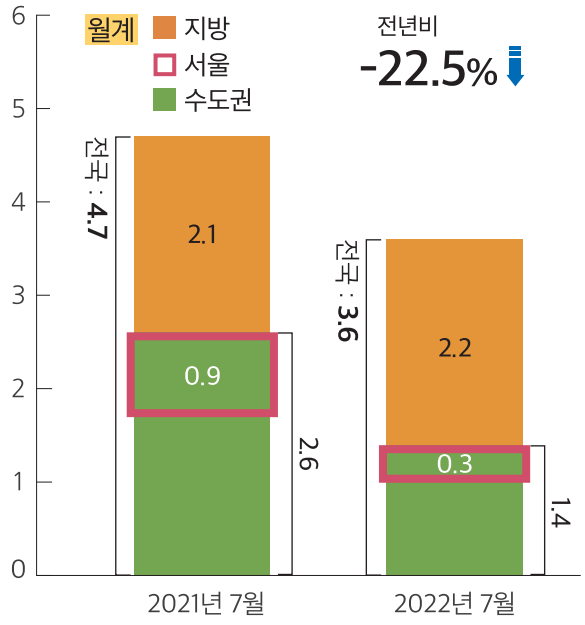
최근 1년		최근 3개월
80.1	→	**83.1**

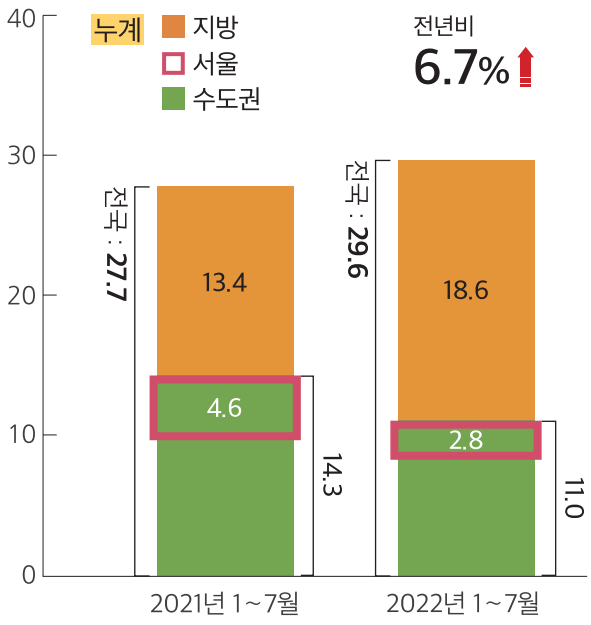
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 7월 누계 주택인허가 29.6만호. 전년동월 대비 6.7% 증가

지역별 인허가 추이

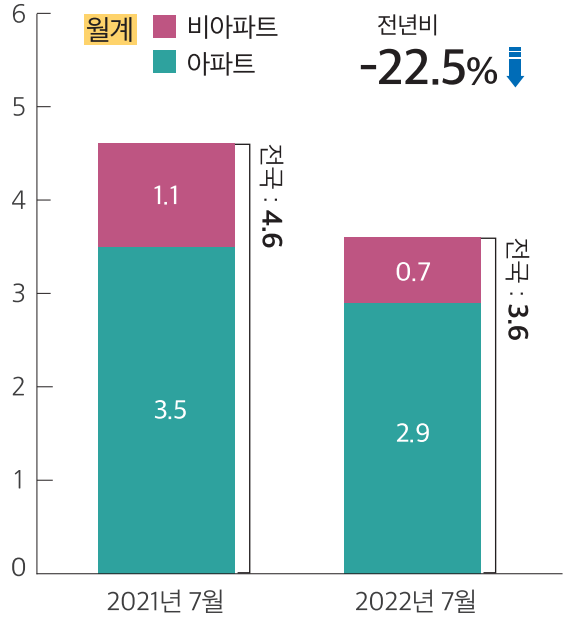
* 단위 : 만 세대

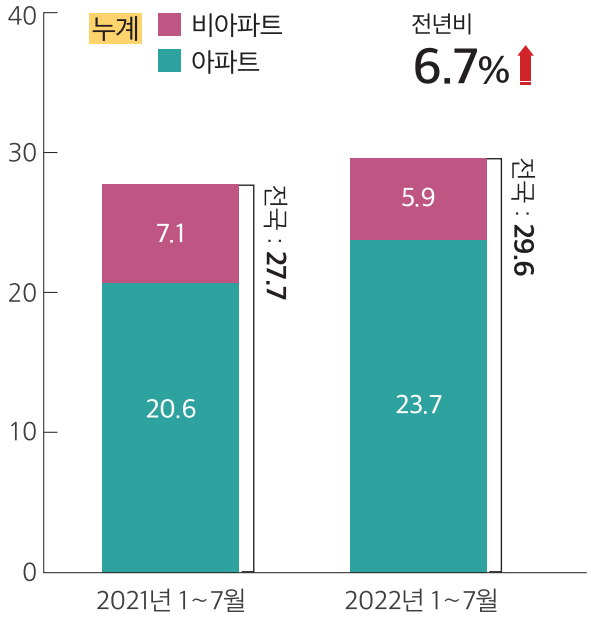




주택유형별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대

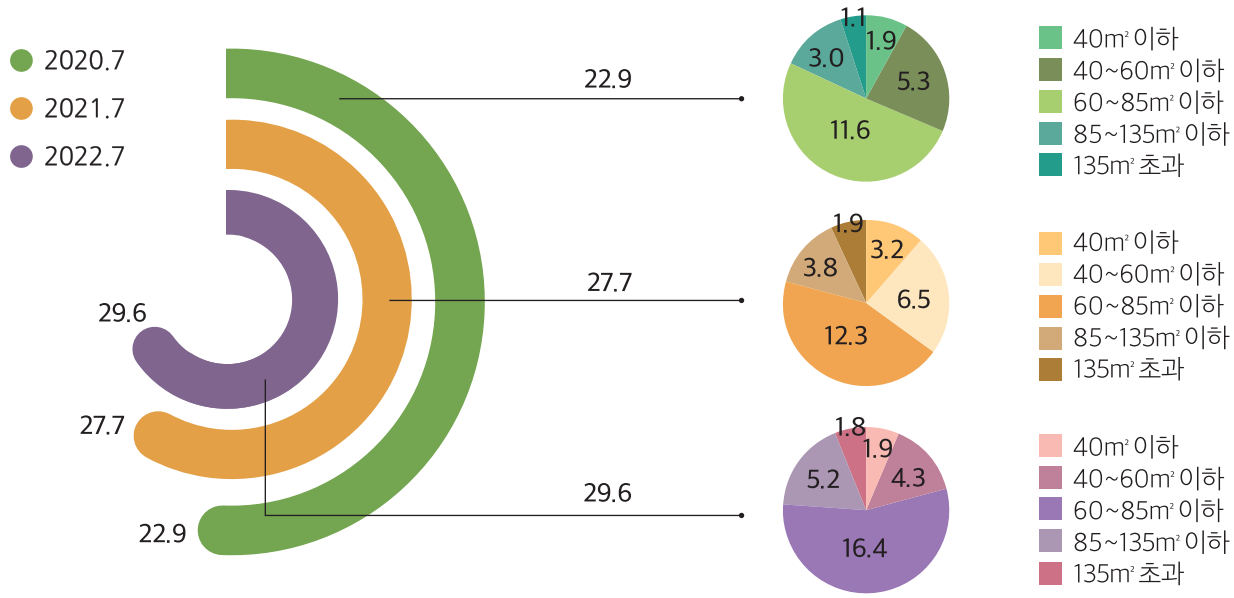




국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
8월말 발표(2022년 7월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

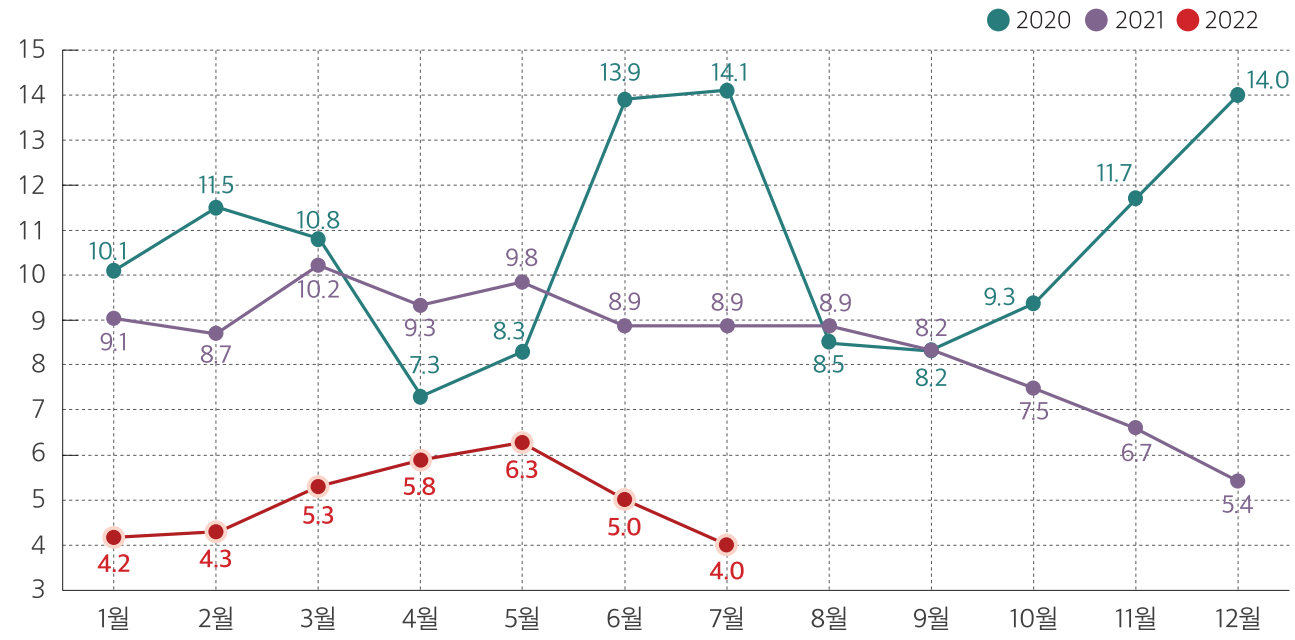
정리 김우영 **자료출처** 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 추이 * 단위 : 만 세대



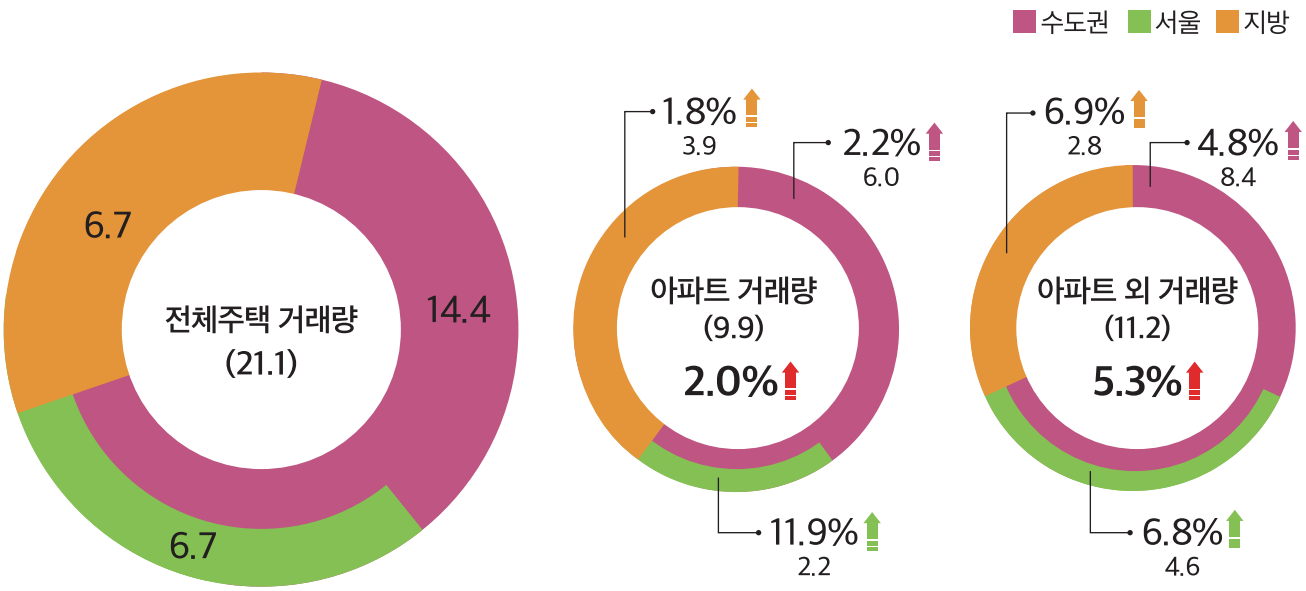
2. 주택 매매거래량 : 7월 거래량 4.0만건, 전년 동월대비 55.5% 감소

주택 매매거래량 * 단위 : 만 건



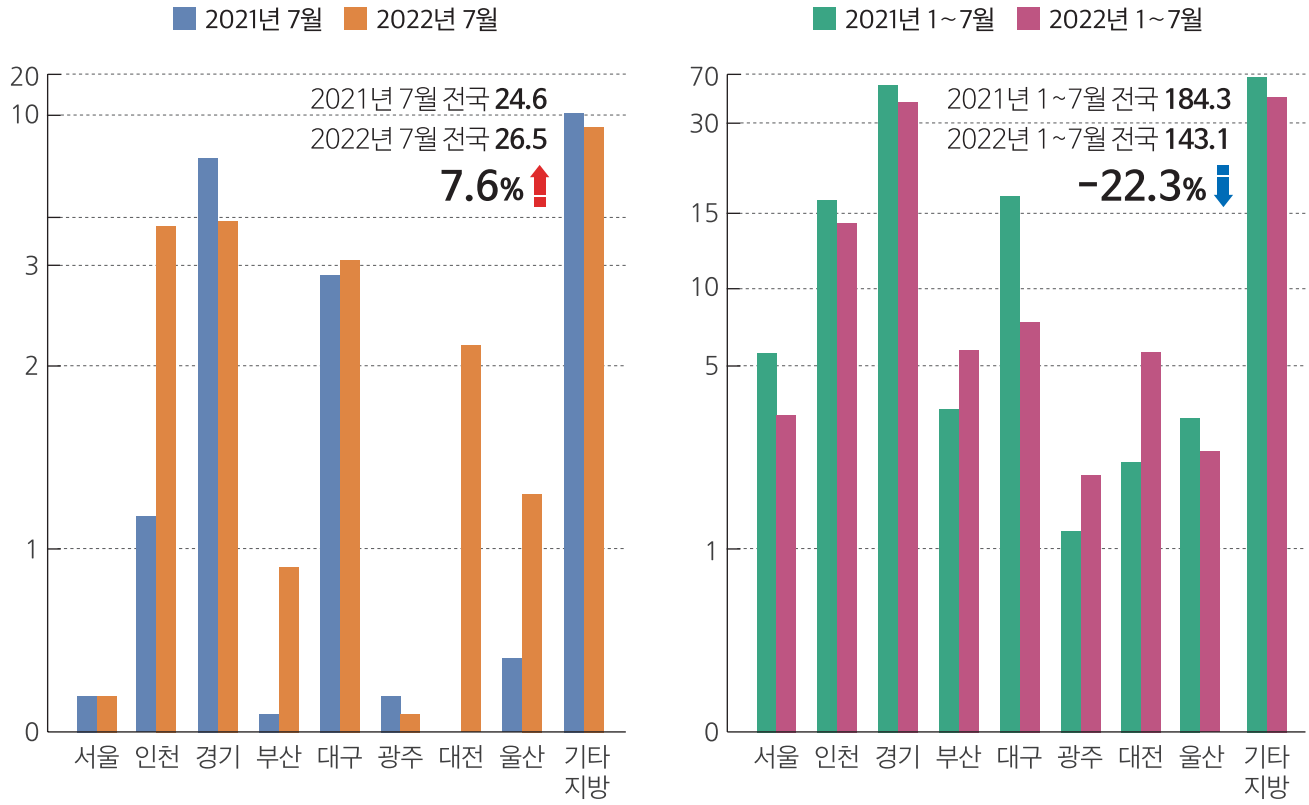
3. 주택 전월세거래량 : 7월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 2.0% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 5.3% 증가

주택 전월세거래량 * 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 7월 누계 공동주택 분양실적은 전국 14.3만호. 전년동기 대비 22.3% 감소

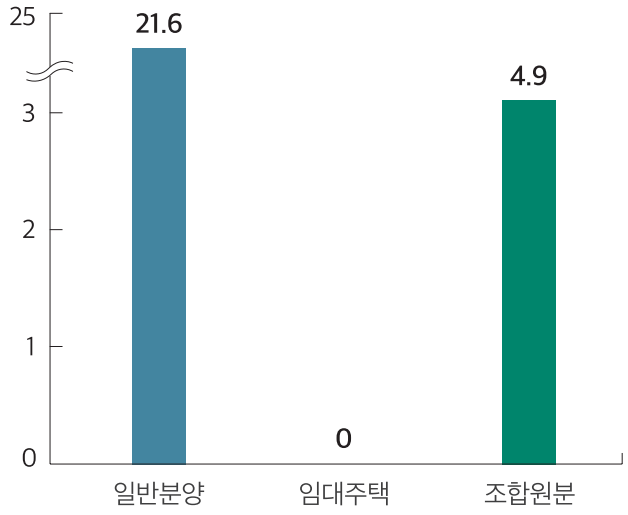
지역별 분양물량 * 단위 : 천 세대



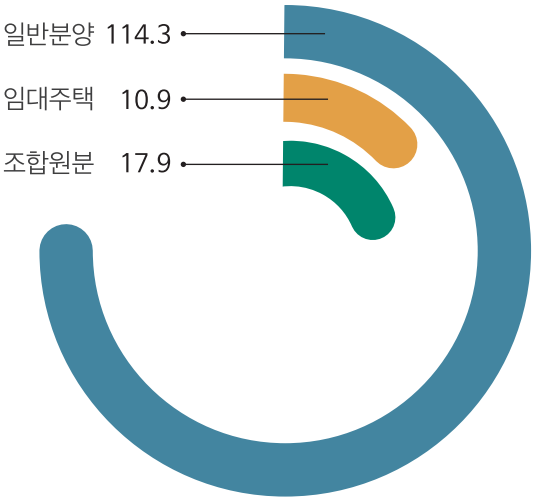
7월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

7월 월계



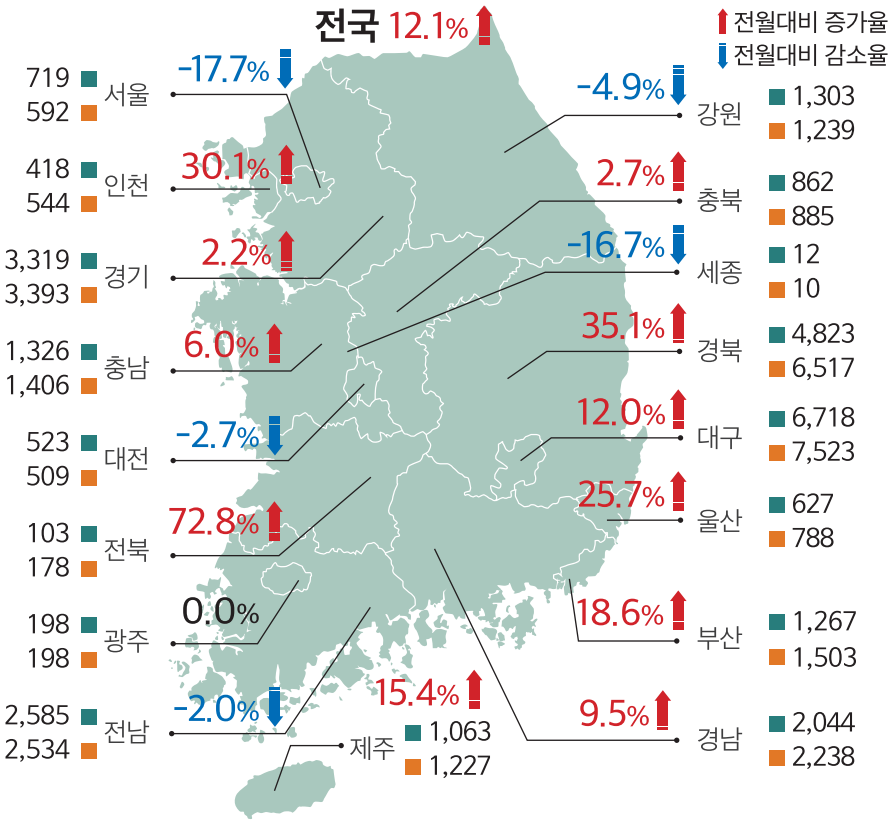
1~7월 누계

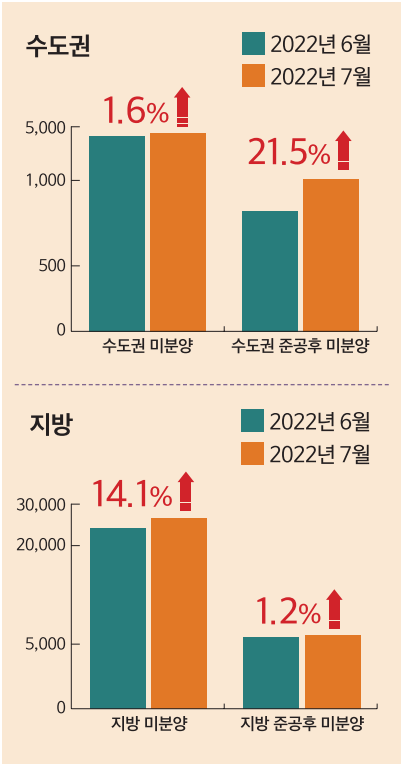


5. 미분양현황 : 7월말 기준 전국의 미분양주택 31,284호. 전월대비 12.1% 증가

지역별 미분양현황

* 단위 : 세대





최신 주요 법령 개정사항

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

「종합부동산세법」 개정 주요내용

법률 제18977호(2022.9.15)

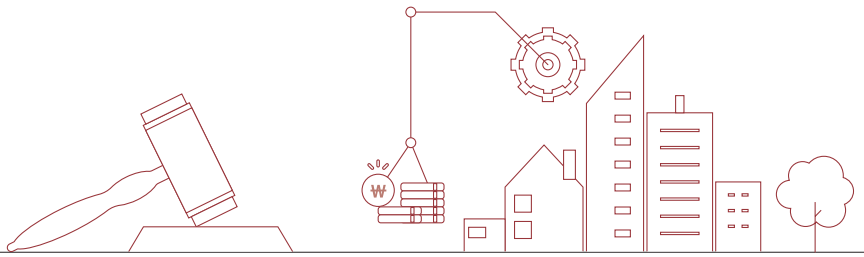
【주요내용】

- **일시적 2주택 등 1세대 1주택자 주택 수 종부세 특례 신설(제8조제4항)**
  - 일시적 2주택 등의 경우 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 계산에서 제외*
    * 과세표준에는 해당 주택 공시가격을 합산하여 과세
  - 1세대 1주택자 주택 수 특례 해당 요건
    ① 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 소유
    ② 1세대 1주택자가 종전 주택 양도 전 다른 주택을 대체 취득(신설)
    ③ 1세대 1주택자가 상속받은 주택을 함께 소유(신설)
    ④ 1세대 1주택자가 지방 저가주택을 함께 소유(신설)

- **고령자·장기보유자 납부유예 신설(제20조의2)**
  - 1세대 1주택 고령자·장기보유자의 경우 납세담보 제공 시에 상속·증여·양도 시점까지 주택분 종부세 납부유예 가능
  - (납부유예 대상) 다음의 요건을 모두 충족하는 자
    - 1세대 1주택자
    - 만 60세 이상 또는 주택 5년 이상 보유
    - 직전 과세기간 총급여액이 7천만원 이하거나 종합소득금액이 6천만원 이하
    - 해당연도 주택분 종합부동산세액이 100만원 초과

【부 칙】

- **(시행일)** 이 법은 공포한 날부터 시행



「주택도시기금법 시행규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1145호(2022.8.19)

【주요내용】

- **주택도시기금의 신규출자 또는 융자금지 기준 일부 상향(별표 3 제2호가목1)**
  - 주택도시보증공사가 사업주체 및 시공자에게 주택도시기금의 신규출자 또는 융자를 금지할 수 있는 기준 일부 상향

영업정지기간	신규출자·융자 금지 기간
1년 이상	영업정지기간과 영업정지지간의 종료 후 4년간
1년 미만 ~ 9개월 이상	영업정지기간과 영업정지지간의 종료 후 3년간
9개월 미만 ~ 6개월 이상	영업정지기간과 영업정지지간의 종료 후 2년간
6개월 미만 ~ 3개월 이상	영업정지기간과 영업정지지간의 종료 후 1년간
3개월 미만 ~ 1개월 초과	영업정지기간과 영업정지지간의 종료 후 6개월간

【부 칙】

- **(시행일)** 이 규칙은 공포한 날부터 시행
- **(기금의 출자 또는 융자 제한기준에 관한 경과조치)** 이 규칙 시행 전에 사업주체 또는 시공자가 기금의 신규 출자 또는 융자를 신청한 경우의 출자 또는 융자 제한 기준에 관하여는 별표 3 제2호가목1) 및 같은 목 3)라)·마)의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름

「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2022-520호 (2022.9.15)

【주요내용】

- **분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 일부 개정**
  - 층수별, 면적별 지상층건축비 개정(제1호가목)

(단위 : 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,921
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,012
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,948
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,875
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,921
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,903
	125㎡ 초과	1,876

구 분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
6~10층 이하	40m² 이하	2,056
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,154
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,085
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,007
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,056
	10m² 초과 ~ 125m² 이하	2,037
	125m² 초과	2,008
11~15층 이하	40m² 이하	1,929
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,021
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	1,956
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	1,883
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	1,929
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	1,911
	125m² 초과	1,884
16~25층 이하	40m² 이하	1,951
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,044
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	1,978
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	1,904
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	1,950
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	1,932
	125m² 초과	1,905
26~30층 이하	40m² 이하	1,982
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,076
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,009
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	1,934
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	1,981
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	1,963
	125m² 초과	1,935
31~35층 이하	40m² 이하	2,013
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,109
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,041
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	1,965
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,013
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	1,994
	125m² 초과	1,966

구 분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
36~40층 이하	40㎡ 이하	2,044
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,141
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,073
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,995
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,043
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,025
	125㎡ 초과	1,996
41~45층 이하	40㎡ 이하	2,072
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,170
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,101
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,022
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,071
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,052
	125㎡ 초과	2,023
46~49층 이하	40㎡ 이하	2,136
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,238
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,166
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,085
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,136
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,116
	125㎡ 초과	2,086

- 면적별 지하층건축비 개정(제2호가목)

(단위 : 천원/㎡)

지하층건축비(지하층면적기준)
916

※ 주거전용면적과 무관

- 공동주택 건설공사비지수 개정(제3호)

공동주택 건설공사비지수 : 1.1596

※ 2020.3.1일 시행된 기본형건축비의 공동주택 건설공사비지수(=1)를 기준으로 산정

【부 칙】

- **(시행일)** 이 고시는 2022년 9월 15일부터 시행

「시·군·구별 기본형 건축비 산정을 위한 주요 자재별 기준단가」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2022-522호 (2022.9.15)

【주요내용】

• 시·군·구별 기본형건축비 산정을 위한 주요자재별 기준단가 일부 개정(별표1)

주요 자재별 기준단가

연번	품목	규격	기본형건축비 대비 비중 (%)	단위	단가(원)
지상층 기본형 건축비	고강도철근(공장도)	H-16(SD500)	3.10	ton	1,191,000
	레미콘	25-240-15	4.50	m^3	67,745
	알루미늄거푸집	동바리 및 부자재포함	1.32	m^2	4,200
	강화합판마루재	내수합판+무늬지+표면강화	1.51	m^2	22,000
	투명유리	16mm	1.53	m^2	23,634
	비닐실크벽지	300kg/m^2이상	0.31	m^2	2,476
	온도조절 온수배분기	5/4구(홈네트워크, 조인트박스제외)	0.32	set	436,698
	스치로폴	비드법 2종2호, 80mm	0.30	m^2	10,900
	콘크리트벽돌	KS 82kg/cm^2 (190*90*57)	0.30	매	53
	화강석	포천석, 물갈기 30mm	0.36	m^2	33,000
	폴리부틸렌(PB)관	D16mm, 난방용	0.27	m	672
	시멘트 (운반구상차도)	40kg	0.24	포	4,760
	합성수지제가요 전선관	난연, CD 16mm	0.06	m	154
	도기질타일	300×600	0.34	m^2	15,000
	모래	수도권(상차도)	0.01	m^3	16,000
	전력케이블 (IEC)	난연, F-CV 50mm, 2×1C	0.16	m	7,079
	스파이럴덕트 (AD용)	D200x0.5T (아연도금량 150g/m^2)	0.18	m	22,729
지하층	지하-레미콘	25-240-15	14.02	m^3	67,745
	지하-고강도철근	H-22(SD600)	9.11	ton	1,191,000

* 단가는 부가가치세가 제외된 것임
* 각 품목의 규격은 기본형건축비에 포함된 비중이 가장 큰 규격을 명시한 것이며, 비중은 해당 품목(대표규격 포함) 전체의 비율을 의미함

【부 칙】

• **(시행일)** 이 고시는 2022년 9월 15일 부터 시행

「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 시행지침」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2022-521호 (2022.9.15)

【주요내용】

• 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침 일부 개정(별표 1)

[별표 1]

기본형건축비 세부 공시내역

(단위 : 천원/㎡)

항 목	지상층건축비 (주택공급면적기준)	지하층건축비 (지하층면적기준)
직접공사비	1,229	653
간접공사비	500	263
설계비	42	
감리비	16	
부대비	117	

【부 칙】

• **(시행일)** 이 고시는 2022년 9월 15일부터 시행

중대재해예방을 위한 소규모 공동주택 **안전시설물 개선 특허기술 개발**과 **활용**

소규모 공동주택인 도시형생활주택 신축현장에서 떨어짐과 맞음 사고를 예방하기 위해 실시한 안전개선활동과 그 성과로 출원한 특허기술들을 소개한다.

글 김성수
(주)이명건설 상무

고용노동부가 지난 4월 4일 건설현장에 배포한 공문(최근 건설업 사망사고 발생현황 안내 및 안전관리 철저 당부)에 따르면, 올해 1월 27일 「중대재해처벌법」을 시행한 이후부터 3월 31일까지 60여일간 공사금액 50억원 이상 건설공사에서 17건의 사망사고가 발생해 18명이 사망한 것으로 나타났다.

공사 규모로 보면 50억원~120억원 7건, 120억원~800억원 5건, 800억원 이상 5건이 발생했다. 사망사고 발생 원인은 떨어짐 9건(50%), 맞음 5건(28%), 무너짐 2건(11%), 끼임 1건(5%), 익사 1건(5%)으로 조사됐다.

사망사고의 대부분을 차지하는 떨어짐과 맞음으로 인한 사망사고는 추락방지망·개구부·안전난간이 완벽하게 설치되면 대부분 예방할 수 있기 때문에 미리미리 관심을 갖고 예방하려는 노력을 기울여야 한다.

중대산업재해 발생현황 (2022.1.27~3.31)

시행 60여일간 **총 40건** <사망 45명, 직업성 질병 29명>

건설업

17건

- **사망 : 18명(원청 2, 하청 16)**

[50억~120억] 7건
[120억~800억] 5건
[800억 이상] 5건

제조업

18건

- **사망 : 21명(원청 10, 하청 11)**
- **질병 : 29명(원청 23, 하청 6)**

[50~300인] 6건
[300~1,000인] 5건
[1,000인 이상] 7건

기타 업종

5건

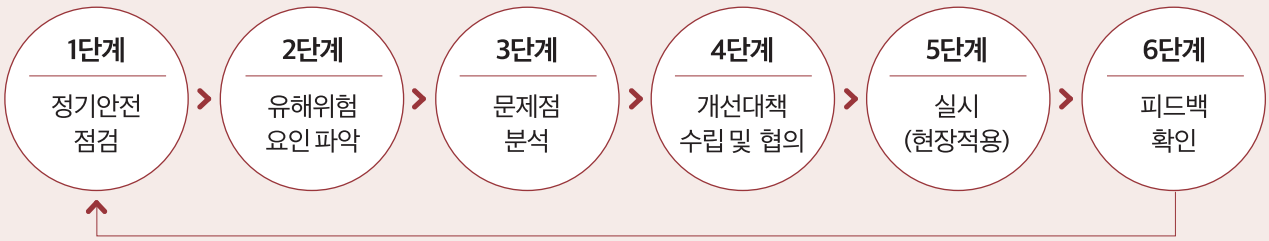
- **사망 : 6명(원청 1, 하청 5)**

[50~300인] 1건
[300~1,000인] 2건
[1,000인 이상] 2건

자료출처 : 한국건설안전학회 2022년 춘계 포럼

Ⅰ. 건설현장 안전개선활동 업무프로세스

필자의 회사에서는 다음에 소개하는 안전개선활동 업무절차에 따라 건설현장의 유해위험요인을 파악해 개선대책을 마련하고 이를 다시 현장에 적용하는 방법으로 중대산업재해 발생에 대비하고 있다.



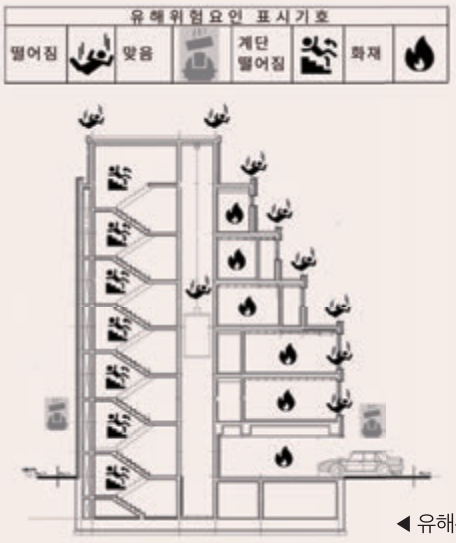
1단계 정기안전점검

매년 3, 6, 9, 11월(매월 안전의 날 4일 기준) 실시했으며, 회사 고유의 안전점검 양식을 활용해 안전점검표를 작성한 후 조치가 완료되면 3년간 보관한다.

천호동 000 다세대주택 ▶
신축공사 현장 정기안전점검 사례

2단계 유해위험요인 파악

중대재해 유형 중심으로 유해위험요인을 건물 종단면도 상에 오른쪽 그림과 같이 표기하여 구분한다.



◀ 유해위험요인 분석도 예시

3단계 문제점 분석

시공상의 문제점을 분석하고 설계도면, 사진 등을 정리한다.

▲ 문제점 분석 관련 사진

4단계 개선대책 수립 및 협의→특허출원

유해위험요인 분석 후 개선방안에 대한 개념도를 작성해 특허기술 3건을 출원했다.

특허법률사무소에 의뢰하여 선행기술조사를 거치고 특허출원을 하기까지 평균 15일이 소요됐고, 출원부터 등록까지는 평균 16개월 정도로 예상된다.

특허출원한 3건의 기술은 오른쪽 페이지(53쪽)에서 상세히 소개하고 있다.

5단계 실시(현장적용)

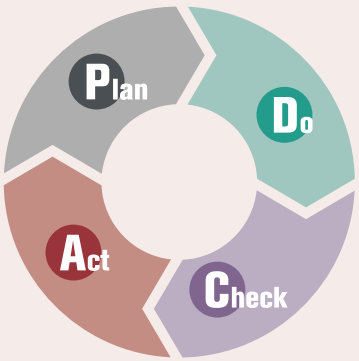
현장점검부터 산업재산권, 시험시공, 경진대회 참가, 출품전시와 금융조달까지의 전체 일정계획을 수립해 추진한다.

안전시설물 특허기술개발 추진 일정표

구분	추진내용	유관기관	2022년				2023년				2024년			
			1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
현장점검	문제점 파악 및 분석, 개선대책 수립 및 협의 등	재해예방기관	■											
산업재산권	특허 출원	특허사무소·특허청		■										
	특허 등록				■	■	■	■	■	■				
시험시공	시험체 제작	전문협력업체			■									
	시범 설치 및 운영	천호동 ○○○현장			■	■	■							
경진대회	대한민국 발명특허대전	한국발명진흥회			■									
	국토교통부 국토안전경진대회	국토교통부			■									
	국토교통부 시설물 사고예방 경진대회	국토교통부				■								
출품전시	스마트 건설기술·안전 EXPO	일산 KINTEX												■
금융조달	IP금융 조달	금융기관									■	■	■	■

6단계 피드백 확인

안전시설물 특허기술개발 추진 일정표에 의거해, 일일·주간·월간·분기 단위로 확인-점검-피드백을 실시한다. 정기적인 피드백 과정에서 계획의 오류를 발견할 시 즉시 수정 조치한다.



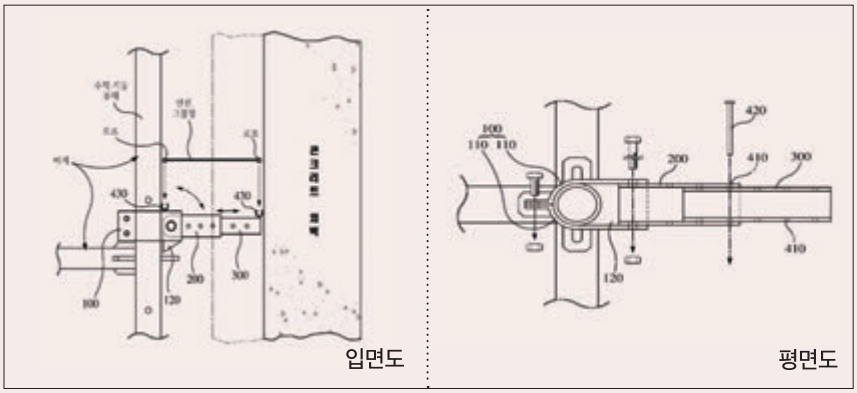
▲ PDCA 관리사이클

Ⅱ. 안전개선활동을 통해 출원한 특허기술

앞에서 소개한 6단계 안전개선활동에 따라 도출된 개선방안을 토대로 특허출원한 3건의 기술들을 소개한다.

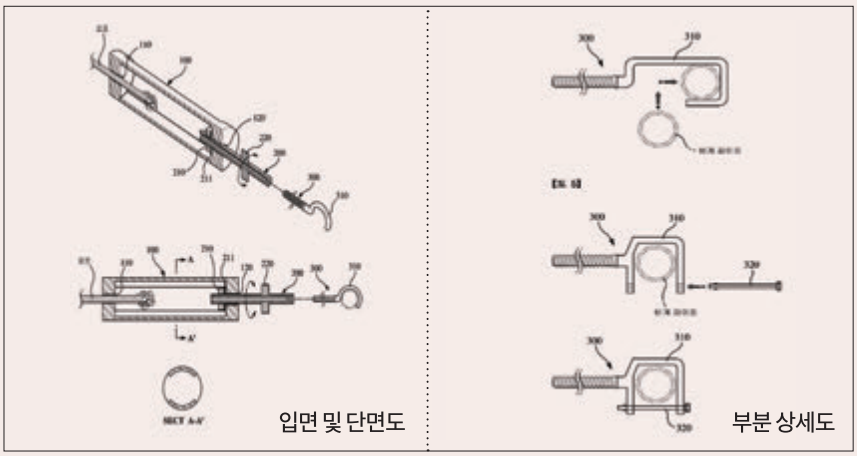
● 안전그물망 설치용 접이식 거치대(특허출원 : 제10-2022-0048901, 2022.4.20)

기존 안전그물망 거치대의 기능에 안전그물망의 길이조정, 처짐 방지, 자재인양 시 접기 등 부가기능을 가질 수 있는 거치대를 개발했다.



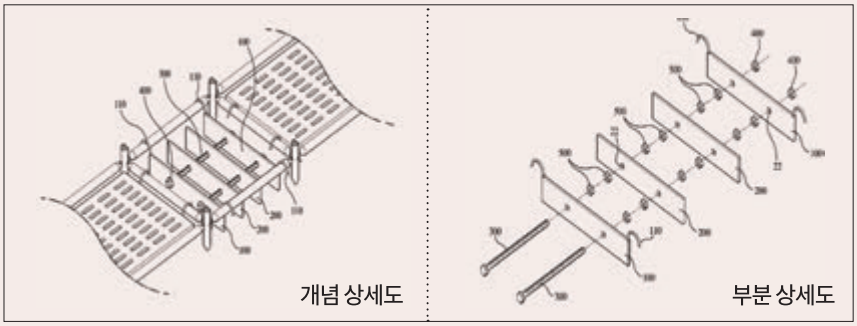
● 안전그물망 로프 설치용 조절식 고리(특허출원 : 제10-2022-0057097, 2022.5.10)

기존 안전그물망 로프와 수평비계 연결부에 로프 처짐 방지를 위한 길이조정, 자재인양 시 접기 용이 등 부가기능을 가질 수 있는 조절식 고리를 개발했다.



● 길이 조절식 소형 안전발판(특허출원 : 제10-2022-0069572, 2022.6.8)

기존 안전발판과 발판 사이의 이격 발생과 안전발판 융기에 따른 발빠짐·전도·낙하 등 사고를 예방하기 위하여 길이 조절식 안전발판을 개발했다.



가을 트레킹 명소

제주 숲여행

가을에는 바다보다 숲이다.
가을 기운이 12월까지 이어지는 제주 숲은
신비로움까지 가득한 만큼 풍성한 여행을 기대해도 좋다.

글 문유선 여행작가

제주는 가을 정취를 느긋하게 오래 즐길 수 있는 여행지다. 9월 하순, 남한에서 가장 높은 한라산 정상 부근에서 시작된 청명한 가을 날씨가 12월까지 이어진다.

가을에는 바다보다 숲이다. 제주는 국내 어느 지역보다 잘 가꿔진 숲이 섬 전체에 분포돼 있다. 활엽수림이 있는 한라산 자락 중산간 숲은 단풍 구경을 즐기기 좋다. 화산섬의 신비로움이 가득한 곶자왈 탐방은 가을 여행을 더욱 풍성하게 만들어 준다.

01

제주도민이 사랑하는 가을여행 명소 **천아숲길**

천아숲길은 가을여행의 백미로 손꼽히는 명소다. 한라산둘레길 코스 중 하나로 천아수원지에서 보림농장 삼거리까지 총 8.7km 구간이다.

단풍철이 되면 관광객뿐 아니라 도민들도 단풍 구경에 나선다. 차를 이용하면 꽉 막힌 길에서 시간을 지체할 수 있으니 코스를 완주할 요량이라면 1100도로 노선(240번, 한라산둘레길 천아숲길 입구 정류장 하차) 버스를 타고 가길 추천한다. 숲길 자체는 난이도가 있는 편으로 편도 3시간 이상 소요되며 왕복으로 등반할 경우 거리가 상당하므로 버스를 타는 편이 낫다.

숲길 초입부터 단풍의 빛깔이 은은하게 모습을 드러내고 걸음을 옮길수록 붉은빛이 점점 짙어진다. 무수천 상류 계곡인 천아계곡에서 진정한 가을의 깊은 맛을 느낄 수 있다. 한라산의 단풍은 10월 중순부터 시작해서 11월 초에 절정을 이룬다.

원시림의 숨결 가득 '킹덤 촬영지' **머체왓숲길**

머체왓숲길은 서귀포 남원읍을 관통해 해안으로 흘러가는 제주 4대 물줄기 서중천의 물을 머금은 숲이다. 넷플릭스 영화 '킹덤'의 촬영지로 원시림의 숨결을 고스란히 간직하고 있다. 왕복 약 2시간 정도 소요되며, 서중천 계곡을 따라 두 개의 탐방코스 소롱콧길(6.3km)과 머체왓숲길(6.7km)로 나뉜다. 상쾌한 피톤치드를 즐길 수 있는 숲길 탐방은 편백나무·황칠나무·동백나무·삼나무가 번갈아 군락을 이루며 향기를

01 단풍 명소 천아숲길.
한라산둘레길 코스 중 하나로
8.7km에 이른다.
02 원시림을 만날 수 있는
머체왓숲길
03 제주를 대표하는 사려니숲길.
무장애길이 조성되어 걷기 좋다.

02

선물하고, 푸르름이 절정에 오른 잎사귀들은 뜨거운 태양빛을 가려준다. 머체왓숲에는 건강한 약재(꾸지뽕나무, 황칠나무, 청미래덩굴, 예덕나무, 편백나무 열매, 계피, 감초, 진피)가 많다. 입구에 위치한 건강체험장에서는 직접 건조하고 우려낸 건강 약재차·귤 효소차와 함께 편백 족욕을 체험할 수 있는 프로그램을 운영 중이다. 창밖 풍경을 감상하며 지친 나에게 휴식을 건네보자.

상쾌한 삼나무 향기가 솔솔 **사려니숲길**

제주의 숲 하면 누구나 떠올리는 대표 숲길 사려니는 '신성한 숲'이라는 뜻을 가지고 있다. 총 15km 구간 중 1.3km 구간에 무장애나눔길이 조성되어 있어 노약자, 휠체어 이용자도 접근이 가능하다. 사려니숲길은 비자림로를 시작으로 물찻오름과 사려니 오름을 거쳐가는 탐방코스 내내 삼나무가 우거진 풍경이 펼쳐진다. 사려니 오름까지 이어지는 숲길이기 때문에 사려니숲길이라고 불린다.

'사려니'는 '신성한 숲' 혹은 '실 따위를 흩어지지 않게 동그랗게 포개어 감다'라는 뜻으로 숲길을 거닐면 상쾌한 삼나무 향에 포개진 듯한 느낌을 받을 수 있다. 빽빽한 삼나무뿐만 아니라 졸참나무, 서어나무, 때죽나무, 편백나무 등 다양한 수종이 서식하고 있다. 다양한 수종이 서식하기 때문에 오소리와 제주족제비를 비롯한 포유류, 팔색조와 참매를 비롯한 조류, 쇠살모사를 비롯한 파충류 등의 보금자리가 되기도 한다.

03

04 하루 600명만 입장할 수 있는 서귀포 치유의 숲
05 붉은 화산송이가 가득한 붉은오름 자연휴양림
06 제주의 신비를 품고 있는 숲, 환상숲 곶자왈
07 다양한 식물들이 함께 살아가는 제주의 독특한 숲 산양 곶자왈

몸과 마음을 다스리는 곳 **서귀포 치유의 숲**

서귀포 치유의 숲은 편백나무와 삼나무가 가득한 곳으로 걷는 것만으로도 몸과 마음이 치유되는 곳이다. 탐방센터에서 다양한 체험 프로그램도 운영한다. 하루 600명으로 입장이 제한되며 온라인 사전예약제로 운영된다.

화산송이의 건강한 기운 가득 **붉은오름 자연휴양림**

붉은오름 자연휴양림의 토양은 식물뿐만 아니라 사람에게도 이롭다고 알려진 화산송이로 들어차 붉은색을 띈다. 화산송이의 건강한 기운이 가득한 이곳에는 제주 전통가옥 형태의 숙박시설이 독채 형태로 운영되고 있다.

제주 최대 규모 생태관광지 **곶자왈도립공원**

곶자왈이란 나무, 덩굴식물, 암석 등이 뒤섞여 수풀처럼 어수선하게 된 곳을 일컫는 제주도 방언으로, 특히 제주 곶자왈은 세계에서 유일하게 열대 북방한계 식물과 남방한계 식물이 공존하는 특별한 곳이다. 10월의 곶자왈은 여름과 가을 풍경이 공존한다. 곶자왈 탐방은 비포장 구간이 많다. 긴팔, 긴바지와 함께 걷기 편한 신발을 신고 오는 것이 좋고, 구두나 샌들, 키높이 신발은 위험하다.
탐방로를 걷다 보면 다양한 식물, 곤충들을 만날 수 있어 도시에서는 볼 수 없는 모습을 마음껏 눈에 담을 수 있다. 동식물들뿐만 아니라 다양한 형태의 암석들을 구경하는 재미도 있다.

04

05

06

제주 곶자왈도립공원은 휴양 공간, 체험·학습 등을 제공하는 생태관광지다. 총 5개의 코스가 있어 다양한 곶자왈의 모습을 감상할 수 있다. 코스별로 탐방에 걸리는 예상 시간을 안내하고 있기 때문에 원하는 시간만큼 머무는 것이 가능하다. 전망대에 오르면 넓게 펼쳐진 숲의 푸른 전경과 주변 오름 등을 조망할 수 있어 발걸음을 뗄 수 없게 만드는 풍경을 연출한다. 곶자왈에 대한 설명을 들을 수 있는 숲해설도 평일은 1일 2회, 주말은 1일 4회로 진행하고 있다.

신비로운 원시 생태 숲 **환상숲 곶자왈공원**

한경면에 위치한 환상숲 곶자왈공원은 제주의 독특한 지형과 다양한 식생을 한 데 볼 수 있는 울창한 원시 생태 숲이다. 도너리오름에서 분출하여 흘러내려온 용암 끝자락에 동굴이 형성되어 있고 바위와 나무, 넝쿨이 얽히고설켜 흡사 정글에 있는 듯하다.

제주의 신비를 품은 곶자왈 안에 다양한 포토존과 옛 기찻길 풍경 등 곳곳에 재미 요소가 가득하여 지루할 틈이 없다. 달구지길은 휠체어나 유모차가 다닐 수 있어 어린이들이나 연로한 부모님과 함께 하기에도 좋다.

07

제주에만 있는 독특한 숲 **산양 곶자왈**

산양 곶자왈은 제주 곶자왈의 약 19%를 차지하고 있다. 열대 북방한계와 한대 남방한계의 다양한 식물들이 함께 살아가는 제주의 독특한 숲이다. 그중 제주도 곶자왈의 19%를 차지하는 산양 곶자왈의 탐방로는 약 3.5km인데, 곳곳에 쉴 수 있는 벤치가 마련되어있어 휴식을 취하면서 탐방을 할 수 있다. 산양 곶자왈 안에는 싱크홀, 옛 생활터전으로 추정되는 터 등 흔하게 볼 수 없는 자연의 모습과 가끔 노루가 뛰어가는 모습도 볼 수 있다.

다이어트 한끼 음식

황태미역국

지방은 빼고 근육을 지키는 건강한 다이어트를 하기 위해서 단백질 섭취뿐만 아니라 탄수화물과 수분도 적절히 섭취해야 한다. 요요없는 다이어트를 위한 음식, 황태미역국을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 · 라이프 레시피 유튜버크리에이터

실패하는 다이어트

요요를 일으키는 주된 원인이 굶는 다이어트다. 갑자기 식사량을 줄이면 우리 몸은 비상사태라고 인식해 에너지 소비를 줄이고 지방으로 비축해 놓으려고 한다.
다이어트 성공을 위해서 우리 몸이 다이어트 한다고 인식하지 못하게 해야한다. 몸이 욕구불만 상태에 빠지지 않도록 먹으면서 다이어트를 해야하고 근손실 없는 다이어트를 목표로 삼아야 한다. 근육은 에너지를 소모하기 때문에 근육량이 줄면 조금만 먹어도 살이 찐다. 그래서 지방은 거의 안빠지고 근육이 빠지는 다이어트를 하면 요요가 생기는 것이다.

글리코겐과 수분

근육은 복합적인 조직이라 단백질만 먹는다고 성장하지 않는다. 운동 수행능력을 향상시키기 위해서는 근육속에 충분한 글리코겐이 필요한데 글리코겐은 근육을 건강한 상태로 유지하는 역할을 한다. 우리 몸은 에너지를 장기간 저장할때는 지방의 형태로 저장하고 바로 써야 할때는 글리코겐이라는 탄수화물로 간과 근육에 저장한다. 글리코겐이 근육에 저장되기 위해서는 수분이 필요하다. 그래서 근육의 성장과 발달을 위해서 단백질 섭취 이상으로 탄수화물과 수분 섭취가 중요하다.

단백질의 제왕 황태

숙취해소에 좋다고 알려진 황태는 단백질이 풍부하다. 100g당 단백질 함량이 80g 내외인데 고단백 음식으로 알고 있는 닭가슴살, 소고기, 달걀, 콩 등의 100g당 단백질 함량이 10~30g 사이인 것과 비교했을때 굉장히 고단백질이라는 것을 알 수 있다. 황태는 겨울바람을 이용해서 얼렸다 녹였다 하는 과정을 반복해서 만들어진다. 그 과정에서 단백질이 분해되며 흡수가 쉬운 아미노산 형태로 쪼개지기 때문에 아미노산 함량을 측정하면 생태보다 5배나 많고 그만큼 소화흡수가 용이한 장점이 있다.
황태를 먹는 방법은 염분 때문에 국으로 먹는게 가장 좋고 조리해서 먹으면 소화가 훨씬 더 잘 된다. 이렇게 황태를 국으로 먹으면서 밥을 적당히 먹으면 근육에 필요한 단백질, 수분, 탄수화물을 균형있게 섭취할 수 있는 다이어트 식단이 된다.

YouTube
정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

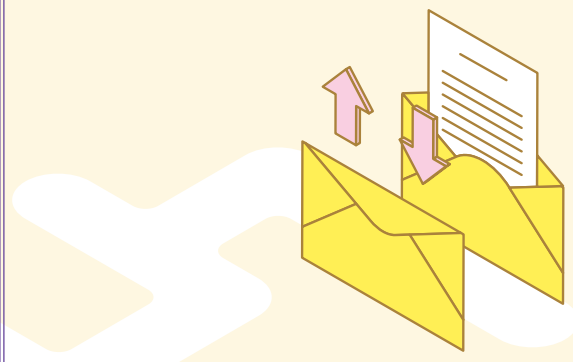
미네랄이 풍부한 미역

황태에 미역을 더하면 완전한 식단이 된다. 미역에는 성장호르몬 분비를 촉진시키는 각종 미네랄 성분이 풍부하다. 성장호르몬은 키를 자라게 하는데만 쓰이는 것이 아니라 IGF-1(인슐린 유사성장인자)과 같이 작용해서 근육을 성장시키는데 중요한 역할을 한다. 간혹 미역에 요오드가 풍부해서 요오드 과잉섭취가 되지 않을까 걱정하는 사람이 있는데 식품의약품안전평가원에 따르면 미역은 30분 이상 물에 불린 후, 흐르는 물에 헹궈서 사용하면 하루 2번 정도 섭취는 문제없다.

회원사 소식

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

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



삼구건설(주) 최병호 회장
포항시에 태풍피해 지원 성금 3억원 기탁

삼구건설(주)(회장 최병호, 중앙회 이사·경북도회 이사, 사진 가운데)은 8월 9일 포항시청을 방문해 태풍 힌남노 피해복구 지원을 위한 성금 3억원을 기탁했다. 최병호 회장은 "태풍으로 인해 지역이 큰 어려움을 겪고 있어 가슴이 아프다"며 "성금이 어려움을 겪고 있는 이웃들에게 잘 전달돼 피해복구에 조금이나마 보탬이 되길 바란다"고 말했다.

(주)동일 김종각 회장
부산·대전·양산·창원 등에 이웃돕기 성금 총 1억원 기부

(주)동일(회장 김종각, 부산시회 고문)은 추석명절을 맞아 부산진구와 사하구, 기장군, 대전 대덕구, 경남 양산시와 창원시 등에 총 1억여 원의 이웃돕기 성금을 전달했다. 김종각 회장은 지난해 설날과 추석에도 2억여 원을 기탁한 바 있으며, 본인이 운영하는 복지법인뿐만 아니라 여러 방면에서 지역사회 공헌 활동을 펼치고 있다.

골드클래스(주) 박철홍 회장
전남대병원 발전후원금 5,000만원 기탁

골드클래스(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문, 사진 가운데)는 9월 19일 전남대학교병원에 발전후원금으로 5,000만원을 기탁했다. 박철홍 회장은 "코로나19 팬데믹 당시 전남대병원 직원들이 밤낮을 가리지 않고 헌신해준 덕분에 지역민들의 건강을 지킬 수 있었다"며 "시민의 한 사람으로서 감사의 마음을 보답할 수 있게 돼 기쁘게 생각한다"고 말했다.

보광건설(주) 박상균 대표이사
조선대병원 신축기금 5,000만원 기탁

보광건설(주)(대표이사 박상균, 광주전남도회 이사, 사진 왼쪽 두번째)은 9월 21일 조선대병원 신축을 위한 발전기금 5,000만원을 기탁했다. 박상균 대표이사는 "지역민들이 보다 좋은 환경에서 더 나은 의료서비스를 제공받을 수 있기를 바라는 마음에서 기부하기로 결정했다"며 "발전기금을 활용해 최고의 의료 서비스를 제공해주길 바란다"고 말했다.

(주)경성리츠 채창일 대표이사
저소득가정 교육지원사업에 5,000만원 후원

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산시회 소속, 사진 왼쪽 첫번째)는 8월 18일 초록우산 어린이재단을 통해 교육체험시설인 알로이시오기지1968에 저소득가정 아동 및 청소년 교육지원 사업을 위한 후원금 5,000만원을 전달했다. 이번 지원으로 연간 1,000여 명의 저소득가정 아동·청소년이 무료로 요리, 제빵 등 다양한 체험 프로그램을 이용할 수 있게 됐다.

덕진종합건설(주) 김성은 회장
아동양육시설에 후원금 3,050만원 전달, 봉사활동 전개

덕진종합건설(주)(회장 김성은, 울산경남도회장, 사진 오른쪽)은 9월 15일 거제시 소재 아동양육시설인 성지원에 후원금 3,050만원을 전달하고 봉사활동을 전개했다. 성지원은 6.25 전쟁고아 등 갈 곳 없는 영아들을 돌보기 위해 1960년 설립되어 올해로 63년째 운영중인 아동보육시설로서 결손가정 및 다문화가정 자녀 양육과 교육에 진력하고 있다.

골드종합건설(주) 박수범 대표이사
장애인 등 교통편의 지원사업에 성금 2,000만원 전달

골드종합건설(주)(대표이사 박수범, 광주전남도회 소속, 사진 가운데)은 8월 22일 장애인 및 노약자 교통편의를 위해 써달라며 성금 2,000만원을 광주 사회복지공동모금회에 전달했다. 박 대표이사는 부친인 골드클래스 박철홍 회장, 모친인 골드클래스 문화재단 임성자 이사장, 형인 보광건설(주) 박상균 대표이사와 함께 광주지역 나눔문화를 선도하고 있다.

(주)대원플러스건설 최삼섭 회장
'자원순환 및 ESG경영 실천 업무협약' 체결

(주)대원플러스건설(회장 최삼섭, 부산시회 소속)은 8월 16일 플라스틱 종합재활용기업인 다경산업, 부산시 최대 환경단체인 환경수호운동연합회와 '자원순환 및 ESG경영 실천 업무협약'을 체결했다. 이번 협약으로 세 기관은 친환경분야 사회적 가치 제고를 위한 상호 협력체계를 구축하고 환경정화활동 등을 공동 추진할 계획이다.

(주)영무토건 박헌택 회장
사회공헌활동으로 광주광역시장 표창패 수상

(주)영무토건 박헌택 회장(광주전남도회 소속, 사진 오른쪽)이 9월 5일 사회공헌 및 메세나활동 공로를 인정받아 광주시정 발전 유공자로 선정됐다. 강기정 광주광역시장으로부터 표창패를 수상한 박 회장은 회사 설립과 함께 '예다음봉사단'을 창단해 지속적으로 자원봉사를 해왔으며 소외계층 지원 등 다양한 분야에서 사회공헌활동을 실천하고 있다.

(주)현창건설 박승화·박경우 대표이사
'명덕역 루지움 푸르나임' 견본주택 개관

(주)현창건설(대표이사 박승화·박경우, 대구시회 소속)은 대구 중구 남산동 2116-19번지에 분양하는 '명덕역 루지움 푸르나임(총 152세대)' 견본주택을 8월 26일 수성구 동대구로 44에 개관했다. 명덕뉴타운에서 선보이는 첫 아파트로 도시철도 3호선과 1호선을 품은 명덕역이 가까이 위치해 교통을 중시하는 수요자들의 관심도가 높다.

(주)서한 정우필·조종수 대표이사
'오송역 서한이다음 노블리스' 견본주택 개관

(주)서한(대표이사 정우필·조종수, 대구시회 소속)은 충북 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 668번지에 분양하는 '오송역 서한이다음 노블리스(총 1,113세대)' 견본주택을 8월 26일 오송읍 봉산리 1530번지에 개관했다. 오송역 SRT·KTX 사용이 편리하고 오송생명과학단지가 인근에 위치해 있어 직장인 수요자들이 주목하고 있다.

대한주택건설협회 회원사 8월 분양실적

총 26개 현장, 8,879세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주(예정)일
남구로역 동일 센타시아	남구로역 대흥연립 소규모재건축정비사업조합	서울 구로구 가리봉동	91	2024.4
천왕역 모아엘가 트레뷰	혜림건설(주)	서울 구로구 오류동	140	2025.7
주안 극동스타클래스 더 로얄	로얄맨션주택재건축정비사업조합	인천 미추홀구 주안동	114	2025.4
검단신도시 우미린 클래스원	(주)우미개발	인천 서구 불로동	875	2025.9
유승한내들 더 테라스	(주)유승종합건설	경기 남양주시 진접읍	236	2024.2
마석역 극동스타클래스 더 퍼스트	한국투자부동산신탁(주)	경기 남양주시 화도읍	138	2026.1
구서다움파크	대신자산신탁(주)	부산 금정구 구서동	84	2022.10 (후분양)
송도자이르네 디오션	한국투자부동산신탁(주)	부산 서구 암남동	227	2025.3
명덕역 루지움 푸르나임	남산 행복가로주택정비사업조합	대구 중구 남산동	99	2024.12
힐스테이트 칠성 더오페라	우리자산신탁(주)	대구 북구 칠성동	577	2026.2
울산대공원 한신더휴	우리자산신탁(주)	울산 남구 신정동	302	2025.8
세종 4-1 리슈빌 디어반 H1	(주)계룡코크렙제1호위탁관리 부동산투자회사	세종시 반곡동	326	2022.12
세종 4-1 리슈빌 디어반 H2	(주)계룡코크렙제1호위탁관리 부동산투자회사	세종시 반곡동	210	2022.12
힐스테이트 원주 레스티지	우리자산신탁(주)	강원 원주시 관설동	975	2025.2
오송역 서한이다음 노블리스	코리아신탁(주)	충북 청주시 흥덕구	1,113	2025.7
반월동 세움펠리피아 3차	(주)창대디앤씨	전북 전주시 덕진구	181	2024.11
화순센텀 모아엘가 트레뷰	(주)모성기업, (주)오케이제이 공동사업	전남 화순군 화순읍	341	2025.12
우미린 에코포레	(주)우미대한제23호민간임대주택 위탁관리부동산투자회사	경북 경산시 하양읍	787	2022.12
우방아이유쉘 유라밸	케이비부동산신탁(주)	경북 칠곡군 석적읍	310	2025.7
양산 금호 리첸시아 시그니처	대한토지신탁(주)	경남 양산시 중부동	213	2024.5
거제 한신더휴	케이비부동산신탁(주)	경남 거제시 아주동	547	2025.3
고성 스위트엠 엘크루	대한토지신탁(주)	경남 고성군 고성읍	435	2025.3
거제 유림노르웨이숲 디오션	케이비부동산신탁(주)	경남 거제시 장승포동	299	2026.3
화북이동 트라움제주	코리아신탁(주)	제주 제주시 화북이동	80	2023.12
정원파인즈 리브	(주)파인즈	제주 제주시 아라이동	96	2024.2
오라 더 프라미스	코리아신탁(주)	제주 제주시 오라일동	83	2022.11

중앙회·13개 시도회 참여… 후원금·후원물품 전달

협회, 사회복지시설에 1억 200만원 지원

협회(회장 박재홍)는 사회공헌활동의 일환으로 9월 7일 서울 동작구 소재 아동보육시설 서울성로원(원장 김아리) 등 전국 13개 지역에서 '2022 사회복지시설 후원금 전달 행사'를 가졌다고 밝혔다. 협회는 중앙회 및 13개 시도회가 참여한 가운데 아동보육시설·노인복지센터 등 사회복지시설에 1억 50만원의 후원금과 150만원 상당의 후원물품을 전달했다.

박재홍 회장은 "올해도 코로나19 팬데믹이 지속됨에 따라 추석을 앞두고 임직원들과 함께 사랑나눔 봉사활동을 진행하지 못해 아쉽다"며 "앞으로 사회취약계층에 대한 후원 및 봉사활동을 더욱 확대하여 추진함으로써 공적단체로서의 사회적 소임을 다하겠다"고 소감을 말했다.

협회는 매년 추석명절 전에 중앙회 및 시도회 사무처 임직원이 소외받고 어려운 이웃들을 돕기 위해 아동보육시설 등 사회복지시설을 방문하여 사랑나눔 봉사활동도 진행하고 후원물품이나 후원금을 전달했지만, 올해도 코로나19 감염 우려로 인해 봉사활동은 진행하지 않고 후원물품 및 후원금 전달행사만 간략히 가졌다.

부산시회(회장 성석동)는 8월 31일 부산시그룹홈지원센터에 300만원을 전달했다. 그룹홈은 사회적보호가 필요한 아동·청소년에 주거여건과 보호를 제공하여 성장을 지원하는 단체이다.

울산경남도회(회장 김성은, 사진 오른쪽 첫번째)는 9월 17일 거제시 소재 사회복지법인 성지원에 후원금 200만원을 전달했다. 이날 행사는 주택건설인들의 기부참여를 선도하고 기부문화 확산을 위해 진행됐다.

인천시회(회장 도기봉, 사진 왼쪽)는 9월 1일 이웃돕기 후원금 200만원을 인천 동구청 복지정책과에 기탁했다. 이날 전달된 후원금은 관내 어려운 이웃을 위한 복지사업에 쓰일 예정이다.

강원도회(회장 문종석, 사진 오른쪽 두번째)는 8월 31일 영월군청을 방문해 관내 사회복지시설에 사용될 수 있도록 후원금 300만원을 전달했다. 문종석 회장은 "어려운 이웃과 함께하는 실천을 이어가겠다"고 말했다.

대전세종충남도회(회장 이경수, 사진 왼쪽 네번째)는 9월 5일 대전 동구 판암1동 주민센터, 판암2동 주민센터를 방문해 판암사회복지관에 150만원, 생명종합사회복지관에 150만원의 성금을 전달했다.

전북도회(회장 윤여웅)는 9월 19일 원불교 전북교구에 후원금 100만원을 전달했다. 윤여웅 회장은 "앞으로도 어려운 분들에게 도움을 줄 수 있는 활동을 이어가겠다"고 말했다.

경북도회(회장 성기호, 사진 오른쪽 네번째)는 9월 2일 포항시 아동양육시설 선린애육원을 방문해 사회복지후원금 200만원을 전달했다. 경북도회는 매년 선린애육원 후원에 나서고 있다.

제주도회(회장 강성훈, 사진 왼쪽 두번째)는 9월 5일 대한적십자사 제주특별자치도지사에 후원금 200만원을 전달했다. 이번 후원금은 추석을 맞아 경제적으로 어려운 이웃들을 돕기 위해 마련됐다.

2022년 중앙회 및 시·도회 사회복지시설 후원 내역

구분	지원대상	후원내용
중앙회	성로원	후원금 500만원
	성재원	후원금 500만원
서 울	서울특별시 광역푸드뱅크	후원금 1,000만원
부 산	부산시그룹홈지원센터(아동양육시설)	후원금 300만원
대 구	미정	후원금 200만원
인 천	동구청 복지정책과	후원금 200만원
광 주·전 남	광주소재 5개 시구청	후원금 2,500만원
대 전·세 종·충 남	생명종합사회복지관, 판암사회복지관	후원금 300만원
울 산·경 남	사회복지법인 성지원	후원금 3,250만원
경 기	수원시내 보육시설(경동원외 3개소)	후원금 500만원
강 원	영월군청 주민복지과 희망복지팀	후원금 300만원
충 북	충북육아원	물품후원 150만원
전 북	(재)원불교전북교구(화산교당)	후원금 100만원
경 북	선린애육원	후원금 200만원
제 주	대한적십자사 제주특별자치도지사	후원금 200만원
총 계	**후원금 : 1억 50만원 / 후원물품 : 150만원**	

전국 13개 시·도회 임원·회원사 대상

박재홍 회장 '정책 순회 간담회' 성료

박재홍 회장이 전국 13개 시·도회 현장을 방문하여 의견을 청취하는 '정책 순회 간담회'가 10월 17일 서울시회 간담회를 끝으로 마무리된다.

지난 7월 14일 경기도회를 시작으로, 인천·대구·대전세종충남·전북·경북·충북·울산경남·부산·제주·광주전남·강원 순으로 진행된 간담회에서는, △지자체 분양가심사 재량권 남용 문제 △미분양 매입 임대등록시 취득세 중과 폐지△준주거지역, 상업지역 내 주상복합건축물의 상가 비율 축소 △규제지역 해제요건 충족시 조속 해지 등이 주택사업 애로사항으로 제출됐다. 향후 협회는 정부기관 및 국회 등에 해당 사항들을 건의하여 제도개선을 이끌어 낼 예정이다.

제93회 이사회 개최

제11대 비례대의원 선출비율 결정안 의결

협회(회장 박재홍)는 9월 20일 충북 충주 소재 센테리움CC에서 제93회 이사회를 개최했다.

회장단, 감사, 시·도회장단, 이사가 참석한 회의에서는 주요 업무 추진현황, 제도개선 추진실적 및 추진중인 제도개선사항 보고 등이 이뤄졌으며 제11대 비례대의원 선출비율 결정안이 의결됐다.

주택경기 침체 대응 간담회 열어

협회(회장 박재홍)는 9월 22일 협회 회의실에서 주택경기 침체 대응 간담회를 개최했다.

금리인상 지속, 거래절벽 심화, 미분양 증가 등에 따른 주택시장 침체에 선제적으로 대응하기 위해 회원사 의견을 청취하고 협회 건의사항에 반영하여 제도개선을 추진코자 마련한 자리다.

이날 회의에는 협회 서명교 상근부회장, 안해원 정책상무, 김수정 정책관리본부장이 참석했으며, 회원사 대표로 대영리츠건설(주) 송원배 대표, (주)도원동산개발 김생연 부사장, 삼도주택(주) 김종선 부장, (주)유승종합건설 정세훈 과장, 중흥건설(주) 오해종 상무이사, (주)창해건설 인수남 대표, (주)태왕이앤씨 장현욱 부장이 참석해 의견을 개진했다.

10월 6일, 회원사 주택사업 실무교육 개최

협회(회장 박재홍)는 오는 10월 6일 CTS아트홀(서울 노량진동 소재)에서 2022년 하반기 회원사 주택사업 실무교육을 개최할 계획이다. 교육신청은 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 받으며 협회 가입 회원사당 2명까지 신청할 수 있다. **문의** 02-785-0951, 0915

교육내용	강사
분양가상한제 해설	선종배 대한경제연구원
소규모주택정비사업의 이해와 실무	김태섭 주택산업연구원
주택건설사업자를 위한 세무회계와 세무리스크 관리	신철 해인세무법인

※교육일정 및 내용은 변경될 수 있음.

협회, 10월~11월 분양대행자 법정교육 안내

지역	장소	10월	11월
서울	G밸리원광디지털대센터 or 여의도 백상빌딩	20	17
부산	부산상공회의소		10
대구	대구경북디자인진흥원	13	
전북	전주 중부비전센터		24
제주	설문대여성문화센터	28	

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

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

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 <주택 플러스> 사업동향 게재 및 배포

07
공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08
견본주택 매각 및 임대 정보제공

09
회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원

10
회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원

11
인터넷 회원정보서비스 제공
- 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
- <주택 플러스> 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·도회	주 소	전화 번호
서 울	서울 영등포구 국제금융로8길 25, 주택건설회관 4층	02)785-7881
부 산	부산 연제구 법원남로 16, 협성법조빌딩 903호	051)501-4613~5
대 구	대구 동구 동부로22길 9, 동대구역 아펠리체 501호	053)744-1235~6
인 천	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
경 기	경기 수원시 팔달구 경수대로 457, 주택회관 5층	031)898-7341~2
	북부출장소 | 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
강 원	강원 강릉시 선수촌로 64-3 (홍제동) 303호	033)652-3335~6
충 북	충북 청주시 서원구 산남로 70번길 18, 601호 (산남동)	043)218-4090
전 북	전북 전주시 완산구 흥산로 246, 702호 (계성 이지움빌딩)	063)286-5733
경 북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제 주	제주도 제주시 삼무로 15, 202호 (연동 태홍누리안3차)	064)749-1377

규제지역 지정 해제 등

주요 정책 추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.
최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

규제지역 지정 해제(9.26)

- ○ 조정대상지역 해제 : 지방권(세종 제외), 일부 수도권 외곽지역
- ○ 투기과열지구 해제 : 인천·세종
- ○ 투기지역 해제 : 세종

02

정책 순회 간담회 개최

- ○ (개최일정) 경북도회(8.30), 충북도회(9.1), 울산·경남도회(9.2), 부산시회(9.15), 제주도회(9.16), 광주·전남도회(9.19), 강원도회(9.21)
- ○ (참석자) 박재홍 중앙회장, 시·도회 회장 및 회원사
- ○ (논의사항) 협회 주요업무 추진실적 설명, 애로 및 건의사항 청취

03

주택경기 침체 대응 추진

- ○ 회원사 간담회 개최(9.22)
- ○ 건의서 제출(주택정책과, 9.23)
  - (건의사항) 아파트 매입임대등록 조속 허용, 조정대상지역(위축지역) 지정, 비규제지역 전매제한 기간 완화, 공공에서 미분양주택 매입, 비규제지역 미분양주택 취득자에 대한 세제 감면, 주택사업자 보유 미분양주택 담보 자금조달 허용, 주택담보대출 DSR 완화 등

04

민간택지 분양가상한제 택지비 감정평가 개선 건의(주택기금과, 9.22)

- ○ (건의사항) 한국부동산원(택지비검증위원회) 택지비 검증 폐지
  - 지자체 필요시에 한해 한국부동산원 택지비 검증

05

민간건설임대주택자금 호당한도 상향 추진

- ○ 민간임대정책과 업무협의(9.1·5·15)
- ○ 국토위 기금심사소위, 예결위 위원 섭외

06

주택업계 현안사항 제출 및 업무협의
(국토위 맹성규의원실·8.31, 서범수의원실·9.15)

○ (건의사항) 용도용적제 개선, 주택법 통합심의 활성화, 기부채납 도로·상하수도 공공대행설치 의무화, 교육청 협의 개선, 주상복합건축물 규제 완화, 표준건축비 인상 등

07

주택 매매·임대사업자에 대한 주택담보대출 금지 예외사유 확대 건의(주택정책과, 9.2·21)

○ (건의사항) 주택 매매·임대사업자에 대하여 주택담보대출이 허용되는 국토부 인정 예외사유 확대(미분양주택, 시공사가 대물변제받은 미분양주택, 멸실예정인 노후주택)

08

「민간임대주택에 관한 특별법」 개정안(박상혁·최종윤의원)에 대한 의견제출(민간임대정책과, 9.5)

○ (개정안) 분양전환시 임차인 자격 및 가격제한 규정(현행 제한없음)

○ (협회의견) 개정안 반대

09

주택조합 준공이후 해산절차 법제화 건의
(주택정책과, 9.1)

○ (건의사항) 주택조합 사업종료 이후 해산총회 개최 의무화 및 승인권자 조합인가 취소 등 규정

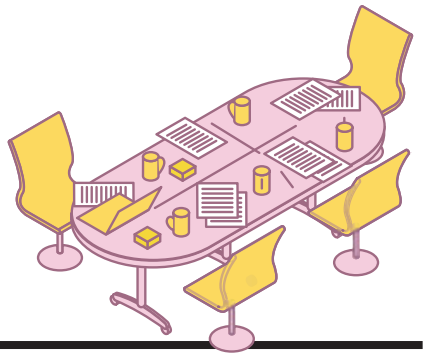
10

HUG 간담회 개최(협회 회의실, 9.16)

○ (참석자) HUG 금융사업본부장, 금융기획실장, 금융심사처장, 협회 정책상무 등

○ (논의사항) 보증수수료 인하, 국·공유지 담보대용료 재도입, 공공택지 입찰보증금 보증 신설 등 주요 현안

주택건설사업자 관련
협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	**대 상** ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 **등록기준** ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수 · 처리	**대 상** 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 **신고기한** 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) **변경 신고사항** ① 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	**대 상** 주택건설(대지조성)사업자 **접수기일** 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	**대 상** 주택건설사업자 **접수내용** 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 **접수기일** 매월 5일까지 **용 도** 국토교통부 보고 및 시·도 통보

주택건설실적확인서 발급	**대 상** 주택건설(대지조성)사업자 **용 도** ① 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	**대 상** 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	**대 상** 주택건설(대지조성)사업자 **용 도** 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.

서 울 02)785-7881
부 산 051)501-4613~5
대 구 053)744-1235~6
인 천 032)434-0032~3
광주·전남 062)527-3601~3
대전·세종·충남 042)256-6290
울산·경남 055)299-9761
경 기 031)898-7341~2
<북부출장소> 031)876-4147
강 원 033)652-3335~6
충 북 043)218-4090
전 북 063)286-5733, 286-1140
경 북 053)753-6393
제 주 064)749-1377

독자후기

김희수 부산 해운대구

정부에서 8월 16일 '국민 주거안정 실현방안'을 발표했는데 내용이 어렵고 생소해서 이해하기 어려웠습니다. 주택플러스에서 알기쉽게 풀어서 설명해주셔서 내용을 이해하는데 많은 도움이 되었습니다. 뿐만아니라 정부에서 발표한 내용에 대한 전문가 의견까지 첨부되어 있어서 부동산을 보는 시각이 넓어진 것 같습니다.

박금선 인천 서구

한국에서는 보기 힘든 지평선을 가진 나라인 몽골에 꼭 한번 가보고 싶다고 생각했습니다. 몽골에 대한 다양한 이야기를 들려주셔서 감사합니다. 글을 읽어보니 몽골에서 한국형 아파트에 대한 관심이 많은 것 같은데 한국과 몽골의 교류가 활발해져서 자원, 관광, 기술측면에서 협력할 수 있었으면 좋겠습니다.

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 추첨해 소정의 선물을 보내드립니다.

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

웹진 구독신청 당첨자

김종환 부산 해운대구 (주)하이테라디엔씨 | **우진식** 서울 용산구 삼일회계법인
하종곤 부산 남구 (주)은영 | **노혜진** 울산 남구 (주)정담디앤씨 | **이상국** 강원 원주시 (주)계양
선주희 서울 강남구 kt estate | **이동욱** 인천 연수구 (주)포스코에이앤씨건축사사무소

아이디어 공모

현장 소식을 기다립니다

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

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

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요!

plus-h.co.kr

언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스

대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈됐습니다.

더 편하게!
PDF와 eBOOK 제공

기사를 한눈에 보는 PDF와
책처럼 한 장씩 넘기며 보는
eBOOK도
준비되어 있습니다.

웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

ISSN 2733-7375

회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

일반아파트, 임대아파트, 주상복합,
스마트주택, 주거혁신 등 분야별 우수주택을
선정·정부 시상·언론 홍보

매년 공동개최

회원사 홍보 프로젝트

주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업

1994년부터 전국 주택건설업체가 참여하는
국가유공자 노후주택 무료보수사업으로
성실 참여업체에 국민포장 등 포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)

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