

주택+ PLUS

2022 12
vol. 29

특별 인터뷰
대한주택건설협회
박재홍 회장

입주단지탐방

인천검단
대성베르힐 라 프리미어

모델하우스

군산 신역세권
예다음

11.10 부동산대책 정리

2023년 주택정비사업 전망



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 유닛 및 홍보내용을 소개하는 영상

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

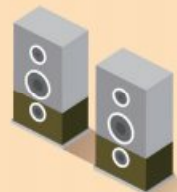
회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 견본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

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.

2022년 주택시장 단상(斷想)



박재홍
대한주택건설협회 회장

코로나팬데믹 장기화, 러시아·우크라이나 전쟁, 이태원 사고 등 그 어느 해 보다 다사다난했던 2022년이 종착역을 향해 달려가고 있다. 올 한 해 주택시장은 상반기만 해도 안정적인 추세를 지속했으나, 하반기들어 급격히 침체로 돌아서는 등 마치 롤러코스터를 타고 있는 듯 하다.

특히, 최근들어 주택시장은 급격한 가격하락, 거래량 급감, 미분양아파트 증가 등이 심화되면서 경착륙 공포가 확산되고 있다. 실제로 미분양아파트 급증으로 부동산 PF시장이 마비되면서 주택업체들의 신용경색이 우려스러운 상황이다.

우리협회는 올 한해도 주택업체들이 주택사업을 원활히 추진할 수 있도록 불합리한 규제완화와 시장친화적인 주택정책기조 유지를 위해 총력을 경주했다. 그 결과 주택법 통합심의 의무화, HUG 고분양가 심사 기준 개선, 신탁사 주택건설실적 인정 개선, 규제지역 지정 해제, PF보증 시공사 요건 개선, 주택도시기금 지원 확대 등의 성과를 거뒀다.

하지만 공공임대주택 표준건축비 인상, 하자감리제도 개선, 미분양주택 종부세 부담 개선, 도심주택공급확대를 위한 도시관리정책 개선, 비아파트 건축법령 개선 등 시급한 현안들이 산적해 있다.

한 가지 다행스러운 것은 정부도 최근의 주택시장 위기상황을 인지하고 ‘11.10 부동산시장 정상화방안’을 발표했다. 수요 확대를 위해 서울과 경기 4개지역을 제외한 전국 모든 지역을 부동산규제지역에서 해제한다는 내용이 골자다.

내년도 주택시장은 장밋빛 청사진 보다는 불황의 그늘이 짙어 보인다. 글로벌 경제환경도 녹록치 않은데다 금리상승 기조도 이어질 것으로 예상되는 만큼, 주택시장의 불확실성은 더욱 커질 것으로 예상된다.

그런 만큼 지금이 좀 더 선제적이고 전향적으로 부동산규제를 풀 수 있는 적기라는 게 전문가들 대다수의 의견이다. 서울 등 핵심지역의 부동산 관련 규제를 과감히 풀고 대출과 청약제한도 완화하는 한편, 주택업체 도산을 막을 수 있는 PF대출 정상화 등도 시급하다.

정부의 부동산정책에는 시기가 중요하다. 소 잃고 외양간 고치는 우를 범하지 않기 위해서는 민·관과 당·정의 긴밀한 협력을 통해 주택시장 연착륙 대책을 서둘러 마련해야 한다.

CONTENTS

2022년 12월호 | vol. 29

발행인 박재홍
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2022년 11월 29일
발행일 2022년 12월 1일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 ㈜이팝 02-514-7567

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



COVER STORY

인천검단
대성베르힐 라 프리미어

- 01 **권두언**
2022년 주택시장 단상



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
인천검단 대성베르힐 라 프리미어
- 10 **이달의 모델하우스**
군산 신역세권 예다음

SPECIAL

- 16 **특별인터뷰**
박재홍 대한주택건설협회 회장
- 24 **기획연재**
주택정비사업 트렌드 ③
2023년 주택정비사업 시장전망

ENJOY STUDY

- 28 **알쓸용어사전**
트렌드코리아 2023 용어정리
- 30 **중소건설기업 성장 매뉴얼**
퍼실리테이션 해박요

- 36 **이슈 토크**
11.10 부동산대책, 시장 정상화 첫걸음 되길
- 38 **주택사업전략**
주택사업자금 조달 비상
- 40 **주택사업정보**
① 11.10 부동산대책 주요내용
② 11.10 규제지역 해제 현황과 효과
③ 달라지는 공동주택용지 공급제도
- 46 **주택사업 Q&A**
① 등록사업자가 지켜야 할 의무사항
② 12월은 실적 제출의 달



MONTHLY INFO

- 50 **인포그래픽 뉴스**
2021년 주택소유통계
- 52 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

FUN LIFE

- 56 **fun한 여행**
근대건축물 여행 ② 서울·부산·대구
- 62 **fun한 맛**
혈당안정 음식 5가지



OUR STORY

- 64 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
10월 회원사 분양실적(17,214세대)
- 68 **협회에서는 지금 ①**
2022 사랑의 연탄나눔 봉사활동
제94회 이사회 개최
2023년 분양대행자 법정교육 일정
선거관리위원회 개최
전국 시도회 정기총회 및 신임회장 선출소식 외
- 74 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP 10
- 76 **알려드립니다**
- 78 **독자후기**



검단신도시 대성베르힐라 프리미어 단지내 생태연못과 석가산.
폭포수가 청량감을 더해준다.

조경면적 46% ‘그린 프리미엄’을 더하다 검단신도시 **대성베르힐 라 프리미어**

인천 검단신도시 초입부에 자리한 ‘대성베르힐 라 프리미어(745세대)’의 입주가 시작됐다.
단지내 조경면적을 46% 넘게 확보하고 조경설계에도 차별화를 꾀해 검단 최고의 그린 프리미엄을 자랑하고 있다.
글 구선영 사진 김명식



검단신도시가 시작되는 곳에 위치한 대성베르힐 라 프리미어 전경.
블루그레이 컬러로 채색한 주거동 입면이 시원하고 현대적인 이미지를 선사한다.

대지위치 인천시 서구 당하동 1316-2(검단신도시 AB3-1블럭) **지역지구** 지구단위계획지구, 3종 일반주거지역
주요용도 공동주택 **건축규모** 지상 16~25층 아파트 10개동, 지하 1~2층 주차장 **세대수** 745세대
세대타입 전용면적 84㎡ A 409세대, 84㎡ B 124세대, 110㎡ 212세대 **대지면적** 4만 1,342㎡ **연면적** 12만 7,751㎡ **건축면적** 6,612㎡
건폐율 15.99% **용적률** 214.98% **조경면적** 1만 9,126㎡ **주차대수** 1,094세대 **시행·시공** 디에스종합건설(주)(대표 임홍남 외 1)



01



02



03

검단신도시 첫 자리, 그린 프리미엄으로 눈길

검단신도시는 인천 서구 당하동 일대 11.1km² 면적에 약 7만 6,000세대를 개발하는 2기 신도시다. 2025년 준공을 앞두고 입주가 한창이며 약 60개 단지 중 20개 단지가 올해 안에 입주한다. 11월 입주를 시작한 대성베르힐 라프리미어는 검단신도시의 가장 첫 자리에 위치하고 있다. 블루그레이 컬러로 채색한 대성베르힐의 주거동들이 시원하면서도 현대적인 느낌으로 들어서서 신도시의 경쾌한 시작을 알리고 있다.

대성베르힐을 시공한 디에스종합건설(주)은 모회사인 대성건설(주)(회장 임홍근), 대성베르힐건설(주)과 함께 전국 우수 지역에 아파트를 공급해 온 중견건설기업이다. 2019년 살기좋은아파트 선발대회에서 국무총리상을 받은 인천 루원시티 대성베르힐을 통해 인천지역에서도 인지도를 쌓았다. 전용면적 84m²와 110m² 745세대로 구성된 검단 대성베르힐은 주거브랜드 베르힐의 지평을 넓히는 단지가 될 것으로 보인다. 단지면적의 15% 이상만 채우면 되는 조경면적을 46.26%까지 확대하고 풍부한 조경시설을 제공해 호평받고 있다.



04



06



05

- 01 단지의 중심광장
- 02 단지 출입구와 문주
- 03 겨울철에도 푸르른 석가산 조경
- 04 중심광장에 세운 경쾌한 조형물.
조각가 김경민의 '행복한 기억'.
- 05 석가산과 생태연못이 있는 정원
- 06 단지 외곽의 보행로
- 07 팽나무정원의 휴게공간
- 08 주거동 앞 벤치
- 09 수국정원과 심터



07



08



09



10



11



13



14



15



12

- 10 어린이놀이터 로스트밸리 전경
- 11 아름답게 조성한 산책로
- 12 생태연못과 파고라
- 13 단지내 공립어린이집
- 14 야외 배드민턴장
- 15 단지내 커뮤니티센터 입구
- 16 항해 컨셉의 어린이놀이터
- 17 파고라에서 내다본 생태연못 전경.
대형 향나무가 중심에 서 있다.
- 18 웅장한 동 입구와 정원
- 19 동 입구마다 설치한 특색있는 정원
- 20 동 출입구와 택배보관시스템
- 21 피트니스룸
- 22 지하주차장



16



삼성물산 조경사업팀의 노하우 살린 특화 조경 눈길

단지에 들어서면 숲속 느낌이 물씬하다. 소나무와 석가산을 곳곳에 조성해 높은 아파트 사이에서 청량감을 살렸다. 단지내 유희 녹지공간을 하나로 통합해 조경면적을 늘린 점도 눈에 띈다. 주거동 앞마다 ‘동 앞 정원’을 만들어 모든 입주민이 고른 혜택을 누릴 수 있다. 다양한 수경시설과 생태연못, 베르힐만의 특화디자인을 접목한 휴게시설들도 특색이 있다.

조경시공은 삼성물산 리조트부문 조경사업팀 ‘에버스케이프’가 담당했다. 어린이놀이터는 에버랜드를 옮겨 놓은 듯하다. 코끼리 슬라이더와 트리하우스 조합놀이대, 원숭이 짚라인 등으로 구성된 로스트밸리는 창의적인 놀이공간으로 아이들의 핫플레이스가 예상된다. 단지내 커뮤니티시설도 알차게 구성했으며 도보권에 유치원과 초·중·고등학교가 있어 교육여건도 안정적이다. 가까이 법조타운 예정지가 있고 인천지법 북부지원이 이주할 계획이다.

교통 인프라 수혜도 예상된다. 올해 4월 착공한 김단-경명로 간 도로가 개통되면 서울, 일산, 부천과 접근성이 좋아진다. 현재 공사 중인 원당-태리 간 광역도로는 올림픽대로와 수도권 외곽순환도로의 접근성을 개선한다. 내년 말 개통할 인천도시철도 1호선에 대한 기대도 높다. 이밖에 향후 서울지하철 5호선 연장, GTX-D노선이 실현되면 교통 인프라는 더욱 좋아질 전망이다.

군산 신역세권 예다음

특별한 오션뷰 라이프를 담은 집

(주)영무건설이 선보인 군산 신역세권 예다음이 화제다. 전용면적 84㎡, 90㎡, 107㎡ 타입 569세대로 구성된

중대형아파트의 매력과 전 세대 4베이 혁신평면을 적용한 점이 돋보인다.

서해바다 전망이 가능한 와이드한 다이닝룸을 비롯해 3개의 팬트리와 매립형 불박이장,

공간 깊이를 더한 드레스룸 등 다채로운 특화설계로 눈길을 끈다.

글 구선영 사진 김명식



오션뷰 특화 다이닝공간

84㎡A 타입은 바다를 조망할 수 있는 자리에 독립적으로 마련한 다이닝공간이 있다.

다이닝공간의 벽면을 대형 세라믹타일로 마감해 고급스러운 분위기를 더했다.

84m² A 평면(확장옵션형)



아일랜드식 주방

다이닝공간과 연결된 아일랜드식 주방.
유상옵션을 선택하면 3구인덕선, 식기세척기,
빌트인가전, 광파오븐(또는 스팀오븐),
아일랜드형 후드가 제공된다.



유리수납장과 팬트리

은은한 조명을 내장한 유리수납장과
선반이 설치된 팬트리.
유상옵션으로 현관, 거실, 주방 등
3곳에 팬트리를 마련할 수 있다

4베이 혁신평면

우물천장과 간접조명으로
개방감을 살린 거실.
거실과 침실 3개가 나란히 배치되는
4베이 설계를 적용했다.





세라믹타일 아트월

거실에서 다이닝룸으로 이어지는 벽면 전체를 같은 무늬의 세라믹타일(유상옵션)로 마감했다. 분위기도 살고 공간도 확장되어 보인다.



공용욕실

화사하게 마감한 공용욕실. 젠다이를 설치하는 등 고급스럽게 디자인했다.

다기능 현관

화이트 계열로 마감해 깔끔해 보이는 현관에는 전신거울을 붙인 신발장과 사람이 드나들 수 있는 팬트리가 설치된다.

퍼펙트 자녀방

자녀방에는 매립형 붙박이장을 유상옵션으로 제공한다. 공간을 한결 넓게 쓸 수 있는 비결이다.



■ 107m² 평면(확장옵션형)



오션뷰 특화 다이닝공간

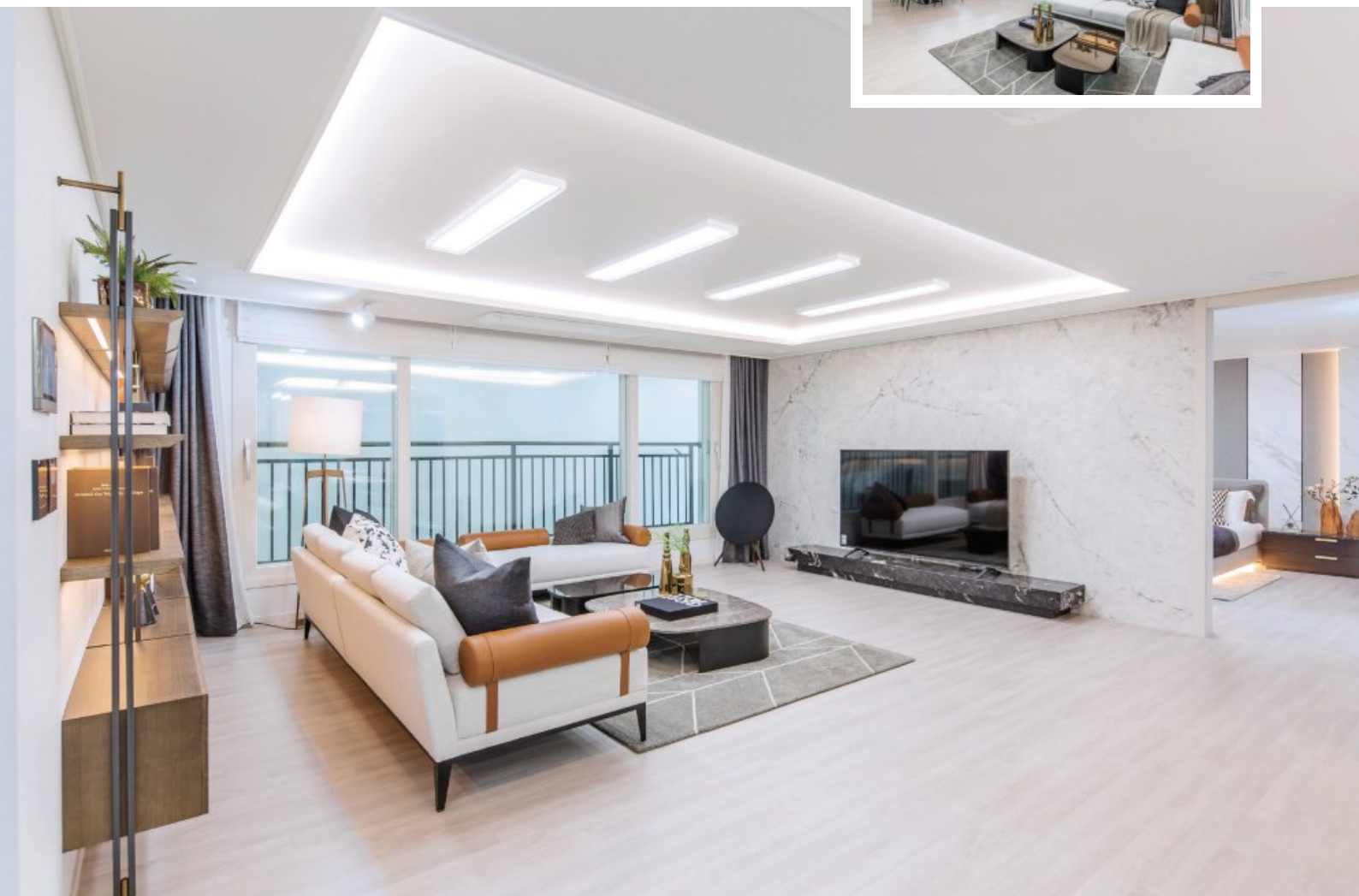
서해바다가 조망되는 자리에 다이닝룸을 배치했다. 조명이 내장된 유리수납장으로 우아한 분위기를 연출하고 있다.

와이드한 거실

대형 우물천장과 대형 세라믹 아트월을 적용해 웅장함을 살렸다. 리조트 같은 여유로움도 느껴진다.

LDK 구조

거실과 식사공간, 그리고 주방이 하나로 이루어진 LDK형 구조를 보여준다.





안방 특화

안방은 규모를 넓히고 드레스룸을 2개로 늘리는 등 마스터존의 역할을 강화했다.



2개의 드레스룸

안방 드레스룸을 2개로 분리했다. 부부가 나눠 사용할 수 있어 편리해 보인다.

고급형 안방 드레스룸

드레스룸 유리도어와 벽판넬형 시스템선반을 유상옵션으로 제공한다.



팬트리 특화

현관과 주방의 팬트리를 유상옵션으로 선택할 수 있다.





현관 특화

마당처럼 넓게 만든 현관. 신발장이 ㄱ자로 설치되고 입구 왼쪽에는 잠시 앉을 수 있는 벤치도 준비되어 있다. 3연동 중문은 유상옵션이다.

PLUS INFO

군산 신역세권 예다음 분양 정보



사업개요

위치 전북 군산시 내흥동 1019

(신역세권 D1블록)

건축규모 지하1층~지상25층, 7개동

세대수 총 569세대

타입 84m²A 278세대, 84m²B 48세대,
90m² 9세대, 107m² 234세대

대지면적 3만 5,038m²

연면적 9만 8,759m²

용적률 198.28%

건폐율 14.65%

시행 (주)영무건설

시공 (주)영무산업개발



분양가상한제 적용되는 택지지구 마지막 일반분양 합리적 가격의 도심 속 힐링라이프 기대

분양가상한제가 적용되는 군산 신역세권 택지지구의 마지막 일반분양 아파트로 주목받고 있다. 신역세권 택지개발사업은 공동주택 약 6,600여 가구와 1만 8,000여 명의 인구를 수용하는 계획이다. 신역세권 예다음 분양가는 84m² 기준 2.7억원~3.2억원의 합리적인 가격대로 책정됐다.

군산 내 최선호 주거지역인 디오션시티와 인접한 특성을 살려 바다가 전망되는 세대에 오션뷰 특화설계를 적용했다. 단지 인근에 강변산책로, 진포시비공원, 금강체육공원, 습지생태공원 등이 위치해 도심 속 건강한 힐링 라이프를 즐길 수 있다.

군산역을 도보권으로 이용할 수 있는 역세권 아파트이기도 하다. 단지와 인접한 강변로를 통해 군산 IC, 금강로, 서해안고속도로를 빠르게 이용할 수 있다. 군산 시내는 물론 서천, 익산 등 인근 지역으로의 이동도 편리해 사통팔달 교통망을 자랑한다.

대한주택건설협회
제12대 회장

박재홍





“
상생과 혁신으로
협회의 미래 개척,
매 순간 최선을 다했습니다
”

협회 제12대 박재홍 회장이 임기를 마친다.

오는 12월 15일 제13대 회장 선거가 치러짐에 따라 3년의 활동을 마무리하게 됐다.

그동안의 발자취를 돌아보고 차기 회장과 회원사에게 남긴 당부를 전한다.

진행 구선영 사진 김도형

박재홍

- ◆ 전남 영광 출생
- ◆ 現 (주)영무건설 대표이사
- ◆ 現 대한주택건설협회 제12대 회장
- ◆ 現 광주광역시 남구 체육회장
- ◆ 現 대한적십자사 광주전남지사 부회장
- ◆ 대한주택건설협회 광주·전남도회장 역임(2017~2019)
- ◆ 대한주택건설협회 중앙회 비상근 감사 역임(2014~2016)
- ◆ 법무부 보호관찰위원회협의회 위원장 역임
- ◆ 은탑산업훈장(2011)
- ◆ 대통령표창(2021)
- ◆ 국무총리표창(2015)



20여년 만에 지방에서 중앙회장 당선 상생과 혁신 기치로 3년간 왕성하게 활동 “일하는 회장”으로 자리매김

2019년 12월 19일 개최된 대한주택건설협회 29차 정기총회에서 박재홍 영무건설 회장이 제12대 회장으로 당선됐다. 직전 제11대 회장을 지낸 심광일(석미건설대표) 후보와 경합해 높은 지지를 획득한 박 회장은 상생과 혁신을 기치로 내세우며 임기동안 왕성한 활동을 펼칠 것을 예고했다. 박재홍 회장은 20여년 만에 서울·경기 외 지방지역에서 당선된 중앙회장이라는 점에서 이슈를 모았다. 또한 실무형 CEO라는 평가도 뒤따랐다. 사우디아라비아 공사장을 누비던 현장출신에서 영무건설 설립까지 차곡차곡 관록을 쌓아왔기

때문에 주택업계의 현안을 예리하게 파악하는 안목을 지녔다는 것이다.

무엇보다 박 회장은 오랜 기간 대한주택건설협회 임원으로 활동하며 협회 현안에도 정통한 인물이었다. 2004년 광주·전남도회 이사를 시작으로 광주·전남도회 감사, 부회장, 회장을 거쳤으며 중앙회 이사, 비상근 감사를 역임했다.

Q. 큰 지지를 받아 당선됐다. 심정이 어땠나.

사실 생각도 못했다. 전임 회장과의 대결이었고 지방에서 오랫동안 출마한 후보였기 때문에 많은 표가 나올 것이라고 예측하지 못했다. 다만 오랜 시간 협회 임원으로 활동하며 가슴 깊이 새겨두었던 비전을 제시한 것이 설득력을 얻은 것으로 보인다.

전국 대의원들이나 회장단이 평소 느꼈던 갈등을 표로 표출해준 것이라고 여겼다. 회장 박재홍에게 거는 높은 기대감이 고스란히 느껴져서 굉장히 고무적이고 감격스러운 순간이었다.

Q. 취임 후 3년이 지났다. 지금의 소회는.

요즘 지나온 3년을 되돌아보고 있다. 과연 잘한 것은 무엇이고 얼마나 잘했는지, 하지 못한 것은 얼마나 있는지 솔직하게 들여다보는 중이다. 열심히 한 것에 대한 보람과 하지 못한 것에 대한 미안함이 교차하고 있다. 잘하지 못한 부분은 차기 회장이 기필코 잘 마무리해 주길 바란다.

Q. 공약 이행률은 몇 프로인가.

최선을 다해 공약을 이행하기 위해 노력했다. 100% 다 했다면 얼마나 좋겠나. 그러나 어디나 100%라는 것은 없다는 말로 이해를 구한다. 평가는 우리 대의원이나 회원사가 해주는 것이 맞지 않겠나 생각한다.

Q. 역대 가장 활발하게 활동한 회장이라는 평가를 듣고 있다.

예전부터 협회에는 ‘일하는 회장’이 필요하다고 생각했다. 지금도 그 생각은 변함이 없다. 여기서 ‘일’은 ‘주택사업’과 ‘회장 직무’ 모두 해당된다. 주택사업을 열심히 하

는 사람이 회장이 되어야 회원사의 애로사항을 바로 알고 관계당국에 충분히 전달하여 해소되도록 처리해 줄 수 있는 것이다. 회원사들이 답답해 하던 것을 박재홍 회장이 잘 해결했구나, 그런 얘기를 듣겠다는 각오로 최선을 다해왔다.

3년간 매년 전국 13개 시도회 순회 노형욱, 원희룡 장관의 협회 방문 이끌어 협회 위상 높아지고 대정부 관계 격상

박재홍 회장은 임기 3년 동안 한해도 빠짐없이 매년 전국 13개 시도회를 순회하며 정책간담회를 열고 회원사들과 직접 대면해 왔다. 지역을 찾아다니며 중앙회에서 전개되는 다양한 사업과 제도개선활동을 전달하고 회원사들의 애로사항을 다시 중앙회로 가져와 정책에 반영하기를 거듭했다. 또한, 노형욱, 원희룡 국토교통부장관의 협회 방문을 성사시키고 정부 관계당국 및 국회의원과의 활발한 소통으로 굵직한 제도개선들을 이끌었다.

Q. 전국 순회 간담회를 3년간 지속했는데.

내 몸이 고단하더라도 전국을 뛰어다니며 회원사들을 직접 만나야겠다는 결심을 했다. 매년 13개 시도회를 방문해 정책간담회를 열었다. 중앙회가 1년 동안 이런저런 일

01 전국 순회 정책간담회

02 주택시장 정상화를 위한 정책토론회 개최



01



02



03

03 주택공급혁신위원회 위원에 위촉된 박재홍 회장



04

04 국민의힘과의 정책협약식



05

05 더불어민주당과의 정책협약식

을 이렇게 해왔으니까 여러분 사업도 거기에 맞춰서 하시라고 얘기하면, 사업자 입장에서서는 매우 요긴한 정보가 된다. 또 회원사들이 사업할 때 무슨 문제가 있는가를 물어 이것을 1년 동안 숙제하듯 풀어서 다음 해에 다시 찾아갔다.

정책간담회 문턱도 낮췄다. 지역 대표자만 오는 것이 아니라 그 지역의 전 회원사를 상대로 참여를 독려했다. 회원사들과 함께한 이 모든 시간이 보람으로 남아 있다.

Q. 회원사 반응은 어땠나.

잘했다, 고맙다, 이런 소리를 많이 들었다. 그중 울산·경남도회장의 선물이 가장 기억에 남는다. “우리 대장님 열심히 뛰어다니시는데, 앞으로 더 뛰어다니라고 신발을 선물해 준다”는 얘기를 들었을 때 감동이 밀려왔다. 작년에 한 켤레를 받고 올해 한 켤레를 더 받았다.

신발을 신을 때마다 항상 고마움을 느낀다. 끝까지 잘 뛰어달라는 응원의 메시지로 들렸기 때문에 매우 값지고 귀한 선물이 아닐 수 없다.

Q. 국토부장관을 만난 것도 큰 성과인데.

3년 동안 국토교통부장관이 4번 바뀌었다. 김현미, 변창흠, 노형욱, 원희룡 장관을 모두 만났다. 변창흠, 노형욱 장관과는 2차례씩 간담회를 가졌다.

노형욱 장관과 원희룡 장관은 협회(주택건설협회)에 직접 방문한 최초의 장관이다. 특히 원희룡 장관과는 윤석열 정부 시작부터 협력해 왔다. 민간단체의 협회장이 국토부장관이 주재한 주택공급혁신위원회에 민간대표 위원 자격으로 참여해서 직접 소통에 나선 것은 역대에 없던 일로 알고 있다. 그 과정에서 협회의 요구사항이 많은 부분 반영되어 제도 완화를 이끌어낼 수 있었다.

Q. 국무총리, 국회의원과의 교류가 활발했는데.

대통령선거를 앞두고 여야 정책간담회를 추진했다. 국회 국토교통위 간사를 비롯해 소속 국회의원들을 협회로 이끌어 정책협약식을 맺기도 했다.

이낙연 전 국무총리도 우리 협회까지 방문해서 여의도에 이렇게 좋은 사무실이 있는지 몰랐다고며 덕담을 해주었다.

시도회장들과 함께 김부겸 국무총리를 만나 주택업계의 어려운 상황도 직접 전달할 수 있었다.

Q. 협회 위상에도 변화가 있지 않나.

장관이 협회에 다녀가니 협회의 대정부 위상이 달라지는 것을 느낀다. 관계기관 공무원들이 협회를 대하는 태도가 달라졌고, 국회에서는 대한주택건설협회에 대한 인지도가 높아졌다. 적극적인 대정부 활동이 협회를 역동적으로 만든 계기가 됐다고 생각한다.

지난 6월 국회의원회관에서 열린 주택시장 정상화 정책 토론회에 원희룡 장관을 비롯해 당시 국민의힘 이준석 대표와 여야 국회의원 20여명이 참석해 적극적인 관심을 표했다. 이런 과정을 거치면 확실히 제도개선 절차가 빨라지는 효과가 있다.

06 협회 5층에서 진행된 주택공급혁신위원회 2차 회의
07 월간 주택플러스 창간식



06



07

Q. 대정부 활동시 애로사항은 없었나.

그동안 개인적으로 사업만 해왔고 정책이나 제도, 법령에 대해 깊이 있게 다뤄보지 못했기 때문에 상당히 많은 공부 가 필요했다. 국회의원을 만날 때도 국회의원의 생리를 잘 모르기 때문에 미리 준비를 해야 했다. 사전에 어떤 질문을 어떻게 해야 할지, 저 사람을 어떻게 설득해야 할지 연구하는데 힘을 쏟았다.

주택플러스 창간, 유튜브채널 개국 시도회 사무실 구입 지원 등 환경개선 “해외주택사업 데이터 축적 멈추지 말아야”

박재홍 회장은 임기동안 불도저 같은 추진력으로 월간 주택플러스 창간, 유튜브채널 생생주택 개국, 시도회 사무실 구입 지원, 주택건설희관 리모델링 등을 완료했다. 사업을 할 때도 한번 마음을 먹으면 매듭을 짓고야 만다는 박 회장의 독심이 혁신과 상생의 협회를 만들었다.

Q. 대내외 홍보에도 굉장히 힘을 쏟았는데, 그 이유는.

협회의 활동을 알리고 회원사들의 사업을 소개할 수 있는 간행물이 필요하다고 느껴 주택플러스를 창간했다. 회원사간 정보교류와 대외홍보의 목적도 있지만 우리의 발자취를 기록으로 남기는 것도 중요하다고 생각한다.

유튜브채널 생생주택은 협회 회원사가 전국에서 분양하는 견본주택을 소개하는 채널이다. 핸드폰만 열면 멀리서도 분양현장을 볼 수 있고 지역별 트렌드도 살펴볼 수 있어 사업적으로도 도움이 된다.

Q. 해외주택사업에도 관심을 두었는데.

임기동안 필리핀과 몽골에 대한 연구용역을 진행했다. 해외주택사업은 미래 먹거리다. 국내 주택시장이 언젠가는 포화가 될 것이므로 해외로 눈을 돌려야 한다. 우리는 이미 선진화된 주택건설기술을 지녔기 때문에 금융만 뒷받침 된다면 언제든지 해외로 진출할 수 있는 역량이 있다. 해외주택사업은 협회 차원에서 끊임없이 연구해서 좋은 데이터를 쌓아가야 할 것이다.

Q. 시도회 사무실 구입을 지원했는데.

전국 13개 시도회 모두가 협회의 격에 맞는 사무실을 갖춰야 한다. 취임하고 첫 이사회에서 곧바로 사무실 구입 지원에 대한 승인을 받았던 이유다. 자력으로 사무실 구입이 어려운 시도회에 중앙회 예산을 더해 안정적인 공간을 확보했다.

Q. 오랜 염원이던 주택건설회관 리모델링도 신속히 추진했다.

주택건설회관 리모델링도 대대적으로 진행했다. 서울 여의도에 소재한 주택건설회관은 1980년대 건축된 빌딩이다. 외관은 전면 유리로 나름 수준있게 보이지만 내부 노후화가 심각한 상태다. 고장 난 부분만 그때그때 고쳐 써 왔는데 한계가 있었다. 전면 교체가 필요하다고 판단해 로비부터 엘리베이터까지 트렌드에 맞게 짝 바꿨다.

Q. 임기동안 회원사가 크게 증가했고 협회의 역할도 커졌다.

회원사 숫자는 늘었지만 대다수가 작은 기업이라는 사실은 변함이 없다. 우리나라에서 다른 직종의 소기업이나 자영업자들은 다방면으로 국가의 지원을 받는 데 비해, 주택기업들은 제도적 혜택을 거의 받지 못한다. 우리도 주택기

업의 규모가 작으면 국가의 지원과 보호 속에 성장할 수 있도록 제도화해야 한다. 이것도 협회가 해야 할 일이다.

전국 다니며 “큰 인생 공부했다”**차기 회장, 화합과 단합으로 협회 이끌어야
퇴임 후 사업과 봉사활동에 전념할터**

박재홍 회장은 전국 시도회 회원사를 만나며 큰 인생 공부를 했다고 말한다. 차기 회장에게는 화합과 단합으로 협회를 이끌고 혁신과 상생의 가치를 지켜줄 것을 요청했다. 퇴임 후에는 사업가 본연의 자리로 돌아가 사업에 전념할 계획이다. 또한 지역사회 봉사활동을 다시 재개한다.

Q. 회장 활동을 통해 얻은 것이 있다면.

전국을 다니면서 다양한 회원들을 만났다. 그분들의 인생과 가치관, 성공에 대한 철학들을 접한 것이 큰 인생 공부 아니었나 싶다.

Q. 직원에게도 친밀감 있는 회장이었는데.

회장이 좋은 소리를 들으려면 협회 임직원들이 바깥 수밖에 없다. 사실은 협회 직원들이 움직이지 않으면 일이 성사되지 않는다. 함께해준 직원들에게 고마움을 전한다.

08 리모델링한 주택건설회관 로비

09 강원도회 사무실 이전 개소식



08



09



Q. 회원사에 전하고 싶은 말이 있다면.

우리는 사업가다. 고용한 직원들에 대한 책임감을 갖고 고용을 유지하기 위해서라도 계속해서 사업을 찾아야 한다. 힘이 안 드는 사업이 어디에 있겠나. 어려운 과정에서도 사업아이템은 무궁무진하며 어떤 길을 선택할 것인가가 문제일 뿐이다. 어렵고 힘들때일수록 돌파구를 마련하고 더 발빠르게 움직여서 새로운 것을 배우고 찾아야 한다고 생각한다.

시야를 넓혔으면 한다. 전국으로 눈을 돌리면 의외의 기회를 만날 수 있다. 또한 공부를 게을리하지 말고 서로 교류했으면 한다.

Q. 차기 회장에게 당부하고 싶은 말.

분열이 있어서는 안 된다. 화합과 단합의 가치에 중점을

두고 항상 혁신하면서 서로 상생하는 협회를 만들어주길 바란다.

그리고 회원사가 주인이라는 점을 잊지 말아야 한다. 협회는 회원사의 권익 보호를 위해 결성된 조직이다. 회원사에 이익이 되는 일을 끊임없이 찾아주길 바란다.

Q. 회장 퇴임 후 계획은.

사업에 전념하고 봉사활동을 재개할 계획이다. 오랫동안 음악밴드에 참여해 공연봉사활동을 해왔는데 한동안 모이지 못했다. 최근 드럼 연습을 다시 시작했다.

현재 부회장직을 맡고 있는 대한적십자사 광주전남지사 활동에도 더 애정을 쏟아야 한다. 차기 회장을 맡기로 했다. 사업가로 봉사자로 할 일이 산더미다.

2023년 주택정비사업 시장전망

시장 침체기에 적합한 정비사업 대처방안 필요

주택거래시장 침체기를 알리는 지표들이 쏟아지는 가운데, 현재 추진중인 각종 주택정비사업이 순조롭게 진행될 수 있을지 여부에 촉각이 곤두서고 있다. 지금과 같은 시장 침체기에는 성공 가능성이 높은 정비사업의 진행속도를 우선적으로 높일 수 있도록 합리적인 취사선택을 하는 것이 중요한 시점이다. 정비사업 활성화가 주택시장의 경착륙을 막을 수 있는 방안이 될 수 있기 때문이다.



글 이창무
한양대 도시공학과 교수



정비사업 메카 서울, 실거래가지수 올해 역대급 하락

금리 급등으로 촉발된 주택시장의 침체 속도가 무섭다. 9월 기준 아파트실거래가지수는 전국적인 급락세가 지속되고 있음을 보여준다.

특히 정비사업이 몰려있는 서울의 경우 2022년 올해만 누적하락폭이 8.6%에 달했다. 지난해 고점이었던 10월에

비해서는 11.2% 떨어져 역대 동일기간 최대 하락폭을 나타냈다. 확정되지 않은 10월 잠정 실거래가지수도 최근 관측된 하락폭 중 최대로 산정되어, 올해 말까지 1년 남짓 동안 고점 대비 누적 15% 이상 하락이 예측된다.

더 심각한 것은 월간 600건 정도에 불과한 거래량이 지속되는 거래절벽 현상으로, 거래활성화를 위한 처방이

시급한 상황이 전개되고 있다.

이런 급박한 상황 속에서 서울시의 아파트 공급은 턱없이 부족하다. 문제는 시장이 침체되면 향후 발생할 인허가 물량은 더욱 위축될 것이라는 점이다.

지금의 시장침체가 외생적인 금리 급등으로 발생한 결과라면, 시장의 사이클 관점에서는 단기적인 요인일 수도 있다. 따라서 향후 시장회복기를 대비하는 준비가 오히려 필요한 시점이다.

뉴타운 출구전략 이후, 가격 급등기 거쳐 침체기 진입

도심 정비사업 활성화의 사회적인 편익은 다양한 측면에서 생각해 볼 수 있다. 정비사업은 부족분이 누적된 중심도시 아파트 공급을 원활하게 함으로써 시민들의 삶의 질을 높이고 주택가격을 안정시키는 역할을 한다. 또한, 주거밀도가 외곽에 비해 그리 높지 않은 비효율적인 도시의 공간구조를 개선하는 역할도 한다.

그러나 비현실적인 재생사업에 치중한 박원순 시장의 뉴타운 출구전략으로 26만호에 달하는 아파트 공급물량이 사라졌다. 그 결과가 문재인 정부 초반에 진행된 서울만의 독주와 후반에 진행된 전국적인 주택가격 급등으로 나타났다. 이때 국토부 아파트 실거래가지수가 서울의 경우 2013년 저점 대비 무려 161%까지 오르는 등 지속적인 급등을 보였다.

문제는 가격 급등이 장기간 발생했음에도 서울시의 주택공급확대가 이루어지지 못했다는 것이다. 주택시장이 침체기에 빠르게 진입하고 있는 현시점에서 가장 뼈아픈 대목이 아닐 수 없다.

지난 문재인 정부는 초반에 주택공급 확대보다는 수요 및 투기억제를 통해 주택가격을 잡겠다는 기조로 일관했다. 후반에 들어서야 급작스럽게 주택가격 급등의 촉발점이었던 서울 지역 아파트 공급부족의 문제를 해결하겠다는 대안으로 선회했다.

주택시장 침체되면 공공재개발 정비사업도 어려울듯

우여곡절을 거쳐 2021년 발표된 2.4대책에는 역세권 등을 중심으로 최대 700%의 엄청난 용적률을 허용하는 도



최근 서울 대치동 미도아파트가 신속통합기획안(재건축)을 확정했다. 서울시는 지난 10개월간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄 기획안을 마련했으며, 지역 특성에 맞는 유연한 도시계획 규제 적용으로 주민들의 높은 호응을 이끌어냈다.

심공공주택복합사업과 공공이 직접 시행하는 공공재개발이 제시됐다. 공공재개발은 많은 논란이 있었지만 윤석열 정부가 들어선 이후에도 지속되고 있으며 나름 다수의 구역이 선정되어 패스트트랙을 밟고 있다.

하지만 공공재개발은 지나친 용적률 제공이 필요한 사업 진행 동력이 강하지 않은 곳들이 선정된 경향이 있다. 따라서 향후 주택시장의 급격한 침체로 일반분양분에서 발생하는 개발이익이 불충분한 경우 복잡한 이해 주체들간의 갈등으로 사업진행이 어려워지는 곳들이 생겨날 것이다. 만약 그렇다면 지금 주어지고 있는 최대 700%의 용적률 인센티브는 향후 사업이 다른 방식으로 재시동될 때 걸림돌이 될 수 있다. 무조건 용적률을 높여주는 것이 능사는 아닌 이유다.



01



02

- 01 1983년 지어져 준공 40년을 앞둔 강남의 대표적인 노후 아파트인 대치동 '미도아파트'가 서울시 신속통합기획을 통해 최고 50층 대단지 아파트로 탈바꿈한다.
- 02 양재천변에서 바라본 미도아파트의 스카이라인 조감도. 3,800세대 내외로 조성될 예정이다.

신통기획은 용도지역의 미시적인 조정 등으로 필요한 사업성을 개선해주는 것이 매력 포인트다. 그러나 정비사업 진행의 가장 중요한 체크포인트는 속도에 있다. 신통기획은 도시계획위원회 위원들로 구성된 소위에서 기획안 구성 초기부터 자문하여 도시계획위원회의 통과 속도를 높이는 것이 주요한 메커니즘이다.

다만 신통기획은 관련 주체들의 애정 어린 노력과 열정을 기반으로 돌아가는 과도기적인 접근방법이다. 앞으로는 과도한 노력 없이도 유지될 수 있는 정상적인 정비사업 모델을 정립해야 할 것이다.

정비사업 규제 완화로 시장 경착륙 막을 수 있어

지난 5월 윤석열 정부가 출범하면서 부동산정책의 전반적인 변화가 예상됐지만, 시장정상화의 속도는 그리 가시적이지 못했다.

특히 정비사업은 관련 법령 개정이 뒷받침되지 않으면 가시적인 성과를 보기 어렵다. 이미 오래전부터 정비사업과 관련된 규제완화의 밑그림은 그려져 있었지만 채색이 안 되고 있는 상황이다. 그러는 사이 시장은 침체기로 접어들었고, 시장정상화라는 큰 과제의 테두리에서 정비사업 관련 규제완화는 시급성을 더해가고 있다.

대표적인 정비사업 관련 규제완화로는 재건축 안전진단 기준 완화, 재건축부담금 폐지 혹은 유예, 민간택지 분양가상한제 및 HUG의 비공식적인 분양가통제 폐지 등이 있다.

이들 정책은 시장침체에 시장경착륙을 막는 역할을 한다. 또한, 가격 급등기에 만들어내지 못한 주택공급 부채의 여파로 인해 훗날 시장회복기에 발생할 수 있는 시장변동성을 예방하는 성격도 지닌다.

서울 정비사업의 패스트트랙, 신속통합기획에 기대

2021년 4월 오세훈 시장이 보궐선거에 당선되어 서울시로 복귀하면서 서울시의 정비사업은 많은 변화를 겪고 있다. 오세훈 시장은 재개발·재건축의 행정적인 인허가 과정을 원활하게 진행하는 방법으로 정비사업을 확대하는 길을 선택했다. 민주당이 시의회를 장악하고 있는 상황에서 조례 개정이 요구되는 정책적 변화를 시도하는 것이 쉽지 않을 것이라는 판단이 있었을 것이다.

재개발·재건축의 행정적인 인허가과정을 원활하게 하기 위한 접근법이 바로 신속통합(신통)기획 방식이다. 인허가과정에 패스트트랙을 보장하는 대신 공공계획가가 기획에 참여하여 공공의 요구를 함께 담아내면서 필요한 인센티브를 제공하는 접근방법이다. 신통기획은 현재 서울시 정비사업 진행의 주류가 되고 있다.

안전진단기준 완화, 재건축부담금 폐지가 우선

정비사업과 관련해서 지금이 침체기에 진입하는 시기라는 점을 되새겨야 한다. 현 상황에서 모든 것을 떠주는 정부의 선택은 나중에 가서는 아무런 역할을 못할 가능성이 크다.

장기간 손바뀜이 있고 참여자들간 갈등이 지속되는 정비사업의 특성상 시장침체가 지속되면 갈등의 폭이 깊어지기 마련이다. 이런 구도에 밀리면 정부의 역할이 무용지물이 될 수 있다.

따라서 정비사업 제도 정비는 코어근육을 튼튼히 하는데 초점을 두어야 한다. 안전진단 기준 완화나 재건축부담금 폐지와 같은 코어근육에 해당되는 시장정상화는 빠른 속도로 진행하되, 용적율 인센티브나 인허가과정상 패스트트랙 같은 잔근육은 실제로 유효할 시점에 써먹을 수 있도록 아껴두는 지혜가 필요하다.

결국 공공과 민간 모두가 성공 가능성이 높은 정비사업의 진행속도를 우선적으로 높일 수 있도록 합리적인 취사선택을 하는 것이 중요한 시점이다.

재건축 부담금 합리화방안 주요내용

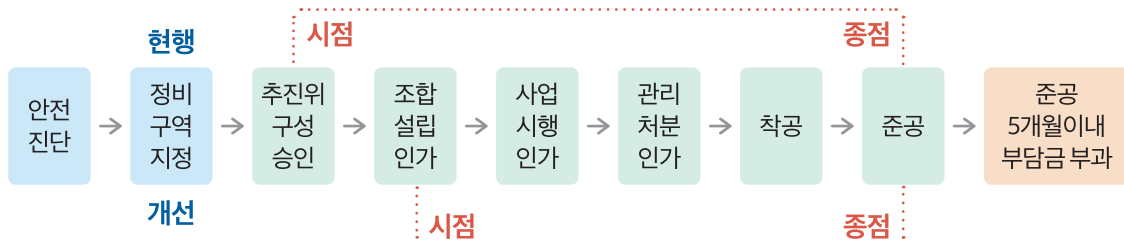
국토교통부가 지난 9월 말 재건축 초과이익 환수제 개선안을 발표했다.

이번 개선안은 우선 '재건축 초과이익환수에 관한 법률'이 개정되어야 한다. 올해 안에 법 개정이 완료된다면, 내년 4월 이후 시행될 수 있을 것으로 보인다.

부과기준 현실화 개선안

부과율		면제	10%	20%	30%	40%	50%
초과 이익	현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
	개선	1억 이하	1.0~1.7억	1.7~2.4억	2.4~3.1억	3.1~3.8억	3.8억 초과

부과개시 시점 조정안



보유기간에 따른 감면율

보유기간	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
감면율	50%	40%	30%	20%	10%

* 준공시점 1세대 1주택자로서, 보유기간은 1주택자 기간만 인정

트렌드코리아 2023 용어정리

새해 트렌드가 앞다투어 발표되는 시기다.

서울대 소비트렌드 분석센터가 발간한 '트렌드코리아 2023'에서 소개하는 10가지 트렌드 용어를 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원



RABBIT JUMP

서울대 소비트렌드 분석센터는 2023년을 대표하는 10가지 단어를 발표했다. **평균 실종, 오피스 빅뱅, 체리슈머, 인덱스 관계, 뉴디맨드 전략, 디깅모멘텀, 알파세대가 온다, 선제적 대응기술, 공간력, 네버랜드 신드롬**이 그것이다. 10가지 단어의 영문표현 앞자리를 모으면 'RABBIT JUMP'가 된다. 세계화의 종말, 갈등과 분열, 전쟁으로 인한 위기감 속에서 사람들은 미래를 두려워한다. 이를 떨쳐내고 더 높은 도약을 준비하는 검은토끼의 해가 되리라는 의미를 품고 있다.

R Redistribution of the Average

평균 실종

모든 게 양극화 되는 시대로 평균이 사라지는 현상을 말함. 정보, 지식, 빈부 등 다방면에서 양극화가 이루어지고 있다.

A Arrival of a New Office Culture : 'Office Big Bang' 오피스 빅뱅

모두가 출근해서 사무실에 모여 일하던 과거의 환경이 변화한다는 뜻.
과거의 직장문화가 역사속으로 사라지고 있다.

B Born Picky. Cherry-sumers 체리슈머

자신에게 적합하고 잘 맞는 상품을 조사하고 합리적으로 소비하는 사람. 무지출과 조각, 반반, 공동구매 전략을 구사하는 합리적 소비자

B Buddies with a Purpose : 'Index Relationships' 인덱스 관계

관계의 밀도보다 스펙트럼이 중요해지고 있다.
목적지향적 만남이 대세가 된 시대

I Irresistible! The 'New Demand Strategy' 뉴디맨드 전략

사지 않고는 배길 수 없는 대체불가능한 상품을 선보여야 한다는 경영전략

T Thorough Enjoyment : 'Digging Momentum' 디깅모멘텀

자신의 열정과 돈, 시간을 아낌없이 투자하는 사람.
과몰입을 즐기는 사람들

J Jumbly Alpha Generation

알파세대가 온다

2010년 이후 태어난 신세대.
100% 디지털 원주민으로 세상을 놀라게 하는 알파세대

U Unveiling Proactive Technology 선제적 대응기술

소비자가 요구하기 전에 미리 알아서 배려해주는 기술

M Magic of Real Spaces 공간력

'비일상성'을 제공하는 공간이 최고의 무기가 되고 있다. 매력적인 컨셉과 테마를 갖추고 멋지다고 소문난 공간은 어디에 있든 늘 사람들로 붐빈다.

P Peter Pan and the Neverland Syndrome 네버랜드 신드롬

어른이 되기 싫어하는 심리를 나타내는 용어.
젊음을 이상시하는 분위기 속에 진짜 어른을 만나기 힘든 오늘날, 우리는 어떻게 청춘의 열정과 어른의 지혜를 조화시킬 수 있을 것인가.

회의가 답답하다면 퍼실리테이션 해봐요!

회사의 수준을 높이려면 회의가 제대로 되고 있는지 점검해야 한다.
회의에 대한 효율성이 의심스러운 조직이라면 퍼실리테이션으로 해결해 보자.



글 김경희
본태C&D 대표



다수의 직장인들이 불만스럽게 여기는 것 중의 하나가 ‘회의’다. 예고 없이 소집되는 회의, 아젠다 없이 상사가 원맨쇼하듯이 진행하는 회의는 구성원들에게 과연 회의가 필요한가라는 의구심을 느끼게 한다.

누군가는 회의를 이렇게 설명했다.

“회의는 식사와 같다. 너무 많이 먹어도, 너무 적게 먹어도 안 된다.”

회의는 회사를 운영하는 데 꼭 필요한 요소라는 얘기일 것이다. 또한 회의는 업무를 관리하기 위한 조직활동에 적용되는 중요한 수단이기도 하다.

이렇게 회의의 중요성은 알지만 회의하는 방식만큼은 개선되어야 한다고 생각하는 직원들이 많다. 회의가 회의적으로 느껴진다면 회의를 마쳤는데 알맹이가 없기 때문이다. 회사생활에 꼭 필요하지만 가장 큰 불만을 일으키기도 하는 회의의 비효율성 문제를 해결하려면 퍼실리테이션(Facilitation)이 필요하다.

I 퍼실리테이션 이해하기

What 퍼실리테이션과 퍼실리테이터란?

퍼실리테이션(Facilitation)의 사전적 정의는 ‘촉진’이라는 뜻이다.

퍼실리테이션은 “좁은 의미로는 회의를 효과적으로 진행하기 위한 활동을 말하며, 넓은 의미로는 조직에 의한 창조, 변혁, 문제 해결, 합의 형성, 학습 등을 촉진시키는 활동을 말한다(「문제해결을 위한 퍼실리테이션 기술」, 호리 기미토시).”

다시 말하면 그룹의 구성원들이 효과적인 기법과 절차에 따라 적극적으로 참여하고, 상호작용을 촉진하여 회의 목적을 달성하도록 돕는 활동이다.

퍼실리테이터(Facilitator)는 회의 동안 구성원의 아이디어를 끌어내어 창의적인 문제해결이 가능하도록 팀 빌더, 회의 프로세스 점검, 회의시간 점검, 발표자의 역할을 수행하는 사람을 말한다.

퍼실리테이션(Facilitation)

좁은 의미로는 회의를 효과적으로 진행하기 위한 활동을 말하며, 넓은 의미로는 조직에 의한 창조, 변혁, 문제 해결, 합의 형성, 학습 등을 촉진시키는 활동을 말한다.

호리 기미토시의
<문제해결을 위한 퍼실리테이션 기술> 중에서

퍼실리테이터(Facilitator)

회의 동안 구성원의 아이디어를 끌어내어 창의적인 문제해결이 가능하도록 하는 사람

팀 빌더, 회의 프로세스 점검, 회의시간 점검, 발표자

What 퍼실리테이션의 효과

퍼실리테이션을 통하면 다음과 같은 효과를 얻을 수 있다.

- 회의 시 참여자들 간의 상호작용이 용이해지며 소통이 강화된다.
- 그룹과 조직이 난해한 이슈를 규명하고 해결할 수 있도록 촉진된다.
- 특별한 니즈에 맞는 독특한 솔루션이 제공 가능하다.
- 회의 아젠다에 대한 리뷰, 비판, 승인으로 이어지는 사이클을 가속화할 수 있다.
- 회의 참가 그룹은 회의를 통한 결정에 대해 이행 책임의식이 확고해진다.

What 회의 필요성과 퍼실리테이터가 필요한 회의**회의 필요성**

- 문제해결 그룹의 판단과 의사결정
- 특정 의제에 대한 동의가 필요해서
- 아이디어 도출
- 지시 또는 현황보고
- 특정 메시지를 전달하고 소통하고자
- 인지, 각성을 해야 할 필요 때문에
- 조직의 문제해결
- 실행계획을 수립하기 위해서
- 이슈 도출, 협의 과정과 이견 조정
- 조직간 또는 조직 내부의 갈등조절 등

퍼실리테이터가 필요한 회의

- 프로젝트 기획
- 운영 기획
- 전략 기획
- 아이디어 창출
- 이슈 및 문제 해결
- 조직 변경
- 갈등 해결 및 컨센서스 구축
- 시스템 개발
- 워크샵
- 팀빌딩 미팅
- 비즈니스 프로세스 리엔지니어링 미팅
- 위원회, 협의체 미팅 등

II 퍼실리테이션 알아보기**How 퍼실리테이션이 필요한지를 판단하는 6P**

다음의 6P를 고려하여 퍼실리테이션을 적용할지 판단한다.

Purpose
(목적)

회의의 목적이 단순한지
또는 좀 더 복잡한지에 따라

Position
(회의의 포지션)

회의 포지션(the position
of this session)이 더 중요한지
아니면 일상적인지에 따라

Process
(프로세스)

회의 프로세스가 복잡한지
아니면 잘 확립되어있는지에 따라

Participation
(참여)

회의에 모두가 참가해야 하는지와
적극적인 기여(contribution)가
중요한지에 따라

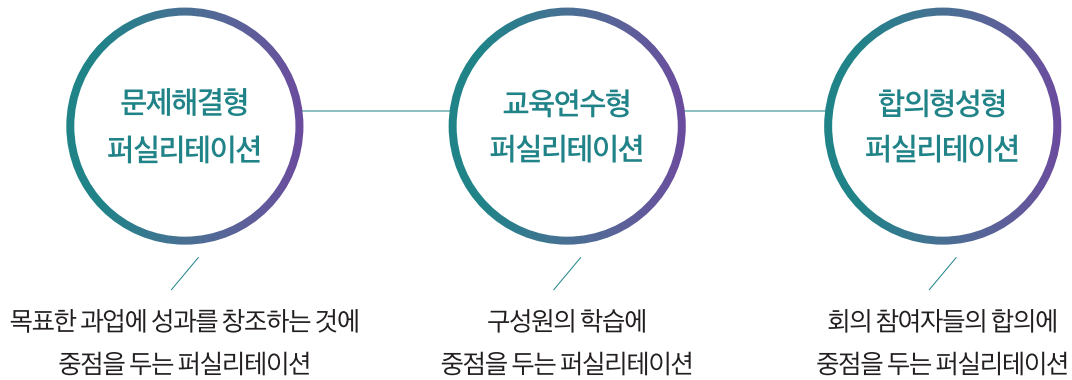
People
(사람)

회의에 참여하는 사람들의
조합이 복잡한지에 따라

Power
(힘)

회의 그룹내의 권력요소가
심리적 안전과 의미 있는 기여를
할 수 있는 능력에 영향을 주는지에 따라

How 퍼실리테이션의 종류



How 퍼실리테이션의 운영

퍼실리테이션 운영은 ‘회의 프로세스 디자인, 프로세스 관리, 갈등관리’로 이루어진다.

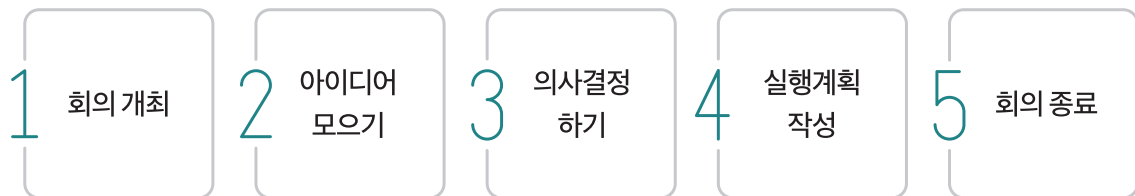
서로 다른 지식과 경험, 관점을 가진 사람들이 모여 다양한 생각을 결합하도록 회의 프로세스를 디자인하여 문제해결이 가능하도록 촉진하고, 논리적인 소통이 되게끔 유도하고 논의를 구조화하여 논점이 어긋나지 않도록 관리한다. 사람은 이성적 사고에만 머물지 않고 감정에 이끌려 발언

하는 경우도 많으므로 상호 간의 이해가 이루어질 수 있게 갈등을 관리해 주어야 한다.

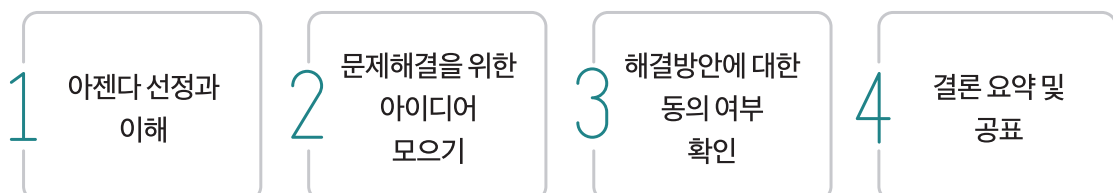
회의 프로세스를 회의 개최, 아이디어 모으기, 의사결정하기, 실행계획 작성, 회의 종료 순으로 정리하면 좋다.

회의 프로세스를 좀더 줄여서 4단계로 구성하려면 아젠다 선정과 이해, 문제해결을 위한 아이디어 모으기, 해결방안에 대한 동의 여부 확인, 결론 요약 및 공표의 단계를 거친다.

5단계 퍼실리테이션 프로세스



4단계 퍼실리테이션 프로세스



How 퍼실리테이션 기법적용 체크리스트

참여자 관리

- 모든 사람이 참여하도록 리딩하는가?

퍼실리테이션
기법

- 아젠다를 명확히 정의했고 적합한 세션을 구성했는가?
- Active Listening Skill이 있는가? 회의 그룹의 반응을 인지하고 있는가?
- 질문이 명확하고 아젠다와 관련되어 있는가?
- 도구를 적절히 사용하는가?
- 갈등 해소 스킬을 적절하게 사용하는가?
- 중립적 태도를 취하며, 최종 의사결정에 대해 의견 또는 영향력을 행사하지 않게 언행하는가?
- Consensus에 도달했는가?

요약 요령

- 토론 주제와 목표를 강조하고 있는가?
- 다음 세션으로 넘어갈 때, 토론 내용을 팀원들에게 요약해 주고 있는가?

자료 출처: 최문실 컨설턴트 교육자료

III 퍼실리테이션 해보기**How** 퍼실리테이션 기본기

구분	내용
청취 (Active Listening), 관찰 (Observation)	• 직접적 의사 표현을 하는 것과 하지 않는 것을 모두 주시한다. • 팀원 메시지를 확인하고 요약한다. • 말하는 사람이 표현하고자 하는 것을 이해하려고 노력한다. • 자신이 이해하고 있는 것이 맞는 것인지 확인한다. • 성의 없이, 자발적 의지 없이, 집중하지 않으면서 듣지 않는 상태가 있는지 파악한다.
타인에 대한 반응 (Reflecting)	• 감정과 감정이 보이는 메시지를 인지하고 반응하고 조율한다. • 아이디어를 새로운 단어로 반복 정리하여 명확하게 강조한다.
요약 (Summarizing)	• 주제를 연계시킨다. • 큰 그림을 다시 강조한다.
초점 맞추기 (Focusing)	• 주제에서 벗어나지 않도록 유도한다. • 최종 산출물을 상기 시킨다.
대응 (Confronting)	• 각 팀원의 감정을 서술하고 공유한다. • 의견에 대하여 피드백한다. • 소외되고 긴장이 없는 분위기를 복돋운다.

자료 출처: 최문실 컨설턴트 교육자료

How 어떻게 퍼실리테이션할 것인가?

- 조직의 3요소(공통의 목적, 공헌 의욕, 효과적인 커뮤니케이션)를 자극한다.
- 부드러운 리더십으로 사람을 움직인다.
 - 활동, 조직 이슈 등에 대해 납득하고 이해하도록 하여 바람직한 행동을 유도한다.
 - 모든 의견을 동등하게 대우한다.
 - 사람은 모두 다양한 생각을 갖고 있으며, 마음 편하게 의견을 표현하도록 리딩한다.
 - 촉진활동이 방해활동이 되지 않게 리딩한다.
 - 사람들의 사고과정, 인지활동, 합리적이고 체계적으로 생각하는 과정을 지원한다.

- 참여유도 테크닉을 사용한다.
 - 개방형으로 질문한다.(Yes, No를 원하는 질문은 지양)
 - 반응을 독려하면서 참여 또는 대응을 인지하고 칭찬한다.
 - 구체적으로 질문하면서 질문이나 코멘트를 다시 묻는다.
 - 말을 잘 하지 않는 그룹원에게 질문하고 군림하는 그룹원을 주의 깊게 관찰한다.
 - 다른 관점, 다른 견해를 격려한다.
 - 알기 쉽게 풀어 설명하고 다른 사람이 말했던 것을 인용한다.



퍼실리테이션 잘하려면 '3가지 팁' 숙지하라

퍼실리테이션을 잘 하기 위해서는 3가지 방법을 알아야 한다.

첫째, 퍼실리테이터의 역할을 제대로 이해해야 한다.

둘째, 올바른 퍼실리테이션 스킬을 익혀야 한다.

셋째, 회의를 어떻게 끝내는지 알아야 한다.

첫째와 둘째 방법은 본문에서 충분히 설명했다. 마지막으로 회의를 잘 마무리하기 위한 필요사항을 첨언한다.

회의를 잘 끝내려면 적절한 기대사항을 미리 세팅해야 하며 회의내용, 주요 결정사항, 통찰력을 빠르게 요약할 수 있어야 한다. 그리고 참가자들에게 다음 단계를 질문하면서 회의를 마친다.

조직운영에 있어서 회의는 '밥'과 같다. 조직의 의사결정과 에너지를 공급하는 '밥'을 제대로 주기 위해선 퍼실리테이션 기법을 익혀야 한다. 퍼실리테이션은 회사의 수준을 한 단계 더 높이는 방법이기도 하다.

11월 10일 정부는 미분양 증가와 PF 중단으로 어려움을 겪는 건설업계를 지원하기 위해 ‘부동산시장 현안 대응방안’을 발표했다.
우리협회가 국회와 정부에 선제적으로 건의한 내용이 이번 방안에 다수 포함되어 다행스럽고 반갑다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

‘부동산시장 현안 대응방안’ 주택시장 정상화 첫걸음 되도록

정부, 주택시장 경착륙 막기 위해
‘미분양주택 PF 대출보증’ 5조원 지원하기로
9월 전국 미분양 재고, 4만 가구 넘겨

정부가 11월 10일 발표한 ‘부동산시장 현안 대응방안’은 주택사업보증 확대와 주택거래 정상화를 통해 주택시장의 경착륙을 막고 주택공급기반 위축을 방지하겠다는 취지로 마련됐다.

대응방안 가운데 ‘미분양주택 PF 대출보증’을 신설하여 5조원 규모의 유동성을 지원하는 것이 가장 눈에 띈다. 정부가 종전까지 견지해온 ‘전국 미분양 물량이 위험한 수준은 아니’라던 입장을 바꿔 긴급처방으로 유동성을 지원하기로 한 것이다.

정부는 9월 들어 미분양 재고가 전월 대비 27% 늘어난 4만 2,000여 가구로 급증하면서 정상적인 사업장도 자금 조달에 어려움을 겪게 되자 선제적 조치가 필요하다고 판단했다. 미분양 급증 등 건설경기지표들이 일제히 나빠지면서 PF 중단은 물론 단기자금 조달마저 막히자 주택공급기반이 무너질 수 있다는 우려를 감안한 조치로 보인다.



미분양주택 PF 대출보증, 내년 2월 출시 중소주택업체 진입 문턱 낮춰야 실효 있어 보증 공정률 10% 수준으로 대폭 완화해야

내년 2월에 출시될 '미분양주택 PF 대출보증'의 구체적인 개요는 아직 정해지지 않았다. 현재도 주택도시보증공사(HUG)에는 미분양주택 PF 대출이 가능한 '후분양대출보증' 상품이 있다.

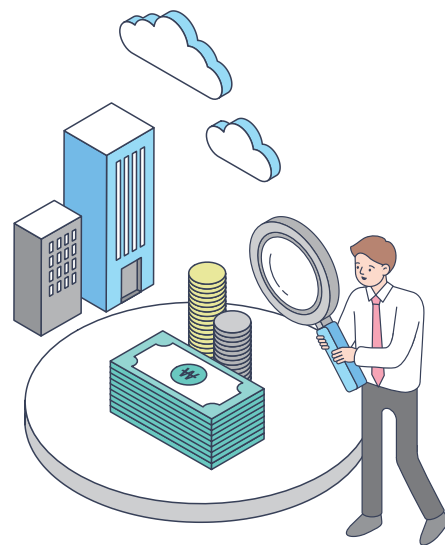
중소주택업체가 미분양주택 PF 대출보증을 용이하게 발급받기 위해서는 기준을 낮춰야 한다. 현행 후분양대출보증에서는 30% 이상 공정률 요건을 갖추도록 하고 있는데 이를 10% 수준까지 대폭 완화해야 한다. 공정률 30%는 지상층 골조공사 50%에 해당하는 공정으로 공사 기간만 약 18개월이 걸린다. 미분양과 단기자금 조달에 어려움을 겪는 중소기업이 수백억의 건설자금을 스스로 마련하여 18개월에 걸친 장기간의 건설공사를 감당하고 유동성을 지원받기는 요원하다.

사업여건에 따라 '후분양대출보증'과 '미분양주택 PF 대출보증상품'을 선택적으로 활용하고 주택시장침체가 장기화될 경우는 준공 이후에 모기지보증으로 전환할 수 있게 되면 건설사의 자금 유동성에 숨통이 트일 것으로 기대된다.

우려도 적지 않다. HUG가 보증을 선다고 해도 금융기관들이 선불리 움직이지 않을 가능성이 있어서다. 보증서를 받으면 대출이 원활하게 집행될 수 있도록 HUG가 주관 금융기관을 선정하면서 업체별 취급은행을 지정하여 보증서의 수용성을 제고하는 것을 검토할 필요가 있다.

올들어 3번째, 대규모 규제지역 해제 조치 주택거래에 숨통 트이겠지만 고금리가 발목 잡아 준공후 미분양 매수자에 DSR 적용 제외해야

투기과열지구와 조정대상지역이 서울과 경기 일부를 제외하고 모두 해제됐다. 거래절벽에 직면한 주택거래시장을



을 정상화하겠다는 의도다. 올들어 3번째 부동산규제지역 해제조치다.

규제지역에서 해제되면 LTV가 70%로 높아지고 다주택자도 신규주택담보대출이 가능해진다. 다주택자에 대한 세금부담도 줄어든다.

주택거래에 다소 숨통이 트이겠지만 매매시장이 정상화될지는 미지수다. 고물가에 추가 인상까지 예고된 고금리로 실수요자마저 거래를 외면하고 있어서다.

신규아파트에 입주하기 위해 입주예정자가 팔아야 하는 기존주택과 준공후 미분양을 구입하는 매수자에게는 DSR 적용을 예외로 해줘야 효과를 볼 수 있을 것이다. 정부가 우려하는 가계부채 건전성 관리는 LTV와 DTI 적용으로 충분하다.

주택시장 정상화의 첫발에 대한 기대는 크다. 특히 연내 발표될 등록임대사업자 정상화는 미분양 리스크를 줄여 질 구원투수가 될 수 있다. 정부가 투자여력이 있는 다주택자를 주거안정을 위한 민간임대주택 공급의 파트너로 활용하는 정책전환을 긍정적으로 검토해야 할 때다. 이번 발표에서 빠진 협회 건의사항 중에 '환매조건부 매입과 LH 매입임대주택사업에 대한 미분양주택 우선매입'도 매력적인 추가대책이 될 수 있다.

주택사업자금 조달 비상 자구책 마련 시급하다

금융기관의 대출태도가 대출을 억제하는 방향으로 강화되고 있어 기업들의 자구책 마련이 시급하다.
주택산업연구원에서 매달 발표하는 주택기업의 자금조달전망지수 역시 37.3으로 매우 낮다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

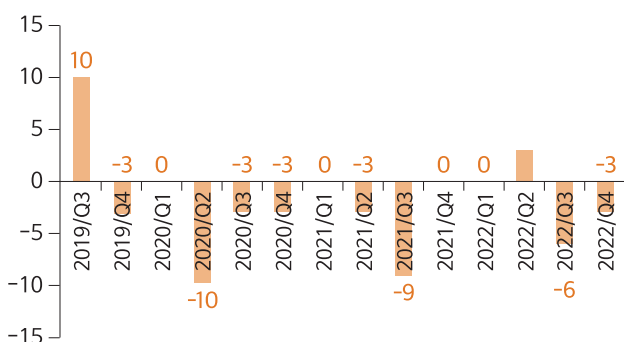
주택건설자금 조달에 비상이 걸렸다. 브릿지론은 물론 부동산PF 대출이 원활히 공급되지 않고 있다. 이러한 기류는 한국은행이 분기별로 발표하고 있는 <대출행태서베이_대출태도>를 보면 잘 나타난다. <대출태도>는 금융기관의 대출확대 또는 축소 의지를 지수화 한 것이다. 대출태도를 강화한다는 것은 대출기준을 엄격히 운용하거나 대출조건(이자율, 만기, 상환방식 등)을 채무자에게 불리하게 하여 대출을 억제하는 방향으로 대출태도를 유지한다는 것으로, 음(-)의 부호를 나타낸다. 완화는 그 반대 방향이다. <그림1>에서 보는 바와 같이 올 4분기 금융기관의 대출태도는 대기업, 중소기업 모두 음(-)의 방향이다. 즉 금융

기관에서 대출태도 강화기조를 유지하면서 대출을 억제하고 있다. 3분기 이후 계속 대출태도 강화기조를 이어가고 있기 때문에 기업의 자금조달 어려움은 계속될 것으로 전망된다.

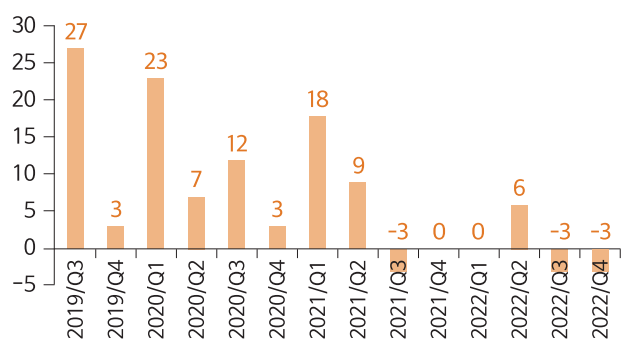
금융기관의 대출태도는 강화되고 있지만, 기업의 대출수요는 오히려 꾸준히 증가하고 있다. <그림2>에서 보는 바와 같이 4분기에도 대기업의 대출수요는 6, 중소기업의 대출수요는 3 수준으로 양(+)의 방향이다. 대출수요가 양(+)의 방향으로 유지되고 있다는 것은 기업들이 상환의사 및 상환능력을 가지고 금융기관으로부터 자금을 융통하고자 하는 욕구가 있음을 의미한다. 기업입장에

<그림1> 금융기관의 대출태도

대기업

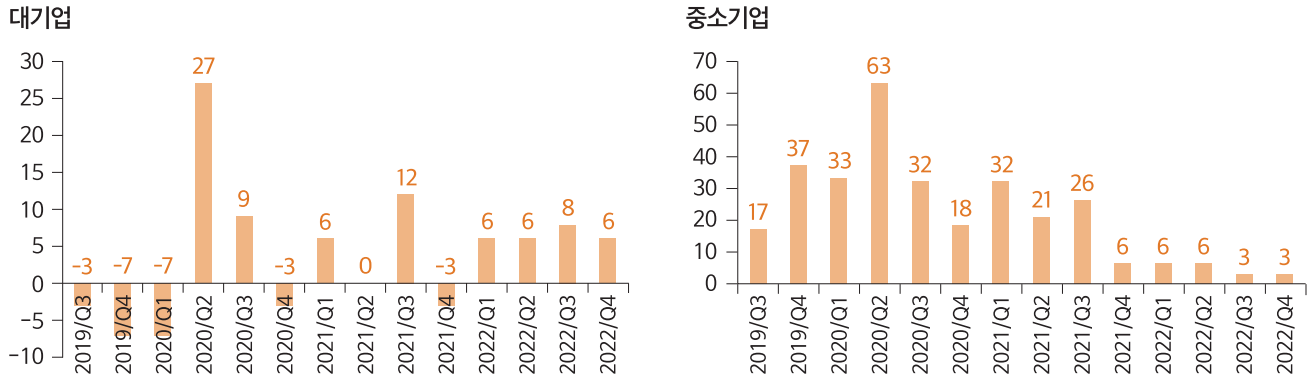


중소기업



자료 : 한국은행 <대출행태서베이_대출태도> 자료 재정리, 분기별.

<그림2> 기업의 대출수요



자료 : 한국은행 <대출행태서베이_대출수요> 자료 재정리, 분기별.

<표> 금융기관별 대출태도 변화

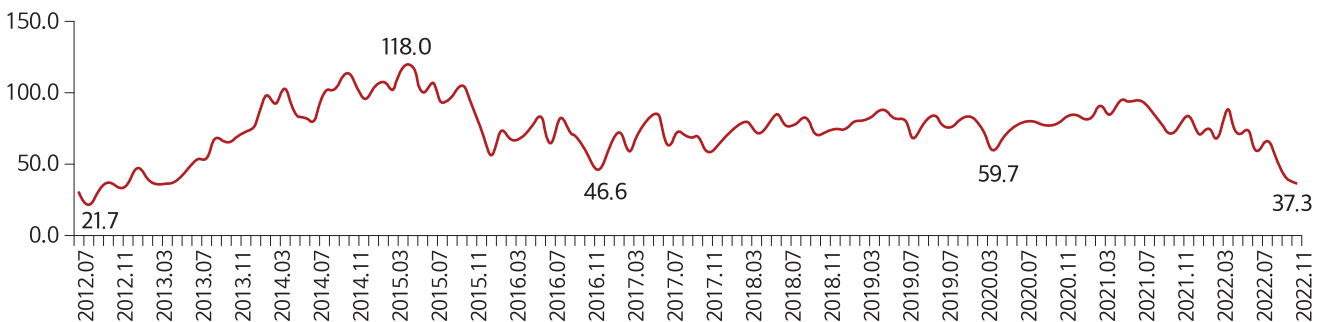
구분	2021년				2022년			
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
상호저축은행	3	-9	-18	-22	-18	-30	-39	-32
신용카드회사	13	0	-29	-57	-25	0	-31	-25
상호금융조합	-21	-25	-39	-46	-44	-28	-38	-38
생명보험회사	-1	-4	-7	-16	-2	-8	-22	-20

서 상환능력도 있고 상환의지도 있지만 금융기관이 대출을 해주지 않아서 발생하는 어려움이 커질 수 있어 보인다. <그림2>에서 보듯이 대기업은 최근 4분기 연속해서 대출수요가 있다. 중소기업의 대출수요는 항상 있었고, 2021년 4분기 이후 줄어들기는 했지만 대출수요는 여전히 있다. 금융기관의 대출태도는 강화되고 있지만, 기업의 대출수요는 여전한 것이다.

<표>는 금융기관별 대출태도 변화를 보여준다. 지난해 하반기 이후 대출태도가 급격히 강화되고 있다. 최근 들어 대출태도가 더 강력해지면서 큰 폭의 음(-)의 방향을 이

어가고 있다. 특히 브릿지론을 주로 해주던 상호저축은행의 대출태도는 올해 2분기 이후 더 강화되고 있다. 금융기관의 이러한 대출태도로 인해 브릿지론 등의 주택사업자금 조달의 어려움은 단기적으로 해결되기 어려워 보인다. <그림3>은 주택산업연구원에서 매달 발표하는 주택기업의 자금조달전망지수 흐름이다. 11월 자금조달전망지수가 37.3으로 매우 낮다. 금융위기를 경험했던 2012년 수준으로 주택사업 자금조달전망 지수가 낮아졌다. 문제는 끝이 아니라 계속 진행되고 있는 상황이라는 점이다. 지금의 위기를 대응할 수 있는 기업별 전략 마련이 필요하다.

<그림3> 주택기업의 자금조달전망지수 추이



자료 : 주택산업연구원 내부자료

11.10 부동산 대책 주요내용

국토교통부와 기획재정부, 금융위원회 등 관계부처는 11월 10일 추경호 부총리 겸 기획재정부장관 주재로 장관회의를 열고 '부동산시장 현안 대응 방안'을 발표했다. 주요내용을 살펴본다.<편집자주>

주택공급기반 위축 방지

○ 미분양 주택 PF 대출보증 신설(HUG)

- 준공 전 미분양 사업에 PF 대출 받을 수 있도록 보증 지원
(분양가 할인 등 미분양 해소를 위한 건설사의 적극적 자구노력 전제)

○ 기존 PF 대출 보증대상 요건 완화 및 보증규모 확대

- 중·소형 사업장 등 대상 PF보증 확대(10조원)

보증대상 요건 개편 주요 내용

구분	현행	개선
대상 금리	• (HUG) CD + 1.5% 이하로 제한 ※ HF는 별도 금리요건 없음	• (HUG) 금리 <u>요건 해제</u>
주택 유형	• (HF) 주택 ※ HUG는 준주택도 허용	• (HF) <u>준주택</u> (주거용 오피스텔)· <u>복리시설</u> 등으로 확대
사업자 요건 (최소 세대수)	• (HF) 지역별 최소 세대수 차등 * (예) 서울 200세대, 경기도 300세대	• (HF) 지역 무관 100세대 이상
심사 방식	• (HUG) 시행사 신용등급, 사업장 규모 등 관계없이 일률심사 * (예) 심사규모 관계없이 동일 기간 소요 + 본사 직접 시행	• (HUG) 시행사 신용등급, 사업장 규모 등 따라 <u>심사 기간·주체 차등</u> * (예) 소규모 심사의 경우, 기간 축소 및 지점 재량 심사 추진

○ 사전청약 부담 완화

- 향후 매각하는 공공택지는 사전청약 의무 폐지, 기매각 택지는 의무 완화(6개월 → 2년)

○ 등록임대사업제 정상화 방안 마련

- 과거 지원제도 운영 시 효과, 매매 및 임대차 시장 상황 등 다양한 여건을 감안하여
연내 합리적 개편방안 마련(12월)

실수요자 내 집 마련 애로 해소

○ 서울 및 서울 연접 일부 제외한 규제지역 해제

- 서울, 서울과 연접한 과천, 성남(분당·수정), 하남, 광명
을 제외한 경기도 전역, 인천, 세종을 투기과열지구·조
정대상지역에서 해제* (11.14 관보게재)

* 자세한 사항은 42p 주택사업정보 2 참조

○ LTV 규제 완화 연내 시행

- 규제지역 내 무주택자 LTV 규제 일원화(50%) 및 투기
과열지구 15억 초과 아파트에 대한 주담대 금지 규제
해제 : 내년초 → 12월 1일 조기시행

※ 제11차 비상경제민생회의 후속조치 계획(10.27)

○ 무주택자 LTV 50%로 완화

- 규제지역 내 무주택자·1주택자(기존주택 처분조
건부)에 대해 LTV를 주택가격과 무관하게 50%로
단일화(다주택자는 현행유지)

○ 15억 초과 아파트에도 주담대 허용

- 투기·투기과열지구 내 무주택자·1주택자(기존
주택 처분조건부) 대상
15억원 초과 APT 주담대 허용(LTV 50% 적용)

○ 무순위 청약 거주지역 요건 폐지

- 무순위 청약의 거주지역 요건 폐지, 청약 반복부담 완화
위한 명단 파기시점 연장, 예비당첨자 범위 대폭 확대

구분	현행	개선
무순위자격	• 해당 시·군 거주 + 무주택자	• 무주택자
명단 파기	• 최초계약일 60일 이후	• 최초계약일 180일 이후
예비당첨자수	• 세대수의 40% 이상	• 세대수의 500% 이상

○ 생애최초 주택구입자에 대한 세제 지원 요건 완화

- 실수요자 지원 확대 위해 취득세 감면 추정예외 요건 완화

구분	현행	기 발표 개선(6.21) ※ 의원입법 발의 (7.4)	금번 추가 개선
가액기준 소득기준	• 연소득 7천만원 이하, • 3억원 이하 (수도권 4억 이하)	폐지	없음
감면율	• 50%~100%	100%	
감면한도	• 200만원 한도	없음	
추징 사유	• 3개월 내 미입주시 추징	없음	• 기존 임대차 권리관계 따른 입주 지연 시 추징 예외 요건 완화

○ 서민·실수요자 LTV우대

- 규제지역 내 서민·실수요자 LTV총액 한도 확대(4억원
→ 6억원)

※ 제11차 비상경제민생회의 후속조치 계획(10.27)

○ 청약당첨자 기존주택 처분기한 연장

- **(현행)** 투기과열지구 등에서 기존주택 처분을 조건
으로 청약에 당첨된 1주택자는 입주가능일 이후 6
개월 내 기존주택 처분 필요
- **(개선)** 처분기한을 6개월에서 2년으로 연장
- **(조치계획)** 「주택공급에 관한 규칙」 개정(12월)
* 10.27일 기준 처분기한이 도래하지 않은 기존무주택자에게도
소급 적용

○ 중도금 대출보증 확대

- **(현행)** 주택도시보증공사(HUG)·주택금융공사(HF)
중도금 대출 보증은 분양가 9억 이하 주택에만 적
용(2016.8~, 규제지역 여부 무관)
- **(개선)** 12억원 이하 주택까지 확대
* HUG「주택구입자금 보증 확대」는 종전 분양계약에도
소급 적용

11.10 규제지역 해제 현황과 효과

정부는 지난 11월 10일 '부동산시장 현안 대응 방안'을 발표했다.

특히 서울과 연접 4개시를 제외한 전 지역을 규제에서 해제하는 방안이 담겼다.

금번 규제 해제지역과 남은 규제지역, 그리고 규제지역 지정과 해제에 따른 효과를 정리한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

금번 해제지역

○ 투기과열지구

경기도 수원시, 안양시, 안산시 단원구, 구리시, 군포시, 의왕시, 용인시 수지구·기흥구, 동탄2택지 개발지구

○ 조정대상지역

경기도 성남시 일부(중원구), 동탄2택지개발지구, 구리시, 안양시 동안구·만안구, 광교택지개발지구, 수원시 팔달구·영통구·권선구·장안구, 용인시 수지구·기흥구·처인구, 의왕시, 고양시, 남양주시, 화성시, 군포시, 부천시, 안산시, 시흥시, 오산시, 광주시, 의정부시, 김포시, 인천광역시 중구·동구·미추홀구·연수구·남동구·부평구·계양구·서구, 세종특별자치시

○ 해제일(효력발생시기)

2022년 11월 14일

규제지역 지정 현황

구분	투기과열지구	조정대상지역
서울	서울특별시 전역 (25개구)	서울특별시 전역 (25개구)
경기	과천시, 성남시(분당구·수정구), 광명시, 하남시	과천시, 성남시(분당구·수정구), 광명시, 하남시

규제지역 지정·해제 효과

구분	투기과열지구	조정대상지역	비규제 지역
대출	• LTV 50%* (다주택자대출 불가) • DTI 40% • 중도금대출 보증건수 1건 제한	• LTV 50%* (다주택자대출 불가) • DTI 50% • 중도금대출 보증건수 1건 제한	• LTV 70% • DTI 60% • 중도금대출 보증건수 2건
세제	-	• 취득세 2주택부터 중과 • 종부세 2주택부터 중과 • 다주택자 양도세 중과·장기보유 특별공제 배제 (2주택 + 20%p, 3주택 + 30%p) • 일시적 2주택 2년 이내 양도 • 양도세 비과세 요건 : 2년 거주 • 신규 취득·등록하는 매입임대 중부세 합산 및 양도세 중과	• 취득세 3주택부터 중과 • 종부세 3주택부터 중과 • 일시적 2주택 3년 이내 양도 • 양도세 비과세 요건 : 2년 보유 • 매입임대(아파트 제외) 중부세 합산배제 및 양도세 중과배제
전매 제한	• 전매제한 최대 5년 • 오피스텔 분양권 전매제한	• 전매제한 최대 3년 • 오피스텔 분양권 전매제한	• 수도권·광역시, 분양가상한제, 공공택지 등에서 전매제한
청약	• 민영주택 가점제 적용비율 - 85㎡ 이하 100%, 85㎡ 초과 50% • 재당첨 제한 10년	• 민영주택 가점제 적용비율 - 85㎡ 이하 75%, 85㎡ 초과 30% • 재당첨 제한 7년	• 민영주택 가점제 적용비율 - 85㎡ 이하 40%, 85㎡ 초과 추첨 • 수도권·광역시, 분양가상한제, 공공택지 등에서 재당첨 제한
정비 사업	• 재건축 주택공급수 제한 • 조합원 지위양도 제한 - 재건축(조합설립 인가후) - 재개발(관리처분계획 인가후) • 정비사업 분양주택 재당첨 제한(5년)	• 재건축 주택공급수 제한	

* 부동산시장 현안 대응 방안(11.10) - 무주택 LTV 규제 50% 일원화 및 투기과열지구 15억 초과 아파트 주담대 금지 해제(12.1 시행 예정)

달라지는 공동주택용지 공급제도

국토교통부가 최근 벌떼입찰 근절방안을 발표했다.
이에 따라 달라지는 공동주택용지 공급제도 세부 시행방안을 소개한다.
정리 김우영

‘1사1필지’ 청약제한

계열사를 다수 동원하는 청약을 제한하기 위해, 모기업과 그 계열사는 1필지*에 1개사만 참여 가능하도록 청약을 제한하는 제도

* 일괄공고(2필지↑ 묶음) 시 1개사만 청약 가능, 개별 공고(1필지 또는 2필지↑ 각각) 시 필지별 1개사만 청약 가능

○ **적용범위** 규제지역(투기과열지구 또는 조정가능지역 또는 과밀억제권역) 내 300세대 이상 추첨공급 공동주택용지(입찰, 공모 등 제외)에 3년간 한시적으로 시행(~2025년)

○ **판단기준** 공정거래법상 동일 기업집단*(시행령 제4조)에 속하거나 외부감사법에 따른 감사보고서(제23조)상 특수관계자**(회계기준)에 해당하면 계열관계로 판단

* 공시대상 기업집단에 한함(2022년 기준 총 76개사)

** 한국채택국제회계기준 1024호 및 일반기업회계기준 25장

- **판단범위** 공시대상 기업집단은 공정거래법 및 회계기준에 따라 계열관계를 판단하고 그 이외 기업은 회계기준에 따라 계열관계 판단

• **공정거래법** 공시대상 기업집단에 속한 기업은 모두 계열관계로 판단

• **회계기준(외부감사법)** 당첨업체 및 당첨업체 최다출자자의 최상위 지배기업(개인일 경우 개인이 지배하는 기업) 특수관계자까지 계열관계*로 판단

* 최다출자자의 최상위지배기업 주주명부 등을 통해 회계기준상 특수관계자인 개인(가까운 가족 등)이 지배하거나 유의적인 영향력이 있는 기업 등의 특수관계자도 계열관계로 판단

○ **판단일** 공급공고일 기준으로 계열관계 여부 판단

- **확인절차** 외부 전문 회계법인에 위탁하여 검증
 - 1개사인 경우에만 계약을 체결*하고, 2개사 이상일 경우에는 당점을 취소함
 - *청약당시 계약관계업체들과 함께 청약했다는 사실이 계약체결 이후 밝혀질 경우 해당계약은 해제됨
- **제출서류** 특수관계자명단(또는 기업집단 명단), 주주명부, 지분구조도, 감사보고서, 세무조정계산서(일부), 확인서 등 계열관계를 파악할 수 있는 자료* 일체
 - *최대출자자의 최상위 지배기업이 있을 경우 최대출자자의 최상위 지배기업 자료도 포함하여 제출

업무수행 기준 명확화

택지당첨 업체가 별도의 용역계약 등이 없이 관련 업무를 직접 수행하지 않을 경우 계약해제 및 택지공급 제한(계약해제일로부터 3년)

- **적용택지** 추첨공급 공동주택용지(입찰, 공모 등 제외)
- **직접 미수행 기준** 택지계약 시부터 주택분양까지의 업무를*를 소속 직원이 아닌 타 업체직원이 수행(용역계약 등으로 타 업체직원이 수행한 경우 제외)한 경우
 - *건축심의, 주택건설사업계획승인, 분양가산정, 사전청약 추정 분양가산정, 입주자모집공고 승인 등
- **확인절차** 해당 택지계약 업체에게 관련 아래 제출서류를 받아(지역본부) 직접수행 여부 검증 실시(공사 또는 국토부 불시점검)

- **제출서류** 내부(외부) 기안문, 수·발신 메일, 용역계약서, 도급계약서 등 계약업체가 직접 업무를 수행하였음을 증명할 수 있는 서류 일체

대리인 범위 명확화

대리인 범위를 소속직원(2년 이상 재직자 원칙)으로 한정하고 증빙자료(건강보험자격득실확인서) 제출 의무화

- **적용택지** 추첨공급 공동주택용지(입찰, 공모 등 제외)
- **적용범위** 공사에 직접 방문이 필요한 업무 수행(계약, 명의변경 등)시 해당 업체를 대리하여 소속 직원이 방문하는 경우
- **제출서류** 대리인의 실제 소속 및 재직기간 등을 파악할 수 있는 국민건강보험공단에서 발급한 '건강보험자격득실확인서'
- **확인절차** 위임장 등 대리인 관련 서류를 공사에 제출 시 상기서류 제출여부 및 내용(소속회사, 재직기간 등) 확인 후 업무 진행
- **예외사항** 회사설립 2년 이내, 소속직원 중 2년 이상 재직자가 없을 경우 추가로 서류를 제출*받아 1년 이상 재직자로 하고 1년 이상 재직자가 없을 경우 소속직원이 대리함
 - * (추가 제출서류) 법인등기부등본, 직원 전체 명단 및 직원별 건강보험자격득실확인서 등

등록사업자가 지켜야 할 의무사항이 있나요?

Q. 주택건설사업을 영위하기 위해 등록사업자가 지켜야 할 의무사항이 있는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 등록사업자는 등록기준(자본금, 기술자, 사무실)을 유지해야 할 의무가 있습니다. 또한 매년 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황을 제출하고, 매달 월별 주택 분양계획 및 분양실적을 제출해야 할 의무도 있습니다.

등록사업자는 등록기준을 유지해야

등록사업자는 「주택법」 제4조 및 동법시행령 제14조에 따라 등록기준인 자본금, 기술인력, 사무실 요건을 갖추어야 합니다.

1. **자본금** 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
2. 다음 각 목의 구분에 따른 **기술인력**
 - 가. 주택건설사업 : 건축분야 초급 이상 기술인 1명 이상
 - 나. 대지조성사업 : 토목분야 초급 이상 기술인 1명 이상
3. **사무실면적** 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적

매년 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황 제출 의무

등록사업자는 「주택법」 제10조제1항 및 동법시행규칙 제6조제1항에 따라 **매년 1월 10일까지** 전년도 영업실적과 해당 연도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력명세서)을 협회(소속 시·도회)에 제출하여야 합니다.

1. **영업실적** 1년간 인허가(사업계획승인, 건축허가, 사업시행인가 등) 받은 사업현황
제출자료 영업실적 현황 1부 (사업장별 각 1부씩 작성), 주택건설사업계획(변경)승인서, 사업시행(변경)인가서, 건축(변경)허가서 사본 첨부

2. 영업계획 향후 1년 동안 인허가 예정인 사업현황

제출자료 영업계획 현황 1부 (사업장별 각 1부씩 작성)

3. 기술인력 보유현황 건설기술자의 신고 및 경력관리 등의 업무를 수행하는 기관에서 발급하는 보유하고 있는 건설기술자의 현황

제출자료 보유기술인력명세서(건설기술인 보유증명서) 1부

건설기술자의 경력관리 업무수행 기관

구 분	기관명	홈페이지주소
가) 건축사사무소 소속 건설기술인	대한건축사협회	www.kira.or.kr
나) 측량업자 소속 건설기술인	한국공간정보산업협회	www.kasm.or.kr
다) 엔지니어링사업자 소속 건설기술인	한국엔지니어링협회	www.kenca.or.kr
라) 가)~다) 제외한 모든 건설기술인	한국건설기술인협회	www.kocea.or.kr
마) 건설사업관리업무 수행 건설기술인	한국건설엔지니어링협회	www.ekacem.or.kr

월간 주택 분양계획 및 분양실적 제출 의무

등록사업자는 「주택법」 제10조제2항 및 동법시행규칙 제6조제4항에 따라 월별 주택 분양계획 및 분양실적의 현황을 매월 5일까지 협회(소속 시·도회)에 제출하여야 합니다.

1. 분양실적 한달동안 입주자모집공고 승인 받은 사업

제출자료 주택분양실적 현황 1부, 입주자모집공고문 첨부

2. 분양계획 향후 3개월간 입주자모집공고 승인 예정인 사업

제출자료 주택분양계획 현황 1부

※ 등록사업자는 「주택법」 제8조 및 동법시행령 제18조에 따라 등록기준에 미달되는 경우와 자료 제출을 하지 않은 경우 영업정지 등의 행정처분을 받을 수 있습니다.

답변 요약 등록사업자는 **등록기준**(자본금, 기술자, 사무실)에 미달되지 않도록 유지해야 하며 **매년 1월 10일까지** 전년도 영업실적과 해당년도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력명세서)을 협회(소속 시·도회)에 제출하고, 월별 주택분양계획 및 분양실적의 현황을 **매월 5일까지** 협회(소속 시·도회)에 제출하여야 합니다.

12월은 실적 제출의 달 등록사업자는 꼭 확인하세요

등록사업자라면 매년 12월 실적 관련 서류를 협회에 제출해야 한다.

서류를 준비하려면 조금은 번거롭지만, 실적은 1년 동안 사업을 위해 달려온 발자취가 담긴 소중한 결과물이기도 하다.

실적 제출에 관해 궁금한 점들을 모아 문답형식으로 쉽게 풀어본다.

글 신지연 부산시회 차장

일반 안내

Q 실적과 계획이 전혀 없는데도 서류를 제출해야 하나요?

그렇습니다. 매년 실적 제출은 등록사업자의 의무이므로 실적 유무와 상관없이 꼭 제출해야 합니다. 제출하지 않으면 행정처분(영업정지 등)을 받을 수 있으니 주의하세요.

Q 실적과 계획이 없으면 서식은 어떻게 기재합니까?

제출서식에 제출인, 기술인력 등을 작성·날인하시고 '실적없음', '계획없음'에 체크하세요. [영업실적 현황], [영업계획 현황] 서식은 생략해도 됩니다.

Q서식과 인허가 서류만 제출하면 됩니까?

아닙니다. 건설기술인 보유증명서를 반드시 함께 제출해야 합니다.

Q실적이거나 계획이 하나도 없으면 불이익이 있습니까?

전혀 없습니다. 서류만 맞게 제출하면 됩니다.

건설기술자 관련

Q기술인 등급이 '건축 초급'이면 서식 중 기술인력 보유현황에 어떻게 기재합니까?

'기사', '산업기사' 등의 자격증이 없는 기술인의 인원은 기술인력 보유현황 비고란에 '건축 초급 1명', '토목 중급 2명' 등의 형식으로 직접 기재하면 됩니다.

Q기술인이 없으면 어떻게 됩니까?

법정 기술인이 없으면 등록기준 미달로 행정처분 대상이 됩니다. 그러니 속히 기술인을 채용하고 보유증명서를 발급받아 제출하세요. 또한 기술인 변경신고도 해야 합니다.

Q당사에 주택건설업과 다른 건설업이 함께 있는데, 보유증명서는 어떻게 발급받나요?

함께 보유한 다른 건설업등록증의 법정 기술인 인원도 모두 표시되도록 발급받아 제출하세요. 또한 등록기준에 미달되지 않도록 유의하세요.

영업실적 인정기준

Q 2년 전에 사업승인 받고 2022년에 준공난 사업도 2022년 실적인가요?

아닙니다. 사업승인(건축허가) 시점을 기준으로 영업 실적을 산정합니다. 분양이나 준공 등의 시점과 상관없이 2022년에 승인(허가) 받은 사업만 2022년 실적입니다. (만약 2022년 이전에 이미 승인(허가) 받았으나 실적으로 제출되지 않은 사업이 있다면, 관련 서류와 [영업실적 현황]서식을 제출하세요. 다만 이런 경우라도 2022년 실적에 포함되지는 않습니다.)

Q 최초 승인은 3년 전에 받았으나 2022년에 당사로서 행자가 바뀐 사업은 당사의 2022년 실적인가요?

그렇습니다. 사업주체가 바뀐 시점을 기준으로 실적이 산정됩니다. 이런 경우에는 최초 승인(허가)서와 사업 주체 변경승인(허가)서를 모두 제출하세요.

Q 원룸 오피스텔도 실적이 됩니까?

아닙니다. 주택사업자 실적은 '주택'에 한정되므로 주거형이더라도 오피스텔은 실적이 아닙니다.

Q 도급을 받아 아파트를 시공만 해도 실적이 됩니까?

아닙니다. 주택사업을 사업주체로서 '시행'한 경우에만 실적이 됩니다. 다만 정비사업(재건축·재개발)의 시공 실적은 인정됩니다.

Q 신탁사로 위탁한 실적도 당사(위탁사) 실적으로 인정되나요?

1. 2022.10.18 이후 최초 승인(허가)을 받은 사업
2. 자금조달을 100% 위탁사에서 하는 관리형 신탁
위 두 가지 조건에 모두 부합되는 경우에만 전체 실적의 50%가 위탁사의 실적으로 인정됩니다. 이 경우 반드시 신탁계약서를 함께 제출하세요.

서류 작성과 제출

Q 실적이 여러 건이면 서식을 어떻게 작성하나요?

실적 1건당 [영업실적 현황] 서식을 각각 작성하세요.

Q 주상복합은 서식에 어떻게 기재하나요?

오피스텔·상가를 제외한 '주택' 세대수만 기재하세요.

Q 건축허가서에 세대수가 나오지 않으면 추가 서류가 필요한가요?

그렇습니다. 면적별 세대수가 명확히 표시된 설계개요 사본 등을 함께 제출해 주십시오.

Q 변경승인을 몇 번 받았는데 어떻게 하지요?

최초 승인(허가)서와 최종 변경승인(허가)서를 함께 제출하세요. 서식에는 최종 변경된 내역을 기재하면 됩니다.

Q 이미 실적으로 제출했던 사업인데, 2022년에 준공되었습니다. 서류를 제출해야 하나요?

그렇습니다. 서식 기재 없이 간단히 추가 서류(착공신고 필증, 사용검사필증 등)만 제출해 주시면 됩니다.

Q 공동사업일 때는 어떻게 합니까?

- ① 다른 주택건설 등록사업자와 공동시행시
 - '사업대지 소유지분 비율'에 따라 실적 지분을 나누므로, 토지 소유지분 증명서류 제출
 - 서식에 지분 비율만큼의 세대수만 기재
- ② 등록사업자가 아닌 토지소유자·주택조합·고용자 등과 공동시행시
 - 전체 세대수를 실적으로 기재

Q 사업승인을 못 받았는데 영업계획으로 쓸 수 있나요?

아직 인허가를 받지 않은 사업을 영업계획으로 봅니다. 2023년 승인(허가)을 목표로 구체적인 계획을 세우고 진행중인 사업이 있다면, 영업계획으로 기재하세요.

2021년 주택소유통계 이모저모

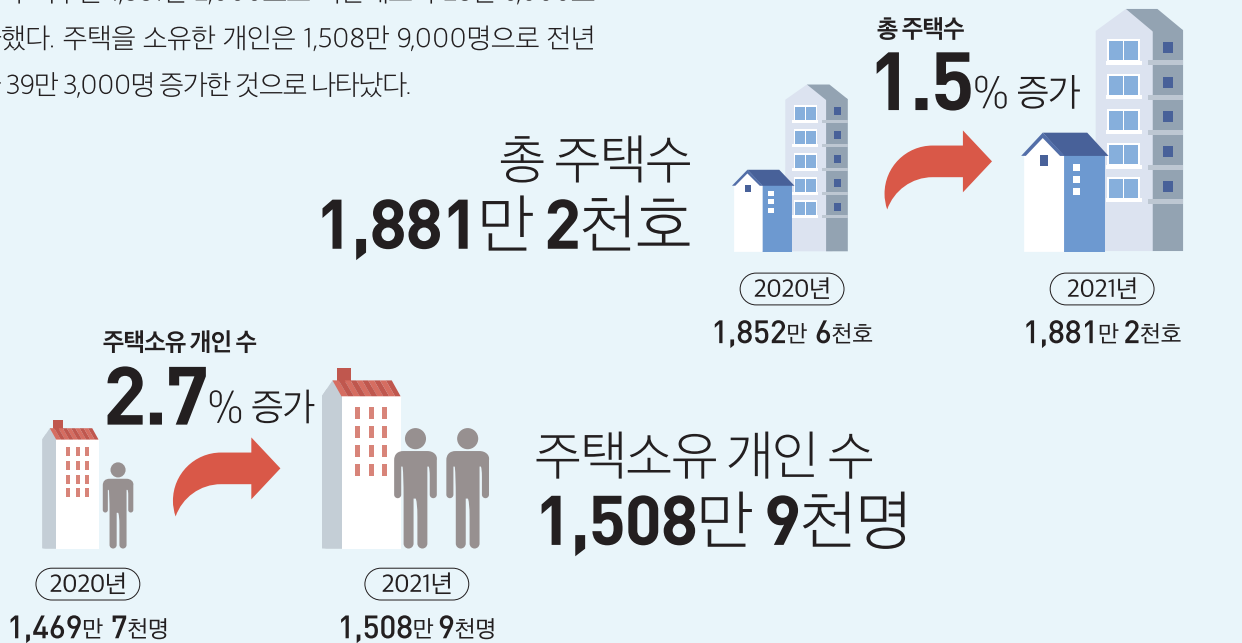
통계청이 11월 15일 '2021년 주택소유통계'를 발표했다.

이는 개인 및 가구별 주택소유 현황을 파악하여 주택 관련 정책수립에 필요한 기초자료로 제공되는 통계다.

2021년 주택소유통계 가운데 주택수와 주택소유율, 주택가격을 위주로 결과를 살펴본다.

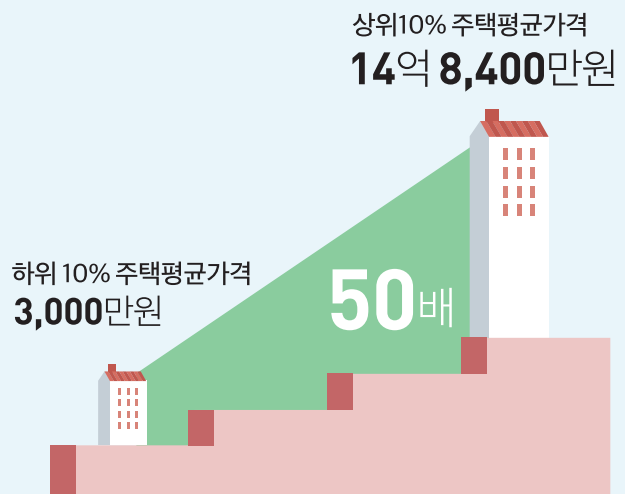
정리 김우영 출처 통계청

전체 주택수는 1,881만 2,000호로 지난해보다 28만 6,000호 증가했다. 주택을 소유한 개인은 1,508만 9,000명으로 전년 보다 39만 3,000명 증가한 것으로 나타났다.



주택평균가격 상위 10%와 하위 10% 차이 50배

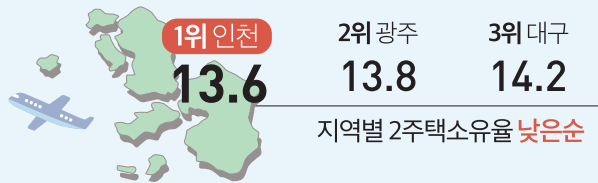
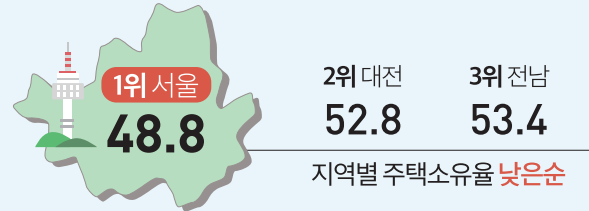
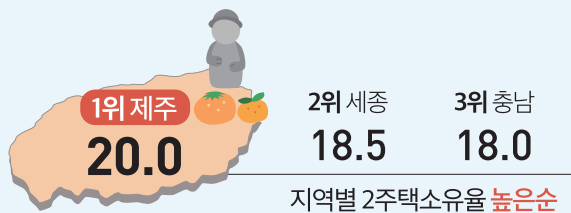
상위 10%의 평균 주택가격은 14억 8,400만원으로 2020년 13억 900만원에서 1억 7,500만원 올랐다. 한편 하위 10%의 평균 주택가격은 3,000만원으로, 상위 10%의 주택가격이 하위 10% 평균 집값의 약 50배에 달하는 것으로 나타났다.



주택소유율이 가장 높은 지역은 울산

주택소유율이 높은 지역은 울산, 경남, 전남 순이었으며 낮은 지역은 서울, 대전, 세종 순으로 나타났다. 또한 거주지역별 기준 2주택소유자 비중이 높은 지역은 제주, 세종, 충남 순이며 낮은 지역은 인천, 광주, 대구 순으로 조사됐다.

(단위: %)

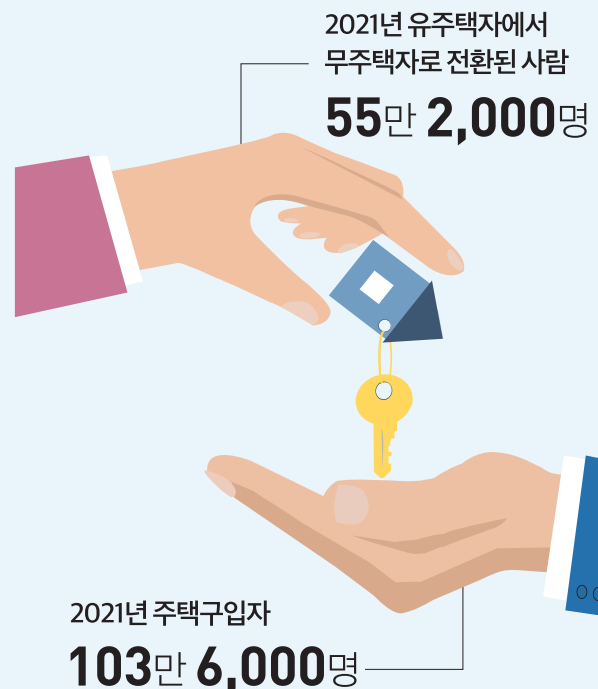


2채 이상 주택소유자 비중이 높은 지역은 제주

작년 무주택자 **103만명**은
집값 고점 매수

유주택자 **55만명**은
집 팔고 차익 실현

주택을 소유한 가구 중 2020년 무주택자에서 2021년 주택보유자가 된 사람은 103만 6,000명인 것으로 나타났다. 주택가격이 지난해 말 정점을 찍은 사실을 고려하면 집값이 고점일 때 주택을 구매했을 것으로 추정되는 계층이다. 반면 작년에 집을 팔아 차익을 실현했을 것으로 추정되는 계층인 '2020년 주택보유자에서 2021년 무주택자'로 전환된 사람은 55만 2,000명으로 조사됐다.

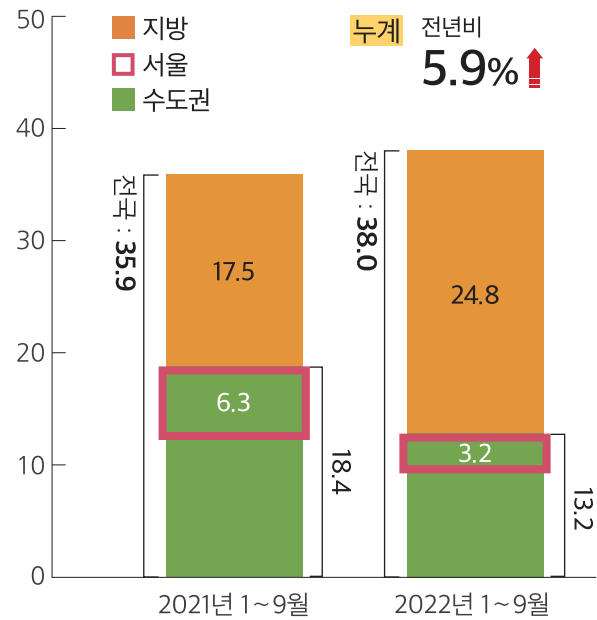
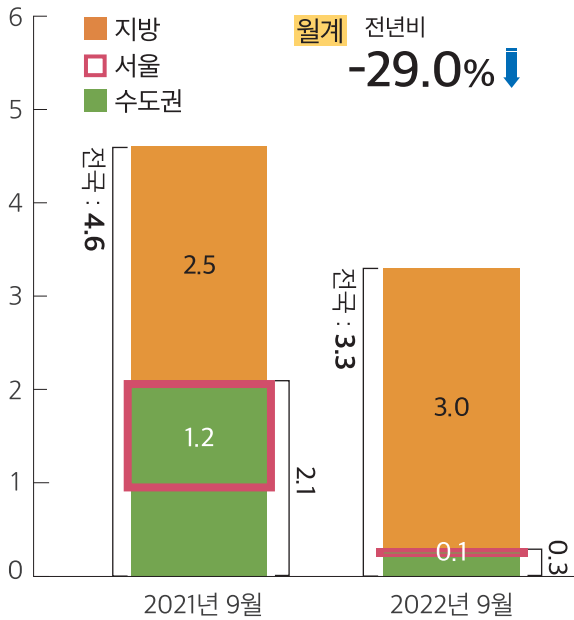


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 9월 누계 주택인허가 38.0만호. 전년동월 대비 5.9% 증가

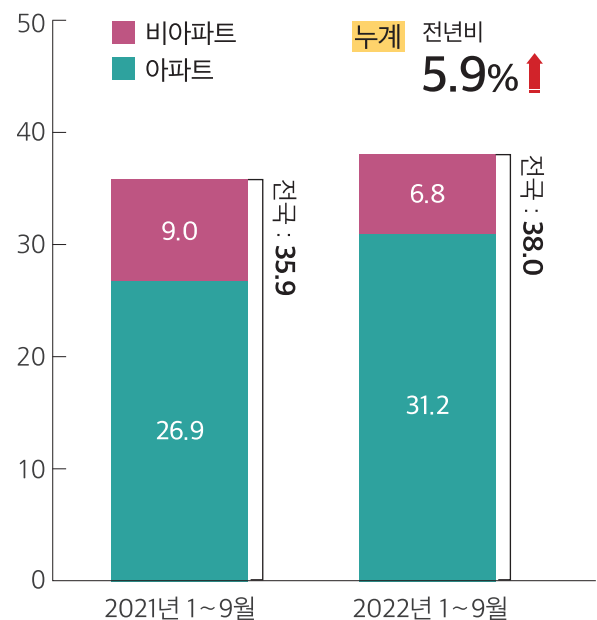
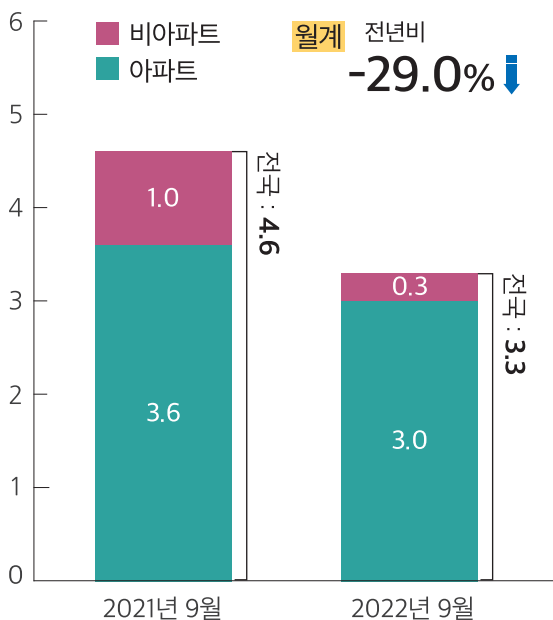
지역별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



주택유형별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



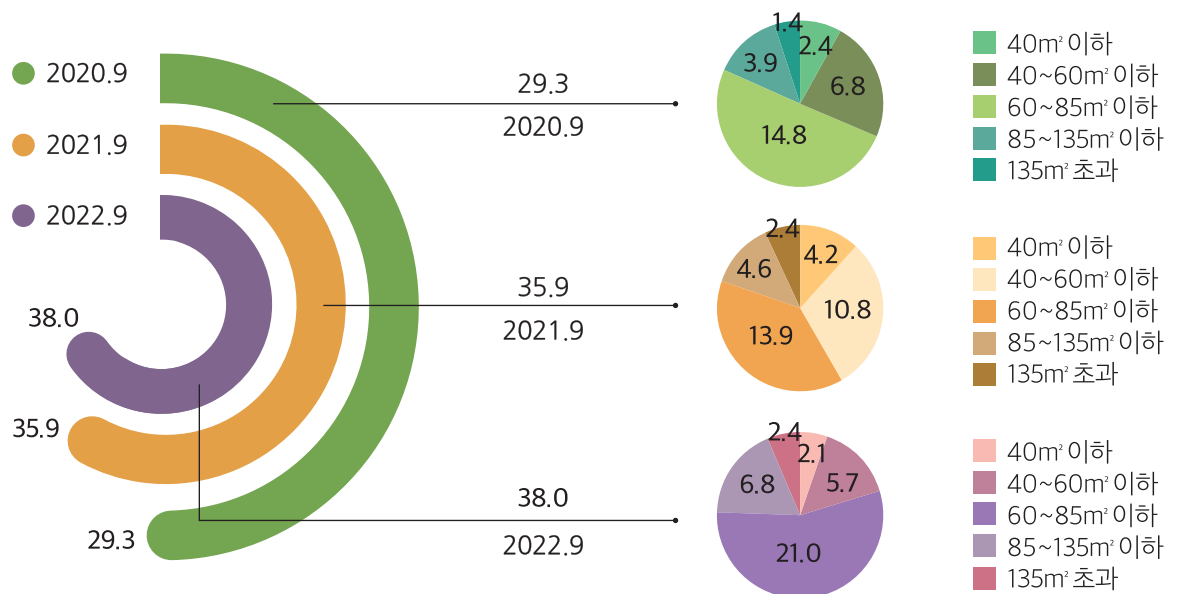
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

10월말 발표(2022년 9월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 추이

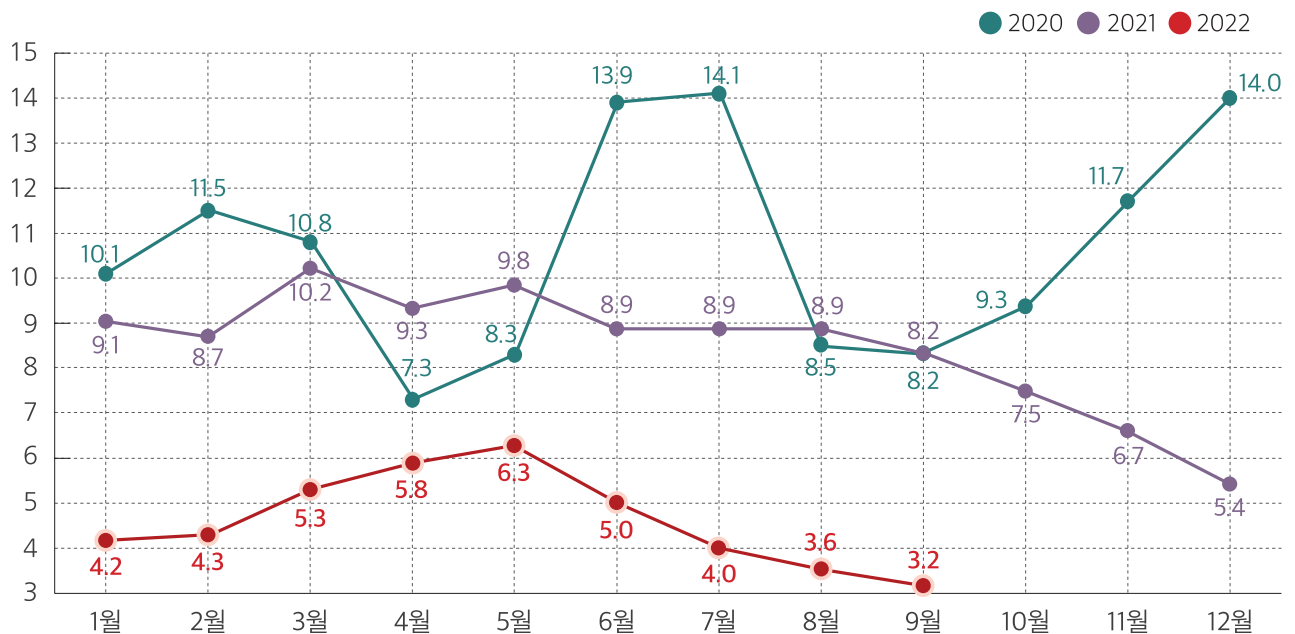
* 단위 : 만 세대



2. 주택 매매거래량 : 9월 거래량 3.2만건, 전년 동월대비 60.3% 감소

주택 매매거래량

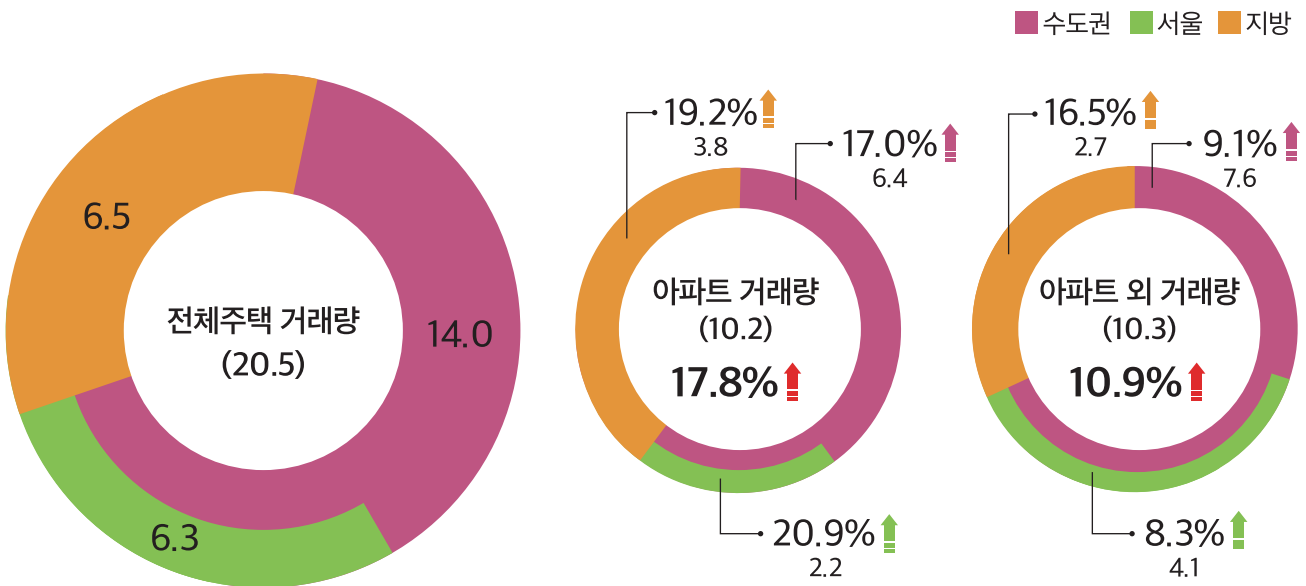
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 9월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 17.8% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 10.9% 증가

주택 전월세거래량

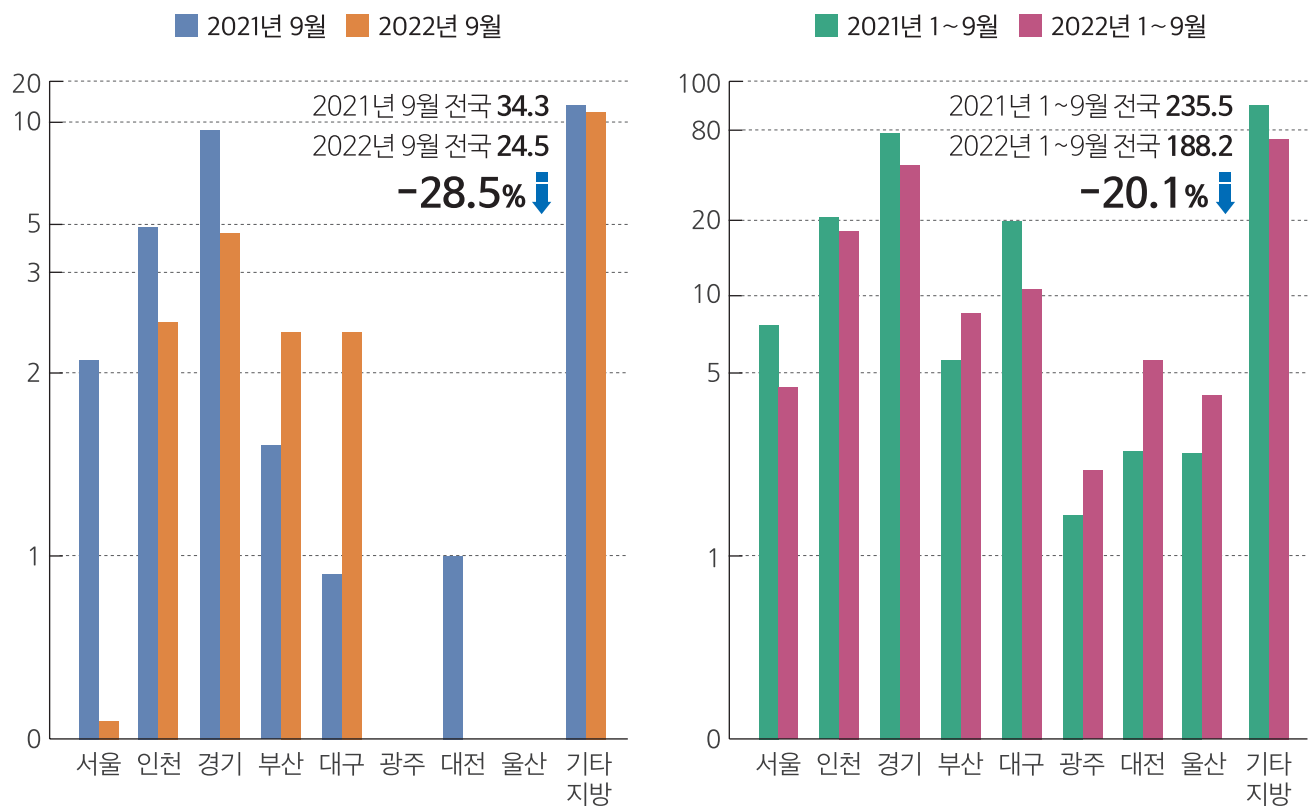
* 단위 : 만 건



4. 분양물량 : 9월 누계 공동주택 분양실적은 전국 18.8만호. 전년동기 대비 20.1% 감소

지역별 분양물량

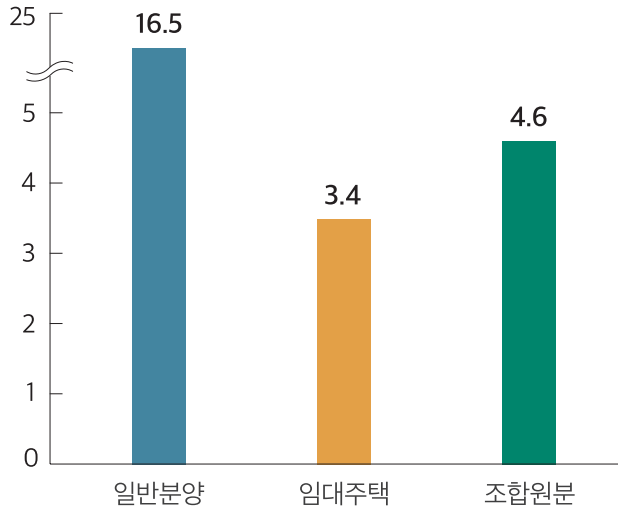
* 단위 : 천 세대



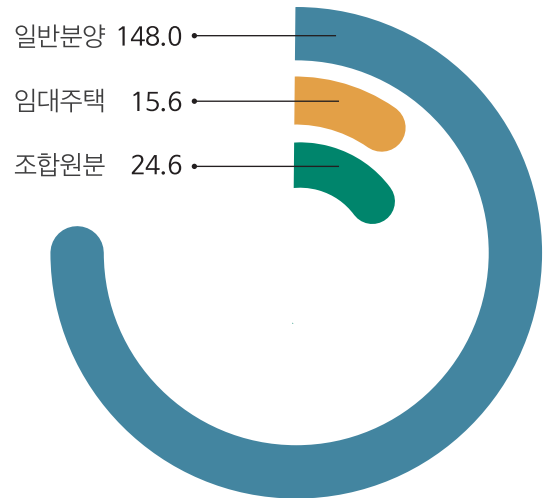
9월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

9월 월계



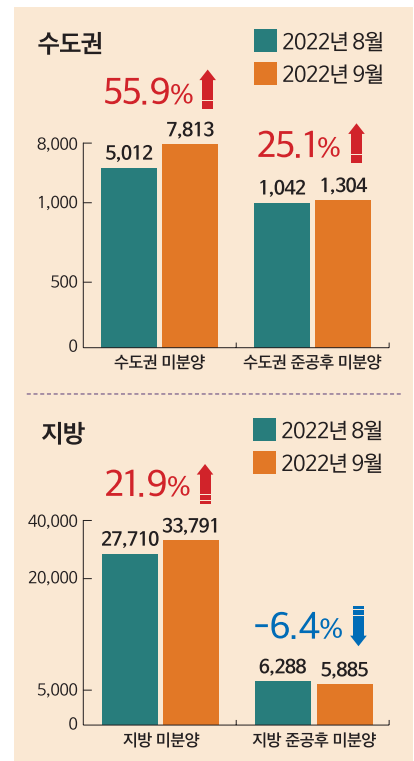
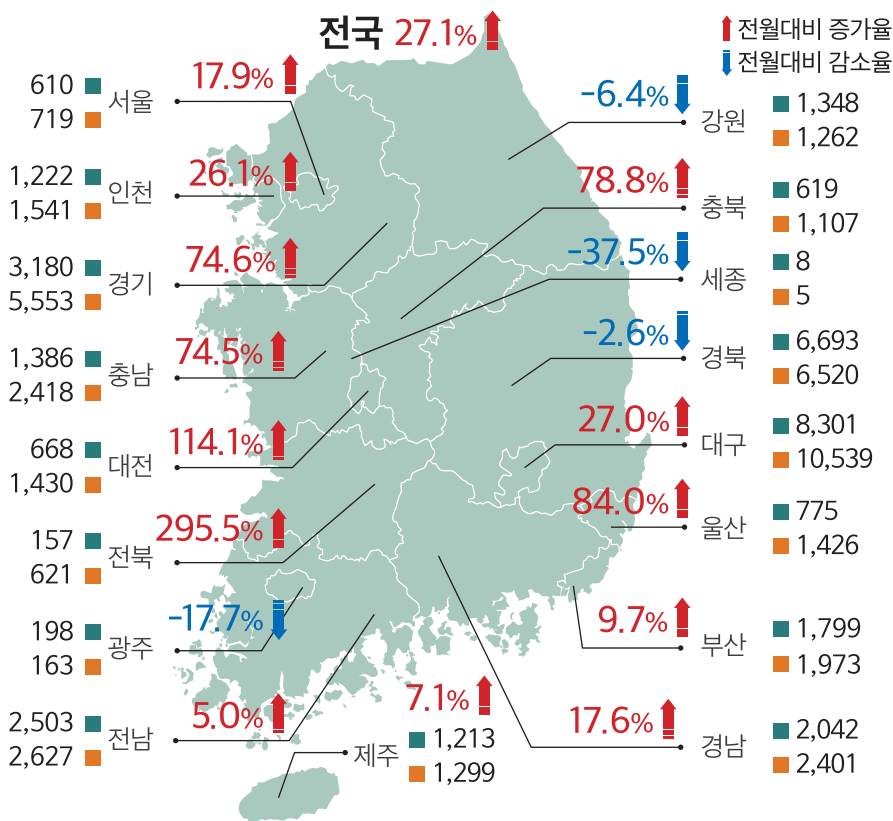
1~9월 누계



5. 미분양현황 : 9월말 기준 전국의 미분양주택 41,604호. 전월대비 27.1% 증가

지역별 미분양현황

* 단위 : 세대

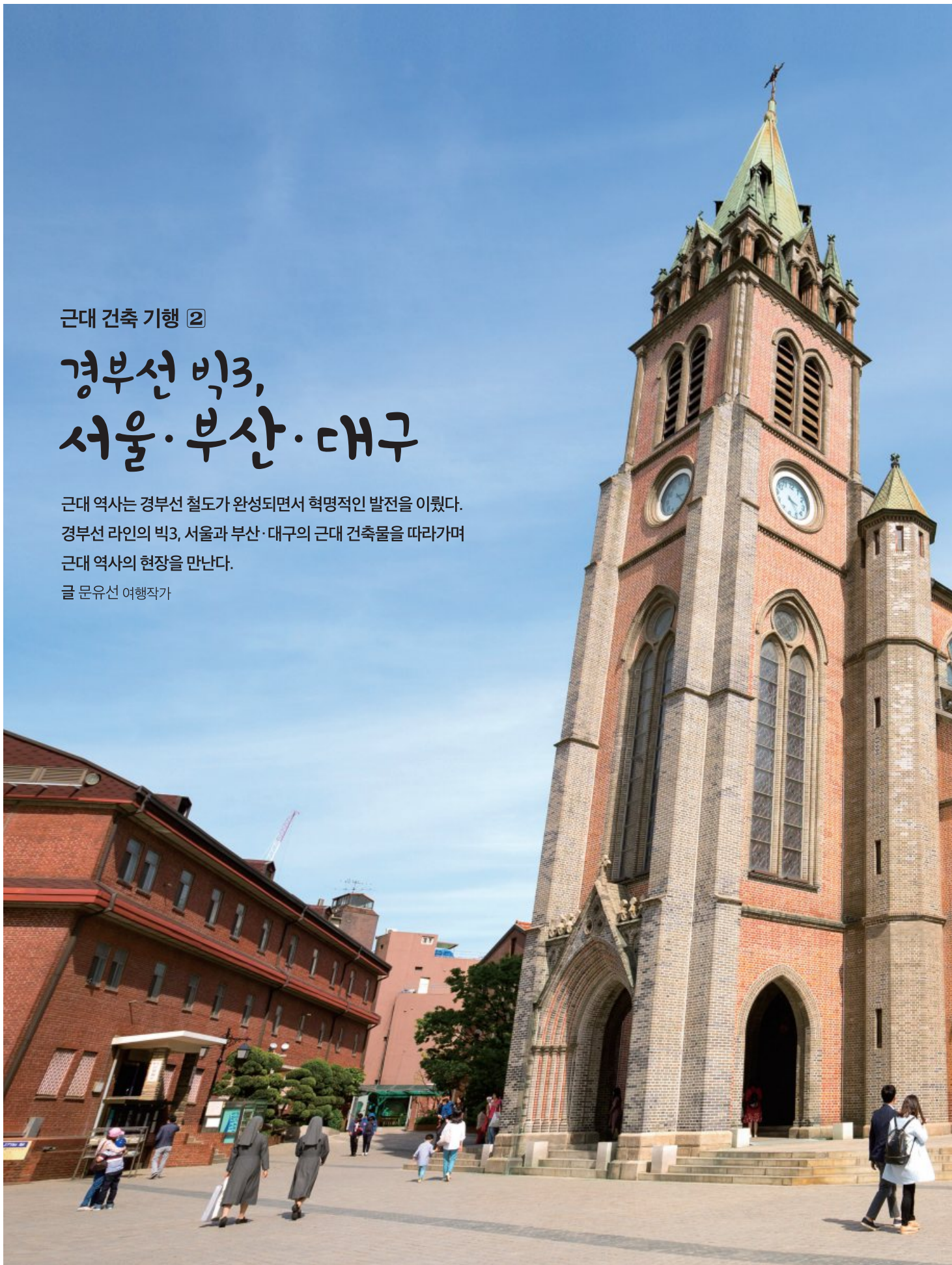


근대 건축 기행 ②

경부선 빅3, 서울·부산·대구

근대 역사는 경부선 철도가 완성되면서 혁명적인 발전을 이뤘다.
경부선 라인의 빅3, 서울과 부산·대구의 근대 건축물을 따라가며
근대 역사의 현장을 만난다.

글 문유선 여행작가



근대는 경인선을 타고 찾아와 경부선에서 꽃을 피웠다. 인천을 통해 쏟아져 들어온 서양문물은 우리나라의 많은 모습을 바꿔놨다. 이후 1905년 서울과 대전, 대구, 부산이 철도를 통해 연결되는 경부선 철도가 완성되며 역사가 또 한번 요동치게 된다. 이는 수운과 제한된 육로를 이용하던 한반도 교통망이 재편된 혁명적인 사건이었다.

철도를 따라 돈과 사람이 움직였고 문화가 뒤섞이기 시작했다. 경부선은 경의선과 연결되며 만주까지 내달리는 국제철도 역할도 했다. 철도 부설 이후 서울과 부산의 가치는 더욱 높아졌다. 대전, 대구 같은 경부선 주변 도시는 발전을 거듭했지만 충주, 상주 등 옛길 주변 도시는 쇠락했다. 이는 지금 우리 시대까지 이어진다.

경부선 라인의 '빅3'는 서울과 부산, 대구다. 19세기 말~20세기 초반까지 주요 사건들이 이들 대도시의 근대 건축물을 무대로 전개됐다.



서울 명동성당



01



02

수도 서울에 남아있는 근대의 흔적들

서울을 빼놓고 근대 건축 기행을 논하기는 어렵다. 당시의 정치, 경제, 사회, 문화인프라 모든 것이 현대보다 더 심하게 중앙에 집중돼 있었기 때문이다. 지금 서울에서 가장 땅값이 비싼 강남, 마포, 여의도에는 근대 건축물이 없다. 거의 모든 것이 사대문 안쪽에 있다. 서울역과 명동성당을 시작으로 한국은행 화폐금융박물관, 숭례문을 지나 태평로의 옛 부민관 자리인 서울시의회 건물, 성공회성당, 덕수궁 내 근대건축, 옛 배재학당을 거쳐 정동길을 둘러보는 것이 가장 많은 이들이 선택하는 근대 건축 기행 코스다.

과거에는 서울대학교가 있던 대학로 주변도 근대 건축물이 제법 많이 남아 있다. 서울대학교병원 의학박물관(대한의원)은 1907년 대한제국 고종 황제의 칙령으로 설립된 근대 병원으로, 의학박물관은 본관 2층에 자리하고 있다. 이곳은 서울대학교병원에서 소장·보관하고 있던 유물과 문서들을 상설 전시 중이다. 전시장에는 흰색 가운을 입고 사진을 찍어보는 포토 존과 유리 주사기를 직접 만져보는 체험도 가능하다.

대한의원 꼭대기에 위치한 시계탑은 우리나라에서 현존하는 가장 오래된 시계탑으로, 유적 보존과 관람객의 안전을 위해 정해진 시간에만 직원의 안내에 따라 관람할 수 있다. 평일 오전 11시와 오후 4시, 15명 내외의 인원으로 관람이 가능하며 전화 및 현장 예약은 필수다.

조금만 걸어 나오면 주변과 조화롭게 어우러지는 황토색 벽돌 건물이 보인다. 아치 모양의 출입구와 창문이 고풍스러운 이 건물에는 아픈 우리 역사가 담겨 있다. 바로 일제강점기인 1925년 총독부가 설립한 경성제국대학의 의학부



03



04



05

- 01 서울성공회성당
- 02 서울정동제일교회
- 03 문화역서울284
- 04 서울덕수궁정관헌
- 05 부산동아대학교박물관
- 06 대구계산성당

건물이다. 현재는 서울대학교 의과대학 사무실로 활용되고 있다. 건물을 가로질러 뒤편으로 나오면 작은 정원과 연못이 조성돼 있다.

대학로 길 건너에 있는 한국방송통신대학교 우체국은 이국적인 하늘색 외관이 인상적인 건축물이다. 이곳은 대한제국 시절 근대적 개혁의 일환으로 전문기술자를 양성하기 위해 설립한 옛 공업전습소 건물이다. 내부의 삐걱거리는 나무 바닥은 그간의 세월을 보여주는 듯 퇴색해 있다. 건물 옆쪽으로 돌아가면 한국방송통신대학교 역사기록관으로 통하는 입구가 나온다.

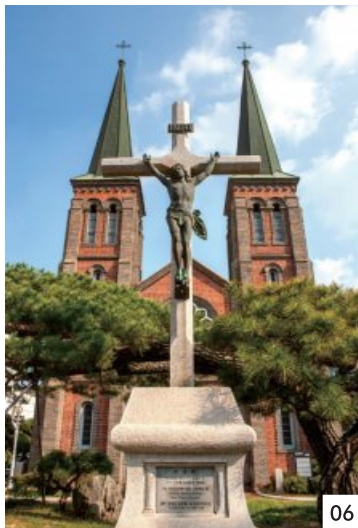
청라언덕이 기다리는 곳, 대구

지금 볼 수 있는 대구 원도심의 도시 풍경은 근대사를 거쳐오며 대부분 완성됐다. 서울과 부산에 비해 한국전쟁의 피해를 적게 받았던 대구에는 옛 건축물이 잘 보존돼있는 편이다.

대구 근대골목 투어는 총 5개 코스로 이뤄져 있다. 1코스는 경상감영달성길, 2코스 근대문화골목, 3코스 패션한방길, 4코스 삼덕봉산문화길, 5코스 남산 100년향수길이다. 대부분 관광객들은 2코스 일부 구간을 둘러본다.

2코스는 청라언덕에서 시작해 선교사 주택-3.1만세운동길 계단-계산성당-이상화고택-서상돈고택-구 제일교회를 거쳐 진골목에서 끝난다.

1922년에 발표된 박태준 작곡, 이은상 작사 '동무 생각'의 배경이 이곳 청라언덕이다. '봄의 교향악이 울려 퍼지는 청라언덕 위에 백합 필 적에'로 시작하는 '동무 생각'은 학창 시절 한 번쯤은 불러 보는 유명한 곡이다. 재미있는 사연이 있다. 박태준은 청라언덕을 넘어 계성학교에 다니면서 매일 만나던 신명학교



06



07



08

여학생을 짝사랑했다. 훗날 이 이야기를 들은 이은상이 소녀를 영원히 간직하라며 가사를 써 줬고 박태준이 곡을 붙이면서 아름다운 ‘동무 생각’이 탄생했다. 노랫말 속 ‘백합’이 박태준이 짝사랑한 여학생이다.

‘청라(靑蘿)’는 푸른 담쟁이란 뜻이다. 청라언덕에 오르면 푸른 담쟁이덩굴이 무성한 벽돌 건물 3채와 아름다운 정원이 유럽에 온 듯한 풍경을 만든다. 모두 100년 넘는 근대문화 역사건축물이다. 1882년 조미수호통상조약 체결 이후 개항장 부산을 통해 대구로 온 선교사들은 청라언덕에 모여 살았는데 지금은 스위트, 챔니스, 블레어 주택 3채만 남아 있다.

챔니스 주택은 미국 캘리포니아주 남부에서 유행하던 방갈로풍으로 꾸며 영화와 드라마 촬영지로 인기 높다. 붉은 벽돌 건물에 기와지붕을 얹은 독특한 건축 양식이 돋보이며 위로, 옆으로 자란 두 그루 소나무가 어우러지는 풍경이 그림처럼 아름답다. 선교사들이 들여온 한국 최초 서양사과나무 3세목도 만날 수 있다.

5코스 역주행과 2코스 정주행을 연결하면 만나질 남짓 시간이 소요된다. 점심을 먹고 출발해도 해가 지기 전 충분히 돌아볼 수 있는 알짜 코스다.

5코스 마지막 지점은 천주교 대구대교구가 위치한 남산동이다. 살트성바로 수녀원과 성모당, 성유스티노 신학교가 몰려있는 야트막한 언덕은 평화로운 분위기가 넘쳐 흐른다. 아름답리 나무도 있고 딱다구리같은 새들도 쉽게 만날 수 있다. 교구 내부에 있는 작고 아름다운 묘지는 필수 방문 코스다. 1898년 한국에 건너와 왕벚꽃의 원산지가 제주라는 사실을 세계에 알린 에밀 타케(한국명 엄택기)신부를 비롯해 한국 천주교를 이끌어 왔던 성직자들이 평화롭게 잠들어 있다. 묘지에서 조금 더 걸어 나오면 성모당이 나온다. 거대한 야외 성당 같은 곳인데 쉽게 볼 수 없는 이국적인 풍경과 만날 수 있다. 수녀원과 신학교는 외부인 출입이 통제되어 있어 외관을 구경하는 것에서 만족해야 한다.

대구에는 유독 빨간 벽돌 건물이 많다. 화교(華僑) 건축 기술자와 친했던 프랑스 선교사로 인해 100여년 전 대구에 빨강거나 회색인 벽돌 건축물이 처음 들어섰다.



09



10



- 07 대구근대역사관
- 08 대구 챔니스주택
- 09 대구 스위트주택
- 10 부산임시수도기념관
이승만 대통령 서재
- 11, 13 부산임시수도기념관
- 12 부산백제병원
- 14 부산근대역사관

피란수도 부산, 남아있는 근대 흔적들

경부선의 종착역 부산은 조선시대부터 일제강점기, 해방 전후까지 일본으로 가는 주된 통로였다. 초량동 왜관(草梁倭館)은 한일 교류의 상징적 공간이었지만 일본 제국주의에 의한 군사적, 경제적 침투의 근거지가 되기도 했다.

부산에는 서울만큼 많은 옛 건물이 남아있었지만 1953년 부산역 대화재로 구도심 일대 건축물이 소실되며 ‘적산가옥’이라 불리던 건물들이 많이 사라졌다.

6·25 전쟁기 임시수도 정부 청사로도 활용되었던 부민동 2가 소재의 부산 임시수도 정부청사는 옛 경상남도 청사로도 쓰이던 건물이다. 1925년 건축된 이곳은 부산을 대표하는 근대 건축물이다. 인근의 임시수도 대통령 관저(구 경상남도지사 관사)도 중요한 근대 건축물이다. 현재 부산 임시수도 정부청사는 동아대학교 박물관으로, 임시수도 대통령 관저는 임시수도기념관으로 활용되고 있다.

오래된 학교도 많다. 부산진일신여학교는 1905년에 호주 선교사에 의해 세워진 근대식 건물이다. 100여 년이라는 세월의 흐름이 무색할 만큼 원형이 잘 보존된 몇 안 되는 근대식 건축물 중 하나다. 지금은 근대 기독교 자료와 근대시대 신교육을 받던 여학생들의 생활 자료 등을 전시하는 기념관 역할을 하고 있다. 서대신동 3가에 있는 구 경남상업고등학교 본관은 1927년에 지어진 건물이다.

대청동 2가 옛 동양척식주식회사 부산지점 건물로 1929년에 지어졌다. 해방 이후에는 미국 문화원으로, 2003년부터는 부산 근대 역사관이 됐다.

병원시설로 지어졌으나 현재 ‘인스타그램 성지’ 카페로 변신한 옛 백제병원 건물은 부산역 바로 맞은편에 있어 접근성이 뛰어나다. 당시 1, 2층 건물이 대부분이었던 시절, 보기 드물게 4층으로 지어진 근대 건축물로 고풍스러운 아치형 입구가 아름답다. 종합병원에서 중국요리점으로 또 장교들의 숙소였다가 광복 후 부산치안사령부 건물로 사용됐다.



식사전 먹으면 좋은

혈당안정 음식 5가지

밥을 먹을때는 혈당이 빠르게 치솟는 혈당 스파이크를 조심해야 한다.
혈당을 천천히 올려서 췌장이 준비할 시간을 줘야 췌장의 피로를 줄이고
당뇨를 예방할 수 있다. 혈당안정에 도움되는 음식 5가지를 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜브크리에이터



혈관 청소부 **낫토**

낫토의 실속에는 낫토키나제라는 성분이 풍부한데 혈전을 없애고 혈액을 깨끗하게 하는 효능이 있다. 삶은 콩은 소화흡수가 어려운데 비해 낫토 같은 발효콩은 소화흡수가 잘 된다. 낫토는 주로 밥에 비벼 먹는데, 그것보다 밥 먹기 10분 전에 낫토를 먹고 이후에 식사를 하게 되면 혈당을 안정시키는데 도움이 된다.

근육 보약 **달걀**

달걀은 근력운동을 하는 사람들이 자주 찾는 고단백 식품이다. 식사하기 10분 전 한 개 먹은 후 밥을 먹으면 혈당을 안정적으로 오르게 한다. 그래서 냉면이나 국수를 먹기 전에 달걀을 먼저 먹고 탄수화물인 면을 먹는게 좋다. 달걀은 그 자체로 근육을 생성하는 양질의 재료가 된다. 근육은 혈액 속의 포도당을 흡수해서 혈당을 낮춰주기 때문에 달걀을 먹는 것을 추천한다.

지중해 보양식 **그릭요거트**

그릭요거트는 당분 함량이 일반 요거트보다 적고 단백질과 칼슘 함량이 2배로 많다. 그릭요거트에 많이 들어 있는 카제인은 소화흡수가 천천히 되는 단백질이기 때문에 음식을 섭취했을 때 혈당을 천천히 오르게 한다. 식사하기 10분 전에 그릭요거트를 80~100g정도 먹으면 폭식을 예방할 수 있다. 다만 시중에서 파는 그릭요거트는 정백당, 텍스트린 같이 당분을 추가한 제품들이 많아서 원재료를 확인하고 골라야 한다.

간편 간식 **연두부**

본식을 하기 전에 가볍게 먹을 수 있는 것이 연두부다. 수분을 제외하고 단백질이 50%, 지방이 25%, 탄수화물이 20%로 이루어져 있기 때문에 식사 전에 연두부 작은 한팩을 먹고 밥을 먹으면 혈당이 급작스럽게 오르는 것을 예방하는데 도움이 된다. 단, 외국산 콩은 유전자조작으로 생산된 콩이 많기 때문에 원산지를 확인해야 한다.



You Tube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

항산화 채소 **파프리카**

파프리카는 섬유질이 풍부해서 밥을 먹기 전에 먹어두면 혈당을 천천히 오르게 한다. 단맛이 살짝 돌아서 맛있게 먹을 수 있고 혈당지수가 15로 굉장히 낮은 채소다. 뿐만 아니라 색깔이 다양한 만큼 우리 몸의 활성산소를 없애는 항산화성분도 다양하다. 비타민C와 B6가 풍부해서 신경쇠약으로 인한 불안, 초조, 두통 같은 증상에 도움이 된다.

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



중흥그룹 정창선 회장

국립공원공단과 업무협약 체결 및 후원금 전달

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)이 11월 18일 중흥건설 사옥에서 국립공원공단과 자연생태 보전을 위한 업무협약을 체결하고 후원금 1억원을 전달했다. 앞으로 중흥그룹은 임직원 자원봉사활동 등 국립공원의 자연보전을 위한 협력사업을 추진할 계획이며, 전달된 후원금은 무등산국립공원 평두메습지 교육·체험시설 설치에 쓰일 예정이다.



(주)서한 조종수 회장

‘사랑의 릴레이 헌혈’ 캠페인 동참

(주)서한(회장 조종수, 대구시회장)은 11월 15일 대구 수성구 서한 본사 5층 그랜드홀에서 대한적십자사 대구경북혈액원이 진행하는 ‘사랑의 릴레이 헌혈’ 캠페인에 참여했다. 서한 창립자 김을영 회장을 비롯해 임직원 50여명이 헌혈에 나섰다. 이번 행사는 코로나19 사태로 인한 혈액수급 위기 극복과 자발적인 헌혈문화 조성을 위해 열렸다.



(주)태왕 노기원 회장

전국 여자 아마추어 골프대회 개최

(주)태왕(회장 노기원, 대구시회 명예회장)이 11월 21일 경북 경산 인터볼고 CC에서 ‘제1회 태왕아너스배 전국 여자 아마추어 골프대회’를 개최했다. 전국에서 참가신청을 받아 여자 아마추어 선수 176명과 초청인 60명 등 모두 236명이 참여해 저마다의 기량을 뽐냈다. 태왕은 대구·경북지역 최초로 KLPGA 소속 ‘태왕아너스 골프단’을 운영중이다.



삼구건설(주) 최병호 회장

‘김천복합혁신센터’로 2022 경북건축문화제 대상 수상

삼구건설(주)(회장 최병호, 중앙회 이사·경북도회 이사)에서 시공한 김천복합혁신센터가 10월 26일 2022 경상북도 건축문화제에서 대상을 수상했다. 김천복합혁신센터는 심사위원들로부터 다양한 기능성과 통일감으로 큰 호평을 받았다. 이에 최병호 회장은 “사람이 행복한 지역건축문화의 새 장르를 개척할 것”이라고 말했다.



고운건설(주)·고운하이스카이(주) 이권수 회장

‘오산 SK VIEW 1차·2차’ 견본주택 개관

고운건설(주)·고운하이스카이(주)(회장 이권수, 광주전남도회 이사)는 경기 오산시 오산세교2지구 A19·A18블럭에 분양하는 ‘오산 SK VIEW 1차·2차(총 644세대, 1차 264세대·2차 380세대)’ 견본주택을 10월 28일 오산동 222-2번지에 개관했다. 가장일반산업단지 등이 인근에 위치하고 동탄신도시 생활권으로 실거주를 원하는 수요자들의 주목을 받고 있다.



(주)모아종합건설 박치영 회장

‘오산 세교2지구 A21블럭 모아미래도’ 견본주택 개관

(주)모아종합건설(회장 박치영, 광주전남도회 고문)은 경기 오산시 오산세교2지구 A21블럭에 분양하는 ‘오산 세교2지구 A21블럭 모아미래도(총 414세대)’ 견본주택을 10월 28일 세교동 597-3번지에 개관했다. 분당선 오산연장선 개통 시 분당과 강남, 서울숲 등 서울 접근성이 향상될 것으로 보여 직장인들의 관심이 높다.



토광건설(주) 나안균 대표이사

‘영광 미르채 센텀시티’ 견본주택 개관

토광건설(주)(대표이사 나안균, 광주전남도회 소속)은 전남 영광군 영광읍 단주리 583-5번지 일원에 분양하는 ‘영광 미르채 센텀시티(총 174세대, 아파트 153세대·오피스텔 21실)’ 견본주택을 10월 28일 녹사리 316번지에 개관했다. 영광예술의전당, 영광스포티움 및 근린공원과 체육공원이 위치해 문화생활을 풍부하게 누릴 수 있다.



(주)덕원이앤씨 조영훈 회장

‘평택 고덕 대광로제비앙&모아엘가’ 견본주택 개관

(주)덕원이앤씨(조영훈 회장, 경기도회 소속)는 평택시 고덕 국제화계획지구 A55블럭에 분양하는 ‘평택 고덕 대광로제비앙&모아엘가(총 1,255세대)’ 견본주택을 11월 3일 죽백동 625-5번지에 개관했다. 단지 바로 앞 국제학교와 특목고 및 초·중·고교 등이 예정되어 있어 자녀교육에 관심이 많은 수요자들의 선호도가 높다.



이스트라움(주) 김형봉 회장

‘새꿈도시 이스트라움 매산’ 견본주택 개관

이스트라움(주)(회장 김형봉, 광주전남도회 소속)은 전남 담양군 대덕면 매산리 544번지에 분양하는 ‘새꿈도시 이스트라움 매산(총 298세대, 단독주택 144세대·공동주택 154세대)’ 견본주택을 11월 4일 광주 북구 양산택지로 127,1층에 개관했다. 단지 내 커뮤니티시설, 소공원, 운동시설, 상업시설, 예술인마을 등 힐링 프리미엄으로 주목받고 있다.



고운건설(주) 이권수 회장

‘문화전당역 고운 디아르페’ 견본주택 개관

고운건설(주)(회장 이권수, 광주전남도회 이사)은 광주 동구 서석동 70번지 외 8필지 일원에 분양하는 ‘문화전당역 고운 디아르페(총 230세대)’ 견본주택을 11월 4일 북구 북문대로 21, 2층에 개관했다. 건축외벽에 문화콘텐츠 영상이나오는 미디어 파사드를 설치할 계획이며 무등산 조망이 보이는 옥상정원이 강점이다.



(주)서한 조종수 회장

두류역 서한포레스트 견본주택 개관

(주)서한(회장 조종수, 대구시회장)은 대구 달서구 두류동 138-2번지 일원에 분양하는 ‘두류역 서한포레스트(총 480세대)’ 견본주택을 11월 25일 북구 침산동 156-18번지에 개관했다. 단지 가까이 두류공원, 이월드, 83타워, 야외음악당, 문화예술회관 등이 자리해 도심 속에서 풍부한 여가·문화 인프라를 누릴 수 있어 소비자들의 관심을 끌고 있다.



(주)영무건설 박재홍 회장

‘군산 신역세권 예다움’ 건본주택 개관

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회장)은 전북 군산시 내흥동 1019에 분양하는 ‘군산 신역세권 예다움(총 569세대)’ 건본주택을 11월 25일 미장동 511-3번지에 개관했다. 주방에서 보이는 서해바다 오션뷰가 강점이며 분양가상한제 적용으로 분양가가 합리적으로 책정되어 수요자들에게 인기가 좋다.



(주)홍진하우징 박헌택 회장

‘신군산역 영무파라드 라이브시티’ 건본주택 개관

(주)홍진하우징(회장 박헌택, 광주전남도회 소속)은 전북 군산시 내흥동 1030-1, 2에 공급하는 ‘신군산역 영무파라드 라이브시티(총 137실)’ 건본주택을 11월 30일 나운동 847-2번지에 개관했다. 군산역, 서해안고속도로 등 교통이 편리하고 구도심 생활권을 동시에 누릴 수 있어 뛰어난 생활환경을 자랑한다.

대한주택건설협회 회원사 10월 분양실적

총 34개 현장, 17,214세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주(예정)일
펠리시티	(주)태인종합건설	서울 은평구 용암동	37	2022.9(후분양)
동원 데자뷰	동원메이드주택건설(주)	서울 마포구 중동	41	2022.8(후분양)
연수 월드메르디앙 어반포레	대신자산신탁(주)	인천 연수구 동춘동	134	2024.5
영종국제도시 A26BL 제일풍경채 디오션	(주)건강, (주)제일풍경채	인천 중구 운남동	335	2025.4
호반써밋 스카이센트럴 II	(주)호반건설	인천 중구 운남동	583	2024.10
인천 검단신도시 AB5BL 한신더휴 어반파크	(주)한신대한제1호위탁관리부동산투자회사	인천 서구 당하동	910	2023.2
동천역 자이르네	한국투자부동산신탁(주)	경기 용인시 수지구	112	2025.3
덕소 강변 신일해피트리	(주)신일(덕소6A 주택재개발정비사업조합)	경기 남양주시 와부읍	114	2025.5
오산 SK VIEW 1차	신한자산신탁(주)	경기 오산시 가수동	264	2024.12
파주 운정신도시 A49블록 시티프라디움	(주)시티글로벌	경기 파주시 동패동	275	2025.2
오산 SK VIEW 2차	신한자산신탁(주)	경기 오산시 가수동	380	2024.12
오산 세교2지구 A-21블록 모아미래도	(주)모아종합건설	경기 오산시 금암동	414	2025.4
파주운정 경남아너스빌 리버(A48블록)	삼환기업(주)	경기 파주시 동패동	457	2025.3
파주 운정신도시 A39블록 호반써밋	티에스리빙(주)	경기 파주시 다율동	518	2024.11
우미린 센터포레	(주)우미케이원제10호 위탁관리부동산투자회사	경기 파주시 동패동	522	2023.2
포레나 평택화양	한국투자부동산신탁(주)	경기 평택시 현덕면	995	2025.11
e편한세상 헤이리	신한자산신탁(주)	경기 파주시 축현리	1,057	2025.5
서면경남아너스빌엔테로까사	우리자산신탁(주)	부산 부산진구 부암동	80	2025.5
월배역 우인그레이크	(주)씨엔에스	대구 달서구 진천동	48	2022.8(후분양)
빌리브 헤리티지	교보자산신탁(주)	대구 수성구 수성동	146	2023.8
신창 유탄 유폐레스 리버시티	(주)유탄건설	광주 광산구 신창동	131	2025.5
도안 우미린 트리셰이드	코리아신탁(주)	대전 유성구 용계동	1,375	2026.7
문주로 금호어울름 더 퍼스트	(주)에이스타	울산 남구 신정동	402	2025.12
음성 우미린 풀하우스	에스아이개발(주), (주)첨단건설, (주)청파건설	충북 음성군 대소면	1,019	2025.11
천안 일봉공원 호반써밋 센트럴파크(1BL)	한국자산신탁(주)	충남 천안시 동남구	453	2026.2
더샵 신부센터라	우리자산신탁(주)	충남 천안시 동남구	592	2025.6
천안 일봉공원 호반써밋 센트럴파크(2BL)	한국자산신탁(주)	충남 천안시 동남구	1,284	2027.5
충남내포신도시 디에트르 에듀시티(RM14BL)	대방이엔씨(주)	충남 홍성군 홍북읍	1,474	2025.11
제이아트 은파더레이크	제이아트주택 주식회사	전북 군산시 미룡동	219	2025.6
북익산 오투그린데 더윈	(주)에버종합건설	전북 익산시 함열읍	259	2025.6
익산 중흥S-클래스 퍼스트파크	모인파크(주)	전북 익산시 모현동	795	2025.9
e편한세상 군산 디오션루체	신한자산신탁(주)	전북 군산시 구암동	800	2025.7
쌍용 더 플래티넘 여수 35	한국자산신탁(주)	전남 여주시 학동	244	2025.10
경산 2차 IPARK	한국투자부동산신탁(주)	경북 경산시 압량읍	745	2025.10

사랑의 연탄나눔 봉사활동

중앙회·13개 시도회·회원사 임직원 참여, 연탄 11만여장 지원



협회(회장 박재홍)는 기업이윤의 사회환원을 위한 사회공헌활동의 일환으로 11월 18일(금) 서울 동작구 등 전국 13개 지역에서 '2022년 사랑의 연탄나눔 봉사활동'을 전개했다. 협회는 중앙회와 전국의 13개 시도회 사무처 임직원 57명, 소속 회원사 임직원 95명 등 총 152명이 참여한 가운데 9,439만원 상당의 연탄 11만여장을 지원했다.

이 가운데 협회 중앙회 임직원 31명은 11월 18일(금) (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부와 함께 서울 동작구 성대로25가길 15 일대에 거주하는 에너지 취약계층 6가구에 1,200장의 연탄을 전달했다. 참석자들은 줄지어 연탄을 나르며, 어려운 이웃들이 겨울철 추위를 걱정하지 않고 따뜻하게 지낼 수 있도록 구슬땀을 흘렸다. 중앙회는 이날 배달된 연탄을 포함하여 총 1만 2,000여장(1,000만원)을 후원했다.

2022년 사랑의 연탄나눔 후원현황

구 분	2022년 후원금
중앙회	1,000만원
서울	1,000만원
부산	450만원
대구	255만원
인천	200만원
광주·전남	2,200만원(회원사)
대전·세종·충남	400만원
울산·경남	284만원
경기	2,700만원 (협회 210만원, 회원사 2,490만원)
강원	200만원
충북	150만원
전북	100만원
경북	200만원
제주	300만원
총 계	9,439만원(연탄 11만여장) (협회 4,749만원, 회원사 4,690만원)

박재홍 회장은 “코로나 팬데믹 장기화로 인해 소외된 이웃들에 대한 봉사활동이 위축되면서 사회적 관심과 배려가 더욱 절실해 보인다”며 “주택업계의 마음과 정성을 모아 8년째 매년 실천하고 있는 나눔과 봉사가 복지 사각지대에 놓인 에너지 취약계층의 따뜻한 겨울나기에 보탬이 될 수

있기를 바란다”고 말했다. 박 회장은 또한 “향후에도 사회 복지시설 후원, 재해성금 지원 등 사회공헌활동을 더욱 확대하여 전개함으로써 공적단체로서의 사회적 책임을 다하겠다”고 밝혔다.



울산경남도회 연탄 3,000장 어려운 이웃에 전달

울산경남도회(회장 김성은, 사진 왼쪽)는 11월 17일 경남 진주시 상봉동에서 독거노인 등 어려운 이웃을 위해 연탄나눔 봉사활동을 전개하고 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부에 연탄 3,000장(후원금 284만원)을 전달했다. 김성은 회장은 “따뜻한 연탄의 온기가 복지 사각지대에 놓인 취약계층의 삶에 전해지길 바란다”고 소감을 밝혔다.



강원도회 속초연탄은행에 연탄 2,500장 전달

강원도회(회장 문종석)는 11월 17일 속초연탄은행에서 2022년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달식을 갖고 에너지 취약계층 지원을 위해 후원금 200만원(연탄 2,500장)을 속초연탄은행에 기증했다. 이날 전달식은 김상복 속초연탄은행 대표와 윤진오 강원도회 사무처장 등이 참석한 가운데 진행됐다.



부산사회 2022년 사랑의 연탄 5,000장 전달

부산사회(회장 박재복, 사진 오른쪽)는 11월 18일 회원사 임직원 30여 명이 참여한 가운데 2022년 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 실시했다. 부산 영도구 봉래동 주민 4가구에 연탄 800장을 직접 배달하였으며, (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부 부산지부를 통해 어려운 이웃들의 겨울나기를 위한 사랑의 연탄 총 5,000장(후원금 450만원)을 전달했다.



대구시회 회원사와 함께 연탄 3,000장 지원

대구시회(회장 조종수)는 11월 18일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부 대구경북지부에 연탄 3,000장(후원금 255만원)을 지원하고 회원사인 [(주)서한, (주)태왕이앤씨, (주)동우씨엠건설] 임직원의 참여로 어려운 이웃들이 따뜻한 겨울을 보낼수 있도록 온정의 마음을 담아 대구 서구 비산동에서 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 펼쳤다.



인천시회 이웃들을 위한 연탄 2,500장 전달

인천시회(회장 도기봉, 사진)는 11월 18일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동 인천지부에 후원금 200만원(연탄 2,500여장)을 전달했다. 도기봉 회장은 “코로나19로 지치고 힘든 시기에도 이웃들을 위한 봉사활동 참여에 감사를 전하며, 앞으로도 의미있는 봉사와 기부 활동에 적극 나서주기를 부탁한다”고 말했다.



대전세종충남도회 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 5,300여장 전달

대전세종충남도회(회장 김용관, 사진 오른쪽 세번째)는 11월 21일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동 대전지부에 후원금 400만원(연탄 5,300여장)을 전달했다. 김용관 회장은 “주거 취약계층에게 온정의 손길이 줄어들고 있는 상황에서 연탄나눔을 통해 따뜻한 겨울을 보내는 데 조금이나마 도움이 될 수 있기를 바란다”고 말했다.



광주전남도회 회원사와 함께 사랑의 연탄나눔 22,000장 전달

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 세번째)는 11월 23일 사랑의 연탄나눔운동본부에 연탄 22,000장을 기증했다. 이 날 기증된 연탄은 (주)영무건설, 중흥건설그룹, 고운주택(주), (주)모아종합건설, (주)리채, (주)리젠시빌주택, (주)광신종합건설, 대성건설(주), 국제미소래(주), (주)우미개발, 미래주택건설(주)까지 총 11개 회원사가 동참했다.

2023년 분양대행자 법정교육 실시

서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북, 제주에서 32회 개최

대한주택건설협회 인재교육원은 2023년 분양대행자교육 연간일정을 공개하고 교육생 모집을 시작했다. 내년에는 서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 전북, 제주에서 총 32회 교육을 실시할 예정이다. 자세한 일정은 인재교육원 홈페이지 (edu.khba.or.kr)에서 확인할 수 있다.

장소	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	계
서울	4	1	8	5	3	1	12	2	6	5	1	6	12
부산	19			27			6			12			4
대구		9			11			24			23		4
대전			23		18			31			16		4
광주		23				22			21			21	4
전북				20						19			2
제주			31						15				2
합계	2	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	32

제94회 이사회 개최



협회(회장 박재홍)는 11월 8일 서울 여의도 소재 콘래드호텔 5층 파크볼룸에서 제94회 이사회를 개최했다.

회장단, 감사, 시·도회장단, 이사가참석한 회의에서는 주요업무 추진현황, 제도개선 추진실적 및 추진 중인 제도개선사항 보고 등이 이뤄졌다.

또한, △2022회계년도 예산항목 전용승인(안) △2022회계년도 대전·세종·충남도회 예비비 사용승인(안) △중앙회 자산적립금 사용승인(안) △2023년도 사업계획(안) △2023회계년도 세입·세출예산(안) △규정 개정(안) △선거관리위원회 위원선출(안)이 원안가결됐다.

선거관리위원회 회의 개최 제13대 회장 및 제12대 비상근감사 선출 준비

협회(회장 박재홍)는 11월 18일 협회 5층 대회의실에서 '대한주택건설협회 제13대 회장 및 제12대 비상근감사 선출'을 위한 선거관리위원회 회의를 개최했다. 지난 11월 8일 제94차 이사회에서 선출된 선거관리위원 5인이 참석하여 위원장을 선출하고 선거일정 등을 협의했다. 선거관리위원회는 회의결과에 따른 신고공고문을 인쇄하여 11월 21일 중앙회와 각 시도회, 협회 홈페이지 등에 게시했다.



강원도회 정기총회 개최 회장에 문종석 (주)대신건설 대표 선출

강원도회(회장 문종석, 사진 오른쪽 다섯번째)는 10월 27일 원주 호텔 비즈인에서 제12차 정기총회를 개최하고 문종석 (주)대신건설 대표이사를 제12대 회장으로 선출했다. 문종석 회장은 “금리인상과 자재값 폭등 등으로 주택건설산업이 위기 상황에 직면한 시기에 중책을 맡아 책임감이 앞선다”며 “회원사 역량강화와 사회공헌사업에 적극 참여하겠다”고 말했다.



울산경남도회 정기총회 개최 회장에 김성은 덕진종합건설(주) 대표 선출

울산경남도회(회장 김성은, 사진 앞줄 오른쪽 네번째)는 10월 26일 창원 호텔 인터내셔널에서 제11차 정기총회를 열고 김성은 덕진종합건설(주) 대표이사를 제11대 회장으로 선출했다. 김성은 회장은 “주택사업의 편의 증진과 회원사의 권익보호 등 설립목적에 부합하는 협회를 만들어 가는 데 노력하겠다”고 포부를 밝혔다.



인천시회 정기총회 개최 회장에 도기봉 (주)보광종합건설 대표 선출

인천시회(회장 도기봉, 사진 왼쪽 두번째)는 10월 27일 인천 그랜드오스티엄 컨벤션에서 제12차 정기총회를 열고 도기봉 (주)보광종합건설 대표이사를 제12대 회장으로 선출했다. 도기봉 회장은 “회원사를 위해 희생하고 봉사하겠다는 생각으로 선거에 나섰다”며 “많은 회원사가 지지해준 만큼 회원사 권익을 위해 최선을 다할 것”이라고 말했다.



광주전남도회 우리은행 호남지역본부와 간담회 행사 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 11월 15일 광주전남도회 회장실에서 우리은행 호남영업본부와 간담회를 가졌다. 정기섭 회장은 주택도시기금 대출 이용 시 자기자본 조달금이 일률적이지 않고 업체별 대출상황에 따라 대출금이 달라지는 것을 단일화할 수 있도록 건의했으며 심사평가시 법 테두리 내에서 최대한 협조해 줄 것을 요청했다.



광주전남도회 (재)빛고을주택문화진흥재단과 장학증서 전달식

광주전남도회(회장 정기섭)와 (재)빛고을주택문화진흥재단(이사장 이주현)은 11월 18일 광주전남도회 회의실에서 이주현 재단이사장과 정기섭 도회장이 참석한 가운데 회원사 직원자녀 30여명에 대한 2022년도 장학증서 및 장학금 전달식을 개최했다. 정기섭 회장은 “지역인재가 훌륭하게 성장할 수 있도록 지속적으로 지원해 나가겠다”고 말했다.



광주전남도회 제8회 회원사의 날 행사 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 11월 14일 나주 골드레이크 컨트리클럽과 중흥 골드스파&리조트에서 회원사 대표 80여명이 참석한 가운데 제8회 회원사의 날 골프행사를 개최했다. 이날 행사에서는 친선운동에 이어 리조트 대연회장서 트로트 가수 강혜연 초청공연을 열어 회원 친목과 화합의 시간을 가졌다.



충북도회 사랑의 빵 나눔 봉사활동

충북도회(회장 김세진, 사진 왼쪽)는 11월 24일 김세진 도회장이 참석하여 충북리더스클럽 회원들과 함께 빵을 구워 빵 나눔 전달식을 가졌다. 이날 충북도회는 직지드림플러스 보호작업장에 100만원, 대한적십자사에 50만원을 후원했다. 김 회장은 “이웃을 위해 나눔을 실천하는 뜻깊은 자리였고 앞으로 나눔문화 확산에 기여하겠다”고 밝혔다.

11.10 대책(부동산시장 현안 대응 방안) 발표 등 주요 정책추진실적 TOP 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

부동산시장 현안 대응 방안 발표(11.10)

- HUG '미분양주택 PF 대출보증' 상품 신설
- 기존 PF 대출 보증대상 요건 완화 및 보증규모 확대
- 공공택지 사전청약 폐지 및 기매각 택지 의무 완화 (6개월 → 2년)
- LTV 50% 완화 및 15억 초과 아파트 주택담보대출 허용 조기 시행(12.1)
- 무순위청약시 거주지역 요건 폐지
- 등록임대 정상화 방안 12월 중 발표 등

02

규제지역 지정 해제(11.14)

- 서울, 과천, 성남(분당·수정), 하남, 광명을 제외한 전 지역의 투기과열지구·조정대상지역을 해제

03

건설·부동산 관계기관 회의(국토발전전시관, 11.2)

- (참석자) 건설정책과장(주재), 우리협회·한국주택협회·

대한건설협회·부동산개발협회, 건설산업연구원, 건설정책연구원

- (논의내용) 신용등급에 따른 건설업체 분포 및 자금 조달방식, 미분양 증가 및 자금경색으로 타격받는 사업유형 및 위축현황
- (협회건의) PF 정상화, 미분양 보유업체 유동성 지원 등 건설사 금융 지원 확대

04

건설사 금융 지원 방안 건의(건설정책과, 11.7)

- (신규사업) 중소건설사 PF 정상화, PF 보증지원 확대
- (기존사업) ① 미분양 보유업체 유동성 지원(HUG 후 분양대출보증 확대 시행, 환매조건부 매입, 공공매입 임대사업시 미분양주택 우선 매입 등), ② 공공택지 보유 건설사 출구전략 지원(공공택지 계약해제 허용, 임대용지 전환시 임차인모집 요건 완화), ③ 준공후 미입주 해소 지원(DSR 완화)

05

민간임대주택건설자금 대출한도 상향 추진

- 국토위 예결소위, 예결특위 의원실 방문설명
- 장기일반민간건설임대자금 대출한도 호당 2천만원 상향을 추가한 「2023년도 기금운용계획안」 국토위 전체회의 의결(11.24)

06

지자체 기부채납 개선 관련 행안부 협회 방문 (10.27)

- (참석자) 행안부 지방규제혁신과장·사무관, 주택산업연구원
- (논의사항) 기부채납 도로·상하수도 공공대행설치 의무화, 기부채납 초과분 지방세 인센티브 부여, 분쟁조정기구 설치 등

07

건강친화형 주택 건설기준 적용 확대(500세대 → 100세대) 검토의견 제출(주택건설공급과, 10.25)

- (협회의견) 신중 검토

08

HUG PF 보증제도 의견수렴 회의

(HUG 서울사무소, 11.14)

- (참석자) HUG 금융사업본부장·금융기획실장·PF 센터장 등, 우리협회, 한국주택협회, 업체 담당자

- (논의사항) 미분양주택 PF 대출보증 신설, PF 대출 보증 신상품 마련 등 11.10 대책 후속조치

09

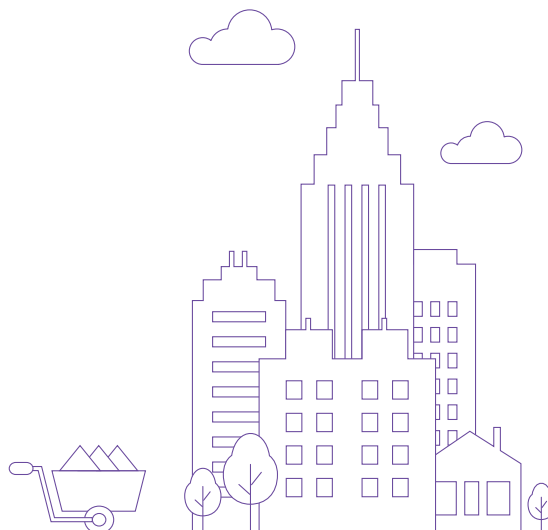
공공지원민간임대주택 임차인모집 요건 완화 방문협의(민간임대정책과, 11.1)

- 분양주택용지를 임대주택용지로 변경한 공공지원 민간임대주택의 임차인 자격요건 완화 및 선착순 공급 허용

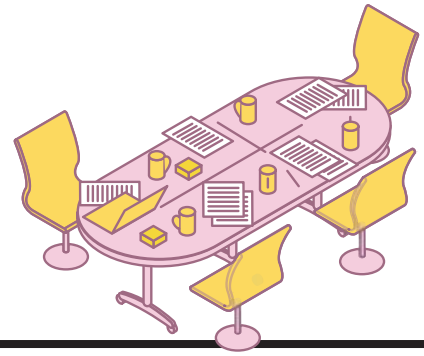
10

1기 신도시 정비 관련 민간업계 간담회 (협회 회의실, 11.9)

- (참석자) 국토부 도시재생사업기획단장, 신도시정비 지원팀장 등, 우리협회·한국주택협회·대한건설협회·전문건설협회·도시정비협회·프롭테크포럼
- (논의내용) 1기 신도시 정비 추진경과, 정비기본방침 및 특별법안 반영 필요사항



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 등록기준 ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) 변경 신고사항 ① 상호 변경, 대표자 변경(개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금 변경, 영업소재지 변경, 기술인 변경 ② 경미한 사항(자본금, 기술인의 수, 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우)은 변경신고 대상에서 제외
연간 영업실적 및 영업계획 등 접수	대상 주택건설(대지조성)사업자 접수기일 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	대상 주택건설사업자 접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 접수기일 매월 5일까지 용도 국토교통부 보고 및 시·도 통보

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 - 「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

임수진

서울 영등포구



요즘 분양하는 아파트들은 전부 중소형 평형대라 대형 평수를 찾아보기 어려웠는데 간만에 대형평형을 보니 기분이 좋습니다. 인테리어에 관심이 많아 모델하우스를 볼 때 인테리어를 주의깊게 보는데 전체적으로 공간이 넓다보니 개방감도 좋고 인테리어 활용성도 높은것 같네요. 어떻게 지어질지 궁금합니다.

이정호

충북 청주시



한국 근현대사를 한눈에 볼 수 있는 인천과 군산편을 재미있게 읽었습니다. 예전에 여행을 한번 가보고 다시 갈 생각을 못하고 있었는데 보는 내내 한번 더 찾아가 보고 싶다고 생각했습니다. 인천과 군산은 조선 개항의 역사가 남아있는 공간이라 좋아하는 곳 중 한 곳이었었는데 사진과 글을 너무 잘 소개해 주셔서 감사합니다.

독자의견



독자게시판에 의견을 보내주세요.

매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '독자게시판'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
또는 왼쪽 QR코드를 스캔하면 '독자게시판'으로 연결됩니다.

구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추첨해 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

이한솔 서울 서초구 에스지씨이테크건설(주) | 구혜린 서울 동작구 동작구청
장은채 부산 연제구 (주)비에스종합개발 | 명철주 서울 영등포구 (주)피아이에이
류도열 대구 달서구 (주)건축사사무소득성건축 | 김정현 부산 동래구 (주)와이지케이이디앤씨
김근식 서울 양천구 (주)나은방재시스템

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.

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

*성명

*소속(회사명)

*연락처(*로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
‘제출하기’ 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.





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 훈련 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)