

주택+ PLUS

2024 01

vol. 42

신년특집호

입주단지탐방

신내역
시티프라디움

모델하우스

증평 석미아데나
에듀포레

2024년 주택시장
이슈와 전망

2023 주택건설의 날 개최



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

NAVER 주택플러스 웹진

You **YouTube** **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 건본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

건본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

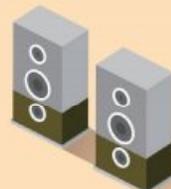
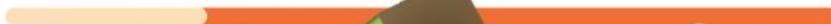
회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 건본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

- 1차** 건본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '건본주택 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.

2024년 주택시장에 거는 기대



정원주
대한주택건설협회 회장

대망의 2024년 갑진년 주택시장을 예측하는 데 그 어느해 보다 변수가 많다. 4월 국회의원선거와 금리기조의 변화, 가계부채문제, 미분양주택 해소 여부, 부동산정책 등이 대표적이다.

그럼에도 2024년 주택시장에 거는 기대가 크다. 최근 신임 국토부 장관으로 부동산 실무경험이 많은 관료출신이 임명되었다. 또한 글로벌 금리기조도 하향추세로 돌아설 것으로 예상되고 있을 뿐만 아니라, 정부도 주택공급확대 의지가 분명하기 때문이다.

새해 주택시장이 주택건설인들의 바람대로 정상화되기 위해서는 수급 불균형을 해소할 수 있도록 부동산 PF 위기와 미분양주택 해소 등을 위한 방안과 함께, 각종 대출규제 완화와 실거주의무 폐지 등 주택수요 진작방안이 균형을 맞춘 핀셋 정부정책 마련이 중요하다.

특히, 미분양주택 적체가 심각한 지방지역 주택업체들에 대한 원활한 자금조달을 지원하기 위해 특단의 대책이 시급한 실정이다.

따라서 PF 건설사 연대보증 등 엄격한 조건부여 개선 및 PF보증 취급은행 확대 등이 필요하다. 다음으로 미분양주택에 대한 중부세 합산배제 개선, 위촉지역 지정·인센티브 부여 등 미분양물량이 해소될 수 있도록 실질적인 대책이 절실하다.

아울러 수요진작책 마련도 중요하다. 특례보증자리론 운영기간 연장, 소형 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔 주택수 산정 제외 등을 전향적으로 검토해야 할 때다. 이밖에도 분양가상한제 개선 및 건설원가 현실화, 인허가기간 단축, 상업지역 주거비율·용도용적제 개선, 과도한 기부채납 부담 완화, 공공택지 보유업체 부담 완화 등도 필요하다.

새해 우리나라 최대 화두는 경제다. 그런 만큼, 정부정책방향도 경제를 부양하는데 집중해야 할 것이다. 이런 때일수록 국가경제의 근간이라 할 수 있는 실물경제의 안정적 뒷받침이 반드시 필요하다. 따라서 내수경제의 버팀목 역할을 담당하고 있는 주택산업이 제기능을 십분 발휘할 수 있도록 정부와 국회가 주택시장 정상화를 위해 본연의 소임에 더욱 충실해 줄 것을 기대해 본다.

CONTENTS

2024년 1월호 | vol. 42

발행인 정원주
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2023년 12월 28일
발행일 2024년 1월 3일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)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.

01 **권두언**
2024년 주택시장에 거는 기대



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
신내역 시티프라디움

10 **이달의 모델하우스**
증평 석미아데나 에듀포레

신년특집

16 **2024년 주택시장 이슈와 전망**

- ① 주택건설업계가 주목해야할 이슈
- ② 주택산업연구원 주택시장 전망
- ③ 한국건설산업연구원 주택·부동산 경기전망
- ④ 부동산PF 시장 전망과 대응

ENJOY STUDY

28 **기후위기 시대 주택건설 ④**
건설재료 산출 최적화와 효율적인
자재운송·장비운용



COVER STORY

신내역
시티프라디움

- 30 **알쓸용어사전**
트렌드코리아 2024 용어정리
- 32 **주택사업전략**
지방소멸과 주택사업
- 34 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
다가구주택 설계포인트
- 36 **부동산 세무가이드**
기타소득의 절세방안
- 38 **주택사업 Q&A**
자본금 증액에 따른 국민주택채권 매입 여부

MONTHLY INFO

- 40 **인포그래픽 뉴스**
2024년 달라지는 부동산제도
- 44 **주택통계누리**
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 ·
분양물량 · 미분양현황
- 48 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 52 **fun한 여행**
겨울바다 별미여행
- 58 **fun한 맛**
건강을 위협하는 간식 탕후루



OUR STORY

- 60 **해외주택시장 탐방**
세계 4위 인구대국, '인니'를 가다
- 66 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
11월 회원사 분양실적(8,339세대)
- 70 **협회에서는 지금 ①**
'2023 주택건설의 날' 기념식 개최
제33차 정기총회 개최
협회 하반기 특별위원회 개최
해외건설협회와 업무협약 체결
전국 시도회 활동
- 80 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10
- 82 **알려드립니다**
- 84 **독자후기**

서울 중랑구의 랜드마크로 떠오른 주상복합단지 신내역 시티프라디움

신내역 바로 앞 양원지구에 (주)시티건설(회장 정원철)이 조성한 주상복합단지가 모습을 드러냈다.
민간임대아파트와 오피스텔, 대규모 판매시설이 집약된 시티프라디움은 중랑구의 랜드마크가 될 것으로 기대된다.

글 구선영 사진 김명식



01

단지 개요

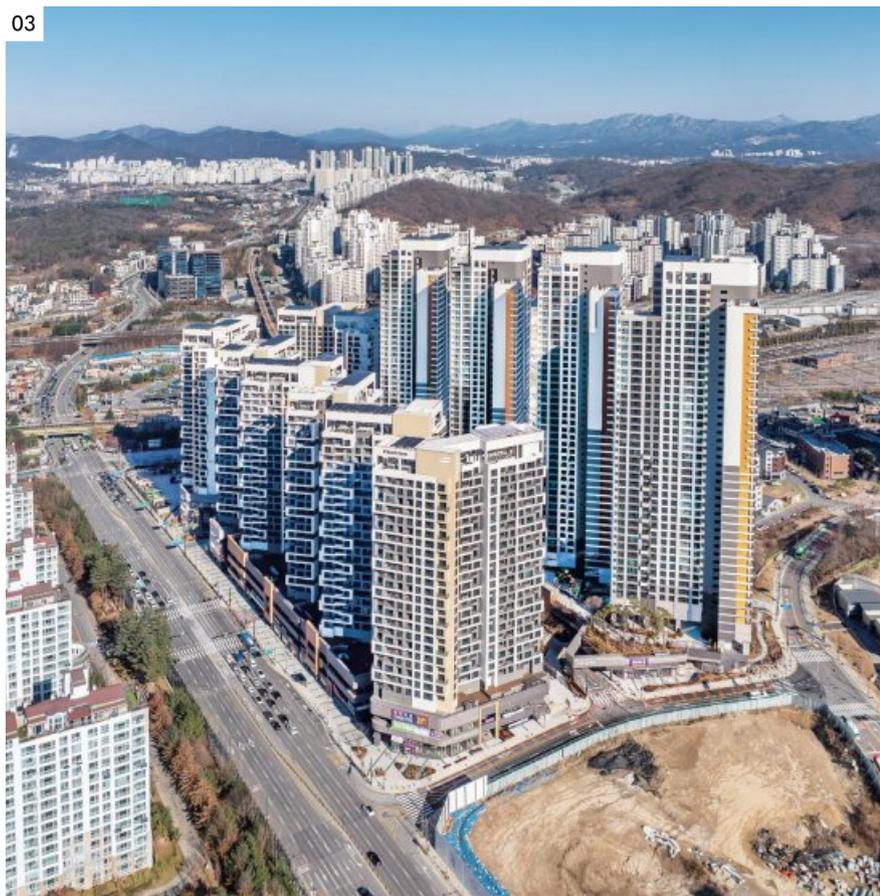
대지위치 서울 중랑구 용마산로 670 **대지면적** 3만 6,278㎡ **건축면적** 1만 6,175㎡ **연면적** 28만 6,268㎡ **건폐율** 21.3% **용적률** 491.2%
용도 공동주택(495세대), 오피스텔(943호), 근린생활시설, 판매시설, 운동시설 **규모** 지하 4층, 40층 4개동(공동주택), 25층 8개동(오피스텔)
세대면적 전용면적 84㎡(공동주택), 전용면적 40㎡~84㎡(오피스텔) **시행** (주)시티해양건설 **시공** (주)시티건설



02

- 01 25층 주거용 오피스텔과 40층 민간임대 아파트가 한 단지를 이루고 있다.
- 02 신내역사와 철로를 따라 40층 높이의 아파트가 늘어서 있다.
- 03 단지 옆 공터에는 중랑구 패션산업 고도화 단지가 조성된다.

03





04

- 04 스트리트형 상가시설
- 05 3개층으로 구성된 상가
- 06 상가내부의 설계특화
- 07 저층상가와 오피스텔동이 어우러진 모습

- 08 단지내 공개공지에 조성한 공원
- 09 아파트에 설치된 어린이 놀이터
- 10 상가에 마련한 어린이 놀이공간
- 11 양원택지지구 서쪽 경계선에 자리한 시티프라디움 전경



05



06



07



08



09

민간임대 아파트와 주거용 오피스텔, 판매시설 집약

신내역 앞에 대규모 단지가 들어서 관심을 끌고 있다. 공공지원 민간임대아파트 '신내역 시티프라디움' 495세대와 주거용 오피스텔 '신내역 프라디움테라스' 943호, 그리고 판매시설 300실이 집약적으로 어우러진 주상복합 단지가 그곳이다.

40층까지 쪽 뺨은 아파트와 테라스가 돌출된 입체적인 오피스텔, 도로변을 따라 길게 펼쳐지는 스트리트형 상가시설이 도시에 활력을 불어넣고 있다. 서울시 우수디자인 인증을 받은 입면특화설계뿐 아니라 단지 내외부 시설 역시 최상급으로 설계되어 (주)시티건설이 전사적인 노력을 기울여 조성한 단지임을 느낄 수 있다.

단지가 입지한 양원지구는 서울의 마지막 공공택지지구로 규모는 작지만 교통이 알짜인 곳이다. 경춘선 신내역에 6호선이 연결된 더블역세권을 누리며 양원역을 도보로 이용한다. 단지 옆에는 중량구 패션산업 고도화단지가 조성되고 있으며, 중량구청 사거리 학원가와도 가깝다.

높은 수준의 단지 시설과 편리한 생활인프라를 갖춘 시티프라디움 주거단지는 상대적으로 저렴한 가격과 신속 희소성으로 주목받고 있다.



10



11



12

높은 수준의 편의시설, 호텔처럼 꾸민 아파트 공용공간

시티건설은 민간임대아파트에 설치한 커뮤니티 시설과는 별개로 수영장, 대규모 피트니스 등 각종 편의시설을 마련해 주민들이 이용할 수 있도록 직접 운영에 나선다는 계획이다.

300실에 달하는 판매시설은 스트리트형으로 설계해 외부에서도 쉽게 접근하고 엘리베이터를 이용해 편리하게 이동할 수 있다. 주거동에서 상가로 곧장 내려오는 출입구를 별도로 마련해 입주민들의 접근성도 높였다. 판매시설 내 공개공지는 입주민은 물론 상가시설 이용자들도 함께 누릴 수 있는 공원으로 꾸몄다.

민간임대아파트의 전용 출입구와 지하주차장, 차량 회차로와 공동현관, 주거동 출입구 등을 대리석으로 마감하는 등 마치 호텔처럼 근사하게 꾸며 놓은 점도 인상적이다. 시티프라디움은 주거공간의 쾌적성과 고급화를 확보하는 설계 전략으로 랜드마크다운 이미지를 갖추는데 성공한 듯싶다.



13



14



15

고품격 추구 '시티프라디움' 주택 분야 놀라운 성장 보여 시티건설

시티건설은 최근 5년간 고품격 아파트 브랜드인 '시티 프라디움'으로 약 2만 5,600세대를 건설했으며, 전국 약 30여개의 토목공사를 비롯해 가나와 미얀마에서 활발히 진행 중인 해외 사업에 이르기까지 전방위적으로 사업을 진행하며 놀라운 성장을 이뤄낸 건설사다.

일찍이 시티문화재단을 설립해 장학사업, 시티놀이터 조성사업, 문화사업 등 다방면으로 지역 사회공헌 활동을 펼치고 있다. 2019년 주택건설의 날 산업포장을 수상했다.



16



17



18

- 12 아파트 전용 출입구와 화차로
- 13 웅장한 오피스텔 주거동 출입구
- 14 운동·여가시설을 집약한 SPOONE 센터
- 15 실내 피트니스센터
- 16 대형 개인물품 보관실

- 17 냉온탕이 구비된 사우나실
- 18 실내골프연습장과 스크린골프장
- 19 다이빙 전용 풀장
- 20 5레인 실내 수영장



20



19

증평 석미아데나 에듀포레 인테리어특화 고급 민간임대

석미건설(주)(대표 심광일)이 충북 증평군 시내 중심에 '증평 석미아데나 에듀포레'를 선보인다.

지하 2층~지상 29층, 4개동, 총 414세대로 조성되는 10년 민간임대주택(분양전환형)이다.

단지는 다양한 수요층을 고려해 59㎡, 76㎡, 84㎡ A·B·C 5개 타입으로 구성했으며

전세대에 4Bay 판상형을 적용하고 수납공간을 풍부하게 설계해 호평받고 있다.

글 구선영 사진 김명식



거실과 주방의 통큰 대면, 84㎡A 타입

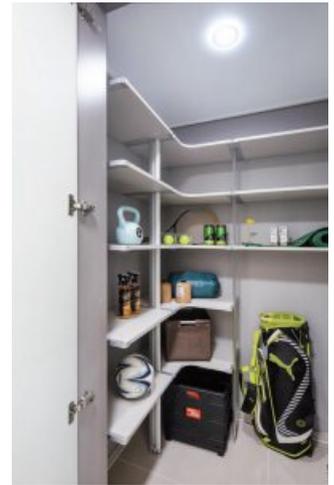
414세대 가운데 84세대에 적용하는 84㎡ A타입은 넓은 거실과 침실 3개를 모두 남향 위주로 전면 배치하는 4Bay 설계로 중형 아파트의 장점을 극대화했다. 특히 거실과 식당, 주방으로 이어지는 공간을 넓게 확보해 개방감이 탁월하다. 거실 고급화 옵션을 선택하면 벽면 아트월과 거실벽면, 천장형 시스템 에어컨, 조명·스위치 등을 업그레이드 할 수 있다.

전용면적 84m²A 평면(확장 풀옵션)



멀티수납장 + 팬트리 수납특화 현관

현관에는 우산꽂이, 선반 등 다양한 구성으로 수납이 특화된 멀티수납장과 대용량 생활용품을 보관할 수 있는 다용도 팬트리로 기본으로 제공한다. 방음, 단열에 효과적인 3연동 중문은 옵션선택 품목이다. 외출시 전등 및 가스밸브를 한 번에 끌 수 있고 엘리베이터를 호출할 수 있는 풀터치형 일괄 제어 스위치도 옵션으로 제공한다.



갤러리 같은 복도

거실특화 옵션을 선택하면 거실벽에서 현관 중문까지 이어지는 복도를 고급 시트판넬로 마감한다. 집안 전체에 갤러리처럼 우아한 분위기가 물씬하다.



넓은 식당과 주방

대형 거실에서 넓은 식당을 거쳐 주방까지 탁 트이는 구조로 설계되어 개방감이 좋다. 식탁부 천장에 포인트 조명이 별도로 설치된다.

냉장고장+키큰수납장

냉장고장에는 기본으로 키큰 수납장이 제공된다. 비스포크형 디자인 옵션을 선택하면 비스포크의 냉장고와 서랍형 다용도 수납장, 키큰 수납장이 통합된 디자인으로 설치된다.



편리한 ㄷ자 주방설계

주방 동선을 주부들이 가장 선호하는 ㄷ자로 설계했다. 싱크대 상판과 벽면을 모두 엔지니어드 스톤으로 고급스럽게 마감할 수 있는 옵션도 제공한다. 와이드 스퀘어 싱크볼을 기본으로 제공하며 빌트인 식기세척기, 3구 인덕션, 오븐 등을 옵션으로 선택할 수 있다.



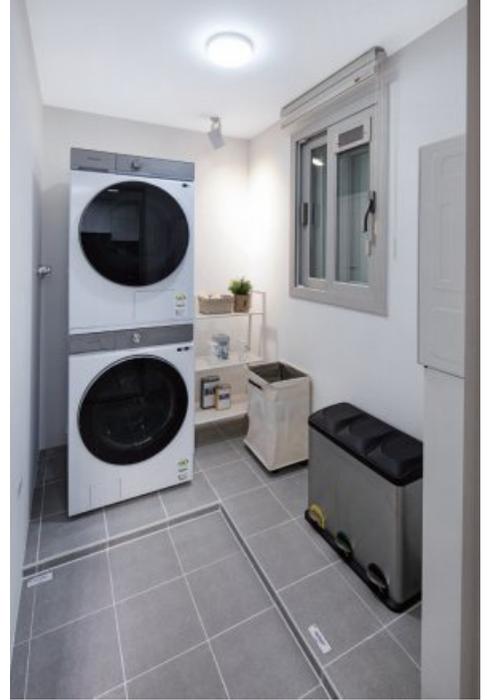
자연환기창

주방에 큰 환기창을 설치했다. 석미아데나는 실내의 모든 창에 냉난방열의 손실없이 24시간 환기할 수 있는 자연환기구를 설치하고 있다.



알파룸

선반을 제공하고 문을 달아 편리하고 깔끔하게 사용할 수 있는 알파룸이 주방 옆에 자리한다.



대형 다용도실

다용도실을 넓게 계획했다. 주방 보조공간으로 사용하기에 부족함이 없어 보인다.



알파룸 장식장 고급화

알파룸 옆에 자리한 장식장은 옵션 선택품목이다. 상부장에 유리도어와 간접조명을 설치해 고급스럽게 연출하고 있다.

고급 시트판넬 거실 아트월

최신 트렌드인 대형 규격의 고급 시트판넬로 멋을 낸 거실 아트월은 기본으로 설치된다.





대형 안방

안방의 크기가 3.60m x 3.39m로 넉넉하다. 안방 전용 발코니와 전용욕실, 대형 드레스룸을 갖추고 있다. 천장형 시스템 에어컨, 조명 고급화 옵션 등을 선택할 수 있다. 드레스룸 고급화 옵션을 선택하면 안방과 드레스룸(욕실 포함) 사이에 슬라이딩 도어가 설치된다.

고급 부부욕실

부부욕실에는 샤워 부스가 마련된다. 모든 욕실에는 비데 일체형 양변기 등을 설치하는 고급화 옵션을 제공하며 인체 움직임을 감지하는 센서등이 기본으로 설치된다.



드레스룸 고급화

드레스룸 옵션은 고급시스템 선반과 은경, 선반조명, 서랍이 갖춰진 대형 드레스룸을 제공한다. 드레스룸 환기에 유리한 창호는 기본으로 설치된다.



욕조가 있는 공용욕실

수납형 욕조를 갖춘 공용욕실에는 슬라이딩 멀티(콘센트 매립형) 수납장, 스마트폰 거치형 휴지걸이, 고효율 LED등이 설치된다.



신년
특집

“

2024년 주택시장 이슈와 전망

”

2024년 주택시장은 어느 해보다 혼란스러울 것이라는 예측이 우세하다.
올 한해 주택건설업계가 주목해야 할 이슈를 살펴보고 국내 주택·부동산·건설 관련
대표 연구기관과 전문가들이 내놓은 새해 시장 전망을 알아본다.



1 _____ 2024년 주택건설업계가
주목해야 할 이슈

2 _____ 주택산업연구원
2024년 주택시장 전망

3 _____ 한국건설산업연구원
2024년 주택·부동산 경기전망

4 _____ 2024년 부동산PF
시장 전망과 대응





3m x 3.38m 침실3

현관과 가장 가까이 자리한 침실3은 가로 세로 너비가 모두 3m가 넘는다. 디지털 온도조절기와 고효율 LED등을 기본으로 제공한다. 모든 방의 창문에는 자연환기구가 장착된다.



자녀방 붙박이장 옵션

침실3은 4도어 붙박이장을 옵션으로 선택할 수 있다. 내부 공간이 넓고 서랍장까지 설치돼 편리하게 사용할 수 있다. 옷장 측면 벽에 타공을 해서 소품이나 가방 등을 걸 수 있다.

PLUS INFO

중평 석미아데나 에듀포레 분양정보



사업개요

- 위치** 충북 증평군 증평읍 증평리 661번지 일원
- 공급형태** 장기일반민간임대주택
- 건축규모** 4개동, 지하 2층~지상 29층
- 세대수** 414세대
- 타입** 전용면적 59㎡ 85세대, 76㎡ 141세대, 84㎡A 84세대, 84㎡B 87세대, 84㎡C 17세대
- 대지면적** 1만 7,998㎡
- 건축면적** 2,607㎡
- 조경면적** 4,305㎡
- 건폐율** 14.49%
- 용적률** 241.47%
- 시행·시공** 석미건설(주)



**충북 중평에서 희귀성 높은 신축임대
합리적 가격의 프리미엄 임대주택**

석미건설(주)(대표 심광일)이 충청북도 증평군에 선보인 '중평 석미아데나 에듀포레'는 지하 2층~지상 29층, 4개동, 414세대로 구성된 장기일반민간임대주택이다.

다양한 수요층을 고려한 59㎡, 76㎡, 84㎡ A·B·C 5개 타입이 도입된다. 전세대에 4Bay 판상형 설계를 적용해 채광 및 통풍, 조망을 극대화했으며 팬트리, 드레스룸, 파우더룸 등을 제공해 수납공간을 넓게 활용할 수 있도록 설계했다. 단지에는 너비를 확장한 주차공간을 도입하고 층간소음 방지를 위해 주방과 욕실에 직배기구를 설치한다.

단지 도보권에 삼보·증평초, 증평중·증평여중이 있고 형석중·고도인근에 있다. 증평군청, 증평소방서, 증평도서관, 증평병원, 증평군보건소, 증평알뜰시장, 농협하나로마트 등도 가깝다.

책임준공을 맡은 석미건설은 증평아데나 에듀포레가 신축아파트임에도 합리적인 임대보증금을 책정해 증평 주민들의 주거안정에 도움을 줄 전망이다. 1989년 설립 이래 주택사업을 꾸준히 펼쳐온 석미건설은 특히 민간임대주택에서 쌓아온 노하우를 이번 단지에 십분 적용했다.

단지는 청약통장·주택소유여부와 관계없이 만 19세 이상 국민이면 누구나 청약할 수 있다. 또한 취득세, 재산세, 종부세 등 부동산 세금 부담이 없으며, 10년 임대기간 만료 후에는 분양전환이 가능하다.

공급 감소, 고금리 지속... 수요 회복이 관건

2024년은 주택 부동산시장을 움직일 변수가 많은 만큼 혼돈이 예상되고 있다.
 적극적인 시장 모니터링을 통해 어려운 시기에 대한 대비를 철저히 해야 할 것이다.
 정리 구선영 [참고 2024년 주택·부동산시장 전망보고서\(주택산업연구원, 한국건설산업연구원,
 대한건설정책연구원, 하나금융연구소\)](#)

1

주택 공급 이슈

2024년 주요 거시경제 어려울 듯, 부동산PF 부실 본격화

건설경기 둔화 vs 회복세 전환

새해에도 건설경기 둔화는 불가피할 것으로 보인다. 다만 2024~2025년 사이 저점에서 회복세로 전환할 것이라는 예상도 나온다. 건설경기 회복세를 위해서는 인플레이션 완화 및 금융환경 개선 등 거시경제 환경이 중요하다. 현재 주요 거시경제 지표인 GDP, 민간소비, 설비투자, 소비자물가, 취업자수 증감 등이 모두 좋지 않은 상황이다.

또한 건설 전반의 수주, 허가, 착공 등 선행지표가 크게 감소하고 있다는 측면에서 볼 때 향후 건설경기 악화가 불가피해 보인다는 전망에 힘이 실리고 있다.

건설자재 상승으로 인한 분양가 인상 압력

국내외적으로 건설자재 가격의 상승폭은 점차 둔화될 것으로 전망하는 보고서가 다수였다. 다만 가격의 하방경직성 등에 따라 향후 건설자재 가격의 급격한 하락을 기대하기는 어려운 상황이다.

최근 원자재가격 불안정 등이 재차 우려되고 있다. 그렇지 않더라도, 기후위기 대응, 친환경 경제로의 전환 과정 등에서 발생할 수 있는 비용 증가도 향후 지속적으로 증가할 전망이다.

부실 부동산 PF로 인한 건전성 악화 시작돼

모든 보고서에서 부동산금융의 건전성 저하를 우려하고 있다. 부동산PF 대출의 절반 이상이 최근 리스크가 급증한 브릿지론으로 구성된 가운데, 2024년 총선을 전후로 부실 확대가 본격화되어 상당 기간 지속될 것이라는 얘기다. 이렇게 되면 공급 침체가 장기화될 가능성이 커진다. 한편, 내년 미국 연방준비제도(Fed)가 기준금리를 3차례 인하할 가능성을 시사했지만, PF부실로 인한 신용경색이 발생한 상황이라면, 금리인하 효과가 제한적일 수밖에 없을 것이라는 분석이다.

2

주택 수요 이슈

- 고금리 대출,
DSR 규제로 매매제한,
매수세 수도권에 쓸릴 전망

수도권·아파트로 매수 쏠림 강화

주택가격 재하락 불안감으로 우량자산을 선호하는 현상이 더욱 강화될 전망이다. 그러다 보니 수도권 중심으로 매수세가 증대될 것이다. 규제완화로 강남 3구 및 용산구를 제외하면 세제와 대출 등에서 수도권과 지방의 규제 차이가 거의 없는 상황인 점도 영향을 주고 있다. 또한, 아파트 공급부족 우려가 확산되면서 아파트 선호도가 더 심화된다. GTX 개통에 따른 국지적 주택가격 변화도 예상해 볼 수 있다.

고금리 유지 가능성 높아 가계대출 상환 부담 지속

2024년에도 고금리가 유지될 가능성이 높아 가계의 대출상환 부담이 지속될 전망이다. 금리상승으로 가계의 대출 원리금 상환 부담이 급증한데다, 정책 모기지 축소로 고금리 완화 방안도 감소했다. 이런 상황이 장기화되면 부채 부담으로 금매물이 증가해 매매가격 재하락의 원인이 될 수 있을 것으로 보인다.

DSR 규제로 가계 주택 구매력 제한

2024년에는 가계의 주택 구매력이 차입여력 부족으로 제한될 것이라는 전망이 나왔다. 가계 총부채원리금상환비율(DSR)이 규제한도인 40%를 상회해 추가 차입 여력이 부족해질뿐 아니라, 이미 일반형 정책모기지 취급이 중단되어 자금조달 어려움이 커진 상황이다.

한편, 최근 몇년간 주택매수에 적극 나선 2030세대는 올해 신용 리스크 증가에 따른 부동산 이자상환여력 부족이 예상된다. 차입여력 소진과 이자상환여력 부족 등은 주택가격 상승 및 거래 확대의 장애요인이 될 전망이다.

3

주택시장 정책 이슈

- 실수요 지원 위주,
2025년 공급부족 예상,
수급균형 정책 등장할 것

실수요 지원 위주의 정책에 수급균형 정책 더해질 것

현재까지의 주택 수요 지원책은 실수요 대상으로 단기간 내 추진이 가능했던 대책 위주로 시행되어왔다. 2024년에도 다양한 실수요 지원책이 시행에 들어간다.

새해에는 주택 경기 활성화를 위해 민간부문 공급(다주택자, 임대사업자 대상) 확대 조치가 추진될 가능성이 증대될 것으로 보인다. 특히 현재의 공급부족으로 인해 2025년부터 주택시장 과열이 반복될 가능성이 있으므로 수급균형을 위한 공급 적정화에 초점을 둔 정책이 필요하다는 지적이 나오고 있다.

불황 출구 전략, 수요 회복이 관건

2024년에도 고금리로 인해 공급 침체 장기화 가능성이 크고 공급 감소도 불가피할 것이다. 지금의 불황을 극복하기 위해서는 주택수요 회복이 가장 큰 관건이다. 따라서 낮은 금리와 동일한 효과의 금융해법을 제시하는 것이 필요할 것으로 보인다.

“전국 주택가격 1.5% 하락, 전세 2.7% 상승할 것”

주택산업연구원은 지난해 12월 22일 2024년 주택시장 전망 리포트를 발표하고 전국 주택가격이 1.5%, 전세가격이 2.7% 상승할 것으로 예상했다.

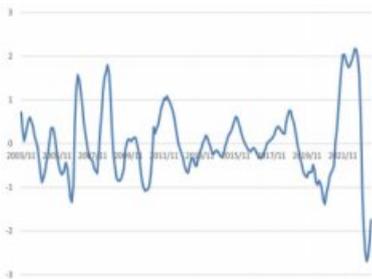
정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

1 2024년 매매시장 전망

하반기부터 집값 상승세 전국으로 확대 가능성

2024년 주택시장은 고금리와 PF자금조달 애로, 부동산세제 정상화 지연 등으로 집값 하락세가 지속될 것으로 예측된다. 하지만 미국의 금리인하가 내년 상반기 중 이루어질 것으로 예상되며 이에 따른 대출금리 인하와 경기회복, 2024년 말까지 누적될 공급부족(착공기준 75만호)과 가구분화 적체(5년 평균 42만 가구 → 2023년 26만가구 증가)가 주택시장의 상승요인으로 작용할 것이다. 이로 인해 주택가격은 내년 중반기부터 수도권 인기지역에서 시작해 보합세 또는 강보합세로 전환된 후 하반기에 들어서 지방광역시 등으로 상승세가 점차 확대될 가능성이 클 것이라고 예상된다. 주택가격 순환변동모형 추세선으로 볼 때도 2023년 말 가격변동선이 가장 낮은곳에 위치해 앞으로 6개월을 전후하여 반등국면으로 전환할 가능성이 커 보인다. 경제성장률과 주택수급지수 및 금리변화 등을 고려해 내년도 주택가격을 전망한 결과 내년 전국 주택가격은 1.5% 하락할 것으로 예상되며 수도권은 0.3%, 지방은 3.0% 하락할 것으로 보인다. 수도권 중에서도 서울의 경우는 1.0% 상승하여 수도권 지역의 하락세를 일부 완화할 것이다.

<그림> 주택매매가격 변화율



주택매매가격 변화율
(단위 : 전년말 대비, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년		2023년		2024년 ^{e)}
				1~10월	연간	1~10월	연간 ^{e)}	
전국	△0.4	5.4	9.9	△1.4	△4.7	△3.5	△3.4	△1.5
수도권	0.5	6.5	12.8	△2.3	△6.5	△3.5	△3.4	△0.3
서울	1.3	2.7	6.5	△1.5	△4.8	△2.0	△1.8	1
지방	△1.1	4.3	7.4	△0.6	△4.7	△3.5	△3.4	△3.0

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

2

2024년 전월세시장 전망

전세는 2.7% 상승, 월세는 당분간 상승세 유지할 것

2023년 매매거래 감소와 함께 전세수요가 아파트로 이동하고 있지만 아파트 입주물량이 2024년에도 감소할 것으로 전망된다. 이에 따른 공급부족이 전세 가격 상승을 견인할 것으로 예상되며 과거 추세에 따르면 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 전이될 가능성도 보인다.

월세가격은 2022년 10월 고점을 달성하고 하강추세를 이어가다 2023년 6월 저점을 찍고 하락세가 둔화하며 완만한 하락을 유지하고 있다. 순환사이클이 본격적인 상승국면에 들어갔기 때문에 당분간 월세가격은 상승세를 유지할 것으로 보인다.

주택전세가격 변화율 (단위: 전년말 대비, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년		2023년		2024년 ^{e)}
				1~10월	연간	1~10월	연간 ^{e)}	
전국	△1.3	4.6	6.5	△1.7	△5.6	△5.4	△4.9	2.7
수도권	△0.8	5.6	7.7	△2.7	△8.0	△6.4	△5.4	5.0
서울	△0.5	3.7	4.9	△1.8	△6.6	△5.9	△5.0	4.0
지방	△1.7	3.7	5.5	△0.9	△3.3	△4.5	△4.4	0.7

주: 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

3

2024년 주택공급물량 전망

주택공급물량은 2023년 수준에서 벗어나지 못할 전망

2022년과 2023년 2년 동안 택지준비와 인허가 및 착공 물량이 감소했다. 2024년에도 프로젝트 금융여건은 단기간에 개선되기 어려울 것으로 예상되는 바, 인허가와 착공, 분양, 준공물량은 2023년 수준에서 크게 벗어나지 못할 것으로 전망된다.

2024년 인허가 물량은 30만호 내외, 착공은 25만호 내외, 분양은 25만호 내외, 준공은 30만호 내외로 예상된다.

주택공급물량 (단위: 천 호)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년		2024년 ^{e)}
							1~10월	연간 ^{e)}	
인허가	653	554	488	458	545	522	274	334	300
착공	544	471	479	526	584	383	142	164	250
분양(아파트)	325	299	339	366	391	369	158	181	250
준공	569	636	518	471	431	414	271	337	300

주: e)는 연구원의 추정치임.

“주택매매 2% 하락, 전세 2% 상승할 것”

한국건설산업연구원은 지난해 11월 1일 발표된 2024년 주택·부동산 경기전망 리포트를 통해,
2024년 주택가격이 2% 하락하고 전세가격은 2% 상승할 것이라고 내다봤다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

1

2024년 주택시장 주요 변수

정부정책의 영향과 시장의 불확실성 요인

특례보증자리론과 50년 만기 주택담보대출(이하 주담대)을 통한 자금유입이 주택시장 가격상승 시기와 유사하고 가계대출 증가에 영향을 미치는 것으로 볼 때, 향후 주택 수요 부문에 대한 유동성 확대 정책의 추가 여부 및 확대 규모를 주목할 필요가 있다.

현재 은행 조달금리 대비 주담대 금리가 낮은 역마진 상황으로 주담대 금리인상이 불가피하다. 국내 금리에 간접적 영향을 미치는 미국 금리의 상승세가 지속된다면 국내 시장 금리도 상방압력을 받을 것으로 예측된다.

부동산PF는 옥석가리기로 인해 분양성 높은 사업장에 대한 선호가 심화될 것이다. 올해 증권, 캐피탈, 저축은행 등의 손실 우려가 현실화 된다면 PF를 통한 자금조달이 더욱 어려워질 전망이다.

건설 중간재의 가격은 2021년 27.7%, 2022년 6.3% 오르며 가파르게 상승하고 있다. 이 같은 ‘건설 중간재 가격-건설투자의 순환 사이클’ 이탈 현상은 2008~2009년(글로벌 금융위기)과 유사하다. 이는 공사비 상승의 주요인이 되어 분양가 인상의 압력으로 작용하고 시장의 불확실성을 강화할 것으로 보인다.

2

2024년 주택시장 공급 전망

인허가물량 하락, 분양물량 소폭 상승 예상

2024년 인허가물량은 35만호로, 2023년 38만호 대비 7.8% 감소할 것으로 예상된다. 특히 민간부문에서는 시장 하락세 및 사업 어려움이 예상보다 심화돼 2008~2009년 실적과 유사한 수준으로 감소될 것으로 전망된다. 공공부문 주택공급 물량은 9.26 공급대책에서 7.6만호 공급을 계획했으나 지난해 8월까지 인허가물량 정체로 6만호가 공급될 것으로 예상된다.

지방 부동산 시장이 당초 예상보다 어려워 분양예상 물량을 하향조정 했으나 수요층의 낮은 수분양가 선호로 인한 풀림현상은 2024년에도 지속될 것으로 보인다. 2023년까지 비교우위 사업장이 먼저 분양되고 향후 공급자 금융조달 어려움으로 신규사업이 진행되는데 어려움을 겪을 것으로 전망된다. 이 가운데 2024년에는 2023년에 분양된 25만호 보다 4% 증가한 26만호가 분양될 것으로 예측된다.

3

2024년 주택시장 가격 전망

주택가격 수도권 1%, 지방 3% 하락 예상

주택매매가격은 2023년 연간 3.7% 하락했고 2024년에는 이보다 양호한 2% 하락으로 전망된다. 2023년 3분기까지 주택시장은 40조원에 육박하는 정책 금융과 초장기 주택담보대출 상품판매로 인해 수도권을 중심으로 당초 예상보다 큰 수준의 자금이 유입됐다. 이로 인해 시장에서는 저가 매물들이 소진되며 저점을 보인 후 소폭 상승세를 보일 가능성이 있다.

다만, 규제완화책에 따라 심리가 일부 회복되었음에도 고금리, 인플레이션, 경기둔화 등의 영향으로 거래활성화 지속을 기대하기 어려운 상황이다.

공급자 금융의 어려움은 정책개입으로 완화되는 양상이나, 주택시장 특유의 지연효과(시공기간 소요 등)로 인해 거래가격에 미치는 직접적 영향은 적겠지만 향후 경기회복이 더더질 경우 지속적으로 시장에 부담을 줄 것으로 보인다.

인허가물량

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년e)	2024년e)
합계	487,975	457,514	545,412	521,791	380,000	350,000
공공부문	93,626	81,801	66,884	39,914	60,000	70,000
민간부문	394,349	375,713	478,528	481,877	320,000	280,000

주: 단위는 '호'임. 자료: 국토교통부, e) 2023년과 2024년은 한국건설산업연구원 전망치 임

분양물량

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년e)	2024년e)
전국	314,308	349,029	336,533	287,624	250,000	260,000

주: 단위는 '호'임. 자료: 국토교통부, e) 2023년과 2024년은 한국건설산업연구원 전망치 임

주택가격 변화율

(단위: %)

구분	2021년	2022년	2023년					2024년	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간e)	연간e)	
매매	전국	9.9	-4.7	-3.4	-0.7	0.4	0.0	-3.7	-2.0
	수도권	12.8	-6.5	-4.1	-0.6	0.9	0.5	-3.3	-1.0
	지방	7.4	-3.0	-2.7	-0.8	0.0	-0.5	-4.0	-3.0
전세	전국	5.1	-5.6	-5.1	-1.1	0.4	1.0	-4.8	2.0

“PF사업장 옥석가리기로 미분양 최소화에 주력해야”

부동산PF 시장의 위기는 현재진행형으로 2024년에는 위험이 가속화될 전망이다.
면밀한 사업성 검토 아래 개선 여지가 없는 사업장은 정리해서 리스크를 최소화해야 할 것이다.

글 김병국 한국주택금융공사 금융연구팀장

1 부동산 PF 시장 현황

PF대출 규모 133.1조원, 연체율 급격한 상승

한동안 국내 공급자 금융시장 및 수요자 금융시장은 주요국의 양적완화와 저금리 기조로 인해 다양한 금융상품과 함께 풍부한 유동성이 공급되면서 그야말로 유례없는 호황을 누려왔다. 그러나 부동산PF 시장은 2022년 10월 레고랜드 사태를 기점으로 사실상 침체기로 전환되었다. 이후 금융당국 및 정부의 유동성 지원, 규제 완화 등 다양한 지원 정책에도 불구하고 부동산PF 시장의 위기는 현재 진행형이다.

2023년 6월말 기준 전 업권의 PF 대출 규모는 133.1조원이다. 이는 2020년 말 기준 92.5조원 대비 43.9% 증가한 수준이며, 연체율이 급격한 상승세를 보여 2022년 1.19%, 2023년 6월 2.17%를 나타냈다.

주요 업권별로 살펴보면 증권과 저축은행이 2023년 6월말 기준 각각 17.28%, 4.61%로 가장 많이 늘었고 증가세도 가팔랐다.

준공후 미분양 수, 2023년 8월 이후 증가세

부동산PF에서 위기 상황을 보여주는 주요 지표 중 하나인 미분양 통계를 보면 2023년 5월 6만 8,865호로 최고치를 보이고 있으나, 2008년 금융위기 때 최고치인 16만 5,641호에는 미치지 못하는 수준이다.

한편 2023년 1월 특례보증자리론 출시 등 대출규제 완화 정책의 시행으로 주택시장은 일정 수준 연착륙되면서 미분양수는 2023년 10월 기준 5만 8,299호로 감소세를 보였다. 다만, 건설사 및 금융사에게 부담으로 작용하는 준공후 미분양 수는 같은 해 8월 9,392호를 보인 이후 증가세로 전환, 9월 기준 9,513호로 나타났다.

브릿지론 이후 본 PF 전환 못한 사업장 다수

금융위기인 2008년의 PF 대출잔액 83.1조원, 미분양수 16만 5,599호, 연체율 5.68%라는 성적과, 2023년 6월 현재 PF 대출잔액 133.1조원, 미분양수 6만 6,388호, 연체율 2.17%라는 성적은 우리에게 시사점을 제시한다.

15년 사이 세대당 분양가격, 건설원가, 토지비 등이 상승한 차이를 감안하더라도, 미분양수가 실제보다 과소평가 된 것은 아닌지 우려된다. 브릿지론 이후 본 PF로 전환되지 못하고 착공 및 분양단계에도 진입하지 못한 사업장이 많아 보이기 때문이다.

더욱이 인허가를 받았으나 착공에 이르지 못한 착공대기 물량이 2022년 25.4만호에서 2023년 6월 33.1만호로 증가했고, 해당 물량이 분양에 돌입한다고 가정할지라도 분양경기 침체 및 사업성 악화로 인해 미분양 위험에 고스란히 노출된 상황이다.

또한 부동산 호황기 때 시작된 개발사업의 경우도 본PF로 전환되지 못해 건설업체 및 금융사는 부실 위험에 상당 부분 노출되어 있으며 이에 따라 향후 주택공급 부족 우려도 제기되고 있다.

주요 업권별 PF 대출 규모 및 연체율 추이

(단위 : 조원, %)

구분	2020년		2021년		2022년		2023년 6월	
	대출금액	연체율	대출금액	연체율	대출금액	연체율	대출금액	연체율
은행	26.1	0.29	32.5	0.02	39.4	0.01	43.1	0.23
증권	5.2	3.37	4.6	3.71	4.5	10.38	5.5	17.28
보험	36.4	0.11	42.0	0.07	44.3	0.6	43.7	0.73
저축은행	6.9	2.43	9.5	1.22	10.5	2.05	10.0	4.61
여신전문	13.8	0.28	19.5	0.47	26.8	2.2	26.0	3.89
상호금융	4.1	0.30	4.9	0.09	4.8	0.09	4.8	1.12
전체	92.5	0.55	112.9	0.37	130.3	1.19	133.1	2.17

출처 : 금융감독원 보도자료, 2023.9월

인허가 현황

(단위 : 호, %)

구분	2022년	2023년 9월	10년 평균	전년대비 증감율	10년대비 증감율
인허가	380,200	255,871	387,110	▲32.7	▲33.9
착공	294,059	125,862	354,750	▲57.2	▲64.5

출처 : 국토교통부

2
2024년
부동산PF 전망과
대응

금리인하 해도 사업성 악화요인 해소에는 한계

2024년도 부동산PF 시장 여건은 시행사, 시공사, 금융기관, 공적보증기관 등 사업참여자 모두에게 쉽지 않은 여건과 환경이 펼쳐질 것이다.

원가상승분이 공사비에 충분히 반영되고 있지 못한데 더해, 분양경기 침체에 따른 분양위험 확대, 금리기조에 대한 불확실성, 주택경기 및 분양경기 침체 등이 우리가 맞이하게 될 2024년의 모습이다.

지난 12월 있었던 미국 FOMC(연방공개시장위원회)에서 금리인하 가능성을 시사하면서 금리에 대한 불확실성이 정리될 것이라는 기대도 있다. 하지만, 이것만으로는 주택가격의 하방압력과 건설원가 상승에 따른 사업성 악화요인을 근본적으로 해소하기에는 턱없이 부족하다.

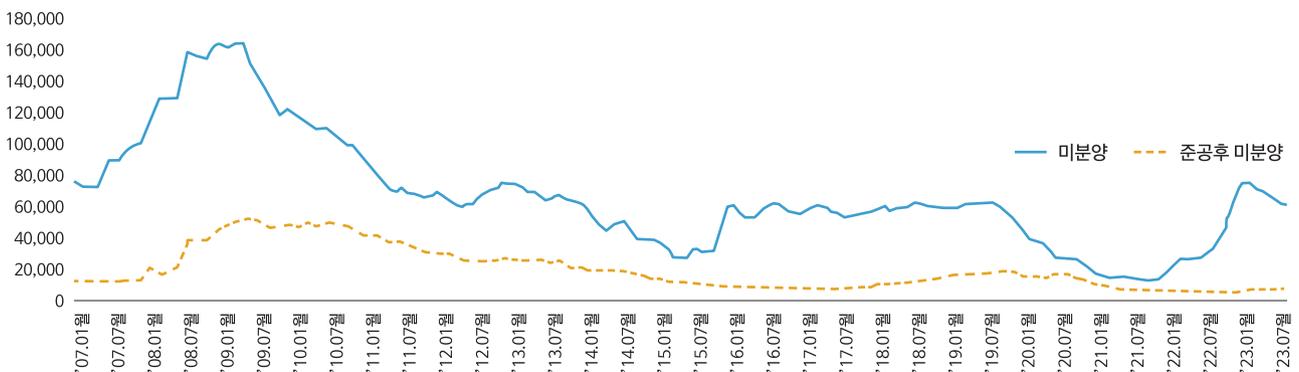
사업성 개선 부족한 사업장과 과감한 결별 필요

최근 금융당국과 정부의 다양하고 폭넓은 지원책으로 금융시장 및 건설사에 유동성이 공급되었지만, 근본적인 리스크의 해소라기보다는 리스크의 실현이 지연된 것은 아닌지 기우이길 바랄 뿐이다. 지난해부터 정부가 보여준 강력한 부동산PF 지원책에도 불구하고 2024년에도 사업성 개선 가능성이 부족한 사업장과는 과감한 결별이 필요한 시점이다.

부동산 개발사업의 특성상 초기에 사업대지 매입비용, 용도변경 및 인허가에 따른 기대 등으로 사업대지 담보력을 상당 부분 초과된 타인자본 조달이 이뤄질 수밖에 없다. 이 과정에서 타인자본 조달은 고위험 고수익을 기대하는 증권사, 저축은행 등을 중심으로 브릿지론 등의 형태로 이루어졌다. 지금처럼 분양경기가 침체되고 주택가격이 하락하면 가격경쟁력이 부족해 미분양위험에 노출되고, 분양가격을 내리면 사업성이 훼손되는 상황에 처할 수밖에 없다.

<그림1> 전국 (준공후) 미분양 추이

(단위 : 호)



출처 : 부동산 114

따라서 부동산PF 사업장에 대한 전수조사를 통해 사업지연에 따른 금융비용 등 매몰비용 과다로 사업성의 개선을 기대할 수 없는 사업장에 대하여는 과감한 손실처리가 필요하다. 이를 위해 현시점에서 개발사업의 현금흐름 분석, 각 주체(시행사, 시공사, 대주) 탈출(exit) 분양률 추정, 사업수지 분석 등의 재무타당성 평가를 포함한 사업성 평가를 재실시해 옥석을 가려야 한다.

금융권, 실질적 사업성 평가와 폭넓은 지원 따라야

금융권에서는 금융지원을 하는 과정에서 시행사 및 시공사의 높은 신용등급을 전제할 것이고, 신용등급이 낮을 경우 연대보증, 자금보증 등 시공사의 신용보강을 요구할 것이다. 연쇄적 부실위험 방어를 위해 불가피하다는 금융권의 항변도 이해하나, 지금은 보다 더 면밀한 사업성 평가를 바탕으로 금융권의 통 큰 결단이 필요하다. 무엇보다 금융권은 재무타당성 분석 시 서류상 타당성에만 의존하지 말고 실질적인 사업성 평가를 해야 한다. 부동산 호황기 때 이뤄진 부동산PF 담보가치의 과대평가, 혹은 PF 대출금액의 과소평가가 행해지지 않았는지, 이에 따라 재무타당성 분석이 왜곡 또는 착시된 점은 없는지 면밀하게 검토해야 할 때다.

또한 매몰 비용을 회복하고 기대한 사업수익률 확보를 위해 분양가격의 과대계상과 분양원가의 과소계상은 없는지를 살펴봐야 할 것이다. 이를 통해 일정 수준 이상의 사업성이 확보된 사업장에 한해 선별적으로 충분한 금융지원을 할 필요가 있다. 그렇지 않다면, 총사업비 대비 부족한 타인자본 규모, 과도한 분양대금 의존이 시행사의 채무불이행 위험을 높이는 결과를 초래할 것이다.

미분양 해소가 관건, 사업참여자 모두 리스크 부담 각오해야

부동산PF 위기를 해소하기 위해 주택업계 및 시장 참여자는 현 시장에 대한 냉정한 시각을 유지하며, 해야 할 것을 용기있게 실행해야 한다. 부동산PF는 사업성에 기초한 ‘분양대금’이라는 ‘미래 현금흐름’을 통해 건축비 등 사업비를 조달하고 대출금을 상환하는 구조로 다양한 리스크를 내포하고 있지만, 결국 가장 큰 위험은 미분양위험이다. 미분양위험을 최소화하기 위해서는 분양가격의 경쟁력을 확보해야 한다. 그러자면 시행사는 시행이익을 줄이고, 시공사도 공사비를 절충하고, 금융사도 금융지원 및 상각 추진 등 과감한 결단을 내려야만 한다. 아울러, 부동산 호황기 때 공급자 및 수요자 시장에서 시행된 각종 규제의 완화·해제를 통해 시장 여건을 개선하는데 기여하고 시장 참여자에게 활성화 신호를 줄 수 있을 것이다. 2024년은 사업참여자 모두 해적 룰렛의 순번을 기다리는 불안한 마음에서 벗어나 자기 책임과 시장원칙에 따라 리스크를 부담하고 이를 조정, 정리를 진행할 때이다.

건설재료 산출 최적화와 효율적인 자재운송·장비운용

건설재료 산출의 최적화는 공사비 절감과 직결된다. 또한, 재료의 제조 및 생산, 재료운송 및 장비의 효율적 운용 등을 통해 공사 전 과정의 이산화탄소 배출량을 대폭 줄일 수 있다.

건설자재의 구입과 효율적 사용

건설사와 건설자재 기업과의 협업은 매우 중요하다. 총공사비 가운데 약 60% 이상을 건설자재비가 차지할 뿐만 아니라, 자재 구입시 건설사는 건설자재 기업의 견적 절차에 의존하기 때문이다. 문제는 견적 과정에서 건설사 담당자의 전문지식 부족이나 타성에 젖은 단순한 업무처리 방식으로 발생하는 손실이 적지 않다는 점이다.

가까운 일본은 아주 작은 나무상자 하나를 만들 때도 도면 작성은 물론 나무 수량 수치를 정확히 기입해 값을 산출한다. 또한, 산출 수량을 구입하기 전에도 재료 수량을 최적화하기 위해 여러 확인단계를 거친다. 우선 시중에 판매되는 재료의 정척(길이)을 확인하고, 그 정척 재료로 상자를

제작해서 남겨진 잔여물의 최소화 여부를 반드시 확인하고 있다. 그런 후 당초 산출한 수량 대비 구입 수량에 적정 할증을 반영하여 나무의 최종수량을 구입한다. 선진화된 일본을 엿볼 수 있는 사례다.

건설에 투입될 각종 재료가 작게는 몇 하나에서 크게는 수백 톤에 이르는 철골 부재에 이르기까지 재료의 종류와 규격을 막론하고 실제 공사에 투입될 최적의 할증이 반영된 순수한 물량이어야 함은 당연한 논리다.



글 우지한

- 건축 환경공학 박사(한양대학교) · 건축 구조공학 석사(한양대학교)
- 건축공학 학사(서울과학기술대학교) · 건축기사급, 건축사, APEC건축사
- 현) 엑스퍼트 벤처 건축사사무소 대표이사
- 현) 대한건축학회, 대한건축사협회, 한국 생태환경건축학회 정회원
- 현) 법원 행정처 특수감정인 · 전문심리 위원, 서울고등법원 · 지방법원 건설전문감정인
- 현) 국토교통과학기술진흥원 국책과제 평가심의위원, 한국부동산원 공사비검증 자문위원
- 전) 삼성엔지니어링(주) · SK건설(주) 근무
- 전) 서울시 건축사회 서울건축산업연구원장, 국제지속가능협의회 이사, 지속가능과학회 사무국장, 고양시 건축위원회 건축심의위원



건설재료의 배합 및 제조과정



건설재료의 생산과정

최적화된 재료 수량의 효율적 사용은 재료비 절약은 물론 건설재료의 생산 과정인 원료의 채취, 정제와 가공, 배합과 포장 등 일련의 과정에서 배출되는 다량의 이산화탄소를 줄일 수 있다. 하찮게 보여 무시하거나 타성에 젖은 오랜 관행을 따르는 것은 스스로 위기를 자처하는 것과 다르지 않다. 최적의 자재를 산출하는 최일선 담당자의 주도면밀한 자재와 공사현장의 효율적인 자재 사용은 건설회사를 이끄는 CEO들이 주의 깊게 살펴야 할 대목이다.

건설자재의 운송

건설재료의 구입이나 운반은 건설 위치와 긴밀한 관계가 있다. 구입한 재료가 공사현장에 도착하기 위해서는 자재를 운송하는 과정이 필요하다. 대부분 건설사는 그동안 거래해 오던 협력회사에서 재료를 구입하고 그 회사를 통해 운송까지 의뢰하는 것이 통상적이다.

하지만 이제는 어떠한 경우라도 환경을 우선하지 않으면 안되는 시대가 되었다. 따라서 재료의 운송과정에서 발생하는 탄소배출량을 확인해야 한다. 탄소배출량은 투입물량이 많은 자재를 중심으로 산출하는데, 건축자재를 구입하는 곳 또는 저장 장소로부터 시공현장까지 실제 운송차량의 거리 데이터를 기반으로 확인할 수 있다.



건설재료의 운송과정

특히 투입물량이 가장 많은 레미콘의 경우 운송과정에서 많은 탄소를 배출한다. 따라서 레미콘 구입시 공사현장이 가장 가까운 곳이나 재료의 보관 또는 저장 장소와 가급적

멀지 않은 곳을 선택하는 것이 바람직하다. 운송과정을 단축하면 재료의 제작회사는 물론 재료구입 위치에서 저장 장소로 운송하거나 공사현장으로 운송할때 소비되는 화물 자동차의 유류를 현저하게 줄일 수 있다.

건설현장 시공 장비 등의 운용

건축물 시공단계에서 배출되는 탄소배출량은 공사현장에서 필요한 건설기계장비 및 운반장비의 가동에 소비되는 유류와, 현장사무소 및 기타 시설물에 필요한 전기사용량의 총합이 된다.

시공단계에서 사용되는 유류와 전기의 사용을 억제하기 위해서는 각 공사 현장별 시공 여건을 비롯해서 공법, 장비 등의 운용에 필요한 사전 준비가 필요하다.

예를 들어, 시공단계의 각 공종별 건설장비 및 운반장비의 경우·휘발유 사용량은 사전확인이 가능하다. 또, 건설 현장에서 사용되는 전력사용량 데이터와 각 공종별 에너지 투입량도 사전에 확인할 수 있다. 국책기관 등에서 연구 발표된 특정 공사지구별 예산내역 및 일위대가 적용에 의한 에너지사용 데이터를 기준으로 삼으면 된다. 이러한 데이터를 활용하면 연면적에 따른 각 시공단계별·에너지별 사용량을 파악할 수 있다.

확보한 관련 데이터를 실제 현장에 활용할 경우 공사현장의 에너지 사용량을 확인하고 제어할 수 있는 기준이 되어 유류와 전기의 절약과 함께 탄소배출량 제어에 많은 도움이 된다.



트렌드코리아 2024 용어정리

새해 트렌드가 앞다투어 발표되는 시기다. 서울대 소비트렌드 분석센터가 발간한
'트렌드코리아 2024'에서 소개하는 10가지 트렌드 용어를 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임



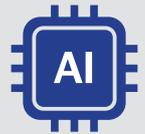
DRAGON EYES

분초사회, 호모 프롬프트, 육각형인간, 버라이어티 가격 전략, 도파밍, 요즘남편 없던아빠, 스피노프 프로젝트, 디토소비, 리퀴드폴리탄, 돌봄경제가 2024년을 대표하는 단어로 선정됐다. 10가지 단어의 영문표현 앞자리를 모은 'DRAGON EYES'는 청룡을 타고 비상하는 2024년을 기원하는 의미다. 인공지능이 실생활에 선뜻 다가온 오늘날 우리는 무엇을 알아야 하고 무엇을 준비해야 할까?

Don't Waste a Single Second : Time-Efficient Society 분초사회

시간이 돈보다 중요한 '시성비(시간의 가성비)' 시대. 시간의 가치가 소중해진 요즘 세상을 분초단위로 분리해서 살아가는 우리에게 1분 1초가 아깝다.

Rise of 'Homo Promptus' 호모 프롬프트



인간이 어떤 질문(프롬프트)을 하느냐에 따라 AI가 내놓는 결과물이 다름. 인공지능 시대에는 인간만이 가진 사색, 창의력, 해석력, 도덕성 능력이 중요해질 것이다.

Aspiring to Be a Hexagonal Human 육각형인간

외모, 학력, 자산, 직업, 집안, 성격 등 완벽을 꿈꾸는 사람들의 이야기. 계층이동의 사다리가 흔들리는 사회를 살아야 하는 젊은이들의 활력 이자 절망을 동시에 표현한다.



On Dopamine Farming 도파밍

게임에서 '파밍'을 하듯 도파민을 모은다는 뜻. 과거부터 사람들은 재미를 추구해 왔지만 요즘처럼 지극히 무의미하고 목적이 없어도 재미있으면 그만인 적은 없었다.



Expanding Your Horizons : Spin-off Projects 스피노프 프로젝트

원작에서 파생되어 나온 작품을 지칭하는 '스핀오프'가 브랜드, 기술, 개인의 영역으로 확대되고 있음. 하나의 기술과 콘텐츠를 가지고 다방면에 적용하여 세계관을 확장한다.

ElastiCity. Liquidpolitan 리퀴드폴리탄

사람들이 정주하는 '고정된 도시'가 아닌 다양한 구성원이 어우러지는 '유연한 도시'. 인구가 감소하는 지역이라고 해도 지역의 콘텐츠가 있다면 사람들이 모여든다.



Getting the Price Right : Variable Pricing 버라이어티 가격 전략

소비자가 판단하는 가치가 높을수록 수요는 증가하고 가격이 오름. 소비자의 니즈를 정확히 파악하는 빅데이터의 발전으로 '일물N가(같은 물건이라도 소비자에 따라 가격이 달라짐)'의 시대가 왔다.

Not Like Old Daddies, Millennial Hubbies 요즘남편 없던아빠

평등한 동반자로 역할이 바뀐 '요즘남편', 자녀와 함께 시간을 보내기 위해 6시 신데렐라를 자처하는 '없던아빠'의 모습. 결혼 후 남자에게 기대되는 역할이 전례없이 달라지고 있다.

You Choose, I'll Follow : Ditto Consumption 디토소비

나의 가치관과 취향을 오롯이 반영하는 사람, 콘텐츠, 채널을 따라 선택하는 의사방식. 빠른 시간 속 실패를 줄이기 위한 디토소비 역시 분초사회가 만들어낸 트렌드로 볼 수 있다.



Supporting One Another : 'Care-based Economy' 돌봄경제

사회적 상호작용을 통한 '돌봄'이 중요해지는 새로운 패러다임. 돌봄을 둘러싼 새로운 사회적, 기술적 움직임이 돌봄 경제를 만들고 있다.

지방소멸과 주택사업

지방의 주택사업 계획은 앞으로 전개될 지방의 인구변화를 토대로 수립해야 한다.
다행히 향후 지방의 가구는 증가하지만, 증가 정도는 제한적이어서 지역을 선점할 필요가 있다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

지방인구 향후 18년간 166만명 감소 예상 지방 주택사업, 인구변화에 영향 받을 것

지방소멸 위기감이 커지고 있다. 인구주택총조사 기준으로 지방 인구감소는 2019년부터 시작됐다.

2019년에 △3만명 정도 감소했으나, 2020년 △10.1만명, 2021년 △12.9만명, 2022년 △8.9만명으로 꾸준히 감소하고 있다(<그림1> 참조).

인구감소 폭도 심상치 않다. 통계청의 장래인구추계 자료에 따르면, 2040년까지 지방인구는 연평균 8~9만명이 감소하게 된다. 그 결과 지방인구는 2022년 2,557만명에서 2040년에 2,391만명으로 줄어든다. 향후 18년 동안 지방인구가 166만명 감소하는 것이다. 이 현상을 일차원적으로 해석해보면, 166만명이 살고 있는 주택이 필요없게 된다는 의미이기도 하다. 지방에 신규 주택공급이 필요한가에 대한 문제제기의 지점인 것이다.

지방의 주택사업은 앞으로 전개될 드라마틱한 지방의 인구변화를 살펴야 한다. 물론 주택소비는 개개인의 인구단위가 아닌 가구단위의 소비이기 때문에 인구변화만으로 가늠하는 것은 적절하지 않다. 그렇더라도 인구변화는 결국 가구변화에도 영향을 미치기 때문에 미래의 지방 인구변화와 정부의 정책대응을 살펴 미래의 주택사업 계획 의사결정에 적극 반영할 필요가 있다.

<그림1> 수도권과 지방의 인구변동 추이



자료: 통계청, 인구주택총조사 재분석

**지방가구는 2037년까지 증가할 것으로 예상
신규주택공급 필요한 지역을 선점해야**

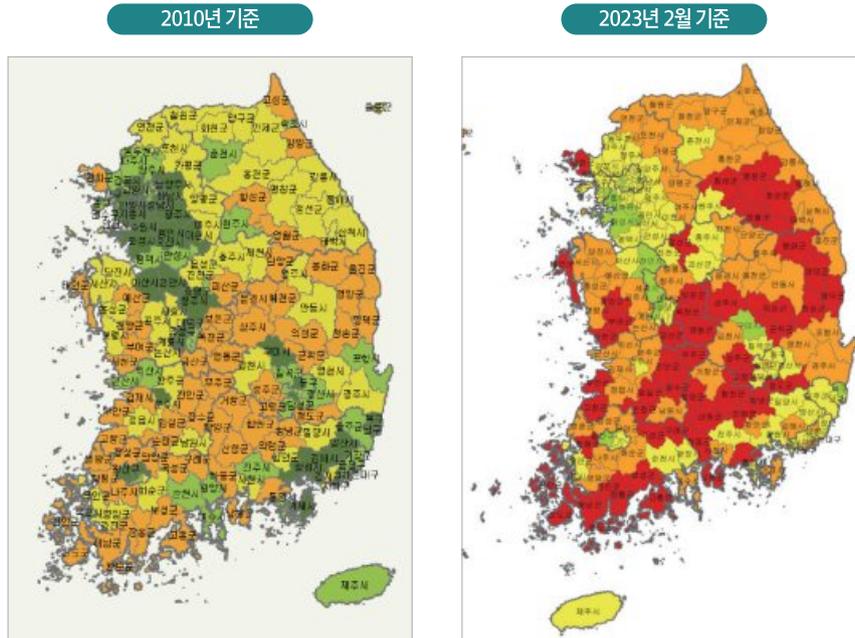
지방인구 감소는 이미 시작되었지만, 지방가구는 2037년까지 증가할 것으로 보고되고 있다. 그러나 사업자 입장에서는 고부적인 일이지만, 가구 증가폭이 크게 둔화되고 있기 때문에 가구증가에 기반한 신규주택공급사업은 견고하게 지속되기 어렵다. 따라서 신규주택공급이 필요한 지역을 선점할 수 있는 안목을 키우는 것이 중요하다. 참고할 만한 자료로 <지방소멸위험지수>가 있다. 지방소멸위험지수는 한국고용정보원에서 공표하고 있는 인덱스로 '20-39세 여성인구수/65세 이상 고령인구수'로 산출한다. 지수값에 따라서 소멸저위험, 정상지역, 소멸주의

단계, 소멸위험(소멸위험진입, 소멸고위험)으로 구분하여 정보를 제공하고 있다.

<그림2>에서 보는 바와 같이 2010년과 2023년을 비교해 보면 65세 이상 고령인구대비 20~39세의 여성인구가 크게 감소하는 현상이 나타나면서 전국적으로 소멸위험에 노출되어 있음을 알 수 있다. 2023년 2월 기준으로 소멸위험 시군구는 118곳으로 전체 228개 시군구의 약 52%를 차지하고 있다. 이 같은 한국고용정보원의 보고는 참조지표로 사용할 만하다. 다만 절대지표로 사용하는 것은 경계할 필요가 있다.

주택사업의 적정입지 결정은 인구변화 외에도, 가구변화, 인근 개발사업, 당해지역의 노후주택과 비선호주택 등 다양한 요인의 복합작용을 고려할 필요가 있기 때문이다.

<그림2> 시군구 기준 지방소멸위험 현황도



지방소멸위험지수의 구분

명칭	소멸위험지수	범주	
소멸저위험	1.5 이상	범주 1 (Dark Green)	
정상지역	1.0 ~ 1.5 미만	범주 2 (Light Green)	
소멸주의단계	0.5 ~ 1.0 미만	범주 3 (Yellow)	
소멸위험	소멸위험진입	0.2 ~ 0.5 미만	범주 4 (Orange)
	소멸고위험	0.2 미만	범주 5 (Red)

자료: 한국고용정보원(2023.3), 지방소멸위험 지역의 최근 현황과 특징

다가구주택 설계포인트

최근 각종 세제 규제 때문에 다세대보다는 다가구주택과 상가를 결합한 주택개발이 많아졌다. 다가구주택에 대한 주요한 설계사항 등을 다세대주택과 비교, 정리해 보았다.



협소한 꼬마빌딩 신축시 다세대보다 다가구주택을 고려해야

협소한 땅이나 상가주택을 개발할 때는 다세대주택보다 다가구주택을 고려해봐도 좋다. 다가구주택이 다세대주택보다 면적을 더 활용할 수 있는 물리적인 장점이 있기 때문이다.

예를 들어, 계단과 복도 면적을 계산하면 다가구주택이 층당 10m²(3평 정도)를 주거공간으로 더 사용할 수 있다. 건축선과 인접대지경계선 이격거리도 다가구주택이 유리하다. 주거면적뿐 아니라 대지활용 면에서도 개발 여건이 더 낫다.

공사비도 다세대주택보다 조금 더 유리할 듯

2024년 12월부터 다세대주택은 주택용 간이스프링클러를 설치해야 하므로 공사비 상승이 불가피하다. 다가구주택은 이에 해당하지 않으며, 단열규정도 다세대주택보다 더 약해서 공사비 절약에 조금 더 유리하다고 볼 수 있다.

다가구주택 준공 후 다세대주택으로 용도변경은 어렵다

다가구주택은 1세대 등기이기 때문에 통매매를 진행해야 한다. 만약 세대별로 분양을 원한다면 다가구주택을 다세대주택으로 용도변경한 후에야 매매를 할 수 있다.

하지만 다가구주택은 다세대주택으로 돌아갈 수 없다. 준공한 건물의 물리적 차이 때문이다. 반면, 다세대주택은 다가구주택으로 용도변경이 가능하다. 4개층 다세대주택이라면, 다가구주택 3개층으로 용도변경하고 나머지 1개층은 근생으로 용도변경이 가능하다.



글 이관용

- 건축학 박사 PhD, 미국 TEXAS A&M University.
- 건축학 석사 M.Arch. 미국 The University of Texas at Austin.
- 건축학 학사 경희대학교
- 대한민국 건축사, 대한건축사협회 정회원 KIRA, 한국건축가협회 정회원
- 현) (주)오픈스케일 건축사사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상



	다가구주택	다세대주택
개발가능층수	3개층이하	4개층이하
면적	660m ²	660m ²
세대수제한	19세대이하	29세대(비사업승인대상시)
소유권등기	1가구로 등기	세대별 집합등기
발코니확장	가능	가능
주차규정	전용면적 30m ² 이하 0.5대 60m ² 이하 0.8대 (서울시기준)	전용면적 30m ² 이하 0.5대 60m ² 이하 0.8대 (서울시기준)
건축선이격거리	없음	1m이상
인접대지 이격거리	50cm이상	1m이상
건축주	토지주와 건축주가 달라도 됨	토지주와 건축주가 동일해야함
계단너비	2층이상-최상층 거실면적 200m ² 이하시 60cm이상	면적상관없이 1.2m 이상
복도너비	당해층 거실면적 200m ² 이상시 편복도 1.2m, 중복도 1.5m	편복도 1.2m, 중복도 1.8m
스프링클러	설치의무 없음	주택용 간이스프링클러 설치대상 2024.12.시행
분양	각 세대별 분양불가. 통매매가능	각 세대별로 분양가능

* 주차규정, 건축선이격거리, 인접대지이격거리는 지자체 건축조례와 주차장설치조례에 따라 달라질 수 있으니, 해당지자체 조례 규정을 꼭 확인하시기 바랍니다.

다가구주택을 다세대주택으로 용도변경까지 고민한다면, 신축 설계시 다세대주택의 설계기준을 다 맞춰서 신축해야 한다.

다가구주택 준공후 옥탑방 개조시 다세대주택으로 세금부과

다가구주택 준공 후 옥상층에 주거공간을 위법으로 설치하여 임대하거나, 필로티 주차장 일부를 막아 주거로 임대할 경우 이 건물은 다세대주택으로 간주된다. 다가구주택 3개층 규정에서 1개층이 추가됐기 때문이다. 위반건축물 여부와 상관없이 세법에서는 주거용도로 4개층을 사용하기 때문에 다세대주택으로 보는 것이다.

이 경우, 옥탑층 불법주거에 대한 이행강제금 부과와 향후 다가구주택을 매매시 1세대 단독주택이 아니라 각 세대를 모두 포함시키는 다세대주택으로 간주하여 다주택자 양도세 중과를 부과받는다. 만약 옥상층이 있는 다가구주택이라면 매매시 불법사항을 원상복구하고 2년 후에 매매하기를 추천드린다.

기타소득의 절세방안

기타소득은 일시적이고 우발적으로 발생하는 소득을 말한다.

이자소득·배당소득·사업소득·근로소득·연금소득·퇴직소득 및 양도소득 외의 소득이 포함되며

대표적으로 강연료, 자문료, 인세나 포상금 등이 있다.

이러한 기타소득의 필요경비와 원천징수세율, 과세방법 및 절세방안에 대해 알아보자.



글 이유정
정진회계법인 대표
공인회계사·세무사·건축기사



Point 1

필요경비에 따라 크게 4종류로 구분

① 총 수입금액의 80%를 필요경비로 인정

실제 발생비용이 더 많을 경우 실제 발생비용으로 경비인정

1. 공익법인이 주무관청의 승인을 받아 시상하는 상금 및 부상과 다수가 순위 경쟁하는 대회에서 입상자가 받는 상금 및 부상
2. 계약의 위약 또는 해약으로 인하여 받는 위약금과 배상금 중 주택입주 지체상금
3. 서화, 골동품의 양도로 발생하는 소득(1억원 이하 또는 10년 이상 보유 후 양도하는 경우는 90% 인정)
4. 2,000만원 이하의 종교인 소득(2,000만원 초과는 50%, 4,000만원 초과는 30%, 6,000만원 초과는 20% 인정)

② 총 수입금액의 60%를 필요경비로 인정

실제 발생비용이 더 많을 경우 실제 발생비용으로 경비인정

1. 광업권·어업권·양식업권·산업재산권·산업

정보, 산업상 비밀, 상표권·영업권 및 그밖에 이와 유사한 자산이나 권리를 양도하거나 대여하고 그 대가로 받는 금품

2. 통신판매중개를 하는 자를 통하여 물품 또는 장소를 대여하고 500만원 이하의 사용료로서 받은 금품
3. 공익사업과 관련하여 지역권·지상권을 설정하거나 대여함으로써 발생하는 소득
4. 문예·학술·미술·음악 또는 사진에 속하는 창작품 등에 대한 원작자로서 받는 원고료, 인세 등의 소득
5. 고용관계 없이 인적용역을 일시적으로 제공하고 지급받는 대가

③ 실제 지출한 비용만 인정하는 경우

필요경비에 대하여 따로 규정되지 않은 기타소득은 수입금액을 얻기 위하여 실제로 지출한 비용에 한하여 필요경비로 인정된다.

④ 비과세 기타소득

1. 국가유공자 등에 지급하는 보훈급여금
2. 북한이탈주민에 대한 정착금·보로금
3. 국가보안법에 따른 상금과 보로금
4. 대통령령이 정하는 상금과 부상

Point 2

원천징수세율 구하기

원천징수의무자는 필요경비를 제외한 기타소득금액에 원천징수세율을 적용하여 계산한 소득세를 원천징수하여야 한다.

구 분	원천징수세율
일반적인 기타소득	20%
복권 당첨금과 승마투표권 등의 구매자가 받는 환급금, 슬롯머신 당첨금	3억원까지: 20% 3억원초과: 30%
연금계좌에서 다음에 해당하는 금액을 연금외수령하여 기타소득으로 과세하는 경우 1. 세액공제를 받은 연금납입액 2. 연금계좌의 운용실적에 따라 증가된 금액	15%

Point 3

기타소득의 종합소득세 합산 여부

① 무조건 분리과세

1. 서화·골동품 양도소득, 슬롯머신·복권당첨금 등
2. 승마투표권·승자투표권·소싸움경기투표권·체육진흥투표권의 환급금 등

② 무조건 종합과세

1. 뇌물 알선수재 배임수재에 의하여 받는 금품
2. 원천징수 하지 않은 기타소득

③ 선택적 분리과세

무조건 분리과세와 종합과세를 제외한 기타소득의 합계액이 300만원 이하로 원천징수한 경우에는 종합소득에 합산을 할 것인지 분리과세로 납부할 것인지 선택이 가능하다, 우리나라 종합소득세율이 초과누진임을 감안하여 23년 소득세율 기준으로 종합소득세 과세표준이 1억 293만 3,333원의 평균세율이 20%이므로 대략 합산전 과세표준이 9,990만원 이하이면 합산하는 것이 유리한 것으로 보인다.

주의하세요!

기타소득은 일시적이고 우발적으로 발생하는 소득이므로, 특허권 등 재산권 등을 대여하고 대가를 지속적으로 받으면, 기타소득이 아니라 사업소득으로 간주될 수 있다.

또한 고용관계 없이 인적용역을 일시적으로 제공하고 지급받는 대가를 기타소득으로 보는데, 반복되는 인적용역은 이를 사업소득으로 보아 국세청에서 추징을 하기도 한다.

실무에서 보험회사 및 컨설팅 업체의 조언을 받아 법인의 대표이사나 임원이 보유한 특허권의 가치를 평가하고 양도하여 기타소득으로 신고하고 법인의 가지급금 등의 재무적인 문제를 해결하고자 하는 경우가 종종 있었는데, 특허권의 평가가 합리적인가에 대한 문제가 있을 수 있고, 평가의 문제를 검증 중에 가지급금 및 기타 다른 재무적인 문제점이 노출되어 낭패를 본 경우도 있으니 주의해야 한다.

참고하세요!

관련 법령

- 소득세법 제21조
- 소득세법 제129조① 6
- 소득세법 제145조, 제145조의 2
- 소득세법 시행령 제41조
- 소득세법 시행령 제202조

자본금 증액에 따른 국민주택채권 매입 여부

Q. 주택건설사업을 영위하는 등록사업자가 자본금을 증액하는 경우
국민주택채권을 매입해야 하는지 여부

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 「주택도시보증법」 제8조, 동법시행령 제8조제2항 별표, 부표 제7호의 규정에 의하면 주택건설사업자로 등록하는 자는 자본금의 2/1,000에 해당하는 제1종 국민주택채권을 매입하여야 하는 바, 주택건설사업자로 등록시 국민주택채권을 매입하였다면 자본금 증자에 따른 증액분에 대하여 추가로 국민주택채권을 매입해야 할 의무는 없을 것으로 사료됩니다.

면허·허가·인가 받는 자 또는登記·등록하는 자는 국민주택채권 매입하여야

제1종 국민주택채권은 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받는 자, 국가 또는 지방자치단체에登記·등록을 신청하는 자, 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자가 매입해야 합니다.

등록사업자가 자본금을 증액하는 경우는 매입대상자에 해당되지 않아

「주택도시보증법 시행령」 제8조제2항에 따라 주택건설사업자 등록을 하는 경우 제1종 국민주택채권을 매입해야 하며, 매입기준은 법인의 경우 법인등기사항증명서상의 납입자본금(개인인 경우에는 자산평가액)의 2/1,000입니다. 그러나 법인이 자본금을 증액하는 경우는 매입대상자에 해당되지 않아 국민주택채권을 매입할 필요는 없을 것으로 사료됩니다.

참고 1 「주택도시금융법」 제8조

제8조(국민주택채권의 매입) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중 대통령령으로 정하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받는 자
2. 국가 또는 지방자치단체에登記·등록을 신청하는 자
3. 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자

② 제1항에 따라 국민주택채권을 매입하는 자의 매입 금액 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

참고 2 「주택도시금융법 시행령」 제8조

제8조(국민주택채권의 매입) ① 법 제8조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관을 말한다. 다만, 다음 각 호의 기관은 제외한다.

1. 법 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)
2. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
3. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
4. 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행
5. 「은행법」 제2조에 따른 은행
6. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
7. 「한국공항공사법」에 따른 한국공항공사

② 법 제8조제1항에 따라 제1종 국민주택채권을 매입하여야 하는 자와 그 매입기준은 별표와 같다.

③~⑥ (생략)

참고 3 「주택도시금융법 시행령」 [별표]

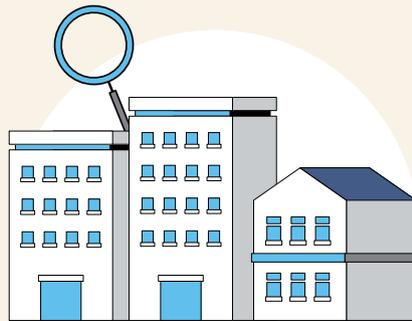
제1종 국민주택채권 매입대상자 및 매입기준

매입대상	매입금액
7. 건설업, 주택건설사업 및 주택관리업 등록 (갱신의 경우는 제외한다)	자본금(법인인 경우에는 법인 등기사항증명서상의 납입자본금. 개인인 경우에는 자산평가액)의 2/1,000. 다만, 이 호 또는 제10호의 업종에 해당하는 자가 추가로 이 호 또는 제10호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 이 호 또는 제10호의 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정 시 제외한다.
10. 정보통신공사업, 전기공사업 및 소방시설공사업 등록 (갱신의 경우는 제외한다)	자본금(법인인 경우에는 법인 등기사항증명서상의 납입자본금. 개인인 경우에는 자산평가액)의 1/1,000. 다만, 제7호 또는 이 호의 업종에 해당하는 자가 추가로 제7호 또는 이 호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 제7호 또는 이 호의 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정 시 제외한다.

2024년 달라지는 부동산제도

2023년에 이어 2024년에도 다양한 부동산제도들이 개정·시행될 예정이다.
부동산 114에서 12월 13일 발표한 '2024년에 달라지는 주요 부동산제도' 중
주택사업자가 알아야할 내용 위주로 정리한다.

정리 김우영 자료출처 부동산114



신생아 특례 구입 및 전세자금 대출 도입

신청일 기준 2년 내에 출산한 무주택가구(2023년 출생아부터 적용, 혼인여부 관계없음, 자산 5.06억원 이하, 연 소득 1.3억원 이하)가 주택 구입자금 대출을 할 경우 연 1.6~3.3% 금리로 최대 5억원까지(주택가액 9억원 이하) 빌려준다. 또한 전세자금대출의 경우 연 1.1~3.0% 금리로 최대 3억원까지(보증금 수도권 5억원, 지방 4억원 이하, 자산 3.61억원 이하, 연 소득 1.3억원 이하) 빌려준다.

대출조건

- 무주택가구
- 신청일기준 2년 이내 출산
- 혼인 여부 관계 없음
- 자산 5.06억원 이하
- 연소득 1.3억원 이하



역세권 '뉴 홈' 공급 활성화

역세권 등에서 완화된 용적률로 지어진 주택의 일부를 공공분양주택인 '뉴 홈'으로 활용할 수 있도록 개정된 「도시 및 주거환경정비법」이 1월 19일부터 시행된다. 추가 완화 용적률의 50% 이상을 나눔형으로 공급해야 한다. 이 경우 토지 인수가격은 감정평가액의 50%로 규정된다. 재건축 과정에서 공공분양주택을 제공할 경우, 준공업지역도 법적 상한 용적률 인센티브를 받을 수 있게 된다.



3월 재건축초과이익 부담금면제 기준 및 부과구간 단위 완화

재건축초과이익 부담금의 면제 기준이 현행 3,000만원에서 8,000만원으로 높아진다. 또한 부과구간을 2,000만원에서 5,000만원으로 완화한다. 재건축 부담금 부과 개시 시점은 조합 설립 추진위원회 승인일에서 조합설립인가일로 미뤘다. 주택자는 보유기간에 따라 부담금도 감면된다.

	현행	개정
부담금의 면제 기준	3,000만원	8,000만원
부담금의 부과구간	2,000만원	5,000만원



4월 1기 신도시 특별법 시행

낡은 신도시 아파트 용적률을 높이고 안전진단을 면제해 재건축 규제를 완화하는 1기 신도시 특별법도 시행을 앞두고 있다. 조성한지 20년 이상 된 100만㎡ 이상 택지가 대상으로 용적률 규제 완화, 안전진단 면제 등 혜택이 부여된다. 적용 가능 지역은 분당, 일산, 중동, 산본 등으로 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등 전국 51개(수도권 24개 지역) 지역, 103만가구가 해당한다.



5월 신생아 특별공급제도 신설

저출산 극복을 위해 '신생아 특별공급(혼인여부 관계없음)'을 신설한다. 연 7만가구 수준의 공공·민간 주택을 출산가구에 공급하는데, 특히 공공분양(연 3만가구)의 경우 혼인여부와 무관하게 입주자모집공고일 기준 2년 이내에 임신·출산을 한 가구를 대상으로 특별공급 자격이 주어진다. 민간분양(연 1만가구)은 생애최초·신혼부부 특별공급 물량 중 20%를 출산가구에 우선 공급한다.

2024년 신생아 특별공급 분량

공공분양 3만 가구
 민간분양 1만 가구
 공공임대 3만 가구
 총 7만가구 예상





주택간주 임대료 중 소형주택에 적용하던 특례기한 연장

세입자에게 받은 전세금을 활용해 금융소득을 올렸을 것으로 간주한 것을 '간주임대료'라 한다. 정부는 3주택 이상과 상가임대사업자의 전세금·보증금 등에 발생하는 간주임대료를 과세하고 있다. 2023년 간주임대료 이자율은 현행 연간 1.2%~2.9%로 인상됐었으나, 소형주택(40㎡이하 규모면서 기준시가 2억원 이하)은 주택 수와 간주임대료 과세대상에서 제외해왔다. 소형임대주택의 공급을 활발하게 하자는 취지에서 오는 2024년부터 2026년 말까지 3년 추가 연장한다.

소형주택 간주임대료 과세대상 제외



공시가격 검증센터 설치

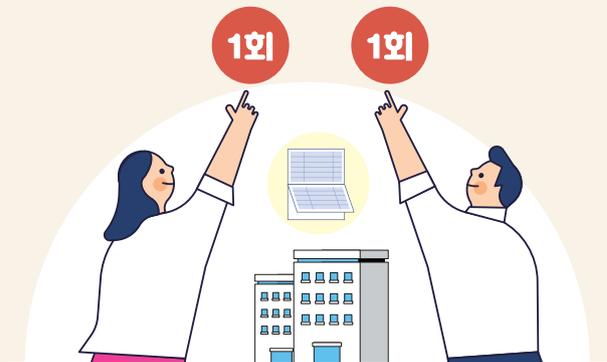
부동산 공시가격에 대해 정확성과 신뢰성을 높이기 위해 지방자치단체에 '공시가격 검증센터'를 설치한다. 또 부동산 공시가격에 대한 투명성 확보를 위해 '공동주택 실명제'를 도입하고, 아파트 층과 방향, 조망, 소음 등에 등급을 매겨 공개한다.

신혼부부 특별공급 개별 신청 허용

신혼부부의 주택 청약횟수를 기존 부부 합산 1회에서 부부 각각 1회(총 2회)로 늘린다. 동일일자에 당첨자가 발표되는 아파트 청약에도 부부가 각자 개별 통장으로 신청이 가능하다. 중복 당첨되더라도 먼저 신청한 것을 당첨으로 인정해주기 때문에 청약의 기회가 2번 주어지게 된다.

신혼부부의 주택 청약횟수

부부 각각 1회(총2회)

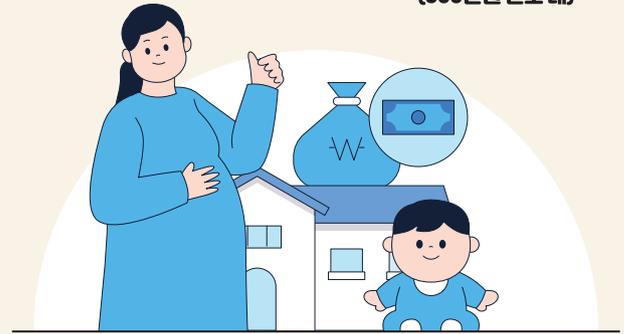


출산·양육을 위한 주택 취득에 대한 취득세 감면 신설

출산 자녀와 함께 거주할 목적으로 주택을 취득할 경우 취득세를 500만원 한도 내에서 100% 감면한다. 출산·양육을 위한 주택취득시 취득세 감면과 관련하여 1가구 1주택의 범위를 세대별 주민등록표상 기재된 가족 등으로 구성된 1가구가 국내에 1개의 주택을 소유하는 것으로 정한다.

출산 자녀와 거주 목적

취득세 **100% 감면**
(500만원 한도 내)



중소규모 공공주택지구 지구지정 -지구계획 절차 통합

일정 규모(구체적인 지구 면적 범위는 「공공주택 특별법 시행령」 개정 필요) 이하의 중·소규모 공공주택지구는 지구지정과 지구계획 승인 절차를 통합하고, 이를 토대로 공공택지 개발 및 공공주택 공급 속도를 단축한다.



공공택지 조기인허가 인센티브 추진

2024년부터 공공택지 공급계약 후 1년 내 조기인허가를 받는 사업자는 신규 공공택지 공급 시 인센티브를 받는다. 추첨 공급물량 일정분을 우선공급 기회가, 경쟁 공급물량은 최고 가점이 부여된다. 인센티브 부여 대상은 기존에 보유하고 있거나 공급받을 예정인 공공택지에 대한 공급계약 체결 후 주택건설사업계획 승인을 통상적 기간(16개월)보다 앞당겨 10개월 안에 받는 사업자다.

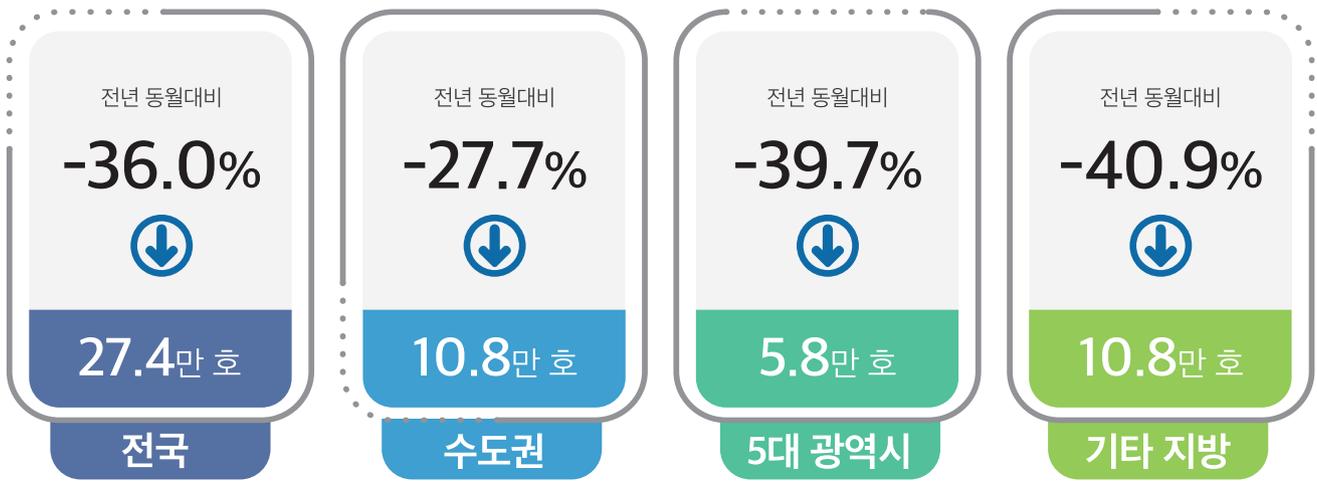
제로에너지 건축 의무 민간아파트 확대

2024년부터 사업계획승인을 새로 신청하는 30가구 이상의 민간 공동주택에는 제로에너지 건축이 의무화된다. 제로에너지 인증제는 건축물의 5대 에너지(냉방, 난방, 급탕, 조명, 환기)를 정량적으로 평가해 건물 에너지성능을 인증하는 제도로 에너지자립률에 따라 총 5개의 등급으로 구분된다. 그러나 에너지자립률 기준을 맞추기 위해서 건축비가 약 30%가량 더 오를 것으로 전망되고 있다.

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

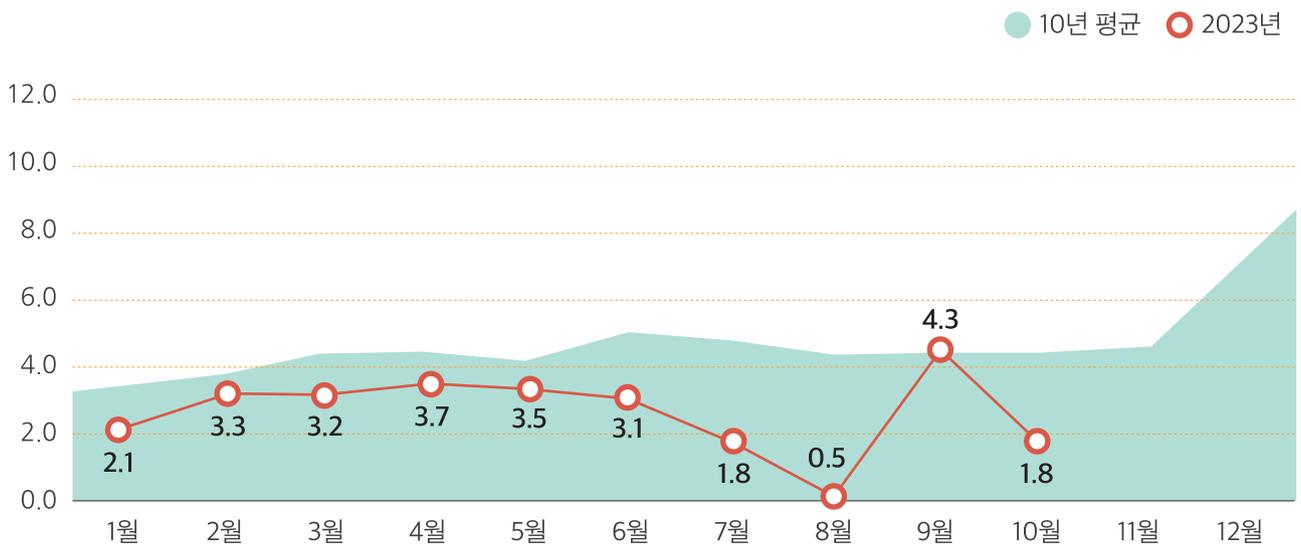
1. 인허가실적 추이 : 10월 누계 주택인허가 27.4만 호. 전년동월 대비 36.0% 감소

지역별 인허가 추이



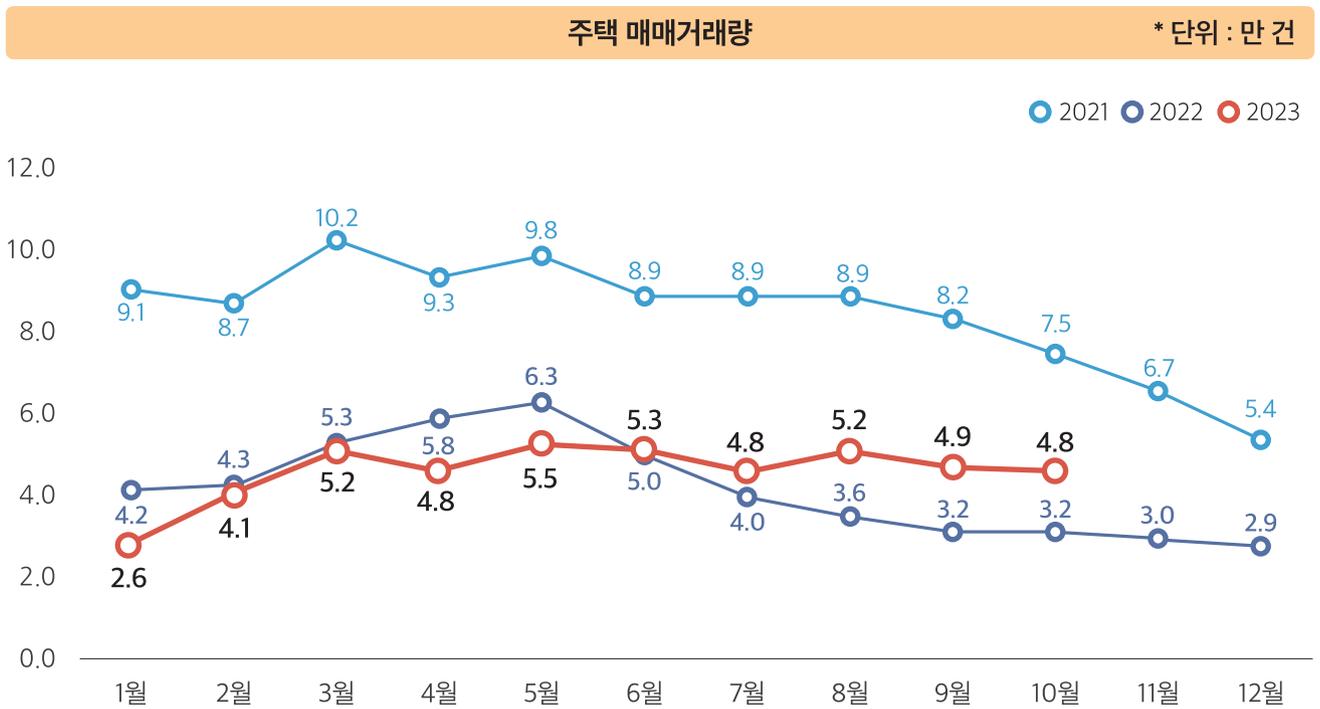
10년 평균대비 인허가추이

* 단위 : 만 호

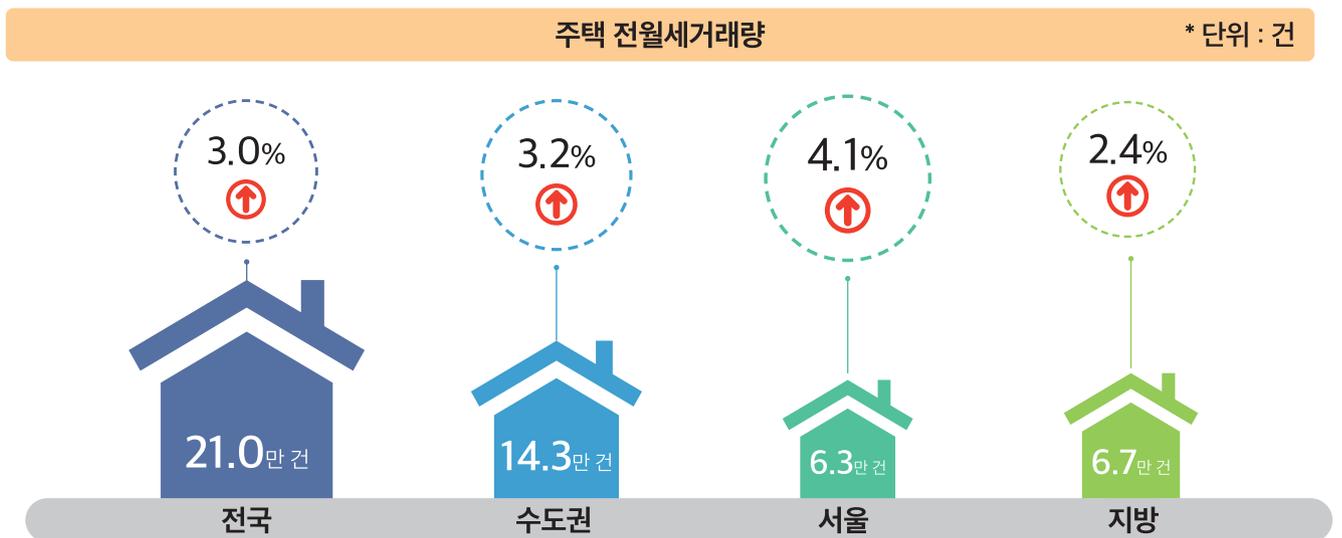


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
 11월말 발표(2023년 10월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
 정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

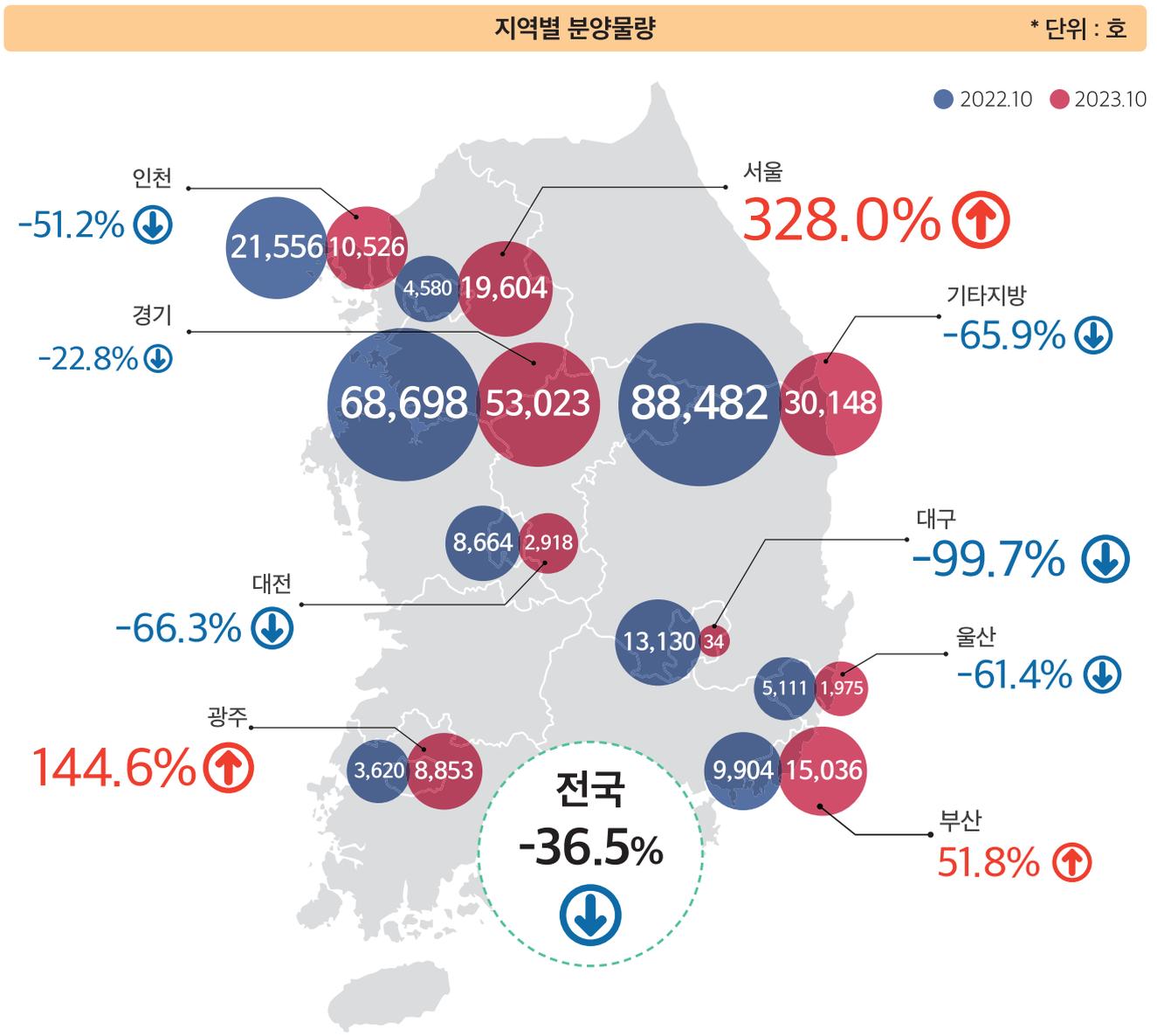
2. 주택 매매거래량 : 10월 주택 매매거래량 4.8만 건. 전년 동월대비 48.6% 증가



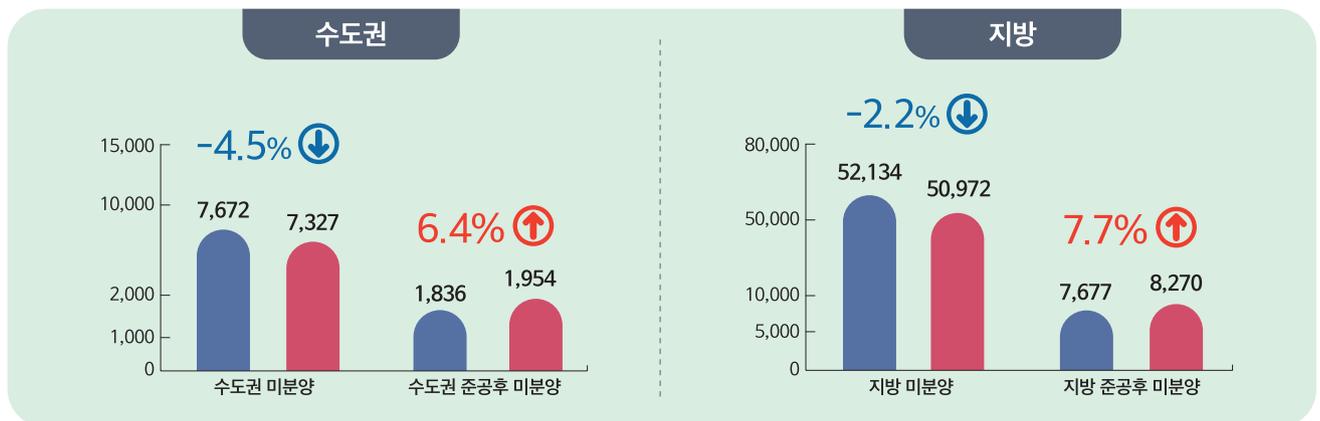
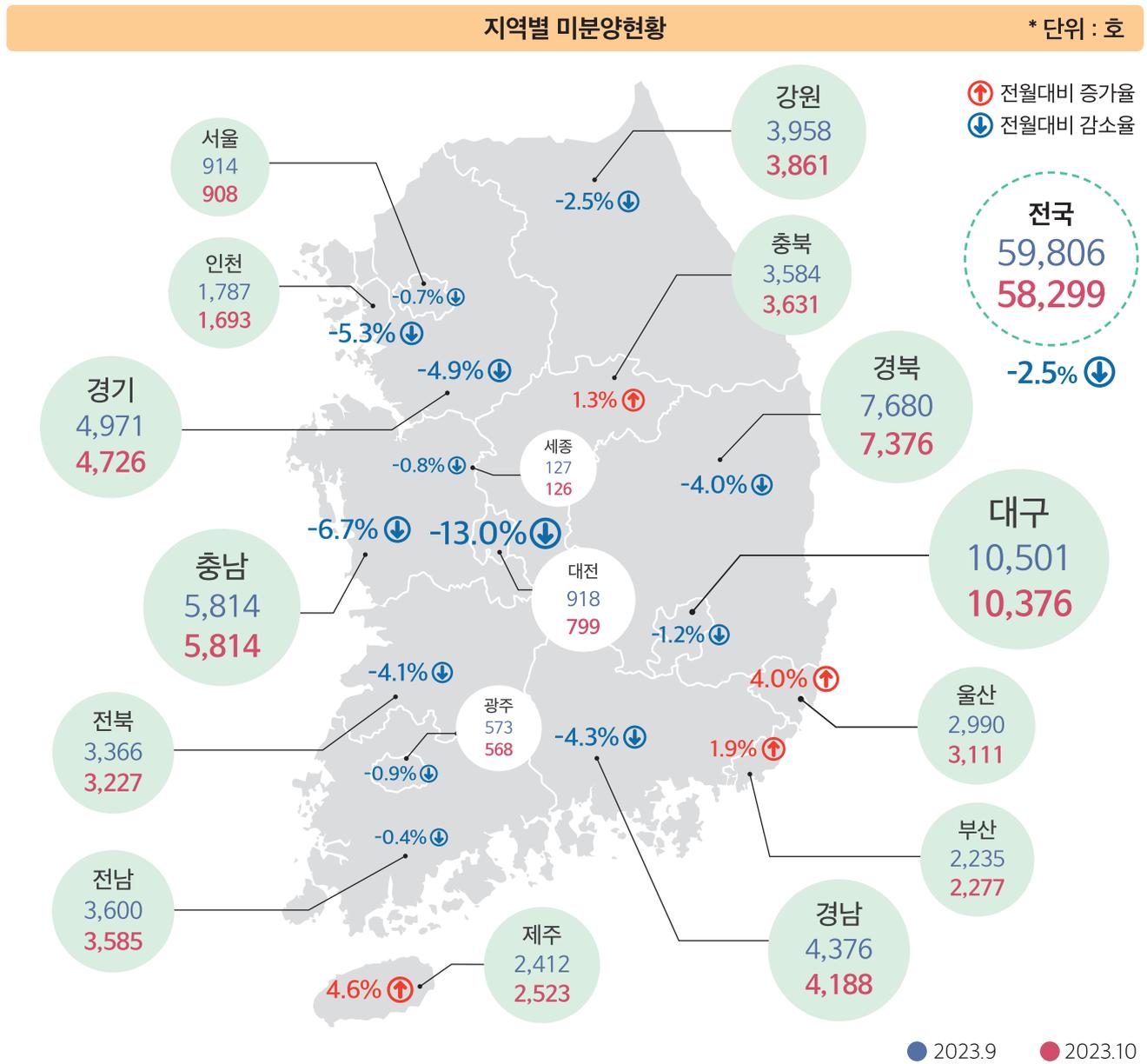
3. 주택 전월세거래량 : 10월 주택 전월세거래량 21만 건. 전년동월 대비 3.0% 증가



4. 분양물량 : 10월 누계 공동주택 분양실적은 전국 142,117호. 전년동기 대비 36.5% 감소



5. 미분양현황 : 10월말 기준 전국의 미분양주택 58,299호. 전월대비 2.5% 감소



최신 주요 법령 개정사항

주택사업시 꼭 챙겨야 할 관련 법과 제도의 변경사항을 매달 정리해서 소개한다.

자세한 내용은 법제처(www.moleg.go.kr) 또는 협회 홈페이지(www.khba.or.kr) 등을 통해 살펴볼 수 있다.

「택지개발촉진법 시행령」 및 「공공주택 특별법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제33893호 (2023.11.28)

- 택지개발촉진법 시행령

대통령령 제33894호 (2023.11.28)

- 공공주택 특별법 시행령

【주요내용】

- 공동주택 건설용지 전매제한 한시적 허용 (「택지개발촉진법 시행령」 제13조의3 제9호의3, 「공공주택 특별법 시행령」 제25조제10호의3 신설)
 - 공동주택 건설용지를 공급받은 자가 잔금 납부일(잔금 납부일이 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년) 이후 해당 용지를 계열사가 아닌 자에게 공급 받은 가격 이하로 전매할 수 있도록 한시적으로(2024.11.30 까지) 허용
- 전매제한 완화 적용대상 확대(「택지개발촉진법 시행령」 제13조의3, 「공공주택 특별법 시행령」 제25조)
 - 신탁계약, PFV 설립의 경우 계약해제 등으로 주택사업자가 최초로 택지를 공급받은 자의 지위 회복시 전매 허용

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
- (전매행위 제한의 특례에 관한 적용례) 개정규정은 이 영 시행 이후 전매하는 경우부터 적용



「도시 및 주거환경정비법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제33908호 (2023.12.5)

【주요내용】

- 정비사업 사업시행계획인가에 대한 통합심의 방법 및 절차(제46조의2부터 제46조의4 신설)
 - 위원회 구성 규모를 30명 내외에서 20명에서 100명까지로 대폭 확대하고 필요한 경우 분과위원회 운영
- 과밀억제권역 내 준공업지역의 정비사업에 대한 용적률 완화(제47조의2 신설)
 - 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 중 준공업지역 내 정비사업에 대해서도 국민주택규모의 주택 건설 시 용적률을 법적상한용적률까지 완화
- 역세권 정비구역에 대한 용적률·건축규제 완화 특례 부여(제55조제3항부터 제6항 신설)
 - 정비구역이 철도 승강장 경계로부터 조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역인 경우 등에 대해 용적률을 완화
 - 해당정비구역의 국민주택규모 주택 중 100분의 20 이상 범위에서 조례로 정하는 비율에 해당하는 주택을 공공주택으로 분양
- 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 요건 구체화(제11조의2 신설)
 - 토지등소유자가 입안권자에게 정비계획 입안을 요청하는 경우 조례로 정하는 비율 이상 동의(토지등소유자 2분의 1이하 범위)를 받고 정비계획 입안 요청 구역의 범위 등 관련 서류 제출

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2024년 1월 19일부터 시행

아파트표준공급계약서 (표준약관) 개정 주요내용

공정거래위원회 표준약관 제10001호
(2023.12.6)

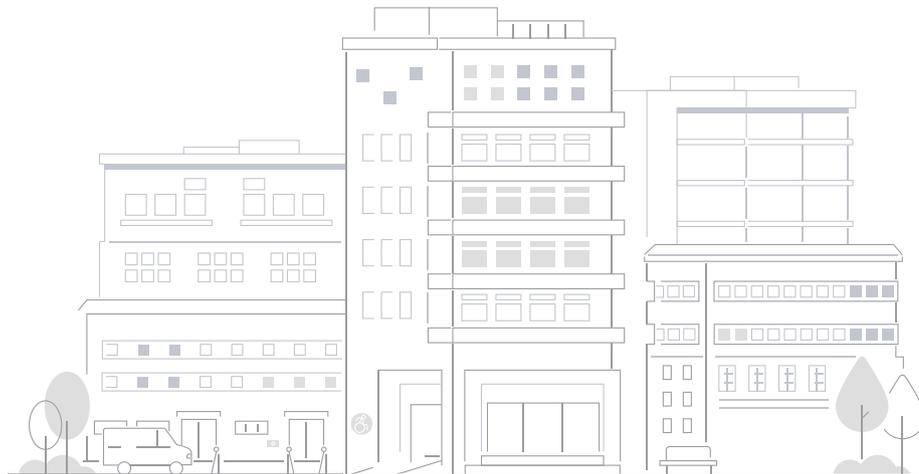
【주요내용】

- **인지세 연대납부 관련**
 - (현행) 인지세 연대납부 규정 없음
 - (개정) “을”이 부담하는 제세공과금에서 인지세를 제외하고, 인지세를 “갑”과 “을”이 연대하여 납부하도록 의무화

- **중도금 및 잔금미납 연체이자율 관련**
 - (현행) 예금은행가중평균여신금리 + 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 가산금리 중 낮은 금리
 - (개정) 예금은행가중평균여신금리 + 대부업법상 연체가산이자율*
 - * 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률 시행령에 따른 연체가자율에 관한 규정」 제3조에 의한 연체가산이자율 연 100분의 3

- **건본주택과 다른 마감자재 설치 시, 통보 의무화 관련**
 - (현행) “갑”의 귀책사유가 아닌 부득이한 경우, 건본주택 제품과 동질 이상의 다른 제품으로 변경 시공 가능
 - (개정) 건본주택과 다른 제품으로 변경 시 이를 “을”에게 통보

- **샘플하우스 사용을 위한 규정 신설 관련**
 - (현행) 샘플하우스 사용 관련 규정 없음
 - (개정) “갑”은 “을”의 동의를 얻고 샘플하우스를 사용해야 하며, 사용 후 원상복구하여 “을”에게 인도하는 규정 신설





겨울바다 별미여행

겨울의 추위를 잊게 만드는 바닷속 제철 음식을 찾아 길을 나서보자.
든든하게 배를 채우고 겨울바다의 낭만도 즐기는 1석2조 여행이 될 것이다.
글 문유선 여행작가

“유럽에서는 석화 굴 하나에 만원 받던데...”

삼면이 바다인 한국은 해산물의 종류와 품질에서 축복받은 나라다. 땅의 수확은 가을에 이뤄지지만 바다는 겨울이다. 찬바람이 불기 시작하면 맛이 드는 해산물의 제철은 봄 산란기까지 이어진다. ‘포도가 잘 자라는 토양’을 뜻하는 ‘페루아’가 바다에도 있다. 해저 지형과 조류의 흐름에 따라 같은 어종이라도 맛에 큰 차이를 보이는 이유다. 양식 해산물은 키우는 방법과 지역 바다의 특성에 따라 다른 맛이 난다. 든든하게 배를 채우고 겨울바다의 낭만도 즐길 수 있는 명품 여행지로 떠나보자.

울진 죽변항

경북 울진 동해안 대게

대게는 동해안 겨울 별미의 '원톱'이다. 동해 겨울 바다는 온갖 제철 생선들이 쏟아져 나오지만 대게의 존재감에는 비할 것이 아니다.

대게를 한 번도 먹어보지 못한 사람에게 그 맛을 설명하자면 '단짠단짠'하다는 표현이 적절하다. 대게는 별다른 요리법이 없다. 찜통이나 무쇠솥에 찜든다. 속살의 맛이 위낙에 강렬하고 바닷물이 간을 해주니 대게찜은 그 자체로 '완전체'다.

울진 후포항은 겨울마다 대게를 찾아오는 관광객으로 붐빈다. 포구 주변 여러 식당들이 대게를 취급한다. 후포항에 여장을 풀고 새벽 일출과 후포항 공판장 구경에 나서봐도 좋다. 수 많은 어선들이 바닥에 대게를 쏟아내고 가지런히 정렬해 경매인과 기싸움을 벌이는 모습이 장관이다.

평해읍 거일리 도로변에는 '울진 대게 유래비'가 있다. 인접한 영덕 대게와 자존심 싸움이 극에 달하던 시절 세웠던 비석이다. '동국여지승람과 대동지지 등에 자해로 기록된



01



02

03



울진대게는 14세기 초엽인 고려 시대부터 울진의 특산물로 자리 잡아왔다'고 쓰여 있다.

망양정에서 후포항까지 연결되는 울진 해안도로는 옛 7번 국도 구간을 달리는 길이다. 셔터만 누르면 작품이 되는 포토스팟이 즐비한 이 도로는 지도를 보면 짧아 보이지만 실제 길이는 무려 102km에 달한다. 코스 중간마다 촛대바위 등 명소가 있고 작은 해안 마을의 아기자기한 매력을 느껴볼 수 있다.

울진에는 유명한 온천이 두 개나 있어 겨울 여행의 즐거움을 더해준다. 일제 강점기 개발을 시작한 백암온천은 무색무취한 53℃의 온천수로 나트륨, 불소 등 몸에 유익한 각종 성분을 함유해 만성피부염, 자궁내막염, 부인병, 중풍, 동맥경화 등에 탁월한 효과가 있다.

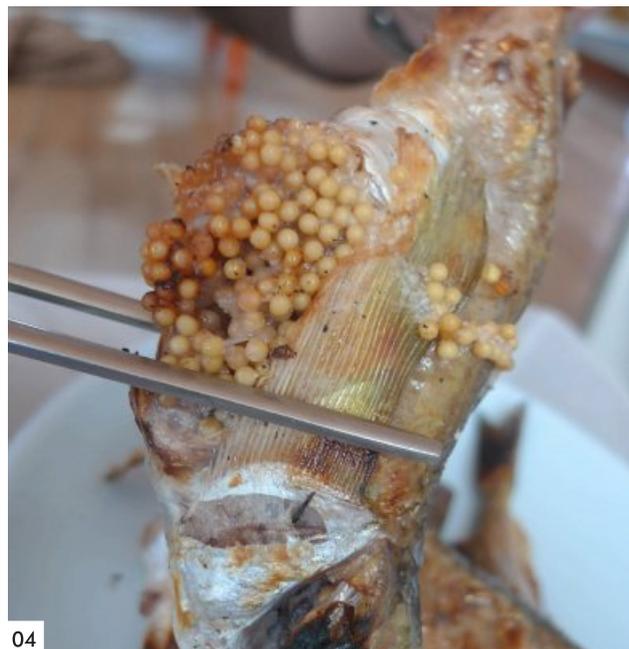
덕구온천은 울진의 북쪽 끝이다. 구멍을 뚫지 않고 자연적으로 용출되는 온천으로 무미·무색·무취의 철이온을 다량 함유한 철천(鐵泉)이다. 43℃의 온천수는 피부병·신경통 등에 효과가 있다고 알려져 있다.

강원도 속초 양미리와 도루묵

양미리와 도루묵은 속초 겨울 별미 양대산맥이자 원투펀치다. 도루묵은 겨울철 동해안 대표 어종으로 고소하고 담백한 맛이 일품이며, 알을 배고 있는 암도루묵은 얼큰한 찌개로, 숫도루묵은 조림이나 구이로 인기가 많다.

도루묵의 본래 이름은 '목어'다. 조선 선조가 피란길에 목(목)어라는 생선을 먹어보고는 맛이 좋아 '은어'라는 이름을 하사했는데, 전쟁이 끝난 뒤 한양으로 돌아와 다시 맛본 은어 맛이 전과 다르자 밥상을 물리며 "은어 대신 도로 목(목)이라 하라"고 해서 도루묵이 됐다는 이야기도 있다. '헛된 일이나 헛수고'를 뜻하는 '말짱 도루묵'이라는 말은 생선 이름에서 왔다. 도루묵은 주로 동해에서 잡혀 강원도에 있는 위판장에서 거래되는데, 전국 도루묵 위판량의 약 70%를 차지한다.

서해안의 까나리를 동해안에서는 '양미리'라 부르는데 칼슘과 철분, 단백질이 매우 풍부하다. 산란기인 초겨울에 그물로 잡아 구워 먹거나 꾸덕꾸덕하게 말려 간장에 조려 먹는다. 겨울 양미리철이 되면 동해안에서는 서울로 보낸 자식들을 고향으로 부르다고 할 정도로 은근하면서도 끌어당기는 맛이 일품이다. 이른 아침 양미리를 가득 잡아 올린 어선이 부두로 들어와



04



05

- 01 울진대게 유래비
- 02 울진대게 맛집
- 03 울진 덕구온천
- 04 겨울철 별미 도루묵 구이
- 05 속초 도루묵 시장



06

그물을 부러놓으면 부지런한 여행객은 일찌감치 간이 테이블에 둘러앉아 양미리와 도루묵을 굽는다. 겨울 낭만이 익어가는 냄새에 취해 소주 한 잔 곁들이면 천국이 따로 없다.

전남 장흥 정남진 매생이, 키조개, 낙지, 한우

강원도 강릉에 '정동진'이 있다면 전라남도 장흥에는 '정남진'이 있다. 서울 광화문에서 정남 쪽에 위치한 지점이

라 해서 '정남진'이다. 서울 사람들에게 '장흥에 간다'고 말하면 십중팔구 경기도 북부의 장흥을 생각한다. 전라남도 장흥은 순천에서 남해안을 따라 보성을 지나 강진 가기 전에 있는 곳이다. 서울에서 KTX를 타고 광주역에서 내려 1시간 30분 정도 차를 타고 더 가면 장흥이다. 승용차로 서울에서 출발하면 다섯 시간은 잡아야 한다.

장흥에는 먹거리가 풍성하다. 득량만 청정 바다에서 건져 올린 매생이, 키조개, 낙지 등은 물론이고 부드러운 육질을 자랑하는 한우의 생산지로도 유명하다.

홍어와 돼지고기, 묵은 김치를 함께 먹는 것이 삼합이다. 그런데 장흥에서 삼합을 시키면 전혀 다른 음식이 나온다. 한우와 키조개 관자를 표고버섯과 함께 구워먹는 것이 장흥식 삼합이다.

장흥은 전라남도에서 한우 산지로 명성을 날리던 곳이다. 장흥산 키조개는 예전에는 전량 수출되어 일반인은 구경도 못할 정도로 귀한 음식이었다. 표고버섯 역시 생산량과 품질 모두 장흥산의 이름이 높다. 이것을 불판이나 숯불에



07



08



09



10

- 06 양미리를 말리는 모습
- 07 장흥 매생이양식장
- 08 장흥 삼합구이
- 09 보령 천북 굴단지에서 맛본 굴구이
- 10 충남 대천항의 겨울 풍경

구워서 한입에 집어넣으면 고단백질의 녹진한 맛이 향긋한 표고향과 함께 입안 가득 퍼진다.

삼합과 함께 장흥을 대표하는 겨울 먹거리로 매생이와 낙지가 있다. 매생이는 전국 제일의 생산량과 품질을 자랑하며 낙지 역시 득량만에서 잡힌 것을 알아준다. 넓은 갯벌이 있어 꼬막, 바지락 등 온갖 조개류가 풍성하다.

충남 보령 서해안 양식굴과 간재미, 물잠뱅이

우리나라는 세계적으로 알아주는 양식굴 생산지다. 굴이 최고급 식재료로 각광받는 유럽, 미주 지역에서는 꿈도 꾸지 못할 가격으로 싱싱한 굴을 실컷 먹을 수 있는 곳이 우리나라다.

굴은 동서고금을 막론하고 미식가들의 사랑을 받았다. 때 주 1,200개의 굴을 까먹었다는 로마 세네카, 카이사르, 이집트 클레오파트라, 프랑스 앙리 4세, 베네치아 공국 카사노바, 미국의 문호 헤밍웨이, 일본 소설가 무라카미 하루키 등 이루 열거할 수도 없을 만큼 많은 이들이 굴에 빠져 살았다.

충남 보령 일대는 겨울마다 굴을 맛보기 위한 여행객으로 북적인다. 가장 이쁜 곳은 보령군 천북면 장은리에 있는 천북 굴단지다. 숯불에 올려놓고 굴이 입을 벌리기 시작

할 때 속살을 발라먹는 굴 구이는 맛은 물론 하나하나 까먹는 재미까지 있다. 숯불에 구워 먹다 보면 굴 껍데기가 튀어 오를 수도 있어 주의해야 한다. 이것이 부담스럽다면 굴찜으로 먹는 것을 추천한다. 이 밖에 굴밥, 굴 칼국수, 굴 전, 굴 회무침 등 다양한 요리로 맛볼 수 있다.

간재미 무침도 겨울 별미로 유명하다. 간재미는 개펄, 모래가 발달한 수심 50m 전후에서 많이 서식하는 가오리와 생선이다. 씹히는 맛이 좋으려면 연골이 물렁물렁해야 하는데 겨울에서 봄까지가 맛이 최고다. 여름이 되면 깊은 물 속으로 들어가 뼈도 익세진다. 오천항 주변에 잘하는 집이 많다.

물잠뱅이는 큰 입에 머리와 같은 크기로 길게 뻗은 몸통, 미끌미끌한 껍질, 호물호물한 살결 등 음식으로 먹을 수 없을 것 같은 물고기다. 표준어로는 꼼치, 지역에 따라 물메기, 물텀병이로 불리는데 보령에서는 물잠뱅이라고 한다. 물잠뱅이는 날씨가 추워지는 겨울에 가장 맛있는 생선으로 알려져 있다. 다른 양념은 특별히 넣지 않고 신김치를 넣고 끓여야 담백하고 시원한 맛을 낼 수 있다. 살이 연해 손가락으로 떠서 먹는 유일한 생선이다. 시원한 맛 때문에 해장국 요리에 이용되지만 추운 날씨에 건조시켜 찜을 하기도 한다. 12월에서 이듬해 3월까지가 가장 맛이 좋다.



건강을 위협하는 간식

탕후루

탕후루는 중국 송나라때 산사나무 열매로 만든 간식으로
소화를 돕고 영양을 보충하는 약재로 쓰였다.

하지만, 오늘날의 탕후루는 젊은 세대들의 건강을 위협할 정도로 문제가 심각하다고 한다.

탕후루가 위협하는 우리 몸의 4가지 장기를 알아보자.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜버크리에이터
<만성염증> 저자

당독소 해독 간

탕후루는 과일의 과당에 설탕의 포도당까지 섞인 당 함유량이 높은 음식이다. 과당은 포도당처럼 직접적으로 혈당을 올리지는 않지만 간 대사를 거쳐야 하기 때문에 과잉섭취하면 간에 부담을 줄 수 있다. 더군다나 설탕에 열을 가하면서 염증과 암을 유발하는 당독소가 생성되는데 당독소는 혈관을 녹슬게 하고 염증과 암을 유발하는 독이다. 이걸 당분이 많은 것과는 다른 차원의 이야기로 설탕보다 더 문제일 수 있다.

혈당수치 조절 췌장

췌장은 우리 몸에서 인슐린을 만들어 내면서 혈당 수치를 조절하는 굉장히 중요한 역할을 한다. 우리가 어떤 음식을 먹었을 때 혈액속의 당분을 일정하게 유지할 수 있는 이유는 췌장이 일을 하고 있기 때문이다.

달달한 간식이 들어가면 췌장은 끊임없이 일을 해야 하고 이런 상황이 계속되면 췌장이 혈당 조절을 못하게 되며 당뇨병이 생긴다. 탕후루는 과일로 만들었기 때문에 웬지 몸에 좋을 것 같다는 생각으로 먹지만 실상은 더 경각심을 가져야 한다.

도파민 중독 뇌

설탕을 먹게 되면 뇌에서 도파민이라는 쾌감호르몬을 분비하는데 단 음식을 자주 먹으면 도파민 시스템이 계속 흥분된 상태로 지속된다. 그러다 도파민이 줄어들면 짜증이 나거나 불안해지면서 단 음식을 찾게 되는 악순환의 고리에 빠진다.

12일 동안 매일 설탕물을 먹은 기니피그를 대상으로 실험한 결과 당에 중독되었을 때와 중독성 약물을 투여했을 때 뇌에 영향을 미치는 형태가 유사했다. 설탕중독과 약물중독이 비슷한 양상을 보인다는 것이다. 당 중독은 탕후루에서 끝나지 않고 달달한 디저트, 음료수 등 다른 형태로 번갈아가면서 당을 탐닉하게 된다.

세균 침투 치아

탕후루는 씹었을 때 바삭한 식감을 내기 위해서 설탕물을 입힌 과일을 얼음물에 차게 식히는 방식으로 제조된다. 탕후루를 깨물 때 부서지는 설탕 조각 때문에 치아에 문제가 생기는 사람들이 많다. 특히 어린 아이들은 구강 내 조직들이 모두 약한데 딱딱한 탕후루를 씹으면서 치아의 일부가 깨지기도 하고 부서진 설탕 조각들이 구강 점막에 상처를 내기도 한다. 구강 내 상처가 상하면 상처 부위를 통해 세균이 침투하여 염증과 외상성 궤양이 생길 수 있어 어른과 아이 모두 주의가 필요하다.



YouTube

정세연의

라이프 레시피에서

다시 만나보세요!

세계 4위 인구대국, ‘인니’를 가다 PIK2, BSD 신도시 개발계획 관심 가질 만

누산타라 ‘신수도이전사업’ 외국기업 투자 요청…
투자 대비 리스크 높아 참여여부 신중 필요



협회는 주택산업연구원 연구용역 중인 ‘해외주택사업 기반조사-인도네시아 편’의 일환으로 지난해 11월 인도네시아 주택시장 현지 시찰을 실시했다.
직접 방문해 보고 듣고 느낀 인도네시아 주택시장 현황을 소개한다.
글 이호상 전략기획본부 본부장

젊은층 중심 인구구조, 잠재성장력 높은 인도네시아

인도네시아(Indonesia). 1만 3,400개가 넘는 크고 작은 섬으로 이루어진 인도네시아가 최근들어 동남아시아 시장에서 떠오르는 신흥 투자대상지로 주목받고 있다. 인도네시아(이하 인니)는 2억 8,000만의 세계 4위 인구 대국으로서 39세 이하 인구비율이 65%, MZ세대가 50% 이상

을 차지할 정도로 젊은 나라다.

천연자원이 풍부하고 정부가 해외투자유치에 적극 나서고 있는 인니는 거대한 국내 소비시장을 갖고 있는 나라인 만큼 동남아시아의 신흥 투자대상지로서 가능성을 인정받고 있다.

특히, 올해는 인니와 우리나라가 전통 우방국으로서 수교 50주년을 맞는 뜻깊은 해이기도 하다. 2017년 양국 정상

회담 이후 ‘특별한 전략적 동반자관계’로 발전했으며, 올해 포괄적경제동반자협정(CEPA)이 발효되면서 양국 관계가 더욱 돈독해지고 있다. 실제로 지난 50년간 양국 간 교역량은 약 140배 증가했고, 최근 10년간 투자액 규모는 20% 늘었다.

인니의 경제는 안정적인 성장을 지속하고 있다. 2027년까지 5% 이상의 성장세를 기대하고 있다. 실제로 구매력평가 GDP기준으로 세계 7위 수준이며 2022년 5.3%의 경제성장률을 보였고, 2023년 5%의 경제성장률이 전망된다. 40개월 연속 무역수지도 흑자인 상태다. 이러한 안정적인 성장세는 민간 소비분야의 소비수준이 코로나 이전수준으로 회복된 것이 크게 작용한 것으로 보인다. 코로나로 가장 큰 하락세를 보였던 운송보관업, 숙박, 음식업종의 높은 성장세가 눈에 띈다.

“인니는 지하자원 외에 잠재적인 경제가치가 높은 관광자원도 풍부하다. 정치여건이 인니발전의 관건인데 현 조코위도도 정권에 대한 지지율이 75%를 상회하고 있으니 해외기업의 투자여건은 괜찮은 편”이라는 것이 현지 진출 건설업체 관계자 말이다.

롯데건설 인니지사 방문, 4,000세대 아파트사업 진행중

이번 인니 주택사업기반조사 연구용역을 맡은 주택산업연구원은 인니 주택사업 진출을 계획하고 있는 중소중견 주택업체에 실질적인 도움을 주기 위해 그동안 각종 문헌 조사와 인터뷰 등을 통해 심층연구를 진행중에 있다. 연구용역의 마무리 단계로 지난 11월 주택산업연구원 팀원과 협회 직원 등 3명의 방문단을 꾸려서 인니 자카르타 일원 신도시건설 현장과 관계기관을 방문한 바 있다. 이번 방문단 일원으로 참가한 필자가 방문 일정을 따라가 보며 인니(자카르타 중심으로) 주택시장의 오늘을 살펴본다. 11.29(수) 오전 10시에 첫번째로 방문한 곳은 롯데건설 인니지사. 2018년에 설립된 롯데건설 인니지사는 법인형태로 개발형(디벨로퍼) 사업에 주안점을 두고 있다. GS와 롯데건설만이 인니에서 개발형사업을 진행하고 있다는 것이 롯데건설 관계자의 설명이다. 자카르타 인구는 서울과



01



02

01 롯데건설 인도네시아 지사 방문 : 관계자 미팅을 마치고 방문단과 롯데건설 인니지사 관계자간의 기념촬영장면.

02 정원주 협회장과 인니 개발업체 팔로우인탄(Pulauintan) 관계자와 미팅 장면 : 팔로우인탄측은 뷰티관련 의료시설에 한국기업 투자를 요청했다.(사진 왼쪽부터 푸이 수다르토회장, 간디 술리스티안토 전 주한인니대사(현 대통령 특별고문), 정원주 협회장)

비슷한 수준이며 수도권까지 넓히면 약 3,500만명 정도이며, 자카르타와 수도권지역 SOC중 가장 취약해 보이는 분야가 교통이다.

자카르타 시내에 지하철은 2019년에 개통되었지만 전체 구간이 매우 짧고 일부 경전철이 개설되어 있는 정도. 인니 정부도 교통여건 개선을 위해 지하철을 동서간 3단계로 확장을 계획중이고 경전철도 동서간 확장을 위해 시공사 선정을 마치고 곧 공사에 들어갈 예정이라고 한다.

양시동 롯데건설 인니지사장은 “인도네시아 첫 진출사업인 코타카사블랑카3 프로젝트를 2019년도에 성공적으로 완료했다”면서, 외국인 중국계 상류층을 대상으로 한 고급화전략을 성공요인으로 꼽았다. 롯데건설은 코타카사블랑카3사업을 발판으로 롯데캐슬 브랜드를 앞세워 주택사업을 진행할 계획이다.

롯데건설은 현지 디벨로퍼가 소유한 가든시티(Garden City)내 4,000세대 규모의 아파트사업을 진행중이다. 합



03



04

작법인(지분: 롯데 6, 모던랜드 4)인 롯데랜드 모던리얼티를 2019년에 설립하여 운영 중. 현재 인허가가 거의 완료된 상태이며, 중상위 계층이 분양타깃이다. 선분양이 가능하여 분양대금으로 건설자금을 충당할 계획이라고 한다. 시공은 현지 인니 로컬시공사를 선정할 예정이다. 시공법인의 경우 외국인의 지분은 67% 한도다.

“인니는 정부 재원이 부족하기 때문에 민간에게 개발을 맡기는 형태가 대부분이며, 특히 인니의 경우 개발을 주도하는 디벨로퍼들의 자금력이 막강하다는 것이 특징이

다. 대규모 신도시나 일반 택지지구도 민간 디벨로퍼들이 개발하여 정부의 지정을 요청하는 형태가 대부분이라는 게 롯데건설 관계자 얘기다.

정원주 협회장, 인니 탐3 개발업체 ‘팔로우인탄’ 만나

11월 30일 오전 10시에는 정원주 협회장이 참석한 가운데 인니 개발업체 탐3에 드는 ‘팔로우인탄(Pulauintan)’ 관계자들과 미팅을 가졌다. 팔로우인탄에서는 간디솔리스

05





06

- 03 한인니수교 50주년 협력포럼 행사 전경 : 헤럴드경제에서 주최한 한인니수교 50주년 협력포럼에서 정원주 협회장이 환영사를 하는 장면
- 04 정원주 협회장과 인니 신수도청 관계자와 미팅 장면 : 신수도청은 한국의 선진주택문화를 신수도사업에 접목할 수 있기를 희망했다.(사진 오른쪽이 아궁 위썸소노 차관)
- 05 PIK2더 뉴 자카르타시티 홍보관 방문 : 정원주 협회장이 픽2시티 개발체인 아궁세다유그룹 관계자들과 기념촬영을 하는 장면
- 06 아궁세다유그룹 홍보 관계자가 본사 홍보관을 방문한 시찰단에게 PIK2신도시 조감도 모형을 설명하고 있다.
- 07 아궁세다유그룹은 자카르타 북서 해안쪽에 여의도 20배 크기의 픽2신도시를 자족도시로 개발중이다.
- 08 인니 개발업체인 시나르마스랜드(Sinarmas land)가 조성하고 있는 BSD신도시 모형도 : 자카르타 서남부에 위치한 BSD신도시는 자족 기능 갖춘 위성도시 역할을 수행하고 있다.



07



08

티안토 전 주한인니대사(현 대통령 특별고문), 푸이 수다르토 회장, 벤 수잔토 부회장 등이 참석했다. 1990년 7월에 설립된 이 회사는 아파트·호텔·쇼핑몰 등 상업용 건물, 공장창고 등 산업용 건물, 학교·종교 시설 관련 건물 등의 개발을 주로 수행하고 있다.

푸이 수다르토 회장은 “현재 우리회사는 뷰티를 중심으로 한 병원건설사업에 역점을 두고 있다. 의료시설용 토지를 많이 보유하고 있으며, 한국 기업의 참여를 희망하고 있다”면서 “특히, 한국의사의 인니 내 진료가능하도록 법규가 개정된 만큼 뷰티관련 한국 병원의 건설을 기대한다”고 말했다.

한·인니 수교 50주년 포럼 열려, 신수도청 대표와 미팅

오후에는 헤럴드경제에서 한인니 수교 50주년을 기념하여 개최한 ‘포럼’에 참석했다. 이날 정원주 협회장은 포럼에 참석한 신수도청(IKN) 관계자들과 미팅을 가졌다. 신수도청은 보르네오섬 칼리만탄주에 위치한 신수도 누산타라시를 관리하고 운영하는 인니 대통령직속 특별기관. 2022년 3월 설립한 이후 신수도이전사업을 적극 추진 중이다. 신수도 누산타라시는 자카르타보다 4배가 넓은 256,000ha 규모로 조성된다.(자세한 신수도권 이전사업은 박스기사 참조)

신수도청 대표로 참석한 아궁 위작소노 차관은 “신수도 이전사업의 성공을 위해서 외국 우수 건설업체들의 참여가 필수적이며, 주택건설협회와 협력증진을 기대한다”면서 한국의 선진 주택문화를 신수도권사업에 접목할 수 있는 방안이 마련됐으면 좋겠다고 말했다.

이 자리에서 정원주 협회장은 “인니 정부가 확고한 의지를 갖고 추진하는 것이 신수도이전사업인 만큼, 행정과 경제분야가 함께 성장하는 진정한 신수도건설사업이 될 것으로 확신한다”고 말했다.

자카르타 인근 신도시 ‘픽시티’와 ‘BSD시티’ 견학

12월 1일에는 인니 대표적인 개발업체에서 추진하고 있는 자카르타 인근 신도시 2곳을 방문했다.

오전에 방문한 곳은 픽(PIK)시티. 인니 제1의 부동산 개발업체인 아궁세다유그룹(Agung Sedayu Group)이 살림그룹과 함께 진행하고 있는 것이 픽2시티 개발프로젝트다. 아궁세다유는 이미 2004년에 자카르타 북쪽 240만평에 픽1시티를 성공적으로 조성했으며, 픽1 북서쪽 1,820만평(여의도 20배규모)에 픽2시티(공식 명칭은 픽2 더 뉴

자카르타시티)를 2018년도부터 개발하고 있다.

픽2는 자카르타국제공항에서 약 7분거리에 위치하여 접근성이 우수하다. 현재 도쿄리버사이드아파트 1만 1,700세대가 완공되어 입주자들이 살고 있다. 아궁세다유 관계자는 “지금은 개발이 되지 않은 빈땅이 많은 초기단계지만, 골프장부터 음식점, 동물원(맹그로브숲), 병원, 쇼핑몰, 오피스, 전시홀(인니 최대 전시홀 건설예정) 등 다양한 관광·업무서비스 시설이 모인 인니 최대 명품신도시로 도약할 것으로 확신한다”라며 픽2신도시 개발사업의 성공을 자신했다.

오후에는 인니 2위의 개발업체인 시나르마스랜드(Sinarmas Land) 홍보관을 방문하여 관계자 설명을 들은 후, 시나르마스랜드에서 개발한 신도시 중 가장 큰 규모인 ‘BSD시티’를 견학했다. 6,000ha 규모의 BSD시티에는 아직 개발이 안된 땅이 약 3,000ha 가량 남았다고 한다. 인니 중상류층에 맞춰진 BSD시티에는 기업, 쇼핑몰, 병원, 호텔, 전시관(ICE) 등이 조성되어 자족도시로서 위성도시 기능을 충실히 갖추고 있는 것으로 평가된다. ICE를 방문한 날에도 뷰티관련 전시회가 성황리에 열리고 있었다.



09



10

09 버스 창문에서 바라본 PIK2 신도시내 도쿄리버사이드 아파트 전경 : 자카르타국제공항에서 차로 7분거리에 위치한 PIK2 신도시는 2만6천 여세대의 주거시설이 계획되어 있으며, 도쿄리버사이드아파트는 30층 규모로 총 14,300세대 중 11,700세대가 완공된 상태다.

10 BSD신도시에 공사가 진행중인 주상복합아파트 건물 : BSD신도시에는 현재 3,000ha 정도의 미개발지가 남아 있다고 한다

인니 공공주택사업부(PUPR) 방문

저소득층 주거질 향상에 총력, 한국의 노하우 도움 필요



인니 공공주택사업부(PUPR) 방문 : 자카르타에 위치한 PUPR을 방문하여 관계자들과 회의를 가졌다.

인니 공공사업 및 공공주택 업무를 담당하는 대통령 직속 정부부처인 PUPR. 우리나라 국토교통부와 지난 2019년 11월 MOU를 체결한 바 있다. 주택, 도로, 교량, 수자원, 지방개발 사업 관련 프로젝트를 발주하는 업무를 담당하고 있다. 또한 신수도이전사업과 관련하여 인프라 건설을 총괄수행하고 있으며, 주택국을 포함하

여 공공사업 및 주택 인프라자금조달국, 지역기반시설개발청 등 8개 부서로 조직되어 있다.

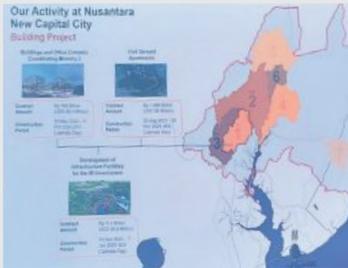
“코로나팬데믹으로 인해 2019~2021년까지 주택공급량이 부족한 상태이며, 무주택가구수가 1,200만가구로 많은 실정이다. 또한 젊은 층 인구가 두터울 뿐만 아니라 인니 경제성장도 지속적으로 우상향 추세이기 때문에 향후 주택수요는 점증할 것으로 예상된다”라는 게 PUPR 관계자 말이다.

“신수도이전 사업에 ‘스마트 신도시’ 건설기술이 우수한 한국의 NH가 민간합작투자사업(PPP)으로 참여하여 공무원주택사업을 추진했으나, 한국 주택건설사의 참여가 없어 사업이 잠정 중단되어 아쉽다”며 향후 이 사업이 재개되기를 희망했다.

인니 신수도(누산타라) 이전사업

총 340억달러 소요되는 대규모 국책사업, 미래형 스마트 산림도시로 건설

해외 투자자에 다양한 인센티브 발표, 정치·교통여건 등 투자리스크 높아



신수도(누산타라) 이전사업 위치 및 개발 계획도 : 인니는 대규모 국책사업으로 보르네오섬 칼리만탄주에 위치한 누산타라에 신도시 이전사업을 적극 추진중이다.

자카르타가 위치한 자바섬의 높은 인구 밀도(57%)와 GDP 집중(60%), 지반 침수 등의 문제를 해결하기 위해 추진되고 있는 신수도이전사업. 인니는 해외투자 유치에 통한 ‘신성장동력 확보’라는 야심찬 목표를 세우고 2045년까지 완공하기 위해 총력을 경주하고 있다.

인니 국가개발계획부 자료에 따르면 2022년~24년까지 1단계로 초기 50만명 주민을 위한 대통령궁, 국회의사당 건물, 공무원 시설 등을 건설하고 2025년~35년까지 주요 경제인프라와 중앙 행정부 구축을 완료한다는 구상이다. 이어서 2045년까지 광역도시 구축, 동남아시아 5대 주요 관광지로 도약을 목표로 하고 마지막으로 2045년 이후 글로벌 세계 10대 도시 진입, 탄소배출 제로 달성 등 4단계로 나뉘어 추진된다.

신수도 누산타라는 산림이 65%, 농지와 공원 10% 등 녹지가

75%를 차지하는 반면 개발지역(urban space) 비중이 25%에 불과한 스마트 산림도시를 목표로 추진된다. 누산타라 주민의 80%가 대중교통을 이용한다는 개발 컨셉도 특징적이다. “현재 공공주택(47개 주거타워) 건설의 7%정도가 진행중이며, 공무원주택 등 일부 주택이 완공된 상태”라는게 신수도청 관계자의 귀뜸이다.

인니 정부는 신수도에 100억루피아(9억원 정도) 이상을 투자하면 법인세 100% 면제를 발표했다. 호텔과 쇼핑몰에 투자할 경우 최대 20년, 투자부문에 지정된 인프라에 30년까지 투자하면 최대 30년동안 혜택이 주어진다. 신수도에 상업 및 주거용 건물을 취득한 경우 최장 80년의 사용권을 부여받는다.

인니정부는 현재 조코 위도도 대통령 임기(2024.11)까지 수도이전 성과를 내기 위해 최선을 다하고 있는 것으로 알려졌다. 내년 독립기념일(8.17)까지 대통령궁 건립을 완료한다는 계획도 이런 맥락으로 보인다. 정부의 이런 노력에도 불구하고 신수도이전사업의 성공적 추진에 대해 의구심을 갖는 전문가들이 많다.

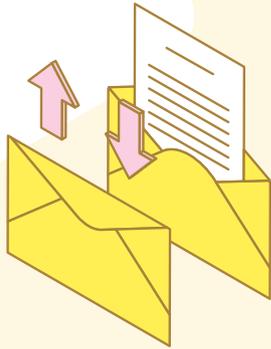
“신수도이전사업에 정부재원이 20%밖에 없다. 80%를 민간 투자에 의존하는데 지리적 불리함(비행기로 두시간 가까이 소요)과 정치적인 불확실성이 높다.”라며 공공부문만 이전한 행정수도 역할에 그칠 것이라는 우려의 시선이 높다.

“신수도이전사업에 정부재원이 20%밖에 없다. 80%를 민간 투자에 의존하는데 지리적 불리함(비행기로 두시간 가까이 소요)과 정치적인 불확실성이 높다.”라며 공공부문만 이전한 행정수도 역할에 그칠 것이라는 우려의 시선이 높다.

회원사 소식

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

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



라인그룹 공병탁 대표이사 광주 남구에 장학금 8,000만원 후원

라인그룹(대표이사 공병탁, 광주전남도회 소속)은 12월 5일 광주 남구청을 방문해 지역 고등학교 재학생 80명에게 장학금 8,000 만원을 전달했다. 공병탁 대표는 “지역민으로부터 받은 큰 사랑 과 관심에 보답하고 기업이익을 사회에 환원하기 위해 장학금을 후원하게 됐다”며 앞으로도 지역사회에 사회공헌을 전개해 나 갈 것을 약속했다.



골드클래스(주) 박철홍 회장 사회복지시설 차량지원금 2,980만원 전달

골드클래스(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문, 사진 왼쪽 세번째)는 12월 15일 광주 남구청에서 남구 사회복지시설 2개소에 차량 2대 지원금 2,980만 원을 전달했다. 박 회장은 “어려운 시기지만 평소 누군가를 돕는다는 것을 보람으로 생각하며 꾸준히 기부 활동을 펼치는 것이 목표”라면서 “지원한 차량이 원활한 업무수행에 도움이 됐으면 좋겠다”고 밝혔다.



정상기업(주) 이정오 대표이사 광주 서구 돌봄이웃에 1,000만원 기탁

정상기업(주)(대표이사 이정오, 광주전남도회 소속, 사진 가운데)은 11월 26일 지역 돌봄이웃에게 써달라며 광주 서구청에 성금 1,000만원을 기탁했다. 이번 성금은 정상기업의 사무실 이전 기념 축하화환 및 백미를 대신해 모금된 것으로 광주 서구 지역 내 돌봄이 필요한 아동, 청소년의 복지증진을 위해 사용될 예정이다.



**삼구건설(주) 최병호 대표이사
연말연시 취약계층 백미 300포기탁**

삼구건설(주)(대표이사 최병호, 중앙회 부회장, 사진 왼쪽 두번째)은 12월 5일 연말을 맞아 포항 죽도동, 장량동, 흥해읍 행정복지센터를 방문해 백미를 각 100포씩 전달하며 나눔을 실천했다. 최병호 대표이사는 “밥이 보약이니 힘들 때 기운 낼 수 있는 따뜻한 밥 한끼는 꼭 제때 챙겨드리고 힘내시길 바란다”며 응원의 메시지를 전했다.



**(주)서한 조종수 회장
사랑의 연탄나눔 봉사활동 개최**

(주)서한(회장 조종수, 대구시회장) 이다음봉사단은 11월 18일 사랑의 연탄나눔 행사를 통해 지역민들과 에너지 빈곤층에게 따뜻한 온기와 사랑을 선물하며 나눔의 의미를 되새겼다. 2014년 12월 출범한 서한 이다음봉사단은 출범 이후 사랑의 밥차, 김장 봉사, 빵 나눔 봉사, 수해복구 봉사 등 봉사활동을 꾸준히 이어가고 있다.



**덕진종합건설(주) 김성은 회장
경남도민 행복주택 사업 완료**

덕진종합건설(주)(회장 김성은, 울산경남도회장)은 경남 도내 어려운 주거계층의 열악한 주거환경을 개선하는 경남형 주거복지사업 ‘도민행복주택 리모델링사업’에 참여해 12월 19일 노후주택 리모델링(공사비용 4,000만원)을 완료했다. 올해로 10년째 참여한 김성은 회장은 “재능기부를 통한 나눔가치 인식이 확대될 수 있도록 최선을 다하겠다”고 말했다.



**(주)산하에코종합건설 이병노 대표이사
‘제일풍경채 검단4차’ 견본주택 개관**

(주)산하에코종합건설(대표이사 이병노, 경기도회 소속)은 인천 서구 불로동 203에 분양하는 ‘제일풍경채 검단4차(총 1,048세대)’ 견본주택을 11월 30일 완정로 133번길 1에 개관했다. 단지 앞 초·중학교와 유치원, 고등학교가 도보로 통학이 가능하며 단지 앞 근린공원 조성이 예정되어 어린 자녀가 있는 가정의 선호가 높다.



(주)대광건영 조영훈 회장

‘아산탕정 대광로제비앙 센트럴’ 견본주택 개관

(주)대광건영(회장 조영훈, 중앙회 부회장)은 충남 아산시 아산탕정2-A12BL에 분양하는 ‘아산탕정 대광로제비앙 센트럴(총 459세대)’ 견본주택을 12월 8일 배방읍 장재리 1714에 개관했다. KTX·SRT천안아산역 등이 인접해 수도권으로의 이동이 양호하며, 인근에 아산 삼성디스플레이시티1에 이어 2단지 조성도 예정돼 높은 투자가치로 주목받고 있다.



중흥토건(주) 정원주 회장

‘평택 브레인시티 중흥S-클래스’ 견본주택 개관

중흥토건(주)(회장 정원주, 중앙회장)은 경기 평택 브레인시티 공동 1BL에 분양하는 ‘평택 브레인시티 중흥S-클래스(총 1,980세대)’ 견본주택을 12월 15일 죽백동 734-5번지에 개관했다. 단지 인근에는 유치원을 비롯해 초·중·고교 부지가 계획돼 있고, 학원가도 함께 조성될 예정으로 자녀를 위한 안심 교육환경을 자랑한다.



에스이앤씨(유) 신명진 회장

‘보령 엘리체 헤리티지’ 견본주택 개관

에스이앤씨(유)(회장 신명진, 광주전남도회 소속)는 충남 보령시 동대동에 분양하는 ‘보령 엘리체 헤리티지(총 971세대)’ 견본주택을 12월 15일 명천동 169번지에 개관했다. 풍성한 꽃과 다채로운 조경으로 완성한 그리너리라운지, 야외무대, 티라운지, 한내뜰, 펫가든 등 특화된 테마공원 등이 설계돼 단지 내에서 여유로운 생활을 만끽할 수 있다.



(주)아람주택 이경노 회장

‘광주 연제첨단 광신프로그레스’ 견본주택 개관

(주)아람주택(회장 이경노, 광주전남도회 부회장)은 광주 북구 연제동 583-6번지 일원에 분양하는 ‘광주 연제첨단 광신프로그레스(총 380세대)’ 견본주택을 12월 21일 독립로 311에 개관했다. 도보 10분 거리에 CGV, 신세계백화점, 유스퀘어 문화관, 광주 기아챔피언스필드 등 다양한 편의시설과 문화시설을 갖추고 있어 주목 받는다.

대한주택건설협회 회원사 11월 분양실적

총 21개 현장, 8,339세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
삼익 더 랩소디	신한자산신탁(주)	서울 강서구 내발산동	45	2024.1 (후분양)
한원 힐트리움	코리아신탁(주)	서울 동대문구 이문동	65	2024.1 (후분양)
블로동 제일풍경채 검단4	인천검단3차피에프비이(주), 제일건설(주), (주)산하에코종합건설	인천 서구 블로동	1,048	2027.1
운서역 대라수 어썸에듀	주은주택건설(주)	인천 중구 운서동	311	2026.7
오산세교 파라곤	(주)라인하우징	경기 오산시 세교동	1,068	2026.4
라피아노 용인공세	한국자산신탁(주)	경기 용인시 기흥구	94	2025.8
용인 에버랜드역 칸타빌	디더블유대원(주), 디더블유대원에이치(주)	경기 용인시 처인구	348	2026.11
파주 운정신도시 우미린 더 센텀	(주)명일건설	경기 파주시 동패동	418	2026.7
운정3 제일풍경채 A46BL	(주)파주운정46피에프비이, (주)웰메이드스페이스	경기 파주시 동패동	121	2026.10
부산에코델타시티 디에트르 그랑루체	대방하우징(주)	부산 강서구 강동동	1,470	2027.5
아틀리에 933	(주)대성문	부산 부산진구 양정동	72	2025.6
해운대 더폴 디오션	케이비부동산신탁(주)	부산 해운대구 송정동	184	2026.5
용봉동 도나우270(분양)	(주)심산건설	광주 북구 용봉동	5	2024.4
용봉동 도나우270(임대)	(주)심산건설	광주 북구 용봉동	35	2024.4
강릉 모아미래도 오션리버	(주)미래도건설, (주)공영	강원 강릉시 견소동	561	2026.8
원봉공원 힐데스하임	(주)정각	충북 청주시 상당구	1,211	2027.9
임실 고운라피네	고운주택(주)	전북 임실군 이도리	129	2025.10
위파크 안동 호반	(주)호반건설	경북 안동시 옥동	820	2027.1
오션 월드메르디앙 더 리치먼드	교보자산신탁(주)	경남 거제시 아주동	221	2026.8
스위트캐슬 더프라임	대한토지신탁(주)	경남 산청군 금서면	77	2024.1 (후분양)
이도PALACE주상복합	이도건설(주)	제주 서귀포시 서귀동	36	2023.10 (후분양)

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

2023 주택건설의 날 개최

주택건설인 50명 정부포상(훈·포장·표창) 등 수상



01

주택건설인들의 노고를 격려하고 축하하는 ‘2023 주택건설의 날’ 행사가 개최됐다. 원희룡 국토교통부장관을 비롯한 내외귀빈과 전국 100여 명의 주택건설인들이 참석한 가운데 50명에게 정부포상과 국토교통부장관표창 등이 수여됐다. 글 김우영

대한주택건설협회(회장 정원주)와 한국주택협회(회장 윤영준), 주택도시보증공사(사장 유병태)가 공동주최하고 국토교통부가 후원하는 ‘2023 주택건설의 날’ 행사가 12월 14일(목) 오후 3시 서울 논현동 소재 건설회관 대회의실에서 개최됐다.

2년마다 열리는 주택건설의 날은 국민주거수준 향상과 주택산업 발전을 위해 진력하고 있는 전국의 1만여 주택건설인들의 노고를 격려하고 축하하기 위한 자리다.

2023 주택건설의 날 행사에는 원희룡 국토교통부 장관과 박정화 국회 국토교통위원회 위원, 김형렬 행정중심복합도시건설청장, 정원주 대한주택건설협회장, 윤영준 한국주택협회장, 유병태 주택도시보증공사 사장과 전국 주택건설업체 임직원 100여 명이 참석했다. 행사에서는 주



02



03



04

제 영상물 상영, 정부포상 수여, 축하공연 등이 진행됐으며, 주택산업발전에 기여한 공로가 큰 주택건설인과 주택건설단체 관계자 등 50명에게 정부포상과 국토교통부장관표창 등이 수여됐다.

축사에 나선 원희룡 장관은 “주택건설업계에 종사하신 여러분들이 지난 30년간 1,000만호가 넘는 주택을 새롭게 짓고 주택재고를 두 배 이상 확충하면서, 국민의 안정적인 보금자리 마련을 흔들림 없이 지원하기 위해 노력한 것을 알고 있다”며, “앞으로도 국민기대에 부응한 친환경 스마트주택 등 진일보한 주택이 확산될 수 있도록 앞장서 주시기 바란다”고 말했다.

- 01 원희룡 국토교통부장관과 기념촬영을 하는 수상자들
- 02 2023 주택건설의 날에 참석한 내외귀빈들
- 03 정원주 회장과 기념 촬영을 하는 협회 회원사 수상자들
- 04 행사부스를 관람중인 원희룡 장관과 정원주 회장



2023 주택건설의 날 정부포상 및 장관표창 대상자

금탑산업훈장

김민호 (주)원건설 회장

은탑산업훈장

김종택 미진건설(주) 대표이사

산업포장

이신근 동광종합토건(주) 회장

최갑렬 삼일건설(주) 대표이사

도기봉 (주)보광종합건설 대표이사

대통령표창

이식한 우리자산신탁(주) 전무

이동호 (주)주함건설 대표이사

김성일 비오엠건설(주) 대표이사

국무총리표창

윤은규 이원종합건설(주) 대표이사

장시철 (주)경동주택건설 대표이사

정원락 신영부동산신탁(주) 전무

강범준 (주)신원건설 대표이사

김세진 리드산업개발(주) 대표이사

국토교통부장관표창

이성식 수창건설(주) 대표이사

정희원 (주)동화건설 대표이사

김성수 (주)이명건설 상무

이재인 (주)다원종합개발 대표이사

김주영 (주)진영디앤씨 대표이사

전인욱 (주)태풍씨앤디 대표이사

서임식 (주)우덕건설 대표이사

이인석 씨티산업개발(주) 대표이사

허화경 주성산업(주) 대표이사

강석원 진산건설(주) 대표이사

| 2023 주택건설의날 수상자 인터뷰 |

“국민이 행복하고 건강하게 살 수 있는 주택 짓는 일에 최선을 다해,
큰 자부심과 막중한 책임감을 느낍니다.”



금탑산업훈장



김민호

(주)원건설 회장

“주택건설은 우리 자신과 온 국민이 사는 보금자리를 만드는 중요한 일이라는 사명감으로 최선을 다해왔습니다. 오늘 국가로부터 금탑산업훈장을 받아 더욱 막중한 책임을 느낍니다. 앞으로도 국민이 행복하고 건강할 수 있는 주택을 건설하는데 앞장설 것을 약속드립니다.”

(주)원건설 김민호 회장은 49년간 국내외 주택건설 분야에 몸담아온 원로 주택건설인이다. 설계, 시행, 시공을 통해 약 2만 세대의 주택을 공급했으며, 약 3,000만㎡의 택지조성사업과 도시재생사업에 참여해 경제성장과 국민의 주거 안정에 앞장서왔다. 이밖에도 윤리경영과 정도경영을 바탕으로 장학사업 등 각종 사회공헌활동에 활발히 기여해온 점을 인정받아 2023 주택건설의날 금탑산업훈장을 수상했다.

김민호 회장은 특히 다양한 국책사업 및 사회기반시설 확충에 기여했으며, 도시재생사업과 정비사업을 비롯한 택지개발사업 참여로 국민 주거안정 및 구도심 공동화 현상을 방지하는데 기여했다.

또한 적극적인 투자와 고용 창출에 힘써 일자리 증대와 지역인재 우선 고용 등 지역사회 발전을 위해 노력해왔다.

김 회장은 그동안 원건설의 주택브랜드 ‘힐데스하임(HILDESHEIM)’을 통해 주택설계 시에는 △생활동선 단축, △자연채광과 통풍 중시, △단지내 넓은 자연녹지공간 확보 등 특화된 설계와 시공으로 주택품질 및 가치를 향상시켜 고객만족에 힘써왔다.

또한, 신기술 관련 다수의 특허출원과 산학협력을 통해 시공기술을 개발하고, 현장경험을 바탕으로 제작한 업무매뉴얼을 발간하는 등 지속적인 기술연구 개발로 건설기술 발전에 기여한 점도 높이 살만하다.

더불어, 지역사회와의 상생발전에도 꾸준히 관심을 기울여왔다. 김 회장은 매년 불우이웃돕기 성금기부 및 복지사업과 저소득층 가정을 지원하고 있으며, (재)호애장학재단을 설립하여 지역우수인재를 발굴하여 양성하고, 소외된 청소년을 지원하고 있다.

그 외에도 주거개선 및 복구지원 등 다양한 지역사회공헌활동을 통해 나눔을 실천하고 있다.



은탑산업훈장



김종탁

미진건설(주) 대표이사

“지역주민의 주거환경 개선을 위한 노력을 지속하여 지역경제의 성장을 선도하겠습니다”

“지역사회의 빈곤계층·결손가정·독거노인 등 주거취약계층의 주거안정을 지원하고, 기업이윤의 사회환원 및 나눔으로 함께 사는 사회구현을 위해 노력하겠습니다.”

2023 주택건설의 날 은탑산업훈장은 미진건설(주) 김종탁 대표이사가 수상했다. 김 대표이사는 창의(기술연구), 진실(고객신뢰), 열정(고객보호를 위한 적극적인 자세)의 경영 이념을 바탕으로 35년간 주택건설업에 종사해 왔으며, 주거 여건이 열악한 여러 중·소도시 지역주민의 주거난 해소를 위해 고품질주택을 저렴한 금액으로 공급하고, 특히 저소득층을 위한 임대주택을 적극적으로 공급해 왔다.

또한 오랫동안 위험 속에 방치된 낙후지역의 주거환경 개선사업을 단행하는 등 서민 주거 안정에 크게 이바지했으며, 지역사회의 일자리 창출과 지역경제 성장을 선도하고 있다.

김 대표이사는 주택산업의 발전을 위해 지자체 민간위원 및 유관단체 임원 등으로 활발히 활동하며 다방면으로 주택산업 활성화에 기여했다. 더 나아가, 남아프리카 공화국 현지에 법인을 설립하고 해외주택사업을 펼쳐 우수한 주택건설 역량을 발휘해 큰 호평을 받았다. 한편, 산업통상자원부 주최 아프리카 소비재 대전에 참가하여 대한민국의 선진 기술을 널리 알리는 등 국위 선양에도 일조한 바 있다.



산업포장



이신근

동광종합토건(주) 회장

“40여년간 임대주택 인식 제고 위해 노력, 주택기업의 사회적 역할을 다할 것입니다”

산업포장을 수상한 동광종합토건(주) 이신근 회장은 1985년 6월 동광설비 주식회사 설립 후, 우리나라 임대주택 건설산업과 분양주택 사업 분야 주거안정에 일익을 담당해 온 주택건설인이다.

이 회장이 주택사업에 뛰어든 1980년 중반만 해도 국내 대형건설 회사를 포함 대부분의 주택건설업체들은 일반분양에 비해 수익성이 낮고 장기간 투자자금 회수가 어려운 임대주택 사업을 외면하던 시절이다. 수요자인 무주택서민들 역시 임대주택이 가난한 사람들이 거주하는 집단거주지라는 편견을 가지고 있었다.

이러한 현실에서 이 회장은 주택의 기능은 소유가 아닌 거주에 목적이 있고, 누구나 임대주택의 수요자가 될 수 있다는 인식을 확대하기 위해 지속적으로 노력을 기울여 왔다. 이 회장의 노력은 상당한 성과를 통해 우리나라 주택산업의 구조를 변화시키고 주택문화를 선진화시키는 데 일익을 담당했다.

또한 국내건설 경기침체에도 불구하고 적극적인 개발사업 참여로 지방우수인력을 우선 고용해 일자리창출 및 복지향상을 위해 노력하고 협력업체와 긴밀한 기술교류로 상생의 길을 걷고 있다.



산업포장



최갑렬

삼일건설(주) 대표이사

“무주택 서민의 주거복지 향상을 위한 명품 임대아파트를 집중적으로 공급할 것입니다”

산업포장 수상은 삼일건설 임직원들의 창의적이고 헌신적인 노력의 성과라고 생각하며, 앞으로도 일자리 창출과 주택산업의 발전을 위해 최선을 다하겠습니다”

최갑렬 삼일건설(주) 대표이사가 산업포장을 수상했다. 최 대표이사는 1995년 6월 종합건설업 설립을 시작으로 2012년부터 주택건설사업을 시행했으며, 서민들의 주거 안정을 위해 질 좋은 명품아파트를 공급하여 건실하게 기업경영에 힘쓴 기업인이다.

삼일건설은 입주민을 위한 하자관리 A/S 어플리케이션을 제작해 입주민들이 손쉽게 하자 A/S를 접수할 수 있도록 하는 등 입주민과의 소통성과 편리성 증대를 위해 힘쓰고 있다. 또한, 새로운 트렌드에 맞춰 피트니스, 키즈카페, 셔틀버스, 코인세탁실 등 입주민을 위한 특화 서비스를 제공하고 카카오홈 서비스도 도입해 호평을 받고 있다.

최 대표이사는 지역건설산업 발전을 위해 대한주택건설협회 광주전남도회 부회장, 한국 부동산개발협회 호남지회장을 맡고 있으며, 광주사회복지공동모금회 아너소사이어티, 삼일파라뷰장학재단 이사장, 법무부청소년범죄예방위원 광주지역협의회장, 광주전남경영자총협의회 부회장, 광주상공회의소 감사, 광주지검 한마음장학재단 이사 등 다양한 사회 활동을 펼치고 있다.



산업포장



도기봉

(주)보광종합건설 대표이사

“주거사각지대에서 어려움을 겪는 주거 취약계층에게 더 나은 주거환경을 제공하기 위해 노력하겠습니다”

국가유공자 주거여건 개선사업과 인천지역 취약계층 주거여건 개선사업 등 다양한 사회 공헌사업에 참여해 주거취약계층 주거환경에 힘쓰겠습니다”

도기봉 (주)보광종합건설 대표이사가 28년간 주택사업에 종사하면서 공동주택 및 주거용 오피스텔 등 약 4,000여 세대를 공급해 국민의 주거안정에 기여한 공로를 인정받아 산업포장을 수상했다.

도 회장은 인천지역 최초로 가로주택정비사업을 추진하면서 회사 내 전담조직을 구성하여 조합원들의 불편 해소와 정확한 일 처리로 사업기간을 단축했으며, 풍부한 주택사업 경험을 바탕으로 신평면을 적용하여 입주민의 편의를 극대화하는 등 주택산업 발전에 기여해 왔다.

또한 일자리 창출을 통해 지역경제 활성화에 기여해 왔으며, 항상 직원들의 안전을 최우선으로 하는 경영마인드로 안전관리조직 및 계획을 체계적으로 구축하여 안전사고 예방에 철저를 기해 설립 이후 재해가 발생하지 않는 등 안전한 건설문화 정착에 기여하고 있다.

도 회장은 기업이윤의 사회환원을 적극 실천하여 매년 불우이웃돕기성금 기부 및 지역취약계층 지원사업에도 나서고 있다.

제33차 정기총회 개최

2024년 사업계획(안), 2024회계년도 세입·세출예산(안) 등 원안가결



협회는 12월 13일 여의도 FKI 타워(전경련회관) 1층 그랜드 볼룸홀에서 164개 회원사대표(대의원)들이 참석한 가운데 제33차 정기총회를 개최했다.



이날 정기총회에서는 1부 행사로 협회 최우수부서 및 최우수 시·도회, 우수직원에 대한 시상과 실무지원단에 대한 표창이 진행됐다. 2부에는 2022회계년도 결산승인(안), 2024년도 사업계획(안), 2024회계년도 세입·세출예산(안) 등의 상정안건이 원안가결됐다.

정원주 중앙회장은 “새해를 준비하는 연말, 바쁘신 가운데 제33차 정기총회에 참석해주신데 감사드립니다”며, “다가오는 2024년 주택시장 전망이 밝지만은 않아 걱정스러운 상황이지만, 새로운 장관 취임과 총선 등 각종 정치상황에 적극 대응하여 불합리한 규제완화와 회원사들의 고충해소를 위해 총력을 경주하겠다”고 말했다.

협회, 하반기 특별위원회 개최

규제개혁팀, 금융·세제대응팀, 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위



협회(회장 정원주)는 12월 20일 정원주 중앙 회장 공약사항으로 운영중인 위기대응TF 규제개혁팀, 금융·세제대응팀, 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회 제3차 회의를 동시에 개최했다.

참석자로는 위기대응TF 규제개혁팀 위원(9명), 금융·세제대응팀 위원(7명), 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회 위원(6명) 총 22명의 위원이 참석했으며, 협회 주요 추진업무와 추가적인 제도개선 방안<표 참조>에 대하여 심도있게 논의했다.

특별위원회 제3차회의 주요 논의 내용

규제개혁팀

주택 수요진작 및 공급여건 개선을 위한 방안 마련
 바닥충격음 기준 미달시 준공 미승인 관련 대응
 빌라 및 나홀로 아파트에 대한 매입임대 확대 건의

금융·세제대응팀

세제·금융 관련 제도개선을 위해 기재부·금융위, 국회 기재위·정무위에 소통 채널 마련
 민간 임대리츠 취득세, 중부세 등 세제지원 방안 마련

소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회

소규모주택사업에 대한 자금조달 방안 마련
 주택건설사업자 미분양대출의 공사비 대금 지급 외 세금납부 허용 등 사용범위 확대
 준주거·준공업지역 일조권 패소 판결에 대한 대응방안 마련
 LH 매입임대 활성화 방안 마련





협회, 주택특별공급 활성화를 위해 해외건설협회와 업무협약 체결

협회(회장 정원주)는 11월 28일 해외건설협회 대회의실에서 해외건설 근로자 주택특별공급 활성화를 위한 업무협약을 체결했다. 협약식은 국토교통부 건설정책국장, 우리협회, 한국주택협회, 해외건설협회 관계자가 모여 진행됐다. 각 기관은 이번 협약을 통해 특별공급 대상 주택 확보와 정보공유, 제도홍보 등에 적극 협력하기로 했다.



서울시회 송호지학장학재단에 1,000만원 기부금 전달

서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)는 12월 14일 송호지학장학재단에 주택건설사업 인재 육성을 위한 장학금 1,000만원을 전달했다. 이날 전달식은 홍경선 서울시회장, 정희준 송호지학장학재단 이사장 등이 참석했다. 홍회장은 “인재를 육성해 미래의 사회발전에 공헌할 수 있게 하는 것은 기성세대들의 중요한 책임 중 하나”라고 말했다.



광주전남도회 2023 사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 오른쪽 두번째)는 11월 23일 광주 동구청에서 지역 취약계층에 따뜻한 겨울나기를 위해 연탄 3만 6,000장(후원금 3,200만원)을 전달했으며 24일에는 정기섭 회장, 홍기월 의원, 회원사 임직원 25명이 참석한 가운데 동구 산수동 소재 단독주택에서 연탄나눔 봉사활동을 진행했다.



대전세종충남도회 판암동 사회복지관에 후원금 전달

대전세종충남도회(회장 김용관, 사진 왼쪽 두번째)는 11월 29일 대전 판암동에 위치한 판암사회복지관과 생명종합사회복지관을 찾아 성금 300만원을 전달했다. 김용관 회장은 “지역사회의 나눔문화 정착에 도움이 될 수 있도록 어려운 지역을 중심으로 앞으로도 꾸준한 활동을 이어나갈 계획이다”라고 말했다.



서울시회 2023 사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개

서울시회(회장 홍경선, 사진 가운데)는 11월 30일 서울시 남태령 전원 마을 인근에서 사랑의 연탄나눔 운동본부와 함께 연탄 3만장(2,000만원)과 쌀 60여 포대를 배달하는 봉사활동을 전개했다. 홍경선 회장은 “마음과 정성을 모아 매년 실시하고 있는 나눔과 봉사가 어려운 이웃들의 겨울나기에 보탬이 되길 바란다”고 말했다.



충북도회 대한적십자에 사회복지시설 후원금 전달

충북도회(회장 김세진, 사진 왼쪽)는 11월 30일 대한적십자사 빵나눔터에서 충북리더스클럽 회원들과 함께 빵을 구워 장애인 직업재활시설 등에 전달하는 ‘사랑의 빵나눔 전달식’에 참석했다. 충북도회는 대한적십자사에 100만원, 김세진 회장은 충북 직지장애인자립센터에 100만원을 후원했다.



제주도회 사랑의 김장김치 나눔 후원금 전달

제주도회(회장 고성기, 사진 가운데)는 12월 15일 사랑의 김장김치 나눔 후원금 300만원을 대한적십자사 제주특별자치도지사(회장 정태근)에 기탁했다. 이번 후원금은 겨울을 앞두고 경제적으로 어려운 이웃에게 희망을 전하고자 회원사들이 함께 마련했으며 적십자사는 봉사원들과 김치를 담가 희망풍차 결연세대에 전달한다.



부산시회 제3차 이사회 개최

부산시회(회장 박재복)는 10월 11일 박재복 회장을 비롯한 시회 임원 28인이 참석한 가운데 제3차 이사회를 개최했다. 이번 이사회에서는 2024회계년도 세입세출예산(안) 등을 보고했으며, 민간참여 공공주택 사업 사업비 조정과 시가지경관지구 희망더함아파트 건축허용 건의 내용 및 추진 경과를 설명하고 제도개선방안을 논의했다.



부산시회 제도개선특별위원회 회의 개최

부산시회(회장 박재복, 사진 앞줄 왼쪽 세번째)는 11월 24일 제도개선 특별위원회 회의를 개최하고 부산지역 주택산업 활성화와 하자분쟁 저감을 위한 제도개선 방안 등에 대해 논의했다. 이번 제도개선특별위원회에서 논의된 사항은 정부와 지자체 관계자들에게 전달되어 심도있게 논의될 예정이다.



부산시회 부산시 지역건설산업발전위원회 참석

부산시회(회장 박재복)는 12월 4일 부산시청에서 개최된 2023년 부산광역시 지역건설산업발전위원회에 참석하여 민간참여 공공주택사업 물가연동제 적극시행, 간접공사비 적용 개선 등 지역건설산업 육성을 위한 제도개선 및 법령개정 건의와 발전과제를 심의하고 2023년 자랑스러운 건설인상 수상자를 선정했다.



광주전남도회 공동주택 수요 관련 자문간담회 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 11월 28일 협회 회의실에서 광주광역시 도시공사에서 시행하는 택지개발과 관련해 회원사 임직원과 도시공사와의 자문간담회를 개최했다. 이날 간담회에서는 공동주택 용지의 수요, 가격, 위치, 학교설치 문제 등 다양한 의견을 교환했고 도시공사에서는 업계의 의견을 적극 수렴했다.



광주전남도회 정기섭 회장 지역국회의원 초청 상공인 간담회 참석

광주전남도회 정기섭 회장은 12월 11일 '지역국회의원 초청 상공인 간담회'에 참석하여 △미분양주택 중부세 과세 유예기간 연장 △상업지역 주거용적률 및 용도용적제 개선 △준주거·준공업지역 내 주거용적률 개선 △제1종 일반주거지역 종상향 등에 대해 설명하고 정부부처, 지자체, 시의회 등과 협의를 통한 해결방안을 요청했다.

특별위원회 회의개최 등 주요 정책추진실적 TOP10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01

특별위원회 제3차회의 개최

- (특별위원회) 위기대응TF 규제개혁팀·금융세제팀, 소규모주택사업 및 청년사업자 특별위원회
- (일시 및 장소) '23.12.20, 주택건설회관 4층·5층 회의실
- (논의사항) 1·2차 회의결과에 따른 조치결과 보고 및 내년도 운영계획 논의

- (일시 및 장소) '23.12.15(금), 정부세종청사 회의실
- (논의사항) 주택·교통·입지 분야와 관련된 규제개선 과제 및 개선방안
- (건의사항) 분양가자율화지역 지자체 분양가 재량권 남용 개선, 표준건축비 현실화, 교육부 기부채납 적정 기준 마련, 주택사업계획승인시 기부채납 업무지침 시행

02

「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역」 관련

- 「공동주택 관리법」 개정 업무협약(11.30, 국토부)
- (협약내용) 국토부 하자판정기준 법령위계 상향, 하자보수판결금의 하자보수 외 사용금지 등
- 서울대학교 건설법센터 중간보고회(12.22)

04

주택시장 위기 해소 및 조기 정상화를 위한 정책건의서 작성

- 정책간담회 건의사항 및 시도회 애로사항 검토
- 정책건의 발굴(33개 정책과제)
- (건의시기) 국토부장관 교체 이후 즉시

03

국무조정실 주재 '규제심판과제 관련 전문가·업계 간담회' 참석

05

교육부 학교시설 기부채납 기준 마련 관련 서병수의원실 업무협약

- (교육부) 기부채납 기준 초안 마련, 각급 교육청 의견수렴 후 시행 예정

06

공공택지 조기인허가 인센티브 부여 개선 건의 (12.11, 국토부)

- (국토부) 공공택지 공급계약 체결 후 10개월 이내 인허가를 받는 경우 향후 신규 공공택지 공급시 인센티브 부여
- (건의사항) 인센티브를 위한 조기인허가 기간요건 현실화
 - 공공택지 계약체결 후 10개월 이내 → 15개월 이내
 - 조기인허가를 위한 LH MP심의 생략 또는 최소화

07

도시형생활주택, 오피스텔 등 소규모가구 주거안정 개선 추진

- 국토교통부 방문건의(12.7)
 - (건의사항) ①소형 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔 주택수 산정 개선, ②오피스텔 부가세 감면, ③오피스텔 발코니 설치 허용
- 「청년 등 독신자용 주택공급 활성화방안」 세미나(송언석의원·주산연 공동주최, 12.6) 발제내용에 협회 건의사항 반영

08

분양가상한제 초고층주택 가산비 인정 대상 확대 방문건의 (12.5, 국토부)

- (건의사항) 가산비 인정 초고층주택 범위 확대
 - 50층 이상 → 50층 이상 또는 150m 이상

09

건축허가 신청시 구비서류에 행정처분사실 확인서 추가 건의 (12.5, 국토부)

- (건의사항) 연간 20세대(호) 이상 공동주택을 공급하는 경우 건축허가 신청 구비서류에 협회에서 발급받은 등록사업자의 행정처분사실확인서를 포함하도록 「건축법 시행규칙」 개정

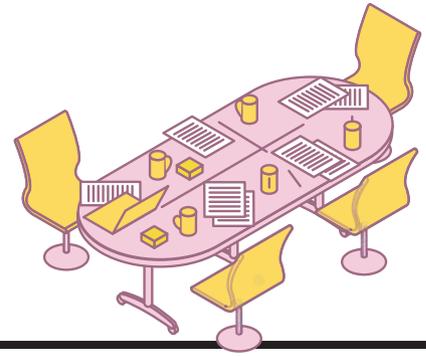
10

「주택공급에 관한 규칙」 개정안 검토의견 제출 (12.19, 국토부)

- (개정안) 비규제지역 무순위청약 신설 및 무순위청약 횡수제한 신설(규제지역 3회, 비규제지역 2회), 20세대 미만 계약취소분 재공급시 청약홈 의무이용
- (협회의견)
 - 입주자모집시 청약홈 이용 의무대상 확대 : 신중검토
 - 무순위청약 횡수제한 신설 : 개정안 수정
 - 규제지역 1회, 비규제지역의 경우 무순위공급 없이 선착순 공급



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



<p>주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급</p>	<p>대상</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 <p>등록기준</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 <ul style="list-style-type: none"> - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 <ul style="list-style-type: none"> - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
<p>주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리</p>	<p>대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자</p> <p>신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내)</p> <p>변경 신고사항</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>연간 영업실적 및 영업계획 등 접수</p>	<p>대상 주택건설(대지조성)사업자</p> <p>접수기일 매년 1월 10일까지</p>
<p>월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수</p>	<p>대상 주택건설사업자</p> <p>접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적</p> <p>접수기일 매월 5일까지</p> <p>용도 국토교통부 보고 및 시도 통보</p>

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 용자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액10억원) 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

강원 033)652-3335~6

충북 043)218-4090

전북 063)286-5733, 286-1140

경북 053)753-6393

제주 064)749-1377

 독자후기

 **김주용** 경기 과천시



여행을 가면 산, 계곡, 바다로 가는 것만 생각했는데 우리가 밟고 있는 땅에 대한 지질여행도 있다는 것을 미처 알지 못했습니다. 한국같이 작은 나라에도 이렇게 다양한 지질이 있다니 참 신기하기도 합니다. 특히 청송 백석탄 계곡은 게임에 나오는 그래픽 사진처럼 오묘한 느낌이 있어서 실제로 가서 보고싶다는 생각이 드네요.

 **이민수** 인천 서구



고금리 상황이 길어지면서 부동산 PF에 어려움을 겪고 있습니다. 중견건설사들도 부동산 PF 때문에 위험한 상황인데 소형건설사들은 이미 무너진 곳도 많고 버티는 것도 힘겨운 상황입니다. 부동산 PF가 활성화 돼서 주택공급도 원활하게 이뤄지고 주택경기도 정상적으로 돌아왔으면 좋겠습니다. 협회도 많은 노력을 부탁드립니다.

 독자의견



독자게시판에 의견을 보내주세요.

매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

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

 구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

- ① 「주택+」웹진(plus-h.co.kr)에서 '구독신청'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.
- ② '이름, 소속, 핸드폰 번호'를 입력 후 제출하기를 선택하면 됩니다.

📍 웹진 구독신청 당첨자

허재웅 경기 성남시_에스케이이디앤디(주) | 채준배 서울 중구_(사)한국사회주택협회
 김병국 부산 남구_한국주택금융공사 | 임성실 경기 이천시_에스케이하이닉스(주)
 김지영 서울 강남구_(주)해안종합건축사사무소 | 전오성 서울 영등포구_케이알투자증권(주)
 오세각 서울 중로구_현대아산(주)

 아이디어 공모

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr

담당자 : 미디어팀 구선영 02-785-1495 | 김우영 02-785-1496

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요! plus-h.co.kr

언제 어디서나! PC와 모바일 동시 서비스

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

더 편하게! PDF와 eBook 제공

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



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

주택+ PLUS
2020 08 정간 특집호

구독신청

① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
 구독신청 해지

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
'제출하기' 선택

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.





회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에게는 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트



주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 출전 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 정부포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)