

07

2025 Vol.60

주택+ PLUS

임주단지탐방
역세권 청년주택
센터스퀘어 발산

모델하우스
덕진 순천만의 봄
Garden

협회는 지금
2025년 국가유공자 노후주택 보수 및
임차자금지원 기념식



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

NAVER 주택플러스 웹진

대한주택건설협회 모바일 하자관리 서비스 오픈!

협회가 회원사의 입주자 사전방문 점검, 입주예약, 입주 전후 하자관리 업무 편의를 위해
모바일 하자관리 서비스를 제공합니다.

- 회원인증만으로 간단하게 가입 사용
- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전 방문
- 하자접수 내용 확인 → 보수 → 입주예정자 통보까지 원스톱 진행

사전
점검도!



처리
현황도!

입주
예약도!

모두
한번에!

권두언

집값 안정, 지속적인 주택공급확대가 정답이다



정원주
대한주택건설협회 회장

최근들어 하반기 금리인하 전망과 새정부의 경기부양외지, 주택공급부족 문제 등이 예상되면서 서울과 일부 수도권지역의 집값 상승률이 가파르다. 서울지역의 경우 거래량도 늘어나면서 매수심리가 상승하고 있는 것으로 보여 향후 집값추이가 주목되고 있다.

집값상승의 가장 큰 이유로 꼽히는 것이 주택공급물량 감소다. 서울은 일반분양물량이 4년만에 최소치를 기록한 것은 물론, 올해 말까지 분양예정 물량도 2021년 이후 가장 적은 것으로 조사됐다. 게다가 수도권지역의 착공물량도 연평균 착공물량(21만가구)의 절반에 그칠 것으로 예상되는 등 공급부족이 심화될 것으로 우려된다.

따라서 이재명 새정부도 주택공급확대를 위해 가용책을 총동원할 것으로 기대된다. 이를 위해서는 30만가구 규모에 달하는 3기신도시의 조속한 추진이 반드시 필요하다. 민간의 비중을 획기적으로 높여 사업의 효율성을 높이는 것은 물론, 용적률을 상향하고 주택용지를 확대하는 것도 필요하다. 또한 수요가 많은 도심주택 공급확대를 위해 상업지역 주거비율 및 용도 용적제 개선 등 과감한 도시관리정책 개선이 시급하다. 이밖에도 그린벨트 해제구역 내 아파트공급 확대, 재개발·재건축 활성화 등이 적극 검토되어야 할 것이다.

문제는 아무리 정부가 서둘러도 실제 공급으로 이어지기까지는 주택산업 특성상 4~5년이라는 긴 시간이 소요된다는 점이다. 그런 만큼 새정부가 집값 폭등을 막고 주택시장이 정상화될 수 있도록 주택공급활성화대책을 조속히 마련하는 것이 중요하다.

아울러 주택시장의 지역간 양극화현상을 해소할 수 있는 대책마련에도 심혈을 기울여야 할 것이다. 최근 한국은행이 발표한 '주택시장 양극화의 경제적 영향'이라는 보고서에 따르면 우리나라가 '집값 양극화 세계 1위'로 조사됐다고 한다.

집값 양극화는 우리 경제의 구조적 문제의 복합적 결과로서 새정부가 반드시 풀어야 할 과제다. 지방 주택시장이 정착하지 않도록 지방지역의 규제를 전향적으로 철폐하고, 미분양주택 해소를 위한 특단의 대책을 서둘러야 한다. 새정부의 부동산 1호대책은 수도권 공급확대 대책과 함께 서울과 지방의 양극화 해소방안이 함께 포함되기를 기대해 본다.

CONTENTS

2025년 7월호 | vol. 60

발행인 정원주
편집인 이병훈
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2025년 7월 2일
발행일 2025년 7월 4일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
역세권 청년주택 센터스퀘어 발산

01 **권두언**
집값 안정, 지속적인 주택공급확대가 정답이다



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
역세권 청년주택 센터스퀘어 발산

10 **이달의 모델하우스**
덕진 순천만의 봄 Garden

ENJOY STUDY

16 **알쓸용어사전**
이 정도는 알자! 보훈 행정 용어

20 **이슈톡톡**
집값 상승세 해소, 새 정부의 핀셋 처방 있어야

22 **주택사업전략**
글로벌 주택 인식 조사가 주는 시사점

26 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
건축사가 말하는 건축인허가 행정의 문제점

30 **주택사업자를 위한 세법 가이드**
부가가치세 과세대상 재화 또는 용역의 공급시기

34 **주택사업 Q&A**
대지조성사업의 사업계획승인 가능 여부

MONTHLY INFO

36 **인포그래픽 뉴스**
2025 결혼비용 보고서

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

42 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

50 **fun한 여행**
선비들이 사랑한 여름꽃, 배롱나무 명소

56 **fun한 맛**
여름철 참 좋은 채소 오이



OUR STORY

58 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
5월 회원사 분양실적(3,979세대)

62 **협회에서는 지금 ①**
2025 국가유공자 노후주택 보수 및 임차자금지원 기념식 개최
도시·건축제도 개선방안 마련을 위한 업계간담회 참석
APT 하자소송 해소를 위한 세미나 개최
2025년 분양대행자 법정교육 일정(7~9월) 전국 시도회 활동

72 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP10

74 **알려드립니다**

76 **독자후기**



단지 개요

위치 서울 강서구 내발산동 647-1 외 2필지
 대지면적 5,366㎡
 건축면적 3,201㎡
 연면적 5만 4,029㎡
 건폐율 59.66%
 용적률 679.41%
 규모 지하 4층, 지상 17층
 세대수 총 716세대
 세대면적 19.96㎡~48㎡, 총 8타입
 주차대수 400대
 시공 요진건설산업

01

01 발산역 5번 출구 공항대로변에 등장한 센터스퀘어 발산점의 전경이다. 따뜻한 색감과 입체적인 외관이 거리에 활력을 주고 있다. 지하철과 버스 등 대중교통 이용환경이 매우 우수한 입지를 자랑한다.

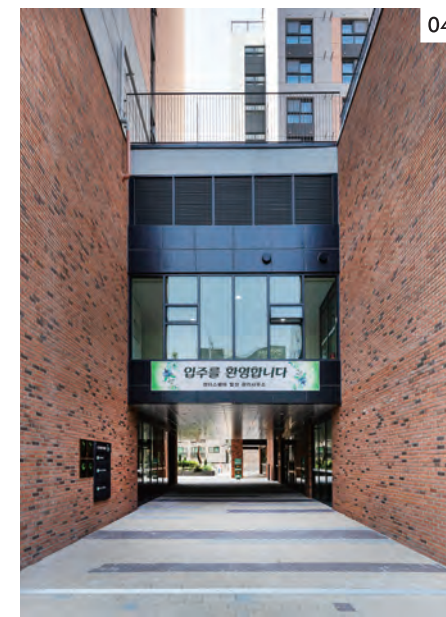
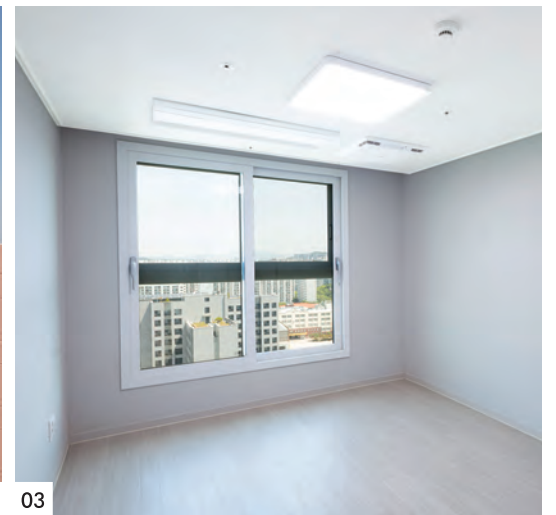
요진건설산업이 서울 역세권에 선보인 청년주택 센터스퀘어 발산

요진건설산업(대표이사 송선호, 정찬욱)이 지은 역세권 청년주택 ‘센터스퀘어 발산’이 입주를 시작했다.
 716세대에 이르는 대형 단지에 다양한 면적의 세대구성과 주민공동시설을 갖추어 호평받고 있다.

글 구성영 사진 김명식



02 03



04 05



02 도시가 시원하게 전망되는 옥상정원이 있다.
 03 세대 내부에서도 막힘없는 전망을 누릴 수 있다.
 04 2개동 사이에 마련된 개방적인 출입구 통로가 앞뒤 길을 연결하는 역할을 한다.
 05 1층에는 유리 와 따뜻한 색감의 벽돌로 마감한 상가가 들어서서 동네를 밝히게 된다.

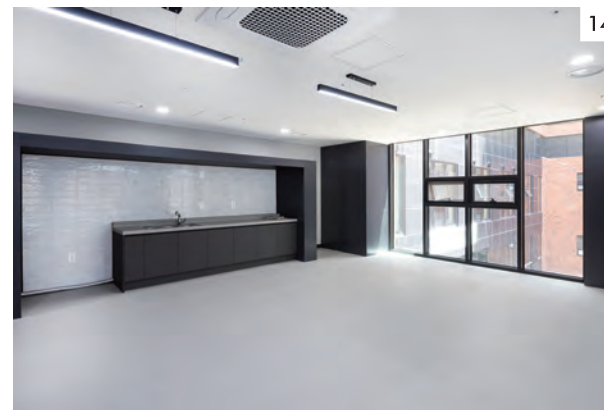
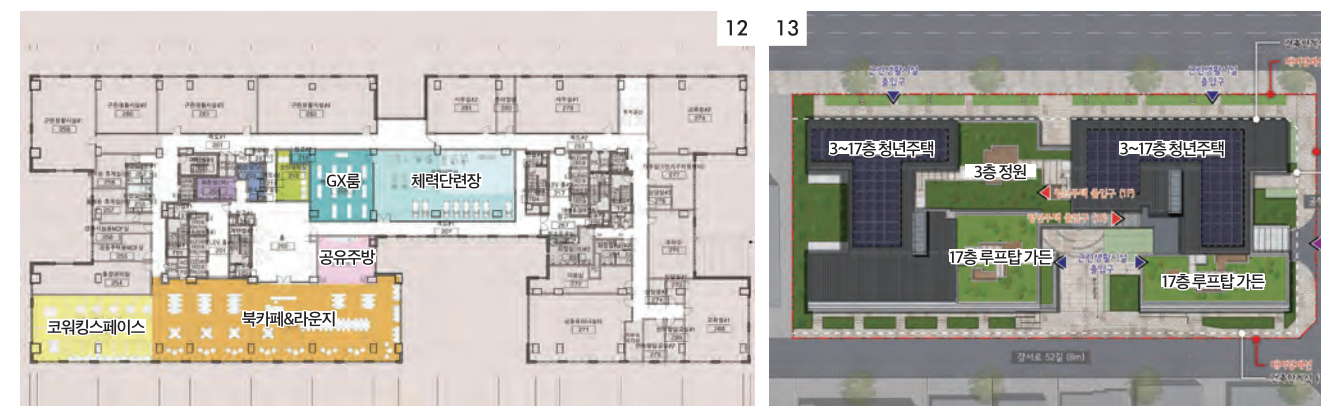


- 06 주변 저층 건물들과도 잘 어울리는 스카이라인이 돋보인다.
 07 3층 옥상정원
 08 센터스퀘어 발산점 뒤에는 우장산 녹지와 2,198세대 규모의 우장산힐스테이트 아파트가 자리한다.



- 09 코인세탁실 공간
 10 우편함과 무인택배시스템
 11 코워킹스페이스

- 12 2층 주민공동시설 배치도
 13 3층, 17층 옥상정원 배치도
 14 공유주방으로 꾸밀 공간
 15 2층 북카페라운지 조감도



시세보다 낮은 임대료로 수준있는 역세권 주택 누린다

센터스퀘어 발산은 서울지하철 5호선 발산역 5번출구에서 도보 3분 거리 (서울 강서구 내발산동 647-1외 2필지)에 위치한 역세권 청년안심주택 (이하 청년주택)이다. 지하 4층~지상 17층 규모로 주택법상 도시형생활주택으로 분류되고 있다. 총 716세대가 입주하며 공공임대주택 258세대와 공공지원민간임대주택 458세대로 구성된다.

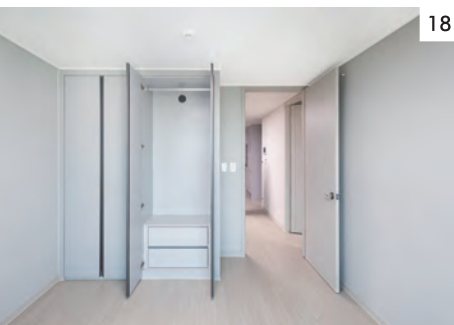
청년주택은 서울시가 청년들의 주거비 부담을 덜어주기 위해 좋은 입지의 임대주택을 저렴한 임대료로 제공하는 정책이다. 소득기준요건을 충족하는 19~39세 무주택 청년(1인가구, 신혼부부)을 대상으로 주변 시세보다 낮은 임대료로 입주할 수 있고 보증금 일부를 무이자로 대출해 준다. 2025년 기준 서울에 90여 곳이 입주했거나 일부 공사 중이다.

최근 입주를 시작한 센터스퀘어 발산점이 눈에 띄는 이유는 무엇일까. 초역세권의 편리한 교통여건뿐만 아니라, 강서지역 최고 업무지구인 마곡지구와의 직주근접 입지, 더불어 길 건너 NC백화점과 이대서울병원 등 풍부한 생활인프라를 갖춘 청년주택이기 때문이다.

대단지 아파트에서 볼 수 있는 커뮤니티시설을 도입한 점도 인기 요인이다. 건물 2층에 입주민들이 이용할 수 있는 북카페라운지와 코워킹스페이스, 공유주방, 코인세탁실, 피트니스센터, GX룸, 정원 등이 들어선다. 단지 뒤편에는 도보로 이용할 수 있는 우장산과 공원이 자리하는데 일부 세대 내부에서 조망되기도 한다.



16 17



18 19



16 원룸형 A타입 실내
17 샤워부스가 있는 욕실
18 투룸형 D타입 침실
19 A타입 빌트인 주방

다양한 평면으로 선택 폭 넓히고 소통하는 단지로 디자인

센터스퀘어 발산은 수려한 외관에 주변과의 조화를 꾀한 건축으로도 입소문이 나고 있다. 벽돌과 유리로 조합한 따뜻한 색감의 저층부 상가와 주거 시설이 있는 3층~17층까지의 입체적인 입면 패턴은 거리에 활력을 제공한다. 도로변에 길게 늘어선 건물 중앙에는 건물 앞뒤 보행로가 연결되도록 개방적인 주출입구를 만들어 기존 동네와 소통을 시도하고 있다. 또한, 17층 높이의 건물 형태는 주변 도시경관과 잘 어우러지며 단지 뒤로 보이는 우장산의 자연경관과도 조화로운 스카이라인을 형성한다.

주택은 1인 주거형과 2인 주거형으로 분류되며 전용면적 19.96~48㎡, 총 8개 타입으로 구성되어 있다. 모든 세대에는 냉장냉동고, 인덕션, 세탁기를 갖춘 빌트인 주방과 샤워부스가 설치된 욕실, 수납장, 신발장 등이 기본으로 제공된다. 세대 내부에는 실마다 천장형 시스템 에어컨이 설치되고 실외기실까지 갖추고 있어 쾌적하고 편리한 생활이 가능하다.

센터스퀘어 발산은 도시에서 일하고 생활하는 청년세대들이 살고 싶어하는 집을 만들기 위해 신경 쓴 흔적이 역력하다. 건물 전체가 녹색건축물 인증(우수등급)을 받는 등 지속가능한 주거건축의 모습을 갖추기 위해 노력한 점도 칭찬할만하다.

20 복도와 엘리베이터구역
21 세대 내부의 실외기실 및 보일러실



22



23



24



25

22, 23 옥상 태양광시설
24 1층 필로티 공간
25 단지 상가출입구

자연과 사람이 하나 된 프리미엄 주거공간을 만드는 기업 요진건설산업

요진건설산업은 지난 6월 28일 향년 92세로 별세한 최준명 회장이 1976년 창립한 회사로 50여년 역사를 자랑한다. 최 회장은 주택, 건축, 토목, 유통, 호텔, 해외사업 등 다양한 분야로 사업을 확장하며 회사를 중견 종합건설사로 성장시켰다. 아파트 건설은 물론 주상복합, 재개발, 도시개발 등 다채로운 주택 분야에서도 성과를 보여주고 있다.

요진건설산업은 교육과 인재 양성, 지역사회 후원 등에 꾸준히 힘써왔다. 한국보육원, 학교법인 휘경학원 등을 운영하며 국가공공자 주거환경개선사업에도 참여하고 있다. 2010년 창단한 요진건설골프단도 적극 지원중이다.

26 1층 외부정원
27 주차장 출입구

28 지하주차장
29 단지 저층 전경



26



27



28



29

순천만국가정원 품은 신주거타운의 민간임대 덕진 순천만의 봄 Garden

덕진종합건설(주)(회장 김성은, 대한주택건설협회 울산·경남도회 회장)이 선보인 '순천만의 봄 Garden'이 화제다.

단지가 들어서는 전남 순천 풍덕지구는 순천만국가정원 앞에 조성 중인 대형 도시개발사업지로

쾌적한 자연환경과 신주거타운의 편리한 생활인프라를 모두 누릴 수 있는 입지를 자랑한다.

총 362세대 민간임대아파트로 건설되는 단지는 선호도가 높은 84㎡로 구성되며 4가지 타입의 혁신평면을 제안한다.

글 구성영 사진 김명식



84㎡A평면 확장형

총 362세대 가운데 128세대를 차지하는 84㎡A 타입은 채광이 우수한 4베이 구조로 거실과 주방을 넓게 확보하고 대형 팬트리와 다용도실, 드레스룸 등 풍부한 수납공간까지 제공하는 혁신설계를 담았다. 침실 3개와 욕실 2개를 갖추고 있으며 자녀방(침실3)의 수납장 등이 기본으로 설치된다.

대형 아파트 규모의 실내 공용공간

84㎡A타입의 가장 큰 특징은 40평대 수준의 대형 거실과 주방이다.

개방감이 뛰어나며 맞춤형 구조여서 채광과 환기에도 유리하다.





뛰어난 개방감

거실과 주방이 마주 보는 탁 트인 구조이며 주방에는 6인용 식탁을 놓고도 넉넉한 공간이 확보될 정도로 여유가 있다.

광폭 거실

폭이 4.5m에 이르는 광폭 거실의아트월에 대형 포세린 타일을 시공해 고급스러운 분위기를 더하고 있다.



현관 창고

현관에 대형 물품을 보관할 수 있는 넉넉한 팬트리가 제공된다.



고급 신발장

수납공간을 다양하게 구획하고 하부를 띄워 편리성을 도모하고 있다.



가족욕실

수납형 욕조와 대리석 선반 등으로 고급스럽게 꾸민 가족욕실이다.

12

현관

산뜻하게 마감한 현관에는 신발장과 유리도어가 장착된 대형 창고가 있다.



아일랜드형 주방

일자형 주방에 대형 아일랜드 작업대를 두어 가사 동선에 편리성을 더하고 있다.

대형 다용도실

주방 옆에 세탁기와 건조기 등을 설치할 수 있는 다용도실 공간이 넓게 확보되어 있다.



주방팬트리

주방 옆에는 식료품을 비롯해 다양한 주방 물품들을 보관할 수 있는 대형 팬트리가 마련된다.

마스터존

안방에 부부욕실과 파우더룸, 드레스룸이 구성되어 있다.



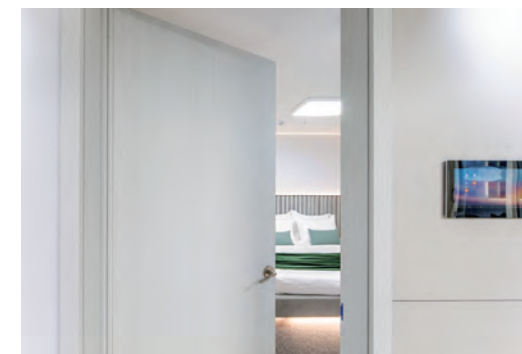
안방

발코니가 있어 채광과 전망이 좋은 안방은 3.6m×3.6m의 넉넉한 크기다.



자녀방 불방이장

침실3에는 거울과 서랍장, 대형 옷걸이장으로 구성된 불박이장이 기본으로 제공된다.



안전문

문틈마다 손끼임 방지 커버를 설치해 안전한 생활을 지원한다.

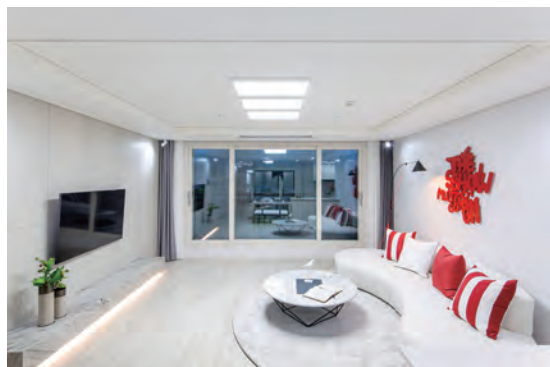
84m²B평면 확장형

총 362세대 중 157세대가 84m²B 타입으로 구성된다. 복도에서 주방과 거실까지 이어지는 개방감 있는 뷰를 제공한다. 현관창고와 복도 팬트리, 드레스룸 등 풍부한 수납공간이 갖춰져 있다.



개방감 있는 실내

복도에서 거실까지 동선이 이어지며 실내가 한눈에 들어오는 구조다.



광폭거실

폭이 4.5m에 이르는 광폭거실에 우물형 천장을 시공해 개방감과 고급스러움을 더했다.

주방특화

아일랜드 작업대와 대형 사각싱크볼, 10인치 주방 TV, 인출식 양념장, 큰 냉장고장 등 고급 주방기 기들을 갖추고 넉넉한 수납공간도 제공한다.



복도팬트리

주방과 가까운 복도에 다양한 물품을 수납할 수 있는 대형 팬트리를 계획했다.



안방특화

3.6m×3.6m 크기의 안방에는 베란다가 있어 개방감이 좋다. 미닫이도어로 인테리어 효과를 낼 수 있는 드레스룸을 비롯해, 대형 거울이 장착되어 편리한 파우더룸, 샤워 부스가 있는 부부 욕실까지 콤팩트한 구성으로 설계됐다.



PLUS INFO

풍덕지구 순천만의 봄 Garden 분양정보



차별화된 상품성 돋보이는 명품 민간임대아파트 풍덕지구 프리미엄 누린다

덕진종합건설이 전남 순천시 풍덕지구 1블록(풍덕동 236-20 외 18)에 선보인 '순천만의 봄 Garden(362세대)'은 10년간 안정적으로 거주 후 내 집 마련의 기회를 얻을 수 있는 민간임대아파트로 지역 실수요자들의 큰 관심을 끌고 있다. 특히 순천 내 핵심 지역으로 꼽히는 순천만국가정원 앞에 위치해 입지 여건에 거는 기대가 크다. 단지에서 정원을 영구조망(일부 세대)할 수 있으며 순천만국가정원과 이어지는 동천수변공원, 오천그린광장과도 가까워서 녹지와 수변으로 이뤄진 최고의 자연환경을 누리게 된다.

사업개요

위치 전남 순천시 풍덕동 236-20 외 18(풍덕지구 1BL)

건축규모 지하2층, 지상21층, 6개동

총세대수 362세대

타입 84m²A·B·C·D

대지면적 1만 8,335m² 연면적 6만 4,170m²

건축면적 3,618m²

건폐율 20.14%

용적률 225.71%

시행 비오엠건설(주)

시공 덕진토건(주)

풍덕지구 프리미엄도 기대할 수 있다. 순천의 신주거타운으로 불리는 풍덕지구는 55만m² 부지에 아파트와 상업시설 등이 건립되어 3,000세대, 7,000명을 수용할 수 있는 신도시로 조성된다. 이마트, 메가박스, 팔마종합운동장이 가까이 자리하는 등 기존 인프라도 풍부하다.

풍덕초, 중앙초, 풍덕중 등으로 도보통학이 가능한 학세권이기도 하다. 순천시립 도서관, 학원가 등 다양한 교육환경까지 품어 자녀교육에 유리하다.

전국 어디로든 신속하게 달는 광역교통망도 조성돼 있다. 순천역(KTX), 순천종합터미널, 순천IC 등과 인접해 있으며 남승룡로, 백강로를 통해 순천 원도심 접근도 수월하다.

주택소유 여부, 소득 수준 등의 자격조건 없이 청약 및 계약이 가능하며 순천시에서 90%, 전남·광주에서 10%를 뽑는다. 임차기간 중 주택수에 포함되지 않으며 임차기간 동안 각종 세금 부담도 없다. 주택도시보증공사 임대보증금보증보험에 가입되어 안전한 것도 장점이다.

호국보훈의 달 특집

이 정도는 알자! 보훈 행정 용어

국가보훈부는 국가유공자들의 복지와 처우개선 뿐만 아니라 미등록된 국가유공자들을 발굴하여 나라에 헌신한 은혜를 보답하기 위해 노력하고 있다. 지금의 대한민국이 있기까지 온몸을 바쳐 희생한 국가유공자들을 기리며 보훈행정 관련 용어에 대해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임
참고 서울지방보훈청 「알기 쉬운 보훈행정용어집」

보훈대상자 등록 절차 관련 용어

상이

- 부상을 당함

전상·공상

- 전상은 전투중에 부상을 당함, 공상은 국가나 국민을 위한 공공업무 수행 중 부상을 당함

보훈심사위원회

- 보훈대상자의 등록 및 보상에 관한 주요 사항을 결정하기 위한 국가보훈부 소속 회의체

상이등급

- 부상의 정도를 등급으로 분류. 1급(중상이)부터 7급(경상이)로 분류하며 상이 상태와 생활에 제약을 받는 정도 등을 종합적으로 고려

인우보증서

- 가족이나 이웃 등 대상자와 가까운 관계에 있는 사람이 특정 사실에 대해 증명하기 위해 작성하는 서류

전몰·순직

- 전몰은 전투 중 목숨을 잃음, 순직은 국가나 국민을 위한 공공업무 수행 중 목숨을 잃음

상이처

- 보훈대상자 등록을 신청할 때 보훈심사위원회의 심의·의결을 거쳐 법적으로 인정받은 부상부위 또는 질병

자력

- 자격과 경력을 아울러 이르는 말로 보훈대상자별 등록 및 보상관련 기록 일체를 뜻함

[참고] 예전에는 보훈대상자의 '자력'을 관리하는 **보훈청**이라는 의미로 '**자력청**'이라 했으나 현재는 '**관할청**'이란 용어를 사용

독립유공자 관련 용어

독립유공자 포상

- 정부가 일제강점기에 민족의 국권 수복을 위해 민족운동을 펼친 독립유공자의 공로를 인정하여 상훈을 수여하는 것. 포상의 종류는 건국훈장(대한민국장, 대통령장, 독립장, 애국장, 애족장), 건국포장 및 대통령표창이 있음

공적조사서

- 정부나 단체가 상훈을 수여하기 위해 대상자에 대해 조사하는 서류 양식. 인적사항과 경력, 공적 요지 등을 기록함

영주귀국정착금

- 일제강점기에 망명한 독립유공자의 후손이 귀국하여 대한민국 국적을 취득했을 때 지급하는 주거지원금

유해봉환

- 독립을 위해 국외에서 헌신하다 그곳에 안장된 독립유공자의 유해를 국내로 모시고 돌아오는 것

보훈급여금 용어

보훈급여금

- 국가를 위해 헌신한 국가유공자 또는 유족의 영애로운 생활을 돕기 위해 지급하는 금전적 지원

[참고] 정기 보훈급여금(매월 지급): 보상금, 수당
수시 보훈급여금(지급 사유 발생 시 신청에 의해 지급): 사망일시금, 재해보상금 등

재해보상금

- 군인 또는 의무경찰 등이 공무수행 중 사망하거나 부상을 당했을 때 유족 및 본인에 대한 위로의 의미로 지급하는 일시금

장례보조비

- 참전유공자가 사망한 후 국립묘지나 시립납골당, 공설묘지에 안장하지 않은 경우 1회에 한하여 유족에게 지급하는 장례보조금

호국보훈지킴이통장

- 은행 계좌가 압류되어 사용할 수 없는 사람을 위한 보훈급여금 수령 전용 압류방지 통장

보훈급여금 과오금금

- 정당한 자격 없이 수령한 환수 대상 보훈급여금. 사망사실 은폐 등의 부정한 방법 뿐만 아니라 기록 정정 통보, 착오 지급 등으로 인한 것도 포함

사망 시 예우 용어

국립묘지

- 국가나 사회를 위해 헌신한 국가유공자 등이 사망하면 그의 정신을 기릴 목적으로 국가에서 설립하여 관리하는 묘지

[참고] 현충원, 4.19민주묘지, 3.15민주묘지, 5.18민주묘지, 호국원 등이 있음

안장

- 국가유공자가 사망했을 때 정중히 장사를 지내는 것

영구용 태극기

- 관에 씌우는 장의용 대형 태극기. 유족의 사망신고가 접수되면 장례식장으로 예우를 갖춰 전달



의료 및 복지 지원 용어

국비진료

- 본인부담 없이 국비로 병원진료를 받는 것. 보훈병원 및 위탁병원에서 실시하며 그 외 전문위탁병원, 응급진료 등에 대해서도 지원받을 수 있음

보철구(보장구)

- 의수, 의족과 같이 신체의 기능장애를 보충하거나 형태를 바로잡는 장치나 기구. 보훈병원 보장구센터에서 지급

감면진료

- 국비진료 대상 외의 국가유공자 및 유가족에 대해 진료비 일부를 국가가 지원

의료급여

- 국가가 저소득층에 의료비를 지원하는 제도. 저소득 보훈대상자가 신청할 경우 소득재산조사를 실시하여 기준에 해당하면 의료급여증을 발급

보훈재가복지서비스

- 생활이 어려운 독거·노인부부세대 중 거동이 불편한 사람을 대상으로 찾아가는 복지서비스. 전문 인력인 '보훈섬김이'가 찾아가 가사활동, 건강관리, 편의지원 등을 제공

보훈원

- 부양의무자가 없는 고령 보훈가족의 의식주를 지원하는 양로·요양시설

생업지원

- 국가기관이 공공시설 내에 있는 매점이나 자동판매기 등의 사업을 허가·위탁할 때 국가유공자와 그의 가족이 우선계약 대상이 되도록 하는 것

통합복지카드

- 이동차량 지원, 시내버스·지하철 승차요금 면제, LPG 세금 인상분 지원, 유료도로 통행료 감면 등의 혜택이 있는 결제 카드

교육 및 취업 지원 용어

보훈장학금

- 대학원 장학금과 특수학교 장학금 2가지 종류가 있음. 학기별로 홈페이지에 공고 후 신청을 받아 대상자 선정
- [참고] 대학교 수업료 면제를 '보훈장학'이라는 말로 사용하기 때문에 구분할 필요가 있음

보훈특별고용

- 고용 비율 미달 업체 등에 자격조건을 갖춘 취업 신청자를 추천하여 업체가 선택해서 고용하도록 하는 제도

가점취업

- 국가기관 및 업체 등 취업지원 실시기관의 직원채용 시험에 응시할 경우 일정비율의 가산점을 부여하는 제도

지정취업

- 독립유공자의 장손인 손·자녀가 질병 또는 고령 등으로 취업이 어려울 때 그의 자녀 1인을 취업대상자로 지정하는 제도

그 밖에 보훈 관련 용어

보훈

- 공훈에 보답함을 의미하는 말로 국가유공자의 희생과 헌신을 기리어 나라에서 그에 대한 보답을 하는 것

국가보훈부

- 장관급 중앙행정기관으로 국가유공자 및 그 유족에 대한 보훈, 제대군인의 보상·보호, 보훈선양에 관한 사무를 담당

순국선열과 호국영령

- 순국선열은 빼앗긴 나라를 되찾기 위해 독립투쟁을 벌이다 순국하신 분들을, 호국영령은 전쟁터에서 적과 싸워 나라를 지키다 희생된 분들의 영혼을 가리킴

국가보훈대상자

- 국가보훈부에 등록되어 보훈제도를 통한 예우 및 지원을 받는 사람

보훈단체

- 법률에 의해 설립된 국가유공자 및 유족의 모임(법인)

[참고] 광복회, 대한민국상이군경회, 대한민국전몰군경유족회, 대한민국전몰군경미망인회, 4.19민주혁명회, 대한민국 무공수훈자회, 대한민국6.25참전유공자회 등

나라사랑 큰나무



- 국가보훈을 상징하는 이미지로 태극무늬는 국가를 위해 희생·공헌한 국가유공자의 애국심을, 파랑새와 새싹은 자유와 내일에 대한 희망을 상징



최근 서울 주택시장을 중심으로 과열 조짐이 나타나면서 집값 상승에 대한 우려가 일고 있다.

정부는 시장과열과 공급확대 사이에서 균형을 잡을 수 있는 핀셋 처방으로 수요자들의 불안을 해소해야 한다.

글 김형범 정책관리본부장

집값 상승세 해소, 새 정부의 핀셋 처방 있어야



새 정부 출범 후, 서울 집값 과열 조짐 확산 정부의 발빠른 조기대응이 중요한 시점

새 정부가 출범하자마자 서울 집값 상승세가 심상찮다. 서울 집값이 19개월 연속 가파른 상승을 보이고 부동산 시장의 이상 과열조짐이 확산하면서 언론에서는 새 정부 부동산 정책이 첫 시험대에 올랐다고 원인 분석과 다양한 전문가들의 해법을 연일 쏟아내는 중이다.

이들 해법에는 차이가 있지만 원인과 전망 분석은 일치한다. 공급 부족이 집값 상승세의 주된 원인이라는 진단과 향후 입주물량 감소, 기준금리 인하, 집값 불안 등이 복합적으로 작용하면 상승 바람이 걷잡을 수 없이 번질 수 있으므로 조기대응이 필요하다는 주문이 그것이다.

서울의 주택공급부족은 심각한 수준이다. 내년 서울지역 아파트 입주물량은 2만 4,462호로 올해 4만 6,710호의 절반 수준에 불과하고 2022년까지 연평균 4만호가 넘는 서울지역 착공물량은 2년 연속 2만호로 줄었다. 여기에 더해서 올해 4월까지 착공물량은 지난해 동기보다 25%가 더 줄어들었다.

줄어든 공급에 비해 수요는 늘었다. 올해 두 차례 내린 기준금리는 하반기 추가 인하 가능성이 큰 데다 7월 시행되는 3단계 스트레스 DSR을 앞두고 서둘러 서울 집을 매수하려는 수요까지 몰리고 있다. 지난 민주당 정부 시절의 영끌 현상이 재현되지 않을까 하는 불안심리까지 맞물리면서 2018년 서울 집값 폭등이 재현될 수 있다는 우려마저 나오는 실정이다.

서울 집값 잡으려 규제 확산할까 우려

강력한 수요 규제는 지역 양극화 심화 부추겨

정부 역시 이 같은 문제를 인식하고 지난 6월 12일 시급하게 제17차 부동산시장 및 공급 상황 점검 태스크포스(TF) 회의를 개최했다. 그 결과 각 부처의 가용한 정책 수단을 총망라해서 실수요자 보호 등을 위해 총력을 다하겠다고 밝혔다.

시장교란 행위나 심리 불안으로 인한 가수요가 시장 안정을 저해하지 않도록 하겠다는 정부 원칙에 주택업계도 공감하는 바가 크다. 다만 걱정되는 것은 최근 집값 상승은 가장 근본적으로 주택의 공급 속도가 떨어진 탓에서 기인한 것인데 자칫 강력한 수요 규제로 공급을 저해해서 결과적으로 지역 양극화가 더욱 심화되지 않을까 하는 염려다.

이재명 대통령이 후보 시절부터 세금으로 집값을 억누르기보다 공급을 늘려 수요공급의 균형을 맞추겠다고 공언해 온 만큼 주택업계도 공급대책에 대한 기대가 컸다. 그렇지만 서울의 집값 상승이 우려된다는 이유로 현재 강남 3구와 용산 뿐인 규제지역을 지나치게 확대한다거나 비수도권 미분양 해소를 위한 금융, 세제 지원을 축소해서는 안 될 일이다.

시장과열-공급확대 균형 잡는 투트랙 대책 필요

공급 확대 로드맵 제시로 불안 해소해야

시장과열과 공급확대 사이에서 균형을 잡는 투트랙 부동산 대책이 필요한 시점이다. 핀셋 대책을 통해 규제는 넘치지 않도록 꼭 맞게 적용하고 공급 확대 로드맵을 명확히 제시해서 시장의 불안을 해소해야 할 것이다.

또한, 지방에는 주거수요가 유입될 수 있도록 세제, 금융 인센티브를 확실하게 지원하고 정주여건 개선을 동시에 추진해야 한다.

이와 함께 뚝뚝한 한 채 선호와 지역 양극화를 초래한 다주택자 세금 중과제도의 개편도 중요한 과제다. 무엇보다 아파트 매입입대등록을 재시행하는 것은 비투기적 다주택자가 주택시장의 순기능 참여자로 둔갑시키는 요술 방망이가 될 수 있다.

정부는 서울 일부 지역의 집값 상승을 강력한 규제로 해결하려 해서는 안 될 것이다. 투기적 가격 상승에는 적절히 대응하면서 근본적으로 공급 불안을 해소할 수 있는 주택업계의 실효성 있는 정책건의에 귀 기울여 주기를 기대한다.



글로벌 주택 인식 조사가 주는 시사점

우리나라 사람들은 세계 주요국과 비교해 주택에 대한 인식과 태도에서 사뭇 차이를 나타냈다.
최근 글로벌 리서치 회사가 실시한 주택 모니터링 보고서를 통해 시사점을 찾아본다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장



글 구정은
주택산업연구원 부연구위원

입소스(IPSOS), 30개국 대상 주택 인식과 태도 조사 발표

세계적으로 주택소유자와 임차인 모두 자국의 주택문제에 대해 상당부분 유사한 인식을 가진 것으로 조사된 보고서가 있다.

지난 2월 입소스(IPSOS, 글로벌 리서치 회사)에서 발표한 'IPSOS HOUSING MONITOR 2025'가 그것이다. 미국, 일본, 한국 등 30개국을 대상으로 사람들이 느끼는 주택에 대한 인식과 태도에 대한 조사 내용을 담고 있는 글로벌 보고서다.

보고서에서는 주택에 대한 생각은 지역과 시장에 따라 다르지만 주택에 대한 열망과 소유하고자 하는 의지는 국가와 세대에 관계없이 대체로 비슷한 것으로 나타났다.

특히 한국은 주택보유 의지가 더 높다는 조사결과가 나와 주목해야 할 필요성이 있어 보인다.

이러한 글로벌 조사에서 드러난 한국인의 남다른 주택보유 의식을 이해하는 것은 정책수립을 하는 정부는 물론 주택연구를 하는 학자, 주택공급을 담당하는 사업자에게도 시사하는 바가 크다고 보이므로 조사 결과를 자세히 소개해 본다.

1 선호하는 주거지는?

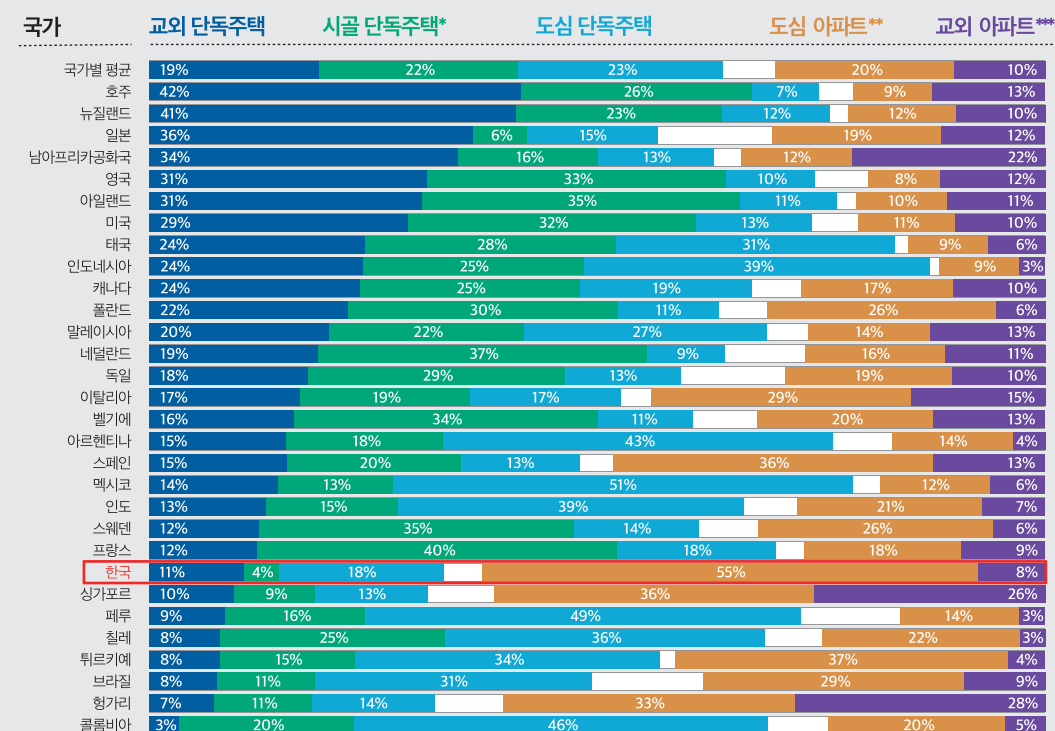
단독주택, 교외 선호하는 세계인들 한국인은 아파트 63%, 도심 73% 선호한다

한국 사람은 어떤 집을 원할까. 단연 도심내 아파트다. <그림1>은 30개국을 대상으로 가장 선호하는 주거지를 질문한 결과이다.

세계적으로 선호하는 주거지는 도심내 단독주택(23%), 농촌지역의 단독주택(22%), 도심내 아파트(20%), 교외지역의 단독주택(19%), 교외지역의 아파트(10%) 순으로 나타났다. 다시 분류해 보면, 단독주택을 선호하는 비중이 64%로 높고, 아파트 선호 비중은 30%에 불과하다. 도심내 주택을 선호하는 비중은 43%이고, 교외나 농촌지역 선호 비중은 51%로 더 높다. 입소스의 조사는 세계적으로 아파트보다는 단독주택을, 도심보다는 교외·농촌지역을 좋아한다는 결과를 보여준다.

한국인은 세계적인 트렌드와 다른 양상을 나타내고 있다. 한국인이 선호하는 주거지는 도심내 아파트가 55%로 월등히 높다. 그다음 선호 주거지는 도심내 단독주택(18%),

<그림1> 조사국가별 가장 선호하는 주거지(단위: %)



* 도시 외부 또는 교외 단독주택 (시골지역 등)
** 도시 내부 타운하우스/아파트/콘도
*** 교외 타운하우스/아파트/콘도

자료: IPSOS, 2025.2, 「Ipsos Housing Monitor 2025 : A 30-Country Global Advisor Survey」

교외지역의 단독주택(11%), 교외지역 아파트(8%), 농촌지역 단독주택(4%) 순이다. 이를 분류해 보면, 한국인의 아파트 선호비중은 63%, 도심지 선호비중은 73%로 세계 평균 대비 2배 가량 높은 수준이다.

우리나라는 미국, 일본, 독일, 영국 등 다양한 국가의 정책과 제도를 벤치마크해서 국내시장에 적용하곤 한다. 그러나 조사 결과에서 보듯이 이들 국가 사람들과 한국 사람은 주택에 대하여 상당히 다른 인식을 보이고 있다.

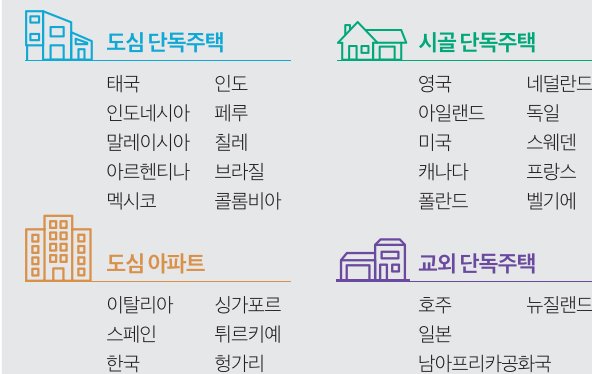
미국인의 61%, 영국인의 64%가 교외·농촌지역의 단독주택을 선호하며, 일본인이 제일 선호하는 주거지는 교외지역의 단독주택(36%)으로 도심내 아파트를 원하는 비중은 19%에 불과하다. 독일사람이 가장 선호하는 주거지 역시 농촌지역의 단독주택(29%)이다.

한국인과 비슷한 성향을 가진 국가는 싱가포르, 이탈리아, 스페인, 헝가리 정도가 있다(<그림2> 참조). 싱가포르 주거정책이 국내에 많이 소개되고 있지만, 싱가포르는 토

지가 국가소유이며 공공주택에서 90%에 이르는 국민이 살고 있다는 점에서 국내 주택시장 상황과는 상당한 차이가 있다.

한국인은 도심내 아파트를 월등히 선호하는 만큼 사업 입지를 결정하고 상품을 기획할 때 잘 고려할 필요가 있다.

<그림2> 선호하는 주거지 유형별 해당국가



자료: IPSOS, 2025.2, 「Ipsos Housing Monitor 2025 : A 30-Country Global Advisor Survey」

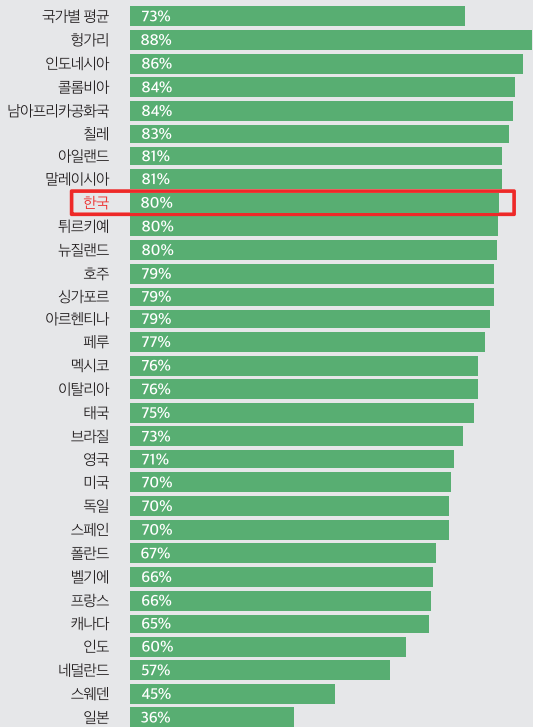
2 주택 보유 의식은?

한국인, 10명 중 8명 “집 갖고 싶다”
세계 평균 7.3명에 비해 자가보유 의식 높아

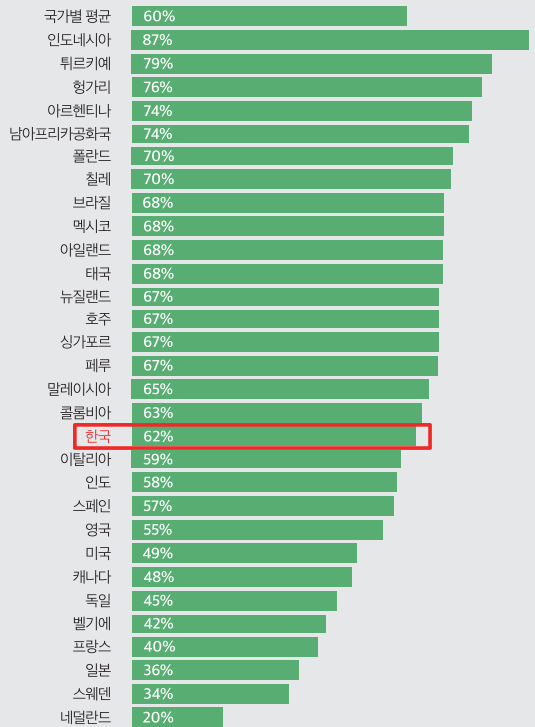
한국인의 주택보유 의식은 어떨까. 국토부가 매년 발표하는 주거실태조사(2023년 기준)를 보면 주택보유 의식이 87%다. 즉 한국사람 10명 중 8.7명은 집을 갖고 싶어한다. 자가가구의 98%, 전월세가구의 73%(전세 81%, 보증부월세가구 69%)가 집을 원한다고 답했다. 그러나 현실에서는 주택을 소유하고 있는 가구는 56%에 불과하고, 무주택가구가 962만 가구에 이른다. 전월세가구의 주택보유 의식을 적용해 보면, 무주택가구 중 집을 갖고 싶어하는 가구가 700만 가구를 넘는다는 계산이 나온다. 집 갖기를 원하는 모든 가구가 집을 가질 수 있는 것

은 아니지만, 시장에는 내 집 마련 수요가 많은 것이다. 입소스 조사 결과를 보면, 세계적으로 자가보유를 희망하는 비중은 73%다. 한국은 80%로 헝가리, 인도네시아 등 7개 국가를 제외하고 매우 높은 수준이다. 미국(70%), 영국(71%), 독일(70%), 일본(36%)보다 높다. 특히 일본의 자가보유 의식은 조사국 중에서 제일 낮다(그림3). 한국사람의 62%는 집이 있어야 안정감을 느끼고 있다. ‘내 집이 없으면 안정감을 못느끼는가’라는 질문에 62%가 동의했다. 영국(55%), 미국(49%), 독일(45%), 일본(36%)보다 높은 동의율이다. 한국사람은 주택보유 의식이 높고, 집이 있어야 삶의 안정감을 느낀다는 점을 알 수 있다. 부동산소유에 대한 집착이 조사국 중에서 가장 높은 이유일 것이다. ‘부동산 소유에 매우 집착하는가’라는 질문에 일본인은 26%, 미국인은 25%, 독일인은 28%, 영국인은 30% 정도가 동의했다. 한국인은 67%가 동의했다.

<그림3> 자가소유를 희망하는가(동의율)



<그림4> 자기집이 없으면 안정감을 못느끼는가(동의율)



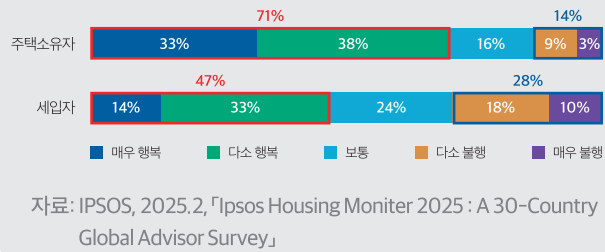
자료: IPSOS, 2025.2, 「Ipsos Housing Monitor 2025 : A 30-Country Global Advisor Survey」

3 주택 소유와 행복감

주택소유자가 임차인보다 더 행복
소유자의 71%, 임차가구의 47% “행복하다”

입소스의 조사에 따르면 주택소유자가 임차인보다 더 행복하다. <그림5>에서 보듯이 주택소유자의 71%가 행복하다고 응답했지만, 임차가구는 47%만이 행복하다고 응답했다. 반면에 주택소유자는 14%가 불행하다고 했지만, 임차가구는 28%가 불행하다고 했다. 주택소유자가 임차인보다 평균적으로 더 행복하다고 생각하는 것, 내 집 마련이 중요한 이유이다.

<그림5> 주택소유와 행복감



<표> 각국에서 직면하고 있는 가장 큰 주거문제

문제점	아르헨티나	호주	벨기에	브라질	캐나다	칠레	콜롬비아	프랑스	독일	영국	헝가리	인도	인도네시아	아일랜드	이탈리아	일본	말레이시아	멕시코	네덜란드	뉴질랜드	페루	폴란드	싱가포르	남아공	한국	스페인	스웨덴	태국	튀르키예	미국
높은 주택가격	52%	45%	46%	38%	42%	60%	51%	48%	31%	44%	72%	35%	58%	45%	52%	40%	69%	53%	33%	51%	45%	68%	64%	39%	65%	53%	37%	28%	47%	49%
높은 임대료	52%	48%	51%	36%	54%	35%	36%	48%	65%	45%	51%	29%	24%	46%	47%	31%	37%	33%	48%	49%	38%	43%	32%	33%	29%	55%	58%	25%	56%	51%
높은 이자율	30%	29%	18%	39%	26%	41%	49%	25%	10%	23%	24%	38%	35%	12%	25%	19%	29%	39%	7%	27%	29%	29%	31%	34%	31%	18%	32%	37%	39%	34%
높은 세금	34%	18%	34%	38%	27%	18%	33%	31%	20%	22%	25%	39%	41%	15%	42%	52%	22%	27%	13%	19%	25%	24%	23%	32%	23%	28%	20%	24%	31%	35%
주택 건설비용 상승	30%	25%	26%	21%	21%	22%	33%	18%	26%	12%	33%	24%	33%	23%	13%	39%	46%	32%	32%	32%	37%	37%	43%	23%	29%	18%	23%	30%	17%	23%
불충분한 사회주택	12%	20%	23%	17%	23%	21%	17%	18%	28%	29%	26%	10%	15%	26%	23%	10%	7%	14%	43%	17%	16%	21%	8%	16%	18%	29%	12%	14%	9%	7%
노숙(홀리스상태)	21%	27%	15%	21%	28%	21%	15%	19%	11%	28%	14%	21%	9%	32%	11%	11%	12%	13%	8%	18%	20%	7%	4%	27%	2%	7%	16%	21%	10%	33%
불충분한 주택공급	12%	26%	8%	7%	21%	13%	8%	13%	36%	24%	11%	13%	12%	39%	6%	6%	8%	7%	49%	21%	13%	18%	12%	18%	9%	20%	30%	8%	9%	12%
열악한 주택의 질	9%	13%	18%	20%	9%	14%	12%	22%	10%	24%	10%	18%	19%	11%	13%	11%	19%	27%	5%	18%	20%	10%	9%	21%	20%	12%	8%	19%	22%	11%
과밀	5%	9%	11%	6%	11%	16%	6%	6%	5%	8%	5%	13%	12%	9%	9%	10%	12%	8%	19%	8%	8%	4%	13%	22%	23%	7%	9%	14%	10%	7%
용도규제 등 주택건설 관련 규제	5%	8%	10%	6%	7%	7%	6%	7%	16%	5%	5%	7%	11%	12%	11%	5%	7%	4%	25%	11%	9%	6%	5%	5%	10%	9%	14%	17%	6%	6%
세입자의 강력한 권리	4%	10%	5%	5%	7%	7%	6%	7%	8%	6%	2%	11%	6%	7%	9%	3%	5%	7%	3%	6%	5%	7%	6%	6%	10%	11%	8%	5%	15%	6%
열악한주택 냉난방 시설	1%	3%	6%	6%	4%	2%	3%	10%	4%	3%	2%	10%	4%	2%	4%	7%	7%	4%	2%	4%	3%	2%	7%	3%	5%	5%	3%	19%	4%	2%

자료: IPSOS, 2025.2, 「Ipsos Housing Monitor 2025 : A 30-Country Global Advisor Survey」

4 가장 큰 주거문제는?

높은 집값, 높은 이자율, 높은 임대료 걱정
과밀, 낮은 주택 품질에 대한 문제인식도 높아

최근 국내에서 집값 상승에 대한 문제가 다시 급부상하고 있지만 사실 높은 집값은 세계의 공통된 주택문제 중 하나다. 높은 집값, 임대료 상승, 높은 이자율, 높은 세금, 건축 공사비 상승 등 세계적으로 공통된 주택문제를 겪고 있다. 다만 국가별로 정도의 차이가 있을 뿐이다. 한국인이 주로 인식하는 문제는 높은 집값(65%), 높은 이자율(31%), 높은 임대료(29%), 건축 공사비 상승(29%), 높은 세금(23%), 과밀(23%), 낮은 주택 품질(19%) 순이다. 특이한 점은 과밀, 낮은 품질에 대한 문제인식이 높다는 것이다. 과밀을 해소하고 주택의 품질을 개선하는 것도 중요한 정책방향이 되어야 한다는 것을 알 수 있다. 노후화된 주택을 정비하는 것은 지금보다 더 중요한 사회적 이슈가 될 수밖에 없다. 주택사업자에게도 노후주택정비는 현존하는 미래시장이 될 수밖에 없어 보인다. 종합해 보면, 한국인은 부동산 소유, 내 집 마련에 대한 집착이 강하다. 또한, 높은 이자율, 과밀, 낮은 주택품질도 문제라고 생각한다. 이러한 특성을 자세히 살펴 주택정책과 주택사업계획을 마련하는 것이 앞으로는 더 중요해질 것이다.

건축사가 말하는 건축인허가 행정의 문제점

주택사업을 비롯해 모든 건축물을 짓는 건축주들은 건축인허가에 사활을 건다.

지자체마다 다른 요구에 대응하다 보면 계획보다 시간이 지연되고 금융비용이 커지기 때문이다. 건축사들이 말하는 건축인허가 행정의 문제점을 살펴보고 개선 방향을 제안한다.



주택사업을 비롯해 모든 건축행위는 건축인허가를 받아야 한다. 건축허가를 비롯해 건축행위 절차마다 행정청의 기관장으로부터 허가나 신고를 득한 후에 업무를 진행해야 하는 것이다.

건축인허가는 부동산이나 건설사업에 있어 매우 중요한 절차이며, 금융관련 대출이나 사업자금 유치를 위해서도 필수적이다. 특히 사업주 입장에서는 매일 매일 발생하는 금융이자 부담 때문에 인허가 처리 기간을 최대한 줄여야 한다.

최근 들어 각종 규제들이 강화되고 각 지자체마다 법에도 없는 임의규제를 내세우고 있어 건축 인허가과정에서 갈등과 분쟁이 늘고 있다. 같은 도면도 지역에 따라 인허가 여부가 달라질 수 있다는 지적이 나오는 실정이다.

여기에 건축행위의 절차마저 매우 복잡해서 인허가를 받기가 갈수록 어려워지고 있다. 최종적으로 건축물을 완성하기까지 건축물해체(심의)신고 및 허가, 건축심의, 건축 신고 및 허가, 굴토심의(토목심의), 경관심의, 교통심의, 착공신고, 사용승인 허가로 이어지는 수많은 단계를 넘어야 한다. 이밖에도 사업부지에 따라 문화재 지표조사, 군부대협의, 도시계획심의, 안전관리계획서검토 등 건축 외의 인허가절차들이 복잡하게 많아서 인허가에 오랜 시간이 걸린다.

서울시 기준으로 중소규모 건축(지하 2층, 지상 6층이상)을 공사할 경우 건축 설계부터 착공까지 7~9개월이 소요되고 있다. 사업주가 가장 잘못 알고 있는 부분이 바로 이 인허가에 소요되는 시간이다. 각 지자체마다 걸리는 인허가 소요시간을 잘 알아보고 넉넉하게 기간을 잡아야 할 것이다.



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

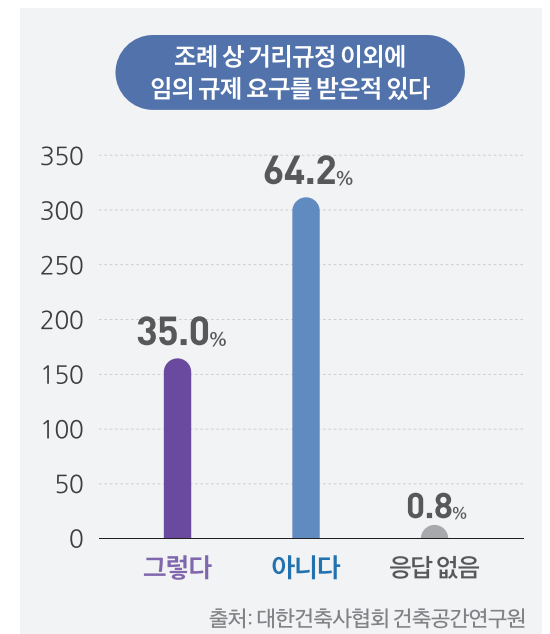
YouTube 건축사 이관용 건축학교에서 다시 만나보세요!

건축사가 꼽은 인허가 행정의 문제점들

건축 인허가업무를 진행하는 건축사사무소의 건축사에게 건축인허가의 문제점을 묻는 설문조사가 최근 실시된 바 있다. 대한건축사협회 건축공간연구원에서 경기도 소재 1,700여명의 시·도 건축사를 상대로 현재 건축인허가 현장에서 발생하고 있는 문제점을 조사한 내용을 살펴본다. 국토교통부를 비롯해 해당 지자체 행정기관에서는 인허가행정 참여자들이 말하는 현실적인 문제들을 살펴보고 개선하기 위해 노력해야 할 것이다.

① 건축법령에도 없는 지자체 임의규제

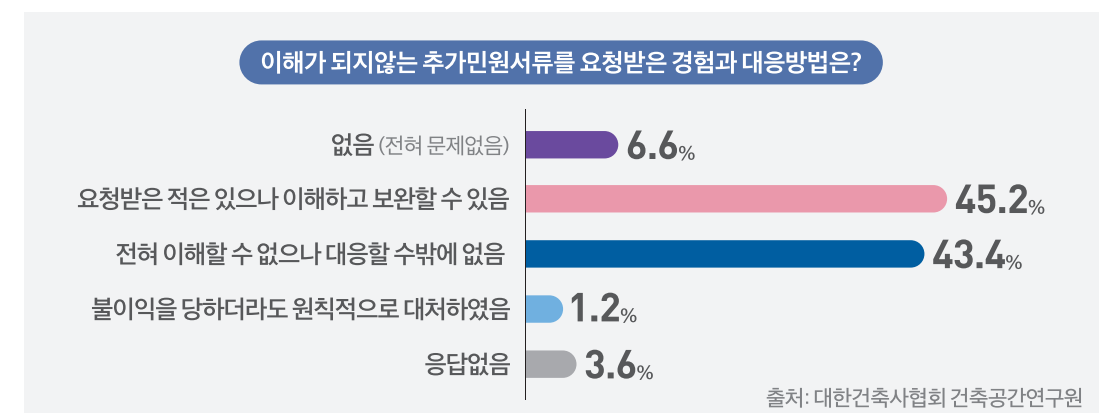
임의규제는 건축법령에 없는 내용을 지자체 해당부서에서 별도로 규정하는 것을 말한다. 이 임의규제로 인해 건축사와 지자체 인허가부서 간에 많은 갈등이 발생하고 있다. 각 지자체마다 관행적이거나 자의적인 해석으로 서로 다른 규정을 제시하고 있으며 건축사는 매번 임의규정을 확인해야 하는 어려움을 겪고 있다. 이번 설문조사를 보면 35% 정도가 임의규제 요구를 받은 적이 있다고 답했다.



② 추가민원서류 요구

인허가 과정에서 법령에 없는 각종 서류를 요구하는 경우도 많다. 서울시 25개구만 해도 각 구별로 별도로 요구하는 각종 서류 때문에 인허가 시간이 지연되고 오래 걸리는 경우가 빈번하다.

공무원 입장에서는 건축과 관련한 민원이 많다보니 이러한 민원문제에 대한 책임을 미리 명확히 하기 위해 서류를 요구한다. 예를 들어, 준공후 적법하게 건축물을 사용하겠다는 약약서나 불법건축행위를 하지 않겠다는 동의서 등 지자체에서 주로 발생하는 건축 관련 민원에 대해 다양한 사전 동의서 작성을 해야 한다.



설문조사를 보면 전혀 이해할 수 없는 서류 요구를 받았다는 답변이 43%를 넘고 있다. 불이익을 당하더라도 원칙적으로 대처했다는 답변은 1.2%에 불과하다.

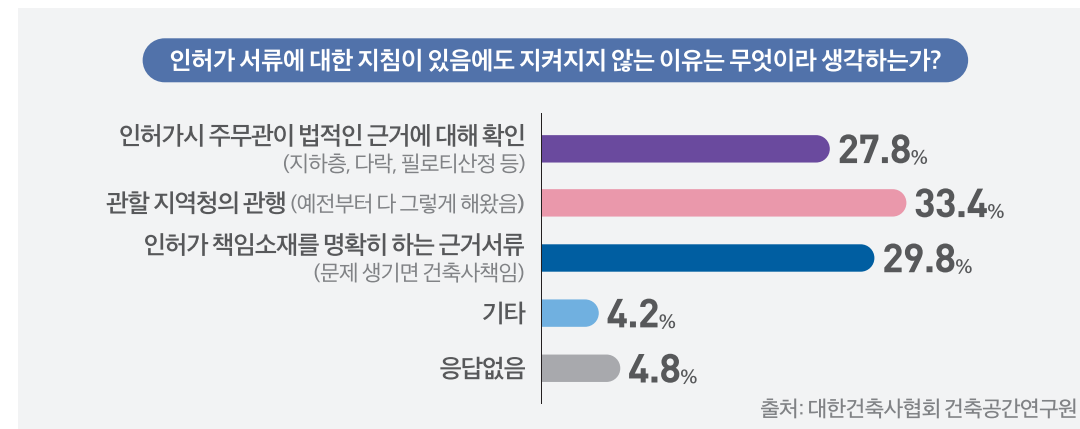
건축사들은 불합리한 요구임에도 허가권자의 추가서류 요구시 즉각적으로 대응하고 제출해야 인허가 시간을 줄일 수 있기 때문에 어쩔 수 없이 대응하고 있음을 알 수 있다.

③ 지켜지지 않는 인허가 서류에 대한 지침

건축법령에 건축인허가와 관련된 서류 항목들이 있음에도 불구하고 지자체에서 법령 밖의 별도 서류를 요구하는 경우가 대부분이다.

인허가 서류에 대한 지침이 있음에도 지켜지지 않는 이유가 무엇이라고 생각하는지 묻는 조사에서 ‘해당 지자체의 관행’이라는 답변이 33.4%로 가장 많았다. 다음으로 ‘인허가 책임소재를 명확히 하는 근거 서류’를 별도로 원하기 때문이라는 답변도 29.8%나 됐다. 그밖에 담당주무관이 법적근거를 별도로 확인하고자 서류를 요구하는 경우가 27.8%라고 했다.

이처럼, 법에도 없는데 필요조차 없는 관행적인 요구는 반드시 개선되어야 할 것이다. 또한 지자체들은 인허가와 관련한 책임소재를 명확히 하기 위한 별도 서류작성을 요구하면서 문제 발생시 책임은 건축설계를 담당한 건축사가 져야 한다고 명시하고 있다.

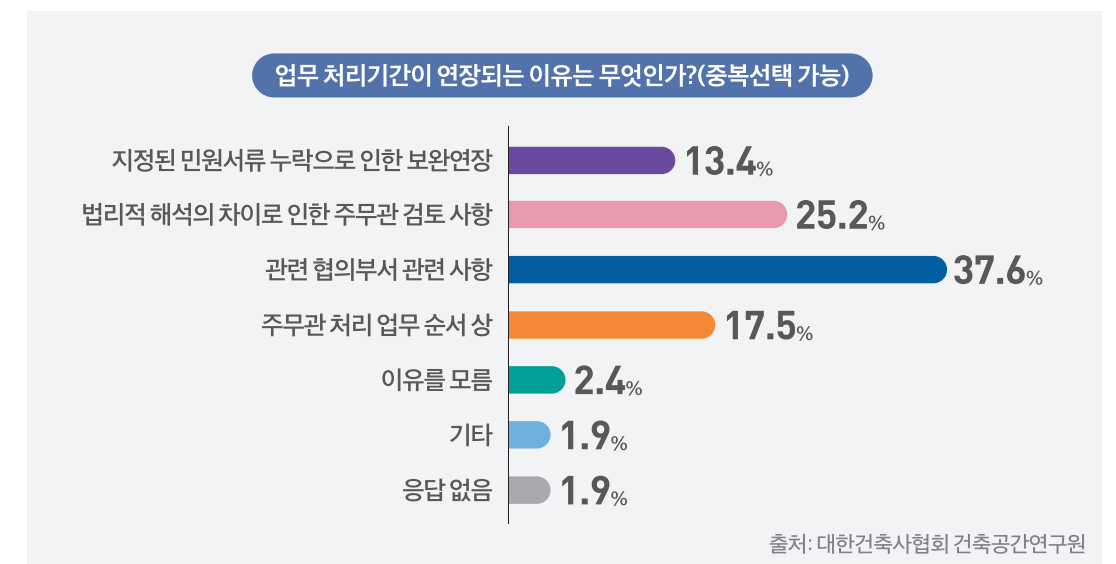


④ 건축인허가 업무처리기간이 연장되는 이유

건축 인허가 지연은 왜 발생하는 것일까. 건축사들은 행정처리 지연문제를 꼽고 있다. 부서 간 회신 지연, 반복적이고 불명확한 서류 보완 요구, 담당자의 자의적 기준 적용으로 시간이 걸린다는 것이다.

지역별 차이도 문제인데, 지자체별 상이한 서식, 법령 해석 차이, 불필요·중복 서류 요구 등으로 인허가 처리기간이 길어지고 있다. 이는 절차의 비효율성과 비일관성으로 건축주의 시간적·경제적 부담을 가중시킨다.

또한, 응답자 57%가 인허가 보완요구를 3회 이상 경험하고 있는 것으로 나타났다. 해당 지자체마다 요구하는 서류가 달라 처음 접하는 지역의 인허가에서는 여러 차례 인허가보완요구를 경험하게 되는데, 인허가 보완요구가 없는 경우는 전무하다고 봐도 무방하다. 문제는 인허가 협의부서가 건축과뿐만 아니라 여러 부서가 있기 때문에 협의를 일사분란하게 진행하지 않으면 시간이 많이 걸린다는 점이다.



사업주는 어떻게 대비해야하는가

사업주들은 사업지역의 건축인허가절차, 시간, 준비해야 할 서류 등을 면밀히 살펴보고 사업기간을 준비해야 한다.

건축설계와 인허가 준비는 사업주와 건축사사무소가 함께 진행하게 된다. 따라서 유사프로젝트 준공실적이 있는 건축사사무소를 3군데 정도 상담해 인허가 시간과 준비내용을 파악하는 것이 좋다. 건축실무는 변수들이 너무 많기 때문에, 그 지역에서 실제 업무를 해본 건축사만이 일머리를 가장 잘 알고 있는 경우가 많다.

가장 중요한 것은 건축사업의 시작부터 준공까지 시간스케줄을 정확히 파악하는 것이다. 대부분의 사업은 금융권으로부터 대출을 일으켜 진행하므로, 하루하루가 금융비용이기 때문에 인허가 절차와 일정이 증가하게 되면 막대한 비용이 발생하게 된다. 특히, 각종 심의는 월 1회 열리는 경우가 많기 때문에 일정조율이 잘못되면 한 달이 그냥 넘어가게 된다.

건축인허가 절차 개선에 관한 노력

매년 국토교통부와 정부에서는 인허가절차를 개선하겠다고 공언하지만, 안타깝게도 현장에서는 절차가 점점 더 복잡해지고 각종 제출서류도 더 많아지고 있다.

건축단체 및 건설관련 협회는 계속해서 인허가절차 개선을 요구하고 바꿀 수 있도록 노력해야 한다. 건축행정을 총괄하는 국토교통부에서는 일관된 건축법 적용을 위해 임의규제 제한명령, 다락설치 규정 등의 국토부 고시기준을 제정하고, 인허가시 필요한 서류리스트를 정리해 배포하는 등의 행정 개선에 노력을 기울여야 한다.

또한 실질적으로 중요한 것은 허가권자의 행정개선 의지이다. 지자체 행정기관은 건축 행정서비스를 혁신적으로 개선할 수 있도록 노력해야 한다. 이것은 전혀 불가능한 일이 아니다. 예로, 경기도에는 윈스톱서비스 등의 행정절차를 도입해서 건축인허가 협의부서를 한 번에 모이게 하고 인허가 협의를 신속히 처리하고 보완시키는 지자체가 있다.

부가가치세 과세대상 재화 또는 용역의 공급시기

주택사업에서 재화 또는 용역의 공급에 대한 부가가치세법의 공급시기에 관한 규정은 어떤 내용이고
공급방식에 따라 공급시기가 어떻게 달라지는지 살펴보기로 한다.

글 임영택 세무사

I 재화 또는 용역의 공급시기란?

부가가치세는 사업자가 행하는 재화 또는 용역의 공급
그리고 재화의 수입에 대해 과세한다. 재화 또는 용역의
공급시기란 기본적으로 부가가치세 과세거래가 이루어
진 시점을 결정하고 부가가치세의 거래징수 의무와 세금
계산서의 발급의무가 발생한 때를 말한다.

부가가치세법은 재화 또는 용역의 공급시기와 특례에 대
해 규정하고 있으며 이에 따르도록 강제하고 있다. 부가
가치세의 공급시기에 관한 규정을 위반할 경우에는 가산
세 등의 불이익이 발생하므로 정확히 숙지하도록 하자.

II 부가가치세 재화의 공급시기

부가가치세법상 재화의 공급시기에 관한 일반적인 기준과
장기할부판매 등의 경우에 적용할 관련 내용을 살펴본다.

1. 일반적인 기준

부가가치세법에서는 재화가 공급되는 시기의 일반적인
기준으로 다음의 어느 하나에 해당하는 때를 재화의 공
급시기로 본다고 규정하고 있다.

- ① 재화의 이동이 필요한 경우: 재화가 인도되는 때
- ② 재화의 이동이 필요하지 아니한 경우: 재화가 이용가능
하게 되는 때
- ③ 위 ①과 ②를 적용할 수 없는 경우: 재화의 공급이 확정
되는 때

2. 장기할부판매·완성도기준지급·중간지급조건부 및 계속적 공급의 거래에 대한 공급시기

다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대가의 각 부분을
받기로 한 때를 재화의 공급시기로 본다. 다만, ②와 ③의
경우 재화가 인도되거나 이용가능하게 되는 날 이후에
받기로 한 대가의 부분에 대해서는 재화가 인도되거나
이용가능하게 되는 날을 그 재화의 공급시기로 본다.

- ① 장기할부판매의 경우
- ② 완성도기준지급조건부로 재화를 공급하는 경우
- ③ 중간지급조건부로 재화를 공급하는 경우
- ④ 전력이나 그 밖에 공급단위를 구획할 수 없는 재화를
계속적으로 공급하는 경우

장기할부판매 등에 해당하는지에 대한 요건은 아래 <표>
와 같다.

<표> 장기할부판매·완성도기준지급 재화의 공급 및 중간지급조건부 재화의 공급

구 분	개 념
장기할부판매	장기할부판매란 재화를 공급하고 그 대가를 월부, 연부 또는 그 밖의 할부의 방법에 따라 받는 것 중 다음의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다. • 2회 이상으로 분할하여 대가를 받는 것 • 해당 재화의 인도일의 다음 날부터 최종 할부금 지급기일까지의 기간이 1년 이상인 것
완성도기준조건부 재화의 공급	완성도기준조건부 재화의 공급이란 재화의 공급기간이 장기간을 요하는 경우 그 진행도 또는 완성도를 확인하여 그 비율만큼 대가를 지급하는 것을 말하며, 대가 지급의 분할 또는 기간에 대한 요건은 없다.
중간지급조건부 재화의 공급	중간지급조건부로 재화를 공급하는 경우란 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. • 계약금을 받기로 한 날의 다음 날부터 재화를 인도하는 날 또는 재화를 이용가능하게 하는 날까지의 기간이 6개월 이상인 경우로서 그 기간 이내에 계약금 외의 대가를 분할하여 받는 경우 • 「국고금 관리법」 제26조에 따라 경비를 미리 지급받는 경우 • 「지방회계법」 제35조에 따라 선급금을 지급받는 경우



임영택

- (현)세무법인 한맥 삼성지점 대표
- 고려대학교 경영대학원(석사)
- 부동산개발 세무실무 공저(삼일인포마인)
- 동영상 강의: “딜아고라클래스” 네이버 검색

✉ ytreem@naver.com

☎ 02-6203-6223



3. 주택건설사업 등에 관한 재화의 공급시기 적용 사례

주택건설사업에서 발생하는 대표적인 재화의 공급시기 적용 사례들을 몇가지 살펴본다.

case1 중간지급조건부로 부동산 분양계약 체결 후

중도금 납부를 유예한 경우

사업자가 수분양자와 중간지급조건부에 의한 부동산 분양계약을 체결하고 계약금을 지급받았으나 수분양자에 대한 중도금 대출이 실행되지 아니하여 분양 계약상 중도금 납부일이 도래하기 전에 중도금 납부를 입주지정기간 종료일(잔금납부일)까지 유예하기로 수분양자와 추가약정서를 체결한 경우 부동산을 이용가능하게 되는 때가 공급시기가 된다.

case2 부동산 분양대금의 잔금납입 전 전세계약으로

전환할 수 있는 특약을 한 경우

사업자가 오피스텔을 분양 공급하면서 그 매매대금을 재화를 이용가능하게 하는 날까지 6개월 이상의 기간 동안 나누어 받기로 약정하며, 잔금 납입 전까지 분양계약을 해지하고 전세로 전환할 수 있는 특약을 별도로 체결하여 공급하는 경우, 이는 중간지급조건부로 재화를 공급하는 경우에 해당하여 해당 오피스텔의 공급시기는 대가의 각 부분을 받기로 한 때가 된다.

III 부가가치세 용역의 공급시기

부가가치세법상 용역의 공급시기에 관한 일반적인 기준과 장기할부판매 등의 경우에 적용할 관련 내용을 살펴본다.

1. 일반적인 기준

부가가치세법에서는 용역이 공급되는 시기의 일반적인 기준으로 다음의 어느 하나에 해당하는 때를 용역의 공급시기로 본다고 규정하고 있다.

- ① 역무의 제공이 완료되는 때
- ② 시설물, 권리 등 재화가 사용되는 때

2. 장기할부판매·조건부 용역의 공급시기

용역의 공급의 경우에도 장기할부판매 또는 조건부 등 개념은 위의 재화의 공급의 경우와 같으며, 부가가치세법령은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대가의 각 부분을 받기로 한 때를 할부 또는 조건부로 용역을 공급하는 경우 등을 용역의 공급시기로 본다.

다만, 아래 ②와 ③의 경우 역무의 제공이 완료되는 날 이후 받기로 한 대가의 부분에 대해서는 역무의 제공이 완료되는 날을 그 용역의 공급시기로 본다고 규정하고 있다.

- ① 장기할부조건부 또는 그 밖의 조건부로 용역을 공급하는 경우
- ② 완성도기준지급조건부로 용역을 공급하는 경우
- ③ 중간지급조건부로 용역을 공급하는 경우
- ④ 공급단위를 계획할 수 없는 용역을 계속적으로 공급하는 경우

3. 주택건설사업 등에 관한 용역의 공급시기 적용 사례

주택건설사업에서는 용역의 공급시기를 어떤 기준으로 정하는지 다음의 사례를 통해 살펴본다.

case1 건물 신축공사의 사용승인 후 분쟁이 발생한 경우

건설업자가 발주자와 공사금액을 확정하여 공사계약을 체결하고 해당 공사용역의 제공을 완료하였으나 발주자와 건설업자간 공사지연 및 하자 등에 대한 분쟁으로 소송이 진행 중인 경우 해당 공사용역의 공급시기는 역무의 제공이 완료된 때(사용승인일)이다.

case2 아파트 공사와 별도로 계약한 발코니 확장공사의 경우

사업자가 임대아파트 공사와 별도로 계약한 발코니 확장공사에 대한 대금을 임차인으로부터 최초 계약시부터 약 3년 동안 3회에 걸쳐 계약금, 중도금, 잔금으로 나누어 받는 경우 해당 발코니 확장공사용역은 부가가치세 과세대상에 해당하며, 이 경우 해당 용역의 공급시기는 대가의 각 부분을 받기로 한 때가 되므로 계약금, 중도금, 잔금을 지급받은 때가 공급시기이다.

IV 재화 또는 용역의 공급시기 특례

부가가치세법령은 위에서 설명한 재화 또는 용역의 공급시기와 다르게 공급시기를 적용하더라도 인정되는 특례규정을 두고 있으며, 실무에서는 이 특례규정을 더 많이 적용하고 있다.

1. 공급시기 전에 대가를 수령한 경우 또는 세금계산서를 발급한 후 7일 이내 대가를 수령한 경우

사업자가 재화 또는 용역의 공급시기가 되기 전에 재화 또는 용역에 대한 대가의 전부 또는 일부를 받고, 그 받은 대가에 대하여 세금계산서 또는 영수증을 발급하면 그 세금계산서 등을 발급하는 때를 각각 그 재화 또는 용역의 공급시기로 본다.

또한 세금계산서를 발급하고 그 세금계산서 발급일부터 7일 이내에 대가를 받더라도 해당 세금계산서를 발급한 때를 재화 또는 용역의 공급시기로 본다.

2. 공급시기 전에 세금계산서를 발급하고 7일을 경과한 후 대가 수령

다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재화 또는 용역을 공급하는 사업자가 그 재화 또는 용역의 공급시기가 되기 전에 세금계산서를 발급하고 그 세금계산서 발급일부터 7일이 지난 후 대가를 받더라도 해당 세금계산서를 발급한 때를 재화 또는 용역의 공급시기로 본다.

- ① 거래 당사자 간의 계약서·약정서 등에 대금 청구시기(세금계산서 발급일을 말한다)와 지급시기를 따로 적고, 대금 청구시기와 지급시기 사이의 기간이 30일 이내인 경우
- ② 재화 또는 용역의 공급시기가 세금계산서 발급일이 속하는 과세기간 내(공급받는 자가 조기환금을 받은 경우에는 세금계산서 발급일부터 30일 이내)에 도래하는 경우

3. 주택건설사업 등에 관한 공급시기 특례 적용 사례

사업자가 지방자치단체가 시행하는 ‘부대이전 및 부지개발 사업’의 민간사업자로 지정되어 지방자치단체에

건설용역을 공급하고 그 대가로 토지를 대물변제 받기로 하는 민간유치 시행협약을 체결한 경우로서, 건설용역의 공급이 완료되기 전에 대물변제 협약을 체결하여 지방자치단체로부터 대물변제 받기로 한 토지에 대한 사용 승낙을 받아 해당 토지를 공동주택 신축분양사업에 사용하고 해당 대물변제 협약일을 작성일자로 하여 지방자치단체에 세금계산서를 발급한 경우 세금계산서를 발급하는 때를 건설용역의 공급시기로 본다.

재화 또는 용역의 부가가치세 공급시기

- ☑ 재화 또는 용역의 공급시기가 어떤 의미인지 이해한다.
- ☑ 공급시기의 일반적인 기준에 대한 내용을 이해한다.
- ☑ 장기할부판매 등 조건부 공급에 대한 공급시기의 내용을 이해한다.

재화 또는 용역의 공급시기 특례

- ☑ 재화 또는 용역의 공급시기와 다르게 공급시기를 적용해도 인정되는 특례 내용을 이해한다.
- ☑ 공급시기 전에 세금계산서를 발급하고 그 후 대가를 수령할 경우 특례 요건을 정확히 이해한다.

대지조성사업의 사업계획승인 가능 여부

Q.

면적 1만 제곱미터 미만의 대지조성사업을 시행하려는 경우
사업계획승인권자는 사업계획승인을
할 수 있는지요?

글 함민아 회원사업본부 회원관리부 과장

A.

「주택법」상 대지조성사업에 대한 사업계획승인은 대지면적이 1만 제곱미터 이상인 경우에 한하여 가능하며, 주택법상 사업계획승인 시 인·허가 의제와 같은 특례효과가 법률에 명확히 규정된 요건을 충족해야만 가능하므로, 그 범위를 자의적으로 확대할 수는 없습니다. 따라서 1만 제곱미터 미만의 대지조성사업에 대해서는 사업계획승인을 할 수 없습니다.

사업계획승인 대상의 범위

「주택법」에 1만 제곱미터 이상의 대지조성사업은 사업계획승인을 받도록 규정하였고, 다시 10만 제곱미터 이상인 경우와 미만인 경우를 구분하여 각각 사업계획승인권자를 규정하고 있는 바, 사업계획승인대상은 대지조성사업의 면적에 따라 엄격히 구분하였다고 할 것입니다. 이에 사업계획승인권자에게는 1만 제곱미터 미만의 대지조성사업의 사업계획을 승인할 수 있는 법령상 권한이 없습니다.

인·허가 의제 제도의 한계

사업계획승인을 받으면 「주택법」 제19조제1항에 따라 다른 법률에 따른 여러 인·허가가 의제되는데, 이는 법률에 명시된 경우에 한하여 가능한 특례제도입니다.

참고 1 「주택법」 제15조제1항

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

참고 2 「주택법 시행령」 제27조

제27조(사업계획의 승인) ① 생략

② 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 1만제곱미터를 말한다.

참고 3 「주택법」 제19조

제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제15조에 따라 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있을 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있을 것으로 본다.

1.~25. 생략

2025 결혼비용 보고서

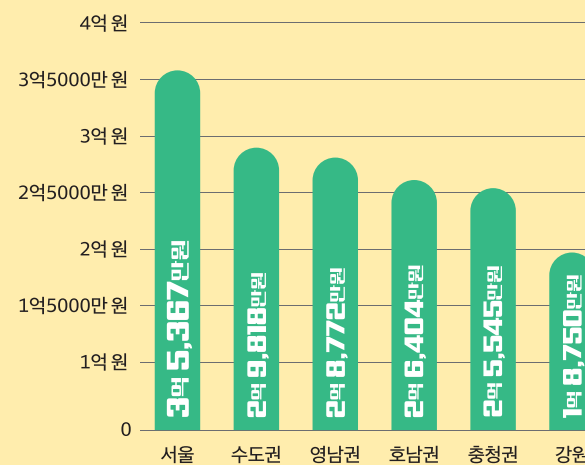
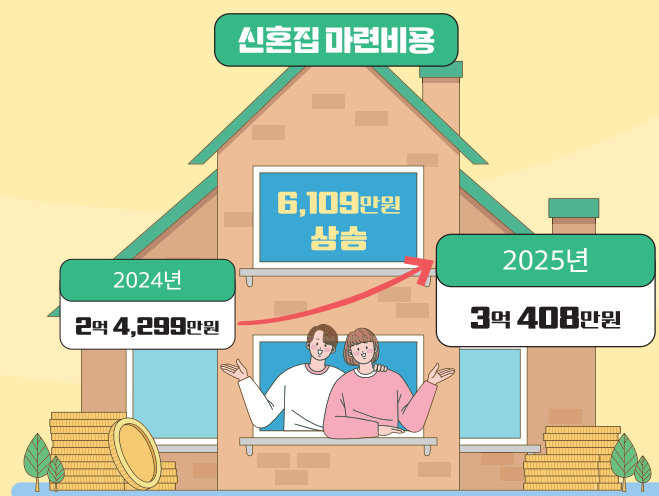
총 결혼비용 '3억 6,173만원' 중 주택마련비용 '3억 408만원'

신혼부부 총 결혼비용은 3억 6,173만원으로 조사됐다. 항목별로 보면 주택 3억 408만원, 혼수 1,456만원, 예식홀 1,401만원, 신혼여행 965만원, 예단 770만원, 예물 591만원, 웨딩패키지(스튜디오, 드레스, 메이크업) 441만원, 이바지 141만원이 드는 것으로 나타났다.



신혼집 비용 전년보다 6,000만원 ↑ 서울 3억 5,367만원으로 최대

신혼집 마련비용은 전국 평균 약 3억 408만원으로 전년 2억 4,299만원보다 약 6,000만원 상승했다. 지역별로 보면 서울이 3억 5,367만원으로 가장 높았고, 수도권 2억 9,818만원, 영남 2억 8,772만원, 호남 2억 6,404만원, 충청 2억 5,545만원, 강원 1억 8,750만원 순이었다.

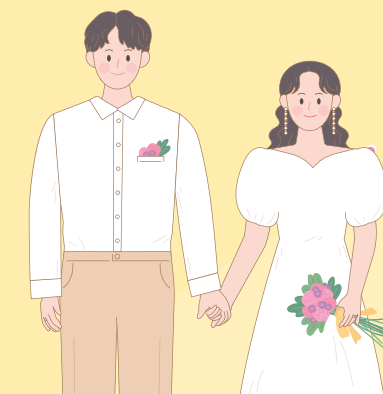


고물가와 경기 침체 속에서 결혼을 준비하는 젊은 세대들의 결혼비용 부담이 커지고 있다. 특히 주거비 부담을 호소하는 신혼부부가 늘고 있는데 결혼정보회사 듀오에서 결혼 1·2년차 신혼부부 1,000명을 대상으로 실시한 결혼비용 설문조사에서도 잘 나타나고 있다. 동 조사에서 신혼부부 주거비용 현황을 알아본다.

정리 김우영 자료출처 「2025 결혼비용 보고서」 듀오

주거비용 부담은 '남성-1억 9천', '여성-1억 1천'

결혼비용 부담률을 살펴보면 남성 58.2%(2억 1,277만원), 여성 41.2%(1억 4,896만원)를 부담하는 것으로 조사됐다. 이 중 주택비용 부담률은 남녀 각각 62.9%, 37.1%로 남성은 1억 9,124만원, 여성은 1억 1,284만원 부담하는 것으로 나타났다.

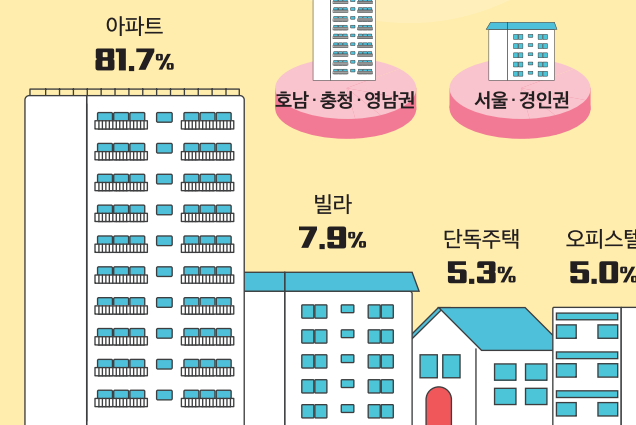


신혼주택으로는 '아파트', '전세'

신혼주택 유형으로는 아파트가 81.7%로 대부분을 차지했다. 다음으로 빌라(7.9%), 단독 주택(5.3%), 오피스텔(5%) 순이다. 호남·충청·영남 거주자의 경우 '아파트'를, 서울 및 경인권의 경우 '빌라'를 신혼집으로 마련하는 비중이 타 지역 대비 상대적으로 높았다. 점유형태는 전세가 가장 일반적이며, 신혼집 자가 비율은 전년대비 소폭 상승(36.2% → 37.8%)한 것으로 조사됐다.

신혼주택 유형

신혼부부 선호 주택 유형

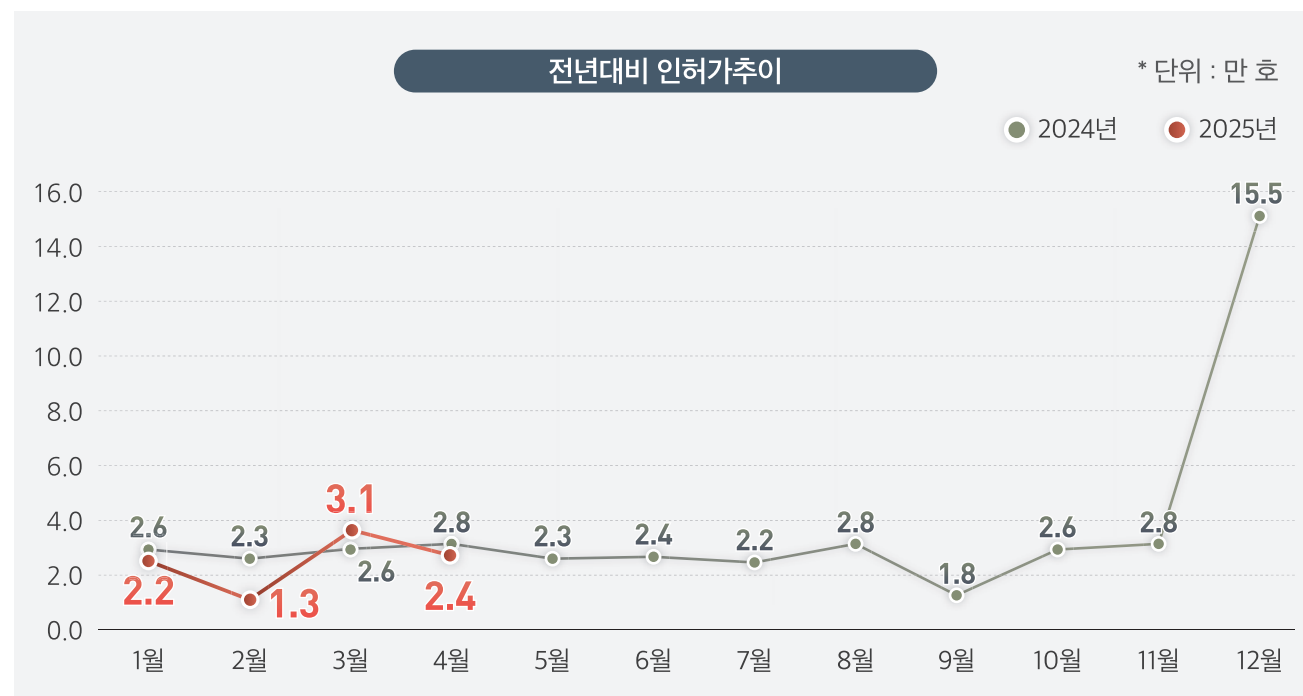
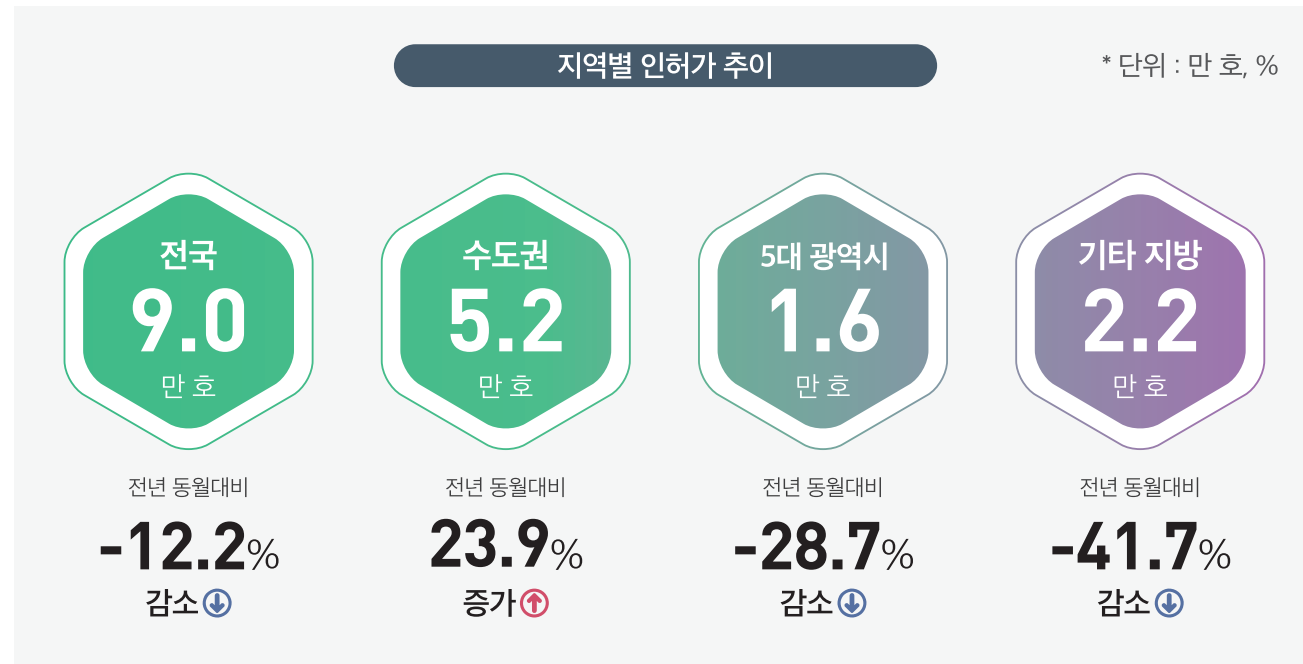


신혼부부 주택 점유형태



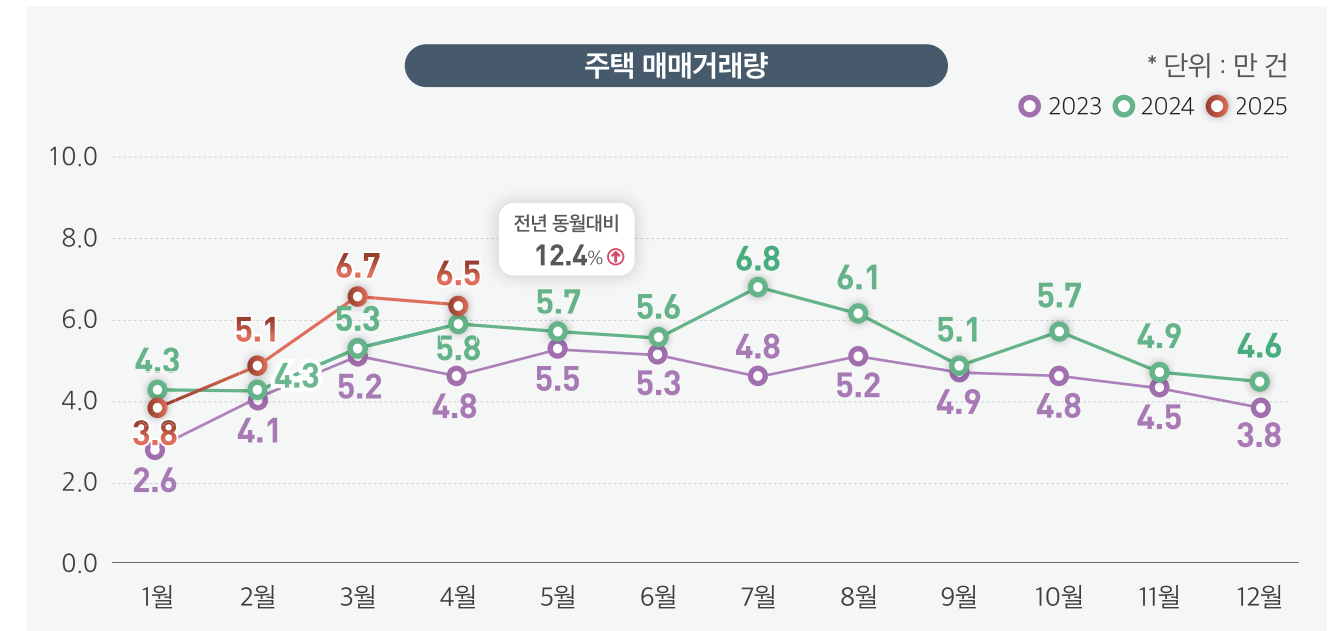
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2025년 4월 누계 주택인허가 9.0만호. 전년동월 대비 12.2% 감소

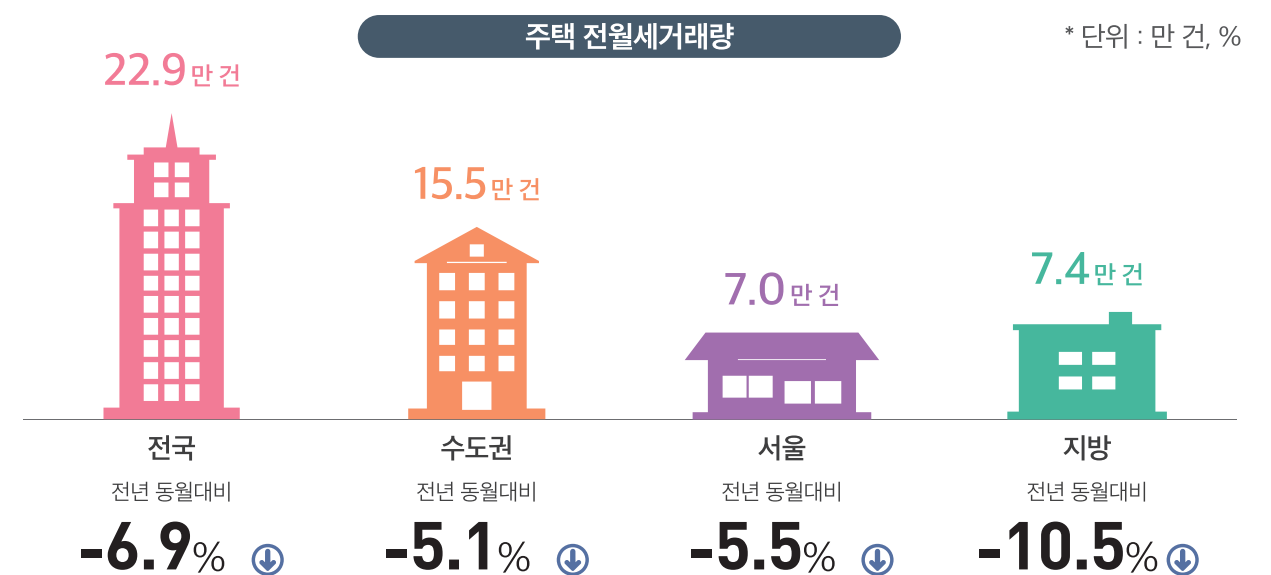


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
5월말 발표(2025년 4월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

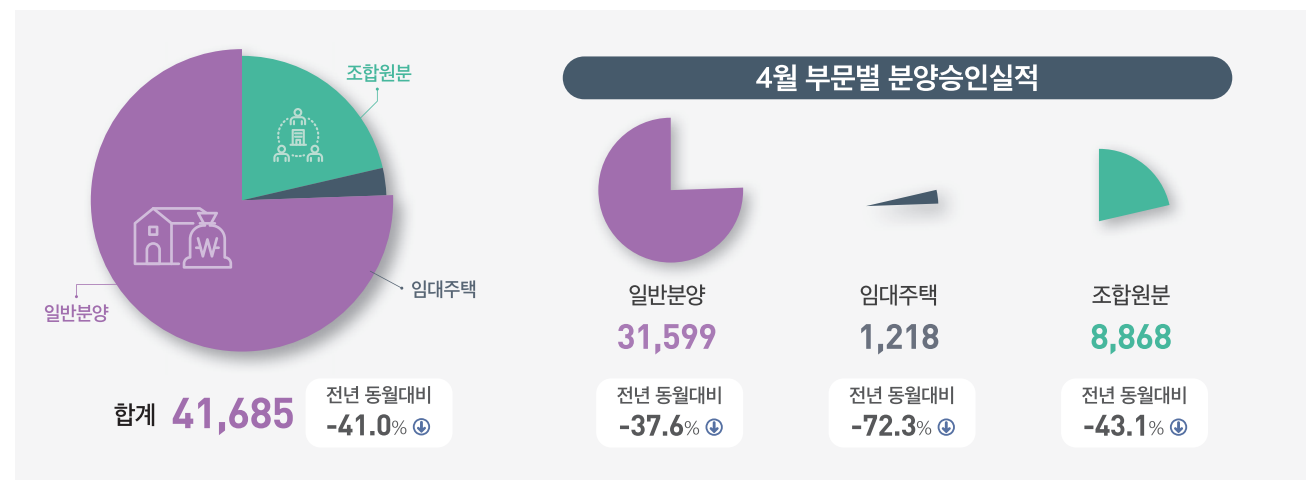
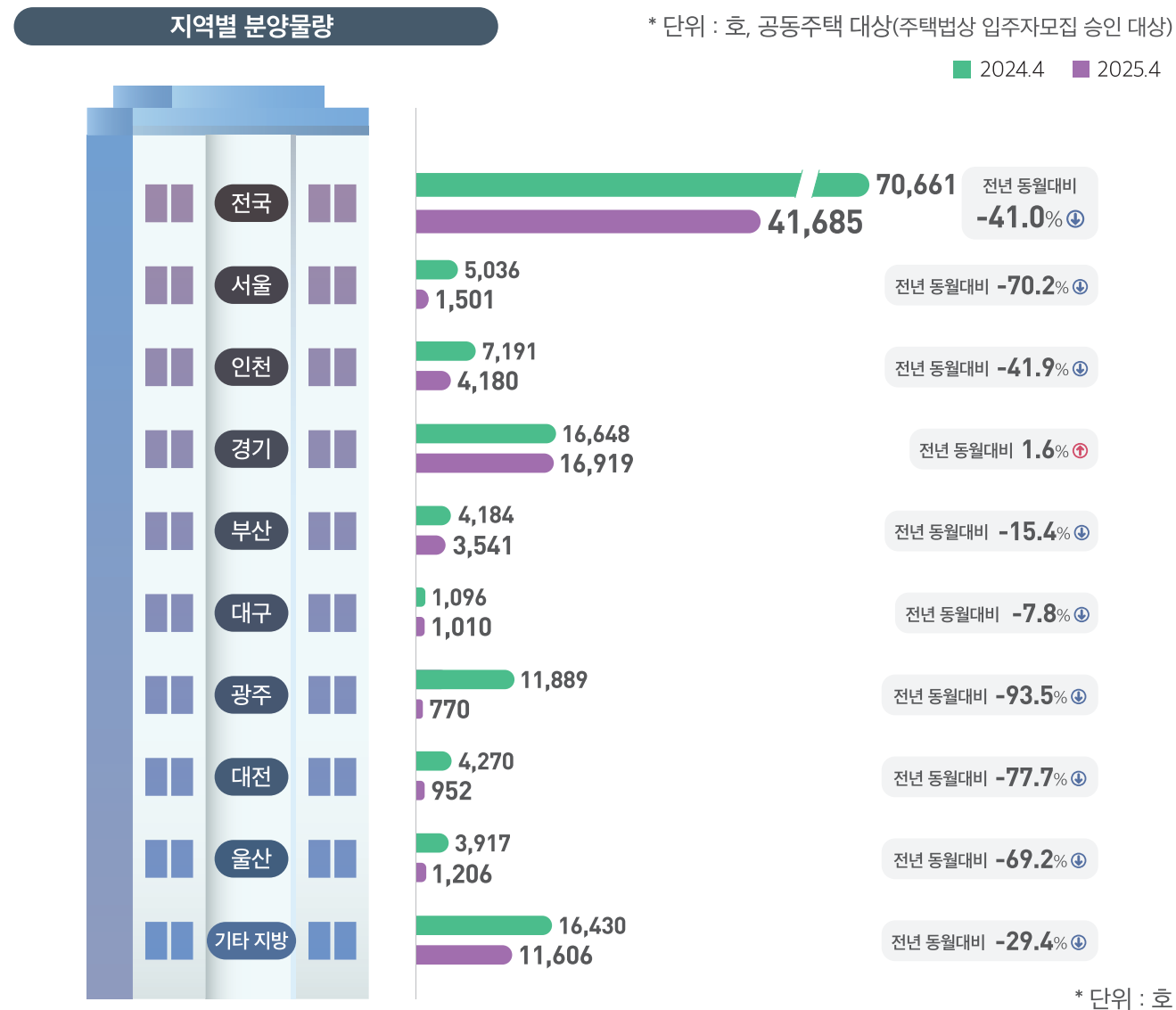
2 주택 매매거래량 | 2025년 4월 주택 매매거래량 6.5만건. 전년 동월대비 12.4% 증가



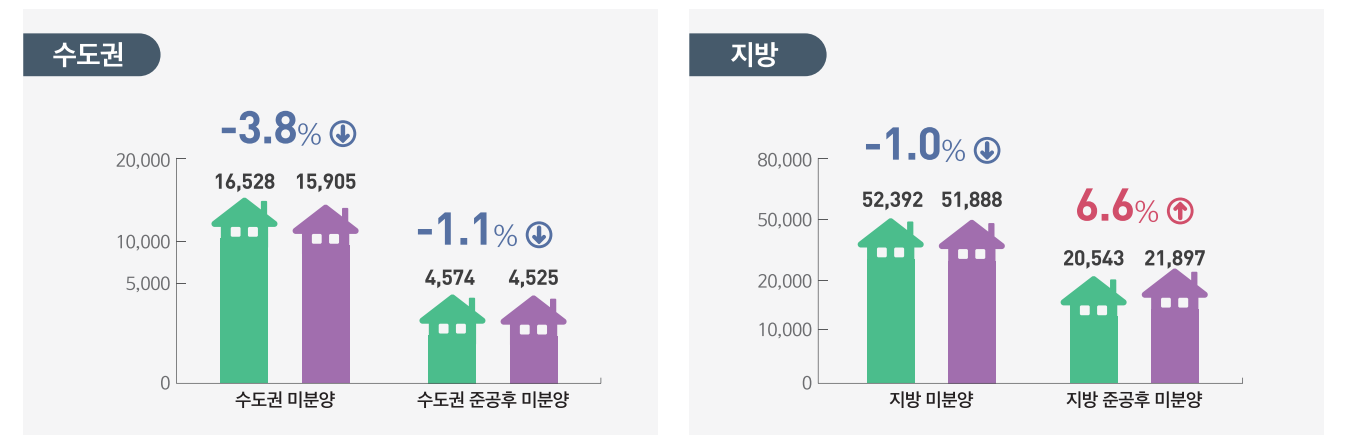
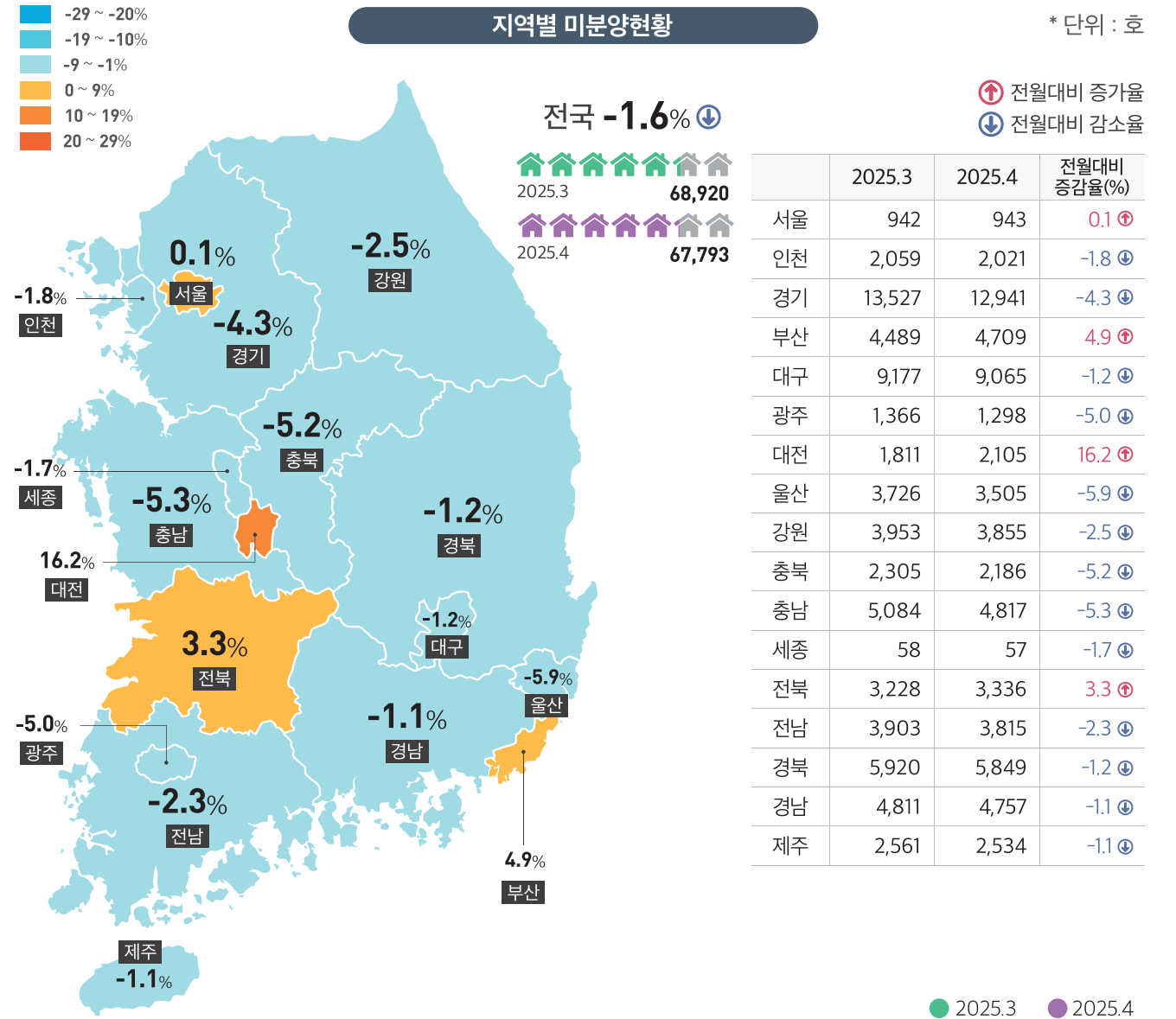
3 주택 전월세거래량 | 2025년 4월 주택 전월세거래량 22.9만건. 전년동월 대비 6.9% 감소



4 분양물량 | 2025년 4월 공동주택 분양실적은 전국 41,685호. 전년동기 대비 41.0% 감소



5 미분양현황 | 2025년 4월말 기준 전국의 미분양주택 67,793호. 전월대비 1.6% 감소



최신 주요 법령 개정사항

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

「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1501호
(2025.6.10)

- 【주요내용】
- 무순위청약 신청자격 강화 및 청약홈 활용 의무 개선

구 분	당 초	변 경
① 무순위 청약 자격기준 마련	▲무순위 청약 자격기준 : 국내 거주 성년자	▲무순위 청약 자격기준 : 국내 거주 무주택세대 구성원 ❖ 시·군·구청장이(탄력적으로) 거주지역 요건 부과 가능
② 청약 당첨자 부양가족 요양급여 내역서 징구	▲등·초본 및 가족관계증명서로 부양가족 확인	▲‘건강보험 요양급여 내역서’를 추가 제출토록 하여 부양가족의 실 거주지 확인
③ 청약홈 활용 의무 개선	<무순위 청약> ▲규제지역 : 청약홈 활용* *물량 해소시까지(무제한) ▲비규제지역 : 청약홈 선택	<무순위 청약> ▲규제지역 : 청약홈 활용(2회) ▲비규제지역 : 청약홈 활용(1회)
	<불법행위 재공급> ▲20세대 이상 : 청약홈 활용 ▲20세대 미만 : 청약홈 선택	<불법행위 재공급> ▲세대수와 관계없이 청약홈 활용 의무화



※ 사업주체 협조사항

① 무순위 청약 자격기준 관련

- 무순위 청약 공급 시 시장·군수·구청장에게 **거주지역 요건** 부과에 대해 검토요청하고, 그 내용을 공고문에 반영하여 후속 절차 진행

② 당첨자 서류 추가 징구

- 가점제 및 노부모 특별공급에 따라 당첨된 자 또는 그 배우자의 직계 존·비속의 ‘건강보험 요양 급여 내역’*(국민건강보험공단 발급) 징구**

* 직계존속은 입주자모집공고일 이전 3년간, 직계비속은 입주자모집공고일 이전 1년간
** 인지능력 상실 등의 사유로 ‘건강보험 요양급여 내역’ 발급이 불가능한 예외적인 경우에 한하여 그 사유를 증빙할 수 있는 공적 서류(ex. 장기요양인정서 등) 및 건강보험심사평가원에서 발급하는 ‘병·의원&약국별 기본진료내역’을 제출 가능
- 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 ‘부양’이란 ‘같은 주민등록지에 실제로 함께 거주’하는 것을 의미함을 공고문에 반영
- 위장전입 등 부정청약 의심사례(ex. 등본상 주소지는 서울이나, 주로 비수도권 병원에 방문한 경우) 발견 시 국토교통부(주택기금과)로 통보

③ 청약홈 활용 의무 개선

- (무순위 청약) 규제지역(투기과열지구 또는 청약과열지역)에서는 최소 2회까지, 그 외 지역에서는 1회까지 청약홈에 의뢰 필요
- 정해진 횟수까지 청약홈을 통해 물량을 공급한 이후에는 무순위 청약의 기본 원칙(공급규칙 제26조제5항 단서)에 따라 공급 가능
· (불법행위 재공급) 불법전매 등으로 계약이 취소된 주택을 재공급하는 경우 공급 세대수와 관계없이 반드시 청약홈에 입주자모집을 의뢰

규제지역 무순위 청약	청약홈을 통해 공급하지 않더라도 당첨자 명단을 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통보하여야 하며, 주택소유여부 및 청약제한사항(재당첨 제한, 부적격당첨자, 공급질서교란자 여부 등)을 검색하여야 함
비규제지역 무순위 청약	청약홈을 통해 공급하지 않더라도 한국부동산원을 통해 당첨자의 주택소유여부·청약제한사항(부적격당첨자, 공급질서교란자 여부)을 검색하여야 함

【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행
- (입주자선정업무의 대행에 관한 적용례) 제50조제1항제1호나목의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집공고를 하는 경우부터 적용

「민간임대주택에 관한
특별법 시행령·시행규칙」,
「공시가격 및 기준시가
적용비율」개정 주요내용

대통령령 제35581호(2025.6.2)
- 민간임대주택에 관한 특별법 시행령
국토교통부령 제1491호(2025.6.4)
- 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙
국토교통부고시 제2025-270호(2025.6.4)
- 공시가격 및 기준시가 적용비율

【주요내용】

<민간임대주택에 관한 특별법 시행령>

- 임대보증금보증 가입시 주택가격 산정방법 개선(제39조제2항 단서 신설 및 같은 항 제1호)
 - (중전) 등록임대사업자가 임대보증 가입시 주택가격의 산정방법으로 ❶ 감정평가액, ❷ 공시가격에 국토부 장관이 고시하는 비율을 곱한 금액, ❸ 보증회사가 전세금 반환 보증을 할 때 적용하는 주택가격 중에서 택일
 - (개정) HUG 인정 감정이 도입
- 원칙적으로 공시가격 또는 보증회사가 전세금 반환 보증을 할 때 적용하는 주택가격을 우선 적용하되, 임대사업자가 공시가격 등이 실제 주택가격을 적절히 반영하지 못한다고 이의신청하는 경우 보증회사가 직접 의뢰하는 감정평가기관이 감정평가한 금액을 적용

- 단기민간임대주택을 장기일반민간임대주택으로 변경시 의무임대기간 개시 시점 명확화(제34조제1항제4호 신설)
 - 임대의무기간 종료 전 변경신고 : 민간건설임대주택·민간매입임대주택에 적용되는 임대의무기간의 개시 시점 적용
 - 임대의무기간 종료 후 변경신고 : 변경신고 수리일로부터 역산하여 6년이 되는 날을 개시 시점으로 적용

- 임대 의무기간 내 말소, 양도 사유 추가(제34조제3항제8호 신설)
 - 경제적 사정 등으로 임대 의무기간 내 임대주택을 말소하거나 양도할 수 있는 사유에 경매, 공매 등으로 소유권이 이전되는 경우를 포함

- 보증금 미반환 임대사업자 추가 보증가입 제한 및 예외사유 신설(제39조의3 신설)
 - 보증금 미반환 임대사업자의 보증보험 추가 가입을 원칙적으로 제한하되, 채무 조정 합의, 회생계획인가결정, 면책결정, 보증기간 만료 후 재가입 등 일정 요건 충족 시 예외적으로 허용

<민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙>

- 임차인 자격 및 산정방법 등에 단기민간임대주택에 관한 사항 반영 등 법률 시행에 필요한 사항 규정(제14조의3제3항, 제14조의4제1항 및 별지 서식 등)

<공시가격 및 기준시가 적용비율>

- 주택유형 및 가액별 차등 구조는 유지하되, 해당구간별 공시가격 평균 현실화율을 감안하여 일부 과도한 구간은 소폭 조정(별표1 제1호)

공시가격 적용비율			
구분	9억원 미만	9억원~15억원	15억원 이상
공동주택	150% → 145%	140% → 130%	130% → 125%
단독주택	190%(유지)	180% → 170%	160%(유지)

【부 칙】

<민간임대주택에 관한 특별법 시행령>

- (시행일) 이 영은 2025년 6월 4일부터 시행

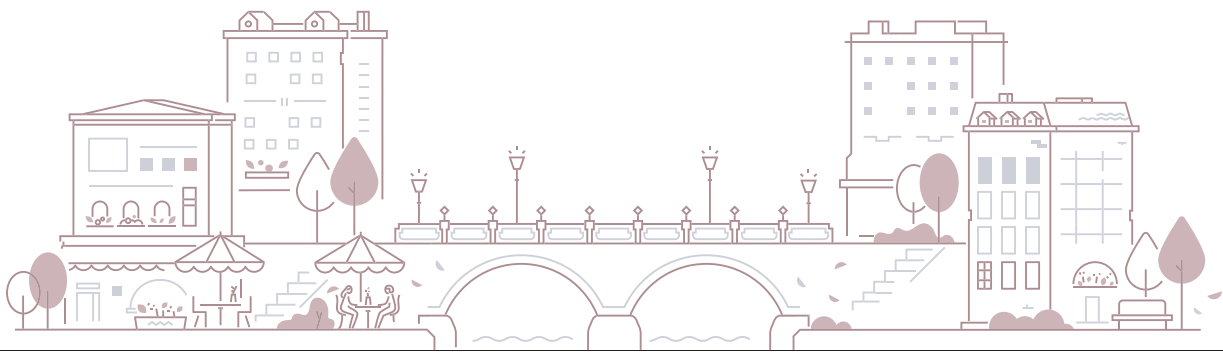
<민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙>

- (시행일) 이 규칙은 2025년 6월 4일부터 시행

<공시가격 및 기준시가 적용비율>

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행

- (경과조치) 이 고시 시행 전에 등록되어 있는 민간임대주택은 2026년 6월 30일까지 임대차계약을 체결하거나 존속 중인 임대차계약을 갱신한 경우 별표 1의 개정 규정에도 불구하고 종전 규정에 따름



「부동산개발사업 관리
등에 관한 법률」
제정 주요내용

법률 제20977호(2025.5.27)

【주요내용】

- 부동산개발사업에 대한 보고의무(제2조, 제5~7조)
 - 일정규모 이상의 건축사업을 부동산개발사업으로 정의하고, 시행하거나 하려는 경우 사업계획, 재무 상황, 자금조달계획, 추진현황 등을 국토교통부장관에게 보고
- 부동산개발사업조정위원회 설치(제12~22조)
 - 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업조정위원회를 설치
 - 당사자가 조정안에 동의하거나 동의한 것으로 보는 때에는 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주
 - 공공기관에 소속된 공무원 또는 임직원이 확정된 조정 결과의 이행을 위해 적극적으로 처리한 결과에 대한 감사 면책
- PF 사업성 평가기준 마련(제9조)
 - 국토교통부장관이 부동산개발사업에 대한 사업성 평가기준, 절차 및 방법 등을 정하여 고시 및 사업성 평가기관을 지정 고시
- 벌칙 조항 마련(제25조)
 - (500만원 이하 과태료 부과) 부동산개발사업의 사업계획 또는 추진현황을 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 자
 - (300만원 이하 과태료 부과) ①부동산개발사업의 취소·중단 사실 또는 공사의 완료 사실을 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 자, ②자료 제출요구에 따르지 않거나 검사·열람 또는 질문을 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 답변한 자

【부칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행
 - PF 사업성 평가기준 마련은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행
 - 부동산개발사업에 대한 사업계획·취소·추진현황 등의 보고는 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법
시행령」개정 주요내용

대통령령 제35549호(2025.5.27)

【주요내용】

- 재건축진단 통보 사항 및 기간 규정(제10조제1항)
 - 재건축진단 요청이 있는 경우 현지조사 없이 30일 이내에 재건축진단 실시 시기 등을 포함한 실시계획 통보
- 신탁방식 정비사업 절차 개선(제21조의2제3항 신설)
 - 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 등을 체결시 요구되는 토지등소유자의 동의 비율을 30% 이상으로 규정
- 정비구역으로 지정·고시되지 않은 지역으로서 조합설립추진위원회를 구성할 수 있는 대상 지역 규정(제25조제2항·3항 신설)
 - 정비계획의 입안대상 지역 중 지구단위계획구역으로서 지구단위계획이 수립되어 있는 지역과 재건축진단 판정 결과가 재건축 대상인 것으로 통보된 재건축사업 예정 지역 등에서는 기본계획을 수립하지 아니한 지역임에도 조합설립추진위원회를 구성할 수 있도록 규정
 - 지정된 정비구역과 추진위원회 조기 구성 당시 면적 차이가 10% 이상인 경우 추진위원회 승인 등을 다시 받도록 함

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2025년 6월 4일부터 시행



「도시 및 주거환경정비법
시행규칙」 및
「주택 재건축 판정을 위한
재건축진단 기준」
개정 주요내용

국토교통부령 제1500호(2025.6.4)
- 도시 및 주거환경정비법 시행규칙
국토교통부고시
제2025-284호(2025.6.4)
- 주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준

【주요내용】

<도시 및 주거환경정비법 시행규칙>

- 재건축진단 주거환경분야 세부 평가항목 개선(제3조제2항제2호가목)
 - 재건축진단 결과보고서 포함 사항 중 주거환경에 관한 사항 세분화

현행	개선(안)
도시미관·재해위험도	소방활동, 침수피해 가능성 등 안전성에 관한 사항
일조환경·에너지효율성	주차환경, 노약자·어린이 생활환경 등 편의성에 관한 사항
충간 소음 등 사생활침해	에너지효율성, 세대간 소음 등 쾌적성에 관한 사항
노약자와 어린이의 생활환경	주택 거주성 등 거주성에 관한 사항
주차장 등 주거생활의 편리성	<삭 제>

<주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준>

- 주거환경 분야의 평가부문을 구체화하고, 평가항목 다양화(3-3-2, 3-3-3)
 - 주거환경 평가부문을 안전성, 편의성, 쾌적성, 거주성으로 나누어 평가
- 종합판정을 위한 주거환경 분야의 가중치 상향 및 비용분석 분야 가중치 하향 (3-7-1)
 - 진단 점수 합산 시 주거환경 분야의 평가 가중치를 30%에서 40%로 확대하고, 비용분석은 평가 가중치에서 제외
- 재건축진단 판정결과가 유지보수인 경우 3년 이내에 재건축진단 결과보고서를 다시 활용할 수 있도록 규정(3-8)

【부 칙】

<도시 및 주거환경정비법 시행규칙>

- (시행일) 이 규칙은 2025년 6월 4일부터 시행

- (재건축진단등에관한경과조치)이규칙시행당시 종전 규정에따라재건축진단 을 실시 중인 경우에는 제3조제2항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름. 다만, 재건축진단의 실시를 요청한 자의 신청에 따라 개정규정에 따를 수 있음

<주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준>

- (시행일) 이 고시는 2025년 6월 4일부터 시행

- (재건축진단 시행 등에 관한 경과조치) 이 고시 시행일 이전에 재건축진단이 시 행 중인 경우에는 3-3-2, 3-3-3 및 3-7-1 개정규정에도 불구하고 종전의 규정 에 따름



선비들이 사랑한 여름꽃, 배롱나무 명소

한옥과 고택, 서원 등에서 오랜 역사와 함께 터를 빛내 온 대표적인 조경수 배롱나무.

여름철 내내 붉은 꽃을 피우며 사랑받고 있는 배롱나무 명소들을 찾아간다.

글 전경우 여행작가

배롱나무꽃(백일홍)은 한옥과 가장 잘 어울리는 여름꽃이다. 고택, 향교, 서원 주변에서 흔히 볼 수 있는데, 유교 문화와도 관련이 깊다.

배롱나무는 수피(나무껍질)가 없다. 겉과 속이 같다는 이유로 역시 선비의 지조와 닮았다. 햇살처럼 강렬한 붉은색 계통의 꽃이고 여러 송이가 동시에 피어나는 특징이 있어 여름 풍경에 느낌표를 딱! 제대로 찍어준다.

배롱나무는 줄기를 만지면 나무가 간지럼을 타듯 흔들린다고 해서 ‘간지럼나무’ 혹은 ‘간질밥나무’라는 별명으로도 부른다.

중국 남부가 고향인 배롱나무는 꽃이 오래 핀다고 하여 백일홍나무라 하였고, 세월이 지나면서 배기롱나무로 변했다가 지금의 배롱나무가 됐다. 초화류인 백일홍과 구분되어 목백일홍으로도 불린다. 심은 사람이 죽으면 3년 동안 하얀 꽃이 핀다는 속설도 있다. 그래서인지 꽃말이 ‘떠나간님을 그리워 함’이다. 배롱나무는 무궁화처럼 한 꽃이 100일 동안 생을 사는 것이 아니라 하루 피고 지고 하루 피고 지고를 반복한다.

배롱나무는 경상북도의 도화(道花)이며, 북구(대구광역시)의 구화(區花), 강릉시와 화성시의 시화(市花)이며, 남원시의 시목(市木)이다. 국내 최고령 배롱나무는 부산 양정동 배롱나무다. 1965년 4월에 천연기념물 제168호로 지정될 당시 추정 나이가 800살이었다.

전북 정읍 서현사지에
꽃을 피운 배롱나무



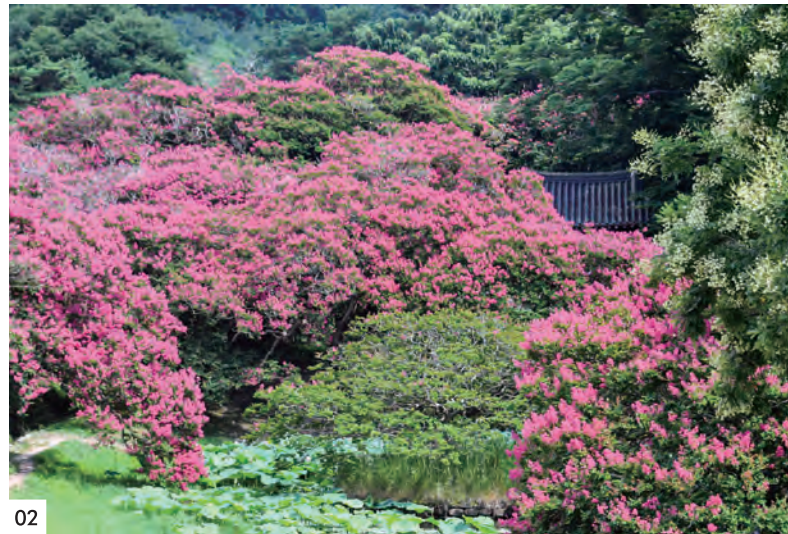
● 담양 명옥헌과 죽림재

소셜미디어에서 배롱나무 명소로 가장 이름 높은 곳인 담양 명옥헌 원림(명승 58호)은 담양 소쇄원(명승 40호)과 함께 조선 시대를 대표하는 민간정원이다.

명옥헌의 역사는 조선 시대 선비 오희도에서 출발한다. 벼슬에 큰 관심이 없던 그는 ‘세속을 잊고 사는 집’이라는 뜻의 망재(忘齋)를 지었다. 오희도가 세상을 떠나고 아들 오이정이 아버지를 기리기 위해 정자를 세우고 나무를 심었다. 여름이면 못사람을 설레게 하는 명옥헌 배롱나무의 시작이다.

명옥헌 원림에는 100그루 넘는 배롱나무가 있고, 수령 100년이 넘는 나무도 20여 그루가 자란다. 워낙 많은 인파가 몰리는 곳이라 평일 새벽에 방문하는 것을 추천한다. 비 오는 날 명옥헌의 운치도 놓칠 수 없는 볼거리다.

담양의 배롱나무 명소로 죽림재도 빼놓을 수 없다. 죽림재는 창녕 조씨 문중의 글방으로 사용하기 위해 창건한 조선시대 사원으로 봄에는 벚꽃이, 여름에는 배롱나무가 만발한다.



02

● 안동 병산서원

호남에 명옥헌이 있다면 영남 배롱나무의 으뜸은 병산서원이다. 진입로부터 도열하듯 배롱나무가 식재돼 있고, 만대루 앞에도 커다란 배롱나무가 수문장처럼 우뚝 서 있다. 진짜 장관을 보여주는 나무는 입교당 뒤편, 존덕사 부근에 있는 노거수들이다. 용처럼 휘어져 하늘로 뻗어 나가는 가지의 기세가 남다르다. 이 나무들은 2008년 4월 7일 안동시 보호수로 지정됐다.

2019년 유네스코 세계문화유산에 등재된 병산서원은 고려말부터 있던 풍악서당을 1575년(선조 8년) 병산으로 옮겼고, 그 모습이 지금까지 이어지고 있다. 지방교육의 일익을 담당하였고 많은 학자를 배출하였으며, 1868년 흥선대원군의 서원 철폐령이 내려졌을 때도 훼손되지 않고 존속한 47개 중 하나다.

인근에 있는 체화정도 배롱나무가 멋진 곳이다. 진사 이민적이 영조 37년(1761)에 건물을 세웠다. 형 옥봉 이민정과 함께 살면서 형제의 우의를 다졌다는 이 정자 주변으로 여름마다 배롱나무꽃이 흐드러지게 핀다. 체화란 형제의 화목과 우애를 뜻하는 말이다. 앞에는 3개의 인공섬이 있는 연못이 있어 정취를 더해준다.



01

● 정읍 서현사지

2백년도 넘게 살았을 십여 그루의 배롱나무가 있어 여름마다 사진작가들이 몰려드는 출사 포인트다. 이곳은 임진왜란 당시 선조의 피난 행렬을 따르다 26세의 나이로 순절한 박문효의 위패를 봉안한 서현사의 옛터다. 부인 송씨는 남편의 죽음을 전해 듣고 뒤를 따라 목숨을 끊는다. 1819년 순조는 이곳에 서현사를 세워 박문효와 부인의 뜻을 기렸는데, 고종 5년(1868년) 서원 철폐령에 따라 헐려서 지금은 원형을 찾아볼 수 없고, 후손이 세운 유허비와 부인 송씨의 정려문만 남아 있다.

● 밀양 표충사

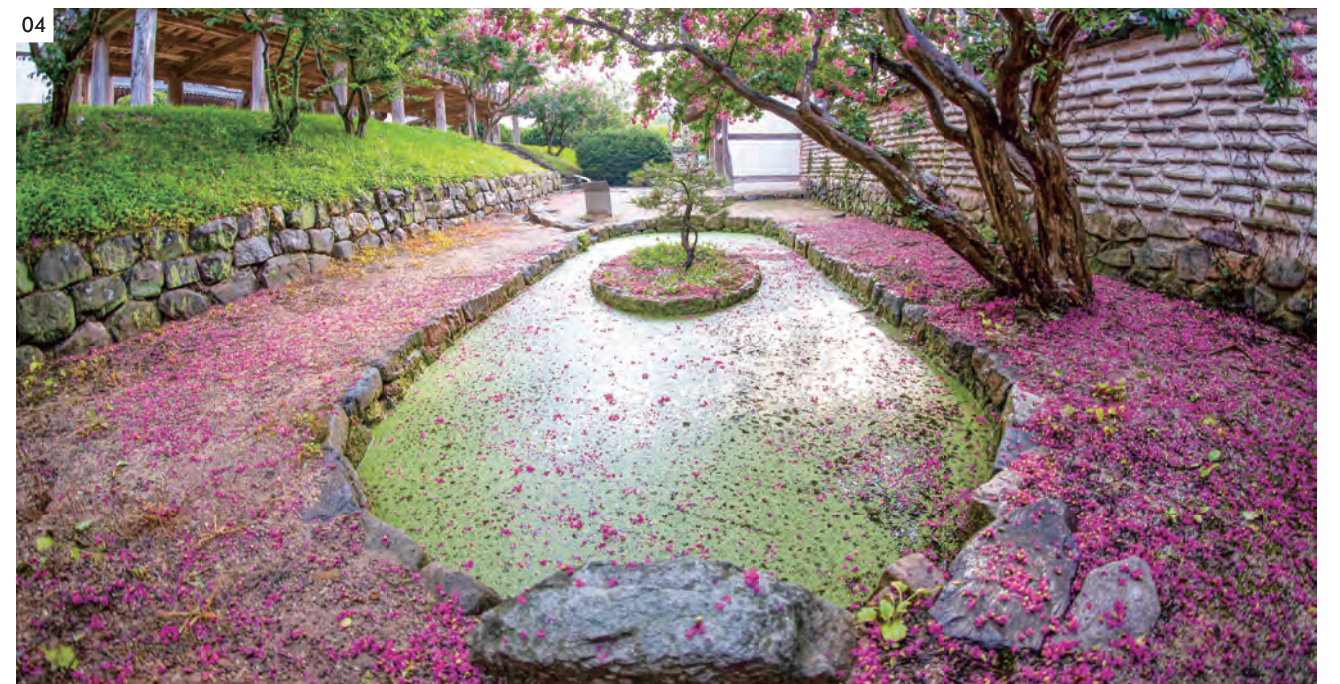
사찰에도 배롱나무를 많이 심는다. 무더운 여름은 수행도 공부도 게을러지기 마련인데 배롱나무가 쉬지 않고 꽃을 피워내는 모습을 보면서 열심히 정진하자는 뜻을 담고 있다.



03

01 담양 죽림재
02 담양 명옥헌의 배롱나무숲

03 정읍 서현사지
04 안동 병산서원의 여름



04



05

경상남도 기념물 제17호인 표충사는 임진왜란 때 공을 세운 사명대사(四溟大師)의 충혼을 기리기 위해 국가에서 명명한 절이다. 1715년(숙종 41)에 중건한 사실이 있으나 1926년에 응진전(應眞殿)을 제외한 모든 건물이 화재로 소실된 것을 재건하여 오늘에 이르고 있다.

주요 문화재 및 건물로는 국보 제75호인 청동함은향완(靑銅含銀香紈)을 비롯하여 보물 제467호의 삼층석탑이 있으며 석등(石燈)·표충서원(表忠書院)·대광전(大光殿) 등의 지방문화재와 25동의 건물, 사명대사의 유물 300여 점이 보존되어 있다.

● 고창 선운사

선운사는 동백이 가장 유명하지만 배롱나무꽃도 그에 못지않게 아름답다. 도솔산(兜率山)은 선운산(禪雲山)이라고 하는데 조선 후기 선운사가 번창할 무렵에는 89개의 암자와 189개에 이르는 요사(寮舍)가 산중 곳곳에 흩어져 있어 장엄한 불국토를 이루기도 했다. 김제의 금산사(金山寺)와 함께 전라북도의 2대 본사로서 오랜 역사와 빼어난 자연경관, 소중한 불교문화재들을 지니고 있어 사시사철 참배와 관광의 발길이 끊이지 않는다.

현재 선운사에는 보물 8점, 천연기념물 3점, 전북특별자치도 유형문화재 11점, 전북특별자치도 문화재자료 3점 등 총 25점이 있다.

● 논산 명재고택

논산 명재고택은 1709년에 지어진 명재 윤증 선생 가문의 집으로, 전형적인 조선 중기의 양반 가옥이다. 안채, 사랑채와 누마루 등 전통 한옥의 형태가 남아있는 곳으로 한옥스테이도 운영 중이다. 명재고택 곳곳에는 배롱나무가 있어 멋과 분위기를 더한다. 고택 앞 연못가와 앞마당 그리고 고택 옆의 노성향교 가는 길까지 배롱나무가 몇 그루씩 서 있어 여름이면 붉은 꽃을 피운다. 고택, 연못, 장독대, 향교의 문과 어우러져 다채로운 배롱나무 풍경을 만나볼 수 있다.



06

07



08

- 05 밀양 표충사
- 06 고창 선운사
- 07 논산 명재고택
- 08 경주 종오정
- 09 수원 효원공원 월화원
- 10 여름철 만개하는 배롱나무꽃

● 수원 효원공원 월화원

수원 도심에 있는 효원공원에는 이국적인 분위기로 꾸며진 월화원이 있다. 이곳은 경기도와 우호 교류 협약을 맺은 중국 광둥성이 2006년에 조성한 중국식 정원이다. 효원공원에서 월화원으로 향하는 길부터 여러 그루의 배롱나무를 마주하게 되는데, 7월 말부터 피기 시작해 8월이면 만개한 분홍빛 꽃을 볼 수 있다.

● 경주 종오정

종오정은 조선 영조때 자희옹 최치덕이 1747년에 지은 정자다. 정면 4칸 측면 2칸 규모로 좌우 양쪽에는 방이 있다. 팔작지붕 양쪽에 가작지붕을 달아 위에서 보면 지붕 평면이 ‘工’자 형태를 이룬 점이 특이하다. 동근 기둥을 사용했고 기단과 주초는 신라시대 것으로 추정되는 탑재를 주로 사용했다. 종오정은 글을 배우고 학문을 논한 곳답게 고요하고 아늑한 분위기를 풍긴다. 종오정 앞 연못에는 연꽃이 가득하고, 연못 옆으로는 배롱나무가 꽃을 피운다. 여러 그루의 배롱나무가 줄지어 서서 꽃이 더욱 풍성해 보인다.



09



10

여름철 참 좋은 채소

오이

여름 하면 가장 먼저 생각나는 채소 오이는 4~7월이 제철이다. 수분이 95%로 이뤄진 오이는 얼핏 보기에는 영양가가 없어보이지만 약성이 좋아 식치 음식으로 많이 쓰인다. 특히 여름철 필요한 영양소를 가득 담은 오이의 효능에 대해 알아보자.

수분보충으로 탈진 예방



체내 수분이 고갈되면 콩팥이 가장 빨리 손상된다. 콩팥은 노폐물을 소변으로 배출하는 기능을 하는데 땀을 많이 흘리면 콩팥으로 가는 혈류량이 적어지고 독소가 농축되어 콩팥에 악영향을 미친다.

등산할 때 오이의 진가가 제대로 발휘된다. 갈증이 날 때 물을 많이 마시면 물이 위장에서 움직이며 복통이 생길 수 있는데 오이를 먹으면 수분을 안정적으로 흡수할 수 있고 땀을 흘리면서 빠져나간 전해질까지 보충할 수 있다.

붓기 제거 다이어트



몸에 있는 수분이 잘 배출되지 못하고 쌓이면 쉽게 붓고 살이 찌 수 있다. 오이는 한의학적으로 이수해독(利水解毒) 작용이 뛰어나서 불필요한 습기를 소변으로 배출시키고 붓기를 제거하는 작용을 한다. 오이 자체가 지방을 분해하는 것은 아니지만 몸이 가벼워지고 대사가 원활하게 일어나기 때문에 다이어트를 조금만 해도 큰 효과를 볼 수 있다.

천연 구취제



한의학에서는 위열이 생기면 입냄새를 유발할 수 있다고 한다. 오이는 위열을 내리는 효능이 있어 구강에 문제가 없는데 구취가 심할 때 약재로 사용한다. 오이의 클로로필(Chlorophyll) 성분은 입안의 나쁜 박테리아의 증식을 방지하는 효능도 있어서 입냄새를 잡는데 탁월하다.

열 염증 해독 효과



오이는 피부 화상, 열꽃, 땀띠 등 열로 인한 피부염증에 좋다. 오이의 좋은 효능을 보려면 껍질과 씨 부분도 같이 먹어야 하는데 껍질의 섬유질은 독소를 배출하는데 도움을 주고 씨 부분은 칼슘이 풍부해 영양학적으로 도움된다.

오이와 식치궁합이 좋은 레몬



신맛이 나는 음식을 먹으면 몸속에서 좋은 수분이 만들어지고 수분이 나가지 않도록 작용하기 때문에 오이와 레몬을 같이 먹으면 탈수를 다스리는데 좋다. 다이어트 시 오이와 레몬을 함께 먹으면 단백질 대사의 찌꺼기를 배출하도록 도와 통풍을 예방하는데도 효과가 있다.

Tip. 오이레몬수 만드는 법

- 1 오이와 레몬은 껍질까지 베이킹소다로 깨끗하게 씻고 얇게 슬라이스 해준다.
- 2 물 1리터에 오이 반 개와 레몬 2~3조각을 넣고 냉장고에서 3시간 이상 우려낸다.

Tip. 오이레몬수 섭취시 주의점

- 1 오이는 차가운 성질을 가지고 있어서 위장이 냉한 사람이 먹게 되면 순환대사를 떨어뜨릴 수 있다. 이런 경우 생강 슬라이스를 추가하고 차갑게 먹는 것을 피하는게 좋다.
- 2 오이가 설익으면 쓴맛이 나는데 위장이 약한 사람은 쓴맛나는 오이를 먹으면 위경련이나 구토, 설사가 생길 수 있으므로 주의가 필요하다.
- 3 오이레몬수는 공복에 마시는 것이 가장 좋지만 속쓰림이 느껴진다면 공복에 먹지 말고 식후 1~2시간 후 먹는 것이 좋다.
- 4 오이는 콩팥을 보호하는 효능이 있지만 칼륨도 있기 때문에 신장 질환이 있다면 물 대신 마시는 것은 위험하다.



글 정세연

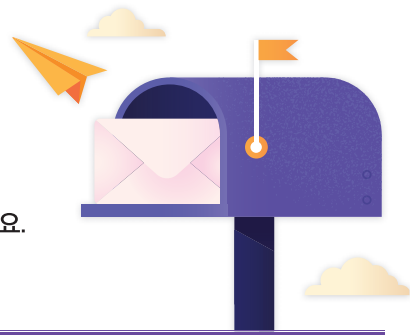
한 의사 · 초야재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터
<만성염증> 저자

YouTube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

회원사 소식

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

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



라인그룹 공병학 회장

신안 지도초등학교에 2,370만원 장학금 전달

라인그룹(회장 공병학, 광주전남도회 소속)의 라인장학재단은 6월 11일 전라남도 신안군 소재 지도초등학교 강당에서 전교생 79명을 대상으로 총 2,370만원 규모의 장학금을 수여했다. 라인장학재단 관계자는 “지역 초등학생들이 미래의 리더로 성장해 지역사회의 발전에 기여하고 선한 영향력을 전하는 인재가 되길 바란다”고 전했다.

미래건설(주) 한지훈 대표이사

기부공로 유공자 표창 수상

미래건설(주) 한지훈 대표이사(광주전남도회 이사, 사진 왼쪽 네번째)는 6월 11일 전북 전주시 평화의 전당에서 열린 ‘희망 2025 나눔 캠페인 유공자 시상식’에서 전북 사회복지공동모금회로부터 유공자 표창을 수상했다. 한 대표는 “기업의 사회적 책임을 다하고 기부문화를 확산하는데 더 많은 노력을 기울이겠다”고 말했다.



중흥그룹 정창선 회장

안전하고 건강한 여름나기 캠페인 실시

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)의 중흥건설과 중흥토건은 6월부터 9월 말까지 폭염재난 예방활동 강조 기간으로 정하고 ‘노사가 함께하는 안전하고 건강한 여름나기’ 캠페인을 실시한다. 이번 캠페인은 공사현장의 안전강화를 위한 것으로 안전수칙을 점검하고 임직원들이 건강하게 근무할 수 있는 환경을 만들기 위해 마련됐다.



(주)세종아이앤디 정대준 대표이사

‘여주역 로제비앙 더 센텀’ 견본주택 개관

(주)세종아이앤디(대표이사 정대준, 광주전남도회 소속)는 경기 여주시 홍문동 336-2번지 일원에 분양하는 ‘여주역 로제비앙 더 센텀(총 744세대)’ 견본주택을 6월 5일 교동 654-17번지에 개관했다. 단지가 들어서는 ‘홍문1지구 도시개발사업’은 여주시가 추진하는 대규모 도시개발 프로젝트로 주거·상업·공공시설이 복합 조성되어 뛰어난 미래가치가 기대된다.



(주)바우하우스 공병학 회장

‘동탄 Paragon 3차’ 견본주택 개관

(주)바우하우스(회장 공병학, 광주전남도회 소속)는 경기 화성시 동탄2지구 A58BL에 공급하는 ‘동탄 Paragon 3차(총 1,247세대)’ 견본주택을 6월 20일 오산동 1027-6번지에 개관했다. 10년간 임대 후 분양전환하는 단지로 부담없이 내 집마련의 기회를 잡을 수 있고 동탄2 신주거문화타운 내 모든 인프라를 누릴 수 있어 주목받고 있다.

(주)미래도건설 박치영 회장

‘브레인시티 앤네이처 미래도’ 견본주택 개관

(주)미래도건설(회장 박치영, 광주전남도회 고문)은 경기 평택시 브레인시티 10BL에 분양하는 “브레인시티 앤네이처 미래도(총 1,413세대)” 견본주택을 6월 20일 죽백동 735-6번지에 개관했다. 분양가상한제가 적용되며 평택 물류단지, 삼성전자 평택캠퍼스, 철괴산업단지, 송탄산업단지와 인접해 좋은 입지와 가격으로 각광받고 있다.



남해종합건설(주) 김형석 대표이사

‘봉선동 르 오네트 2차’ 견본주택 개관

남해종합건설(주)(대표이사 김형석, 광주전남도회 소속)은 광주 남구 봉선동 161번지 일원에 분양하는 ‘봉선동 르 오네트 2차(총 56세대)’ 견본주택을 6월 20일 서구 화정동 750-12번지에 개관했다. 전 평형이 대형인 최고급 하이엔드 아파트로 광주의 대치동이라고 불리는 봉선동에 위치해 자녀교육에 관심있는 가정의 기대가 높다.

연경종합건설(주) 최장권 회장

‘제이아트 THE 영광’ 견본주택 개관

연경종합건설(주)(회장 최장권, 광주전남도회 소속)은 전남 영광군 영광읍 단주리 574번지 일원에 공급하는 ‘제이아트 THE 영광(총 265세대)’ 견본주택을 6월 21일 단주리 344-51번지에 개관했다. 단지 일대는 생활인프라가 집약된 중심 생활권으로 시외버스터미널, 보건소 등이 도보권에 위치해 지역 내 실수요자들의 주목을 받고 있다.



(주)영무건설 박재홍 회장

‘안성 아양 영무예다움’ 견본주택 개관

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회 명예회장 · 광주전남도회 고문)은 경기 안성시 옥산동 556번지 일원에 분양하는 ‘안성 아양 영무예다움(총 288세대)’ 견본주택을 7월 3일 신건지동 38번지에 개관했다. 분양가상한제가 적용돼 합리적 분양가로 주목받고 있으며 안성의 중심생활권인 당왕지구와 연결되는 노른자 입지에 위치해 있다.

(주)베이스 박진호 대표이사

‘김제 하동 어반트리 2차’ 견본주택 개관

(주)베이스(대표이사 박진호, 광주전남도회 소속)는 전북 김제시 하동 산37-10번지 일원에 공급하는 ‘김제 하동 어반트리 2차(총 122세대)’ 견본주택을 6월 21일 검산동 1079-6번지에 개관했다. KTX김제역과 종합버스터미널 인근에 위치한 단지로 전국 어디로든 이동이 편리해 KTX와 버스터미널 이용이 잦은 가구의 관심이 높다.



덕진종합건설(주) 김성은 회장

‘풍덕지구 덕진 순천만의봄 Garden’ 견본주택 개관

덕진종합건설(주)(회장 김성은, 울산경남도회장)은 전남 순천시 풍덕동 326-20 외 18번지에 공급하는 ‘풍덕지구 덕진 순천만의 봄 Garden(총 362세대)’ 견본주택을 7월 중 왕지동 766-15번지에 개관한다. 28만평 순천만국가정원 앞에 위치해 아름다운 정원을 조망할 수 있고 순천만의 도심권 택지구인 풍덕지구의 미래가치도 기대된다.

대한주택건설협회 회원사 5월 분양실적

총 11개 현장, 3,979세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
디 아테온 주상복합	(주)무궁화신탁 (위탁:(주)에이블피엔지)	서울 강동구 길동	32	2026.7
고덕강일 대성베르힐	디에스종합건설(주)	서울 강동구 상일동	613	2027.10
안성 아양 영무예다움	(주)더와이	경기 안성시 옥산동	288	2028.5
오산 세교 아테라	금호건설(주), 우미건설(주), 신동아건설(주), (주)신흥디앤씨	경기 오산시 벌음동	15	2027.11
평택 고덕국제신도시 금성백조 이미지	(주)금성백조건설	경기 평택시 고덕동	431	2026.8
브레인시티 앤네이처 미래도	브레인시티10피에프브이(주)	경기 평택시 가재동	1,413	2028.7
동탄 포레파크 자연&푸르지오	(주)대우건설, 동부건설(주), 코오롱글로벌(주), 이에스아이(주), 토브디앤씨(주)	경기 화성시 산척동	114	2028.7
벤처밸리 푸르지오	대한토지신탁(주)	대구 동구 신천동	540	2026.4
군산 경장동 중해마루힐	(주)중해마루힐, (유)장암개발	전북 군산시 경장동	378	2028.11
의성 골든렉시움	(주)천우건설, (주)대둔건설	경북 의성군 의성읍	90	2025.5
정원파인즈reve 2단지	(주)정원종합건설	제주 제주시 아라이동	65	2026.5

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

중앙회

‘2025년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’ 개최

올해로 32주년, 84개 주택업체 참여 노후주택 88동 무료보수



01

01 기념식에 참석한 내외 귀빈과 수상업체 대표들

협회는 6월 26일 전경련회관에서 ‘2025 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 개최했다. 32주년을 맞이한 이날 행사에서는 30개 참여업체에 대해 국민포장 등 정부포상과 표창·감사패가 수여됐다.

협회(회장 정원주)와 주택도시보증공사는 호국보훈의 달을 맞아해 6월 26일 서울 영등포구 여의도동 소재 전경련회관 컨퍼런스센터 3층 다이아몬드룸에서 강정애 국가보훈부 장관, 이기봉 국토교통부 주거복지정책관, 이종찬 광복회장, 노후주택보수지원사업 참여 주택업체 대표, 국가유공자 대표, 국가보훈부·국토교통부 관계자 등 1백여명이 참석한 가운데 ‘2025년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 공동개최했다.

올해로 32주년을 맞아 진행된 2025년도 국가유공자 주거여건개선사업의 성공적 완료를 기념하기 위해 마련된 이날 행사에서는 국가유공자들의 노후주택을 무료로 보수해준 30개업체에 국민



02

02 내외귀빈 단체사진, 사진 왼쪽부터 이병훈 대한주택건설협회 상근부회장, 박영호 전 대한주택건설협회 서울시회장, 주택도시보증공사 윤명규 경영전략본부장, 홍경선 대한주택건설협회 서울시회장, 강정애 국가보훈부장관, 이종찬 광복회 회장, 이기봉 국토교통부 주거복지정책관, 맹진호 전 대한주택건설협회 인천시회장, 정기섭 대한주택건설협회 광주전남도회장



03

03 HUG로부터 임차자금을 지원받은 국가유공자 단체사진

포장·대통령표창·국무총리표창 등 정부포상과 국가보훈부장관 표창·감사패, 국토교통부장관표창 등이 수여됐으며, 주택도시보증공사에서 총 4억원의 주택임차자금을 무주택 국가유공자들에게 무상으로 지원했다.

영예의 국민포장은 △(주)창보종합건설(수상자 박정희 대표)이 수상했으며, 대통령표창은 △일신건영(주)(수상자 조태성 대표)과 △대성건설(주)(수상자 양은영 대표) 등 2개업체가 수상했다. 또한 △(주)대광건영(수상자 김남중 대표)과 △대신이엔디(주)(수상자 문길주 대표), △동명종합건설(주)(수상자 김도현 대표) 등 3개사가 국무총리표창을 받았다.

32년째 국가유공자 주거복지 증진위해 노력

협회와 주택도시보증공사는 사회공헌활동의 일환으로 기업이윤의 사회환원차원에서 생활형편이 어려운 국가유공자를 지원하기 위해 지난 1994년 이후 매년 국가유공자 주거여건개선사업을 추진하고 있다.

금년에는 협회 소속 84개 주택업체들이 국가유공자 노후주택 1동당 1,000만원 이상의 비용을 들여 총 88동을 무료로 보수해 주었으며, 주택도시보증공사는 무주택 국가유공자 77가구에 총 4억원의 주택임차자금을 지원했다.

2025년 노후주택 보수실적

시·도	연도별	참여업체 수	보수주택 수
서울		20업체	22동
부산		3업체	3동
대구		6업체	6동
인천		8업체	8동
광주·전남		16업체	17동
대전·세종·충남		8업체	9동
울산·경남		6업체	6동
경기		6업체	6동
강원		3업체	3동
충북		2업체	2동
경북		2업체	2동
제주		4업체	4동
합계		84업체	88동



04 환영사를 전하는 홍경선 서울시장



05 축하 중인 강정애 국가보훈부장관



06 축사를 하는 이종찬 광복회장

한편, 협회는 이 사업을 통해 지난 1994년 이후 32년동안 약 260억 210만원을 투입하여 국가유공자 노후주택 2,456동을 무료로 보수했다. 또한 주택도시보증공사는 1995년 이후 32년동안 무주택국가유공자 2,146가구에 주택임차자금 95억 2,600만원을 무상으로 지원한 바 있다. 정원주 회장은 “주택경기 장기침체로 인해 주택업계가 어려운

데도 나라를 위해 헌신한 국가유공자의 숭고한 희생정신에 보답하기 위해 전국에서 주택업체들이 자발적으로 참여하여 열악한 주거환경에서 생활하는 국가유공자들의 주거여건을 개선하는데 도움을 주신데 대해 깊은 감사를 드린다”며, “앞으로 보다 많은 국가유공자들이 혜택을 볼 수 있도록 사업을 더욱 확대하여 추진할 계획”이라고 밝혔다.



2025년도 국가유공자 주거여건개선사업 정부포상 및 표창 수상업체

국민포장

(주)창보종합건설 대표이사 박정희

대통령 표창

일신건영(주) 대표이사 조태성 | 대성건설(주) 대표이사 양은영

국무총리 표창

(주)대광건영 대표이사 김남중 | 대신이엔디(주) 대표이사 문길주 | 동명종합건설(주) 대표이사 김도현

국가보훈부장관 표창

모아건설산업(주) 대표이사 한대웅 | 국제미소래(주) 대표이사 김대식 | 대신건설(주) 대표이사 문종석
(주)미래도건설 대표이사 박윤하 | 금아건설(주) 대표이사 정양관 | (주)다원종합개발 대표이사 이재인
대방건설(주) 대표이사 구찬우 | 리드산업개발(주) 대표이사 김세진 | 삼마종합건설(주) 대표이사 윤해중
석흥종합건설(주) 대표이사 홍선표 | 씨티산업개발(주) 대표이사 이인석 | (주)우미토건 대표이사 김영길

국토교통부장관 표창

태완건설(주) 대표이사 박병선 | (주)시온주택 대표이사 조성민 | 아이에스동서(주) 대표이사 남병욱
우송종합건설(주) 대표이사 남기찬 | (주)손앤컴퍼니 대표이사 손창선 | (주)우미개발 대표이사 김부열
에스타운건설 대표이사 김찬수

국가보훈부장관 감사패

금실개발(주) 대표이사 정영숙 | (주)관전종합건설 대표이사 이길영 | 보람종합건설(주) 대표이사 이진수
(주)부원건설 대표이사 김현수 | (주)용진디앤씨 대표이사 김우석



국민포장



(주)창보종합건설
대표이사 박정희

“24동 개보수에 영광스러운 마음으로 참여, 국가유공자 삶 변화시키는 뜻깊은 사업이라는 확신 갖게 돼”

“오늘의 대한민국은 국가유공자 여러분의 고귀한 희생과 헌신 위에 세워졌습니다. 우리가 누리는 자유와 번영은 그분들의 땀과 눈물, 피로 지쳐낸 값진 유산입니다. 그렇기에 국가유공자 주거여건개선사업은 사회가 마땅히 해야 할 최소한의 예우이자 보답이라고 여기며 영광스러운 마음으로 동참해 왔습니다.” (주)창보종합건설 박정희 대표이사는 2000년부터 올해까지 국가유공자 노후주택 24동의 보수공사를 완벽하게 마무리한 공로를 인정받아 국민포장을 수상하는 영예를 안았다.

박 대표이사는 다양한 사연을 지닌 국가유공자들의 주택을 고쳐왔는데 특히 사업참여 첫해 보수한 학도의용군 김동민 씨의 집이 가장 기억에 남는다고 회고한다.

“1960년대 초 지어진 단층집이었는데 노후도가 매우 심각해서 집안팎으로 전반적인 개보수를 진행해 드렸습니다. 그후 깨끗하게 고친 집에서 10년 정도 편하게 사신 다음 주택을 철거하고 다세대주택으로 재건축한 모습을 보게 되었어요. 이 사업이 국가유공자분들의 삶에 실질적인 변화를 줄 수 있다는 확신이 들면서 큰 보람을 느낄 수 있었고 계속 참여할 수 있는 동력도 얻었습니다.” 박 대표이사는 앞으로도 국가유공자 주거여건개선사업에 지속적으로 참여하겠다는 의지를 밝히고 있다.

“내 인생에 포기란 없다는 말을 가장 좋아합니다. 어려운 시기일수록 포기보다는 돌파구를 만들어 나가야 한다는 신념으로, 이 상을 국민 주거복지 향상과

국가 경제 회복을 위해 최선을 다하라는 격려의 의미로 받아들여 앞으로도 최선을 다하겠습니다.”

1993년 창립한 (주)창보종합건설은 “국민의 삶의 질 향상과 새로운 가치 창조”라는 사명 아래 32년간 주택건설사업에 매진해 온 기업이다. 지금까지 총 5,394세대를 공급했으며 자체 브랜드 ‘리버리치(Riverich)’는 수도권을 중심으로 높은 주거만족도를 인정받고 있다.





대통령표창



일신건설(주)
대표이사 조태성

“유공자들 삶의 품격 높이는 데 최선을 다하고 싶어”

“영광스러운 국가유공자 주거여건개선사업 수상자로 선정해주신 관계자 여러분께 진심으로 감사드립니다. 이번 수상은 단순히 한 기업의 성과가 아닌, 국가를 위해 헌신하신 유공자분들의 삶의 질을 높이는 데 기여했다는 점에서 더욱 뜻깊습니다.”

대통령표창을 받은 일신건설(주) 조태성 대표이사는 국가유공자 주거여건개선사업에 참여할 때마다 매년 최선을 다해왔다고 말한다.

“올해 사업에서도 국가유공자분들의 노후주택을 안전하고 쾌적한 공간으로 되살리기 위해 최선의 노력을 기울였습니다. 단순한 물리적 보수에 그치지 않고, 존경과 감사의 마음을 담아 공간을 새롭게 구성하고 삶의 품격을 높이는 데 집중했습니다.”

1989년 설립한 일신건설은 ‘고객중심·사람중심·기술중심’이라는 경영이념 아래 내실 있는 성장을 이어왔다. 지금까지 전국에 3만여 세대의 주택을 공급해왔고, 자체 브랜드 ‘휴먼빌’은 고객으로부터 신뢰받는 브랜드로 자리매김하고 있다.



대통령표창



대성건설(주)
대표이사 양은영

“사회 구성원 모두가 존중받을 수 있도록 나눔할 것”

“6.25전쟁과 월남전 모두에 참전하신 아흔 가까운 나이의 유공자 주택을 보수해 드린 적이 있습니다. 따뜻한 집에서 인생의 마지막을 맞을 수 있을 것 같았던 그분의 말씀이 아직도 제 가슴 한켠을 따뜻하게 채우고 있습니다.”

대성건설(주) 양은영 대표이사는 국가유공자 주거여건개선사업에 15회째 참여한 공로로 대통령표창을 수상했다. “이번 포상은 앞으로 더욱 낮은 자세로 지역사회에 헌신하라는 채찍으로 받아들이겠습니다. 지금까지 그래왔듯이 앞으로도 우리 사회 구성원 모두가 존중받고 더 나은 삶의 질을 누릴 수 있도록 다양한 활동을 지속하겠습니다.”

1994년 창립한 대성건설은 최고의 품질과 기술력을 바탕으로 전국에 1만 5,000여 가구의 주택을 공급했다. ‘베르힐’이라는 주택브랜드로 인천영종과 검단신도시, 루원시티, 양주옥정 등 수도권 곳곳에서 성공적으로 아파트 준공을 마무리했으며 서울 고덕강일지구, 춘천 효자동, 경주천군지구 등에서도 주택건설사업을 활발히 이어가고 있다. 이밖에도 2011년부터 지속적으로 사랑의열매 사회복지공동모금회 지원 등 많은 분야에서 나눔을 실천하고 있다.



국무총리표창



(주)대광건설
대표이사 김남중

“후배나 동료들도 참여해 더 많은 유공자 도울 수 있기를”

“나라를 위해 희생하신 분들에 대한 사회의 책임이 얼마나 중요한지 절실히 느끼며, 작은 힘이라도 보탬이 있으면 좋겠다는 생각으로 2016년부터 참여해 왔습니다.”

(주)대광건설 김남중 대표이사는 노후주택 10동을 수리해 국가유공자의 주거수준 향상에 기여한 공로로 국무총리표창을 수상했다.

김 대표이사는 “올해는 고인이 되신 유공자의 배우자께서 교통사고 후유증과 녹내장, 청각장애를 겪으며 거주하고 계셨던 50여 년 된 노후주택을 밤낮없이 찾아가 소통하며 지붕, 창호, 도배, 장판, 화장실 등을 보수해 드렸다”며, “이 사업이 꾸준히 이어지고 후배나 동료들도 참여해서 더 많은 유공자들을 도울 수 있길 바란다”고 말했다.



국무총리표창



대신이엔디(주)
대표이사 문길주

“유공자에 대한 사회적 존경과 감사문화 확산에 앞장설 터”

“국가유공자들께서 더 따뜻하고 안전한 삶을 영위할 수 있도록 예우와 존경의 마음을 담아 정성을 다해 보수공사에 임하고 있습니다. 앞으로도 국가유공자에 대한 사회적 존경과 감사의 문화를 확산하는 데 앞장서겠습니다.”

대신이엔디(주) 문길주 대표이사는 국가유공자 주거여건개선사업에 7회 참여해 국무총리 표창을 받았다. 대신이엔디는 주택건설 및 도시개발사업 전문기업으로 2015년 착수한 ‘안성 공도 승지구 도시개발사업’을 10년간의 노력 끝에 성공적으로 준공해 화제를 모으는 등 서민주거안정에 기여하고 있다. 현재 안성과 원주에서 도시개발사업을 추진중이며, 3기 신도시 내 대토리츠를 활용한 주택공급을 계획하고 있다.



국무총리표창



동명종합건설(주)
대표이사 김도현

“사회에 기여하는 모범적인 기업의 역할 계속해 나가겠다”

“국가유공자 주택보수는 그분들의 존엄성과 안정을 사회가 함께 책임지는 매우 의미 있는 일이라고 생각합니다. 앞으로도 사회에 기여하는 모범적인 역할을 이어가겠습니다.”

동명종합건설(주) 김도현 대표이사는 국가유공자 주거여건개선사업에 7회 참여해 국무총리 표창을 받았다. 그는 26년간 건설업에 재직하며 현장에서 쌓은 다양한 경험과 기술력을 바탕으로 재난 복구, 공공 인프라 시공 등 책임있는 건설을 수행해 왔다.

“2022년 동해시 발한동에서 만난 유공자 부부의 주택은 진입로가 좁고 열악해 연로하신 두 분이 건물 밖 재래식 화장실을 이용하느라 많은 불편을 겪고 계셨습니다. 주택안에 수세식 화장실을 설치해 생활의 불편을 조금이나마 덜어드릴 수 있어 보람을 느꼈던 기억이 아직도 마음을 훈훈하게 만듭니다.”

중앙회

협회, 도시·건축제도 개선방안 마련을 위한 업계간담회 참석

도시개발사업 통합심의 도입 및
상업지역 내 주상복합건축물
상업비율 개선 등 건의



협회(회장 정원주)는 6월 19일 협회 회의실에서 국토교통부 도시정책관 주재로 열린 간담회에 참석했다. 간담회는 주택공급의 첫 단추인 도시개발계획 수립 과정에서 불필요한 규제를 완화하고 도시·건축 제도 개선에 필요한 부동산 업계의 의견수렴을 위한 자리로 마련됐다.

참석자로는 국토교통부에서 정우진 도시정책관, 도시활력지원과장, 도시정책과·건축정책과·도시활력지원과 담당 직원이 참석했으며, 업계 관계자는 우리협회, 한국주택협회, 부동산개발협회, 도시계획기술사협회 및 소속 회원사 관계자들이 참석했다.

협회는 간담회에서 건의사항으로 △개발계획수립 및 실시계획인가시 도시·건축·교통·교육·경관·재해 등의 통합심의 도입 △환지방식 도시개발사업 동의자수 산정 방식 개선 △민간시행자의 임대주택용지 공급 비율 및 임대 의무기간 완화 △상업지역 내 주상복합건축물 상업비율 개선 △일조권 확보를 위한 정북방향 건축물 높이제한 완화 등을 전달했다.

협회 7~9월 분양대행자 법정교육 안내

지역	7월	8월	9월
서울	2	6	3
부산		21	
대전	17		
광주			11

• 교육문의
인재교육원 02-785-0951

• 교육접수
edu.khba.or.kr

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

중앙회

협회, 아파트 하자소송 해소를 위한 세미나 개최

기획소송 고도화로 건설사 경영 안정성 위협 받아
하자판정기준 표준화로 사회적 갈등 개선 촉구



협회(회장 정원주)는 대한건설협회, 한국주택협회, 대한경제신문, 법무법인 화인, (주)에이앤티엔지니어링, 한국시공학회, 한국건설방수학회와 공동으로 6월 19일 건설회관 2층 중회의실에서 '아파트 하자소송 해소를 위한 세미나'를 개최했다. 이날 포럼은 공동주택 하자소송으로 건설사가 부담하는 판결 금액이 매년 수천억원에 이르러 경영 애로요인으로 작용하는 현실을 개선하고, 법원의 건설감정실무와 공동주택관리법령상의 하자판정기준 간의 불일치로 인한 이해관계자들의 사회적 갈등을 개선하고자 마련됐다.

정원주 회장은 "아파트 하자소송은 주택건설업계의 오랜 난제로, 특히 최근 소위 '기획소송'이 점점 고도화되면서 기업의 경영 안정성을 위협하고 소비자 신뢰에도 악영향을 끼치고 있다"며, "세미나에서 심도 있는 논의와 해결방안 모색을 통해 아

파트 하자소송 문제의 합리적이고 실효성 높은 정책방안이 제시되고, 주택산업의 지속 가능한 발전과 국민의 쾌적한 주거환경 조성에 큰 힘이 되기를 바란다"고 말했다.

세미나의 첫 발제자로 나선 법무법인 화인의 민혁준·황석현 변호사는 '콘크리트 구조체 균열보수비 산정의 문제점 및 개선방안'을 주제로 허용균열 폭 미만 총조인트 균열 부분을 중점적으로 다뤘다.

두번째 발제자인 정유리 변호사는 '최근 대두되는 하자항목에 대한 고찰'이라는 주제로 하자항목으로 자주 거론되는 홈 게이트웨이, 계단실 절곡부위 정착철근 및 보강근, 제연 설비 등을 다뤘다. 마지막으로 김미진 에이앤티엔지니어링 이사가 '건설감정실무의 객관화 및 표준화를 위한 제안'이라는 주제를 발표했다.

시도회

부산시회, 2025년 국가유공자 주거여건 개선사업 완료



부산시회(회장 박재복, 사진 오른쪽)는 6월 16일 국가유공자 주거여건 개선사업을 완료하고 기념행사를 개최했다. 올해 부산에서 제103호 주택을 완공했으며 기념행사에는 박재복 회장, 이남일 부산지방보훈청장 등이 참석했다. 박재복 회장은 “형편이 어려워 집을 고치지 못하고 불편을 겪어온 유공자들을 위해 주택건설업체들이 자발적으로 나서 무료로 개보수했다”면서, “앞으로도 국가유공자들이 더 나은 주거환경에서 생활할 수 있도록 사업을 지속할 계획”이라고 밝혔다.

시도회

광주전남도회, (사)동구발전포럼 후원 및 급식 봉사활동

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 세번째)는 사회공헌사업의 일환으로 광주광역시 동구 관내 어르신들의 건강한 여름나기를 위한 닭 500마리를 후원하고 6월 26일 11시부터 13시까지 동구노인종합복지관에서 정기섭 회장을 비롯한 사무처 직원 모두가 참여해 (사)동구발전포럼 구성원들과 함께 350여명의 어르신들께 백숙 급식봉사를 실시했다.

정기섭 회장은 “무더위에도 주변 이웃들이 기운을 잃지 않고 건강히 지내셨으면 하는 의미로 봉사하게 됐다”고 말했다.



시도회

경기도회, 대한적십자사 경기지사와 사회공헌 협약식 체결



경기도회(회장 지재기, 사진 가운데)는 6월 18일 대한적십자사 경기지사 안창호홀에서 대한적십자사 경기지사와 지역사회 소외계층, 재난구호 지원을 위한 사회공헌 협약을 체결했다. 이날 행사에서는 지재기 회장을 비롯해 이재정 대한적십자사 경기지사 회장 등이 참석했으며 사회공헌을 위한 각종 협력 방안이 논의됐다. 주요 협약 내용으로는 △경기도 주거취약계층 집수리 지원사업에 대한 협업체계 구축 △지역사회 봉사활동 및 재난구호 사업 공동추진 등이 있다.

시도회

광주전남도회, 광주연구원 간담회 개최



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽)는 5월 30일 글로벌 포용성장도시 광주 발전을 위한 연구기관인 광주연구원을 방문해 치국 광주연구원장과 간담회를 가졌다. 이 자리에서는 광주광역시 중심상업지역 내 주거시설 용적률 상향 관련 논의와 향후 장기도시계획 플랜에 대한 주택업계 의견을 전달하는 시간을 가졌다. 광주연구원은 향후 협회와 적극적으로 간담회 및 만남을 주선해 광주 도시계획 발전방안에 대한 각종 건의사항 및 의견을 청취하기로 했다.

시도회

경기도회, 의정부 시장 간담회 개최

경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽)는 6월 9일 의정부시 시장실에서 의정부 시장과 간담회를 개최했다. 이날 간담회에서는 지재기 회장을 비롯해 김동근 의정부 시장, 도시주택국장, 주택과장, 건축과장 등이 참석했다.

주요 논의사항은 △지역건설산업 활성화를 위한 시와 협회 간의 상생 협력 방안 △협회 회원사 사업 추진 시 애로사항 해결을 위한 노력 △노인주택공급 활성화 방안 논의 △2025년 주거취약계층 집수리 지원사업 추진 등이다.



시도회

광주전남도회, 제11대 제9차 이사회 개최



광주전남도회(회장 정기섭)는 6월 18일 전남 화순 무등산CC 3층 회의실에서 제11대 제9차 이사회를 개최했다. 광주전남도회 임원 30인 중 22인이 참석해 진행된 이번 이사회에서는 광주전남도회의 각종 현안에 대한 회의가 이뤄졌다. 주요 회의 내용으로는 △회장단 활동사항 및 주요 추진업무 현황 보고 △주택산업연구원 김덕례 박사 용역 관련 보고 △보궐임원 선임(안) 원안 의결 등이 진행됐다.

주요 정책추진실적 TOP 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01 국토부 국토도시실장 주재 주택업계 간담회 개최

- (일시 및 장소) 6.19(목) 15:00, 협회 회의실
- (참석자) 국토부 도시정책관(주재), 도시활력지원과장, 도시정책과·건축정책과·도시활력지원과 사무관 등, 우리·한국·부동산개발·도시계획기술사협회 및 회원사
- (주요내용) 원활한 개발사업 추진을 위한 도시·건축제도 개선방안 의견수렴
- (협회 건의사항) 도시개발사업의 통합심의 도입, 한지방 식에서 동의자수 산정 완화, 도시개발사업 민간시행자의 임대주택용지 공급비율 완화, 상업지역내 주상복합건축물 상업비율 및 용도용적제 개선, 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화

02 주택공급 활성화 및 양극화 해소를 위한 개선방안 작성·제출(6/13, 주택정책과)

- (주택공급 활성화) 통합심의 대상 확대 및 학교시설 기부채납 기준 마련, 용도용적제 폐지, 주택건설공사 자체 시공권 기준 세분화, PF 자기자본비율 확충 자율 유도 등
- (양극화 해소) 미분양주택 취득자에 대한 5년간 양도세 한시적 감면 재시행 및 다주택자 취득세 중과배제, 지방 준공후 미분양주택 취득시 과세특례 적용 기간·지역·대상 확대, 지방 주택시장을 감안한 DSR 차등 적용, 아파트 매입임대등록 재시행 등

03 민간건설임대 현안 관련 의원실 방문협의(6/12, 맹성규위원장, 안태준·정준호·민형배 의원)

- 임대보증금보증 가입시 감정평가 개선, 주택도시기금 한도 상향 및 이자율 인하 재시행, 민간건설임대 조기 분양전환 허용 등

04 토지수용 심의시 공익성 평가 관련 간담회 참석

- (일시 및 장소) 6.25(수) 10:00, 중앙토지수용위원회 사무국 회의실
- (참석자) 국토교통부 중앙토지수용위원회(상임위원, 사무국장 등), 충청북도 산단관리과, 천안시 도시계획과, 국토연구원, LH 산업단지처, 우리협회, 부동산개발협회
- (주요내용) 민간 도시개발사업, 산업단지조성사업 시행시 사업시행자가 인허가권자를 통해 제출하는 사업성 분석 자료에 대한 객관적 검증 방법에 관한 의견청취

05 허가권자 지정 공사감리자 명부 가이드라인 고도화 관련 회의 참석

- (일시 및 장소) 6.12(목) 14:30, 건축사회관 3층 국제회의실
- (참석자) 국토부 건축정책과(주재), 지자체, 우리협회, 대한건축사협회, 한국건설엔지니어링협회, 한국부동산개발협회
- (주요내용) 허가권자 지정 공사감리자 명부 고도화 개선안 논의

06 LH 신축매입약정사업(공사비연동형) 관련 사업자 자금조달 애로사항 청취 회의 참석

- (일시 및 장소) 6.11(수) 16:00, LH 서울지역본부
- (참석자) LH 매입임대사업처장(주재) 및 팀장 등, 우리협회 실무자 및 5개사 회원사
- (논의사항) 공사비연동형 신축매입약정사업 관련 자금조달 애로사항(공사비 미확정에 따른 PF보증 발급 불가 등) 청취를 통한 제도개선 사항 발굴

07 HUG 인정 감정평가제도 개선 업무협의(수시, 국토위·국토부·HUG)

08 주택건설사업 간선시설 기부채납 부담 완화 업무협의(6/18·27, 국토부 주택건설공급과)

- (국토부 주택건설공급과) 국무조정실 제안사항* 관련 표준계약서 마련 등 비용상환 방안 구체화 검토의견 제출 요청
* (국무조정실 제안사항) 주택사업자가 의무설치 범위를 초과하여 간선시설 설치시 지자체 비용상환 의무화
- (협회 검토의견) ① 간선시설 설치비용 상환방식 구체화(사업비를 인허가비용, 보상·공사비용으로 구분 → 비용별 납부시기 구분 등), ② 비용상환이 어려운 경우 사업주체 보존등기시 취득세 면제

09 아파트 하자소송 해소를 위한 세미나 개최

- (일시 및 장소) 6.19(목) 14:00, 건설회관 2층 중회의실
- (주최) 우리협회, 대한건설협회, 한국주택협회, 한국건축시공학회, 한국건설방수학회, 대한경제신문, 법무법인 화인, 에이앤티엔지니어링
- 발제 내용
 - 제1주제 : 콘크리트 구조체 균열보수비 산정의 문제점 및 개선방안
 - 제2주제 : 최근 대두되는 하자 공중에 대한 고찰
 - 제3주제 : 법원 건설감정실무의 객관화 및 표준화를 위한 제언

10 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개정 추진 관련 소규모단지 적용 유예 건의(6/10, 국토부 주택건설공급과)

- (개정안) 민간공동주택 ZEB 5등급 수준 적용을 위해 1차 에너지소요량(100kwh/m²·yr), 창호 기밀성능 1등급, 조명밀도 6W/m² 적용 등 기준 변경
- (협회의견) 150세대 이상 의무관리대상 공동주택부터 단계적 시행



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



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

주택건설실적확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로서 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택자금·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 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 053)753-6393 제주 064)749-1377

 독자후기

 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

박경련 부산 남구 주택도시보증공사 | **안성규** 경기 용인시.(주)해가든
유미선 경기 광명시.(주)대흥종합건설 | **최윤희** 경기 군포시.(주)동아
채명숙 경기 가평군 케이도시개발 | **엄미연** 강원 원주시.(주)유노씨엔씨
박상윤 서울 송파구.(주)레이크블루

 아이디어
공모

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr

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

주택+
PLUS

웹진으로 만나세요!
plus-h.co.kr

**언제 어디서나!
PC와 모바일 동시 서비스**
대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 오픈했습니다.

더 편하게!
PDF와 eBook 제공
기사를 한눈에 보는 PDF와
책처럼 한 장씩 넘기며 보는
eBOOK도
준비되어 있습니다.



웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.



정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지
 *성명
 ② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 ‘제출하기’ 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

*성명

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)



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 정부포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)