



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에게는 힘이 되고 주택산업발전에 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트

주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 흥건 프로젝트

주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트

국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

01

2026 Vol.66



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

NAVER 주택플러스 웹진



특별 인터뷰
김성은
대한주택건설협회 회장

입주단지탐방
신검단
로열파크씨티 II

모델하우스
서수원 에피트
센트럴마크

2025
주택건설의 날 개최

2026 분양대행자 교육 안내

01 2020년 분양업무대행 자격 법제화 및 교육이 의무화 되었습니다.

* 법적근거

- 주택법 제54조의2
- 주택공급에 관한 규칙 제50조의2

(분양대행 자격 법제화)

사업주체가 주택의 공급업무를 제3자에 대행할 경우 주택건설사업자등법이 정한 분양대행자에게만 대행할 수 있습니다.

※ 위반시 2년 이하 징역 및 2천만원 이하의 과태료

(교육 의무화)

사업주체는 분양대행자의 교육대상 소속 임직원에게 입주자모집 공고일 1년 이내에 주택공급 업무 전반에 관한 내용을 국토교통부장관이 지정한 전문교육기관으로부터 교육받도록 해야 합니다.

※ 위반시 1천만원 이하의 과태료

* 교육대상

분양대행사 소속 임직원(의무교육)

- 주택공급 신청자가 제출한 서류 확인 및 관리 업무
- 당첨자 부적격 당첨 여부 확인 및 명단관리 업무
- 주택의 공급 계약 업무
- 위의 3개와 관련된 상담 및 안내 업무를 하는 임직원

청약 및 분양에 관심이 있는 누구나

- 분양상담사 업무 구직자
- 주택사업을 영위하는 시행사 직원
- 아파트 청약을 준비하는 내집마련 수요자

02 분양대행 교육은 고객만족과 분양성공의 첫걸음입니다.

* 교육 과목 | 1일 8시간

과목	주요내용	시간
주택공급 정책 및 법령 이해	- 대한민국 주거정책의 비전, 목표 - 주택 정책의 주요 흐름 및 변화 - 주택법, 주택공급에 관한 규칙 등 기타 주택관련 법령 해설 - 법령 및 지침 개정 등에 따른 유의사항	2

교육구분	주요내용	시간
전반교육	주택공급 업무절차 실무 - 입주자모집 공고문에 포함된 주요 공급 제도 및 작성시 유의사항 - 주택공급업무 절차에 따른 사업주체 및 전산관리지정기관 간 업무처리 상세 - 청약시스템 사업주체 메뉴 등 사용방법	2
수업교육	분양대행자의 직업윤리 - 분양대행자가 갖추어야 할 직업윤리 - 분양대행사 종사자의 에티켓 관리	2
	분양광고 시의 개인정보 보호 등 - 개인정보 보호법 및 준수사항 - 분양광고와 설명의무 - 계약제도의 이해 - 약관제도에 관한 법적 규제 등	2

※ 표준교육과정으로 과목 순서 및 시간 등은 변경될 수 있습니다

03 분양대행자 교육을 연중 전국에서 개최합니다.

* 권역별 순회교육 연간 30회 개최

* 2026년 상반기 교육 개최일정

지역	1월	2월	3월	4월	5월	6월
서울	7	4	4	1	7	10
부산	15		19			18
대구	29			16		
대전		12			21	
광주	22			23		
인천		26				

04 분양대행업무 신뢰도 제고 대한주택건설협회가 선도합니다.

* 국내 최고 강사진의 수준 높은 교육

- 한국부동산원, 주택산업연구원, 대학교 교수진 등의 수준 높은 강의와 교재 제공

* 교육 수료자에 대한 다양한 혜택

- 재수강생 수강료 20% 할인, 수료증 및 명찰제공, 최신 분양정보 제공

05 대한주택건설협회 회원사 임직원 교육비 할인혜택

- 수강료 : 15만원 (대한주택건설협회 회원사 임직원 20% 할인)

권두언

회원사 '위기와 기회' 공존... 주택사업여건 개선 진력



김성은
대한주택건설협회 회장

최근들어 지방을 중심으로 주택시장 위축이 심화되면서 주택건설업계의 위기가 고조되고 있다. 이러한 엄중한 시기에 중앙회장(대한주택건설협회 제36차 정기총회(2025.12.18)에서 제14대 회장으로 취임)이라는 중책을 맡게되어 막중한 책임감으로 어깨가 무거운 것이 솔직한 심정이다. 좀처럼 해소되지 않는 미분양이 회원업체들의 경영여건을 악화시키고 있다. 실제로 악성 미분양으로 불리는 준공 후 미분양 주택이 12년 9개월 만에 처음으로 2만 8,000가구를 넘어섰다.

또한 주택업체들의 부도와 공사포기 증가로 보증사고 금액이 사상 처음으로 1조원을 넘기는 등 보증사고가 폭증하고 있으며, PF대출 건수도 3년만에 예년의 절반 이하로 줄었다.

특히, 미분양 급증에다 건자재가격·인건비 급등, PF 자금경색까지 겹치면서 지방 주택건설업체들의 줄도산 우려가 확산되고 있다. 유동성 위기가 심각해지면서 단기 차입을 늘리는 등 부채비율도 빠르게 증가하고 있다.

대한주택건설협회 중앙회장으로서 가장 시급한 책무도 회원사가 현재의 위기국면을 조기에 타개하도록 최대한 지원하는 일일 것이다. 이를 위해 '법안위원회'를 비롯하여 각종 위원회를 하루빨리 구성·운영하는 등 비상한 각오와 자세로 혼신의 노력을 다하겠다.

주택건설업계 유동성 위기는 중소·중견업체들의 줄도산과 PF 대출을 해준 금융기관 등의 부실로 전이되어 국가경제 전반에 심각한 악영향을 미칠 수 있다는 데 문제의 심각성을 더하고 있다.

따라서 원활한 PF 자금조달 지원대책을 포함한 주택업체 유동성지원 방안, 위축된 민간주택공급기능 회복방안, 과감한 소비자 금융·세계 지원 방안 등을 통한 정부의 전향적인 대응방안 시행이 절실하다. 그런만큼 '산적한 현안문제들의 조속한 해결'을 취임 후 최우선 과제로 여기고 협회의 역량을 집중하겠다.

대망의 2026년에는 현재의 위기를 전화위복의 기회로 삼아 회원사들이 한 단계 더 높이 웅비할 수 있는 원년이 되길 기원해 본다.

교육문의 대한주택건설협회 인재교육원 02-785-0951

교육신청은 홈페이지를 통해 접수받습니다. edu.khba.or.kr

CONTENTS

2026년 1월호 | vol. 66

발행인 김성은
편집인 이병훈
편집주간 전영삼
제작부서 전략기획본부
기획·취재 구선영, 김우영, 계원석
인쇄일 2025년 12월 30일
발행일 2026년 1월 5일
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.

01 **권두언**
 회원사 '위기와 기회' 공존...
 주택사업여건 개선 진력



DREAM HOUSING

04 **살맛나는 공동주택**
 신검단 로열파크씨티 II

10 **이달의 모델하우스**
 서수원 에피트 센트럴마크

SPECIAL

16 **특별인터뷰**
 김성은 대한주택건설협회 제14대 회장

22 **2026 주택시장 전망**
 전국 주택가격 1.3%, 전세값 2.8% 상승할 것

ENJOY STUDY

26 **알쓸용어사전**
 '부동산' 이슈 키워드 TOP 10

28 **이슈특독**
 주택공급대책, '똥똥한 한 채'인가 '지역 균형'인가

30 **주택사업전략**
 주택건설사업 기부채납 상한 규정 신설한다

32 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
 공공조달사업 SI 기반 발주시스템 도입

34 **주택사업자를 위한 세법 가이드**
 주택건설사업 등을 위한 신탁계약 관련 세법 적용

MONTHLY INFO

38 **인포그래픽 뉴스**
 2026 달라지는 부동산제도

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

46 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
 최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

50 **fun한 여행**
 새해맞이 희망의 여행지

56 **fun한 맛**
 독소 배출 K디톡스 국물요리



OUR STORY

58 **회원사 소식**
 회원사 CEO 동향
 회원사 지역사회 공헌활동
 회원사 건분주택 개관 소식
 11월 회원사 분양실적(10,132세대)

62 **협회에서는 지금 ①**
 2025 주택건설의 날 개최
 2025 주택건설의 날 정부포상 수상자 인터뷰
 제36차 정기총회 개최 및 제14대 중앙회장 선출
 '건설·주택시장 활력 제고방안 토론회' 공동개최
 2026년 분양대행자 법정교육 일정(1~3월)
 전국 시도회 활동

76 **협회에서는 지금 ②**
 주요 정책추진실적 TOP 8

78 **알려드립니다**

80 **독자후기**



COVER STORY
 신검단 로열파크씨티 II



프리미엄 리조트 라이프와 대단지 스케일이 만든 주거 혁신 신검단 로열파크시티 II

DK아시아(회장 김정모)가 시행한 '신검단 로열파크시티 II'는 대규모 주거 스케일을 자랑하며, 도시와 프리미엄 리조트를 결합한 대표적인 신도시형 공동주택으로 주목받고 있다. 단지 안에서 생활·여가·휴식을 누릴 수 있는 '올인원 주거' 시설의 수준도 독보적이라는 평이다.
글 구선영 사진 김명식, DK아시아



01

01 검단지역에서 대규모 도시개발사업으로 추진중인 로열파크시티는 총 3만 6,500세대로 조성되는 대한민국 민간 최대규모 프리미엄 리조트 도시이며, 총 사업부지는 122만 3,000평에 이른다. 이 프로젝트의 시범단지 신검단 로열파크시티 II는 1,500세대 규모의 선시공 후분양 브랜드 단지이다.

단지 개요

위치 인천광역시 서구 왕길동 일원 **대지면적** 7만 3,250㎡ **연면적** 22만 7,054㎡ **규모** 지하 2층~지상 29층, 15개동 **세대수** 1,500세대
전용면적 59㎡, 74㎡, 84㎡, 99㎡ **건폐율** 16.63% **용적률** 211.82% **시행** DK아시아 **시공** 대우건설



02



03



04



05



06

- 02 커튼월류, 유리간칸이 적용된 외관과 330m 길이의 압도적 문주특화
- 03 주차장 입구 전경
- 04 로열파크시티 시그니처 특화 문주 디자인
- 05 스카이라운지가 있는 주거동
- 06 신검단 로열파크시티 II 야경(조명특화)



07



08



09



10

07 토파즈(티하우스)
08 말조각상
09 로열파크베이 야경

10 퀸즈가든
11 로열파크베이 경관조명
12 엔트리가든



11



12

대단지 스케일이 만드는 '도시 안의 리조트 도시'

신검단 로열파크씨티 II 는 DK아시아가 인천 검단지역에서 추진 중인 대규모 도시개발사업 2단계 입주 단지다. 총 사업부지 122만 3,000평, 총 세대수 약 3만 6,500세대에 달하는 신도시급 주거지를 완성한다는 목표로, 1단계 로열파크씨티 I 4,805세대는 공급과 입주를 모두 완료하고 프로젝트의 시그니처 모델로 자리매김했다.

이번 2단계 로열파크씨티 II 1,500세대는 1단계보다 한층 업그레이드된 모습으로 호평받고 있다. 단지에 들어서는 순간 대규모 주거 단지가 주는 안정감과 여유가 먼저 체감되며 고층 위주의 스카이라인과 넉넉한 동간 거리, 체계적인 보행 동선 설계를 통해 단지 전체가 하나의 계획도시처럼 구성됐다.

외곽은 단정한 입면 디자인으로 정제된 이미지를 강조하고, 내부는 중앙 광장과 녹지축을 중심으로 개방감을 극대화했다. 특히 기존 하이엔드 아파트들과 달리 담장을 걷어낸 자리에 도시를 잇는 녹지축과 산책로를 만들고 경관조명까지 더해 도시의 밤을 따뜻하게 밝히고 있다.

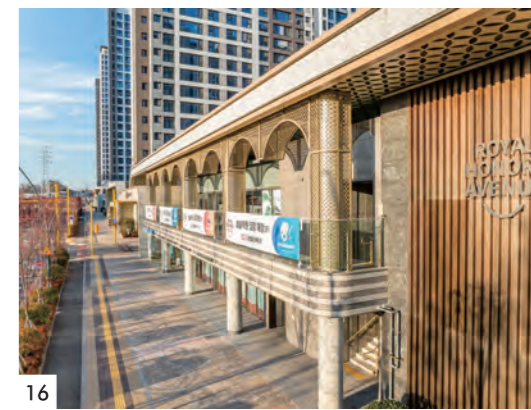
무엇보다 눈에 띄는 경쟁력은 조경이다. 세계조경가협회(IFLA) 조경상을 수상해 국제 무대에서 인정받았고, 단지 내 커널워크는 2025 굿디자인 어워드를 받으며 완성도를 증명했다.



14



15



16



13



17

13 사파리월드
14 사철 푸른 정원와 제이드 티하우스
15 로열캐널웨이
16 스트리트형상가
17 단지 외곽 산책로



18



19



20



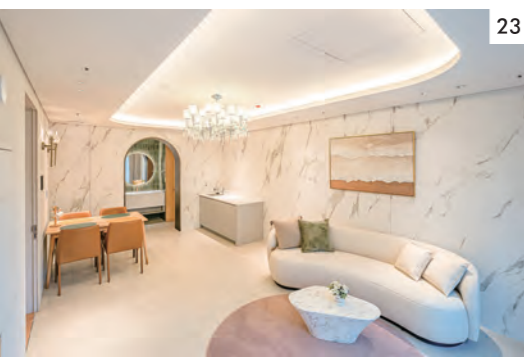
21



22

18 스카이라운지
19 커뮤니티센터의 라운지
20 세대 출입구
21 지하주차장 출입구
22 커뮤니티센터의 선긋가든

23 게스트하우스
24 로열 트리니티 라운지(三餐서비스)



23



24

프리미엄 리조트 라이프, 일상이 휴식이 되다

이 단지의 가장 큰 차별점은 리조트를 연상시키는 커뮤니티 구성이다. 피트니스센터와 GX룸, 인도어 골프연습장 등 기본 체육시설은 물론, 실내수영장, 북카페형 도서관, 키즈존, 다목적 라운지, 영화관, 뮤직룸, 플레이룸, 레스토랑 등이 집약적으로 배치됐다. 일부 시설은 호텔식 운영 콘셉트를 도입해 주거 공간의 품격을 한 단계 끌어올리고 있다.

단지는 인천 지하철 2호선 왕길역과 인접해 대중교통 이용이 수월하며 주요 간선도로 접근성도 양호하다. 생활 인프라도 빠르게 구축되고 있다. 인근 상업시설과 교육시설, 의료시설을 중심으로 주거 편의성이 지속적으로 개선되는 중이며, 서구 일대의 추가 개발 계획과 맞물려 주거 가치 상승에 대한 기대감도 형성되고 있다.

대단지 프리미엄, 리조트형 커뮤니티, 교통과 생활 인프라, 브랜드 신뢰도까지 고루 갖춘 이 단지는 인천 서구를 대표하는 신형 주거 단지로서 자리매김하며 2025 살기좋은 아파트 선발대회에서 종합대상을 거머쥐었다.



25



26



27



28



29

25 복층형 인도어골프장
26 피트니스센터
27 필라테스룸
28 GX룸
29 6성급 호텔식 실내수영장
33 그리너리스튜디오(도서관)
34 맘스카페
35 키즈카페
36 키즈 파티룸
37 음악 연주실
38 마리나 서비스(요트투어)
39 뮤직룸
40 영화관(동시상영)
41 글램핑장



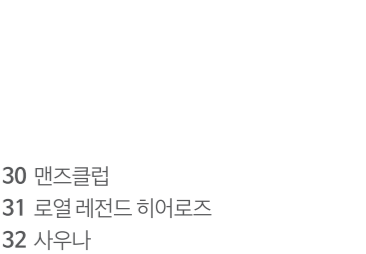
30



31



32



30 맨즈클럽
31 로열레전드 히어로즈
32 사우나



33



34



35



36



37



38



39



40



41

새로운 주거 기준 넥스트 레벨을 보여주다 서수원 에피트 센트럴마크

디허브(대표이사 권왕석)가 당수지구와 호매실지구를 잇는 신주거벨트에 새로운 주거 기준을 제시하는 대단지 아파트 '서수원 에피트 센트럴마크'를 제안하고 있다.

총 470세대 규모로 조성되는 단지는 전용 74, 84, 103m²와 펜트하우스를 선보인다.

4Bay 판상형 위주 평면, 3면 발코니 확대, 광폭거실 설계 등을 통한 실사용면적 극대화로 실거주 만족도를 대폭 끌어올리고 라이프스타일 변화에도 유연하게 대응할 수 있도록 했다.

글 구성영 사진 김명식



103m² AE타입, 5.3m 광폭거실 스타일업과 바닥재 특화

5.3m에 달하는 광폭거실이 탁 트인 개방감을 선사하며 동일 면적 대비 한층 넓은 체감 공간을 실현하고 있다. 거실 스타일업 특화 가운데 조명 스타일업(유상옵션) 선택시 간접등과 등박스, 복도등, 디밍시스템까지 일괄 설치된다. 복도 시트판넬과 픽처레일도 유상옵션으로 제공된다. 또한, 103m²에서는 특별히 거실, 주방, 복도 바닥재로 내구성이 좋고 수려한 느낌의 스톤보드(유상옵션)를 선택할 수 있다.



103m² A평면 확장 옵션형

4Bay 판상형 구조에 3면 발코니를 적용하고 확장을 통해 체감 면적을 크게 늘렸다. 침실 3개에 알파룸이 생기고 거실 폭을 5.3m까지 넓히는 와이드 설계로 실사용면적이 약 45평에 달한다. 거실·주방·다이닝 공간이 자연스럽게 이어지며 가족 중심의 생활 동선을 만든 점도 돋보인다.



현관

3연동 슬라이딩도어(유상옵션)와 깔끔한 마감이 어우러져 단정한 첫인상을 완성한다.



현관 팬트리

수납강화 유상옵션을 선택하면 현관 팬트리 도어와 시스템 선반이 설치된다.



복도 팬트리

복도 공간을 활용한 대형 팬트리 설계로 수납 효율을 높였다.

수납특화

복도 끝에 설치한 복도장은 공간 손실을 줄이고 수납력을 극대화한 아이템으로 유상옵션 품목이다.





주방 스타일업

주방 스타일업(유상옵션)을 통해 효율적인 조리 동선을 만들 수 있다. 주방상판과 벽면에 세라믹 타일이 붙고 조명이 내장된 유리 상부장, 'ㄷ'자 형태의 아일랜드 하부장 등이 설치된다.



냉장고 세트와 아일랜드 작업대

냉장고 세트와 아일랜드를 일체형으로 배치해 주방 동선을 간결하게 만들었다. 아일랜드 작업대는 조리과 수납을 동시에 충족시키며 가족 간 소통 공간으로도 활용 가능하다.

대형 안방

확장시 4.2m×3.9m 규모의 안방은 침대 배치 후에도 여유로운 공간이 확보된다.



주방과 다이닝

주방과 다이닝 공간을 자연스럽게 연결해 개방감과 활용도를 동시에 확보했다.



자녀방 교차식 붙박이장

확장시 침실 규모가 3.3m×3.7m로 넓어진다. 침실마다 각각 붙박이장을 적용해 공간 효율성을 높일 수 있다.

부부욕실

유럽산 포세린 타일로 벽과 바닥을 마감하고 욕실장 하부 간접등, 고급 도기·수전 등의 설치(유상옵션)로 호텔식 분위기가 물씬하다.



드레스룸 특화

양면에 창을 설치해 쾌적한 공간을 만들었다. 조명이 장착된 벽판넬 선반과 서랍장, 입식 화장대를 갖춘 유상옵션을 제안한다.



공용욕실

수납형 샤워기를 설치한 공용욕실이다. 환기, 온풍, 제습, 드라이기능을 갖춘 복합환풍기는 유상옵션 품목이다.



다용도실

세탁기와 건조기 설치 후에도 여유 공간이 남는 실용적인 다용도실이다.

알파룸

2.7m×3.0m 규모의 알파룸은 서재, 취미실, 학습공간 등 다양한 용도로 활용이 가능하다.



74m² 평면 확장 옵션형

동급 대비 넓은 실사용면적을 확보한 평면이다. 중소형 면적임에도 4Bay 판상형 구조를 적용해 공간 활용도를 높이고 있다. 거실과 주방을 중심으로 한 개방형 구조가 특징이며, 다양한 수납공간 등 실수요자가 선호하는 효율적인 평면을 구현했다.



넓은 공용공간

거실과 주방이 하나로 이어져 체감 면적이 넓고 생활 동선이 효율적이며 채광과 환기에도 유리하다. 거실 후면에도 유럽산 세라믹타일과 픽처레일(유상옵션) 등을 설치할 수 있다.

주방 스타일업

아일랜드 작업대를 중심으로 조리과 식사가 가능한 실용적인 주방을 만들 수 있다. 주방상판과 벽의 세라믹타일, 아일랜드, 사각 싱크볼, 터치식 수전, 주방 팬트리 도어는 유상옵션 품목이다.



광폭 거실

유럽산 세라믹타일(유상옵션)로 마감한 아트월이 거실의 중심을 잡아준다. 거실 폭이 무려 4.5m에 이른다.



침실 붙박이장

자녀방에 붙박이장을 적용해 수납을 강화하고 침실 공간을 깔끔하게 정리했다.



안방

안방의 고급형 LED 조명과 통합 스위치, 천장형 시스템 에어컨은 유상옵션품목이다.



드레스룸

파우더룸과 드레스룸을 연계해 동선을 줄이고 수납 효율을 높였다.



부부욕실

프라이빗한 사용성을 고려한 부부욕실로 유럽산 포세리타일(유상옵션)을 적용해 화사한 공간을 완성했다.

PLUS INFO
서수원 에피트 센트럴마크 분양 정보



**당수지구 중심상권 내 주상복합단지
향후 지역 랜드마크 예상**

서수원 에피트 센트럴마크는 당수지구와 호매실지구를 잇는 서수원 신주거벨트의 핵심 입지에 들어선다. 이 일대는 약 3만 3,000여 세대가 하나의 생활권으로 연결되는 대규모 주거 축으로, 광교신도시급 주거 환경을 형성하며 서수원 지역의 주거 중심지로 빠르게 자리 잡고 있다.

기존 도심과 신도시를 연결하는 교통망 확충, 생활 인프라 집적, 대규모 주거 공급이 맞물리며 서수원은 그동안 저평가됐던 주거 가치가 재조명되는 지역이다. 2029년에는 신분당선(호매실~광교) 구간이 개통예정이다.

단지와 세대 설계도 호평받고 있다. 전 세대 남향 위주 배치와 동간 간섭을 최소화한 설계로 주거 쾌적성을 높였다. 3면 발코니 확장을 통한 실사용면적 극대화, 넉넉한 주차 공간, 수납 특화 설계 등은 실거주 만족도를 높이는 요소다.

서수원 주거 수준을 한 단계 끌어올리는 대표 단지로 평가받는 에피트 센트럴마크는 분양가상한제 적용 이전까지 더해져 중장기적인 가치 상승도 기대된다.

사업개요

사업명 수원당수 M1, M2 블록 주거복합 신축공사

위치 경기 수원시 권선구 당수동 3001, 3002

건축규모 지하 2층~지상 25층 5개동

타입 전용면적 74m², 84m²A·B, 103m²A·B, 117m²

총세대수 470세대 대지면적 2만 7,897m²

연면적 10만 3,715m² 용적률 219.96%(M1), 219.97%(M2)

건폐율 57.04%(M1), 57.95%(M2) 주차대수 1,039대

시행 (주)디허브 시공 에이치엘디앤아이한라(주)



대한주택건설협회
제14대 회장
김성은

“ 주택건설의 재도약, 반드시 해내겠습니다 ”

지난해 12월 18일 열린 대한주택건설협회 제36차 정기총회에서 김성은 덕진종합건설(주) 대표이사가 제14대 중앙회장으로 선출됐다. 장기화된 실물경제 침체와 주택시장 위축이라는 엄중한 시기에 협회를 이끌게 된 김성은 회장은 “위기는 준비된 사람에게 기회가 된다”는 현장 경영 철학을 바탕으로, ‘일하는 협회, 신뢰받는 협회’를 만들겠다는 각오를 밝혔다. 김성은 회장을 만나 주택산업의 위기 진단과 해법, 그리고 향후 협회 운영 방향에 대해 들어봤다.

진행 구선영 사진 김명식

김성은

- ◆ 현 덕진종합건설(주) 대표이사
- ◆ 대한주택건설협회 울산·경남도회 제10·11대 회장
- ◆ 경남대학교 대학원 공학박사
- ◆ 국립창원대학교 건축학부 겸임교수(역임)
- ◆ 건축시공기술사
- ◆ 사회복지법인 성지원 이사장
- ◆ 학교법인 수덕학원(철성고) 이사장
- ◆ 주택건설의 날 산업포장, 국가유공자 주거환경개선 대통령표창, 모범납세자표창 등 다수 수상



01 김부겸 전 국무총리 간담회에 참석한 김성은 회장
02 울산·경남도회 제10대 회장 취임 후 임원 상견례를 열어 소통하고 있다.
03 하자감리제도개선팀 TF위원장으로서 활동한 김성은 회장

04 언론사기고 등을 통해 오피니언 리더로 활동하고 있다.
05 경남도청 도시주택국장 간담회에 참석한 모습

덕진종합건설 김성은 대표이사, 중앙회장 선출 37년간 위기와 극복 경험한 베테랑 주택사업자 “지금의 위기는 구조적...선제적 대응하겠다”

대한주택건설협회가 새로운 수장을 맞았다. 김성은 회장은 지난 37년간 주택건설 현장의 최전선에서 주거의 가치와 건설산업의 역할을 고민해 온 실무형 경영자다. 덕진종합건설(주), 덕진토건(주), 바이오엔설(주)을 이끌며 주택사업 분야에서 기업형 민간임대주택과 프리미엄 민간아파트 등 1만 세대 이상을 공급해왔다.

IMF 외환위기, 글로벌 금융위기, 코로나19 팬데믹을 거치며 수차례의 위기와 회복을 경험한 그는 “주택건설산업은 우리 경제의 버팀목”이라는 확고한 신념을 갖고 있다. 이번 김성은 회장의 선출은 위기 국면에서 현장 경험과 실행력을 중시한 선택이라는 평가가 나온다.

Q. 중앙회장 출마를 결심한 계기는 무엇인가.

얼마 전 주택사업에 필요한 보증을 받는 과정에서 큰 어려움을 겪은 적이 있다. 연간 2,000세대 이상의 주택을 공급

하며 울산·경남지역에서 1위를 달리고 있는 우리 기업조차 높은 보증의 벽에 부딪히고 있는 것이 주택업계의 현실이다. 이 일을 계기로 지난 37년간 현장의 최전선에서 쌓아온 경험을 협회와 회원사 발전을 위한 자산으로 활용해야겠다고 결심하게 됐다.

Q. 중책을 맡게 된 소감은.

현재의 주택시장 침체는 단기 경기 조정이 아니라 구조적인 위기라고 판단한다. 고금리 기조가 장기화되면서 수요는 위축되고, PF 시장 경색과 미분양 누적이 동시에 나타나고 있다. 특히 지방 주택시장은 거래 절벽에 가까운 상황으로, 시장 기능 자체가 멈춰 있는 곳도 적지 않다. 이런 시기에 협회장이라는 막중한 책임을 맡게 돼 무거운 책임감을 느끼고 있다.

Q. 당선 소감에서 ‘새로운 기회’를 언급했는데.

오늘날 주택건설업계는 기술과 경영 환경의 변화, 원자재 가격 상승, 규제와 제도의 불확실성 등 다양한 도전에 직면해 있다. 그러나 이 모든 상황을 위기가자 새로운 기회로 보

고 있다. 위기는 준비된 주체에게 체질을 개선할 수 있는 계기가 된다. 철저한 준비와 끊임없는 노력, 그리고 반드시 해내겠다는 믿음이 있다면 위기도 기회로 바꿀 수 있음을 몸소 체험해 왔다.

협회가 중심을 잡고 현장 중심의 실효성 있는 제도 개선과 정책 대안을 선제적으로 제시한다면, 시장이 회복 국면으로 전환될 때 다시 도약할 수 있는 기반을 만들 수 있다고 본다.

Q. 현장에서 가장 크게 체감되는 어려움은.

회원사들이 가장 크게 호소하는 부분은 자금 조달의 어려움이다. 금융 접근성이 떨어지면서 사업 추진 자체가 지연되고, 이는 다시 공급 위축으로 이어지는 악순환을 낳고 있다. 이런 상황이 지속될 경우 주택시장을 넘어 지역경제 전반의 침체로 확산될 수 있다는 점에서 우려가 크다.

PF·보증·대출 규제 현실적 해법 제시 “금융과 제도가 막히면... 시장도 멈춘다” 주택공급 여건 개선과 수요 회복에 힘 모아야

10대 공약을 제시한 김성은 회장은 “금융과 제도가 막히면 시장도 멈춘다”고 진단한다. PF 보증 기준의 현실화와 HUG·HF 보증 기능 정상화를 통해 자금 흐름을 복원해야 한다고 강조하는 이유다.

특히 주택보증 구조의 다변화와 지방 주택시장에 대한 대출 규제 완화 역시 공급 여건 개선과 수요 회복을 함께 도모할 수 있는 방안으로 제시된다. 김 회장은 금융 정상화를 주택시장 회복의 출발점으로 삼고, 실질적인 제도 개선에 협회의 역량을 모아 가겠다는 구상이다.

Q. PF 보증 문제를 핵심 과제로 꼽았는데.

PF 시장은 주택공급의 혈관과 같다. 지금처럼 자본비용 기준이 경직돼 있고 보증 문턱이 높으면 사업 자체가 시작되지 못한다. PF 보증 기준을 현실에 맞게 조정하고, 사업 초기 단계부터 안정적인 유동성을 확보할 수 있도록 제도를 손질해야 한다.



Q. HUG·HF 보증 정상화도 언급했다.

현재 주택보증 구조는 지나치게 경직돼 있다. 주택도시보증공사(이하 HUG)와 한국주택금융공사(이하 HF)의 보증이 원활히 작동해야만 시장의 불확실성을 줄일 수 있다. 보증 기능이 정상화돼야 금융권도 움직이고, 주택공급도 다시 재개될 수 있다.

Q. 공약 중 ‘주택보증기관 다변화’는 무엇인가.

그동안 HUG가 독점하고 있는 주택보증 구조를 HF와 경쟁체제로 개선해야 한다는 지적이 꾸준히 있어 왔다. 향후에는 협회가 자체적으로 공제조합을 설립하거나 제2금융기관을 인수하는 방법으로 회원사의 유동성과 사업보증을 지원해서 안정적인 주택사업환경을 조성하고자 한다.

Q. 대출 규제에 대한 입장은.

주택 수요 회복을 위해서는 대출 규제 완화가 불가피하다. 특히 지방 주택시장에 일률적으로 적용되고 있는 스트레스 DSR 규제는 실수요자의 접근 자체를 막고 있다. 지역별, 시장 상황별로 차등 적용하는 유연한 정책이 필요하다. 특히 지방에 대한 스트레스 3단계 적용은 배제토록 추진하겠다.

Q. 공약중 세제지원도 포함됐는데.

비수도권 주택의 거래를 활성화하기 위해서는 파격적인 세제 지원이 절실하다. 지방 주택 구입시 취득세 50% 감면 및 중과배제 적용과 주택처분시 양도세를 한시적으로 감면하고 있는데 그 기간을 늘릴 수 있도록 힘쓰겠다.

**“10대 공약은 선언 아닌 실행 로드맵”
공약을 현실로 만드는 실행구조 짜다
협회 내 ‘법안위원회’부터 신설할 계획**

김성은 회장은 10대 공약을 단순한 선언이 아닌, 단계별 실행을 전제로 한 로드맵으로 제시한다. 협회 내 법안위원회 신설을 출발점으로 삼아, 입법과 제도 개선 과정에 업계의 목소리를 선제적으로 반영하겠다는 구상이다.

하자감정 기준의 일원화와 데이터 기반 분쟁 대응 체계 구축, 공공택지 공급 방식에 대한 재검토 등은 현장 경험에서 비롯된 현실적인 대안으로 읽힌다.

김 회장은 공약 이행 과정을 투명하게 공개하고, 중앙회장이 직접 현안 해결에 나서는 실행 중심의 협회 운영을 통해 회원사가 체감할 수 있는 변화를 만들어가겠다는 의지를 밝혔다.

Q. 법안위원회를 신설한다고 했는데.

협회 내 법안위원회 신설을 가장 먼저 추진할 생각이다. 정책과 제도의 변화 없이는 어떤 공약도 실현되기 어렵기 때문이다. 법안위원회를 통해 국회와 정부를 상시적으로 연결하고, 업계의 목소리가 제도에 반영되도록 입법·개정 단계부터 선제적으로 대응하겠다. 단순히 의견을 전달하는 수준을 넘어, 대안을 제시하는 정책 협회로 역할을 강화할 계획이다.

Q. 협회 하자감리제도개선 TF위원장도 지냈는데.

2023년부터 TF위원장직을 맡아 장단기계획을 세우고 단계별로 과제를 실천해 왔다. 건축공학을 전공했고 건축시공기술사 자격도 있기 때문에 관련 전문성을 발휘할 수 있는 분야다.

가장 중요한 것은 하자감정기준을 일체화시키고 나아가 통일된 기준을 법제화해서 무분별한 하자소송을 막는 것

이다. 또한, AI에 기반한 하자소송 판례를 전산화해서 협회 차원의 대응 데이터베이스를 구축해 하자 분쟁 대응능력을 높여 나갈 것이다.

Q. LH공공택지 직접시행에 대한 입장은.

공공택지를 LH가 직접 개발·분양하는 방식으로 전환될 경우 자금력 및 숙련된 인력의 부족으로 품질 저하와 적기 공급 차질이 불가피하다. 오히려 수요자들의 혼란이 가중되고 주택공급 절벽을 앞당기는 상황이 벌어질 것이다. 따라서 LH 공공택지 직접 시행에 대해서는 전면적인 재검토를 요청하겠다.

Q. 임대주택 건설 활성화를 위한 대책은.

분양아파트의 사업성 확보가 어려워지는 현 시점에서 임대주택으로의 전환도 유연하게 검토할 필요가 있다. 임대주택 표준건축비 인상을 정례화하고 보증과 세제, 기금 분야에서의 지원책을 세심하게 검토해서 정비할 것이다.

Q. 소규모·중소 회원사 지원 방안도 강조했다.

협회 회원사의 다수는 중소·중견 주택건설사로 구성되어 있다. 소규모 정비사업 여건 완화, 하자기획소송 대응 체계 구축 등 실질적인 지원책을 마련해 회원사들이 안정적으로 사업을 이어갈 수 있도록 돕겠다.

- 06 경남 건설단체연합회 키포프 회의에서 발언하는 모습
- 07 국가유공자의 노후주택보수 현장(덕진종합건설)
- 08 14년째 지속해온 아동복지시설 봉사활동
- 09 광양시어린이보육재단 성금기탁



특히 소규모 정비사업 현장에서 발생하는 부당한 기부채납 등 각종 애로사항을 개선하고 용자확대 등을 통해 회원사의 사업성을 확보하고 안정적으로 사업을 추진할 수 있도록 뒷받침이 되고자 한다.

Q. 중앙회장이 직접 현안 해결에 나서나.

중요한 현안에 대해서는 중앙회장이 직접 관계 부처와 금융기관을 방문해 문제 해결에 나서겠다는 것도 공약에 넣었다. 협회가 단순한 의견 전달 창구가 아니라, 실제로 문제를 풀어내는 주체가 돼야 한다고 생각해서다. 회원사의 민원을 신속히 처리하는 ‘현장형 해결사’ 역할을 수행하겠다.

**협회 운영·조직 혁신도 구상
“협회는 회원사의 힘 모으는 플랫폼”
We go together! 우리, 함께 갑시다!**

김성은 회장은 협회를 회원사의 힘을 하나로 모으는 플랫폼으로 재정립하겠다는 뜻을 밝혔다. 협회 내부의 정책 대응 역량을 강화해 업계를 대표하는 신뢰받는 파트너로 자리매김하겠다는 각오도 분명히 했다.

Q. 협회 운영 방향의 핵심 키워드를 꼽는다면.

‘소통’과 ‘실행’이다. 협회가 회원사의 현장 애로를 빠르게 파악하고, 정책으로 연결하는 구조를 만들겠다. 협회가 업

계를 대표하는 정책 파트너로 자리매김하기 위해서는 내부 역량 강화도 필수적이다.

Q. 사회공헌 활동도 활발히 해왔는데.

사회공헌 활동은 기업의 기본 책무라고 생각해서 꾸준히 실천해 왔다. 우리협회 역시 다양한 기부와 나눔, 봉사활동을 펼쳐왔다. 그간의 전통을 잘 이어받아 어려운 시기에도 기업의 공익적인 역할을 다하기 위해 노력할 것이다.

Q. 현 정부에 가장 강조하고 싶은 메시지는.

주택시장은 규제 완화와 금융 정상화가 동시에 이뤄져야 회복될 수 있다. 또한 인구 구조 변화와 지역별 수요를 반영한 정책으로의 전환이 필수적이다. 수요가 있는 곳에 공급이 이뤄질 수 있도록 정책의 유연성을 높여주길 바란다.

Q. 회원사에게 전하는 마지막 메시지.

주택건설산업은 수많은 위기 속에서도 대한민국 주거 수준을 끌어올려 온 핵심 산업이다. 지금의 어려움도 결코 넘지 못할 벽이 아니다. 저는 회원사의 목소리를 가장 가까이에서 듣고, 가장 먼저 행동하는 회장이 될 것이며 공약 이행 상황은 투명하게 공개하고 결과로 평가받겠다.

주택건설사업의 재도약이라는 사명을 마음 깊이 새기며 혼신의 힘을 다하겠다.

We go together! 우리, 함께 갑시다!

“전국 주택가격 1.3% 상승, 전세 2.8% 상승할 것”

주택산업연구원은 지난해 12월 23일 2026년 주택시장 전망 리포트를 발표하고 전국 주택가격이 1.3% 상승, 전세가격이 2.8% 상승할 것으로 예상했다.

리포트에서 분석한 2026년 주택시장에 예상되는 변화와 다양한 영향요인을 살펴본다.

정리 계원석

1

2026년 매매 시장 전망

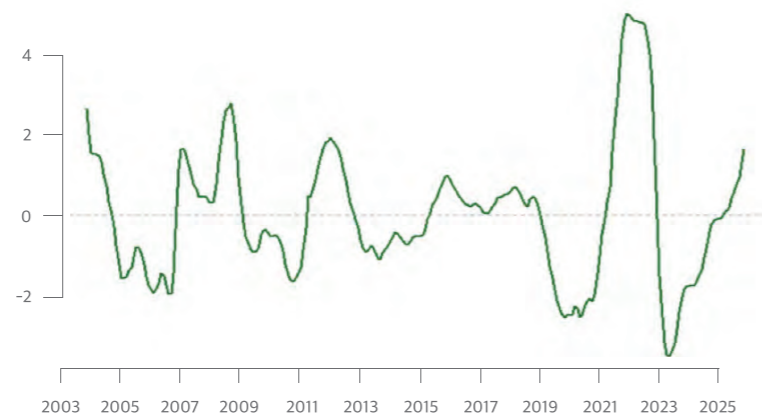
연초 집값 약세, 중반기 이후 강세 전망

2025년은 지난 10년 동안 명목성장률을 크게 상회하는 유동성 증가로 자산가격 상승 압력이 높아진 상태였다. 작년 9월 시작된 미국 기준금리 인하로 대출금리 하락이 예견되고 지난 4년 동안 누적된 정부 추산 60만호 수준의 착공물량 부족 등으로 갑작스런 금리상승이나 경기악화가 오지 않는 이상 주택가격은 상승 기조를 이어 갈 것이다.

주택가격 순환변동모형 변동을 추세선으로 볼때, 주택가격은 2023년 조정국면을 마무리하고 2024년부터 안정화됐으며 2025년에는 순환변동값이 상회하는 구간으로 전환됐다. 2025년 11월까지 상승하고 있어 내년 주택가격은 상승 국면으로 전개될 가능성이 크다.

주택가격 변동에 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타나는 유동성과 금리, 주택수급과 경기전망을 주요 변수로 내년 주택가격을 예측한 결과 전국 1.3% 상승, 수도권 2.5% 상승, 서울 4.2% 상승, 수도권 외 지방도 0.3% 상승할 것으로 전망된다.

순환변동모형 변동을 추세선



주택매매가격 변화율
(단위: 전년말 대비, %)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년		2026년 ^{e)}
				1~11월	연간	1~11월	연간 ^{e)}	
전국	9.9	△4.7	△3.6	0.2	0.1	0.8	0.9	1.3
수도권	12.8	△6.9	△3.6	1.4	1.4	2.4	2.7	2.5
서울	6.5	△4.8	△2.0	3.1	3.2	6.2	6.6	4.2
지방	7.4	△3.0	△3.5	△0.9	△1.1	△0.8	△0.7	0.3

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

2

2026년 전월세 시장 전망

전세는 2.8% 상승, 월세도 상승 압력

2026년에도 입주물량 감소와 다주택자 세제 중과 시사, 그리고 실수요자 매수와 입주를 강제하는 허가제 등이 지속될 것으로 예상된다. 이에 따라 전월세 물량이 감소하여 2025년보다 2026년이 전월세 상승세가 더 커질 가능성이 크다. 2026년 전세는 전국 2.8% 상승, 수도권 3.8% 상승, 서울은 4.7% 상승하고 지방도 1.7% 상승할 것으로 전망된다.

주택전세가격 변화율
(단위: 전년말 대비, %)

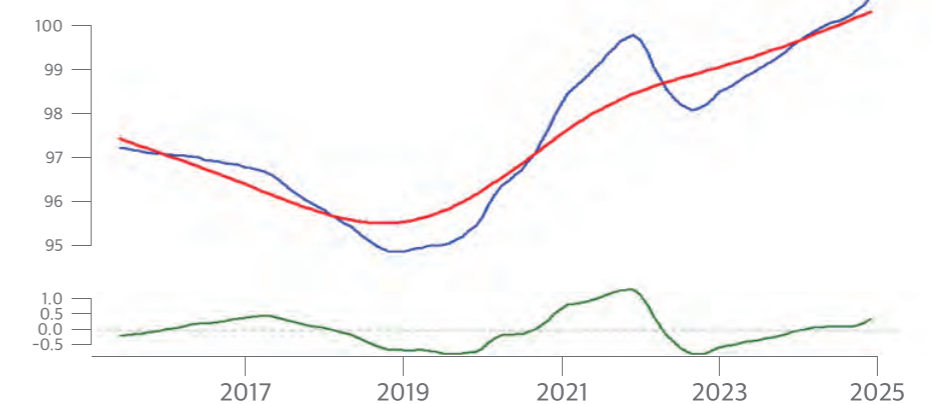
구분	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년		2026년 ^{e)}
				1~11월	연간	1~11월	연간 ^{e)}	
전국	6.5	△5.6	△5.1	1.3	1.3	0.7	1.0	2.8
수도권	7.7	△8.0	△5.8	3.1	3.1	1.4	1.8	3.8
서울	4.9	△6.6	△5.3	3.2	3.3	2.4	3.0	4.7
지방	5.5	△3.3	△4.4	△0.4	△0.4	0.0	0.2	1.7

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

월세가격은 2023년 7월 저점을 찍고 상승추세로 전환됐다. 장기추세선도 상승 추세인 상황에서 입주물량 부족과 전세의 월세화 가속으로 인해 대도시권의 월세 상승세가 지속될 것으로 예상된다. 특히 입주물량 부족과 월세 전환추세가 큰 수도권에서 월세가격 상승 압력이 강할 것으로 보인다.

전국 월세가격의 순환주기(전체 주택)

— 장기추세선
— 월세가격지수
— 순환변동값



3

2026년 주택 공급물량 전망

인허가와 착공은 증가하나 준공은 줄어들 것

미분양 적체와 매입후 미착공 용지 증가로 주택사업자의 자금여력이 약화된 상태에서 신용도 하락, 규제강화, PF 자금경색, 높은 조달금리 등 민간 주택건설사업 착수가 어려운 상황이다. 내년 공급물량을 예측한 결과 인허가는 40만호, 착공은 LH 등 공공부문 착공물량 증가로 인해 32만호, 분양은 24만호, 준공은 2025년 보다 크게 줄어든 25만호로 예상된다.

수도권은 시장 활성화에 힘입어 인허가는 2025년보다 2만호 늘어난 22만호, 착공은 4만호 늘어난 21만호, 준공은 2~3년 착공물량 감소로 인해 3만호 줄어든 12만호로 전망한다.

(단위: 천호)

주택 공급 물량 전망

구분	2017~2021년 평균	2022년	2023년	2024년	2022~2024년 평균	2025 ^{e)}	2026년 ^{e)}
인허가	548	506	426	435	456	386	400
착공	527	386	246	303	312	278	320
분양	319	288	192	231	237	230	240
준공	512	416	439	416	424	342	250

4

2026년 주택 정책 방향

경제지표 안정적 관리와 규제 부작용 보완 필요

지난해 6월 27일과 10월 15일 두 번의 강력한 수요억제대책과 9월 7일 공급확대대책을 발표했으나 시장불안은 지속되고 있는 실정이다.

2026년 주택정책 방향은 ① 유동성과 금리, 환율 등 전반적인 경제지표의 안정적 관리, ② 기존 수요억제대책 중 허가제, 규제정책의 매물 잠김 효과, 전월세 물량 감소문제 등의 부작용을 보완, ③ 공급확대의 양과 속도를 획기적으로 늘릴 수 있는 방안을 신속히 추진하는 것이 바람직하다.



2026년 주택시장 영향요인

구분	최근 5년 평균 (2017~2021)	2023년	2024년	2025년 ^{e)}	2026년 ^{e)}	가격 영향도	
거시경제	경제성장률	2.3~2.4%	1.4%	2.0%	0.9%	1.8~2.1%	상승 요인
수요	30세 도달 인구	670천명	746천명	745천명	735천명	737천명	상승 요인
	가구 증가	437천가구	345천가구	269천가구	230천가구	232천가구	외국인의 꾸준한 증가, 가구분화 등으로 가구수 지속적 증가 상승 요인
수급	인허가	548천호	426천호	435천호	386천호 전년대비 Δ11.3%(↓)	400천호, 전년대비 3.6%(↑)	공공물량 증가하나 민간물량 감소 지속 상승 요인
		착공	527천호	246천호	303천호	278천호 전년대비 Δ8.3%(↓)	320천호, 전년대비 15.1%(↑)
	분양	319천호	192천호	231천호	230천호 전년대비 Δ0.4%(↓)	240천호, 전년대비 4.3%(↑)	상승 요인
	준공	512천호	439천호	416천호	342천호 전년대비 Δ17.8%(↓)	250천호, 전년대비 Δ26.9%(↓)	상승 요인
금융	유동성 (평균 원계열)	2,882조원	3,831조원	4,046조원	10월 기준 4,466조원	정부의 확장재정 정책 기조 유지로 M2 증가세 지속 전망 상승 요인	
	주담대 평균금리	2.97%	4.16%	4.25%	3.98%	3.65% 내외 국내 기준금리 및 주담대 금리 동결 혹은 하향 전망 상승 요인	
	주담대 용이성	646조원 연체율 0.15%	778조원 연체율 0.23%	840조원 연체율 0.27%	3분기 기준 890조원 9월 기준 연체율 0.27%	금융당국의 가계대출 규제 강화 기조가 지속될 전망 하락 요인	
	프로젝트 금융여건	2020~2022년 잔액 111.9조원 연체율 0.7%	잔액 135.6조원 연체율 2.7%	잔액 128.1조원 연체율 3.4%	2분기 기준 잔액 118.9조원 연체율 4.4%	PF 통한 자금조달 어려워질 것으로 전망 상승 요인	

주: e)는 연구원의 추정치임

2025년을 다룬
‘부동산’ 이슈 키워드 TOP 10

2025년은 정부의 주택시장 안정화 대책이 발표되며 부동산 이슈가 많은 한 해였다. 빅데이터 분석을 통해 2025년 사람들이 가장 많이 언급한 부동산 키워드를 1위에서 10위까지 알아보자.

정리 계원석
 참고 KDI 경제교육 정보센터

1 정비사업

- 도시기능을 회복하기 위해 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량, 건설하는 사업
- 연관어** 정비사업 활성화, 임대주택 비율 조정, 소규모 주택정비요건 완화



2 대출규제

- 금융권에서 주택구입을 위해 대출을 받는데 제한을 거는 제도
- 연관어** 규제지역 주담대 한도제한, 3단계 스트레스 DSR 도입, 고강도 대출규제



3 토지거래허가구역

- 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역에 대해 5년동안 토지거래계약을 허가받도록 지정하는 구역
- 연관어** 토지거래허가구역 확대지정, 실거주의무 강화, 비규제 지역 풍선효과

4 주택공급

- 주택 수요자에게 신규 주택과 기존 주택의 분양과 임대를 통해 주택을 공급하는 것
- 연관어** 9.7주택공급 확대방안 발표, 수도권 주택공급 부족, 공공임대주택 확대, 그린벨트 해제 논의



5 임대주택

- 정부나 공공기관, 민간사업자가 건설·매입해 임대 방식으로 공급하는 주택
- 연관어** 공공지원 민간임대주택 공급, 청년 신혼부부 공급 확대, 지방 미분양 매입 공공임대주택 확대, 그린벨트 해제 논의

6 아파트가격

- 실제 거래가 이루어진 금액으로 아파트의 현재가치를 직접적으로 반영하는 '매매가'와 정부가 산정하는 세금과 복지기준에 사용되는 '공시가격'이 있음
- 연관어** 서울아파트가격상승, 부동산시장양극화 심화

7 개발사업

- 건축법·도시개발법·도시 및 주거환경 정비법·주택법·택지 개발 촉진법·산업 입지 및 개발에 관한 법률에 따라 시행하는 사업
- 연관어** 신속통합기획, 용적률 고도제한 완화, 건설사 수주 경쟁, 서울시 정비사업 건축규제 완화

8 부동산대책

- 주택시장의 안정화를 위해 정부에서 마련하는 부동산 관련 인센티브와 규제를 모두 포함
- 연관어** 부동산 대출규제 강화, 갭투자 제한, 전세난 심화

9 전세사기

- 임대인, 건축주, 중개인 등 전세계약 관련자들이 고의로 세입자를 속여 전세보증금을 반환하지 않는 경우
- 연관어** 전세사기 피해자 지원, 피해 주택 매입 임대, 청년 주거 불안, 월세 현상 가속화

10 입주물량

- 신축아파트가 분양완료 후 실제로 입주를 기다리고 있는 세대수를 의미
- 연관어** 수도권 아파트 입주 물량 감소, 전세시장 불안, 신축 아파트 희소성, 주택공급 부족

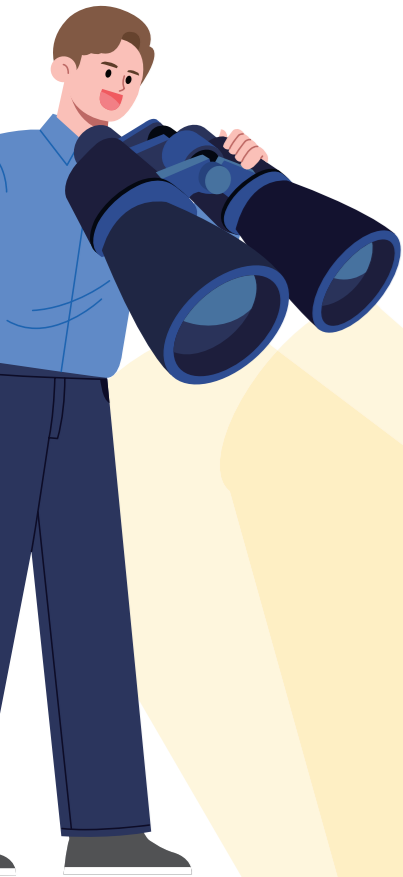


예정된 정부의 주택공급대책 발표를 둘러싸고 ‘똥똥한 한 채’ 집중 공급이나, 지역 균형 회복이나를 둘러싼 논쟁이 다시 뜨겁다.

이번 대책에 대해 시장은 단순한 물량 확대를 넘어 주택시장의 구조적 선택을 묻고 있다.

글 김형범 정책관리본부장

주택공급대책, ‘똥똥한 한 채’인가 ‘지역 균형’인가



수요가 몰린 곳에 공급은 충분한가... 시장 안정차원에서의 공급 역할 점검해야

정부가 조만간 주택공급대책을 발표할 것으로 알려지면서 정책의 방향을 둘러싼 논의가 다시 뜨거워지고 있다. 핵심 쟁점은 명확하다. 서울과 수도권 핵심지, 이른바 ‘똥똥한 한 채’로 선호되는 지역에 공급을 집중해야 하는가 아니면 지방의 미분양을 해소하고 주택 수요를 분산시키는 데 중점을 뒀야 하는가이다. 이 질문에 대한 답은 단순한 공급량의 문제가 아니라 우리 주택시장이 안고 있는 구조적 문제를 어떻게 바라보느냐에 달렸다.

20년 전에 처음 등장한 ‘똥똥한 한 채’는 투기적 일탈이라기보다 이제는 부동산 시장의 핵심 키워드로 자리잡았고 제도적 환경이 만들어낸 합리적 선택이 됐다.

다주택자 규제 강화, 보유세와 거래세 부담, 불확실한 지역 전망 속에서 수요자들은 결국 가장 안전하고 환금성이 높은 주택으로 몰릴 수밖에 없다. 서울 핵심지와 일부 수도권 지역에 가격이 집중적으로 상승한 것도 이러한 맥락에서 이해할 필요가 있다. 따라서 이 지역에 충분한 공급이 이뤄지지 않는다면 수요는 더 강하게 압축되고 가격 불안은 반복될 가능성이 크다. 실수요자 보호와 시장 안정이라는 관점에서 보면 인기 지역에 대한 공급 확대는 분명 필요한 선택지다.



지방 미분양 구조적 원인부터 봐야 수요 실종의 배경은 ‘입지’가 아닌 ‘여건’

그러나 이 접근이 유일한 해법은 아니다. 최근 지방 주택 시장은 심각한 미분양 누적과 가격 조정 국면에 놓여 있다. 단순히 수요가 부족해서라기보다 일자리·교육·의료·교통 등 정주여건의 격차가 주택 수요의 양극화를 심화시킨 결과다.

수도권에만 공급을 집중할 경우 이러한 구조는 더욱 고착화되고 지방 소멸 위험은 가속화될 수 있다. 주택정책이 국토 균형발전이라는 국가적 과제를 외면한 채 시장의 ‘선택’만을 따라간다면 단기적 안정은 얻을지 몰라도 장기적 비용은 커질 수밖에 없다.

문제의 해법은 선택이 아니라 균형에서 찾아야 한다. 수도권 핵심지 공급 확대는 시장 안정 차원에서 필요하지만, 이는 지방 수요를 흡수하는 대체재가 아니라 병행 전략으로 설계되어야 한다. 지방 미분양 해소 역시 단순한 물량 조정만으로는 한계가 있다. 산업과 일자리, 생활 인프라와 연계된 주거 수요 창출 전략이 함께 작동하지 않는다면 미분양은 반복될 가능성이 높다. 주택은 ‘집’이기 이전에 ‘삶의 기반’이기 때문이다. 또한, 단기적으로는 미분양주택에 세제 금융을 지원하고 아파트 매입임대를 재허용하는 정책전환이 필요하다.

주택공급정책은 선택이 아닌 균형의 문제 주택시장 안정을 위한 정책 조합 필요

정부의 주택공급대책은 이제 양적 확대를 넘어 질적 재편으로 나아가야 한다. 인기 지역에는 속도감 있는 공급을 통해 가격 기대를 안정시키고 지방에는 주택공급 정책을 지역의 산업과 인구 정책으로 결합시켜 실질적인 수요 기반을 만들어야 한다. 어느 한쪽에 치우친 해법은 또 다른 왜곡을 낳을 뿐이다.

결국 주택시장의 안정은 특정 지역의 가격을 잡는 데서 완성되지 않는다. 사람들이 어디에 살 것인가를 선택할 때 ‘어쩔 수 없는 몰림’이 아니라 ‘가능한 선택지’를 가질 수 있도록 만드는 것이 정부 주택정책이 지향해야 할 방향이다. 이번 주택공급대책이 단기 처방을 넘어 구조적 균형을 회복하는 출발점이 되기를 기대한다.



주택건설사업 기부채납 상한 규정 신설한다

주택건설사업의 기부채납 규정이 완화·정비될 전망이다.
지자체는 기존 기부채납 최대 상한에 17%p까지만 추가로 요구할 수 있게 된다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

주택건설사업 기부채납, 상한 규정이 필요한 이유

정부는 주택사업 과정에서 발생해 온 과도한 기부채납 요구 문제를 합리적으로 조정하기 위해 2016년 6월 30일 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」을 제정해 운용해 왔다.

운영기준이 마련되기 전까지는 주택사업 인허가 과정에서 지자체가 각종 부관을 부과하는 사례가 심각한 수준이었다. 지자체는 ‘공공성 확보’를 명분으로 도로 개설 후 기부채납, 대체 통행로 설치, 학교시설 이전 등 사업과 직·간접적으로 연관된 다양한 기반시설 설치를 요구해 왔다. 이 가운데 상당 부분은 사업과 직접적인 관련성이 낮거나 과도한 수준의 기부채납 요구로, 그 결과 사업성이 크게 훼손되거나 사업이 지연·포기되는 사례도 적지 않았다.

최초 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」은 주택건설사업뿐만 아니라 도시개발사업과 정비사업까지 포괄해 적정 기부채납 수준을 설정하는 통합 기준으로 검토됐다. 그러나 검토 과정에서 도시개발사업과 정비사업은 주택건설사업의 사업 특성과 달라서 통합된 운영기준을 마련하는 것이 적절하지 않다는 판단이 내려졌다. 그 결과, 주택법상 주택건설사업만을 대상으로 한 별도의 기부채납 운영기준을 마련하게 되었다.

현행 기부채납 운영기준의 구조와 법적 근거

「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」은 <주택법> 제17조(기반시설의 기부채납)에 규정된 사항을 구체화하고, 주택건설사업계획 승인 과정에서 기반시설 기부채납의 적정 수준을 제시하고 있다. 동시에 사업승인권자인 지자체가 인허가 과정에서 추가적인 기부채납을 임의로 요구할 수 없도록 제한하고 있다.

현행 운영기준은 기반시설 기부채납 기준부담률을 ‘사업부지 면적의 8% 이내’로 설정하고 있다. 여기에 건축위원회 심의를 거쳐 최대 50%까지 강화(8% → 12%)할 수 있으며, 반대로 친환경건축물 인증을 받을 경우에는 최대 15%까지 경감(8% → 6.8%)할 수 있도록 규정하고 있다.

상한 규정 신설과 공업화주택 인센티브의 도입 방향

최근 정부는 9.7 주택공급 확대방안 후속조치로 주택건설사업 인허가 시 도로, 공원 등의 과도한 기반시설 기부채납을 방지하고, 사업 여건을 개선하기 위한 작업을 착수했다. ① 별도의 제한 없이 부과할 수 있었던 용도지역 간 변경 시 기부채납 부담률을 제한(<표2> 참조)하고, ② 공업화주택 인정 시 부담률 경감규정 신설(<표3> 참조) 등을 통해 주택건설사업자의 기부채납 부담을 완화할 예정이다.

<표1> 주택법 제17조(기반시설의 기부채납)의 주요내용

- ① 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인할 때 사업주체가 제출하는 사업계획에 해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 **직접적으로 관련이 없거나 과도한 기반시설의 기부채납(寄附採納)을 요구하여서는 아니 된다.**
- ② 국토교통부장관은 기부채납 등과 관련하여 다음 각 호의 사항이 포함된 **운영기준을 작성하여 고시할 수 있다.**
 1. 주택건설사업의 기반시설 기부채납 부담의 원칙 및 수준에 관한 사항
 2. 주택건설사업의 기반시설의 설치기준 등에 관한 사항
- ③ 사업계획승인권자는 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 및 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 **별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있으며, 이 경우 미리 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.**

<표2>에서 보는 바와 같이 용도지역 간 변경으로 용적률이 완화될 경우, 현행 규정에는 상한선이 없지만 개정 규정이 적용되면 지자체는 기존 기부채납 최대 상한(8%)에 17%p까지만 추가 가능해 최대 25%까지만 기부채납 요구가 가능하게 된다.

또한, <표3>과 같이 공업화주택 인정을 받은 경우, 기준부담률(8%)을 최대 15%까지 경감(→6.8%)할 수 있도록 허용한다. 현재 제로에너지건축물 인증을 받은 경우에 기부채납을 경감하고 있기 때문에 공업화주택 인정과 중복

적용하게 되면 기부채납을 더 많이 경감받을 수 있어 사업성 개선이 기대된다.

주택사업에 있어 기부채납은 중요한 사안이다. 주택사업 인허가 과정에서 국토부가 운영하고 있는 기부채납 운영기준을 적극적으로 활용하면 지자체와의 협의시 도움이 될 수 있을 것으로 보인다. 정부도 주택사업 부담완화를 통해 주택공급 확대기조를 가지고 있는 만큼, 운영기준을 적극적으로 활용하고, 운영기준의 불합리한 요소에 대한 지속적인 개선 요구를 해 나아가면 어떨까.

<표2> (개정 후) 주택건설사업 기반시설 기부채납 부담률 기준

사업 유형	최대 부담률 (사업부지 면적 대비)		
	친환경건축물 인증 경감 적용 시	기준부담률	건축위원회 심의로 강화 적용 시
① 일반 주택건설사업	6.8%	8%	12%
② 용도지역 내 변경 시	16.8%	18%	22%
③ 용도지역 간 변경 시	23.8%	25%	29%

<표3> (개정 후) 친환경인증 등에 따른 기반시설 기부채납 부담률 경감기준

사업 유형	최대 부담률 (사업부지 면적 대비)			
	기준부담률	친환경건축물 인증 획득 시	공업화주택 인정 획득 시	친환경인증+공업화인정 획득 시
① 일반 주택건설사업	8%	6.8%	6%	6%
② 용도지역 내 변경 시	18%	16.8%	16%	16%
③ 용도지역 간 변경 시	25%	23.8%	23%	23%

공공조달사업 AI 기반 발주시스템 도입



더 이상 인공지능(이하 AI)은 경쟁이 아닌 생존이다. 2025년에 불어닥친 AI 열풍은 전 산업분야에 혁신과 변화를 일으키고 있다. AI 3대 강국 진입을 표방한 새 정부의 정책 방향에 따라 공공발주 방식도 AI 도입이 가속화 되고 있다. 조달청, 한국도로공사, 국가철도공단, LH 등 주요 발주기관이 입찰 평가부터 공사비 심사에 이르기까지 AI 시스템을 전면 도입하면서, 건설업계의 오랜 수주관행이 무너지고 업체간의 담합을 비롯해 기술제안서의 허위과장 문제도 해결될 것으로 예상된다.

주요기관별 공공발주 AI 도입내용과 건설업계의 대응방안도 살펴보고자 한다.



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!

	AI 시스템	추진일정
	기초금액 작성지원 유사구매실례 AI 검색, 견적업체 자동추천, 적정 예정가격 자동산출 기술평가지원 제안서 AI 분석요약, 평가 객관성 제고, 비정상 입찰패턴 실시간 감지, 과거입찰 데이터 학습, 부정행위 사전차단	2026년 3월
	AI 설계심사 시스템 설계도서 시검토, 기술기준 적합성 자동검증	2025년
	AI 설계심사 시스템 입찰제안서 AI 분석, 기술평가 객관화, 제안서 자동 요약분석, 허위과장 정보검증	2025-2030년

국내 주요 발주기관 시도입과 추진현황

2024년 공공조달 규모는 약 225조원으로 정부예산의 약 34%를 차지하고 있다. 국가재정 운영의 핵심분야인 만큼 발주과정 역시 공정하고 투명하게 이뤄져야 한다. 이러한 생각을 토대로, 조달청을 비롯해 주요기관은 2025년부터 2030년까지 AI 시스템을 도입해서 예정가격 결정부터 설계도서 검토, 입찰평가까지 발주 전 과정에 AI 기반 발주시스템 구축을 진행하고 있다.

앞으로 AI 심사시스템을 도입하면, AI는 제안서의 기술력, 공정 계획의 합리성 등을 데이터 기반으로 평가하고, 과장된 기술 설명이나 근거 없는 공기단축 계획 등 불합리한 점을 잡아 낼 것이다. 더 나아가, AI가 기업의 모든 입찰 내역과 시공 실적을 알고 있기 때문에 입찰 시 약속과 실제 시공 결과가 다를 경우 다음 입찰에서 불이익을 부과할 계획이다. 정부는 AI 도입으로 담합이나 부정행위 적발이 훨씬 쉬워진 만큼 건설사 스스로 투명한 프로세스를 구축하는 것이 중요하다고 강조하고 있다.

AI 시대, 건설업계의 생존 전략은 '기술 역량 강화'

AI는 이제 공공 발주에서 선택이 아닌 필수가 되었으며, 건설사들은 이에 맞춰 조직의 체질을 빠르게 바꿔야 한다. 이는 영업 조직 중심의 전략에서 기술 역량 강화로의 전환을 요구하고 있다. AI 발주 환경에서 건설사가 생존하기 위한 핵심 과제는 다음과 같다.

• 데이터 기반 입증 능력 확보 - 입찰서 제안서부터 혁신해야

먼저, AI가 원가를 분석하는 방식과 기술력을 평가하는 기준을 이해해야 한다. 또한, 우리의 강점을 단순한 설명이 아닌 객관적인 데이터로 입증할 수 있도록 입찰 제안서 작성 방식을 완전히 혁신해야 한다. 과거 인간에게 제출하고 평가받던 방식에서 이제는 AI 시스템의 작동방식과 평가방법을 이해하고 AI로부터 인정받기 위한 전략을 수립해야 한다.

• 투명성 및 윤리 확보 - 프로세스 구축이 기업 생존의 열쇠

조달청과 공정위가 개발 중인 'AI 기반 담합 탐지 시스템'은 비정상적인 입찰 패턴(균형 가격 집중, 반복적 낙찰 패턴 등)을 실시간으로 감지한다. 담합이나 부정행위는 AI에 의해 훨씬 쉽게 적발될 수 있으므로, 건설사는 투명한 경영과 윤리적 프로세스 구축을 생존의 열쇠로 삼아야 할 것이다.

국토교통부는 2030년까지 건설 전 과정의 디지털화를 완성해 생산성과 투명성을 획기적으로 높이는 것을 추진 중이다. 건설업계도 AI 대전환을 산업의 숙명으로 받아들이고 하루빨리 AI 대응전략을 수립해야 할 것이다. 이제 건설사는 'AI와 경쟁'이 아닌 'AI 시대 생존'을 정확히 인식하고, 각 회사는 AX(인공지능 디지털 전환)을 서두르고 발주 단계부터 기술력을 데이터로 입증하는 역량을 구축해야 한다.

주택건설사업 등을 위한 신탁계약 관련 세법 적용

주택건설사업 등을 위한 신탁계약에 관련된 세법 규정은 신탁계약의 형태에 따라 납세의무자 등의 특례 적용이 있으므로
각별한 주의가 요구된다. 이에 관한 부가가치세, 법인세, 재산세 및 종합부동산세의 세법 적용에 대해 알아본다.

글 임영택 세무사

I “신탁”이란?

신탁법 제2조에서 “신탁”이란 신탁을 설정하는 자(“위탁자”)와 신탁을 인수하는 자(“수탁자”) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(“수익자”)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다고 규정하고 있다.

주택건설사업 등에서는 공사진행의 효율적인 관리와 분양받은 자의 보호 등을 이유로 대부분의 사업에서 신탁계약을 필수적인 요소로 활용하고 있다.

세법은 특히 납세의무와 관련해서 신탁계약 형태에 따라 납세의무자가 위탁자, 수탁자 또는 수익자 중 누가 되어야 하는지를 정하고 있어 신중한 판단이 요구된다. 아래에서는 신탁계약과 관련하여 부가가치세, 법인세, 재산세 및 종합부동산세의 세법 적용에 대해 주요 내용을 알아본다.

II 신탁재산의 부가가치세

신탁재산과 관련한 재화 또는 용역을 공급하는 경우에 납세의무자를 위탁자로 할 것인지 수탁자로 할 것인지 판단하는데 몇 차례 변경이 있어 왔으나, 현행 개정된 규정은 부가가치세 납세의무자 규정과 신탁 관련 과세체계를 정비해 2022년 1월 1일부터 시행하고 있다.

1. 부가가치세 납세의무자

① 수탁자가 납세의무자인 경우

신탁법 또는 다른 법률에 따른 신탁재산과 관련된 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 신탁법 제2조에 따른 수탁자(“수탁자”)가 신탁재산별로 각각 별도의 납세의무자로서 부가가치세를 납부할 의무가 있다.

② 위탁자가 납세의무자인 경우

위 ①에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「신탁법」 제2조에 따른 위탁자(“위탁자”)가 부가가치세를 납부할 의무가 있다.

- 신탁재산과 관련된 재화 또는 용역을 위탁자 명의로 공급하는 경우
- 위탁자가 신탁재산을 실질적으로 지배·통제하고 수탁자가 위탁자로부터 부동산 등 재산을 수탁받아 부동산개발사업을 목적으로 하는 신탁계약을 체결한 경우로서 그 신탁계약에 따른 부동산개발사업비의 조달의무를 수탁자가 부담하지 않는 경우(재개발사업·재건축사업 등의 사업시행자인 경우는 제외)
- 수탁자가 재개발사업·재건축사업 등의 사업대행자인 경우
- 수탁자가 위탁자의 지시로 위탁자와 세법상 특수관계에 있는 자에게 신탁재산과 관련된 재화 또는 용역을 공급하는 경우
- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 투자신탁의 경우

신탁법상 신탁의 정의와 신탁계약이 있을 때 부가가치세에 대해 이해하자

- ☑ 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위한 법률관계(신탁계약)
- ☑ 신탁재산의 부가가치세 납세의무자가 수탁자인 경우와 위탁자인 경우
- ☑ 신탁재산의 부가가치세 재화 공급의 특례



임영택

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

✉ ytreem@naver.com

☎ 02-6203-6223



<표1> 토지신탁 상품별 비교

구분	토지신탁 상품 의미
차입형 토지신탁	부동산의 소유자가 부동산의 효율적인 개발을 통해 수익을 실현할 목적으로 부동산을 신탁회사에게 신탁하고, 신탁회사는 직접 사업비를 조달하여 개발사업을 수행하고 그로부터 발생하는 수익을 수익자에게 지급하는 신탁상품이다.
관리형 토지신탁	차입형 토지신탁처럼 신탁회사가 사업의 시행자가 되어서 개발사업을 진행하지만, 신탁회사는 수동적인 사업 관리업무를 수행하고, 자금조달과 실질적인 사업 진행은 위탁자가 책임지는 상품이다.
책임준공확약형 관리형 토지신탁	기본구조는 관리형 토지신탁과 동일하다. 다만, 시공사 부도·파산 등의 경우에 신탁사가 시공사를 대신하여 PF 대주에게 책임준공의무를 부담하는 상품이다.

※ 출처: 부동산 신탁 실무 해설(제2판, 장중식 변호사, 주식회사 부크크)

그리고 신탁계약에 따른 부동산개발사업비의 조달의무가 누구에게 있는지는 <표1> 토지신탁 상품별 비교를 참고하자.

2. 부가가치세 사업자등록

수탁자가 납세의무자가 되는 경우 수탁자는 해당 신탁재산을 사업장으로 보아 사업자등록을 신청하여야 한다(신탁사업에 관한 업무를 총괄하는 장소에서 사업자등록을 신청할 수 있는 예외 있음). 사업장은 해당 신탁재산의 등기부상 소재지, 등록부상 등록지 또는 신탁사업에 관한 업무를 총괄하는 장소로 한다.

3. 부가가치세 재화 공급의 특례

위탁자의 지위가 이전되는 경우에는 기존 위탁자가 새로운 위탁자에게 신탁재산을 공급한 것으로 보지만 신탁재산에 대한 실질적인 소유권의 변동이 있다고 보기 어려운 경우로서 집합투자기구의 집합투자업자가 다른 집합투자업자에게 위탁자의 지위를 이전하는 경우 등에는 신탁재산의 공급으로 보지 아니한다. 또한 신탁재산의 신탁계약에 따라 위탁자와 수탁자 간의 소유권 이전 등으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것도 재화의 공급으로 보지 아니한다.

- 위탁자로부터 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우
- 신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우
- 수탁자가 변경되어 새로운 수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

4. 토지 개발을 위한 신탁계약에 있어 부가가치세 납세의무자에 관한 해석사례

사업자A(「신탁법」상 위탁자, 이하 “위탁자”)가 사업자B와 위탁자 소유의 토지를 개발하기 위한 공동사업협약에 따라 공동사업자로 사업자등록 후 신탁회사(이하 “수탁자”)에게 위탁자 소유의 토지를 신탁하는 관리형 토지신탁계약(이하 “신탁계약”)을 2022년 1월 1일 이후 체결하는 경우로서 수탁자 명의로 신탁계약에 따른 건물을 건축 및 분양하는 경우 부가가치세 납세의무자는 위탁자가 등록한 공동사업자가 되는 것이다(관리형 토지신탁계약은 부동산개발사업비의 조달의무가 위탁자에 있으므로 부가가치세 납세의무자는 위탁자라는 해석임).

III 신탁소득의 법인세

신탁소득에 대한 법인세법의 개정된 규정은 신탁 제도를 활성화하기 위해 신탁재산에 대한 법인세 과세방식을 허용하는 등 신탁소득에 대한 과세체계를 정비해 2021년 1월 1일부터 시행하고 있다.

1. 신탁소득의 법인세 납세의무

1 원칙(수익자 귀속)
신탁재산에 귀속되는 소득에 대해서는 그 신탁의 이익을 받을 수익자가 그 신탁재산을 가진 것으로 보고 법인세법을 적용한다.

<표2> 신탁법상 목적신탁, 수익증권발행신탁, 유한책임신탁

구분	신탁법상 정의
목적신탁	수익자가 없는 특정의 목적을 위한 신탁으로 위탁자와 수탁자 간의 계약 또는 위탁자의 유언으로 설정하는 신탁이다(공익신탁은 예외 있음).
수익증권발행신탁	신탁행위로 수익권을 표시하는 수익증권을 발행하는 뜻을 정할 수 있는 신탁이다. 이 경우 각 수익권의 내용이 동일하지 아니할 때에는 특정 내용의 수익권에 대하여 수익증권을 발행하지 아니한다는 뜻을 정할 수 있다.
유한책임신탁	신탁행위로 수탁자가 신탁재산에 속하는 채무에 대하여 신탁재산만으로 책임지는 신탁을 설정할 수 있는 신탁이다. 이 경우 유한책임신탁의 등기를 하여야 그 효력이 발생한다.

2 예외(수탁자가 납세의무자인 경우)

위 1에도 불구하고 <표2>의 신탁법상 목적신탁, 수익증권발행신탁 또는 유한책임신탁의 어느 하나에 해당하는 신탁으로서 아래에 정하는 모두에 해당하지 않는 신탁(투자신탁 및 수익증권이 발행된 신탁은 제외)의 경우에는 신탁재산에 귀속되는 소득에 대하여 그 신탁의 수탁자가 법인세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 신탁재산별로 각각을 하나의 내국법인(“법인과세 신탁재산”)으로 본다.

- 위탁자가 신탁을 해지할 수 있는 권리, 수익자를 지정하거나 변경할 수 있는 권리, 신탁 종료 후 잔여재산을 귀속 받을 권리를 보유하는 등 신탁재산을 실질적으로 지배·통제할 것
- 신탁재산 원본을 받을 권리에 대한 수익자는 위탁자로, 수익을 받을 권리에 대한 수익자는 위탁자의 지배주주등의 배우자 또는 같은 주소나 또는 거소에서 생계를 같이 하는 직계존비속(배우자의 직계존비속을 포함)으로 설정했을 것

한편, PF대출 구조에는 목적신탁(자금용도 제한), 유한책임 신탁(리스크 차단) 및 수익자신탁(분배 구조) 등이 복합적으로 활용되고 있으며, 신탁의 위탁자가 신탁의 이익을 받을 수익자에 해당하는 경우 법인세 납세의무자는 위탁자인 수익자가 된다.


2. 법인과세 신탁재산

내국법인으로 보는 신탁재산 및 이에 귀속되는 소득에 대하여 법인세를 납부하는 신탁의 수탁자에 대해서는 법인

세법 제2장의2(법인과세 신탁재산의 각 사업연도의 소득에 대한 법인세 과세특례) 규정을 우선하여 적용한다.

IV 신탁재산의 재산세, 종합부동산세

신탁법 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 같은 조에 따른 위탁자를 재산세(또는 종합부동산세)의 납세의무자로 보며, 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다. 이 때 수탁자는 일정한 요건에 해당하는 경우 물적납세의무를 지게 된다. 한편, 주택건설사업용 토지 등에 대해서는 재산세 분리과세, 종합부동산세의 과세특례를 적용하여 세부담을 경감하는 정책적 목적을 달성하고 있다.



**신탁계약이 있을 때
법인세, 재산세와 종합부동산에 대해 이해하자**

- ✔ 신탁소득의 법인세 납세의무자가 수익자인 경우와 수탁자인 경우
- ✔ 법인과세 신탁재산의 법인세 과세특례 우선 적용
- ✔ 신탁재산의 재산세(또는 종합부동산세) 납세의무자와 물적납세의무자

2026 달라지는 부동산제도

주택금융

주택담보대출 위험가중치 조정 조기 시행

은행권 주택담보대출 위험가중치 하한 상향(15% → 20%) 조치의 시행시기가 당초 예정된 2026년 4월에서 2026년 1월로 앞당겨 조기시행된다. 이번 조치는 대출건전성 관리를 엄격하게 함으로써 가계부채 증가 속도를 조절하고 부동산시장으로 과도한 자금이 쏠리는 것을 완화하는데 목적이 있다.



버팀목 전세자금대출 재건축 세입자까지 확대

재건축 사업장의 이주자를 대상으로 전세자금 대출지원을 확대한다. 현재는 재개발 사업장에서 이주하는 소유자 및 세입자를 대상으로 버팀목 전세자금대출을 지원하는데, 이를 재건축 사업장 이주자에게도 지원을 넓힌다. 소득기준은 부부합산 연소득 5,000만원 이하이며 다자녀는 연소득 6,000만원, 신혼부부는 연소득 7,500만원이다.



주택담보대출 금액별 주택신용보증기금 출연요율 차등 적용

주택담보대출 금액과 주택신용보증기금의 출연요율을 연동해 대출금액이 클수록 출연요율을 높게, 작을수록 낮게 산정한다. 기존에는 고정·변동금리, 은행·주택도시기금 등 대출 유형에 따라 0.05~0.30%로 차등 적용했다. 2026년 4월부터는 평균 대출액 이하에는 0.05%, 평균 대출액 초과~2배 이내는 0.25%, 평균 대출액 2배 초과하는 0.3%를 적용해 대출금액에 따라 차등을 둘 계획이다.



2025년 부동산시장은 '새 정부 출범'이라는 굵직한 변곡점을 맞았다. 정부는 대규모 공급확대 계획을 내놓는 한편, 서울 전역과 경기 일부 지역을 규제지역으로 지정하고 고가주택 대출 한도를 축소하는 등 고강도 규제 강화 조치를 병행했다. 2026년에는 부동산거래 관리 강화와 함께 세제 변경이 핵심 변화로 꼽히는데, 이 외에도 달라지는 주요 부동산제도는 어떤 것들이 있는지 알아보자.

정리 김우영 출처 부동산114

정비사업

가로구역 기준 완화

노후·저층 주거지역을 소규모(1만㎡ 미만)로 신속히 정비하는 사업의 여건을 개선하기 위해 기준을 완화한다. 현재 소규모주택정비사업은 설치 예정도로를 포함한 도로와 기반시설로 둘러싸인 가로구역에서 시행할 수 있다. 앞으로는 조합설립인가를 신청하기 위해 공원, 공용주차장 등 기반시설을 신설·변경할 수 있는 계획을 제출한 경우에도 가로구역으로 인정받을 수 있다.



사업시행자 지정 요건 완화

신택업자

신택업자의 사업시행자 지정 요건 완화

신택업자가 소규모주택정비사업 시행자로 지정되기 위해서는 기존 토지등소유자로부터 사업시행구역 면적의 3분의1 이상을 신택받아야 했다. 앞으로는 토지 신택요건을 삭제하고 토지등 소유자의 2분의1 이상 추천받거나 조합설립 동의 요건을 충족하면 신택업자가 사업시행자로 지정될 수 있도록 변경한다.

기반시설 공급 시 용적률 특례 적용

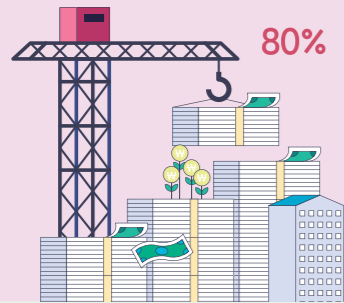
소규모주택정비사업 인근 토지나 빈집이 포함된 사업구역 내 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하는 경우, 법적 상한용적률의 1.2배까지 건축할 수 있는 특례를 신설한다. 용적률 특례를 적용할 수 있는 인근 토지의 기준은 해당 토지가 사업구역 경계로부터 직선거리 500m 또는 도보거리 1,000m 이내인 경우다.



정비사업

임대주택 인수가격 기준 변경

소규모주택정비 관리지역과 소규모 재개발·재건축 사업의 임대주택 인수가격 기준이 명확해진다. 사업시행자가 공급하는 임대주택(용적률 상향분의 50% 이하)을 기준으로, 인수가격 산정방식을 기존 '표준건축비'에서 '기본형 건축비'의 50% 이상으로 변경했다. 이에 따라 **인수가격은 기본형건축비의 80%**로 정하고 건물의 구조·형태 등에 따라 추가비용을 가산할 수 있도록 한다.



조합·추진위에 초기사업비 대출 지원 확대

사업계획서 작성을 위한 용역비, 조합 및 추진위 운영비, 기존 대출상환 등의 용도로 사용할 수 있는 **사업 초기자금의 용자 상품 지원 대상을 추진위원회까지 확대**한다. 기존 초기 사업비 대출 대상인 조합의 용자 한도를 18~50억원에서 30~60억원으로 상향하고 이자율도 2.2~3.0%에서 2.2%로 인하한다. 추진위는 용자한도 10~15억원, 이자율 2.2%다.

세제

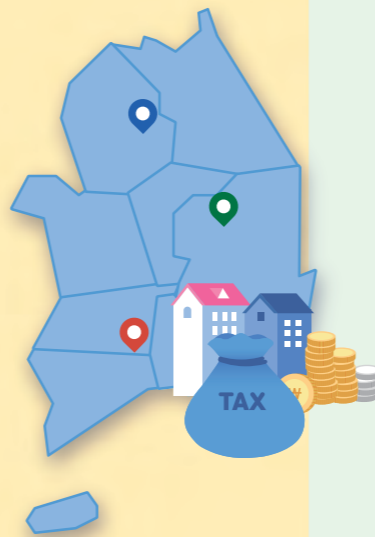


토지분 종합부동산세 추징 예외 사유 신설

주택건설사업자가 주택건설을 위해 취득한 토지에 대해 종합부동산세(종부세) 합산배제를 적용받았다. 그러나 **토지 취득 후 5년 이내에 사업계획 승인을 받지 못해 종부세가 추징되는 경우, 천재지변 등 정당한 사유가 있을 때 추징 대상에서 제외하는 예외 규정**이 신설된다.

지방 준공후 미분양 주택 세제 완화 연장

비수도권의 준공후 미분양 주택을 취득할 때 발생하는 양도소득세, 종합부동산세, 취득세 부담을 완화한다. 1주택자가 비수도권 소재 준공후 미분양 주택(전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원 이하)을 취득하는 경우 양도세 및 종부세의 **1세대1주택 특례 적용기한이 2025년에서 2026년으로 연장**된다. 또한 양도세 및 종부세 증가 시 비수도권 소재 준공후 미분양주택을 소유 주택수에서 제외하는 특례도 함께 1년 연장된다.



세제

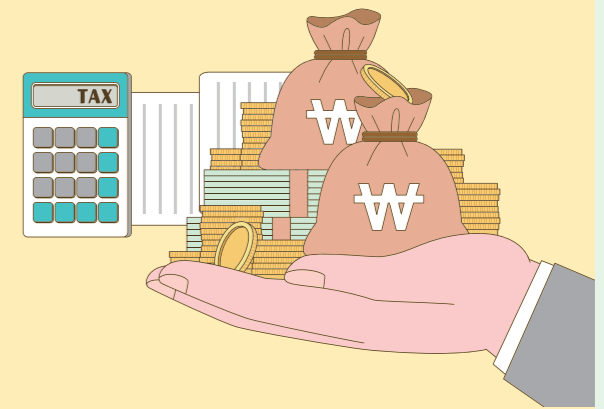


착한 임대인 세액공제 연장

착한 임대인 세액공제 제도가 **2028년까지 3년 더 연장**된다. 해당 제도는 임대료를 인하한 임대인에게 임대료 인하액의 70%를 세액공제 해주는 제도로, 종합소득금액이 1억원을 초과할 경우 공제율은 50%로 적용된다.

개발제한구역 내 양도소득세 감면 연장

개발제한구역 내 토지 양도 시 적용되는 양도세 감면 제도가 **2028년 12월 31일까지 3년 연장**된다. 현재 개발제한구역 내 토지를 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 토지매수 청구나 협의매수 또는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련 법령에 따른 협의매수·수용을 통해 양도할 경우 양도세를 감면하고 있다.



다주택자 양도소득세 종과 배제 축소

다주택자가 조정대상지역 내 주택을 매도할 때 적용되는 **양도세 종과세율 배제 규정**이 2026년 5월 9일 종료 예정이다. 양도세 기본세율은 6~45% 수준이며, 2주택자 종과세율은 기본세율+20%p, 3주택자 이상은 기본세율+30%p를 종과한다. 집값 안정 흐름이 꺾이거나 급등 조짐이 나타날 경우 정부가 시행령 개정을 통해 다시 연장할 가능성이 있다.

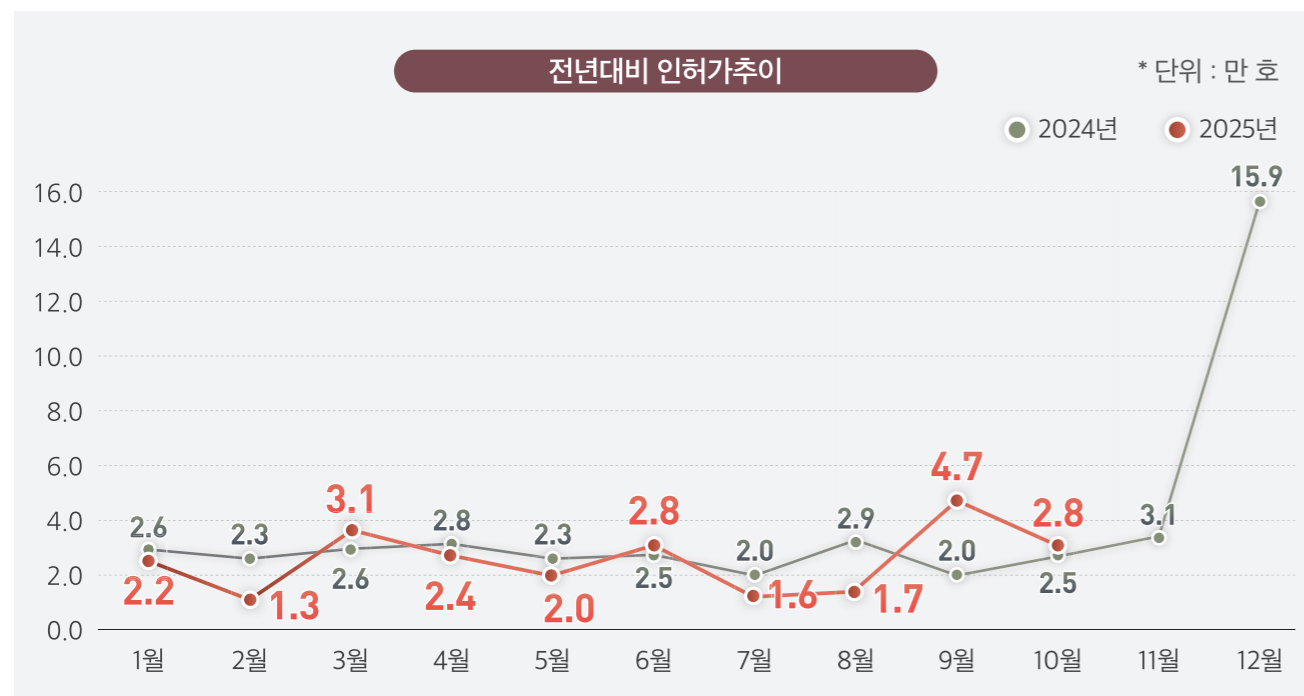
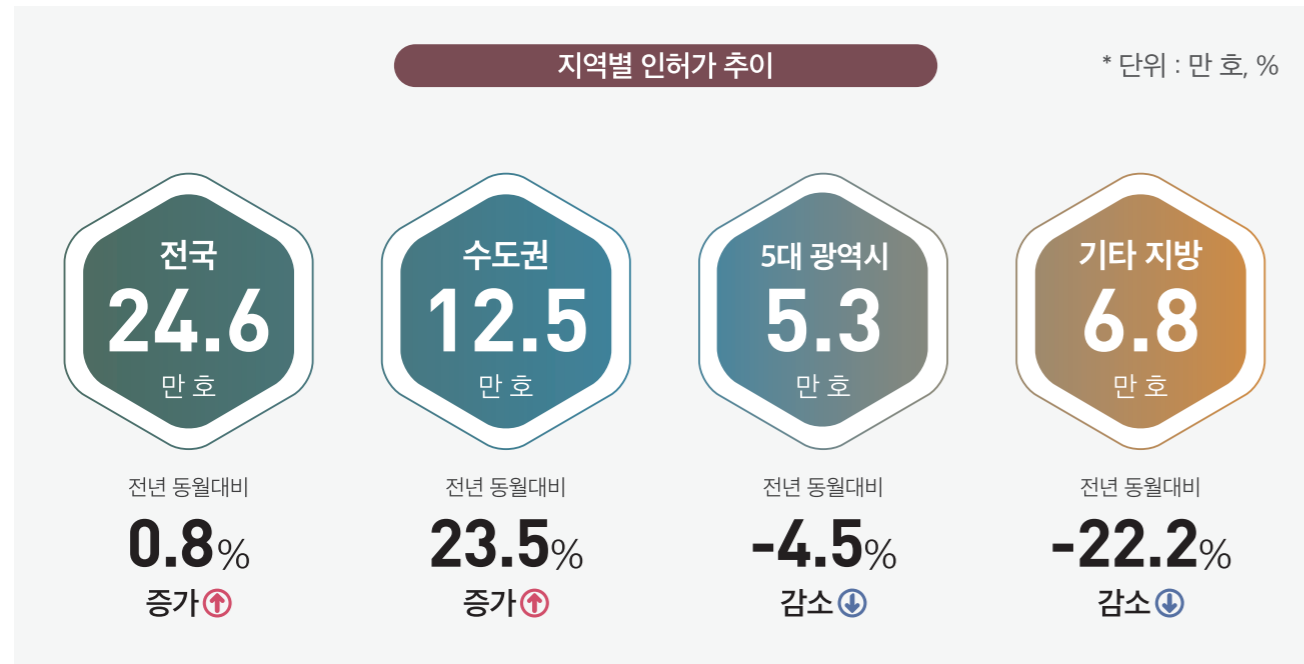
농어촌주택 양도소득세 과세특례 연장

거주자와 배우자로 구성된 1세대가 일정 요건을 갖춘 농어촌주택 또는 고향주택(이하 농어촌주택 등) 중 1채를 2025년 12월 31일까지 취득하고 3년 이상 보유한 뒤, 기존에 보유하고 있던 주택을 매도할 경우 농어촌주택 등은 소유주택에서 제외하여 양도소득세(양도세) 과세특례를 적용하도록 하고 있다. 농어촌주택 취득 장려를 위해 **일몰기한을 2030년 12월 31일까지 5년 연장**한다.



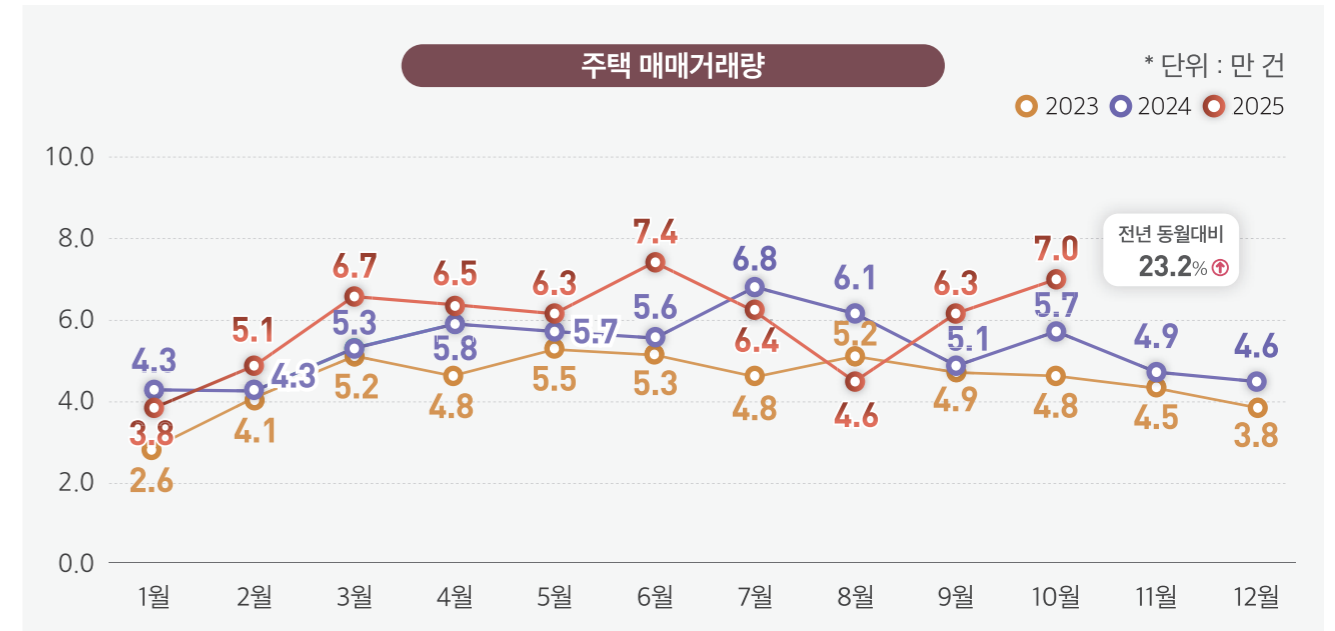
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2025년 10월 누계 주택인허가 24.6만호. 전년동월 대비 0.8% 증가

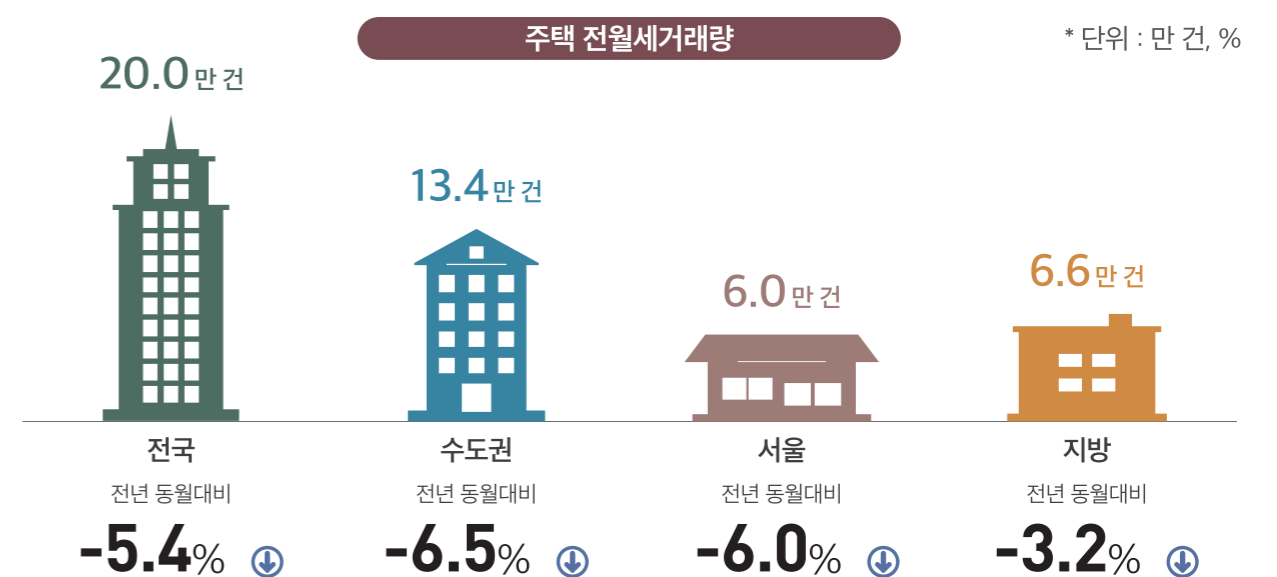


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
11월말 발표(2025년 10월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

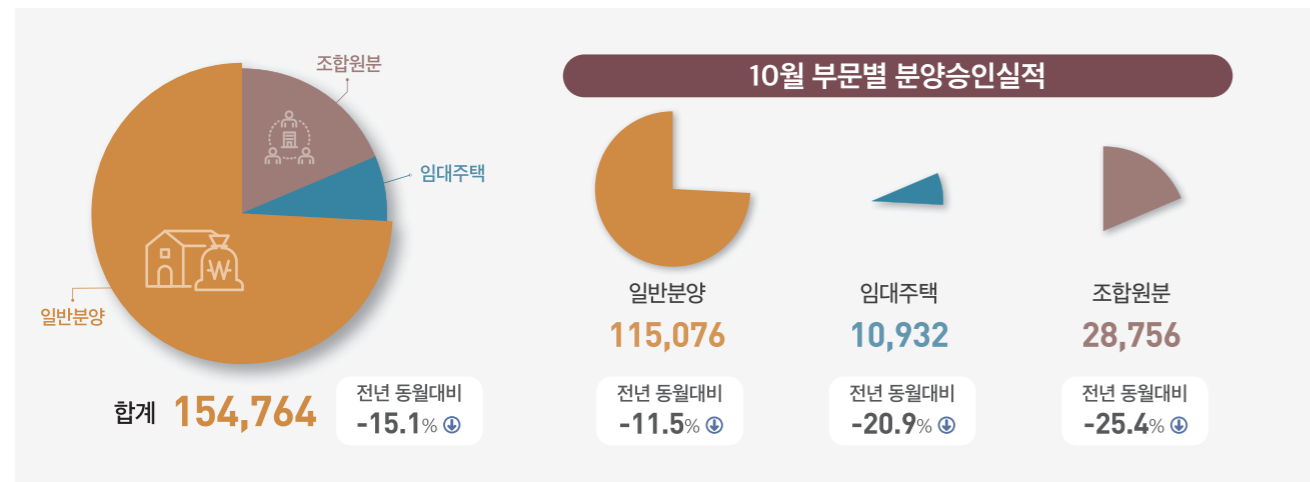
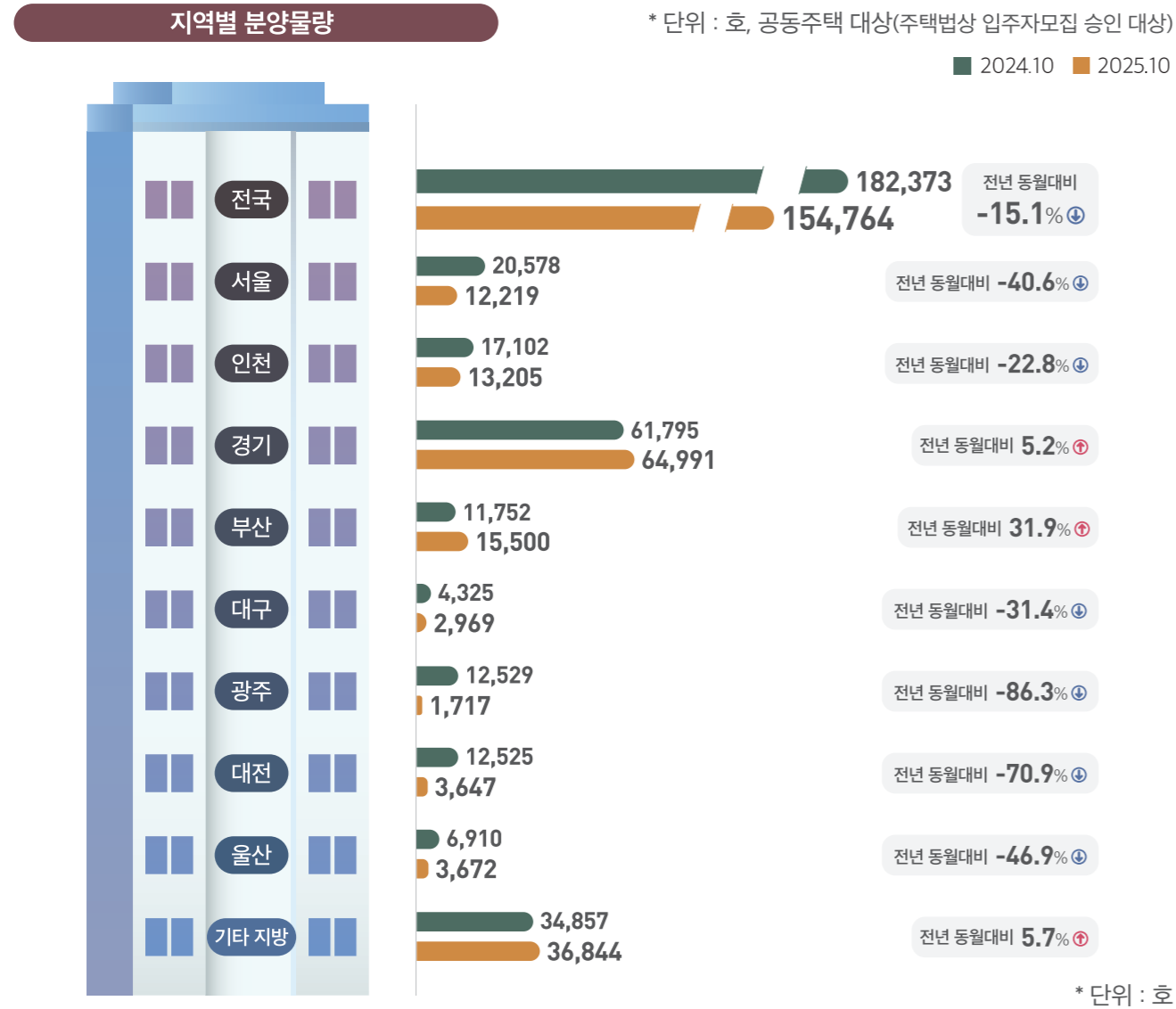
2 주택 매매거래량 | 2025년 10월 주택 매매거래량 7.0만건. 전년 동월대비 23.2% 증가



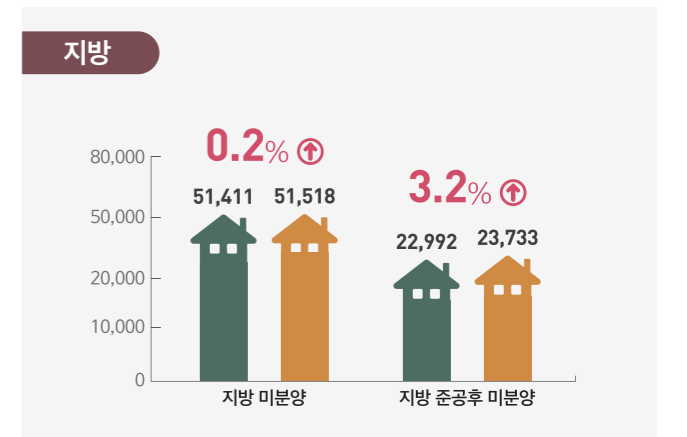
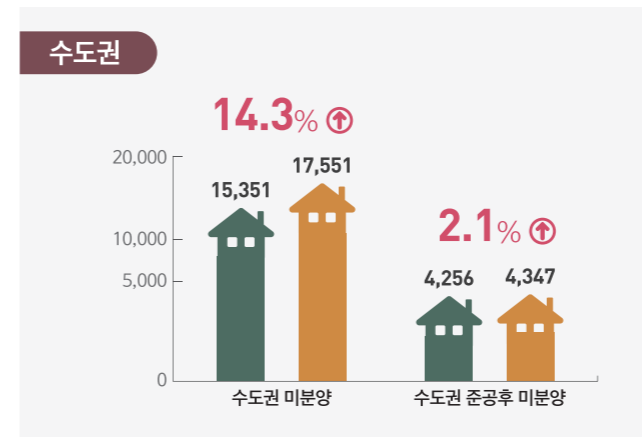
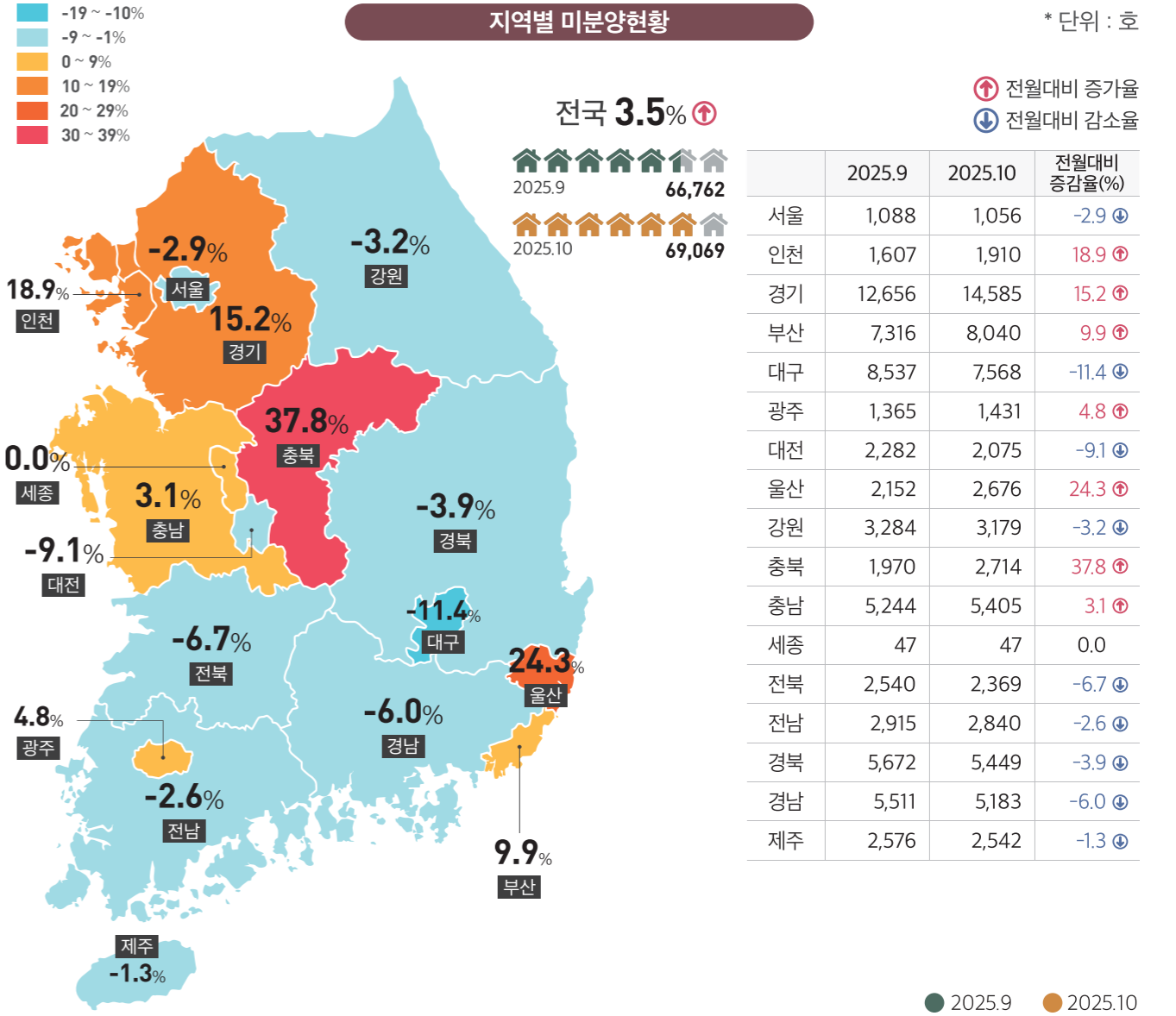
3 주택 전월세거래량 | 2025년 10월 주택 전월세거래량 20.0만건. 전년동월 대비 5.4% 감소



4 분양물량 | 2025년 10월 공동주택 분양실적은 전국 154,764호. 전년동기 대비 15.1% 감소



5 미분양현황 | 2025년 10월말 기준 전국의 미분양주택 69,069호. 전월대비 3.5% 증가



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.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행령·시행규칙」 제정 주요내용

대통령령 제35866호 (2025.11.25)
국토교통부령 제1535호 (2025.11.27)

【주요내용】

- **부동산개발사업의 현황 보고(영 제3~5조)**
 - 부동산개발사업 시행자가 사업계획이 구체화 된 날로부터 60일 이내 국토부장관에게 보고해야 될 사항 규정
 - 사업시행자의 명칭, 유형 및 구성 등에 관한 사항
 - 사업종류, 사업방식, 사업기간, 사업비 등 사업계획에 관한 사항
 - 자기자본, 자금의 차입 등 재무 상황 및 자금조달계획에 관한 사항
 - ※ '인허가, 공사 및 분양 등 추진현황에 관한 사항'은 입법·재입법예고시 포함되었으나, 최종 제정안에서 제외
- 사업 추진현황을 매 분기 종료일로부터 1개월 이내 보고
- **PF 사업성 평가기관 지정(영 제6조)**
 - 부동산개발사업의 사업성 평가를 위한 전문 평가기관의 지정 및 지정취소에 관한 사항 규정
- **부동산개발사업 정보체계 구축 및 운영(영 제8조)**
 - 사업시행자가 보고한 사업현황 등의 보고, 자료관리 및 통계의 생산 등을 위하여 부동산개발사업 정보체계 구축·운영
- **부동산개발사업조정위원회 운영(영 제9~19조)**
 - 부동산개발사업조정위원회 조정 사항
 - 토지매매계약, 사업계획 및 협약 변경·해제, 인·허가 등에 관한 사항 등
- 효율적인 위원회 운영을 위한 실무위원회 운영 사항 규정

【부칙】

<시행령>

- **(시행일)** 이 영은 2025년 11월 28일부터 시행
 - 부동산개발사업 평가기관의 지정 및 사업성평가에 대한 정보체계 구축·운영은 2026년 5월 28일부터 시행
 - 부동산개발사업 사업계획·취소·추진현황에 대한 보고 및 정보체계의 구축·운영은 2027년 5월 28일부터 시행

<시행규칙>

- **(시행일)** 이 규칙은 11월 28일부터 시행
 - 부동산개발사업의 사업계획 및 취소 등의 보고는 2027년 5월 28일부터 시행

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1544호(2025.12.19)

【주요내용】

- **60세 이상인 사람에게 20년 이상 임대하려는 목적으로 공급하는 공공지원민간 임대주택으로서 식사 및 청소 등 주거서비스를 제공하는 주택의 임차인 자격 요건* 및 임대료 산정 기준** 규정(별표 1 제1호의2 및 별표 2 제2호나목 신설)**
 - *모집공고일 현재 60세 이상인 자
 - 1순위 : 60세 이상인면서 무주택세대구성원인 자
 - 2순위 : 60세 이상인면서 무주택세대구성원이 아닌자(유주택자 포함)
 - ** 1해당주택 인근지역 임대시세 × 인근지역 비교대상 주택(실버스테이, 노인 복지주택)의 임대시세에 대한 가격 비율의 평균값

【부칙】

- **(시행일)** 이 규칙은 공포한 날부터 시행



「소득세법 시행령」
「종합부동산세법 시행령」
「법인세법 시행령」
「조세특례제한법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제35877호(2025.11.28)-
조세특례제한법 시행령
대통령령 제35878호(2025.11.28)-
소득세법 시행령
대통령령 제35879호(2025.11.28)-
법인세법 시행령
대통령령 제35880호(2025.11.28)-
종합부동산세법 시행령

【주요내용】

<조세특례제한법 시행령>

- 인구감소지역의 주택 취득자에 대한 1세대 1주택 특례(양도세·종부세) 적용 주택가액 상향(제68조의2)
 - (현행) 공시지가 4억원 이하
 - (개정안) 9억원 이하

<소득세법 시행령>

- 지방 준공후미분양주택 주택수 제외 특례기간 연장 (제167의3조제1항제12호)
 - (현행) ~ 2025.12.31까지 취득분
 - (개정안) ~ 2026.12.31까지 취득분

<종합부동산세법 시행령>

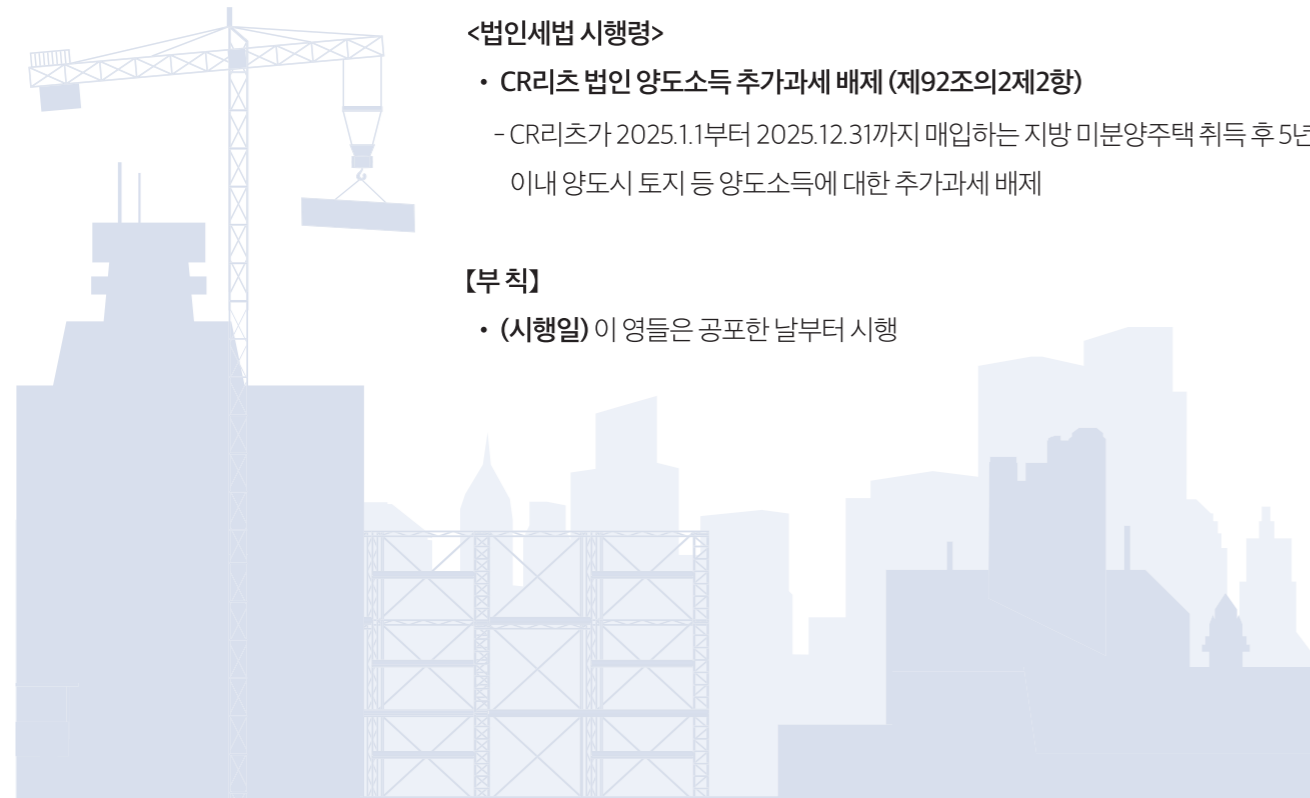
- 지방 준공후미분양주택 주택수 제외 특례기간 연장 (제4조의3제3항제3호바목2)가~라))
 - (현행) ~ 2025.12.31까지 취득분
 - (개정안) ~ 2026.12.31까지 취득분

<법인세법 시행령>

- CR리츠 법인 양도소득 추가과세 배제 (제92조의2제2항)
 - CR리츠가 2025.1.1부터 2025.12.31까지 매입하는 지방 미분양주택 취득 후 5년 이내 양도시 토지 등 양도소득에 대한 추가과세 배제

【부칙】

- (시행일) 이 영들은 공포한 날부터 시행



「단위면적당 표준비용 및
적용기준」개정·고시 주요내용

국토교통부고시 제2025-689호
(2025.12.3)

【주요내용】

- 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 단위면적당 표준비용 및 그 적용기준을 정함
 - 특별시·광역시·특별자치시 또는 경기도의 경우
 - 시·구(세종특별자치시는 읍·면·동으로 한다)의 경우: 산지는 67,910원, 산지외는 50,390원
 - 군의 경우: 산지는 58,380원, 산지외는 43,350원
 - 특별자치도 또는 도(경기도는 제외한다)의 경우
 - 시·구의 경우: 산지는 58,150원, 산지외는 43,220원
 - 군의 경우: 산지는 50,040원, 산지외는 37,120원
 - 단위면적당 표준비용 단가는 2,700㎡ 이하의 개발사업에만 적용할 수 있으며, 연접사업의 경우에는 각 개발사업의 대상 토지 면적이 2,700㎡ 이하인 경우에 표준비용을 적용 가능

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 2026년 1월 1일부터 시행

「건축물의 에너지절약설계
기준」개정·고시 주요내용

국토교통부고시 제2025-738호
(2025.12.16)

【주요내용】

- 건축물 에너지절약설계기준 의무 사항 강화 (제15조제3항 및 제4항, 제21조제2항 등)
 - 연면적 합계가 1,000㎡ 이상인 건축물을 신축, 재축, 전부 개축 또는 별동으로 증축하는 경우 에너지절약계획 설계 검토서 상에너지성능지표에서 건축·기계·전기·신재생에너지 설비 부문 일정 점수 이상 확보 의무화
 - 건축물의 성능기준(1차 에너지소요량)을 200kWh/㎡년에서 150kWh/㎡년 미만으로 강화

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 2025년 12월 31일부터 시행

2026년 붉은 말의 해 새해맞이 희망의 여행지

새해를 맞아 부지런함의 특권인 장엄한 일출이나 어유 속에서 더 깊은 만족을 주는 낙조를 마주해 보는 건 어떨까.
삶의 속도와 취향에 맞는 새해 첫 여행을 권한다.

글 진경우 여행작가

인천 정서진 낙조와 갯벌 사진 한국관광공사, 각 지자체 제공

2026년 병오년(丙午年) 새해가 밝았다. 지난 한 해의 무거운 짐과 아쉬움을 낫은 허물처럼 뒤로하고, 이제 새로운 길을 걷는 시간. 동해의 첫 빛이 낫은 외투를 비추고 서해의 낙조가 지나온 시간들을 갈무리할 때, 저마다 '희망'을 노래해 본다. 붉은 말(馬)의 해, 우리 모두 전설의 적토마처럼 내달릴 수 있기를 바란다. 잔뜩 힘줘서 멋있게 말해보려 했지만, 결국 간단히 말해 '태양'을 보러 가는 여행이다. 목적지를 고를 때 '일출과'와 '낙조과'가 갈리게 되는데, 각자의 평소 기상 시간, 체력, 취향, 스타일을 고려해 목적지를 정하면 된다. 객기 부리면 몸만 힘들다. 장엄한 일출은 부지런한 사람만 누릴 수 있는 특권이다. 차가운 공기를 가르고 도착한 그곳에서 마주할 풍경은 당신에게 어떤 대답을 건넬까. 낙조 여행은 일출보다 임팩트는 약하지만 만족도는 훨씬 높다. 잠을 설치거나 일찍 일어나지 않아도 되고 장엄한 시간도 조금 더 긴 편이다. 지는 해는 끝이 아니라 내일 더 찬란하게 떠오르기 위한 선포다. 아침형 인간인 '일출과'와 느긋한 여유를 원하는 '낙조과'에게 어울리는 새해 첫 여행지를 추천해 본다.



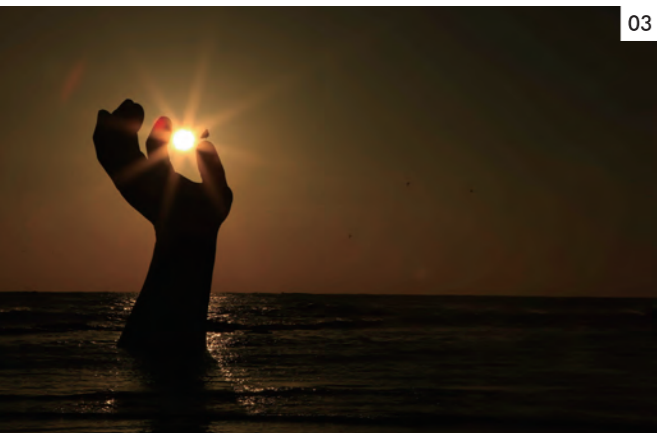
01



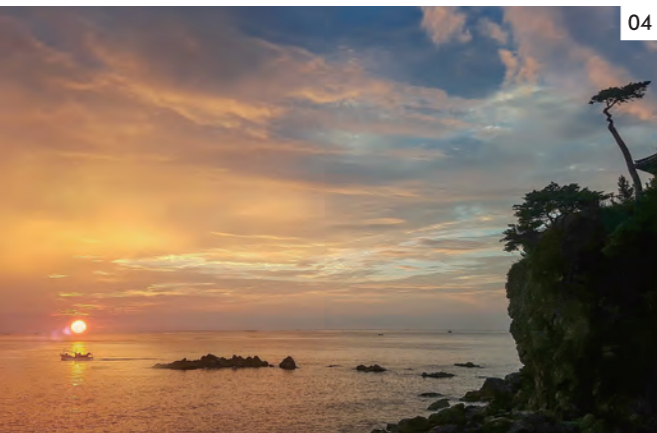
02

클래식한 여행지-검증된 명당

뻘한 곳이지만 여전히 사람이 많은 곳. 다 이유가 있다. 클래식한 명소들은 우리를 배신하지 않는다. 인파가 몰려 불편할 수 있지만 그만큼 주차장, 화장실, 산책로 등 인프라가 충실하게 갖춰져 있다.



03



04

● 일출

오랜 시간 사랑받아온 동해안의 명소들은 압도적인 개방감과 장엄한 스케일로 새해의 결심을 더욱 단단하게 만든다. 거대한 바다의 에너지가 햇살을 머금고 폭발하는 느낌. 어둠을 뚫고 솟는 선명한 생명의 선언이다.

강릉 정동진은 대한민국 일출의 영원한 클래식이다. 소나무와 철길 너머로 솟는 태양은 세대를 초월한 감동을 준다. 인접한 강릉 경포 해변 역시 끝없이 펼쳐진 백사장과 광활한 수평선이 맞닿은 곳. 탁 트인 시야 덕분에 태양이 수면 위로 치솟는 순간의 역동성을 가장 순수하게 느낄 수 있으며, 인근 경포호의 고즈넉함까지 덩으로 누릴 수 있다.

포항 호미곶에는 '호미' 대신 '상생의 손'이 있다(호미(虎尾)는 호랑이 꼬리다). 거대한 손바닥이 태양을 받쳐 든 형상은 우주의 기운을 손에 쥐는 듯한 벽찬 기운을 선사한다. 간절한 희망이 있다면 울산 간절곶에 가보자. 육지에서 가장 먼저 해가 뜨는 곳. 커다란 소망 우체통 옆에서 남들보다 한발 앞서 새해의 빛을 맞이한다는 상징성이 크다.

양양 낙산사 의상대는 해안 절벽 위 정자와 낙락장송이 주인공이다. 푸른 동해와 붉은 태양, 고즈넉한 정자가 만드는 구도는 그 자체로 완벽한 예술 작품이다.

조금 조용한 곳을 찾는다면 고성 천학정도 비슷한 풍경을 마주할 수 있다. 천 년 넘은 송림 사이로 솟구치는 태양은 '하늘의 이치를 배운다'는 정자의 이름처럼 경건한 감동을 준다.

여수 향일암은 남해안 일출의 자부심. '해를 향한 암자'라는 이름처럼, 절벽 사이로 솟구치는 태양은 비장미의 극치를 보여준다.

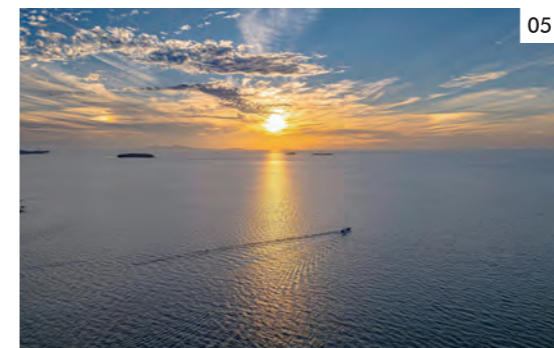
○ 낙조

오랜 시간 사랑받아온 낙조 명소들은 다 이유가 있다. 태안 안면도 꽃지해수욕장은 대한민국 낙조의 상징과도 같다. 할미·할아버바위 사이로 떨어지는 태양은 장엄하다 못해 경건하다. 썰물 때면 바위까지 걸어갈 수 있어 산책과 감상을 동시에 즐길 수 있다.

서산의 간월암 역시 빼놓을 수 없다. 만조 시 바다 위에 떠 있는 작은 절, 그 위로 떨어지는 낙조는 한 폭의 동양화다. 가족과 함께라면 부안 변산해수욕장이 좋다. 고운 모래사장 and 채석장이 이어지는 코스로 서해의 낭만을 가장 클래식하게 즐길 수 있다.

남해안으로 시선을 돌리면 부산 다대포해수욕장이 기다린다. 갯벌에 비치는 반영은 '한국의 우유니 사막'이라 불릴 만하다.

국가대표급 낙조 명당 순천만 습지는 자연이 빚은 최고의 걸작이다. 용산전망대에서 보는 S자 물길과 황금빛 갈대밭, 철새들의 군무가 어우러진 풍경은 언제 봐도 감동이다.



05



06



07

- 01 강릉 경포해변 일출
- 02 정동진 일출
- 03 호미곶 상생의 손과 일출
- 04 양양 낙산사 의상대 일출
- 05 변산해수욕장 낙조
- 06 부산 다대포해수욕장의 일몰
- 07 북한산 정상에서 본 일출

● 일상 속에서 건져 올린 희망-수도권의 명소들

멀리 떠날 여유가 없어도 좋다. 익숙한 도심의 풍경이 태양을 만나 특별한 서사시로 변모하는 순간도 충분히 아름답게 느껴진다.

● 일출

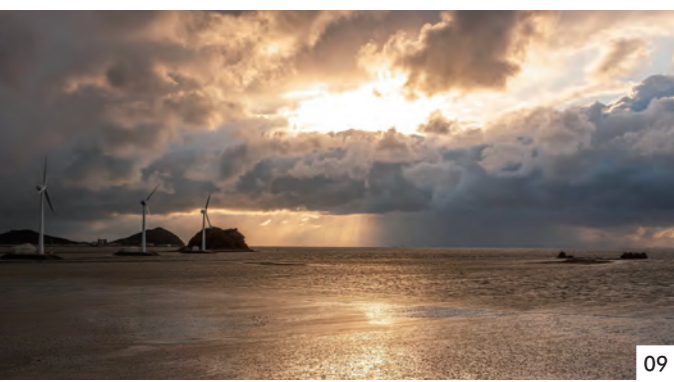
서울 아차산은 서울에서 가장 먼저 해가 뜨는 곳이다. 완만한 산책로를 따라 정상에 오르면 한강 줄기를 따라 붉게 번지는 여명과 대도시의 스카이라인이 어우러진 장관을 만날 수 있다.

서대문구 안산은 서울 일출의 숨은 보석이다. 봉수대에 서면 인왕산과 북한산이 병풍처럼 둘러쳐져 있고, 그 사이로 해가 솟을 때 성곽과 산세가 붉게 물드는 풍경은 압도적이다. 데크길이 잘 정비되어 새벽 산행도 부담 없다.

○ 낙조

지하철이나 가벼운 드라이브로 만나는 서해는 기대보다 몇 배 이상 짙은 여운을 준다.

인천 정서진은 광화문의 정서쪽이라는 상징성만으로도 연말 방문 가치가 충분하다. 랜드마크인 조약돌 모양 '노을중' 중앙에 붉은 해가 걸리는 순간은 그야말로 예술이다. 노을중 옆으로 퍼지는 붉은 빛이 한 해의 아쉬움을 종소리처럼 은은하게 퍼뜨린다.



안산 탄도항은 이국적인 풍경을 원한다면 제격이다. 거대한 풍력발전기 3기가 거인처럼 서서 해를 맞이한다. 하루 두 번 열리는 ‘탄도바닷길’이 포인트인데, 물 빠진 갯벌 위로 쏟아지는 황금빛 노을은 영화 속 한 장면을 걷는 듯한 착각을 불러일으킨다.

지하철 4호선의 종착역 시흥 오이도는 낮보다 밤이 아름답다. 빨간 등대와 함께 떠오르는 야경 명소 ‘생명의 나무 전망대’가 핵심이다. 일몰 직후 매직아워에 조명이 켜지면 몽환적인 분위기가 절정에 달한다.

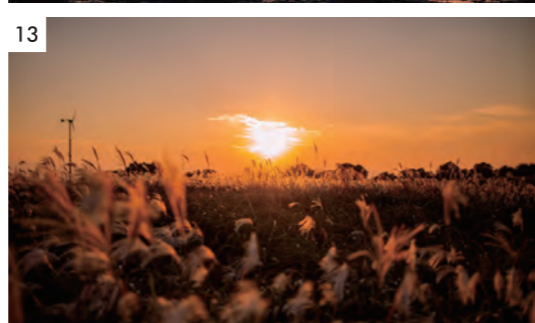
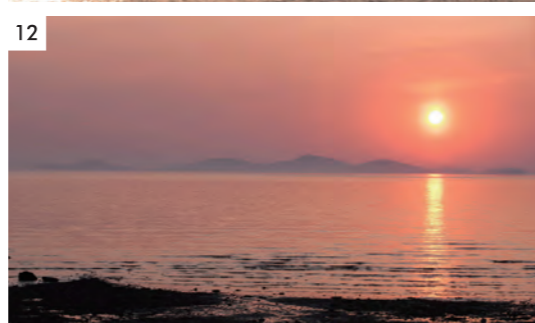
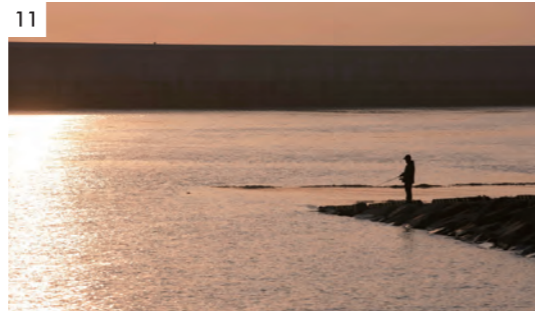
조용한 사색을 원한다면 화성 궁평항이나 강화도로 가보자. 궁평항은 100년 넘는 해송 숲과 피싱 피어(낚시용 잔교) 끝에서 온몸으로 받는 해님이 일품이다. 강화도 남서쪽 끝자락에 있는 장화리는 화려한 인공시설이 없다. 광활한 갯벌을 붉게 태우는 태양이 오히려 자연에 집중하게 만든다.

수도권 1~2시간 거리 이동마저 부담스럽다면, 아예 서울 도심으로 시선을 돌려보자.

마포구 하늘공원은 이름 그대로 서울의 하늘과 가장 가까이 맞닿은 곳이다. 끝없이 펼쳐진 은빛 억새밭이 붉은 황금빛으로 물들어가는 시간은 가을과 겨울의 경계에서만 느낄 수 있는 찬란한 풍경이다. 전망대에 서면 성산대교와 여의도 스카이라인을 배경으로 붉은 해가 내려앉는데, 그 광활함은 잠시나마 이곳이 도심임을 잊게 만든다.

혜화문에서 동대문으로 이어지는 한양도성 성곽길은 서울에서 가장 서정적인 산책로라 할 수 있다. 해 질 녘 성곽 너머로 펼쳐지는 파노라마 뷰는 과거와 현재가 공존하는 묘한 매력을 발산한다. ‘K팝 데몬 헌터스’에 나온 이후 외국인 여행자들에게 필수 코스가 됐다.

한강 노들섬은 최근 MZ세대 사이에서 최고의 일몰 데이트 코스로 통한다. 탁 트인 잔디마당이나 서쪽 스탠드에 앉아 63빌딩 너머로 사라지는 태양을 바라보는 맛이 각별하다. 강물 위로 붉은 윤슬이 반짝이고, 때마침 철교 위를 달리는 열차의 실루엣이 더해지면 서울이라는 도시가 가진 가장 감성적인 얼굴을 마주하게 된다.



뷰파인더에 담긴 신비로운 찰나 - 개성 넘치는 명소
평범한 풍경을 거부한다면, 독특한 피사체와 어우러져 ‘인생샷’을 남길 수 있는 특별한 장소로 향해보자.

● 일출

창녕 우포늪은 ‘태고의 신비’를 간직한 늪의 아침은 몽환적이다. 차가운 새벽 공기 속에 피어오르는 물안개를 뚫고 고기잡이 배가 지나갈 때 붉은 해가 떠오르면, 마치 시간이 멈춘 듯한 경이로움을 느낄 수 있다.

고성 공현진항(옹바위)은 거대한 바위 사이 좁은 틈으로 해가 쏙 들어오는 찰나를 포착할 수 있어 사진작가들에게 성지로 불리는 곳이다.

○ 낙조

태안 운여해변은 사진작가들 사이에서 입소문 난 비경이다. 방파제를 따라 심어진 소나무 숲의 반영이 마치 데칼코마니 같다. 검은 소나무 실루엣과 붉은 하늘, 이를 담아낸 수면이 만나는 신비로운 은만조 때 제대로 볼 수 있다.

바다가 아닌 내륙도 특별하다. 완주 비비정예술열차는 출발 시간을 확인할 필요가 없다. 만경강 철교 위 멈춰 서있는 낡은 기차를 문화공간으로 재탄생시킨 곳이다. 기차 내부 카페 창가에 앉아 유유히 흐르는 강을 붉게 물들이는

노을을 바라보면 아련한 레트로 감성이 차오른다. 전북 부안의 숨은 명소, 노을바라기전망대도 놓칠 수 없다. 변산반도 해안 도로를 달리다 만나는 이곳은 이름 그대로 노을을 보기에 가장 시야가 탁 트였다.

- 08 서울 서대문구 안산에서 본 일출
- 09 안산 탄도항 낙조
- 10 오이도 생명의 나무 전망대
- 11 화성 궁평항의 일몰
- 12 강화도 장화리 일몰 조망지
- 13 상암동 하늘공원의 일몰 풍경
- 14 창녕 우포늪 일출
- 15 고성 공현진해수욕장 일출
- 16 완주 비비정예술열차와 일몰
- 17 태안 운여해변 낙조
- 18 부안 노을바라기전망대



독소 배출 K디톡스 국물 요리

국물 요리는 전 세계인들이 즐겨 먹지만 한국인들만큼 사랑하는 민족도 드물다.
국물이 없으면 밥을 못 먹는 사람들도 많고 생일날 먹는 미역국, 설에 먹는 떡국, 추석에 먹는 토란국,
결혼식에 먹는 갈비탕과 잔치국수, 차게 식혀 먹는 냉국까지 즐긴다.
국을 사랑하는 한국인들의 건강을 책임질 K디톡스 국물 요리를 알아보자.



김 정세연
한 의사 · 초아재 식지한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브 크리에이터
<만성염증> 저자
YouTube 정세연의 라이프연구소에서
다시 만나보세요!

간의 피로를 풀어주는 콩나물국



콩나물을 이용한 콩나물국은 저렴하고 손쉽게 만들 수 있다. 특히 콩나물이 간 해독에 탁월한 효능을 보이는데 콩나물 속의 아스파라긴산이 간의 해독효소를 활성화해서 평소 간피로를 느끼는 사람들에게 좋다.

노폐물 배출에 좋은 시래기국과 우거지국



시래기국과 우거지국에는 독소를 밖으로 끌고 나가는 역할을 하는 섬유질이 풍부하다. 가공식품을 많이 먹는 경우에 대부분 섬유질이 부족한데 시래기국과 우거지국을 통해서라도 섬유질이 풍부한 국을 먹으면 디톡스에 도움이 된다.

식물성 단백질 가득 두부된장찌개



콩은 한의학적으로 해독식품으로 알려져 있는데 그냥 먹으면 소화흡수가 어렵기 때문에 발효시켜 먹으면 좋다. 그래서 콩을 발효한 된장국에 콩으로 만든 두부까지 넣어 먹으면 독소배출에 탁월한 효능을 가진 국이 된다.

근육량을 지켜주는 소고기무국



나이가 들수록 독소를 해독하고 배출하는 기능도 자연스럽게 떨어진다. 소고기무국은 독소배출 뿐만 아니라 단백질이 풍부하게 들어있기 때문에 40대 이후 근육량이 줄어드는 시기에 먹으면 좋다. 소화가 잘 안될 수 있는 소고기에 무를 같이 넣고 먹으면 소화도 편해지고 식치궁합도 좋다.

해독과 단백질 공급을 동시에 황태국



소고기무국이 동물성이라 꺼려진다면 대체식품으로 황태가 있다. 황태는 소화흡수가 잘되는 단백질 아미노산으로 구성되었고 황태 자체가 한의학적으로 해독효능이 강한 생선이다. 그래서 황태가 들어간 황태국을 먹는 것만으로도 디톡스에 도움이 된다.

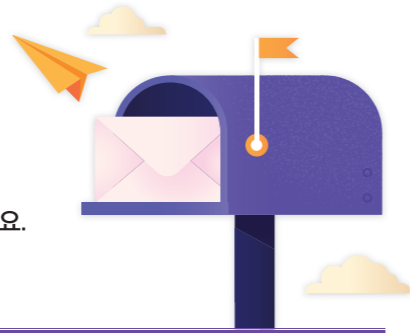
주의 최악의 국물요리 부대찌개

세계보건기구는 부대찌개의 핵심 재료인 햄과 소시지를 1급 발암물질로 규정했다. 햄에 있는 질산염, 아질산염 같은 발색제가 위산과 반응하면 니트로소아민이라는 발암물질로 전환되기 때문이다. 특히 오래 끓이는 조리법은 독성을 더 강화시킨다. 부대찌개는 라면, 떡, 당면처럼 전분이 많은 재료와 기름진 국물로 이루어지는데 이런 재료들은 한의학적으로 소화 과정에서 노폐물을 쌓이게 한다. 노폐물이 쌓이면 장의 연동운동을 떨어뜨리고 독소가 정체되는 체질이 된다.

회원사 소식

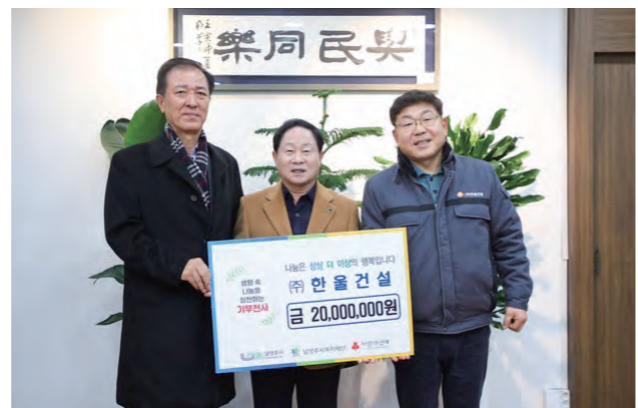
회원사 여러분의 이야기를 신는 페이지입니다. 함께 나누고 싶은 소식, 즐거운 소식을 보내주세요.

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



대방그룹 구교운 회장
이웃돕기 성금 5,000만원 강서구 기탁식 개최
 대방그룹(회장 구교운, 경기도회 소속)은 12월 4일 강서구청장실에서 윤대인 대방산업개발(주) 대표이사와 진교훈 강서구청장 등이 참석한 가운데 이웃돕기 성금 전달식을 개최했다. 대방그룹은 어려운 이웃들이 따뜻한 겨울을 보낼 수 있도록 5,000만 원을 기탁했으며 2008년부터 시작해 현재까지 누적 성금은 5억 5,000만 원에 달한다.

(주)한울건설 장원근 대표이사, 지역 취약계층 아동 위해 남양주시에 2,000만원 기탁
 (주)한울건설(대표이사 장원근, 경기도회 소속, 사진 오른쪽)은 12월 19일 남양주시장 집무실에서 장원근 한울건설 대표이사와 주광덕 남양주시장 등이 참석한 가운데 경제적 어려움을 겪는 아동을 위한 후원금 2,000만 원을 기탁했다. 이번 전달식은 지역사회를 위한 사회적 책임을 실천하며 취약계층 아동에게 실질적인 지원을 제공하기 위해 마련됐다.



(주)근화건설 장보성 대표이사
강진군에 희망나눔 캠페인 성금 1,000만원 기탁
 (주)근화건설(대표이사 장보성, 광주전남도회 소속, 사진 왼쪽 첫번째) 계열사인 다산베아채 골프앤리조트가 12월 11일 희망나눔 캠페인 이웃돕기 성금 1,000만 원을 전남 강진군에 기탁했다. 장보성 대표이사는 “고(故) 김호남 선대 회장의 뜻을 이어받아 골프인재 육성과 지역발전 활성화 등 기부문화에 앞장서는 다산베아채 골프앤리조트가 되겠다”고 밝혔다.



(주)서한 조종수 회장
사랑나눔 헌혈행사 실시
 (주)서한(회장 조종수, 대구시회장)은 11월 28일 대구 수성구 서한 본사 5층 그랜드홀에서 임직원 50여명의 자발적 참여로 사랑의 헌혈 캠페인을 진행했다. 서한 임직원들은 2020년부터 시작해 6년간 헌혈 캠페인을 실천하고 있다. 이번에 기부된 혈액은 대한적십자사 대구경북혈액원에 전달해 도움이 필요한 환우를 위해 사용할 예정이다.

(주)문장건설 장치성 대표이사
제16회 대한민국 그린건설대상 종합대상 수상
 (주)문장건설(대표이사 장치성, 광주전남도회 감사, 사진 오른쪽)은 12월 2일 서울 중구 프레스센터에서 열린 서울신문이 주최하고 국토교통부가 후원하는 ‘제16회 대한민국 그린건설대상’에서 종합대상을 수상했다. 장치성 대표이사는 “종합대상은 기술과 성과 뿐만 아니라 환경을 생각하는 마음의 가치까지 인정받았다는 점에서 더욱 큰 의미가 있다”고 말했다.



대방건설(주) 구찬우 대표이사
2025 한국광고대상 3년 연속 브랜드 대상 수상
 대방건설(주)(대표이사 구찬우, 경기도회 소속)은 12월 11일 열린 2025 한국광고대상에서 3년 연속 브랜드 대상을 수상했다. 이번에 수상한 작품은 단지의 규모, 가치, 프리미엄 요소를 강조한 복수원 이목지구 디에트르 II 신문광고다. 대방건설 관계자는 “이번 광고는 디에트르의 브랜드 가치를 세련된 방식으로 전달하며 소비자 신뢰를 강화하는 데 큰 역할을 했다”며 “앞으로도 가치 중심의 라이프스타일을 폭넓게 소통하며 대중과의 공감대를 넓혀가겠다”고 밝혔다.





하이랜드(주) 김동기 회장
‘대상 웰라움 순창’ 견본주택 개관

하이랜드(주)(회장 김동기, 광주전남도회 소속)는 전북 순창군 순화리 21번지 일원에 분양하는 ‘대상 웰라움 순창(총 264세대)’ 견본주택을 12월 5일 순화리 960번지에 개관했다. 단지가 들어서는 순화지구는 전북개발공사가 시행하는 도시개발사업으로 농협하나로마트, 청소년커뮤니티센터, 선거관리 위원회 등 주거, 생활, 공공 인프라가 풍부하게 조성된다.

(유)프라임리더스 이현철 대표이사
‘군산 아너팰리스 보네르’ 견본주택 개관

(유)프라임리더스(대표이사 이현철, 광주전남도회 소속)는 전북 군산시 소룡동 1539번지 일원에 분양하는 ‘군산 아너팰리스 보네르(총 254세대)’ 견본주택을 12월 13일 미장동 501-4번지에 개관했다. 전북외국어고등학교를 비롯한 소룡초, 월명중, 설립도서관 등 단지 주변에 우수학 학군이 자리해 안심학세권을 자랑한다.



디비종합건설(주)·디비주택(주)
‘영종국제도시 디에트르 라메르 1’ 견본주택 개관

디비종합건설(주)(대표이사 정연욱, 경기도회 소속)·디비주택(주)(대표이사 이예지, 경기도회 소속)은 인천 중구 중산동 1958-8, 9번지에 분양하는 ‘영종국제도시 디에트르 라메르 1(총 1,009세대)’ 견본주택을 12월 24일 서구 청라동 99-6번지에 개관했다. 제3연륙교 개통으로 인천공항과 인근 산업단지 직주근접 향상은 물론이고 경인고속도로와 직결로 여의도를 30분 대로 접근 가능하다.



대한주택건설협회 회원사 11월 분양실적
 총 27개 현장, 10,132세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
라플라메 253	(주)은성종합개발	서울 마포구 신수동	13	2026.5
라비움한강	한국투자부동산신탁(주)	서울 마포구 합정동	83	2029.3
인천 검단신도시 AB13블록 호반써밋 3차	티에스리빙(주)	인천 서구 원당동	905	2026.12
시티오씨엘 8단지	코리아신탁(주)	인천 미추홀구 학익동	1,349	2029.7
김포북변 칸타빌 디 에디션	신영부동산신탁(주)	경기 김포시 북변동	612	2029.12
시흥거모지구 대방 엘리움 더 루체 1	대방산업개발(주)	경기 시흥시 거모동	382	2028.6
시흥거모지구 대방 엘리움 더 루체 2	대방산업개발(주)	경기 시흥시 거모동	300	2026.5
성남북정1지구 B1블록 북정역 에피트	성남북정1피에프비(주)	경기 성남시 수정구	315	2028.3
서수원 에피트 센트럴마크(M1BL)	코리아신탁(주)	경기 수원시 권선구	190	2028.9
서수원 에피트 센트럴마크(M2BL)	코리아신탁(주)	경기 수원시 권선구	280	2028.9
증포5지구 칸타빌 에듀파크	디더블유대원(주), 디더블유대원에이치(주)	경기 이천시 증포동	355	2028.10
여월 중앙하이츠 아르비체	여월동 광남복지 가로주택정비사업조합	경기 부천시 여월동	102	2026.10
화성남양뉴타운 우미린 에듀하이	(주)우미산업개발	경기 화성시 남양읍	556	2028.7
시흥거모 엘가로제비앙	한아건설(주)	경기 시흥시 거모동	480	2028.11
엘리프 세종 스마트시티	(주)원건설산업, (주)동광도시건설, 계룡건설산업(주)	세종시 합강동	424	2027.7
두산위브더제니스 센트럴 천안	청암프로젝트(주)	충남 천안시 청당동	1,202	2029.1
울산 호수공원 에일린의 뜰 1단지	아이에스동서(주)	울산 남구 야음동	310	2028.5
울산 호수공원 에일린의 뜰 2단지	아이에스동서(주)	울산 남구 야음동	210	2028.9
유승한내들 에듀포레	(주)유승종합건설	울산 울주군 범서읍	507	2028.9
성산 더리브 포레스트	교보자산신탁(주)	창원시 성산구 신촌동	258	2027.11
나주영산 윤슬의아침 더 정원	영산지역주택조합	전남 나주시 이창동	311	2027.5
대상 웰라움 순창	교보자산신탁(주)	전북 순창군 순화리	264	2027.10
정읍역세권지구 월드메르디앙 더브라운 1단지	(주)새연파트너스	전북 정읍시 농소동	241	2028.4
송천 아르티엠 더 숲	(주)우경주택건설	전북 전주시 덕진구	244	2028.5
후포 마린시티	마린시티	경북 울진군 후포면	30	2025.9 (후분양)
영도갤럭시타운 도련2차	(주)영도갤럭시	제주 제주시 도련일동	113	2025.11 (후분양)
이안 연동스퀘어	(주)아델	제주 제주시 연동	96	2028.4

*총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

중앙회

2025 주택건설의 날 개최

주택건설인 48명 정부포상(훈·포장·표창) 등 수상



김이탁 국토교통부차관과 기념촬영을 하는 정부포상 수상자들



2025 주택건설의 날에 참석한 수상자와 내외귀빈들

주택건설인들의 노고를 격려하고 축하하는 ‘2025 주택건설의 날’ 행사가 개최됐다. 김이탁 국토교통부 제1차관을 비롯한 정·관계 인사 등 내외귀빈과 전국 300여명의 주택건설인들이 참석한 가운데 48명에게 정부포상과 국토교통부장관표창 등이 수여됐다.
글 김우영

협회와 한국주택협회, 주택도시보증공사가 공동주최하고 국토교통부가 후원하는 ‘2025 주택건설의 날’ 행사가 12월 11일 (목) 오후 3시, 서울 강남구 논현동 소재 건설회관 2층 CG아트홀에서 개최됐다.



2년마다 열리는 주택건설의 날은 국민주거수준 향상과 주택산업 발전을 위해 진력하고 있는 전국의 8,000여 주택건설인들의 노고를 격려하고 축하하기 위한 자리다. 2025 주택건설의 날 행사에는 김이탁 국토교통부 제1차관, 복기왕 국회 국토교통위원회 간사, 기획재정위원회 소속 안도걸

더불어민주당 의원 등 정·관계 인사를 비롯한 내외 귀빈과 전국 각지에서 참석한 300여 명의 주택건설인들이 함께했다. 행사에서는 기념 영상물 상영, 정부포상 수여, 축하공연 등이 진행됐으며, 주택산업발전에 기여한 공로가 큰 주택건설인과 주택건설단체 관계자 등 48명에게 정부포상과 국토교통부장관표창이 수여됐다. 축사에 나선 김이탁 국토부 제1차관은 “주택시장이 리먼브라더스 사태 이후 가장 힘든 때”라며, “물가와 공사비 상승, 인구구조 변화까지 주택건설산업이 짊어진 부담이 적지 않은 것을 알고 있다”고 말했다. 이어 김 차관은 “그럼에도 주택건설산업은 어려움이 닥칠 때마다 스스로 길을 열 힘이 있다고 믿는다”며, “국토교통부와 정부는 그 저력이 시장에서 발휘될 수 있도록 현장의 불편을 바로 듣고 제대로 풀 수 있는 과정에 지체없이 대응하겠다”고 밝혔다.



축사에 나선 김이탁 국토교통부차관



국회 국토교통위원회 간사 복기왕 의원의 축사



국회 기획재정위원회 소속 안도걸 의원의 축사

2025 주택건설의 날 정부포상 및 장관표창 대상자

금탑산업훈장

최병호 삼구건설(주) 대표이사

은탑산업훈장

이권수 고운건설(주) 회장

산업포장

노기원 (주)태왕이앤씨 대표이사
강영욱 교보자산신탁(주) 대표이사
윤태용 (주)금오종합건설 대표이사

대통령표창

최동욱 (주)한라공영 대표이사
문종석 대신건설(주) 대표이사
김현주 하나종합건설(주) 대표이사

국무총리표창

이동태 (주)조은집 대표이사
이진수 보람종합건설(주) 대표이사
황인희 다운개발(주) 대표이사
이승희 (주)아이홈 대표이사

장관표창

최성영 (주)창대디앤씨 대표이사
김용각 은린개발(주) 대표이사
이필주 (주)세종타운 대표이사
우대성 (주)해안디앤씨 대표이사
김상오 센트럴운암(주) 대표이사
정웅기 명성종합건설(주) 대표이사
김용 (주)파인즈 대표이사
이한철 (주)창성종합건설 대표이사
차동호 태호종합건설(주) 대표이사
송영진 (주)청솔건설 대표이사

2025 주택건설의 날 수상자 인터뷰

“집을 짓는 일은 사람의 삶과 지역의 미래를 함께 세우는 일,
국민에게 사랑받는 기업으로 더욱 정진하겠습니다.”

금탑산업훈장



최병호 삼구건설(주) 대표이사

“주택 건설인에게 있어 최고의 영예인 금탑산업훈장을 수여해 주신 데 대해 깊이 감사드립니다. 이 영광은 개인에게 주어진 상이 아니라, 지난 시간 국민의 주거 안정을 위해 묵묵히 땀 흘려온 삼구건설 임직원 모두의 노력을 인정해 주신 결과라 생각합니다. 단순히 집을 짓는 것을 넘어, 사회적 책임을 다하고 국민에게 사랑받는 기업이 되도록 더욱 정진하겠습니다.”

2025년 주택건설의 날을 맞아 금탑산업훈장을 수상한 최병호 삼구건설(주) 대표이사는 한국 주택건설 산업의 현장을 가장 오래, 가장 성실하게 지켜온 경영인으로 평가받는다. 그는 1981년 건설업에 입문한 이후, 1991년 삼구건설(주) 대표이사로 취임해 40여 년간 주택건설과 지역개발 사업에 매진하며 지역사회 발전과 국가 경제 성장에 크게 기여해 왔다.

최 대표이사의 경영 철학의 중심에는 ‘주거복지 향상’과 ‘지역 경제 활성화’라는 사회적 가치가 자리하고 있다. 그는 기업의 성과를 단순한 경제적 지표에만 두지 않고, 주택을 통해 지역의 삶의 질을 어떻게 끌어올릴 것인가를 끊임없이 고민해 왔다. 이러한 철학은 삼구건설의 대표 브랜드 ‘트리니엔(Trinien)’을 통해 구체화됐다. 삼구건설은 ‘트리니엔’을 중심으로 약 1만여 세대 이상의 양질의 주택을 지속적으로 공급하며 포항 지역의 주거 수준을 한 단계 끌어올리는 데 중추적인 역할을 해왔다. 특히 주택 설계 단계부터 첨단 스마트홈 시스템과 친환경 자재를 적극 도입하고, 리조트형 테마 조경과 특화 커뮤니티 공간을 조성해 주택의 품질과 주거 가치를 동시에 높였다는 평가를 받고 있다.

또한 최 대표이사는 건설업을 통한 사회적 책임 실천에도 꾸준히 앞장서 왔다. 2005년부터 현재까지 20년간 국가유공자 노후주택 개선 사업에 매년 참여하며 보훈 문화 확산에 기여했으며, 2010년부터 ‘사랑의 쌀 나눔’ 행사에 동참하고, 2011년부터는 ‘행복 나눔 집 고쳐주기’ 사업을 추진하는 등 지역 소외계층의 주거 환경 개선과 복지 사각지대 해소에 힘써왔다.

그는 “집을 짓는 일은 단순한 건설 행위가 아니라, 국민의 삶을 책임지는 일”이라며 “대한주택건설협회의 일원으로서 국민 주거복지 향상이라는 사명을 결코 잊지 않겠다”고 강조한다. 이어 “후손들에게 물려줄 미래지향적이고 친환경적인 선진 주거 문화를 선도하며 사회적 책임을 다하겠다”고 밝혔다.

은탑산업훈장



이권수 고운건설(주) 회장

“윤리와 신뢰는 기업의 선택이 아니라 지켜야 할 책임,
국민 주거 안정에 묵묵히 기여해 나가겠습니다”

“다변하는 시대의 흐름 속에서도 나눔과 윤리를 기업 경영의 근간으로 삼아온 소신을 인정받아 은탑산업훈장을 수상하게 되어 큰 영광으로 생각합니다. 이 훈장은 개인의 성과라기보다, 국민의 주거 안정과 주거 수준 향상을 목표로 함께 걸어온 모든 임직원의 헌신이 만든 결실입니다. 앞으로도 대한민국 건설산업의 신뢰 회복과 국민 주거 안정에 묵묵히 기여해 나가겠습니다.”

은탑산업훈장을 수상한 고운건설(주) 이권수 회장은 36년간 주택산업 한길을 걸어온 현장형 경영인이다. 그는 창의(기술연구), 진실(고객신뢰), 열정(고객보호)을 핵심 가치로 삼아, 기업의 성장과 사회적 책임을 동시에 실천해 왔다.

이 회장은 임대주택 공급 확대와 ‘하우스리페어 서비스’ 도입 등 실질적인 주거 복지 정책을 현장에서 구현하며, 중산층과 서민의 주거 안정과 편의성 향상에 기여해 왔다. 이러한 노력의 결과, 고운건설은 2011년 우수 건설업자로 지정되었으며, 총 5,850세대의 주택을 공급했다. 아울러 연구개발 전담부서 운영, 윤리위원회 설립, 내부자 고발 제도 도입 등 선제적인 윤리경영 시스템을 구축해 2017년 ‘건설업 윤리경영 대상’을 수상한 바 있다.

산업포장



노기원 (주)태왕이앤씨 대표이사

“위기를 견뎌온 시간들이 단단한 태왕을 만들어...
사람 중심의 주거 가치 실현을 위해 최선을 다하겠습니다.”

“주택건설의 날에 산업포장을 수상하게 되어 매우 뜻깊고 감사한 마음입니다. 최근 건설경기 침체로 모두가 어려운 시기를 지나고 있지만, 서로를 지지하며 버텨온 시간 속에서 오히려 더 단단해질 수 있었다고 생각합니다. 이번 수상은 임직원과 협력업체 모두의 헌신과 협력의 결과이며, 앞으로도 사람 중심의 주거 가치를 실현하기 위해 최선을 다하겠습니다.”

노기원 (주)태왕이앤씨 대표이사는 위기 속에서 기업을 정상화하며 성장을 이끈 실천형 건설경영인이다. 그는 2010년 법정관리 상태였던 태왕이앤씨를 인수한 이후, 전 직원 고용을 승계하고 투명·윤리경영 체계를 도입하며 기업의 체질 개선에 나섰다.

노 대표이사 취임 이후 태왕이앤씨는 국토교통부 시공능력평가 순위를 100위권 밖에서 2024년 60위권까지 끌어올리며 괄목할 만한 성장을 이뤘다. 고용친화 대표기업(2017~) 및 신용우수기업으로 인정받은 것도 이 같은 경영 성과의 결과다.

대구 지역 최초로 프리미엄 아파트 개념을 도입해 ‘태왕아너스’ 브랜드를 선보였고, 고급 설계와 친환경 자재, 스마트 시스템을 적용한 주거공간을 전국 300여 개 단지, 7만 세대 이상 공급하며 주거 환경 수준 향상에 기여해 왔다.

2022년에는 지속가능경영보고서를 발간하며 ESG 경영을 공식화하고, 안전경영위원회 운영과 대표이사의 현장 순찰을 통해 중대재해 사망사고 0건을 기록하는 등 현장 중심의 안전문화 정착에도 힘써왔다.

산업포장



강영욱 교보자산신탁(주) 대표이사

“부동산 불황 속에서도 ‘신뢰’를 최우선 가치로 삼아...
서민 주거 안정과 지역사회 발전에 기여하겠습니다”

“어려운 시장 환경 속에서도 묵묵히 내 집 마련을 꿈꾸는 서민들과 현장의 땀방울을 위해 노력해온 점을 인정받아 기쁩니다. 앞으로도 투명한 경영과 사회적 책임을 통해 국민에게 신뢰받는 신탁사가 되도록 정진하겠습니다.”

산업포장을 수상한 강영욱 교보자산신탁(주) 대표이사는 1995년부터 30여년간 금융 및 주택건설 분야 등에서 종사해 온 전문가로, 최근 3년간 1만 6,000여 세대의 주택을 공급하며 서민 주거안정에 기여해 왔다. 특히 공급 물량의 상당 부분을 비수도권 지역에 배정해 지역 균형 발전과 지방 주택 시장 활성화를 이끈 공로를 인정받았다.

강 대표이사는 영세 하도급 업체를 보호하기 위해 공사대금의 80% 이상을 직접 지급하는 직불 처리를 단행해 중소기업과의 동반성장과 건설 현장의 안정을 이끌어냈다. 또한 낙후지역 주거환경을 개선하는 정비사업을 적극적으로 추진하고, 임대주택 공급 확대를 통해 서민과 주거 취약계층의 주거 안정을 도모하는데 앞장서고 있다.

교보자산신탁은 업계 최초로 ‘가족친화기업’ 인증을 획득하고, 2025년 2월 ‘K-브랜드지수’ 신탁사 부문 3위에 오르는 등 대내외적으로 우수한 평가를 받고 있다. 강 대표이사는 “체계적인 리스크 관리와 투명한 경영을 바탕으로 국민 주거 향상에 이바지하겠다”고 밝혔다.

산업포장



윤태용 (주)금오종합건설 대표이사

“기본과 원칙을 지키며 산업 발전과 국가 경쟁력 제고에
기여할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.”

“이번 수상은 금오종합건설 전 임직원이 각자의 자리에서 맡은 바 책임을 다해온 결과로, 저 또한 더욱 무거운 사명감을 느끼고 있습니다. 앞으로도 기업의 기본과 원칙을 지키며 산업 발전과 국가 경쟁력 제고에 기여할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.”

산업포장을 수상한 윤태용 (주)금오종합건설 대표이사는 2001년 회사를 창립한 이후 23년간 부산 지역을 중심으로 실수요 위주의 중소형 주택 건립과 공급에 매진해 온 향토 기업인이다. 그동안 총 1,498세대의 주택을 공급하며 지역 주거환경 안정에 기여해 왔으며, 특히 자체 브랜드 ‘에코팰리스’를 노후 주택 밀집 지역과 침체된 재래시장 인근에 집중 공급해 열악한 주거환경 개선과 상권 활성화에 힘써왔다.

단순한 경제적 이익 추구를 넘어 부산 서구를 중심으로 충무동 일대 등 지역에 꼭 필요한 주택을 성공적으로 공급하며 지역 개발과 발전에 기여한 점도 높은 평가를 받으며 2018년에는 부산광역시 우수기업으로 선정됐다.

고용 측면에서도 윤 대표이사는 비정규직 없이 전 직원을 정규직으로 채용하고, 중장년 근로자를 지속적으로 고용하는 등 안정적인 일자리 제공에 힘써왔다.

중앙회

‘건설·주택시장 활력 제고 방안 토론회’ 공동개최

건설·주택시장 어려움 속 지속가능한 성장전략 논의



협회와 한국건설경영협회는 12월 3일 서울 논현동 건설회관 2층 중회의실에서 국민경제의 회복과 성장을 위한 ‘건설·주택시장 활력 제고 방안 토론회’를 공동개최했다. 이번 토론회는 건설·주택업계가 직면한 어려움을 진단하고, 민간주택시장 활성화, 공사비 적정화, 각종 중복규제 개선 등을 위한 대안을 제시하기 위해 마련됐다.

토론회에서는 △민간주택시장 활성화 방안(주택산업연구원 김덕례 주택정책연구실장)부터 △기술형공사 유찰방지와 적정공사비 풍토조성(한국건설기술연구원 신은영 위원), △건설기업의 중복규제와 과잉처벌 개선방안(한국건설산업연구원 전영준 미래산업정책연구실장)까지 총 3개의 주제발표가 진행됐다.

이어지는 종합토론에는 김명수 가톨릭대 교수가 좌장을 맡고, 국토교통부 건설정책과·현대경제연구원·법무법인 율촌·현대건설·금성백조주택 등 각 분야 전문가들이 패널로 참여해 건설·주택산업의 지속가능한 성장전략을 논의했다.

중앙회

제36차 정기총회 개최

김성은 덕진종합건설(주) 대표이사 제14대 중앙회장에 선출



제14대 중앙회장으로 선출된 김성은 덕진종합건설(주) 대표이사(사진 왼쪽)와 김영곤 선거관리위원장(사진 오른쪽)



01

협회는 12월 18일 여의도 FKI타워 1층 그랜드볼룸에서 2백여 회원사대표(대의원)들이 참석한 가운데 제36차 정기총회를 개최했다.

이날 정기총회에서는 제14대 신임회장을 비롯한 임원진이 선출됐으며, 2026년도 사업계획과 예산이 의결됐다.

제14대 회장으로는 전임 울산경남도회장인 김성은 덕진종합건설(주) 대표이사가 단독출마해 무투표 당선됐다. 신임회장의 임기(3년)는 2026년 1월1일부터 시작된다.

- 01 당선소감을 말하는 김성은 회장
- 02 제13대 중앙회 비상근감사로 선출된 조학봉 플리트비체(주) 대표이사(사진 오른쪽), 도기봉 (주)보광종합건설 대표이사(사진 왼쪽)
- 03 총회 참석자 기념촬영 장면
- 04 최우수시도회로 선정된 광주전남도회

김성은 신임회장은 “장기간 지속되고 있는 실물경제 침체로 인해 주택시장이 위축됨에 따라 중견·중소주택건설업체들의 사업여건이 갈수록 악화되고 있는 어려운 시기에 중책을 맡게 되어 막중한 책임감이 앞선다”며, “그동안 협회 임원을 했던 경험을 토대로 회원업체들이 지금의 위기상황을 슬기롭게 극복해, 국민주거수준 향상과 주택산업 발전에 이바지할 수 있도록 혼신의 노력을 기울이겠다”고 당선소감을 밝혔다.

또한 총회에는 제13대 중앙회 비상근감사 선거가 진행됐다. 감사 후보로 조학봉 플리트비체(주) 대표이사, 장용성 (주)솔렉스플랜닝 대표이사, 도기봉 (주)보광종합건설 대표이사가 나왔으며, 조학봉·도기봉 대표이사가 협회제 13대 중앙회 비상근감사로 선출됐다. 한편 2025년 한해 동안 회원관리 실적과 업무처리 실태가 우수한 시·도회에 주어지는 최우수시도회표창은 광주전남도회가 수상했다. 또한 1년동안 활발히 활동을 펼친 실무지원단체도 표창장 수여가 이뤄졌다.

02



03



04



시도회

서울시회, 희망온돌 따뜻한 겨울나기 성금 전달



서울시회(회장 김영근, 사진 왼쪽)가 연말을 맞아 서울 노원구의 어려운 이웃을 위한 나눔 활동에 동참하기 위해 12월 9일 노원구청장실을 방문해 '2026년 희망온돌 따뜻한 겨울나기' 성금모금에 1,000만원을 전달했다. 전달식에는 김영근 회장과 오승록 노원구청장이 참석했다. '희망온돌 따뜻한 겨울나기' 사업은 서울 사회복지공동모금회와 서울시가 공동으로 추진하는 모금사업으로, 기부된 성금은 노원구내 저소득층, 홀몸어르신, 장애인가구 등 취약계층의 생계비, 의료비, 난방비 지원 등 긴급 복지 지원에 사용된다.

시도회

울산경남도회, 2025 사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개

울산경남도회(회장 김찬수, 사진 왼쪽 세번째)는 12월 3일 울산 울주군 두서면 일대에서 독거노인 등 어려운 이웃을 위해 연탄나눔 봉사활동을 전개하고 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔 운동본부에 연탄 2,000장을 전달했다. 김찬수 회장은 지원 가정을 방문해 직접 연탄을 전달하며 온기를 전했다. 김 회장은 "겨울나기가 어려운 시기에 소외된 이웃들의 몸과 마음을 조금이나마 녹여드릴 수 있기를 바란다"며 "이번 봉사를 계기로 더 많은 손길이 지역 곳곳으로 이어지기를 기대한다"고 밝혔다.



시도회

경기도회, 2025 사랑의 연탄나눔 성금 전달식



경기도회(회장 이재기)는 12월 10일 지역사회 에너지 소외계층에게 따뜻한 온정을 전하고 나눔의 가치를 실천하기 위해 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부에 성금 500만원을 기부했다. 전달된 성금은 연탄 약 5,300장 상당으로, 지역 내 취약계층 가정에 연탄으로 지원된다. 이재기 회장은 "지역사회와 따뜻한 공동체를 만들어가는 것이 우리의 소명이며, 앞으로도 나눔활동을 지속 실천하겠다"며 "기부로 에너지 복지 사각지대에 놓인 이웃들에게 따뜻한 겨울을 선사할 것으로 기대한다"고 말했다.

시도회

경북도회, 2025 사랑의 연탄나눔 봉사활동 개최



경북도회(회장 장시철, 사진 오른쪽 세번째)는 11월 27일 포항시 남구 오천읍을 방문해 지역 내 취약계층 지원을 위한 연탄 1,700장을 전달했다. 전달식에서는 오천읍 행정복지센터로부터 기부증서가 전달됐으며, 후원된 연탄은 오천읍 내 취약계층 6가구에 따뜻한 겨울나기를 위해 지원될 예정이다. 장시철 회장은 "이번 나눔이 소외된 이웃들에게 조금이나마 따스한 힘이 되길 바란다"며 "앞으로도 지역사회와 함께 숨을 쉬며 이웃들의 어려움에 귀 기울이는 데 더욱 힘쓰겠다"고 말했다.

시도회

제주도회, 김장김치 후원금 전달

제주도회(회장 고성기, 사진 왼쪽 세번째)는 12월 17일 대한적십자사 제주도지사(회장 정태근)를 찾아 사랑의 김장김치나눔 후원금 300만 원을 전달했다. 적십자사는 후원금을 바탕으로 봉사원들이 직접 김장 김치를 준비해 희망봉사 결연 가구에 전달하며 지역사회 온정을 실천한다. 고성기 회장은 "추운 겨울을 맞아 김장김치 나눔으로 이웃 사랑을 실천하는 적십자사의 노고에 동참하고자 했다"며 "앞으로도 제주도민과 함께하는 다양한 사회공헌 사업을 통해 더 나은 지역 공동체를 만들어 나가겠다"고 전했다.



시도회

서울시회, 연탄나눔봉사활동 실시



서울시회는 12월 3일 서울 서초구 전원마을 인근에서 '사랑의 연탄나눔 봉사활동'을 실시하며 온기를 전했다. 이날 난방 취약계층의 겨울나기를 돕기 위해 1,000만원의 기부금을 전달하고, 약 1,000여 장의 연탄을 직접 배달하는 봉사활동을 펼쳤다. 서울시회 관계자들을 비롯해 전성수 서초구청장과 홍경선 서울시회 명예회장(사진 오른쪽) 등이 함께 참여해 서초구 전원마을 인근의 독거노인 및 저소득층 가정에 직접 연탄을 전달하며 이웃사랑을 실천했다.

시도회 **서울시회, 서울시 긴급위기가정지원사업 기부금 전달**



서울시회(회장 김영근, 사진 오른쪽)는 12월 11일 서울광역푸드뱅크센터에서 지역 내 긴급 위기가정을 돕기 위한 1,000만원의 기부금을 서울특별시사회복지협의회에 기탁했다. 전달식에는 서울시회에서 김영근 회장, 김학선 부회장, 이동호 부회장, 이철수 감사 등 임원진이 참석했으며, 협의회에서는 김현훈 회장, 김준혁 사회공헌센터장이 참석했다. 특히 서울시회는 이사업의 취지에 깊이 공감하며 2018년부터 8년째 긴급위기가정 지원사업을 지속적으로 후원해오고 있어 그 의미가 더욱 크다.

시도회 **서울시회, 서울시장상 수상**

서울시회(회장 김영근, 사진 오른쪽 네번째)는 12월 2일 서울시청 본관에서 서울시가 개최한 '2025년 주거안심동행 민관협력사업 성과공유회'에서 주거 취약계층의 주거 안정에 기여한 공로를 인정받아 서울시장상을 수상했다. 행사에는 김영근 회장과 사업에 참여한 회원사 대표자 10명이 함께 수상의 기쁨을 함께 나눴다. 서울시회 회원사들은 재능기부와 물품·자금 지원을 통해 집수리사업에 앞장서며, 열악한 주거여건의 이웃들에게 안전하고 쾌적한 보금자리를 마련하는 데 핵심적인 기여를 했다.



시도회 **서울시회, 서울시사회복지협의회장 수상**



서울시회(회장 김영근, 사진 오른쪽)가 12월 9일 서울 중구 프레지던트호텔에서 열린 '2025 서울지속가능나눔대전'에서 서울시사회복지협의회회장을 수상했다. 이번 행사는 에너지 복지사각지대를 해소하고 나눔문화 확산에 기여한 유공자를 발굴해 표창하는 자리다. 서울시회는 노후주택 수리, 고효율 에너지설비 교체 지원 등 주거복지 향상을 위한 사회공헌활동을 전개해 왔다. 특히 기부를 넘어 전문가들의 역량을 활용해 취약계층의 주거안정에 기여했다는 점이 높은 평가를 받았다.

시도회 **경기도회, 부천시·의정부시·의왕시 주거취약계층 집수리지원사업 완료기념식 개최**



경기도회(회장 지재기)는 11월 28일 부천시, 12월 8일 의정부시, 12월 16일 의왕시에서 주거취약계층 집수리사업을 성공적으로 마무리하고 완료기념식을 개최했다. 이번 사업으로 부천시 5가구, 의정부시 5가구, 의왕시 6가구의 도배·장판 교체와 노후 싱크대 교체 등의 주거환경 개선공사가 실시됐다. 수혜 가구들은 "오랜 기간 참아왔던 주거 불편이 완전히 해소돼 일상이 한결 쾌적해졌다"며 경기도회에 깊은 감사를 전했다.

지재기 회장은 완료기념식에서 "회원사의 적극적인 참여와 헌신 덕분에 집수리 지원사업을 무사히 마칠 수 있었다"며 깊은 감사를 표했다. 또한 "경기도회는 앞으로도 지역사회와 상생하는

다양한 사회공헌활동을 지속적으로 펼쳐 더 많은 시민들이 쾌적한 주거환경에서 행복한 삶을 누릴 수 있도록 최선을 다하겠다"고 포부를 밝혔다.

시도회 **경기도회, 지역건설산업 활성화 정기회의 참석**



경기도회(회장 지재기)는 12월 15일 경기도 북부청사 상임위원회실에서 개최된 '지역건설산업 활성화 추진위원회 정기회의'에 참석해 지역 건설산업의 현안 해결을 위한 논의에 힘을 보탰다. 이날 회의에는 김대산 경기도 행정2부지사를 비롯해 지재기 경기도회장, 그리고 건설 관련 유관기관·단체장들이 한자리에 모였다. 경기도회는 △경기도 광역교통시설 부담금 부과율 조정 신설, △GH 매입입대주택 사업 활성화, △지역건설산업 활성화를 위한 상생 업무협약 추진 등의 건의사항을 전달했다.

중앙회

토양환경보전법 제도 개선 국회 토론회 참석

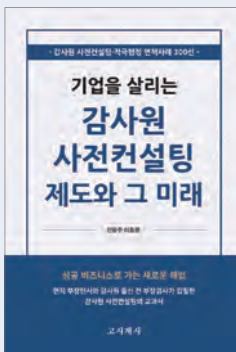


협회는 12월 4일 국회의원회관 제3세미나실에서 열린 토양 환경보전법 제도 개선 국회 토론회에 참석했다.

이날 토론회는 박찬대 의원, 이용우 의원실 주최로 개최됐으며, 김한승 기후에너지환경부 제1차관을 비롯해 학계·법조계·산업계·환경단체 등 각계 전문가 약 50여명이 참석했다. 박종원 부경대 교수와 이상원 한국환경공단 전문위원의 발제에 이어 남경필 서울대 교수 주재로 지정토론과 종합토론이 이어졌다.

토론자로 참석한 김형범 정책관리본부장은 실제 오염을 발생시킨 행위책임자와 오염된 부지를 단순 소유한 상태책임자가 동일하게 처벌조항이 적용되는 것은 불합리하다고 주장했다.

‘감사원 사전컨설팅 제도와 그 미래’ 출간



2019년부터 본격 시행된 감사원 사전컨설팅 제도를 이해하고 실무현장에서 어떻게 활용할 수 있는지 안내하는 도서 ‘감사원 사전컨설팅 제도와 미래’가 출판됐다. 감사원에서 다년간 근무한 경험을 가진 필자를 중심으로, 행정·법률 실무에 정통한 전문가들이 공동 집필한 실무 안내서 성격의 책이다.

감사원 사전컨설팅 제도는 규정이 불명확하거나 새로운 기술·산업 환경의 등장으로 인해 담당 공무원이 독

자적으로 의사결정을 내리기 어려운 경우, 감사원이 사전에 쟁점을 검토해 합리적인 법령 해석과 처리 방향을 제시하는 제도다.

책을 통해 감사원이 어떤 기준과 논리로 300여가지 개별사안들을 판단했는지 파악할 수 있으며, 공무원과 공공사업에 참여하는 기업이 실제 업무에서 참고할 수 있는 실질적인 가이드를 얻을 수 있다.

이 책은 신일수 대전지방법원 부장판사와 이동원 법무법인 한별 대표변호사가 공동 집필하고, 고시계사가 출판했다. 이동원 저자는 감사원 부감사관을 역임했으며 국토교통부부동산 PF조정위원회 실무위원으로 활동하고 있다.

협회 1~3월 분양대행자 법정교육 안내

지역	1월	2월	3월
서울	7	4	4
인천		26	
부산	15		19
대전		12	
대구	29		
광주	22		

- 교육문의
인재교육원 02-785-0951
- 교육접수 edu.khba.or.kr
- ※ 교육지역·일시는 변경될 수 있으며, 최소 교육인원 미달 시 폐강될 수 있습니다.

지금 가입하십시오 회원만의 혜택을 드립니다

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

회원의 혜택

- 01** 주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공
- 02** 주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의
- 03** 주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시
- 04** 분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택
- 05** 회원사간 사업정보 교류
- 06** 회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 월간지 <주택플러스> 사업동향게재 및 배포
- 07** 공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공
- 08** 견본주택 매각 및 임대 정보제공
- 09** 회원사업무영역 확대 및 해외진출 지원
- 10** 회원의 활동사항(홍보사항) 대안론 홍보 지원
- 11** 인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr
- 12** 주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공
- 13** 주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 살기좋은 아파트선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천
- 14** 협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

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

주요 정책추진실적 TOP 8

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 과장

01 주택업계 현안 관련 더불어민주당 원내대표실 방문협의(12/22)

- (협회건의) LH 공공택지 직접 시행 보완 등 정부 부동산 대책 보완사항, 아파트 매입임대등록 재시행 및 자체 시공권 기준 완화 등

02 주택공급 확대를 위한 금융규제 개선 업무협의(12/4·5·8·15, 국토부 부동산 투자제도와)

- (협회건의) 주택건설사업자 ① PF상환 등 공급목적 대출은 LTV 60% 적용, ② 신규건설 목적 멸실주택 구입에 주담대 허용(LTV 60% 적용), 건설임대사업자 임대보증금 일부 반환, 운영자금 목적도 주담대 허용(LTV 60% 적용)

03 임대보증금보증 관련 HUG 인정 감정평가 개선 추진

- 협회-HUG 간담회
 - (일시 및 장소) 12.5(금) 14:00, 태흥빌딩 7층 대회의실
 - (참석자) HUG 금융사업본부장·임대보증처장 등, 우리협회, 광주·전남도회 회원사 대표 등
- 협회-HUG 인정 감정평가업체 간담회
 - (일시 및 장소) 12.17(수) 15:00, 태흥빌딩 7층 대회의실
 - (참석자) HUG, 우리협회, 감정평가업체(5곳)
 - (주요내용) 최초 감정평가 신청 시 업체 자료 제출 허용, 최초 선례 반영 요청

04 「국민경제의 회복과 성장을 위한 건설·주택시장 활력 제고 방안 토론회」 개최

- (일시 및 장소) 12.3(수) 14:00, 건설회관 2층 중회의실
- (주최) 우리협회, 한국건설경영협회
- (후원) 국토교통부
- (발제)
 - (1주제) 민간 주택공급 활성화 방안(주산연 김덕례실장)
 - (2주제) 기술형 입찰 등 공공건설사업 효율화 방안(건기연 신은영위원)
 - (3주제) 건설기업의 중복규제와 과잉처벌 개선방안(건산연 전영준실장)
- (토론) 좌장 김명수 교수(카톨릭대학교 경제학과), 토론자 국토부 이익진 과장(건설정책과)·주원 실장(현대경제연구원)·정원 변호사(법무법인 율촌)·이장훈 상무(현대건설)·윤홍수 상무(금성백조주택)



05 「주택법」 개정안(이연희의원 대표발의) 관련 협회의견 제출 (12/15, 국토부 주택정책과)

- (개정안) 조합원 모집신고 및 주택조합설립인가 요건 강화
 - (조합원 모집신고) 주택건설대지의 현행 90% 이상에 해당하는 토지 매매계약서 및 사용권원
 - (주택조합설립인가) ①주택건설대지의 토지소유권 15% 이상, ②주택건설대지의 75% 이상에 해당하는 토지의 매매계약서 및 사용권원
- (협회의견) 신중검토
 - 조합원 모집·인가 단계에서 주택건설대지의 과도한 권원확보 등은 현실적으로 불가능

06 「주택법」 개정안(임오경의원 대표발의) 관련 검토의견 제출 (12/10, 국토부 주택건설공급과)

- (개정안) 재난 발생 시 임시주거시설로 전환 가능한 공용 숙박시설을 설치·운영할 제도적 근거를 마련하고 조례에 따라 용적을 완화 적용
- (협회의견) 신중검토
 - 임시주거시설 확보를 위해선 입주민·사업주체 부담 완화 선행필요
 - 공용숙박시설 설치가 필요한 경우 용적을 완화에 따른 기부채납 총량 범위 내 설치가 바람직

07 학교시설 기부채납 적정기준 마련 연구용역 추진

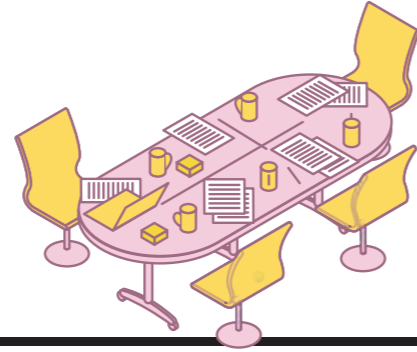
- 착수보고서 회람 실시(전국 교육청 학생배치 담당자)
- 학교시설 기부채납 설문조사 실시 (~12/30, 주택건설사업자 및 교육청 학생배치 담당자)

08 국토교통 규제개혁위원회 주택·토지분과 회의 참석

- (일시 및 장소) 12.18(목) 16:00, 국토발전전시관 503호
- (참석자) 국토부 민간임대정책과·주택건설공급과·주택 정비과(3명), 분과 위원장 등 민간위원(7명)
- (주요내용)
 - (보고안건) 중장기검토 과제 8건, 부대의견 과제 2건
 - (심의안건) 규제개선 건의과제 8건



주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



<p>주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급</p>	<p>대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자</p> <p>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</p>
<p>주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리</p>	<p>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</p>
<p>연간 영업실적 및 영업계획 등 접수</p>	<p>대상 주택건설(대지조성)사업자 접수기일 매년 1월 10일까지</p>
<p>월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수</p>	<p>대상 주택건설사업자 접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 접수기일 매월 5일까지 용도 국토교통부 보고 및 시·도 통보</p>

<p>주택건설실적확인서 발급</p>	<p>대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청 또는 착공시(주택건설 사업자로써 주택건설에 한함) ② 금융기관 제출용(금융기관측 요구시, 국민주택기금·건설자금 등 용자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용</p>
<p>자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급</p>	<p>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</p>
<p>행정처분사실확인서 발급</p>	<p>대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용</p>

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

최연수 서울 강남구




벌써 한 해가 가고 2026년이 다가오고 있네요. 매년 다음해의 트렌드를 이해하기 쉽게 정리해주셔서 유용하게 보고 있습니다. 내년에는 붉은 말의 해라니 불같은 추진력을 가지고 열심히 목표를 향해 질주하는 사람들이 좋은 성과를 낼 것 같습니다. 2025년 한 해 동안 고생 많으셨고 2026년도 알찬 내용 기대하겠습니다.

박금자 강원 춘천시



저는 굴을 못 먹는데 굴을 좋아하는 사람들은 엄청 좋아하는 것 같습니다. 굴은 영양가가 많아서 몸보신에 좋지만 그만큼 취급이 어려운 식재료라 다룰 때 신경 쓰고 조심해야 하는 부분이 많은 것 같네요. 제 입맛에는 굴이 안 맞지만 가끔 굴 사진을 보거나 다른사람이 굴을 먹는 모습을 볼때는 저도 한번 먹어보고 싶다는 생각이 듭니다.

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**
- 이창열 서울 성북구_(주)윤보종합건설 | 박신태 경기 양평군_(주)자인도시
 - 김도연 경남 창원시_비오엠건설(주) | 김혜진 부산 해운대구_(주)엘레르
 - 최재경 부산 해운대구_(주)쌍성주택건설 | 박진성 경북 경산시_(주)제스코
 - 신연순 경북 안동시_(주)케이앤에스건설

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.

주택+ PLUS 웹진 구독신청



주택+ PLUS 2020 08 창간 특집호

① 웹진 첫 화면에서 '웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
 구독신청 해지

② 이름, 소속(회사명), 전화번호 입력 후 '제출하기' 선택

*성명

*소속(회사명)

연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

웹진 구독신청자에게는 매월 웹진 발행소식과 접속주소를 문자로 전송해 드립니다.

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.