



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 지원합니다!

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 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 포상수여

매년 개최 (6월 중 기념식)

주택+ PLUS

2022 04
vol. 21

만나러 갑니다
지원그룹
박재복 회장

스페셜 긴급점검
새 정부
부동산정책과 전망

임주단지탐방

검단 대광로제비앙
센트럴포레

모델하우스

이천
신안실크밸리



YouTube 생생주택

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요

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

주택플러스 웹진



대한주택건설협회 모바일 입주자 사전점검 서비스 오픈!

협회가 회원사의 사전점검 업무 편의를 위해
모바일 서비스를 무료로 제공합니다.

- 휴대폰으로 손쉽게 입주자 사전점검
- 하자 접수 → 보수 → 확인 → 완료 → 보고까지 원스톱 진행
- 조치결과 하심위시스템 등록 의무화(2022.1.24)

사전점검도!



처리현황도!

모두 한번에!

권두언

새 대통령에게 바라는 주택정책



박재훈
대한주택건설협회 회장

지난 5년간 지속적인 수요억제 위주의 고강도 부동산규제정책이 추진됐다. 이러한 정책은 주택공급을 위축시키면서 집값폭등과 주거이전 자유를 침해하는 결과를 초래했다. 최근에는 금리인상과 원자재가격 급등, 중대재해처벌법 등으로 인해 정상적인 주택공급에 차질이 우려된다.

따라서 새 대통령은 국민의 주거안정을 위해 주택공급기관의 목소리에 귀 기울여야 한다. 또한 시장수급원리에 기반한 친시장적인 주택정책을 시행하는 것이 중요하다. 정부의 과도한 시장개입은 시장을 왜곡하고 자생력을 반감시킬 수 있기 때문이다.

이를 위해서는 첫째, 집값안정을 위한 주택공급 확대가 필요하다. 현재 주택사업을 진행하는데 있어 과도한 규제가 산적해 있다. 이는 사업비용 부담가중과 사업기간 지연을 야기함으로써 주택공급 차질로 이어지고 있다. 따라서 민간주택공급 활성화를 위해 통합심의 의무화, 기부채납 부담완화, 용도용적제 현실화, 토지이용절차 개선 등이 시급하다. 둘째, 왜곡된 주택시장을 정상화시키는 것이 필요하다. 과도한 거래세·보유세와 대출금융 규제, 복잡한 청약제도로 인해 국민 주거안정과 원활한 주택공급을 저해하고 있다. 따라서 양도세·종부세 등 세제합리화와 과도한 대출금융 현실화, 청약제도 개선 등이 이뤄져야 한다.

셋째, 서민 주거안정을 위해 임대주택 표준건축비 현실화가 시급하다. 2008년 이후 13년 동안 2016년 5% 1회 인상한 이후 표준건축비가 동결됨에 따라 원활한 임대주택 공급에 차질을 빚고 있다. 따라서 25% 이상 조속한 인상과 기본형건축비 연동 조정정례화가 필요하다. 아울러 민간 건설 임대주택이 내집마련 주거사다리 역할을 담당할 수 있도록 건설자금 지원한도를 대폭 상향해야 한다.

새 대통령은 실업해소와 고용증대효과 등 내수경기 진작효과가 탁월한 주택산업에 집중적인 지원을 아끼지 말아야 할 것이다. 주택산업의 근간인 주택업체들이 정부정책을 믿고 주택사업에만 전념할 수 있도록 정책의 일관성 유지와 시장친화적이고 지속가능한 중장기 정책이 수립·시행되기를 기대해 본다.

CONTENTS

2022년 4월호 | vol. 21

발행인	박재홍
편집인	서명교
편집주간	이송재
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2022년 3월 29일
발행일	2022년 4월 1일
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
검단 대광로제비앙
센트럴포레

01	권두언 새 대통령에게 바라는 주택정책
----	--------------------------------



DREAM HOUSING

04	살맛나는 공동주택 검단 대광로제비앙 센트럴포레
10	이달의 모델하우스 이천 백사지구 신안실크밸리

스페셜 긴급점검

16	새 정부의 부동산정책과 전망 새 정부 주요 부동산공약 정리 전문가 진단
----	--

ENJOY STUDY

24	알쓸용어사전 소비트렌드 관련 용어정리
26	중소건설기업 성장 매뉴얼 주택건설기업에 'SCM'이 필수

30	이슈 토크 민간 기반 주택공급, 공약 실현을 기대한다
32	주택사업전략 대구 청약경쟁률로 본 분양계획시 유의사항
34	주택사업정보 ① 규제지역 지정 현황과 지정 효과
38	주택사업정보 ② 2022년 연간 공동주택용지 분양계획
40	주택사업 Q&A 사업주체 변경되면 공사 착수기한 기준일도 변경?

MONTHLY INFO

42	인포그래픽 뉴스 아파트 브랜드 중요하다 vs 아니다
44	주택통계누리 인허가실적·매매거래량·전월세거래량· 분양물량·미분양현황
48	놓치지 말아야 할 법과 제도 최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

52	fun한 여행 봄날의 하늘과 가까운 여행지
58	fun한 맛 취장에 좋은 우영의 효능



OUR STORY

60	만나러 갑니다 지원그룹 박재복 회장
64	회원사 소식 회원사 CEO 동향 회원사 지역사회 공헌활동 회원사 견본주택 개관 소식 2월 회원사 분양실적(14,831세대)
68	협회에서는 지금 ① 제92회 이사회 개최 산불피해 복구지원 성금 기탁 인수위원회에 주택정책과제 건의 추진 회원사 실무교육 개최 안내 강원도회 사무실 이전 외
72	협회에서는 지금 ② 주요 정책추진실적 TOP 10
74	알려드립니다 주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내
76	독자후기



황화산에 감싸인 대광로제비앙 센트럴포레 전경

브랜드 파워 입은 중소형 면적 특화 단지 검단 대광로제비앙 센트럴포레

검단신도시 개발호재와 프리미엄 상승으로 주목받고 있는 검단 대광로제비앙 센트럴포레 아파트 입주가 한창이다.

중소형 세대로 구성된 단지는 풍부한 조경과 시설을 갖추고 대광로제비앙의 브랜드 파워를 입증해 보이고 있다.

글 구성영 사진 김현수



공원처럼 조성한 단지내 블루라운지 전경

단지 개요

위치 인천 서구 불로동 803-1 **대지면적** 2만 7,301㎡ **건축면적** 3,821㎡ **연면적** 5만 3,989㎡

건폐율 13.99% **용적률** 197.75% **건물규모** 지하2층, 지상17~27층, 6개동 **구성** 아파트 556세대 및 부대시설

타입 전용면적 61㎡A,B·74㎡A,B·84㎡A,B **시행·시공** (주)대광건설

숲세권과 학세권 입지를 두루 갖춘 단지

검단 대광로제비앙 센트럴포레는 검단신도시 불로지구에 위치한다. 불로지구는 중저층의 공동주택으로 조성된 저밀주거지역으로 대광로제비앙은 불로지구에서도 높은 지대에 자리잡아 조망권이 우수하다. 또한 단지를 감싼 황화산과 산책로가 연결되어 쾌적성도 뛰어나다.

도보로 이동할 수 있는 학군도 자랑거리다. 단지 앞 불로초를 비롯해, 불로중, 원당중, 검단고, 마전고, 신현고, 청라고 등이 인접해 학령기 자녀를 둔 수요자들에게 인기가.

무엇보다 주민들은 풍부한 인프라 확충에 대한 기대감이 크다. 인천1호선 검단연장선과 인천2호선 일산연장선 환승역이 추진되면서 인천지역 이동뿐만 아니라 김포, 일산 지역으로 이동이 편리해질 것으로 보고 있다. 검단신도시는 현재 1단계 조성을 마무리했으며, 2단계는 올해, 3단계는 2023년 준공을 목표로 하고 있다.

대광로제비앙 센트럴포레는 지하2층, 지상 17~27층 6개동에 전용면적 61㎡ A·B, 74㎡ A·B, 46㎡ A·B 타입 총 556세대로 구성되어 있다.



01



02



03



04



05



06

대지 단차 활용해 개방감 살린 시원한 구조

수요자들이 가장 선호하는 중소형 면적 특화단지로 계획된 대광로제비앙 센트럴포레는 전 세대에 관상형 설계를 도입해 채광과 통풍이 매우 잘 되는 장점이 있다. 특히 남향 위주의 동배치로 단지 내부의 채광 또한 우수하며 개방감을 최대한 끌어올린 시원한 구조를 보여준다.

대지의 단차를 활용한 공간배치도 눈에 띈다. 가장 낮은 지대에 자리한 단지의 주출입구는 지하주차장과 같은 레벨로 조성되어 차량으로 진출입시 편리하다. 단지 내부는 2개 층으로 나뉘어 있는데 모든 지상공간을 공원처럼 꾸며 쾌적성이 뛰어나다.

지상공간 가운데 단연 돋보이는 곳은 블루라운지다. 수목과 잔디, 수변공간과 쉼터가 어우러진 대규모 블루라운지에서 개방감이 절정에 이른다. 이밖에도 대형 소나무군락으로 수려함을 뽐내는 그라스라운지, 운동시설과 수목이 어우러진 파인라운지 등 발길이 닿는 곳곳에 휴식공간이 마련되어 있다.

- 01 남향 위주 배치로 채광이 좋다.
- 02 단지 주출입구 전경
- 03 동간 거리가 넓어 개방감이 뛰어나다.
- 04 단차가 지는 특성으로 인해 만들어진 계단실. 엘리베이터도 설치되어 있다.
- 05 전체 조경면적이 41%에 이르는 단지 내부
- 06 단지 주출입구 앞에 자리한 소공원
- 07 단지 곳곳에 마련된 운동시설과 휴게공간



07



08 09



41%의 조경면적과 풍부한 편의시설 갖춰

단지내 시설이 풍부한 점도 눈길을 잡는다. 주출입구에서 가까운 곳에 어린이놀이터와 국공립어린이집(킨더가든), 경로당, 작은도서관, 피트니스센터, 실내골프연습장, 관리사무소 같은 주민편의공간을 집약적으로 배치해 효율성을 꾀하고 있다. 단지 안으로 들어오는 학원차 등이 회차할 수 있는 공간을 주출입구에서 분리하여 차량의 동선을 분산한 점도 좋아 보인다. 회차지점에는 사계절 대기할 수 있는 맘스스테이션을 마련해 두었다. 단지 전체를 돌아다니다 보면 작은 자투리 공간도 비워 두지 않고 정성껏 녹화해 놓은 것을 볼 수 있다. 그런 덕분에 단지의 조경면적이 41%가 넘는다. 총 556세대 중소형 규모의 단지에 다채로운 시설과 수준높은 조경공간을 갖춘 대광로제비앙 센트럴포레는 그동안 대광로제비앙이 쌓아온 브랜드 명성을 확인하기에 손색이 없어 보인다.

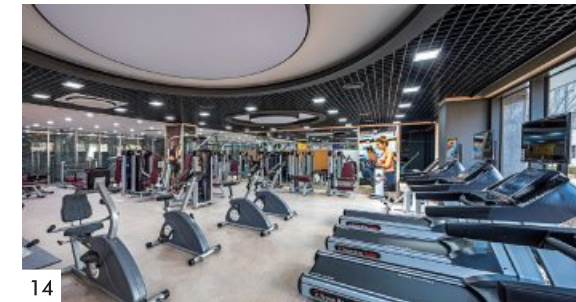


10

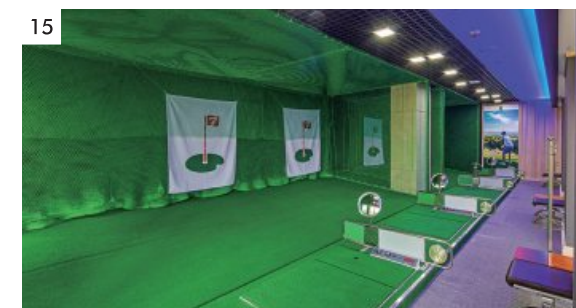


13

- 08 차량이 회차하는 곳에 조성한 그라스라운지
- 09 단지내 어린이놀이터. 주변 아파트와 불로초등학교가 보인다.
- 10 학부모와 자녀들이 이용하는 맘스스테이션
- 11 단차를 활용해 커뮤니티 시설을 집약적으로 배치했다.
- 12 단지내 킨더가든. 국공립어린이집이 들어온다.
- 13 단지내 생태 비오톱
- 14 피트니스센터
- 15 실내골프연습장



14



15

회사소개

열정과 생각이 남다른 기업, (주)대광건설

전국에 2만 5,000여 세대 공급, 시공능력 58위 중견건설기업 ‘대광로제비앙’ 프리미엄 아파트 브랜드로 평가받아

광주광역시에 본사를 둔 (주)대광건설(대표·부회장 조영훈)은 1994년 (주)대광건설로 시작하여 2002년 (주)대광건설영으로 거듭났다. 창사 이후 2021년까지 전국에 2만 5,000여 세대가 넘는 아파트를 공급하며 명실상부한 전국구 중견건설사로 자리를 잡았다.

대광건설은 아파트 브랜드 ‘대광로제비앙’을 도입하면서 본격적으로 프리미엄 아파트를 지향해 왔다. 브랜드네임이나 로고 자체도 고전적이면서 고급스러운 느낌을 강조하며 아파트 외벽장식과 경관조명 등에 차별화를 꾀해 호평받고 있다.

창업주 조왕석 회장의 외아들인 조영훈 부회장은 저축은행 인수를 통해 금융사업에 발을 내딛는 등 사업포트폴리오를 확장하며 회사의 성장을 이끌고 있다. 2021년 대광건설은 건설사 시공능력평가에서 58위를 기록하는 등 급성장 중이다.

조영훈 부회장은 지역의 나눔문화 확산에 활발히 동참하고 있다. 광주 아너 소사이어티 103호 회원으로 가입하여 활동하고 있으며 지역사회를 위한 각종 기부에도 앞장서고 있다. 2014년부터는 광주광역시 철인3종협회를 지내며 유소년 선수 발굴에 기여 중이다.

주요 실적

- **충북 오송 대광로제비앙**
(2023년 입주예정, 1,516세대)
- **충북 오송2차 대광로제비앙**
(2024년 입주예정, 1,615세대)
- **양주 옥정역 대광로제비앙**
(2022년 입주예정, 1,234세대)
- **무등산 그린웰 대광로제비앙**
(2019년 살기좋은 아파트 우수상, 1,074세대)
- **광주 산수동 대광로제비앙**
(2019년 입주, 1,092세대)
- **인천 청라 A2BL 대광로제비앙**
(2018년 입주, 674세대)



11 12



이천 백사지구 신안실크밸리 중소형 아파트의 변신은 무죄 84m² 초대형 주방으로 탈바꿈

신안건설산업(주)(회장 우경선)이 경기 이천시 백사지구 880세대 규모의 '이천 신안실크밸리' 1차 아파트를 선보인다.

신안실크밸리는 희소성이 있는 수도권 비규제지역 택지지구에 자리해 주목받고 있다.

3단계에 걸쳐 총 2,000여 세대 입주가 예정된 만큼 향후 대단지 프리미엄을 기대해 볼 만하다.

글 구성영 사진 김현수



50평대 못지 않은 초대형 주방

84m² 타입에서 50평대 못지 않은 초대형 주방을 옵션으로 선택할 수 있다. 최근 집안에서 생활하는 시간과 활동이 늘어나면서 대형주방과 다목적 공간을 원하는 수요자들에게 인기를 끌 것으로 보인다.

84m² TYPE 평면



84m² 기본형의
주방과 알파룸

공간변화를 꺾은 84m²

84m² 타입은 4베이 판상형 구조를 기본으로 제공한다.

주방옵션을 선택할 경우 초대형 주방이 구성되어 실내공간에 큰 변화를 꺾을 수 있는 평면이다. 기본형은 주방이 L자구조로 조성되며 주방 옆에 알파룸이 제공된다.



현관 수납창고

현관 신발장과 마주한
수납장은 대형물건도
수납할 수 있을 정도의 규모다.



개방감 뛰어난 거실

84m² 세대는 거실 폭을 5.1m로 넓게 확보하고
우물천장과 간접조명을 설치해 개방감이 뛰어나다.
바닥 마감재는 강마루와 포셀린타일(옵션) 중에
선택할 수 있다.



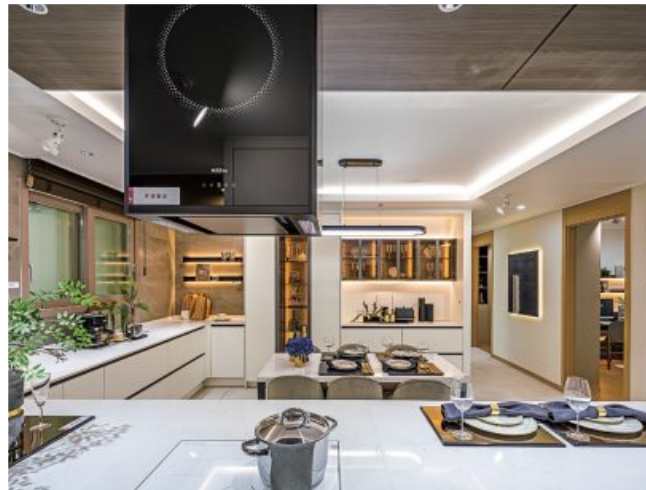
거울이 있는 현관

현관에는 넉넉한 신발장을 제공한다.
문쪽에 거울을 부착한 것이 보인다.



탁 트인 다이닝룸

주방 확장 옵션을 선택하면
넓은 식탁공간이 마련된다.
거실까지 탁트인 조망을 여유롭게 누릴 수 있다.
주방에 우물천장도 시공된다.



아일랜드형 작업대

아일랜드형 주방에는 엔지니어드스톤 상판과
고급 아일랜드 렌지후드를 설치해 고급스러움을 강조하고,
작업대에 빌트인 콘센트 등을 설치해 편리성을 도모하고 있다.

여유로운 다용도실

주방 옆 다용도실은 세탁기와 건조기를
모두 설치하고도 물 사용공간을 충분히 확보하고 있다.



가변형 침실

2개의 작은방을 선택에 따라 합하거나 분리해서 사용할 수 있다.
침실에는 항바이러스 실크벽지를 적용하고
불박이장을 옵션으로 제공한다.



조명 장착 파우더룸

안방에 마련된 파우더룸. 조명, 콘센트,
서랍장 등이 장착되어 있다.



넉넉한 드레스룸

안방에 드레스룸이 마련되어 있다.
시스템 가구가 제공되며 창문이 있어
환기에 좋다.

부부 욕실

부부욕실에는 샤워부스를 설치했다.
카운터형 세면대를 장착한 욕실이
전체적으로 고급스러워 보인다.
천장에 스마트 환풍시스템을 적용했다.



안방 특화

베란다와 연결된 안방은
개방감이 좋다.

70m² TYPE 평면



4베이 구조 70m² 타입

70m²에 4베이 구조를 적용해 채광과 환기에 유리한 평면이다. 넉넉한 팬트리와 다용도실까지 갖추고 있다.

창이 있는 드레스룸

70m² 타입에도 환기창이 달린 넉넉한 크기의 드레스룸이 제공된다.

4.2m 폭의 거실

거실폭이 4.2m에 달하는데다 우물천장과 고급아트월이 어우러져 고급스러운 이미지를 풍긴다.



컴팩트형 L자 주방

주방이 L자 구조여서 공간활용도가 높다. 4인 식탁을 배치해도 동선에 여유가 있다.



알짜 팬트리

생활용품을 편리하게 수납할 수 있는 넓은 공간이 마련된다.

PLUS INFO

이천 백사지구 신안실크밸리 공급정보

사업개요

위치 경기 이천시 백사면 모전리 1-11 외 33필지

규모 지하 3층, 지상 최고 21층, 880세대

타입 70m² · 78m²A,B · 84m²

대지면적 4만m² 연면적 14만 7,808m² 용적률 210.77%

건폐율 18.18% 시행·시공 신안건설산업(주)



수도권 내 비규제지역 프리미엄 기대 2,000여 세대 대단지

이천 신안실크밸리가 들어서는 백사지구는 수도권 내 희소성이 높은 신규 택지지구이자 비규제지역으로 쾌적한 주거여건을 자랑한다. 신안실크밸리는 총 2,000여 세대로 조성되는 이천 최대 규모 아파트로 이천지역의 랜드마크로 자리매김할 전망이다. 3단계로 추진되며 이번에 먼저 분양하는 단지는 총 880세대로 이뤄진다.



SK하이닉스 등 직장인 수요 풍부 서울-이천 잇는 관문

서울과 이천을 잇는 관문에 자리한 백사지구는 백사C~성남이천로를 통해 강남까지 50분대 접근이 가능하다. 이천 신안실크밸리 단지 앞으로 조읍일반산업단지가 예정되어 있고 SK하이닉스, 신세계푸드 물류센터, 이천시청, 여주시청 등이 모두 가까이 위치해 직장인 수요가 풍부할 것으로 예상된다.

회사소개

47년 건설 외길, 신안건설산업(주)

주택, 건축, 토목 등 다양한 분야에서 꾸준히 성장 ‘신안실크밸리’ 브랜드, 혁신적 공간과 감각적 인테리어 호평

신안건설산업(주)(회장 우경선)은 1975년 설립된 이후 정직과 신용을 바탕으로 안정 속의 성장을 이룬 대표적인 주택건설기업이다. 47년간 전국에 주택 2만 5,000여 세대를 공급하며 외형적 성장보다는 내실있는 경영과 튼튼하고 살기 좋은 아파트를 짓기 위해 노력해왔다. 특히 자사의 아파트 브랜드 신안실크밸리는 혁신적인 공간설계와 감각적인 인테리어로 브랜드 가치를 인정받고 있다.

신안건설산업의 경쟁력은 주택사업뿐만 아니라 건축·토목·도로·철도·공공에 이르는 다양한 분야에서 빛을 발하고 있다. 경기도 이천시 소재 실크밸리 골프장도 운영 중이다.

우경선 회장은 대한주택건설협회 회장을 역임하고 러시아에 거주하는 고려인 2세들을 위한 주택을 건설해주는 등 봉사에도 앞장서서 2002년 주택건설의 날 행사에서 은탑산업훈장을 받았다. 그밖에 제9회 살기좋은 아파트 선발대회 우수상, 2012년 대한민국 건설문화대상 종합대상을 수상하는 등 권위있는 상을 다수 받았다. 주택업계 원로인 우 회장은 2010년 자신의 회고록인 ‘부지런하라’를 출간한 바 있다.

주요 단지

• 광주 광산구 수완실크밸리
(2011년 그린건설대상, 579세대)

• 인천 원당 신안실크밸리
(제9회 살기좋은 아파트 선발대회 우수상, 936세대)

• 김포 감정동 신안실크밸리 1차
(2001년 입주, 1,786세대)

• 제천 신안실크밸리 스카이스티
(2017년 입주, 790세대)

새 정부 주요 부동산공약 정리

최근 대통령직 인수위가 구성되고 윤석열표 부동산정책이 가시화되면서 부동산시장에 어떤 영향력을 미칠지 이목이 쏠리고 있다. 윤석열 당선인이 내놓은 부동산공약의 주요 내용들을 살펴본다.
정리 김우영

윤석열 당선인의 부동산공약

주택공급



- **5년간 민간주도 250만 가구 공급**
 - 수도권 130만호 이상 최대 150만호 공급
 - 재개발·재건축(47만호) + 도심·역세권 복합개발(20만호) + 국공유지 및 차량기지 복합개발(18만호) + 소규모정비사업(10만호) + 공공택지(142만호) + 기타(13만호) = 총 250만호
- **재개발·재건축 규제 완화**
 - 재건축 정밀안전진단 기준 합리적 기준 완화
 - 재건축 초과이익 환수제 완화
 - 분양가규제 운영 합리화
- **1기 신도시 재정비**
 - 「1기 신도시 재정비사업 촉진을 위한 특별법」 제정
 - 용적률 상향 및 재정비사업 등을 통해 10만호 주택 추가공급
 - 3기 신도시에 1기 신도시 재정비를 위한 이주 전용단지 마련
- **저층 단독·다가구주택 정비 활성화**
 - 지자체의 주차장 지원 및 주차장 설계기준 완화 등을 통해 소규모주택 정비사업 활성화 유도
 - 용적률 확대 및 정비사업시 매입 협의절차 신속지원
- **공공임대주택과 더불어 민간임대주택시장 활성화**
 - 민간임대주택에 대한 세제 및 금융지원 강화
 - 공공택지에서 민간에 배정된 택지물량 일부를 민간임대주택으로 배정

부동산세제



- **부동산공시가격 현실화**
 - 부동산공시가격을 2020년 수준으로 환원
 - 공시가격 산정 근거와 평가절차를 투명하게 공개
- **종합부동산세 전면 재검토**
 - 지방세인 재산세와 통합 추진
 - 공정시장가액비율을 현재 수준인 95%에서 동결
 - 1주택자 세율을 문재인정부 출범 이전수준으로 인하
- **양도소득세 및 재산세 부담 축소**
 - 다주택자에 대한 중과세율 적용을 최대 2년간 한시적으로 배제
 - 다주택자 중과세 정책 전면 재검토
- **취득세 면제 또는 완화**
 - 1주택자 취득세율 1~3%인 세율을 단일화하거나 세율 적용구간 단순화
 - 생애최초주택 구매자에 대해 취득세 면제 또는 1% 단일세율 적용

주택대출



- **LTV 기준 완화**
 - 생애최초 주택구매 가구의 LTV 상한을 80%로 상향
 - 생애최초 구매자가 아닌 경우 LTV 상한을 지역과 상관없이 70%로 단일화
 - 다주택보유자에 대해서는 보유주택수에 따라 LTV 상한을 40%, 30% 등으로 차등화
- **신혼부부 또는 생애최초 주택구매자 금융지원 강화**
 - 신혼부부 4억원 한도에서 3년간 저리 금융지원
 - 생애최초 주택구매자(신혼부부 X) 3억원 한도에서 3년간 저리 금융지원
- **청년, 신혼부부 전세대출 및 대출 상환이자 지원**
 - 신혼부부 전월세 임차보증금 대출을 보증금의 80% 범위에서 수도권 3억원, 그외 지역 2억원까지 저리 지원
 - 일정소득 이하 청년층에 대한 임차보증금 최대 2억원까지 저리 지원

주택임대시장



- **임대차법 전면 재검토**
 - 임대차 3법의 적절한 개정과 보완장치 마련
- **등록임대사업자 지원제도 재정비**
 - 매입임대용 소형아파트(전용 60㎡ 이하)의 신규등록을 허용하고, 종부세 합산과세 배제, 양도세 중과 배제

“ 윤 당선인 부동산공약, 5년간 250만호 공급 달성 가능 중장기적 주택가격 안정에 기여할 것 ”



글 심교언
건국대학교 부동산학과 교수

“주거복지 앞세우고 부동산 정상화에 방점”

윤석열 후보가 근소한 차이로 20대 대통령에 당선되었다. 이에 앞서 국민의힘은 ‘공정과 상식으로 만들어가는 새로운 대한민국’이라는 대통령 선거 공약집을 지난 2월에 낸 바 있고, 그 내용과 관련하여 조만간 인수위에서 구체적 계획이 나올 전망이다. 그렇지만 현재 시점에서 공약집의 내용을 살펴봐도 향후 부동산 정책의 방향을 가늠하는데 도움이 될 것이다.

공약집의 부동산 관련 정책은 크게 보아 두 부문으로 구성되어 있다. 먼저 주거 복지를 앞세워 서술하고 있다. 서민 주거비 부담을 줄이기 위해 전세자금대출 원리금 상환액에 대한 소득공제 확대와 월세 세액공제를 상향으로 서민과 중산층의 주거비 부담을 경감시키는 것이 있다. 이에 더해, 주거 취약계층의 주거환경을 보장하기 위해 공공임대주택을 확충하고, 비정상 거처 거주자에 대한 지원과 주거급여를 확대하는 내용이 담겨있다.

다음으로 ‘부동산 정상화’라는 제목하에 현 정부 정책으로 인해 왜곡되었거나 국민부담이 늘어난 부분에 대한 공약이 담겨있다. 먼저 수요에 부응하는 충분한 주택공급을 위해 5년간 250만호 이상을 공급하겠다고 한다. 최근 10년간 인허가 물량이 연평균 57만호 이상임을 감안하면 물량 달성에 어려움은 없어 보인다.

“재개발 등의 활성화로 인한 가격폭등은 없을 것”

둘째는 재개발과 재건축, 리모델링을 활성화하기 위해 안전진단 기준을 조정하고 재건축 초과이익 환수제를 완화하며, 분양가 규제 운영의 조정과 기부채납 운영기준을 마련하고, 사업성이 낮은 지역에 공공 참여 재개발을 추진한다는 내용이 있다. 또 신속한 리모델링 추진을 위한 ‘리모델링 추진법’ 제정도 포함되어 있다.

대부분이 시행령 개정사항이어서 진행에 큰 어려움은 없어 보인다. 다만 단기적으로, 그리고 국지적으로 개발 호재로 인식될 수 있기 때문에 가격 상승은 예상된다. 그렇지만 거시경제 불안과 금리인상 등의 하방압력으로 인해 최근까지의 폭등세, 혹은 전국적 폭등세는 나타나지 않을 것으로 보인다.

“1기 신도시 특별법 제정, 치밀한 마스터플랜 필요”

셋째는 1기 신도시 재정비사업 추진을 위한 특별법 제정을 통해 10만호 공급 기반을 구축한다는 내용이다. 수도권 5개 신도시 30만 가구만 하더라도, 대대적으로 진행될 경우 시장 혼란이 나타날 수 있으므로 사전에 치밀한 마스터플랜이 필요할 것으로 보인다. 즉 전체적인 방향과 재정비 순서, 이주전용단지 등에 대한 계획이 먼저 만들어져야 할 것이다.

“임대차법 전면 재검토, 임차인 주거안정 강화될 것”

넷째는 저층 단독·다가구 주택 정비를 활성화하는 방안이다. 1기 신도시 재정비와 소규모 주택 정비사업의 경우 해당 부동산가격을 자극할 우려가 있으나, 공급 기반을 획기적으로 늘리는 방안이어서 중장기적 시장안정에 기여할 것으로 기대된다.

다섯째와 여섯째는 임대시장과 관련된 것으로 임대차법을 전면 재검토하는 방안과 민간임대주택 활성화방안이 담겨있다. 우리나라 임대주택의 80% 이상을 민간이 공급하고 있는데 이들에 대한 지원과 의무를 규정하여 임차인의 주거안정을 강화하기 위한 정책이다.

“중부세 완화, 단기적·국지적 가격상승 불러올 수도”

일곱 번째는 부동산세제 정상화이다. 세제 정상화를 위해서는 TF를 구성하여 조정하겠다고 밝히면서, 부동산 공시가격을 조정하고 종합부동산세 부담을 완화한다는 내용과 함께 다주택자 양도소득세 중과를 최대 2년간 배제할 것이라고 한다.

그리고 취득세의 조정도 언급하고 있다. 중부세 완화는 단기적 가격 상방 압력으로 작용할 가능성이 높고, 양도세 완화는 공급이 풀린다는 의미에서 가격 하방압력으로 작용할 것으로 기대된다.

여덟 번째는 주택대출 규제완화이다. 생애최초 구매자에 한하여 LTV 상한을 80%로 하고, 나머지는 70%로 완화한다. 그리고 신혼부부와 청년에 대해서는 저리 금융지원을 통해 내집 마련과 전월세 거주를 지원한다는 내용이다. 이는 수요에 영향을 주는 정책으로 가격 상방압력으로 작용할 수 있다.

전체 내용을 보면 호재로 인식될 가능성이 높아 단기적·국지적 가격 상승으로 연결될 가능성이 있고, 6월 지방선거로 인해 좀더 오를 가능성이 있으나, 거시경제 여건이나 공급기반 확충이라는 점을 고려할 때는 중장기적 가격 안정에 기여할 것으로 예상된다.

“수급안정 위주 주택정책 기대… 대량주택공급 탈피, 새로운 패러다임의 주택정책 필요”



글 이상영
명지대학교 부동산대학원 원장

“주택 공급 활성화에 중점 둔 주택정책 펼칠 것”

지난 5년간 문재인정부는 투기억제와 불로소득 환수와 같은 정책목표를 달성하기 위해 각종 규제정책을 동원했다. 이로 인해 수도권을 중심으로 주택공급의 부족이 심화되고, 전월세난, 조세전가, 주택 증여 등 많은 문제점이 노정되었다. 결과적으로 부동산정책이 주택가격 안정에만 지나치게 집중하면 겪게 되는 정책 실패를 적나라하게 보여주었다.

새 정부는 이러한 정책 실패를 해결하기 위한 정책방향으로 부동산정상화라는 목표를 제시하고 있다. 무엇보다도 수요에 부응하는 주택공급, 재개발·재건축·리모델링 활성화를 통한 수요맞춤형 공급 확대, 1기신도시 재정비를 통한 양질의 주택공급 등 주택의 공급측면에 초점을 맞추고 있다.

동시에 주택임대시장 정상화를 통해 임차인의 주거를 안정시키고, 공공임대주택과 더불어 민간임대주택 공급을 활성화하고자 한다. 주택세제는 공시가격을 2020년 수준으로 환원하고 세제를 정상화하는 것을 목표로 하고 있다. 내집마련과 관련해서는 주택대출규제를 완화해서 주거사다리를 복원하겠다는 것이 주요한 정책공약이다.

요약하자면 새 정부는 규제를 풀어서 공급을 확대하고, 생애주기 주거사다리를 복원하겠다는 것이다. 이러한 부동산공약은 지난 정부가 공급보다는 다주택자에 대한 전방위적 압박을 통해 실수요자의 매물을 확보하려 한 것과 대비하여 수급안정에 입각한 주택정책을 펼칠 것이라는 기대를 하게 한다.

“새 정부, 내집마련 정책지원 대상자 선정에 신중 기해야”

그렇지만 지난 정부의 정책실패를 치유하는 부동산정상화 정책만으로는 한계가 있다. 부동산정상화를 넘어 부동산정책을 바라보는 시각의 근본적인 전환이 필요하다.

우선, 주택이 부족한 지역에 양질의 저렴한주택을 집중적으로 공급하는 것은 바람직하지만 이를 통해 내집마련을 하는 정책지원 대상은 신중히 정해야 한다.

청년이나 신혼부부보다는 생애최초구입자나 무주택자의 내집마련에 좀 더 집중할 필요가 있다. 청년은 고용 문제와 초기자산형성에 정책의 초점을 두어야 하고, 신혼부부는 저출산 문제해결이 우선이다.

“주택임대차3법 개정으로 부족, 양질의 민간임대주택 늘려야”

전월세시장의 경우 주택임대차3법의 전면적 개정보다는 문제의 실질적 해결에 집중할 필요가 있다.

지난 2년간 계약갱신청구권과 집주인거부권이 대립되면서 같은 임대주택에 다중 임대가격이 형성되는 등 큰 혼란을 겪었다. 이 문제를 해결하려면 임대인과 임차인의 이해상충에 대한 강제 분쟁조정장치가 마련되어야 한다.

반면 임대료상한제는 임대료부담이 집중되는 대도시 지역의 노후주택에만 제한적으로 실시하는 것이 더 효과적이다.

주택임대차3법만으로 우리나라 임대차시장을 안정시키기 어렵기 때문에 사업자법인 「민간임대주택에 관한 특별법」을 고쳐서 양질의 임대주택을 사업대상으로 확보해야 한다.

2020년 매입임대아파트가 임대주택사업 대상에서 제외되면서 임대주택의 품질이 낮아지는 문제가 발생하고 있다.

따라서 매입임대아파트도 건설임대와 동일하게 장기임대의 경우는 세제혜택을 주고, 규제도 풀어주는 것이 바람직하다.

“재산세와 종합부동산세 통합으로 보유세 재정립 필요하다”

부동산세제를 투기억제나 불로소득 환수의 차원으로 접근하는 것은 바람직하지 않다. 부동산관련세는 지방

의 재정수요를 감당하는 것이 본래적 입법취지이고, 이에 맞게 이들 세제가 개편될 필요가 있다.

보유세를 강화하는 것이 필요하지만 공시가격, 공정시장가액 비율, 세율을 한꺼번에 올리면 조세저항을 초래하게 된다.

종합부동산세와 같이 소수의 대상에게 징벌적 과세를 하는 방식보다는 장기적으로 재산세와 종합부동산세를 통합하면서 보유세 체계를 재정립하는 것이 필요하다.

거래단계에서도 취득세와 양도소득세 부담을 완화하여 거래를 촉진할 필요가 있다. 생애최초구입자나 무주택자에 대해서는 낮은 취득세율을 적용하고, 다주택자는 주택처분을 원활하게 하도록 양도소득세 부담을 낮출 필요가 있다.

“주택시장 참여 주체 다양화, 다품종소량공급방식으로 전환을”

전체적으로 보면 우리나라의 주거체제를 바꿀 시점이 되었다. 우리나라는 고도성장기 동안 국가에 의한 주택의 대량공급체제를 구축했다. 이를 통해 정부와 기업이 주택공급 목표를 효율적으로 달성했다.

정부는 민간토지의 수용과 청약자금 모집, 선분양을 통해 국가재정 부담을 최소화하면서 대량의 주택공급을 해왔다.

그렇지만 국가에 의한 대량주택공급 체계는 그 효율성을 지속적으로 잃어왔다. 본격적인 인구감소의 시대에 접어들면서 머지않은 장래에 주택공급 과잉의 문제가 심각해질 것이다. 지역 간 주택공급의 불균형도 심화될 것이다.

따라서 주택정책도 기존과 같은 주택의 대량공급체제를 탈피하여 다양한 주체들에 의한 다품종소량공급방식으로 전환해야 한다.

이제는 중앙정부와 기업업만이 아니라 지자체, 민간, 제3섹터 등 국가와 사회 전체가 공동으로 참여할 수 있는 새로운 패러다임의 주택정책이 필요한 시점이다.

“ LTV 완화로 가계부채 질 개선 시급, ‘지분형 모기지’ 등 도입으로 자기자본 부족한 주택수요자 출구 모색 ”



글 이용만
한성대학교 부동산학과 교수

“지나친 LTV 제한, 고소득층 아니면 주택구입 어려워”

주지의 사실이지만, 주택은 가계가 저축만으로 사기에는 너무 비싼 자산이다. 대부분의 가계는 저축해 놓은 자금에다가 부족한 자금을 대출받아 주택을 구입한다. 이때 LTV(주택담보대출 비율) 한도를 지나치게 제한하면, 자기자본이 충분하지 않은 가계는 주택구입에 나설 수가 없다.

우리나라는 LTV 한도가 70%로, 현 정부는 이를 지역별, 권역별, 주택보유수별, 주택가격대별로 나누어 한도를 크게 줄였다. 예를 들어, 투기과열지구나 투기지역의 경우 LTV 한도는 40%이다. 주택가격이 9억원을 넘어서면 LTV 한도는 20%로 떨어지기도 한다. 여기에다가 ‘소액임차보증금 공제’ 제도 때문에 실제 대출 가능 LTV 한도는 이보다 더 낮다.

사정이 이렇다 보니 어지간한 고소득층이나 자산가가 아니라면 정상적인 방법으로는 주택을 구입할 수가 없다. 그래서 나온 것이 ‘영끌’이고, ‘영끌’이라도 할 수 있으면 다행이다. 그렇지 못한 청년층은 ‘이생망’이라고 스스로를 칭하며, 분노와 좌절의 한숨을 내쉰다. ‘이번 생은 망했다’는 것이다.

현 정부는 이런 대출 규제를 거시건전성 정책(macro-prudential policy)이라고 말하지만, 실상은 주택가격을 잡겠다는 일념에서 시작한 금융억압정책이다.

“윤 당선인, 2주택 이상 소유자 LTV는 여전히 제한”

대선 국면에서 각 진영의 대선 후보자들은 앞다투어 LTV 규제 완화를 공약으로 내세웠다. 민주당의 이재명 후보조차 LTV 규제 완화를 약속했고, 더 나아가 생애 최초주택구입자(생초자)에 대해서는 LTV 한도를 90%까지 하겠다는 파격적인 공약까지 내세웠다. 윤석열 당선인의 주택금융 정책은 ‘LTV 규제 완화’ 정책이라고 말할 수 있지만 그렇다고 파격적이라고 말할 정도까지는 아니다.

윤석열 당선인은 생초자에게는 LTV 한도를 80%까지로 확대하고, 생초자가 아닌 무주택자나 1주택 소유자에게는 LTV 한도를 70%로 하겠다고 한다.

그러나 2주택 이상 소유자에게는 LTV 한도를 30~40%로 제한하며, 차주의 지불능력을 나타내는 DTI(원리금 상환 비율)나 DSR(총부채 상환 비율) 규제는 그대로 유지하는 것으로 되어 있다.

“LTV 규제하니 가계부채의 질 나빠지는 결과”

LTV 규제 완화 정책에 대해 두 가지 상반된 우려 내지 비판이 제기되고 있다. 하나는 LTV 규제 완화가 거시건전성을 악화시키고, 주택가격을 불안하게 만들 수 있다는 것이다. 다른 하나는 정 반대의 비판으로, LTV 비율 완화만으로는 청년층이 대출을 받아 주택을 구입하는 것이 어렵다는 것이다.

이는 우리가 유념해야 할 사항이기는 하지만, 그렇다고 완전히 맞는 것은 아니기 때문에 하나하나 따져볼 필요가 있다. 먼저 LTV 규제 완화로 인한 거시건전성 악화 우려를 보자.

사실 대부분의 나라에서는 거시건전성 정책의 일환으로 LTV 비율을 규제한다. 그러나 그렇게 규제하는 수준이 대개 LTV 80% 수준이다. 여기에 생초자의 경우 LTV 한도를 5%p~10%p 정도 올려준다.

이런 점에서 새 정부의 ‘생초자 LTV 80%, 무주택자 및 1주택 소유자 LTV 70%’는 결코 과도한 규제 완화가 아니다. ‘소액임차보증금 공제’를 감안하면, 더욱 그렇다.

물론 현재 우리나라의 가계부채가 과도하게 많은 것은 사실이다. GDP 대비 가계부채 비율은 OECD 국가 중 상위권에 속한다. 그러나 GDP 대비 주택담보대출 비율은 OECD 국가 중 중위권 정도이다. 이는 과도한 LTV 규제로 인해 부채의 질이 좋지 않다는 것을 의미한다. 주택담보대출을 규제하다 보니 주택담보대출 이외의 대출이 많은 것이다. 이런 점에서 LTV 규제 완화는 거시건전성의 악화보다는 가계부채의 질을 개선하는데 기여할 수 있다.

“LTV 완화해도 집값 급상승 가능성 크지 않아”

LTV 규제 완화에 따른 주택가격 불안 가능성에 대해서도 살펴보자. 현 정부 들어 주택가격이 큰 폭으로 상승한 것, 특히 서울에서 아파트가격이 2배 가까이 폭등한 것은 주택공급 부족이 주된 원인이다. 여기에 2020년 이후 과잉 유동성과 저금리 영향이 더해졌다.

지금은 금리 상승과 과잉 유동성 축소로 인해 주택가격 상승에 제동이 걸린 상태이고, 여기에 새 정부의 주택공급 확대 방침이 현실화되면 주택가격의 하락 안정세는 지속될 것으로 보인다.

이런 상황에서는 LTV 규제를 완화하더라도 주택가격이 다시 급격히 상승할 가능성은 그리 크지 않다. 그러나 현 정부 들어 주택가격이 너무 올라, LTV 규제를 완화하더라도 주택을 구입하기 어려운 것은 사실이다. 특히 소득이 낮은 청년층에게는 더욱 그렇다. 그렇다고 DTI나 DSR 규제까지 완화하는 것은 거시건전성 측면에서 매우 위험한 일이다.

새 정부는 이 문제를 저렴한 가격으로 분양하는 주택(한매조건부 원가주택이나 토지임대부 역세권 첫집 주택)으로 해결하고자 하는 것으로 보인다. 그러나 이런 방식은 분양주택에서만 가능하고, 또 소비자들이 한매조건부나 토지임대부 방식의 분양주택을 선호할 것인지 여부도 아직은 분명하지 않다.

“자기자본 부족 해결 위해 지분형 모기지 도입을”

주택수요자의 지불능력 부족 문제는 다른 방법으로도 해결책을 찾아볼 필요가 있다. 그 하나로 지분형 모기지(equity-type mortgage)를 생각해 볼 수 있다.

지분형 모기지는 가계의 지불능력 부족과 자기자본 부족 문제를 해결하기 위한 수단으로 최근 캐나다, 미국, 영국 등에서 사용하고 있는 모기지이다.

윤석열 당선인의 주택금융 정책에는 이런 부분에 대한 고려가 부족한 것으로 보인다. 새 정부의 주택금융정책에는 LTV 규제 완화 이외에, 주택수요자 특히 청년층의 지불능력 부족 문제를 완화해 줄 보완책이 필요해 보인다.

코로나19 발생 후 적응하지 못할 것 같던 변화들이 어느새 우리의 일상으로 자리잡았다.

2022년은 그동안 단절되고 제한되었던 일상생활이 코로나 발생 이전으로 회복되고 새로운 소비트렌드가 등장하는 해가 될 것이다. 신한카드가 선정한 2022년 트렌드 키워드 ‘UNLOCK’을 6개의 세부 키워드 별로 ‘알아두면 쓸모있는(알쓸)’ 용어사전에서 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

소비트렌드 관련 용어정리

Unbinding In-Door

· ‘다시 문밖 라이프’

- 오랜 집콕 생활로 집안에서 채울 수 없는 본질적인 것이 무엇인지 깨닫게 됨
- 코로나 기간 홈트(홈트레이닝) 이용 결과가 증가했지만
코로나 종료기간이 다가올수록 홈트 관련 결제가 줄어들고 있음
- 공간과 활동의 제약으로 인한 스트레스를 해소하기 위해 사람들은
역동적으로 즐기는 스포츠와 자연에 관심을 갖게 됨
- 캠핑, 차박 등 안전하게 자연을 즐길 수 있는 활동이 증가함

Neo-Family

· ‘네오팜의 시대’

- 사회의 개인화와 파편화가 지속됨에 따라 가족의 의미가 강조되고 있음.
특히 반려 대상으로 구성된 새로운 형태의 가족이 형성됨
- 펫 헬스케어, 금융상품 등이 세분화되고 프리미엄화된 펫 비즈니스가 증가하고 있음
- 반려동물뿐 아니라 반려식물에 대한 관심이 증가하며 플랜트숍과
홈가드닝 관련 제품 소비가 증가함

Local Economy

· ‘로코노미의 부상’

- 동네 고유의 매력과 가치가 높게 평가되어 희소성 있는 상품과 콘텐츠에 대한
관심이 증가하며 로컬의 매력이 소비자들의 마음을 사로잡고 있음
- 개성있고 트렌디한 로컬브랜드 컨셉숍 이용이 매년 증가하는 추세

Ordinary Premium

· ‘일상으로 스며든 프리미엄’

- 명품이라는 단어가 고가 브랜드의 옷과 가방에 국한되지 않고 의미가 확장됨
- 기능과 가성비 위주로 구매하던 일상 생활용품에서도 고가의 프리미엄 제품,
소위 생활명품이 인기를 끌고 있음
- MZ세대를 중심으로 명품 카페, 요트투어 등 잠깐의 럭셔리함을 즐기는 활동 증가

Cracking Border

· ‘사라진 경계, 보더리스’

- 성, 연령, 시간, 공간 등 전통적인 경계가 허물어지고 있음.
소비영역에서 남성과 여성을 구분 짓는 경계가 허물어지고
메타버스의 등장으로 가상 인플루언서들의 활약이 확대됨.
- 여성의 전유물로 여겨졌던 레깅스, 화장품 등 다양한 소비재에서
남성의 이용 비중이 꾸준히 증가하고 있음
- 정해진 틀보다는 자신의 취향과 스타일을 우선으로 두고 새로운 가치를
창출해내는 모습이 앞으로의 시장 트렌드가 될 것으로 기대됨

Kick off Sustainability

· ‘지속가능한 삶을 위해’

- 환경, 사회, 미래를 생각하는 가치소비가 특별한 것이 아닌 보편적인 것으로
자리잡기 시작
- 친환경에 대한 관심이 높아지며 일회용품 사용을 줄일 수 있는
제로웨이스트샵 이용이 증가, 플로깅이나 클리하이킹 등 일상을 즐기며
실천할 수 있는 친환경 챌린지에 대한 관심도 증가
- 사회적 책임을 다하지 못하는 기업의 경우 소비자들은 불매운동 등으로 강경대응

애플에 팀 쿡이 필요한 것처럼 주택건설기업에 ‘SCM’이 필수

애플이 최고 기업으로 성장한 배경에는 팀 쿡이 주도한 SCM(공급망관리)의 혁신이 자리잡고 있다.
주택건설기업들도 SCM을 어떻게 운영하는가에 따라 원가경쟁력이 크게 달라진다.



글 김경희
본태C&D 대표



애플 창업자 스티브 잡스의 후계자로 누가 선정될 것인지를 두고 세계의 시선이 집중 됐다. 사람들은 애플이 디자인을 매우 중요하게 여기는 회사이므로 디자인 전문가가 후계자가 될 것이라고 예상했지만 결과는 달랐다. SCM(공급망관리) 전문가인 팀 쿡이 스티브 잡스의 뒤를 이어 애플의 CEO가 된 것이다. 애플은 아이폰을 직접 제조하지는 않지만 SCM의 혁신을 통해 최고 기업으로 성장했다. 팀 쿡은 SCM을 이용해 상품의 구매조달 비용을 절감해서 이익을 극대화하는데 고수인 사람이다. 애플의 선택은 주택건설기업에게 시사하는 바가 크다. 주택건설기업들은 주택을 지을 때 자재와 시공 대부분을 구매조달하고 있다. 주택건설 원가에서 외주비가 차지하는 비중이 절대적이라는 얘기다. 따라서 어떤 회사의 구매조달비용이 경쟁사보다 크다면 이익 확보에 빨간불이 켜진다. SCM을 어떻게 운영하는지가 원가경쟁력의 원천인 것이다.

I 주택건설기업에서 SCM의 중요성

What SCM이란?

SCM은 ‘Supply Chain Management’를 뜻한다. 우리말로 ‘공급망관리’라고 하나, 일반적으로 SCM으로 말한다. 자재, 시공업체 등 모든 공급망단계를 최적화하여 수요자가 원하는 제품을 원하는 시간과 장소에 제공하는 것을 뜻한다.

What 주택건설기업에서 SCM의 전략적 중요성

주택건설기업의 원가에서 외주비가 차지하는 비중은 60~70%에 달하며, 주로 협력업체를 등록해서 입찰을 통해 아웃소싱으로 구매조달하고 있다.

SCM은 최적의 파트너(협력업체) 선정이 주요 관리 포인트이며, 자기 회사와 공급관계를 맺고 있는 협력업체의 경쟁력이 자사의 경쟁력을 좌우하게 된다. 그래서 원가경쟁력을 갖추고 있으면서도 품질과 안전관리 능력도 우수한 업체를 협력업체로 확보하는 게 매우 중요하다. 무엇보다 중대재해처벌법 시행으로 우수한 협력업체를 확보하는 게 어느 때보다도 중요해졌다.

II 협력업체 선정과 관리

한 기업이 모든 프로세스를 처리하는 것은 가능하지도 않고 효과적이지도 않으므로 SCM을 통한 아웃소싱은 반드시 필요하다. 분업을 통한 생산성 향상과 원가 절감을 도모하면서 협업 체계의 완성도를 높여줄 협력업체는 필수불가결한 요소이다.

협력업체 발굴 / 선정

- **사전 조사** : 업력과 평판 체크(품질/안전경영 태도, 재무상태 등 확인), 대표자의 평판 체크(경영능력, 일에 대한 태도 등)
- **비교 검토** : 한 아이템에 대하여 복수로 대상 업체들을 비교하여 검토 후 선정
- **업체 발굴** : 동종업계 상위 그룹에 협력업체로 등록된 업체 발굴과 선정(검증완료 업체)
- **POOL 구축** : 잠재 협력업체 POOL 작성(신생업체, 내부 임직원으로부터 추천받은 업체)

협력업체 관리

- **전략적 제휴** : 핵심 협력업체와 ‘전략적 제휴’로 원가경쟁력과 상품경쟁력 강화
- **관계성격을 모델화하여 관리** : 1)단순거래형 2)협업관계 3)전략적 제휴 관계
- **조건 점검** : 어느 협력업체와 얼마나 구매하고 있는지 가격 및 계약 조건이 타당한지 점검
- **정보흐름의 지체나 정체여부 점검** : 협력업체와 효율적으로 정보 공유가 되고 있는지, 업무 협조가 진행되고 있는지 점검
- **평상시 모니터링 시행** : 근로자 임금 체불, 정시 납기율(일정관리), 재무상태 부실화 등



III 협력업체 리스크 관리

how 협력업체 리스크의 특성

- ✓ 협력업체 리스크는 언제든 발생하며, 큰 비용이 발생하는 중대 문제이다. 반면에 리스크를 예측하기에는 어려움이 있다.
- ✓ 협력업체로부터 발생한 리스크를 헤징하지 못해 발생하는 유무형의 손해는 매우 크다(부도, 부실에 따른 손실, 산업재해 처리 비용, 품질 하자 처리 비용 등).
- ✓ 협력업체로부터 발생 가능한 리스크로는 공급 중단, 규제 위반, 평판 하락, 부정 노출 사고 등이 있다.

how 협력업체 리스크 관리

- ✓ 협력업체의 잠재적 리스크를 발견하고 사전에 관리하는 게 핵심이며, 전형적인 리스크 관리 방법인 '리스크 회피, 리스크 경감, 리스크 전가, 리스크 수용과 비용 최소화 관리'를 활용한다.
- ✓ 점점 더 규제가 강화되고 있는 하도급법 위반을 예방

하기 위해 공정거래 관련 법규 및 공정거래 자율준수 프로그램(CP: Compliance Program)을 준수하도록 해야 한다. 본사와 현장에서 CP를 위반했을 경우는 자율적으로 시정조치를 한 후 협력업체에 대한 조치를 취해야 한다.

- ✓ 무분별한 원가 감축은 결국 안전 및 품질 사고로 돌아오므로 지양해야 한다.
- ✓ 주택건설기업이 입주자의 클레임에 대응하듯이 협력업체가 제기한 클레임에도 대비할 수 있는 역량을 확보해야 한다.
- ✓ 협력업체가 지킬 행동수칙을 제정하여 사전에 관리될 수 있는 환경을 조성한다. 협력업체가 의도적으로 부정, 부패, 위법, 하자를 만들 경우는 윈스트라이크아웃제(1회 위반시 퇴출)를 실시하는 무관용 원칙을 도입해야 한다.
- ✓ 현장에서 협력업체에게 과기성이 지불될 수 있는 가능성이 존재하므로 정확한 송장(Invoice)과 기성고 관리가 중요하다.

IV 주택건설산업 SCM의 성공전략

필자가 구매조달업무를 하면서 실제로 성과를 이뤄낸 구매조달 전략을 소개한다. 주택산업에서 SCM전략의 목적은 우수한 업체를 확보해서 품질, 안전, 공기, 원가를 모두 잡는 것에 있다.

how 설계 표준화를 통한 통합발주

- ✓ 주택상품에 들어가는 창, 문, 가구, 도배, 바닥재, 엘리베이터 등에 대한 설계를 표준화해서 1년 또는 2년 단위의 전체 물량을 1개 또는 2개의 협력업체를 선정하여 발주하는 방식이다. 구매력 최대화 효과가 있다.
- ✓ 미리 건설현장이 정해지므로 협력업체는 사전에 자재공급과 인력동원 계획을 수립하여 일을 할 수 있다. 원가 절감과 인력 고용이 가능해지기 때문에 주택건설기업의 비용절감에 크게 기여한다. 현장별 입찰방식보다 원가절감 효과가 매우 컸으며 입주 후 하자처리 기동성도 향상되었다.
- ✓ 특정 아이템들은 주택상품기획, 설계단계부터 협력업체를 선정하고 전문적인 아이디어를 반영하여 자

사의 상품경쟁력을 키울 수 있다. 입주자가 주택매입 시 큰 비중을 두는 자재들에 중점을 둔다.

how 지역별 통합발주

현장이 서울과 수도권인지, 지방인지에 따라 자재 운반거리, 장비 조달 현황, 인력 수급 상황 등의 조건이 다르고 그에 따라 원가도 차이가 난다. 현장이 위치한 지역을 감안하여 크게 권역별로 묶어 통합발주를 하면 우수한 협력업체의 초청이 가능하고 원가 절감도 가능하다. 지자체에서 지역 업체를 사용하라고 강제할 경우 중앙업체와 지역 업체를 섞어서 입찰할 수 있다.

how 현장작업 연결형 통합발주(릴레이형 발주)

회사 현장들의 공정표를 바탕으로 특정 하도급 작업이 현장 간에 계속 이어지도록 통합발주를 실시하는 방법이다. 지역별 통합발주와는 다르게 전국에 흩어져 있는 현장들을 대상으로 통합발주를 실시한다. 협력업체 입장에서는 일이 계속 이어지므로 안정적인 회사 운영이 가능하여 원가를 절감할 수 있다. 이는 발주자인 주택건설기업의 원가절감에도 반영된다.



주택건설기업의 기초체력, 'SCM'으로 다지자

SCM은 기업의 모든 경쟁력을 뒷받침해주는 '기초체력'이므로 기업 경영의 핵심분야다. 최근 발생한 대형 안전사고와 나날이 증가하는 고객의 고품질 확보 요구에 대처하기 위해서는 주택건설기업이 SCM에 더욱 신경써야 한다.

SCM의 공급망은 주택건설기업에게 필요한 '수주 네트워크'의 연결고리 역할도 해준다.

주택건설기업은 SCM전략을 수립할 때 각 공종의 특성을 감안하여 협력업체를 다수로 운영할지, 소수정예로 운영할

지를 판단해야 한다.

협력업체의 기술관련 역량(기술과 A/S역량 등)과 **기술외적 역량**(경영, 마케팅 등) 간의 **결합으로 발생하는 경쟁력**과, 주택건설기업이 요구하는 니즈 간의 적합도를 판단하는 데 소요되는 **협력관계가 함께 숙성될 수 있도록 관리**해야 한다. 주택은 상품이다. 아이디어를 상품화하고, 디자인을 차별화하며, **주거 콘텐츠를 개발하는 데 있어 SCM을 전략적으로 활용**하자.

대통령 선거 이후 주택부동산시장에 변화의 바람이 일어날 것이라는 기대가 커지고 있다.

주택시장의 기능을 정상으로 회복하기 위해서는 여야와 지자체, 주택업계 모두의 협조가 필요하다.

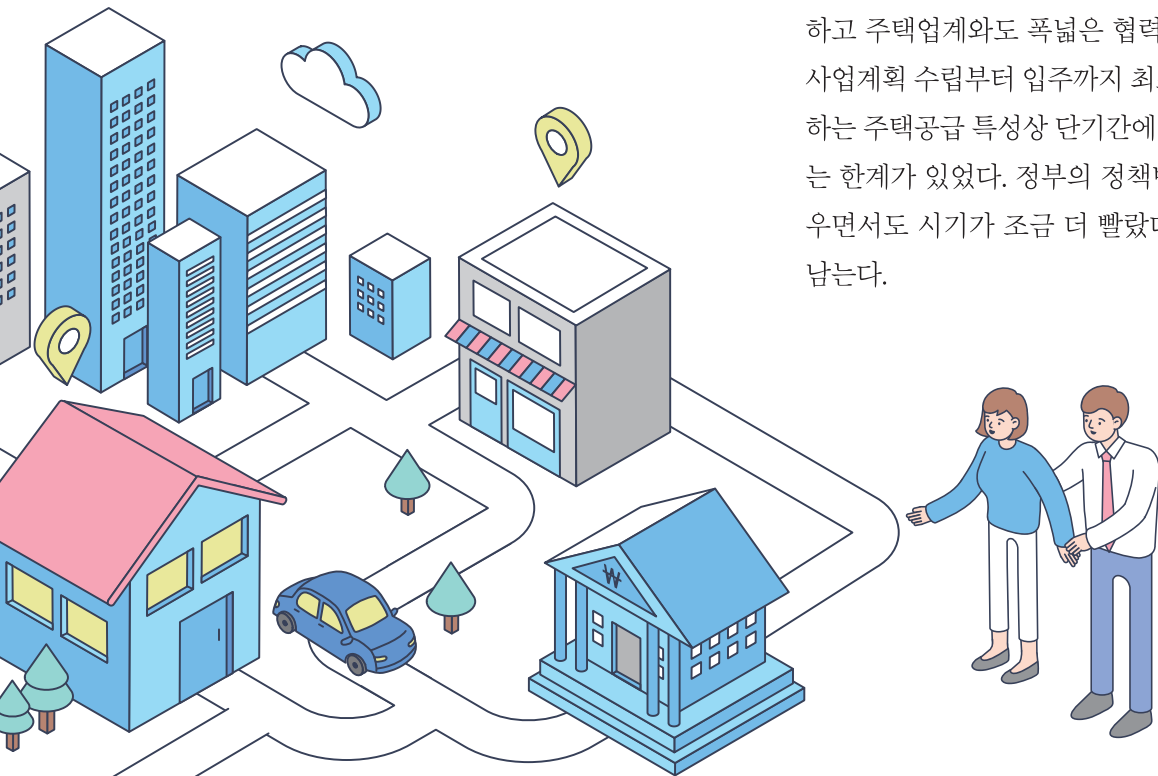
글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

민간 기반의 주택공급, 공약 실현을 기대한다

윤석열 당선인, “250만호 공급하겠다”
세제부담 완화와 GTX노선 확대 공약
주택업계와 수요자들의 기대감 커

국민의힘 윤석열 대통령 후보의 당선으로 주택부동산시장에 기대감이 돌고 있다. 이번 대선 승패의 주원인이 코로나 장기화와 부동산 실정으로 요약될 만큼 집값 폭등과 그 이후의 전방위적 규제 강화의 후폭풍이 만만치 않았다. 윤 당선인이 주택부동산 공약으로 250만호 공급에 방점을 두고 세제부담 완화와 GTX노선 확대 등 대규모 교통개발까지 내세우면서 주택업계와 주택수요자들이 공약 실현을 기대하고 있다.

현 정부는 주택공급을 억제하는 과도한 규제 일변도 정책으로 주택시장 안정에 역행한다는 각계의 우려를 외면했었다. 지난해부터 주택정책 기조를 공급확대로 전환하고 주택업계와도 폭넓은 협력 논의를 지속해 왔지만, 사업계획 수립부터 입주까지 최소 3~5년의 시차가 발생하는 주택공급 특성상 단기간에 정책효과를 기대하기에는 한계가 있었다. 정부의 정책변화가 반갑고 다행스러우면서도 시기가 조금 더 빨랐다면 어땠을까 아쉬움이 남는다.



200만호는 민간주도로 공급할 계획,
공시가격을 2020년 수준으로 환원해
주택시장 기능 회복에 방점

당선인의 주택공급 공약은 규제 완화와 공급 확대를 통한 시장기능 회복이 핵심이다. 250만호 중 200만호를 민간 주도로 공급하겠다고 제시한 것만으로도 주택업계는 사업 기회가 확대될 가능성에 반색하고 있다.

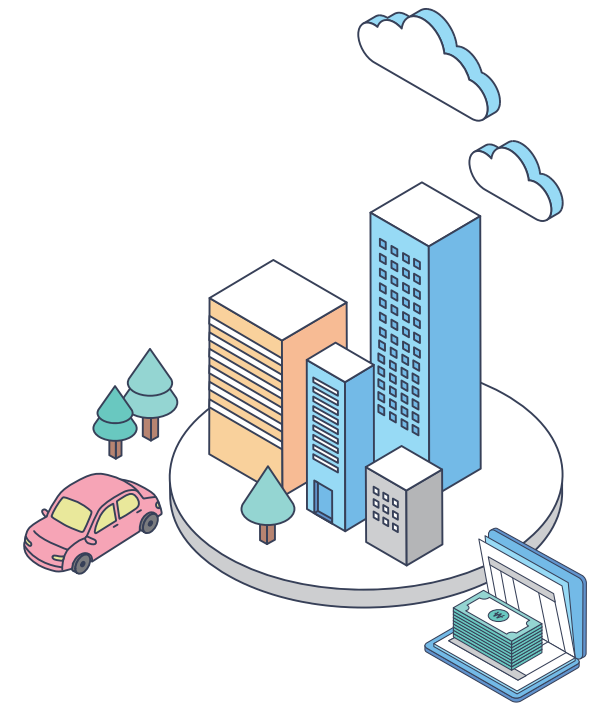
30년 이상 아파트 정밀안전진단 면제, 재건축 초과이익 환수제 완화, 역세권 재건축 용적률 상향 등이 추진되면 현정부에서 정비사업 시장 위축으로 불가피하게 선별수주 전략을 택해야 했던 대형업체들이 보다 적극적으로 영업활동이 가능해진다. 중소기업체들도 일감 분배와 틈새사업 진출로 경영여건이 개선될 것이다.

주택수요자인 무주택자와 다주택자의 기대도 크다. 부동산 세제 공약이 철저하게 완화에 중점을 두고 있기 때문이다. 종합부동산세와 재산세 통합, 2022년 주택 공시가격을 2020년 수준으로 환원, 공정시장가액 비율을 현 수준인 95%로 동결, 1주택자 세율을 현정부 이전 수준까지 인하하기로 약속했다. 아울러 다주택자에 대한 중과세율 적용을 한시적으로 최대 2년간 배제해서 다주택자 보유매물이 나올 수 있도록 촉진하기로 했다.

잠겨있던 기존주택 거래가 활발해져 필요한 곳에 공급되면 분양에서 입주까지 장기간이 소요되는 신규공급계획의 시차공백 우려도 걱정할 필요가 없게 된다.

새 정부 정책 원활하게 시행하려면
여야의 의견 격차 해소가 관건
정비사업 규제완화에 지자체 협조해야

그러나 야당이 된 더불어민주당이 172석을 차지하고 있는 여소야대 정국은 새정부의 주택정책을 차질없이 시행하기 위해 풀어야 할 과제다. 공급확대는 여야가 이견이 없지만 세제부담 완화는 의견 격차가 상당하고 대부분 법 개정사항으로 국회에서 통과 되어야 한다.



정비사업 규제완화도 지자체 협조가 반드시 있어야 하는데 무엇보다 오세훈 서울시장의 협조 여부가 중요하다. 서울시가 신속통합기획으로 정비사업 활성화에 적극적이고 얼마 전에 1호 적용사업장이 나온 것은 고무적이다.

여야가 한목소리로 대선 이후 국민통합을 강조하고 있다. 공급확대와 주택시장 안정에 대해서는 여야가 기조와 결이 같았던 만큼 정치를 초월한 올바른 주택정책을 위한 협치가 이루어지기를 바란다.

대다수 전문가들이 이구동성으로 주문하는 것이 정책 수립과 시행 과정에서의 소통과 공감대 형성이다. 정책을 추진하기에 앞서 전문가들과 함께 현재 상황과 파급 영향을 면밀하게 분석하고 주택을 직접 공급하는 주택업계와도 적용 가능한 정책인지 충분한 논의가 이루어질 수 있기를 기대한다.

주택업계도 주택시장 안정을 위한 충분한 주택공급이 조기에 실현될 수 있도록 적극적으로 협조할 것이다.

대구 청약경쟁률로 본 분양계획시 유의사항

대구지역 청약경쟁률이 올들어 하향 곡선을 그리며 미분양 세대수마저 급격히 늘고 있다.
청약에 흥행한 상품과 실패한 상품의 차이를 분석해 분양사업에 대비해야 할 시점이다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책실장

올들어 전국 78개 단지에서 분양 나서 3만여 세대 일반분양 중 4,000여 세대 미달 2순위에서도 청약 채우지 못한 단지 15곳

올해 들어 3월 18일까지 전국적으로 78개 단지에서 총 5만 5,484세대가 분양됐다. 이 중 일반공급분은 3만 2,408세대로 전체의 약 58%를 차지한다. 이 물량을 두고 1순위 청약자 38만 7,260명이 경쟁했다.

언뜻 보기에 분양시장은 올해도 좋아 보인다. 하지만 18개 단지에서 1순위 청약이 미달되는 결과가 나왔다. 이 중 3개 단지만 2순위에서 가까스로 미달을 모면한 정도였으며 나머지 단지는 2순위 청약 결과도 저조하게 나타났다.

<표1>을 보면, 청약 미달 단지의 일반공급 9,856세대 중 1순위 청약 결과 6,520세대가 미분양이다. 2순위

경쟁에서 약 2,100세대가 주인을 찾았지만, 여전히 4,412세대, 45% 정도가 남아있다.

대구 분양시장 상황 심상치 않아 청약 미달 19곳 중 5곳 대구에 집중 일반분양 물량의 13% 집주인 못 찾아

최근 대구 분양시장이 심상치 않다. 청약 미달단지 19개 중 5개 단지가 대구에 있다. 대구에서 분양사업을 생각하고 있는 기업이 사전에 철저한 전략을 마련해야 하는 이유다.

지난해 대구에서는 총 46개 단지, 234개 타입의 2만 3,943세대가 분양됐다. 이 중 일반분양분은 1만 6,878세대다. 세대 규모는 1세대~573세대, 전용면적은 33.99m²~192.97m²로 매우 다양하다. 2021년 대구의

<표1> 2022년 전국분양단지의 청약 특성

분양 현황	일반공급분	1순위 청약경쟁자수	1순위 청약미달	2순위 청약미달
78개 단지 5만 5,484세대	3만 2,408세대	38만 7,260명	18개 단지 9,856세대 중 6,520세대 미달	15개 단지 9,856세대 중 4,412세대 미달

자료 : 부동산114 reps(검색일: 3월19일) 데이터 재분석

전체 평균 1순위 청약경쟁률은 3.8대 1이었으며 2순위 청약경쟁률은 4.7대 1 수준이었다. 1순위 청약흥행에 실패한 단지가 17개 단지였고, 2순위 청약까지 모집해서 9개 단지가 가까스로 미달을 모면했다. 8개 단지는 2순위 모집에서도 청약을 다 채우지 못했다. 약 2,000세대가 청약에 실패했다. 일반분양분의 13%에 해당하는 물량이다.

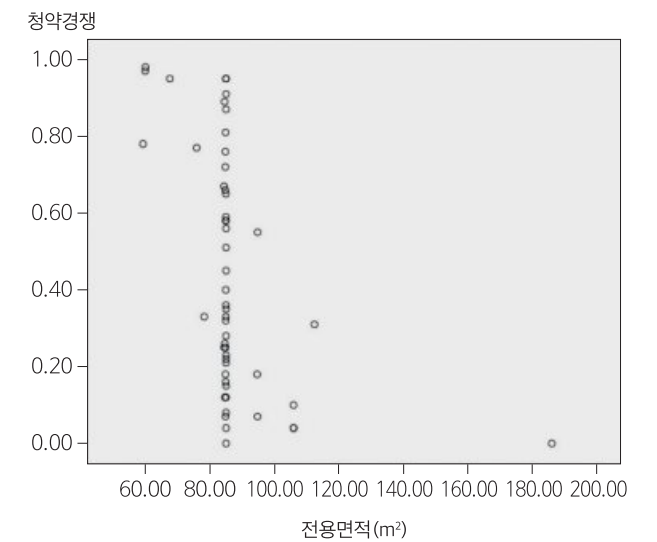
지난해, 대구 미분양 8곳 전용면적 분석 85m² 넘으면 청약경쟁률 낮아지는 특성 보여 높아진 분양가에 수요자 부담 증가도 영향

지난해 2순위 청약에서도 청약자를 다 채우지 못한 8개 단지의 전용면적을 세부적으로 살펴보면 <그림1>과 같다. 8개 단지에 전용면적 59.24m²~185.98m²로 총 52개 타입의 다양한 상품이 있었다.

국민주택규모(85m²) 기준에 의해 전용면적 84m²를 조금 상회한 상품이 제일 많았다. 즉 전용면적 84m²는 기업들이 가장 많이 공급하는 규모로 차별적인 공간구성이 없이는 상품의 희소성이 떨어지고 경쟁이 높기 때문에 기업만의 차별화된 공간구성으로 경쟁률을 높여야 할 필요가 있다고 볼 수 있다.

반면에 전용면적 85m²를 넘어 면적이 넓어지면 청약 경쟁률이 낮아지는 것을 볼 수 있다. 초대형 평형에 대한 시장수요가 전혀 없지는 않을 것이다. 그러나 소비자의 선호를 충족시키지 못하면, 판매부진을 모면하기 어려울 수도 있다는 의미다.

<그림1> 2021년 대구시 청약미달단지의 상품면적 특성



올해 대구 분양시장은 신중하게 접근할 필요가 있다. 그렇다고 모든 주택상품이 판매부진으로 어려움을 겪었던 것만은 아니다. <표2>에서 보는 바와 같이 지난해에 높은 청약경쟁률을 기록한 상품들도 있다. 유독 일반공급분이 적었던 특성 때문이다.

분양시장이 어려워질수록 상품구성에 더 신중해져야 한다. 최근 대구시는 분양가가 매우 높아졌다. 그동안 낮은 분양가의 매력으로 분양시장에 관심을 보였던 수요자가 높아진 분양가에 부담을 갖게 된 듯하다. 적정한 분양가 설정과 더불어 청약실패 원인을 찾아보고 신규 분양사업을 준비해야 한다.

청약에 실패한 상품과 청약에 흥행한 상품의 차이를 살펴 대구시 분양사업 전략을 마련하는 것이 어느 때보다 중요해지고 있다.

<표2> 2021년 높은 청약경쟁률 기록한 대구시 주택상품

아파트명	전용면적(m ²)	총세대수	일반공급	1순위 경쟁률
죽전역 에일린의 뜰	85.0	82	2	344.0
대봉교역 금호어울림에듀리버	84.2	104	5	112.2
더센트럴 화성파크드림	84.9	65	11	72.6
만촌역 태왕THE아너스	85.0	27	13	68.5
힐스테이트 감삼 센트럴	85.0	80	41	60.2
만촌역 태왕THE아너스	85.0	26	12	58.8
죽전역 에일린의 뜰	114.2	102	8	56.6

자료 : 부동산114 reps 재분석

규제지역 지정 현황과 지정 효과

문재인 정부는 26차례(정부 정책뉴스 포털 ‘정책위키’ 기준)의 부동산대책을 발표하며 대규모 규제지역 지정을 통한
세제, 대출, 매매제한 등 광범위한 규제를 적용하고 있다. 또한, 주택도시보증공사(HUG)에서는
규제지역을 ‘고분양가 관리지역’으로 지정하고 고분양가 심사제도를 운영하고 있으며 분양가상한제가 적용되는 민간택지는
별도의 지정지역을 고시하고 있어, 해당 사업지가 적용받는 규제에 관한 주택사업자의 혼란이 가중되는 실정이다.
이에 현재까지의 규제지역 지정 현황과 지정 효과에 대해 정리했다.

글 김유미 정책관리본부 주택정책부 주임

규제지역 지정 현황

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
서울	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서, 종로, 중, 동대문, 동작	25개구 전지역	25개구 전지역
경기		과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2(화성시 반송·석우동, 동탄면 금곡·목·방교·산척·송·신·영천· 오산·장지·중·청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함)	과천, 성남, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산, 동탄2, 구리, 군포, 의왕, 광교지구, 고양, 화성, 부천, 시흥, 오산, 평택, 의정부, 용인수지·기흥·처인(포곡·모현 읍, 백암·양지면 및 원삼면 가재월·사암·미평·좌향·맹·두 창리 제외), 남양주(화도읍, 수동·조안면 제외), 안성(일죽· 죽산·삼죽·미양·대덕·양성·고삼·보개·서운·금광면 제외), 광주(초월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남중·남한산성면 제외), 양주(백석읍, 남·광적·은현면 제외), 김포(통진읍, 대곶·월곶·하성면 제외), 파주(문산·파주·법원·조리읍, 월롱·탄현·광탄·파평·적성·군내·장단·진동·진서면 제외), 동두천(광암·결산·안흥·상봉암·하봉암·탑동동 제외)

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
인천		연수, 남동, 서	중(을왕·남북·덕교·무의동 제외), 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서
부산			해운대, 수영, 동래, 연제, 남, 서, 동, 영도, 부산진, 금정, 북, 강서, 사상, 사하
대구		수성	수성, 중, 동, 서, 남, 북, 달서, 달성군(가창·구지·하빈면, 논공·옥포·유가·현풍읍 제외)
광주			5개구 전지역
대전		동, 중, 서, 유성	5개구 전지역
울산			중, 남
세종	세종	18개동 전지역, 연기면 한별·누리·세종·보통리, 연동면 용호·다솜리	18개동 전지역, 연기면 한별·누리·세종·보통리, 연동면 용호·다솜리
충북			청주(낭성·미원·가덕·남일·문의·남이·현도·강내· 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외)
충남			천안동남(목천읍, 풍세·광덕·북·성남·수신·병천·동면 제외)·서북(성환·성거·직산읍, 입장면 제외), 논산(강경· 연무읍, 성동·광석·노성·상월·부적·연산·벌곡·양촌· 가야곡·은진·채운면 제외), 공주(유구읍, 이인·탄천·계룡· 반포·의당·정안·우성·사곡·신봉면 제외)
전북			전주
전남			여수(돌산읍, 율촌·화양·남·화정·삼산면 제외), 순천(송 주읍, 황전·월등·주암·송광·외서·낙안·별량·상사면 제 외), 광양(봉강·옥룡·옥곡·진상·진월·다압면 제외)
경북			포항남(구룡포·연일·오천읍, 대송·동해·장기·호미곶면 제외), 경산(하양·진량·압량읍, 와촌·자인·용성·남산· 남천면 제외)
경남		창원의창(대산면, 동읍 및 북면제외. 다만, 북면 감계리 일원 감계지구, 무동리 일원 무동지구 지정 유지)	창원성산

규제지역 지정 효과			
구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
금융 · 가계 대출	• 2주택이상 보유세대는 주택 신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) • 1주택 세대는 주택 신규구입을 위한 주담대 원칙적 금지 - (예외) 기존주택 6개월내 처분 및 전입 조건, 무주택 자녀 분가, 부모 별거분양 등 • 무주택 세대는 주택 신규구입을 위한 주담대시 6개월내 전입의무 • 고가주택(시가 9억초과) 구입시 실거주 목적 제외 주담대 금지		
	• LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0% • DTI : 40%		• LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% • DTI : 50%
	• 주택매매업 · 임대업 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지		
세제 · 정비 사업	• 양도세 주택수 산정 시 농어촌주택 포함 - 3년 보유 및 이전주택 매각 시 1세대1주택 간주 배제 • 취득세 중과대상 특례 배제 - 중과대상인 별장에서 일정규모 · 가액이하 농어촌 주택 배제 제외	• 재건축 조합원 지위양도 제한 - 조합설립인가 ~ 소유권이전등기 • 재개발 조합원 지위양도 제한 - 관리처분계획인가 ~ 소유권이전 등기 • 정비사업 분양재당첨 제한 • 재건축사업 주택공급수 제한 - 1인이 여러채를 소유한 경우에도 1주택만 공급	• 다주택자 양도세 중과 · 장특공 배제 - 2주택 + 20%p, 3주택 + 30%p * 분양권도 주택수에 포함 • 2주택이상 보유자 종부세 중과 (1.2~6.0%) * 일반세율 0.6~3.0% • 2주택이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향 - 2주택자(300%), 3주택자(300%) • 일시적 2주택자의 종전주택 양도 기간 - 1년 이내 신규주택 전입 및 1년 이내 양도 • 분양권전매시 양도세율 60% (1년미만 70%) • 1주택이상자 신규 취득 임대주택 세제혜택 축소 - 양도세 중과, 종부세 합산과세 • 재건축사업 주택공급수 제한 - 1인이 여러채를 소유한 경우에도 1주택만 공급
전매 제한		• 주택 · 분양권 전매제한 - 소유권이전등기(최대 5년) - 분양가상한제 적용주택 전매 제한 기간 강화	• 분양권 전매제한 - 소유권이전등기(최대 3년)

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
기타			• 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 - 기존 주택보유현황, 현금증여 등 * 투기과열지구는 증빙자료 제출

※ HUG 고분양가 관리지역*
① 「소득세법」 제104조의2에 따른 지정지역(투기지역)
② 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구
③ 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역
④ 기타 고분양가 확산이 우려되는 지역

* 고분양가 심사 적용제외 : ① 분양가상한제 적용주택, ② 도시형생활주택 및 오피스텔, ③ 100세대 미만 소규모 사업장(세대수는 주택 및 준주택의 세대수를 합산), ④ 연립주택 및 다세대주택(사업장 내 아파트가 포함되지 않는 경우)

분양가상한제 적용지역	
구분	분양가상한제 적용지역
서울	• 13개구 전지역 - 강남, 서초, 송파, 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 용산, 중, 광진, 서대문 • 5개구 37개동 - 강서(방화 · 공항 · 마곡 · 등촌 · 화곡동) - 노원(상계 · 월계 · 중계 · 하계동) - 동대문(이문 · 휘경 · 제기 · 용두 · 청량리 · 답십리 · 회기 · 전농동) - 성북(성북 · 정릉 · 장위 · 돈암 · 길음 · 동소문동2가 · 동소문동3가 · 보문동1가 · 안암동3가 · 동선동4가 · 삼선동1가 · 삼선동2가 · 삼선동3가) - 은평(불광 · 갈현 · 수색 · 신사 · 증산 · 대조 · 역촌동)
경기	• 3개시 13개동 - 과천(별양 · 부림 · 원문 · 주암 · 중앙동), 하남(창우 · 신장 · 덕풍 · 풍산동), 광명(광명 · 소하 · 철산 · 하안동)

2022년 연간 공동주택용지 공급계획

한국토지주택공사(LH)가 3월 23일 유튜브와 LH청약센터를 통해 ‘2022년 공동주택용지 공급계획 설명회’를 개최했다.

올 한해 예정된 공동주택용지 공급계획을 소개한다.

정리 김우영

공급시기	사업지구명	블록명	주택규모	면적 (㎡)	공급방법	공급가격 / 결정방법	담당자 연락처
3월	인천계양	AC3	60 ~ 85㎡ + 85㎡초과	33,824	입찰	감정가격(주거) + 낙찰가격(비주거)	032-890-5885
		AC4	60 ~ 85㎡ + 85㎡초과	27,280	입찰	감정가격(주거) + 낙찰가격(비주거)	032-890-5169
	화성동탄2	C-28	85㎡초과	13, 123	입찰	감정가격 + 낙찰가격	031-379-6905
	원주태장2	A-2	60㎡이하 + 60 ~ 85㎡	33,283	입찰	감정가격 + 낙찰가격	031-379-6905
	경산대	B3	60 ~ 85㎡	32,335	추첨	감정가격	053-603-258
		M1	60 ~ 85㎡ + 85㎡초과	16,324	입찰	감정가격 + 낙찰가격	
		S1	60 ~ 85㎡ + 85㎡초과	34,578	추첨	감정가격	
4월	의정부우정	B-1	60 ~ 85㎡	16,046	공모(임대 주택건설형)	감정가격	02-3416-3619
		S-2	60 ~ 85㎡ + 85㎡초과	37,346	공모(임대 주택건설형)	감정가격	02-3416-3558
	김포한강	BC-02	85㎡초과	43,164	추첨	감정가격	031-999-5790
5월	성남북정1	B3	60 ~ 85㎡	30,777	추첨	감정가격	031-786-6348 031-786-6331
	화성동탄2	B-1	85㎡초과	19,845	추첨	감정가격	031-379-6905
	석문 국가산단	B-2	60 ~ 85㎡	55,451	추첨	감정가격	041-350-8373
	도청이전 신도시	RL-6	60 ~ 85㎡	29,320	추첨	감정가격	042-470-0163
	순천도시첨단 산업단지	01	60 ~ 85㎡	19,041	추첨	감정가격	062-360-3357
	울산다운2	B-1	60 ~ 85㎡	33,423	추첨	감정가격	052-711-0025
		B-5	60 ~ 85㎡	46,634	추첨	감정가격	
		B-6	60 ~ 85㎡	20,365	추첨	감정가격	
		C-1	85㎡ 초과	53,651	추첨	감정가격	
울산 태화강변	S1	60 ~ 85㎡ + 85㎡ 초과	19,650	추첨	감정가격	052-711-0025	
6월	양주고읍	A12	85㎡초과	16,751	추첨	감정가격	031-820-8761
	성남급토	A-6	60 ~ 85㎡	12,652	추첨	감정가격	031-698-3716
	시흥하중	B-1	60 ~ 85㎡	42,700	공모(임대 주택건설형)	감정가격	02-2026-9487
	시흥거모	B-6	60 ~ 85㎡	26, 971	추첨	감정가격	02-2026-9487
		M-1	60 ~ 85㎡	20,144	입찰	감정가격 + 낙찰가격	
		S-2	60 ~ 85㎡ + 85㎡초과	25,210	추첨	감정가격	
		S-3	60 ~ 85㎡ + 85㎡초과	33,348	추첨	감정가격	
	남원주 역세권	AC-4	60 ~ 85㎡	29,634	입찰	감정가격	033-769-0475
	남원주 역세권	AC-5	60 ~ 85㎡	30,932	입찰	감정가격	033-769-0475
	괴산미니 복합타운	A3	60㎡이하 + 60 ~ 85㎡	24,601	추첨	감정가격	043-901-4342
	충남도청 이전도시	RH2	60 ~ 85㎡	97,135	추첨	감정가격	042-470-0163
	보령명천	B2	60 ~ 85㎡	35,093	추첨	감정가격	042-470-0175
	칠곡 북삼지구	A-1	60㎡이하	28,822	입찰	감정가격	053-603-2581
		B-1	60 ~ 85㎡	34,736	입찰	감정가격	

공급시기	사업지구명	블록명	주택규모	면적(㎡)	공급방법	공급가격/ 결정방법	담당자 연락처
7월	도청이전 신도시	RC-3	60㎡이하	25,233	입찰	감정가격+ 낙찰가격	042-470-0163
9월	창원명곡	B-1	60 ~ 85㎡	18,370	추첨	감정가격	055-210-8484
10월	양주회천	A1	60 ~ 85㎡	41,993	공모(임대 주택건설형)	감정가격	031-820-8761
		A2	60㎡이하	23,725	공모(임대 주택건설형)	감정가격	
	양주광석	S-3	60㎡이하+ 60 ~ 85㎡	53,864	공모(임대 주택건설형)	감정가격	031-820-8761
		S-6	60~85㎡+ 85㎡초과	61,740	공모(임대 주택건설형)	감정가격	
	남양주양정 역세권	S-1	60~85㎡+ 85㎡초과	64,414	공모(임대 주택건설형)	감정가격	02-3416-3619 02-3416-3558
		S-3	60~85㎡+ 85㎡초과	49,363	공모(임대 주택건설형)	감정가격	
	부천대장	B01	60 ~ 85㎡	47,196	공모(임대 주택건설형)	감정가격	032-890-5184 032-890-5156
		B02	60 ~ 85㎡+ 85㎡초과	55,995	공모(임대 주택건설형)	감정가격	
	부천원종	B1	60㎡이하	7,687	추첨	감정가격	032-890-5184
	과천지식 정보타운	S-2	60㎡이하	33,004	주택개발 공모리츠형	감정평가	02-6177-4520
11월	평택소사벌	S1	60 ~ 85㎡	22,597	추첨	감정가격	031-612-8791 053-603-2581
		B5	60 ~ 85㎡	20,687	추첨	감정가격	
		D-2	60 ~ 85㎡	15,188	추첨	감정가격	
	남양주 진접2	M-2	85㎡초과	8,489	입찰	감정가격+ 낙찰가격	02-2017-4329 02-2017-4340
		M-3	85㎡초과	8,873	입찰	감정가격+ 낙찰가격	
		B-6	60 ~ 85㎡	85,598	추첨	감정가격	
	석문국가산단	B-6	60 ~ 85㎡	85,598	추첨	감정가격	041-350-8373 051-460-5454
		B12	60 ~ 85㎡	48,459	추첨	감정가격	
	부산명지	B12	60 ~ 85㎡	48,459	추첨	감정가격	051-460-5454
		B15	60 ~ 85㎡	49,606	추첨	감정가격	
12월	인천계양	A10	60 ~ 85㎡	28,538	공모(임대 주택건설형)	감정가격	032-890-5885 032-890-5169
		A4	60 ~ 85㎡	24,021	공모(임대 주택건설형)	감정가격	
		A7	60 ~ 85㎡+ 8㎡초과	45,286	공모(임대 주택건설형)	감정가격	
	인천영종	A18	60 ~ 85㎡+ 85㎡초과	32,048	주택개발 공모리츠형	감정가격	032-540-1750
		A19	60 ~ 85㎡	27,771	주택개발 공모리츠형	감정가격	
		A20	60 ~ 85㎡+ 85㎡초과	37,773	주택개발 공모리츠형	감정가격	
	시흥거모	B-2	60 ~ 85㎡	18,526	공모(임대 주택건설형)	감정가격	02-2026-9487
		B-5	60 ~ 85㎡	19,728	공모(임대 주택건설형)	감정가격	
	군포대야미	M-1	60 ~ 85㎡	16,238	입찰	감정가격(주거) + 낙찰가격(비주거)	02-6177-4520
		B-1	60 ~ 85㎡	36,929	공모(임대 주택건설형)	감정평가	
		B-3	60 ~ 85㎡	41,710	공모(임대 주택건설형)	감정평가	
	괴산미니 복합타운	A4	60㎡이하	20,482	추첨	감정가격	043-901-4342
	공주월송	B-4	60 ~ 85㎡	22,244	추첨	감정가격	042-470-0175
	익산소라	B-1	60 ~ 85㎡	12,295	추첨	감정가격	063-230-6104
정읍첨단	A2-1	60 ~ 85㎡	50,460	추첨	감정가격	063-230-6106	
울산다운2	B-4	60 ~ 85㎡	64,045	추첨	감정가격	052-711-0025	
미정	행정중심 복합도시	51L9	60㎡이하+ 60 ~ 85㎡	35,314	공모(설계평가형)	미정	044-860-7994
		51L12	60㎡이하+ 60 ~ 85㎡	68,218	공모(설계평가형)	미정	

※ 사업지구 인허가변경 등 여건에 따라 블록별 공급시기, 면적, 세대수 및 공급방법 등 주요사항이 변경될 수 있음

사업주체 변경되면 공사 착수기한 기준일도 변경?

Q. 사업주체 변경 건으로 사업계획 변경승인을 받게 되었습니다.

이런 경우 공사 착수기한 산정 기준일이 사업계획 변경승인을 받은 날로 바뀌는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 사업주체 변경의 사유로 사업계획이 변경승인 되더라도 종전 사업계획승인받은 날을 기준으로 하여
공사 착수기한을 산정해야 할 것입니다.

사업계획승인받은 날부터 5년 이내 공사 착수해야

사업주체는 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하고 공사를 시작해야 하는 의무가 있으며, 「주택법」 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우에는 승인을 받은 날부터 5년 이내에, 같은 법 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우에는 최초 공사를 진행하는 공구에 대해 승인받은 날부터 5년 이내에 공사를 시작해야 한다고 규정하고 있습니다.

변경승인을 받은 경우도 공사 착수기한 그대로 유지

사업주체 변경을 위해 변경승인을 받은 경우는 종전에 승인된 사업계획의 내용 및 기존 사업주체가 이행한 행위의 효과 등은 그 동일성을 유지한 채 새로운 사업주체에 그대로 귀속되는 것으로, 최초 사업계획 승인에 따른 목적사업을 그대로 승계하면서 이를 수행할 자만 변경하는 것입니다.

토지의 효율적 사용을 유도하려는 취지

승인을 받은 날부터 5년 이내에 공사를 시작해야 한다고 의무를 부여한 것은 승인받은 사업을 조속히 착공하도록 하여 토지의 효율적 사용을 유도하려는 것임에 비추어 볼 때, 사업주체 변경을 위해 사업계획의 변경승인을 받더라도 “승인받은 날”은 변경승인을 받은 날이 아니라 변경되기 전 종전의 사업주체가 사업계획 승인을 받은 날로 보는 것이 취지에 부합할 것입니다.

[참고1] 「주택법」 제16조 (사업계획의 이행 및 취소 등)

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우 : 승인받은 날부터 5년 이내

2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우

가. 최초로 공사를 진행하는 공구 : 승인받은 날부터 5년 이내

나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구 : 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일로부터 2년 이내

②~⑥(생략)

[참고2] 「주택법 시행령」 제31조 (공사 착수기간의 연장)

제31조(공사 착수기간의 연장) 법 제16조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따라 문화재청장의 매장문화재 발굴허가를 받은 경우
2. 해당 사업시행지에 대한 소유권 분쟁(소송절차가 진행 중인 경우만 해당한다)으로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우
3. 법 제15조에 따른 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우
4. 천재지변 또는 사업주체에게 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우
5. 공공택지의 개발·조성을 위한 계획에 포함된 기반시설의 설치 지연으로 공사 착수가 지연되는 경우
6. 해당 지역의 미분양주택 증가 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나 주택건설경기가 침체되는 등 공사에 착수하지 못할 부득이한 사유가 있다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우

답변 요약 사업주체 변경의 사유로 **사업계획이 변경승인된 경우** 종전에 승인된 사업계획 내용 및 기존 사업주체가 이행한 행위의 효과 등은 유지한 채 **새로운 사업주체에 그대로 귀속되는 것입니다. 또한, 공사를 시작해야 하는 의무를 부여한 것은 사업을 조속히 착공하도록 유도하려는 것입니다.** 따라서, “**승인받은 날부터 5년 이내**”에 공사를 시작했는지 여부는 **종전 사업주체가 사업계획 승인 받은 날을 기준으로 판단**해야 할 것으로 사료됩니다.

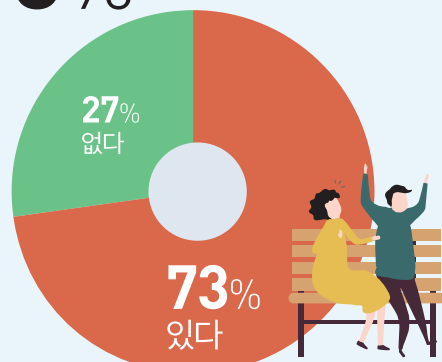
아파트 브랜드 중요하다 vs 아니다

최근 부동산규제가 많아지면서 뚝뚝한 한 채를 선호하는 수요가 늘고
그런 수요자들의 니즈를 맞추기 위한 경쟁수단으로 건설사들마다 자사의 아파트 브랜드가치를 높이려고 노력 중이다.
이번 호에서는 직방에서 이용자 1,143명을 대상으로 조사한 아파트 브랜드에 대한 생각을 살펴보자.

정리 김우영 출처 직방

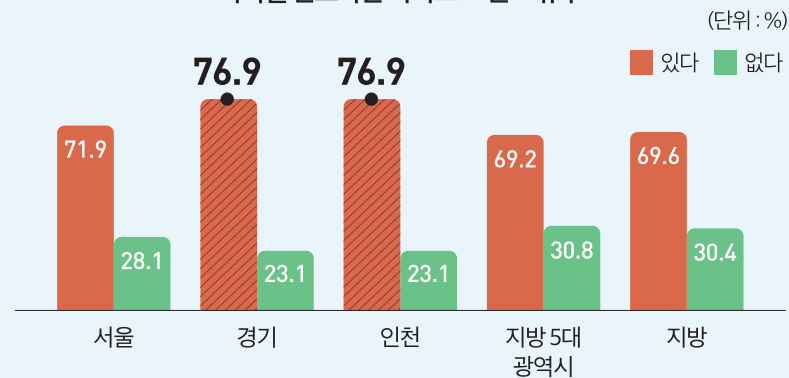
선호하는 아파트 브랜드가 있다

73%



다양한 아파트 브랜드 중, 선호하는 브랜드가 있는 비율에 73%가 '있다'고 응답했다.
특히 경기와 인천의 거주 응답자군 비율(76.9%)이 높게 나타났으며, 상대적으로
지방(69.6%)에서는 수도권보다 낮게 나타났다.

지역별 선호하는 아파트 브랜드 유무

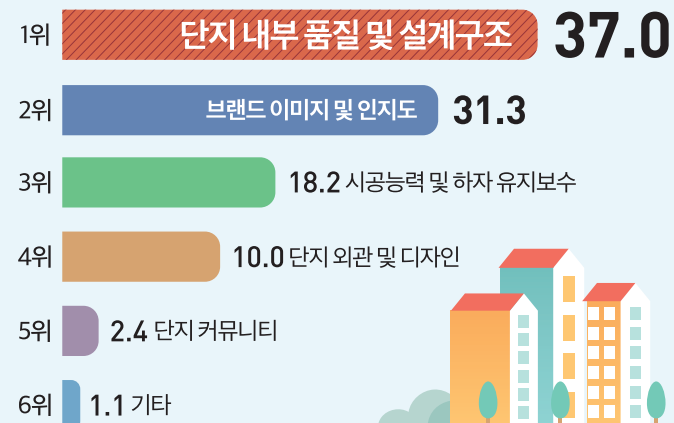


아파트 브랜드 선택시 가장 중요한 요소

단지 내부 품질 및 설계구조

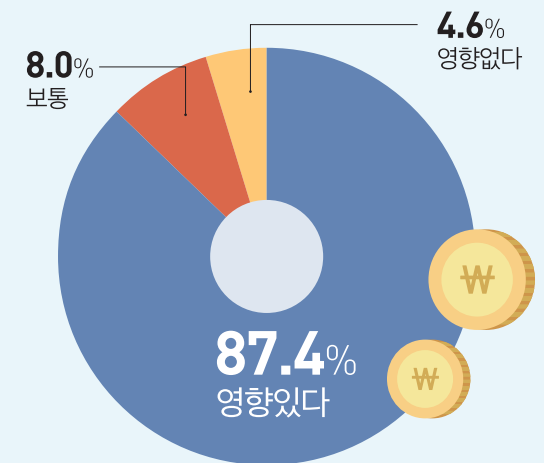
아파트 선호 브랜드가 있다고 응답자 834명 중,
아파트 브랜드를 선택할 때 중요한 요소로는 '단
지 내부 품질 및 설계구조'라고 답한 응답자가
37.0%로 가장 많았다. 뒤를 이어 '브랜드 이미지
및 인지도', '시공능력 및 하자 유지보수', '단지 외관
및 디자인' 등 순으로 나타났다.

(단위 : %)

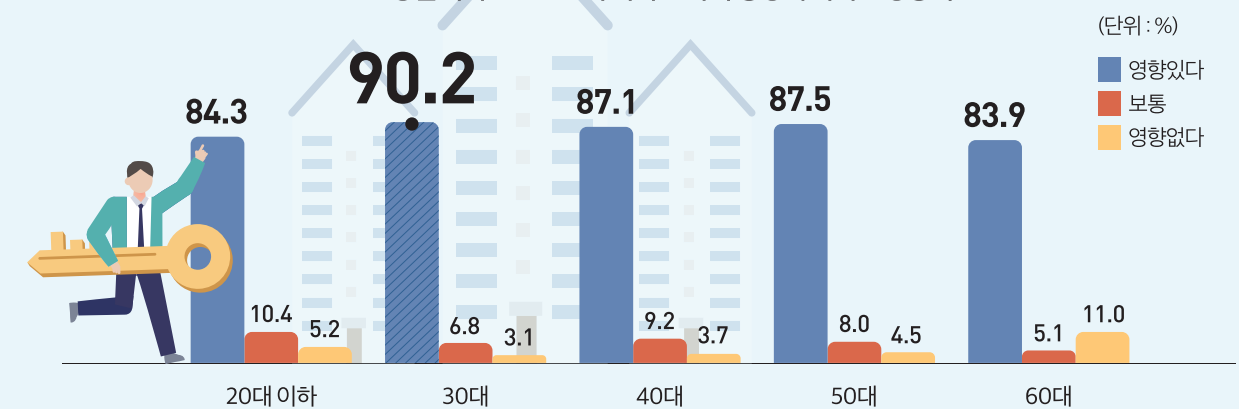


아파트 브랜드가 아파트 가격에 영향을 미친다 87.4%

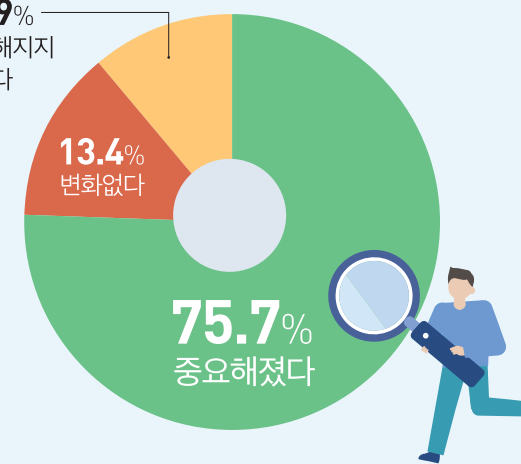
아파트 브랜드가 아파트 가격형성에 영향을 준다고 생각하는지에 대한
질문에는 전체 응답자 중 87.4%가 '영향있다'고 응답했다. 연령별로는
30대에서 90.2%가 영향이 있다고 응답해 다른 연령대보다 응답자가
많은 것으로 나타났다.



연령별 아파트 브랜드가 아파트 가격 형성에 미치는 영향력



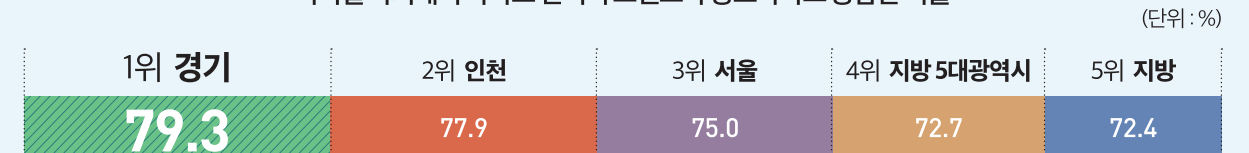
10.9%
중요해지지
않았다



과거에 비해 아파트 브랜드 선택이 중요해졌다 75.7%

과거에 비해 아파트 선택 시 브랜드가 얼마나 중요해졌는지를 묻는
질문에 75.7%가 '중요해졌다'고 응답했다. 거주지역별로는 다른 지역
보다 경기 거주자군에서 중요해졌다는 응답비율이 높게 나타났다.

지역별 과거대비 아파트 선택시 브랜드가 중요하다고 응답한 비율

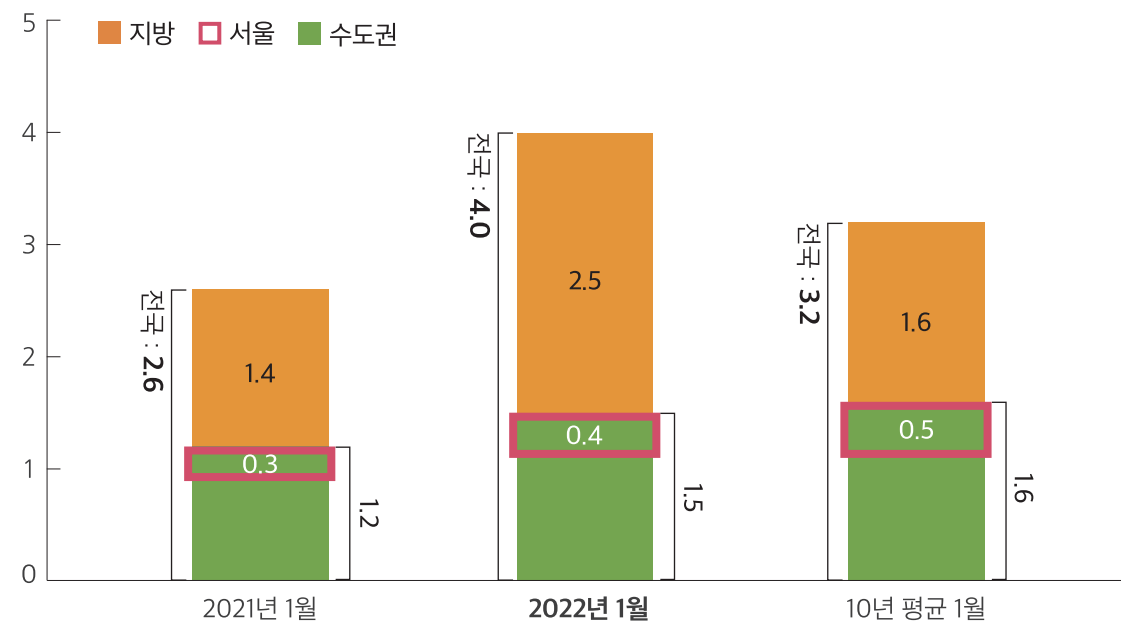


인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 ·
분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 1월 주택인허가 4만호. 전년동월 대비 51.3% 증가

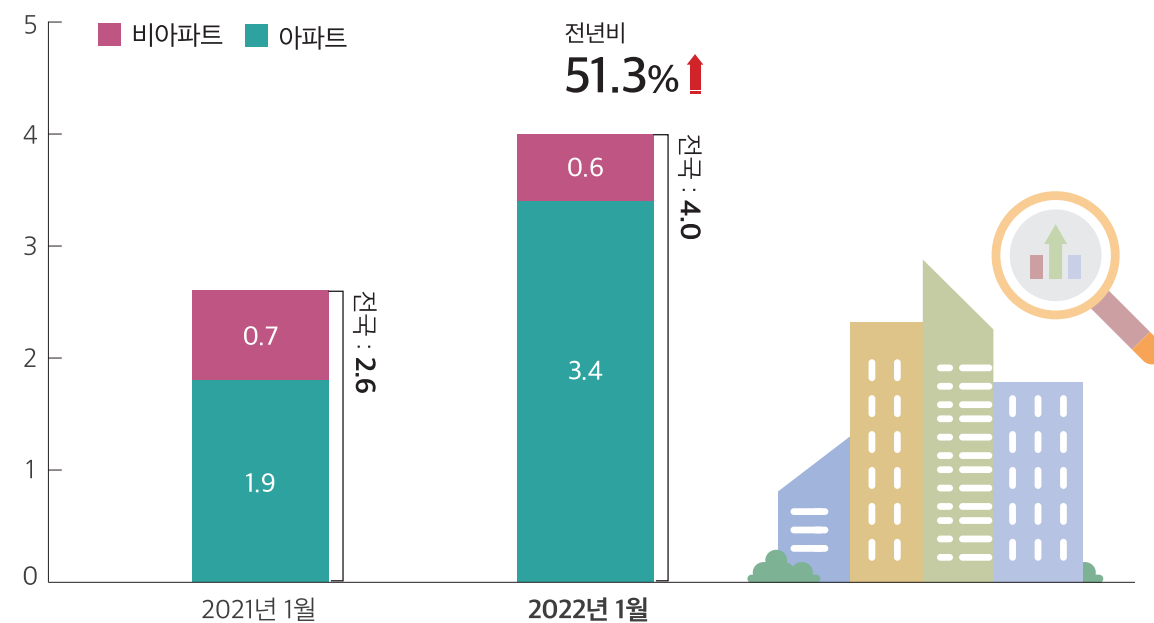
지역별 인허가 차이

* 단위 : 만 세대



주택유형별 인허가 차이

* 단위 : 만 세대



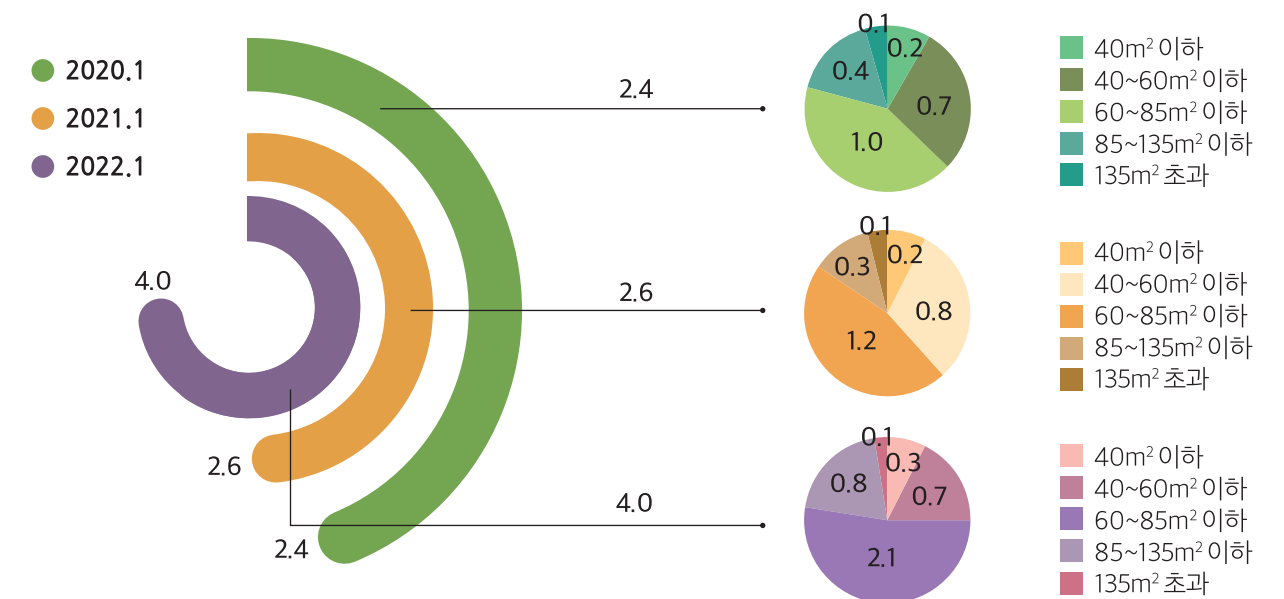
국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.

3월초 발표(2022년 1월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 차이

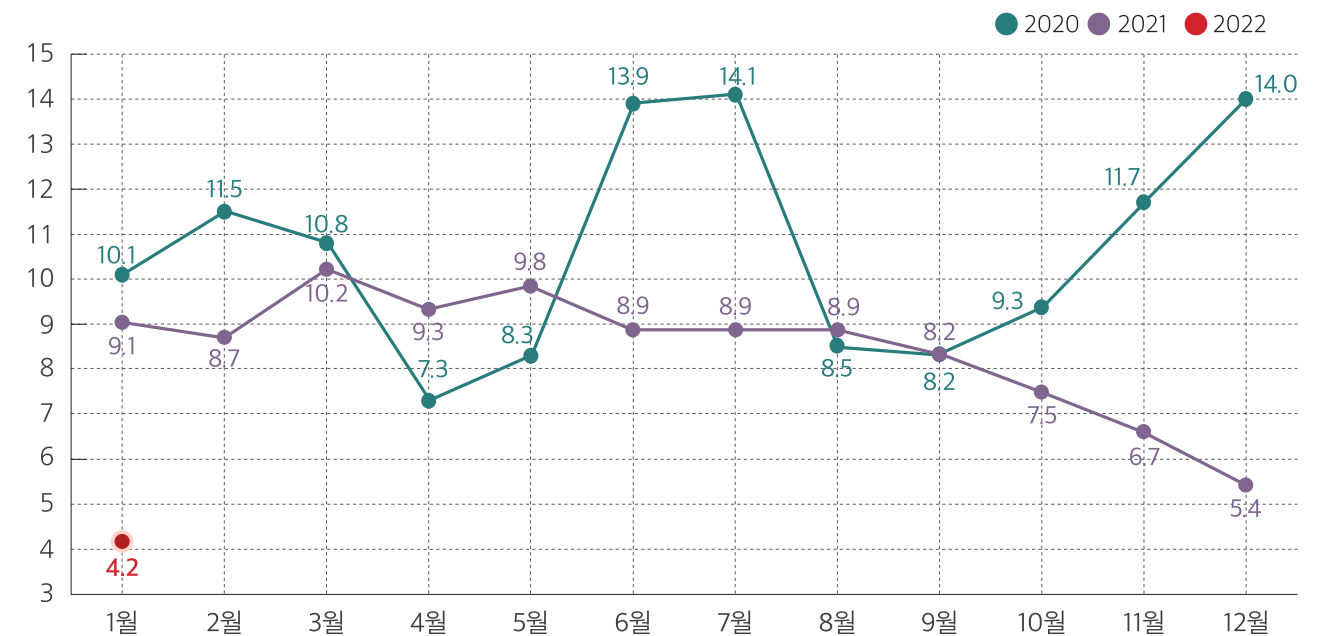
* 단위 : 만 세대



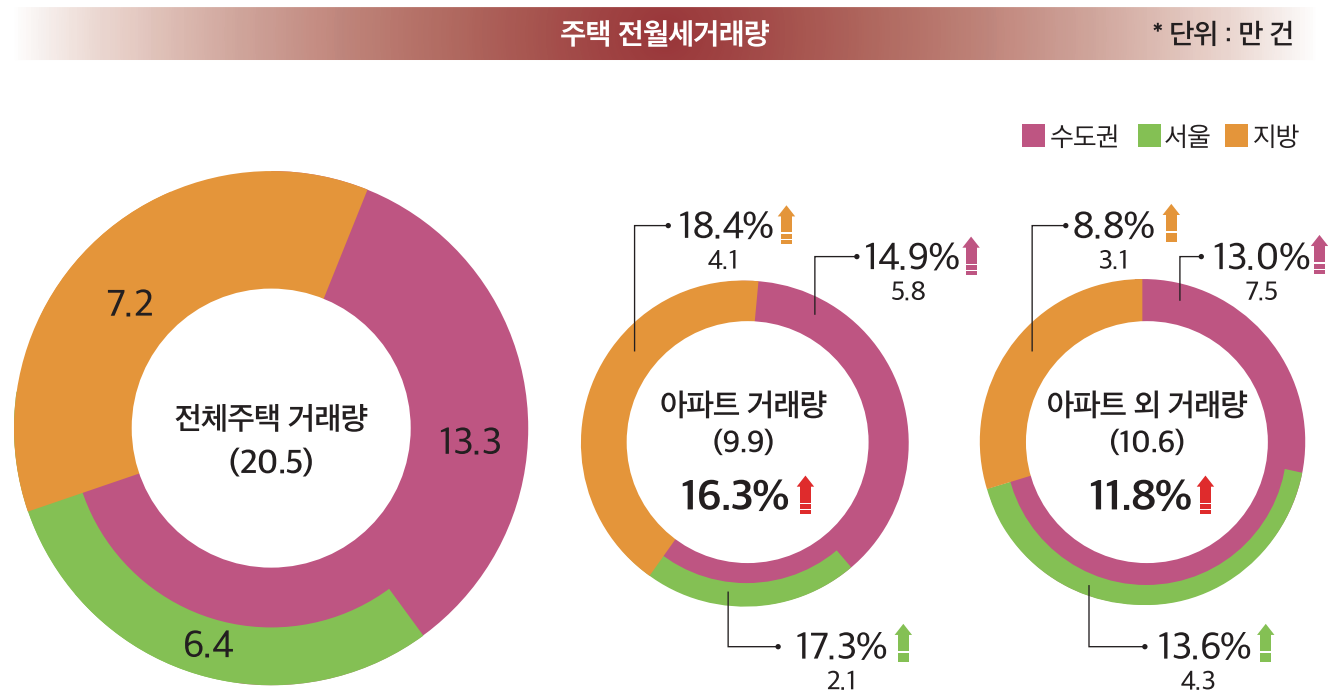
2. 주택 매매거래량 : 1월 거래량 4.2만건, 전년 동월대비 54.0% 감소

주택 매매거래량

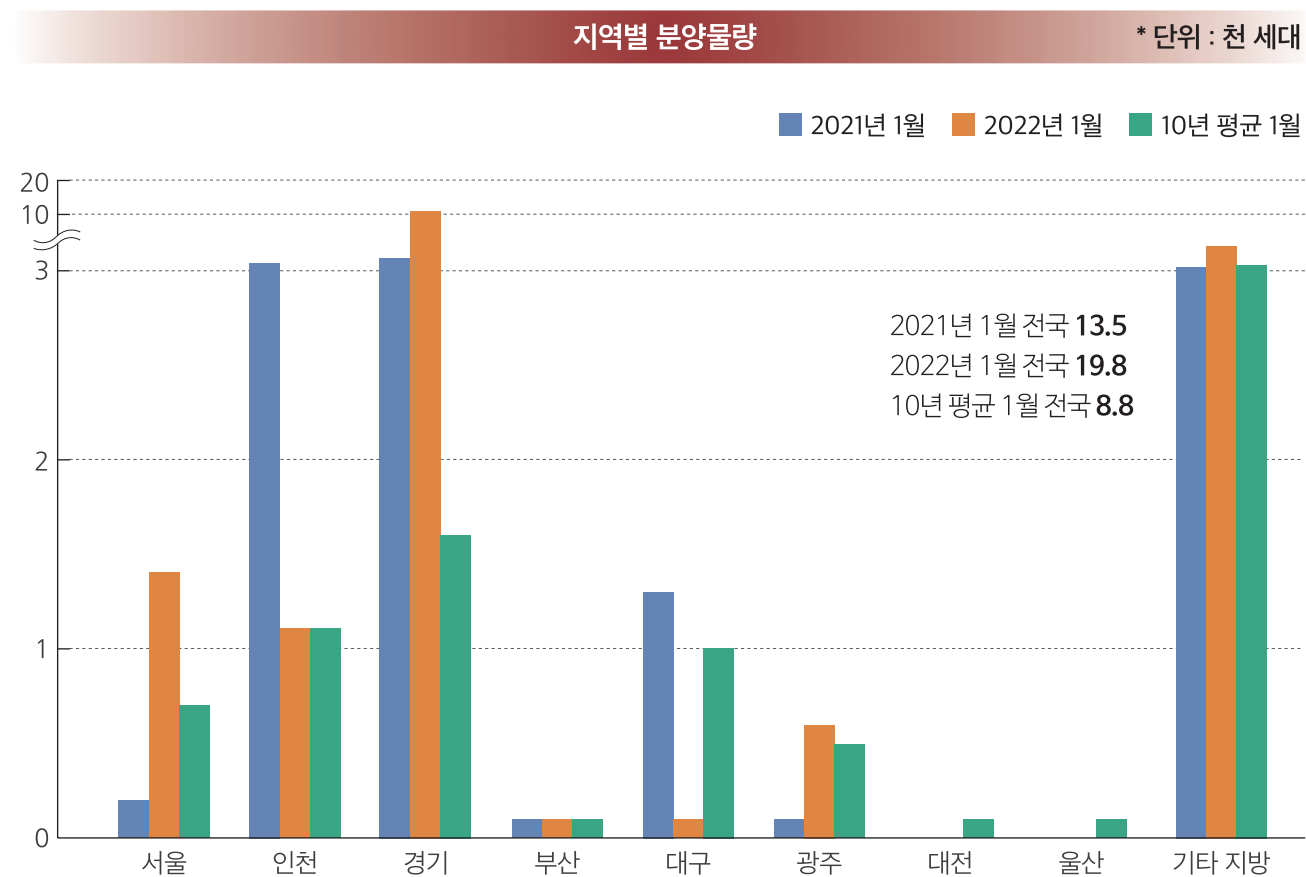
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 1월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 16.3% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 11.8% 증가

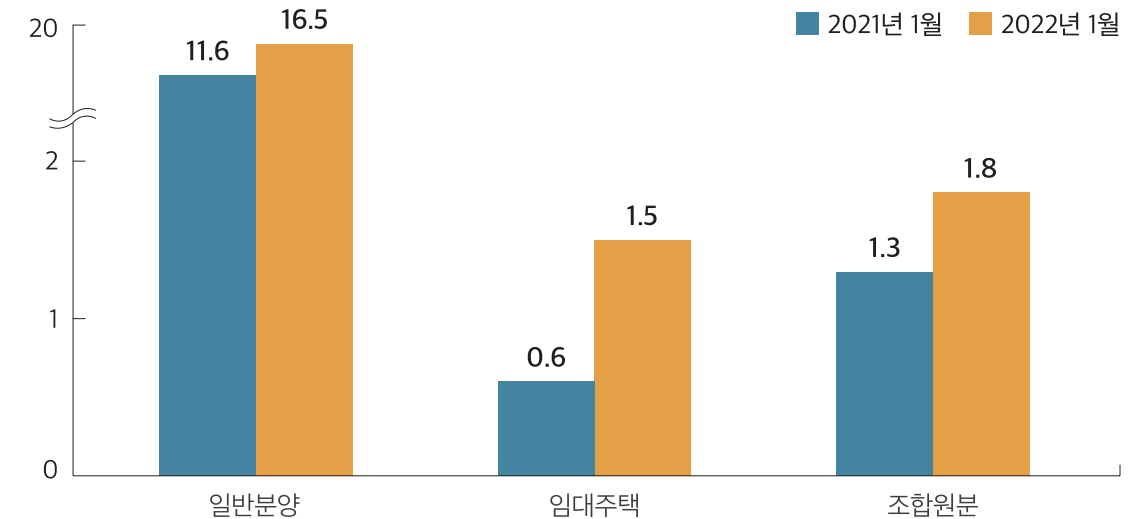


4. 분양물량 : 1월 누계 공동주택 분양실적은 전국 2.0만호. 전년동기 대비 47.5% 감소

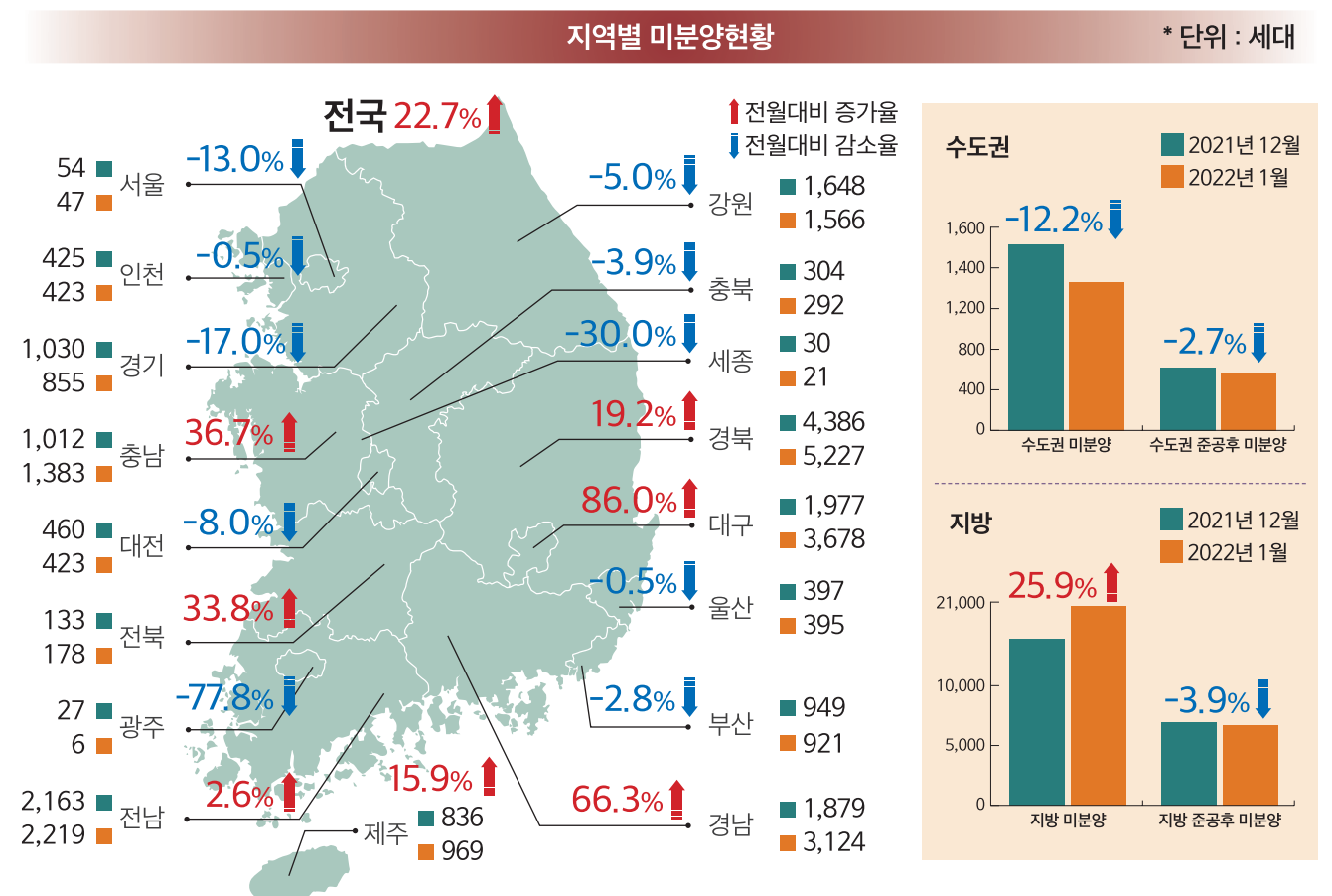


1월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대



5. 미분양현황 : 1월말 기준 전국의 미분양주택 21,727호. 전월대비 22.7% 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.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령· 시행규칙」개정 주요내용

대통령령 제32512호(2022.2.28)
국토교통부령 제1113호(2022.2.28)

【주요내용】

< 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 >

- 용도지역별 토지거래허가 기준면적 조정(제9조제1항)
 - 도시지역 내 주거지역은 현행 180㎡에서 60㎡로, 상업지역은 200㎡에서 150㎡로, 공업지역은 660㎡에서 150㎡ 등으로 기준면적 각각 조정

용도지역		주거	상업	공업	녹지	기타
기준면적*	종전	180㎡	200㎡	660㎡	100㎡	90㎡
	개정	60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡

* 기준면적은 현행 건축법령상 대지 분할제한 면적기준 적용(「건축법」제57조)

- 지자체에서 기준면적의 10%로 허가대상 면적기준을 따로 정해서 공고 시, 주거지역의 경우 종전 18㎡에서 6㎡ 초과 토지까지 허가대상에 포함 가능

- 일정규모 이상 토지 취득 시 자금조달계획서 제출(별표1 비고 제8호~제11호 신설)
 - 수도권·광역시 및 세종시의 경우 ①1억원 이상 또는 ②지분거래로 토지거래계약을 체결하는 경우, ③해당 토지거래계약 체결 1년 이내 서로 맞닿은 토지를 추가로 취득한 경우* 합산한 거래금액이 1억원 이상이면 토지 자금조달계획서 제출대상
 - * 자금조달계획서 제출 회피 목적으로 계약을 수차례 나누어 체결하는 경우를 방지
 - 그 외 기타지역의 경우 ①6억원 이상 토지거래계약을 체결하는 경우, ②해당 토지거래계약 체결 1년 이내 해당 토지·서로 맞닿은 토지를 추가로 취득한 경우 합산한 거래금액이 6억원 이상이면 토지 자금조달계획서 제출대상임

< 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 >

- 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서 서식을 마련하고 기재 항목을 구체적으로 정함

【부 칙】

- (시행일)이 영 및 규칙은 공포한 날부터 시행

「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」개정 주요내용

국토교통부 고시 제2022-109호
(2022.3.1)

- 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 일부 개정

- 층수별, 면적별 지상층건축비 개정(제1호가목)

(단위: 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,846
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,934
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,872
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,802
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,846
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,829
6 ~ 10층 이하	125㎡ 초과	1,803
	40㎡ 이하	1,975
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,069
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,003
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,928
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,975
11 ~ 15층 이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,957
	125㎡ 초과	1,929
	40㎡ 이하	1,854
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,942
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,879
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,809
16 ~ 25층 이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,853
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,836
	125㎡ 초과	1,810
	40㎡ 이하	1,874
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,963
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,900
26 ~ 30층 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,829
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,873
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,856
	125㎡ 초과	1,830
	40㎡ 이하	1,904
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,994
31 ~ 35층 이하	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,930
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,858
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,903
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,886
	125㎡ 초과	1,859
	40㎡ 이하	1,934
36 ~ 40층 이하	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,026
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,961
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,888
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,934
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,916
	125㎡ 초과	1,889
36 ~ 40층 이하	40㎡ 이하	1,964
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,058
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,992
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,917
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,964
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,946
36 ~ 40층 이하	125㎡ 초과	1,918

구 분 (주거전용면적기준)			지상층건축비 (주택공급면적기준)		
41~45층 이하	40㎡ 이하		1,990		
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		2,084		
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		2,018		
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,942		
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하		1,989		
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하		1,971		
	125㎡ 초과		1,943		
46~49층 이하	40㎡ 이하		2,052		
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		2,150		
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		2,081		
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		2,003		
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하		2,052		
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하		2,033		
	125㎡ 초과		2,004		

-면적별 지하층건축비 개정(제2호가목)

(단위: 천원/㎡)

지하층건축비(지하층 면적기준)
880

※ 주거전용면적과 무관

-공동주택 건설공사비지수 개정(제3호)

공동주택 건설공사비지수: 1.1139

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

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 2022년 3월 1일부터 시행

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

국토교통부 고시 제2022-111호
(2022.3.1)

【주요내용】

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

[별표 1]

주요 자재별 기준단가					
연번	품목	규격	기본형건축비 대비 비중(%)	단위	단가(원)
지상층 기본형 건축비	고강도철근(공장도)	H-16(SD500)	3.10	ton	1,064,030
	레미콘	25-240-15	4.50	㎡	61,809
	알루미늄거푸집	동바리 및 부자재포함	1.32	㎡	4,200
	강화합판마루재	내수합판+무늬지+표면강화	1.51	㎡	22,000
	투명유리	16mm	1.53	㎡	23,634
	비닐실크벽지	300kg/㎡이상	0.31	㎡	2,257
	온도조절 온수배분기	5/4구(홈네트워크, 조인트박스제외)	0.32	set	436,698

연번	품목	규격	기본형건축비 대비 비중(%)	단위	단가(원)
지상층 기본형 건축비	스치로폴	비드법 2종2호, 80mm	0.30	㎡	10,123
	콘크리트벽돌	KS 82kg/㎡(190*90*57)	0.30	매	53
	화강석	포천석, 물갈기 30mm	0.36	㎡	33,000
	폴리부틸렌(PB)관	D16mm, 난방용	0.27	m	672
	시멘트(운반구상차도)	40kg	0.24	포	4,100
	합성수지제가요전선관	난연, CD 16mm	0.06	m	154
	도기질타일	300×600	0.34	㎡	15,000
	모래	수도권(상차도)	0.01	㎡	16,000
	전력케이블(IEC)	난연, F-CV 50mm, 2×1C	0.16	m	5,994
	스파이럴덕트(AD용)	D200×0.5T(아연도금량 150g/㎡)	0.18	m	22,729
지하층	지하-레미콘	25-240-15	14.02	㎡	61,809
	지하-고강도철근	H-22(SD600)	9.11	ton	1,064,030

* 단가는 부가가치세가 제외된 것임

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

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 2022년 3월 1일부터 시행

「공동주택 분양가격
산정 등에 관한 시행지침」
개정 주요내용

국토교통부 고시 제2022-110호
(2022.3.1)

【주요내용】

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

[별표 1]

기본형건축비 세부 공시내역			(단위 : 천원/㎡)
항 목	지상층건축비(주택공급면적기준)	지하층건축비(지하층면적기준)	
직접공사비	1,171	623	
간접공사비	489	257	
설계비	40		
감리비	16		
부대비	113		

- 주1) 지상층건축비는 16층~25층 이하, 주거전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하를 기준으로 함
- 주2) 층수 및 세대면적에 따라 지상층건축비 중 직접공사비 및 간접공사비는 다음과 같이 산출함
- 직접공사비=(해당 지상층건축비-(설계·감리비 및 부대비))×70.5%
 - 간접공사비=(해당 지상층건축비-(설계·감리비 및 부대비))×29.5%

【부 칙】

- (시행일) 이 고시는 2022년 3월 1일부터 시행

스카이워크 핫플

봄날의 하늘과 가까운 여행지

‘하늘 위를 걷는다’는 의미의 스카이워크.

그 이름부터 낭만이 넘친다. 이전부터 풍광이 아름답기로

소문난 명소에서 만날 수 있는 스카이워크를 소개한다.

글 문유선 여행작가



투명한 바닥 아래 보이는 아찔한 풍광을 즐기는 스카이워크는 2010년 전후로 국내 주요 관광지를 휩쓰는 트렌드가 됐다. ‘하늘 위를 걷는다’는 이름부터 낭만이 가득하다.

스카이워크를 만든 곳은 이전부터 풍광이 아름답기로 이름난 명소들이다. 과거에는 전망대를 설치하는 정도에 그쳤지만 최근에는 스카이워크 설치와 함께 쥘트랙, 케이블카 등 다양한 즐길거리를 보강한 곳이 많다. 높은 곳까지 차량으로 이동이 가능해서 노약자, 장애인도 그림 같은 경관을 편안하게 즐길 수 있다.

단양 만천하스카이워크는 내륙 지역에서 가장 아름다운 풍광을 자랑하며 노약자 접근성도 뛰어나다.

- 01 포항 스페이스워크는 롤러코스터 형태의 특이한 구조물이다.
- 02 포항 스페이스워크는 양방향 통행으로 설계해 통행시 주의가 필요하다.
- 03 단양 만천하스카이워크는 아래서 바라봐도 짜릿한 느낌을 준다.
- 04 단양 만천하스카이워크는 대규모 단체 관광객 수용이 가능한 규모다.
- 05 단양 만천하스카이워크 나선형 계단 내부

올해 상반기 최고의 '핫플', 포항 스페이스워크

지난해 11월 개장한 포항시 북구 환호공원 스페이스워크는 롤러코스터처럼 생긴 독특한 외관이 시선을 끌며 SNS에서 가장 핫한 여행지에 등극했다. 올해 1분기까지 10만명이 넘는 인파가 몰렸다.

포스코가 2년 7개월에 걸쳐 제작한 뒤 포항시에 기부한 스페이스워크는 사람들이 작품 위를 직접 걸으면서 포항의 풍경을 감상할 수 있는 체험형 예술 작품으로, 변화무쌍한 곡선의 부드러움과 웅장한 자태가 돋보인다. 총 길이 333m, 최고 높이 25m에 이르는 스페이스 워크를 만들기 위해 317톤의 철강재가 사용됐다. 설치 장소가 해안가임을 감안해 부식에 강한 프리미엄 스테인리스 강재를 썼다.

스페이스워크는 독일 뒤스부르크 앵거공원에 있는 롤러코스터 형태의 세계적인 조형물 '타이거 앤드 터틀 - 매직 마운틴(Tiger & Turtle - Magic Mountain)'을 본떠 만들었다. 원조 격인 독일 조형물(높이 18m, 총길이 220m) 보다 규모는 더 크다. 독일의 원조 조형물을 만든 세계적인 건축가 겸 설치미술가 하이케 무터·울리히 겐츠 부부가 스페이스 워크에 직접 참여했다.

철 구조물 트랙을 따라 천천히 걸음을 옮기면 울창한 숲과 포항시립미술관이 있는 환호공원, 오밀조밀 모여 있는 포항 도심이 한눈에 들어온다. 바다 쪽 계단을 걸을 때는 영일만 바다 위를 유영하는 기분이 든다. 현재 평일에는 하루 6시간, 주말과 공휴일에는 7시간 운영하고 있다.



01



02



03



04

스위스 부럽지 않은 최고 경관, 단양 만천하스카이워크

단양군 적성면에 위치한 만천하스카이워크에서는 남한강 절벽 위에서 80~90m 수면 아래를 내려보며 하늘길을 걷는 스틸을 맞볼 수 있다. 전망대로 가는 나선형 구간에서는 다각도로 풍광을 감상할 수 있고, 전망대에 보이는 산 등성이 너무 드넓게 흐르는 남한강 경치에 감탄사가 절로 나온다.

전망대에 올라서면 시내 전경과 멀리 소백산 연화봉을 볼 수 있다. 말굽형의 만학천봉 전망대에 쓰리핑거(세 손가락) 형태의 고강도 삼중 유리(길이 15m, 폭 2m)를 통해 발밑에 흐르는 남한강을 내려다보며 절벽 끝에서 걷는 짜릿함을 경험해 볼 수 있다.

전망대 옆으로 980m 길이의 쥘와이어를 비롯해 1,000m 거리의 알파인코스터, 슬라이드 등 체험시설도 다양하다. 알파인코스터는 모노레일 형태의 탈것인데 동력을 쓰지 않고 스피드를 즐기는 이색 스포츠다. 숲속으로 이어진 960m 길이의 모노레일을 최대시속 40km로 내려간다.

만천하스카이워크 테마파크 주차장에서 바로 이어지는 단양강(남한강) 잔도 역시 꼭 들러야 하는 명소다. 강물 바로 위에 자리해 마치 물 위를 걷는 듯한 느낌이 들고, 물의 흐름과 주변 풍광을 모두 누리는 수변 산책로다. 총 1.12km, 도보 약 20분 거리다. 계단 없이 평평한 데크로 구성되어 나이 드신 분도 천천히 걷기 좋다. 단양과 인접한 제천에 있는 청풍호반 케이블카와 비봉산 전망대도 꼭 둘러보자. 케이블카는 청풍면 물태리에서 비봉산 정상까지 2.3km 구간을 운행한다. 케이블카 정상의 비봉산은 청풍호 중앙에 있어 주변을 모두 조망 가능하며 고도는 해발 531m다. 전망대 옥상 데크에 오르면 질푸른 청풍호가 파노라마처럼 둘러싸고 있는 풍광에 입이 다물어지지 않는다.



05



06 07



가장 높은 것은 평창에 있다, 발왕산 스카이워크

용평리조트를 품고 있는 평창 발왕산 정상 1,458m 지점에는 국내에서 가장 높은 곳에 설치된 스카이워크가 있다. 발왕산 관광케이블카를 타고 약 20분 간 발왕산 정상을 향해 오르면 청정 자연의 주목 군락지 등의 산책로를 만나 볼 수 있다. 발왕산 관광케이블카를 타기 위해서는 용평리조트의 드래곤프리카 2층으로 가면 된다. 안정성과 속도감이 뛰어난 발왕산 관광케이블카는 왕복 7.4km의 긴 코스를 오간다.

낭만적인 감성 가득, 저도 콰이강의 다리

저도 콰이강의 다리는 창원을 대표하는 관광지다. 2017년 3월 개장한 이후 163만 명이 다녀갈 정도로 폭발적인 사랑을 받고 있다. 저도 콰이강의 다리의 원래 이름은 저도연륙교다. 의창군 시절에 구산면 육지부와 저도를 연결하기 위해 1987년에 설치한 길이 170m, 폭 3m 규모의 철제 교량이다.

이 다리가 유명세를 얻게 된 건 2004년 신교량이 설치되면서 보행전용 교량으로 전환하면서다. 다리 이름은 데이비드 린 감독의 동명 영화 ‘콰이강의 다리(The Bridge on the River Kwai)’에서 따왔다. 다리의 모습이 제2차 세계대전 중 영국군 포로들이 콰이강 계곡에 건설한 태국과 미얀마를 잇는 철도용 다리와 닮아서다.

기존 교량 상판의 콘크리트 바닥을 걷어내고 특수 제작된 강화유리를 깔았는데, 다른 지역의 스카이워크와 달리 바닥 전체가 아닌 중앙에만 강화유리를 설치했다. 바다를 횡단하면서 13.5m 아래의 바다 풍경을 직접 볼 수 있는 점이 매력적이다. 야간에는 LED 조명이 빛을 발하며 신비로운 은하수 길이 연출된다.



08



09

- 06 평창 발왕산 스카이워크는 1,458m 정상부에 위치해 강릉시 동해바다까지 조망이 가능하다.
- 07 강렬한 붉은빛의 창원 저도 콰이강의 다리.
- 08 저도 콰이강의 다리는 야경 명소로도 이름 높다.
- 09 울진 등기산 스카이워크는 망망대해를 마주하는 탁 트인 개방감이 압권이다.
- 10 울진 등기산 스카이워크는 폭이 좁고 바닥이 유리로 만들어져 아찔한 느낌이 더하다.
- 11 죽변 스카이레일은 최근 SNS를 통해 알려진 인기 관광지다. 사진 한국관광공사 제공.

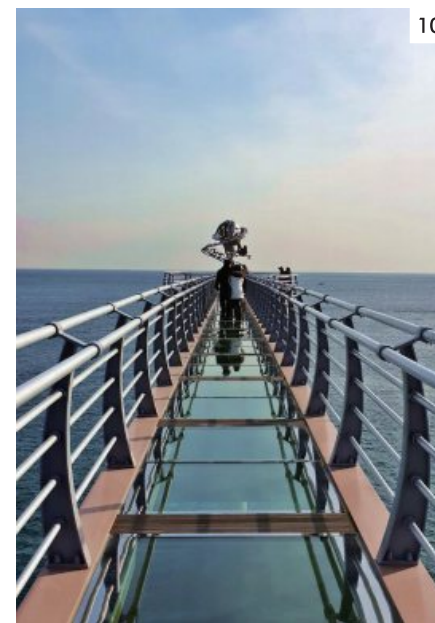
푸른 하늘 아래 펼쳐진다, 동해바다 등기산 스카이워크

2018년 2월 오픈한 후포항 등기산 스카이워크는 바다 위 20m 높이에 135m 길이를 자랑한다. 계단을 올라 눈 앞에 펼쳐진 나무 바닥을 건너면 마지막 57m 구간인 유리 바닥 건너기에 도전할 차례다. 여기서부터는 뗏신을 신고 가야 한다. 스카이워크의 끝자락에서 등장하는 조형물과 바다를 배경으로 훌륭한 사진을 남길 수 있다. 후포항 뒤편에 있는 등기산은 정상까지 차로 올라갈 수 있다. 등기산의 랜드마크는 ‘망사정’이다. 고려말 학자이자 문학자인 안축(1282~1348)이 영동의 최남단 울진 후포를 찾아 등기산 정상에 세운 누각이다. 망사정 주변 팽나무 군락은 배경으로 푸른 바다가 펼쳐져 있어 ‘인생샷’을 건질 확률이 높은 곳이다. 등기산과 연결된 구름다리는 탁 트인 대해를 더 가깝게 볼 수 있는 전망대와 연결된다. 등기산 주변으로는 벽화마을이 조성돼있다.

7번 국도에서 만난다, 울진 죽변해안 스카이레일

후포 북쪽에 있는 죽변에도 하늘을 즐길 수 있는 여행지가 있다. ‘울진 죽변해안 스카이레일’은 죽변항부터 후정 해수욕장까지 운행하는 왕복 4.8km 구간을 달린다. 드라마 촬영지로 유명세를 치렀던 ‘폭풍 속으로’ 세트장과 ‘하트해변’(곡선해안 중간 갯바위가 수면 위로 튀어나온 모양이 꼭 하트 같다고 해서 이름 붙였다)을 오간다. 4인승 궤도차량이 해안선을 따라 시속 5km 속도로 천천히 움직이기 때문에 바다 풍광을 좀 더 여유롭게 감상할 수 있다.

후정 해수욕장에 다다르면 지난해 개관한 국립 해양과학관이 여행객을 맞는다. 국내 최초의 해양과학 전문 전시·체험·교육기관답게 전시물과 체험시설이 다양해, 바다와 바다생물에 대한 궁금증을 해소하기 좋다.



10 11



모래밭에서 나는 산삼

췌장에 좋은 우영의 효능

본초강목에는 ‘우영을 오래 먹으면 오장의 나쁜 기운을 몰아내며
몸이 가벼워지고 늙지 않는다’고 쓰여있다.

천연 해독제 우영의 효능과 먹는 법을 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장 ·
라이프 레시피 유튜브크리에이터



독소를 해독하는 우영

췌장암을 억제하는데 도움되는 식품이 있다. 우리에게 친숙한 우영이다. 우영은 독소를 분해해서 혈액과 림프가 순환할 수 있도록 작용해 해독제로 쓰여왔다. 암이나 당뇨, 고지혈증 같은 현대인의 병을 다스리고 예방하기 위해서 우영 같은 뿌리 채소가 도움이 된다.

우영의 성분과 효능

우영 속에는 악티게닌(ATG)이라고 하는 성분이 있다. 악티게닌은 암세포로 공급되는 당질을 차단하는 작용을 하기 때문에 천연항암제로 불린다. 이 외에도 항산화 성분이 풍부해 정상세포를 독성물질로부터 보호해서 암세포로 변하는 것을 막는다. 우영의 떫은 맛을 내는 탄닌 성분은 각종 바이러스와 암세포를 잡아먹는 면역세포 기능을 촉진한다.

우영 뿌리에는 이눌린이라는식이섬유가 풍부해 혈당을 천천히 오르게 해서 췌장의 피로를 덜어준다. 췌장은 우리 몸에서 필요 이상으로 혈당이 오르지 않도록 유지하는 일을 하기 때문에 혈당 스파이크가 찾아오면 인슐린이라는 호르몬을 분비했다가, 혈당이 떨어지면 글루카곤이라는 호르몬을 분비해서 혈당을 유지하며 피로가 누적된다.

우영은 장에도 도움이 된다. 우영은 자체로 장내 미생물의 먹이가 되는 프리바이오틱스이기 때문에 장 속의 유익한 박테리아를 성장시키는데 큰 역할을 한다. 특히 염증을 줄이고 면역력을 조절하는데 중요한 역할을 하는 비피도박테리아를 키워서 전신의 면역력 향상을 이끌어낸다.

TIP

우영 먹는법

- ① 굵거나 튀기거나 조리는 방법보다는 15분 정도 찌거나 30분가량 데치는 방법을 사용하면 더 좋다.
- ② 껍질에 사포닌을 비롯한 유효성분이 있어 껍질을 완전히 벗겨내지 않는 것이 좋다.
- ③ 우영을 차로 마시는 것보다 섬유질까지 통째로 먹는 것이 가장 좋다.

우영 섭취시 주의점

- ① 분만촉진작용과 자궁흥분작용이 있으므로 임신중에 과잉섭취하면 안된다.
- ② 이뇨작용이 있어서 저혈압인 사람은 우영차를 마시면 건강에 해가 될 수 있다.
- ③ 고혈압이나 공팔 질환으로 이뇨제를 복용중인 사람은 주의해야 한다.
- ④ 항혈전 작용을 촉진하기 때문에 혈전용해제 복용자는 과잉섭취를 피해야 한다.
- ⑤ 과민성 장증후군이 있는 사람은 복통을 유발할 수 있어 적당량을 섭취해야 한다.
- ⑥ 국화와 식물이기 때문에 국화에 알러지가 있는 사람은 섭취하면 안된다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

지원그룹 박재복 회장 부산 대표 향토건설사 일귀넌 CEO 사회와 동반성장 새 이정표 세우고 싶어



주택, 건축, 토목, 조경, 전기통신소방, 산림사업 분야를 아우르며 부산을 대표하는 향토건설사로 자리매김한 지원그룹의 박재복(지원홀딩스 대표·부산사회 부회장) 회장을 만났다.

1983년 조경업으로 사업에 뛰어든 박 회장은 평생을 나무와 함께하며 나무에서 얻은 지혜를 교훈 삼아 기업의 성장을 이끌어 온 것으로 잘 알려져 있다. 또한 박 회장은 기업의 근원이 지역사회에 있다는 초심을 잃지 않고 꾸준히 나눔을 이어가며 지역사회와의 동반성장을 위해 새 이정표를 세우겠다는 각오를 밝히고 있다.

글 구선영 사진 김도형



01 고객기부자 모임 아너소사이어티에 가입한 박재복 회장

02 코로나19 조기극복 성금 1억 5,000만원을 부산시에 기부했다.

아버지 눈에 소나무 심은 패기의 20대 청년 사업가

“생각해 보면 저의 삶은 도전의 연속이었습니다. 누군가 개척해 놓은 길을 따라 편안히 가기보다는 나만의 길을 만들어 왔어요. 길을 내고 이정표를 세우면서 내 뒤를 따라오는 누군가는 내가 세워둔 이정표에 의지해 길을 헤매지 않도록 돕고 싶었습니다.”

박재복 지원그룹 회장은 기업가로 살아온 40여년 인생이 언제나 도전이었다고 회고한다. 그가 1980년대 20대 중반의 이른 나이에 고향인 경남 고성군 소재 부친 소유 눈에 소나무를 심었다는 일화는 유명하다. 박 회장은 사람들로 부터 귀한 눈에 벼를 심지 않고 소나무를 심는다는 타박을 받았지만 이후로도 돈만 있으면 땅을 사들여 꾸준히 나무를 심었다. 현재 40만평 규모로 늘어난 지원

농장은 오늘의 지원그룹이 있게 한 초석이 되었다.

“우리 기업의 슬로건이 ‘가보자!’입니다. 저는 누구보다도 시행착오를 많이 한 사람입니다. 그 과정에서 ‘리허설’이 실수를 줄이는 최선의 방법이라는 경영마인드를 갖게 되었죠.”

박 회장은 1990년대 조경사업의 성공을 발판 삼아 2000년대 건축시공과 토목사업, 주택사업에 진출해 부산을 대표하는 향토건설사를 일궈냈다. 지원건설을 중심으로 주택사업에 주력하는 지원홀딩스와 오경, 토건사업과 조경사업을 영위하는 오경종합건설과 오성조경개발, 오경이앤지를 비롯해 지원농장(연수원), 해금강 등이 한가족이다. 지원건설은 2021년 8월 기준 시공능력평가액 부산 24위, 전국 216위에 올랐다.

“나무를 통해 많은 것을 배웠습니다. 가장 중요한 것은 초심을 잃지 않는 것입니다. 저는 전나무라는 수종을 통해 초심의 위대함을 배웁니다. 전나무는 더이상 내려갈 곳이 없을 만큼 절박한 상태가 되면 다른 욕심을 다 접고 최초의 목적에만 집중하지요. 공연히 뿌리를 뺄치거나 가지를 비틀어가며 다른 길을 모색하기보다 오히려 생명으로서의 본질에 충실할 줄 아는 영민함을 보여줍니다. 그러고는 오롯이 처음의 마음으로 돌아가 한 송이 한 송이 정성껏 피워냅니다. 절박할수록 기본부터 확인하고 초심을 지키는 게 중요한 것이죠.”

03 오늘의 지원건설이 있게 한 지원농장(연수원)



03



04 지난해 부산대발전기금에 지원장학회를 설립했다.

05 박재복 회장은 부산대에서 명예박사 학위수여식

06 해운대에서 펼쳐지는 북극곰축제를 매년 지원하고 있다.



“기업의 근원은 지역사회에 있는 것, 나눔이 곧 행복”

박재복 회장의 집무실에는 도도하고 아름다운 자태의 큰 소나무와 싱싱한 화초들이 빼곡하다. 조정 특급 기술자이기도 한 박 회장의 숨씨를 가늠해 볼 수 있는 풍경이다. 한평생을 나무와 함께 살아왔다고 말하는 그는 지금도 주말마다 지원농장에 가서 머물며 나무를 돌본다.

“이제 저와 나무를 떼어놓고 생각하기 힘듭니다. 나무는 저의 친구이자 자식이며 첫사랑이기도 해요. 정성을 다해 나무를 돌본 만큼 돌아오는 기쁨도 크답니다. 세상의 이치가 이렇게 서로 주고받는 것 아닐까요. 지역사회도 마찬가지라고 생각해요. 저의 근원이 나무에 있는 것처럼 기업의 근원은 지역사회에 있는 것이지요.”

박 회장은 건설사 CEO로 살면서부터 한순간도 긴장을

놓치지 못했다고 말한다. 그만큼 고독한 길을 걸어왔다는 얘기가 아닐까 싶다. “지역사회의 응원과 협력업체의 헌신, 그리고 우리 직원들의 노력이 아니었다면 이 고독한 외길을 계속 걸어올 수 있었을까요? 그러지 못했을 겁니다.”

“초심을 잃지 않겠다”는 박 회장의 다짐은 지역 기반의 사회공헌활동과 각종 봉사활동으로 이어져왔다. 그는 오래전부터 지역사회 곳곳에 도움의 손길을 펼쳐 왔다. 부산시 각 구청을 통해 이웃돕기성금과 사랑의 쌀 등을 기탁했으며 취약계층 무료 집수리 지원사업인 행복동지사업과 국가유공자 노후주택 무료 개보수사업에도 참여하고 있다.

특히 2020년 3월에는 코로나19 위기극복 성금 1억 5,000만원을 부산시 사회복지공동모금회에 쾌척했으며 부산진구청에도 500만원을 기부하는 등 지역사회 위기극복에 진심을 보냈다.

지역사회 문화행사에도 지원을 아끼지 않았다. 부산국제영화제, 차이나타운축제, 부산동구문화원 신춘음악회, 국제청소년문화행사, 해운대북극곰축제 등에 꾸준히 지원해 왔다.

학생들을 위한 장학기금도 수차례 출연했다. 그러다가 지난해엔 부산대학교 발전기금내에 지원장학회를 설립해 장학금 3억원을 기부했다. 박 회장은 사회공헌 공로로 2019년 대한민국 복지문화대상 올해의 인물상, 부산시 자랑스러운 건설인상, 전국환경문화 봉사 대상 지도자상

07 임직원들과 함께 사랑의 연탄나눔 봉사활동에 나선 모습



08 박재복 회장은 조정 특급 기술사로 나무와의 인연이 특별하다.

집무실에서 그의 손길로 멋스럽게 조성된 소나무를 만났다.

09 거제시와 해금강 휴양시설 조성사업 투자 협약을 체결했다.

10 해금강 휴양시설 건립 조감도



등을 수상했으며 건설사 CEO로서는 드물게 부산대학교 명예박사 학위도 받았다.

“저는 ‘나눔을 통한 만남은 또 하나의 행복이다’라는 문구를 좋아합니다. 수상받으려고 공헌하는 게 아니라 사회와 함께 성장하기 위해 나누고 공헌하는 기업가가 되도록 초심을 지켜나가겠습니다.”

“계속되는 도전, 임대아파트의 새 버전 만들겠다”

박 회장은 요즘 어느 때보다 바쁜 나날을 보내고 있다. 도전적인 프로젝트들을 추진하고 있기 때문이다.

“부산 대연동에 임대아파트의 새로운 버전을 만들고 있어요. 6년에 걸쳐 준비한 프로젝트인데, 이제 통합심을 앞두고 있으니 9부 능선을 넘은 셈입니다.”

이곳은 “임대아파트는 이렇게 달려져야 한다”는 박 회장

의 소신이 고스란히 반영된 곳이다. 적정한 규모에 최첨단 주거시스템을 결합해 편리해야 하는 것은 물론이고, 단지 내에서 의식주 서비스를 제공받고 수준 높은 조정과 커뮤니티를 누릴 수 있는 임대아파트를 표방하고 있다. 무엇보다 임대기간 제한이 없는 장기임대아파트로 건립해 지원이 직접 관리와 운영에 나설 방침이다.

이뿐만이 아니다. 편안한 노후를 보장하는 실버타운 건립도 추진 중이다. 엄궁동 지원더뷰 로얄킹덤이 그곳이다. 편리한 주거시스템을 기본으로 텃밭과 시설원예를 도입하고 피톤치드 가득한 소나무숲이 제공되는 윈스톱 생활공간으로 조성할 예정이다.

이밖에 호텔과 리조트사업에도 나서고 있다. 이미 부산 시내에 비즈니스호텔을 건립해 운영하고 있으며, 2020년 1월에는 거제시와 MOU를 체결하여 해금강이 내려다 보이는 부지에 리조트 조성을 준비 중이다.

“세상 어디에도 없는 임대아파트와 실버타운, 리조트를 만들어 지역사회에 선보이려고 합니다. 이 분야의 선구자가 되겠다는 각오로 추진 중입니다.”

박 회장은 사업 포트폴리오를 분양에서 관리형으로 바뀌어 나가고 있다. 그래야만 지원이 궁극적으로 추구하는 공간가치를 완성할 수 있고 그 방법이 사회에 기여하는 길이라는 판단에서다.

젊음과 패기, 나무를 사랑하는 마음 하나로 사업에 도전한 20대 청년이 황혼의 노장이 되어서도 도전을 멈추지 않고 있다. 그의 모습이 소나무와 닮아 보인다.

11 지원그룹이 조성중인 새로운 개념의 실버타운 로얄킹덤 조감도

12 박재복 회장은 2019년 대한민국 복지문화대상 올해의 인물로 선정됐다.



회원사 소식

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

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



(주)모아종합건설 박치영 회장, 지역인재 169명에 장학금 2억여원 지급

모아종합건설에서 후원하는 심헌문화재단(이사장 박치영, 광주전남도회 고문)은 2월 23일 장학증서 수여식을 개최했다. 올해는 우수인재 대학생 44명을 포함한 장학생 169명을 선발해 총 2억 2,050만원의 장학금을 지급했다. 심헌문화재단은 2005년 장학사업을 시작했으며, 올해까지 1,365명에게 19억 2,400만원의 장학금을 지급했다.



(주)경성리츠 채창일 대표이사, 저소득가정 아동 신학기지원사업에 2,000만원 후원

(주)경성리츠(대표이사 채창일, 부산사회 소속, 사진 왼쪽)는 2월 22일 초록우산 어린이재단을 통해 저소득가정 아동의 신학기 용품 구입비 지원을 위한 후원금 2,000만원을 전달했다. 이날 전달된 후원금은 부산시 저소득 가정 아동 100여 명의 교복과 책가방, 운동화, 학용품 등의 신학기 용품 구입비로 사용될 예정이다.



(주)태왕 노기원 회장, 태왕아너스 골프단 창단식 개최

(주)태왕(회장 노기원, 대구사회장, 사진 오른쪽 두번째)은 3월 16일 대구 중구 태왕 본사에서 태왕아너스골프단 창단식을 개최했다. 태왕아너스 골프단은 대구·경북 최초의 KPGA 골프단이다. 노기원 회장은 “태왕아너스 골프단이 태왕의 브랜드를 전국적으로 홍보해줄 것”을 기대한다며 “선수들은 자부심을 갖고 활동해달라”고 당부했다.



(주)동원개발 장복만 회장, 통영국제트리엔날레에 후원금 2억원 기탁

(주)동원개발(회장 장복만, 부산사회 고문)은 2월 24일 통영시청을 방문해 제1회 통영국제트리엔날레 공식 후원을 위한 협약을 체결하고 후원금 2억원을 기탁했다. 트리엔날레는 3년마다 열리는 국제미술전시회를 말한다. 통영국제트리엔날레는 미술, 음악, 무용, 연극, 미디어아트, 융복합 예술작품 등을 아우르는 통합형 문화행사다.



골드클래스(주) 박철홍 회장, 산불복구 성금 1억원 기탁

골드클래스(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문)의 계열사 보광종합건설(주)은 3월 15일 광주 남구 소재 광주사랑의열매 나눔문화관에서 산불피해지원 성금 1억원을 전달했다. 이번에 기탁한 성금은 강원·경북 피해지역으로 전달돼 산불로 주택 파손 등의 피해를 본 이재민 지원과 지역 환경 회복사업에 사용될 예정이다.



삼일건설(주) 최갑렬 회장, 법무부청소년범죄예방위원 광주지역협의회장 취임

삼일건설(주) 최갑렬 회장(중앙회·광주전남도회 이사, 사진 왼쪽)은 3월 3일 제9대 법무부청소년범죄예방위원 광주지역협의회장에 취임했다. 최 회장은 “그간의 성과를 계승 발전시키는 동시에 위원들과 함께 효과적이고 내실 있는 사업을 펼쳐겠다”며, “협의회를 더욱 활성화시켜 위상을 이어가도록 최선을 다하겠다”고 밝혔다.



덕진종합건설(주) 김성은 회장, ‘광양의 봄 선사인’ 건본주택 개관

덕진종합건설(주)(회장 김성은, 울산경남도회장)은 전남 광양시 광양읍 용강리 산4-72번지에 분양하는 ‘광양의 봄 선사인’(총 1,227세대) 건본주택을 2월 18일 공영로 91번지에 개관했다. 장기일반민간임대 아파트로 취득세, 양도세, 보유세, 의료보험료 인상 등의 세금 부담이 없고 소득공제 혜택으로 전세까지 가능해 이목을 끌고 있다.



(주)영무건설 박재홍 회장,
‘광주 선운2지구 예다움’ 사전청약 접수

(주)영무건설(회장 박재홍, 중앙회장)의 ‘선운2지구 예다움 (총 554세대, 사전청약 505세대)’이 4월 8일 특별공급을 시작으로 광주광역시 최초로 사전청약을 접수한다. 지구 내 유일한 민간분양 공동주택으로 희소가치가 매우 높다. 지구 내 가장 중심 입지에 자리하며 단지 바로 앞에 초·고등학교, 유치원 부지가 있어 자녀가 있는 세대의 관심과 주목을 받고 있다.



(주)호반건설 김상열 회장,
‘당진수청3차 호반써밋 시그니처 III’ 건본주택 개관

(주)호반건설(회장 김상열, 광주전남도회 고문)은 충남 당진 수청2지구에 분양하는 ‘당진수청3차 호반써밋 시그니처 III(총 853세대)’ 건본주택을 3월 4일 원당동 444-9번지에 개관했다. 롯데시네마, 당진문예의전당이 근접해 문화생활을 누릴 수 있고 인근에 공원용지 및 수청근린공원이 위치해 쾌적한 주거생활을 누릴 수 있다.



보광종합건설(주) 박철홍 회장,
‘화정2차 골드클래스’ 건본주택 개관

보광종합건설(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문)은 광주광역시 서구 화정동에 분양하는 ‘화정2차 골드클래스(총 138세대)’ 건본주택을 2월 25일 북구 경일로 250번지에 개관했다. 도보거리에 광주서초교와 서석중·고교, 광덕중·고교 등 우수학군이 위치해 있어 최적의 교육환경으로 학부모들의 관심이 높다.



(주)이지종합개발 신양식 대표이사,
‘오송역 Paragon 센트럴시티 3차’ 건본주택 개관

(주)이지종합개발(대표이사 신양식, 광주전남도회 소속)은 충북 청주시 오송 바이오폴리스지구에 분양하는 ‘오송역 Paragon 센트럴시티 3차(총 1,754세대)’ 건본주택을 3월 11일 흥덕구 가경동 352-17번지에 개관했다. 최첨단 BT·IT산업 중심의 직주근접 아파트로 오송제3생명과학단지 등 개발호재가 예정되어 있다.



(주)신아산업개발 조해선 대표이사,
‘KTX신경주역 천년가 센텀스카이’ 건본주택 개관

(주)신아산업개발(대표이사 조해선, 광주전남도회 소속)은 경북 경주시 건천읍 화천리에 분양하는 ‘KTX신경주역 천년가 센텀스카이(총 522세대)’ 건본주택을 3월 18일 용강동 927-1번지에 개관했다. 경부선, 중앙선, 동해선 등 대구, 안동, 포항을 잇는 광역교통망과 주요산업단지를 연결하는 7번국도가 인접해 있다.

대한주택건설협회 회원사 2월 분양실적 총 25개 현장, 14,831세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 예정일
힐스테이트 레이크 송도4차	송도랜드마크시티(유)	인천 연수구 송도동	1,319	2025.7
e편한세상 안성 그랑루체	한국자산신탁(주)	경기 안성시 당왕동	1,370	2024.10
신양주 모아엘가니케	거성토건(주), (주)모아주택산업	경기 양주시 백석읍	570	2024.9
오산 세교 한양수자인	오산세교지역주택조합	경기 오산시 서동	127	2024.5
휴먼빌 까사포레	(주)천강개발	경기 이천시 마장면	338	2024.7
신영지웰 운정신도시	(주)신영	경기 파주운정3지구	606	2024.12
지제역 푸르지오 엘리아츠	신영부동산신탁(주)	경기 평택시 동삭-세교지구	812	2024.8
평택화양 휴먼빌 퍼스트시티	일신건영(주)	경기 평택시 현덕면	1,468	2025.8
장안지구 B-3BL 디에트르	대방주택(주)	부산 기장군 장안읍	410	2025.7
달서 푸르지오 시그니처	코리아신탁(주)	대구 달서구 본리동	993	2026.3
수성 센트레빌 어반포레	(주)필우산업개발	대구 수성구 파동	310	2024.7
라데사 포레 매곡	케이비부동산신탁(주)	광주 북구 매곡동	44	2021.12 (후분양)
호반써밋 그랜드 센트럴	도마번동11구역재개발조합	대전 서구 도마동	1,017	2025.1
해링턴 플레이스 휴리움	선화재정비촉진구역주택재개발 정비사업조합	대전 중구 선화동	260	2025.4
남청주 현도지구 B1블록 호반써밋	(주)호반건설	충북 청주시 서원구	591	2025.4
호반써밋 시그니처3차	(주)호반자산개발	충남 당진시 수청동	853	2024.9
대광 로제비앙 공동주택	(주)디케이랜드	충남 아산시 배방읍	459	2024.8
모아미래도 메가시티2차	(주)모아미래도	충남 홍성군 홍북읍	836	2024.9
장흥 줍파크 더 센트로	코리아신탁(주)	전남 장흥군 장흥읍	239	2024.4
광양의봄 선사인	덕진종합건설(주)	전남 광양시 광양읍	1,227	2024.9
신경주 더 메트로 줍파크	대창기업(주)	경북 경주시 건천읍	549	2025.1
포항자이 디오션	한국투자부동산신탁(주)	경북 포항시 북구	212	2026.10
고내 카렌시아	코리아신탁(주)	제주시 애월읍 고내리	73	2022.2 (후분양)
이호 미소담 테우	(주)다호에그린건설	제주시 이호일동	56	2022.2 (후분양)
신일 해피트리 더힐	케이비부동산신탁(주)	제주시 조천읍 신촌리	92	2023.7

제92회 이사회 개최

2021회계년도 결산승인 및 정책이사 선출 의결



협회(회장 박재홍)는 3월 22일 서울 여의도 소재 콘래드 호텔 5층 파크볼룸에서 제92회 이사회를 개최했다. 회장단, 감사, 시·도회장단, 이사가 참석한 회의에서는 보고사항으로 △제도개선 추진실적 및 추진중인 제도개선 사항 △각종 행사개최 결과 △기타 주요 추진업무보고 등이 이루어졌다. 또한 의결사항으로 진행된 △2021회계년도 결산승인(안) △미수회비 결손처리(안) △상근이사(정책이사) 선출

(안)이 원안의결됐다.

이번 이사회에서 선출된 안해원 정책(상근)이사는 서강대 사회학과를 졸업하고 91년도부터 공직에 몸담아 왔다. 30여년 동안 국토도시실 산업입지정책과, 국무조정실, 기획조정실 재정담당관실, 산업단지개발지원센터 등지에서 근무하며 주택산업과 국토발전을 위해 다방면으로 노력해 온 것으로 알려져 있다.

협회, 대한적십자사 통해 산불피해 복구지원 성금 강원·경북지역에 1억 5,000만원 기탁



협회(회장 박재홍)는 최근 발생한 강원과 경북지역 산불피해를 지원하기 위해 3월 16일 서울시 소재 대한적십자사 서울사무소를 찾아 대한적십자사 신희영 회장에게 강원·경북지역 산불피해 지원성금 1억 5,000만원(중앙회 1억원, 서울특별시회 5,000만원)을 전달했다. 이번 지원성금은 대한적십자사를 통해 초대형 산불로 주택 전소 등 커다란 피해를 입은 이재민과 피해지역 복구 등 지역

회복사업에 사용될 예정이다.

박재홍 회장은 “이번 성금이 갑작스러운 대형산불로 소중한 삶의 터전을 잃고 고통받고 있는 이재민들의 빠른 일상 회복과 산불피해지역의 구호·복구활동에 조금이나마 도움이 되기를 바란다”며, “지난해에도 대한적십자사에 구호헌트제작을 지원한데 이어 올해도 지원을 이어갈 수 있게 되어 기쁘게 생각한다”고 말했다.

협회, 인수위에 ‘250만호 주택공급 실현 방안’ 건의 추진

협회(회장 박재홍)는 대통령직 인수위원회에 ‘250만호 주택공급 실현방안 건의’를 추진한다. 이번 건의안에는 지난 대통령 선거기간 협회가 각 대선캠프에 제안했던 ‘새정부 주택정책 건의 과제 42개’를 수정하고 9개 과제를 추가한 ‘10개 분야 51개 과제’를 담았다. 지난 대선캠프에 제안하기 위해 마련했던 건의사항은 이현승 의원실, 김희재 의원실, 더불어민주당 및 국민의힘과의

정책간담회 등을 통해 전달했다.

이번 인수위원회 건의사항에는 △규제지역 무순위청약 제도개선, △규제지역 해제요건 충족시 조속 해제, △도시재생활성화지역 국·공유지 매각 제한 개선, △학교용지 확보 의무 대상 세대수 완화, △주택도시기금 대출시 자기자금 비율 개선 등의 과제가 추가됐다.

4월 28일, '회원사 주택사업 실무교육' 실시



협회(회장 박재홍)는 회원사 임직원을 대상으로 실무역량 증진을 돕기 위해 '2022년 상반기 회원사 주택사업 실무교육'을 개최한다.

교육과목은 부동산개발 PF, 리츠와 자금조달 실무 및 사례, 주택시장 분석 및 사업 전략, 사업계획승인 관련 핵심실무, 최신 주택 세제 세무와 법인 세무리스크 관리 등이다.

교육은 4월 28일 오전 10시부터 오후 5시까지 서울 서대문역 인근에 있는 바비엡2교육센터에서 열리며, 비용은 무료

2022년 상반기 주택사업 실무교육 교육 과정

교육시간	교육내용
1교시 10:00~11:30 (90분)	부동산개발 PF, 리츠와 자금조달 실무 및 사례
점심 11:30~12:30 (중식 제공)	
2교시 12:30~13:50 (80분)	주택시장 분석 및 전망과 주택사업 전략
3교시 14:00~15:20 (80분)	주택건설사업계획승인 관련 핵심실무
4교시 15:30~17:00 (90분)	주택사업자가 알아야 할 최신 주택 세제 세무와 법인 세무리스크 관리

※ 교육 과목·일시는 변경될 수 있습니다.

이다. 신청은 협회 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 온라인으로 받는다.

2022 주택사업 업무안내 책자 발간

협회(회장 박재홍)는 회원사들의 원활한 주택사업추진을 지원하기 위해 지난 1995년부터 매년 발간하고 있는 「주택사업 업무안내」 책자의 내용 중 일부 수정, 추가 및 누락사항 등을 보완하여 「2022년 주택사업 업무안내」 책자를 발간했다.



협회, 4~6월 분양대행자 법정교육 일정 안내

지역	장소	4월	5월	6월
서울	서울역공간모아 서울여성플라자	21	19	16
대전	기독교연합봉사회관		3	
부산	부산상공회의소		12	
대구	대구경북디자인센터	14		23
광주	광주상공회의소	7		9
전북	전주상공회의소		26	

- 교육문의 인재교육원 02-785-0951, 0915
- 교육접수 edu.khba.or.kr

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

3개 권역 '실무지원단 회의' 개최 완료



협회(회장 박재홍)는 주택사업 관련 법령·제도개선 및 당면현안 해소에 회원사 임직원의 실무경험과 전문성을 활용하고, 회원사 애로사항을 청취하여 주택사업여건을 개선하기 위한 '주택업체 실무지원단 권역별 회의'를 개최했다. 2월 14일 중부권 회의로 시작된 권역별 회의는 2월 16일 영남권, 2월 21일 수도권, 2월 24일 호남권 회의순으로 개최됐다.

이번 회의에서는 △비규제지역 분양가통제 개선 △교육청 협의조건 기부채납 문제 △문화재 영향평가 등이 논의됐으며, 실무지원단들의 건의사항으로 △분양가임의 삭감

문제 개선 △중대재해처벌법 대응 △조정대상지역 해제 건의 △보증기관 다변화 필요 등의 의견이 제출됐다.

강원도회, 3월 29일 사무실 이전

강원도회(회장 문종석)는 3월 29일 기존 강릉시 포남동 소재의 사무실을 강릉시 선수춘로 64-3(홍제동), 303호로 이전한다. 새 사무실 입주식은 4월 8일 예정이다.

※ 기존의 전화번호 및 팩스번호의 변동사항은 없음

광주전남도회, 행복동지(복권기금)사업 추진

광주전남도회(회장 정원주)는 3월 17일 도회 사무실에서 전남도청과 2022년 행복동지(복권기금)사업의 성공적 추진을 위한 간담회를 개최했다.

사회소외계층의 주거환경개선사업을 통한 주택건설업계의 사회적 책임과 역할을 다하기 위해 시작한 이 사업은 2014년부터 연차사업으로 진행중이며, 2022년에는 복권기금과 시·군비를 포함한 약 34억원의 예산으로 전남 소재 노후주택 175동(추정)을 개·보수할 예정이다.



주택법 통합심의 의무화 입법발의 등 주요 정책추진실적 Top 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 개선을 위한 활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 정책개선 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

주택법 통합심의 의무화 「주택법」 개정안(김교홍 의원 대표발의) 입법발의(3.16)

- (협회건의 반영) 효율적이고 신속한 사업계획승인 절차 진행을 위해 사업주체가 사업계획승인권자에게 통합 심의를 신청하는 경우 통합심의를 의무화함
- (추가건의 추진) 사업계획승인권자가 타부처(교육·환경·재해 등)에 통합심의 참여를 요청할 수 있는 근거 마련

02

가로주택정비사업조합을 소규모재개발사업 조합 전환 허용 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정안(김교홍의원 대표발의) 입법발의 (3.17)

- (협회건의 반영) 종전에 설립된 가로주택정비사업조합이 소규모재개발사업의 요건을 모두 충족하는 경우 총회 의결을 거쳐 소규모재개발사업으로 전환하여 시행 가능토록 규정

03

대통령직 인수위원회 주택업계 건의 추진

- (추진배경) 새정부 주택·부동산 정책에 협회건의 반영을 위하여 대통령직 인수위원회에 정책과제 건의를 추진
- (건의사항) 10개 분야 51개 항목
 - 주택공급 확대(4개 분야 22개 항목)
 - 주택시장 정상화(4개 분야 19개 항목)
 - 서민 주거안정 실현(2개 분야 10개 항목)

04

규제지역 해제요건 충족시 조속 해제 건의 (3.16, 주택정책과)

- (건의사항) 지정유지 근거가 소멸된 지역에 대해 조속한 규제지역 지정 해제

05

무순위청약 개선 건의 및 업무협약(3.4, 주택기금과)

- (현행) 투기과열지구 및 청약과열지역 무순위청약
 - 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 해당지역 무주택 세대구성원인 성년자에게 추첨 공개모집
 - 회차 관계없이 무순위청약 실시

- (건의사항) 무순위 청약은 1회로 제한, 이후 선착순 공급 허용
 - 선착순 공급시 승인권자가 지역여건을 고려하여 ①해당지역 거주자 ②무주택세대구성원 적용여부 결정하도록 재량권 부여

06

신탁사 주택건설실적 인정기준 개선 건의 및 업무협약(3.22, 주택정책과)

- (건의사항) 신탁사업 실적인정 기준 개선
 - 신탁사업 전체 주택건설호수의 100%를 위탁자인 등록사업자 실적으로 인정
 - 등록사업자가 아닌 토지소유자의 신탁사업은 시공자인 등록사업자의 실적으로 인정
- ※ 별도 약정이 있는 경우 약정에서 정한 대로 인정

07

학교용지 의무확보 대상 완화 건의(3.16, 교육부)

- (건의사항) 개발사업자의 학교용지 확보의무를 합리적으로 조정
 - (학교용지 확보대상 세대수 완화) 300세대 → 500세대
 - 500세대 미만은 지역여건을 고려하여 학교용지를 확보

08

주택도시기금 대출한도 산정 개선 건의 및 업무협약(3.4, 주택기금과)

- (현행) 주택도시기금 대출한도는 표준공사비를 기준으로 한 순담보가격에 담보물 대출비율(70~80%)을 적용한 금액 이내로 정해짐

- 표준공사비 및 담보물 대출비율을 수도권, 광역시, 지방으로 달리 정함
- (건의사항) 주택도시기금 대출한도 산정 개선
 - 지역 구분 없이 동일한 표준공사비 및 담보물 대출비율 적용
 - 표준공사비 현실화
 - (현행) 표준공사비 ≤ 표준건축비
 - (개선) 표준공사비 = 표준건축비의 100~110% 범위 설정

09

한국주택금융공사 보증신청접수 기준 개선 건의 (3.14, 한국주택금융공사)

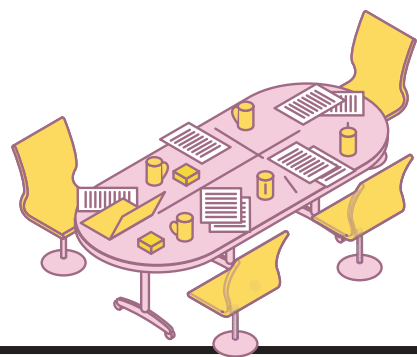
- (현행) 한국주택금융공사 보증신청접수 기준 변경으로 보증 이용 불편 초래
 - (종전) 본사 소재지 기준 → (변경) 건설사업장 소재지 기준
- (건의사항) 보증신청접수 기준 환원 : 건설사업장 → 본사 소재지 기준

10

비규제지역 분양가 통제, 교육청 협의지연 사례 파악 중

- (협회건의 반영) 국토부 「2022년 업무보고」 발표 (2021.12.27)
 - 비규제지역 분양가 통제 등 제도적·관행적 규제를 개선
- 비규제지역 분양가 통제, 교육청 협의지연 등 관행적 규제 개선을 위한 회원사 사례 파악 중이며, 적극적인 협조 필요
- ※ 2021.5월 장관간담회에서 국토부가 협회 건의를 수용했음에도 사례 미제출로 제도개선으로 이어지지 못함 → 원활한 제도 개선을 위해 사례 반드시 필요

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 - 건설기술진흥법시행령[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

소속 시·도회 연락처		
※ 대한주택건설협회에서는 위에 소개한 7가지 업무를 접수·처리합니다. 제출서류 및 기타 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의하여 주시기 바랍니다.	서울 02)785-7881 부산 051)501-4613~5 대구 053)744-1235~6 인천 032)434-0032~3 광주·전남 062)527-3601~3 대전·세종·충남 042)256-6290 울산·경남 055)299-9761	경기 031)898-7341~2 <북부출장소> 031)876-4147 강원 033)652-3335~6 충북 043)218-4090 전북 063)286-5733, 286-1140 경북 053)753-6393 제주 064)749-1377

독자후기

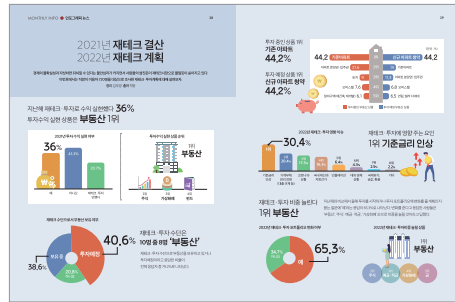
배명순 인천 남동구



♥ ...

'역사속으로 떠나요 원도심 걷기 여행'은 레트로 감성이 물씬한 풍경 하나하나가 더욱 소중하고 인상 깊은 페이지였습니다. 코로나19 방역이 완 화되면 문유선 작가와 떠나는 여행에 동참하고 싶네요. 봄은 운동하기 좋은 계절이니 꾸준히 따 라 할 수 있는 근력운동과 면역력을 키울 수 있는 운동법을 소개해 주시기 바랍니다.

김현수 충남 천안시



♥ ...

지난해 재테크에 성공했다는 사람들이 많아서 관 련 통계자료가 있는지 궁금했습니다. 한눈에 보 기 쉽게 '2021년 재테크 결산과 2022년 재테크 계획'을 정리해주셔서 감사합니다. 작년 수익실 현 상품 1위가 부동산이고 올해 투자비중을 늘릴 상품 1위도 부동산인 것을 보니 많은 사람들이 부 동산투자를 줄게 보나 봅니다.

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

최남균 서울 강남구 (주)두석홀딩스 | 공홍곤 서울 강남구 (주)수풍정 | 이선자 인천 서구 오쓰리
박창원 세종시 (주)브라보컴퍼니 | 이종범 부산 금정구 케이티개발(주) | 서원진 서울 서대문구 오투
이지수 경기 고양시 성석주택

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

대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

협회가 회원사간 소통과 회원사의 사업성 증대에 도움이 되고자
협회 공식 유튜브채널 '생생주택'을 운영합니다.

.....



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 견본주택 유닛 및 홍보내용을 소개하는 영상

견본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

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

선정기준
협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

- 1차 견본주택 영상촬영 희망일 14일 전까지 '견본주택 홍보영상 제작신청서'를 제출
(제작신청서는 소속 시·도회에 제출)
- 2차 신청서 제출 후 협회(중앙회)에서 심사를 거쳐 선정·통보



제작된 영상의 파일은 저작권, 초상권 문제 등으로 인해 제공해드리지 않으며 협회 유튜브채널에 업로드된 영상만 무료로 다양하게 활용 가능합니다. 제출서류 및 신청관련 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의해주시기 바랍니다.