

특별 인터뷰
정용성
중앙회 감사

임주단지탐방
진해남문
리젠시빌 란트 2차

모델하우스
고덕국제신도시
서한이다음 그레이튼

주택공급
활성화 방안 세미나



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

NAVER 주택플러스 웹진



지금 가입 하십시오.

회원만의 혜택을 드립니다.

대한주택건설협회

회원가입 안내

- 가입대상** 주택건설(대지조성)사업자, 주택사업 유관분야 종사자
- 시 기** 주택건설(대지조성)사업 등록시 가입
- 장 소** 대한주택건설협회 시·도회
- 구비서류** 회원가입신청서, 법인등기부등본, 주택건설(대지조성)사업자등록증 사본

회원가입시 혜택

- 공공택지 분양 추천 및 민간보유택지 알선
- 주택사업관련 법령 제도 개정내용 등 각종 정보제공
- 주택사업관련 각종 민원 및 제도개선요구사항 관련기관에 건의
- 인터넷 회원정보서비스망 가입 및 이용
- 협회전산망을 통해 회원사간 사업정보 교류
- 협회 자체개발 주택사업관련 업무전산화프로그램 제공
- 주택사업관련 법령·세무·금융·기술분야 교육참가 기회 부여
- 회원사 업무영역 확대 및 해외진출 지원
- 주택사업정보, 질의회신집, 실무편람, 주택사업 통계연보 등 각종 발간물 제공
- 회원사 사업동향(주택분양정보, 기타 업체홍보사항) 대언론 홍보지원
- 주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 한국건축문화대상, 살기좋은아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

문의 02-785-0990

홈페이지 www.khoa.or.kr

권두언

주택공급 활성화 방안 시급



정원주
대한주택건설협회 회장

주택 전세가격의 고공추세가 서울에서 이어지고 있다. 최근들어서는 하반기 금리인하 전망과 실물경기회복, 주택공급부족 문제 등이 예상되면서 수도권지역으로까지 가격 상승세가 확대되는 조짐을 보이고 있다. 특히, 지방을 중심으로 한 장기적인 주택시장 침체와 공사비 상승 등에 따른 주택공급부족 문제는 시급히 해결해야 할 과제로 떠오른다. 실제로 국토연구원 자료에 따르면 지난해 전국 주택인허가와 준공은 연평균 대비 70%, 착공은 47.3% 급감한 것으로 나타났다.

또한 주산연에 따르면 올해 주택시장에서 주택공급 선행지표로 여겨지는 주택 인허가 물량은 38만호 수준에 그칠 것으로 전망했다.

정부는 임기내 주택 270만호 공급을 약속했지만, 지금 같은 공급추세라면 공염불에 그칠 것으로 우려된다. 지금의 주택공급 감소세가 이어진다면 2~3년 안으로 주택수급 불균형에 따른 집값 폭등을 배제할 수 없다는 것이 대다수 부동산전문가들의 지적이다.

주택산업 특성상 주택공급은 실제로 계획에서 입주가 이뤄지기까지 꽤 긴 시간이 소요된다. 그런 만큼 정부도 문제의 심각성을 인식하고 주택 공급절벽 사태가 현실화되지 않도록 빠른 시일내에 특단의 주택공급활성화 대책을 마련하는 것이 필요해 보인다.

이를 위해서는 우선 법적근거가 없는 지자체 등의 임의적 분양가규제를 금지해야 한다. 일부 지자체에서 분양가 조정지역이 아님에도 분양가를 인위적으로 조정하는 사례가 있어 개선이 필요하다. 다음으로 아파트 분양가의 기준이 되는 분양아파트 기본형건축비가 실제원가를 반영할 수 있도록 조정해야 한다. 현재는 시장건축비의 72% 수준에 불과해 건설원가에 훨씬 못 미치는 수준이다.

또한 사업성이 있는 PF사업장에 대한 확실한 지원체계를 구축하고 인위적인 부실사업장 정리보다는 주택수요 진작을 위한 지원대책이 우선되어야 한다. 정부가 부실 PF사업장을 인위적으로 정리한다면 공급부족 우려에 기름을 붓는 격이 될 것이다. 아울러 대표적인 징벌적 규제인 다주택자 중과제도도 전향적으로 개선하는 것이 시급하다.

CONTENTS

2024년 7월호 | vol. 48

발행인	정원주
편집인	이병훈
제작부서	전략기획본부
기획·취재	미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일	2024년 6월 28일
발행일	2024년 7월 2일
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
진해남문 리젠시빌 란트 2차

01 권두언 주택공급 활성화 방안 시급



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
진해남문 리젠시빌 란트 2차
- 10 **이달의 모델하우스**
고덕국제신도시 서한이다음 그레이튼

SPECIAL

- 16 **특별인터뷰**
장용성 대한주택건설협회 중앙회 감사

ENJOY STUDY

- 20 **지상중계**
주택공급 활성화 방안 세미나
- 24 **알쓸용어사전**
법체계 관련 용어정리

- 26 **주택사업정보**
민생토론회 후속 규제개선 조치 주요내용

- 30 **이슈톡톡**
LH 매입임대,
미분양해소와 신규공급 구원투수 될까

- 32 **주택사업전략**
부동산PF 각종 부당한 수수료 체계 개편한다

- 36 **주택사업자가 알아야 할 건축법**
서울시 오피스텔 발코니 설치기준

- 40 **부동산 세무가이드**
상속주택의 평가금액은 적어야 좋을까

- 42 **주택사업 Q&A**
건축사의 기술인력 겸직가능 여부

MONTHLY INFO

- 44 **인포그래픽 뉴스**
청약성적 양극화가 심화되는 청약시장

- 46 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

- 50 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 52 **fun한 여행**
7월에 떠나는 연꽃 명소 여행

- 58 **fun한 맛**
골다공증 다스리는 케일



OUR STORY

- 60 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
5월 회원사 분양실적(10,467세대)

- 64 **협회에서는 지금 ①**
국가유공자 주거여건개선사업 31주년 기념식
정원주 회장, 주택공급 활성화 방안 세미나 참석
정원주 회장 - LH 사장 면담
국민의힘 성일종 의원 면담
'아파트 하자 기준의 개선 방안' 학술대회 열려
전국 시도회 활동

- 74 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP9

- 76 **알려드립니다**

- 78 **독자후기**



남향 배치로 채광이 우수한 리젠티빌 란트 2차 전경. 바로 길 건너에 웅천초, 웅천중이 있는 학세권이다.

단지 개요

위치 경남 창원시 진해구 남문동 1275-1 (진해남문지구 A5-1블록) **대지면적** 2만 3,260㎡ **연면적** 6만 9,885㎡ **건축면적** 4,279㎡ **건폐율** 18.39%
용적률 219.86% **조경면적** 1만㎡ (44.14%) **규모** 지하1층~지상 25층, 5개동 **세대수** 총 458세대 **세대면적** 전용면적 74㎡ A·B 144세대, 84㎡ 314세대
시행 리젠티빌주택 **시공** 리젠티빌건설

- 01 올해 입주한 2차 458세대와 기존 1차 단지까지 합쳐 총 945세대 대단지를 이루고 있다. 추진중인 부산 진해신항 및 가덕도와 인접해 있다.
- 02 단지 내부의 조경면적 비율이 44%를 넘으며 쾌적한 환경을 자랑한다.



01

남문택지지구의 마지막 완성 진해남문 리젠티빌 란트 2차

경남 창원시 진해구 남문택지지구의 마지막 완성을 알리는 리젠티빌 란트 2차 아파트가 올해 입주했다. 44%가 넘는 조경면적과 쾌적한 단지환경이 호평 받으며 남문지구의 새 대장 아파트로 부상하고 있다.

글 구선영 사진 김명식



02



05



06



07

- 05 공원과 어우러진 대형 어린이 놀이시설
- 06 바닥분수가 있는 휴식공간
- 07 특화 디자인을 도입한 문주
- 08 단지 중앙의 공원

03

조경면적 44%, 남문지구 최고의 쾌적한 환경 자랑

경남 창원시 진해구 남문지구에 입주한 리젠시빌 란트 2차 아파트가 살기좋은 아파트로 입소문이 나고 있다. 우선 우수한 조경이 화제다. 단지 내 조경면적 비율이 44%가 넘으며 단지 전체를 순환하는 공원형 아파트로 조성해 자연친화적인 환경이 으뜸이다. 다양한 수종의 조경수 식재로 신규 입주단지 같지 않게 단지내 풍경도 울창하다.

리젠시빌 란트 타운이 완성된 점도 인기 요인이다. 올해 리젠시빌 란트 2차 487세대가 입주함으로써 2019년 입주한 리젠시빌 란트 1차(기업형 임대주택)와 더불어 945세대의 타운이 완성됐다. 1차는 2020년 살기좋은 아파트 선발대회에서 최우수상을 받았는데, 1차보다 업그레이드 된 2차의 등장으로 기대감이 높아진 것이다.

리젠시빌 란트 2차는 전용면적 74㎡ 144세대와 84㎡ 314세대로 구성된 중형 특화단지이기도 하다. 입면 색채와 문주를 특화하는 등 경관디자인을 고려한 점도 엿보인다.



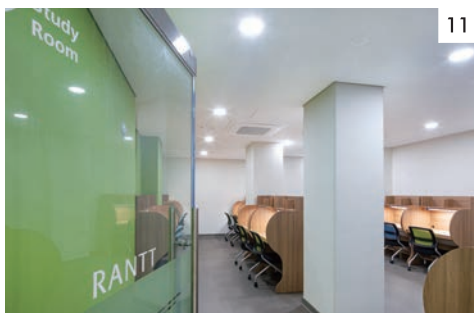
04

03 넓은 동간거리를 확보해 쾌적한 단지 내부

04 도시인의 휴식을 연출한 조각작품



08



09 테라스
10 작은 도서관
11 스터디룸
12 주민 커뮤니티 시설과 주변 공원
13 배 콘셉트의 놀이기구
14 녹지와 어우러진 운동시설
15 단지 곳곳의 휴게공간

커뮤니티 시설 특화로 살기좋은 아파트로 입소문

입주민을 위한 커뮤니티 시설 조성에도 심혈을 기울였다. 단지 바로 앞에 웅천초, 웅천중이 위치한 학세권인 만큼 철저한 수요조사를 통해 젊은 세대를 겨냥한 어린이집, 어린이놀이터, 유아놀이터, 실내 키즈놀이터 등을 설치했으며 그 규모가 대단지 수준이다. 실내골프연습장과 피트니스센터, 남녀 사우나실, 작은 도서관, 주민 회의실 등도 꼼꼼하게 갖췄다.

리젠시빌 란트 타운을 완성한 리젠시빌주택은 건축물의 가치향상과 유지관리비 절감 등에 신경을 썼다고 전한다. 최상의 일조권을 확보할 수 있도록 단지 배치에 고심했으며 초고속정보통신건물 인증까지 쟁겼다. 이밖에도 무인택배함과 원격검침 시스템을 설치하고 단지 전체에 LED를 시공하는 등 내 집을 짓듯이 정성스레 완성했다. 특히 리젠시빌 란트 2차는 진해 신항과 가덕 신공항의 비전을 품은 남문택지지구의 마지막 완성 아파트로 미래가치를 더욱 기대하게 만드는 집이다.



16 실내 키즈클럽
17 골프연습장
18 단지 출입구에 설치된 키즈 스테이션
19 단지 내 어린이집
20 주거동 출입구
21 큰 규모의 어린이 놀이터



“고객이 원하는 집 짓는다” 주택전문기업으로 ‘한우물’ 성장 리젠시빌주택

리젠시빌주택은 ‘고객이 원하는 집’, ‘나만의 쉼터’, ‘살기좋은 집’을 짓는다는 기본 방침 아래 성장을 거듭해온 주택전문 건설기업이다. 22년동안 창호전문건설업 경험을 모태로 2011년 창립한 이래 호남지방을 중심으로 주택을 공급했으며, 양주옥정·화성신도시 등 수도권에도 안착했다. 조화롭고 안전한 삶을 지향하는 회사의 의지를 담은 고유 브랜드 ‘란트(RANTT)’를 쓰고 있다. 리젠시빌주택은 ‘사랑에 집짓기’와 ‘국가유공자 주거여건개선사업’ 등을 통해 기업이익의 사회환원에도 앞장서고 있다.

고덕국제신도시 서한이다음 그레이튼 유니크한 도시감성을 담다

서한(대표 조종수)이 평택 고덕국제신도시에 1,138세대 대단지 '서한이다음 그레이튼'을 선보여 호평받고 있다.
84m² 단일면적으로 구성된 세대는 신도시 프리미엄에 어울리는 도시적인 멋과 개성이 강조된 인테리어를 적용하고 있다.

글 구성영 사진 김명식

전용면적 84m² B평면 확장기본형

1,138세대 가운데 720세대를 차지하는 84m² B타입이 대표 평면이다. 4베이 구조로 맞통풍이 원활하고 4개의 침실을 제공한다.

확장기본형을 선택한 후 다양한 유상옵션을 추가적으로 적용할 수 있다. 예를 들어, 와이드형 주방특화 유상 옵션을 선택하면 침실3 대신 넓은 주방과 팬트리가 마련된다.



2.48m 우물천장으로 시원한 개방감이 매력

전용면적 84m² B타입은 밝은 컬러에 고급스러운 자재를 더해 도회적인 공간으로 만든다. 특히 기본 천장 높이가 2.35m로 구성되어 실내 전체가 넓어 보인다. 거실에는 우물천장을 설치해서 2.48m에 달하는 개방감을 즐길 수 있다.



디자인월 패널

거실과 복도 벽체를 디자인월 패널로 마감해 일체화된 공간을 완성할 수 있는 유상옵션이 제공된다.



현관

유리와 시트로 마감한 신발장이 현관에 다채로운 느낌을 준다. 3연동 슬라이딩 도어를 유상옵션으로 선택할 수 있다.

와이드형 주방특화

두 가지 주방특화 유상옵션이 제공된다. 견본주택에서는 와이드형 주방을 연출하고 있는데, 장식장과 주방 팬트리, 복도 팬트리, 아일랜드식탁, 유리도어플랩장, 내부 조명 등이 모두 제공된다. 히든주방 형태의 디럭스 다이닝 주방특화를 선택할 경우에는 ㄱ자형 주방과 흙바 등이 설치된다.



주방의 조명특화

와이드형 주방 선택시 주방상판과 벽체가 모두 세라믹타일로 마감되어 고급스러움이 더해진다. 주방 천장에 라인조명이 설치되고 식탁 자리에는 우물천장과 2면 직간접라인조명 등이 설치된다.



공용욕실

공용욕실에 특화옵션을 선택하면 벽체와 바닥을 포세린타일로 마감하고 라인조명과 고급형 욕실수전을 설치한다.



와이드형 주방의 복도 팬트리

와이드형 주방 옵션을 선택하면 복도와 주방에 각각의 팬트리가 마련된다.



안방 마스터존

화장대와 유리도어 붙박이장이 마주보는 구조이며 통로 끝에 드레스룸이 자리한다.



발코니가 있는 안방

3.6m×3.4m 크기의 안방이다. 발코니가 있어 여유롭고 겨울철 실내온도 유지 측면에서 유리하다.



안방욕실

고급형 샤워부스와 대형 타일로 고급스러움을 더하고 있다.

침실마다 붙박이장 옵션

복도에 자리한 침실1과 2에 모두 붙박이장 유상옵션을 제공하고 있다. 두 침실 중 한 곳만 선택해도 된다. 방 크기는 2.7m×3.4m로 넉넉하다.



팬트리 특화

현관과 복도에 2개의 대형 팬트리가 기본으로 제공되며, 팬트리 특화 유상옵션을 선택하면 3개의 팬트리가 만들어진다.

**전용면적 84m² C 평면****확장기본형**

1,138세대 가운데 300세대를 차지하는 84m² C타입은 탑상형 평면으로, 다양한 팬트리와 넉넉한 안방 마스터존이 제공된다. 확장기본형을 선택하면 큰 규모의 7자 주방이 설치된다.

**안방**

84m² C타입의 안방은 드레스룸이 나란히 자리하는 구조다. 환기와 채광이 좋다.

**조명 특화**

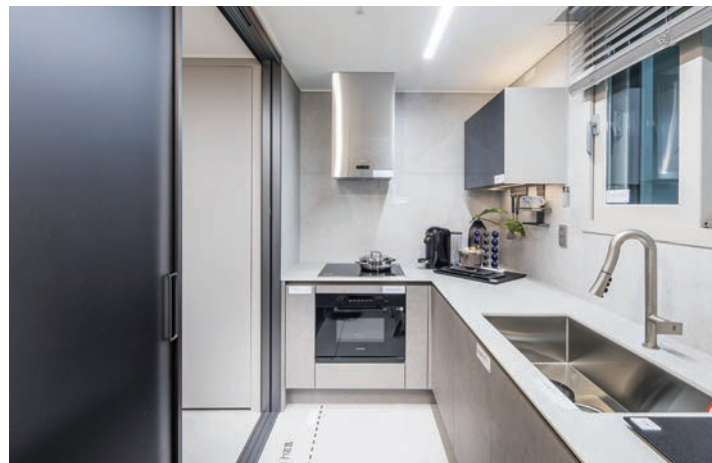
실내에는 주등과 간접등을 일체화해 다양한 느낌을 연출할 수 있도록 제작한 서한만의 개성있는 특허조명이 기본으로 제공된다. 라인조명, 레일조명 등을 설치할 수 있는 조명특화 유상옵션도 제공한다.

주방 거실 통합형

84m² C타입은 주방 아일랜드와 거실이 마주보는 구조인데다 높은 천장 덕분에 개방감을 즐기기에 좋다.

**감각적인 히든 주방**

히든 주방 유상옵션을 선택하면 3연동 슬라이딩 도어와 오픈된 키친장, 유리도어 플랩장 등이 설치된다.

**PLUS INFO****고덕국제신도시 서한이다음 그레이튼 분양정보****사업개요**

위치 경기도 평택시 고덕동 2394-2(고덕국제화계획지구 A-15블록)

건축규모 지하 2층, 지상 25층, 11개동

총세대수 1,138세대 **타입** 84A, 84B, 84C

대지면적 7만 1,050m² **건축면적** 8,837m² **연면적** 19만 1,969m²

건폐율 12.44% **용적률** 179.94%

시행·시공 (주)서한

**미래가치 주목받는 고덕국제신도시에서
학세권·역세권 누린다**

(주)서한(대표 조중수)이 경기도 평택시 국제신도시 A-15블록에 조성하는 '고덕국제신도시 서한이다음 그레이튼' 분양에 나섰다. 지하 2층~지상 25층, 11개동 총 1,138세대 대단지로 들어설 예정으로, 전용면적 84m² A·B·C 타입으로 구성된다. 지난 6월 실시한 청약에서 전세대가 높은 경쟁 속에 1순위로 마감됐다.

고덕국제신도시는 삼성전자 평택캠퍼스와 인접하고 1호선 서정리역은 물론 GTX 호재의 직접적인 수혜를 누리는 평택지제역과도 가깝다. 생활이나 비전 측면에서 타 지역보다 선호도가 높은 것으로 분석되고 있는 이유다.

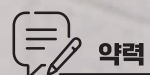
단지 바로 앞에 초·중·고교가 있어 안심통학을 할 수 있고 주변에 코스트코 입점 예정, 홈플러스, 롯데시네마, CGV 등 생활인프라도 풍부하다.

서한이다음 그레이튼은 분양가상한제 적용 단지가자 전국 청약이 가능하다.

장용성

대한주택건설협회
중앙회 감사

“회원사 목소리에 귀 기울이고
협회 성장을 우선으로 돌보고
살피겠습니다.”



약력

현재

- (주)솔렉스플랜닝 대표이사
- 대한주택건설협회 중앙회 감사
- 대한주택건설협회 대의원

역임

- 대한주택건설협회 서울시회 10대 부회장
- 대한주택건설협회 서울시회 9대 감사
- 대한주택건설협회 중앙회 6대 7대 8대 이사
- 부동산개발 컨설팅전문 솔토스피.엠 설립

수상

- 국토부장관 표창(2020, 2024) 외 다수

2022년 12월 우리협회 제11대 중앙회 감사에 선출된 장용성 (주)솔렉스플랜닝 대표이사를 만났다.

장용성 감사는 협회 중앙회 6대·7대·8대 이사와 서울시회 부회장, 서울시회 감사를 두루 거친 협회에 정통한 인물이다. 그는 협회가 해야 할 일을 규범과 원칙 안에서 막힘없이 추진할 수 있도록 지원하겠다는 뜻을 밝히며 주택업계의 대국민 이미지 제고 등 향후 협회가 중점적으로 펼쳐야 할 사업에 대한 의견도 남겼다.

진행 구선영 사진 김도형



Q. 중앙회 감사로서 활동 소회는.

2022년 중앙회 감사선거에 후보로 등록하면서 제가 협회 발전을 위해 귀중한 자산으로 활용될 수 있기를 기대하는 마음이 있었다. 오랫동안 우리협회 중앙회와 서울시회에 임원으로 참여하며 협회의 성장을 지켜보고 동참해 온 경험을 살려 감사역할을 잘 해내고 싶기도 했다.

우리 협회는 감사 2인 체제를 운영하며 예산집행시 사전 승인을 받는 등 예산집행에 신중을 기할 수 있는 시스템을 갖추고 있다. 따라서 규정과 원칙을 지키는 범위 내에서 추진하는 활동은 적극적으로 지원한다는 생각으로 역할에 임해 왔으며 무엇보다 회원사 목소리에 귀기울이는 감사가 되고자 노력하고 있다.

Q. 현재 협회의 활동 상황을 평가한다면.

대외적인 활동이 어느 때 보다 활발하다. 일찍부터 주택업계에 몸담아 온 정원주 중앙회장은 젊으면서도 경험이 풍부하다는 이점을 살려 무슨 일을 해야 할지 정확히 파악해 발 빠르게 움직이고 있다. 또한 회사 규모가 크기 때문에 중앙회장의 행보가 미치는 대외적인 영향력도 더 크게 나타나는 것으로 보인다.

대외적인 활동이 곧 회원사 권익보호로 이어지고 있는 점

도 고무적이다. 국회의원과 정부기관, 금융계를 두루 만나면서 우리의 입장을 표명하고 여론을 이끌며 제도개선 성과를 내고 있다.

협회는 중앙회와 13개 시·도회 조직을 제대로 갖추고 있는데, 38년의 역사를 거치며 안정기에 접어들었다고 본다.

Q. 앞으로 협회가 나아갈 방향은.

현재의 협회는 회원사 이익을 대변하고 권익을 향상하는 역할을 잘 해내고 있지만 지금 단계에 만족하지 말고 한 단계 더 나아가 주택업계 이미지 제고에 더욱 힘을 쏟아야 한다고 생각한다. 눈에 띄는 주택산업의 발전에도 불구하고 주택업에 대한 국민들의 신뢰도는 미진한 부분이 있기 때문이다.

무엇보다 주택협회의 공익성을 일반인에게도 알리는 것이 필요하다. 협회에 소속된 회원사라고 하면 신뢰가 가 게끔 하는 이미지 개선 사업들이 있어야 한다. 이미지 제고 광고는 물론이고 공익적 차원의 주거신상품을 개발하는 공모전 같은 것도 고민해 볼 수 있다. 신혼부부를 위한 평면 개발, 소규모주택 공모전 개최 등이 가능할 것이다. 협회에서 주택트렌드를 선도하고 선점하는 것도 필요하다. 일례로, 우리나라도 초고령화 시대를 맞으면서 노년층



오랫동안 중앙회, 서울시회 등에서 임원으로 활동해 왔다.

보낼 수 있는 시니어주택, 실버주택 등에 대한 관심사가 크다. 최근 세종시는 도시근교형 시니어주택을 도입하는 방안을 마련하기 위해 국내 부동산개발업체를 선정하기도 했다. 협회도 트렌드에 대응해서 회원사들의 미래 먹거리가 될 수 있는 사업영역을 선점해 나가야 한다.

Q. 협회 이미지 제고의 효과는 무엇인가.

협회 차원에서 주택업계의 이미지 개선 노력을 꾸준히 해 나간다면 국민들의 호감도가 올라갈 것이고, 주택업계에

대한 긍정적인 이미지는 궁극적으로 정부 및 관련기관과 금융업계의 태도 변화를 불러올 것이다.

현재 부동산업이나 건설업은 여신 기피업종 중에 하나로 분류되어 우대금리를 적용받지 못하고 있다. 주택업계의 이미지 개선을 통해 신뢰도를 높인다면 주택사업시 우대금리를 적용 받는 등 회원사 권익보호 향상 차원에서 지금보다 큰 효과를 기대할 수 있다.

Q. 현재 주택시장 상황을 어떻게 보는지.

당장은 어렵지만 앞으로 전망은 긍정적이라고 본다.

우선 주택가격이 회복되고 있다. 주택가격은 올해 2월 저점을 통과해 서울 강남과 주요 입지에서부터 상승기류가 시작됐다. 강남지역이 전 고점을 돌파했고 서울의 주요 입지를 넘어 수도권 주택에까지 영향을 주고 있다.

결정적인 것은 주택공급실적이 크게 부족하다는 점이다. 이미 주택시장에서 공급부족 신호가 나타났고 최근 주택산업연구원과 협회가 개최한 세미나에서 지금 같은 공급부족 상태가 지속되면 내후년 집값이 폭등할 것이라는 전망이 나왔다. 특히 서민들의 주거사다리 역할을 하는 빌라, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 같은 소형주택 공급시장이 멈춰 선 상태여서 서민주거안정 측면에서도 바람직하지 않은 상황이다.

1994년부터 주택업계에 몸담으며 다양한 도전을 펼치며 성공신화를 써 온 장용성 감사



서울시회 부회장으로 활동하며 사회공헌사업에 참여한 장용성 감사



슬렉스플랜닝이 시행한 이천 마장지구 카사포레 조감도. 지금껏 1만세대가 넘는 주택을 공급했다.

머지않아 금리 변동도 기다리고 있다. 미 연방준비제도가 9월과 12월 두 차례 금리인하에 나설 것이라는 전망이 나왔으니, 한국은행이 선반영하게 될 것이다.

Q. 정부정책에 바라는 점이 있다면.

경제 연착륙을 위해서는 주택수요를 진작하는 정책이 필요하다. 소형주택에 대한 취득등록세 감면 및 주택수산정 제외 정책 등을 도입하면 주택수요가 진작되고 주택공급도 뒤따라 주택공급부족으로 인한 가격폭등을 사전에 방지할 수 있을 것이다.

Q. 주택·부동산 분야의 경력이 화려한데.

1987년 서울대학교를 졸업하고 씨티은행에서 근무하다가 1994년 백년주택으로 자리를 옮기면서부터 부동산개발과 인연을 맺었다. 1994년 부동산개발 컨설팅 전문기업 솔토스피.엠을 설립했고, 우리나라 최초로 원룸주택을 공급했다. 원룸의 개념이 없던 시절인데, 전면 폭이 6.4m에 달하는 개방감 좋은 원룸을 처음 개발해 인기를 끌었다. 1999년 슬렉스플랜닝을 설립하고 지금껏 대표이사를 맡고 있다. 초기에는 우리나라 최초의 초고층 주상복합아파트인 여의도 대우트럼프월드의 분양대행을 맡아서 성공적으로 완수하기도 했다. 당시만 해도 분양대행사가 없던 때라 최초의 시도나 마찬가지였다. 서울 구의동 현대하이



국가유공자 주거여건개선사업에 참여해 국토교통부장관 표창을 받았다.

엘 주상복합아파트가 첫 시행사업이며 이후 1만여 세대가 넘는 주택을 시행했다. 돌이켜 보니, 늘 ‘최초’라는 수식어를 달고 일해온 것 같다.

Q. 회원사를 위해 하고 싶은 말은.

회원사들은 항상 회원사들의 목소리에 귀 기울이고 있는 협회를 잘 활용했으면 한다. 협회는 신규 회원사를 대상으로 협회가 하는 일을 잘 알릴 수 있는 방안들을 좀 더 찾아보면 좋겠다.

2022년 12월 열린 총회에서 전문수 감사와 함께 제11대 중앙회 감사로 선출됐다.



주택공급 활성화 방안 세미나

“내년 이후 집값 폭등 예상…
주택공급 활성화 대책 시급하다”

‘주택공급 활성화 방안 세미나’가 지난 6월 17일 국회 의원회관에서 열렸다.
발표자로 나선 김덕례 주택산업연구원 주택정책연구실장은 올해 집값이 강세로 전환되고
주택 공급물량 감소세가 지속된다면 내년이나 내후년에 공급부족에 의한 집값 폭등세가 재현될 가능성이 크므로
당장 확실한 효과를 거둘 수 있는 주택공급 활성화 대책을 시행해야 한다고 밝혔다.
세미나에서 발표된 주요 내용과 토론자들의 의견을 소개한다. <편집자주>

1 금년 하반기 주택시장 전망

매매가격 서울 1.8% 상승, 지방은 2.7% 하락

금리하향 움직임과 경기회복 추세 및 누적된 주택공급 부족에 따라 올해 3월말 서울지역 아파트가격이 상승세로 전환한데 이어, 5월말부터는 인천·경기의 수도권 인기지역 아파트도 상승세로 돌아서고 있다. 9~10월경에는 일리가 풍부한 지방광역시의 아파트도 강보합세로 전환될

가능성이 크다. 특히 하반기 중 수도권 1기신도시 재정비 선도지구 지정 시 해당지역을 중심으로 1기신도시 아파트의 가격 상승도 예상된다.
이에 따라 올 한해 전체 주택 매매가격은 전국지표로는 1.8% 하락하지만, 서울은 1.8% 상승, 수도권은 0.9% 상승, 지방은 2.7% 하락될 것으로 전망된다.

주택가격 상승 영향요인

경제성장률 (작년보다 개선)	2022년 2.6% → 2023년 1.4% → 2024년 2.3(IMF)~2.6%(OECD)
주택수요 (기본수요 증가)	(30세 도달인구) 2017~2021년 연평균 67만명(2022~2024년 연평균 74.5만명) 2022년 74만명 → 2023년 75.3만명 → 2024년 74.3만명(2022~2024년 3년 평균 7.7만명 증가) (가구증가) 2017~2021년 연평균 42만가구 2022년 30.1만가구 → 2023년 25.4만가구(평년 대비 가구증가 감소분 28.5만 가구 적체) (체류외국인 급증) 2017년 218만명 → 2021년 196만명 → 2023년 251만명
주택공급 (공급부족 누적)	(인허가) 2017~2021년 5년평균 54만호 2022. 52만호 → 2023. 43만호 → 2024. 38만호 (착 공) 2017~2021년 5년평균 52만호 2022. 38만호 → 2023. 24만호 → 2024. 35만호
주담대 금리 (금리 하향전환)	2022년 4.6% → 2023년 5.0% → 2024년 3.5~4.5% 올해 하반기 이후 미국 기준금리 1~2회 인하(0.5% 내외)로 주담대 금리하향 전망

2 주택 수급동향

주택기본수요, 2030년까지 50만호 늘듯

주택수요측면에서 주택시장에 진입하는 30세 도달인구 증가(예년평균 67만명⇒2022~2024 3년평균 75만명, 약 8만명 증가)와 독신가구 및 외국인가구(2022년말 59만가구) 증가가 지속되면서 주택 기본수요는 2030년까지 50만호 내외로 계속 늘어날 것으로 보인다. 앞으로 금리하향 움직임과 경기회복 등에 따라 실제 구매수요인 유효수요도 빠르게 늘어날 가능성이 큰 상태다.

인허가, 예년평균보다 30% 줄어든 38만호 수준

주택공급측면에서는 공사비는 급등한 반면, 미분양 적체와 사업착수를 위한 브릿지론과 PF도 어려워지고 대출금리도 높은 상태가 지속되면서 인허가는 예년평균(2017~2021) 54만호 보다 30% 줄어든 38만호 수준으로 예상된다.
2021~2022년 사이 인허가를 받고 착공을 미룬 물량이 25만호 가량 대기중인데, 금년중 집값 상승전환지역에서 이들 대기물량의 착공이 늘어나면서 착공은 작년 24만호 보다 늘어난 35만호로 예상된다. 이는 예년평균대비 27%가 감소된 물량이지만 작년대비는 28% 증가한 것이다.

착공물량 증가에 따라 분양도 작년 24만호보다 늘어난 35만호, 준공은 3년전 착공된 물량(58만호)이 그 전년보다 많아서 작년보다 늘어난 45만호로 예상된다.

소형주택 및 비아파트 공급감소

다주택자 증가에 따른 ‘뚝뚝한 한 채 선호현상’으로 작년에 이어 금년에도 비아파트인 다가구·다세대·연립주택과 60㎡이하 소형주택의 공급이 크게 줄어들 것으로 예상되며, 특히 비주택인 오피스텔과 생활숙박시설은 예년 평균대비 90%가 감소될 것으로 전망된다.
대도시지역에서 사회진입 초년생을 위한 청년독신가구용 주택의 감소로 전월세가 급상승할 가능성이 있다.

최근 5년간 공급부족 누적량 86만호

2020~2024년 5년간 주택수요량에 비해 공급부족량이 86만호 가량 누적될 것으로 보인다.
2020~2021년 2년동안 공급물량은 예년평균수준이었으나, 가구와 멸실주택 증가폭이 커서 38만호 수준의 공급부족이 누적됐고, 2022~2024년 3년 동안은 시장침체에 따른 공급감소로 47만호의 공급부족이 누적됐다.

연도별 전체주택 공급 현황

단위 : 만호

구 분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2017~2021년 누계	2022년	2023년	2024년	2022~2024년 누계
전 국	수요	54.1	54.7	57.0	72.4	68.2	306.4	40.4	53.8	52.8	147.0
	공급	60.8	52.5	50.5	49.3	52.4	265.5	44.7	31.6	23.8	100.1
	공급부족	△6.8	2.3	6.5	23.0	15.8	40.9	△4.3	22.2	29.0	46.9
수 도 권	수요	26.0	30.2	33.6	37.5	38.5	165.8	26.5	30.9	30.5	87.9
	공급	25.7	23.9	25.5	27.2	25.6	127.9	21.7	18.2	11.8	51.7
	공급부족	0.3	6.3	8.1	10.3	13.0	37.9	4.8	12.7	18.7	36.2

3 주택공급 부진 원인과 활성화 대책

① 법적 근거가 없는 지자체 등의 임의적 분양규제 금지

현재 법령상 분양가 규제는 조정지역에서만 시행하게 되어 있으나, 일부 지자체는 입주자모집공고 승인과정에서 분양가를 낮추도록 강제하는 사례가 빈발하고 있다.

이는 장기적으로 공급을 줄여 집값을 더 올리게 되므로 법규에서 지자체의 임의적인 분양가 규제를 금지하고 특별감사 등을 통해 재발을 방지해야 한다.

② 원가에 못 미치는 아파트 공급기준 건축비 현실화

아파트 분양가 산정의 기준이 되는 기본형건축비는 지난 20여년간 매년 1~2차례 인상해왔음에도 불구하고 매년 인상 요인을 100% 반영하지 못했고 최근 수년간 인건비와 자재비가 급등하여 시장건축비의 72% 수준에 불과한 상태다. 특히 임대아파트에 적용되는 표준건축비는 분양아파트 기본형건축비의 54%에 불과하다. 분양아파트 기본형 건축비를 조속히 현실화하고, 임대아파트 건축비는 분양아파트 기본형건축비의 일정비율(80%)을 연동해서 적용하도록 법규에 명문화가 필요하다.

③ 보다 확실한 금융조달 애로 해소

금융당국이 PF 정상화를 위해 다양한 대책을 추진하면서도 PF대출규제와 총당금 확대 등 PF건전성 관리대책을 동시에 추진하고 있어, 감독에 민감한 시중 금융기관들은 소극적인 태도를 견지 중이다. 주택공급 위축문제 해결 시까지 우선 1년간이라도 한시적으로 관계기관합동 PF지원단을 설치해서 상담, 신청, 심사, 보증, 대출 등을 윈스톱으로 지원하고, 무주택 실수요자에 대한 중도금 대출과 잔금대출 규제도 신속히 완화할 필요가 있다.

④ 보다 확실한 미분양대책 마련과 시행

외환위기와 금융위기 직후 정부는 강력한 미분양대책을 마련하여 건설사와 금융사 붕괴에 대응했으나, 현 정부는 미분양물량이 과거에 비해 많지 않다며 그와 유사한 대책

추진에 미온적이다. 준공후 또는 일정 공정 이상 미분양 발생분 매입시 과거와 유사한 세제감면, 또는 미분양 임대리츠에 대해 과거와 유사한 세제감면 등을 조속히 시행해야 한다.

⑤ 공공지원 민간임대주택 제도 합리화

과거 주택시장 침체로 아파트 분양사업이 어려워질 때는 임대사업으로 전환해서 추진했으나, 2015년 이후 점진적으로 세입자 권익 강화조치가 제도화되면서 사업성 저하와 임대료 및 분양전환 관련 분쟁 등으로 대부분의 사업자가 임대아파트로 전환을 포기한 상태다. 지나치게 얽혀 있는 기존법령 개정으로는 개선이 어려우므로 충분한 연구와 토론 후 지속가능한 제도를 마련해 대체입법으로 시행하는 것이 바람직하다.

⑥ 도시개발사업에 과도한 수익제한과 기부채납 적정화

도시개발사업의 과도한 수익제한으로 민간택지 개발을 통한 주택공급이 중단위기이다. 장기소요 부대비용 인정, 기부채납비율은 개발부담금 수준인 50% 이내로 제한하는 대책이 필요하다.

⑦ 도시정비 활성화로 주택공급 확대

자기부담액이 많아서 사업동력이 떨어지는 도시정비사업지구에 대해서는 상응하는 대책을 강구해야 한다. 집값수준이 낮아 부담액이 커지는 구역은 용적률 상향, 기반시설부담 완화, 초과부담금 폐지 등을 통해 자기부담액을 줄여줘야 사업 활성화가 가능하다.

⑧ 과도한 다주택 중과제도 적정화

다주택 중과제도는 폐지하는 것이 타당하나, 향후 집값 재상승시 국민적 합의가 어려울 수 있으므로 우선 공급감소효과가 큰 소형 비아파트부터 시행하는 방안 검토도 필요하다.

4 주택공급 활성화 방안 토론

이상영

명지대학교 교수

“비아파트 금융구조 확립해야”

공식적인 분양보증 시장에서 해결하지 못하는 비아파트(연립주택, 오피스텔, 지식산업센터 등)와 재개발 및 재건축 시장의 금융구조를 확립해서 전세제도로 인한 금융의 위험성을 해결해야 한다.

민간임대시장 제도도 근본적인 변화가 필요하다. 등록임대사업자와 관련해서 정책적인 혼선이 너무 많다. 어떤 때는 인센티브를 줬다가 어떤 때는 인센티브를 빼앗는 것을 되풀이하면서 발전이 없는 답보 상태다.

이창무

한양대학교 교수

“장기적인 체질개선도 고민하자”

주택시장에 대한 단기적인 처방도 중요하지만 장기적인 체질 개선도 함께 고민해야 한다. 비아파트의 공급부족 문제는 서둘러 해결해야 할 과제라고 생각한다.

경제성장기에 만든 개발이익 환수 장치가 인구 축소기나 저성장기에 어떤 효과가 있는지도 검토해서 수정해야 한다. 우리나라 공공임대주택 비율이 OECD 국가 중에 상위권에 안착한 만큼 민간임대주택 공급 활성화에 중점을 두는 편이 바람직하다.

김영아

국토교통부 주택건설공급과장

“현 정부의 규제완화 실효성 기대”

정부는 여러 가지 공급확대 과제들을 마련해서 추진하고 있으며 업계에서 계속적으로 건의한 내용이나 애로요인으로 작용하는 부분을 발굴해서 추가적인 규제 완화를 실시한 바 있다.

국토교통부도 주택공급이 줄어들고 있는 점에 대해서는 심각하게 문제를 인지하고 있으며 규제완화 영향으로 조금씩 주택공급이 늘어날 것으로 기대한다. 추가로, 다주택자에 대한 여러 가지 세제적인 혜택도 필요하다고 본다.

이한나

매일경제 부동산부장

“주거사다리 붕괴, 양극화 심화돼”

정부에서 주택시장의 문제 해결을 위해 여러 시도를 하고 있는데 국회를 통과하지 못하고 끝나버리는 경우가 많다. 야당을 제대로 설득할 수 있는 논리 마련이 필요하고 수요자에 초점을 맞춰서 설득하는 것이 중요할 것 같다.

최근 90년대생들이 집중적으로 자기 집을 찾기 시작했는데 주거사다리 역할을 해온 비아파트, 소형주택들의 공급이 중단되면서 주거 양극화가 더욱 심화되고 있는 안타까운 상황이다.

김형범

대한주택건설협회
정책관리본부장

“주택정책 체감 효과 아쉬움 커”

주요 통계를 보면 주택시장 정상화가 상당히 늦어지고 있는 것을 알 수 있다. 정부가 작년 9.16 대책부터 시작해서 최근 민생 토론회 후속 조치까지 수차례 부동산시장 정상화 방안을 발표했지만 협회가 회원사로부터 듣고 있는 정책체감의 효과는 아쉬움이 크다는 것이 다수 의견이다.

민간주택 공급 기반이 무너지고 향후 주택 공급난이 재연되는 것을 피하기 위한 운영의 묘가 필요하다는 말씀을 정부에 드리고 싶다.

이진

한국부동산개발협회
정책연구실장

“미분양 매입임대 조건 완화를”

정부에서 많은 노력을 했지만 권리인상과 부동산PF 문제가 맞물리면서 금융당국과의 메시지는 부조화를 보이고 있다. 그러다보니 시장에서는 경직적으로 움직일 수밖에 없었고 결국 충격 완화 폭을 더 줄일 수 있는 시점을 놓친 것 같은 아쉬움이 든다.

현재 도시에 미분양 상태로 있는 양호한 품질의 주택들을 전월세로 전환할 수 있도록 미분양 매입임대 정책을 세심하게 운영해 주길 바란다.

법체계 관련 용어 정리

법은 우리의 실생활 뿐만 아니라 사업을 진행하는데 매우 중요한 요소다. 법 조문 하나로 인해 사업의 성패가 갈리는 경우도 많다. 개인적인 일을 하든, 공적인 업무를 하든 법률지식은 필수다. 알쓸용어에서 법의 기초가 되는 법체계 관련 용어를 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

법령 조항

조

법령의 본칙은 '조'로 구분한다. 예외적으로 폐지법령의 경우와 같이 내용이 매우 간단한 경우 내용만 표시함

항

반드시 완성된 형식의 문장으로 하고 ①, ②등과 같이 동그라미안에 아라비아 숫자를 넣어 표시

호

단어나 어절의 형식으로 하거나 "...할 것" 등의 표현방식을 사용. 1, 2, 3. 등으로 표시함

목

단어나 어절의 형식으로 하거나 "...할 것" 등과 같은 표현방식 사용. 가, 나, 다. 등으로 표시함. 세분하여 열거할 필요가 있으면 1), 2), 3)을 사용하고 더 세분해야 할 경우 가), 나), 다)를 사용

주택법

제8조(주택건설사업의 등록말소 등)

① 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제5호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다. <개정 2018. 8. 14.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우

2. 제4조제2항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.

3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(공중)에게 위해(위해)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우

(중 략)

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업관리를 수행하는 건설기술인 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우

나. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우

다. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우

(중 략)

법령 구조

법률

국회에서 법률이라는 형식으로 제정한 규범. 실질적으로 모든 법규범을 말하지만 형식적 의미에서는 국회의 의결을 거쳐 대통령이 서명·공포함으로써 성립하는 법률이라는 이름을 가진 규범

시행령 (대통령령)

어떤 법률을 실제로 시행하는데 필요한 상세한 세부 규정을 담은 것. 법령에는 모든 상황을 모두 규정할 수 없으므로 큰 원칙만 정해놓고 시행령(대통령령)을 통해 케이스별 자세한 실천방식을 규정

시행규칙 (총리령·부령)

법령을 시행함에 필요한 세부적인 규칙을 정의해 놓은 문서. 법률에서 정의할 수 없는 세부적인 부분은 전문성을 가지고 있는 정부기관에서 정의하고 법률에 따라서 위임을 하게 되는데 이를 시행령이라 하며, 이를 시행함에 있어 세부적인 사항들을 정의해 놓은 문서를 시행규칙이라 함

행정 규칙 (고시)

행정 주체가 정한 일반적인 규정으로서 법규의 성질을 갖지 아니하는 규칙. 행정 기관 안에서만 효력을 가지는 명령, 훈령, 사무장정 등이 있음

자치 법규 (조례)

지방자치단체의 자치에 관계가 있는 모든 법규를 총칭하는 것. 일반적으로 조례와 규칙이 해당

민생토론회 후속 규제개선 조치 주요내용

국토교통부는 6월 13일 '민생토론회 후속 규제개선 조치' 32개 과제를 발표했다.

정부가 1.10, 3.19에 진행한 민생토론회의 후속조치다.

이번에 발표한 과제 중 주택사업 관련 주요내용을 발췌해 소개한다.

정리 정책관리본부

1. 국민 주거불편 해소

☑ 임대보증체계 안정화

-임대보증가입 기준

주택가격 산정시 공시가격 인정비율 140% 우선 적용, 담보인정 비율 90% 적용(기존 등록된 임대주택은 2026.7월까지 유예)

- 다만, 임대인이 공시가격 이의 신청 후 HUG 인정시, HUG가 직접 의뢰한 감정평가법인이 산정한 감정가 사용 허용('HUG 인정 감정가')*

예 보증 가입시점의 공시가격이 해당 주택가격의 시세변동 등을 적절히 반영 못한 경우

-담보인정비율 적용 유예

기존 등록된 임대주택은 90% 적용 유예(~2026.7), 법인은 일정요건 만족 시 유예 연장

- * **요건** ① 신용등급 CCC+ 이하일 경우 경영실권자 또는 최대주식보유자와 연대보증 약정 체결
② 보증금과 선순위채권 합계액이 추가로 증가하지 않는 경우

☑ 청약제도 합리화

-입주자저축통장 전환 허용

종전 입주자저축(청약예·부금 등)을 주택청약종합저축으로 전환 허용

2. 주택사업 활성화

* 직접 종전 통장을 해지함과 동시에 신규 주택청약종합저축통장으로 재가입 조건

- 전환 시 종전 통장의 기존 납입 실적* 그대로 인정, 청약 기회가 확대되는 유형은 신규납입분부터 실적 인정

* **청약예·부금** 민영주택 청약을 위한 '통장가입기간'

청약저축 공공주택 청약을 위한 '납입횟수' 및 '월납입 인정금액'

-청약통장 월납입금 인정한도 상향

청약통장 월납입금 인정한도 월 25만원으로 상향

-저출생·고령화 지자체 특별공급 신설

지자체가 지역사회의 저출생·고령화 대응 목적으로 특별공급 물량 배정이 가능토록 조정

☑ 민간임대리츠 규제 완화

-민간임대리츠 공사비 조정 기준 합리화

※ (건설형) 민간제안, LH택지공모/(매입형) 정비사업 연계형

- 공공지원민간임대리츠 사업장의 물가조정으로 인한 공사비 증액기준 개선 및 착공후 공사비 조정 한시 허용

· **착공전** 현재 공사비 증액 인정범위에 대해 일정 수준으로 조정하고 있는 항목을 합리적으로 완화

구 분	현 행	개 선
건설형	증액 공사비에서 사업경과기간과 통상변동분(年 3%)을 곱한 비율 만큼 차감	사업경과기간에서 문화재 발견 등 사업자 귀책이 없는 기간 제외
매입형	증액 공사비를 고려한 매입가격에서 '추가할인율(약 2% 수준)' 만큼 차감	'추가할인율' 폐지

- **착공 후** 착공 전 인정범위 내에서 3년간(2024.7~2027.6) 공사비 한시 조정
- * **신규 사업장** 추가 출·용자없이 공사비 증액을 위한 예비비 편성
- 기존 사업장** PF 조정위원회를 통해 공사비 조정 지원

-지분 양도 시 승계인 요건 완화

- 신용평가등급 요건을 만족하기 어려운 신규 리츠·펀드도 임대리츠 지분 양수가 가능토록 필요조건 충족시 신용평가등급 요건 적용 제외

- * **필요조건** ① 임대리츠의 보유주식을 50% 이하로 매각하고,
② 간접투자기구(리츠·펀드 등)를 구성하면서
③ 공적자금 등이 일정지분 이상인 경우

-참여 가능한 시공사 실적요건 완화

- 공공지원민간임대사업 참여를 위한 시공사 주택 건설 실적요건 완화

구 분	현 행	개 선
필수요건	신용평가등급 BB+ 이상	
선택요건 (1개 충족 필요)	시공능력평가순위 500위 이내	
	최근 3년간 주택건설실적이 300세대 이상	최근 5년간 주택건설실적이 300세대 이상

☑ 도심 주택사업 여건 개선

-소규모 정비

- 사업시행구역 확대
가로주택정비사업 추진 시 가로구역 내 잔여 부지가 발생하지 않도록 가로구역-사업시행구역 면적간 상한 일치
- * **現** 가로구역 1.3만㎡ 이하, 사업시행구역 1만㎡ 이하 → **改** 모두 1.3만㎡ 이하
- 접도요건 완화
소규모재개발사업의 2면 접도요건을 일정 폭 이상 도로에 1면만 접해도 추진 가능토록 요건 완화

- * **現** 2면 이상 접도[모든 도로 폭은 4m 이상 & 최소 한 곳은 6m 이상]
- 改** 2면 접도요건에 추가로, 1면 이상 접도[도로 폭은 20m 이상]

-재개발·재건축

- 국공유지 동의
정비사업 추진 과정에서 국공유지 재산관리청의 명시적 반대가 없을 경우 사업 동의로 간주
- * 국공유지 재산관리청의 명시적 반대가 없을 경우 묵시적 동의로 간주하는 판례 법리를 법제화

-건축·인허가규제 합리화

- 지하층 주민공동시설 설치
주거 용도가 아닌 주민공동시설은 공동 주택 등 주거용 건축물의 지하층에 설치할 수 있도록 개선
- * 피트니스센터·독서실 등 주민공동시설(부속용도)은 설치 허용
- 사업주체 변경 간소화
경·공매로 주택건설현장 내 토지와 건축물의 소유권을 이전받은 자는 별도 동의절차 없이 사업주체로 변경 허용
- * **現** 종전 사업주체의 명의변경 동의서 필요 → **改** 소유권 확보 증명서류로 갈음

☑ 공공택지 등 사업기반 강화

-공공주택지구 민간 대행개발 제도화

- 공공주택지구 내 민간 참여 활성화를 위해 조성사업 일부*를 민간 업체가 개발하고, 그 대가로 토지를 공급하는 대행개발 방식 도입
- * 민간은 도급사 지위에서 설계·조성공사·기반시설공사·택지분양 대행

정부가 LH 매입임대를 확대해 주택 공급 급감에 따르는 문제에 대비하겠다고 한다.

주택업계는 적극 환영하면서, LH 매입임대가 실효성을 가지려면 개선할 부분이 많다는 입장이다.

글 김형범 정책관리본부장

LH 매입임대, 미분양해소와 신규공급 구원투수 될까

‘하반기 매입임대주택 신속공급 계획’ 발표
내년까지 매입 물량 12만호로 확대하기로
주택업계, 위축된 빌라시장 활성화 기대

6월 17일 경제관계장관회의에서 국토부는 ‘하반기 매입임대주택 신속공급 계획’을 발표하고 올해부터 내년까지 2년간 매입 물량을 종전 8만호에서 12만호로 확대 공급하겠다고 밝혔다. 이에 앞서 1.10, 3.19 두 차례 주거안정 대책을 통해 신속 매입임대주택 물량 확보를 위해 공사비 상승분을 반영해 매입단가를 현실화하고 PF 보증 및 융적률 인센티브를 확대하기로 했다.

최근 주택 공급 급감으로 고조되고 있는 향후 주택난과 전세난에 대한 불안을 해소하는데 LH 매입임대를 적극 활용하겠다는 정부의 의지가 확고해 보인다.

주택업계도 LH 매입임대에 대한 기대가 크다. 특히, 위축된 빌라 건설시장에서 소규모 시행사와 건설사의 관심이 높다. 그러나 서민 주거 사다리인 ‘빌라(다세대·연립)’의 올 3월까지 수도권 빌라 인허가 물량은 1,665호에 그치면서 역대 최저치로 주저앉았다. 지난 2023년 4분기 3,691가구 대비 무려 54.9% 감소한 수치다.

정부가 비아파트 공급을 늘리기 위해 지난해 하반기부터 가구당 건설자금 대출을 7,500만원까지 지원하고 있지만 약효가 먹히지 않는 상황이다. 공사비 급등, 수요 위축 등이 복합적으로 작용하면서 빌라 공급이 고사 위기에 처한 상황에서 LH가 매입물량 목표를 달성하기 위해서는 주택업계가 공급에 나설 수 있도록 적극적인 추가 제도개선의 노력이 절실하다.



신축매입약정 성사되려면 ‘매매가격 현실화’ 필요
과소감정평가로 신축매입약정 포기 잇따라
건설원가와 적정이윤이 합리적으로 인정돼야

주택업체가 신축매입약정에 적극 나서기 위해 가장 중요한 것은 매매가격의 현실화다.

과소 감정평가에 따른 신축매입약정 포기가 잇따르고 있는 실정인데, 이는 매매가격 산정을 위한 감정평가법인 선정을 LH와 감정평가사협회가 1개씩 하면서부터 비롯된 현상이다.

종전에는 주택업체와 LH가 감정평가법인을 1개씩 선정해서 주택업체가 희망하는 적정 시장가격과 LH가 평가하는 건설원가가 매매가격에 적절하게 반영되었다.

그러나 LH와 감정평가사협회가 감정평가법인을 선정하면서 LH 매입부담을 고려하여 감정가격이 지나치게 과소 산정되고 있다.

고금리, 공사비 상승 기조가 여전한 상황에서 건설원가와 적정이윤이 합리적으로 인정되어야 주택업체가 LH 신축매입약정에 참여할 수 있는데, 기준이 주택사업 현실과는 동떨어져 있다는 지적이다.

LH, 허그의 도심주택특약보증 요건 현실화하고
매입약정이 실질적인 보증기능 하도록 협의해야
매입약정 체결기간 단축 위한 인력 보강 등도 필요

사업자금을 원활하게 조달하기 위한 보증지원도 필요하다. 주택도시보증공사의 도심주택특약보증은 있지만 30세대 이상 한정과 실제 보증한도가 매입약정금액의 60~70%에 불과해서 보증 출시 이후 발급 사례가 7건에 그친다.

LH 매입약정을 신용공여로 차별화대출이라는 명목으로 대출이 가능했던 것마저 최근 금융여건 악화로 어려워졌다. 한국토지주택공사(LH)는 주택도시보증공사와는 도심주택특약보증 요건을 현실화하고, 금융기관과는 매입약정이 실질적인 보증기능을 할 수 있도록 협의하는 것이 시급하다.

그 밖에도 주택업체가 LH 신축매입약정 사업계획을 체계적으로 수립하고 공급물량을 확대할 수 있도록 부정기적인 공고시기 정례화, 역세권 범위 완화, 매입약정 체결기간 단축을 위한 인력 보강 및 관할지역 조정이 이루어져야 한다.

LH 매입임대 물량 확대가 미분양해소와 신규공급에 기여하고, 특히 중소규모 시행사와 건설사에 구원투수가 될 수 있기를 기대한다.



부동산PF 각종 부당한 수수료 체계 개편한다

금융감독원이 부동산PF 관련 수수료를 점검하고 있다. 수수료 체계를 개편하기 위한 TF도 운영 중이다.
합리적인 제도개선안이 마련될 수 있도록 주택사업자들의 적극적인 참여가 필요한 시점이다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택정책연구실장

금융감독원, 부동산PF 취급 금융사 점검 5가지 문제점 개선 필요하다고 판단

금융감독원은 최근 부동산PF 취급 비중이 높은 7개사(3개 증권사, 2개 보험사, 2개 여신전문금융사)에 대한 점검 결과를 발표했다. 아래 <표1>에서 보는 바와 같이 ① 비체

제적인 PF용역수수료 부과 관행, ② PF약정서상 차주에게 불리한 계약 조건 부과, ③ 이자율 상한 계산시 일관된 이자율 계산 기준 결여, ④ 금융용역 관련 기록관리 업무 처리 미흡, ⑤ 차주에 대한 PF수수료 관련 정보제공 부족 등 문제가 있었다. 금융감독원도 이러한 문제를 개선할 필요가 있다고 밝혔다.

<표1> 부동산PF 실시시 나타나고 있는 문제점

구 분	개 선
1. 비체계적 PF용역수수료 부과 관행	금융사의 PF 자문·주선 용역 수수료 수취시 자체적인 수수료 산정 기준 및 절차가 미흡, 이에 따라 금융용역수수료 책정시 대출위험 부담에 따른 대가*도 합산하여 수취하는 영업관행이 존재
2. PF약정서상 차주에 불리한 계약 조건 부과	대출금이 조기 상환되는 경우에도 선급이자 미반환 등 차주에게 불리한 내용의 계약 체결
3. 이자율 상한 계산시 일관된 이자율 계산기준 결여	대출 최초 취급시점시 이자율 상한 여부를 점검하나, 만기연장 또는 조기상환의 경우 이자·수수료 변동에 따른 한도준수 여부를 점검하지 않는 사례도 확인
4. 금융용역 관련 기록관리 업무처리 미흡	차주에 자문·주선용역을 제공하고 수수료 수취시, 실적이나 증빙, 관계자 간 업무협의 기록 등 이력관리가 미흡
5. 차주에 대한 PF 수수료 관련 정보제공 부족	차주는 본인이 부담하는 금융용역 수수료의 산정기준을 안내받지 못하고 있으며, 금융용역 관련 주요 결과보고서 등도 제공받지 못하는 등 차주에 대한 충분한 정보제공이 미흡

자료: 금융감독원 보도자료 (2024.5.27)

PF대출시 각종 수수료 문제도 점검 취급수수료, 미인출수수료 등 매우 다양

금융회사가 PF대출 취급시 취급하고 있는 각종 수수료 문제도 수면으로 올랐다. 취급수수료, 미인출수수료, 중도상환수수료, 패널티수수료, 주선수수료, 자문수수료, 대리금융기관수수료 등 금융감독원이 발표한 것만 하더라도 그 종류가 매우 다양하다.

그러나 실제 PF대출시에 요구되는 수수료 종류는 더 많을 것으로 보인다.

이러한 각종 수수료는 금융기관이 조달비용, 목표이익률 등을 감안하여 자금조달 취급·연장·자문 등 다양한 명목으로 수취하고 있는 것이다.

뿐만 아니라 대출이자 성격의 수수료와 차주가 금융회사에 위임한 업무에 대한 대가 성격의 수수료가 혼재되어 있고, 위임한 업무성 수수료에 대해 실비개념보다는 과도한 금액을 요구하는 사례도 빈번하다. 자금을 사용한 합당한 댓가를 지불하는 체계를 마련할 필요가 있다.

금융감독원, 부동산PF 특이사항 사례도 공개 “올해 3분기 내에 제도개선안 마련하겠다”

금융감독원은 이번 점검 과정에서 특수사례들을 적발해 공개했다. 관계회사를 통한 PF 수수료 편취, 담보 목적 현금 별도 수취한 특수사례들을 보면, 그동안 벌어져 왔던 부동산PF 자금조달 과정의 한 단면을 알 수 있다.

금융당국은 올해 3분기 내에 제도개선안을 마련하기로 했다. 개선안에는 수수료 항목의 분류 및 정의, PF 수수료 부과원칙 및 산정절차 마련, 차주에 대한 정보제공절차 도입, 금융회사 내부통제절차 강화 등의 내용이 담길 것으로 보인다.

따라서 합리적인 제도개편안이 마련될 수 있도록 주택사업자들의 적극적인 참여가 매우 긴요한 시점이다. 불공정 관행을 없애고 합리적인 이자와 적당한 수수료를 지불할 수 있는 부동산PF 자금조달 시스템을 만들어 갈 수 있는 토대를 마련해야 한다.

금융감독원이 공개한 부동산PF 특이사항

· 관계 회사를 통한 PF 수수료 편취

갑(甲)금융회사의 경우, PF 금융용역이 회사차원에서 수행되었음에도, 갑금융회사 담당 임직원은 본인들이 일정 지분을 보유한 을(乙)사가 PF 용역수수료 일부(X억원)를 수취하도록 하였음

· 담보 목적 현금 별도 수취

병(丙)금융회사는 후순위 대출 연장과 관련하여 차주 관계자가 일정 금액(X억원)을 PF 대출금 상환계좌 이외 후순위 대주가 정하는 별도 계좌로 예치하도록 하는 변경 약정을 체결



PF대출과정에서 요구하는 각종 수수료
이자에 포함될 수 있어 이중부과 위험 상당

「이자제한법」에는 최고이자율 20%를 초과하지 않도록 정하고 있다.

「대부업법」제8조제2항에서는 사례금, 할인금, 수수료, 공제금, 연체이자, 체당금 등 그 명칭이 무엇이든 대부와 관련하여 대부업자가 받는 것은 모두 이자로 규정하고 있다. 이러한 법적 근거에 기준한다면, 현재 PF대출과정에서 요구되는 각종 수수료는 이자의 범주에 포함될 수도 있으므로 잘 따져봐야 한다.

아래 <그림>은 대출금리 결정구조이다. 대출금리에는 이미 각종 리스크프리미엄을 포함하고 있다. 사업의 위험성을 이유로 금융기관이 별도로 부과하는 수수료는

이중부과의 위험도 상당히 있다는 의미이기도 하다. 대출금리는 수신금리보다 항상 높다. 이러한 차이로 인해 금융기관은 역대급 예대마진(금리차) 수익을 기록하고 있다. 지난해 5대 시중은행은 44조 3,262억원의 영업이익을 거뒀다. 재작년에도 41조 1,813억원의 영업이익을 기록했다. 그러는 사이에 주택건설현장의 시름은 더 깊어지고 있다.

다음에 소개하는 <표2>는 금융기관의 금리차를 보여준다. 2021년에 비해서 낮아졌다고는 하지만, 여전히 금융기관의 금리차에 의한 예대마진은 높은 수준을 유지하고 있다.

금융기관의 이익구조를 살펴보고 프로젝트금융 조달시 요구되는 과도한 금융비용에 대한 경계감을 가져야 할 필요성이 있어 보인다.

<그림> 대출금리 결정구조

대출 기준 금리	가산금리										최종 금리
	리스크 프리미엄	유동성 프리미엄	신용 프리미엄	자본 비용	업무 원가	법적 비용	목표 이익률	부수 거래 감면	본부 조정	영업점장 전결조정	
자금조달금리	+ 리스크관리비용 등 원가						+ 마진	+ - 가감조정 전결금리			= 최종 금리

대출 기준금리 + 가산금리 = 최종금리

- 대출 기준금리** 변동금리대출의 대출금리 변동 시 기준이 되는 금리(COFIX, CD금리, 금융채 금리 등)
- 가산금리 대출** 기준금리와 더불어 대출금리를 구성하는 리스크프리미엄, 유동성프리미엄 등 다양한 금리
- 리스크프리미엄** 자금조달금리와 대출 기준금리 간 차이 등
- 유동성프리미엄** 자금조달의 불확실성에 따른 유동성리스크 관리비용 등
- 신용프리미엄** 고객의 신용등급, 담보 종류 등에 따른 평균 예상 손실비용 등
- 자본비용** 예상치 못한 손실에 대비해 보유해야 하는 필요자본의 기회비용 등
- 업무원가** 대출취급에 따른 은행 인건비, 전산처리비용 등
- 법적비용** 보증기관 출연료와 교육세 등 각종 세금
- 목표이익률** 은행이 부과하는 마진율
- 가감조정** 전결금리 부수거래 감면금리, 은행본부/영업점장 전결 조정 금리 등

<표2> 금융기관의 금리차 추이

구 분	2019	2021	2023	2023.11	2023.12	2024.1	2024.4
대출평균(A)	3.45	2.88	5.19	5.26	5.14	5.04	4.77
기업대출	3.54	2.81	5.28	5.36	5.29	5.22	4.88
대기업대출	3.34	2.57	5.21	5.29	5.28	5.16	4.97
중소기업대출	3.67	2.98	5.34	5.42	5.31	5.28	4.81
운전자금대출	3.6	2.84	5.34	5.44	5.34	5.31	5.03
시설자금대출	3.3	2.74	5.09	5.11	5.12	4.88	4.48
상업어음할인	4.67	3.84	6.21	6.2	6.05	6.08	5.93
기업일반자금대출	3.49	2.81	5.24	5.32	5.3	5.17	4.81
집단대출	2.99	3.26	4.33	4.28	4	3.93	3.93
저축성 수신금리(B)	1.75	1.08	3.71	3.99	3.85	3.67	3.53
금리차(A-B)	1.7	1.8	1.48	1.27	1.29	1.37	1.24

이번 기회에 부동산PF 대출관행 달라져야
주택사업자들도 적극적으로 의견 개진 필요

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제58조(수수료)에 따르면 금융투자업자는 수수료의 부과기준 및 절차에 관한 사항을 정하고 인터넷에 공시하도록 하고 있으며, 협회는 금융투자업자별로 비교하여 공시하도록 하고 있다.

실상은 어떠한가. 금융기관들이 의무를 이행하고 있는

가에 대한 모니터링도 필요해 보인다.

최근 전북은행을 상대로 한 시행사의 소송에서 “금융사가 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 과정에서 시행사에 부당하게 과한 수수료를 물게 했다면 이를 반환해야 한다”는 판결(서울중앙지법 2022가합527284)도 있다.

지금까지의 부동산PF 대출관행은 달라져야 한다. 이번 금융감독원의 협의체를 기대해 본다. 그 과정에 주택사업자들이 적극적으로 참여하고 의견을 개진해 불합리한 관행이 걷히기를 기대해본다.



5월 20일 시행 서울시 오피스텔 발코니 설치기준

올해 2월 23일 오피스텔에 발코니 설치가 허용된 이후 허가 시 혼선이 발생하고 있다. 이에, 서울시가 지난 5월 20일 <오피스텔 발코니 설치기준 가이드라인>을 마련해 심의 및 인허가 업무에 적용 중이다. 서울시 가이드라인은 전국 지자체가 참고할 것으로 보인다.



오피스텔은 건축법적으로 업무시설이지만 동시에 준주택으로 분류되고 현장에서는 사업자가 주택과 오피스텔을 혼합하여 건축하는 경우도 일반적이다. 공동주택의 층수제한과 사업계획승인을 위한 세대수 규정으로 인해 한 건물에서 공동주택과 오피스텔을 혼합하여 신축하기도 한다.

공동주택과 오피스텔의 건축법적 규정은 매우 유사하다. 딱 한 가지 큰 차이가 있는 부분이 바로 발코니설치 부분이다. 공동주택은 발코니확장을 인정받아 전용면적에 포함되지 않는 발코니공간을 서비스로 설치할 수 있는 반면에, 오피스텔은 그동안 발코니설치 자체가 금지되어 있었다.

오피스텔은 국토부고시인 오피스텔 건축기준으로 설계기준을 규정하고 있다. 면적과 바닥방설치유무, 복도폭 등의 건축기준을 규정하고 있는데, 2024년 2월 23일 오피스텔 건축기준이 개정되면서 발코니 설치가 가능하게 되었다. 오피스텔 시장을 조금 활성화해 보고자 발코니설치를 허용해준 것으로 볼 수 있다.

실무적으로 살펴보면 건축법에서는 발코니라는 규정이 있고 노대라는 규정이 있다. 일반적으로 주택에서는 발코니 규정을 적용하는 반면 비주거 시설에서는 노대규정을 적용한다.

2024년 2월에 오피스텔에서 발코니설치가 허용되면서 현장에서는 다양한 법적해석과 심의 및 허가기준에 혼선이 불거졌다. 이에 서울시에서는 2024년 5월 20일 오피스텔 발코니설치기준 가이드라인을 마련하여 건축 심의 및 건축인허가 업무에 바로 적용할 수 있도록 조치했다. 서울시에서 시행하고 있는 오피스텔 발코니설치기준 가이드라인을 살펴보고자 하자.



글 이관용

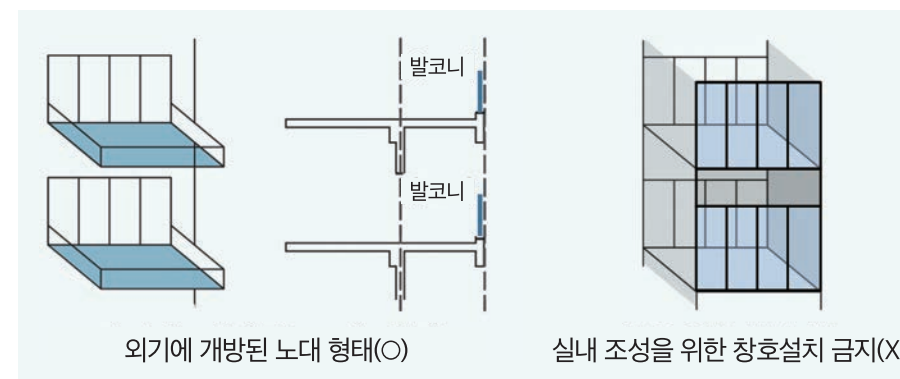
- 건축학 박사 PhD, 미국 TEXAS A&M University.
- 건축학 석사 M.Arch. 미국 The University of Texas at Austin.
- 건축학 학사 경희대학교
- 대한민국 건축사, 대한건축사협회 정회원 KIRA, 한국건축가협회 정회원
- 현) (주)오픈스케일 건축사무소 대표이사
- 현) 이관용건축학교 운영중
- 전) 2015. 3.-2022. 6. 세종대학교 건축학과 겸임교수
- 전) 2019-2020 서울특별시건축사회 법제위원회 위원장
- 2017 서울시 우리동네좋은집 찾기 금상수상

1 발코니 설치는 인정, 확장은 불허

가장 큰 이슈는 발코니확장 인정 부분인데, 공동주택과는 달리 오피스텔은 실내 발코니확장을 불허하여 발코니 설치의 본래 목적을 구현할 수 있는 형태 및 구조로 설계해야 한다.

즉 발코니는 외기에 개방된 노대 형태로 설치해야 하며, 실내화를 위한 창호설치를 금지한다. 또한 발코니는 건축물의 주된 구조를 담당하는 외벽 및 기둥 등에 부가적으로 설치해야 하기 때문에 기둥 바깥으로 발코니를 설치해야 한다. <그림1. 오피스텔 발코니 설치기준 참고>

<그림1> 오피스텔 발코니 설치기준



2 발코니 설치 면적과 비율 제한

설치가 가능한 발코니 면적은 전용면적에 따라 제한을 두었다. 다만, 건축위원회 심의를 통해 우수디자인 건축물로 인정받는 경우에는 위원회에서 완화할 수 있다. 발코니설치면적을 제한한 것은 확실적이고 단조로운 건축외관을 지양하기 위한 것으로 판단된다. <표 참고>

<표> 오피스텔 발코니 면적과 비율 제한

구분	설치가능 발코니면적		기타
전용면적 대비	85제곱미터 이상	전용면적의 25% 이하	우수디자인 건축물로 인정받는 경우에는 위원회에서 완화 가능하다.
	60~85제곱미터 미만	전용면적의 30% 이하	
벽면길이 대비	외부벽면 길이의 70% 이내, 또는 발코니설치 벽면의 전체면적 70% 이내		나머지 30%는 비워두어야 한다.



③ 발코니 설치 가능층수, 최소폭, 난간재질과 난간높이

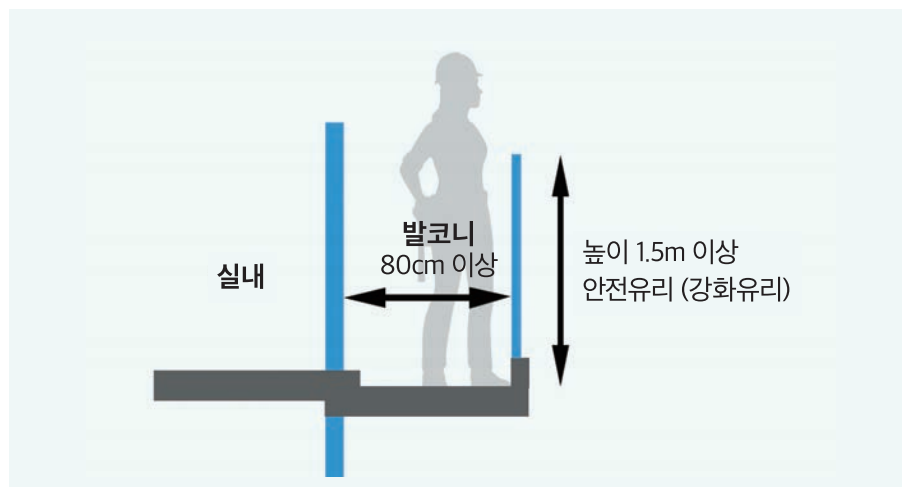
발코니 거주자의 휴식의 기능과 건물화재시 피난 기능을 수행할 수 있는 역할을 한다. 안전을 고려해 발코니 설치는 3층부터 20층 이하에서만 설치가 가능하다.

피난기능을 확보하기 위한 발코니의 최소 유효폭은 <그림2>에서 보는 것처럼 마감에서 마감까지의 유효폭이 80cm 이상이어야 한다.

부가적으로 설치되는 발코니다 보니 켄틸레버구조로 설치되는 것이 일반적으로, 1.2m 정도의 발코니 설치가 현실적이라고 볼 수 있다. 단, 실외기 설치를 위한 별도의 공간은 예외로 한다.

난간의 재질은 안전유리(강화유리) 사용을 권장하며, 난간의 유효높이는 1.5m 이상이어야 한다.

<그림2> 오피스텔 발코니 유효폭 설치기준

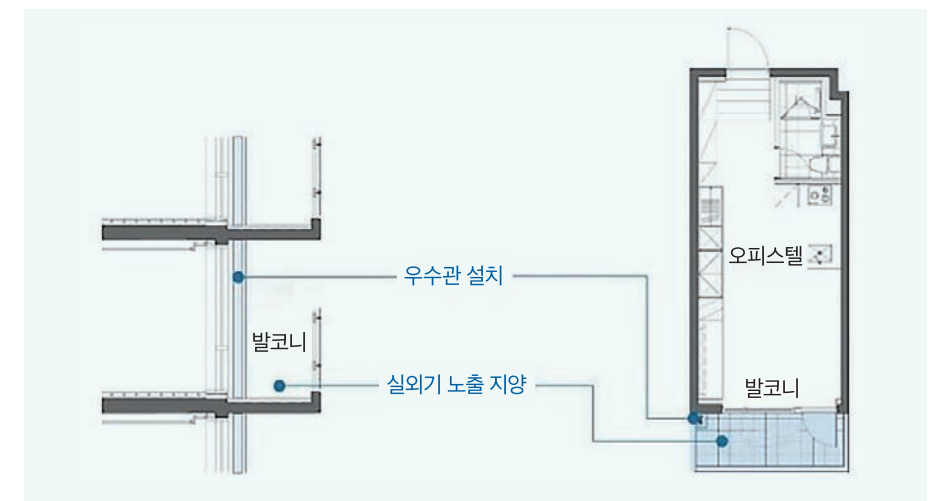


④ 도시미관을 고려한 설비 및 구조

도시미관을 고려해 냉방설비의 실외기를 발코니에 설치하는 것을 지양하며, 빗물 등의 오염을 막기 위해 발코니 우수배관을 계획해야 한다. 이때 외부에서 우수배관이 보이지 않도록 설치한다.

현장에서 항상 고민하는 부분이 바로 우수흡통이다. 디자인을 잘해 놓고 우수흡통이 노출되어 건축외관을 다 망치는 경우가 있기 때문이다. <그림3>에서와 같이 가벽을 추가로 설치하는 방안이나 우수흡통을 위한 별도의 공간을 마련하여 외관에서 최대한 노출이 안되게 계획해야 한다. 설계자와 시공자가 잘 협의하여 디자인적으로 처리해야 할 부분이다.

<그림3> 오피스텔 발코니 우수관 설치기준



서울시가이드라인, 전국 지자체에서 참고할듯

건축규제를 하나 완화하면 2~3개 규정이 새로 만들어진다. 행정청에서는 도시경관을 향상시키기 위해 아주 세세한 기준을 마련하지만 오히려 그 기준으로 인해 건축의 창의성을 제한하는 경우가 발생한다.

이번에 새로 만들어진 서울시 오피스텔 발코니설치 가이드라인은 전국 지자체에서 참고할 것으로 예상되며, 이와 유사한 기준들이 만들어질 것으로 생각된다. 부디 이 가이드라인으로 다양한 도시경관을 창출할 수 있는 건축물이 만들어지길 고대한다.

상속주택의 평가금액은 적어야 좋을까



글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사 · 건축기사

상속세를 내기 위해 재산을 화폐가치로 표현해야 하는데, 이때 평가금액을 어떻게 매겨야 할까. 평가금액은 양도 시 취득원가가 되기 때문에 낮은 평가액이 무조건 좋을 수 없다는 점을 기억하자.

Point 1

상속세를 내려면 재산을 화폐가치로 평가해야 한다

우리나라 상속세는 기본공제 5억, 배우자공제 5억원으로 배우자가 있는 경우 10억원을 공제받게 된다. 요즘은 워낙 집값이 상승해 웬만한 집 한 채 있으면 대부분 상속세를 내지만 20년 전만 해도 상속세 과세 대상이 되는 비율이 높지 않았다. 최근 정부에서 상속세를 손보려는 듯한데, 개인적인 생각으로는 상속세 기본공제 금액을 현재보다 3배 이상은 더 높여야 하지 않을까 싶다.

상속받은 주택을 양도 시 과거 재산평가액이 10억이 되지 않아서 상속세 신고를 하지 않은 경우, 국세청은 공시가격으로 평가하여 상속세를 결정하고 마감한다.

Point 2

상속받은 주택 양도시 취득원가를 정하는 기준

상속받은 주택을 양도하는 경우 취득원가로 차감되는 금액은 상속세 신고 시 평가된 그 금액이다. 과거엔 많은 경우 공시지가로 평가해 신고했고 현재는 매매사례가액, 감정가액 등이 많다.

상속세를 많이 내지 않으려면 당장은 그 평가액이 적은 게 유리하지만 이것은 양날의 검과 같다. 양도를 하게 되는 경우는 상속세 평가액이 취득원가가 되기 때문이다. 따라서, 상속세 과세표준에 미달하는 경우라도 그 평가를 적절히 해서 신고를 하는 것이 장래 양도를 위한 절세 준비라고 볼 수 있다.

그렇다면, 상속주택에 대한 가격은 어떤 기준에 의해 화폐가치로 환산할까?

1순위는 상속받은 주택의 거래가격이다(시가)

상속받는 그 주택이 매매, 경매 등을 통해 거래된 경우 그 거래가격을 주택의 가격으로 보는데, 사망일 전 2년부터 사망일 후 15개월 사이에 이루어진 거래를 본다.

▶ 매매, 경매 외에도 감정, 공매 등을 통해 해당 주택의 가치를 평가한 적이 있으면 그 금액도 주택의 가격으로 볼 수 있다.

2순위는 유사한 주택의 거래가격이다(매매사례가액)

위 기간 내에 상속받은 주택이 거래된 적이 없다면 상속 주택과 유사한 주택이 거래된 가격을 상속 주택의 가격으로 본다.

▶ 유사주택 거래가격 조회: 국세정홈텍스 ☞ 조회/발급 ☞ 상속증여재산평가하기

3순위는 공시가격이다

유사한 주택의 거래도 없는 경우 국토교통부장관 및 시장·군수·구청장이 공시하는 그 상속 주택의 공시가격을 주택의 가격으로 본다.

▶ 아파트·빌라: 공동주택공시가격, 단독주택: 개별공시가격

실무사례

소급감정으로 상속주택 평가금액 바꾼 경우

A씨가 올해 3월 매도한 서울 소재 ○○아파트는 남편으로부터 상속받은 자산이다. 상속 당시 과세표준 이하였기 때문에 상속세 신고를 하지 않았는데 양도를 하면서 상속 주택의 취득원가에 대한 평가문제가 발생했다.

상속세 신고를 하지 않으면 국세청은 공시가격을 상속재산으로 평가하여 상속세를 결정한다. 본 사례에서도 국세청은 상속 당시의 공시가격으로 상속세를 결정했다.

양도인이 기억하고 있는 상속 즈음의 거래가격은 7억원 내외였지만, 20년 전에는 거래 가격에 대한 공시시스템을 도입하는 단계였기 때문에 공신력 있는 매매사례가액이 게시되지 않았고, 공시가격은 겨우 1억 6,000만원 정도였다. 고심 끝에 A씨는 소급감정을 통해 평가액 6억 9,000만원으로 취득원가를 산정해 신고했다.

A씨 사례의 경우 취득원가를 공시지가로 하는 경우와 감정가액으로 하는 경우의 세금 차이는 약 1억 5,000만원 정도다.

사실상 국세청은 소급감정을 인정하지 않는다. 하지만, 판례에서 소급감정을 인정한 사례가 있고 당초 상속 당시 과세표준이 “0”이었기 때문에 소급감정가액을 취득원가로 계산하여 신고할 수 있었다. 물론 다툼이 있을 것은 예상하고 있다.

다음 호에서는 소급감정을 인정한 판례와 인정하지 않은 판례를 사례로 한 번 더 상속 주택에 대한 평가에 대해 알아보겠다.

참고하세요!

관련조문

- 상속세 및 증여세법 제60조~제61조
- 소득세법 시행령 제163조

참고도서

- 국세청 상속·증여 세금상식 일부 발췌

건축사의 기술인력 검직가능 여부

Q.

건축사사무소의 대표 건축사가 별도의 주택건설사업 등록한 법인의
기술인력으로 검직이 가능한지 여부?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

「건축사법」 제19조에 따라 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무 등 규정된 업무를 수행할 수 있으며, 동법 제20조에 따라 건축사는 업무상의 성실의무를 준수하여야 합니다. 또한, 동법 제23조제7항에 따라 건축사는 1개의 건축사사무소만 설치할 수 있고, 1개의 건축사사무소에만 소속될 수 있습니다. 따라서 건축사사무소를 개설 신고한 건축사는 동일한 면허를 이용하여 별도 법인의 주택건설사업자 기술인력으로 검직하는 것은 불가할 것으로 사료됩니다.

참고 1 「건축사법」 제19조

제19조(업무 내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.

② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 건축물의 조사 또는 감정(鑑定)에 관한 사항
2. 「건축법」 제27조에 따른 건축물에 대한 현장조사, 검사 및 확인에 관한 사항
3. 「건축물관리법」 제12조에 따른 건축물의 유지·관리 및 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리에 관한 사항
4. 「건축법」 제75조에 따른 특별건축구역의 건축물에 대한 모니터링 및 보고서 작성 등에 관한 사항
5. 이 법 또는 「건축법」과 이 법 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항
6. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등에 관한 사항
7. 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주가 건축물의 건축 등을 하려는 경우 인가·허가·승인·신청 등 업무 대행에 관한 사항
8. 그 밖에 다른 법령에서 건축사의 업무로 규정한 사항

참고 2 「건축사법」 제20조

제20조(업무상의 성실 의무 등) ① 건축사는 이 법, 「건축법」 또는 그 밖의 관계 법령의 규정을 지키고, 건축물의 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 업무를 성실하게 수행하여야 한다.

②~⑦ (생략)

참고 3 「건축사법」 제23조

제23조(건축사사무소개설신고 등) ① 제18조에 따른 자격등록을 한 건축사가 건축사업을 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 건축사사무소의 개설신고(이하 “건축사사무소개설신고”라 한다)를 하여야 한다.

②~④ (생략)

⑤ 건축사사무소개설자는 1개의 사무소만 설치할 수 있고, 건축사, 건축사보 및 실무수련자는 1개의 건축사사무소에만 소속될 수 있다.

⑥~⑦ (생략)

⑧ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 수행하려는 건축사는 건축사사무소개설신고를 하거나 그 신고를 한 건축사사무소에 소속되지 아니하고도 업무를 수행할 수 있다. 다만, 제2호나 제4호의 경우에는 그 업무에 관한 사항을 미리 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

1. 「건설기술 진흥법」 제26조에 따른 건설기술용역업자에게 소속된 건축사가 같은 법 제39조제2항에 따라 수행하는 건설사업관리
2. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조제1항에 따라 신고한 엔지니어링사업자에 소속된 건축사로서 국토교통부령으로 정하는 특수건축물 또는 특수구조물에 대하여 수행하는 설계 또는 공사감리
3. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 등으로서 대통령령으로 정하는 기관의 건축 관련 부서에 소속된 건축사가 각각 해당기관이 시행하는 공사에 대하여 수행하는 설계 또는 공사감리
4. 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설업자에게 소속된 건축사가 그 건설업자 또는 그 건설업자의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말한다)의 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물에 대하여 수행하는 설계

⑨ 제8항제4호에 따른 건축물의 공사감리는 해당 건설업자에게 소속된 건축사가 하여서는 아니 된다.



청약성적 양극화가 심화되는 청약시장

청약수요의 옥석가리기로 청약성적 양극화가 더욱 심화되는 추세다. 서울에서도 인기있는 주요단지는 수만명이 몰리는 반면, 10회 이상 무순위 청약을 실시하는 단지가 나오는 등 희비가 엇갈리고 있다. 직방이 전국 2024년 1~4월 (입주자모집공고 발표 단지 대상)에 분양한 전국 청약시장 조사 결과를 통해 분위기를 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 직방

1 올해 청약나선 단지 ‘절반 이상 미달’

올해 청약을 나선 단지 중 절반 이상의 단지가 청약 경쟁률 미달을 나타냈다. 올해 총 99개 단지가 1순위 청약접수를 진행한 가운데 이 중 52개 단지의 1순위 평균 청약경쟁률이 1대 1에 미치지 못했다.

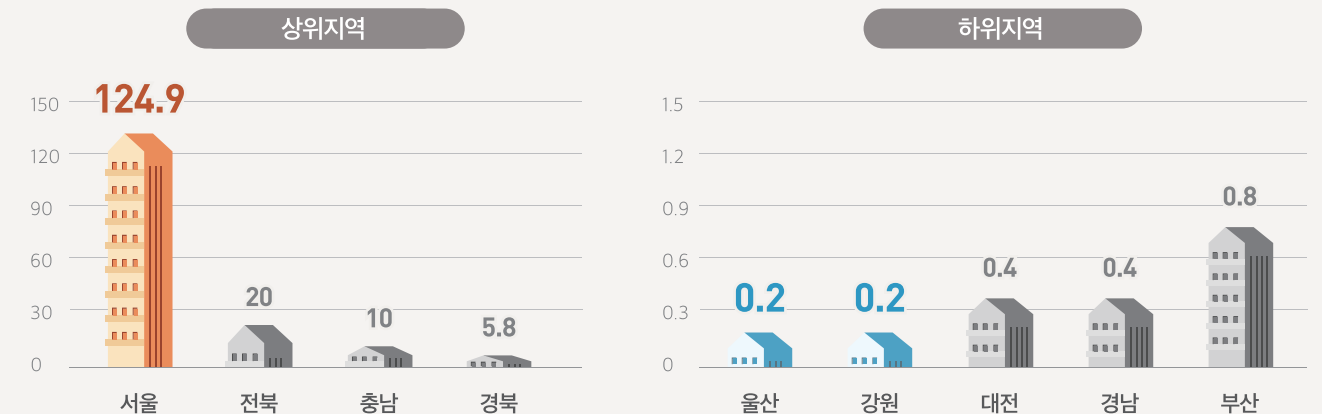


<전국 경쟁률 현황>

2 인기지역 ‘서울’, ‘전북’, 비인기지역 ‘울산’, ‘강원’

지역별로는 서울, 전북, 충남, 경북 순으로 높은 청약경쟁률을 보였으며, 상대적으로 울산, 강원, 대전, 경남, 부산이 저조한 청약성적을 나타냈다.

<도시별 1순위 평균 청약경쟁률>

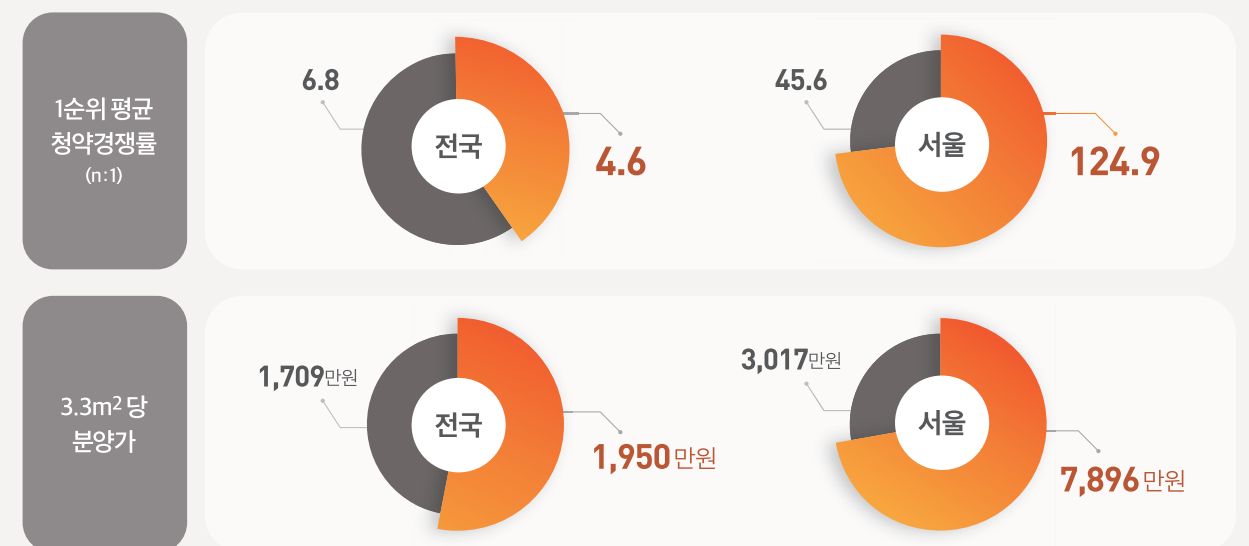


3 서울 1순위 청약경쟁률(지난해 대비) 2.7배↑, 평균 분양가(3.3m² 당) 2.6배↑

올해 전체 분양단지 기준 1순위 평균 청약경쟁률은 전국 4.6대 1을 보이며 전년동기(6.8대 1)보다 낮아졌다. 반면 서울은 올해 124.9대 1로 지난해 같은 기간 45.6대 1에 비해 2.7배가량 높은 것으로 나타났으며, 3.3m² 당 평균분양가도 7,896만원으로 지난해(3,017만원) 대비 2.6배가량 오른 것으로 조사됐다.

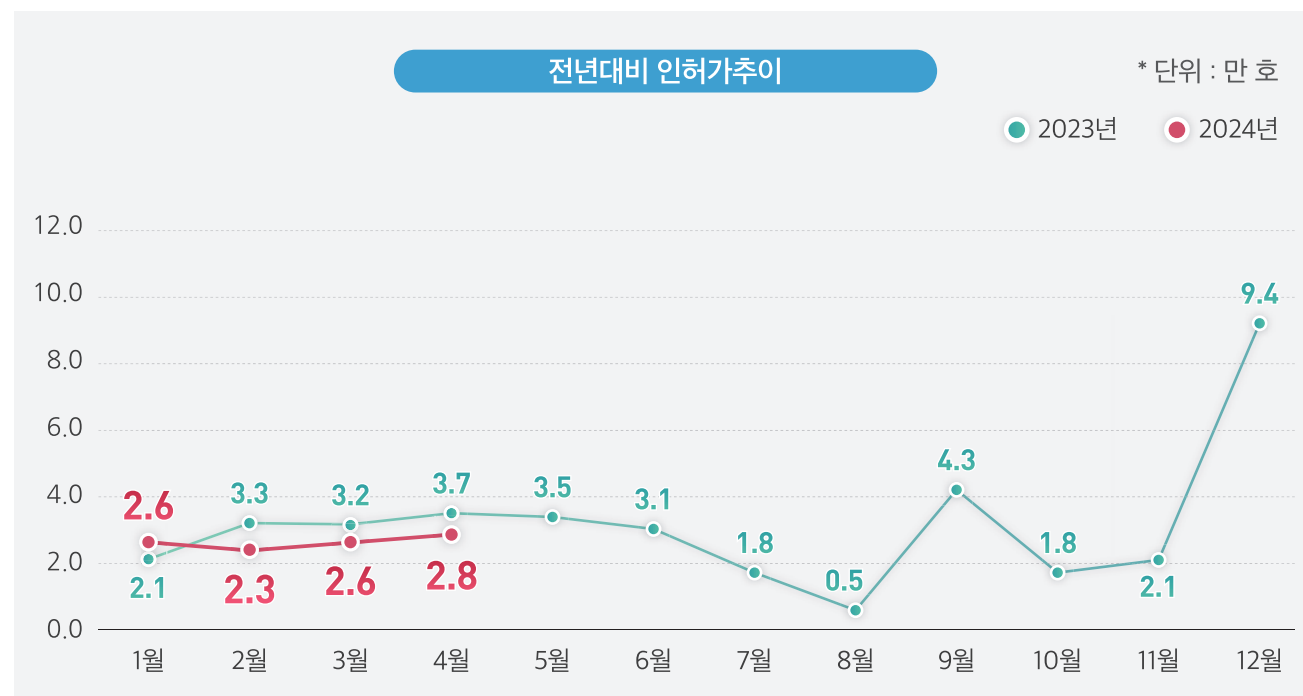
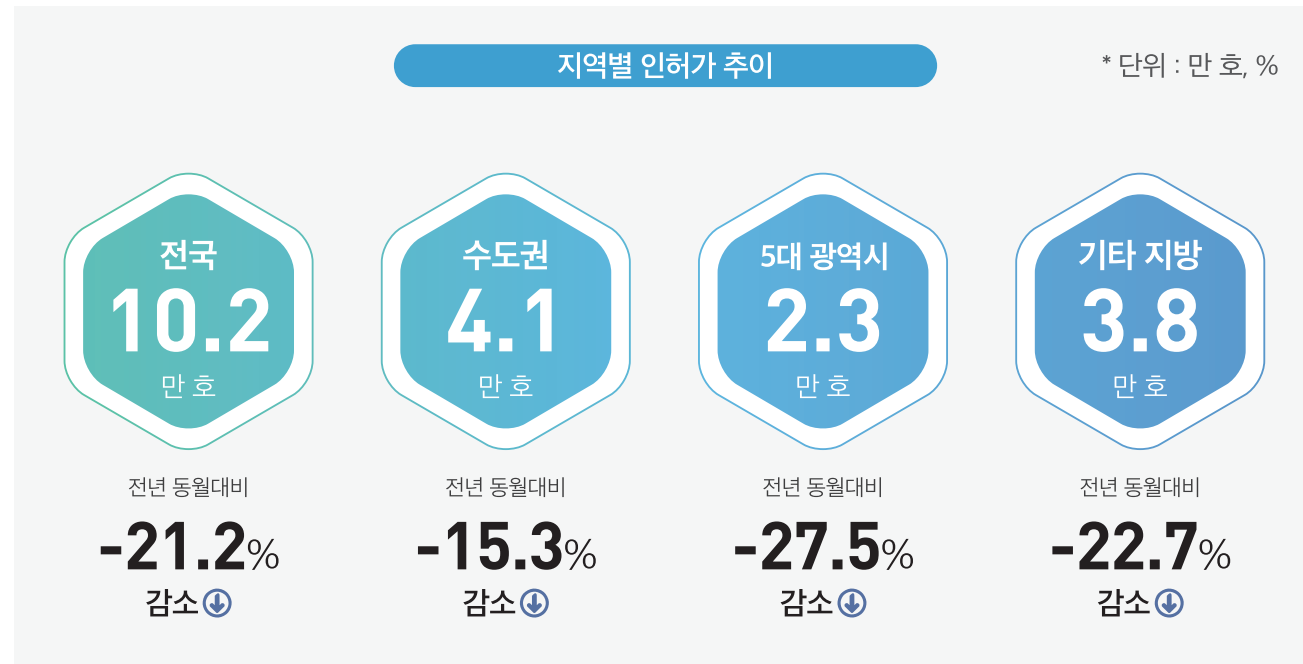
<전국 및 서울 1순위 청약경쟁률 및 평균분양가>

● 2023 ● 2024



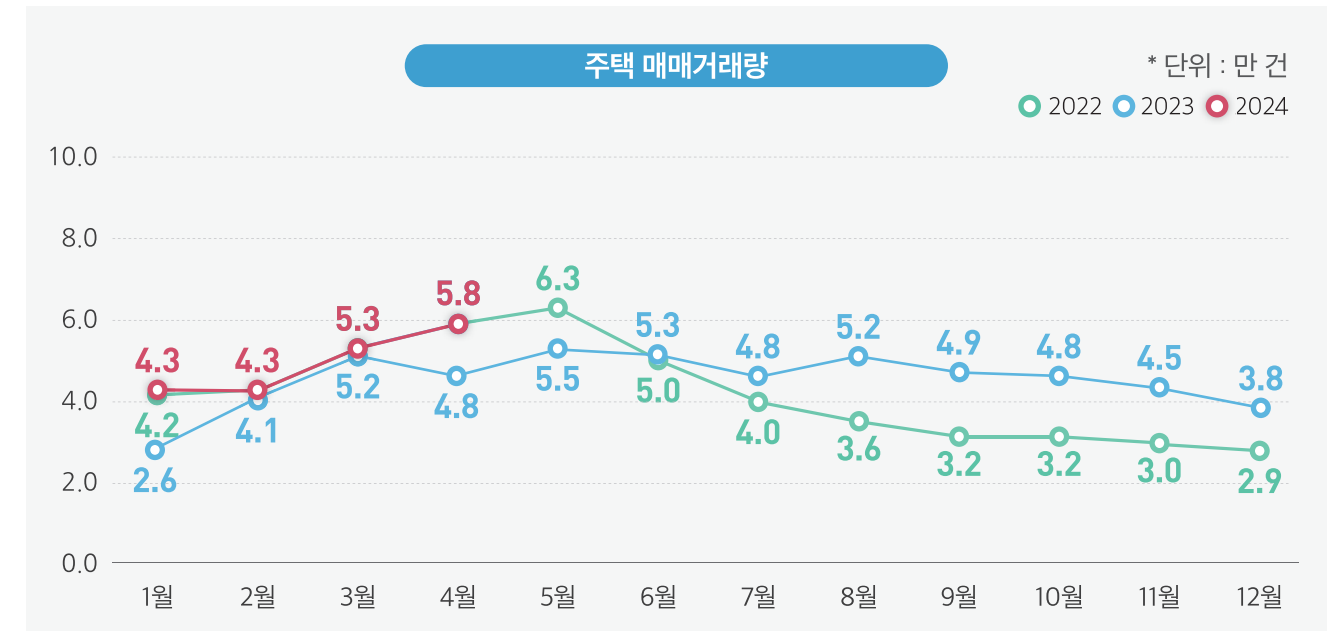
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 4월 누계 주택인허가 10.2만호. 전년동월 대비 21.1% 감소

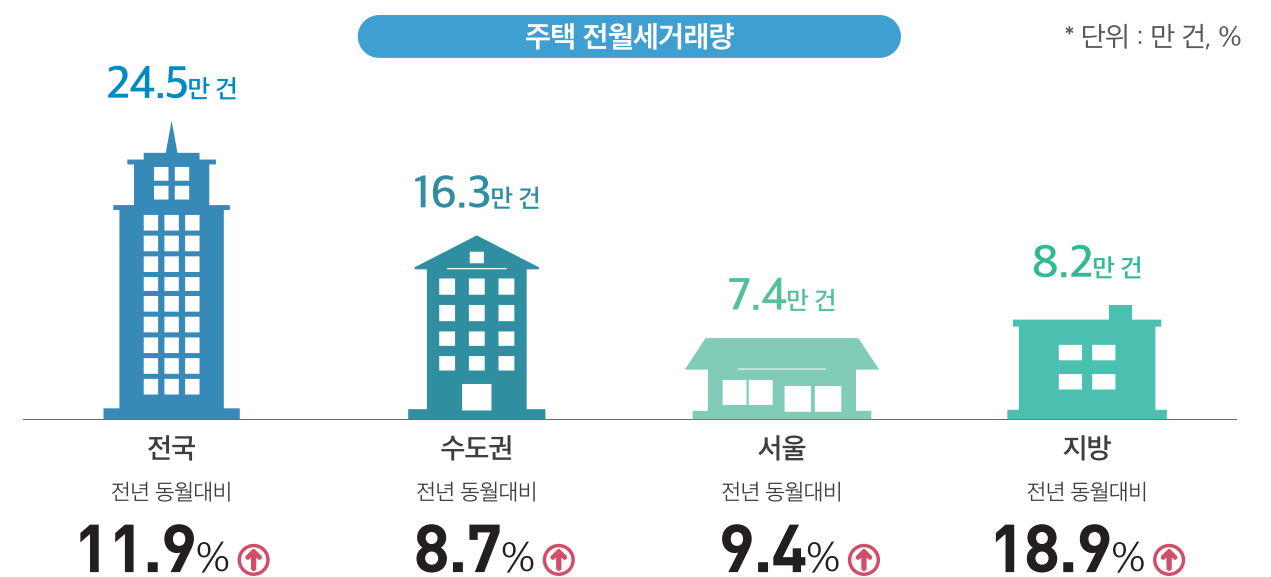


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
5월말 발표(2024년 4월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

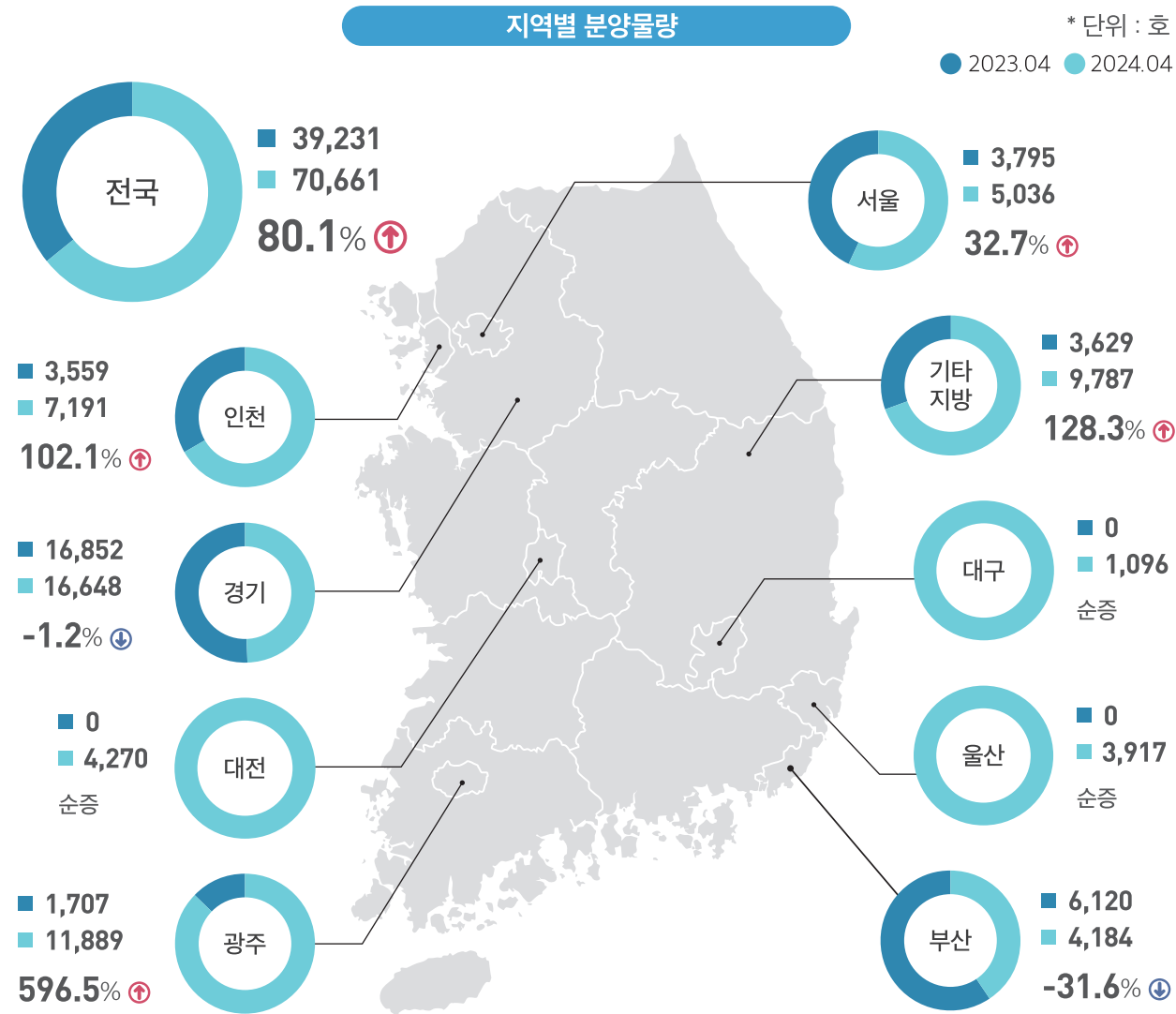
2 주택 매매거래량 | 2024년 4월 주택 매매거래량 5.8만건. 전년 동월대비 22.4% 증가



3 주택 전월세거래량 | 2024년 4월 주택 전월세거래량 24.5만건. 전년동월 대비 11.9% 증가

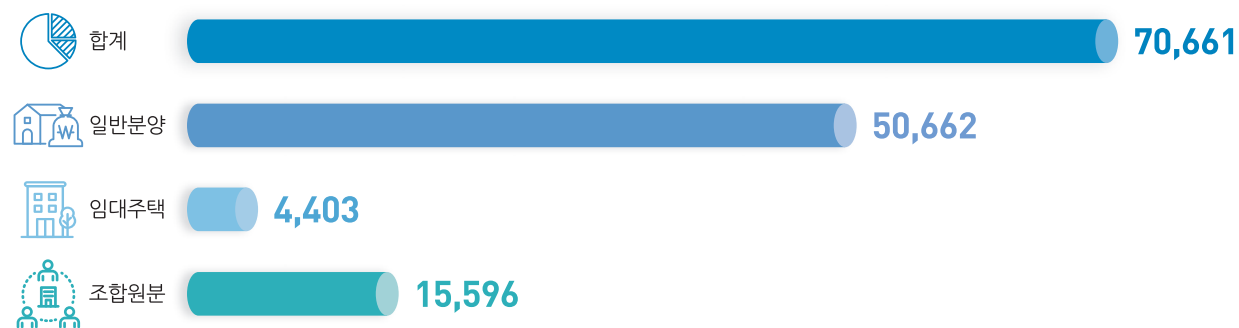


4 분양물량 | 2024년 4월 누계 공동주택 분양실적은 전국 70,661호. 전년동기 대비 80.1% 증가

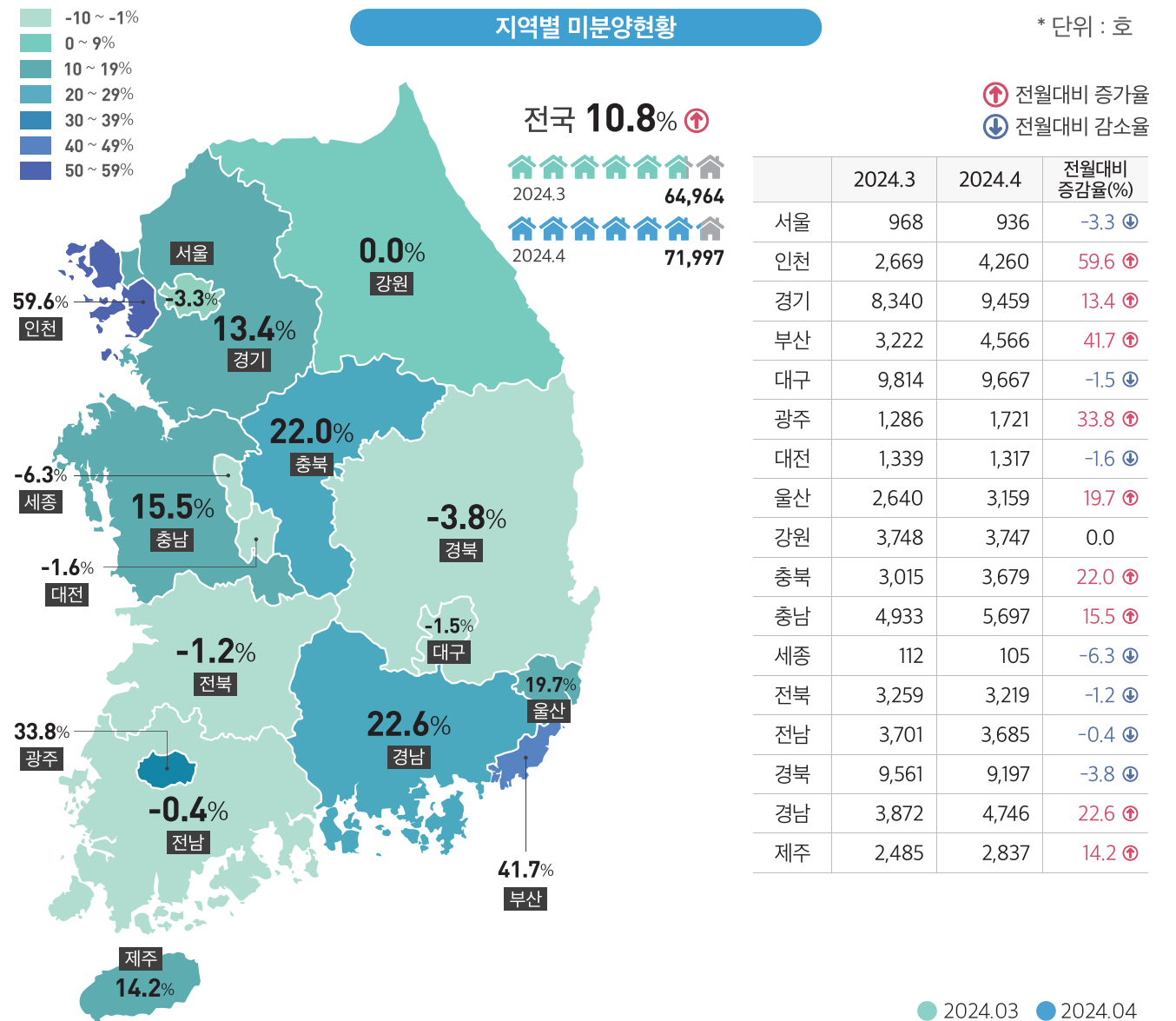


4월 부문별 분양승인실적

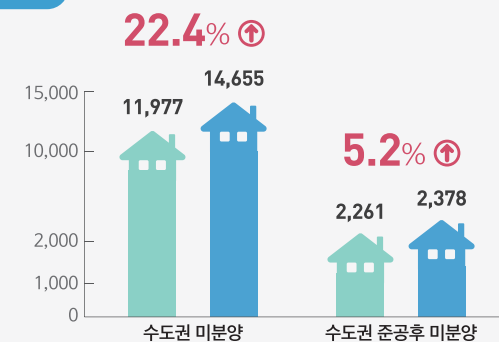
* 단위 : 호



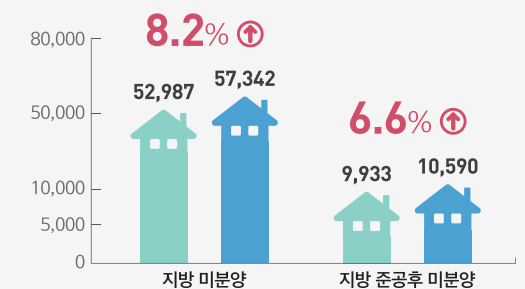
5 미분양현황 | 2024년 4월말 기준 전국의 미분양주택 71,997호. 전월대비 10.8% 증가



수도권



지방



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.

「지방세법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제34528호
(2024.5.28)

【주요내용】

- 기업구조조정 부동산투자회사(CR리츠)에 대한 주택 취득세 중과 예외
(제28조의2제16호 신설)
 - 2024년 3월 28일~2025년 12월 31일까지 최초로 유상승계 취득하는 아파트로서 다음의 요건을 모두 갖춘 아파트
 - 수도권 외 지역에 있을 것
 - 「주택법」에 따른 사용검사 또는 「건축법」에 따른 사용승인을 받은 후 분양되지 않은 아파트
- 지방준공후미분양주택최초구입시세제상주택수제외(제28조의4제2항제3호)
 - 2024년 1월 10일~2025년 12월 31일까지 최초로 유상승계 취득하는 아파트로서 다음의 요건을 모두 갖춘 아파트
 - 수도권 외 지역에 있을 것
 - 「주택법」에 따른 사용검사 또는 「건축법」에 따른 사용승인을 받은 후 분양되지 않은 아파트
 - 전용면적 85㎡ 이하이고 취득당시 가액이 6억원 이하
- 1세대 1주택 적용 재산세 세율 특례대상 주택 추가(제110조의2제1항제11호 신설)
 - 2024년 1월 4일~2026년 12월 31일까지 취득한 주택 중 다음의 요건을 모두 충족하는 1개의 주택
 - 인구감소지역 중 수도권, 광역시 및 특별자치시를 제외한 지역에 소재한 주택
 - 1세대1주택에 해당하는 주택과 동일한 시·군·구에 소재하는 주택이 아닐 것
 - 시가표준액이 4억원 이하
 - 유상승계취득 또는 원시취득하는 주택

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
- (CR리츠에 대한 취득 중과세의 예외에 관한 적용례) 개정 규정은 2024년 3월28일 이후 취득하는 아파트부터 적용
- (재산세 세율 특례 대상 1세대 1주택의 범위에 관한 적용례) 개정 규정은 2024년 1월 4일 이후 취득하는 주택부터 적용

「기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」 주요내용

국토교통부 고시 (2024.6.7)

【주요내용】

- 기반시설 표준시설비용 : 1제곱미터당 80,000원
- 기반시설별 단위당 표준조성비
 - 도 로 : 1제곱미터당 170,000원
 - 공 원 : 1제곱미터당 103,000원
 - 녹 지 : 1제곱미터당 86,000원
 - 상·하수관로

상수관로		하수관로	
관경(mm)	표준조성비(원/m)	관경(mm)	표준조성비(원/m)
80	43,000	300~500	132,000
100	68,000	600	142,000
150	78,000	700	196,000
200	104,000	800	220,000
250	140,000	900	358,000
300	211,000	1,000	364,000
400	270,000	1,100	396,000
500	275,000	1,200	453,000

- 적용기간 : 2024년 6월 10일 ~ 2025년 6월 9일

무더위가 기승을 부리는 7월에는 전국의 연꽃 명소가 힐링 여행지로 각광받는다.

새벽녘에 만개하는 연꽃의 고고한 향기를 맡는 것은 최고의 사치다.

글 문유선 여행작가

맑고 향기롭게 7월에 떠나는 연꽃 명소 여행

처염상정(處染常淨). 맑고 향기로운 꽃으로 피어나 세상을 정화한다는 사자성어다. 이 말이 공감되는 이유는 현대인이란 누구든 심신이 지쳐있기 때문이다. 가만히 서서 오롯이 연꽃을 바라보니, 일상의 갑갑함이 잠시나마 달아난다.

매화·난초에 버금가는 고고한 향기를 품은 꽃을 찾는다면, 7월에 만개하는 연꽃이 답이다. 연꽃 향기는 부지런한 사람에게 허락된 최고의 사치다. 연꽃은 새벽에 만개하고 낮이 되면 꽃잎이 닫히거나 시들어 버린다. 밤새 쏟아지던 장맛비가 거짓말처럼 뚝 멈춘 새벽녘에 깨어있는 상태라면 재빨리 가까운 연꽃 명소로 떠나보자. 후회 없는 나들이가 될 것을 장담한다.

분홍색 계통의 홍련, 흰색 계통의 백련, 노란색 계통의 황련, 파란색 계통이라고는 하는데 실은 보라색에 가까운 청련 등이 있다. 연꽃과 비슷한 꽃은 수련이다. 구별하는 방법은 생각보다 쉽다. 연꽃은 잎이 수면 위로 튀어나와 있지만, 수련은 잎이 수면에 바짝 붙어서 나온다.

연꽃 문양, 연화문(蓮花文)은 이집트·그리스·메소포타미아·인도 등 고대문명권을 중심으로 신화적 종교에서 두루 쓰였다. 특히 연꽃의 원산지 인도의 종교에서도 연꽃은 중요한 상징이다. 힌두교의 브라흐마는 연꽃에 앉은 형상이고 비슈누의 지물 중에는 연꽃 봉우리 모양을 한 몽둥이가 있다. 현대에서 연꽃을 가장 중요시하는 종교는 불교다. 진흙 속에서도 깨끗하고 아름다운 꽃을 피우는 연꽃의 특성을 부처님의 자비와 지혜를 나타내는 상징으로 풀어낸다. 천주교에서는 성 토마스의 상징물 중 하나다. 말년에 인도에서 포교 활동을 펼치다가 순교했다는 전승을 따랐다. 성 토마스 십자가 끝에는 연꽃 장식이 있다.

연꽃은 예로부터 식용으로 자주 사용됐다. 대표적으로 연근과 연잎밥이 있다. 연근은 특유의 단맛과 아삭아삭한 식감 덕분에 여러 요리에 두루 쓰이는 식재료다. 뿌리 식물인 카사바처럼 전분을 얻을 수 있어 다양하게 응용할 수 있다. 연근에는 철분, 아미노산, 비타민 C 등의 영양소가 풍부하다. 탄닌도 듬뿍 들어 있어 상처가 빨리 낫게 하는 효과도 가지고 있다. 카테킨 등의 성분이 혈액순환을 개선하고 혈액의 점도를 개선하여 물질대사를 활발하게 하기 때문에 수족냉증, 저체온의 개선에도 뛰어난 효과를 준다. 연꽃을 이용한 차도 다양하다. 찻잎을 연꽃잎으로 싸서 재워두거나 연잎 자체를 말려서 찻잎으로 쓰기도 한다. 우리나라에서는 커다란 수반에 연꽃을 펼쳐 놓고 녹차를 넣어 우려 마시는 형태가 보편적이다. 연잎차는 중국 삼대 미녀인 양귀비가 애음한 다이어트차로 유명하다. 연잎을 갈아 가루로 만들어서 차로 마시거나 요리에 넣어 먹는 경우도 있다.



01



02

01 02 03 양평 두물머리 세미원

03



04

04 전주 덕진공원

양평 두물머리 세미원

수도권과 인접해 있어 국내 최고의 연꽃 명소로 유명한 곳이다. 약 18만㎡ 규모의 공원에 연꽃을 비롯한 수생식물들이 가득한 6개 이상의 연못이 자리 잡았다. 연못 둘레로 조성된 산책로도 구간마다 다른 분위기를 연출해 걷는 맛이 좋다. 세미원 연꽃의 개화 시기는 매년 6~8월. 그 중에서도 7월 중순부터 8월 중순까지가 절정이다.

약 10년 전, 이곳은 악취가 진동했던 습지였다. 누군가가 먼저 나서서 쓰레기를 치우기 시작했을 것이다. 그 모습을 본 주민이 모이고, 환경단체의 도움과 지자체 지원으로 현재의 세미원이 탄생할 수 있었다. 왜 이곳이 환경정화 기능이 있는 공원으로 만들어졌는지 알 수 있는 대목이다. 세미원과 함께 있는 연꽃박물관은 우리 문화, 역사 속의 연꽃을 심도 있게 다룬 박물관이다. 한반도에 불교가 정착한 이후 고구려, 백제, 신라, 통일신라, 고려, 조선 등 긴 세월 동안, 연꽃이 우리 선조의 일상에 어떻게 녹아들었는지 직접 볼 수 있다.

전주 덕진공원

전주 IC에서 시내로 들어가는 팔달로 변에 위치한 덕진공원은 고려 시대에 형성된 자연호수가 1978년 4월 시민공원 결정 고시에 따라 도시공원으로 조성된 이후 전주 시민의 휴식처 역할을 해왔다. 14만 8,800㎡(약 4만 5,000평)의 경내에는 남쪽으로 3분의 2를 차지하고 있는 연못과 북쪽의 보트장을 동서로 가로지른 현수교가 그사이를 양분하고 있다.

덕진공원 연꽃은 1974년 심은 홍련으로, 진한 연분홍빛에 꽃봉오리가 크고 색이 진하다. 이곳에는 연꽃을 비롯해 창포·부들·말즘 등 수생식물과 논병아리·해오라기·잉어 등을 볼 수 있다.

부여 공남지

백제 왕실의 별궁 연못으로 신라 선화공주와 결혼한 무왕의 서동요 전설이 깃든 곳이다. 충청권에서는 연꽃 명소로



05

05 서동공원과 궁남지

가장 유명하다. 지도에서 궁남지를 찾아보면 가운데 동그란 호수를 중심으로 상형문자처럼 작은 공간이 가득하다. 이는 크고 작게 나뉜 습지다. 궁남지에서는 매년 7월에 부여 서동 연꽃축제가 열린다. 궁남지 물은 약 8km 떨어진 능산리 동쪽 산골짜기에서 끌어왔다고 한다. 백제 무왕이 연못에서 뱃놀이를 했다는 기록이 삼국사기에 있다. 자연을 거스르지 않는 연못 축조 기술은 통일신라로 이어지고, 바다 건너 일본으로 전파돼 일본 조경의 원류가 됐다고 알려져 있다.



밀양 연꽃단지

연꽃, 연잎, 연근을 원료로 한 가공 사업에서부터 체험프로그램에 이르기까지, 마을 가꾸기 사업의 일환으로 조성된 연꽃 단지다. 밀양아리나(구 연극촌) 바로 옆에 있다. 여름에는 무성한 연잎과 핑크빛 연꽃이 장관을 이루어 여행객들의 발길을 사로잡는 색다른 볼거리를 연출한다. 늦가을에 즐길 수 있는 연근 캐기 체험은 아이들의 손을 잡고 찾아오는 가족 단위 관광객들이 즐기기에 안성맞춤이다. 바로 옆에 있는 밀양아리나에서는 주말이면 버스킹, 연극 등 다양한 공연을 관람할 수 있어 인기가 많다.



무안 회산백련지

일제강점기 농업용수를 확보하기 위해 축조한 저수지였으나 개발로 인해 정체성을 잃은 공간이 되자 한국전쟁이 끝난 직후 마을 주민 정수동씨가 저수지 가장자리에 연뿌리 12주를 심은것이 회산백련지 연꽃의 시초다. 지금은 국내 최대 규모의 백련 재배지로 알려져 있다. 회산백련지 주변에는 무안군이 운영하는 물놀이장이 있어 어린 자녀 동반 여행에도 알맞다. 유아 및 어린이풀, 성인풀, 파도풀을 비롯하여 샤워실, 매점, 그늘쉼터 등 편의시설을 두루 갖추고 있어 온가족이 함께 즐길 수 있다.



경포 가시연 습지

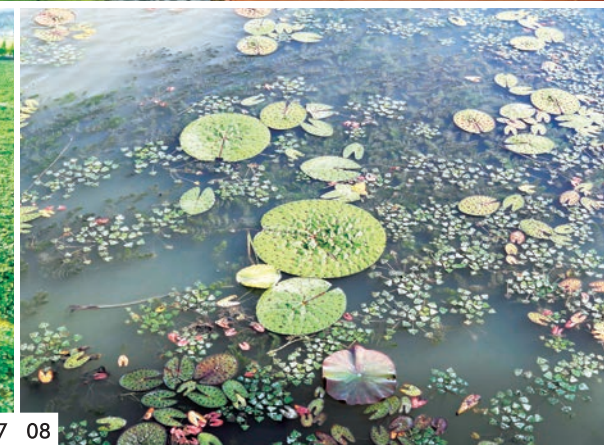
흐드러지게 피어있는 연꽃과 함께 신비로운 가시연을 볼 수 있는 곳이다. 가시연은 수련과(科) 가시연속(屬)에 속하는 식물로 오래된 연못, 저수지, 호수 등에 산다. 한국, 중국, 대만, 인도 등에 서식하는 것으로 알려져 있다. 식물 전체에 가시가 많이 돋은 연이라는 뜻에서 가시연이라 불린다. 가시연은 원형의 잎 한장이 지름 약 2m까지 커지기도 한다고 알려져 있다. 습지였으로는 경포호수를 낀 한적한 산책로가 조성되어 있는데, 이 산책로를 걸으며 다양한 야생화와 조각공원을 감상할 수 있다.



06



07



08

06 밀양 연꽃단지
07 무안 회산백련지
08 경포 가시연 습지

골다공증 다스리는

케일

우리 몸은 태어났을 때 생긴 뼈를 평생 쓰는 것이 아니라 파괴됐다가 재생했다가를 반복한다. 나이가 들수록 뼈가 만들어지는 속도가 사라지는 속도보다 느려지게 되는데 그렇게 생기는 병이 골다공증이다. 골다공증에 좋은 채소 케일에 대해 알아보자.

칼슘제와 골다공증



골다공증에는 칼슘제를 먹으면 된다고 생각할 수 있지만 흡수되지 못한 칼슘이 심장과 혈관에 쌓여서 석회화되는 부작용이 있을 수 있다. 뼈를 채우기 위해 다양한 영양소가 필요하기 때문에 칼슘제보다 음식으로 섭취하는게 좋다. 칼슘이 풍부한 음식하면 보통 우유 아니면 멸치가 떠오르지만 우유나 멸치보다 뼈에 더 좋은 음식이 케일이다.

칼슘이 풍부한 케일



케일은 세계보건기구(WHO)에서 토마토, 고구마와 함께 3대 면역 식품으로 꼽을 정도로 영양소가 풍부한 음식이다. 잎채소 중에서 칼슘이 풍부하다고 알려진 시금치는 100g당 칼슘이 40mg이고 케일은 232mg으로 시금치의 6배 정도 된다. 우유에는 113mg의 칼슘이 들어있어서 케일이 우유보다도 2배 많다. 특히 동양인의 경우 유당불내증이 많아서 우유의 흡수 효율이 떨어지니 케일을 섭취하는 편이 이득이다.

함량보다 생체이용률



칼슘이 많이 들어있다고 해도 흡수를 못하면 소용이 없다. 그래서 칼슘 함유량보다 체내 흡수되어 사용되는 생체이용률이 중요하다. 우유의 칼슘 생체이용률은 32%, 멸치는 25%, 시금치는 5% 밖에 안된다. 시금치가 의외로 칼슘 생체이용률이 낮는데 시금치에 함유된 옥살산이 칼슘과 결합하면 옥산칼슘으로 변해 흡수율이 떨어지기 때문이다. 이에 비해 같은 엽채류인 케일의 칼슘 생체이용률은 49.3%로 우유와 멸치보다 높다.

항산화 성분 풍부



케일이 뼈를 채우는데 좋은 다른 이유는 항산화, 항염증 작용을 하는 플라보노이드가 많기 때문이다. 1g당 플라보노이드 함량을 비교해 보면 시금치는 7.51mg, 브로콜리는 5.02mg인데 케일은 15.9mg으로 월등히 높다. 특히 산화 스트레스로 인한 손상으로부터 세포를 보호하는 강력한 항산화제인 캄페롤 성분이 풍부하다.

Tip. 케일과 식치궁합 음식

- 1 바나나** 칼륨이 풍부해 혈액을 알칼리화해서 뼈에서 칼슘이 배출되는 것을 막는다. 바나나와 케일을 함께 갈아 주스로 마시면 맛도 좋고 칼슘 배출도 막을 수 있다.
- 2 발효콩** 한의학적으로 해독작용이 풍부해서 염증을 줄여줄 뿐만 아니라 비타민K2가 풍부하다는 장점이 있다. 육류, 동물의 간, 발효콩에 풍부한 비타민K2는 케일을 통해 섭취한 칼슘을 뼈에 부착시켜 주는 접착제 역할을 한다.

Tip. 케일 섭취시 주의점

- 1** 위산 분비를 촉진하기 때문에 역류성 식도염이 있는 분들은 자기 전 섭취를 피해야 한다.
- 2** 갑상선 질환이 있다면 과잉 섭취는 주의가 필요하다.
- 3** 칼슘 생체이용률을 떨어트리는 음식(단 음식, 인 함량이 높은 음식)은 피하는 것이 좋다.
- 4** 철분제는 칼슘의 흡수를 방해하기 때문에 케일과 시간 차이를 두고 섭취해야 한다.



글 정세연

한의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜브크리에이터
<만성염증> 저자

YouTube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

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



위본그룹 기세도 회장 조선대에 글로벌 장학금 6,400만원 수여

위본그룹(회장 기세도, 광주전남도회 소속)이 6월 5일 조선대학교 본관 청출어루에서 '유학생 가족회사 구축을 위한 산학교류 RELAY 협약'을 맺고 외국인 유학생의 안정적인 유학생생활과 정주여건 마련에 나섰다. 동시에 '2024년 기세도 글로벌 장학금 수여식'을 열어 34명의 학생에게 6,400만원의 장학금을 전달했다.



요진건설산업(주) 송선호·정찬욱 대표이사 국가유공자 노후주택 무료 보수지원 착수식 개최

요진건설산업(주)(대표이사 송선호·정찬욱, 강원도회 소속)은 6월 12일 강원 양구군 양구읍에 위치한 참전유공자남행술씨의 집을 찾아바닥 및 벽체 단열성능 강화, 도배 등의 개보수작업을 무상으로 지원하기로 한 후 착수식을 가졌다. 요진건설산업 관계자는 "경기 침체에도 나눔을 통해 건강한 사회를 만들어갈 수 있도록 노력할 것"이라고 밝혔다.



대광그룹 조영훈 회장 창립 30주년 기념 IR행사 개최

대광그룹(회장 조영훈, 중앙회 부회장)은 5월 30일 경기 광주시 곤지암 로제비앙GC에서 업계 주요인사들과 언론 및 금융계 인사들이 참석한 가운데 창립 30주년 기념 IR행사를 개최했다. 조영훈 회장은 "오늘 행사는 혁신과 변화를 통한 성장을 다짐하는 자리로 협력업체의 도움에 감사드리며 100년 가는 기업을 만들 것"이라고 다짐했다.



골드클래스(주) 박철홍 회장 희망여름 나눔캠페인 성금 3,000만원 기탁

골드클래스(주) 박철홍 회장(광주전남도회 고문, 사진 왼쪽 다섯 번째)이 5월 28일 광주사회복지공동모금회의 '우리광주, 희망여름 착착착 나눔캠페인'에 첫 번째 성금을 기부했다. 광주사회복지공동모금회 회장이기도 한 박 회장이 기부한 성금은 경제위기로 문화적 혜택을 받지 못하는 지역의 복지소외계층을 위한 사업비로 사용될 예정이다.



근화건설(주) 장보성 대표이사 희망여름 나눔캠페인 성금 365만원 기탁

장보성(근화건설 대표이사, 사진 오른쪽 첫번째, 광주전남도회 소속)·김유림 다산베아채 골프&리조트 대표이사 부부는 6월 13일 둘째 자녀의 첫돌을 맞아 '우리광주, 희망여름 착착착 나눔캠페인'에 365만원을 기탁했다. 자녀가 태어나 첫돌까지 하루에 1만원씩 모아 365일 내내 모든 아이가 행복하길 바란다는 의미가 있으며, 첫째 자녀의 첫돌에도 기부한 바 있다.



중흥그룹 정창선 회장 안전팀장 안전체험교육 진행

중흥그룹(회장 정창선, 광주전남도회 고문)은 5월 24일 한국산업안전보건공단 산하 여수안전체험교육장에서 전 현장안전팀장이 참여하는 안전체험교육을 진행했다. 중흥그룹 관계자는 "우수한 체험시설을 통해 유익한 시간을 가졌고 보다 실효성 있는 안전관리에 큰 도움이 될 것으로 보인다"며 "앞으로도 안전보건문화 확산에 힘쓰겠다"고 말했다.



(주)신영대농개발 정동희 대표이사 '신영지웰 평택화양' 건본주택 개관

(주)신영대농개발(대표이사 정동희, 충북도회 소속)은 경기 평택시 화양지구 9-1블록에 분양하는 '신영지웰 평택화양(총 999세대)' 건본주택을 5월 31일 안중읍 송담리 856-1에 개관했다. 화양지구 중심상업지역에 인접해 각종 인프라를 누릴 수 있고 단지 바로 앞 초등학교로 안심통학이 가능해 초등학교 자녀를 둔 가정의 수요가 높다.



(주)서한 조종수·정우필 대표이사
‘고덕국제신도시 서한이다음 그레이튼’ 건본주택 개관
(주)서한(대표이사 조종수·정우필, 대구시회 소속)은 경기 평택시 고덕동 2394-2에 분양하는 ‘고덕국제신도시 서한이다음 그레이튼(총 1,138세대)’ 건본주택을 6월 7일 모곡동 304-1번지에 개관했다. 수도권지하철 1호선 서정리역과 가깝고 분양가상한제를 적용받는 단지로 수도권과의 교통을 중시하는 전국 주택수요자들의 관심이 높다.



대방건설(주) 구찬우 대표이사
‘과천 디에트르 퍼스티지’ 건본주택 개관
대방건설(주)(대표이사 구찬우, 경기도회 소속)은 경기 과천시 문원동 874-1 일원에 분양하는 ‘과천 디에트르 퍼스티지(총 740세대)’ 건본주택을 6월 26일 안양시 동안구 비산동 1100-3에 개관했다. 정부과천청사역 인근에 위치하고 세대당 주차대수가 2.16대로 주차 걱정없이 생활할 수 있어 수도권 출퇴근 직장인들의 선호가 높다.



대한주택건설협회 회원사 5월 분양실적 총 18개 현장, 10,467세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
월디움면목 102동	코리아신탁(주)	서울시 중랑구 면목동	15	2024.4 (후분양)
월디움면목 101동	코리아신탁(주)	서울시 중랑구 면목동	10	2024.4 (후분양)
효성해링턴 플레یس 동수원	대선건설(주)	경기 수원시 팔달구	162	2027.10
여주역자이 헤리티지	교보자산신탁(주)	경기 여주시 교동	769	2024.6 (후분양)
오산세교2 한신더휴	세교피에프브이(주)외 6개사	경기 오산시 탑동	844	2025.1
이천자이더레브	교보자산신탁(주)	경기 이천시 송정동	634	2027.6
고덕국제신도시 서한이다음 그레이튼	(주)서한	경기 평택시 고덕동	1,138	2027.5
신영지웰 평택화양	(주)신영화양지구개발피에프브이, (주)신영대능개발	경기 평택시 현덕면	999	2027.4
동래사적공원 대광로제비앙	디앤파크(주)	부산 동래구 명륜동	1,025	2029.3
지음 시그너스 인 동래	코리아신탁(주)	부산 동래구 온천동	34	2023.10 (후분양)
두산위브더제니스 센트럴시티	신영부동산신탁(주)	대구 북구 학정동	1,098	2027.3
동인 태양아너스 라플란드	대구 동인시영 내참여형 가로주택정비사업조합	대구 중구 동인동	40	2023.11 (후분양)
라 테라스 PH42	빅홀딩스(주)	대전 중구 태평동	42	2024.7 (후분양)
더샵 속초프라임뷰	우리자산신탁(주)	강원 속초시 금호동	1,024	2027.7
계룡 펠리피아	(유)창조개발	충남 계룡시 엄사면	823	2027.5
봉동 한양립스 센텀포레	봉동지역주택조합	전북 완주군 봉동읍	256	2026.10
김해 구산롯데캐슬 시그니처	대신자산신탁(주) (위탁: (주)진호개발)	경남 김해시 구산동	714	2027.9
아너스 웰가 진주	신영부동산신탁(주) (위탁: 에스티에스개발(주))	경남 진주시 가좌동	840	2028.6
* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량				

중앙회

‘2024년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’ 개최 올해로 31주년, 99개 주택업체 참여 노후주택 105동 무료보수



01 기념식에 참석한 내외 귀빈과 수상업체 대표들

협회는 6월 24일 전경련회관에서 ‘2024 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 개최했다. 31주년을 맞이한 이날 행사에서는 26개 참여업체 및 단체에 대해 국민포장 등 정부포상과 표창·감사패가 수여됐다.

정리 구선영, 김우영, 계원석

협회(회장 정원주)와 주택도시보증공사(사장 유병태)는 호국보훈의 달인 6월 24일 오후 3시 서울 영등포구 여의도동 소재 전경련회관 컨퍼런스센터 3층 다이아몬드룸에서 ‘2024년 국가유공자 노후주택보수 및 임차자금지원 기념식’을 공동개최했다.

행사에는 이종찬 광복회장, 유병태 HUG 사장, 이기봉 국토교통부 주거복지정책관, 남궁선 국가보훈부 서울지방보훈청장을 비롯한 노후주택보수지원사업 참여 주택업체 대표, 국가유공자 대표, 국토교통부·국가보훈부 관계자 등 1백여명이 참석했다.

올해로 31주년을 맞아 진행된 2024년도 국가유공자 주거여건개선사업의 성공적 완료를 기념하기 위해 마련된 이날 행사에서는 국가유공자들의 노후주택을 무료로 보수해준 25개업체에 국민포장·대통령표창·국무총리표창 등 정부포상과 국토교통부장관표



02 기념식에 참석한 내외귀빈 기념촬영 장면.
사진 왼쪽부터 유병태 HUG 사장, 정원주 중앙회장,
이종찬 광복회장, 남궁선 서울지방보훈청장,
이기봉 주거복지정책관



03 HUG는 30년동안
무주택국가유공자들에게
주택임차자금을 지원
한 공로로 국가보훈부장
관 단체표창을 수상했다.

창, 국가보훈부장관표창·감사패 등이 수여됐으며, 주택도시보증공사에서 총 4억원의 주택임차자금을 무주택국가유공자들에게 무상으로 지원했다.

영예의 국민포장은 (주)해원주택건설 강성훈 대표이사가 선정됐다. 대통령표창은 △중흥건설(주)(백승권 대표)와 △(주)하늘그린(고성기 대표) 등 2개업체가 수상했다.

또한 △고운주택(주)(정기섭 대표)와 △(주)리채(최영 대표) △대방산업개발(주)(윤대인 대표) 등 3개업체가 국무총리표창을 받았다. 그리고 1995년부터 30년 동안 무주택 국가유공자에게 주택임차자금을 무상으로 지원해 온 주택도시보증공사(유병태 사장)에는 국가보훈부장관 단체표창이 수여됐다.

2024년 노후주택 보수지원실적

시·도·회	연도별	참여업체 수	보수주택 수
서울		19업체	21동
부산		6업체	6동
대구		8업체	8동
인천		11업체	11동
광주·전남		16업체	18동
대전·세종·충남		7업체	8동
울산·경남		5업체	6동
경기		8업체	8동
강원		3업체	3동
충북		3업체	3동
전북		4업체	4동
경북		3업체	3동
제주		6업체	6동
합계		99업체	105동

31년째 국가유공자 주거복지 증진 위해 노력

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

금년에는 협회 소속 99개 주택업체들이 국가유공자 노후주택 1동당 1,000여만원의 비용을 들여 총 105동을 무료로 보수해 주었으며, 주택도시보증공사는 무주택국가유공자 77가구에 총 4억원의 주택임차자금을 지원했다.

한편, 협회는 이 사업을 통해 지난 1994년 이후 31년동안 약 250억여원을 투입하여 국가유공자 노후주택 2,368동을 무료로 보수해 주었다. 또한 주택도시보증공사는 1995년 이후 30년동안 무주택



04 강정애 국가보훈부장관 치사를 대독중인 남궁선 서울지방보훈청장
05 환영사를 전하는 정원주 중앙회장 06 축사를 하는 이종찬 광복회장

국가유공자 2,069가구에 주택임차자금 91억 2,600만원을 무상으로 지원해 왔다.

정원주 회장은 “주택경기 침체와 공사비 급등 등으로 인해 주택업계가 어려운데도 나라를 위해 헌신한 국가유공자의 희생

과 애국애족의 숭고한 정신에 보답하기 위해 전국에서 주택업체들이 자발적으로 참여하여 열악한 주거환경에서 생활하는 국가유공자들의 주거여건을 개선하는데 도움을 주신데 대해 깊은 감사를 드린다”고 말했다.



2024년도 국가유공자 주거여건개선사업 정부포상 및 표창·감사패 수상업체

국민포장	(주)해원주택건설 대표이사 강성훈
대통령 표창	중흥건설(주) 대표이사 백승권 (주)하늘그린 대표이사 고성기
국무총리 표창	고운주택(주) 대표이사 정기섭 (주)리채 대표이사 최영 대방산업개발(주) 대표이사 윤대인
국토교통부장관 표창	(주)천강개발 회장 장용성 (주)집과사람 대표이사 김영곤 유진건설산업(주) 대표이사 오정석 (주)미래도건설 대표이사 박윤하 대신건설(주) 대표이사 문종석
국가보훈부장관 표창	(주)신원건설 대표이사 강범준 서울건설(주) 대표이사 한대현 (주)손앤컴퍼니 대표이사 손창선 아이에스동서(주) 대표이사 권민석 (주)우미개발 대표이사 김부열 우송종합건설(주) 대표이사 남기찬 (주)영인건설 대표이사 정현석 정원건설산업(주) 대표이사 서정원 지평건설(주) 대표이사 송성섭
국가보훈부장관 감사패	대운종합건설(주) 대표이사 최일기 성우코어(주) 대표이사 이경민 스퀘어종합건설(주) 대표이사 차동창 (주)정각 대표이사 김규원 (주)효림종합건설 대표이사 김은정
국가보훈부장관 단체표창	주택도시보증공사 사장 유병태



(주)해원주택건설
대표이사 강성훈

“22년째 연속해서 참여, 국가유공자에게 보답할 수 있는 기회 주어져 영광”

“국가유공자 주택에 방문해 보면 그들의 헌신에 비해 주거환경이 너무 낙후되어 있어 마음이 아플 때가 많습니다. 취약한 주거환경에 처해있는 국가유공자분들의 어려움 해소에 조금이나마 도움이 됐으면 해서 내 집을 고친다는 마음으로 임했습니다. 그분들의 행복한 삶을 위해 더 많은 관심이 필요하다고 생각합니다.”

국민포장을 수상한 (주)해원주택건설 강성훈 대표이사는 국가유공자 주거여건개선사업에 2003년부터 올해까지 22년째 연속 참여해 노후주택 22개 동의 보수공사를 완벽하게 마무리했다.

“당연히 해야 하는 일을 했다고 생각합니다. 국가유공자분들이 있기에 오늘의 우리도 있는 것인 만큼 이분들께 보답할 수 있는 기회가 주어져 오히려 영광입니다.”

강 대표이사는 2004년 (주)해원주택건설을 창립한 이후 기업의 사회환원에 꾸준히 관심을 갖고 참여해왔다. 제주아너소사이어티 회원으로 활동하고 있으며 대한적십자사바른기업에도 동참하고 있다. 지역의 불우이웃돕기, 소년소녀가장돕기를 비롯해 각종 재해지원에도 앞장서며 지역사회에서 호평받고 있다.

주택사업발전과 지역사회발전에도 기여한 바가 크다. 대한주택건설협회 제주특별자치도회장을 지냈으며 민주평화통일자문회의의 위원, 제주특별자치도 합기도협회장, 제주상공회의소 상임위원, (사)한국청소년폭력협회 제주지역총재, 제주지방검찰청 법사랑 운영위원, 한일 한중친선협회의 이사 등을 지내며 여러 분야에서 봉사하고 있다.

“평소 봉사를 실천하는 것이 삶의 즐거움이며 행복입니다. 인색하지 않게 나누고 베풀고 더불어 사는 가치를 공유하면서 앞으로도 지금처럼 봉사의 삶을 살겠습니다.”



강성훈 대표이사가 6월 24일 개최된 기념식에서 국민포장을 수상하는 모습



중흥건설(주)
대표이사 백승권

“보수 후 환해진 유족들 얼굴 마주하며 보람 느껴”

“13년째 형편이 어려워 오래된 집을 고치지 못하고 많은 불편을 겪어온 국가유공자 분들의 집을 무료로 개보수해 왔습니다. 칭찬을 바라고 했던 일은 아니었습니다만 이렇게 큰 상을 주셔서 매우 감사합니다.”

대통령표창을 받은 중흥건설(주) 백승권 대표이사는 국가유공자 주거여건개선사업에 참여할 때마다 매번 보람을 느낀다고 말한다.

“2023년도 무궁수훈자 유족의 집을 보수했을 때가 생각이 납니다. 어머니는 중증 치매와 뇌경색으로 와상 생활을 하고 있었는데 60여년 된 주택은 너무도 노후되어 매년 추운 겨울을 보내야 했습니다. 벽에 단열재를 붙이고 도배, 장판을 시공하고 창호도 전부 교체해 난방이 잘되게 해드렸더니 너무나 만족해 하셨던 유족의 얼굴이 생각이 납니다.”

2016년 중흥건설 대표이사로 취임한 백 대표이사는 기업이익을 지역사회에 환원하고자 불우청소년들의 학비지원, 대학에 기부금 전달 등을 통해 지역사회와 함께 하는 회사를 운영하고 있다.



(주)하늘그린
대표이사 고성기

“사업 취지에 동감해 시작한 봉사, 계속해 나갈 것”

“우리도회 회원사들이 오래전부터 국가유공자 노후주택 무료보수 사업에 참여하고 있다는 것을 알고 있었습니다. 사업 취지에 깊이 동감하면서 저도 참여하기 시작했는데 어느덧 12년이 되어 이렇게 큰 상을 받게 되어 영광입니다.”

고성기(주)하늘그린 대표이사는 국가유공자 주거여건개선사업에 12년간 꾸준히 참여한 공로로 대통령표창을 수상했다.

“국가를 위해 희생하신 분들께서 정당한 대우를 받고 잘 사셨으면 좋겠는데, 경제적인 지원이 현실에 못 미치는 때가 있는 것 같습니다. 지역 건설사인 우리회사가 가장 잘 할 수 있는 일이기엔 참여한 사업으로, 국가유공자분들에게 조금이나마 도움을 드릴 수 있어서 기쁩니다.”

현재 대한주택건설협회 제주특별자치도회 회장을 지내고 있는 고 대표이사는 “어려운 제주 주택시장 여건 속에서도 이 사업에 함께해 주시는 우리도회 회원분들께 감사드리며 이 영광을 함께 하겠다”고 밝혔다.

고 대표는 오래전부터 법무부에서 주관하는 범죄피해자센터에서 봉사해왔고 지금은 법무부 범죄예방위원회 제주지역협의회에서 청소년분과위원회 위원장을 맡으며 지역사회에 봉사하고 있다.



고운주택(주)
대표이사 정기섭

“따뜻한 사회 만드는데 일조하고 이웃에 희망 주고 싶어”

“자신의 영욕이 아닌 우리나라의 번영을 위해 희생하신 분들을 기억하고 그분들의 명예를 드높이는 것이 지금을 살아가는 사람들의 의무라고 생각합니다.”

고운주택(주) 정기섭 대표이사는 2016년부터 올해까지 노후주택 9개 동을 수리해 국가유공자의 주거수준 향상에 기여한 공로로 국무총리표창을 수상했다.

정 대표이사는 “작년 광주광역시 지산동에서 진행했던 노후주택 개보수사업이 가장 기억에 남는다”며, “심각한 벽체균열과 전선 외부노출로 인해 열악하고 위험한 상황에서 어린 손자를 키우고 있어, 그 손자의 미래를 위해서라도 최선을 다해 보수하겠다는 의지를 다졌던 기억이 난다”라고 말했다.



(주)리채
대표이사 최영

“국가 위해 헌신하신 유공자들께 작은 도움이 되고자 동참”

“국가유공자분들이 우리의 삶의 터전을 지켜주셨던 것처럼 우리도 그분들에게 도움 주는 역할을 하는 기업이 되고자 노력하겠습니다.”

(주)리채 최영 대표이사는 2017년부터 올해까지 국가유공자 주거여건개선사업에 8회 연속참여해 국가유공자들의 생활불편을 해소해주며 국무총리 표창을 수여받았다. 리채는 광주 남구 도금동에 위치한 사단법인 장애없는 세상만들기 ‘이팝너머’ 건축공사를 통해 지역사회 발전을 위해 헌신한 바 있으며, 무등사회복지관에 후원금 전달, 지역 내 청년작가들에게 전시장 무료 대관, 장학금 지원 등 지역사회 봉사활동에도 헌신적인 노력을 하고 있다.



대방산업개발(주)
대표이사 윤대인

“기업은 국가와 국민에게 기여해야하는 책임이 있어”

“국가를 위해 헌신하신 국가유공자와 그 가족을 돕는다는 것은 저를 비롯한 모든 임직원들의 보람이며 자부심입니다. 앞으로도 지속적으로 참여하고 싶습니다.”

윤대인 대표이사는 2002년 대방산업개발(주)를 창립한 이래 수도권권을 중심으로 전국 각지에 다수의 주택을 공급하며 국민주거안정에 기여했으며, 2018년부터 7년 연속 국가유공자 주거여건개선에 참여해 국무총리 표창을 수상했다.

윤 대표이사는 “특히 올해 보수한 현장의 경우 전체적인 단열과 내부관리 상태가 좋지 않아 공사하는데 어려움을 겪었다”며 “힘들었지만 그만큼 보람도 크고 기억에도 남는다”라고 말했다.

중앙회

정원주 중앙회장, 주택공급 활성화 방안 세미나 참석

정부가 앞장서 민간부분 투자 여건 마련해줄 것 요청



정원주 중앙회장은 6월 17일 국회의원회관 제1세미나실에서 열린 '주택공급 활성화 방안 세미나'에 참석했다.

세미나는 성일종 국회의원실과 주택산업연구원이 공동 주최하고, 국토교통부, 우리협회, 한국부동산개발협회 후원으로 개최됐다.

행사에는 정원주 중앙회장, 국민의힘 성일종 의원과 조승환 의원, 진현환 국토교통부 1차관을 비롯해 홍경선 서울시회장, 정기섭 광주전남도회장, 김영곤 중앙회 부회장, 문길주 서울시회 이사, 김승배 부동산개발협회장, 서종대 주택산업연구원 대표 등이 참석했다.

이번 세미나는 최근 부동산 시장 침체와 금융 애로 등으로 급감하고 있는 주택공급 문제를 짚어보고자 마련됐다.

발표자로 나선 주택산업연구원 김덕례 주택연구실장의 '주

택공급 활성화 방안' 주제발표와 토론 등의 순으로 진행됐다. 한만희 서울시립대학교 명예교수의 사회로 토론을 벌였으며 이상영 명지대학교 교수, 이창무 한양대학교 교수, 김영아 국토교통부 주택건설공급과장, 이하나 매일경제 부동산부장, 김형범 협회 정책관리본부장, 이진 한국부동산개발협회 정책연구실장이 토론자로 참석했다.

정원주 회장은 "최근 부동산 경기침체와 금리인상, 특히 업체들의 미분양 적체 문제로 공급주체들의 주택공급이 어려운 상황이 이어지고 있다"며, "공급과 수요의 원칙에 따른 적절한 주택공급이 이루어지기 위해 공급의 60%를 차지하는 민간부분이 투자할 수 있는 여건을 정부가 앞장서 마련해줬으면 한다"고 말했다.

중앙회

정원주 중앙회장 - LH 사장 면담

신축매입확약
물량확대 방안 등 논의



정원주 중앙회장은 6월 14일 한국토지주택공사(이하 LH) 이한준 사장과 면담을 진행했다. LH 신축매입확약 물량확대를 위해 협회와 LH의 협력방안을 찾고, CR리츠 LH 매입확약 재시행 등을 논의하기 위해 마련된 면담이다.

이 자리에는 정원주 중앙회장, 이한준 LH 사장, LH 주거복지본부장, 김승배 부동산개발협회장, 서종대 주택산업연구원 대표 등이 참석했다.

이한준 사장은 LH가 신축매입물량을 연 3만호에서 연 5.4만

호로 확대한 만큼 우리협회 회원사들의 적극적인 참여를 요청했다. 이에 정 회장은 회원사 참여를 독려하겠다고 말하며 신축매입물량을 지속적으로 추가 확대(소형아파트도 매입)하고 기축매입 물량도 확대해달라고 건의했다.

정 회장은 △CR리츠 LH 매입확약 재시행 △공공택지 대금 납부시기 유예 및 연체이자율 인하 · 감면 △건설업체 보유 토지 매입조건 완화(공시지가 → 감정가격) 등 업계 요청사항도 전달했다.

중앙회

국민의힘 성일종 의원 면담

미분양대책 마련 등 주택공급 활성화 방안 전달



정원주 회장은 6월 17일 국회 의원회관 성일종 의원실(국민의힘 사무총장)을 방문해 면담을 실시했다.

면담에는 성일종 의원, 진현환 국토교통부 제1차관, 홍경선 서울시회장, 정기섭 광주전남도회장, 김영곤 중앙회 부회장 등이 참석했다.

정원주 회장은 성일종 의원에게 △법적 근거 없는 지자체 등의 임의적 분양가규제 금지 △기분형건축비 및 표준건축비 현실화 △PF 공급확대 등 금융조달 애로해소 △다주택자 종과제도 개선 △미분양대책 마련 · 시행 등을 건의사항으로 전달했다.

중앙회

‘아파트 하자 기준의 개선 방안’
학술대회 열려

6월 18일 서울 중구 한국프레스센터에서 ‘아파트 하자 기준의 개선 방안’ 학술대회가 열렸다. 이번 학술대회는 정원주 중앙회장이 하자기획소송 근절을 위해 특별지시로 서울대 건설법센터에 의뢰한 ‘공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역’과 연관된 것으로, 서울대 건설법센터, 건설법학회, 대한변호사협회가 공동으로 참여했다. 학술대회에는 우리협회 하자감리제도개선 TF위원장으로 활동 중인 김성은 울산경남도회장과 이병훈 상근부회장을 비롯해 건설법학회 이사장, 대한변호사협회 회장, 국토교통부 주

택건설공급과장 및 법조계·건설업계 관계자들이 참석했다. 학술대회에서는 ‘공동주택 하자판정기준의 규범화와 역할 확립’, ‘2016건설감정실무상 미시공 및 오시공 단가 적용기준에 관한 적정성’, ‘공동주택 하자판정 및 하자보수 기준의 입법화’ 등 3가지 주제발표와 토론이 진행됐다. 주요 의견으로 공동주택의 하자판정 기준을 현재의 건설감정 실무에서 국토부의 하자판정 고시로 일원화해야 한다는 의견이 나왔다.

중앙회

정원주 중앙회장, ‘2024년 건설의 날 기념식’ 참석



정원주 중앙회장은 6월 26일 서울 강남구 건설회관에서 열린 ‘2024 건설의 날 기념식’에 내빈으로 참석했다. 이번 건설의 날 행사에서 협회 회원사인 영동건설(주)(회장 손병희, 서울시회 소속)과 유호토건(주)(대표이사 유정호, 서울시회 소속)이 동탑산업훈장을 수상했으며, 계성건설(주)(대표이사 박종완, 전북도회장)이 국무총리 표창을 받는 등 총 8개 회원사가 상을 수상했다.

시도회

부산시회, 국가유공자 주거여건개선사업 완료기념식



부산시회(회장 박재복)는 6월 13일 국가유공자 주거여건 개선사업을 완료하고 기념행사를 개최했다. 올해 31년째를 맞아 부산에서는 ‘제100호 주택’을 완공했으며, 기념행사에 박재복 회장, 전중호 부산지방법원청장 등이 참석했다. 이날 박재복 회장은 “불편을 겪어온 국가유공자들을 위해 주택건설업체들이 자발적으로 나서 집을 무료로 개보수했다”면서, “앞으로도 나라를 위해 헌신한 국가유공자들이 보다 나은 주거환경에서 생활할 수 있도록 사업을 지속할 계획”이라고 밝혔다.

시도회

경기도회, 의왕·수원·안양 도시국장 간담회 개최



경기도회(회장 지재기)는 5월 29일 의왕시 도시안전국장 간담회, 6월 18일 수원시 도시개발국장 간담회, 6월 20일 안양시 도시주택국장 간담회를 잇따라 개최했다.

간담회에서는 협회 회원사의 인허가기간 단축, 주택건설관련 심의절차 간소화에 대한 협조요청이 이뤄졌으며, 2024년 주거취약계층 집수리 지원사업의 추진방안이 논의됐다.

시도회

대전세종충남도회, 대전 0시 축제 후원



대전세종충남도회(회장 김용관)는 5월 30일 대전시장실에서 대전시가 추진하는 ‘2024 대전 0시 축제’의 성공을 기원하며 대전건설단체총연합회 후원금 전달식에 동참했다. 대전 0시 축제는 ‘대전부르스를 모티브로 하는 축제’로, 8월 9일~17일까지 개최된다. 이번 성금 기탁식은 서정원 대한주택건설협회 대전세종충남도회 부회장을 비롯해 최문규 대전건설단체총연합회 회장, 김양수 대한전문건설협회 대전시회장 등 대전 건단연 회원들이 참석한 가운데 열렸다.

LH 사장 면담 등 주요 정책추진실적 TOP9

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01 주택사업여건 개선 관련 LH 업무협약

- 중앙회장 - LH 사장 면담(6.14)
 - (일시 및 장소) 6.14(금) 12:00, 수앤190
 - (참석자) 우리협회, LH, 부동산개발협회, 주택산업연구원
 - (논의사항) LH 신축매입확약 물량확대를 위한 LH·협회 협력 방안
 - (협회건의) 신축매입물량 및 기축매입 지속적 추가 확대, 공공·민간택지 주택공급 정상화를 위한 LH 신용보강(매입확약 등), 공공택지 대금납부 유예 및 연체이자율 인하·감면 등
- 매입임대 활성화를 위한 간담회 참석
 - (일시 및 장소) 6.21(금) 14:30, LH 서울지역본부
 - (참석자) LH, 우리협회, 한국부동산개발협회
 - (협회건의) 감정평가 선정방식 종전 환원, 매입약정 체결 기간 단축, 매입대금 지급기간 단축, HUG 도심주택특약 보증 요건 완화 협의, 매입약정이 보증기능을 할 수 있도록 금융기관과 MOU 등
- 건설업계 보유토지 매입 관련 회의 참석
 - (일시 및 장소) 6.3(월) 15:00, 협회회의실
 - (방문자) LH 부동산PF안정화지원단 장·팀장 등
 - (논의사항) 건설업계 보유토지 매입 관련 업계의 수요 동향 파악 및 개선의견 청취
 - (협회건의) 환매조건부 매입시 인허가 취소요건 삭제 요청
- 공공택지 사업 정상화 및 주택건설 유동성 지원 건의서 전달(6.13, LH)
 - (협회건의) 택지대금 납부시기 유예, 택지대금 연체이자율 부담 완화, 건설업계 보유토지 매입조건 완화

02 중앙회장 - 성일종 국회의원 면담

- (일시 및 장소) 6.17(월) 13:30, 국회 의원회관
- (참석자) 국회의원 성일종(국민의힘), 진현환 국토부1차관, 협회 중앙회장, 서울시회장, 광주·전남도회장 등
- (협회건의) 법적 근거 없는 지자체 등의 임의적 분양가규제 금지, 기본형건축비 및 표준형건축비 현실화, PF 공급확대 등 금융조달 애로 해소, 다주택자 종과제도 개선, 미분양 대책 마련·시행 등

03 부동산 PF 사업성 평가기준 건설업계 설명회 참석

- (일시 및 장소) 6.13(목) 10:00, 건설회관
- (주최) 우리협회, 대한건설협회, 한국주택협회, 부동산개발협회
- (참석자) 금감원 국장, 팀장 등 6인, 국토부 나귀용 서기관, 건설업계 관계자
- (주요내용) 금융감독원 PF 사업성 평가기준 설명, 질의 및 답변

04 부동산 PF 수수료 개선 TF 1·2차 회의 참석

- (일시 및 장소) 6.5(수)·19(수) 15:00, 금융감독원
- (참석자) 금융감독원, 우리협회·한국주택협회 등·대한건설협회, 은행연합회·금융투자협회·생명보험협회·손해보험협회·저축은행중앙회 등 주택산업연구원
- (논의사항) 삭제·통합 가능한 수수료 항목, 불합리한 수수료 산정기준 개선사항

05 제2차 보증기관 상설협의체 참석

- (일시 및 장소) 6.10(월) 15:00, 서울스퀘어
- (참석자) 보증기관 HUG·HF, 우리협회·한국주택협회, 금융사(8개사)
- (회의내용) 부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향 관련 공사 신상품(추가공사비 보증 등) 추진사항 협의 및 부동산 PF 관련 현안 공유

06 하자기획소송 대응 추진

- 「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역」 학술대회 참석
 - (일시 및 장소) 6.18(화) 10:00, 한국프레스센터
 - (주최) 서울대 건설법센터, (사)건설법학회, 대한변호사협회, 법무법인 율촌
 - (참석자) 우리협회, 건설법학회, 대한변호사협회, 국토부, 법조계, 건설업계 등
 - (발제주제) <제1주제> 공동주택 하자판정기준의 규범화와 역할 확립
<제2주제> 2016 건설감정실무 미시공 및 오시공 단가 적용기준에 관한 적정성 연구
<제3주제> 공동주택 하자판정 및 하자보수 기준의 입법적 개선
- 「공동주택관리법」 개정 업무협약
 - (일시 및 장소) 6.25(화), 정부세종청사
 - (참석자) 국토부 주택건설공급과, 서울대 건설법센터, 우리협회, 한국주택협회

07 「불소 토양 오염기준」 합리적 기준안 마련 회의 개최

- (일시 및 장소) 6.20(목) 14:00, 협회회의실
- (참석자) 환경부, 우리협회, 한국주택협회, 대한건설협회, 주택업체 실무자
- (회의내용) 「불소 토양 오염기준」 완화 범위 의견수렴 공유

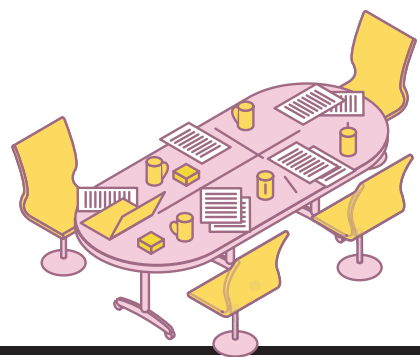
08 국토교통 규제개혁위원회 주택·토지분과위원회 회의 참석

- (일시 및 장소) 6.10(월) 16:00, 국토발전전시관 507호
- (참석자) 국토부 주택건설공급과·도심주택공급협력과·주택정비과·주거복지지원과·공공주택정책과·부동산개발산업과·주택기금과·부동산평가과
- 주요내용
 - (보고안건) 중장기검토 과제 13건, 부대의견 3건
 - (심의안건) 강화규제 심사 1건 및 규제개선 건의과제 9건

09 「주택공급 활성화 방안」 세미나 참석

- (일시 및 장소) 6.17(월) 14:00, 국회 의원회관
- (주최) 국회 성일종 의원(국민의힘), 주택산업연구원
- (후원) 국토부, 우리협회, 한국부동산개발협회
- (참석자) 국회의원 성일종(국민의힘), 진현환 국토부1차관, 협회 중앙회장, 서울시회장, 광주·전남도회장 등
 - (발제자) 김덕례 주택산업연구원 선임연구위원
 - (토론자) 한만희 서울시립대 명예교수(좌장), 김영아 국토부 주택건설공급과장, 협회 정책관리본부장 외 4인

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, 국민주택기금·건설자금 등 융자신청시) ③ 관공서 제출용 ④ 준공이행보증(연대보증용) ⑤ 주택도시보증공사 제출용
자체시공을 위한 주택건설실적확인서 발급	대상 일정자격을 갖춘 주택건설사업자 시공기준 ① 자본금 : 5억원(개인인 경우 자산평가액 10억원) 이상 ② 기술인 - 「건설기술진흥법 시행령」[별표1]의 규정에 의한 건축분야 및 토목분야기술인 3인 이상 - 건축기사 및 토목분야기술인 각 1인 포함 ③ 주택건설실적 - 5층이하 시공 : 최근 5년간의 주택건설실적 100호 및 100세대 이상(준공기준) - 6층이상 시공 : 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적 추가
행정처분사실확인서 발급	대상 주택건설(대지조성)사업자 용도 ① 사업계획승인 신청용, 입주자모집승인 신청용 ② 기타 관공서 및 금융기관 제출용

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

 독자후기



 독자의견



독자게시판에 의견을 보내주세요.

매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

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

 구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

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

웹진 구독신청 당첨자

김만재 서울 용산구_삼일회계법인 | 이정임 경기 안산시_(주)원웅솔루션
이승로 서울 영등포구_한국산업은행 | 이원의 서울 영등포구_알브이엠종합건설(주)
안호철 경기 안양시_하나종합건설(주) | 박상준 서울 성동구_(주)에이비라인건축사사무소
서덕환 서울 강남구_(주)티에이종합건축사사무소

 아이디어
공모

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr

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

주택+
PLUS

웹진으로 만나세요!
plus-h.co.kr

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

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

주택+ PLUS 웹진 구독신청



① 웹진 첫 화면에서
‘**진 구독신청하기**’ 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지
 *성명

② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)



회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에겐 힘이 되고 주택산업발전엔 도움이 되고

회원사 사기진작 프로젝트



주택건설의 날

주택사업 종사자의 사기진작과
노고치하를 위한 대규모 정부 포상 및
표창 수여

격년제 개최 (12월 중)

살기좋은 아파트 선발대회

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

매년 공동개최

회원사 훈련 프로젝트



주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트



국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)