

주택+ PLUS

10

2024 Vol.51



특별 인터뷰
이도명
중앙회 부회장

입주단지탐방
포항역
삼구트리니언

모델하우스
북수원이목지구
디에트르 더 리체 I

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.khba.or.kr

권두언



정원주
대한주택건설협회 회장

대출규제 강화정책, 지역간 차별화된 대책 필요

정부가 가계부채증가를 이유로 대출시장에 규제를 강화하고 나섰다. 최근들어 금융권에서 주택담보대출 규제를 대폭 강화하고 DSR 규제를 확대 적용하면서 주택시장에 큰 혼란을 야기하고 있다.

실제로 금융정책을 관할하는 정부당국 간에 대출규제정책 관련 엇박자까지 발생하면서 실수요자들의 원성이 높아지고 있는 것은 물론, 주택시장에도 악영향을 미치고 있어 걱정스러운 실정이다.

특히 부동산시장 양극화가 심화되고 있는 상황에서 대출규제 강화정책은 가뜰이나 장기침체의 늪에 빠져있는 지방 주택시장 회복에 찬물을 끼얹고 있어 문제의 심각성을 더하고 있다.

실제로 한국부동산원 통계에 따르면 지방의 아파트 매매가격은 최근 들어서도 하락이 지속되고 있는 것으로 나타났다. 또한 악성 미분양으로 분류되는 준공 후 미분양주택(전체 1만 6,461가구) 중 전체 물량의 82.9%(1만 3,640가구)가 지방에 몰려 있다.

따라서 금융당국의 주택대출규제 강화정책은 지방지역 주택거래 심리를 위축시키는 신호로 작용할 수 있어 지방상황을 고려한 차별화된 정책 마련이 필요해 보인다.

가뜰이나 강원, 전북 등 지방 대부분의 주택 분양시장에 냉기가 지속되고 있는 심각한 상황에서 주택대출규제 강화까지 겹친다면 지방 향토 주택업체들의 경영여건이 급속히 악화될 것으로 우려된다.

지방 주택산업은 그 지역 실물경기와 밀접하게 연결되어 있어 지방주택시장 침체를 이대로 방치할 경우 지역경제 붕괴위기로 이어질 가능성도 배제할 수 없다.

따라서 수도권과 지방의 차별화된 대출규제 정책 시행이 절실하다. 지방 지역의 경우 대출규제가 아닌 대출지원이 시급한 상황이다. 주택담보대출 금리인하, 미분양주택 취득자에 대한 세제감면 재시행, 기업구조조정 리츠(CR리츠) 활성화, 다주택자에 대한 세금부과 개선 등 각종 금융지원 정책이 시급하다. 정부가 '소 잃고 외양간 고치기'의 전철을 다시 밟지 않기를 기대해 본다.

CONTENTS

2024년 10월호 | vol. 51

발행인 정원주
편집인 이병훈
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2024년 10월 2일
발행일 2024년 10월 4일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
포항역 삼구트리니언

01 권두언
대출규제 강화정책, 지역간 차별화된 대책 필요



DREAM HOUSING

04 살맛나는 공동주택
포항역 삼구트리니언

10 이달의 모델하우스
북수원이목지구 디에트르 더 리체 I

SPECIAL

16 특별인터뷰
이도명 대한주택건설협회 중앙회 부회장

ENJOY STUDY

20 신기술 전망대
탄소중립 시대를 대비하는 CLT 고층 목조건축물

24 알쓸용어사전
부동산PF 관련 용어정리

26 이슈톡톡
주택시장이 대출규제로 숨막힌다

28 주택사업전략
신유형 장기민간임대주택 등장

30 주택사업자가 알아야 할 건축법
소규모 부동산 개발시 꼭 알아야 할 법령

34 주택건설 법률 가이드
상가임대차의 우선변제권과 최우선변제권 구별

36 부동산 세무가이드
종합부동산세 합산배제 및 과세특례 신청

38 주택사업 Q&A
지역주택조합 단독으로 주택건설사업 가능 여부?

MONTHLY INFO

40 인포그래픽 뉴스
2024년 수도권 아파트 시장

42 주택통계누리
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

46 놓치지 말아야 할 법과 제도
최신 주요 법령 개정사항

52 지상중계
주택공급 활성화를 위한 정책 세미나

FUN LIFE

56 fun한 여행
가을밤 별구경 명소

62 fun한 맛
해독약초 미나리



OUR STORY

64 회원사 소식
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건본주택 개관 소식
8월 회원사 분양실적(6,039세대)

68 협회에서는 지금 ①
협회, 사회복지시설에 1억 300만원 지원
협회, 제7차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF 참석
신유형 장기민간임대주택 현장방문 및 간담회 참석
2024년 분양대행자 법정교육 일정(10~12월)
2024 회원사 주택사업 실무교육 개최 안내
전국 시도회 활동

76 협회에서는 지금 ②
주요 정책추진실적 TOP10

78 알려드립니다

80 독자후기

포항 KTX 역세권 개발 이끄는 프리미엄 대단지 포항역 삼구트리니언

삼구건설(회장 최병호)이 올해초 KTX 포항역 역세권에 '포항역 삼구트리니언'을 완공해 화제다.
세련된 외관을 비롯해 단지시설의 고급화로 지역의 아파트 수준을 한 차원 업그레이드 했다는 평가를 받는다.

글 구성영 사진 김명식



01



02

- 01 올해 초 입주한 단지 내부에 대형 수목이 즐비하다. 마치 리조트를 옮겨 놓은 듯 쾌적하고 고급스러운 조경이 돋보인다.
02 포항역사 방향에서 바라본 단지 전경. 포항역 KTX 역세권 개발지 내의 첫 입주 현장으로 주목받고 있다. 단지 앞쪽에 학교건립 예정 부지가 있고 근린공원이 조성돼 있다.

단지 개요

위치 포항시 북구 흥해읍 이인지구 24BL 1~5L **대지면적** 5만 1,196㎡ **연면적** 16만 5,730㎡ **건축면적** 7,028㎡ **건폐율** 13.92% **용적률** 239.33%
규모 지하 2층~지상 29층, 10개동 **세대수** 총 1,156세대 **세대면적** 전용면적 59㎡ 82세대, 67㎡ 320세대, 84㎡ A·B 754세대 **시행·시공** 삼구건설(주)



03

03 단지 주출입구의 개방감이 좋다. 아파트 도색 고급화와 축벽 특화몰딩 시공으로 수려한 외관을 완성해 보이고 있다.
04 석가산과 분수로 조성한 산수원
05 대형 잔디광장과 물놀이터 전경



04 05



수준급 조경, KTX 포항역 역세권 랜드마크 기대

포항역 삼구트리니엔은 개발이 한창인 KTX 포항역 역세권 맨 앞자리에 위치하며 포항역사를 나서면 가장 먼저 시선을 사로잡는다. 삼구건설이 아파트 도색 고급화와 특화 디자인을 통해 인상적인 외관을 선보이고 있기 때문이다.

리조트를 옮겨놓은 듯한 수준급 조경도 호평받고 있다. 주출입구에 조성된 대형 석가산을 시작으로 물의 정원, 프랑스식 프렌치가든, 확 트인 잔디광장, 바닥분수 광장, 테라스정원 등 다채로운 테마정원이 물 흐르듯 연결되며 풍성한 산책로를 제공한다. 지역 최초로 단지 내에 만든 글램핑장을 비롯해 대형 물놀이터도 이목을 사로잡는다. 고급 수종들과 수려한 조각품까지 어우러져 고급 휴양지에 머무는 기분을 만끽할 수 있다. 사전점검 당시 높은 만족도를 표한 입주자에게 협의회에서 삼구건설에 감사의 마음을 담은 상패를 전달하기도 했다.

단지는 총 1,156세대, 10개동, 전용면적 59~84㎡ 중소형 타입으로 이뤄졌다. 최신 대단지라는 점과 더불어, 포항의 미래신도시로 불리는 KTX 포항역 역세권 개발지 내 첫 아파트라는 점에서 미래가치에 대한 기대를 한 몸에 받고 있다.



06



07

06 활기를 주는 대형 조각품
07 산책로의 조각품



08



09



10



11

08 분수대가 있는 물의 정원
09 주출입구의 소나무정원
10 포항 최초 단지 내 글램핑장
11 별 조형물과 어우러진 잔디광장



12



13



14



18



19

18 키즈 스테이션

19 작은 도서관과 남녀독서실

20 야외 운동시설과 조깅 트랙

21 피트니스센터

22 GDR시스템을 이용한 골프연습장

23 실내 스크린사이클 시설

24 실내 점핑 다이어트 시설

수준 높은 생활문화를 담은 ‘트리니언 커뮤니티’ 주목

에버랜드 조경팀이 조성한 단지내 놀이공간들은 규모와 시설 면에서 지역 최고 수준을 자랑한다. 플레이존, 익사이팅존, 키즈&맘존으로 나누어 설계한 커뮤니티도 역대급 시설로 채워져 가족단위 생활문화를 즐기기에 손색이 없어 보인다.

플레이존에는 포항 최초의 GDR 골프연습장과 미디어아트 놀이터가 설치됐다. GDR은 체계적인 골프 스윙분석, 자세교정, 게임을 할 수 있는 시스템이다. 움직임에 반응하는 미디어아트를 활용한 체험 학습형 놀이터는 아이들에게 인기가. 이와 함께 스크린 골프장, 맘스카페, 락커룸이 설치되어 있다.

익사이팅존에도 포항 최초의 단지 내 스크린 사이클장, 점핑 다이어트장이 마련됐다. 대형 피트니스 센터와 탈의실도 기본으로 제공된다. 키즈&맘존은 유아 실내놀이터와 카페테리아, 작은도서관, 남녀독서실, 컨퍼런스룸, 요가룸 등으로 구성되어 있다.

37년간 1만여 세대가 넘는 아파트를 지으며 지역 대표 건설사로 자리를 지켜온 삼구건설은 그동안의 역량을 포항역 삼구트리니언에 모두 쏟아부었다고 전한다.

- 12 대규모 로스트밸리 놀이터
- 13 어린이 물놀이터
- 14 판다마을 컨셉의 유아놀이터
- 15 키즈플레이존과 맘스카페
- 16 유아 실내놀이터
- 17 미디어아트 놀이터



15



16



17



20



21



22



23



24

입주자에게 신뢰 받는 포항 대표 향토기업

삼구건설

삼구건설(회장 최병호)은 1988년 주택을 짓기 시작해 최근까지 1만여 세대가 넘는 ‘삼구 트리니언’ 아파트를 건설한 포항의 중견 향토건설 기업이다. 지난 37년간 입주민과 단 한 건의 소송도 없었고 입주자에게 감사패를 받을 만큼 지역에서 쌓아올린 신망이 두텁다. 장학사업, 사랑의 집수리사업, 국가유공자 노후주택보수 사업 등을 해마다 이어가고 있으며 모범납세기업에도 선정됐다. 2011년에는 살기좋은 아파트 최우수상을 수상한바 있다.

북수원이목지구 디에트르 더 리체 I 남다른 고급화 84m²

대방건설(대표 구찬우)이 북수원이목지구에서 총 2,512세대 대단지 아파트 디에트르 더 리체를 공급한다.

9월에 분양한 1차분은 총 768세대, 84m² 단일면적 두가지 타입으로 구성되어 있다.

거실 우물천장을 2.57m까지 올려 개방감을 극대화하고 가전을 제외한 대부분의 유상옵션을

한시적으로 무상시공하는 등 남다른 고급화 전략으로 만족도를 높이고 있다.

글 구선영 사진 김명식



폭 5.2m 거실에 유리난간·통창 적용

거실의 폭이 5.2m에 달해 넓은 공간감을 누릴 수 있다. 입면분할창 대신 통창을 설치하고 철제난간 대신 유리난간을 시공해 탁 트인 조망을 선사한다. 우물천장과 간접조명, 고급 거실등, 픽처레일 조명 등이 무상으로 설치된다.

전용면적 84m² B평면 확장옵션

침실 3개와 알파룸까지 4개의 방이 있는 구조다.

5.2m에 달하는 광폭거실과 개방감 좋은 ㄷ자형 주방 설계로 동선의 편리함을 더하고 있다.

침실 3개와 거실이 일렬로 배치되는 4베이 구조여서 채광과 환기에 유리하다.



현관 브론즈경

브론즈경으로 마감한 신발장이 현관 분위기를 고급스럽게 만든다.



침실 2, 3 통합

침실2와 3을 통합해서 넓게 사용할 수 있는 무상옵션을 제공한다.



현관 팬트리

현관 중문 옆에 팬트리와 시스템 선반이 무상으로 시공된다.

알파룸

주방 옆에 2.9m×3m 크기의 알파룸이 자리한다.



공용욕실 고급화

건식공간과 습식공간으로 구분되며 세면대, 양변기가 설치된 건식 공간은 바닥난방이 시공된다. 대리석으로 마감한 카운터형 세면대 가 기본으로 설치된다.

2.57m 우물천장과 아트월

실내 천장은 2.4m로 높이고 거실 우물천장은 2.57m까지 높여 개방감이 뛰어나다. 고급 거실 아트월이 무상 시공되고 바닥은 합판마루를 기본으로 시공한다.



ㄷ자형 주방과 넓은 다이닝공간

4인 식탁을 놓고도 여유로운 공간이 확보되는 주방공간이다. 차분한 컬러와 ㄷ자형 주방 동선 설계로 편안함을 더했다. 주방상판과 주방벽에 엔지니어드스톤을 무상 시공한다.



대형 안방

3.9m×3.9m 크기의 안방에 긴 발코니가 설치되어 여유로운 공간을 선사한다.

안방욕실

대리석젠타이와거울일체형수납장등으로 고급스럽게 디자인한 안방욕실이다.

파우더장 + 드레스룸

안방에는 고급스럽게 마감한 화장대와 도어가 달린 드레스룸, 욕실이 제공된다.





전용면적 84m² C평면 확장옵션

거실과 식당이 트여 개방감이 좋은 구조다. 주방은 안쪽에 C자형으로 자리잡고 있다. 침실 3개가 모두 크며 분산되어 있는 것이 특징이다. 가족수가 적으면서 독립적인 공간을 원하는 세대에게 인기가 있을 것으로 보인다.



다이닝공간

식탁이 놓이는 공간을 비스포크 냉장고장과 팬던트 조명으로 멋스럽게 연출하고 있다.

개방감 넘치는 공용공간

현관에서 실내로 들어오면 넓은 우물천장과 4.7m 폭의 거실이 한눈에 들어온다.

대형 드레스룸

드레스룸의 시스템가구도 무상으로 시공한다. 견본주택에는 벽부형과 슬라이딩 도어로 구성된 옵션이 설치되어 있다.

대형 안방

4.1m×3.9m 규모의 안방이다. 안방과 드레스룸 사이에 슬라이딩 도어를 설치해 고급화했다.



수납력 좋은 자녀방

4.5m×3m 크기의 넓은 방은 워크인 수납공간까지 갖추고 있어 자녀방으로 쓰기에 적합하다.



최상층 다락

최상층 세대에는 넓은 다락이 제공된다. 천장 높이를 조절해 불편없이 이동할 수 있다.



최상층 옥상

다락에서 연결되는 옥상공간을 프라이빗하게 즐길 수 있다.

PLUS INFO

북수원이목지구 디에트르 더 리체 I 분양정보



분양가상한제 적용, 강남 접근성 우수한 미니신도시급 대단지

‘북수원이목지구 디에트르 더 리체’는 수원시의 마지막 도시개발사업지(수원시 장안구 이목동 일원)에 들어서는 총 2,512세대 대규모 아파트다. 지난 9월 실시한 1차 청약에서 768세대를 우선 선보였다. 지하 3층~지상 최고 29층, 8개동 규모에 모든 세대가 84㎡로 공급된다. 분양가상한제를 적용받아 합리적 가격이라는 평가다. 무엇보다 북수원에서 4년 만에 신축 공급되는 물량이다.

우수한 입지도 장점이다. 단지 인근의 북수원IC를 이용하면 자동차로 30분대에 사당, 양재 등 주요 강남권에 진입할 수 있다. 도보권에는 지하철 1호선 성균관대역이 있으며, 현재 공사중인 신분당선 연장 노선과 GTX-C노선과 연계될 예정이다.

인근에 위치한 스타필드 수원, 롯데마트 천천점, 만석공원, 수원종합운동장 등 구도심 인프라도 편리하게 이용할 수 있다. 지구 내에는 유치원·초등학교·공공도서관·공원 부지(예정)가 있다.

미니신도시급 대단지인 만큼 커뮤니티 시설도 대규모로 만든다. 실내수영장, 다목적체육관, 실내골프연습장 등이 적용된다. 세대당 주차대수가 2.01대다.

사업개요

위치 경기도 수원시 장안구 이목동 511-1번지 일원
(이목지구 도시개발구역 A4BL)

건축규모 지하 3층, 지상 29층, 8개동 **총세대수** 768세대

타입 84㎡ **대지면적** 4만 2,779㎡ **연면적** 16만 2,724㎡

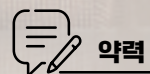
주차대수 1,543세 (세대당 약 2.01대)

시행 디비이엔씨, 디비개발기업 **시공** 대방건설

이도명

대한주택건설협회
중앙회 부회장

“
사회공헌 확대로
협회가 더 높은 위상을
만들어 나가기 바랍니다
”



약력

현재

- 두손건설그룹 대표이사/회장
: 두손건설, 다음종합건설, 더지젤,
두손에너지해상풍력, 두손해양수산
- 인천시체육회 부회장
- 대한주택건설협회 중앙회 부회장
- 법사랑위원회 인천지역연합회 부회장

역임

- 인천 아너소사이어티클럽 4대 회장
- 제12기 민주평화통일자문회의
연수구협의회 회장
- 제19기 민주평화통일자문회의 운영위원
- 대한주택건설협회 인천시회 부회장
- 대한주택건설협회 중앙회 이사

수상

- 대통령 표창 (2005)
- 법무부장관 표창 (2013)
- 국무총리 표창 (2017)
- 국토부장관 표창 (2020)
- 보건복지부장관 표창 (2021)

2022년 12월 제11대 중앙회 부회장에 선임된 이도명 (주)두손건설 대표이사를 만났다.

인천시회 이사와 부회장, 중앙회 이사를 두루 지낸 바 있는 이도명 중앙회 부회장은 어려운 시기일수록 협회의 역할이 중요하다고 강조하며 사회공헌사업 확대와 공익적인 홍보활동 등을 통해 주택업계 이미지 제고에 힘을 쓸 것을 제안하고 있다.

진행 구선영 사진 김도형



2017년 주택건설의 날 행사에서 국무총리 표창을 받은 이도명 회장.
34년간 약 1만여 세대의 아파트, 주상복합, 오피스텔 등을 공급했다.

Q. 그동안 협회에서 어떤 활동을 했는지.

서른 살이 되던 해인 1990년 주택건설업에 뛰어들며 협회와 처음 인연을 맺었고 이후 34년간 협회와 함께 해왔다. 우리 회사도 어느 회원사들처럼 1997년 IMF를 겪었고 2008년 외환위기도 힘겹게 보냈다. 어려움 속에서도 협회라는 큰 울타리가 있고 힘이 되는 동료들이 있었기에 의지가 되었다고 생각한다.

도움을 받은 만큼 봉사해야겠다는 마음으로 20여년 전부터 인천시회 이사와 부회장, 중앙회 이사 등으로 활동해왔고 지금의 중앙회 부회장직까지 맡게 되었다.

시도회와 중앙회의 다양한 자리에서 임원을 지낸 경험을 살려 앞으로도 협회 발전에 기여하고 싶은 마음이 크다. 또한 적극적으로 회원사의 목소리에 귀 기울이며 회원사들과 함께 성장해 나갈 수 있는 일들을 찾고 싶다.

Q. 중앙회 부회장으로서 주력하는 것은.

중앙회 부회장은 회장이 어떤 방향성을 갖고 활동하는지 파악하고 적극적으로 지원하는 역할을 해야 한다. 겉에서 본 정원주 회장은 젊은 시절 건설현장에서부터 시작해 큰 기업을 운영하는 기업가로 성장한 분이어서 보는 눈이 남

다름을 알 수 있다.

지금 건설업계가 전체적으로 어려운 상황이고 특히 지방은 한치 앞을 볼 수 없는 지경이다. 협회에서는 다양한 통로와 방법을 통해 협회 회원사의 권익을 보호하고 애로사항을 해결하기 위해 노력하고 있으며 우리 임원들도 국회의원이나 정책에 관계된 사람들을 만나 합리적인 해법을 찾을 수 있도록 계속해서 얘기해 나가고 있다.

내년 임기가 끝날 때까지 회장을 잘 보필하고 회원사의 의견도 잘 수렴하여 전달하는 등 부회장으로서 할 수 있는 역할을 다하도록 노력을 기울이겠다.

Q. 협회가 앞으로 나아갈 방향은.

협회가 지금보다 더 높은 위상을 갖기 위해서는 봉사활동과 사회공헌사업 확대에 대한 고민이 필요할 것이라고 본다. 정원주 회장의 뜻도 다르지 않아 보인다. 정 회장은 취임 이후 전국의 시도회를 직접 찾아다니며 지역발전 후원과 취약계층 지원에 동참하고 있다.

지금껏 협회 회원사들이 참여해 매년 100동이 넘는 국가유공자의 노후주택을 무료로 보수해주고 지역사회 취약계층에게 맞춤형 지원을 꾸준히 이어온 것은 매우 잘한 일이다.



두손건설은 2020년 인천 나눔명문기업 7호로 가입했다.



인천을 중심으로 지역사회 후원에 적극 나서고 있다.



두손건설이 시행한 송도 더샵 그린스퀘어 아파트



인천 청라에서 복합단지 도시개발 사업을 준비중이다.

앞으로 더욱 다채로운 봉사활동과 사회공헌사업을 실시해 사회에 대한 기여도를 높임으로써 국민들에게 협회의 존재를 알리고 함께 사는 사회를 만들어 나가는 동반자적인 메시지를 전달하는 것이 중요하다고 생각한다. 대부분의 주택사업자는 좋은 집을 짓고 싶은 사명감으로 일한다는 점을 알릴 필요가 있다. 효과적인 홍보를 위해 협회 차원의 공익광고 집행도 고려해 봤으면 한다.

Q. 두손건설과 주요 사업에 대해 소개해 달라.

주택개발사업을 근간으로 다양한 분야에서 개발·시행사업을 성공적으로 이끌었으며 건설, 해양바이오, 에너지, 건설자재, 문화 분야로 사업영역을 확장해왔다. 지금껏 1만 세대 이상의 아파트, 주상복합, 오피스텔을 공급했고 대규모 오피스와 지역을 대표하는 상업용 빌딩들을 다수 시행한 경험도 갖고 있다.

고급주거개발 분야에도 관심이 많다. 강남구 서초구에서 지젤시그니티와 로이움 지젤의 입주와 분양을 성공적으로 완료했으며 현재 지젤 라이프그래피의 준공을 준비중에 있다. 내년부터는 인천 청라에 위치한 25만여평의 대규모 부지에 미래형 복합단지 도시개발을 진행할 예정이다. 에너지사업에도 참여 중이다. 2031년까지 1,000MW 전기를 생산하는 해상풍력발전단지 3곳을 개발하는 사업으로 1,000MW는 4인가족이 월평균 300Kmh의 전기를 소비한다고 볼 때, 약 75만 4,000세대에게 전기를 공급할 수 있는 규모다.

그동안 쌓아온 신뢰와 기술력을 바탕으로 다양한 형태의 개발사업을 진행하는 가운데 향후에도 끊임없는 도전을 이어나갈 계획이다.

Q. 평소 사회공헌활동이 활발하던데.

30년 넘게 인천에 본사를 두고 일했기 때문에 인천지역에 대한 애정이 크다. 따뜻한 지역사회를 만드는 데 보탬이 되고자 인천 아너소사이어티 제4대 회장을 맡아 나눔문화 전파에 나서기도 했다.

현재는 봉사와 친목 조직인 ‘우리가 CEO 와인 아카데미’ 이사장으로 있으면서 회원 300여명과 함께 인천을 중심으로 불우이웃돕기 자선행사와 같은 봉사활동을 하고 있다. 법사랑위원회 인천지역연합회 부회장 등을 지내며 지역사회 치안 및 범죄예방활동을 지속한지도 어느덧 20년이 됐다. 민주평화통일자문회의 운영위원을 거쳐 상임위원도 맡고 있다.

두손건설 또한 2020년 인천 나눔명문기업 7호로 가입하면서 함께 기부문화를 실천하고 있다.

인천시체육회 부회장으로 활동하고 있는 이도명 회장



근생건물 개발도 활발히 해왔다. 지젤엠청라 조감도



신안 해상풍력 발전단지 조성사업에도 참여하고 있다.



Q. 정부의 부동산정책에 바라는 점이 있다면.

주택사업은 정책과 제도에 민감하다. 특히 우리나라는 부동산 및 주택 관련 정책에 변화가 잦기 때문에 주택을 공급하는 사업자들은 결국 큰 정책 흐름에 따라 성공하기도 하고 실패하기도 한다. 따라서 다른 어떤 분야보다도 어려운 사업이라고 생각한다.

정부가 일관된 정책과 제도로 누구나 미래를 예측할 수 있게 만들어주는 것이 주택시장 안정화에 도움이 된다고 본다.

Q. 회원사에게 하고 싶은 말은.

그동안의 발자취를 돌이켜보면 30년 넘게 주택사업을 유지해온 것만으로도 감사하다는 생각을 하게 된다. 무엇보다 어려운 상황에서도 열심히 일하고 올바르게 생각하는

것이 중요하다고 말해주고 싶다. 정책에 변화가 생기면 시장이 살아나는 시기가 다시 오기 때문이며 바르게 생각해야 세상에 신뢰를 쌓을 수 있기 때문이다. 또한 위기에 대비해서 미래 먹거리사업을 찾고 포트폴리오에 다변화를 꾀하는 노력도 필요할 것으로 보인다.

탄소중립 시대를 대비하는 CLT 고층 목조건축물

글 권상현
지이티코퍼레이션 대표

CROSS LAMINATED TIMBER

호주, 캐나다 등지에서 20층이 넘는 고층 목조건축물이 속속 등장하고 있다. 고층 목조건축물은 교차 적층 목재패널인 CLT(Cross Laminated Timber) 공법으로 실현이 가능하다. 목재를 교차로 적층해 높은 강도를 확보한 목재패널 CLT는 지속가능한 건축자재로 재조명되고 있다. 국내 건설업계도 탄소중립 시대를 대비해 고층 목조건축에 관심을 가져야 한다는 목소리가 나오는데, 목조건축산업의 발전을 위해서는 국내에 대형 CLT 가공 공장을 세우는 것부터 시작해야 한다.



1

CLT, 친환경적이고 지속가능한 건축자재로 급부상

기후 변화와 기후 위기가 피부로 느껴지는 오늘날 건축 분야는 더 이상 기존의 방식으로 지속될 수 없으며, 친환경적이고 지속 가능한 대체재의 도입은 필요가 아닌 필수로 인식되고 있다.

그러면서 건설업계에서는 친환경적이고 지속가능한 건축자재에 대한 관심이 급증하고 있다. 그중에서도 재조명받고 있는 목재는 온실가스 배출을 줄이는 데 탁월한 자연 친화적인 소재로, 생산 과정에서의 에너지 소비가 적고 탄소 흡수 능력이 뛰어난 지속가능한 건축 자재이다. 이런 이유로 국내에서도 목재를 활용한 대형 건축물의 설계 및 시공에 대한 관심과 수요가 늘어나고 있다.

우리가 알고 있는 목조건축물은 한옥이나 저층 목재건물로 생각하기 쉽다. 그러나 해외에서는 이미 20층 이상의 고층 목조건축물이 지어졌으며, 최근에는 전 세계적으로 고층 목조건축물을 짓는 추세가 급증하고 있다.

CLT 공장 국내에 세워 소재 공급문제 해결해야

국내에서 고층 목조건축물의 시공을 가능하게 하기 위해서는 CLT(Cross Laminated Timber, 교차 적층 목재) 공법으로 큰 패널(폭 3.5m, 길이 12m)을 만들 수 있는 가공 공장이 국내에 필요하다.

이미 국내의 여러 시공사들과 정부 차원에서 고층 목조건축물에 대한 많은 논의가 이루어지고 있다. 기술적인 부분

에서는 건설적인 논의와 변화가 진행 중인 반면, 소재 공급에 관한 문제는 여전히 해결되지 않은 상태이다.

구매 의사가 있는 시공사는 있지만 국내 CLT 생산업체의 부재와 소재의 부재로 인해 고층 목조건축물 설계가 자유롭지 않다. 그럼에도 현재는 일부 CLT패널을 수입에 의존 중이다. 수입 시 운송에 관한 경제적 비용, 주문 후 도착까지 6개월 이상의 시간 소요, 품질 불량 시 대체 방안 부재 등의 많은 단점이 있다. CLT 공장이 국내에 설립되어야 하는 이유가 매우 분명하다.

지이티코퍼레이션, 러시아와 국내 산림 혼합 CLT 시도

(주)지이티코퍼레이션은 국내 기업으로는 유일하게 해외 직영 제재 공장을 운영하며, 벌목부터 제재, 건조, 포장, 운송 등 모든 생산 단계를 직영으로 운영하는 목재 전문 기업이다. 현재 중앙아시아와 동북아시아권에 건축용 제재목을 유통 중이며, 핵심 가치인 ESG 경영을 바탕으로 효율적인 산림 자원 활용과 친환경 경영을 실천하고 있다. 지이티코퍼레이션은 러시아로부터 월 3만CBM(Cubic Meter)의 균일한 원자재 수급을 안정적으로 확보하여 공급이 가능하다. 또한, 지이티코퍼레이션은 러시아 산림 자

1, 2, 3 호주 시드니에 세워진 39층 규모의 아틀라시안 호주 본사. 세계 최고 높이의 철근+목재 하이브리드 건축물이다. 호주 건설사 빌드피티와이 가 건축했다. (사진출처 : 빌드피티와이 홈페이지)



2



3



4



5

4 지이티코퍼레이션의 러시아 현지 공장 전경

5 CLT 목재패널의 강도를 측정하는 기계. CLT는 높은 강도를 자랑한다.

6,7 CLT 패널을 활용하면 고층 시공이 용이하며 공사기간이 단축된다.

원과 국내 산림 자원을 혼합 가공한 국내 최초의 CLT 자동화 설비 공장을 포함에 건설할 예정이다. 이 공장은 최첨단 자동화시스템을 갖추고 있어 기존의 수작업 중심의 생산 공정에서 벗어나 고품질의 CLT를 대량 생산할 수 있는 능력을 갖추게 될 것이다. 특히 국산 소나무와 DNA가 98% 이상 동일한 러시아산 소나무와 국산 소나무를 혼합한 CLT 소재를 양산화하여, 국내 산림 자원을 고부가가치로 사용할 수 있게 된다. 국내산 소나무로 고층 목재 빌딩을 짓는다는 것은 매우 큰 의미가 있을 것이다.

일본, 2050년 탄소중립 목표 달성 위해 CLT 산업지원

일본에서는 이미 CLT(Cross Laminated Timber)와 CNC(Computer Numerical Control) 공장이 20여 개에 달하며, 이를 통해 고층 목조 건물 건설이 활발하게 이루어지고 있다. 일본 정부는 2050년 탄소중립 목표를 달성하기 위해 CLT 사업과 목조건축물의 대규모 확산을 국가 사업으로 포함하여 다양한 지원과 활동을 진행하고 있다. 2022년에 완공된 일본 최초 고층 목조 내화건축물인 Port Plus 연수시설 건물은 CLT를 사용한 대표적인 건축물로 그 견고함이 주목받고 있다.

공동주택으로 2021년에 완공된 미쓰이 홈 목조맨션은 CLT의 우수한 내구성과 구조적 강도를 입증하고 있어, CLT를 활용한 건축물이 미적, 기능적, 그리고 환경적 측면에서 뛰어난 성과를 낼 수 있음을 보여준다.

2025년 오사카 엑스포 공사현장에는 높이20m 폭30m 둘레 2km의 목재 기둥 수천개 이상이 끝도 없이 이어지며, 원형의 거대 목조 건축물이 구성될 예정이다.

CLT 건축물, 시공속도 빠르고 에너지소비효율 우수

다른 선진국들의 사정과 달리, 현재 국내에는 자동화된 CLT 생산공장이 부재하다. 소규모 생산 공장은 존재하지만, 설계 회사측면에서 볼 때 현재 국내 상황으로는 국산 목재를 활용하여 고층 목구조 건물을 건설하는 것은 불가능하다.

하지만 대규모의 안정적인 해외 원자재가 공급되고 국산 목재와 혼용해 국산 자재로 개발이 가능해진다면 이야기



8



9



10

8,9,10 오스트리아 HoHo Wiwn 아파트와 호텔. 23층 높이의 콘크리트+목재 하이브리드 건물이다.(사진출처: SIGA 홈페이지)

는 달라질 것이다. 지이티코퍼레이션의 CLT 자동화 생산 공장의 건설은 ‘소재가 없어서, 가격이 비싸서’라는 국산 목재 건축재 사용의 어려움을 해소하고, 국내 목조 건축의 새로운 가능성을 열어줄 것으로 기대된다.

CLT는 높은 강도와 내구성을 갖추고 있으며, CLT를 활용한 건축물은 시공 속도가 빠르고 에너지 소비가 적어 우수한 친환경성을 지니고 있다. 목조주택뿐만 아니라 다양한 건축물에 적용될 수 있기에 확장성이 크다. 이러한 관점에서 지이티코퍼레이션의 CLT 공장 건설은 국내 건설업계의 경쟁력을 높이는 동시에 지속 가능한 건축 문화를 확산시키며, 이는 국내 건설 산업의 성장과 발전에 큰 밑거름이 될 것으로 보인다.

높은 강도와 내구성, 화재 저항성도 뛰어난 CLT

CLT 소재는 단순히 목재라는 이유로 화재에 취약하고 콘크리트보다 약하다는 오해를 받기도 하지만, 실제로는 여러 가지 장점을 가지고 있다.

첫째, CLT는 높은 강도와 내구성을 자랑하며, 다층으로 교차 적층된 구조로 인해 콘크리트보다 더 높은 강도를 발휘한다.

둘째, CLT는 화재에 대한 저항성이 뛰어나다. CLT 패널

의 외층이 탄화층을 형성하여 내부를 보호하기 때문에 화재 시 구조적 안전성을 유지할 수 있다. 뿐만 아니라 CLT는 우수한 단열 성능을 제공하여 에너지 효율성을 높인다. 또한, CLT는 건축과정에서의 시공 속도가 빠르며, 현장에서의 작업 시간을 단축할 수 있다.

마지막으로, CLT는 친환경적인 건축 자재로, 생산과정에서의 에너지 소비가 적고 탄소 흡수 능력이 뛰어나 지속 가능한 건축을 가능하게 한다.

국산 목재도 건축자재로 양성화하는 노력 필요

국내 건설 분야의 새로운 도전과 변화를 위한 밑거름이 되는 지이티코퍼레이션의 CLT 공장 건설은 앞으로 변해가야 할 국산 목재 소비 활성화 및 목조건축을 위한 정책 방향을 시사한다.

국내 목재산업의 발전을 위해서는 국산 목재를 건축 자재로 양산화할 필요가 있다. 국산 목재 건축재의 공급과 가격을 모두 만족스럽게 해야 건축계에서 부담 없이 국산 목재 건축재를 사용할 수 있을 것이다. 지이티코퍼레이션의 노력과 정부의 지원이 함께한다면 지속 가능한 건축 문화를 확산시키고, 기후 위기와 탄소중립 목표를 달성하는 데 중요한 역할을 하며 국내 목조건축은 큰 도약을 이룰 수 있을 것이다.



6



7

부동산PF는 한국경제의 혈액과 같다. 공급이 원활하게 이루어지면 체력이 좋아지지만 공급이 감소하거나 순환이 막힌다면 경제 전반에 문제를 일으킨다. 정부도 부동산PF의 중요성을 알고 정상화에 총력을 기울이고 있다. 한국경제 순환의 핵심 부동산PF 용어를 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

부동산

PF 관련 용어정리



부동산 PF(Project Financing)

특정 부동산 개발 프로젝트를 추진하기 위해 자금을 조달하는 방식. 프로젝트의 사업성을 평가해 자금을 대출받고 잠재적인 미래가치를 주된 보증으로 함



브릿지론

금융사가 공사의 착공을 위해 토지계약대금, 인허가, 수익계획 등을 세우고 시행하는 과정에서 필요한 초기 사업비를 지원하는 것. 보통은 토지매입을 위한 자금이 대부분



본PF

공사단계에서 공사비 지급 등을 목적으로 받는 대출. 본PF 대출 계약이 체결되면 해당 대출금을 활용해 이전의 브릿지론을 상환



EXIT 분양률

PF대출 원금이 상환될 수 있는 분양률. 분양수입금 100억 중 70%는 대출금 상환, 30%는 사업비로 사용하고 PF대출금은 45억일 경우 EXIT 분양률은 64.3%가 됨

$$\text{EXIT 분양률} = \frac{\text{PF대출 (45억)}}{\text{대출금 상환재원 (100억} \times 70\%)} = 64.3\%$$



대주단

부동산 건설사업을 추진하는 시행사나 시공사에 대출을 해준 금융회사 (보험, 증권, 여신전문사, 저축은행, 상호금융 등)를 의미. 2개 이상의 기관이 투자에 참여하면 통틀어서 대주단이라고 부름



차주단

투자를 받은 사람들의 집단으로 돈을 빌린 주체들의 모임을 말함



책임준공확약

일정 기간까지 건물을 짓겠다는 약속이자 물리적 담보. 부동산PF대출 시 시공사의 책임준공확약이 중요한 리스크 관리 장치로 활용됨



GP(General Partner)

투자자들에게 시행사, 시공사, 사업계획 등 투자에 필요한 전반적인 자료를 제공하고 투자를 유치하는 역할을 함 (운용사, 증권사 등)



LP(Limited Partner)

투자의 수익성, 타당성 등을 평가 및 판단해서 직접 프로젝트에 자본을 투자함(시중은행, 저축은행, 보험사 등)



신탁사

시행사를 대신해 자금을 운용하고 감독하는 역할. 더 나아가 부동산의 명의, 대출금, 사업비, 인허가 등 사업주체의 지위까지 신탁사에게 맡겨둘 수 있음

9월 1일부터 2단계 스트레스 DSR이 시행되면서 수도권과 지방의 상황이 다른 방향으로 움직이고 있다.

현 시점의 대출규제는 가뜰이나 어려운 지방 주택시장과 동떨어진 대책이라는 평가가 나오고 있다.

글 김형범 정책관리본부장

주택시장이 대출규제로 숨막힌다



대출규제로 집값·미분양 양극화 심화 우려
전국 미분양 중 80.5% 비수도권에 몰려
건설사 부도와 폐업도 지방에 집중되고 있어

주택시장이 대출규제로 숨이 막힌다. 금융당국의 PF부실 사업장 신속 정리 과정에서 브릿지론의 본PF 전환과 신규 사업 대출이 어려움을 겪고 있고, 주택담보대출에 대한 스트레스 DSR(총부채원리금상환비율) 적용으로 부동산 시장의 회복마저 더뎠다.

무엇보다 공급과 수요를 아우르는 전방위적인 대출규제 여파로 집값과 미분양 양극화가 심화되면서 특히 지방 부동산 시장이 어려워지고 있다. 통계만 보더라도 8월 말 기준 전국 미분양주택 6만 7,550호 가운데 비수도권이 5만 4,934호(81.3%)에 달할 만큼 지방의 상황이 좋지 않다.

특히 악성 미분양으로 불리는 준공 후 미분양주택은 13개월 연속 증가세를 이어갔다. 8월 말 기준 준공 후 미분양은 1만 6,461가구로 전월 대비 2.6%(423가구) 늘었고 2020년 10월(1만6,084가구) 이후 3년 9개월 만에 가장 많은 수치다.

건설사 부도와 폐업도 지방에 집중되고 있다. 9월까지 수도권 건설업체 22곳 중 수도권은 단 2곳이고 나머지는 지방에 몰려있다. 7월까지 종합건설사 폐업은 295건으로 전년 동기(218건) 대비 35.32% 늘었고 같은 기간 전문건설사 폐업도 9.67% 증가했다.

현재 지방 주택시장이 직면한 위기는 단순히 숫자로 말할 수 없을 만큼 심각하다. 통계로는 드러나지 않지만 영업이 중단된 지방 소규모 건설사가 부지기수이고 신규여신 중단과 주택수요 위축이 가장 큰 원인으로 작용한다는 분석이다.

스트레스 DSR, 지방에 더 큰 타격 ‘볼 보트’
서울·수도권으로 몰려 집값 가파른 상승세
지방 미분양 매입시 스트레스 DSR 배제해야

스트레스 DSR은 9월 1일부터 2단계가 시행되고 있다. 가계대출 규제강화는 전국이 동일하게 적용받지만 지방이 더 크게 타격을 받을 수 있다는 전망이 나오고 있다. 차주가 빌릴 수 있는 최대 금액이 크게 줄어들었고 은행은 전 세대대출까지 걸어 잠그는 모양새다.

가계부채 조이기에 돌입한 금융당국은 수도권 부동산 급등 추세가 이어지고 ‘영끌 패닉바잉’이 재현되면 스트레스 DSR 3단계 조기 도입 가능성까지 내비치고 있다. 이미 대부분 은행이 주택담보대출 만기를 30년으로 줄인 상황에서 앞으로는 돈 빌리기가 더욱 힘들어질 전망이다. 조기 도입은 가계부채가 관리 가능한 수준을 넘어섰을 때 얘기지만 수도권과 서울 일부지역에 국한된 가격 급등 현상을 이유로 체력이 고갈된 지방까지 호된 대출규제의 회초리를 들어서는 안 될 일이다.

7월 주택통계에 따르면 지난달 서울 주택 매매거래는 총 1만 2,783건으로 전월에 비해 40.6% 증가했다. 서울 주택 거래량이 1만건을 넘어선 것은 2021년 8월(1만 1,051건) 이후 2년 11개월 만이다. 지방 주택 매매거래량도 3만 612건으로 전월보다 늘었지만 증가 폭은 13.1%로 상대적으로 작았다.

주택거래량이 1만건을 넘으며 가격이 급등하고 있는 수도권 일부 지역과 달리 지방은 악성 미분양이 오히려 증가하

고 있고 부도와 폐업이 많아지고 있다. 스트레스 가산금리를 수도권은 1.2%, 비수도권은 0.75%로 차등을 두기는 했지만 지방도 DSR 규제를 강화하겠다는 자체가 현실과 동떨어졌다.

부동산시장 양극화 격차가 점점 벌어지고 있는 수도권과 지방에 동일한 규제를 일괄적용해서는 안된다. 대출규제가 전국적으로 동일하게 적용되면 주택수요자들은 서울이나 수도권으로 몰릴 수밖에 없다. 가계대출관리는 필요하지만 운용의 묘를 발휘해야 하는 때이다.

지방 부동산시장은 스트레스 DSR을 적용할 것이 아니라 오히려 미분양주택을 매입하는 경우에는 DSR 적용을 배제하는 것과 같은 특단의 대책이 필요한 대목이다. 수요가 회복되면 사업성이 개선되고 PF 신규여신도 가능해진다. 지방 주택시장의 살길이 대출규제 완화에 달렸다고 해도 과언이 아니다.

스트레스 DSR 단계별 시행방식

		1단계	2단계	3단계(잠정)
시행 시기		2024.2월~8월	2024년 9월	2025년 7월
적용 대상	은행권	주택담보대출	주담대+ 신용대출	주담대+ 신용대출+ 기타대출
	2금융권	-	주택담보대출	주담대+ 신용대출+ 기타대출
스트레스 금리		기본 스트레스 금리의 25% 적용	기본 스트레스 금리의 50% 적용	기본 스트레스 금리의 100% 적용

자료: 금융위원회



새로운 기업형 임대주택 등장 신유형 장기민간임대주택

지난 8월 국토교통부는 새로운 기업형 임대주택 사업모델로 '신유형 장기민간임대주택' 공급방안을 발표했다.
기존 기업형 임대주택 대비 다양한 사업유형을 갖추고 있으므로 관심을 가져볼 만하다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

100세대 이상 단지를 20년 이상 임대 자율형, 준자율형, 지원형 중 선택 가능

신유형 장기민간임대주택은 리츠 등 법인이 단지별 100세대 이상 대규모로 건설 공급하고, 20년 이상 장기간 임대하는 기업형 민간임대주택 모델이다. 임차인 입장에서 보면 단지 규모가 크고, 장기간 입주할 수 있어 단기 임대보다 더 안정적으로 거주할 수 있는 장점이 있다.

신유형 장기민간임대주택의 사업모델은 규제와 지원 정도에 따라 ①자율형, ②준자율형, ③지원형으로 구분한다<표1 참고>.

'자율형'은 규제·지원 모두 최소화하는 임대유형으로

「민간임대주택에 관한 특별법」상 모든 임대료 규제를 배제하되, 지방세 감면 등 인센티브는 제외하게 된다.

'준자율형'은 임대기간 계약갱신청구권과 5% 상한 등 임차인 주거안정을 위한 공적의무를 부과하는 대신, 이에 상응하는 기금융자 등의 인센티브가 있다.

'지원형'은 초기임대료 제한(시세의 95%), 무주택자 우선공급 등 공적의무를 강화하면서 기금 출·융자, 공공택지 할인공급 등의 인센티브도 강화한다.

기존의 기업형 민간임대주택(뉴스테이)과 공공지원민간임대주택 대비 사업모델이 다양해져, 기업 상황에 따라 사업유형을 선택해 참여할 수 있으므로 관심을 가져볼 만하다.

표 1. 신유형 장기민간임대주택 사업모델별 개념 및 임대료 규제 적용 특징

구 분	자율형	준자율형	지원형
개 념	규제·지원 최소화	공적의무 부과 인센티브 부과	공적의무 부과 인센티브 부과
주 임 법	2+2년, 임대료 상승률 5% 상한	○	○
민 특 법	임대보증 가입 + 임대차계약 신고 의무	○	○
	임대기간 계약갱신청구권 + 5% 상한	×	○
	초기임대료 규제(시세 95%)	×	×
	임대료 상승률 CPI 연동	×	×
	임차인 대표회의 협의의무	×	×
	임차인 변경시에도 상승률 제한	×	×

출처: 국토교통부(2024.8.28.), 서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안

주: 주임법(주택임대차보호법), 민특법(민간임대주택에 관한 특별법)

용적률 상한 1.2배 등 인센티브 항목 다양, 사업성 제고 요인으로 작용할 수 있어

20년 장기민간임대주택 유형에 따라 지원되는 인센티브는 <표2>에서 보는 바와 같이 도시계획적 사항을 비롯해 세제, 금융, 부지공급 등 다양하다.

사업성 주요요소인 용적률이 상한의 1.2배까지 허용되고, 그동안 주상복합에 있어 논란이 되어왔던 비주거 부분의 면적비율도 10%까지로 완화된다. 비주거부분 비율을 10% 적용해온 지역에서는 혜택이 없겠지만, 10% 이상 비율을 적용해온 지자체에서는 사업성 제고 요인으로 작용될 수 있다.

지나치게 낮은 임대주택 인수가격도 상향조정되면 사업

시행자 입장에서는 사업성 개선에 도움이 될 수 있다.

이처럼 사업유형에 따라 받을 수 있는 인센티브가 다르기 때문에 사업에 관심을 갖는 기업에서는 어떠한 유형으로 어떤 인센티브와 공적규제를 받으면서 사업을 추진하는 것이 유리한가에 대한 면밀한 사전 점검이 필요하다.

국내 주택시장은 자가 60%, 임차 40%로 구성되어 있고, 임대시장은 공공임대가 20%(186만가구), 민간임대가 80%(658만가구)를 차지하고 있다. 민간임대 중에서 등록임대주택은 144만 가구로 22%에 불과하다. 대부분이 개인·영세 규모의 비등록민간임대다. 민간임대시장의 구조개선에 대한 필요성이 꾸준히 제기되어 온 만큼, 20년 장기민간임대주택에 대한 정부정책 흐름을 살펴 새로운 임대주택 사업기회를 만들어 보면 어떨까.

표 2. 신유형 장기민간임대주택 사업모델별 인센티브

구 분		자율형	준자율형	지원형
임차인 자격		없음	없음	무주택자 우선공급
기존 민간임대(10년, 장기일반) 전환 허용		×	○	○
도시계획	용적률 : 국토계획법 시행령 상한의 1.2배까지 상향 상업지역 특례 - 국토계획법상 상업지역 용적률 하한 상향 - 비주거부분 면적비율 10%로 완화 공공임대주택 인수가격 상향 - 표준건축비 → 기본형건축비 80% 수준 주차장 기준 완화	○	○	○
	세 제			
세 제	법인 중과세제 배제 : 취득세, 종부세, 법인세	○	○	○
	지방세 감면 : 취득세, 재산세	×	○	○
금 용	PF보증	○	○	○
	기금융자 : 10년 임대와 유사한 수준의 저리 기금 융자	×	○	○
	기금출자 : 자기자본 중 70%(공공지원민간임대 수준)를 우선주로 기금 출자하여 민간사업자의 자기자본 부담 완화	×	×	○
부 지	도심 민간부지 - 개인 사유지 매각시 양도세 10%p 감면 - 법인 소유지 매각시 법인세 10%p 추가과세 배제	○	○	○
	공공택지 촉진지구 : 민간임대 촉진지구 내 공공임대 용지를 필요시 장기 민간임대주택 용지로 전환 허용	×	○ (감정가)	○ (조성원가+ 감정가 평균)
	국공유지 수의계약 : 장기(50년) 임대를 통해 공급	×	×	○

출처: 국토교통부(2024.8.28.), 서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안 재정리

소규모 부동산 개발시 꼭 알아야 할 법령

부동산 개발시 건축법을 비롯한 제반법령을 잘 파악해야 인허가 및 착공을 순조롭게 진행할 수 있다. 법령이 매우 복잡하기 때문에 사업자 입장에서 공부하고 확인하는 것이 필요하다.



복잡한 부동산 개발 제반법령, 사업자 스스로 챙겨야

건축행위를 규모에 따라 구분한다면, 연면적 2,000㎡(약 600평)이하의 부동산 개발을 소규모 건축행위로 규정하는 게 일반적이다. 건축현장에서의 감리자 상주 및 비상주감리 규정을 기준으로 구분한다면, 연면적 2,000㎡ 이상부터 5,000㎡(약 1,500평)이하의 개발을 중규모 건축행위로 볼 수 있다.

부동산 개발은 대지 규모와 위치, 개발하고자 하는 용도와 이에 따른 제반 법령 등에 따라 개발의 난이도와 복잡성이 달라진다.

부동산 개발에 있어 가장 중요한 2개의 축은 ‘건축법을 비롯한 제반인허가 절차와 시간’, 그리고 ‘개발사업비용을 조달하는 금융관련 업무’이다. 프로젝트 규모가 커질수록 확인해야 할 법령도 복잡해지고 금융조달을 위한 절차도 까다로워진다. 최근 들어서는 부동산 개발과 건축인허가 규제가 점점 더 복잡해지고 있으며 처리하는 시간도 3~4년 전보다 2배 이상 소요되고 있다.

부동산 개발 과정에서는 토지 매입부터 건물 준공후 임대까지 건축주, 건축사, 건설사가 참여해 주요 업무를 진행한다. 이때 건축사는 인허가절차를 책임지고 프로젝트와 관련한 제반법령을 조사하고 확인해야 한다. 하지만 현장에서는 건축법을 비롯한 제반법령이 워낙 복잡하게 얹혀 있어 실무경험이 적은 건축사의 경우 법령을 다 확인하지 못하는 경우가 발생하곤 한다. 허가권자인 해당 공무원도 법령 확인을 놓치는 경우도 있다.

따라서 부동산 개발업무를 주로 하는 시행자나 디벨로퍼는 사업자의 입장에서 제반법령을 공부하고 확인하는 것이 필요하다.



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



check 1

소규모 부동산 개발의 주요용도를 확인한다

일반적으로 소규모 부동산 개발은 주거용과 비주거용으로 구분하게 된다. 건축법에서는 건축물을 29개의 용도로 구분하고 있는데, 주거용은 다중주택, 다가구주택, 다세대주택, 도시형생활주택, 그리고 임대형기숙사가 주요 용도다. 비주거용은 1종근린생활시설, 2종근린생활시설, 업무시설, 그리고 고령화로 인한 노유자시설의 노인복지시설 등이 주요 용도가 된다.



check 2

개발 용도와 임대에 따라 확인해야 할 법령이 달라진다

건축물의 용도는 건축법에서 기본적으로 확인하며 건축인허가시 그 용도에 따라 협의 절차가 결정된다. 하지만 건축물이 준공되고 영업허가 신고시 건축법 외의 법령에서 다시 확인하는 경우가 있기 때문에 건축법에 없는 해당 용도의 영업과 관련한 법령을 또 확인해야 한다.

예를 들어, 고시원은 2종근린생활시설의 다중이용시설인데, 건축설계시 고시원건축기준을 적용해 설계하고, 준공 후 영업허가시에는 다중이용업소에 관한 특별법을 별도로 적용해 최종 영업 허가 절차를 밟게 된다.



check 3

건축허가 후 착공 전에 확인해야 할 법령을 또 확인한다

건축실무는 크게 설계와 시공으로 구분할 수 있는데, 설계는 건축사사무소에서 제반법령을 확인하고 설계도서를 작성하며 인허가를 진행한다.

건축허가를 득한 후에는 착공 준비를 한다. 이 단계에서는 건설사가 주요법령에 따라 착공서류를 준비하고, 또 공사 후 사용승인 접수단계에서도 건설사가 제반 서류를 준비한다. 사업부지에 따라서는 착공 전 매장문화재 지표조사나 지하철공사 협의 등을 완료해야 착공 절차를 마칠 수 있다.



check 4

제반법령이 너무나 복잡하므로, 허가조건과 착공조건을 꼭 확인한다

건축허가가 완료되면, 허가권자는 허가필증과 함께 건축허가조건을 배포하게 된다. 일반허가조건과 특수조건을 배포하는데 그 양이 100~200여 쪽에 이르기기도 한다. 일반사항부터 건축물 해체절차와 준비서류, 착공준비 내용, 공사시 지켜야 할 조건, 사용승인 준비서류 등 해당 프로젝트 공사 시 지켜야 할 내용을 배포하기 때문에 관계자인 건축주, 감리자, 시공자는 필히 확인하고 그 조건에 따라 공사해야 한다. 제반법령 공부가 어려워면 허가조건이라도 꼭 학습하기를 추천한다.

소규모 부동산 개발시 크게 3가지 규제를 확인해야 하는데, △토지와 관련된 법령 △건축물용도와 관련된 법령 △임대와 영업 허가 시 확인해야 할 법령이다. 일상에서 많이 개발되는 용도를 기준으로 제반법령을 다음장에 소개하는 <표1>에서 요약해보고자 한다.

표1. 소규모 부동산 개발시 알아야 할 주요 법령

법령	주요내용	비고
건축법, 건축조례	건축심의대상용도와 규모 확인 건축물 설계관련 모든 규제 체크 피난방화규칙에서 피난, 안전 등 확인 일조권제한 및 대지안의 공지기준	전 건축물 해당되며, 해당 지자체마다 건축조례로 세부기준을 별도로 규정하고 있음. 필히, 건축조례를 확인해야 함
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (국토계획법), 도시계획조례	토지이용계획확인원 확인 토지에 관련한 용도, 지역, 지구 확인 용도, 지역에 따른 건폐율 용적률 확인 설치가능 용도, 불허용도 확인 지구단위계획구역 해당여부 확인 도시계획심의 대상 용도와 규모 확인 타 법령 관련여부 확인	토지와 관련된 기본적인 규제를 마련하고 있음. 해당 지자체별 도시계획조례를 확인해야 함. 도심지 경우 지구단위계획구역으로 별도규제를 하고 있음. 문화재보호구역이나 군사보호구역같은 특수조건 관련여부 확인해야 함
주택법	공동주택에 관련한 규제내용으로 사업계획승인대상인 경우 주택법 적용을 받는다. 공동주택 30세대, 도시형생활주택 50세대 이상 해당됨	다세대주택, 연립주택, 아파트, 도시형생활주택, 임대형기숙사 용도 해당됨
주차장법, 주차장조례	건축물 용도와 시설면적에 따라 부설주차장 설치기준을 적용함 해당지자체별로 주차장 설치기준이 다름 특히, 공동주택 사업시 주차설치기준은 매우 민감한사항임 기계식주차장 설치여부와 기준확인 필요	해당지자체 주차장조례 별표 - 부설주차장 설치기준, 기계식주차장 설치기준을 꼭 확인해야 함
장애인, 노인, 임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률 (장애인법)	건축물의 용도와 시설면적에 따라 장애인편의시설 설치여부가 결정됨 해당 지자체 장애인편의센터와 협의진행함 소규모 부동산개발시 매우 중요한 법령과 규제로 사업부지여건을 잘 확인하고 설계해야 함. 특히, 시공자가 법령에 따라 공사해야 함	장애인 편의시설이 14개임 준공 후 영업허가나 용도변경시에도 확인하는 매우 중요한 법령임
매장유산 보호 및 조사에 관한 법률 (매장유산법)	건설공사 규모와 부지위치에 따라 국가유산 매장 분포되어 있는지 매장유산 지표조사를 해야함 사업부지 위치에 따라, 표본 및 시굴조사와 정밀발굴조사로 구분됨	문화재청에 등록된 업체가 용역을 수행하고, 사업부지 위치에 따라 용역기간이 1개월에서 3개월 소요됨 착공전 지표조사 완료해야 함
다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 (다중이용업소법)	불특정 다수인이 이용하는 영업장을 정하고 구체적인 안전기준을 마련한 법령임. 준공 후 영업허가시 소방관련 설치기준을 만족해야 함	휴게음식점, 일반음식점, 학원, 고시원, 산후조리원, 안마시술소, 실내골프연습장 등
지하안전관리에 관한 특별법 (지하안전법)	지하공사시 지하굴토깊이에 따라 안전영향평가를 득해야 함 인허가절차가 7개월 - 1년소요 국토안전관리원, 한국도로공사에서 안전영향평가를 수행함	굴토깊이 10m-20m미만 : 소규모지하안전영향평가 굴토깊이 20m 이상시 : 지하안전영향평가 공사 착공전 평가를 완료해야 함
민법	건축법에 없는 관습법일 경우 민법을 살펴봄 대지안의 공지기준 없는 용도는 민법상 인접대지경계 50센티미터 이상 이격하도록 규정 차면시설관련 민법적용 토지사용승낙서, 도로사용승낙서 제출여부	건축법 규정이 없는 공사를 진행시 민법상 손해배상청구 등 적용을 함
건설산업기본법	건설공사의 조사, 설계, 시공, 감리, 유지관리, 기술관리 등에 관한 기본적인 사항과 건설업의 등록 및 건설공사의 도급 등에 필요한 사항을 정함 종합건설면허를 적용해야하는 건축물의 용도, 면적을 규정	건설사를 관리하는 법령 주거용도는 종합면허가 필요함 연면적 60평이하의 비주거용건물, 근생 등은 직영공사 가능함
건축물관리법	건축물의 해체, 유지관리에 관한 규정을 정함 건축물의 생애주기 관리 건축물 관리점검, 안전진단, 빈건축물정비 등	해체신고, 해체심의, 해체허가 해체감리자 선정 및 감독규정 해체계획서 작성
소방시설 설치 및 안전관리에 관한 법률 (소방시설법)	건축물의 용도와 시설면적에 따른 소방시설등의 설치, 관리, 소방용품 성능관리에 필요한 사항을 규정함	일정규모 이상의 건축물은 소방서장 동의대상이며, 특히 영업허가나 신고시에 용도별 소방설비설치를 확인해야 함

준공 후 영업허가 시에는 타 법령과 시설기준 따라야

중소규모 부동산을 개발할 때는 <표2>에 소개한 것처럼 주 용도에 따른 구체적인 법령기준을 확인해야 한다. 추가적으로 영업신고 및 허가 시에는 타 법령까지 확인하고 이에 따른 시설기준을 별도 확인하여 설치해야 한다. 준공 후 건축물의 용도가 수시로 변경되기 때문에 건축허가 단계에서는 영업허가에 필요한 구체적인 기준을 확인하지 않는 데 따른 것이다.

영업신고 및 허가는 해당 용도의 허가부서가 확인하며, 특히 소방에 관련된 설비는 소방서에서 직접 현장을 방문해 확인한다. 건물주는 용도변경에 대한 동의를 해주고 임차인이 인테리어공사와 영업허가 등을 진행하면 된다.

표2. 용도에 따라 확인해야 할 법령

용도와 업종	확인법령
임대형기숙사	기숙사 건축기준, 소방법(소방자동차전용구역 설치 여부)
다세대주택, 연립주택 30세대 이상 도시형생활주택 단지형다세대, 단지형연립주택 50세대 이상	주택법 사업계획승인대상 사업계획승인심의 준비 및 진행
휴게음식점, 일반음식점, 단란주점 유흥주점, 위탁급식영업, 제과점	식품위생법 - 식품접객업의 업종별 시설기준
숙박업, 목욕장업, 이용업, 미용업, 세탁업, 건물위생관리업	공중위생관리법 - 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준
일반게임제공업, 청소년게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업	게임산업진흥에 관한 법률-일반게임제공업 시설기준, 청소년게임제공업 또는인터넷컴퓨터게임시설제공업 등록의 시설기준
고시원업	다중생활시설 건축기준, 다중이용업소법 안전시설설치
안마시술소	안마사에 관한 규칙 -안마시술소, 안마원의 시설기준
노래연습장	음악산업진흥에 관한 법률 -노래연습장 시설기준
30개 이상의 병상을 설치한 병원, 한방병원, 치과병원	의료법 -의료기관의 종류별 시설기준 *30개 미만의 의료기관은 2종근생의 의원임.
학원 (2종근생의 학원이 아닌것)	학원의 설립 운영 및 과외교습에 관한 법률
어린이집	영유아보육법 -어린이집의 설치기준
노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관, 노인일자리지원기관	노인복지법 -노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설 의 시설기준 및 직원배치기준
호텔업	관광진흥법 등록기준에 따른 시설설치
무도학원 및 무도장업	체육시설의 설치·이용에 관한법률 - 무도학원업 및 무도장업의 시설기준



글 김한나
법무법인 두우 변호사
대한주택건설협회 자문 변호사

상가임대차의 우선변제권과 최우선변제권 구별

수많은 상가임대차계약을 체결하면서도 아직도 임차인의 우선변제권과 소액임차인의 최우선변제권을 구분하지 못하는 경우가 상당해서 이를 명확히 하고자 한다.



보증금 중 일정액을 담보물권자보다 우선해 받을 권리

먼저 상가임대차보호법의 적용범위(표1)에 있는지 확인해야 한다. 만약 상가임대차 보호법이 적용되지 않는 경우 임차인에게 우선변제권, 임차권등기명령 제도, 보증금 또는 차임을 증액함에 있어 5% 범위 안이라는 증액 제한 규정, 임대차 기간을 최소한 1년으로 보는 규정 등이 역시 적용되지 않기 때문이다.

우선변제권이란 임차목적물에 대하여 경매가 진행될 때, 보증금 상당액을 담보물권과 동일한 순위로 변제받을 수 있는 권리이다. 우선변제를 받기 위해서는 상가 건물의 인도와 사업자등록신청을 하여 대항력을 갖추고 확정일자를 받아야 한다(상가건물임대차보호법 제5조제2항).

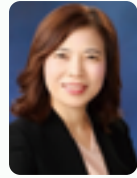
그렇다면, 소액임차인 최우선변제권은 무엇인가? 임차목적물에 대한 경매신청의 등기 전에 대항력을 취득한 '일정한 범위의 임차인(환산보증금이 표2 범위에 속한 소액임차인)'에게 '보증금 중 일정액(표3)'에 대해서는 담보물권(저당권, 근저당권 등)에 "우선"하여 변제받을 수 있는 권리를 의미한다(상가건물 임대차보호법 제14조).

즉, 임차인의 "우선변제권"은 담보물권과 동일한 권리순위에 있다. 임차목적물이 경매에 부처진다면 해당 임차목적물의 저당권 설정시기와 우선변제권 설정시기를 비교하여 권리설정 순서가 빠른 권리자가 먼저 변제를 받도록 하는 권리라면, "소액임차인의 최우선변제권"은 '우선변제를 받을 범위의 임차인(표2)'에게 '보증금 중 일정액(표3)'에 관하여 다른 담보물권설정 시기에 상관없이 담보물권자 및 그밖의 채권자보다 우선하여 변제를 받을 수 있도록 하는 권리이다.

예를 들어보면, 만약 서울에 소재하는 상가건물을 임대하였고, 그 환산보증금이 6,500만원 이하라면 소액임차인이고, 보증금 중 2,500만원의 해당 소액 임차인은 다른 담보권자 및 그 밖의 채권자보다 우선적으로 변제를 받을 수 있는 것이다. 단, 이때 2,500만원(보증금 중 일정액의 범위)과 임대건물가액(임대인 소유의 대지가액을 포함)의 2분의 1에 해당하는 금액을 비교하여 그보다 적은 금액을 우선적으로 변제 받을 수 있다.

상가임대차보호법 적용 요건과 기준 (2019. 4. 2~)

	표1	표2	표3
지역	상가임대차보호법 적용받을 수 있는 보증금액	최우선변제 받을 수 있는 상가 임차인의 범위	보증금 중 최우선변제를 받을 수 있는 일정액의 범위
서울특별시	9억원 이하	6,500만원 이하	2,200만원
「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외)	6억 9,000만원 이하	5,500만원 이하	1,900만원
부산광역시(기장군 제외)	6억 9,000만원 이하	3,800만원 이하	1,300만원
부산광역시(기장군)	6억 9,000만원 이하	3,000만원 이하	1,000만원
광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	5억 4,000만원 이하	3,800만원 이하	1,300만원
세종특별자치시, 파주시, 화성시	5억 4,000만원 이하	3,800만원 이하	1,000만원
그외의 지역	3억 7,000만원 이하	3,000만원 이하	1,000만원



글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사 · 건축기사

종합부동산세 합산배제 및 과세특례 신청

국세청은 매년 주택분 종합부동산세 특례 신청(신고)기간을 두고 있다. 대상자에게 미리 안내문을 발송하지만 누락될 가능성도 있으므로 지금이라도 스스로 확인해서 신청해야 한다.

Point 1

종합부동산세 합산배제 신고 대상

일정 요건을 갖춘 임대주택, 사원용주택, 주택신축용 토지 등은 종합부동산세 합산배제 신고 시 과세대상에서 제외된다.

임대주택	지자체 · 세무서 등록, 의무임대기간(10년 등), 임대료 증액상한(5%) 등
사원용 주택	공시가격 6억원 이하 또는 85㎡ 이하, 임대보증금이 주택 공시가격의 10% 이하 등
주택신축용 토지	주택건설사업자가 주택건설을 위해 취득한 토지로서 취득일로부터 5년 이내 주택법상 사업계획승인을 받을 예정인 토지

Point 2

1세대 1주택 과세특례 신청 대상

일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택 및 부부공동명의 주택은 특례 신청 시 1세대 1주택 자 계산방식의 혜택을 적용받는다.

일시적 2주택	1세대 1주택자가 기존 주택을 양도하기 전 신규 주택을 대체 취득하여 과세기준 일(6.1.) 현재 일시적으로 2주택이 된 경우로, 신규 주택 취득일로부터 3년 이내 기존 주택을 양도
상속 주택	과세기준일(6.1.) 현재 ① 상속개시일로부터 5년 미경과 또는 ② 상속지분이 전체 주택지분의 40% 이하 또는 ③ 상속지분 공시가격이 6억원 이하(수도권 외는 3억원 이하) 등
지방 저가주택	공시가격 3억원 이하, 수도권 밖이면서 광역시 · 특별자치시가 아닌 지역 소재 등
부부공동명의 주택	기본공제 12억원, 연령(만 60세 이상) 및 보유기간(5년 이상)에 따른 세액공제(최대 80%) 적용

Point 3

중과세율 제외 특례 대상

올해 2024.1.10~2025.12.31까지 취득하는 소형 신축주택 또는 지방 준공 후 미분양주택 소유자는 특례를 신청하면, 이 주택들은 세율 적용 시 주택 수 계산에서 제외가 되어 3주택 이상자에게 적용되는 중과세율을 적용받지 않을 수 있다.

소형 신축주택	전용면적 60㎡ 이하, 취득가액 6억원 이하(비수도권은 3억원 이하), 아파트 제외 등
지방 준공후 미분양주택	전용면적 85㎡ 이하, 취득가액 6억원 이하, 비수도권 소재 등
중과세율	3주택 이상자 중과세율 0.5%~5%, 2주택 이하자 세율 0.5%~2.7%

Point 4

대상자는 국세청 신고 서둘러야

국세청은 지난 9월 16일부터 9월30일까지 합산배제 및 과세특례 신청기간을 운영하는 안내문을 발송했다. 하지만 국세청이 파악하지 못한 대상자가 있을 수 있다. 혹시 합산배제 및 과세특례신청 대상자이면서, 안내문을 받지 못한 사업자가 있으면 지금이라도 신청하면 된다.

지난해 필자는 재건축조합을 감사하다가 납부하지 않아도 되는 종합부동산세가 납부된 것을 발견하고, 종합부동산세 합산배제 대상이 됨을 알려서 환급받게 한 사례가 있었다. 그때도 합산배제 신청기간이 지났지만 경정청구로서 환급받을 수 있었다.



참고하세요!

관련조문

• 종합부동산세법 시행령 제3조, 제4조, 제4조의1~5, 제5조의2

참고도서

• 2024.09.11. 국세청 보도자료 인용

지역주택조합 단독으로 주택건설사업 가능 여부?

Q.

지역주택조합이 등록사업자로 등록하여 단독으로
그 구성원의 주택을 건설하는 주택건설사업을 시행할 수 있는지?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A.

지역주택조합은 다른 등록사업자와 공동사업주체가 되지 않고서는 단독으로 조합원 주택건설
사업을 시행할 수 없습니다.

공동사업주체를 구성하는 경우에만 주택건설사업 가능

「주택법」 제4조제1항 및 제5조제2항에 따라 주택조합은 ‘그 구성원의 주택을 건설하는 경우’에는 ‘다른 등
록사업자 등과 공동사업주체를 구성하는 경우’에만 주택건설사업을 시행할 수 있도록 하고 있으며, 「주택
법」 제11조제4항에서는 주택조합과 공동으로 사업을 시행하면서 시공하는 등록사업자가 시공자로서의 책
임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손
해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있습니다.

공동사업주체인 등록사업자가 시행과 시공 담당하도록 규정

「주택법 시행령」 제16조제2항제1호에서는 등록사업자에게 일정한 시공자격을 갖추도록 하여 공동사업주
체인 등록사업자가 주택건설사업의 시행뿐만 아니라 시공까지 담당하도록 하는 등의 규정을 두고 있는데,
해당 규정들은 주택조합이 구성원을 위한 주택건설사업을 하려는 경우 그 구성원을 두텁게 보호하기 위한
취지의 규정으로 보아야 할 것인바, 만약 지역주택조합이 단독으로도 조합원 주택건설사업을 시행할 수 있
다고 본다면 그 사업에는 지역주택조합의 구성원을 보호하기 위한 취지의 이러한 규정을 적용할 수 없게
될 것으로 사료됩니다.

이 경우 주택조합은 주택건설사업 등록하지 않아도 돼

또한, 「주택법」 제5조제1항에서는 ‘제4조제1항에도 불구하고’라는 문언을 사용하고 있고, 같은 법 제5조제2
항은 등록의무를 이행하지 않고 주택건설사업이 가능한 예외를 규정한 것으로서, “주택조합은 주택건설사
업 등록을 하지 않더라도 다른 등록사업자와 공동으로는 그 구성원의 주택을 건설할 수 있다”는 의미라고 해
석해야 할 것입니다.

참고 1 「주택법」

제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자
또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야
한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가·지방자치단체 2. 한국토지주택공사 3. 지방공사
4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만
해당한다)
6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하
며, 이하 “고용자”라 한다)

② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준·절차·방법 등에 필
요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조(공동사업주체) ① 토지소유자가 주택을 건설하는 경우에는 제4조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하
는 바에 따라 제4조에 따라 등록을 한 자(이하 “등록사업자”라 한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 토
지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

② 제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주
택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공
사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

③~④(생략)

제11조(주택조합의 설립 등) ①~③(생략)

④ 제5조제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자
로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌
손해를 배상할 책임이 있다.

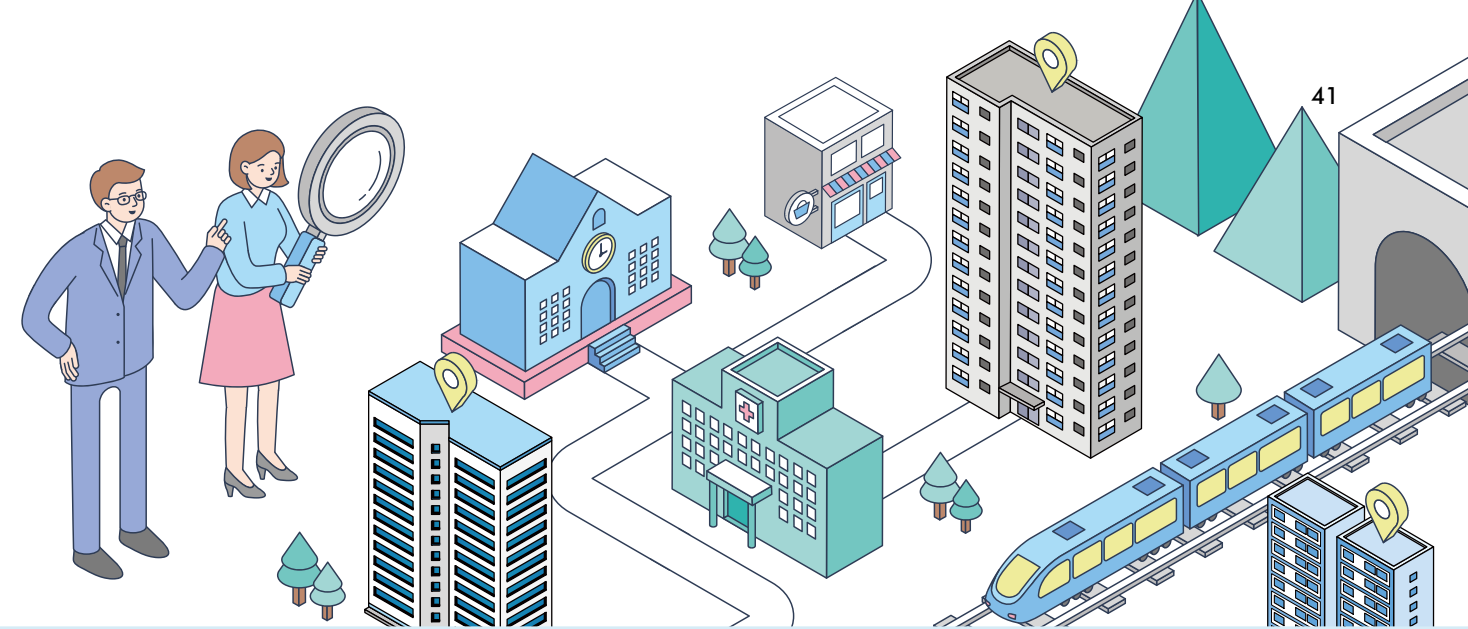
⑤~⑨(생략)



랭킹으로 살펴보는 2024년 수도권 아파트 시장

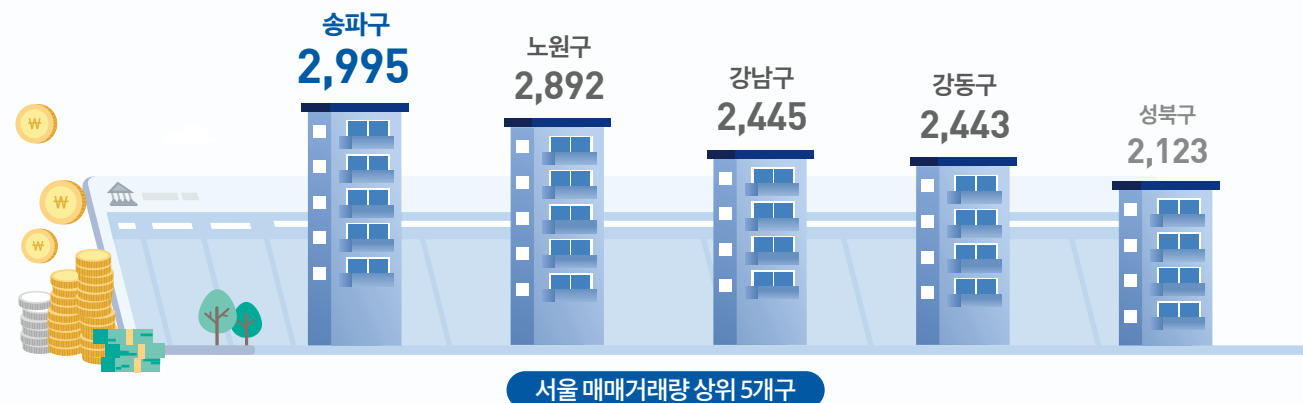
기준금리 인하 기대로 수도권 아파트값 상승이 지속되고, 대출규제 예고에 막차를 타려는 수요로 주택담보대출 규모도 역대 최고 수치를 갈아치우는 등 아파트시장이 달아오르는 분위기다. 직방이 2024년 수도권 아파트시장을 돌아볼 수 있게 랭킹 데이터로 발표한 아파트 시장 현황(2024.9.10 국토교통부 실거래가 자료 기준)을 통해 수도권 아파트 시장 상황을 살펴보자.

정리 김우영 자료출처 직방



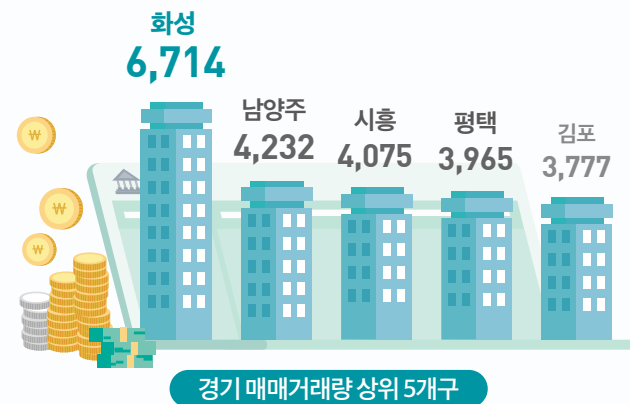
1 서울 아파트 거래량 1위 송파

서울은 송파구 매매거래가 2,995건으로 가장 많았다. 헬리오시티와 같은 매머드급 주요단지들이 위치한 영향으로 보인다. 그 뒤로 노원구, 강남구, 강동구 성북구가 뒤를 이었다.



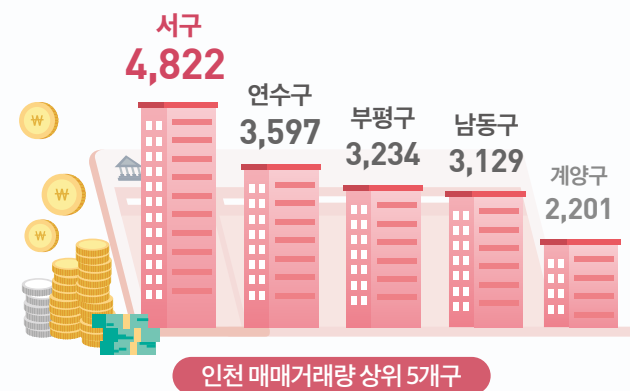
2 경기 아파트 거래량 1위 화성

경기 지역에서는 GTX 노선의 수혜를 받고 있는 화성시의 거래량이 6,714건으로 가장 많았다. 남양주, 시흥, 평택, 김포 등이 뒤를 이었다.



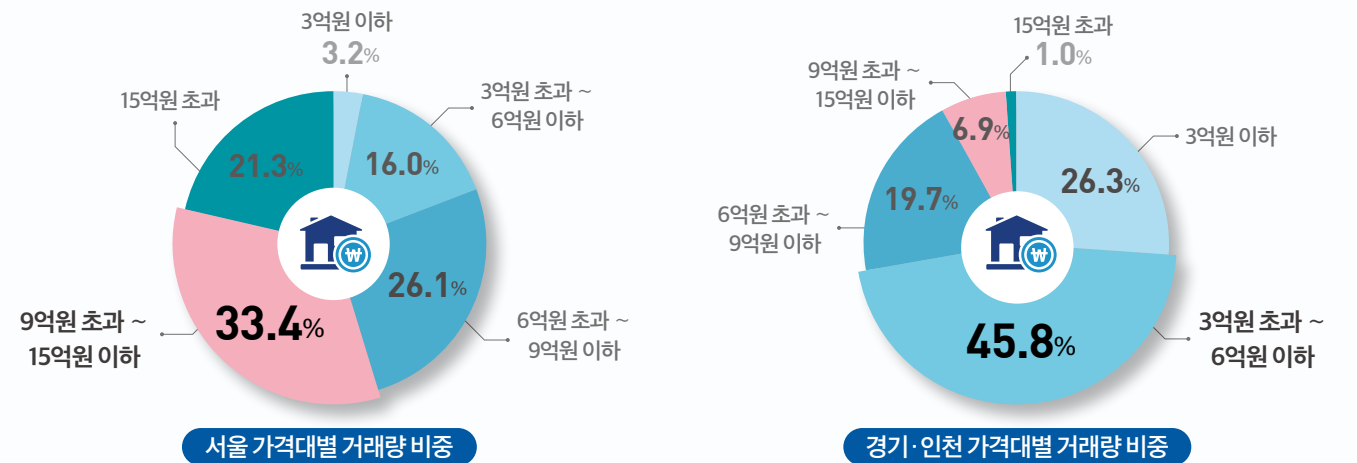
3 인천 아파트 거래량 1위 서구

인천에서는 지하철역이 인접해 있거나 학교 및 편의시설이 밀집해 있는 대단지 위주로 거래량이 많았다. 서구의 거래량이 가장 많았고, 연수구와 부평구, 남동구, 계양구 순으로 나타났다.



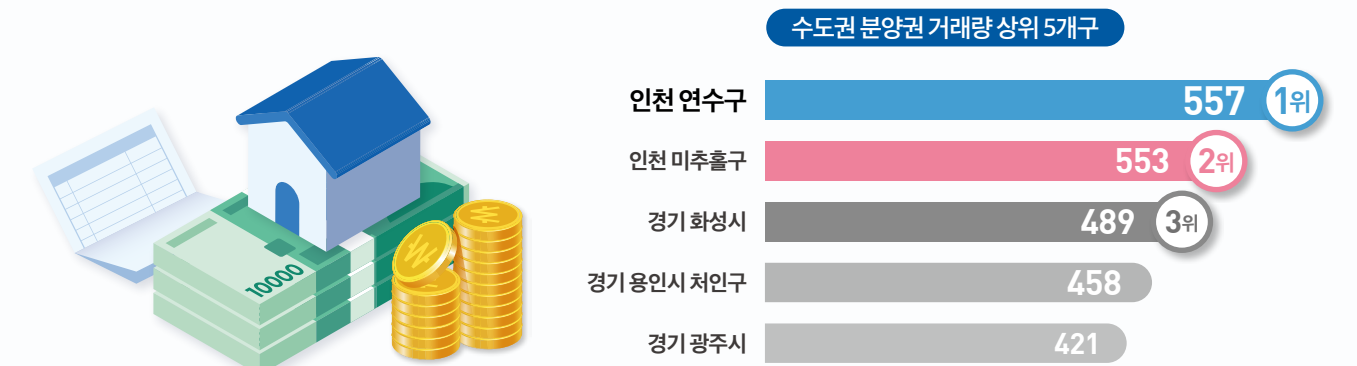
4 인기 가격대 서울 '9억원 ~ 15억원' 경기·인천 '3억원 ~ 6억원'

지역별로 거래가 많았던 가격대를 살펴보면 서울은 9억원 초과~15억원 이하 구간의 비중이 가장 많았다. 전체 거래중 33.4%를 차지하며 작년(29.2%)과 비교해 비중이 늘었다. 경기·인천은 3억원 초과~6억원 이하 거래 비중이 가장 높았다.



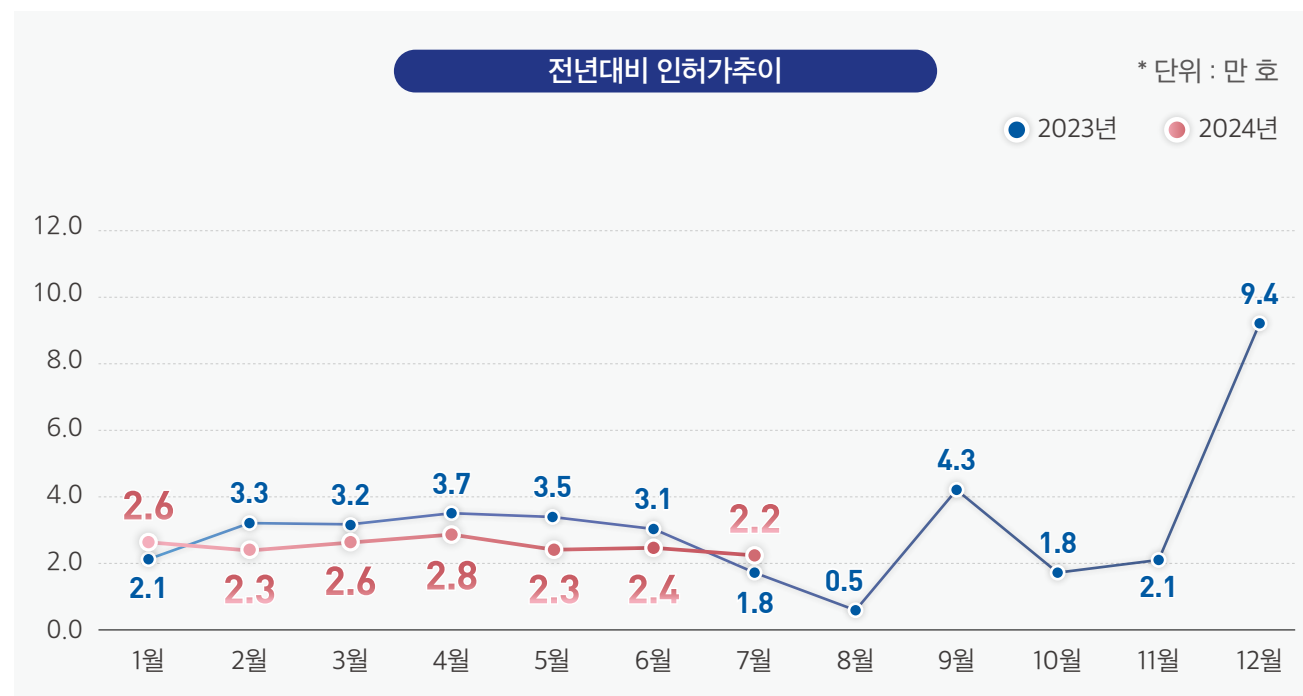
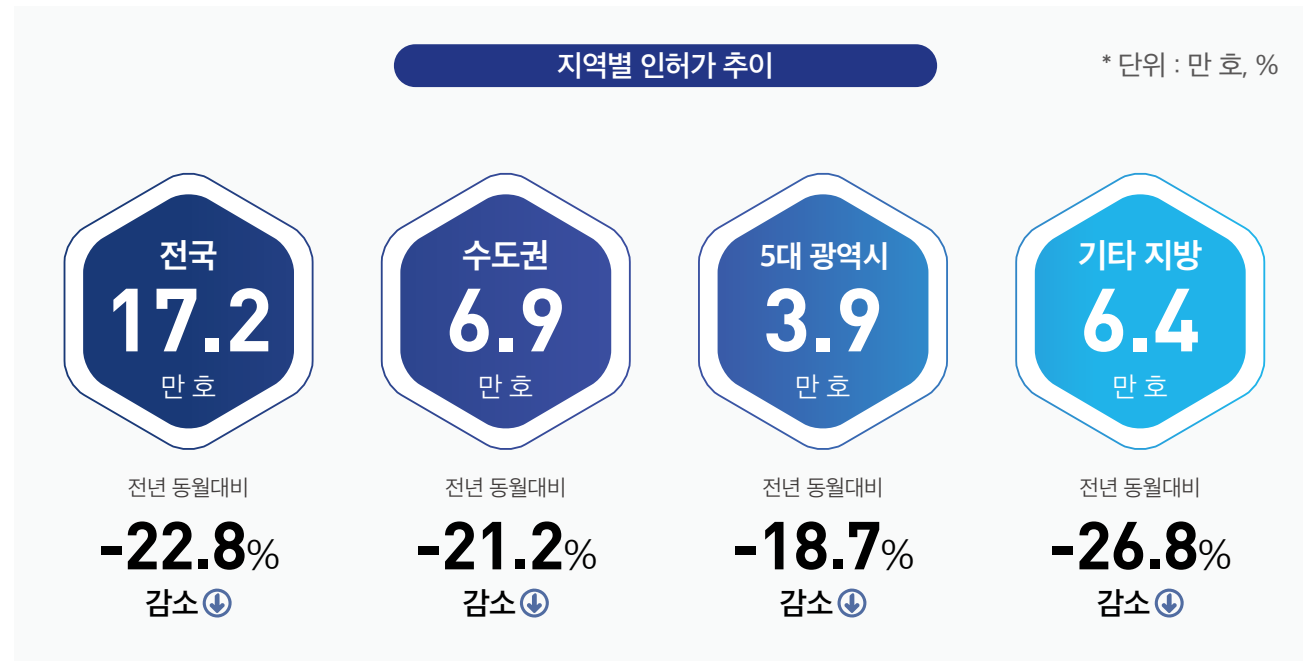
5 수도권 분양권 거래량 1위 인천 연수구

수도권에서 분양권은 올해 총 5,787건 거래됐다. 이 중 거래가 가장 많은 지역 1위는 인천광역시 연수구로 557건의 분양권 거래가 이뤄졌다. 다음으로 인천 미추홀구, 경기 화성시, 경기 용인시 처인구, 경기 광주시 순으로 조사됐다.



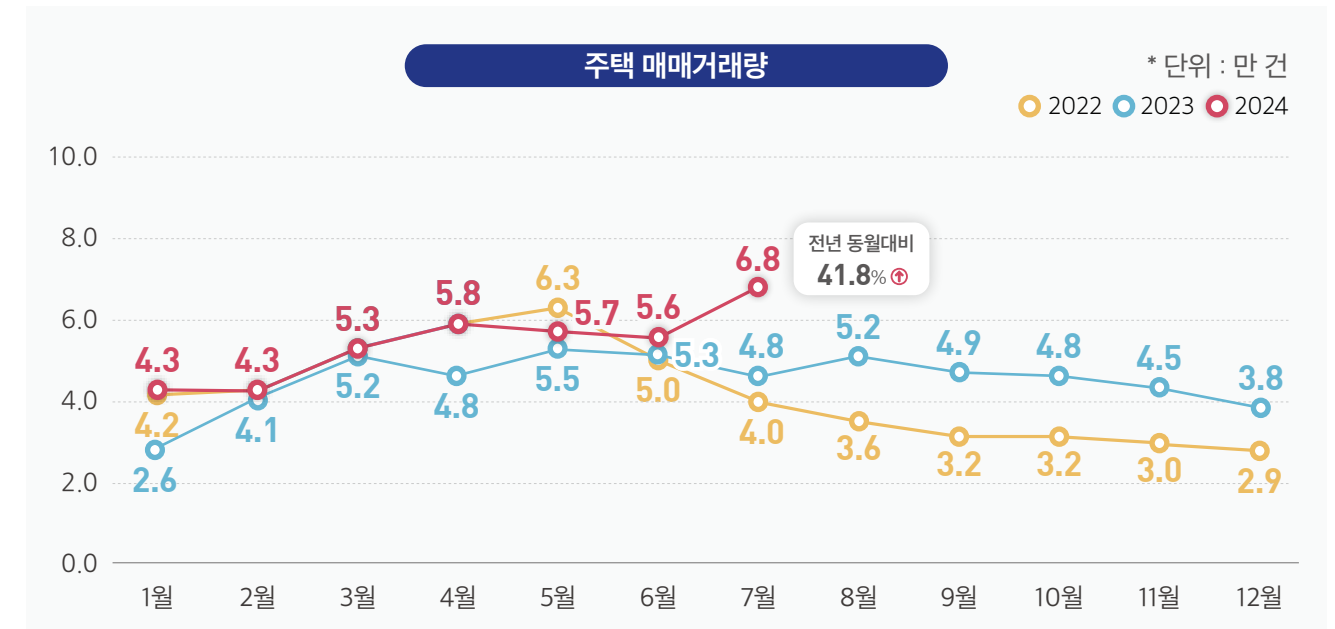
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 7월 누계 주택인허가 17.2만호. 전년동월 대비 22.8% 감소

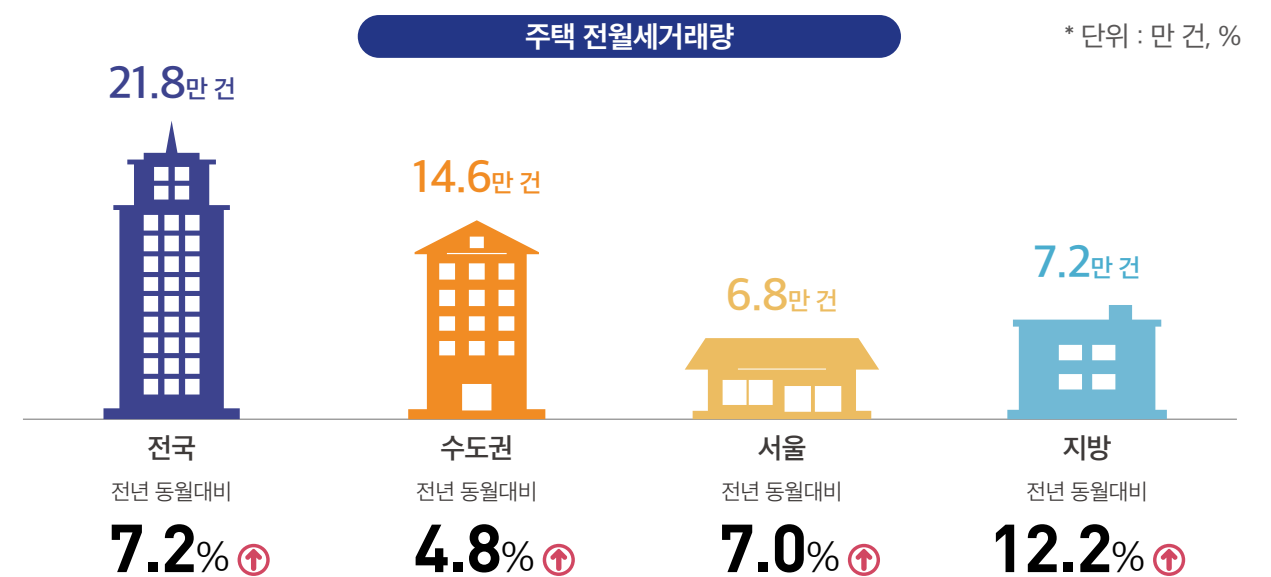


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
8월말 발표(2024년 7월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

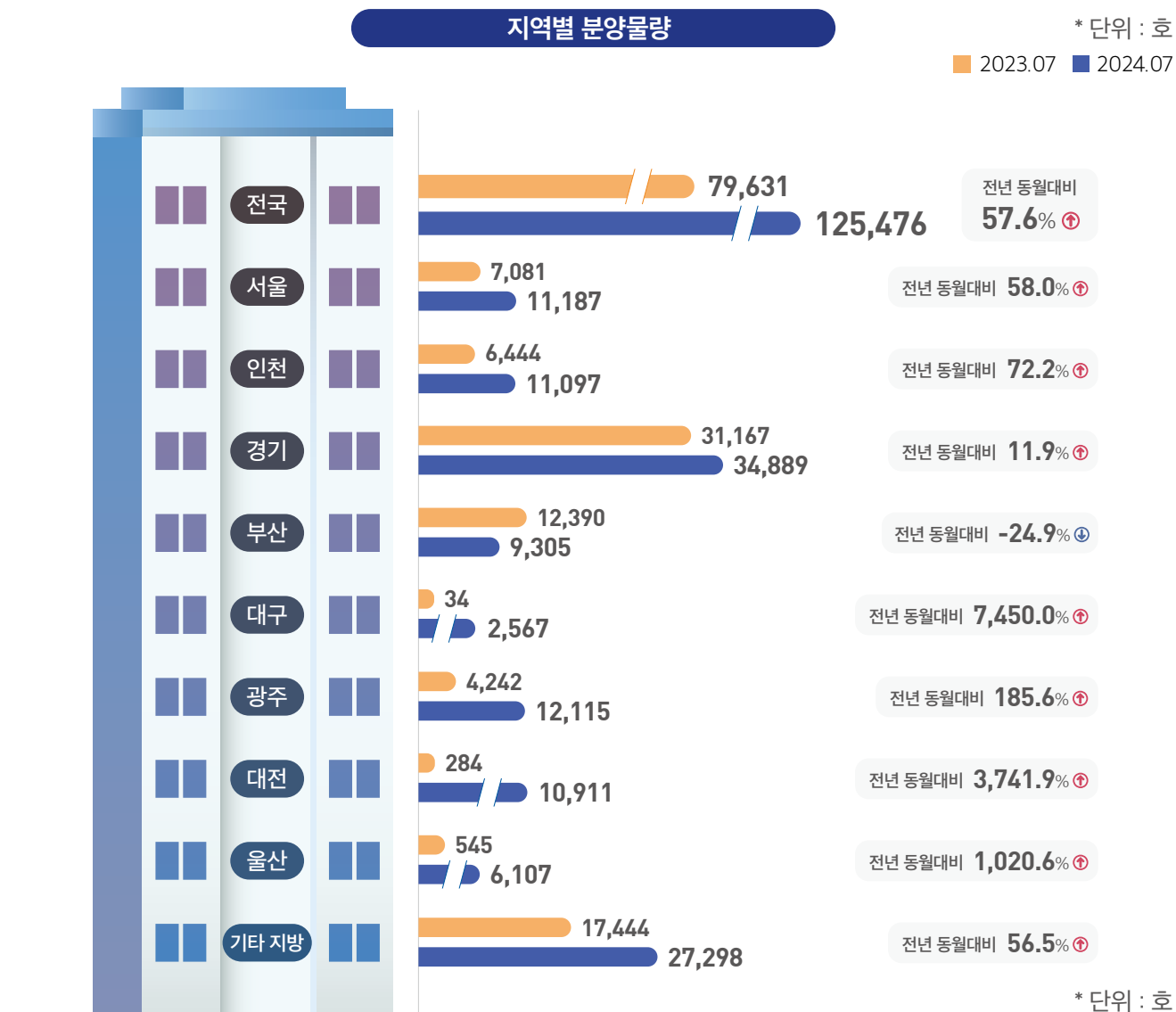
2 주택 매매거래량 | 2024년 7월 주택 매매거래량 6.8만건. 전년 동월대비 41.8% 증가



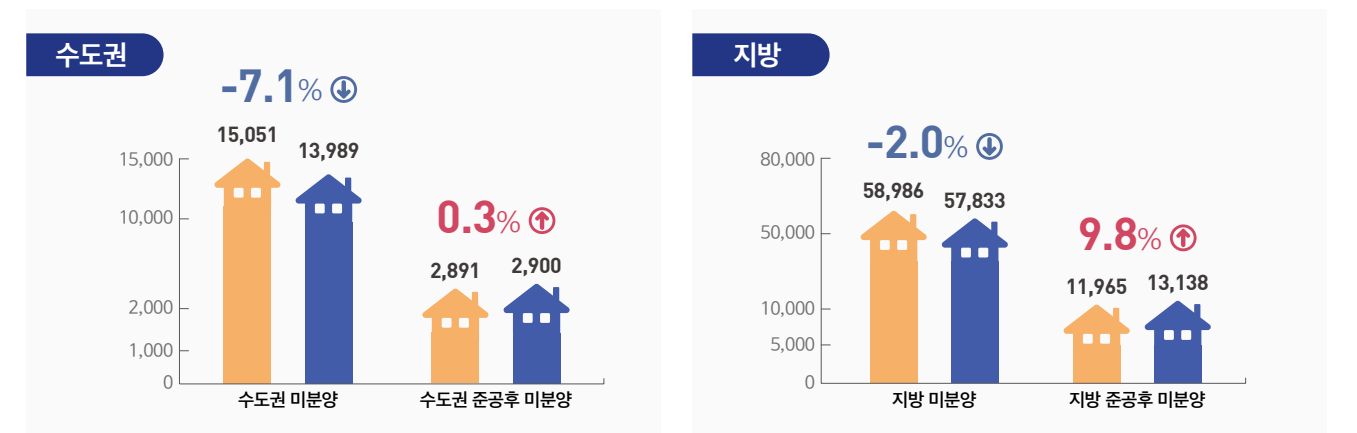
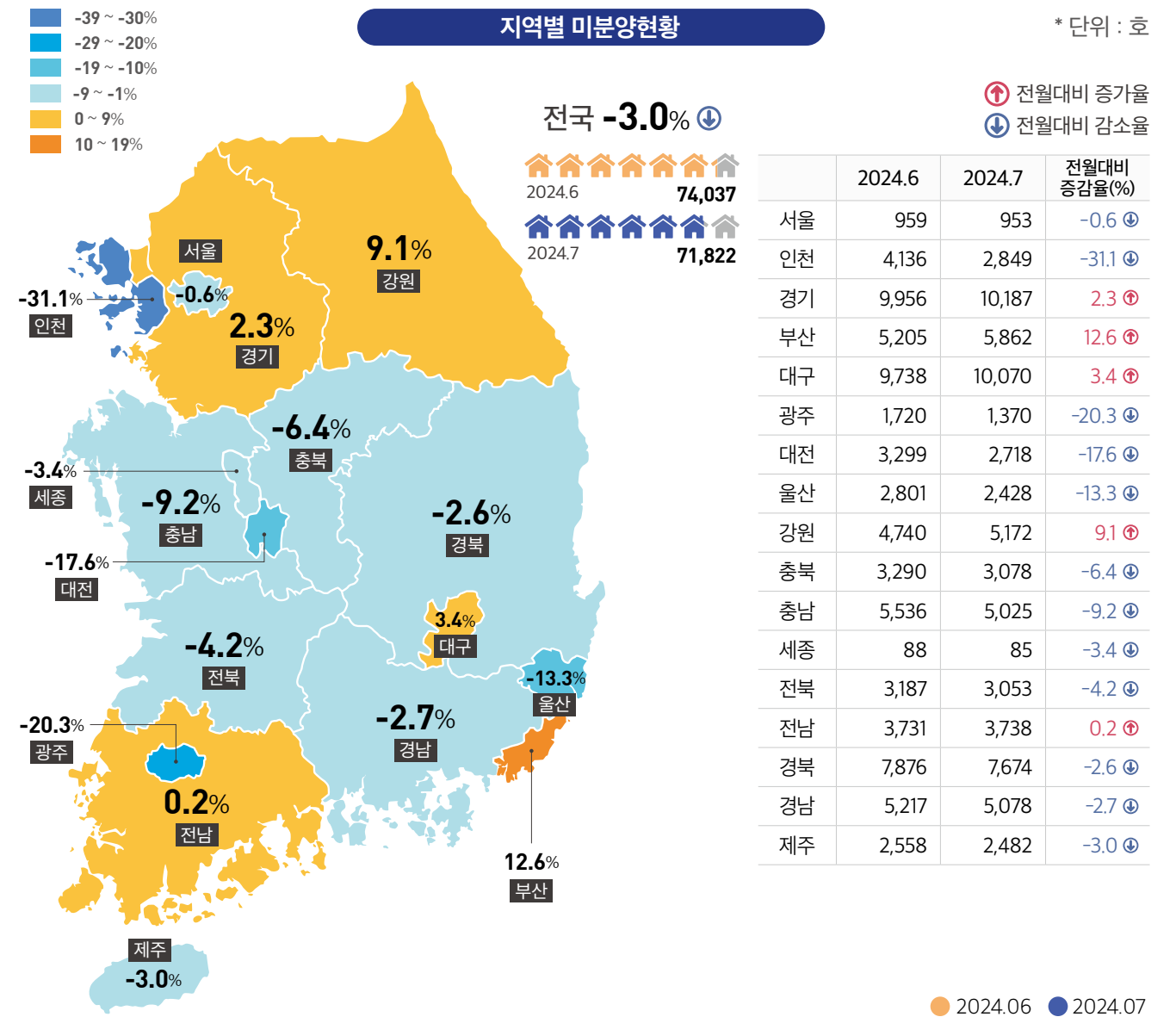
3 주택 전월세거래량 | 2024년 7월 주택 전월세거래량 21.8만건. 전년동월 대비 7.2% 증가



4 분양물량 | 2024년 7월 누계 공동주택 분양실적은 전국 125,476호. 전년동기 대비 57.6% 증가



5 미분양현황 | 2024년 7월말 기준 전국의 미분양주택 71,822호. 전월대비 3.0% 감소



최신 주요 법령 개정사항

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

「소득세법 시행령·시행규칙」 및 「종합부동산세법 시행령·시행규칙」 개정 주요내용

- 대통령령 제34873호(2024.9.10)
- 소득세법 시행령
- 기획재정부령 제1080호(2024.9.10)
- 소득세법 시행규칙
- 대통령령 제34874호(2024.9.10)
- 종합부동산세법 시행령
- 기획재정부령 제1081호(2024.9.10)
- 종합부동산세법 시행규칙

【주요내용】

소득세법 시행령 및 종합부동산세법 시행령

- 양도소득세 및 종합부동산세 세액 계산시 주택수에서 제외하는 소형 신축주택의 범위에 도시형생활주택을 포함(소득세법 시행령 제167조의3제1항제12호, 종합부동산세법 시행령 제4조의3제3항제3호)

소득세법 시행규칙 및 종합부동산세법 시행규칙

- 지방 준공후 미분양주택 매매 전 타인이 입주한 사실이 있더라도 미분양주택 구입자의 양도소득세 및 종합부동산세 세액 산정시 주택수에서 제외(소득세법 시행규칙 제82조제2항제1호, 종합부동산세법 시행규칙 제4조의7제2항제1호)

【부칙】

- (소득세법 시행령·종합부동산세법 시행령 시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
- (소득세법 시행규칙·종합부동산세법 시행규칙 시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「정비사업 공사비 검증 기준」 개정 주요내용

국토교통부고시 제2024-468호
(2024.9.5)

【주요내용】

- 공사비 검증을 신청하는 때에 조합이 검증기관에 제출하여야 하는 서류의 종류를 명확히 규정(제5조제1항)
- 검증기관이 조합이나 시공자에게 제출 서류의 보안을 요청하는 경우 요청 받은 자가 30일 이내에 보안을 완료하도록 규정(제5조제3항)
- 사업시행자등이 시공자의 증액 요청일부터 30일 내에 공사비 검증을 신청하도록 함(제5조제4항)

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행

「정비사업 계약업무 처리기준」 개정 주요내용

국토교통부고시 제2024-465호
(2024.9.5)

【주요내용】

- 사업시행자의 합동설명회 개최 시기를 입찰마감일 이후로 조기화(제34조)
- 사업시행자등이 공사계약 체결 전 정비사업지원기구를 통해 계약내용 검토(제36조제2항)
- 시공자가 사업시행자등에게 공사비의 증액을 요청하고자 하는 경우 공사비 세부 내역서 등 증빙자료를 포함하여 요청하도록 규정(제36조제4항)

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행



「분양가상한제 적용주택의
기본형건축비 및 가산비용」
개정 주요내용

국토교통부 고시 제2024-497호
(2024.9.13)

【주요내용】

- 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 일부 개정
 - 층수별, 면적별 지상층건축비 개정(제1호가목)

(단위: 천원/m²)

	구 분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40m² 이하	2,126
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,246
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,169
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,074
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,122
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,105
	125m² 초과	2,074
6~10층 이하	40m² 이하	2,276
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,404
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,322
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,220
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,271
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,253
	125m² 초과	2,220
11~15층 이하	40m² 이하	2,135
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,256
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,179
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,083
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,131
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,114
	125m² 초과	2,083
16~25층 이하	40m² 이하	2,159
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,281
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,203
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,106
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,154
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,138
	125m² 초과	2,106
26~30층 이하	40m² 이하	2,194
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,318
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,238
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,140
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,189
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,172
	125m² 초과	2,140

31~35층 이하	40m² 이하	2,227
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,353
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,273
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,173
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,223
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,206
	125m² 초과	2,173
36~40층 이하	40m² 이하	2,262
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,390
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,309
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,207
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,258
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,240
	125m² 초과	2,207
41~45층 이하	40m² 이하	2,293
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,423
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,340
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,237
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,288
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,271
	125m² 초과	2,237
46~49층 이하	40m² 이하	2,364
	40m² 초과 ~ 50m² 이하	2,497
	50m² 초과 ~ 60m² 이하	2,412
	60m² 초과 ~ 85m² 이하	2,306
	85m² 초과 ~ 105m² 이하	2,359
	105m² 초과 ~ 125m² 이하	2,341
	125m² 초과	2,306

- 면적별 지하층건축비 개정(제2호가목)

(단위: 천원/m²)

지하층건축비 (지하층면적기준)
1,009

※주거전용면적과 무관

- 공동주택 건설공사비지수 개정(제3호)

공동주택 건설공사비지수
1.2826

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 2024년 9월 13일부터 시행

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

국토교통부 고시 제2024-498호 (2024.9.13)

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

- 주요 자재별 기준단가

연번	품목	규격	기본형건축비 대비 비중(%)	단위	단가(원)
지상층 기본형건축비	고강도철근(공장도)	H-16(SD500)	3.10	ton	875,000
	레미콘	25-240-15	4.50	m ³	90,727
	알루미늄거푸집	동바리 및 부자재포함	1.32	m ²	3,900
	강화합판마루재	내수합판+무늬지+표면강화	1.51	m ²	21,600
	투명유리	16mm	1.53	m ²	25,940
	비닐실크벽지	300kg/m ² 이상	0.31	m ²	2,556
	온도조절 온수배분기	5/4구(홈네트워크, 조인트박스제외)	0.32	set	524,593
	스치로폴	비드법 2종2호, 80mm	0.30	m ²	8,000
	콘크리트벽돌	KS 82kg/cm ² (190*90*57)	0.30	매	95
	화강석	포천석, 물갈기 30mm	0.36	m ²	41,000
	폴리부틸렌(PB)관	D16mm, 난방용	0.27	m	903
	시멘트(운반구상차도)	40kg	0.24	포	5,820
	합성수지제가요전선관	난연, CD 16mm	0.06	m	442
	도기질타일	300×600	0.34	m ²	15,000
	모래	수도권(상차도)	0.01	m ³	18,000
	전력케이블(IEC)	난연, F-CV 50mm, 2×1C	0.16	m	7,774
	스파이럴덕트(AD용)	D200x0.5T (아연도금량 150g/m ²)	0.18	m	24,581
지하층	지하-레미콘	25-240-15	14.02	m ³	90,727
	지하-고강도철근	H-22(SD600)	9.11	ton	875,000

* 단가는 부가가치세가 제외된 것임

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

- 【부칙】
- (시행일) 이 고시는 2024년 9월 13일부터 시행

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침」 개정 주요내용

국토교통부 고시 제2024-496호 (2024.9.13)

- 【주요내용】
- 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 시행지침 일부 개정(별표1)

- 기본형건축비 세부 공시내역

(단위: 천원/m²)

항 목	지상층건축비 (주택공급면적기준)	지하층건축비 (지하층면적기준)
직접공사비	1,375	728
간접공사비	537	281
설계비	46	
감리비	18	
부대비	130	

주1) 지상층건축비는 16 ~ 25층 이하, 주거전용면적 60m² 초과 ~ 85m² 이하를 기준으로 함

주2) 층수 및 세대면적에 따라 지상층건축비 중 직접공사비 및 간접공사비는 다음과 같이 산출함

* 직접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 72.1%

* 간접공사비 = [해당 지상층건축비 - (설계·감리비 및 부대비)] × 27.9%

- 【부칙】
- (시행일) 이 고시는 2024년 9월 13일부터 시행



주택공급 활성화를 위한 정책 세미나

“공급부족 불안 해소를 위한 ‘8.8대책’,
실효성 확보하려면 추가 보완책 나와야”

국토교통부와 주택산업연구원이 공동으로 8.8 주택공급 확대방안의 성과와 최근 시장 상황을 진단하고 향후 정책방향 등을 논의하기 위해 ‘주택공급 활성화를 위한 정책 세미나’를 9월 26일 오후 3시 서울 전문건설회관에서 개최했다.

주택공급 활성화 방안 등과 관련한 각 연구기관별 발표 내용과 국토부 발언을 정리해 소개한다.

정리 구선영, 김우영, 계원석



최근 주택시장 동향 및 진단

윤종만 한국부동산연구원 부연구위원

8.8대책 후 수도권 상승 둔화, 지방권 하락 지속

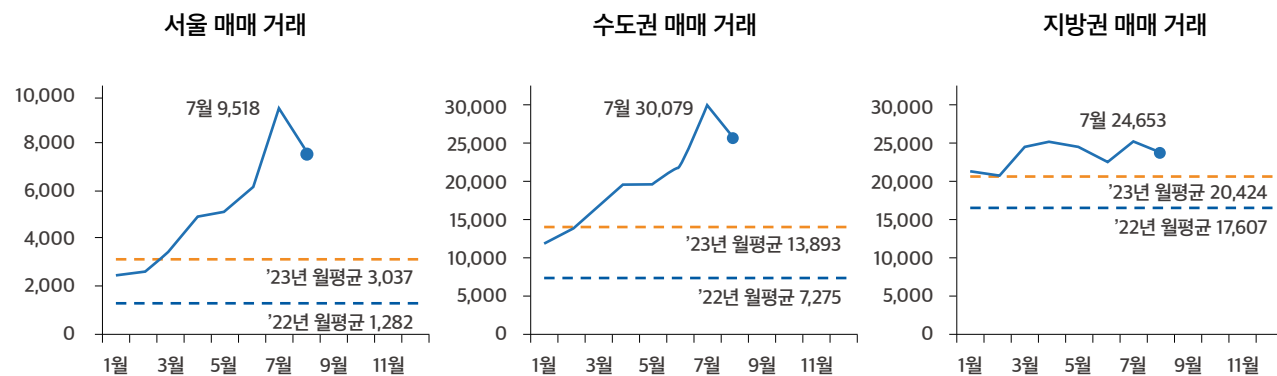
정부의 8월 공급확대 정책 발표와 9월 스트레스DSR 규제 등 대출규제의 영향으로 주택가격 상승폭은 점차 줄어들고 있다.

서울의 경우 9월 3째주 기준 상승폭이 축소(0.23→0.16%)됐으며 매물량도 7만4,079호에서 7만5,315호로 늘어났다. 인천·경기지역 또한 상승폭이 축소되고 매물량이 감

소했다. 반면 지방은 일부지역(대전, 경남, 강원)의 가격 하락 영향으로 하락폭이 소폭 증가(-0.01→-0.02%)하는 양상을 보였다.

매매거래 동향의 경우 서울·수도권은 7월까지 거래량이 지속적으로 증가하다, 8월에 올해 처음으로 거래량이 감소했다. 지방의 매매거래량은 지난해보다는 증가했지만 2024년 평균수준을 유지하고 있다.

2024년 아파트 매매거래 동향



• '24.8월 거래량은 잠정치 활용

8.8대책 이후 주택시장 여건 요약

올해 상반기에 4%대를 유지하던 대출금리가 3%대로 낮아지며 주택담보대출이 증가하고 주택가격 상승에 대한 기대감이 생겼다.

하지만 9월부터 2단계 DSR이 시행되고 금융권도 가구 대출한도를 축소하여 가계부채 관리에 들어가는 상황이다. 하반기 주담대 금리 또한 상반기 수준을 유지할 것으로 예

상됨에 따라 매수세가 주춤하며 매매가격 상승폭이 축소되고 있다.

정부는 수도권 공공택지 신속추진, 신규택지 발표 및 물량 확대, 주택공급여건 개선 등 주택공급 확대와 활성화를 추진하고 있다. 주택공급 확대정책에는 2~3년의 시차가 필요하긴 하지만, 속도감있게 추진되는 모습이 보여진다면 주택가격이 안정될 것으로 예상된다.



부동산PF 시장 동향 및 전망

이은형 대한건설정책연구원 연구위원

부동산PF 지원은 우량한 현장 위주 지원이 적절

PF의 본질은 ‘건설’보다 ‘금융’이다. 금융측면에서 볼 때 관건은 투자·대출금의 회수와 수익이다. 투자한 금액 또는 대출이 나간 금액을 회수할 수 있느냐 그리고 얼마만큼 수익을 끌어낼 수 있느냐가 관건이다. 이 때문에 ①자금 지원 ②만기연장 ③이자감면 ④원금감면·탕감 등의 방안 등의 제한적이고 보수적인 방안으로 해결할 수밖에 없다.

모든 업체 사업장 PF에 충분한 지원은 현실적으로 불가능하다. 따라서 정부지원은 상징성이 큰 사업장 위주로 지원하는 등의 고민이 필요하다.

상징성이 큰 서울 중심지의 사업지에서 PF문제가 발생할 경우 다른 작은 현장이나 지방에서 서울의 상징적인 사업지를 예시로 들며 대출연장 등을 거부하는 등의 문제가 연쇄적으로 발생할 수 있기 때문이다.

부동산PF의 연착륙 방안

1. 사업성 평가기준의 객관적·합리적 개선

2. 정상사업장 자금공급 강화

PF 사업자보증 확대(25→30조원)
非주택 사업장 보증 신설(4조원)
증액공사비 추가PF보증 제공
캠코펀드 신규자금 대여
과도한 수수료 부과 관행 점검·개선

3. 사업성 부족 사업장 재구조화·정리 지원

대주단 협약 개정
PF사업장 경·공매 기준 제시
금융업권 신디케이트론 조성
LH PF사업장(토지) 매입
캠코의 민간 부실채권 매입

시장과 긴밀히 소통하여
불안차단, 상시점검

부동산 PF 연착륙

4. 시장·금융회사·건설사 안정화

연착륙 관련 한시적 규제완화
제2금융권 자본확충 유도
94조원+α 시장안정조치
금융회사 총당금적립

(2024.5.13. 공정위 보도자료)

정책적 보완에 더해 실행 역량이 관건

현재까지 정부에서 부실PF와 관련해 마련한 대책이나 방안은 문제를 해결하기에 충분해 보인다.

하지만 PF 문제라는 것이 금전적인 이해관계가 얽힌 사안이라 모두가 만족할 만한 대안이나 방안도출은 현실적으로 불가능하다.

현재 정부가 추진중인 부동산PF사업장 평가 기준이라던가, 일정규모 이상의 PF 사업장을 전체 관리하기 위한 통합정보시스템 구축을 주된 내용으로 하는 부동산개발사업관리법, 자기자본 비율 등의 PF사업자 기준 등과 관련해 정책권자의 추진력과 실행의지가 필요한 시점이다.

부동산PF대책 추진현황과 개선방안

부동산PF사업장 평가(현안 수습)	• PF 익스포저(216.5조원)의 9.7%(21조원)가 구조조정대상 (1차평가 : 2024. 6 기준 연체 등 부실가능성 높은 33.7조원 사업장) • 전체 사업장은 9월말 기준으로 평가, 연말부터 상시평가
부동산개발사업관리법 제정안(재발 대비)	• PF통합정보시스템 구축 (일정규모 이상 모든 개발사업의 개발사업정보 제출 의무화) • 민간단독 개발사업도 조정대상에 포함 부동산개발사업 조정위 신설, 조정안 합의효력, 면책근거(EX: 적극행정 등)
부동산PF 기준 변경 등(추가논의)	• PF사업에 대한 사업자 기준, 적용요건/규정 등 (EX: 시행사 자본금 자기자본, 신용공여(책임준공 등))



8.8대책 평가 및 주택공급 확대를 위한 정책적 제언

이지현 주택산업연구원 부연구위원

8.8대책, 공급부족 해소 메시지 효과 기대

8.8대책에는 장단기 공급 확대를 위한 다양하고 촘촘한 대책이 담겼다. 따라서 공급 부족에 따른 불안감을 어느 정도 해소할 수 있을 것으로 보인다.

기대효과는 다양하다. 우선 정비 사업의 절차 간소화, 규제 완화, 사업성 개선 방안 등을 통해 재개발 재건축의 사업 기간을 단축할 것으로 기대하고 있다.

또한 단시간 내 대규모 공급이 가능한 신축매입 약속은 전월세 시장뿐 아니라 매매 시장의 안정화에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단한다.

서울 그린벨트 해제, 무제한 매입 등 공급 확대에 대한 파격적인 메시지는 건설사 공급 심리와 수요자 매수 심리에 영향을 미칠 가능성이 높다.

정책 분야별 세밀한 보완대책 내놔야

8.8대책의 실효성을 높이기 위해서는 보완이 필요하다. 보완대책은 아파트와 비아파트로 나뉘어 볼 수 있다.

아파트의 경우 무엇보다 2021년부터 2023년 인허가 후 미착공 중인 아파트를 조기 착공시키기 위한 세부 지원 계획의 수립이 있어야 한다. 인허가 감소에 대비하여 신속 공

급을 위한 브릿지론 지원 방안 등도 마련해야 한다.

2023년과 2024년 감소한 착공물량에 대비해 신용보강 등을 통한 프로젝트 파이낸싱 정상화 방안을 보강하는 것도 필요하다.

수도권 및 신도시 등 택지지구의 구체적인 분양물량과 일정도 제시해야 매수 대기자를 안심시킬 수 있다.

비아파트의 경우는 신축 비아파트 소형주택의 취득·보유·양도세 산정 시 주택수 제외 특례가 2027년 말까지 준공분에 한정되어 있다. 2년 이상 공기가 소요되는 오피스텔은 내년부터, 나머지 비아파트도 2026년 하반기부터 착공이 중단되는 문제가 발생한다.

신축 비아파트 소형주택은 준공 및 매입기한에 관계없이 원칙적으로 주택수 산정에서 제외하는 것이 타당하다. 아니면 최소 2028년까지는 특례기간을 연장해야 착공 중단 문제를 해결할 수 있다.

그밖에도 사실상 공급이 중단되다시피한 도시형생활주택은 300세대 미만 세대 수 제한 규제를 폐지해서 1~2인 가구를 위한 소규모 주택공급을 촉진해야 한다.

주거용오피스텔, 생활형 숙박시설, 노인복지주택 등도 주택별에 따른 세세한 보완책이 나와야 한다.

8.8대책 보완이 필요한 분야

아파트	1. 2021~2023 인허가 후 미착공 아파트(20만호 내외)를 조기착공 시키기 위한 세부지원계획 수립 필요 2. 2021~2024 인허가 감소에 대비해 신속공급을 위한 브릿지론 지원방안 등 마련 필요 3. 2023~2024 착공물량 감소에 대비해 신용보강 등을 통한 프로젝트 파이낸싱 정상화 방안 보강 필요 4. 매수 대기자를 안심시킬 수 있는 수도권 신도시 등 택지지구의 구체적인 분양물량과 일정 제시 필요
비아파트	1. 신축 비아파트 소형주택의 취득·보유·보유세 산정 시 주택수 제외 특례가 2027년 말까지 준공분에 한정 되나, 2년 이상 공기가 소요되는 오피스텔은 내년부터, 나머지 비아파트도 2026년 하반기부터 착공이 중단되는 문제 발생 2. 기축 비아파트 소형주택을 2027년 말까지 구입할 경우 주택수에서 제외되지만 임대사업사업자 등록시만 적용 (신분노출, 임차인 불만사항 빈발 등으로 일반인은 임대사업자 등록 기피) 3. LH 공공 신축매입의 경우 신청건수 대비 매입확정건의 비율을 높여 공급확대 효과를 제고할 필요



8.8대책 이후 정부의 주택공급 확대 로드맵

한성수 국토교통부 주택정책과장

8.8대책 발표 이후, “부동산 시장 열기 식었다”

정부는 세 가지 지표를 중심으로 주택시장을 면밀하게 살피고 있다. 첫째는 주택거래량, 둘째는 주택담보대출 잔액, 셋째는 주택매물이다. 거래량은 8월 들어 7월 대비 약 20% 감소했고 9월에는 감소폭이 커지고 있다. 주택담보대출 잔액 증가도 둔화되는 양상이다. 이런 지표를 볼 때 8.8대책을 발표한 이후 부동산시장의 뜨거운 여름은 지난 것으로 보인다.

신축매입약정 14만호 몰려, 단기공급 효과 기대

정부는 공급시차를 줄이는 것이 가장 중요하다는 전문가들의 의견에 적극 공감하며 8.8대책 추진에 속도를 내고 있다.

우선 내년까지 서울에서 신축아파트 11만호를 매입한다. 현재 신축매입약정 신청 건이 14만 6,000호다. 8.8대책을 발표한 지 두 달 만에 7만호가 몰리며 업체의 호응을 얻고 있다. 매입 약정 체결 성사율을 40%~50%로 늘릴 계획이다. 단기 주택공급대책으로 효과가 있다고 본다.

재건축 규제완화에도 속도를 내고 있다. 안전진단 없이 재건축에 착수할 수 있는 도정법 개정안이 오늘 국회 국토위를 통과했다. 6년 단기임대 제도를 도입하는 내용의 민간임대주택법 개정안도 소위 문턱을 넘었다. 정부는 국회를 설득해서 시행까지 시차를 줄이기 위한 노력을 기울이겠다.

신규 택지공급도 빠르게 진행한다. 11월에 5만호, 내년에 3만호 신규 후보지를 발표하기 위한 절차가 차곡차곡 전개되고 있다. 얼마전 1기 신도시 재건축 정비기본방침을 완료했다. 정비 후 1기 신도시 전체주택이 14만호 증가한 53만 7,000호로 늘어난다. 또 3기 신도시와 수도권 공공택지에서 29만 6,000호 공급이 대기중이다.

최근 확정된 장기주거종합계획(2023~2032년)을 통해 2032년까지 주택보급률을 지금보다 4%포인트 상승한 106%로 높일 계획이다. 가구수는 지금보다 줄기 때문에 공급이 넘치게 될 것이라고 본다.

착공대기물량 PF 지원할 것, 매입확약제도 이용하길

인허가를 받았지만 본 PF로 넘어가지 못한 착공대기물량들이 공적 보증을 통해 착공이 될 수 있도록 정책적 지원을 아끼지 않을 것이다. 일단 총 35조 규모의 PF 보증을 진행 중이다.

특히 수도권 공급사업자는 8.8대책에서 도입한 22조원 규모의 매입확약제도에 관심을 가져주길 바란다. 수도권 공공택지에서 2025년까지 착공한 3만 6,000호에 대해 LH가 미분양을 매입해준다는 확약이다.

지방에서는 준공후 미분양이 늘어나고 있어 주시중이다. CR리츠, 준공후 미분양 구입시 주택수 제외 등의 기존 대책을 추진해 나가면서 필요시 보완방안을 도입하겠다.

별을 보는 것이 목적인 여행, '별★캉스'가 최근 인기다. 적막한 밤하늘에 꿈결처럼 쏟아져 내리는 '별의 강', 은하수를 만나는 낭만 가득한 여행이다.

글 문유선 여행작가 사진 서울관광재단 제공

나랑 별★보러 가지 않을래...

가을밤 별구경 명소

별을 보려면 기본적으로 빛 공해가 없어야 하며 달이 뜨지 않는 그믐이 최적기다. 구름 낀 날은 당연히 별이 안 보인다.

별이 가장 많이 보이는 것은 여름밤으로 알려져 있지만 현실은 조금 다르다. 올해 유난히 지독했던 여름밤 폭염을 생각해보자. 공기중에 수증기가 많으면 별이 잘 안보인다. 처서가 지난 이후에야 공중 습도가 낮아지고 별이 더 뚜렷하게 보인다.

별캉스는 코로나 팬데믹 시절, '비대면 여행'을 통해 대중화되기 시작했다. 이후 '불명', '물명', '논명' 등 조용히 사색에 잠길 수 있는 여행법이 인기를 끌며 SNS를 통해 급격히 확산됐다.

은하수(銀河水, the Milky way)는 밤하늘의 천구에 투영된 은하의 단면이 마치 은빛 강처럼 보이는 데서 유래한 이름이다. 순우리말로는 미리내라 하며 미르(용)가 승천해서 사는 시내라는 뜻이다. 은하수는 그리스 신화에 등장한다. 제우스는 헤라가 잠들었을 때 몰래 헤라클레스에게 젖을 물렸는데 이때 헤라가 제우스를 밀치면서 뿜어져 나온 젖이 은하수가 되고, 땅에 떨어진 젖 몇 방울은 하얀 아이리스가 되었다고 전해진다. 그래서 은하수는 영어로 젖(우유)의 길이라는 뜻인 milky way라 불리게 됐다.

북반구 기준으로 여름철에 보이는 은하수가 가장 밝고 두터우며, 겨울철이 가장 어둡고 얇다.

별캉스를 가고 싶다면 전국 주요 천문대나 산간 오지에 있는 공원을 찾아가면 된다. 대부분 대중교통으로 갈 수 없는 곳들이라 자차 이동이 필수다. 헛걸음을 피하려면 구름이 없는 그믐날을 택해야 한다. 기상청 홈페이지에 나오는 구름 이동 경로를 확인하고 길을 나서자.



경북 영양 밤하늘·반딧불이 공원

청정지역 경북 영양의 밤은 칠흑같이 어둡다. 국제밤하늘 협회는 2015년 영양군 수비면 왕피천 생태경관보전지구 390여만㎡를 아시아에서 처음으로 국제밤하늘보호공원으로 지정했다. 이곳의 ‘영양 밤하늘·반딧불이 공원’은 지난 5월 환경부의 생태관광지역으로 재지정되기도 했다. 반딧불이천문대는 일반인을 대상으로 영양군이 운영하는 시민천문대다. 주간에는 태양망원경을 이용하여 흑점과 홍염을 관측할 수 있으며 야간에는 행성, 성운, 성단, 은하, 달 관측이 가능하다.



강원 영월 새비재 타임캡슐공원

새비재 타임캡슐공원은 지난 2011년 영월군 신동읍 해발 800m 새비재 일원 4만 2,870㎡ 부지에 영화 ‘엽기적인 그녀’에 등장한 엽기 소나무를 중심으로 타임캡슐을 묻어 추억을 회상할 수 있는 공원으로 조성된 곳이다. 최근 SNS를 통해 전국에서 육안으로 은하수를 가장 선명하게 볼 수 있는 ‘은하수 맛집’으로 입소문을 타고 있다.



02

01 경북 영양 수비면 은하수
02 강원 영월 새비재



03

03 강원 화천 조경철천문대
04 전북 진안 마이산 은하수



강원 화천 조경철천문대

별과 함께 살아온 아폴로박사 고성 조경철의 업적을 기리기 위해 2014년 화천군의 주도로 건립한 천문대다. 조경철 천문대가 있는 해발 1,010m 광덕산 정상지역은 은하수 감상과 촬영의 최적지로 손꼽힌다. 조경철 박사의 책과 그림, 유품들이 전시되어 있을 뿐 아니라 시민천문대로서는 가장 큰 1m 망원경이 설치되어 있다.



전북 진안 마이산과 성산정

진안은 과거에 ‘무진장(무주·진안·장수)’이라 불렸던 전북 3대 오지 중 하나로 은하수를 볼 수 있는 곳이다. 이름처럼 말(馬)의 귀(耳) 같은 모양으로 두 암봉이 나란히 솟아 있다. 재미있게도 봉우리 이름에 암수를 붙여 동쪽 봉우리를 숫마이봉(681.1m), 서쪽 봉우리를 암마이봉(687.4m)이라

04



한다. 진안군청 인근 성산정은 마이산과 함께 주변 풍광을 한눈에 볼 수 있다. 익산-장수간 고속도로 진안휴게소도 전망 포인트로 꼽히는데, 거대한 돌산의 장엄한 모습이 코앞에 펼쳐진다. 사양저수지 제방 동쪽도 마이산을 아름답게 바라볼 수 있는 유명한 포토 포인트다.



01



05



06



강원 영월 별마로천문대

별마로천문대는 ‘별(Star)’과 ‘마루(정상)’, 고요할 ‘로’의 합성어로 ‘별을 보는 고요한 정상’이라는 뜻이다. 시민천문대 최상의 관측조건인 해발 799.8m에 자리하고 있으며, 지름 800mm 주망원경과 여러 대의 보조망원경이 설치되어 있어 달이나 행성, 별을 관측할 수 있다. 천문대가 위치한 봉래산 정상에는 활공장이 있어 넓은 시야로 풍경을 감상할 수 있으며, 산 정상에서 내려다보는 영월읍내 야경도 아름답다.



충북 증평 좌구산천문대

좌구산천문대는 충북 증평과 청주 일대 최고봉인 좌구산(657m)에 있다. 주변에 도시의 불빛이 없어 맑고 깨끗한

밤하늘이 펼쳐진다. 국내에서 가장 큰 356mm 굴절망원경이 설치되어 작은 망원경으로 볼 수 없는 다양한 천체의 모습을 관찰하기 좋다. 여름철에는 토성과 목성 등을 찾아볼 수 있어 아이들에게 인기다. 좌구산자연휴양림이 가까이 있어 밤늦게까지 별을 봐도 서둘러 집에 갈 필요가 없다. 휴양과 별 관측을 동시에 즐기는 가족 여행지다.



강원 평창 육백마지기

평창 청옥산에 있는 육백마지기는 차박으로 유명한 곳으로, 누워서 밤하늘을 가득 채운 수많은 별과 은하수를 보며 낭만을 즐길 수 있는 곳이다. 해발 1,256m에 달하는 광활한 들판에서 밤이 찾아오면 펼쳐지는 별들을 보면 다른 세상에 누워 있는 기분을 느낄 수 있다.



08

07



05 강원 영월 별마로천문대
06 충북 증평 좌구산천문대

07 강원 평창 육백마지기
08 충북 옥천 은하수 피는 상춘정



충북 옥천 상춘정

옥천의 동쪽을 굽이쳐 흐르는 보청천 한가운데 자리한 상춘정은 1970년대에 건립된 현대 건축물이지만 주변 풍광이 매우 빼어나 옥천을 대표하는 비경으로 꼽힌다. 상춘정(常春亭)이란 이름은 ‘주변 풍경이 늘 봄과 같이 아름답다’고 하여 붙은 이름이라고 한다. 정자가 자리한 독산도 그 모양이 독특한데, 도담삼봉과 같은 석회암 봉우리로 물길 가운데 솟은 모양이 비슷하다. 주변이 어두워 은하수 촬영도 가능하다.



경북 영천 보현산 별빛테마마을

국내 최대 반사 망원경을 갖춘 천문대가 보현산에 있다는 사실이 입증하듯, 이곳은 별 보기에 최적의 조건을 갖추고 있다. 펜션, 야영장, 글램핑장까지 다양한 숙박 시설이 있는데, 그중 펜션이 특히 ‘별명’ 명당으로 불린다. 하늘로 비스듬히 난 대형 창문을 통해 거실에 편히 누워 밤하늘을 감상할 수 있다. 별을 더 가까이에서 보고 싶다면 테마마을에 있는 보현산 천문과학관에 방문해 보자. 고성능 천체망원경으로 금성·화성·북두칠성과 같은 아름다운 별들을 자세히 관측할 수 있다.

해독약초

미나리

미나리는 몸속의 열을 없애고 독소를 배출하는 효능이 있다. 한의학에서는 미나리의 해독작용을 이용해 만성염증, 아토피, 간질환 등을 치료하기도 하는데 약성이 강한 만큼 잘못 섭취하면 간을 상하게 할 수도 있다. 미나리의 효능과 섭취법에 대해 알아보자.



간에 좋은 정유성분



미나리의 강한 향에는 약성이 있다. 이소람네티인과 페르시카린이라는 방향성 정유성분이 항산화, 항염 작용을 해서 간 건강에 도움을 준다. 특히 페르시카린 성분은 알코올 대사에 관여해서 간을 보호하고 나쁜 콜레스테롤인 LDL 콜레스테롤이 쌓이는 것을 막아준다. 평소 간수치가 좋지 않은 사람들에게 필요한 음식이다.

피부염증 해독



피부의 염증 물질을 해독하는데 미나리가 효과를 발휘한다. 대부분 피부의 만성염증은 혈액속의 독소나 내장기관의 불균형이 피부로 드러난 경우다. 그래서 몸속 독소를 배출하고 해독하는 능력을 키워주는 것이 중요하다. 미나리에 풍부한 플라보노이드인 퀘르세틴, 캠퍼롤 성분이 체내 쌓인 독소와 활성산소를 제거함으로써 염증을 감소시킨다.

뇌를 맑게하는 약성



스트레스로 인해 머리에 열이 올라 생긴 불면증이나 화가 나면서 머리가 지끈지끈 아픈 경우 미나리를 꾸준히 섭취하면 도움이 된다. 미나리는 정신을 맑게 하는 약성 때문에 임금님 약재로도 쓰였는데 미나리 특유의 향기성분이 뇌를 환기시켜서 멍한 느낌과 브레인 포그 증상 완화에도 좋다.

장내 독소 배출



미나리에는 장해독의 기본이 되는 식이섬유가 매우 풍부하다. 물미나리 100g에는 식이섬유가 3.5g이 들어있다. 같은 무게당 고구마에는 2.5g, 바나나에는 2.2g이 함유돼있다. 미나리의 해독 성분들이 장내 독소를 잡는 데도 도움을 주기 때문에 기름이 많은 음식과 궁합이 좋다.



글 정세연

한 의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜버크리에이터
<만성염증> 저자

YouTube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

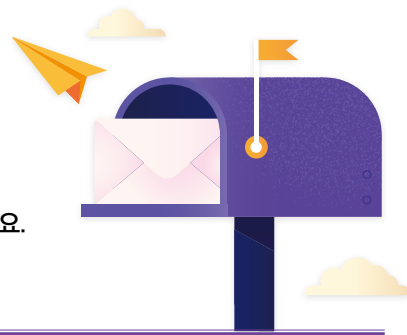
Tip. 미나리 건강하게 먹는법

- 1 미나리는 간 디스토마 기생충 문제를 일으킬 가능성이 있다. 잘 씻고 익히게 되면 괜찮지만 면역력이 약한 사람은 주의해야한다.
- 2 뿌리를 제거하고 먹어야 한다. 미나리는 중금속을 흡착하는 작용이 있는데 대부분 미나리 뿌리에 모여 있다.
- 3 거머리가 제거될 수 있도록 꼼꼼하게 세척하는 것이 중요하다. 흐르는 물과 식초를 이용해 세척해주면 좋다.
- 4 오랜 시간 익히면 몸에 좋은 성분이 날아가는데 소금물에 살짝 데치는 경우 플라보노이드 함량이 증가한다.
- 5 잘못 데치면 질겨져서 소화흡수가 어려울 수 있기 때문에 최대한 부드럽게 데쳐야 한다.

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



대한전선(주) 송종민 대표이사 베트남 태풍 피해 복구 성금으로 20억동 기부

대한전선(주)(대표이사 송종민, 경기도회 소속, 사진 왼쪽)은 태풍으로 피해를 입은 베트남을 돕기 위해 20억동(한화 약 1억원)을 기부한다고 9월 20일 밝혔다. 이를 위해 9월 19일 부호 주한 베트남 대사, 송종민 대한전선 대표이사 등이 참석한 가운데 베트남 대사관(종로 소재)에서 기부 협약식을 열었으며, 전달된 기부금은 이재민 구호와 피해복구에 쓰일 예정이다.

골드클래스(주) 박철홍 회장 광주문화예술분야 후원금 2,500만원 기탁

골드클래스(주)(회장 박철홍, 광주전남도회 고문, 사진 앞줄 왼쪽 첫번째)의 (재)골드클래스문화재단(임성자 이사장, 사진 앞줄 왼쪽 네번째)이 9월 12일 골드클래스 본사에서 광주 문화예술분야 시민단체에 후원금 2,500만원을 기탁했다. 임성자 이사장과 박철홍 회장, 김동찬 전 광주시의회 의장 등이 참석한 가운데 5개 단체에 각 500만원씩 총 2,500만원을 전달했다.



삼일건설(주) 최갑렬 회장 조선대학교에 2,000만원 기부

(재)삼일파라뷰문화장학재단 최갑렬 이사장(삼일건설(주) 회장, 광주전남도회 부회장, 사진 왼쪽)은 8월 22일 외국인 유학생들을 위해 써달라며 조선대학교에 2,000만원을 기부했다. 최갑렬 이사장은 “유학생들의 안정적인 한국생활을 지원하는데 도움줄 수 있어 기쁘다”며 “앞으로도 학교발전사업 지원을 아끼지 않겠다”고 말했다.

라인그룹 공병학 회장 LINE 이음 장학금 전달

라인그룹(회장 공병학, 광주전남도회 소속)의 라인장학재단이 9월 10일 광주 김대중컨벤션센터에서 전남·전북지역 학업·문화·예술 우수학생 대상 장학금 전달식을 개최했다. 라인그룹은 계열사 4곳에 각각 공익재단을 운영중이며 이를 통해 문화예술사업과 사회소외계층 지원 등 다양한 사회 공헌활동을 활발하게 펼치고 있다.



(주)서한·양우건설(주)·금강종합건설(주) 등 LH 우수건설업체 선정

(주)서한(회장 조종수, 대구시회장)·금강종합건설(주)(대표이사 김춘희, 경기도회 소속)·양우건설(주)(대표이사 고문철, 서울시회 이사)·청운건설산업(주)(대표이사 강경구, 대전세종충남도회 소속)이 8월 20일 2024년 LH 우수건설업체로 선정됐다. 서한과 금강종합건설은 건축분야, 양우건설과 청운건설산업은 토목분야에서 수상했다.

삼일건설(주) 최갑렬 회장 (사)더퍼스트히어로에 1,000만원 기부

(재)삼일파라뷰문화장학재단 최갑렬 이사장(삼일건설(주) 회장, 광주전남도회 부회장, 사진 오른쪽)은 9월 11일 (사)더퍼스트히어로에 1,000만원을 기부했다. (사)더퍼스트히어로는 전남대학교병원 정형외과와 20년간 협력해 온 의료봉사단체의 이름이다. 이번 기부금은 의료혜택이 부족한 지역 주민들의 수술비와 교육지원에 사용될 예정이다.



백우현진(주) 전상표 회장 착한기업·ESG 나눔기업 감사패 수상

백우현진(주)(회장 전상표, 경기도회 소속, 사진 왼쪽 두번째)은 9월 9일 경기도 안양시청에서 착한기업·ESG 나눔기업 감사패를 수상했다. 이날 참석한 최대호 안양시장은 “한 분 한분의 나눔이 어려운 이웃에게 감동을 주고, 또 다른 나눔과 온정으로 이어져 따뜻한 지역사회를 만든다”며 감사를 표하고 지속적 관심을 부탁했다.



 대방건설(주) 구찬우 대표이사
아파트 로비 등 ‘우수디자인 상품’에 선정

대방건설(주)(대표이사 구찬우, 경기도회 소속)의 아파트 동출입구 디자인 ‘엔트런스가든’과 아파트 로비 디자인 ‘선라이트로비’가 9월 2일 우수디자인 상품으로 선정됐다. 우수디자인 상품은 산업통상자원부가 주최하고 한국디자인 진흥원이 주관하는 국내 대표 디자인 시상식으로 선정된 작품은 정부인증 심볼인 GD(Good Design)마크를 부여한다.

 나리백씨티개발(주) 류창배 대표이사
‘의정부 롯데캐슬 나리백시티’ 건본주택 개관

나리백씨티개발(주)(대표이사 류창배, 경기도회 소속)은 경기 의정부시 금오동 산 26-19번지 일원에 분양하는 ‘의정부 롯데캐슬 나리백시티(총 671세대)’ 건본주택을 9월 27일 금오동 128번지에 개관했다. 도보 거리에 경기도청 북부청사, 북부 경찰청, 의정부 소방서가 위치해 경기 북부권을 대표하는 행정타운이 조성돼 주목을 받고 있다.



 디비이엔씨(주)·디비개발기업(주) 김철호 대표이사
‘북수원이목지구대방디에트르더리체 I’ 건본주택 개관

디비이엔씨(주)·디비개발기업(주)(대표이사 김철호, 경기도회 소속)은 경기 수원시 장안구 이목동 511-1 A4BL에 분양하는 ‘북수원이목지구대방디에트르더리체 I (총 768세대)’ 건본주택을 9월 6일 권선구 서둔동 412에 개관했다. 스타필스 수원 등 다양한 편의시설과 도보통학 가능한 유치원, 초등학교로 학부모들의 관심이 높다.



대한주택건설협회 회원사 8월 분양실적
총 15개 현장, 6,039세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
용인 둔전역 에피트	코리아신탁(주) (위탁:(주)케이디개발)	경기 용인시 처인구	1,275	2027.7
이천 부발역 에피트	한국투자부동산신탁(주) (위탁:(주)빌더스개발원)	경기 이천시 부발읍	671	2027.2
하남시청역 하우스원	신한자산신탁(주)	경기 하남시 덕풍동	45	2024.10
남문 동일스위트 The Ocean 1단지	(주)동일스위트	경남 창원시 진해구	349	2025.2
남문 동일스위트 The Ocean 2단지	(주)동일스위트	경남 창원시 진해구	264	2025.2
운암산공원 진아리채 그랑뷰	운암산진아리채지역주택조합, 진아건설(주)	광주광역시 북구 동림동	69	2026.8
올림픽파크 서한포레스트	(주)원천기업	서울 강동구 둔촌동	109	2027.12
더 트루엘 마곡 HQ	케이비부동산신탁(주)	서울 강서구 공항동	148	2024.10 (후분양)
연신내 양우내안에 퍼스티지	코리아신탁(주) (위탁:역촌산업(주))	서울 은평구 갈현동	239	2028.3
번영로 하늘채 라크뷰	(주)성지디앤디 (신탁:(주)무궁화신탁)	울산 남구 야음동	402	2027.11
힐스테이트 레이크 5차	송도랜드마크시티(유)	인천 연수구 송도동	722	2028.4
위파크 제주 1단지	신영부동산신탁(주)	제주 제주시 오라이동	617	2027.11
위파크 제주 2단지	신영부동산신탁(주)	제주 제주시 오라이동	643	2027.11
마크힐 노형	남건종합건설(주)	제주 제주시 노형동	48	2025.11
아산배방 금강펜테리움 센트럴파크	(주)펜테리움건설	충남 아산시 배방읍	438	2025.6

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

중앙회
시도회

협회, 사회복지시설에 1억 300만원 지원

중앙회·13개 시·도회 참여... 취약계층 맞춤형 지원 나서



협회(회장 정원주, 사진 오른쪽)는 사회공헌활동의 일환으로 9월 11일 서울 용산구 소재 아동양육시설 '혜심원'(원장 권필환, 사진 왼쪽) 등 전국 13개 지역에서 '2024 사회복지시설 후원금 전달행사'를 가졌다. 중앙회 및 13개 시·도회가 참여한 가운데 아동양육시설·장애인지원센터 등 사회복지시설에 1억 300만원의 후원금을 전달했다.

정원주 회장은 "추석을 맞아 사회적 관심이 필요한 우리 주변의 아동양육시설 등 사회복지시설에 따뜻한 온정이 전해지길 바란다"며, "앞으로도 꾸준히 지역사회 소외계층의 목소리에 귀 기울이고 후원을 더욱 확대하여 추진함으로써 공적단체로서의 사회적 소임에 최선을 다하겠다"고 말했다.

협회는 매년 기업이윤의 사회환원 차원에서 사회복지시설 후원 이외에도 다양한 사회공헌활동에 앞장서고 있다. 국가유공



9월 12일 대전 유성구 소재 성재원 후원금 전달식

자 주거여건개선사업, 소방취약계층 소화기지원사업, 사랑의 연탄나눔 봉사활동, 독립유공자 후손돕기, 각종 자연재해 지원 등 소외계층과 어려운 이웃에 대한 나눔과 봉사를 적극 실천하고 있다.

부산사회, 아동양육시설에 300만원 후원

부산사회(회장 박재복, 사진 왼쪽)는 9월 5일 부산시그림홈지원센터에 후원금 300만원을 전달했다. 박재복 회장은 "따뜻한 관심이 필요한 아이들이 밝고 건강하게 자라는데 도움되길 바라며 아이들의 미래를 위해 모두가 관심을 기울여야 한다"고 전했다.



인천사회, 사회복지협의회에 300만원 후원

인천사회(회장 도기봉, 사진 오른쪽)는 9월 5일 인천시 사회복지협의회에 후원금 300만원을 전달했다. 이번 협의회에 기탁된 후원금은 장애인복지관을 통해 추천된 관내 한부모 가정의 장애아동을 위한 치료비로 지원될 예정이다.



대구사회, 화성양로원에 200만원 후원

대구사회(회장 조종수)는 9월 12일 화성복지재단 화성양로원에 후원금 200만원을 전달했다. 화성양로원은 가정 또는 사회에서 소외감을 겪는 어르신에게 복지증진에 필요한 서비스와 편의를 제공함으로써 안정된 노후를 영위할 수 있도록 돕고 있다.



광주전남도회, 해림복지관에 500만원 후원

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 오른쪽 네번째)는 9월 4일 전남 담양군 해림종합복지관을 방문해 후원금 500만원을 전달했다. 정기섭 회장은 "추석을 맞아 복지관에 거주하는 구성원들이 행복한 명절을 보내는데 보탬이 되길 바란다"고 말했다.



대전세종충남도회, 수어통역센터에 300만원 후원

대전세종충남도회(회장 김용관, 사진 오른쪽 세번째)는 9월 5일 대전 봉명동 '대전시 유성구 수어통역센터'에 후원금 300만원을 전달했다. 유성구 수어통역센터는 청각·언어장애인들에게 복지서비스를 제공하여 생활수준 향상에 기여하고 있다.



강원도회, 삼척시청에 300만원 후원

강원도회(회장 문종석, 사진 왼쪽 두번째)는 9월 5일 삼척시청에 방문해 후원금 300만원을 전달했다. 전달된 후원금은 관내 사회복지시설을 통해 도움이 필요한 사회적 취약계층의 복지 및 생활 편의 증진에 사용될 예정이다.



울산경남도회, 아동양육시설에 200만원 후원

울산경남도회(회장 김성은, 사진 왼쪽)는 9월 5일 거제시 옥포동 아동양육시설 성지원에 후원금 200만원을 전달했다. 김성은 회장은 “즐겁고 풍성한 추석 명절을 보내길 바라며 따뜻한 보살핌 속에 원생들이 소중한 꿈을 키워 나가길 기원한다”고 말했다.



충북도회, 충북육아원에 200만원 후원

충북도회(회장 김세진)는 9월 10일 사회복지시설 후원행사를 열어 청주시 사직동 소재 충북육아원에 후원금 200만원을 전달했다. 전달된 후원금은 도움이 필요한 충북지역 아동들의 복지 및 생활 지원에 사용된다.



전북도회, 이서지역아동센터에 100만원 후원

전북도회(회장 박종완)는 9월 13일 이서지역아동센터에 방문해 후원금 100만원을 전달했다. 전달된 후원금은 미래를 책임질 아이들이 희망과 열정을 잃지 않고 더 좋은 환경에서 자라날 수 있도록 지원하는데 사용될 예정이다.



제주도회, 사회복지법인 한라원에 200만원 후원

제주도회(회장 고성기, 사진 오른쪽 두번째)는 9월 6일 사회복지법인 한라원을 방문해 후원금 200만원을 전달했다. 고성기 회장은 “앞으로도 취약계층인 시설거주 장애인을 돕고 희망을 전하는데 관심과 후원을 아끼지 않겠다”고 말했다.



경북도회, 아동청소년 가정보호시설에 200만원 후원

경북도회(회장 장시철, 사진 오른쪽 첫번째)는 9월 3일 경산시청을 방문해 아동청소년 가정보호시설 스토르게 그룹홈에 후원금 200만원을 전달했다. 장시철 회장은 “그룹홈 아동들이 건강한 사회구성원으로 자립할 수 있도록 지원하겠다”고 말했다.



☎ 협회 10~12월 분양대행자 법정교육 안내

지역	10월	11월	12월
서울	2	6	5
부산		27	
대구			19
대전	24		12
광주		21	
전북	17		

• 교육장소 등 관련문의
인재교육원 02-785-0951

• 교육접수
edu.khba.or.kr

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

중앙회

협회, 제7차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF 참석

CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대,
민간건설임대주택 조기 분양전환허용 등 건의



협회(회장 정원주)는 9월 5일 김범석 기획재정부 제1차관과 진현환 국토교통부 제1차관 공동주재로 열린 '제7차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF'에 참석했다.

회의에는 기획재정부, 국토교통부, 금융감독원을 비롯해 관계기관인 HUG, 한국부동산원이 참석했으며 주택업계 관계자로 우리협회 안해원 정책상무이사과 한국주택협회, 대한건설협회, 한국부동산개발협회, 한국리츠협회가 함께했다.

이번 회의는 8월 8일 발표한 국민 주거안정을 위한 주택공급

확대방안 관련 민간업계의 추진현황을 살펴보고 건의사항을 수렴하는 한편, 주택공급 확대를 위한 민·관 협력 체계 강화를 위해 개최됐다.

협회는 △CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대 △주택수 산정(취득·종부·양도세)시 소형 도시형생활주택(30㎡ 이하) 및 주거용 오피스텔(39㎡ 이하)은 원칙적 제외 △민간건설임대주택 조기 분양전환 허용 △신유형 장기민간임대주택 세제 지원 확대 등의 건의사항을 전달했다.

중앙회

신유형 장기민간임대주택 현장방문 및 간담회 참석

협회, 업계의 적극적 참여
유도 위해 세제지원 확대
및 용적률 완화 필요



정부에서 추진중인 신유형 장기민간임대주택 도입과 관련해, 협회(회장 정원주) 이병훈 부회장은 8월 28일 박상우 국토교통부 장관 주재로 서울 용산구 청년민간임대주택 '베르디움 프렌즈'에서 열린 현장방문·간담회에 참석했다. 이어, 9월 6일 주택토지실장 주재로 여의도에서 개최된 업계간담회에는 안해원 정책상무이사가 참석했다.

현장방문과 간담회는 신유형 장기민간임대주택의 정책에 대해 설명하고, 정책적 보완을 위한 주택업계의 건의사항 청취 자리로 마련됐다.

협회는 신유형 장기민간임대주택의 도입에 환영의사를 밝히는 한편, 원활한 업계참여를 위한 건의사항으로 △신유형 장기민간임대주택 세제지원 확대 △용적률 완화에 따른 공공기여 방식 다양화 △기금 용자 한도 대폭 상향(10년 임대 1.5~2배) △용적률 상향시 용도용적제 적용 배제 명확화 등을 전달했다.

시도회

경기도회, 회원사 해외 연수 실시

일본 도쿄 시니어주택 시찰 및 츠바이호 건축협회와 건축기술 교류



경기도회(회장 지재기)는 일본의 선진 건축기술 현장시찰을 통한 국내 주택산업의 경쟁력 강화를 위해 일본 도쿄 회원사 연수를 9월 1일부터 9월 4일까지 실시했다.

9월 2일에는 일본 도쿄 모리노이에 위치한 시니어주택을 방문해 고령화사회에 대비하기 위해 다양한 형태의 시니어주택을 운영하고 있는 일본의 선진 시스템을 견학하고, 국내에 도입할 수 있는 방안을 모색했다.

이어 3일에는 일본 츠바이호 건축협회와 간담회를 개최하고,

투바이포 목조건축 공법에 대한 심도 깊은 논의를 진행했다. 투바이포 공법은 지진과 화재에 강하고 친환경적인 특징을 지녀 일본에서 주목받는 목구조 건축공법이다.

지재기 회장은 “일본의 체계적이고 효율적인 시니어주택 설계 및 운영방식을 접할 수 있는 좋은 기회였으며, 동일본 대지진에도 견뎌낸 목조 건축물들의 시공사례와 공기단축 사례 등 건설기술 발전현황을 파악할 수 있는 자리가 되어 유익했다”고 말했다.

중앙회

‘2024 회원사 주택사업 실무교육’ 개최 안내

일 시 2024. 10. 30(수) 10:00 ~ 17:00 **대 상** 전국 회원사 임직원 대상 무료교육 **문의처** 회원사업본부 (02-785-0915, 0951)

장 소 서울시교통문화교육원 (서울 관악구 사당역 부근) **신 청** 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 온라인 신청

교육시간		교육내용	강사
1교시	10:00 ~ 12:00(120분)	부동산개발 세무리스크 관리	임영택 세무법인 한맥 삼성지점 대표
점심식사 12:00 ~ 13:00 (60분)			
2교시	13:00 ~ 15:00(120분)	주택청약제도 실무와 해설	한국부동산원 청약관리처
3교시	15:00 ~ 17:00(120분)	부동산개발 PF와 자금조달 사례	권순복 신영부동산신탁 본부장

시도회

광주전남도회, 장애예술인 창작활동 후원금 전달



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 오른쪽 두번째)와 광주문화재단(대표이사 노희용)은 9월 2일 도회 회의실에서 장애인 및 소외계층을 위한 기부금 전달식을 개최하고 500만원을 전달했다.

전달식에는 정기섭 회장, 최갑렬 도회 부회장, 김홍석 광주문화재단 사무처장, 오훈 광주문화재단 팀장 등이 참석했다. 정기회장은 “주위에 문화·예술을 즐기기 어려운 장애인, 소외계층 등이 많은데 이들을 위해 의미있게 써달라”고 말했다.

시도회

서울시회, 서울시 주거안심동행 집수리사업 현장봉사



서울시회(회장 홍경선)는 9월 13일 서울 서대문구 남가좌동 소재의 ‘서울시 주거안심동행 집수리사업 현장’에서 주거환경 개선 봉사활동을 실시했다. 협회 서울시회 사무처 직원들은 서울시청 주거안심지원반 소속 공무원들과 함께 폐기물 정리, 가구 재배치, 주변 환경 청소 등의 봉사활동을 진행했다.

서울시회는 서울시청과 지난 6월 진행한 업무협약을 통해 지역내 주거취약계층의 집수리 사업을 펼쳐왔으며, 올해 첫 사업에 서울시회 회원사 10곳이 동참했다.

시도회

경기도회, 제92회 이사회 개최



경기도회(회장 지재기)는 9월 12일 경기 안산시 부곡동 소재 제일CC에서 지재기 회장을 비롯해 청도솔리움(주) 이승룡 부회장, 디아이하우징(주) 윤대인 부회장 등 18명의 임원이 참석한 가운데 제92회 이사회를 개최했다.

이사회에서는 국가유공자 주거여건개선사업, 주거취약계층 집수리 지원사업, 각종 업무협약 체결현황 등의 주요업무 추진 현황 보고가 이뤄졌으며 2025년도 세입·세출 예산(안) 편성 등의 도회 주요현황이 논의됐다.

부동산PF 애로사항 해소 등 주요 정책추진실적 TOP 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

01 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF 회의 참석

- (일시 및 장소) 2024.9.5(목) 08:00, HUG 서울서부지사
- (참석자) 기재부 1차관·차관보·부동산정책팀장, 국토부 1차관·주택정책관·주택정책과장, 금융위 사무처장, 금감원 부원장, 우리협회, 한국주택협회, 한국리츠협회, 한국부동산개발협회, 대한건설협회, HUG
- (주요내용) 8.8대책 관련 업계 추진 계획 및 건의
- (협의건의사항) ①CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대, ②소형주택 주택수 제외 대상 확대, ③민간건설임대주택 조기 분양전환 허용, ④신유형 민간장기임대주택 세제지원 확대 및 용적률 완화에 따른 공공기여 방식 다양화 등

02 개별 PF 사업장 애로사항 해소를 위한 실무 TF 회의 참석

- (일시 및 장소) 2024.9.5(목) 10:00, 정부서울청사 별관
- (참석자) 금융위 금융정책과장(주재), 금감원 감독총괄팀장, 국토부 사무관, HF, HUG, 캠프, 우리협회, 한국주택협회, 한국부동산개발협회, 대한건설협회, 금융유관협회(10곳)
- (주요 논의사항) TF 운영방안 논의
• PF 애로사항 취합·검토 양식에 대한 의견 및 애로사항 1건 제출(9/6)

03 부동산 PF 수수료 제도개선 TF 4차회의 참석 관련

- (일시 및 장소) 2024.9.20(금) 14:00, 금융감독원
- (참석자) 금융감독원(주재), 우리협회·한국주택협회·부동산개발협회·대한건설협회, 금융기간 및 관련 협회 등
- (주요 논의사항) 부동산PF 수수료 제도개선 방안 협의
- PF수수료 개선방안(안) 관련 협회 검토의견 제출 (9/19, 금융감독원)

04 하자판정기준 범위계 상향 관련 국토위 의원실 의원입법 협의 (8/27, 9/5)

- (주요내용) 하자판정기준 재판 규범화 및 하자판결금 하자보수에 우선사용 법제화 방안 등

05 100호 이상 기업형 임대사업자 기금 이자율 인상(0.4%~0.5%p, 9.20 시행) 적용 유예(2025.4.4 접수분까지)

06 신유형 민간장기임대주택 업계 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2024.9.6(금) 14:00, 여의도 태흥빌딩
- (참석자) 국토부 주택토지실장·민간임대정책과장, HUG, LH, 우리협회, 한국주택협회, 한국리츠협회, 한국임대관리협회, 건설업체(3곳) 등
- (논의사항) 신유형 민간장기임대주택 정책 설명, 정책보완을 위한 업계 건의사항 청취 및 논의
- (건의사항) ①세제지원 확대(준자율형·지원형 현행 공공지원·장기일반민간임대주택 수준으로 세제지원 확대, 자율형준자율형·지원형의 절반수준의 세제지원 신설), ②용적률 완화에 따른 공공기여 방식 다양화, ③기금 융자한도 대폭 상향(10년 임대의 1.5~2배), ④용적률 상향시 용도용적제 적용 배제 명확화

07 수도권 미분양 매입확약 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2024.9.26(목) 10:00, LH 서울지역본부
- (참석자) LH사장, 국토도시본부장, 민간주택건설지원단 등, 우리협회·한국주택협회·매입확약 신청 업체대표 등
- (주요내용) 매입확약 추진 경과 설명 및 주택업계 건의사항 청취 등

08 총간소음 정책협의체 포럼 참석

- (일시 및 장소) 2024.9.26(목) 10:30, LH 오리사옥
- (참석자) 국토부 주택건설공급과장 및 담당 사무관, LH·국토안전관리원·한국건설기술연구원, 대한건축학회·한국소음진동공학회 등 학계, 우리협회·한국주택협회 등 산업계
- (주요내용) 보완시공 공법 및 성능검사 실시 현황 공유, 중간점검 및 보완시공 의무화 등 국토부 추진방안 관련 의견수렴

09 제3차 보증기관 상설협의체 회의 참석

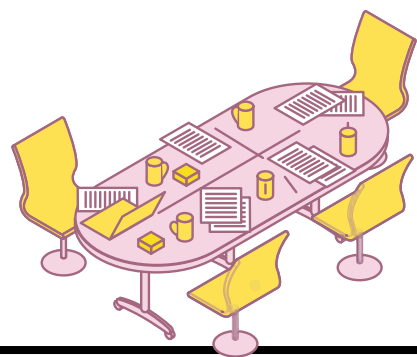
- (일시 및 장소) 2024.9.23(월) 14:00, 태흥빌딩
- (참석자) HUG·HF, 우리협회·한국주택협회, 금융회사
- (주요내용) 8.8대책에 따른 PF보증, 도심주택특약보증 등 제도개선사항 공유 및 PF사업장 애로사항 청취 등

10 환경부-건설단체 환경영향평가 업무 간담회 참석

- (일시 및 장소) 2024.9.3(화) 14:00, 건설회관
- (참석자) 환경부 자연보전국장·과장·사무관 등, 우리협회, 한국주택협회, 한국골재협회, 건설업체 등
- (주요내용) 환경영향평가 및 자연자본공시 등 자연환경분야 제도개선 추진현황 공유 및 환경영향평가 관련 건의사항 청취



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 시·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

최종수 서울 강남구



건축사업을 하는데 있어 인허가 처리절차가 많이 까다롭다고 느낍니다. 인허가 절차가 늦어져 시간이 길어질수록 사업을 하는 입장에서는 초조하고 부담감이 심해집니다. 파주시에서 공장인허가를 7일만에 처리했다는 소식을 듣고 다른 지자체도 인허가 처리기간이 짧아질 수 있다는 기대감이 생겼습니다. 좋은소식 알려주셔서 감사합니다.

이선후 충북 청주시



수도권에 인구가 집중되고 지방은 소멸되어 간다는 말을 자주 들었는데 그래프로 지역별 인구 추이를 보니 더 크게 와닿는 것 같습니다. 지방이 확실히 1인가구 비중도 높고 고령자 비중도 높은 것을 볼 때 지방의 인구와 주택문제가 심각하겠구나 느껴집니다. 현 인구상황을 체감이 쉽도록 재구성해주셔서 좋았습니다.

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

장용철 경기 평택시_(주)루리 | 서원형 전북 순창군_영록건설(주)
 최은미 광주 북구_(유)금록건설 | 송정근 충북 진천군_(주)이지디앤비
 윤성혁 부산 연제구_부산광역시청 | 신상운 서울 종로구_(주)더벨
 김윤희 경기 파주시_(주)시연주택건설

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

아이디어 공모

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.

웹진 구독신청자에게는
 매월 웹진 발행소식과
 접속주소를
 문자로 전송해 드립니다.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

① 웹진 첫 화면에서
 '웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

*소속(회사명)

*연락처(*로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

② 이름, 소속(회사명),
 전화번호 입력 후
 '제출하기' 선택

매월 구독신청자 가운데 7분을 추천해
 소정의 선물을 보내드립니다.



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 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)