

주택+ PLUS

12

2024 Vol.53



특별 인터뷰
조영훈
중앙회 부회장

입주단지탐방
천안 성성
비스타동원

모델하우스
광명 유승한내들
라포레

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
- 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

2024년 주택시장 단상(斷想)



정원주
대한주택건설협회 회장

글로벌 전쟁(러시아·우크라이나, 중동) 장기화, 미국 트럼프 대통령 당선, 국내 기준금리 인하, 실물경기 침체 지속 등 다사다난했던 2024년도 종착역을 향해 힘차게 달려가고 있다. 올 한해 주택시장을 한마디로 정리하자면 ‘서울강남 집값상승 지속’과 ‘양극화 심화’로 표현할 수 있을 듯 싶다. 서울과 수도권을 제외하고 전국 대부분 지역에서 신규분양시장 침체 속에 거래량 급감, 미분양아파트 증가 등 주택시장 침체 양상이 지속되고 있다. 그런 가운데도 서울과 수도권지역 신규분양아파트 시장은 선전하는 등 지역간 양극화현상은 더욱 심화되었다. 뿐만 아니라 서울지역에서도 강남4구와 비강남4구 간 양극화도 두드러진 한해였다.

이러한 문제들은 정부가 풀어야할 현안이자 과제로 남아있다. 실제로 부동산시장이 한 해 동안 침체기조를 유지하면서 주택업체들의 어려움이 가중되고 있어 걱정스러운 상황이다. 특히 지방지역의 경우 실물경기 침체에 따른 미분양주택 적체가 이어지면서 PF발 자금경색이 현실화됨에 따라 지방 향토주택업체들의 어려움이 가중되고 있다.

우리협회는 올 한해도 주택업체들이 주택사업을 원활히 추진할 수 있도록 불합리한 규제완화와 시장친화적인 주택정책기조 유지를 위해 총력을 경주했다. 그 결과 CR리츠 재시행 및 미분양주택에 대한 중부세 합산 배제기간 연장, LH 매입임대물량 확대 및 매입가격 현실화, 학교용지부담금 완화 및 개발부담금 감면, 도시형생활주택·오피스텔 규제완화, 기업형 임대주택사업자 기금한도 상향 등의 성과를 거뒀다.

하지만 미분양주택 취득자에 대한 세제감면, 주거지원계층 주택담보대출 금리인하, CR리츠 LH 매입확약 및 세제지원 확대, 기본형 건축비 현실화 등 시급한 현안들이 산적해 있다.

한 가지 다행스러운 것은 글로벌 금리인하 추세가 본격화되면서 우리나라 금리도 하향추세로 전환될 것으로 예상됨에 따라 내년도 경제회복의 희망이 싹트고 있다고 점이다.

게다가 정부도 ‘8.8 대책’ 등 올해 8차례에 걸쳐 부동산활성화대책을 발표하는 등 주택시장 정상화를 위한 정책기조를 유지하고 있어 2025년도 주택시장은 침체의 터널에서 벗어나 점차 호전될 것으로 기대된다.

CONTENTS

2024년 12월호 | vol. 53

발행인 정원주
편집인 이병훈
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2024년 11월 29일
발행일 2024년 12월 3일
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
천안 성성 비스타동원

01 권두언
2024년 주택시장 단상(斷想)



DREAM HOUSING

04 살맛나는 공동주택
천안 성성 비스타동원

10 이달의 모델하우스
광명 유승한내들 라포레

SPECIAL

16 특별인터뷰
조영훈 대한주택건설협회 중앙회 부회장

ENJOY STUDY

20 알쓸용어사전
트렌드코리아 2025 용어정리

22 주택사업정보
부동산PF 수수료 제도개선 방안

24 이슈톡톡
대출규제 빨간불에 막힌 주택공급…정책전환 시급

26 주택사업전략
아파트로 이사하고 싶은 수요는 얼마나 될까

28 주택사업자가 알아야 할 건축법
다세대주택 사업부지 검토 시 고려해야 하는 사항들

32 부동산 세무가이드
2024년 귀속 연말정산 개정내용

34 주택사업 Q&A
주택건설(대지조성)사업자의 의무사항

MONTHLY INFO

36 인포그래픽 뉴스
‘얼죽신’ 열풍

38 주택통계누리
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

42 농치지 말아야 할 법과 제도
최신 주요 법령 개정사항

46 지상중계
2025년 건설·부동산 경기 전망 세미나

FUN LIFE

50 fun한 여행
겨울바다, 낭만 가득한 그 이름

56 fun한 맛
산삼에 버금가는 명약 겨울무



OUR STORY

58 해외탐방
대한주택건설협회 회장단
기회의 땅 인도에서 해외진출 전략 모색

64 회원사 소식
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 견본주택 개관 소식
10월 회원사 분양실적(10,566세대)

68 협회에서는 지금 ①
사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개
전국 순회 시·도회 임원 간담회 개최
협회, 부동산PF 수수료 제도개선 간담회 참석
협회, 4개 권역 ‘실무지원단 회의’ 성료
재98회 이사회 개최
2025년 분양대행자 법정교육 연간계획
전국 시도회 활동 외

76 협회에서는 지금 ②
주요 정책추진실적 TOP10

78 알려드립니다

80 독자후기

동원개발이 천안에 최초로 건축한 프리미엄 아파트 천안 성성 비스타동원

동원개발(회장 장복만)이 천안시 성성지구에 건설한 천안 성성 비스타동원 아파트가 올해 입주했다.

성성호수공원을 품은 1,195세대 대단지는 고급스러운 조경과 커뮤니티 시설로 호평받고 있다.

글 구선영 사진 김명식



01



02

단지 개요

위치 천안시 서북구 성성6로 129(천안 성성4지구 A1블록) **대지면적** 5만㎡ **연면적** 14만 5,061㎡ **건폐율** 17.69% **용적률** 289.66%

규모 지하 2층, 지상 39층, 8개동 **세대수** 총 1,195세대 **세대면적** 84㎡A, 84㎡B, 101㎡ **시행·시공** (주)동원개발

03



01 천안 성성 비스타동원 아파트 전경. 1,195세대 대단지의 위엄이 느껴진다.

02 단지 중앙을 통으로 비우고 수목과 놀이시설, 휴게시설을 가득 채웠다. 조성에 삼성에버랜드 조경팀이 함께했다.

03 단지 바로 앞에 성성호수공원이 조성되어 있다. 호수공원 주변으로 성성지구 1만 1,300여 세대를 비롯해 업성지구, 부대지구, 부성지구 개발 완료시 아파트만 2만 5,000여 세대가 들어서는 신주거타운이 완성된다.



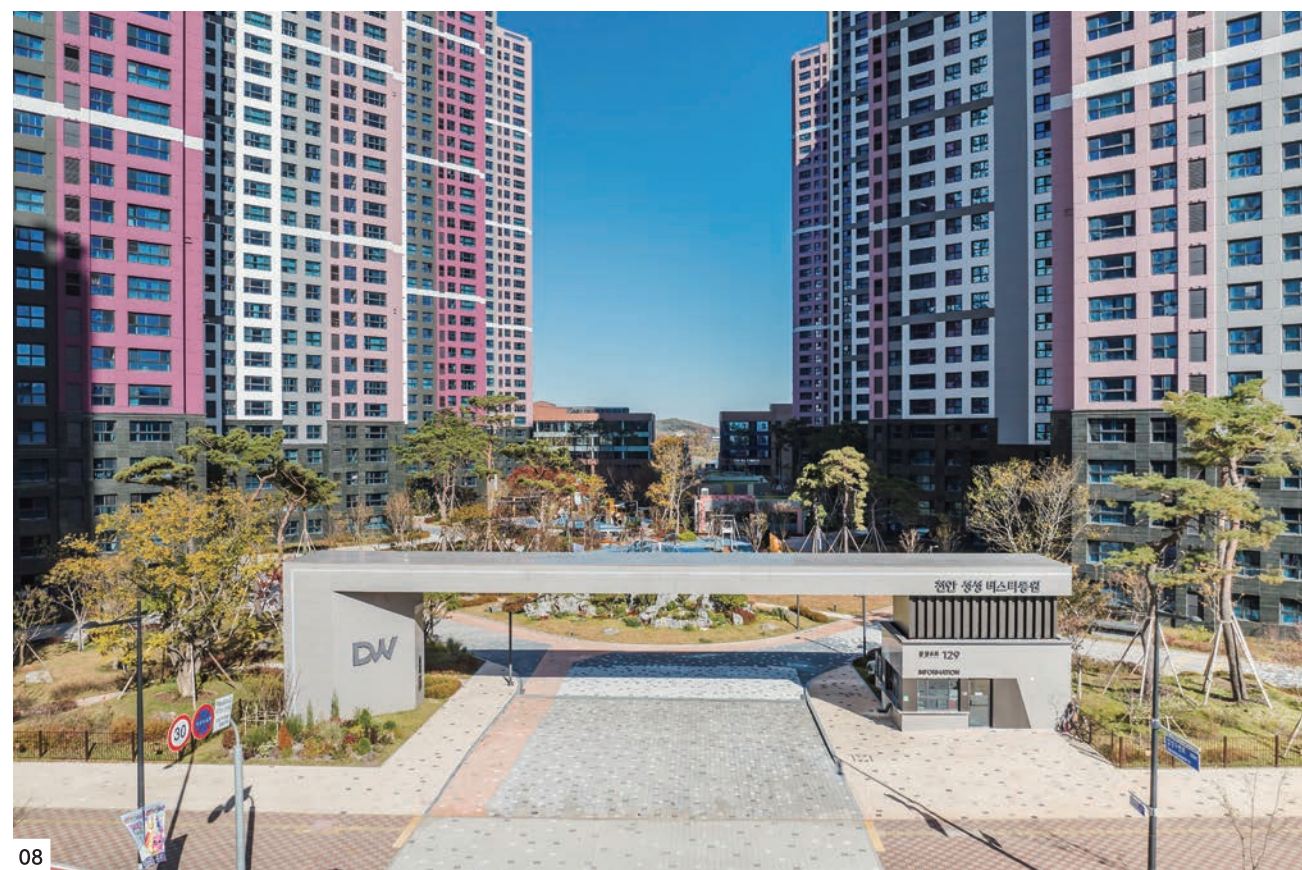
04



05



06



08

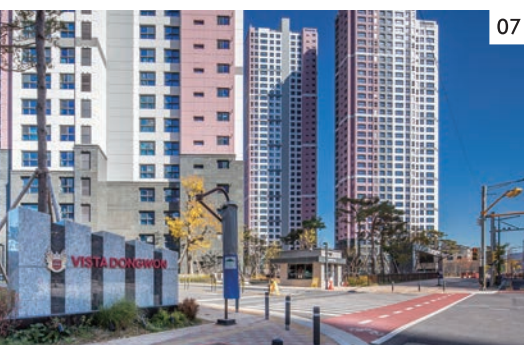
08 웅장한 문주가 인상적인 주출입구
09 주출입구의 대형 석가산
10 준공기념 불꽃축제(입주민 예정자협의회 제공)

뛰어난 입지에 완성도 높은 대단지 아파트

올해 여름 천안시 서북구 성성4지구 A1블록에 모습을 드러낸 천안 성성 비스타동원은 입주 전부터 지역사회의 관심을 한 몸에 받았다. 천안에서도 주거 선호도가 높은 택지에 등장한 1,195세대 대단지인데다, 52만㎡ 규모의 성성호수공원을 끼고 있으면서 초·중·고를 모두 도보권에 둔 입지적 장점이 유효했다. 또한, 사전점검을 위해 방문한 입주자들과 천안시 공동주택검수단으로부터 높은 수준의 단지 완성도로 큰 호응을 얻었다. 입주에 앞서 개최한 야간단지투어와 불꽃놀이를 겸한 아파트 준공기념 점등식 행사에는 4,000여 명이 모여들어 관심을 실감케 했다.

천안 성성 비스타동원은 동원개발이 천안지역에 최초로 선보인 아파트로, 자사의 노하우가 축적된 프리미엄 주택브랜드 '비스타'로 출사표를 던졌다. 단지 곳곳에는 전사적인 노력을 기울인 흔적이 역력하다. 대형 문주가 있는 주출입구와 차량주출입구를 분리해 완벽하게 지상에 차가 없는 아파트를 실현했다. 단지내 개방감도 뛰어나다. 단지 중앙을 통째로 비우고 물 흐르듯 자연스럽게 연결되는 산책로와 조경공간을 채웠다. 전 세대가 84㎡와 101㎡ 중대형 평형으로 구성되며 남향 위주로 배치되어 있다.

04 단지내 수로와 분수 시설
05 중앙광장
06 어린이 물놀이터 전경
07 차량 전용 주출입구



07



09



10



11



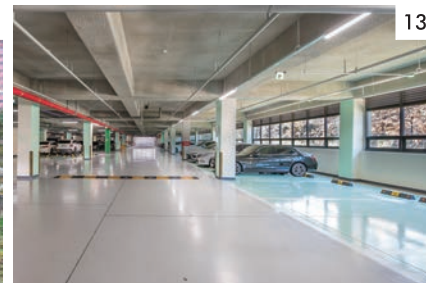
- 11 체험활동 컨셉의 놀이터
12 주거동 출입구
13 경사지를 활용해 쾌적하게 조성한 주차장
14, 15 작은도서관
16 어린이집과 유아놀이터
17 티하우스



17



12



13

공원을 통째로 옮겨놓은 듯 쾌적한 단지환경

성성호수공원의 특성을 단지와 연결한 상징적인 조경으로 눈길을 사로잡는다. 조경을 담당한 삼성 에버랜드 조경팀은 성성호수공원에서 모티브를 얻어 단지 내 물길과 산책로를 디자인했다. 입주민들은 주출입구에서부터 호수까지 막힘 없이 펼쳐진 멋진 정원을 즐길 수 있다. 대규모 어린이 물놀이터와 작은도서관, 어린이집, 경로당, 운동시설 등이 중앙광장을 중심으로 조성돼 있어 어느 동에 서나 빠르게 접근할 수 있는 것도 장점이다.

대단지인만큼 커뮤니티 시설도 풍족하게 갖췄다. 선큰공간을 중심으로 골프 연습장, 피트니스센터, 맘스카페, 도서관 등의 시설을 여유롭게 배치하고 있다. 성성 비스타동원은 입주민에게 좀 더 쾌적한 아파트를 제공하기 위해 2년 6개월에 걸쳐 건설현장과 끊임없이 소통하며 품질 업그레이드에 성공한 사례가 될 것으로 보인다. 지난 7월 열린 준공기념 점등식 행사에서 입주예정자협의회는 동원개발 장복만 회장에게 감사패를 전달한 바 있다.



18

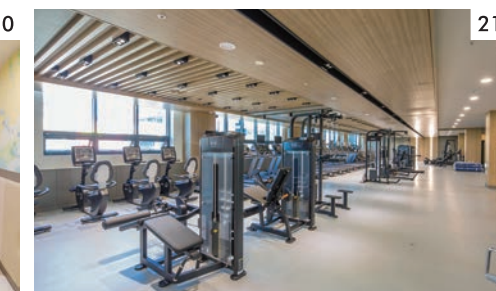


19

- 18 맘스카페
19 실내놀이터
20 유아 볼풀놀이터
21 피트니스센터



20



21



23



22



24



25

49년 역사의 부산 대표 건설사 수도권 진출로 전국구 반열에 동원개발

동원개발(회장 장복만)은 1975년 설립 이후 연속 흑자를 기록하며 안정적인 성장세를 이어가고 있는 부산을 대표 하는 지역 최대 건설사다.

49년간 동원시티비스타, 동원로얄듀크, 비스타동원 브랜드로 8만 7,000여 세대의 주택을 공급했으며 현재 동탄, 평택 등 수도권까지 영역을 확장하며 전국구 건설사로서 입지를 다져가고 있다.

다양한 사회공헌 활동을 펼치는 기업으로 유명하며 교육 및 장학사업과 관련한 누적 기부금만 950억원에 달한다.

광명 유승한내들 라포레 중대형 특화를 누린다

유승종합건설(대표 민광욱)이 광명시 구름산지구 A4블록에 '광명 유승한내들 라포레'를 선보인다.

단지는 전용면적 83·93㎡, 총 444세대 규모로 조성될 예정이다.

전 세대가 광명시에서 희소성이 높은 중대형으로 구성되고 전 세대에 4베이 설계를 적용한다.

광폭 거실과 독립적인 식당, 풍부한 수납공간 등 중대형만이 누릴 수 있는 공간 특성을 잘 살린 아파트다.

글 구성영 사진 김명식



거실 스타일업으로 리조트처럼 여유롭게

거실 특화설계를 통해 중대형 평형의 개방감과 고급스러움을 극대화하고 있다. 바닥재인 광폭마루와 대형 포세린타일 아트월을 비롯해, 복도와 식당 벽면에 스톤보드 판넬을 시공하는 업그레이드 유상옵션을 제공한다.



전용면적 93㎡ 평면 확장기본

광폭의 거실과 넓은 주방이 강점인 평면이다. 주방과 나란히 식당 공간을 배치하고 전망창을 내어 실내 개방감이 뛰어나다. 침실 3개와 거실이 남향을 향하고 있는 4베이 구조로 채광과 환기 측면에서도 우수하다. 드레스룸, 팬트리, 세탁실의 규모도 넉넉하다.

자동 3연동 중문

유럽산 고급유리를 적용한 자동 3연동 중문을 유상 옵션으로 선택할 수 있다.



자녀방 대형 붙박이장을 설치하는 유상옵션을 제공하고 있다.



대형 다용도실

복도에 자리한 넓은 다용도실에 맞춤형 세탁기장을 짜 넣을 수 있는 유상 옵션이 제공된다.

현관

거울을 장착한 도어 설치로 고급스러운 분위기를 내는 현관이다.

현관 팬트리

사람이 드나들 수 있는 규모의 현관 팬트리가 기본으로 마련된다.



공용욕실

천장에 복합 환풍기(유상옵션)를 설치해 쾌적한 욕실환경을 조성하고 있다.



욕실 스타일업

욕실 스타일업(유상옵션)에는 원피스양변기, 외국산 세면대와 수전, 엔지니어드 선반, 고급 액세서리, 특화장 등이 포함된다.



2면 개방형 안방

2면이 개방된 구조로 채광과 환기에 유리하다. 안방에도 밝기와 색을 조절하는 디밍시스템 등 조명옵션을 적용할 수 있다.



안방 마스터존

파우더룸과 드레스룸, 욕실 등이 모여 있다. 드레스룸의 시스템가구와 유리장, 원슬라이딩 도어를 유상옵션으로 선택할 수 있다.

6.7m 광폭 거실

거실 길이가 6.7m에 달한다. 전면 에 창을 설치해 개방감이 뛰어나다.



주방 스타일업

주방과 나란히 넓은 식당 자리가 마련되고 전망창이 설치된다. 주방 스타일업 유상옵션을 선택하면 주방가구 상판과 벽을 모두 세라믹타일로 마감하고 고급가구와 고급후드, 싱크볼 등 각종 자재가 상향된다.



ㄷ자형 주방

식당과 마주하며 ㄷ자로 설치된 주방은 효율적인 동선을 제공한다. 3구인덕선, IoT 스팀오븐, 식기세척기, 컨버터블냉장고는 유상옵션 품목이다.



고급수납장

키큰장과 플랩도어가 달린 상부장, 자동 터치식 빌트인냉장·냉동·김치냉장고 등을 선택할 수 있다.



조명 스타일업

조명 유상옵션을 선택하면 거실과 주방, 안방 등에 매립형 마그네틱 조명과 간접등, 라인등 조명이 설치된다.



전용면적 83m² A평면 확장기본

전체 444세대 중 201세대를 차지하는 83m² A평면은 전형적인 4베이 설계를 보여준다. 거실과 방 3개가 나란히 배치되고 욕실 2개와 주방, 세탁실, 드레스룸 등이 후면에 배치된다. 2개의 팬트리와 세탁실 등 수납 공간을 다양하게 확보한 점이 특징이다.

대형 아트월

600x1,200mm의 대형 포세린타일로 마감한 아트월이 공간을 한결 넓어보이게 한다.

드레스룸 특화

조명이 매입된 벽판넬 시스템을 구(유상옵션)를 설치한 드레스룸에는 환기창도 마련되어 있다.

벽면 특화

공용부분의 벽체를 기능성 스톤보드 판넬로 고급스럽게 마감할 수 있는 벽면특화 옵션이 준비되어 있다.

손세탁장

다용도실에 손세탁이 가능한 하부장(유상옵션)을 설치할 수 있다.



주방 시스템장

다양한 기능성 가구들을 적용해 주방 수납의 효율성을 높이고 있다. 대형 싱크볼과 고급수전 등 고급화 유상옵션도 제공한다.

주방 특화

빌트인 가전과 천장 매립형 마그네틱 조명, 벽 판넬 등 인테리어 자재를 상향 적용한 주방은 고급스러운 분위기가 물씬하다.



PLUS INFO

광명 유승한내들 라포레 분양정보



광명원도심과 광명역세권 잇는 신형주거지 전 세대 중대형·4베어로 희소가치 기대

유승종합건설(대표 민광욱)이 구름산지구 A-4블록에 '광명 유승한내들 라포레'를 선보이고 있다. 전용면적 83~93m², 총 444세대 규모로 광명시에서 희소성이 높은 전 세대 중대형 구성과 전 세대 4베이 설계를 적용하는 것이 특징이다.

'광명 유승한내들 라포레'는 광명시의 숙원사업으로 불리는 구름산지구의 첫 민간분양이다. 구름산지구는 광명시 소화동 일원 77만 6,000m² 부지에 5,096세대 규모의 주거단지를 조성하는 도시개발사업이다. 광명 원도심과 광명역세권 일대를 연결하는 광명의 지리적 중심 입지에 근린생활용지, 공원, 도로 등이 체계적으로 갖춰질 예정이어서 광명의 신형 주거지를 형성할 것으로 기대감이 높다.

광명은 경기도지만 사실상 서울생활권에 가깝다. 실제로 광역교통망이 우수해서 KTX 광명역이 인접하고 수도권 지하철 1·7호선 이용이 편리하다. 주변으로는 소화 IC, 제2경인고속도로, 강남순환고속도로 등이 위치해 강남권을 20분대로 이동할 수 있고 여의도와 가산디지털단지 등 서울의 주요업무 지구도 빠르게 접근할 수 있다. 단지 바로 앞 구름산도시자연공원과 초·중교도보권, 편리한 쇼핑환경을 갖춘 뛰어난 정주여건도 돋보인다. 인근에는 3기 신도시인 광명시흥지구가 개발되고 있어 시너지 효과도 기대된다.

사업개요

위치 경기도 광명시 소화동 380-1번지 일원
(구름산 도시개발사업지구 A4블록)

건축규모 지하 2층, 지상 18층, 10개동

총세대수 공동주택 444세대

타입 83m²A 201세대, 83m²B 135세대, 83m²C 24세대, 93m² 84세대

대지면적 2만 7,516m² **건축면적** 5,174m²

연면적 7만 9,315m² **건폐율** 18.81% **용적률** 179.90%

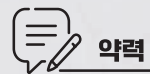
주차대수 667대(세대당 1.5대) **시행·시공** 유승종합건설



조영훈

대한주택건설협회
중앙회 부회장

“
협회와 함께
동반성장의 길을
건졌습니다
”



약력

현재

- (주)대광건설 그룹 회장
- 대한주택건설협회 중앙회 부회장
- 대한건설협회 제도개선위원
- 한국부동산개발협회 부회장
- 서울특별시골프협회 수석부회장
- 주택산업연구원 이사

역임

- 대한트라이애슬론연맹 회장
- 광주광역시체육회 철인3종협회 회장
- 법무부법사량위원 부회장
- 건설공제조합 제8대 대의원
- 광주 아너소사이어티 운영위원
- 광은프론티어멤버스 초대회장

수상

- 건설의날 국무총리 표창(2023)
- 살기좋은아파트우수상(2019)
- 광주상공회의소 광주상공대상(2018)
- 국토교통부장관 표창(2018)
- 대통령 표창(2014) 외다수

협회의 ‘젊은파’이자 성공한 ‘주택건설인 2세’로 통하는 조영훈 부회장(대광건설 그룹 회장)을 만났다. 미국에서 경영학공부와 MBA를 마친 조 부회장은 2000년 선친인 조왕석 회장의 요청으로 귀국한 후 대광건설에 입사했다. 2002년에는 29세의 젊은 나이로 대광이앤씨 대표에 취임해 회사를 성장시키며 실력을 인정받았다. 올해 창립 30주년을 맞이한 대광건설은 시공능력평가 49위(2024년)의 1군 종합건설사의 자리를 지키며 조 부회장에게 남다른 감회를 선사하고 있다. 조 부회장은 협회와도 인연이 깊다. 2002년부터 경기도회 이사 및 부회장으로 활동해왔으며 2022년 12월부터는 중앙회 부회장을 지내고 있다.

진행 구선영 사진 김명식



Q. 성공한 주택건설인 2세로 주목받고 있는데.

미국에서 MBA를 졸업하고 직장생활을 하던 중 27세인 2000년도에 아버지의 권유로 한국에 들어와 대광건설에 입사했다. 처음에는 주택건설 현장에서 일을 배웠고 실무자로 경험을 쌓았다. 그때만 해도 대광건설은 전남 화순에서 임대주택을 짓던 작은 건설사였다.

당시 저는 아버지께 택지지구 주택사업을 제안했고 그 첫 도전이 판교신도시였다. 2006년 판교 아파트 분양이 매우 성공적으로 마무리되면서 이후 사업지 선정 등을 주도하게 되었고 2009년부터 아버지가 편찮으시면서 본격적으로 경영일선에 뛰어들게 됐다.

올해가 대광건설 창립 30주년이다. 지방에서 작은 기업으로 출발해 시공능력평가 49위의 1군 건설사로 성장했음에 감사할 따름이다.

Q. 협회에서 활동한지 20년이 넘었는데.

올해로 협회 활동 23년차다. 30살이 채 안 됐을 때 경기도회 이사에 선임됐다. 당시 김영수 회장이 도회에 젊은 임원이 필요하다는 발탁했다. 조태성 회장 시절 6년간 부회장을 지내기도 했다. 지금도 한달에 한 번씩 경기도회 이사 모임에 나가고 있다. 2022년 정원주 회장이 취임하면서는 중앙회 부회장직을 맡고 있다.

협회 임원은 상당히 책임감이 느껴지는 자리이고 개인적인

시간을 많이 쏟아야 하는 어려움도 있다. 최근에는 경기가 좋지 않고 규제가 많다 보니 임원이 나서서 해야 할 일이 더 많아졌지만 누군가는 해야 할 일이라고 여긴다. 그동안 선배들이 협회의 토대를 만들고 잘 이끌어 주셨기 때문에 우리 회사도 애로사항이 발생할 때마다 협회의 도움을 받아 헤쳐 나올 수 있었다.

Q. 협회의 위기대응 TF 위원장을 맡고 있는데.

주로 금융 공기업들과 금융기관을 만나 주택업계의 애로사항을 전달하는데 주력하고 있다. 주택금융은 기획재정부와 관계가 깊기 때문에 정책 입안에 늘 아쉬운 부분이 있지만 상대방에서도 협회의 제안을 하나씩 점진적으로 반영해가고 있는 점은 고무적이라고 본다.

Q. 협회 활동상과 위상을 어떻게 평가하나.

경기도회 임원으로 활동할 때는 주로 회원사 대표들과 정보를 공유하고 사업을 벤치마킹하는데 관심을 뒀다. 중앙회에서 활동하는 요즘은 전체적인 업계 현황을 대변하게 되고 대정부 건의에 집중하게 된다. 이 과정에서 우리 협회가 대외적으로 위상이 많이 높아진 것을 실감하고 있다.

또한 건설부동산시장에서 주택의 중요도가 높아지면서 우리 협회가 주축이 되어 유관 협회와 힘을 모아 정부에 공동 건의를 할 정도로 역할도 커졌다.



코로나19 당시 기부에 나선 조영훈 대광그룹 회장. 다양한 분야에서 기업 이익의 사회환원을 위해 애쓰고 있다.



대광건설은 사업다각화를 통해 대한저축은행과 모비딕자산운용 등 금융서비스에도 진출해 있다.



3,131세대가 입주한 KTX오송역 대광로제비앙 조감도



호텔업에도 진출해 홀리데이인광주 호텔을 운영하고 있다.



최근 안산물류단지에 연면적 7만 4,000여㎡의 물류센터 사용승인을 완료했다.

Q. 앞으로 협회가 나아가야 할 방향은.

협회 회원사 구성을 보면 중소기업부터 대기업에 버금가는 사업자까지 스펙트럼이 매우 넓다. 따라서 규모나 특성을 대표할 수 있는 사업자들이 협회에 참여해 다양한 목소리를 낼 수 있었으면 한다. 어느 시점에는 세대교체도 필요할 것이다. 활발하게 주택사업을 펼치고 있는 회원사의 2세들이 지금부터 협회 활동에 적극적으로 관심을 가져준다면 향후 협회 발전을 이끄는 원동력이 될 것이라고 생각한다.

Q. 올해 대광건설 창립 30주년 행사를 가졌는데.

30년간 전국 각지에 3만 5,000세대의 ‘대광로제비앙’ 아파트를 공급하며 레저, 금융, 호텔, 물류 등 다양한 계열사를 갖춘 그룹으로 성장했다. 수도권 명문 골프장인 로제비앙GC와 광주 홀리데이인호텔을 운영 중이고 대한저축은행과 모비딕자산운용을 통해 금융서비스와 자산운용을 제공하고 있다. 모비딕벤처스를 통해 유망기업을 발굴하고 투자함으로써 동반성장에도 힘쓰고 있다. 인천, 안산, 용인 등 중심 물

류 허브지역에서 물류사업도 활발히 진행 중이다.

30주년을 맞아 뿌듯한 마음이 컸던 한편 대광건설의 초석을 다져주신 아버지 생각이 많이 나서 선친과 함께 광주에서 사업하셨던 분들을 초대해 뜻깊은 시간을 가졌다. 모두 광주 전남도회 임원을 지낸 주택업계의 원로들로 서로간에 정보를 공유하고 힘을 보태주며 주택산업의 역사를 함께 일궈온 분들이다. 우리 회사는 창업초기부터 광주전남도회에 소속돼 큰 도움을 받아왔고 지금도 본사는 광주에 두고 있다.

Q. 선친이 사회공헌활동에도 열심이셨는데.

아버지는 2004년부터 범죄예방위원 광주지역연합회 갱생보호분과위원회 위원장으로 활동하셨고 법무보호복지공단 광주전남지부장을 역임하셨다. 공단의 남부지소 건물도 기증하시고 고액기부자로 헌액패도 받으신 바 있다. 저 역시 아버지의 뜻을 이어받아 기업이익의 사회환원과 재능기부를 적극적으로 실천해 나가고 있다.

이밖에도 트라이애슬론, 철인3종경기 등 비인기 종목의 협

회장을 지내며 후원도 했고 현재는 서울시골프협회 수석부회장을 지내고 있다. 서울시골프협회는 초등학생부터 대학생까지 아마추어 선수들을 후원하고 경기력 향상을 위해 지원하는 단체로, 2025년부터 협회장을 맡게 될 예정이다.

Q. 최근 정부가 부동산PF 개선방안을 내놓았는데.

PF사업장의 옥석 가리기를 통해 정리해야 할 사업장은 정리하고 사업추진이 가능한 사업장들은 사업을 진행할 수 있게 길을 열어줘야 한다고 생각한다. 특히 국민주택규모 이하 아파트는 정부가 공적보증기관인 HF나 HUG를 독려해 PF를 활성화시켜 주고 미분양이 좀 있더라도 공급이 계속될 수 있도록 조치해야 한다. 금융 공기업들마저 움츠러들면 중소주택기업들이 더욱 어려움에 빠지게 되고 결과적으로 지금의 위기가 더 심각해질 수 있다.

Q. 정부정책에 바라는 점이 있다면.

주택정책을 수도권과 지방으로 이원화해야 할 것으로 본다.

수도권 명문 골프장인 로제비앙 GC를 운영한다.



부산 동래사적공원에 대광로제비앙 1,025세대 분양을 진행중이다.



올해 대광그룹 창립 30주년을 기념해 기념행사를 갖고 100년 기업 도약을 다짐했다.



트렌드코리아 2025 용어정리

지금 우리는 '역대급'이라는 말 자체를 역대급으로 많이 쓰는 시대에 살고 있다. 그만큼 우리 사회를 대표하는 트렌드도 역동적으로 변하고 있다. 서울대 소비트렌드 분석센터가 발간한 '트렌드코리아 2025'에서 소개하는 10가지 트렌드 용어를 정리한다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임

옴니보어

Savoring a Bit of Everything
: Omnivores

자신만의 취향에 따라 자유분방하게 소비하는 소비자. 소비의 전형성이 무너지면서 집단의 차이는 줄고 개인의 차이가 늘어나고 있음

아보하

Nothing Out of the Ordinary
: Very Ordinary Day

'아주 보통의 하루'의 줄임말로 특별한 순간보다는 평범한 일상에 만족하는 태도. '소확행 (소소하지만 확실한 행복)'이 점차 본질을 잃고 소소한 사치로 변하며 이를 탈피하고자 하는 흐름

토픽경제

All About the Toppings

소비자가 개인의 취향에 맞춰 물건을 커스터마이징 하는 것. 개인의 취향대로 토픽을 고를 수 있는 '요거트 아이스크림', '마라탕' 등의 인기와 맥을 같이함

ŠNAKE SENSE

서울대 소비트렌드 분석센터는 2025년을 대표하는 10가지 단어로 옴니보어, 아보하, 토픽경제, 페이스테크, 무해력, 그라데이션K, 물성매력, 기후감수성, 공진화 전략, 원포인트업을 선정했다. 10가지 단어의 영문표현 앞자리를 모은 'SNAKE SENSE'는 뱀의 해인 2025년 뱀처럼 날카로운 감각으로 새로운 기회를 잡아채길 바라고 있다.

페이스테크

Keeping It Human : Face Tech

기술이 사람의 얼굴을 흉내내는 것은 물론 얼굴까지 만들어내는 기술을 통칭해서 부르는 말. 사람의 표정과 감정을 읽고 대응하는 능력이 있는 기업이 선택받을 것이라고 전망

무해력

Embracing Harmlessness

자신에게 해가되지 않는 작고 귀엽고 순수한 것들을 선호하는 흐름

그라데이션K

Shifting Gradation of Korean Culture

우리나라가 단일민족을 넘어 다문화 국가로 진화한다는 의미를 담은 말

물성매력

Experiencing the Physical
: the Appeal of Materiality

손에 잡히는 상품의 매력. 아무리 기술이 발달하더라도 물질의 형태로 경험하기를 원하는 소비자가 많음

기후감수성

Need for Climate Sensitivity

기후가 소비에서 점점 중요한 요소가 되어감. 기후위기를 해결하는데 도움되는 소비형태를 선호

공진화 전략

Strategy of Coevolution

적과 나를 구분하지 않는 상생전략. 상호연결성이 높아진 오늘날의 경제에서는 기업도 협업을 통해 성장을 도모해야 한다는 의미

원포인트업

Everyone Has Their Own Strengths
: One-Point-Up

도달 가능한 한가지의 목표를 세워 실천하는 새로운 자기계발 패러다임. 과거에는 롤모델과 성공법칙이 중요했다면 지금은 나에게 맞는 하나를 찾아 꾸준히 하는 것이 더 중요함을 인식



부동산PF 수수료 제도개선 방안

금융감독원에서 11월 18일 부동산PF 수수료 제도개선 방안을 발표했다.
이번 방안에는 협회에서 지속적으로 건의한 금융기관의 불합리한 대출 관행 개선사항들이 반영됐다.
정리 방기흥 정책관리본부 차장

1. 수수료 부과 대상 제한 [용역수행 대가로 한정]

- ☑ PF 금융에 수반되는 용역·서비스 대가에 한해 수수료 부과 가능
- ☑ 별도 용역 제공이 없는 패널티수수료, 만기연장수수료 등 폐지
 - 패널티수수료: 분양률 미달 등 이벤트 발생시 부과되는 등 별도 용역수행 없음
 - 만기연장수수료: 연장시 대출위험 상승을 반영하는 등 별도 용역수행 없음
- ☑ 연장시마다 용역 제공 없이 반복 수취하는 주선·자문 수수료 등 부과 제한

2. 수수료 체계 정비 [유형별 표준 분류]

- ☑ 수수료 정의·범위를 표준화하여 현재 32개에 달하는 수수료 항목을 11개로 통합·단순화
- 예시) 약정변경·채준연장·약정수수료 → 약정변경수수료, 사업성검토·자문수수료 → 자문수수료



PF 수수료 항목 통합 및 표준화(안)

기존<32개, 폐지대상 포함>	통합<11개>	정의	성격
①주관 ②주선수수료	①주선수수료	주간사로서 대주단을 구성·모집하는 대가로 수취	대출 외 용역
③법률약정 ④사업성검토 ⑤자문수수료	②자문수수료	사업타당성 분석, 자금조달 등 자문에 대한 대가로 수취	
⑥참여 ⑦취급수수료	③참여수수료	대주단 참여 등 대가로 수취	
⑧대리금융기관 ⑨자금관리 ⑩대리은행 ⑪대리사무수수료	④대리금융기관수수료	대리금융기관 업무 수행의 대가로 수취	
⑫유동화수수료	⑤유동화수수료	SPC 설립·관리 등 유동화증권 발행에 따른 대가로 수취	
⑬인수수료	⑥인수수료	유동화증권 등 시장 매매각시 인수 대가로 수취	
⑭보증수수료 ⑮채무보증 ⑯신용공여(매입약정 등)수수료	⑦보증수수료	유동화증권에 대한 채무보증 대가로 수취	
⑰중도상환수수료	⑧중도상환수수료	차주의 중도상환시 수취	대출 관련
⑱약정변경 ⑲조건변경 ⑳약정 ㉑채준연장 ㉒추가 ㉓만기연장 ㉔연장 ㉕분양률트리거 ㉖트리거 ㉗패널티수수료	⑨약정변경수수료	차주의 대출 약정·조건 변경 요청시 수취	
㉘미인출 ㉙미사용 ㉚미사용한도수수료	⑩한도미인출수수료	한도 약정금액 중 미인출액 발생시 수취	
㉛제증명서발급 ㉜LOC수수료	⑪증명서수수료 (LOC수수료 포함)	증명서 발급 대가로 수취	
			대출 외 용역

3. 수수료 정보 제공 확대

- 용역계약 체결시 구체적 용역수행 계획을 차주에게 제공
- 용역기간 중 실제 용역수행내역 및 세부 진행상황 등을 금융회사 내부 전산에 이력관리
- 용역완료시 용역 결과보고서를 차주에게 제공

4. 향후 추진계획

- ☑ 부동산PF 수수료 모범규준 제정 및 이행상황 모니터링
- ☑ 원활한 PF 자금조달 추진

금융당국의 대출 규제가 주택산업은 물론 주택 실수요자들의 발목까지 붙잡고 있다.

가계대출과 주택시장 수요공급 사이의 균형점을 찾는 정책전환이 시급하다.

글 김형범 정책관리본부장

대출규제 빨간불에 막힌 주택공급... 정책전환 시급

금융당국 대출 규제...주택공급에 불똥
상호금융 총당금 적립률 130%까지 올리기로
냉각된 PF대출에 치명타 될 것

금융당국이 부동산 공급과 대출 수요를 동시에 옥죄면서 주택 인허가와 착공 일정에 빨간불이 켜지며 멈춰 서고 있다. 집값과 가계대출 증가를 잡으려고 시작된 금융당국의 대출 규제가 더 이상 갈 곳 없는 주택공급을 붙잡게 된 것이다.

2022년 하반기부터 각국 중앙은행이 인플레이션에 대응해 기준금리를 올리면서 PF 금리 역시 빠르게 올랐고 건설원가 상승과 고금리로 부동산 PF 사업장이 더 이상 수익을 내지 못하며 부실화가 시작됐다.

급기야 금융당국이 부실 PF 사업장의 구조조정에 나섰고 1차 사업성 평가 결과 전체 사업장 10곳 중 1곳은 구조조정 대상이 되는 것으로 파악됐다. 금융당국의 부실 PF 사업장에 대한 구조조정이 본격화되고 금융권의 대손충당금 적립률을 강화하면서 신규여신마저 틀어막혀 영세한 중소주택사업자의 위기감이 고조되고 있다. 제1금융권은 PF 대출 조건으로 공적보증을 요구하고 있고 중소주택사업자에게 자금창구 역할을 해줬던 제2금융권도 대손충당금 적립으로 체력이 고갈되면서 기존 대출금의 상환마저 독촉하는 실정이다.

금융당국은 지난 2월 상호금융의 건설·부동산업 총당금 적립률을 당시 100%에서 6월 말에 110%로 올린 데 이어 다음달 말까지 120%, 내년 6월 말까지 130%로 올리기로 했다. 급기야 농협·수협 등 상호금융권이 경영 부담을 이유로 금융당국에 대손충당금 강화 규제를 미뤘달라고 건의한 가운데 당국이 이달 중 유예 여부에 대해 최종 결론을 내리기로 했다. 유예가 되지 않고 총당금 적립률이 130%까지 강화되면 안그래도 급격하게 냉각된 PF 대출에 치명타가 될 것이다.

수요자 금융, 대출 총량제에 묶여...
잔금대출 한도 축소 등 실수요자들 큰 타격
가계부채와 주택수요공급 관리의 균형 맞춰야

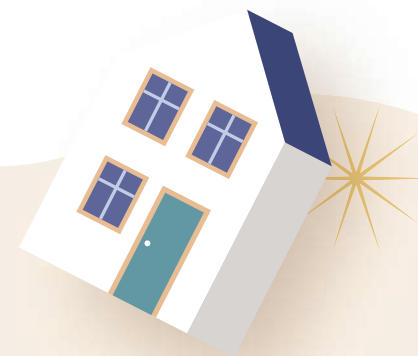
수요자 금융도 가계부채 관리에 따른 대출 총량제로 꽂꽂 얼어붙고 있다. 시중은행에서 주담대와 전세대출을 중단하면서 가계대출 증가 속도는 크게 둔화됐지만 정작

서민을 외면했다는 우려의 목소리가 점점 커지고 있다. 실수요자들이 은행 대출을 받지 못하고 상호금융 등 제2금융권 고금리 대출로 내몰리는 풍선효과가 발생했던 2021년 당시의 가계대출 총량제 부작용이 재현되고 있어서다. 금융당국이 서둘러 제2금융권 가계대출 관리에 나섰다. 가계대출 증가세가 쉽사리 잡히지 않으면서 금융당국의 가계대출 규제 기조가 내년까지 이어질 수 있다는 전망도 나오고 있다.

특히 실거주를 위한 아파트 입주를 앞두고 잔금대출의 한도가 축소되거나 금리가 치솟으면서 입주를 포기하는 현상도 발생하고 있다. 투기 세력이라고 보기 힘든 주택 실수요자들을 중심으로 나타나는 피해 사례가 미입주 증가로 인한 건설사의 자금난 피해로 전이 되고 있다.

더욱 심각한 것은 가계대출 규제 기조가 길어질수록 주택 실수요마저 증발되면서 주택업계는 인허가 및 착공을 위한 사업계획을 수립할 수 없는 것은 물론이고 존립의 문제까지 직면하게 된다는 것이다.

대출규제가 주택시장에 미치는 영향은 복합적이며 규제의 세부 내용에 따라 다양한 결과가 즉각적으로 나타난다. 그만큼 신중해야 한다. 대출규제는 가계 건전성과 주택시장의 안정을 도모하는 중요한 정책 도구지만 지나치게 엄격하거나 급격한 규제는 시장을 위축시키고 주거안정과 서민경제에 부정적 영향을 미치게 된다. 가계부채 관리와 주택시장의 수요공급을 적절히 균형 있게 관리하는 방식으로 관계부처가 머리를 맞대고 합리적인 대출규제로의 정책 전환에 조속히 나서야 한다.



아파트로 이사하고 싶은 수요는 얼마나 될까

비아파트에서 아파트로 이주하는 교체수요로 인해 신규 아파트는 18.3만호가 더 필요하다.
이주희망가구가 원하는 지역, 주택규모와 유형 등을 고려한다면 미분양리스크를 줄일 수 있지 않을까.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

좋은 주택에 대한 선호도 높아지는 추세 주택사업시 주택수요 특성 면밀하게 살펴야

이사계획이 있는 가구는 주택시장의 수요다. 이들 가구가 원하는 지역, 규모, 유형, 가격을 잘 따져 수요가 있는 곳에 주택사업을 기획해야 한다. 이사하려는 이유도 결혼이나 세대독립, 직주근접·직장변동, 재개발·재건축, 교통·문화시설이 좋은 지역, 자녀 또는 교육환경, 넓은 주택 등 매우 다양하다. 주택이 총량적으로 절대 부족한 상황이 아닐 뿐만 아니라 좋은 주택에 대한 선호가 높아

지고 있기 때문에 앞으로는 주택수요 특성을 면밀하게 살펴 주택사업계획을 수립하는 것이 더 중요하다.

<표1>에서 보는 바와 같이 2022년 기준으로 이사계획이 있는 가구는 144.5만가구에 이른다. 전세와 보증부월세가구의 이주수요가 100.3만가구로 가장 많고, 자가구구의 이주수요도 34.7만가구에 이른다. 이사계획이 없는 가구를 제외하고 잘모르겠다고 응답한 가구(211.3만가구)를 잠재적인 교체수요로 본다면, 광의적 범주의 주택시장 교체수요는 355.7만가구에 이른다. 전체가구의 7~17%에 해당하는 규모이다.

<표1> 주거실태조사 이사계획으로 본 주택시장 교체수요

(단위: 천가구)

구분	이사계획				주택시장 교체수요	
	계획있음 (a)	계획없음 (b)	잘모르겠음 (c)	계 (a+b+c)	협의적 (a)	광의적 (a+c)
자가	347	11,279	705	12,331	347	1,052
전세	547	2,168	598	3,312	547	1,144
보증부월세	457	3,413	606	4,476	457	1,062
기타	58	383	88	530	58	147
무상	36	648	116	800	36	152
계	1,445	17,891	2,113	21,448	1,445	3,557

주: 기타는 무보증월세, 사글세, 연세, 일세
자료: 국토교통부, 2022년 주거실태조사 분석

경기 42만가구, 대구 9.2만가구 이사 원해 비아파트→아파트 수요로 신규아파트 25.6만호 필요

지역별 교체수요는 <표2>와 같다. 서울 등 수도권에 60%(87.3만가구), 지방광역시 17%(24.4만가구), 기타지방에 23%(32.7만가구)의 교체수요가 있다. 수도권에서는 경기도가 42만가구로 교체수요가 가장 많고, 광역시중에는 인천(11.5만가구), 대구(9.2만가구), 부산(6.2만가구) 순이다. 울산, 광주, 대전의 교체수요는 각각 2~3만 가구 정도에 불과하다. 조사시점으로부터 2년 이내(2024년까지) 이사계획이 있는 교체수요는 73.3만가구로 전체의 51%를 차지한다. 2024년부터 2027년까지 이사계획이 있는 교체수요는 58.1만가구

로, 수도권에만 37.1만가구가 있다. 지방광역시중에는 대구에서 많은 교체수요(5.3만가구)가 발생할 것으로 보인다.

현재 아파트에 살고 있는 74.2만가구 중 90%(66.9만가구)는 다시 아파트로 이사하지만, 10%는 비아파트로 이사한다. 반면에 비아파트에 살고 있는 25.6만가구가 아파트로 이사하고 싶어한다.<표3>참조).

살고 싶은 주택이 달라지면서 <표4>와 같은 주택유형별 선호 변화가 나타난다. 비아파트에서 아파트로 이주하는 교체수요로 인해 신규 아파트는 18.3만호가 더 필요하다. 이주희망가구가 원하는 지역, 주택규모, 주택유형 등을 고려해 주택사업계획을 수립한다면 미분양리스크를 줄일 수 있지 않을까.

<표2> 주거실태조사 이사계획으로 본 지역별·이사시기별 주택시장 교체수요

(단위: 천가구)

구분	전국	수도권	서울	경기	인천	지방광역시	부산	대구	광주	대전	울산	기타지방
계	1,445	873	338	420	115	244	64	92	29	34	25	327
2년미만 (24년까지)	733	416	138	209	70	124	38	34	16	21	15	193
2~5년 (25년~27년)	581	371	157	175	40	101	19	53	10	12	8	108
5년이후 (27년이후)	131	86	44	36	6	19	6	5	4	1	2	26

<표3> 주택시장 교체수요의 주택유형 특성

(단위: 천가구)

구분	이사하고 싶은 주택유형							
	아파트	일반단독	다가구단독	연립	다세대	오피스텔	기타	계
현재 살고있는 주택유형	아파트	669	25	4	9	27	6	742
	일반단독	18	22	2	2	5	0	49
	다가구단독	91	12	103	18	35	5	265
	연립	13	1	1	11	4	0	31
	다세대	63	6	6	7	69	1	157
	오피스텔	34	1	5	2	10	25	78
	기타	39	6	22	5	26	13	123
계	926	73	142	55	177	54	18	1,445

주: 이사계획이 있지만 주택유형을 밝히지 않은 13만1,000가구는 현재 주택유형으로 이사 가정

<표4> 주택시장 교체수요 특성을 통해 본 주택유형 선호 변화

(단위: 천가구)

구분	아파트	일반단독	다가구단독	연립	다세대	오피스텔	기타
현재거주주택(A)	742	49	265	31	157	78	123
이주희망주택(B)	926	73	142	55	177	54	18
주택선호(B-A)	183	24	-122	24	19	-25	-105

다세대주택 사업부지 검토 시 고려해야 하는 사항들

중소규모 주택사업시 부지 선정이 사업 성패의 70~80%를 차지한다고 해도 지나치지 않다.
부지의 위치와 물리적 조건이 신축 면적에 영향을 주기 때문에
부지 선정시 꼼꼼한 검토가 필요하다.



중소규모 공동주택 사업을 진행할 때 고려해야 하는 사항들을 살펴보면, 사업비 조달, 금융이자, 부지위치, 교통상황, 인근 주택 분포상황, 수요층의 연령대나 직업, 물리적인 대지와 도로조건 등 매우 다양하다. 특히 금융과 관련된 내용은 수시로 그 규제가 변경되고 있으므로 주의깊게 살펴야 한다.

필자는 사업부지의 물리적인 조건에 한정해 주요 검토사항을 다뤄보고자 한다. 중소규모 공동주택 사업에서는 부지의 선정이 사업 성패의 70~80%를 차지한다고 해도 과언이 아니다. 사업부지의 위치와 물리적인 조건이 건축물의 신축 가능 면적에 지대한 영향을 미치기 때문에 매우 신중하게 고려해야 할 것이다.



Point 1

일조권에 유리한 부지를 찾아라

최근 많은 사람들이 부동산에 관심이 높아져 건축법의 일조권에 대해 어느 정도 숙지하고 있다. 같은 도로 상에 위치한 부지도 그 향이 어떻게 되느냐에 따라 신축 가능한 면적이 달라진다. 공동주택 사업에서 면적은 곧 세대수이므로 매우 중요하다.

간단하게 요약하면, 부지 북쪽에 도로가 있거나 북쪽의 인접대지 지표면이 높은 땅이 일조권에서 유리하다. “북쪽 도로를 끼고 있는 땅이 좋다”라는 말을 많이 하는 이유다. 일조권에 영향을 적게 받아 신축 가능 면적이 잘 나오기 때문에 북쪽 도로에 접한 부지의 인기가 높다.



Point 2

주차대수 확보는 곧 세대수이다

신축하는 모든 건축물은 해당 지자체 주차조례에서 요구하는 부설주차장을 설치해야 한다. 일반적으로 중소규모 건축은 대지면적이 작기 때문에 법정주차대수를 설치하는게 어렵다. 다세대주택의 경우, 원룸은 세대당 0.5대, 2룸이나 3룸은 세대당 1대를 설치해야 한다.

같은 대지면적이더라도 주차장 설치여건에 따라 세대수가 결정되기 때문에 대지안에 설치할 수 있는 물리적 조건이 매우 중요하다. 주차장설치는 도로의 조건과 대지형상과도 관련이 깊다. 가급적이면 대지와 면한 도로가 6m 이상이면 매우 좋은 조건이고 최소한 4m 이상의 도로에 접한 부지를 매입해야한다. 4m 미만의 도로는 내 부지의 일부를 도로로 내줘야 하기 때문에 면적이 더 작아진다.

대지의 형상 또한 매우 중요한데, 주차장 1면을 2.5m X 5.0m로 설치해야 하기 때문에 가급적이면 정방형의 부지가 좋다. 비정형적이거나 도로너비가 협소하면 주차설치가 어렵고 세대수도 적게 설치할 수밖에 없다. 부지 매입 전 건축사사무소를 통해 주차여건을 검토하는 것을 추천한다.



Point 3

막다른 도로에 위치한 사업부지는 그 도로의 너비를 확인해야 한다

건축법에서는 도로의 너비를 최소 4m 이상으로 규정하고 있다. 하지만 막다른 도로인 경우엔 막다른 도로의 길이에 따라 그 도로의 너비를 별도로 규정하고 있다.

건축법에서는 [표1. 막다른 도로의 너비규정]에 의해 도로의 너비를 확보해야 하는데, 막다른 도로의 길이가 35m 이상인 경우엔 부지 매입에 신중해야 한다. 막다른 도로의 길이가 35m 이상인 경우 그 도로의 너비가 6m에 미달되는 경우가 많기 때문이다. 만약 그렇다면 도로의 너비를 확보하기 위해 사업부지의 일부를 도로로 내줘야 한다. 그만큼 사업부지의 면적이 줄어들게 되고, 용적률도 감소해서 세대수가 줄어들 수 있다.

부지 매입전 반드시 막다른 도로의 길이를 확인해야 하며, 가급적이면 35m 미만인 막다른 도로에 접한 사업부지를 추천한다.

표1. 막다른 도로의 너비규정

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10m 미만	2m 이상
10m 이상 - 35m 미만	3m 이상
35m 이상	6m 이상



글 이관용

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

You Tube 건축사 이관용 건축학교에서 다시 만나보세요!



Point 4

구도심이나 경사지 부지는 지적과 현장이 다른 경우가 많다

다세대주택 건설 현장에서 곤란한 상황을 접하는 경우가 종종 발생한다. 지적과 현장이 다른 땅을 매입해서 사업을 진행하는 경우도 여기에 해당된다.

특히, 구도심지역이나 경사지 부지는 신중하게 접근해야 한다. 지적상 대지의 길이가 10m로 나와 있는 부지를 실제 측량해보면 9m로 짧은 경우들이 허다하다. 공부상 대지면적과 실제 현장의 면적이 다른 경우라고 볼 수 있다.

현장여건이 지적과 일치하지 않는다면 어떻게 해야 할까. 기존 구축건물이 있는 상태에서 사업부지의 정확한 너비와 폭을 알 수 없기 때문에 지적기준으로 설계하고 허가를 받게 된다. 설계는 지적도를 기준으로 했더라도 현장기준으로 바꾸어 일조권, 대지안의 공지기준(건축선과 인접대지경계선 이격거리), 그리고 중요한 주차장을 설치해야 한다.

실제 현장에서 먹줄을 놓을 때 설계도서와 현장 부지의 길이가 달라 서둘러 현장기준으로 설계를 변경하고 이로 인해 세대수가 감소하는 사례를 직접 목격하기도 했다.

지적과 현장의 차이로 인해 주차장 면수가 1대 줄어들게 되면 원룸 2세대가 감소하게 되므로 주택사업에 심각한 타격을 줄 수 있다.



Point 5

사업부지 후면에 석축이나 경사지가 높은 땅은 매입을 피하는 것이 좋다

2018년 9월 6일 밤 11시, 서울상도유치원 건물이 기울어지는 사고가 발생했다. 다행히 인명 사고는 없었지만 결국 상도유치원은 철거됐다. 사고는 유치원 바로 옆 다세대주택 공사장에서 인근부지의 붕괴를 대비한 흙막이 공사를 제대로 하지 않은 데서 비롯됐다.

당시 법원에서는 ‘굴착 작업 등 공사를 진행하면서 비탈면 붕괴나 토사물 유출 방지에 필요한 조치를 하지 않았고 안전진단 계측을 부실하게 했다’라고 판단했다.

따라서 사업부지 후면에 오래된 석축이 있거나 옹벽이 있는 경우엔 부지매입을 피하는 것이 좋다. 불가피하게 매입을 한 경우엔 비탈면 붕괴방지를 위한 흙막이 방지설치를 완벽하게 해야할 것이다. 공사 중에 후면부지의 노후주택이 균열이 가거나 붕괴가 된다면 사업주는 심각한 위기에 직면하고 법적책임과 경제적 보상까지 휘말릴 수 있으니 매우 신중하게 고민해야 할 것이다.



Point 6

사업부지 인접건물이 노후되었다면 사업준비를 잘 해야한다

최근 노후 건물이 붕괴되는 사고들이 발생하고 있다. 어느 도시를 가든 50년이상 노후된 건물이 즐비한 지역들이 여전히 존재한다. 사업부지 인근에 지은 지 40~50년 이상된 건물이 있다면 매우 조심해야 하는데, 이때는 설계단계에서부터 대지 여건을 신중하게 고려해야 한다.

소규모 공동주택 개발시 가급적이면 지하공사는 피하는 것이 좋다. 지하공사 시 인접건물에 영향이 갈 수 있다. 민원이 많이 발생하고 그 피해를 모두 신축공사 현장으로 떠맡기 때문에 공사진행이 어렵고 법적소송에 휘말릴 수 있다.

이 경우 주변건물에 대한 사전사후 안전성검토보고서를 작성해야하고 공사중에는 안전조치를 충분히 반영하고 관리해야 한다. 그럼에도 불구하고 너무나 노후된 인접건물이 있는 경우엔 매우 조심해야 할 것이다. 이 경우 지상층만 신축한다면 조금 나올 수 있다.

이상과 같이 중소주택사업 개발실무에서 많이 발생하는 문제와 대응 방법을 정리했다. 모든 건축현장은 100% 민원이 발생한다. 공사 자체보다도 민원이 더 힘들 수 있기 때문에 사업부지를 선정할 때는 주변상황도 잘 살펴봐야 할 것이다. 무엇보다 노후지역에서 사업은 매우 주의해야하고 법적소송에 휘말릴 수 있다는 가정하에 대비해야 한다.

그밖에 사업에 지대한 영향을 미치는 일조권, 주차여건, 도로조건, 인접대지 높이, 석축, 인접건물의 노후도 등도 잘 따져서 대비하기 바란다.





글 이유정
정진회계법인 공인회계사
세무사·건축기사

2024년 귀속 연말정산 개정내용

‘13월의 월급’이라고 불리는 2024년 연말정산의 계절이 돌아왔다.
올해는 개정사항이 많은 만큼 공제 해당 여부와 관련 서류를 꼼꼼히 챙기자.

Point1 13월의 월급을 받으려면

연말정산은 한 해 동안 원천징수로 납부한 세금을, 각자의 부양가족 및 사용되어진 의료비, 교육비, 신용카드 사용 현황 등등에 따라 다시 한번 정산해서, 세금을 돌려받거나 추가로 납부하는 과정이다. **맞벌이 부부인 경우 소득이 많은 사람이 부양가족에 대한 교육비나 의료비 등을 공제받는 것이 더 유리하다.** 주된 공제항목은 다음과 같다.

✓ 세액공제

[의료비] 본인뿐만 아니라 부양가족의 치료비까지 공제 가능, 2024년 총급여액의 3%를 초과하는 금액의 15%의 세액공제 적용

[교육비] 자녀뿐 아니라 본인의 대학원 등록금도 포함되는데, 대학생 자녀의 경우 1인당 연간 900만원 한도 내에서 공제 가능

[기부금] 정치자금 기부금 10만원 이하는 100/110, 10만원 초과분은 15%의 세액공제

✓ 소득공제

[신용카드] 총급여액의 25% 초과한 금액에 대하여 신용카드 15%, 체크카드·현금영수증 30%, 전통시장·대중교통 40% 소득공제

point2 달라지는 연말정산 공제·감면 혜택

✓ 육아휴직수당

- 비과세 적용대상 추가
- 사립학교 직원이 사립학교 정관 등에 의해 지급받는 월 150만원 이하의 육아휴직수당

✓ 출산보육수당

- 근로자(종교인) 본인 또는 배우자의 출산 및 6세 이하 자녀의 보육과 관련해 사용자로부터 지급받는 급여를 월 20만원(출산수당과 보육수당 합산)까지 비과세

✓ 직무발명보상금 비과세 한도 상향

- 종업원, 교직원, 학생에게 지급하는 직무발명보상금 비과세 한도 연 700만원으로 증액(개인사업자 및 지배주주 등 특수관계자 제외)

✓ 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 확대

- 공제한도 600만원~2,000만원으로 기존보다 확대
- 주택요건 기준시가 6억원으로 확대

✓ 자녀세액공제액 확대 및 손자녀 추가

- 1인 15만원(기존과 동일)
- 2인 35만원으로 확대
- 3명 이상 연 35만원과 2명을 초과하는 1명당 연 30만원으로 확대

✓ 고액기부에 대한 공제율 한시 상향

- 3,000만원 초과 기부금 공제 30% → 40% (2024. 12. 31.까지 한시적)

✓ 의료비 세제지원 강화

- 장애인활동지원급여 비용 중 실제 지출한 본인 부담금 추가 세액공제
- 산후조리원비 200만원 한도 세액공제(총급여액 제한 폐지)
- 본인, 65세 이상인 부양가족, 장애인 부양가족, 6세 이하 부양가족 의료비 한도없이 전액 세액공제(그외 일반부양가족의 의료비는 700만원까지의 치료비만 인정)

✓ 국외 근로소득에 대한 비과세 확대

- 일반 국외 근로자 : 월 100만원
- 외항선·원양어선 선원 및 해외근로자 : 월 500만원으로 증액
- 재외근무수당 등에 대한 비과세 적용 대상 중 재외공관 행정직원과 유사한 업무를 수행하는 자로서 기획재정부장관이 정하는 자 추가

✓ 주택자금 대여 이익 비과세 대상 제외

- 개인사업자 및 그 친족, 법인의 경우 지배주주 등에 해당하는 종업원 제외

✓ 위탁보육비 지원금 및 직장어린이집 운영비

비과세 대상 추가

- 영유아보육법 시행령에 따라 사업주가 부담하는 보육비용

✓ 중소기업 취업자 소득세 감면

- 적용기한 2026년 12월 31일로 연장 및 컴퓨터학원 추가
- 기존 동일하게 감면율 70%(청년은 80%), 감면기간 3년(청년은 5년)

✓ 주택청약종합저축에 대한 소득공제 한도 상향

- 총급여액 7,000만원 이하인 무주택 세대주인 근로자인 경우 납입액의 40%를 근로소득금액에서 공제, 납입한도 연 300만원으로 증액

✓ 월세액 세액공제 소득기준 및 한도 상향

[국민주택규모이하 또는 기준시가 4억이하]

- 총 급여액 8,000만원(종합소득금액 7,000만원)이하 무주택근로자 및 성실사업자 월세액의 15% 세액공제, 총 급여액 5,500만원(종합소득금액 4,500만원) 이하인 경우는 17% 세액공제
- 연간월세액 한도 1,000만원으로 상향

✓ 2024년 국회 통과되면 확정되는 공제

결혼세액공제 신설, 기업의 출산지원금 비과세, 소득세 기본공제대상자 나이 요건 명확화, 의료기술협력단에 대한 세제지원 등

🔊 참고하세요!

참고도서

- 2024년 연말정산 미리보기 서비스 개통(2024년 11월 15일~)
- 국세청 연말정산 간소화자료 2025년 1월 15일부터 제공
국세청(www.nts.go.kr) 홈페이지 ▶ 국세신고안내 ▶ 연말정산 종합안내

주택건설(대지조성)사업자의 의무사항

Q. 주택건설(대지조성)사업자가 등록을 영위하기 위한 의무사항이 있는지요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 차장

A. 등록사업자는 **등록기준(자본금, 기술인, 사무실) 요건을 유지해야 하고, 등록사항(상호, 대표자, 사무실, 자본금, 기술인)의 변경 발생 시 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내 신고 의무, 매년 1월 10일까지 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황 제출 의무와 월별 주택 분양계획 및 분양실적 제출 의무가 있습니다.**

등록사업자는 등록기준 요건을 유지해야 하고

등록사업자는 「주택법」제4조 및 동법시행령 제14조에 따라 등록기준(자본금, 기술인력, 사무실) 요건을 갖추어야 합니다.

1. 자본금 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력
 - 가. 주택건설사업 : 건축분야 기술인(초급이상) 1명 이상
 - 나. 대지조성사업 : 토목분야 기술인(초급이상) 1명 이상
3. 사무실면적 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적

등록사항의 변경 시 신고의무가 있으며

등록사항(상호, 대표자, 사무실, 자본금, 기술인)의 변경 발생 시 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고해야 합니다. 다만, 기술인력의 사망, 실종, 퇴직으로 인하여 등록기준 미달하게 된 경우 50일 이내에 신고해야 합니다.

매년 영업실적과 영업계획 및 기술인력보유현황 제출 의무와

등록사업자는 「주택법」제10조 및 동법시행규칙 제6조에 따라 매년 1월10일까지 전년도의 영업실적과 해당 연도의 영업계획 및 기술인력 보유현황(보유기술인력명세서)을 협회(소속 시·도회)에 제출해야 합니다.

1. 영업실적 1년간 인허가(사업계획승인, 사업시행인가, 건축허가 등) 사업현황
제출자료 영업실적 현황 1부 (사업장별 각 1부 작성), 사업계획(변경)승인서, 사업시행(변경)인가서, 건축(변경)허가서 사본 첨부
2. 영업계획 향후 1년간 인허가 예정인 사업현황
제출자료 영업계획 현황 1부 (사업장별 각 1부 작성)
3. 기술인력 보유현황 건설기술인의 신고 및 경력관리 등의 업무를 수행하는 기관에서 발급하는 건설기술인력의 보유현황
제출자료 보유기술인력명세서(건설기술인 보유증명서) 1부

<참고> 건설기술인의 경력관리 업무수행 기관

구 분	기관명	홈페이지주소
가) 건축사사무소 소속 건설기술인	대한건축사협회	www.kira.or.kr
나) 측량업자 소속 건설기술인	한국공간정보산업협회	www.kasm.or.kr
다) 엔지니어링사업자 소속 건설기술인	한국엔지니어링협회	www.kenca.or.kr
라) 가) ~ 다) 제외한 모든 건설기술인	한국건설기술인협회	homenet.koce.a.or.kr:1443
마) 건설사업관리업무 수행 건설기술인	한국건설엔지니어링협회	www.ekacem.or.kr:446

월별 주택 분양계획 및 분양실적 제출 의무가 있음

등록사업자는 「주택법」제10조 및 동법시행규칙 제6조에 따라 월별 주택 분양계획 및 분양실적의 현황을 매월 5일까지 협회(소속 시·도회)에 제출해야 합니다.

1. 분양실적 1달 동안 입주자모집공고 승인받은 사업
제출자료 주택분양실적 현황 1부, 입주자모집공고문 첨부
2. 분양계획 향후 2개월간 입주자모집공고 승인 예정인 사업
제출자료 주택분양계획 현황 1부

※ 「주택법」 제8조 및 동법시행령 제18조에 따라 등록기준에 미달하는 경우와 자료를 미제출하는 경우 영업정지 등의 행정처분을 받을 수 있습니다.



'얼죽신' 열풍

요즘 부동산시장에서 '얼죽신(얼어 죽어도 신축아파트 선호)' 신조어가 생길 정도로 새아파트에 대한 수요자들의 관심이 높다. 신축 매입으로 인한 시세 차익 기대감과 함께 분양가 상승, 공급량 감소에 따른 '지금 아니면 늦다'는 인식의 영향이 큰 것으로 보인다. 직방에서 최근 발표한 입주 후 5년 이내, 5년 초과 아파트 매매가격(2024년 11월 기준, 30세대 이상 아파트)의 비교를 통해 신축의 가격현황을 살펴보고자 하자.

정리 김우영 자료출처 직방

서울 자치구별 5년 초과 VS 미만 아파트 평당 가격 차이 (2024년 11월 기준)

5년 초과 5년 미만



성동구



송파구



양천구

5년 초과 구축

2024년 11월 기준

30세대 이상 아파트 비교

5년 이내 신축



경기 주요지역 5년 초과 VS 미만 아파트 평당 가격 차이 (2024년 11월 기준)

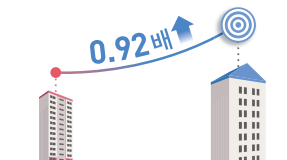
5년 초과 5년 미만



경기도



여주시

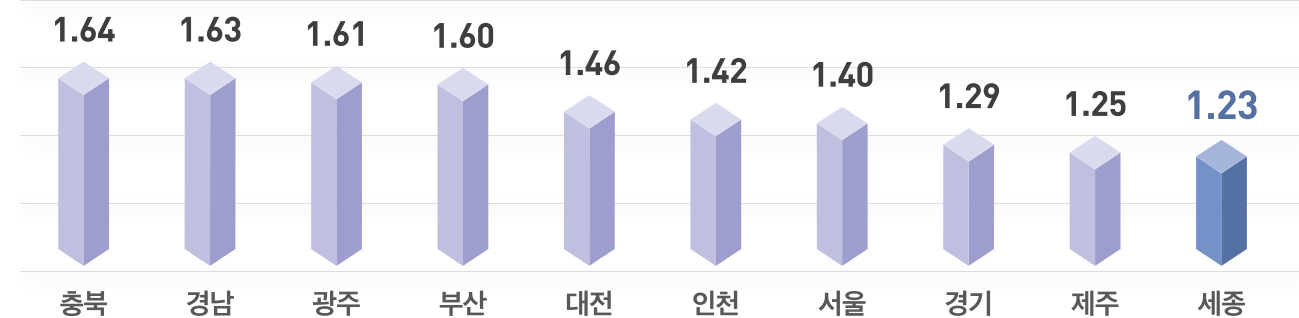
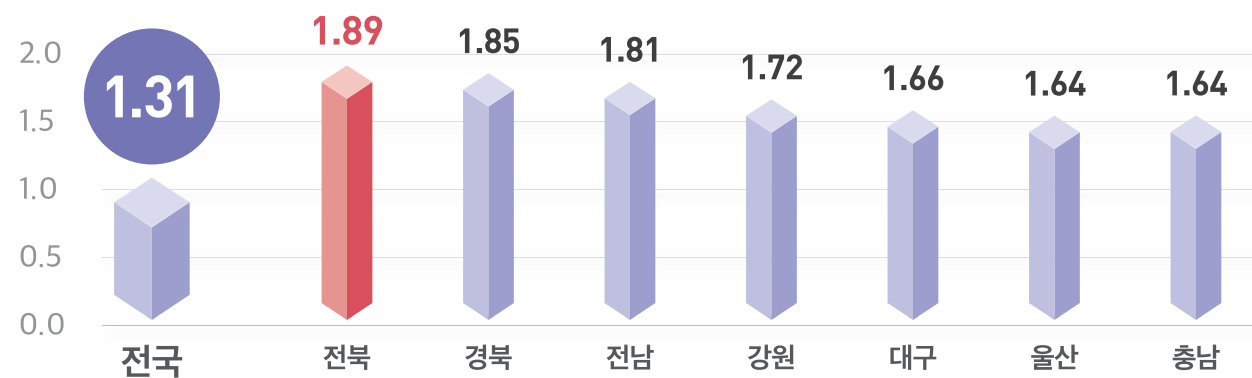


성남시 분당구



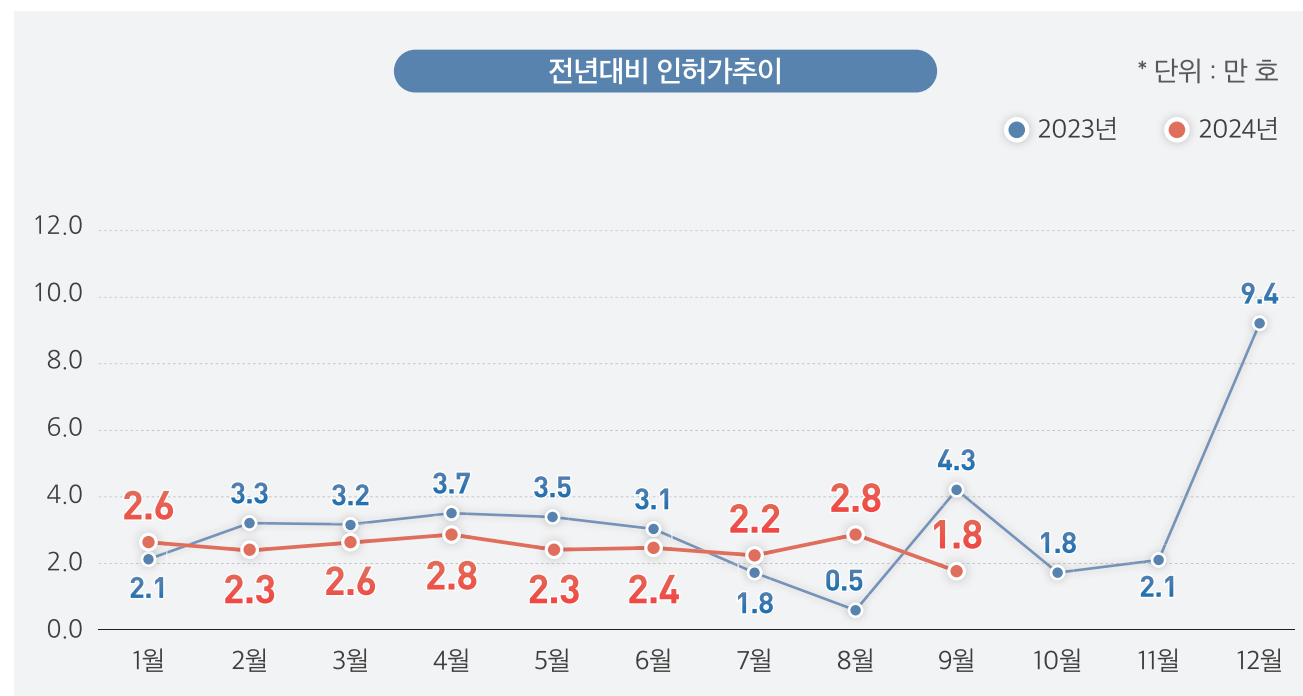
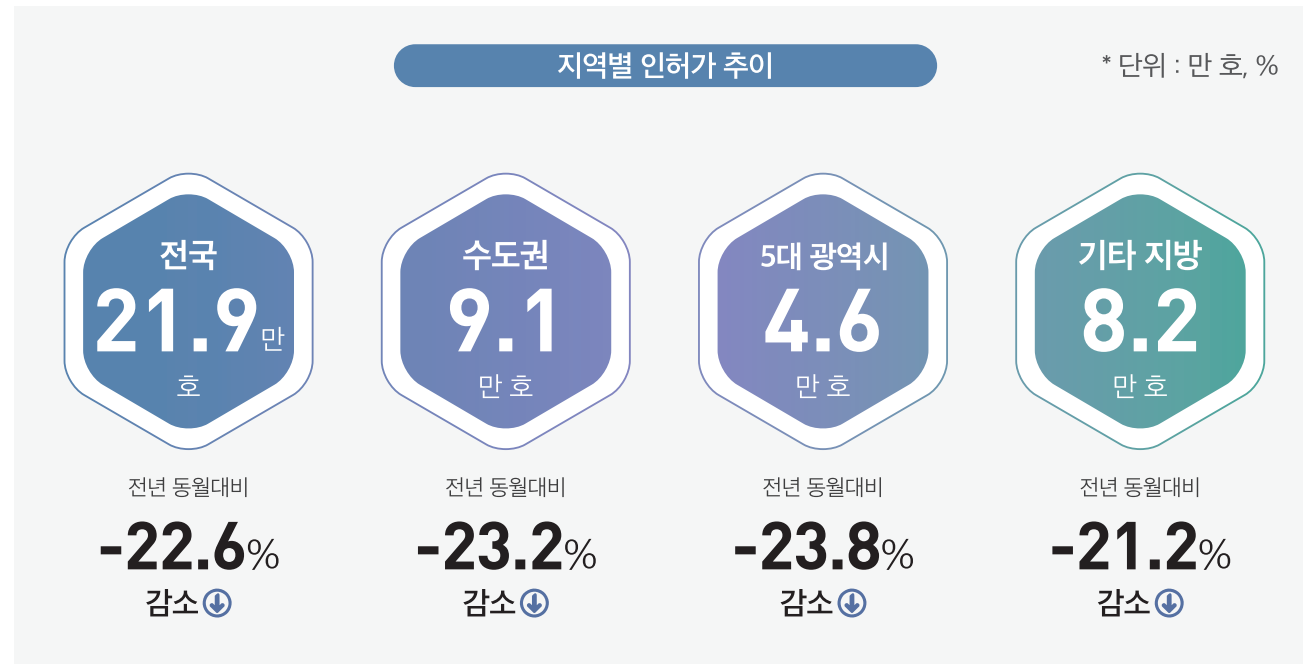
과천시

전국 주요 광역도시 5년 초과 VS 미만 아파트 평당 가격 차이



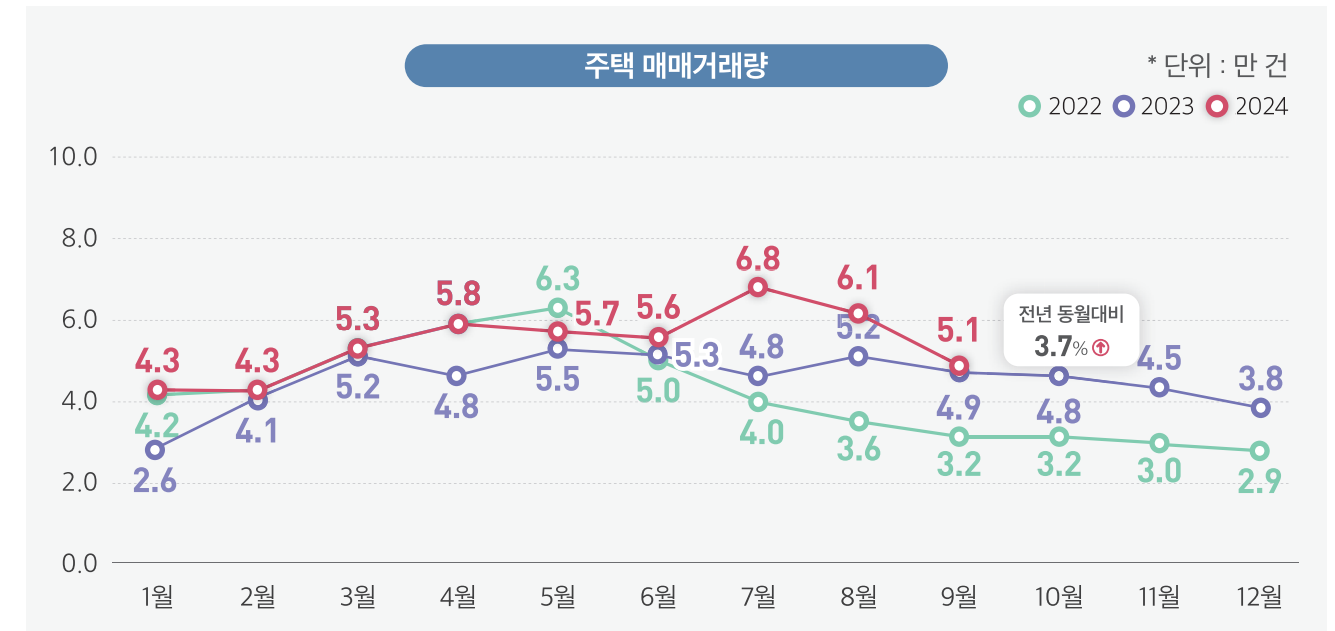
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 9월 누계 주택인허가 21.9만호. 전년동월 대비 22.6% 감소

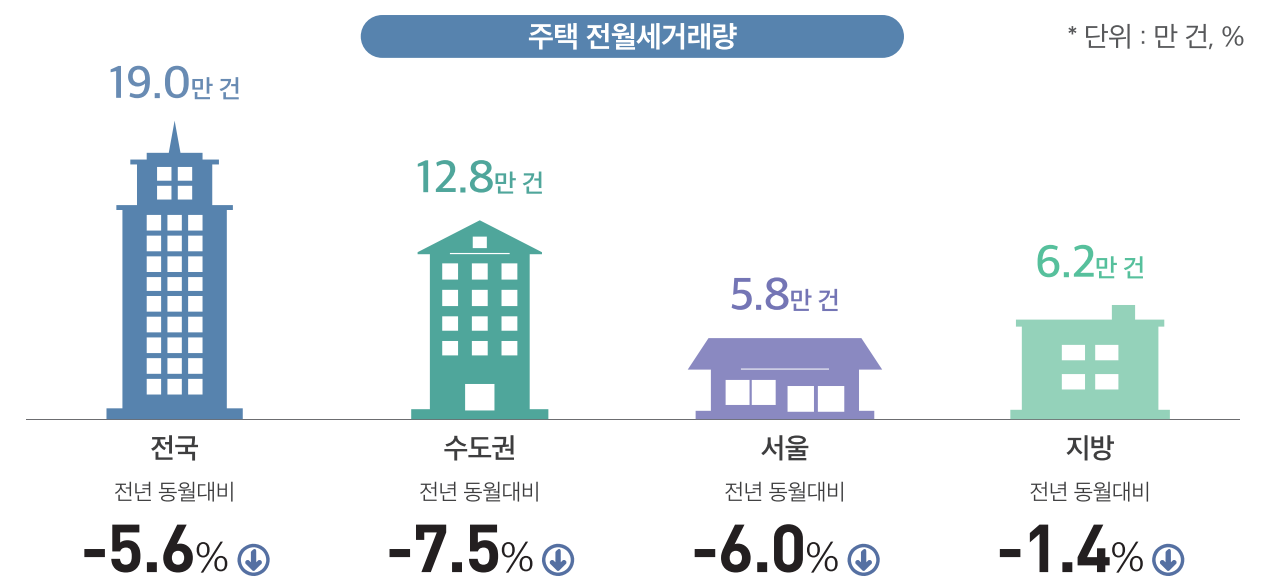


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
10월말 발표(2024년 9월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

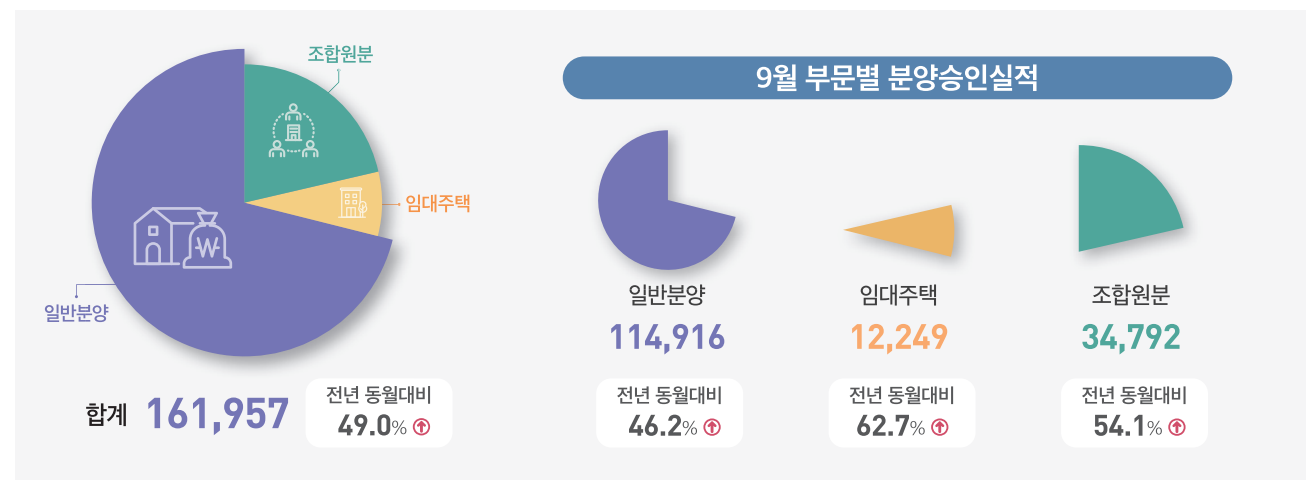
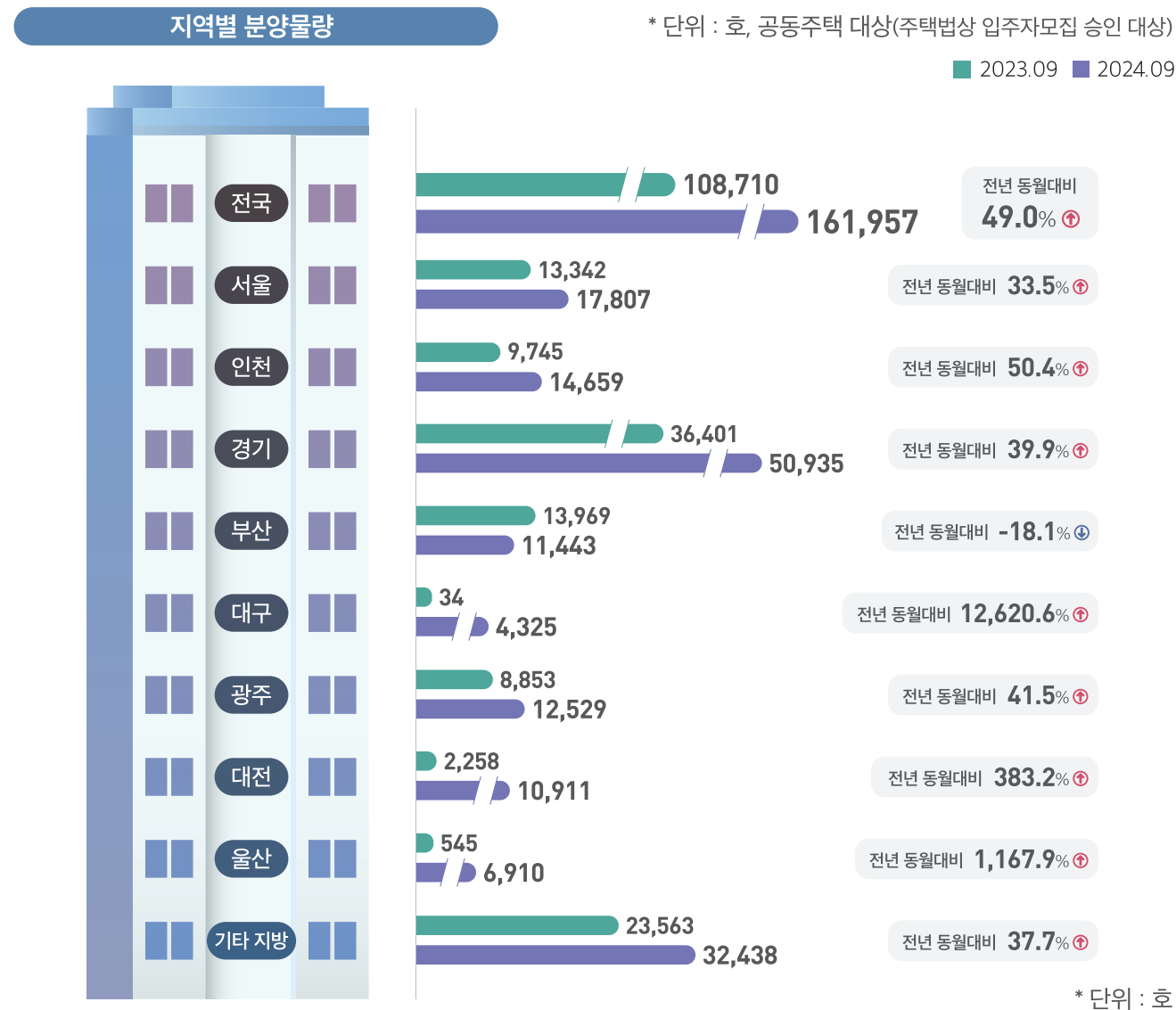
2 주택 매매거래량 | 2024년 9월 주택 매매거래량 5.1만건. 전년 동월대비 3.7% 증가



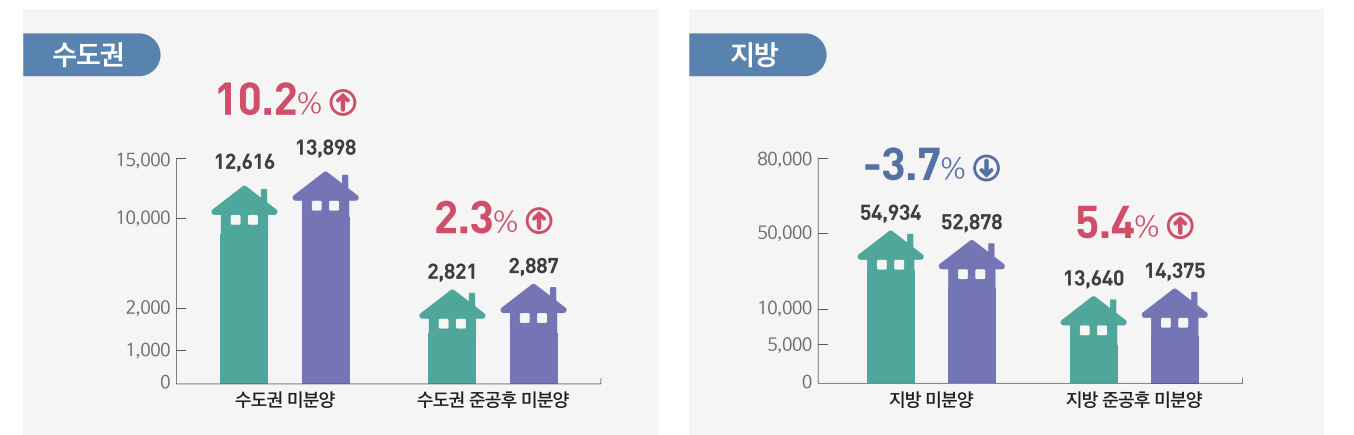
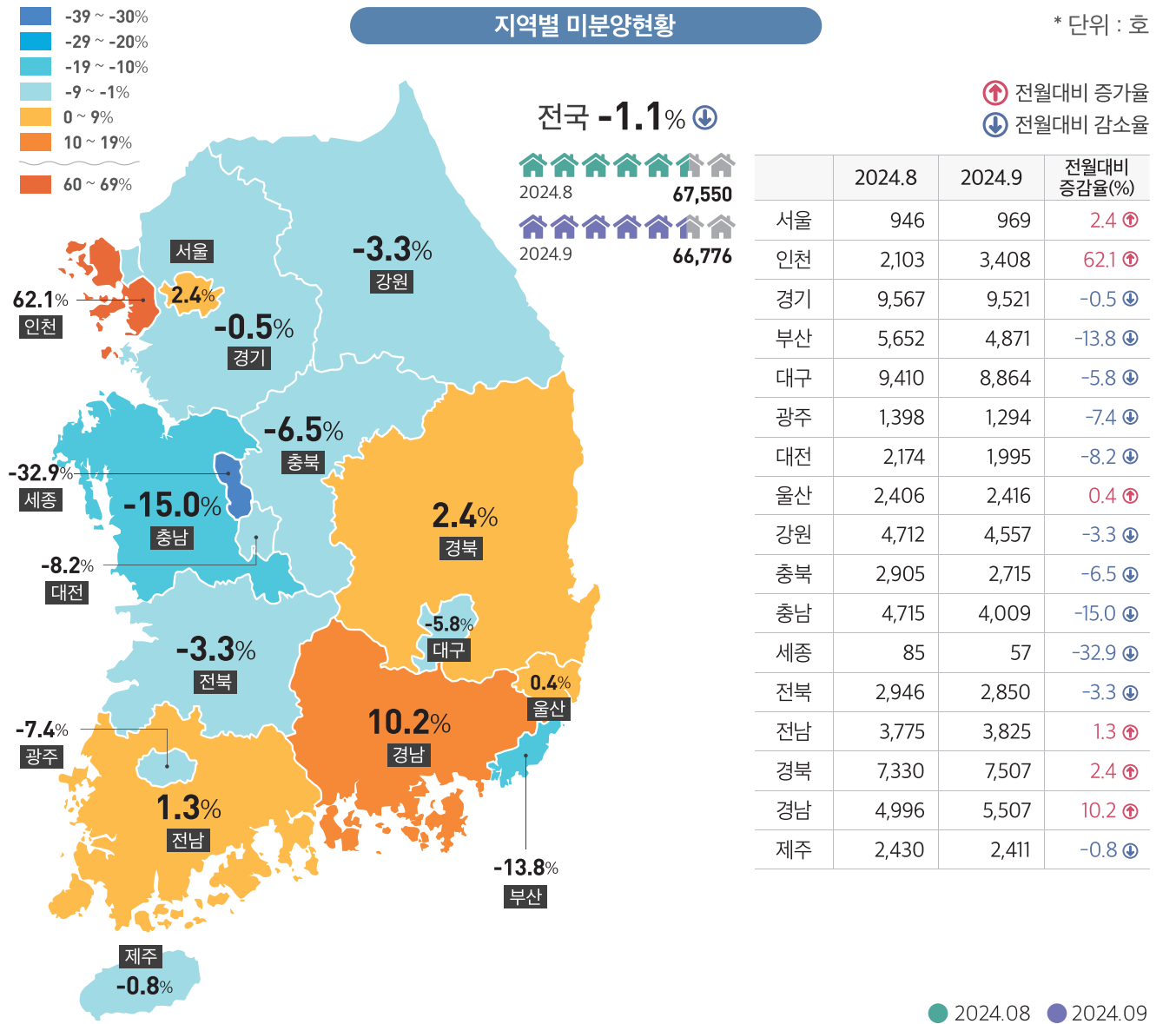
3 주택 전월세거래량 | 2024년 9월 주택 전월세거래량 19만건. 전년동월 대비 5.6% 감소



4 분양물량 | 2024년 9월 누계 공동주택 분양실적은 전국 161,957호. 전년동기 대비 49.0% 증가



5 미분양현황 | 2024년 9월말 기준 전국의 미분양주택 66,776호. 전월대비 1.1% 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.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제34984호
(2024.11.5)

【주요내용】

- 가로주택정비사업의 사업시행구역 요건 완화(제3조제1항제2호가목)
 - 가로주택정비사업의 사업시행구역 면적을 시·도조례로 정하는 경우 1.3만㎡ 미만까지 가능하도록 상한 완화
- 소규모주택정비 관리지역에 대한 특례 적용(제38조의5)
 - 소규모주택정비 관리지역의 종전 용도지역이 제1종전용주거지역, 제2종전용주거지역 또는 제3종일반주거지역인 경우 관리계획이 고시된 날부터 각각 제2종전용주거지역, 제1종일반주거지역 또는 준주거지역으로 결정·고시된 것으로 간주*
 - * (현행) 관리지역 내 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역에 한해 1단계 상향
 - 시·도 도시계획위원회 등 심의를 거친 경우 전용주거지역, 일반주거지역 모두 2단계 이상, 최대 준주거까지 상향 허용

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
- (가로주택정비사업의 사업시행구역 요건 완화에 관한 적용례) 제3조제1항제2호가목1)부터 3)까지 외의 부분 단서의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제29조제1항 본문에 따른 사업시행계획인가 또는 변경인가를 신청하는 경우부터 적용
- (소규모주택정비 관리지역에 대한 특례에 관한 적용례) 제38조의5의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제43조의2제1항에 따라 시장·군수등이 소규모주택정비 관리계획을 수립(변경수립을 포함한다)하여 시·도지사에게 승인을 신청하는 경우부터 적용

「주택건설공사 감리업무 세부기준」 개정 주요내용

국토교통부고시 제2024-595호
(2024.11.8)

【주요내용】

- 하도급 공사 착수일 15일 전까지 해당 공사 하수급인의 자격 적정성 확인(제23조의2제1항)
- 적정성 결과를 하도급 공사 착수일 7일 전까지 사업주체 및 시공자에게 제출(제23조의2제3항)

【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「소득세법 시행령」, 「종합부동산세법 시행령」 및 「법인세법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제34990호 (2024.11.12)

- 소득세법 시행령

대통령령 제34991호(2024.11.12)

- 법인세법 시행령

대통령령 제34994호 (2024.11.12)

- 종합부동산세법 시행령

【주요내용】

소득세법 시행령

- 혼인에 따른 1세대 1주택 간주기간 확대(제155조제5항 및 제156조의2제9항)
 - 1주택을 각각 보유한 남녀가 혼인하여 1세대 2주택자가 된 경우 양도소득세의 1세대 1주택 간주기간 확대(5년→10년)
 - ※ 「저출생 반전을 위한 대책」(2024.6.17), 「2024년 세법개정안」(2024.7.25)에서 발표
- 소형 신축주택(非아파트) 양도세 중과 주택수 제외 특례 적용기한 연장(제167조의3제1항제12호)
 - 신축 소형주택을 구입하는 경우, 양도소득세 산정 시 주택수에서 제외하는 기간을 2년 연장(~2027.12월)
 - ※ 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(2024.8.8)에서 발표



종합부동산세법 시행령

- **혼인에 따른 1세대 1주택 간주기간 확대(제1조의2제4항)**
 - 1주택을 각각 보유한 남녀가 혼인하여 1세대 2주택자가 된 경우 종부세 산정시 1세대 1주택 간주기간 확대(5년 → 10년)
 - ※ 「저출생 반전을 위한 대책」(2024.6.17), 「2024년 세법개정안」(2024.7.25)에서 발표
- **소형 신축주택(非아파트) 종부세 중과 주택수 제외 특례 적용기한 연장(제4조의3제3항제3호)**
 - 신축 소형주택을 구입하는 경우, 종부세가 중과되는 주택 수에서 제외하는 기간을 2년 연장(~2027.12월)
 - ※ 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(2024.8.8)에서 발표
- **종부세 합산배제 대상인 LH 매입확약 공공매입임대주택의 가액기준 상향(제3조제1항제2호)**
 - LH 수도권 공공택지 미분양 매입확약 후 2025.12.31까지 착공 신고한 공공매입 임대주택의 합산배제 기준* 완화
 - ※ 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(2024.8.8)에서 발표
 - * 기존 수도권 매입임대 합산배제 기준 : (現) 공시가격 6억원 이하 → (改) 9억원 이하

법인세법 시행령

- **공공매입임대주택 건설사업자에게 토지양도시 추가과세 제외(제92조의2제4항)**
 - 법인이 공공매입임대주택 건설사업자에게 토지양도시 양도차익 법인세 추가과세(10%) 제외 적용기한 3년 연장(~2027.12월)
 - ※ 「하반기 매입임대주택 신속공급 계획」(2024.6.17), 「2024년 세법개정안」(2024.7.25)에서 발표

【부칙】

- **(시행일)** 이 영은 공포한 날부터 시행

**「건설공사 품질관리
업무지침」
개정 주요내용**

국토교통부고시 제2024-638호
(2024.11.18)

【주요내용】

- **콘크리트 표준시방서(KCS 14 20 10)에 반영된 굳지 아니한 콘크리트 및 굳은 콘크리트 시험 규정을 반영(별표 2)**
 - 굳지 아니한 콘크리트 시험빈도(온도, 슬럼프, 공기량, 염화물 함유량) : 150m³마다 → 120m³마다
 - 굳지 아니한 콘크리트 시험빈도(단위수량) : 필요시 → 1회/일, 120m³ 마다 1회 또는 배합이 변경될 때마다
 - 굳은 콘크리트 시험빈도(압축강도) : 레미콘은 KS F 4009, 레미콘이 아닌 콘크리트는 KCS 14 20 10 → 1회/일, 구조물의 중요도와 공사의 규모에 따라 120m³ 마다 1회 또는 배합이 변경될 때마다
- **철근 등 철근 자재에 대한 건설현장 품질관리 시험·검사, 자재공급원 승인 서류 등 기록물 보관 신설(제45조의2, 제45조의3)**
 - 건설공사 품질시험기준 다. 철강구조물공사에 '건축 구조용 열간압연형강', 라. 가설기자재에 'H형강 말뚝' 시험 추가(별표 2)
 - 철근, H형강, 강판 및 PC 강선 등에 대한 KS 인증 또는 KS 인증을 받지 아니한 자재 확인 등 자재 점검표 마련(별지 제13호의2 서식 신설)
- **「건설기술 진흥법」상 개정된 용어(건설기술용역사업자 → 건설엔지니어링사업자)를 반영(자구수정)**

【부칙】

- **(시행일)** 이 고시는 발령한 날부터 시행



2025년 건설·부동산 경기 전망 세미나

“민간주택 등 건설수주 소폭 증가 전망,
주택 인허가 44만호로 2023년과 비슷”

불확실성이 큰 시기다. 그럼에도 불구하고 길을 찾아나가야 한다. 한국건설산업연구원에서 내놓은
2025년 건설·부동산 경기 전망 세미나에서 발표한 내용을 중심으로 2025년 건설·부동산 경기를 예측해 본다.
정리 구선영, 김우영



Part1. 2025년 건설경기 전망

이지혜 한국건설산업연구원 연구위원

2024년 건설경기 주요 흐름

건설수주 전년 대비 16.8% 하락, 주택은 11.5% 증가

건설수주는 2022년 최고 기록을 달성했고 2023년에는 전년 대비 16.8% 하락했다. 올해 8월까지 누적 수주는 122.4조원으로 2023년 대비 1.4% 감소했다. 올해 하반기부터는 건설수주량이 전년과 비교해 회복하는 양상을 보이고 있다. 공공 수주량은 전년 대비 1.6% 증가한 반면 민간은 1.5% 감소했다. 주택관련 수주는 11.5% 증가했지만 비주택건축은 16.2% 감소했다.

건축 착공 면적은 2021년부터 2024년까지 가파르게 하락하는 중이다.

건설기성은 2021년부터 2023년까지 증가하는 추세를 보였다. 하지만 올해 9월까지 누적 건설기성은 126.7조 원으로 전년 동기 대비 0.9% 줄었다.

주택 미분양은 올해 6월 7.4만호를 기록한 이후 감소하여 8월 기준 6.7만호를 달성했으나 최근 10년 평균과 비교하면 여전히 높은 수준이다.

건설투자 증가율은 올해 2분기부터 마이너스로 돌아서면서 부진한 흐름을 보이고 있다.

건설업 취업자수는 올해 9월 205.7만명으로 전년 9월 215.7만명 대비 3.6% 감소하며 5개월째 감소를 이어가고 있다.

한편 한국은행 기업경영분석과 금융안정보고서에 따르면, 2024년 상반기 건설 수익성 지표인 매출액, 세전, 순이익률, 매출액, 영업이익률, 이자보상 비율 등이 전년 동기 대비 악화됐다. 또한 건설업 고정이하 여신비율이 높은 수준으로, 중소기업 대출 업종별 연체율도 지방은행과 4대 시중은행 모두에서 건설업이 가장 높게 나타나고 있다.



2025년 건설시장 전망

2025 건설수주 전년대비 +2.2%, 210.4조원 전망

2025년 건설수주는 2024년 대비 상승세로 반전할 것으로 예측된다. 전체적으로 경제 성장이 둔화되고 정부·기업·가계의 투자 여력이 크지 않은 가운데 공사비가 여전히 높

지만, 점진적 금리 인하 효과가 시장에 나타나면서 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

공공주택은 정부의 공급 확대 노력으로 인해서 수주 증가세가 이어질 것으로 보인다. 다만 공공 외 주택은 재정 조로 수주가 부진할 것으로 전망된다.

민간주택은 여전히 높은 공사비가 발목을 잡고 있지만 하반기에 3기 신도시 관련 수주가 발생하고 정비 사업이 활성화되면서 전년 대비 수주가 증가할 것으로 보여진다.

2025년 건설투자는 전년 대비 2.1% 하락한 295.3조원 수준일 것으로 전망된다.

구분			2023			2024			2025
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
금액 (경상, 조원)	건설수주		103.0	103.8	206.7	96.5	109.4	205.8	210.4
	발주 부문별	공공	28.0	38.1	66.1	28.9	37.5	66.4	65.3
		민간	75.0	65.6	140.7	67.6	71.9	139.5	145.1
	공종별	토목	36.8	35.6	72.4	34.7	41.0	75.7	75.5
		건축	66.2	68.2	134.3	61.7	68.4	130.1	135.0
		주거	29.9	37.8	67.7	35.0	35.6	70.6	73.9
		비주거	36.3	30.3	66.6	26.8	32.8	59.6	61.1



Part2. 2025년 주택·부동산 경기 전망

김성환 한국건설산업연구원 부연구위원



2024 주택시장 현황

지방과 수도권의 가격 비동조화

2024년 주택·부동산 시장은 지방과 수도권의 비동조화가 뚜렷한 한해였다. 2022년 말부터 진행된 수도권과 지방부동산의 격차 확대가 2024년에도 이어졌다.

매매시장을 살펴보면 수도권과 지방부동산의 격차 뿐만 아니라 서울과 경기·인천 간에도 격차가 확대되는 현상이 나타났으며, 서울에서도 일부 구(강남·서초구)의 경우만 매매가 비율이 높아지는 등 특정 지역의 부동산 집중도가 높아지는 현상이 뚜렷했다.

전·월세시장은 주택유형을 가리지 않고 월세거래 비중이

증가하는 모습을 보였다. 이는 2·3년 전부터 시작된 비아파트 시장 및 전세사기에 대한 두려움 등이 반영된 결과로 보인다. 한때 월세비중이 월간 임대차 거래 중 60%에 육박하기도 했다.

아파트 전세시장을 살펴보면 수도권 아파트 전세가는 상승했으나, 지방 아파트 전세가는 수도권만큼 오르지 않는 모습이 나타나 매매시장과 비슷한 현상을 보였다.

주택경기 선행지표인 인허가 감소세

주택공급 물량추이를 살펴보면 2024년 9월 기준 아파트 누적 인허가는 전년 동월대비 21% 감소했으며, 비아파트는 34% 감소했다.

당해연도 주택인허가대비 착공비율 또한 60%로 감소세를 보이고 있다. 착공과 준공이 전년동월대비 소폭 증가했지만 향후 주택시장의 선행지표인 인허가 물량의 감소와 떨어지고 있는 초기분양률, 준공후 미분양이 증가하는 상황 등을 볼 때 주택건설업계에 호의적인 상황은 아닌 것으로 판단된다.



2025 주택·부동산시장 전망

공급부문 전망 // 44만호로 2023년 비슷
2025년 주택 인허가는 2023년 수준인 44만호 가량이 예상된다. 2024년도 하반기 들어 매매시장을 중심으로 다소 회복되는 모습이 공급환경에 긍정적인 영향을 끼칠 것으로 보인다. 하지만 부실 PF사업장 정리 등 인허가물량 상승에 방해되는 요소들이 여전히 존재하고 있다. 공공부문의 2차 장기 주택종합계획상의 10만호 이상 공급 또한 공공택지 확보상황 등을 고려할 때 목표달성이 어려울 것으로 보인다.

지역	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년
					1월~9월	1월~12월 ^{e)}	
합계	457,514	545,412	521,791	428,744	218,641	365,000	440,000
공공부문	81,801	66,884	39,914	77,891	4,979	85,000	90,000
민간부문	375,713	478,528	481,877	350,853	213,662	280,000	350,000

* 주: 단위는 '호'임 / * 자료: 국토교통부, 2024년 연간과 2025년 연간물량은 한국건설산업연구원 전망치임

분양부문 전망 // 2022년 수준인 29만호로 회복
2025년 주택 분양은 29만호로 2022년 수준을 회복할 것으로 예측된다. 소비자들의 신축에 대한 수요는 높으나, 각종 건설 제반비용 상승으로 인해 소비자 기대만큼 낮은 분양가 책정이 어려운 상황이다. 분양가가 상대적으로 높은 상품은 경쟁률이 낮아 분양경기의 획기적인 회복에는 한계가 있어 보인다. 지역적으로는 2024년도와 같이 수도권시장이 우위를 점할 것으로 예측되며, 지방에서도 위치나 가격 등이 우월한 사업장에는 관심이 집중될 것으로 보인다.

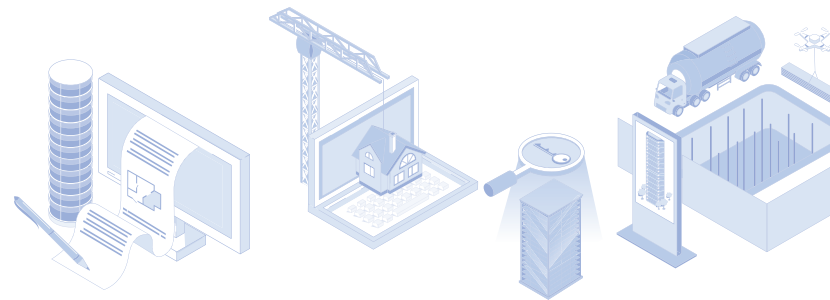
지역	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년
					1월~9월	1월~12월 ^{e)}	
전국	349,029	336,533	287,624	192,425	161,957	260,000	290,000

* 주: 단위는 '호'임 / * 자료: 국토교통부, 2024년 연간과 2025년 연간물량은 한국건설산업연구원 전망치임

가격부문 전망 // 수도권 1% 상승, 지방 2% 하락
전국 기준 매매가는 1.0% 하락될 것으로 예측된다. 수도권은 매매가 1.0% 소폭 상승하고 지방은 내년에도 어려움이 지속될 것으로 전망되어 2% 하락이 예상된다. 매매가가 고점시기에 비해 하락하였음에도 불구하고 여전히 절대적 가격이 높다. 또한 주택담보대출 금리의 하향 폭이 크지 않으며 정부의 가계부채 총량관리 정책이 계속될 것으로 예상되는 점, 전반적인 경기 회복이 더디다는 점을 고려해 현재 수준의 거래가 지속되기 어려울 것으로 판단된다. 다만 평균적인 시장의 가격 상승·하락추이와는 별개로 국지적인 상승과 하락이 지속될 것으로 보여진다. 또한 주택부문 기성, 3년 전 착공 수 등을 종합적으로 고려할 때 공급부진에 의한 가격 상승압력은 2025년 하반기에 나타날 것으로 전망된다. **전세시장**은 매수세 축소로 인한 수요유입으로 인해 소폭 상승세가 예상된다. 전세사기로 인한 연립·다세대 기피현상이 다소 완화되면서 아파트 전세가격에 가해지는 압력은 2024년에 비해 다소 완화될 것으로 보인다.

지역		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년
						1월~9월	1월~12월 ^{e)}	
매매	전국	5.4	9.9	-4.7	-3.6	0.1	0.0	-1.0
	수도권	6.5	12.8	-6.5	-3.6	1.1	0.8	1.0
	지방	4.3	7.4	-3.0	-3.5	-0.8	-0.8	-2.0
전세	전국	4.6	6.5	-5.6	-5.1	1.0	1.5	1.0

* 주: 단위는 '호'임 / * 자료: 주택가격은 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 '주택종합매매가격지수'를 활용하였음.
2024년 연간과 2025년 연간 등락은 한국건설산업연구원 전망치임



겨울 바다, 낭만 가득한 그 이름



아름다운 풍광과 낭만적인 서사로 사랑받는 겨울 바다 7곳을 소개한다.

추운 계절에 더 푸르러지는 겨울 바다는 우리를 실망시킨 적이 없다.

글 문유선 여행작가 사진 한국관광공사 제공

“바다 보러 갈래?”가 “라면 먹고 갈래요?”처럼 통하던 시절이 있었다. 누군가와 함께 바다를 본다는 것은 특별한 경험이다. 바다는 ‘무한함’과 ‘자유’의 상징이다. 생명의 근원인 바다. 끊임없는 재생과 치유가 이뤄지는 어머니 품 같은 곳이다.

바다는 언제 가도 좋다. 계절마다 다른 얼굴로 다가오는 것이 바다다. 봄 바다 윤슬의 반짝임이 주는 평온함이나 여름 바다에 등실 떠오른 뭉게 구름이 주는 청량함 같은 것은 대체할 수단이 없다. 가을 바다에는 낙조와 풍요의 노래가 흐른다.

가장 낭만적인 것은 역시 겨울 바다다. ‘겨울 바다’ 이 네글자 단어 속에는 설렘과 낭만 같은, 달뜬 감정의 에너지가 가득하다.

제목이 겨울 바다인 작품 중 유명한 것은 둘이다.

겨울 바다에 가 보았지

미지(未知)의 새

보고 싶던 새들은 죽고 없었네

시인 김남조의 1967년작 ‘겨울 바다’다. 이 시는 지난해 수능 국어 시험에도 나왔다.

겨울 바다로 그대와 달려가고파

파도가 숨쉬는 곳에 끝없이 멀리 보이는

수평선까지 넘치는 기쁨을 안고

가수 유영석이 속해있던 그룹 ‘푸른하늘’ 1집, 1988년 노래다.

2024년의 끝자락, 올해의 마지막 낭만을 즐기러 떠나보자. 겨울 바다로.



01

강릉 정동진역과 바다부채길

동해안을 대표하는 겨울 여행지. 드라마 모래시계가 나온 지 벌써 30년 세월이 흘렀지만 정동진의 명성은 여전하다. 세계에서 바다와 제일 가까이 있는 간이역이고 동해의 푸른 창파에서 우람하게 솟아오르는 해를 맞는 관광객들이 많다. 지난 1997년 정동진 해돋이 관광열차의 운행으로 급부상하여 관광객들이 사계절 내내 붐빈다. 폭설이 내린 직후 열차가 들어오는 풍경을 찍기 위해 수 많은 사진작가들이 몰리는 곳이기도 하다.

정동진역과 지척에 정동심곡바다부채길이 있다. 이 길은 썬크루즈 주차장과 심곡항 사이를 잇는 약 2.86km의 탐방로다. 지형이 바다를 향해 부채를 펼친 모양과 닮아 정동심곡바다부채길이라는 이름이 붙었다. 이 길의 가치는 바다가 손에 잡힐 듯 가깝게 있다는 것. 겨울날 성난 파도를 내려다 보며 걷는 재미가 쏠쏠하다. 코스 전체를 걷는 데 1시간이면 충분하다.

인근 현화로는 겨울바다 드라이브 코스로 유명하다. 길 이름은 현화가에서 유래했다. 순정공이 강릉 태수가 되어 부

02



01 정동진역 부근을 달리는 설국열차
02 드라이브 코스로 좋은 정동진 현화로

임하던 길에 그의 부인인 수로부인이 바닷가 절벽 위에 핀 철쭉을 꺾어 달라 부탁했지만, 위험한 일이므로 아무도 나서서 사람이 없었다. 이때 소를 끌고 가던 한 노인이 나서서 꽃을 꺾어 바치면서 현화가를 불렀다고 한다. 옥계면 낙풍리 낙풍 사거리에서 강동면 정동진리 정동진역 앞 삼거리에 이르는 이 도로는 해수면과 가깝고 고도차가 크지 않아 마치 바다 위를 달리는 느낌이다. 바람이 세차게 부는 쾌청한 겨울날, 도로 옆 방파제를 때리는 집채만한 파도가 부서지는 모습이 꿈결처럼 아름답다.

여유로운 고성 공현진 해변

동해바다에서 인파가 붐비는 곳을 피하고 싶다면 여기다. 국도 7호 선상에 위치해 교통이 편리하고 소박한 어촌을 만나볼 수 있는 곳이다. 깨끗한 백사장을 갖춘 이 해수욕장은 모래가 곱고 수심이 얕다. 마을로 들어서는 도로 변에는 그물을 손질하는 동네 주민들을 자주 만날 수 있는 전형적인 작은 어촌으로 정겹고 아이들과 조개잡이도 할 수 있어서 좋은 추억을 만들 수 있다. 가까이에 공현진항이 있어 싱싱한 활어회를 맛볼 수 있는 곳이기도 하다.



03

03 아담한 어촌마을에 자리한 공현진해수욕장

어촌 판타지 동해 묵호항

강원도 동해시 묵호항은 여행자가 기대하는 ‘어촌’에 대한 판타지를 만족시켜 준다. 1937년에 개항한 묵호항은 동해안 제1의 무역항으로 시작해 현재는 동해안의 어업기지역할을 한다. 아침 일찍 어선이 입항하는 시기를 잘 맞춰 가면 어시장에서 금방 잡은 싱싱한 횡감을 구할 수 있으며 잡아온 생선을 경매하는 장면을 구경하는 것도 이색적이다. 또한, 건어물 등 쇼핑이 가능한 상점들이 있다.

묵호항 동문산에는 1963년 6월에 건립된 유인등대인 묵호등대가 있다. 높이 12m의 내부 구조가 2층으로 된 원형의 철근콘크리트로 지어졌으며 새하얀 등대가 푸른 바다와 어울려 맑고 깨끗한 이미지를 연출한다. 등대 주변으로는 바다를 한눈에 조망할 수 있도록 작은 공원이 조성되어 있고, 소공원 입구에 들어서자마자 ‘해에게서 소년에게’의 글이 새겨진 조각이 넓게 펼쳐져 있다.

04 눈덮인 묵호항의 고요한 일출

04





백사장이 유명한 고창 동호해수욕장

길게 펼쳐진 백사장으로 유명한 곳이다. 4km 이상 펼쳐진 모래사장은 모래밭이 가늘고 경사가 완만하여 여름철 많은 피서객이 방문한다. 수심 또한 0.5~1.5m로 아이들이 물놀이를 즐기기에 적당하고, 백사장 뒤로 수백 년 된 소나무 숲이 장관을 이루고 있다.

소나무가 만들어내는 그늘은 한여름에도 시원한 바람이 불어 좋은 휴식처가 된다. 이곳에서 바라보는 서해의 낙조가 특히 아름다움을 자아낸다. 또한, 소나무숲 위의 언덕에는 고창의 유일한 해신당인 당집이 있어서 해마다 어민들이 풍어를 기원하는 제사를 올리고 있다.



제주 광치기 해변의 질푸른 겨울바다

성산일출봉에서 섭지코지로 향하는 길목에 있는 광치기 해변은 제주올레 1코스의 마지막이자 2코스가 시작되는 곳이다. 새하얗게 눈이 쌓여 있는 성산 일출봉과 질푸른

바다가 어우러진 풍경은 겨울에만 볼 수 있는 장관이다. 이 해변은 펄펄 끓던 용암이 바다와 만나 빠르게 굳어지며 형성된 지질구조가 특징이며, 특히 썰물 때는 바닷물에 가려있던 비경들이 속속들이 드러나 숨은 비경을 선사한다. 용암 지질과 녹색 이끼가 연출하는 장관은 전 세계 어디서도 볼 수 없는 풍경을 자아내어 많은 사진작가들이 찾는 사진명소이기도 하다. 특히 성산일출봉 옆으로 뜨는 일출을 한 프레임에 담을 수 있어 연말연시에 많은 사람들이 찾는다. 해변의 모래는 현무암의 풍화작용으로 오랜 세월에 걸쳐 만들어진 입자로, 검은색을 띠는 것이 특징이다.



겨울 왕국의 신비 간직한 울릉도

폭설이 쏟아진 울릉도의 아름다움은 비교할 곳이 없을 정도다. 관문 역할을 하는 도동항 풍경부터 다르다. 마치 디즈니 만화 ‘겨울 왕국’에 나오는 아렌델 왕국처럼 신비



08

09



05 동호해수욕장 백사장
06 제주 광치기해변의 겨울풍경
07 울릉도 겨울 바다
08 울릉도 도동항의 설원
09 강화갯벌의 아름다운 겨울 풍경

롭게 보인다. 도동의 해안절벽, 저동 용바위, 장군바위, 삼선암, 송곳 바위 등 널리 알려진 관광지들도 겨울 옷을 갈아 입으면 전혀 다른 감동으로 다가온다. 성인봉 눈꽃 산행과 나리 분지 설원 트레킹 등 겨울에만 즐길 수 있는 체험 요소도 많다.

겨울철 울릉도를 오가는 배편은 날씨에 따라 변동이 극심하다. 일정 앞 뒤로 며칠 정도는 비워 두고 떠나야 안심이다.



갯벌과 낙조가 아름다운 강화도

얼어붙은 갯벌과 철새, 기가막힌 낙조가 기다리는 섬이 강화도다. 규모가 약 3억 4,800만㎡에 이르는 강화도 갯벌은 세계 5대 갯벌 중 하나이자 우리나라 최대 규모의 연안 습지다. 강화도 갯벌은 한강에서 흘러들어 오는 각종 오염 물질을 자연 정화시켜 바다로 내보내는 자연 자정 능력이 매우 뛰어난 곳이다. 이뿐 아니라 다양한 해양생물이 서식하고 있는 해양생태계의 보물창고다. 철새 도래지로서

쇠기러기와 큰 기러기, 각종 도요새 무리를 비롯해 천연 기념물인 노랑부리백로, 저어새 등 다양한 종류의 철새가 관찰된다. 세계적으로 우수한 갯벌의 보존과 저어새 등 철새들의 서식환경 보호를 위해 ‘강화갯벌 및 저어새번식지’를 2000년 천연기념물로 지정해 보호하고 있다.



05



06



07



산삼에 버금가는 명약

겨울무

겨울이면 맛있어지는 무의 별명은 동삼(冬蔘)이다.

겨울 산삼이라는 뜻으로 영양이 풍부해서 제대로 먹으면 산삼만큼 좋은 효능이 있다.

겨울 무로 다스리는 3가지 질환과 겨울 무의 효능을 알아보자.



무의 하기(下氣) 작용



무는 기를 아래로 내리는 작용을 한다. 폐에서 기가 내려가지 못하면 기침이 자꾸 올라오고 위에서도 음식이 정체해 있으면 구토 증상이 나타날 수 있다. 기침이 나거나 체했을 때 무를 먹으면 속이 뚫리는 경험을 하는데 그게 바로 무의 하기(下氣) 작용 덕분이다.

기침, 가래를 잡는 명약



무에서 나는 매운맛에는 시니그린이라는 성분이 있다. 이 성분이 점액 분비를 촉진시키는 작용을 하는데 점액질 분비가 잘 되면 가래 배출을 도와주고 감기 바이러스나 세균이 침투할 수 없는 환경을 만들어 준다. 그래서 목에 가래가 끼거나 이유없는 기침 증상에 좋고 독감을 예방하는데도 도움된다.

효소가 풍부한

천연소화제



무에는 탄수화물 분해를 돕는 디아스타제 소화효소가 풍부하다. 효소는 열에 약해서 가열하면 파괴되기 때문에 효소를 충분히 섭취하려면 생으로 먹는게 좋다. 소화가 안될 때 시원한 동치미 국물을 마시면 좋다는 이야기는 조상들의 지혜를 엿볼 수 있는 대목이다. 뿐만 아니라 무에는 지방 분해를 돕는 에스테라아제 효소도 풍부해서 치킨을 먹을 때 무절임을 먹고 짜장면을 먹을 때 단무지를 함께 먹는 이유가 여기에 있다.

독소배출과 해독작용



조선시대 왕인 정조대왕은 담배로 인한 독소를 없애고 마음의 화를 다스리기 위해 무를 섭취했다는 기록이 있다. 무에는 식물성 유황 성분이 풍부해서 중금속 오염을 피해갈 수 없는 현대인에게 좋은 해독식품이다. 무는 메밀과 궁합이 좋은데 메밀에는 살리실아민이라는 독성이 미량 들어있어 무와 함께 먹으면 독성은 빠고 영양만 챙길 수 있다. 무에는 베타인 성분도 풍부해 간의 해독작용과 독소 배출작용도 돕는다.



글 정세연

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

YouTube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

Tip. 무 섭취시 주의점

- 1 무는 십자화과 채소로 고이트로젠이라는 갑상선 호르몬 생성을 방해하는 성분이 있다. 다행인 것은 열을 가하면 성분의 활성도가 떨어진다.
- 2 기침가래는 원인이 다양해서 정확한 진단을 해야한다. 무는 목이 건조하면서 나는 마른 기침이나 끈적한 가래 배출에는 도움이 되지만 찬 기운 때문에 생기는 기침에는 효과가 없다.
- 3 무에는 기를 내리는 성질이 있어서 만성 소화불량으로 식사량이 적고 기운이 없는 사람이 먹으면 더 처질 수가 있다. 무는 익히면 성질이 따뜻해지기 때문에 이럴 때는 익힌 무를 먹는게 좋다.

대한주택건설협회 회장단 기회의 땅 인도에서 해외진출 전략 모색

협회는 국내 주택시장 침체에 따른 활로를 모색하고자 정원주 회장 및 시·도 회장단을 주축으로

11월 18일~22일까지 5일간 인도 주택건설시장을 시찰하는 행사를 진행했다.

회장단은 최근 고도 경제성장으로 세계적인 주목을 받고 있는 인도에서 정부기관 및 인도 대표 건설사와 만나고, 주요 개발현장을 방문하는 일정을 수행하며 국내 업체의 인도 진출 가능성을 타진했다.

정리 김희준 감사실장



그레이트 노이다 개발청 대표와 협력방안 논의

협회 회장단은 우선 11월 19일 오전 뉴델리와 인접하여 빠른 도시 성장을 보여온 UP주 그레이트 노이다 개발청 (Greater Noida Authority)을 방문했다.

노이다 개발청은 인도 UP주에 소속되어 있는 그레이트 노이다 지역을 개발하고 관리하는 정부 기관이다. 노이다는 수도 뉴델리와 가까운 지리적 이점을 활용해 인도에서 가장 스마트한 도시, 가장 빠르게 발전하는 도시로 성장하고 있다.

쉬리 라비 쿠마르 N.G 개발청 대표는 협회 회장단을 만난 자리에서 노이다 신도시에 코리아시티 건설과 주택건설 사업 참여 방안을 제안하는 동시에 그레이트 노이다 개발청의 전폭적인 지원을 약속했다.

인도건설산업개발위원회(CIDC)와 MOU 체결

19일 오후 회장단은 인도건설산업개발위원회(CIDC) 대표단을 만나 시장진출 관련사항을 논의하고 협회 회원사

들의 현지진출을 돕기 위해 협력 양해각서(MOU)를 체결했다. CIDC는 1996년 인도 정부 계획위원회와 인도 건설업계가 인도 건설산업 발전을 위해 공동으로 설립한 기관으로, 인도 교통부, 철도부 등 정부부처와 연구기관, 건설사 등이 회원기관으로 이루어진 단체이다.

이 자리에서 CIDC는 한국 기업의 인도 진출시 시장정보, 정책 및 법률관련 정보, 토지매입, 건설사업 추진과정에서 도움을 주겠다고 약속했다.



01 인도의 UP주 그레이트 노이다 개발청 대표와 만난 협회 회장단. 개발청 대표는 노이다 신도시에 코리아시티 건설을 제안했다.

02 인도건설산업개발위원회(CIDC)와 협회 회원사의 현지진출을 돕기 위한 협력 양해각서를 체결했다.





03



04



05

03 인도 빌라그룹의 부동산 개발업체인 빌라 에스테이트 경영진과의 면담을 진행했다.
04 빌라 에스테이트가 인도 구르가온에 개발해 분양중인 빌라 나브야를 방문했다.
05 회장단이 빌라 나브야 개발에 대한 설명을 듣고 있다.

빌라 에스테이트 그룹 경영진과의 면담

19일 오후 회장단은 인도 빌라그룹의 부동산 개발업체인 빌라 에스테이트 경영진과 면담했다. 이번 만남에서는 인도 부동산시장의 전망과 양측의 향후 협력 가능성에 대해 심도 있는 논의가 이루어졌다.

정원주 회장은 “대한주택건설협회 회원사 경영진들은 코리아시티 건설 등 해외 주택사업에 적극 참여할 의지가 있으며, 특히 빠르게 성장하는 인도 부동산시장에서 기회를 모색하고자 한다”며, “빌라 에스테이트의 환대에 감사드리며, 앞으로 인도의 주요 도시에서 함께 공동 사업을

논의할 수 있는 기회가 있기를 희망한다”고 밝혔다.

이에 가우라브 자인 빌라 에스테이트 부사장은 “대한주택건설협회와 정 회장님의 인도 부동산시장에 대한 관심에 깊이 감사드린다”며, “한국의 우수한 주택 상품 기획력과 앞선 건설 기술을 높이 평가하고 있으며, 이를 인도의 주택 개발 사업에 접목한다면 시장에서 큰 경쟁력을 가질 수 있을 것”이라고 강조하며 협업 의사를 밝혔다.

Birla Navya 고급 타운하우스 현장 방문

면담 다음날인 20일 회장단은 빌라 에스테이트가 인도 구



06



07



08

06 인도 구르가온에서 개발중인 타타 인텔리온 파크 구루그람에 방문했다.
07 타타 구루그람은 IT 기반의 고급오피스 단지로 개발된다.
08 이번 방문중 정원주 회장은 NRI복지재단이 수여하는 마하트마 간디 국제상을 수상했다.

르가온에서 개발 및 분양 중인 빌라 나브야(Birla Navya) 사업 현장을 방문했다. 80% 정도 입주가 진행된 고급 타운하우스 단지를 둘러보며 인도의 고급 아파트 상품의 최신 개발 트렌드를 파악하는 시간이었다.

빌라 에스테이트는 인도 재계 5위권 대기업집단 ‘아디티야 빌라(Aditya Birla)’ 그룹 계열사로, 비교적 신생 회사임에도 모기업에 대한 소비자의 신뢰와 전문 경영인을 통한 효율적 경영으로 급성장하고 있다.

타타 리얼티 인텔리온 파크 구루그람 현장 방문

회장단은 타타 리얼티(Tata Realty & Infrastructure Ltd)가 인도 구르가온에서 개발 중인 IT 오피스 단지인 타타 인텔리온 파크 구루그람(Tata Intellion Park Gurugram)도 둘러보며 현지의 고급 오피스 개발 동향을 알아보는 시간을 가졌다.

타타 리얼티는 인도 재계 1위 기업인 타타그룹의 부동산 개발 자회사로서 구르가온, 첸나이, 나비뭇바이 등 인도 주요 도시에 IT파크단지를 개발 및 운영하고 있다.

이들은 최신 오피스설계와 친환경기술을 적용 하였으며, 입주자들을 배려한 현대적인 건축디자인, 수준 높은 부대시설, 첨단 기술 인프라로 Google, IBM 등 세계적인

외국기업들을 유치하고 있다.

한-인도 경제협력·교류 공로 ‘마하트마 간디 국제상’

한편, 이번 인도 방문 기간 중 정원주 회장은 인도 뉴델리의 마하트마 간디 추모공원에서 ‘마하트마 간디 국제상’을 수상했다. 이 상은 인도에 거주하지 않는 글로벌 인도인 민간 단체인 NRI복지재단이 매년 인도와 경제협력 증진에 기여한 저명인사에게 수여하는 상으로, 정 회장은 한국인 최초로 수상했으며, 시상식에는 인도 정관계 유명인사와 협회 회장단이 참석했다.

역대 수상자 중에는 노벨상 수상자인 테레사 수녀가 포함되어 있다. NRI복지재단의 구린더 싱 회장은 축하자리에 서 “한국과 인도는 기술과 인프라 협력 등 경제 전반에서 협력하고 있다”며, “정 회장이 향후 한-인도 간 다양한 분야 협력을 통해 양국 발전에 큰 역할을 할 것으로 기대한다”고 말했다.

하리아나주 산업단지와 주택개발부지 시찰

회장단은 21일 하리아나주를 방문해 여러 산업단지와 주택개발부지를 둘러봤다. 특히 회장단의 관심을 끈 곳은 글로벌 시티 구루그람(Global City-Gurugram)이다. 구

루그람은 하리아나주에서 두 번째로 큰 도시로, ‘인도의 실리콘밸리’로 불리며 삼성전자와 LG전자 등 많은 한국 및 글로벌 기업들이 자리잡고 있다.

구루그람은 수도 뉴델리의 과밀화를 피하기 위해 뉴델리 남쪽 약 30km에 개발됐으며, 급성장으로 인해 주거용 부동산에 대한 수요가 증가하고 있다. 민간 주도로 진행되는 개발 모델을 채택해 기업들이 토지를 구매하고 고층 아파트나 무역센터를 건설하는 방식으로 진행되며, 정부는 이에 필요한 인프라를 구축하고 있다.

하리아나주 총리 예방 오찬

같은 날 회장단은 인도 하리아나주 구루그람 공공사업부를 방문해 나야브 썬 사이니(Nayab Singh Saini) 하리아나주 총리를 예방했다.

나야브 하리아나주 총리는 “하리아나와 한국의 도시가 자매결연을 통해 우호협력 관계를 발전시켰으면 한다”는 의지를 밝혔으며, “그 출발점이 코리아시아티가 될 수 있을 것”이라고 말했다. 그러면서 “한국 기업들이 인도 수도와 인접한 지역에서 적합한 토지를 찾을 수 있도록 정부 차원에서 전폭적인 지원을 하겠다”고 강조했다. 총리와 만난 회장단은 이번 예방이 양국간 경제 협력의 새로운 전기가 될 것이라는 기대를 내비쳤다.



09 하리아나주에서 두 번째로 큰 도시인 구루그람의 개발 현장을 방문했다.
10 하리아나주 산업시찰에 나선 회장단
11 회장단은 한국-인도 하리아나주 비즈니스 커넥트 행사에 참석했다.
12 하리아나주 총리와의 만남에서 총리는 한국기업들에 대한 전폭적인 지원을 표명했다.



12



13, 14 회장단은 한-인도 경제협력포럼 2024 행사에 참석해 현지 기업인들과 더 깊은 교류를 나눴다.

한국-인도 하리아나주 비즈니스 커넥트 행사 참석

21일 저녁만찬에는 한국-인도 하리아나주 비즈니스 커넥트 행사에 참석해 더 깊은 교류를 나눴다. 인도 하리아나주 측에서 라오 나르비르 싱 하리아나주 산업통상부 장관 등 30여명이 참석해 협회 회장단을 환영했다. 라오 나르비르 싱 장관은 환영사에서 “하리아나주는 교통편이 편리하고 IT 허브로서 강점이 있는 지역”이라고 말하며, “기회의 땅인 만큼 한국 기업들에게도 개발 협업 기회를 제공하도록 노력하겠다”고 말했다.

한-인도 경제협력포럼 2024 참석

22일 회장단은 인도 뉴델리 야쇼부미에서 열린 한-인도 경제협력포럼 2024에 참석했다. ‘경제 공동번영의 길’을 메인테마로 이번 포럼에 참석한 인도기업 및 기관 관계자 300여명, 한국 기업인 약 150명과 비즈니스 교류를 했다. 행사에서 만난 김성중 경기도 행정1부지사, 김대자 산업

통상자원부 무역투자실장, 이동환 고양시장 등 정부 측과도 향후 주택업계의 해외 진출 방안에 대해 논의했다.

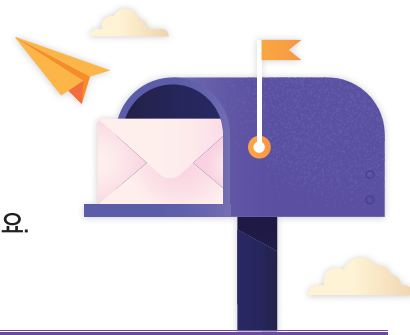
회장단 인도 방문, 기업간 협력의 첫걸음될 것

회장단의 이번 인도 방문은 대한주택건설협회와 인도의 주정부 및 주요 부동산기업 간 협력을 위한 첫걸음으로 평가된다. 협회는 인도 측과 협력 관계를 유지해 양국 간 공동 프로젝트를 개발할 수 있도록 노력할 계획이다. 한편 인도 인구는 14억5,000만명으로 세계 1위다. 2014년 나렌드라 모디 인도 총리의 취임 이후 연평균 7% 이상의 경제 성장과 빠른 도시화가 진행되고 있다. 특히 2030년까지 2,000만호의 중산층용 주택을 건설한다는 계획을 추진하고 있는 만큼 우리 주택건설업계에는 인도가 기회의 땅으로 떠오르고 있다. 다만 여전히 토지 매입과 건축허가, 현지 하청 등 장애 요인도 많다는 점이 약점으로 꼽힌다.

회원사 소식

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

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



(주)중흥개발 정원주 대표이사

인도 '마하트마 간디 국제상' 수상

(주)중흥개발 정원주 대표이사(중앙회장, 사진 왼쪽 두번째)가 11월 20일 인도 뉴델리 마하트마 간디 추모원에서 한국과 인도 양국의 경제협력과 교류 증진에 힘쓴 공로를 인정받아 한국인 최초로 '마하트마 간디 국제상'을 수상했다. 정 회장은 인도 민간 최대단체인 NRI복지재단으로부터 이상을 받았으며, 역대 수상자 가운데는 노벨상을 받은 테레사 수녀도 있다.

대라수건설(주) 오동식 회장

동두천 오동이 가정에 3,000만원 전달

대라수건설(주)회장 오동식, 광주전남도회 이사, 사진 왼쪽 첫 번째)은 11월 12일 동두천 오동이 가정에 기부금 3,000만원을 전달했다. 오동식 회장은 “동두천시에 다섯 쌍둥이가 태어난 것을 축하하고, 기부금 전달을 통해 축하의 뜻을 전할 수 있어 기쁘다”며, “앞으로 오동이가 건강하게 잘 자랄 수 있기를 기원한다”고 말했다.



디와이지홀딩스(주) 박현규 회장

경기 광주시에 성금 2,000만원 기탁

디와이지홀딩스(주)회장 박현규, 서울시회 소속, 사진 오른쪽 두번째)은 11월 4일 경기도 광주시청을 방문해 성금 2,000만원을 기탁했다. 이번 성금은 에너지 취약계층이 따뜻한 겨울을 보내는데 사용될 예정이다. 이날 기탁식에는 박현규 회장을 비롯해 방세한 광주시장, 김효진 경기사회복지공동모금회 사무처장 등이 참석했다.



모아건설산업(주)·헤림건설(주)·대라수건설(주)

2025 미래건축문화대상 아파트 부문 대상 수상

모아건설산업(주)·헤림건설(주)회장 한동주, 광주전남도회 고문, 대라수건설(주)회장 오동식, 광주전남도회 이사는 11월 15일 서울 중구 플라자호텔에서 조선일보가 주최하고 국토교통부, 환경부, 우리협회 등 주요기관이 후원하는 '2025 미래건축문화대상' 시상식에서 아파트부문 대상을 수상했다.



(주)리젠시빌주택 이영웅 회장

광주상공대상 경영우수부문 대상 수상

(주)리젠시빌주택 이영웅 회장(광주전남도회 이사, 사진 오른쪽 네번째)이 11월 20일 광주상공회의소에서 열린 '창립 88주년 기념 제12회 광주상공대상 시상식'에서 광주상공대상 경영우수 부문 대상을 수상했다. 이 회장은 2022년 매출액을 2019년에 비해 2배, 영업이익은 2.7배 각각 증가시키는 등의 탁월한 경영성과를 달성해 상을 수상했다.

덕진종합건설(주) 김성은 회장

필리핀 태풍피해지역에 구호물품과 현금 지원

덕진종합건설(주)회장 김성은, 울산경남도회장, 사진 앞줄 오른쪽 세번째)은 11월 18일 필리핀을 강타한 태풍 피해지역을 위해 필리핀 바기오 지역에 있는 Christian First Loving Gospel Church에 총 500만원 상당의 구호물품과 현금을 후원했다. 김성은 회장은 “자연재해로 고통받는 필리핀 이웃들에게 희망이 되길 바란다”고 전했다.



대보건설(주) 김성호 대표이사

2024 건설협력증진대상 국토교통부장관상 수상

대보건설(주)대표이사 김성호, 경기도회 소속, 사진)이 11월 20일 서울 강남구 건설회관에서 2024 건설협력증진대상 공로 부문 국토교통부장관상을 수상했다. 대보건설은 전자입찰 시스템을 도입해 투명성과 공정성을 확보하고 표준화도급계약서를 사용해 지역 협력사의 입찰참여와 상생을 도모한 공로를 인정받았다.

(주)관악지찬수대표이사

‘신안인스빌 퍼스티지’ 견본주택 개관

(주)관악(대표이사지찬수, 경기도회 소속)은 경기 이천시 중 일동 23번지 일원에 분양하는 ‘신안인스빌 퍼스티지(총 523세대)’ 견본주택을 11월 1일 증포동 30-1에 개관했다. 설봉공원, 중리천변 수변공원, 안흥유원지, 이천온천공원이 가깝고 단지 또한 지상에 차가 없는 공원형 단지 설계로 공세권, 숲세권을 원하는 사람들의 관심이 높다.



대방건설(주) 구찬우 대표이사

‘군포대야미 디에트르 시그니처’ 견본주택 개관

대방건설(주)(대표이사 구찬우, 경기도회 소속)은 경기 군포시 둔대동 57번지 일원에 분양하는 ‘군포대야미 디에트르 시그니처(총 569세대)’ 견본주택을 11월 13일 수원시 장안구 천동 18-1번지에 개관했다. LH공사가 주관하는 계획인구 약 1만 2,000명의 희소가치가 있는 대규모 계획 공공택지로 신도시의 쾌적한 생활을 원하는 사람들의 주목을 받고 있다.

(주)원건설 김민호 회장

‘청주테크노폴리스 힐데스하임 더원’ 견본주택 개관

(주)원건설(회장 김민호, 충북도회 소속)은 청주시 흥덕구 문암동 산 28-3번지 일원에 분양하는 ‘청주테크노폴리스 힐데스하임 더원(총 627세대, 아파트 543세대·오피스텔 84실)’ 견본주택을 11월 8일 송절동 147-3에 개관했다. 인근에 SK하이닉스, LG생활건강 등이 위치하며 유수의 일자리가 풍부해 직주근접을 원하는 직장인들의 수요가 높다.



(주)케이프홀딩스 김균찬 대표이사

‘더 플래티넘 스카이 헤론’ 견본주택 개관

(주)케이프홀딩스(대표이사 김균찬, 경기도회 소속)는 경기 평택시 통북동 108-3번지 일원에 분양하는 ‘더 플래티넘 스카이 헤론(총 834세대, 아파트 784세대·오피스텔 50실)’ 견본주택을 11월 22일 평택시 합정동 79-26번지에 개관했다. 단지 1km 내에 유치원, 초·중·고교가 위치한 학세권 아파트로 통학환경을 중시하는 학부모의 수요가 높다.

디엘에스주택(주) 오동식 회장

‘동두천 중앙역 대라수 어썸브릿지’ 견본주택 개관

디엘에스주택(주)(회장 오동식, 광주전남도회 이사)은 경기 동두천시 생연동 370-1번지 일원에 공급하는 ‘동두천 중앙역 대라수 어썸브릿지(총 236세대)’ 견본주택을 11월 29일 송내동 342-2번에 개관했다. 세대당 1개의 전용창고를 무상으로 제공하고 조식 및 컨시어지 서비스가 마련돼 단지 내 높은 생활 만족도로 각광받고 있다.



대한주택건설협회 회원사 10월 분양실적 총 21개 현장, 10,566세대 분양				
주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
VIORR(비오르)	케이비부동산신탁(주) (위탁:(주)디에스클로벌)	서울 강동구 천호동	53	2026.5
청평 수자인 더퍼스트	대한토지신탁(주)	경기 가평군 청평면	551	2027.7
광명 유승한내들 라포레	(주)유승종합건설, (주)동인개발	경기 광명시 소하동	444	2027.11
곤지암역 제일풍경채	신영부동산신탁(주) (위탁:디와이지홀딩스(주))	경기 광주시 곤지암읍	565	2027.8
수원 비셀토64	코리아신탁(주)	경기 수원시 장안구	64	2024.12 (후분양)
덕계역 한신더휴 포레스트	한국자산신탁(주)	경기 양주시 덕계동	724	2027.12
오산세교 힐데스하임	원건설산업(주)	경기 오산시 벌음동	715	2027.2
힐스테이트 오산 더클래스	신영부동산신탁(주) (위탁:(주)바이엔셀개발)	경기 오산시 양산동	970	2026.10
의왕 고천지구 디에트르 센트럴	대방이엔씨(주)	경기 의왕시 고천동	492	2025.9
신안인스빌 퍼스티지	(주)관악	경기 이천시 중일동	523	2026.11
평택 브레인시티 한신더휴	(주)플러스인터내셔널, (주)대진주택건설, (주)와이드인터내셔널	경기 평택시 장안동	991	2028.1
센텀파크 SK VIEW	우리자산신탁(주)	부산 연제구 연산동	309	2028.5
둔산 해링턴 플레이스 리버파크	우리자산신탁(주) (위탁:(주)도담하우징)	대전 서구 월평동	336	2028.3
무거 비스타동원	(주)동원개발, (주)세명종합개발	울산 남구 무거동	481	2027.12
강릉 아테라	(주)르네상스에비뉴	강원 강릉시 회산동	329	2027.4
더샵 탕정 인피니티시티 3차	한국자산신탁(주) (위탁:탕정도시개발(주))	충남 아산시 탕정면	975	2027.10
천안 아이파크 시티	신한자산신탁(주)	충남 천안시 서북구	892	2027.12
남원 드림헤이븐	드림건설 주식회사	전북 남원시 노암동	115	2024.12 (후분양)
하당 르파르크 시그니처	(주)케이유건설	전남 목포시 석현동	70	2026.12
양산 사송지구 B-8BL 사송 롯데캐슬	(주)엘티대한제8호위탁 관리부동산투자회사	경남 양산시 동면	903	2024.5 (후분양)
동홍동 에서 두레아움 2차	(주)은영	제주 서귀포시 동홍동	64	2024.11 (후분양)
* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량				

중앙회
시도회

사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개

중앙회·13개 시도회·회원사 임직원 참여, 연탄 12만 7,000여장 지원



협회(회장 정원주)는 기업이윤의 사회환원을 위한 사회공헌 활동의 일환으로 '2024년 사랑의 연탄나눔 봉사활동'을 전개했다. 서울 동작구 등 전국 13개 지역에서 펼쳐진 연탄나눔에는 중앙회와 전국의 13개 시도회 사무처 임직원 52명, 소속 회원사 임직원 62명 등 총 114명이 참여해 1억 1,930만원 상당의 연탄 12만 7,000여장을 지원했다.

이 가운데 정원주 회장을 비롯한 임직원 30명은 11월 13일 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부와 함께 서울 동작구 성대로25가길 15 일대에 거주하는 에너지 취약계층 6가구에 1,200장의 연탄을 전달했다. 참석자들은 각 가정집 창고에 연탄을 쌓으며, 어려운 이웃들이 추운 겨울철을 따뜻하게

보낼 수 있도록 사랑의 온기를 전했다. 중앙회는 이날 배달된 연탄을 포함해 총 1만 600장(1,000만원)을 후원했다.

정원주 회장은 "우리 주변의 소외된 이웃을 위해 직원들과 한 마음이 되어 땀흘리며 온정을 나눌 수 있어 보람을 느낀다"며, "주택업계의 마음과 정성을 모아 10년째 매년 실천하고 있는 연탄나눔과 봉사가 복지 사각지대에 놓인 에너지 취약계층의 겨울나기에 보탬이 될 수 있기를 바란다"고 말했다.

정회장은 또한 "향후에도 주거취약계층 지원, 사회복지시설 봉사·후원, 각종 재해성금 지원 등 사회공헌사업을 더욱 확대하여 전개함으로써 공적단체로서의 사회적 책임을 다하겠다"고 밝혔다.

2024년 사랑의 연탄나눔 후원현황

구 분	2024년 후원금
중앙회	1,000만원
서울	2,000만원
부산	450만원
대구	255만원
인천	200만원
광주·전남	4,500만원 (협회 200만원, 회원사 4,300만원)
대전·세종·충남	400만원
울산·경남	344만원
경기	1,880만원 (협회 235만원, 회원사 1,645만원)
강원	200만원
충북	100만원
전북	100만원
경북	200만원
제주	300만원
총 계	1억 1,929만원 (협회 5,989만원, 회원사 5,940만원) 연탄지원 장수 : 약 12만 6,905장

대구시회, 2024년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달

대구시회(회장 조종수)는 11월 13일 사랑의 연탄나눔운동본부 대구지부를 방문해 후원금 255만원(연탄 3,000장)을 전달했다. 이번에 후원한 연탄은 대구 서구 비산동 일대 저소득 연탄 사용 가구에 배포될 예정이다. 사랑의 연탄나눔운동본부 대구지부는 "매년 이렇게 찾아와 준 덕분에 이웃들이 따뜻한 겨울을 보낼 수 있다"며 감사함을 전했다.



부산시회, 2024년 사랑의 연탄나눔 봉사활동 실시

부산시회(회장 박재복, 사진 오른쪽)는 11월 12일 회원사 임직원 40여명과 함께 2024년 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 실시했다. 해운대구 반여동 소재 3가구에 연탄 600장을 직접 배달해 그 의미를 더했으며, 사랑의 연탄나눔운동본부 부산지부를 통해 총 5,000장(450만원 상당)을 전달했다.



울산경남도회, 2024년 사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개

울산경남도회(회장 김성은, 사진 왼쪽 네번째)는 11월 13일 진주시 성북동에서 독거노인 등 어려운 이웃을 위해 연탄나눔 봉사활동을 전개하고 사랑의 연탄나눔운동본부에 연탄 3,000장을 전달했다. 이날 직접 연탄을 나른 김성은 회장은 "앞으로도 지역사회에 도움이 될 수 있는 봉사활동을 꾸준히 진행할 예정"이라고 소감을 밝혔다.



강원도회, 2024년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달

강원도회(회장 문종석)는 11월 21일 속초연탄은행을 방문해 2024년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달식을 갖고 에너지 취약계층 지원을 위해 후원금 200만원을 전달했다. 전달식에는 속초 연탄은행 김상복 대표와 윤진오 강원도회 사무처장 등이 참석했으며 전달된 성금은 속초지역 내 에너지 취약가구의 노후 연탄보일러 교체와 연탄 및 에너지지원 비용으로 쓰일 예정이다.



충북도회, 2024년 사랑의 빵나눔 후원금 전달

충북도회(회장 김세진)는 11월 14일 대한적십자사 충북지사에서 열린 충북리더스클럽 사랑의 제빵봉사활동 행사에 후원금 100만원을 전달했다. 김세진 회장은 “작년에 이어 올해도 따뜻한 이웃 사랑의 나눔을 실천할 수 있음에 보람을 느끼며, 앞으로도 지속적인 사회공헌활동으로 어려운 이웃을 돕는데 앞장서고 지역상생발전에 이바지할 수 있도록 최선을 다하겠다”고 말했다.



중앙회

전국 순회 시·도회 임원 정책간담회 개최



협회(회장 정원주)가 주요업무 추진실적 및 현안사항을 설명하고, 회원사애로 및 건의사항 수렴을 위해 개최하는 ‘시·도회 임원 간담회’를 개최 중이다.

11월 13일 열린 서울시회를 시작으로 11월 27일 광주전남도회, 12월 6일 인천시회, 12월 11일 부산시회, 12월 13일 대전세종충남도회·충북도회, 12월 17일 울산경남도회·대구시회·경북도회, 12월 19일 제주도회 순으로 진행될 예정이다.

중앙회

협회, 부동산PF 수수료 제도개선 간담회 참석

PF 수수료 제도개선 방향 설명 및 업계의견 청취 자리



협회(회장 정원주)는 11월 18일 이세훈 금융감독원 수석부원장 주재로 명동 은행회관에서 열린 부동산PF 수수료 제도개선 간담회에 참석했다. 이번 간담회는 ‘부동산PF 수수료 TF’를 통해 마련된 제도개선 방향을 설명하고 업계 의견을 청취하기 위해 마련됐다.

참석자는 금융감독원의 이세훈 수석부원장, 감독총괄국장·여신금융감독국장 등이며, 우리협회 이병훈 상근부회장, 부동산개발협회, 대한건설협회, 한국주택협회 관계자가 건설업계를 대표해 참석했다. 금융업계에서는 은행연합회, 저축은행중앙회, 금융투자협회, 농협중앙회, 신한금융, 메리츠증권, 신한캐피탈 등이 참석했다.

이날 금감원은 PF금융에 수반되는 용역·서비스 대가에 한해 수수료를 부과토록 하고, 별도 용역 제공이 없는 수수료는 폐지하기로 했다. 한편, 만기연장시 용역 제공 없이 반복 수취하는 수수료(주선·자문수수료 등)의 부과를 제한할 방침을 밝혔

다. 또한 금융권 수수료 부과체계도 정비해 현재 32개에 달하는 수수료 항목을 11개로 통합·단순화하기로 했다.

이에 우리협회 이병훈 상근부회장은 그간 건설업계가 제기했던 문제점들이 금번 제도개선 방안에 대부분 반영된 데 감사의 뜻을 전하면서, 수수료의 정의 및 부과대상·범위가 구체화되는 등 금융권의 수수료 부과 관행이 개선될 것으로 기대한다고 말했다.

부동산PF 수수료 제도개선 방안

1. 수수료 **부과대상 제한** (용역수행 대가로 한정)
2. 수수료 **체계정비** (유형별 표준 분류)
3. 수수료 **정보제공 확대**

중앙회

협회, 4개 권역 '실무지원단 회의' 성료

주택건설사업시 발생하는 각종 애로사항들 청취

협회(회장 정원주)는 주택사업 관련 법령·제도개선 및 당면현안 해소에 회원사 임직원의 실무경험과 전문성을 활용하고 회원사 애로사항을 청취하여 주택사업여건을 개선하기 위해 '주택업체 실무지원단 권역별 회의'를 개최했다.

11월 6일 수도권 회의를 시작으로 11월 8일 영남권, 11월 11일 중부권, 11월 12일 호남권 회의순으로 개최됐으며 총 40명의 실무지원단이 참석했다.

이번 회의에서는 △미분양 해소 및 주택수요 진작 방안(미분양 주택에 대한 각종 세제지원 및 초소형주택 주택수 산정 제외 등) 마련 △PF 등 주택사업 자금조달 원활화 △주택건설기준 강화 대응(바닥충격음 성능 검사 제도 등) △하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보 방안 마련 등이 논의됐다.



11월 12일 호남권 회의



11월 6일 수도권 회의



11월 8일 영남권 회의



11월 11일 중부권 회의

중앙회

2025년도
업무계획 대비
전문가·업계
간담회 개최

협회(회장 정원주)는 11월 21일 협회 5층 회의실에서 열린 국토교통부 주재 '2025년도 업무계획 대비 전문가·업계 간담회'에 참석했다. 간담회는 2025년 국토교통부 업무계획 주요방향을 논의하기 위해 마련됐다.

간담회에는 김규철 국토교통부 주택토지실장 및 각 정책관이 참석했으며, 업계에서는 우리협회 이병훈 상근부회장, 안해원 정책전문이사, 한국주택협회, 한국리츠협회, 한국부동산개발협회 등이 참석했다.

협회는 △주택공급 확대를 위한 자금조달 원활화 방안 마련 △미분양주택 취득자에 대한 세제 감면 △LH 기존주택 매입임대 대상에 미분양아파트 추가 △민간건설임대주택 조기 분양전환 허용 △상업지역 내 주상복합건축물 상업비율 개선 등을 건의사항으로 제출했다.

중앙회

HUG 금융사업본부장 간담회



협회(회장 정원주)는 10월 31일 협회 5층 회의실에서 HUG와의 간담회를 개최했다. 간담회에는 HUG 금융사업본부장, 금융기획실장, 금융심사처장 등이 참석했으며, 우리협회 이병훈 상근부회장, 안해원 정책전문이사와 회원사 9개 업체가 참석했다.

협회는 △HUG 모기지보증 한도 상향 △HUG 도심주택 특약보증 대상 확대 △임대보증금보증료 할인 재시행 △PF 보증(HUG·HF) 취급은행 확대 등의 업계 건의사항을 HUG측에 전달했다.

중앙회

제98회
이사회 개최

협회(회장 정원주)는 11월 5일 경기 이천시 울면 소재 이천실크밸리CC에서 제98회 이사회를 개최했다.

이번 이사회에는 회장단, 감사, 시·도회장단, 이사 총 50인중 43인이 참석했으며, 제 34차 정기총회 개최계획 보고, 주요업무 추진현황, 제도개선 추진실적 및 추진중인 제도개선사항 보고 등이 이뤄졌다.

또한 △2024회계년도 예산항목 전용승인(안) △2025년도 사업계획(안) △2025회계년도 세입·세출예산(안), 정관변경(안), 규정개정(안) 등 상정안건이 원안가결됐다.

중앙회

2025년 분양대행자 법정교육 연간계획

서울, 부산, 대구, 대전, 광주에서 29회 개최 예정

대한주택건설협회 인재교육원은 2025년 분양대행자교육 연간일정을 공개하고 교육생 모집을 시작했다. 내년에는 서울, 부산, 대구, 대전, 광주에서 총 29회 교육을 실시할 예정이다. 자세한 일정은 인재교육원 홈페이지(edu.khba.or.kr)에서 확인할 수 있다.

장소	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울	8	6	4	2	8	4	2	6	3, 30		5	3
부산	16		20		22			21			20	
대구				10						30		
대전		20		24			17			23		18
광주	23		13			19			11		13	

시도회

광주전남도회,
제7회 도시주택포럼 개최

광주전남도회(회장 정기섭)는 광주상공회의소(회장 한상원)와 공동 주최하고, 남도일보 주관으로 11월 4일 광주상공회의소에서 '제7회 도시주택포럼'을 개최했다. '인구감소의 시대 주택정책의 방향과 주택건설산업의 대응전략'이란 주제로 주택건설산업의 발전과 주거정책 방향을 모색하기 위한 자리다. 토론에 나선 오동식 대라수건설 회장은 "지역층 청년유입을 통한 지역건설업 성장방안이 필요하다"며 "광주광역시의 규제 위주 정책이 변화되고 주택건설 금융 및 세제지원이 확대되어야 한다"고 주장했다.



시도회

광주전남도회, (재)빛고을주택
문화진흥재단과 장학금 수여식

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 앞줄 오른쪽 네번째)와 (재)빛고을주택문화진흥재단(이사장 한동주)은 11월 8일 도회 회의실에서 회원사 임직원자녀 30여 명에 대한 제10기 장학증서 전달식을 개최했다. 총 3,000만원의 장학금이 전달됐으며, 정 회장은 "장학금을 받은 학생들이 국가와 사회에 기여하는 사회구성원이 되길 바란다"고 말했다.



시도회

'2024년 찾아가는 문화동행'
공연 개최

광주문화재단이 주최하고 광주전남도회(회장 정기섭)가 후원하는 '2024년 찾아가는 문화동행' 공연이 11월 7일 광주 북구 동림동 장애인 종합복지관에서 개최됐다.

이번 공연은 광주전남도회, 광주신세계, 신한은행, 양지회계법인 등의 기부로 진행됐으며, 길놀이와 풍물놀이로 시작된 공연은 한국무용, 퓨전전자국악 무대까지 총 1시간 가량으로 꾸러졌다.



부동산PF 수수료 제도개선 등 주요 정책추진실적 TOP 10

01 국토부 2025년도 업무계획 대비 업계 간담회 개최

- (일시 및 장소) 11.21(목) 15:30, 우리협회 5층 회의실
- (참석자) 국토부 주택토지실장(주재)·주거복지정책관 등, 우리협회, 한국주택협회, 한국부동산개발협회, 한국리츠협회
- (주요안건) 2025년 국토부 업무계획 주요 방향 논의
- 2025년 업무계획 관련 각 기관별 발제 및 토론
- (협회건의) 6개 분야 29건
- 주택사업자 유동성 지원(3건), 주택거래 정상화 및 미분양 해소(4건), 빌라 등 비아파트 시장 정상화(7건), 민간 건설임대주택 공급 활성화(5건), 주택공급 속도 제고(7건), 공동주택 품질 제고(3건)

02 건설경기 침체 관련 간담회 참석

- (일시 및 장소) 11.19(화) 14:00, 건설회관 8층 회의실
- (참석자) 국토부 건설정책국장(주재)·건설정책과장 등, 기재부 거시경제과장, 우리협회, 한국주택협회, 대한건설협회, 건설사(7개사), 건산연, 건정연
- (회의내용) 주택, 도시·건축, 건설, 공공, 민자, 금융부분 제도개선 및 건의사항 발표 논의
- 자금조달 원활화 등 주택부분 9건, 도시·건축부문 1건 건의건

03 금융감독원, 「부동산PF 수수료 제도 개선 방안」 발표(11.18)

- 수수료 부과 대상을 용역 대가로 한정
- 수수료 유형별 체계 정비(32개 → 11개로 통합·단순화)
- (주요내용) PF 보증 등 보증제도 개선 및 업계 애로사항 논의
- 별도 용역 제공없는 패널티수수료, 만기연장수수료 및 PF연장 시마다 수취하는 주선·자문수수료 등 부과 제한

04 정부, 「부동산 PF 제도 개선방안」 발표(11.14)

- 책임준공 TF 운영, 책임준공 개선방안 마련(2025년 1분기)

05 시·도회 임원 간담회 개최(서울, 광주)

- (일시 및 장소) (서울) 11.13(수) 18:00, 이천 실크밸리CC
(광주전남) 11.27(수) 11:00, 광주·전남도회 회의실
- (참석자) 상근부회장, 시·도회 임원 등
- 간담회 내용
- 협회 주요업무 추진실적 및 추진중인 현안사항 설명
- 회원사 애로 및 건의사항 수렴

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김유미 정책관리본부 주택정책부 대리

06 주택건설사업 관련 기부채납 제도개선 방안 간담회 참석

- (일시 및 장소) (1차) 11.13(수) 14:00, 규제혁신추진단 대회의실
(2차) 11.26(화) 15:00, 규제혁신추진단 대회의실
- (참석자) 규제혁신추진단 및 전문위원 등, 건산연·주산연, 우리·한국주택협회
- (주요내용) 주택건설사업 관련 기부채납 제도개선 방안 규제혁신 과제 선정 검토
- 주택건설사업시 사업자에 부과되는 기부채납/공공기여 완화 추진

07 상업지역 내 주상복합건축물 상업비율 개선 건의(11/18 LH, 11/22 국토부·각 지자체·LH 지역본부)

- (협회건의) 일반·근린상업지역 주상복합건축물 상업시설 비율 완화 및 LH 공공택지 주상복합용지 우선 조정
- (현행) 공동주택 90% 미만 → (개선안) 95~100% 허용
- 기공급 공공택지 주상복합용지까지 포함

08 학교시설 기부채납 제도개선 건의 (11/18, 교육부 및 17개 시도 교육감)

- (협회건의) ① 과도한 학교시설 기부채납 금지, ② 입주시점 기부채납 규모 조정 근거 마련

09 주택업체 실무지원단 하반기 권역별 회의 개최

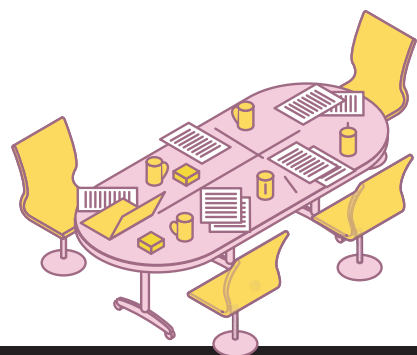
- (일시 및 장소) 수도권(11.6, 주택건설회관), 영남권(11.8, 부산사회 회의실), 중부권(11.11, 삼북한정식), 호남권(11.12, 광주·전남도회 회의실)
- (참석자) 실무지원단 위원 총 40명(수도권 10명, 영남권 12명, 중부권 13명, 호남권 5명)
- (회의내용) ①미분양 해소 및 주택수요 진작 방안 마련, ②주택사업 자금조달 원활화, ③주택 건설기준 강화 대응, ④하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보 방안 마련

10 국토교통 규제개혁위원회 주택·토지분과 회의 참석

- (일시 및 장소) 11.14(목) 14:00, 국토발전전시관 503호
- (참석자) 국토부 주택건설공급과·민간임대정책과·주거복지지원과·주택기금과·부동산개발산업과·부동산평가과(6명), 분과 위원장 등 민간위원(7명)
- (주요내용)
- (보고안건) 중장기검토 과제 13건, 부대의견 과제 3건
- (심의안건) 신설·강화 강화규제 심사 5건 및 규제개선 건의과제 5건



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

박인우 전남 나주시

갈수록 심화되는 양극화, 맞춤형 정책 시급

수도권 부동산 시장은 경기가 좋다고 하던데 지방은 날이갈수록 힘들어지고 있습니다. 출산율 하락으로 젊은 사람들이 점점 줄어들고 그나마 있던 아이들도 성인이되면 수도권지역으로 올라가 터를 잡습니다. 하루라도 빨리 지역균형 발전 정책을 내놓음과 동시에 지방과 수도권의 차별화된 부동산정책이 필요합니다.

정상우 서울 강남구

문화가행 떠나볼까

한국어와 영어는 다른 문화권에서 탄생한 언어라 정확한 번역이 힘들다고 알고있었습니다. 그래서 전부터 한국인이 노벨문학상을 타는건 불가능하다고 알았는데 이번 노벨문학상 수상이 자긍심을 느끼게 하네요. 이번 겨울에는 문학가들이 어떤 인생을 살았는지 알아보는 여행을 떠나야겠습니다. 좋은 여행지를 소개해주셔서 감사합니다.

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

유선정 서울 양천구_(주)덕신하우징 | 안호철 경기 안양시_하나종합건설(주)
김형수 부산 수영구_(주)동원개발 | 이용희 서울 서초구_(주)삼원알디에이
오갑균 경기 용인시_해솔리아컨트리클럽(주) | 정웅기 경기 오산시_(주)엠에스홀딩스
엄태호 강원 강릉시_(주)유천하이타운

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 오픈되었습니다.

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

주택+ PLUS 2020 08 창간 특집호

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 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)