

주택+ PLUS

01

2025 Vol.54



입주단지탐방
덕진 광양의 봄
선샤인

모델하우스
덕소역 라온프라이빗
리버포레

신년특집
주택시장
결산과 전망

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, 살기좋은아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

문의 02-785-0990

홈페이지 www.khba.or.kr

권두언

2025년 주택시장에 거는 기대



정원주
대한주택건설협회 회장

대망의 2025년 을사년 주택시장을 예측하는 데 그 어느해 보다 변수가 많다. 대통령 탄핵정국과 글로벌 전쟁지속 여부, 금리기조의 변화, 가계부채 문제, 미분양주택 해소 여부, 주택관련 대출정책 등이 대표적이다.

그럼에도 2025년 주택시장에 거는 기대가 크다. 글로벌 금리기조도 하향 추세가 지속될 것으로 예상되고 있을 뿐만 아니라, 정부도 지난해 8차례나 주택공급 정상화 대책을 발표하는 등 주택공급확대 의지가 분명하기 때문이다.

새해 주택시장이 주택건설인들의 바람대로 정상화되기 위해서는 원활한 PF 자금조달 지원(PF보증대상 확대 등) 등 실효성 있는 주택사업자 유동성 지원방안과 빌라 등 비아파트시장 정상화방안은 물론, 민간건설임대주택 공급 활성화(임대료 증액기준 개선 등)방안과 함께 주택법 통합심의 의무화 후속조치 이행, 기부채납 부담 완화 등이 필요하다.

아울러 도심주택공급 확대를 위한 용적률 상향, 지자체 재량권 남용 개선, 기본형건축비 현실화, 개발부담금 감면대상 확대는 물론, 주택수요 진작을 위한 전향적인 각종 주택대출 규제완화, 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔 주택 수 산정 제외, 미분양취득자에 대한 세제감면 등 편셋 정부정책 마련이 중요하다.

특히, 미분양주택 적체가 심각한 지방지역 주택업체들에 대한 원활한 자금조달을 지원하기 위해 특단의 대책이 시급한 실정이다.

새해 우리나라 최대 화두는 경제다. 그런 만큼, 정부정책방향도 경제를 부양하는데 집중해야 할 것이다. 특히, 대통령 탄핵정국에 따른 정치적 불안에 따른 여파가 경제에 미치는 영향이 최소화되도록 정부당국은 총력을 경주해야 할 것이다. 이런 때일수록 국가경제의 근간이라 할 수 있는 실물경제의 안정적 뒷받침이 반드시 필요하다.

따라서 지혜와 희망을 상징하는 '푸른밤의 해' 2025년에는 내수경제의 버팀목 역할을 담당하고 있는 주택산업이 제기능을 십분 발휘할 수 있기를 희망해 본다. 아무쪼록 정부와 국회가 주택시장 정상화를 위해 지혜를 모아 본연의 소임에 더욱 충실해 줄 것을 기대한다.

CONTENTS

2025년 1월호 | vol. 54

발행인 정원주
편집인 이병훈
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2024년 12월 27일
발행일 2025년 1월 2일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY
덕진 광양의 봄 선사인

01 권두언
2025년 주택시장에 거는 기대



DREAM HOUSING

04 살맛나는 공동주택
덕진 광양의 봄 선사인

10 이달의 모델하우스
덕소역 라온프라이빗 리버포레

SPECIAL

16 신년특집
주택시장 결산과 전망
❶ 이슈로 보는 2024년 주택시장
❷ 주택산업연구원 2025년 전망 보고서

ENJOY STUDY

24 알쓸용어사전
스타트업 용어정리

26 주택사업정보
12.23 건설산업 활력 제고 방안

28 주택사업전략
아파트보급률이 얼마나 될까

30 주택사업자가 알아야 할 건축법
리모델링과 주택사업

32 주택건설사업자를 위한 세법 가이드
건설용지의 취득가액과
사업권 양수에 대한 세법 적용

MONTHLY INFO

36 인포그래픽 뉴스
2025년 달라지는 부동산제도

40 주택통계누리
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·
분양물량·미분양현황

44 농치지 말아야 할 법과 제도
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

50 fun한 여행
탐조 여행 떠나요

56 fun한 맛
겨울 보약 생강



OUR STORY

58 회원사 소식
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건분주택 개관 소식
11월 회원사 분양실적(6,746세대)

64 협회에서는 지금 ❶
금융감독원장 주재, ‘건설업계 및 부동산시장 전문가
간담회’ 협회에서 열려
정원주 회장, ‘관계부처 합동 건설업계 간담회’ 참석
협회, ‘2024년 권역별 시·도회 임원간담회’ 성료
전국 시도회 활동

72 협회에서는 지금 ❷
주요 정책추진실적 TOP10

74 알려드립니다

76 독자후기

광양 용강지구 햇살이 머무는 프리미엄 대단지 아파트
덕진 광양의 봄 선사인

덕진종합건설(회장 김성은, 대한주택건설협회 울산·경남도회 회장)이 전남 광양 용강지구에 조성한 광양의 봄 선사인이 지난 12월 입주를 시작했다. 전세대 남향배치와 넓은 동간거리로 내외부 환경의 쾌적성이 우수한 명품단지로 호평을 받고 있다.
글 구성영 사진 김명식



단지 개요

위치 전남 광양시 광양읍 용강리 658번지 일원 **대지면적** 6만 6,310㎡ **연면적** 19만 3,226㎡ **건폐율** 16.16% **용적률** 208.2%
규모 지하1층, 지상 22~26층, 14개동 **세대수** 총 1,227세대 **세대면적** 84㎡A, 84㎡B **시행** 덕진종합건설(주) **시공** 덕진토건(주)

01 전남 광양시 용강지구에서도 가장 양지바른 자리에 위치한 광양의 봄 선사인이 1,227세대 대단지의 웅장함을 드러내고 있다. 단지 주변으로 총 9,000세대 공급이 계획되어 있어 광양의 신주거타운이 될 것으로 기대를 모은다.



02

02 단지 남쪽의 전경
03 주출입구의 대형 문주
04 부출입구에 세운 문주



03



04

일조와 조망권이 우수하며 자연과 공존하는 지상공원

광양의 봄 선사인은 광양 용강지구내 첫 대단지 민간임대아파트다. 전라남도 광양시 용강리 일원에 지하 1층, 지상 최고 26층, 14개동, 전용면적 84㎡, 총 1,227세대 규모로 조성됐으며 지난 12월부터 입주를 시작했다.

교통과 직장이 잘 갖춰진 직주근접 입지가 자랑이다. 포스코 광양, 세풍산업단지, 울촌산업단지가 가까이 있으며 여수와 순천, 광주는 물론 경남지역과도 인접한 교통 중심지다. 아이키우기 좋은 단지로도 주목받고 있다. 도보권에 용강초등학교와 용강중학교가 자리한다.

단지 환경도 우수하다는 평이다. 전세대가 남향으로 배치되고 동간거리가 넓어서 채광과 환기가 잘 되며 세대내부에서의 조망권까지 확보된다. 특히 1.3km에 이르는 단지외부 둘레길은 지상공원과 주변 소공원을 만나며 산책할 수 있는 힐링 포인트다. 지상 공간에는 사계절 내내 즐길 수 있는 테마별 공원과 어린이놀이터, 물놀이시설, 실개천, 텃밭 등이 있어 가족과 추억을 만들 수 있는 공간을 선사한다.

단지내 주차장을 지하화해서 보행환경도 안전하다. 지하주차장은 택배 차량의 지하 진입이 가능하도록 설계했으며 넉넉한 주차면수와 광폭주차장을 적용했다.



06

05 옥상에 설치한 태양광발전
06 개방감이 좋은 단지 내부
07 광양의 매화꽃을 상징하는 미술작품들



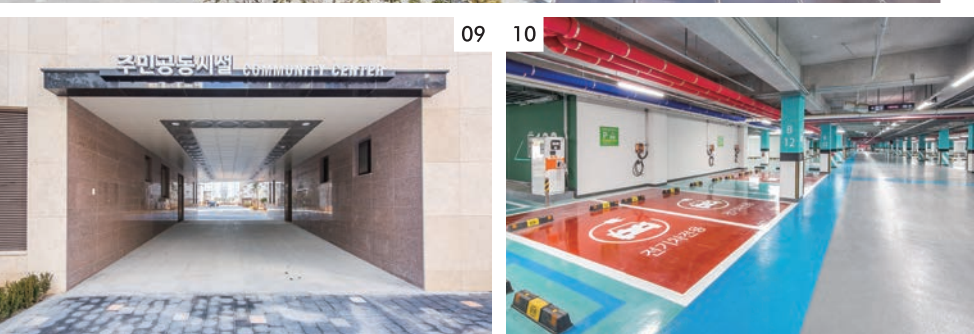
05



07



08



09

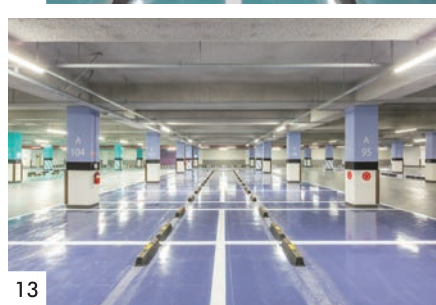
10



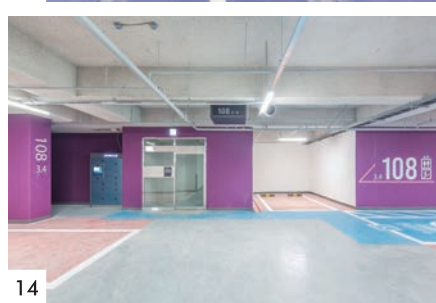
11



12



13



14

08 단지 중앙에 반원형으로 자리잡은 커뮤니티센터
09 커뮤니티센터를 통과하는 보행로
10 지하주차장의 전기차충전시설
11, 12, 13 3개 구역을 색상으로 구분한 지하주차장
14 지하주차장 주거동 출입구와 택배시스템
15 경로당 16 학원버스승강장



15



16

다양한 커뮤니티시설과 특화설계에 미래가치 기대

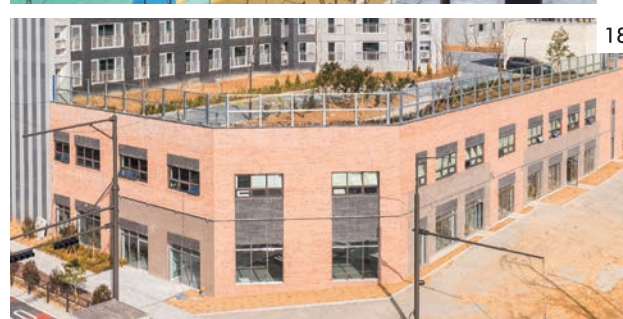
광양 최대단지 아파트 규모에 걸맞게 커뮤니티시설도 분양아파트와 견줄만한 수준을 보인다. 스크린골프연습장과 피트니스센터, GX룸, 국공립어린이집, 돌봄센터, 경로당, 작은도서관, 샤워실 등을 마련해 가족단위 문화생활을 지원한다. 위치도 단지 정중앙 지상에 자리잡아 어느 동에서나 쉽게 접근할 수 있다.

친환경 및 에너지 특화설계를 적용한 점도 주목된다. 태양광발전을 설치해 에너지자립율을 높이고 빗물저류시설을 도입해 물순환 생태환경을 조성했다. 공용공간과 세대내부의 조명을 LED로 설치했으며 미세먼지차단시스템, 각실온도제어 등을 적용했다. 민간임대 아파트임에도 쾌적한 생활환경을 제공하고 관리비용을 절감하기 위한 덕진종합건설의 노력과 고민이 엿보이는 대목이다. 단지내 근린생활시설에도 최신 트렌드를 접목했다. 가시성과 개방감이 높은 스트리트형 상가가 세련되고 모던한 도시경관을 선사하고 있다.

광양의 봄 선사인은 용강지구라는 신흥주거지의 중심이 될 전망이다. 주변으로 약 9,000세대 공급이 계획되어 기반시설이 확충되고 있어 정주여건 개선의 첫 수혜단지가 될 것이며 탄탄한 입지를 선점해 미래가치 상승도 기대된다.



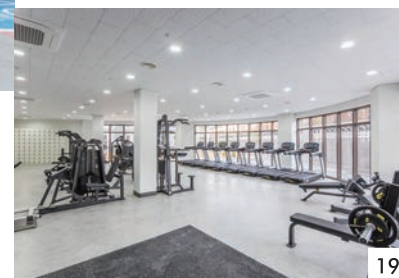
17



18

17 단지내 국공립어린이집
18 스트리트형 상가
19 피트니스센터
20 스크린골프연습장

21 주민운동시설
22 잔디마당
23, 24 어린이놀이터
25 어린이 물놀이터



19



20



21



22



23



24



25

서민 주거복지 최우선 사회적 가치를 실현하는 기업 덕진종합건설

덕진종합건설(회장 김성은, 대한주택건설협회 울산·경남도회장)은 1999년 창립 이래 1만여 세대에 이르는 민간 임대 아파트를 공급하고 울산·경남지역을 대표하는 주택 건설기업으로 자리잡았다. 새로운 시작과 희망을 꿈꾸다는 의미의 '봄'이라는 브랜드를 도입하고 서민주거복지 향상이라는 기업가치를 최우선으로 하고 있다. 매년 사회복지법인 성지원과 광양시 어린이보육재단 후원, 필리핀 태풍피해복구 지원, 국가유공자 노후주택개선 사업, 경남도민 행복주택사업, 연탄나눔 봉사활동 등 꾸준한 사회공헌 활동을 이어가고 있다.

김성은 회장은 산업포장과 대통령 표창, 아름다운 납세자상을 받았으며 2015년과 2021년에는 살기좋은 아파트 우수상을 수상한 바 있다.

덕소역 라온프라이빗 리버포레 한강 숲세권 라이프

라온건설(대표 손효영)이 경기 남양주시 덕소뉴타운에 '덕소역 라온프라이빗 리버포레'를 선보이고 있다.

덕소2구역 주택재개발정비사업으로 조성되는 단지는 지하 3층~지상 19층 10개동,

전용면적 59·84·114㎡, 총 999세대 규모로 조성되며 이중 348세대가 일반 분양된다.

세대 내부에 풍부한 수납공간과 여유로운 공간을 만들어 한강 숲세권 아파트의 면모를 보여준다.

글 구성영 사진 김명식



아름다운 조망을 담아내는 여유로운 거실

84㎡C 타입은 거실 전면의 폭이 4.5m로 넓고 쾌적하다. 거실 조명특화 유상옵션 선택시 우물천장 리니어 등과 커튼박스 간접조명 설치로 고급스러운 분위기를 즐길 수 있다. 거실 전면에는 입면분할창을 기본으로 시공해 실내에서 시원한 전망을 누릴 수 있다.

84㎡C평면 확장옵션

84㎡C 평면은 정남향을 향해 거실과 침실을 배치한 탑상형 구조의 세대다. 넓은 거실과 이어지는 주방의 대형 아일랜드 식탁이 리조트 같은 분위기를 선사한다. 방 3개와 욕실 2개, 드레스룸 2개, 현관창고 등으로 구성되어 있다.



현관 화이트톤으로 마감해 깔끔해 보이는 현관이다.



현관 팬트리

넉넉한 규모의 현관 팬트리가 기본 제공된다.



주방 팬트리

복도 끝과 주방이 만나는 자리에 팬트리를 설치할 수 있는 유상 옵션이 제공된다.



중문과 복도 디자인 벽패널로 마감한 복도는 고급스러운 분위기가 난다.



유럽산타일 아트월

거실 아트월을 600×1,200mm의 대형 유럽산 타일로 업그레이드 할 수 있다. 이 유상옵션을 선택하면 거실과 복도는 벽지 대신 디자인 벽패널이 시공된다.



주방 스타일업

엔지니어드스톤 주방상판과 아일랜드식탁으로 주방을 꾸밀 수 있는 유상옵션이 제공된다.
품질이 더 우수하고 디자인이 수려한 유럽산 세라믹 상판을 선택하는 상위 옵션을 선택할 수 있다.



안방

안방에는 발코니와 드레스룸 등이 갖춰져 있다. 안방 발코니에도 입면분할창을 설치한다.



안방 드레스룸 특화

시스템가구와 화장대, 붙박이장 등을 선택해서 드레스룸을 편리하게 꾸밀 수 있다.



주방수납 패키지

주방에 시스템가구와 패턴글라스도어, 빌트인냉장고패키지 등을 설치하는 유상옵션이 마련되어 있다.



침실2 붙박이장

침실2에서는 붙박이장을 유상옵션으로 선택할 수 있다.

침실3 수납패키지

침실3 수납패키지 유상옵션은 한쪽 벽면을 활용해 시스템가구를 설치하고 3연동 도어를 달아 사용하기 편리한 미니 드레스룸을 제공한다.



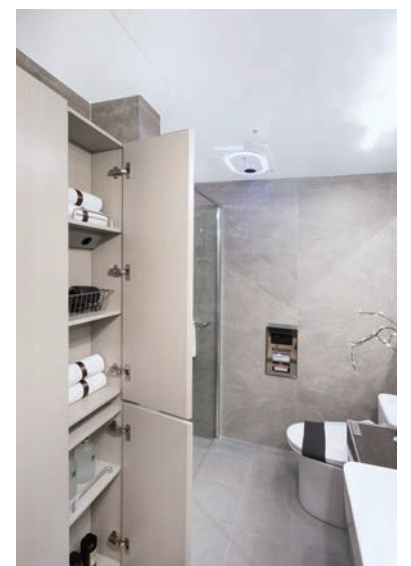
공용욕실

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



욕실 스타일업

욕실 벽타일과 젤다이 상판, 세면대와 수전, 양변기 등 일체의 시설을 고급스럽게 바꿀 수 있는 유상옵션이 마련되어 있다.





전용면적 59m² A평면 확장옵션

59m² A평면은 전형적인 4베이 설계로 전 세대가 남향 위주로 배치되기 때문에 채광과 환기가 우수할 것으로 보인다. 거실과 방 3개가 전면에 나란히 배치되고 욕실 2개와 주방, 발코니, 드레스룸 등이 후면에 자리한다.

침실2

모든 침실에 입면분할창이 시공된다.



주방 스타일업

59m² A타입에서도 주방 스타일업 옵션을 적용할 수 있다. 엔지니어드스톤과 유럽산 세라믹 중에 선택할 수 있으며 아일랜드식탁도 옵션에 포함된다.

3.7m 거실

거실 전면의 폭이 3.7m에 달한다. 유럽산타일로 아트월을 마감하는 유상옵션을 선택할 수 있다.



공용욕실

현관 옆 욕실의 경우 벽타일을 업그레이드 할 수 있고 세면수전과 욕조수전, 슬라이드바를 고급 브랜드로 변경할 수 있는 유상옵션을 제공한다.

안방 마스터존

안방에 다양한 수납패키지 유상옵션이 제공된다. 시스템가구와 화장대를 설치하는 드레스룸 특화형 또는 벽판넬 시스템가구와 2연동 슬라이딩도어를 설치하는 쇼룸형 드레스룸 옵션을 선택할 수 있다.



PLUS INFO

덕소역 라온프라이빗 리버포레 분양정보



사업개요

위치 경기 남양주시 와부읍 덕소리 453-15일원

(덕소2구역 주택재개발정비사업)

건축규모 지하 3층~지상 29층, 10개동

총세대수 공동주택 999세대 타입 39m², 59m², 84m², 114m²

대지면적 5만 1,853m² 건축면적 8,955m²

연면적 16만 8,762m² 건폐율 22.30% 용적률 241.83%

주차대수 1,774세대(세대당 1.77대) 시공 라온건설



8,500세대 덕소뉴타운의 시작을 알리는 대단지 덕소역+한강 인프라 누린다

덕소역 라온프라이빗 리버포레는 경기 남양주시 와부읍 덕소리 일원(덕소2구역 주택재개발정비사업)에 위치한다. 규모는 지하 3층~지상 29층, 10개동, 전용면적 38~114m² 총 999세대로 구성되며, 이중 348세대가 일반 분양된다.

단지는 일부 세대에서 한강 조망이 가능할 정도로 한강과 인접하다. 한강 공원삼패지구, 남양주 한강변 시민공원 등을 이용할 수 있는 도보권에 자리하고 있다. 또 덕소유수지생태공원, 월문천 등도 가깝고 약 600평 규모의 단지 내 어린이공원이 조성될 예정이다.

단지가 들어서는 덕소뉴타운은 경기 남양주 와부읍 덕소리 일원에 추진되는 재개발사업으로, 총 9개 구역에 약 8,500여 세대의 주거단지와 생활편의시설이 조성된다. 주변으로는 양정역세권 도시개발구역, 왕숙2지구 등 대형 개발사업도 진행 중이다.

덕소역이 도보로 약 5분 거리에 있는 역세권 아파트이기도 하다. 덕소역은 GTX-E, F노선이 추진 중으로, 특히 F노선의 경우 D노선과 직결돼 덕소역에서 강남까지 환승없이 이동이 가능할 전망이다.

주택시장 결산과 전망

2024년 주택시장은 다사다난했다. 주택시장에 영향을 준
경제·사회·정책적 이슈들을 통해 지난 한해의 움직임을 결산해 본다.
2025년 주택시장은 어떤 변화를 맞이하게 될까.
주택산업연구원의 보고서를 중심으로 새해 흐름을 전망해 본다.

1

이슈로 보는
2024년 주택시장

2

주택산업연구원
2025년 전망 보고서

“지역별 양극화 심화된 복합 위기의 해”

2024년 주택시장은 지역과 주택 유형에 따라 양극화가 더욱 심화된 한해였다.
또한 저성장과 고금리, 대출규제 강화, 대통령 탄핵과 같은 복합위기가 지속되기도 했다. <편집자주>

1

수도권 중심의 매매가격 회복

거래량 증가, 서초·용산 등 전고점 돌파

2024년은 수도권 주택시장을 중심으로 거래량과 매매가격 상승이 시작된 해였다. 금리인하 기대와 더불어 서울의 공급부족 우려로 실수요자의 매수심리가 확대됐기 때문에 풀이된다. 특히 하반기 들어서는 실수요에서 투자수요로 확대되는 양상까지 나타났다.

서울에서는 매매가가 전고점을 돌파하는 지역까지 나왔다. 서초구와 용산구는 2024년 9월 이미 전고점을 돌파했으며 마포구와 송파구는 전고점에 가까워졌다.

2024년 1~11월 매매가격 변동률을 살펴보면, 전국이 0.2% 상승했으나 수도권(1.4%)과 서울(3.1%)이 상승을 견인한 것으로 지방(-1.8%)과 도지역(-0.2%)은 하락 폭이 더 커진 것으로 나타났다.

주택매매 거래량은 증가했다. 2024년 1~10월까지 전국 주택매매거래량은 54만 8,000건으로 2023년 동기 대비 16.1% 증가했다. 주택매매거래량은 1월부터 증가했으나 금융당국의 대출규제가 시행되면서 8~9월 감소한 후에 10월 들어 소폭 증가하는 양상을 보였다.

2024년 매매가격
변동률 추이

자료 : 한국부동산원

구 분		1~11월 (누계)	
		2023년	2024년
주택 매매	전국	△3.5%	0.2%
	수도권	△3.5%	1.4%
	서울	△2.0%	3.1%
	지방	△3.4%	△0.9%
	지방광역시	△5.5%	△1.8%
	도지역	△2.2%	△0.2%
아파트 매매	전국	△4.7%	0.2%
	수도권	△4.5%	2.0%
	서울	△2.2%	4.6%
	지방	△4.9%	△1.5%
	지방광역시	△6.8%	△2.3%
	도지역	△3.4%	△0.6%

총 주택거래 추이

(단위 : 천건)
자료 : 국토교통부

구분	1~10월 누적		
	2023년	2024년	변동률
총주택거래	781	865	10.8%
매매	472	548	16.1%
증여	60	60	0.2%
판결	4	3	△15.9%
교환	1	1	△26.7%
분양권전매	44	45	1.9%
기타	200	209	4.3%

2

불균형한 공급, 커지는 양극화

지역에 따라 양극화 심화

2023년과 2024년 아파트 입주물량은 전국적으로 36만호 수준으로 집계되고 있다. 2022년 입주물량 33만 6,000호와 장기평균(2014년~2023년, 10년) 입주물량 35만호를 상회하는 수준이어서 전월세 공급은 비교적 원활했다.

다만 아파트 입주물량의 지역별 편차가 컸다. 서울의 2024년 아파트 입주물량은 2만 8,000호 수준으로 장기평균 대비 77%에 불과했다. 수도권 전체를 보면, 입주물량이 17만 4,000호로 직전 해보다 줄었고, 10년 평균을 겨우 유지한 수준이다. 이에 비해, 지방은 아파트 입주물량이 늘었다. 2024년 총 18만 9,500호가 입주했는데 2023년 보다 늘어난 수치다. 10년 평균 대비해서도 늘었다.

특히 서울의 경우 2025년에도 착공 감소와 입주물량 감소로 인한 공급부족 우려가 지속될 것이라는 전망이 나옴에 따라, 수도권과 지방의 주택수급 격차가 더 심화될 것이라는 예측이 가능하다.

3

주택담보대출 1,000조 시대 돌파

2024년 주담대 매달 역대 최대치 경신

2024년 상반기까지 고금리 기조가 유지됐음에도 주택담보대출은 증가추세를 보였다. 2023년 10월 이후 주담대 금리가 점차 낮아지면서 2023년말 사상 첫 1,000조를 기록했으며 이후로도 매달 역대 최대치 기록을 갱신했다.

금융당국이 대출 규제를 예고했음에도 2024년 9월까지 주택시장 소비자심리지수와 가격전망지수는 지속적으로 상승 추세를 보이며 주택담보대출 증가에 무게가 실렸다.

예금취급기관 주택담보대출 규모 추이
(단위 : 십억원, %)

■ 주택담보대출 금액
● 주택담보대출 금리(신규취급액 기준)



*출처 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

**주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시자금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

4

신축, 아파트 선호현상 강화

전세보증금 미반환사건 이후 비아파트 거래비중 하락

아파트와 비아파트의 격차도 커졌다. 전세보증금 미반환 사건의 여파로 비아파트를 기피하는 현상이 강해지면서 아파트 선호가 높아지고 아파트를 중심

5

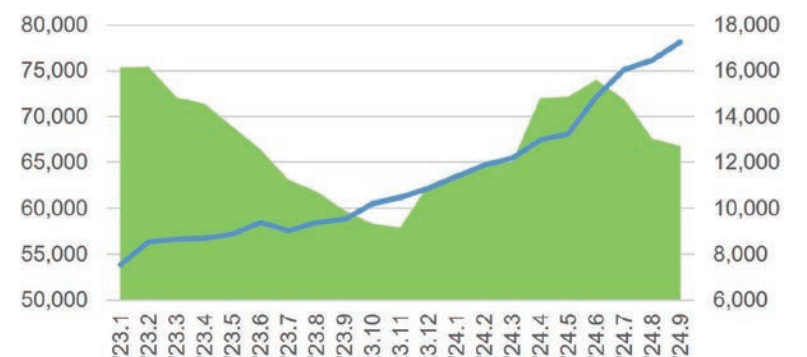
미분양주택 물량 역대 최대치 갱신

지방에서 준공후 미분양 급격히 증가

2023년 1월 이후 급격히 증가한 미분양주택은 2024년 들어서도 증가를 거듭했다. 2024년 9월 기준 미분양주택은 지난 10개년 평균 물량 대비 약 1.4배 많은 수준이다. 준공 후 미분양 물량도 2023년 1월부터 2024년까지 꾸준히 증가하는 추세다. 2024년 지방의 준공후 미분양 물량은 전년대비해 약 87%로 크게 증가한 것으로 나타났다. 미분양 주택도 수도권과 지방의 양극화 현상을 보인다. 비수도권에 미분양주택이 쏠리는 문제점은 오랜 기간 고질적으로 발생하고 있는 문제점 중 하나다.

전국 미분양주택 현황
(단위 : 호)

— 준공 후 미분양
■ 전국 미분양주택



출처 : 통계청, 「미분양주택」

6

그린벨트 해제, 정비사업 신속 추진

정부기조, 주택공급 확대로 일관

2024년 주택공급 확대와 관련된 정부 정책이 수차례 이상 발표됐으며 공급 확대를 위한 그린벨트 해제 지역도 공개됐다. 110대책에서는 정비사업 규제를 개선하는 방안을 발표했으며 후속 조치로 재건축 패스트트랙법이 11월 14일 국회를 통과했다.

그러나 그린벨트 해제지역이 입주까지 걸리는 시간이 상당하고 재개발과 재건축 사업 역시 소요기간이 평균 8.7년 가량 걸리기 때문에 단기적인 주택공급 효과를 내기는 어렵다는 게 전문가들의 시각이다.

“전국 주택가격 0.5% 하락, 전세 1.2% 상승할 것”

주택산업연구원은 지난 12월 19일 2025년 주택시장 전망 리포트를 발표한 가운데,
전국 주택가격이 평균 0.5% 하락하고 전세가격은 평균 1.2% 상승할 것으로 예상했다.

정리 계원석



1

2025년 매매시장 전망

연초 집값 약세, 중반기 이후 강세 전망

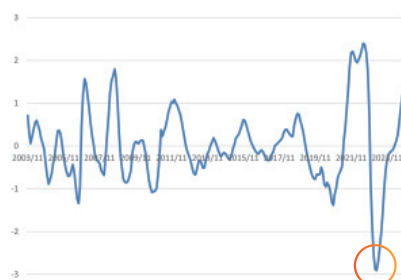
2025년 주택시장은 정부의 건축기조와 수출 경쟁력 약화, 건설경기 침체, 비정상적인 주택담보대출 고금리와 대출규제로 인해 상반기까지 침체 양상을 보일 것으로 예상된다. 그러나 30대 주택시장 진입인구 급증과 금리 하향조정 가능성, 주담대와 PF 정상화 등으로 중반기 이후부터는 수도권과 일부 광역시를 중심으로 주택시장이 회복될 가능성이 있다.

주택가격 순환변동모형 변동율 추세선으로 볼 때 2023년 초 가격변동선이 가장 낮았다가 상승국면에 진입했고 잠시 조정된 후에 재상승하는 모습을 보이고 있어서 앞으로 6개월을 전후해 반등국면으로 전환할 가능성이 크다.

경제성장률과 주택수급지수 및 금리변화 등을 고려해 올해 주택가격을 전망한 결과, 전국 주택가격은 0.5% 하락할 것으로 예상된다. 수도권은 0.8%, 서울은 1.7% 상승할 것으로 전망되지만 수도권 외 지역에서 1.4% 하락하며 상승이 수도권에 집중될 것으로 보인다.

탄핵절차 진행이 상반기 집값하락 요인으로 작용할 것이라는 예측이 많으나, 노무현 대통령 때는 영향이 거의 없었고 박근혜 대통령 때는 2~3달 상승폭이 줄어들다 회복된 것으로 나타났다.

순환변동모형 변동율 추세선



2023년 초

2

2025년 전월세시장 전망

전세는 1.2% 상승, 월세도 상승세 유지할 것

2025년 아파트 입주물량은 26만 6,000호로 예상되며 이는 2024년 36만 4,000호, 2014~2023년 10년 평균 35만 1,000호에 비해 아파트와 비아파트 모두 크게 감소할 것으로 보인다. 주택공급부족이 전월세가격 상승을 견인할 것으로 전망되며 전세가격 상승이 매매가격 상승으로까지 전이될 가능성이 크다.

월세가격은 2023년 7월 저점을 찍고 지속 상승 중이다. 장기추세선도 완만한 하강추세에서 2023년 10월부터 상승추세로 돌아섰기 때문에 입주물량 부족이 지속되는 동안 계속해서 상승세를 유지할 것으로 전망된다.

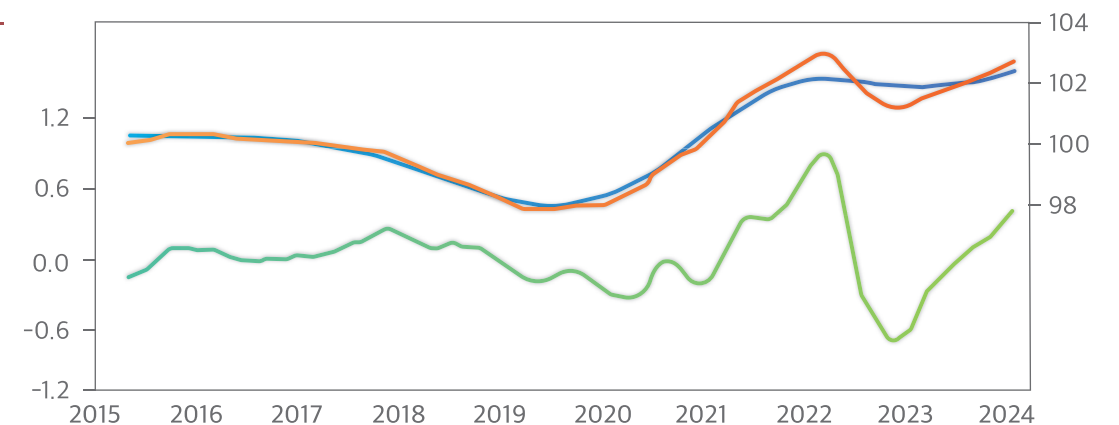
주택전세가격 변화율 (단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년		2024년		2025년 ^{e)}
				1~11월	연간	1~11월	연간 ^{e)}	
전국	4.6	6.5	△5.6	△5.2	△5.1	1.3	1.3	1.2
수도권	5.6	7.7	△8.0	△6.0	△5.8	3.1	3.1	1.9
서울	3.7	4.9	△6.6	△5.5	△5.3	3.2	3.2	1.7
지방	3.7	5.5	△3.3	△4.5	△4.4	△0.4	△0.4	0.1

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

전국 월세가격의 순환주기(전체 주택)

— 장기추세선
— 월세가격지수
— 순환변동값



3

2025년 주택공급물량 전망

주택수요 증가에 비해 크게 부족할 것

2024년부터 브릿지론과 PF가 어려워지고 조달금리가 상승해 민간의 주택건설사업 착수가 어려운 상태다. 이를 해결하기 위해 공공부문에서 공급물량을 늘리고 있지만 연평균 45만호 내외의 수요증가에 비해서는 크게 부족한 수준으로 현 정부 출범이후 올해 말까지 50만여호의 공급부족이 누적될 것으로 예상된다.

인허가는 2024년 35만호 보다 줄어든 33만호, 착공은 공공부문 증가에 힘입어 26만호 보다 증가한 30만호, 분양도 23만호 보다 증가한 25만호, 준공은 44만호 보다 줄어든 33만호로 예상된다. 하지만 모두 수요에 비해서는 크게 부족할 것으로 전망된다.

주택 수요·공급 물량 전망

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024 ^{e)}	2017~2021년 연평균	2025년 ^{e)}
수요증가 (정부)	532	526	521	509	497	448	445	522	427
수요증가 (주산연)	547	570	594	562	541	521	543	568	540
공급	인허가	554	488	458	545	522	350	540	330
	착공	471	479	526	584	383	260	521	300
	분양	283	314	349	337	288	192	319	250
	준공	636	518	471	431	414	440	523	332

주 : 2022년부터 2028년까지 30세 도달인구가 연평균 5만명정도 증가하고 도시정비사업 활성화 등으로 멸실도 증가하므로 정부가 2022년부터 2028년까지 주택수요를 그 이전보다 감소되는 것으로 추정할 것은 문제가 있음

4

2025년 주택정책 방향

주택금융관련 규제 정상화 시급

주택공급 확대를 위해 인허가 등 각종 규제완화를 시행했으나, 공급감소의 핵심 요인인 주택금융규제와 택지개발 지연 등으로 인해 공급이 원활하지 않는 실정이다.

2025년에는 비정상적인 금융관련 규제를 최우선적으로 정상화하고 건축비 문제와 PF 경색, 과도한 기부채납을 신속히 개선해야 한다. 또한 공공택지 개발절차를 단축해 3기 신도시의 원활한 공급에 중점을 두어야 할 것이다.



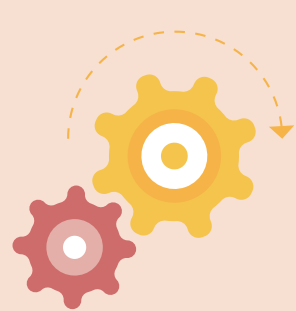
2025년 주택시장 영향요인 점검

구분		최근 5년 평균 (2017~2021)	2022년	2023년	2024년 ^{e)}	2025년 ^{e)}	가격 영향도
거시 경제	경제성장률	2.38%	2.6%	1.4%	2.1~2.2%	1.9~2.1%	하락 요인
	30세 도달 인구	670천명	748천명	746천명	737천명	735천명	상승 요인
수급	수요	437천가구	360천가구	345천가구	350천가구	370천명 외국인의 꾸준한 증가, 가구분화 등으로 가구수 지속적 증가	상승 요인
	공급	540천호	522천호	429천호	350천호 전년대비 △23%(↓)	330천호, 전년대비 △6%(↓) 3기신도시 공급 등으로 공공물량 증가하나 민간물량 감소세 지속	상승 요인
	준공	523천호	414천호	436천호	440천호 전년대비 △24%(↓)	332천호, 전년대비 △25%(↓)	상승 요인
금융	주담대 평균금리	2.97%	4.63%	4.16%	4.05%	3.5% 내외 미국 기준금리 3~4회 인하 (4.5~4.75% → 3.4%) 전망으로 국내 기준금리 및 주담대 금리하향 전망	상승 요인
	주담대 용이성	'18~'22년 681조원 연체율 0.15%	755조원 연체율 0.15%	778조원 연체율 0.24%	9월 825조원 연체율 0.26%	금융당국의 가계대출 규제강화 기조가 일부 완화될 전망	하락 요인
	프로젝트 금융여건	'20~'22년 잔액 111.9조원 연체율 0.70%	잔액 130.3조원 연체율 1.19%	잔액 135.6조원 연체율 2.70%	2분기 기준 잔액 132.1조원 연체율 3.56%	PF 통한 자금조달이 어려워질 것으로 전망	상승 요인

출처 : 주택산업연구원, 「2025년 주택시장 전망과 정책방향」(2024.12)

아무리 큰 기업도 초기에는 스타트업 시절을 겪는다. 주택사업과 관련해서도 스타트업 기업들이 조금씩 생겨나고 있다. 작은 기업이라도 성장가능성이 있다면 주목해야 기회를 잡을 수 있을 것이다. 새로 시작하는 새해를 맞아 스타트업 용어에 대해 알아보자.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 주임



스타트업 (Start up)

창업한지 7년 미만의 신생기업을 의미하며 미국 실리콘밸리에서 처음 사용. 일반적으로 혁신적인 기술과 아이디어가 있지만 자금력이 부족한 경우가 많음.

엑셀러레이터 (Accelerator)

스타트업이 빨리 성장궤도에 오를 수 있도록 초기자금과 멘토링 지원을 하는 단체. 주로 영리적인 목적을 가지고 스타트업의 성장을 도움.

데모데이 (Demoday)

스타트업을 홍보해 투자, 채용으로 이어지는 기회를 제공하는 행사. 주로 엑셀러레이터가 진행함.

마일스톤 (Milestone)

이정표, 기념비라는 뜻으로 스타트업이 성장하는 과정에서 단기적 사업계획과 실적목표를 뜻함. 각각의 마일스톤이 모여 기업의 성장단계를 이루며 회사가 나아갈 방향을 제시.

피봇 (Pivot)

사업의 근간은 유지하면서 사업 방향을 바꾸는 것. 아이템 출시 후 시장 반응이 없을 경우 새로운 고객과 수익을 위해 비즈니스 모델을 전환하는 것을 의미.



해커톤 (Hackathon)

해킹(Hacking)과 마라톤(Marathon)의 합성어로 일정한 시간과 장소에 다양한 배경의 인재들이 모여 단기간에 제품이나 특정기능을 개발하는 행사.

J커브 (J-curve)

스타트업 초기에는 현금흐름이 악화되지만 성장할수록 급속도로 현금흐름이 좋아지는 현상을 그래프로 나타낸 것.

데스밸리 (Death Valley)

스타트업 초기에 자금부족 등으로 사업화에 실패하는 등 고난을 겪는 시기. 보통 창업 3~7년차에 발생하며 흑자를 내기 전까지 지속됨.

엑시트 (Exit)

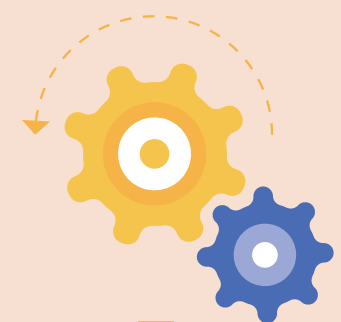
투자자가 투자자금을 회수하는 방안을 의미. 기업공개(IPO), 인수합병(M&A) 등의 방법이 있으며 회수한 자금으로 재창업과 투자가 이루어지는 선순환을 이룸.

시리즈A (Series A)

시장의 검증을 거친 뒤 시제품을 가진 기업들이 시장 진출을 준비하는 단계의 투자. 주로 창업 2~5년차에 받으며 회사가 성장함에 따라 시리즈B, 시리즈C 투자까지 유치 가능.

스타트업 용어 정리

STARTUP



12.23 건설산업 활력 제고 방안

정부가 지난 12월 23일 침체된 건설산업에 활력을 불어넣어 민생경제를 조기 회복하기 위한 '건설산업 활력 제고 방안'을 마련했다. 이번 방안은 공공부문과 민간부문으로 나뉘는 가운데, 민간부문에서는 민간투자 확대를 유도하는 방침을 밝히고 있다. <편집자주>

1. PF 사업장 자금조달 등 신속 착공 지원

☑ 정상 사업장

- PF보증 규모 5조원 확대(35→40조원)
- 브릿지론→ 본PF 전환시 대한범위(토지비, 제세금)에 금융비용(이자 등) 추가
- 오피스 등 비주택 대상 PF보증 신설(4조원) 및 시공사 책임 준공에 대한 보증 가능한 사업장 확대*(6조원)
- * (現) 관리형 토지신탁 사업장에만 발급→ (改) 非토지신탁 사업장도 추가

☑ 부실 사업장

- 내년 1분기 중 소진이 예상되는 신디케이트론 규모 확대(1→2조원)
- 향후 최대 5조원까지 단계적 확대 계획
- ※ 부동산 PF 위기의 질서있는 연착륙을 위해 건설업계와 금융업계 간 소통을 확대하는 등 협의체제도 강화

☑ 정비사업

- 대형 사업장 중심으로 공사비 갈등 발생시 공사비 분쟁조정단(전문가) 파견 의무화, 건설사가 증액 요청시 자료제출 의무화 및 공사비 검증인력 증원
- 국토부에 도시분쟁조정위원회 신설해 조정 기능 강화

☑ 일반사업

- 건설분쟁조정위원회 개최 주기 단축(분기→격월)로 신속 조정, 전문기관(국토안전원)에 운영 위탁

3. 투자여건 개선

☑ 금융지원

- 시장안정 프로그램(회사채·CP 매입 등)을 적극 가동(90+a조원)
- 중견건설사 등 대상 회사채 발행 지원수단 추가 마련(2025년 1분기)

☑ 보험료 경감

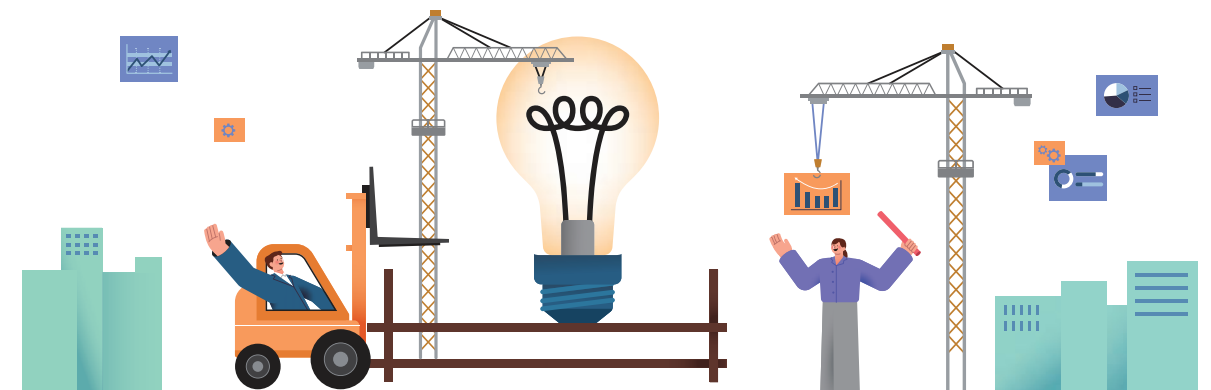
- 중소 건설사의 지방 건설현장 대상으로 하도급대금 지급보증 등 의무 보증 수수료 할인(최대 20%, 2025년 한시)

☑ 공사비 안정화

- 지난해 10.2일 발표한 공사비 안정화 대책 차질없이 이행*
- * 주요자재 안정적 수급 위한 민관 협의체 상시 운영(2024.10월~) 등
- 불공정 행위에 대한 1차 실태조사(2024.10~11월, 105건) 토대로 관계부처 합동점검 실시, 2025년 상반기 내 제도개선안 마련
- ※ 자재 수급 안정 위한 민관 협의체 운영, 외국인력 규제 완화 등 기 발표사항도 신속 추진

☑ 규제 완화

- PF 사업에서 시공사가 부담 중인 책임준공 의무에 대해서는 국토부, 금융위, 업계가 참여하는 책임준공 개선 TF(2024.12월~)를 통해 2025년 1분기까지 합리화 방안 마련
- 시행사가 부담하는 수수료 개편방안(32개→11개로 통합·단순화 등)이 현장에서 제대로 적용되고 있는지를 2025.1분기부터 점검·관리
- 영업정지에 따른 선분양 제한기간 단축(최대 50%), 분양시기 조정(골조공사 완료→2/3 이상 등)으로 자금조달 부담경감



아파트보급률이 얼마나 될까

아파트 임주를 원하는 사람이 늘어나는데, 그만큼 아파트가 충분할지 살펴보자.
지역에 따라 아파트보급률 편차가 크고 멸실 아파트도 적지 않기 때문에 면밀히 살펴야한다.



글 김덕례
주택산업연구원 주택연구실장

전국 아파트보급률 56.3%, 서울은 절반도 안돼 지역에 따라 아파트보급률과 재고상황 매우 달라

블랙핑크 로제의 신곡 아파트가 글로벌 신드롬을 일으키고 있다. 주거시장에서 아파트가 차지하고 있는 위상과

다를 바 없어 보인다. 오늘날 많은 사람들의 로망이 된 아파트는 충분히 있는 것일까.

아래 <표>는 아파트보급률이다. 2022년 기준으로 전국 아파트보급률은 56.3%다. 서울은 45.2%로 절반에 못미치고 있다. 지방광역시의 아파트보급률은 60% 내외다.

<표> 지역별 전체주택 보급률과 아파트보급률

(단위: 천가구, 천호, %, %p)

구분	2022년					2023년			아파트 보급률 증감 ('23-'22)
	가구수 (A)	주택수 (B)	보급률 (B/A)	아파트수 (C)	아파트 보급률 (C/A)	가구수 (A)	아파트수 (C)	아파트 보급률 (C/A)	
전국	21,774	22,237	102.1	12,269	56.3	22,073	12,632	57.2	0.9
수도권	10,719	10,358	96.6	5,928	55.3	10,884	6,124	56.3	1.0
지방	11,055	11,879	107.5	6,341	57.4	11,189	6,507	58.2	0.8
서울	4,099	3,840	93.7	1,851	45.2	4,142	1,887	45.5	0.4
부산	1,448	1,486	102.6	898	62.1	1,462	920	62.9	0.9
대구	1,011	1,025	101.4	627	62.0	1,033	659	63.8	1.7
인천	1,213	1,188	97.9	718	59.2	1,242	760	61.2	2.0
광주	623	656	105.2	451	72.4	628	457	72.8	0.4
대전	647	628	97.2	384	59.3	655	388	59.3	0.0
울산	454	492	108.4	296	65.1	458	302	65.8	0.8
세종	154	163	105.6	131	84.8	156	134	85.4	0.7
경기	5,407	5,330	98.6	3,359	62.1	5,500	3,477	63.2	1.1
강원	685	753	110.0	379	55.4	698	387	55.5	0.1
충북	705	787	111.6	401	56.9	720	415	57.6	0.7
충남	931	1,028	110.3	511	54.8	949	541	57.0	2.2
전북	778	849	109.2	432	55.6	787	444	56.4	0.8
전남	785	882	112.4	382	48.7	793	393	49.5	0.8
경북	1,166	1,321	113.2	555	47.6	1,167	564	48.4	0.7
경남	1,393	1,523	109.3	814	58.5	1,404	823	58.6	0.1
제주	276	288	104.3	80	29.0	278	82	29.3	0.3

주: 정부가 활용하는 주택보급률은 일반가구, 다가구구분거처기준 주택수를 활용하고 있으며, 2022년까지 자료만 공표하고 있어 2023년은 주택총조사 자료를 토대로 재산정함
자료: 국토교통부 주택보급률, 통계청 주택총조사(2023)

그러나 광주광역시도 다르다. 아파트보급률이 72.4%로, 세종(84.8%) 다음으로 높다. 광주광역시는 아파트값이 변동이 가장 적은 광역시인데 가구수 대비 아파트가 월등히 많기 때문으로 해석해볼 수 있다.

<그림>에서 보는바와 같이 2023년 기준으로 세종의 아파트보급률은 85.4%로 매우 높는데, 이는 신도시의 특성에 기인한다. 충남, 인천, 대구에서 2022년도에 아파트 공급이 많았음을 알 수 있는 반면에 대전, 광주, 강원, 경남에서는 아파트 공급이 적었다. 이처럼 지역별로 아파트의 재고상황이 매우 다르다.

아파트 재고상황을 고려해서 아파트가 많은 지역에서의 신규아파트 사업과 아파트가 적은 지역에서의 신규아파트 사업의 기획전략은 달라야 한다. 서울은 늘 아파트가 부족하다. 그러다 보니 서울의 아파트 값은 우상향하는 경향이 높다. 반면에 세종과 광주광역시는 아파트가 다른 지역보다 매우 많다.

2016년 이후 매년 아파트 2만호 넘게 멸실 아파트 재고의 변화량 세심히 살펴야

새로 건설되는 아파트도 있지만 매년 멸실되는 아파트도 있다. 2016년 이후 2만호가 넘는 아파트가 매년 사라지고

있다. 2022년에는 전국적으로 약 1.3만호의 아파트가 사라졌다. 서울 등 수도권에서 5,304호가 사라졌고, 광주광역시에서만 2,796호가 사라졌다. 재건축 등 정비사업 수요가 증가할수록 오래된 아파트는 사라진다.

2010년부터 2022년까지 약 20.9만호의 아파트가 멸실됐다. 수도권에서 13만호(서울 7.8만호), 지방에서 7.9만호의 아파트가 재고주택시장에서 사라진 것이다.

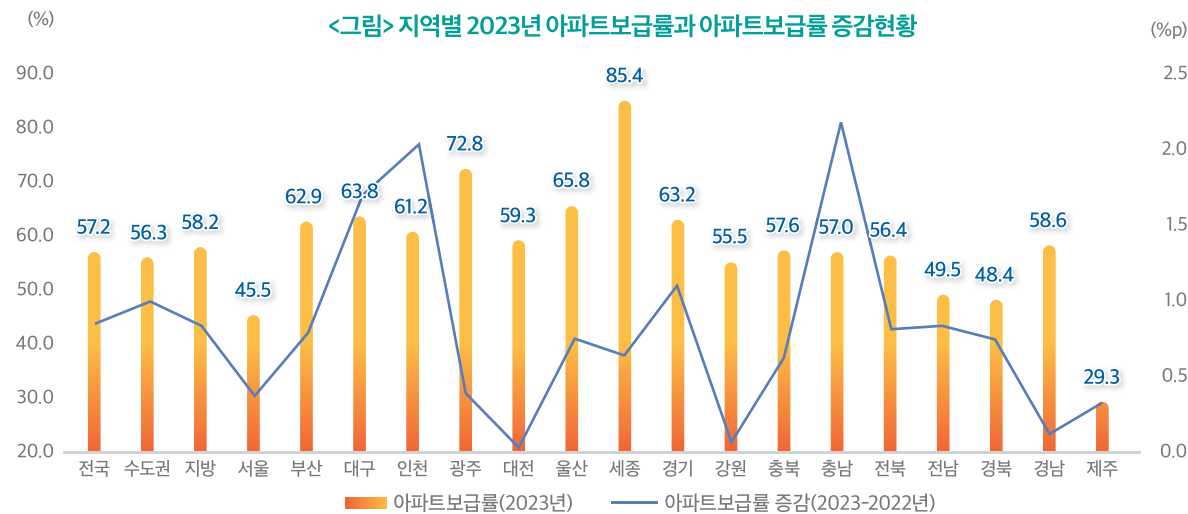
낡은 아파트의 증가는 정비수요로 이어지면서 재고주택시장에서는 아파트의 멸실을 의미하게 된다.

따라서 아파트사업 전략을 마련할 때 기존 재고주택시장에서 벌어지고 있는 아파트 재고변화량을 세심히 살펴야 할 필요가 있다.

정부의 주택보급률은 일반가구를 대상으로 하기 때문에 외국인가구를 고려하지 않고 있다. 주택보급률이 100%를 넘었다고 할 때, 국내에 살고 있는 외국인가구는 고려하지 않은 수치이다.

2023년 기준으로 아파트에 살고 있는 외국인가구는 8만 626가구에 이른다. 수도권에만 4만 4,111가구이고, 지방에는 3만 6,515가구가 아파트에 살고 있다.

외국인가구를 고려한 주택보급률, 아파트보급률은 현재 정부 발표보다 낮아질 수 있다. 앞으로는 외국인가구의 변화도 고려해야 할 중요한 수요지표가 될 것이다.



리모델링과 주택사업

부동산경기 한파와 건축공사비 급등으로 신축공사 물량이 급감했다. 신축공사가 어렵다 보니 리모델링, 증축, 개축, 대수선, 용도변경 등 기존건물을 유지하면서 개보수하는 사례들이 늘고 있다. 다세대주택을 근생으로 리모델링하거나, 근생을 주거용도로 변경하는 식이다. 흔히 리모델링 공사라고 말하는 이러한 건축행위에 대해 알아보기로 한다.



Point1

리모델링에 대한 건축법의 정의

리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위해 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.(「건축법」제2조제1항제10호) 일반적으로 오래된 건축물을 개조하고 보수공사해 새롭게 사용하는 경우가 많다. 오래된 자동차의 엔진이나 내부마감재를 새롭게 고치고 성능을 개선해 다시 사용하는 것과 비슷하다. 건축물의 수명은 구조방식에 따라 달라진다. 건축법에서는 노후화를 억제해서 기능 향상을 하는 것이라고 정의하고 있다. 모든 건축행위는 법적규정에 따라 진행되며, 리모델링은 대수선, 증축, 또는 개축행위를 포함한다. 기존건축물의 수선, 개조, 형태변경, 구조보완 등에 규모와 부위에 따라 인허가 절차가 달라진다.



Point2

기존건축물의 구조점검과 건물 안전진단 실시

기존 건축물의 형태나 구조, 설비, 엘리베이터의 추가신설 등의 공사를 하기 전 건축물의 구조안전진단을 필수적으로 해야한다. 눈으로 보이는 건물은 튼튼하게 보일지 모르지만 그 구조체의 성능은 육안으로 확인할 수 없기 때문에 구조안전진단이 필수적이다.

특히 구조변경이나 세대간의 벽을 새로 신설하는 경우에는 건축물의 하중의 변경, 구조체 힘의 분포가 변경되는 문제가 발생하므로 리모델링 전에 꼭 안전진단을 하고 구조보강 등의 방법을 설계해야한다.



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!



Point3

변경할 용도가 건축법에 적합한지 파악

리모델링의 범위는 단순 수선부터 용도변경을 수반하는 대수선에 이르기까지 다양한데, 새롭게 바뀔 용도는 현행 건축법에 적합해야 한다. 심지어 대로변에 있는 구축인데 미관심의 부터 받고 대수선허가를 받아야 하는 경우도 있다.

또한 건축물의 용도마다 대지안의 공지기준을 지켜야 한다. 새롭게 바뀔 용도가 이 기준에 미달되면 인허가절차 자체가 불가하다. 그래서 해당지역의 건축조례와 도시계획조례, 그리고 부설주차장설치 조례도 확인해야 한다. 또한 기존건축물의 복도나 계단의 너비가 새로 바뀔 용도에 적합하지 않으면 이것 역시 불가하다. 건물매입이나 리모델링 전 구축건물이 새 용도의 건축법에 적합한지부터 확인해야 할 것이다.



Point4

기존건축물의 위반사항은 원상복구

구축을 매입해서 리모델링을 진행할 때 일반적으로 해당 행정청에 인허가신청을 해야 한다. 단순한 용도변경이나 건축물대장 기재사항변경, 대수선, 증축, 개축 중에 해당된다. 건축사사무소에서 도면작성과 인허가서류를 준비해서 행정청에 허락을 득한 후 공사해야 한다. 기존건축물에 건축법 위반사항이 존재한다면 원상복구를 해야 리모델링을 진행할 수 있다. 이는 현장에서 많이 일어나는 문제로 구축을 매입하기 전에 위반사항 여부를 건축물대장이나 현장을 직접 확인해서 대응해야한다. 위반건축사항이 있는 경우는 은행대출도 나오지 않는다.



Point5

10-20%의 예비비 준비와 전문가 검토 중요

리모델링은 신축공사와는 다르게 기존건물을 조사해 리모델링 설계를 하게 된다. 도면이 없어 현장실측하는 경우도 많고, 구축의 설비나 건물구조의 내부사정을 정확하게 파악하기 힘들다. 따라서 리모델링공사에 대한 공사비 내역도 정확할 수 없으며, 공사진행 시 수시로 발생하는 현장문제로 추가공사비가 발생할 수밖에 없다. 건물 내부를 철거하고 현장상태를 확인하는 과정에서 새롭게 보강하거나 공사해야 할 물량이 발생하기 때문이다.

시공자와 계약하는 공사금액에서 추가공사비 예산을 책정해야 무사히 공사를 마무리할 수 있다. 예측하는 범위를 넘어서고 불쑥 튀어나오는 추가공사로 건축주와 시공자가 마찰을 일으키기도 한다. 리모델링의 어려운 점이기도 하다.

리모델링은 기존 건축물이 있는 상태에서 공사하기 때문에 공사비 절감의 장점이 있지만, 인허가절차에서 변경가능 여부를 확인하고 부동산매입이나 사업을 진행해야 한다. 설계와 인허가를 책임지게 되는 건축사의 전문가적 검토와 현장확인을 통해 진행하기 바란다.

건설용지의 취득가액과 사업권 양수에 대한 세법 적용

주택 등의 신축을 위해 건설용지를 취득할 때 취득가액의 계상에 적용되는 세법을 알아본다.
건설용지 취득 계약 후 발생할 수 있는 사업권의 양도·양수에 따라 적용되는 세법도 검토한다.

글 임영택 세무사

I 건설용지의 취득가액에 대한 세법 적용

주택 등의 신축을 위해 건설용지를 취득할 때는 취득 전에 미리 자산에 대한 취득가액의 계상에 적용될 세법상의 내용을 정확히 파악해야 한다. 이와 관련된 법인세법, 부가가치세법 그리고 지방세법의 적용이 중요하다.

법인세법

건설용지를 타인으로부터 매입하는 경우 자산의 취득가액은 매입가액에 취득세(농어촌특별세와 지방교육세 포함), 등록면허세, 그 밖의 부대비용을 가산한 금액으로 한다.

1. 토지상에 기존 건축물이 있는 경우

법인이 기존건물과 토지를 일괄취득했으나 새로운 건물을 신축하기 위해 기존건물을 철거하는 경우, 철거하는 건물의 취득가액과 철거건물의 철거관련 비용에서 철거 건물의 부산물판매수익을 차감한 잔액은 당해 토지에 대한 자본적지출로 처리한다.

2. 토지의 취득가액에 해당하는 토지 매입 관련 비용

건설용지를 취득할 때 발생한 비용 중 자산의 취득가액으로 계상할 수 있는 자본적지출의 예시는 <표>와 같다.

부가가치세법

건설용지를 취득할 때는 부가가치세 매입세액의 불공제에 대해 검토해야 한다.

과세사업과 관련된 재화의 공급에 대한 부가가치세 매입세액은 매출세액에서 공제받을 수 있으나 부가가치 생산요소인 토지의 공급에 대하여는 부가가치세법에서 부가가치세를 면제하도록 규정하고 있다. 이에 따라 토지의 조성 등을 위한 자본적 지출에 관련된 매입세액은 매출세액에서 공제하지 아니한다.

토지 관련 불공제 매입세액의 예시

- ① 토지의 취득 및 형질변경, 공장부지 및 택지의 조성 등에 관련된 매입세액
- ② 건축물이 있는 토지를 취득하여 그 건축물을 철거하고 토지

표. 자본적지출의 예

구 분	토지 매입 관련 비용
국·공채의 매입	기업회계기준에 따라 그 국·공채의 매입가액과 현재가치의 차액을 당해 유형고정자산의 취득가액으로 계상한 금액
채무인수액	채무를 양수자가 인수하기로 한 경우에 채무인수액은 양수자의 토지취득가액에 가산(의제기부금에 해당하는 등 예외적인 경우 있음)
토지관련 평가비용	각종 환경성 평가, 재측량, 아파트 배치, 각종 구조물 배치 등의 측량, 및 아파트 사업성 평가 등과 관련된 비용
인허가 비용	인허가 비용이 지목의 변경 등 토지와 관련된 경우
각종 보상금 지출	토지를 취득하기 위하여 지출한 토지수용보상금, 토지수용잔여지 가격감소보상금, 지급지연손해금, 수몰토지 및 지장물에 대한 보상금 등
토지구획정리사업	무상분할양도하게 된 체비지를 대신하여 지급하는 금액
면세사업	면세사업을 위한 고정자산 취득에 따른 부가가치세 매입세액
목장용 토지	초지의 조성비 중 최초의 조성비
토지개발 또는 주택신축 등	당해 사업의 수행과 관련하여 그 토지의 일부를 도로용 등으로 국가 등에 무상으로 기증한 경우 그 토지가액은 잔존토지에 대한 자본적 지출로 처리



임영택

- (현)세무법인 한맥 삼성지점 대표
- 고려대학교 경영대학원(석사)
- 부동산개발 세무실무 공저(삼일인포마인)

✉ ytreem@naver.com
☎ 02-6203-6223



만 사용하는 경우에는 철거한 건축물의 취득 및 철거 비용과 관련된 매입세액

❸ 토지의 가치를 현실적으로 증가시켜 토지의 취득원가를 구성하는 비용에 관련된 매입세액

지방세법(취득세)

토지를 유상 취득하는 경우 취득세의 과세표준에 대해 검토한다. 토지의 취득 당시의 가액과 취득시기와 간접비용 중 건설자금이자의 산정방법을 알아야 한다.

토지를 유상거래(매매 또는 교환 등 취득에 대한 대가를 지급하는 거래를 말함)로 승계취득하는 경우 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 하며, 취득당시가액은 취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 납세의무자 또는 「신탁법」에 따른 위탁자가 거래 상대방이나

제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 대통령령으로 정하는 사실상의 취득가액으로 한다. 사실상의 취득가액은 토지의 취득에 소요되는 직접비용과 간접비용으로 구성된다. 법인의 경우 간접비용 중 건설자금이자의 계상에 특히 주의해야 한다.

취득세의 과세표준에 산입되는 건설자금이자는 법인세법상 손금불산입 대상인 건설자금이자와 마찬가지로 특정차입금의 차입일부터 해당 자산의 취득일(사실상의 잔금지급일 등)까지 발생한 이자에서 특정차입금의 일시예금에서 생기는 수입이자를 차감하는 방법으로 산정하여야 하고, 설령 특정차입금을 실제로 사용하기 전에 미리 차입을 하였다고 하더라도 그에 관한 이자는 여전히 해당 자산의 취득에 소요된 비용에 해당하므로 이를 취득세의 과세표준에서 제외할 것은 아니다(대법원2013두5517).

II 사업권 양수에 대한 세법 적용

건설용지 취득을 위한 계약을 한 후 부동산개발사업의 진행과정 중에 사업자체를 다른 법인에게 양도하게 되는 상황이 발생한다면 사업권의 양도·양수에 따라 적용될 세법에 대한 검토가 필요하다.

법인세법

사업권은 무형자산 중 영업권에 해당한다. 사업권은 사업의 양도·양수과정에서 양도·양수자산과는 별도로 양도사업에 관한 허가·인가 등 법률상의 지위, 사업상 편리한 지리적 여건, 영업상의 비법, 신용·명성·거래처 등 영업상의 이점 등을 감안해 적절한 평가방법에 따라 유상으로 취득한 금액을 말하는데, 초과수익력 또는 영업상 가치의 존재가 구체적으로 인정되어야 한다.

사업권은 무형자산으로 처리한 후 무형자산에 대한 상각을 하게 된다.

부가가치세법

사업권을 양수받을 때 부가가치세 매입세액의 공제 범위에 대해 검토해야 한다.

사업권의 양도는 재화의 공급에 해당한다. 그리고 사업권 양수와 관련된 부가가치세 매입세액은 과세사업인지 과세·면세겸용사업인지에 따라 매입세액의 공제방법이 다음과 같이 달라지게 된다.

1. 사업권 양수받은 사업자가 과세사업자인 경우

물류센터를 신축·임대하는 사업을 영위하고자 하는 사업자(이하 양수자)가 기존에 토지를 매수하는 계약을 체결하여 개발행위 및 건축허가 신청, 관련 용역계약 체결, 물류센터 임차인 유치 등의 사업을 진행해 오던 다른 사업자(이하 양도자)로부터 해당 토지의 매수인 지위를 포함한 사업 관련 일체의 권리(사업권)를 매입하며 부담한 사업권 관련 매입세액은 양수자의 매출세액에서 공제하는 것이나 해당 사업권 대가에 포함된 토지를 취득할 수 있는 권리 및 토지에 대한 자본적 지출에 관련된 비용에

대한 매입세액은 공제되지 아니하는 것이다.

즉 물류센터는 토지와 건물로 구성되는데 토지의 임대는 과세사업에 해당하고 건물의 임대도 과세사업에 해당하여 물류센터 임대사업은 전체가 과세사업이다.

따라서 물류센터의 신축·임대를 위한 사업권 관련 부가가치세 매입세액의 공제는 토지를 취득할 수 있는 권리 등에 해당하는 매입세액을 제외하고 공제된다.

2. 사업권 양수받은 사업자가 과세·면세겸용사업인 경우

아파트를 신축·분양하는 사업인 경우에는 위의 과세사업 방법과는 다르다. 토지의 공급과 국민주택규모이하 아파트의 공급은 부가가치세 면세사업에 해당하고 국민주택규모초과 아파트의 공급은 과세사업에 해당한다.

이 경우 사업권의 양수에 관련된 부가가치세 매입세액은 과세사업 해당분만 공제되므로 과세사업 관련 매입세액과 면세사업(사업권 중 토지를 취득할 수 있는 권리 등 매입세액 불공제 해당분 포함) 관련 매입세액을 구분하여 적용해야 한다.

건설용지의 취득가액 계상에 적용되는 세법

☑ Check 1

법인세법상 취득가액 취득 전 미리 검토

- 취득가액 = 매입가액 + 취득세 + 등록면허세 + 그밖의 부대비용

☑ Check 2

부가가치세법상의 면제, 불공제 여부 파악

- 토지의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제한다.
- 토지 조성 등을 위한 자본적 지출에 관련된 매입세액은 불공제된다.

☑ Check 3

지방세법상 취득세 과세표준 검토

- 토지 유상 취득시 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다.
- 취득가액은 직접비용과 간접비용으로 구성된다.
- 간접비용 중 건설자금이자 산정 방법을 알아둔다.



사업권 양수에 적용되는 세법

☑ Check 1

사업권 양수에 대해 법인세법상 적용방법 검토

- 영업권으로 계상할 수 있는 경우
- 사업권에 대한 자산의 처리방법

☑ Check 2

사업권을 양수받을 때 부가가치세 매입세액의 공제 범위 검토

- 사업권을 양수받은 사업자가 과세사업자인 경우 관련 매입세액 공제
- 사업권을 양수받은 사업자가 과세·면세겸용사업인 경우 관련 매입세액 공제

2025년 달라지는 부동산 제도

1주택자 인구감소지역 주택 및 비수도권 미분양주택 신규 취득 시 세제 혜택

기존 1주택자가 인구감소지역이나 비수도권 미분양 주택을 새롭게 구입해도 양도소득세와 종합부동산세 산정 시 1주택자로 간주해 1세대1주택 특례를 적용 받는다. 먼저 인구감소지역(수도권·광역시 제외, 수도권 내 접경지역 및 광역시 내 군지역 포함)에 공시가격 4억원 이하의 주택 1채를 신규 취득할 경우 1주택자로 간주해 세제 혜택을 받는다. 또한 비수도권에서 전용면적 85㎡이하·취득가액 6억원 이하인 미분양 주택을 취득하는 경우에도 혜택을 적용 받는다.



1월

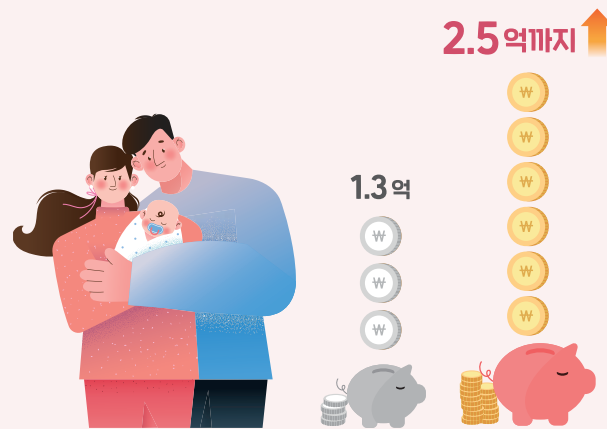


건축물에너지성능평가 '제로에너지건축물 인증제'로 통합

건축물의 에너지 성능을 평가하는 제도인 '건축물 에너지효율등급제'를 폐지하고 '제로에너지건축물(ZEB) 인증제'로 통합 운영한다. 산업통상자원부는 2002년부터 '건축물 에너지효율등급제(10개 등급)'를, 국토교통부는 2017년부터 '제로에너지건축물 인증제'를 별도로 운영해왔다. 기존에는 건축물에너지효율 1++등급 이상을 취득한 후 다시 제로에너지건축물 인증을 신청해야 했으나, 각각 운영되던 인증제도를 통합 운영함으로써 제출서류 간소화는 물론 인증에 소요되는 기간도 20일 가량 단축될 것으로 예상된다.

신생아 특례대출 소득요건 완화

신생아 특례 구입·전세자금 대출 소득요건이 기존 부부 합산 연소득 1.3억원에서 2.5억원까지 3년간(2025~2027년) 추가 완화한다. 이에 더해 특례 대출기간에 추가 출산한 경우 금리를 현행 0.2%p에서 0.4%p까지 추가 우대금리를 적용한다. 단 구입자금 대상 주택요건(주택가액 9억원 이하, 대출 한도는 5억원)과 전세자금 대상 주택요건(수도권 5억원·지방 4억원 이하, 대출 한도 3억원) 및 자산요건(구입자금 자산 4.69억원 이하, 전세자금 자산 3.45억원)은 그대로 유지된다. 또한 2025년 1월 1일 이후 출산한 가구에겐만 해당된다.



2024년 부동산시장은 '주택공급 확대'와 '가계부채 관리' 속에서 지역별, 주택 유형별, 계층별 양극화가 심화된 한 해였다. 2025년에도 꾸준한 주택공급 확대 정책과 가계부채를 관리함과 동시에 금융비용 부담 완화 및 다양한 세제혜택 등이 예상되는데, 이 외에도 달라지는 주요 부동산제도는 무엇이 있는지 알아보자.

정리 김우영 자료출처 부동산114

민간 도심 공공주택 복합사업(도심복합사업) 시행

도심복합사업은 도심지에 있지만 사업성이 낮아 민간 주도 재개발이 어려운 곳을 용적률 상향 등의 특례를 통해 고밀 개발하는 사업이다. 조합이 주도하는 일반 정비사업과 달리 공공이 사업시행자로 참여한다. 공공이 토지수용하는 방식에 대한 주민반발이 이어지고 주택건설 위주로 거점 조성에 한계가 있다는 점으로 인해 민간중심으로 개편하는 법안이 통과됐다. 새 법안에 따라, LH 등이 시행하는 공공도심복합사업을 신탁사나 리츠 등 민간도 시행할 수 있게 된다.



2월



신규 민간건축물의 '제로에너지' 기준 준수 의무화

신축 공동주택의 에너지 성능을 제로에너지 5등급 수준으로 강화한다. 민간 공동주택에 대한 친환경건설기준은 2009년 10월부터 적용돼 오고 있지만, 2025년 6월부터는 기준이 제로에너지 5등급 수준으로 강화된다. 신재생에너지를 사용해야 하며, 현관문과 창호의 기밀 성능은 무조건 1등급을 받아야 한다. 기준 강화에 따라 주택건설 비용이 가구당 약 130만원(전용 84㎡ 기준) 높아질 것으로 예상되지만, 매년 약 22만원의 에너지비용을 절감해 약 5.7년이 지나면 추가 건설비용을 회수할 수 있을 것이라고 예측된다.

안전진단 없이 재건축 가능

준공한지 30년이 넘는 아파트는 안전진단 없이도 재건축이 가능해진다. 또한 '재건축 안전진단' 명칭을 '재건축 진단'으로 변경하고, 재건축 진단은 사업시행계획인가 전까지만 통과하면 가능하도록 절차가 바뀐다. 현행 재건축 절차는 안전진단을 통과하지 못하면 정비계획 입안 등 사업에 착수할 수조차 없다. 이번 규제완화 조치로 재건축 기간이 최대 3년 가까이 단축될 것으로 예상된다.



6월

7월

스트레스 DSR(총부채원리금상환비율) 3단계 실시

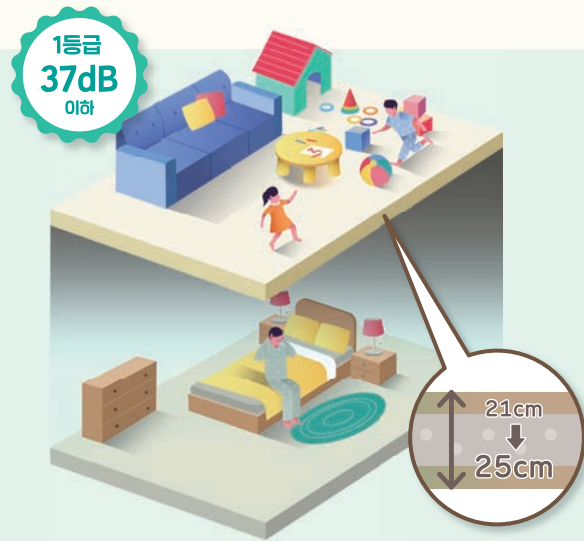
스트레스 DSR 3단계가 시행되면 가계대출 한도가 줄고, 모든 금융권 대출이 규제를 받게 된다. 1단계는 2024년 2월, 현재 시행중인 2단계는 2024년 9월 시행됐으며, 3단계의 시행 시기는 제도의 안착 추이 등을 통해 확정(2025년 7월(잠정))해 나갈 예정이다. 3단계는 DSR이 적용되는 은행권과 제2금융권의 주택담보대출, 신용대출, 기타대출에 대해 적용되며, 스트레스 금리는 1.5%p(2025년 예상)다.



연내

모든 공공주택에 층간소음 기준 1등급 수준 적용

2025년부터 모든 공공주택의 바닥두께를 기존보다 4cm 상향(21cm → 25cm)하고, 고성능 완충재 사용과 철저한 시공관리 등을 통해 현행 대비 4배 이상 강화된 층간소음 기준 1등급 수준(49dB → 37dB 이하)을 적용한다. 시험시설 건립과 기술 검증을 거쳐 민간주택으로 확대할 계획이다.



아파트 공시가격 산정 시 지자체도 검토

2025년부터 서울과 경기 등 지방자치단체 의견을 수렴해 공동주택 공시가격을 산정한다. 현재 아파트 등 공동주택과 표준 단독주택 공시가격은 한국부동산원, 표준지(토지) 가격은 감정평가사가 산정해 왔다. 개별 단독주택과 개별 토지 공시가격은 표준주택·표준지 가격을 토대로 지자체가 산정한다. 다만 이 과정에서 일부 지자체는 부동산원이나 감정평가사가 산정한 공시가격이 현실과 맞지 않는다는 문제를 제기해왔다. 이에 정부는 공동주택 공시가격 산정 때에도 지자체가 심의를 거쳐 공시가격에 대한 의견을 제시하도록 의무화한다.



제도연장

다주택자 양도소득세 중과 배제 & 소형주택 구입 시 세제 혜택 확대

다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도할 때 적용되는 양도소득세 중과세율 배제 규정을 기존 2024년 5월 9일에서 2025년 5월 9일까지 유예했다. 또한 주택공급 활성화를 위해 2024년 1월 10일부터 2025년 12월 31일 중 취득한 준공 후 미분양 주택과 소형 신축주택에 해당하면 양도세와 종부세가 중과되는 주택 수에서 제외하는 기간을 2027년 12월까지 2년 연장한다.



생활형숙박시설 이행강제금 부과 시기 유예

숙박업 등록을 하지 않고 주거용으로 사용되는 생활형숙박시설(생숙)에 대해 이행강제금(매년 공시가격의 10%)을 부과하는 시기를 2025년에서 2027년말까지 늦춘다. 숙박업 등록을 하지 않은 생숙이 이행강제금을 내지 않으려면 숙박업 신고를 하거나 오피스텔로 용도변경을 해야 한다. 관련법과 조례 개정에 걸리는 시간을 고려해 정부는 2025년 9월까지 기준 완화를 하고 이때까지 숙박업 신고 및 용도변경을 예비 신청한 소유자에 한해 2027년 말까지 이행강제금을 부과하지 않기로 했다.



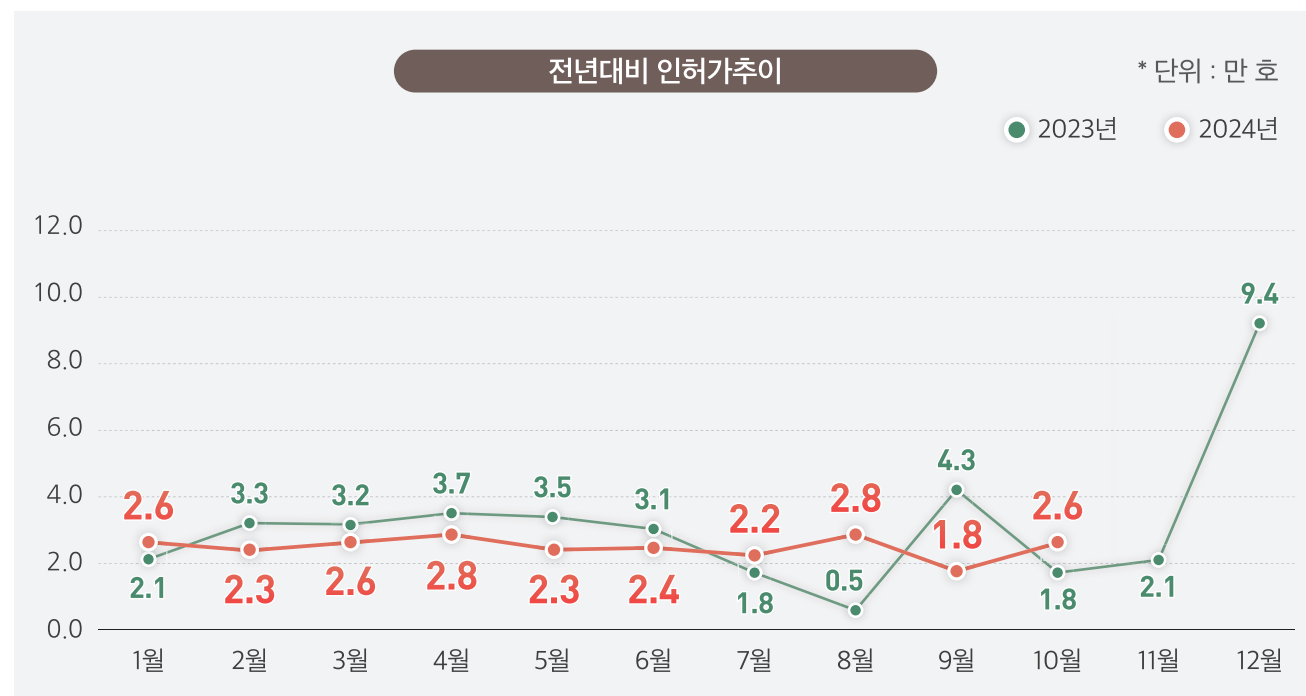
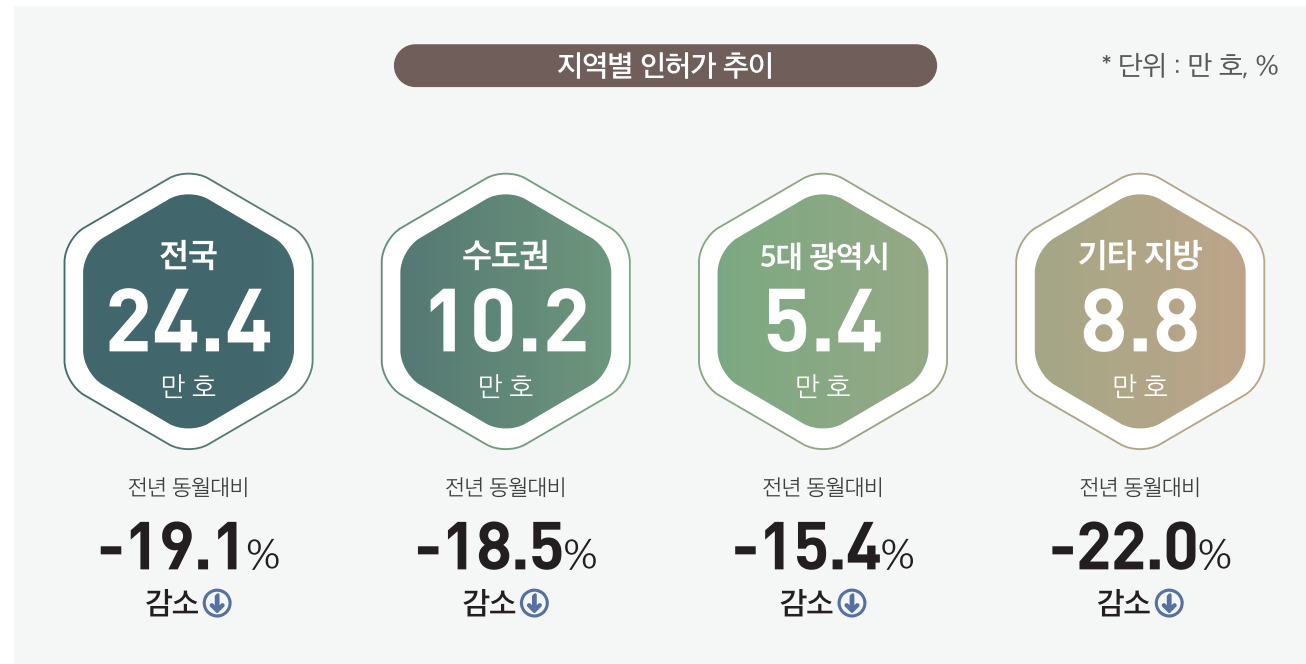
상생 임대인 제도, 착한 임대인 제도 연장

상생 임대인 제도는 직전 계약 대비 임대료를 5% 이하로 인상한 임대차계약을 체결하는 경우 조정대상지역 내 주택에 대한 1세대 1주택 비과세 및 장기보유 특별공제 적용시 실거주기간 2년 요건을 면제해주는 제도로, 임대시장의 안정을 위해 2년 연장(2026년 12월 31일까지)한다. 직전 임대차계약은 1년 6개월 이상, 신규 계약 기간은 2년 이상 유지한 경우 실거주 2년 요건을 충족한 것으로 본다. 또한 소상공인의 상가 임대료를 인하한 건물주를 대상으로 임대료 인하액의 최대 70%를 세액공제 해주는 착한 임대인 제도를 2025년 12월 31일까지 연장한다.



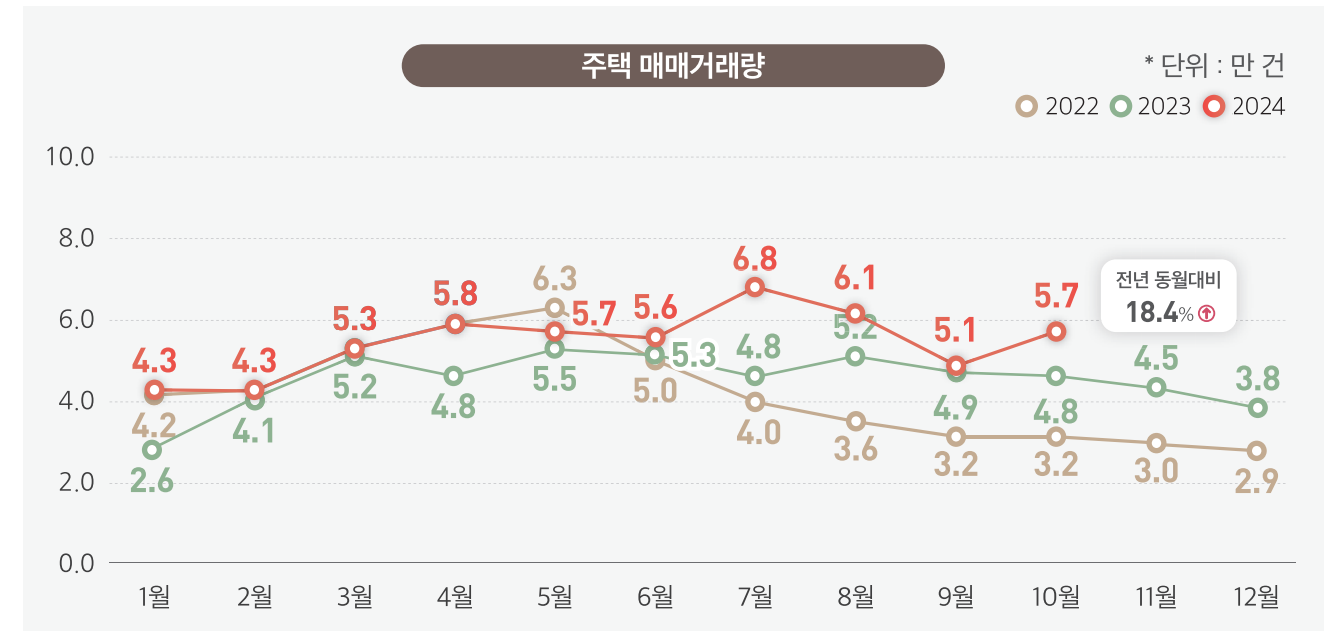
인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1 인허가실적 추이 | 2024년 10월 누계 주택인허가 24.4만호. 전년동월 대비 19.1% 감소

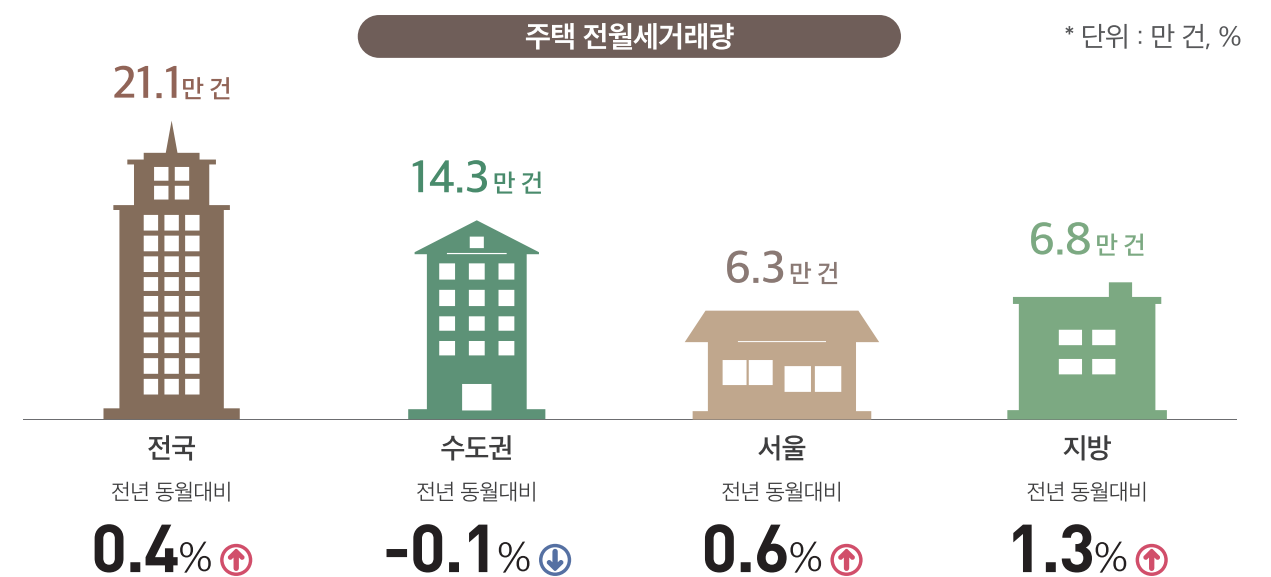


국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
11월말 발표(2024년 10월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

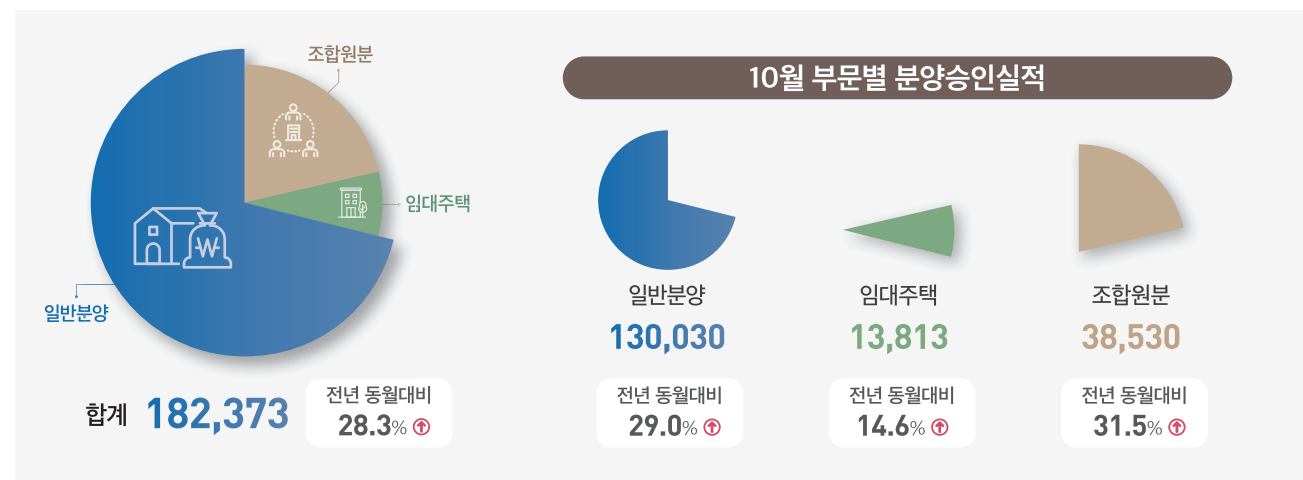
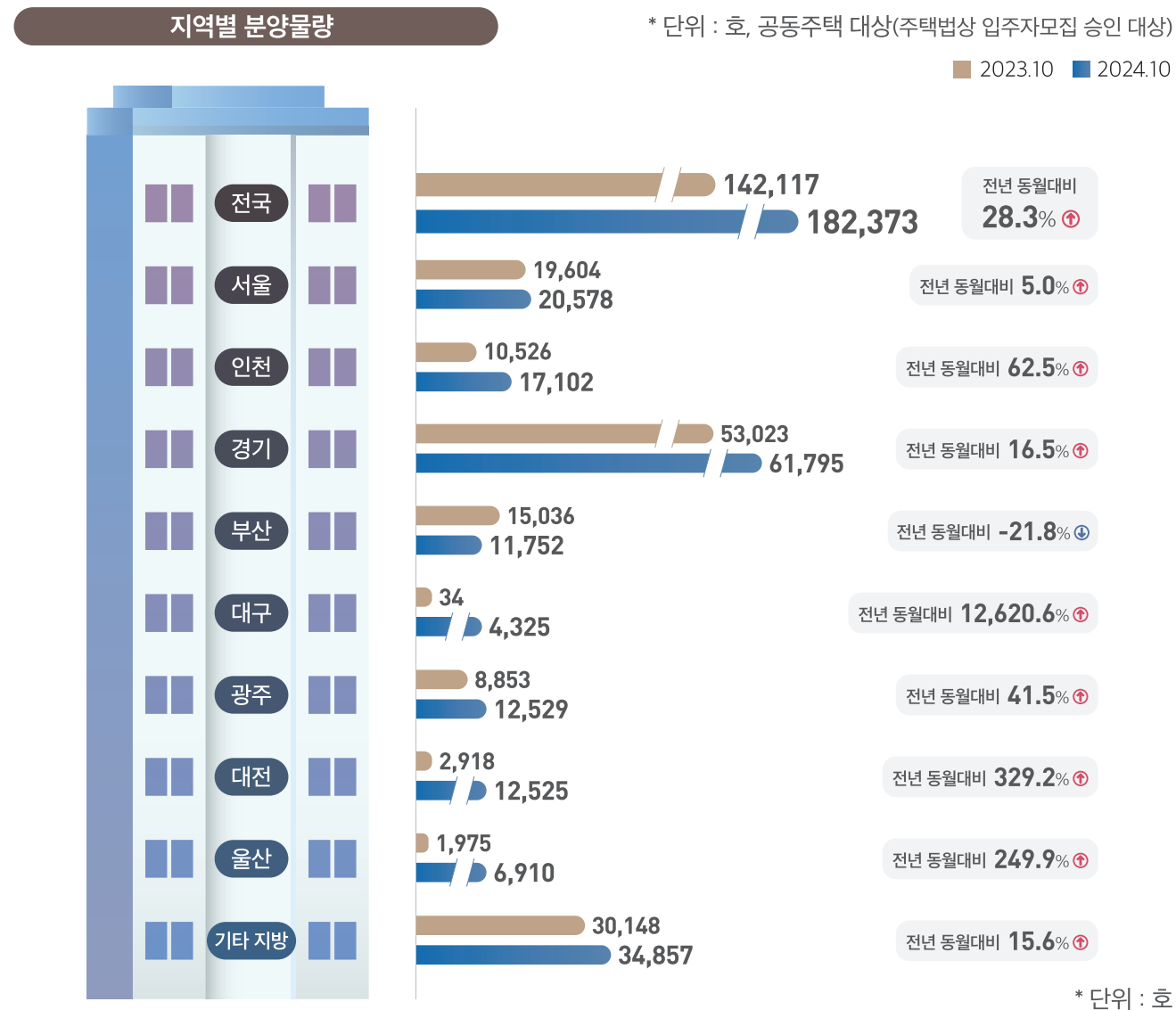
2 주택 매매거래량 | 2024년 10월 주택 매매거래량 5.7만건. 전년 동월대비 18.4% 증가



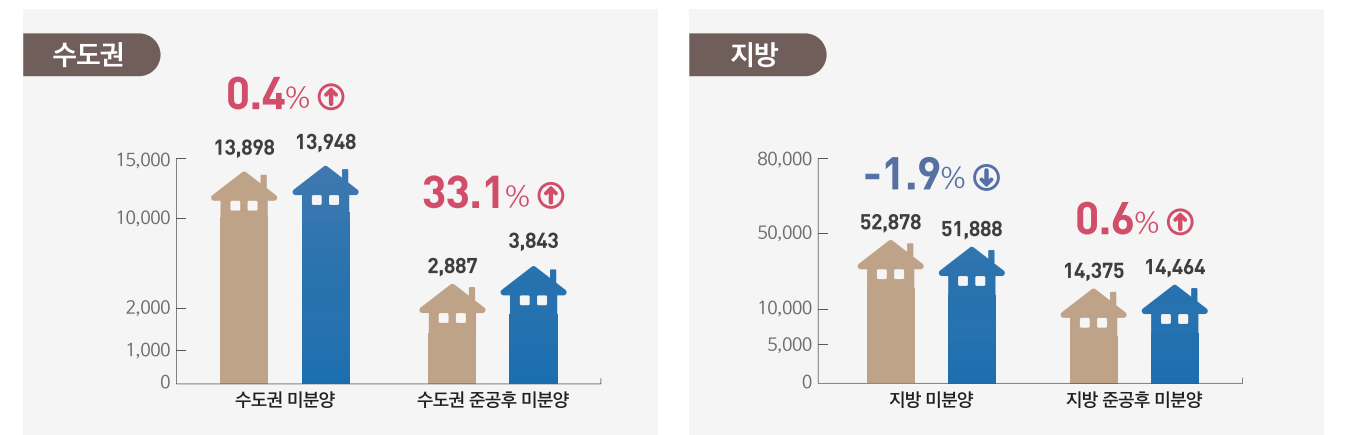
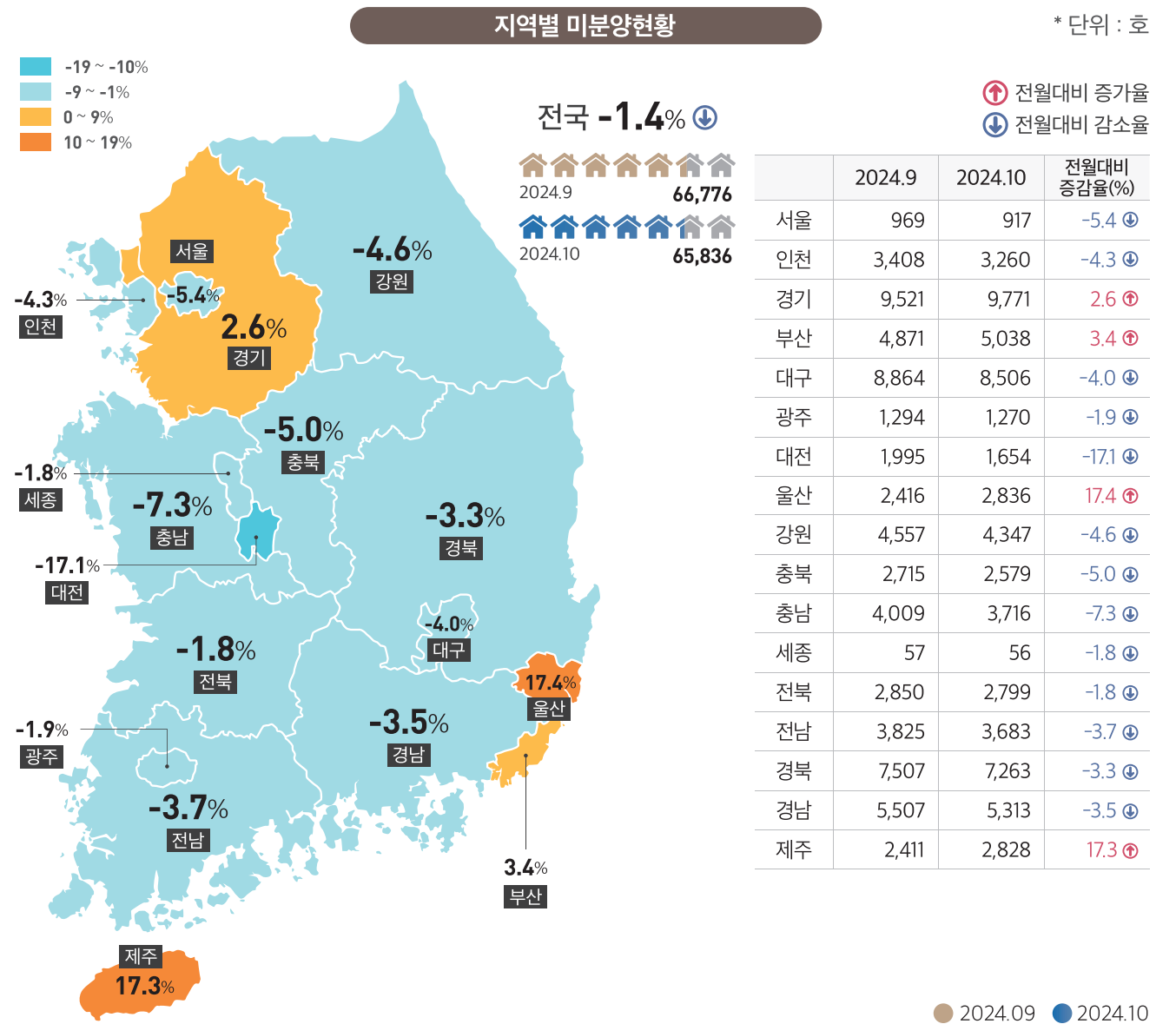
3 주택 전월세거래량 | 2024년 10월 주택 전월세거래량 21.1만건. 전년동월 대비 0.4% 증가



4 분양물량 | 2024년 10월 누계 공동주택 분양실적은 전국 182,373호. 전년동기 대비 28.3% 증가



5 미분양현황 | 2024년 10월말 기준 전국의 미분양주택 65,836호. 전월대비 1.4% 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.

「주택공급에 관한 규칙」 개정 주요내용

국토교통부령 제1423호
(2024.12.18)

- 【주요내용】
- 주택청약 시 무주택으로 간주되는 非아파트의 면적 및 가격기준 완화 (제53조제9호)
 - 아파트가 아닌 주택으로서 주거전용면적 85㎡ 이하이면서 공시가격이 3억원 (수도권은 5억원) 이하인 주택을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우 주택을 소유하지 않은 것으로 간주

무주택 인정 기준 변경(공시가격 기준)

구 분		종 전	개 정
수도권	아파트	60㎡ 이하, 1.6억원 이하	-
	非아파트	60㎡ 이하, 1.6억원 이하	85㎡ 이하, 5.0억원 이하
지 방	아파트	60㎡ 이하, 1.0억원 이하	-
	非아파트	60㎡ 이하, 1.0억원 이하	85㎡ 이하, 3.0억원 이하

- 【부칙】
- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 주요내용

법률 제20550호
(2024.12.3)

- 【주요내용】
- 비아파트를 대상으로 의무임대기간이 6년인 단기민간임대주택 유형 도입 (제2조제6호의2)
 - 임대사업자가 임차인에게 보증금을 변제하지 않아 보증회사가 보증채무를 대위 변제한 경우 임대사업자 등록 말소(제6조제1항제12호의2)

- 【부칙】
- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 개정 주요내용

법률 제20568호
(2024.12.20)

- 【주요내용】
- 공동주택 학교용지부담금 부과율 인하(제5조의2)
 - (현행) 0.8% → (개정) 0.4%
 - 학교용지부담금 부과대상 개발사업 규모 완화(제2조)
 - (현행) 100세대 규모 이상 → (개정) 300세대 규모 이상
 - 학교용지부담금 필요적 면제 의무화(제5조)
 - (현행) 학교신설 수요가 없는 경우 학교용지부담금을 면제할 수 있음 → (개정) 학교용지부담금을 면제하여야 함
- 【부칙】
- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행
 - (부담금 부과·징수 및 산정기준에 관한 적용례) 이 법 시행 후 최초로 분양공고 승인된 개발사업부터 적용

「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제35060호
(2024.12.10)

- 【주요내용】
- 부담금 산정기준 개선(제16조의2제7항)
 - 부담금 산정시 주민복지시설, 주민공동시설, 국민주택규모 이하 임대주택 등의 연면적 제외
- 【부칙】
- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
 - (부담금 산정기준에 관한 적용례) 제16조의2제7항제1호의 개정규정은 이 영 시행 이후 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(변경허가는 제외한다)를 받은 사업부터 적용

「도시 및 주거환경정비법」
개정 주요내용

법률 제20549호(2024.12.3)

【주요내용】

- 정비사업 절차 합리화
 - 예비 안전진단 제도를 폐지하고 ‘재건축사업 안전진단’의 명칭을 ‘재건축진단’으로 변경하며 사업시행계획인가 전까지만 재건축진단을 실시·통과하도록 실시기한 조정(제12조)
 - 정비구역 지정 전에도 추진위원회 구성이 가능하도록 개선(제31조제2항)
 - 기본계획 미수립지역도 정비계획 입안 요청을 가능토록 하고 추진위원회도 정비 계획 입안 요청 및 입안 제안을 할 수 있도록 함(제13조의2 및 제14조)
 - 토지등소유자가 정비계획의 입안 요청, 입안 제안, 추진위원회 구성 중 어느 하나에 동의를 하는 경우 다른 사항에도 동의를 한 것으로 간주(제36조의3)
- 전자의결 방식 도입
 - 정비사업 과정에 필요한 동의서 제출 및 총회 의결권 행사시 전자적 방법을 활용 할 수 있도록 하고, 총회 온라인 참석도 직접 출석으로 인정(제36조 및 제45조)

【부칙】

- (시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법
시행령」
개정 주요내용

대통령령 제35083호
(2024.12.17)

【주요내용】

- 재개발 추진시 사업시행자가 공공에 제공하는 임대주택의 인수가격 기준을 상향*(제68조제2항)
 - * (종전) 표준건축비+부속토지 가격
 - (개정) 기본형건축비의 80% + 부속토지 가격

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행



「녹색건축물 조성
지원법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제35081호
(2024.12.17)

【주요내용】

- 건축물 에너지 관련 인증제도 통합(제11·12조 및 별표 1·2)
 - 법 개정에 따라 건축물 에너지효율등급 인증제가 제로에너지건축물 인증제와 통합됨에 따라, 건축물 에너지효율등급 인증제 삭제
- 제로에너지건축물 인증 의무취득 등급 상향대상 신설(제12조제2·3·4항신설, 별표 1 개정)
 - 제로에너지건축물 인증등급 이상을 취득하여야 하는 대상 명시
 - 인증등급 이상을 취득하는 것이 불가능한 경우 등급 완화

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2025년 1월 1일부터 시행
- (녹색건축물 조성 활성화를 위한 용적률 완화 등 적용에 관한 경과조치) 이 영 시행전에 건축물 에너지효율등급 인증을 신청한 경우에는 종전의 규정에 따름

「건축법 시행령」
개정 주요내용

대통령령 제35082호
(2024.12.17)

【주요내용】

- 특수구조 건축물의 범위 확대(제2조제18호다목)
 - 무량판 구조를 가진 건축물로서 무량판 구조인 어느 하나의 층에 수직으로 배치된 주요구조부의 전체 단면적에서 보가 없이 배치된 기둥의 전체 단면적이 차지하는 비율이 4분의 1 이상인 건축물을 특수구조 건축물에 추가
- 구조내력 변경이 경미한 경우의 구조 안전 확인 방법 합리화(제32조제3항)
 - 방화·방수·단열 등의 성능 개선을 위해 기존 건축물을 증축 또는 대수선하는 건축주에 대해서는 주요구조부의 변경이 없고, 구조내력의 변경이 경미한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 구조 안전 확인 방법 달리 적용

【부칙】

- (시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행

「건축법 시행규칙」
개정 주요내용

- 국토교통부령 제1416호
(2024.12.16)

- 국토교통부령 제1419호
(2024.12.17)

【주요내용】

- 사진·동영상 촬영 및 보관해야 하는 공정 추가(제18조의3제1항)
 - 다중이용건축물의 방화구획 시공 시 방화구획에 관통부, 접합부 또는 틈이 생기는 경우 그 부분을 내화채움성능이 인정된 구조로 메우는 시공을 완료한 단계 및 환기난방 또는 냉방시설의 풍도가 방화구획을 관통하는 경우 그 관통부분 또는 이에 근접한 부분에 댐퍼를 설치하는 시공을 완료한 단계에서 사진 및 동영상 촬영·보관

- 가설건축물 사후관리 개선(제13조제5항)
 - 가설건축물의 존치기간 연장신고서를 제출하는 경우 해당 가설건축물의 현황(가설건축물의 전면, 후면 및 양 측면을 포함)을 확인할 수 있는 최근 사진을 함께 제출

【부칙】

- (사진·동영상 촬영 및 보관해야 하는 공정 추가에 관한 시행일)
이 규칙은 2024년 12월 19일부터 시행

- (가설건축물 사후관리 개선에 관한 시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행



「토양환경보전법
시행규칙」
개정 주요내용

환경부령 제1134호
(2024.12.12)

【주요내용】

- 불소 토양오염 우려기준 합리화*(별표3제9호)
 - * (중전) (1지역) 400mg/kg (2지역) 400mg/kg (3지역) 800mg/kg
(개정) (1지역) 800mg/kg (2지역) 1,300mg/kg (3지역) 2,000mg/kg

【부칙】

- (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

「단위면적당 표준비용
및 적용기준」
개정 주요내용

국토교통부고시 제2024-733호
(2024.12.9)

【주요내용】

- 단위면적당 표준비용 개정(제3조)
 - 개발부담금 산정시 개발비용으로 공제되는 순공사비, 조사비, 설계비 및 일반관리비의 합계액에 대한 단위면적당 표준비용

지 역 별		지형별	단위면적당 표준비용 단가
서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 세종특별자치시, 경기도	시·구 (세종특별자치시 읍·면·동)	산 지	66,780원/m ²
		산지외	49,550원/m ²
	군	산 지	57,410원/m ²
		산지외	42,630원/m ²
강원특별자치도, 충청북도, 충청남도, 전북특별자치도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도	시	산 지	57,180원/m ²
		산지외	42,500원/m ²
	군	산 지	49,210원/m ²
		산지외	36,500원/m ²

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 2025년 1월 1일부터 시행

- (유효기간) 이 고시는 2025년 12월 31일까지 효력

- (적용례) 이 고시는 2025년 1월 1일 이후 개발부담금을 결정·부과하는 개발사업
부터 적용

하늘에 펼쳐지는 장엄한 군무 탐조 여행 떠나요

차디찬 겨울 하늘을 나는 수만 철새들의 황홀한 날개짓을 본 적 있는가.

힘차게 퍼덕이는 생명을 마주하는 것만으로도 한 해의 피로가 개운하게 씻긴다.

글 문유선 여행작가 사진 한국관광공사

새를 관찰하러 떠나는 여행을 ‘탐조여행’이라 한다. 철새 무리가 짙한 겨울 하늘을 배경으로 펼치는 장엄한 군무는 직접 보지 않으면 설명이 되지 않는 감동이 있다. 최근 탐조 여행이 인기를 끌자 지자체에서 해설사를 지원하는 프로그램을 운영하기도 하고, 민간 업체에서 탐조 가이드 투어 상품을 판매하기도 한다.

새들은 주로 새벽이나 저녁에 먹이를 찾아 이동하기 때문에 시간을 맞춰 관찰하는 것이 좋다. 시각과 청각이 예민한 새들을 배려하여 너무 가까이 접근하면 안된다. 미리 망원경 등의 관측 장비를 가져가면 좋다. 스마트폰 카메라의 망원렌즈 기능을 이용하는 것도 좋은 방법이다. 빨강, 노랑, 흰색 등의 색깔의 옷은 피해야 한다. 자동차에서 내리지 않고 창문만 내린 상태로 관찰하는 방법도 있다.





01



02

01 천수만 큰고니
02 천수만 큰기러기
03 가창오리의 명소 고창



탐조여행 1번지 충남 천수만

수도권에서 접근이 쉬운 ‘탐조여행 1번지’. 충남 육지부와 안면도 사이 바다를 천수만이라 한다. 지난 1984년 간척사업으로 천수만 일대에 방조제가 만들어지면서 과거 갯벌이던 곳에 인공 담수호인 간월호, 부남호와 대단위 농경지가 형성되며 새들이 찾아오기 시작했다.

이 일대는 시베리아나 만주 등지에서 동남아시아를 오가는 철새의 주요 이동 경로이며, 서해의 영향으로 비슷한 위도의 내륙보다 겨울철 평균 기온이 1℃ 가량 높다. 겨울철에는 오리, 기러기류가 찾아오는데 특히 가창오리는 전 세계 개체 수의 90% 이상이 모인다. 또한 황새, 노랑부리저어새, 흑고니, 재두루미 등 많은 멸종위기종이 천수만에서 발견되고 있다. 이러한 새들이 떼 지어 날아오르는 모습은 가히 장관이다.



가창오리 명소 고창 동림저수지

가창오리는 봄과 가을에 한국을 거쳐 가는 철새이다. 4~7월에 한배에 6~9개의 알을 낳는데, 알을 품는 기간은 약 26일이며 암컷이 품는다. 시

03



04 금강하구의 철새
05 주남저수지의 겨울
06 탐조여행으로 각광받는 주남저수지



05



06

베리아 동부에서 번식하고 한국·일본·중국 등지에서 겨울을 난다. 세계적인 희귀조로서 ‘멸종위기 동식물의 국제거래에 관한 협약’에 수록되어 전 세계적으로 보호받고 있다. 가창오리 무리는 보통 10월부터 전남 해남 영암호를 거쳐 고창동림저수지, 금강 하구, 삽교호 등지로 올라오며 10만에서 30만 마리가 한꺼번에 같은 장소에 머무는 경우가 대부분이다.

가창오리 사진찍기 좋은 포인트는 고창군 성내면 신성리 681-4로 동림저수지가 한눈에 내려다보이는 저수지 뚝방 길이다. 동림저수지는 지난 2012년 CNN에서 뽑은 ‘한국에서 꼭 가봐야 할 50곳’에 선정된 생태 관광 명소다. 철새 외에도 매, 수달 등 멸종위기 야생생물 약 700여 종을 만날 수 있다.



고니의 서식지 금강하구

금강 물길의 끝에는 금강호가 있다. 1990년 전라북도 군산시와 충청남도 서천군을 잇는 금강 하굿둑이 축조되면서 만들어진 인공 호수다. 매년 이 곳에서 천연기념물 제201호인

큰고니 및 고니, 제325호인 개리, 제326호인 검은머리물떼새를 비롯해 검은머리갈매기와 기러기 등 약 15~20만 마리의 겨울 철새들이 겨울을 난다. 군산에는 금강철새전망대가 있고 건너편 서천군에는 조류생태전시관을 운영한다.



탐조여행 일등공신 창원 주남저수지

주남저수지는 1990년대 전후 탐조 여행이라는 장르를 개척한 일등공신이다. 한때 주변 환경이 악화되며 명성을 잃기도 했지만 최근 다시 철새들이 돌아와 명성을 되찾아 가는 중이다.

주남저수지는 동판저수지와 산남저수지, 주남저수지를 통칭하는 이름이다. 세 저수지는 수문으로 연결된다. 주남저수지는 랍사르문화관 앞 제방을 따라 주남저수지 탐방로가 이어진다.

큰기러기, 쇠기러기, 고방오리, 흰뺨검둥오리 등이 가장 쉽게 볼 수 있는 철새다. 재두루미, 큰고니 등도 어렵지 않게 만날 수 있다. 주남저수지에 서식하는 노랑부리저어새는



07 08



07 주남저수지 노랑부리저어새
08 철원에 서식하는 두루미

1968년 천연기념물로 지정된 귀한 몸이다. 몸길이가 약 86cm, 수컷은 겨울깃이 흰색이다. 암컷이 수컷보다 약간 작고 뒷목의 장식깃도 없다. 다리는 검으며 부리는 노랑고 끝이 평평한 주걱모양이다.



학(鶴)을 보러 가는 곳, 철원과 연천

두루미 탐조로 유명한 곳은 강원도 철원과 연천이다. 철원 양지리 토교 저수지 주변 넓은 들판은 두루미들이 자주 찾는 지역으로 일찌감치 명성을 얻어 매년 두루미 탐조객들이 줄을 선다. 인근에 있는 도로명이 ‘두루미로’일 정도로 철원은 두루미를 지역의 상징으로 내세운다. 연천 두루미테마파크 일대에도 탐조 스폿이 여럿 있다.

두루미(천연기념물 202호)는 두루미목 두루미과에 속하는 새다. 십장생에 속하는 학은 천 년을 산다는 말이 있지만 실제 수명은 사람과 비슷하다. 친척뻘로는 재두루미, 흑두루미 등이 있다. 몸길이는 약 140cm. 긴 부리까지 더하면 거의 사람만 하다. 날개를 펼치면 2m가 넘는다. 새하얀 깃털이 온 몸을 뒤덮고 있고 둘째, 셋째 날개깃만 검은 색이다. 머리 꼭대기는 붉어 ‘단정학’이라는 이름으로도 불린다. 흔하게 볼 수 있는 백로, 왜가리 등과는 생김새가 많이 다르다. 민간 신앙에서는 신령한 새로서 신선이 타고 날아다니거나, 혹은 신선이 변신할 수 있는 새로 흔히 알려져 있다.

두루미가 하얀 깃털을 지닌 까닭은 이성의 눈에 잘 띄어서 번식을 잘 하기 위함이다. 아주 먼 거리를 날아다니면서 에너지를 소모하는 두루미에게 있어서 상대방을 만나서 번식을 하는 일은 굉장히 크고 중요한 일이기 때문이다.



순천만 진객 흑두루미

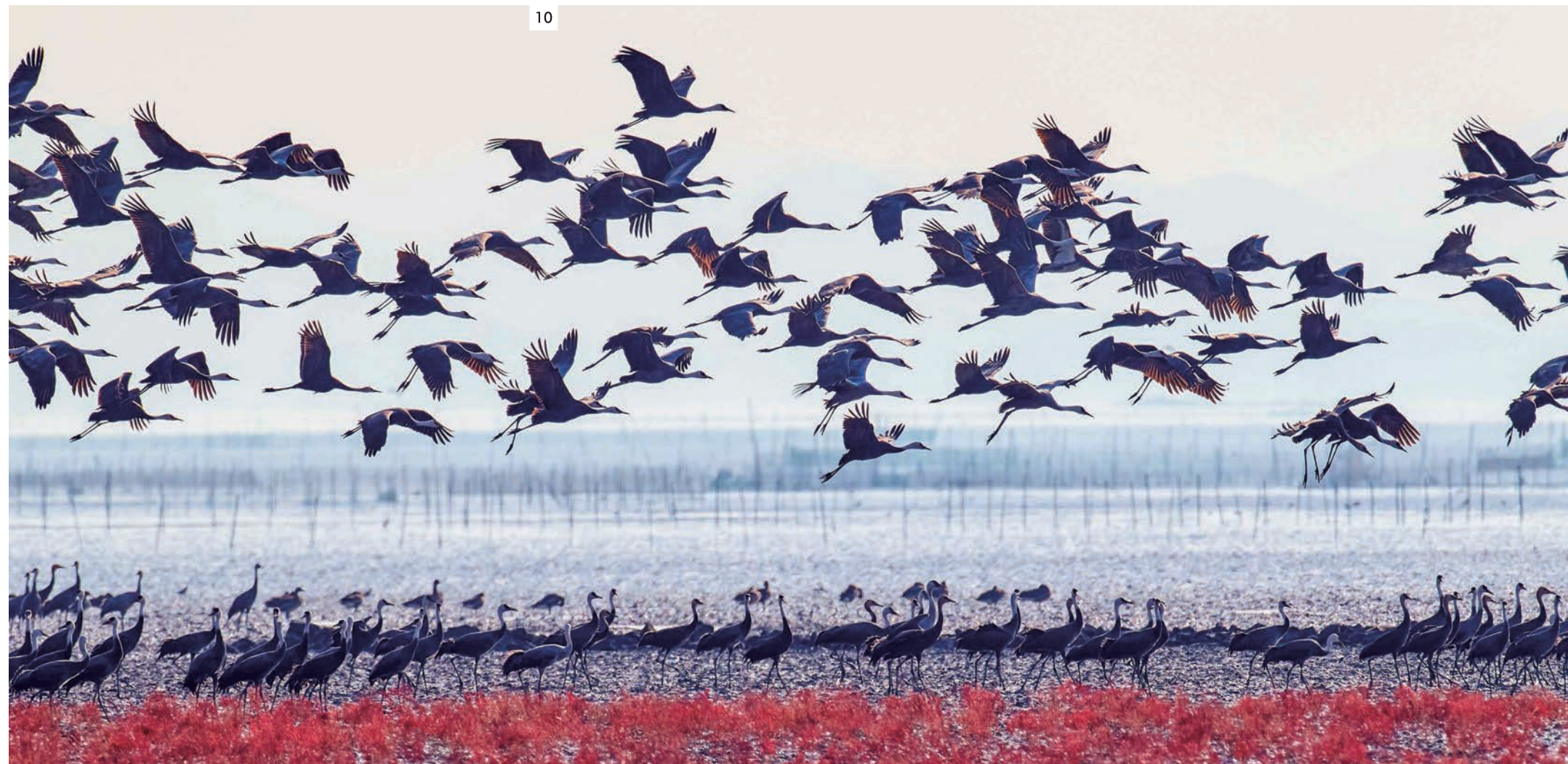
흑두루미는 멸종위기 야생생물 2급으로 2009년에 불과 400여 마리가 순천만을 찾았으나 지속적인 철새 보호조치로 올해는 전 세계 개체수의 절반가량인 7,600여 마리가 한반도에서 겨울을 난다. 몸길이는 약 96.5cm, 날개너비 약 1.8~2m로 두루미속 중에서는 작은 크기에 속한다. 목과 다리가 긴 편이고 부리는 곧게 뻗어 있다. 대다수의 두루미류와 마찬가지로 눈 앞이나 정수리 쪽이 붉지만 어린 새는 황갈색이다. 성체는 머리와 목이 흰색이다. 어린 개체는 머리와 목이 황갈색이며 검은색이 없다.

‘순천 흑두루미 탐조 여행’ 프로그램을 이용하면 편리하다. 여행객들이 전문 탐조 장비를 이용해 탐조 해설사와 함께 순천만을 찾은 흑두루미를 비롯한 다양한 겨울 철새들을 관찰하며 자연과 교감할 수 있는 시간을 제공한다. ‘흑두루미 탐조여행’ 홈페이지에서 당일형과 1박2일형 두 가지 중 선택해 예약할 수 있다.



09

09, 10 순천만 흑두루미



10

겨울 보약

생강

생강은 맛이 맵고 따뜻한 성질로 차가운 기운을 몰아내는 식치효능을 가지고 있다.
그래서 냉증을 치료하는 성약이라고 불리며 오래전부터 주요한 약재로 쓰여왔다.
생강의 효능과 먹는 법에 대해서 알아보자.



생강의 식치



생강을 어떻게 먹느냐에 따라 효과가 조금씩 달라진다. 생강을 생것 그대로 먹으면 열을 오르게 하면서 냉기를 밀어내는 발산작용을 하기 때문에 감기 기운을 쫓는데 좋다. 그런데 평소에 기운 없는 사람이 감기도 아닌데 몸을 따뜻하게 한다고 생강차를 매일 마시면 발산작용 때문에 기운을 더 뺏길 수도 있다. 또한 몸에 열이 많은 사람이 지속적으로 먹는 경우에는 두통이나 피부 트러블이 생길 수 있다.

말린생강



생강을 말리게 되면 발산작용이 줄어들고 속을 따뜻하게 덥히는 온리작용이 증가된다. 말린 생강은 몸속을 덥히기 때문에 배가 차가운 분들, 수족냉증이 있는 분들이 꾸준히 먹으면 냉증을 다스리는 약이 된다.

염증잡는 쇼가올 성분



생강을 말리면 온리작용만 증가하는 것이 아니라, 항암, 항산화, 항염증 작용이 모두 증가한다. 생강의 매운맛은 생강 속의 진저롤(Gingerol) 성분 때문인데 이것이 건조 과정을 거치면 쇼가올(Shogaol) 성분으로 변한다. 여러 연구에서 진저롤보다 쇼가올 성분이 더 효과적으로 항암, 항산화, 항염증 작용을 하는 것으로 나타났다. 생강을 말릴 때 한번 찌서 찢 생강으로 만든 다음에 말리면 쇼가올 성분이 더욱 증가하게 한다.

Tip. 생강차 만드는 법

1. 흠이 묻은 신선한 생강을 고른다.
2. 껍질을 벗긴다. 생강은 육질과 껍질이 상반되는 특징이 있어서 육질은 성질이 따뜻한 반면 껍질은 서늘해서 벗겨내고 먹는다.
3. 얇게 슬라이스해서 찜기에 올린 후에 중불에서 약 20분 정도 찌 준다.
4. 찢 생강을 통풍이 잘 되는 곳에서 바짝 말리거나, 식품 건조기에 넣고 70도에서 4~5시간 완전히 건조한다.
5. 물 1L에 말린 생강 10g을 넣고 끓여서 차로 마신다. 너무 오래 끓이면 정유성분이 날아가기 때문에 10~15분 정도만 끓여도 충분하다.

Tip. 생강차 마시는 법

1. 생강은 기운을 발산하는 작용이 있기 때문에 기운이 상승하는 오전에 먹는게 좋다.
2. 생강은 꿀, 레몬과 궁합이 좋다. 생강은 꿀과 함께 먹으면 온열작용이 극대화 되고 레몬과 함께 먹으면 항산화 작용이 상승한다.
3. 생강이 상하면 나오는 사프롤이라는 성분은 발암물질로 작용한다. 곰팡이가 조금이라도 피면 도려내고 먹지 말고 과감하게 버려야하는 이유다.
4. 생강이나 말린 생강 모두 급성 편도선염이나, 급성 위염, 급성 식도염 같은 급성 염증에는 피해야 하고 임신부의 경우에도 주의가 필요하다.



글 정세연

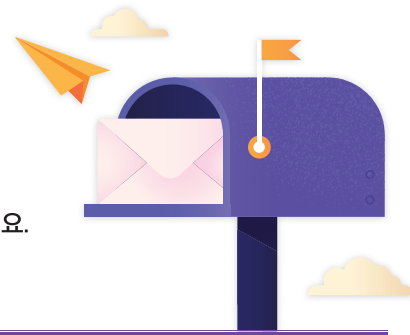
한 의사 · 초아재 식치한의원 대표원장
라이프 레시피 유튜버크리에이터
<만성염증> 저자

YouTube 정세연의 라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

회원사 소식

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

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



대방건설(주) 구찬우 대표이사

‘2025년 희망온돌 따뜻한 겨울나기’ 성금 1호 기부
대방건설(주)(대표이사 구찬우, 경기도회 소속, 사진 가운데(디 아이하우징(주) 윤대인 대표이사, 경기도회 부회장))은 11월 21일 ‘2025년 희망온돌 따뜻한 겨울나기 사업’에 에너지 취약계층을 위한 성금 5,000만원을 기부했다. 대방건설은 올해로 14년째 지속적인 사회공헌활동을 전개하고 있으며 현재까지 기탁한 성금만 4억 5,000여만원에 달한다.



삼구건설(주) 최병호 대표이사

포항시 장량동, 죽도동에 백미 기탁

삼구건설(주)(대표이사 최병호, 경북도회 이사, 사진 오른쪽 두 번째)은 12월 16일 포항시 장량동, 죽도동 행정복지센터를 방문해 각각 백미 100포를 기탁했다. 최병호 대표이사는 “작은 도움이지만 어려운 이웃들이 보다 따뜻하고 풍요로운 연말을 보내길 바란다”며, “앞으로도 지역사회를 위한 활동에 힘쓰겠다”고 말했다.



SM그룹 우오현 회장

여주대학교에 발전기금 33억원 기탁

SM그룹(회장 우오현, 사진)은 11월 29일 계열사인 에스엠자산개발(주)(대표이사 김종민, 경기도회 소속)과 (주)태길종합건설(대표이사 장기영, 경기도회 소속)을 통해 여주대학교에 발전기금 33억원을 기탁했다. 지역대학 인재육성과 지역경제 활성화를 위해 기탁된 발전기금은 재학생에 대한 장학금 지급과 대학교육인프라 개선에 쓰일 예정이다.



일성건설(주) 유필상 대표이사

지역아동센터 후원물품 전달

일성건설(주)(대표이사 유필상, 경기도회 소속, 사진 왼쪽)은 11월 26일 일성건설 회의실에서 NGO단체인 플랜코리아와 지역아동센터 아동 70명에게 크리스마스 선물로 학용품 키트를 전달했다. 일성건설 관계자는 “앞으로도 일성건설과 함께 아이들이 행복하고 안전하게 성장할 수 있는 환경을 만들어나갈 계획”이라고 말했다.



(주)유엔아이디앤씨 임승분 대표이사

초록우산 화성후원회 회장 취임

(주)유엔아이디앤씨 임승분 대표이사(경기도회 소속, 사진 왼쪽)은 11월 28일 푸르미르호텔 그랜드볼룸에서 명성종합건설(주) 정웅기 대표이사(경기도회 이사)가 이임하는 초록우산 화성후원회 회장에 취임했다. 초록우산 화성후원회는 창설 이래 5억여원을 기부했으며 명절선물, 어린이날, 인재양성 등의 후원을 통해 어린이들을 돕고 있다.



(주)서한 조종수 대표이사

사랑의 연탄나눔 봉사활동 개최

(주)서한(대표이사 조종수, 대구시회장) 이다음봉사단은 12월 14일 대구 서구 비산동에서 (사)사랑의연탄나눔운동본부와 함께 연탄나눔 봉사활동을 진행했다. 이날 진행된 봉사활동은 서한 이다음봉사단의 26번째 공식 봉사활동으로 1,800장의 연탄을 지역민들과 소외계층에게 전달하며 나눔의 의미를 되새기는 시간을 가졌다.



일신건영(주) 조태성 대표이사

2024년 하반기 한경 주거문화대상 수상

일신건영(주)(대표이사 조태성, 경기도회 명예회장)이 공급하는 ‘이천 휴먼빌 에듀파크시티’가 12월 3일 한국경제신문사 다산홀에서 열린 2024년 하반기 한경 주거문화대상에 아파트 부문 대상을 수상했다. 조태성 대표이사는 “이천에 처음 선보인 ‘휴먼빌’에 대한 입주민의 신뢰와 임직원의 노력이 더해져 상을 받게 됐다”는 소감을 밝혔다.

(주)태왕이앤씨 노기원 대표이사 LH 고객품질대상 우수상 수상

(주)태왕이앤씨(대표이사 노기원, 중앙회 이사, 사진 오른쪽)는 12월 9일 경남 진주 LH본사에서 열린 '2024년도 제10회 고객품질대상'에서 공공분양부문 우수상을 수상했다. 시상식에 참석한 노기원 대표이사는 "LH로부터 시공품질의 우수성을 인정받아 자랑스럽게 생각한다"며, "앞으로도 뛰어난 하자관리 능력을 꾸준히 선보이겠다"고 말했다.



(주)서한 조종수 대표이사 안전보건경영시스템(KOSHA-MS) 인증 취득

(주)서한(대표이사 조종수, 대구시회장)은 12월 3일 비수도권 최초로 한국산업안전보건공단이 운영하는 안전보건경영시스템(KOSHA-MS) 인증을 받았다. 지난해 말 기준 인증을 받은 국내 종합건설사는 서울 소재 24곳 뿐이다. 서한은 내부심사 강화를 통한 안전관리와 안전수준 향상을 위한 경영진의 의지가 높은 평가를 받았다.



(주)화성개발 박종수 대표이사 안전경영대상 건설업 대상 수상

(주)화성개발(대표이사 박종수, 대구시회 이사, 사진 왼쪽 세 번째)은 12월 16일 고용노동부가 주최하는 '제32회 안전경영대상'에서 건설업 부문 대상인 고용노동부장관상을 수상했다. 화성개발은 안전보건경영시스템을 구축·운영하는 한편 대표이사가 매주 안전순회점검을 실시해 현장운용과 안전관리상태를 점검하고 있다.

국제미소래(주) 김명기 회장 '남전주 IC 미소래' 견본주택 개관

국제미소래(주)(회장 김명기, 광주전남도회 감사)는 전북 김제시 금구면 금구리 358-37번지 일원에 공급하는 '남전주 IC 미소래(총 198세대)' 견본주택을 11월 30일 전주시 덕진구 금암동 470-9에 개관했다. 김제와 전주 생활권을 동시에 누릴 수 있는 입지조건과 주변 산업단지까지 도달할 수 있는 편리한 교통인프라로 주목받고 있다.



한양건설(주) 안순걸 대표이사 '순천 한양립스 파크포레' 견본주택 개관

한양건설(주)(대표이사 안순걸, 경기도회 소속)은 전남 순천시 용당동 288-1번지 일원에 분양하는 '순천 한양립스 파크포레(총 463세대)' 견본주택을 12월 7일 가곡동 359-3에 개관했다. 순천 최초로 스카이라이프를 적용한 단지는 순천시청, 문화건강센터 등 편의시설이 인접해 있어 순천지역에 거주를 원하는 수요자들의 관심을 받고 있다.



(주)모아종합건설 박치영 회장 '고덕국제신도시 미래도 패밀리에' 견본주택 개관

(주)모아종합건설(회장 박치영, 광주전남도회 고문)은 경기도 평택시 고덕국제화계획지구 A50블록에 분양하는 '고덕국제신도시 미래도 패밀리에(총 642세대)' 견본주택을 12월 13일 세교동 586-2에 개관했다. 교육특화지구가 도보권에 위치하여 국제학교를 비롯한 초·중·고, 학원, 도서관이 들어올 예정이라 학부모들의 주목을 받고 있다.

중흥토건(주) 정원주 회장 '브레인시티 푸르지오' 견본주택 개관

중흥토건(주)(회장 정원주, 중앙회장)은 경기도 평택시 장안동 평택브레인시티 일반산업단지 공동 3블록에 분양하는 '브레인시티 푸르지오(총 1,990세대)' 견본주택을 12월 13일 죽백동 734-3에 개관했다. 단지 북측에는 카이스트 평택캠퍼스 설립이 진행중이며 세계 일류의 반도체 캠퍼스로 조성될 예정이라 첨단산업 종사자들의 관심이 높다.



그린웰산업(주) 정치관 회장 '순천 지에이그린웰 하이드윈' 견본주택 개관

그린웰산업(주)(회장 정치관, 광주전남도회 소속)은 전남 순천시 덕암동 45번지 일원에 분양하는 '순천 지에이그린웰 하이드윈(총 475세대)' 견본주택을 12월 13일 연향동 125에 개관했다. 단지 중앙에 공원을 조성했으며 팔마종합운동장, 오천그린광장이 가까워 단지안팎으로 자연친화적이고 여유로운 힐링라이프를 누릴 수 있다.

 **디비건설(주) 안재현 대표이사**
‘의왕월암지구 디에트르 레이크파크’ 견본주택 개관
디비건설(주)(대표이사 안재현, 경기도회 소속)은 경기도 의왕시 월암동 219-3번지 일원에 분양하는 ‘의왕월암지구 디에트르 레이크파크(총 703세대)’ 견본주택을 12월 24일 안양시 동안구 비산동 1100-3에 개관했다. 월암지구 내에 현대자동차그룹 연구소, 의왕 테크노파크 등 29개 기업이 유치될 예정으로 직주근접을 원하는 직장인들의 수요가 높다.



대한주택건설협회 회원사 11월 분양실적
총 14개 현장, 6,746세대 분양

주택명	회사명	사업위치	*총 세대수	입주 예정일
대방 디에트르 시그니처	대방건설(주), 대방하우징(주)	경기 군포시 둔대동	569	2027.12
동두천중앙역 대라수 어썸브릿지	디엘에스주택(주)	경기 동두천시 생연동	195	2028.2
더 플래티넘 스카이에론	교보자산신탁(주) (위탁:(주)케이프홀딩스)	경기 평택시 통복동	784	2028.3
화성비봉 금성백조 예미지 2차	(주)금성백조건설	경기 화성시 비봉면	530	2027.10
상인 푸르지오 센터파크	코리아신탁(주) (위탁:(주)파이오니아상인)	대구 달서구 상인동	990	2025.6
둔산 엘리프 더센트럴	(주)케이티에스테이트	대전 서구 괴정동	864	2027.10
힐스테이트 도안리버파크 5단지	(주)하나자산신탁 (위탁:(주)유토개발2차)	대전 유성구 복용동	196	2027.7
힐스테이트 도안리버파크 3단지	(주)하나자산신탁 (위탁:(주)유토개발2차)	대전 유성구 학하동	611	2027.11
청주테크노폴리스 힐데스하임 더원	(주)원건설, 청주테크노폴리스에스쓰리피에프브이	충북 청주시 흥덕구	543	2028.1
유구 CITY아파트	(주)비에스개발	충남 공주시 유구읍	44	2024.12 (후분양)
서산 휴리움 레이크파크	서부연립가로주택정비사업조합	충남 서산시 읍내동	150	2027.12
더샵 탕정인피니티시티 3차	한국자산신탁(주) (위탁:탕정도시개발(주))	충남 아산시 탕정면	188	2027.10
성성자이 레이크파크	교보자산신탁(주) (위탁:(주)제이비스)	충남 천안시 서북구	883	2028.2
전주 인후동 마루힐 센트럴	첨단아이비씨 주식회사	전북 전주시 덕진구	199	2027.9

* 총 세대수 : 조합분을 제외한 일반분양물량

지금 가입하십시오
회원만의 혜택을 드립니다

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

회원의 혜택

- 01**
주택사업관련 법령과 제도의 제정, 개정 등의 신속한 정보제공

02
주택사업관련 각종 민원 및 제도개선 필요사항 청취 및 관련기관 건의

03
주택사업관련 법령, 세무, 금융, 실무분야 교육 프로그램 참여기회 제공
• 회원사 임직원 대상 무료실무교육 실시

04
분양대행자 법정교육 지원
• 회원사 임직원 교육비 할인 혜택

05
회원사간 사업정보 교류
- 06**
회원의 사업동향 및 분양 홍보 지원
• 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포

07
공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08
견본주택 매각 및 임대 정보제공

09
회원사업무영역 확대 및 해외진출 지원

10
회원의 활동사항(홍보사항) 대언론 홍보 지원
- 11**
인터넷 회원정보서비스 제공
• 협회 홈페이지 www.khba.or.kr
• <주택플러스> 웹진 www.plus-h.co.kr

12
주택사업 법령집, 회원명부, 주택 PLUS 등 각종 발간물 제공

13
주택건설의 날, 국가유공자 주거여건개선사업, 살기좋은 아파트선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

14
협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

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

중앙회

금융감독원장 주재, ‘건설업계 및 부동산 시장 전문가 간담회’ 열려

정원주 중앙회장, 대출규제 한시적 해제 및 금리 인하 등 건의



정원주 중앙회장(사진 오른쪽 네번째)은 12월 20일 금융감독원장 주재로 우리협회 회의실에서 열린 ‘건설업계 및 부동산 시장 전문가 간담회’에 참석했다.

이번 간담회는 금융감독원에서 탄핵 정국 진입 이후 건설·부동산시장 상황을 점검하고, 현장 애로와 건의사항을 수렴하기 위해 마련됐다.

간담회에는 이복현 금융감독원장, 기획전략 부원장보가 참석했으며, 건설유관단체에서 정원주 중앙회장, 한승구 대한건설협회 회장, 김재식 한국주택협회 부회장, 김승배 한국부동산개발협회 회장 등이 자리했다. 금융권에서는 이태훈 은행연합회 전무, 오화경 저축은행중앙회 회장, 이창화 금융투자협회 전무가 참석했다.

정원주 중앙회장은 이 자리에서 대출규제의 한시적 해제 및 금리 인하를 적극 건의하며, 주택 수요회복을 위해 대출총량제를 폐지하고 주거지원계층의 주택담보대출 금리를 인하(우대금리 적용)해줄 것을 주장했다.

또한 부동산 PF 정상화를 위한 긴급지원을 요청했다. 부동산 PF 개선방안(PF자기자본비율 확충) 시행시기를 시장 회복시까지 유예하고, 상호금융권 대손충당금 규제완화를 연장 또는 시행유예해줄 것을 건의했다. 비아파트 임대주택 대출요건의 한시적 완화, 다주택자 규제완화 등의 건의사항도 전달했다.

이복현 금감원장은 “협회가 건의한 지방, 비아파트 거래정상화 방안 및 PF 자기자본비율 확충 유예 등을 적극 검토하겠다”고 답변했다.

중앙회

정원주 중앙회장, ‘관계부처 합동 건설업계 간담회’ 참석

지속적인 주택공급 방안 및 건설경기 회복방안 건의



정원주 중앙회장(사진 오른쪽 네번째)은 12월 23일 정부서울청사에서 열린 ‘관계기관 합동 건설업계 간담회’에 참석했다.

이번 간담회는 같은날 정부가 발표한 ‘건설산업 활력 제고 방안’에 관한 설명과 업계의 의견 경청 및 추가애로사항을 점검하기 위해 열렸다.

간담회에서는 박상우 국토교통부장관, 기재부·금융위, 주택·건설업계, HUG 등이 관계기관으로 참석했다.

이 자리에서 정원주 회장은 지속적인 주택공급 방안 마련과 건설경기 회복방안 마련을 위한 건의사항*을 전달했다.

* 건의사항

① 지속적인 주택공급 방안 마련

- 주택수요 회복을 위한 대출총량제 즉시 폐지 및 주거지원계층 주택담보대출 금리 인하(우대금리 적용)
- 미분양주택 취득자에 대한 취득세 50% 감면 및 5년간 양도세 감면 재시행
- 자기자본비율 위험가중치 차등적용·상호금융권 총당금 규제 시장 회복시까지 유예
- 중도금대출을 위한 과도한 초기분양률 개선
- 임대주택 건설자금 한도상향 연장
- 소형신축주택 주택수 산정제외 가격기준 완화(지방: 3억원 → 5억원)

② 건설경기 회복방안 마련

- 민자 물가특례 적용, 턴키공사 수의계약 시 물가반영, 해외수주 적극 지원

중앙회

협회, 2024년 권역별 시·도회 임원 간담회 성료



협회(회장 정원주)는 지난 11월 13일 서울시회를 시작으로 진행한 ‘2024년 권역별 시·도회 임원간담회’를 12월 19일 제주도회를 끝으로 마무리했다.

간담회는 전국 시·도회 임원 및 회원사와의 소통을 원활히 하고 현장에서 제도개선 사항을 청취하기 위해 마련한 자리로, 주택사업진행에 걸림돌이 되는 각종 애로사항 및 제도개선 사항들이 다양하게 제출됐다.

간담회에 참석한 이병훈 상근부회장은 “간담회를 소통과 화합의 장으로 여기고 앞으로 이와 관련된 노력을 지속할 것이며, 제출된 건의사항들은 법률 자문 등 다양한 검토방안을 활용해 조속히 개선토록 하겠다”고 밝혔다.



시도회

서울시회, 2024년 사랑의 연탄나눔 봉사활동 실시



서울시회(회장 홍경선)는 12월 2일 서울 서초구 남태령 전원마을에서 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 진행했다.

이번 봉사활동은 홍경선 서울시회장 등 총 25명의 서울시회 회장단 및 임직원과 진성수 서초구청장이 참여해 요즘 추운 날씨로 힘들어하고 있는 이웃들에게 조금이나마 도움이 되고자 연탄 1,200장을 직접 전달했으며 총 2만 1,000여장의 연탄을 연탄나눔운동본부에 기부했다.

시도회

전북도회, 2024년 사랑의 연탄나눔 봉사활동 전개



전북도회(회장 박종완)는 12월 14일 회원사 임직원 20여명과 전북 완주군 화산면을 방문해 100만원 상당의 연탄을 이웃에게 직접 전달하는 2024년 사랑의 연탄나눔 봉사활동을 진행했다.

이날 함께한 봉사자들은 “어려운 지역사회 이웃들에게 따뜻한 나눔을 전하고 후원과 봉사활동의 기쁨을 많은 사람들이 함께 나누는 시간이었다”며, “몸과 마음이 따뜻해지는 나눔이었다”는 소감을 전했다.

시도회

경북도회, 2024년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달식



경북도회(회장 장시철)는 11월 27일에 사랑의 연탄나눔운동본부 대구경북지부를 방문해 연탄 나눔 성금 200만원(연탄 2,500장 상당)을 전달했다. 금번 후원금은 포항지역 내 저소득층 연탄 사용 가구에 전달될 예정이다.

사랑의 연탄나눔운동본부 대구경북지부장은 “후원해 주신 협회에 깊이 감사드리며, 지역사회의 에너지취약계층이 따뜻한 겨울을 나는데 큰 힘이 될 것”이라고 말했다.

시도회

광주전남도회, 2024년 사랑의 연탄 4만 5,000장 전달



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽)는 11월 26일 대한적십자사 광주전남지사(지사회장 박재홍, 중앙회 명예회장, 사진 오른쪽)에서 2024년 사랑의 연탄나눔 전달식을 갖고, 취약 계층의 따뜻한 겨울나기를 위해 연탄 4만 5,000장을 기부했다. 정기섭 회장은 “얼어붙는 경제상황과 주택건설시장이 침체된 가운데도 오히려 연탄후원에 동참한 회원사는 더 늘어나 사랑의 연탄을 많은 분들에게 지원할 수 있게 됐다”며 감사의 마음을 전했다.

광주전남도회 연탄기부 참여 회원사(총 22개 업체)

고운주택(주)	(주)광신종합건설	(주)리채	승원종합건설(주)	우현건설(주)	(주)태호
중흥건설(주)	(주)모아종합건설	(주)리젠시빌주택	대라주택건설(주)	고운건설(주)	엠에스글로벌(주)
(주)영무건설	모아건설산업(주)	(주)대광건영	(주)우미개발	(주)삼호도시개발	
대성건설(주)	골드클래스(주)	국제건설산업(주)	우미건설(주)	(주)문장건설	

시도회

경기도회, 사랑의 연탄나눔 2만 3,000장 기증



경기도회(회장 지재기, 사진 오른쪽)는 12월 24일 용인시 처인구 이동읍 일원에서 사랑의 연탄나눔 행사를 개최했다. 이번에 기증한 연탄은 총 2만 3,000장으로 경기도회 소속 회원사의 정성을 모아 마련됐으며 (사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부에 전달했다. 전달된 연탄은 지역 취약계층 가정에 배분되어 겨울철 난방에 사용될 예정이다. 지재기 회장은 “지역사회와 상생하며 앞으로도 지속적인 나눔 활동을 실천하겠다”고 말했다.

경기도회 연탄기부 참여 회원사(총 18개 업체)

명성종합건설(주)	태조건설(주)	디아이하우징(주)	(주)아이홈	신세계드림이앤씨(주)	피인에스건설(주)
(주)근림종합건설	디에이치디건설(주)	(주)우미토건	(주)우덕건설	수양종합건설(주)	(주)김앤코투자개발
(주)디에이치화양개발	(주)개성건설	(주)대광이앤씨	태호종합건설(주)	(주)웰스탠다드	(주)덕천건설

시도회

제주도회, 사랑의 김장김치 후원금 기부



제주도회(회장 고성기, 사진 왼쪽)는 12월 5일 대한적십자사 제주도지사(회장 정태근)를 방문해 사랑의 김장김치 나눔 후원금 300만원을 전달했다. 전달된 성금으로 적십자사는 봉사원들과 김장김치를 담궈 희망풍차 결연세대에 전달한다. 고성기 회장은 “취약계층에 따뜻한 정을 전하고자 후원금을 기탁했다”며, “앞으로도 회원사 권익보호와 지역사회 나눔활동을 위해 노력하겠다”고 말했다.

시도회

서울시회, 주택건설산업 인재 육성 장학금 기탁



서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)는 12월 9일 송호지학장학재단(이사장 정희준, 사진 왼쪽)에 주택건설산업 인재 육성을 위한 장학금 1,000만원을 전달했다. 홍경선 회장은 “인재를 육성해 미래의 사회발전에 공헌할 수 있게 하는 것은 기성세대들의 중요한 책임 중 하나”라며, “지역의 우수한 인재들이 학업에 매진하고 지역사회와 국가의 발전을 견인할 수 있는 인재가 되길 바란다”고 말했다.

시도회

서울시회, 취약계층 공간개선 지원사업 후원



서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)는 11월 27일 서초구청(구청장 전성수, 사진 가운데)이 진행하는 ‘관내 취약계층 가정의 안전하고 쾌적한 보금자리 공간개선 지원사업’을 후원했다. 서울시회는 사업이 진행된 10월~11월 두 달간 민·관 협력체계를 구축해 행정적 지원을 했을 뿐만 아니라 1,000만원 상당의 ‘화재대응 산소마스크 세트’ 420개를 서초구에 후원해 사회적 안정망을 구축하는데 기여했다.

시도회

광주전남도회, '희망 2025 나눔캠페인' 성금 전달



광주전남도회(회장 정기섭, 사진 오른쪽 두번째)는 12월 10일 광주와 전남 사회복지공동모금회에 희망 2025 나눔캠페인 성금을 각 1,000만원씩 총 2,000만원 전달했다. 기탁된 성금은 광주전남지역 내 어려운 이웃을 위한 복지사업비로 사용될 예정이다. 정기섭 회장은 “올 겨울 추운 날씨에 소외되는 이웃이 없길 바라는 마음”이라며, “매년 희망나눔캠페인 동참을 통해 이웃에게 온정을 전할 수 있어 기쁘다”고 전했다.

시도회

경기도회, 평택·의왕 집수리 지원사업 완료기념식 개최



경기도회(회장 지재기)는 12월 3일 평택시, 12월 19일 의왕시 주거취약계층 집수리지원사업 완료기념식을 개최했다. 이번 지원사업으로 지자체가 선정한 주거취약계층 총 13가구의 도배,



장판 및 노후 싱크대 교체 등이 진행됐다. 지재기 회장은 “앞으로도 주거취약계층의 주거안정 및 주택산업 발전을 위해 유기적인 협력관계를 유지해 나갈 것”이라고 말했다.

시도회

부산시회 박재복 회장, KBS부산 뉴스7 인터뷰 출연



부산시회 박재복 회장(사진)은 지난 11월 19일 KBS부산 뉴스7에 출연해 지역 중견주택건설업체의 어려운 상황에 대해 인터뷰했다. 박재복 회장은 인터뷰에서 지방 주택건설시장의 고충 해결 및 자금흐름 개선을 위해 주택관련 세금의 일시적 감면을 요구했으며, 주택담보대출시 지방은 DSR(총부채원리금상환비율) 적용을 완화하고 PF 금융지원을 강화하는 등 지방 주택건설경기 부양을 위한 특단의 지원책이 필요하다고 주장했다.

시도회

부산시회, 2024년 부산 지역건설산업발전위원회 참석



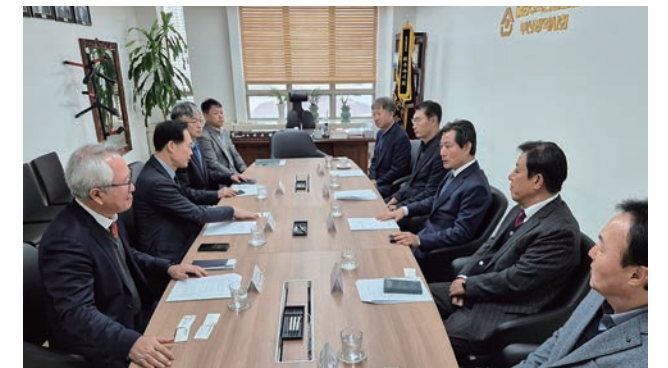
부산시회(회장 박재복)는 11월 21일 부산시청에서 개최된 2024년 부산 지역건설산업발전위원회에 참석했다. 회의에서 박재복 회장은 시가지경관지구에 희망더함아파트 건축 허용 및 오피스텔 발코니 창호 설치 허용, 부산도시공사 기존주택 매입기준 완화 건의 등 주택건설사업 육성을 위한 제도개선사항을 전달하고 지역 주택건설산업 발전과제를 심의했다. 또한 이날 위원회에서는 2024 자랑스러운 건설인상 수상자를 선정했다.

시도회

부산시회, 부산도시공사와 간담회 개최

부산시회(회장 박재복)는 12월 13일 부산도시공사와 주택경기 회복을 위한 간담회를 개최했다. 이번 간담회는 지난 12월 6일 취임한 신창호 부산도시공사 신임사장의 부산시회 회장단 예방과 함께 진행됐다.

간담회에서 박재복 회장은 취임 축하와 함께 “침체된 주택경기 회복과 부산시민의 주거안정을 위해 부산도시공사의 역할이 막중한 만큼 주택업계의 건의사항이 적시에 반영되기를 바란다”고 말했다.



시도회

울산경남도회, 주택시장 안정화 관계기관 회의 참석



울산경남도회(회장 김성은)는 12월 18일 경남도청 본관 소회의실에서 열린 주택시장 안정화 관계기관 협의회 킥오프 회의에 참석했다.

이번 회의는 최근 국내 상황 불안정에 따른 도내 주택시장 동향을 공유하고 안정화 방안을 모색하기 위해 개최됐다. 김성은 회장은 회의에서 일반상업지역 내 주상복합건축물의 주거비율 완화 등 관련 조례 개정을 건의하고, 경상남도의 주택정책 방향에 대한 의견을 제시했다.

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 정부, 「건설산업 활력 제고 방안」 발표 (12.23)

- (주요내용) 주택 PF 보증 규모 확대(35 → 40조원), 본PF 전환시 대한범위에 금융비용 추가, CR리츠에 대한 HUG 모기지보증 신청 전 컨설팅, 영업정지에 따른 선분양 제한 기간 단축(최대 50%) 및 분양시기 조정(골조공사 완료 → 2/3 이상 등) 등

02 국토부장관 주재, 「관계부처 합동 건설 업계 간담회」 참석

- (일시 및 장소) 12.23(월) 16:30, 정부서울청사
- (참석자) 국토부장관(주재)·금융위원회 부위원장·기획재정부 재정관리관, 건설관련 협회·건설사, HUG·건설공제조합 등
- (주요내용) 건설산업 활력 제고 방안(12.23) 관련 업계 애로·건의사항 수렴
- (건의사항)
 - 지속적인 주택공급 방안 마련
 - ① 대출규제 한시적 해제 및 금리 인하, ② 미분양주택 취득자에 대한 취득세 50% 감면 및 5년간 양도세 감면 재시행, ③ 자기자본비율에 따른 위험가중치 차등적용 유예, ④ 중도금대출을 위한 과도한 초기분양률 개선, ⑤ 임대주택 건설자금 한도상향 연장, ⑥ 소형신축주택 주택수 산정제외 가격기준 완화(지방 3억 → 5억)
 - 건설경기 회복 방안 마련
 - 민자 물가특례 적용, 토키공사 수의계약 시 물가반영, 해외수주 적극 지원

03 금융감독원장 주재, 「부동산 전문가·건설업계 간담회」 참석

- (일시 및 장소) 12.20(금) 10:00, 협회 5층 회의실
- (참석자) 금융감독원장(주재), 건설유관단체장(우리·한국·건설·부동산개발협회), 금융협회(은행연합회·금융투자협회·저축은행중앙회), 부동산 시장 전문가 등
- (주요내용) 건설업계 애로·건의사항 수렴
- (건의사항) ① 대출규제 한시적 해제 및 금리 인하, ② 부동산 PF 정상화 긴급지원(자기자본비율에 따른 위험가중치 차등적용 유예, 수수료 개선 모범규준 조속 제정·소급 적용), ③ 비아파트 전세 주택담보대출 심사적용 개선, ④ 다주택자 규제 완화 등
 - (금감원장 답변) 협회가 건의한 지방, 비아파트 거래 정상화 방안 및 PF 자기자본비율 확충 유예 적극 검토

04 시·도회 임원 간담회 개최

- (일시 및 장소)
 - (인천시회) 12.6(금) 16:00, 인천시회 회의실
 - (부산시회) 12.11(수) 18:00, 초원의집
 - (대전·세종·충남도회, 충북도회) 12.13(금) 11:30, 베스트웨스턴 호텔
 - (울산·경남도회, 대구시회, 경북도회) 12.17(화) 11:30, 대구 인터불고 호텔
 - (제주도회) 12.19(목) 11:00, 제주도회 회의실
- (참석자) 상근부회장, 시·도회 임원 및 회원사 등
- (간담회 내용) 협회 주요업무 추진실적 및 추진중인 현안 사항 설명 및 회원사 애로·건의사항 수렴

05 인허가 지연 등 지자체 재량권 남용 개선 관련

- (건설정책과 요청) 지자체 재량권 남용 사례 조사(12.3~6, 각 시·도회) 및 제출
- (부동산투자제도과 주관) 인허가 지연 해소 관련 업계 의견수렴 회의 참석(12.6 15:00, 한국부동산원 서울지역본부) 및 재량권 남용사례 제출(12.13)
 - 지자체 소극행정, 재량권 남용으로 인한 인허가 지연 사례 및 인허가 지원센터 설립 등 업계 의견 수렴

06 건축허가 대상 주택 지정 감리제도 개선 추진

- 부실감리자 교체 근거 마련 「건축법」 개정안 의원입법 업무협의(12.3·10·11, 김기표의원실)

07 기업형 임대사업자 주택도시기금 지원 연장 건의(12.10, 국토부 주택기금과·민간임대정책과)

- (건의사항) 100세대 이상 기업형 임대사업자에 대한 주택도시기금 지원 및 이자율 인상 유예 연장
 - 호당한도 2천만원 상향, 기준금리 추가 인하시 기금 이자율 인하

08 제4차 보증기관 상설협의체 회의 참석

- (일시 및 장소) 12.23(월) 14:00, ZOOM 회의
- (참석자) HUG·HF, 우리협회·한국주택협회, 금융기관
- (주요내용) HF 사업자보증 전담센터 개소에 따른 운영체계 개편 사항, 부동산 PF 시장 전반 및 제도개선 사항 등 현안 공유 등

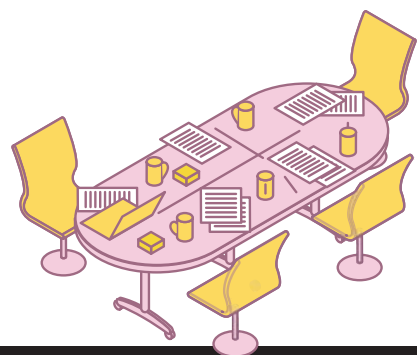
09 「공동주택 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구용역」 연구용역 (2차년도) 최종보고회 참석

- (일시 및 장소) 12.20(목) 15:00, 서울대 법학전문대학원
- (참석자) 우리협회, 한국주택협회, 서울대학교 건설법센터, 법무법인 율촌
- (주요내용) 하자소송 방지 및 하자보수 실효성 확보를 위한 과업 추진결과 보고
 - 국토부 「하자판정기준」의 일반규범화, 하자보수 우선주의 및 손해배상금의 배분 제한, 학술대회 개최 관련 협의 등

10 공동주택 제로에너지 시행 관련 간담회 참석

- (일시 및 장소) 12.17(화) 9:20, 서울역 스마트워크센터
- (참석자) 국토부 주택건설공급과장(주재)·사무관, 한국건설기술연구원, LH 토지주택연구원, 우리협회 및 회원사 7곳
- (주요내용) 해설서 개정 현황, ECO2 프로그램 개선 현황, 전문가 대상 해설서 교육 준비 현황 공유 및 개선방안 논의 등

주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급	대상 ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 등록기준 ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리	대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자 신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내) 변경 신고사항 ① 상호 변경, 대표자 변경(개인의 대표자변경은 상속의 경우만 해당), 자본금 변경, 영업소재지 변경, 기술인 변경 ② 경미한 사항(자본금, 기술인의 수, 사무실 면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우)은 변경신고 대상에서 제외
연간 영업실적 및 영업계획 등 접수	대상 주택건설(대지조성)사업자 접수기일 매년 1월 10일까지
월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수	대상 주택건설사업자 접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적 접수기일 매월 5일까지 용도 국토교통부 보고 및 사·도 통보

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

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

 독자후기

독자의견

 독자게시판에 의견을 보내주세요.
매달 선정된 분께 소정의 선물을 보내드립니다.

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

 구독신청

웹진을 구독해주세요. 매달 7분을 추천해 소정의 선물을 보내드립니다.

❶ 「주택+」 웹진(plus-h.co.kr)에서 '구독신청'을 선택하고 내용을 작성해 주세요.

❷ '이름, 소속, 핸드폰 번호'를 입력 후 제출하기를 선택하면 됩니다.

📺 웹진 구독신청 당첨자

김웅래 경기 성남시_우암건설(주) | 김성심 경기 안산시_(주)호민이엔지
한준영 경기 남양주시_(주)한성씨엔디 | 백종현 대구 수성구_HS화성(주)
이경민 경남 창원시_덕진종합건설(주) | 양태원 강원 춘천시_(주)오름
송영수 강원 강릉시_(주)더원종합건설

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.

주택+ PLUS 웹진 구독신청

☰

주택+
PLUS
2020 08 창간 특집호

구독 신청

① 웹진 첫 화면에서
'웹진 구독신청하기' 선택

정보를 입력해주세요. *는 필수 입력 사항입니다.

구분
☒ 구독신청 ☐ 해지

*성명

② 이름, 소속(회사명),
전화번호 입력 후
'제출하기' 선택

*소속(회사명)

*연락처('-'로 구분, 휴대폰 번호를 입력해주세요.)

매월 구독신청자 가운데 7분을 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.

웹진 구독신청자에게는
매월 웹진 발행소식과
접속주소를
문자로 전송해 드립니다.



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)