

주택+ PLUS

2023 01
vol. 30

신년 특집호

2023년 주택시장
이슈와 전망

취임 기념 특별 인터뷰
정원주

대한주택건설협회 회장

입주단지탐방

화명 플리체 비스타동원

모델하우스

함평 엘리체 시그니처

YouTube **생생주택**

대한주택건설협회 공식 유튜브 채널에서
분양중인 견본주택을 만나 보세요



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

NAVER 주택플러스 웹진



대한주택건설협회 공식 YouTube 채널

생생주택

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



유튜브내용

협회 회원사가 분양하는 건본주택 유니트 및 홍보내용을 소개하는 영상

건본주택 홍보영상을 무료 제작해 드립니다

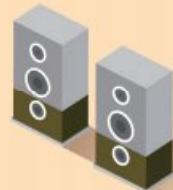
회원사의 주택사업 분양성 향상을 위해 건본주택 홍보영상을
무료제작하여 협회 공식 유튜브채널 '생생주택'에
게시해 드리니 많은 관심과 참여 바랍니다.

선정기준

협회 가입회원사면 누구나!

신청방법

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



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

회원사 위기국면 직면... 주택사업여건 개선 진력



정원주
대한주택건설협회 회장

최근들어 주택시장 침체가 더욱 가속화되면서 주택건설업계의 위기가 고조되고 있다. 이러한 엄중한 시기에 중앙회장(대한주택건설협회 제32차 정기총회(2022.12.15)에서 13대 회장으로 취임)이라는 중책을 맡게되어 막중한 책임감으로 어깨가 무거운 것이 솔직한 심정이다.

지난해 10월말 현재 아파트거래량이 제작년 보다 60% 넘게 줄어 들었다. 신규분양시장도 급랭하여 미분양주택 확산이 지방을 넘어 어느새 서울에서도 발생하고 있다. 이대로 간다면 미분양 발생추이가 지난 2008년 금융위기 당시 증가 추세를 뛰어넘을 태세다.

미분양 급증에다 전자재가격 급등, 레고랜드발 PF 자금경색까지 겹치면서 지방 주택건설업체들의 줄도산 우려가 확산되고 있다. 이미 몇몇 중견건설사의 부도가 보도되고 있는 가운데 미분양이 계속 쌓이고 있다. 게다가 입주포기 분양자가 급증하면서 자금난이 가중됨에 따라 심각한 경영난에 직면해 있는 실정이다.

대한주택건설협회 중앙회장으로서 가장 시급한 책무도 회원사가 현재의 위기국면을 슬기롭게 극복하도록 최대한 지원하는 일일 것이다. 이를 위해 위기대응팀을 바로 구성해서 가동하고 각종 위원회를 조직하는 등 비상한 각오와 자세로 혼신의 노력을 다하겠다.

주택건설업계 유동성 위기는 중소·중견업체들의 줄도산과 PF 대출을 해준 금융기관 등의 부실로 전이되어 국가경제 전반에 심각한 악영향을 미칠 수 있다는 데 문제의 심각성을 더하고 있다.

따라서 특단의 미분양주택 해소대책을 포함한 건설사 유동성 지원방안 마련 등을 통한 정부의 선제적 대응방안 시행이 절실하다. 그런만큼 '산적한 현안문제들의 조속한 해결'을 취임 후 최우선 과제로 여기고 협회의 역량을 집중하겠다.

대망의 2023년에는 현재의 위기를 전화위복의 계기로 삼아 회원사들이 한 단계 더 높이 발전할 수 있는 원년이 되길 기원해 본다.

CONTENTS

2023년 1월호 | vol. 30

발행인 정원주
편집인 서명교
편집주간 이송재
제작부서 전략기획본부
기획·취재 미디어팀 구선영, 김우영
인쇄일 2022년 12월 28일
발행일 2023년 1월 2일
발행처 대한주택건설협회
서울 영등포구 국제금융로8길 25
02-785-0911
디자인·인쇄 (주)이팝 02-514-7567

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



COVER STORY

부산 화명
플리체 비스타동원

01 권두언 주택사업여건 개선 진력



DREAM HOUSING

- 04 **살맛나는 공동주택**
부산 화명 플리체 비스타동원
- 10 **이달의 모델하우스**
함평 엘리체 시그니처

SPECIAL

- 16 **특별인터뷰**
정원주 대한주택건설협회 제13대 회장

신년특집

- 22 **2023년 주택시장 이슈와 전망**
 - ① 주택건설업계가 주목해야 할 이슈
 - ② 주택산업연구원 주택시장 전망
 - ③ 한국건설산업연구원 주택·부동산 경기전망
 - ④ 대한건설정책연구원 주택시장 전망
 - ⑤ 부동산 PF 전망

ENJOY STUDY

- 36 **알쓸용어사전**
건분주택 어디까지 알고있니?
- 38 **이슈 토크**
위기의 주택시장 진단과 해법
- 40 **주택사업전략**
2023년 주택사업전략 모드 점검 필요
- 42 **주택사업정보**
2023년 경제정책방향 주요내용
- 46 **주택사업 Q&A**
신탁사업을 위탁사의 실적으로 인정받을 수 있나요?

MONTHLY INFO

- 48 **인포그래픽 뉴스**
2022년 부동산 10대뉴스
- 52 **주택통계누리**
인허가실적·매매거래량·전월세거래량·분양물량·미분양현황
- 56 **놓치지 말아야 할 법과 제도**
최신 주요 법령 개정사항

FUN LIFE

- 60 **fun한 여행**
새해의 시작, 차분한 명상 여행
- 66 **fun한 맛**
7가지 컬러푸드 I



OUR STORY

- 68 **해외주택시장 탐방**
필리핀 주택시장 현지조사
- 72 **회원사 소식**
회원사 CEO 동향
회원사 지역사회 공헌활동
회원사 건분주택 개관 소식
11월 회원사 분양실적(11,075세대)
- 76 **협회에서는 지금 ①**
제32차 정기총회 개최 및 제13대 중앙회장 선출
정원주 회장, 국토교통부 방문 취임인사 및 면담
협회, 건설노조 파업동향 간담회 참석
「주택+」커뮤니케이션대상 수상
분양대행자 법정교육 일정(1~3월)
전국 시도회 활동
- 84 **협회에서는 지금 ②**
주요 정책추진실적 TOP 10
- 86 **알려드립니다**
- 88 **독자후기**

동원개발의 기술력 집약한 '재개발 1호' 단지 부산 화명 플리체 비스타동원

부산을 대표하는 47년 역사의 건설명가 동원개발이 주택재개발 정비사업에서 첫 결실을 맺었다.
동원개발과 주택조합원들이 신뢰를 바탕으로 함께 지은 합작품, '화명 플리체 비스타동원'이 그곳이다.

글 구선영 사진 김명식



화명 플리체 비스타동원은 화명동에서 가장 눈에 띄는 최신 입주아파트다. 지하 2층~지상 29층 규모의 6개동이 하천 산책로를 따라 남향으로 늘어서 있다. 단지 바로 옆에는 초등학교가 자리하고, 단지 뒤편 금정산자락 너머로 낙동강이 보인다.
(오른쪽 사진) 대천천 산책로에서 바라본 화명 플리체 비스타동원 전경. 고급스러운 마감재와 외관 색채로 화명동의 명물이 됐다.

단지 개요

대지위치	부산시 북구 화명동 265번지 일원 (화명3구역 주택재개발 정비사업)
지역지구	제3종 일반주거지역, 재개발구역
주요용도	공동주택
건축규모	지하 2층, 지상 29층
세대수	447세대
세대타입	전용면적 84㎡ A 106세대, 84㎡ B 102세대, 73㎡ 104세대, 59㎡ 112세대, 38㎡ 23세대
대지면적	2만 766㎡
연면적	6만 5,910㎡
건축면적	3,403㎡
건폐율	19.84%
용적률	265.37%
주차대수	469대(법정 408대)
시행·시공	(주)동원개발





01

- 01 문주와 차량 진출입로
- 02 웅장하게 조성한 동출입구
- 03 주거동 1층 로비가 넓고 쾌적하다.
- 04 저층세대 부분을 대리석으로 고급스럽게 마감했다.
- 05 단지 외벽과 인도가 만나는 곳에 석가산을 조성해 놓았다.
- 06, 07 단지로 들어오는 입주민전용 엘리베이터와 계단실.
단지 내부는 지상보다 1.5m 정도 높다.
- 08 지하주차장 동별 출입구
- 09 기둥마다 알림사인을 넣어 인지도를 높인 지하주차장



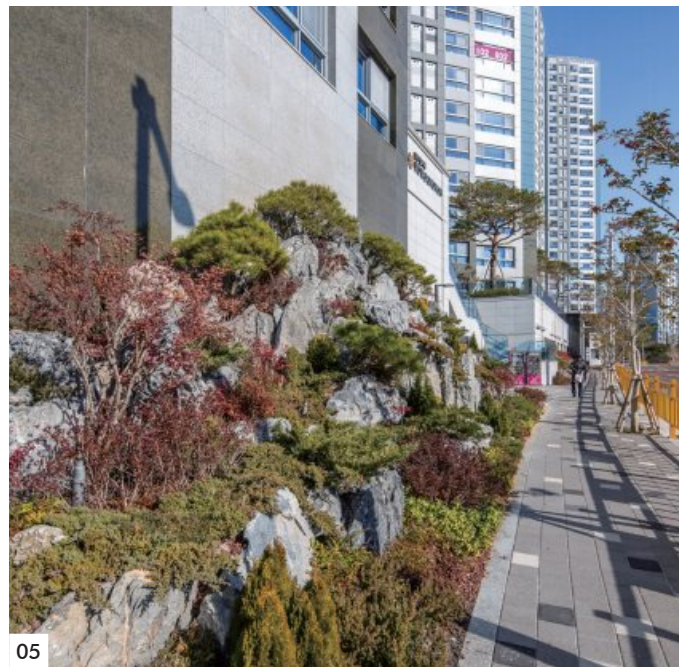
02



03



04



05

부산 북구 최적의 생활입지에 자리한 비스타동원

지난해 9월 부산시 북구 화명동 ‘화명 3구역 주택재개발사업’이 성공리에 마무리됐다. 노후화가 심각했던 저층주거지가 사라지고 새롭게 탄생한 아파트는 ‘화명 플리체 비스타동원’이다.

시공사인 동원개발의 주거브랜드 ‘비스타’ 앞에 조합원들은 ‘플리체’를 붙였다. 플리체는 동유럽국가인 크로아티아의 아름다운 공원으로 유명하다. 낙동강 범람으로 침수피해를 입은 후 재개발에 나섰던 조합원들이 지상낙원 같은 보금자리를 얻고 싶은 바람을 새 집에 담은 것이다.

낙동강변에 자리한 화명동은 본래 정주여건이 좋아 부산 북구에서 인기주거지로 꼽혀온 곳이다. 교통망과 교육환경, 자연조건이 두루 우수해서 화명신도시도 인근에 자리잡고 있다. 단지 바로 옆에는 화명초등학교가 있어 어린 자녀들이 안심하고 통학할 수 있다. 대천리 초·중, 화신중, 화명고, 금명여고도 인근에 위치한다.

특히 이 단지는 대천천을 따라 남향으로 길게 펼쳐져 있어 전망이 시원하고 모든 세대에서 채광이 양호하다. 지하 2층~지상 29층 6개동 총 447세대 규모로, 전용면적 59~84㎡로 구성되어 있다.



08



09



06



07



2022년 한국주거문화대상에서 고객만족대상 수상

단지는 혹시 모를 침수피해에 대비해 도로보다 1.5m 높게 조성되어 있다. 단차로 인해 발생한 단지 외곽의 옹벽 주변부에는 수목과 바위가 어우러진 석가산을 만들어 단지 앞을 오가는 동네주민들에게 쾌적한 산책로로 제공하고 있다.

단지 내부 조경은 친환경적인 대천천의 이미지를 구현했다. 대천천은 천연기념물인 두루미가 찾아올 정도로 깨끗한 환경을 간직해 지역민들의 사랑을 받는 곳이다. 동원개발과 조합은 대천천 주변의 산책로를 일제히 정비해서 지역사회 주민들에게 환원했다. 조경파트는 삼성물산조경사업팀에서 진행했다. 중급 규모 단지에 다채로운 식재와 산책로를 비롯해 놀이와 휴식공간들을 집약적으로 배치한 점이 돋보인다.

동원개발은 고급브랜드 ‘비스타’를 적용해 입주민의 주거만족도를 높였다. 실내 마감재와 공간설계에 공을 들였고, 원격 검침 시스템, 스마트 AI 시스템 등 스마트한 주거환경을 실현했다. 화명 플리체 비스타동원은 주거편의성은 물론 화명동 일대의 주거문화를 높인 명품 브랜드로 인정받아 2022년 하반기 한국주거문화대상에서 고객만족대상을 수상했다.



13



14

- 10 어린이놀이터와 정원, 바닥분수, 티하우스가 어우러진 중앙광장
- 11 햇살 좋은 단지내 산책로
- 12 중앙공원의 티하우스
- 13 커뮤니티센터 출입구 로비
- 14 단지내 국공립어린이집
- 15 피트니스센터
- 16 골프연습장



15



16

회사소개

47년 역사 건설명가 동원개발

지역 넘어 전국으로 도약, 아파트 8만 1,000여 세대 공급
47년 연속 흑자, 신용평가 AAA...시공능력평가 부산1위

(주)동원개발(회장 장복만)은 1975년 설립 이후 전국 각지에 8만 1,000여 세대를 공급하며 탄탄한 건설 시공력을 인정받았다. 부산·울산·경남 지역 1위 건설기업을 넘어 교육, 금융업, 수산업 등에 이르기까지 지역에서 전국으로 뻗어가는 그룹으로 성장했다.

흑자경영을 바탕으로 한 신용도 평가도 우수하다. 기업신용평가가 AAA등급, 시공능력평가 부산업체 1위, 코스닥 우량기업 선정, 2011년 주택공급실적 전국 6위, 국내 최초 주택산업분야 금탑산업훈장 수훈, 포브스아시아가 뽑은 '2016년 아시아 200대 유망기업'에 선정되는 등 업계에서 인정받고 있다.

특히 2022년도에는 동원개발 C.I를 전면 교체하고 새로운 이미지를 알렸다. 전국구 건설사로 뻗어 나가겠다는 의지를 담아 독자성과 정체성을 부여했다. 내실경영에 앞장서는 동원개발은 '부채 없는 건설사'를 내세우며 대한민국의 주거문화를 업그레이드 시키는 데 기여하고 있다.

주요단지

- 동탄3차 동원로얄듀크비스타 (살기좋은아파트 우수상)
- 해운대 비스타동원 (환경주거문화대상 수상)
- 용인역북 명지대역 동원로얄듀크 (환경주거문화대상 수상)
- 센텀시티 초고층 복합건설 SKY.V

수상실적

- 금탑산업훈장 수훈 (장복만 회장, 1995년)
- 국민훈장 모란장 수훈 (장복만 회장, 2014년)

함평 엘리체 시그니처

웅장한 15m 광폭거실 선보여

(주)서진건설(회장 신명진)이 전남 함평군의 최신 주거벨트로 떠오른 기각지구에 '함평 엘리체 시그니처'를 선보인다.

전용면적 84㎡ 232세대로 구성된 중형아파트에 4베이 설계를 도입했으며,

15m 길이의 광폭거실 혁신설계를 적용해 화제를 모으고 있다.

최고 18층 6개동으로 이뤄진 단지는 함평의 최고층 라이프를 담을 예정이다.

글 구성영 사진 김명식



4베이 설계, 15m 광폭거실

함평 엘리체 시그니처는 침실 2개의 가변형 벽체를 없애고 거실로 통합할 수 있는 옵션(일부세대)을 제공한다.

이때 거실의 길이가 무려 15m로 늘어난다. 거실을 넓게 쓰고자 하는 세대에게 알맞은 평면이다.

전용면적 84m² A 평면



가변형 침실

일부세대에는 2개의 침실 모두에
가변형 벽체를 적용했다.
입주자의 필요에 따라 자유롭게 공간을
합치거나 분리할 수 있다.



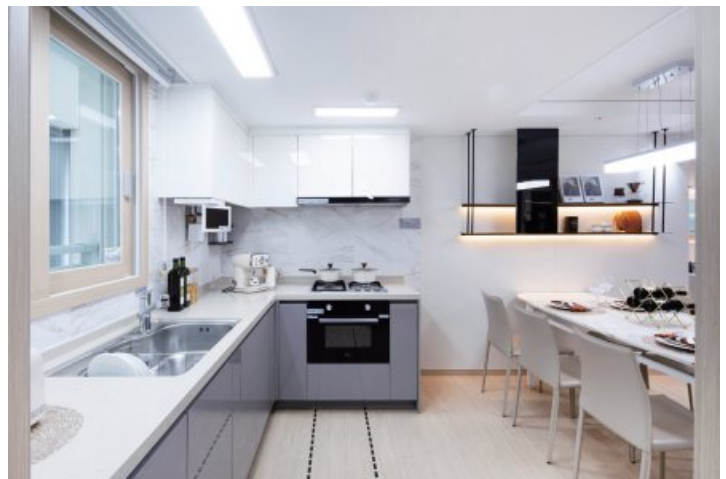
우물천장

4베이 설계에
거실의 전면이 오픈되면서
채광과 개방감이 뛰어난
실내가 완성된다.
긴 우물천장으로 인해
공간이 확장되어 보인다.



우물천장이 있는 다이닝공간

넓은 식탁자리를 마련해 놓은 것이 특징이다.
식탁 위에 10cm 높은 우물천장을 만들어
공간이 넓어 보인다.



트렌디한 주방

하부장은 그레이톤으로, 상부장은 화이트톤으로 꾸민
트렌디한 주방. 인조대리석 상판과 빌트인 전기오븐,
고급형 렌지후드, 주방 액정TV 등이 기본으로 제공된다.



다용도실

주방 옆에 넓고 실용적인 다용도실이 배치되어 있다.
다용도실 안에 손빨래 수전을 제공하며
벽체는 친환경 페인트로 마감한다.



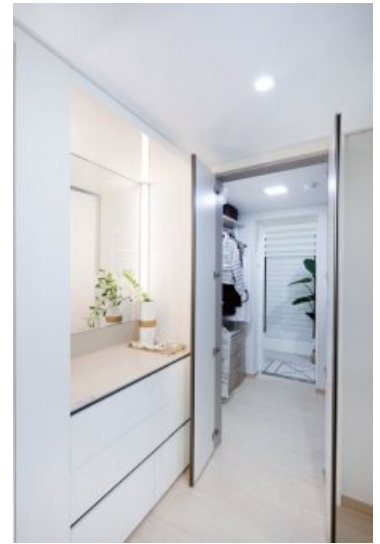
알파룸

2.20×4.61m 규모의
넉넉한 알파룸을 선택할 수 있는
옵션을 제공한다.
창호가 있어 다양한 용도로
활용할 수 있는 방이다.
내부는 친환경벽지와 강마루로 마감된다.



파우더룸 수납장

파우더룸 하부는 높낮이가
다른 수납장으로 구획되어
다채로운 물품을 보관할 수 있다.
화장대 위에는 조명이 내장된
거울이 설치된다.



안방 불박이장

3.6×4.2m 크기의 넉넉한 안방에
대형 불박이장이 기본으로 제공된다.
50인치 TV를 설치할 수 있는 선반이 마련됐으며
안방장 내부는 다양한 용품을 수납할 수 있게
구획되어 있다.

전용면적 84m² B 평면



현관 특화설계

현관 바닥은 포세리타일로, 디딤판은 인조강화대리석으로 마감하고 있다. 신발장 중간을 비워 선반을 만들고 전면에 유리거울 도어를 설치하는 등 편리함을 더했다. 유리거울 도어를 열면 창고가 자리한다.



주방특화 설계

84m² B타입에서는 아일랜드형 작업대를 갖춘 ㄷ자 주방특화 설계를 선보이고 있다.

거실 특화

우물천장과 세라믹타일 아트월로 우아하게 마감한 거실. 84m² B타입은 식사공간과 거실이 나란히 배치되는 구조다.



PLUS INFO

함평 엘리체 시그니처 분양 정보



신축 아파트 희소성 높은 함평군 중심에 입지 교통, 교육여건 좋아 미래가치 상승 기대

노후 아파트가 47% 이상으로 신축 아파트 희소성이 높은 전남 함평군에서 '기각지구'라는 신주거벨트에 입지해 도심 인프라까지 온전히 누릴 수 있다. 특히 종합정비사업 국비 예산이 확정되어 쾌적한 주거환경이 조성되고 있어 미래가치 상승이 기대된다.

단지는 1km 이내로 함평의 모든 인프라를 가깝게 이용할 수 있다. 함평 IC, 동함평 IC를 통해서 무안~광주고속도로와 서해안고속도로 진입이 수월하며 인근 지역인 나주, 무안, 광주, 영광 등을 10분대로 이동할 수 있다. 빛그린산업단지, 일반산업단지로 출퇴근도 용이하다. 도보로 통학이 가능한 대동향교초가 있으며 함평초, 함평중, 함평여고, 함평학다리고 등도 가깝다.

분양가는 3억원~3억 1,100만원대로 책정됐다. 건본주택내 모든 시설이 기본으로 제공되며 유상옵션은 침실 천장형 에어컨 품목이 유일하다.

사업개요

위치 전남 함평군 대동면 향교리 827-5번지 일원(함평군 기각지구) **지역지구** 도시지역, 제2종 일반주거지역, 지구단위계획구역
건축규모 지하1층, 지상12~18층, 6개동 **세대수** 총 232세대 **타입** 84㎡A 150세대, 84㎡B 82세대 **대지면적** 1만 2,888㎡
연면적 3만 4,897㎡ **용적률** 198.84% **건폐율** 20.50% **시행** 대선이앤씨(유) **시공** (주)서진건설

회사소개

신용으로 성장한 건설기업 서진건설

공동주택 시행 및 건축 전문기업, 화순·함평 CC 운영 신용평가 A등급, 주거 브랜드 '엘리체'로 신뢰도 더해

(주)서진건설(회장 신명진)은 1995년 설립이후 '삶의 미래를 건설하고 주거공간 이상의 가치를 실현시키는 건축기업'이 되겠다는 목표로 사업을 확장해 왔다. 전라도 담양군에 본사가 있으며 광주와 서울에 각각 사무실을 운영 중이다.

(주)서진건설은 공동주택 시행사인 에스이앤씨(유)와 레미콘 및 아스콘 제조판매기업인 (주)동일산업, 토목시공전문기업인 (주)경방건설, 아스콘 품질 개발회사인 (주)에스케이공업, 신재생에너지기업인 (주)서진에너지, 철근가공유통기업인 서진철강(유)과 그룹을 이루고 있다. 그밖에 화순 엘리체 컨트리클럽, 함평 엘리체 컨트리클럽도 운영한다.

신용도도 건설하다. 기업 신용평가등급 하나은행 A7, HUG주택도시보증공사 A-, 이크레더블 A- 등을 획득했으며 서진건설의 프리미엄 아파트 브랜드 '엘리체'를 통해 신뢰도를 더하고 있다.

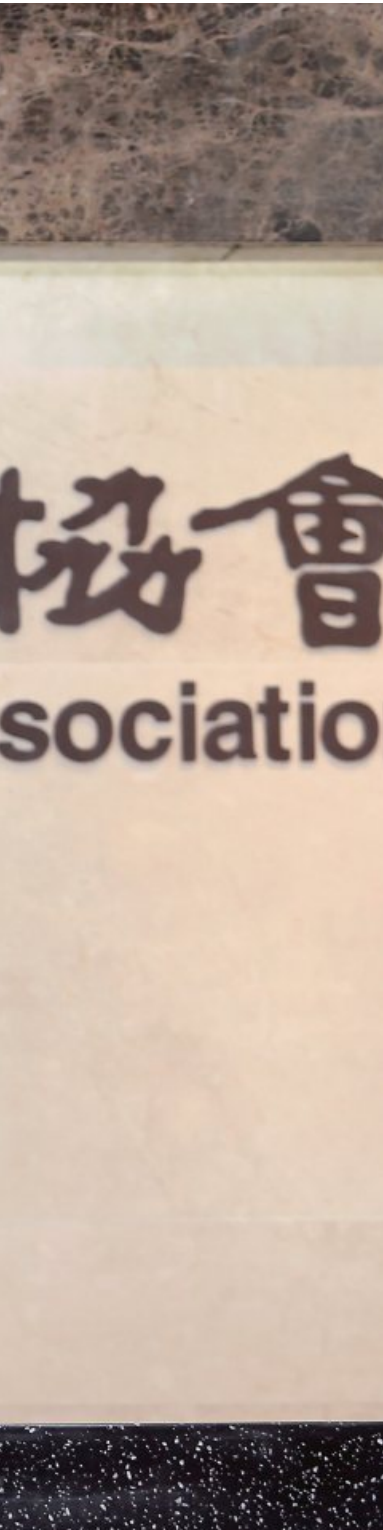
주요 실적

- 광산 엘리체 레이크시티 (610세대)
- 광주 화정 엘리체 퍼스티지 (218세대)
- 쌍촌 엘리체(602세대)
- 일곡 엘리체 프라임 (526세대)
- 광주 용봉 엘리체 (430세대)
- 금호 엘리체 (33세대)
- 풍암 엘리체 (2,092세대 분양예정)
- 보령 엘리체 센텀포레티움 (분양예정)



대한주택건설협회
제13대 회장

정원주



“
30년 주택건설 현장에서 얻은
실력·경험·인맥으로,
주택산업 위기를 돌파하겠습니다
”

지난해 12월 15일 개최된 제32차 정기총회에서 정원주 (주)중흥개발 대표이사가 제13대 중앙회장에 당선됐다. 총회 직후 협회(주택건설회관)를 찾아 회장 직무를 시작한 정원주 회장에게 앞으로의 활동계획과 각오를 들었다.

진행 구선영 사진 김도형

정원주

- ◆ 현 중흥그룹 부회장
- ◆ 현 대우건설 회장
- ◆ 현 (주)헤럴드 회장(헤럴드경제, 코리아헤럴드)
- ◆ 현 (주)중흥개발 대표이사
- ◆ 전 바른게살기운동 중앙협의회 제13·14대 회장
- ◆ 전 대한주택건설협회 중앙회 부회장
- ◆ 전 대한주택건설협회 광주·전남도회 회장
- ◆ 전 광주FC 대표이사
- ◆ 전 한국청년회의소(JC) 부회장
- ◆ 전 (재)한국청년정책연구원 이사장
- ◆ 주택건설 진흥 대통령표창
- ◆ 한국건축문화대상 대통령상 수상
- ◆ 성실납세 기획재정부장관 표창



01 광주에 '도시주택포럼'을 만들고 축사를 하는 정원주 회장
 02 김부겸 국무총리를 예방한 정원주 회장
 03 바르게살기운동협의회 회장을 지내며 개최한 강승규 시민사회수석과의 간담회

**정원주 중흥개발 대표이사, 중앙회장 당선
 30년 주택건설 현장 누빈 실무형 CEO
 '위기대응팀' 꾸려 "선제적 대응 나서겠다"**

대한주택건설협회가 새 회장을 맞이했다. 정원주 (주)중흥개발 대표이사다. 지난 12월 15일 개최된 제32차 정기총회에서 단일후보로 출마해 무투표 당선됐다. 대의원들이 신임회장에게 거는 기대는 어느 때 보다 컸다. 정 회장이 그동안 일궈낸 성과와 다양한 경험, 그리고 폭넓은 인적네트워크가 남달랐기 때문이다.

올해 55세인 정 회장은 20대부터 주택건설 현장을 누비며 실천경험을 쌓은 실무형 CEO다. 일찍부터 아버지인 정창선 중흥그룹 회장에게 경영수업을 받았으며 지금의 중흥이 있기까지 중추적인 역할을 했다. 최근엔 대우건설 인수 후속절차를 이끌며 실력을 검증해 보였다.

현재 중흥그룹 부회장, 대우건설 회장, 중흥개발 대표이사를 비롯해 (주)헤럴드 회장 직무를 수행 중인 정원주 회장은 지역

시민사회에서도 활발한 행보를 이어왔다. 최근까지 바르게 살기운동 중앙협의회 제 13·14대 회장을 지냈으며, 한국청년정책연구원 이사장, 광주FC 대표이사, NGO시민재단, 국제협력단 등 다양한 시민사회영역에서 활동했다.

Q. 협회 중앙회장에 출마를 결심한 이유는.

주택건설 현장에 몸담은 지 30년가량 됐다. 그동안 쌓아온 경험과 실력, 인맥을 바탕으로 현재 주택업계에 닥친 위기에 좀 더 적극적으로 대응하고 싶은 마음이 컸다. 협회 회장이 되면 아무래도 저의 쓰임이 더 많지 않을까 생각했다.

Q. 가장 시급한 책무는 무엇이라고 보는지.

엄중한 시기에 회장직을 맡게 됐다. 최근 금리인상과 경기침체가 가시화되면서 주택시장이 급격히 냉각되고 있다. 회원사가 현재의 위기국면을 슬기롭게 극복할 수 있도록 대응하는 것이 가장 시급하고도 중요한 책무라고 본다.

Q. 위기국면 극복에 어떤 해법이 있겠나.

주택경기 침체가 가속화되고 있는 국면에서는 선제적으로 신속하게 대응해 주택시장이 연착륙할 수 있는 환경을 만들어야 한다. 회장 직속으로 ‘위기대응팀’을 조직하고 곧바로 가동하여 속도감 있게 업무를 추진할 계획이다.

Q. ‘위기대응팀’은 어떻게 구성되나.

위기대응팀은 주택건설 현장을 잘 아는 회원사 실무진을 비롯해, 법조계, 학계, 업계 전문가를 망라한 협의체가 될 것이다. 금융과 규제, 하자감리 등 주택업계의 현안문제를 최전선에서 풀어가는 역할을 맡게 된다. 고금리에 대한 대응, 미분양대책, 건설사 금융·세제 지원에 관한 내용 등 시급하게 대응해야 할 사안들이 다뤄질 것이다. 위기대응팀과 함께 ‘소규모 주택사업 애로개선 특별위(가칭)’도 함께 운영할 계획이다.

Q. ‘소규모 주택사업 애로개선 특별위(가칭)’는 무엇인가.

이번 선거기간 중 전국적인 현황을 파악해 보니 우리 회원사의 대다수가 소규모 주택건설기업들이었다. 소규모 주택건설에서 발생하는 애로사항과 규제를 찾아 별도로 풀어내면 틈새시장을 만들 수 있겠다는 생각이 들었다. 중소주택사업자들의 사업여건을 개선할 수 있는 특별위원회를 꾸릴 계획이다.

**정원주 회장, 노블리스 오블리제 실천 앞장
지속가능한 사회공헌 특화사업 개척
“ESG 트렌드 맞춰 협회 이미지 제고해야”**

정원주 회장은 노블리스 오블리제를 몸소 실천하는 기업인으로 잘 알려져 있다. 어려운 이웃을 위한 나눔에 앞장서며 청년, 사회, 체육, 국제협력 등 다양한 분야에서 봉사과 기부를 이어왔다. 정 회장은 기업의 사회적 역할을 중시하는 ESG 트렌드에 발맞추어 협회의 사회공헌사업을 특화해 나가겠다는 계획을 밝히고 있다.

Q. 지역 시민사회에서 다양한 활동을 했는데.

그동안 시민사회에서 요청이 들어왔을 때 공익적인 활동이라고 판단되면 마다하지 않았다. 기업인은 사회적 책임을 다하는 노블리스 오블리제를 실천해야 한다는 생각으로 참여하고 있다. 바르게살기운동협의회의 13·14대 전국 회장에 오를 때는 코로나19가 극심했다. 취임식을 취소하는 대신 개인비용을 출원해 서울, 부산, 대구 등 전국 지회에 코로나19지원기금을 보내기도 했다.

Q. 광주·전남도회 사회공헌사업도 확대했다.

지난 3년간 협회 광주·전남도회장으로 일하면서 도회의 사회공헌사업 예산을 2배 가까이 늘렸다. 저 역시 솔선수

- 04 정원주 회장 가족이 ‘광주1호 패밀리 아너소사이어티 클럽’에 가입했다.
- 05 헌혈캠페인으로 모은 헌혈증을 전달하는 모습
- 06 광주FC 대표이사 재직 당시 1부 승격을 축하하는 선수들과 정원주 회장



04



05



06



범해서 그동안 회장으로로서 쓸 수 있는 비용을 사회공헌사업에 내놓았다. 광주·전남도회 회원들은 지역사회 각종 봉사단체 모임에 활발하게 참여하며 서로 격려해주는 분위기가 남다르다. 자극도 받고 동기도 생겨서 사회공헌사업에 더 열심히 참여하게 되는 것이다.

Q. 협회 이미지 제고를 위한 방법은.

ESG가 화두다. 기업의 이윤활동이 사회와 환경을 고려해야 하는 시대다. ESG는 개별기업을 넘어 한 국가의 성패를 가르는 키워드인 만큼 주택건설기업들도 ESG경영에 관심을 가져야 한다. 우리협회 또한 ESG 트렌드에 맞게 사회적 역할을 고민하고 확대해 나가는 방법으로 협회 이미지를 제고해야 한다.

Q. 향후 협회 사회공헌사업 계획은.

국가유공자 노후주택보수사업처럼 수십 년간 협회를 대표해온 사회공헌활동은 유지하면서, 지속가능한 사회공헌 특화사업을 새롭게 개척해 나가려고 한다. 예를 들어, 지금 가장 사회적으로 문제가 되는 반지하, 쪽방촌의 열악한 주거환경개선에 우리 협회와 주택사업자들이 기여할 수 있는 부분을 찾아야 한다고 생각한다.

**20년간 협회 임원으로 활동한 경험 살려
“소통과 공감의 리더십 실천하겠다”
해외주택사업 진출에 회원사 참여도 고려**

정원주 회장은 협회 임원으로든 오랫동안 활동했다. 광주·전남도회 이사, 중앙회 부회장, 광주·전남도회 회장을 역임했

다. 정 회장은 중앙회장으로서 소통과 공감의 리더십을 실현해 보이겠다는 각오를 내놨다. 한편, 대우건설 인수 후 해외주택사업 수주에 직접 나서고 있는 정 회장은 협회 회원사의 해외사업 참여를 고려해 보겠다고 말했다.

Q. 협회 임원을 상당히 오랫동안 했다.

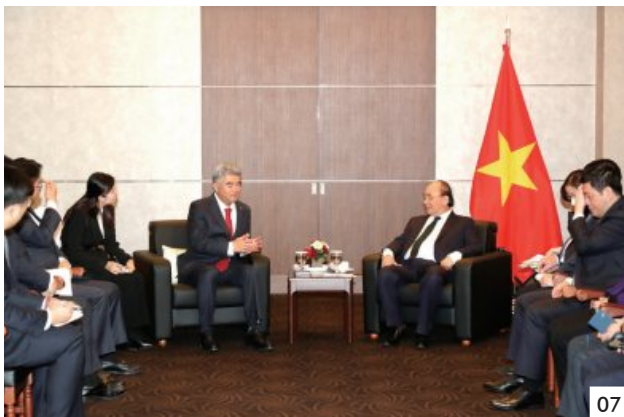
협회에 몸담은지 20년이 됐다. 그동안 협회의 중요한 행사나 모임의 자리에는 빠짐없이 다니며 교류했으며 협회의 정책개선활동에도 힘을 보탰다.

Q. 공약에서 지역 협회의 역량강화를 주문했는데.

협회 중앙회와 지역 시도회의 역할을 잘 구분하고 각자의 역할을 강화하는 것이 바람직하다고 본다. 예를 들어 건축에 관련된 조례가 지자체별로 다르고 형평성도 맞지 않아

07 베트남 응우옌 쉰언 폭 국가주석과 만나고 있는 정원주 회장

08 정원주 회장은 지난해 필리핀 건설시장 진출을 추진하며 마르코스 주니어 필리핀 대통령(왼쪽 네번째)을 만났다.



07



08

사업에 어려움을 겪는 지역들이 존재한다. 이 경우 중앙회는 전국단위의 조례를 종합하고 분석해서 지역에 전파해야 한다. 이에 발맞춰, 시도회 사무처는 지역의 사정을 파악하고 다른 지역의 정보까지 입수해서 대응해야 한다. 그러자면 협회 직원들의 역량 강화가 필수적이다.

이밖에 시도회의 협회 기여도에 따라 중앙회에서 지원할 방법도 고민 중이다. 예를 들어 시도회가 참신한 사회공헌 사업을 진행한다면 중앙회에서 예산지원을 통해 시너지 효과를 낼 수 있도록 도울 생각이다.

Q. 베트남 방문 일정이 있다고 들었다.

오늘(12월 15일) 저녁 베트남행 비행기를 타야 한다. 하노이에서 한국과 베트남 기업인 1,000여명과 양국의 주요 정부관료 및 정치인들이 참여한 한·베 경제포럼을 개최하고 호치민 등에 사업 협의차 방문할 예정이다.

지난해부터 해외 주요 정부인사와 발주처 관계자들을 만나며 대우건설의 해외사업 수주를 지원하고 있다. 향후 우리협회 회원사의 해외사업 참여도 고려하고 있다.

Q. 현 정부에 바라는 점은.

지금 정부가 이런저런 규제를 풀고 있는데, 가장 중요한 것은 대출규제라고 생각한다. 대출규제가 풀리지 않으면 규제완화는 정책효과를 보기 어렵다.

또, 정부가 주택공급정책 방향을 현실에 맞게 수정했으면 한다. 이미 인구는 줄고 1인가구는 늘어나는데 예전의 공급방식을 고수하고 있다. 수요가 있는 곳에 집을 지을 수 있도록 제도를 획기적으로 바꾸길 바란다.

Q. 마지막으로 회원들에게 드리고 싶은 말씀은.

저의 임기를 함께할 이사회가 곧 구성된다. 그동안 협회 임원으로 활동하신 회원들의 면모를 보면 주택사업에 총력을 기울이는 훌륭한 분들이다. 그 힘을 협회로 모아주시면 감사하겠다. 지금 저는 어떻게 하면 이 위기를 회원사와 함께 극복하고 새로이 더 나갈 수 있을지만 생각하고 있다. 우리의 힘과 지혜를 한데 모아 슬기롭게 해결해 나갔으면 한다.

신년
특집



2023년 주택시장 이슈와 전망



2023년 주택시장은 어느 해보다 움츠러들 것이라는 예측이 우세하다.
올 한해 주택건설업계가 주목해야 할 이슈를 살펴보고 국내 주택·부동산·건설 관련 대표
연구기관과 전문가들이 내놓은 새해 시장 전망을 알아본다.



1 _____ 2023년 주택건설업계가
주목해야 할 이슈

2 _____ 주택산업연구원
2023년 주택시장 전망

3 _____ 한국건설산업연구원
2023년 주택·부동산 경기전망

4 _____ 대한건설정책연구원
2023년 주택시장 전망

5 _____ 2023년
부동산PF 전망

경기침체 불가피, 추가 금리인상 가능, 건설정책 모니터링 필수적

올해의 세계경제는 지난해보다 더욱 어려울 뿐만 아니라 경기침체를 경험하게 될 거라는 전망이 나온다. 불확실성이 커지고 긴축의 강도가 오랫동안 지속될 것으로 예상되는 2023년, 국내 주택을 포함한 건설산업이 관심을 가져야 할 주요 이슈는 무엇이며 기업은 어떻게 대응해야 할지 살펴보고자 한다.

글 손태홍 한국건설산업연구원 연구위원

ISSUE 1

세계경제

2023년

경기침체 기정사실화, 강도와 기간이 문제

공급망 위기가 인플레이션으로 전이

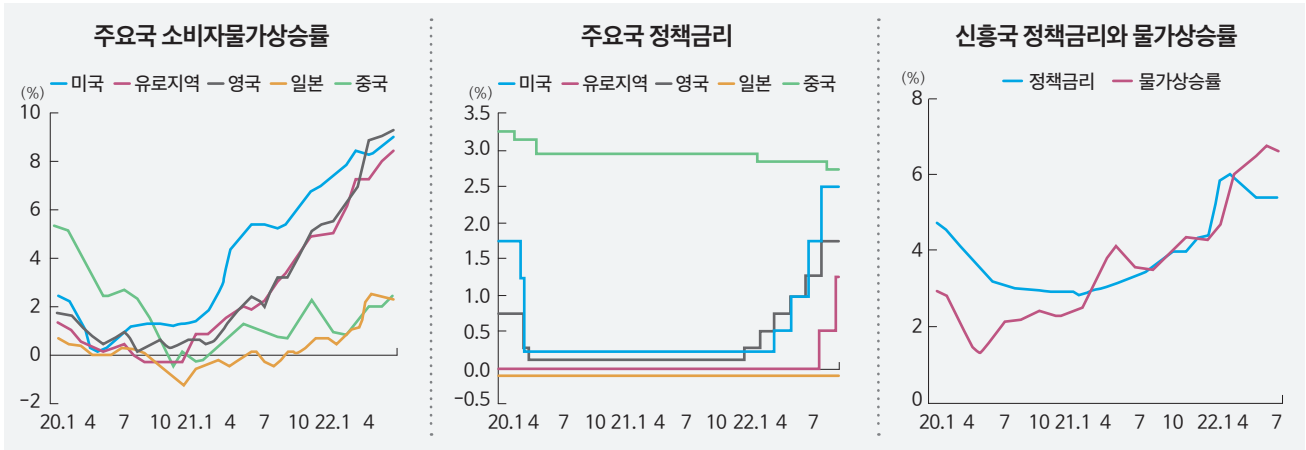
2020년 코로나19로 극심한 경기불황을 경험했던 세계경제는 공격적인 부양 정책과 백신접종 확대를 통해 2021년에는 극적인 V자형 반등세를 보이며 성장했다. 2022년에도 성장세가 지속할 거라는 전망이 우세했지만 코로나19로 촉발된 공급망 위기는 인플레이션으로 전이됐다. 덧붙여 우크라이나와 러시아 간의 전쟁이 에너지 및 곡물 가격상승 등을 유발하면서 물가상승에 기름을 부었다.

미국 - 인플레이션 잡기 위해 경기침체 감수

2022년 초반 이후 이어진 가파른 물가상승으로 세계경제는 경기침체와 인플레이션 중에 하나를 선택해야 하는 상황으로 내몰렸다. 경기침체를 감수하면서도 인플레이션을 잡겠다는 선택은 미국을 시작으로 금리인상이라는 글로벌 통화정책 공조로 이어졌으며 이는 세계경제 성장 둔화의 원인으로 작용하고 있다.

미국발 경기침체로 글로벌 경기선행지수 하향

물가안정을 위한 유동성 축소와 인플레이션 기대심리 차단은 미국 달러가치의 상승, 즉 킹 달러(King dollar)라는 부작용을 유발했다. 이는 세계주요국의 통화가치 하락을 불러일으키면서 자본유출 우려 등의 경제위기 가능성을 키우고 있다. 미국발 경기침체로 인해 글로벌 경기선행지수는 이미 기준선을 밑돌고 있으며, 미·중 간 경제패권 분쟁과 중국의 제로 코로나 정책 등도 하방요인으로 작용하고 있다.



자료 : 국회예산정책처

인플레이션 고점 후 경기침체 올 것

과거 사례로 비추어 보면 인플레이션 고점 전후로 경기침체가 발생할 가능성이 크다. 지난 1970년 소비자물가지수(Consumer Price Index)가 12%에 이르고 난 뒤, 1980년(14%)에 경기침체가 발생했다.

2000년대 이후에는 글로벌 금융위기와 코로나19 대유행 사례를 제외하고 물가가 높지 않은 상황에서도 경기침체가 발생했다. 2022년 12월 7일 기준 미국의 국채 10년 만기 금리와 3개월 만기 금리 격차가 90bp로 1980년대 초반 이래 최고치를 기록하면서, 미 연준은 향후 12개월 안에 미국이 경기침체에 빠질 가능성을 38%로 전망하고 있다.

지표상으로 경기침체는 기정사실이 돼가는 상황이다. 확인해야 할 것은 경기침체의 강도와 기간이 어느 정도인지만 남았을 뿐이다.

ISSUE 2

금리인상

- [부동산시장 악화,](#)
- [가계부채 및](#)
- [기업 부실위험 증가 불러](#)

국내 모든 주택건설 관련 지표 부정적

지난해 하반기부터 시작된 주택 인허가와 착공, 분양실적의 감소와 미분양의 증가는 현재 국내 주택 부동산시장의 심각성을 보여주는 지표 중 하나다.

이외에도 현재 국내 주택시장은 주택가격에 대한 고평가 인식 확산에 따른 추가상승 기대 약화, 과거 평균을 크게 상회하는 소득 대비 주택가격, 금리인상에 따른 매매수요 위축 등으로 인해 침체되어 있는 상황이다.

미국 최종금리 6.5%, 한국 4% 수준까지 인상 가능

미 연준은 2022년 11월 기준금리를 75bp 인상하며 4연속 사이언트스텝을 단행했다. 12월에는 50bp를 인상하고, 2023년 1월에도 50bp 수준의 인상이 예상된다. 이미 시장에서는 미국의 최종 정책금리가 5% 수준을 넘어 6.5%에 이를 수

도 있다는 전망이 나오고 있다. JP모건은 지난해 12월 10일 미 연준이 최종 금리를 6.5%까지 올릴 가능성을 28%로 제시했다. 3.5% 수준의 국내 금리로는 경기 대응이 어려우며, 4% 수준까지의 인상 가능성도 열어놔야 한다.

금리인상, 주택시장 기업자금 조달여건 악화 요인

한국은행은 대내 경제 리스크요인 중 ‘가계의 높은 부채수준 및 상환부담 증가’와 ‘기업의 자금조달 여건 악화에 따른 부실위험 증가’를 첫 번째 위험요인으로 제시했다. 국내 가계부채는 2021년 말 기준으로 1,862조 원으로 GDP 대비 106.1%로 늘었다. 이미 국제결제은행에서 제시하는 가계부채비율 임계수준인 80%를 초과한 상황이다. 결국 미국의 정책금리인상에 따른 불가피한 국내 금리인상은 국내 주택·부동산시장과 기업의 자금조달 여건을 더욱 악화시키는 요인으로 작용할 전망이다.

ISSUE 3

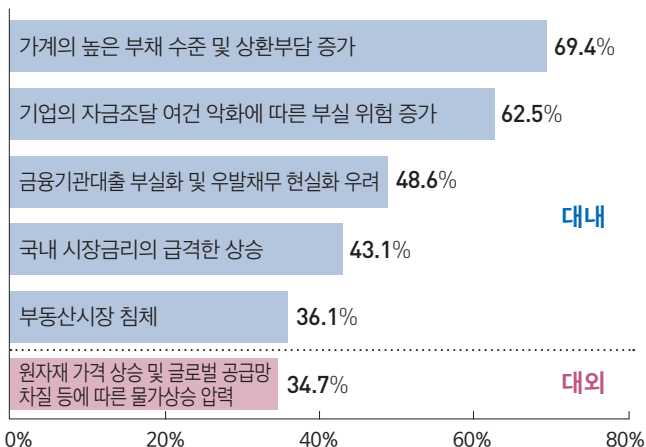
건설정책

● 재건축 등 주택·부동산정책 지속적인 모니터링 필요

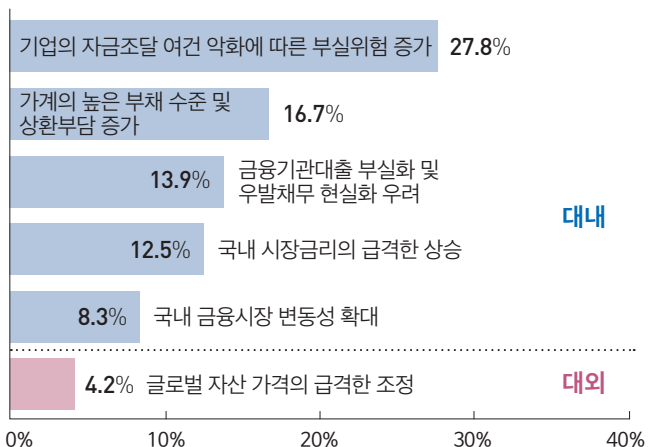
재건축 초과이익환수제 개선방안

2006년 도입된 재건축 초과이익환수제는 시장변화를 반영하지 못한 불합리한 제도라는 비판을 받았을 뿐만 아니라, 주택공급의 불확실성 증가 및 사업 지연 요인으로도 작용하고 있다. 이에 정부는 면제금액 상향과 부과기간 확대를 통한 부담금 현실화, 초과이익 산정 개시시점 조정, 공급 확대를 유인하기 위해 공공기여 시 주택 매각대금은 초과이익에서 제외하는 내용을 골자로 개선방안을 발표했다.

대내 경제 주요 리스크요인 단순 응답빈도수 기준



대내 경제 주요 리스크요인 1순위 응답빈도수 기준



자료 : 한국은행

국민 주거안정 실현방안

지난해 8월 16일 발표된 국민 주거안정 실현방안은 소득대비 높은 집값을 국내 주택시장의 최대 문제로 지적하며 민간주도의 공급 활성화, 직주 근접성 높은 도심, 과도한 규제와 불합리한 절차 개선, 주거안정 지향 등 주택 공급정책의 전면적인 전환을 포함하고 있다.

재건축 안전진단 기준 개선방안

정부는 지난해 12월 8일 재건축 안전진단 기준 개선방안을 통해 평가항목 배점 비중 개선, 조건부재건축 범위 축소, 적정성 검토 방안 개선, 안전진단 내실화 병행 등을 통해 공급확대를 위한 수단을 강화하겠다는 의지를 피력했다. 해당방안으로 인해 안전진단 통과 단지 확대와 현재 안전진단 수행 중인 단지도 적용될 전망이다.

주택공급촉진지역제도, 층간소음 개선방안 등

이외에도 수급 불안에 따른 집값 상승 시 규제지역(세제 강화, 대출 축소 등) 지정 등의 수요관리만으로는 시장안정 도모에는 한계가 있다는 지적이 나온다. 이에 따라, 공급여건이 양호한 지역의 규제 완화를 통해 주택공급을 확대하는 주택공급촉진지역제도 도입 계획도 주목할 필요가 있다. 또한, 공시가격 현실화계획 조정방안, 공동주택 층간소음 개선방안, 소방안전관리자 선임 의무화 제도 등도 지속적인 모니터링이 필요한 정책 이슈다.

2023년 기업의 대응 방향

● 위기인식 바탕으로

전략수립,

기업성장 투자도 동반해야

위기에 적극 대응하고 경기침체 이후를 대비해야

글로벌 금융위기보다 심각한 침체를 경험할 수 있다는 경고의 목소리가 높다. 2023년은 대부분 산업의 업황둔화가 불가피할 전망이다. 물가상승 해결을 위한 금리인상에 따른 투자위축, 경기침체로 인한 수요 위축, 재고 증가에 따른 가동률 저하가 나타날 것이다.

특히 금리인상에 따른 국내 주택·부동산시장의 침체 장기화와 기업의 자금조달 여건 악화로 인한 부실 가능성 증가는 적극적인 대응이 필요한 이슈다.

2023년에는 매출 하락, 공급망 붕괴, 유동성 악화, 수요 감소, 원가 급등 등 적대적 환경 변화에 대한 위기인식을 바탕으로 적극적인 대응전략의 수립과 시행이 절실하다. 더불어, 경기침체 이후의 기업 성장동력을 찾기 위한 투자도 동반되어야 한다.

“주택가격 3.5%, 아파트실거래가 8.5% 떨어질 것”

주택산업연구원은 지난해 12월 12일 2023년 주택시장 전망 리포트를 발표하고
 새해 주택가격이 3.5%,아파트 실거래가는 8.5% 가량 떨어질 것이라는 예측을 내놓았다.

정리 김우영

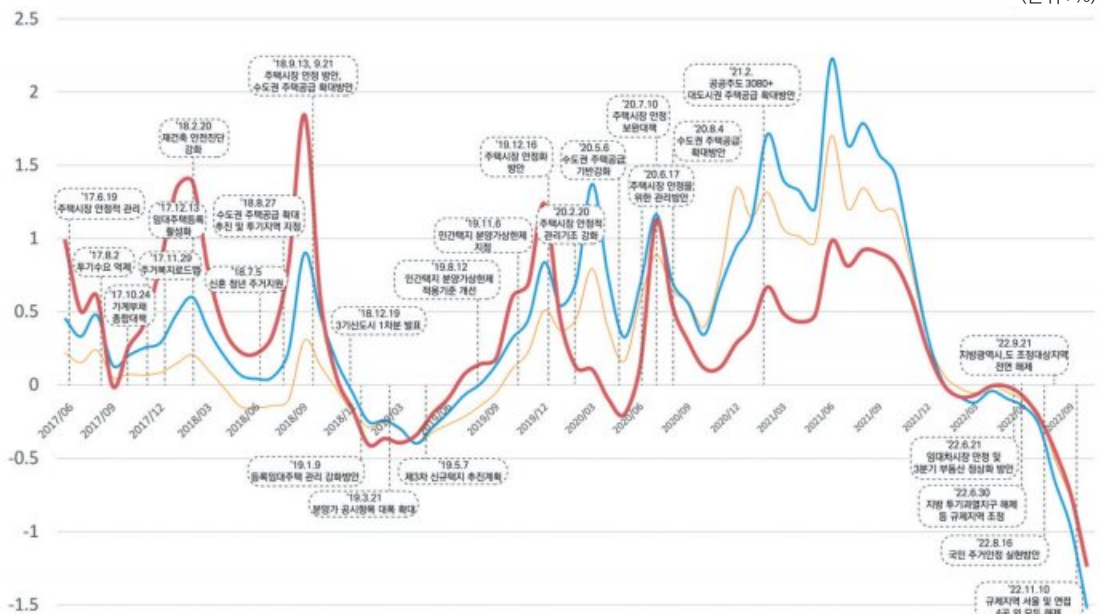
1 2022년 주택시장 진단

고금리, 고환율, 고물가, 저성장의 복합위기

2022년 한해는 정부가 주택시장 안정화를 위해 주택공급 확대에 집중한 시기였다. 내집 마련이 가능하도록 대출규제 완화, 규제지역 축소 등의 정책을 실시하였으며, 8.16 대책인 ‘국민 주거안정 실현방안’을 통해 향후 5년간 270만호의 주택공급 계획을 제시해 주택시장을 안정화하는데 혼신의 힘을 경주했다. 하지만 고금리, 고환율, 고물가, 저성장의 복합위기가 주택시장에 영향을 미쳐 <그림>과 같이 2022년 하반기부터 전국적으로 주택가격 하락이 시현됐다. 서울과 경기를 중심으로 한 수급불균형이 지속되고 있음에도 불구하고, 고금리

<그림> 주요 부동산정책과 아파트매매가격변동률

(단위 : %)



자료 : 한국부동산원

전국 수도권 서울

와 경기침체로 인한 하방압력이 가격하락을 불러일으킨 것이다. 이에 정부는 부동산시장의 급격한 냉각을 막기 위해 다양한 방안을 추진했으나, 2022년의 가격 하락 추세는 지속됐다.

2

2023년 매매시장 전망

서울 등 공급부족에도 아파트 실거래가 하락세 지속

2023년 주택 매매시장은 경제위기 여파로 가격하락 추세가 지속될 것으로 전망된다. 고금리, 고물가, 고환율 기조가 지속될 것으로 예상되는 상황에서, 주택구입자금 대출기공과 건설사의 자금순환 문제가 주택시장에 하방압력으로 작용될 것이며, 내년 하반기부터 3기 신도시의 본청약이 시작되면서 공급부족에 의한 주택가격 상승압력도 크게 둔화될 것으로 예상된다.

연구원의 경제성장률, 금리 등 경제변수와 수급지수를 고려한 전망모형을 통해 **2023년 주택 매매가격을 추정한 결과 전국 3.5% 하락, 아파트실거래가의 경우 8.5% 하락할 것으로 예측됐다.**

하지만 주택 매매가격 **하락추세는 2023년 하반기 이후 다소 완화될 것으로 보인다.** 과거 위기상황(외환위기 및 금융위기)과 같은 빠른 회복은 어려우나, 2023년 상반기 중 하락국면의 저점을 형성하고 이후 하락세가 둔화되어 하반기에는 약보합을 유지할 전망이다. 주택 매매거래량은 과거 거래추이를 토대로 추정해 볼 때 2023년에는 약 75만건의 거래가 발생될 것으로 보여 2012~2021년 평균 97만건 수준에는 미치지 못하나 소폭 회복될 것으로 보인다.

3

2023년 전월세시장 전망

전세는 4% 하락, 월세는 내년까지 완만한 상승세 유지될 것

2023년은 월세 전환수요로 인해 전세가격은 하락하고 월세가격은 상승할 것으로 보인다. 임대차 3법 등의 영향으로 전·월세 시장이 불안정한 상황에서 금리의 영향이 강하게 작용한 결과로 판단된다.

전세시장은 2022년에만 8차례 기준금리가 인상된 영향으로 전세수요가 감소하는 가운데, 매매가격 하락과 입주물량 증가로 인해 전세가격이 하락세를 지속하고 있으며 하락폭이 확대되고 있다. 하락추세는 2023년에도 지속될 것으로 전망된다. 하지만 금리인상 속도 완화와 전세가격 순환주기로 추정해 볼 때 **2023년 상반기까지 급격한 하락세를 지속한 이후 하반기부터는 약보합 전환이 예상된다. 2023년 전세가격을 예측한 결과, 4% 하락될 것으로 전망됐다.**

월세시장은 2021년 12월 상승추세 정점 이후 하락추세이나 여전히 상승국면에 있다. 2023년에도 상승국면을 홍보해 매매 및 전세시장가격과는 달리 **월세시장은 내년까지 완만한 상승세를 유지할 것으로 전망된다.**

“주택매매 2.5% 하락, 전세 0.5% 상승할 것”

한국건설산업연구원은 지난해 11월 2일 2023년 주택·부동산 경기전망 리포트를 발표하고
새해 주택가격이 2.5% 하락하고 전세가격은 0.5% 상승할 것이라고 내다봤다.

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

1 2022년 주택시장 진단

수도권 주거형태 ‘월세화’ 급격히 진행

수도권 매매가격은 2022년 6월까지 상승 이후 하락반전했다. 서울·경기 지역에서는 고가주택일수록 가격하락이 낮았고 인천지역에서는 고가주택일수록 가격하락 폭이 큰 것으로 나타났다. 아파트 거래량은 통계수집 이후 최저치를 기록했는데 2022년(1월~9월) 수도권 아파트 거래량은 70,624건으로 집계됐다. 이는 2020년(1월~9월) 342,167건 대비 1/5수준이다. 또한 글로벌 금융위기 직후(2010년) 거래량 보다 38.3% 적은 수치다.

수도권 월세가격은 2022년 1월~9월 기준으로 연누적 3.1% 상승해 통계작성 이래 가장 높은 수준을 기록했고 전세가격은 2.5% 하락했다. 전세가격이 남은 기간 지속 하락할 경우 통계작성 이래 가장 큰 하락폭을 기록한다. 수도권 월세 거래비율은 전세를 추월하여 최대 52.5%를 차지했고 이는 통계작성 이후 최고치로 주거형태의 월세화가 급격하게 진행되고 있음을 보여준다.

5대 광역시 주택시장 중 부산과 광주 서비스와 광공업의 호조가 주택가격 상승에 영향을 줬고 대전은 공급량 가뭄이 상승을 이끌었다. 반면 대구는 향후 3년간 공급량이 많을 예정으로 꾸준한 모니터링이 필요하다. 기타 지방주택시장은 수도권과는 다르게 전세가 수준이 매매가보다 꾸준히 높은 현상을 보였으며 미분양의 절대적 호수는 과거보다 적지만 증가속도가 가파르다.

2 2023년 주택시장 공급 전망

공급물량·인허가물량 모두 하락

2~3년 후 주택공급물량을 나타내는 공급 선행지표인 인허가물량은 2022년 46만호, 2023년에는 2022년 대비 7% 감소한 43만호로 예상된다. 특히 2023년은 민간부문의 인허가물량이 감소할 것이다. 2008~2009년 보다는 많고 2013년에는 소폭 못미치는 수준인 35만호로 전망된다. 공공부문 주택공급 물

량은 정부의 공공주택 계획에 따라 보험세가 되거나 3기 신도시 진행 여부에 따라 소폭 증가할 전망이다이며 8만호 수준으로 예상된다.

분양가가 낮은 지역에 대한 주택수요가 존재하지만, 공급원가의 상승으로 주택건설기업들이 낮은 분양가를 유지하기 어려운 실정이다. 향후 공급자 금융 조달의 어려움으로 신규사업 진행의 난항도 전망되어 **2022년에 31만호가 분양되고 2023년에는 그보다 13% 감소한 27만호가 분양될 것으로 예측된다.**

3

2023년 주택시장 가격 전망

주택가격 수도권 2%, 지방 3% 하락 예상

주택매매가격은 2022년 연간 1.8% 하락하는데 비해 2023년에는 이보다 확대된 2.5% 하락으로 전망된다. 정부가 지난해말 내놓은 규제완화책에도 불구하고 높은 금리, 높은 주택가격, 경기둔화 등의 영향으로 매수심리가 부진한 만큼 시장을 부양하기에는 역부족으로 판단된다.

최근 대두되는 공급자금융(PF)의 어려움은 시공기간 소요 등과 같은 주택시장 특유의 지연효과로 인해 2023년 주택가격에 미치는 영향이 적을 것으로 보이지만 시장참여자의 심리 위축에 영향을 줄 것이다.

전세가 가격은 2022년 연간 1.6% 하락하는 반면 2023년에는 0.5% 상승으로 전망된다. 주택매수세 축소와 월세가격 상승으로 인한 추가수요가 전세시장으로 유입되어 그간 하락세를 마감할 것으로 예상된다.

인허가물량

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
합계	554,136	487,975	457,514	545,412	460,000	430,000
공공부문	81,082	93,626	81,801	66,884	70,000	80,000
민간부문	473,054	394,349	375,713	478,528	390,000	350,000

주 : 단위는 '호'임 / 자료 : 국토교통부(2022), 2022년과 2023년은 한국건설산업연구원 전망치임

분양물량

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전국	282,964	314,308	349,029	336,533	310,000	270,000

주 : 단위는 '호'임 / 자료 : 국토교통부(2022), 2022년과 2023년은 한국건설산업연구원 전망치임

(단위 : %)

주택가격 변화율

구분	2020년	2021년	2022년					2023년	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간		
매매	전국	5.4	8.0	0.1	0.1	-0.9	-1.1	-1.8	-2.5
	수도권	6.5	10.4	-0.0	-0.1	-1.2	-1.2	-2.5	-2.0
	지방	4.3	5.9	0.3	0.2	-0.5	+1.0	-1.0	-3.0
전세	4.6	5.1	0.1	-0.0	-0.9	-0.8	-1.6	0.5	

“집값 더 내려가, 주택시장 경착륙 위험 고조”

대한건설정책연구원은 지난해 11월 29일 ‘2023 건설·주택 경기전망 세미나’를 열고 2023년 주택시장 전망 리포트를 발표했다. 연구원은 2023년 주택시장의 경착륙 위험을 경고했다.

정리 구선영

1 2022년 주택시장 진단

과거 10년 중 주택가격 하락폭 가장 큰 해

2022년 주택시장은 정부의 적극적인 규제개선 노력에도 불구하고 높아진 가격과 금리상승 등으로 주택수요가 급격히 위축하며 침체 국면에 진입했다. 지속적인 주택가격 하락과 수요 위축에 지난해 9월까지 누적 아파트 매매거래량은 재작년 동기 대비 전국 44.4%, 수도권 29.7%에 그치는 거래절벽 수준이 됨에 따라 시장이 기능을 상실한 것으로 판단된다.

주택가격 하락폭도 과거 10년 10월 누계중 2022년 하락폭이 가장 컸다.

2022년 주택시장은 매매·전세가격이 4~5% 떨어지고, 주택 인허가물량도 전국적으로 5%, 수도권은 무려 20% 감소하며 본격적인 주택시장 침체기에 진입했다.

2 2023년 주택건설시장 이슈

사업장 더블리스크, 수요자부담 3중고

2022년의 기조가 계속 이어진다면 2023년 주택건설시장은 위기상황을 맞이할 것으로 보인다. 주택건설기업은 건설원가와 금리 등 비용 부분의 부담 상승으로 인해 사업 위험이 높아지고 사업성이 악화되어 현금흐름이 경색되는 ‘더블리스크’ 상황에 놓일 공산이 크다. 자연히 신규공급 여건도 악화된다. 우선은 공공분양 위주로 공급을 확대하면서 민간이 받는 충격을 완화하고 사업장의 자금경색을 막기 위해 미분양 활용 및 자금지원이 확대되어야 할 것이다.

수요자는 3중고에 빠질 위험이 높다. 높은 주택가격과 부담스러운 금리, 비싸진 생활비가 수요자 부담을 가중시킬 것이기 때문이다. 공공분양과 장기저리의 용자, 상환 부담을 한시적으로 완화해 부담에서 벗어날 수 있도록 해야 한다.

| 수요자 부담 가중 : 3중고 |

수도권아파트 가격

자료 : 한국부동산원

	2020.01	2022.10	상승률
매매중위	5억 250만원	5억 9,700만원	18.8%
전세중위	3억 357만원	3억 6,900만원	21.6%

가계 주요 금리

자료 : 한국은행

	2020.01	2022.09	상승률
주담대	2.5	4.8	92%
가계대출	3.0	5.2	73%

* 신규 취급액 기준

소득과 물가

	2019	2021	상승률
1인당 GDP	3,721만원	4,003만원	7.6%
소비자물가지수	100.09	108.93	8.8%

* GDP는 2019년, 2021년 연간 통계

3

2023년 주택시장 전망

2024년 전후로 저점, 가격변동 L자형으로 진행

2023년 주택시장에도 지난해와 같은 여파와 침체가 이어지면서 경착륙 위험이 고조될 전망이다. 높아진 가격으로 인해 주택시장에서 구매심리가 위축되고 있어 2023년 한해도 가격하락을 피할 수 없을 것이다.

특히 수도권 아파트는 매매가격이 3~4% 더 하락하고 공급량은 5% 감소할 것으로 예측된다. 향후 주택가격은 2024년 전후로 저점에 도달한 뒤, 가격 변동 모습이 'L'자형 침체로 진행될 가능성이 크다. 월세가격 상승으로 인해 전세가격은 저점 도달이 조금 더 앞당겨질 가능성이 있다.

현재 정부는 정비사업과 공공택지를 중심으로 전 정부 대비 '13만호' 주택공급 확대를 예정하고 있다. 하지만 시장침체로 민간부문 사업 위축이 불가피한 상황이므로 공급 확대 추진 정책의 조정이 불가피하다. 정부가 주택공급계획을 세심하게 점검하고 추진하는 방식에 있어 섬세함이 필요한 한해가 될 것이다.

국내 3대 연구기관 종합 2023년 전국 집값 전망

출처 : 각 연구원

주택산업연구원	-3.5%
한국건설산업연구원	-2.5%
대한건설정책연구원	-4.0~-3.0%(수도권 아파트 기준)

부동산 PF ‘위축’ 정부 유동성 지원도 ‘한계’

강원도 레고랜드 사태로 야기된 자금시장 불안이 부동산 PF를 멈춰 세웠다. 자금경색이 향후 1~2년은 갈 것이라는 전문가들의 예측이 우세한 가운데, 이로 인한 부동산 PF 위축으로 주택시장의 전망도 어둡게 됐다.

글 김형모 여의도김박사연구소

1 부동산 PF 시장 현황

금융시장 불안으로 부동산PF 멈춰, 대출금 회수 여부 불분명

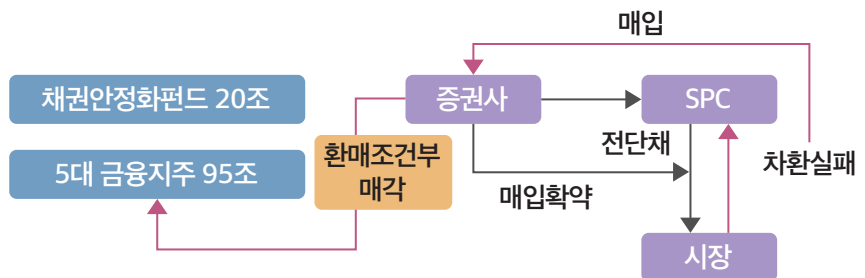
2022년 10월부터 채권시장에서 부동산 PF의 주요 자금원이 되고 있는 증권사, 시공사의 단기자금시장(이하 전단채)과 PF-ABCP(자산유동화기업어음)의 금리가 급격히 상승했다. 문제는 전단채와 PF-ABCP 시장이 원활하게 차환되지 않으면서 부동산 PF 시장이 급격히 냉각된 데 있다.

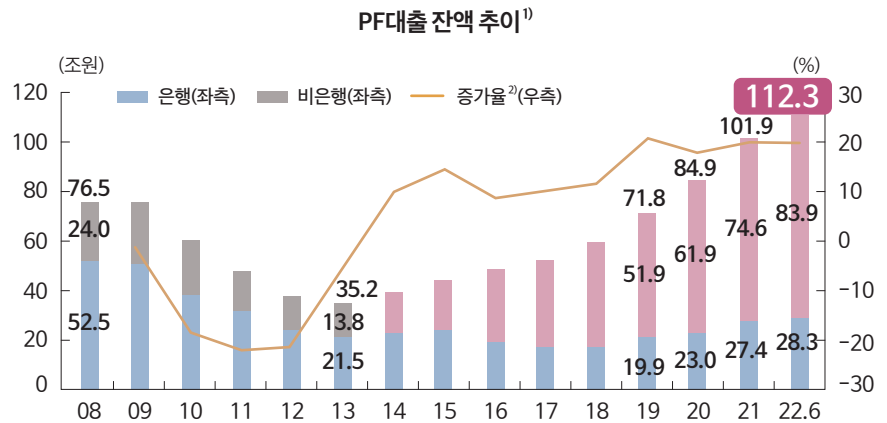
전단채는 <그림>처럼 증권사, 시공사가 발행하고 3개월마다 차환(신규 발행으로 발행된 채권을 상환)하는 구조로 운영된다. 그런데 최근 레고랜드 사태 이후 채권시장의 급랭으로 전단채 차환이 거의 불가능해졌다. 이미 매입확약을 한 증권사들은 어쩔 수 없이 전단채를 매입한 상태로, 증권사 입장에서 전단채의 신규발행도 불가하고 유동성도 급격히 악화되어 사면초가에 처해 있다.

PF대출 불안으로 위험자산비율이 높아진 증권사들은 급히 금융당국에 유동성 지원을 요청했다. 이에 정부는 채권 안정펀드, 5대금융지주의 유동성 지원 등으로 2023년까지 돌아오는 채권 만기를 유예하는 정책으로 화답했다.

그러나 현재의 유동성 지원정책은 한계가 있다. 증권사가 본인들이 가지고 있는 채권을 다시 사와야 하는데 이것은 대출한 PF 부동산의 분양이 잘되어 대출채

<그림> 단기자금시장(전단채) 구조 및 현재 금융 지원 상황





1) 은행, 보험사, 여전사, 저축은행 및 증권사 합계 2) 전년동기대비

자료 : 금융기관 업무보고서, 한국은행 '금융안정 상황'(2022.9.22)에서 재인용

권을 무난히 회수했을 때 가능한 일이다. 부동산시장이 이미 냉각기에 접어들어 미분양이 확대되고 부동산 PF 부실화 가능성이 높아졌기 때문에 회수 여부조차 불분명하다.

2

2023년 부동산 PF 전망

PF 급격히 축소돼 주택 공급 어려울 것

부동산 PF는 2003년부터 저축은행 PF가 주요 조달처였다가, 2013년부터는 증권사가 그 역할을 대신했다. 증권사를 대신해서 대주단으로 새마을금고가 2019년부터 등장했지만 이마저도 급격히 축소되고 있다.

땅 계약만 하면 증권사에서 대출을 받을 수 있는 시기는 지났다. 안전한 자산에 만 투자자가 이루어지다 보니 충분한 자기자본 비율, 적정한 분양가 등이 확인되지 않으면 아예 금융이 조달되지 않는 시기가 온 것이다.

우리나라 부동산은 거의 10년 주기로 높고 낮음의 부침을 겪었다. 2022년부터 하강에 들어간 부동산시장에 언제 다시 사람들의 관심이 옮겨지고 부동산분양률이 높아질지 모른다.

한가지 분명한 것은 앞으로 부동산에 대한 일반인들의 관심이 이전 같지는 않을 것이라는 점이다. 이유는 인구감소에 있다. 출생률은 인구예측의 중요한 잣대인데 우리나라는 0.8%대로 세계 1위다. 이제는 대가족이 아니므로 넓은 평수가 필요 없고 출산과 결혼이 줄었으니 이전의 주거와 미래의 주거는 완전히 다른 형태가 될 듯하다. 그에 따른 부동산 PF도 금융적인 상황, 부동산경기 등에 맞추어 지금과는 전혀 다른 형태로 변모될 것이다.

결론적으로 미국발 기준금리 인상은 2023년까지 계속되어 대출금리는 계속해서 상승할 것이고, 분양가는 시공비 상승으로 낮아질 가능성이 희박하다. 금융기관의 상황으로 부동산 PF가 위축되다 보니 주택시장 전망은 어려워 보인다.

건본주택 어디까지 알고있니?

건본주택 트렌드가 달라지고 있다.

전에 없던 서비스 공간이 생겨나기도 하고 다양한 디자인이 적용된 건본주택도 눈에 띈다.

하루가 다르게 새로운 아이디어가 생겨나는 건본주택 관련 용어를 알아보자

정리 계원석 전략기획본부 홍보부 사원

Q 건본주택

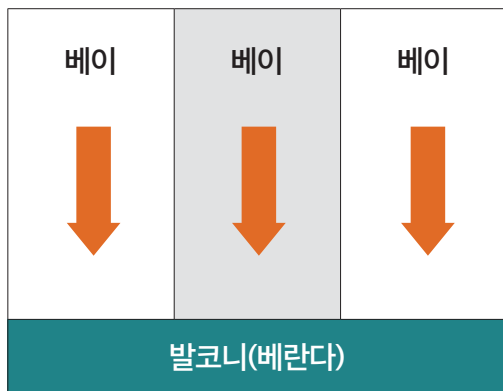
2004년 1월 14일 「주택공급에 관한 규칙」에 신설된 모델하우스의 정식 명칭.

아파트나 오피스텔 등을 분양할때 미리 구조나 마감 재 등을 볼 수 있도록 건물내부를 똑같이 설계한 것.

Q 베이

기둥과 기둥 사이의 한 구획으로 햇빛이 들어오는 공간을 의미함.

발코니를 기준으로 접한 구획의 개수에 따라 1bay, 2bay, 3bay, 4bay 등이 결정됨.



Q 순환동선

방이나 현관에 문을 추가로 만들어서 공간의 이동이 편리하게 만든 구조. 사용자의 편리한 동선을 제공하기 위해 설계된 구조를 말함.

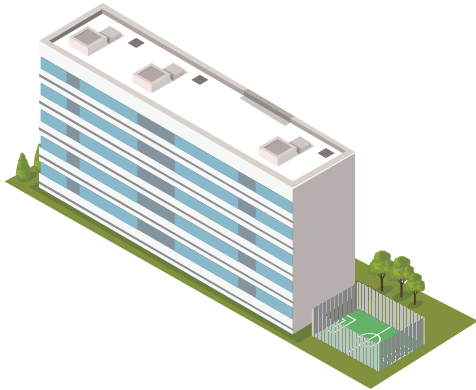


Q 클린룸

바이러스와 미세먼지를 차단하기 위해 현관에 UV램프나 바람을 이용한 살균시설을 설치. 주로 세대 내부에 설치하지만 아파트 엘리베이터나 공동현관에 설치하는 경우도 있음.

Q 판상형

하나의 동이 한곳을 바라보면서 일자형으로 배치된 정사각형 혹은 직사각형 구조. 거실부터 방들이 일렬로 배치되는 내부구조를 가짐.



Q 탐상형

Y자처럼 중심부 코어를 기준으로 두 개 이상의 가구를 묶어 탑을 쌓듯이 짓는 구조. 세대 내부가 다양한 평면으로 구성되어 개성있는 디자인을 만들 수 있음.



Q 알파룸

아파트 평면 설계상 남는 내부 자투리 공간으로 일종의 서비스 면적을 의미. 서재, 드레스룸, 침실 등으로 사용 용도가 확대되고 있음.

Q 팬트리

식료품 등을 보관하던 작은 방을 뜻함. 통상적으로 주방 옆에 위치해 식료품이나 주방집기를 보관하는 용도로 사용했으나 최근에는 창고로 사용하는 추세임.

Q 우물천장

천장의 바닥면이 우물처럼 움푹 패인 형태로 천장을 높일 수 있기 때문에 개방감을 높이는 효과가 있음.

Q 맘스오피스

주방과 오피스 기능을 결합하여 요리, 독서, 음악감상 등을 위한 공간으로 활용하는 주부를 위한 공간

Q LDK구조

Living room(거실), Dining room(식당), Kitchen(주방)의 앞 글자를 따서 나온 말로 거실-식사공간-주방이 하나로 이어지도록 설계해 통일감과 개방감을 높인 구조

Q 워크인 클로젯

사람이 걸어 들어가 물품을 꺼내고 보관할 수 있을 정도 크기의 수납실로 주로 의류, 식기, 기물 등을 넣어 사용하는 방

Q 도어댐퍼

문을 닫을 때 세게 닫히지 않도록 하는 장치. 주로 문과 문틀상부에 설치해서 끼임사고나 문이 파손되는 것을 방지

주택시장이 위기다. 협회는 위기극복을 위한 정책대안을 발굴해 지속적으로 정부당국에 건의해왔다. 다행히 지난해 12월 21일 정부가 발표한 '2023년 경제정책방향'에 상당 부분 반영됐지만 아쉬움이 남는다. 민간 주택공급기반을 지켜달라는 주택업계의 간절한 요청에 국회와 정부가 하루빨리 응답해주기를 바란다.

글 김형범 정책관리본부 주택정책부장

위기의 주택시장 진단과 해법



**건설경기의 선행지표 '건설수주' 감소세
거래절벽, 미분양 증가... 주택시장 '경고음'
중소건설사 시작으로 연쇄부도 가능성 '우려'**

주택시장에 빨간불이 켜졌다. 건설수주 감소, 거래절벽, 미분양 증가 등 주택관련 모든 지표가 바닥을 치며 경고음을 울리고 있다. 현재의 고금리 기조와 실물경제 침체가 내년 이후에도 지속될 전망이어서 급격하게 위축된 주택시장이 회복하기까지는 상당기간이 걸릴 것으로 보인다. 그러는 동안 지방의 중소건설사를 시작으로 대규모 연쇄부도의 가능성을 우려하는 목소리가 커지고 있다. 주택시장 연착륙을 유도하고 민간 주택공급기반이 붕괴되지 않고 유지될 수 있도록 정부의 선제적 대응방안 마련이 시급한 시점이다.

건설경기의 선행지표가 되는 건설수주는 지난 10월 들어 감소세로 전환했다. 공공과 민간이 모두 부진해 국내 건설수주가 전년 동월 대비 29.8% 감소한 11.2조원을 기록했다. 특히 주택수주가 부진해서 공공은 78.4% 민간은 43%가 감소했다. 올해 9월까지 인허가와 준공물량은 소폭 증가했지만 착공과 분양물량이 20% 이상 감소했기

때문이다.

주택거래도 급감했다. 올해 10월까지 81만건이 거래되는데 그치며 전년 동기 42.7% 감소했다. 전체 주택거래에서 큰 비중을 차지했던 증여거래마저도 전월동기 37.9%가 감소했다. 서울부동산거래는 더욱 심각하다. 전년 대비 1/4 수준이다. 지난해 4만 1,948건의 약 27%에 불과한 1만 2,000건에 그칠 전망이다. 지금은 거래절벽을 넘어선 거래빙하기로 접어들고 있다. 거래량은 수요자 심리를 보여주는 밑바닥 지표인데 그만큼 미래 전망이 어둡다는 방증이다. 이미 금리부담이 2배 이상 증가한 상황에서 빠른 시일내에 주택거래가 정상화되기는 요원하기만 하다.

**'금리인상 속도 조절' 범정부적 역할 절실
2023년 입주물량 리스크까지 덮칠 듯
미분양 보유업체 유동성 지원해야**

주택시장 침체의 가장 큰 원인이 되고 있는 금리인상 기조가 내년에도 이어질 전망이다. 올해 미연준이 4.5%까지 5회 연속 금리를 인상했고 우리나라도 8차례 기준금리를 인상해 3.25%가 됐다. 급격한 기준금리 인상으로

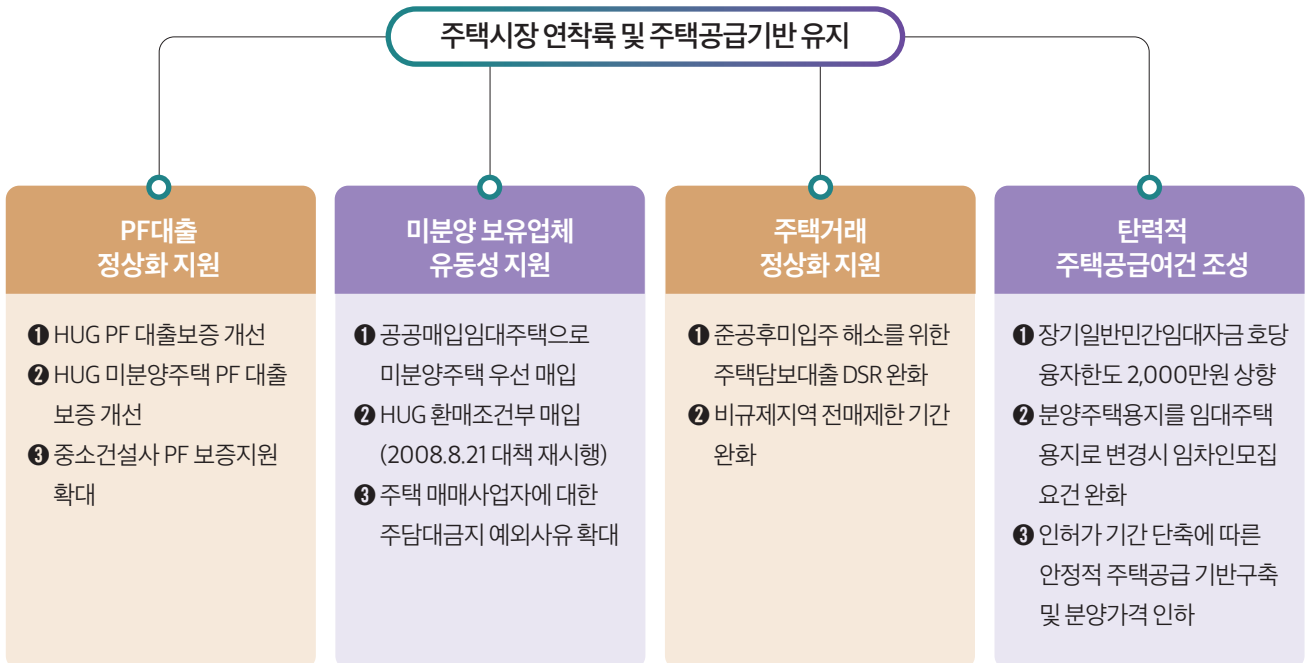
코픽스 금리도 상승했고 주택담보대출 이자 인상으로 주택수요자의 금융 부담이 2배 이상 증가했다. 현재의 금리 인상 속도는 주택업계나 주택시장이 자체적으로 대응할 수 있는 수준이 아니다. 금융당국은 물론 범정부적인 지속적 역할이 필요한 시점이다.

금리인상과 더불어 내년 주택시장에서 입주 리스크가 또 다른 복병으로 떠오를 전망이다. 가파른 금리인상과 경기 둔화로 집값이 수직낙하하는 와중에 내년 입주물량이 평년을 크게 웃도는 지역이 적지 않다. 특히 미분양이 심각한 지방에서 올해 15만가구보다 12.5% 증가한 17만가구가 입주대기중이다. DSR 규제로 대출이 막혀 기존주택을 팔지 못해 미입주가 증가하는 상황에서 역대급 입주물량까지 예정돼 옆친데 덮친 격이다. 통상 분양가의 20%인 잔금납입이 이뤄지는 입주가 대규모로 차질을 빚을 경우 시공사와 하도급사, 자재업체까지 차례로 대금을 받지 못하고 자칫 건설산업의 연쇄 도산 위기가 현실로 이어질 수 있다.

**정부, PF대출 정상화에 적극 나서고
DSR 완화로 준공후 미입주 해소를…
탄력적 주택공급여건 조성해 줘야**

주택사업은 사업을 기획하고 부지를 물색해서 토지매입을 거쳐 인허가, 분양, 준공, 입주까지 평균 10~15년의 장기간이 소요된다. 대내외 경제여건과 주택시장 현황에 따라 탄력적으로 공급물량을 조절할 수 없는 것이 바로 주택이라는 상품의 특성이다. 주택시장 침체시기에 주택사업이 단절되면 향후 주택시장이 회복했을 때 공급부족에 따른 주택가격 상승과 전월세난을 초래할 수밖에 없다. PF 대출 정상화, 미분양 보유업체 유동성 지원, 주택거래 정상화, 탄력적 주택공급여건 조성을 통해 주택시장 연착륙을 유도하고 민간 주택공급기반을 지켜달라는 주택업계의 간절한 요청에 국회와 정부가 하루빨리 응답해주기를 바란다.

주택시장 위기 대응방안



2023년 주택사업전략 모드 점검 필요

금리인상이 가속화되면서 주택시장 여건이 급격히 변하고 있다.
준비해오던 주택사업을 재점검하여 추진여부를 결정하고 달라진 주택공급 여건을 살펴야 한다.



글 김덕례
한국주택학회 명예회장(고려대 겸임교수)

금리인상에 따른 여파는 2023년에도 이어질 것으로 보인다. 고금리 조건을 감안할 때 주택사업자금 조달비용을 감당할 수 있는가에 대한 자체적인 점검이 필요하다. 또한 재고주택 가격이 빠르게 하락하고 있기 때문에 분양가격 산정시 좀 더 신중해져야 하며 분양을 하더라도 미계

약, 미입주로 이어질 수 있으므로 사업장에 대한 철저한 관리가 중요하다.

단기적으로 주택시장 위축 상황에 대응한 사업전략을 마련해야 하며, 더불어 중장기적으로는 주택시장 안정기에 대비한 사업전략을 미리 준비할 필요가 있다.

<표1> 지역별 아파트가격 변동률과 미분양

구분	아파트매매가격 변동률(%)			미분양 2022년 10월	준공후 미분양 (2022년 10월)	준공후 미분양율(%)
	2022년 상반기	2022년 하반기 (7~11월,누적)	2022년 11월			
전국	1.1	-2.7	-1.4	47,217	7,077	15.0
서울	0.8	-2.4	-1.4	866	210	24.2
부산	1.1	-1.9	-1.0	2,514	845	33.6
대구	-1.4	-4.1	-1.6	10,830	233	2.2
인천	0.7	-4.7	-2.6	1,666	239	14.3
광주	3.7	-1.0	-1.1	161	45	28.0
대전	-0.7	-4.5	-2.3	1,374	355	25.8
울산	0.7	-1.5	-0.7	1,414	135	9.5
세종	-3.4	-6.6	-2.5	6	0	0.0
경기	0.6	-3.7	-1.8	5,080	592	11.7
강원	5.4	0.9	-0.3	2,287	638	27.9
충북	2.3	-0.9	-0.6	1,732	40	2.3
충남	1.6	-0.9	-0.5	2,840	540	19.0
전북	5.8	0.4	-0.3	1,383	76	5.5
전남	0.2	-2.1	-1.1	2,797	744	26.6
경북	1.7	-0.2	-0.5	6,369	920	14.4
경남	3.1	-1.0	-0.7	4,176	769	18.4
제주	5.6	0.2	0.0	1,722	696	40.4

자료 : KB 국민은행 아파트매매가격 지수 재산정, 국토교통부 미분양통계

미분양 급등지역 신규분양 신중해야 부산, 경북 등 주택사업 재검토 필요

단기적으로 집값이 크게 하락하거나, 미분양이 급격히 증가하는 지역의 신규 분양사업은 신중할 필요가 있다.

<표1>에서 보는 바와 같이 올 상반기에는 대구, 대전, 세종지역 집값이 하락했다. 하반기 들어 전국적으로 하락하기 시작했으며 대구, 인천, 대전, 세종, 경기지역의 하락 폭이 커지고 있다. 특히 11월 한달 동안 인천, 대전, 세종은 2% 이상 하락했다. 10월 기준으로 미분양도 전국적으로 4만 7,217호가 있다.

대구에만 1만호 이상의 미분양이 있고, 경기와 경북지역에 5,000호가 넘는 미분양이 쌓여있다. 준공후 미분양은 7,000호 정도가 있는데, 부산과 지방 도지역에 많다.

이렇듯 지역별 상황이 다르기 때문에 사업지를 중심으로 하는 지역시장의 철저한 여건분석을 토대로 사업추진전략을 마련해야 한다.

지역 주택수급지표와 증가가구수 비교를... 중장기적 수급특성 고려, 불황이후를 준비해야

<표2>는 지역별 주택수급지표와 향후 증가할 것으로 예상되는 가구수다. 2021년에는 지역별 가구순증(A)이 준공주택(B)보다 많았다. 대구, 인천 정도만 준공주택이 더 많았다.

그러나 2022년에는 전국적으로 준공주택(D)이 가구순증(C)보다 많다. 결국 가구수 증가보다 준공주택이 많아지면서 주택가격 하방압력이 커졌다고 볼 수 있다. 대표적인 지역이 대구다. 향후 5년간(2023~2027년) 전국적으로 약 113만 가구가 증가할 것으로 보인다.

따라서 장기적으로 보면 현재의 지역별 수급문제가 다 해결되지 않은 상태에서 가구수가 증가하는 것이기 때문에 주택은 꾸준히 공급될 필요가 있다. 불안한 단기 주택 시장 상황과 중장기적 시각의 지역 수급특성을 고려한 주택사업 추진전략 마련이 긴요하다.

<표2> 지역별 주택수급과 향후 주택수요(가구수 증가) 특성

구분	2020년 기준		2021년			2022년			향후 5년간 증가예정 가구수 (2023~2027년)
	주택 보급률	천인당 주택수	가구 순증(A)	준공 주택(B)	A-B	가구 순증(C)	준공 주택(D)	C-D	
전국	103.6	418.2	547,707	431,394	215,350	301,094	332,357	-31,263	1,126,106
서울	94.9	394.2	74,259	71,429	29,104	18,980	45,155	-26,175	71,278
부산	103.9	436.0	27,793	29,981	6,025	9,886	21,768	-11,882	15,545
대구	102.0	417.2	16,340	16,405	-1,846	4,272	18,186	-13,914	11,006
인천	98.9	385.3	32,801	25,894	-452	25,489	33,253	-7,764	70,521
광주	106.8	433.3	15,142	8,805	3,071	8,820	12,071	-3,251	24,523
대전	98.3	416.7	13,287	8,112	3,558	8,609	9,729	-1,120	17,219
울산	110.2	430.9	7,505	2,841	3,219	3,236	4,286	-1,050	8,122
세종	107.3	421.7	7,486	9,130	5,305	8,806	2,181	6,625	42,234
경기	100.3	378.5	192,193	149,897	87,912	119,323	104,281	15,042	551,895
강원	110.6	480.6	18,164	18,433	9,957	13,594	8,207	5,387	39,890
충북	112.8	469.4	18,669	13,886	9,910	13,562	8,759	4,803	48,535
충남	111.5	457.1	25,162	14,669	567	18,700	24,595	-5,895	68,531
전북	110.4	462.7	16,975	9,650	7,783	7,442	9,192	-1,750	15,970
전남	112.6	479.5	17,122	17,347	4,038	6,894	13,084	-6,190	19,644
경북	115.4	493.8	26,461	14,965	20,258	13,680	6,203	7,477	38,318
경남	111.8	453.0	29,643	16,150	21,467	14,217	8,176	6,041	58,382
제주	107.0	419.5	8,705	3,800	5,474	5,584	3,231	2,353	24,493

자료 : 국토교통부, 장래가구추계 자료를 활용하여 재산정. 2022년 준공주택은 10월 누적 기준임.

2023년 경제정책방향 주요내용

정부에서는 지난해 12월 21일 '제12차 비상경제민생회의' 겸 '제1차 국민경제자문회의'를 통해 협회 건의사항이 대폭 반영된 2023년 경제정책방향을 발표했다. 주요내용을 살펴본다.

정리 방기흥 정책관리본부 임대주택부 과장

과도한 부동산 규제 정상화

- 임대주택 품질 개선 수요 대응을 위해 **표준건축비를 현실화(9.8% 인상)**
- 주택시장 상황을 **종합적으로 감안**하여 **규제지역을 연초에 추가 해제**하고, **민간택지 분양가상한제 적용 지역도 합리적으로 조정**
- **과도한 실거주 및 전매제한 규제**를 지역별 시장상황 등을 고려하여 **5년 이전 합리적 수준으로 환원** (2023년 초 별도 발표, 국토부)
- **생활안정·임차보증금 반환 목적** 주담대(보유주택 주담대) 규제를 **완화***하여 **주택 구입시와 동일한 LTV 규제 적용**
 - * ① 9억 초과 주택 임차보증금 반환 주담대 전입의무(現 3개월) 폐지,
 - ② 생안자금 목적 주담대 한도(現 2억원) 폐지,
 - ③ 15억 초과 APT 임차보증금 반환 주담대 한도(現 2억원) 폐지 등
- **규제지역 무주택자 LTV**의 경우, **시장 및 가계부채 여건**을 보아가며 **상향하는 방안**을 추진

주택 공급기반 위축 방지

○ (PF시장 연착륙 지원) 부동산 개발 사업성 제고 및 원활한 자금 유통을 지원하여 부동산 PF 시장의 부실 방지

- HUG 부동산 PF 보증확대(+5조원) 및 미분양 PF 보증 신설(5조원) 조기 시행(2023.1), 향후 수요에 따라 보증여력 추가 확충 검토
 - 차환 발행의 어려움 지속시, PF-ABCP^{타키}를 대출^{짚기}로 전환할 수 있는 사업자보증* 신설 (HUG·HF)
 - * (현행) ① 토지 전체 매입이 완료되고 ② 분양 개시 이전 사업장만 가능
(개선) ① 토지 일부(예 : 95%)만 매입한 경우 ② 분양완료 사업장(분양률 양호 등)도 지원
- ※ 필요시 추가 출연·출자상황 등을 보아가며 공급규모 확정

○ (재건축 안전진단) 과도하게 위축된 정비사업 활성화를 위한 재건축 안전진단 합리화방안 시행(2023.1)

- ▶ 구조안전성 비중 하향(50 → 30%) / 주거환경(15 → 30%)·설비노후도(25 → 30%) 비중 상향
- ▶ 무조건부 재건축 허용 판정점수 기준 완화(30점 이하 → 45점 이하)
- ▶ 공공기관 적정성 검사 의무 시행 폐지 → 지자체 요청 시에만 제한적 시행

○ (공급속도 조절) 기 발표 공급 계획(270만호, 8월 16일) 정상 추진을 원칙으로 하되, 시장 상황을 고려하여 탄력적으로 속도 조절

- 3기 신도시*의 경우, 2023년 상반기 중 전체 토지보상완료 및 부지조성착공을 목표로 속도감 있게 추진
 - * 남양주왕숙(6.6만), 부천대장(1.9만), 고양창릉(3.6만), 인천계양(1.7만), 하남교산(3.3만)
- 공공택지 내 민간 주택에 사전청약 의무를 완화*하고, 필요시 공공부문 주택 분양 일정을 추가 조정하여 분양물량 분산 유도
 - * (신규 매각택지) 사전청약의무 폐지, (기매각 택지) 기한 연장 : 매입 후 6개월 → 2년

민간 등록임대 제도개선

- **(등록임대 복원)** 2020년도 대폭 축소된 등록임대 유형 중 **국민주택규모 장기 아파트** (전용면적 85㎡ 이하) **등록 재개**

		현행(2020.7월 전면축소)	개선
단기 (4년)	건설임대	폐지	-
	매입임대	폐지	-
장기 (10년)	건설임대	존치	-
	매입임대	축소(비아파트만 허용)	복원(85㎡이하 APT)

- **(세제 인센티브 제공)** 맞춤형 세제 인센티브를 통해 임대차시장의 **장기 안정**에 기여할 수 있는 **임대사업자 육성**

- **(지방세)** 신규 아파트를 매입임대하는 사업자*에게 주택규모에 따라 60㎡이하는 85~100%, 60~85㎡는 50% 취득세 감면
 - * 공동주택·오피스텔 최초 분양 시(60~85㎡ 사업자는 20호 이상 임대하는 경우)
 - * 취득당시 가액 : (수도권) 6억원 이하 (비수도권) 3억원 이하

- **(국세)** 기 폐지 세제혜택 중 일부를 합리적인 수준으로 복원하고, 추가 인센티브 제공
 - 매입임대사업자 대상 **세제 인센티브 복원**(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하 주택에 적용)
 - * ① 조정대상지역 내 매입임대주택 등록 시 양도세 중과배제 및 종부세 합산 배제
 - ② 법인이 매입임대주택 등록 시 법인세 추가과세(양도차익의 20%) 배제
 - 의무임대기간을 10년(현 장기임대 기준)에서 15년까지 **확대 적용**하는 사업자에게 세제 인센티브 주택가액 요건 추가완화
 - * (10년)수도권 6억/ 비수도권 3억원 이하, (15년) 수도권 9억/비수도권 6억원 이하

- **(대출규제 완화)** **등록임대 사업자**에 대해서는 규제지역 내 **LTV 상한**을 일반 다주택자보다 **확대 추진**

- **(공공성 확보)** 신규 매입임대 사업자는 **사업자 난립**에 따른 투기 수요 확산방지를 위해 **2호 이상 등록 신청 시 등록 허용**

다주택자 규제 완화

- **(취득세 증가 완화)** 다주택자에 대한 취득세 증가제도 완화
 - * (현행) <3주택(조정지역 2주택)>8% <4주택(조정지역 3주택) 이상/법인>12%
 - (개선) <3주택>4% <4주택(조정지역 3주택) 이상/법인> 6%
- **(양도세 증가 배제)** 한시 유예 중인(~2023.5) 양도세 증가배제는 연장(~2024.5)하고
세제개편안(2023.7) 통해 근본적 개편안 마련
- **(분양 및 주택·입주권)** 단기 양도세율을 2020년 이전 수준으로 환원

구 분	현행	개선
분양권	1년 미만 70%	1년 미만 45%
	1년 이상 60%	1년 이상 → 폐지
주택·입주권	1년 미만 70%	1년 미만 45%
	1~2년 60%	1년 이상 → 폐지

- **(대출규제 완화)** 규제지역 다주택자에 대한 주택담보대출 금지 규제를 해제하고,
LTV 상한을 30%로 적용
 - * (현행) 규제지역 다주택자 LTV 주담대 금지 → (개선) 주담대 허용 <LTV 30%>



신탁사업을 위탁사의 실적으로 인정 받을 수 있나요?

Q. 등록사업자가 신탁사와 계약을 통해 신탁방식으로 사업을 추진하여 주택을 건설하는 경우 등록사업자인 위탁사가 주택건설실적을 인정 받을 수 있나요?

글 박상건 회원사업본부 회원관리부 과장

A. 등록사업자가 신탁업자와 신탁계약을 체결하여 주택을 건설하는 경우 위탁사가 자금을 조달하는 관리형 신탁의 경우에 한정하여 2022년 10월 18일 이후 최초 승인(허가) 사업에 대해 위탁사에게 50% 실적인정이 가능합니다.

‘신탁사업 실적의 확인기준’ 신설, 2022년 10월 18일 시행

주택을 건설하려는 등록사업자가 신탁업자와 신탁계약을 체결하고 주택건설사업을 시행하는 경우 신탁업자는 주택건설사업 실적을 영업실적으로 인정받을 수 있으나 등록사업자는 그렇지 못하는 문제점을 해소하기 위해 「주택법 시행규칙」 [별표1] 에 제5호 신탁사업 실적의 확인기준이 신설 (2022.10.18 시행) 되었습니다.

차입형 신탁방식은 100% 신탁업자의 실적으로 인정

등록사업자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결하고 주택을 건설하는 경우에 신탁업자가 주택건설을 위한 자금조달 의무를 부담(일부를 부담하는 경우를 포함한다)하는 차입형 신탁방식은 전체 주택건설호수를 신탁업자의 실적으로 합니다.

관리형 신탁방식은 50% 등록사업자의 실적으로 인정

신탁업자가 자금조달 의무를 부담하지 않고 등록사업자가 주택건설을 위한 자금조달 의무를 모두 부담하는 관리형 신탁방식의 경우, 전체 주택건설호수의 50%를 등록사업자와 신탁업자 각각의 실적으로 합니다.

[참고] 「주택법 시행규칙」 별표1 제5호

주택건설 실적의 확인기준

1. 주택건설 실적은 해당 주택건설사업계획승인일(「건축법」에 따른 건축허가의 경우에는 건축허가일을 말한다)을 기준으로 한다. 다만, 영 제17조제1항제3호에 따른 주택건설 실적은 사용검사일(「건축법」에 따른 사용승인의 경우에는 사용승인일을 말한다)을 기준으로 한다.
2. 등록사업자가 토지소유자, 주택조합, 고용자(이하 "토지소유자등"이라 한다)와 공동으로 주택을 건설하는 경우에는 다음 각 목에 따라 주택건설 실적을 산정한다.
 - 가. 등록사업자가 주택건설사업의 등록을 하지 아니한 토지소유자등과 공동으로 주택을 건설하는 경우에는 전체 주택건설호수를 등록사업자의 실적으로 한다.
 - 나. 등록사업자가 주택건설사업을 등록한 토지소유자등과 공동으로 주택을 건설하는 경우에는 전체 주택건설호수의 50퍼센트를 등록사업자의 실적으로 한다.
3. 등록사업자가 다른 등록사업자와 공동으로 주택을 건설하는 경우의 실적은 해당 주택건설대지의 소유지 분비율에 따른다.
4. 등록사업자가 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업의 시공자로 주택을 건설하는 경우에는 전체 주택건설호수를 해당 등록사업자의 실적으로 한다.
5. 등록사업자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 이 호에서 "신탁업자"라 한다)와 신탁계약을 체결하고 주택을 건설하는 경우에는 다음 각 목에 따라 영업실적을 인정한다.
 - 가. 신탁계약상 신탁업자가 주택건설을 위한 자금조달 의무를 부담(일부를 부담하는 경우를 포함한다)하는 경우에는 전체 주택건설호수를 신탁업자의 실적으로 한다.
 - 나. 가목 외의 경우에는 전체 주택건설호수의 50퍼센트를 등록사업자와 신탁업자 각각의 실적으로 한다.

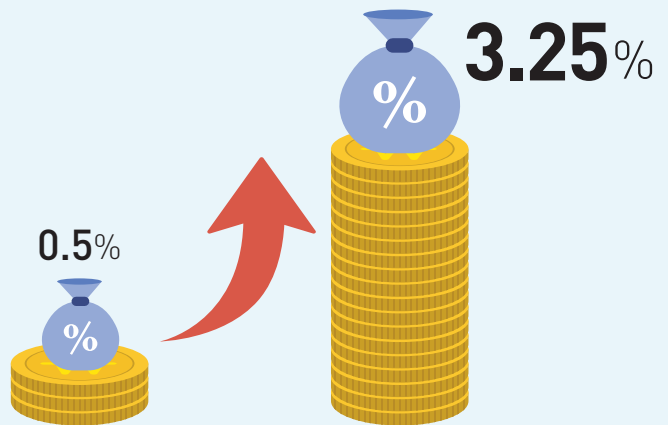
답변 요약 신탁사업 실적의 확인기준이 신설됨에 따라 등록사업자가 신탁계약을 체결하고 주택건설사업을 시행하는 경우에도 전체 주택건설호수의 50%를 등록사업자의 영업실적으로 인정할 수 있는 근거가 마련되어, 자금조달 의무에 따라 신탁업자가 자금을 조달하는 차입형 신탁방식을 제외한 **관리형 신탁방식의 경우에 한정하여 2022년 10월 18일 시행 이후 최초 사업계획승인(건축허가) 사업부터 적용되어 등록사업자에게 50% 실적인정이 가능합니다.**

2022년 부동산 10대 뉴스

2022년 부동산시장에 한파가 몰아닥쳤다.
급격한 금리인상으로 인한 집값 하락 및 주택 거래량 감소의 직격탄을 맞은 한해였다.
2022년 부동산시장의 10대 키워드 및 뉴스를 살펴보도록 하자.
정리 김우영 자료출처 뉴스1

1 거래절벽

2021년도까지만 해도 0.5%였던 기준금리는 올해 3.25%까지 급격하게 올랐다. 2021년 6월 2.35~3.99% 수준이던 주택담보대출 금리상단은 8%를 넘보고 있다. 이로 인해 주택 수요자들은 매매시장에 발길을 끊었다.



2021년 1월 기준금리

2022년 11월 기준금리 출처: 한국은행



2 수도권 집값 반토막

매수심리가 얼어붙으며 수요자들은 웬만한 가격에 눈길도 주지 않는 상황이다. 세금이나 이사문제로 급히 집을 팔아야 하는 집주인들은 울며 겨자먹기로 수억원씩 낮춘 가격으로 집을 내놓는 상황이 벌어지고 있다. 이른바 '급급매'만 팔리며 실거래가는 연일 하락세다.

화성 동탄, 인천 송도 등
아파트값 1년새 4~5억원씩 하락

2023년 수도권 아파트
실거래가격 14% 하락
(전국 8.5% 감소)

출처: 주택산업연구원



수도권 아파트 경매건수
연초 대비 2~3배 증가

출처: 지지옥션

3

영끌족 비명

수억원씩 무리하게 대출을 받아 내 집 마련 막차를 탄 영끌족 시름은 깊어지고 있다. 집을 가지고 있자니 1년새 2배 늘어난 대출이자에 허리가 휘고, 팔고싶어도 산다는 사람이 없다. 고점가격에 물린 영끌족이 소유한 아파트가 경매시장에 대거 풀릴것이란 관측도 있다.

4

역전세·강통주택

집값은 내렸지만, 당장 서민들 삶이 나아진 것도 아니다. 더 내리지 않을까 걱정에 집을 살 수도, 비싼 이자에 대출을 내기도 꺼려졌다. 고금리에 전세 수요가 줄어 전셋값은 내렸지만 역전세·강통전세 가능성이 커졌다.

5

월세화

전세수요가 줄면서 반대 급부로 월세화는 빠르게 진행됐다. 최근 서울 아파트 월세거래 비중은 임대차거래의 41.7%를 기록해 역대 최고치를 기록했다.

출처: 서울부동산정보광장



31.4%
2020년 평균

6 화물연대 파업

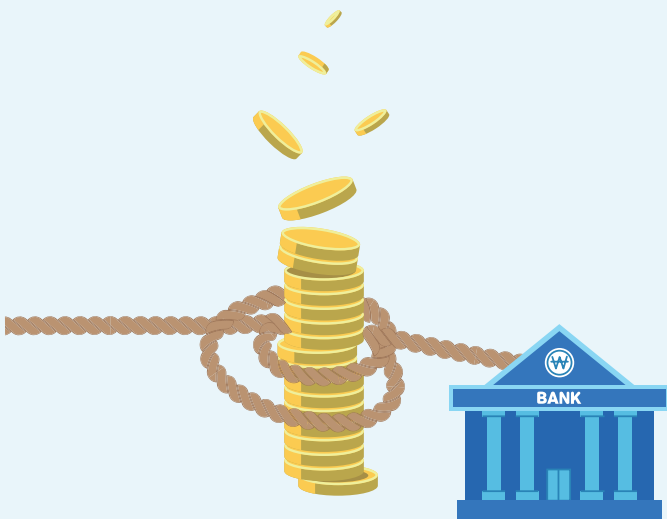
2022년 11월 24일 화물연대본부의 총파업 여파로 전국 건설현장 작업중단율이 최고 59%까지 치솟는 등 피해가 막심했다. 정부의 업무개시명령 등 강경대응 기조로 12월 9일 파업은 종료됐지만, 여전히 안전운임제 갈등은 불씨로 남았다.



7 돈맥경화

건설업계는 2022년 돈줄이 말라 어려움을 겪었다. 부동산개발업체와 건설사가 돈을 빌릴 곳을 찾지 못하며 돈맥경화 상황이 지속되고 있다. 레고랜드 사태에서 시작된 PF부실 우려로 은행들이 건설사들에 돈을 빌려주기 꺼리면서다.

출처: 한국건설산업연구원



PF 미실행 66.7% **13.3%**(40개 업체 233곳 사업장 중 31곳)의 현장이 지연되거나 중단 공사가 지연 또는 중단된 주된 이유

8 규제지역 해제

2022년 10월 서울과 과천, 성남, 하남, 광명 등 경기지역 4곳을 제외한 전국의 모든지역이 부동산 규제지역에서 해제됐다. 규제지역에서 풀리면 대출, 세제, 청약 등 규제가 전방위로 완화돼 거래에 숨통이 트일 것이라는 기대감이 일었다.

출처: 국토교통부

서울 과천 성남
하남 광명 제외 해제



9

재건축 3대 대못(분상제·재초환·안전진단) 뽑아

도심내 주택공급 기반이 위축되는 것을 막기 위해 재건축 3대 대못도 뽑았다. 2022년 6월 분양가상한제, 9월 재건축초과이익환수제, 12월에 안전진단 완화까지 나섰다.

10 공시가격 현실화

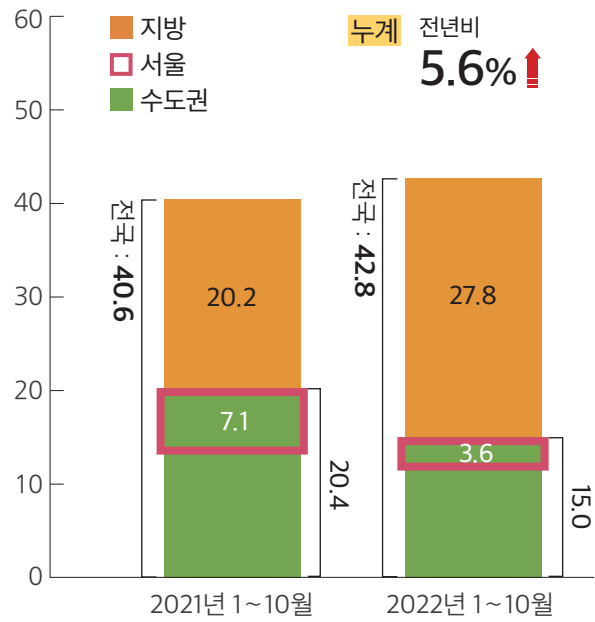
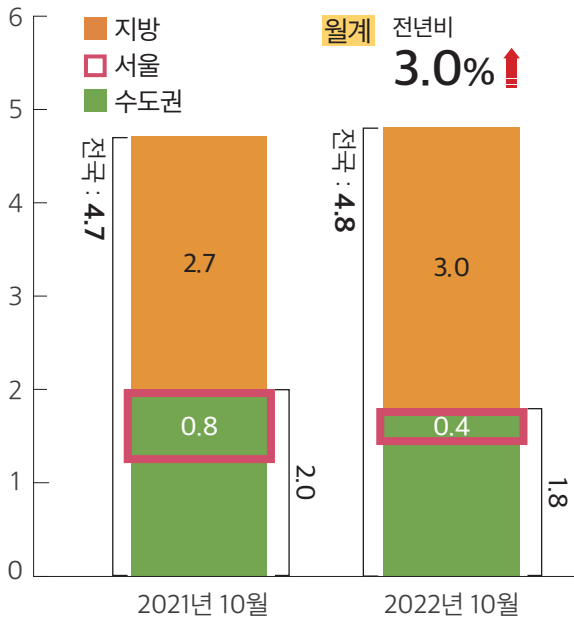
정부는 2022년 12월 21일 '2023년도 경제정책 방향'을 발표하고, 주택 가격 하락과 표준지 및 표준주택 공시가격 하락 등을 반영해 2023년 개별 주택의 공시가격을 낮추고 공정시장가액비율을 인하하는 방안을 2023년 4월 발표하기로 했다.

인허가실적 · 매매거래량 · 전월세거래량 · 분양물량 · 미분양현황

1. 인허가실적 추이 : 10월 누계 주택인허가 42.8만호. 전년동월 대비 5.6% 증가

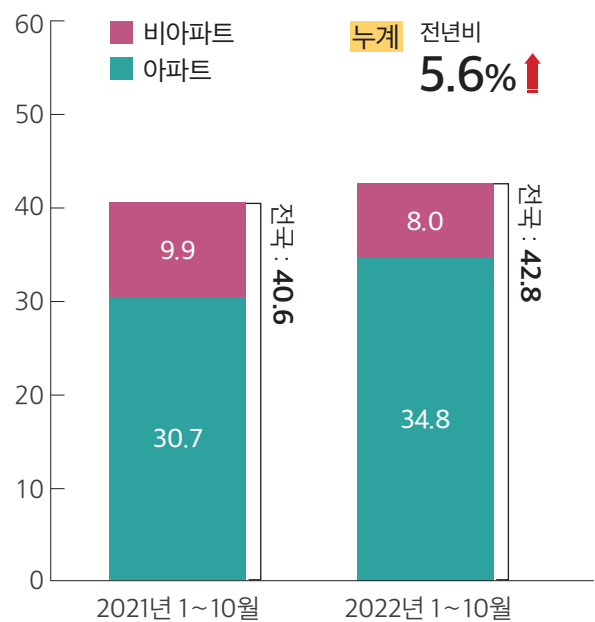
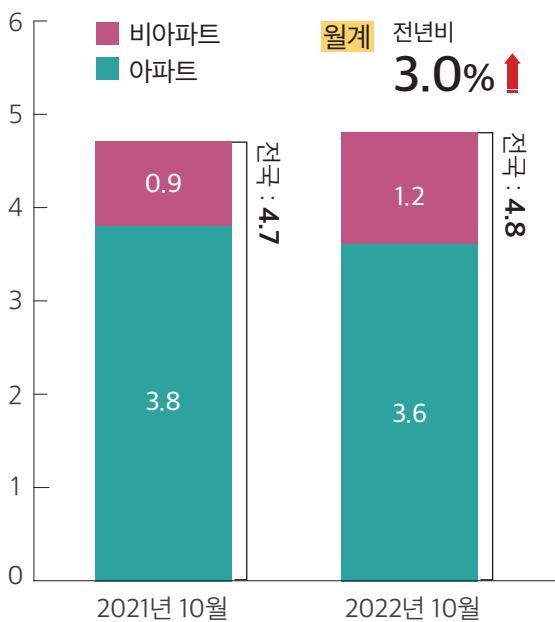
지역별 인허가 추이

* 단위 : 만 세대



주택유형별 인허가 추이

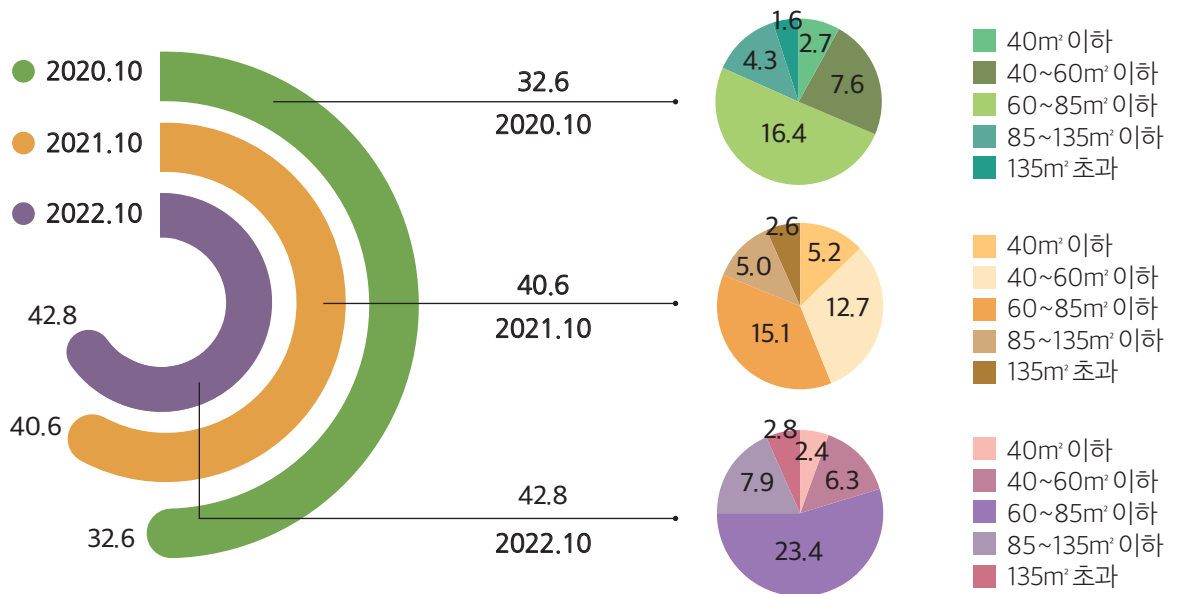
* 단위 : 만 세대



국토교통부가 매달 발표하는 주택관련 통계자료를 한자리에 모았다.
 11월말 발표(2022년 10월말 기준 통계)한 인허가실적, 매매거래량, 전월세거래량, 분양물량, 미분양현황을 살펴보자.
 정리 김우영 자료출처 국토교통부 통계누리

전용면적별 인허가 추이

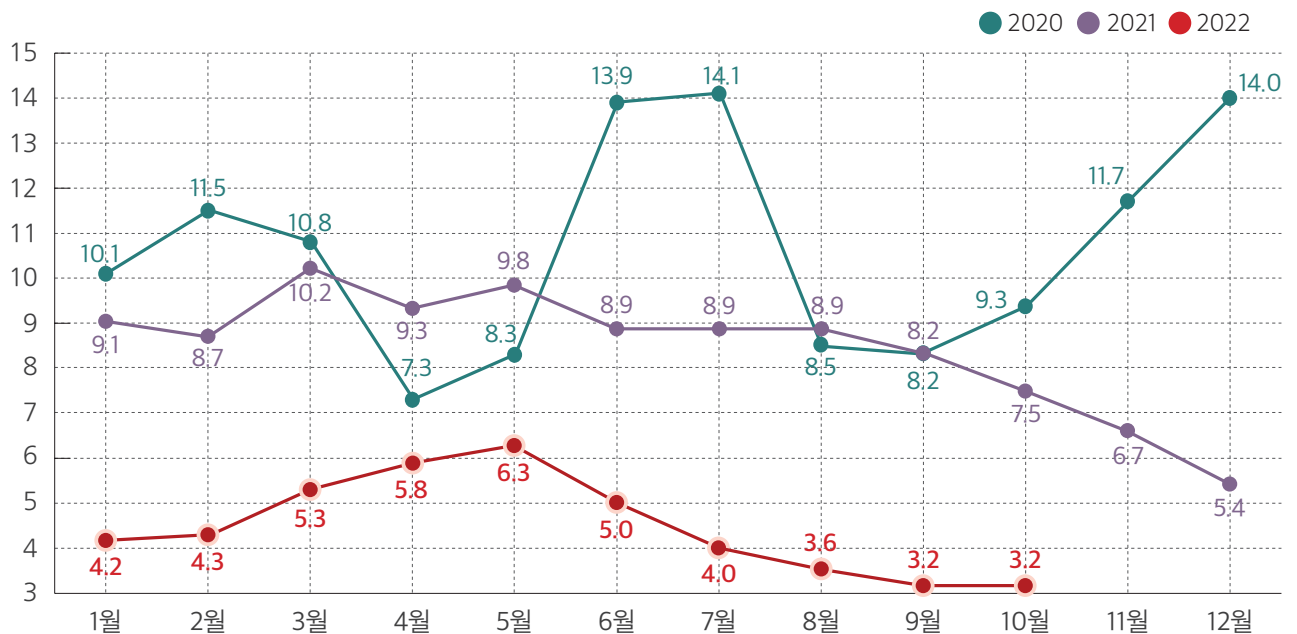
* 단위 : 만 세대



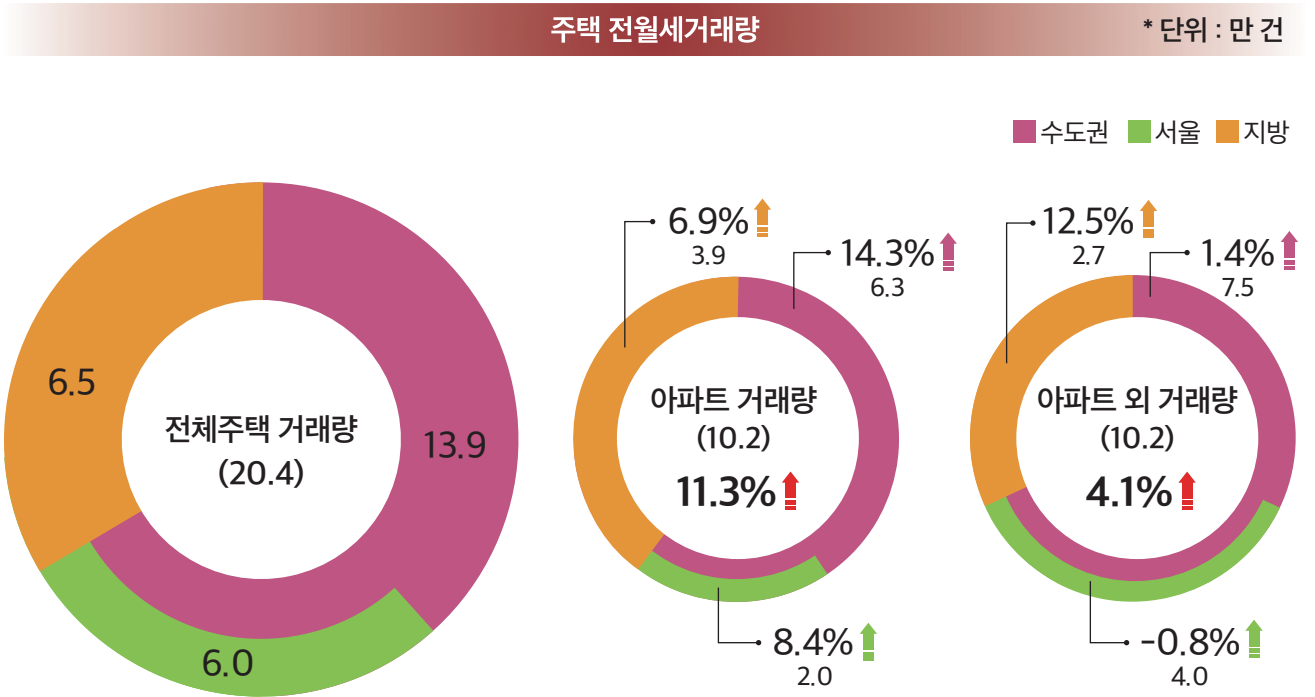
2. 주택 매매거래량 : 10월 거래량 3.2만건, 전년 동월대비 57.3% 감소

주택 매매거래량

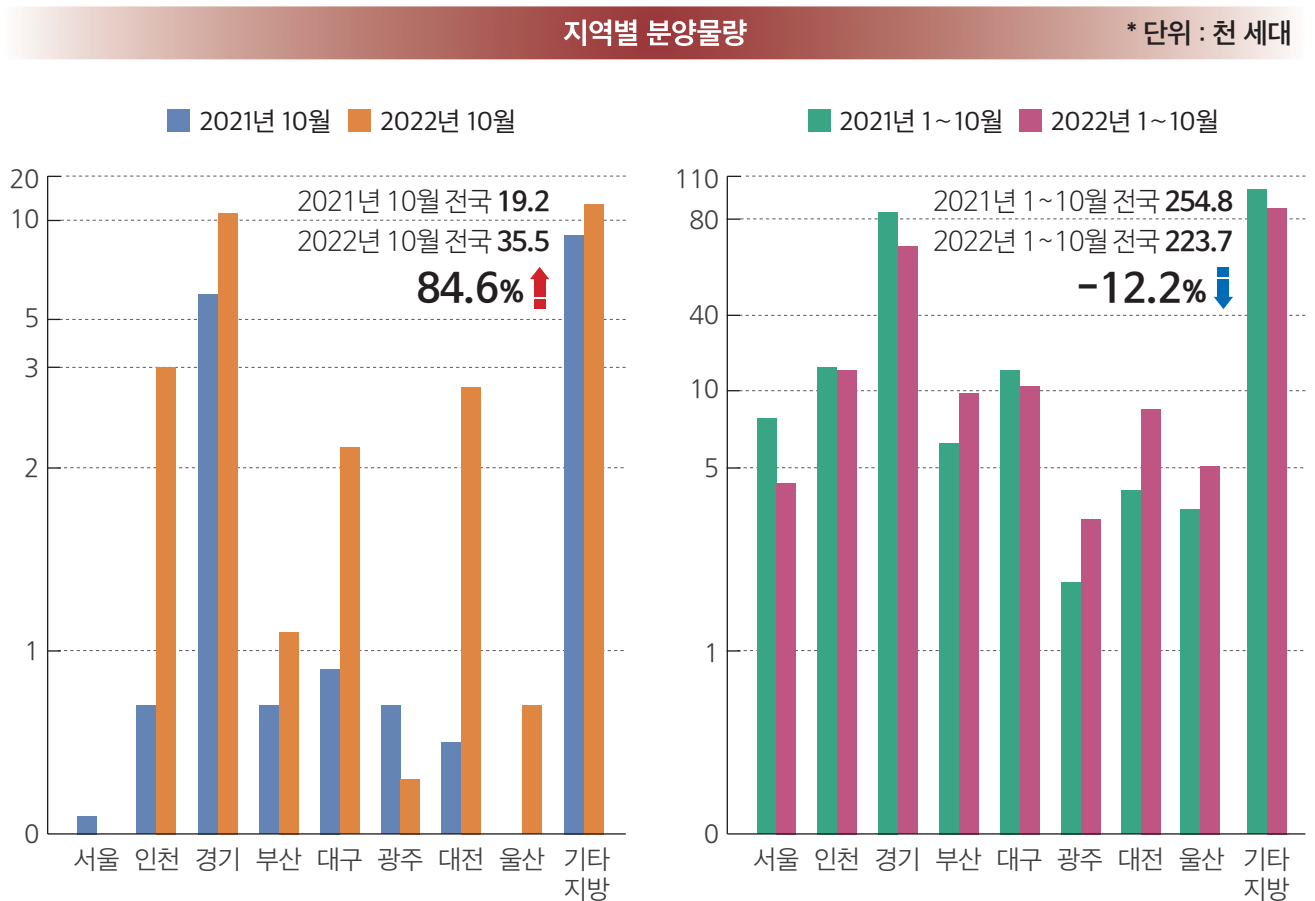
* 단위 : 만 건



3. 주택 전월세거래량 : 10월 아파트 전월세거래량 전년동월 대비 11.3% 증가, 아파트 외의 경우 전년동월 대비 4.1% 증가



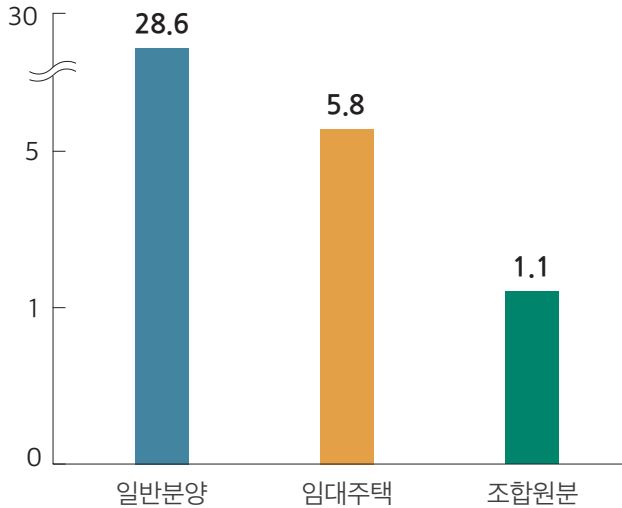
4. 분양물량 : 10월 누계 공동주택 분양실적은 전국 22.4만호. 전년동기 대비 12.2% 감소



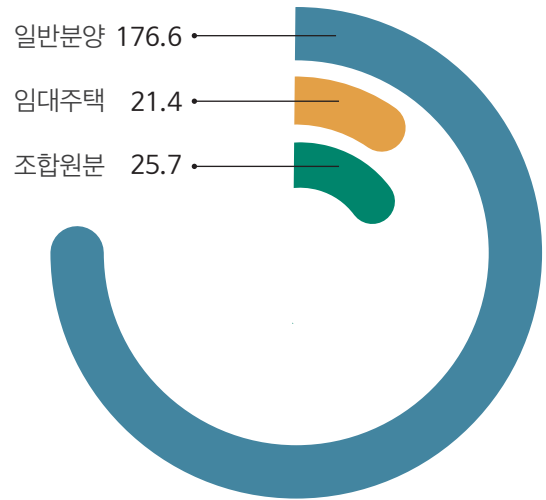
10월 부문별 분양승인실적

* 단위 : 천 세대

10월 월계



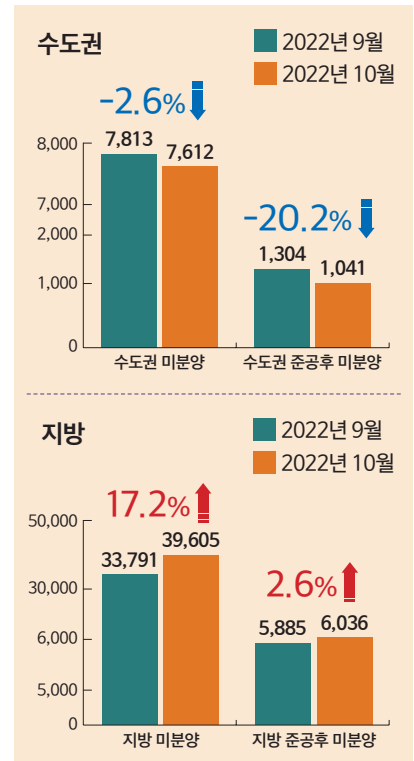
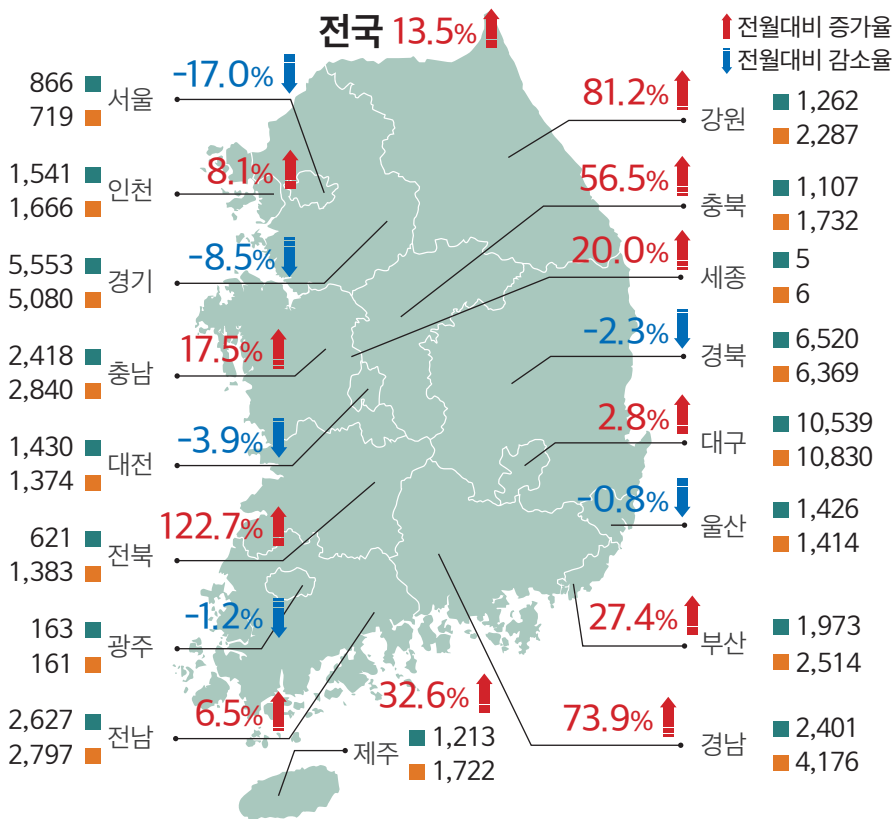
1~10월 누계



5. 미분양현황 : 10월말 기준 전국의 미분양주택 47,217호. 전월대비 13.5% 증가

지역별 미분양현황

* 단위 : 세대



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.

「주택건설공사 감리자지정기준」 개정 주요내용

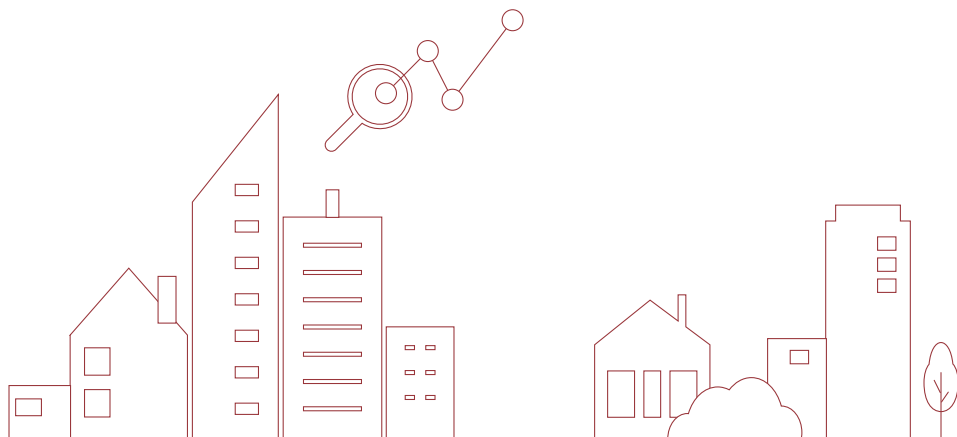
국토교통부고시 제2022-693호
(2022.11.30)

【주요내용】

- 신규감리원의 자격요건 완화(제3조제7호)
 - 초급·중급건설기술자의 총 경력 : 4년 이하 → 6년 미만
- 감리자 지정에 소요되는 기간 명시(제10조제4항 신설)
 - 감리자지정권자는 정당한 사유가 없는 한 사업계획승인일로부터 60일 이내에 감리자 지정
- 감리원 교체 절차 완화(제13조제2항)
 - (이전) 감리자지정권자의 사전승인 필요
 - (현행) 사업주체와 협의 후 사업계획승인권자 및 사업주체에게 보고

【부칙】

- (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행



「건축물관리법 시행령」 개정 주요내용

대통령령 제33032호(2022.12.6)

【주요내용】

- 전체 해체공사 기간 동안 현장에 감리원을 배치해야 하는 건축물의 유형(제23조의2제1항)

- ‘해체허가 대상인 건축물’, ‘해체신고 대상인 건축물 중 특수구조 건축물 및 폭파하여 해체하는 건축물’ 등 건축물 해체공사 과정에서 사고발생의 우려가 있는 건축물로 규정

- 해체공사 현장에 배치하는 감리원의 자격요건(제23조의2제2항)

- ①건축사, ②건축사보 또는 ③기술사사무소 등에 소속된 사람으로서 건축 분야의 국가기술자격을 취득한 사람 등 건축물의 구조 및 안전에 관한 지식을 갖춘 사람

- 건축물 해체공정 중 필수확인점*에 감리원을 배치하는 경우에는 ①건축사 또는 ②건설사업관리를 수행할 자격이 있는 특급기술인을 배치

* 필수확인점 : 건축물 해체공사의 수행 과정에서 다음 단계의 공정을 진행하기 전에 공사를 중지하고 해체공사감리자의 현장점검에 따른 승인을 받아야 하는 시점

- 해체공사 규모에 따른 감리원 배치기준 마련(제23조의2제3항)

- 해체허가 대상 연면적 3,000㎡ 이상인 건축물 : 감리원 2명 이상

- 해체허가 대상 연면적 3,000㎡ 미만인 건축물 : 감리원 1명 이상

- 해체신고 대상 건축물 중 특수구조 건축물 등 : 감리원 1명 이상

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2022년 12월 11일부터 시행



「도시 및 주거환경정비법 시행령」개정 주요내용

대통령령 제33046호 (2022.12.9)

【주요내용】

- **건설업자 등의 계약체결과 관련된 행위 제한(제96조의2 신설)**
 - 건설업자 또는 등록사업자가 계약체결과 관련하여 이사비, 이주비, 이주촉진비 및 그 밖에 시공과 관련 없는 금전이나 재산상 이익을 무상으로 제공하는 것을 제안하거나, 무이자 또는 은행이 적용하는 대출금리 중 가장 낮은 금리보다 더 낮은 금리로 금전의 대여 등을 제한하는 것을 금함
- **건설업자 등에게 금지되는 허위·과장된 정보제공의 구체적 행위 명시(제96조의3 신설)**
 - 건설업자 또는 등록사업자가 토지 또는 건축물의 소유자 등에게 정비사업에 관한 정보를 제공할 때 용적률, 기부채납 비율 또는 임대주택 건설비율 등에 대한 정보를 사실과 다르게 제공하거나 숨기는 행위, 객관적인 근거 없이 예상수익에 대한 정보를 과장하여 제공하거나 예상손실에 대한 정보를 축소하여 제공하는 행위 등을 금함
- **재개발사업 시 임대주택 건설비율의 산정기준 개선(제9조제1항제2호나목)**
 - (종전) 건설하는 주택 전체 세대수 기준
 - (현행) 전체 세대수 또는 전체 연면적 기준

【부칙】

- (시행일) 이 영은 2022년 12월 11일부터 시행



「주택건설기준 등에 관한 규칙」개정 주요내용

국토교통부령 제1173호(2022.12.19)

【주요내용】

- **전기차 이동형 충전기 콘센트 설치기준 강화(제6조의2)**
 - 주택단지 내 주차장에 전기차 이동형 충전기를 이용할 수 있는 콘센트 설치비율을 현행 주차단위구획 총 수의 4%에서 단계적으로 강화
 - (현행) 4% → (2023.7.1~) 7% → (2025.1.1~) 10%

【부칙】

- **(시행일)** 이 규칙은 공포한 날부터 시행
- **(이동형 충전기를 이용할 수 있는 콘센트의 설치에 관한 적용례)** 제6조의2의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 법 제15조제1항 또는 제3항에 따른 사업계획승인(사업계획승인이 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등을 포함)을 신청하는 경우부터 적용



새해의 시작

차분한 명상 여행

한 해가 저물고 새로운 해가 시작되는 시기에 많은 사람들이 여행을 계획한다.

새해 첫 여행, 명상을 위한 특별한 여행지는 어떨까.

글 문유선 여행작가

명상의 효과는 수많은 연구를 통해 과학적으로 입증됐다. 뇌파의 일종인 세타 파가 우세한 상황이 되면 통찰력이 발현돼 난제가 풀리고 창의적인 아이디어가 샘솟는다. 이 상태는 고통, 피로감, 실패에 대한 공포감 등이 사라져 신체적 능력이 극도로 발현된다.

명상방법은 크게 지(止)와 관(觀)으로 나눌 수 있다.

‘지’는 특정한 하나의 대상에 의식을 집중하는 훈련이다. 만트라(mantra, 眞言)를 계속 외우면서 집중하거나 특정한 화두에 의식을 모으는 명상을 말한다.

‘관’은 지금 이 순간 이곳에서 일어나고 있는 사실에 대해 열린 마음으로, 판단하지 않고 고요히 살펴보는 명상이다. 즉, 시야를 넓게 포착하기 위해 카메라의 렌즈를 최대한 여는 것과 같은데, 관광(觀光)의 관과 한자가 같다. 이는 비슷한 행위라는 뜻이다.

결국 여행과 명상은 같은 걸이다. 둘 다 복잡하게 꼬여 있는 일상에서 탈출하기 위한 적극적인 행위다. 동서고금을 막론하고 선현들은 깨달음을 위해 특별한 장소를 고르고 골랐다. 폭포, 화산처럼 자연의 에너지가 집중되어 있는 곳, 높은 산꼭대기나 깊은 숲, 까마득한 절벽같이 장엄한 경관이 펼쳐지는 곳 등이 대표적이다. 자연이 만든 곳도 좋지만 명상의 삼매에 빠져들기 위한 특별한 목적으로 인간이 만든 공간도 가볼 만하다.

새해 첫 여행, 명상을 위한 특별한 여행지를 모아봤다.

용산전망대에서 바라본 순천만의 겨울 풍경.
사진제공 순천시청





01



02

- 01 합천 대암산의 석양
- 02 합천 황매산 일출
- 03 순천만의 석양.
사진제공 한국관광공사
- 04 순천만의 일몰.
사진제공 한국관광공사
- 05 제주 남읍 금상공원 입구.
사진제공 제주관광공사

경남 합천 대암산과 황매산

‘우주의 에너지’가 충돌한 예사롭지 않은 여행지가 경남 합천에 있다. 5만 년 전 운석이 떨어진 초계분지는 동서로 약 8km, 남북으로 약 5km 규모의 ‘운석충돌구’다. 이곳에 직경 최소 200m에 달하는 운석이 떨어졌고 그 여파로 땅이 움푹 파여 분지가 됐다.

초계분지를 한눈에 내려다볼 수 있는 곳은 대암산(591m) 정상 패러글라이딩 활공장으로 차를 타고 올라갈 수 있다. 구불구불 임도를 따라가다 보니 서서히 고도가 높아지고 나무 사이로 분지 모습이 보인다. 정상 근처에는 주차장도 잘 마련하고 있다. 이곳에 차를 대고 이정표를 따라 가로지르는 길로 갈 수 있는데 아직 길을 정비하지 않아 넓은 임도를 따라 걷는 것이 좋다.

산 정상에서 보니 완벽한 타원형 분지 지형이 더 확실하게 느껴졌다. 최고봉 천황산(687m), 미타산(662m), 봉산(564m), 태백산(578m) 그리고 초계면쪽 야트막한 단봉산(201m)까지 분지를 원형으로 둘러싼 산줄기는 황매산과 멀리 지리산까지 시원하게 보였다.

소백산맥에 속하는 황매산은 높이 1,113m에 달한다. 합천 국립공원으로 지정하고 있다. 정상 부근 철쭉군락지와 역세 평원 근처까지 차도가 나 있어 편안히 산행을 즐길 수 있다. 철쭉과 역새사이 관광안내소 주차장에 차를 대고 잘 닦인 산책로를 따라 걷는다.

반달 모양으로 길쭉하게 굽어져있는 철쭉과 역새사이 관광안내소는 2019년 건축가 임영환이 설계한 건물로 2021년 한국건축가협회 건축상, 대한민국 공간문화대상 대상(대통령상)을 수상했다.



03



전남 순천만 용산전망대

순천만은 가보지 않은 사람이 드문 우리나라 대표 관광지다. 하지만, 그 달력에 나오는 황금빛 노을을 직접 마주해본 사람은 의외로 드물다. S자로 휘어진 갯벌 물길에 붉게 물드는 모습을 바라보는 순간, 온갖 번뇌와 상념이 저 멀리로 사라져 버린다.

노을이 가장 아름다운 계절은 12월~1월이 손꼽히는데, 이 계절에는 장관을 이루는 넓은 갈대밭과 함께 흑두루미, 매, 검은 머리갈매기 등 230여종이 넘는 철새들이 찾아와 운치를 더한다. 매표소에서 순천만 낙조 관람 포인트인 용산전망대까지는 30분 이상 걸린다. 평지에는 나무 데크가 깔려 있지만 전망대 가는 길은 산길이다. 살짝 ‘등산’ 느낌을 주는 가파른 구간도 중간에 나오기 때문에 트레킹화, 물을 준비해 가는 것이 좋다. 일몰시간을 사전에 체크하고 해가 지고 나서 내려오는 길에 사용할 손전등을 꼭 챙겨 가자.

제주 애월 납읍 난대림

천연기념물 제375호 납읍 난대림지대는 제주에서 가장 영적 기운이 강한 곳 중 하나다. 숲길 안쪽에는 마을 제사를 올리는 ‘포제단’이 중심을 잡고 있다. 제주에서 알아주는 유림촌인 납읍리에선 유교의 영향으로 포제를 중요시한다. 수백 년 묵은 소나무와 후박나무가 깊은 그늘을 드리우고 있는 포제단에는 포신(인물·재해를 다스리는 신)과 토신(마을 수호신), 서신(홍역·마마 신) 신위를 모신 세 개의 돌제단이 있다. 여기서 해마다 음력 정월 초정일(初丁日)에 제를 올린다.

납읍 난대림은 자연발생적인 제주 다른 지역의 꽃자왈(덩굴과 나무들이 우거져 있는 숲을 뜻하는 제주어)과는 태생이 다른 인공 조림된 숲이다. 납읍





06



07

마을 남쪽 한림 방향에 있는 금오름의 기운이 화재를 일으킨다 해서 이곳에 나무를 심어 이를 피하고자 했다. 자동차 네비게이션에 입력할 주소는 ‘금산공원’ 혹은 ‘남읍초등학교’다. 초등학교 앞에 주차를 하고 산 쪽을 바라보면 반듯하게 나무 데크를 깔아놓은 산책로 입구가 있다.

계단을 올라가면 길은 세 갈래로 나뉜다. 가운데 있는 길은 데크가 깔리지 않은 옛길이고 왼쪽과 오른쪽은 한 바퀴를 돌아 나오는 순환식 산책로다. 산책로 주변으로는 덩굴들이 감겨 있는 종가시나무(참나무과)들이 짙게 깔려 있고 구불구불한 나이 많은 팽나무가 신령스러운 기운을 풍긴다. 여기에 푸조나무(느릅나무과), 후박나무, 곰솔 등도 빼곡하게 하늘을 가린 채 우거져 있어 동남아 정글을 연상케 한다. 전체 면적은 약 2만여평. 자라고 있는 식물의 종류는 약 150여종이다. 데크가 깔린 산책로를 한 바퀴 둘러보는 데는 30분도 걸리지 않는다. 너무 짧은 코스라 아쉬운 마음에 샛길을 찾아본다. 무너진 담장 옆으로 작은 오솔길이 있지만 인근 경작지 부근에서 길은 더 이상 이어지지 않는다.

강원도 원주 뮤지엄 산

오롯이 명상만을 위해 건축한 유일한 건물이 원주 뮤지엄 산에 있다. 이 건물을 설계한 안도 다다오는 ‘나를 발견하는 여행’에 최적화된 형태로 돔 형태의 천장에 길고 좁은 채광창을 냈다. 이곳의 상설 프로그램은 자연의 소리에 귀 기울이는 명상, 호흡과 간단한 동작을 통해 몸을 이완하는 심 명상, 싱잉볼 침묵 명상, 자신의 목소리를 내고 듣는 보이스 힐링 명상 등의 프로그램 주제는 계절마다 조금씩 바뀐다.



08



09 10



- 06 난대림이 무성한 제주 금산공원.
사진제공 제주관광공사
- 07 원주 뮤지엄 산의 명상관 내부
- 08 자연과 조화를 이룬 뮤지엄 산은
건축가 승효상 등이 조성에 참여했다.
- 09 경북 군위의 사유원 내 삼낙원
- 10 산속에 조성된 사유원

12월 현재는 음악테라피 명상, 심명상을 진행하며 14세 이상만 입장이 가능하다. 하루 1회 프로그램은 8세 이상 입장이 허용된다. 회당 참여인원은 25명이다. 특별전시로 마련된 빛의 예술가 '제임스 터렐'의 작품을 감상하는 것도 필수. 하늘과 빛을 관조하는 가운데 명상과 사색의 시간을 누리보는 곳이다. 하늘을 향해 열려 있는 스카이스페이스가 압권이다.

경북 군위 사유원

경북 군위 사유원(思惟園)은 오랜 풍상을 이겨낸 나무와 마음을 빛은 석상, 아름다운 건축물이 함께하는 고요한 사색의 공간이다. 면적은 무려 10만 평에 달한다. 이곳은 단순한 수목원 관람에서 한발 더 나아가 원내를 거닐며 자아를 돌아보고 깊이 생각하게 한다.

건축가 승효상, 알바로 시자, 최욱과 더불어 조경가 정영선과 서예가 웨이량 등 각 분야의 전문가들이 사유원 조성에 참여하였으며 대표공간으로는 소요헌과 명정, 풍설기천년 등이 있다. 사유원은 대구의 한 철강회사 회장이 15년 동안 만들었다. 일본으로 밀반출되는 300년 수령의 모과나무를 사들인 것을 계기로 전국의 노거수를 집요하게 모으고 가꿨다.

야외무대에서 열리는 클래식 공연은 자연과 예술을 접목한 정원산업의 가능성을 보여준다는 평가다. 철저한 사전 예약제로 운영되고 있는 사유원의 입장료는 단순 관람만 5만원에 달하지만 예약자가 줄을 선다. 런치가 포함된 가격은 평일 11만원, 디너 포함은 20만원이고 주말에는 가격이 올라간다. 미취학 아동은 입장 불가. 사유원 홈페이지를 통해 예약이 가능하다.

만성 염증 없애는

7가지 컬러푸드 I

염증은 정상적인 면역반응인 좋은 염증과 만성 염증인 나쁜 염증으로 나뉜다.

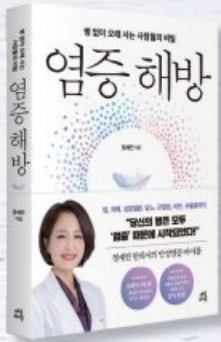
만성 염증은 만병의 근원이므로 반드시 해결해야 한다. 염증을 없애려면

어떤 음식을 가까이해야 하는지 7가지 컬러푸드로 나누어 2차례에 걸쳐 소개한다.

글 정세연 한의사 · 초야재 식치한의원 대표원장 ·

라이프 레시피 유튜브크리에이터

<저서> 염증 해방



만성염증, 음식으로 다스리자

몸의 어딘가가 좋지 않아서 병원에 가면 지겹도록 듣는 말이 있다. “염증 때문에 그렇습니다.” 머리끝부터 발끝부터 염증이 아닌 병이 없다라는 얘기가. 염증은 꼭 나쁜 것은 아니다. 염증은 우리 몸에 필요한 면역반응으로 생긴다. 외부 바이러스나 세균이 들어왔을 때 싸우면서 생기는 반응이므로 이런 착한 염증은 반드시 필요하다. 문제는 나쁜 염증, 즉 만성 염증이다. 만성 염증은 만병의 씨앗이다. 코, 눈, 귀, 목, 호흡기, 위, 장, 간, 방광, 콩팥, 생식기, 통풍 등이 모두 염증반응으로 인한 질병이다. 염증에서 멀어지려면 평소 섭취하는 음식에 신경써야 한다. 어떤 음식을 가까이하면 좋을까.

항염증 작용하는 파이토케미컬 식물들

남녀노소 체질에 관계없이 보편적으로 염증을 다스릴 수 있는 항염증 식단을 소개한다. 바로 무지개 식단이다. 무지개 식단은 파이토케미컬 성분을 함유한 7가지 컬러 푸드를 말한다. 빨강, 주황, 노랑, 초록, 흰색, 검정색, 보라색 등으로 나눌 수 있다. 파이토케미컬은 항산화, 항염작용 기능이 있는 성분으로 폴리페놀, 클로필, 유기황화합물, 사포닌 등이 모두 파이토케미컬에 속한다. 이러한 음식과 가까워질수록 염증에서 멀어지게 된다.

빨간색 푸드 지방 독 분해

7가지 컬러 푸드 중 첫 번째는 빨간색 음식으로 라이코펜, 캅사이신, 시트룰린 등의 항염증 성분이 들어있다. 레드컬러 음식은 뱃살이 많아 지방 독이 많은 사람들에게 도움이 된다. 지방 독이 몸속에서 산패하고 부패하면서 염증을 일으켜 온 몸으로 퍼져나가므로 방치해서는 안된다. 레드컬러 음식으로는 토마토, 빨간고추, 파프리카, 수박 등이 있다. 레드컬러 음식은 추운 계절에 먹으면 좋으며 특히 아랫배가 많이 나온 사람에게 효과적이다.

주황색 푸드 점막염증에 효과

점막에 염증이 있는 사람들이 주목해야 할 식물이다. 눈에 있는 점막, 구강 안에 미끌거리는 점막, 코에서부터 기관지를 코팅하고 있는 점막들이 자꾸 상처가 나서 염증이 생기고 위식도염, 기관지염, 결막염으로 번진다. 이때 베타카로틴, 지아잔틴, 헤스페리틴 성분이 풍부한 주황색 푸드가 도움이 된다. 당근, 고구마, 감, 귤이 대표적이다. 최근 황반변성으로 고생하는 사람들이 많아지고 있는데 이 역시 염증 반응이다. 눈에는 루테인과 지아잔틴이라는 색소가 있어 염증으로부터 눈을 보호하고 있다. 나이가 들수록 이 성분들이 빠져나가고 염증이 자리를 차지한다. 주황색 음식을 통해서 미리 보충해 주는 게 필요하다.



YouTube

정세연의
라이프 레시피에서
다시 만나보세요!

한국기업 진출 활발 ‘필리핀’을 가다

뉴클락지역 개발계획 관심 가질 만



01

협회는 주택산업연구원 연구용역 중인

‘해외주택사업 기반조사-필리핀 편’의 일환으로 지난해 11월 필리핀 주택시장 현지 시찰을 실시했다.

직접 방문해 보고 듣고 느낀 필리핀 주택시장 현황을 소개한다.

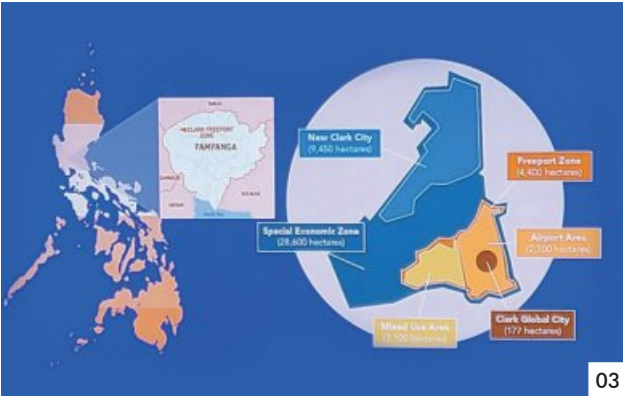
글 이호상 전략기획본부 본부장

필리핀(Philippines). 7,100개가 넘는 크고 작은 섬으로 이루어진 필리핀이 최근들어 동남아시아 후진국에서 탈피하여 동남아시아 시장에서 떠오르는 신흥 투자대상지로 관심을 모으고 있다. 필리핀은 동남아시아에서 우리나라 교민이 가장 많이 거주하고 있는 나라다. 이는 연중 따뜻한 날씨와 영어권역, 은퇴이민자 정착촉진정책 등에 따른 것으로 보인다.

필리핀의 경제는 그리 녹록치 못한 실정이다. 올해 4월 현재 1인당 GDP가 3,687달러 수준으로 낮은 편이다. 현재 필리핀 경제난의 가장 큰 요인은 경제시스템의 문제라 해도 과언이 아니다. 경제의 근간이 되어야 할 제조업(전체 GDP의 17.7%)과 수출업이 열악함에 따라 정부의 세수가 부족하고, 이로 인해 인프라부족, 고용저조, 빈곤 지속이라는 악순환이 반복되고 있다. 이렇게 파이가 작은



02



03

- 01 마닐라 ‘글로벌시티 보니파시오’(GBC: Global Bonifacio City) 전경. 메트로 마닐라 말라떼지역에 조성된 GBC는 마닐라의 대표적인 부촌으로 필리핀 최고 개발회사인 아얌라그룹이 정부로부터 땅을 매입해 개발했다.
- 02 CDC(클락개발공사) 본사 전경. CDC는 클락경제자유구역의 개발업무와 관련 인허가권을 가진 공기업이다
- 03 클락경제자유지역 개발지도. 클락지역의 2배 크기로 뉴클락시티 개발사업과 클락글로벌시티 개발사업이 한창 진행중이다.

사회이다 보니 재벌들(대지주 가문)은 유통·부동산·리조트 등 서비스업에 집중 투자하고 있어 경제시스템 문제는 해결의 실마리를 찾지 못하고 있다.

실제로 필리핀 경제를 책임지고 있는 핵심산업은 많은 해외 필리핀 노동자들이 외국에서 송금하는 대규모 외화 유입(OFW)과 관광·서비스산업(서비스업 종사자 57.8%) 등이다. 특히, 극심한 빈부격차는 시급히 해결해야 할 난제다. 실제로 낮은 GDP에 비해 식료품물가는 선진국인 프랑스와 비슷하다고 하니 인플레이가 매우 우려스런 수준이다. 길거리 구걸이 일상인 빈곤층과 우리나라 재벌보다도 부와 권력이 훨씬 커 보이는 상류층 간의 격차를 어떻게 해소하느냐가 필리핀의 미래를 결정할 것으로 보인다.

이번 필리핀 주택사업 연구용역을 맡은 주택산업연구원은 필리핀 주택사업 진출을 계획하고 있는 중소중견주택업체에 실질적인 도움을 주기 위해 그동안 각종 문헌조사와 인터뷰 등을 통해 심층연구를 진행중에 있다. 연구

용역의 마무리 단계로 지난해 12월 주택산업연구원 팀원과 협회 직원 등 3명의 방문단을 꾸려서 필리핀 클락과 마닐라 일원 건설현장과 관계기관을 방문한 바 있다. 이번 방문단 일원으로 참가한 필자가 방문 일정을 따라가 보며 필리핀(클락 중심으로) 주택시장의 오늘을 살펴본다.

유망 부동산개발사업 진출지역으로 부상 중인 ‘클락’

방문기간 동안 박준규 JB클락힐즈 관리팀장이 가이드로 함께 했다.

필리핀 여러 지역 가운데 유망 부동산개발사업 진출지역으로 부상하고 있는 곳이 클락(CFZ : Clark Free Zone). 마닐라에서 차로 2시간 정도 북쪽에 위치한 클락은 경제특구(Clark Special Economic Zone(CSEZ))다.

11월 29일 오전 10시에 첫 방문기관으로 ‘클락개발공사(CDC)’를 택했다. CDC는 필리핀의 대표적인 투자유치기관 중 하나이며, 클락경제자유구역의 개발업무 관련 인허가권을 가진 공기업이다. 부동산 등기업무는 물론 부동산·관광·레저 관련 외국투자자들을 유치하는 업무까지 담당한다(정부관청 기능). 특히 조세감면은 물론 부동산 세 면제, 외국인투자기업 토지 장기임대(최장 75년 허용) 등 각종 인센티브를 제공하고 있다.

CDC는 외국투자기업에 대한 선정기준에 대해 투자여력과 현지인 고용정도, 기술력, 지명도 등을 중요하게 여긴다. 상업시설과 주거시설 개발과 관련하여 한국기업이 이미 클락지역내에 많이 진출했다는 것이 CDC관계자의 얘기다. 현재 클락지역내 개발이 가능한 주거용지는 약 1만 1,700헥타르 정도다.

현재 클락관련 개발사업은 크게 뉴클락시티와 클락글로벌시티 등 두가지로 볼 수 있다. 전자는 주거·상업·정보기술개발 등이 총 망라된 현대적 도시건설을 목표로 주민·근로자·기업을 위한 친환경적이고 지속가능한 스마트도시로 추진되고 있다. 후자는 접근성, 질 좋은 비즈니스센터 구축을 통해 업무·문화·엔터테인먼트 및 레저공간이 조성되는 차세대 중심업무지구로 개발되고 있다.

특히, 기존 클락지역의 2배 크기(분당신도시의 6배 규모)로 개발되는 뉴클락시티 개발사업은 2040년~2050년 최



04



07



05



06



08

04 동광 몬테라스 스위치 아파트단지 전경. 동광 썬밸리그룹이 클락내 93만평 대지에 썬밸리 리조트를 건설했다.

05 1층 로비에서 CDC 관계자들과 방문단 기념촬영 장면

06 포스코 더샵 클락힐즈 아파트단지 전경. 클락지역의 랜드마크 아파트단지로 평가받고 있다.

단지내 대형 풀장과 커뮤니티시설이 조성되었고, 안전을 위한 보안시설이 클락내 최고 수준이다.

07 영무건설의 개발예정부지. 포스코 더샵 클락힐즈 바로 옆 3,229평 부지에 영무건설이 클락 콘도미니엄 개발을 계획하고 있다.

08 마닐라 시내 인트라다무스 인근에 아파트 공사현장 : 필리핀의 아파트 분양도 선분양으로 대부분 인테리어 없이 골조형태로 분양한다.

중준공을 목표로 현재 교통인프라 건설을 진행하고 있는 초기단계(클락국제공항에서 뉴클락시티 연결도로는 2021년 완공)다. 향후 골프장, 호텔, 카지노, 유명대학교 등을 유치할 계획이다. 주민 112만명과 직원 80만명 상주를 목표로 하고 있으며, 뉴클락개발사업은 필리핀의 BCDA라는 기관에서 담당한다.

포스코건설, 동광, 영무건설 등 국내기업 진출

이어서 오후에 방문한 곳은 포스코 더샵 클락힐즈 아파트 단지. 포스코건설이 참여한 이 아파트단지(2020년 12월 준공)는 클락공항에서 약 5km 거리에 위치하고, 2만 2,000평 부지에 552세대 5개동으로 구성되어 있다. JB클락힐즈코퍼레이션이 시행사로 참여하여 2007년 CDC로부터 50년 토지 독점사용권을 취득했으며, 토지 임대가능 기간은 2057년까지다.

그리고 단지 앞쪽으로는 국내기업이 개발한 동광 몬테

라스 스위치 아파트단지가 위치한다. 동광 썬밸리그룹이 클락내 93만평 대지에 썬밸리 리조트를 건설했으며, 이 리조트 안에 조성됐다. 이 아파트단지는 1만 5,543평 부지에 7개 동이 2019년 12월~2020년 10월까지 차례대로 준공됐다.

클락지역내 빌라나 아파트단지의 임대료는 글로벌 경제 위기 여파로 고점 대비 50~70% 낮아졌다고 한다. 현재 우리나라 골프관광객들이 많이 이용함에 따라 단지형 단독빌라와 풀빌라의 인기가 높다.

포스코 더샵 클락힐즈 바로 옆 3,229평 부지에 영무건설이 분양형 콘도미니엄상품을 준비중에 있다. 현재 건축 인허가는 다 마친 상태이며, 소형평형 위주로 2개동의 콘도미니엄과 상가를 계획중인 것으로 알려졌다.

주택사업 인허가 담당 주거도시개발부(DHSUD)

12월 1일 방문한 곳은 필리핀 주거도시개발부(DHSUD).

2019년에 설립된 중앙정부기관으로 주택사업 및 도시개발을 관리감독하고 인허가를 담당한다. 2028년까지 총 650만호의 주택 공급을 위해 4PH Program을 시행하고 있다. 열악한 주거환경에 노출된 저소득층의 주거안정을 목적으로 하며, 본 프로그램을 위해 DHSUD, 지방정부, 정부 금융기관, 그리고 민간은행들이 협력체제를 구축하고 있다.

필리핀에서는 공공주거안정 기준을 10등급으로 나누고 있다. 월소득 72,000페소 이상이면 최고 등급이며, 국민의 50%가 월소득 8,000페소 이하라고 한다.

고용이 없는 1~2등급의 영세계층의 주거안정을 위해서는 전국적으로 3백만호 정도의 서민주택을 필요로 하고 있다는 것이 DHSUD 관계자 설명이다.

서민들의 주거안정을 위한 필리핀의 대표적인 주택정책으로는 빠기빅(Pag-IBIG)을 들 수 있다. 근로자의 주택자금 대출 등을 목적으로 운영하는 주택개발뮤추얼펀드를 보통 줄여서 빠기빅(4PH 프로그램에서도 빠기빅은

금융기관과 함께 프로젝트자금 마련)이라한다. 서민들의 내집마련을 지원하는 주택용자프로그램으로 이해하면 된다. 서민들의 경우 25년동안 연 3%의 저금리로 빠기빅을 이용할 수 있다.(중산층의 경우에는 연 6%로 집값의 95%까지 지원)

클락내 주택공급 예정지 현황

개발회사	유닛수	사전판매 / 판매예정일
필인베스트 미모사 (Filinvest Mimoso Inc)	600	2023
동은 필리핀 개발 (Dongun Philippines Dev't Corp)	74	2023
베스코 클락 필리핀 그룹 (Besco Clark Philippines Group of Companies Corp-Expansion)	143	2023
비유스 개발 (Byus Development Corp)	150	2023
에스에스아이 코퍼레이션 (SSI Corporation)	700	2023
윈베스트 리얼티 개발 (Winvest Realty Development Coprp.)	1,392	
계	3,059	

자료 : CDC 브리핑 자료

INTERVIEW

“코로나팬데믹 이후 수요 기대하고 마케팅 총력”



박준규
JB CLARK HILLS CORP
관리팀장

클락시내 최고급 아파트단지로 평가 받고 있는 포스코 더샵 클락힐즈 내 커 피전문점에서 박준규 팀장을 만나 필리핀 클락지역내에서 주택사업을 진행하는데 있어 유의점이나 현재 임대 현황 등에 대해 물어봤다.

현재 6층까지는 뷰가 좋지 않아 약 70세대 정도가 미분양으로 남아있는 상태이며, 이중 35세대는 임대중이며,

전체 입주율은 약 75% 수준이다. 통상 10월에서 다음해 2월까지가 한국관광객이 많이 방문하는 성수기이다. 특히 코로나 팬데믹 이후 수요가 대폭 늘어날 것으로 기대하고 있으며, 현재 이러한 수요를 겨냥해 분양마케팅이 한창이다.

“언어와 사회문화적 차이가 해외사업에 있어 큰 문제가 될 수

있으므로 변호사 등을 통해 관련 법규를 확인하고 인허가를 진행해야 한다”고 박팀장은 강조한다. 이 아파트단지는 공사시에 현지인력, 현지자재를 많이 사용했으며, 인테리어는 한국자재를 썼다고 한다. 분양금액의 5%를 CDC와 나누고 있고 임대 수익에 대한 세금도 없다. 다만 필리핀 정부에서 향후에 세금을 부과할 것으로 예상된다.

“현재 임대료는 코로나 이전 최고가 대비 50% 가까이 하락한 상황이며, 점차 회복하는 추세”라면서 “현재 3bed타입의 월임대료는 180만원 수준(계약기간 1년)”이라는 게 박팀장의 설명이다.

이아파트단지 분양이 완료된다고 해도 임대운영관리를 담당하고 있는 SPC(특수목적법인)는 계속 유지되어야 한다. 분양이라고 표현하지만 사실 Long Term Lease(장기임대) 개념으로 토지임대계약이 50년이므로 그때까지 SPC가 필요하기 때문이다.

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)라인건설 권운 대표이사

라인장학재단과 장학금 5,000만원 전달

(주)라인건설(대표이사 권운, 광주전남도회 소속)은 라인장학재단(이사장 박광태)과 함께 12월 1일 담양고등학교에서 담양 지역 고등학생 50명에게 각 100만원씩 5,000만원의 장학금을 전달했다. 라인건설과 라인장학재단의 장학금 전달식은 1995년 광주를 시작으로 28년간 지역 우수인재 양성을 위해 추진되고 있다.



우평건설(주) 권기욱 회장

안동대에 장학금 3,000만원 기탁

우평건설(주)(회장 권기욱, 경북도회 소속, 사진 오른쪽 여섯 번째)은 11월 14일 안동대학교에 지역인재 양성을 위한 장학금 3,000만원을 기탁했다. 권기욱 회장은 “유년시절을 안동에서 보냈기 때문에 고향의 대학교에 장학금을 보탤다”며 “열정과 꿈을 가진 학생들이 지역의 한계를 넘어 도전정신을 펼쳤으면 한다”는 뜻을 전했다.



삼구건설(주) 최병호 회장

포항 죽도동 행정복지센터에 백미 100포 기탁

삼구건설(주)(회장 최병호, 중앙회 이사·경북도회 이사, 사진 오른쪽 세 번째)은 12월 12일 저소득층 이웃에게 전달해달라며 백미 100포를 죽도동 행정복지센터에 기탁했다. 삼구건설은 매년 이맘때마다 항상 지역의 소외된 이웃을 위한 나눔과 기부활동을 이어오고 있다. 삼구건설 관계자는 앞으로도 꾸준한 나눔의 실천을 약속했다.



(주)지에이건설 정치관 회장

2022년 하반기 한경주거문화대상 아파트부문 수상

(주)지에이건설(회장 정치관, 광주전남도회 소속, 사진 앞줄 왼쪽 두번째)은 12월 6일 한국경제신문사 다산홀에서 개최된 2022년 하반기 한경주거문화대상 시상식에서 아파트 부문 상을 받았다. 정치관 회장은 “최상의 품질을 통해 미래형 명품 아파트를 건립하고 나아가 주거문화를 선도하기 위해 끊임없이 진화해 나가겠다”고 말했다.



(주)에이원디앤씨 김민수 회장

‘영암 이원프라임’ 견본주택 개관

(주)에이원디앤씨(회장 김민수, 광주전남도회 소속)는 전남 영암군 영암읍 역리 154-1번지에 공급하는 ‘영암 이원프라임(총 70세대)’ 견본주택을 12월 16일 역리 405-2에 개관했다. 10년간 장기 거주가 가능한 고품격 임대아파트로 일반분양 아파트와 동등한 품질의 마감재로 구성되며 분양전환 우선권도 제공된다.



중흥토건(주) 정원주 회장

‘광주 송정 중흥S-클래스 파크뷰’ 견본주택 개관

중흥토건(주)(회장 정원주, 중앙회장)은 경기 광주시 송정동 산28-4번지 일원에 분양하는 ‘광주 송정 중흥S-클래스 파크뷰(총 840세대)’ 견본주택을 12월 9일 송정동 316-6에 개관했다. 대형공원인 송정공원을 한눈에 내려다보는 파크뷰를 자랑하며 송정도시개발과 행정타운개발로 미래가치를 중시하는 수요자들의 관심이 높다.



덕평산업개발(주) 한동주 회장

‘영종 오션파크 모아엘가 그랑데’ 견본주택 개관

덕평산업개발(주)(회장 한동주, 광주전남도회 고문)은 인천 중구 운남동 1710-1번지 영종하늘도시 A61BL에 분양하는 ‘영종 오션파크 모아엘가 그랑데(총 560세대)’ 견본주택을 12월 23일 운서동 3086-8에 개관했다. 우수한 인재를 교육하는 하늘고, 인천국제고, 인천과학고 등이 입지해있어 학군을 중시하는 수요자의 선호가 높다.

대한주택건설협회 회원사 11월 분양실적

총 27개 현장, 11,075세대 분양

주택명	회사명	사업위치	총 세대수	입주 (예정)일
화곡 더리브 스카이 주상복합	케이비부동산신탁(주)	서울 강서구 화곡동	140	2023.3
동두천중앙역 월드메르디앙 신화 센트럴	신한자산신탁(주)	경기 동두천시 생연동	224	2024.10
e편한세상 죽전 프리미어포레	(주)코람코자산신탁	경기 용인시 죽전동	430	2024.12
파주 운정신도시 A2블록 호반써밋	(주)호반산업	경기 파주시 당하동	1,110	2025.6
대광로제비앙 모아엘가	(주)덕원이앤씨	경기 평택시 고덕동	1,255	2025.3
평택 고덕국제신도시 A-46BL 디에트르	대방주택(주)	경기 평택시 고덕면	277	2023.9
동탄 A106 어울림 파밀리에	케이비부동산신탁(주)	경기 화성시 신동	640	2025.8
동탄 A107 숨마테시앙	케이비부동산신탁(주)	경기 화성시 신동	616	2025.8
동탄 파크릭스A51-1BL	대보건설(주)	경기 화성시 신동	31	2025.7
동탄 파크릭스A51-2BL	대보건설(주)	경기 화성시 신동	41	2025.7
동탄 파크릭스A52BL	대보건설(주)	경기 화성시 신동	67	2025.7
두류역 서한포레스트	두류동지역주택조합, (주)서한	대구 달서구 두류동	105	2025.1
산이고운 산용PARK	우리자산신탁(주)	광주 북구 신안동	238	2025.4
상무 더로제 아델리움 57 센트리에	코리아신탁(주)	광주 서구 쌍촌동	144	2024.6
e편한세상 대전역 센텀비스타	(주)케이티앤지	대전 동구 삼성동	400	2026.6
대전 에테르 스위트	(주)마이디스씨엠	대전 서구 용문동	138	2026.2
힐스테이트 문수로 센트럴 1단지	한국투자부동산신탁(주)	울산 남구 신정동	301	2027.2
힐스테이트 문수로 센트럴 2단지	한국투자부동산신탁(주)	울산 남구 신정동	301	2027.2
원주 롯데캐슬 시그니처	우리자산신탁(주)	강원 원주시 반곡동	922	2025.12
원주혁신도시 유승한내들 더스카이	(주)유승종합건설	강원 원주시 반곡동	386	2025.10
충남내포신도시 대광로제비앙	(주)대광건영	충남 예산군 삽교읍	601	2025.6
트루엘 시그니처 천안역	(주)코람코자산신탁	충남 천안시 동남구	236	2026.7
군산 신역세권 예다음	(주)영무건설	전북 군산시 내흥동	569	2025.10
함평 엘리체 시그니처	대선이앤씨 유회회사	전남 함평군 대동면	232	2025.3
영주 아이파크	교보자산신탁(주)	경북 영주시 휴천동	428	2025.11
창원 센트럴파크 에일린의뜰	아이에스동서(주)	경남 창원시 성산구	1,107	2024.5
엘리프 애월	한국자산신탁(주)	제주 제주시 애월읍	136	2025.5

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 정무기관에 건의함으로써 회원 여러분의 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
· 유튜브 <생생주택> 무료영상제작 및 업로드
· 월간지 <주택플러스> 사업동향 게재 및 배포

07

공공택지 분양정보 및 택지 매각정보 제공

08

건본주택 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, 한국건축문화대상, 살기좋은 아파트 선발대회 등 각종 행사 참여 및 정부포상 추천

14

협회 임원 및 대의원 선거권 및 피선거권 부여

회원 가입문의

시·도회	주소	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
	북부출장소 경기 의정부시 신흥로 240번길 21, 가연타워 11층	031)876-4147
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 흥산로 246, 702호 (계성 이지음빌딩)	063)286-5733
경북	경북 경산시 대학로28길 6-3, 303호	053)753-6393
제주	제주도 제주시 삼마로 15, 202호 (연동 태홍누리안3차)	064)749-1377

제32차 정기총회 개최

정원주 (주)중흥개발 대표이사 제13대 중앙회장에 선출



제13대 중앙회장으로 선출된 정원주 (주)중흥개발 대표이사(사진 왼쪽)와 김성은 선거관리위원장(사진 오른쪽)

협회는 12월 15일 여의도 콘래드호텔 3층 그랜드볼룸에서 181개 회원사대표(대의원)들이 참석한 가운데 제32차 정기총회를 개최했다.

이날 정기총회에서는 제13대 신임회장을 비롯한 비상근감사가 선출됐으며, 2023년도 사업계획과 예산이 의결됐다. 제13대 회장으로는 전임 광주·전남도회장인 정원주 (주)중흥개발 대표이사가 단독출마하여 당선됐다.





01



02

01 제12대 중앙회 감사로 선출된 전문수 대표이사(사진 오른쪽 첫번째),
장용성 대표이사(사진 왼쪽 첫번째)

02 최우수시도회로 선정된 서울시회(회장 홍경선, 사진 오른쪽)



정원주 신임회장은 “금리상승 기조와 실물경제 침체 가속화로 인해 중견·중소주택건설업체들의 사업여건이 갈수록 악화되고 있는 어려운 시기에 중책을 맡게 되어 막중한 책임감이 앞선다”며, “그동안 협회 임원을 했던 경험을 토대로 회원업체들이 지금의 위기상황을 슬기롭게 극복하여, 국민주거수준 향상과 주택산업발전에 이바지할 수 있도록 혼신의 노력을 기울이겠다”고 당선소감을 밝혔다. 또한 총회에서는 제12대 중앙회 비상근감사 선거가 진행됐다. 감사 후보로 김영세 천일건설(주) 대표이사, 성석동 수근종합건설(주) 대표이사, 장용성(주)솔렉스플랜닝 대표이사, 전문수 다우건설(주) 대표이사가 나왔으며 전문수·장용성 대표이사가 협회 제12대 중앙회 비상근감사로 선출됐다.

한편 2022년 한해 동안 회원관리 실적과 업무처리 실태가 우수한 시·도회에게 주어지는 최우수시도회상은 서울시회가 수상했다.

정원주 회장, 국토교통부 방문

이원재 국토교통부 제1차관 등에 취임인사 및 면담
PF 대출 정상화, 미분양 해소, 건설사 유동성 지원 등 건의



12월 15일 제13대 중앙회장으로 당선된 정원주 회장은 12월 27일 세종시 국토교통부를 방문했다. 이날 정 회장은 이원재 국토교통부 제1차관을 비롯한 주택정책관, 각 실 과장들과 취임인사를 나누고 주택업계 현안 해결에 필요한 각종 건의사항들을 전달했다. 건의사항은 △PF 대출 정상화 및 대출수수료 인하

△LH에서 미분양주택 매입 등 미분양 해소방안 마련 △임대주택 표준건축비 조속 인상 △건설노조 불법행위 근절 △주택도시기금 대출시 부족자금 현금예치 개선 △국토교통부-업계 간 정례간담회 개최 제안 등이다.

협회의 건의사항을 들은 이원재 차관, 주택정책관 및 각 실 과장들은 긍정적으로 검토하겠다고 답변했다.

협회, 국토교통부장관 주재 건설노조 파업 동향 관련 간담회 참석



협회(회장 정원주)는 12월 9일 인천 검단 건설현장과 12월 20일 세종시 건설현장에서 각각 열린 건설노조 파업 관련 국토교통부장관 현장방문·간담회에 참석했다. 이날 간담회에서 협회는 불법행위에 대해 지속적이고 강력한 처벌 등 엄중대응을 요청했다.

원희룡 국토교통부장관은 “불법행위를 근절하기 위해 전담팀을 구성했고, 현장 질서가 회복될 수 있도록 제도를 개선하여 긴급상황에 대한 대응역량을 강화해 나갈 것”이라고 강조했다.



협회, 더불어민주당 주최 ‘부동산시장 위기...’ 긴급토론회 발제

협회(회장 정원주)는 12월 21일 국회의원회관에서 더불어민주당 주최로 열린 ‘부동산시장 위기, 어떻게 할 것인가?’ 긴급토론회에 참석해 ‘주택시장 위기 대응방안’을 주제로 발제했다. 발제에 나선 협회 김형범 정책관리본부 주택정책부장은 PF 대출 정상화, 미분양 보유업체 유동성 지원, 민간 건설임대주택 공급 확대 등을 위기대응방안으로 제안했다.



협회, 한국주택학회 학술대회 후원 주택분야 4차산업혁명 기술활용 점검

협회(회장 정원주)는 12월 16일 한국주택학회 하반기 학술대회를 후원하고 ‘주택산업 및 정책과 기술의 컨버전스’ 토론에 서명고 상근부회장이 좌장으로 참석했다. 토론은 주택건설기술과 주택정책 부문에서 최근 4차산업혁명 기술이 어떠한 형태로 활용되고 있는지를 살펴봄으로써 IT산업과 주택산업의 융합·활용 방안을 논의했다.

협회 발간 월간정보지「주택+」 ‘2022 대한민국 커뮤니케이션 대상’ 수상



협회가 발행하는 월간지「주택+」가 11월 30일 한국프레스센터 국제회의장에서 열린 ‘2022 대한민국 커뮤니케이션 대상’ 시상식에서 인쇄사외보 부문 한국기자협회 회장상을 수상했다. 올해 32회째를 맞는 ‘2022 대한민국 커뮤니케이션 대상’은 총 23개 부문과 특별상을 국내외 심사위원단 120여명의 예선과 본선 심사를 거쳐 선정했다. 한국사보협회가 주관하고 문화체육관광부와 보건복지부, 고용노동부 등이 후원한다.

「분양대행자 법정교육」 일정(1~3월)

지역	장소	1월	2월	3월
서울	서울여성플라자(1월) 미정(2,3월)	4	1	8
부산	부산상공회의소	19		
대구	대구경북디자인진흥원		9	
대전	기독교연합봉사회관			23
광주	광주상공회의소		23	
제주	설문대여성문화센터			31

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

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



경기도회, 2022년 사랑의 연탄나눔 전달식 진행

경기도회(회장 지재기, 사진)는 11월 28일 도회 임원 및 회원사의 기부를 받아(사)따뜻한 한반도 사랑의 연탄나눔운동본부에 약 2,750만원 상당의 연탄 3만 2,300장을 전달했다. 지재기 회장은 “우리의 나눔이 어려운 이웃들의 겨울나기에 보탬이 됐으면 한다”며 “향후 다양한 사회공헌활동을 지속적으로 전개함으로써 공적단체의 사회적 책임을 다하겠다”고 말했다.



경북도회, 2022년 사랑의 연탄나눔 후원금 전달

경북도회는 12월 22일 사랑의 연탄나눔운동본부 대구경북지부에서 후원금 200만원(연탄 2,500장 상당)을 전달했다. 전달식에 참석한 경북도회 이도희 사무처장은 “비록 작은 성의지만 우리 협회에서 소외된 계층에도움을 주기 위해 노력하고 있다”며 “불우한 이웃에 작은 도움의 손길이 꾸준히 이어졌으면 좋겠다”고 말했다.



인천시회, 제12대 도기봉 회장 취임식 개최

인천시회(회장 도기봉)는 제12대 도기봉 회장의 취임식을 11월 29일 웨라톤호텔에서 개최했다.

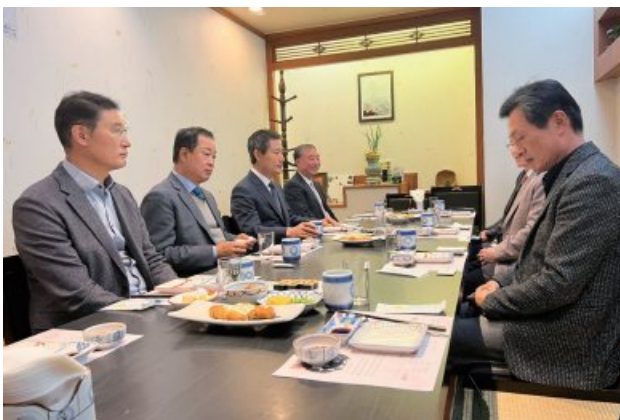
취임식에는 박덕수 인천시 행정부시장, 허식 인천시의회의장, 도성훈 인천교육청 교육감, 이성만 더불어민주당 국회의원, 배진교 정의당 국회의원 등 100여명의 내외 귀빈 및 회원사 대표자가 참석했다. 도기봉 회장은 취임사에서 “민·관의 협력으로 인천지역 고용 및 경제활성화에 기여하겠다”고 밝혔다.



부산시회, 제11대 박재복 회장 취임식 개최

부산시회(회장 박재복, 사진)는 제11차 정기총회에서 선출된 제11대 박재복 회장의 취임식을 12월 5일 롯데호텔부산에서 개최했다. 회원사 대표자 및 내외 귀빈 300여명이 참석한 가운데 진행됐다.

박 회장은 취임사에서 “주택산업의 내실있는 성장을 위해 선봉으로서의 역할을 쉬지 않을 것이며, 적극적인 지지와 격려를 부탁드립니다”고 말했다.



부산시회, 부산도시공사와 오찬간담회 개최

부산시회(회장 박재복)는 12월 1일 부산도시공사와의 오찬간담회를 개최하고 에코델타시티 민간 참여 등에 관한 지역건설업체의 애로사항 및 업계 의견을 전달했으며 건설경기 활성화를 위한 상호 소통과 협력을 당부했다.

간담회에는 박재복 회장을 비롯해 김일기 부산시회 부회장, 김용학 부산도시공사 사장, 손인상 도시창조본부장 등이 참석했다.



부산시회, 건설현장 불법행위 특별단속 관련 간담회 참석

부산시회(회장 박재복)는 12월 13일 부산경찰청에서 개최된 건설현장 불법행위 특별단속 관련 유관단체 간담회에 참석해 최근 건설현장에서 발생하는 조직적 불법행위에 대한 특별단속계획을 공유하고 민·경 합동 대응방안에 대해 논의했다.

집중단속 대상은 건설현장 내 업무방해 및 폭력, 갈취, 채용, 건설기계 사용 강요 등이다.



부산시회, 부산시 지역건설산업발전위원회 참석

부산시회(회장 박재복)는 11월 30일 부산시 지역건설산업발전위원회에 참석해 지역건설산업 육성을 위한 제도 개선 및 법령개정 건의 등의 지역건설산업 발전과제를 심의하고, 2022 자랑스러운 건설인상 수상자를 선정했다. 박재복 회장은 회의에서 부산희망더함아파트 자문위원회 개최 확대 등을 건의했다.



광주전남도회, 이웃 돌봄 성금 1억원 기탁

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 네번째)는 12월 13일 광주광역시청에서 문영훈 행정부시장, 정기섭 회장, 김명기 감사 등이 참석한 가운데 광주광역시 관내 저소득층 돌봄세대 생계비 지원을 위해 광주사회복지공동모금회에 1억원을 기부했다.

광주전남도회는 지난 2005년부터 이번까지 총 2억5,000여 만원을 기부했다.



광주전남도회, 2022년 광주광역시 체육유공자 공로상 수상

광주전남도회(회장 정기섭, 사진 왼쪽 두번째)는 12월 19일 광주 올림픽기념국민생활관 세미나실에서 개최된 '2022년 광주체육유공자 시상식'에서 전국체전 대표선수들을 후원한 공로로 감사패를 수상했다. 시상식에는 강기정 광주광역시장, 정기섭 회장, 정무창 광주광역시의회 의장, 이정선 광주광역시교육감 등 기관장들과 선수, 지도자 등 200여 명이 참석했다.



김성은 울산경남도회장, 울산경남도회 회관 전층 화장실 보수공사 비용 전액 지원

김성은 울산경남도회장은 준공된지 15년이 경과한 울산경남도회관의 전층 화장실 개·보수공사비용을 전액 부담하여 리모델링공사를 진행·완료했다.

김회장은 “쾌적한 사무공간에서 협회직원들이 일할 수 있도록 공사를 진행했다”며 “협회를 방문하는 회원사들에게도 편안한 공간으로 이용되길 바란다”고 말했다.



제주도회, 김장김치 후원금 전달

제주도회(회장 고성기, 사진 왼쪽 두번째)는 12월 9일 대한적십자사 제주도지사를 방문해 소외된 이웃을 위한 김장김치 나눔 후원금 300만원을 전달했다.

후원금은 어려운 이웃에게 희망을 전하기 위해 마련된 것으로, 희망봉차 결연세대에 지원된다. 고성기 회장은 “앞으로도 지역사회 나눔활동에 관심을 갖고 실천하겠다”고 말했다.

표준건축비 현실화를 포함한 「2023년 경제정책방향」 발표 등 주요 정책추진실적 TOP 10

협회에서는 회원사의 권익보호와 주택사업여건 향상을 위해 정책개선활동을 활발히 전개하고 있다.

최근 개선된 주요 제도와 활동을 소개한다.

정리 김종언 정책관리본부 임대주택부 차장

01

2023년 경제정책방향 발표 (2022.12.21)

- 주요내용
 - 표준건축비 현실화(9.8% 인상)
 - 규제지역 추가 해제·분양가상한제 적용지역 조정, 전매제한 완화
 - HUG PF 보증, 미분양 PF 보증 신설 조기 시행 (2023.1)
 - 폐지된 아파트 장기일반매입임대등록 허용 및 세제 지원
 - 다주택자 취득세 중과 완화(최고 12% → 최고 6%) 및 주담대 허용(LTV 30%), 양도세 중과배제 유예기간 연장(~2024.5) 등

02

부동산 PF 대출 개선방안 회의

(국토발전전시관, 2022.11.24)

- (참석자) 주택토지실장(주재)·주택기금과장 등, HUG 금융사업본부장, 우리협회·부동산개발협회, 우미건설·금강주택·대광건설

- (논의내용) PF시장 신용경색이 부동산업계와 금융시장 전반에 미치는 영향과 업계 애로사항 등
- (건의사항) PF 대출보증 및 미분양주택 PF 대출보증 개선, 미분양 보유업체 유동성 지원, 공공택지 보유 건설사 출구전략 지원, DSR 완화, 미분양주택 취득자 세제감면 등

03

건설·부동산 금융 관련 간담회

(국토발전전시관, 2022.12.8)

- (참석자) 건설정책과장(주재), 우리협회·한국주택협회·대한건설협회, 한국건설산업연구원·대한건설정책연구원
- (논의내용) 건설업계 자금조달 동향 및 사업유형별·단계별 애로사항 및 제도개선사항 청취, 향후 금융시장 전망 및 건설업계 전망
- (건의사항) ①브릿지론 기한 연장시 기존금리 유지, ②HUG PF 대출보증·미분양주택 PF 대출보증 개선, 중소건설사 PF 보증지원 확대, ③공공매입임대사업시 미분양 우선 매입, 환매조건부 매입, DSR 완화 등 유동성 지원

04

‘부동산시장 위기, 어떻게 할 것인가?’

긴급토론회 발제(국회의원회관, 2022.12.21)

- (주최) 더불어민주당 민생경제위기대책위원회
- (발제) 주택시장 위기 대응방안(우리협회 정책관리본부)
 - 주요내용 : PF 대출 정상화, 미분양 보유업체 유동성 지원, 민간건설임대주택 공급 확대 등

05

화물연대 파업에 따른 지체상금 면책 건의

(주택기금과, 2022.12.8)

- (건의사항) 천재지변, 경제상황 변동 등의 경우 지체상금 면책 「주택공급에 관한 규칙」 개정

06

건설노조 동조파업 동향 관련 국토부장관

현장방문(인천 검단 건설현장, 2022.12.9)

- (참석자) 국토부장관·건설정책국장, 우리협회·한국주택협회 상근부회장, 현장 관계자, 입주예정자
- (논의내용) 화물연대 집단 운송거부에 따른 피해 현황 점검, 건설노조의 동조파업 동향 파악 및 건설사·입주예정자 애로사항 청취

07

건설노조 불법행위 관련 국토부장관 간담회

(세종시 건설현장, 2022.12.20)

- (참석자) 국토부장관, 우리협회·한국주택협회 상근부회장, 업계관계자

- (논의내용) 건설현장내 건설노조의 불법행위에 대한 업계 애로사항 및 대응방안

08

주택도시기금 대출시 부족자금 현금예치 개선 건의(주택기금과·HUG, 2022.12.22)

- (건의사항) 부족자금 현금예치 폐지, 불가피한 경우 합리적 수준에서 조정

09

벌점제도 개선에 따른 주택공급규칙 변경사항 업계 설명회(건설회관, 2022.12.9)

- (참석자) 주택건설공급과장·주택기금과장, 우리협회·한국주택협회·대한건설협회, 건설업체
- (주요내용) 부실벌점 선분양제한 관련 주택공급에 관한 규칙 개정안 주요내용 설명 및 업계 건의사항 청취

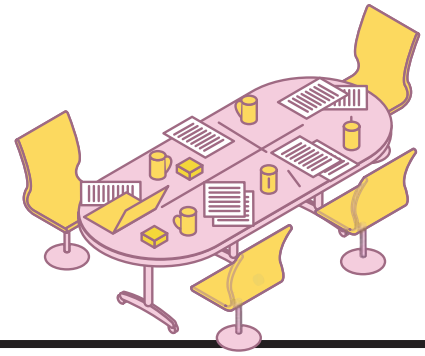
10

신축 공동주택 라돈관리 활성화를 위한

시공사 간담회(연세대, 2022.11.25)

- (참석자) 환경부, 국토부, 국립환경과학원, 원자력안전위원회, LH, 우리협회, 민간시공사, 한국건설생활시험연구원, 학계 등
- (논의내용) 공동주택 시공사의 라돈 저감·관리 현황 파악 및 건축자재 지침서 이행 관련 의견수렴 등

주택건설사업자 관련 협회업무 이용안내



<p>주택건설(대지조성) 사업자 신규등록 접수·등록증 발급</p>	<p>대상</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 연간 20호/세대(도시형생활주택 30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 ② 연간 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 <p>등록기준</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 자본금 : 3억원(개인인 경우 자산평가액 6억원) 이상 ② 기술인 <ul style="list-style-type: none"> - 주택건설사업자 : 건축분야기술인 1인 이상 - 대지조성사업자 : 토목분야기술인 1인 이상 ③ 사무실 <ul style="list-style-type: none"> - 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖춘 면적의 사무실
<p>주택건설(대지조성) 사업자 변경사항 신고접수·처리</p>	<p>대상 등록사항에 변경이 있는 주택건설(대지조성)사업자</p> <p>신고기한 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내(기술인 변경의 경우 50일 이내)</p> <p>변경 신고사항</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>연간 영업실적 및 영업계획 등 접수</p>	<p>대상 주택건설(대지조성)사업자</p> <p>접수기일 매년 1월 10일까지</p>
<p>월별 주택 분양계획 및 분양실적 접수</p>	<p>대상 주택건설사업자</p> <p>접수내용 익월 주택분양계획 및 전월 주택분양실적</p> <p>접수기일 매월 5일까지</p> <p>용도 국토교통부 보고 및 시도 통보</p>

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

소속 시·도회 연락처

※ 대한주택건설협회에서는 위에 소개한 7가지 업무를 접수·처리합니다. 제출서류 및 기타 자세한 사항은 소속 시·도회로 문의하여 주시기 바랍니다.

서울 02)785-7881
 부산 051)501-4613~5
 대구 053)744-1235~6
 인천 032)434-0032~3
 광주·전남 062)527-3601~3
 대전·세종·충남 042)256-6290
 울산·경남 055)299-9761

경기 031)898-7341~2
 <북부출장소> 031)876-4147
 강원 033)652-3335~6
 충북 043)218-4090
 전북 063)286-5733, 286-1140
 경북 053)753-6393
 제주 064)749-1377

독자후기

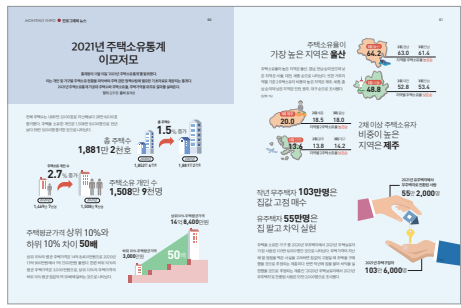
김도진 서울 강남구



“상생과 혁신으로 협회의 미래 개척, 매 순간 최선을 다했습니다”

협회가 3년 동안 얼마나 많은 활동을 하는지 알 수 있는 코너였습니다. 국토부장관, 국무총리, 국회의원과 교류하며 회원사 이익 대변에 힘써주셔서 감사합니다. 사내잡지도 생기고 유튜브 채널도 생기고, 얼마전에 협회에 가니 로비도 많이 바뀌었더라고요. 12대 박재홍 회장님께서 협회에 많은 신경을 써주신 것 같습니다.

최상진 광주 광산구



2021년 주택소유통계 이모저모

주택소유율의 가장 높은 지역은 울산

2021년 주택소유율: 44.2% (전국 평균 41.4%)

지역별 주택소유율: 울산 44.2%, 서울 41.4%, 부산 39.1%, 대구 38.2%, 광주 32.4%, 대전 31.1%

주택소유율 10% 이상 지역: 1,881만 2천호

주택소유율 5% 이상 지역: 1,508만 9천호

주택소유율 1% 이상 지역: 14만 8,400호

주택임대료 상승 10%와 하위 10% 차이 50%

전국 부동산세 103만호 집값 상승률 5% (2,000억)

주택임대료 상승률 55만호 집값과 차이 심화

주택임대료 상승률 10% 이상 지역: 103만 6,000호

2021년 주택통계에 어떤 변화가 있었는지 이미지를 통해 한눈에 쉽게 이해할 수 있었습니다. 2주택 소유자 비중이 높은 지역은 '제주'라는 통계가 흥미로웠습니다. 제주도가 휴양지여서 제주도에 주택을 구입해 놓고 시간이 날때마다 놀러가는 사람들이 많아서 그런거봐요. 흥미로운 주제 알기쉽게 정리해주셔서 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

이진우 충남 아산시 (주)두겨레 | 고성대 서울 강남구 동부건설(주) | 김길순 제주 제주시 해피엔힐링파크 정영태 경기 용인시 (주)신유 | 김민규 서울 서초구 (주)제이엔와이종합건설 김유미 서울 강남구 (주)하나자산신탁 | 기진철 서울 은평구 (주)신아하우징

아이디어 공모

현장 소식을 기다립니다

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

E-mail : media@khba.or.kr
담당자: 미디어팀 구선영 02-785-1495 | 김우영 02-785-1496

주택+ PLUS

웹진으로 만나세요! plus-h.co.kr

언제 어디서나! PC와 모바일 동시 서비스

대한주택건설협회가 발간하는
월간지 「주택+」를
컴퓨터와 핸드폰으로
볼 수 있는 웹진이 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 정간 특집호

구독 신청

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 추첨해
소정의 선물을 보내드립니다.





회원사의 꿈과 성장, 대한주택건설협회가 응원합니다!

주택건설인에게는 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 출전 프로젝트



주택사업 실무교육

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

연중 개최

회원사 사회공헌 프로젝트



국가유공자 주거여건개선사업

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

매년 개최 (6월 중 기념식)