

주간건설 *Review*

726호 2022.6.24.(금)



(사)한국건설경영협회

KOREA FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS

홈페이지 : <http://www.kfcc.or.kr>, 연락처 : 02-771-7936

주소 : (121-916) 서울 마포구 공덕동 467 롯데캐슬프레지던트 101-2103

■ **업계 동향**

- ▶ 롯데건설, 입주민을 위한 문화센터 프로그램 제공
- ▶ HDC현대산업개발, 상생협력기금 3억원 출연
- ▶ 코오롱글로벌, 반려동물 특화 조경 공개
- ▶ 대우건설, 독립유공자 후손 노후주택 개선 활동

■ **건설경제 일반동향**

- ▶ 올해 상반기 공사비 검증요청 역대 최대
- ▶ 건설자재값 상승세 연말까지 지속 전망

■ **건설 제도·정책 동향**

- ▶ 분양가 제도운영 합리화 방안 및 부동산 정상화 과제 등 발표

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2022.6.18(토)~2022.6.24(금)>

제726호 2022.6.24(금)

<업계 동향>

◆ 롯데건설, 입주민을 위한 문화센터 프로그램 제공

- 6월22일 롯데건설은 서울 서초구 롯데건설 본사에서 입주민의 주거 만족도를 높이기 위해 롯데마트 문화센터와 문화, 여가, 교육, 체험 프로그램 등의 강좌를 제공하는 주거 서비스 위탁 계약을 체결하였음
- 이번 계약 체결을 통해 제공되는 강좌 프로그램은 7월1일부터 개강할 예정이며, 롯데건설이 준공 및 운영하고 있는 김포 한강 롯데캐슬 22단지, 문래 롯데캐슬, 독산역 롯데캐슬, 용산 원효루미니(22년 하반기 예정)에 적용됨
- 이 단지들은 공공지원민간임대주택으로, 해당 입주민은 누구나 무료로 참여할 수 있으며 선착순으로 진행됨
- 롯데건설 임대주택 입주민들에게 제공되는 강좌 프로그램은 △PT 트레이닝 △기초영어 △타로 아카데미 △동화책과 미술놀이 △종이접기 △뷰티 네일아트 △수납취미과정 △클레이 교실 △부동산 경매 재테크 △페이스 페인팅 등이며, 정기강좌(1년 장기 프로그램)와 매달 추가로 진행되는 단기강좌, 특별 인사 초청 특강, 그리고 특별한 날을 기념할 수 있는 행사 등으로 구성되어 있음
- 한편, 이 모든 서비스는 롯데건설이 관리 운영 중인 임대주택 주거 서비스 플랫폼 '엘리스(Elyes)' 홈페이지 및 모바일 앱을 통해 원스톱으로 편리하게 이용할 수 있음



위탁계약을 체결한 롯데건설과 롯데마트 문화센터 관계자

◆ HDC현대산업개발, 상생협력기금 3억원 출연

- 6월21일 HDC현대산업개발은 '대·중소기업·농어업 협력재단'에 3억원의 상생협력기금을 출연, 협력사 지원 및 중소기업과

HDC 현대산업개발

의 상생협력을 확대한다고 밝혔음

- 이번 상생협력기금은 우수협력사 포상금 지급과 교육지원 등 협력사의 상생 지원 예산으로 활용될 예정
- HDC현산은 지난 2020년 1억원의 상생 협력기금 출연 후 2021년 3억원, 올해 3억원 등 총 7억원의 기금을 출연하였으며, 앞으로 출연 금액을 점차 확대해 협력사와 동반 성장할 수 있는 다양한 활동을 시행할 것이라고 설명하였음
- 한편, HDC현산은 이와 별도로 금융기관과 협약을 통해 400억원 규모의 상생 펀드 프로그램을 운영하고 있으며, 코로나19 등으로 인한 협력사 자금난 해소를 위해 긴급자금지원인 무이자 대여, 선급금 지원 등의 금융지원도 함께 시행 중임

◆ 코오롱글로벌, 반려동물 특화 조경 공개

- 6월21일 코오롱글로벌은 반려동물 특화 조경 신상품 ‘하늘채 펫짐(HANULCHE PET GYM)’을 개발해 공개하였음
- 반려동물을 키우는 입주민 라이프스타일을 반영해 단지 조경 디자인에 적용한 것이 특징인 ‘하늘채 펫짐’은 숨바꼭질, 시냇물 건너기, 땅굴미로 등 반려동물 놀이터를 비롯해 그루터기 벤치 등 휴식 공간과 펫 화장실, 펫 전용 음수대 등을 마련할 예정



코오롱글로벌 ‘하늘채 펫짐’

- 코오롱글로벌은 현재 분양 예정중인 구미 인의동 2차 하늘채 단지를 시작으로 전국 주요 단지에 하늘채 펫짐을 적극 반영해 나갈 예정
- 코오롱글로벌은 반려동물을 가족처럼 키우는 '펫팸족'이 1400만명에 이르는 만큼 고객의 라이프스타일을 반영한 조경 특화상품을 지속적으로 선보이겠다고 설명하였음

◆ 대우건설, 독립유공자 후손 노후주택 개선 활동

- 6월19일 대우건설은 한국해비타트와 함께 독립유공자 후손 주거환경 개선을 위해 사회공헌활동을 실시했다고 밝혔음
- 한국해비타트가 주관하는 이 캠페인은 열악한 주거환경에 처한 독립유공자 후손들의 노후주택을 개보수하는 활동으로, 대우건설은 지난 2월 해비타트 측에 2억원을 기부

하고, 독립유공자 후손 7가구의 노후주택 개보수를 진행 중임

○ 지난 6월16일 백정완 대우건설 대표이사를 포함한 2022년 상반기 신입사원들은 서울시 광진구에 위치한 홍설지 씨의 노후주택에서 내부 단열, 창호, 장판 등 전반적인 리모델링 공사를 지원하였음

○ 홍설지 씨의 조부인 독립유공자 고 흥가득 선생은 중국 방면에서 독립운동을 펼치다 온양에서 체포돼 옥고를 치렀으며 2009년 독립운동 유공이 인정돼 건국훈장 애족장이 추서되었음



신입사원들과 노후주택 개보수 공사를 하고 있는 백정완 대표이사

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2022.6.18(토)~2022.6.24(금)>

제726호 2022.6.24(금)

<건설경제 일반동향>

◆ 올해 상반기 공사비 검증요청 역대 최대

- 재건축·재개발 사업장에서 시공사와 조합 간 공사비 갈등이 깊어지면서 한국부동산원에 접수된 공사비 검증 의뢰 건수가 역대 최대를 기록

<주요내용>

□ 현황

- 6월21일 기준 한국부동산원이 정비사업장으로부터 접수받은 공사비 검증 의뢰 건수는 올 상반기 14건으로 지난해 같은 기간 9건에 비해 55.5% 증
- 공사비 검증 요구 제도가 처음으로 도입된 2020년 상반기(5건) 이후 매년 늘어나는 추세인데다, 올 하반기에는 공사비를 검증해달라는 의뢰 건수가 더 늘어날 전망
- 현재 공사비 검증을 준비 중인 단지로는 서울에서는 반포동 신반포3차·경남아파트를 재건축한 '래미안 원베일리'와 현대건설이 시공을 맡은 서울 은평구 대조 1구역 재건축 사업장이 대표적인 곳이고, 지방의 경우에도 대전 문화8구역 재개발조합이 관리처분인가를 끝냈음에도 시공사인 GS건설 요청에 따라 공사비 검증 과정을 다시 거치기로 하였음
- 특히, 증액비율이 10%가 넘지 않아 검증이 의무가 아닌 조합들도 다수의 사업장들이 검증 요청에 나서고 있음
- 이 같은 현상은 최근 공사비 증액 이슈가 민감해진 데 따른 것으로, 검증에 따른 검증수수료 등 비용발생에도 불구하고, 조합 집행부가 스스로 검증 요청하고 나서는 경우도 있음

<한국부동산원 정비사업 공사비 검증 의뢰 건수>
(단위 : 건)



□ 공사비 검증 요청의 효과와 한계

- 한국부동산원이 75일간(증액 공사비 1000억원 이상인 경우)의 공사비 검증을 거쳐 보고서를 송부한다고 하더라도, 공사비 검증 보고서는 참고용일 뿐 반드시 반영해야 한다는 강행규정이 없음
- 증액에 합의하는 것은 결국 조합과 시공사 양측의 협상에 의한 합의로 결정해야 함
- 국내 최대 재건축 사업장인 서울 둔촌주공 조합도 공사비 검증제도가 생겨난 후 맨 처음 활용했지만, 공사비 검증 보고서가 갈등 해결에 도움이 되지 못한 사례임
- 사업 수익성 등 환경이 양호하고 사업자금에 여유가 있는 사업장의 경우에는 공사비 검증 결과에 따라 협상의 여지가 있지만, 자금이 부족한 조합은 공사비 검증이 어려운 경우도 적지 않고 대부분 조합은 여력이 없어 사업자금 대출에 기대는 상황 이어서 조합장을 비롯한 집행부가 조합원들로부터 해임당하지 않기 위해서라도 공사비 증액 요구에 강경하게 나갈 수밖에 없는 경우가 많음

◆ 건설자재값 상승세 연말까지 지속 전망

- 최근 대한건설정책연구원은 ‘건설 자재가격 급등의 영향과 향후 대응 및 전망’ 보고서를 통해 자재값 급등으로 인한 건설시장의 인플레이션이 올 연말까지 지속될 것이라고 전망

<주요내용>

□ 건설 자재가격 상승의 부정적 파급효과

- 건설 자재가격의 상승은 수급차질로 인해 착공지연, 공기증가, 수익성 악화 등의 문제를 발생
- 실제 2022년 4월까지 건축허가는 13.1% 증가한데 비해 착공은 오히려 13.3%가 감소한 것으로 나타났는데, 이는 공사비용 상승으로 인해 건축허가 물량이 착공으로 이어지지 못하고 있다는 의미
- 특히, 민간 주거용 건축시장에서 이러한 현상이 크게 발생하고 있는 상황
- 발주자와 원도급자, 원도급자와 하도급자 간의 공사비 증액 문제로 건설현장 내 갈등 확산
- 건설 인플레이션이 장기화되면서 현 상태에서 가격을 올리더라도 수요가 줄어들지 않을 것이라는 심리가 작용하면서 수급상 큰 문제가 없는 자재까지 연쇄적으로 가격이 상승하는 등 동조현상 발생해 전반적인 건설산업 인플레이션을 장기화시키는 요인으로 작용

□ 건설 자재가격 전망

- 현재 시장 상황상 건설 인플레이션은 최소 2022년 연말까지는 지속될 가능성

- 전 세계적인 경기침체가 진행될 경우 원자재가격 안정세, 급격한 수요 감소로 인해 인플레이션은 완화될 수 있지만, 이는 또 다른 측면에서 건설시장에 큰 악재로 작용할 가능성이 높아 현재로서는 과도하지 않은 수준의 금리인상과 적절한 긴축을 통해 인플레이션을 진정시키는 것이 최선
- 향후 건설 자재가격 등 건설업 전반의 인플레이션 상황을 예측하기 어려우나, 역사적으로 건설 자재가격의 가파른 상승은 2년을 넘기는 경우가 흔치 않았음
- 최근 건설 자재가격 등이 2021년부터 가파르게 상승했다는 점에서 현재 시점에서 5분기 가량 상승세를 지속하고 있는 상태지만, 과거 사례를 바탕으로 예상해보면 2023년 이후에는 원자재시장의 안정을 비롯한 전반적인 건설자재 등 물가 상황은 안정화 될 것으로 기대되며 이는 건설경기의 회복세로도 이어질 가능성이 큼
- 다만, 건설 인플레이션을 촉발한 요인이 풍부한 유동성과 수급 불일치 이외에도 전쟁과 지역봉쇄 등 외부요인까지 더해졌다는 점에서 예단이 쉽지 않음

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2022.6.18(토)~2022.6.24(금)>

제726호 2022.6.24(금)

<건설산업 제도·정책 동향>

◆ 분양가 제도운영 합리화 방안 및 부동산 정상화 과제 등 발표

- 6월21일 정부는 제1차 부동산관계장관회의를 열고, ‘분양가 제도운영 합리화 방안’ 및 ‘부동산 정상화 과제’ 등을 발표함
- 건설업계는 ‘분양가상한제 개편’와 관련해 매우 고무적이거나, 분양가에서 택지비에 비해 건축비가 차지하는 비중이 작아 분양가 상승에 미치는 영향이 제한적일 것으로 평가함

<분양가 제도운영 합리화 방안>

□ 정비사업 등 필수비용 분양가 적정 반영

- 명도소송비는 소송 집행에 소요된 실제 지출비용을 반영
- 재개발 주거이전비·이사비 및 영업 손실보상비 등 보상 금액은 토지보상법에서 규정하는 법정 금액 지출 내역을 반영

■ 주거이전비	- (현금청산소유자) 가구당 2개월분 가계지출비 - (세입자) 가구당 4개월 가계지출비(4인기준 통상 2.1천만원)
■ 이사비	- 주거공간의 면적당 산출 금액
■ 영업손실 보상비	- (현금청산소유자, 세입자) ■ (휴업) 4개월내 영업이익+이전비용+이전에 따른 영업이익 감소액 ■ (폐업) 2년분 영업이익+영업용 고정자산 등의 매각손실액

- 이주비 대출계약상 실제 발생 이자 비용을 반영하되, 과도하게 반영되지 않도록 표준산식으로 상한액 설정

※ 상한액 = 종전 자산가 × 해당사업장 소재지 LTV × 대출기간*
× 韓銀 예금은행 가중평균 주담대 금리(대출 약정월 기준)
* 대출기간은 이주비 대출 약정월 ~ 분양계약서 상 입주예정일까지 기간으로 인정하되, 통상적인 이주 ~ 재입주 소요기간 감안하여 최대 5년으로 한정

- 조합 총회·대의원회 등 필수소요 경비로 총 사업비의 0.3% 정액 반영

□ 분양가상한제 기본형 건축비 탄력 조정

- (조정항목 현실화) PHC 파일, 동관 등을 창호유리, 강화합판 마루 등 사용빈도 높고 기본형건축비 중 비중이 큰 항목으로 교체·추가
- (조정요건 추가) 복수품목 가격상승으로 단일품목 15% 상승과 유사한 수준으로 자

재비 급등시, 정기고시 후 3개월 내라도 조정

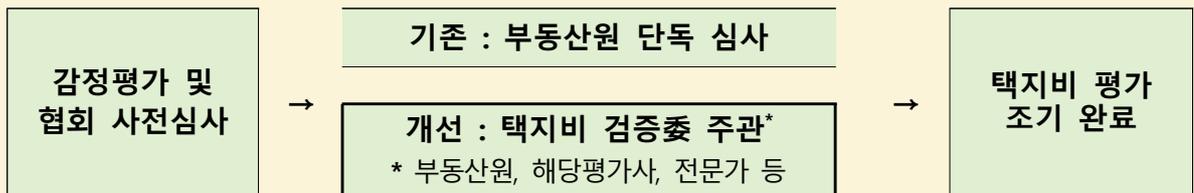
□ HUG 고분양가 심사시 자재비 급등요인 반영(“자재비 가산제도” 도입)

- (기본방향) 정상 수준을 초과하여 자재비가 단기 급등한 공급 비상 상황 발생시, 자재비 급등분 일부를 분양가에 반영
- (반영방식) 분상제에서 산정 중인 기본형건축비를 일부 활용
 - 일반 물가상승분까지 반영된 최신 기본형건축비 상승분에서, 최근 3년간 평균 상승분을 제외한 “단기 자재비 급등분” 산정
 - 통상 분양가 중 건축비 비율은 40%이므로, 40%를 “단기 자재비 급등비”에 곱하여 “자재비 급등분 가산비율” 산정
 - 기존 방식으로 정한 분양가(예: 5억원)에 “자재비 급등분 가산비율”을 곱해 “자재비 급등 가산분” 및 최종 분양가 결정

□ 분양가상한제 민간택지 감정평가 검증 절차 개선

- (택지비검증위원회 신설) 부동산원 최초 검증부터 전문가 등이 함께 참여하고, 해당 감정평가사의 의견진술 기회도 부여
 - 검증 과정을 보다 투명화하고, 사업 주체의 검증 결과 신뢰도를 제고하여 불필요한 재검증 등 절차지연 최소화(위원회 논의 사항도 공개하여 부동산원 검증에 대한 신뢰성을 제고)

택지비 검증 절차개선



- (기준 구체화) 감정평가 시 오기·오산 등 단순 오류가 발생하지 않도록 주요 오류사례를 안내하고, 감평 가이드라인 구체화
 - 부동산원 검증 시 정성적 평가 영역은 객관적인 검증을 위해 기준을 구체화하고 해당 평가사 의견도 청취(검증위원회)
- (적용시점) 제도 시행일 이후 택지검증 최초 신청하는 건부터 적용

□ HUG 고분양가 심사 합리성 제고

- 인근사업장 선정기준 개선

현 행	개 선
①500m 이내, ②준공 20년 이내 ③사업안정성·단지특성 유사성	①500m 이내, ②준공 10년 이내 ③사업안정성·단지특성 유사성

- (심사절차 개선) 심사기준을 전부 공개하고, 이의신청 절차 신설

□ 향후 계획

- 분양가상한제 개선 : 공동주택 분양가 규칙 개정(7~8월) 등
- 고분양가 심사제도 : HUG 시행세칙 개정을 6월 내 완료

<부동산 정상화 과제>

□ '22년 종부세 부담 완화 방안 구체화 및 근본적 개편안 마련

- 공정시장가액비율 인하(100→60%), '22년 한시 1세대 1주택자 특별공제(3억원) 도입, 고령·장기보유자 종부세 납부유예 기 발표
- ①일시적 2주택, ②상속주택, ③지방 저가주택 대상 1세대 1주택자 판정시 주택 수 제외 요건 구체화(과세표준에는 합산하여 과세)

1세대 1주택자 판정시 주택수 제외 요건

구 분	적 용 요 건
일시적 2주택	▶ 이사 등으로 신규주택 취득 후 2년 내 종전주택 양도하는 경우
상속주택	▶ (저가주택·소액지분) 기간 제한 없이 주택 수 제외 - 가액요건 : 공시가격 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하 - 지분요건 : 40% 이하 ▶ (기타) 5년간 주택 수 제외
지방 저가주택	▶ ①1세대 2주택자 + ②공시가격 3억원 이하 + ③소재지 요건* * 수도권·특별시(읍·면지역 제외), 광역시(군지역 제외) 외의 지역

- (조치사항) 종합부동산세법 등 개정('22.3/4), '22.11월 종부세 고지분부터 적용

□ 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대

- 생애최초 주택 구입 시 연소득·주택가격 제한 없이 누구나 200만원 한도 내에서 취득세 면제, 수혜대상 대폭 확대
- (조치사항) 지방세특례제한법 개정('22.下), '22.6.21일 이후 취득 주택부터 소급 적용 추진

□ '공시가격' 현실화 계획 적정화, 탄력적 조정 근거 마련

- 기존 목표현실화율·목표달성기간의 적절성을 재검토하고, 경제위기, 부동산 가격급등 시 탄력적 조정장치 신설 검토
- (조치사항) 연구용역 착수('22.6월) 후 관계부처 협의, 공청회·중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 수정·보완방안 마련('22.11월)

□ 연도별·지역별 250만호 이상 주택공급 로드맵 마련

- 입지·유형·시기별 공급계획과 구체적 실행계획을 정부출범 100일 내 마련 → 공급 신뢰 및 시장안정 기반 확보
- (공급계획 설계) 250만호+α 등 전체 공급 목표를 검토·확정하고, 지역·사업유형·

연차별 공급계획 마련

- (신규모델 마련) 민간의 공급 촉진을 위한 새로운 모델 개발
- (시범사업지 발굴) 사업 유형별 주요 시범 사업지를 발굴하고, 청년주택 연내 사전청약 등 조기공급 계획 마련
- (조치사항) 정책 설계단계부터 민간 전문가와 소통하여 추진과제 발굴, 수요 친화적이고 실행력 높은 공급정책을 설계하여 관계기관 협의 등을 거쳐 별도 대외 발표 ('22.7~8월)

□ (규제지역 재검토) 현 규제지역 일부에 대한 조정 방안을 6월말까지 확정

- 주택시장 상황과 시장 전반에 미치는 영향 등을 고려하여 '주거정책심의위원회'를 거쳐 일부지역 해제 여부 검토
- (조치사항) 주거정책심의위원회 심의 개최('22.6월말, 잠정), 개정 고시 이후 즉시 적용

<임대차 시장 안정 방안>

□ 민간 건설임대(법인사업자) : 법인세 추가 과세 배제 요건 완화

- (현행) 주택가액(임대개시일 기준시가) 6억원 이하인 주택을 10년 이상 임대 후 양도하는 경우 법인세 추가 과세(+20%) 배제 ⇒ (개선) 주택가액 요건을 6억원→9억원 이하로 완화
- (조치사항) 법인세법 시행령 개정 및 시행('22.7월)

□ 민간 건설임대(법인·개인) : 종부세 합산배제 혜택 확대

- (현행) 민간건설임대주택의 경우 '21.2.17일 이후 임대 등록 분부터 종부세 합산배제 요건 완화(공시가격 6억원 이하→9억원 이하) ⇒ (개선) '21.2.17일 이전 임대 등록한 민간건설임대주택에 대해서도 완화된 요건 적용('22년 귀속 종부세분부터 적용)
- (조치사항) 종합부동산세법 시행령 개정('22.7월), '22.11월 종부세 고지분부터 적용

□ 공공매입임대 건설 목적 토지 양도자 : 양도세·법인세 특례 연장

- (현행) 공공매입임대 건설사업자에게 '22.12.31일까지 토지를 양도하는 개인은 양도세 감면(10%), 법인은 법인세 추가 과세(+20%) 배제 ⇒ (개선) 적용기한을 '24.12.31일까지 2년 연장
- (조치사항) 조세특례제한법 개정('22.下), 법인세법 시행령 개정('22.7월)

□ 건축허가 미분양주택 종부세 부담 완화

- (현행) 미분양주택에 대해 5년간 종부세 합산배제 ⇒ (개선) 건축허가 대상에 대해서도 사업계획승인 대상 미분양주택과 동일하게 거주 여부를 불문하고 세제 혜택 부여
- (조치사항) 종합부동산세법 시행규칙 개정('22.7월), '22.11월 종부세 고지분부터 적용

□ 공공분야 신축 매입약정 활성화

- (현행) LH 등 공공이 민간에서 건축예정·건축 중인 주택을 사전 매입약정하여 분양 리스크를 완화하는 ‘신축 매입약정’ 시행 중 ⇒ (개선) 신축 매입약정 활성화를 위해 공공기관이 매입 약정한 신축 주택에 대해서는 현행 용적률의 1.2배 추가 허용
- (조치사항) 국토계획법 시행령 개정(‘22.下) 및 시행(‘23.上)