

주간건설 *Review*

508호 2017.10.27(금)



(사)한국건설경영협회

KOREA FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS

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

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

▣ **업계 동향**

- ▶ 롯데건설, 러브하우스 봉사활동
- ▶ 효성, 마포구 이웃에 '사랑의 쌀' 전달
- ▶ 금호산업, 1박2일 농촌 일손돕기
- ▶ 태영건설, 임대아파트 브랜드 '데시앙 네스트' 론칭
- ▶ 대우건설 임직원, 장애 요양시설 찾아 봉사활동

▣ **건설경제 일반동향**

- ▶ 노후인프라 보수 및 예산확보 시급
- ▶ 탈원전 로드맵과 전망

▣ **건설 제도정책 동향**

- ▶ 건설기술진흥업무 운영규정 개정안 논란
- ▶ 「가계부채 종합대책」 발표
- ▶ '재건축 비리 근절방안' 마련 추진

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2017.10.21.(토)~2017.10.27(금)>

제508호 2017.10.27(금)

<업계 동향>

◆ 롯데건설, 리브하우스 봉사활동

○ 10월26일 롯데건설은 부산 남구 문현동과 우암동 일대를 방문해 '꿈과 희망을 주는 리브하우스 봉사활동'을 펼쳤음

○ 이날 부산·경남 지역의 롯데건설 임직원 20여명은 부산 남구청이 추천한 4개 가구를 방문해 외부 누수 보수, 내부 단열 및 도배, 바닥 장판, 주방 싱크대 공사 등을 가구내 노후시설을 보수·교체하는 등 주거환경 개선 봉사활동을 실시하고 각 가구에 가스레인지, 세탁기, 밥솥 등 실용적인 지원물품도 전달하였음

○ 롯데건설은 지난해 4월 부산 남구청과 봉사활동 협약을 맺고 주거환경이 열악한 기초생활수급자 등의 거주지에 집수리 봉사활동을 해왔음

○ 한편, 롯데건설은 전 임직원이 매달 사회에 환원한 급여만큼 회사가 돈을 기증하는 매칭그랜트 제도인 '샤롯데 봉사기금'을 운영 중이며, 샤롯데 봉사단은 이 재원을 바탕으로 다양한 사회공헌 활동을 펼치고 있음



봉사활동에 참여한 롯데건설 임직원과 부산 남구청 관계자들

◆ 효성, 마포구 이웃에 '사랑의 쌀' 전달

○ 10월25일 효성은 본사가 위치한 마포구 이웃을 위해 '사랑의 쌀' 20kg 들이 500포대를 전달하였음

○ 효성은 2006년부터 12년째 매년 두 차례씩 형편이 어려운 주민들을 위해 쌀을 나누고 있음

○ 효성은 자매마을인 경상남도 함안군 군북농협에서 '사랑의 쌀'을 구입하고 있으며, 이

를 통해 공급과잉으로 쌀 판매에 어려움을 겪는 농촌에 안정적인 판로를 열어주는 동시에 도움이 필요한 이웃들에게는 품질 좋은 쌀을 제공하는 일석이조의 효과를 거두고 있음

- 한편, 효성은 본사가 위치한 마포구의 취약계층 지원기금 조성을 위해 희망나눔 페스티벌을 2011년부터 후원하고 있으며, 청년 실업 극복을 위한 청년드림 마포캠프 운영, 사랑의 김장김치 전달 등 다양한



형편이 어려운 마포구 이웃에게 '사랑의 쌀'을 전달하고 있는 (주)효성 임직원들

지역사회 나눔 활동을 펼치고 있음

◆ 금호산업, 1박2일 농촌 일손돕기

- 금호산업 건설사업부 임직원들로 구성된 '아름다운 어울림 자원봉사단'은 지난 10월23~24일 양일간 1사 1촌 자매결연을 맺은 충북 증평군 사곡리 마을에서 일손돕기 사회공헌활동을 진행하였음
- 가을 추수철을 맞아 일손이 부족한 농가를 돕고자 임직원 30여명이 직접 방문하여 벼 추수 및 고구마 캐기 등 다양한 일거리를 받아 마을에 도움을 줌



충북 증평군 사곡리에서 농촌 일손돕기 활동을 펼치고 있는 금호산업 임직원들

- 2004년 발족한 이후 연 1000회 이상의 봉사활동을 진행하고 있는 '아름다운 어울림 자원봉사단'은 건설사의 특징점을 살려 외벽 균열 보수, 낡은 도배지 및 장판지 교체 등 주민들의 불편을 해소하는 보수공사도 실시하고 마을에서 직접 재배한 농산물을 구매해 사회복지시설에 기부하는 등 지역사회에 기여하고 있음
- 한편, 금호산업은 일회성이 아닌 직원들의 자발적인 참여로 지속가능한 사회공헌 활동으로 발전시켜 나갈 것이라고 밝혔음

◆ 태영건설, 임대아파트 브랜드 '데시앙 네스트' 론칭

- 10월25일 태영건설은 기업형 임대 아파트 신규 브랜드인 '데시앙 네스트(DESIAN

NEST)'를 론칭하고 주택 사업 영역에서 본격적인 확장을 추진한다고 밝힘

- 태영건설은 '데시앙'은 자사의 대표 브랜드로 여기에 높은 품질·합리적 비용의 안정적인 주거공간을 제공하는 보금자리라는 의미에서 '네스트(Nest)'를 붙여 '데시앙 네스트'를 론칭했다고 설명하고 변화하는 주거의 트렌드를 대변하고 고급스러움을 합리적으로 누리는 신개념 주거형태를 상징한다고 밝혔음



데시앙 네스트 BI

- '데시앙 네스트'는 오는 11월, 전주 에코시티 8블록에서 전용 59~84㎡로 구성된 총 826가구의 기업형 민간 임대아파트로 첫 선을 보이며, 에코시티 데시앙 1·2차와 더불어 총 3500여 가구의 데시앙 브랜드 타운으로 형성될 계획임

◆ 대우건설 임직원, 장애 요양시설 찾아 봉사활동

- 10월19일 대우건설은 서울 은평구에 위치한 중증장애인 요양시설 시립평화로운집에 '임직원 동전모아 사랑실천하기' 모금액 1천만원을 전달하고 봉사활동을 실시하였음



서울시립 평화로운집을 찾아 모금액 1000만원을 전달하고 봉사활동에 참여한 대우건설 임직원들

- 이날 대우건설 플랜트사업본부·재무관리본부 임직원 35명은 노후시설 개보수, 산책 보조 등의 봉사활동을 펼쳤음
- '임직원 동전모아 사랑실천하기'는 대우건설 임직원이 매달 급여에서 1,000원 미만의 동전을 모아 마련한 기금을 어려운 이웃을 위해 사용하는 캠페인으로 지난 2008년부터 전개해 총 1억 7천여만 원을 홀트일산복지타운, 시립평화로운집, 밥상공동체 연탄은행 등에 후원해 오고 있음

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2017.10.21.(토)~2017.10.27(금)>

제508호 2017.10.27(금)

<건설경제 일반동향>

◆ 노후인프라 보수 및 예산확보 시급

- 주요 공공 발주기관과 지방자치단체의 국정감사에서 노후 SOC 시설물의 안전 문제와 이에 따른 예산 확보가 이슈로 부상하면서 국정감사 이후 진행될 내년 SOC 예산심의에 영향을 미칠지 여부가 주목됨

<주요내용>

□ 현황

- 10월25일 열린 국회 국토교통위원회의 서울시 국감에서 싱크홀 발생의 주원인인 하수관로 노후화, 국철, 지하철, 도로 노후화 문제가 집중 거론됨
- 이에 앞서 열렸던 국토교통부 산하 4대 발주기관의 국감에서도 여야를 막론하고 도로, 댐, 상수도, 철도 등 노후시설 보수사업의 시급성에 대한 지적이 집중됨
- 이에 따라 신규 건설을 위한 SOC 예산은 삭감한다 해도 안전성 유지에 필요한 최소한의 SOC 예산은 확보돼야 한다는 여론이 높아지고 있음

□ 서울시 국정감사(10/25)

- 서울시 하수관로 전체 1만616km 가운데 절반에 해당하는 5176km가 30년 이상 된 노후 하수관으로, 30년 이상 사용한 하수관 1393km에서 약 42만건의 결함 발견
- 서울시 국철 58%, 지하철 37%가 노후화된 상태이며 오는 2026년에는 국철과 더불어 지하철 노후 비율도 50%를 넘어설 것으로 추정되었으며, 서울시의 노후 도로는 현재 32% 수준이지만 10년 후에는 61%로 늘어날 것으로 예상

□ 한국도로공사 국정감사(10/17)

- 도로 노후화로 인한 교통사고 증가 가능성이 크다는 지적
- 전국 아스팔트 도로의 61.3%가 내구연한 10년을 초과하고 있고, 콘크리트 도로의 11.7%가 내구연한 20년을 초과하는 등 전체 도로의 60.1%가 내구연한을 초과
- 아스팔트 도로 1만1362km 중 6966km, 콘크리트 도로 274km 중 32km 등 전체 1만1636km 중 6998km의 도로가 내구연한을 초과하고 있는 것으로 나타났고, 지역별로는 강원지역에서 총 1309km가 내구연한을 초과해 전국에서 노후 도로가 가장 많았고 경북지역 1149km, 전남지역 1026km 순으로 노후화 정도 심화
- 총연장 대비 노후도에 있어서는 강원지역이 총 1946km 중 67.3%가 내구연한을 초

과해 가장 심각했고, 경북지역 65.6%, 충북지역 63.8%, 충남지역 61.1% 순

□ 한국수자원공사 국정감사(10/19)

- 전체 SOC 시설물 중 30년 이상 된 노후 비율이 가장 높은 것은 댐으로, 전체 댐의 62%가 노후시설물인 것으로 조사되는 등 댐 및 상수도 노후화 문제 집중 제기
- 2030년 기준 30년 이상 된 노후 관로가 49.1%(2587km)에 달하는 것으로 나타났지만 노후 관로 개량 사업 계획은 2030년까지 총 992km에 불과한 등 상수도 관로 노후화 심각
- 또한 최근 5년간 발생한 229건의 관로 사고 중 시설 노후화로 인한 사고가 85건 (37.1%)으로 가장 많아 향후 경제적 손실과 사회 혼란이 예상되며, 노후 관로 때문에 국내 수돗물 직접 음용률이 5.4%에 그친다는 지적

□ LH 국정감사(10/13) : 임대주택 노후화에 따른 시설개선 사업문제

- LH가 기초생활수급자·국가유공자 등에 공급하는 영구임대주택 95%와 50년 공공 임대주택 45%가 건축한 지 20년이 초과된 노후 건물
- 2016년 기준 LH가 건설 또는 매입한 전체 공공임대주택 79만8107가구 중 16만 6937가구(21%)가 건축 후 20년 초과
- 그러나 15년 이상 경과된 영구·50년 공공임대주택을 대상으로 하는 ‘노후공공임대 주택 시설개선 사업’에 대한 정부 지원 규모는 오히려 줄어드는 추세(연도별로 살펴 보면 2012년 541억, 2013년 595억, 2014년 350억, 2015년 341억, 2016년 217억으로 5년간 60% 감소)
- 15년 이상 경과된 영구임대주택이나 50년 공공임대 주택의 경우 노후시설 개선에 향후 1조2000억원, 개선이 시급한 항목에만 약 2500억원의 비용이 필요
- 국토부와 LH는 임대주택 입주민들의 주거환경 개선을 위해 노후 공공임대주택 시설개선 사업 예산을 지속적으로 확보해야 한다고 지적

□ 한국철도시설공단 국정감사(10/20)

- 국내 철도 교량과 터널 시설물 중 50년 이상 된 구조물이 24%에 달해 철도시설 노후화가 심각
- 4066개 교량과 터널 등 철도시설물 중 30년 이상 된 시설물이 1570개로 39%에 달하고, 50년 이상 된 구조물은 984개에 달하며 110년 이상 된 구조물도 46개소
- 전체 4066개 철도 시설물 중 시설물 안전등급에서 C등급을 받은 교량은 330곳, 터널은 154곳으로 약 12%
- 교량의 경우 C급 판정을 받은 시설물이 △2012년 272개 △2013년 274개 △2014년 330개 △2015년 380개 △2016년 406개로 매년 늘어나는 추세

- C급 판정을 받는 교량이 늘어나 유지·보수를 위한 예산 확보가 시급하지만, SOC 예산이 삭감되면서 안전성 유지에 심각한 문제

◆ 탈원전 로드맵과 전망

- 10월24일 정부는 청와대에서 문재인 대통령 주재로 국무회의를 열고 신규 원전 6기 건설 백지화와 노후 원전 14기의 수명을 연장하지 않는 것을 주요내용으로 하는 '에너지전환(탈원전) 로드맵'을 확정

<주요내용>

□ 에너지전환 로드맵 주요내용

- 정부는 우선 건설 중인 신고리 5·6호기는 공론화 결과에 따라 공사를 재개하되 이후 원전은 모두 건설을 백지화하기로 결정
- 건설이 백지화되는 원전은 △신한울원전 3·4호기 △천지원전 1·2호기 △이름이 정해지지 않은 원전 2기 등 총 6기
- 한수원은 신한울 3·4호기에 종합설계용역비 등 2703억원, 천지 1·2호기에 부지매입비 등 699억을 투입한 상태로 신규 원전 6기 건설 백지화로 직접비용만 3402억원이 추가로 소요될 전망이라고 밝힘
- 설계수명이 만료된 원전은 계속운전(수명연장) 신청을 원칙적으로 금지
- 국내 원전은 2022년 월성 1호기를 시작으로 △2023년 고리 2호기 △2024년 고리 3호기 △2025년 고리 4호기·한빛 1호기 △2026년 월성 2호기·한빛 2호기 △2027년 한울 1호기·월성 3호기 △2008년 한울 2호기 △2029년 월성 4호기 등 11기가 수명이 완료될 예정
- 특히 2022년까지로 한 차례 설계수명을 연장한 월성 1호기는 전력수급 여건을 고려해 가능한 조기 폐로할 계획
- 탈원전 로드맵이 정상적으로 이행되면 국내 가동 중인 원전 수는 2022년 28기를 정점으로 2031년 18기, 2038년 14기 등으로 단계적으로 감축 예정
- 원전 비중을 축소하는 대신 신재생에너지원 확대계획으로 현재 7%인 재생에너지 발전비중을 2030년 20%로 확대한다는 방침이며, 주력 재생에너지 발전도 현재의 폐기물·바이오 중심에서 태양광·풍력 등으로 전환

□ 향후 전망

- 정부가 신한울 3·4호기 등 신규 원전 6기의 건설을 전면 백지화한 가운데 이미 투입된 비용에 대한 처리 문제 등을 둘러싼 논란이 예상됨
- 한수원이 백지화된 신규 원전 6기에 대한 직접 비용만 3402억원이 추가로 소요될 것이라고 밝혔지만, 최근 진행된 국정감사에서는 매몰비용만 1조원에 달한다는 주

장도 있어 논란이 예상됨

<신한울 3·4호기, 천지 1·2호기 매몰 비용 추정 내역>

| 구분 | | 한수원 | 윤한홍 의원실 검토 결과 |
|--------------|-------------|--------|------------------|
| 신한울 3·4호기 | 종합설계용역 | 785 | 785 |
| | 용역비 및 관리비 | 754 | 754 |
| | 건설지역지원금 | - | 1,400 |
| | 협력사 배상 예상비용 | - | 3,500 |
| | 소계 | 1,539억 | 6,439억 |
| 천지 1·2호기 | APR + 개발비용 | 2,251 | 2,251 |
| | 토지보상비 | 541 | 541 |
| | 용역비 및 관리비 | 344 | 344 |
| | 건설지역지원금 | - | 380 |
| | 소계 | 3,136억 | 3,516억 |
| 합계 | | 4,675억 | 9,955억 |

자료 : 한국수자원공사, 자유한국당 윤한홍 의원실

- 현재로서는 사업자인 한수원이 부담을 져야 할 가능성이 큰 상황이지만 매몰비용에 대한 책임 소재에 대한 논란도 예상
- 10월24일 에너지전환 로드맵 발표에서 정부가 보상주체를 한수원으로 확정했지만, 원전 업계에서는 정부가 사업 중단을 결정한다면 그 법적 근거도 마련하는 것이 당연한 수순이라는 입장

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2017.10.21.(토)~2017.10.27(금)>

제508호 2017.10.27(금)

<건설산업 제도·정책 동향>

◆ 건설기술진흥업무 운영규정 개정안 논란

- 최근 국토부에서 턴키 분야 불공정관행을 개선하는 내용으로 마련한 ‘건설기술진흥업무 운영규정 개정안(9.28 행정예고)’이 시공사 입장을 감안하지 않고 설계사 보호방안 위주로 짜여지면서 형평성에 대한 논란이 일고 있음
- 이는 국토부가 턴키 분야 불공정관행 개선을 위한 TF(‘17.2월 구성)를 ‘발주기관과 시공사간 불공정관행 개선 TF’와 ‘시공사와 설계사 간 불공정관행 개선 TF’로 이원화하여 운영하면서, “시공사와 설계사 간 불공정관행”에 대해 시공사와 설계사 양측 입장을 충분히 파악하지 못한데서 비롯된 것
- 한편, 한국건설경영협회는 지난 10월24일 ‘건설기술진흥업무 운영규정 개정안’에 대해 국토부에 건의의견을 제출하였음

<‘건설기술진흥업무 운영규정 개정안’ 주요내용 및 협회 건의의견>

□ 일괄입찰 등의 설계비 보상시 평가 최종점수(총점 차등 후 설계점수) 반영

- [개정 내용] 「정부입찰·계약 집행기준」 제16장에 따른 설계보상비 산정은 심의위원회에서 발주청에 통보하는 설계평가 최종점수(총점 차등 후 설계점수) 반영
- [협회 건의의견] 총점 차등 前 설계점수는 크게 차이 없이 성실하게 설계했음에도 차등 점수 적용으로 인해 설계보상비를 받지 못하는 경우가 발생하므로, 총점 차등 前 설계점수를 기준으로 설계비 보상

□ 시공사와 설계사간 계약의 공정성 검토 및 PQ 신청시 설계계약서 제출 (신설)

- [개정 내용] 발주청이 시공사와 설계사간 계약이 공정하게 이루어 졌는지 검토하도록 하고, 사전심사(PQ)를 신청할 때 설계계약서를 제출토록 함
- [협회 건의의견] 발주청이 공동수급체 구성원 간 사적 계약에 관여하는 것은 계약자유의 원칙에 부합치 않고, 계약서만으로 공정성을 판단하는 것은 합리적이지 못하며, 짧은 협의 기간으로 인한 졸속 계약이 체결될 수 있을 뿐만 아니라, PQ심사 단계에서 설계계약서 제출로 인한 영업 전략 노출 등의 우려가 있으므로, 개정안을 삭제하거나, 설계도서 제출사 설계계약서를 제출토록 함

□ 대표 시공사가 설계사에게 설계비용 직접 지급 (신설)

- [개정 내용] 발주청으로부터 설계보상비를 수령 받는 대표 시공사가 설계사에게 설계비용을 직접 지급토록 함

- [협회 건의의견] 공동수급체와 설계사 간 설계비는 공동수급체 구성원별 개별 채권 관계임에도 불구하고, 대표사가 설계사에게 설계비용을 일괄지급토록 하는 것은 설계사의 입장만 고려한 것이고, 실제 설계보상비 보다 설계사에 지불해야 할 금액이 큰 경우가 많으므로 대표사가 일괄 지급할 경우, 정산 절차를 거쳐야 하는 리스크 부담이 있으므로, 개정 조문 신설 반대

◆ 「가계부채 종합대책」 발표

- 정부는 10월24일 관계기관합동으로 「가계부채 종합대책」을 발표하였음
- 금번 대책은 6.19와 8.2 부동산대책과 같이 부동산 주택 거래를 억제하기 위한 충격요법이 아닌 세분화한 차주를 대상으로 대출심사를 근본적으로 개편하여 가계대출 잔액의 54%를 차지하는 주택담보대출, 즉 부동산투기 수요를 잡는데 초점이 맞춰짐
- 금번 대책으로 인한 대출규제로 대형건설업체는 향후 금리 상승 압박, 입주물량 폭탄 예상 등으로 '18년도 사업계획 일부 수정에 들어갔으며, 다수의 전문가들 또한 하반기 금리 인상 이슈가 더해지고, 입주물량이 쏟아지는 2018년 상반기부터는 시장 위축이 더욱 가속화할 것이라고 예상함

<가계부채 연착륙 및 종합적 해결을 위한 '3대 정책목표 및 7개 핵심과제'>

| 3대 정책목표 | 7개 핵심과제 |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">취약차주 맞춤형 지원</p> | <p>1가계부채 차주 특성별 지원 ① (정상상환중, but 상환애로) 연체전 채무조정, 이자부담완화 ② (연체발생) 신용회복지원, 연체부담 완화 ③ (상환불능) 연체채권정리, 법적절차 병행</p> <p>2자영업자에 대한 별도 맞춤형 지원프로그램 신설 ① 중·저신용 자영업자 → 맞춤형 자금지원 확대 ② 최저임금 등 경영애로 해소, 채무조정과 연계한 재기지원</p> <p>3취약차주에 대한 금융상담 활성화 ① 금융복지상담센터(지자체) 및 서민금융통합지원센터 확충 ② 금융권 자율의 서민금융상담반 운영</p> |
| <p style="text-align: center;">총량측면 리스크 관리</p> | <p>4거시적 차원에서 가계부채 연착륙 유도 ① 가계부채 증가율 → 추세치보다 0.5~1.0%p내외 하락 유도 ② 新DTI 도입 및 손금융권 여신관리 지표로 DSR 단계적 도입</p> <p>5가계부채 증가 취약부문 집중 관리 ① 취약부문 집중관리 → 제2금융권 집단대출·자영업자 ② 정책모기지 개편 → 서민·실수요자 중심으로 개편</p> |
| <p style="text-align: center;">구조적 대응</p> | <p>6가계소득 및 상환능력 제고 ① 일자리 창출 및 소득·자산 형성 지원강화 ② 주거·의료·교통·통신·교육비 등 생계비용 절감</p> <p>7인구구조 변화 대응 및 가계중심 임대주택시장 개선 ① 주택연금·부동산금융 활성화 → 고령층 소득기반 확충 ② 공적임대주택 활성화 → 임대주택 공급구조 개선</p> |

<「가계부채 종합대책」 주요내용>

□ 가계부채 증가율을 8.2% 수준 이내로 유도하고, 질적구조 개선 지속

- 향후 5년동안 가계부채 증가율을 과거 10년('05~'14년, 가계부채가 급증한 '15~'16년 제외) 간 연평균 증가율(8.2%) 수준이내로 점진적 유도
- 가계부채 질적 구조개선을 위해 고정금리·분할상환 비중을 지속 확대

□ 차주의 보다 정확한 상환능력 심사를 위해 DTI 산정방식 개선 (新DTI)

- 주택담보대출을 2건 이상 보유한 차주의 경우, DTI 산정시 기존 주담대 원리금 상환부담 전액을 반영*
 - * (현행) 신규 주담대 원리금+기존 주담대 이자 → (개선) 주담대 2건 원리금 모두 반영
- 복수 주택담보대출(주담대 건수는 담보물건수를 기준으로 산정) 차주의 두번째 주담대부터 만기제한*(예 :15년)도입 * DTI 비율 산정시에만 적용, 실제 상환기간은 15년 초과 가능
- 차주 소득은 입증가능성·안정성·지속성 측면에서 파악

① 소득산정시 최근 2년간 소득기록 확인 (현재는 최근 1년 기록 확인)

② 인정소득(예: 연금납부액)·신고소득(예 : 카드사용액) 등은 소득산정시 일정비율 차감

③ 장래소득 상승 예상시 소득산정시 일정비율 증액 (예 : 최대 10%)

- * 금융회사 자체 고객정보분석 등을 통해 자율적인 증액기준 마련, 통계청 정보 등을 활용해 장래소득 인정기준 제시 등 검토

④ 장기대출(예 : 10년이상)시, 주기적 소득정보 갱신 등

- 新DTI도입에 따른 선의의 서민·실수요자는 보호

① 新DTI 도입이후 신규 대출분부터 적용 (→기존 복수 주담대 차주 보호)

② 기존 주담대의 금액 또는 은행 변경없이 단순 만기연장 → 新DTI 적용 배제

③ 일시적 2주담대

→ 1)즉시처분 조건 : 부채산정시 기존 주담대 이자상환액만 반영

2)2년내 처분 조건 : 두번째 주담대의 만기제한 미적용

④ 청년층·신혼부부 → 최근 2년간 소득확인 적용 배제, 청년층(예 : 만 40세미만 무주택 근로자)에 대해 장래예상소득 증액한도(현재 10% 한도 설정예정) 미설정

- '18.1월부터 DTI 既 적용지역에 대해 시행하고, 향후 시행상황을 보아가며 DTI 적용범위 확대 여부 검토

□ DSR을 소금융권 여신관리 지표로 단계적으로 정착

- 차주의 상환능력 대비 원리금상환부담을 정확히 반영하여 산정
 - 부채 : 대출종류(주담대·신용대출·한도대출), 상환방식(분할상환, 일시상환)등에 따라 차주의 실제 상환부담 반영

※ 부채 산정방식 예시

- ① 일시상환 주담대 : 총 대출금액을 대출만기로 나누어 계산
 - ② 마이너스통장 등 한도대출 : 한도를 기준으로 산출(수시인출 가능)하되, 만기연장 등을 감안하여 분할상환 처리
-

· 소득 : 新DTI기준 적용

- 기존 대출 상환부담이 과도하거나 소득상황에 비춰 신규대출 상황이 명백히 어려운 경우 대출 거절하며, 대출한도는 금융사가 차주그룹별(소득·신용도 등) 감당가능한 DSR 수준 산출 후, 차주 상환능력을 평가하여 설정
 - 사후관리를 위해 금융사는 高DSR 대출을 별도 관리하고, 채무조정(원금상환유예·원리금감면 등)시 차주 DSR 수준 감안
 - 시행시기는 은행권 → 제2금융권으로 순차적으로 시행
-

- ① 쏠금융권 도입 로드맵, 은행권 DSR 표준산정방식 마련(’17년)
 - ② 금융회사 자체 활용방안 마련 및 시범운용(’18.1월~)
 - ③ 금융회사 건전성유지를 위한 관리지표로 활용(’18.하반기~)
-

□ 가계대출 쏠림 억제 및 실수요가 아닌 투자목적 대출 축소

- 금융업권별 자본규제 등을 전면 재점검*하여 가계대출 등에 쏠리는 자금흐름이 생산적인 분야로 지원되도록 정비(’17.12월) * 예) 가계대출에 대한 위험가중치, 예대율 등
- 실수요 거주가 아닌 투자목적 주담대(두번째 주담대)에 대한 LTV·DTI 규제비율 10%p 하향 조정(’17.8월 기초치)

□ 중도금대출의 보증요건 강화 및 보증비율 축소

- HUG 중도금대출 보증한도를 하향 조정*(’18.1월)하고, 향후 시장상황 등을 보아가며 합리적 개선방안 검토
- * 중도금대출 보증한도 : (수도권, 광역시, 세종) 6→5억원, (기타) 3억원 유지
- 중도금대출 리스크 관리 강화를 위해 보증기관(HUG, 주금공)의 보증비율을 추가 축소 (90→80%,’18.1월~)

□ 부동산임대업자 대출에 대한 여신심사 가이드라인 도입 (’18.3월 은행권부터)

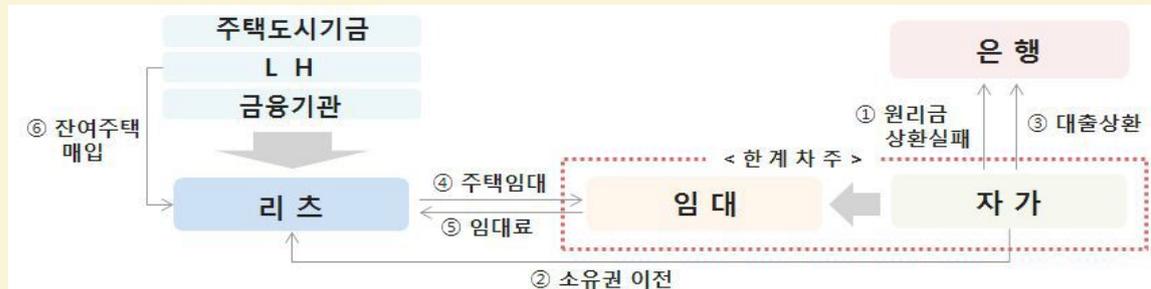
- 담보대출중 유효담보가액* 초과분에 대한 분할상환 유도
- * 담보기준가액 × 담보인정비율(유형별로 40~80%) - 선순위채권액(임차보증금 등)
- 차주의 상환능력 심사시 임대업 이자상환비율*(RTI)을 산출하여 참고지표로 운영(→향후 규제비율로 도입 검토)
- * 임대업 이자상환비율(Rent to Interest) : 연간 임대소득 / 연간 이자비용

□ 주택파이낸싱 프로그램(Sale&Leaseback) 시행

- 주담대 상환부담으로 생계가 곤란한 차주에 대해 주택파이낸싱 프로그램(Sale&Leaseback)을 시행하여 주거안정 및 주거비 부담 경감

* '18년 1천호 추진

<기본구조 예시>



□ 공적임대주택 공급 활성화로 임대주택 공급구조 개선

- 공적임대주택 공급을 확대하여 '22년까지 OECD 평균 이상의 공적임대주택 비율 달성 (6.3→9%)
 - * 공공임대주택 연 13만호 + 공공지원주택 연 4만호(세제·금융지원을 통해 임대료 상승률 제한 등 공공성이 확보된 민간임대주택)
 - 노후 공공청사 복합개발, 노후주택 리모델링 등을 활용하여 수요가 많은 도심내 공적 임대주택 5만호 이상 확충

◆ '재건축 비리 근절방안' 마련 추진

- 최근 국토부는 서울시와 함께 재건축 시공사 선정 관련 규제 강화 방안인 이른바 '재건축 비리 근절방안'을 마련하고 있으며, 10월말경 발표예정인 것으로 알려짐

<주요내용>

□ 건설사들의 개별 홍보 활동에 대한 구체적인 제재방안 마련

- 재건축 수주전에서 건설사들이 개별 홍보 활동을 벌일 시, 해당 사업장에 대해 입찰참가 제한이나 시공사 선정 취소 등의 제재 방안 검토
- 이는 「정비사업의 시공사 선정기준」(국토부 고시)에 재건축 수주시 건설사들의 개별 홍보 활동을 금지하고 있지만, 개별 홍보 활동에 따른 불이익 조항이 없어, 홍보가 과열될 경우 금품 제공을 약속하거나 사은품을 제공하는 등 각종 불법 행위가 횡행해 온 데 따른 것

□ 건설사들이 고용한 OS업체들의 무분별한 불법행위 근절방안 마련

- 건설사들이 고용하는 OS(Out Sourcing) 업체들의 무분별한 불법행위를 근절하기 위해, OS 요원의 홍보 활동도 건설사의 홍보행위로 간주하고 불법 행위시 제재할 방침

- 이는 현재 도시 및 주거환경정비법상 금품·향응 등을 제공시 처벌규정이 있음에도 불구하고, OS 요원들이 불법행위시, 건설사들이 OS업체의 잘못으로 떠넘겨 책임을 회피함으로써 제재할 수 있는 방법이 없음에 따른 것

□ 과도한 이사비 지금을 막기 위한 구체적인 기준 마련

- 국토부와 서울시가 이사비를 이삿짐센터 비용 등 이주에 들어가는 제반 경비를 충족하는 실비 수준으로 정하는 방안을 논의 중이며, 서울시는 구체적인 이사비용을 ‘공동시행 건설업자 선정기준’에 마련하는 방안을 검토하고 있음