

서울시 건축물 유형별 리모델링 추이와 시사점

2013. 4

윤영선 · 박철한

■ 연구의 배경, 목적 및 범위	4
■ 서울시 건축물 신축 및 리모델링 추이와 관계성	6
■ 서울시 건축물 유형별 리모델링 추이 및 특징	12
■ 시사점	25

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

요 약

- ▶ 본 연구는 건축허가 통계 자료를 활용하여 2000년대 이후 서울시 건축물 유형별 리모델링 실적 추이를 분석하고 그에 따른 시사점을 얻고자 함.
- ▶ 서울시 건축물 리모델링은 2000년대 초반의 낮은 수준에서 출발하여 중반까지 크게 상승하였다가 2010년 이후 하향 안정화되는 추세를 보임.
 - 2002년 10.5% 비중에서 빠르게 상승하여 2004~2009년 기간 중에는 30~40%대의 비중을 차지하였으나 2010년 이후부터는 20%대를 안정적으로 유지하고 있음.
 - 2002~2012년 기간 중 신축 허가면적은 거의 40% 포인트 이상 줄어든 반면, 리모델링 허가면적은 20% 포인트 가량 상승하였음.
- ▶ 2000년대 이후 서울시 상업용 건축물 리모델링은 40%대 이상의 높은 비중을 차지하고 있으나 주거용 건축물의 리모델링 비중은 여전히 매우 낮음.
 - 교육사회용 건축물 리모델링은 2000년대 내내 허가면적 기준으로 50% 이상 70%까지 높은 비중을 차지하여 신축 물량을 압도하여 왔음.
 - 주거용 건축물 리모델링 허가면적은 2009년 한 해를 제외하고는 전체 주거용 건축 허가면적의 10% 미만을 차지하는 등 지속적으로 저조한 추세를 보여 왔음.
 - 상업용 및 교육사회용 건축물에 비해 주거용 건축물의 리모델링 추진 실적이 이처럼 저조한 이유는 절대적 비중을 차지하는 아파트 리모델링이 침체되어 있기 때문인 것으로 판단됨.
- ▶ 2000년대 이후 서울시 건축물 유형 중에서 상업용과 교육사회용은 리모델링이 크게 활성화된 반면, 주거용은 극히 부진한 것으로 나타남. 그 주된 이유는 시장 환경 변화에 부응한 소유주 내지 건축주들의 의식이 달라졌기 때문인 것으로 판단됨.
 - 즉 상업용이나 교육사회용 건축물들은 투자 가치 위주에서 이용 가치 증진을 위한 리모델링 중심으로 빠르게 전화되어 온 반면, 주거용 건축물 특히 아파트는 여전히 투자가치제라는 인식에서 큰 변화가 없는 데 따른 결과로 판단됨.
 - 그러나 전반적인 수급 상황 등 시장 여건으로 보아 향후 아파트 등 주거용 건축물에서도 이용 가치 향상을 위한 리모델링 추진이 불가피할 것으로 예상됨.
- ▶ 향후 건축시장의 흐름이 신축 또는 재건축 중심에서 리모델링의 비중이 커지는 방향으로 이동할 가능성이 크므로 이를 뒷받침할 수 있는 정책이 요구됨.
 - 유형별 건축물 리모델링 추진에 장애가 되는 건축 규제를 완화하고, 아파트 등 공동주택의 경우에는 특히 이용 가치 향상을 유도하기 위한 금융 및 조세 지원책이 요구됨.

I. 연구의 배경, 목적 및 방법

- 향후 우리나라 건축시장은 잠재 경제 성장률 저하와 인구구조의 급격한 변화 등으로 인하여 점차 신축 중심에서 기존 건축물의 유지·보수 및 리모델링의 비중이 커지는 방향으로 전환될 것으로 예상됨.
 - 공동주택을 비롯한 건축시장은 신축 중심에서 재건축 및 재개발 단계를 거쳐 리모델링 위주로 성장하는 패턴을 보이게 됨.
 - 선진국의 경우 대체로 1인당 GDP가 2만 달러를 넘어서면서 건축물 리모델링 시장이 활성화되는 경향을 보여 왔는데 현재 우리나라가 그 시점에 도달해 있음.¹⁾
- 주택 및 건축시장의 이러한 전망에도 불구하고 현재 우리나라 공동주택 리모델링 시장은 여전히 침체 국면을 지속하고 있음.
 - 한편, 공동주택을 제외한 여타 유형의 건축물 리모델링 시장에 대해서는 건설업계 및 정부의 관심 부족으로 제대로 실태조차 파악되지 못하고 있음.
- 본 연구는 이러한 문제의식에서 출발하여 서울시의 건축물 유형별 리모델링 실적 추이를 분석하고 그로부터 시장 및 정책 관련 시사점을 얻고자 함.
 - 서울시는 현재 전국에서 주택 보급률이 가장 낮은 편에 속하는 등 여전히 건축물 공급 필요성이 상존하는 지역이나 다른 한편으로 신축에서 재개발·재건축 등으로의 이행 등 공급 방식의 변천이 가장 빠르게 나타나는 지역임.
 - 주택 및 건축물 시장의 변천을 선도하는 지역으로서 서울시 건축물 리모델링 추진 실태에 대한 분석은 향후 관련 시장 전망 및 정책 수립에 중요한 시사점을 줄 것으로 판단됨.
- 본 연구는 2011년도에 본 연구진이 수행한 「건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망」의 후속적 성격의 연구로서 리모델링에 대한 개념 설정과 분석 방법 등에서 동일한 접근을 하였음.²⁾

1) 한국건설산업연구원, 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망(이슈포커스), 윤영선·박철환, 2011. 9. p.4.

2) 상세서, pp.6-8 참조.

- 다만 분석 대상 지역을 서울시로 한정하여 건축물 유형별로 건축허가면적의 추이를 심도 있게 분석하는 데 초점을 맞추었음.³⁾

- 구체적으로 본 연구에서는 서울시의 건축물 유형별 리모델링 실적 추이를 분석하기 위하여 국토해양부에서 행정 통계로 제공하는 「건축물허가통계」 자료를 활용하여 분석하였음.
- 선행 연구에서와 마찬가지로 「건축물허가통계」에서 제공하는 구분 가운데 증축·개축·이전·대수선과 용도 변경을 리모델링으로 간주하여 그 실적 추이를 분석하였음.⁴⁾
- 한편, 건축물 용도별로는 주거용, 상업용, 교육사회용, 기타 건축물 등으로 구분하여 분석하였음.
- 시계열 분석은 자료 이용이 가능한 2002년부터 2012년까지의 11년 간 자료를 활용하였음.

3) 전자의 연구에서는 건축착공면적 자료를 활용했으나 본 분석에서는 허가면적 자료를 활용했는데 이는 서울시의 경우 이용 가능 자료가 허가면적 자료뿐이었기 때문임.

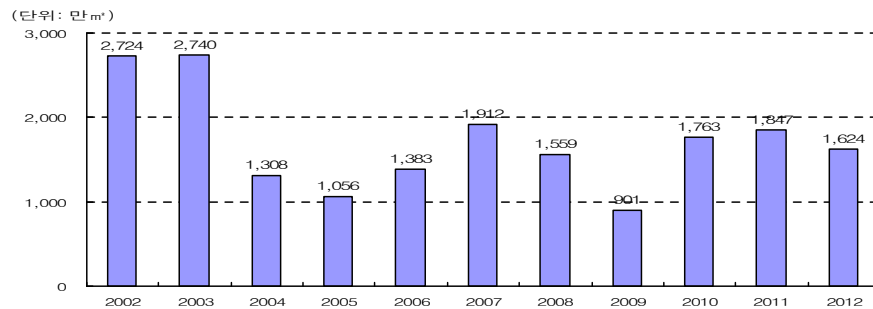
4) 건축 구분별 통계 중 신축을 제외한 증축·개축·이전·대수선과 용도 변경은 리모델링(구체적으로 협의의 리모델링) 개념에 해당되는 통계임.

II. 서울시 건축물 신축 및 리모델링 추이와 관계성

1. 건축허가면적 추이

- 서울시 전체 건축허가면적은 2002년도와 2003년도 연속 2,700만㎡로 피크를 이룬 이후 큰 폭으로 감소한 상태를 유지하고 있음.
- 2004년도에 전년 대비 절반 이하인 1,300만㎡로 감소한 이후 줄곧 2,000만㎡대 수준을 회복하지 못하고 있음.
- 2007년도에는 1,900만㎡까지 상승하였으나 글로벌 금융위기에 따른 급격한 부동산 경기 위축의 영향으로 2009년에는 900만㎡까지 떨어졌음.
- 이후 2010년과 2011년에 각기 1,700만㎡, 1,800만㎡ 수준까지 회복되었으나 여전히 2000년대 초반과 비교하여 크게 감소한 수준을 유지하고 있음.

<그림 1> 서울시 전체 건축허가면적 추이

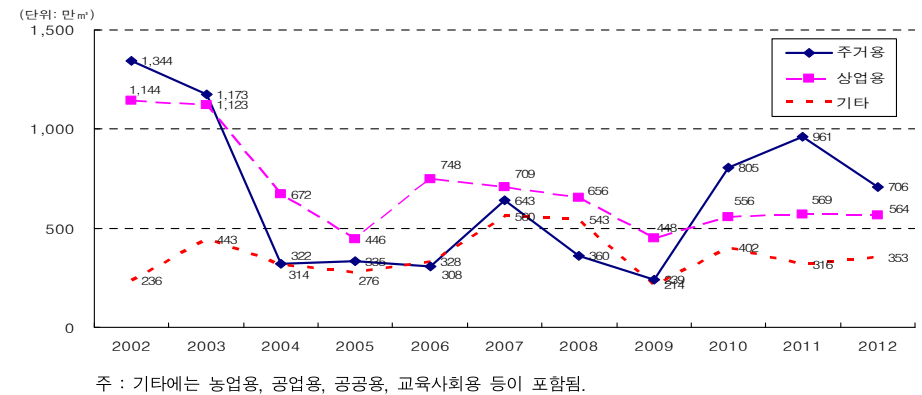


- 건축물 유형별로 보면, 주거용 건축허가면적은 2002년도 1,300만㎡에서 이후 큰 폭의 하락세를 보여 2004년도에서 2009년도까지는 2007년 한 해를 제외하고 300만㎡대 이하의 극히 저조한 수준을 유지하여 왔음.
- 2010년도 이후에는 700만㎡대 이상으로 회복세를 보였으나 2000년대 초반과 비교하면 여전히 낮은 수준임.
- 상업용 건축허가면적은 대체로 주거용 건축물과 비슷한 패턴을 보이고 있으면서도 상대적으로 변동 폭이 작은 안정적 추세를 보여 왔음.

- 상업용 건축물 건축허가면적 역시 2002년과 2003년에는 1,100만㎡의 높은 수준을 보인 이후 크게 하락하였으나 이후 줄곧 400만㎡대에서 700만㎡대로 주거용 건축물에 비하여 비교적 변동 폭이 작게 나타남.

- 농업용, 공업용, 공공용, 교육사회용 등 기타 건축물의 건축허가면적은 주거용과 상업용에 비하여 규모가 작은 만큼 변동 폭도 작게 나타나고 있음.
- 대체로 200만㎡에서 500만㎡대까지 안정적 변동 추세를 보이고 있음.

<그림 2> 서울시 건축물 유형별 건축허가면적 추이

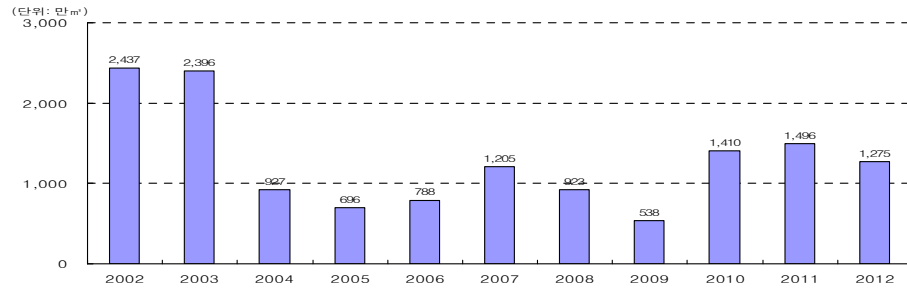


2. 신축 및 리모델링 허가면적 추이

1) 신축허가면적 추이

- 서울시 건축물 신축허가면적은 2002년과 2003년에 2,400만㎡ 수준을 보였다가 이후 큰 폭으로 하락하였으며 2010년도 이후 다소 회복하였으나 여전히 2000년대 초반의 절반을 약간 상회하는 수준에 머물러 있음.
- 2004년부터 2009년까지는 2007년 한 해를 제외하고는 모두 1,000만㎡ 이하 수준으로 크게 떨어졌음.
- 2010년 이후 2012년까지 3개년은 신축허가면적이 1,300만㎡로 비교적 안정적인 수준을 유지하고 있음.

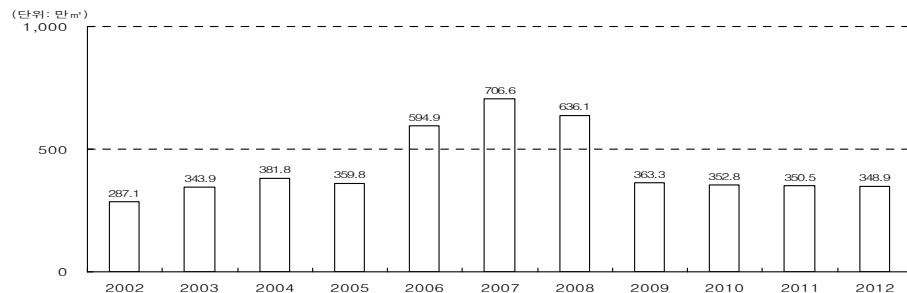
<그림 3> 서울시 신축 허가면적 추이



2) 리모델링 허가면적 추이

- 신축에 비하여 리모델링 허가면적은 2002년도의 290만m²대에서 2008년도까지 상승 추세를 보이다가 2009년도 이후 다소 줄어든 양상을 보이고 있음.
 - 2006년 이후 2008년까지의 리모델링 허가면적은 600만m²대를 상회하여 2000년대 초반보다 두 배 이상 늘어났음.
 - 2009년 이후에는 다시 낮아져 350만m²대의 안정적인 규모를 유지하고 있으나, 2002년과 비교하면 높은 수준으로 증가한 결과임.
- 신축허가면적과 비교한 리모델링 허가면적의 규모는 작게는 12% 정도에서 크게는 69% 수준에 이르기까지 편차가 매우 크게 나타나고 있음.
 - 이와 같이 연도별로 편차가 크게 나타나는 것은 리모델링 허가면적의 변동보다는 신축허가면적의 변동이 컸기 때문임.

<그림 4> 서울시 리모델링 허가면적 추이

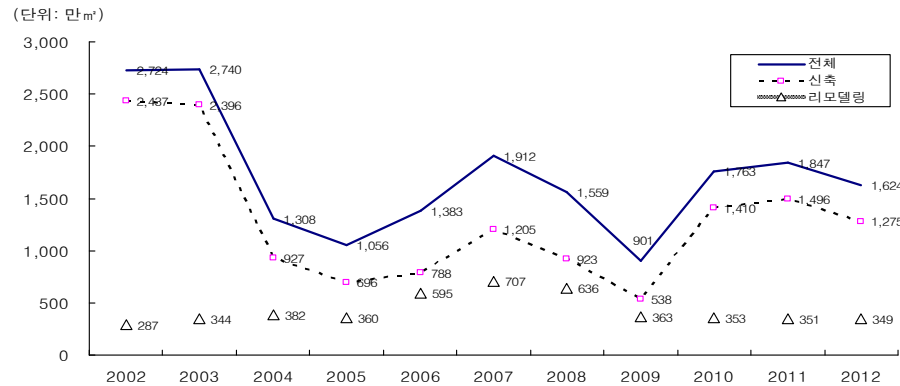


3. 신축 및 리모델링 추이의 특징 및 관계성

- 앞서 살펴본 서울시 전체 건축과 신축 및 리모델링 허가면적을 한 그래프 상에 표시해 보면, 삼자 관계의 특성을 이해할 수 있음.
- 2002~2012년 기간 중 서울시 전체 건축허가면적의 정점 연도는 2003, 2007, 2011년도로 정확히 4년의 주기를 보이고 있으며, 저점 연도는 역시 2005년과 2009년도로 4년의 주기를 나타내고 있음.
 - 한편, 신축허가면적의 사이클 역시 전체 건축과 정확히 일치하는 것으로 나타나고 있는데 이는 신축이 전체 건축에서 차지하는 비중이 압도적으로 크기 때문임.
- 이에 비하여 리모델링 허가면적은 전체 건축 및 신축 허가면적처럼 뚜렷한 사이클을 보이지 않으면서 나름대로 독자적인 패턴을 이어 나가고 있는 것으로 보임.
 - 2002~2005년 기간은 신축허가면적이 급격히 감소한 시기이나 리모델링은 이와 달리 비교적 안정적인 증가 추세를 이어갔음.
 - 2005~2009년 기간은 전체 건축 및 신축 허가면적과 거의 같은 패턴을 이어가는 듯했으나 2009년 이후에는 거의 변동이 없는 안정적인 수준을 지속 유지하고 있음.
 - 2000년대 이후 서울시 리모델링 허가면적은 격심한 부침을 보인 신축허가면적 추이와 달리 비교적 변동 폭이 작은 안정적인 패턴을 이어간 것으로 판단됨.
- 리모델링 허가면적은 신축허가면적에 비하여 규모가 작아 전체 건축허가면적의 변동 추세에 큰 영향을 미치지 못했으나 시기에 따라서는 작지 않은 영향을 미친 것으로 나타남.
 - 특히, 신축허가면적이 급격히 줄어든 저점의 시기에 리모델링은 상대적으로 위축 정도가 작아 결과적으로 전체 건축 사이클의 부침을 중화시키는 역할을 한 것으로 보임.
 - 이는 앞서 언급한 바와 같이 리모델링 허가면적은 신축과 달리 비교적 안정적인 패턴을 이어갔기 때문에 나타난 결과임.
- 2000년대 이후 신축과 리모델링의 추세로부터 리모델링이 전반적인 서울시 건축 경기의 부침에 보완적인 역할을 하고 있음을 알 수 있음.

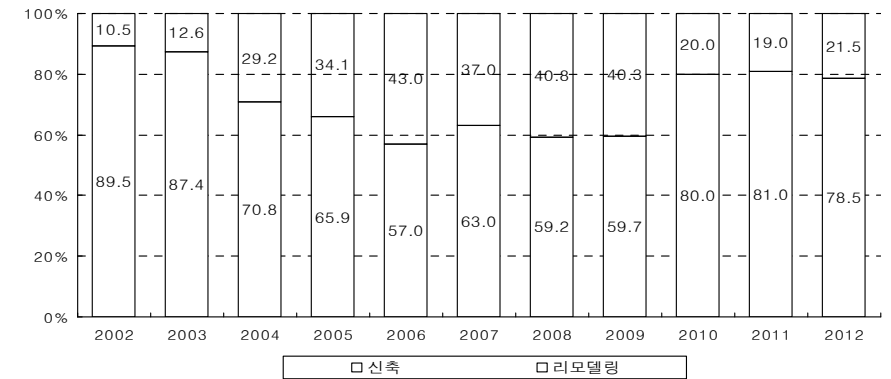
- 전반적으로 2000년대 이후 신축허가면적이 하향 추세를 이어가는 국면에서 전체 서울시 건축 경기 흐름에 점차 리모델링이 미치는 영향력이 커지고 있음.

<그림 5> 서울시 전체 건축, 신축 및 리모델링 허가면적 추이



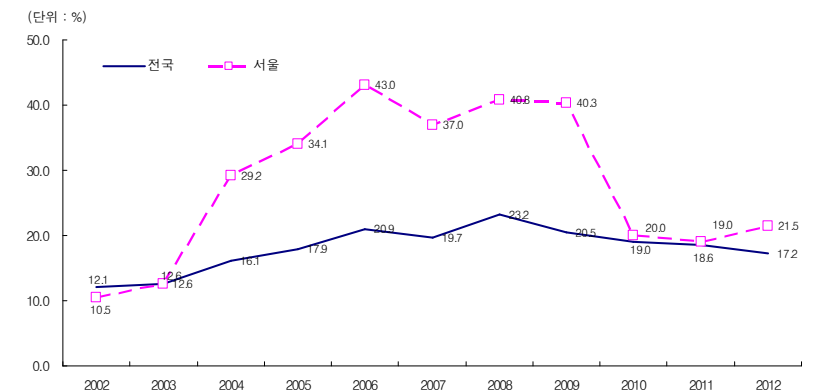
- 서울시 전체 건축허가면적 중 리모델링의 비중을 보면, 2002, 2003년은 10%대 초반으로 매우 낮았으나 이후 점점 비중이 커진 것을 알 수 있음.
- 2004년 이후 리모델링의 비중은 크게 높아져서 2006년에는 43.0%에 이르렀으며 이후 2009년까지 40%대를 유지하였음.
- 그러나 2010년 이후 리모델링 비중은 다시 낮아져 20%대 전후의 안정적인 추세를 이어가고 있음.
- 전체 건축허가면적에서 리모델링이 차지하는 비중은 2009년까지 대체적으로 상승 국면을 이어가다가 2010년 이후 다시 낮아졌음에도 불구하고 2000년대 초반과 비교하면 두 배 수준으로 높아진 것을 알 수 있음.

<그림 6> 서울시 전체 건축 허가면적 중 신축과 리모델링 비중 추이



- 한편, 서울시의 건축허가면적 중 리모델링이 차지하는 비중을 전국의 그것과 비교하여 보면, 2000년대 중반에 서울시의 리모델링 비중이 전국의 리모델링 비중보다 크게 높았던 것으로 나타남.
- 2004~2009년 기간 중 서울시 리모델링 비중은 30~40% 수준으로 전국의 평균 리모델링 비중의 대략 두 배 수준을 기록함.
- 그러나, 2010년 이후에는 전국 수준과 비슷한 20%대 초반을 유지하고 있음.

<그림 7> 서울시와 전국의 건축허가면적 중 리모델링 비중 추이

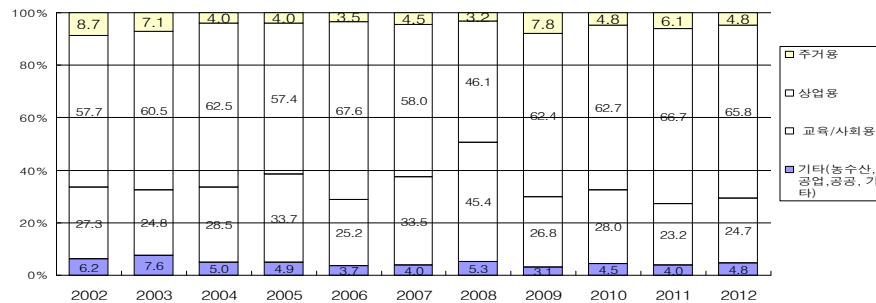


III. 서울시 건축물 유형별 리모델링 추이 및 특징

1. 리모델링 허가면적의 건축물 유형별 비중 추이

- 서울시 전체 리모델링 허가면적을 건축물 유형별로 나누면 크게 주거용, 상업용, 교육사회용 등 세 부분 공종이 전체 면적의 95% 정도를 차지함.
- 리모델링 허가면적 중 주거용은 대략 4~8% 수준이며 2012년에는 4.8%를 기록함.
- 리모델링 허가면적 중 상업용은 가장 큰 비중인 50~60% 수준을 차지하고 있으며 2012년에는 65.8%를 차지함.
- 교육사회용 리모델링 허가면적은 20~40% 수준으로 2012년에는 24.7%를 차지함.
- 면적 기준으로 본 서울시 리모델링의 건축물 유형별 비중은 상업용, 교육사회용, 주거용, 기타 순으로 나타나고 있음.

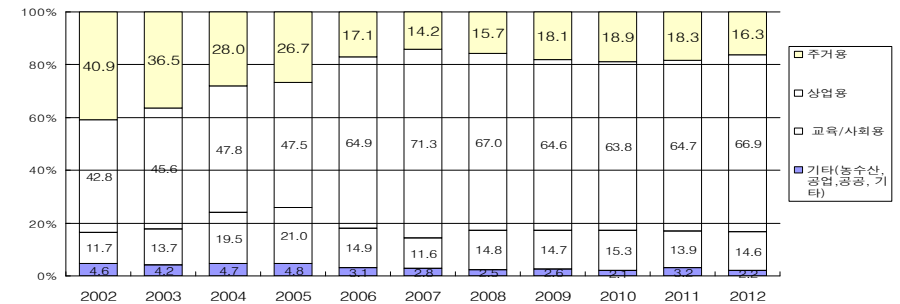
<그림 8> 서울시 건축물 리모델링 허가면적의 유형별 비중 추이



- 한편, 리모델링의 허가 동수 기준으로 보면, 이 또한 주거용, 상업용, 교육사회용 등 세 부분이 전체 리모델링 동수의 95% 이상을 차지함.
- 특이한 점은 동수 기준에서는 주거용 동수 비중이 면적에 비해서 3~5배 정도 크게 나타나고 있는데 이는 소규모 주거용 건축물의 리모델링 건수가 많음을 의미함.
- 전체 추이로 보면, 주거용은 2000년대 초반에는 비중이 높다가 이후 10% 중후반대로 하락한 반면, 상업용은 40%대에서 60%대 중반으로 비중이 커졌음.
- 교육사회용은 20%에 가까운 높은 비중을 보였던 2004, 2005년을 제외하고는 대체로 10%대 중반의 안정적인 비중을 보이고 있음.

- 동수 기준으로 본 서울시 리모델링의 건축물 유형별 비중은 2000년대 초반은 상업용, 주거용, 교육사회용 순으로 명확하였으나 2000년대 중반 이후부터는 상업용의 비중은 점점 커지는 반면, 주거용 비중은 작아지는 추세를 보이고 있음.
- 그 결과 2010년도 이후부터는 상업용의 비중이 압도적으로 높고 주거용과 교육사회용은 비슷한 비중을 보이고 있음.

<그림 9> 서울시 건축물 리모델링의 유형별 동수 비중 추이

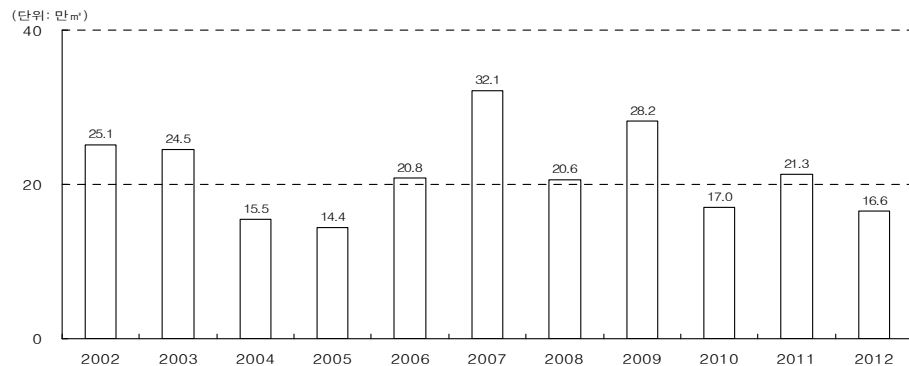


2. 주거용 건축물 리모델링 추이

1) 리모델링 허가면적 추이

- 서울시 주거용 리모델링 허가면적은 신축에 비하여 크게 낮은 수준이며 변동 폭 역시 작게 나타나고 있음.
- 2002년과 2003년에 각기 25만㎡ 내외 수준이었으나 2004, 2005년에는 10만㎡대 중반으로 떨어졌고 이후 다시 상승하여 2007년에는 32만㎡를 기록하였음.
- 그러나 이후 다시 하락 추세를 보여 2010년 이후에는 20만㎡ 내외 수준을 유지하고 있음.
- 2000년대 초반과 비교하여 2010년 이후의 서울시 주거용 건축물의 리모델링 허가면적은 더 줄어들었음.
- 2002년과 2003년의 25만㎡ 내외 수준에서 2010년 이후에는 20만㎡대 이하 수준으로 떨어졌음.

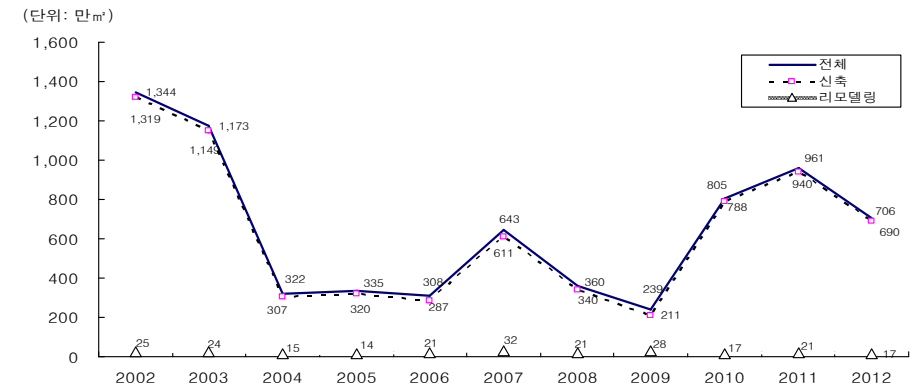
<그림 10> 서울시 주거용 건축물 리모델링 허가면적 추이



- 서울시 주거용 건축물의 전체 건축허가면적과 신축 및 리모델링의 허가면적을 한 그래프상에서 비교해 보면 주거용 리모델링의 특성을 보다 명확히 이해할 수 있음.
- 주거용 건축물의 경우 신축허가면적에 비하여 리모델링 허가면적은 매우 작게 나타나서 전체 주거용 건축물 건축 허가면적에 거의 아무런 영향을 미치지 못하는 것으로 나타나고 있음.
 - 신축허가면적 대비 리모델링 허가면적의 비중은 최저 2%대에서 최고 13%대 수준으로 나타나고 있음.
 - 그 결과 전체 건축허가면적의 추세에는 신축허가면적의 추세가 거의 절대적인 영향을 미치고 있음.
- 리모델링 허가면적의 경우 절대적 규모가 작아 전체 주거용 건축허가면적의 사이클 변동에 거의 아무런 영향을 미치지 못하고 있음.
 - 그러나 그림에도 불구하고 2009년 한 해를 제외하고는 리모델링 허가면적의 변동 사이클은 전체 건축 및 신축 면적의 사이클과 대체로 동조하는 것으로 나타남.
- 서울시 주거용 건축물의 리모델링 허가면적이 이처럼 저조한 것은 주거용 중 가장 큰 비중을 차지하는 아파트 리모델링 실적이 크게 저조하기 때문으로 판단됨.

- 2000년대 이후 서울시 아파트 리모델링 추진 실적은 준공 8건, 현재 시공 중 4건 등으로 극히 저조함.

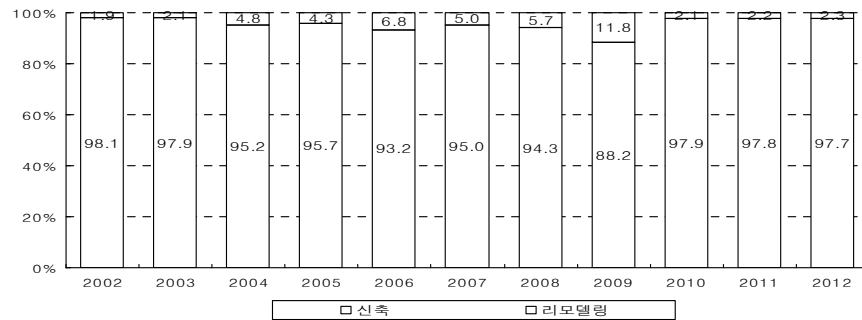
<그림 11> 서울시 주거용 건축물의 전체 건축, 신축 및 리모델링 허가면적 추이



2) 리모델링 비중 추이

- 서울시 전체 주거용 건축허가면적 중 리모델링 허가면적의 비중은 11.6%를 보인 2009년 한 해를 제외하고는 매년 10% 미만으로 저조하게 나타나고 있음.
- 2002, 2003년도에는 2%대의 낮은 비중을 보였으나 2004년도부터 상승세를 타기 시작하여 2009년도에는 10%대를 넘어서기도 하였음.
- 그러나 이러한 상승 추세는 이후 다시 꺾여 2010년 이후부터는 2%대 초반 수준을 유지하고 있음.
- 이상에서 살펴 본 2000년대 이후 주거용 건축물의 리모델링 허가면적과 비중 추이는 서울시 주거용 건축물의 경우 아직 본격적인 리모델링 시대로 접어들지 못하고 있음을 보여줌.
 - 그리고 이의 대표적인 이유는 앞서 언급한 바와 같이 아파트 리모델링이 제대로 활성화되지 못한 데 있는 것으로 판단됨.

<그림 12> 서울시 주거용 건축허가면적 중 리모델링 비중 추이

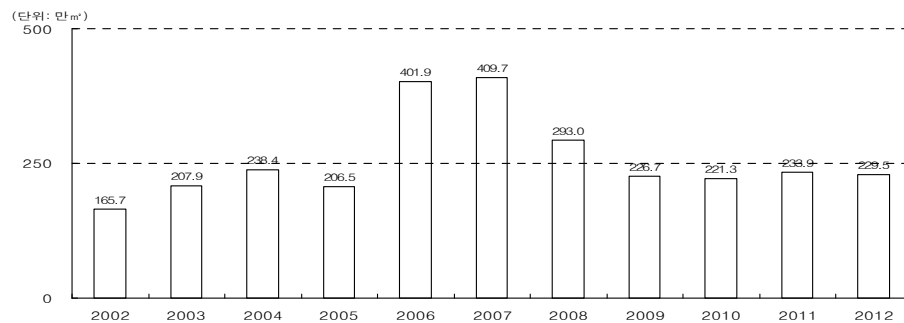


3. 상업용 건축물 리모델링 추이

1) 리모델링 허가면적 추이

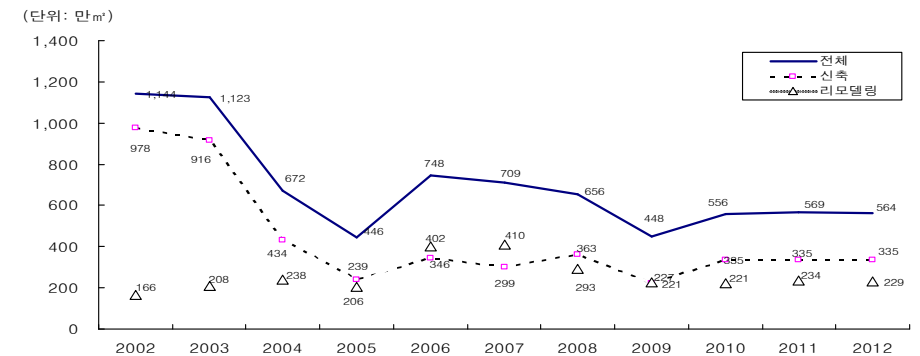
- 상업용 건축물의 리모델링 허가면적은 2002년 165.7만㎡에서 지속 상승 추세를 유지하여 2006, 2007년에는 각각 400만㎡를 상회하였음.
- 이후 다시 감소세로 돌아서 2009년부터 2012년까지 4년간 200만㎡ 초반 수준을 유지하고 있음.
- 상업용 건축물의 리모델링 허가면적은 2000년대 후반 이후 하향 안정 추세로 돌아섰으나 2002년의 허가면적과 비교하면 30% 가까이 증가하였음.

<그림 13> 서울시 상업용 건축물 리모델링 허가면적 추이



- 서울시 상업용 건축물의 리모델링 허가면적을 전체 건축 및 신축 허가면적과 비교하면 다음과 같은 특징을 발견할 수 있음.
- 2000년대 이후 동행 추세를 보이는 상업용 건축물의 전체 건축허가면적과 신축허가면적은 하향 추세가 뚜렷한 반면, 리모델링 허가면적은 안정적 상승세를 이어가고 있음.
- 2002년 이후 2005년까지 신축허가면적과 리모델링 허가면적의 규모가 지속적으로 축소되다가 급기야 2006년과 2007년에는 리모델링 허가면적이 신축허가면적을 초과하는 양상까지 나타남.
- 2008년 이후부터는 다시 신축허가면적이 리모델링 허가면적보다 크게 나타나고 있으나 양자 간의 격차는 크게 축소되었음.
- 2010년 이후 신축허가면적 대비 리모델링 허가면적의 비중은 60%대 후반의 안정적인 수준을 유지하고 있음.
- 서울시 상업용 건축물의 건축허가면적은 2000년대 초반에는 절대적 비중을 차지하는 신축허가면적에 크게 영향을 받아오다가 2000년대 중반 이후부터는 신축과 리모델링의 양분 구조 속에서 비교적 안정세를 이어가고 있는 것으로 보임.
- 특히, 2000년대 후반을 넘어서면서는 신축허가면적과 리모델링 허가면적이 안정적 추세를 유지하는 가운데 전체 건축허가면적도 안정세를 이어가고 있음.

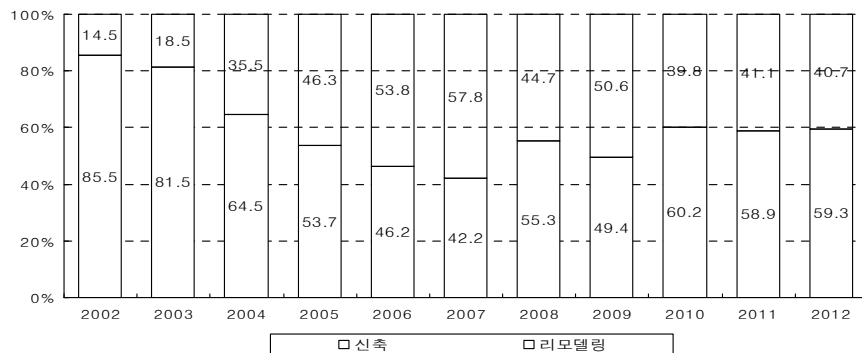
<그림 14> 서울시 상업용 건축물의 전체 건축, 신축 및 리모델링 허가면적 추이



2) 리모델링 비중 추이

- 서울시 전체 상업용 건축허가면적에 대한 리모델링 허가면적의 비중은 2002년과 2003년 20% 미만으로 낮았으나 2004년 이후부터는 비중이 크게 상승하였음.
- 2004년 35.5%에서 지속적으로 비중이 상승하여 2006년과 2007년에는 50%를 넘어섬.
- 이후 비중이 다소 하향 추세를 보여 왔으며 2010년부터는 40%대로 안정세를 유지해 오고 있음.
- 2010년대 이후 서울시 상업용 건축물의 건축허가면적은 신축 6 대 리모델링 4의 안정적인 구조를 형성하고 있음.

<그림 15> 서울시 상업용 건축 허가면적 중 리모델링 비중 추이



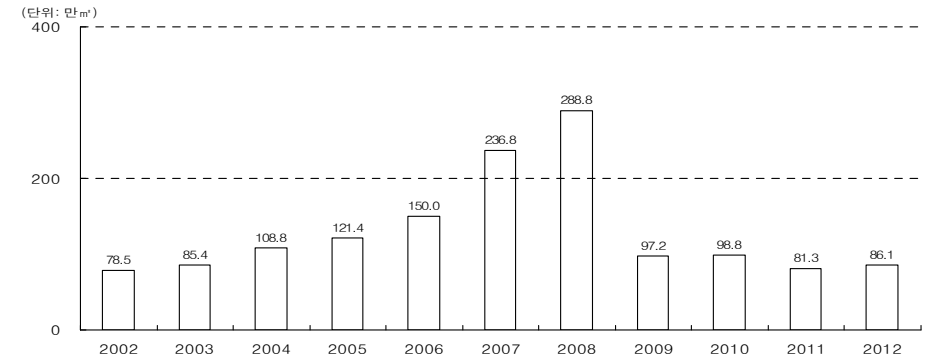
4. 교육사회용 건축물 리모델링 추이

1) 리모델링 허가면적 추이

- 서울시 교육사회용 건축물의 리모델링 허가면적은 2002년 78만㎡를 기록한 이후 2008년까지 지속적으로 상승 추세를 유지해 왔음.
- 2008년에는 288만㎡를 기록하여 2002년보다 3.6배가량 증가하였음.
- 그러나 2009년부터는 다시 크게 하락하여 2012년에는 2002년과 비슷한 수준인 86만㎡에 머물고 있음.

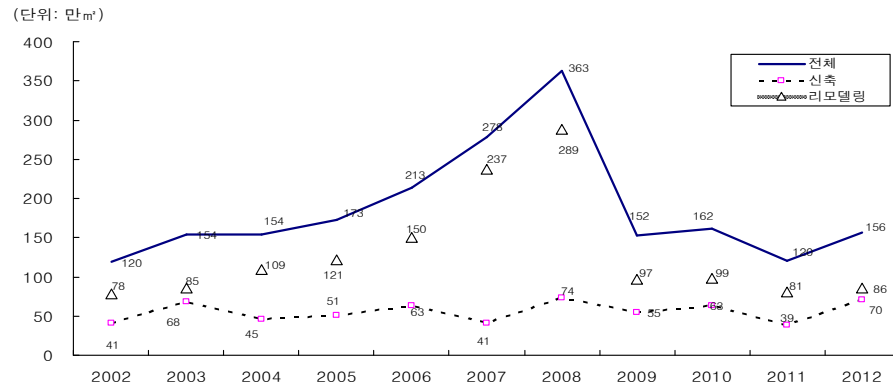
- 2009년 이후 서울시 교육사회용 건축물의 리모델링 허가면적은 80만~90만㎡대에서 안정적인 수준을 유지하고 있음.

<그림 16> 서울시 교육사회용 건축물 리모델링 허가면적 추이



- 서울시 교육사회용 건축물의 리모델링 허가면적을 전체 건축 및 신축 허가면적과 비교하면 다음과 같은 특징을 발견할 수 있음.
- 주거용 및 상업용 건축물과 달리 교육사회용 건축물은 모든 연도에 걸쳐 리모델링 허가면적이 신축허가면적보다 더 많은 특징을 보임.
- 그 결과 교육사회용 건축물의 전체 건축허가면적의 추이에 신축허가면적보다 리모델링 허가면적이 더 큰 영향을 미쳐 왔음.
- 따라서 교육사회용 건축물의 리모델링 허가면적은 전체 건축허가면적의 추이와 거의 동조하는 양상을 보이고 있음.
- 그러나 교육사회용 리모델링 허가면적과 신축허가면적의 격차는 2008년까지 점점 벌어지다가 2010년대 이후에 들어와서는 다시 좁혀지는 양상을 보임.
- 2012년에는 리모델링 86만㎡, 신축 70만㎡로 허가면적 격차가 크게 줄어들었음.

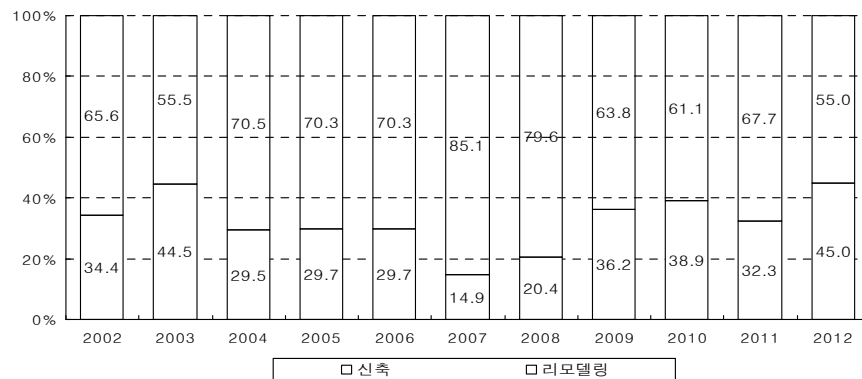
<그림 17> 서울시 교육사회용 건축물의 전체 건축, 신축 및 리모델링 허가면적 추이



2) 리모델링 비중 추이

- 2000년대 이후 서울시 전체 교육사회용 건축허가면적에 대한 리모델링 허가면적의 비중은 최소 55%에서 최대 85%로 절반 이상이 리모델링임.
- 2009년 이후에는 60%대로 비교적 안정적인 비중을 유지하고 있음.

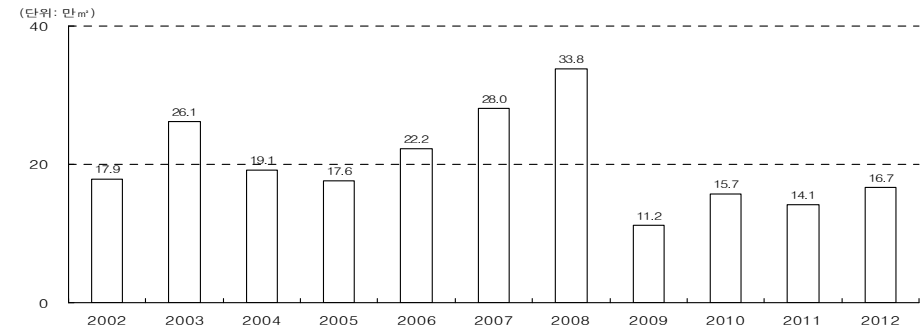
<그림 18> 서울시 교육사회용 건축허가면적 중 리모델링 비중 추이>

5. 기타 건축물⁵⁾ 리모델링 추이

1) 리모델링 허가면적 추이

- 주거용과 상업용 그리고 교육사회용을 제외한 기타 건축물의 리모델링 허가면적은 2002년 이후 2008년까지는 비교적 상승 추세를 유지하다 2009년 이후부터 다시 하향 안정 추세를 보임.
- 2002년 18만㎡에서 2008년에는 34만㎡로 거의 두 배 가량 증가하는 등 대체로 상승 추세를 유지하여 왔음.
- 그러나 2009년에 11만㎡로 크게 떨어진 이후 줄곧 20만㎡대 이하에서 머물고 있음.
- 2012년 기타 건축물의 리모델링 허가면적은 17만㎡에 불과하여 2002년 수준보다 낮게 나타남.

<그림 19> 서울시 기타 건축물 리모델링 허가면적 추이



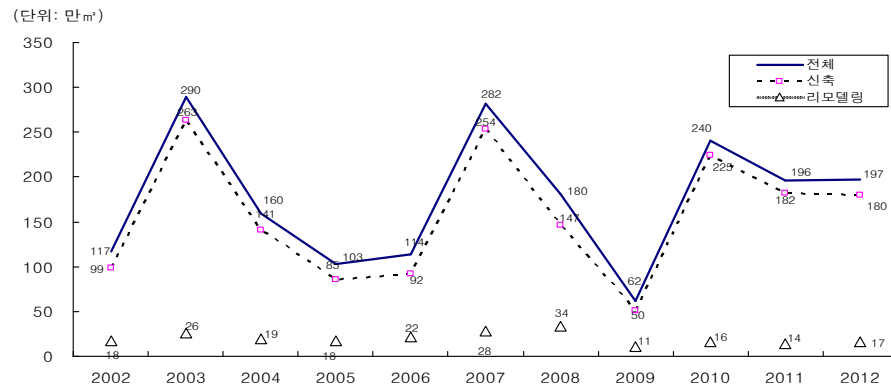
- 서울시 기타 건축물의 리모델링 허가면적을 전체 건축 및 신축허가면적과 비교하면 다음과 같음.
- 2000년대 이후 서울시 기타 건축물의 전체 건축허가면적과 신축허가면적은 거의 동행하는 추세를 보여 오고 있음.

5) 기타 건축물은 농수산물, 상업용 및 공공 건축물과 기타 건축물 등을 포함. 이 중 농수산물은 동·식물 관련 시설을 말하고, 공공용은 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설 등임. 기타는 창고시설, 분뇨·쓰레기처리시설, 공동주택(부대시설, 복리시설) 등임.

- 이는 기타 건축물의 경우 신축허가면적이 리모델링 허가면적보다 물량 규모가 압도적으로 크기 때문에 나타난 결과임.

- 기타 건축물의 리모델링 허가면적은 신축허가면적의 10~20% 수준으로 지속 저조한 비중을 유지해 오고 있음.

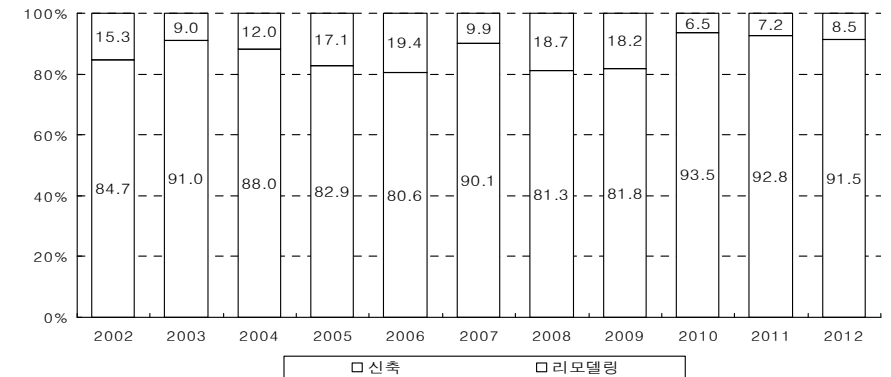
<그림 20> 서울시 기타 건축물의 전체 건축, 신축 및 리모델링 허가면적 추이



2) 리모델링 비중 추이

- 기타 건축물의 건축허가면적에서 리모델링이 차지하는 비중을 보면 작게는 6.5%에서 크게는 19.4%로 20% 미만에 불과함.
- 2002년 15.3%를 기록한 이후 2009년까지 2003년과 2007년을 제외하고 대략 10% 중반 수준을 넘어서었음.
- 그러나 2010년 6.5%로 비중이 급격히 하락한 이후 2012년 8.5%까지 최근 3년간 10% 미만 수준에 머물러 왔음.
- 2010년 이후 기타 건축물의 건축허가면적에서 리모델링이 차지하는 비중은 2000년대 초반보다 낮은 상태임.

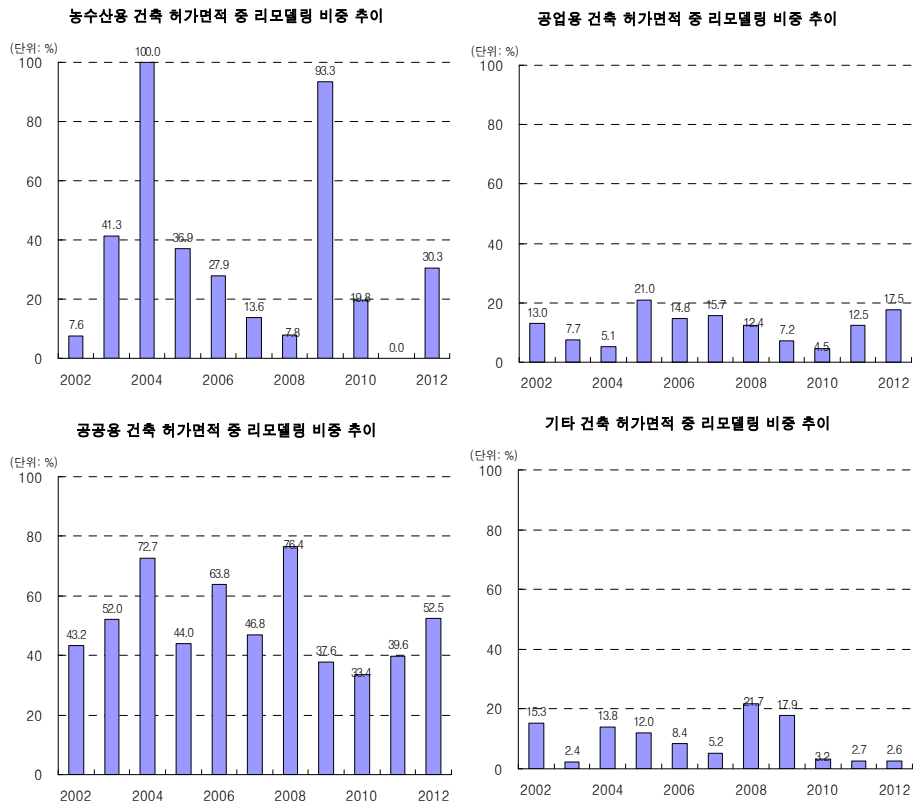
<그림 21> 서울시 기타 건축물의 건축허가면적 중 리모델링 비중 추이



- 한편, 기타 건축물 중 개별 공종별로 전체 건축허가면적 대비 리모델링 허가면적의 비중을 살펴보면 공공용이 다른 공종에 비해서 높은 수준을 보임.
- 공공용의 경우 리모델링 허가면적의 비중은 30~70% 수준으로 타 부문보다 리모델링 비중이 높게 나타나고 있음.
- 공공용은 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설 등으로 신축보다는 리모델링의 활용도가 높은 것으로 판단됨.
- 이에 비하여 영업용의 경우 리모델링 비중은 5~20% 수준으로 상대적으로 낮은 수준을 유지하고 있음.
- 농수산용의 경우는 건수가 적어 리모델링 비중이 100%인 경우도 있었으나 통상 30% 수준 대를 유지하여 왔음.
- 한편, 기타6)의 경우는 대체로 10% 미만을 기록하여 타 공종에 비하여 리모델링의 비중이 낮은 것으로 나타나고 있음.

6) 기타는 창고시설, 분뇨·쓰레기 처리시설 등임.

<그림 22> 기타 건축물의 공종별 건축허가면적 중 리모델링 비중 추이



IV. 시사점

- 본 분석 결과로부터 두 가지 측면에서 서울시 건축물 리모델링 시장 및 정책에 관한 시사점을 얻을 수 있음.
 - 첫째, 경기적 측면에서 서울시 리모델링 시장 전반의 변화 방향에 대한 시사점을 얻을 수 있음.⁷⁾
 - 둘째, 건축물 유형과 관련하여 주거용 건축물, 그 중에서도 특히 아파트 등 공동주택의 리모델링 시장 및 정책에 대한 시사점을 얻을 수 있음.
- 먼저, 경기적 측면에서 보면 서울시 건축물의 리모델링은 2000년대 초반의 낮은 물량 수준에서 중반까지 높은 수준으로 상승하였다가 2009년 이후 다시 하향 안정화되는 추세를 보이고 있음을 알 수 있음.
 - 이러한 리모델링 시장의 추이는 대체로 신축 시장의 추이와 상반된 흐름을 보이는 것임.
 - 따라서 2010년 이후의 서울시 건축시장은 리모델링은 위축 내지 안정기, 신축은 회복기의 국면에 있는 것으로 판단할 수 있음.
 - 그러나 이러한 경기적 특성에도 불구하고 2000년대 이후 서울시의 건축시장 흐름은 신축은 부침이 격심한 반면, 리모델링은 대체로 변동성이 작은 안정적 추세를 보여 왔음.
 - 이런 측면에서 2000년대 이후 서울시 건축물 리모델링은 전체 건축시장의 부침을 완화시키는 보완적인 역할을 해온 것으로 평가할 수 있음.
- 서울시 건축물 유형별 리모델링 시장의 특성을 살펴보면, 2000년대 이후 상업용과 교육사회용 건축물은 리모델링 비중이 신축 못지않게 높은 반면, 주거용 건축물은 여전히 저조한 것으로 나타나고 있음.
 - 먼저, 상업용 건축물 시장은 2000년대에 들어와서 적어도 면적 기준에 있어서는 신축과 리모델링이 6 : 4의 비율로 안정적인 구조를 이루고 있음.⁸⁾
 - 교육사회용 건축물 시장은 2000년대 내내 리모델링이 신축보다 더 큰 구조의 시장을 형성해 오고 있음.

7) 본 분석에서 제시하는 건축 및 리모델링 시장은 허가면적을 기준으로 한 물량 측면의 시장으로서 금액 기준의 시장과는 다름. 만약 금액 기준으로 산정한다면 여기서 제시하는 리모델링 시장의 비중은 더 작아지게 될 것임.

8) 물론 금액 기준에서는 리모델링의 단위 공사비가 작아 신축과 리모델링의 비중 격차는 이보다 더 클 것임.

- 이에 비하여 주거용 건축물 시장은 여전히 리모델링이 신축에 비하여 크게 저조한 실적으로 보이고 있음.
 - 서울시 주거용 건축물 시장에서 리모델링이 차지하는 비중이 작다는 것은 아파트 등 공동주택 리모델링이 침체된 데 주원인이 있는 것으로 판단됨.
- 정책적인 측면에서 다른 주요 건축물과 달리 왜 유독 주거용 건축물 리모델링만 활성화되고 있지 못하는가에 대한 원인을 밝히는 것이 중요함.
- 현 시점에서 서울시 건축물 중 상업용과 교육사회용 등을 제외한 주거용 건축물만 특별히 양적 공급이 부족하다고 판단할 만한 근거는 없음.⁹⁾
- 서울시 주거용 건축물 그 중에서도 특히, 아파트 리모델링 시장이 활성화되지 못한 주된 이유는 크게 다음 두 가지 요인에 기인하는 것으로 판단됨.
- 첫째, 아파트는 집합주택의 특성을 띠고 있어 소유자의 동의를 얻는 등 의사 결정이 용이치 못하여 활성화되기 어려움.
 - 둘째, 상업용이나 교육사회용 건축물들은 투자 가치 위주에서 이용 가치 증진을 위한 리모델링 중심으로 빠르게 변화되어 온 반면, 주거용 건축물 특히 아파트는 여전히 투자가치재로서의 인식에서 큰 변화가 없는 데 따른 결과로 판단됨.¹⁰⁾
- 아파트 리모델링의 부진 이유가 시장적 요인이 아니라 공동주택의 특성과 시민의 의식 측면에 있다면 이를 시정할 수 있는 정책 방안을 수립하여 활성화시켜 나갈 필요가 있을 것임.
- 만약 정책적 측면에서 이러한 노력을 기울린다면 머지않아 아파트 등 공동주택의 노후화가 시민의 주거의 질을 저하시키고 나아가 심각한 사회적 문제를 야기할 가능성이 높아짐.
 - 향후 공동주택 리모델링 정책은 투자 가치보다는 이용 가치 증진을 유도하는 데 초점을 맞출 필요가 있으며 이와 관련된 공적 금융 및 조세 지원책을 마련해 시행할 필요가 있을 것임.¹¹⁾

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

박철한(책임연구원 · igata99@cerik.re.kr)

9) 서울시의 경우 인구 구조의 급격한 변화로 소규모 주택의 신규 공급 필요성은 높다고 볼 수 있으나 주택 보급률이 97.1%에 달하는 등 전반적인 공급 상황에서는 타 유형의 건축에 비하여 특별히 부족한 것으로 판단하기는 어려움.

10) 최근 주택경기의 침체로 인하여 아파트에 대한 투자재로서의 인식이 변화되고 있기는 하지만 사용 가치를 중시하는 리모델링을 추진할 정도의 인식 변화까지는 이르지 못하고 있음.

11) 이와 관련해서는 한국건설산업연구원, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책방안(이슈포커스), 윤영선 · 이승우, 2012. 8 참조.