



저성장 시대의 공동주택 리모델링 활성화 방안

Construction & Economy Research
Institute of Korea

한국건설산업연구원
윤영선 연구위원

2013.9.5



C

E

R

I

K

Ch1. 리모델링의 필요성과 주택시장의 여건변화

Ch2. 수직증축 리모델링의 기대효과와 한계

Ch3. 저성장 시대의 리모델링 활성화를 위한 정책 과제 및 방향

Ch1. 리모델링의 필요성과 주택시장의 여건변화

- * 노후 아파트 급증으로 국민주거의 질 악화 우려
- * 향후 주택시장은 리모델링 시대로 진입 예상
- * 주택시장은 고성장시대에서 저성장시대로 이동
- * 저성장시대에 적합한 리모델링 활성화 방안 모색 요망
- * 주택(아파트) 이외의 여타 유형 건축물들은 리모델링 시대 진입

I. 공동주택 리모델링의 필요성과 주택시장의 여건변화

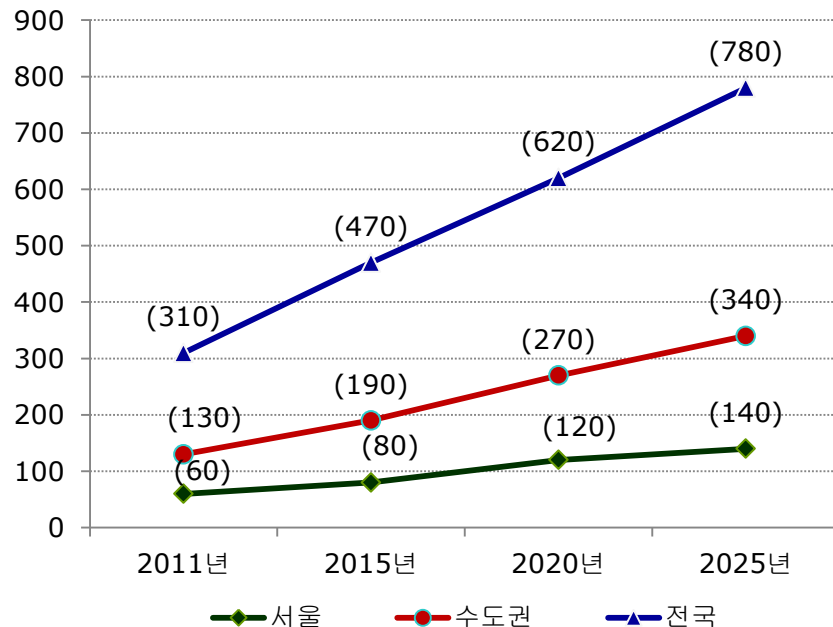


노후 아파트 급증으로 국민주거의 질 악화 우려

양적 측면

□ 15년 경과 아파트 매년 30만호 내외 증가

(단위:만호)



질적 측면

□ 절대적(물리적) 노후화

- 설비기능 노후화 : 각종 배관, 엘리베이터, 보일러, 전기 수배전반 등
- 구성부재 노후화 : 실내외 창호, 현관문, 수납가구, 마감재, 난간 등

□ 상대적(사회적) 노후화

- 주차공간 부족 등
- 요인 1: 소득 및 주거 수준 향상
- 요인 2: 인구구조변화(고령화, 1~2인 가구 증가)
- 요인 3: 첨단기술 발달 및 사회 트렌드 변화

I. 공동주택 리모델링의 필요성과 주택시장의 여건변화



향후 주택시장은 리모델링 시대로 진입 예상

절대적 주택부족시대
(1990년대 이전)

상대적 주택부족시대
(2000~2010년대)

주택공급 과잉시대
(2010년대 이후)

신축

(도시의 외연 확산,
신도시 개발)

재개발 · 재건축

(도심지 복원,
저밀도 주거지 재개발)

리모델링

(기존 주택 재생
및 성능향상)

□ 1인당 GDP 2만불 이상 국가에서 리모델링 활성화 (현시점 우리나라)

- 2003년 서유럽 15개국 리모델링 비중 : 51% (EURO Construct)

□ 일본 (주택리폼센터)



I. 공동주택 리모델링의 필요성과 주택시장의 여건변화



주택시장은 고성장시대에서 저성장시대로 이동

고 성 장 시 대



저 성 장 시 대

- 스톡 중시 사회
(유형자산 중시)
- 소유 중시
- 투자가치 중시
- 분양 및 매각 수익 중시

- 플로우 중시 사회
(무형의 서비스 중시)
- 서비스와 경험 중시(접속의 시대*)
- 사용가치 중시
- 임대수익 중시

* 제르미 리프킨, 『소유의 종말』

I. 공동주택 리모델링의 필요성과 주택시장의 여건변화



저성장시대에 적합한 리모델링 활성화 방안 모색 요망

고 성장 시대 리모델링



저 성장 시대 리모델링

- 리모델링을 통한 시세차익 기대
- 투자가치에 입각한 사업성 판단
- 투입비용보다 자산증식효과 중시
- 면적 증가(중대형) 선호
- 브랜드업체 선호
- 재건축에 비해 사업성 저하

- 리모델링을 통한 시세차익 기대 곤란
- 투자가치에 입각한 사업성 판단 곤란
- 투입비용 자체가 중요
- 면적 증가 비선호
- 브랜드업체 효과 저하
- 과도한 비용투입 리모델링 추진 기피

I. 공동주택 리모델링의 필요성과 주택시장의 여건변화



주택(아파트) 이외의 여타 유형 건축물들은 리모델링 시대 진입

건축물 유형별 리모델링의 특징

- 상업용 건축물은 리모델링 비중 크게 증대
 - 임대수익 향상 중심으로 방향 전환
- 교육·사회용 건축물은 이미 리모델링 시대 진입
 - 투자가치보다 사용가치 중시
- 주거용 건축물은 여전히 리모델링 시대 미진입
 - 아파트 리모델링 부진이 주된 이유
 - 집합건물의 특징(사업추진 지연)과 과도한 투자가치 기대가 부진의 이유

서울시 건축물 유형별 리모델링의 비중

(단위 : %)

건축물 유형	2002	2012
상업용 건축물	14.5	40.7
교육·사회용 건축물	65.6	55.0
주거용 건축물	1.9	2.3

* 건축허가 면적 중 리모델링이 차지하는 비중
자료 : 윤영선, 서울시 건축물 유형별 리모델링
추이와 시사점, 한국건설산업연구원, 2013.4

Ch2. 수직증축 리모델링의 기대효과와 한계

- * 하반기 정기국회 통과, 내년 초 시행 예상
- * 주민부담 경감에 따른 수도권 아파트 리모델링 활성화 기대
- * 부동산 시장의 장기침체 국면에서 추진가능지역 극히 제한

II. 수직증축 리모델링의 기대효과와 한계



하반기 정기국회 통과, 내년 초 시행 예상

<수직증축 리모델링의 주요 내용>

구분	주요 내용	비고
증축가능 층수	○ 15층 이상 3개 층, 14층 이하 2개 층	
안전성 확보	○ 안전진단 강화 ○ 건축심의 및 사업계획 승인 시 전문기관에서 구조안전 검토 (2회) ○ 시공과정에서 건축구조물에 영향을 미치는 설계 변경 시 건축구조기술사의 확인 의무화 등	
세대수 증가 범위	○ 10% ⇒ 15% *단, 세대당 증축가능면적은 현행 그대로 (85m ² 이하 : 전용면적의 40%, 85m ² 초과 : 전용면적의 30%)	○ 주민의 공사비부담 완화 목적
리모델링기본계획 수립	○ 특별시·광역시·50만 이상 대도시	○ 세대수 증가에 따른 도시과밀과 일시집중 문제 최소화를 위한 조치

II. 수직증축 리모델링의 기대효과와 한계



주민부담 경감에 따른 수도권 아파트 리모델링 활성화 기대

기대 효과

- 세대당 부담금 30% 내외 경감 예상
 - 현행 리모델링 추진 단지가 일차적 수혜 대상
 - 36개 단지, 2만 6천여 세대
 - 분당, 일산, 평촌 등 1기 신도시가 수혜 예상
- 지역으로 부상
- 주거환경개선과 주택가격 회복 기대

리모델링 추진 단지 현황

	추진 위 결성	조합설립 (안전진단, 건축심의 진행)	행위 허가	계
서울	12 (6,521)	7 (3,641)	2 (797)	21 (10,959)
경기	8 (7,622)	7 (7,486)	-	15 (15,108)
수도권	20 (14,143)	14 (11,127)	2 (797)	36 (26,067)

II. 수직증축 리모델링의 기대효과와 한계



부동산 시장의 장기침체 국면에서 추진가능지역 극히 제한

사업성 확보 가능성 및 후보지

- 일반분양 세대의 분양수입 및 리스크가 관건
 - 아파트 가격 및 가구수 규모 등이 주요 변수
 - 시세가 높은 아파트, 대규모 단지가 유리
 - 3.3m²당 시세(분양가격)가 2천만 원을 상회해야
- 사업성 확보 가능 예상
- 리모델링 후 기존세대의 시세 상승이 사업성 결정
 - 서울 강남권과 분당 신도시의 역세권 등
- 지역간 정책수혜의 형평성 문제 야기

리모델링 사업성 시뮬레이션 분석 사례

(단위 : 백만원, %)

3.3m ² 당 가격 (리모델링 후 가격)	총 부담금	실질 분담금	분담금 경감율	시세 차익
22	188	129	31.4	+65
20	188	134	28.7	+4
18	188	140	25.5	-74

- 자료 : 송파구 OO아파트 분석자료를 토대로 추가 분석
【하우징 헤럴드(6.27)】
- * 총 부담금은 공사비와 사업비 및 이주비 이자를 합한 금액
- * 실질 분담금은 총 부담금에서 분양수익금을 공제한 금액
- * 분담금 경감율은 분양수익금을 총부담금으로 나눈 금액
- * 시세차익은 리모델링 후 가격(3.3m² 당 가격)에서 현 아파트 가격과 실질분담금을 공제한 값임.

Ch3. 저성장 시대의 리모델링의 활성화를 위한 정책 과제 및 방향

- * '저비용'리모델링의 실현이 핵심 과제
- * 수요 트렌드를 반영한 리모델링 활성화 유도
- * 대수선 리모델링 활성화를 위한 지원 확대
- * 리모델링 관련 법규 및 체계의 개선
- * 『도시재생법』과 연계한 리모델링 지원 방안 모색
- * 리모델링 활성화를 통한 주택 및 건설경기 활성화 유도

Ⅲ. 저성장 시대의 리모델링 활성화를 위한 정책 과제 및 방향



'저비용' 리모델링의 실현이 핵심 과제

방 향

- 시세차익(재테크)보다 주거성능향상에 초점
- 아파트 단지 상황에 적합한 리모델링 방식 선택
- 다양한 방식의 리모델링 선택 대안 검토
 - 정부, 『맞춤형 리모델링』 제시
- 공용부문과 전용부문에 대한 분리 접근 필요
 - 전용부문은 원칙적으로 선택사항으로 유도
- 부담금을 주민 감내가능 수준까지 낮출 필요
 - 1억원 초과시 리모델링 실현 가능성 낮음

과 제

- 주민은 리모델링에 대한 기대수준 낮출 필요
 - 재테크 차원 접근 지양
- 건설기업은 투입대비 효과성 높은 기술과 사업 관리방식 개발 및 적용
 - 모듈방식, 건식공법, 비이주방식 등
- 정부는 『맞춤형 리모델링』의 실현가능성 제고
 - 조세 및 금융상의 지원 방안 제시
- 지자체는 아파트단지 실정에 맞는 지원책 강구
 - 초기단계 컨설팅 지원, 공익성 높은 부문에 대한 금융지원 등 확대

Ⅲ. 저성장 시대의 리모델링 활성화를 위한 정책 과제 및 방향



수요 트렌드를 반영한 리모델링 활성화 유도

방 향

- 분양보다 임대, 대형보다 중소형을 선호하는 수요 추세를 반영한 제도 개선 필요
- 임차 가구수 및 면적을 기존 세대수 및 전용면적의 1/3로 제한하는 현행 기준을 완화
 - 1/3을 초과하는 경우는 초과 가구만큼 주차장, 부대시설을 설치케 하여 확대 허용
- 감축 리모델링의 경우에는 현행 세대수 증가 범위 15%를 추가 완화
 - 감축면적만큼 추가 세대수 증가 허용
 - 리모델링 기본계획 수립을 전제

멀티홈 건설 기준

(국토교통부, 2012.5.4)

항목	내용
세대별 규모	· 기존 아파트 면적 관계없이 가능 · 최소 임대주거면적 14m ² 이상
설계 기준	· 독립된 현관 · 1개 이상의 침실, 개별부엌, 욕실 등 · 세대간 통합 가능한 연결문 · 가스, 수도, 전기 등에 대한 별도 계량기
부대· 복리시설 설치 완화	· 부대·복리시설 및 주차장 설치 의무 면제 · 임차가구의 수 및 전용면적은 각각 전체 세대의 수 및 전용면적의 1/3을 초과하지 않아야 함

Ⅲ. 저성장 시대의 리모델링 활성화를 위한 정책 과제 및 방향



대수선 리모델링 활성화를 위한 지원 확대

현행 제도의 문제점

- 대수선 리모델링에 대한 명확한 개념 및 지원 규정 등 미비
 - 현실적으로 지원책 거의 없음
- 증축 리모델링은 건축규제 완화 요구, 대수선 리모델링은 조세 및 금융상 지원 확대 요구
- 증축 방식과 맞춤형 방식의 동시 적용을 통한 비용 절감 가능성 높지 않음
 - 수직증축은 기술 및 비용 측면에서, 수평 및 별동 증축은 부지 조건상 실현 가능성 낮음

제도 개선 방향

- 대수선 리모델링의 명확한 범위 설정
 - 정부가 제시한 맞춤형 TYPE I (일반형), TYPE II (중대형 세대구분형)은 대수선에 포함
 - TYPE III (중소형 일부 증축형)의 포함 여부도 검토
- 대수선 리모델링에 대한 차별적 지원 강화
 - 대수선 리모델링 시 취득세 감면 및 국민주택 기금의 저리융자 확대
 - 친환경·에너지 절감, 안전성 관련부문 지원 확대 (예 : 정부, 그린리모델링 지원방안 제시)
- 대수선 리모델링 시범사업의 추진과 홍보
 - 지자체 차원에서 대수선 리모델링 시범 아파트 선정 및 성공사례 발굴과 전파

Ⅲ. 저성장 시대의 리모델링 활성화를 위한 정책 과제 및 방향



리모델링 관련 법규 및 체계의 개선

현행 문제점

- 리모델링 관련 법령간 제도의 상충
 - 특히, 『주택법』과 『건축법』간 상충문제 수시 발생
 - 예 : 적용완화 대상에서 일조권 제외
(건축법시행령 제6조)
- 리모델링은 특성상 『주택공급기준』의 적용이 곤란한 부분 발생
- 리모델링 관련 법체계의 안정성 미비
 - 『주택법』 내 리모델링 관련 조항 혼재, 이해곤란
 - 수직증축 리모델링을 허용함으로써 리모델링의 범위 내지 유형 확대로 혼선 발생
 - 규제완화 및 지원방안 등 법적용의 근거 체계 미흡

개선 방향

- 리모델링 관련제도 개선 시 부서간 협의를 통하여 법령간 충돌 가능성 사전 방지
- 『주택공급기준』중 리모델링에 적용가능 부분을 선별 검토하여 제시
 - 특히, 대수선 리모델링의 경우에는 적용 완전 제외
- 통일화된 리모델링 법체계의 정비
 - 별도의 공동주택 리모델링법 신설 검토
 - 최소한 『주택법』 내 리모델링 관련 조항 체계화
 - 리모델링 사업의 공공성 확보와 지원근거 마련을 위하여 『도정법』에 편입하는 방안 검토

Ⅲ. 저성장 시대의 리모델링 활성화를 위한 정책 과제 및 방향



『도시재생법』과 연계한 리모델링 지원 방안 모색

리모델링의 특성 및 연계 필요성>

- 궁극적으로 아파트 리모델링은 지방자치단체 차원에서 유도하고 추진해야 할 사업
 - 지자체와 주민이 함께 추진하는 공동체 복원 내지 활성화 차원의 사업
- 도시재생에서 아파트의 중요성 증대
 - 전체 주택의 60%이상을 아파트가 차지
 - 노후화 속도 빠르게 진행, 슬럼화 우려 등
- 『도시재생법』 체계와 연계하여 계획적 접근 및 지원 확대
 - <도시재생활성화지역> 지정요건의 규정활용을 통한 지원근거 마련 등

『도시재생법』의 주요 지원 내용

- 지자체가 계획 및 실행하고, 국가는 지원
- 공공예산 지원 (27, 28조)
 - 간접 및 직접의 보조 또는 융자
- 재생사업시행자의 조세 및 부담금 감면(31조)
 - 법인세, 소득세, 취득세, 재산세 등 감면 가능
 - 교통유발부담금, 기반시설설치비용 등 감면 가능
- 건축규제완화 특례 (32조)
 - 건폐율, 용적률 규제 완화
 - 주택법 및 주차장 법의 주차장 설치 기준 완화
 - 건축법에 따라 조례로 정한 높이제한 완화

Ⅲ. 저성장 시대의 리모델링 활성화를 위한 정책 과제 및 방향



리모델링 활성화를 통한 주택 및 건설경기 활성화 유도

리모델링의 경제적 효과

□ 높은 일자리 창출 효과

- 신축공사보다 평균 투입인원 두 배 가량 높음
(현장면담 결과)
- 특히, 지역 및 서민경제 활성화와 고용창출에 기여

□ 저비용방식의 대수선 리모델링 활성화 시

중견·중소기업의 건설물량 증대

- 증축 리모델링은 소수의 대기업에 집중

□ 자재 및 인테리어 등 연관산업 파급효과 높음

- 리모델링 관련 신기술 및 자재개발 등 촉진

리모델링의 일자리 창출 효과

(2011년 기준)

항목	리모델링	건축	토목	건설 평균	전산업 평균
10억원 생산 당 취업유발 인원	16.2	15.6	12.1	13.5	12.3

- 건축보수를 리모델링으로 간주
- 자료 : 한국은행, 산업연관표(2013)

□ 건설평균보다 2.7명, 전산업 평균보다 3.9명 더 많음



Thank You

미래는
지금부터
모든것이
다각화
있을것
이다.