

건설산업동향

리모델링 시장의 동향과 대응과제

윤영선

2002. 9. 24

■최근 리모델링 시장의 동향과 전망	3
■아파트 리모델링 활성화를 위한 정책 과제	6
■아파트 리모델링 시장 성장 전망	11
■리모델링 시장 성장에 대응한 기업의 전략 방향	14

요 약

- 최근 리모델링 시장은 중소형 사무실 및 상업용 빌딩을 중심으로 비교적 완만한 상승세를 이어가고 있음.
- 이에 비하여 아파트 리모델링 시장은 아직 부진한 상태를 이어가고 있으며 업계에서는 향후 성장 가능성에 대비하여 시장 확보를 위한 전략적 마케팅에 주력하고 있는 단계임.
- 업계에서는 향후 5년 내에 아파트 리모델링 시장의 활성화에 힘입어 리모델링 시장이 건설산업의 틈새시장으로서의 위치를 확보할 것으로 예상하고 있음.
- 향후 아파트 리모델링 시장의 성장을 위하여 정부의 정책 개선 및 지원 등의 노력이 요구되고 있으며, 이를 위해서는 무엇보다 정부의 일관된 주택정책의 방향 설정이 요구되며 이 체계 내에서 리모델링을 활성화시킬 수 있는 제도 개선이 추진되어야 할 것임.
- 리모델링을 활성화시키기 위해서는 조세금융상의 지원 방안을 시급히 마련하여야 할 것임.
 - 이와 관련 부가가치세 면제 대상에 리모델링을 포함시키고, 재산세 및 취득세 감면등의 조치가 요구되며 국민주택기금의 융자 혜택 확대와 대출금 이자 상환액과 특별수선충당금 적립액에 대한 소득 공제 등의 지원이 요구됨.
- 한편, 아파트 리모델링의 유인을 제공하기 위하여 수익성 확보 관련 규제완화 사항에 대해서도 적극적인 검토가 요망됨.
 - 세대수 증가를 위한 증축의 허용과 벽식 아파트의 내력벽 철거 및 확장형 발코니의 허용 문제에 대해서 전향적인 접근이 요구됨.
- 향후 아파트 리모델링 시장은 관련 제도의 개선과 재건축 대상 아파트의 축소 및 주택 보급률의 확대 등에 힘입어 2005~6년 경 이후부터 활성화될 것으로 예상됨.
- 또한 이 시기가 되면 동 또는 단지 차원의 서울시 아파트 리모델링 시장 규모는 연평균으로 대략 4천~7천억원 내외가 될 것으로 추정됨.
- 향후 리모델링 시장의 성장에 대비하여 업계의 대응 전략 수립이 요구되고 있으나 구체적인 계획을 세우고 있는 업체는 많지 않으며 이와 관련 시장 성장을 전망하기가 어려운 것이 문제로 지적되고 있음.
- 업계는 향후 2~3년 간에 걸쳐 리모델링 시장에 진출하기 위하여 지금부터 전략적 대응 노력을 해 나가야 할 것임.
 - 초기에는 현재 강세를 이어가고 있는 비주택 부문을 중심으로 시장을 개척해 나가면서 아파트 리모델링 시장을 공략할 수 있는 영업 및 시공 능력을 확보해 나가야 할 것임.
 - 또한, 리모델링 사업의 특성을 감안하여 소수 정예 영업팀을 구성하고 적극적인 개발 사업 방식의 영업 전략을 펴나갈 필요가 있음.

■ 최근 리모델링 시장의 동향과 전망

중소형 사무실·상업용 빌딩의 개보수를 중심으로 완만한 상승세 지속

- 지난해에 비하여 금년도 리모델링 시장은 대체로 완만한 상승세를 유지하고 있음.
·설문 응답 업체¹⁾의 61.9%가 리모델링 물량이 “전년보다 다소 증가” 그리고 9.5%는 “전년보다 크게 증가” 하고 있는 것으로 응답하고 있음.

2001년대비 2002년도 리모델링 시장 추이

구분	비중(%)
전년보다 크게 증가	9.5
전년보다 다소 증가	61.9
대체로 전년과 비슷	23.8
전년보다 오히려 감소	0.0
잘 모르겠음	4.6

- 부문별로는 “중소형 사무실 및 상업용 빌딩”의 성장세가 가장 빠르게 나타나고 있음.
·전체 응답 업체의 57.2%가 “중소형 사무실 및 상업용 빌딩”을 가장 빠르게 성장하고 있는 부문으로 꼽았으며 그 다음으로는 “대형 사무실 빌딩”과 “병원·숙박시설 등 여타 용도의 비주택 건물”이 각각 19.0%과 14.3%를 차지하고 있음.
·이에 비하여 “아파트”등 주택부문의 리모델링 시장은 재건축에 대한 기대감과 관련 제도의 개선 부진 등으로 인하여 여전히 침체를 면치 못하고 있음.
- 따라서 금년도 리모델링 시장은 중소형 사무실·상업용 빌딩의 개보수를 중심으로 하는 비주택 부문이 주도하고 있는 것으로 판단됨.

2002년도 부문별 리모델링 시장 중 가장 빠른 성장세를 보이고 있는 부문

구분	비중 (%)
대형 사무실 빌딩	19.0
중소형 사무실 및 상업용 빌딩	57.2
병원·숙박시설 등 특수용도의 비주택 건물	14.3
아파트	0.0
단독주택	0.0
공공 건축물	9.5

1) 본 설문은 2002년 7~8월에 걸쳐 리모델링 협회 소속 회원사 중 적극적인 리모델링 수주 및 시공활동을 하고 있는 28개 업체를 대상으로 조사한 결과임.

아파트 리모델링 시장은 향후 시장 확보를 위한 전략적 마케팅 단계

- 한편, 아파트 리모델링 시장의 여건이 여전히 불투명함에도 불구하고 업계의 시장 개척을 위한 노력은 대체로 적극적인 편임.
- 응답 업체의 20.0%가 “3건 이상의 아파트 리모델링 사업을 적극 추진 중”이고 45.1%는 “1~2건의 아파트 리모델링을 타진 중”에 있음.

아파트 리모델링 수주를 위한 추진 실태

구분	비중 (%)
3건 이상 사업을 적극 추진 중	20.0
1~2건의 사업을 타진 중	45.0
현재는 없으나 검토 중	20.0
없음	15.0

- 이와 같은 리모델링 업계의 아파트 리모델링 시장에 대한 관심은 당장의 시장 여건보다는 향후 시장의 성장 가능성에 대한 대응 전략으로 볼 수 있음.
- 응답 업체의 13.6%가 향후 5년 내에 아파트 리모델링 시장이 “매우 빠르게 성장” 그리고 50.0%는 “다른 부문들 보다 다소 빠르게 성장”할 것으로 예상하고 있음.

향후 5년내 아파트 리모델링 시장의 성장 가능성

구분	비중 (%)
매우 빠른 속도로 성장	13.6
다른 부문보다 다소 빠르게 성장	50.0
별로 빠르게 성장하지 않을 것임	31.8
거의 성장하지 않을 것임	4.6

절반 이상의 업체가 금년도 수주 목표 달성 가능 예상

- 금년도 수주 목표의 달성 가능성에 대하여 “달성 가능”하다고 응답한 업체가 52.4%로 “달성 불가능”업체의 19.0%보다 높게 나타나고 있음.
- “달성 가능”의 비중이 “달성 불가능”과 “모르겠음”의 합계인 47.6%보다도 더 크게 나타나고 있음.

금년도 수주 목표의 달성가능성

구분	비중 (%)
달성 가능	52.4
달성 불가능	19.0
모르겠음	28.6

- 실제로 조사 대상업체의 23.8%는 상반기 중에 금년도 수주 목표의 절반 이상을 달성하였고, 이중 한 업체는 금년도 목표를 이미 초과 달성한 것으로 나타나고 있음.
- 이에 비하여 조사 시점인 7월 중순까지 수주 실적이 전혀 없는 업체 역시 23.8%로서 업체간 수주 실적에서의 편차가 크게 나타나고 있음.
- 금년도 수주 목표 달성이 불가능하다고 응답한 업체의 주된 이유는 “당초 기대보다 리모델링 물량이 크게 늘지 않기 때문”과 “수주목표를 과다하게 잡았기 때문” 또는 “회사의 마케팅 능력 등 경쟁력 부족” 등으로 나타나고 있음.

2000년 이후 리모델링 주력업체의 수주 및 시공실적 급상승 추세

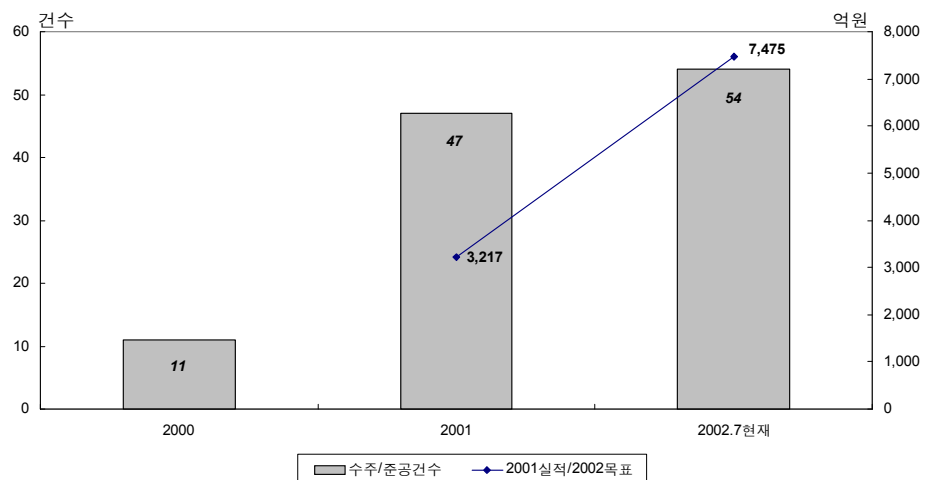
- 한편, 조사 대상업체중 구체적으로 공사수주 및 실적 자료를 제공한 15개 업체의 2000년~2002년 7월 기간 중의 공사실적을 보면, 총 112건(7천 3백억원)의 리모델링 시행 공사 건수중 오피스빌딩이 31.3%(35건)를 차지하여 가장 많은 것으로 나타나고 있음.
- 그 다음으로는 상업용 시설이 27.7%로 31건을 차지하고, 주택(단독·공동)이 15.2%(17건)을 차지하고 있으나, 주택은 주로 아파트 준공후 발코니 확장 및 시스템 창호 설치 등 옵션마켓 (OM) 성격의 물량이 73% 가량을 차지하고 있음.

15개사 분야별 공사시행 건수 및 공사금액(2000 ~ 2002.7)

구 분	건수(개, %)	공사금액(백만원, %)	비 고
1. 오피스 빌딩	35 (31.3)	246,975 (33.8)	
2. 상업용 시설	31 (27.7)	131,071 (17.9)	
3. 병원·콘도·호텔시설	12 (10.7)	107,006 (14.6)	
4. 관람·종교·체육·시장·복지시설	8 (7.1)	30,705 (4.2)	
5. 학교·연수원	9 (8.0)	56,940 (7.8)	
6. 주택(단독·공동)	17 (15.2)	158,966 (21.7)	주택OM : 115,600
총 계	112 (100.0)	731,663 (100.0)	

- 또한, 15개 기업의 2000년도 이후 리모델링 공사 수주 및 준공 건수 실적을 보면 2000년 11건에서 2001년에는 47건 그리고 2002년 7월까지는 54건으로 급상승 추이를 보이고 있음.
- 수주실적 금액으로 보면, 2001년 3,200억원 규모에서 2002년(7월까지 실적)에는 7,400억원대로 크게 증가하고 있음.

수주/준공건수, 2001년 실적 및 2002년 목표



향후 5년내 아파트 리모델링의 활성화에 힘입어 틈새건설시장으로 성장

- 전체 응답자의 66.7%가 향후 5년 내 리모델링 시장이 “안정된 성장을 유지하여 틈새 건설시장으로서의 위치를 확보”할 것으로 예상하고 있음.
- 또한, “매우 빠른 속도로 성장하여 주력 건설시장의 위치를 차지”할 것으로 예측한 업체도 19.0%로서 전체 응답업체의 85.0% 이상이 향후 리모델링 시장의 성장 가능성을 긍정적으로 판단하고 있음.

향후 5년 내 리모델링 시장의 성장 가능성

구분	비중 (%)
매우 빠른 속도로 성장하여 주력 건설시장의 영역 차지	19.0
안정된 성장을 유지하여 틈새 건설시장의 위치 확보	66.7
별로 성장하지 않을 것임	14.3
오히려 퇴보	0.0

- 한편, 향후 5년 내 성장 가능성이 가장 높은 부문으로는 “아파트”가 34.8%로 가장 높게 나타났다.
- 그 다음으로는 “중소형 사무실·상업용 빌딩”이 26.1%, “대형 사무실·상업용 빌딩” 21.7%, 그리고 “병원·숙박시설 등 특수용도의 비주택 빌딩” 17.4% 순으로 높게 나타나고 있음.

- 따라서 향후 5년 내 리모델링 시장은 아파트 부문이 성장을 주도하면서 다양한 유형의 민간 비주택 리모델링 시장도 동시에 성장해 나갈 것으로 예상됨.

향후 5년 내 성장 가능성이 가장 높은 리모델링 부문

구분	비중 (%)
대형 사무실·상업용 빌딩	21.7
중소형 사무실·상업용 빌딩	26.1
병원·숙박시설 등 특수용도의 비주택 빌딩	17.4
아파트	34.8
단독주택	0.0
공공건축물	0.0

■ 아파트 리모델링 활성화를 위한 정책 과제

- 리모델링 업계에 대한 설문조사 결과를 통하여 알 수 있듯이 현재 아파트 리모델링 시장은 관련 시장의 여건과 제도적 문제로 인하여 거의 활성화되지 않고 있음.
·그러나, 이러한 상황임에도 불구하고 업계는 향후 리모델링 시장의 성장을 아파트 부문이 주도할 것으로 예상하고 있으며, 이에 대응한 시장 개척 노력을 진행 중에 있음.
- 비주택 부문에 비하여 아파트 리모델링 시장은 물량 규모와 성장 잠재력 측면에서 매력적인 시장이지만, 정부의 일관된 정책 개선과 지원없이 활성화를 기대하기가 어려울 것임.

일관된 주택 정책의 체계 내에서 리모델링 활성화 정책 추진해야

- 정부가 지난 2001년 이후 리모델링 활성화를 위한 제도 개선을 추진하여 오고 있으나, 거시적인 주택·부동산 정책 운용 과정에서 임시방편적인 정책 수단으로 활용 또는 홍보하는 차원에 그치고 있는 실정임.
·2000년 이후 리모델링 활성화 관련 정책은 재건축의 사회적 문제와 도시주거 환경 보전의 필요성 등이 부각될 때는 강조되다가 주택경기 활성화 정책이 요구될 때는 정부의 정책적 관심 영역에서 벗어나는 경향을 보여오고 있음.

- 현재 진행중인 아파트 리모델링 활성화를 위한 관련 법령의 개정 작업도 당초 기대보다 느리게 진행되고 있으며, 추가적인 후속 활성화를 위한 제도 개선안도 준비하지 못하고 있는 실정임.
- 2001년 9월 「건축법 시행령」을 개정한 이후 2002년 3월에 「공동주택관리령」을 개정하였으나, 공동주택 리모델링의 실질적 추진을 유도할 수 있는 「주택건설촉진법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 개정이 늦어지고 있는 실정임.

리모델링 관련 주요 법령의 개정내용과 동향

관련 법령	주요내용	개정동향
건축법 시행령 및 시행규칙	·리모델링 대상 건축물에 대한 건축기준의 적용완화 ·적용완화의 절차	·2001.9월 개정완료
공동주택관리령	·부대복리시설 설치기준의 적용예외 규정 신설-리모델링시 1/2범위내에서 변경가능 ·동 또는 단지 리모델링 허용 - 20년 이상의 경우 증축허용	·2002.3월 개정완료
주택건설촉진법	·리모델링 조합 설립근거 신설 ·입주자 동의 및 매도 청구권 부여 - 4/5 동의시 추진 가능 ·국민주택 기금운용 대상에 리모델링 포함 ·공동주택 전용면적 변경시 대지지분 및 공유면적 배분방법 특례규정신설	·현재 개정작업 진행중 - 2003년 상반기 시행 예정
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	·리모델링 관리 지구 도입 ·용도지구내 건축물 층수 또는 높이제한 완화	·현재 개정작업 진행중

- 따라서 아파트 리모델링을 활성화시키기 위하여 정부의 주택 정책에 대한 장기적인 비전 내지 방향 설정이 요구되며 이러한 틀 내에서 체계적인 관련 제도의 개선이 추진되어야 할 것임.
- 현실적으로 주택 건설 및 리모델링 정책의 딜레마는 서울을 중심으로 한 수도권 지역의 주택공급 확대의 필요성과 주택·부동산 경기의 과열 현상 억제와 도시주거 환경보호의 필요성이라는 상반된 정책 요구를 동시에 수용하기 어렵다는데 있음.
- 이와 관련 향후 거시적인 주택 정책의 방향을 수도권 지역의 주택공급 확대 문제에 대해서는 신도시 건설과 같이 정부의 체계적인 택지공급 확대와 국토 균형개발정책 등을 통하여 추진하는 한편,

·주택 투기 억제 및 도시주거환경 보호를 위해서는 현재와 같은 재건축 방식을 지양하는 반면, 기존 주택단지 및 주거지를 보존·개량하는데 적극적인 역할을 하는 리모델링을 활성화하는 방향으로 추진할 필요가 있음.

- 따라서 향후의 주택 및 부동산 정책은 신규 주택 수요에 대응한 체계적·계획적인 신규 택지 및 주택 공급 확대 정책과 기존 시가지 내 주택단지의 관리와 개선을 위한 재고주택에 대한 리모델링 정책이라는 명확하고 일관된 정책 방향을 설정할 필요가 있음.

조세·금융상의 지원 방안 시급히 마련해야

- 현 단계에서 아파트 리모델링을 활성화시키기 위해서는 조세 및 금융상의 지원 제도를 시급히 마련하는 것이 무엇보다 중요함.
 - 리모델링은 사회적 비용을 최소화시키면서 기존의 주거 수준을 개선시킬 수 있는 사회적으로 바람직한 활동이지만, 투자 주체의 입장에서는 경제적 부담이 적지 않고, 단기적으로 투자의 수익성을 기대하기 어려운 경우가 많음.
 - 특히, 아파트를 거주 수단이기보다는 투자의 대상으로 더 우선시하는 우리의 여건에서 단기적인 수익성 확보가 보장되지 않을 경우 리모델링의 추진이 어려울 가능성이 높음.
- 공공임대 주택의 비중이 높은 선진국의 경우 아파트 리모델링은 정부의 직접적인 재정 보조정책 등을 통하여 시행되고 있음.
 - 독일의 경우 구 동독 지역의 열악한 아파트 주거환경 개선과 에너지 효율 향상을 위하여 총 사업비의 40~60% 가량을 정부가 보조하고 있음.
 - 일본 역시 시영아파트 등 노후 공공 임대 아파트의 평형 확대와 외장·설비 리모델링 공사를 정부 재정 보조를 통하여 시행하고 있으며 주민은 약간의 상향된 임대료를 부담함.
 - 싱가포르의 주택개발청(HDB)이 주도하여 17년 이상 된 아파트에 대하여 업그레이딩(리모델링)프로그램을 추진하고 있는데, 2,000달러 이하 소득자에게는 대출 상환 기간을 최대 25년까지 연장해 주는 등 소득 계층별로 대출금 상환 규모와 기간 등을 달리 설정하고 있음.

- 우리나라는 대부분의 아파트가 개인 소유의 분양아파트이기 때문에 정부의 직접적인 재정 보조 방식보다는 아파트 규모에 따라 차등적인 조세 감면 및 융자 정책을 활성화하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
- 이와 관련 현재 시급히 요청되고 있는 조세·금융관련 제도의 개선 방안을 제시하면 다음과 같음.
- 첫째, 현행 「조세특례제한법」에서 부가가치세 면제를 인정하고 있는 국민주택 및 당해 주택의 건설용역에 리모델링을 포함시켜야 함.
 - 재건축 아파트에 대해서는 부가가치세를 면제해 주면서 사업 대상이 거의 일치하면서 사회적 비용을 줄일 수 있는 리모델링 아파트에 대하여 세수 축소를 이유로 포함시키지 않는 것은 논리적으로 타당하지 않음.
- 둘째, 주택재개발 및 주거환경개선사업과 재건축에 대하여 적용해 주고 있는 취득세와 등록세 감면을 리모델링에 대해서도 국민주택 이하 규모에 대해서는 적용시켜야 할 것임.
 - 현행 「서울특별시세 감면 조례」에서 주택 재개발 사업 및 주거환경 사업 시 국민주택의 경우 취득세·등록세가 면제되고, 재건축의 경우에는 전용면적 85㎡이하 공동주택에 대해서 차등적으로 경감시켜 주고 있음.
- 셋째, 현재 전용면적 85㎡ 이하의 공동주택 리모델링 시 세대 당 3천만원, 연리 6%로 지원하는 국민주택기금 융자를 보다 확대 적용시켜 나가야 할 것임.
 - 전용면적 규모에 따라 저평형 주택에 대해서는 금리 조건을 현행 6%보다 더 인하시키고, 세대당 융자 규모 및 상환 조건도 개선시킬 필요가 있음.
- 넷째, 리모델링 추진 공동주택의 대출금 이자 상환액에 대한 소득 공제를 시행하여야 할 것임.
 - 리모델링 공사비가 재건축 비용의 50~80% 수준에 달하여 대부분 보유 주택의 담보를 통하여 리모델링을 추진할 수밖에 없는 상황임.
- 다섯째, 현재 거의 유명무실하게 운용되고 있는 특별수선충당금제도의 활성화를 위하여 충당금 적립에 따른 일정 금액에 대하여 소득 공제를 해주어야 함.

· 장기수선계획의 추진과 리모델링의 체계적인 활성화를 유도하기 위해서 관련 자금의 적립이 필요하며 이를 유도하기 위하여 충당금 적립에 대한 소득 공제와 기타 이와 연계하여 정부 용자를 확대하는 등의 제도적 인센티브가 요구됨.

수익성 확보 관련 규제완화 검토 필요

- 현 상황에서 아파트 리모델링의 추진이 부진한 대표적인 이유 중의 하나는 투자 비용에 비하여 실질적인 재산가치의 증식 또는 수익성 확보에 대한 판단이 서지 않기 때문임.
- 즉, 아파트를 재산 증식을 위한 투자 수단으로 인식하는 경향이 강한 사회적 여건 하에서 단기적으로 투자대비 수익성 확보의 실현 가능성이 높지 않을 경우 아파트 리모델링은 활성화되기 어려울 것임.
- 현실적으로 아파트 리모델링시 수익성과 관련된 사항은 수직·수평 증축 등을 통한 전용공간의 확대에 대한 요구들로서 이와 관련하여 전향적으로 검토할 필요가 있는 조치들을 제시하면 다음과 같음.
- 첫째, 현재 금지하고 있는 세대수 증가를 위한 증축을 허용하는 방안을 검토할 필요가 있음.
- 용적률을 현행 기준대로 엄격하게 적용하는 한도 내에서 세대수 증가를 위한 수직·수평 증축이 가능하도록 할 경우 리모델링의 수익성이 어느 정도 확보될 수 있을 것임.
- 둘째, 안전진단과 보수보강 등 일정 조건 하에서 벽식 아파트의 내력벽 철거 행위를 허용함으로써 세대 통합 등 융통성 있는 리모델링 행위가 가능하도록 유도하는 방안도 검토할 필요가 있음.
- 1980년대 이후 건설된 아파트는 대부분 벽식 아파트로서 이러한 전향적인 조치가 주어지지 않을 경우 현실적으로 리모델링의 여지가 높지 않음.
- 셋째, 리모델링시 확장형 발코니 허용 범위를 전향적으로 검토할 필요가 있음.
- 현실적으로 세대별 증축은 발코니의 증축을 통하여 가능하나 현행법상 전면적인 확장형 발코니는 허용되지 않고 있는 실정임.

■ 아파트 리모델링 시장 성장 전망

- 리모델링 산업과 관련된 핵심 관심사는 향후 아파트 리모델링 시장²⁾의 성장 가능성이 어떠한 것인가 하는 점임.
·구체적으로는 첫째, 언제쯤 이 시장이 본격적으로 활성화되고, 둘째, 그때쯤 이 시장의 물량 규모가 어느 정도 될 것인가 하는 점이 주요 관심사임.

2005 ~ 2006년경 아파트 리모델링 본격 활성화 예상

- 향후 아파트 리모델링 시장의 활성화 시기에 대해서는 첫째, 관련 제도의 개선 둘째, 재건축 대상 아파트의 용적률 분포 변화 셋째, 주택보급률의 상승 추이 등 세가지 변수가 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 첫째, 현재 개정 추진 중인 관련 법은 2003년까지는 개정, 발효될 예정이고, 후속적인 조세·금융지원과 기타 활성화를 위한 규제 완화는 향후 2~3년 내 점진적으로 개선될 전망이다.
·아파트 리모델링 시장을 활성화시키기 위해서는 재건축에 대한 규제를 강화하는 한편, 앞서 제시한 바와 같이 현재 추진중인 관련 법의 개정을 조속히 추진하고, 조세·금융상의 지원과 관련 규제 완화 등의 제도적 개선이 지속적으로 요구됨.
- 둘째, 1985년 이후 준공된 아파트가 20년이 경과하기 시작하는 2005년부터는 재건축 추진 가능한 아파트의 재고가 급격히 줄어들기 시작하고, 반대로 리모델링 쪽으로 방향을 선회하는 비중이 높아질 것으로 예상됨.
·현재 정부가 추진하고 있는 용적률 250% 상한선 하에서는 기존 아파트의 용적률이 150%를 넘어서는 경우 재건축 사업의 타당성이 급격히 떨어지게 됨.
·이런 측면에서 서울시의 경우 용적률 허용 상한선이 300% 이상으로 높아진 1985년도 이후에 준공된 아파트는 사실상 재건축 추진이 어려울 것으로 판단됨.

서울시의 일반 주거지역 용적률 변화와 아파트 건설실적추이

구분	~ 1979	1980 ~ 1985	1986 ~ 1990	1991 ~ 1998	1999 ~ 2000	2000이후
용적률(%)	200	180	300	400	300	250
주택건설실적(천호)	-	178	238	423	126	39

자료: 김현아, 재건축 사업의 용적률 규제 개선방안, 2001, 통계청, 주택건설실적 DB

2) 여기서 추정하는 아파트 리모델링 시장은 기존의 인테리어 개선, 보수 및 옵션마켓(OM)형의 리모델링이 아닌 동 또는 단지 차원의 리모델링 시장을 의미함.

- 셋째, 수도권 주택 보급률이 100%에 도달하는 2006년경 이후부터 재건축 중심에서 리모델링을 선호하는 방향으로 전환될 가능성이 높음.
·2001년 현재 서울의 주택 보급률은 79.7%이고, 수도권은 88.6%이나 정부가 서울 및 수도권의 주택난 해결을 위하여 신도시 개발을 추진하고 있는 등 앞으로 지속적으로 신규 주택 공급이 확대될 경우 기존 아파트 등 주거단지는 이 시기 이후 리모델링을 선택하는 쪽으로 방향을 전환할 것임.
- 이상의 상황 변동을 종합 고려하면, 향후 2005~2006년경 이후부터 우리나라 아파트 리모델링 시장은 본격 활성화될 것으로 전망됨.
·시기별로 보면 2005~2010년은 재건축 주도·리모델링 성장기, 2010~2015년은 재건축·리모델링 주도기, 2015년 이후는 리모델링 주도기가 될 것으로 예상됨.

한일의 주택 재건축 및 리모델링 시장 성장 전망

구분	재건축 주도·리모델링 성장기	재건축·리모델링 주도기	리모델링 주도기
한국	2005~2010	2010~2015	2015 이후
일본	1985~2000	2000~2010	2010 이후

주: 일본에 비하여 한국은 주택산업의 성장 추이로 보아 재건축과 리모델링의 변화주기가 빠를 것으로 예상됨.

자료: 일본 자료는 「일본주택리폼센터」(2000)

동 또는 단지 차원의 서울시 아파트 리모델링 시장, 2006~2010년 기간동안 연평균 4천~7천억원 규모 예상

- 서울시내에서 준공 후 15년 이상이 경과하여 2005년경부터 실질적인 재건축 대상이 되는 노후 아파트는 약 265천 호 정도에 달하고 있음.
·단지 수로는 467개 단지가 됨.
- 이 중 용적률 분포에 따라 150% 이하는 재건축을 선택하고, 용적률 150% 이상 중에는 상당수 리모델링³⁾을 선택한다고 가정할 경우 리모델링 대상 아파트는 14만여 호에 달함.
·실질적으로 용적률 150% 이상 아파트 중에는 재건축을 선택하는 아파트와 리모델링을 선택하는 아파트가 동시에 나타날 것임.

3) 여기서 말하는 아파트 리모델링은 개별 세대단위의 인테리어 개선 등의 리모델링이 아니라 재건축에 상응하는 동 또는 단지 차원의 리모델링을 의미함.

서울시 재건축 대상 아파트 단지의 용적률 분포

구분	100%이하	101~150%	151~200%	201~250%	251~300%	합계
세대수(천호)	80	45	107	29	4	265
단지수(개)	65	88	216	74	24	467

자료: 한국건설산업연구원, 부동산114, 「서울시 재건축 대상 아파트 DB」, 2001.

- 따라서 이들 리모델링 가능 대상 14만여호 중에서 향후 본격적으로 아파트 리모델링이 활성화되기 시작하는 2005~2006년경 이후부터 실질적으로 리모델링을 추진하는 아파트 단지가 나올 것으로 예상됨.
- 2006~2010년 기간동안 대상 아파트 중 30%가 동 또는 단지 차원의 리모델링을 실시한다고 가정할 경우 총 사업비 규모는 약 2조 2천 1백억원 수준이 됨.
·한편, 리모델링 실시율을 50% 가정할 경우 총사업비 규모가 약 3조 6천 9백억 원 대에 달함.
- 따라서 이 기간 중 연평균 시장 규모는 4천 4백억~7천 4백억원 정도에 달할 것으로 예상됨.
·그러나, 본 추정은 상황에 따라 변동 가능성이 높으며 더 크게 증가할 수도 있음.

아파트 리모델링 시장의 물량 규모(2005~2010년 기간 중)

	리모델링 실시 아파트수(천호)	평당 공사비 (만원)	세대당 공사비 (만원)	총사업비 규모 (십억원)	연평균 시장규모 (십억원)
리모델링 실시율 30%시	42	188	5,264	2,211	440
리모델링 실시율 50%시	70	188	5,264	3,685	740

주 1) 평당 공사비는 재건축 공사비(평당평균 250만원)의 70%로 가정하여 188만원으로 추정

2) 세대당 아파트 평균 면적은 분포비율을 고려하여 28평으로 가정

- 본 추정 물량은 기존의 인테리어 내지 보수 그리고, 옵션마켓(OM) 중심의 리모델링을 벗어난 동 또는 단지 차원의 새로운 개념의 리모델링 시장으로서 주로 대형 및 중견 일반 건설업체의 신규 시장 영역이 될 것임.
- 한편, 이와 같은 동 또는 단지 차원의 서울시 아파트 리모델링 물량 규모는 2005년경 예상되는 전체 주택 리모델링 시장 규모 8조 6천억원의 5~9% 정도에 해당되며, 매년 그 비중이 점점 커질 것으로 판단됨.

·또한 이 물량은 서울시에 국한된 것으로서 수도권과 전국을 대상으로 할 경우 시장 규모는 더 커질 것임.

■ 리모델링 시장 성장에 대응한 기업의 전략 방향

리모델링 전담부서 확대 계획이나 시장 예측에 애로

- 설문 조사 업체의 52.4%가 향후 현재의 리모델링 전담 부서를 “확대할 계획”인 것으로 응답하고 있음.
- 이에 비하여 “현재대로 유지”는 28.6%, “상황에 따라 유동적”이라고 응답한 업체는 19.0%로 나타나고 있음.

향후 리모델링 전담부서 확대 여부

구분	비중 (%)
확대 계획	52.4
현재대로 유지	28.6
현재보다 축소	0.0
상황에 따라 유동적	19.0

- 한편, 리모델링 사업 전략의 수립과 관련하여 절반인 50.0%의 업체가 “기본 방향만 세우고 있음”으로 응답하고 있음.
- 이에 비하여 “구체적인 장·단기 사업전략을 세우고 있다”고 응답한 업체는 36.4%로 나타나고 있음.

향후 리모델링 전담부서 확대 여부

구분	비중 (%)
기본 방향만 세우고 있다.	50.0
구체적인 장·단기 사업전략을 세우고 있다.	36.4
현재 세우고 있지 않으나 조만간 수립 예정	4.5
계획 없음.	9.1

- 리모델링 사업 전략 수립시 애로 요인으로 50.0%의 업체가 “시장 성장 예측에 애로”를 느끼고 있는 것으로 응답함.
- 또한, “기존사업에 특성과 잘 맞지 않음”이 25.0% 그리고 “전문가와 경험부족”이 10.0%로 나타나고 있음.

리모델링 사업 전략 수립관련 애로 요인

구분	비중 (%)
시장성장 전망 예측 곤란	50.0
기존사업의 특성과 잘 맞지 않음	25.0
전문가와 경험 부족	10.0
기타	15.0

향후 2~3년간 역량 축적을 위한 전략적 대응 노력 요망

- 2005년 경 이후 예상되는 아파트 리모델링 시장의 성장에 대비하여 지금부터 영업 및 시공 능력 축적을 위한 전략 수립 및 노력 필요.
- 시장의 성장 추세에 따라 자사의 잠재력과 향후 전략 방향과 연계한 리모델링 시장 진출 전략을 수립할 필요 있음.
- 시장 추이 면에서 볼 때 향후에도 민간 비주택 부문의 리모델링 시장은 안정적인 성장세를 이어나갈 것이 예상되므로 우선 이 부문 시장을 적극 공략할 필요가 있음.
- 기업 규모 및 특성에 따라 중소 업체는 중소형 사무실·상업용 빌딩, 그리고 대형 업체는 대형 사무실·상업용 빌딩을 중점 공략 대상으로 삼고, 병원, 숙박 시설, 스포츠 시설 및 종교 시설 등 특정 비주택 건물에 대하여 시공 경험 또는 사업 능력을 확보하고 있는 업체는 이 부문의 리모델링 시장 진출도 적극 고려할 필요가 있음.
- 한편, 물량 규모는 크지 않으나 향후 안정적 성장이 예상되는 정부 및 공공부문의 건축물 리모델링 시장을 적극적으로 공략하는 방안도 검토하여야 할 것임.
- 공공건물들은 지금까지는 물리적 성능 유지 및 개선을 위한 보수 중심의 수요가 많았지만, 앞으로는 기능 변화 등으로 인하여 건물의 용도 변화와 적극적 기능 향상을 위한 리모델링 수요가 커질 것으로 예상됨.
- 아파트 등 공동주택부문에 대해서는 향후 2~3년 뒤의 시장 성장에 대비하여 지금부터 시장을 탐색하고, 수주를 위하여 준비하는 등의 노력이 요구됨.
- 특히, 사업성 측면에서 타당성을 예측하고 경쟁력을 키워나갈 수 있는 능력을 배양할 필요가 있음.
- 리모델링의 시공 비용 등을 고려할 때 사업성을 확보하기 어려운 경우가 많이 발생할 것으로 예상되므로 주민 이주를 동반하지 않고 사업기간을 단축시킬 수 있는 방안 등 다양한 기법들을 개발하여야 할 것임.

- 한편, 리모델링 부문의 전략 방향 설정에 있어서 조직 운영과 수주를 위한 영업전략이 핵심 사항이 될 것임.
- 조직 운영 측면에서는 단위 사업의 규모가 작으면서 영업력 확보가 절실히 요구되는 리모델링 사업의 특성을 감안하여 가급적 독립적인 소규모 영업 팀을 구성, 운영토록 하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
- 기술력에 바탕을 둔 영업부문 중심으로 팀을 구성하는 한편, 나머지 기능은 아웃소싱 또는 전략적 제휴 방식으로 접근하는 것이 바람직할 것임.
- 수주 영업 전략 측면에서는 단순도급에만 의존하는 방식을 탈피하여 적극적으로 물량 및 수익성을 확보할 수 있는 개발 사업 방식의 영업 전략을 추진하여야 할 것임.
- 충분히 사업성이 있는 경우에는 직접 매입 또는 건축주와 리스크를 분담하는 방식 등의 적극적인 노력이 요구됨.
- 공공부문의 경우에도 RTO(Remodeling-Transfer-Operate) 등과 같은 민간 투자 방식의 접근을 통한 리모델링 추진도 검토할 필요가 있음.

윤영선(선임연구위원·ysyoon@cerik.re.kr)