

건설산업동향

수도권 지역 아파트 주민의 리모델링에 대한 의식

윤영선·박용석

2001. 8. 24

▪ 조사 목적 및 개요	3
▪ 현거주 아파트에 대한 만족도	4
▪ 재건축 계획과 불가능시 대응 방향	6
▪ 공용 부분의 리모델링	8
▪ 전용 부분의 리모델링	11
▪ 리모델링에 대한 기대 효과와 선결 과제	14
▪ 조사 결과의 요약 및 시사점	15

요 약

- ▶ 본 조사는 최근 공동주택의 재건축 방식에 대한 대안으로 리모델링에 대한 관심이 커지고 있는 상황에서 수도권 아파트 주민의 리모델링에 대한 의식을 조사한 것임.
 - 수도권 내 103개 아파트 단지 대표자 206명을 대상으로 2001. 1~2월 기간에 조사한 결과임.
- ▶ 조사 응답 주민의 26.6%가 현재의 아파트 성능 및 주거 수준에 대하여 ‘불만 또는 매우 불만’을 표하였으며 특히, 준공 연도가 오래된 아파트의 불만이 높게 나타남.
 - 불만 정도가 높은 부문으로는 ‘배관 파이프 부식’이 57.7%로 가장 높게 나타났고 ‘단지 내 주차장 부족’(51.8%), ‘주민 교류 및 문화공간 부족’(47.9%) 등에 대한 불만도 높음.
- ▶ 조사 대상 아파트의 23.2%가 현재 ‘재건축을 추진 중’에 있고, 15.3%는 ‘계획 중’에 있는 것으로 나타났으며 특히, 준공 연도가 오래되고, 소형 평형 및 강남지역 아파트에서 재건축 추진 비중이 높게 나타남.
 - 재건축 추진이 어려운 경우 향후 계획에 대해서는 46.0%가 ‘이사 가겠다’고 응답한 반면, 42.9%는 ‘부분 또는 전면 리모델링’을 실시하겠다는 의사를 보임.
- ▶ 조사 응답 주민의 60.4%가 공용 부분의 리모델링이 필요한 것으로 응답하고 있으며, 주로 ‘주차장 확대’와 ‘배관 파이프 등 설비 교체’를 가장 우선적으로 원하고 있음.
 - 공용 부분 리모델링 시행의 가장 큰 애로 요인으로는 ‘공사비 때문’ (47.8%)과 ‘주민 의견 취합의 어려움’ (33.6%)을 꼽고 있음.
- ▶ 전용 부분의 리모델링과 관련해서는 시행 경험이 있다고 응답한 자가 전체의 31.4%를 차지하고 있으며 특히, 큰 평형의 아파트와 강남지역 아파트에서 시행 비중이 높게 나타남.
 - 전용 부분 중 가장 우선 리모델링하고 싶은 분야는 ‘주방 현대화’이며 예상 공사비는 ‘200만~500만원을 쓰겠다’는 비중이 36.8%로 가장 높게 나타남.
- ▶ 리모델링 이후의 아파트 가격 예상에 대해서는 ‘소폭 상승’이 51.6%로 가장 높고, ‘투자비 정도 상승’을 예상하는 응답자도 20.2%로 나타남.
- ▶ 리모델링 활성화를 위한 선결 과제로는 ‘금융 지원’(35.5%), ‘주민 동의 조항 신설’(25.1%) 등 제도적인 측면에서의 지원을 주로 요구하고 있음.
 - 정부의 적절한 관련 제도 개선과 기업의 적극적인 수요자 요구에 대응하는 시장 개척 노력이 이루어질 경우 향후 재건축 추진이 어려운 아파트의 리모델링이 활성화될 것으로 판단됨.

■ 조사 목적 및 개요

- 최근 아파트 재건축에 대한 대안으로 리모델링에 대한 사회적 관심이 커지고 있으나 아직 관련 법령 체계의 미비, 시행 경험의 부족, 사업 타당성에 대한 확신의 부족 등으로 공동주택 리모델링이 제대로 추진되지 않고 있음.
- 이러한 현실적 여건에도 불구하고 점차 노후화되어 가고 있는 공동주택의 리모델링 필요성에 대한 사회적인 공감대가 커지고 있으며 리모델링을 추진할 수 있는 관련 제도 여건의 시급한 조성이 요구됨.¹⁾
- 본 조사는 이러한 배경하에서 수도권 지역 아파트 주민의 리모델링에 대한 전반적인 의식을 조사하여 향후 정부 정책의 수립과 기업의 공동주택 리모델링 사업 추진 전략 수립을 위한 기초 자료를 제공하고자 함.
- 본 조사는 수도권 소재 아파트 단지 중 총 103개 단지를 대상으로 각 단지별로 입주자 대표 1명과 부녀회장 1명을 대상으로 조사함.²⁾
- 단지별로 입주자 대표와 부녀회장을 각 1명씩 선정한 이유는 이들이 현재의 아파트 상태와 향후 대응 방향 등에 대한 정보 및 의견을 많이 갖고 있을 것으로 판단했기 때문임.
- 주요 특성 유형별 분석이 가능하도록 표본을 구성하였으며, 그 결과는 다음과 같음.

<표 1> 주요 특성 유형별 아파트 단지 표본 구성³⁾

구분	지역			준공 연도		평형				층수		
	서울 강남	서울 강북	경기· 인천	1980년 이전	1980년 이후	20평 이하	21 ~ 30	31 ~ 40	40평 이상	5층 이상	6 ~ 12층	13층 이상
표본 수	31	15	57	22	81	42	32	21	8	44	35	24

1) 현재 건교부는 「주택건설촉진법」의 「주택법」으로의 개정 작업 등을 통하여 공동주택의 리모델링을 추진할 수 있는 관련 제도의 개선 작업을 추진 중에 있으며, 늦어도 2002년 하반기 중에는 시행될 것으로 예상됨.

2) 본 조사는 2001년 1월 말에서 2월 초에 걸쳐 조사된 결과임.

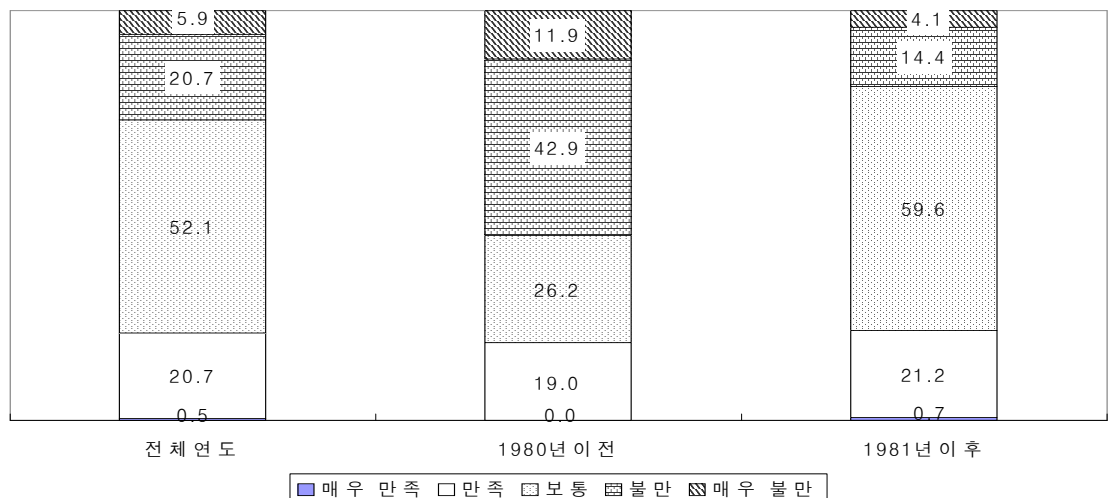
3) 조사 단지 수가 103개이므로 실제 조사 대상 주민은 2배인 206명이었고, 따라서 특성 유형별 표본 크기도 2배로 늘어나 표본 분석의 대표성에는 큰 문제가 없음.

- 주요 조사 내용으로는 현 거주 아파트의 성능 및 환경에 대한 만족도와 재건축 불가능시 리모델링에 대한 추진 의향 등을 살펴보고, 구체적으로 공용 부분과 전용 부분으로 구분하여 리모델링에 대한 의식을 분석·제시하고자 함.

■ 현거주 아파트에 대한 만족도

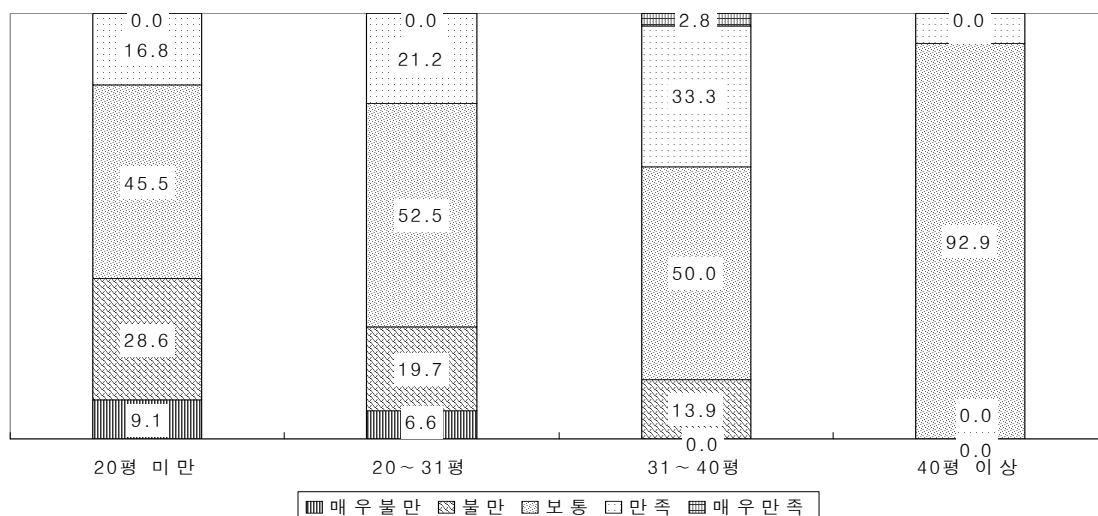
- 수도권 아파트 주민의 아파트 성능 및 주거 환경에 대한 전반적인 만족도는 21.2%가 ‘만족 또는 매우 만족’하는 반면, ‘불만 또는 매우 불만’은 이보다 약간 높은 26.6%로 나타남.
- 준공 연도별 만족도를 보면, 준공된 지 20년 이상된 아파트 주민의 ‘불만 또는 매우 불만’ 비중이 54.8%로 20년 미만 아파트(18.5%) 보다 3배 가량 높게 나타남.

<그림 1> 준공 연도별 아파트의 성능 및 주거 환경에 대한 만족도



- 아파트 평형별로는 규모가 작은 아파트일수록 ‘불만족’의 비율이 높게 나타나고 있음.
- ‘불만 또는 매우 불만’의 비중이 20평 미만에서는 37.7%인 반면, 20~30평형은 27.3%, 31~40평형은 13.9%이고, 40평 이상은 전혀 없는 것으로 나타남.

<그림 2> 평형별 아파트의 성능 및 주거 환경에 대한 만족도



- 구체적으로 아파트 성능 및 주거 환경의 부문별 불만족 정도는 전체적으로 ‘배관 파이프의 부식 정도’에 대한 ‘불만 또는 매우 불만’ 비중이 57.7%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 ‘단지 내 주차장’이 51.8%로 두 번째로 높게 나타남.
·이 밖에 ‘주민 교류 및 문화 공간’(47.9%), ‘소음 및 진동’(42.7%), ‘베란다 크기’(40.9%) 등에 대한 불만도 높게 나타남.
- 준공 연도별로 보면, 1980년 이전 준공 아파트의 불만족 정도가 그렇지 않은 아파트에 비하여 대부분 높게 나타나고 있으나, ‘단지 내 주차장’과 ‘소음 및 진동’의 경우는 1981년 이후 아파트에서 불만족 비중이 더 높게 나타남.
·1980년 이전 준공 아파트에서 불만족이 높게 나타난 부문은 ‘배관 파이프 부식 정도’(83.7%), ‘주민 교류 및 문화 공간’(68.2%), ‘베란다 크기’(68.2%), ‘단지 외관’(54.5%) 등임.
·이에 비하여 1981년 이후 준공 아파트에서는 ‘단지 내 주차장’(53.1%)에 대한 불만이 가장 높고 ‘배관 파이프 부식 정도’(50.0%), ‘소음 및 진동’(45.1%), ‘주민 교류 및 문화 공간’(41.9%) 순으로 높게 나타남.

<표 2> 아파트 성능 및 주거 환경의 부문별 불만족 정도

(단위 : %)

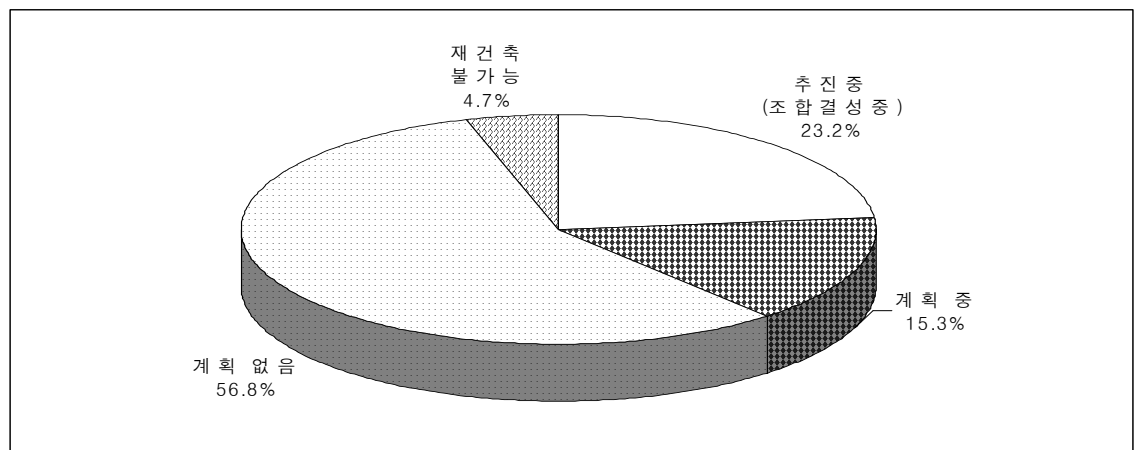
항 목		평균	준공연도	
			1980년 이전	1981년 이후
단지 전체	1. 단지의 외관	37.5	54.5	32.4
	2. 단지 내 주차장	51.8	47.7	53.1
	3. 단지 조경 및 녹지	37.9	41.9	36.7
	4. 주민 교류 및 문화 공간	47.9	68.2	41.9
	5. 정보통신 기반시설	35.0	40.9	33.1
	6. 안전도 ; 침수, 지반침하, 균열, 내진 설계	29.4	46.5	24.3
거주동	7. 배관파이프의 부식 정도	57.7	83.7	50.0
	8. 방법 및 안전	22.4	22.7	22.3
단위 세대	9. 구조물의 안전성 ; 균열 등	31.6	46.5	27.2
	10. 실내 공간 배치 ; 거실, 주방, 욕실 등	26.0	45.5	20.3
	11. 베란다 넓이	40.9	68.2	32.7
	12. 누수	27.1	50.0	20.3
	13. 단열	38.0	52.3	33.8
	14. 소음 및 진동 ; 상하층, 옆집 등	42.7	38.6	45.1
	15. 환기/생난방	28.1	46.5	22.6
	16. 관리비 ; 전기, 수도, 난방비 등	27.7	46.5	22.3

주 : '불만' 또는 '매우 불만'으로 응답한 비중임.

■ 재건축 계획과 불가능시 대응 방향

- 현 아파트의 재건축 추진 계획 여부에 대해서는 조사 시점 현재 '재건축을 추진 중'에 있다는 응답이 23.2%이고 '계획 중'에 있는 아파트가 15.3%로 나타남.

<그림 3> 재건축 추진 계획 여부



·이에 비하여 ‘재건축에 대한 계획이 없다’는 응답은 56.8%, 그리고 ‘재건축 추진이 불가능하다’고 응답한 경우는 4.7%로 나타남.

- 구체적인 아파트 유형별로 살펴보면, 준공된지 오래되고, 지역별로는 강남지역, 평형별로는 소형 평형, 그리고 저층형인 아파트에서 재건축에 대한 추진이 많이 이루어지고 있음.
- 1980년 이전 준공, 즉 준공된 지 20년 이상이 경과된 아파트는 52.4%가 ‘조합 결성 등을 통하여 재건축을 추진 중’에 있는 반면, 1981년 이후 준공 아파트는 14.9%로 나타남.
- 지역별로는 서울 강남지역 아파트의 38.3%가 ‘재건축 추진 중’에 있는 반면, 강북은 7.7%, 그리고 경기·인천지역은 18.3%로 나타남.
- 그리고 5층 이하 아파트는 31.3%, 6~12층은 26.2%가 ‘재건축 추진 중’에 있는 반면, 13층 이상은 4.4%로 매우 낮게 나타남.

<표 3> 아파트 유형별 재건축 추진 계획 여부

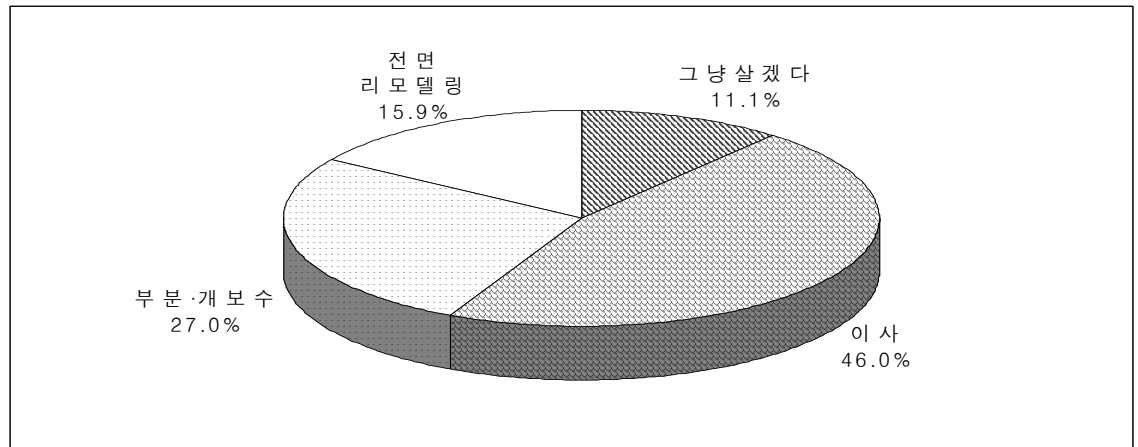
(단위 : %)

구 분		추진 중 (조합 결성 중)	계획 중	계획 없음	재건축 불가능	계
준공연도	1980년 이전	52.4	23.8	19.0	4.8	100.0
	1981년 이후	14.9	12.8	67.6	4.7	100.0
지 역 별	서울 강남	38.3	18.3	40.0	3.3	100.0
	서울 강북	7.7	11.5	73.1	7.7	100.0
	경기·인천	18.3	14.4	62.5	4.8	100.0
평 형 별	20평미만	35.9	9.0	48.7	6.4	100.0
	21~30평	16.1	21.0	56.5	6.5	100.0
	31~40평	13.9	22.2	63.9	—	100.0
	41평이상	7.1	7.1	85.7	—	100.0
층 수	5층이하	31.3	15.0	47.4	6.3	100.0
	6~12층	26.2	18.5	50.8	4.6	100.0
	13층이상	4.4	11.1	82.2	2.2	100.0

- 한편, 재건축 추진 불가능시 향후 계획에 대해서는 ‘이사 가겠다’가 46.0%로 가장 높은 반면, ‘부분 개·보수해서 살겠다’와 ‘전면 리모델링을 실시하겠다’의 응답 비중은 각각 27.0%와 15.9%로 나타남.

즉, ‘이사 가겠다’는 비중보다는 낮지만 ‘부분 또는 전면 리모델링을 실시하겠다’는 비중이 42.9%에 달하고 있음.

<그림 4> 재건축 불가능시 향후 계획



- 준공연도별로 살펴보면, 재건축 추진 의향이 낮은 비교적 최근에 준공된 아파트 일수록 리모델링에 대한 의향이 높게 나타남.
- 1980년도 이전 준공 아파트 응답자의 28.6%가 ‘부분 개보수 또는 리모델링을 실시하겠다’고 응답한 반면, 1981년 이후 준공 아파트는 47.0%로 높게 나타남.
- 기타 지역, 평형별, 층수별로는 큰 차이가 나타나지 않고 있음.

<표 4> 준공 연도별 아파트의 재건축 불가능시 향후 계획

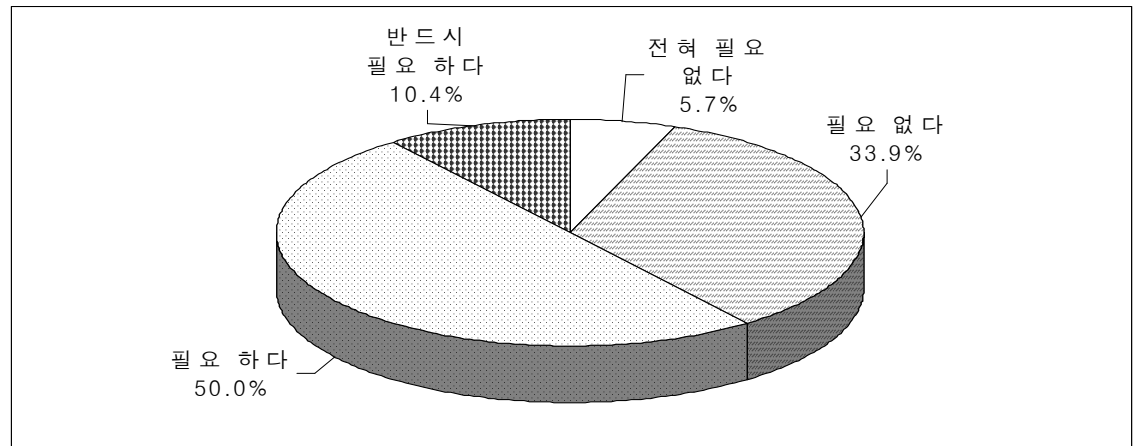
(단위 : %)

구 분		불편한대로 그냥 살겠다	이사를 고려하겠다	부분적 개보수 실시	전면 리모델링
준공 연도	1980년 이전	19.0	52.4	23.8	4.8
	1981년 이후	8.8	44.2	27.9	19.1

■ 공용 부분의 리모델링

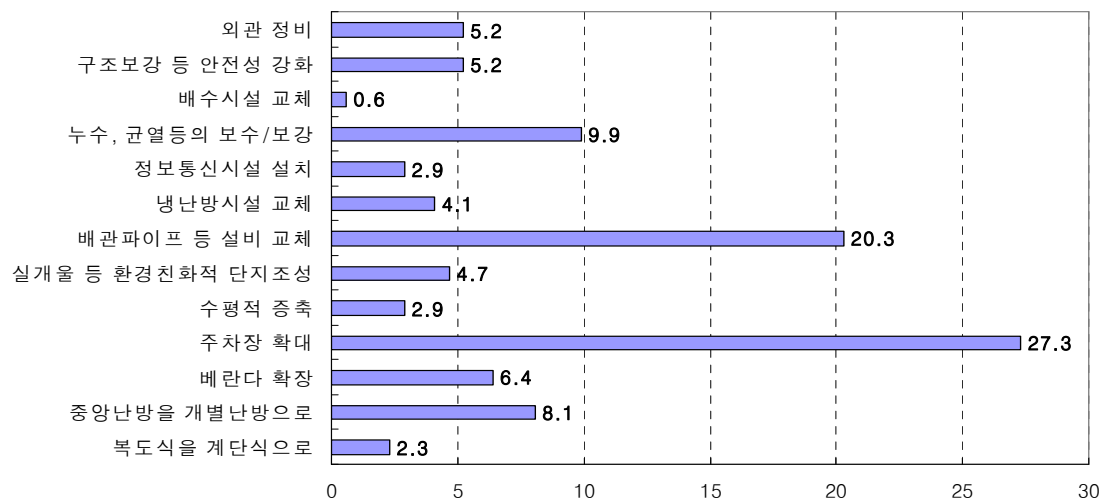
- 아파트 공용 부분의 리모델링 필요성에 대해서는 응답자의 10.4%가 ‘반드시 필요하다’, 그리고 50.0%는 ‘필요하다’고 응답하여 필요성을 많이 느끼고 있는 편임.

<그림 5> 아파트 공용 부문 리모델링의 필요성



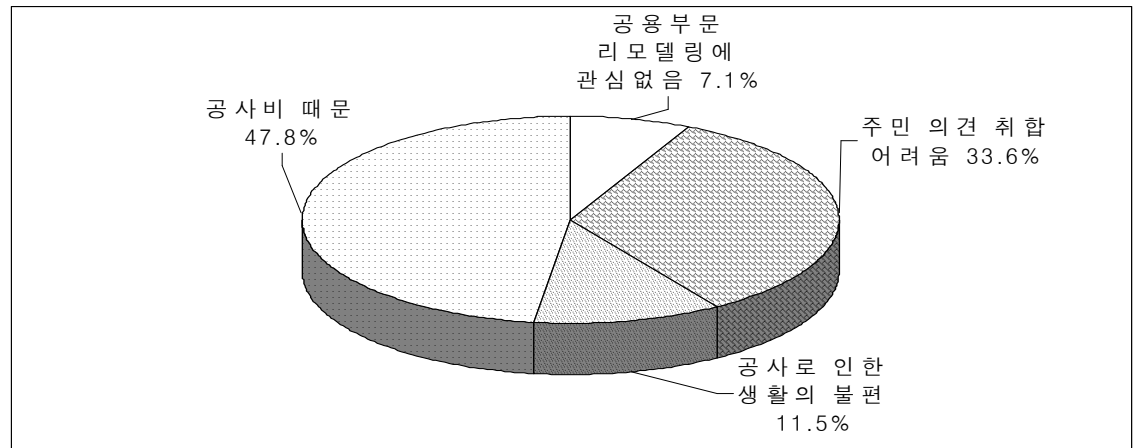
- 공용 부문의 부문별로 리모델링을 우선적으로 실시해야 할 공사 분야로는 ‘주차장 확대’를 전체 응답자의 27.3%가 가장 많이 꼽았고, 그 다음으로 ‘배관 파이프 등 설비 교체’를 20.3%가 선정하였음.
- 이 밖에 ‘누수, 균열 등의 보수보강’(9.9%), ‘중앙 난방을 개별 난방으로’(8.1%), ‘베란다 확장’(6.4%) 등을 높게 꼽고 있음.

<그림 6> 공용 부문 중 우선적 리모델링이 요구되는 분야



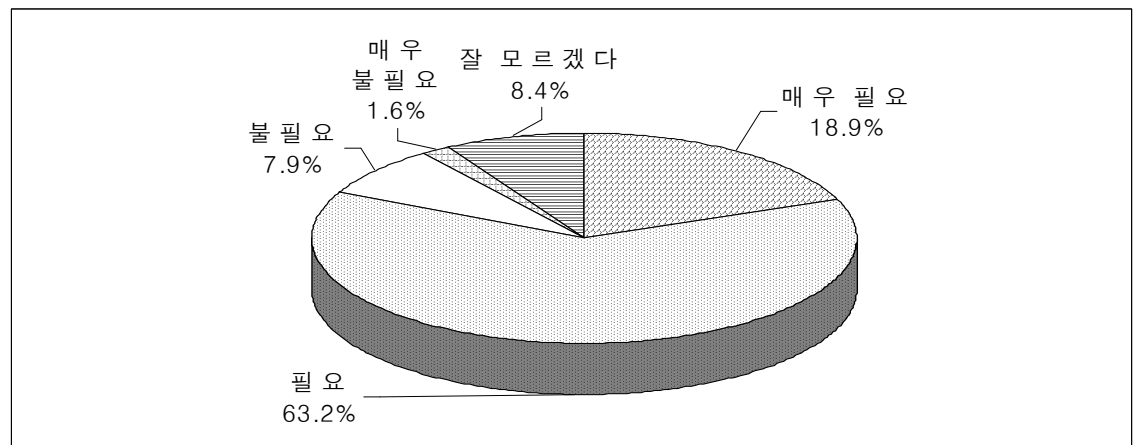
- 이러한 필요성에도 불구하고 공용 부문의 리모델링 추진이 미흡한 이유로는 ‘공사비 때문’을 절반에 가까운 47.8%가 꼽았고, 두 번째로는 33.6%의 응답자가 ‘주민 의견 취합의 어려움’을 꼽고 있음.

<그림 7> 공용 부분 리모델링 추진이 어려운 이유



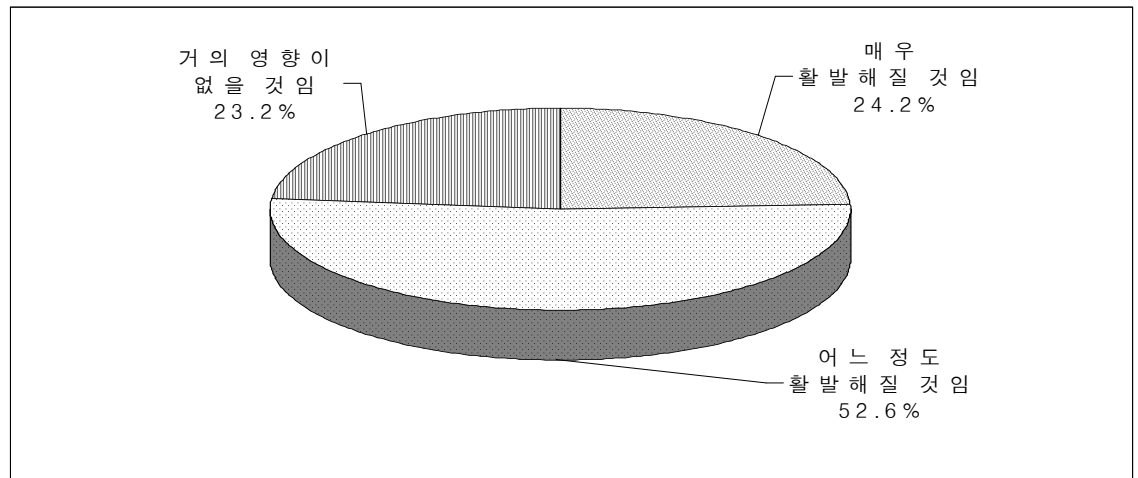
- 공용 부분 리모델링 추진의 가장 큰 애로 요인인 공사비 문제를 해결하기 위한 수단으로 장기수선충당금 징수의 필요성에 대해서는 ‘매우 필요’가 18.9%, ‘필요’가 63.2%로 80% 이상이 주민 스스로에 의한 계획적 자금 적립의 필요성을 인식하고 있음.

<그림 8> 장기수선충당금 징수의 필요성



- 또한, 장기·저리 금융 지원이 이루어질 경우 공용 부분 리모델링의 활성화 예상 정도에 대해서는 24.2%가 ‘매우 활발해질 것’으로 예상하고 있으며, 52.6%는 ‘어느 정도 활발해질 것’으로 생각하고 있음.

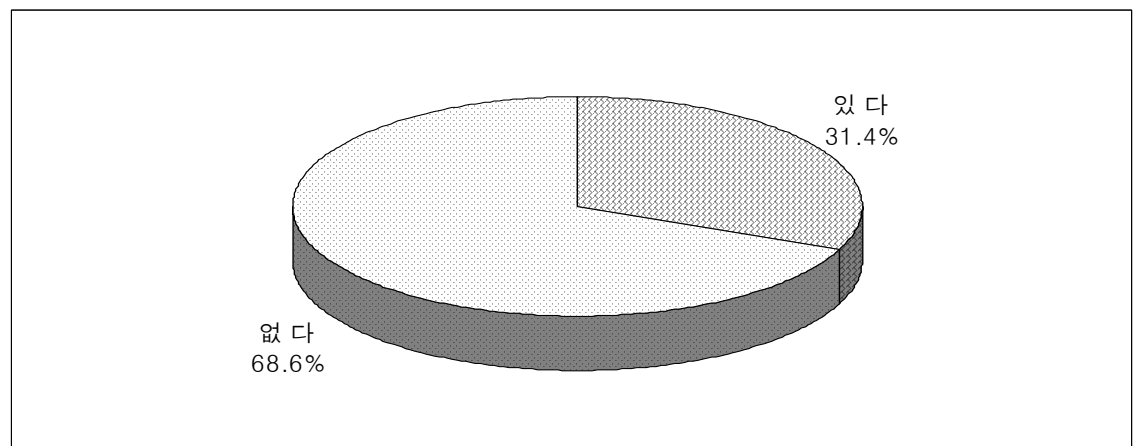
<그림 9> 장기·저리 금융 지원시 공용 부분 리모델링 활성화 추진 정도



■ 전용부분의 리모델링

- 전용 부분, 즉 개별 세대별로 최근 3년간 리모델링 시행 경험 여부에 대해서는 전체 응답자의 31.4%가 시행 경험이 있는 것으로 나타났고, 68.6%는 없는 것으로 응답하였음.

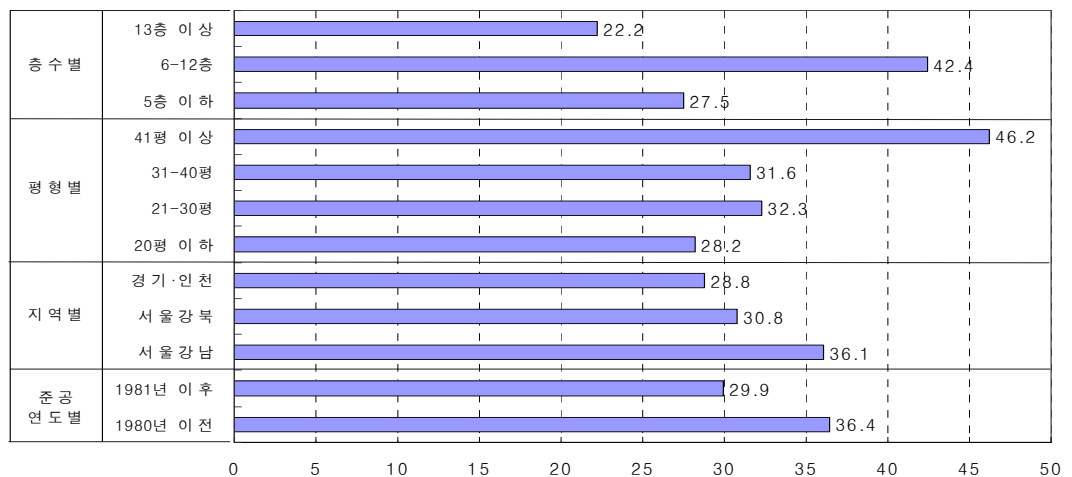
<그림 10> 전용 부분의 리모델링 시행 경험



- 아파트 유형별로 살펴보면, 준공 연도별로는 1980년 이전에 준공한 아파트의 전용 부분 리모델링 시행 경험이 36.4%로 1981년 이후 준공 아파트의 29.9%보다 높게 나타남.

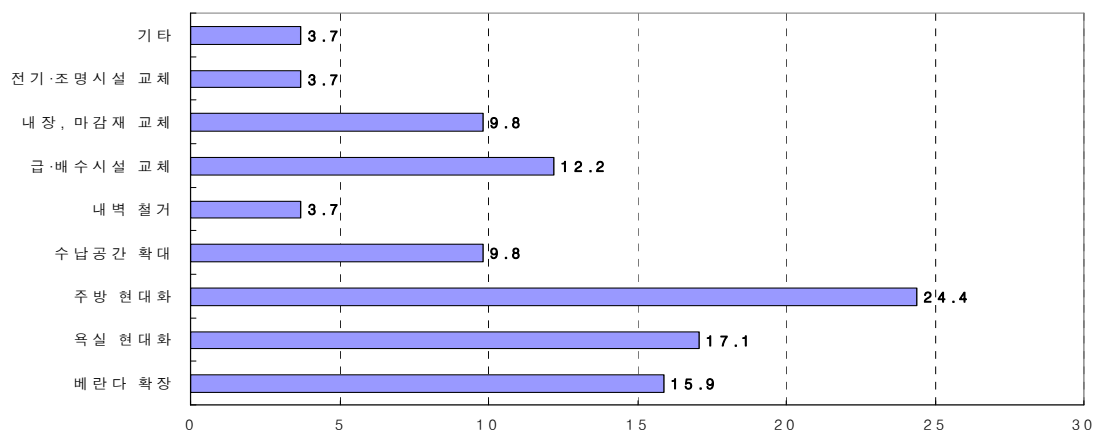
- 지역별로는 서울 강남지역 아파트의 36.1%가 전용 부분 리모델링을 시행하여 가장 높게 나타난 반면, 서울 강북과 경기·인천지역 아파트는 각각 30.8%와 28.8%로 나타남.
- 평형별로는 대체로 규모가 큰 아파트일수록 전용 부분의 리모델링 시행 경험의 높게 나타나고 있는데, 41평 이상은 46.2%이고, 31~40평은 31.6%, 21~30평은 32.3%, 그리고 20평 이하는 28.2%로 나타남.
- 층수별로는 6~12층 아파트의 42.4%가 전용부분 리모델링을 실시하였고 5층 이하는 27.5%, 그리고 13층 이상은 22.2%로 나타남.

<그림 11> 아파트 유형별 전용부분 리모델링 시행 경험



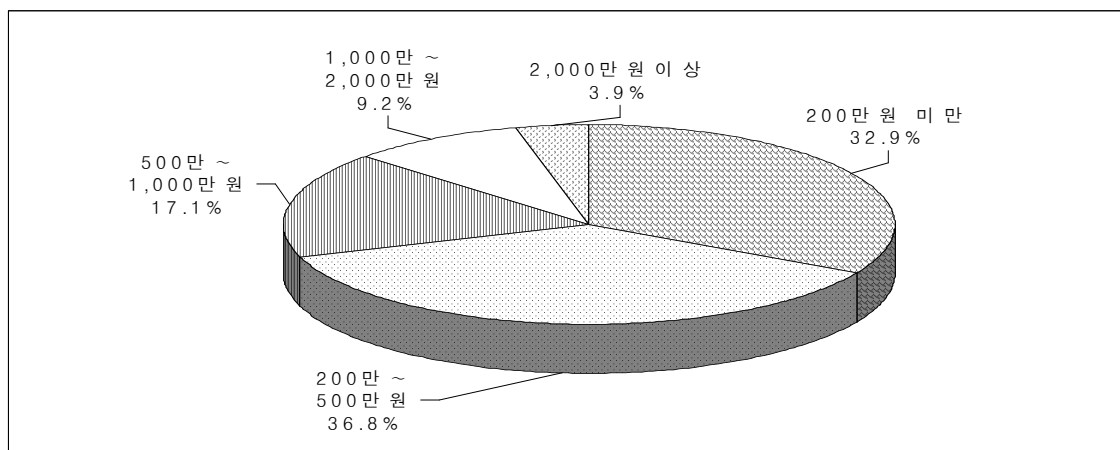
- 다음으로 향후 전용 부분 리모델링 공사시 가장 우선 시공해야 할 부문으로는 ‘주방 현대화’가 24.4%로 가장 높게 나타났고, ‘욕실 현대화’(17.1%), ‘베란다 확장’(15.9), ‘급·배수 시설 교체’(12.2%) 순으로 높게 나타남.

<그림 12> 전용 부분 리모델링 공사시 가장 우선적으로 시공할 부문



- 세대별 리모델링 공사시 예상하는 비용 규모는 200만~500만원 미만이 36.8%로 가장 높고, 그 다음으로는 200만원 미만이 32.9%, 500만~1,000만원 17.1% 순으로 나타남.
- 1,000만원 이상을 쓰겠다는 응답자의 비중은 13.1%로 나타남.

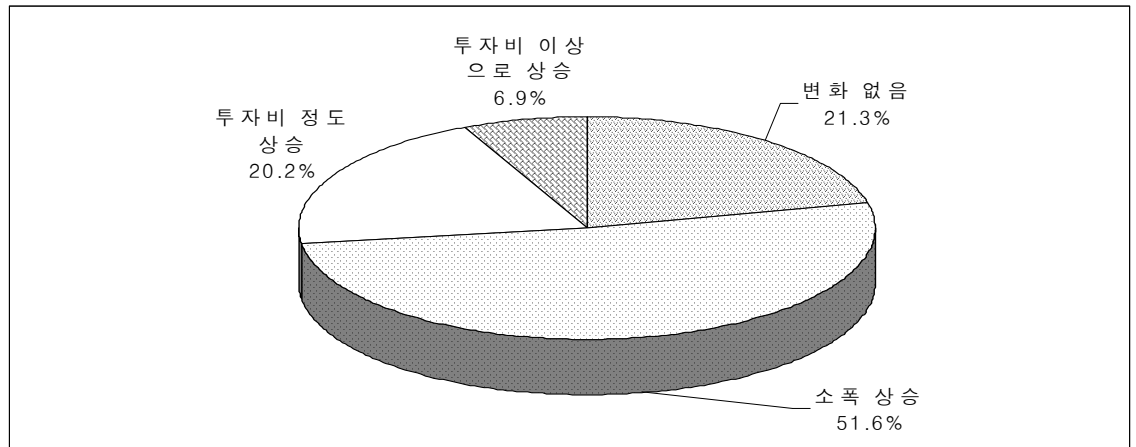
<그림 13> 전용 부분 리모델링시 예상 공사 비용



■ 리모델링에 대한 기대 효과와 선결 과제

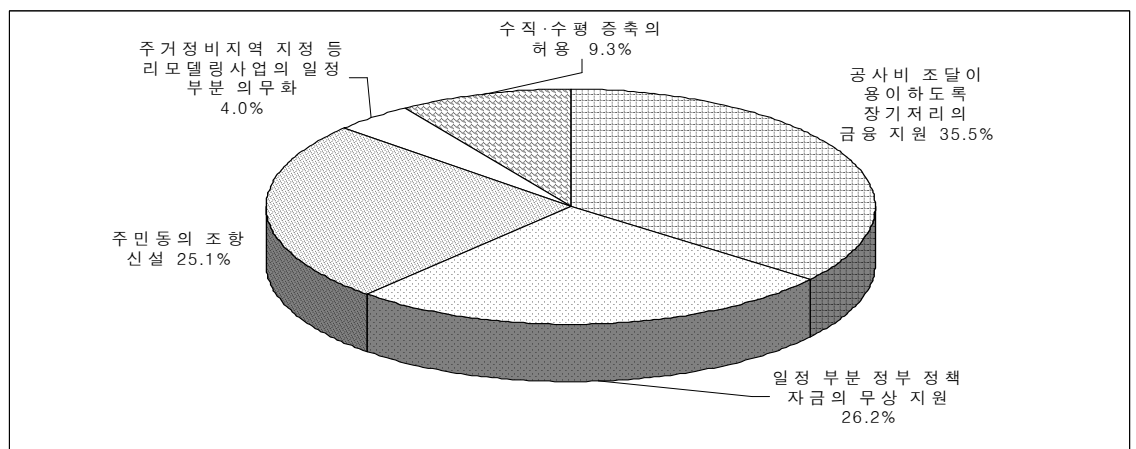
- 리모델링이 아파트 가격에 미치는 영향에 대해서는 51.6%가 ‘소폭 상승’ 그리고 27.1%는 ‘투자비 또는 그 이상’ 상승할 것으로 예상함.

<그림 14> 리모델링 이후 아파트가격에 미치는 영향



- 리모델링 활성화를 위한 선결 과제로는 35.5%가 ‘공사비 조달이 용이하도록 장기 저리의 금융 지원’을 원했고, ‘일정 부분 정부 정책 자금의 무상 지원’(26.2%), ‘주민 동의 조항 신설’(25.1%) 등도 원하는 것으로 나타남.

<그림 15> 리모델링 활성화를 위한 선결 과제



■ 조사 결과의 요약 및 시사점

- 전체적인 수도권 아파트 주민들의 아파트 주거 환경에 대한 불만 정도는 높다고 볼 수는 없으나 준공 연도가 오래되고, 평형이 작은 아파트 주민의 불만은 상대적으로 크게 나타남.

- 오래된 아파트 단지는 ‘배관 파이프 부식’, ‘단지 내 주차장 부족’, ‘주민 교류 및 문화 공간 부족’ 등에서 불만을 크게 나타내고 있음.
- 아파트 성능 및 주거 환경의 불만족에 대한 대응 방향으로 준공 연도가 오래되고, 소형 평형 및 강남지역 아파트는 재건축을 주로 지향하고 있는 반면, 재건축 추진의향이 낮은 여타 유형의 아파트에서는 ‘이사 가겠다’와 ‘부분 개·보수 또는 리모델링 하겠다’는 의사가 거의 비슷하게 나타남.
- 공용 부분의 리모델링에 대해서는 ‘주차장 확대’, ‘배관 파이프 등 설비 교체’ 등의 필요성을 강하게 느끼고 있으나, 공사비와 주민 의견 취합의 어려움을 애로 요인으로 꼽고 있음.
- 장기·저리 융자가 이루어질 경우 80% 가까이가 공용 부분 리모델링이 활발해질 것으로 예상함.
- 전용 부분에 대해서는 1/3정도의 주민이 이미 시행 경험이 있으며, 주로 오래되고 평형이 크고, 서울 강남지역 아파트에서 시행 경험이 많은 것으로 나타남.
- 가장 우선하여 리모델링을 원하는 부문은 ‘주방 현대화’이고, 200만~500만원 정도의 공사비를 쓰겠다는 응답이 가장 높게 나타남.
- 리모델링으로 인한 투자 효과는 절반 가까이가 투자비에 못 미치는 소폭 상승을 예상하고 있으며, 공사비의 장기 저리 지원과 주민 동의 조항 신설 등을 선결 조건으로 원하고 있음.
- 이상의 조사 결과로부터 평형이 작으면서 오래된 아파트는 재건축을 추진하는 방향으로 유도하는 한편, 1980년대 이후에 준공된 비교적 규모가 큰 아파트는 리모델링을 용이하게 추진할 수 있도록 지원, 유도할 필요가 있음.
- 즉, 향후의 주택 정책은 재건축 못지않게 기존 아파트의 리모델링을 효과적으로 유도하는 데 초점을 맞추어 나가야 할 것임.
- 이들 유형 아파트의 경우 대체적으로 리모델링의 필요성에 대해서 동감은 하고 있으나, 공사비 조달에 대해서 가장 큰 애로를 느끼고 있으며, 주민 동의 등 리모델링 추진의 절차 등에 대해서 제도적 개선을 요구하고 있음.

- 정부의 제도 개선 노력과 함께 건설업체들은 재건축의 추진이 어렵거나 리모델링이 불가피한 아파트들을 대상으로 리모델링을 통한 아파트 주거 및 성능 향상을 유도하는 시장 개척 전략을 적극 구사해 나갈 필요가 있음.
- 이를 위해서 초기 단계에서는 주민 의견 수렴, 사업 추진 프로그램의 구축, 설계 및 시공 기술의 개발 등을 위한 업계 공동의 시범 사업 등을 추진할 필요가 있음.

운영선(선임연구위원·ysyoon@cerik.re.kr)·박용석(책임연구위원·yspark@cerik.re.kr)