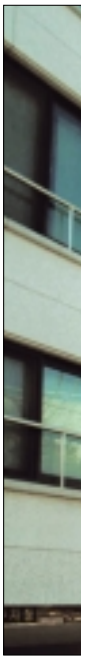


다세대 · 다가구 주택 ‘ 붐 ’… 괜찮은가

- 올해 건설 실적 아파트의 두 배, 새로운 도시 난개발 우려의 목소리도 -

올해 부동산 시장에서 무서운 속도의 증가세를 유지하는 것이 하나 있다. 바로 다세대 · 다가구 주택의 건축 열풍이다. 아파트의 동시 분양 열기나 주상복합아파트의 프리미엄이 과열이니 거품이니 하는 논쟁도 비켜가고 있다. 1999 년 전국적으로 총 2만 9,992 호 건설에 불과하던 다가구 주택은 2000 년 들어 6만 7,387 호로 2 배 이상 증가하더니 올해에는 이러한 건축 열기가 폭발적인 증가세를 보이고 있다.

특히, 서울에서 이러한 현상이 두드러지게 나타나고 있다. 1999 년 2,686 호가 건설되었던 서울의 다가구 주택은 2000 년 7,447 호로 2.8 배 증가하더니 올해는 10 월 말 현재 실적이 이미 지난해 수준의 1.6 배가 넘는 1만 2,000 호에 달하고 있다. 다가구 주택 건설은 내년 서울시 건축 조례의 다가구 및 다세대 주택의 건축 기준이 강화될 예정이어서 올 연말까지 계속 늘어날 것으로 보인다.

이러한 건축 열기는 비단 다가구뿐만이 아니다. 다세대 주택도 가히 폭발적인 속도로 증가하고 있다. 서울시는 올 10 월 말 현재(누계) 전체 주택 건설 가구 수의 절반 이상(51.2 %) 이 다세대 주택으로 채워지고 있는 실정이다.

반면 가장 선호하는 주택 유형으로 알려져 있는 아파트의 건설 비중은 31.7 % 에 머물러 있는 실정이다. 다세대 · 다가구 주택 수을 모두 합치면 올해 건설된 아파트의 2배나 된다. 다세대 · 다가구 주택의 건설 붐은 왜 일어나는 것일까?

소형 주택 수요 및 월세 전환 증가가 원인

다세대 · 다가구 주택 건설 붐은 소형 아파트의 부족에 따른 소형 주택의 필요성과 최근 확산되고 있는 월세 전환에 따른 임대 수요의 증가에서 그 원인을 찾아볼 수 있다. 특히, 다세대 주택은 자가 보유를 희망하는 실수요자들에게 분양의 목적으로, 다가구 주택은 임차 수요자를 겨냥한 임대용으로 활발히 공급되고 있다.

1998 년 외환 위기에 따른 물량(사업 승인 기준) 감소는 올해부터 입주 물량 부족으로 나타나고 있다. 올해 실제 입주가 가능한 물량(아파트 기준, 주상복합 포함)은 5만 5,531 호이었는데 이는 지난해(6 만 429 호) 보다 줄어든 것이다.

그러나, 2002 년에는 올해보다 1만 3,000 여 호가 적은 4만 1,899 호에 머물 것으로 추계된다. 더욱이 분양가 자율화, 소형의무비율이 폐지된 시점도 1998 년 전후이어서 내년에는 아파트, 특히 소형 아파트의 부족 현상이 절정에 이를 것으로 예상된다. 반면 저금리 현상이 지속되고 주택 가격이 안정되면서 전세에 대한 자본 이득이 낮아지자, 전세를 월세로 전환하려는 집주인들이 늘고 있다. 이러한 월세 전환이 비교적 쉬운 주택이 가격 부담이 작은 소형 아파트이다 보니 월세 확산은 소형 아파트를 중심으로 이루어지고 있다. 이처럼 소형 주택, 특히 소형 아파트에 대한 수요가 급증하면서 올해 서울 시내 20 평 이하 아파트의 매매 및 전세 가격이 20% 이상의 높은 상승세를 기록하였다. 그러나, 최근 재건축 규제 및 ‘ 나 홀로 ’ 아파트에 대한 규제가 강화되면서 중소형 가릴 것 없이 향후 서울시내 신규 아파트 공급은 좀처럼 늘어나기 힘들 것으로 예상된다.

아파트 건설보다 쉬워

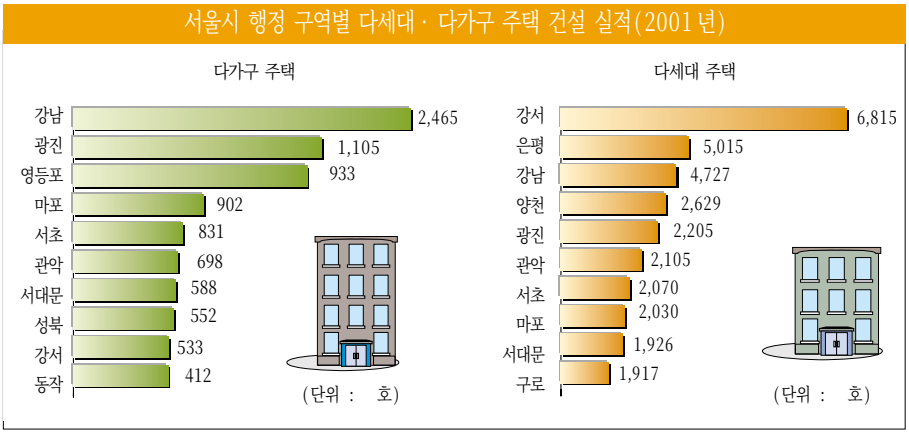
이러한 상황이다 보니 상대적으로 건축이 용이한 다세대 · 다가구 주택이 대체 수단으로 부상하고 있다. 재건축 대상 아파트는 지구 단위 계획 수립으로 최고 용적률이 250% 를 넘을 수 없지만 다세대 · 다가구 등은 2003 년 6월까지 300% 의 용적률을 적용받는다. 또한, 아파트는 대부분 사업 승인(20 호 이상)을 받아 건설하지만, 다세대 · 다가구 주택은 건축 허가만으로 건설이 가능하다. 아파트가 부대 시설, 주차장 기준 등 관련 건설 기준이 복잡한 데 비해 다세대 · 다가구는 부대 시설 및 공공 시설에 대한 설치 부담이 없고 주차장 기준도 아

서울시 주택 유형별 건설 실적(사업 승인 및 허가 기준) (단위 : 호, %)

구분	주택 유형별					
	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
건설 호수	85,778	428	12,018	43,938	2,212	27,182
비중	100.0	0.5	14.0	51.2	2.6	31.7

주 : 2001 년 10 월 말 현재 기준.
자료: 서울시.

올 10월 말 현재, 서울시 전체 주택 건설 가구 수의 51.2%가 다세대 주택으로 채워지고 있다.



파트 보다 완화된 기준이 적용된다.

아파트를 대신하는 주택 공급은 일반주거지역을 벗어나 준주거지역이나 상업지역으로 확산되면서 주상복합아파트, 주거용 오피스텔의 건축 붐으로까지 확산되고 있다. 최근 Co-op(원룸+오피스텔)이나 호피스텔(호텔+오피스텔), 호피스(홈+오피스) 등의 신조어가 등장하면서 일명 비주거용 건물 내 주택이 빠른 속도로 증가하고 있다. 이러한 건물들은 주로 상업용지에 건설되기 때문에 주변에 유흥업소나 상가 등이 많고 유동 인구가 많아 주차난이나 교육 환경이 열악한 것은 물론 야간 소음에도 노출되어 있다. 더욱이 건축 기준상에도 주거 생활에 필요한 공공 시설 및 부대 시설 등의 설치 의무가 없어 양호한 주거 환경을 보장받기가 어렵다.

특히 전세난 지역에 많아

다세대 및 다가구 주택의 올해 건설 실적을 행정 구역별로 살펴보면 다가구 주택은 강남구가 2,465호로 제일 높다. 그 다음으로 광진구가 1,105호이며, 나머지 지역들은 대략 1,000호 미만이다. 다세대 주택은 강서구, 은평구, 강남구 등 3개 지역 모두 3,000호 이상을 건설하였으며 양천구, 광진구, 관악구, 서초구, 마포구 등도 2,000호 이상을 건설하고 있다. 이러한 지역들의 특징은 올해 높은 매매 및 전세 가격 상승을 기록한 지역이라는 것이다. 특히, 20평 이하의 소형 평형이 모두 두자릿 수의 가격 상승률을 기록하였던 지역이다. 이러한 다세대 · 다가구 주택 건설 붐은 매입 토지가 되는 기존 단독주택 및 연립주택의 가격을 끌어올리는 역할도 하고 있다. 물론 아파트 가격 상승의 30 40% 수준이지만 서울의 단독주택 매매 가격은 작년 말 대비 5.8% 상승하였으며 다세대 등이 포함되어 있는 연립주택의 가격 또한 7.1% 상승하였다. 강남지역은 이보다 높은 9.9%, 9.2% 상승함으로써 올해 단독주택 및 연립주택 가격은 1995년 이후 처음으로 지속적인 하락세를 벗어나는 기록을 세웠다.

새로운 난개발 우려

그동안 우리나라의 주택 정책은 대량의 주택 공급을 통한 주택 가격의 안정, 1가구 1주택 소유를 주요한 목표로 삼아 왔다. 그렇기 때문에 단기간 내 대량으로 공급할 수 있는 공동주택, 특히 아파트가 주택 공급의 주된 유형이 되어 왔다. 따라서, 아파트에 대한 시설이나 건설 기준은 비교적 오랜 역사와 내용을 가지고 있다.

그러나, 절대적인 주택 부족난에서 어느 정도 벗어난 지금 우리는 그동안 간과해 오던 아파트 이외의 주택(비주거용 건물 내의 주택 포함)에 대한 주거 수준이나 건축 기준이 미흡하다는 사실에 봉착해 있다. 단지 개념의 기존 공동주택 건설은 최근 지구 단위 계획이라는 한층 확대된 계획의 도입이 추진되고 있다. 하지만 정작 필지 단위의 다가구나 다세대 주택, 오피스텔 등은 그동안 오히려 규제가 완화되어 왔다.

정부 및 지방자치단체들은 작년부터 준농림지역 및 재건축에 대한 규제 강화로 도시 주변부와 내부 난개발 방지에 주력하고 있다. 그러나, 이러한 규제의 틈 사이로 필지 단위의 소규모 개발이 기승을 부리고 있다. 불과 2 3년 뒤 다가구와 다세대 주택으로 즐비한 서울 시내 단독주택 지역을 상상해 보자. 주차장은 물론이고 좁은 도로, 채광 등 많은 부작용이 우려된다. 상업용지구 내 주거용 오피스텔도 예외는 아니다. 앞으로 주택에 대한 지속적인 수요와 이에 대한 공급 방안으로 다양한 주거 양식이 나타날 것이다. 1인 가구의 증가, 소득 및 삶의 질 수준의 향상 등에 힘입어 주택 유형은 더욱 다양해지고 수준도 향상될 것이다. 따라서, 아파트 등에 한정된 지금의 각종 기준들을 확대해 나아가는 일이 시급하다. CJ

김현아
한국건설산업연구원 책임연구원
hakim@cerik.re.kr