공동주택 리모델링 활성화 가능한가

- 2 ~ 3 년 이후 본격화 기대, 조세 및 금융상의 지원 조치 마련해야 -

금년 들어 공동주택 리모델링에 대한 관심이 부쩍 커지고 있다. 재건축에 대한 규제가 강화되는 한편 리모델링을 원활하게 추진을 할 수 있는 제도가 정비되고 있기 때문이다. 당장 「도시 및 주거환경정비법」이 발효되는 이번 달부터 재건축은 사업 승인을 받기가 쉽지 않게 된다. 반면, 올 11 월 말부터 발효 예정인 「주택법」에서는 리모델링 조합 구성을 용이하게 하는 등 원활한 리모델링의 추진을 돕는 내용을 담고 있다.

「주택법」의 개정과 더불어 대체로 리모델링을 위한 기본적인 제도 기반은 마련되었다고 할 수 있다. 리모델링 관련 제도는 2001 년 9월 개정된 「건축법」 시행령 및 시행규칙을 시작으로 2002 년 3월에는 ‘ 공동주택관리령 ’, 그리고 2002 년 12 월 말에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 개정이 이루어져 「주택법」과 함께 모두 네 차례의 개선이 이루어졌다.

그러나, 이러한 제도 기반의 조성에도 불구하고 앞으로 시행 단계에서의 관련 운용 지침 등의 미비로 시행착오는 어느 정도 불가피할 전망이다. 따라서, 정책 당국인 건교부와 일선 자치단체 간에 리모델링의 필요성 및 활성화 방안에 대한 인식 공유와 긴밀한 업무 협조가 요구된다. 또한, 조세나 금융상의 지원 조치가 거의 마련되지 않고 있는 것도 앞으로 해결해야 할 과제이다.

강남권 중심으로 리모델링 확산 조짐

최근 이러한 제도 변화의 여파로 그동안 재건축을 추진하려는 일부 아파트 단지들에서 리모델링을 검토하는 쪽으로 움직이는 조짐들이 나타나고 있다. 실제로 지난 1 2 개월 사이에 서울 강남 지역 아파트 단지 또는 일부 동들이 리모델링 추진을 위하여 업체를 선정한 경우도 생겨나고 있다. 이러한 추세는 하반기에도 이어질 것으로 예상된다.

하지만 이러한 추세에도 불구하고 공동주택 리모델링이 단기간에 재건축 시장의 일정 부분을 대체할 정도로 커질 것으로 예상하기는 쉽지 않다. 아직은 리모델링 시장의 활성화를 예단하기 어려운 변수들이 많기 때문이다.

우선, 단기적 투자의 수익성을 주로 고려하는 현실 여건에서 과연 리모델링이 이러한 욕구를 어느 정도 충족시켜줄 수 있을지 확신하기가 쉽지 않다. 원칙적으로 리모델링은 수익성 측면에서 재건축과 비교할 수 있는 성질의 것이 아니다. 재건축은 많든 적든 신규 세대 분양분을 확보함으로써 이익을 창출할 수 있지만 리모델링은 현행 법령상 이것이 불가능하다. 더욱이 지금의 재건축은 투기 수요까지 가세하여 분양가 상승을 통

재건축에 대한 규제가 강화되는 한편 리모델링을 원활하게 추진하기 위한 제도가 정비되면서 공동주택 리모델링에 대한 관심이 커지고 있다. 사진은 대림산업이 리모델링 중인 압구정동 현대아파트.

리모델링 관련 제도 개선 사항

구분	개정 및 발효 일자	주요 관련 내용
『건축법』 시행령 · 시행규칙	2001. 9. 15, 9. 28	- 리모델링 용어 정의 - 건축 기준의 완화
‘공동주택관리령’	2002. 3. 25	- 부대 복리 시설 변경 - 리모델링을 위한 대수선 · 증축 허용 - 노약자 · 장애인을 위한 경미한 리모델링 추진
『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 시행령	2003. 1. 1	- 리모델링 지구 도입 - 용도 지구 내 층수 및 규모 제한 완화
『주택법』	2003년 5월 말(공표) 2003년 11월 말(발효)	- 리모델링 조합 설립 - 입주자 동의 및 매수 청구권 부여 - 전용 면적 변경시 지분 배분 특례 - 하자 보수 책임 부여

한 수익성 확대가 가능함으로써 상대적으로 리모델링의 사업성이 더 떨어지게 보인다.

이러한 측면에서 그나마 리모델링 사업성이 있을 것으로 예상되는 지역은 서울 강남을 비롯한 기존에 재건축의 사업성이 높았던 일부 지역에 국한될 확률이 높다. 이들 지역은 세대별 평형 확대와 단지 내 주차 공간의 확충 등 단지 환경의 개선을 통하여 투자비 이상의 재산 가치 향상을 도모할 수 있기 때문이다.

공기 감안하면 재건축보다 사업성 나아

구체적으로 재건축과 비교시 리모델링의 가장 큰 장점은 사업 추진의 확실성과 공사 기간의 단축에 있다. 재건축에 비하여 리모델링은 법에서 규정하는 요건을 충족시킬 경우 행위 허가를 통하여 사업 승인을 쉽게 받을 수 있다. 반면, 재건축은 강화된 법규에 따라 사업 승인을 받는 것 자체가 용이하지 않고 또 단지 내 주민들의 이해 관계 불일치로 주민 동의를 끌어내는 것도 쉽지 않다.

물론 사업성 그 자체로는 신규 분양분이 없는 1:1 재건축을 가정한다 하더라도 재건축이 리모델링보다 유리할 가능성이 높다. 그러나, 사업 추진 기간이라는 변수와 연관지어보면 오히려 리모델링이 재건축보다 더 유리해질 것으로 예상된다. 리모델링을 통해서도 투자비 대비 자산 가치의 상승이 가능하다면 굳이 불확실한 재건축에 매달리기보다는 확실하게 그리고 상대적으로 단기간에 추진할 수 있는 리모델링을 추진하는 것이 더 유리하기 때문이다. 적어도 강남권의 부동산 가치가 높으면서 준공 연도가 오래된 단지들은 이러한 조건들을 갖추고 있다고 볼 수 있다.

그러나, 강남 지역처럼 부동산 가치의 상승 기대 효과가 큰 지역을 제외하고는 투자비 대비 재산 가치의 향상을 기대하는 것이 현실적으로 용이하지 않을 것으로 보인다. 따라서, 이들 지역은 소규모 비용을 투입해서 단지 내 노후 설비를 교체하는 등 실질적인 주거 환경을 개선하는 차원에서의 리모델링을 중심으로 수요가 나타날 것으로 예상된다. 이러한 리모델링의 경우에는 공사비 절약이 최대 관건이기 때문에 정부의 조세 및 금융상의 지원과 업체의 공사비 절감 노력이 뒤따라야 보다 큰 확산을 기대할 수 있을 것이다.

2005 06년 이후 본격 활성화될 듯

어쨌든 내년부터는 일부 지역을 중심으로 단지 또는 동별 공동주택 리모델링이 서서히 늘어날 것으로 보인다. 하지만 여전히 전반적인 확산을 기대하기까지는 다소 시간이 걸릴 것으로 예상된다. 이는 무엇보다 아파트 주민들이 피부로 느끼고 눈으로 확인할 수 있는 공동주택 리모델링의 성공 사례가 부족하기 때문이다. 그리고 제도 및 시장 여건 측면에서도 아직은 거쳐야 할 과정이 더 남아 있다.

전반적인 상황을 종합적으로 고려할 때 우리나라 공동주택 리모델링 시장은 2005 06년경 이후부터 본격적으로 활성화될 전망이다.

이러한 예측의 근거로는 첫째, 기본적인 제도 개선은 이루어졌으나 조세 · 금융 지원 등 활성화를 위한 후속 제도 개선을 추진하는 데 앞으로 2 3년 정도의 기간이 더 소요될 것이라는 점을 들 수 있다. 둘째, 재건축에 대한 막연한 기대감이 사라지면서 리모델링의 성공 사례를 통하여 사업성을 확신하고 또 다양한 사업 방식의 리모델링이 가능하다는 것을 이해하는 데 적어도 2 3년의 기간이 걸릴 것이다. 셋째, 2006년경부터 수도권의 주택 보급률이 100 %에 도달할 것으로 예상되는데 이 시점을 전환점으로 리모델링에 대한 사회적 분위기가 보다 확산될 가능성이 높을 것으로 판단된다.

이러한 시장 여건을 고려할 때 건설업체 등 향후 리모델링 시장에 진출할 의사가 있는 업체들로서는 지금이 시장 진출을 위한 적기로 보아야 할 것이다.

건설업체들은 지금부터 리모델링 시장 개척을 위한 기본 전략을 수립하고 수주 및 시공 기술 능력을 배양해 나아가야 할 것이다. 특히, 시장 개척의 초기 단계에서는 기업의 리모델링 관련 인지도를 확산시키는 데 노력을 집중할 필요가 있다.

윤영선
한국건설산업연구원 선임연구위원
ysyoon@cerik.re.kr