

미국 주택 리모델링, 2010 년이면 신규 건설 비용 웃돌 듯

- 하버드대 주택연구센터 발간 *Remodeling Homes for Changing Households* 발췌 번역 -

수도꼭지 교체와 같은 단순한 작업에서부터 침실 증축과 같은 복합적인 일들을 모두 포괄할 경우 미국에서는 매년 2,600 여만 명에 이르는 주택 소유자들이 주택을 개량한다. 이들에 의한 총 시장 규모는 매년 1,800 억 달러에 달하는 것으로 추산된다. 그리고 이러한 주택 개량사업으로부터 파생되는 가구, 설비 및 정원 관리 장비 등에 대한 지출 규모가 매년 약 1,000 억 달러에 이르고 있다.

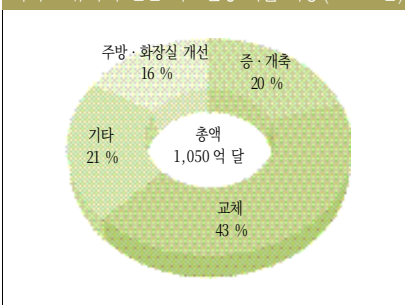
한 해 1,050 억 달러 지출

한편, 이러한 미국의 전체 주택 개량 관련 비용 1,800 억 달러 가운데 3/4 정도는 자가 주택 소유자들에 의한 지출 비용으로 추정되고 있다. 즉, 1999 년 기준 자가 주택 소유자에 의한 포괄적 주택 개량을 위한 지출 비용 규모는 총 1,350 억 달러에 달한다. 이 가운데 보다 엄격한 의미에서의 리모델링 프로젝트, 즉 침실 등의 증·개축(additions and alterations), 부엌 및 주방 개수(kitchen and bath upgrade), 주요 시스템 교체(replacement of major systems) 및 기타 시설의 성능 향상(other improvement to property) 등에 국한해 추정하면 약 80 %, 즉 1,050 억 달러 규모에 이르는 것으로 조사되고 있다.

주택의 질 획기적 개선

미국의 주택은 지난 60 여년 간(1940 99) 양질의 주택 신축, 기존 주택의 리모델링, 그리고 열악한 주택의 철거 등 세 가지

자가 소유자의 연간 리모델링 지출 비용(1999 년)



방식을 통하여 질적으로 엄청나게 향상되어 왔다. 주택 센서스가 처음 실시되었던 1940 년도의 주택은 평균 5개 이하의 방과 1개도 안 되는 실내 화장실을 보유하고 있었다. 그리고 45 %의 주택이 제대로 된 배관 시설을 갖추지 못했다. 그러나, 오늘날 미국 주택은 보다 커졌고 질적으로 개선되었을 뿐만 아니라 거의 모두가 완전한 배관 시설을 갖추게 되었다. 주택 크기는 평균적인 가구원 수가 감소하였기 때문에 실질적으로는 더 커지는 효과를 거두었다. 평균 가구원 수는 1940 년의 가구당 3.7명에서 현재는 2.6명으로 줄어들었다.

이러한 주택의 질 향상에는 소득 및 부의 증가, 건설 기술의 향상, 그리고 보다 넓은 대지에 더 큰 주택의 건설을 유도하는 「주거 지역 지구 법 (Residential Zoning Law)」 등이 영향을 미쳤는데 그 중 소득 및 부의 증가 요인이 가장 큰 영향을 미쳤다. 인플레이션의 영향을 배제하더라도 오늘날의 평균 소득은 1940 년보다 150 % 가까이 더 높아졌다. 이러한 실질 소득의 증가를 통해 미국인들은 양질의 신규 주택을 구입하거나

기존 주택을 리모델링함으로써 보다 크고 좋은 시설의 주택을 보유하게 된 것이다.

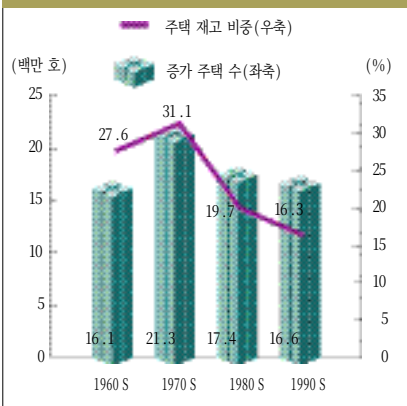
자가 주택 보유율의 증가 역시 전반적인 주택의 질 향상에 긍정적인 영향을 미쳤다. 자가 주택 보유에 대한 연방소득세 감면 조치는 보다 많은 사람들이 주택을 구매하고 주택에 더 많이 투자하도록 유도하였다. 또한, 이러한 자가 소유자들은 임대 소유자들에 비하여 단독 주택에 거주하는 비중이 높아 보다 쉽게 주택을 증축할 수 있었다. 그리고 자가 소유자들은 이주 성향이 비교적 낮고 투자를 통하여 직접적인 이익을 얻을 수 있기 때문에 임대 사업자들보다 여러 가지 유형의 주택 성능 향상에 보다 적극적인 성향을 보여 왔다.

2010 년이면 신규 건설비와 비슷해질 듯

신규 주택 건설은 새롭게 요구되는 주거의 질에 부응하는 가장 중요한 방법이다. 새 주택은 현 시점에서의 주택 구매자 요구 수준을 가장 잘 반영할 수 있기 때문이다. 그럼에도 불구하고 이러한 주거의 질 개선 요구에 대하여 리모델링의 중요성이 점차 커지고 있으며 적어도 앞으로 10 년 동안 리모델링의 비중이 계속 증가할 것으로 예상된다.

지난 20 여년 간 신규 주택 건설 물량은 거의 변동 없이 유지되고 있어 신규 주택이 전체 주택 재고에서 차지하는 비중은 점점 줄어드는 경향을 보이고 있다. 베이비붐 세대가 주택 시장에 들어옴으로써 주택 건설이 절정에 달한 1970 년대에 전체 주택 재고의 30 % 이상이 지어졌다. 그러다가 1980 년대에는 그 비중이 20 % 아래로 떨어졌고

주택 재고 대비 신축 주택 비중



1990년대에는 16 % 정도로 더 떨어졌다. 향후 10년 동안에는 조립 주택을 포함해 약 1,700만호가 지어질 것으로 예상되고 있는데 그렇다 하더라도 2000년 기준 전체 재고 주택의 14 %에도 못 미치는 전망이다.

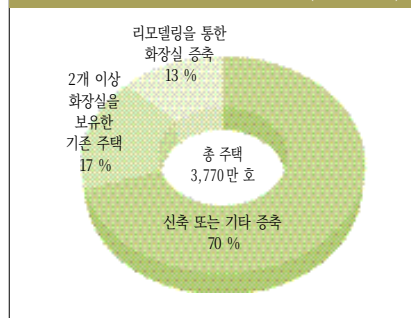
이에 비하여 2010년까지 미국의 주택 재고는 약 1억 4,000만호에 달할 것으로 예상되고 있는데 이 시기의 리모델링 지출은 신규 주택 건설과 거의 맞먹거나 능가할 것으로 예상된다.

자가 1.5%, 리모델링에 1만 달러 이상 지출

리모델링이 미국에서 재고 주택의 질을 얼마나 개선했는가에 대한 일례로 둘 또는 그 이상의 화장실이 딸린 주택의 증가 현상을 들 수 있다. 1960년대에는 단지 620만 가구만이 두 개 이상의 화장실을 보유했지만 1993년에는 3,770만 가구로 늘어났다. 물론 신축 또는 다른 방식의 증축이 이러한 증가에 많은 기여를 했지만 리모델링을 통해 13 % 정도가 늘어났다. 여기에 해당되는 주택이 자그마치 500만호에 가까운 것이다.

일반적으로 질적 변화가 거의 없을 것으로 생각되는 기존 재고 주택에 대한 리모델링의 영향은 실로 엄청나다. 매 15년마다 약 100만명의 자가 주택 소유자들이 부엌 또는 화장실의 리모델링이나 증축 또는 여타 인테리어 개조를 위하여 1만 달러 이상을 지출하고 있

두개 이상 화장실의 증가 요인(1993년)



다. 이것은 거의 매년 전체 자가 소유 가구의 1.5 %가 상당한 정도의 개조 공사를 한다는 것을 의미한다. 이 비중은 매년 미국에서 건설되는 신규 주택의 비중과 거의 맞먹는 수준이다.

이러한 주택 성능 향상 활동은 전반적인 미국의 재고 주택의 질을 현저하게 향상시키는 데 큰 기여를 하고 있다. 미국 주택의 평균적인 크기는 1985년 이래로 1,580스퀘어 피트에서 1,700스퀘어 피트로 증가하였다. 이 중 상당 부분은 리모델링을 통하여 실현되었다고 볼 수 있다. 1985년과 1999년 사이에 거의 현존 주택의 15 % 정도가 하나 또는 둘 이상의 침실을 증축하였고 24 % 이상이 여타 방을 증축하였으며, 20 %가 화장실을 증축하였다.

매년 17만호가 용도 전환 리모델링 시행

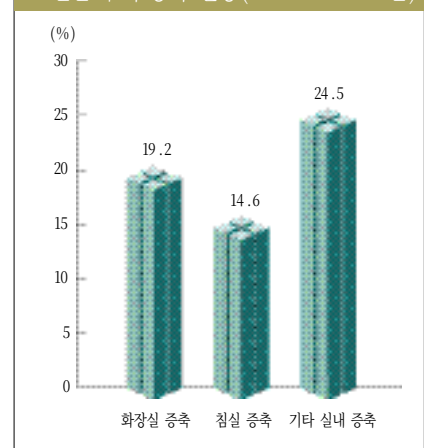
용도 및 구조를 변화시키는 리모델링, 즉 큰 규모의 주택을 둘 또는 그 이상으로 분리하거나 둘 또는 그 이상의 주택을 하나로 통합하는 방식, 그리고 비주택 건물을 주택 용도로 전환시키는 방법들이 또 다른 주택의 질 개선 방안이 될 수 있다. 미국에는 이러한 식으로 전환되는 주택들이 매년 17만여 호에 달하고 사업 비용은 20억 30억 달러 정도로 추산된다.

이러한 방식들은 주택의 질을 개선하는 바람직한 방식이지만, 분리를 통하여 세대 수를 늘리기도 하지만 통합을 통하여 세대 수를 줄이기도 하기 때문에 주택 공급을 확대하는

방안으로 보기는 어렵다. 그리고 이러한 주거용으로의 전환이나 복구 방식의 리모델링은 철거 위기에 있는 건물을 재생시키고 보다 가치 있는 용도로 전환시키는 데 기여한다.

한편, 이러한 주택 복구 사업에는 공공 지원 시스템이 중요한 역할을 수행하는데 직접 보조, 조세 감면, 모기지 보증 등의 지원 프로그램이 있다. 주택 복구를 지원하는 직접 보조 프로그램에는 지역 개발 보조(Community Development Block Grant)와 주택 보조(Home Block Grant) 등이 있다. 그리고 주요한 조세 지원 제도로는 저소득 주거 세액 공제(Low Income Housing Tax Credit)와 역사 건물 세액 공제(Historic Preservation Tax Credit) 등이 있다. 미국에서는 이러한 프로그램을 통하여 매년 320억 달러의 복구 자금이 지원되고 있으며 민간 자금들과 함께 매년 15만호 이상이 복구되고 있다. 그리고 최근에 없어진 FHA의 Title I 단독 주택 개량 대출 보증과 1 4채까지의 주택 취득과 개량에 대한 대출을 보증하는 Section 203(K) 프로그램이 주택 복구를 위한 대표적인 보증 프로그램들이다. 이 두 프로그램을 통하여 지난 10년 간 매년 거의 10만호 정도가 혜택을 받아 왔다.

15년간 주택 증축 현황(1985 ~ 1999년)



대기업 중심의 시장으로 변모할 듯

리모델링 지출 증가로 1999년 기준 2,500억 달러 규모에 달하는 신규 주택 건설 시장에 대한 리모델링 비중이 점차 커지고 있다. 앞으로 신규 주택 건설의 속도는 1990년대 수준에 머물러 매년 1.0~1.5%의 재고를 증가시키는 정도에 불과할 것으로 예상된다. 반면, 주택 리모델링은 이보다 빠르게 증가할 것으로 예상되고 있다.

특히, 미국 인구의 노령화가 이러한 경향을 촉진시킬 것으로 예상된다. 단독 가구와 무자식 부부 가구의 숫자가 증가함에 따라 DIY (Do-It-Yourself) 시장의 비중은 줄어들고 전문 건설업자에 의뢰하는 비중은 더 늘어날 것으로 예측된다. 이러한 가구는 가구원 수의 규모가 변동이 없기 때문에 증·개축과 같은 활동보다는 교체 공사 중심의 리모델링을 하는 경향이 강하다.

한편, 리모델링 수요의 증가와 상대적으로 낮은 진입 장벽으로 최근 리모델링 시공업체가 크게 증가해 왔다. 대략 미국에는 17만 2,000개의 리모델링업체가 있고 일반 또는 전문 업체에 소속되어 일하는 20여만 명의 개인 리모델링업자들이 있는 것으로 추정된다. 파트 타임 취업자까지 고려하면 리모델링 종사자의 수는 이보다 훨씬 많을 것이다.

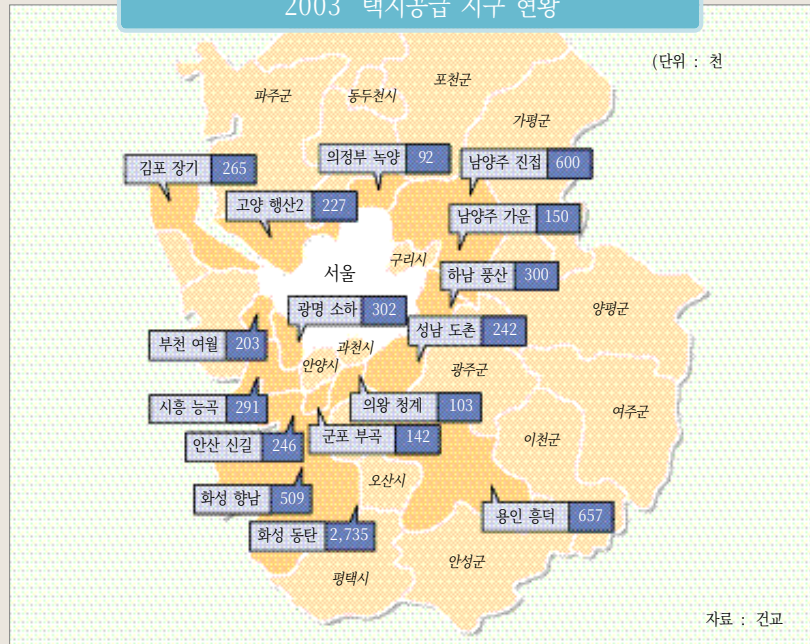
하지만 앞으로 리모델링 시공업체들은 대 기업을 선호하는 경향으로 인하여 점차 통합 될 것으로 예상된다. 특히, 이러한 경향은 일반업체를 통한 인터넷상의 정보 획득 용이 성, 세련된 마케팅 판매 프로그램의 도입, 보다 접근하기 쉬운 서비스의 확대 등으로 가속화되는 경향을 보인다. 따라서, 점차 소규모 업체와 개인 시공업자의 경쟁력은 점차 감소될 것으로 예상된다.



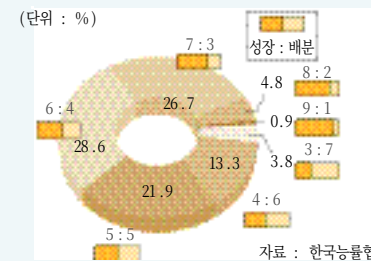
윤영선
한국건설산업연구원 선임연구위원
ysyoon@cerik.re.kr

그래픽 뉴스

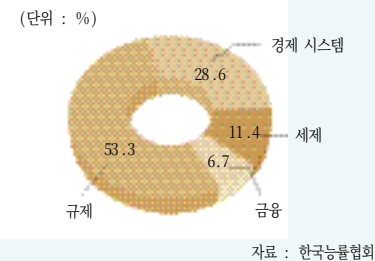
2003 택지공급 지구 현황



CEO들이 보는 차기 정부의 바람직한 정책 비율



CEO들이 보는 차기 정부의 경제 개혁 1순위



종목별 소비자 자산 평가 지수

