연평균 8,000억원 규모로 성장, 2025년에는 11조원대로

- 에너지 절약, 쾌적한 주거 환경 조성 차원의 각종 인센티브 구사해야 -

실질적으로 최초의 공동주택 리모델링 사업인 마포 용강아파트 리모델링 공사가 완료되어 입주가 시작되었고, 압구정동 현대 5차 아파트, 방배동 궁전아파트 등에 대한 리모델링 공사가 현재 추진 중이다.

그 동안 노후 공동주택에 대한 대안은 재건축을 중심으로 추진되었으나, 최근 들어서는 공동주택 리모델링이 점차 가시화됨에 따라 리모델링에 대한 사회적인 관심이 높아지고 있다.

「주택법」과 「도정법」이 제도적 지원

공동주택 리모델링 활성화의 결정 요인은 제도적 요인, 경제적 요인, 사회적 요인으로 구분해볼 수 있다.

첫째, 제도적 요인은 「주택법」, 공동주택관리령과 같이 리모델링을 가능하게 하는 제도와 재건축 규제와 같이 직·간접적으로 공동주택 리모델링을 유인하는 제도로 구분할 수 있다. 정부는 지난 2001년 이후부터 「건축법」 시행령 개정을 통해 리모델링이 가능하도록 제도 개선을 추진하였다. 2002년에는 공동주택관리령 개정, 2003년에는 「주택법」과 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정으로 공동주택 리모델링 시행을 위한 실질적인 제도적 근거를 마련했다. 이에 따라 사용 검사 후 20년 이상이 경과된 공동주택은 동 또는 단지 단위의 리모델링이 가능해졌고, 리모델링 조합 설립, 매수 청구권 부여, 국민주택기금 지원, 리모델링 관리 지구 도입 등의 제도 개선이 이루어지게 되었다. 이와 같은 제도 개선은 공동주택 리모델링을 가능케 하는 근거와 추진 절차를 명확히 하는 데 목적이 있는바, 이들 제도가 공동주택 리모델링을 직접적으로 유인하지는 않는다. 그런데 최근 「도시 및 주거환경정비법」 시행령의 개정으로 재건축이 과거와 같이 용이치 않게 되었고, 지자체의 도시 계획 조례에서 용도별 용적률의 하향 조정으로 재건축 사업의 경제성이 저하되고 있어 공동주택 리모델링 활성화에 직·간접적으로 기여할 것으로 예상된다.

리모델링 관련 주요 제도 개선 추진 현황

구 분	경 과	비 고
「건축법」	1999. 2. 8 「건축법」 개정 2001. 1. 6 「건축법」 개정, 7.17 부터 시행 2001. 9. 15 「건축법」 시행령 및 시행규칙 개정	· 리모델링의 명문화 · 도심지역의 오피스 및 상업용 건물의 리모델링 가능
「공동주택관리령」	2001. 10. 12 입법 예고 2002. 1. 9 규제개혁위원회 심의 완료 2002. 3. 25 개정	· 공동주택 리모델링 실시 근거 마련 · 동(단지) 단위의 리모델링 가능 · 경미한 리모델링시 절차 간소화 등
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령	2002. 12. 17. 국무회의 확정 2003. 1. 1부터 시행	· 리모델링 관리 지구 도입
「주택법」	2003. 5. 29 전면 개정 2003. 7. 시행령 및 시행규칙 입법 예고 2003. 11. 30 부터 시행	· 공동주택 리모델링의 추진 주체의 근거 마련 및 실질적 추진이 가능토록 조치 · 리모델링 조합 설치 근거 마련 · 매수 청구권 부여 · 국민주택기금 지원 등
「도시 및 주거환경 정비법」 시행령	2003. 7. 1부터 시행	· 재건축의 엄격한 규제
서울시 도시 계획 조례	2003. 7. 25 부터 시행	· 용적률 규제 강화 1. 2종 전용 주거 지역 : 100 120% 1. 2. 3종 일반 주거 지역 : 150 250%

공동주택 리모델링의 추이

연 도	2001년	2002년	2003년
특성	· 인테리어 및 설비 교체	· 수평 증축, 세대 통합, 동 단위 리모델링 등장	· 단지 단위 리모델링 등
공사 규모	· 10억원 미만	· 26억 264억원	· 70억 376억원

수익 실현이 열쇠

둘째, 우리 사회는 현재 공동주택의 리모델링 추진시 "투자 대비 수익이 얼마만큼 실현될 것인가"에 관심이 크다. 즉, 공동주택 리모델링에 얼마를 투자하면 주택 가격이 얼마만큼 올라간다는 식의 자본 이득 차원에서 접근하는 경향이 있다. 더욱이 재건축이 안되면 리모델링을 한다는 식의 태도는 순수한 의미의 주택 리모델링과는 거리가 있다.

주요 선진국의 경우 환경을 보호하기 위해 에너지 절약형 신기술과 자재를 활용하고, 이를 통해 에너지를 절약하며, 쾌적한 주거 환경을 조성하는 데 초점이 맞추어져 있다. 그리고 리모델링을 통해 조성된 쾌적한 주거 환경은 임대료 상승을 가능하게 하고, 세입자 입장에서도 관리비 절감에 따라 임대료 상승을 상쇄할 수 있는 경제적 이익을 실현하고 있다.

사실 이러한 관점의 리모델링 추진은 정부의 파격적인 지원책이 있기에 가능하다. 독일은 정부가 권장하는 에너지 절약형 공법과 자재를 사용하면 공사비의 40 60% 정도를 지원하고, 저금리(베를린 지역은 약 3% 대)로 공사비를 대출하며, 공사 후 「소득세법」에 따라 2 5년 간 리모델링 비용의 10% 를 세액 공제하고 있다. 프랑스는 임대주택 리모델링의 임대 부가세를 면제하고 자가 거주 주택 리모델링시 대출금 이자 · 계약 비용 · 보험료 등 비용의 25% 를 소득에서 5년 간 세액 공제를 실시하고 있다. 일본은 노후 공공 임대아파트의 평형 확장과 외장 · 설비 리모델링 공사에 대해 정부가 재정 보조를 시행하고 있다. 공동주택 리모델링의 경제적 요인의 핵심은 사실상 정부의 각종 인센티브 제도에 좌우된다고 해도 과언은 아니다.

마지막으로 사회적 요인으로 환경 보전과 자원 절약에 대한 시민 의식의 향상, 소득 증가에 따른 주거 환경 개선 욕구의 증대, 최저 주거 기준의 법제화, 주택 보급률 상승 등에 따라 공동주택 리모델링에 대한 수요가 증가될 것으로 보인다. 향후 우리나라에서도 공동주택 리모델링에 대한 조세 및 금융상의 다양한 지원 방안이 마련되어 리모델링에 대한 경제적 유인이 제고되고, 이와 같은 경제적 요인이 사회적 요인과 상승 작용을 일으키게 된다면, 주택을 자본 이득을 위한 투기적 대상에서 삶의 공간이라는 주거의 개념으로 전환될 수도 있을 것으로 판단된다.

연평균 8,000 억원 규모

공동주택 리모델링 시장은 태동기로 진입하고 있다. 2001 년에는 설비 교체와 같은 공용 시설 보수 공사가 대부분이었다. 그런데 2002 년에 진입하면서 전용 면적 확대를 위한 수평 증축과 세대 통합과 같은 동 단위 리모델링이 등장하였고, 2003 년에는 단지 단위의 리모델링이 가시화되고 있다.

공동주택[1] 리모델링 시장의 물량 규모 추정 : 전국

사용연수(2002 . 12 . 31 기준)	20 년 이상	16 ~ 20 년	11 ~ 15 년	6 ~ 10 년	5년 이하
재고 공동주택(세대수)[3]	364,283	558,980	1,024,353	2,106,373	2,078,794
공동주택 평균 규모(평)[3]	28	28	28	28	28
평당 공사 금액(만원)[4]	210	210	210	210	210
리모델링 수요 발생 기간	2003 2007	2008 2012	2013 17	2018 22	2023 2027
누적 공동주택(세대수)[5]	364,283	850,406	1,704,677	3,470,114	4,854,885
시장 규모(억원)[6] (실시율 20% 가정)	42,839	100,007	200,470	408,085	570,934
연평균 시장 규모(억원)	8,567	20,001	40,094	81,617	114,186

주 : 1) 공동주택 : 아파트, 연립, 다세대, 임대주택.
2) 건설교통부, 2002 년도 전국공동주택 현황, 2003 . 6.
3) 세대당 공동주택 평균 면적은 분포 비중을 고려하여 28 평으로 가정.
4) 평당 공사비는 재건축 공사비(평당 평균 300 만원)의 70% 를 가정하여 210 만원으로 추정.
5) 누적 공동주택은 리모델링을 실시하지 않은 세대(80%)에 해당 기간의 재고 · 공동주택을 합산하였고, 멸실 가구는 없는 것으로 가정.
6) 2003 년 불변가격 기준.
7) 본 추정은 개략적으로 살펴본 것으로 추후 엄밀한 검토가 필요함.

한편 「주택법」 및 「주거환경정비법」의 제정으로 공동주택 리모델링의 가능성이 높아지자 대형 및 중견 건설업체들은 공동주택 리모델링 사업 참여를 서두르고 있다.

현재 리모델링 사업을 추진하고 있는 건설업체들은 서울 강남권과 강북 일부 지역의 아파트 중 재건축시 사업성이 낮고, 리모델링으로 아파트 가격 상승이 예상되는 단지를 중심으로 집중적인 수주 마케팅을 펼치고 있다. 그러나 리모델링 건설업계는 공동주택 리모델링에 대한 축적된 경험이 부족하여 리모델링 공사시 각종 돌관 상황의 예측력이 부족하고, 공사비의 과다 투입 가능성이 있는 듯하다. 하지만 건설업계는 리모델링 추진 사례의 지속적인 축적과 신기술 적용 등의 노력으로 공사비 절감과 공기 단축을 가능케 할 것으로 예상된다. 이에 따라 공동주택 리모델링 시장 확대에 있어 공급 측면(건설업계)에서의 기여가 클 것으로 보인다.

중장기 공동주택 리모델링 시장은 2006 년경부터 본격화될 것으로 예상된다. 이는 시장 활성화를 위한 조세 및 금융 지원 방안 마련, 각종 규제 완화, 그리고 현재 추진중인 공동주택 리모델링의 성과가 일반인들에 전파되는 시간 등을 감안할 때 향후 2 3년 정도의 시간이 필요할 것으로 보이기 때문이다. 그리고 2015 년 이후에는 공동주택 시장에서 재건축보다는 리모델링이 주도할 것으로 예상된다. 공동주택 리모델링 시장의 물량 규모(기존의 인테리어, 설비 교체, 보수 수준이 아니라, 동 또는 단지 차원의 리모델링 시장으로 대형 및 중견 일반 건설업체의 신규 시장 영역)는 2003 2007 년 간 연평균억원 수준에서 2025 년경에는 11 조원 규모로 급성장할 것으로 예상된다.

박용석
한국건설산업연구원 책임연구원
yspark@cerik.re.kr