

특집

기존 주택의 유지관리와 리모델링

공동주택 관리 선진화 ...
작지 않은 규모의 새로운 블루오션

두 성 규 | 한국건설산업연구원 연구위원
skdoo@cerik.re.kr

20 11년 기준으로 국내 주택 수는 총 1,813만호로 추계되고 있으며, 그에 따라 주택 보급률도 2010년 대비 0.4%p 상승한 102.3%에 달하고 있다. 서울 등 수도권을 제외할 경우 국내의 주택 스톡은 어느 정도 절대적인 양적 부족 상태에서 벗어났다. '내 집 마련'이 국민들과 국가의 지상 과제처럼 여겨졌던 시절이 엇그제 같은데, 2008년 글로벌 금융위기 이후 굳이 내 집을 갖기보다 타인 소유의 주택에서의 전·월세 거주를 오히려 선호하는 경향이 뚜렷해지고 있어 격세지감을 느끼게 한다. 또한 주거 형태의 분명한 변화도 눈길을 끈다. 다양한 주거 형태 가운데서도 아파트 거주는 2010년 기준 817만 가구로 전체의 47.1%로 연립주택과 다세대 10.1%를 합할 경우 과반수를 훌쩍 뛰어넘고 있어 39.6%에 불과한 단독주택을 제치고 명실상부한 '공동주택 전성시대'를 만들고 있다.

공동주택 관리의 선진화 과제

이와 같은 지표를 감안할 때 공동주택의 대량 보급은 양적 측면에서 국내 주택 수요를 상당 부분 충족

시켜 줄 정도로 기여를 해왔음이 분명하다. 한편으로는 과제도 던져 주고 있다. 주거 방식의 급격한 변화가 가져다 준 공동주택 주민간의 미성숙된 공동체 의식을 어떻게 고양시킬 것인가가 대표적이다. 또한 1995년 이후 건설된 주택이 전체의 54.4%를 차지(2010년 인구·주택 총조사)하는 데서도 보듯이, 이미 상당한 시간이 경과함에 따라 유지·보수나 리모델링 또는 재건축 등 물리적 개량에 대한 사회적 요구를 필연적으로 수반하고 있다.

최근에는 내진설계에 관한 관심도 커지고 있으며, 주택의 장기적 사용에 대한 필요성도 크게 부각되고 있다.

그러나, 이처럼 사회적 요구가 점차 커지고 있는 것과는 달리 주택 자원의 유지·보수에 대한 국내의 인식 수준은 아직 낮은 상태를 벗어나지 못하고 있다. 정책적 지원이나 법·제도 정비도 미비한 편이다. 이런 탓인지 40년 이내로 여겨지고 있는 국내 주택의 수명은 60년 이상을 염두에 두고 있는 선진국과 비교할 때 상당히 짧다고 하지 않을 수 없다. 또한 선진국은 사후적 개념의 주택 관리가 아니라 주택을

신축하는 단계에서부터 유지·관리의 용이성이나 공간 활용의 편의성, 그리고 장애 사용자의 다양한 수요 및 요구 변화 등이 반영될 수 있는 건설 기준을 마련하고 있다는 점도 주택관리 선진화를 위한 발걸음을 서두르고 있는 우리가 참고할 부분이다. 특히 공간의 효율적 이용을 위하여 공동주택의 고층화·대규모화에 대해서도 세부적인 관리 방식이나 기술 축적 및 시스템 구축이 필요하지만 우리의 현실은 아직 한참 못 미치고 있어 안타까움을 자아낸다.

‘2012년 주택종합계획’

다행스러운 점은 공동주택의 보급 속도 및 사회적 요구의 증대와 관련하여 사회적 요구가 증대하고 있다는 것을 정부가 늦게나마 인지하고 공동주택 관리의 선진화를 위한 정책 방향을 보다 적극적으로 모색 중이라는 사실이다. 국토해양부는 올 6월에 발표한 ‘2012년 주택종합계획’에서 공동주택의 유지·관리 강화 및 친환경 주택 공급 확대라는 항목을 두어 주택관리와 관련한 다양한 정책들을 추진 계획으로 열거하고 있다. 주택관리 선진화 추진 방안으로 입주자 자율에 의한 아파트 관리 강화, 아파트 관리업체·용역업체의 선정시 적격심사제 적용 등 다양화, 분양 임대 혼합 단지의 효율적 관리를 위해 입주자와 임차인 간 합리적 의사결정 방식 등에 관한 기준 마련, 공동주택 관리 정보 시스템의 정보 공개 범위 확대 등을 포함하고 있다.

주택 장수명화 추진을 위해서는 생애주기에 따른 종합적 관리 전략 마련, 아파트 맞춤형 수선을 위한 장기 수선 계획 수립 세부 지침과 장기수선충당금 세부 기준 마련, 사례별 다양한 맞춤형 리모델링 공사 기법 개발 및 공사비 정보 제공 등이 제시되었다.

작지 않은 규모의 ‘블루오션’

현재 국내 연간 공동주택에 소요되는 총관리비 규모는 5조 2,900억원으로 추정되며, 연간 공동주택 입주자 대표회의의 운영비 규모만 해도 571억 2,000만 원에 달할 정도다. 더욱 커질 가능성이 있는 잠재력도 있다. 정부가 ‘2012년 주택종합계획’에 열거한 추진 예정 정책들은 나름대로 의미가 있겠지만 국내 주택 관리 시장의 미래를 생각할 때 그것만으로는 충분하지 않다. 함께 서둘러야 할 공동주택 관리 선진화 방안들을 몇 가지 언급하자면 다음과 같다. 우선 공동주택 단지 내 주민들의 관심과 참여를 이끌어낼 수 있는 기초 작업의 일환으로 기존의 ‘공동주택 관리 정보 시스템(K-apt 등)’ 운영 주체 및 시스템 개선을 들 수 있다. 일본의 맨션관리센터 활용 사례를 볼 때, 공공부문에서 주택관리 전반을 체계적이고 전문적으로 지원할 수 있도록 하기 위한 전담 기구의 설치 문제도 보다 적극적인 검토와 추진 동력이 요구되고 있다. 기존의 단순한 시설 관리와 노무 서비스 제공을 넘어 주택관리 서비스의 품질 향상 및 주거 만족도 제고를 위한 획기적인 주택관리업의 새로운 설정을 통한 전문성 강화와 고객 만족도의 제고 노력도 주택관리에 대한 시장 흐름을 감안할 때 의미 있는 검토 대상이다.

오랜 기간 많은 전문가들의 지적에도 불구하고 그동안 공동주택 관리는 정책적 관심 밖에서 인적·물적 시스템의 미비로 인한 발전의 사각지대였다. 이제 정부의 관심과 정책 추진의 의욕, 입주자들의 지속적 관심 및 참여, 전문가들의 숙성된 아이디어와 세계 최고의 기술을 자랑하는 IT 기반의 활용 등이 어우러진다면, 공동주택 관리 시장은 새로운 경쟁력을 갖고 주택의 건설에만 치중되어 왔던 건설업의 새로운 블루오션으로 거듭 태어날 수 있을 것이다. CERIK