

서울시 건축물 리모델링 추이 - 주거용이 가장 저조

박 철 한 | 한국건설산업연구원 책임연구원
igata99@cerik.re.kr

향후 우리나라 건축시장은 잠재 경제 성장률 저하와 인구 구조의 급격한 변화 등으로 인하여 점차 신축 중심에서 기존 건축물의 유지·보수 및 리모델링의 비중이 커지는 방향으로 전환될 것으로 예상된다. 공동주택을 비롯한 건축시장은 신축 중심에서 재건축 및 재개발 단계를 거쳐 리모델링 위주로 성장하는 패턴을 보이게 된다. 선진국의 경우 대체로 1인당 GDP가 2만 달러를 넘어서면서 건축물 리모델링 시장이 활성화되는 경향을 보여 왔는데 현재 우리나라가 그 시점에 도달해 있기 때문이다.

주택 및 건축 시장의 이러한 전망

에도 불구하고 현재 우리나라 공동주택 리모델링 시장은 여전히 침체 국면을 지속하고 있다. 공동주택을 제외한 여타 유형의 건축물 리모델링 시장에 대해서는 건설업계 및 정부의 관심 부족으로 그 실태조차 제대로 파악되지 못하고 있는 실정이다. 본고에서는 이러한 문제 의식에서 출발하여 서울시의 건축물 유형별 리모델링 추이를 분석하고 그로부터 시장 및 정책 관련 시사점을 얻고자 한다.

허가 면적 하향 안정화 추세

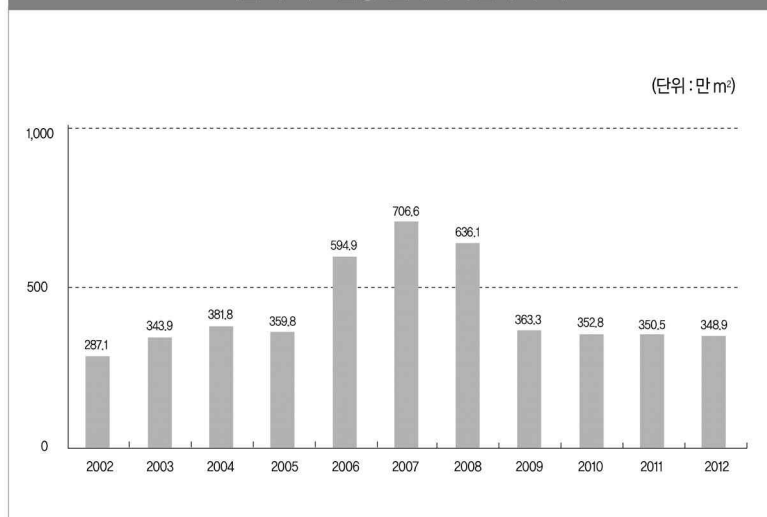
서울시는 현재 전국에서 주택 보급률이 가장 낮은 편에 속하는 등 여

전히 건축물 공급 필요성이 상존하는 지역이지만, 다른 한편으로 신축에서 재개발·재건축 등으로의 이행 등 공급 방식의 변천이 가장 빠르게 나타나는 지역이다. 주택 및 건축물 시장의 변천을 선도하는 지역으로서 서울시 건축물 리모델링 추진 실태에 대한 분석은 향후 관련 시장 전망 및 정책 수립에 중요한 시사점을 줄 것으로 판단된다.

서울시 건축물 리모델링은 2000년대 초반의 낮은 수준에서 출발하여 중반까지 크게 상승하였다가 2009년 이후 하향 안정화되는 추세를 보였다.

2006년 이후 2008년까지의 리모

서울시 리모델링 건축허가면적 추이



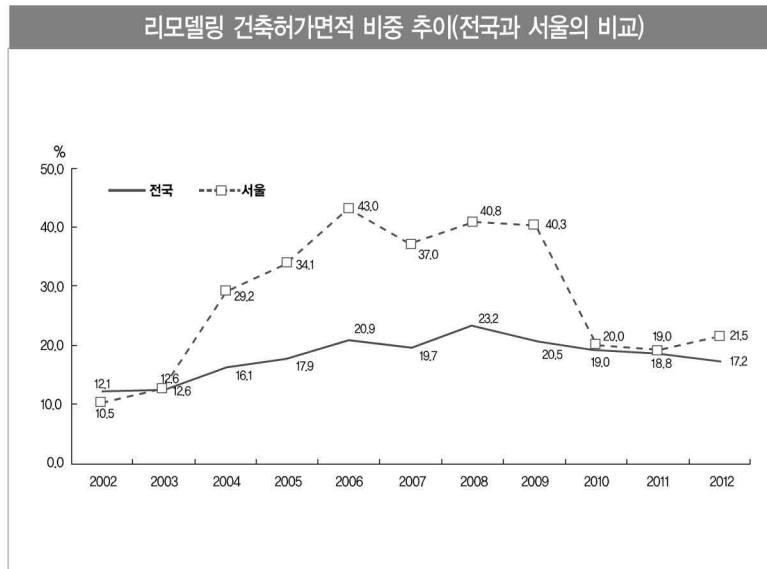
2004~09년 기간 중에는 30~40%대의 비중을 차지하였으나 2010년 이후부터는 20%대를 안정적으로 유지하고 있다.

2000년대 중반에는 서울시의 리모델링 비중이 전국의 리모델링 비중보다 크게 높았으나, 최근 들어서는 전국 수준과 비슷한 20%대 초반 수준을 유지하고 있다.

주거용 리모델링, 상업용에 크게 뒤져

서울시 전체 리모델링 허가 면적을 건축물 유형별로 나누면 다음 페이지의 표와 같이 크게 주거용, 상업용, 교육·사회용, 그리고 기타¹⁾로 나눌 수 있다. 세 부분 공종이 전체 리모델링 면적의 95% 정도를 차지하고 있다. 면적 규모는 상업용, 교육·사회용, 주거용, 기타 순으로 크다.

공종별로 주거용 리모델링 허가 면적의 경우 최근 2% 수준에 불과해 신축에 비하여 크게 낮은 수준이다. 지난 2002년과 2003년에 각기 25만 m² 내외 수준이었으나 2004년, 2005년에는 10만 m²대 중반으로 떨어졌고, 이후 다시 상승하여 2007년에는 32만 m²를 기록하였다. 그러나 이후 다시 하락 추세를 보여



델링 허가 면적은 600만 m²대를 상회하여 2000년대 초반보다 두 배 이상 늘어났다. 2009년 이후에는 다시 낮아져 350만 m²대의 안정적인 규모를

유지하고 있으나, 2002년과 비교하면 높은 수준으로 증가한 결과이다. 서울시의 리모델링 비중을 보면 2002년 10.5%에서 빠르게 상승하여

1) 여기서 기타는 서울시 공종별 허가 면적 중 차지하는 비중이 각각 2% 미만인 농수산물, 공업용, 공공용, 기타를 모두 합친 면적임.

서울시 공종별 리모델링 허가 면적 및 비중 추이

구분	리모델링 허가면적(만㎡)					리모델링 비중(%)				
	합계	주거용	상업용	교육/사회용	기타	합계	주거용	상업용	교육/사회용	기타
2002	287.1	25.1	165.7	78.5	17.9	10.5	1.9	14.5	65.6	15.3
2003	343.9	24.5	207.9	85.4	26.1	12.6	2.1	18.5	55.5	9.0
2004	381.8	15.5	238.4	108.8	19.1	29.2	4.8	35.5	70.5	12.0
2005	359.8	14.4	206.5	121.4	17.6	34.1	4.3	46.3	70.3	17.1
2006	594.9	20.8	401.9	150.0	22.2	43.0	6.8	53.8	70.3	19.4
2007	706.6	32.1	409.7	236.8	28.0	37.0	5.0	57.8	85.1	9.9
2008	636.1	20.6	293.0	288.8	33.8	40.8	5.7	44.7	79.6	18.7
2009	363.3	28.2	226.7	97.2	11.2	40.3	11.8	50.6	63.8	18.2
2010	352.8	17.0	221.3	98.8	15.7	20.0	2.1	39.8	61.1	6.5
2011	350.5	21.3	233.9	81.3	14.1	19.0	2.2	41.1	67.7	7.2
2012	348.9	16.6	229.5	86.1	16.7	21.5	2.3	40.7	55.0	8.5

2010년 이후에는 20만㎡ 내외 수준을 유지하고 있다.

2002년과 2003년의 25만㎡ 내외 수준에서 2010년 이후에는 20만㎡ 대 이하 수준으로 떨어져 2000년대 초반보다 2010년 이후의 서울시 주거용 건축물의 리모델링 허가 면적은 더 위축되었다고 볼 수 있다. 이는 주거용 중 가장 큰 비중을 차지하는 아파트 리모델링 실적이 크게 저조하기 때문으로 2000년대 이후 서울시 아파트 리모델링 추진 실적은 준공 8건, 현재 시공 중 4건 등으로 극히 저조하다.

둘째로 상업용 건축물의 리모델링 허가 면적의 경우 2002년 165.7만㎡에서 지속 상승 추세를 유지하여 2006년, 2007년에는 각각 400만㎡를 상회하였다. 이후 다시 감소세로 돌아서 2009년부터 2012년까지 4

년 간 200만㎡ 초반 수준을 유지하고 있다. 상업용 건축물의 리모델링 허가 면적은 2000년대 후반 이후 하향 안정 추세로 돌아섰으나 2002년의 허가 면적과 비교하면 30%p 가까이 증가하였다. 결국, 2000년대 신축 허가 면적은 하향 추세가 뚜렷한 반면, 리모델링 허가 면적은 안정적 상승세를 이어가고 있는 것으로 판단된다.

셋째로 서울시 교육·사회용 건축물의 리모델링 허가 면적은 2002년 78만㎡를 기록한 이후 2008년까지 지속적으로 상승 추세를 유지해 왔다. 2008년에는 288만㎡를 기록하여 2002년보다 3.6배 가량 증가하였다. 그러나 2009년부터는 다시 크게 하락하여 2012년에는 2002년과 비슷한 수준인 86만㎡에 머물러 있다.

2009년 이후 서울시 교육·사회

용 건축물의 리모델링 허가 면적은 80만~90만㎡대에서 안정적인 수준을 유지하고 있다.

주거용 및 상업용 건축물과 달리 교육·사회용 건축물은 모든 연도에 걸쳐 리모델링 비중이 50%를 넘어서고 있어 리모델링 허가 면적이 신축 허가 면적보다 월등히 높은 특징을 가지고 있다. 다만, 비중은 2007년을 정점으로 완만히 하락하고 있는 것으로 분석된다.

건축시장 부침의 완충 역할

리모델링 허가 면적의 추이를 보면서 두 가지 측면에서 서울시 건축물 리모델링 시장 및 정책에 관한 시사점을 얻을 수 있다.

첫째, 경기적 측면에서 서울시 리모델링 시장 전반의 변화 방향에 대한 시사점을 얻을 수 있다.²⁾ 서울시

경영 정보

건축물의 리모델링은 2000년대 초반의 낮은 물량 수준에서 중반까지 높은 수준으로 상승하였다가 2009년 이후 다시 하향 안정화되는 추세를 보였다. 이러한 리모델링 시장의 추이는 대체로 신축 시장의 추이와 상반된다.

따라서 2010년 이후의 서울시 건축시장은 리모델링은 위축 내지 안정기, 신축은 회복기의 국면에 있는 것으로 판단할 수 있다. 그러나 이러한 경기적 특성에도 불구하고 2000년대 이후 서울시의 건축시장 흐름은 신축은 부침이 격심한 반면, 리모델링은 대체로 변동성이 작은 안정적 추세를 보여 왔다. 이런 측면에서 2000년대 이후 서울시 건축물 리모델링은 전체 건축시장의 부침을 완화시키는 보완적인 역할을 해온 것으로 평가할 수 있다.

둘째, 건축물 유형과 관련하여 주거용 건축물, 그 중에서도 특히 아파트 등 공동주택의 리모델링 시장 및 정책에 대한 시사점을 얻을 수 있다. 2000년대 이후 상업용과 교육·사회용 건축물은 리모델링 비중이 신축 못지않게 높은 반면, 주거용 건축물은 여전히 저조하다.

상업용 건축물 시장은 2000년대에 들어와서 적어도 면적 기준에 있어서는 신축과 리모델링이 6 : 4의 비율로 안정적인 구조를 이루고 있으며, 교육·사회용 건축물 시장은 2000년대 내내 리모델링이 신축보다 더 큰 구조의 시장을 형성해 오고 있다. 이에 비하여 주거용 건축물 시장은 여전히 리모델링이 신축에 비하여 크게 저조한 실적으로 보이고 있는데 이는 아파트 등 공동주택 리모델링이 침체된 데 주원인이 있는 것으로 판단된다.

투자 가치인가, 이용 가치인가

정책적인 측면에서 다른 주요 건축물과 달리 왜 유독 주거용 건축물 리모델링만 활성화되고 있지 못하는가에 대한 원인을 밝히는 것이 중요하다. 현 시점에서 서울시 건축물 중 상업용과 교육·사회용 등을 제외한 주거용 건축물만 특별히 양적 공급이 부족하다고 판단할 만한 근거는 없다고 본다.

서울시 주거용 건축물, 그 중에서도 특히 아파트 리모델링 시장이 활성화되지 못한 주된 이유는 첫째, 아파트는 집합주택의 특성을 띠고 있

어 소유자의 동의를 얻는 등 의사결정이 용이치 못하여 활성화되기 어렵기 때문이다. 그리고 상업용이나 교육·사회용 건축물들은 투자 가치 위주에서 이용 가치 증진을 위한 리모델링 중심으로 빠르게 변화되어 온 반면, 주거용 건축물 특히 아파트는 여전히 투자 가치재로서의 인식에 큰 변화가 없는 데 따른 결과로 판단된다.²⁾

아파트 리모델링의 부진 이유가 시장적 요인이 아니라 공동주택의 특성과 시민의 의식 측면에 있다면 이를 시정할 수 있는 정책 방안을 수립하여 활성화시켜 나갈 필요가 있을 것이다.

만약 정책적 측면에서 이러한 노력을 게을리 한다면 머지않아 아파트 등 공동주택의 노후화가 시민의 주거의 질을 저하시키고 나아가 심각한 사회적 문제를 야기할 가능성이 높아질 것이다. 향후 공동주택 리모델링 정책은 투자 가치보다는 이용 가치 증진을 유도하는 데 초점을 맞출 필요가 있으며 이와 관련된 공적 금융 및 조세 지원책을 마련해 시행할 필요가 있을 것이다. CERIK

2) 본 분석에서 제시하는 건축 및 리모델링 시장은 허가 면적을 기준으로 한 물량 측면의 시장으로서 금액 기준의 시장과는 다름. 만약 금액 기준으로 산정한다면 여기서 제시하는 리모델링 시장의 비중은 더 작아지게 될 것임.

3) 최근 주택경기의 침체로 인하여 아파트에 대한 투자재로서의 인식이 변화되고 있기는 하지만 사용 가치를 중시하는 리모델링을 추진할 정도의 인식 변화까지는 이르지 못하고 있음.