

# 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망

2011. 9

윤영선 · 박철한

■ 연구의 배경 및 목적 .....	4
■ 리모델링의 포괄 범위와 시장 추정 방법 .....	6
■ 연면적 기준 리모델링 물량의 변동 추이 분석 .....	9
■ 금액 기준 리모델링 시장 추이 및 전망 분석 .....	23
■ 결 론 .....	32



## 요 약

- ▶ 본 연구는 증·개축 및 대수선에 관한 건축물 착공 면적 통계 자료를 활용하여 2000년대 이후 우리나라 건축물 부문별 리모델링 시장의 추이를 분석하고 전망함.
  - 유지·보수 등 경상적 활동의 리모델링을 제외한 증·개축 및 대수선 등 건축물의 성능 개선을 위주로 하는 협의의 리모델링 시장을 대상으로 함.
  
- ▶ 착공 면적 기준으로 본 우리나라 건축물 리모델링 물량은 2010년 현재 전체 건축물 면적의 19% 정도를 차지하고 있음.
  - 주거용 건축물의 리모델링 면적 비중은 3% 미만으로 극히 낮은 반면, 상업용 건축물과 기타 건축물은 각각 18%와 30%대로 높게 나타나고 있음.
  - 2000년대 이후 절대적 면적 기준의 리모델링 물량은 경기 변동에 따라 부침하는 특성을 보이고 있으나, 신축과 비교한 상대적인 비중은 대체로 안정적 증가 추세를 보이고 있음.
  
- ▶ 금액 기준으로 환산한 리모델링 시장의 비중은 평균적인 신축 대비 리모델링 공사비가 낮은 특성을 반영하여 면적 기준보다 낮게 나타나고 있음.
  - 2010년 건축물 리모델링 시장 규모(2005년 불변가격 기준)는 7조원 정도로 추산되며, 전체 건축물 시장에서 차지하는 비중은 8% 내외임.
  - 2010년 주거용 건축물 리모델링 시장은 5,000억원 내외로, 전체 주택건축 시장의 1.4% 정도를 차지하는 것으로 추정됨.
  - 이에 비하여 상업용과 기타 건축물을 포함하는 비주거용 건축물의 2010년 리모델링 시장은 6.5조원 규모로서 전체 비주거용 건축시장의 12.5% 정도를 차지하는 것으로 추정됨.
  
- ▶ 2000년대 성장 추이를 토대로 전망한 향후 건축물 리모델링 시장은 2015년에 9조원, 그리고 2020년에는 10.4조원으로 추정됨.
  - 건축시장에서 차지하는 비중은 2015년 8.5%, 그리고 2020년에는 9~10%대로 추정됨.
  - 주거용 건축물은 2015년 0.7조원, 2020년 0.8조원으로 극히 미미한 성장세를 이어가는 반면, 비주거용 건축물은 2015년 8.3조원, 2020년 9.6조원으로 견조한 성장세가 예상됨.
  
- ▶ 우리나라 건축물 리모델링 시장은 시장 여건 및 정책적 요인 등으로 아파트 부문이 활성화되지 못함으로써 기대만큼 빠르게 성장하지 못하고 있으나, 향후 급성장할 가능성도 배제할 수 없음.
  - 아파트 시장의 질적, 구조적 변화로 인하여 리모델링이 활성화될 경우 주거용 및 전체 건축물 리모델링 시장은 본 전망치를 벗어나 크게 성장할 가능성이 있음.
  
- ▶ 2008년도 기준 유지·보수를 포함한 광의의 리모델링 시장은 개략적으로 16.7조원 규모로 건축시장의 17.5%, 전체 건설시장의 10.9%를 차지한 것으로 추정됨.

## I. 연구의 배경 및 목적

- 최근 건설시장의 침체가 지속되고 있는 가운데 건축물 리모델링 시장이 신규 유망 시장으로 주목받고 있음.
  - 특히, 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택시장이 급격하게 침체되면서 건설업체들의 공동주택 리모델링 시장에 대한 관심이 커지고 있음.
- 이와 관련 2010년대 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 예상됨.
  - 장기적으로 공동주택을 비롯한 건축시장은 신축 중심에서 재건축 및 재개발 단계를 거쳐 리모델링 위주로 성장하는 패턴을 보일 것임.
  - 한편, 선진국의 경우 대체로 1인당 GDP가 2만 달러를 넘어서면서 리모델링 수요가 커지는 경향을 보이는데 현재 우리나라가 그 시점에 도달해 있음.<sup>1)</sup>
- 이러한 관점에서 최근 건설업계가 건축물 리모델링 시장에 대하여 관심을 보이고 있는 것은 바람직한 현상이나 여전히 공동주택 리모델링에만 초점을 맞추고 있는 것은 문제가 있음.
  - 건축물 리모델링 시장은 신축 수요가 줄어들고 동시에 노후 건축물의 재고가 증가하면서 발생하는 시장으로서 주거용 건축물은 물론 상업용, 공업용, 농수산용 및 공공용 등 모든 부문의 기존 건축물에서 발생하는 시장임.
  - 그럼에도 불구하고 건설업계가 공동주택 부문에만 관심을 보이는 것은 상대적으로 단위 물량의 규모가 큰 아파트 등 공동주택 위주로 사업을 전개해 온 관행 때문인 것으로 판단됨.
- 실제 이러한 경향으로 인하여 건축물 리모델링 시장에 대한 정보들은 거의 아파트 부문에 국한되어 있는 실정임.
  - 그러나 아파트 등 공동주택 리모델링 시장은 향후 잠재 수요가 크고 정책적 지원

1) 한국리모델링협회, 리모델링 총설, 2008. p.16.

가능성이 높으나, 현 시점에서 활성화되고 있는 시장은 아님.<sup>2)</sup>

- 이에 비하여 공동주택을 제외한 나머지 다양한 부문의 건축물들은 정책적 관심은 낮은 편이나 나름대로 실질적이고 안정적인 성장을 이어가고 있는 시장일 가능성이 높음.
  - 그럼에도 불구하고 공동주택을 제외한 여타 건축물 부문의 리모델링 시장에 대한 기본적인 정보는 파악조차 되지 않고 있음.
- 향후 새롭게 부상하는 건축물 리모델링 시장에 대한 접근은 보다 종합적이면서 균형 잡힌 시각에서 파악할 필요가 있음.
- 즉, 공동주택뿐만 아니라 다양한 부문의 건축물 리모델링 시장의 특성과 구조 등을 종합적으로 살펴볼 필요가 있을 것임.
- 본 연구는 이러한 관점에서 그 기초 연구의 일환으로 우리나라 건축물 부문별로 리모델링 시장의 성장 추이와 전망을 분석해보고자 함.
- 이용 가능한 통계 자료의 제약으로 인하여 폭 넓은 분석은 어렵지만, 가능한 범위 내에서 건축물 부문별로 리모델링 시장의 성장 추이를 분석하고 이를 토대로 전망을 하고자 함.
  - 본 연구는 건축물 리모델링 시장에 대한 기존의 제한된 시각과 정보를 확대함으로써 미래 유망 시장으로서 리모델링 시장에 대한 건설기업의 진출 전략 수립에 도움을 줄 것으로 기대됨.

2) 2011년 기준으로 서울 및 수도권을 중심으로 리모델링을 추진 중인 아파트 단지는 172개 단지, 10만 4,000여 세대이며 이 중 사업을 완료한 곳은 8개 단지, 1,600여 세대에 불과함. 한편, 향후 수도권의 리모델링 추진 의향 단지는 360여 개 단지, 24만여 세대로서 금액 규모로는 36조원대로 추정됨. 전계서, pp.31-36.

## II. 리모델링의 포괄 범위와 시장 추정 방법

### 1. 리모델링의 개념 및 포괄 범위

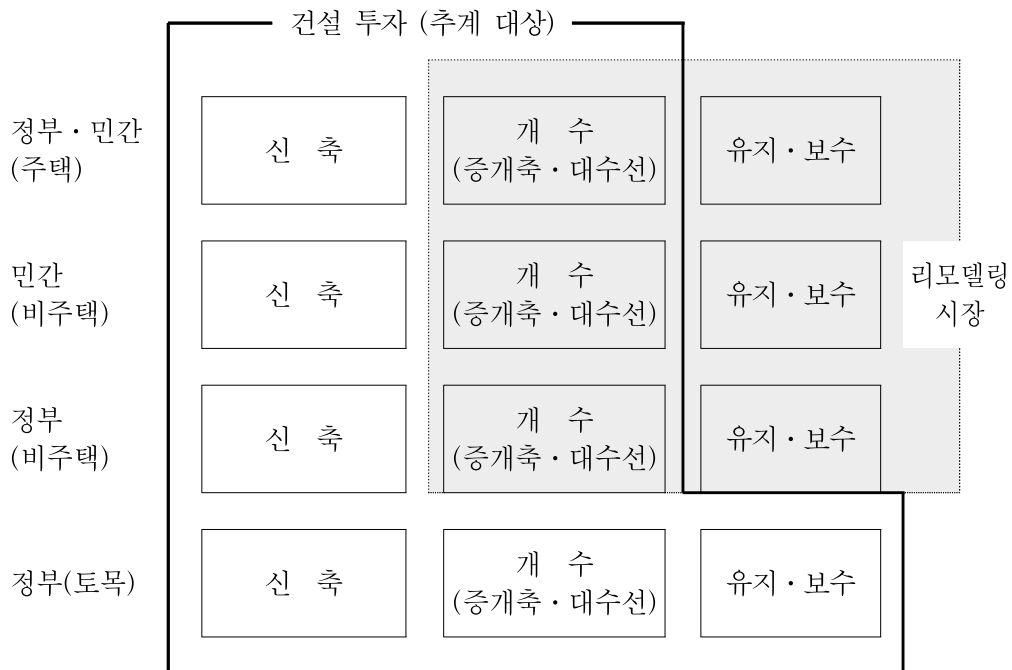
- 건축물 리모델링 시장의 추정 범위와 방법을 설정하기 전에 먼저 리모델링의 일반적 개념 및 범위와 연관하여 본 연구에서 다루는 범위를 제시하면 다음과 같음.
- 일반적으로 리모델링은 신축과 대비되는 개념으로서 기존 건축물의 유지, 보수 및 개수를 포괄하는 건축 활동으로 정의되는바 이를 광의의 리모델링이라 부름.
  - 유지(maintenance)는 건축물의 초기 성능을 유지하기 위한 일상적 활동으로서 청소, 점검 및 교체 등의 행위를 포괄함.
  - 보수(repair)는 수명이 다하여 파손되거나 제 기능을 수행하지 못하는 건축물 구성 부재의 성능을 원래 수준으로 회복하는 건축 관련 행위를 의미함.
  - 개수(renovation)는 새로운 기능을 추가하는 등 기존 건축물의 성능을 원래 수준보다 향상시키는 건축 관련 행위를 의미함.
- 유지, 보수 및 개수를 포괄하는 광의의 리모델링 가운데 특히 건축물 성능 향상 중심의 개수 활동을 협의의 리모델링이라 지칭함.
  - 협의의 리모델링은 기존 건축물의 부분 또는 전체 성능을 향상시키는 데 초점을 맞추는 적극적인 리모델링으로 볼 수 있음.
- 현행 「건축법」 및 「주택법」에서 정의하고 있는 리모델링 개념은 보수와 개수의 개념을 모두 포괄하고 있으나 개수에 비중을 더 많이 둔 협의의 리모델링에 가까움.<sup>3)</sup>
  - 법적 개념으로서 리모델링은 대수선과 증축을 수반하는 행위로 규정되어 있음.
- 이런 측면에서 「건축법」에서 규정하고 있는 건축 관련 행위의 정의와 연관시켜 보면, 개수 중심의 협의의 리모델링은 증축, 개축 및 대수선을 포괄하며, 이는 정부의 공식적 건설 투자 추계 대상과 일치함.<sup>4)</sup>

3) 「건축법」에서는 리모델링을 ‘건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위’로 정의하고 있음. 「주택법」도 유사하게 정의함.

4) 따라서 이 개념에 입각하여 발표하고 있는 한국은행의 건설 투자 추정치에는 협의의 리모델링만 포함되어 있음. 한국은행은 증

- 공식 추계대상이 되는 건설 투자에는 주택 및 비주택 부문에서의 신축 및 개수 활동(증·개축, 대수선)과 토목부문에서의 신축, 개수 및 유지·보수 활동이 포함됨.
- 광의의 리모델링 시장은 건설투자 추계 대상에 포함되는 개수와 대상에서 제외되는 유지·보수를 포괄하는 시장임.

<그림 1> 건설 투자 및 리모델링 시장의 범위



## 2. 리모델링 시장 추정의 범위와 방법

- 건축물 리모델링 시장을 추정하기 위한 기초 통계로서 활용 가능한 자료는 「건축물 착공 통계」 자료임.
- 국토해양부에서 행정통계 방식으로 제공하는 「건축물 착공 통계」에는 월별로 시·도별, 용도별, 건축 구분별 동수와 연면적 자료가 수록되어 있음.<sup>5)</sup>
- 용도별로는 주거용, 상업용, 농수산용, 공업용, 공공용, 교육·사회용, 기타 등 일곱 가지 부문으로 구분하여 제시함.
- 또한 건축 구분별로는 신축, 증축·개축·이전·대수선, 용도 변경 등 세 가지로

개축 및 대수선 등을 포괄하여 건축 투자를 추계하고 있으나 이를 분리하여 제시하지 않음으로써 협의의 리모델링 시장의 규모를 파악할 수 없음.

5) 본 자료는 국토해양부 홈페이지, 국토해양 통계누리에 수록되어 있음.

구분하여 통계를 제공함.

- 건축 구분별 통계 중 신축을 제외한 증축·개축·이전·대수선과 용도 변경은 리모델링(구체적으로 협의의 리모델링) 개념에 해당되는 통계임.
  - 용도 변경은 증축·개축·대수선 등의 리모델링 행위를 통하여 실현되므로 리모델링의 범위에 포함시킬 수 있음.
- 본 분석에서는 「건축물 착공 통계」에서 제공하는 구분, 즉 증축·개축·이전·대수선과 용도 변경을 리모델링으로 간주하여 부문별 물량 및 시장을 추정함.<sup>6)</sup>
- 본 분석에서는 이러한 분류 기준에 의거 통계적으로 활용 가능한 2002~10년 기간의 월별 건축물 착공 통계 자료로부터 연간 리모델링 착공 통계를 추정하고, 이를 토대로 리모델링 물량 및 시장의 추이와 전망을 분석함.
  - 일차적으로 연면적(m<sup>2</sup> 기준) 단위로 리모델링 물량의 변동 추이를 분석하고, 이어서 이차적으로 금액 단위로 전환하여 추이 및 전망 분석을 함.
- 연면적 기준의 리모델링 물량 변동 추이 분석에서는 다음 세 가지 차원의 분석을 통하여 2000년대 이후 리모델링 시장의 전반적인 동향을 살펴봄.
  - 개괄적으로 건축물 부문별 리모델링 착공 면적의 추이를 분석
  - 전체 건축물 착공 면적 중 리모델링이 차지하는 상대적 비중을 건축물 부문 및 지역별로 비교하여 분석
  - 총 리모델링 착공 면적 중 건축물 부문별 비중을 전국 및 지역별로 비교하여 분석
- 금액 기준의 리모델링 시장 추이 및 전망 분석을 위하여 연면적 기준의 리모델링 물량 추이를 금액 단위로 전환하는 작업을 실시
  - 분석 방법에 대해서는 IV장에서 별도로 제시

6) 통계가 제공하는 모든 건축물 부문별로 분석하는 것은 오히려 혼란을 초래할 가능성이 있으므로 세 개의 부문으로 국한하여 분석하였으며, 필요한 경우 부분적으로 세분하여 살펴보았음.



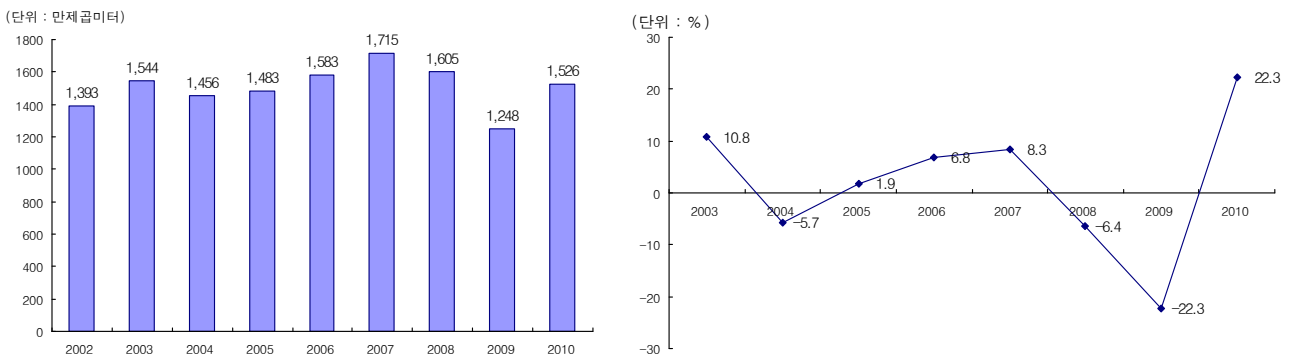
### Ⅲ. 연면적 기준 리모델링 물량의 변동 추이 분석

#### 1. 리모델링 착공 면적 추이

##### □ 전체 건축물 리모델링 착공 면적

- 전체 건축물의 리모델링 착공 면적은 2007년 이후 감소 추세임에도 불구하고, 2002년의 1,390만㎡와 비교하여 2010년에는 1,530만㎡로 10% 가까이 증가하였음.
- 2007년까지는 대체로 안정적 증가세를 유지해 왔으나, 민간 건축시장이 크게 위축된 2008년 이후 감소세로 전환하였고 2010년에는 다시 큰 폭으로 회복

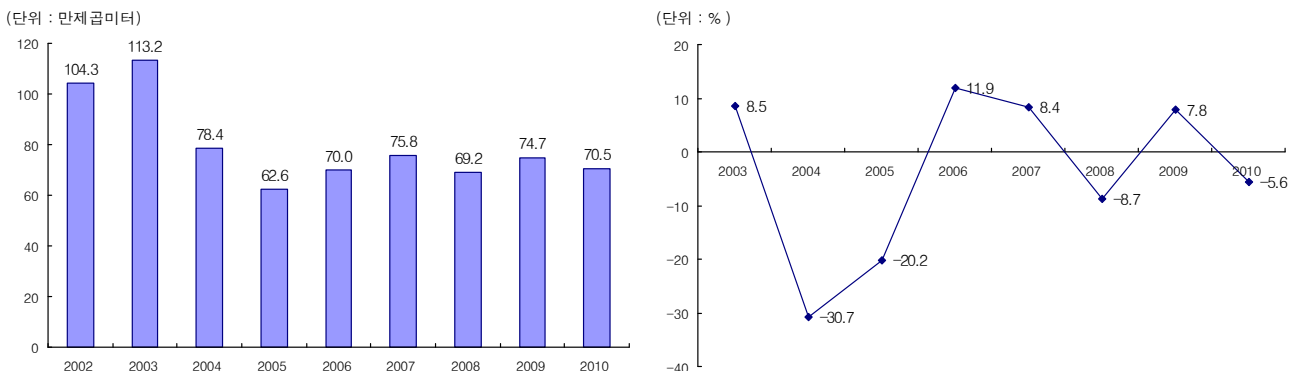
<그림 2> 전체 건축물 리모델링 착공 면적 및 증감률 추이



##### □ 주거용 건축물 리모델링 착공 면적

- 주거용 건축물 리모델링 착공 면적은 2002년과 2003년에는 100만㎡를 상회하였으나 2004년 이후에는 큰 폭으로 하락하여 70만㎡ 내외의 수준을 유지하고 있음.
- 2010년도 주거용 리모델링 착공 면적은 71만㎡로 2003년의 63% 수준에 불과

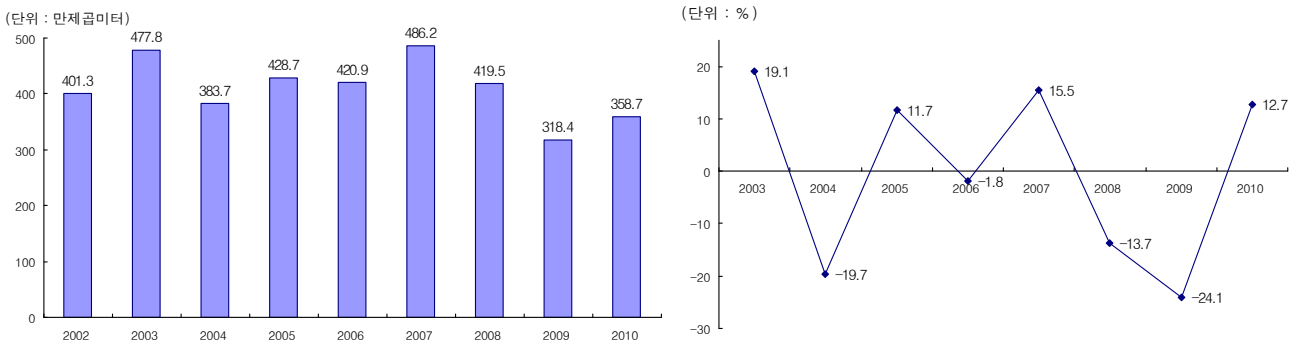
<그림 3> 주거용 건축물 리모델링 착공 면적 및 증감률 추이



### □ 상업용 건축물 리모델링 착공 면적

- 상업용 건축물 리모델링 착공 면적은 2008년까지는 2004년 한 해를 제외하고 지속적으로 400만m<sup>2</sup>를 상회하였으나 2009년 이후부터는 300만m<sup>2</sup>대로 떨어졌음.
- 2010년도 리모델링 면적은 390만m<sup>2</sup>로 2009년보다 상승했으나 최고치인 2003년의 480만m<sup>2</sup>에 비해서는 81% 수준에 불과함.

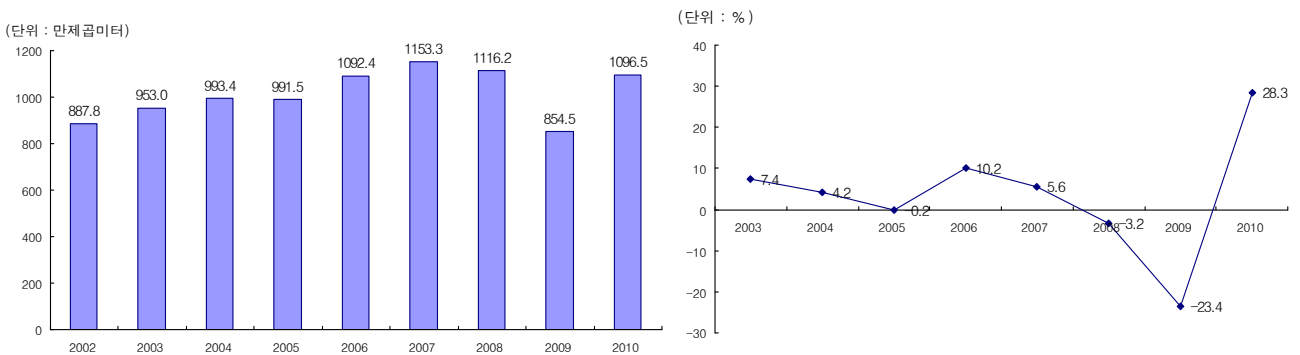
<그림 4> 상업용 건축물 리모델링 착공 면적 및 증감률 추이



### □ 기타 건축물 리모델링 착공 면적<sup>7)</sup>

- 주거용과 상업용 건축물을 제외한 기타 건축물의 리모델링 착공 면적은 글로벌 금융 위기 직후인 2009년을 제외하고는 대체로 안정적인 증가 추세를 이어오고 있음.
- 2002년도 기타 건축물의 리모델링 착공 면적은 890만m<sup>2</sup>이었으나 2010년에는 1,100만m<sup>2</sup>로 24% 가까이 증가하였음.

<그림 5> 기타 건축물 리모델링 착공 면적 및 증감률 추이



7) 기타 건축물은 주거용과 상업용을 제외한 유형의 건축물로서 농수산업, 공업용, 공공용, 교육·사회용 및 기타 건축물 등을 포괄.

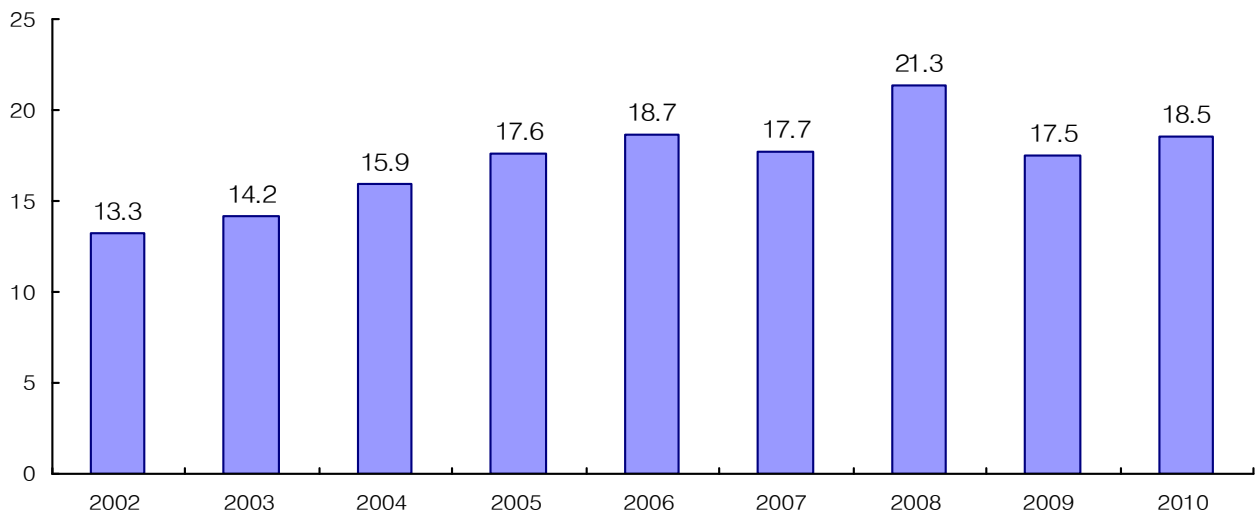
## 2. 리모델링 착공 면적의 비중 추이

### □ 전체 건축물에서 차지하는 비중

- 2000년대 전체 건축물의 착공 면적 중 리모델링 착공 면적의 비중은 비교적 안정적인 증가 패턴을 보이고 있음.
- 즉, 리모델링 착공 면적의 절대치 추세에 비하여 상대적 면적 비중은 안정적인 변동 추세를 보이고 있음.
- 2002년 이후 2007년 한 해를 제외하고는 지속적으로 비중이 증가하여 2008년에는 전체 건축물 착공 면적 중 리모델링 비중이 21.3%에 이르렀음.
- 2009년 이후 글로벌 금융위기의 여파로 건축경기가 위축된 가운데 리모델링 면적 비중도 다소 감소하는 경향을 보여 왔는데, 그럼에도 불구하고 큰 폭의 비중 하락은 나타나지 않고 있음.
- 2010년도 리모델링 착공 면적 비중은 18.5%로서 2002년도의 13.3%와 비교하여 5.2%p 증가하였음.

<그림 6> 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이

(단위 : %)

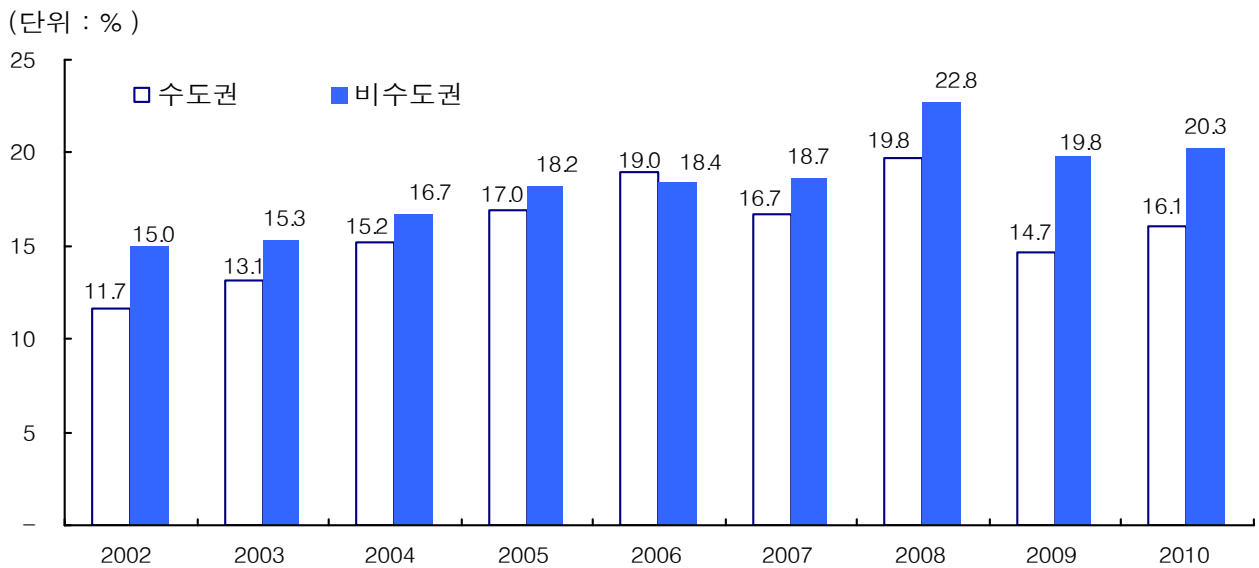


- 지역별로는 비수도권에서의 리모델링 착공 면적 비중이 수도권보다 전반적으로 높게 나타나고 있으며 그 격차도 시간이 경과할수록 점점 확대되는 추세를 보이고 있음.
- 2010년 리모델링 착공 면적 비중은 비수도권의 경우 20.3%로 2002년보다 5.3%p 증

가하였으며, 수도권은 16.1%로 2002년보다 4.4%p 증가하였음.

- 2010년의 경우 비수도권이 수도권보다 리모델링 착공 면적 비중이 4.2%p 높게 나타나고 있음.
- 최근 시점으로 올수록 수도권에 비하여 비수도권 지역의 리모델링 비중이 높고 격차 역시 커지고 있음. 이는 수도권에서는 상대적으로 신축 수요가 여전히 높은 반면, 비수도권은 신축 수요가 어느 정도 한계에 이른 결과로 볼 수 있을 것임.

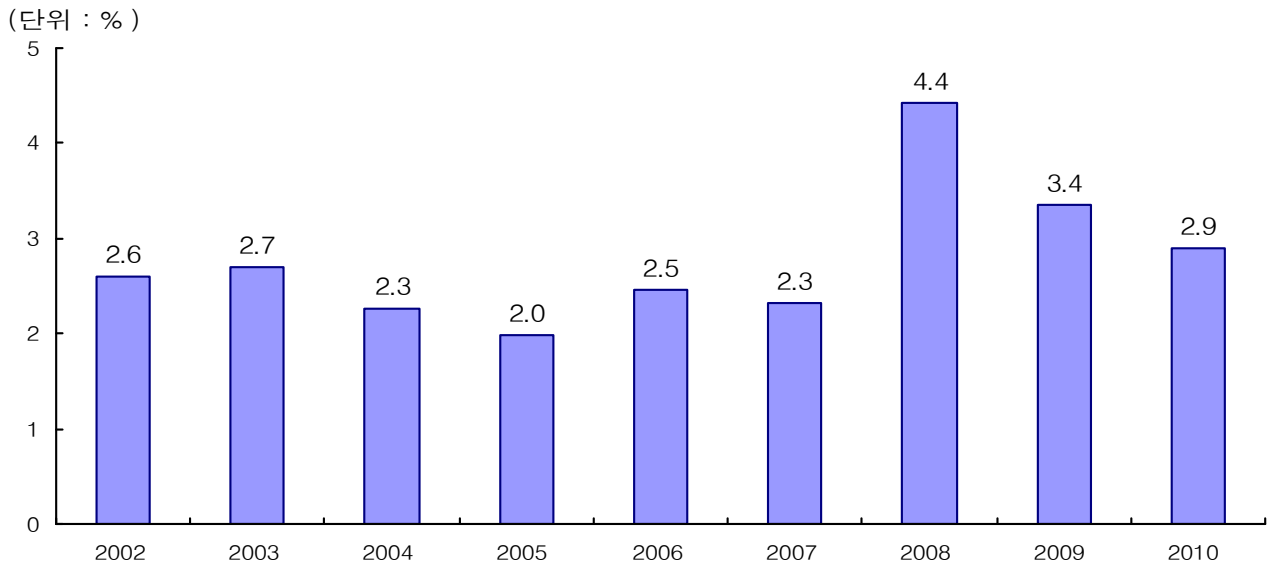
<그림 7> 지역별 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이



### □ 주거용 건축물에서 차지하는 비중

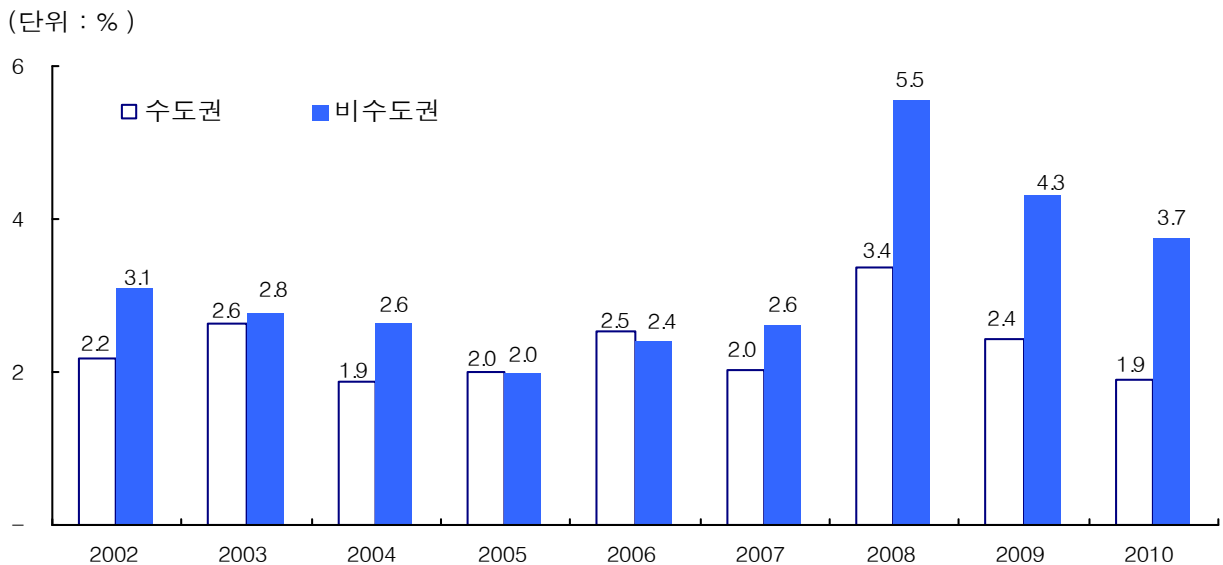
- 주거용 건축물의 전체 착공 면적 가운데 리모델링이 차지하는 비중은 전체 건축물과 달리 크게 낮은 특징을 보이고 있음.
- 주거용 건축물의 경우 전체 착공 면적 중 리모델링 면적 비중이 가장 높았던 2008년에도 4.4%에 불과하였으며 이후 계속 하락하여 2010년에는 3%대 미만 수준으로 하락하였음.
- 주거용 건축물의 리모델링 면적 비중이 지속적으로 낮게 나타나는 현상은 주거용 건축물 가운데 큰 비중을 차지하는 아파트 리모델링이 활성화되지 못한 이유 때문으로 판단됨.

<그림 8> 주거용 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이



- 지역별로는 2005년과 2006년을 제외하고는 비수도권에서의 주거용 리모델링 면적 비중이 수도권보다 높게 나타나고 있음.
- 2007년까지는 수도권과 비수도권에서의 리모델링 비중 격차가 크지 않았으나 상대적으로 비중이 상승한 2008년 이후부터 격차가 커지는 경향을 보이고 있음.
- 2002년과 비교하여 수도권의 2010년 리모델링 면적 비중은 0.3%p 하락한 반면, 비수도권은 같은 기간 0.6%p 상승하였음.

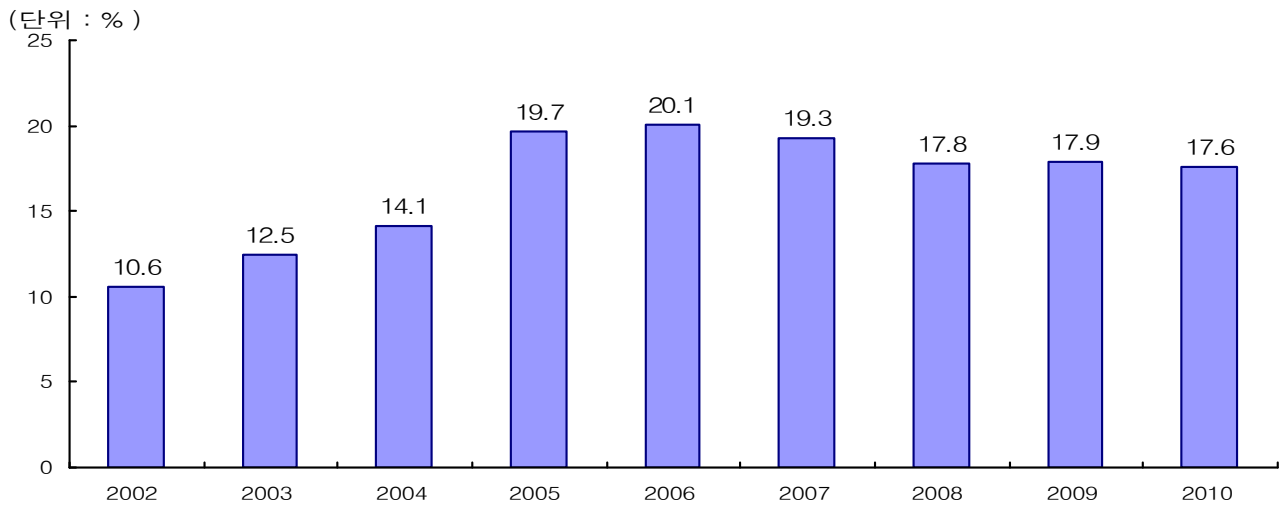
<그림 9> 지역별 주거용 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이



## □ 상업용 건축물에서 차지하는 비중

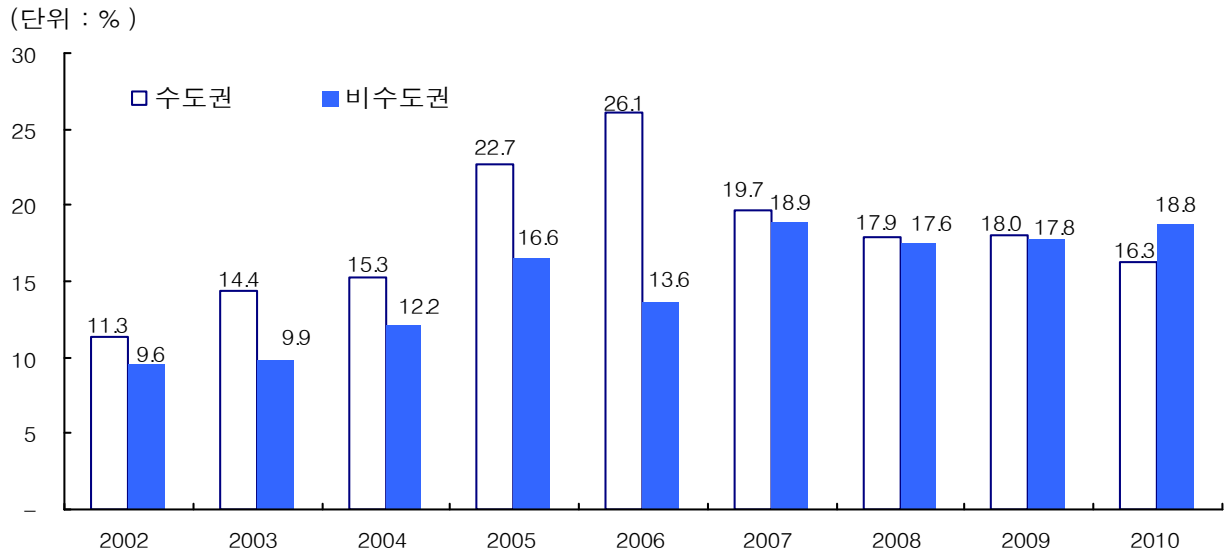
- 상업용 건축물의 착공 면적 중 리모델링 면적 비중은 주거용 건축물의 비중에 비하여 5배 이상 높게 나타나고 있으며, 성장 추이 역시 2006년 이후 다소 하향 추세를 보이고 있으나 비교적 안정적인 패턴을 유지해 오고 있음.
- 리모델링 면적 비중은 2002년의 10.6%에서 2010년에는 17.6%로 7%p 상승하여 크게 증가한 것으로 나타남.
- 2005~07년 기간 중에는 20%에 가까운 비중을 보였으며, 민간건축 경기가 크게 위축된 2008년 이후 하락세를 보이고 있음에도 불구하고 18%에 가까운 비중을 안정적으로 유지하고 있음.
- 아파트 등 공동주택은 집합 거주자의 일치된 의사 결정이 어렵고, 정책적 규제 완화와 지원이 없는 경우 리모델링을 추진하기가 쉽지 않은 반면, 상업용 건축물은 상대적으로 필요성 내지 수요가 있는 경우 즉각적 리모델링 추진이 가능

<그림 10> 상업용 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이



- 지역별 상업용 건축물의 리모델링 면적 비중은 2008년까지는 수도권이 높았으나 2009년 이후부터는 역전 현상을 보이고 있음.
- 2002년과 비교하여 2010년도 상업용 건축물의 리모델링 면적 비중은 수도권의 경우 5.0%p 상승하여 16.3%를 보임.
- 이에 비하여 비수도권은 2002년과 비교하여 2010년에는 9.2%p 상승한 18.8%를 나타냄.

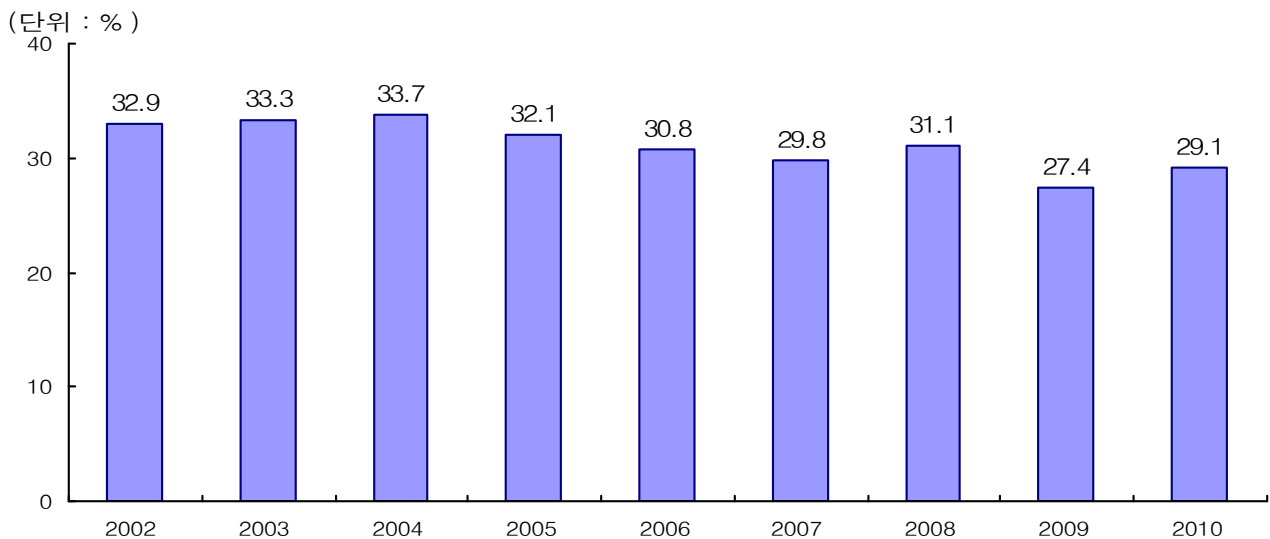
<그림 11> 지역별 상업용 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이



□ 기타 건축물에서 차지하는 비중

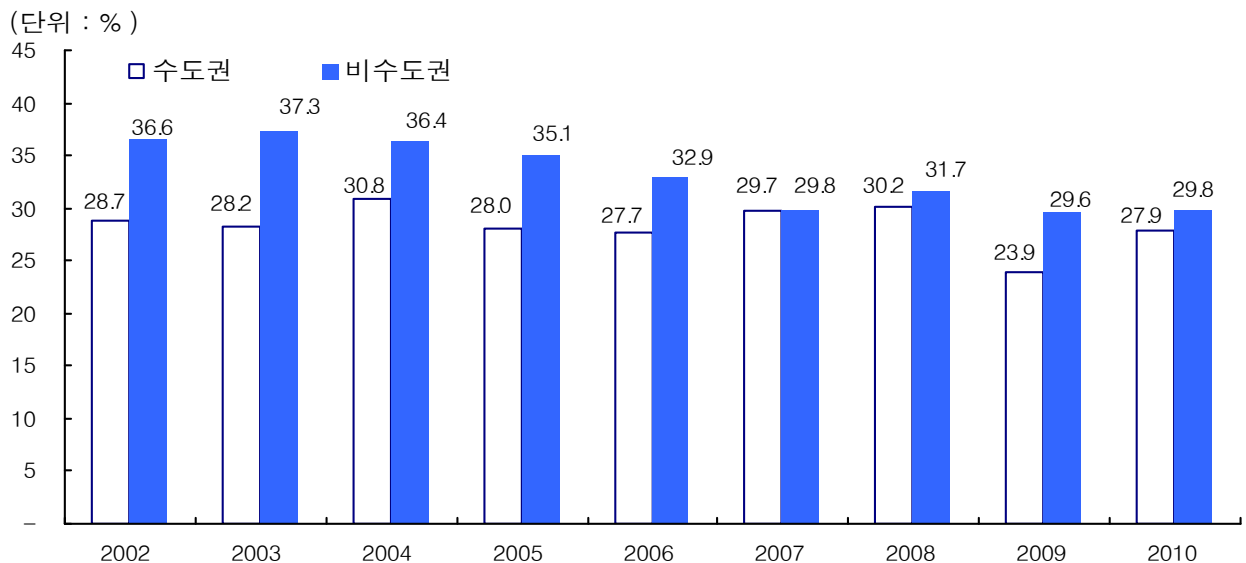
- 기타 건축물의 착공 면적 중 리모델링 면적 비중은 전반적으로 하향 추세를 보임에도 불구하고 비교적 30%대의 높은 수준을 안정적으로 유지해 오고 있음.
- 즉 기타 건축물의 리모델링 착공 면적 비중은 2004년의 33.7%를 피크로 대체로 하향 추세를 보이고 있으나 2010년에도 29.1%의 비중을 유지하는 등 비교적 안정적인 패턴을 보이고 있음.

<그림 12> 기타 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이



- 기타 건축물의 리모델링 면적 비중은 지속적으로 비수도권이 수도권보다 높게 나타나고 있으나 그 격차는 2000년대 초반에 비하여 시간이 경과할수록 점점 줄어드는 경향을 보이고 있음.
- 비수도권의 경우 2003년을 정점으로 하여 후반으로 올수록 리모델링 착공 면적 비중이 점점 하락하는 경향을 보이고 있으나 여전히 30%대 수준을 안정적으로 유지해 오고 있음.
- 수도권 역시 2009년에 비중이 23.9%로 떨어진 경우를 제외하고는 대체로 28~29%대의 안정적인 비중 패턴을 유지하고 있음.
- 비수도권의 경우 2000년대 중반 이후 높은 지역 개발 수요에 부응한 기타 건축물 신축 추세를 반영하여 상대적으로 리모델링 비중이 감소하고 있는 것으로 보임.

<그림 13> 지역별 기타 건축물 리모델링 착공 면적의 비중 추이

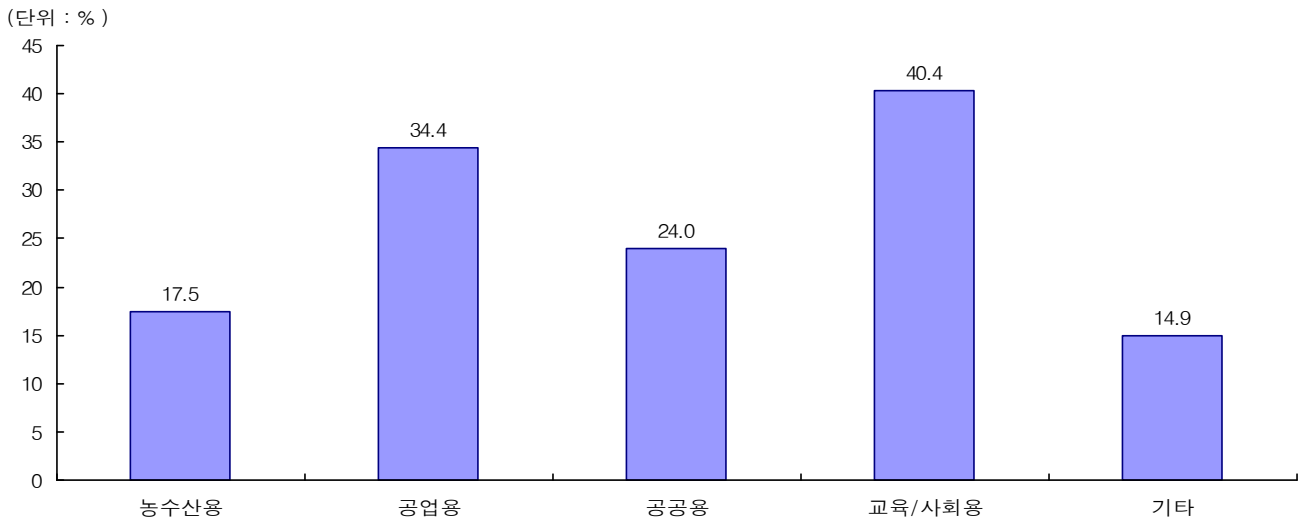


- 한편, 기타 건축물 유형별로 2010년도 전체 착공 면적에 대한 리모델링 면적의 비중을 살펴보면, 교육·사회용이 40.4%로 가장 높게 나타남.
- 이어서 공업용이 34.4%로 두 번째로 높고, 공공용 24.0%, 농수산용 17.5% 순으로 나타남.
- 2010년 기준 상업용 건축물의 리모델링 면적 비중이 17.6%인 점과 비교하면, 교육·사회용과 공업용 그리고 공공용 건축물 등의 리모델링 비중이 매우 높음을 알 수 있음.



- 리모델링 면적 비중이 높은 교육·사회용과 공업용 공공용 건축물 등은 이미 신축의 필요성 내지 수요가 한계에 도달한 것으로 예상됨.

<그림 14> 2010년도 기타 건축물 유형별 리모델링 착공 면적 비중



### 3. 리모델링 착공 면적의 건축물 부문별 비중 추이<sup>8)</sup>

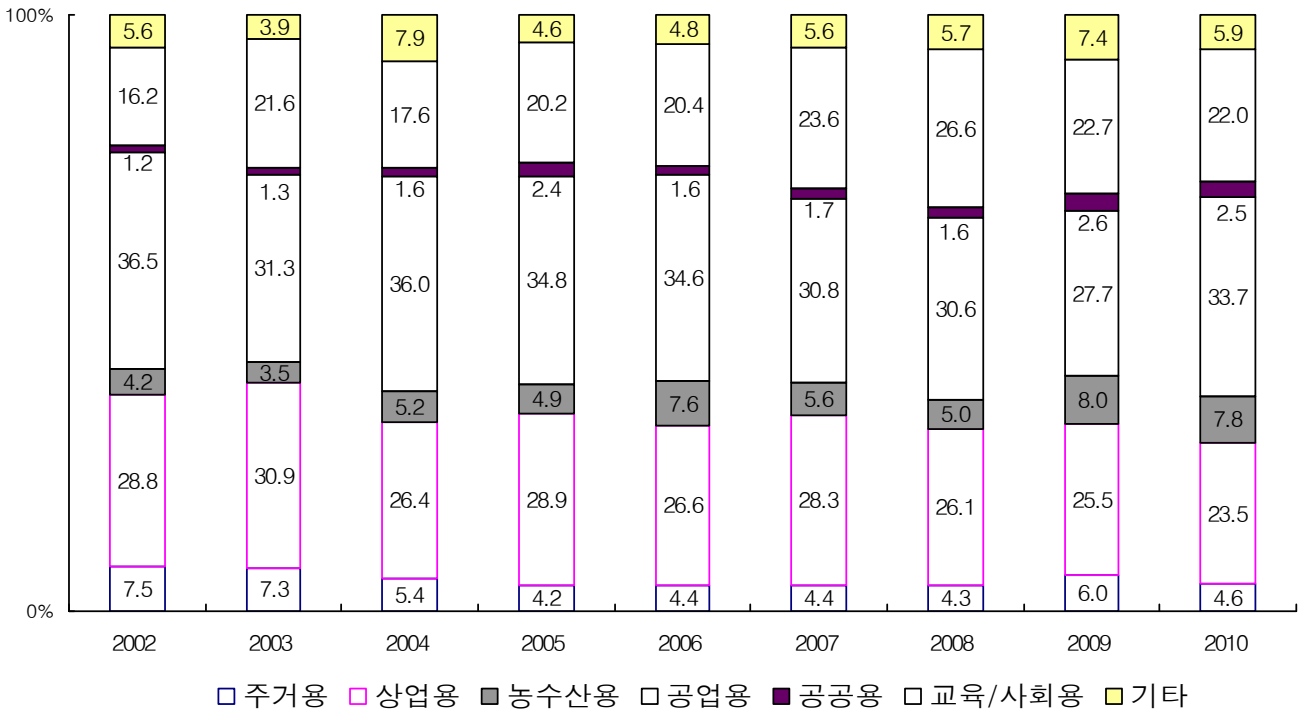
#### □ 전국

- 2010년도 전국 건축물 리모델링 착공 면적의 부문별 비중은 공업용 건축물이 가장 높고, 이어서 상업용, 교육·사회용, 농수산용 건축물 순으로 높게 나타나고 있음.
- 전체 리모델링 착공 면적 중 공업용 건축물 비중은 2009년 한 해를 제외하고는 줄곧 30%대 비중을 넘어서고 있으며, 상업용과 교육·사회용도 각각 20% 비중을 상회하여 이들 세 부문이 전체 리모델링 물량의 80% 가까이를 차지하고 있음.
- 이 중 상업용은 2000년대 초반에 비하여 비중이 축소되는 경향을 보이는 반면, 교육·사회용은 대체로 비중이 증가하는 추세를 보이고 있음.
- 이 밖에 상대적으로 비중이 작은 건축물 부문 중에서는 주거용 건축물은 시간이 경과할수록 대체로 감소 경향을 보이는 반면, 농수산용과 공공용 건축물은 증가 추세를 보이고 있음.

8) 앞서 2절에서는 개별 건축물별로 전체 착공 면적 중 리모델링 면적의 비중을 살펴본 반면, 본 3절에서는 전체 건축물의 리모델링 총면적 중에서 개별 건축물이 차지하는 비중을 살펴봄.

<그림 15> 전국 리모델링 착공 면적의 건축물 부문별 비중 변화 추이

(단위 :%)

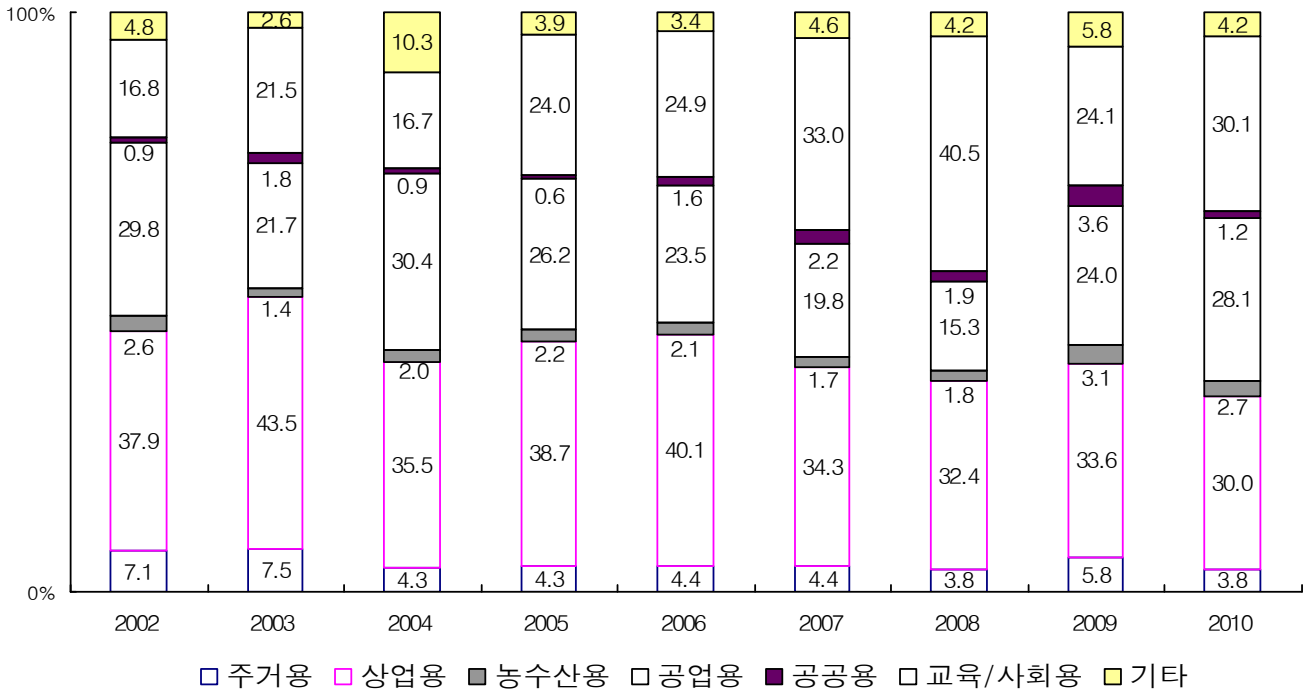


### □ 수도권

- 2010년 수도권 지역 리모델링 착공 면적의 건축물 부문별 비중은 교육·사회용이 30.1%로 가장 높고, 그 다음으로는 상업용과 공업용이 각각 30.0%와 28.1%를 차지하고 있음.
- 2002년도 이후 상업용 건축물의 비중은 줄어드는 반면, 교육·사회용은 증가하는 추세를 보이는 반면, 공업용은 감소하다가 다시 증가하는 패턴을 보이고 있음.
- 전체 리모델링 착공 면적 가운데 주거용 건축물과 농수산용, 공공용 및 기타 건축물은 2000년대 내내 거의 5%대 미만의 낮은 비중을 차지하고 있음.
- 신축의 경우와 비교하면, 2010년 전체 신축 건축물 중 주거용 건축물이 37.8%라는 높은 비중을 차지하고 있는 반면, 리모델링 건축물 중에서는 주거용이 3.8%로 거의 1/10 수준의 낮은 비중을 차지하고 있음.
- 반면, 교육·사회용과 공업용 건축물은 신축에서 차지하는 비중보다 리모델링에서의 비중이 크게 높은 것으로 나타나고 있음.

<그림 16> 수도권 리모델링 착공 면적의 건축물 부문별 비중 변화 추이

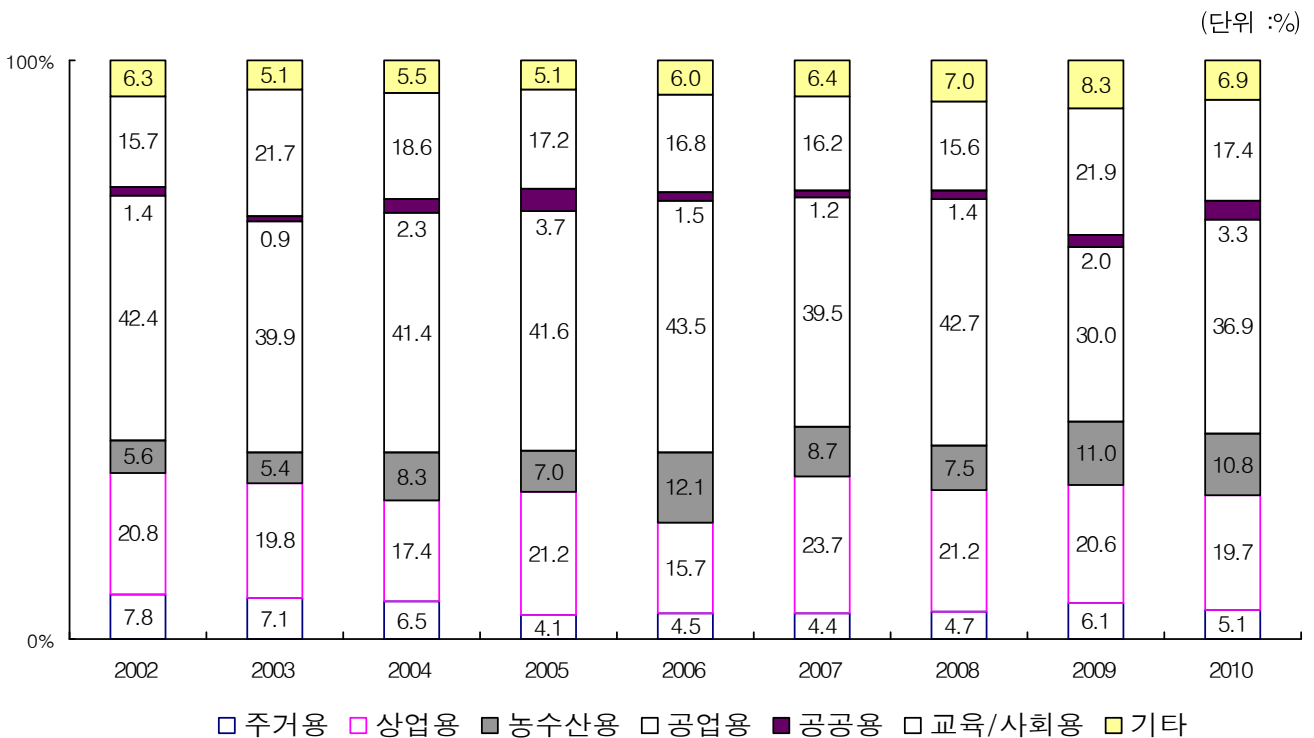
(단위 :%)



### □ 비수도권

- 2010년 비수도권 리모델링 착공 면적의 건축물 부문별 비중은 공업용 건축물이 36.9%로 가장 높고, 상업용 19.7%, 교육·사회용 17.4%, 농수산용 10.8% 순으로 높게 나타남.
- 2002년 이후 전반적인 추세는 농수산용 건축물의 리모델링 착공 면적 비중이 다소 증가하는 추세를 보이는 것을 제외하고 나머지 건축물 유형들은 대체로 큰 변동 없는 패턴을 보이고 있음.
- 신축의 경우와 비교하면, 수도권과 마찬가지로 주거용 건축물은 신축에서 가장 비중이 높은 반면, 리모델링에서는 공공용을 제외하고는 비중이 가장 낮게 나타남.
- 반대로 교육·사회용과 공업용 건축물은 신축의 경우보다 리모델링에서 차지하는 비중이 높게 나타나고 있음.
- 상업용 건축물은 신축의 경우 시간이 경과할수록 점점 비중이 저하되는 반면, 리모델링에서는 대체로 안정적인 비중 패턴을 유지하고 있음.

<그림 17> 비수도권 리모델링 착공 면적의 건축물 부문별 비중 변화 추이



#### 4. 리모델링 물량 변동의 주요 특징 및 시사점

- 착공 면적 기준으로 본 2002년부터 2010년까지의 리모델링 물량 변동의 추이는 절대적 기준에서는 안정적이라고 말하기 어려우나 신축과 비교한 상대적 비중에서는 대체로 일정한 경향성을 보이고 있는 것으로 판단됨.
  - 절대적 물량 기준인 리모델링 착공 면적은 민간 건축경기가 크게 위축된 2008년 이후 비록 2010년에 상당 수준 회복하였음에도 불구하고 과거의 성장 패턴을 안정적으로 이어가지 못하고 있는 것으로 나타남.
  - 반면, 신축과 비교한 상대적 비중에 있어서는 2009년 이후 다소간의 비중 감소 경향에도 불구하고 전반적으로 안정적인 증가 추세를 이어오고 있음.
  - 그러나 이러한 전반적인 경향에도 불구하고 개별 건축물 부문별로는 독자적인 변동의 특성을 보이고 있음.
- 착공 면적을 기준으로 분석한 리모델링 물량 변동의 주요 특징을 요약하면 다음과 같음.

- 첫째, 2008년 이후 위축 경향에도 불구하고 전체 건축물의 절대적 리모델링 물량은 2000년대 초반에 비하여 증가한 것으로 나타남.
  - 2002년과 비교한 2010년도 전체 건축물 착공 면적은 신축의 경우 크게 감소한 반면, 리모델링은 증가하였음.
  - 장기적으로 리모델링 물량이 증가하고 있음에도 불구하고, 건축물 리모델링 시장 역시 신축과 마찬가지로 전반적인 건축경기의 변동에 영향을 받아 부침하는 특징을 보임.
  
- 둘째, 상대적 비중 면에서는 2010년도 전체 건축물 착공면적 중 리모델링 비중은 2002년에 비하여 5%p 가량 상승하였음.
  - 2008년도 이후 건축경기의 급격한 위축에도 불구하고 리모델링 물량의 상대적 비중은 대체로 안정적 증가 추세를 유지하고 있음.
  - 이러한 경향적 특성으로 보아 상대적인 리모델링 물량의 비중은 건축경기의 변동 여부와 관계없이 향후에도 지속 증가할 가능성이 높을 것으로 예상됨.
  
- 셋째, 전반적으로 수도권에 비하여 비수도권에서의 리모델링 물량과 비중이 높고, 안정적인 성장 패턴을 유지하고 있음.
  - 상업용 건축물의 경우도 2000년대 중반까지는 수도권이 비수도권보다 물량 및 비중이 높았으나 후반에는 역전되는 경향을 보임.
  - 이러한 특징은 수도권은 여전히 신축에 대한 기대 수요가 높고 경기의 영향을 크게 받는 반면, 비수도권은 상대적으로 신축 위주의 건축 수요가 어느 정도 충족된 상황을 반영하고 있는 것으로 판단됨.
  
- 넷째, 주거용 건축물의 경우 리모델링 착공 면적은 2004년 이후 하향 안정 추세를 유지하는 가운데, 비중 역시 큰 폭으로 상승한 2008년을 제외하고는 대체로 2%대 후반의 낮은 특징을 보이고 있음.
  - 이는 여전히 신축의 비중이 높고 상대적으로 리모델링이 활성화되지 못한 아파트가 주거용 건축물에서 차지하는 비중이 높기 때문으로 판단됨.
  - 지역별로는 수도권에 비하여 비수도권의 주거용 건축물 리모델링 물량과 비중이

- 높은 추세를 유지하고 있는데 이는 비수도권의 경우 주거용 건축물의 신축 수요가 어느 정도 성장의 한계에 도달한 영향 때문인 것으로 판단됨.
- 그러나 주거용 건축물의 경우 지금까지의 추세에도 불구하고 정책 및 시장 여건의 변화로 아파트 리모델링이 활성화될 경우 물량 및 비중이 크게 증가할 가능성이 있음.
- 다섯째, 상업용 건축물 경우 리모델링 면적은 2000년대 초반보다 감소하였으나 비중은 10%대에서 18%대로 크게 상승하였음.
- 즉, 전반적인 수요 감소로 전체 상업용 건축물의 착공 면적이 줄어드는 추세에도 불구하고 상대적인 리모델링 비중은 늘어나는 경향을 보이고 있음.
  - 상업용 건축물은 2008년까지는 수도권에서의 리모델링 물량과 비중이 비수도권보다 높았으나 그 이후 역전 경향을 보이고 있는데, 이는 수도권의 상업용 건축물 신축 및 리모델링 시장이 건축경기 변동에 민감한 영향을 받고 있음을 시사함.
- 여섯째, 주거용과 상업용을 제외한 기타 건축물 리모델링의 경우 면적과 비중 둘 다 안정적인 증가 추세를 유지하고 있는 것으로 나타남.
- 착공 면적은 2009년도에 큰 폭의 하락이 있었음에도 불구하고 대체로 안정적인 증가 추세를 이어가고 있으며, 전체 착공 면적에 대한 비중 역시 다소간의 하향 추세에도 불구하고 30%대의 비중을 안정적으로 유지하고 있음.
  - 기타 건축물 역시 비수도권에서의 리모델링 물량과 비중이 수도권보다 높게 나타나고 있는데 두 지역 간 격차는 점차 줄어드는 추세임.
  - 기타 건축물 중에서 교육·사회용과 공업용, 그리고 공공용 건축물에서 리모델링 비중이 높게 나타나는 특징을 보임.
- 일곱째, 전체 건축물의 리모델링 착공 면적 중 가장 높은 비중을 차지하는 부문은 공업용 건축물이고, 그 다음으로 상업용과 교육·사회용이 높은 비중을 차지함.
- 2010년도 전체 리모델링 착공 면적 중 공업용과 상업용 및 교육·사회용 건축물이 80% 가량을 차지하고 있음.
  - 신축 착공 면적 중 주거용 건축물 비중은 35%대로 가장 높은 비중을 차지하고 있

으나 리모델링 착공 면적 중에서는 주거용이 5% 내외로 낮은 비중을 보이고 있음.

- 2002년부터 2010년까지의 리모델링 물량 변동 추세를 통하여 미래 리모델링 시장을 단정적으로 예측하기는 어려우나 리모델링 시장은 향후 신축 수요를 대체하여 안정적으로 성장해 나갈 것으로 전망됨.
  - 건축경기의 하향 추세가 이어질 가능성을 배제할 수 없는 상황에서 절대적인 물량의 증가를 예상하기는 어려우나 상대적인 비중은 지속적으로 증가해 나아갈 것으로 예상됨.
  - 또한 리모델링 비중은 공업용, 교육·사회용 건축물 등 신축 수요가 어느 정도 성장의 한계에 도달한 부문에서 높게 나타나고 있는데 앞으로 이런 추세는 다른 부문으로도 확산되어 나갈 것으로 예상됨.
  - 특히, 정책 및 시장 요인의 변동으로 인하여 아파트 리모델링이 활성화될 경우 현재 극히 부진한 주거용 건축물의 리모델링 물량과 비중이 크게 증가할 가능성이 있음.

## IV. 금액 기준 리모델링 시장 추이 및 전망 분석<sup>9)</sup>

### 1. 리모델링 시장 추계 방법

- 금액 기준의 리모델링 시장 규모 추이 및 전망 분석은 앞서 III장에서 분석한 리모델링 착공 면적 통계와 한국은행에서 제공하는 건설투자 통계 자료를 활용하여 추정할 수 있음.
  - 건설 투자의 범위에는 건축물의 증·개축 및 대수선이 포함되므로 개념상 일치하는 리모델링 착공 면적 통계를 활용하여 금액 기준의 건축물 리모델링 시장을 추정할 수 있음.
  - 건설투자 통계는 주거용과 비주거용으로 구분된 건물건설투자 통계가 제공되므로 이를 토대로 주거용과 비주거용 건축물의 리모델링 시장 규모를 추정할 수 있음.<sup>10)</sup>

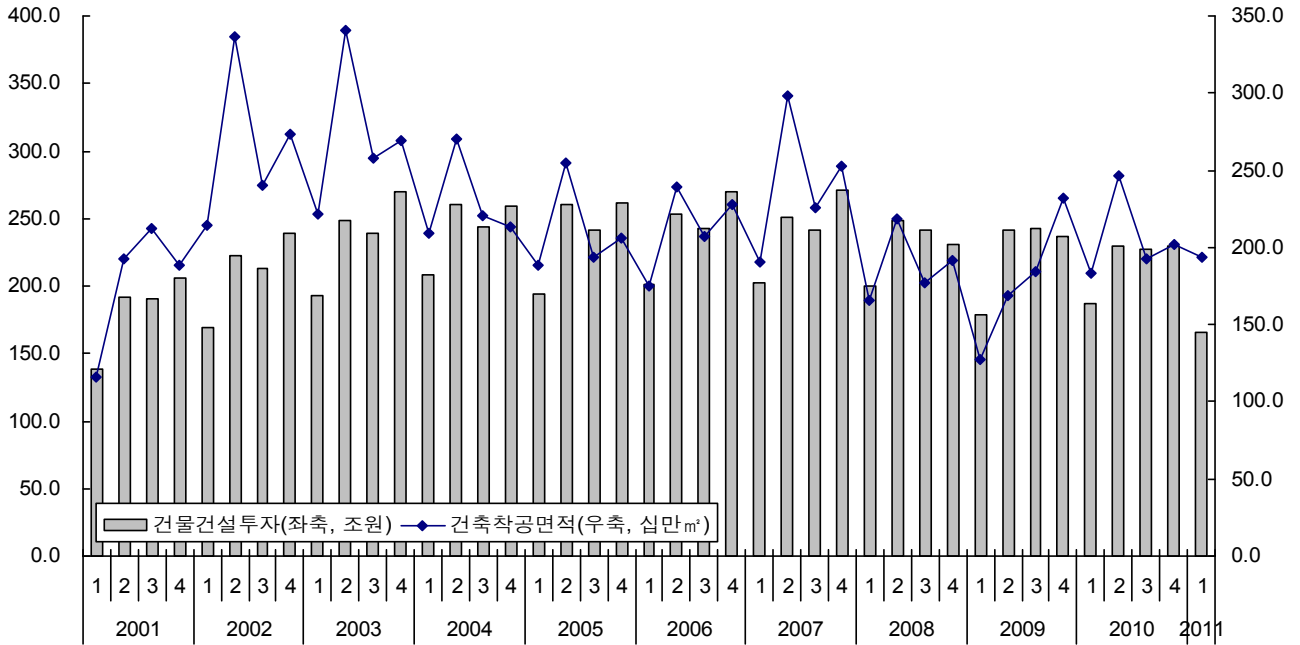
9) 3장의 경우 세부 공종별, 지역별 리모델링 착공 면적 자료가 존재하는 2002년 자료부터 설명하였음. 4장의 경우 건물건설투자와 같은 항목으로 구분할 수 있는 리모델링 착공 면적 자료가 존재하는 2001년 데이터를 추가하여 분석을 수행함.

10) 자료의 제약으로 주거용과 비주거용 이상의 세분된 금액 기준의 시장 추정은 곤란함.

□ 건축착공면적과 건물건설투자의 상관관계<sup>11)</sup>

- 분기별 건축착공면적과 건물건설투자 추이를 보면, 건축착공면적과 건물건설투자는 대체로 유사한 증감의 변동 패턴을 보이는 것을 알 수 있음.

<그림 18> 건축착공면적과 건물건설투자의 추이



주 : 건물건설투자(한국은행)는 2005년 기준 실질 금액 자료임.

- 비록 건축착공면적이 건물건설투자의 증감률보다 변동 폭이 크지만 상호간에 일정한 패턴이 존재함.
  - 건물건설투자 증감률과 건축착공면적 증감률의 상관관계수 값은 대략 80%이며, 이 둘을 단순 추정할 경우 결정계수( $R^2$ ) 값이 0.6345로 계산되었음.<sup>12)</sup>
  - 건축착공면적은 착공 시작과 동시에 발생하지만, 건물건설투자는 이전에 진행되고 있는 건설 활동을 포함하고 있어 착공 통계보다 변동 폭이 낮고 보다 안정적임.

11) 건축착공면적과 건물건설투자는 둘 다 건설경기 동행지표로서의 역할을 함.

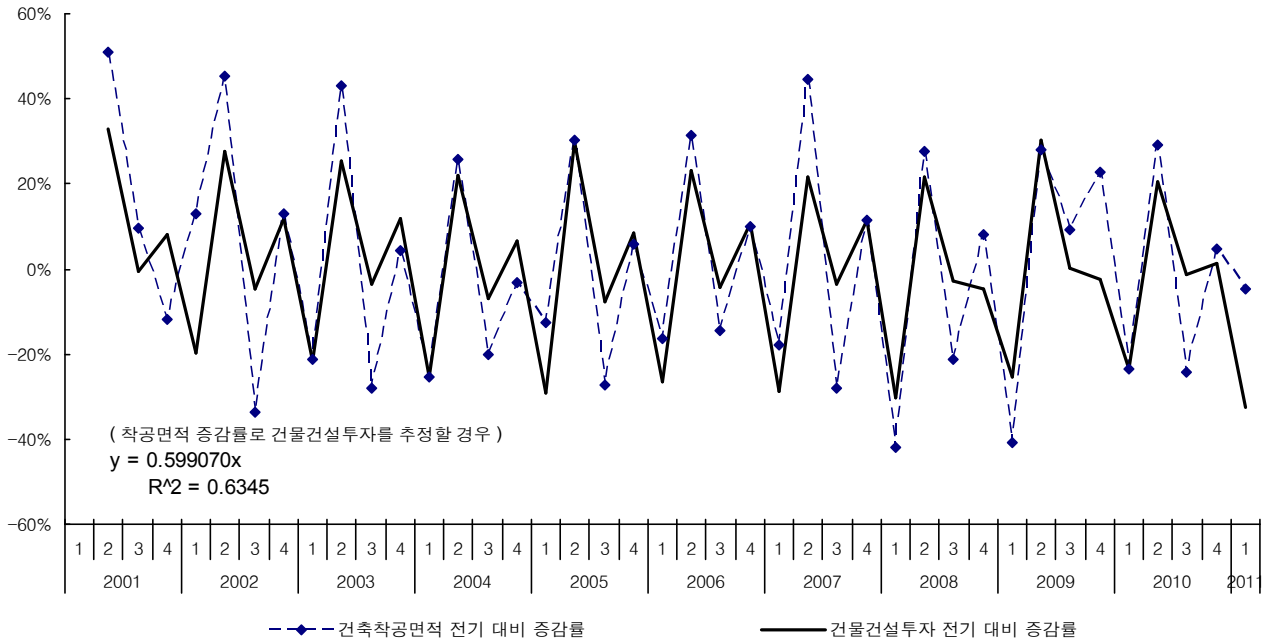
12) 시차 상관관계 추정 결과 서로 동행하는 것으로 나타났으며, 그랜저 인과관계 검정 결과 상호간에 인과관계가 존재하는 것으로 분석되었음.

구분	건물건설투자 증감률
건축착공면적 증감률	0.796725

주 : 2001년 1/4~2011년 1/4분기, 40개의 데이터를 가지고 계산한 결과임.



<그림 19> 건축착공면적과 건물건설투자의 전기 대비 증감률 추이



### □ 리모델링 시장 추이 및 전망 추계 방법

- 건물건설투자가 국내 건축시장의 규모를 대변한다고 할 때, 같은 동행지표인 건축착공면적을 통하여 단위 면적당 리모델링 투자액을 추산할 수 있음.
- 리모델링 투자는 단위 면적당 리모델링 단가에 리모델링 착공 면적을 곱하여 구할 수 있음.

건물건설투자 = 신축 투자 + 리모델링 투자

신축 투자 =  $m^2$  면적당 신축 단가  $\times$  신축 착공면적( $m^2$ )

리모델링 투자 =  $m^2$  면적당 리모델링 단가  $\times$  리모델링 착공 면적( $m^2$ )

- 따라서 단위 면적당 리모델링 단가를 구할 수 있다면 리모델링 착공 면적을 알고 있으므로 리모델링 투자액, 즉 시장 규모를 추정할 수 있음.
- 단위 면적당 리모델링 단가가 신축 단가와 같다면 전체 건물건설투자비를 건축 면적으로 나눈 값, 즉 평균 건물 건설 단가를 리모델링 건축 면적에 곱하면 곧바로 리모델링 시장 규모를 추정할 수 있음.

- 그러나 리모델링은 기존 건물의 골조를 토대로 대수선 또는 증·개축 등을 하는 행위로서 신축에 비하여 상대적으로 비용이 적게 들므로 이를 반영할 필요가 있음.
- 즉, 단위 면적당 리모델링 단가는 평균 건물 건설 단가에 신축 대비 리모델링 단가의 비중을 적용하여 추정해야 할 것임.<sup>13)</sup>

$$\text{면적당 리모델링 단가} = \frac{\text{건물건설투자}}{\text{건축착공면적}} \times \text{신축 대비 리모델링 단가 비중}$$

- 평균적인 신축 대비 리모델링 단가의 비중은 건축물 유형 및 리모델링의 범위에 따라 편차가 심하게 나타나나 본 분석은 개략적인 시장의 규모를 추정하는 것이므로 현장 경험이 있는 전문가들의 자문을 받아 평균적인 공사비 비중을 설정<sup>14)</sup>
  - 증축을 포함하는 전면적 리모델링을 실시하는 경우 단위 면적당 아파트 리모델링 공사비 비중은 신축의 80% 내외이고, 비주택 건축물은 대략 신축 비용의 60~70% 비중을 차지<sup>15)</sup>
  - 이에 비하여 대수선 등 부분적이면서 소규모 리모델링을 실시하는 경우에는 건축물 유형에 상관없이 단위 면적당 신축 비용 대비 리모델링 비용은 30~40% 내외로 추정됨.
  - 실제 고비용의 증축 아파트 리모델링 사례는 매우 드물고, 대부분의 리모델링이 비주택에서 이루어지므로 비주택의 신축 대비 리모델링 비용 최대 범위 70%와 최소 범위 30%의 중간인 50%를 평균적인 리모델링 공사비 비중으로 가정함.
- 이상의 추정 방식에 의거 리모델링 투자액, 즉 시장 규모를 추정하는 산식은 다음과 같음.
  - 본 분석에서는 이 산식에 의거 주거용과 비주거용 리모델링의 연도별 투자액, 즉

13) 엄밀히 말하면 신축 단가(신축 투자/신축 착공면적)에 신축 대비 리모델링 단가의 비중을 적용하여야 하나 신축 투자만의 별도 정보가 없으므로 전체 건설 단가로 대체함. 한편, 신축 단가 대신 전체 건설 단가를 적용함으로써 리모델링 단가는 다소 낮게 추정되는 것이 불가피함.

14) 리모델링협회 회원 업체 중 리모델링 공사 경험이 많은 전문가 5명과의 면담을 통하여 자문을 받았음.

15) 현행 증축 방식의 아파트 리모델링은 아직 활성화되어 있지 않으므로 일반적인 리모델링 공사비 비중 자료로 활용하는 것은 곤란. 아파트 증축 리모델링 공사비 비중 자료는 국토해양부, 공동주택 리모델링 세대 증축 등의 타당성 연구(2010.12)를 참조. 한편, 전문가 면담 결과 전면 리모델링을 실시하는 경우 학교 등 공공시설과 사무실 빌딩, 근생시설 등의 신축 대비 리모델링 단가는 60% 내외로 추정되며, 일부 종교 및 집회시설 등은 70~80%에 육박하는 경우도 있음.

시장 규모를 추정함.

$$\text{리모델링 투자} = \frac{\text{건물건설투자액}}{\text{건축착공면적}} \times \text{신규 건축 대비 리모델링 단가 비중(0.5)} \times \text{리모델링 착공면적}$$

- 한편, 이 산식은 면적 기준의 리모델링 비중을 적용한 다음 산식과 같음.

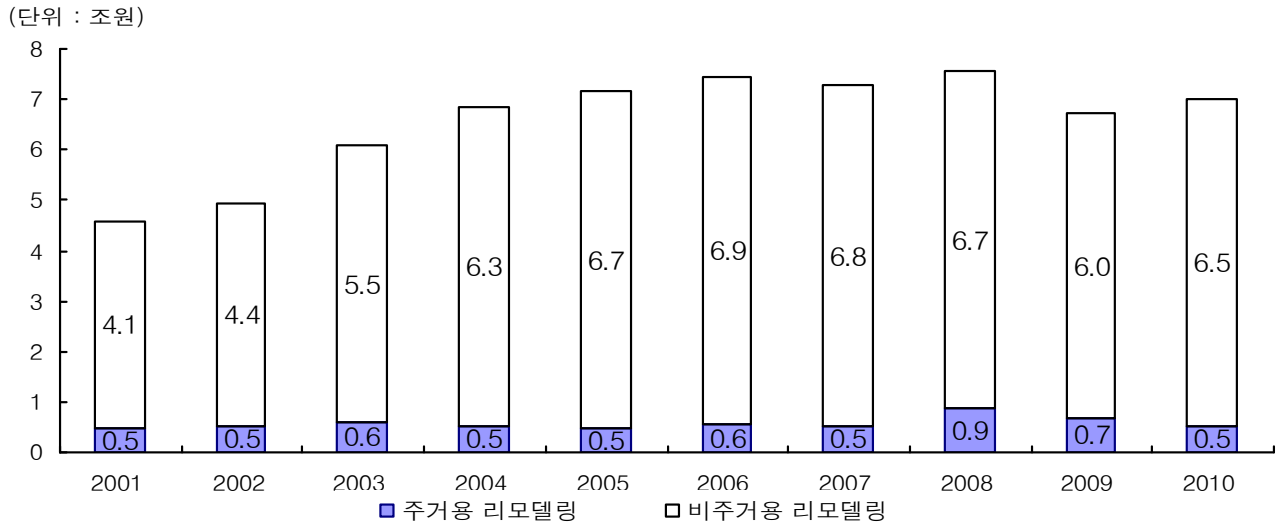
$$\text{리모델링 투자} = \frac{\text{리모델링착공면적}}{\text{건축착공면적}} \times \text{신규 건축 대비 리모델링 단가 비중(0.5)} \times \text{건물건설투자액}$$

## 2. 리모델링 시장의 성장 추이

- 2005년 불변가격 기준 2010년도 주거용 건축물의 리모델링 시장 규모는 5,000억원 정도로 2000년대 초반 수준과 동일함.
  - 2008년도에 9,000억원 규모로 커졌으나 금융위기에 따른 건축경기 위축의 여파로 다시 위축되는 현상을 보이면서 주거용 리모델링 시장은 2000년대 초반 수준을 넘지 못하고 있음.
- 한편, 2005년도 불변가격 기준 비주택 건축물 리모델링 시장은 2001년도 4조 1,000억 원에서 2010년에는 6조 5,000억원으로 증가하였음.
  - 2001년도 이후 2006년까지 견조한 성장세를 유지하여 왔으며 2007년 이후에 다소간의 시장 위축 경향이 있으나 6조원대 이상의 시장 규모를 지속적으로 유지하고 있음.
- 주거용과 비주거용을 합산한 전체 건축물 리모델링 시장 규모는 2001년도 4조 6,000억 원에서 2010년에는 7조원으로 성장하였음.
  - 2001년부터 전체 리모델링 시장은 대체로 안정적 성장세를 유지하여 2008년에는 7조 6,000억원에 이르렀음.
  - 그러나 2009년 글로벌 금융위기의 여파로 인하여 건축물 리모델링 시장 규모 역시

축소됨.

<그림 20> 건축물 부문별 리모델링 시장 변동 추이

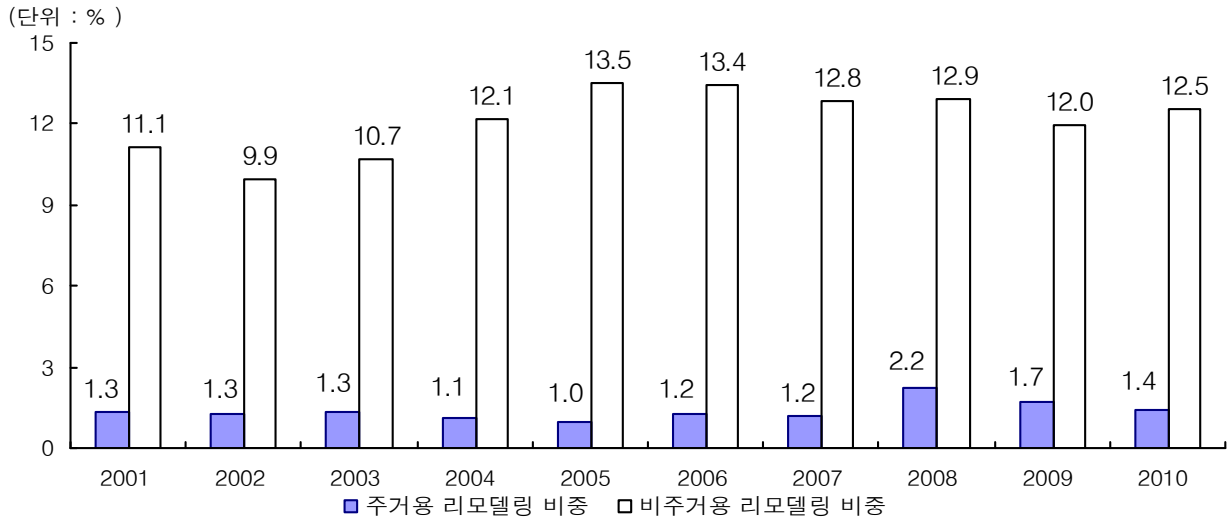


주 : 2005년 불변가격 기준임.

- 금액 기준의 리모델링 시장 비중을 보면, 전반적으로 주거용 건축물의 경우 리모델링 비중은 1%대를 넘지 못하고 있음.
  - 2008년에 2.2%의 비중을 보인 적이 있으나 다시 축소되어 2010년에는 1.4%를 보임으로써 2000년대 초반의 1.3%와 큰 차이가 없음.
  - 주거용 건축물의 리모델링 비중이 매우 낮음과 동시에 성장하지 못하고 있는 이유는 아파트 등 공동주택의 비중이 높음에도 불구하고 아직 리모델링이 활성화되지 못하고 있는 데 기인하는 것으로 판단됨.<sup>16)</sup>
  
- 주거용 건축물에 비하여 비주거용 건축물의 리모델링 비중은 10%대 이상을 차지하며 2000년대 초반과 비교하여 증가 추세를 보이고 있음.
  - 2002년 이후 2005년까지 리모델링 비중이 지속적으로 증가하여 2005년에는 13.5%의 비중을 차지
  - 2005년 이후에는 대체로 비중이 하락하는 추세를 보이고 있으나 큰 폭은 아니며, 2010년에는 12.5%의 비중을 차지

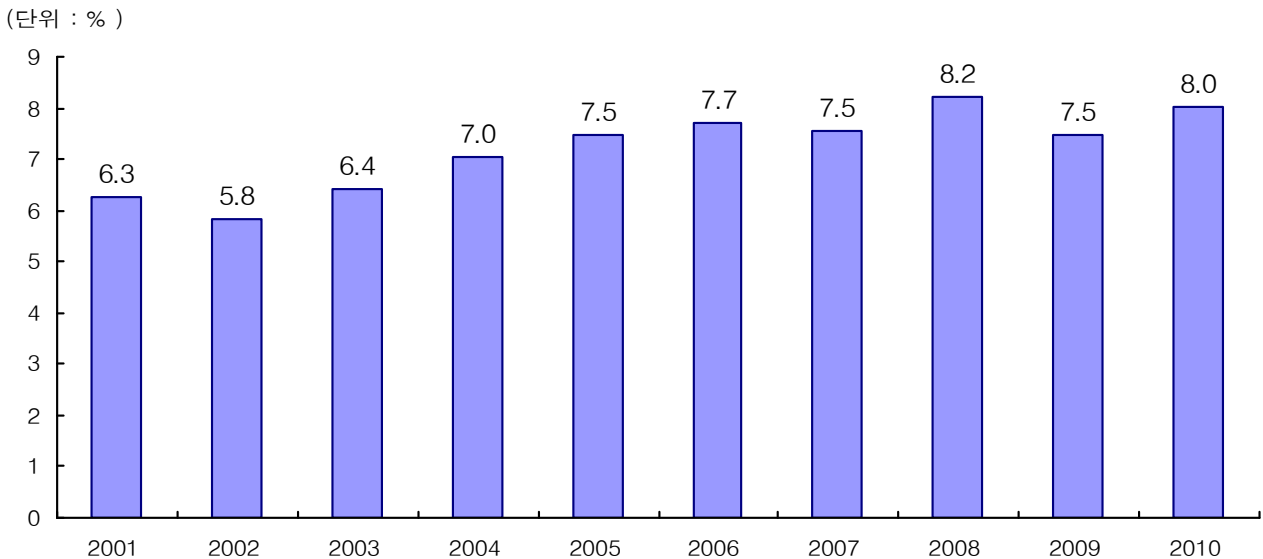
16) 아파트의 내부 인테리어 개선과 수선 등의 활동은 본 분석의 개념 범위에 포함되지 않음.

<그림 21> 건축물 부문별 리모델링 시장 비중 변동 추이



- 주거용과 비주거용 건축물을 합한 전체 건축시장에서의 리모델링 비중 추이는 전반적으로 안정적인 증가세를 보이고 있음.
- 2000년대 초반에는 6%대의 비중을 보였으나 이후 지속적으로 증가하여 2010년에는 8%의 비중을 차지하고 있음.

<그림 22> 전체 건축물 리모델링 시장 비중 변동 추이

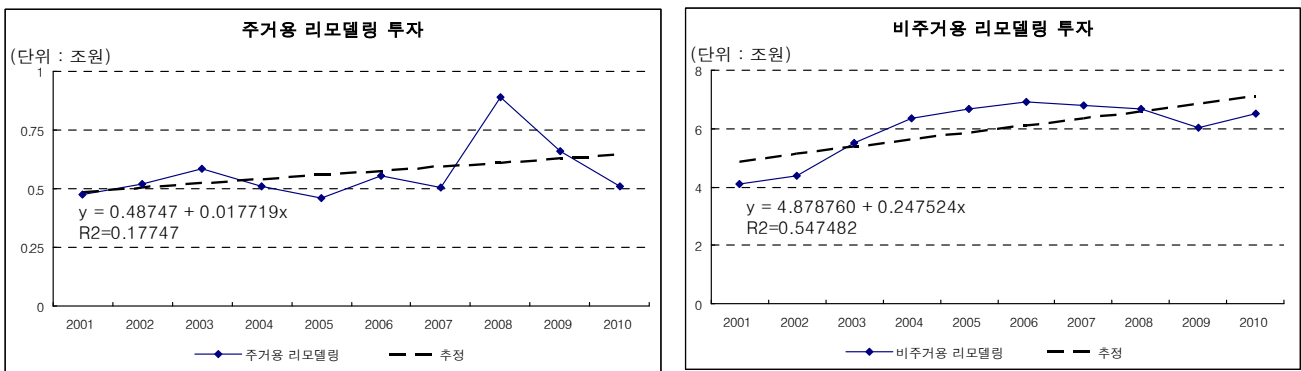


주 : 건물건설투자액(불변)대비 비중임.

### 3. 리모델링 시장 전망

- 향후 리모델링 시장은 건축시장의 구조적 변화로 인하여 양적, 질적으로 크게 성장할 가능성도 있으나 본 분석에서는 기존 시장의 추이 분석을 토대로 전망<sup>17)</sup>
  - 2015년과 2020년의 주거용 및 비주거용 리모델링 시장을 전망함.
- 주거용 및 비주거용 건축물 리모델링 시장 전망은 자료가 집계된 10년 간의 연간 자료를 활용하여 단순선형회귀모형(OLS : Ordinary Least Square)으로 추정하였으며, 선형 추이는 아래 그래프와 같음.
  - 앞서 추이 분석의 결과 제시된 금액과 비중 자료 중 본 전망 분석에서는 추이의 안정성을 감안하여 금액 기준 자료를 활용하였음.
  - 비중 추이를 활용하여 전망하기 위해서는 신뢰성 있는 주거용 및 비주거용 건축투자 전망치를 추산해야 하는 문제가 있으므로 본 분석에서는 이 방법 대신 직접 과거의 금액 기준 추이를 활용하여 전망하였음.<sup>18)</sup>

<그림 23> 건축물 부문별 리모델링 투자 추이



- 추정된 향후 리모델링 시장은 2005년 불변 금액을 기준으로 2015년에 9조원을, 그리고 2020년에는 10.4조원을 기록할 전망이다.
  - 2015년도 전체 건축시장에서 리모델링이 차지하는 비중은 2010년보다 0.5%p 증가한 8.4~8.5%를 기록하고, 2020년에는 8.9~9.5%에 이를 것으로 전망됨.

17) 2010년대에 리모델링 시장 특히, 아파트 등 주택 리모델링 시장이 크게 성장할 잠재력이 있으나 현실적으로 언제 어느 정도 커질 것인가를 예측하기란 불가능에 가까움. 따라서 본 분석에서는 기존의 성장 추이를 토대로 보수적인 전망을 하고자 함.

18) 다만, 금액 기준으로 분석한 전망치를 별도로 추정한 전체 건축투자 전망치와 비교하여 비중의 전망을 제시하였음.

- 주거용 건축물 리모델링 시장은 2015년에 0.7조원, 그리고 2020년에 0.8조원을 기록할 전망이다.
  - 2015년 주거용 리모델링 시장의 비중은 2010년과 비슷한 1.3~1.4%를 기록하고, 2020년에는 1.4~1.5%로 대략 0.1%p 정도 증가할 전망이다.
  - 과거의 성장 추이를 토대로 추정된 주거용 건축물 리모델링 시장의 전망치는 성장의 한계를 보일 수밖에 없음.
  
- 비주거용 리모델링 시장은 2015년에 8.3조원을 기록한 후 2020년에 9.6조원을 기록할 전망이다.
  - 2015년에 비주거용 건축물 리모델링의 비중은 2010년보다 2~3%p 증가한 14.5~15.4%를 기록할 전망이며, 2020년에는 15.8~17.1%에 이를 것으로 전망됨.
  - 주거용 건축물에 비하여 비주거용 건축물 리모델링 시장은 금액 기준과 비중 양 측면에서 지속적으로 증가해 나갈 것으로 예상됨.

<표 1> 건축물 리모델링 시장 예측(2005년 불변 기준)

구분	리모델링		주거용 리모델링		비주거용 리모델링	
	금액(조원)	비중(%)	금액(조원)	비중(%)	금액(조원)	비중(%)
2010	7.0	8.0	0.5	1.4	6.5	12.5
2015	9.0	8.4~8.5	0.7	1.3~1.4	8.3	14.5~15.4
2020	10.4	8.9~9.5	0.8	1.4~1.5	9.6	15.8~17.1

주 : 비중을 구하기 위한 전체 건축투자 자료는 2009년 “국내 건설투자의 중장기 변화 추이 연구”의 2010~20년 건설투자 증감률 예측치를 활용함.<sup>19)</sup>

- 이상에서 분석한 바와 같이 본 2010년대 리모델링 시장 전망치는 기존의 성장 추이를 반영하여 연장한 값으로서 향후 건축시장의 구조적 변화 가능성을 반영하지 않은 결과임.
  - 만약 정책적 요인과 시장 여건의 변화 등으로 인하여 아파트 리모델링이 활성화되

19) “국내 건설투자의 중장기 변화 추이 연구”에서 예측한 건설투자 연평균 증가율은 아래 표와 같음. 주거용 건축투자 비중이 통상(1970~2010년 평균치) 29~30% 수준이고 비주거용 건축투자 비중이 31~32% 수준임을 감안하여 주거용과 비주거용 건축투자 금액을 추산함.

국내 건설투자의 중장기 변화 추이 전망

구분	2015년	2020년
건설투자 연평균 증가율	1.9~2.6%	0.8~1.7%

고, 상업용 건축물의 리모델링이 지금보다 크게 증가할 경우 전체 건축물 리모델링 시장은 본 전망의 범위를 크게 벗어날 가능성도 있음.

## V. 결 론

- 본 분석은 건축물 착공 면적 통계 자료를 활용하여 면적 기준의 건축물 리모델링 추이를 분석하고 나아가 금액 기준의 리모델링 시장의 성장 추이와 전망하였음.
  - 한편, 건축물 착공 통계에서 활용 가능한 리모델링 관련 정보는 증·개축 및 대수선 등에 국한하고 있으므로 본 분석은 개수 활동 중심의 협의의 리모델링만을 대상으로 하고 있음에 유의할 필요가 있음.
- 면적 기준으로 본 우리나라 건축물의 리모델링 물량은 2000년대 이후 비교적 안정적으로 증가하여 2010년 현재 전체 건축물 면적의 19% 정도를 차지하고 있음.
  - 건축물 부문별로 보면, 주거용의 경우 2010년 착공 면적에서 리모델링이 차지하는 비중은 3% 미만으로 매우 낮은 반면, 상업용 건축물과 기타 건축물은 각각 18%와 30%대로 높게 나타나고 있음.
  - 2000년대의 전반적인 추이를 보면, 우리나라 건축물 리모델링 시장은 주거용을 제외한 상업용 건축물과 교육·사회용 및 공업용 등을 포함한 비주택 건축물이 성장을 주도하여 왔음.
  - 주거용 건축물 리모델링 물량은 절대적 비중을 차지하는 아파트 리모델링이 활성화되지 않아 다른 건축물 유형에 비하여 극히 저조한 비중 추이를 보이고 있음.
- 금액 기준으로 환산한 리모델링 시장의 비중은 평균적인 리모델링 공사비 단가가 신축 단가보다 낮은 특성을 반영한 결과로 인하여 면적 기준의 비중보다 낮게 나타남.
  - 금액 기준으로 환산한 2010년도 우리나라 건축물 리모델링 시장의 규모(2005년 불변가격 기준)는 7조원 정도이고, 전체 건축물 시장에서 차지하는 비중은 8% 정도로 추정됨.
  - 2010년도 주거용 건축물 리모델링 시장은 5,000억원 내외로, 전체 주거용 건축물에서 차지하는 비중은 1.4%로 추정됨.



- 또한 2010년도 비주거용 건축물 리모델링 시장은 6.5조원 내외이며, 비중은 12.5%로 추정됨.
- 2000년대의 성장 추이를 토대로 향후 리모델링 시장을 전망한 결과에 의하면, 2005년 불변가격 기준 전체 건축물 리모델링 시장은 2015년 9조원, 그리고 2020년에는 10.4조원으로 전망됨.
  - 전체 건축물 시장에서 차지하는 비중은 2015년에는 8.5% 내외, 그리고 2020년에는 9~10%대로 추정됨.
  - 주거용 건축물 리모델링 시장은 2015년에 0.7조원 규모로 1.4%의 비중, 그리고 2020년에는 0.8조원대로 1.5%의 비중을 차지함으로써 극히 미미한 성장세를 이어갈 것으로 전망됨.
  - 이에 비하여 비주거용 건축물 리모델링 시장은 2015년에 8.3조원 규모로 15%대의 비중을 차지하고, 2020년에는 9.6조원에 16~17%대의 비중을 차지하는 등 비교적 견조한 성장세를 이어갈 것으로 예상됨.
- 이상에서 살펴본 바와 같이 우리나라 건축물 리모델링 시장은 지속적인 성장세를 이어갈 것으로 예상됨에도 불구하고 기대만큼 빠른 성장세를 이어가지는 못할 것으로 전망되고 있음.
  - 이에 대한 이유로는 두 가지를 들 수 있는데 첫째, 이미 언급한 바와 같이 본 분석에서의 추정 리모델링 시장은 협의의 리모델링 시장으로 전체 리모델링을 포괄하고 있지 않기 때문임.
  - 둘째, 본 리모델링 시장 전망 분석은 2000년대의 성장 패턴을 그대로 이어갈 것이라는 가정하의 분석으로 건축시장의 질적, 구조적 변화로 인하여 리모델링이 활성화될 가능성을 반영하지 않고 있기 때문임.
  - 본문에서 언급한 바와 같이 아파트 중심의 주거용 건축물 시장은 지금까지 재건축 및 재개발을 포함하여 신축 위주로 급성장하여 왔는데, 향후 시장 구조의 변화로 리모델링 물량과 비중이 빠르게 증가할 가능성을 배제할 수 없음.
- 첫 번째 언급한 문제점을 보완하기 위하여 본 분석에서 제외한 유지 및 보수 등의 정상적 리모델링 활동을 포함한 광의의 리모델링 시장을 개략적으로 추정해보면 다

음과 같음.

- 이를 위하여 한국은행의 「2008년도 산업연관표」에 나타난 건축물 보수시장의 통계를 포함하여 광의의 리모델링 시장 규모를 추정하면 대략 다음과 같음.
- 2005년도 불변가격 기준 2008년도 건축물 보수시장은 9.1조원이고<sup>20)</sup>, 본 분석에서 추정한 2008년 개수 중심의 협의의 리모델링은 7.6조원이므로 이 둘을 합산하면 광의의 리모델링 시장 규모는 16.7조원으로 추산됨.
- 따라서 2008년도를 기준으로 한 광의의 우리나라 건축물 리모델링 시장은 건축시장의 17.5% 비중을 차지하고, 토목을 포함한 전체 건설시장의 10.9%를 차지하는 것으로 추정됨.
- 이러한 기준으로 보면 2000년대 후반의 우리나라 리모델링 시장의 비중은 유럽 선진국의 리모델링 비중과 비교하여 1/3 정도 수준임.<sup>21)</sup>

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

박철한(연구원 · igata99@cerik.re.kr)

---

20) 2008년도 한국은행의 산업연관표 자료(2010).

21) 2000년대 초반 서구 선진국의 리모델링 시장은 전체 건설시장에서 35% 내외, 주택 및 비주택 등 개별 부문별 시장에서는 50% 내외를 차지하고 있음.