

건설이슈포커스

서울시 건축물 유형별 리모델링 추이와 시사점

2013. 4

윤영선 · 박철한

- 연구의 배경, 목적 및 범위 4
- 서울시 건축물 신축 및 리모델링 추이와 관계성 6
- 서울시 건축물 유형별 리모델링 추이 및 특징 12
- 시사점 25

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

- ▶ 본 연구는 건축허가 통계 자료를 활용하여 2000년대 이후 서울시 건축물 유형별 리모델링 실적 추이를 분석하고 그에 따른 시사점을 얻고자 함.
- ▶ 서울시 건축물 리모델링은 2000년대 초반의 낮은 수준에서 출발하여 중반까지 크게 상승하였다가 2010년 이후 하향 안정화되는 추세를 보임.
 - 2002년 10.5% 비중에서 빠르게 상승하여 2004~2009년 기간 중에는 30~40%대의 비중을 차지하였으나 2010년 이후부터는 20%대를 안정적으로 유지하고 있음.
 - 2002~2012년 기간 중 신축 허가면적은 거의 40% 포인트 이상 줄어든 반면, 리모델링 허가면적은 20% 포인트 가량 상승하였음.
- ▶ 2000년대 이후 서울시 상업용 건축물 리모델링은 40%대 이상의 높은 비중을 차지하고 있으나 주거용 건축물의 리모델링 비중은 여전히 매우 낮음.
 - 교육사회용 건축물 리모델링은 2000년대 내내 허가면적 기준으로 50% 이상 70%까지 높은 비중을 차지하여 신축 물량을 압도하여 왔음.
 - 주거용 건축물 리모델링 허가면적은 2009년 한 해를 제외하고는 전체 주거용 건축 허가면적의 10% 미만을 차지하는 등 지속적으로 저조한 추세를 보여 왔음.
 - 상업용 및 교육사회용 건축물에 비해 주거용 건축물의 리모델링 추진 실적이 이처럼 저조한 이유는 절대적 비중을 차지하는 아파트 리모델링이 침체되어 있기 때문인 것으로 판단됨.
- ▶ 2000년대 이후 서울시 건축물 유형 중에서 상업용과 교육사회용은 리모델링이 크게 활성화된 반면, 주거용은 극히 부진한 것으로 나타남. 그 주된 이유는 시장 환경 변화에 부응한 소유주 내지 건축주들의 의식이 달랐기 때문인 것으로 판단됨.
 - 즉 상업용이나 교육사회용 건축물들은 투자 가치 위주에서 이용 가치 증진을 위한 리모델링 중심으로 빠르게 전화되어 온 반면, 주거용 건축물 특히 아파트는 여전히 투자가치재라는 인식에서 큰 변화가 없는 데 따른 결과로 판단됨.
 - 그러나 전반적인 수급 상황 등 시장 여건으로 보아 향후 아파트 등 주거용 건축물에서도 이용 가치 향상을 위한 리모델링 추진이 불가피할 것으로 예상됨 .
- ▶ 향후 건축시장의 흐름이 신축 또는 재건축 중심에서 리모델링의 비중이 커지는 방향으로 이동할 가능성이 크므로 이를 뒷받침할 수 있는 정책이 요구됨.
 - 유형별 건축물 리모델링 추진에 장애가 되는 건축 규제를 완화하고, 아파트 등 공동주택의 경우에는 특히 이용 가치 향상을 유도하기 위한 금융 및 조세 지원책이 요구됨.