

2022 02호

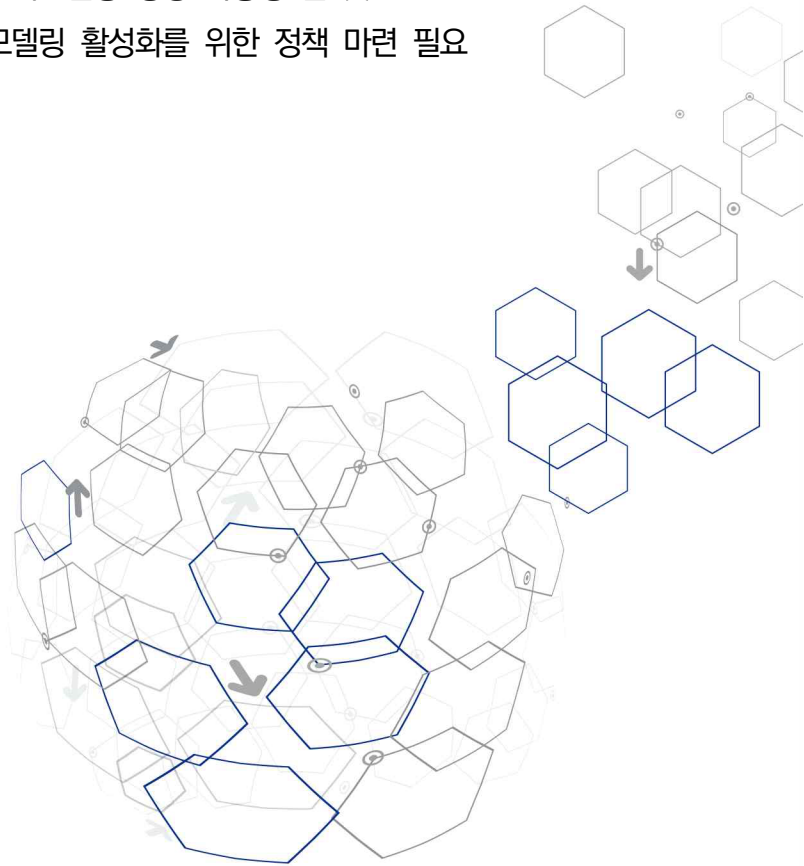
CERIK

하이라이트

3.22

주택 리모델링 시장의 동향과 과제

- 주거용 건축물을 중심으로 노후 건축물 급증
- 환경보전, 사회·경제적 요구에 따라 건축물 리모델링 활성화 필요
- 공동주택 리모델링에 대한 시장의 관심 뚜렷
- 공동주택 리모델링 성장 가능성 클 듯
- 주택 리모델링 활성화를 위한 정책 마련 필요



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

주거용 중심으로 노후 건축물 '급증'

- ◎ 주거용 중심으로 리모델링과 재건축 대상이 되는 노후 건축물이 증가하고 있음. 아파트, 연립주택 등 노후 공동주택 재고가 급증함.
- 우리나라 전체 건축물 중 30년 이상 된 노후 건축물은 39.6%를 차지, 그중 주거용이 49.1%로 가장 많고, 다음으로 상업용 29.6%, 문교·사회용 21.5%, 공업용 15.8% 순임.
- 전체 재고 주택 1,852만호 중 아파트는 1,166만호(62.9%)임. 리모델링이 가능한 사용 승인 후 15년 이상 된 공동주택은 아파트 497만호, 연립주택 34만호, 다세대주택 77만호 등 총 623만호로 전체 재고 주택의 1/3 규모임.
- 30년 이상 된 노후 주택 중 단독주택은 200만호(51.5%), 아파트는 111만호(9.6%)임. 단독주택은 리모델링 또는 재개발이, 공동주택은 리모델링 또는 재건축이 예상됨. 관련 규제의 강도에 따라 리모델링 또는 재개발·재건축이 선택될 것임.

〈표 1〉 용도별 노후 건축물 현황(2021년)

(단위 : %)

구분	합계		주거용		상업용		공업용		문교·사회용		기타		
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	
전국	10년 미만	17.1	25.0	13.1	23.8	21.9	28.6	27.6	28.4	17.4	19.2	26.3	24.2
	10~20년 미만	16.3	25.8	11.8	25.4	22.0	25.7	30.5	29.7	28.0	30.3	23.5	20.9
	20~30년 미만	20.0	28.0	17.4	28.8	22.2	23.8	23.6	22.2	25.5	25.6	27.6	39.7
	30년 이상	39.6	19.2	49.1	20.6	29.6	20.8	15.8	17.1	21.5	19.5	17.8	12.7
	기타	7.0	2.0	8.6	1.5	4.2	1.2	2.6	2.6	7.5	5.5	4.7	2.5
수도권	10년 미만	19.4	25.0	16.0	23.0	22.9	28.9	29.8	34.9	16.6	19.3	28.2	20.7
	10~20년 미만	18.8	26.9	14.2	27.3	23.7	27.2	33.9	30.8	29.2	32.3	23.3	15.7
	20~30년 미만	22.9	29.4	22.5	31.4	20.5	22.0	23.3	19.2	27.3	26.2	30.3	50.1
	30년 이상	31.9	17.4	38.7	17.4	28.4	20.9	10.9	13.5	19.7	17.8	11.9	11.5
	기타	7.0	1.4	8.5	0.9	4.6	1.0	2.1	1.6	7.2	4.5	6.3	1.9
지방	10년 미만	16.1	25.0	12.1	24.5	21.4	28.3	26.2	24.5	17.7	19.1	25.9	26.4
	10~20년 미만	15.4	25.0	10.9	23.7	21.2	24.2	28.4	29.0	27.5	28.7	23.5	24.1
	20~30년 미만	18.8	26.8	15.5	26.5	23.1	25.5	23.7	24.0	24.8	25.1	27.0	33.3
	30년 이상	42.6	20.7	52.9	23.4	30.3	20.7	18.8	19.2	22.3	20.8	19.3	13.4
	기타	7.0	2.5	8.6	2.0	4.0	1.3	2.9	3.2	7.7	6.3	4.3	2.8

자료 : 국토교통부(2022.3.8), 보도자료

〈표 2〉 노후 기간별 주택 유형(2020년)

(단위 : 호, %)

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택
전체	18,525,844 (100.0)	3,897,729 (100.0)	11,661,851 (100.0)	521,606 (100.0)	2,230,787 (100.0)	213,871 (100.0)
20년 이상	9,100,803 (49.1)	2,870,176 (73.6)	4,973,829 (42.7)	345,659 (66.3)	770,716 (34.5)	140,423 (65.7)
20~30년 미만	5,504,142 (29.7)	863,614 (22.2)	3,853,970 (33.0)	158,917 (30.5)	561,526 (25.2)	66,115 (30.9)
30년 이상	3,596,661 (19.4)	2,006,562 (51.5)	1,119,859 (9.6)	186,742 (35.8)	209,190 (9.4)	74,308 (34.7)

자료 : 국가통계포털



환경보전과 사회·경제적 요구에 따라 건축물 리모델링 활성화 필요

- ◎ 건물 부문의 온실가스 배출량은 매우 높은 수준으로, 무분별한 재건축에 따른 건물폐기물 증가 등 폐해 방지를 위해 환경친화적인 건축물 리모델링 활용이 필요함.
- 리모델링으로 건축물의 에너지 효율성을 높이고, 내구수명을 늘려 자원 재활용(re-cycling)을 촉진하여 자원 낭비와 건물폐기물 발생을 억제

〈표 3〉 한국의 온실가스 배출 현황

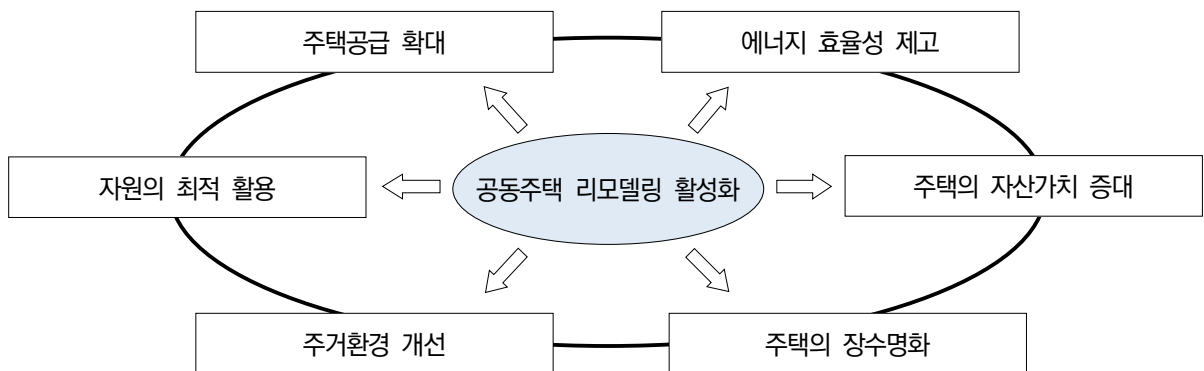
(단위 : 천톤, %)

구분	총계	산업	수송	건물	농업	폐기물	기타
배출량	588,011	294,467	103,255	148,518	14,516	15,358	11,897
기여율	100.0	50.1	17.6	25.2	2.5	2.6	2.0

자료 : 녹색성장위원회(2011.10.17), "지자체별 온실가스 배출량 및 배출특성 분석 결과" ; 국토교통부(2014.12), "제1차 녹색건축물 기본 계획", p.1 재인용.

- ◎ 공동주택 리모델링으로 주택공급 확대, 주거환경 개선, 자산가치 증대 등 사회·경제적 필요성이 확대됨.
- 공동주택 리모델링 시 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내(전용면적 85㎡ 미만은 40% 이내)에서 증축¹⁾ 가능, 리모델링을 통한 주거 소비면적 확대, 주차장 확충, 생활편의시설 설치 등 주거환경을 개선하고, 주택의 자산가치 증대 가능
- 공동주택 리모델링 시 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축 가능, 수직 증축의 경우 최대 3개층 이하(15층 이상 3개층, 14층 이하 2개층)의 범위에서 증축²⁾할 수 있는바, 공동주택 리모델링으로 신규 주택공급 가능

〈그림 1〉 공동주택 리모델링 활성화 필요성



자료 : 박용석(2020.9), 「건축물 리모델링 시장의 전망과 정책과제」, 한국건설산업연구원, p.10 참조.

1) 「주택법」 제2조 25호 나목.

2) 「주택법」 제2조 25호 나목, 「주택법 시행령」 제13조 제1항.



‘공동주택 리모델링’에 대한 시장의 관심 ‘뚜렷’

◎ 최근, 서울 및 경기를 중심으로 공동주택 리모델링 추진 사례가 증가함.

- 2021년 12월 기준, 한국리모델링협회에 따르면 공동주택 리모델링 추진 단지는 전국 94개(6만 9,085가구)로 1기 신도시를 중심으로 경기도에 40개(3만 8,254가구) 단지가 추진 중임.³⁾ 2019년 리모델링 추진 단지는 37개(2만 3,935가구)로 2년에 걸쳐 공동주택 리모델링 추진 단지가 2.5배 증가함.
- 서울시 공동주택 리모델링 추진 단지는 62개임. 준공 완료된 16개 단지의 경우 대부분 평면 확장 및 저층부 수직 증축을 통한 필로티 공간확보가 대부분으로 세대수 증가형 리모델링은 없었음.
- 서울시 공동주택 리모델링이 추진되는 46개 단지의 경우 21개 단지에서 리모델링 조합이 설립되었고, 25개 단지가 안전진단, 건축심의, 리모델링 허가를 거쳐 착공에 들어간 것으로 집계되고 있음.
- 2021년 공동주택 리모델링 사업 수주액 1조원 이상 건설사는 4개사, 5,000억원 이상 건설사는 8개사로 총 11개사의 리모델링 사업 수주액은 9조 1,000억원 규모임.⁴⁾

〈표 4〉 서울시 공동주택 리모델링 추진 동향

계 (2021년 5월 기준)		준공 완료		추진 중	
62개 단지		16개 단지		46개 단지	
추진 중 46개 단지 추진 단계 (2021년 8월 기준)					
조합설립	안전진단	건축심의	리모델링 허가	착공	
21	9	10	3	3	

자료 : 서울특별시(2021.11), "2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(공람도서용)", pp.9, 21, 22.

◎ 2030년 기준, 서울시 전체 공동주택 단지 중 73.4%가 리모델링 사업이 가능할 것으로 추정됨.

- 「2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(2021.11)」는 서울시 4,217개 단지 중 재건축 예상 878개, 세대수 증가형 리모델링 898개, 맞춤형 리모델링 2,198개, 일반적 유지관리 243개 단지로 분석함.
- 리모델링이 예상되는 15년 이상 지난 공동주택 단지는 3,096개로, 전체의 73.4%가 리모델링 사업이 가능할 것으로 추정됨.

〈표 5〉 서울시 공동주택 리모델링 사업 수요 예측 결과

서울시 전체 공동주택 단지	재건축사업	리모델링 사업 (3,096단지)		일반적 유지관리
		세대수 증가형	맞춤형 ¹⁾	
4,217	878	898 (116.164세대 증가)	2,198	243

주¹⁾ : 맞춤형 리모델링은 세대수 증가 없이 기존 주거의 성능유지 및 선택적 향상을 위한 시설개선 또는 이를 위해 대수선, 수평증축을 통한 세대확장/구분형 개조를 곁들이는 방식.

자료 : 서울특별시(2021.11), "2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(공람도서용)", p.25.

3) 뉴스1, 2022.2.27일 자.

4) e대한경제, 2022.1.10일 자.



‘공동주택 리모델링’ 성장 가능성 클 듯

- ◎ 2002~2021년간 건축물 착공면적 중 신축과 리모델링의 평균 비중은 84 : 16, 국내 건축물 건설시장은 신축 중심
 - 신축과 리모델링 비중은 2002년 86.7 : 13.7이고 2021년 87 : 13으로, 2001년 「건축법」에 리모델링 제도가 도입된 후 21년이 지난 현재까지 리모델링 시장은 크게 성장하지 못한 상태임.
 - 국제금융위기로 경기가 침체되었던 2008년의 경우 신축의 비중은 줄고 리모델링의 비중은 21.3%로 가장 큰 규모를 기록함. 단, 신축과 리모델링이 대체재(competitive goods) 관계인지는 추가적인 관찰이 필요함.
 - 건축물 착공통계가 집계되기 시작한 2002년부터 2021년까지 신축과 리모델링 착공면적은 증가와 감소가 불규칙적으로 나타나지만, 19년간 연평균 증가율은 신축 1.4%, 리모델링 1.2%로 우상향하는 증가 추세⁵⁾를 보임.
- ◎ 2002~2021년간 주거용과 비주거용 평균 리모델링 비중은 5 : 95, 국내 건축물 리모델링 시장은 비주거용 중심으로 형성
 - 건축물의 입지적 환경변화, 생활 수준의 변화 등에 따라 기존 비주거용 건축물의 리모델링이 추진됨. 즉, 폐교를 복합 문화공간으로, 공공청사를 임대주택으로, 공장과 창고를 다른 용도로 전환하는 등의 리모델링이 이루어짐.
 - 비주거용 건축물의 경우 리모델링에 따른 경제적 이득의 크기가 리모델링 추진 여부를 결정함. 특히 리모델링 추진 여부에 관한 의사결정 주체는 건물주 또는 법인으로 공동주택보다 단순함.

〈표 6〉 건축물 착공면적 추이

(단위 : m², %)

년도	전체	신축	리모델링 (증축, 개축, 이전, 대수선, 용도변경)		
			전체	주거용	비주거용
2002	105,119,711 (100.0)	91,148,651 (86.7)	13,971,060 (13.3 / 100.0)	1,043,198 (7.5)	12,927,862 (92.5)
2005	85,207,532 (100.0)	69,918,335 (82.1)	15,289,197 (17.9 / 100.0)	634,880 (4.2)	14,654,317 (95.8)
2008	75,194,135 (100.0)	59,144,460 (78.7)	16,049,675 (21.3 / 100.0)	692,377 (4.3)	15,357,298 (95.7)
2010	82,482,213 (100.0)	67,224,993 (81.5)	15,257,220 (18.5 / 100.0)	737,287 (4.8)	14,519,933 (95.2)
2015	152,618,434 (100.0)	134,848,843 (88.4)	17,769,591 (11.6 / 100.0)	791,475 (4.5)	16,978,116 (95.5)
2020	123,699,740 (100.0)	101,855,532 (82.3)	21,844,208 (17.7 / 100.0)	535,816 (2.5)	21,308,392 (95.7)
2021	135,298,039 (100.0)	117,714,289 (87.0)	17,583,750 (13.0 / 100.0)	634,658 (3.6)	16,949,092 (96.4)
2002~2021 연평균 증감률	1.3	1.4	1.2	-2.6	1.4

자료 : 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>).

5) 2002~2021년간 신축 면적과 리모델링 면적에 대한 추세선의 기울기가 모두 (+)양으로 나타남. 즉, 건축물의 신축과 리모델링은 지속해서 증가하는 추세를 보임.

- 2002~2021년간 신축과 리모델링 착공면적의 추세를 보면, 신축과 리모델링 모두 증가하는 추세임. 비주거용 신축과 리모델링 모두 증가 추세임. 그런데 주거용의 경우 신축은 증가하지만, 리모델링은 감소 추세를 보임.
- 비주거용 건축물의 경우 신축과 리모델링은 독자적인 시장을 형성한 것으로 보이고, 신축과 리모델링은 각 시장의 필요에 따라 반응하는 것으로 신축이 증감(增減)한다고 리모델링도 연동하여 증감할 것으로 보이지 않음.
- 주거용 건축물의 경우 신축과 리모델링 간에 대체재 관계가 있다고 가정하면, 노후 주택에 대한 재건축·재개발이 활성화되면 상대적으로 리모델링 유인은 감소하게 됨.

〈표 7〉 2002~2021년간 건축물 착공면적 추세선 기울기 현황

년도	신축			리모델링		
	전체	주거용	비주거용	전체	주거용	비주거용
방향	우상향 (+) 증가	우상향 (+) 증가	우상향 (+) 증가	우상향 (+) 증가	우하향 (-) 감소	우상향 (+) 증가

◎ 2010~2021년간 단독주택과 공동주택의 평균 리모델링 비중은 84 : 16, 최근 아파트 리모델링 조합설립 급증, 향후 아파트가 리모델링 시장의 핵심 분야 될 것으로 예상

- 2010~2021년간 주거용 리모델링의 세부 유형별 연평균 증감률을 보면, 단독주택은 2.4% 감소했으나 공동주택은 3.2% 증가, 그중 아파트는 37.8% 급증함.
- 공동주택 리모델링 조합설립이 급증하고 있는바, 이들 조합이 재건축으로 전환되지 않고 실제 착공으로 이어져 통계적으로 건축물 착공면적에 반영된다면, 건축물 리모델링 특히, 주거용 리모델링의 급증이 현실화될 것임.

〈표 8〉 주거용 리모델링 세부 유형별 착공면적 추이

(단위 : m², %)

구분	2010년		2021년		2010~2021 연평균 증감률
주거용	737,287	(100.0)	634,658	(100.0)	-1.4
단독주택	628,283	(85.2)	480,144	(75.7)	-2.4
단독주택	399,427	(54.2)	373,144	(58.8)	-0.6
다중주택	3,281	(0.4)	9,247	(1.5)	9.9
다가구주택	225,324	(30.6)	96,794	(15.3)	-7.4
공관	251	(0.0)	959	(0.2)	13.0
공동주택	109,004	(14.8)	154,514	(24.3)	3.2
아파트	1,571	(0.2)	53,335	(8.4)	37.8
연립주택	2,507	(0.3)	9,243	(1.5)	12.6
다세대주택	22,893	(3.1)	30,592	(4.8)	2.7
생활편익시설	4,931	(0.7)	1,429	(0.2)	-10.6
부대시설	27,249	(3.7)	4,738	(0.7)	-14.7
복리시설	0	(0.0)	168	(0.0)	-
기숙사	49,853	(6.8)	55,009	(8.7)	0.9

자료 : 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>).



주택 리모델링 활성화를 위한 정책 마련 필요

- ◎ 새 정부(2022년 5월 출범)는 5년간 250만호 이상 주택을 공급하고, 신속한 리모델링 추진을 공약으로 내세움.⁶⁾
 - 재건축·재개발을 통한 주택공급 확대를 위해 정밀안전진단 기준 합리화, 재건축초과이익 부담금 완화, 신속 통합 인허가, 용적률 인센티브 등 추진
 - 도심역세권 복합개발, 국공유지 및 차량기지 복합개발, 소규모 정비사업, 공공택지 등을 통해 주택공급 확대

〈표 9〉 재건축 기준 개선(안)

항목	구조안전성	건축마감 및 설비노후도	주거환경	비용 편익
현행	50%	25%	15%	10%
개선안	30%	30%	30%	10%

자료 : 국민의힘(2022.2.25), “제20대 대통령선거 국민의힘 정책공약집”, p.114.

- 신속한 리모델링 추진을 위해 「주택법」과 별도로 「리모델링 추진법」 제정, 안전진단 및 안전성 평가절차 개선을 위해 안전성 검토과정에 민간참여 확대, 리모델링 수직·수평증축 기준 정비 등을 검토키로 함.
- ◎ 재건축과 리모델링이 함께 활성화될 수 있는 정책대안 모색 필요
 - 주택의 신규 공급 가능성, 노후화 수준, 사업성, 환경적 필요성 등을 종합적으로 검토해서 재건축이 필요한 공동주택 단지는 재건축을, 리모델링이 유리한 공동주택은 리모델링을 추진해야 함.
 - 재건축과 리모델링은 상호 대체재 관계가 존재할 것으로 추정되는데, 모든 아파트를 재건축으로 또는 리모델링으로 편중시키는 것은 소비자의 선택권을 제한하게 되는바, 각각의 특성에 맞는 활성화 대안이 마련되어야 함.
- ◎ 공동주택 리모델링 시 수직 증축, 내력벽 철거 등에 대한 명확한 판단 기준 마련 필요
 - 재건축·재개발을 통한 정책 목표가 주택공급 확대에 있듯이, 공동주택 리모델링을 통한 주택공급 확대를 기대할 수 있는바, 공동주택 리모델링 시행 시 수직 증축에 대한 판단 기준을 명확히 해야 함.
 - 서울시는 공동주택 리모델링 사업 중 898개 단지가 세대수 증가형 리모델링이 가능하고, 이를 통해 11만 6,000호의 주택공급을 할 수 있을 것으로 예측함. 하지만 수직 증축이 원활히 진행되지 않으면 리모델링을 통한 신규 주택공급은 쉽지 않을 것으로 판단됨(〈표 5〉 참조).
 - 서울시 송파구 성지아파트 리모델링(기존 15층을 18층으로 증축, 29가구 추가 공급)⁷⁾ 사례가 수직 증축이 허용된 유일한 사례임. 많은 리모델링 조합에서 수직 증축을 추진했지만 대부분 안전성 검토를 통과하지 못함.
 - 리모델링을 통한 공간구조 개편을 원활히 하여 소비자의 만족도를 높일 수 있는 ‘내력벽 철거’의 허용 여부가 아직 결론이 나지 않음.

6) 국민의힘(2022.2.25), “제20대 대통령선거 국민의힘 정책공약집”, pp.113~115.

7) 성지아파트는 지반이 흑운모 편마암으로 지반이 단단해 시공은 까다롭지만 한번 지으면 내구성이 높음. 보강 말뚝이 부족해도 하중을 충분히 견딜 수 있다는 평가를 받았다고 함.

- 건설업계와 공동주택 리모델링 조합은 건축기술이 발전하여 현행 기술력으로 수직 증축과 내력벽 철거가 건축물의 안전을 크게 위협하지 않고 시공할 수 있다고 주장하지만, 인허가 당국은 판단을 미루고 있음.
- 건축물 안전에 위협이 되는 행위를 해서는 안 됨. 하지만 ‘혹시? 위험?’이라는 정무적 기우(杞憂)가 기술적 판단을 압도해서는 안 됨. 기술적 요소의 검증은 기술적 판단에 근거해 결정되어야 함.

◎ 주거복지 차원에서 사회 취약계층 밀집 지역의 노후 주택 리모델링 지원 필요

- 노후 단독주택·다가구·다세대·연립주택이 밀집된 도시 저개발 지역의 경우 주거환경이 열악한 실정으로 이들 지역에 대한 주거복지 차원에서의 집단적인 주택 리모델링을 추진하는 방안이 검토되어야 함.
- 도시재생사업이 추진된 서울시 창신동 일대의 경우, 노후 주택의 시각에서 실질적인 도시재생사업을 통한 변화를 체감하지 못함. 정부의 대출 지원을 받아 리모델링한 주택은 거의 없고, 대부분 낡은 주택 그대로임.⁸⁾
- 「건축법」 제6조에 근거를 둔 “리모델링 활성화 구역” 지정으로 노후 주택 밀집지역의 리모델링을 유도하는 제도가 있지만, 서울시의 경우 실제 리모델링을 한 사례는 많지 않음.⁹⁾
- 노후 주택 리모델링으로 실질적인 주거 여건이 개선되면 지역 공동체 전체의 삶의 질이 개선될 수 있고, 에너지 효율성 제고, 자원의 최적 활용과 낭비 제거, 주택의 장수명화와 같은 사회·경제적 순기능을 나타낼 수 있음.
- 사회 취약계층 거주 노후 주택에 대한 리모델링 지원사업에 관한 다각적인 연구가 필요함.

박용석(선임연구위원·yspark@cerik.re.kr)