

# 리모델링 활성화 - 저비용 방안 모색이 키워드

윤 영 선 | 한국건설산업연구원 연구위원  
ysyoon@cerik.re.kr

## 리모델링, 시세 차익 기대 곤란

수직 증축 리모델링을 허용하는 정부의 「주택법」 개정안이 하반기 정기국회를 통과할 전망이다. 이에 따라 시행령 작업 등 후속 조치를 감안 하더라도 내년도 1/4분기 중에는 수직 증축 리모델링을 추진하는 아파트 단지가 나올 전망이다. 그러나 당초 기대만큼 리모델링 추진 단지가 많지는 않을 것으로 예상된다. 수직 증축을 통한 세대수 증가와 일반 분양을 감안해도 사업성을 확보할 수 있는 단지가 많지 않을 것으로 예상되기 때문이다. 아파트 시세가 높은 서울의 강남권 지역과 분당 등 일부 신도시 역세권 지역 정도에서 수직

증축 리모델링이 추진될 가능성이 높다.

정부의 수직 증축 허용 조치에도 불구하고 리모델링 활성화 가능성이 어렵게 예측되는 이유는 주택 및 부동산 시장의 장기 침체 때문이다. 지금과 같이 주택 및 부동산 시장이 저성장 국면을 지속한다면 정부의 어떠한 리모델링 활성화 정책도 시장에 미치는 영향력은 미미할 가능성이 높다.

주택시장의 여건이 변하면 리모델링도 거기에 영향을 받지 않을 수 없다. 주택시장은 지금 고성장 시대에서 저성장 시대로 이동 중에 있다. 고성장 시대는 한마디로 스톡, 즉 유형

자산 중시의 사회이다. 이에 비하여 저성장 시대는 플로우, 즉 무형의 서비스를 중시하는 사회이다. 이러한 특성으로 인하여 고성장 시대에는 주택에 대한 소유와 투자 가치를 중시하고, 따라서 분양 및 매각 수익을 주로 추구하게 된다. 그러나 저성장 시대에는 주택에 대한 서비스와 사용 가치를 중시하고 따라서 임대 수익을 추구하는 경향을 보인다.

공동주택 리모델링도 고성장 시대와 저성장 시대는 그 특징을 달리한다. 고성장 시대의 리모델링은 시세 차익을 기대하고 따라서 주로 투자 가치에 입각하여 사업성을 판단하게 된다. 이런 이유로 고성장 시대에는

투입 비용보다 더 이상의 투자 가치를 뽑아내는 자산 증식 효과를 중시하게 된다. 중대형 등 면적 증가와 브랜드 업체를 선호하는 것은 이런 이유에서이다. 그러나 수익성을 중시하는 고성장 시대 리모델링의 제약점은 재건축에 비해 사업성이 떨어진다. 지금까지 리모델링이 재건축에 비하여 크게 활성화되지 못한 것도 이 때문이다.

그렇다면 저성장 시대에 적합한 리모델링은 어떤 특성을 가질까? 저성장 시대에는 리모델링을 통하여 시세 차익을 확보하기가 쉽지 않다. 그러므로 투자 가치에 입각한 사업성 판단도 과거보다 유용성이 떨어진다. 자산 증식 효과를 기대하기 어려워므로 투입 비용 자체가 무엇보다 중요해진다. 면적 증가를 선호하지 않게 되고, 브랜드 업체의 효과도 떨어지게 된다. 결과적으로 과도한 비용 투입을 요구하는 리모델링 추진은 기피될 가능성이 높다.

**상업용 등은 이미 리모델링 시대로**

2000년대 이후 아파트 등 주택을 제외한 여타 유형의 건축물들은 이미 리모델링 시대로 접어들었다 해도 과언이 아니다. 서울시 건축허가 면적 통계를 보면, 상업용 건축물의 경우 리모델링 비중은 2002년도

14.5%에서 2012년도에는 40.7%로 3배 가까이 증가하였다. 이는 2000년대 이후 서울시 상업용 건축물들은 분양 또는 매각 수익보다는 리모델링을 통한 임대 수익을 향상시키는 방향으로 전환되었음을 보여주는 것이다.

한편, 교육·사회용 건축물의 경우 리모델링 비중은 2002년도 65.6%에서 2012년도에는 55.0%로 줄어들었으나 여전히 건축허가면적의 절반 이상이 리모델링임을 알 수 있다. 교육·사회용 건축물들은 이미 투자 가치보다는 사용 가치를 중시하는 리모델링 시대로 완전히 접어들었음을 보여주는 것이다.

이에 비하여 주거용 건축물의 경우 리모델링 비중은 2002년도 1.9%에서 2012년도에는 2.3%로 거의 늘지 않았다. 주거용 건축물에서 리모델링의 비중이 이처럼 저조한 결정적인 이유는 가장 높은 비중을 차지하는 아파트 리모델링이 부진하기 때문이다. 여타 유형의 건축물들에

비하여 아파트 리모델링이 부진한 것은 크게 다음 두 가지 이유 때문이다.

첫째, 아파트는 다수의 주민들이 공동으로 소유하고 거주하는 특성상 현실적으로 리모델링 추진을 위한 주민 동의를 얻기가 용이하지 않다. 둘째, 주택시장의 여건이 변했음에도 불구하고 아파트는 여전히 투자 가치의 대상으로 기대되고 있음도 무시할 수 없는 요인이다.

**저비용 리모델링 실현되어야**

주택 및 부동산 시장의 저성장 국면에서 아파트 리모델링을 활성화시킬 수 있는 핵심 과제는 결국 저비용 리모델링의 실현뿐이다. 정부는 이러한 상황을 인식하고 수직 증축 리모델링의 대안으로 맞춤형 리모델링을 제시하고 있다.

맞춤형 리모델링은 다양한 유형의 리모델링 방안을 제시하는 것이지만 그 골격은 대수선 방식의 리모델링이다. 맞춤형이든 대수선 방식이든

건축물 유형	2002	2012
상업용 건축물	14.5	40.7
교육·사회용 건축물	65.6	55.0
주거용 건축물	1.9	2.3

주 : 건축허가면적 중 리모델링이 차지하는 비중.  
 자료 : 윤영선, "서울시 건축물 유형별 리모델링 추이와 시사점", 한국건설산업연구원, 2013. 4.

■ 이 슈 진 단

향후 리모델링이 추구해야 할 키워드는 ‘저비용’임을 명심할 필요가 있다. 향후 리모델링 활성화 여부는 주민이 감당할 수 있는 저비용 리모델링의 실현 여부에 달려 있다 해도 과언이 아니다.

그런데 저비용 리모델링의 실현은 어느 한 주체의 노력만으로는 불가능하다. 네 주체, 즉 주민, 건설기업, 정부 및 지방자치단체의 공동된 비용 절감 노력이 효과를 발휘할 때 가능하다. 우선 주민들은 리모델링에 대한 기대 수준을 낮출 필요가 있다. 지나치게 재테크 차원에서 접근하는 방식은 지양해야 할 것이다.

건설기업은 투입 대비 효과성 높은 기술과 사업관리 방식을 개발해서 적용해 나가야 할 것이다. 모듈 방식, 건식 공법, 비(非)이주 방식 등 보다 저비용으로 추진할 수 있는 리모델링 기법을 개발하고 적용해 나가야 할 것이다. 그리고 정부는 맞춤형 리모델링의 실현 가능성 제고를 위하여 보다 실효성 있는 조세 및 금융상의 지원책을 마련해야 할 것이다. 또한 지방자치단체는 초기 컨설팅 지원, 공식성 높은 부문에 대한 금융 지원 확대 등 지역의 실정에 맞는 구체적인 지원책을 강구해 나가야 할 것이다.

이러한 기본 방향 내지 원칙에 입

각하여 구체적인 정책 및 제도 개선 방안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 수요 트렌드를 반영한 리모델링 활성화 방안을 모색할 필요가 있다. 최근 주택시장은 분양보다는 임대, 대형보다는 중소형을 선호하는 방향으로 나아가고 있다. 따라서 리모델링도 이러한 수요 트렌드에 부합하는 방향으로 추진되어야 할 것이다.

이와 관련 임차 가구 수 및 면적을 기존 세대수 및 전용면적의 1/3로 제한하는 현행 멀티홈(세대 구분형 아파트) 기준을 완화하는 방안을 검토해야 할 것이다. 구체적으로 초과 가구 수만큼 주차장 등 부대시설을 설치해 하는 조건으로 현행 임차 가구 수 1/3 제한 기준을 완화하는 방안을 검토할 필요가 있다.

또한, 대형 평형의 경우에는 기존 세대의 면적을 줄이는 감축 리모델링 가능성에 대비하여 현행 세대수 증가 범위 15%를 추가로 완화하는 방안도 검토할 필요가 있다. 즉, 리모델링 기본계획을 수립한다는 전제 하에 감축 면적만큼 추가 세대수 증가를 허용하는 방안에 대한 검토가 요구된다.

둘째, 대수선 리모델링 활성화를 위한 지원책을 강화해 나갈 필요가 있다. 현행 대수선 리모델링 관련 제

도는 비록 법적으로 명시되어 있기는 하나 개념이 불명확하고 지원 규정 역시 거의 없는 실정이다. 정부는 증축 방식과 맞춤형 방식의 대수선 리모델링을 동시에 적용하는 경우 비용을 크게 절감할 수 있을 것으로 제시하고 있다.

즉, 증축을 통한 일반분양 수입을 획득하면서 동시에 기존 세대에 대해서는 대수선 리모델링을 추진한다면 저비용 리모델링의 실현이 가능할 것으로 보고 있다. 그러나 이것은 실현 가능성이 높아 보이지 않는다. 이를 실현하는 방안으로서 수직 증축은 기술 및 비용 측면에서 용이하지 않을 것이다. 또한 수평 및 별도 증축은 부지 조건의 제약상 실현 가능성이 높지 않다.

따라서 대수선 리모델링은 그 자체로서 활성화 유도를 위한 지원 방안을 적극 모색해야 할 것이다. 이를 위해 우선 대수선 리모델링의 범위를 명확히 설정할 필요가 있다. 정부가 제시한 맞춤형 리모델링의 유형 중 TYPE 1(일반형)과 TYPE 2(중대형 세대 구분형)는 증축을 동반하지 않으므로 대수선 리모델링에 포함될 수 있을 것이다.

여기에 더하여 TYPE 3(중소형 일부 증축형)도 대수선 범주에 포함시키는 방안을 검토할 필요가 있다. 범

위가 설정된 대수선 리모델링에 대해서는 증축 리모델링과 차별화하여 조세 및 금융상의 지원을 확대해야 할 것이다. 우선적으로 대수선 리모델링시에는 취득세를 감면하고 국민주택기금의 저리 융자를 확대해 나가는 등의 조치를 검토해야 할 것이다.

또한, 친환경 및 에너지 절감과 안전성 확보 관련 부분에 대해서는 보다 적극적인 금융 및 조세상의 지원 방안을 검토해야 할 것이다. 한편, 지자체 차원에서는 대수선 리모델링 시범 아파트를 선정하여 성공 사례

를 발굴하고 전파해 나가는 방안도 적극 추진할 필요가 있다.

셋째, 리모델링 관련 법규 및 체계를 개선할 필요가 있다. 먼저, 법령간 리모델링 관련 제도가 상충하는 문제를 시정해야 할 것이다. 예를 들면, 정부의 수직 증축 허용 조치에 부응하여 「건축법」의 일조권 규제를 완화해야 할 것이다.

이 외에도 신축 주택을 대상으로 하는 '주택공급규칙'을 리모델링의 경우에는 선별적으로 적용할 수 있도록 해야 할 것이다. 무엇보다 현행 리모델링제도의 가장 큰 문제점은

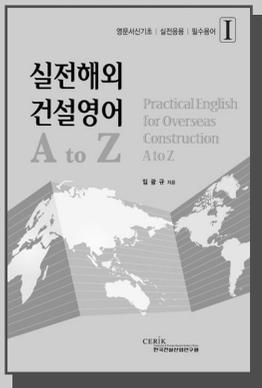
법 체계의 안정성이 크게 결여되어 있다는 점이다.

수직 증축과 일반 분양을 허용함으로써 리모델링의 범위 내지 유형이 크게 확대되었음에도 불구하고 현행 리모델링제도는 규제 완화 및 지원 방안에 대한 체계적인 법적 규정을 갖고 있지 못하다.

이와 관련 정부는 별도의 공동주택 리모델링 법을 신설하거나 공공적 지원의 근거와 절차 등을 갖춘 「도정법」 또는 「도시재생법」 등과 연계하는 방안을 검토할 필요가 있다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.