

수직 증축 리모델링 - 저비용 사업 방안 찾아야

윤영선 | 한국건설산업연구원 연구위원
ysyoon@cerik.re.kr

4월 말부터 수직 증축 리모델링 가능

수직 증축 리모델링을 허용하는 「주택법」 개정안이 지난해 말 국회를 통과하여 공포되었다. 금년 4월 말부터 수직 증축 리모델링 추진이 가능하게 되었다. 그러나 인구 50만

명 이상의 대도시는 리모델링기본계획의 수립을 통하여 허가를 받아야 세대수 증가형 리모델링 추진이 가능하다. 따라서 실질적인 리모델링 사업은 금년 하반기부터 가능할 것이다. 내년에는 실제 착공에 들어가

는 단지가 나올 전망이다.

「주택법」 개정안에 담긴 수직 증축 리모델링의 내용은 그동안 언론 등을 통하여 많이 소개된 바 있다. 주요 내용을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 15층 이상은 3개 층, 14층 이

수직 증축 리모델링 관련 개정 「주택법」의 주요 내용

구분	주요 내용	비고
증축 가능 층수	- 15층 이상 3개 층, 14층 이하 2개 층	
안전성 확보	- 안전 진단 강화 - 건축 심의 및 사업 계획 승인시 전문기관에서 구조 안전 검토(2회) - 시공 과정에서 건축 구조물에 영향을 미치는 설계 변경시 건축구조기술사의 확인 의무화 등	
세대수 증가 범위	- 기존 세대수의 10%에서 15%로 상향 * 단, 세대당 증축 가능 면적은 현행 유지(85m ² 이하 : 전용 면적의 40%, 85m ² 초과 : 전용 면적의 30%)	주민의 공사비 부담 완화 목적
리모델링 기본계획 수립	- 특별시·광역시·50만 이상 대도시	세대수 증가에 따른 도시 과밀과 일시 집중 문제 최소화 조치

경영 정보

하는 2개 층까지 수직 증축을 허용한다. 둘째, 수직 증축의 안전성 확보를 위하여 안전 진단을 강화하고, 건축 심의 및 사업 계획 승인시 각각 전문기관의 구조 안전 검토를 받도록 한다. 셋째, 사업비에 대한 주민 부담 완화를 위해 세대수 증가 범위를 현행 기존 세대수의 10%에서 15%로 확대한다. 단, 세대당 증축 가능 면적은 85㎡ 이하 주택은 전용 면적의 40%, 85㎡ 초과 주택은 30%로 현행 수준을 그대로 유지한다. 넷째, 세대수 증가 리모델링에 따른 도시 과밀과 일시 집중을 방지하기 위해 특별시·광역시 및 50만 이상 대도시는 ‘리모델링기본계획’을 수립해야 한다.

3.3㎡당 시세 차액 400만원 넘어야

이번 「주택법」 개정 및 발효로 기존 리모델링을 추진 중인 아파트 단지가 일차적인 수혜 대상이 될 전망이다. 현재 수도권에서 리모델링을 추진 중인 아파트는 36개 단지 2만 6,000여 세대에 이른다. 특히, 분당,

일산, 평촌 등 1기 신도시 아파트들에서 수직 증축 리모델링에 대한 기대가 높다. 이들 신도시 아파트 주민들은 리모델링을 통하여 주거 환경을 개선함과 동시에 최근 몇 년 동안 많이 떨어진 주택 가격이 회복되기를 기대하고 있다.

수직 증축 리모델링의 활성화 여부는 주택 및 부동산 시장의 움직임에 달려 있다 해도 과언이 아니다. 다행히 지난해 하반기부터 주택 거래가 조금씩 증가하면서 시장 활성화에 대한 기대감이 커지고 있다. 이러한 추세가 본격적인 탄력을 받을 경우 수직 증축 리모델링 사업에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. 그러나 지나친 기대는 위험하다. 아직 주택 및 부동산 경기가 확실히 살아났다고 속단하기는 이르기 때문이다. 비록 주택 거래가 조금씩 증가하고 있기는 하나 집값 상승으로 이어질 것이라는 확신을 갖기에는 이르다.

현행 리모델링 사업 방식은 기본적으로 고비용이 요구되는 사업이

다. 아파트 구조물의 골조를 제외한 내외장재와 설비를 갱신해야 하고, 부족한 주차장 시설과 협소한 전용 공간을 확장 또는 추가 확보해야 한다. 거기에서 일반 분양분 확보를 위한 수직 증축을 추진하게 되므로 이에 따른 공사비도 추가적으로 요구된다. 동시에 사업 기간 동안의 리모델링 조합 운영비와 이주비에 대한 부담도 적지 않다. 따라서 수직 증축 리모델링을 추진하는 경우 재건축 수준에 육박하는 비용이 소요된다는 말도 크게 무리가 아니다.

결과적으로 리모델링이 활성화되기 위해서는 투입된 비용 이상으로 아파트 시세가 상승해야 한다. 즉, 리모델링 추진 후 아파트 시세가 기존 아파트 가격에 리모델링 기간 투입된 총비용을 합한 금액을 넘어서야 리모델링은 사업성을 확보하게 된다. 현실적으로 리모델링의 사업 범위를 획기적으로 줄이지 않는 한 공사비 등 투입 비용을 크게 절감하기란 쉽지 않다. 리모델링 비용은 위치나 주민의 소득 수준과 상관없이

리모델링 추진 단지 현황

구분	추진위 결성	조합 설립(안전 진단, 건축 심의 진행)	행위 허가	계
서울	12(6,521)	7(3,641)	2(797)	21(10,959)
경기	8(7,622)	7(7,486)	-	15(15,108)
수도권	20(14,143)	14(11,127)	2(797)	36(26,067)

주 : 괄호 안 수치는 세대수임.

거의 모든 지역의 아파트 단지에서 비슷하게 소요된다고 보아야 한다. 따라서 리모델링의 사업성은 거의 절대적으로 리모델링 전후의 아파트 시세 변동에 달려 있다 해도 과언이 아니다.

리모델링 아파트 시세에 영향을 미치는 변수는 크게 두 가지로 볼 수 있다. 첫째 변수는 이미 언급한 바와 같이 주택 및 부동산 시장의 활성화 여부이다. 만약 주택 및 부동산 시장이 장기 침체를 벗어나 아파트 가격이 상승세를 지속적으로 이어간다면 리모델링의 사업성은 크게 개선될 것이다. 둘째 변수는 리모델링 아파트의 공간적 위치이다. 만약 현재 시세가 높은 위치에 있는 아파트라면 그만큼 리모델링의 사업성은 높아질 것이다. 리모델링을 통하여 새롭게 들어선 신축 아파트의 분양 또는 거래 가격이 높다면 기존 아파트의 리모델링 사업성도 확보될 가능성이

높다.

정부의 이번 수직 증축 및 세대수 증가 허용 역시 리모델링의 사업성을 제고시키기 위한 조치임에 틀림 없다. 개략적으로 기존 세대수의 15%에 해당되는 일반 분양분을 추가 확보하는 경우 주민들의 비용 부담금은 30% 정도 경감될 것으로 예상된다. 그러나 이러한 기대가 모든 아파트 단지에 공통적으로 나타난다고 볼 수는 없다. 정부의 이러한 조치에도 불구하고 시세 상승이 동반되지 않는다면 그 효과는 미미해지는 등 반감될 수밖에 없기 때문이다. 극단적으로 신규 세대의 분양이 순조롭지 않을 경우에는 오히려 주민 부담만 가중시킬 가능성도 배제할 수 없다. 이러한 측면에서 보더라도 시장의 긍정적인 변화가 우선이고, 정부의 제도 개선은 이를 전제로 효과를 발휘하게 될 것이다.

앞으로의 주택 및 부동산 시장은

차별화의 특성을 강하게 보일 것이라는 것이 전문가들의 공통된 의견이다. 이는 주택 및 부동산 경기가 상승 추세를 이어간다 해도 모든 지역에서 동일하게 전개될 가능성은 높지 않다는 것을 의미한다. 즉, 가격이 오르는 지역이 있는가 하면 떨어지는 지역이 있고, 아예 오르지 않는 지역도 있을 수밖에 없다. 설사 동일한 상승률로 아파트 가격이 오른다 해도 기존에 시세가 높은 지역의 아파트가 그렇지 못한 지역보다 절대적인 가격은 더 크게 오를 것이다. 아파트 가격의 절대 값 상승이야말로 리모델링의 사업성에 직결되는 변수이다.

실제로 서울시 강남권의 한 아파트 단지를 대상으로 시뮬레이션해본 결과 리모델링 전후의 3.3㎡당 시세 차이가 적어도 400만원은 되어야 리모델링의 사업성이 확보 가능할 것으로 분석되었다. 사례 지역의 경우

리모델링 사업성 시뮬레이션 분석 사례

(단위 : 백만원, %)

3.3㎡당 가격 (리모델링 후 가격)	총 부담금	실질 부담금	분담금 경감률	시세 차이
22	188	129	31.4	+65
20	188	134	28.7	+4
18	188	140	25.5	-74

주 : 1) 총부담금은 공사비와 사업비 및 이주비 이자를 합한 금액.
 2) 실질 부담금은 총부담금에서 분양 수익금을 공제한 금액.
 3) 분담금 경감률은 분양 수익금을 총부담금으로 나눈 금액.
 4) 시세 차익은 리모델링 후 가격(3.3㎡당)에서 현 아파트 가격과 실질 부담금을 공제한 값임.
 자료 : 송파구 OO아파트 분석 자료를 토대로 추가 분석(하우징헤럴드, 2013. 6. 27).

경영 정보

현재 아파트 시세가 3.3㎡ 기준으로 약 1,600만원이었는데 2,000만원은 넘어서야 가까스로 사업성을 확보할 수 있다는 말이 된다. 물론 이보다 시세가 낮은 지역에서도 리모델링 후 이 정도의 가격 상승이 일어난다면 사업성 확보는 가능하다. 그러나 현실적으로 아무리 부동산경기가 상승세를 탄다 해도 현 시세가 낮은 지역 아파트 단지의 절대치로서의 시세가 이 정도 상승할 것이라 기대하기란 쉽지 않을 것이다.

이상에서 언급한 제반 요소와 사례 분석 결과를 종합해보면 여전히 수직 증축 리모델링을 추진할 수 있는 아파트단지는 지역적으로 제한될 수밖에 없다는 결론에 도달하게 된다. 수직 증축 리모델링은 현재 아파트 시세가 높은 서울의 강남권과 분당 등 일부 신도시 지역에 국한될 가능성이 높다. 수도권 신도시의 경우에는 가격 지지세와 분양성이 양호한 역세권을 중심으로 추진될 가능성이 높다.

맞춤형 및 멀티홈 방식 적극 활용해야

주택 및 부동산 경기 여부와 상관없이 보다 광범위한 지역에서 아파트 리모델링이 활성화되기 위해서는 보다 저비용의 리모델링 사업 방식을 개발할 필요가 있다. 근본적인 방

안은 증축 대신 꼭 필요한 부분만 고치고 개선하는 방식의 대수선 리모델링을 활성화하는 길이다. 그러나 이 방식은 지금 당장 실현 가능성이 높지 않다.

그렇다면 현재와 같은 증축형 사업 방식에서 보다 저비용의 리모델링을 실현하는 방안을 찾아야 할 것이다. 이와 관련 정부가 제시한 맞춤형 및 멀티홈 방식을 현행 증축형 리모델링과 연계시키는 방안을 적극 모색할 필요가 있다. 크게 두 가지 방안을 생각해 볼 수 있다.

첫째, 세대수 증가를 통한 일반 분양분을 추구하되 기존 세대의 리모델링은 최소화하는 방식이다. 이 방식을 실현하면 사업비를 최소화하면서 동시에 부담감을 경감시키는 효과를 동시에 거둘 수 있다. 현행 제도에서 이 방식을 가장 저비용으로 실현하는 방안은 수평 및 별동 증축을 통하여 일반 분양분을 확보하면서 기존 세대는 대수선하는 방식이다. 그러나 이 방식은 아파트 단지의 용적률이 낮고 여유 부지가 충분할 때 실현 가능하다. 이런 점을 고려한다면 수직 증축을 하면서 기존 세대는 대수선하는 방식이 보다 현실적인 방안이 될 수 있다. 그러나 이 방식은 아직 기술적으로 확신할 수 있는 단계가 아니다. 이 방식은 기본적

으로 구조물의 안전성을 보장하는 전제에서 실현 가능한데 이렇게 할 경우 기존 세대를 대수선하는 것이 용이한지 의문이 들지 않을 수 없다. 또한, 비용 절감이 어려워질 수도 있다. 이의 실현 가능성은 전적으로 건설업체의 기술적 대응 능력에 달려 있다고 볼 수 있다.

둘째, 멀티홈 방식을 보다 적극적으로 활용한 리모델링을 추진하는 것이다. 멀티홈 방식은 리모델링을 통하여 임대주택을 공급하는 방식이다. 최근 주택시장은 분양보다는 임대, 대형보다는 중소형을 선호하는 방향으로 옮겨가고 있다. 따라서 리모델링도 이러한 수요 트렌드에 부합하는 방향으로 추진할 필요가 있다. 멀티홈 방식의 리모델링이 활성화되면 대형 아파트의 경우 세대 구분을 통한 임대 수익 증대 효과를 거둘 수 있을 것이다. 그런데 이 방식을 효과적으로 실현하려면 정부가 제도적 걸림들을 제거해줄 필요가 있다. 즉, 임차 가구수 및 면적을 기존 세대수 및 전용 면적의 1/3로 제한하는 현행 멀티홈 기준을 완화해야 할 것이다. 구체적인 방안으로 초과 가구수만큼 주차장 등 부대시설을 설치케 하는 조건으로 현행 임차 가구수 1/3 제한 기준을 완화하는 방안 등을 검토할 필요가 있다. CERIK