

시대적 배경과 오피스텔 유형변화에 관한 연구

Study on the change of office-tel pattern by time period

이정원* / Yi, Choung-Weon

윤두원** / Yoon, Doo-Won

허범팔*** / Hur, Bum-Pall

Abstract

A new concept of building, office-tel, had gone through many ups and downs after being introduced to our nation. However, it overcame all the problems and is now an important part of the rural construction. It showed new potential especially on 1998 by flexibly corresponding when the IMF crisis occurred causing a radical social/economical change. It played a crucial role on activating the depressed real estate business and flourished like never before. This study analyses the office-tel market change pattern and factors by time period and grasps the causal relationship and attempts to set a new standard to evaluate the social/ economical role and value of the office-tel.

키워드 : 시대변화, 오피스텔 시장변화, 오피스텔 유형변화, 오피스텔의 사회적, 경제적 기능.

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

사무기능과 주거기능이 한 단위실내에 혼합되어 있는 새로운 개념의 오피스텔이라는 건축 유형이 국내에 처음 소개된 1980년 대 중반이래 오피스텔은 규제에 의한 부침을 거듭하면서 도시건축의 중심에서 그 자리를 굳건히 다져오고 있다. 특히, 오피스텔은 1998년 IMF 이후 확산된 벤처 열풍을 빠르게 수용함으로써 새로운 가능성을 보여주었고 침체되어 있던 부동산 시장을 활성화시키는데 큰 몫을 담당하여 사상 유래 없는 호황을 누리게 되었다. 반면 오피스텔이 부동산 시장의 주요 공급원으로 자리를 잡아가고, 이에 오피스텔에 대한 규제가 점차 완화되어 감에 따라 업무시설인 오피스텔을 주거시설로서 편법 분양하는 등 오피스텔 본래의 의미를 상실해 가고 있다. 이러한 상황은 오피스텔에 대한 도시적, 건축적 역할이 축소되고 건축적 역할이 축소되고 부동산 투자의 대상으로서의 시각이 확산되어가고 있는 점에 기인하고 있다. 이는 도시적, 건축적 접근 뿐 아니라 오피스텔에 대한 규제와 지역적 조건 및 시

장 경기 동향 파악에 따른 체계적인 계획과 검토 없이, 단지 경제적 이익만을 앞세운 무분별한 개발에 따른 것이다. 그러나, 이 같은 오피스텔의 주거시설로의 성격변화가 도시문제를 심화시키는 역기능만을 가져왔다고 단정하기엔 그에 대한 보다 깊이 있는 연구가 부족했다 하겠다.

이에 본 연구는 시대적 배경에 따른 오피스텔 시장의 변화 양상과 그 요인을 보다 광역적인 시각으로 분석함으로써 그 인과관계를 파악하고, 최근 나타나는 다양한 형태의 오피스텔 유형 변화 양상을 살펴봄으로서, 오피스텔의 사회적, 경제적 역할을 고찰해 보고, 오피스텔의 가치를 올바르게 평가할 수 있는 기준을 마련코자 한다. 또한 현재 국내는 물론 국외에서도 체계적인 연구가 진행되어지고 있지 않은 오피스텔 연구의 기초 자료로 활용하고자 한다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 오피스텔이 국내에 처음 소개된 1980년대 중반부터 1998년까지의 오피스텔 시장 변화 양상에 관하여 선행 연구자료를 토대로 분석하고 1998년 이후부터 최근까지의 오피스텔 시장 변화와 그 요인들에 대해서는 국내 일간지 및 관련 단체의 문헌을 종합 분석하여 우리나라 오피스텔 건축 생산과정에 중요한 영향을 미치는 요소인 제도의 변화 과정과 사회,

* 정회원, 국민대학교 테크노디자인전문대학원 석사과정

** 정회원, 국민대학교 테크노디자인전문대학원 석사과정

*** 이사, 국민대학교 테크노디자인전문대학원 교수, 공학박사

경제적 변화에 따른 경기 동향의 흐름을 살펴봄으로써 오피스텔 시장과의 인과관계를 규명한다. 다음으로 2002년 3월 31일 까지 서울 및 일산, 분당 등 수도권 일대에서 분양 중인 오피스텔과 오피스텔 건축기준 개정이 2002년 5월로 예고됨으로서 현 오피스텔 시장 내에서 일어나고 있는 변화 양상을 검토하는 것으로 그 연구범위를 한정한다.

2. 오피스텔에 관한 일반적 고찰

2.1. 오피스텔의 개념과 정의

오피스텔은 업무와 주거를 한 단위실내에서 해결하는 복합 용도건물을 지칭하는 말로 Office와 Hotel의 합성어로서 언어상으로는 영어지만 우리나라에서 새로 만들어진 용어(미국의 경우 호텔 또는 모텔에서 이러한 기능을 수행하며 별도의 용도 건물로는 존재하지 않는다.¹⁾ 일본의 경우 건설되어지는 아파트의 15%가 오피스텔의 형태로 알려지고 있다.²⁾ 이어서 현재 문헌상으로 그 의미나 명확한 정의가 존재하지 않는다. 다만 업무와 주거기능을 동시에 수행할 수 있는 복합기능의 업무시설로 이해되고 있다. 오피스텔의 가장 본질적인 특징은 업무와 주거가 하나의 공간 내에서 이루어진다는 것이다. 이상을 종합해 보면 오피스텔이란 "하나의 단위 공간 내에서 주거기능과 업무기능을 동시에 공유할 수 있는 단위실들이 모여 건물을 구성하는 복합용도 건물로서 업무용 사무실 내에 간이 취사시설, 화장실 등을 갖춘 주거 겸용 업무시설이라 정의할 수 있다.³⁾

표1. 오피스텔의 개념

오피스텔	OFFICE + HOTEL
주거복합단위 업무시설	업무시설 주거시설

2.2. 오피스텔의 출현 배경

건축은 사회적인 요구의 산물이다. 그러나 오피스텔의 출현은 다른 어떤 경우보다도 사회적인 요구와 의미가 강하게 함축되어져 있다. 오피스텔이 우리사회에서 각광을 받고 짧은 기간 동안 급속한 성장세를 보이게 된 데에는 우리 사회의 만연된 도시문제에 대하여 건축적인 대안을 제시하고자 한 또 다른 의미가 내포되어 있다.⁴⁾

오피스텔의 출현 배경을 간략히 정리해 보면 다음과 같다.⁵⁾

표2. 오피스텔의 출현 배경

직주근접(職住近接)	교통난 해소	도시 미관 개선	여가시간 확대	
현대적도시정비	범죄 예방	용적률 향상	도시재개발 부족용 보완	
도심 상주인구 확보	토지 효율성 향상	야간 공동화 현상 방지	설비투자 집중	중소기업의 효과적 지원

3. 시대적 배경과 오피스텔

3.1. 도입·성장기(1985년~1988년 상반기)

오피스텔은 1986년 8월 16일 건축법에 [주거 겸용 오피스텔 건축 허용]이라는 조항이 신설되어 본격적으로 사업을 시작하면서 국내에 처음 소개되었다. 새로운 건축법의 조항에 따라 착공한 국내 오피스텔은 서울시 마포 구빈로의 고려아카데미텔 I(규모: 지상18층, 지하4층 / 연면적: 7,600평 / 세대수: 555세대)이 그 효시가 된다.⁶⁾ 연이어 삼창프라자, 고려아카데미텔 II가 잇달아 마포에 입주되면서 이 지역은 오피스텔 단지를 형성하게 되었고 오피스텔 붐은 곧바로 종로와 강남으로 이어졌다. 국내 부동산 시장의 활황기를 맞아 때맞춰 등장한 오피스텔은 1가구 2주택 적용을 받지 않는다는 장점을 발휘하며 곧바로 성장기에 접어들게 되었다.

3.2. 제1침체기(1988년 하반기~1996년 상반기)

새로운 개념의 신상품으로 수요자들에게 대단한 반향을 일으켰던 오피스텔은 꾸준한 인기를 누리지 못했다. 동선이 분리되지 않은 건물의 사무실 옆방에는 주거용 오피스텔 입주자가 잠옷차림으로 복도를 나다니기도 하는 어수선한 상황이 전개되는가 하면 유흥업소 종사자들이 대거 수요자로 등장하면서 불법과 향락의 진원지로 지목되기도 하는 등 역기능이 발생했다.⁷⁾ 급기야 정부에서는 1988년 6월 18일 [오피스텔 건축기준]⁸⁾을 마련하여 오피스텔 시장을 규제⁹⁾하기 시작했고 1980년대 후반 분당, 일산, 평촌 등 신도시 건설 붐으로 건설업체에서도 더 이상 규제가 심한 오피스텔에 별 관심을 기울이지 않았다. 또한 1990년대 초반 부동산 불황기가 겹치며 오피스텔 시장은 침체기를 맞이하게 되었다.

6)주간 매경,1995.7.26, p.66.

7)상계신문, p.68.

8)사무구획별 업무공간의 전용면적이 70%이상, 운동·온수운동에 의한 난방 설치 금지, 욕실(샤워기 포함)·발코니(노대)설치 금지, 화장실은 1.5㎡ 이하, 싱크대는 간이 탕비용으로 할 것, 타용도와 복합 건물인 경우 오피스텔 전용 출입구를 설치할 것, 다스트슈트는 각 실내에 설치하거나 각 실로부터 15m이내에 설치.

9)오피스텔의 성격을 업무용으로 규정하고 주거기능은 최소한의 범위로 제한하는 방향으로 정리함으로써 주거형 오피스텔에 대한 규제를 강화했다.

1)윤재우, 오피스텔의 활성화 방안, 건축문화, 1989, p.72.

2)허해근, 주거 겸용 업무시설에 관한 연구, p.25.

3)윤재우, 오피스텔의 활성화 방안, 건축문화, 1989, pp.72~73.

4)마성호, 도심지 오피스텔 건축의 기능회복을 위한 기초적 연구, 2001, 성균관대학교 석사학위 논문, p.66.

5)이영준, 오피스텔의 공간구성에 관한 연구, 한양대학교 석사학위 논문, 1997, pp.9~11.

3.3. 호황기(1996년 하반기~1997년 상반기)

신도시 개발에 마무리되어가던 시점에서 건설업체들은 새로운 활로를 찾기 시작했고 주거기능을 겸비한 오피스텔 신축사업에 다시 관심을 기울이며 주거형 오피스텔을 신축, 분양하면서 1988년 제정된 [오피스텔 건축기준]의 개정을 요구하였다. 결국 건설교통부는 1995년 7월 19일 [오피스텔 건축기준]을 대폭 개정¹⁰⁾하였다. 이후 오피스텔에 대한 수요는 주거기능을 갖춘 오피스텔이 주도하게 되었고, 대규모 아파트 건설용지의 부족과 주상복합건물의 분양 부진에 대한 대체상품으로 주거겸용 오피스텔이 주목받게 되었다. 이 시기의 가장 두드러진 특징은 건설교통부의 [오피스텔 건축기준] 개정안이 오피스텔의 주거기능을 대폭 허용함으로써 서울은 물론 특히 분당, 일산 등 신도시를 중심으로 획기적인 주거기능을 갖춘 주거형 오피스텔이 시장에 등장한 것이다.

3.4. 제2침체기(1997년 하반기~1998년 하반기)

오피스텔이 건설업계의 주력 상품으로 주거형 오피스텔이 대거 등장하면서 1997년 상반기 이후부터 오피스텔 건축기준을 위반하는 사례가 빈번하게 나타나게 되었다. 마침내 1997년 10월 오피스텔의 불법, 탈법에 대한 정부차원의 단속이 본격화되었고, 건설업계는 물론 이미 분양 받은 수요자의 불만이 이는 가운데 계약해지 등으로 건설업체의 부도가 발생하는 등 부작용이 생겨나며 오피스텔 시장은 급속도로 얼어붙기 시작했다. 더구나 1997년 IMF 관리체제하의 침체된 부동산 시장에서 오피스텔은 수요자들로부터 더욱 철저히 외면당하게 되었다. 이에 오피스텔 건설업체들은 주택협회 등의 경로를 통하여 1997년 12월 대정부건의문을 발표하였고, 침체된 건설경기를 살려야 한다는 학계와 여론의 지지에 힘입어 1998년 6월 8일 [오피스텔 건축기준]의 개정¹¹⁾을 끌어내기에 이른다. 이는 부동산 경기 활성화와 기존의 오피스텔 건축기준에 의해 편법, 위법 분양된 오피스텔의 양성화를 위한 것으로 오피스텔의 주거기능을 한층 강화시킨 주거형 혹은 주거전용 오피스텔의 탄생 여지를 만들어 준 것이다. 그러나 IMF 국제금융하에 들어서면서 최악의 경제위기에 직면한 국내 오피스텔 시장은 깊은 침체의 늪에 빠지게 되었다.

3.5. 활황기(1999년 상반기~2002년 3월말 현재)

표3. 활황기 구분

활 황 기		
벤처형 오피스텔 주도기	임대수익형 오피스텔 주도기	오피스텔 공급지역 확산기
1999년~2000년	2001년	2002년 3월 31일 현재

(1) 벤처형 오피스텔 주도기(1999년~2000년)

이 시기에 오피스텔 시장이 활기를 띠기 시작한 것은 IMF 체제 이후 정부의 벤처 산업 육성과 소프트웨어 관련 산업의 활황에 힘입어 소자본 창업이 증가하는 데다 사무공간을 축소하는 업체들이 늘어나면서 소형위주의 오피스텔 수요가 살아났기 때문이다. 강남 테헤란로 일대 벤처벨리와 홍대입구 일대 등지로 소자본 벤처창업자들이 대거 몰리면서 이 지역을 중심으로 사무용 오피스텔 위주의 시장이 형성되어 활기를 띠기 시작했다. 인터넷 통신망 완비는 물론 단위실 내의 화장실 및 주방을 없애 사무공간으로 활용하는 대신 각층마다 공동 화장실·휴게실 등을 갖춘 사무전용 오피스텔이 등장하기에 이른다.¹²⁾

또한 전세가 폭등과 매물품귀현상 등으로 소형 전세아파트를 쉽게 구할 수 없는 수요자들이 주거형 오피스텔 쪽으로 눈길을 돌리면서 주거형 오피스텔의 수요도 증가하게 되었다. 특히 2000년 2월 동성개발에 의해 서울 4대문 안 도심에 주거형 오피스텔이 처음 등장하기에 이른다.¹³⁾ 이 시기에 등장한 주거형 오피스텔은 고객의 다양한 욕구를 충족시키기 위해 전용면적을 늘리고 첨단 주차시스템과 리콜제도를 도입하며 레저와 쇼핑을 한꺼번에 해결하는 윈스톱라이프 시설을 갖춘 곳이 많았다. 특히 두산건설에 의해 서울 노원구 중계동에 지어진 '두타빌'은 실내를 복층형으로 설계하여 전용률을 80%이상으로 높인 것으로 복층형 오피스텔의 효시가 되었다.¹⁴⁾ 또한 수서한신 사이텍스빌과 평촌 아이스페이스 오피스텔과 같은 중정형 오피스텔이 등장하여 탁월한 채광과 환기 및 살균효과로 소비자들의 관심을 끌었다.¹⁵⁾

이 시기 등장한 오피스텔을 분석해보면 중·대형 오피스텔보다는 벤처창업 특수와 소형아파트 대체 상품으로서 소형 평형대의 오피스텔 위주의 수요와 공급이 이루어졌다. 또한 오피스텔 건물 내 각종 생활편의 시설이 설치되어 소비자의 다양한 욕구를 충족시킬 수 있는 상품의 등장이 본격화되기 시작했고 임대료 상승 흐름을 타면서 오피스텔이 재테크 유망상품으로 각광받기 시작했다는 점을 특징으로 들 수 있다.

10) 각 사무구획별 전용면적 중 업무부분이 70%이상, 주거부분에 대해 온돌·온수온돌 난방설치 허용, 옥조가 있는 옥실은 설치 금지, 타 용도와 복합건물인 경우 전용층입구를 별도로 설치.

11) 각 사무구획별 전용면적 중 업무부분이 50%이상일 것, 옥조·발코니(노대) 설치 금지, 타용도 복합건물은 별도의 전용 층입구를 설치할 것, 업무부분 비내력 칸막이벽의 설치 자율화.

12) 문화일보, 2000. 3. 22.

13) 매일경제, 1999. 10. 4.

14) 동아일보, 1999. 9. 6.

15) 매일경제, 2000. 10. 9.

표4. 시대변화와 오피스텔 유형 변화

	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	2000	2001	2002	
오피스텔 시장	도입·성장기		제1침체기					호황기 제2침체기					활황기						
경기동향	부동산 호황기		신도시 건설 붐					IMF					벤처열풍						
오피스텔 건축기준	●		● 수립					1차개정					2차개정						
오피스텔 유형	● 고려아카데미텔 I ● 마포·강남권 오피스텔 등장 ● 역기능발생							● 주거기능강화작 ● 업무용 오피스텔 주도					중소형 오피스텔 인기 ● 판상형 오피스텔 등장 ● 가변형 구조의 오피스텔 등장 ● 사무전용 오피스텔 등장 ● 주거형 오피스텔 수요 증가 ● 특종형 오피스텔 등장 ● 전용률 증가 ● 도심내 주거형 오피스텔 등장 ● 코코넛 오피스텔 등장						
비고																오피스텔 유형 다양화 ● 변형 오피스텔 주도 ● 임대 수익형 오피스텔 ● 오피스텔 공급지역 확산			

오피스텔이 기존의 사치주거공간의 개념에서 벗어나 소규모 영세창업자의 실수요에 부합하는 측면이 점차 커져 각광16)받게 된 소형위주의 사무형 오피스텔은 특히 1999년 활성화되었고, 점차 주거용 오피스텔로 그 흐름이 옮겨가며 2000년까지 호황을 누린다.

(2) 임대수익형 오피스텔 주도기(2001년)

이 시기 오피스텔 호황의 주된 원인은 IMF 당시 건설업체의 불황으로 신축공사가 현저히 줄어든 탓에 전세 물량의 품귀 현상에 따른 사상 유래 없는 전세난 심화와, 초저금리의 장기화로 인한 임대수익형 투자대상으로 오피스텔에 대한 인식이 확대되었기 때문이다. 이에 따라 이시기에 공급되었던 오피스텔은 모두 임대사업자나 임대수요자를 겨냥해 대부분 10~30평형대의 중소규모로 건설되었다.17) 또한 대부분의 오피스텔은 임대수요가 높은 역세권에 위치하고 있으며, 전용률이 확대되었다는 것도 전과 다른 오피스텔 유형변화 양상이다. 아울러 오피스텔이 임대용 투자상품으로 인기몰이를 하자 오피스텔 공급업체들이 임차인의 눈길을 끌 수 있는 다양한 평면을 경쟁적으로 시장에 내놓기 시작했다.18)

분당의 '한화 오벨리스크'와 '청원레이크빌' 등의 전용률을 높은 복층형 오피스텔과 마포구의 삼부골든타워나 일산의 '레이크폴리스2' 등과 같이 건물 가운데 정원이 위치한 '디귤'자나 '미움'자형의 중정형 오피스텔이 보편화되기 시작했다.19) 또한 단위실의 평면상에서도 다양한 변화가 시도되어 환기와 일조량을 증가시킬 수 있는 가로확장형 평면이나, 일반적인 원룸시스

템이 아닌 방 두 개를 나란히 배치한 Two-Bay시스템의 도입, 그리고 두산건설의 강남구 역삼동 '두산랜드마크타워'의 경우처럼 가변형 구조의 설계로 임대면적을 신축적으로 조정할 수 있는 상품 등이 소개되었다.20) 이는 벽식구조가 아닌 기둥식구조로 건설되어진 구조적 특성에 의한 것이기도 하다.

주목할만한 이 시기의 특징은 1999년 이래 인기를 누리는 중소형 오피스텔의 인기 원인이 이전의 벤처창업 열기에 따른 것과 달리 임대수익률(임대수익률 현황 : 20평형이하-18.6%, 41~50평형-5.8%, 21~30평형-5.4%, 31~40평형-1.5%)21)에 의한 것이라는 점이다.

(3) 오피스텔 공급지역 확산기(2002년 3월 31일 현재까지)

이 시기에도 아파트 값 상승에 따른 대체 효과와 정부의 재건축 관련 규제 강화로 아파트중심 주택사업에서 변화를 모색해야 하는 건설업체들의 움직임에 힘입어 오피스텔 시장은 가파른 상승세를 보이고 있다.

특히, 상업용인 오피스텔이 사실상 주거용으로 활용되면서 용적과밀, 주차장부족, 교통체증 유발 등 도시기반시설의 부담과중 및 공공시설 수요 유발 등의 문제가 야기되고 있다는 지적에 따라 서울시가 주거용 오피스텔에 대한 규제의 일환으로 현재 상업지역 내 800%인 오피스텔의 용적률을 2002년 5월 500%까지 대폭 축소할 것을 골자로 한 [오피스텔 제도 개선방안]22)을 예고한데 이어 일산, 분당 등 수도권 신도시에서도 주거용 오피스텔 규제안들이 예고되어짐으로서 강화된 법령이 시행되기 전 오피스텔 건축허가를 받기 위해 토지소유주들이

16)한국일보, 1999. 9. 1.

17)저금리가 장기화되면서 임대수요가 높은 지역의 경우 은행 금리 보다 높은 안정적 임대수익이 보장되었으며, 소형 오피스텔은 큰돈을 들이지 않고도 투자운용이 가능해짐.

18)한국경제신문, 2001. 5. 30.

19)한국경제신문, 2001. 5. 30.

20)조선일보, 2001. 10. 12.

21)조선일보, 2001. 10. 18.

22)상업지역 내 오피스텔의 용적률을 최고 300%까지 축소, 주차장 확보 비율을 85㎡(약 25.7평)당 1대로 강화, 내력벽식구조 금지(기둥식 공법 위주), 천정높이 2.4m이상 3.8m이하-복층형구조 금지, 복도폭 : 중복도 -1.8m이상/편복도-1.6m이상, 각 실에서 계단까지의 거리 30m이내.

대거 오피스텔 시장에 뛰어들면서 오피스텔 시장이 포화상태에 놓일 위기를 맞게 되었다. 서울시의 오피스텔 용적률 축소안은 역세권 상업지역의 개발이 거의 끝나감과 함께 상업지역 내에 건설되었던 오피스텔을 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 등지에도 건설케 하는 효과를 가져왔다. 이는 일부지역에 편중되어있던 오피스텔 공급을 확산시키는 결과를 낳고 있다.

또한, 오피스텔 물량이 분양시장에 대거 쏟아지면서 상품 차별화 경쟁이 치열해져 다양한 평면과 특화된 상품이 등장하게 되었다. 개방감이 뛰어난 가로형 오피스텔이 좋은 호응을 얻고 있으며 이밖에 2~3세대 동거형, 재택근무형, 신혼부부형 등 수요자의 특성을 고려한 다양한 평면이 잇따라 적용되고 있으며, 일산 장항동에 '하임빌로데오'와 같이 지상 6층과 9층에 각각 옥상을 설치하여 두 개층 32실이 발코니처럼 사용할 수 있는 발코니형 오피스텔이 분양되었다.²³⁾ 중정형 오피스텔은 여전히 인기를 누리고 있으며 '시웃'자형 건물형태로 삼면에서 별이 들게 하는 오피스텔도 분양되었다. 그리고, 2~3평의 방에 침대·옷장·냉장고·전화 등을 갖춘 코콘텔과 8평 남짓한 오피스텔 등 초미니 오피스텔이 등장하고 있다.²⁴⁾ 1999년 이래 계속된 소형 오피스텔 바람은 도심권에도 이어져 광화문, 종로 재개발 지역과 충정로일대로까지 확대되고 있다.²⁵⁾

오피스텔 건축 형태에서도 변화양상을 보이는데 탑상형이나 타워형의 단일 건물에서 벗어나 10층 이하의 낮은 판상형으로 단지를 형성하여 건설되는 경우도 등장했다. 분당의 '대립아크로텔'은 동 배치가 '미움'자형으로 가운데는 중앙광장과 녹지가 마련되어있다.²⁶⁾

업무용빌딩을 오피스텔로 리모델링해 분양하는 사례도 잇따르고 있는데 임대수요가 적은 오피스빌딩보다 인기가 높은 오피스텔로 바꾸면 수익성도 높아지고 기존 건물의 리모델링에 따른 입주시기도 앞당길 수 있다는 장점으로 증가추세를 보이고 있다.²⁷⁾

4. 결론

오피스텔의 발생과 발전 과정은 다른 어떤 건축보다도 강한 사회적 의미를 내포하고 있다. 오피스텔에 대한 수요는 직주근접의 장점과 독립된 개인생활공간을 선호하는 사회적 추세 및 IMF 이후 변화된 경제구조가 빠르게 반영될 수 있는 유연한 특성에 기인하여 많은 우려와 규제의 부침에도 불구하고 증가일로에 있다.

이상의 시대적 배경에 따른 오피스텔 시장과 오피스텔 유형 변화의 양상에 대한 분석 결과는 다음과 같이 몇 가지로 정의할 수 있다.

첫째, 오피스텔은 건설경기 불황 시 불황 탈출수단으로 활용되어짐으로써 경기 전반에 걸쳐 긍정적 기능을 수행해 왔다. 둘째, IMF 구제금융 이후 빠른 사회적 변화와 경제구조 변화에 유연하게 대응할 수 있는 특성을 통해 미래사회에 효과적으로 대처할 수 있는 가능성을 입증하였다.

셋째, 주거와 업무기능의 복합적 수행을 통해 주택 및 오피스 부족 시 대체상품으로 활용되어져 실수요자들의 요구를 충족시킬 수 있는 기능을 수행해 왔다.

넷째, 다양한 유형의 상품 개발과 첨단 기능의 빠른 적용을 통해 현대사회의 다양하고 새로운 요구에 적절히 대처할 수 있는 새로운 건축형태로의 가능성을 입증하였다.

다섯째, 지역의 특성변화와 시장변화에 효율적으로 대응함으로써 경제적 이익 창출과 기존 건물의 오피스텔로의 리모델링을 통한 시간적 낭비를 최소화 할 수 있다.

따라서, 오피스텔의 도시적 역기능에 대한 우려와 규제에 앞서 오피스텔이 갖는 사회적, 경제적 특성과 이점을 보다 면밀히 검토하여 다원화, 정보화가 가속되고 있는 미래사회에 새로운 대안으로 발전시켜나갈 수 있는 토대를 마련해야 할 것이다. 아울러 이를 위해 후속 연구에서 보다 심도 있는 연구를 통해 오피스텔의 올바른 발전방향을 제시해 보고자 한다.

참고문헌

1. 이영준, 오피스텔 공간구성에 관한 연구, 한양대학교 석사학위 논문, 1997.
2. 이상일, 오피스텔 공간구성 실태에 관한 조사 연구, 한양대학교 석사학위 논문, 1998.
3. 최왕도, 도심지 고층복합건물의 계획에 관한 연구, 서울대 석사학위 논문.
4. 마성호, 도심지 오피스텔 건축의 기능회복을 위한 기초적 연구, 성균관대학교 석사학위 논문, 2001.
5. 윤재우, 오피스텔의 건축 계획에 관한 연구, 서울대학교 석사학위 논문, 1988.
6. 허해근, 주거 겸용 업무시설에 관한 연구.
7. 윤재우, 오피스텔의 활성화 방안, 건축문화, 1989.
8. 전경배, 건축법규 해설, 1996.
9. 건축계획 체크리스트, 화영사, 1996.
10. 김진일, 건축계획론, 보문당, 1991.
11. 이광로 외 4인, 건축계획
12. 주간 매경, 1995.7.26.
13. 문화일보, 2000.3.22.
14. 매일경제신문, 1999.10.4.
15. 동아일보, 1999.9.6.
16. 매일경제신문, 2000.10.9.
17. 한국일보, 1999.9.1.
18. 한국경제신문, 2001.5.30.
19. 부동산114, 2002.3.20.
20. 매일경제신문, 2002.3.24.
21. 매일경제신문, 2002.3.5.
22. Contemporary Architecture 아파트+오피스텔, a&c산업도서출판공사, 2002.

23) 매일경제신문, 2002. 2. 1.

24) 조선일보, 2002. 3. 20.

25) 부동산114, 2002. 3. 20.

26) 매일경제신문, 2002. 3. 24.

27) 매일경제신문, 2002. 3. 5.