

# 리모델링 시장 기지개 커나

- 서울 도심 지역 대형 빌딩 리모델링 '붐' -

윤영선 | 건설산업연구원 선임연구위원

## 대형 빌딩을 중심으로 리모델링 수요 확산

지난해까지만 해도 4~5건에 불과하였던 100억 원대의 대형 빌딩 리모델링 수요가 상반기중에 발주 또는 예정인 건수만 10여 건에 달하고 있으며 계속적인 증가세가 예상된다.

금년 중에 발주되었거나 발주 예정인 대형 리모

델링 공사로는 여의도 증권예탁원, 수출입은행 본점, 삼양사 사옥, 하이야트호텔, 영남대 도서관, 교보빌딩, 세종문화회관, 철도청 건물 등이 있으며 예정 가격이 650억원인 여의도 금감원 빌딩의 초대형 리모델링 공사도 발주 예정이다.

이러한 추세를 통하여 알 수 있듯이 최근의 대형 빌딩 리모델링 수요는 금융 기관 사옥을 비롯한 사무실 빌딩과 호텔, 공연장, 대학 도서관 등 다양한 대형 건물에서 나타나고 있다.

70년대 이후 강북 도심과 여의도 등에 들어선 대형 사무실 빌딩들은 리모델링의 주기로 볼 때 이미 사회적 수명이 다한 노후 건물로서 적극적인 용도 변경이나 기능 향상을 시키지 않으면 안되는 건물들이며 따라서 앞으로 이러한 대형 빌딩의 리모델링 수요가 계속 이어질 것으로 예상된다.

## 공동 주택 리모델링도 금년 들어 본격적으로 추진

제도의 미비 등 여러 가지 어려움에도 불구하고 마포 용강아파트와 방배 삼호아파트의 리모델링 사업이 시공 업체 선정을 완료한 단계에 이르고 있다. 이들 아파트의 리모델링은 노후화된 구조와 설비를 개선시킬 뿐만 아니라 부분적인 면적 확대까지 추진



하고 있어 주거 환경 개선과 재산 가치의 향상까지 동시에 추구하고 있다.

또 방배 삼호아파트의 경우 리모델링 이후 아파트 명칭을 시공 업체 이름으로 변경하는 방안까지 제시되는 등 투자 가치 향상을 위한 다양한 방안들이 제시되고 있다.

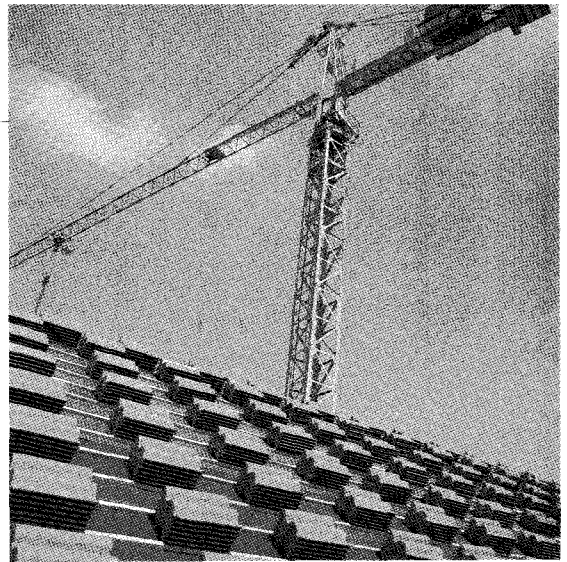
아파트 리모델링은 재건축의 추진이 점점 어려워지고 있는 여건에서 건설업계의 주요 관심사 중 하나로 대두되고 있으며 향후 신축 및 재건축 못지 않게 아파트 건설시장의 핵심 영역의 하나로 자리 잡을 전망이다.

### 다양한 유형과 수단으로 리모델링 확산

기존 재고 건물의 가치 보전이나 향상과 관련된 건설 활동이 모두 리모델링인 만큼, 최근에 전개되고 있는 리모델링 수요는 소규모 단독 주택이나 상업용 건물의 용도 변경을 위한 개조에서부터 재래시장 또는 복합 건물의 리모델링에 이르기까지 다양하고 폭 넓게 전개되고 있다.

리모델링의 대상이 다양한 만큼 리모델링을 추진하는 방안 역시 단순히 건물주가 리모델링을 발주하는 전통적인 방식에서, 건설업체가 적극적으로 건물을 매입하여 리모델링 후 매각 또는 임대하는 방식까지 다양하게 나타난다. 또한 최근에는 부동산과 관련된 금융 기법의 발달로 각종 금융 및 투자 회사들이 직·간접적으로 리모델링 관련 시장에 뛰어들고 있는 경향을 보이고 있으며, 앞으로 이러한 추세는 더욱 확대되어 리모델링 시장을 성장시키는데 긍정적인 요소로 작용할 것으로 예상된다.

### 리모델링 2~3년후 건설 시장의 주요 영역으로 자리매김



그동안 리모델링 시장에 대해서는 그 당위성에도 불구하고 성장 전망을 긍정적으로 보지않는 우려가 많았으나, 금년 들어 활기를 보이기 시작하고 있는 리모델링 시장은 이러한 우려를 긍정적인 방향으로 돌리는데 영향을 미칠 것으로 판단된다.

70~80년대 이후 지어진 수많은 건물들로부터 다양한 유형의 리모델링 수요가 지속적으로 이어질 뿐만 아니라 최대 건설 시장인 공동 주택의 리모델링이 재건축에 못지 않는 영역으로 자리 잡음으로써, 적어도 2~3년 후에는 리모델링 시장은 의미있는 건설 시장의 영역으로 자리잡을 전망이다.

### 정부와 건설 업계도 체계적인 준비와 노력 필요

정부는 리모델링 시장의 안정적 성장을 위하여 '주택법' 등 관련 법 개정을 조기에 추진하고 조세, 금융상의 인센티브 등 과감한 지원 방안을 마련해 나가야 할 것이다.

건설업계는 소비자들의 리모델링 시장에 대한 신뢰를 확보하기 위하여 적합한 영업과 기술상의 능력을 확보하도록 노력하고 특히, 리모델링을 통한 수익성 향상을 위하여 분석 및 평가와 이를 뒷받침할 수 있는 기술적인 노하우를 축적해야 한다. ㉞