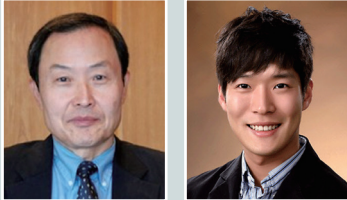


공동주택 리모델링 시장 현황

KICEM



신동우 아주대학교 건축학과 교수, 저비용·고효율 수직증축 리모델링연구단장,
dshin@ajou.ac.kr

배병운 저비용·고효율 수직증축 리모델링연구단 기획팀 연구원,
architecture@ajou.ac.kr

1. 서언

공동주택의 신축은 1940년부터 최근까지 꾸준히 증가했고, 1980년대 이후 주택보급을 위한 공동주택의 대량공급과 수도권 외의 신도시 건설로 인해 2017년 현재 848만 세대가 공동주택에 거주하고 있다. 하지만 공동주택은 시간이 지남에 따라서 지속적으로 노후화가 진행되는 반면에 사람들의 생활수준은 경제발전이 계속 될수록 향상 되면서 거주자는 생활수준에 맞는 새로운 주거공간을 원하고 있다. 이에 따라 일부 선진국과 비교하면 시작단계이지만 우리나라도 리모델링 활성화를 위해 노력하고 있고, 향후 리모델링 시장은 매년 증가할 것으로 전망된다. 따라서 본고에서는 이러한 노후 건축물의 시장 현황을 살펴보고, 노후 건축물의 증가에 따른 대응을 위한 관련 동향 고찰과 함께 앞으로의 시장 전망도 예측해보고자 하였다.

2. 건축물의 증가

2016년 기준으로 국내 건축물의 동수는 705만동으로 분석되고 있는데, 전년대비 증감율을 살펴보면 아래 그래프처럼 67,820동(0.97%)이 증가하는 것을 알 수 있다. 연도별 건축물 동수와 증감율을 구체적으로 살펴보면 지난 10년 동안 (2007년부터 2016년 까지) 매년 1% 내외의 증가율을 보이고 있고, 아래 표 1의 연도별 건축물 동수에서 보이는 것과 같이 2007년 기준 건축물은 646만동, 2016년 건축물은 705만동으로 집계되는데 2007년 대비 2016년 건축물 수는 59만동이 증가하여 9.2%의 증가율을 보이고 있다.

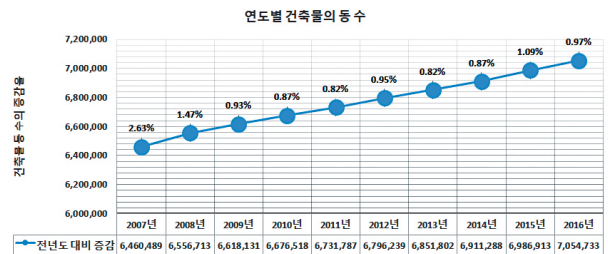


그림 1. 연도별 건축물 동수의 증가 추이

표 1. 연도별 건축물 동수(2017년 현재)

구분	총 동수(단위:동)	증감(단위:동)	증감율(단위:%)
2016	7,054,733	67,820	0.97%
2015	6,986,913	75,625	1.09%
2014	6,911,288	59,486	0.87%
2013	6,851,802	55,563	0.82%
2012	6,796,239	64,452	0.95%
2011	6,731,787	55,269	0.82%
2010	6,676,518	58,387	0.87%
2009	6,618,131	61,418	0.93%
2008	6,556,713	96,224	1.47%
2007	6,460,489	170,226	2.63%

출처: 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)

3. 노후 건축물 증가에 대한 노력

2016년을 기준으로 볼 때, 35년 이상의 건축물은 전체의 약 28.5%를 차지하고 있으며, 특히 사용승인일 이후 15년 이상 된 노후 건축물은 전체 건축물 대비 약 79%에 해당 된다. 앞서 말한 건축물의 증감 현황을 비추어봤을 때 시간이 지날수록 15년 이상 노후 건축물(5,577,735동, 전체 건축물의 약 79%를 차지)이 지속적으로 늘어날 것으로 예측할 수 있다. 이러한 문제점

때문에 정부에서도 2003년부터 노후화 된 공동주택의 리모델링 허용연한을 기존의 20년에서 15년으로 완화하였고, 10년 이상 된 벽식구조의 공동주택 대수선을 허용하였으며, 주거 전용면적의 30%까지 증축을 허용하던 것을 2012년에 85㎡ 미만의 주택에 대하여 40%까지 증축할 수 있도록 확대 적용하였다. 또한, 2016년에는 공동주택 단지 전체 구분소유자(공동주택 각 세대 집주인) 및 의결권의 각각 75% 이상이 동의하면 리모델링을 허가 받을 수 있도록 하는 내용이 담긴 「주택법 시행령」 일부 개정을 시행하는 등 정부도 노후 건축물(노후 아파트) 증가에 대한 노력을 해 나가고 있는 상황이다.

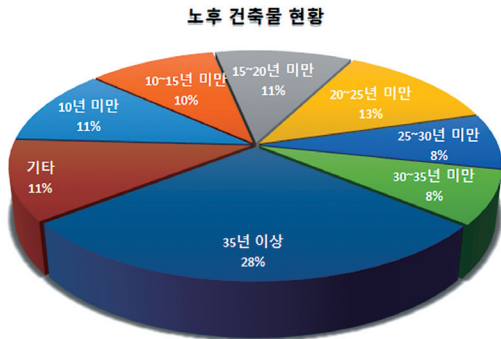


그림 2. 노후 건축물의 구성비(2016년 기준)

표 2. 경과연수별 노후 건축물 현황(2016년 기준)

구분	건축물 동수 및 구성비(%)	
계	7,054,733	100.00%
10년 미만	764,470	10.84%
10~15년 미만	712,528	10.10%
15~20년 미만	768,965	10.90%
20~25년 미만	905,122	12.83%
25~30년 미만	555,912	7.88%
30~35년 미만	536,159	7.60%
35년 이상	2,008,444	28.47%
기타	803,133	11.38%

4. 건축물의 물리적 수명연장

이와 같은 노후 건축물의 증가에 따라 지금까지 노후 건축물에 대한 개선 사업이 없었던 것은 아니다. 아래 건축물 착공 및 건축현황에서 보이는 것처럼 현재 까지도 건축물의 수명연장에

대한 시장은 꾸준히 증가하고 있었다. 연도별 건축물 착공현황(증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경 포함)을 아래 표3에서 자세히 살펴보면 2007년 기준 건축물은 179,015동이 착공되었고, 2016년 건축물은 231,972동이 착공되었으며 2016년 27만동이 건축허가 승인을 받은 것을 볼 수 있다. 정확하게 매칭되는 비교는 어려우나 2016년 기준 건축물 현황(2015년 대비 67,820동 증가), 건축허가(275,572동), 착공현황(231,972동, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경 포함)을 비교하면, 그림 3에서 보이는 것처럼 신축 건축물이 증가하는 것만큼 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선, 용도변경 등도 활발하게 이루어지고 있음을 알 수 있고, 앞서 말한 15년 이상의 노후 건축물에 대한 물량으로 인해서 앞으로 허가되는 건축물보다 착공되는 건축물이 많아 질 것으로 예상된다.

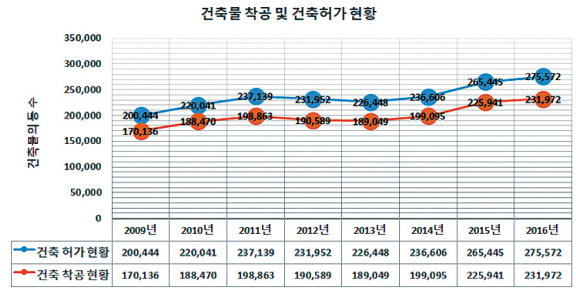


그림 3. 건축물 착공 및 건축허가의 연도별 변화 추이

표 3. 연도별 건축허가 현황(동수)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
동수	200,444	220,041	237,139	231,952	226,448	236,606	265,445	275,572

출처: <http://index.go.kr>

표 4. 연도별 건축물 착공 현황(증축·개축·재축·이전·대수선·용도변경 포함) 및 증감율

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
동수	179,015	181,603	170,136	188,470	198,863	190,589	189,049	199,095	225,941	231,972
증감율	17.86%	1.45%	-6.31%	10.78%	5.51%	-4.16%	-0.81%	5.31%	13.48%	2.67%








출처: <http://index.go.kr>

5. 외국의 동향

외국의 경우를 개략적으로 살펴본다면, 이미 영국, 일본, 홍콩 등의 선진국에서는 노후 주택 및 도시의 물리적 수명연장을 위한 개선 사업이 활발히 이루어지고 있다. 영국의 '더 좋은 집

(Better Homes) 프로그램은 주방, 화장실, 창호, 지붕, 단열시스템, 엘리베이터 등을 중심으로 지방의회 소유 주택과 건물(council homes and buildings)의 개선이 진행되고 있고, 홍콩의 경우 '도시재건사업'으로 건물 구조 보수, 건물 외벽 보수, 창호 보수 등 리모델링 허용연한 기준 20년에 해당하는(전체 건축물에 70%의 대상 건물) 리모델링 시장이 활성화되어 있는 상태이다. 선진국의 사례와 국내 리모델링 시장을 비교해 봤을 때, 선진국의 경우 정부 및 공공기관이 주도적으로 활성화를 유도하여 리모델링 시장 확대를 기대하고 있는 반면 우리나라는 아직 시작단계라고 할 수 있다.

표 5. 공동주택 리모델링 사례 비교

구분	리모델링 전	리모델링 후
하이스턴 한국 공동주택 리모델링 사례 (www.raemian.co.kr)		
Cheong Ip Building 홍콩 '도시재건사업'의 리모델링 (http://www.ura.org.hk)		
Denton Estate 영국 'The Better Homes Project'의 리모델링 (www.wearecamden.org)		
시쿠라 아파트 (さくらマンション) 일본 '도시재생사업'의 리모델링 (http://www.haseko.co.jp)		

6. 시장규모 전망

향후 우리나라의 리모델링 시장에 대해서 선진국의 사례를 지렛대 삼아 전망해 본다면, 유럽연합은 연합 내 19개 국가에 대해 2017년부터 2019년의 GDP 성장률을 1.5% ~ 2%로 예상하면서 주거용 건축물에 대한 리모델링 시장 또한 1.5%씩 증가

할 것으로 예상하고 있다.¹⁾

시장규모적인 측면에서 GDP와 리모델링 시장은 비례하여 증가하는 경향이 있다는 것을 알 수 있는데, 국내의 경우 앞서 말한 것처럼 15년 이상 노후 건축물의 물량(전체 건축물의 약 79%)이 리모델링이 완료 되더라도 향후 선진국의 리모델링 시장 유형처럼 우리나라 GDP성장률과 비례하여 증가할 것으로 예상해 볼 수 있고, 2020년에는 그 시장규모가 약 10.4조원²⁾에 이를 것으로 전망해 볼 수 있다. 따라서 이와 같은 시장의 현황과 전망을 고려하여 1기 신도시를 중심으로 우리나라 노후화된 공동주택 리모델링에 대한 기술적, 사업적, 제도적 준비와 대응을 해 나가야 할 것이다.

표 6. 리모델링 시장규모 예측

연도	신축착공(천㎡)	리모델링(천㎡)	금액 규모(조원)
2001	70,827	알 수 없음	4.6
2002	91,209	13,930	4.9
2003	93,525	15,440	6.1
2004	76,720	14,560	6.8
2005	69,357	14,830	7.2
2006	69,040	15,830	7.5
2007	79,509	17,150	7.3
2008	59,144	16,050	7.6
2009	58,771	12,480	6.7
2010	67,222	15,260	7.0
:			:
2015			9.0
:			:
2020			10.4

1) 83rd EUROCONSTRUCT Conference

2) 윤영선 · 박철한(2011, 한국건설산업연구원의 연구에서 예측한 수치