

국내 공동주택 트렌드 분석 연구

A Study on Trend Analysis of Domestic Multi-family Housing

이보라* / Lee, Bo-Ra
신연섭** / Shin, Yeon-Sub
연태경*** / Yon, Tae-Gyung

Abstract

The purpose of this study is to analyze the trend of Korean domestic multi-family housing. For that, this study surveyed 139 apartment complex cases which were sold from December 2002 to December 2005. When Hwasung Dongtan apartment complex was sold in 2004, there were a lot of attempts in various quarters, especially in unit planning and eco-friendly design. Accordingly, it is worthy that analyzing the trend before and after of 2004.

As a result, the trend has been moving from "convenient and high class" to "LOHAS, one-stop living, convergency, and residents' satisfaction" because leisure and well-living have been the purpose of their living. Therefore, we can predict that B.I. and design identity would be more important, and various contents would be created for residents' community and private life

키워드 : 국내 공동주택, 트렌드 분석

Keywords : Domestic multi-family housing, Trend analysis

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

2004년 화성동탄 시범단지의 동시분양을 계기로 단지환경과 주동형태 및 단위세대 평면구성 등에 이르기까지 다양한 변화와 시도가 이루어지기 시작했다. 특히, 이 시기에는 실내공기질에 대한 관심이 고조되면서 친환경소재 및 시스템에 대한 이해와 반응이 크게 이루어지기 시작한 시기이며, 이와 더불어 웰빙 및 로하스(LOHAS)의 개념이 등장하면서 자연친화적이고 인간 중심적인 단지를 구현하는 데에 큰 중점을 두기 시작했다.

이에 따라, 본 연구에서는 화성동탄 시범단지 동시분양의 전후 시점에서의 국내 공동주택의 트렌드를 분석함으로써 과거의 다양한 시도와 함께 근미래의 트렌드를 예측해보고 대응할 수 있는 밑바탕이 될 수 있도록 하였다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

조사대상은 전술한 바와 같이 화성동탄 시범단지 동시분양 시점을 전후로 하여 2002년 12월부터 2005년 12월 사이에 분양한 공동주택으로 하였다. 지역은 서울 및 경기지역과 광역시를

중심으로 조사하였으며, 특히 상품의 다양한 시도가 이루어지는 서울지역을 중심으로 하였다. 조사대상 선정 기준은 브랜드 파워가 높고, 매스컴에 화제가 되었거나 평면 및 상품구성이 독창적이고 차별성이 높은 것을 중심으로 하였다.

조사방법으로는 각각의 모델하우스를 직접 방문하여 조사하는 방법과 분양 카달로그 및 인터넷을 이용한 분양정보 내용분석을 병행 실시하였다.

조사내용은 사업개요, 입지환경, 단지환경, 세대평면, 적용 시스템, 제공 서비스 등을 주요 내용으로 하였으며, 이에 대해 각 년도별 주택시장의 흐름 및 주요 이슈와 함께 상품에 나타난 특징점 정리를 실시하였다.

<표 1> 년도별/지역별 조사대상 사례 수

지역	2003년	2004년	2005년
서울	41	20	19
경기	5	20	24
기타	4	2	4

2. 국내 공동주택 트렌드 변화 추이

2.1. 2003년 분양상품 분석

2003년에는 주상복합에서 다양한 시도가 있었던 단계로, 30평형대에서는 방 개수보다 수납 및 욕실 등에 비중을 두고 평

* 정희원, 연세대학교 주거환경학과 이학박사, 한국건설기술연구원

** 정희원, 연세대학교 주거환경학과 이학박사, 포스코건설

*** 정희원, 연세대학교 주거환경학과 이학박사, 포스코건설

면을 개발하는 경향이 컸으며, 전체적으로 모든 평형대에서 고급 아파트일수록 방 개수를 줄이고 욕실, 식당, 수납 등의 강화에 비중을 크게 둔 것을 볼 수 있다.

주동배치형태에서는 X자형 크로스 설계를 채택한 사례(방배동 L주상복합)가 등장했으며, 이는 전망과 채광, 통풍에 유리한 구조이다. 또한 지금은 일반화되어버린 Y자 타워형 아파트 및 지상주차 최소화(신정동 D아파트 등)가 점차적으로 많이 나타나게 되었으며, 한강변의 랜드마크적 단지를 조성하면서 전세대 한강조망이 가능하도록 하는 등의 조망 중시형 배치(청암 X아파트) 역시 보편화되기 시작하였다.

주동 외관상의 특징으로는 금빛 커튼월로 외관 차별화를 이루며 잠실의 랜드마크로 자리매김한 사례(잠실 L주상복합)와 유럽식 외관을 채택한 사례(청암 X아파트), 빌라형 외관 및 단지를 구현한 사례(평창 B아파트, 방배 D주상복합 등) 등이 등장하였다. 특히, 주상복합과 고급아파트 등에는 유럽식 외관을 채택하는 사례가 빈번하게 나타났으며, 외관뿐만 아니라 정원과 평면까지도 유럽식의 시도를 하였다.

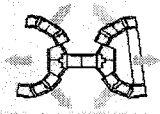

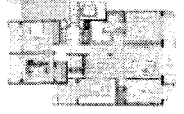

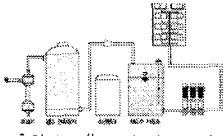

단위세대 평면에서는, 2002년도에는 기존의 베이수를 늘리는 평면전개방식이 특징이었다면, 2003년에는 베이수보다는 깊이 있는 평면들이 주를 이루며 대형평형이 대거 등장하였다. 이로써 복도면적을 감소함으로써 실제 사용면적이 증가하게 되었고, 보다 많은 세대를 남향으로 배치 가능하였으며, 드레스룸과 욕실의 대형화, 거실과 침실이 외기에 접하는 빌라형 구성 등이 가능하였다. 그러나 이는 채광과 환기에 다소 불리한 형태가 많았고, 거실은 전면배치되나, 많은 침실들이 후면배치되는 단점을 내포하고 있다.

이 시기에는 단지 내 부대복리시설이 2002년보다 강화되어 나타나기 시작하였으며, 입주인 소유의 미디어센터와 휘트니스 클럽 등이 다양하게 시도되어 나타났다. 특히, PC방과 DVD룸, 노래방, 강의실 등의 공동시설과 함께 쥘빌방 기능까지 단지 내로 유입되었다.

기타 시스템으로는 수맥차단, 바이오세라믹, 음이온발생 이온라이트, 찜솥초배지 등의 건강 및 친환경 시스템이 점차 확대되어 나타나기 시작했으며, 수납시스템은 공간의 활용성 측면을 고려하여 기능적으로 다양한 아이템과 악세서리 등이 시도되었다. 특히 주방 수납에 대한 욕구가 증대되면서 주방수납의 강화를 위한 보다 많은 공간 할애와 함께 주방공간이 넓어지는 경향이 나타나기 시작했다.

서비스 측면에서는, 디지털 홈오토메이션의 등장으로 미래 지향적인 사이버아파트의 실현을 보다 체계화하는 과정에 이르렀으며, S대학교 병원 헬스케어 서비스를 단지 내에 제공한 사례도 등장하기 시작하였다.

<표 2> 2003년 분양상품 특징점 사례

구분	특징점	이미지 사례
주동 배치	<ul style="list-style-type: none"> - X자형 크로스 설계 - Y자형 탐상형 설계 - 지상주차 최소화 - 도심 내의 랜드마크적 단지 구현 - 조망 중시형 주동배치 	 출처: http://www.lotteapt.net
외관	<ul style="list-style-type: none"> - 금빛 커튼월 외관 차별화 - 유럽식 외관 설계 - 유럽식 단지 정원 설계 - 빌라형 외관 및 단지 설계 	 출처: http://www.iblooming.net
단위 세대	<ul style="list-style-type: none"> - 베이수 보다는 깊이있는 평면 중시 - 실사용면적의 증대 - 드레스룸 및 욕실 대형화 - 거실 혹은 침실의 외기 인접 - 빌라형/유럽식 세대평면 구성 	 출처: http://www.xi.co.kr
부대 복리 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 부대복리시설의 도입 - 시설의 위치나 배치보다는 시설의 종류 및 개수 도입에 치중 - 당시 유행하던 외부 시설을 단지 내 시설로 도입하려는 시도 	 출처: http://www.hyperion21.co.kr
시스템	<ul style="list-style-type: none"> - 수맥차단, 음이온발생 등의 친환경 건강 시스템으로 차별화 시도 - 수납기능의 다양화 및 용량 증가 - 주방수납 대형화로 인한 주방면적 증가 	 출처: http://www.thesharp.co.kr
서비스	<ul style="list-style-type: none"> - 사이버 아파트 구현 - 디지털 홈오토메이션 시스템 도입 - 대학 병원과 연계한 단지 내 헬스케어 시스템 도입 	 출처: http://www.xi.co.kr

2.2. 2004년 분양상품 분석

2004년도는 웰빙과 유비쿼터스가 주요 문화 코드를 이루며 주5일제가 확산되면서 레저와 여가를 중시하였다. 주택시장에서는 신행정수도 계획이 발표되고 분양원가 공개바람이 일었으며, 전반적으로 미분양 사례가 증가하였다. 법규 측면에서는 플러스오피스제, 후분양제, 실내공기질관리법, 층간소음규제, 원가연동제 등의 각종 주택관련 법규가 쏟아져 나오던 시기였으며, 이러한 문화적, 사회적 배경으로 인하여 레저형 아파트, 유비쿼터스 아파트, 어메니티 중시형 아파트 등의 다양한 시도가 이루어졌고, 전반적으로 아파트 브랜드가 정착하였다. 2004년도는 화성동탄 시범단지의 분양이 이루어진 시기로, 다방면에서의 다양한 시도와 실험적 디자인들이 대거 등장하였다.

주동배치형태에서는 전반적으로 판상형 일자배치를 지양하고 2003년도에 일부 나타났던 타워형 설계가 큰 주류를 이루게 되었다. 타워형으로 외부공간이 그룹핑될 수 있었으며, 이로 인해 지상 녹지화 및 산책로, 중앙광장 설계 등이 가능해질 수 있었다. 특히, 중앙광장은 주변의 단지 시설 및 조경공간과 연계되어 비상차량을 제외한 대부분의 주차를 지하로 배치하는 형태를 유도하기도 하였다.

주동 외관상으로는 각 건설사마다의 차별화된 외관 디자인을 개발하여 도입하기 시작했으며, 호텔식 출입구 구성 등의 고급화를 위한 차별화 전략도 시도되었다. 또한, 스카이라인을 고려하여 최상층부의 디자인을 복층형, 펜트하우스, 다락방 제공, 박공지붕 등의 형태로 차별화하는 경향도 많이 나타났다.



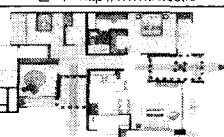



단위세대 평면에서는, 평면의 가변성이 기존의 침실간 가변성에서 침실-거실, 주방-침실, 침실-침실-거실 등의 다양한 유형으로 시도가 이루어졌으며, 타워형 주동이 보편화되면서 2면 개방형 평면 또한 보급이 일반화되었다. 최상층에는 복층설계가 주도적인 특징점으로 나타났으며, 다락방 설치 및 발코니화단을 이용한 활용성 향상에 주력을 가하였다. 기능적으로는 대면형 주방을 설치하여 개방적인 평면을 보이고 있으며, 욕조나 싱크대 등의 측면에서 유니버설디자인 요소들이 점차적으로 도입되기 시작하였다. 또한, 마스터 침실과 연계된 욕실, 드레스룸, 서재 등의 기능이 강화되었다. 실 배치 측면에서는 2003년도에 거실을 전면에, 침실을 후면에 배치하던 것과는 달리, 전면에 배치되는 실의 개수를 최대화하고, 1층 세대는 전용정원을 두고 직접 진입이 가능하도록 하는 저층 차별화 전략도 나타났다. 천장고는 기본 30cm가 높아졌으며, 욕실이 외기에 면하도록 위치가 변경되는 사례도 대거 등장하였다.

이 시기에는 단지 내 부대복리시설이 보다 강화되어 2003년도에는 주상복합에서만 나타났던 시설들이 일반아파트에까지 확대되어 공급되기 시작하였다. 휘트니스를 비롯, 실내골프연습장과 요가시설, 독서실 등의 웰빙 및 교육관련 시설들이 일반아파트에도 적용되어 정착하기 시작하였다. 또한, 기존의 법적용어를 사용하던 노인정, 문고 등도 각각 실버룸, IT스테이션, 독서실 등의 이름으로 명칭을 바꾸기도 하였으며, 각 시설들은 몇 개의 주동 하부에 분산배치를 이루는 경향을 보이고 있다.

기타 시스템으로는 화성동탄 시범단지를 시초로 하여 홈네트워크시스템이 도입되기 시작하였으며, 환기/소음저감/웰빙/탈취/경제성 측면에서 보다 나은 삶을 위한 시스템들이 다수 도입되었다. 특히, 실내공기질관리법 시행과 관련하여 각종 친환경 자재 도입이 다양하게 시도되었으며, 그 자재들이 정착화되어 사용되고 있는 현재보다 더 많은 아이템들의 개발과 시도가 이루어지는 시행착오의 과정을 겪는 과도기였다고 할 수 있다.

서비스 측면에서는, 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램이 도입되기 시작하였으며, 특히 특정 교육기관과 연계하여 교육 프로그램을 제휴하거나 영어마을을 조성하여 자녀들의 영어학습을 극대화할 수 있도록 서비스를 지원해주는 차별화 전략을 내세우기도 하였다.

<표 3> 2004년 분양상품 특징점 사례

구분	특징점	이미지 사례
주동 배치	<ul style="list-style-type: none"> - 관상형 일자배치 지양 - 타워형 설계가 주류를 이룸 - 단지조경설계의 차별화 - 지상주차 최소화 	 <p>출처: http://www.dream-green.co.kr</p>
외관	<ul style="list-style-type: none"> - 각 브랜드별 차별화된 외관 디자인 - 호텔식 디자인 등의 고급화 추구 - 스카이라인을 고려한 최상층 차별화 	 <p>출처: http://www.xi.co.kr</p>
단위 세대	<ul style="list-style-type: none"> - 가변성 시도 다양화 - 2면 개방형 평면 보편화 - 다락방/복층형 등의 최상층 차별화 - 1층 개인정원 및 전용 출입구 제공 - 마스터존 기능 강화 - 천장고 상승 및 욕실 외기장 등 	 <p>출처: http://www.sdconst.co.kr</p>
부대 복리 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 주상복합에서 나타났던 시설들이 일반 아파트에까지 확대 공급 - 법적용어의 재해석 (명칭 차별화) - 주동 하부에 위치 	 <p>출처: http://www.world-const.co.kr</p>
시스템	<ul style="list-style-type: none"> - 홈네트워크시스템 도입 - 환기/소음저감/웰빙/탈취/경제성 상품 등장 - 친환경 자재 도입에 대한 과도기 - 다양한 친환경 자재들의 개발/시공 	 <p>출처: http://www.thesharp.co.kr</p>
서비스	<ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 도입 - 교육기관과 연계한 교육 프로그램 제공 - 영어마을 개설 (자녀학습 도움) 	 <p>출처: http://www.xi.co.kr</p>

2.3. 2005년 분양상품 분석

2005년도에는 웰빙, 로하스, 다양한 콘텐츠 서비스, 유비쿼터스, 원스톱리빙, 차별화된 디자인의 예술성 등의 코드로 그 문화를 정의할 수 있다. 이러한 문화적 배경에 의해 주택시장에서는 조망권 가치상승, 인테리어 업그레이드, 비포서비스, 안전성 중시 등의 전략이 구사되던 시기였다. 이에 따라 공동주택에서는 대단지/브랜드/친환경의 3대 요소가 주요 키워드로 등장하였으며, 무공해 자재 및 자연미를 강조하는 측면과 고급스러운 인테리어 디자인이 주류를 이루었으며, 각 분야의 유명한 디자이너들이 직접 설계에 참여함으로써 디자인 차별화와 전문성 강화를 실현하는 시기이기도 했다. 또한, 컬러 테라피를 이용한 인테리어와 주방구조의 혁신적 개선을 이끄는 다양한 디자인들이 등장했고, 부대복리시설에 대한 이해와 관심이 고조되면서 이에 대한 차별화 움직임이 나타났다.

주동배치형태에서는 V자형 주동배치가 등장하였으며, 보차분리를 통한 단지 안전을 고려하고 전체적으로 스카이라인을 변화하려는 시도가 나타났다. 또한, 단지 내에서는 어린이놀이터의 테마가 보다 다양화되었고, 옥외운동시설과 자연친화형 쉼터 등에 대한 시도와 노력이 자리를 잡으며 강화되었다.

주동 외관상으로는 평지형 테라스하우스가 등장하였으며, 각종 신도시의 개발로 인한 보다 다양한 형태의 외관 디자인이 시도되었다. 리조트형 외관, 유럽식 건축, 테라스하우스와 중정형 배치 등이 그것이다.

단위세대 평면에서는 1층세대의 차별화에 대한 강한 시도가 적용되어, 전용 출입구 및 정원 제공에서 나아가 전용 수공간까지 제공하는 사례도 나타났다. 최상층 세대는 평면형식의 변화에서 나아가, 최상층 세대만 층고를 향상시키는 사례도 나타났으며, 거실뿐만 아니라 침실까지도 2면 개방형이 시도되었고, 선택적 가변성의 다양한 시도 역시 꾸준히 보여졌다. 기능적으로는 보조주방 서비스 동선을 확보하여 현관에서 직접 진입할 수 있도록 하는 평면이 과거보다 다수 등장함으로써 주부를 공략한 전략을 내세웠으며, 주방은 대면형으로 하여 개방성 제공과 함께 가족과 어울리며 가사일을 할 수 있도록 배려하였다.

이 시기에는 부대복리시설이 일반아파트에 맞도록 보다 강화되고 정착되었으며, 배치상으로도 기존의 지하에 배치되던 방식에서 벗어나 선큰을 이용한 오픈형 공간으로 계획되기 시작하였다. 특히, 선큰은 주변의 녹지나 수공간과 연계하여 계획되어졌다. 또한, 지상 레벨에서 벗어난 경우에는 전용 엘리베이터 설치를 통하여 노약자 및 장애자에 대한 배려를 하였다.

<표 4> 2005년 분양상품 특장점 사례

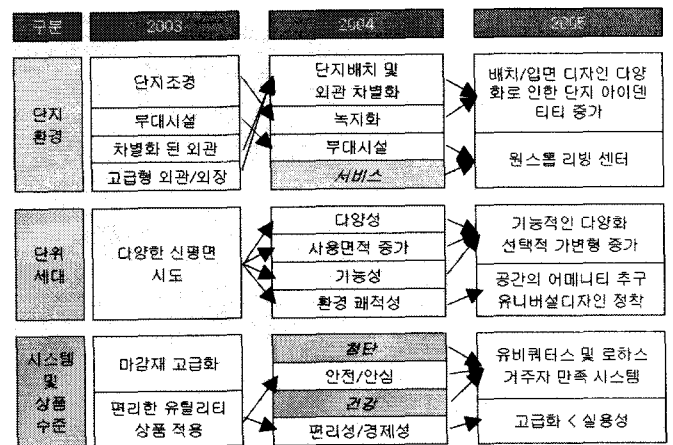
구분	특장점	이미지 사례
주동 배치	- V자형 주동배치 - 보차분리를 통한 단지내 안전 추구 - 단지 내 공간의 테마 다양화 - 어린이놀이터 테마 다양화 - 주민쉼터, 운동공간 등에 대한 시도	 출처: http://www.raemian.co.kr
외관	- 평지형 테라스 등장 - 리조트형 외관, 유럽식 건축 - 중정형 배치를 통한 외관 차별화	 출처: http://www.iudc.co.kr
단위 세대	- 1층세대 차별화 (전용출입구, 전용 정원, 전용 수공간 등) - 최상층 층고 향상 - 침실 2면 개방형 시도 - 가사작업공간 차별화 (대면형 주방, 보조주방 서비스 동선 확보)	 출처: http://www.kolonconstruction.co.kr
부대 복리 시설	- 일반아파트의 부대복리시설 정착 - 선큰을 중심으로한 오픈공간 - 수공간 및 녹지와 연계 - 전용 엘리베이터로 장애인 및 노약자에 대한 배려	 출처: http://www.dream-green.co.kr
시스템	- 안전/안심, 경제성, 편리성, 웰빙, 친환경 등에 대한 기존 시스템 유지 - 친환경 건축물 인증에 대한 관심 고조	 출처: http://www.worldstate.co.kr
서비스	- 거주자 만족을 위한 디자인 - 유명 디자이너의 참여로 인한 전반적인 디자인 컨셉 통일 - 고객 만족을 위한 비포/애프터 서비스 확대	 출처: http://www.xi.co.kr

기타 시스템으로는 기존의 안전/안심, 편리성, 경제성 측면에서의 기본 시스템은 지속적으로 이어졌으며, 웰빙과 로하스, 유비쿼터스에 대한 관심이 보다 증가하면서 친환경 건축물 인증, 친환경 가구 및 목창호, 적외선 방출 유해가스 제거기 등의 아이템 등이 사용되기 시작하였다.

서비스 측면에서는 거주자 만족을 위하여 유명 디자이너의 컨셉이 담긴 가구와 벽지를 사용하여 실내의 전반적인 디자인을 통일하거나, 고객만족서비스 및 비포/애프터서비스 등을 통해 민원에 대한 세심한 배려를 전략으로 내세우기도 하였다.

3. 결론

이상에서 조사한 내용을 바탕으로 하여 내용을 정리해보면 다음의 <그림 1>과 같이 나타낼 수 있으며, 이로써 2006년 현재의 상품에 대한 예측은 첫째, 입면의 다양화 및 고급화가 가속될 것으로 보이며, 부대복리시설 및 서비스의 차별화가 주요 상품전략이 될 것으로 보인다. 둘째, 발코니 확장 합법화로 다양한 평면의 개발이 촉진될 것으로 보이며, 향상된 편의와 기능 및 인테리어 차별화가 나타날 것으로 예측된다. 마지막으로, 기존의 각종 시스템 적용이 가속화되고, 로하스 아이템은 지속적으로 발전, 적용될 전망으로 보이며, 서비스 차원에서 다양한 콘텐츠가 제공될 것으로 예상된다.



<그림 1> 2003-2006년 국내 공동주택 트렌드 변화 추이

참고문헌

1. <http://www.dream-green.co.kr>
2. <http://www.iblooming.net>
3. <http://www.iudc.co.kr>
4. <http://www.kolonconstruction.co.kr>
5. <http://www.lotteapt.net>
6. <http://www.sdconst.co.kr>
7. <http://www.thesharp.co.kr>
8. <http://www.world-const.co.kr>
9. <http://www.worldstate.co.kr>
10. <http://www.xi.co.kr>