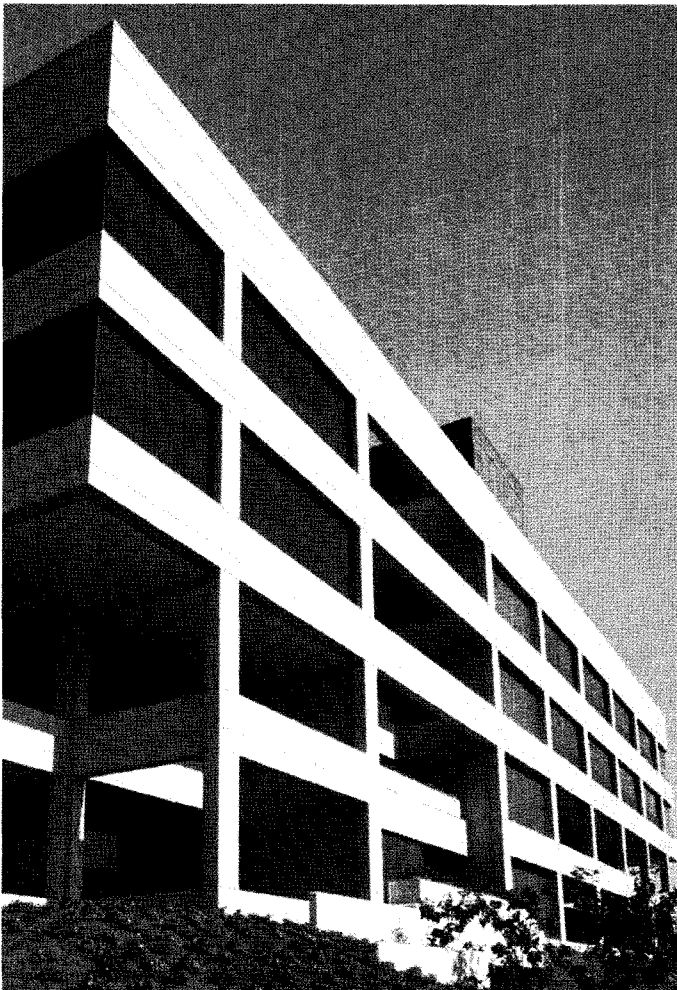


침체 주택업계의 대안은 '리모델링'

대형건설사들이 리모델링사업에 적극 진출하고 있다. 신축시장은 물론 재건축까지 정부의 강력한 규제로 위축되어 있어 앞으로 주택건설사업은 리모델링을 중심으로 재편될 전망이다. 아직은 준비단계이나 주택건설업계는 향후 10년 안에 리모델링을 위주한 시장개편이 이루어질 것으로 보고 주택업계별로 전담반을 구성, 대책에 총력을 기울이고 있다. <취재/손현주 기자>



걸음마 단계의 리모델링시장

과거 집을 짓는다고 하는 의미는 새로 헐고 짓는 완전개조를 생각하거나 부분적인 손질만을 생각하는 것이 일반적인 행로였다.

그러나 최근들어 리모델링을 이용한 개조가 주류를 이루고 리모델링한 주택을 보면 누구나 개조를 하고 싶은 욕심이 들기 마련. 하지만 건축이라고 하면 전문적인 지식이 요구된다는 생각에 감히 생각지도 못하는 경우가 다반사였다.

또한 현재의 주택 리모델링 시장의 경우는 주로 영세한 인테리어 사업주들의 소규모 개보수 공사가 주류를 이루고 있고 이들이 차지하는 비율도 약 60%에 달하는 것으로 추측되고 있다.

아직까지 리모델링 시장은 걸음마단계에 와있음을 의미한다. 또한 과거 건설업체에서도 채산성과 과도한 규제



제를 이유로 시장진입을 꺼려한 것도 사실.

그러나 최근 들어 정부는 건축물의 조기철거, 재건축에 따른 자원낭비를 줄이기 위한 방안으로 앞으로 건축되는 신규 건물에 대해서는 리모델링이 가능하도록 설계나 계획을 수립하는 등 리모델링 활성화 방안을 마련할 계획이다.

이를 위해 신축건물의 경우 구조체 등의 장기 내구성 확보를 위한 설계 및 시공법을 개발하고 설비 등은 교체가 용이하도록 설치기준을 제정한다고 밝혔다.

대형건설사 '리모델링' 시장 진출 러시

최근 들어 대형건설사들이 리모델링 시장에 속속 진출하고 있다.

삼성물산건설·주택부문과 쌍용, 현대건설에 이어 공기업인 주택공사도 최근 리모델링사업 진출을 선언하고 나섰다.

최근 발표된 자료에 의하면 2003년부터 서울 주택공급량의 20% 이상을 차지하던 재건축이 용적률 규제에 의해 수익성이 크게 떨어질 것으로 보이고 여기에 리츠의 도입 또한 대기업의 리모델링 시장진출에 박차를 가하고 있다.

리츠의 경우는 주택보다는 빌딩 리모델링에 대

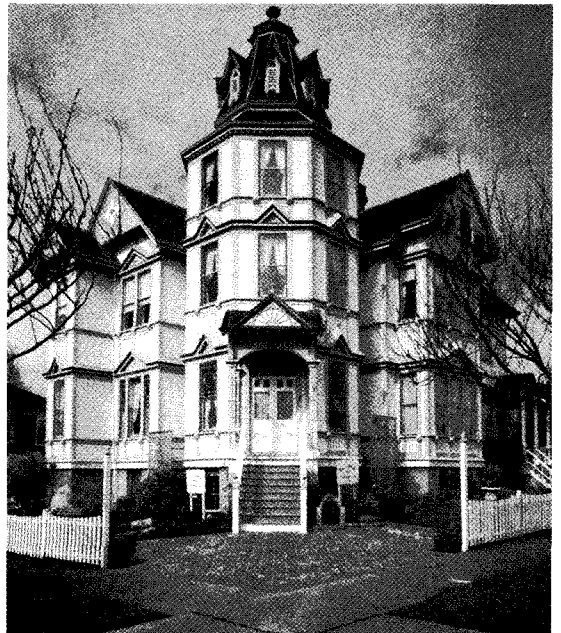
한 효과가 클 것으로 전망되지만 손쉬운 자금조달로 인해 주택업계의 파급효과 또한 크다고 보여지고 있다.

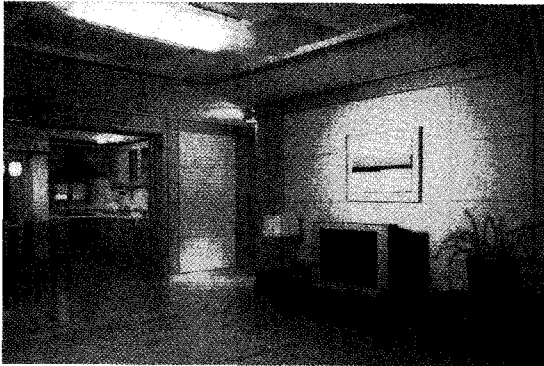
여기에 최근 주택산업연구원이 올해 8조 천억 원 규모인 국내 리모델링시장이 17조 5천억 원까지 증가된다는 발표가 주택업계의 발빠른 행보에 무게를 더하고 있다.

삼성물산 건설부문과 쌍용건설도 별도의 리모델링 전담반을 구성해 운영중이며 주공의 경우에도 오산 임대아파트를 대상으로 이미 11월부터 천장과 바닥재, 설비 등을 하나로 통합하는 리모델링 사업을 시작했다.

특히 삼성의 경우 지난해 성바오로 병원, 경희의료원 등 3건 50억 원어치의 리모델링 공사를 수주했는데 그쳤으나 올 들어 수주액이 450억 원으로 늘어났다.

삼성의 한관계자는 "향후 리모델링 시장은 단순한 시공이 아닌 노후건물에 대한 정밀한 성능평





가를 통해 자산가치를 극대화할 수 있는 방안을 제시하는 리모델링의 컨설팅업무도 병행할 계획”이라고 말해 앞으로 대기업의 시장 진출 확대가능성을 시사해주고 있다.

대형건설업체는 아파트 공용면적부터

리모델링 시장이 점차 확대되면서 일반 주택이 아닌 낡은 아파트의 동별, 단지별로 리모델링을 하는 방안이 재건축을 앞둔 아파트 단지 주민들을 위주로 관심이 모아지고 있다. 대형건설업체의 경우 아파트 리모델링에 접근하기 위해서는 아파트 단지의 공용면적이 적합하다.

즉 관리사무소나 놀이터, 공원, 주차장 등을 대상으로 주민편의는 물론 아파트 이미지 제고를 위한 투자가치도 증가될 수 있기 때문이다.

특히 오래된 아파트의 경우는 주차시설이 부족한 경우가 다반사로 지하주차장을 늘려 단지주변에 테마공원을 조성한다던가 녹지공간으로 활용해 환경중심의 아파트로 리모델링하는 것이 가능하다.

또한 주민들의 협의만 이루어진다면

평형도 새롭게 구상하는 것이 가능하다.

이를 위해서는 건축법의 규제완화라든가 주민의 동의를 유도할 법이 보완되어야 하는 것이 관건이나 최근들어 아파트 관리비의 특별수선충당금 등을 비용으로 책정해야한다는 의견도 설득력이 있다. 또한 최근에는 아파트의 동별, 단지별로 리모델링을 하는 아파트가 등장해 눈길을 끌고 있는데 서울 용산구 동부 이촌동 일대 1~2개동 규모의 ‘나홀로 아파트 단지’의 경우가 그 예로 동별 리모델링을 추진중에 있다.

가구별로 인테리어나 마감재를 바꾸는 방식은 이미 일반화되어 있지만 동별로 전체를 리모델링을 한 경우는 드문 경우로 이 아파트의 경우는 70년대 초반에 1~2개동 규모로 건립되어 가구수가 2백 가구 미만이 소규모 단지이다.

이들 단지의 경우는 개보수 부분이 많은데다 용적률제한과 낮은 사업성으로 인해 재건축이 사실상 어려워 리모델링을 원하는 주민이 많은 편으로 이미 전가구의 90%가 리모델링에 찬성한 상태이다.

특히 임대주택의 경우는 소유주가 정부하나로



단일화되어 있어 의사 결정이 쉽고 공공자금 투입도 검토 할만해 대형건설업체들이 주목할만 대상이다.

다양한 시장진출 마련에 노력

향후 주택시장을 주도할 것으로 전망되는 리모델링시장에서 대기업과 중소기업의 시장 판도는 과연 어떻게 될까.

아직까지 단독주택의 경우는 중소기업체의 전유물이나 최근들어 대형건설사도 중소시장 진입에 눈독을 들이고 있어 시장판도 변화에 촉각을 기울이고 있다.

중소 리모델링 및 인테리어업계의 경우도 이에 대한 대처를 위해 한번 계약한 고객을 위해 평생 동안 서비스를 하는 '리모델링 주치의제도'를 도입한다거나 건물 리모델링의 모든 과정을 윈스톱으로 해결할 수 있는 사이트를 만든다거나 무료로 수요자의 컨설팅설계 및 견적을 제공하는 등 다방면에 노력을 경주하고 있다.

특히 대형건설사와 중소 리모델링 업체간의 업



무제휴도 활발한 편으로 중소 리모델링 업체의 축적된 기술과 전문인력을 바탕으로 대기업 첨단기술을 제공하는 양자공유방식을 채택하는 경우도 점차 증가추세이다.

그러나 대기업이 프랜차이즈 사업을 벌일 경우 리모델링 업계의 시장변화는 피할 수 없는 상황으로 고급 설계인력을 기반으로 양질의 서비스와 브랜드의 가치에 대한 신뢰도로 무장한 대기업이 소비자를 공략한다면 소규모 시장 진출도 먼 이야기는 아닌 것이다. 일부 업체에서는 이미 소규모 소비자를 위한 사업도 검토중인 것으로 알려졌다.

업계에서는 서울 아파트의 경우 25%가 노후화되어 리모델링의 기반은 충분하다고 낙관하고 있으나 수요가 기대에 미치지예 대해서는 부정적인 입장이다.

이를 위해서는 기존건축물에 대한 리모델링을 기법을 개발하는 한편 리모델링 사업과 관련한 금융, 세제지원방안도 도모되어야 하며 정부는 노후 불량주택 정비제도와 관련한 재개발, 재건축이 용이하게 이뤄지도록 하고 각종 분쟁이나 비리요인을 사전에 제거하는 방안마련에 고심해야 할 것이다. 