

재건축은 지고, 리모델링은 뜨고

취재·양희삼 기자

‘9.5 대책’ 등 잇따른 정부의 재건축 시장에 대한 강도 높은 규제 이후 공동주택 리모델링에 대한 일반인들의 관심이 증대되고 있다.

여기에 최근 발표된 ‘10.29 대책’에서도 사업주체의 지나친 개발이익 일부를 환수, 가격상승을 억제하고 사회적 위화감을 해소하며, 환수한 개발부담금은 고밀·노후주택 리모델링 지원 등에 활용된다는 내용이 포함, 재건축은 더욱 축소되고 리모델링은 늘어날 것이라고 전문가들은 입을 모아 말한다

또한 이런 추세에 발맞춰 건설업체별로 리모델링 부서를 신설하거나 기존 조직을 확대하는 리모델링사업 강화가 가속화되고 있다.

향후 ‘기업 존속’ 까지도 좌우

건설업계에 따르면 대형 건설업체는 조직강화에 나서는 한편 그동안 리모델링 부서운영에 부담을 느꼈던 중견업체들도 리모델링 부서의 신설을 적극 검토중이라고 한다. 특히 오는 11월경 리모델링 관련법이 본격 시행될 예정이어서 이를 대비한 건설업체의 행보가 발빠르게 진행되고 있다.

이처럼 리모델링 시장에 대한 건설업체들의 진출이 활발해짐에 따라, 담보상태에 머물러 있는 아파트 리모델링 시장이 활성화되는 데도 기폭제 역할을 하게 될 것으로 전문가들은 전망한다.

실제로 오피스빌딩 등 일반건축물 리모델링쪽에 치중하던 LG건설은 지난 9월초 주택사업부 내 공동주택 리모델링팀을 신설했다. 인원도 5명을 추가로 확충, 향후 아파트 리모델링 수주에 치중

할 계획이다.

이보다 앞서 현대건설도 별도의 리모델링팀을 구성, 현재 강남구 압구정동 및 동부이촌동 등의 중층 아파트 단지를 집중 공략하고 있다. 현대건설은 현재 6명으로 구성된 팀을 조만간 확대할 방침이다.

건설업체들은 재건축시장이 크게 위축되고 있는 상황에서 결국 리모델링이 향후 '기업 존속'까지도 좌우할 수 있는 변수가 될 것으로 인식하고 있다. 이르면 수년내에 리모델링 시장규모가 전체 주택시장의 30% 이상을 차지할 것으로 예상되기 때문이라고 한다.

현대건설 관계자는 "정부 규제로 재건축이 사실상 어려워짐에 따라 리모델링 시장 규모가 큰 폭으로 늘어날 것"이라며 "이미 재건축 수주시장이 마무리에 접어든 상황에서 리모델링 시장을 선점하기 위한 노력에 치중하지 않을 수 없다"고 말했다.

실제로 건설업체 내 재건축 부서는 수주위주에서 이미 관리체제로 빠르게 전환되고 있다.

이같은 상황에서 리모델링 시장 규모가 확대될 경우 기존 재건축부서의 무게중심이 리모델링 부서로 옮겨질 가능성이 높다는 게 업계관계자들의 공통된 예상이다.

강남에 이어 강북도 적극 추진

정부의 강도높은 재건축 규제로 강남권에서 리모델링에 대한 관심이 높아지고 있는 가운데 강북의 주요 단지들도 리모델링을 적극 추진하고 있어 주목된다.

주상복합 최초 '리바뷰아파트' 리모델링 추진 강남구 압구정동 한양1차아파트가 대단지로는 처음으로 리모델링을 결의한데 이어 용산구 이촌동의 리바뷰아파트가 주상복합으로는 처음으로 리모델링을 추진키로 결정했다.

최근 부동산업계에 따르면 이촌동 리바뷰아파트 리모델링조합은 재건축 대신 리모델링을 추진키로 하고 최근 삼성물산 건설부문과 리모델링 공사계약을 공식 체결했다고 한다.

지난 71년 준공된 리바뷰아파트는 라멘조구조의 주상복합아파트로 지하1~지상3층은 상업시설, 지상4~10층은 12~51평형 아파트 56가구가 각각 들어서 있다.

삼성건설은 내년 6월 공사를 시작해 2005년 4월 공사를 마무리 할 예정으로 리바뷰아파트를 현대식 맞춤형 평면과 호텔수준의 인테리어 마감, 최첨단 설비와 통신시설, 무인경비시스템, 커튼월 외관 등을 갖춘 최첨단 단지로 탈바꿈 시킨다는 계획이다.

차진태 리바뷰아파트 리모델링 조합장은 "리바뷰아파트가 우수한 입지 여건에도 불구하고, 건물이 낡은데다 주차장시설이 부족해 주변지역보다 시세가 낮은 편"이라면서 "용적률이 569%로 재건축이 사실상 어려워 리모델링을 결정하게 됐다"고 말했다.



‘ 쾌적한 주거환경 조성, 자원절약 및 환경보전적 차원에서 리모델링시장을 접근해야 하며 투기적 성격이 짙은 기존 재건축과 같은 마인드로의 접근은 곤란하다고 지적했다. ’

리뷰아파트 이외에도 인근의 로얄아파트도 최근 리모델링을 추진키로 결의하고 대림산업을 시공사로 선정했다.

이밖에 인근의 또 다른 아파트 장미아파트는 리모델링 추진을 위해 이미 사업설명회까지 개최한 상태이며 타워맨션과 전보아파트 등은 현재 리모델링을 적극 검토하고 있는 단계로 향후 이촌동 일대가 강북지역의 리모델링 중심지로 급부상 할 것이라는 진단이 심심치 않게 나오고 있다.

이에 앞서 강남권에서는 지난 71년 지어진 강남구 압구정동 한양1차아파트(936가구)가 대단지로는 처음으로 지난달 말 리모델링을 실시키로 결의하고 삼성건설과 포스코건설을 우선협상대상자로 공동 선정했다.

또한 압구정동 미성1차 아파트와 서초구 반포동 미도 1, 2차 아파트 등도 리모델링을 서두르고 있다.

업계 관계자는 “주상복합건물인 리뷰아파트가 리모델링을 추진키로 한 것은 그만큼 국내 리모델링 시장이 점차 다양화되고 있음을 의미한다”면서 “압구정동과 이촌동 등과 같이 지상 12층, 층고 40m 이상 건물이 들어설 수 없는 수변정관지구를 중심으로 리모델링이 더욱 확대될 전망”이라고 말했다.

리모델링시장 2006년부터 본격화

한국건설산업연구원은 지난 7월 1일부터 시행

중인 「도시및주거환경정비법」과 각 자치단체의 용적률 강화, 소형평형 건립의무비율 확대를 주축한 9.5대책 등으로 재건축이 급격히 악화되는 반면 리모델링이 대안으로 떠오르고 있다고 한다.

다만 조세·금융지원 방안 마련과 규제완화를 비롯해 현재 추진중인 공동주택 리모델링의 성과가 일반인에게 전파되는 시간 등을 감안할 때 향후 2~3년후인 오는 2006년부터 리모델링시장이 본격적으로 활기를 띠 것으로 예상했다.

특히 오는 2015년 이후 공동주택시장에서 재건축보다 리모델링이 주도하게 될 것이며 2007년까지는 연평균 8천억원대 수준에서 2025년쯤에는 전체 11조원 규모로 급성장할 것이라고 내다봤다.

그러나 ‘쾌적한 주거환경 조성, 자원절약 및 환경보전적 차원에서 리모델링시장을 접근해야 하며 투기적 성격이 짙은 기존 재건축과 같은 마인드로의 접근은 곤란하다고 지적했다.’

건설연 박용석 책임연구원은 “지난해의 경우 전용면적 확대를 위한 수평 증축과 세대 통합형 리모델링이 등장했고 올해는 단지 단위 리모델링이 가시화되고 있다”며 “특히 재건축에 대한 각종 규제는 리모델링시장 입장에서선 청신호일 수밖에 없다”고 말했다.

그리고 박용석 책임연구원은 “리모델링시장이 재건축의 대체시장으로 봐서는 안된다”며 “고유한 특성을 갖는 새로운 시장이라는 개념에서의 접근이 필요하다”고 덧붙였다. (☎)