

# 공동주택 리모델링 수요창출에 관한 소고

강현규 선임연구원(주택도시연구원)



## 서론

리모델링 활성화를 위한 정책토론회를 개최한 후 4년 남짓한 세월이 흐르고 있다.

그동안 리모델링 활성화를 위한 제도개선과 시범사업, 일부 리모델링 사례가 있었던 것을 제외하고는 별다른 성과가 나오지 못하고 있다.

리모델링 활성화를 위한 관련제도 개선은 2001년 9월 '건축법 시행령' 개정 이후 최근 주택법 개정까지 네 차례에 걸쳐 이루어져 왔으나 재건축과 비교하여 리모델링을 적극 유도할 수 있는 정책적 수단과 사회·경제적 여건이 아직 조성되지 못하고 있는 것으로 전문가들은 평하고 있다.

그러나 최근 들어 부동산 가격이 급등하고 저밀도지구의 재건축이 급물살을 타고 있는 상황 속에서, 재건축 추진이 어려운 강남지역의 일부 아파트를 중심으로 리모델링이 다시 기지개를 켜고 있다.

리모델링 비용이 신축비용에 근접함에도 불구하고 입주자들은 리모델링 공사를 추진하고 있으며, 실현 가능성이 희박한 것으로 보였던 단지 내 지하주차장까지도 건설하려 하고 있다.

강남에 거주하는 입주자들은 왜 그동안 생각지도 않았던 막대한 비용을 투입하면서 까지도 리모델링 공사를 강행(?)하려고 하는 것일까? 거기에는 다음과 같은 2가지 이유가 있는 것으로 보인다.

우선 최근에 급등하고 있는 주택 가격을 들 수 있다. 정부의 투기대책으로 아파트 가격 상승세가 다소 완화되기는 하였으나 강남권의 아파트 가격은 좀처럼 떨어지지 않고 있다.

오히려 시간이 지나면 아파트 가격이 다시 오를 것이라는 기대심리가 아직도 팽배해 있는 것 또한 사실이다.

이러한 부동산 가격상승분위기와 리모델링 공사 후 평형증가로 인한 경제적 부가가치 상승효과가 맞물려, 과도한 공사비의 투입을 보상하고도 남을 만큼 충분한 경제적 이익을 가져다 줄 것으로 입주자들은 믿기 때문이다.

실질적으로 복도식을 계단식으로 전환하여 전

용면적을 증가시키는 리모델링 공사를 계획하고 있는 단지의 경우, 주택가격이 상승하고 있어 입주자들의 이러한 기대심리를 충족시켜주고 있다.

다음으로는, 강남만이 가지고 있는 풍부한 지역 기반시설, 우수한 학군 등이 입주자들의 정주지향성을 불러 일으켜, 비록 경제적 이익이 발생하지 않더라도, 리모델링을 통해 주거환경을 개선해나가면서 지속적으로 거주하고자 하는 욕구가 강한 것이, 또 다른 원인이라고 볼 수 있다.

즉 전용면적 증가와 같이 투자대비 편익효과가 경제적 가치로 환산되지는 않더라도, 삶의 수준과 생활환경이 이를 보상한다고 생각하기 때문이다.

### 강북지역의 리모델링

강북의 리모델링은 특수한 경우를 제외하고는 난방방식변경과 단지정비차원의 소규모 공사만이 시행되고 있다.

이는 강남과 같이 대규모 리모델링 후 시세차익을 기대하기 어렵고 주거환경이 노후화되면 새로 건설된 주택 단지로 이주하거나, 경제적 여건이 허락된다면 보다 나은 지역인프라를 갖춘 곳으로 옮기면 된다는 생각이 지배적이기 때문이다.

이러한 상황 속에서 주거환경개선에 대한 입주자 비용부담을 유도하기란 현실적으로 어렵다. 그러나 소규모 비용으로 미관적인 측면을 향상시키는 단지정비 공사나, 투자비용이 관리비 절감효과로 이어지는 난방방식변경과 같은 리모델링 방식이 입주자들의 관심을 끌고 있다.

### 결 론

이상에서 살펴본 바와 같이 강남과 강북의 리모델링 유형과 수요에는 다소의 차이가 있다. 그

러나 이 두 지역에서 발생하는 리모델링 유형 모두 철저히 입주자 측면에서의 경제적 이익과 투자에 상응하는 유·무형의 편익효과에 의해 리모델링 수요가 발생되고 있다는 점에 주목할 필요가 있다.

공동주택 리모델링의 당위성은 어느 누구도 의의를 제기하기 어려울 만큼 그 명분에 타당성을 가지고 있다.

그러나 이러한 명분 역시 리모델링에 대한 입주자의 건전한 수요와 인식의 전환을 창출하지 못한다면 공허한 이론적 명분에 그칠 뿐이다. 즉, 무리한 요구를 국민들에게 강요만 하는 결과를 초래할 수 있다는 것이다.

리모델링은 기존의 건물을 재사용하는 것인 만큼 수명연장으로 인한 건설자원절감 효과와 조기 재건축으로 인해 발생하는 사회·환경적 문제를 최소화시킬 수 있다는 점에서 국가적으로도 큰 경제적 이익을 가져다준다.

그동안 정부는 리모델링 관련법 개정을 통하여 공동주택 리모델링 활성화를 유도하고자 하였으나, 그 방향이 침체된 건설경기 활성화에 치우쳐 정작 입주자 측면에서의 리모델링 수요를 창출하고 인센티브를 부여하는 데는 부족하지 않았나 생각된다.

선진국의 경우 리모델링으로 인한 국가 경제적 이익을 다시 리모델링의 건전한 수요를 창출하고 소비자가 신뢰할 수 있는 리모델링 시장여건을 정비하는데 재투자하고 있다.

리모델링 활성화 방법은 간단하다. 리모델링 수요를 창출하면 되는 것이고 결국 의사결정권자인 국민들의 마음을 움직이면 되는 것이다.

어떻게 하면 국민들의 마음을 움직여 건전한 수요를 창출할 수 있을까? 리모델링 활성화를 위한 출발점은 바로 여기여야 한다. ㉔