

## 기지가 펴는 아파트 리모델링 시장

취재·왕희삼 기자



각종 규제와 경제성 문제로 발목이 잡혀 있던 아파트 리모델링 시장이 활기를 되찾고 있다.

정부가 재건축 관련 규제를 대폭 강화한 반면, 건물을 개·보수하여 사용하는 '리모델링'을 적극 장려하는 방안을 내놓았기 때문이다. 즉, 리모델링에 필요한 주민동의율을 100%에서 80%로 낮추고, 리모델링 조합도 시공 보증을 받을 수 있도록 한 것이다.

여기에 국내 첫 리모델링 단지였던 마포용강 시범아파트가 지난 7월 28일 준공되면서 시세가 배로 뛰어오르자 경제성에 대한 우려도 해소되었다. 이에 따라 그동안 재건축 시장에만 몰렸던 투자자들의 관심이 리모

델링 단지로 옮겨가는 추세라고 업계 관계자들은 말한다.

또한 리모델링 조합 설립요건을 완화한 「주택법」 시행령도 오는 11월 30일부터 본격 시행에 들어간다. 이로 인해 공동주택 리모델링에 대한 관심도 고조되었다고 한다.

특히 「도시및주거환경정비법」 시행으로 재건축 요건 및 절차가 대폭 강화되고, 재건축 시한이 준공 이후 최장 40년까지로 연장되는 등 재건축에 대한 규제가 강화, 앞으로 아파트 재건축 사업은 더욱 어려워질 전망이다.

여기에 「국토의계획및이용에관한법률」 시행에 따른 종세분화로 재건축을 하더라도 종전에 비해 용적률이 크게 낮아져, 상당수의 낡은 아파트가 재건축 대신 리모델링으로 전환이 불가피하다고 전문가들은 분석한다. 이에 새바람을 불러일으키는 리모델링 현장을 취재해 보았다.

### 국내 첫 리모델링 단지 마포용강 시범아파트

국내 첫 리모델링 단지인 마포용강 시범아파트는 지난 1971년 준공된 서울 마포구 용강동 용강아파트 5~7층 9개동중 18평형 2개동 60가구를 건교부와 주택공사 공동으로 리모델링 시범사업을 한 것으로 지난 7월 28일 준공시켜 주거환경을 개선시켰다.

마포용강 시범사업지구는 지난 2001년 9월 15일 「건축법시행령」 개정으로 공동주택 리모델링 제도가 도입된 이후 최초로 '리모델링 허가'를 받은 곳이다.

“ 리모델링으로 주거환경을 개선할 경우 재건축에 비해 공사기간이 대폭 단축된다. 재건축은 주민동의 과정에서부터 관련 인·허가절차를 거쳐 기존 건물의 철거, 착공, 준공, 입주에 이르기까지 최소 5년 이상 걸린다. 이에 비해 리모델링은 기본 골조를 그대로 두고 보수·보강작업과 발코니 신설 및 확장 등을 진행하기 때문에 길어야 2년 정도면 완공된다. ”

이 아파트는 외벽에 금이 가고 꼭대기 층은 비가 오면 물이 새고, 건설 당시 단열재 시공도 하지 않아 냉·난방 비용도 많이 들었다고 한다. 2000년 12월 안전진단 결과 D급(사용제한 여부 판단과 정밀안전진단 필요)판정이 나오자 18평형 2개동 60가구 주민들이 리모델링에 동의했다.

당초 재건축을 추진해오다 현재 용적률이 1대 1로 재건축하는 경우 수익성이 전혀 없다는 판단에 따른 것이라고 한다.

공사는 소형 포크레인이 계단을 타고 각 층에 올라가 기둥·보·바닥을 제외한 모든 부분을 철거했다. 지난 30년 동안 연탄 온수·가스 난방을 덧입혀 30cm나 높아진 바닥도 원래 두께인 12cm만 남기고 모두 거둬냈다. 바닥에는 가스보일러

배관을 설치하고 가벼운 소재로 마감했다.

노후 설비와 배관은 교체하고 침실, 주방, 화장실 배치도 최신 구조로 확 바꿨다. 특히 아파트 앞뒤에 지하 33m까지 철골조를 박은 뒤 철근 콘크리트로 바닥을 메워 발코니를 새로 만들었다. 철근 콘크리트 구조의 아파트에 철골조가 보강돼 오히려 안전도가 높아졌다고 한다.

인근 부동산 중개업소에 따르면 2001년 8월 7천만원이던 아파트 매매가격은 리모델링에 들어간 지난해 8월에는 1억 2천만원으로 올랐고, 재입주를 앞둔 현재 최고 2억원을 호가하고 있다는 것이다.

### 아파트 리모델링 어떻게 추진 되나

리모델링으로 주거환경을 개선할 경우 재건축에 비해 공사기간이 대폭 단축된다. 재건축은 주민동의 과정에서부터 관련 인·허가절차를 거쳐 기존 건물의 철거, 착공, 준공, 입주에 이르기까지 최소 5년 이상 걸린다.

이에 비해 리모델링은 기본 골조를 그대로 두고 보수·보강작업과 발코니 신설 및 확장 등을 진행하기 때문에 길어야 2년 정도면 완공된다.

리모델링 사업의 수익성도 재건축사업에 결코 뒤쳐지지 않는 것으로 업계는 분석했다.

삼성이 수주한 서울 강남구 압구정동 현대5차 아파트는 기존 35평형을 51평형으로 신축하고 가

구당 0.4대인 주차대수가 1.3대 1로 높아진다. 공사비는 평당 325만원선이다.

쌍용건설이 시공하는 서울 서초구 방배동 궁전아파트는 재건축사업의 조합원 분담금은 평당 350만원에 이른다. 반면 리모델링 사업은 철거비와 골조공사비, 장기금융비용 등이 들어가지 않아 평당 197만원에 불과하다. 리모델링 후 면적은 평형별로 가구당 5~7평 증가하는 것으로 나타났다.

삼성물산은 지난해 서울 서초구 방배동 삼호아파트 96가구와 강남구 신사동 삼지아파트 60가구 등 2개 단지 156가구 리모델링 사업을 수주, 각각 오는 2004년초 착수해 2005년초 완공시킬 계획이다. 삼호아파트는 발코니 확장 등 리모델링을 통해 55.4형형을 64평형으로 확장해 가구별 주거면적이 8.9평정도 늘어나게 된다.

삼성물산이 수주한 강남구 신사동 삼지아파트도 25평형을 34평형으로 가구면적을 9평정도 늘린다. 이 아파트는 30대분의 지하 주차장을 신설해 주차문제도 해소한다.

리모델링 사업의 수익성이 반영돼 압구정동 현대5차와 방배동 궁전아파트의 가격은 최근 평형별로 5천만원 이상씩 올랐다.

삼성물산 리모델링사업부 관계자는 “가구별 면적 증가는 모든 리모델링에 다 적용되는 것이 아니라 극히 일부에 한정되며, 근본적으로는 시세차익이나 면적증가보다 쾌적한 주거환경에 초점을 맞춰야 한다”며 “리모델링을 추진하려는 조합원들도 이 부분을 간과해서 안된다”고 말했다.

대림산업은 1978년에 지어진 서울 강남구 압구정동 현대아파트 65동 10평형 455가구를 81평형 4가구와 85평형 52가구의 최고급 아파트로 탈바꿈시키는 공사를 진행중이다. 이 리모델링 사업은 오는 2004년초 완공될 예정이다.

쌍용건설도 서울 강남구 일원동 개포공무원 아파트 8단지 10개동 12~18평형 1678가구를 오는 2004년 중 준공을 목표로 리모델링 공사를 진행중이다. 지난 6월에는 서초구 방배동 궁전아파트 31~51평형 3개동 216가구에 대한 리모델링 공사를 수주, 2004년초 착공을 목표로 주민동의 등의 절차를 밟고 있다.

이에 앞서 현대산업개발은 지난 2001년 서울 영등포구 양평동 현대3차 아파트 1개동을 리모델링 했다. 이 사업은 동단위 리모델링의 효시로 평가받고 있다.

### 건설업계 리모델링 사업 양극화

반면 건설업계의 리모델링 사업은 ‘사업 강화’와 ‘부서 축소·폐지’로 양극화되고 있다. 대다수 건설사들은 현재의 리모델링 사업의 수익성에 대해서는 회의적이었다.

하지만 몇몇 업체 관계자들은 단순히 수익성이 저조하다는 이유만으로 조직을 축소·폐지하거나 적극적인 수주 활동을 포기하진 않을 것이라며, 향후 리모델링 시장의 활성화에 대비하는 모습으로 대조를 보였다.

### 사업 강화

현대산업개발은 올초 ‘현대산업리모델링’으로 분사시켰다. 분사된 현대산업리모델링은 자체 및 분사 수주 공사중 소형 공사를 수행하고 분사는 대형 프로젝트를 담당한다. 분사 리모델링 조직인 주택영업2팀도 현재 3명에서 8명으로 늘릴 계획이다.

2개팀 18명의 리모델링사업부를 둔 대림산업은 최근 ‘공동주택 리모델링 1호’라는 평가를 듣는 마포용강 아파트를 비롯해 역삼역 유신빌딩, 명동

성당 문화관 등을 준공했다. 262억원짜리 대형공사인 압구정동 아크로빌 공사는 내년 2월 준공 계획이다.

LG건설은 별도 팀이 없으나 지난해 용산전자상가(225억원), 한국수출입은행(176억) 등 굵직한 공사를 수행하였다.

삼성물산 리모델링사업부는 기획·건축·주택 등 3개 팀에 20명의 인원을 가진 최대 조직으로 올해 압구정동 현대5차 아파트(5월 준공, 380억원), 방배동 삼호아파트 14동(11월, 88억원), 신사동 삼지아파트(8월, 57억원), 금융감독원(2005년 5월, 649억원), 고려대 정경관(9월, 40억원)을 수행했다.

두산건설은 삼양사(150억원) 리모델링을 8월 말 준공예정이다. 두산건설 관계자는 “작은 시장에서의 과당경쟁으로 수주해도 마이너스인 상황”이라며 “1군업체에게는 적어도 100억원 이상의 공사가 필요한데 물량 자체가 아직 없다”고 말했다.

실제로 최근 세종문화회관이나 상공회의소 리모델링 입찰에는 업체들이 난립해 결국 예정가격의 50~60%선 낙찰되기도 했다.

### 부서 축소·폐지

리모델링 시장 전망을 어둡게 보고 사업을 축소하는 업체들도 많다.

고려산업개발은 지난해 하반기 이후 수주가 전혀 없자 리모델링 영업부를 최근 일반 부서로 축소 통합했다. 벽산건설은 리모델링사업팀 신설을 추진하다가 유야무야된 상태로 현재 별도 팀이 없다.

업계 관계자는 “리모델링 시장의 전망이 나쁘지 않지만 아직은 설익었다”며 “상황이 나아지면 다시 도전할 것”이라고 말했다.

### 리모델링 활성화 걸림돌

LG경제연구원에 따르면 준공된지 20년 이상



된 아파트 중 리모델링 시장에 편입되는 규모를 2001~2005년 41만 3,292가구, 2006~2010년 74만 9,622가구, 2011~2015년 184만 8,904가구, 2016~2020년 194만 7,233가구로 파악되고 있다.

이를 토대로 평당 공사비를 100만원부터 5년 단위로 10만원씩 인상되는 것을 전제로 아파트 리모델링 시장규모를 2001~2005년 6조 5,093억

이에 따라 이미 해당 아파트에 담보가 설정돼 있는 경우 이 대출금을 갚은 후 저당권을 해제된 뒤 대출을 신청해야 한다. 그러나 설정된 담보 해소가 쉽지 않고 이에 따른 번거로움이 많기 때문에 현실적으로 리모델링 자금의 대출이 어렵다는 게 관계자들의 설명이다.

또 공사비의 10%에 해당하는 부가가치세도 리모델링의 발목을 잡는 한가지 요인중의 하나라고

“공사비의 10%에 해당하는 부가가치세도 리모델링의 발목을 잡는 한가지 요인중의 하나라고 한다. 특히, 재건축의 경우 부가가치세가 면제되는 데 반해 리모델링은 고스란히 부가세를 물어야 한다. 전문가들은 조세 형평성 차원에서라도 리모델링 사업에 대해서도 부가세 면제가 시급하다고 입을 모은다.”

원, 2006~2010년 14조 7,188억원, 2011~2015년 44조 2,628억원, 2016~2020년 50조 5,015억원으로 추정했다.

이같은 추정치에는 11월말부터 시행되는 공동주택 리모델링 활성화 관련 제도와 재건축 시한연장 등이 감안되지 않았기 때문에 시장규모는 더 늘어날 전망이다이라고 한다.

공동주택 리모델링은 이같은 밝은 전망에도 불구하고 시장에서 리모델링산업이 제대로 정착되기 위해서는 선결돼야할 과제도 많다고 전문가들은 지적한다.

정부는 지난해 5월부터 20년 이상된 전용면적 25.7평 이하 아파트를 동단위 또는 단지단위로 리모델링할 때, 국민주택기금에서 가구별로 최고 3천만원을 연리 6%로 장기융자해 주고 있다. 그러나 이 자금 대출을 맡고 있는 금융기관들이 해당 아파트에 대한 선순위 담보를 요구하고 있다.

한다. 특히, 재건축의 경우 부가가치세가 면제되는 데 반해 리모델링은 고스란히 부가세를 물어야 한다.

전문가들은 조세 형평성 차원에서라도 리모델링 사업에 대해서도 부가세 면제가 시급하다고 입을 모은다.

다시말해 재건축은 요건이 까다롭고 공사비와 시간이 많이 드는 반면 리모델링은 짧은 기간 내 기존의 주거환경을 최대한 살리면서 삶의 질을 향상시킬 수 있기 때문에 이에 상응하는 인센티브를 주어야 한다는 것이다.

건설산업연구원 운영선 선임 연구위원은 “기존 용적률 150% 이상의 중·고층아파트는 재건축 수익성을 맞추기 어렵다”며 “노후 아파트의 주차장, 엘리베이터, 낡은 배관에 불만이 많은 만큼 2005년부터 아파트 리모델링 바람이 거세게 불어닥칠 것”이라고 말했다. 