

# 12조5,000억원 리모델링 시장을 잡아라

정부의 재건축 규제로 '대안'으로 떠올라

아파트, 전체 리모델링 시장 주도할 듯  
리모델링 활성화 법안 마련 시급



리모델링 시장은 건설침체기를 벗어날 수 있는 대안으로 떠오르고 있다. 특히 정부에서 재건축 규제법안을 통과시킴에 따라 더욱 리모델링에 대한 관심이 고조되고 있다.

올해 리모델링 시장 규모는 12조5,000억원에 이르며, 아파트를 대상으로 하는 리모델링 시장이 전체 시장을 주도할 것으로 전망되고 있다.

[편집자 주]

**시장 상황**

지금까지 건물의 유지, 보수와 실내 인테리어 개선 중심의 리모델링 시장은 꾸준히 성장해 왔다. 1980년 이후 1995년까지 연평균 7.7%의 성장률로 증가해 1995년에는 약 6조1,000억원에 달한다. 이는 전체 건설시장의 약 8%를 차지한다. 한국건설산업연구원이 올해 초에 내놓은 자료에 의하면 올해 국내 전체 리모델링 시장 규모가 12조5,000억원에 달할 것으로 전망됐다.

초기 리모델링 시장의 개척과 진입을 위해 대형건설업체들의 대부분이 리모델링 전담팀을 구성, 활동에 있으며, 50대 대형건설업체의 80%가 리모델링협회에 회원으로 가입할 정도로 활기가 넘쳤다.

특히 리모델링에 특화된 벤처형 리모델링 업체가 출현했는가 하면, 기존 중소전문건설업체, 주택업체의 리모델링 시장 진출을 추진했다.

리모델링 산업이 성장하면서 자재업체의 관련 상품을 중심으로 한 리모델링 시공분야가 급속하게 확대됐으며, 설계, 엔지니어링 업체의 리모델링 사업개발, 설계 등의 진출이 확대됐다. 또한 건물 유지·관리 및 부동산 관련 업체의 전문화 및 대형화가 추세화되고 있어 향후 10년내에 50% 이상의 건설관련 업체들이 리모델링 전담 및 겸업업체로 전환되고, 이 중 건설업계의 선두업체도 출현할 것으로 예상된다.

지난해 비해 올해 리모델링 시장은 대체로 완만한 상승세

를 유지하고 있다. 부문별로는 중소형 사무실 및 상업용 빌딩의 성장세가 가장 빠르게 나타나고 있다. 다음은 대형 사무실 빌딩, 병원·숙박시설 등 여타 용도의 비주택건물이 꾸준히 성장하고 있다. 따라서 올해도 리모델링 시장은 중소형 사무실·상업용 빌딩의 개·보수를 중심으로 하는 비주택 부문이 주도하고 있다.

한편 아파트 리모델링 시장의 여건이 불투명함에도 불구하고 업계의 시장 개척을 위한 노력은 대체로 적극적인 것으로 나타났다. 특히 리모델링 업계의 아파트 리모델링 시장에 대한 관심은 당장은 시장 여건보다는 향후 시장의 성장 가능성에 대한 대응 전략차원에서 아파트 리모델링 시장을 크게 보고 있는 것으로 보고 있다.

**2000년 이후 리모델링 시장**

최근 한국건설산업연구원은 설문조사를 통해 공사수주 및 실적자료를 제공한 15개 업체의 2000년부터 2002년 7월까지 공사실적을 분석했다.

분석결과 총 112건(7,300억원)의 리모델링 시행 공사 건수중 오피스빌딩이 35건으로 전체 31.3%를 차지한 것으로 조사됐다. 다음으로는

구분	건수(개, %)	공사금액(백만원, %)	구분
오피스 빌딩	35(31.3)	246,975(33.8)	
상업용빌딩	31(27.7)	131,071(17.9)	
병원·콘도·호텔시설	12(10.7)	107,006(14.6)	
관람·종교·체육·시장·복지시설	8(7.1)	30,705(4.2)	
학교·연수원	9(8.0)	56,940(7.8)	
주택(단독·공동)	17(15.2)	158,966(21.7)	OM:115,600
총 계	112(100)	731,633(100)	

[15개사 분야별 공사시행 건수 및 공사금액(2000~2002.7)]

상업용 시설이 31건으로 27.7%를 차지해 뒤를 이었으며, 주택(단독·공동)이 15.2%(17건)을 차지했다. 그러나 주택의 경우 아파트 준공후 발코니 확장 및 시스템창호 설치 등 옵션마켓(OM)성격의 물량이 73%가량을 차지했다.

또한 15개 기업의 2000년도 이후 리모델링 공사 수주 및 준공 건수 실적을 보면 2000년 11건에서 2001년에는 47건, 2002년 7월까지 54건으로 큰 폭으로 급성장하고 있는 것으로 조사됐다. 수주실적 금액도 2001년 3,200억원 규모에서 2002년 7월까지 7,4000억원으로 크게 증가했다.

이번 설문조사에 응답한 15개사 중 66.7%가 향후 5년내 리모델링 시장이 안정된 성장을 유지해 틈새건설시장으로서의 위치를 확보할 것으로 예상했다. 또 '매우 빠르게 성장해 주력 건설시장의 위치를 차지할 것으로 예측한 업체도 19%나 돼, 전체 응답자의 85% 이상이 향후 리모델링 시장의 성장 가능성을 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 분석된다.

5년내 성장 가능성이 가장 높은 부문으로 아파트(34.8%)를 꼽고 있었으며, 다음으로 중소형 사무실·상업용 빌딩, 대형사무실·상업용 빌딩 순으로 나타났다.

위의 조사처럼 리모델링 전문업체들은 아파트를 향후 가장 큰 리모델링 시장을 꼽고 있다. 현재 아파트 리모델링 시장의 여건과 문제로 인하여 거의 활성화되지 않고 있는 실정이다.

그러나 업계에서는 향후 리모델링 시장의 성장을 아파트 부문이 주도할 것으로 예상하고 있어, 이에 대응한 시장 개척 노력을 진행중에 있는 것

으로 알려졌다. 비주택 부문에 비해 아파트 리모델링 시장은 물량 규모와 성장 잠재력 측면에서 매력적인 시장이지만 정부의 일관된 정책 개선과 지원없이 활성화를 기대하기는 어렵다.

정부는 지난 2001년 이후 리모델링 활성화를 위한 제도 개선을 추진하고 있으나 거시적인 주택·부동산 정책 운용 과정에서 임시방편적인 정책 수단으로 활용되거나 홍보하는 차원에서 그치고 있는 실정이다.

현재 진행중인 아파트 리모델링 활성화를 위한 관련 법령의 개정 작업도 당초 기대보다 느리게 진행되고 있으며, 추가적인 후 활성화를 위한 제도 개선안도 없는 상황이다.

### 리모델링 법제화 어떻게 추진돼 왔나?

'리모델링'이라는 말이 공식적으로 건축법에 등장한 것은 2001년 9월부터다.

정부가 재건축을 최대한 지양하고 리모델링으로 전환키로 방침을 정하고 2001년 9월 건축법 시행령 및 시행규칙을 개정한 것이 계기가 됐다.

사용검사(준공)를 받은 후 20년 이상 된 건축물을 재건축하지 않고 리모델링할 때 일반 건축물은 △승강기·계단 및 주차시설 △노인 및 장애인시설 △외부 벽체 변경 △통신·기계설비 및 화장실, 정화조, 우수처리시설 등에 한해 전체 건물 연면적의 10%까지 증축할 수 있도록 했다.

공동주택도 △승강기 및 계단 △발코니·복도 및 각 가구 △주차장 및 운동시설 등 부대복리시설 등의 증축을 허용했다. 이를 통해 건축물을 리모델링할 때 수반하는 큰 원칙이 생긴 셈이다.



하지만 모든 건축물 리모델링에 대해 적용할 수 있는 큰 틀만 만들었을 뿐 수요자 관심이 집중된 아파트 리모델링에 대한 제도적 장치는 미흡했다.

이를 뒷받침하기 위해 지난해 3월에는 공동주택 관리령을 개정해 공동주택 리모델링과 관련된 구체적인 제도적 지원방안을 마련했다.

리모델링의 효율성을 높이기 위해 어린이놀이터, 단지 내 도로, 조정시설, 주차장 등 아파트 단지 내 부대복리시설의 상호 용도변경을 허용하되 입주자 중 3분의2 이상 동의를 얻는 것을 조건으로 정했다.

특히 준공 후 20년이 지나면 주택 리모델링에 대해서만 증축을 허용해 재건축을 대체할 수 있도록 했다.

### 7월부터 변화되고 있다

올해 들어 정부는 7월부터 재건축 기준을 강화하는 '도시 및 주거환경정비법'이 7월부터 시행함에 서울 강남을 중심으로 한 중층아파트 리모델링 사업이 활기를 띠 것으로 전망된다. 특히 중층 노후아파트 상당수가 용적률 200% 이하의 2종 주거지역으로 묶이면서 재건축 사업에 따른 수익성이 떨어졌기 때문에 리모델링 시장 활성화가 기대되고 있다.

한편 서울시는 시내 도심재개발, 재래시장 재건축 사업 등과 관련한 건축 규제가 대폭 완화하는 도심공동화 방지와 지구단위계획구역 지정 절차 간소화 등을 주요 내용으로 하는 도시계획 조례개정안이 심의, 의결하고 7월25일부터 시행에

들어갔다.

이에 따라 4대문안에서 리모델링 등 부분 개발하는 건물은 건폐율을 현행60%에서 80%까지 완화하고, 필요시 주거비율 증가에 따라 용적률을 낮추는 주상복합건물의 용도용적제는 폐지된다. 또 상업지역내 주거복합건축물의 주거용 비율은 90%에서 70%로 낮췄으나 4대문안 상업지역의 경우 도심공동화를 막기위해 주거비율을 90%로 유지할 수 있도록 했다. 재래시장 재개발·재건축 용적률은 지역에 따라 400~500% 허용되지만 도시계획위 심의를 거쳐 500~600%(높이 15층)까지 완화할 수 있게 됐다.

### 시장 반응은 고무적

리모델링을 추진중인 서울 강남·서초구 중·고층 아파트의 호기도 강세다.

이미 지난달부터 도시 및 주거환경정비법이 적용되면서 무분별한 재건축 사업추진에 제동이 걸린 것이 원인이다. 여기에 이번 주택법 개정안 통과가 다시 호재로 작용하고 있다.

주민들이 리모델링 사업을 검토중인 것으로 알려진 압구정동 현대사원아파트 32평형은 지난달 중순부터 시나브로 가격이 올라 현재 최고 호가가 6억3000만원 이상 나갈 정도다.

주민 동의를 받고 있는 압구정 한양 5·6차 35평형도 뜸하지만 호가 상승세가 멈추지 않는다. 재건축 투자자들이 리모델링으로 서서히 발길을 옮기고 있다는 증거다.

이 같은 분위기에 업계에서는 제도적 지원만

이뤄지면 올해 리모델링 시장은 급격히 팽창할 것으로 내다보고 있다. 투자자들이 유입되면 재건축을 고집하던 주민도 맘을 돌려먹을 것이라는 이유에서다.

한국건설산업연구원이 올해 초에 내놓은 자료에서 올해 국내 전체 리모델링 시장 규모가 12조 5000억원에 달할 것으로 전망됐다.

이 가운데 아파트 등의 공동주택은 제도마련 없이도 3000억~4000억원 규모에 이를 것으로 예상하고 있다. 리모델링 시장은 2005년 내지 2006년 이후부터 본격적인 활성화 단계에 들어설 것으로 전망했다.

### 이것이 문제다

부가가치세가 무분별한 재건축의 대안으로 떠오르고 있는 아파트 리모델링 활성화의 발목을 잡고 있어 개선이 시급하다.

관련 업계에 따르면 건설교통부가 최근 리모델링 활성화를 위해 단지가 아닌 동 단위로, 주민 80%(과거 100%)만 동의하면 추진할 수 있도록 하는 등의 조치를 취했음에도 국민주택(전용면적 25.7평) 이하 아파트 재건축은 부가세가 면제되는 반면 리모델링은 규모에 관계없이 공사비의 10%를 부가세로 내야 하기 때문에 사업 활성화에 큰 걸림돌이 되고 있다.

실제 정부가 시범사업으로 추진한 서울시 마포구 용강아파트 리모델링의 경우 지난해 8월 시작한 공사가 거의 마무리돼 주민들은 오는 8월 1일부터 새 집에서 살 수 있지만 공사비(가구당 평균 4680만원)의 10%인 425만원을 부가세로 내야

한다. 서민들에게는 적잖은 부담이 아닐 수 없다.

특히 이 아파트를 재건축했을 경우 부가세를 전혀 내지 않아도 되기 때문에 주민들은 우대 조치는커녕 형평성 문제마저 제기하고 있다. 주민들은 “정부와 서울시, 마포구 등을 상대로 수개월째 민원을 제기하고 있으나 받아들여지지 않고 있다”면서 “재건축도 내지 않는 부가세를 리모델링에만 매기는 것은 형평성에 어긋나 차라리 재건축하는 게 더 나았을 것”이라고 말했다.

전문가들은 “최근 강남 일대에서 재건축이 어려워지자 리모델링에 관심을 갖기 시작했는데 정부에서 적절한 대책을 내놓지 못한다면 리모델링 시장을 육성할 수 있는 절호의 기회를 놓치고 말 것”이라고 우려했다.

마포 용강아파트는 18평형 아파트 2개동 60개 가구의 건물 골조를 보강하고 아파트 전·후면에 발코니를 설치, 서비스 면적을 1.27평에서 5.8평으로 넓히는 것으로 주민들은 현재 공사비의 40%를 시공사인 주택공사에 지불한 상태다.

한편 건교부는 지난해부터 리모델링도 재건축 처럼 전용면적 25.7평 이하면 부가세 면제를 해 주는 방안을 추진했지만 주무부처인 재정경제부 의반대에 부딪혀 있다.

이런 가운데 지난 2월 한나라당 박명환·민주당 김홍일 의원 등 여야 의원 10명이 국민주택(전용면적 25.7평 미만)의 리모델링에 대해 부가가치세를 면제해 주는 방안을 담은 조세특례제한법 개정안을 국회에 제출했으나 결실을 보지 못하고 있다.



**업계 대응 방안**

향후 리모델링 시장의 안정적 발전을 위해서는 업계 스스로 각자의 사업규모와 특성에 맞는 사업전략 및 관리방안을 수립해 시장상황에 맞게 능동적으로 대처해 나가야 할 것이다.

탄탄한 사업조직, 특화된 기술력, 안정적인 자금력 등의 경쟁력을 갖추고 있는 대형종합건설업체는 대규모 프로젝트의 사업기획 및 관리분야에서 쌓은 노하우를 바탕으로 리모델링 시장 확대에 주력해야 한다.

무엇보다도 리모델링 시장을 빠르게 확장시킬 수 있는 공동주택 리모델링분야에 전력해 시장을 개척, 선도해야 하며, 설비시스템 교체를 통한 유지비 절감을 목적으로 하는 대규모 오피스 빌딩, 전문 기술력을 요구하는 대규모의 의료시설 등의 분야에 사업을 집중해야 할 것이다.

리모델링이라는 정형화된 시장이 주목받기 이전부터 개·보수 및 인테리어 사업을 수행해온 중규모의 리모델링 전문업체들은 그동안 축적해 온 전문기술력과 경험을 바탕으로 계획·설계에 서부터 시공까지 프로젝트의 전과정을 소화해 낼 수 있는 원스톱 리모델링 서비스 체제를 구축해야 한다.

또한 주택, 아파트 단위세대, 소형점포 등 소규모 건축물의 보수 및 인테리어를 주력으로 활동하는 소형·개인업체들은 일반 개인고객이 주영업대상이라는 특성을 고려해 쉽게 접근하고 다양한 정보를 제공하는 생활밀착형 리모델링 서비스 체제를 구축해 지역거점위주로 확대, 발전시켜야 할 것이다.

초고속통신망의 보급에 따라 인터넷을 통한 온라인 서비스망을 구축, 강화해 수주경로 확대, 대고객 서비스 제공, 기업 이미지 제고 등에 적극 활용해야 한다.

침체된 건설시장의 새로운 활력소로 각광받으며 성장해나갈 리모델링 시장은 이제 태동기를 지나 고도성장을 향한 도약기로 접어들었다. 과도한 경쟁을 지양하고 시장의 파이를 키우는 것이 무엇보다도 요구되는 시점임을 기억해야 할 것이다.

