

# 주택임대시장에서 건축사들의 역할

Architects' role in the housing rental market

김혜현 | 렌트라이프 주식회사 대표이사

건설, 부동산 경기의 침체에도 불구하고 2012년의 주택 인허가 물량은 58만 6,884가구로 전년보다 6.8% 증가했고, 과거 10년래 최고치를 기록했다. 주택 인허가 물량의 증가는 아파트가 아닌 다가구, 다세대 등의 일반 주택의 공급이 늘었기 때문이다. 특히 정부가 저금리 건설자금을 지원한 도시형생활주택이 2009년 이후 약 8만 가구 공급되면서 수도권 주택 물량 증가의 주요 원인이 되었다. 통계에는 포함되지 않았지만 실질적으로 주택으로 사용되는 고시원이나 일부 기숙사까지 포함하면 주택의 공급물량은 훨씬 더 많을 것이다.

주택공급의 증가 배경에는 1~2인 가구의 증가로 소형 주택 수요가 늘었고, 자금력이 부족한 청년 계층과 고령가구가 늘어나면서 월세 임차인이 증가했기 때문이다. 공급측면에서도 경제성장이 둔화되면서 저금리에 마땅한 투자처를 찾지 못한 자금이 주택임대 시장으로 유입되고, 안정적인 소득원이 필요한 은퇴자들도 임대용 주택을 신축하거나 매입하고 있다. 따라서 소형주택의 증가는 당분간 계속될 전망이다.

안타깝게도 주택의 양적 증가 속도에 비해 질적 발전은 더디다.

대부분의 건축주에게 건축이나 설계에 대한 중요성은 낮은 수준이다. 심하게는 비용을 늘리려는 상술 정도로 치부되기도 한다. 건축주에게 최대의 관심사는 공사비용의 절감과 안정적인 임대수입이다. 주변에 지어진 신축건물과 동일한 형태로 건물을 짓고, 그 대가로 시공사와 낮은 공사계약을 맺는 것이 관행처럼 되어왔다. 공사계약에 따른 명확한 기준이나 근거가 없어서 공사의 끝은 공사업체와의 분쟁으로 마감하는 경우도 비일비재하다. 최근에는 도시형생활주택이 급증하면서 전용면적 12~15㎡ 정도의 소형주택만 천편일률적으로 신축되어 공실도 빠르게 늘어나고 있다. 또한 건물의 하자가 발생하거나 경쟁력 없는 외관도 임차인들의 외면을 받는다. 뒤늦게 건축주들도 공실을 최소화하고, 임대료를 높일 수 있는 방법을 고민하게 된다.

이런 현상을 건축주들의 잘못이라고만 할 수 있을까?

부동산 상담을 하면서 만난 대부분의 건축주들은 건축의 콘셉트나 설계의 중요성, 자재에 따른 결과물의 차이를 모르고 있었다. 자산의 가치와 소득을 높이기 위해서는 시작 단계부터 마켓에 대한 분석과 건축의 콘셉트가 중요하다는 인식도 부족하다. 건축사들이 건축주들을 만나야 하는 이유가 여기에 있다. 적극적으로 세미나, 지면, 칼럼 등을 통해서 건축사의 업무영역을 알리고, 건축사들에게 쌓여있는 성공 사례를 통해서 좋은 건축과 설계의 중요성을 알려주었으면 한다. 개인적으로 본 언론이나 잡지에 실린 성공 사례들은 건축 규모가 크거나, 예술적인 측면이 강조된 건축물들이 대부분이어서 미술작품처럼 감상했던 기억이 많다. 비용을 절감하면서도 임차인에게 편리한 평면개발, 비용은 조금 더 들었지만 경쟁력을 갖춘 건축사례 등을 통해 건축사들이 조금 더 친근하고 필요한 존재로 인식되기를 바란다. 건설, 부동산 시장은 여전히 얼어붙어 있지만 틈새시장은 있다. 다행히 그 틈새시장은 소규모 건축사무소에도 기회가 열려있고 그 기회는 앞으로 더욱 확대될 것으로 예상된다. ▣

필자는 부동산정보포털 부동산114 이사로 재직했고, 현재 렌트라이프 주식회사 대표이사로 재직 중이며 한국스탠다드차타드은행 부동산전문역을 맡고 있다.