

리모델링 초기 단계에서의 사업성 분석 도구(수요자 중심)의 필요성

KICEM

신동우 아주대학교 건축학과 교수
윤종식 아주대학교 건축학과 박사과정

I. 서론

1. 경제성장에 따른 주거환경의 변화

오늘날 한국의 아파트 주거환경은 대형 건설사들의 브랜드 아파트 공급으로 인해 상당히 질적·양적으로 진일보한 경향이 있다. 국민소득이 늘어나면서 이에 따라 주거환경을 한 차원 올리고자 하는 사용자(입주자)들의 심리가 작용했을 것으로 판단된다. 기존에 지어진 20~30년된 아파트의 경우에도 재건축을 통해 주거환경을 업그레이드 하면서 서울을 중심으로 재건축 시장 또한 어느 정도 활성화 되고 있는 상태이다. 재건축으로 인해 지자체, 입주자, 시공사, 설계사 등 이해관계자들(이하 이해관계자들)의 만족도가 올라가고, 자산의 경제적 가치가 높아지면서 건설된 지 30년이 가까워오는 아파트들의 경우, 재건축 추진위 결성에 적극 나서는 상황이 펼쳐진 바 있다.

2. 주거환경 개선을 위한 대안-재건축과 리모델링

그러나 현재 중요한 이슈는 1기 신도시(성남, 고양, 부천, 안양, 군포)를 중심으로 폭발적으로 증가하는 '노후공동주택 문제(재건축 또는 리모델링)에 대해 어떻게 대응해야 하는가'에 있다. 이에 대한 사용자(입주자)들의 선택에는 리모델링과 재건축 중 어느 대안이 더 이익이 되는 것인지가 중요한 변수로 작용한다. 그러나 재건축의 경우, 사업 특성상 수익성(분양성 등)이 확보되지 않는다면 재건축 사업은 사업 자체가 성립되기 힘든 경향이 있다. 재건축 사업은 기본적으로 용적율을 대폭 늘려 세대수를 증가시키고 분양면적을 올려 분양가격을 높이는데 초점이 맞춰져 있기 때문에, 용적율을 크게 올리지 못하는 단지, 혹은 입지적 위치가 나빠서 수익성이 확보되지 않는 단지에서 적용하기는 상당히 어려운 것이 현실이다.

그렇기 때문에 리모델링이 하나의 또 다른 대안이 될 수 있다. 그러나 리모델링은 정책적, 정서적 문제로 인해 아직까지는 시장이 크게 활성화되지 못하고 있는 상태이다. 리모델링을 할 수 있는 상황에서도 막연히 재건축 연한만 기다리는 아파트 단지가 많은 것도 그 한계 중 하나이다. 그러나 앞서 말했듯이 재건축을 모든 단지에 적용할 수 없기 때문에, 재건축을 할 수 없는 단지는 빠르게 리모델링이라는 다른 대안을 선택해야 한다는 말이다.

리모델링 사업도 수익성 등의 문제로 사업을 추진하기에 적절한 최적의 시기가 있다. 이 시기를 놓쳐 리모델링도 적용이 불가능한 단지가 되면 단지가 슬럼화 되어 심각한 사회문제를 야기할 수 있다. 이러한 문제는 초기 조합과 입주자들에게 리모델링이나 재건축이나를 놓고 저울질 하는 상황에 적절한 의사결정이 필요함을 의미하며, 이 결정의 핵심은 수익성이 어떻게 달라지느냐는 결과에 기인하기 때문에 초기 사업성 분석이 굉장히 중요함을 시사한다.

II. 본론

1. 정부의 리모델링 정책과 활성화 저해 요인-초기 사업성 분석도구의 부재

리모델링의 사전적 의미는 '기존의 낡고 불편한 건축물을 증축, 개축, 대수선 등을 통하여 건축물의 기능향상 및 수명연장으로 부동산의 경제효과를 높이는 것'이다. 단순한 인테리어 변경에서부터 수평증축, 수직증축까지 포함하며, 정부에서는 주택법 개정을 통해 3개층까지 수직증축을 허용(2013. 12.)하였고, 근래에 세대간 내력벽 철거규정 완화 움직임과 리모델링 포럼을 정부에서 주최하는 등 리모델링에 상당히 큰 관심을 보이

고 있다. 정부의 이러한 정책은 노후공동주택 문제에 대한 하나의 대안으로 리모델링 활성화를 택한 것으로 볼 수 있다.

그러나 이러한 노력에도 불구하고 실제로 리모델링이 실현되는 단지는 아직까지 극히 제한적인 상황이다. 실제 공동주택 리모델링 준공단지는 14개소에 불과하며 3개층 수직증축이 실현된 단지는 아직 1군데도 없는 상황이다. 평촌 목련3단지가 3개층 수직증축 리모델링을 추진하고 있지만 민간동력은 미미한 수준이다. 이러한 상황은 리모델링 활성화를 저해하는 요인에 대해 다시금 생각하게 한다. 리모델링을 저해하는 요인은 다양하게 존재하지만 대표적으로 2가지라고 판단한다.

첫째, 정부 정책의 일관성 부재이다. 3개층 수직증축을 허용함으로써 리모델링 활성화될 것으로 시장은 기대했으나 곧이어 재건축 연한을 40년에서 30년으로 단축하면서 입주민들이 리모델링을 선택하지 않고 재건축을 기다리는 상황을 초래하였다. 국민들의 인식이 리모델링 보다는 재건축에 막연히 편중되면서 재건축 연한의 단축은 리모델링 시장을 위축시키는 결과를 가져왔다고 볼 수 있다.

둘째, 불투명한 사업성이다. 재건축과 리모델링은 기본적으로 자산가치 변화에 따른 기대수익을 기반으로 하는 사업이기 때문에 수익성이 보장되지 않는 한 사업진행에 차질을 빚을 수밖에 없다. 일반적으로 사업성 분석은 조합이 설립되고 설계도면이 완성된 후에야 분석결과가 도출되기 마련인데 이때까지 기다리다 보면 의사결정이 늦어지는 경우가 많다. 이와 같은 상황 때문에 재건축이나 리모델링을 시의 적절하게 선택해야 하는 상황에서 합리적이고 경제적인 판단을 하지 못하고 결과적으로 재건축만을 막연히 기다리는 발생하는 경우가 비일비재하다.

2. 리모델링 사업 초기단계 사업성 분석의 중요성

위의 내용을 종합해보면 초기 리모델링 사업성 분석이 상당히 중요하다는 것을 알 수 있다. 또한 이는 이해관계자들의 주요 관심사이므로 기존에도 사업성 분석을 수행을 하고는 있으나, 기존 리모델링 사업성 분석에는 크게 2가지 문제점이 존재한다고 생각한다.

첫째, 리모델링 수요자 중심의 초기단계 사업성 분석 모델의 부재이다. 일반적으로 시공사나 설계사에서는 사업을 수행하기 전에 회사 내 자체적인 노하우를 가지고 사업성 분석을 수행하여 수익성을 판단하지만, 리모델링 수요자인 입주민들은 시공사나 설계사가 내놓는 대안들을 가지고 판단할 수 있을 때까지 기다려야 한다.

둘째, 사업성 분석결과가 설계도서가 완성된 후 비로소 도출

된다는 점이다. 리모델링을 선택하느냐 마느냐에 대한 판단은 결국 초기의사결정에서 이루어 지는데, 사업성 분석모델이 도출되는 시점은 수요자인 입주자 입장에서 상당히 늦다고 볼 수 있다. 설계도면이라는 것이 입주민들의 의견을 최종 반영하여 만들어진다는 것을 감안하면, 완성되는 시점이 언제가 될지는 가능하기 어렵고 그 때는 리모델링 의사결정의 시기를 놓칠 수 있다는 문제가 존재한다.

이 두 가지 문제점을 종합해보면 수요자 중심의 사업성 분석 도구가 없어 사업성 분석 결과의 빠른 도출이 안된다는 것이다. 결국 리모델링 사업 초기단계에서 입주민들이 자체적으로 사업성을 분석하거나, 분석을 지원할 수 있는 도구가 필요하다는 것을 알 수 있다.

3. 초기단계 개략견적에 의한 리모델링 사업성 분석모델의 개발

이와 같은 리모델링 활성화의 문제점을 극복하기 위해 필자는 초기단계 개략견적에 의한 리모델링 사업성 분석모델을 제안 하고자 한다. 실제 건설공사에서 사업성을 평가하기 위해 필요한 데이터는 무수히 많다. 토지비에서부터 유지관리비용에 이르기까지 상당히 많은 변수(parameter)들이 존재하고 이를 종합하여 사업성 분석이 이루어지는 것을 감안하면 사업성 분석에 많은 시일과 비용이 투입되어야 한다. 그러나 리모델링과 같이 초기 의사결정이 빠르게 이루어져야 하는 사업의 경우 1차로 개략견적에 의한 사업성 분석이 중요한 의미를 가질 수 있다. 완벽하지는 않지만 개략견적에 의하여 작성되는 사업성 분석을 기반으로 재건축과 리모델링 사이에서 의사결정의 저울질이 가능하고, 재건축과 리모델링 중 어느 것이 더 경제적인 것 인지를 입주민들이 사전에 판별하여 좀 더 수월한 주민합의가 이루어질 수 있도록 한다.

개략견적에 의한 리모델링 사업성 분석모델은 기본적으로 많은 변수들을 최소화 시키는 작업이 필요하다. 필자가 생각하는 사업성 분석에서 필요한 변수는 다음과 같다.

표 1. 리모델링 사업성 분석을 위해 필요한 초기 변수

사업적 측면	건축적 측면
평형당 가격	대지면적
평형당 개발비	건축면적
세대수	건축 연면적(지상, 지하)
	주차 대수

[표1]과 같이 크게 7가지 변수를 가지고 개략적인 사업성 분석을 수행한다. [표1]에서 제시하는 7가지 변수들을 조합하여 계산하면 다음과 같은 값을 도출할 수 있다.

표 2. 7개 데이터를 기반한 2차 생성값(예시)

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
대지면적			대상 부지의 면적
건축면적			대상 단지의 건축면적
건축 연면적(지상, 지하)			증축범위에 의한 연면적 산정
세대수			
주차장 면적			
평형당 가격			주변시세 및 시세예측
평형당 개발비			개략 견적
분양면적			n개 type의 평균

리모델링 전·후의 결과값 산출

[표2]에서는 [표1]에서 가져온 변수를 가지고 리모델링 사업성 분석에 필요한 데이터들을 도출할 수 있도록 구성되어 있다. 초기 변수로 도출되는 분양면적의 경우 n개의 type들이 존재하지만 평균값으로 계산하도록 되어있고, 개발비와 평형당 가격(자산가치)는 개략견적 및 주변시세에 영향을 받으므로 이를 적용하여 계산한다. [표2]에서 도출되는 값을 기반으로 다음과 같은 리모델링 사업성 분석 값이 최종적으로 도출될 수 있다.

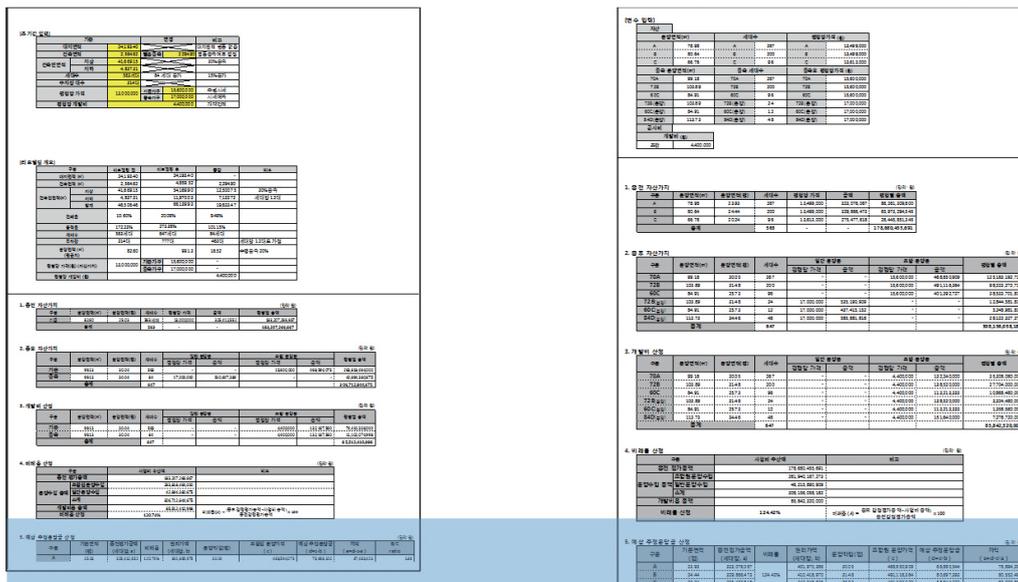
표 3. 최종으로 도출되는 리모델링 사업성 분석 결과 값

구분	내용
중전 자산가치	리모델링 전 아파트 자산가치
중후 자산가치	리모델링 후 아파트 변화될 자산가치
개발비	리모델링 총 사업비 산정
비례율	중전 자산가치 대비 자산가치 상승분(%)
예상 추정 분담금	세대당 분담금
B/C ratio	투자액 대비 자산가치 상승분(%)

물론 건축면적의 경우 벌동 증축 여부에 따라 변수가 추가로 입력 될 수 있고, 평형당 가격은 주변 시세에 영향을 받아 조정 될 수 있는 부분이 있으며 이에 따른 산출된 금액의 정확성이 다소 문제가 될 수 있다. 하지만 실제 단지 분석에 적용한 결과 분담금 부분에서 10%내외의 오차율을 보였기 때문에(그림1 참조) 초기 의사결정에 참고자료로 사용이 가능하다는 판단이다.

또한 개략적인 사업성 분석도구는 누구나 한눈에 알아보기 쉽고 조작하기 쉽기 때문에, 사용자 관점의 tool로 개발하여 보급한다면 단지 입주민들의 요구사항을 실시간으로 반영하여 사업성 분석을 수행할 수 있게 할 것이다.

더불어 개략견적에 의한 사업성 분석모델은 하나의 단지에 국한되어 적용되는 것이 아니라 전국적으로 수행될 수 있으므로 전국을 대상으로 사업성 분석지도(map)를 작성할 수 있다는



개략견적에 의한 리모델링 분담금 산정 프로세스

상세견적에 의한 리모델링 분담금 산정 프로세스

그림 1. 개략견적과 상세견적에 의한 리모델링 분담금 비교

장점도 있다. 현재 정부에서도 노후공동주택의 실태에 많은 관심을 가지고 있으며 리모델링이 가능한 단지들을 선별하는 작업을 수행 중에 있는 것을 미루어볼 때, 본고가 제시하는 리모델링 사업성 분석 도구가 하나의 정책 판단기준으로 적용될 수 있을 것으로 사료된다.

4. 리모델링 사업성 분석모델을 통한 의사결정 시나리오

리모델링 사업성 분석도구가 중요한 의미를 가지려면, 재건축 분석모형과 비교가 되어야 한다. 재건축 분석모형 또한 리모델링 사업성 분석 시나리오와 동일한 포맷을 적용하여 분석할 수 있다. 다만 법적인 규제, 예를 들면 리모델링은 주택법에 영향을 받는다면 재건축은 건축법에 적용을 받는 것 등을 고려하여 분석모델이 만들어져야 한다. 다음 [그림2]는 재건축과 리모델링 사업성 분석 및 그 결과를 비교한 의사결정의 개념도이다.

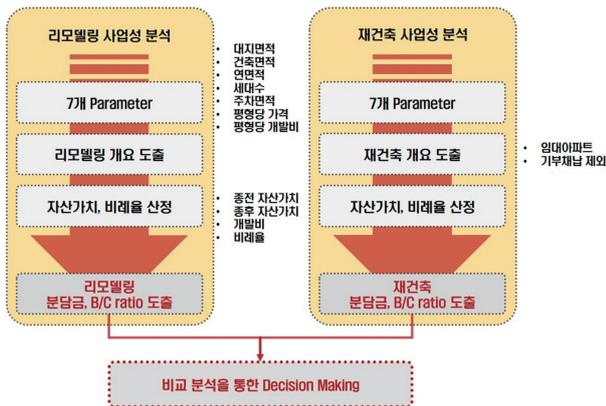


그림 2. 리모델링과 재건축 사업성 분석결과 비교에 의한 의사결정 모형

[그림 2]에서 리모델링 사업성 분석과 재건축 사업성 분석은 동일하게 진행되지만, 재건축의 경우 허용 가능한 용적율에서 임대아파트 및 기부채납에 대한 부분을 제외하고 수익이 도출되는 등 몇 가지 다른 점이 존재한다. 물론 리모델링 후의 평면 및 가격, 주거만족도 등이 재건축과 동일하다는 가정이 뒷받침되어야 비교 가능한 분석이다.

리모델링과 재건축 사업성 분석이 완료되고 나면, 이를 통해 리모델링과 재건축 선택의 기로에서 하나의 판단기준이 될 수 있을 것이다. 사업성 분석 값이 의사결정의 전부는 아니지만 앞서 말한 사업성 분석의 중요성을 생각해 본다면 중요한 지표로 이용될 수 있다고 판단된다. 물론 이와 같은 분석도구는 실증을 통해 앞으로 더욱 유효성을 높이도록 보완되어 나가야 할 것이다.

III. 맺음말

건물의 LCC 측면에서 리모델링, 대수선 등이 가능한 최적의 시기가 있다. 이를 보통 리모델링의 골든 타임이라고 부른다. 재건축이 불가능하고 리모델링의 골든 타임마저 지난 단지는 슬럼화가 진행되어 심각한 사회문제를 야기할 수 있다는 점을 간과해서는 안 된다. 리모델링의 골든 타임을 놓치지 않고 즉각적인 대응이 가능 하려면 초기단계 사업성 분석이 매우 중요한 의미를 갖는다.

대체로 재건축을 선호하는 국민정서에서 리모델링을 활성화시킬 수 있는 방법은 리모델링도 충분히 수익성이 있다는 것을 분석적으로 인식시키는 것이고, 이러한 측면에서 본고가 제시하는 사업성 분석도구는 사회·경제적으로 상당한 활용 가치를 지닐 것이다.

- 신동우 E-mail: dshin@ajou.ac.kr,
- 윤종식 E-mail: yoonjong716@ajou.ac.kr