

소규모 인테리어공사 시장규모 추정

KICEM



박선구 대한건설정책연구원 경제금융실 연구위원

I. 검토 배경

노후 시설물의 증가, 안전확보를 위한 건축물의 기능유지 수요, 이미지와 쾌적성 향상의 니즈 등의 요인으로 인해 국내 인테리어 시장의 성장세가 빠르게 확대되고 있다. 특히, 주거용에서는 아파트, 비주거용에서는 상가를 중심으로 소규모 인테리어 수요가 상당히 많다. 일반적으로 아파트는 재개발 또는 재건축이 도래하기 전까지 건축연한이 오래될수록 다양한 인테리어 수요가 존재하며, 상가의 경우 업종이 변경될 때 필수적으로 새로운 인테리어가 요구된다.

이러한 소규모 인테리어공사는 적게는 수백만 원에서 많게는 수억 원까지 그 수요에 따라 공사금액이 다양하며, 별도의 건설업 면허가 없는 사업자에 의해 시공되는 경우가 대부분이다. 이는 「건설산업기본법」에서 1,500만원 미만의 공사인 경우 경미한 건설공사로 분류해 별도로 건설업 등록을 하지 않은 사업자도 시공을 할 수 있게 하고 있기 때문이다¹⁾. 또한 법에서 정한 금액이 초과되더라도 상대적으로 저렴한 공사비, 안전에 대한 낮은 인식 등에 의해 그간 관행적으로 무자격 업체를 이용하였다. 그 결과 소규모 인테리어 시장은 무자격 사업자의 난립으로 계약불이행, 부실시공, 하자분쟁 등의 문제가 지속적으로 발생하고 있다.

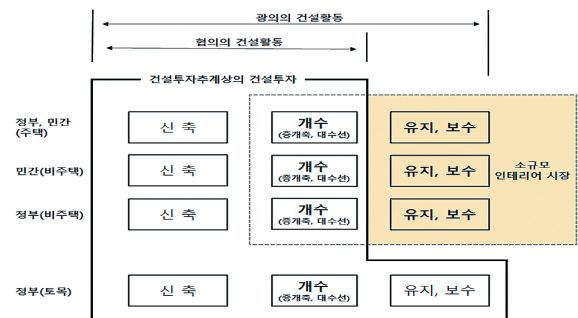
소규모 인테리어 시장의 수요자는 일반 국민이며, 실제 주거에 있어 그 중요도가 매우 높으나, 그간 제도권 밖에서 수행되어 시장규모에 대한 논의가 미진하였다. 본고에서는 소규모 인테리어 시장의 규모를 추정하고자 한다. 시장규모는 주거용과 비주거용으로 구분해서 살펴본다.

1) 건설산업기본법 제9조와 동법 시행령 제8조에서는 종합공사의 경우 5천만 원 미만인 건설공사, 전문공사의 경우 1천5백만 원 미만인 건설공사에 대해 건설업 등록이 없이도 시공할 수 있도록 하고 있음

II. 소규모 인테리어공사 개념

인테리어란 거주자의 다양한 요구와 기호를 충족시키고 주거 공간으로서 추구하는 목표를 달성할 수 있는 실내 환경을 창조하는 활동으로 건축물의 내부를 각 기의 목적과 용도에 맞게 계획하고 형태화하는 작업이다. 한편, 인테리어와 리모델링의 개념이 비슷하며 그 구분이 애매한 경우가 많다. 실제로 현장에서 소비자와 공급자 모두 동일한 개념으로 인식하여 사용하는 경우가 대부분이다. 다만, 리모델링은 건물의 성능을 유지하고 개선시키기 위한 건축행위이며, 인테리어는 건물의 성능 유지와 개선을 포함하여 취향에 맞게 미적 요소(디자인요소)까지 결합한다는 측면에서 차이가 난다. 실제로 주택법과 건축법에서 리모델링은 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상을 위하여 대수선 하거나 일부 증축하는 행위로 정의하고 있다.

본고에서는 인테리어의 다양한 개념과 범위 중에서 유지, 보수 분야에 한정하여 논의를 진행한다. 따라서 소비자의 취향에 맞게 건축물의 내부 공간을 변경하는 활동으로서 건축물의 성능유지를 위한 일상적인 점검 및 수리와 건축물의 기능저하를 회복시키는 보수 활동 등에 한정하고 이를 소규모 인테리어로 정의한다.



자료: 윤영선, 박철한(2011), 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망, 건설산업연구원

그림1. 소규모 인테리어 시장 정의

한편, 인테리어공사에 있어 신축 건설공사는 실내건축공사업자 등 건설업자가 시장에 참여하지만, 유지, 보수 등의 소규모 인테리어공사는 사업자등록 등을 보유한 무자격업자와 일부 인테리어 사업에 참여하는 대기업을 중심으로 이루어지고 있다.

개인사업자²⁾의 경우 아파트, 단독주택 등 주거용 인테리어와 상가 인테리어를 중심으로 개별적으로 사업을 수행한다. 이들은 주로 한 지역에서 오래 사업을 영위하며, 인적 네트워크를 중심으로 영업을 진행한다. 다만, 이들은 인테리어 공사에 있어 계약서를 작성하거나, 하자에 대해 별도로 보증을 해주는 경우는 거의 없다.

최근 인테리어 시장 수요가 증가하면서 기존 건축자재 사업을 영위하던 대기업 등도 인테리어 사업에 진출하고 있다(한샘, KCC(홈씨씨), LG하우시스 등). 이들 대기업은 독자적인 시공 능력이 없기 때문에 기존 시장의 개인사업자들을 협력업체로 등록시켜 인테리어 사업을 영위 중이다. 브랜드 파워를 활용하여 시장을 확대 중이나, 고액 인테리어공사 등에 있어 건설산업 기본법 등에 저촉될 가능성도 존재한다.

III. 소규모 인테리어 시장규모

간간 국내에서 인테리어 또는 리모델링 시장규모 추정은 간헐적으로 이루어져 왔으나, 대부분 그 대상이 증축, 대수선 등 개축시장에 한정되어 있었다³⁾. 따라서 본고에서는 공동주택, 상가 등에서 주로 발생하는 소규모 인테리어 시장의 규모를 추정하고자 한다.

소규모 인테리어 시장의 정확한 추정을 위해서는 인테리어 공종에 따른 금액 추정 또는 공동주택 및 상가의 구조별 시장 추정이 요구된다. 그러나 다양한 공종과 구조별 시장 수요를 개별적으로 파악하는데 일정부분 한계가 존재한다. 따라서 여기에서는 소규모 인테리어 공사의 발생시점과 소요되는 공사금액 등을 합리적으로 가정하는 방법을 이용하여 시장규모를 추정한다.

1. 주거용 인테리어 시장규모

주거용 인테리어 시장은 주택의 건축연도(연령) 현황을 통해 인테리어 공사의 발생시점과 소요되는 공사금액을 가정하는 방법을 이용하여 시장규모를 추정한다. 표1에서 확인할 수 있듯이 2014년 말 기준 우리나라 전체 주택총량은 약 1,800만호이며, 이중 아파트가 약 900만호(49.6%), 단독주택이 680만호

(37.5%), 다세대가 110만호(6.2%)를 차지하고 있다. 주택의 연령은 21~30년이 22.6%로 가장 많은 비중을 차지하며, 16~20년이 19.8%, 11~15년이 15.8%, 30년 이상이 15.6% 등이다.

표1. 주택별 건축년도 현황

단위: 호

구분	합계	5년미만 (09년이후)	6-10년	11년-15년	16-20년	21-30년	30년이상
아파트 (49.6%)	8,925,957 (100%)	1,365,671 (15.3%)	1,535,265 (17.2%)	1,695,932 (19.0%)	2,088,674 (23.4%)	1,936,933 (21.7%)	303,483 (3.4%)
단독주택 (37.5%)	6,754,694 (100%)	391,772 (5.8%)	540,376 (8.0%)	520,111 (7.7%)	871,356 (12.9%)	1,607,617 (23.8%)	3,731,050 (55.2%)
다세대 (6.2%)	1,121,532 (100%)	94,209 (8.4%)	195,147 (17.4%)	259,074 (23.1%)	224,306 (20.0%)	306,178 (27.3%)	41,497 (3.7%)
연립주택 (3.4%)	610,530 (100%)	23,200 (3.8%)	48,842 (8.0%)	106,232 (17.4%)	148,359 (24.3%)	179,496 (29.4%)	104,401 (17.1%)
기타 (3.3%)	586,570 (100%)	13,729 (2.3%)	198,380 (33.8%)	132,047 (22.5%)	60,350 (10.3%)	54,857 (9.4%)	61,722 (10.5%)
전체 (100%)	17,999,283 (100%)	2,105,916 (11.7%)	2,609,896 (14.5%)	2,843,887 (15.8%)	3,563,858 (19.8%)	4,067,838 (22.6%)	2,807,888 (15.6%)

자료 : 국토교통부, 2014 주거실태조사 자료를 기반으로 추정

주택별 건축년도 현황을 바탕으로 다음과 같은 가정을 통해 소규모 인테리어 시장의 규모를 추정한다. 먼저 주택은 건축연도(연령)에 따라 인테리어 수요가 상이한 것으로 가정한다. 주택의 건축년도를 5년미만, 6-10년, 11-15년, 16-20년, 21-30년, 30년이상으로 구분하고 각각 차별적으로 인테리어 수요가 발생하는 것으로 파악한다. 이에 따라 인테리어 수요를 3%부터 10%까지 차별적으로 적용한다. 또한 인테리어 수요는 시간이 지날수록 증가하는 것으로 가정하여 16-20년 사이에 가장 수요가 클 것으로 판단된다. 다만, 21년 이후 수요의 감소를 가정했는데, 이는 우리나라 주택의 경우 30년 이상시 재건축 기대감에 따라 유지·보수 수요가 줄어들 개연성이 크기 때문이다.

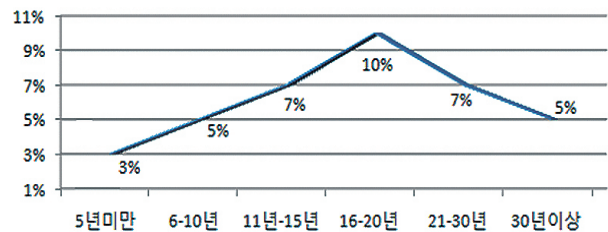


그림2. 건축년도에 따른 소규모 인테리어 수요

공동주택의 소규모 인테리어에 있어 소요되는 금액(비용)은 평균 1,000만원으로 산정하였다. 이는 200건의 아파트 인테리어

2) 인테리어 관련 개인사업자(사업자등록 보유)는 전국적으로 6만 여개에 이르는 것으로 추정됨

3) 윤영선(2001), 김성식(2002), 윤영선·박철한(2011) 등

어공사 실적자료를 바탕으로 분석된 선행연구 자료를 바탕으로 추산하였다. 다만, 다세대, 연립주택 등은 평균비용을 300만원으로 하였다. 이는 일반적으로 다세대, 연립주택의 경우 아파트와 단독주택에 비해 소규모 리모델링 공사에 소요되는 금액이 상당히 적을 것으로 예측되기 때문이다.

표2 아파트 인테리어 공종별 평균 공사금액과 보합

공종	평균 공사금액(원)	공종 보합(%)
1. 수장공사	2,810,890	24.9%
2. 목공사	770,568	6.8%
3. 타일공사	616,174	5.5%
4. 도장공사	958,443	8.5%
5. 금속공사	794,941	7.0%
6. 화장실공사	2,234,794	19.8%
7. 싱크가구공사	2,472,409	21.9%
8. 설비공사	36,818	0.3%
9. 기타공사	587,084	5.2%
합계	11,282,123	100.0%

자료: 김재용 외(2010), 아파트 소규모 인테리어공사의 공종별 분류와 보합 분석의 내용수정, 보완하여 재작성

이러한 과정을 통해 추정된 주택부문의 소규모 인테리어 시장규모는 약 11조원으로 파악되었으며, 세부내용은 다음과 같다. 먼저 아파트의 소규모 인테리어 시장은 약 6조원으로 예상되며, 이는 주택부문의 약 54%를 차지한다. 전반적으로 11년-30년 사이에 인테리어 공사가 집중적으로 이루어질 것으로 보이며, 특히 16년-20년 된 아파트 시장이 2조원 이상으로 전체에서 35%로 가장 높은 비중을 차지한다. 다음으로 단독주택의 소규모 인테리어 시장은 약 4.6조원으로 추정되었다. 특히, 30년이상(40.4%)된 노후 주택에서 인테리어의 수요가 집중적으로 발생할 것으로 예상된다. 마지막으로 다세대, 연립 등의 소규모 인테리어 시장은 약 4,600억으로 추정되어, 주택시장에서 차지하는 비중은 4.2%로 크지 않게 나타났다.

2. 비주거용 인테리어 시장규모

비주거용 인테리어 시장은 상가부문의 건축물 현황을 통해 연간 점포 변환율을 추정하고 이에 소요되는 공사금액을 합리적으로 가정하는 방법을 이용하여 시장규모를 추정한다.

상업용부동산은 유형별로 업무시설(오피스, 오피스텔)과 상업시설(상가, 공장, 음식점 등)로 분류되며, 일반적으로 업무시설은 오피스빌딩, 상업시설은 상가로 지칭하고 있다. 상가는 일반건물과 집합건물로 구분할 수 있는데, 일반건물은 소유주가

건물 전체의 소유권을 지니고 있으며, 집합건물은 소유주가 한 건물 내 개별 호에 대하여 소유권을 지닌 형태이다. 국토교통부의 건축물대장(2016년 기준) 분석 결과, 전국의 상업용부동산은 오피스 26,872동(2.4%), 상가 1,097,650동(97.6%)으로 이루어져 있다⁴⁾.

집합건물의 개별상가를 반영하여 우리나라 상가 현황을 추정하면 전국의 상가 총량은 1,916,626호이며, 이중 일반건물 상가는 1,063,526호, 집합건물 상가는 853,100호이다.

표3. 집합건물을 반영한 상가 현황

구분	건물		연면적		
	동수	백분율(%)	총합(만m ²)	백분율(%)	
상가	전체	1,916,626	100.0	45,019	78.2
	일반건물	1,063,526	55.5	36,048	62.6
	집합건물	853,100	44.5	8,971	15.6

자료: 국토교통부의 건축물대장 자료를 바탕으로 한국감정원에서 조사

상가의 경우 인테리어 수요는 업종이 변경될 때 발생한다고 가정한다. 연간 업종변경(점포 변환율)은 국토교통부의 상업용부동산은 임대사례조사 데이터를 활용하여 업종의 변경비율을 추정하였다. 상업용부동산 임대사례조사 전국 샘플 9,279개를 대상으로 1년간 업종변경을 조사한 결과, 연간 점포 변환율은 13.49%로 분석되었다⁵⁾.

한편, 서울시 보도자료(2015)에 따르면 상가 인테리어에 소요되는 금액은 평균 56,600,000원으로 나타났다⁶⁾. 다만, 본 실태조사에서 프랜차이즈 인테리어 공사금액은 일반 사업자의 인테리어 비용에 비해 약 40% 가량 비싼 것으로 조사되었기 때문에 본 고에서는 상가 인테리어 소요금액은 프랜차이즈 평균 인테리어 공사금액의 60% 수준인 34,000,000원으로 가정하였다.

표4. 상가 업종별 인테리어 공사 소요 금액

업종	33㎡당 공사비	평균 공사비	면적(평균)	비고
평균	2,926,323	56,643,228	63.9	
도소매 일부	2,601,162	46,348,837	72.1	건강식품, 과일 문구
커피·제빵	3,445,843	99,432,387	82.1	커피, 디저트, 아이스크림, 제빵

- 4) 집합건물 1동에는 평균적으로 25.8호의 상가가 포함되어 있음
- 5) 임대사례 조사는 상가와 오피스를 대상으로 조사하며, 조사에 포함되는 업종의 비중은 도매 및 소매업과 숙박, 음식점이 샘플의 48%로 많은 부분을 차지하고 있음
- 6) 이는 서울시가 1,933개 프랜차이즈 가맹점에 대한 인테리어 공사 및 불공정거래 행위 여부에 대한 실태조사 내용임

업종	3.3㎡당 공사비	평균 공사비	면적 (평균)	비고
피자·치킨·토스트	2,397,300	27,513,158	110.3	배달치킨 중·저가 피자, 도시락
외식업	3,542,542	65,925,000	69.6	패스트푸드, 일반외식업, 분식
이미용	2,454,798	94,400,000	135.0	이·미용, 마사지 서비스업
주점업	2,864,151	64,289,412	47.0	주점, 스몰비어, 홀매장 치킨
교육 서비스	569,610	17,545,455	34.9	학원
화장품	2,808,916	34,018,182	37.1	화장품

자료: 서울시 보도자료(2015. 6. 2), 프랜차이즈 가맹점 인테리어 실태조사 결과 발표

상가(일반건물, 집합건물)의 총량과 연간 점포 변환율 및 소요금액의 합리적 가정을 통해 추정된 비주거용 인테리어 공사 시장규모는 약 8.8조원으로 파악되었다. 비주거용 인테리어 공사 시장규모를 일반건물과 집합건물로 구분하여 살펴보면, 일반건물 시장규모는 약 4.9조원, 집합건물 시장규모는 약 3.9조원으로 각각 나타났다. 다만, 본 분석에서는 상업용부동산 중 상가를 대상으로만 추정하였으며, 오피스(업무시설)까지 포함하면 비주거용 인테리어 시장규모는 더욱 커질 것으로 판단된다. 또한 연간 점포 변환율과 인테리어 공사 금액에 따라 시장규모는 상이할 수 있다.

표5. 비주거용 인테리어 시장규모 추정 결과

구분	시 장 규 모				
	동수	연간 변환율	인테리어 소요금액	시장규모	
상가	전체	1,916,626	13.49%	34,000,000원	87,908억원
	일반건물	1,063,526	13.49%	34,000,000원	48,780억원
	집합건물	853,100	13.49%	34,000,000원	39,128억원

III. 결론

본고에서는 소규모 인테리어 시장을 주거용과 비주거용으로 구분하여 그 시장규모를 추정하였다. 소규모 인테리어 시장규모는 약 20조원에 육박하는 것으로 추정되었으며, 세부적으로 주거용이 약 11조원, 비주거용이 8.8조원으로 나타났다.

소규모 인테리어 시장은 적법 건설업자에 의해 이루어지는 경우도 있지만 실제로 대부분의 경우 무자격업자에 의해 관행적으로 시공되고 있다. 이러한 시장구조로 인해 인테리어 공사에 있어 계약과 하자에 대한 문제와 분쟁이 자주 발생하며, 이

를 해결하기 위한 대안이 크지 않은 상황이다.

공동주택의 노후화가 빠르게 진행되고 있고, 소비자의 인테리어 니즈가 꾸준한 점을 감안하면 향후 소규모 인테리어 시장의 성장세는 더욱 확대될 것으로 예상된다. 따라서 인테리어 시장이 정상적으로 작동되어 소비자의 피해가 최소화될 수 있는 방안을 고민할 필요가 있다.

참고문헌

- 김성식(2002), "아파트 리모델링 시장 전망과 과제", LG경제연구원
- 김채용 외(2010), 아파트 소규모 인테리어공사의 공종별 분류와 보합 분석, 한국건축시공학회 논문집 제10권 1호
- 박선구, 김태준(2015), 소규모 리모델링 시장실태 및 정상화 방안, 대한건설정책연구원
- 박선구, 김정주(2016), 전문건설공제조합 사업 확대방안 검토(인테리어공사 보증신상품 검토를 중심으로), 대한건설정책연구원
- 서울시 보도자료(2015), 프랜차이즈 가맹점 인테리어 실태조사 결과
- 윤영선(2001), 리모델링 산업의 전망과 과제, 한국건설산업연구원
- 윤영선, 박철한(2011), 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장추이와 전망, 한국건설산업연구원