

아파트 리모델링 시장 언제 활성화 될 것인가

윤 영 선 | 건설산업연구원 선임연구위원

2005년 이후 급성장 예상

최근 리모델링 시장은 중소형 사무실 및 상업용 빌딩을 중심으로 비교적 완만한 상승세를 이어가고 있다.

이에 비하여 아파트 리모델링 시장은 아직 부진한 상태를 이어가고 있으며 업계에서는 향후 성장 가능성에 대비하여 시장 확보를 위한 전략적 마케팅에 주력하고 있는 단계이다.

업계에서는 향후 5년 내에 아파트 리모델링 시장의 활성화에 힘입어 리모델링 시장이 건설산업의 틈새시장으로서의 위치를 확보할 것으로 예상하고 있다.

2005~2006년경 아파트 리모델링 본격 활성화 예상

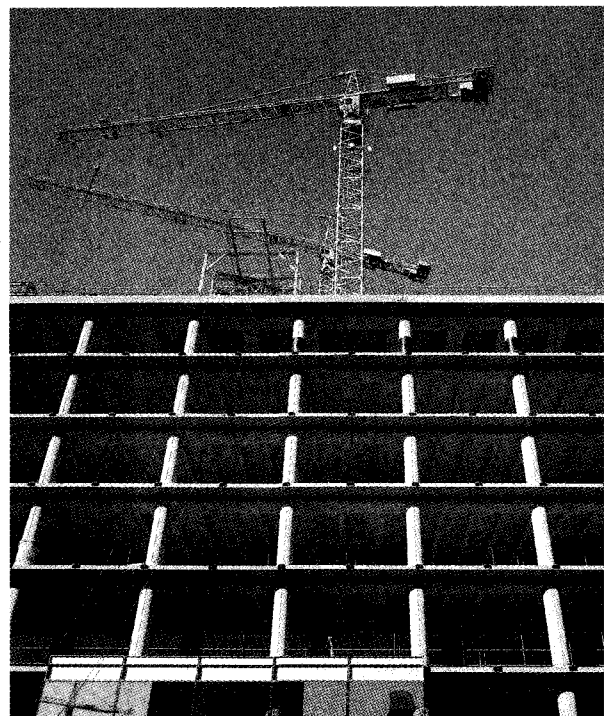
향후 아파트 리모델링 시장의 활성화 시기에 대해서는 '관련 제도의 개선', '재건축 대상 아파트의 용적률 분포 변화' 및 '주택 보급률의 상승 추이' 등 세가지 변수가 영향을 미칠 것으로 예상된다.

현재 개정 추진 중인 관련법은 2003년까지는 개정, 발효될 예정이고, 후속적인 조세·금융 지원과

기타 활성화를 위한 규제 완화는 향후 2~3년내 점진적으로 개선될 전망이다.

85년 이후 준공된 아파트가 20년이 경과하기 시작하는 2005년부터는 재건축 추진 가능한 아파트의 재고가 급격히 줄어들기 시작하고, 반대로 리모델링 쪽으로 방향을 선회하는 비중이 높아질 것으로 예상된다.

현재 정부가 추진하고 있는 용적률 250% 상한선 하에서는 기존 아파트의 용적률이 150%를 넘어서는 경우 재건축 사업의 타당성이 급격히 떨어지게



〈표 1〉 아파트 리모델링 시장의 물량 규모(2005~2010년 기간 중)

구 분	리모델링 실시 아파트수(천호)	평당 공사비 (만원)	세대당 공사비 (만원)	총사업비 규모 (십억원)	연평균 시장 규모 (십억원)
리모델링 실시율 30%시	42	5,264	440	188	3,685
리모델링 실시율 50%시	188	2,211	70	5,264	740

주: 1) 평당 공사비는 재건축 공사비(평당평균 250만원)의 70%로 가정하여 188만원으로 추정.
 2) 세대당 아파트 평균 면적은 분포 비중을 고려하여 28평으로 가정.

된다. 이런 측면에서 서울시의 경우 용적률 허용 상한선이 300% 이상으로 높아진 85년도 이후에 준공된 대부분의 아파트는 사실상 재건축 추진이 어려울 것으로 보인다. 수도권 주택 보급률이 100%에 도달하는 2006년경 이후부터 재건축 중심에서 리모델링을 선호하는 방향으로 전환될 가능성이 높다.

2001년 현재 서울의 주택 보급률은 79.7%이고, 수도권은 88.6%이나 정부가 서울 및 수도권의 주택난 해결을 위하여 신도시 개발을 추진하고 있는 등 앞으로 지속적으로 신규 주택 공급이 확대될 경우 기존 아파트 등 주거 단지는 이 시기 이후 리모델링을 선택하는 쪽으로 방향을 전환할 것이다.

이상의 상황 변동을 종합 고려하면, 향후 2005~2006년경 이후부터 우리나라 아파트 리모델링 시장은 본격 활성화될 것으로 전망되며 시기별로 보면 2005~2010년은 재건축이 주도하고 리모델링은 성장기를 맞이하며, 2010~2015년은 재건축·리모델링 주도기, 2015년 이후는 리모델링 주도기가 될 것이다.

2006~2010년 기간동안 연평균 4천호 7천억원 규모 예상

서울시내에서 준공 후 15년 이상이 경과하여

2005년경부터 실질적인 재건축 대상이 되는 노후 아파트는 약 26만 5천호중 재건축이 어려운 용적률 150% 이상의 리모델링 대상 아파트는 14만여 호에 달할 것으로 보인다.

2006~2010년 기간 동안 대상 아파트 중 30%가 동 또는 단지 차원의 리모델링을 실시한다고 가정할 경우 총 사업비 규모는 약 2조 2,100억원 수준이다.

또한 리모델링 실시율을 50% 가정할 경우 총사업비 규모가 약 3조 6,900억원에 이를 것으로 추정된다. 따라서 이 기간 중 연평균 시장 규모는 4,400억~7,400억원 정도에 달할 것으로 예상된다.

본 추정 물량은 기존의 인테리어 내지 보수 그리고, 옵션마켓(OM) 중심의 리모델링을 벗어난 동 또는 단지 차원의 새로운 개념의 리모델링 시장으로서 주로 대형 및 중견 일반 건설업체의 신규 시장 영역이 될 것이다.

한편, 이와 같은 동 또는 단지 차원의 서울시 아파트 리모델링 물량 규모는 2005년경 예상되는 전체 주택 리모델링 시장 규모 8조 6천억원의 5~9% 정도에 해당되며, 매년 그 비중이 점점 커질 것으로 판단된다.

또한 이 물량은 서울시에 국한된 것으로서 수도권과 전국을 대상으로 할 경우 시장규모는 더 커질 것이다. ㉞