



발코니 확장, 득인가? 실인가?

논란의 소지가 있지만, 발코니 확장이 예정대로 시행된다면 주택 시장에도 큰 변화가 불어 닥칠 것으로 전망된다. 이미 발코니 면적이 넓은 아파트의 희소성이 부각되면서 시장에서 소비자들의 선호도가 상승하고 있다. 신규 분양을 준비중인 건설사들은 발코니 확장으로 사실상 평형이 커지고, 그만큼 분양가는 떨어지는 효과를 집중적으로 홍보하고 있다. 업체들은 서재나 홈오피스공간, 미니 정원, 미니 헬스장 등으로 사용이 가능할 것으로 예상하고 있다.

정부가 최근 아파트 발코니 확장 전면 허용 방침을 발표했다. 사실 이번 확장 허용은 다소 의외였다. 업계의 끊임없는 요구에도 불구하고, 건설교통부는 구조 안전 등을 이유로 반대 입장을 굽히지 않았었다. 일각에서 '선심성 정책 아니냐'며 곱지 않은 시선을 보내는 것도 이 때문이다. 어쨌든 그동안 불법인줄 알면서도 음성적으로 만연했던 확장 행위를 양지로 끌어냈다는 점에서 긍정적으로 평가된다. 발코니 확장에 따른 복원 비용으로 낭비되던 연간 13조원을 절감할 수 있다는 점도 획기적이다. 소비자들과 건설업계도 대체로 환영하는 분위기이다. 소비자 입장에서는 적은 돈으로 집을 넓게 쓸 수 있어 좋고, 건설회사는 8·31대책 이후 침체된 주택 시장에 그나마 호재로 작용할 것이라며 기대하고 있다.

그러나, 기존 주택에 대한 경과조치 등 뚜렷한 지침이나 대책을 세우지 않고 다소 성급하게 확장 방침을 발표하는 바람에 연내 입주를 앞둔 소비자들의 확장 민원이 빗발치면서 주택업계는 또다른 고민을 안게 됐다. 아울러 소비자 입장에서 발코니 확장이 무조건 좋은 것인지에 대해서도 득실을 잘 따져볼 필요가 있다.

아파트 실내 공간 10평안팎 넓어져

정부는 당초 내년 1월부터 아파트와 빌라·연립주택·단독주택의 발코니 확장을 합법화하는 방안을 내놓았다. 건설교통부는 10월13일 당정협의를 갖고 발코니 구조 변경을 양성화하는 내용으로 '건축법 시행령'을 개정하기로 했다고 발

표했다. 건교부는 그러나 발코니의 하중 기준이 강화된 92년 6월 이전에 지어진 주택의 경우 건축사 또는 구조기술사의 안전 진단을 거쳐 선별적으로 발코니 확장을 허용하기로 했다. 또 4면 모두 발코니를 설치할 수 있는 단독주택은 2면에 한해서만 발코니 확장이 가능하도록 할 방침이다. 지금까지 발코니 확장은 건축법 위반행위로 간주돼 적발될 경우 최고 5000만원까지의 벌금을 내야 했다. 원상복구를 하지 않으면 별도의 이행강제금도 부과돼 왔다.

주택(아파트 포함)의 발코니 확장이 허용되면 실내 공간이 지금보다 크게 넓어진다. 32평 기준으로 10평쯤 늘어난다. 25평형은 30평, 32평형은 40평, 48평형은 60평형으로 커지는 셈이다. 이 때문에 집의 경제적 가치도 크게 오를 전망이다. 서울의 경우 아파트 1평이 평균 1200만원대인 점을 감안하면, 적게는 4000만~5000만원, 많게는 1억원 이상 가격이 오르는 효과가 생긴다. 발코니 확장에는 300만~1000만원쯤 들어간다.

실제 확장은 내년 5월 이후에나 가능

건교부는 입법예고·국무회의 등 각종 절차를 감안해 당초 내년 1월 시행 예정이었지만, 올해 완공될 아파트의 입주예정자들의 연내 확장 허용 민원이 쏟아지자, 시행시기는 11월말로 앞당기는 방안을 추진하고 있다. 건교부는 입법예고 기간을 줄이고, 각종 행정 절차를 최대한 단축하면 12월에 입주할 아파트부터 확장 혜택을 볼 것으로 예상하고 있다. 현재 12월에 입주예정인 아파트는 전국적으로 약 8만가구에 달한다.

그러나 이같은 방침에도 불구하고 건설업체는 내년 5월 이전에 준공되는 아파트는 입주전에 발코니 확장이 힘들다고 하소연하고 있다. 입주일 6개월 미만 남은 단지는 이미 발코니 공사가 끝났기 때문이다. 건설사들은 “발코니를 설치하려면 바닥을 전부 뜯어내고 재시공해야 하고, 이 경우 입주일을 맞추기가 사실상 불가능하다”고 말한다. 확장에 따른 설계 변경 문제, 주민들의 동의를 받는 문제 등 선결과제가 너무 많은 것도 문제점이다. 건설업체들은 입주가 가까운 아파트의 경우 △입주 지연에 따른 주민 동의 확보 여부 △적정한 주민부담금 수준 △난방배관 연결 등 기술적 문제 △발코니 시공 후 하자 발생에 따른 보상문제 등이 걸림돌이라고 주장하고 있다.

“소방 안전 등 문제 많다” 일부선 반대 의견도

확장 허용에 대해 소비자들은 대체로 환영하고 있지만, 일부에선 반대 의견도 나오고 있다. 경제정의실천시민연합은 “화재 안전성에 대한 전문적 검토와 의견수렴 없는 즉각적인 발코니 합법화는 전면 재검토해야 한다”고 주장하고 있다. 발코니는 단순 서비스 공간이 아닌 화재 등 위급상황시 생명과 안전에 직결된 다양하고 중요한 기능을 수행하는 공간이라는 것. 따라서 소방방재청 등 관련 기관과 사전 협의를 통

해 충분히 안전 확보 대책을 마련한 뒤 허용여부를 결정했어야 한다는 지적이 나오고 있다.

형평성 문제도 제기된다. 확장하지 않은 세대와 확장한 세대는 공부상의 실내면적은 같지만, 실질적인 사용면적에서 확장한 세대가 유리하다. 그러나 각종 세금은 공부상 면적으로 부과되는 만큼 똑같은 세금을 내는 것을 불공평하다는 시각이다. 향후 확장된 면적에 대한 취득·등록세 부과 문제가 현안으로 떠오를 가능성도 배제하기 어렵다. 관련 법 규정의 보완이 선행되어야 한다는 주장도 있다. 확장된 발코니 면적을 건축면적이나 바닥면적에 포함하지 않는 것은 건축법의 근간을 흔들 수 있다는 것. 발코니는 건물 외벽에 붙어있다는 전제 하에서 건폐율과 용적률에 포함시키지 않았기 때문이다.

소비자 입장에서 무조건 확장이 좋은 것만도 아니다. 새로 분양될 아파트는 확장을 감안한 설계가 이뤄지겠지만, 기존 아파트는 확장할 경우 단열이나 소음, 겨울철 이슬맺힘 등 부작용이 생길 가능성이 있다. 전문가들은 기존 주택의 경우 20~30평형대 소형 주택은 몰라도 40평대 이상 대형 주택은 확장 여부를 신중하게 판단해야 한다고 말한다.

발코니 마케팅 확산·신평면 경쟁 불붙을 듯

논란의 소지가 있지만, 발코니 확장이 예정대로 시행된다면 주택 시장에도 큰 변화가 불어 닥칠 것으로 전망된다. 이미 발코니 면적이 넓은 아파트의 희소성이 부각되면서 시장에서 소비자들의 선호도가 상승하고 있다. 신규 분양을 준비 중인 건설사들은 발코니 확장으로 사실상 평형이 커지고, 그만큼 분양가는 떨어지는 효과를 집중적으로 홍보하고 있다.

미분양 아파트의 경우, 확장형 발코니로 설계를 바꿔 새로 분양하는가 하면, 발코니 확장을 무료로 해주겠다는 조건을 제시하며 소비자들을 유혹하고 있다. 건설업체는 확장된 발코니를 어떻게 활용할 지를 놓고 아이디어 경쟁에 돌입했다. 일부 업체는 이미 발코니 공간 활용을 감안한 신평면 개발에 나섰다. 업체들은 서재나 홈오피스공간, 미니 정원, 미니 헬스장 등으로 사용이 가능할 것으로 예상하고 있다. ☺

사외(社外)기고는 본지의 편집 방향과 다를 수 있습니다.



유하룡 조선일보 산업부 기자
(you11@chosun.com)