

서민소유 자가주택 개보수 활성화의 제약여건과 정책방안
- 단독주택과 소규모 공동주택을 중심으로 -
The Issues and Policies on Housing Rehabilitation

국토연구원 선임연구위원 배순석

주요단어: 주택개보수, 개보수투자, 노후주택, 주택정책

< 목 차 >

- I. 서론
 - 1. 배경 및 목적
 - 2. 연구방법
- II. 주택 노후화 실태
 - 1. 주택상태에 대한 전반적인 평가
 - 2. 주택의 부위별 노후 상태
 - 3. 동네 기반시설 상태
 - 4. 단독주택에 대한 분석
- III. 노후주택 소유자의 사회경제적 특성과 개보수 행태
 - 1. 사회경제적 특성
 - 2. 개보수 행태
- IV. 개보수 활성화의 장애 요인
 - 1. 주택소유자 개보수투자의 비경제성
 - 2. 주택소유자의 경제력과 재원조달의 한계
 - 3. 정보부족 및 개보수산업 미비
 - 4. 주택공급정책과 도시관리정책의 미흡
 - 5. 주택개보수 지원정책의 미비
- V. 주택개보수 활성화를 위한 지원정책 도입방안
 - 1. 기본방향
 - 2. 주택개보수 활성화를 위한 지원정책 도입방안
- VI. 결론

I. 서론

1. 배경 및 목적

주택보급의 확대로 주택의 양적 부족문제는 크게 완화되어, 노후 재고주택의 개보수 문제가 주택정책에서 차지하는 비중이 증대될 것으로 전망된다. 주택개보수는 재고주택의 관리차원에서 뿐 아니라 국민들 주거수준에 직접적인 관련이 있기 때문이다.

본 논문의 목적은 세 가지이다. 첫째는 재고주택의 노후화 실태 및 주거수준 저하요인을 파악하고, 둘째로는 노후주택 거주자(소유자)의 사회경제적 특성을 파악하고 그들의 주택개보수 행태를 파악하는 것이다. 셋째는 주택개보수를 활성화하기 위한 정책방향을 제시하는 것이다.

다만 논문의 대상은 단독주택과 소규모 공동주택을 대상으로 한정한다. 공동주택의 노후화문제와 관리문제에 관하여는 적지 않은 연구가 이루어진 바 있지만 단독주택(다가구용 단독주택 포함) 및 소규모 공

동주택(연립주택, 다세대, 소규모 아파트)은 경과년수가 오래되어 노후화가 많이 진행되고, 서민들이 많이 거주하고 있는 반면 그 실태는 거의 알려져 있지 않아, 정책적인 측면에서도 대책이 거의 마련되어 있지 않은 부문이기 때문이다.

2. 연구방법

본 논문의 대표적인 연구방법으로는 설문조사와 사례조사를 들 수 있다. 설문조사는 개보수가 필요한 주택의 노후실태 및 특성을 파악하고, 가옥주들의 주택개보수 행태와 그들의 사회·경제적 특성을 파악하여 주택개보수 지원정책의 기초자료로 활용하기 위한 것이다. 조사 표본은 서울, 대전, 청주, 진주, 목포 5개 도시로부터 400 가구(주택)가 추출되었다. 조사대상은 1991년 이전에 건립된 주택 및 그러한 주택에 거주하는 거주민으로 하였다.

〈표1〉 조사대상 지역 및 유효설문

(단위 : 호, %)

조사대상 지역	조사대상 가구	유효설문
서울	160(40.0)	154(40.0)
청주	60(15.0)	59(15.3)
대전	60(15.0)	57(14.8)
진주	60(15.0)	59(15.3)
목포	60(15.0)	56(14.5)
합계	400(100.0)	385(100.0)

조사내용은 조사일반사항(위치, 주택유형), 주거실태와 주거만족도, 주택의 물리적 상태, 개보수행태 등이다. 또한 주택개보수 수요(소요)자의 사회·경제적 특성을 파악하기 위하여 주택가구의 소득, 연령, 가구원수, 주택가격 등을 조사하였다. 조사의 정확성과 신뢰도를 높이기 위해 조사지역의 지역실태에 밝은 각 지역 대학의 건축과 학생들을 교육하여 조사원으로 활용하였다. 조사원들이 조사대상 주택소유자를 직접 면담하고, 주택의 상태를 직접 관찰하는 조사방법을 선택하였다. 지역의 생성배경 및 변천 그리고 현재의 부동산가격 변화추이 등을 파악하기 위하여 해당지역에 위치한 부동산중개업소를 방문하여 면담을 하였다.

그러나 기존 주택재고의 특성을 전국에 걸쳐 자세히 조사하지 못하여, 조사결과가 주택개보수와 관련하여 우리나라의 전체 노후주택 및 거주민의 실태를 대표한다고 하기에는 한계가 있을 것이다. 또한 본 조사는 2001월 9월에 실시된 것으로 주민들의 소득 등에 있어서는 현 시점과 차이가 있을 수 있으며 조사대상의 주택들은 조사시점보다 조금 더 노후 되었을 수 있다. 센서스 통계도 현재로서는 2000년 조사 자료를 활용할 수 밖에 없었던 것도 아쉬운 점이다.

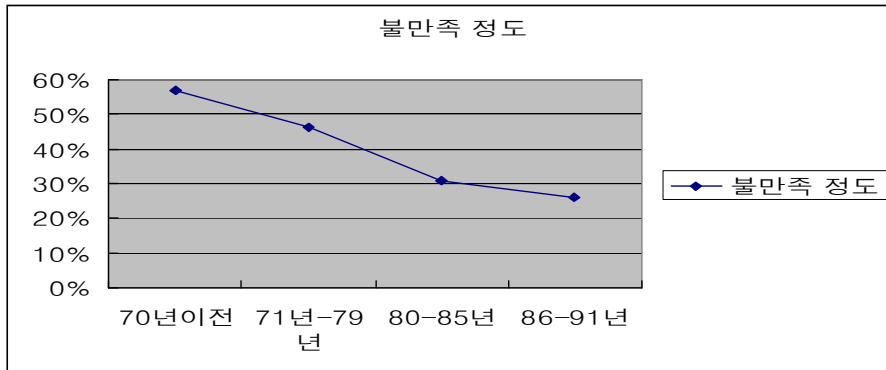
II. 주택재고 노후화 실태

1. 주택상태에 대한 전반적인 평가

〈그림 1〉은 거주민이 주택의 상태에 대한 평가 결과로서 ‘불만족’, ‘매우 불만족’ 이라고 응답한

비율을 합한 값이다. 주택의 경과년수가 오래될수록 불만족 정도가 크다는 것을 뚜렷이 확인할 수 있다.

〈그림 1〉 주택 경과년수에 따른 불만족도



주택유형별로 살펴보았을 때 ‘불만족’ 과 ‘매우 불만족’ 의 합계, 즉 불만이 있다고 응답한 비율은 단독주택이 41%로 다른 주택유형에 비해 주택상태가 가장 좋지 않음을 나타냈으며, 그 다음으로 아파트 31%, 다세대·연립은 27.4%의 순으로 주택상태가 좋지 않은 것으로 나타났다(<표 2> 참조). 물론 이것은 주택유형별 경과년수 분포와 상당히 관련이 있다

〈표2〉 주택유형별 주택만족도

(단위 : 호,%)

구 분	단독	다세대,연립	아파트
매우 만족	5(2.1)	2(2.4)	1(1.7)
만족	31(12.8)	16(19.0)	15(25.9)
보통	107(44.2)	43(51.2)	24(41.4)
불만족	80(33.1)	19(22.6)	16(27.6)
매우 불만족	19(7.9)	4(4.8)	2(3.4)
계	242(100.0)	84(100.0)	58(100.0)

(* $\chi^2 = 10.766$, 유의확률(양측검정) 0.215)

2. 주택의 부위별 노후 상태

구체적인 주택의 부위별 노후 상태를 21개 항목으로 구분하여 질문한 결과, 단열재, 내부구조 등이 가장 많이 노후화 되어 불량해진 것으로 지적되었다. 주택의 부위 중 매우 불량한 것으로는 ‘단열재’ (33.5%)였으며, 다음으로, ‘내부구조상태’ (21.9%), 그리고 ‘외부문 및 창문’ (21.4%) 순으로 나타나고 있다. 또한 ‘불량하다’ 라는 응답과 ‘약간불량하다’ 라고 응답한 비율은 합하여 보면 역시 ‘단열재’ (65.7%)가 가장 많이 꼽히고 있으며, 다음으로 ‘외벽’ (65.4%), ‘외부문 및 창문’ (59.4%) 순으로 나타났다. 지역별로는 청주의 경우가 불량한 부분이 제일 많은 것으로 나타났으나, 뚜렷한 패턴은 찾을 수 없었다. 주택유형별로는 단독이, 주택경과년수 별로는 1970년 이전에 건축된 주택들이 가장 불량한 것으로 나타나고 있다.

〈표 3〉 주택부위별 불량률

(단위 : %)

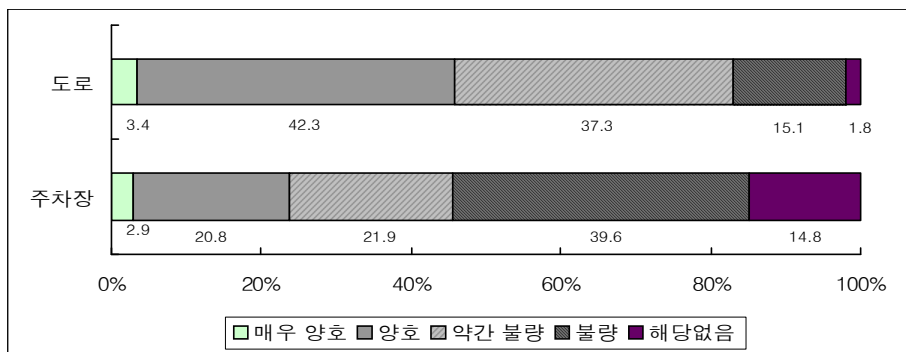
		외벽	외부문,창문	단열재
전체		65.4	59.4	65.7
지역별	서울	63.6	57.1	55.9
	청주	54.2	55.9	71.1
	대전	75.0	59.0	89.7
	진주	66.1	62.7	64.4
	목포	71.4	66.1	64.3
주택유형별	단독	65.1	63.9	77.3
	다세대,연립	67.0	56.5	48.2
	아파트	63.8	44.8	43.1
건축년도별	1970년이전	72.0	70.7	78.6
	1971~79년	70.0	66.6	80.0
	1980~85년	65.7	61.2	68.1
	1986~91년	58.5	45.9	45.9

주 : 불량률은 '약간불량'과 '불량'으로 대답한 항목의 비율을 합한 값이다.

3. 동네 기반시설 상태

동네(주택 주변)의 기반시설 상태는 도로와 주차장 문제가 심각한 것으로 지적되었다. 주차공간의 유무, 주차편의성 등을 고려한 주차장 문제를 '매우 불량' (39.6%)한 것으로 지적하였는데, 이는 주택의 어떤 다른 시설보다도 높은 비율이다. 주변 도로의 포장 유무, 파손, 도로의 불완전 설치 등을 고려한 도로의 경우에도 '매우 불량' (15.1%)하다는 지적이 적지 않게 나타났다(<그림 2> 참조).

〈그림 2〉 동네 기반시설별 불량도



4. 단독주택에 대한 분석

단독주택의 총 유효표본 수는 242개로 총 조사대상의 62.9%를 차지한다. 이는 조사대상 가구 중에서 가장 큰 비율을 차지하는 주택형태이며, 주택 노후화와 관련하여 가장 많은 문제를 안고 있는 주택형태이기도 하다. 단독주택의 점유 가구수는 1가구가 44.6%로 가장 많다. 그러나 2가구 이상, 특히 2~3가구의 비율이 47.1%에 이르기 때문에, 단독주택으로 분류되었으나 1가구만 거주하는 경우와 여러 가구가 동거하는 집들의 실태를 비교하는 것이 필요하다.

조사대상 단독주택에서 1가구만 거주하는 경우와 2가구 이상 거주하는 경우의 가장 눈에 띄는 차이점은 건축년도이다. 1가구 거주 주택의 경우 1980년대 이전에 건축된 주택이 63.2%를 차지하는 반면, 2가구 이상 거주하는 주택은 1980년대 이후에 건축된 것이 62.4%를 차지하고 있다. 이는 1980년대 이후에는 2가구 이상이 거주할 수 있도록 의도하면서 지은 주택이 많아졌음을 시사하는데, 2가구 이상이 거주하는 주택가운데 2층 이상의 복층 구조를 갖고 있는 주택비율이 70.2%나 되는 것에서도 그러한 사실을 알 수 있다. 이에 비해 1가구 거주 단독주택의 2층 이상 비율은 18%에 불과하다(<표 4>참조).

〈표 4〉 단독주택의 건축년도 비교

(단위 : 호, %)

구분	1가구	2가구이상
1970년이전	46(43.4)	26(19.5)
1971~79년	21(19.8)	24(18.0)
1980~85년	28(26.4)	51(38.3)
1986~91년	11(10.4)	32(24.1)
계	106(100.0)	133(100.0)

1가구가 사는 단독주택의 경우에는 건축년도가 오래되고 장기거주자가 비교적 많으며, 최상위 고소득자의 비율도 높긴 하지만 150만원 미만의 저소득자와 60세 이상 고령자의 비율이 높았다. 따라서 주택 개보수와 관련하여 단독주택의 경우 문제가 되는 가구는 2가구 이상 거주하는 경우보다 건축년도가 오래되고 저소득자와 고령자의 비율이 높은 1가구에 거주하는 단독주택일 가능성이 높다.

〈표 5〉 1가구, 2가구이상 점유 단독주택의 특성 비교

(단위 : %)

구분	1가구	2가구 이상
1980년대 이후 건축된 주택의 비율	36.8	62.4
16년 이상(장기) 거주자의 비율	51.4	34.1
2층 이상 주택의 비율	18.0	70.2
150만원 미만 소득자의 비율	60.4	46.6
60세 이상 거주자의 비율	47.7	31.6

III. 노후주택 소유자의 사회경제적 특성과 개보수 형태

1. 노후주택소유자의 사회·경제적 특성

조사 대상이었던 1991년 이전에 건축된 노후주택(2000년 센서스 기준으로 전체재고의 약 21.5%)을 소유하고 있는 가구주는 소득이 낮은 고연령층이 많은 것으로 나타나고 있다. 월평균 총소득은 '100만원 미만' (30.9%)이 가장 많고, 그 다음이 '150만원 이상~200만원 미만' (20.8%)이다. 반면에 월평균 총소득이 250만원 이상인 경우는 전체의 15.2%에 지나지 않는다.

연령은 '60세 이상' (35.6%)이 가장 많고, 그 다음이 '50세 이상~60세 미만' (29.6%)순이다. 노후주택을 소유자의 연령은 91.2% 이상이 40세 이상으로 나타나고 있다. 가구원수는 '4인 이상' (33.2%)이

가장 많고, 그 다음이 '5인 이상' (30.4%)순으로 전체의 63.6% 이상이 4인 이상의 많은 가구원으로 구성되어 있는 것으로 나타나고 있다(<표 6> 참조).

〈표 6〉 1991년 이전 건축 주택 소유자의 소득, 연령, 가구원수

소득	인(%)	연령	인(%)	가구원	인(%)
100만원 미만	116(30.9)	21세 이상-35세 미만	12(3.1)	2인이하	60(15.6)
100만원 이상-150만원 미만	64(17.1)	35세 이상-40세 미만	22(5.7)	3인	80(20.8)
150만원 이상-200만원 미만	78(20.8)	40세 이상-50세 미만	100(26.0)	4인	128(33.2)
200만원 이상-250만원 미만	60(16.0)	50세 이상-60세 미만	114(29.6)	5인이상	117(30.4)
250만원 이상-300만원 미만	30(8.0)	60세 이상	137(35.6)		
300만원 이상-400만원 미만	16(4.3)				
400만원 이상	11(2.9)				
계	375(100)	계	385(100)	계	385(100)

<표 7>에서 보면, 단독주택을 소유하고 있는 소유자중 월평균 총소득이 100만원 미만인 경우가 38%로 가장 높게 나타나고 있다.

〈표 7〉 주택유형과 소득

(단위 : 호,%)

구 분	단독	다세대,연립	아파트
100만원 미만	89(38.0)	15(18.1)	12(20.7)
100만원 이상~150만원 미만	34(14.5)	24(28.9)	6(10.3)
150만원 이상~200만원 미만	48(20.5)	18(21.7)	12(20.7)
200만원 이상~250만원 미만	34(14.5)	14(16.9)	12(20.7)
250만원 이상~300만원 미만	15(6.4)	7(8.4)	8(13.8)
300만원 이상~400만원 미만	8(3.4)	2(2.4)	6(10.3)
400만원 이상	6(2.6)	3(3.6)	2(3.4)
계	234(100.0)	83(100.0)	58(100.0)

주 : * $\chi^2 = 30.231$, 유의확률(양측검정) 0.003

가구주 연령이 높을수록 경과년수가 오래된 단독주택을 소유하고 있는 것으로 나타나고 있다. 경과년수가 1970년 이전의 주택은 연령이 60세 이상인 자가 50.7%를 소유하고 있으나, 1986~1991년의 주택은 40세 이상~50세 미만의 자가 37.8%를 소유하고 있다(<표 8> 참조).

〈표 8〉 건축년도와 연령

(단위 : 호,%)

구 분	1970년 이전	1971~79	1980~85	1986~91
21세 이상~35세 미만	3(4.0)	2(3.3)	4(3.0)	3(2.7)
35세 이상~40세 미만	1(1.3)	6(10.0)	5(3.7)	9(8.1)
40세 이상~50세 미만	15(20.0)	8(13.3)	34(25.2)	42(37.8)
50세 이상~60세 미만	18(24.0)	20(33.3)	46(34.1)	29(26.1)
60세 이상	38(50.7)	24(40.0)	46(34.1)	28(25.2)
계	75(100.0)	60(100.0)	135(100.0)	111(100.0)

주 : * $\chi^2 = 28.772$, 유의확률(양측검정) 0.004

2. 노후주택 소유자들의 개보수 행태

1) 개보수 투자여부

대부분 개보수에 의한 주택관리는 정기적으로 이루어지지 않고 있으며, 이는 주택의 경과연수, 주택가격, 주택소유자의 소득, 거주기간과 관계없이 나타나고 있다. 특히 다세대와 연립주택의 경우에는 다른 주택유형과 달리 아무런 관리를 하고 있지 않다.

노후주택에 대한 개보수는 '1년에 한번' (1.8%) 또는 '2~3년마다' (6.0%)와 같이 정기적으로 하는 경우는 매우 적고, '필요할 때마다' (45.7%) 또는 '입주시' (12.7%)와 같이 부정기적으로 개보수하는 주택이 많은 것으로 나타났다. 한편 개보수를 하지 않고 있는 주택도 27.5%에 이르고 있다(<표 9> 참조).

〈표 9〉 개보수 경험

구 분	빈도	비율(%)
필요할 때마다	176	45.7
1년에 한번	7	1.8
2~3년에 한번	23	6.0
입주시	49	12.7
거의 없다	106	27.5
기타	24	6.2
계	385	100.0

주택을 개보수할 때 어려운 점은 주택의 경과연수, 주택가격, 주택소유자의 소득, 거주기간과 관계없이 '경제적인 부담' (67.0%)이 가장 많이 지적되고 있다. 다음으로는 '개보수기간 중 생활거처 마련' (7.9%)을 그리고 '이웃과의 분쟁' (4.7%) 또는 '세입자 문제' (4.2%)와 같이 경제적인 부담이외의 문제도 다소 있는 것으로 지적하고 있다. 한편 '주택이 노후되어 붕괴할 위험' 이 있다고 한 경우는 6.6%에 이르고 있다(<표 10> 참조).

〈표 10〉 개보수 시 어려움

구 분	빈도	비율(%)
경제적인 부담	254	67.0
세입자 문제	16	4.2
개보수기간 중 생활거처 마련	30	7.9
이웃과의 분쟁	18	4.7
주택이 노후되어 붕괴위험	25	6.6
기타	36	9.5
계	379	100.0

2) 개보수 계획

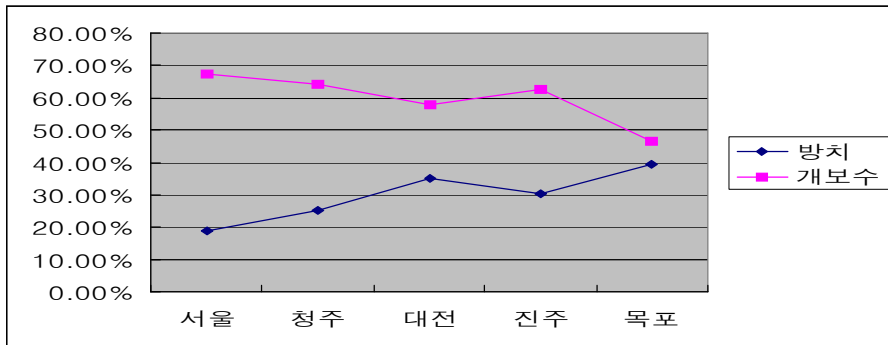
노후주택에 대한 개보수는 가까운 시일 내에 하겠다는 의견보다는 정부의 용자지원 등 경제적인 부담이 적어지면 하겠다는 의견이 많이 제시되고 있으며, 개보수 투자 자체에 대해 부정적인 의견도 적지 않다. 좋은 임대조건을 갖추기 위하여 주택을 개보수할 의향에 대해서 ‘정부의 용자 등 경제적 부담이 작아지면 하겠다’ (38.9%) 또는 ‘가까운 시일 내에 하겠다’ (11.4%)는 긍정적인 의견이 많이 제시되었다. 하지만 ‘개보수할 가치가 없어 하지 않겠다’ (22.1%) 또는 ‘관심없다’ (22.1%)는 의견도 적지 않다(<표 11> 참조).

〈표 11〉 개보수 의향

구 분	빈도	비율(%)
가까운 시일내	17	11.4
(정부의용자등)경제적부담이적어지면	58	38.9
개보수할 가치가 없어 하지 않겠다	33	22.1
관심없다	33	22.1
기타	8	5.4
계	149	100.0

개보수 계획에 대한 여러 가지 질문에 대한 답변을 종합해 볼 때, 개보수를 할 것 인지의 여부는 경제적 여력과 매우 밀접하게 연관되어 나타나고 있다. 개보수 여부를 묻는 질문에 대한 지역별 답변은 서울과 지방이 약간씩 차이를 보이고 있었으며, 특히 개보수를 하겠다는 응답자의 비율 서울(67.4%)로 가장 높고 목포(46.4%)로 가장 낮게 나타났다(<그림 4>참조). 이는 경과연수가 비슷한 노후주택이더라도 지방중소도시 주택의 소유자의 소득이 서울 주택 소유자의 소득수준 보다 낮기 때문으로 생각된다.

〈그림 3〉 지역별 개보수 여부에 대한 응답



개보수 투자와 관련하여 문제가 되는 또 하나의 측면은 노후주택일수록 가옥주 나이가 60세 이상의 고령자 비율이 높다는 것이다. 본 설문조사결과에서 연령별로 개보수 계획을 분석해보면 60세 이상의 응답자가 그대로 거주하겠다는 비율은 70.6%로, 계속 거주하겠다는 응답 타 연령에 비해 더 높게 나타난다. 이는 60세 이상의 노령자들이 더욱 열악한 주거환경에 노출될 가능성이 큰 것을 시사한다.

3) 개보수 예상비용

주택을 개보수할 계획이 있는 경우 예상비용으로 '1,000만원 이상~3,000만원 미만' (35.9%) 정도 들 것으로 생각하는 경우가 가장 많이 나타나고 있으며, 그 다음으로는 '500만원 이상~1,000만원 미만' (20.4%)으로 예상하고 있다. 주택규모별 개보수 예상비용은 13평~18평은 '300만원 미만'으로 예상하는 경우가 많으나, 그 이상의 주택은 '1,000만원 이상~3,000만원 미만' 정도로 예상하는 경우가 대부분이다(<표 13> 참조).

〈표 12〉 주택규모별 개보수 예상비용

구 분	13평 미만	14평 ~ 18평	19평 ~ 25평	26평 ~ 35평	36평 ~ 44평	45평 ~ 50평	51평 이상
300만원 미만	3(27.3)	10(27.8)	16(17.8)	9(8.5)	4(15.4)	3(13.6)	5(11.9)
300만원 이상~500만원 미만	2(18.2)	1(2.8)	5(5.6)	20(18.9)	1(3.8)	2(9.1)	3(7.1)
500만원 이상~1,000만원 미만	2(18.2)	6(16.7)	20(22.2)	25(23.6)	3(11.5)	5(22.7)	7(16.7)
1,000만원 이상~3,000만원 미만	3(27.3)	9(25.0)	35(38.9)	35(33.0)	11(42.3)	10(45.5)	16(38.1)
3,000만원 이상~5,000만원 미만	0(0.0)	3(8.3)	6(6.7)	8(7.5)	6(23.1)	2(9.1)	2(4.8)
5,000만원 이상	1(9.1)	7(19.4)	8(8.9)	9(8.5)	1(3.8)	0(0.0)	9(21.4)
계	11(100.0)	36(100.0)	90(100.0)	106(100.0)	26(100.0)	22(100.0)	42(100.0)

주 : * $\chi^2 = 48.164$, 유의확률(양측검정) 0.019

IV.개보수 활성화의 장애요인

1. 주택소유자 개보수 투자의 비경제성

노후된 주택의 개보수를 위하여 투자를 하면 사용자 입장에서의 비용과 편익이 그리고 사회 국가적인 차원에서의 비용과 편익이 발생된다. 따라서 경제성 기준에 의해 주택개보수 투자를 선택하려면 개보수에 의한 편익이 개보수를 위해 소요되는 비용을 초과해야 하는 것은 당연한 일일 것이다. 그러나 우리나라 대도시의 주택시장에 있어서는 개보수를 하는 경우와 하지 않는 경우의 비용편익만을 비교해서 되지 않는다. 그 외에도 개보수를 하는 대신 재건축을 하거나, 기존 주택을 매각하고 신규분양을 받는 등의 다른 대안들의 비용과 편익도 고려해야 한다.

물론 모든 개보수 투자가 주택소유자의 개보수의 경제성 판단에 의해서만 이루어지는 것은 아니다. 현실적인 개보수 투자에 대한 판단보다는 법적 의무 때문에 개보수에 투자하고 관리하는 경우도 있다. 주택법에 의해 관리의무가 주어진 300호 이상 단지의 공동주택과 중앙난방식이거나 엘리베이터가 설치된 공동주택단지가 그 좋은 예이다. 이들 주택은 집주인의 경제성에 대한 판단과 상관없이 주어진 수준의 개보수 투자가 이루어지도록 의무화되었다. 물론 법에 의한 의무관리 대상인 공동주택의 경우도 수선충당금징수나 관리자들의 전문성 등에 있어 문제가 없는 것은 아니다. 그러나 관리자체를 담당하는 조직이 별도로 마련되어 있고 수선주기에 따라 비교적 적절한 개보수가 이루어지고 있다. 개보수 투자에 대해 국가가 의무화한 것은 공동의 안전을 보호한다는 명분에 의한 것이다. 그러나 단독주택, 다가구주택 및 소규모 단지의 공동주택의 경우는 개보수 투자를 하고 안하고는 완전한 사적 판단의 영역이며 어떠한 의무화 조치도 취할 수 없다. 결국 개보수투자의 비용-편익문제가 의사결정에 결정적인 영향을 미치는 것으로 판단된다.

□ 개보수 투자의 경제성

개보수의 비용은 주택의 규모, 유형 및 구조, 개보수의 정도에 따라 달라 일반화하여 말하기 어렵다. 그러나 주택을 개보수할 경우 소요되는 비용의 내역은 일반적으로 다음과 같이 분류된다. 즉 기초보강, 철근콘크리트, 조적공사, 목공사, 창호공사, 지붕 및 방수, 마감(미장, 수장, 도배, 타일)공사, 잡공사(온돌, 주방, 욕내외 설비), 난방 및 배관, 급배수시설, 전기·통신설비를 위한 비용과 더불어 철거 및 폐기물 비용 등이 있을 수 있으며, 공사의 규모가 클 경우에는 설계와 감리비 등도 별도로 상정해야 할 것이다. 개보수 비용은 공사의 범위와 자재 등의 질에 따라 신축비용의 1/4~1/2정도 소요되는 것으로 알려져 있다.

개보수를 통해 얻을 수 있는 편익은 사용가치 측면과 시장가치 측면을 나누어 볼 수 있다. 먼저 사용가치 측면에서의 주택개보수시 편익을 살펴보면, 주택이 제대로 개보수가 이루어질 경우 사용가치는 신축된 건물의 사용가치와 거의 동일하다고 볼 수 있을 것이다. 물론 개보수를 한다고 하더라도 건물 수명이 신축건물 만큼 증가하지 않는다고 하면, 건물의 생애기간 동안의 사용가치는 신축건물에 비해 작을 수밖에 없을 것이다. 그러나 건물의 구조부가 충분히 튼튼하다면 마감재나 설비 등의 교체를 통해 거의 신축건물과 같은 사용가치를 구현할 수도 있다. 시장가치적 측면 즉 개보수에 투자를 했을 경우 시장에서 그 투자에 대한 편익을 검토해 보기로 하자.

주택의 노후부분을 보수하거나 현대화하였다면 당연히 그 투자에 상당하는 만큼의 주택의 시장가치

증대를 기대하게 될 것이다. 감정평가에 관한 규칙에 의하면 건물의 평가는 가격시점에서 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 주택 등의 가격을 산정하는데 있어 복성평가 방식을 사용하도록 하고 있는데, 이 방식에 의하면 개보수 된 건물의 감정가격은 개보수에 투자된 비용이 주택의 가격에 반영되도록 되어 있다. 그러나 실제 시장가격에 있어서는 이러한 개보수 비용이 제대로 반영되지 못하는데, 그것은 단독주택의 경우 건물의 수명이 10년 이상을 경과하면 건물의 가치가 주택가격에 감안되지 않고, 대지가격으로만 집 값이 형성되는 관계가 있기 때문이다. 물론 찾는 수요자의 입장에 따라 주택가격이 매매가격에 반영될 수 있기는 하나 통상적으로 그렇지 못한 경우가 대부분이다. 특히 주택을 구입하고자하는 수요자가 기존의 주택을 허물고 다가구주택을 새로 건축하려고 할 경우는 기존주택의 개보수투자 여부는 전혀 시장가격에서 반영되기 어렵다.

비교적 거래가 많고 각 세대의 구조와 내부마감이 비교적 표준화된 공동주택의 경우, 개보수가 이루어진 2년 이내에는 개보수 투자비의 약 30%정도가 시장거래가격에서 반영되며, 2년 이상이 경과한 경우는 시장가격에 개보수투자가 거의 반영되지 못하고 있다.¹⁾

개보수투자가 이루어질 경우 시장거래가격에서 개보수투자 비용이 반영되는 비율이 매우 낮기 때문에 편익보다는 비용이 크다고 할 수 있다. 그러나 시장가치보다는 사용가치를 중시할 경우 건물의 구조가 견실하다면 건물 신축비용에 비해 개보수 비용이 최대 1/2밖에 소요되지 않으므로, 개보수의 비용보다는 편익이 크다고 할 수 있다.

가구설문조사결과에 의하면, 소득이 높을수록, 기존 주택에서의 거주예상 기간이 길수록(새로 이사온 경우) 개보수투자가 많이 이루어진다는 사실을 발견하였다. 따라서 앞으로 도시성장권 새로운 교외지역 성장이 둔화되고 주거이동이 상대적으로 적어짐에 따라 개보수에 대한 관심과 개보수 투자의 시장가격 반영도가 높아질 것으로 예상된다. 그러나 현실점에 있어서 시장가격을 기준으로 비용과 편익을 따져 보면, 개보수 비용에 비해 편익이 작은 것이 현실이므로 개보수의 경제성이 좋다고 할 수 없고 이것이 노후주택 소유자들의 상당부분을 차지하는 저소득 주택소유자들의 개보수투자를 가로막는 가장 큰 장애요인이다.

□ 재건축(다가구주택, 원룸의 건립)의 경제성

단독주택이나 소규모 연립주택을 철거하고 다가구주택(혹은 원룸주택)으로 재건축하고자 할 경우 철거비는 폐기물처리비를 포함하여 1천만 원 내외가 소요되고, 건축공사비는 평당 250만원~300만원이 소요된다. 이외에 재건축을 위한 추가적인 비용은 기존 건물의 가치인데, 기존 건물의 가치가 높을수록 더 많은 비용이 초래된다. 그러나 시장에서 주거용건물의 경과년수가 10년을 초과할 경우 건물의 가치가 시장가격에 반영되지 않는 것을 전제로 한다면 기존건물의 철거로 인한 비용은 철거비 이외에는 고려치 않아도 될 것이다.

개보수 후 다가구주택으로 인한 편익은 그 건물의 시장가치에 따른 결과일 것이나, 다가구주택 건립 자체로 어느 정도로 시장가치가 형성될지는 지역의 위치 그리고 당시의 시장상황에 따라 크게 차이가 날 수 있다. 그러나 다가구주택은 건축규제 및 주차장 규제 등의 완화로 일반 단독주택이나 연립주택에 비해 건축조건이 유리하므로, 주어진 면적의 대지에서 더 많은 건물면적을 확보할 수 있고, 다양한 금융조세지원이 제공하고 있다. 따라서 서울 등 대도시에서 위치조건이 좋은 경우 다가구주택이나 원룸주택 투자에 대한 편익이 상대적으로 커서 기존의 단독주택들이 다가구주택으로 전환되는 사례를 많이 볼 수 있다. 서

1) 이에 대한 공식통계는 없으나, 서울지역의 부동산 중개업소들과의 면담결과로 확인된 내용이다.

울 등 일부 대도시와 서울의 위성도시 등에서 기존 단독주택을 철거하고 다가구 주택을 건립하는 경우가 많이 볼 수 있어, 기존주택을 철거하고 다가구주택을 건립하는 것이 현 주택시장 상황에 있어서 비용에 비해 편익이 크다는 것을 알 수 있다.

□ 주택소유자의 개보수와 재건축의 선택

주택개보수 투자는 시장가치 측면에서 대부분의 경우 편익보다 비용이 크고, 다가구주택 등으로의 재건축은 지역에 따라 비용보다 편익이 높게 나타날 수 있다. 따라서 시장가치보다는 사용가치에 비중을 두는 가구들의 경우를 제외하고는 주택개보수 투자를 최소한으로 하게 되고, 시장성이 있을 경우 다가구 주택 등으로의 전환을 모색하게 된다.

한편 전술한 바와 같이 소득이 상대적으로 높거나, 해당 주택에의 거주계획기간이 긴 경우는 시장가치보다는 사용가치를 중시하는 경향을 보인다.²⁾ 또한 과거에 단독주택 등의 건물은 10년 이상 경과하면 건물의 가치를 인정하지 않았던 것은 과거에 지어진 집들의 내구성과 자재 등의 품질수준이 높지 않은 경우가 대부분이었기 때문일 것으로 판단된다. 그러나 최근은 각종 자재의 발달로 단독주택이더라도 내구성과 성능이 증진되어 점차로 시장에서 건물의 가치를 인정하는 부분이 증대될 것으로 판단된다. 이에 따라 개보수투자에 대한 시장가치 반영률도 점차 증대될 것으로 생각된다. 그러나 현시점에 있어서는 개보수투자가 주택시장에서 거의 반영되지 않기 때문에 개보수투자를 활성화시키는데 상당한 장애요인으로 작용하고 있다.

2. 주택소유자의 경제력과 재원조달의 한계

전술한 개보수 행태분석에서 알 수 있듯이 노후주택의 개보수 과정에서 가장 큰 어려움은 경제적인 부담(응답자의 67%)을 들고 있으며, 개보수를 하지 않고 그대로 방치하겠다고 응답한 가구 중에서도 개보수시 가장 큰 어려움을 경제적 부담으로 들고 있다.

노후한 단독주택이나 연립주택 소유자들의 35.6%가 60세 이상으로 조사되었는데, 이들은 이미 직업이 없는 경우가 거의 대부분이고 50세 이상~60세미만 가구들의 경우도 구조조정 등으로 직업을 상실한 경우가 상당히 많았다. 이들이 주택을 구매할 당시는 정규적인 소득이 있는 계층이었을 수 있으나, 현재로서는 주택이라는 자산을 갖고 있으나, 소득이 매우 작아 생활을 유지할 수 있을 정도이며, 노후주택을 개보수하기 위해서 소요되는 수백만원에서 보통 수천만 원에 이르는 개보수투자를 할 경제적 여력이 없다.

이들 노후단독주택이나 연립주택을 소유한 계층들의 낮은 소득수준에 따른 문제를 해결하기 위하여 현재의 주택을 매각하고 새로운 주택을 구입하는 방안을 고려할 수 있을 것이다. 그러나 현재 소유한 주택의 매각이 여의치 않고, 새 주택의 경우는 대부분 아파트이기 때문에 이들의 경제력으로는 구입이 여의치 않은 경우가 대부분이다. 특히 일정한 소득이 없는 노인가구들은 일정한 관리비를 의무적으로 지출해야 하는 아파트로의 이주를 꺼려하는 경향도 있다. 또한 과거 중산계층이었던 현재의 저소득 노인계층들은 현 주택을 매각하고 전월세 임대가구로 전환하는 것을 꺼려하는 경향이 있어, 노후한 자가주택에 거주하며 제대로 관리하거나 개보수하지 못한 채 거주하고 있는 비율이 많다.

우리나라 주택정책에 있어서는 무주택자와 저소득계층을 동일시하는 경향이 있고, 유주택자는 주택

2) 단독주택 분포지역에서 새로 재고주택을 구입하여 입주하는 경우 전면적인 주택개보수를 하는 사례들을 발견할 수 있다. 또한 설문조사에 있어서도 중고 주택을 구입한 경우 주택을 구입하여 입주할 당시 개보수를 하였다고 응답한 비율이 높게 나타난다.

에 관련된 지원을 받지 못하도록 되어 있어, 이들 저소득계층의 주택소유자들은 정책의 사각지대에 놓여 있다. 따라서 경제적인 능력의 부족은 주택개보수 활성화의 매우 중요한 장애요인이다.

3. 정보부족 및 개보수 산업 미비

주택은 다양한 부재로 구성되어 있고, 각 부재는 일정한 내구년한이 있어 이를 교체하거나 수선하여야 주택의 성능이 유지될 수 있다. 그러나 일반인들은 정기적인 보수와 관리의 필요성에 대한 정보가 부족하다. 또한 개보수의 필요성을 감지하였을 시점에도 주택의 노후상태나 건물의 기능을 회복시키기 위해 필요한 조치가 무엇인지 그리고 개보수가 필요할 경우 소요되는 비용 등은 얼마나 될 것인지에 대한 정보를 얻기는 매우 어렵다.

우리나라 주택건설사업체들은 대형화되어 단위주택들의 소규모 개보수 사업을 수행하기 위한 체제가 갖추어져 있지 않다. 기존의 체제로는 소규모 개보수사업을 수행하기에 적절치 않다. 또한 주택건설업체들의 기능이 모두 신축을 중심으로 체제를 갖추고 있어서, 개보수에 대한 종합적인 전문성과 경험을 갖추고 있지 못한 경우가 대부분이다. 대형건설업체들은 신규주택건설의 감소로 인한 건설산업의 위축에 대한 대안적 업역을 개척하기 위하여 리모델링 부문을 육성하고자 하고 있으나, 이 또한 대형단지의 전면 리모델링을 사업모델로 삼고 있어, 개별단위의 단독주택들이나 소규모 공동주택의 부분개보수에 적합한 기능을 갖추기를 기대하기는 어려울 것으로 판단된다.

한편 개보수 전문업체를 표방하고 있는 업체들은 전문건설업체들인데 특히 실내건축공사, 미장방수공사, 도장공사, 창호공사, 온돌시공 등의 면허를 소지한 업체들을 말한다.³⁾ 이들은 공동주택 뿐 아니라 건축물 전반의 개보수사업 분야에 진출하고 있는 경우가 있다. 그러나 아직 일반인에게는 거의 알려지지 않고, 그 활동도 제한적인 실정이다.

4. 주택공급정책과 도시관리정책의 미흡

우리나라 주택정책은 공급확대를 추구하면서 모든 금융과 세제 등 정책지원수단을 주택의 신축에만 집중하여 왔다. 또한 외환위기가전까지 시행되었던 분양가 규제로 인하여, 새로운 주택은 시장가격보다 월등히 저렴하게 구입이 가능했기 때문에 주택수요자들이 재고주택을 선호하지 않도록 시장여건을 조성하였다. 이는 개보수투자가 활성화되지 못한 결정적인 요인 중 하나이다.

이와 더불어 저가에 주택을 대량으로 공급하기 위해 다가구주택에 대해 건축법과 주차장기준 등을 완화한 것은 재고주택의 관리와 개보수 활성화 차원에서 큰 부작용을 초래하였다. 규제완화는 기존의 주거지를 과밀화시키고 주거지의 질을 낮춤으로써 일반주거지역의 가치를 저하시키고 주택 소유자 입장에서 개보수 경제성을 대폭 저하시키는 요인으로 작용하였다.⁴⁾

5. 주택개보수 지원정책의 미비

‘노후불량주택 개량융자금지원 지침’에 따라 주거환경개선사업지구 이외의 지역에 위치한 일반 노후주택에 대해 국민주택기금으로 지원하도록 한 것이 있으며, 그 외에는 에너지 이용합리화 자금을 활용하여 주택 등의 에너지절약 공사를 지원하는 시책이 1980년대 중반부터 제한적으로 운용되고 있다.

3) 배순석·신동우. 2000. 「주택리모델링의 실태와 정책과제」. 안양 : 국토연구원, p66.

4) 이런 문제에 대한 지적은 단독주택 소유자와 부동산 공인중개사 등을 면담하는 과정에서 많이 접할 수 있었다.

외국의 경우 주택건설정책과 함께 재고주택의 개보수에 정책에 상당한 비중을 부여하고 다양한 지원책을 마련해오고 있다. 독일의 경우 1970년 이후의 주택투자 추이를 살펴보면 전체 주택투자 중 개보수 부문에 투자되는 비율이 매년 30%~55%에 이르고 있다. 그러나 우리나라에서는 재고주택의 관리차원에서의 주택개보수 지원시책은 거의 없었다고 해도 과언이 아니다. 이렇게 된 것은 우선 주택의 양이 절대적으로 부족하여 신규주택건설에 제한된 공공자금을 배분하기 위한 것이었으나 이렇게 신규주택건설에만 치우친 정책은 재고주택에 투자를 가로막는 장애요인으로 작용하였다.

V. 개보수 활성화를 위한 정책 방안

1. 기본 방향

과거 우리나라의 주택문제는 주택부족이 가장 큰 문제였다. 따라서 신규주택건설에 주택정책의 초점을 맞추어 졌던 것은 당연한 대응이었을 것이다. 그러나 전국 주택보급률이 100%를 초과한 현 상황에서는 주택정책의 중심이 새로운 주택의 건설에서 주택재고의 관리와 개보수로 점차 전환되어야 한다.

주택정책을 논할 때 시장 기능에 의해 자체적으로 해결하도록 하는 부분과 정부가 관여하거나 지원해야 할 대상이 있다. 주택개보수에 있어서도 마찬가지다. 우선 가능한 민간에 맡겨야 되는 부분이 있다. 그 것은 자력으로 개보수(또는 리모델링)가 가능한 가구들과 주택이다. 다만 이들에게는 제도적으로 장애가 되는 부분을 해소해 주고, 과거 새로운 주택을 건설하거나 새 주택을 분양 받는 가구들에게 유리하게 되어 있는 정책에 균형을 회복시켜주는 것이 필요하다. 그리고 재고관리차원에서 개보수의 필요성이 좀 더 강조되어야 한다면 유인책의 차원에서 세제 혜택등 좀 더 간접적인 지원책도 검토될 수 있을 것이다. 노후화가 상당히 진전된 주택을 소유하고 있는 계층은 과거에는 중산층이었으나 이제는 노령화 등으로 저소득자가 된 가구들이 많이 포함되어 있다. 이들은 정부의 직·간접적인 지원 없이는 현 주택의 효율적인 관리가 어려운 실정이다. 저소득계층일수록 그리고 일정한 소득이 없는 노령계층일수록 사용자치를 위해 투자할 경제적 여력이 없으므로 정부로서는 이에 대한 대책을 마련해 주어야 한다.

개보수 지원시책을 도입하는데 있어 주택을 주택단위별로 지원하는 경우와 지역별로 기반시설과 함께 개량해야 하는 경우로 나누어 접근해야 한다. 도로여건이 열악한 지역에서는 주택만의 개량으로는 개량효과를 기대하기 어렵다. 왜냐하면 기반시설은 주택서비스의 중요한 일부분으로 분리하여 생각할 수 없기 때문이다. 특히 주차공간을 포함한 도로는 자동차가 대중적으로 보급되어 있는 현시점에서는 필수적인 시설이다. 따라서 기반시설이 부족한 지역에서는 도로의 확장, 주차공간의 확보사업 등과 병행하여 주택개보수 사업이 진행되어야 한다.

과거 정책적으로 뿐 아니라 사회적으로 신규 주택건설에만 관심이 집중되어, 주택개보수를 위해 필요한 기반이 매우 취약한 실정이다. 개보수에 대한 정보가 전반적으로 부족하고, 개보수를 담당할 산업과 서비스 기반도 제대로 구축되어 있지 못하다. 또한 제도적인 측면에서도 미흡한 점이 많다. 물론 주택개보수의 기반구축은 시장의 수요와 공급의 상호작용에 의해 민간부문에서 스스로 이루어져야 할 부분도 상당히 있다. 그러나 기반구축을 위해 정부 혹은 공공의 적극적인 역할이 필요한 것으로 판단된다. 또한 개보수를 활성화하기 위해서는 지원대책 마련뿐 아니라 개보수와 관련된 제도적 기반구축이 필요하다.

2. 주택개보수 정책지원 방안

1) 금융지원

첫째, 저소득 노후주택 소유자에 대한 국민주택기금 지원요건 완화가 필요하다. 노후주택의 담보가치나 환금성이 충분치 않을 경우가 많아 국민주택기금의 담보조건을 완화가 필요하다. 또한 대출 대상 주택의 경과년수를 20년 이상으로 제한하기보다는 20년 이전이라도 필요한 부분을 개보수할 수 있도록 요건을 완화하는 것이 바람직하다. 그 이유는 서민 거주 주택들의 경우 조기노후화 현상이 많이 나타나기 때문이다. 다만, 20년이 경과되지 않은 경우는 주택이 결함이나 노후화 기준을 충족시키는 경우에 한해서 대출금을 제공하는 것이 바람직 할 것이다.

둘째, 에너지이용 합리화 자급에 의한 주택단열공사를 위한 융자제도 개선이 필요하다. 주택단열공사 대출은 담보대출을 전제로 하는데 단독주택의 경우 대출은행에서 담보설정을 대체로 꺼리고 있다. 따라서 담보 설정문제를 완화하기 위한 공공기관에 의한 대출보증이 필요하고, 융자기간을 10년 이상으로 장기화함으로써 대출자의 상환부담을 경감해야 할 것이다.

셋째, 임대 전용 혹은 임대 겸용주택에 대한 특별 융자제도 도입이 필요하다. 단독주택의 반 이상이 자가점유와 더불어 임대공용으로 사용되고 있는데, 이러한 임대겸용 주택의 경우 대부분 주택 규모가 커서 국민주택기금의 개보수 융자 대상에 포함되지 못하고 있는 실정이다. 이러한 주택의 경우 내부구조 및 부대설비의 개보수가 이루어지지 않을 경우 서민 가옥주 및 세입자들의 주거수준을 저하시키고, 미점유 공간(공가)를 증대시키는 결과를 초래한다. 따라서 영세한 수준의 임대겸용 단독주택에 대해서도 국민주택기금을 활용한 대출제도와 정부에 의한 대출보증 장치를 마련하는 것이 바람직하다. 지원대상의 범위에 있어 임대겸용 단독주택의 규모는 제한할 필요는 없을 것이며, 주택소유자의 소득(연소득 3,000만원 이하)과 보유 자산 수준에 따라 대상을 제한하는 것이 바람직하다. 선진 외국의 경우도 임대주택의 경우에 대한 별도의 개보수 지원제도가 있는 것이 일반적이다.

넷째, 노령계층 가옥주들을 위한 역저당제도(reverse mortgage system) 활용방안을 모색해야 한다. 노령계층 주택소유자들을 대상으로 역저당제도를 활성화하여 소득보전과 더불어 개보수 투자재원을 확보하는데 이용할 수 있도록 조치해야 한다. 역저당제도가 적용될 수 있다면 생존해 있는 동안 혹은 주택 소유권을 유지함으로써 주거안정을 기하고 주택을 담보로 정기적인 수입과 개보수 비용도 확보할 수 있을 것이다.

2) 민영자금 등의 대출에 대한 대출보증 지원

노후 단독주택과 소규모 공동주택등의 경우 담보가치가 크지 않아 민영자금뿐 아니라 국민주택기금 대출도 여의치 않은 경우가 많으므로, 일정 자격 요건을 갖춘 경우 개보수자금 대출에 대한 정부의 보증을 활성화할 수 있는 체계를 구축해야 할 것이다. 이러한 대출보증 대상으로 우선적으로 고려해야 할 대상은 노령계층 주택소유자와 임대공용단독주택 소유자들이다.

3) 세제지원

개보수주택에 대한 등록세 면제가 검토되어야 한다. 주택개보수시 구조변경이 수반되거나 면적이 증감될 경우 주택을 재등록하고 등록세를 납부해야 하므로 주택개보수에 대한 등록세의 감면은 반드시 필요하다. 개보수를 간접 지원하는 차원에서 주택규모에 상관없이 등록세 감면 혜택을 부여하는 것이 바람직하다.

또한, 주택소유자의 주택개보수 대출금 이자비용의 소득세 감면을 적극 검토할 필요가 있다. 지원대

상은 우선 연소득 3,000만원 이하인 사람과 연면적 100㎡이하인 단독주택, 전용면적 60㎡이하인 공동주택으로 하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 향후 지원 대상을 확대하는 것을 검토해야 한다.

4) 집단개량지구지정에 의한 개량제도 도입 및 지원

기반시설 특히 도로여건이 충분치 못한 지역에서는 개별적인 개보수 투자로는 효과를 기대할 수 없으므로, 이러한 지역에 대해서는 집단개량지구의 도입이 필요하다. 기반시설확충에 소요되는 비용을 충당하기 위해서는 공공자금이 제공되어야 하고, 주택개량을 위한 자금은 보조금지급의 형태보다는 융자금을 제공토록 하는 것이 바람직하며, 지방자치단체와 주민들의 적극적인 참여가 필요하다. 대상지역은 일반적으로 구획정리가 되지 못한 주거지나 구획정리가 되었으나 주거지 내부도로가 대부분 4미터 이하인 지역을 대상으로 주민들의 동의절차를 걸쳐 지역을 정하도록 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5) 개보수산업의 정착을 위한 기준수립 및 육성방안 모색

공사금액은 크지 않은 데 비해 다양한 공정이 조금 씩 포함되는 경우 여러 전문건설업체가 동시에 참여하기는 어려우므로 겸업제한을 완화함으로써, 다양한 전문건설업체가 개보수 사업에 참여 있도록 허용해야 한다. 무등록업체의 공사는 철저히 방지토록 하고 실내건축전문업체로 등록된 업체의 경우 규정된 공사의 범위 안에서만 공사를 담당토록 하되, 공사금액 상한선을 현실에 맞게 상향조정해야 한다. 관련 업체들의 공동 노력으로 개보수산업 업역의 범위 설정과 서비스의 표준화를 이루는 것이 필요하다.

6) 주택재고상태조사 실시 및 개보수 관련 정보

구체적이고 적극적인 개보수지원 정책을 도입하기 위해서는 정기적인 주택재고상태 조사가 필요하다. 미국의 경우 Housing Condition Survey를 주기적으로 실시하는데 전국적으로 실시하지 않고 선별된 지역들을 대상으로 표본조사가 이루어지고 있다. 또한 정부 및 공공기관들은 일반인들에게 개보수의 필요성, 개보수 비용, 공사를 위탁해야 할 업체 등에 대한 정보를 제공하는 것이 바람직하다.

VI. 결론

전국 주택보급률은 이미 2002년부터 100%를 초과하기 시작하였으며, 특히 지방에서는 일부 대도시를 제외하고는 주택의 양적 부족문제는 일단 해소되었고, 질적인 문제가 남아있다고 하겠다. 주거의 질적 문제를 개선하기 위해서 한편으로 새로운 주택을 추가적으로 건설하여 노후도가 심한 주택을 대체하고, 다른 한편으로는 재고주택을 보수, 개량하여 질을 높이는 노력이 필요하다. 아직은 신규건설에 정책적 비중이 주어졌지만 점차로 주택개보수 쪽에 정책 비중이 커질 수밖에 없다.

본 논문은 체계적인 개보수투자가 이루어지고 있지 못한 것으로 판단되는 소규모 공동주택(연립주택, 다세대주택 및 소규모 아파트) 및 단독주택(다가구주택 포함)과 그 거주자들을 대상으로 방문조사를 하고 정책건의를 하였다. 본 연구에서는 1991년 이전에 건립된 주택(현시점에서 경과년수가 15년 이상인 주택) 및 거주자들을 대상으로 문제점을 제기하고 정책방안을 제시하였는데 앞으로 이러한 경과년수의 주택재고는 크게 증가하게 된다. 따라서 주택재고의 개보수 투자를 유도, 지원하기 위한 적극적인 정책 대응방안이 마련되어야 한다. 정책방안은 주택자체에 대한 고려도 필요하지만 주택소유자의 사회경제적 특성도 충분히 고려되어야 한다. 격심한 주택부족난을 겪은 우리나라의 현실 때문에 모든 정책지원은 무주택자들에게만 집중되어왔지만, 주택소유자들 중에도 한계계층(특히 노령계층 및 저소득층)이 있다는

사실도 감안하여 적절한 개보수 투자를 유도·지원하는 정책방안이 마련되어야 한다. 그러한 노력은 노후 주택 거주자들의 주거수준을 향상시킬 뿐 아니라, 국가 자산인 주택재고의 질과 가치를 제고시킨다.

참고문헌

- 건설교통부. 2001. 「건축물의 리모델링 활성화를 위한 제도적 기반마련 연구」. 과천 : 건설교통부.
- 고철 외. 1994. 「공동주택의 재건축실태와 수명연장 방안연구」. 과천 : 건설교통부
- 배순석 외. 1991. 「주택재개발 활성화 방안 연구」. 안양 : 국토개발연구원.
- 배순석·천현숙. 1993. 「주택보존 활성화정책 연구」. 안양 : 국토개발연구원.
- 배순석·신동우. 2000. 「주택 리모델링의 실태와 정책과제」. 안양 : 국토연구원.
- 배순석·이상준. 2000. 「21C 대비 노후·불량주택정비제도 개선방안 연구」. 과천 : 건설교통부
- 배순석·김혜승. 2001. 「시장소외계층을 위한 주택정책 수립연구」. 과천 : 건설교통부.
- 서후석·이상영. 2001. 2. 22. “리모델링 활성화를 위한 금융 및 조세지원제도의 개선방안”. 한국건설기술연구원·한국건설산업연구원·대한주택공사·주택연구소주최. 「건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회」. 한국과학기술회관 대강당.
- 윤주현 외. 1994. 「도시저소득층을 위한 주택정책의 평가와 정책방향」. 안양 : 국토개발연구원.
- 장영희 외. 1995. 「공동주택관리제도 개선방안 연구」. 서울 : 시정개발연구원.
- 통계청. 1995. 「1995 인구주택총조사보고서」. 대전 : 통계청.
- 통계청. 2001. 「2000 인구주택총조사보고서」. 대전 : 통계청.
- 한국건설산업연구원. 1990. 「공동주택의 노후화 방지에 관한 연구」. 서울 : 한국건설산업연구원.
- 한국건설산업연구원. 2000 「건물 리모델링 매뉴얼」. 서울 : 한국건설산업연구원.
- 한국주택협회. 2000. 「주택사업 관련금융제도」. 서울 : 한국주택협회.
- David Listokin. 1987. Housing Rehabilitation, Economic and Policy Perspectives. United States : the State University of New Jersey.
- Paul Balchin. 1995. Housing Policy. London and New York.

< Abstract >

This paper has three main objectives. The first objective is to find out the condition of old housing stock in general. The second objective is to find out and analyse the socio-economic characteristics of the housing owners and their investment behavior for housing rehabilitation. And the third objective is to suggest policies to promote the rehabilitation of old housing stock.

The main methodology of this research is housing(household) survey. The sample of 400 houses was selected from six cities with various sizes. They are Seoul, Daejeon, Chungju, Jinju and Mokpo city.

The recommends policies as conclusion can be grouped into financial assistance, mortgage insurance, tax incentives and area rehabilitation strategy. As to financial assistance, the research recommends to provide loan insurance programs to support low-income and aged homeowners. Also recommended is public low-interest loans to the rental housing regardless of building sizes as long as the owners of the rental units are low-income. As to tax incentives, the author proposes that the interests of rehabilitation loans should be deducted from the income tax and that the registration tax must be exempted. Lastly the research recommended to introduce area rehabilitation strategy where adequate infrastructure is lacking, especially roads and parking space.

K C I