

주택환경생태계의 전환, 건축서비스 정보 공유를 통한 ‘작은 경제’

코로나 시대, 건축공간연구원의 “집콕의 시대 우리가 원하는 주거공간과 건축서비스는?” 이라는 패널 조사를 보면 국민 1,200명 가운데 80% 이상이 집에 있는 시간이 늘었고, 응답자 중 60.8%가 주택 내부 면적이나 공간활용도 등을 이유로 지금 사는 집을 바꾸고 싶다고 응답했다. 또한 주거공간 개선을 위해 리모델링, 인테리어를 한다면 가장 필요한 건축서비스로 기획 및 컨설팅(69.8%)을 꼽았다. 이는 일반 국민의 경우 주거환경 개선에 일반적으로 생각하는 설계(49.6%), 시공(50.5%)보다는 전체적인 서비스와 가격, 질 등에 대한 관심이 더 높다는 결과를 방증한다. 그럼 국민이 손쉽게 자기 집을 자기 취향대로 바꾸고 편리하게 건축서비스를 받기 위해서 어떤 건축정책이 필요할까? 아니 구체적으로 무엇을 시작해야 할까? 본 에세이의 출발은 그 질문에 대한 작은 상상으로 시작한다.

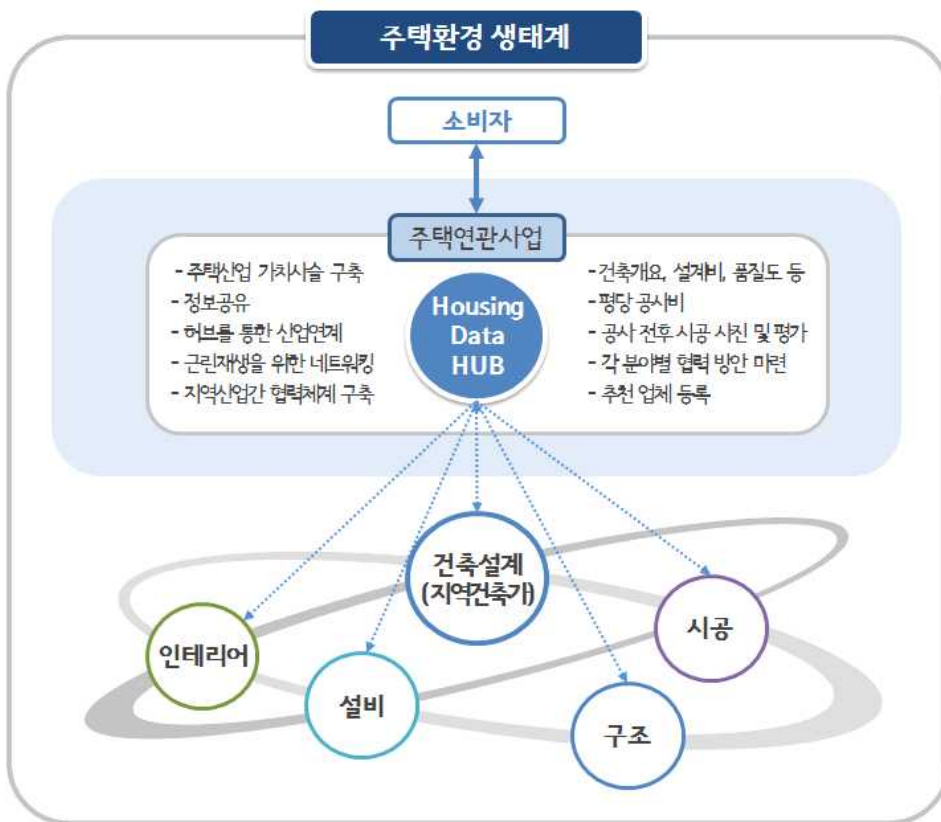
상상 하나.

나는 30년이 넘는 오래된 주택을 개보수 할지 신축을 할지 고민이다. 그런데 막상 집을 고치려고 해도, 새롭게 지으려고 해도 무엇부터 어떻게 시작해야 할지 막막하다. 그래서 나는 여러 지인들에게 이런 저런 것들을 물어보고, 인터넷 검색이나 유튜브 검색을 통해 거의 ‘맨땅에 헤딩’하는 수준으로 관련 정보를 모았다. 그럼에도 불구하고 우리는 언제 집을 고치고 지을지, 비용과 시간은 얼마나 들지 알 수 없는 상황이다. 그래도 올해를 넘기기 전에 집을 고치기로 마음먹고, 샷시와 인테리어, 도배, 전기 배선 교체, 화장실 수리 등을 하기로 아내와 결정했다. 그래서 그동안 알아본 정보를 토대로 샷시는 ㅇㅇ샷시, 인테리어는 소개받은 업체, 도배는 인터넷으로 알아본 도배업자, 전기는 인테리어 업체가 소개해 준 곳, 화장실은 지역 동네 업체에 맡기기로 하고 일을 진행하였다. 그런데 계획대로 될 줄 알았던 일은 공사가 길어지기 일수였고, 비용도 초기 견적과 달리 이것저것 추가, 수정하는게 많아 예상 비용을 훨씬 넘어섰다. 더 심각한 것은 각각의 공사완성도가 다른 것은 물론 전체적인 조화가 맞지 않아 집을 수리하고도 아직까지도 뭔가 찝찝한 마음만 가득하다. 이럴 줄 알았다면 통째로 업자에 맡기거나 돈을 좀 더 지불하더라도 건축가를 고용해서 할 걸 후회하고 있다. 역시 집을 수리하고 고치는 일은 많은 정보가 인터넷과 SNS에 있다지만 보통의 사람에겐 너무 어려운 일이다. 그리고 그 정보도 믿을 수 있는 정보인지 의문이 든다.

건축서비스를 제공받는 소비자 입장에서는 하나의 주택을 개보수하거나 신축하기까지 여러 복잡한 단계를 거쳐야 하는데 각 단계별 과정이나 가격, 품질 등 여러 항목에 대한 정보가 부족하다. 이에 일련의 건축과정에 대한 정보를 알려주고 일정 부분 품질이 확보된 업체를 네트워킹하는 ‘하우징 데이터 허브(Housing Data HUB)’를 구축함으로써 소비자의 다양한 선택을 유도할 수 있지 않을까? 하우징 데이터 허브(Housing Data HUB)는 지역업체의 위치, 품질수준, 가격, 규모, 실적 등의 구체적인 자료를 공유하여 소비자의 선택권을 확보하는 플랫폼이다. 이러한 플랫폼은 중소단위 건축에 있어서 일련의 과정에서 필요한 검증된 지역업체에 대한 정보를 제공하고, 이러한 업체를 지역건축가를 중심으로 네트워킹하는 시스템을 마련하는데 그 목적이 있다. 특히 지역 건축가를 중심으로 소단위 개보수 및 리모델링, 신축 등을 위한 기본적인 프로세스를 소비자에게 제공하고, 각 단계별로 예상되는 프로세스와 문제점, 소요시간, 예상 비용, 결과치 등을 투명하게 공개하면 어떨까? 또한 이러한 데이터가 소비자가 쉽게 접근 가능한 플랫폼에 제공되고, 그 일을 직접 수행하는 서비스업체가 우리 동네 이웃이거나 매일 지나다니던 길거리에 있는 중소규모업자나 자영업자라면 어떨까?

상상 들.

나는 올해 오래된 주택을 새롭게 짓기로 마음먹었다. 그래서 무엇부터 할까 고민하다가 얼마전 구청 알리미에서 ‘하우징 데이터 허브’라는 것을 본 기억이 나서 핸드폰으로 접속해 보았다. 홈페이지에 들어가니 주택신축에 대한 전반적인 프로세스는 물론 공정별로 소요되는 기간, 비용, 결과물 등이 아주 자세하게 소개되어 있었다. 나는 우선 지역의 건축가들이 예전에 참여해서 지은 집을 보고 나의 스타일에 맞는 지역 건축가 한명을 선택했다. 그리고 주말에 그 지역건축가와 약속을 잡고 가족들과 만나보기로 했다. 주말이 되어 만난 그 건축가는 자신의 작품과 건축과정을 전반적으로 소개하면서, 우리집의 규모와 비슷한 사례를 보여주었다. 또한 주택 신축 프로세스를 세세히 나누어서 각각의 공정에서 소요되는 시간, 비용, 결과물을 알려주었다. 진짜 한편의 메타버스(Metaverse)를 보는 것처럼 우리의 집이 어떻게 지어지고 결과물이 어떻게 나올지 예상가능했다. 우리 가족은 지역건축가에게 우선 기획, 설계를 부탁했고, 지역건축가는 공정별 적절한 파트너업체를 선정하고 전체 견적에 대해 자세히 설명해주었다. 그리고 설계가 마무리되고, 파트너업체와 만나서 얘기하다보니 다들 우리동네를 거점으로 하는 지역업체들이었다. 이들 업체는 우리 동네에 있는 업체라는 공감대와 믿음이 있기에 웬지 문제가 생겨도 지나가는 길에 이거 좀 봐달라고 하면 금방 달려와서 해결해 줄 거 같은 그런 업체들이다. 하우징 데이터 허브는 그 지역의 자영업자, 업체를 중심으로 건축서비스에 대한 평가뿐만 아니라 다양한 니즈를 반영하는 여러 카테고리(가격, 규모, 품질 등)로 선택의 폭을 넓게 만들어 주었다. 막상 공사를 시작하니 약간의 의사소통 문제는 있었지만 지역건축가가 우리의 의견을 대변해서 잘 조정해 주었고, 지역업체들도 한번보고 마는 그런 사이가 아니다 보니 더욱 꼼꼼하게 모든 공정을 진행해 주었다. 웬지 지역 공동체에 대한 신뢰가 쌓이는 느낌이고, 이게 소위 말하는 ‘사회적 자본(Social Capital)’이구나 라는 생각을 하게 되었다. 지금 생각해보면 누구는 집을 지으면 10년은 늙는다고 하는데 나는 하우징 데이터 허브의 도움으로 지역의 이웃과 소통하는 것은 물론 집에 문제가 생기면 바로 처리가 가능하게 돼서 무엇보다 마음이 놓인다.



하우징 데이터 허브(Housing Data HUB) 다이어그램

상상이 현실이 될 수 있을까?

물론 이러한 상상이 현실화되기 위해서는 소비자의 합리적 선택을 도모하고 품질을 담보할 수 있는 정보의 공유가 우선 선행되어야 한다. 이러한 정보는 주택산업 연계사슬을 바탕으로 지역을 거점으로 하는 가치사슬을 네트워킹하여 소비자와 생산자와의 직접적 연결을 도와주고, 지역 주택환경 네트워크를 활성화할 수 있는 시스템을 마련하는 데 필수적 요소이다. 또한 실질적인 정보공개 및 네트워크를 연결하는 것은 공정한 대가와 적정 품질을 담보할 수 있는 바탕이 된다. 이러한 중간자적 관리 및 연결 조직을 지방자치단체의 지원으로 마련함으로써 소비자와 주택 연관산업을 연결하고 서로의 신뢰를 바탕으로 일정부분의 품질과 적정대가를 보장할 수 있다. 또한 지역경제에 있어서도 근린환경을 중심으로 하는 '작은 경제'가 활성화될 수 있다. 지역건축가를 중심으로 소비자가 필요로 하는 주택관련 정보를 수집, 축적하여 네트워킹하는 것은 근린생활을 중심으로 하는 그 지역만의 설계, 구조, 설비, 시공, 인테리어 등의 지속적인 유지관리체계를 마련하는 시작점이다. 이는 지역주민의 라이프 스타일을 고려한 그 지역만이 가지는 건축의 확산을 통해 주거문화 및 지역성을 확보해 나가는 초석이 될 것이다.

한국의 주택생태계는 대기업이나 영세업자로 대변되는 주택산업의 양극화를 해소하고, 품질과 신뢰가 담보된 새로운 주택산업 생태계를 마련할 시점이다. 지금부터 당장 집을 짓거나 수리하고자 하는 소비자를 위해 지역 주택환경 생태계의 정보시스템을 마련하여 그 지역만의 건축서비스를 제공하자. 이를 통해 '작은 경제'와 지역경제 활성화를 도모하기 위한 시스템을 구축함은 물론, 소규모 지역단위 중소기업체 중심의 연계를 강화하여 주택생태계의 건강성도 확보할 수 있다. 또한 수요자 중심의 고객만족도 향상 및 공정한 거래질서가 확립됨은 물론 주택관련 정보를 바탕으로 하는 창의적 설계 및 혁신적 아이디어가 활성화될 것이다. 최근의 네트워크 시대에 맞는 주택건설산업 전반에 대한 파트너십과 협업을 통해 색다른 디자인과 서비스, 아이템을 도출하여 그 지역만의 특수성이 반영된 설계정보 및 기준, 프로세스, 운영, 품질 및 유지관리 시스템 등 주택산업생태계에 대한 메커니즘(Mechanism)이 구축될 것이다. 중소규모 지역단위의 근린생활을 기반으로 하는 '작은 경제' 활성화는 주택환경 생태계에 대한 투명한 정보 공유, 건축서비스 연계사슬 구축, 지속적인 피드백과 유지관리 등을 통해 그저 구호가 아닌 현실이 될 수 있다.

상상해 보자. 건축서비스 정보 공유라는 새로운 주택환경 생태계 플랫폼을!!
