



# 한옥정책 브리프 hanok policy brief

## 한옥의 인식 및 수요특성 분석을 통한 한옥 활성화 정책의 방향

이강민 국가한옥센터장, 이종민 부연구위원, 최은숙 연구원

### 요약

- 지역 및 개인 특성별 한옥 거주의향 및 적정 규모, 적정 가격 등 수요특성 분석을 위해, 2013년부터 격년 단위로 전국단위 한옥 인식 및 수요특성 조사 수행
- 한옥에 대한 긍정적 인식, 호감도 및 거주의향은 높게 나타났지만, 거주 시기가 향후 10년 이후 또는 구체적인 계획이 없는 잠재적인 수요가 많은 것으로 나타남
- 거주 희망자가 생각하는 한옥의 주택가격은 평균 3억원이지만 지역별 편차가 크며, 현재 거주하고 있는 주택과 유사한 가격을 생각하고 있는 것으로 나타남
- 한옥의 목구조와 기와지붕은 유지하되, 현대적 생활에 불편함이 없도록 내부가 변형되는 것을 원하며, 완공된 한옥을 분양 받기 보다는 개개인의 요구가 반영된 개별 맞춤형 한옥을 더 선호

### 정책제안

- 한옥에 대한 호감도 및 거주의향에 큰 영향을 미치는 것으로 조사된 한옥의 직접 이용 경험을 촉진하기 위해, 공공시설 및 문화시설 등을 한옥으로 건축하는 방안 모색 필요
- 한옥 수요의 가장 큰 고려요인 건축비 절감을 위해서 모듈화 된 개별 맞춤형 한옥 공급방식 개발 필요

## 1. 전국단위 한옥 인식 및 수요특성 조사 개요

### ■ 국가한옥센터 한옥 인식 및 수요특성 조사 전국단위로 확대 실시

- 한옥 인식 및 수요특성 조사가 전국단위(조사 대상 최소 1,000명 이상)로 수행된 적이 없고 특정 대상(한옥 거주자 및 거주 희망자)에게만 실시되어, 보다 포괄적으로 한옥에 대한 인식 및 수요를 파악할 필요성 제기
- 지역 및 개인특성별(연령, 수입 등) 한옥 거주의향 및 적정 규모, 적정 가격 등의 수요특성을 분석하고 한옥 활성화 방안을 위한 기초자료를 구축하기 위해 전국단위 한옥 인식 및 수요특성 조사를 1회/2년 실시

### ■ 2013년도 전국단위 한옥 인식 및 수요특성 조사 수행

- 전국 15개 광역시도(제주도, 세종시 제외) 만 30~69세 남녀를 대상으로 지역별, 연령별, 성별 할당 후 무작위추출방법을 이용하여 1,000명에게 조사 수행

※ 실사조사는 한국갤럽에 위탁되어 수행됨

## 2. 한옥에 대한 인식

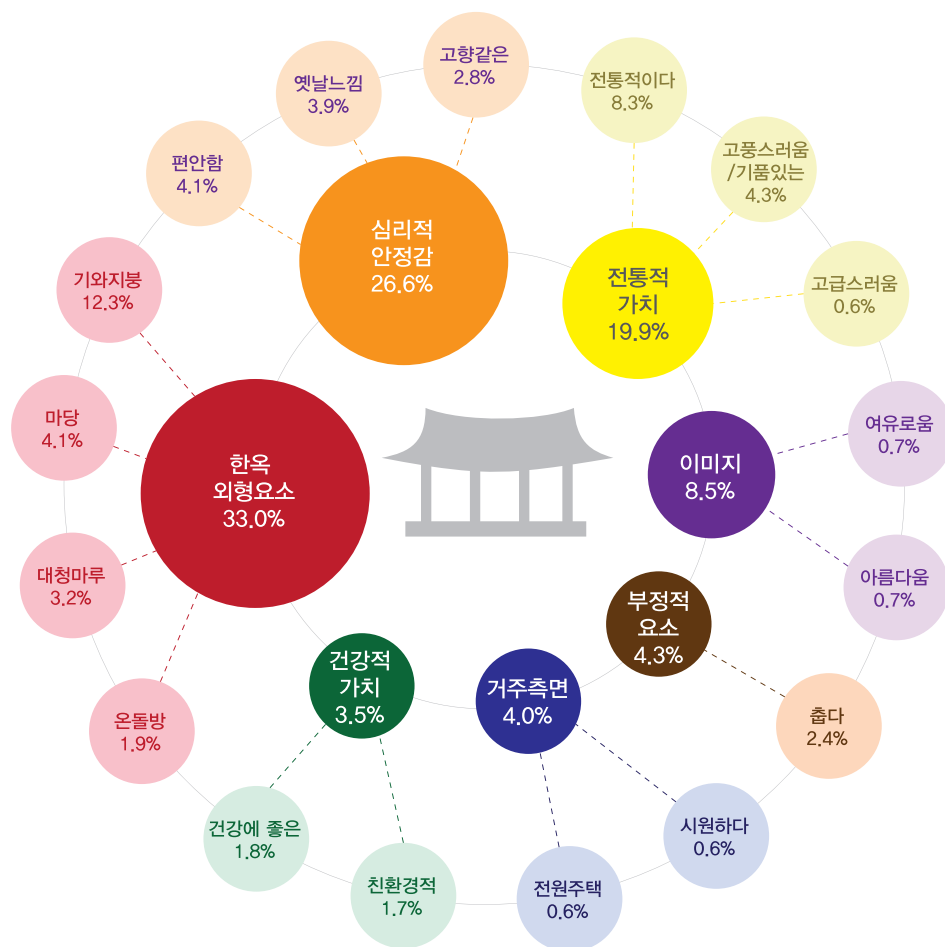
### ■ 한옥에 대한 경험은 대부분 언론을 통한 간접체험 및 단기적인 관광체험

- 대부분 직·간접적으로 한옥을 경험하고 있으며, 주로 언론에 의한 간접체험(64.0%)이나 단기적인 관광체험(49.7%)이며, 과거 한옥 거주경험이 있는 경우는 40.8%로 나타남
- 연령이 높을수록 과거 한옥에 거주한 경험이 많았으며, 연령이 낮을수록 음식점 및 숙박 시설 등의 한옥에 대한 경험이 상대적으로 많은 것으로 나타남

### ■ 한옥을 연상시키는 이미지는 한옥의 외형적 요소(기와지붕, 마당 등)

- 한옥이라는 단어를 들으면, ‘기와지붕’, ‘마당’ 등 한옥을 구성하는 외형적인 요소(33.6%)를 가장 먼저 떠올림
- ‘옛날’, ‘시골집’, ‘고향 느낌’ 등 어렸을 적 실제 경험을 통한 심리적인 안정감(26.6%) 및 한옥의 전통성과 관련된 긍정적인 가치(19.9%)가 주로 연상되고 있는 것으로 분석됨

그림 1. 한옥 연상 이미지



■ 일반인이 인식하는 한옥은 ‘현대적 공간으로 일부 변형되었으나, 목구조에 기와지붕을 얹은 건축물’

- 일반인에게 한옥이라고 인식되는 범위는 내부는 현대화되어 있더라도 기와지붕과 목구조는 한옥에서 유지해야 할 필수 요소로 인식됨

■ 응답자 87.1%가 한옥에 대해 호감

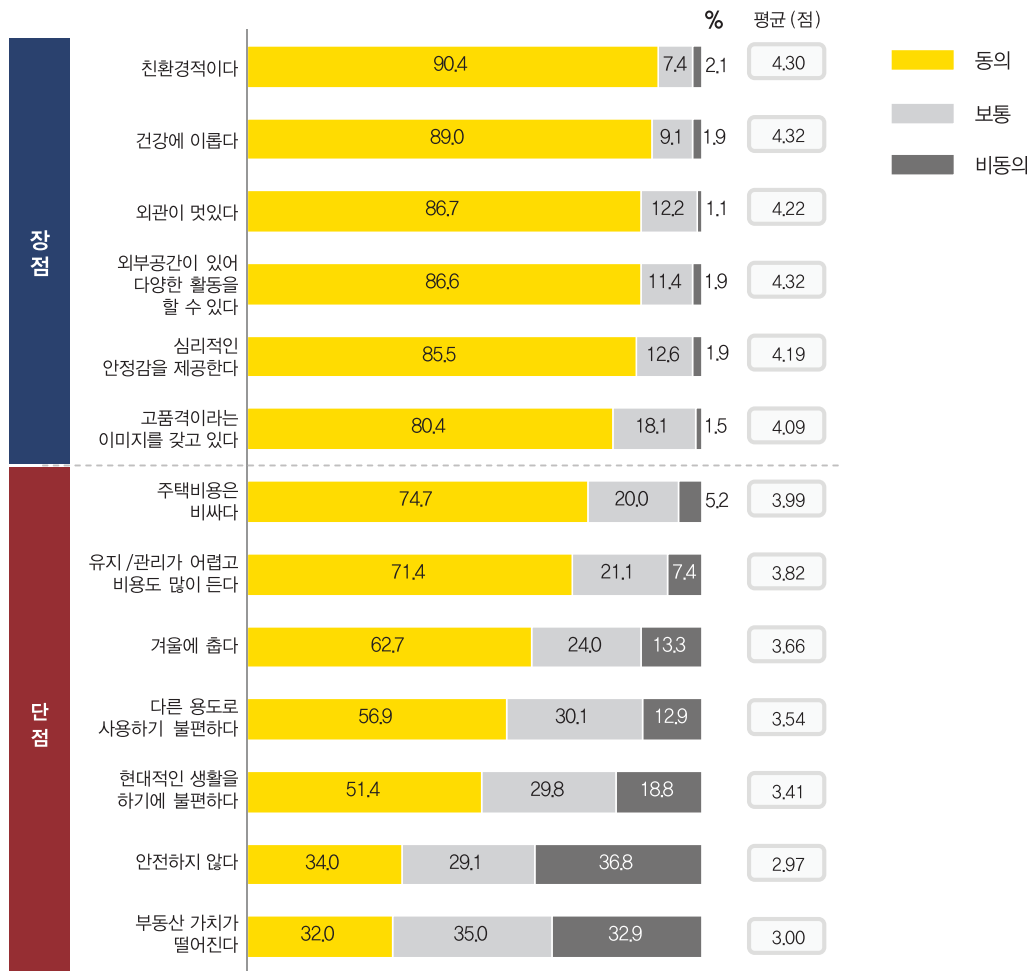
- 최근 한옥에 대한 관심이 점차 높아지고 있는 만큼, 대부분의 응답자가 한옥에 대해 호감을 가지고 있음
- 한옥 거주경험이 있거나 문화체험 등 직접적으로 한옥을 접한 경우 호감도가 더욱 높게 나타남

- 심리적인 안정감 및 한옥의 건강적인 측면에 대해 특히 호감을 가지고 있는 반면, 현대적 생활 불편 및 냉난방 관련 불만은 여전히 한옥에 대한 부정적 인식으로 언급되고 있음

## ■ 한옥의 장점은 친환경적, 건강, 단점은 고가의 주택비용, 유지관리의 어려움

- 한옥의 친환경적, 건강적 가치가 매우 높게 평가되고 있었으며, 한옥 거주 경험자들은 특히 한옥의 외부공간의 다양한 활용도를 높게 평가하는 것으로 나타남
- 반면, 고가의 주택비용, 유지관리의 어려움이 단점으로 많이 지적되었으며, 특히 한옥 비 경험자층에서 한옥의 단점에 대한 우려가 높게 나타남

그림 2. 인식되는 한옥의 장단점

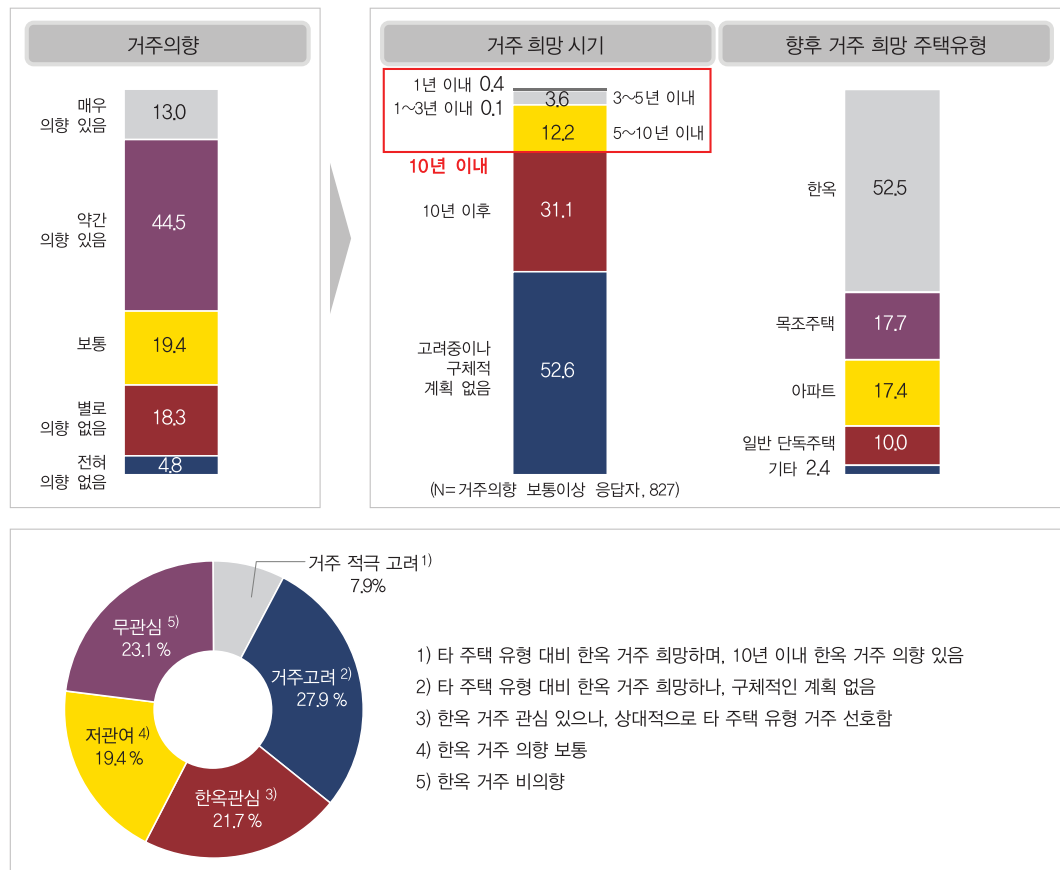


### 3. 한옥 잠재수요 특성

#### ■ 한옥 거주 의향은 과반수 이상이지만, 대부분 구체적 계획이 없는 관심층

- 한옥 거주 의향은 과반수 이상으로 높았으나, 대부분 시기적으로 10년 이후 또는 구체적인 계획이 없는 관심층으로, 실제로 한옥에 거주하겠다는 의사보다는 한옥에 대한 높은 호감도가 반영된 것으로 해석됨
- 타 주택 유형 대비 한옥 거주를 희망하며 동시에 10년 이내 한옥에 거주할 의향이 있는 적극 고려층은 7.9%가량으로, 성인 자녀를 둔 56세 이상의 고연령층이면서 자녀 출가 또는 퇴직 이후 전원·농어촌 생활을 위해 한옥에 거주하고 싶은 것으로 나타나, 한옥의 건강적 가치를 중요하게 고려하고 있는 특징을 보임
- 거주 적극층은 경기/인천 및 광주/전라 지역에서 상대적으로 많은 비중을 차지함

그림 3. 한옥 거주 의향



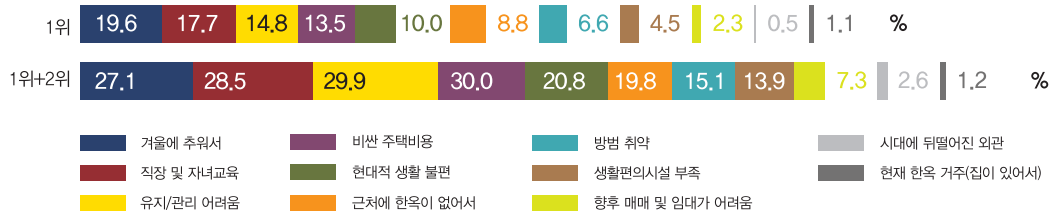
## ■ 한옥 거주 의향이 없는 이유는 겨울철 난방 문제와 현대적 생활의 불편함

- 한옥 거주 의향이 없는 이유로 겨울철 난방 문제와 현대적 생활의 불편함이 주로 언급되었으며, 이러한 문제점이 개선되더라도 한옥에 거주할 의향이 거의 없는 것으로 나타남
- 자연령층 및 한옥 경험자를 중심으로 문제점이 개선되었을 시 거주 의향이 소폭 상승함

## ■ 현재 한옥에 거주하지 않는 이유는 비싼 주택비용, 유지관리의 어려움, 입지적인 문제

- 한옥 거주 의향이 있으나 현재 한옥에 거주하지 않는 이유는 주로 겨울철 난방 문제 또는 직장 및 자녀 교육 때문인 것으로 나타남
- 거주 적극 고려층은 입지적인 문제로 인해 한옥에 거주하지 못하는 경우가 상대적으로 많았음
- 향후 한옥 거주 시 우려사항에 대해서도 냉난방 기능이 가장 많이 언급되고 있는 등, 전반적으로 한옥의 냉난방 기능에 대한 우려가 높아, 설비 개선과 더불어 홍보활동을 통한 인식 개선이 필요함

그림 4. 한옥에 거주하지 않는 이유



## ■ 한옥 구매 결정시 고려 요인은 비용 > 입지 > 품격(자재 및 부재 품질)

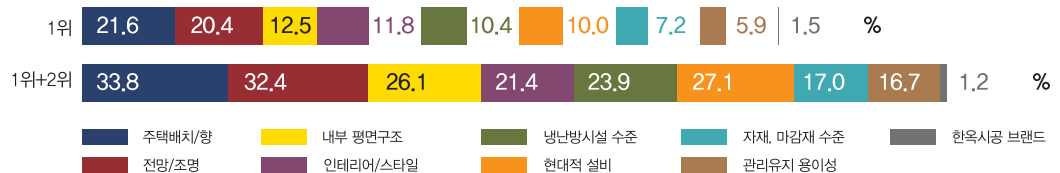
- 한옥 구매 시, 구매비용이 가장 중요한 고려 요인으로 나타났으며, 다음으로 입지, 품격(자재 및 부재 품질)으로 나타남
- 한옥의 건강적 가치를 중시하는 거주 적극 고려층에서는 품격이 입지보다 중요하게 꼽히는 요인으로 나타남
- 입지 측면에서 세부적으로 '생활편의시설 이용 편리성', '대중교통 이용 편리성', '자연환경 쾌적성'을 중요하게 고려하는 것으로 나타났으며, 지역별로 서울은 '교통', 경기/인천은 '생활편의', 광주/전라는 '자연환경'이 중요한 고려 요인임

- 거주 적극 고려층은 자연환경이 쾌적한 전원/농어촌 거주를 희망하는 비율이 높으며, 관심/저관여층은 생활편의시설 및 교통이 편리한 도시 근교에 거주하기를 희망함
- 건축적 측면에서 세부적으로 '주택 배치/향', '전망/조망', '내부 평면 구조' 등이 중요한 고려 요인으로 나타남
- 기본적으로 주택 구입 시 중요도가 높은 향과 전망이 한옥 구매시에도 동일하게 적용되는 것으로 판단되며, 거주 적극 고려층은 전망과 자재 수준을 상대적으로 중요하게 고려함

표 1. 응답자 특성별 한옥 구매결정 시 고려요인

		사례수	구매비용	한옥의 위치	품격(자재및 부재 품질 등)	규모
전 체		927	47.5	23.2	19.0	10.4
성별	남성	447	46.8	25.5	18.6	9.2
	여성	480	48.1	21.0	19.4	11.5
연령별	30~45세	449	48.6	23.6	16.9	10.9
	46~55세	273	46.2	24.2	17.9	11.7
	56~65세	205	46.8	21.0	24.9	7.3
지역별	서울	236	47.9	21.2	22.5	8.5
	경기/인천	321	51.4	17.4	18.4	12.8
	부산/울산/경남	109	41.3	27.5	17.4	13.8
	대구/경북	82	35.4	20.7	28.0	15.9
	대전/충청/강원	103	54.4	36.9	4.9	3.9
	광주/전라	76	42.1	31.6	22.4	3.9
한옥 관심 정도	거주적극고려	99	40.4	23.2	27.3	9.1
	거주고려	321	44.5	25.9	19.6	10.0
	한옥관심	252	48.4	18.7	19.8	13.1
	저관여	255	52.9	24.3	14.1	8.6

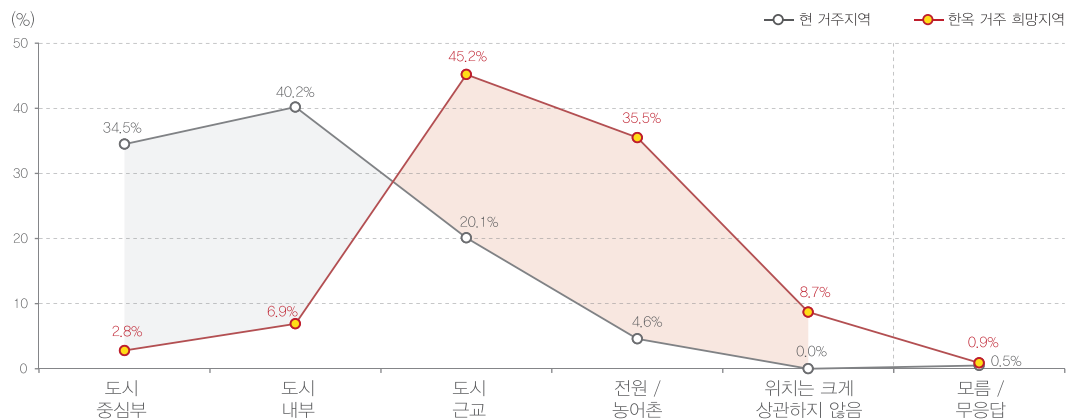
그림 5. 한옥 구매결정 시 고려요인



## ■ 희망 거주지역은 도시근교 또는 전원/농어촌

- 응답자 중 70% 이상이 도시 내부에 거주하고 있으나, 향후 희망하는 한옥 거주지역은 도시 근교 또는 전원/농어촌으로 자연환경이 쾌적한 지역에 거주하기를 희망함
- 연령이 높을수록 전원/농어촌 지역에, 낮을수록 도시 근교에 거주하기를 희망하며, 한옥 관심도가 높은 거주 고려층 이상은 전원/농어촌 거주 희망 비율이 높은 것으로 나타나, 아직은 한옥이 도시근교에 위치한 생활주택으로서의 역할보다 은퇴 이후의 전원생활을 위한 주택형식으로 인식되고 있는 것으로 나타남

그림 6. 현 거주지역과 한옥 거주 희망지역



## ■ 거주하고 싶은 한옥은 자가소유의 건축면적 20~30평형대 실거주 목적의 한옥

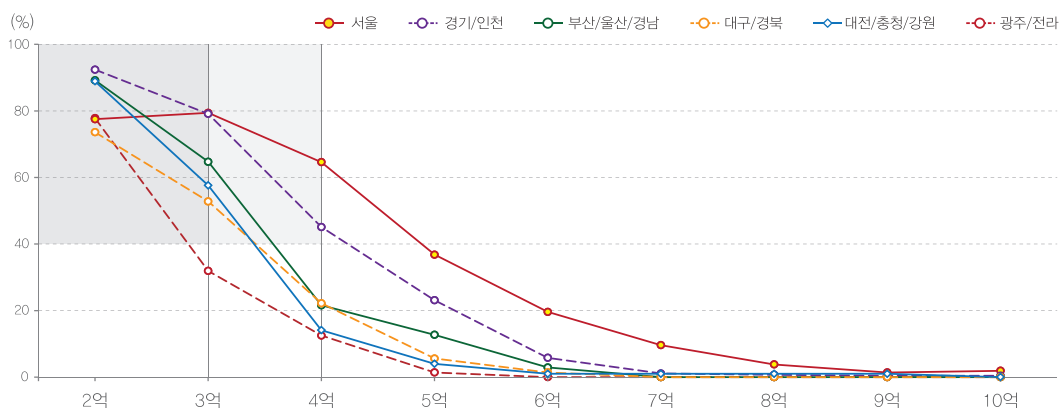
- 거주를 희망하는 한옥은 건축면적 20~30평형대로, 현재 거주하는 주택과 유사한 정도의 규모를 희망하는 것으로 나타남
- 대부분 자가 거주를 희망하며 전세 희망수요는 10%에 불과함
- 대부분 은퇴 이후의 실거주 목적으로 한옥을 활용하고자 하며, 주말·여가를 위한 세컨드 하우스로 이용하고자 하는 비율은 주거시설 이용 희망자의 4.3% 수준으로 나타남

## ■ 한옥의 주택가격으로 3억원(전국 평균) 희망

- 주택가격은 지역별 차이가 크게 나타났으며, 서울의 경우 4억원대에서도 60% 가량의 수용도를 보이는 반면, 광주/전라는 3억원대에서 수용도가 30%가량으로 크게 떨어져 2억원대의 가격이 적절한 수준으로 나타남
- 한옥의 주택가격 전국 평균은 3억원대가 적정 수준으로 도출됨



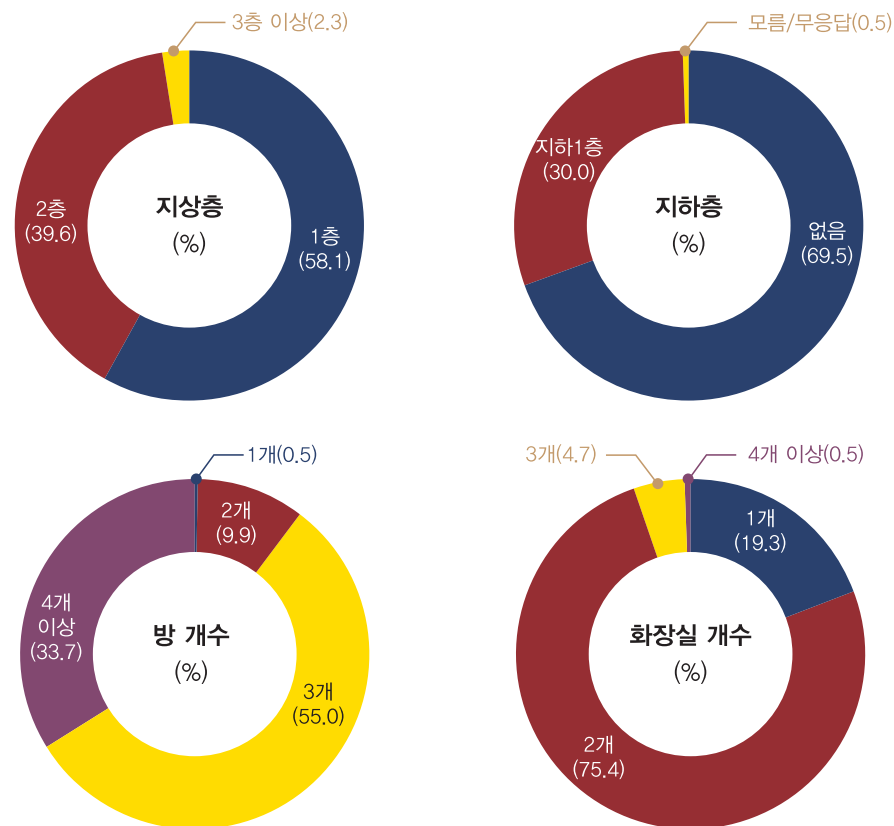
그림 7. 지역별 한옥주택 희망가격



## ■ 지상 1층, 방3개, 화장실 2개로 구성된 한옥 희망

- 거주하고 싶은 한옥의 규모는 지상1층, 방3개, 화장실2개로 구성된 일반적인 주택의 평면구성을 희망하는 경우가 가장 많았으나, 2층, 지하층 등 변형된 형태에 대한 수요도 일부 존재하는 것으로 나타남

그림 8. 거주하고 싶은 한옥의 규모



- 기본 평면 이외에 텃밭, 정원 등 외부활동을 할 수 있는 공간 및 황토방, 찜질방 등 건강 관리 목적의 공간에 대한 필요성도 높게 인식되고 있어, 이를 차별화 요소로 활용할 수 있는 방안이 필요함

## 4. 한옥마을에 대한 인식

### ■ 한옥 거주 희망자 중 한옥마을에 거주하고 싶은 사람은 47.5%

- 한옥 거주 희망자 중 47.5%는 한옥마을에 입주하고 싶은 것으로 나타났으며, 연령이 낮을수록 한옥마을 거주 의향이 높게 나타남
- 한옥마을에 거주하고 싶은 이유로 ‘이웃주민과의 친목 도모’, ‘기반시설이 잘 갖추어져 있을 것 같아서’ 등으로 나타남
- 광주/전라 지역에서 이웃주민과의 교류에 대해 긍정적 인식이 높아, 지역 내 홍보요소로 활용할 수 있는 요소로 판단됨

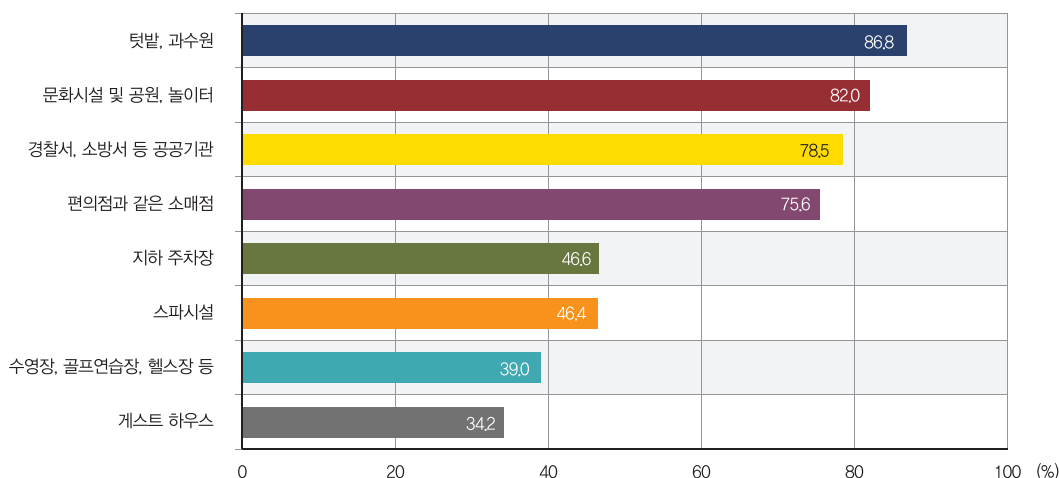
### ■ 한옥마을 거주 희망자는 개별 맞춤형 한옥 선호

- 한옥마을 거주 희망자의 48.0%는 개별 맞춤형으로 한옥 짓기를 희망하며, 27.5%는 완공된 한옥 중 분양받는 형식을 희망하는 것으로 나타남
- 서울 거주자 및 거주 적극 고려층에서 완공된 한옥 중 분양받는 형식을 희망하는 경우가 상대적으로 높게 나타남

### ■ 소규모 한옥마을 희망, 높은 수준의 생활 편리성 요구

- 한옥마을은 20~50세대 미만의 소규모 개발을 희망하지만, 한옥마을 내 편의시설을 갖추 높은 생활 편리성을 요구하는 것으로 나타남
- 필요한 편의시설로는 텃밭/과수원, 문화시설, 공공기관, 소매점 등이었으며, 거주 적극 고려층보다 관심층에서 보조적인 편의시설에 대한 필요도를 높게 인식하고 있음

그림 9. 한옥마을내 요구되는 편의시설



## 5. 한옥에 대한 잠재적 수요의 실수요 전환을 위한 제언

### ■ 한옥 활성화 정책 방향 I : 한옥에 대한 일상적 경험 증진을 통한 한옥 호감도 고취

- 한옥을 직접적으로 경험한 응답자는 간접경험자에 비해, 한옥에 대한 호감도가 높게 나타났다으며, 한옥의 단점에 대한 인식, 한옥 거주 시 우려도가 낮게 나타남
- 한국관광공사 등을 중심으로 한옥에서의 문화체험 등을 장려하여 직접경험을 장려하고 있으나, 더욱 효과적으로 직접경험을 증진하기 위해서는 일상생활에서 한옥을 경험할 수 있는 방법이 필요하다고 판단됨
- 동사무소, 어린이집, 도서관 등 공공시설 및 문화시설을 한옥으로 건축하여 일상생활에서 한옥을 다양한 계층이 직접적으로 이용할 수 있는 기회 증대 필요

### ■ 한옥 활성화 정책 방향 II : 개별 맞춤형 한옥의 모듈화를 통한 건축비 절감

- 한옥 거주 희망자는 개별맞춤형의 한옥을 선호하는 것으로 나타남
- 하지만 개별맞춤형은 한옥의 주택비용을 상승시키는 한 요인으로 한옥 가격 경쟁력을 저하시킬 수 있음
- 한옥 거주 희망자의 개별맞춤형 한옥에 대한 요구를 충족함과 동시에 한옥의 가격경쟁력을 제고하기 위해서 한옥의 모듈화를 통한 건축비 절감 방안 필요

### ■ 한옥 활성화 정책 방향 III : 한옥 차별화 및 연령별, 지역별 한옥 공급 특성화

- 현대주택의 주거성능(기밀성, 에너지 효율 등) 외, 수요자들이 한옥의 장점으로 인식하는 친환경성(한옥의 주재료인 목재의 친환경성 등), 건강(자연재료 사용으로 인한 거주자 건강 증진 효과 등), 외부활동의 다양성 등을 차별화 요소로 활용
- 서울/경기 및 광주/전남 지역의 56세 이상 한옥 거주 희망자는 자연환경이 우수한 전원/농·어촌 지역에서 거주를 희망하는 비율이 높게 나타났으며, 한옥의 품격을 중시하는 경향이 있기 때문에 고급화된 한옥의 공급 방안 필요
- 젊은 연령층일수록 도시 근교에서 한옥마을에 거주하는 것을 희망하는 비율이 높게 나타났으며, 한옥의 주택가격이 한옥 거주자의 가장 중요한 요인으로 작용하고 있기 때문에, 1세대 당 주택비용을 절감할 수 있는 도시근교의 한옥마을 내 다세대형 한옥주택 등 공급 방안 검토 필요

문의 | [leejm@auri.re.kr](mailto:leejm@auri.re.kr)



발행처 건축도시공간연구소 발행인 제해성  
주소 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301  
전화 031-478-9600 팩스 031-478-9609 [www.hanokdb.kr](http://www.hanokdb.kr)

