



한옥정책 브리프 hanok policy brief

2007~2010 한옥 인허가 현황조사를 통한 한옥건축산업 시장규모 추정

이강민 국가한옥센터장, 이종민 부연구위원, 신민중 연구원

요약

- 통계청 건설업조사 중 전통양식건물의 한 해 평균 수주액은 542억원(2008년~2011년)으로 전체 건축공사의 0.02%를 차지하는 것으로 나타났지만, 정부 또는 공공기관의 직영공사 및 무면허 공사업자에 의한 공사(주로 주택 및 직영공사)는 조사대상에서 제외되어, 한옥건축산업의 시장 규모를 파악하기에는 한계가 있음
- 한옥 인허가 현황을 토대로 한 한옥건축산업 시장규모는 3,614억~6,092억원으로 추정되나, 한옥의 증·개축 공사비 산정 조건에 따라 큰 차이를 보이고 있음
- 한 분야의 산업 시장규모 동향 파악은 한 분야의 산업을 육성하기 위한 정책 및 사업 추진을 위한 가장 기초적인 자료로써, 보다 정확하고 체계적인 자료 분석체계 필요

정책제안

- 한옥 인허가 현황을 보다 정확하게 파악하기 위해, 건축행정정보인 건축물대장상 한옥임을 판단할 수 있는 자료 및 분류항목 추가 제안 (구조 중 한식 목구조 등)
- 효과적이며 체계적인 한옥관련 통계자료 구축을 위해, 한옥건축 관련 업체의 DB를 구축하고, '한옥건축업 등록제(가칭)'를 실시하여, 통계청 사업체조사 및 건설업조사와의 연계 방안 제안
- 한옥의 증·개축은 향후 한옥건축산업의 시장규모를 확대할 수 있는 요인이며, 이를 활성화 하기 위해 증·개축 공사비 산정에 관한 체계적인 연구 필요

1. 한옥건축산업 시장규모 추정의 배경 및 목적

■ 활발히 추진되는 정책·사업에 비해 한옥건축산업의 동향을 파악할 수 있는 기초자료 부족

- 한옥 보급 및 확산을 위한 한옥 활성화 정책과 사업이 중앙부처 및 지방자치단체에 의해 활발히 추진되고 있는 반면, 이러한 정책 및 사업의 효과적인 시행을 위한 기초자료 부족
- 한 분야의 진흥과 활성화 정책 및 사업을 체계적으로 수립하기 위해서는 해당 산업의 현황을 파악할 수 있는 기초자료 필요

■ 기존 통계자료의 이용 제약

- 국내 건설업역 체계 내에서 한옥건축산업만을 별도로 분류할 수 있는 기준이 없어 기존 통계자료의 이용에 제약
- 기존 산업분류체계에서 한옥이 별도로 분류되어 있지 않기 때문에, 통계청의 사업체 기초통계조사 및 건설업통계조사 등 기존 통계자료에서 한옥건축산업만을 추출하여 그 동향을 파악하기 어려움

■ 실효성 있는 한옥 관련 정책 및 사업계획 수립을 위한 한옥건축산업 시장규모 추정

- 실효성 있는 한옥건축산업 활성화 정책 및 사업계획 수립을 위해, 한옥건축산업 시장규모 추정
- 한옥건축산업의 시장규모 추정을 위해 ① 통계청의 건설업조사 자료, ② 한옥 인허가 현황 및 한옥 건축비를 조사

2. 통계청 건설업조사에 나타난 한옥건축산업의 규모

■ 건설업조사 개요

- 통계청의 건설업조사는 통계법 제17조 및 동법 시행령 제22조에 의거한 지정통계(승인번호 : 제10114호)로, 국내 건설업 부문의 종사자수, 급여액, 매출액, 부가가치, 공사실적 등에 관한 사항을 조사하여, 건설업 부문의 구조 및 활동실태를 파악하여 정책수립에 필요한 기초자료를 제공

표 1. 통계청 건설업조사 조사항목

구분	조사항목
일반 및 실적조사	1) 기업체명 및 소재지, 2) 조직형태, 3) 창설년월, 4) 자본금, 5) 겸업 타산업, 6) 공시명, 7) 공중세분류, 8) 공사지역, 9) 발주자명, 10) 원도급자명, 11) 도급종류, 12) 발주자 분류, 13) 계약방법, 14) 계약년월, 15) 착공년월, 16) 준공년월, 17) 계약액, 18) 기성액, 19) 발주자 공급원자재 금액
결산조사	1) 종사자수 2) 연간급여 및 임금, 3) 매출액 및 건설비용

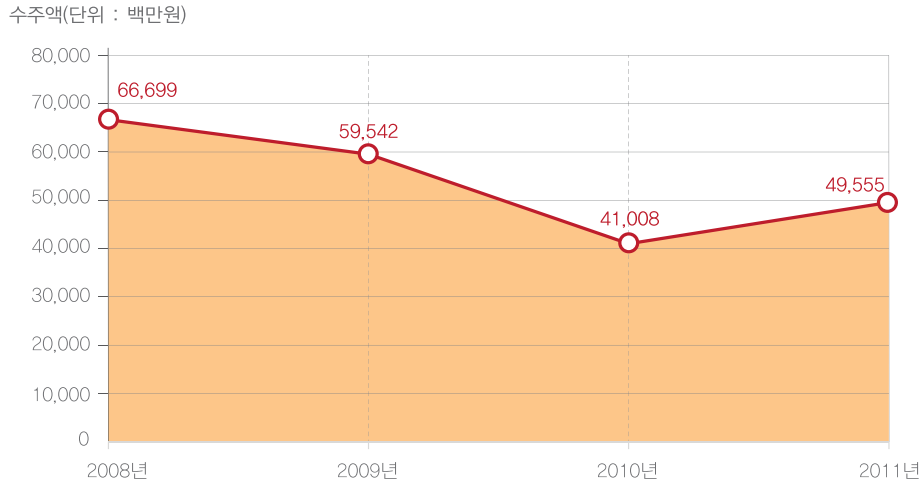
■ 건설업조사의 건설업 분류

- 통계청 건설업조사에서는 건설업을 크게 건축공사, 토목공사, 산업설비공사, 조경공사로 분류하여 통계자료를 구축
- 특히, 건축공사는 한옥건축산업과 가장 유사한 전통양식건물 외 단독주택 및 연립주택, 저층아파트(5층 이하), 고층아파트(6~15층), 초고층 아파트(16층 이상), 주거·상업겸용 건물, 시장·백화점·쇼핑센터, 사무실빌딩, 오피스텔 등 26개로 분류
- 기존 전문건설업 분류가 공정별(토공사업, 미장·방수·조적공사업, 석공사업 등)로 분류된 반면, 통계청 건설업조사에서는 건축물 용도·규모별로 구분하여 통계자료를 구축하고 있어, 한옥건축산업의 동향을 파악함에 있어 활용가치가 높은 자료라고 판단됨

■ 전통양식건물 한 해 평균 수주액은 542억원, 전체 건축공사의 0.02%

- 2008년~2011년 전통양식건물의 한 해 평균 수주액은 542억원으로, 2008년도에 667억원으로 가장 많았으며, 2010년까지 감소추세를 보여 약 410억원까지 하락하였다가 2011년 수주액이 495억원으로 상승세를 보이고 있음
- 2008년~2011년 건축공사의 평균 수주액은 약 282조로, 전통양식건물은 전체 건축공사의 0.02%를 차지하고 있음

그림 1. 2008~2011년 전통양식건물 수주액 현황



■ 전통양식건물 중 공공부문 발주 수주액이 60% 이상

- 전통양식건물 수주액이 가장 많았던 2008년을 제외하면, 공공부문 발주 수주액이 60% 이상을 차지하고 있으며, 2011년도에는 공공부문 발주 수주액이 약 385억원으로 전체 수주액의 77.8%를 차지하여 가장 높은 비율로 나타남
- 전통양식건물 공사 수주액 중 민간부문은 2008년 이후 계속 감소 추세이며, 전통양식건물은 공공부문이 주도하고 있는 것으로 나타남
- 전체 건축공사 수주액에서는 공공부문이 4개년 평균 33.1%, 민간부문이 48.1%로, 전통양식건물과는 반대로 민간부문이 활성화 되어 있음

그림 2. 2008~2011년 전통양식건물 발주자별 수주액 변화

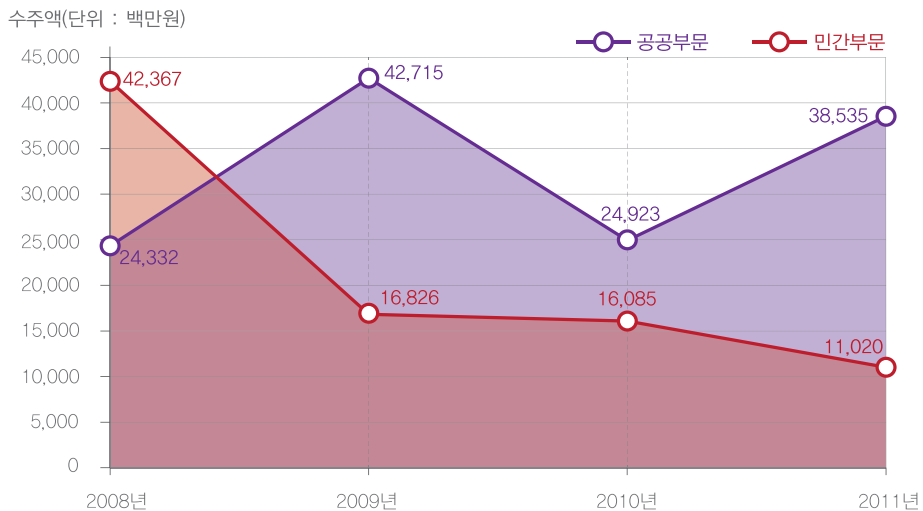


표 2. 2008~2011년 전통양식건물 발주자별 수주액 현황(단위 : 백만원)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년
전통양식건물	66,699 (100.0%)	59,542 (100.0%)	41,008 (100.0%)	49,555 (100.0%)
공공부문	24,332 (36.5%)	42,715 (71.7%)	24,923 (60.8%)	38,535 (77.8%)
민간부문	42,367 (63.5%)	16,826 (28.3%)	16,085 (39.2%)	11,020 (22.2%)
전체 건축공사	283,780,498 (100.0%)	279,750,073 (100.0%)	275,913,698 (100.0%)	289,648,792 (100.0%)
공공부문	87,764,825 (30.9%)	107,989,131 (38.6%)	93,065,495 (33.7%)	84,450,174 (29.2%)
민간부문	146,168,954 (51.5%)	119,443,767 (42.7%)	132,281,484 (47.9%)	145,650,513 (50.3%)

3. 한옥 인허가 현황 조사를 통한 한옥건축산업 규모

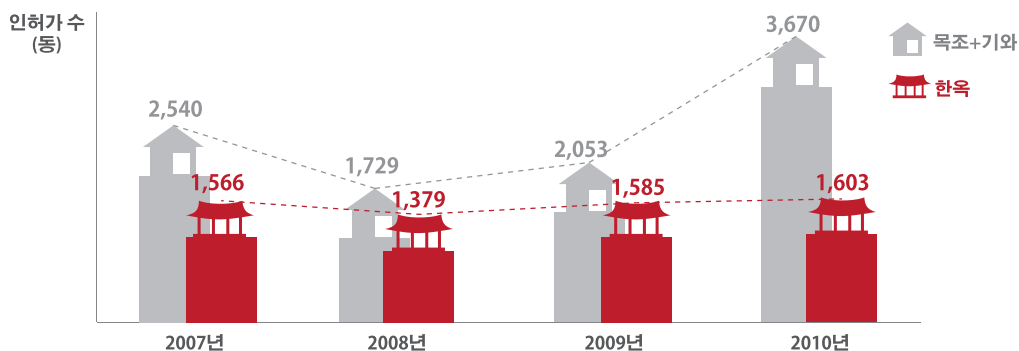
■ 2007년~2010년 건축된 한옥은 한 해 평균 1,533채

- 2007년~2010년 동안 한옥은 한 해 평균 1,533채 건축되는 것으로 나타났으며, 2010년도에 1,603채로 가장 많은 한옥이 건축됨¹

■ 한옥 인허가 면적은 한 해 평균 321,113㎡

- 2007년~2010년 한옥 인허가 한 해 평균 면적은 총 321,113.087㎡이며, 신축 인허가 면적은 53,955.549㎡, 증·개축 인허가 면적은 267,157.538㎡임

그림 3. 2007~2010년도 한옥 인허가 수



¹ 한옥 인허가 현황은 건축물대장 상 목조+기와지붕인 건축물을 항공사진 및 거리뷰(로드뷰)를 판독하여 한옥여부를 판단한 자료이며, 실제 한옥 인허가 현황과 차이가 있을 수 있음 (이강민 외(2013), 「한옥정책브리프 제22호: 2007~2010 한옥 인허가 현황 및 동향 분석」, 건축도시공간연구소)

■ 한옥 건축비는 평균 226만원/㎡

- 서울특별시 한옥 지원 평균공사비 적용기준은 신축의 경우 3.3㎡당 1,000만원(2006년~2009년 한옥 공사비 신청금액 평균, 서울특별시 내부자료)
- 전라남도 한옥시공 매뉴얼에는 3.3㎡당 510만원으로 제시되고 있으며, 다수의 한옥을 동시에 신축할 경우, 프리컷 가공목을 사용하여 3.3㎡당 450~600만원으로 나타남
- 한국감정원에서는 내부 적산 프로그램에 의거하여 구조·용도·등급별 표준단가, 주요재료 및 실내마감표, 단위면적당 공사비 적산표, 부대설비 보정단가 등이 수록되어 있는 건물신축단가표를 발간하고 있음
- 한국감정원의 건물신축단가표에서 한옥을 평면유형, 가구, 공포양식, 지붕유형, 처마종류, 목재, 기둥두께, 외벽마감 등에 따라, 일반한옥과 고급한옥, 신한옥과 전통한옥으로 구분하여 건축비를 제시하고 있음
- 한국감정원의 건물신축단가표에서는 일반한옥이 평균 1,006,600원/㎡, 전통한옥(소형)이 3,498,000원/㎡, 신한옥이 평균 2,508,500원/㎡로 제시되고 있음

표 3. 한옥 신축 공사비 비교

구분	서울특별시	전라남도		건물신축단가표			평균
		프리컷 가공목 사용	개인 주문주택	일반한옥	전통한옥(소형)	신한옥	
신축 공사비 (만원/3.3㎡)	1,000	450~600	550~700	332	1,154	829	744
평균 공사비 (만원/㎡)	303	159	190	101	350	251	226

■ 한옥 인허가 현황 및 한옥 건축비에 따른 한옥건축산업 시장규모는 3,614억~6,029억원

- 한옥 인허가 현황 분석 결과, 신축한옥의 인허가 면적은 53,055.549㎡로, 검토된 한옥 평균 건축비인 226만원/㎡를 곱해보면, 신축한옥의 시장규모는 약 1,199억원
- 증·개축 한옥의 인허가 면적은 267,157.538㎡로 분석되었지만, 한옥의 증·개축 공사비에 대한 자료가 없기 때문에 증·개축 한옥의 시장규모를 파악하기 어려움
- 한옥의 증·개축 공사비를 신축 공사비의 80%, 60%, 40%로 산정하여 추정하면, 증·개축 한옥의 시장 규모는 각각 4,830억원, 3,623억원, 2,415억원으로 파악되지만, 증·개축 공사비의 산정 조건에 따라 약 2,400억원의 차이가 발생함

표 4. 한옥 인허가 면적과 한옥 건축비에 따른 한옥건축산업 시장규모 추정

구분	신축 한옥건축산업 (A)	증·개축 한옥건축산업(B)		한옥건축산업 시장규모 (A+B)
		증·개축 공사비 산정 조건	증·개축 한옥건축산업	
한옥건축산업	1,199억원	신축공사비 80% 산정	4,830억원	6,029억원
		신축공사비 60% 산정	3,623억원	4,822억원
		신축공사비 40% 산정	2,415억원	3,614억원

4. 한옥건축산업의 시장규모 추정의 한계

■ 통계청 건설업 조사를 통한 한옥건축산업 시장규모 추정의 한계

- 통계청 건설업조사의 전통양식건물 평균 수주액은 542억원으로 나타남
- 하지만, 통계청 건설업조사에는 정부 또는 공공기관의 직영공사 및 무면허공사업자에 의한 공사(주로 주택 및 직영공사)는 조사대상에서 제외됨
- 통계청 건설업조사에서는 일반(종합)건설업 및 전문건설업으로 등록된 업체의 실적에 대해서만 조사되고 있음
- 하지만, 한옥건축 관련 사업체의 경우, 등록기준에 미달하는 사업체가 많기 때문에 통계청 건설업조사의 전통양식건물 수주액만으로 한옥건축산업의 시장규모를 추정하기에는 무리가 있음

■ 한옥 인허가 현황 및 한옥 건축비에 따른 한옥건축산업 시장규모 추정의 한계

- 한옥 인허가 현황은 건축물대장상 목구조+기와지붕인 건축물을 대상으로 항공사진 및 거리뷰(로드뷰)를 판독하여 한옥 여부를 판단한 결과이므로, 실제 한옥 인허가 수, 인허가 면적 산출의 정확성에 한계가 있음
- 또한, 증·개축 공사비에 따라 전체 한옥건축산업의 시장규모가 큰 차이를 보이고 있어, 증·개축 공사비에 대한 면밀한 검토가 필요

5. 결론 및 제언

■ 건축물대장상 한옥을 판단할 수 있는 자료 및 분류항목 추가

- 현재, 건축행정정보인 건축물대장상 한옥임을 판단할 수 있는 자료 및 항목이 없기 때문에, 한옥 인허가 현황을 정확하게 파악함에 있어 한계가 있음
- 정확한 한옥 인허가 현황을 토대로 한옥건축산업 시장규모를 파악하기 위하여 건축물대장상 한옥임을 판단할 수 있는 항목을 제안
- 한옥임을 판단할 수 있는 항목으로는 구조 중 한식 목구조를 추가하는 것을 제안

■ 한옥건축 관련 사업체 DB 구축 및 통계청 사업체조사 및 건설업조사 연계

- 통계청의 건설업조사는 건설업으로 등록되어 있는 업체만을 대상으로 조사가 이루어지는 반면, 한옥건축 관련 업체는 등록되어 있지 않은 업체가 많아 통계청의 건설업조사의 수주액만으로 한옥건축산업 동향 및 시장규모를 파악하기에는 한계가 있음
- 건설업으로 등록되어 있지 않은 한옥건축 관련 업체의 DB를 구축하고, ‘한옥건축업(가칭)’의 등록제를 실시하여 통계청 사업체조사 및 건설업조사와 연계될 수 있는 방안 필요

■ 증·개축 공사비에 대한 연구 필요

- 한옥 신축 공사비에 대한 연구는 국토교통부의 R&D사업인 한옥기술개발연구단 및 한국감정원의 건물신축단가표 등에서 이루어지고 있는 반면, 한옥의 증·개축 공사비에 대한 연구는 미비한 실정임
- 한옥 인허가 현황에서도 신축 보다는 증·개축이 더 활발하게 이루어지고 있으며, 향후 한옥건축산업의 시장규모를 확대할 수 있는 요인으로 판단됨
- 따라서 합리적인 증·개축 공사비 산정을 통하여 한옥건축산업을 활성화 시킬 수 있도록 한옥의 증·개축 공사비에 대한 체계적인 연구가 필요함

문의 | 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

