



# 한옥정책 브리프 hanok policy brief



## 표준주택가격으로 살펴본 한옥의 특징

고영호 부연구위원, 구본현 연구원

### 요약

- 국토교통부 장관이 매년 공시하는 표준주택가격 자료를 분석하여 한옥주택의 가격 특성을 도출함
- 한옥주택의 전국 평균 공시가격(2015.01.01. 기준)은 55만 원/㎡, 평균 건축면적은 75.9㎡, 평균 대지면적은 386㎡ 으로 분석되었으며, 서울특별시 내 한옥주택의 평균 공시가격(479만 원/㎡)이 전국 17개 시·도 중 가장 높은 것으로 나타남
- 건축면적이 증가할수록 한옥주택의 ㎡당 평균 공시가격은 감소하는 것으로 분석되었으며, 광역지자체 대비 기초지자체에 위치한 한옥주택이 대체로 넓은 건축면적을 가짐
- 한옥주택의 높은 평균 공시가격을 형성하던 서울특별시 등 광역지자체의 한옥주택 건축이 1970년 이후 급격히 감소함에 따라 1970~1990년대에 사용승인된 한옥주택의 전국 평균 공시가격이 낮은 수준으로 나타남
- 넓은 도로면에 접하여 위치하거나, 정방형 또는 장방형의 완경사의 토지에 위치한 한옥주택의 경우 높은 평균 공시가격을 나타내는 것으로 분석됨

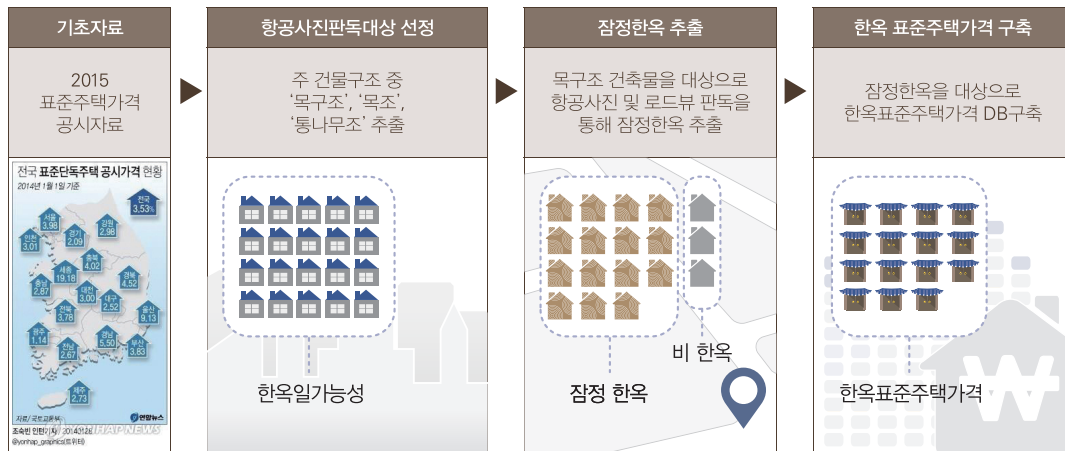
### 정책제안

- 목조·목구조 주택과는 차별된 한옥주택의 공시가격 조사·평가를 통해 한옥 고유의 전통성과 특수성에 대한 가치가 반영된 한옥주택 공시가격 책정이 필요

# 1. 한옥주택의 공시가격 특성 분석을 위한 표준주택가격<sup>1</sup> 자료 분석 개요

## ■ 분석목적 및 방법

- 전국 한옥주택이 지역별, 건축시기별, 건축면적별 및 주변 도로교통환경과 토지의 형상·지세에 따라 어떠한 가격 차이를 보이는지 파악하고자 함
  - 현재 국내 한옥주택 가격을 직접 조사하여 목록화한 자료는 미비한 상황이며, 한국감정원 홈페이지를 통해 공개되는 표준주택가격 자료를 통해 목조 또는 목구조 형식의 주택 중 한옥주택이 일부 포함된 상황
- 전국의 한옥주택 가격 특성을 추정하기 위해 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격 자료를 활용하여 주택의 구조형식이 목조 또는 목구조인 표준주택의 목록 구축
  - 2015년 1월 1일 기준 현재 공시된 약 19만 호의 표준주택 중 목조 또는 목구조의 건물 구조를 갖는 경우는 34,239호
- 해당 목조(목구조) 표준주택의 항공사진, 로드뷰, 브이월드 영상을 판독하여 한옥으로 판단되는 건축물을 추출하고 한옥 표준주택가격(이하 한옥주택)의 가격 특성 도출
  - 항공사진 판독 결과 4,699호의 표준주택이 한옥주택으로 판정됨



<sup>1</sup> '표준주택가격'은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 의한 절차에 따라 국토교통부 장관이 매년 공시기준일(1월 1일) 현재의 가격의 조사·평가하여 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하는 적정가격으로서 용도지역·건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 대표성 등이 있는 주택 약 20만 호를 선정하여 공시기준일 현재 적정가격을 조사·평가한 가격을 말함. "표준주택가격"은 시·군·구청장이 결정·공시하는 "개별주택가격" 산정의 기준이 되며 주택관련 국세 및 지방세 등 조세 부과기준 등에 광범위하게 활용됨. (출처 : 국토교통부 홈페이지 정책마당 내 정책 Q&A - 표준주택가격 관련 Q&A, <http://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/dtl.jsp?idx=529>)

## 2. 한옥주택의 특성과 평균 공시가격

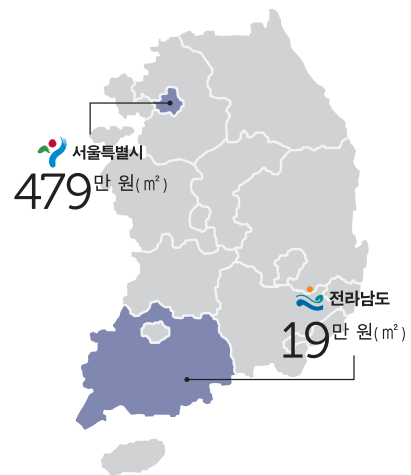
### ■ 한옥주택의 전국 평균 공시가격 특성

- 한옥주택의 전국 평균 가격은  $\text{m}^2$ 당 55만 원(평당 181만 원), 건축면적은  $75.9\text{m}^2$ , 대지면적은  $386\text{m}^2$
- 전국 17개 시·도 중 서울특별시 내 한옥주택의 평균 공시가격( $479\text{만 원}/\text{m}^2$ )이 가장 높으며, 전라남도 내 한옥주택 평균 공시가격( $19\text{만 원}/\text{m}^2$ )이 가장 낮음
  - 서울시 한옥주택 평균 공시가격은 전라남도 한옥주택 평균 공시가격 대비 25배 높음

그림 1. 한옥주택의 전국 평균 특성



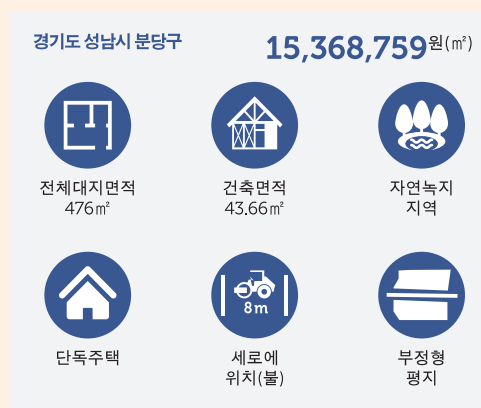
그림 2. 한옥주택 평균 공시가격의 최고·최저 지역



#### [기타 특성 1] 전국 최고·최저가 한옥주택

- 한옥으로 판정된 표준주택 중 전국 최고가 한옥주택은 경기도 성남시에 위치하며 공시가격은  $1,537\text{만 원}/\text{m}^2$
- 동일한 방법으로 판정된 전국 최저가 한옥은 충청북도 영동군에 위치하며 공시가격은  $2\text{만 원}/\text{m}^2$

#### 전국 최고가 한옥



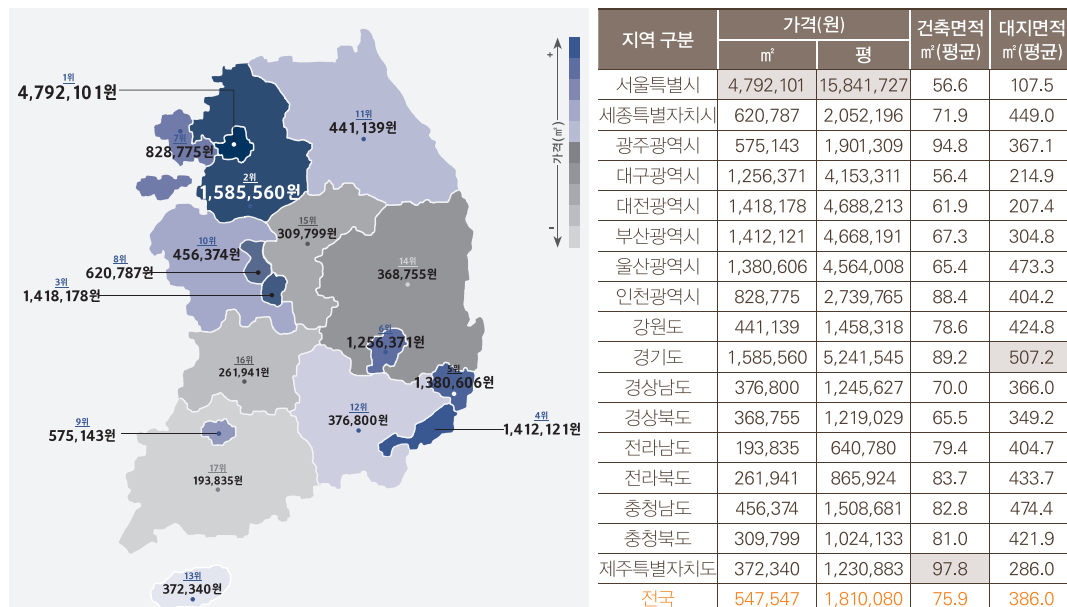
#### 전국 최저가 한옥



## ■ 한옥주택의 지역별 가격 특성

- 광역지자체의 한옥주택 평균 공시가격은 서울특별시(479만 원/㎡), 대전광역시·부산광역시(141만 원/㎡) 순으로 조사됨
- 기초지자체의 한옥주택 평균 공시가격은 경기도(159만 원/㎡), 충청남도(46만 원/㎡), 강원도(44만 원/㎡) 순으로 나타남
  - 전라남도(19만 원/㎡)와 전라북도(26만 원/㎡)의 한옥주택 평균 공시가격은 대체로 낮은 편
- 기초지자체의 한옥주택이 광역지자체의 한옥주택에 비해 대체로 넓은 건축면적을 갖는 것으로 조사됨
  - 제주특별자치도와 광주광역시의 한옥주택 평균 건축면적은 90㎡ 이상
  - 서울특별시의 한옥주택 평균 건축면적은 56㎡ 수준
- 한옥주택의 평균 대지면적은 경기도(507㎡)와 충청남도(474㎡) 지역이 넓은 것으로 조사됨

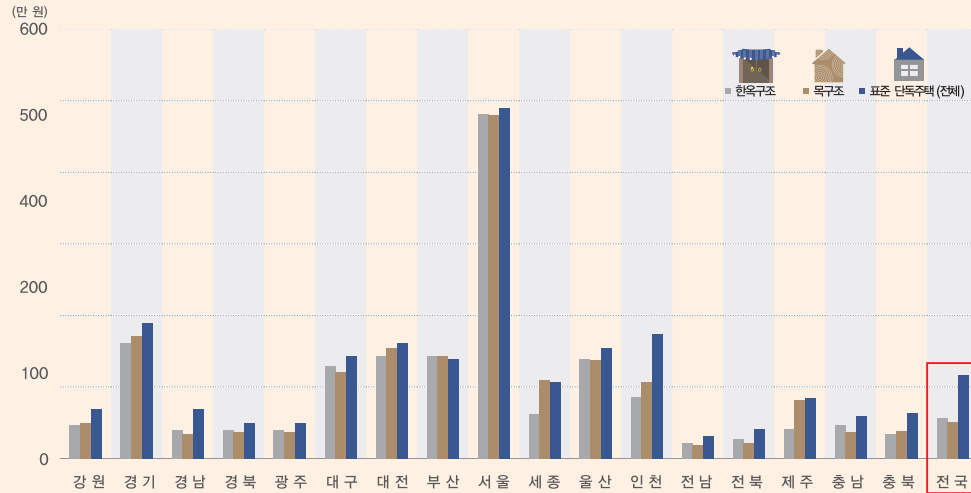
그림 3. 한옥주택의 지역별 평균 공시가격 비교





[기타 특성 2] 일반·목구조·한옥 표준주택의 가격 차이

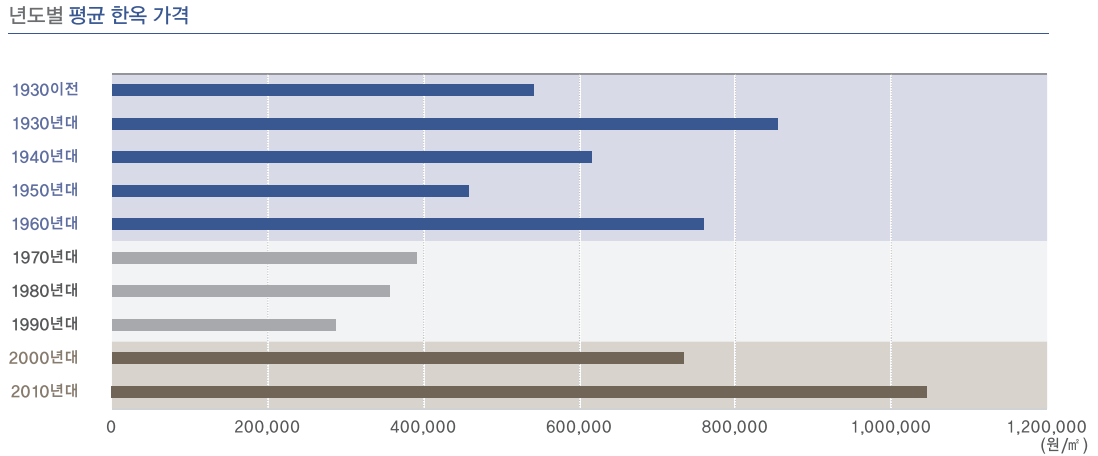
- 전국 표준주택의 평균 공시가격은 117만 원/㎡이며, 목구조 표준주택은 47만 원/㎡, 한옥 표준주택은 55만 원/㎡
- 한옥 표준주택은 일반 표준주택에 비해 절반 수준의 평균 공시가격을 가지며, 목구조 표준주택에 비해 다소 높은 공시가격을 형성
- 서울특별시와 부산광역시의 경우 구조별 공시가격의 차이가 크지 않은 것으로 나타났으며, 인천광역시와 경상남도 지역은 구조별 공시가격의 차이가 크게 나타남



■ 한옥주택의 건축시기별 가격 특성

- 한옥주택으로 판정된 표준주택의 건축시기(사용승인연도)를 10년 단위로 나누어 건축 시기별 2015년 현재의 한옥주택 평균 공시가격을 분석한 결과, 1930, 1960, 2000, 2010 년대에 건축된 한옥주택의 가격이 높은 것으로 나타남
  - 2010년 이후에 지어진 한옥주택의 가격은 ㎡당 104만 원으로 다른 시기에 건축된 한옥보다 높은 평균 공시가격을 보임
  - 그에 반해 1970~90년대에 지어진 한옥주택은 ㎡당 각각 39만 원, 36만 원, 29만 원으로 낮은 평균 공시가격을 보임
- 건축시기별 한옥주택 가격을 지역별로 분석한 결과, 1970년대 이전까지 높은 평균 공시가격을 형성하던 서울특별시 등 광역지자체의 한옥 사용승인건수가 1970년 이후 급격히 감소함에 따라 전국 한옥주택 평균 공시가격이 감소하는 것으로 나타남
  - 1970년 이전에 건축된 한옥주택 보다 1970~1990년대 한옥주택의 평균 공시가격이 낮게 나타나는 것으로 분석됨

그림 4. 한옥주택의 건축시기별 평균 공시가격 비교



## ■ 한옥주택의 평균 건축면적과 공시가격

- 한옥으로 판정된 표준주택의 건축면적을 소형( $59.99\text{m}^2$  이하), 중형( $60\text{m}^2$  이상~ $85\text{m}^2$  미만), 대형( $85\text{m}^2$  이상)으로 구분하여 평균 공시가격을 분석한 결과, 건축면적이 증가할수록  $\text{m}^2$ 당 한옥주택의 평균 공시가격은 낮아지는 것으로 나타남
  - 소형 한옥주택의 평균 공시가격은 91만 원/ $\text{m}^2$ , 중형 53만 원/ $\text{m}^2$ , 대형 40만 원/ $\text{m}^2$
  - 소형 한옥주택의 평균 건축면적은  $46.9\text{m}^2$ , 중형  $71.8\text{m}^2$ , 대형  $112.1\text{m}^2$
  - 소형 한옥주택의 평균 대지면적은  $292.6\text{m}^2$ , 중형  $365.3\text{m}^2$ , 대형  $511.1\text{m}^2$
- 1980년대 이후 대다수의 신축 한옥이 기초지자체에 집중되는 것으로 나타났으며, 이에 따라 지방의 비교적 넓은 가용대지와 낮은 대지가격에 힘입어 1980년대 이후 한옥주택의 평균 건축면적이 증가하는 것으로 분석됨

그림 5. 한옥주택의 평균 건축면적과 공시가격 비교

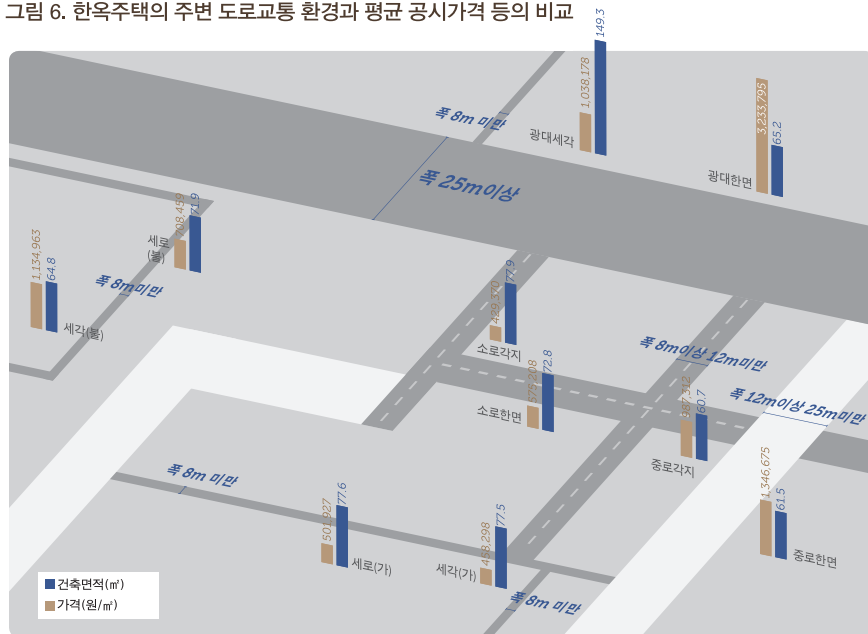


### 3. 한옥주택의 환경적 특성과 평균 공시가격

#### ■ 한옥주택 주변의 도로교통 환경과 평균 공시가격

- 주변 도로의 폭이 넓은 광대로 및 중로에 접한 한옥주택의 평균 공시가격이 높게 나타남
  - 광대한면(폭 25m 이상의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지)에 위치한 한옥주택의 평균 공시가격이 323만 원/㎡ 으로 가장 높음
  - 소로각지(소로에 두 면 이상이 접하거나 소로에 한 면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한 면 이상 접하고 있는 토지)에 위치한 한옥주택의 평균 공시가격이 43만 원/㎡ 으로 가장 낮은 것으로 분석됨
- 광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(폭 8m 미만)에 한면 이상 접하는 토지에 위치한 한옥의 평균 건축면적(149㎡)과 대지면적(469㎡)이 큰 것으로 나타남

그림 6. 한옥주택의 주변 도로교통 환경과 평균 공시가격 등의 비교

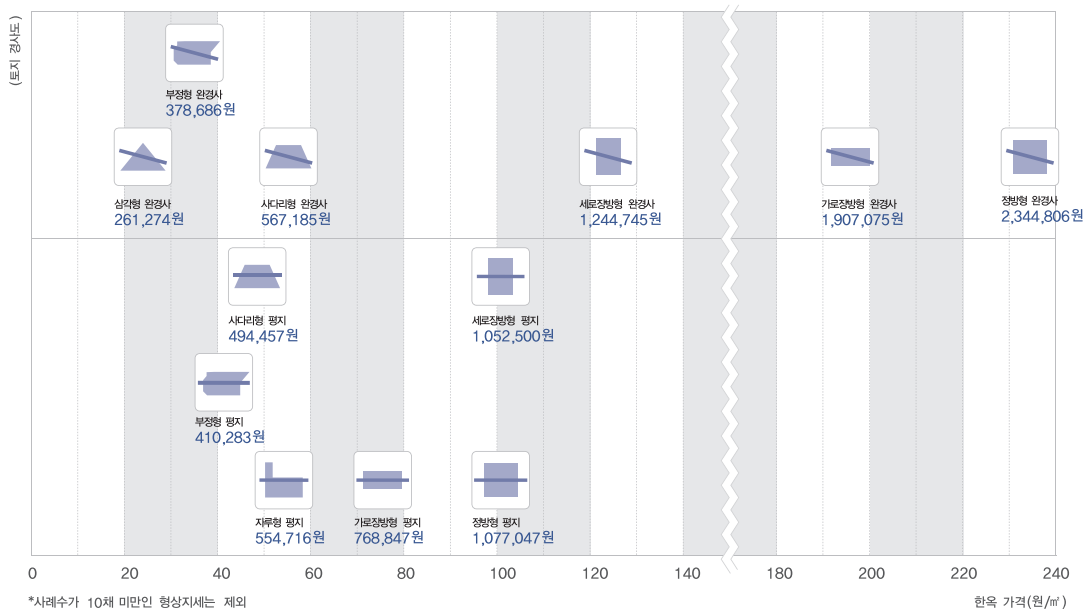


도로교통 구분	가격(원,㎡)	건축면적(㎡)	대지면적(㎡)
광대세각	1,038,178	149.3	469.0
광대한면	3,233,795	65.2	132.1
세각(가)	458,298	77.5	387.2
세각(불)	1,134,963	64.8	301.7
세로(가)	501,927	77.6	409.8
세로(불)	708,459	71.9	371.1
소로각지	429,370	77.9	354.1
소로한면	575,208	72.8	306.4
중로각지	987,312	60.7	357.9
중로한면	1,346,675	61.5	267.1

## ■ 한옥주택의 토지 형상지세와 평균 공시가격

- 정방형<sup>2</sup> 완경사<sup>3</sup> 및 가로장방형<sup>4</sup> 완경사에 위치한 한옥주택의 평균 공시가격이 높게 나타나며, 삼각형 완경사에 위치한 한옥주택의 평균 공시가격이 낮은 것으로 분석됨
  - 대체로 장방형, 정방형 토지에 위치한 한옥주택이 부정형<sup>5</sup>, 사다리형, 삼각형, 자루형<sup>6</sup> 토지에 위치한 한옥주택에 비해 높은 평균 공시가격을 가짐
  - 완경사 토지에 위치한 한옥주택이 평지에 위치한 한옥주택에 비해 높은 평균 공시가격을 나타냄
- 장방형과 정방형 토지에 위치한 한옥주택의 평균 건축면적과 대지면적이 비교적 작은 것으로 분석됨

그림 7. 한옥주택의 토지 형상지세에 따른 평균 공시가격 비교



- 2 정사각형 모양으로 양변의 길이 비율이 1:1.1 내외인 토지
- 3 도로나 주위 지형지세보다 15 이하 높은 토지
- 4 길쭉한 모양으로 넓은 면이 도로를 접하거나 향하는 토지
- 5 다각형 또는 형태를 특정할 수 없는 토지
- 6 출입구가 자루처럼 좁게 형성된 모양의 토지

문의 | bhku@auri.re.kr



발행처 건축도시공간연구소 발행인 김대익  
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701  
전화 044-417-9600 팩스 044-417-9609 www.hanokdb.kr

