

표준주택가격* 으로 살펴본 한옥의 특징은?

전국의 한옥주택가격 동향을 파악하기 위해 국토교통부 주택토지실에서 공시하는 2015년 표준(단독)주택가격 자료를 활용하여 목조·목구조 단독주택의 항공사진을 판독하였다. 이를 통해 해당 주택의 한옥 여부를 잠정적으로 판단하여 잠정한옥 표준주택의 가격에 관한 통계를 생산하였다. 통계를 바탕으로 살펴본 지역별, 건축시기별, 건축면적별, 주변 도로교통환경 및 토지의 형상·지세 차이에 따른 전국 잠정한옥 표준주택의 가격 특성은 다음과 같다.

Q 한옥의 평균 가격과 지역별 가격 차이는?

지역별 평균
한옥 가격

한옥의 전국 평균



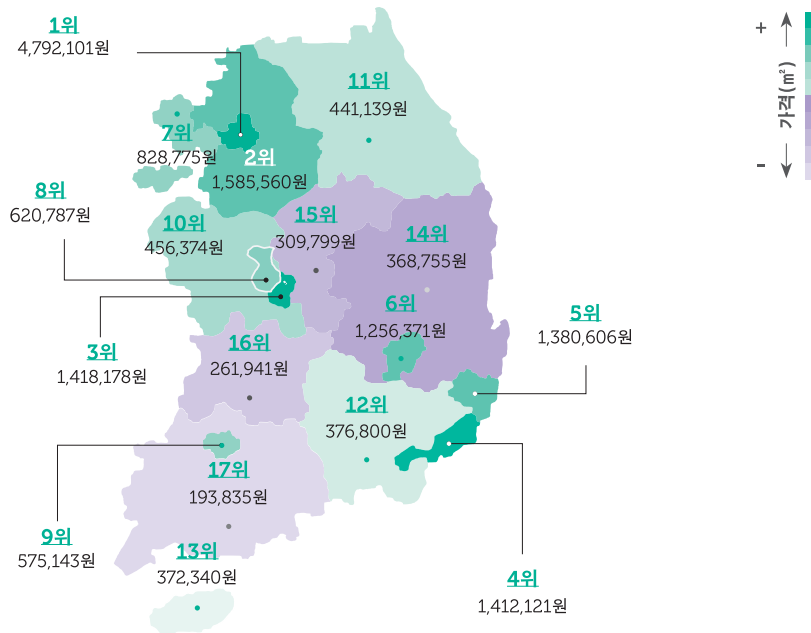
대지면적
386㎡



건축면적
75.9㎡



㎡당 가격
55만 원



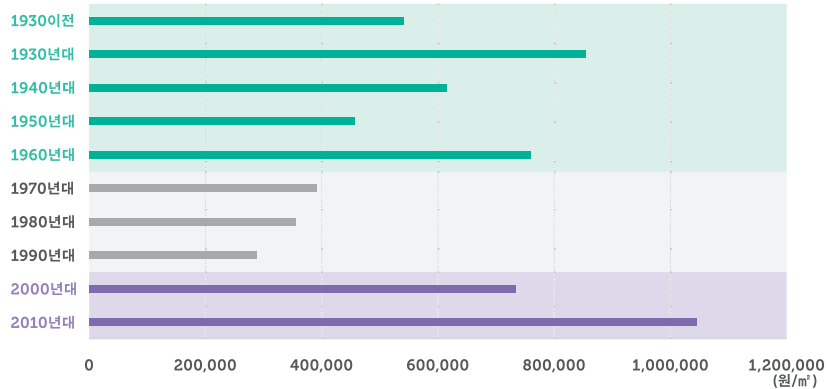
A ㎡당 평균 가격은 55만 원이며, 한옥 가격이 가장 높은 지역은 서울특별시

전국 평균 한옥의 ㎡당 가격은 55만 원(평당 가격은 181만 원), 건축면적은 75.9㎡, 대지면적은 386㎡로 나타났다. 17개 시·도 중 한옥 가격이 가장 높은 지역은 서울특별시로 ㎡당 479만 원이었다. 이는 전국 평균보다 8.7배 이상 높은 가격이다. 한옥 가격이 가장 낮은 지역은 전라남도(㎡당 19만 원)였으며, 전라북도(㎡당 26만 원)가 그 뒤를 이었다.

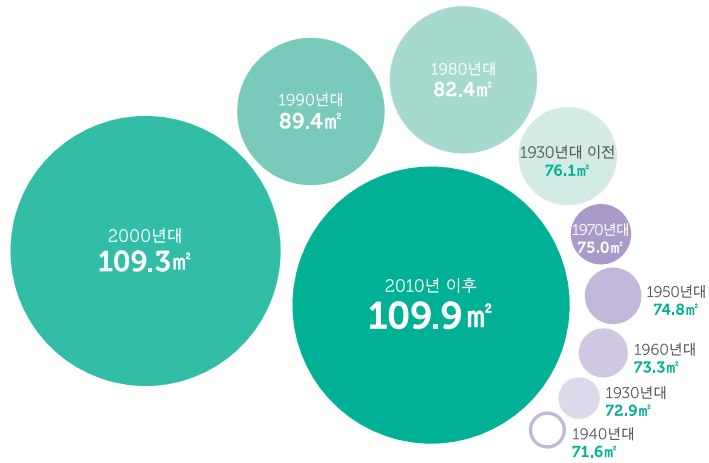
* 표준주택가격은 아파트와 다세대 연립주택을 제외한 단독주택에 대한 가격 공시제도로, 전국 약 470만 가구에 달하는 단독주택 중 대표성이 있는 약 20만 가구에 대해 주택소유자 의견청취와 중앙부동산평가위원회 심의 등을 거쳐 확정된다.(자료: 네이버 지식백과 시사상식사전, <http://terms.naver.com>)

Q 건축 시기별 한옥의 가격과 건축면적은?

연도별 평균
한옥 가격



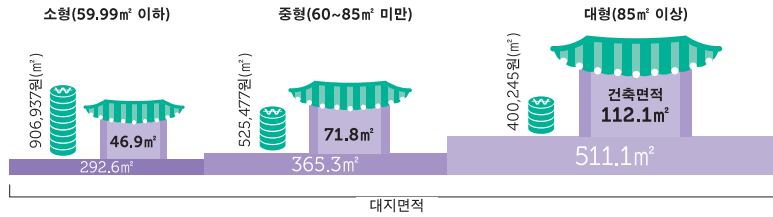
연도별 평균
한옥 건축면적



A 2010년 이후 지어진 한옥의 가격이 가장 높고, 한옥의 건축면적은 증가하는 추세

1930년대, 1960년대, 2000년대, 2010년대 한옥의 가격이 높은 것으로 나타났다. 특히 2010년 이후에 지어진 한옥이 가장 높은 가격을 보였다. 1970년대와 1990년대 사이에 지어진 한옥의 가격이 상대적으로 낮게 나타나는데, 이는 1970년대 이전까지 높은 가격을 형성하던 서울특별시 등 광역시의 한옥 건축 사용승인 건수가 급감함에 따라 1970년 이후 전국 한옥 가격의 평균이 감소한 것으로 보인다. 한옥 건축면적은 시간이 흐를수록 증가하는 추세인데, 1980년대 이후 신축 한옥의 대다수가 지방에 집중되면서 지방의 넓은 가용대지 및 낮은 대지 가격으로 인해 건축면적이 증가한 것으로 풀이할 수 있다.

Q 건축면적이 커질수록 한옥 가격도 높아질까?



A 건축면적이 커질수록 ㎡당 한옥 가격이 낮음

소형 한옥의 전국 평균 가격은 ㎡당 91만 원, 중형 한옥은 ㎡당 53만 원, 대형 한옥은 ㎡당 40만 원으로 나타나는 등 건축면적이 커질수록 ㎡당 한옥 가격이 낮아지는 경향을 보인다. 평균 건축면적은 소형 한옥의 경우 46.9㎡, 중형 한옥은 71.8㎡, 대형 한옥은 112.1㎡로 나타났다. 평균 대지면적은 각각 292.6㎡, 365.3㎡, 511.1㎡이었다.

Q 주변 도로교통 환경과 한옥 가격의 연관성은?

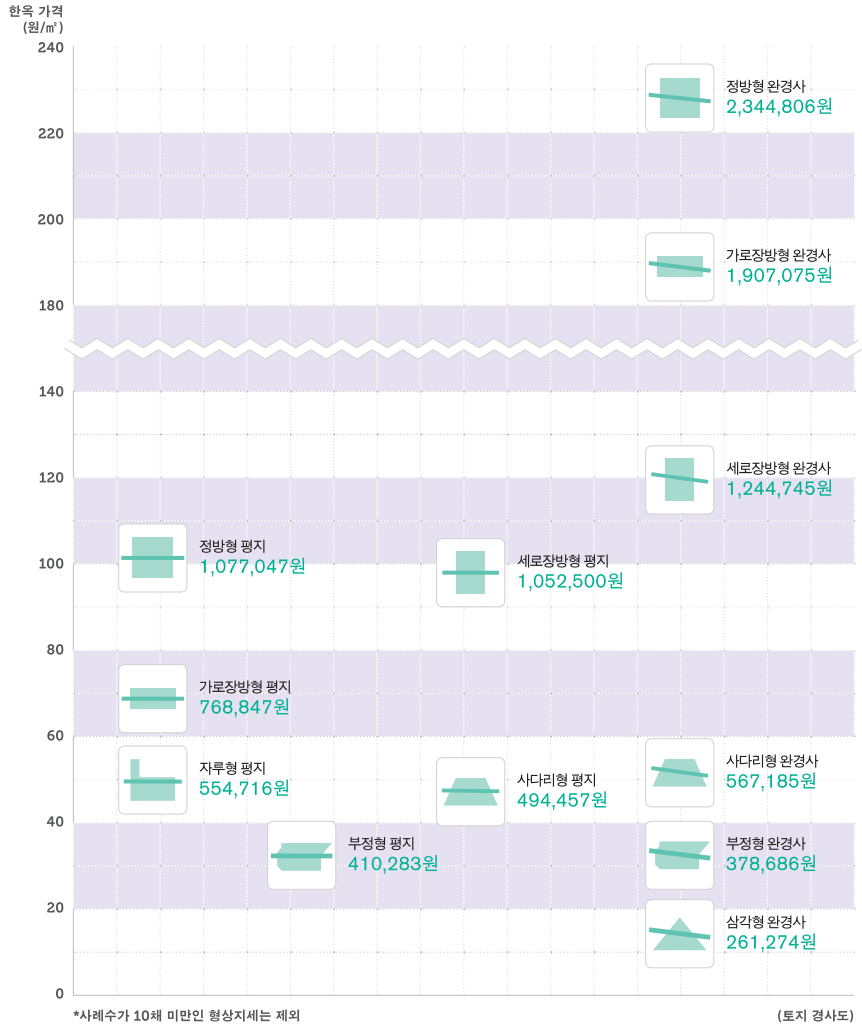


A 광대로*와 중로에 접한 한옥의 가격이 높음**

광대한면***에 위치한 한옥의 가격이 가장 높고 소로각지****에 위치한 한옥의 가격이 낮게 나타나는 등 접하는 도로가 넓을수록 한옥 가격이 높은 경향을 보였다. 또한 광대세각*****에 위치한 한옥의 건축면적이 큰 것으로 나타났다.

- * 폭 25m 이상의 도로
- ** 폭 12m 이상, 25m 미만의 도로
- *** 폭 25m 이상의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지
- **** 소로에 두 면 이상이 접하거나 소로에 한 면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한 면 이상 접하고 있는 토지
- ***** 데로에 한 면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(폭 8m 미만)에 한 면 이상 접하는 토지

Q 토지의 형상과 지세에 따른 한옥 가격 차이는?



A 장방형·정방형 필지, 완경사에 위치한 한옥의 가격이 높게 나타남

정방형 완경사 또는 가로장방형 완경사에 위치한 한옥 가격이 높으며, 삼각형 완경사에 위치한 한옥의 가격이 낮게 나타났다. 대체로 장방형·정방형의 모양을 갖는 필지의 한옥이 부정형·사다리형·삼각형·자루형 필지의 한옥보다 가격이 높게 나타났고, 완경사에 위치한 한옥이 평지에 위치한 한옥보다 높은 가격대를 보였다. 장방형과 정방형의 경우 평균 건축면적과 대지면적이 이외의 토지 형상에 비해 작게 나타났다.