

북촌 지역의 한옥보존지원 정책에 따른 지가변동 추이 분석

Analysis on Land Value Changes of Traditional Houses in Bukchon District

이소영*
Lee, So-Young

김영주**
Kim, Young-Joo

Abstract

Due to an increasing amount of high rise apartment complexes and rapid city development, traditional houses and traditional housing districts have disappeared rapidly. Recognizing importance of traditional housing value, City of Seoul initiated public supports for traditional house preservation and revitalization of traditional housing district, especially Bukchon area. The purpose of this study is to examine the effects of public support for Bukchon area by investigating land value changes. Land value changes were compared among the three periods, 1) before the municipal support initiated (1997~1999), 2) initial period of governmental policy and support (2000~2003), 3) development period in which policy has activated and governmental preservation and revitalization efforts have exercised (2004~2007). For the comparison of land value changes, houses in other districts in City of Seoul have been selected. As a result, land value has been changed along with land value changes in other areas in Seoul. Land values of Bukchon area appeared in the middle range in Seoul area. However, the increasing rate of land value of traditional houses and traditional housing district are much higher than that of other areas. Except for economical support and legislation for preservation and revitalization of traditional housing district, there is few factors explaining the sudden increase of land values. The result indicated the positive impacts of municipal commitment and policies on development and preservation projects and suggested that governmental policy and support should be practiced continuously for gradual development for the traditional housing district.

Keywords : land value, traditional house, Han-ok, preservation, Bukchon district

주요어 : 지가, 전통주택, 한옥, 보존, 북촌지역

I. 서론

1. 연구의 배경 및 필요성

우리의 문화 정체성에 대한 요구가 커지면서 한옥은 공간문화 자산으로서 중요한 연구개발 대상으로 떠오르고 있다. 서울의 대표적인 한옥밀집지역인 북촌에서는 1990년대 초에 한옥 관련 규제를 상당 부분 완화하면서 한옥에 대한 본격적인 대량 파괴가 진행되기 시작하였다. 그 결과 1990년대 초 들어 한옥의 숫자는 급감하여 1985년 당시 1,518동이던 북촌지역 한옥이 2000년에는 947동으로 감소하였다(서울특별시, 2001). 이에 서울시에서는 2000년도에 서울시정개발연구원 도시 설계팀의 주도 하에 북촌 가꾸기 정책을 마련하여 북촌지역 한옥의 보존과 전통문화 재활성화 정책을 추진하여 왔다. 그 내용을 보면 한옥 등록제, 재산세 감면, 개보수 기준 마련 정책 등이 있으며 한옥을 직접 매입하여 한옥 개보수를 지원하는 사업을 시행하였다. 2002년도 7월에는 한옥 지원조례를 시행하였으며 전통한옥 밀집지역을 공포함으로써 본격적인

북촌지역의 한옥 보존과 지원정책이 이루어졌다(서울시정개발연구원, 2005). 이와 같은 한옥 지원정책이 서울의 한옥보존 및 활용에 기여하는 바가 크고 서울의 문화 정체성을 공고히 하는 데에 기여하여 왔음은 부인할 수 없는 사실이다. 그러나 공공 차원에서의 지원과 개인적 차원에서 행해지는 한옥에 대한 투자가 한옥의 경제적 가치향상에 얼마나 기여하였는지에 대한 실증적 연구는 매우 드물다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 서울시의 한옥 보존 및 지원정책에 따라 경제적 지원을 받은 북촌 지역의 개보수된 한옥을 대상으로 시간적 흐름에 따른 이들의 자산가치 변화양상을 지가변동 추이를 통해 조사함으로써 서울시의 한옥 보존 및 지원정책이 한옥의 경제적 가치에 어떤 영향을 미치는지를 파악하고자 하는 것이다.

3. 연구의 내용과 범위

1) 조사대상

본 연구의 목적을 위한 조사대상지는 서울시의 한옥보존지구인 북촌 일대로 이중 개·보수를 실행한 한옥 14

*정회원(주저자), 중앙대학교 주거환경학과, 조교수
**정회원(교신저자), 중앙대학교 주거환경학과, 부교수

사례¹⁾를 구체적인 조사대상으로 선정하였다. 선정된 한옥 들은 주거용(7사례), 상업용(2사례), 문화용(3사례), 업무용(2사례) 등으로 다양하게 사용되고 있었으며 이에 대한 내용은 <표 1>에 제시된 바와 같다. 조사대상지 한옥의 지가변동 추세가 다른 지역과는 어떠한 차이를 보이는지를 설명하기 위하여 비교대상지를 선정하였다. 비교대상지로는 한옥이 밀집된 북촌지역 중 가회동과 삼청동을 선정하여 이곳에 소재한 단독주택 29사례<그림 1>와, 일반단독주택지 중에서 지가와 주택가격의 편차가 있는 상, 중, 하 지역으로 일원동, 중곡동, 수유동 일대의 표준지를 선정, 이곳에 위치한 단독주택 43사례를 비교대상으로 하였다.²⁾

표 1. 조사대상 (N=86)

구분	지역	내용	사례수	대지면적평균
조사 대상지	북촌 한옥	주거용	7	192m ²
		상업용	2	81m ²
		문화용	3	132m ²
		업무용	2	125m ²
비교 대상지	북촌 단독주택	서울 삼청동 표준지	14	160m ²
		서울 가회동 표준지	15	162m ²
	일반 단독 주택지	서울 일원동 표준지	13	208m ²
		서울 중곡동 표준지	15	137m ²
		서울 수유동 표준지	15	167m ²

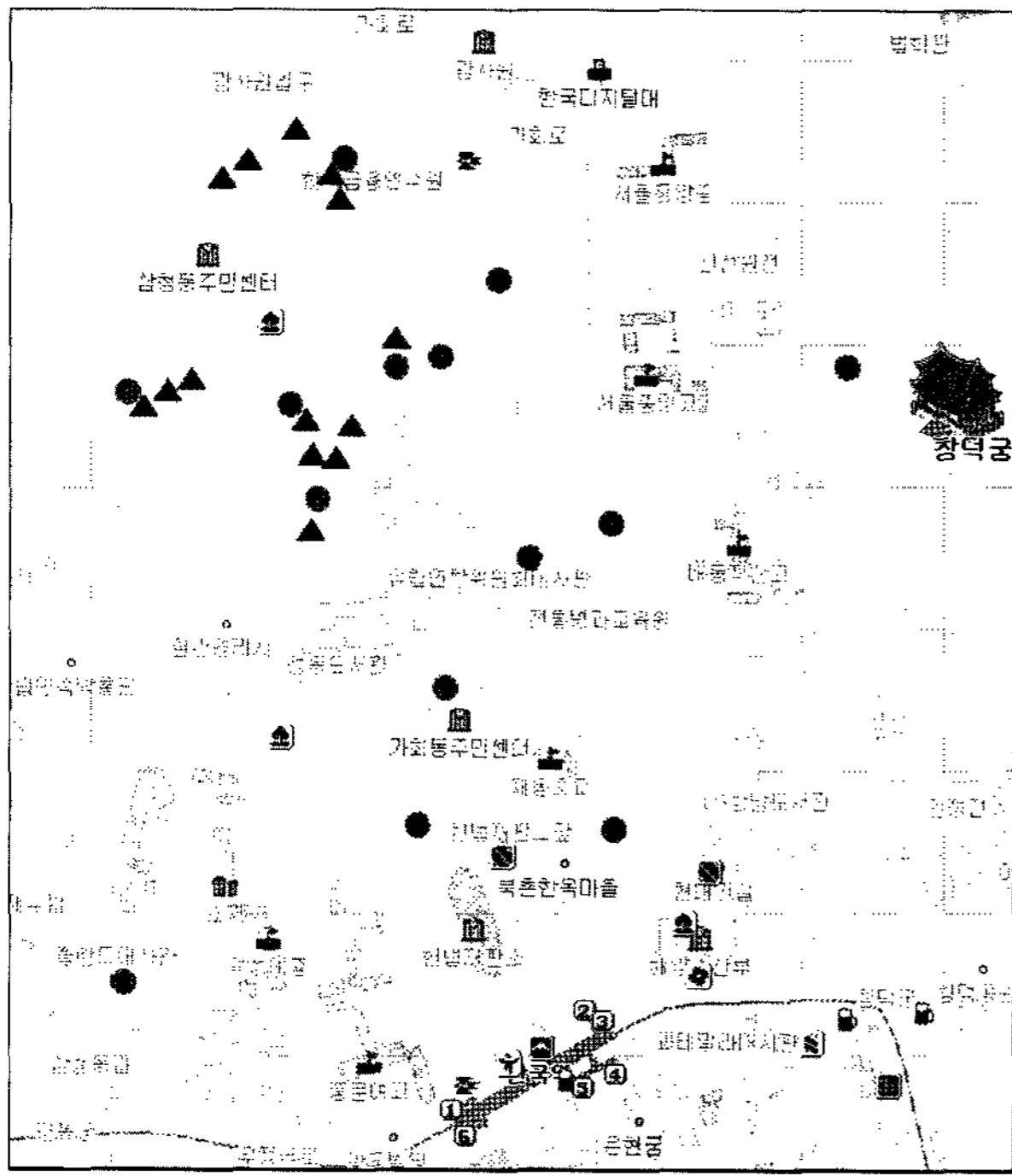


그림 1. 북촌지역내 조사대상 한옥과 비교대상 단독주택 배치도

1) 북촌지역에서 한옥개보수가 이루어진 주택사례를 찾기 위하여 ‘한옥에 살어리랏다’(새로운 한옥을 위한 건축인 모임, 2007)에 수록된 26개 개보수 사례 중 북촌지역에 위치한 한옥 14 사례를 최종조사대상으로 선정하였다.

2) 비교시기

서울시에서 북촌지역에 대한 정책적 지원이 시작되는 시점인 2000년을 전후로 하여 이러한 정책적 지원이 시계열적으로 조사대상 한옥의 경제적 자산 가치에 어떤 영향을 미치는지를 조사하기 위하여 북촌에 대한 ‘공공지원이 없던 시기’(1997~1999년), ‘공공지원 실시 단계’(2000년~2003년), ‘공공지원 확대 단계’(2004년~2007년)로 시기를 구분하였으며 각 연도별로 공시지가의 변화 추이를 살펴보았다.

3) 자료수집

건설교통부에서 공시하고 있는 표준지 개별공시지³⁾가 조희를 통하여 본 연구를 위한 자료를 수집하였다. 본 연구의 주요조사대상인 북촌지역 한옥의 공시지가 변화추이를 파악하는 한편 이를 다른 지역과 상대적으로 비교하기 위하여 북촌단독주택지 중 비교대상지로 선정된 삼청동과 가회동 표준지에 있는 단독주택들의 개별공시지가를 조사하였다. 또한 일반단독주택지 중에서 비교대상지로 선정된 일원동, 중곡동, 수유동 지역의 표준지가를 조사하여 선정된 단독주택들의 개별 공시지가를 수집하여 비교 분석하였다. 이 과정에서 각 비교대상지별로 연도별 공시지가를 북촌지역 한옥과 비교함으로써 북촌지역 한옥 지가의 상대적인 변화추이 및 조사대상지들의 지가변동 추세에서 나타나는 상관성과 경향을 분석하였다.

II. 지가관련 선행연구 고찰

1. 지가의 개념과 지가형성요인

토지의 가격은 소유에서 비롯되는 장래 이익에 대한 현재의 환원가치로서 효용, 상대적 희소성, 유효수요, 이전성 등과 이를 변화시키는 사회적, 행정적, 경제적, 법률적 제 요인의 상호작용에 의해 변동된다(김준기, 2004).

지가 형성에 영향을 미치는 요소는 크게 일반적 요인, 지역적 요인, 개별적 요인으로 분류할 수 있다. 일반적 요인은 다시 사회적 요인, 경제적 요인, 행정적 요인으로 구분되는데 이중 사회적 요인은 인구 및 가구수, 부동산 거래, 교육시설, 사회복지수준이, 경제적 요인에는 물가, 임금, 고용, 재정 및 금융, 조세부담, 산업구조 등이 관계되며, 행정적 요인은 토지정책과 제도, 토지거래 및 이용규제, 부동산세제 변화요인 등이 포함된다. 한편 지역적 요인이란 그 지역의 특정한 자연적 조건과 결합하여 각 지

2) 한국부동산연구원(2006)에서 행한 ‘단독주택 평가모형에 관한 실증적 연구’에서 주택가격을 비교하기 위하여 차별화된 세 지역으로 일원동, 중곡동, 수유동을 선정한 바 있다. 이에 본 연구에서는 조사대상지의 공시지가와 비교를 하기 위한 객관적 비교대상지로서 이들 지역을 선정하였다.

3) 표준지 공시지가란 건설교통부장관이 전국의 개별토지(약 2,750만 필지)중 지가대표성 등이 있는 50만 토지를 선정·조사하여 공시하는 것으로서 매년 1월 1일 기준 표준지의 단위면적당 가격(원/m²)을 말한다.

역의 규모, 구성내용, 기능 등의 특성을 형성함에 따라 각 지역에 속한 토지의 가격형성에 전반적인 영향을 미치게 되는 요인을 말하는 것으로 지역의 규모, 구성, 형태, 지역의 기능 등이 포함된다. 개별적 요인이란 인간이 토지를 이용함에 있어서 그 토지가 지니는 특성과 효용 및 권리관계 등에 의하여 토지가격형성에 미치는 영향을 말하며 개별토지의 위치, 면적, 지형, 지세, 접근성 등이 포함된다(이동선, 2001).

표 2. 지가형성요인

구분	세부항목	내용
일반적 요인	사회적 요인	인구 및 가구수 부동산거래 교육시설의 정비상태 교육 및 사회복지수준
	경제적 요인	물가, 임금, 고용 재정 및 금융 조세부담 등 상태 산업구조 등
	행정적 요인	토지정책과 제도 토지거래 및 이용규제 부동산세제 변화
지역적 요인	자연적 특성	일조, 조망, 경관 등 자연환경 지역규모, 구성상태, 기능 자연환경 등
개별적 요인	물리적 특성	필지, 형태, 전면길이, 고저, 방위 위치, 지적, 지세 등
	입지적 특성	정류장, 전철역과의 거리 편의시설 등에 대한 접근성 거리접면도로의 특성

*출처: 이동선(2001). 택지개발사업 주변지역의 토지가격변화에 관한 연구, 건국대학교 대학원, 석사학위논문, p.14

2. 우리나라의 지가변동 추이

우리나라의 지가상승률을 분석한 선행연구(김준기, 2004; 정호진·김준기·김갑성, 2005)에 따르면 1970년대는 도시화의 진전과 1960년대 말의 고도성장으로 인하여 소득수준이 크게 상승함에 따라 지가도 계속 상승하여 1970대의 연평균 지가상승률은 23.5%였다. 특히 1974~1975년은 도시지역의 아파트 거래 증가에 따른 도시지가의 상승이 두드러진 시기였다. 그러나 1980년대는 10.26 사태 이후의 정치, 경제적 불안정으로 인한 경기침체 때문에 연평균 지가상승률이 14.5%로 이전 시기에 비해 상당히 둔화되었다. 그러다가 1987년부터 경상수지흑자 지속과 대통령선거에 따른 통화팽창량 및 각종 개발계획의 발표로 인해 유동자금이 토지시장으로 유입되어 전국의 토지가 투기장화 됨에 따라 지가는 다시 큰 폭으로 상승하게 되었고 1988년 올림픽 이후 지가가 급등하여 연평균 20% 이상으로 올랐다. 1990년대에 들어와서는 택지소유상한제, 개발이익환수제, 토지초과이득세 등을 골자로 한 토지공개념이 확대 도입, 실시된 후 1992년 들어 사상 처음으로 지가가 하락하였고 1993년에는 -7.4%, 1994년에는 -0.57%의 지가하락률을 나타냈다. 1997년 말에는 외환위기로 인하여 지가가 더욱 크게 하락하여 -13.6%의 지가

하락률을 기록하였다. 외환위기 극복 이후 지가는 서서히 회복세를 보이다가 1999년 들어 경기활성화 대책의 일환으로 정부가 발표한 각종 수요증가 정책에 따라 지가도 서서히 회복하는 현상을 보여 2002년에는 다시 급격한 상승(8.98%)을 보이고 있다.⁴⁾

3. 역사적 보존지구 지정과 지가변동

한옥과 관련된 선행 연구를 살펴보면 건축 및 도시계획 분야의 연구들, 역사적 혹은 문화적 관점에서 한옥의 변천과정 등을 정리하고 분석한 연구, 전반적인 한옥의 실태조사를 통해 한옥이 지닌 사회문화적 가치를 보존해야 할 필요성을 강조하고 이를 위한 정책적 방안을 제안하는 정도의 연구들이 대부분이다. 그러나 한옥이 지닌 경제적 측면에서 재산권을 고려한 계획이나 설계적인 접근방법과 한옥지원을 위한 금융제도(보조금) 등에 관한 연구는 거의 찾아볼 수 없다. 역사보존지구 지정과 관련된 일부 연구들도 대부분은 문제점 제시와 제도 개선, 환경 개선에 대한 연구로 집중되어 있고 사회경제학적인 접근이 결여되어 있어 현재 한옥지구가 가지고 있는 본질적인 문제점 해결에는 큰 도움을 주고 있지 못하다(이민우·강동진·안동만, 1993).

국내의 역사지구에 대해 경제적인 접근을 시도한 연구에서 이민우 등(1993)은 가회동 한옥보존지구를 대상으로 1990년 한옥보존 차원에서 실시된 지구지정에 따른 가회동의 지가변화율을 서교동, 역촌동, 일원동, 잠원동 등 강남과 강북의 일반단독주택지와 비교한 결과 가회동의 지가상승율이 전반적으로 다른 지역과 큰 차이가 없는 것으로 나타났다고 밝혔다. 또한 한옥보존 지구지정이 오히려 재산가치를 하락시켰다고 생각하는 주민들이 많은 것을 볼 때 이에 대한 대처방안을 모색하는 사회 경제학적인 접근의 연구가 필요하다고 제시하였다.

김홍주(2005)는 서울 북촌에 지정된 한옥북촌보존지구가 지가에 영향을 주었는지를 살펴보는 연구를 수행하면서 북촌의 규제가 완화된 1991년과 1994년을 기준으로 순수효과 추정을 위해 이중차분법을 이용한 다중회귀분석을 실시하였다. 이를 위해 한옥보존지구와 비교지역의 1990, 1991, 1993, 1994년의 지가자료를 사용하였다. 분석결과 토지의 물리적 특성에 대한 영향은 주변지역이 상업지역일수록, 접면도로가 대로일수록, 지하철까지의 거리가 가까울수록 지가가 높은 것으로 나타났다.

지가나 부동산 가격은 교통, 학군, 문화시설 등 다양한 요인들에 의해 복합적으로 결정된다. 우리나라와 달리 미국에서는 근린주거지역을 관리하는 차원에서 역사지구(historic district)를 지정하는 경우가 많은데 역사지구로 지정된 후에는 지가가 상승하는 것이 일반적인 경향이 다(이민우·강동진·안동만, 1993). ‘역사환경보존지구’란 도시 혹은 마을의 한 부분을 구성하는 역사환경을 보존할

4) 한국토지공사홈페이지: <http://www.iklc.co.kr>

가치가 있다고 인정될 경우 시행되는 보존의 활동범위를 말한다 하는 것으로, 여기서 '지구'란 역사나 계획 혹은 건물들의 동질성으로 인해 충분한 독특성을 가지고 있어서 주변 타 지역과 구분될 수 있는 지역을 말한다(안재석 · 윤인석, 2000).

역사적 보존지구 지정이 지가에 미친 영향을 파악하기 위하여 Benson과 Klein(1988)은 미국정부가 버지니아 Alexandria 지역, 조지아주 Savannah 지역, 텍사스 지역 Galveston을 대상으로 연구한 결과, 지구지정이 재산가치를 증가시킴을 밝힌 바 있다. 이에 따라 미국에서는 역사지구 지정을 도시재생(gentrification, renewal) 정책의 일환으로 인식하기도 한다. 한편 이들은 오하이오주의 역사지구와 역사지구 밖의 재산가치에 대하여 MVR(Market Value Ratio)을 비교한 결과 부동산 경기가 나쁘고 지구내 감정가가 높아지면 역사지구 밖의 재산가치의 MVR이 높아진다고 하였다. 한편 역사지구의 외부효과를 긍정적으로 평가한 연구(Haughery and Basolo, 2000; Asabere and Huffman, 1994; Leichenko et al., 2001)들을 보면 역사지구 내의 주택거래가격을 기준으로 역사지구와 비역사지구간의 주택가격을 비교한 결과 역사지구내 주택가격이 비역사지구보다 더 높았음을 보여주었다. 이밖에 Smith(1998)는 역사지구지정이 인근의 지역사회를 바꾸는 효과도 있다고 한 반면 Schaeffer와 Millerick(2001)은 역사지구지정에 대한 효과가 주정부, 지방정부, 국가에서 재산권을 어떻게 정하느냐에 달려있다고 지적하면서 국가차원의 지정은 긍정적인 효과를, 지방차원은 부정적인 효과를 나타낸다고 하였다.⁵⁾ 이처럼 역사지구에 대한 연구는 모두 규제의 외부효과에 더하여 지방제정, 세제, 지역주민의 의식 등 지역적이고 통합적인 측면에서 규제와 지원이 동시에 이루어져야 함을 강조하고 있다.

4. 북촌지역의 변화와 공공지원 정책

북촌은 서울을 대표하는 한옥밀집지역으로 1970년대 강남개발이 시작되기 전까지 서울의 상류주거지로 명성을 지켜왔으나 이후 거대건축물이 들어서면서 경관훼손 등 변화가 시작되었다. 이에 서울시는 1984년 4월에 북촌 지역을 '한옥보존지구'로 지정하면서 한옥 증개축 통제, 미관심의 등 규제 위주의 한옥보존정책을 시행하였다. 이처럼 지나친 규제 중심의 정책과 이에 대한 주민의 반발에 의해 1991년 이후 한옥보존을 위한 규제가 크게 완화되었다(송인호, 2004).

전통성과 문화정체성, 자본주의의 상품성과 주택이 가진 생산품측면 등 다양한 측면에서 한옥보존이 고려되어야 할 필요성이 증가하면서 1999년 후반에는 북촌한옥마을을 지키고 가꾸려는 움직임이 주민과 서울시에 의해 현실화되면서 북촌가꾸기 사업이 시도되기에 이르렀다. 이에 서울시는 2000년 1월 서울특별시건축조례를 개정하여

한옥보수비용을 지원하는 등 본격적인 북촌가꾸기사업을 추진하여 왔고 사업추진 중 발견되는 문제점과 운영상의 미비점을 보완하고, 전통한옥에 대한 체계적인 지원을 하고자 서울특별시한옥지원조례(2002)를 만들었다. 이는 전통한옥밀집지역에서 지역경관과 전통적인 건축미를 유지하기 위하여 한옥에 대한 지원을 구체적으로 담아 전통지역의 문화적 가치를 향상시키고 지속적인 발전을 도모하기 위하여 제정된 것이다. 세부내용은 한옥, 전통한옥 밀집지역, 등록한옥, 개방형 한옥 등을 정의하고 있으며 한옥보존을 위한 경제적 지원과 범위 등의 내용을 담고 있다(서울시정개발연구원, 2005). 한옥 보존을 위한 개보수행위의 필요 경비를 지원하기 위한 범위는 다음 <표 3>과 같다.

표 3. 한옥지원 내용 및 지원범위

대상	지원내용
일반한옥	외관수선 소요비용의 2/3 범위안에서 3천만원 한도내의 보조지원 외관수선 소요비용에서 보조지원액을 공제한 잔여비용과 내부수선 소요비용을 합한 금액의 범위안에서 2천만원 한도내의 용자지원
개방한옥	소요비용의 2/3 범위안에서 6천만원 한도내의 보조지원

등록유효기간(5년)동안 지원할 수 있는 한도이며 용자조건은 무이자, 3년거치 10년간 균등분할상환임

*출처:서울특별시조례 제 4008호 서울특별시한옥지원조례, 2002.

III. 북촌지역의 지가변동 분석

1. 시계열적인 지가 변화

조사대상 한옥과 비교대상지인 일반한옥주택지 및 서울시 일반단독주택지내 주택의 공시지가에 대한 평균값은 <표 4>와 같다. 이를 보면 연도별로 각 집단의 평균공시지가가 크게 다르지 않음을 알 수 있다.

표 4. 조사대상지 공시지가 평균(1) (단위: m²/천원)

연도	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'07
북촌한옥	1038	1118	1029	1038	1053	1073	1328	1554	1817	2439
북촌단독	1139	1130	975	1018	1024	1047	1306	1542	1615	2004
일반단독	1094	1104	1008	1023	1004	1049	1260	1483	1756	2414

<그림 2>는 조사대상인 북촌 한옥과 북촌 단독주택지역 및 일반단독주택 지역 등 세 지역의 공시지가 평균값을 연도별로 도식화한 것이다. 이를 보면 1999년에 약간 하락하여 2002년도까지 완만한 상승세를 지속하다 2003년도부터 갑자기 빠르게 상승하고 있음을 알 수 있다. 이는 북촌 한옥지역이나 비교대상지에 상관없이 2000년도 이후 비슷한 양상으로 지가가 상승되고 있음을 보여준다.

특히 2007년 들어 공시지가가 상당히 많이 상승하고 있는 것을 볼 수 있는데 이는 실제 지가 상승과 더불어 정부의 공시지가 적정화(현실화) 정책이 반영된 결과임을 보여주는 것이다. 여기에서도 조사대상인 북촌 한옥과 북촌

5) 김홍주(2005), pp. 36-37에서 재인용.

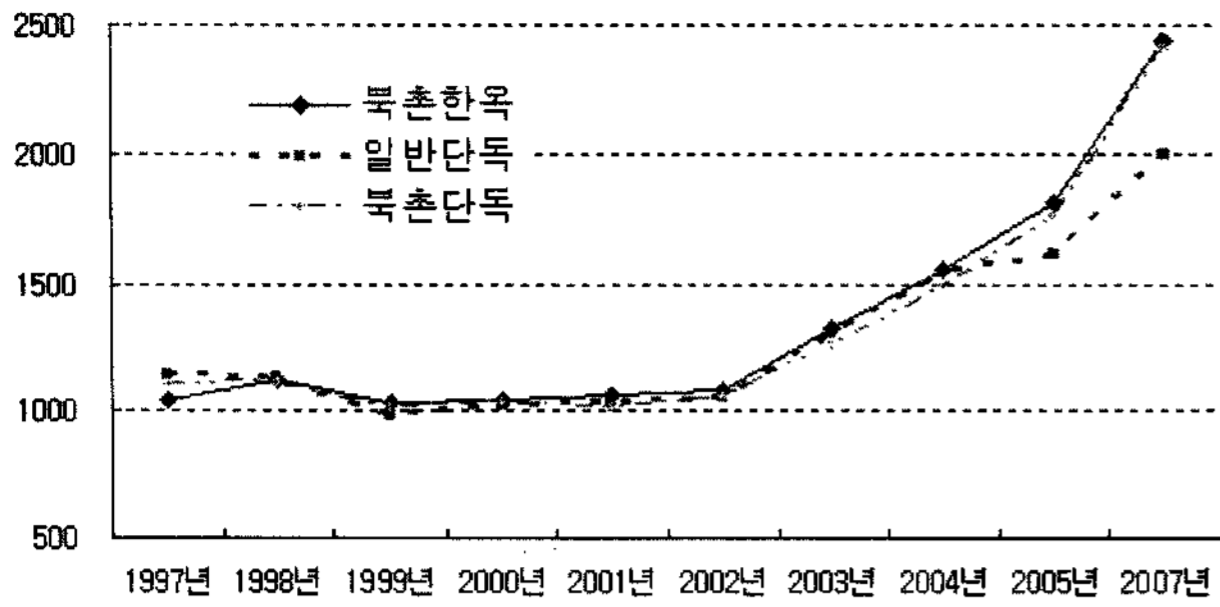


그림 2. 조사대상 공시지가 변동 추세(1)

단독주택지역이 서울지역의 일반단독주택지의 지가변동에서 나타나는 전반적인 양상과 크게 상이하지 않음을 알 수 있다.

이러한 결과를 지역별로 좀 더 세밀하게 비교하기 위하여 북촌 한옥과 북촌 단독주택지역, 그리고 일반단독주택지역을 다시 세 지역(일원동, 중곡동, 수유동)으로 세분하여 총 5개 지역에 대한 공시지가 평균값을 분석하였다. <표 5>에 나타나듯이 조사 시기 전체에 걸쳐 북촌 한옥과 북촌 단독주택지역은 일반단독주택지 중 일원동에 비해서는 개별공시지가가 낮지만, 중곡동과 수유동 지역에 비해서는 높은 것을 알 수 있다.

표 5. 조사대상지 공시지가 평균(2) (단위: m²/천원)

	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'07
북촌한옥	1038	1118	1029	1038	1053	1073	1328	1554	1817	2439
북촌단독	1094	1104	1008	1023	1004	1049	1260	1483	1756	2414
일원동	1455	1435	1278	1331	1348	1363	1838	2302	2388	3188
중곡동	970	970	797	865	867	888	1059	1171	1210	1403
수유동	1033	1027	891	901	899	932	1093	1255	1349	1579

<그림 3>을 보면 북촌에 대한 지원이 시작된 2000년도를 전후하여 북촌지역 한옥의 공시지가는 일원동에 이어 지속적으로 그 다음을 차지하고 있는 것으로 나타나 한옥 지원정책을 통한 사회적, 경제적, 행정적 요인의 변화 등이 북촌지역 한옥의 경제적 가치 상승에 어느 정도 기여했음을 짐작하게 한다.

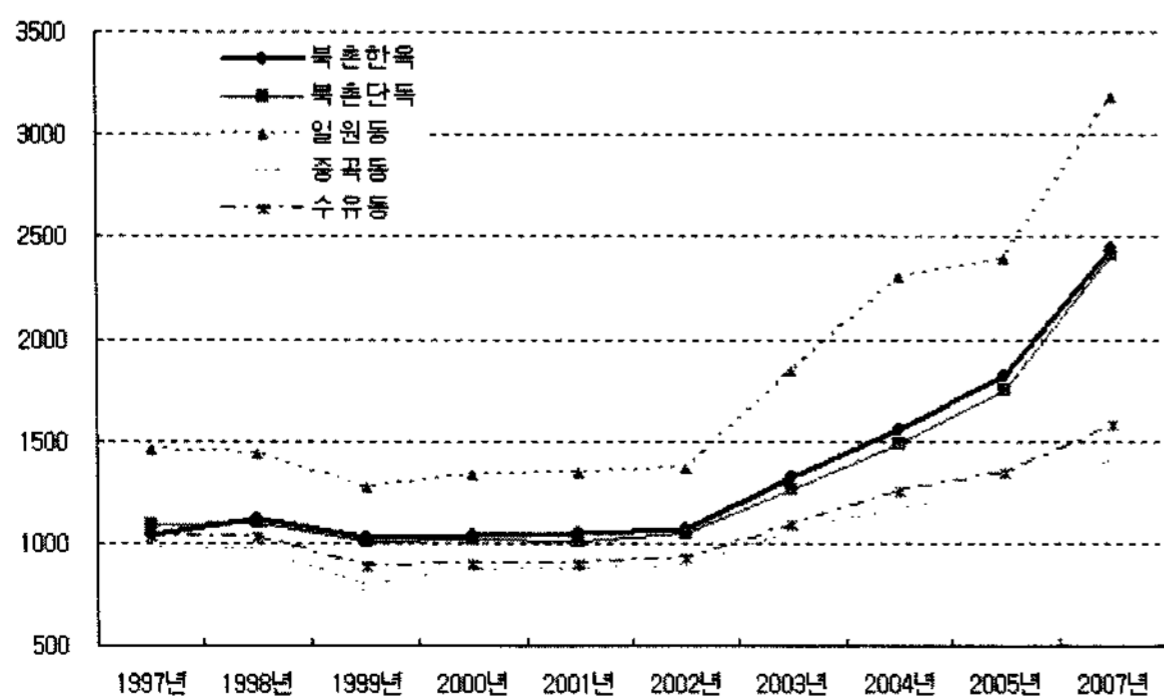


그림 3. 조사대상 공시지가 변동 추세(2)

2. 시기별 지가 변화

각 연도별로 나타나는 조사대상지의 일반적인 지가변화 양상 외에 북촌에 대한 공공지원이 이루어진 시점을 근거로 하여 분류한 세 시기별로 공시지가의 변화율을 조사하였다. 이러한 시기별 공시지가 변화율은 각 시기가 시작한 연도의 공시지가와 일정기간이 지난 후에 공시지가의 변화가 어느 정도 이루어졌는지를 파악할 수 있는 지표가 될 수 있다. 이를 통해 선정된 조사대상지의 지가에 대한 경제적 가치와 대비하여 지가가 어느 정도로 빠르게 하락 또는 상승되고 있는지를 알 수 있다. 각 시기별로 조사대상지에 대한 전반적인 지가상승 변화율은 비슷한 양상이지만 특히 북촌한옥과 북촌 단독주택지역의 변화율이 다른 지역의 지가변화율과는 약간 다른 양상을 보이고 있다<표 6, 그림 4>.

표 6. 조사대상지 공시지가의 시기별 평균변화율 (단위: %)

	'97~'99	'00~'03	'04~'07
	(공공지원 부재기)	(공공지원 실시기)	(공공지원 확대기)
북촌한옥	99	128	157
북촌단독	101	123	163
일원동	99	138	139
중곡동	100	122	120
수유동	99	121	126

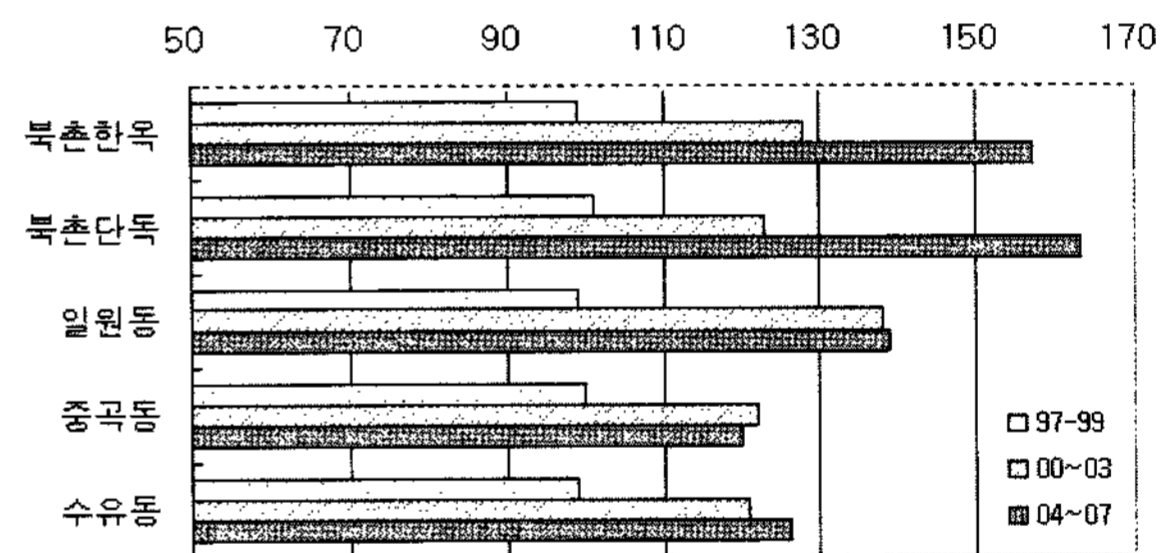


그림 4. 조사대상 공시지가 변화율

1997년부터 1999년은 북촌지역에 대한 공적인 지원이 아직 본격적으로 시작되기 전 단계로서 '공공지원 부재기'라고 명명한 이 시기 동안의 지가변화율을 살펴보면 조사대상 5개 지역 모두 평균 지가변화율이 100% 내외로, 지가가 큰 변화없이 일정하게 유지되고 있음을 보여 준다.

그러나 2000년 들어 북촌지역에 대한 공적지원이 실시되면서부터 2003년에 이르는 시기(공공지원 실시기) 동안에는 5개 지역 모두 지가가 상승하고 있음을 알 수 있다. 이는 1999년부터 시작된 정부의 부동산 관련 규제완화책 및 2002년의 부동산 가격 안정대책에 따른 결과이다(성채원, 2005). 이 시기동안 일원동 지역의 지가변화율은 138%로 다른 지역에 비하여 가장 많이 상승하였다. 그밖에 북촌 한옥과 북촌 단독주택지역 및 중곡동, 수유동 지역의 공시지가 변화율은 121%에서 128%로 크게 다르지 않은 것으로 나타나 이들 지역에서는 전반적인 지가가 비슷한

폭으로 상승하였음을 보여준다.

이후 2004년부터 2007년에 이르는 지가의 변화율을 살펴보면 무엇보다도 북촌 지역의 변화율이 다른 지역에 비해 매우 높게 나타남을 알 수 있다<그림 4>. 이전 시기까지 북촌 한옥과 북촌 단독주택지역에 비해 전반적인 공시지가와 지가변화율이 가장 높았던 일원동 지역의 경우 ‘공공지원 확대기’로 명명된 이 시기(’04~’07) 동안의 평균 지가변화율이 139%로 이전 시기(138%)에 비하여 거의 변화가 없는 것으로 나타났다. 반면에 북촌 단독주택 지역의 지가변화율은 163%(이전 시기 101% → 123%), 북촌 한옥은 157%(이전 시기 99% → 128%)로 그 상승폭이 매우 크게 나타나고 있으며 일원동 지역보다 훨씬 상회하는 변화율을 보이고 있다.

이러한 결과를 좀 더 명확히 살펴보기 위하여 집단간의 지가 변화 평균값에 차이가 있는지를 일원변량 분석을 통하여 조사하였다<표 7>. 이를 보면 97년부터 99년 사이의 지가 변화에 있어 동질적인 집단은 북촌 한옥, 북촌 단독, 중곡동, 수유동 등과 북촌 단독, 일원동, 중곡동, 수유동으로 나타나 전체적으로는 북촌 한옥 지역과 일원동이 다른 지역과 차이가 있는 것으로 나타난다.

표 7. 조사대상지별 지가 변화값 평균 비교

종속변수		변화율	다중비교*	F	p
1997-1999 변화값	북촌한옥	-9	A	3.365	.013
	북촌단독	-8	A B		
	일원동	-176	B		
	중곡동	-172	A B		
	수유동	-72	A B		
2000-2003 변화값	북촌한옥	289	A	14.224	.000
	북촌단독	236	A		
	일원동	506	B		
	중곡동	193	A		
	수유동	192	A		
2004-2007 변화값	북촌한옥	884	B	38.256	.000
	북촌단독	931	B		
	일원동	886	B		
	중곡동	231	A		
	수유동	324	A		

*Scheffe의 다중 비교 검증, 동질적인 집단끼리 같은 문자로 표시

2000년에서 2003년 동안 지가 변화값의 차이를 살펴보면 대체적으로 상승하고 있으나 일원동이 매우 큰 폭으로 차이를 내면서 상승하고 있음을 알 수 있다.

2004년부터 2007년의 지가 변화값의 차이를 보면 북촌 한옥 조사대상지와 북촌 단독 주택지, 일원동 지역이 비슷한 집단으로 나타나며 중곡동, 수유동에서 지가변화에 차별화가 이루어지고 있음을 알 수 있다.

이러한 결과를 시기적으로 비교하여 보면 북촌지역의 지가 변화가 2004년부터 2007년까지 다른 비교 집단과는 상이한 양상으로 변화하고 있는 것을 알 수 있다. 이 시

기동안 북촌 한옥지역에 전철 노선의 신설 또는 뉴타운 개발과 같은 지가변동을 초래할 만한 입지적 특성요인이 없었음에도 불구하고 일원동을 비롯한 서울의 일반단독주택지에 비해 훨씬 높은 지가상승률을 보였다는 것은 한옥지원정책에 따른 부동산거래의 활성화와 상업공간의 증가에 따른 인구구조의 변화 등과 같은 사회적, 경제적 요인이 상당히 작용한 탓으로 풀이된다.

조사대상지와 비교 대상지의 지가 변화값에 영향을 주는 요인을 좀 더 자세히 살펴보기 위하여 회귀분석을 시도하였다. 이를 위해 지가에 영향을 미치는 요인 중 대지 크기, 전철역과의 거리, 대상지역을 독립변수로 선정 하였으며, 이중 대상지역은 북촌한옥 조사대상지를 기준으로 하여 더미변수를 이용하였다. 회귀분석 결과 북촌 한옥지역, 북촌 단독주택지역, 일원동, 중곡동, 수유동 조사 대상지의 집단간 대지 면적에는 유의적 차이가 없었으며, 전철역과의 거리는 북촌 단독 주택지역이 전철역과 거리가 먼 것으로 나타났다.

앞서 제시된 <표 1>의 내용과 같이 필지의 형상이나 도로면과의 인접 여부 등 지가에 영향을 미치는 요인은 다양하지만, 본 연구의 조사대상인 북촌 한옥들은 북촌지역내 어느 한 지역에 편중되지 않고 골고루 분포되어 있어 그러한 요인들에 따른 차이를 구체적으로 파악하기 어려웠다<그림 1>.

표 8. 시기별 지가변화값 회귀모형 분석

종속변수	독립변수	B	t	p	R(R ²)	F(p)
1997-1999 변화값	상수		-.479	.633	.447 (.200)	3.163 (.008)
	전철역부터의 거리	-.548	-1.361	.177		
	대지크기	.113	1.58	.293		
	더미1(북촌단독)	.378	1.141	.257		
	더미2(일원동)	-.473	-2.955	.004		
	더미3(중곡동)	-.453	-2.704	.008		
	더미4(수유동)	-.376	-2.122	.037		
2000-2003 변화값	상수		5.297	.000	.797 (.634)	21.98 (.000)
	전철역부터의 거리	-.678	-2.491	.015		
	대지크기	.080	1.106	.275		
	더미1(북촌단독)	.530	2.368	.020		
	더미2(일원동)	.589	5.449	.000		
	더미3(중곡동)	-.223	-1.968	.053		
	더미4(수유동)	-.270	-2.253	.027		
2004-2007년 화값	상수		8.368	.000	.913 (.834)	63.51 (.000)
	전철역부터의 거리	-.021	-.114	.909		
	대지크기	.109	2.231	.029		
	더미1(북촌단독)	.031	.206	.837		
	더미2(일원동)	-.062	-.852	.397		
	더미3(중곡동)	-.771	-10.086	.000		
	더미4(수유동)	-.682	-8.44	.000		

<표 8>에 나타나듯이 97년부터 99년 사이의 지가 변화에 있어 대지크기나 전철역과의 거리 등은 유의적인 변인이 아니며 지역에 따른 차이가 있음을 알 수 있다.

2000년에서 2003년의 지가 변화에서는 전철역과의 거리와 지역에 따른 차이가 있는 것으로 나타났으며 특히 중곡동과 수유동의 경우 변화값이 상대적으로 낮게 나타나고 있다(베타값: -.223, -.270).

2004년부터 2007년의 경우에는 지가 변화를 초래함에 있어 대지크기가 유의적 요인이며 지역에 따른 차이가 있는 것으로 나타났다. 한편 개·보수가 행해진 조사대상 북촌 한옥의 경우와 북촌 단독주택지역의 지가 변화양상에는 그다지 큰 차이가 나타나지 않고 있다. 이는 이들 지역의 지가상승에 영향을 미치는 요인이 단순히 대지크기, 전철역과의 거리, 주택을 개조했다는 사실 외에 그 지역의 경관 및 입지조건, 환경미화사업 등 여러 가지가 복합적으로 관련되기 때문일 것이다. 북촌지역의 경우 2004년 이후 지가가 급속하게 상승한 것으로 나타나는데 이는 2000년도부터 북촌 지원사업 정책을 시작하는데 이어 2002년에는 한옥지원조례를 시행하는 한편 시에서 매입한 한옥을 개방형 한옥으로 지정하는 등 각종 문화 관광사업을 병행한 사실과 무관하지 않다. 즉 2003년 이후에 나타난 북촌 한옥지역의 급격한 지가 상승률은 이 지역에 대한 서울시의 지원이 이곳의 경관 향상 및 환경 미화를 통해 경제적인 가치 상승에 기여했음을 알게 하는 부분이다.

3. 한옥의 유형별 지가 변화

조사대상 북촌 한옥과 북촌 단독주택지역의 급격한 지가상승률이 한옥의 사용용도나 지역에 따라서 어떠한 차이가 있는지를 살펴보았다. 다음의 <그림 5>는 한옥 용도별로 지가 변화 추세를 나타낸 것이다. 전반적인 지가는 비슷한 양상으로 상승하고 있음을 알 수 있다. 이를 시기별로 나누어 지가상승의 변화를 살펴보았다.

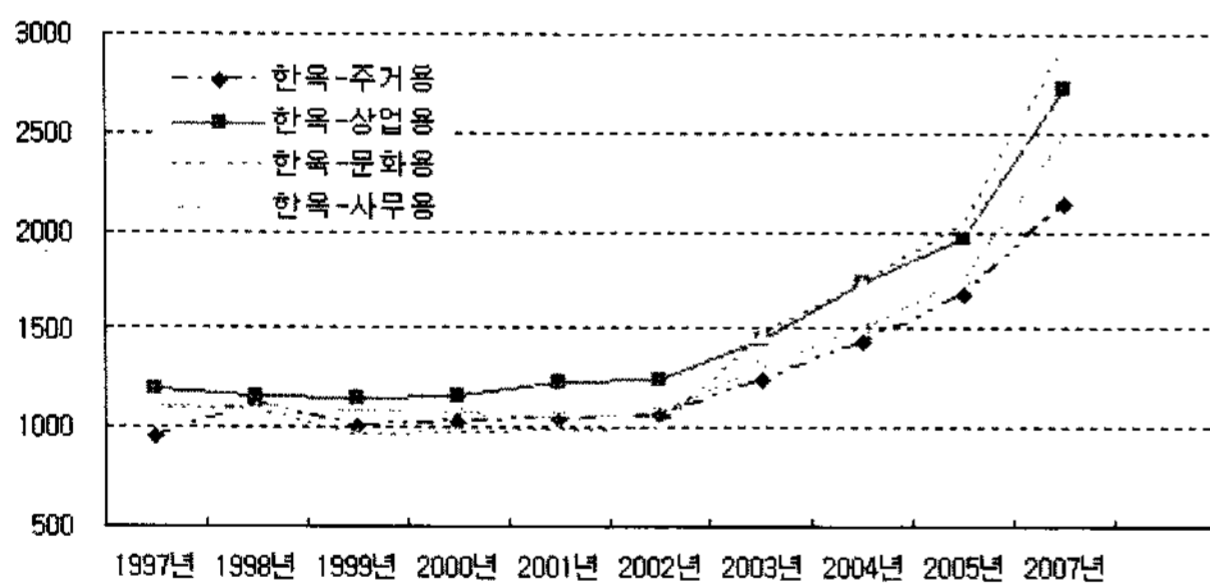


그림 5. 한옥 용도별 지가 변화 추세

<표 9>에 나타나듯이 2000년까지만 해도 한옥의 용도별로 지가에 큰 변화가 보이지 않다가 2003년부터는 주거용 한옥에 비하여 상업용이나 문화용 한옥, 업무용 한옥의 경우 전반적으로 지가가 높게 형성되고 있었다. 그러나 시기에 따라 그 차이에는 거의 변함이 없이 일정한 격차를 유지하고 있었다.

한편 북촌의 단독주택지역에 따른 한옥의 지가 변화율을 조사한 결과 2003년 이전에는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 그러나 2004년 이후 지가변화율을 보면 삼청동

표 9. 한옥용도 및 지역별 공시지가 및 평균변화율 (단위: m²/천원)

	'97	'99	변화율 (%)	'00	'03	변화율 (%)	'04	'07	변화율 (%)
A	953	1007	106	1024	1239	121	1429	2133	149
B	1193	1150	96	1156	1445	125	1745	2730	156
C	1090	959	88	969	1466	151	1750	2930	167
D	1106	1090	99	1075	1315	122	1510	2480	164
E	990	897	91	899	1072	119	1235	2236	181
F	1206	1126	93	1156	1461	126	1748	2605	149

*A: 주거용한옥, B: 상업용한옥, C: 문화용한옥, D: 사무용한옥, E: 삼청동주택 F: 가회동주택

을 중심으로 한 지역에서 지가가 크게 상승(181%)하였으며 문화용 한옥(167%)과 사무용 한옥(164%)의 지가가 크게 상승하였음을 알 수 있다.

이러한 결과는 북촌지역에 대한 일반인들의 관심 급증과 상권의 발달에 따라 대로변에 위치한 삼청동 주변의 지가가 가장 크게 영향을 받았기 때문으로 보인다.

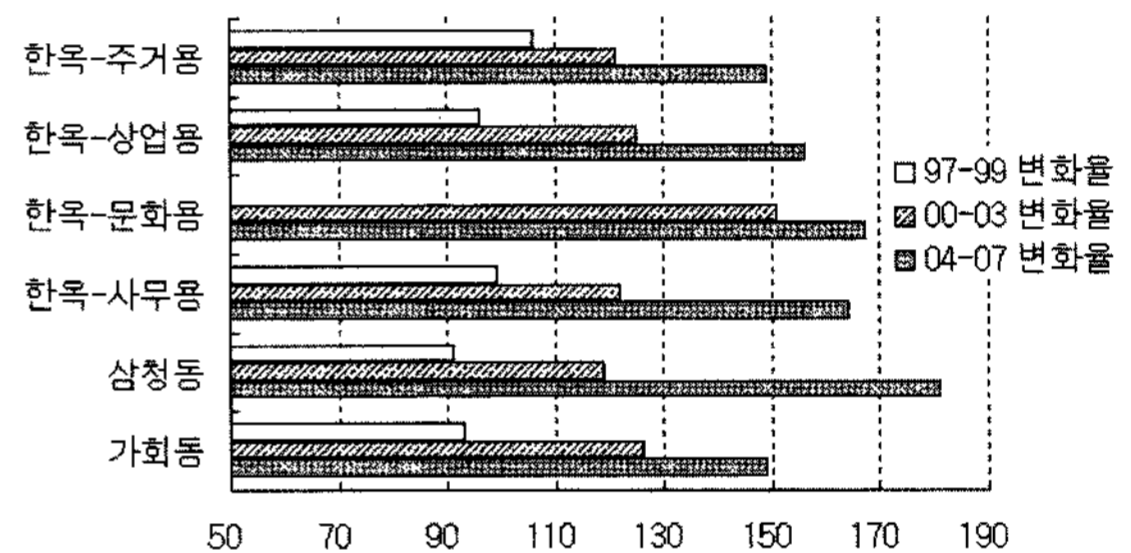


그림 6. 한옥 용도 및 지역별 지가 변화율

IV. 결 론

1970년대 이후의 급격한 도시화와 이로 인한 대규모 아파트 건설은 우리 고유의 역사경관이나 전통적 주거환경을 급속하게 훼손시켰다. 다행히도 최근 들어 전통적인 주거환경의 보전과 역사적 가치에 대한 인식의 증가로 전통 한옥에 대한 관심이 증대되고 있으며 이에 대한 대응책으로 공공부문의 정책적, 경제적 지원도 점차 증가되고 있는 실정이다.

그간 한옥과 관련된 연구는 계획과 설계분야, 전통 한옥의 물리적 구성 등에 관한 주제에 집중되어 왔으며 한옥이 지닌 사회경제적 측면에서 접근한 연구들은 거의 찾아볼 수 없다. 특히 한옥이 지닌 경제적 가치를 중심으로 한옥의 보존과 지원을 위한 객관적이고 실증적인 자료의 부재는 결국 한옥의 효율적 보존과 지속적 활용을 위한 정부의 공공지원정책의 방향설정 및 구체적 지원제도 수립에 제한이 되고 있다.

이에 본 연구는 서울시의 지원을 받은 북촌한옥마을이 이러한 공공지원정책에 따라 경제적 가치 측면에서 어떠한 변화를 보였는지를 파악하고자 한 것이다. 이를 위한 객관적 지표로서 공시지가를 분석요인으로 선정하여 시계

열적인 분석을 실시함으로써 조사대상인 북촌지역 한옥과 북촌 단독주택지역 및 일반 단독주택지역에 대한 지가의 변동추이를 살펴보고 관련된 요인을 설명하고자 하였다.

본 연구 결과 공공지원정책에 따라 개보수를 실행한 북촌내 조사대상 한옥은 북촌의 일반 단독주택의 지가에 비하여 상대적으로 지가가 높았다. 또한 지가 상승을 주도하는 일반 표준지역에 비해서도 이례적으로 높은 지가상승률을 보인 것으로 미루어 볼 때 한옥에 대한 정책적 지원이 이곳의 경제적인 자산가치 상승에 매우 긍정적인 효과를 미침을 알 수 있다.

북촌 지역을 보전하기 위한 역사지구의 지정은 이전(1983~1986)에도 시행된 적이 있었다. 당시 역사지구 지정의 목적은 단순히 한옥의 형태를 유지하고 물리적 구조체의 훼손을 막기 위한 것이었다. 보다 적극적인 차원에서 한옥의 보존과 활용을 위한 지원이 없었던 당시의 역사지구 지정은 이 지역의 지가 상승에 크게 영향을 미치지 못했다(이민우·강동진·안동만, 1993). 그러나 2000년도 이후 북촌지역에 대한 공공지원은 한옥의 물리적 구조체 개·보수를 통한 보전과 함께 한옥 매입을 통한 문화체험과 홍보 등 이전에 비해 좀 더 다양한 방식으로 이루어지고 있다. 이는 이전과는 다른 다원화된 지원정책이 실행되고 있음을 보여주는 것으로 이러한 지원이 한옥의 가치에 분명히 이전과는 다른 방식으로 영향을 미치게 됨을 짐작할 수 있다.

본 연구결과 북촌 지역의 급격한 지가 상승이 유발할 수 있는 상황을 추론하여 다음과 같은 내용을 제언한다.

첫째, 2000년 이후 급격한 지가 상승은 새로 북촌지역에 유입되는 소유자들로 하여금 상업적인 이윤을 극대화할 수 있는 부작용을 낳을 소지가 크다. 즉 한옥지역의 지가상승으로 인한 초기 주택 구입비의 상승은 전통 한옥을 주거용으로 사용하고자 하는 사람들에게 경제적 제약을 초래할 수 있으며 일부에서는 상업적 이윤을 통하여 이를 만회하고자 할 수도 있을 것이다. 한옥의 상업공간화가 확대될 경우 전통적인 한옥의 모습이 왜곡된 형태로 나타나게 되며 장기적인 관점에서 전통한옥의 보존을 저해할 수 있다. 따라서 앞으로는 한옥에 대한 공공의 지원이 주거용 한옥과 상업용 한옥에 대하여 차별적으로 이루어질 필요가 있다.

둘째, 급격한 지가의 상승과 한옥의 가격상승은 정부의 한옥 매입 차원에서 상당한 부담이 될 수 있다. 따라서 앞으로는 지금과 같은 한옥 매입과 보수 지원 중심의 정책에서 벗어나 주변 상권과 주택지 간의 균형된 발전과 지속적 관리를 지원하는 정책개발이 이루어질 필요가 있다.

셋째, 한옥에 거주하고 있는 기존의 한옥 소유자들과 한옥에 살기를 희망하는 예비수요자들을 위하여 앞으로는 지가상승에 따른 과도한 세 부담을 완화하는 등의 세제 지원혜택이 필요하다.

본 연구는 공공정책이 갖는 경제적 측면의 효과를 북촌 지역과 다른 비교 표준지의 지가 변화라는 측면에서 실증적이고 경험적으로 살펴보았다는 점에서 의의를 찾을 수 있다. 이에 따른 후속연구로서 앞으로는 보다 많은 사례를 통하여 한옥의 자산 가치를 형성하는 다양한 요인을 분석할 필요가 있다. 또한 한옥의 용도별로 주거용 한옥 이외에 다양한 목적의 상업용 한옥을 대상으로 한 양적·질적 조사가 심층적으로 다루어질 필요가 있다. 그밖에 지역에 따른 차이를 보기 위해 각기 다른 지역적 특성을 보이는 한옥지역에서의 정책지원과 그에 따른 자산가치의 변화추이를 조사하는 연구도 필요하다.

참 고 문 헌

1. 김준기(2004), 수도권 신도시 지가변동 추이 비교 분석 -분당, 일산, 평촌을 중심으로-. 연세대학교 공학대학원, 석사학위논문.
2. 김홍주(2005), 북촌 한옥보존지구 지정이 지가에 미친 영향, 서울도시연구, 6(4), 37-53.
3. 새로운 한옥을 위한 건축인 모임(2007), 한옥에 살어리랏다. 문화재청.
4. 서울시정개발연구원(2005), 북촌가꾸기 중간평가 연구. 연구보고서.
5. 서울특별시 한옥지원조례(2002), http://www.seoul.go.kr/life/life/hanok/support/law/1201651_3081.html
6. 서울특별시(2001), 북촌가꾸기 기본계획. 연구보고서.
7. 성채원(2005), 한국의 지가변동 요인에 관한 분석. 연세대학교 대학원, 석사학위논문.
8. 송인호(2004), 북촌가꾸기 기본계획: 연구와 계획. 한국건축역사학회 월례회 강연집, 24-30.
9. 안재석·윤인석(2000), 역사환경지구 보존에 관한 연구: 국내와 해외의 정책과 사례의 비교를 중심으로. 대한건축학회 학술발표논문집, 20(2), 643-646.
10. 이동선(2001), 택지개발사업 주변지역의 토지가격변화에 관한 연구, 건국대학교 대학원, 석사학위논문.
11. 이민우·강동진·안동만(1993), 가회동 한옥 보존지구의 지가 변동에 관한 연구, 국토계획, 28(4), 183-196.
12. 정호진·김준기·김갑성(2005), 수도권 신도시 지가변동 추이 비교 분석 -분당, 일산, 평촌을 중심으로-, 대한국토도시계획학회 2005 정기학술대회 발표논문집, 905-915.
13. 한국부동산연구원(2006), 단독주택 평가모형에 관한 실증적 연구. 연구보고서.

(接受: 2007. 10. 1)