# 리모델링 사업에 따른 공동주택의 가격변화에 관한 연구

## A Study on the Pattern of Price Variation for the Remodeled Multi-Family Housing

김 재 성* 조 규 만** 김 태 훈***
Kim, Jaesung Cho, Kyuman Kim, Taehoon

**Abstract**

Construction of Multi-Family Housing(MFH) was rapidly spread in the 1990s, it has been mostly passed more than 20 years and it is faced to aging time. Remodeling has emerged a major issue in the construction industry as an alternative of improvement and recovery the initial performance of the deteriorated MFH. But, Many decision-makers are struggling to determine whether to conduct a remodeling because of profitability. In this context, this research was conducted as the following steps to achieve this research goal, i) remodeled MFH cases and comparative cases were collected, ii) the price information based on three time frames (i.e., before remodeling, after remodeling, and present) was collected, and iii) the relative price variation of the remodeled cases was analyzed and finally it is revealed that there are four patterns of price variation.

키 워 드 : 리모델링, 공동주택, 가격변화패턴
Keywords : remodeling, multi-family housing, pattern of price variation

## 1. 연구의 목적

2013년 기준, 1990년 이후로 건설된 공동주택은 약 7,141,713호에 이르고,[1] 이들 대부분은 현재 20년 이상 경과되었으며, 또한 윤영호의 연구에 따르면 향후 매년 30만호 내외가 15년 이상 경과된 노후 공동주택에 포함될 것이라고 한다.[2] 이러한 문제를 해결하기 위해, 최근들어 노후 공동주택의 재건축 및 리모델링이 대두되고 있는데, 정부에서는 재건축 보다는 환경측면의 부담이 적은 리모델링을 장려하고 있는 실정이다. 일반적으로 노후화된 공동주택 단지를 대상으로 리모델링을 수행하면, 해당 공동주택의 가치가 상승할 것으로 예측되고 있으며, 이러한 점은 공동주택의 소유주들이 리모델링에 대한 기대심리이기도 하다. 그러나 실제로 리모델링이 해당 공동주택의 가격에 어떤 영향을 미치는지 등에 대한 연구가 매우 미흡하기 때문에, 이는 리모델링의 활성화를 저해하는 요인이다. 따라서 실제 리모델링이 수행되어 가격정보를 확인할 수 있는 리모델링 공동주택을 대상으로, 리모델링이 해당 공동주택의 가격에 어떠한 영향을 주었는지를 파악하고자 본 연구는 수행되었다.

## 2. 연구의 방법 및 가격정보

리모델링이 공동주택 가격에 미치는 영향에 대해 알아보기 위해 다음과 같은 방법으로 연구를 진행하였다.

1) 실제로 리모델링이 완료된 공동주택 사례 17개를 수집하였고(i.e., R1, R2, … R17), 이러한 리모델링 사례들의 가격변화의 상대적 평가를 위하여 각 리모델링 사례별로 면적타입이 유사한 인근의 공동주택들을 비교 사례 102개 (i.e., R1-1, R1-2, … R17-5)를 수집하였다.
2) 각 리모델링 사례들의 리모델링 전, 리모델링 직후, 현재(i.e., Before Remodeling, After Remodeling, Present)의 세 가지 시점을 기준으로, 각 리모델링 사례와 비교사례들의 가격정보를 수집하였다.
3) 세가지 기준 시점에서 각 리모델링 사례들의 가격이 비교사례 대비 어느 정도인지를 파악하여, 각 리모델링 사례들의 상대적 가격정보를 분석하고 최종적으로 리모델링이 해당 공동주택의 가격변화에 어떠한 영향을 미쳤는지를 분석하였다.

표 1은 본 연구를 통해 수집된 공동주택 사례와 비교사례의 가격정보를 보여주고 있다.

* 조선대학교 건축공학과 석사과정
** 조선대학교 건축공학과 조교수, 교신저자(Cho129@Chosun.ac.kr)
*** 조선대학교 건축공학과 조교수, 공학박사

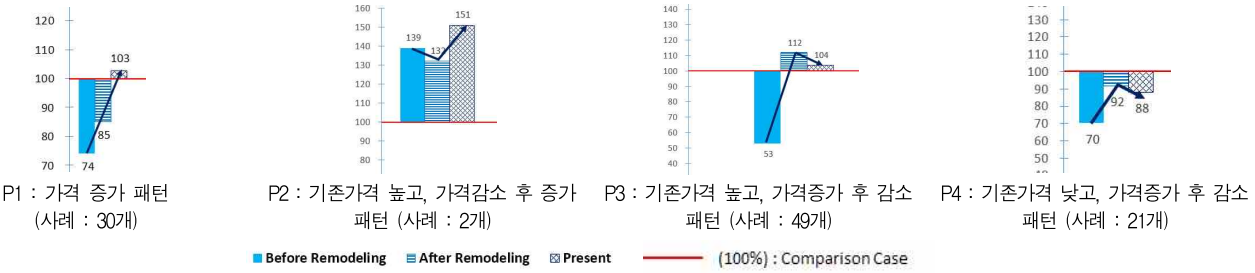
표 1. 리모델링 공동주택 사례와 비교사례의 가격정보

| Cases | | Price information (1,000 won) | | | | | | Relative price ratio of RC (%) = (a) / (b) × 100 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Price of RC (a) | | | Price of CC (b) | | | | | |
| RC | CC | BR | AR | P | BR | AR | P | BR | AR | P |
| R1 | R1-1 | 308,500 | 584,000 | 536,000 | 222,000 | 442,000 | 355,000 | 139 | 132 | 151 |
| | R1-2 | | | | 394,000 | 672,000 | 586,000 | 78 | 87 | 91 |
| | R1-3 | | | | 367,500 | 625,000 | 481,000 | 84 | 93 | 111 |
| | R1-4 | | | | 381,000 | 649,000 | 523,000 | 81 | 90 | 102 |
| R2 | R2-1 | 426,000 | 772,000 | 701,000 | 558,000 | 904,000 | 661,000 | 76 | 85 | 106 |
| | R2-2 | | | | 426,000 | 772,000 | 701,000 | 100 | 100 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | | | ⋮ | | | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| R17 | R17-4 | 201,000 | 386,000 | 389,000 | 275,000 | 270,000 | 283,000 | 73 | 143 | 137 |
| | R17-5 | | | | 232,000 | 259,000 | 272,000 | 87 | 149 | 143 |

* *RC = Remodeling Case(i.e., R1, R2, ⋯ R17; CC = Comparative Case(i.e., R1-1, R2-1, ⋯ R17-5) / BR = Before Remodeling / AR = After Remodeling / P = Present*

## 3. 리모델링 공동주택의 가격변화 및 패턴

표 1의 데이터를 중심으로, 리모델링된 공동주택의 상대적 가격비율의 변화를 분석한 결과, 크게 4가지 변화패턴 (P1~P4)이 도출되었다.




P1 : 가격 증가 패턴 (사례 : 30개)

P2 : 기존가격 높고, 가격감소 후 증가 패턴 (사례 : 2개)

P3 : 기존가격 높고, 가격증가 후 감소 패턴 (사례 : 49개)

P4 : 기존가격 낮고, 가격증가 후 감소 패턴 (사례 : 21개)

그림 1. 리모델링 공동주택 가격패턴

패턴 1에 해당하는 사례를 총 30개였으며, P1은 리모델링 공동주택의 가격이 인근 공동주택 사례와 비교 했을 때, 리모델링 전, 후, 현재까지 가격이 온전히 증가하는 양상을 보인다. 패턴 2인 P2는 가격이 리모델링 직후 감소하고 다시 증가하는 양상을 보이는데, P2는 사례가 극히 적어(2개) 유의미한 패턴으로 볼 수 없다고 판단하였다. 패턴 3인 P3은 리모델링 공동주택 사례가 리모델링 전 시점에 비교사례보다 낮은 가격이었으나, 리모델링 직후 비교사례보다 큰 가격으로 증가한 것을 볼 수 있다(49개). 현재에 이르면서 가격이 감소하기는 하나, 리모델링에 의한 가격 상승효과가 나타난 것을 알 수 있다. 패턴 4인 P4는 리모델링 공동주택 사례가 리모델링 전 시점에 비교사례보다 낮은 가격 이었고, 리모델링 직후에도 비교사례보다 여전히 가격이 낮으며, 다시 감소하는 양상을 보인다 (21개). 이러한 양상은 가격변화에 리모델링이 전혀 영향을 미치지 않은 것임을 알 수 있다.

## 4. 결 론

실제로 리모델링이 완료된 공동주택의 가격정보를 통해, 리모델링이 공동주택 가격변화에 미치는 영향을 분석한 결과 크게 4가지 패턴이 나타났고, 이중 P1, P3는 리모델링에 의한 효과를 받은 사례로 볼 수 있다. 향후 연구에서 각 패턴별로 공동주택 속성을 분석하여, 리모델링 가격변화에 영향을 미치는 공통영향요인 등을 파악하여, 리모델링 사업 계획 단계에서 적용한다면 리모델링 사업 실행여부 의사결정에 도움을 줄 수 있을 것으로 사료된다.

## 감사의 글

본 논문은 2014년 정부의 재원으로 한국연구재단의 과제(과제번호: NRF-2014R1A1A1004766와 20140442260)의 지원을 받아 수행된 연구임.

## 참 고 문 헌

1. 국토교통부 주택정책과, 과년별 신규 건설 공동주택 현황, 2016
2. 윤영호, 국내 노후 공동주택 리모델링 사례를 통한 맞춤형 리모델링 유형 제안 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, pp.125~126, 2015.10