

## &lt;박사학위논문 소개&gt;

## 단독주택 용도변경의 선택이 실거래가격에 미치는 영향\*

The Effect of Conversion Choice On the Single Family Housing Transaction Prices

저 자: 김 순 길 (Kim, Soonkil)\*\*

지도교수: 이 상 영 (Lee, Sangyoung)\*\*\*

단독주택의 경우 수익성이나 개발용 부동산으로 충분한 수익이나 개발이익이 기대된다면 철거 후 신축을 통한 방법과 기존건물을 증축, 리모델링을 통하여 주상용 주택이나 상업용도로 변경하는 방법이 고려될 수 있다. 본 연구는 서울 마포구 연남동 지역에서 단독주택의 리모델링에 의한 주거 및 상업용도에서의 변화요인을 분석하기 위해 매입한 단독주택을 용도변경을 할 때 매입 당시 기준으로 향후 용도변경된 실거래가격에 미치는 영향을 헤도닉 가격모형으로 분석하였다. 구체적으로 단순보유주택에 비해 다가구주택은 24%, 리모델링을 통해 주상용 주택이나 상업용부동산으로 용도변경하기 위해 매입된 주택은 39%, 철거 후 신축을 위해 매입된 주택은 37%, 이미 용도가 주상용인 주택은 60%의 프리미엄이 시장에서 지불되고 있다. 리모델링이나 신축을 통하여 단독주택의 용도변경을 하는 경우 그 유형을 주거용보다는 주상용 주택이나 상업용부동산으로 용도변경을 위해 매입할 때, 보다 높은 프리미엄을 지불하고 있는 것으로 확인되며 주거용으로 용도변경 할 때보다 주상용이나 상업용으로 용도변경 할 때 각 33%, 54%의 프리미엄을 지불하고 있는 것으로 분석된다. 실제 거래내역에 대한 사례분석, 전문가인 인터뷰, 계량분석을 하였다. 그 결과 이 지역에서 단독주택의 상업화 과정은 신축과 리모델링의 선택요인으로 법적요인, 접근성요인, 사회적요인, 경제적요인 4가지를 파악하였다. 국내, 외적으로 주상용 주택이나 상업용 부동산 등의 고밀도로 용도 전환하기 위한 단독주택의 수요가 증가하고 있는데 본 논문은 신축과 리모델링의 선택에 다른 정량적 가치분석과 단독주택의 용도변경이 주택 실거래가격에 미치는 영향을 분석하고 주

거지역이 상업화로 변모되는 과정에서 이루어지는 단독주택의 신축과 용도변경의 원인을 밝히기 위한 계량분석의 의미가 있다. 또한 서울시 마포구 연남동과 같이 단독주택지역이 신축보다는 리모델링과 같은 용도변경으로 개발되는 현상은 도시재생사례에서 일반적이지는 않다. 최근 도시재생은 정부의 재정사업의 일환으로 공공주도 하에 개발되고 있다. 그렇지 않는 경우는 젠트리피케이션 현상의 심화로 기존 임차인이 축출되고, 대기업계열 프랜차이즈점이 늘어나면서 리모델링보다는 신축 중심으로 변모하는 것이 일반적이다. 즉 자본투자가 심화되면서 이전 주택이 급격히 건물자본화하고 있다. 이에 따라 대부분의 지역특성이 사라지고 골목길이 슬럼화하는 경향을 보이고 있다. 이러한 맥락에서 보면 기존의 정부 주도의 도시재생 사업이나 젠트리피케이션 현상이 아니고 지역의 활력을 유지하면서 도시재생이 민간의 자발적 노력으로 이루어지는 경우가 많지 않다. 연남동은 국가가 도시재생의 계기를 만들어주는 경의선 숲길과 같은 공공재를 제공하는 했지만 전체적으로 보면 민간주도로 지역이 자생적으로 도시재생이 되고 있는 사례라고 할 수 있다. 즉 공공이 랜드마크가 되는 공원을 개발해주고, 이를 계기로 민간영역에서 부동산 가치를 향상시키려는 자발적이고 능동적인 민간재생이 일어난 것이다. 우리나라 도시재생에서 그 사례가 많지 않은 새로운 성공방식이 될 수 있다.

주제어 : 단독주택, 용도변경, 리모델링, 도시재생

Keyword : Single-family Housing, Conversion Remodeling, Urban Regeneration

\* 본 논문은 명지대학교 박사학위 논문인 김순길(2021), '단독주택 용도변경의 선택이 실거래가격에 미치는 영향'을 요약한 것임.

\*\* 명지대학교 부동산학박사, dangpro@naver.com

\*\*\* 본 학회 정회원, 명지대학교 부동산학과 교수, syleere@naver.com