

강남지역 주택시장 분석

2002. 8

김현아

한국건설산업연구원

<차례>

요약	i
1. 서론	1
1.1 연구의 필요성	1
1.2 연구의 범위와 내용	2
2. 강남지역의 주택시장 현황	5
2.1 일반현황	5
2.2 아파트 가격 추이	7
1) 시기별 매매가격 증감률과 수준	7
2) 시기별 전세가격 증감률과 수준	12
2.3 아파트 공급 추이	13
2.4 주택 수요 특성	16
2.5 교육 및 주거 환경	17
3. 강남지역 거주자의 주택 수요 특성 분석	23
3.1 분석의 개요	23
3.2 조사의 대상과 방법	24
1) 조사대상	24
2) 조사방법	25
3.3 분석결과	25
4. 강남지역 주택시장의 분석 결과와 시사점	43
4.1 강남지역 주택시장의 분석 결과	43
4.2 정책적 시사점	45
5. 결론	49

참고문헌	51
------------	----

<부록>	53
------------	----

<표차례>

<표 2-1> 서울시 주택재고 현황과 아파트 비중(2001.12.31현재)	5
<표 2-2> 노원구와 강남구 및 서초구의 아파트 평당 가격의 비교	6
<표 2-3> 강남지역의 지가급등 추이(1963~1979년)	7
<표 2-4> 시기별 지역별 서울시 주택가격 변화 추이	8
<표 2-5> 강남부와 강북부 지역의 아파트 가격 격차	9
<표 2-6> 강남지역의 주요 동별 가격변화율 추이	11
<표 2-7> 강남지역의 주요 동별 매매가격 변화	11
<표 2-8> 강남지역의 주요 동별 전세가격 변화 추이	12
<표 2-9> 강남지역의 주요 동별 전세-매매비율 변화 추이	31
<표 2-10> 연도별 서울시 아파트 공급추이	51
<표 2-11> 주거입지 요건에 대한 선호도	61
<표 2-12> 강남에서 신설된 인문고등학교들	91
<표 2-13> 서울 세부 지역별 대학졸업자 거주 비율	12
<표 3-1> 설문조사 대상의 크기와 분포	32
<표 3-2> 아파트의 점유형태	62
<표 3-3> 자가 거주 가구 중 별도의 주택을 가지고 있는 가구	62
<표 3-4> 차가 거주 가구 중 별도의 주택을 가지고 있는 가구	72
<표 3-5> 조상 대상 지역별 이전 거주지	72
<표 3-6> 조사 대상 지역별 거주기간	82
<표 3-7> 가구주 직장위치에 따른 거주 비율	92
<표 3-8> 점유형태 변천(이전주거지-현 주거지)	92
<표 3-9> 가구 특성	93
<표 3-10> 가구 소득	93
<표 3-11> 소득10분위별 가구당 월평균 가계소득	13

<표 3-12> 조사대상가구의 자녀구성	23
<표 3-13> 현재 거주지로 이사 온 이유	23
<표 3-14> 향후 이사계획	33
<표 3-15> 이사계획을 가진 가구를 대상으로 한 세부 이사계획	33
<표 3-16> 이사주택의 규모(현 주거규모-향후 이주 주거규모)	43
<표 3-17> 향후 이주 희망지역에 대한 선호도	53
<표 3-18> 점유형태 변천(현주거지-향후 이사 희망 주거지)	53
<표 3-19> 지역별 이주시 우선 고려사항	63
<표 3-20> 점유형태별 이주시 우선 고려사항	73
<표 3-21> 지역별 현 주거지의 거주만족도	83
<표 3-22> 현 주거지의 거주만족도(불만족 사항)	83
<표 3-23> 차가 가구와 자가 거주가구의 가구 특성비교(1)	93
<표 3-24> 차가 가구와 자가 거주가구의 가구 특성비교(2)	104
<표 3-25> 자가 - 별도주택 보유 가구가 주택을 보유하고 있는 지역	14
<표 3-26> 차가가구가 별도 보유한 주택의 입지	14
<표 3-27> 현 점유형태별 타 지역에 보유한 주택에 거주하지 않는 이유	24
<표 3-28> 주택자금조달 방법	24

<그림차례>

<그림 2-1> 아파트 공급물량의 지역적 배분 추이	4
------------------------------------	---

요약

1. 서론

- 개발 이래 주택 및 토지가격 상승의 진원지가 되어 왔던 강남지역은 2001년 이후 재건축 아파트를 중심으로 또 다시 높은 가격 상승세를 보이고 있음.
 - 이제는 대부분 20년 이상의 노후 아파트로 채워져 있고, 수도권에서 대규모 아파트 단지가 계속 공급되고 있으며, 8학군의 의미가 퇴색해지고 있음에도 불구하고 강남지역은 여전히 아파트 가격 상승의 중심에 위치하고 있음.
 - 또한 재건축 사업이 활발해지면서 강남의 노후 아파트 단지는 최상의 투자대상으로까지 각광을 받고 있음.
- 본 연구에서는 강남지역의 주택시장을 수요와 공급, 가격변동의 차원에서 분석해 보고자 함.
 - 특히 수요부분은 현재 이 지역에 거주하고 있는 거주자들의 수요특성을 분석하는데 초점을 맞추었음.
 - 이 지역에 거주하는 계층의 특성을 규명함과 동시에 이 지역에 거주하려는 이유를 도출하기 위해서임.

2. 강남지역 주택시장 현황

- 개발이후 강남지역은 주택가격 상승을 주도하였음은 물론 상승폭 역시 서울의 타 지역보다 컸으며 이로 인해 강남지역과 비강남지역간의 격차는 더욱 심화되고 있음.
 - 1989년 이후 가장 아파트 가격이 급상승하였던 시기는 1989년 1월부터 1991년 11월까지이며 서울시 전체 아파트 가격은 118.5% 상승하였음.
 - 강남부 지역의 아파트 가격이 같은 기간 121.6% 상승한 반면 강북부 지역은 89.9% 상승에 그침.
- 1989년 당시 강북부 지역내 최고가격을 나타내는 지역과 최저가격을 나타내는 지역간의 격차는 2.9배, 강남부 지역은 3.8배 수준이었음.

- 그러나 2002년 현재 강북부 지역은 지역내 5.5배 차이를 나타내는 반면 강남부 지역은 지역 내에서도 최고가격과 최저가격간에 12배가 차이가 남으로써 아파트 가격의 지역간-지역내 차별화가 매우 심화되고 있음.
- 강남지역의 주택가격이 하락했던 시기는 1991년 12월부터 1994년 8월까지이며 이 시기는 수도권 신도시 입주가 본격화되었던 시기임.
 - 이는 서울 강남지역에서 수도권 지역으로 이주함에 따라 이 지역의 주거 수요가 일부 분산되었기 때문인 것으로 해석됨.
- 서울시 전체 아파트 공급량은 1973년 이후 계속 증가추세를 보여 왔으나 1997년을 고비로 공급물량이 크게 감소하고 있음.
 - 강남지역의 아파트 공급물량은 1970년대 이후 전체 아파트 공급물량의 50% 이상을 차지하다가 1986년 10%로 급감하였으며 1990년 이후 연간 3,000~4,000호를 넘지 못하는 수준임.
 - 이러한 공급물량의 감소는 원천적으로 택지공급의 한계에 기인하며 각종 규제로 재건축 사업이 지연되고 있는 데다가 재건축에 의한 세대수 증가분도 점차 줄어들고 있기 때문임.

3. 강남지역 거주자의 주택수요 특성 분석

① 고학력 고소득의 가구주와 교육환경에 대한 중시

- 강남지역에 거주하거나 거주를 희망하는 가구주는 40대 초중반의 가구주로서 월평균 가계소득이 300만원 이상이며 대졸이상의 학력을 가진 고학력 고소득 가구임.
- 특히 이러한 가구는 가구주 연령상 자녀들이 초-중-고등학교에 재학 중인 경우가 많으며, 교육환경에 대한 조건을 매우 중시함.
- 강남지역 중에서도 개포동(75.0%)과 도곡동(65.7%), 대치동(57.4%) 지역 거주자들이 교육환경을 위해 이주해 온 비중이 높게 나타나고 있음.
- 강남지역 차가가구의 14% 정도가 타 지역에 별도의 주택을 보유하고 있음에도 불구하고 자녀들의 교육여건 때문에 강남지역에 임차로 거주하고 있는 것으로 조사됨.

② 현재 거주지역에 계속 거주하려는 거주관성과 자가 보유 선호가 높음.

- 강남지역의 경우에는 다른 지역에 비하여 상대적으로 주택가격의 상승폭도 큰데다가 교통 및 주거환경에 대한 거주민들의 만족도가 높은 편이어서 쉽게 이주하지 않으려는 경향을 보이고 있음.
- 이는 본 설문조사에서 나타났듯이 강남지역 거주자들의 50% 정도만이 향후 이주계획이 있는 데다가 이들의 대부분이 기존 거주지에 재입주하려는 성향에서도 알 수 있음.
- 또한 강남지역 거주자의 경우 이 지역 주택에 대한 보유 욕구가 매우 높게 나타나고 있음. 이는 높은 자가 거주 비율에서도 나타나고 있으며, 향후 이주계획에 있어서도 차가에서 자가로의 전환비율이 높게 나타나는 것에서도 알 수 있음.

③ 주택 규모 확대에 대한 요구 커

- 현재 강남 거주자들은 대부분 31평 이상의 중대형 평형을 선호하는 것으로 나타났으며 향후 이주계획을 가진 가구의 대부분이 주택규모 확대에 대한 욕구를 나타내고 있어 이들 지역의 중대형 아파트 수요가 크다는 것을 알 수 있음.

④ 가격 상승의 폭이 상대적으로 크고 주택가격 수준이 높음

- 1989년 이후 강남지역의 주택가격은 지속적인 상승세를 유지하고 있으며, 외환위기시의 폭락기에도 다른 지역들과 비교할 때 상대적인 가격 하락폭이 적었음.
- 단 수도권 5개 신도시 등의 개발로 인해 강남지역 거주자들의 이동이 있었던 1991~1994년 동안에만 서울시 평균 하락률을 초과하는 높은 가격 하락세를 보였음
- 또한 외환위기 이후 아파트 가격이 회복되는 수준에 있어서도 강남부 지역이 강북부 지역보다 훨씬 회복수준이 빨랐으며 특히 본 연구대상인 강남구와 서초구의 가격 회복수준이 빨랐던 것으로 나타남.

⑤ 명문 고등학교가 밀집되어 있는 데다가 대학 진학률도 평균보다 높음.

⑥ 대형 종합병원, 쇼핑센터, 백화점 등은 물론 사회 복지시설도 타 지역에 비하여 많은 편임.

4. 강남지역 주택시장 분석 결과와 시사점

- 강남지역의 주택시장 분석결과 강남지역 주택시장의 문제는 수요는 계속 늘어나는데 비해 공급에 한계가 있는 수급 불균형의 문제로 요약할 수 있음.
- 또한 강남지역의 주거수요 집중 현상은 우리나라 주택시장의 주택순환과정(housing filtering process)을 방해하고 있음.
 - 우리나라의 경우 준공된 지 20년이 채 되지 않아 재건축이 시행됨으로써 이러한 주택순환과정은 역순환(reverse filtering) 효과를 나타냄은 물론 강남지역과 같이 거주수요가 집중되고 있지만 공급에 한계가 있는 지역은 재건축이 주택순환과정을 막는 걸림돌 역할을 하고 있음.
- 현재 강남지역은 신규 택지의 고갈로 주택공급에 한계가 있음. 그나마 재건축 사업을 통해 주택공급을 확대하지 않으면 더 이상 추가 공급이 불가능한 상황임.
 - 더욱이 정부와 시당국은 주택공급방안이 될 수 있는 재건축에 대한 규제를 강화하는 추세로 공급여력이 더욱 적어질 것으로 보임.
- 결국 강남지역에 집중되고 있는 주택수요의 해결방법은 대체 주택지 개발을 통한 수요분산과 대체주택 공급으로 실마리를 찾아야 할 것으로 판단됨.
 - 따라서 이들 지역에 집중되고 있는 주택수요를 분산시키지 않는 이상 강남지역의 주택가격은 계속하여 상승할 수밖에 없는 실정임.
- 거주자 설문조사를 통해 살펴본 강남지역의 주택수요 특성에서 알 수 있듯이 이들 지역의 거주자들은 주택규모 확대에 대한 욕구가 크며 동시에 이들은 생애 주기상 교육환경과 직장과의 거리 등의 교통문제도 중요하게 생각함.
- 따라서 이러한 가구들은 현재 거주지역인 강남지역에 계속 거주하기를 바라며 가능하다면 보유한 주택의 재건축을 통해 주택의 규모를 확대하기를 바라고 있음.
 - 이러한 현상은 현재 수도권 외곽에 공급되고 있는 대형 아파트들은 교통이 불편할 뿐만 아니라 대부분 민간업체에 의해 개발됨에 따라 적정 기반시설이 부족하고 난개발로 이어져 고소득 가구의 이주를 유인하지 못하고 있기 때문임.

- 또한 강남지역 거주자 중에는 취학자녀가 없거나, 아니면 자녀들이 이미 대학교에 진학하는 등 교육여건을 고려할 필요성이 없음에도 불구하고 지속적으로 거주하려는 수요도 많이 있음.
 - 즉 이들은 거주관성에 의해 주거이동을 꺼리는 가구이거나, 이들의 수요를 반영한 여기에 최근 경기도 지역의 고교 평준화가 부활되면서 교육문제로 인해 서울로 재진입하려는 수요가 늘고 있음.
 - 특히 명문고와 명문학원이 밀집해 있는 강남지역으로의 이주 선호도가 매우 높은 상황임.
 - 또한 수도권 주변의 마구잡이식 난개발의 영향으로 분당, 일산 등의 신도시의 접근도로의 정체가 더욱 더 심해지면서 서울로의 출퇴근 시간이 계속 늘어나고 있음.
- 이와 같이 기존 강남에 거주하는 거주자들은 타 지역으로 이동하지 않고 계속 거주를 희망하는 가운데 타 지역에서 이 지역으로의 이주수요는 지속적으로 늘고 있어 만성적인 수요 초과 현상이 지속되는 것임.
- 그 동안 우리나라의 주택공급정책은 중산층의 내집 마련을 위해 ‘저렴한 주택의 양적 공급’에 치중해 왔음.
 - 청약제도 등을 통해 공급기준을 만들고 분양가를 제한하여 공급단가를 규제하였던 것이 모두 여기에 해당됨. 반면 기존 시가지에 거주하는 고소득층이 이주해 갈 만한 마땅한 대체 주택개발은 제대로 이루어지지 못한 상황임.
- 또한 신도시 개발 역시 시장의 수요에 맞추어진 것이 아니라 공공의 계획적인 배분에 의해 이루어진 것임.
 - 즉 중소 평형 주택에 대한 일정비율 건설이 의무화되어 있으며 단독주택이나 공동주택 등의 구성이 이미 정해진 비율 내에서 민간은 건설만을 담당하여 왔음.
- 주택보급률 100% 달성을 목전에 두고 있는 이 시점에서 정부의 주택공급 정책은 이원화되어야 함.

- 즉 정부는 지속적으로 시장 소외계층에 대한 주택공급에 치중해야 하지만 동시에 기타 계층에 대해서는 시장에서 계층별 수요에 맞게 주택공급이 이루어지도록 하여야 할 것임.
 - 즉 주택의 유형이나 규모를 규제할 것이 아니라 수요자들이 선호하는 주택단지 개발이 이루어지도록 각종 기반시설의 설치나, 교육여건을 조성해야 함.
 - 즉 지금의 주택문제는 총량적인 문제이기보다는 지역적인 문제이며, 동시에 특정 주택유형인 아파트에서 더욱 심각하게 나타나고 있기 때문에 정부의 주택정책은 이러한 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 다원화 정책으로 전환되어야 함.
- 따라서 신도시 개발 정책의 새로운 전환이 요구됨.
- 즉 지금까지는 중산층의 주택보유에 초점이 맞추어졌던 신도시 개발이 이제는 도심 고소득층의 교외화(suburbanization)를 유도할 수 있는 정책으로 일부 전환되어야 한다는 것임.
 - 지금의 강남지역의 주택문제는 과도한 수요집중과 공급의 한계에 그 근본적인 원인이 있기 때문에 이들의 수요를 분산시키는 일이 시급한 일이며 수요를 분산시키기 위해서는 서울 외곽지역으로 이들의 수요를 분산시킬 수 있는 신도시개발이 필요한 시점임.
- 강남지역을 대체할 수 있는 고급 주거단지 개발을 통해 현재 과도하게 집중되고 있는 강남지역의 거주수요를 분산시키는 일이 필요함.
- 이러한 수요분산은 현재 심각한 문제점으로 제기되고 있는 강남지역 재건축에 대한 과열을 진정시키는 것은 물론 중장기적으로는 우리나라의 주택가격 안정과 주거수준을 향상시키는 효과도 기대할 수 있을 것으로 예상됨.

1. 서론

1.1 연구의 필요성

1970년대부터 본격적인 개발이 추진되었던 강남지역¹⁾은 우리나라의 아파트 공급이 본격적으로 이루어진 시발점이 되었다. 새로운 주거형태로서 아파트가 자리매김하는 데는 강남의 개발이 큰 역할을 하였던 것이다. 89년 이후 우리나라에서 제일 값이 비싼 아파트는 항상 강남지역이었으며 이러한 가격 명성은 시간이 지나면서 다른 지역과 더욱 격차를 넓혀가고 있다. 강남지역은 경부고속도로의 출발점, 제3한강교 건설 등으로 새로운 교통의 요충지가 되었으며 당시로는 획기적인 광로의 설치, 많은 공원, 학교용지의 배분²⁾, 수퍼 블록단위의 구획정리³⁾, 단지 계획기법에 의한 주거지 개발이 시도되었다. 또한 강남으로 법원 및 터미널 등 각종 주요시설과 명문고 등이 이전하면서 20여 년이 지난 오늘날에 와서 강남지역은 교통 및 생활환경, 교육환경이 우수한 주거단지로 정착하고 있다.

그러나 강남지역은 개발 이래 지속적인 주택 및 토지가격 상승의 진원지가 되어 왔다. 개발 당시인 1970년대 초는 물론 1980년대 후반과, 2001년의 급격한 주택가격 상승이 모두 서울의 강남지역에서 비롯되고 있기 때문이다. 일반적으로 강남지역에 대한 가격 상승은 신개발지역, 대규모 아파트 단지, 8학군, 상류층의 주거단지라는 지역적 특성에서 비롯되었다고 알려져 있다. 그러나 이제는 대부분 20년 이상의 노후 아파트로 채워져 있고, 신도시 등의 대규모 아파트 단지가 계속 공급되고 있으며, 8학군의 의미가 퇴색해지고 있음에도 불구하고 강남지역은 여전히 주택가격 상승의 중심에 자리 잡고 있

1) 한강을 중심으로 한수 이남지역과 이북지역을 구분할 때 강남지역과 강북지역이라고 구분하기도 함. 본 연구에서는 한강 이남과 이북을 구분하는 지역명으로는 “강남부 지역”, “강북부 지역”으로 표기하였으며 “강남지역”이라 함은 강남구와 서초구만을 의미함(일반적으로 강남지역이라고 하면 지금의 강남구, 서초구, 송파구 일대를 지칭하며 특히 협의의 강남지역은 ‘영동지역’이라고 불리던 강남개발의 첫 단계 사업지였던 영동1, 2지구인 강남구와 서초구 일대를 의미함).

2) 이와 같은 획기적인 공원 및 학교용지의 배분으로 당시 구획정리사업의 감보율이 37-70%로 크게 늘어났음.

3) 아파트지구를 중심으로 근린주구의 계획기법을 적용한 단지 내 설계가 이루어졌으며, 50평 이하의 토지분할을 불허(72년)하는 조치로 오늘날 다른 지역보다 건물들이 여유가 있고 또 고급 주택이 조성되는 계기가 되었음.

다. 또한 재건축 사업이 활발해지면서 강남의 노후 아파트 단지는 최상의 투자대상으로 각광을 받고 있는 상황이다.

이와 같은 특정지역 주택에 대한 가격 폭등 현상은 이 지역에 대한 공급물량이 제한적이라는 공급측면의 한계도 있겠지만 이 지역에 대한 주택수요가 계속 끊이지 않고 있다는 것을 간접적으로 설명해 준다. 강남지역을 선호하는 요인으로서는 상대적으로 우수한 교육여건, 도심으로의 접근성, 근린생활시설의 발달 등이 있으며 이 지역의 주택을 보유하였을 경우 얻게 되는 자본이득의 폭이 상대적으로 다른 지역보다 높기 때문인 것으로 보여진다.

본 연구에서는 강남지역의 주택시장을 수요와 공급, 가격변동의 차원에서 분석해 보고자 한다. 특히 수요부분은 현재 이 지역에 거주하고 있는 거주자들의 수요특성을 분석하는데 초점을 맞추었다. 이 지역에 거주하는 계층의 특성을 규명함과 동시에 이 지역에 거주하려는 이유를 도출하기 위해서이다.

그 동안 주택시장에 대한 분석은 총량적인 주택의 수급에 한정된 것이었다. 따라서 지역별 주택시장에 대한 분석은 활발하게 이루어지지 못하였다. 특히 도 또는 시단위의 하위 주택시장 분석에 관한 대부분의 연구는 수요추정과 거주자 특성분석에 중점을 두고 있다. 즉 하위 주택시장의 수요와 공급, 가격 변화에 대한 구체적인 연구는 활발히 이루어지지 못한 실정이다. 또한 그간 공급자 위주의 시장이었기 때문에 특정지역의 수요특성에 대한 분석은 더욱 미미한 실정이다.

그러나 외환위기 이후 주택시장이 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환되고 있다. 국지적, 주택유형별로도 시장의 분화와 차별화가 극심하게 나타나고 있다. 이제는 총량적인 주택시장 분석은 물론 세부 지역별 주택시장에 대한 분석이 필요한 시점이다.

특히 주택가격 상승의 진원지이며 여전히 거주 수요가 집중되고 있는 강남지역에 대한 분석은 의미 있는 일이라고 판단된다. 또한 강남지역 거주자들의 수요특성에 대한 분석은 지역 주택시장에 대한 정보는 물론 중상위 계층을 겨냥한 주택지 개발이나 향후 신도시 개발에도 필요한 기초 자료로 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

1.2 연구의 범위와 내용

본 연구의 대상이 되는 강남지역은 앞에서 언급한 바와 같이 흔히 ‘영동지구’라고 불리는 강남구와 서초구를 포함하는 지역을 뜻한다. 이는 이들 지역의 아파트 가격이 계속

2 강남지역 주택시장 분석

높은 상승을 나타내고 있고 강남지역에서도 가장 높은 가격수준을 유지하는 지역이기 때문이다. 물론 강남부 지역의 대표적인 고급 아파트 지역은 이외에도 많이 있다. 예를 들어 송파구, 양천구, 영등포구 등도 여기에 포함할 수 있으며 강남지역은 아니지만 강북부 지역의 동부 이촌동도 고급 아파트 지역으로 손꼽히는 지역이다. 그러나 본 연구에서는 거주자 중심의 설문조사 결과의 확보, 조사의 실효성 등을 감안하여 ‘강남지역’의 범위를 강남구와 서초구에 한정시켰다.

강남지역의 주택공급은 1970년대 이후 강남지역에 공급되었던 아파트(입주기준) 물량을 중심으로 분석하였고, 세부 지역별 가격변동을 통해 이들 지역 주택가격 변화추이와 특징을 살펴보았다. 특히 전반적인 아파트 가격 변동기에 이들 지역의 아파트 가격이 다른 지역과 비교하여 어떻게 변화하였는지를 살펴봄으로써 강남지역 주택가격의 특성을 분석하였다.

그 다음으로는 강남지역을 대상으로 하는 거주자 설문조사를 바탕으로 이들 지역 거주자의 주거특성 및 선호요인, 이주계획에 관한 수요 특성을 살펴보았다. 동시에 강남지역에 대한 수요특성을 비교·분석하기 위해 기존 연구결과 자료는 물론 목동 및 동부 이촌동의 수요조사 결과를 비교·분석하였다. 고급 아파트 단지가 밀집되어 있는 양천구 목동과 용산구 동부 이촌동의 거주자에 대한 추가 설문조사 자료가 비교대상 자료로 활용되었다.

마지막으로는 이러한 강남지역의 주택시장 분석을 종합하여 중산층 이상의 거주자들이 선호하는 주거요건을 도출하였다. 또한 이들 지역에 대한 수요 집중 현상을 완화할 수 있는 방안으로써 강남지역 대체 개발의 필요성 및 개발조건 등을 제시하고 서울지역의 주택가격 안정을 위한 정책제언을 추가하였다.

본 연구는 국지적인 주택시장에 대한 심도 있는 분석으로써 최근 양극화되고 있는 주택시장에 대한 기초 자료는 물론 중산층 이상의 소득계층이 선호하는 주택유형 및 주거조건을 도출함으로써 주택 공급자들과 지방자치단체에게 향후 수요자 중심의 주택공급에 필요한 고려사항이 무엇인지를 제시해 줄 수 있는 참고자료로 활용될 수 있을 것이다.

4 강남지역 주택시장 분석

2. 강남지역의 주택시장 현황

2.1 일반현황

서울시의 총 주택재고는 214만 675호(2001. 12. 31 기준)이며 이 중 47.3%가 아파트이다.⁴⁾ 서울 중에서도 아파트가 가장 많은 지역은 노원구이다 이 지역은 1988년 이후 대규모 신시가지 조성사업에 의해 대량의 아파트가 공급되었기 때문이다. 대체적으로 1970년대부터 1980년대 초반에 아파트 공급이 이루어진 강남지역은 1988년 이후 물량이 급격히 감소하면서 아파트 재고의 증가는 크게 둔화되었다. 그러나 강남구와 서초구 두 구의 아파트 수는 서울시 전체 아파트수의 15.3%를 차지하면서 서울시의 대표적인 아파트 집중지역을 형성하고 있다.

특히 이 지역은 아파트가 주된 주택유형으로 자리 잡은 지역 중의 하나이다. 전체 주택유형 중 아파트 비중을 살펴보면 강남구가 71.3%, 서초구가 65%로 아파트 비중이 매우 높은 편이기 때문이다.

<표 2-1> 서울시 주택재고 현황과 아파트 비중(2001.12.31 현재)

(단위: 호, %)

행정구역	전체주택수	아파트수	아파트비중	행정구역	전체주택수	아파트수	아파트비중
전체	2,140,675	1,012,904	47.3	서대문구	74,278	18,239	24.6
종로구	44,596	6,200	13.9	마포구	96,666	26,074	27.0
중구	34,599	7,946	23.0	양천구	99,923	54,997	55.0
용산구	56,780	21,664	38.2	강서구	123,543	75,244	60.9
성동구	64,175	37,097	57.8	구로구	85,553	40,552	47.4
광진구	62,438	19,362	31.0	금천구	47,291	13,413	28.4
동대문구	83,452	27,739	33.2	영등포구	82,954	43,693	52.7
중랑구	72,654	32,196	44.3	동작구	72,439	37,190	51.3
성북구	85,717	24,243	28.3	관악구	96,963	24,972	25.8
강북구	72,097	20,733	28.8	서초구	90,608	58,876	65.0
도봉구	84,257	54,482	64.7	강남구	135,220	96,470	71.3
노원구	150,921	115,632	76.6	송파구	130,970	82,853	63.3
은평구	90,712	12,855	14.2	강동구	101,869	60,182	59.1

자료: 서울시 주택국.

4) 이 수치는 통계청의 2000년 인구주택총조사 결과와는 다소 차이를 보이고 있으나, 2001년 12월 31일 현재 서울시에서 공식적으로 발표한 통계치이므로 가장 최근의 자료라고 할 수 있음.

일반가구수 기준으로 살펴보면, 서울시에서 거주하는 3가구 중 1가구가 아파트에 거주(31.7%)하고 있다. 지역별로 살펴보면 노원구가 아파트에 거주하는 가구수 비중(77.1%)이 제일 높고 그 다음으로는 강남구(56.7%)와 서초구(46.8%)가 높은 편이다. 노원구가 중서민층의 고밀 아파트 단지라면 강남구와 서초구는 중상위층의 저밀 아파트 단지라고 할 수 있을 것이다. 이러한 소득계층별 구분은 구별 세부 소득 자료가 없기 때문에 정확한 비교를 통한 분석은 아니지만, 이들 지역의 평균 평당 매매가격 및 전세가격의 비교를 통해서 대강 짐작할 수 있다.

이들 지역의 평당 매매가격 및 전세가격을 살펴보면, 강남구와 서초구의 평당 매매가격은 각각 1,553만원과 1,340만원인데 비해 노원구의 평당 매매가격은 평당 572만원으로 강남구와 서초구의 37~43%수준에 불과하다. 반면 평당 전세가격을 살펴보면 강남구와 서초구는 각 704만원, 665만원인데 비해 노원구는 이들 지역의 2/3수준인 413만원이다. 전세가격의 경우 매매가격보다 지역간 격차가 조금 줄어드는 것으로 나타나고 있으나 전세가격의 매매가격 대비 수준을 살펴보면 강남구와 서초구는 전세가격이 매매가격의 50%미만인데 비해 노원구의 전세가격-매매가격 비율은 72%에 달하고 있는 것으로 나타나고 있다.

<표 2-2> 노원구와 강남구 및 서초구의 아파트 평당가격⁵⁾의 비교

(단위: 만원)

	강남구	서초구	노원구
매매가격(평당)	1,553.3	1,340.4	571.7
전세가격(평당)	703.8	665.3	413.5
전세가격/매매가격	45.3	49.6	72.4

주: 평당가격은 2002년 6월말 현재 가격수준임.

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

5) 본 연구보고서의 가격데이터는 1989.1-1997.9 까지는 서후석·변재현(1999)의 “아파트 가격지수”에 사용되었던 부동산뱅크지의 시세조사자료를 사용하였으며 그 이후자료는 한국건설산업연구원·부동산114(주)의 아파트 가격지수자료를 사용하였음.

2.2 아파트 가격 추이

1) 시기별 매매가격 증감률과 수준

손정목(1999)⁶⁾에 의하면 강남지역은 개발이전에는 평당 300원 정도 하는 들판지역이었다. 그러나 경부고속도로의 기점이 확정되고 제3한강교 등이 건설되면서 이들 지역에는 본격적인 구획정리 사업 및 주거단지 개발이 시작되었다. 본격적인 개발이 진행되면서 강남지역은 단기간에 몇 십배에서 몇백배에 이르는 토지가격의 급등현상이 나타나게 되었다.

<표 2-3> 강남지역의 지가급등 추이(1965~1979년)

(단위: 원)

연도별	거리별	(시청중심) 1.5km 이내		5km ~ 10km		
		중구	용산구	강남구		
		신당동	후암동	학동	압구정동	신사동
1965	평당가격	40,000	30,000	2,000	2,000	2,000
	상승추세	200	150	888	888	500
1967	평당가격	80,000	70,000	3,000	3,000	3,000
	상승추세	400	250	1,000	1,000	700
1968	평당가격	100,000	70,000	3,000	3,000	5,000
	상승추세	500	350	1,000	1,000	1,250
1969	평당가격	200,000	100,000	5,000	5,000	10,000
	상승추세	1,000	500	1,666	1,250	2,500
1970	평당가격	200,000	150,000	6,000	10,000	20,000
	상승추세	1,000	750	2,000	2,500	5,000
1975	평당가격	200,000	150,000	100,000	70,000	100,000
	상승추세	1,000	750	33,333	17,500	25,000
1976	평당가격	250,000	200,000	150,000	100,000	150,000
	상승추세	1,250	1,000	50,000	25,000	37,500
1977	평당가격	250,000	200,000	150,000	100,000	150,000
	상승추세	1,250	1,000	50,000	25,000	37,500
1978	평당가격	350,000	350,000	250,000	250,000	250,000
	상승추세	1,750	1,750	83,333	62,500	75,000
1979	평당가격	500,000	500,000	400,000	350,000	400,000
	상승추세	2,500	2,500	133,333	87,500	100,000

자료: 한국토지공사, 「토지개발」 1980년 8월호.

6) 손정목(1999), “서울시 도시계획 이야기”, 「국토」, 국토연구원(1998. 8. ~ 1999. 10)

<표 2-3>에서 볼 수 있듯이 압구정동과 신사동의 지가는 1963년을 100으로 보았을 때 5년 뒤인 1969년에 이미 12.5배와 25배 상승하는 급등세를 보였으며 개발이 거의 완료되는 1979년 경에는 각각 1963년 가격의 87.5배, 1,000배에 이르게 된다. 이와 같은 지가 폭등세는 이들 지역의 주택가격⁷⁾에도 그대로 반영되어 나타난다.

본 연구에서는 1989년 이후 서울시 주택가격을 각각 상승기와 하락기로 나누어 살펴 보았다. 먼저 시기 구분은 서울시 전체 아파트가격의 전년 동기 대비 증감률을 기준으로 해서 양(+)의 부호를 나타내는 기간을 상승기로, 음(-)의 부호를 나타내는 기간을 하락기로 각각 구분하였다. 또한 2001년의 아파트 가격이 급상승하였던 시기를 따로 구분하여 ‘급상승기’로 구분하였으며, 특히 이 기간에 재건축 대상 아파트의 가격 상승이 두드러지게 나타남에 따라 이 기간에 한하여 재건축 대상 아파트와 재건축 대상을 제외한 일반 아파트의 가격을 나누어 살펴보았다.

<표 2-4> 시기별 지역별 서울시 주택가격 변화 추이

(단위: %)

시기구분		서울시(전체)	강북부 지역	강남부 지역
상승기	1989.01 ~ 1991.11	118.5	89.9	121.6
하락기	1991.12 ~ 1994.08	-9.1	-8.6	-15.4
상승기	1994.09 ~ 1997.12	19.9	19.3	19.7
하락기	1998.01 ~ 1999.05	-14.3	-15.0	-14.1
상승기	1999.06 ~ 2001.03	13.0	12.6	12.5
급상승기 (2001.04-2002.06)	전체	31.1	22.2	36.3
	재건축대상	58.5	22.6	58.5
	재건축제외	27.4	22.2	31.2

주: 위 표에서 강남, 강북의 분류기준은 한강을 기준으로 남쪽과 북쪽으로 구분한 것임.

시기구분은 매매가격을 기준으로 하여 전년 동기 대비 증감률이 플러스를 나타내는 기간과 마이너스를 나타내는 기간으로 구분하였음.

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

먼저 1989년 이후 가장 아파트 가격이 급상승하였던 시기는 1989년 1월부터 1991년 11월까지 2년 10개월 사이이다. 이 시기에 서울시 전체 아파트 가격은 118.5% 상승하였다. 강남부 지역의 아파트 가격이 같은 기간 121.6% 상승한 반면 강북부 지역은 89.9% 상승에 그침으로써 이때부터 강남부와 강북부 지역의 가격 차이가 나타나고 있다.

그러나 이러한 가격 상승폭의 차이는 그 이후에도 지속되고 있음을 알 수 있다. 특히

7) 주택가격의 경우 자료취득이 1980년대 후반부터 가능한 관계로 이전가격은 분석대상에 포함시키지 못하였음.

가격 변화의 격차는 상승기뿐만 아니라 가격 하락 시기에도 나타나고 있다. 즉 강남부 지역은 같은 상승기에도 강북부 지역보다 높은 상승률을 보인 반면, 하락기에는 상대적으로 감소폭이 적게 나타나고 있다. 이러한 현상이 지속됨에 따라 강남부와 강북부 지역간의 주택가격의 격차는 더욱 벌어지고 있는 상황이다.

1989년 1월말 현재 강남부 지역에서 평당 아파트 가격이 가장 높은 지역은 강남구 압구정동으로 당시 평당 528만원이었다. 같은 시기에 강북부 지역에서 가장 아파트 가격이 낮은 지역은 노원구 상계동으로 평당 182만원이었다. 당시 강남부와 강북부 지역에서 최고가격과 최저가격의 차이는 2.9배 정도였다. 2002년 6월말 현재, 강남부 지역에서 가장 높은 가격수준을 나타내는 지역은 강남구 도곡동으로 평당 가격이 4,219만원이다. 그런데 강북부 지역에서 가장 낮은 가격수준을 나타내는 지역은 서대문구 남가좌동으로 평당 324만원이며 이는 89년의 강남지역 평당가격에도 못 미치는 수준임을 알 수 있다. 1989년 당시 최고 가격과 최저가격간의 차이가 2.9배에 머물던 것이 2002년에는 무려 13배나 차이가 나고 있다.

이와 같은 가격 격차는 강남부와 강북부 지역간에만 나타나는 현상이 아니다. 89년 당시 강북부 지역내 최고가격과 최저가격을 나타내는 지역간의 격차는 2.9배, 강남부 지역은 3.8배 수준이었다. 그러나 2002년 현재 강북부 지역은 지역내 5.5배 차이를 나타내는 반면 강남부 지역은 지역 내에서도 최고가격과 최저가격간에 12배가 차이가 남으로써 아파트 가격의 지역간-지역내 차별화가 매우 심화되고 있음을 알 수 있다.

<표 2-5> 강남부와 강북부 지역의 아파트 가격 격차

(단위: 만원, 배)

구 분		1989.1		2002.6	
강남부 지 역	최고가격(A)	528	강남구 압구정동	4,219	강남구 도곡동
	최저가격(a)	139	강서구 방화동	348	동작구 흑석동
강북부 지 역	최고가격(b)	525	용산구 서빙고동	1,784	용산구 이촌동
	최저가격(B)	182	노원구 상계동	324	서대문구 남가좌동
지역내	강남(A/a)	3.8		12.1	
격 차	강북(B/b)	2.9		5.5	
지역간 격차 A/B		2.9		13	

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

<표 2-6> 강남지역의 주요 동별 가격변화율 추이

(단위: %)

시기구분	강남구					서초구		
		개포동	대치동	도곡동	압구정동	서초동	잠원동	
상승기	126.2	107.6	137.0	214.6	131.0	140.7	144.4	138.2
하락기	-11.1	7.3	-8.9	-14.6	-21.4	-14.6	-14.8	-16.4
상승기	33.6	43.0	45.4	26.6	25.5	25.9	17.6	32.2
하락기	-13.8	-13.8	-14.7	-16.8	-13.1	-14.0	-14.7	-14.4
상승기	25.6	21.0	29.4	42.9	18.6	24.7	23.5	24.6
급 상 승 기	전체	45.3	51.7	47.9	50.3	36.0	40.3	31.7
	재건축대상	61.9	55.7	62.2	86.0	52.1	52.7	44.7
	재건축제외	38.5	47.5	40.7	41.3	34.8	33.0	24.5

주: 각 시기 구분은 앞의 표를 참조하였음.

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

강남지역을 동별로 나누어 가격 변동추이를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 1차 상승시기의 평당 가격이 제일 높았던 지역은 단연 압구정동이였다. 이 시기 압구정동의 평균 평당 가격은 657만원으로 2002년 현재 서대문구 남가좌동의 평당 가격보다도 2배 가량 높은 수준이였다. 한편 가격의 변동추이로 살펴보면 강남구 도곡동이 가장 높은 상승률을 보이고 있다. 1989년 1월부터 1991년 11월 동안 도곡동은 214.6%의 높은 가격 상승률을 나타내었다. 그러다가 1992년 수도권 신도시 입주가 본격적으로 진행되면서 강남지역의 아파트 가격은 큰 폭의 조정기를 겪게 된다. 특히 가장 높은 가격 수준을 보였던 압구정동의 가격 하락폭이 크게 나타나는데 2년 8개월 동안 압구정동의 아파트 가격은 21.4%나 감소하면서 이 기간 평균 평당 매매가격은 903만원 수준을 유지하게 되었다.

관련자료⁸⁾에 의하면 수도권 5개 신도시 개발 후 서울에서 이들 신도시로 이주한 가구가 많았던 것으로 나타났다. 신도시 입주민들을 대상으로 조사한 결과에 의하면 이들 신도시 입주민의 54.4%가 서울에서 이주해 온 가구로 나타나고 있다. 특히 수도권 남부지역인 분당 신도시의 경우 강남지역에서 이주한 가구가 많았던 것으로 조사되고 있다. 따라서 이 시기의 강남지역 아파트 가격 하락은 신도시 개발에 따른 주거이동에 의한 것으로 볼 수 있을 것이다.

8) 배순석외 (2000), 「수도권 도시성장관리와 신도시 개발」, 국토연구원

<표 2-7> 강남지역의 주요 동별 매매가격 변화

(단위: 만원)

시기구분	서울시(전체)	강북지역	강남지역	개포동	대치동	도곡동	압구정동	서초동	잠원동
상승기	328.5	302.7	401.4	457.4	385.6	328.7	656.6	555.8	439.8
하락기	594.7	481.6	637.5	686.3	633.8	660.0	902.8	834.6	629.7
상승기	644.9	501.5	711.4	938.4	791.4	774.5	935.9	852.8	677.4
하락기	606.7	489.9	673.8	892.8	768.5	745.7	962.3	795.6	690.9
상승기	659.3	529.2	747.7	1,081.1	998.9	993.6	1,080.7	946.4	823.2
급상승기	전체	766.7	597.0	888.8	1,392.9	1,298.1	1,284.3	1,266.8	1,103.8
	재건축대상	1,251.0	721.0	1,272.4	1,801.9	1,189.1	2,094.6	1,256.7	989.9
	재건축제외	708.8	595.7	806.5	1,122.8	1,363.7	1,104.3	1,267.6	1,161.3

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

신도시 입주가 마무리되면서 1994년 이후의 아파트 가격은 비교적 하향 안정세를 보였으나 1997년 잠시 급등세를 나타내기 시작하였다. 그러나 이러한 급등세는 1998년 IMF 외환위기를 맞이하면서 다시 급락하게 되었다. 1999년 이후 외환위기에 의한 아파트 가격하락은 차츰 회복세를 보이기 시작하였으나 2001년 3월까지도 1997년 이전수준을 회복하지 못한 상황이었다.

그러나 아파트 가격은 2001년 재건축 아파트를 중심으로 다시 급상승세를 나타내기 시작하였다. 특히 2001년에는 외환위기로 인해 급감하였던 아파트 건설이 입주물량 부족으로 나타나는데다가 사상 초유의 저금리가 지속되면서 실수요자는 물론 투자수요자까지 주택시장에 대폭 유입되었고 이러한 초과수요는 주택시장의 높은 가격 상승세를 나타내게 되었다.

2001년 4월 이후 지난 1년 2개월 동안 서울시의 아파트 가격은 31.1%나 상승하였다. 강북부 지역이 22.2% 상승한 반면 강남부 지역은 재건축 대상 아파트의 높은 가격 상승세(58.5%)에 힘입어 이보다 훨씬 높은 36.3%의 가격상승을 나타내었다. 이와 같은 가격 급상승기에도 역시 강남지역이 가장 높은 가격상승률을 기록하였는데 동별로 살펴보면, 개포동(51.7%)과 도곡동(50.3%)지역이 더 많이 상승하였다. 이들 지역은 94년 이후에도 서울시내 재건축 사업이 본격화 되면서 높은 상승세를 나타냈던 지역들이다. 또한 이들 지역은 모두 재건축 시기가 도래한 서울시내 저밀도 아파트 단지가 위치한 지역이기도 하다. 이들 지역은 그 후 1998년 가격 하락 이후 잠시 정체를 보이다가 2001년 4월 이후 재건축에 대한 기대심리가 고조되면서 또다시 50% 이상의 폭등세를 기록하였다. 특징적

인 것은 1994~1997년 당시 개포동과 대치동에서 두드러졌던 가격 상승세가 2001년 이후에는 도곡동으로 확대되었다는 것이다.

2) 시기별 전세가격 증감률과 수준

다음은 강남지역의 전세가격 변화추이이다. 전세가격은 매매가격을 기준으로 구분한 상승기와 하락기에 맞추어 각각 변화추이를 살펴보았다. 1989년 이후 전세가격은 매매가격과는 달리 거의 꾸준히 상승하여 왔음을 알 수 있다. 아래 <표 2-8>에서 보는 바와 같이 1989년 이후 서울시내 아파트 전세가격은 1998년 외환위기에 따른 가격하락 시기를 제외하고는 줄곧 두 자리수 이상의 높은 상승률을 기록하여 왔다.

<표 2-8> 강남지역의 주요 동별 전세가격 변화 추이

(단위: %)

시기구분	서울시(전체)	강북지역	강남지역	개포동	대치동	도곡동	압구정동	서초동	잠원동
상승기	74.2	46.3	86.0	81.3	93.0	132.0	87.8	99.2	75.5
하락기	14.6	22.4	12.1	22.1	16.5	21.3	6.7	1.5	15.8
상승기	24.7	26.0	26.2	18.2	32.0	16.4	44.0	28.4	33.9
하락기	-11.6	-12.0	-11.1	-12.3	-7.0	-13.3	-14.6	-10.6	-11.2
상승기	32.7	32.2	33.9	31.0	49.8	47.9	37.0	37.7	40.0
급상승기	전체	25.7	24.8	26.7	28.2	32.5	26.1	29.9	23.6
	재건축 제외	26.2	24.9	27.4	30.8	33.7	24.2	30.3	23.7

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

강남지역을 동별로 나누어 살펴보면 매매가격 상승시기인 1989~1991년 동안에는 도곡동(132%)과 서초동(99.2%), 대치동(93.0%)의 전세가격이 크게 상승하였다. 1994~1997년 동안에는 대치동·개포동·도곡동이 여전히 높은 상승세를 보였으며 특히 압구정동의 전세가격이 높은 상승세(44%)를 보였다.

1989~1990년대 초반 36.6%였던 서울시 아파트의 전세-매매비율은 2001년 이후 60%를 넘어섰다. 특징적인 것은 1989~1990년대 초반까지 강북부 지역과 강남부 지역간의 전세-매매비율의 차이는 거의 없었으나 이러한 격차가 조금씩 확대되어 가면서 최근에는 강남부와 강북부 간의 격차가 크게 나타나고 있다. 이러한 현상은 국지적으로는 더욱

심한 격차를 보이고 있다. 즉 강남부 지역의 재건축 대상 아파트의 전세-매매비율은 30~40% 인데 반해, 강북부 지역의 소형 아파트는 70~80%로 심한 차이를 보이고 있기 때문이다. 이러한 전세-매매비율의 격차는 강남부 지역의 매매가격이 강북부 지역에 비해 상대적으로 크게 상승하였다는 것을 간접적으로 설명해 준다.

<표 2-9> 강남지역의 주요 동별 전세-매매비율 변화 추이

(단위: %)

시기구분	서울시(전체)	강북지역	강남지역	개포동	대치동	도곡동	압구정동	서초동	잠원동
상승기	36.6	36.7	36.5	37.9	36.5	39.2	35.7	39.9	39.9
하락기	42.0	42.4	41.8	41.8	41.2	42.2	40.5	43.0	43.1
상승기	50.7	52.8	48.8	41.3	46.0	49.3	50.7	45.1	54.2
하락기	45.8	47.8	43.8	39.2	40.6	43.3	44.1	38.5	45.6
상승기	55.3	56.8	53.3	44.7	45.4	48.0	50.9	48.3	55.9
강남 상승기	전체	61.0	62.8	58.7	44.1	49.0	50.4	51.7	53.3
	재건축 제외	62.2	63.0	61.3	52.4	56.2	57.7	51.9	58.4

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

2.3 아파트 공급 추이

서울에 본격적인 아파트 공급(입주기준)이 이루어진 것은 1970년대부터이다. 통계자료 취득이 가능한 시점부터 정리하여 보면 대략 1973년부터 강남지역의 아파트 공급이 본격적으로 이루어졌음을 알 수 있다.

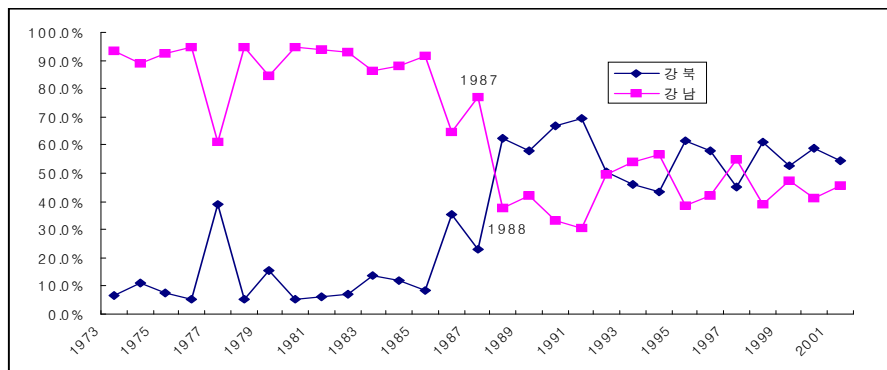
서울시 전체 아파트 공급량은 1973년 이후 계속 증가추세를 보여 왔으나 1997년을 고비로 공급물량이 크게 감소하였다. 1979~1985년 기간 서울시 총 주택건설실적은 연간 5만호 수준에 불과했다. 이 중 53% 정도인 27,000호가 아파트였는데 공급되는 이의 80~90%가 모두 강남지역에 건설되었다. 1986년 이후에는 목동 신시가지, 상계 신시가지의 개발이 본격화되면서 연간 아파트 공급물량이 이전의 2배인 56,000호에 이르렀으며 서울시 전체 주택건설실적은 연간 10만호를 넘어서게 되었다. 그러나 이 시기에는 강남지역 보다는 상계, 목동 지역의 공급량이 큰 비중을 차지하면서 점차 강남지역 이외의 아파트 공급물량이 강남지역보다 많아지게 된다.

강남지역을 중심으로 한 아파트 공급은 1970년대 이후 계속 급증하여 전체 서울시 아

파트 공급물량의 50% 이상을 차지하다가 1986년 10%로 급감하게 된다. 1992~1994년 서울시내에서 재건축 붐으로 인해 강남지역에서의 아파트 공급이 잠시 증가하는 듯 하였으나 건설경기 침체, 재건축에 대한 규제 강화 등으로 이들 지역의 아파트 건설은 그 후 크게 증가하지 못하게 된다.

강남지역에서의 아파트 공급물량은 많게는 연간 1만~1만 5천호를 공급한 적도 있었으나 1990년대 이후 연간 3,000~4,000호를 넘지 못하게 된다. 그나마 이들 공급물량의 상당부분이 재건축 사업에 의한 것이어서 순수하게 아파트 재고의 증가분은 많지 않은 편이다. 이러한 강남지역의 아파트 공급물량의 감소는 원천적으로 택지공급의 한계에 기인하며 각종 규제 강화로 재건축 사업이 지연되고 있는데다가 재건축에 의한 세대수 증가분이 점차 줄어들고 있기 때문이다.

<그림 2-1> 아파트 공급물량의 지역적 배분 추이



자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

<표 2-10> 연도별 서울시 아파트 공급추이

(단위: 호)

구분	서울시					
	전체	강북부 지역	강남부 지역			
			전체	소계	강남지역	
					강남구	서초구
1973	3,853	263	3,590	3,590	0	3,590
1974	7,535	846	6,689	2,725	2,717	8
1975	21,188	1,560	19,628	2,401	2,401	0
1976	19,961	1,063	18,898	4,189	2,083	2,106
1977	9,807	3,799	6,008	3,297	2,291	1,006
1978	36,833	1,984	34,849	17,376	3,136	14,240
1979	22,401	3,470	18,931	14,715	8,889	5,826
1980	20,992	1,110	19,882	9,190	5,610	3,580
1981	19,711	1,242	18,469	5,819	2,586	3,233
1982	21,165	1,538	19,627	10,681	9,099	1,582
1983	38,431	5,240	33,191	15,159	12,270	2,889
1984	21,750	2,645	19,105	6,838	6,198	640
1985	15,146	1,270	13,876	3,524	2,446	1,078
1986	36,599	12,903	23,696	3,396	2,136	1,260
1987	24,741	5,697	19,044	1,995	1,555	440
1988	83,662	52,043	31,619	6,241	1,546	4,695
1989	38,082	22,076	16,006	1,327	354	973
1990	22,458	14,995	7,463	1,295	174	1,121
1991	25,431	17,719	7,712	1,183	409	774
1992	49,834	25,052	24,782	8,693	6,232	2,461
1993	44,638	20,554	24,084	7,003	6,853	150
1994	30,677	13,284	17,393	2,163	1,419	744
1995	39,568	24,288	15,280	1,344	165	1,179
1996	36,327	21,080	15,247	1,791	871	920
1997	57,007	25,831	31,176	2,532	2,001	531
1998	47,731	29,172	18,559	2,155	1,288	867
1999	74,017	38,898	35,119	6,660	3,081	3,579
2000	60,807	35,655	25,152	2,454	1,717	737
2001	49,575	26,914	22,661	3,800	1,613	2,187

자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주).

2.4 주택 수요 특성

우리나라의 주택관련 통계 중 강남지역 등 행정구 단위의 하위시장의 주택수요 특성을 살펴볼 수 있는 공식 통계자료는 없다. 일반적으로 주택수요에 대한 자료는 특정 시기마다 수행되었던 설문조사 결과에 의존하여 정리와 분석이 가능하다. 본 연구에서는 관련기관의 주택수요 조사 결과와 본 연구에서 실시하였던 강남지역 설문조사 결과를 바탕으로 일반적인 가구의 주택수요 특성과 강남지역 거주자의 주택수요 특성을 비교 분석하였다.

먼저, 최근 3년 동안 수행되었던 기존 연구의 조사결과를 요약 정리하면 아래의 <표 2-11>과 같다. 먼저 전국의 주택수요자를 대상으로 실시하였던 국토연구원(1999) 조사결과와 수도권 거주자를 대상으로 한 국토연구원(2000)의 조사결과를 바탕으로 조사지역의 거주자들이 현재 주거지를 선택한 이유와 장래 이주하게 될 주거지 입지선정요인을 정리하였다. 여기에 2002년 본 연구에서 실시한 서울의 강남지역(강남구, 서초구)의 거주자를 대상으로 한 설문조사 결과를 첨부하여 비교 정리한 내용은 다음과 같다.

<표 2-11> 주거입지 요건에 대한 선호도

(단위: %)

구분	현재			미래		
	전국	수도권	강남	전국	수도권	강남
	1999	2000	2002	1999	2000	2002
교통·직장(접근성)	23.9	32.0	19.8	21.0	26.8	12.0
생활편의시설	2.9	6.2	20.9	3.5	7.7	5.9
주차 공간	—	—	—	—	—	3.5
공원·문화시설	—	—	10.7	—	—	6.5
환경(쾌적성)	10.3	15.4		16.3	37.2	—
교육여건	3.8	5.6	35.9	8.8	9.8	16.9
주택가격(경제성)	22.4	16.4	1.7	21.8	4.1	14.9
주택규모	13.2	—	—	16.2	—	17.0
주택내부시설		—	—		—	5.8
주택유형	9.0	—	—	7.3	—	5.7
투자가치	2.6	0.4	4.6	2.1	0.8	7.1
가족, 친지, 연고	11.3	16.2	5.0	2.7	6.6	—
기타	0.6	7.7	1.5	0.3	6.6	4.7
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 현재는 현재 거주하고 있는 주택으로 이주하게 된 주요 이유에 대한 설문이며, 미래는 향후 이주계획이 있는 경우 고려사항에 대한 것임.

자료: 최막중·임영진(2001)의 논문 중 p.71 <표1>의 내용을 바탕으로 2002년도 강남지역의 조사결과를 첨부하여 재구성하였음.

전국 및 수도권 거주자를 대상으로 조사한 주거입지요건에 대한 선호도는 “교통·직장에 대한 접근성”이 높게 조사되었다. 그 다음으로는 주택가격의 적정성이 중요시되고 있었으며 자연환경 등 쾌적성, 친지 및 연고 등이 그 다음을 차지하였다.

반면, 한국건설산업연구원(2002) 조사 결과에 의하면 강남지역의 거주자들은 현재 거주지를 선정하게 된 가장 큰 이유로 “교육환경”을 꼽고 있다. 즉, 교육여건에 대한 선호 비중이 매우 높다. 또한 생활편의시설의 발달(20.9%)과 교통의 편리성(19.8%)도 높은 비중을 나타냈다. 장래의 발전전망에 따른 투자가치 또한 타 지역에 비해 강남지역이 훨씬 높은 기대치를 나타내고 있음을 발견할 수 있다. 특징적인 것인 현재 강남지역에 거주하고 있는 사람들은 주택가격에 별로 개의치 않고 있다는 것이다. 즉 이들은 교육환경이나, 생활편의시설 등의 혜택을 누리기 위해 기꺼이 비싼 주택가격을 지불할 의사가 있다는 것을 짐작할 수 있는 것이다.

향후 이주시의 고려사항에 있어서도 강남지역 거주자의 경우, 자연환경의 쾌적성 등에 대한 자연환경적인 요소보다는 여전히 교육여건(16.9%)이나 교통의 편리성(12.0%) 등 사회·경제적 환경을 중요시하고 있었으며, 특히 주택의 규모(17.0%)에 대한 고려비중이 높음으로써 주거면적 확대에 대한 요구가 매우 크다는 것을 알 수 있다. 강남지역 거주자들의 주거특성에 대해서는 다음 장에서 좀 더 세부적인 내용을 정리하였다.

2.5 교육 및 주거 환경

강남지역에 대한 거주수요의 가장 큰 요인은 단연 교육여건에 대한 높은 평가이다. 앞의 주거 입지 요건에 대한 선호도 조사에서도 볼 수 있듯이 강남지역 거주자들은 다른 지역의 거주자들보다 주거지를 선택할 때 교육환경을 더 중요시한다. 이는 현재 강남지역 거주자들이 교육환경 때문에 이 지역으로 이주하였다는 것을 설명해 준다. 그렇다면 강남지역의 교육환경이 타 지역과 비교하여 어떤 차이점이 있는지 분석할 필요가 있다.

교육환경을 평가하기 위해서는 공식 교육기관인 학교 이외에도 사설학원 등에 대한 자료가 함께 포함되어야 하겠으나 본 연구에서는 자료의 취득상 명문 인문계 고등학교 분포와 진학률 등을 중심으로 살펴보았다.

① 명문 고등학교의 집중과 높은 진학률

먼저 서울시내 총 인문계 고등학교는 200개이다(2001년 기준). 그런데 공교롭게도 강남구와 서초구에는 다른 구에 비하여 고등학교가 많은 편이다. 먼저 강남구는 총 17개의 고등학교가 위치해 있으며 서울시내에서 제일 고등학교가 많은 지역이다. 그 다음으로 노원구, 강서구, 송파구, 양천구, 서초구 등에 11~14개 정도가 위치해 있다.

그런데 강남지역의 고등학교는 수적으로도 많지만 동시에 세간에 알려진 명문고들이 많이 몰려있다. 지난날 ‘8학군⁹⁾’의 명성이 이 지역에서 비롯되었음은 익히 알려진 사실이다. 이와 같이 특정지역에 명문고들이 집중하게 된 데에는 1970년대 강남개발을 추진하면서 강남지역으로의 이주촉진을 위해 의도적으로 강북 명문고를 이주시켰기 때문이다. 따라서 당시의 명문고 이주는 정책적인 지원 하에 이루어졌다.¹⁰⁾

소위 평준화 이전의 서울의 명문고¹¹⁾로 불리던 공립 및 사립고의 대부분이 1970년대 후반 강남지역으로 이주하였다. 1976년 경기고의 이전(삼성동)을 시작으로 1978년에는 휘문고(대치동)가, 1980년에는 숙명여고(도곡동)와 서울고(서초동)가, 1984년에는 중동고(일원동), 1986년에 동덕 여·중고(방배동), 88년 경기여고(개포동)가 이전하는 등 강북에 위치하였던 명문고들이 속속 강남으로 이전하였다. 1972년 비록 고교 평준화가 강행되었으나, 이들 명문 고등학교에 대한 명성은 여전히 남아 있었으며 시민들이 이들 학교에 갖는 동경과 향수도 쉽게 사라지지는 않고 있는 상황이다.

오랜 역사와 전통을 지닌 과거의 명문고들이 강남지역으로 이전해 간 것과 동시에 강남에는 수많은 신설 고등학교들이 세워지고 이들이 명문고의 대열에 들어서기 시작했다. 이들은 신설학교이기 때문에 시설도 월등히 좋았고 교사들의 질적 수준도 높았다고 알려져 있다. 또한 경제력이 있는 학부모들이 이 지역으로 모여들면서 이들 학교의 명성은 계속 높아져 갔다.

<표 2-12>는 강남지역에 신설된 인문계 고등학교를 정리해 놓은 것이다. 이들 학교명을 살펴보면, 1980년대 8학군의 명성 속에 주요대학 합격자를 대거 배출하였던 학교가

9) 8학군이 존재하였던 80년대에 강남구는 지금의 강동구, 송파구, 강남구, 서초구를 포괄하는 지역이었음.

10) 강남지역 구획정리 사업과정에서 학교용지를 많이 배분해 놓은 데다가 이들 명문고의 이전 촉진을 위해 이들 학교용지의 저렴한 불하 및 각종 시설 및 세제 지원책을 동원하였음.

11) 서울의 명문 남자고등학교는 우선 5대 공립, 5대 사립이 있었음. 경기, 서울, 경북, 용산, 경동이 5대 공립이었으며, 중앙, 양정, 배재, 휘문, 보성이 5대 사립이었음. 5대 사립에 중동고등학교를 포함하는 경우도 있었음. 여자고등학교의 경우 공립명문에는 경기, 창덕이 있었으며, 사립에는 이화, 숙명, 진명, 정신 등이 있었음.

많이 포함되어 있는 것을 알 수 있다.

<표 2-12> 강남에서 신설된 인문고등학교들

	학교명	소재지	개교일자	공·사립구분
강남구관내	영동	청담동 23-4	1972.4	해청학원(김형록)
	은광여	도곡동 938-10	1973.10	은광학원
	진선여	역삼동 713	1976.12	대한불교전각종
	단국대사대부속	대치동 산54	1984.3	단국대학교
	현대(남·여)	압구정동 287	1984.12	현대그룹
	개포	개포동 173	1987.1	공립
	구정	압구정동 782-1	1987.5	공립
	청담(남·여)	청담동 33-2	1990.5.	공립
	중산	일원동 308	1994.1	중산학원
서초구관내	상문	방배동 1170-3	1972.12	상문학원
	서문여	방배동 1514	1972.12	성산학원
	세화여	반포동 753	1977.12	태광산업그룹
	반포	반포1동 438	1983.12	공립
	서초	서초동 1504	1983.12	공립
	언남	양재동 309	1986.1.	공립
	세화	반포동 753	1986.12	태광산업그룹
	양재	서초동 1376-4	1990.1	공립

자료: 손정목(1999), “서울 도시계획 이야기”, 「국토」, 국토연구원.

이 밖에 강남지역의 양호한 교육환경을 뒷받침해 주는 자료는 하나 더 있다. 즉 대학 진학률 통계이다. 서울시내 인문계 고등학생 중 진학을 희망하는 학생들이 대학에 진학한 비율은 평균 55% 이다. 2000년 현재 가장 진학률이 높은 구는 송파구(60.4%)와 강동구(63.2%)이지만 강남구(59.3%)와 서초구(58.9%)도 평균보다 높은 실적을 나타내고 있다. 특히 송파구와 강동구가 최근에 진학률이 높아진 신진 지역이라면 강남구와 서초구는 오랜 기간동안 진학률이 높은 지역으로 명성을 유지하고 있는 지역이라고 할 수 있다.

② 공공 편익시설의 집중과 편리한 교통망

일반적으로 주거환경은 공공 및 생활편익시설의 접근성과, 수혜정도, 그리고 제공되는 서비스의 수준과 또 하나는 이 지역에 어떠한 계층의 사람들이 거주하느냐에 의해 결정된다. 송명규(1992)의 연구에 의하면 이와 같은 주거환경은 특정계층의 거주수요를 유발하면서 거주지 분화를 촉발하는 것으로 알려져 있다. 앞의 교육환경도 이러한 주거환경의 한 요소가 될 수 있을 것이다. 여기에서는 교육환경을 제외한 교통여건, 공공 및 생활편익시설의 여건을 중심으로 주거환경을 분석해 보고자 한다.

먼저 강남지역은 경부고속도로 및 수도권과 연계되는 도시 고속도로는 물론 도심과 연계되는 한강 교량, 내부 순환도로 및 도심고속화도로로 접근이 가능하다. 이 외에도 고속버스 터미널은 물론, 도심공항 터미널 등에 이르기까지 다양한 교통망이 구축되어 있다. 이밖에도 국립중앙도서관, 예술의 전당, 학술원·예술원, 한국감정원, 법원 및 검찰청, 종합전시장, 공항터미널 등 전국 규모의 중요기관이 위치해 있다. 이런 상황이다 보니, 서울시내 교통노선의 중심축은 강북에서 강남으로 이전되고 있다. 강남지역에서는 서울시내는 물론 전국의 고속도로까지 접근이 매우 용이한 상황이다.

또한 강남지역에는 대형 백화점을 위시한 쇼핑센터 및 시장이 많이 있다.¹²⁾ 이러한 시설들은 일상 생활용품의 구입은 물론, 고가의 명품과 다양한 전문용품(가구거리, 명품거리, 화랑거리) 등의 구입이 용이하여 서울에서도 명소로 각광받고 있는 지역이다.

지방자치제 실시 이후 해당 구청에서 운영하는 사회복지 시설 역시 여타 행정구에 1~2개의 시설이 있는 반면 강남구(6개)와 서초구(3개)는 이러한 복지관의 수도 많은 편이다. 대형 종합병원¹³⁾의 경우에도 강남지역에 많이 위치하고 있고 기타 병원들도 인근 지역에 있어 자동차로 30분 이내에 접근이 가능하다.

③ 고소득 고학력층의 가구주 집중

이와 같이 강남지역이 서울시내 새로운 도심으로 부각되면서 강남지역에는 고소득 및 고학력자의 거주가 늘고 있다. 강남구에 소재한 삼성세무소의 연간 국세징수실적은 전국적으로 1위를 차지하고 있다. 또한 삼성세무소의 연간 세수징수액인 3조 1,541억원은 대

12) 강남구 내에만 6개의 대형 백화점, 5개의 대형 쇼핑시설과 24개의 시장이 있음.

13) 서울시내 종합병원은 총 63개가 있으며 이중 6개가 강남, 서초구에 위치하고 있으며 5개가 강동과 송파구에 나머지들도 강남에서 접근이 용이한 지역에 위치하고 있음.

전 지방 국세청 연간 징수실적에 버금하는 규모이다. 강남구와 서초구에는 삼성 세무서 이외에 강남세무서, 반포, 서초 세무서가 있는데 이들의 연간 국세징수액 규모는 서울지방 국세청 연간 징수액의 18%인 6조 773억원에 이르고 있다.

<표 2-13> 서울 세부 지역별 대학졸업자 거주 비율

(단위: 명,%)

	성별	주민수	대학졸업자수	비율
서울	남	3,087,769	883,733	28.6
	여	3,203,603	543,820	17.0
종로구	남	54,984	15,387	28.0
	여	57,644	10,208	17.7
서대문구	남	110,686	30,673	27.7
	여	116,866	19,664	16.8
강남구	남	158,511	83,444	52.6
	여	174,455	61,993	35.5
서초구	남	113,662	60,833	53.5
	여	122,415	45,769	37.4
강동구	남	141,928	40,350	28.4
	여	149,092	23,405	15.7
송파구	남	190,337	72,522	38.1
	여	202,411	47,332	23.4
강남부 주요 지역				
강남 (서초포함)	남	272,173	144,277	53.0
	여	96,870	107,762	36.3
강동 (송파포함)	남	332,265	112,872	34.0
	여	351,503	70,737	20.1

주: 대학졸업자는 4년제 대학 이상으로 하였음.

자료: 통계청(2000), 「인구주택총조사보고서」 제 2권 시·도편, 16-1 서울특별시.

3. 강남지역 거주자의 주택 수요 특성 분석

3.1 분석의 개요

본 조사는 강남지역 거주자 및 주택 보유자의 특성을 도출하는데 그 일차적인 목적이 있다. 여기에서 거주자 및 주택보유자 특성이라 함은 해당 가구의 가구주 연령, 소득 및 교육수준, 가구의 라이프 사이클 및 가족 구성 등의 사회·경제적 특성은 물론 이들의 이전 거주지, 현거주지 선택이유, 주거 만족도, 향후 이주계획 등 주택 수요자로서의 특성을 파악할 수 있는 기초 자료를 의미한다.

먼저 이와 같은 주택 거주자의 특징을 파악하는 데는 공공기관이 정기적으로 조사 발표하는 공식통계를 활용하는 방법과 특정시점에 설문조사를 통해 자료를 얻는 방법이 있다. 먼저 공식통계로는 통계청의 「인구 및 주택 총조사」와 국민은행의 「주택금융 수요자 조사」 등의 자료를 활용할 수 있다. 그러나 통계청의 「인구 및 주택 총조사」는 전국을 대상으로 전수조사를 실시하나 5년 단위로 이루어져 발표주기가 긴 편이며 가구와 주택에 대한 일반적인 특성은 조사되지만, 소득에 관한 자료는 조사되지 않고 있다. 국민은행의 「주택금융 수요자 조사」는 매년 수행되지만 일부 시급도시를 대상으로 2,000가구 정도의 표본조사이며, 지역별로 조사결과를 구분하여 발표하지 않아 특정 지역의 특성을 파악하기는 어렵다. 즉 이와 같이 공식통계는 특정지역, 주택유형별 거주자의 특성을 파악하는 자료로 활용하는 데는 한계가 있는 것이다. 그래서 일반적으로 주택 수요자 특성파악을 위해서는 특정시점과 특정지역에 한해 설문조사 방법을 활용하는 경우가 많다.

따라서 본 연구에서는 강남지역 거주자들의 특성을 파악하기 위하여 위에 제시된 두 방법을 모두 사용하였다. 즉 공식적인 통계를 통해 일반적인 특성을 파악함과 동시에 해당 지역에 대한 설문조사를 통해 공식적인 통계로 파악이 불가능한 부분을 보완하였다.

또한 강남지역의 주택수요 및 거주자 특성을 설명하기 위한 비교집단으로써 강남지역과 마찬가지로 고급 아파트 단지로 알려져 있는 목동(양천구)과 동부 이촌동(용산구)의 거주자에 대한 설문조사를 실시하였다. 이들 지역과의 비교를 통해 고급 아파트 단지들의 소득 및 교육수준, 가족구성 등의 가구 특성은 물론 주택수요 특성을 파악하고자 하였으며, 그 중에서도 강남지역이 기타 지역과 차별되게 나타나는 주거수요 특성을 파악

하는데 초점을 맞추었다.

지금까지의 양적 공급에 치중하였던 주택정책은 앞으로는 다양한 주거수요 계층에 대하여 차별적으로 접근하는 것이 불가피할 것으로 예상된다. 이와 같은 추세변화에 견주어 볼 때 집값 상승 시기 때마다 문제가 되고 있는 강남지역 주거특성을 파악하는 일은 향후 집값 안정대책에 좀 더 근본적인 해결방안을 제시할 수 있을 것으로 판단된다. 특히 강남지역에 대한 거주자 특성조사는 이미 객관적인 자료 등을 통해 이 지역이 고소득 및 고학력자가 많이 거주하는 지역으로 알려져 있는바 거주자 특성조사의 결과가 곧 우리나라의 중상층 이상의 주택수요 특성으로 대변될 수 있을 것이다. 따라서 앞으로 강남지역 거주자와 유사한 소득 수준이나 가구의 라이프 사이클에 접어드는 가구들을 대상으로 한 주거지 개발 등에 기초 자료로 활용이 가능하며, 현재 강남지역에 집중되고 있는 주택의 초과수요에 대한 원인을 도출하는데 참고자료가 될 것으로 판단된다.

3.2 조사의 대상과 방법

1) 조사대상

본 설문조사의 대상은 서울시 강남구 및 서초구내 거주자 300가구와 양천구 목동, 용산구 이촌동 거주자 201가구를 포함한 총 501가구이다. 특히 강남구와 서초구의 경우 아파트가 집중되어 있는 개포동, 대치동, 도곡동, 압구정동 4개 동과 서초동, 잠원동으로 범위를 한정하였으며 이들 지역의 대표적인 주택유형이 아파트인 관계로 조사대상은 아파트 거주가구로 한정하였다. 그리고 25평 미만의 아파트는 재건축 사업을 기다리는 노후주택이 대부분이고, 주택의 특성상 인근지역보다 저렴한 전세가격을 보이고 있으며, 단기간 거주 목적인 가구가 많은 점 등을 감안하여 조사대상에서 제외하였다. 동부 이촌동과 목동의 경우도 이와 동일하다.

표본은 해당 지역별 아파트 수에 비례하여 무작위 추출하였으며 추출된 지역별 표본의 수는 <표 3-1>와 같다. 본 설문조사는 면접원들을 통한 방문조사로서 100% 응답을 받았기 때문에 최종 응답가구 수 역시 표본수와 동일하다.

<표 3-1> 설문조사 대상의 크기와 분포

(단위: 호, %)

동	세대수	세대수비율	sampling(세대수비례)
개포동	4,994	10.5	32
대치동	8,594	18.1	54
도곡동	5,464	11.5	35
서초동	9,423	19.9	60
압구정동	9,490	20.0	60
잠원동	9,401	19.9	60
강남/서초 합계	47,366	100.0	300
목동	16,164	67.7	136
이촌동	7,619	32.3	65
기타지역 합계	23,783	100.0	201

2) 조사방법

본 조사는 알투코리아부동산투자자문(주)에 조사를 위탁하여 수행하였으며 조사기간은 2002년 4월 8일부터 4월 21일까지 14일간 실시되었다. 또한 조사방법은 면접원이 개별 가구를 직접 방문하여 조사하는 면접방식으로 이루어졌다.

3.3 분석결과

① 중대형으로 갈수록 자가 거주 비율 높아져

서울에서 고급 아파트촌으로 분류되는 강남구, 서초구, 목동, 이촌동의 거주자를 대상으로 실시한 설문조사 결과는 아래와 같다. 이들 지역의 자가 거주 비율은 73.9%로 「2000년 인구 주택 총조사」상의 서울시 및 해당구의 자가 거주 비율보다 높게 나타났다. 서울시 아파트의 자가 거주 비율은 58.9%이며 강남구는 52.5%, 서초구는 62.8%, 양천구는 62.0%, 용산구는 57.3%인데 반해 본 설문조사 결과에 의하면 이들 지역의 자가 거주 비율은 평균 73.9%로 높게 나타나고 있다. 그 중에서도 특히 서초구의 자가 거주 비율이 79.6%로 가장 높은 편이다. 즉 이와 같은 결과는 설문조사가 25평형 이상을 대

상으로 하였기 때문에 나타나는 현상일 수도 있겠으나 이들 지역은 소형 평형 아파트보다는 중대형 아파트의 자가 거주 가구가 많다는 것을 짐작케 한다. 참고적으로 통계청의 자료에는 모든 평형의 아파트 거주가구가 포함되어 있다.

<표 3-2> 아파트의 점유형태

구분	자가 거주 가구		차가 거주 가구	
	빈도수	퍼센트(%)	빈도수	퍼센트(%)
강남구	126	69.6	55	30.4
서초구	94	79.0	25	21.0
목 동	102	75.0	34	25.0
동부 이촌동	48	73.8	17	26.2
계	370	73.9	131	26.1

② 자가 보유 가구의 23%는 별도의 주택 보유, 차가 거주 가구도 1/3은 타지역에 주택보유

자가 거주 가구 중 현재 살고 있는 주택 이외에 별도의 주택을 보유하고 있는 가구는 23.2%인 것으로 나타났다. 자가 거주 가구 중 별도의 주택보유비율은 강남구와 서초구가 각각 26.2%, 24.5%로 나타난 반면, 목동과 이촌동은 18.6%, 20.8%로 낮은 비율을 나타내고 있다.

<표 3-3> 자가 거주 가구 중 별도의 주택을 가지고 있는 가구

구분	별도주택보유		보유하지 않음		계
	빈도수	퍼센트	빈도수	퍼센트	
강남구	33	26.2	93	73.8	126(100)
서초구	24	25.5	70	74.5	94(100)
목동	19	18.6	83	81.4	102(100)
이촌동	10	20.8	38	79.2	48(100)
계	86	23.2	284	76.8	370(100)

한편, 이들 지역에 차가로 거주하면서 별도의 주택을 보유하고 있는 경우는 자가의 경우보다 많은 것으로 나타났다. 즉 차가 거주 가구의 32% 정도가 별도의 주택을 보유

하고 있는 것으로 나타났다. 이것 역시 목동이나 이촌동보다는 강남구와 서초구의 임차 가구가 별도의 주택을 보유하고 있는 경우가 더 많은 것으로 나타났다. 즉 강남지역에 차가로 거주하는 가구는 타 지역에 별도로 주택을 보유하고 있음에도 불구하고 보유한 주택에 거주하지 않고 강남지역에 주택을 임차하여 거주하고 있는 것이다.

<표 3-4> 차가 거주 가구 중 별도의 주택을 가지고 있는 가구

구분	별도주택보유		보유하지 않음		계
	빈도수	퍼센트	빈도수	퍼센트	
강남구	19	34.5	36	65.5	55(100)
서초구	9	36.0	16	64.0	25(100)
목동	10	29.4	24	70.6	34(100)
이촌동	4	23.5	13	76.5	17(100)
계	42	32.1	89	67.9	131(100)

③ 현재 거주지역에 대한 선호도 높아 : 응답자의 절반 가량이 이전에도 동일지역에 거주

이들 지역 거주가구의 이전 거주지를 묻는 질문에 대해서 강남구와 서초구의 경우 이전에도 동일한 구에서 거주하였다고 응답한 가구수가 전체 응답 가구수의 절반 가까이 나타나고 있는 반면, 목동과 이촌동에서는 이전 거주지가 해당 구였던 가구가 응답가구의 34.6%, 29.2%로 강남, 서초지역보다 낮았다.

<표 3-5> 조상 대상 지역별 이전 거주지

(단위: 빈도수, %)

현거주지	이전 거주지						
	강남구	서초구	양천구	용산구	기타 서울	수도권	지방
강남구	87(48.1)	10(5.5)	1(0.6)	2(1.1)	44(24.3)	27(14.9)	6(3.3)
서초구	10(8.4)	59(49.6)	1(0.8)	2(1.7)	34(28.6)	5(4.2)	8(6.7)
목동	3(2.2)	3(2.2)	47(34.6)	2(1.5)	53(39.0)	24(17.6)	3(2.2)
이촌동	6(9.2)	6(9.2)	3(4.6)	19(29.2)	27(41.5)	1(1.5)	3(4.6)
계	106(21.2)	78(15.6)	52(10.4)	25(5.0)	158(31.5)	57(11.4)	20(4.0)

주: 무응답 강남구 4가구, 목동 1가구.

3. 강남지역 거주자의 주택 수요 특성 분석²⁷

이들 가구의 현 주택에서의 거주기간을 살펴보면 평균 4.7년으로 조사되었는데 강남구와 서초구가 5년이 넘는 반면 목동과 이촌동의 경우에는 각각 4.2년과 2.6년으로 평균 거주기간이 짧은 것으로 나타났다. 또한 이들 가구의 이전 거주지에서의 거주기간을 살펴봐도 강남지역에서의 평균 거주기간이 길다는 것을 알 수 있다. 아래 <표 3-6>에서 볼 수 있듯이 이전 거주지역별 평균 거주기간을 살펴보면 공통적으로 강남지역에서의 평균 거주기간이 서울의 기타지역보다 길게 조사되고 있다. 종합해 보면 강남지역에서 지역내 이동을 통해 거주하고 있는 가구들은 평균 10년 정도 강남지역에 거주하고 있다는 것을 알 수 있으며 이와 같이 평균 거주기간이 타 지역보다 길다는 사실을 통해 이 지역에서의 장기거주 희망자가 많다는 사실을 알 수 있다.

<표 3-6> 조사 대상 지역별 거주기간

(단위: 년)

현거 주지	현주택 거주 기간	이전 거주지						
		강남구	서초구	양천구	용산구	기타 서울	수도권	지방
강남구	5.2	4.7	6.1	1.0	1.5	5.4	3.1	3.8
서초구	5.4	4.7	4.9	5.0	6.6	4.5	5.0	4.5
목동	4.2	4.4	1.1	4.6	5.0	4.6	4.5	3.7
이촌동	2.6	4.1	5.3	5.0	3.3	4.7	1.5	3.8
계	4.7	4.6	4.9	4.5	3.6	4.9	4.0	4.0

주: 무응답 강남구 4가구, 목동 1가구.

④ 가구주의 85%가 직장이 서울지역이며 강남지역 거주자의 경우 강남지역이 직장인 경우 절반 차지

이들 지역 거주자의 84.9%가 가구주의 직장이 서울 시내인 것으로 조사되었다. 세부적으로 살펴보면 강남지역 거주자들의 경우 직장이 서울인 가구 중 강남지역인 경우와 서울 기타지역이 각각 50:50으로 동일한 반면, 목동과 이촌동의 경우 가구주의 직장이 강남지역보다는 기타 서울지역인 경우가 훨씬 많은 것으로 나타나고 있다. 이들 지역 가구주의 직장이 지방인 경우는 8.6%로 매우 낮았다.

<표 3-7> 가구주 직장위치에 따른 거주비율

(단위: 빈도수, %)

현거주지	가구주의 직장위치				
	강남구	서초구	서울 기타지역	서울(계)	지방
강남구	59(32.6)	13(7.2)	70(40.3)	142(80.1)	20(11.0)
서초구	19(16.0)	37(31.1)	48(40.3)	104(87.4)	5(4.2)
목동	13(9.6)	1(0.7)	104(76.5)	118(86.8)	15(11.0)
이촌동	11(16.9)	2(3.1)	45(69.2)	58(89.2)	3(4.6)
계	102(20.4)	53(10.6)	270(53.9)	425(84.9)	43(8.6)

주: 무응답 강남구 16가구, 서초구 10가구, 목동 3가구, 이촌동 4가구.

⑤ 거주가구의 50.1%는 계속 자가 거주, 차가에서 자가로 이주한 경우도 22.2%나 차지

현재 거주지역별 점유형태의 변천추이를 살펴보면, 이들 지역 거주자들의 50.1%는 이전 주거지에서도 주택을 보유하였던 가구였으며, 자가에서 자가로 이주한 가구수가 가장 많은 지역은 이촌동으로 응답자의 56.9%가, 그 다음으로는 서초구가 55.5%로 높게 나타났다. 강남구와 목동은 각각 48.6%, 44.1%로 나타났다.

또한 응답자의 22.2%가 이전에는 차가 거주 가구였다가 해당 지역에 자가로 거주하고 있는 것으로 조사되었다. 특히 목동지역의 경우 이전에 차가거주자였다가 목동으로 이주해 오면서 집을 마련한 가구수가 29.4%로 높게 나타난 반면, 강남구의 경우 차가-자가 비율보다는 차가-차가비율이 20.4%로 더 높게 나타났다. 이는 다른 지역에 비해 강남구의 주택가격이 비싸서 임차에서 자가로의 전환이 쉽지 않아 나타나는 결과로 해석된다.

<표 3-8> 점유형태 변천(이전주거지-현 주거지)

(단위: 빈도수, %)

구분	자가-자가	차가-자가	자가-차가	차가-차가
강남구	88(48.6)	35(19.3)	18(9.9)	37(20.4)
서초구	66(55.5)	25(21.0)	7(5.9)	17(14.3)
목동	60(44.1)	40(29.4)	11(8.1)	23(16.9)
이촌동	37(56.9)	11(16.9)	3(4.6)	14(21.5)
계	251(50.1)	111(22.2)	39(7.8)	91(18.2)

⑥ 고학력 고소득의 40대 중반 가구주 비율 높고 생활비 수준도 높아

해당 지역 거주가구의 사회·경제적인 특성을 살펴보면, 이들 지역 가구주의 평균 연령은 44.3세로 40대 초·중반의 가장인 것으로 나타났다. 세부 지역별로는 강남구가 45.7세로 가장 많고, 이촌동이 42.8세로 가장 낮았다. 가구주의 학력을 살펴보면, 응답가구의 87.5%가 대졸 이상으로 나타났으며 특히 강남지역의 경우는 92.2%가 대졸이상이며 서초구는 89.1%, 목동은 78.7%, 이촌동은 89.3%로 고학력자 비율이 높게 나타났다. 이는 앞의 통계청 「인구 주택 총조사」상의 강남지역 대졸이상의 거주가구 비율인 53%보다 훨씬 높은 비율이다. 즉 강남지역의 가구주 학력은 아파트 거주자가 아파트가 아닌 다른 주택에 거주하는 가구주보다 대졸이상인 비율이 훨씬 높다는 것을 알 수 있다.

아파트 관리비 등의 주거관련 비용은 월평균 50만원으로 조사되었으며, 목동이 38.4만원으로 비교적 저렴한 반면, 강남구와 서초구는 각각 56.3만원, 55.9만원으로 다소 높게 나타났다. 이들 가구가 지출하는 월평균 교육비는 평균 80.3만원으로 조사되었으며 강남구가 91만원으로 가장 높고 그 다음으로 이촌동 80.1만원, 서초구 76.6만원, 목동 68.9만원으로 나타났다. 지금의 주택에 대한 평균 거주기간은 4.7년으로 조사되었으며 강남구가 5.2년으로 가장 높은 반면, 이촌동은 2.6년으로 가장 짧게 나타났다.

<표 3-9> 가구 특성

(단위: 빈도수, %)

구분	가구주 평균연령 (만/세)	월평균 주거비 (만원)	월평균 사교육비 (만원)	현주택거주 기간(년)	가구주 학력			
					고졸이하	대졸	대 학원졸 이상	계
강남구	45.7	56.3	91.0	5.2	8(4.5)	130(71.8)	37(20.4)	181(100)
서초구	44.4	55.9	76.6	5.4	12(10.1)	76(63.9)	30(25.2)	119(100)
목동	43.1	38.4	68.9	4.2	26(19.1)	77(56.6)	30(22.1)	136(100)
이촌동	42.8	47.8	80.1	2.6	6(9.2)	43(66.2)	15(23.1)	65(100)
계	44.3	50	80.3	4.7	52(10.4)	326(65.1)	112(22.4)	501(100)

<표 3-10> 가구 소득

(단위: 빈도수, %)

구분	가구 월평균 소득					계
	200만원 이하	201만~ 300만원이하	301만~ 400만원이하	401만~ 500만원이하	501만원 이상	
강남구	4(2.2)	25(13.8)	57(31.5)	46(25.4)	48(26.5)	181(100)
서초구	20(16.8)	29(24.4)	39(32.8)	13(10.9)	17(14.3)	119(100)
목동	10(7.4)	46(33.8)	42(30.9)	23(16.9)	15(11.0)	136(100)
이촌동	2(3.1)	18(27.7)	24(36.9)	12(18.5)	9(13.8)	65(100)
계	36(7.2)	118(23.6)	162(32.3)	94(18.8)	89(17.8)	501(100)

가구의 평균소득을 살펴보면 조사가구의 68.9%인 345가구가 월평균 소득이 301만 원 이상인 것으로 나타났다. 가장 많은 분포를 보인 것은 301-500만 원 이하로 조사가구의 51.1%가 여기에 해당된다. 또한 501만원 이상인 고소득 가구도 전체의 17.8%로 나타났다. 지역별로 살펴보면, 강남구에 501 만 원 이상의 고소득가구의 비율(26.5%)이 가장 높고, 그 다음은 서초구가 높은 비율(14.3%)을 나타내고 있다. 강남구에서도 특히 고소득가구가 많은 행정동은 대치동으로 조사가구의 40.7%가 이에 해당되었으며 그 다음으로는 압구정동(28.8%)에 고소득가구가 많았다.

이와 같은 가구 소득 수준을 우리나라 도시근로자 가계평균소득과 비교해 보면 더욱 그 차이를 알 수 있다. 2002년 1/4분기 현재, 도시 근로자의 월평균 가계소득은 279만원이다. 이것을 소득분위별로 살펴보면 조사지역 가구소득은 8분위-10분위에 해당되며 이는 소위 사회의 고소득층이라고 불리는 소득분위에 해당됨을 알 수 있다.

<표 3-11> 소득10분위별 가구당 월평균 가계소득

(단위: 원)

구분	단위	1998	1999	2000	2001	2002 1/4
평균		2,133,115	2,224,743	2,386,947	2,625,118	2,788,301
저소득층	1분위	562,741	602,235	683,505	757,795	813,095
	2분위	1,005,431	1,028,866	1,114,861	1,215,339	1,274,266
	3분위	1,255,177	1,293,411	1,389,602	1,508,148	1,605,156
중간소득층	4분위	1,481,475	1,514,806	1,636,005	1,774,250	1,883,440
	5분위	1,703,445	1,747,536	1,886,139	2,057,195	2,177,765
	6분위	1,951,006	2,022,731	2,172,344	2,383,364	2,504,098
	7분위	2,252,089	2,341,707	2,502,552	2,753,280	2,899,116
고소득층	8분위	2,628,348	2,742,260	2,907,269	3,216,096	3,454,413
	9분위	3,193,028	3,327,581	3,519,498	3,925,798	4,259,629
	10분위	5,294,871	5,622,517	6,053,059	6,654,428	7,007,154

자료: 통계청, 「도시가계통계연보」 각년도 및 「도시근로자 가계동향」 2002년도 1/4분기.

⑦ 조사 가구의 57.6%가 초중고생 자녀 보유

거주가구의 가족구성을 자녀의 취학 단계별로 살펴보면, 조사가구의 35%정도가 초중고등 학생의 자녀를 함께 양육하는 것으로 나타났으며, 초등학생만인 경우가 22.6%, 취학자녀가 없는 경우가 24.0%로 각각 나타났다. 지역별로 살펴보면, 중·고등학생의 자녀로 구성된 가구가 가장 많은 지역은 이촌동(36.9%)이며 그 다음으로는 강남구(28.7%)가

많은 것으로 나타났다. 비교적 연령이 어린 초등학생만으로 자녀가 구성된 가구가 많은 지역은 목동지역(30.9%)이며 서초구와 이촌동도 각각 21.8%, 21.5%의 비율이 나타나는 것으로 조사되었다. 서초구의 경우 취학자녀가 없는 가구수가 전체의 37%이며 초등학생만이 있는 경우가 21.8%로 타 지역에 비해 높게 나타났다.

<표 3-12> 조사대상가구의 자녀구성

(단위: 빈도수, %)

구분	가족구성(자녀의 연령별)					계
	대학생자녀	중고등생	초중고등생	초등학생	취학자녀 없음	
강남구	44(24.3)	52(28.7)	22(12.2)	31(17.1)	29(16.0)	181(100)
서초구	17(14.3)	19(16.0)	13(10.9)	26(21.8)	44(37.0)	119(100)
목동	21(15.4)	26(19.0)	13(9.6)	42(30.9)	34(25.0)	136(100)
이촌동	8(12.3)	24(36.9)	6(9.2)	14(21.5)	13(20.0)	65(100)
계	90(18.0)	121(24.2)	54(10.8)	113(22.6)	120(24.0)	501(100)

주: 무응답 강남구 3가구, 이촌동 6가구.

⑧ 교육환경이 이주의 가장 큰 이유

현재의 거주지로 이사 오게 된 이유를 묻는 질문에서는 대부분 교육환경(29.7%)을 주된 이유로 꼽고 있었다. 그 중에서도 특히 강남구와 목동, 서초구에서는 교육환경에 따른 이주가 많았던 반면 이촌동은 교육환경보다는 교통편리(34.6%)와 주거환경(20.5%) 및 생활편의 시설의 편리(18.7%)가 더 큰 요인으로 나타났다. 강남 지역 중에서도 특히 교육환경에 대한 선호가 높은 지역은 개포동(75.0%), 도곡동(65.7%), 대치동(57.4%)으로서 해당지역으로의 이주요인 중 “학군 등 자녀의 교육환경이 좋기 때문”이라고 응답한 비율이 다른 지역보다 높았다. 반면 이들 지역의 이주 이유 중 재산증식이 목적인 가구는 평균 4%로 낮게 나타났다.

<표 3-13> 현재 거주지로 이사 온 이유

(단위: %)

구분	생활편의 시설	교육환경	주거환경	교통편리	저렴한 주택가격	재산증식의 목적	이미 분양받은 주택이 있어서	기타	계
강남구	22.6	36.1	13.5	16.1	1.0	5.8	3.5	1.3	100.0
서초구	17.3	35.3	4.7	27.3	3.3	2.0	8.0	2.0	100.0
목동	14.8	25.0	24.2	22.3	3.4	3.0	3.4	3.8	100.0
이촌동	19.2	9.0	20.5	34.6	0.0	3.8	11.5	1.3	100.0
계	18.7	29.7	16.1	22.1	2.1	4.0	5.1	2.2	100.0

주: 복수응답을 요구한 설문임.

⑨ 50%만 이사계획 : 향후에도 강남지역에 거주희망

향후 이사계획을 묻는 질문에 대해서는 응답가구의 49.3%만이 이사계획이 있다고 응답하였다. 서초구에 이사계획 가구가 58.9%로 가장 많은 반면, 이촌동은 응답가구의 30.8%만이 이사계획이 있는 것으로 나타났다. 이사계획이 있는 가구의 절반이상이 1~3년 정도 이내에 이사할 계획을 가지고 있는 것으로 조사되었다.

<표 3-14> 향후 이사계획

(단위: 빈도수, %)

구분	이사계획		
	있다	없다	계
강남구	89(49.2)	92(50.8)	181(100)
서초구	70(58.9)	49(41.2)	119(100)
목동	68(50.0)	68(50.0)	136(100)
이촌동	20(30.8)	45(69.2)	65(100)
계	247(49.3)	254(50.7)	501(100)

<표 3-15> 이사계획을 가진 가구를 대상으로 한 세부 이사계획

(단위: 빈도수, %)

구분	시기					계
	1년 이내	1~2년 이내	2~3년 이내	3~4년 이내	4~5년 이내	
강남구	11 (12.4)	27 (30.3)	26 (29.2)	18 (20.2)	7 (7.9)	89 (100)
서초구	15 (21.4)	23 (32.9)	16 (22.9)	7 (10.0)	9 (12.9)	70 (100)
목동	10 (14.7)	18 (26.5)	21 (30.9)	9 (13.2)	10 (14.7)	68 (100)
이촌동	3 (15.0)	6 (30.0)	7 (35.0)	1 (5.0)	3 (15.0)	20 (100)
계	39 (15.8)	74 (30.0)	70 (28.3)	35 (14.2)	29 (11.7)	247 (100)

향후 이사계획이 있는 가구의 77.3%(191가구)가 현재 살고 있는 주택보다 주택의 규모를 늘려 가겠다고 응답하였으며, 줄여 가겠다고 응답한 비율은 10.1%에 그쳤다. 이는 이들 지역 거주자들이 주택규모의 확대에 대한 요구가 무척 크다는 것을 간접적으로 설명해 준다. 이주를 희망하는 주택의 규모는 31~40평 이하를 가장 선호하고 있는 것으로 조사되었다. 지역별로는 강남구의 경우 41평 이상을 선호하는 가구가 47.8%를 차지하여

높게 나타난 반면, 서초구는 30평 이하가 35.7%로 높게 나타났다.

<표 3-16> 이사주택의 규모(현 주거규모-향후 이주 주거규모)

(단위: 빈도수, %)

현재 주거지역과 규모		향후 이주 주택의 규모			
		30평 이하	31~40평 이하	41평 이상	계
강 남 구	30평 이하	2	8	2	12
	31~40평 이하	3	28	31	62
	41평 이상	—	3	12	15
	계	5(5.6)	39(43.8)	45(50.6)	89(100)
서 초 구	30평 이하	8	16	—	24
	31~40평 이하	2	18	18	40
	41평 이상	—	1	5	6
	계	10(14.7)	35(51.5)	23(33.8)	70(100)
목 동	30평 이하	9	18	4	31
	31~40평 이하	2	17	16	35
	41평 이상	—	2	—	2
	계	11(16.2)	37(54.4)	20(29.4)	68(100)
이 촌 동	30평 이하	—	4	1	5
	31~40평 이하	1	8	5	14
	41평 이상	1	—	—	1
	계	2(10.0)	12(60.0)	6(30.0)	20(100)
계	30평 이하	19	46	7	72
	31~40평 이하	8	71	70	151
	41평 이상	1	6	17	24
	계	28(11.4)	123(50.2)	94(38.4)	247(100)

주: 무응답 서초구 2가구.

향후 이주 희망지역에 대한 질문에 이촌동을 제외한 강남구, 서초구, 목동지역에서는 동일한 지역으로 이주를 희망하는 가구가 절반 이상으로 매우 높게 나타났다. 또한 현재 거주지와 동일한 행정구역은 아니더라도 여전히 서울 지역으로의 이주를 희망하는 것으로 나타났다. 수도권이나 지방으로의 이주를 희망하는 가구는 각각 8.5%, 3.6%로 매우 적은 것으로 나타났다. 결국 이들 지역 거주자들은 서울지역에 거주하는 것을 매우 선호하고 있으며, 만일 이주를 하게 되더라도 현재 거주하고 있는 지역으로의 재입주를 희망하고 있는 것으로 나타났다.

<표 3-17> 향후 이주 희망지역에 대한 선호도

(단위: 빈도수, %)

구분	향후 이주 희망 지역							
	강남구	서초구	양천구	용산구	서울기타	수도권	지방	계
강남구	62 (69.7)	2 (2.2)	1 (1.1)	-	10 (11.2)	9 (10.1)	2 (2.2)	89 (100)
서초구	7 (10.0)	42 (60.0)	-	1 (1.4)	10 (14.3)	4 (5.7)	3 (4.3)	70 (100)
목동	2 (2.9)	3 (4.4)	39 (57.4)	-	12 (17.6)	6 (8.8)	4 (5.9)	68 (100)
이촌동	6 (30.0)	1 (5.0)	-	4 (20.0)	5 (25.0)	2 (10.0)	-	20 (100)
계	77 (31.2)	48 (19.4)	40 (16.2)	5 (2.0)	37 (15.0)	21 (8.5)	9 (3.6)	247 (100)

주: 무응답 강남구 3가구, 서초구 3가구, 목동 2가구, 이촌동 2가구.

⑩ 차가보다 자가 보유 희망 : 이주시에는 주택의 규모와 교육환경이 중요

향후 이사계획을 갖고 있는 가구의 38.8%가 현재 차가로 거주하고 있는 가구이며, 지역별로는 강남구가 52.8%, 서초구가 25.7%, 목동이 36.7%, 이촌동이 30%의 비율을 나타내고 있다. 향후 이주시에 자가 거주를 희망하는 가구는 총 응답가구의 86.2%로 매우 높은 비율을 나타내고 있으며, 현재 차가 거주 가구 중 이사계획이 있는 가구의 70% 이상이 자가 거주로 이사를 희망함으로써 주택보유에 대한 수요가 크다는 것을 알 수 있다.

<표 3-18> 점유형태 변천(현주거지-향후 이사 희망 주거지)

(단위: 빈도수, %)

구분	자가-자가	자가-차가	차가-자가	차가-차가	계
강남구	42(47.2)		36(40.4)	11(12.4)	89(100.0)
서초구	45(64.3)	2(2.9)	12(17.1)	6(8.6)	70(100.0)
목동	43(63.2)		19(27.9)	6(8.8)	68(100.0)
이촌동	14(70.0)		2(10.0)	4(20.0)	20(100.0)
계	144(58.3)	2(0.8)	69(27.9)	27(10.9)	247(100.0)

주: 무응답 서초구 5가구.

향후 이주시에 우선 고려사항이 무엇인지에 대한 질문에 대해서는 전체적으로는 주택의 규모(18.5%)와 주택의 가격(16.1%)에 우선순위를 두고 있었으며 이 밖에도 교육환경

(14.2%)과 교통여건(직장과의 거리)(12.6%)을 우선적으로 고려하는 것으로 나타났다. 지역별로 살펴보면 약간의 차이가 나타나는데 강남구의 경우 이주시에 우선 고려하는 것을 주택의 규모(23.8%)라고 응답한 가구수가 많은 반면, 서초구의 경우에는 주택가격(17.0%)에 더 높은 비중을, 목동의 경우에는 교육환경을(17.9%) 이촌동의 경우에는 직장과의 거리 등 교통문제(22.5%)에 더 높은 우선순위를 두고 있는 것으로 나타났다.

<표 3-19> 지역별 이주시 우선 고려사항

(단위: 빈도수, %)

구 분	강남구	서초구	목동	이촌동	계
주택가격	105 (19.7)	74(17.6)	44(10.8)	15(12.5)	238(16.1)
주택규모	127(23.8)	63(15.0)	72(17.6)	12(10.0)	274(18.5)
주택유형 (아파트, 단독, 연립 등)	31(5.8)	15(3.6)	30(7.4)	8(6.7)	84(5.7)
주택내부시설	15(2.8)	22(5.2)	24(5.9)	2(1.7)	63(4.3)
유지관리비	4(0.7)	5(1.2)	11(2.7)	0(0.0)	20(1.3)
교통(직장과의 거리)	64(12.0)	58(13.8)	37(9.1)	27(22.5)	186(12.6)
주차공간	8(1.5)	18(4.3)	10(2.5)	1(0.8)	37(2.5)
편의시설(병원, 금융기관, 시장 등)	41(7.7)	23(5.5)	24(5.9)	11(9.2)	99(6.7)
공원 및 문화시설	30(5.6)	22(5.2)	30(7.4)	16(13.3)	98(6.6)
교육환경	58(10.9)	61(14.5)	73(17.9)	18(15.0)	210(14.2)
발전전망(향후 주택가격 상승 가능성)	31(5.8)	29(6.9)	27(6.6)	6(5.0)	93(6.3)
계	534(100.0)	420(100.0)	408(100.0)	120(100.0)	1,482(100.0)

주1) : 무응답자 수와 기타 응답은 표기에서 제외하였으나 계에는 포함된 값임.* 서초구에 기타 1인.

주2) : 우선순위에 따라 1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점을 주어 종합점수화하였음.

향후 이주시의 고려 사항에 대한 우선순위는 응답가구가 현재 차가 거주인지 자가 거주인지, 또 향후 점유 형태를 어떻게 변화하여 가는지에 따라 고려사항의 우선순위가 달라질 것이다. 이를 구분해서 정리하면 다음과 같다. 이미 주택을 보유한 상태에서 자가로 이주하는 경우에는 주택의 규모(20.9%), 교육환경(14.1%), 교통편리(14.0%)에 우선순위를 두는 반면, 차가에서 자가의 형태로 이주하는 경우에는 주택가격(22.7%)에 대한 우선순위 비중이 높게 나타났다.

<표 3-20> 점유형태별 이주시 우선 고려사항

(단위: 빈도수, %)

구 분	차가-자가	자가-자가
주택가격	94 (22.7)	86 (10.0)
주택규모	68 (16.4)	181 (20.9)
주택유형(아파트 단독, 연립 등)	31 (7.5)	39 (4.5)
주택내부시설	14 (3.4)	38 (4.4)
유지관리비	5 (1.2)	10 (1.2)
교통(직장과의 거리)	38 (9.2)	121 (14.0)
주차공간	5 (1.2)	26 (3.0)
편익시설(병원, 금융기관, 시장 등)	33 (8.0)	56 (6.5)
공원 및 문화시설	29 (7.0)	59 (6.8)
교육환경	62 (15.0)	122 (14.1)
발전전망 (향후 주택가격 상승 가능성)	20 (4.8)	67 (7.8)
계	414(100.0)	864(100.0)

주1) : 무응답자 수와 기타 응답은 표기에서 제외하였으나 계에는 포함된 값임.* 서초구에 기타 1인.

주2) : 우선순위에 따라 1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점을 주어 종합점수화하였음.

⑪ 교육환경과 교통편리에 높은 만족도

현재 거주하고 있는 주택에 대한 주거만족도를 조사한 결과 가장 만족도가 큰 항목은 “교통의 편리(직장과의 거리 포함)”(22.7%)이었으며 그 다음으로는 교육환경(20.5%)으로 나타났다. 세부 지역별로는 강남구의 경우 교육환경(25.2%)에 대한 만족도가 가장 높았으며, 그 다음으로 교통(22.2%), 편익시설(17.7%) 순으로 나타났다. 서초구는 교통(28.3%)에 대한 만족도가 가장 높았으며 그 다음으로 교육환경(22.8%), 편익시설(15.5%) 순으로 나타났다. 한편 이촌동은 교통의 편리(34.9%), 목동은 교육환경(18.4%)이 가장 높은 것으로 조사되었다.

<표 3-21> 지역별 현 주거지의 거주만족도

(단위: 빈도수, %)

만족스러운 사항	강남구	서초구	목동	이촌동	계
주택가격	37(3.4)	28(3.9)	51(6.3)	18(4.6)	134(4.5)
주택규모	47(4.3)	23(3.2)	85(10.4)	20(5.1)	175(5.8)
주택유형(아파트, 단독, 연립 등)	48(4.4)	33(4.6)	45(5.5)	14(3.6)	140(4.7)
주택내부시설	17(1.6)	23(3.2)	24(2.9)	11(2.8)	75(2.5)
유지관리비	7(0.6)	3(0.4)	36(4.4)	5(1.3)	51(1.7)
교통(직장과의 거리)	239(22.0)	202(28.3)	106(13.0)	136(34.9)	683(22.7)
주차공간	37(3.4)	30(4.2)	53(6.5)	8(2.1)	128(4.3)
편익시설(병원, 금융기관, 시장 등)	193(17.8)	111(15.5)	65(8.0)	44(11.3)	413(13.7)
공원 및 문화시설	83(7.6)	41(5.7)	130(15.9)	70(17.9)	324(10.8)
교육환경	274(25.2)	163(22.8)	150(18.4)	30(7.7)	617(20.5)
일조/채광	19(1.7)	25(3.5)	24(2.9)	14(3.6)	82(2.7)
계	1,086(100.0)	714(100.0)	816(100.0)	390(100.0)	3,006(100.0)

주1) : 무응답자 수와 기타 응답은 표기에서 제외하였으나 계에는 포함된 값임.* 서초구에 기타 1인.

주2) : 우선순위에 따라 1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점을 주어 종합점수화하였음.

한편 현재 거주하고 있는 주택에서 불만족스러운 점으로는 주차 공간(15.5%)에 대한 불만이 가장 컸으며 그 다음으로는 주택가격(13.7%)으로 나타났다. 이 밖에도 주택의 규모(9.0%), 유지관리비 과다(8.9%)에 대한 불만이 높은 것으로 나타났다. 세부 지역별로 살펴보면 강남구와 서초구의 경우 주차 공간(21.9%, 12.7%)과 주택내부시설에 대한 불만의 비중이 높게 나타나는 반면, 목동과 이촌동은 주택가격에 대한 불만이 큰 것으로 조사되었다.

<표 3-22> 현 주거지의 거주만족도(불만족 사항)

(단위: 빈도수, %)

불만족스러운 사항	강남구	서초구	목동	이촌동	계
주택가격	135(12.4)	86(12.0)	137(16.8)	55(14.1)	413(13.7)
주택규모	103(9.5)	63(8.8)	80(9.8)	25(6.4)	271(9.0)
주택유형(아파트, 단독, 연립 등)	2(0.2)	10(1.4)	15(1.8)	3(0.8)	30(1.0)
주택내부시설	137(12.6)	67(9.4)	126(15.4)	20(5.1)	350(11.6)
유지관리비	106(9.8)	71(9.9)	67(8.2)	24(6.2)	268(8.9)
교통(직장과의 거리)	18(1.7)	24(3.4)	47(5.8)	7(1.8)	96(3.2)
주차공간	238(21.9)	91(12.7)	89(10.9)	49(12.6)	467(15.5)
편익시설(병원, 금융기관, 시장 등)	26(2.4)	14(2.0)	35(4.3)	27(6.9)	102(3.4)
공원 및 문화시설	17(1.6)	39(5.5)	33(4.0)	8(2.1)	97(3.2)
교육환경	4(0.4)	3(0.4)	40(4.9)	27(6.9)	74(2.5)
일조/채광	38(3.5)	18(2.5)	29(3.6)	44(11.3)	129(4.3)
계	1,086(100)	714(100)	816(100)	390(100)	3,006(100)

주1) : 무응답자 수와 기타 응답은 표기에서 제외하였으나 계에는 포함된 값임.* 서초구에 기타 1인.

주2) : 우선순위에 따라 1순위 3점, 2순위 2점, 3순위 1점을 주어 종합점수화하였음.

⑫ 점유 형태별 가구의 사회·경제적 특성

조사 대상지역에 거주하는 가구들의 일반적인 특성을 자가 거주 가구와 차가 거주 가구로 나누어서 비교하면 아래와 같다. 먼저 자가 거주 가구주의 평균 연령이 차가 거주 가구주보다 평균 5세 정도 많은 것으로 조사되었으며, 이촌동과 서초구에 차가로 거주하는 가구주의 연령이 상대적으로 어린 것으로 조사되었다. 자녀들의 연령대를 비교하여 보면, 차가 거주 가구의 경우 중·고등학교에 재학 중인 자녀가 있거나 아니면 취학대상 자녀가 없는 경우가 각각 22.9%, 35.9%를 차지하였으며, 자가 거주 가구의 경우에는 중·고등학교 자녀가 있거나(24.6%) 초등학교(22.7%) 혹은 대학생 자녀(22.2)가 있는 경우가 많았다. 강남구의 경우 차가 거주 가구의 절반정도가 중·고등학생 자녀를 둔 가구였으며, 초등학교 자녀만 있는 경우도 20%를 차지하였다.

<표 3-23>차가 가구와 자가 거주가구의 가구 특성비교(1)

(단위: 빈도수, %)

구분	가구주 평균연령(세)		차가 거주 가구					자가 거주 가구				
	차가	자가	대학생 자녀	중고등 학교자녀	초중고 등학교	초등 자녀	취학 자녀 없음	대학생 자녀	중고등 학교 자녀	초중고 등학교	초등 자녀	취학 자녀 없음
강남구	42.1	47.3	4(7.3)	18(32.7)	10(18.2)	11(20.0)	11(20.0)	40(31.7)	34(27.0)	12(9.5)	20(15.9)	18(14.3)
서초구	38.5	45.9	1(4.0)	3(12.0)	2(8.0)	4(16.0)	15(60.0)	16(17.0)	16(17.0)	11(11.7)	22(23.4)	29(30.9)
목동	40.2	44.1	3(8.8)	5(14.7)	3(8.8)	11(32.4)	12(35.3)	18(17.6)	21(20.6)	10(9.8)	31(30.4)	22(21.6)
이촌동	39.2	44.1	-	4(23.5)	1(5.9)	3(17.6)	9(52.9)	8(16.7)	20(41.7)	5(10.4)	11(22.9)	4(8.3)
계	40.5	45.6	8(6.1)	30(22.9)	16(12.2)	29(22.1)	47(35.9)	82(22.2)	91(24.6)	38(10.3)	84(22.7)	73(19.7)

주: 무응답 자가 가구 2, 차가 가구 1가구.

반면 서초구의 경우에는 차가 거주 가구의 60%가 취학자녀가 없는 가구였으며, 자가 거주 가구 역시 취학자녀가 없거나(30.9%), 아니면 초등학교에 다니는 자녀(23.4%)만 있는 경우가 높은 비중을 차지하였다. 목동지역의 차가 거주 가구의 경우 자녀의 연령이 초등학교 이하(41.2%)인 경우가 많았으며, 자가 거주 가구의 경우에는 역시 자녀의 연령이 초등학교 이하인 경우가 절반 이상을 차지하였다. 이촌동에 거주하고 있는 가구 중 중·고등학교 자녀가 있는 경우에 차가 거주 가구보다는 자가 거주 가구(52.1%)의 비율

이 높은 것으로 나타나고 있다.

주택의 점유형태별로 주거비 지출수준을 비교해 본 결과 주거비는 자가가 차가보다 월 3만 4,000원 정도 더 많이 부담하는 것으로 나타났으며 사교육비 역시 자가 거주 가구가 차가 거주 가구 보다 8만 9,000원 정도 더 부담하는 것으로 조사되었다. 주거비 및 사교육비 부담액이 큰 지역은 역시 강남구였으며, 가장 저렴한 지역은 목동으로 조사되었다.

점유형태별로 평균 거주기간을 조사한 결과, 자가 거주자가 차가거주자보다 평균 거주기간이 3배 정도 긴 것으로 조사되었다. 차가 거주 가구의 경우 평균 23.2개월로 조사되었으며, 자가 거주 가구의 경우 현재 주택에서의 평균 거주기간이 5.6년 정도인 것으로 조사되었다. 특히 강남구의 경우 차가거주 가구의 거주기간이 17개월로 가장 짧아 조사대상 차가가구들이 대부분 2년 이내 현재의 주택으로 이주하였던 것으로 추측된다.

<표 3-24> 차가 가구와 자가 거주가구의 가구 특성비교(2)

구분	월평균 주거비(만원)		월평균 사교육비(만원)		현주택 거주기간(개월)	
	자가	차가	자가	차가	자가	차가
강남구	57.5	53.3	94.6	83.4	81.8	17.0
서초구	58.0	48.1	77.8	72.0	74.3	29.3
목동	37.8	40.2	73.1	57.0	57.5	30.6
이촌동	49.3	42.8	80.4	78.6	35.1	19.6
계	50.8	47.4	82.6	73.7	67.2	23.2

앞에서 살펴보았듯이 현재 조사대상 지역에 거주하는 가구 중 23.2~32.1%정도의 가구가 현재의 주택 이외의 별도의 주택을 보유하고 있는 것으로 조사되었다. 이와 같은 가구들이 보유하고 있는 주택의 입지를 살펴보면 현재 자가 거주 가구의 60.5%가 서울에 있는 주택이며 특히 그 중에서도 강남구, 서초구, 목동, 이촌동 등에 있는 주택을 보유한 가구가 29.1%를 차지하는 것으로 나타났으며 기타 지방에 주택을 보유하고 있는 가구는 39.5%인 것으로 조사되었다

<표 3-25> 자가 - 별도주택 보유 가구가 주택을 보유하고 있는 지역

(단위: 빈도수, %)

현재거주지	별도 보유 주택						
	강남구	서초구	목동	이촌동	서울기타지역	지방	계
강남구	8(24.2)	3(9.1)	1(3.0)	-	9(27.3)	12(36.4)	33(100.0)
서초구	3(12.5)	4(16.7)	-	1(4.2)	6(25.0)	10(41.7)	24(100.0)
목동	1(5.3)	-	4(21.1)	-	8(42.1)	6(31.6)	19(100.0)
이촌동	-	-	-	-	4(40.0)	6(60.0)	10(100.0)
계	12(14.0)	7(8.1)	5(5.8)	1(1.2)	27(31.4)	34(39.5)	86(100.0)

한편 현재 차가거주 가구 중 별도 주택을 보유하고 있는 가구의 81%가 서울지역에 있는 주택이었으며, 지방은 19%로 조사되었다. 따라서 비교적 주택가격이 높고 주거환경이 양호한 지역에 거주하는 가구가 현재 주택이외의 주택을 보유할 경우 대부분 서울 지역, 특히 강남지역에 있는 주택을 보유하고 있다는 것을 알 수 있다.

<표 3-26> 차가가구가 별도 보유한 주택의 입지

(단위: 빈도수, %)

현재거주지	별도 보유 주택						
	강남구	서초구	목동	이촌동	서울기타지역	지방	계
강남구	8(42.1)	-	1(5.3)	-	8(42.1)	2(10.5)	19(100.0)
서초구	3(33.3)	-	-	-	4(44.4)	2(22.2)	9(100.0)
목동	2(20.0)	-	2(20.0)	-	4(40.0)	2(20.0)	10(100.0)
이촌동	-	1(25.0)	-	-	1(25.0)	2(50.0)	4(100.0)
계	13(31.0)	1(2.4)	3(7.1)	-	17(40.5)	8(19.0)	42(100.0)

이와 같이 별도의 주택을 보유하고 있는 가구들이 타 지역에 보유한 주택에 거주하지 않는 이유를 조사한 결과, 교통이 불편한 것(31.3%)과 주택의 규모가 작아서(30.5%)가 주된 이유로 나타났으며, 별도의 주택을 보유하면서 해당지역에 차가로 거주하는 가구의 경우에는 무엇보다도 교육환경 때문에 현재의 주택에 거주하는 것으로 조사되었다.

<표 3-27> 현 점유형태별 타지역에 보유한 주택에 거주하지 않는 이유

(단위: 빈도수, %)

이유	계	현거주 자가	현거주 차가
규모가 작아서	39(30.5)	28(32.6)	11(26.2)
긴급자금이 필요해서	11(8.6)	10(11.6)	1(2.3)
교육환경이 좋지 않아서	35(27.3)	18(20.9)	17(40.5)
생활편의시설이 별로 없어서	21(16.4)	18(20.9)	3(7.1)
임주자금이 부족해서	7(5.5)	3(3.5)	4(9.5)
직장과의 거리가 멀어서	40(31.3)	26(30.2)	14(33.3)
주변환경이 좋지 않아서	10(7.8)	7(8.1)	3(7.1)
교통이 불편해서	25(19.5)	71(82.6)	10(23.9)
기타	27(21.3)	20(23.3)	7(16.7)
계	127(100)	86(100)	42(100)

주: 복수응답을 요구한 설문임.

⑬ 주택 구입 자금 자기자본 활용 비율 높아

현재 주택의 구입 및 임차자금의 조달방법에 대한 물음에 대해서는 60.7%가 전세보증금 및 전 주택의 판매대금을 사용하였다고 응답하였으며, 기타 현금 등의 예금을 활용하는 경우도 46.9%로 높게 나타났다. 반면 공공기관의 주택융자금을 사용한 가구수는 7.8%로 적은 반면, 금융기관의 대출을 통해 자금을 조달하는 가구가 조사대상의 21%정도인 것으로 나타났다. 이 외에도 부모님에게 보조금을 받은 경우가 11.6%로 나타나 이들 지역에서는 공공기관의 주택융자금을 활용하는 경우보다는 부모님의 보조를 받은 경우가 더 많은 것으로 나타났다.

<표 3-28> 주택자금조달 방법

(단위: 가구, %)

구분	자기자본				차입자금		계
	현금예금등	보조금 (부모님)	전세보증금/ 전주택판매대금	타부동산매각대금	공공기관 주택융자금	금융기관 대출	
강남구	59(32.6)	20(11.0)	102(56.4)	11(6.1)	20(11.0)	20(11.0)	181(100)
서초구	52(43.7)	12(10.1)	82(68.9)	11(9.2)	7(5.9)	27(22.7)	119(100)
목동	80(58.8)	16(11.8)	68(50.0)	8(5.9)	9(6.6)	4(30.1)1	136(!00)
이촌동	44(67.7)	10(15.4)	52(80.0)	2(3.1)	3(4.6)	17(26.2)	65(100)
계	235(46.9)	58(11.6)	304(60.7)	32(6.4)	39(7.8)	105(21.0)	501(100)

주: 복수응답을 요구한 설문임.

주: 무응답 자가 거주 가구 2가구, 차가 거주 가구 1가구임.

4. 강남지역 주택시장의 분석 결과와 시사점

4.1 강남지역 주택시장의 분석 결과

앞에서 살펴보았던 강남지역 주택시장의 분석결과를 요약하여 정리하면 다음과 같다.

① 고학력 고소득의 가구주와 교육환경에 대한 중시

먼저 수요자 및 거주자 특성이다. 이들 지역에 거주하거나 거주를 희망하는 가구의 40대 초·중반의 가구주로서 월평균 가계소득이 300만 원 이상이며 가구주가 대졸 이상의 학력을 가진 고학력 고소득 가구라는 것이다. 특히 이러한 가구는 가구주 연령상 자녀들이 초-중-고등학교에 재학 중인 경우가 많으며, 이러한 가구 라이프 사이클에 진입한 가구들은 공통적으로 교육환경에 대한 조건을 매우 중시한다는 것이다. 이와 같은 가구의 생애 주기상의 특징은 명문 고등학교가 집중되어 있는 강남지역 이주를 선호하게끔 하는데 충분한 요소가 된다. 또한 이들 지역은 교통의 편리, 생활편익시설의 발달 등이 함께 갖추어져 있어 기존 거주자들의 유출이 매우 적은 특징이 있다.

일반적인 가구를 대상으로 하는 주택수요 설문조사에서는 보통 향후 주택이주 조건에 주변 자연환경에 대한 응답비율이 높은 반면, 자녀들의 교육문제가 중요시되는 40대 가구의 경우에는 자녀들의 교육여건이 매우 높은 고려요소가 되는 것이다.

또한 강남지역에 차가로 거주하고 있는 가구의 1/3정도가 타 지역에 주택을 보유하고 있음에도 불구하고 강남지역에 차가로 거주하는 이유가 대부분 자녀들의 교육환경 때문이라고 응답함으로써 취학기에 있는 자녀들을 가진 중상위층 가구의 강남지역 거주 수요가 매우 높다는 것을 알 수 있다.

② 현재 거주지역에 계속 거주하려는 거주관성과 자가 보유 선호가 높음.

우리나라의 경우 이미 보유하거나 거주하고 있는 주택에서 다른 지역으로 주택을 옮길 때에는 차가에서 차가로 전환하는 경우이거나, 자녀들의 교육문제, 혹은 직장과의 거리(자녀가 없을 경우), 소득수준의 변화에 따른 주거규모의 축소 및 확대에 따르는 것이

일반적인 현상이다. 따라서 현재 거주하고 있는 지역이 위에 열거한 항목에 부합될 경우 주거이동에 대한 유인이 적을 수밖에 없다. 특히 강남지역의 경우에는 다른 지역에 비하여 상대적으로 주택가격의 상승폭도 큰데다가 교통 및 주거환경에 대한 거주민들의 만족도가 높은 편이어서 쉽게 이주하지 않으려는 경향을 보이고 있다. 이는 본 설문조사에서 나타났듯이 강남지역 거주자들의 50% 정도만이 향후 이주계획이 있는데다가 이들의 대부분이 기존 거주지에 재입주하려는 성향에서도 알 수 있다. 또한 이미 해당지역에 주택을 보유하고 있는 가구의 경우에는 이주계획이 있는 가구가 많지 않은 것으로 나타나고 있기 때문이다.

또한 강남지역 거주자의 경우 이 지역 주택에 대한 보유 욕구가 매우 높게 나타나고 있다. 이는 높은 자가 거주 비율에서도 나타나고 있으며, 향후 이주계획에 있어서도 차가에서 자가로의 전환비율이 높게 나타나는 것에서도 알 수 있다.

③ 주택 규모 확대에 대한 요구 커

강남지역은 개발 당시의 여건상 민간 건설업체에 의해 개발된 중대형 아파트 단지도 있지만 아파트지구 기본계획에 의해 집단적으로 조성된 단지들이 많다. 아파트 지구 지정에 의해 개발된 지역은 주택공급에 정책초점이 맞추어져 있으므로 대부분 소형평형으로 구성되어 있다. 그런데 강남지역의 현재 거주가구의 특성을 살펴보면 대부분 2명 이상의 자녀를 가진 40대 이상의 가구가 많은 편이다. 이들이 선호하는 주택의 규모는 31~40평 사이가 가장 많은 것으로 나타났으며 41평 이상의 대형평형에 대한 수요도 많은 편이다. 또한 향후 이주계획을 가진 가구의 대부분이 주택규모 확대에 대한 요구를 나타내고 있어 이들 지역의 중대형 아파트 수요가 크다는 것을 알 수 있다.

④ 가격 상승의 폭이 상대적으로 크고 주택가격 수준이 높음

1989년 이후 강남지역의 주택가격은 지속적인 상승세를 유지하고 있으며, 외환위기시의 폭락기에도 다른 지역들과 비교할 때 상대적인 가격 하락폭이 적었다. 단 수도권 5개 신도시 등의 개발로 인해 강남지역 거주자들의 이동이 있었던 1991~1994년 동안에만 서울시 평균 하락률을 초과하는 높은 가격 하락세를 보였다. 또한 외환위기 이후 아파트 가격이 회복되는 수준에 있어서도 강남부 지역이 강북부 지역보다 훨씬 회복수준이 빨랐으며 특히 본 연구대상인 강남구와 서초구의 가격 회복수준이 빨랐던 것으로 나타났다.

4.2 정책적 시사점

강남지역 주택시장 분석결과 강남지역 주택시장의 문제는 수요는 계속 늘어나는데 비해 공급에 한계가 있는 수급 불균형의 문제로 요약할 수 있다. 이는 이들 지역에 집중되고 있는 주거수요에 대한 대체공급이 지역 내부에서는 물론 지역 외부에서도 이루어지지 못하고 있음을 의미한다. 이와 같은 특정 지역으로의 수요 집중 현상으로 인해 우리나라 주택시장에서는 주택순환과정(housing filtering process)¹⁴⁾이 제대로 이루어지지 못하고 있다. 주택순환이란 시간이 경과함에 따라 특정한 주택이 상이한 가구에 의하여 거주되는 현상이라고 할 수 있다. 예를 들어 특정 주택에 거주하고 있던 가구 A가 소득이 증가하여 보다 좋은 주택으로 이동하게 될 경우 A보다 소득수준이 낮은 B가 그 주택에 거주하게 되는 현상을 말한다.¹⁵⁾

그런데 강남지역에서는 준공된 지 20년이 채 되지 않아 재건축이 시행됨으로써 이러한 주택순환과정은 오히려 역순환(reverse filtering)효과¹⁶⁾를 나타내고 있다. 즉 주택순환과정으로 가격이 하락하여야 할 노후주택이 향후 재건축이 가능하다는 이유로 신규주택보다 더 높은 가격 수준을 나타내는 이상 현상이 나타나고 있는 것이다. 특히 강남지역의 경우 개발 당시 저밀도로 개발되어 현재 허용 용적률과의 차이가 많이 나서 사업성이 있는데다가 이미 각종 기반시설이 갖추어져 있어 거주 수요가 많아 이러한 현상이 더욱 두드러지고 있는 것이다. 또한 이러한 현상은 자산가치 상승의 기대와 맞물려 강남지역의 주택수요에 투기적 수요까지 유입시킴으로써 초과수요 현상을 더욱 심화시키고 있다.

그러나 현재 강남지역은 신규 택지의 고갈로 주택공급에 한계가 있다. 그나마 재건축 사업을 통해 주택공급을 확대하지 않으면 더 이상 추가 공급이 불가능한 상황이다. 따라서 이들 지역에 집중되고 있는 주택수요를 분산시키지 않는 이상 강남지역의 주택가격은 계속하여 상승할 수밖에 없는 것이다.

그 동안 우리나라의 주택공급정책은 중산층의 내집 마련을 위해 ‘저렴한 주택의 양적

14) 김정호(1988) 참조

15) 주택의 양과 가치가 시간이 흐름에 따라 하락하게 되면 보다 높은 소득의 사람들은 신규 주택으로 이동하고 그들이 거주하던 주택을 저소득층이 차지하게 된다. 이러한 효과가 시장의 최저수준에 이를 때까지 저소득층으로의 승계현상이 지속되는데 이러한 과정을 하향 주택순환(filtering down)이라 함.

16) 오래되고 낡은 주택이 재건축됨에 따라 기존에 거주하던 저소득층이 오히려 재건축 후 고소득층으로 대체되는 현상을 의미함.

공급'에 치중해 왔다. 청약제도 등을 통해 공급기준을 만들고 분양가를 제한하여 공급단가를 규제하였던 것이 모두 여기에 해당된다. 따라서 고소득층이 이주해 갈 만한 마땅한 대체 주택지 개발은 제대로 이루어지지 못한 상황이다.

거주자 설문조사를 통해 살펴본 강남지역의 주택수요 특성에서 알 수 있듯이 이들 지역의 거주자들은 주택규모 확대에 대한 욕구가 크다. 동시에 이들은 생애 주기상 교육환경과 직장과의 거리등의 교통문제도 중요하게 생각한다. 따라서 이러한 가구들은 현재 거주지역인 강남지역에 계속 거주하기를 바라며 가능하다면 보유한 주택의 재건축을 통해 주택의 규모를 확대하기를 바라고 있다. 이러한 현상은 현재 수도권 외곽에 대량으로 공급되고 있는 대형 아파트들이 교통이 불편할 뿐만 아니라 적정 기반시설의 확충 없이 난개발로 공급됨에 따라 고소득 가구의 이주를 유인하지 못하는 것과 연관이 있다.

또한 강남지역 거주자 중에는 취학자녀가 없거나, 아니면 자녀들이 이미 대학교에 진학하는 등 교육여건을 고려할 필요성이 없음에도 불구하고 지속적으로 거주하려는 수요도 있다. 즉 이들은 거주관성에 의해 주거이동을 꺼리는 가구이거나, 이들의 수요를 반영한 적절한 신규주택이 제대로 공급되지 못하고 있기 때문에 계속 현재 거주지에 거주하는 경우이다.

여기에 최근 경기도 지역의 고교 평준화가 부활되면서 교육문제로 인해 서울로 재 진입하려는 수요가 늘고 있다. 특히 명문고와 명문학원이 밀집해 있는 강남지역으로의 이주 선호도가 매우 높은 상황이다. 또한 수도권 주변의 마구잡이식 난개발의 영향으로 분당, 일산 등의 신도시에서 서울로의 출퇴근 시간이 계속 늘어나는 추세에 있다. 접근도로의 정체가 더욱 더 심해지고 있기 때문이다.

이와 같이 기존 강남에 거주하는 거주자들은 타 지역으로 이동하지 않고 계속 거주를 희망하는 가운데 타 지역에서 이 지역으로의 이주수요는 지속적으로 늘고 있어 만성적인 수요 초과 현상이 지속되는 것이다.

그러나 위와 같은 과도한 수요 집중에도 불구하고 주택을 공급할 수 있는 방안은 많지 않다. 더욱이 정부와 시당국은 주택공급방안이 될 수 있는 재건축에 대한 규제를 강화하고 있어 공급여력이 더욱 적어질 것으로 보인다. 결국 강남지역에 집중되고 있는 주택수요의 해결방법은 대체 주택지 개발을 통한 수요분산이라는 결론을 얻게 된다.

수요분산의 방안으로는 일단 재건축에 대한 기대를 최소화시켜야 한다. 따라서 현행과 같은 강력한 재건축 억제 정책이 일관성 있게 시행될 필요성이 있다. 그 다음은 이 지역 주거환경 수준에 맞추어 기타지역의 주거환경을 개선시키는 일이다. 교육환경이나, 교통여건, 생활편익시설에 대한 지방자치단체 차원의 지역별 개선사업이 필요한 것이다.

그리하여 강남지역에 집중되고 있는 주택수요를 분산시키는 일이 시급하다.

그 다음으로는 신도시 개발을 통한 교외화(suburbanization) 정책이다. 즉 지금까지는 중산층의 주택보유에 초점이 맞추어졌던 신도시 개발이 이제는 도심 고소득층의 교외화를 유도할 수 있는 정책으로 일부 전환되어야 한다는 것이다. 저소득층에게 공급되는 주택은 오히려 도심지역에 가까이 입지해야 한다. 이들은 과도한 교통비용을 지불할 능력이 없으며 생계유지를 위해 도심에서 노동활동을 해야 하기 때문이다. 반면 고소득층의 경우 대부분 승용차를 보유하고 있는데다가 이에 따른 비용 지불 능력이 있기 때문에 이들의 주택수요를 만족시킬 수 있는 여건만 조성된다면 노후화되고 대기 오염이 심각한 도심보다는 교외지역으로 이주를 선호하게 될 것이다.

앞서 재차 강조하였듯이 지금의 강남지역의 주택문제는 과도한 수요 집중과 공급의 한계에 그 근본적인 원인이 있다. 따라서 이들의 수요를 분산시키는 일이 시급한 일이며 수요를 분산시키기 위해서는 서울 외곽지역으로 이들의 수요를 수용할 수 있는 신도시 개발이 필요한 시점이다.

그 동안 우리나라의 신도시 개발은 대부분 공공의 택지개발 이후 분양된 토지 위에 민간이 주택을 건설하는 형태로 이루어져 왔다. 그러나 이러한 신도시 개발은 주택의 규모는 물론 유형까지 시장의 수요에 맞추어진 것이 아니라 공공의 계획적인 배분에 의해 이루어진다. 즉 중소 평형 주택에 대한 일정비율 건설이 의무화되어 있으며 단독주택이나 공동주택 등의 구성이 이미 정해진 비율 내에서 민간은 건설만을 담당하여 왔다.

그러나 주택에 대한 수요는 매우 다양화되고 있다. 주택의 유형뿐만 아니라 평형이나 내부시설 혹은 단지 내 거주계층에 이르기까지 다양한 차별화가 진행되고 있다. 따라서 지금부터 주택문제는 총량적인 문제보다는 지역별 유형별 계층별로 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 해결방법으로 접근해야 한다.

이제 주택보급률 100% 달성을 목전에 두고 있다. 정부의 주택공급 정책은 양적인 공급위주에서 이제는 양적 공급과 질적 공급을 만족시키는 정책으로 전환되어야 한다. 시장 소외계층에 대한 주택공급에 대해서는 정부가 더 많은 노력과 관심을 기울여야 한다. 그렇지만 동시에 기타 계층에 대해서는 시장에서 계층별 수요에 맞게 주택공급이 이루어지도록 하여야 할 것이다. 정부는 수요자들이 선호하는 주택단지 개발이 이루어지도록 각종 기반시설의 설치나, 교육여건을 조성하는 일이 더욱 중요한 일이다.

현재까지 지속되고 있는 강남지역의 주택문제는 강남지역을 대체할 수 있는 고급 주거단지 개발을 통해 강남지역의 거주수요를 분산시키는 방법으로 해결이 가능하다. 이러한 수요분산은 현재 심각한 문제점으로 제기되고 있는 강남지역 재건축에 대한 과열을

진정시키는 것은 물론 중장기적으로는 우리나라의 주택가격 안정과 주거수준을 향상시키는 효과도 가져올 것으로 예상된다.

5. 결론

2001년 이후 재건축 아파트를 중심으로 시작된 강남지역 아파트 가격의 급상승은 정부의 강도 높은 주택가격 안정 대책에도 불구하고 좀처럼 수그러들지 않고 있다. 2002년 상반기에만 강남지역의 재건축 대상 아파트 가격은 30%나 상승하였기 때문이다. 양도소득세 과표의 상향조정, 재건축 허용 용적률의 강화 등 강도 높은 가격 안정 대책이 가격 안정에 별 효과를 나타내지 못하고 있는 것이다. 따라서 강남지역의 높은 주택가격 상승은 기존의 주택가격 안정대책만으로는 문제해결에 한계가 있다는 것을 알 수 있다. 즉 이들 지역에서의 주택공급이 한계가 있는 상황에서 가격을 안정시킬 수 있는 방법은 집중되고 있는 수요를 분산시키는 방법 이외는 없다는 것이다.

본 연구에서는 집값 상승의 원인으로 알려져 있는 강남지역 주택시장을 분석해 봄으로써 이들 지역이 갖는 공급의 한계성은 물론 수요자 특성을 파악할 수 있었다. 즉 본 연구결과로 얻어진 강남지역 거주자 및 주택수요 특성은 이들 지역에 집중되고 있는 주택수요의 요인이 무엇이며 동시에 이를 해결할 수 있는 방안에 실마리를 제공해 준다고 할 수 있다.

강남지역은 우리나라의 고소득층 고학력자들이 많이 거주하는 주거지역이다. 이들은 타 지역에 주택을 보유하고 있는 경우도 있으나 강남지역 거주자의 편리성, 교육환경, 교통편리, 편의시설의 발달 등으로 인해 이 지역에 거주하고 있으며 특히 현재 거주지로 이주하게 된 가장 큰 요인을 교육환경으로 꼽고 있다. 또한 강남지역 거주자들은 앞으로도 이 지역에 계속 거주하기를 희망하고 있다. 반면 기존의 소규모 아파트가 많은 관계로 이 지역 거주자들은 주택규모 확대에 대한 요구가 매우 큰 것으로 나타났다.

그러나 강남지역에서의 주택공급은 한계가 있다. 신규 택지가 고갈된 상태에다가 그나마 재건축사업마저 강한 규제로 발목이 묶여 있다. 재건축 사업의 활성화는 임시적인 해결방안이 될 수는 있겠으나 최근 재건축 사업에 의한 일반분양분이 적어 추가 주택공급효과는 점점 줄어들고 있다. 뿐만 아니라 높은 주택가격 수준과 만성적인 초과수요가 일어나는 강남지역의 재건축 사업 활성화는 주택의 역순환(reverse filtering)효과를 가져오면서 이 지역에서 지불능력이 낮은 계층은 계속 외곽지역으로 밀어내고 있다.

본 연구에서는 이와 같은 강남지역의 초과수요에 의한 주택시장 문제를 수요자 중심의 신도시 개발로 해결할 것을 제안하고 있다. 수요자가 찾지 않은 지역에 아무리 많은 주택을 지어도 강남의 주택문제는 해결되지 않는다. 이제 주택은 단순히 물량 공급의 문제가 아니라 어떠한 주거환경이 제공되느냐 하는 질적인 공급에 연계되어 있는 것이다.

이러한 관점에서 볼 때 본 연구에서 시행되었던 특정지역, 특정계층의 주택수요 특성을 파악하는 일은 매우 중요하다. 그리고 이러한 분석은 일회성 조사에 그치는 것이 아니라 주택정책 입안자나, 해당 지방자치단체 차원에서 꾸준히 조사되고 분석되어야 할 사항이다.

본 연구는 특정지역에 대한 주택시장을 분석하였다는데 큰 의의가 있다고 생각한다. 다소 분석이 미흡했다거나, 미진한 부분이 있을 것이나 나름대로 특정계층과 특정지역의 주택시장과 거주자 특성을 파악하는 기초 자료로서 활용될 수 있을 것으로 생각한다.

참고문헌

- 건설부·대한주택공사(1999), 「서민주거 안정과 주거기준 달성방안 연구」
- 국민은행(2001), 「주택금융 수요 실태조사」
- 국토연구원(1991), 「수도권 및 부산지역의 주택시장 분석」
- 국토연구원(1992), 「지역별 주택시장 연구」
- 국토연구원(2000), 「수도권 주민의 주거입지 선호 및 수요형태 조사」
- 김정호(1988), 「주택시장 공급체계 분석연구: ‘필터링’을 중심으로」, 국토연구원
- 대한주택공사(1992), 「주택시장 분석을 위한 자료조사체계 및 기법연구」
- 배순석(2001), “수도권 신도시개발의 인구유입효과”, 「주택연구」, 주택학회 학회지 제9권 제1호
- 배순석외(2000), 「수도권 도시성장관리와 신도시 개발」, 국토연구원
- 서후석·변재현(1999), 「아파트 투자지표 개발에 관한 연구」, 한국건설산업연구원
- 손정목(1998-1999), “서울 도시계획 이야기”, 「국토」, 국토연구원 98년 8월호-99년 10월호
- 송명규(1992), 「지방공공재가 소득계층별 주거지 분화에 미치는 영향에 관한 연구-서울시를 사례로-」, 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 박사학위논문
- 장성수·윤혜정(1999), “아파트 선택가구의 사회·경제 및 주거특성에 관한 연구”, 「주택연구」, 주택학회 학회지 제6권 제2호
- 주택산업연구원(1999), 「중산층 주택수요 특성에 관한 연구」
- 최막중·임영진(2001), “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 「국토계획」, 제36권 제6호, 대한국토·도시계획학회지

<부록>

◎ 강남지역 주거현황 조사

강남지역 주거현황 조사

안녕하십니까?

저는 R2Korea에 근무하고 있는 면접원 ○○○입니다.

본 조사는 강남지역 거주자의 주거실태를 분석하고 주택 수요를 파악하여 향후 보다 효율적이고 원활한 주택 공급을 위한 주택정책 수립에 기초자료로 활용하고자 계획되었습니다.

본 연구의 결과는 주택정책 수립의 분석을 위한 자료로만 쓰일 것이며 본 내용은 익명으로 작성 처리되고 응답 내용 역시 연구 목적 이외에 다른 어떤 용도로도 이용되지 않을 것임을 약속드립니다.

설문에 응해 주셔서 대단히 감사합니다.

2002년 4월

■ 주 소 : 서울시 강남구 삼성동 159-9 도심공항타워 1006호

■ 담당자 : 알투코리아부동산투자자문(주) Research Div. 고현수 연구원

■ Tel : 02-2016-5271

■ FAX : 02-2016-5253

응답자특성

☐ 가구주

☐ 가구주 부인

☐ 기타 ⇒ 설문을 중단해 주십시오.

I. 다음은 현재 및 이전 거주 주택에 관한 질문입니다.

【문1】 현 주택에 입주한 시기는 언제입니까? _____년 _____월

【문2】 이전 거주지역은 어디입니까?

_____ 시·도 _____ 구·시·군 _____ 동·읍·면

【문3】 주거현황은 어떻습니까?

주거현황	이 전 주 택	현 주 택
1. 주택유형	<input type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 연립 <input type="checkbox"/> 다세대 <input type="checkbox"/> 다가구 <input type="checkbox"/> 기타	
2. 분양면적	_____ 평	_____ 평
3. 방수(거실포함)	_____ 개	_____ 개
4. 주택 점유형태	<input type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 보증부 월세 <input type="checkbox"/> 기타	<input type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 보증부 월세 <input type="checkbox"/> 기타
5. 거주기간	_____년 _____개월	_____년 _____개월

【문4】 현 주택의 가격과 자금조달 방법에 대한 질문입니다.

	주택가격 및 임대료	주택자금 조달방법
자가인 경우	현주택 구입가격 _____만원 현주택 시가(추정) _____만원	<input type="checkbox"/> 전주택 판매, 전세보증금 등 _____만원 <input type="checkbox"/> 타부동산 매각대금 _____만원
전세인 경우	전세보증금 _____만원	<input type="checkbox"/> 현금,예금,적금 등 자기자금 _____만원 <input type="checkbox"/> 보조금(부모 증여금 등) _____만원
월세인 경우	보증금 _____만원 월세 _____만원	<input type="checkbox"/> 공공기관 주택용자금 _____만원 <input type="checkbox"/> 금융기관 대출 _____만원 <input type="checkbox"/> 기타 _____만원

【문5】 ○○님택에서 이 지역 아파트로 이사를 하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?

1. 공공시설, 쇼핑시설, 의료시설, 근린시설 등 생활편의시설이 좋기 때문
2. 학군 등 자녀의 교육환경이 좋기 때문에
3. 주거환경(녹지, 조경, 공기)이 좋기 때문에
4. 직장까지의 교통이 편리하기 때문에
5. 주택 가격 및 임대가격이 저렴하기 때문에
7. 재산 증식을 목적으로(주택 가격 상승 가능성)
8. 이미 분양받은 주택으로 이사하기 위해
9. 기타()

II. 다음은 주거 만족도에 관한 사항입니다.

【문6】 현재 주택에서 가장 만족스러운 사항과 불만족스러운 사항은 다음 중 무엇입니까?
순서대로 3가지만 답해 주십시오.

만족도	1순위	2순위	3순위
가장 만족스러운 사항			
가장 불만족스러운 사항			

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| 1. 주택가격 | 7. 주차공간 |
| 2. 주택규모(크기) | 10. 편익시설(병원, 금융기관, 시장 등) |
| 3. 주택유형(아파트, 단독, 연립 등) | 11. 공원 및 문화시설 |
| 4. 주택내부 시설(부엌 · 화장실 · 목욕탕 등) | 12. 교육환경 |
| 5. 유지 관리비 | 13. 일조/채광 |
| 6. 교통(직장과의 거리) | 14. 기타 () |

III. 다음은 향후 이주 문제에 관한 질문입니다

【문7】 향후 5년 이내에 이사계획이 있으십니까?

1. 이사계획 있음 2. 이사계획 없음 ➡ IV. 주택 소유 문항으로 넘어가십시오.

【문8】 이사계획이 있다면, 향후 언제쯤 이사하실 예정이십니까?

4. 직장까지의 교통이 편리하기 때문에
5. 주택 가격 및 임대가격이 저렴하기 때문에
7. 재산 증식을 목적으로(주택 가격 상승 가능성)
8. 이미 분양받은 주택으로 이사하기 위해
9. 기타()

IV. 다음은 주택 소유에 관한 질문 사항입니다.

【문13】 귀하가 현재 살고 계신 주택의 소유유무와 관계없이 별도의 주택을 소유하고 계십니까?

1. 있다
2. 없다 ➡ V. 가구주 및 가족에 관한 문항으로 넘어가십시오.

【문14】 별도의 주택을 소유하고 있다면, 그 주택은 어디에 있습니까?

1. 서울 강남(강남구, 서초구)
2. 서울의 강남이외 지역
3. 서울을 제외한 대도시
4. 지방중소도시
5. 비도시 지역

【문15】 그 주택에 살지 않는 이유를 2가지만 선택해 주십시오.

1. 규모가 작아서
2. 긴급자금이 필요해서
3. 교육환경이 좋지 않아서
4. 생활편의 시설이 별로 없어서
5. 입주자금이 부족해서
6. 직장과의 거리가 멀어서
7. 주변환경(공원 및 문화시설)이 좋지 않아서
8. 교통이 불편해서
9. 기타()

【문16】 향후 귀 가구의 소유하신 주택을 어떻게 처리하실 계획이십니까?

1. 적당히 가격이 오른 후에 매각할 것이다.
2. 입주하여 직접 거주할 계획이다.
3. 계속 임대할 것이다.

4. 계속 보유하였다가 자식에게 상속하여 줄 것이다.
5. 기타()

【문17】 귀하가 소유하고 계신 주택가격을 중장기적으로 어떻게 전망하십니까?

1. 계속 가격이 오를 것이라고 예상한다.
2. 별 변동이 없을 것으로 예상한다.
3. 앞으로 가격이 오를 가능성이 전혀 없다.
4. 가격이 하락할 것으로 예상한다.
5. 기타()

V. 다음은 가구주 및 가족에 관한 사항입니다.

【문18】 가구주의 직업 (해당란에 체크해 주십시오.)

- ① 자영업 : 개인기업 형태의 농업,어업,상업,공업,서비스업 등의 경영자 및 동업자, 개인택시 등
- ② 판매/ 서비스직 : 상가점원, 세일즈맨 등
- ③ 기 능 직 : 운전자, 선반목공 등의 숙련공 등
- ④ 일반 작업직 : 건축토목관계의 현장작업, 청소, 수위 등
- ⑤ 사무/ 기술직 : 일반회사의 사무직, 기술직, 초·중·고 교사, 향해사 등
- ⑥ 경영/ 관리직 : 5급 이상 공무원, 기업체 부장이상, 교감, 교장 등
- ⑦ 전문/ 자유직 : 대학교수, 의사, 변호사, 예술가 등
- ⑧ 실직하여 구직활동중에 있는 분
- ⑨ 기타: 연금생활자, 학생, 주부등과 같이 위 직업에 종사하지 않는 분

【문19】 다음은 응답자 및 가구구조에 대한 질문입니다. 해당란에 정확히 ☑ 표시하거나 내용을 기입해 주십시오.

1. 응답자 성별	<input type="checkbox"/> 남 <input type="checkbox"/> 여
2. 응답자 연령	만 _____ 세
3. 가구구분	<input type="checkbox"/> 1세대 가구 <input type="checkbox"/> 2세대 가구 <input type="checkbox"/> 3세대 이상 가구
4. 가구원수	▪ 총 _____명 ▪ 취학자녀수 초등학교 : _____명, 중고등학교 : _____명, 전문대학(원) : _____명
5. 가구주 학력	<input type="checkbox"/> 중졸 이하 <input type="checkbox"/> 대졸 <input type="checkbox"/> 고졸 <input type="checkbox"/> 대학원졸 이상
6. 전가구원 월평균 총소득	<input type="checkbox"/> 100만원 이하 <input type="checkbox"/> 301 ~ 350만원 이하 <input type="checkbox"/> 101 ~ 150만원 이하 <input type="checkbox"/> 351 ~ 400만원 이하 <input type="checkbox"/> 151 ~ 200만원 이하 <input type="checkbox"/> 401 ~ 450만원 이하 <input type="checkbox"/> 201 ~ 250만원 이하 <input type="checkbox"/> 451 ~ 500만원 이하 <input type="checkbox"/> 251 ~ 300만원 이하 <input type="checkbox"/> 501만원 이상
7. 소비 지출	▪ 월평균 생활비 총액 : _____만원 ▪ 월평균 주거비 총액 : _____만원 ▪ 월평균 사교육비 총액 : _____만원

【문20】 가구주의 현재 직장 위치

_____ 시·도 _____ 구·시·군

※ 질문에 응해주셔서 대단히 감사합니다!!

조사원 후기록		
조사원	성 명	
	조 사 지 역	구 동
	아파트명/동·호수	아파트 동 호
	조 사 일 시	
	전 화 번 호	