강남 파동, 수요자 중심의 계획 신도시 개발로 해결하자

- 대증요법적 미봉책은 더 이상 안 통해, 수급 균형으로 가격 안정 도모해야 -

강남 재건축 아파트 가격의 이상 급등이 좀처럼 가라앉지 않고 있다. 관련 규제가 지속적으로 강화되고 있음에도 불구하고 강남 재건축 아파트는 이미 지난해 37 %나 상승한데다가 올해 들어서도 8월 말 현재 전년 말 대비 35 %의 높은 가격 상승이 이어지고 있다. 정부의 가격 안정 대책은 1 2개월의 짧은 약효로 가격 상승세를 둔화시키고는 있으나 이 지역의 가격 폭등세를 꺾지는 못하고 있다. 세무 조사 및 자금 출처 조사로는 현 주택 시장의 근본적인 문제를 해결하기에는 역부족인 것으로 보인다. 이번 8·9 대책으로 재건축 추진을 강화하는 등 근본적인 재건축 정책의 변화를 시도하고는 있으나 이 또한 주택 수요자들의 가격 상승에 대한 높은 기대 심리를 꺾지 못하고 있다.

강남… 강남… 왜 강남인가

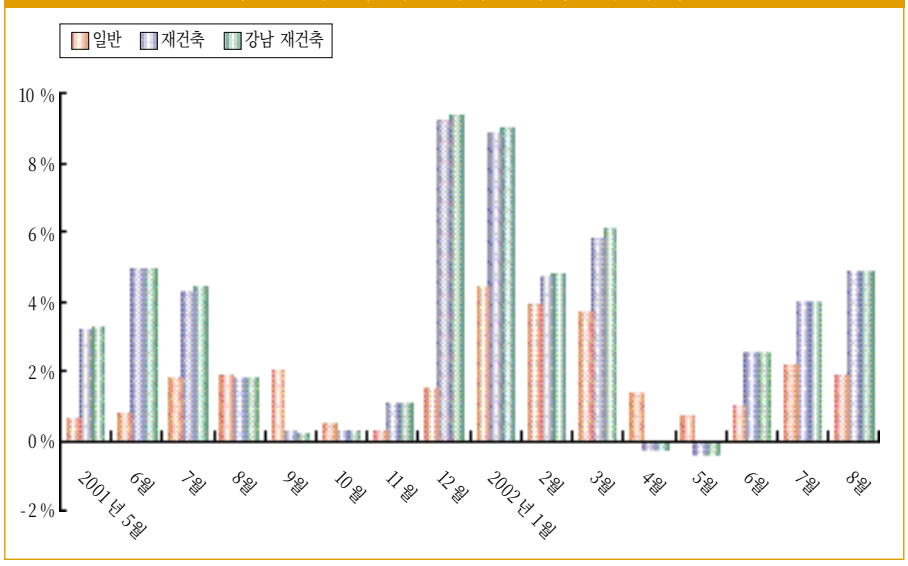
그렇다면 강남 지역 아파트 가격 상승의 근본적인 대책은 무엇일까? 그것은 먼저 강남 주택시장의 특성을 파악해야 한다. 강남 지역 주택 시장은 주택 수요에 비해 공급이 턱없이 부족하다는 구조적인 문제가 있다. 더욱이 작년부터는 저금리에 의한 유동성 증가, 재건축에 대한 기대감 등이 맞물리면서 아파트를 투자의 대상으로 생각하는 투자 수요까지 몰려들고 있다. 향후 강남 지역에서의 주택 공급이 제한적이라는 사실이 주택 수요자들에게는 향후 주택 가격에 대한 높은 기대감을 주는 호재로 작용하고 있는 것이다.

강남 지역에 대한 주택 수요가 높은 이유는 여러 가지가 있다. 실제 거주를 희망하는 수요자의 경우 '교통의 편리', '교육 여건', '생활 편익 시설의 발달' 등이 주요 선호 요인이 될 것이다. 또한 우리나라 최상위층의 주거지라는 로열티도 중상위 계층이 이 지역을 선호하는 요인 중의 하나다. 실제로 강남 지역은 고학력·고소득 가구가 집중적으로 거주하는 지역이다. 또한 양호한 교육 여건 때문에 이주하려는 수요가 많은 지역이다. 특히 강남 지역 중에서도 현재 높은 가격 상승으로 세간의 화제가 되고 있는 개포동(75.0 %), 대치동(57.4 %), 도곡동(65.7 %) 지역은 교육 환경으로 인한 이주 수요가 높은 지역이다. 강남 지역에 차가로 거주하는 가구의 30 % 정도는 다른 지역에 주택을 보유하고 있음에도 불구하고 강남 지역에 차가로 거주하는 이유의 대부분(40.5 %)을 자녀들의 교육 환경으로 꼽고 있었다. 이는 교육 여건에 따른 이 지역 유입 요인이 매우 크다는 것을 보여준다.

한편 강남 지역에 투자를 희망하는 사람도 많다. 그것이 투기든 투자든 간에 이들은 모두 이 지역에 대한 높은 수요를 기반으로 하고 있다. 항상 수요자가 대기하고 있기 때문에 임대료 수준도 높다. 자산 가치의 상승 정도도 다른 지역에 비해 월등히 높다. 당연히 투자자들의 관심의 대상이 될 수밖에 없는 것이다.

더욱이 한번 강남에 들어온 사람은 좀처럼 강남 지역을 벗어나려고 하지 않는다. 기존 거주자들의 거주 관성이 높은 것이다. 설문 조사에 의하면 현재 강남 지역 거주자의 절반 이상은 이전에도 강남 지역에 거주하였던 가구였으며, 조사 대상의 70 % 이상이 향후에도 강남 지역에 계속 거주하기를 희망하고 있는 것으로 나타났다. 결국 만성적인 초

서울시 재건축 대상 아파트 가격 상승 추이



정부의 역할은 이제 숨통이 막히는 강남 주택 시장의 물꼬를 터주는 일이다. 그 방법은 바로 수요자 요구에 맞는 신도시의 개발이다. 그리고, 그 신도시 개발은 민간의 몫으로 돌려야 한다. 사진은 서울 강남 지역의 재건축 아파트 시장 과열의 진원지였던 대치동 은마아파트.

과 수요가 나타날 수밖에 없는 것이다.

한편 강남 지역 거주자들은 현 교육 및 생활 환경에 대한 거주 만족도가 매우 높은 반면 주택 규모의 확대와 주차 시설 확충, 노후 설비의 교체 등에 대한 수요가 높다. 그런데 이러한 거주 만족도를 개선시킬 수 있는 방안이 바로 재건축 사업이다. 강남 지역 거주에 대한 각종 편익을 그대로 유지하면서 현재의 불만족스러운 점을 개선할 수 있는 유일한 방안이기 때문이다. 리모델링의 경우 주택 규모의 확장에는 제한적이어서 현재의 거주 규모 확대에 대한 요구 수준을 만족시키는 데 한계가 있다. 이러한 주택 수요의 특성 역시 강남 지역에서의 재건축 열풍은 물론 가격 상승에 대한 원인을 설명해 주는 요소이다.

재건축 억제, 희소가치 부각의 부작용도

따라서 재건축을 억제시키는 것은 이 지역 주택 수요의 일부에는 영향을 미칠 수 있지만 반대로 강남 지역 중에서도 특히 주거 환경이 양호한 지역에 대한 희소 가치를 부각시키는 부작용도 있다. 이미 재건축이 확정된 단지들의 가격 상승세가 그러한 부작용을 보여주는 한 예이다. 그렇기 때문에 강남 지역의 주택 수요를 분산시킬 수 있는 대안이 마련되지 않는 상태에서 재건축을 억제시키는 것은 이 지역의 만성적인 공급 부족을 더욱 가중시키는 일이 될 것이다. 강남 지역은 재건축이 아니면 추가로 주택이 공급될 수 없는 지역이기 때문이다. 그렇다면 새로운 공급 대안 없는 재건축 사업의 억제 및 강화책은 반쪽짜리 대책에 불과하다.

'매력적인' 신도시 개발로 문제 풀어야

그렇다면 새로운 공급 대안에는 어떤 것이 있을까? 먼저 서울 외곽에 신도시를 개발해서 강남 지역으로 집중되는 주택 수요를 분산시키는 방법이 있을 것이다. 또 다른 하나는 비강남권 지역의 투자 확대를 통해 강남 지역의 주택 수요를 서울 내부에서 분산시키는 방법이다. 강남 지역에 비해 상대적으로 주거 환경이 열악한 강북 지역에 대한 각종 기반 시설의 투자는 시의 균형적인 발전을 위해서도 필요한 일이다. 그러나 강북 지역을 개발한다고 강남 지역 거주자들이 강북 지역으로 이주하지는 않는다. 소득이 증가하면서 계층별로 거주지가 분화되는 현상은 일반적인 것이다. 강남은 중상위층의 주거 단지로 자리매김하고 있다. 따라서 강북을 개발한다고 해도 강남 거주자들이 강북으로 무작정 이동해 갈 가능성은 그리 높지 않다. 또한 강남의 주택 문제를 서울시 내부에서 해결하는 데도 한계가 있다. 강북 지역은 지금도 기반 시설의 확충 없이 재개발이 이루어지면서 과밀과 고밀로 몸살을 앓고 있다. 따라서 지금은 서울 전체적으로도 거주 수요를 확산시킬 필요성이 있는 상황이다.

경제학적인 측면에서 보았을 때, 가격 안정은 수요와 공급의 조절을 통해서만 이루어진다. 도시 관리 측면에서 강남의 추가적인 주택 공급이 불가능하다면 수요를 분산시키는 방법밖에 없다. 수요 분산을 위해서는 매력적인 신도시 개발이 필요하다. 예전과 같이 대규모의 고밀 아파트로 채워진 신도시는 이제 더 이상 매력적이지 않다. 교육 여건을 중시하는 수요 계층을 겨냥한다면 신도시 개발시에 교육 여건을 조성하는 일에 치중해야 할 것이다. 자녀들의 교육 시기가 다 끝나고 노년의 쾌적한 주거 환경을 원하는 수요자를 위해서는 전원형 교외 주택 단지가 필요할 것이다. 결국 다양한 주택 수요 계층의 요구에 맞게 계획적인 신도시가 공급되어야 한다.

이제 정부의 역할은 숨통이 막히는 강남 주택 시장의 물꼬를 터주는 일이다. 그 방법은 바로 수요자 특성에 맞는 신도시 개발이다. 그러나 이와 같은 수요자 중심의 신도시 개발은 민간의 몫이다. 정부 주도로 중상위층을 대상으로 하는 신도시를 개발하는 것은 넌센스다. 대신 정부는 난개발이 이루어지지 않도록 철저히 관리하고 주변 기반 시설을 확충하는 데 주력해야 한다. 일부에서는 현실적인 여건을 운운하면서 이러한 대안이 너무 중장기적인 대안이 아니냐고 비난한다. 그러나 가장 늦었다고 생각할 때가 가장 적합한 시기이다. 더 이상 단기적인 미봉책에 매달려서는 안 된다.

김현아
한국건설산업연구원 책임연구원
hakim@cerik.re.kr