

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 규제에 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 크데다가 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 지어져 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.