

서울시 강남주택시장의 구조분석 연구

A Study on the Structure of Gangnam Housing Market
in Seoul

국토연 2005-16 · 서울시 강남주택시장의 구조분석 연구

글쓴이 · 윤주현, 강미나 / 발행자 · 이규방 / 발행처 · 국토연구원
출판등록 · 제2-22호 / 인쇄 · 2005년 11월 26일 / 발행 · 2005년 11월 30일
주소 · 경기도 안양시 동안구 관양동 1591-6 (431-712)
전화 · 031-380-0426(출판팀) 031-380-0114(대표) / 팩스 · 031-380-0474
값 · 6,000원 / ISBN · 89-8182-391-x
<http://www.krihs.re.kr>

©2005, 국토연구원

* 이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

국토연 2005-16

서울시 강남주택시장의 구조분석 연구
A Study on the Structure of Gangnam Housing Market
in Seoul

•
윤주현 · 강미나



연구진

연구책임 윤주현 선임연구위원

연구진 강미나 책임연구원

외부연구진 손세관 중앙대학교 교수
전병헌 고려대학교 교수

연구심의위원 김재영 국토연구원 선임연구위원 (주심)

손경환 국토연구원 연구위원

김근용 국토연구원 연구위원

김정훈 국토연구원 책임연구원

장영희 서울시정개발연구원 선임연구위원

장우철 건설교통부 주거복지본부 사무관

연구협의(자문)위원 김우희 Just R 상무

오영국 기업은행 PB 팀장

김도중 삼성물산 차장

이인수 제일 D&C 사장

권대중 레퍼드코리아 사장

발 간 사

우리나라는 주택보급률이 2002년 말 100%를 넘어서면서 국민주거안정의 새로운 장이 열렸다고 보여진다. 국민주거생활의 안정을 달성하기 위해서는 주택시장의 안정성 회복이 일차적인 실천과제라고 할 수 있다. 그러나 일부지역 특히 서울 강남지역은 주택가격상승의 진원지로서 주변 및 여타 지역으로 불안을 확산시킨다는 지목을 받고 있고, 2002년 이후 지속적으로 추진된 주택시장 안정대책의 실효성이 기대에 미치지 못한다는 지적이 있다.

효과적인 정책수립과 운용을 위해서는 정확한 정책적 판단기준이 제시되어야 한다. 이런 의미에서 강남주택시장의 구조에 대한 사전적인 분석이 미흡하지 않았나 생각된다. 특히 민감도가 높은 부동산 시장안정문제에 대하여 그리고 그 대상지역 역시 민감도가 높은 지역시장인 만큼 지역적인 주택시장과 일어나는 현상에 대하여 체계적이고 근원적으로 원인과 성격을 규명하고 이를 기반으로 대책을 마련하여 적극 대처해 나갈 필요가 있다고 하겠다.

본 연구는 강남주택시장에 대한 심층분석을 통하여 강남주택시장의 실체와 작동구조를 파악함으로써 향후 지역적 특성을 감안한 주택정책의 수립을 지원하고 정책효과를 제고하는데 기여를 할 수 있을 것이다. 또한 이 연구를 계기로 주택시장을 분석하는데 있어서 다양한 이론과 방법이 적용되고 활성화되기를 바란다.

본 연구에 연구책임자로 참여한 윤주현 선임연구위원의 열정과 노고를 치하하며 강미나 책임연구원, 엄근용 연구원과 외부 연구진에게 특별한 감사의 말씀을 드린다.

2005년 11월

국토연구원장 이 규 방

서 문

2000년대에 이르기까지 우리나라의 주택문제는 서울시의 주택문제였다. 전국적으로 주택이 부족한 상태에서 그 심각성이 가장 높은 서울의 주택문제가 한국의 주택문제를 대표할 수밖에 없었다. 2000년대에 들어서 주택문제의 지역적 차별화가 진전되고 있으나 아직도 주택가격의 움직임은 서울로부터 시작된다는 인식이 강하다. 그 가운데에서도 강남지역의 주택가격 움직임은 우리나라 주택가격 움직임의 진원지로 정부의 관심이 높았다. 또한 강남지역에 대한 관심은 정부뿐만 아니라 연구자들도 높은 관심을 보여 강남주택시장에 대한 현상을 분석하는 논문들도 발표되었다.

이 연구는 정부가 관심을 가지고 있는 서울시의 강남지역 주택시장 불안문제를 해결하고자 하는 정책방안을 제시하는 연구가 아니라, 강남주택시장에 참여하고 있는 사람들이 어떠한 동기로 현재 시장에 나타나고 있는 행태를 보이는 것인지를 규명하는데 연구의 초점이 있다. 시장참여자의 행태 결과가 사회적으로 바람직스런 방향으로 나타나도록 유도하기 위해서는 어떠한 정책적 접근이 필요한가를 제시하는 과제이다.

주변에 많은 사람들이 “우리동네는 참 살기 좋다”고 말한다. 예전에는 강남지역에서도 “아내 없이는 살아도 장화 없이는 못 산다”며 다시 강북으로 이사 갔던 시절도 있었다. 그러나 요즘에는 “우리 동네 못 살겠다”며 이사 가지는 않는다. 1990년 이후 10년간 1990년 당시의 주택재고 만큼이 새로 지어졌다. 이에 따라

우리나라 국민들의 주거수준도 매우 향상되었기 때문이다. 또한 도로 및 고속도로, 철도 등 사회기반시설이 전국적으로 확대되어 각 지역으로의 접근성이 높아졌고, 도시 내에서도 대중교통, 할인매장, 공원 등 도시편의시설들이 확충되었기 때문이다. 그러나 자본이득에 대해서는 다들 할 말이 많다.

“경제능력에 따라 어디에 사느냐가 결정”되는 것이 아니라 “어디에 사느냐가 그 사람의 경제력을 결정”하게 된다는 사실은 바람직하지 않다. 자본이득이 보유자에게 고스란히 돌아가는 현실에서 집값이 안 오르는 지역에 사는 사람들, 더 나아가 집이 없는 사람들의 상대적 상실감은 매우 높고, 이러한 현상이 사회적 불안요인으로 작용한다. 그렇다고 강남지역의 주택가격을 단기간에 안정시키겠다는 목표설정도 바람직하지 않다. 주택시장의 지역적 특성을 인정하고, 저소득층만을 위한 주거복지가 아니라 전체 계층의 각각에 걸맞는 주거복지정책이 시행되어야 한다. 그 대신 주택가격 상승으로 인해 야기되는 자본이득은 상당부분이 환수되어야 하고, 주택보유에 따르는 비용을 부담하도록 해야 할 것이다.

이 연구를 진행하면서 많은 사람들의 도움을 받았다. 강남지역의 개발 및 형성 과정에 대한 원고를 써주신 중앙대학교의 손세관 교수님, 강남지역 개발 초기에 서부터 부동산 사업을 영위해 온 오랜 경험을 들려준 이인수 사장님, 권대중 사장님, 기존주택시장과 재건축 시장에서 주택수요자와 주택공급자와의 거래를 게임이론으로 접근하여 모형을 구축하여 주신 고려대학교의 전병헌 교수님, 재건축사업의 실무에 관련된 자문을 하여 주신 삼성건설의 김도종 차장님, 그리고 강남지역의 구별 가격조사 자료를 제공해주신 한국감정원 배구희 팀장님, 연구 협의회에 참여하여 좋은 의견을 나누어준 김우희, 오영국 님 등에게 감사드린다. 여러 가지 과제를 동시에 수행하느라 바쁜 와중에서도 성실하고 적극적으로 연구에 참여해 준 강미나 박사와 엄근용 연구원에게도 깊은 애정과 감사의 마음을 전한다.

2005년 11월

윤주현 선임연구위원

요 약

제1장 서 론

1990년대 이후 주택의 대량공급으로 주택보급률이 2002년 말에 100%를 넘어섬으로써 주택재고의 절대부족문제가 크게 완화되었으나, 서울 등 대도시지역의 주택시장불안은 여전하다. 서울 강남지역의 주택가격 상승은 주변지역 및 여타 지역으로 확산되어 전체 부동산시장의 안정을 해칠 우려로 정부는 강남주택시장을 예의주시하고 있으며, 주택시장 안정 대책을 지속적으로 추진하고 있다. 또한 강남지역에 대한 관심은 정부뿐만 아니라 연구자들도 높은 관심을 보여 강남주택시장에 대한 현상을 분석하는 논문들도 발표되었다. 그동안 주택정책은 지역적 특성이나 하부구조의 특성을 충분히 파악하지 못한 채 대중적으로 접근하여 정책효과가 제대로 발휘되지 못한 한계가 있었다.

따라서 본 연구에서는 서울시 주택시장, 특히 강남주택시장의 실체와 작동구조를 파악하고, 강남주택시장의 특성이 비강남 주택시장과 어떻게 다른 것인지를 분석하는데 그 목적이 있다. 또한 강남주택시장의 움직임이 여타 주택시장과 어떻게 연계되어 있는지를 규명함으로써 부동산시장 안정정책 수립의 근간을 지원하고자 한다.

제2장 강남지역의 일반현황

본 연구에서는 주택가격 상승의 중심권으로 인식되고 있는 강남구, 서초구, 송파구 3개구를 강남권이라 정의하여 사용하였다. 강남권은 120.4km²으로 서울 면적의 20%를 차지하고 있으며, 현재 57만 세대 156만명이 거주하고 있다.

이러한 강남권의 경제적 특성을 살펴보면, 서울시 사업체의 17%가 강남권 3개구에 몰려 있으며, 100인 이상 사업체는 33%가 이곳에 속해 있어, 비강남권에 비해 강남권이 고용환경이 더욱 좋게 나타났다. 그리고 강남거주자구는 소득과 소비수준이 높으며 가구소득보다 자산보유가 상대적으로 높게 나타났다. 주거환경 여건을 살펴보면, 우선 교육적 여건은 강남권에는 186개의 학교가 있으며, 학생 천명당 학교수는 0.824를 보이고 있다. 이는 비강남권 0.477에 비해 수치가 2배 이상 차이나고 있다. 이러한 사실은 강남권이 비강남권에 비해 공교육여건이 좋다는 사실을 간접적으로 보여준다. 또한 사교육 여건을 나타내는 학원의 경우, 학생 천명당 학원수도 강남권이 10.2, 비강남권이 3.7을 보임으로서 사교육여건도 좋다는 사실을 제시한다. 주택구입시 주변 교육여건을 많은 부분 고려한다는 점에서 강남권 주택수요의 일정부분을 설명할 수 있다.

또한 주거편의 및 삶의 질을 높여주는 주변 문화공간, 병원, 도로, 백화점, 체육 시설 등을 살펴보면 강남권이 비강남권에 비해 전반적인 수치가 높게 나타났다. 이러한 것은 쉽게 접할 수 있는 기회가 많다는 사실을 보여준다. 또한 주택가격 하락요인으로 작용하는 주변 혐오시설 분포도 강남권이 비강남권에 비해 좋은 주거 환경을 보여주고 있다.

이렇듯 강남권은 비강남권에 비해 주거환경여건이 우위에 있으며, 거주가구의 소득 및 자산보유 수준 또한 높게 나타났다.

제3장 강남지역의 개발 및 형성과정

강남지역은 1970년대 서울의 급격한 인구증가와 경부고속도로 건설, 한국전쟁 재발에 대비하여 개발되기 시작하였다. 정부는 서울도심인구 분산책과 강북지역 개발억제책 등에 의해 강남지역으로 인구가동을 유인하였으며, 빠른 주택공급을 위하여 아파트 공급이 이루어지면서 급속도로 개발되어졌다. 1980년대에는 주변

지역인 양재, 송파로 범위가 넓어졌으며, 아파트 공급이 확대되면서 강남지역이 확장되는 시기였다. 1990년대는 인동거리 규제 완화로 인하여 16층 이상의 고층 아파트가 등장하였으며, 대규모 대지 확보가 어려워짐에 따라 다세대·다가구, 주상복합아파트 등이 개발되기 시작하는 시기였다. 그 후 현재에는 과거의 많은 아파트들이 노후화 되면서 재건축이 시작되면서 주택가격상승의 진원지로 인식되어지고 있다.

이러한 강남개발 배경은 현재의 강남지역이 있기까지 과거 정부의 정책적 지원 효과가 누적되어 현재에 이르렀다는 점을 시사하고 있다.

제4장 강남지역 주택시장 동향 및 주거실태

주택가격은 전국적으로 2000년 말부터 상승세를 보이다가 2002년에서 2003년까지 급격한 상승을 보였다. 2002년부터 2003년 9월까지 전국 주택가격은 약 20%가 상승하였다. 강남아파트는 동기간에 42% 라는 급격한 상승세를 나타냈다. 이러한 현상으로 말미암아 주택가격급등의 원인으로 강남지역이 주목받게 되었다. 서울시의 주택공급실적은 전국적 추세와 병행하여 2000년부터 2002년까지 증가하였으나 2003부터 감소세로 들어섰다. 2003, 2004년에는 재건축 시행으로 물량감소가 있었으나 향후 사업이 완성되어 입주가 시작되는 2006년부터는 서울 주택공급이 늘어날 것으로 예상된다.

강남개발이 60년대 말부터 공동주택 중심으로 시작된 만큼 건축연도 25년 이상된 아파트가 강남지역에 많이 분포하고 있다. 실제로 25년 이상된 주택이 비강남권에는 28.1%가 있는 반면 강남권에는 48.5%가 존재한다. 그 중 비강남권에는 아파트가 차지하는 비중이 47.5%인 것과 강남권이 71.6%인 것을 감안하였을 때 강남지역에 재건축 대상 아파트의 수가 더욱 많다는 사실을 알 수 있다.

강남아파트 거주 가구주는 서울 아파트 거주 가구주보다 평균 연령 (평균 42.3세)이 다소 낮고 교육연한(15.2년)은 더 높은 것으로 나타났다. 가구의 경제적 특성면에서 볼 때 연평균 가구소득이 강남아파트 거주자가 평균 4,700만원으로 서울거주자의 평균 소득보다 약 1,000만원 가량 높은 반면 상대적으로 소비도 높아

서 실제로 순소득면에서는 큰 차이가 없으나 자산에 있어서 차이가 발생하는 것으로 보인다. 자산이 순소득의 축적이라고 할 때, 순소득면에서 큰 차이가 없다고 하면 자산이 주택가격의 상승으로 인한 자산가치의 상승으로 말미암았을 가능성과 세대간의 이전으로 말미암은 자산형성의 가능성이 있다고 하겠다. 가구주의 직업은 강남 거주아파트 가구의 경우 사무직과 전문직 비중이 다소 높게 나타났다.

강남거주가구의 주거실태를 살펴보면 주택보급율은 높지만 자가점유율은 상대적으로 높지 않은 것으로 나타나고 있다. 이는 강남지역에 차가수요가 끊임없이 상존하고 있고 전세가격의 지속적 상승 가능성이 있음을 보여준다고 하겠다. 한편 주거전반과 주택에 대한 만족도 측면에서 볼 때 주거전반에 대해서는 서울아파트와 강남아파트 거주가구의 차이가 없으나 주택에 대한 만족도 측면에서는 강남아파트 거주가구의 경우 만족도가 더 높은 것으로 보여진다. 그런데 소득계층별로 살펴본 결과 중소득계층 이상의 경우 주거전반에 대한 만족도면에서 강남지역이 더 높고 주택에 대한 만족도는 강남지역이 서울 아파트 거주가구보다 더 낮은 것으로 나타나고 있어서, 소득계층에 따른 만족도에 있어서 차이가 큰 것으로 보인다.

강남아파트 거주가구가 거주지역을 선택하는 이유와 이에 따른 주거특성의 변화를 살펴보기 위해서 주거점유형태, 주택유형, 주택규모면에서의 변화를 살펴보고 주거이동의 동기를 살펴보았다. 현재 강남아파트에 거주하는 가구의 이주이전 점유형태와 주택규모면에서 볼 때 점유형태의 상향이동은 단지 37%만이 이루어져서 점유형태의 상향이동이 어려운 것으로 나타났다. 주택규모는 평형대가 높아질수록 규모의 상향이동이 강남 거주가구에서 더 높게 일어나고 있으나 30평형대에 있어서는 하향이동이 두드러지게 나타나고 있다. 이는 30평형대 주택이 필요한 가구는 생애주기상 학령기의 자녀를 양육할 시기에 해당되고 자녀교육으로 인해 주거지를 이전하는 것이 주된 이유가 되는 것으로 보여진다. 즉 가구의 소득이나 다른 조건이 급격히 변하지 않았다고 볼 때 거주지역의 변화에 따른 주거비 상승이 중요한 원인으로 작용하는 것으로 생각된다. 실제로 40대 가

구주의 경우 이사동기로 자녀의 교육문제를 언급하는 비율이 높고(40대 가구주 가구의 10%), 타 연구(김현아, 2002)에서도 강남지역의 경우 56.1%가 지역내에서 이주를 하고 있으며 기타 서울지역에서 28.4%정도 강남지역으로 유입하고 있는 것으로 나타난바 있다.

그럼 과연 실수요와 투자목적의 수요가 얼마나 될 것인가? 강남지역의 주택 구입 수요중 30~40%가 투자목적의 주택구입수요로 보여진다. 주택이 가지고 있는 자산으로서의 가치 때문에 주택 매매시에 실수요라 하더라도 자산가치의 변화를 기대하고 의사결정을 하는 것이 사실이다. 다음 장에서는 주택시장에서 발생하는 의사결정행태에 대해서 분석하도록 한다.

제5장 강남지역 주택시장 분석

게임이론에 의한 강남주택시장 분석결과에 의하면, 상대적인 기대가 높게 형성되어 수요가 높음에 따라 주택가격의 불안정을 가져오는 것으로 나타났다.

시장에서 의사결정이 원활히 이루어지도록 여건을 조성할 필요가 있다. 예를 들어 정보의 장벽이 커서 탐색비용이 너무 높다고 하면, 정보를 공유할 수 있는 정보시스템을 구축하여 가격과 주택 조건 등에 대한 정보의 접근도와 투명성을 높여서 정보의 비대칭성을 방지하도록 한다. 독점 및 담합 등 비정상적인 거래행위를 방지하는 것도 주택가격 안정효과를 가져올 것으로 기대할 수 있다.

또한 재건축시장에서도 일반 기존주택시장과 마찬가지로 상대적인 기대치를 낮추고 거래비용을 낮추는 방안이 분양가를 안정시키는데 유효할 것으로 제시되었다. 특히 현재 사용되고 있는 용적률 강화 조치는 조합원 대비 분양주택수를 억제하여 분양가를 안정시키고자 하는 정책과 같은 맥락이라 여겨진다.

사용자비용으로 본 강남주택시장은 전국, 서울, 비강남권 비교를 하였을 때 주택가격 하락기에는 유사한 값을 보이나 주택가격 상승기에는 큰 폭으로 음(-)의 값을 보여 강남권에 주택을 사는 것이 사용자비용이 적게 드는 차원을 넘어서 사용자이익이 생기는 것으로 나타났다. 또한 최근 5년 평균값이나 규모별 추이에 서도 그 값은 음(-)의 값을 보여 강남아파트 구매가 매력적이라는 사실을 보여준

다.

자산선택이론분석은 자산이 6억원 또는 10억원을 가지고 있다는 가정하에 분석하였을 때 강남아파트만을 구입하거나 또는 강남아파트 구입 후 남은 여유자산을 다른 곳에 투자하는 것이 가장 좋은 포트폴리오를 구성하는 것으로 나타났다. 이러한 사실은 강남아파트를 구매하는 것이 가장 효율적으로 투자하는 방안이라는 사실을 제시한다.

제6장 강남지역 주택가격 변동의 파급효과

강남주택가격 변동이 주변지역으로 파급이 되는가에 대하여 그랜저-심스 인과관계 분석과 충격반응분석을 통하여 알아보았다. 강남권은 서울, 비강남, 5대 신도시, 전국 아파트 가격과 인과관계를 형성하고 있다. 이러한 사실은 통계적으로 강남권 아파트 가격 변동이 이루어지면 점차적으로 서울, 비강남, 5대 신도시, 전국 아파트 가격도 변동이 이루어졌었다는 사실을 보여준다.

또한 VAR 모형에 대한 충격반응분석 결과를 보면 강남 아파트 매매지수에 1표준편차 크기의 충격이 발생한 경우 서울 주택가격 변화율은 1분기에 0.019, 2분기에 0.011, 4분기에 0.005, 8분기에 0.000으로 점차 줄어든다. 그리고 전국 주택가격 변화율에 미치는 영향도 유사하게 나타났다. 전국 주택가격 변화율은 1분기에 0.014상승을 가져오다 점차 시간의 흐름에 따라 그 크기가 줄어드는 것으로 나타났다. 이러한 사실은 강남아파트가격의 변화에 대해 통계적으로 서울주택가격변화율과 전국 주택가격 변화율이 초기에는 영향을 받다가 점차 그 영향이 줄어든다는 사실을 보여준다

제7장 향후 정책접근방향

본 연구에서는 다음과 같은 7가지 향후 정책접근방향을 제시한다.

첫째, 주택가격 안정을 위한 직접적인 시장개입은 한계가 있으므로 주택정책적 접근은 개인의 시장행태를 변화시킬 수 있는 간접수단 활용이 바람직하다. 주택가격의 근본적 변동은 거시경제의 영향이 크므로 거시정책적 측면에서 종합적

으로 접근해야 할 것이다.

둘째, 강남지역 주택시장 문제를 서민주거안정 차원에서 접근하기 보다는 지역적 특성에 맞는 주거복지정책 차원으로 접근해야 한다. 주택가격의 급등이 서민의 내집마련 및 임대료 상승을 야기하기 때문에 주택가격을 안정시켜야 한다는 논리를 적용시키기에는 상당히 상위계층이 거주하는 지역이다. 따라서 재건축사업지에 소형주택 및 공공임대주택의 강제할당은 바람직하지 않다. 사회적 혼합(social mix)은 인접계층간에 시도하는 것이 바람직하며, 최상위계층과 서민계층과의 혼합을 목표로 하면 계층간 갈등이 더욱 심화될 것으로 판단된다.

셋째, 재산세 부담을 강화하고, 주택가격 상승 기대감을 낮추어야 한다. 보유세를 강화함으로써 막연한 가격상승을 기대하면서 무조건적인 주택구입투자가 확산되는 것을 막을 수 있기 때문이다. 또한 주택거래로부터 얻는 양도차익에 대하여 양도소득세를 강화하는 것 역시 재산세 부담강화와 마찬가지로 주택수요자의 투자행태를 변화시키는 효과를 가져 올 것이다. 이는 주택가격 상승 기대감을 낮춤으로써 강남지역 주택시장의 안정뿐만 아니라 여타지역의 주택가격 불안완화할 수 있게 될 것이다.

넷째, 고소득계층의 주거선택 폭을 확대하도록 해야 한다. 외국에 비하여 우리나라는 고소득층의 주거선택의 폭이 매우 제한적이고 또한 외국인전용주거단지도 매우 부족한 실정이다. 시장구조 내에서 다양한 계층의 다양한 주거수요를 만족할 수 있도록 하되, 발생하는 자본이득이나 개발이익에 대해서는 환수제도를 확보하고 적정수준의 사용자비용이 부담되도록 제도적으로 보완되어야 한다.

다섯째, 장기적인 개발계획의 수립이 필요하다. 무분별한 재건축사업으로 도시용량을 초과하는 개발이 이루어지고 있으며, 이러한 행태를 묵과한다면 강남지역은 난개발로 인하여 대외적 경쟁력 및 지역적 우월성이 낮아질 수 있다. 또한 향후 신도시를 개발하는 경우 과거 5개 신도시처럼 주거지개발 중심의 신도시개발 보다는 도시계획적 측면에서 자생적이고 독자적인 문화와 특성을 갖춘 도시개발로 접근해야 할 것이다. 기존인구의 주거이동이 자발적이고 원활하게 이루어지도록 계획적이고 장기적인 개발이 필요하다.

여섯째, 여타 지역의 주거환경개선 노력이 필요하다. 여러 가지 분석에서 강남 지역의 주거환경이 여타지역보다 우월한 것으로 나타났다. 주거환경의 우월은 지자체의 재정상태에 따라 달라질 수 있겠으나, 기초적인 주거환경부문은 중앙 정부에서 도시서비스 차원에서 형평성을 제고할 필요가 있다. 따라서 강북지역이나 여타 도시의 도시서비스 제고를 위한 시설확대가 필요하다.

마지막으로 부동산 거래가 원활하게 이루어 질 수 있도록 제도적 장치가 마련되어야 한다. 기존주택시장에 대한 신규진입수요자는 지역정보에서 열위에 있다. 이에 따라 판매자 및 중개업소의 이익이 상대적으로 높게 반영되는 시장행태가 나타날 소지가 많다. 기존주택 보유자간, 기존주택 보유자와 인근중개업소간의 담합을 금지할 수 있는 방안이 모색되어야 한다.

차 례

| | |
|-----------|-----|
| 발간사 | i |
| 서 문 | iii |
| 요 약 | v |

제1장 서론

| | |
|-------------------------|---|
| 1. 연구의 필요성 및 목적 | 1 |
| 1) 연구의 필요성 | 1 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 2 |
| 3. 선행연구의 검토와 차별성 | 3 |
| 1) 선행연구 현황 | 3 |
| 2) 선행연구의 검토 및 차별성 | 5 |
| 4. 연구의 주요내용 | 8 |

제2장 강남지역의 일반 현황

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 강남권의 정의 | 11 |
| 2. 지리·인구·사회적 특성 | 11 |
| 1) 강남의 지리적 특성 | 11 |
| 2) 강남권의 일반현황 | 13 |
| 3. 경제적 특성 | 19 |

제3장 강남지역의 개발 및 형성과정

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 강남지역 개발의 배경 | 23 |
| 1) 인구급증과 심각한 주택부족 | 23 |
| 2) 경부고속도로 건설을 위한 재원마련 | 25 |
| 3) 한국전쟁 재발에 대한 대비 | 25 |
| 2. 강남지역 주택시장의 형성 및 변화 | 26 |
| 1) 강남 주택시장의 형성 - 1970년대 전반 | 26 |
| 2) 강남주택시장의 전개- 1970년대 중·후반 | 29 |
| 3) 강남주택시장의 확산- 1980년대 | 33 |
| 4) 강남주택시장의 전환- 1990년대 | 36 |
| 5) 강남주택시장의 현재- 2000년 이후 | 39 |
| 3. 강남 주택시장의 도시계획적 특징 및 시사점 | 43 |

제4장 강남지역 주택시장 동향 및 주거실태

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 주택시장 및 정책 동향 | 53 |
| 1) 주택가격 | 53 |
| 2) 주택재고 | 54 |
| 3) 정책동향 | 56 |
| 2. 주거실태 | 60 |
| 1) 주택 및 가구 현황 | 60 |
| 2) 가구특성 | 61 |
| 3) 주거실태 | 66 |
| 4) 주거이동행태 | 70 |

제5장 강남지역 주택시장 분석

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 강남지역 기존 주택시장 행태분석 | 77 |
| 1) 게임이론 개요 | 77 |
| 2) 강남 주택시장의 행태적 특성 | 78 |

| | |
|-----------------------------|----|
| 3) 게임이론 모형설정을 위한 고려사항 | 79 |
| 4) 모형설정 및 결론 | 80 |
| 5) 시사점 | 89 |
| 2. 강남지역 재건축시장 행태분석 | 90 |
| 1) 강남 재건축시장의 특성 | 90 |
| 2) 게임이론 모형설정을 위한 고려사항 | 91 |
| 3) 모형설정 및 시사점 | 93 |
| 4) 소결 | 95 |
| 3. 투자수요의 유인분석 | 96 |
| 1) 사용자비용 | 96 |
| 2) 자산선택 분석 | 99 |

제6장 강남지역 주택가격 변동의 파급효과

| | |
|-----------------|-----|
| 1. 인과관계분석 | 107 |
| 2. 충격반응분석 | 111 |

제7장 향후 정책접근방향

| | |
|---------------------------|-----|
| 1. 강남지역의 특성 | 117 |
| 2. 정책접근 방향 | 120 |
| 3. 연구의 한계 및 향후 연구과제 | 125 |

| | |
|---------------|-----|
| 참 고 문 헌 | 127 |
| SUMMARY | 129 |
| 부 록 | 133 |

표 차 례

| | |
|---|----|
| <표1-1> 선행연구와의 차별성 요약 | 7 |
| <표 2-1> 면적현황(2003) | 12 |
| <표 2-2> 서울 구별 현황(2005 1/4분기) | 13 |
| <표 2-3> 구별 인구 및 세대수당 차지면적(2005 1/4분기) | 14 |
| <표 2-4> 학교수(2004) | 14 |
| <표 2-5> 학원수(2004) | 15 |
| <표 2-6> 문화공간(2003) | 16 |
| <표 2-7> 병원 및 병상 현황(2002) | 16 |
| <표 2-8> 도로 및 자동차 현황(2003) | 17 |
| <표 2-9> 일반시장 및 대형점(2003) | 18 |
| <표 2-10> 체육시설 면적 현황 | 18 |
| <표 2-11> 환경오염물질 배출시설 현황 | 19 |
| <표 2-12> 사업체수(2003) | 20 |
| <표 2-13> 산업분류별 현황 | 21 |
| <표 2-14> 주택가격의 변화추이 | 22 |
| <표 2-15> 자산보유정도 | 22 |
| <표 2-16> PIR/RIR | 22 |
| <표 3-1> 서울시의 인구 증가 추세 : 1960~1970 | 24 |
| <표 3-2> 서울시 주택현황 : 1970 | 24 |

| | |
|---|----|
| <표 3-3> 영동지구내 주택건축 현황: 1975~1980 | 30 |
| <표 3-4> 강남지역 토지구획정리사업지구별 아파트 비율: 1980 | 32 |
| <표 3-7> 강남지역의 주택건설현황 : 1985~1999 | 37 |
| <표 3-8> 강남구 논현동 139번지 다세대 주택 밀집지역의 개요 | 37 |
| <표 3-9> 강남지역에 건설된 주상복합아파트 현황 | 38 |
| <표 3-10> 각 자치구별 기업체 종사자수 변동추이 | 40 |
| <표 3-11> 연도별 서울시 아파트 공급추이 | 41 |
| <표 3-11> 분당과 일산의 토지이용계획 | 46 |
| <표 3-12> 강남부지역과 강북부 지역의 투자규모 비교 | 49 |
| | |
| <표 4-1> 2005년 9월까지의 주요지역 아파트가격 증감률 | 54 |
| <표 4-2> 평당 아파트가격 비교(2005.9) | 54 |
| <표 4-3> 주택건설실적 | 55 |
| <표 4-4> 건축연도별 주택(2000) | 56 |
| <표 4-5> 2002~2004년의 주택관련 규제 | 58 |
| <표 4-6> 8.31 부동산종합대책 | 59 |
| <표 4-7> 주택 및 가구 현황(2000) | 60 |
| <표 4-8> 2003년 주택보급률 | 61 |
| <표 4-9> 서울 강남권 주택규모별 비중추이 | 61 |
| <표 4-10> 2000 인구주택총조사 아파트 중 규모별 비율 | 62 |
| <표 4-11> 가구주 연령 | 62 |
| <표 4-12> 가구주 연령별 가구분포 | 63 |
| <표 4-13> 가구원수별 가구분포 | 63 |
| <표 4-14> 가구주의 교육연수 | 64 |
| <표 4-15> 가구의 연소득 | 64 |
| <표 4-16> 가구주 직업별 가구분포 | 65 |
| <표 4-17> 직업별 순자산/월평균 가구소득/월평균 가구소비 | 66 |
| <표 4-18> 현 주거 점유형태 | 67 |
| <표 4-19> 주택규모별 주거점유형태 | 67 |
| <표 4-20> 현 주택 주거실태 | 68 |
| <표 4-21> 주택과 주거전반에 대한 만족도 | 69 |

| | |
|--|-----|
| <표 4-22> 소득계층별 주택에 대한 만족도 | 69 |
| <표 4-23> 소득계층별 주거전반에 대한 만족도 | 70 |
| <표 4-24> 거주지역의 변화 | 71 |
| <표 4-25> 이사로 인한 점유형태의 변화양상 | 71 |
| <표 4-26> 이사로 인한 주택유형의 변화양상 | 72 |
| <표 4-27> 강남아파트 거주가구의 이사로 인한 주택규모의 변화양상 | 73 |
| <표 4-28> 서울아파트 거주가구의 이사로 인한 주택규모의 변화양상 | 74 |
| <표 4-29> 이사 동기-현 주택으로 이사 온 동기(가격 이외의 동기) | 75 |
| | |
| <표 5-1> 자료설명 | 97 |
| <표 5-2> 지역별 사용자비용 | 98 |
| <표 5-3> 규모별 사용자 비용추이 | 99 |
| <표 5-4> 자료설명 | 100 |
| <표 5-5> 개별자산들의 수익률 및 표준편차 | 101 |
| <표 5-6> 자산선택에 따른 수익률과 표준편차(6억원) | 104 |
| <표 5-7> 강남보유와 비강남보유 포트폴리오(10억원) | 105 |
| | |
| <표 6-1> 단위근 검정결과 | 108 |
| <표 6-2> 지역별 아파트매매가격 간의 그랜저 인과관계 | 110 |
| <표 6-3> ADF 단위근 검정결과 | 111 |
| <표 6-4> VAR 모형의 적정시차 | 112 |
| <표 6-5> VAR모형 결과 | 112 |
| <표 6-6> VEC 모형 결과 | 113 |
| <표 6-7> 강남아파트가격에 대한 충격반응분석결과 | 114 |

그림 차례

| | |
|---|-----|
| <그림 1-1> 연구의 흐름도 | 9 |
| <그림 2-1> 서울지도 | 12 |
| <그림 3-1> 영동지구 시영주택 단지 배치현황 | 27 |
| <그림 3-2> 고덕지구 보행동선 체계 | 35 |
| <그림 4-1> 평당매매가 추이 | 53 |
| <그림 5-1> 탐색비용 c 의 변화에 따른 타 시장에서의 기대이득 | 83 |
| <그림 5-2> 탐색비용 c 의 변화에 따른 주택가격의 평균치 | 84 |
| <그림 5-3> 담합수준 k 의 변화에 따른 타 시장에서의 기대이득 | 85 |
| <그림 5-4> 탐색비용 c 의 변화에 따른 타 시장에서의 기대이득 | 86 |
| <그림 5-5> k 의 변화에 따른 기대 이윤 | 88 |
| <그림 5-6> k 의 변화에 따른 기대 이윤 | 88 |
| <그림 5-7> 연도별 강남3구와 비강남 사용자비용 추이 | 98 |
| <그림 5-8> 강남3구와 비강남의 규모별 최근 5년 평균 사용자비용 | 99 |
| <그림 5-9> 각 포트폴리오별 수익률과 표준편차 | 103 |
| <그림 6-1> 인과관계 형성 흐름도 | 109 |
| <그림 6-2> 강남아파트가격에 대한 전국 및 서울아파트가격 충격반응분석결과 | 115 |

1

C · H · A · P · T · E · R · 1

서론

이 장에서는 「서울시 강남주택시장의 구조분석 연구」를 수행하게 된 배경과 연구목적 및 연구의 범위를 서술하였다. 또한 이 연구의 연구방법을 정리하고, 전체적인 연구의 흐름을 개괄하였다.

1. 연구의 필요성 및 목적

1) 연구의 필요성

1990년대 이후의 대량공급으로 주택보급률이 2002년말에 100%를 넘어섬으로써 주택재고의 절대부족문제가 크게 완화되었으나 서울 등 대도시지역의 주택시장불안은 여전하다. 서울 특히 강남지역의 주택가격 상승은 주변지역 및 여타지역으로 확산되어 전체 부동산시장의 안정을 해칠 우려로 정부는 강남주택시장을 예의주시하고 있으며, 주택시장 안정 대책을 지속적으로 추진하고 있다. 2002년 이후 주택가격이 급등세를 보이자 2003년 10월 29일 정부대책이 발표되었고, 이의 후속조치가 미흡하여 2004년 이후 강남지역의 주택가격이 다시 급등세를 나타내자 2005년 8월 31일 또다시 투기억제 및 거래투명화, 주택과세 강화 등의 대책이 발표되었다. 또한 강남지역에 대한 관심은 정부뿐만 아니라 연구자들도 높은 관심을 보여 강남주택시장에 대한 현상을 분석하는 논문들도 발표되었다. 그동안 주택정책은 지역적 특성이나 하부구조의 특성을 충분히 파악하지 못한 채

대증적으로 접근하여 정책효과가 제대로 발휘되지 못한 한계가 있었다. 이러한 점에서 소위 시장주의자들의 비판을 받기도 하였다. 효과적인 정책수립을 위해서는 지역적인 주택시장의 작동구조를 심층적으로 분석해 볼 필요가 있다.

본 연구에서 관심을 갖는 주요 이슈는 과연 강남주택시장이 일반시장과 차별화된 특성을 보이고 있는가, 일반시장과 동일한 선상에서 주택정책을 펼치는 것이 바람직한가 라는 문제이다. 또한 많은 사람들 및 정부가 우려하는대로 강남에서의 주택가격 움직임이 여타지역의 주택가격에 영향을 미치므로 강남시장에서의 주택가격 상승 기미가 보이면 곧바로 정책대응에 들어가야 하는 것이 옳은가 하는 물음이다. 따라서 본 연구에서는 서울시 주택시장, 특히 강남주택시장의 실체와 작동구조를 파악하고, 강남주택시장의 특성이 비강남주택시장과 어떻게 다른 것인지를 분석하는데 그 목적이 있다. 또한 강남주택시장의 움직임이 여타 주택시장과 어떻게 연계되어 있는지를 규명함으로써 부동산시장 안정정책 수립의 근간을 지원하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 지역적 범위는 서울시로 한정하되 강남지역 주택시장에 주된 초점을 두고 비강남지역(혹은 서울전체)과 비교하고자 한다. 여기서 강남지역(또는 강남권)은 강남구, 서초구, 송파구의 3개 구로 한정한다. 내용적 범위는 강남지역의 주택시장(수요, 공급, 가격)을 주 대상으로 하되 주택시장에 영향을 미치는 모든 환경요인(지리, 인구, 사회, 정책, 경제 등)을 연구대상으로 한다. 현황분석에 있어서는 모든 주택유형을 포괄하지만 세부분석에 있어서는 주로 아파트를 대상으로 하고자 한다.

연구의 방법은 우선 기존 문헌을 조사하여 본 연구와의 차별성을 부각하고, 기존연구의 내용 및 설문조사결과, 정부발표의 통계자료를 최대한 활용하기로 한다.

이용통계에 있어서는 강남지역이라는 세부적 정보를 담고 있는 자료로서 시장

분석을 위한 주택가격통계는 한국감정원의 조사자료를 이용하였고, 가구의 행태 분석을 위해서는 2005년 국토연구원이 건설교통부와 공동으로 수행한 “2005년 주거실태 및 주택수요조사”자료를 이용하였다. 이 조사는 전국을 대상으로 한 11,000개 표본조사로서 비교적 대규모의 설문조사이다. 이중 강남구(392개 표본) 및 서울시의 가구설문조사자료를 본 연구의 심층분석에 이용하였다.

분석방법에 있어서는 행정통계 및 설문조사 통계의 분석 이외에도 시장참여자의 행태분석에 신경경제학(neuroeconomics) 개념을 적용한 게임이론모형의 설정 및 분석을 시도한다. 또한 1970년대부터 개발이 시작된 강남지역이 오늘에 이르기까지 시장상황 및 정책지원은 어떠한 것이 있었는지 역사적으로 고찰하면서 온고이지신의 교훈을 도출하고자 하였다. 강남지역에 대한 투자수요가 높을 수밖에 없는 원인을 분석하기 위하여 사용자비용과 투자포트폴리오 행태분석을 시도하였고, 강남지역의 주택가격변화가 주변지역에 어떠한 영향을 미치는가를 분석하기 위해서, VAR모형을 설정하고 충격반응분석을 시도하였다.

이 밖에도 부동산제도와 관련된 공무원 및 현장실무에 밝은 전문가를 대상으로 면담자문을 실시하였으며, 외부전문가의 지식을 활용하기 위하여 협동연구도 진행하였다. 강남지역 개발역사 및 시사점에 대해서는 중앙대학교 손세관 교수와, 강남지역 주택시장에 대한 게임이론적 접근에 대해서는 고려대학교의 전병헌 교수와 협동연구를 수행하였다.

3. 선행연구의 검토와 차별성

1) 선행연구 현황

이 연구와 관련된 선행연구를 단행본 및 학위논문, 학술논문으로 구분하여 정리하면 다음과 같다.

| |
|---|
| ○ 단행본 및 학위논문 |
| - 김현아(2002), 강남지역 주택시장 분석, 한국건설산업연구원 |
| - 엄근용(2005), 교육환경이 주택가격에 미치는 영향, 한양대학교 일반대학 |

| |
|--|
| <p>원 석사학위논문</p> <ul style="list-style-type: none"> - 안문세(1999), 주택가격의 지역간 인과성 분석, 연세대학교 산업대학원 석사학위논문 - Paul W. Glimcher(2003.3), Decisions, Uncertainty, and the Brain: The science of Neuroeconomics |
| <p>○ 학술논문</p> <ul style="list-style-type: none"> - 장영희 · 용해경(2004.3), 서울시 강남북지역간 주택시장 불균형 현황분석, 한국주택학회, 『주택연구』 제12권 제1호 - 최은영(2004.4), 거주 집단의 사회·경제적 지위와 공교육환경의 차별화(강남구와 광진구를 사례로), 『도시연구』 제9호 - 최영걸(2003.11), 서울시 주택시장에서 작동되는 가격 기대심리 연구(적응적기대가설과 합리적기대가설을 중심으로), 한국주택학회 추계학술대회 발표문 - 최명섭 · 김의준 · 박정욱(2003.12), 공간종속성을 고려한 서울시 아파트 가격의 공간 영향력, 『지역연구』 제19권 제3호 - 김의준 · 김양수 · 신명수(2000.8), 수도권 아파트가격의 지역간 인과성 분석, 대한국토·도시계획학회, 『국토계획』 제35권 제4호 - 이용만 · 이상한(2004.2), 강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?, 대한국토·도시계획학회, 『국토계획』 제39권 제1호 - 이상경 · 신우진(2001.10), 재건축 가능성이 아파트 가격에 미치는 영향, 대한국토·도시계획학회, 『국토계획』 제36권 제5호 - Paul W. Glimcher · Michael C. Dorris · Hannah M. Bayer (2004.10), Physiological utility theory and the neuroeconomics of choice, GAMES and Economic Behavior - Jess Benhabib · Alberto, Bisin Modeling internal commitment mechanisms and self-control: A neuroeconomics approach to consumption-saving decisions, GAMES and Economic Behavior |

2) 선행연구의 검토 및 차별성

기존 선행연구들은 강남주택시장의 특성을 규명하고자 하는 그룹과 강남주택 가격이 여타 주택시장의 가격과 어떠한 관계에 있는가를 규명하고자 하는 그룹, 그리고 인간의 행태가 합리적이지 못한 부분을 규명하고자 하는 신경경제학 관련 문헌 등 세가지로 구분하여 검토하였다.

김현아(2002)는 2001년의 급격한 주택가격 상승이 서울 강남지역에서 비롯되는 것으로 보고 강남지역 거주자의 수요특성을 분석하는 것에 초점을 두었다. 이 용만 · 이상한(2004)는 강남재건축 아파트가 주변지역의 주택가격을 상승시킨다는 것을 계량경제학적 접근을 통하여 분석하였다. Paul W. Glimcher · Michael C. Dorris · Hannah M. Bayer (2004)는 기존 신경학, 심리학, 경제학 각 학문들의 사람들 행태에 대한 접근방법과 바라보는 관점에 대해서 제시하였다. 이성적 행동에 관해서는 신경학, 심리학, 경제학 모두 유사한 견해를 보이나 비이성적 행동에 대해서는 서로 다른 관점을 보이고 있다. 비이성적 행태에 대해서 신경학, 심리학 측면에서는 행태의 결정에 있어서 인류의 진화론처럼 행태도 역전이 진화하고 있는 과정으로 살피고 있으며, 경제학적 측면에서는 사람들의 모든 행태에 대해서 게임이론(game theory)의 관점에서 접근하였다. 현재의 신경경제학(neuroeconomics)은 신경학, 심리학, 경제학을 통합하는 과정에 있다 하겠다.

강남주택시장과 관련한 선행연구는 대부분이 시장에 나타나는 현상에 근거한 분석에 한정되고 있는데 반하여 본 연구에서는 시장에 나타나는 현상을 구성하고 있는 개개인이 어떠한 동기로 이러한 행태를 보이는가에 대한 행태분석 및 구조분석에 초점을 두고자 한다. 인간행태를 분석하는 새로운 접근방법으로서 대두되는 신경경제학의 개념 적용을 검토하였다.

신고전학과 경제학에 있어서 개인은 주어진 여건과 정보하에서 효용을 극대화하기 위한 합리적 행태를 보인다고 가정하고 있으며, 이러한 접근은 사회에서 나타나는 개인의 기본적 행태를 설명하는데 크게 기여하였다. 그러나 개인의 행태를 충분히 설명하는 것에는 한계가 있다는 사실에 기초하여 개인의 행태가 언제

나 합리적이지는 못하다는 점에 착안한 행태경제학이 대두되기 시작하였고, 개인의 의사결정이 인체에서 뇌의 기능과 어떻게 연관되어 있는지 경제학과 의학이 접목된 신경경제학이 대두되기 시작하였다. 주택시장에 나타나는 고전경제학으로 설명되기 어려운 부분을 분석하는데 신경경제학의 개념을 적용하고자 시도하였다.

<표1-1> 선행연구와의 차별성 요약

| 구 분 | | 선행연구와의 차별성 | | |
|----------------------------|---|---|--|--|
| | | 연구목적 | 연구방법 | 주요 연구내용 |
| 주 요 선 행 연 구 | 1 | <p><강남지역 주택시장 분석></p> <ul style="list-style-type: none"> 강남지역의 주택시장을 수요와 공급, 가격변동의 차원에서 분석 | <ul style="list-style-type: none"> 국내외 문헌 검토 및 설문조사분석 정부통계 및 설문조사 자료에 의한 실태분석 | <ul style="list-style-type: none"> 수급 불균형의 문제 파악 강남지역의 주택수요 해결 방안으로 대체주택지 개발을 통한 수요분산 제시 |
| | 2 | <p><강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?></p> <ul style="list-style-type: none"> 강남 재건축대상 아파트의 가격상승이 주변지역의 주택가격을 상승시킨다는 것을 실증적으로 분석 | <ul style="list-style-type: none"> 국내외 문헌 검토 이론적 검토 부동산114통계를 통한 실증분석(그랜저인과관계 검정과 공적분 검정) | <ul style="list-style-type: none"> 금리와 임대료가 주택가격의 요인이며, 일반 아파트의 임대료가 재건축 대상 아파트 가격을 결정하는 요인이라는 사실 확인 시장정보에 대한 지역간 주택가격의 반응속도 차이 확인 |
| | 3 | <p><Physiological utility theory and the neuroeconomics of choice></p> | <ul style="list-style-type: none"> 심리학, 신경학 및 경제학의 사람의 행태에 대한 이론적 연구 | <ul style="list-style-type: none"> 사람들의 행태에 대한 각 학문분야별 관점과 연구방법 제시 심리학, 신경학 및 경제학의 포괄적 연구의 필요성 제시 |
| 본 연구 | <p>강남주택시장의 실제 파악으로, 강남주택시장의 특성과 비강남주택시장이 어떻게 다른 것인지를 분석, 강남주택시장의 움직임이 여타 주택시장과 어떻게 연계되어 있는지를 규명하여 부동산시장 안정책 수립을 지원하고자 함</p> | <ul style="list-style-type: none"> 기존 문헌, 설문조사 및 통계자료 설문 및 면담조사 연구협의회, 자문회의 | <ul style="list-style-type: none"> 강남지역의 일반 현황 강남권 주택시장 현황 및 동향 주택시장안정대책의 효과분석 강남지역 주택시장 분석 향후 정책접근방향 | |

4. 연구의 주요내용

강남지역 주택시장이 여타지역의 주택시장과 어떻게 다른 것인가, 그 시장에 참여하고 있는 사람들의 행태는 어떠한가, 강남주택가격의 변화가 여타지역의 가격변화에 영향을 미치는가 하는 연구과제를 해결하기 위하여 본 연구에서는 우선 본격적인 분석에 앞서 제2장과 제3장에서 강남지역의 일반현황(지리적 특성, 인구적, 사회적, 경제적 특성)과 그동안의 지역개발 및 형성과정을 살펴본다. 강남지역의 현재상황 그리고 개발초기부터 오늘에 이르기까지의 변천상황 및 정책지원 등을 살펴봄으로써 강남지역에 대한 일반적인 이해를 높이고 오늘의 강남지역이 형성되기까지에서 얻을 수 있는 시사점을 찾고자 하였다.

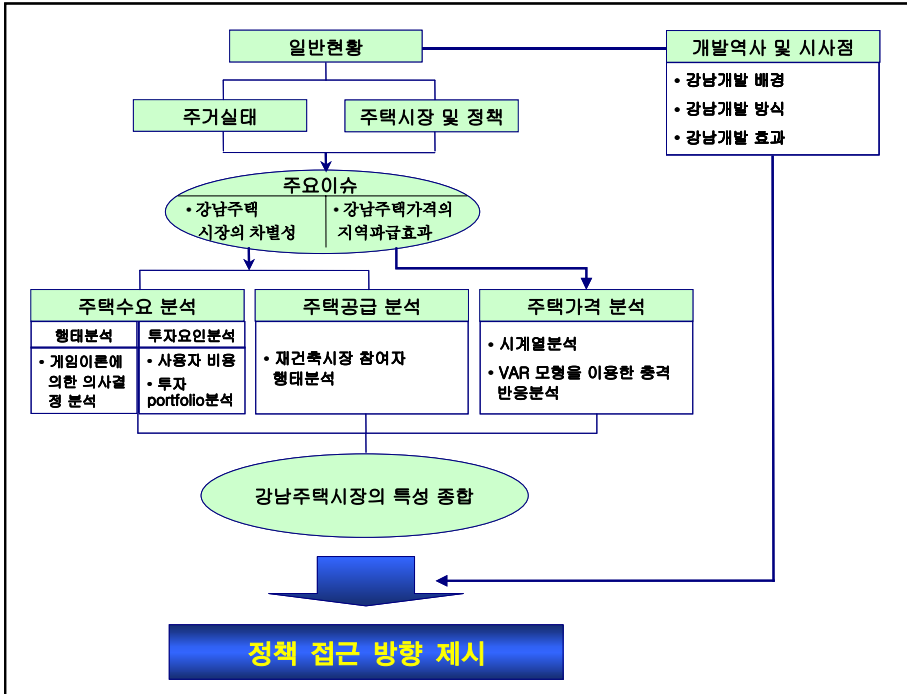
제4장에서는 주택시장 및 정책의 최근동향과 설문조사결과를 바탕으로 한 강남지역 거주가구의 가구 및 주거특성, 주거이동행태 등을 분석해 보기로 한다. 앞에서 다루었던 일반적인 현황을 좀 더 구체적으로 분석한 것이다.

제 5장에서는 강남지역 주택시장참여자의 행태를 이론적으로 설명하기 위하여 게임이론(game theory)을 강남지역 기존주택시장 및 재건축시장에 적용한 모형을 설정하고 분석하며, 강남지역 투자수요자의 행태분석을 위하여 사용자비용(user cost) 및 투자자산선택이론(portfolio theory)을 적용하기로 한다. 이를 통하여 강남지역에 나타나는 현상의 원인을 강남지역 시장에 참여하는 사람들의 행태에서 찾아보고자 하였다.

제6장에서는 강남지역 주택가격변화가 여타지역의 주택시장과 어떻게 연계되어 있으며 주변지역의 주택가격에 어떠한 영향을 주는지를 분석한다. 이러한 분석을 위해서 그랜저-심스 인과관계분석, VAR모형 설정을 통한 충격반응분석을 이용하였다. 마지막 장에서는 이상에서의 분석결과를 종합하고 이를 바탕으로 정책적 접근방향을 제시한다.

이상에서의 연구내용을 그림으로 정리한 것이 다음의 연구 흐름도이다.

<그림 1-1> 연구의 흐름도



2

강남지역의 일반 현황

이 장에서는 본 연구에서 사용되어지는 강남지역을 정의하고, 강남지역의 지리·인구·사회적 특성 및 경제적 특성이 다른 지역과 어떠한 차이가 나는지를 살펴보았다.

1. 강남권의 정의¹⁾

일반적으로 강남이라 하면 한강의 남쪽을 의미한다. 그러나 기관마다 각각 다르게 강남을 정의하여 사용하였다. 국민은행 주택가격 자료에서는 강남을 한강 이남으로 정의하여 강남구, 강동구, 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구, 서초구, 송파구, 양천구, 영등포구 등 11개 구를 통틀어서 강남이라고 분류한다. 한편으로는 한국건설산업연구원, 서울시정개발연구원의 연구 등에서는 강남을 3개의 구, 강남구, 서초구, 송파구로 한정시켜 분석하였다. 본 연구에서도 강남권을 주택가격 상승의 중심권으로 인식되고 있는 강남구, 서초구, 송파구 3개구를 강남권이라고 정의하여 사용하고자 한다. 이는 강남개발계획의 중심축인 강남구를 중심으로 개발효과가 파급되어 온 인접구인 서초구, 송파구를 포함시킨 것이다.

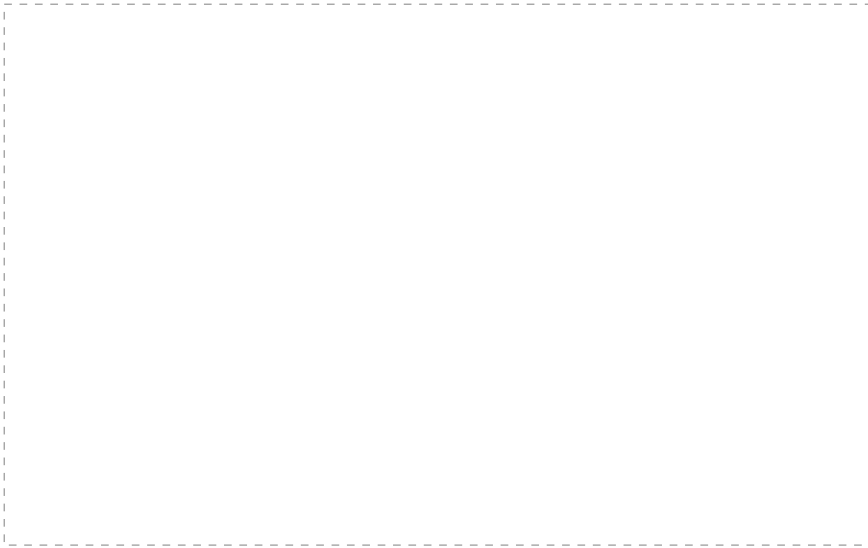
2. 지리·인구·사회적 특성

1) 강남의 지리적 특성

1) 본 연구에서 강남권은 강남지역과 동일한 의미로 사용됨

강남권 3개구 강남구, 서초구, 송파구는 서쪽으로는 동작구, 관악구와 접하고 동쪽으로는 경기도 하남에 인접해 있으며, 북쪽으로는 한강을 경계로 용산구, 성동구, 광진구와 접해 있다.

<그림 2-1> 서울지도



강남권의 면적은 120.4km²로 3개구가 서울 면적의 20%를 차지하고 있으며 이에 비해 비강남권은 22개구가 서울 면적의 80%를 차지하고 있어 비해 상대적으로 강남권의 면적이 더 넓다고 할 수 있다.

<표 2-1> 면적현황(2003)

(단위 : km², %)

| | 서울(25) | 강남권(3) | 강남 | 서초 | 송파 | 비강남(22) |
|----|--------|--------|------|------|------|---------|
| 면적 | 605.4 | 120.4 | 39.5 | 47.0 | 33.9 | 485 |
| 비중 | 100 | 19.9 | 6.5 | 7.8 | 5.6 | 80.1 |

자료 : 서울통계연보

강남권은 도로망이 잘 발달되어 있으며, 무역센터, 공항터미널과 ASEM센터 등이 위치한 테헤란로 주변은 무역·금융과 벤처·첨단산업 등이 발달하고 있다. 강남구의 압구정·청담동 지역은 패션·예술·영상·애니메이션·유통, 그리고 삼성동, 논현동 일대는 화랑·도예·가구 업종이 특화되어 있다.

주민 대다수가 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등의 공동주택에 거주하고 있으며 주변여건 측면에서도 대형 백화점과 문화시설·녹지 등이 마련되어 있어서 주민들이 일상생활을 영위하는데 편리한 입지조건을 갖추고 있다.

2) 강남권의 일반현황

서울은 2005년 1/4분기 현재 381만 세대, 1030만 명이 거주하고 있는데 그 중 강남권에 57만 세대, 156만 명이 거주하고 있다. 이는 서울 인구 및 세대의 15%에 해당되며 비강남권은 324만 세대, 874만 명이 거주하고 있다.

<표 2-2> 서울 구별 현황(2005 1/4분기)

| 지역 | 인구수 (만명) | 인구비중 (%) | 세대수 (만세대) | 세대비중 (%) |
|-----------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 서울특별시(25) | 1030.8 | 100 | 380.9 | 100 |
| 강남권(3) | 156.4 | 15.2 | 57.4 | 15.1 |
| 강남구 | 54.3 | 5.3 | 20.5 | 5.4 |
| 서초구 | 41.1 | 4.0 | 15.1 | 4.0 |
| 송파구 | 61.0 | 5.9 | 21.8 | 5.7 |
| 비강남권(22) | 874.4 | 84.8 | 323.5 | 84.9 |

자료 : 서울통계연보

주 : ()은 구의 개수

강남권은 인구당 면적이나 세대당 면적면에서 볼 때 타 지역에 비해서 비교적 넓은 편이다. 강남권의 인구당 면적은 60.7㎡로 가장 낮은 동작구의 약 2배에 해당되고, 세대당 면적에서 볼 때 특히 서초구의 경우 비강남권의 2배에 해당된다.

이러한 사실은 강남권이 비강남권에 비하여 삶에 필요한 공원, 체육시설 등과 같은 기타 환경을 조성할 수 있는 공간이 더욱 많다는 것을 의미한다.

<표 2-3> 구별 인구 및 세대수당 차지면적(2005 1/4분기)

| | 서울(25) | 강남권(3) | 강남구 | 서초구 | 송파구 | 비강남(22) |
|----------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 면적/인구수(m ² /명) | 58.7 | 60.7 | 72.8 | 114.5 | 55.6 | 58.4 |
| 면적/세대수(m ² /세대) | 158.9 | 165.1 | 193.3 | 311.8 | 155.4 | 155.9 |

자료 : 서울통계연보 인구, 세대수(2005 1/4), 면적(2003)

교육에 관한 우리나라 부모들의 관심은 매우 높아서 교육여건이 집값을 결정하는데 있어 많은 비중을 차지한다는 연구가 있다.²⁾ 따라서 강남권의 교육여건을 살펴보는 것이 강남시장의 구조를 이해하는데 도움이 될 것이다. 우선 공교육 여건을 살펴보면, 서울은 총 1,127개의 학교가 있으며, 강남권 3개구에는 총 186개 평균 62개의 학교가 있으며, 비강남권 22개구에는 941개 평균 42.7개의 학교가 있어 비강남권에 비하여 강남권에 학교가 많이 분포되어 있는 것을 알 수 있다.

<표 2-4> 학교수(2004)

(단위 : 개, %)

| 지역 | 초등학교 | 초등학생 천명당 학교수 | 중학교 | 중학생 천명당 학교수 | 고등학교 | 고등학생 천명당 학교수 | 전체 학교수 | 전체 학생수 | 학생 천명당 학교수 |
|-------|------|--------------|-----|-------------|------|--------------|--------|-----------|------------|
| 서울특별시 | 554 | 0.376 | 362 | 0.977 | 211 | 0.592 | 1,127 | 2,200,128 | 0.512 |
| 강남권 | 83 | 0.809 | 63 | 0.979 | 40 | 0.682 | 186 | 225,627 | 0.824 |
| 강남구 | 30 | 0.890 | 23 | 1.032 | 17 | 0.636 | 70 | 82,718 | 0.846 |
| 서초구 | 20 | 0.878 | 15 | 1.017 | 10 | 1.207 | 45 | 45,820 | 0.982 |
| 송파구 | 33 | 0.715 | 25 | 0.916 | 13 | 0.550 | 71 | 97,089 | 0.731 |
| 비강남권 | 471 | 0.344 | 299 | 0.976 | 171 | 0.514 | 941 | 1,974,501 | 0.477 |

자료 : 서울교육통계연보

2) 엄근용, “교육환경이 주택가격에 미치는 영향” 한양대학교 석사학위 논문, 2005

학생천명당 학교수를 보면 강남권의 경우 0.824개를 보인 반면 비강남권의 경우는 0.477개로 강남권이 비강남권에 비해 2배 높게 나타났다. 또한 초·중·고등학교 각각 학생천명당 학교수를 비교하여도 강남권의 학교가 비강남권에 비하여 높은 수치를 보임에 따라 공교육 여건이 비강남권보다 좋다는 사실을 나타내고 있다.

또한 사교육 여건은 학원의 분포가 강남권 3개구에 서울 전체의 25%가 분포하고 있으며, 학생천명당 학원수의 개수는 10.2개로 비강남권 3.7개의 3배에 가까운 수치를 보여주고 있다. 이러한 사실은 사교육을 받을 수 있는 기회가 많다는 사실을 보여준다.

<표 2-5> 학원수(2004)

| | 학생수(명) | 학원수(개) | 학원수 비중(%) | 학생 천명당 학원수(개) |
|-----------|-----------|--------|-----------|---------------|
| 서울특별시(25) | 2,200,128 | 9,212 | 100.0 | 4.2 |
| 강남권(3) | 225,627 | 2,309 | 25.1 | 10.2 |
| 강남구 | 82,718 | 914 | 9.9 | 11.0 |
| 서초구 | 45,820 | 521 | 5.7 | 11.4 |
| 송파구 | 97,089 | 874 | 9.5 | 9.0 |
| 비강남권(22) | 1,974,501 | 6,903 | 74.9 | 3.7 |

자료 : 서울교육통계연보

주 : 학생수는 초,중,고 학생수의 합

문화공간은 삶의 질을 높이는 공간으로서 최근의 웰빙붐과 함께 많은 문화공간존재의 중요성은 더욱 높아지고 있다. 이러한 문화공간에 대한 서울시의 현황을 보면 서울시는 총 613개를 보유하고 구당 평균 24.5개를 보유하고 있다. 강남권과 비강남권으로 나누면 강남권에는 평균 46.7개를, 비강남권에는 평균 21.5개의 문화공간을 보유하고 있어서 강남권이 비강남권보다 2배 이상 많은 문화시설을 보유하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 현황은 강남권이 비강남권에 비하여 문화적 혜택을 받을 수 있는 기회가 더욱 더 많다는 사실을 보여준다.

<표 2-6> 문화공간(2003)

| | | 문화공간수(개) | 비중(%) | 순위 |
|-----------|-----|-----------|-------|----|
| 서울특별시(25) | | 613(24.5) | 100 | |
| 강남권(3) | | 140(46.7) | 22.9 | |
| | 강남구 | 77 | 12.6 | 2 |
| | 서초구 | 33 | 5.4 | 4 |
| | 송파구 | 30 | 4.9 | 5 |
| 비강남권(22) | | 472(21.5) | 76.9 | |

자료 : 서울통계연보

주 : 문화공간수는 종합공연장, 일반공연장, 소공연장, 영화관, 박물관, 미술관, 화랑, 전시실, 구민회관, 복지회관, 청소년회관, 문화원, 국악원, 전수회관의 총합임

보건복지측면에서 병원과 병상은 강남권의 경우 인구천명당 병원이 1.9개, 6.9개의 병상이 존재하며 비강남권의 경우 1.1개의 병원과 5.4개의 병상이 존재한다. 서울 25개 구 중에서 특히, 강남권의 3개구가 병원 및 병상 측면에서 대부분 상위권에 위치함으로써 보건복지측면도 비강남권보다 우수하게 나타났다.

<표 2-7> 병원 및 병상 현황(2002)

(단위 : 개, 명)

| | | 병원 | 인구천명당 병원수 | 순위 | 병상 | 인구천명당 병상수 | 순위 |
|-----------|-----|--------|--------------|----|--------|--------------|----|
| 서울특별시(25) | | 12,396 | 1.2 | | 58,177 | 5.7 | |
| 강남권(3) | | 2,981 | 1.9 | | 10,965 | 6.9 | |
| | 강남구 | 1,551 | 2.9 | 2 | 4,629 | 8.6 | 5 |
| | 서초구 | 724 | 1.8 | 4 | 2,069 | 5.3 | 13 |
| | 송파구 | 706 | 1.1 | 9 | 4,267 | 6.6 | 7 |
| 비강남권(22) | | 9,415 | 1.1 | | 47,212 | 5.4 | |

자료 : 서울통계연보

우리나라의 차량보유가 1가구당 1대 이상이 됨에 따라 교통문제는 심각한 사

회문제가 되고 있다. 특히 서울의 경우는 더욱 더 심각하다. 이에 따라 구의 도로 보유현황 즉, 넓은 도로의 확보와 도로가 차지하는 비중은 중요하다. 강남권에는 총 1,120,185m의 도로가 있으며, 이는 서울시 전체도로의 14%로 강남권의 3개구가 평균 4.6%를 보유하고 있다. 비강남권은 서울시 전체의 86%를 보유하나 22개구의 평균은 3.9%로 강남권이 비강남권에 비해 많은 도로를 보유하고 있으며 구면적당 도로길이는 비강남권에 비하여 무려 7.6배 높게 나타났다.

<표 2-8> 도로 및 자동차 현황(2003)

(단위 : m, 대, m/대, m/km²)

| | 총도로길이 | 광로 (40m이상) | 대로 (25~40m미만) | 자동차 등록대수 | 도로길이 /구면적 |
|-----------|-----------|---------------|------------------|-------------|--------------|
| 서울특별시(25) | 7,988,060 | 243,165 | 696,694 | 2,776,536 | 13194.5 |
| 강남권(3) | 1,120,185 | 91,752 | 106,961 | 570,769 | 9299.2 |
| 강남구 | 422,189 | 33,827 | 31,974 | 219,892 | 10677.5 |
| 서초구 | 346,099 | 37,927 | 35,256 | 159,884 | 7359.1 |
| 송파구 | 351,897 | 19,998 | 39,731 | 190,993 | 10383.5 |
| 비강남권(22) | 6,867,875 | 151,413 | 589,733 | 2,205,767 | 1216.1 |

자료 : 서울통계연보

주 : 총도로길이는 광로(40m이상), 대로(25~40m미만), 중로(12~25m미만), 소로(12m이하)의 도로길이의 합임.

주변지역의 많은 시장과 할인마트, 백화점의 존재는 생활에 많은 편의를 제공한다. 강남권 3개구의 일반시장 점유율이 서울시 전체의 16%를 차지하고 있으며 강남권의 구당 평균 점유율은 5%이다. 대형점은 18%를 차지하며 구당평균 점유율은 6%다. 비강남권 22개구에 비해 비교적 높다. 특히 강남구만을 살펴보면 강남구는 일반시장과 대형점 모두 25개중에 2번째로 많은 시장과 할인마트, 백화점이 있어서 더욱더 많은 생활편의를 제공 받고 있다.

<표 2-9> 일반시장 및 대형점(2003)

(단위 : 개)

| | 일반시장 | 순위 | 대형점 | 순위 |
|-----------|-----------|----|---------|----|
| 서울특별시(25) | 355 | | 87 | |
| 강남권(3) | 58(19.3) | | 16(5.3) | |
| 강남구 | 24 | 2 | 9 | 2 |
| 서초구 | 23 | 3 | 5 | 6 |
| 송파구 | 11 | 16 | 2 | 13 |
| 비강남권(22) | 297(13.5) | | 71(3.2) | |

자료 : 서울통계연보

주 : 대형점은 백화점, 쇼핑센터, 대형점의 합임

주변에 많은 체육시설의 분포는 건강에 관한 관심이 높은 요즈음 큰 외부효과를 나타낸다. 체육시설측면에 있어서도 강남권은 24%로 높은 비중을 보여주며 비강남권에 비하여 3배 이상 많은 것으로 나타났다.

<표 2-10>체육시설 면적 현황

(단위 : m², %)

| | 실내체육관 (A) | 테니스장 (B) | 수영장 (C) | 실내체육관 면적/구면적 | 테니스장면 적/구면적 | 수영장면 적/구면적 | (A+B+C)/구 면적*100 | 순위 |
|-------|--------------|-------------|------------|-----------------|----------------|---------------|---------------------|----|
| 서울특별시 | 277,684 | 218,323 | 140,120 | 0.046 | 0.036 | 0.023 | 0.105 | |
| 강남권 | 142,820 | 89,852 | 55,855 | 0.119 | 0.075 | 0.046 | 0.240 | |
| 강남구 | 53,203 | 4,921 | 0 | 0.135 | 0.012 | 0.000 | 0.147 | 5 |
| 서초구 | 891 | 4,192 | 1,283 | 0.002 | 0.009 | 0.003 | 0.014 | 22 |
| 송파구 | 88,726 | 80,739 | 54,572 | 0.262 | 0.238 | 0.161 | 0.661 | 1 |
| 비강남권 | 134,864 | 128,471 | 84,265 | 0.028 | 0.026 | 0.017 | 0.072 | |

자료 : 서울통계연보

주변의 혐오시설 및 주택기능 저해요소의 분포는 주택가격을 하락하는 요인으

로 작용할 뿐만 아니라 많은 불편함을 초래한다. 이러한 시설을 살펴보면 대기오염시설과 수질오염시설을 포함한 순위에서는 좋은 여건은 아니지만, 소음과 진동을 일으키는 시설은 강남권은 구평균 2.3개이며 비강남권은 평균 28.3개로 큰 차이를 보이고 있다. 그러나 대기오염시설은 서울평균 43.8개 보다 높은 45.3개를 나타내며, 수질오염시설은 서울평균 388.6개 보다 매우 높은 549.6개를 보인다.

<표 2-11> 환경오염물질 배출시설 현황

(단위 : 개)

| | 대기오염 | 수질오염 | 소음 및 진동 | 소음 및 진동시설 순위 | 배출시설 합계 | 배출시설 순위 |
|-------|------------|-------------|-----------|--------------|--------------|---------|
| 서울특별시 | 1094(43.8) | 9716(388.6) | 631(25.2) | | 11441(457.6) | |
| 강남권 | 136(45.3) | 1649(549.6) | 8(2.3) | | 1793(597.6) | |
| 강남구 | 35 | 748 | 1 | 3 | 784 | 22 |
| 서초구 | 32 | 409 | 1 | 3 | 442 | 16 |
| 송파구 | 69 | 492 | 6 | 16 | 567 | 20 |
| 비강남권 | 958(43.5) | 8067(366.7) | 623(28.3) | | 9648(438.5) | |

자료 : 서울통계연보

주 : ()안은 구당 평균개수

3. 경제적 특성

지역내에 일자리가 많이 있다는 것은 그 지역 경제의 활성화 측면에서 중요한 척도가 된다. 또한 일자리를 중심으로 사람과 돈이 몰리게 되고, 이 지역의 고용인을 중심으로 직주근접을 희망하는 신규주택수요가 늘어나게 된다. 이러한 측면에서 살펴본 강남권은 약13만개의 사업체, 서울시 전체 사업장의 17%가 강남권에 있으며, 사업체의 규모가 큰 100인 이상 사업체는 1089개 서울시의 33%가 강남권 3개구에 속해 있다. 반면 비강남권 22개구에는 서울시의 전체 사업장의 83%인 62만여개가 있으며, 100인 이상 사업체는 2230개가 있다. 100인 이상 사업

자의 강남권과 비강남권을 비교하면 강남권은 평균 363개가 있는 반면 비강남권은 101개가 있어 주변고용환경 역시 강남권이 비강남권에 비해 월등히 좋다는 사실을 보여준다.

<표 2-12> 사업체수(2003)

(단위 : 개)

| | | 전산업 | 100 ~ 299 | 300 ~ 499 | 500 ~ 999 | 1000명 이상 | 100인 이상 | 순위 |
|----------|-----|---------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|----|
| 서울특별시 | | 748,953 | 2,429 | 474 | 263 | 153 | 3,319 | |
| 강남권(3) | | 128,798 | 840 | 140 | 72 | 37 | 1,089 | |
| | 강남구 | 51,999 | 450 | 71 | 39 | 20 | 580 | 1 |
| | 서초구 | 36,697 | 250 | 51 | 28 | 12 | 341 | 2 |
| | 송파구 | 40,102 | 140 | 18 | 5 | 5 | 168 | 6 |
| 비강남권(22) | | 620,155 | 1,589 | 334 | 191 | 116 | 2,230 | |

자료 : 서울통계연보

또한 산업분류별 현황을 보면 서울시는 도소매업, 숙박, 음식점업, 운수업의 비중이 높게 나타났다. 강남권은 금융, 부동산, 사업서비스업, 건설업 등 도소매업, 숙박, 음식점업, 운수업을 제외한 모든 사업영역에서 비강남권보다 비중이 높게 나타났다. 따라서 다양한 종류의 사업장이 존재하여 비강남권에 비해 다양한 종류의 서비스를 받을 수 있으며 다양한 일자리를 얻을 수 있는 기회가 많다는 사실을 제시한다.

<표 2-13> 산업분류별 현황

(단위 : 개, %)

| 산업분류 | 서울 | 산업 비중 | 강남권 | 산업 비중 | 비강남권 | 산업 비중 |
|--------------------|--------|-------|---------|-------|--------|-------|
| 제조업 | 2840.9 | 9.5 | 2270.7 | 5.3 | 2918.7 | 10.4 |
| 전기, 가스 및 수도 사업 | 7.6 | 0.0 | 15.3 | 0.0 | 6.5 | 0.0 |
| 건설업 | 791.0 | 2.6 | 2191.0 | 5.1 | 600.1 | 2.1 |
| 도매 및 소매업 | 9208.2 | 30.7 | 12784.3 | 29.8 | 8720.5 | 30.9 |
| 숙박 및 음식점업 | 4944.8 | 16.5 | 6649.3 | 15.5 | 4712.4 | 16.7 |
| 운수업 | 3797.2 | 12.7 | 3213.0 | 7.5 | 3876.9 | 13.8 |
| 통신업 | 80.2 | 0.3 | 159.0 | 0.4 | 69.5 | 0.2 |
| 금융 및 보험업 | 338.7 | 1.1 | 693.0 | 1.6 | 290.4 | 1.0 |
| 부동산업 및 임대업 | 1333.8 | 4.5 | 2651.3 | 6.2 | 1154.2 | 4.1 |
| 사업서비스업 | 1348.8 | 4.5 | 4727.0 | 11.0 | 888.2 | 3.2 |
| 공공행정, 국방 및 사회보장행정 | 57.8 | 0.2 | 70.7 | 0.2 | 56.0 | 0.2 |
| 교육 서비스업 | 895.2 | 3.0 | 1400.3 | 3.3 | 826.3 | 2.9 |
| 보건 및 사회복지사업 | 654.1 | 2.2 | 1130.0 | 2.6 | 589.2 | 2.1 |
| 오락, 문화 및 운동관련 사업 | 1086.0 | 3.6 | 1622.3 | 3.8 | 1012.9 | 3.6 |
| 기타 공공, 수리 및 개인서비스업 | 2570.4 | 8.6 | 3341.3 | 7.8 | 2465.2 | 8.7 |

자료 : 서울통계연보

주 : 산업분류에서 농업, 어업, 광업은 제외하였음.

주택을 통한 자산증식이라는 측면에서 주택가격의 변화정도를 파악해보기로 한다. 구입당시의 주택가격과 현재의 가격 비교를 통하여 볼 때 강남아파트는 1.91배의 상승을 보이고 있고 평균 4.14년간 보유하고 있으므로 자본이득을 복리로 계산한 결과 매년 17.5%의 상승을 나타냈다. 서울아파트의 경우 현 거주아파트의 구입시점과 현재시점의 가격차이는 1.55배이고, 평균적으로 강남보다 장기인 4.86년 보유하여 복리로 계산한 결과 9.2%씩 매년 자본이득이 상승한 것으로 나타났다. 결국 강남아파트의 자본수익률이 서울지역 전체 평균보다 두 배 정도로 높게 나타났다.

<표 2-14> 주택가격의 변화추이

(단위: 만원)

| 구분 | 강남 아파트 | 서울 아파트 |
|-----------|-----------|-----------|
| 현주택 구입가격 | 24,567.66 | 16,342.50 |
| 현 주택 가격 | 47,122.15 | 25,384.50 |
| 현 주택 거주기간 | 4.14년 | 4.86년 |

자산보유측면에서 강남 아파트의 순자산 보유액은 3억5천만원, 월평균 가구소득은 393만원이고 61%인 239만원을 소비하고 있다. 순자산 규모는 월평균 가구소득의 89배에 해당한다. 한편 서울아파트 거주가구의 순자산은 2억1천만원으로 가구소득의 69배에 해당된다.

<표 2-15> 자산보유정도

(단위: 만원)

| | 강남 아파트 | 서울 아파트 |
|----------|-----------|-----------|
| 순자산 | 34,948.16 | 21,961.85 |
| 월평균 가구소득 | 392.76 | 318.22 |
| 월평균 가구소비 | 239.38 | 184.70 |

자료: 국토연구원, 2005 주거실태 및 주택수요조사

주거비부담수준을 비교해 보면 강남의 PIR이 13.34, RIR이 0.34로 나타났다. 서울의 경우에는 PIR이 7.48, RIR이 0.27로서 주거비부담면에서 강남지역의 주거비부담이 매우 높았다. 강남지역의 소득수준이 높음에도 불구하고 주거비부담이 높다는 사실은 강남지역의 주택가격수준이 예외적으로 높다는 것을 의미한다.

<표 2-16> PIR/RIR

(단위: 명, 개)

| | 강남 아파트 | | | | | 서울 아파트 | | | | |
|-----|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| | 19평 이하 | 29평 이하 | 39평 이하 | 39평 초과 | 평균 25.53평 | 19평 이하 | 29평 이하 | 39평 이하 | 39평 초과 | 평균 22.18평 |
| PIR | 17.31 | 10.08 | 12.62 | 14.54 | 13.34 | 6.96 | 6.95 | 9.25 | 11.37 | 7.48 |
| RIR | 0.24 | 0.38 | 0.50 | 0.63 | 0.34 | 0.22 | 0.33 | 0.45 | 0.46 | 0.27 |

3

강남지역의 개발 및 형성과정

현재의 강남지역은 1970년대 전후로 시작된 강남개발을 시발로하여 30년 이상의 도시 성장을 거쳐 오늘에 이르고 있다. 개발초기부터 오늘날 성장기에 이르기까지의 정책 지원 및 개발 역사를 고찰해 보고 새로운 도시의 개발 또는 지역주택시장에 대한 정책적 시사점을 도출해 보고자 한다.

1. 강남지역 개발의 배경

서울시는 1963년 경기도 양주군, 광주군, 김포군의 일부분을 편입하여 시역을 대대적으로 확장하였다. 기존 269.73km²의 면적보다 큰 324.02km²을 편입시켜 서울시의 총면적은 593.75km²가 되었다. 그리고 1966년, 새롭게 편입된 지역 일대가 토지구획정리사업예정지로 지정되었다. 그러나 강남구와 서초구³⁾는 여전히 조용한 농촌지역이었다. 늘어나는 인구와 주택수요를 감당하기 위해 도시를 확장시키고 택지개발을 예정하였으나 급하게 하지 않고, 몇 년의 기간을 두고 단계적으로 구획정리를 해나갈 계획이었으나 강남지역을 개발하기 시작하였다.

1) 인구급증과 심각한 주택부족

1962년 제3공화국의 출범과 더불어 제1차 경제개발 5개년 계획수립과 노동집

3) 강남구와 서초구는 편입 당시 각각 경기도 광주군 인주면과 대왕면 중 5개 동리(일원, 수서, 자곡, 율현, 세곡리)의 대부분과, 시흥군 신동면에 속한 지역이었다.

약적 수출산업정책으로 도시로의 인구집중은 가속화되었다. 이에 따라 전국의 인구가 서울로 모여들었고, 1960년 245만에 불과했던 서울의 인구가 1965년 347만, 1970년 539만에 이르렀다. 매년 30만의 인구가 늘어나 10년 만에 2배 이상으로 인구가 증가되었다.

<표 3-1> 서울시의 인구 증가 추세 : 1960~1970

(단위: 천명/%)

| 구 분 | 증가 인구수(연평균 증가율) | | 비 율 |
|-----------|-----------------|------------|------|
| | 전 국 | 서 울 | |
| 1960~1965 | 4,219(2.7) | 1,205(6.8) | 28.6 |
| 1965~1970 | 2,276(1.9) | 1,733(9.8) | 76.1 |
| 합 계 | 6,480(2.4) | 2,936(8.0) | 45.3 |

자료 : 서울특별시, 「시정종합계획」, 1972~1981.

그러나 당시 서울은 강북 기존 시가지의 영역을 크게 벗어나지 못한 채 주택보급률 54.4%에 머물렀고, 그나마도 30% 이상이 무허가 건물이었다. 주택문제는 공급의 부족뿐만이 아니라 기반시설도 미비하였다.

<표 3-2> 서울시 주택현황 : 1970

(단위: 천/%)

| 구 분 | | 가구수(%) | 인구수(%) |
|------|-------|------------|-------------|
| 주택보유 | 소계 | 596(54.4) | 3,319(59.9) |
| | 정상가옥 | 423(70.8) | 2,443(73.6) |
| | 무허가가옥 | 174(29.2) | 876(26.4) |
| 무주택 | 소계 | 500(45.6) | 2,217(40.1) |
| | 정상가옥 | 330(66.0) | 1,670(75.3) |
| | 무허가가옥 | 170(34.0) | 547(24.7) |
| 계 | | 1,097(100) | 5,536(100) |

자료 : 서울특별시, 「수도권인구문제」, 1971.

서울의 주택부족 문제는 일제강점기부터 시작되었으며, 해방 후에는 귀향동

포, 월남동포의 증가 및 도시로의 이농(離農)인구 증가로 더욱더 심각해졌다. 정부는 심각한 주택문제 해결을 위해 1962년 대한주택영단을 대한주택공사로 전환하고, 새로운 주택정책을 추진하였다. 1962년 <도시계획법>의 제정은 토지구획정리사업, 주택지 조성사업 등 대단위 택지개발사업의 근거가 되었고, 서울시는 곳곳에 대규모 택지조성사업을 실시했다.

2) 경부고속도로 건설을 위한 재원마련

1966년 강남지역 일대의 구획정리가 본격화된 것은 1969년 제3한강교(한남대교)가 완공되면서부터다. 경부고속도로의 기점이 한남대교 남단으로 정해지고, 경부고속도로가 지나게 될 한남대교에서부터 양재에 이르는 용지를 확보해야 했다.

서울시는 고속도로 용지를 무상으로 확보하기 위해 영동 지구 중 잠원, 반포, 서초, 양재, 원지의 각동에 대해 토지구획정리사업⁴⁾을 시행하였으며, 이 과정에서 공공용지로서 9만2천 평의 땅을 고속도로 부지로 확보했다.

그런데, 토지구획정리사업을 하였으나, 고속도로 부지로 엄청난 양의 토지가 공급되어 정작 구획정리사업구역 안에 필요한 공공용지, 즉 도로, 공원, 학교용지 등을 확보하기가 어려웠다. 이 문제를 해결하기 위하여 서울시는 당시 성동구에 속하였던 압구정, 신사, 논현, 역삼 등 각동의 일부 116만평에 대하여 구획정리를 추가로 시행하였다.

3) 한국전쟁 재발에 대한 대비

4) 토지구획정리사업은 사업대상지역의 모든 토지소유자로부터 각 토지의 면적이나 위치 등에 상응하는 일정률의 토지를 무상으로 제공받아 이 재원으로 도로나 공원들의 공공시설을 소요위치에 적정규모로 정비하고, 감보되지 않은 나머지의 토지는 권리관계의 변동없이 그 구획·지목 또는 형질을 변경하여 각기 종전 토지의 위치나 면적 등에 적용하게 환지하는 방법이다. 토지소유자는 자기 소유의 토지의 일부를 무상으로 제공하는 대신, 나머지 땅에 대한 이용가치를 높임으로써 개발효과를 누릴 수 있다. - 토지구획정리백서, 서울특별시, 1990

강남의 개발이 서울인구의 분산과 주택난을 해소하기 위한 것이라면 ‘왜 하필 한강이남이었을까’라는 의문이 생긴다. 왜 한강 남쪽이 집중적으로 개발되어야 했을까. 그것은 국가방위전략과 관계가 있다.

1970년대는 남한과 북한 긴장이 고조되던 시기였다. 북측 미사일 사정거리 내에 있는 서울 도시기능이 강북에만 집중되어 있는 것은 국토방위상 위험하였으며⁵⁾, 중앙정부는 국가방위전략상 인구와 도심기능 분산의 필요성을 제기하였다. 분산을 수용할 지역은 북한으로부터 멀고 군사작전상 유리한 지역이어야 했다.

한강은 군사작전상 유리한 자연조건이다. 전쟁이 발발할 경우, 신속히 도강하고 한강의 다리를 폭파하면 일단 적으로부터 안전을 확보할 수 있기 때문이다. 제2한강교는 군사작전용 교량으로 건설되었으며, 제3한강교는 강남개발보다는 ‘서울시민 유사시 도강(渡江)’ 때문이었다.

결국, 강남지역개발은 새로운 시가지 개발을 통해 기존 도심의 산업과 인구를 분산시키겠다는 목적에서 시작된 것이며, 국토분단이라는 상황 속에서의 국가방위전략, 국가산업의 기간을 조속히 건설하겠다는 당시 최고통치자의 개발의지가 크게 영향을 준 것이라 할 수 있다.

2. 강남지역 주택시장의 형성 및 변화

2005년 현재 강남주택시장의 물량은 22만5,828호이다. 그렇지만 강남개발 초에는 주택시장이 형성되지 않아 정부가 시장형성을 위해 시범주택단지 건설, 개발촉진지역 지정, 아파트 지구지정, 세제혜택 등의 노력을 했다. 본 절에서는 강남 주택시장 형성 및 변화과정과 그 과정에 작용한 정책·제도적 지원을 정리하고자 한다.

1) 강남 주택시장의 형성 - 1970년대 전반

5) 서울 외곽경계를 따라 그린벨트가 설정된 것도 이 시기이며, 서울의 확산을 차단하기 위한 것이었다.

(1) 정부에 의한 주택물량 공급

강남지역에 주택시장이 형성되기 시작한 것은 서울시 공무원아파트 건설로부터다. 1971년, 영동지구 토지구획정리사업이 진행되고 있었으나, 체비지⁶⁾ 매각이 어려워 공사가 진행되지 못하고 있었다.

이에 서울시는 영동지구 개발을 활성화하기 위해 1971년 논현동 22번지 일대에 12개 동의 공무원 아파트를 건설하였다. 이 단지는 지금의 지하철 3호선 신사역에서 도보로 6~7분 거리였고, 시청에서 버스로 20분이면 충분한 거리였다. 그런데 저렴한 가격 때문에 입주한 공무원들의 상당수가 생활이 불편하다는 이유로 강북으로 되돌아 왔다. 공무원 아파트 건설정책으로는 강북의 인구를 유인할 수 없었던 것이다⁷⁾.

<그림 3-1> 영동지구 시영주택 단지 배치현황



자료 : 권일, 강남 신시가지 형성과정과 토지이용 패턴 변화에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 1989.

공무원 아파트 건설이 주택시장 형성에 실패하자, 서울시는 영동지구 몇 개의

6) 체비지란 구획정리에 필요한 재원을 충당하기 위하여 지구내 일정비율의 토지를 시행자(시나 민간조합)가 확보한 토지를 말한다. 시행자는 체비지를 일반에게 매각하여 그 비용으로 사업을 추진한다.

7) 손세관, '서울20세기 주거환경의 변천', 서울20세기 공간변천사, 서울시정개발연구원, 2001

거점에 단독 주택을 개발하였다. <영동지구 주택건설계획>⁸⁾에 의한 것이었다. 1972년 12월에 제1차로 753개동이 완공되었으며, 1973년 초에도 계속 준공되어 압구정, 논현, 학동, 청담동 등지에 모두 8개 단지가 형성되었다. 이 때 건설된 시영주택은 건평 15~20평형으로, 1960년대 중반 화곡 단지에 분양된 국민주택이 규모 12~17평형이었던 것에 비하면 제법 큰 규모였다. 이후 1980년대에 7개의 고급주택 단지가 조성되어 총 15개 단지가 완성되었다⁹⁾. 15개 단지의 조성과 더불어 시내버스 노선을 강제 배치했고 이후 이 단지를 중심으로 약간씩 주택이 지어지기 시작하여 점차 시가지 모습을 드러내게 되었다.

(2) 강북지역 개발 억제

서울시의 강남지역 주택시장 형성을 위한 노력은 강북지역개발을 억제하는 정책으로 이어졌다. 이는 강북지역에 인구 및 산업의 집중을 억제하면 그 수요가 강남지역으로 이전될 것을 기대하고 도입된 정책이다. <특정시설제한구역> 설정 및 <도심부 재개발지구> 지정은 대표적인 강북억제책이다.

1972년 종로구, 중구, 마포구 전역, 용산, 서대문, 동대문, 성북구의 일부지역에 대하여 특정시설제한구역이 설정되고, 제조업체, 300평 이상의 백화점, 고속버스 정류장, 도매시장, 대학 등과 같은 ‘특정시설’ 신·증축을 금지하는 조치가 내려졌다. 강북지역에서 신·증설이 불가능해진 특정시설들은 강남지역으로 빠르게 이전하였다. 또한 1974년 강북지역의 학교신설 및 확장 불허, 1976년 입시학원의 강남이전, 1977년 도심 중·고등학교의 강남이전과 강북지역 내 아파트 신축 금지 등 강북억제책이 전개되었다.

한편, 1972년에서 1973년에 걸쳐 서울시는 중구·종로구 일대, 을지로 1·2가, 서

8) 1972년 5월에 발표한 ‘영동 지구 주택건설계획’의 내용은 다음과 같다. ① 영동지구 여러 곳에 나누어 단층주택 단지를 조성하겠다. ② 건물의 평형은 대지 50평에 건평 15평, 대지 60평에 건평 18평, 대지 70평에 건평 20평의 세 가지이며, 건평 20평짜리는 장차 입주자가 2층을 올릴 수 있게 슬래브 구조로 하겠다. ③ 1972년말까지 건립할 주택의 총 수는 1,396동이며, 주택자금의 형태에 따라 6개 종류로 나누어진다. 그 중 가장 빨리 착공되는 것은 시영주택 18평형125동, 20평형 125동이며, 순차적으로 착공해 나간다. ④ 주택건설비는 최저 192만 5천원에서 최고 310만 4천원까지이며 동당 40~70만원의 융자금을 연리 4~14%, 15~25년간 장기상환으로 한다. - 손정목, 서울도시계획이야기Ⅲ, 한울, p.166

9) 권일, 강남 신시가지 형성과정과 토지이용패턴 변화에 관한 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 1989.

을역·서대문 로터리 등 엄청난 광역이 재개발지구로 지정되었다. 이에 따라 이 일대에 건축물의 신축·개축·증축이 금지되었고, 새로운 시설이 필요하거나 시설의 규모를 늘려야 하는 업체들은 규제가 없고 세금감면 혜택이 있는 강남지역으로 이전 또는 신규입지를 선택하게 되었다.

영동지구 개발을 위한 노력은 서울시에 의한 것만은 아니었다. 1973년 건설부는 영동지구를 ‘개발촉진지구’로 지정하였다. <특정지구개발촉진지구에 관한 임시조치법>이 지구지정의 근거가 된 것이다. 이 법에 따르면, 개발촉진지구 내에서는 주택 기타 건축물을 짓기 위해 토지를 사고, 건축을 한 자에 대해 각종 세금¹⁰⁾을 면제해 준다. 개발촉진지구로 지정된 영동지구는 ‘개발촉진’의 효과를 얻어, 이 후 5년간 4배의 인구증가를 보였으며, 행정동도 6개 동에서 11개 동으로 늘어나게 되었다.

2) 강남주택시장의 전개- 1970년대 중·후반

(1) 아파트위주의 개발

영동지역에 대한 서울시의 거점개발과 개발촉진지구지정은 영동지구개발을 촉진시켰다. 그러나 서울시는 많은 양의 주택을 빠른 시일에 공급하기를 기대했다. 이에 따라 빨리 많은 양의 주택을 공급할 수 있는 아파트를 강남지역에 짓기 시작하였다.

1975년 12월 도시계획법 시행령이 개정되면서, 대도시내의 개발예정지나 주거지 대상지역을 <아파트 지구>로 지정하고 아파트 이외의 건물은 짓지 못하도록 하는 <아파트 지구>제도가 도입되었다. 당시 서울시는 이미 잠실 및 영동, 반포 지구의 일부에 대해 예정지구를 지정하고 아파트 이외의 건물 건축을 금지하고 있는 상태였다. 아파트 지구 법제화 이후 서울시는 반포지구에서 청담동에 이르는 저지대 일대에 <서울특별시 영동 아파트지구 개발기본계획>을 수립(1976)하

10) 부동산 투기억제세, 부동산 매매에 관한 영업세 등의 국세와 토지 및 건물의 권리취득·설정·이전에 관한 등록세, 취득세, 재산세, 도시계획세, 면허세 등의 지방세를 말한다.

고, 건설부로부터의 승인으로 대규모 아파트 단지 건설시대를 열었다.

<영동 아파트지구 개발기본계획>에 따라 반포우성, 한신공영, 주택공사, 롯데 건설, 현대건설, 한화건설, 삼익주택 등의 고층 아파트단지가 영동 아파트지구에 건설되었다. 162만 3,500평에 이르는 면적이 아파트로 개발되었다. 이후 1985년 까지의 기간동안 아파트 지구로 지정된 16개 단지는 거의 고층아파트로 건설되었다. 이 시기에 강남구 아파트단지에는 모두 249개동 1만7,339가구의 아파트가, 서초구에는 432개동 3만1,941가구의 아파트가 건설되었다.

<표 3-3> 영동지구내 주택건축 현황: 1975~1980

(단위: 호(%))

| 구분 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 |
|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 단독주택 | 7,037 (55.9%) | 1,163 (18.9%) | 2,007 (23.9%) | 3,075 (17.3%) | 1,436 (7.2%) | 5,622 (39.1%) |
| 연립주택 | - | 78 (1.2%) | 439 (5.2%) | 289 (1.6%) | 930 (4.7%) | 1,505 (10.5%) |
| 아파트 | 5,537 (44.1%) | 4,904 (79.9%) | 5,956 (70.9%) | 14,403 (81.1%) | 17,534 (88.1%) | 7,269 (50.4%) |
| 계 | 12,574 | 6,145 | 8,402 | 17,767 | 19,927 | 14,396 |

자료 : 강남구청, 「강남구 도시기본계획」, 1983. 재구성

이 시기 강남지역 주택시장, 특히 아파트 시장의 특징은 민간건설업자가 아파트 공급에 대거 참여하였다는 점과, 그들이 공급한 아파트가 모두 비슷한 형태를 띠고 있다는 점 등을 들 수 있다.

1973년 이전까지 대규모 아파트 단지개발은 주택공사나 서울시 등 공공부문 중심이었으나, 1972년 12월 주택건설촉진법을 제정, 민간 주택개발사업에 대한 공적자금지원을 제도화함으로써 이 시기 이후 민간건설업체에 의한 대규모 아파트 개발이 급속히 확산되었다¹¹⁾. 이후, 1977년 주택건설촉진법의 전면개정을 통

11) 주택건설촉진법의 제정과 함께 1963년 제정된 공영주택법이 폐지되었는데, 이때부터 공공주택의 개념이 공공부문을 공급주체로 하는 공영주택에서 민간까지 포함하는 국민주택으로 바뀌었다. 대한

해 민간에 의한 주택개발사업은 더욱 활기를 띠었다. 건설부는 주택건설업자의 등록제와 우수업자의 지정제도를 도입하고, 이들에게 택지구입 우선권, 부분적 토지수용권 및 유희지 선매권을 부여하는 대신, 연간 1,000호 이상의 주택건설을 의무화함으로써 아파트의 대량건설을 촉진하였다.

주택건설이 민간주택건설업체들에 의해 주도되는 상황은 주택개발사업 비용을 자체 자금조달 및 개발이익으로 충당해야 함을 의미하는 것이다. 그러나 제도 금융 대부분이 공업화 지원에 집중되어 주택개발사업에 필요한 자금조달은 시중 자금을 의존하는 것이 불가피하였다. 이러한 상황은 이후 우리나라 주택건설이 투기자금과 사채시장의 상황에 의존하게 되는 결과를 초래하였다¹²⁾.

이 시기 아파트의 물리적 특징은 구획정리로 구획된 대가구(大街區, 한 변의 길이가 400~800m) 1,2개가 하나의 단지를 구성하고, 단지 내 주거동은 남향 일자형으로 반복 배치되고, 12~15층의 고층을 유지하였다. 영동1·2지구의 아파트 지구지정은 1970년대 초반 토지구획정리로 구축된 ‘격자형 도로망으로 구획된 대가구’라는 주거지 구조 하에서 이루어졌다. 따라서 하나의 가구는 하나의 단지를 형성하게 되고, 하나의 단지는 상가 등 주구센터를 주거단지 내에 집중적으로 배치하고 주거단지 외곽을 담장으로 둘러싸면서 주변 가로공간에 대해 폐쇄적이고 배타적인 형태를 띠었다. 1977년 서울시는 아파트 층수를 12층에서 15층으로 완화¹³⁾하였고, 이후 ‘담장으로 둘러싸인 고층 판상형 아파트의 평행배치’는 우리나라 아파트 단지의 보편적인 형태로 정착하였다.

한편, 이 시기에 건설된 아파트가 주로 12~15층의 고층주동으로 형성되었지만, 용적률은 150% 안팎¹⁴⁾을 유지하여 오픈스페이스가 비교적 많이 확보될 수 있었다. 단지면적도 평균 11만평에 달해, 주민생활시설이 갖추어진 비교적 양호한 주거환경을 형성하였다. 이는 당시 서울특별시 아파트지구 건축조례(1977.7)의 영

주택공사, 주택핸드북, p.484, 1992

12) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.48

13) 서울시에서는 아파트 층수를 12층으로 제한하는 건축심의기준을 제정하였다가(1975.5), 1977년 4월에 12층 제한을 철폐하였다.

14) 1970년대 지어진 주공아파트 중심으로 살펴보면, 잠실주공 5단지(1976, 15층) 121%, 둔촌주공 아파트(1979, 5층과 10층 혼재) 90%이며, 당시로서는 고밀 개발된 여의도 시범아파트는 140%이다.

향이라 할 수 있다. 조례에 의하면 아파트 지구의 최소면적은 3,000m², 건폐율 25%이하, 용적률 200%이하이다.

<표 3-4> 강남지역 토지구획정리사업지구별 아파트 비율: 1980

(단위: %)

| 지구명 | 동명 | 비율 | 지구명 | 동명 | 비율 | |
|-------|-------|------|------|-----|------|------|
| 영동1지구 | 잠원 | 87.4 | 잠실 | 잠실1 | 91.6 | |
| | 서초1 | 59.8 | | 잠실2 | 98.5 | |
| | 서초2 | 92.7 | | 잠실3 | 98.3 | |
| | 압구정 | 86.4 | | 잠실4 | 99.5 | |
| | 반포본 | 99.6 | | 잠실5 | 99.6 | |
| | 반포1 | 72.0 | | 잠실6 | 99.2 | |
| | 반포2 | 88.5 | | 둔촌 | 72.3 | |
| | 역삼2 | 89.8 | | 성내1 | 59.8 | |
| 영동2지구 | 도곡 | 80.0 | 암사 | 암사2 | 88.9 | |
| | 청담 | 47.7 | | 암사3 | 90.5 | |
| | 영동2지구 | 삼성 | 65.8 | 이수 | 방배본 | 45.5 |
| | | 대치1 | 73.6 | | 방배2 | 37.2 |
| | 대치2 | 95.0 | | | | |

자료 : 경제기획원, 「인구 및 주택 센서스 보고」, 1980.

영동지구가 모두 아파트로 채워지자 아파트 지구 자체가 확장되면서 영동 토지구획정리사업지구의 경계 밖으로 아파트단지가 확산되었다. 1975년 삼호주택이 방배 삼호아파트단지를 조성하였고 이것을 시발로 신방배 삼호, 방배 궁전, 방배 우성, 방배 경남, 방배 삼익, 방배 소라 등의 아파트단지가 방배동 일대에 건설되었다. 또한 1978년에는 한보주택이 영동 2지구의 경계 남쪽인 대치동에 은마아파트 28개동 4,424가구의 대규모 단지를 조성하였다.

1970년대 후반, 서울 주택시장은 강남지역이 주도했고, 오로지 아파트로만 주택시장이 형성되었다고 해도 과언이 아니다. 1979~85년 동안 서울시 총 주택건

설실적인 연간 5만호 수준에 불과했다. 이 중 53%정도인 2만7,000호가 아파트였는데, 공급되는 양의 80~90%가 강남지역에 건설된 것이다.

(2) 명문고등학교의 이전

강남지역 주택시장에 공급물량 증대와 함께 정부는 강북주민의 강남이전 촉진 정책을 꾸준히 추진하였다. 특히, 1977년 도심 중·고등학교의 강남지역 이전 조치는 강남지역 교육환경을 크게 향상시켰으며, 이는 우리나라의 교육열과 맞물려, 오늘날까지도 강남지역을 거주지로 선택하는 가장 중요한 요인으로 작용하고 있다¹⁵⁾.

강남지역은 토지구획정리사업을 통해 학교 부지를 충분히 확보하여 도심 중·고등학교의 이전이 용이하였으며, 마침 고등학교 추첨입학제와 평준화 시책이 시행되면서 종로, 중구에 있던 많은 중·고등학교가 강남이전을 희망하게 되었다. 1976년 3월부터 경기고등학교를 시작으로 휘문중·고등학교, 숙명여중·고등학교, 중동중·고등학교 등 명문학교들이 강남으로 이전하였다. 그리고 강남에는 많은 신설 고등학교가 생겨났다. 이들 신설학교는 시설과 교사 질적 수준면에서 높았다고 알려져 있다. 역사와 전통을 지닌 과거의 명문고와 신설된 신흥명문고들은 1978년에는 ‘8학군’을 형성하게 되었다. 교육환경이 좋은 이 지역으로 이주가 촉진되었고 사설학원도 모여들었다. 교육여건에 대한 높은 기대치는 이 지역으로의 이주를 더욱 촉진시키게 되었다.

3) 강남주택시장의 확산- 1980년대

(1) 아파트 공급 확대

1980년대 강남주택시장은 아파트 시장이 확장되고, 도시 차원에서의 공간구조를 고려한 아파트 단지계획이 시작되었다는 특징을 지닌다.

아파트 시장의 확장은 공간적 측면과, 물량적 측면에서 나타나는데, 공간적 측

15) 한국건설산업연구원(김현아, 강남지역주택시장 분석, 2002)의 조사결과에 의하면 강남지역의 거주자들은 현재 거주지를 선정하게 된 가장 큰 이유로 교육환경을 꼽고 있다.

면의 확장은 강남개발 초기에 형성된 영동지구를 넘어 양재, 송파로 시장의 범위가 넓어졌다는 데서 찾을 수 있다. 개포, 대치, 고덕지구가 이 시기에 개발됨으로써 강남지역 아파트 시장의 일부를 형성하게 되었다. 또한, 물량적 측면의 확장은 이 시기 강남지역에 지어진 아파트 호수에서 찾을 수 있다. 1980년까지 강남 지역에 지어진 아파트의 총 호수는 57,483호, 1981년부터 90년까지 총 아파트 건설호수는 56,275호였다. 영동지구 전체가 개발되던 시기의 아파트 공급물량과 맞먹는 양이며, 이 시기 서울시 전체 아파트 공급물량(321,745호)의 17.5%에 달하는 양이다.

이와 같은 강남지역의 아파트 시장 확장은 1982년 택지개발촉진법 제정과 이 법에 의한 택지개발사업에 근거한 것이다. 택지개발촉진법은 도시 내 대규모 택지가 고갈되어 도시주변지역의 신규 택지개발 필요성 증대에 따라 입안된 법이며, 택지개발사업은 사업범위에 도시계획수립(택지개발 기본계획이 도시계획과 같음)을 포함하여 사업주체가 대규모 토지를 저렴하게 매입할 수 있도록 하였다.

1970년대 아파트 단지개발에 적용된 주택건설촉진법에 의한 대지조성사업은 도시계획구역 내에서만 시행가능하여 도시 내에 저렴한 택지가 고갈된 상황에서 택지 확보에 한계가 있다. 이에 반해, 택지개발촉진법은 택지개발예정지구 지정 및 지역지구 지정기능도 가지므로 지가가 저렴한 자연녹지지구 등을 사전에 개발구역으로 지정하고 개발사업 계획시, 주거지로 변경하는 것이 가능하다¹⁶⁾.

이 시기에 개발된 대표적인 아파트 지구는 개포지구와 고덕지구이다. 택지개발촉진법에 의해 택지를 개발한 후, 주택건설촉진법에 의해 주택단지를 건설하는 방식으로 진행되었다. 면적 약 258만평의 개포지구는 토지개발공사, 주택공사, 서울시에 의해 3개 지구로 분할, 공영개발¹⁷⁾ 되었으며, 개포지구 개발이 완료된 1980년대 말에는 우성, 대우 등의 민영아파트와 주공아파트, 시영아파트 등

16) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.61

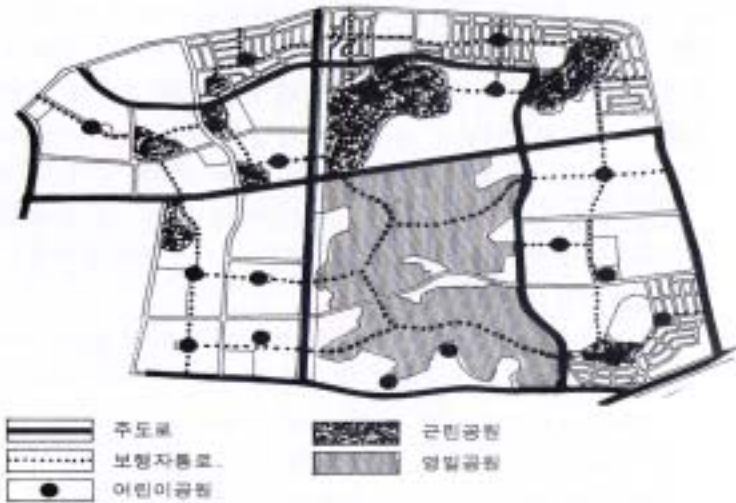
17) 1960~70년대에 서울시가 주도한 택지개발사업이 주로 토지구획정리방식에 의한 것이었던 반면, 1980년대에는 주택공사, 토지공사 등의 공공기관이 주도하여 개발하는 공영개발방식에 의한 것이었다. 공영개발방식은 공공기관이 개발예정지역 토지를 일괄적으로 구입한 다음 정리를 하고 개발의 기초를 닦은 후에 이를 실수요자들에게 공매하는 방식을 의미한다. 토지구획정리사업이 토지구획정리사업법에 의거하여 시행되는데 반해, 공영개발방식은 택지개발촉진법에 의거하여 시행된다.

32개 단지가 건설되어 중·고층 아파트들이 들어섰다. 1988년 분동된 개포 4동 (53.6%)을 제외하면 아파트 비율이 99%에 달한다. 결국 258만평의 아파트 시장이 형성된 것이다. 개포지구의 아파트 1~9단지에는 평균 용적률 100%를 밑도는 강남지역의 대표적인 저밀도 아파트 단지로, 현재 재건축에 관한 논란이 뜨겁다.

(2) 아파트 단지계획기법의 진전

도시차원에서의 공간구조를 고려한 아파트단지계획 특징은 1982년부터 1985년까지 개발된 고덕지구에서 볼 수 있다. 1980년대 이전 아파트 단지는 대가구로 구획된 자족적인 단지로 계획되어 도시공공공간이 일상적인 생활공간으로 활용되지 못하였다. 그러나 고덕지구는 도시계획기능을 수용하는 택지개발계획을 수립하여 개발함으로써 공공공간을 비교적 많이 확보할 수 있었고, 초기적이지만 각 가구를 연결하는 보행공간계획이 고려되었다.

<그림 3-2> 고덕지구 보행동선 체계



자료 : 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.146

고덕지구에서 보행로는 각 가구 중앙을 통과하면서 서로 간을 연결하는 개념으로 설정되어 있다. 단지 내 도로 중 일부를 보행로로 할애하는 수준에 그치나,

계획개념으로나마 보행로를 통한 가구간의 연계를 적극적으로 시도하려는 노력을 보여주고 있다는 점에서 의의가 있다¹⁸⁾.

4) 강남주택시장의 전환- 1990년대

(1) 아파트 주동의 초고층화

1990년대 이전까지의 강남 주택시장은 새로 개발된 아파트가 주도하는 시장이었다. 많게는 연간 1만~1만5천호의 아파트가 공급되기도 하였다. 그러나 1990년대 이후 아파트 공급물량은 연간 3,000~4,000호를 넘지 못하였다. 더 이상 개발할 땅이 없기 때문이다. 다만, 1989년 택지개발촉진지구로 지정되었던 수서지구가 이 시기(1989~1993)에 개발되었다.

주택 200만호 건설계획으로 개발된 수서지구는 강남지역에 지어진 아파트와는 상당한 차별성을 갖고 있다. 1980년대 아파트가 12~15층의 판상형 주동으로 구성된 반면, 1990년대 이후의 아파트는 16층 이상의 탑상 주동으로 구성되었다. 이러한 현상은 건축법에서 16층 이상인 탑상형 건축물에 대한 인동거리 규제 완화(1989) 및 아파트 건축비 원가연동제 도입(1989)에 기인한다. 즉, 건물높이를 인동거리의 1배로 규정하였던 것을 16층 이상의 초고층 주동에 대해서는 1.25배로 완화하고, 16층 이상 초고층 아파트의 경우 15층 아파트에 비해 약 12%의 초과공사비를 인정해 분양가격을 인상할 수 있도록 하였다. 이러한 제도는 초고층 아파트를 건설하도록 유인하는 기능을 하였다.

이에 따라 수서지구는 고밀도 초고층 아파트 단지로 개발되었다. 그럼에도 불구하고 수서지구가 용적률 200% 이하를 유지하면서 공공공간이 비교적 풍부한 주거환경을 확보할 수 있었던 것은, 택지개발계획을 통해 수립된 수서지구 전체에 대한 마스트플랜이 있었고, 한편으로는 계획개념에 의해 아파트 단지를 계획하고자 하는 분위기 때문이라고 할 수 있다.

18) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, pp145-147

(2) 다세대·다가구 주택의 확산

한편, 아파트물량을 충분히 확보하지 못하자, 강남지역 주택시장은 새로운 주택상품인 다세대·다가구 주택과 초고층 주상복합아파트로 눈을 돌리게 된다.

다세대·다가구 주택은 필지별로 개발되기 때문에 대규모 대지의 확보가 필요 없으며, 기존 단독주택을 대체하여 개발될 수 있기 때문에 용이하게 조달될 수 있다. 1984년 법제화된 이후 다세대주택은 빠르게 확산되어 1999년까지 17만 7,275호가 건설되었으며, 강남주택시장의 13.1%를 차지하게 되었다.

<표 3-7> 강남지역의 주택건설현황 : 1985~1999

(단위 : 호)

| 구분 | 연도별 합계 | 1994~1999 | 1990~1994 | 1985~1989 |
|-------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 단독주택 | 237,003(19.3%) | 50,343 | 114,967 | 71,693 |
| 아파트 | 692,233(56.4%) | 277,292 | 217,472 | 197,469 |
| 연립주택 | 138,053(11.2%) | 33,275 | 58,974 | 45,804 |
| 다세대주택 | 160,469(13.1%) | 44,537 | 75,355 | 40,577 |
| 계 | 1,227,758(100%) | 405,447 | 466,768 | 355,543 |

자료 : 서울특별시, 「통계연감」, 1985, 1990, 1995, 2000. 재구성

강남지역 다세대·다가구 주택은 간선도로 이면의 토지구획정리사업으로 조성된 주거지역의 단독주택을 대체하며 들어서 있다. 강남지역 다세대·다가구 주택은 3~4층 규모로, 20평 내외의 단위세대로 구성되어, 강남지역 소규모 주택 공급의 주요 공급원으로 자리하고 있다.

<표 3-8> 강남구 논현동 139번지 다세대 주택 밀집지역의 개요

| | | |
|-----------------------|--------------------|------------|
| 대지면적 | 필지면적 : 7,162.59㎡ | 7,773.06㎡ |
| | 도로면적 : 610.47㎡ | |
| 평균거주면적 (서비스 면적 포함) | 주택연면적 : 10,461.14㎡ | 72.6㎡(22평) |
| | 가구수 : 144가구 | |
| 평균층수 | 주택 : 2.92층 | 3층(2~6층) |
| | 근생 : 4.33층 | |
| 평균용적률 | 주택 : 162.45% | 154.79% |
| | 근생 : 199.00% | |
| 건폐율 | 주택 : 54.90% | 52.11% |
| | 근생 : 53.24% | |

(3) 주상복합아파트 개발 증가

1980년대와 90년대 두 차례에 걸친 부동산 경기침체로 인한 정부의 주택개발에 관한 규제완화¹⁹⁾에 따라 1990년대 이후 주상복합아파트 개발이 크게 증가하였다. 주상복합아파트는 주로 하나 혹은 두개의 동으로 구성되어 대규모 토지를 확보할 부담이 적으며, 고급화·차별화를 지향하는 강남지역 주민들의 주택 선호 경향을 수용하기에 용이하다.

강남지역 주상복합아파트는 과거 도심공동화 방지 및 직주근접을 위한 복합개발과는 성격이 다르다. 30층 이상 초고층을 이루면서 전용면적 50평 이상의 대형아파트를 수용하는 동시에, 건물 내부에는 헬스클럽, 어린이 놀이방 등 각종 편의시설들을 최고급으로 겸비하고 있어, 호텔형 초고층아파트라고 부르는 것이 적절하다고 할 수 있다.²⁰⁾ 도곡동과 서초동 등에 아크로빌, 타워펠리스, 트럼프월드 등이 건축된 초고층 주상복합아파트가 그 사례들이다.

<표 3-9> 강남지역에 건설된 주상복합아파트 현황

| 건물명 | 위치 | 층수 (지상/지하) | 연면적 (㎡) |
|-----------|-----------|------------|---------|
| 서초현대타워 | 서초동 1319 | 30/7 | 20,997 |
| 서초주상복합빌딩 | 서초동 1321 | 35/9 | 93,684 |
| 현대수퍼빌 | 서초동 1446 | 46/3 | 225,305 |
| 한라시그마타워 | 신천동 7 | 30/7 | 68,636 |
| 현대타워아파트 | 신천동 7 | 30/7 | 30,808 |
| 라성프라자 | 도곡동 467-7 | 45/8 | 97,016 |
| 우성캐릭터 199 | 도곡동 467 | 31/4 | 100,746 |
| 대림아크로빌 | 도곡동 467 | 46/6 | 204,274 |
| 삼성타워펠리스 | 도곡동 467 | 66/4 | 450,602 |

자료 : 기명서, 초고층 주상복합건물 주변지역에 관한 연구, 성균관대학교 석사학위논문, 2002. 재구성

19) 분양가 자율화, 전매금지기간 폐지, 각종 세제감면 및 주택금융대출확대, 분양보증제도의도입, 복합 가능한 근린생활시설범위 확대, 사업승인대상 제외 범위 확대(주택면적 비율 90%미만), 세대수와 면적규모 조항 삭제 등이 이에 해당된다.

20) 손세관, “서울 20세기 주거환경의 변천”, 「서울 20세기 공간변천사」, 시정개발연구원, 2001, p297.

5) 강남주택시장의 현재- 2000년 이후

오늘날 강남주택시장은 공급이 불균형한 상태다. 새로 주택지를 개발할 토지가 없어 노후 아파트 단지를 중심으로 재건축이 추진 중에 있다. 그런데 아직 지어지지도 않은 재건축 아파트에 대한 기대감으로 주택가격은 계속해서 상승하고 정부는 상승하는 주택가격을 잡기위해 연일 부동산대책을 내놓고 있다.

1990년대를 지나면서 강남주택시장은 공급이 제대로 이루어지지 않았다. 다세대·다가구 주택이 단독주택을 대체하고, 초고층 주상복합아파트 건설이 늘어났지만, 강남의 주택수요를 충족시키기엔 역부족이었다. 1995년에서 2000년 사이 각 자치구별 주택공급실적을 재고변화측면에서 파악해보면, 해당 연도사이의 서울시 전체 주택재고 변동량이 14%의 증가를 보인 반면 강남구와 서초구는 그 수준에 크게 못 미치는 5%이하의 증가를 보였다. 중산층의 주요 주택선호 유형인 아파트는 더욱 심각해 서울시 전체 아파트 재고증가율이 약36%임에 반해 강남구와 서초구 아파트 재고증가율은 약6%에 불과하다. 이는 1990년대 후반기 강남 지역에 주택공급 부족이 누적되어 왔음을 보여준다.

반면, 이 기간동안 강남지역 고용인구는 약20%의 성장세를 보였다. 2001년 현재 강남지역 고용인구는 85만8천여 명으로, 1994년 당시 고용인구 71만7천여 명에 비해 14만여 명이 증가하였다. 해당기간동안 서울시 전체 고용인구 증가량 26만4천여 명의 54%에 해당되는 양이다. 특히 2001년 현재, 상위소득 직종에 해당되는 4·5차산업(생산자 서비스업, 정보지식관련산업 등)의 종사자와 기업체 본사 종사자수는 40만9천여 명으로 강남, 서초 2개구가 서울시 총 상위소득 직종 종사자(135만7천여 명)의 30%를 차지하고 있다.

결국, 강남지역에 공급되는 주택량이 주택수요에 크게 못 미치는 상황에서 강남지역의 주택가격은 재건축 아파트를 중심으로 크게 오르게 되었다. 2001년 4월부터 2002년 6월까지 1년 2개월 동안 강남부지역의 아파트 가격은 36.3%의 상승률을 보였으며, 그 중에서 재건축 대상 아파트 가격은 58.5%의 상승률을 보였다. 한강이남 지역중에서도 강남지역의 가격상승률이 가장 높았으며, 특히 개포동

(51.7%)과 도곡동(50.3%)지역의 아파트 가격이 더 많이 상승하였다.²¹⁾

<표 3-10> 각 자치구별 기업체 종사자수 변동추이

| 지역 | 총기업체 종사자수(인) | | 증감율(%) | 순증감 | 2001년도 4,5차 산업 및 본사 종사자수 |
|--------|--------------|-----------|--------|---------|--------------------------------|
| | 1994 | 2001 | | | |
| 서울시 전체 | 3,612,150 | 3,876,833 | 7.33 | 264,683 | 1,356,728 |
| 종로구 | 251,899 | 237,204 | - 5.83 | -14,695 | 88,852 |
| 중구 | 432,705 | 373,983 | -13.57 | -58,722 | 143,966 |
| 용산구 | 126,702 | 129,024 | 1.83 | 2,322 | 38,771 |
| 성동구 | 111,493 | 112,768 | 1.14 | 1,275 | 24,215 |
| 광진구 | 83,386 | 102,783 | 23.26 | 19,397 | 28,008 |
| 동대문구 | 141,420 | 122,346 | -13.49 | -19,074 | 25,967 |
| 중랑구 | 63,411 | 84,554 | 33.34 | 21,143 | 15,281 |
| 성북구 | 82,164 | 86,183 | 4.89 | 4,019 | 21,265 |
| 강북구 | 53,849 | 57,894 | 7.51 | 4,045 | 11,057 |
| 도봉구 | 52,464 | 57,798 | 9.79 | 5,152 | 12,723 |
| 노원구 | 68,357 | 91,146 | 33.34 | 22,789 | 27,450 |
| 은평구 | 64,187 | 70,782 | 10.27 | 6,595 | 14,451 |
| 서대문구 | 82,679 | 89,008 | 7.65 | 6,329 | 26,065 |
| 마포구 | 130,479 | 141,552 | 8.49 | 11,073 | 50,655 |
| 양천구 | 75,168 | 97,141 | 28.46 | 21,523 | 23,241 |
| 강서구 | 93,145 | 133,418 | 43.24 | 40,273 | 41,692 |
| 구로구 | 108,183 | 123,579 | 14.23 | 15,396 | 28,009 |
| 금천구 | 111,038 | 105,585 | -4.91 | -5,454 | 19,757 |
| 영등포구 | 330,321 | 298,754 | -9.56 | -31,567 | 145,749 |
| 동작구 | 71,190 | 90,409 | 27.00 | 19,219 | 32,922 |
| 관악구 | 87,690 | 105,612 | 20.44 | 17,922 | 32,943 |
| 서초구 | 259,561 | 308,838 | 18.98 | 49,277 | 133,686 |
| 강남구 | 457,464 | 549,006 | 20.01 | 91,542 | 275,294 |
| 송파구 | 177,826 | 204,130 | 14.79 | 26,304 | 68,083 |
| 강동구 | 74,737 | 103,337 | 38.27 | 28,600 | 26,629 |

자료 : 이창무, '재건축가능성이 아파트 가격형성에 미치는 영향', 대한민국토·도시계획학회지 「국토계획」 제39권 제1호 2004.2

21) 김현아, 강남지역주택시장 분석, 한국건설산업연구원, 2002, p.11

<표 3-11> 연도별 서울시 아파트 공급추이

(단위 : 호)

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

자료 : 김현아, 강남지역 주택시장 분석, 한국건설산업연구원, 2002. 재구성

1990년대 말부터 시작된 강남지역 아파트 재건축에 관한 논의는 재건축가능성이 높은 건축연령 20년 이상의 아파트 단지, 특히 개포 주공 아파트와 반포주공 아파트, 그리고 역삼동의 개나리 아파트를 중심으로 이어지고 있다. 이들 아파트 단지들은 개발당시 저밀도로 개발되어 사업성이 있는데다, 이미 각종 기반시설이 갖추어져 있어 거주수요가 많기 때문이다. 더욱이 자산가치 상승 기대와 맞물려 강남지역 주택수요에 투기적 수요까지 겹쳐 강남주택시장을 흔들고 있다.

이에, 정부는 강남 주택시장, 특히 재건축 아파트 가격급등이 전국 부동산 시장을 교란시키는 진원지로 인식하고, 강남지역 주택시장 안정을 위한 각종 부동산 대책을 내놓고 있다. 정부의 부동산대책이 비단 강남지역에만 적용되는 것은 아니지만 재건축아파트 후분양제, 재건축 개발이익 환수제 등은 강남지역 재건축 아파트 시장을 겨냥한 것임에는 이론의 여지가 없을 것이다.

<재건축아파트의 후분양제도>는 지난 2003년 5월23일 정부의 부동산 대책 발표 이후 도입된 제도이다. 재건축아파트가 주택가격상승을 주도하고 있고, 별도의 대지확보에 자금부담이 없는 점을 감안하여 투기과열지구²²⁾내에서는 80% 시공 후 분양을 허용하는 내용이다. 다만 조합분을 제외한 분양분에만 적용된다.

후분양제도는 선분양제도와 같이 건설업자가 주택을 건설하기 전에 분양하는 것이 아니라, 주택을 다 건설한 후 분양하는 제도이다. 따라서 주택구입을 하는 사람은 완성된 상태의 주택을 구입할 수 있어 여러 가지 주택을 비교하여 취향에 맞는 주택을 선택하기에 용이하다. 뿐만 아니라 공급자는 수요자의 다양한 취향에 부합하기 위해 다양한 주택을 개발·공급하게 되어 우리나라 주택시장을 한 단계 발전시킬 수 있는 제도이다. 또한, 분양권 전매를 통한 투기성 수요를 억제할 수 있다.

<재건축 개발이익환수제>는 토지개발로 인해 정상지가 상승을 초과하는 개발이익을 환수하는 제도로 토지에 대한 투기방지와 효율적 이용을 촉진하는 것을 목적으로 하는 제도이다. 아파트 재건축과 관련하여서는, 재건축 사업으로 늘어나는 용적률의 25%에 대하여 임대주택을 짓고, 단지규모 60% 이상을 국민주택

22) 주택법 41조에 의거, 당시 수도권전역과 충청지역 5개 시·군에 대하여 투기과열지구로 지정하였다.

규모 이하로 건설하도록 의무화하는 것을 그 내용으로 한다²³⁾. 즉, 재건축에 따른 개발이익을 사회적 소외 계층과 공유하도록 하자는 것이다.

이 제도 시행(2005.5.18) 이후, 재건축아파트 가격은 더욱 상승하는 역효과를 낳았다. 재건축 사업의 사업성 악화로 전체적인 공급물량이 줄어²⁴⁾, 강남지역 거주자가 선호하는 중·대형 평형 공급이 더욱 줄어들 것으로 예상되기 때문이다. 또한 재건축 아파트 소유자들은 늘어나는 추가부담을 보유하고 있는 아파트 가격에 포함시켜 이를 만회하고자 하기 때문이다.

어쨌든 현재로서는 정부의 각종 규제강화가 강남지역 재건축아파트 시장을 완전히 안정시켰다고 보기는 어려우나, 재건축사업을 상당히 위축시킨 것은 사실이다. 강남구의 경우 현재 34개 단지가 재건축을 추진 중에 있으나, 사업시행인가가 난 경우는 1건도 없으며, 서초구의 경우 22개 단지가 재건축사업을 추진 중에 있으나 사업시행인가가 난 지역은 4건에 지나지 않는다.

3. 강남 주택시장의 도시계획적 특징 및 시사점

강남지역은 1960년대 말 개발이 시작되어, 이후 40년간 꾸준한 성장을 이루어 현재는 서울의 경제·문화적 중심지로 자리를 굳히고 있다. 서초동에는 법원·검찰청사가 자리 잡았고, 테헤란로를 중심으로 금융기관과 벤처가 밀집한 비즈니스의 중심지가 됐다. 정부가 성장산업으로 꼽는 고부가 서비스업도 강남을 중심으로 발달해 있다.

그러나 강남의 이와 같은 성장에는 지역개발의 불균형, 부의 편중, 지가 및 주택가격 상승과 이에 따른 비강남지역 주민의 상대적 박탈감과 같은 여러 가지 문제점이 동반되었다. 특히 강남지역의 급격한 주택가격 상승은 강남지역 뿐만

23) 도시 및 주거환경정비법 시행령 13조의3 주택의 규모 및 건설비용

24) 소형주택의무공급은 재건축사업의 사업성을 악화시켜 주택공급을 감소시키게 된다. 강남 23개, 강북 6개 재건축 추진단지를 대상으로 분석한 결과, 소형주택의무비율은 세대수는 증가시키나 총 분양수입을 감소시키는 문제점을 야기한다. 이에 따라 재건축 단지의 조합원이 추가로 부담해야할 비용은 세대당 강남의 경우 2000만원정도, 강북의 경우 120만원 정도로 분석되었다. - 장성수, 주택산업발전 을 위한 세미나 2005, 주택산업: 위기를 넘어 발전으로

아니라 여타지역의 주택가격에 큰 영향을 미치고 있으며 우리나라 부동산시장의 안정을 해치는 주범으로 인식되고 있다.

본 절에서는 강남지역 주택시장 전개과정에서 볼 수 있는 특이성을 도시계획, 개발방식, 주택형식 및 정부정책의 측면에서 정리하고자 한다. 또한 그 특이성이 가지는 문제점을 분석함으로써, 향후 강남지역 및 인근지역 개발에 있어 하나의 방향을 모색하고자 한다.

1) 장기적 마스터플랜(Master Plan) 부재로 인한 난개발

강남지역은 기반시설이 갖추어지지 않은 허허벌판을 새로운 시가지로 개발하였다. 신시가지 개발할 때에는 전체 개발지역에 대한 마스터플랜을 수립하는 것이 상식이다. 그런데 강남지역은 서울의 어떤 기능을 담당할 것인지, 최종적 개발규모는 어느 정도로 할 것인지, 용도지역과 지구는 어떻게 배치할 지 등 장차 강남지역을 어떤 모습으로 개발할지에 대한 구체적 마스터플랜이 없었다.

영동지역 아파트 지구가 그 예이다. 용도지역지구제의 근본취지는 토지의 위치 및 특성에 따라 적절한 용도지정을 함으로써 토지의 합리적·효율적 이용을 도모하려는 것이지만, 아파트 지구는 그 전제가 ‘사업’을 목표로 한다는 면에서 약간 그 성격을 달리하는 것이라 할 수 있다. 영동지역 아파트 지구는 토지구획정리사업 당시부터 아파트 건설이 고려된 것이 아니라, 구획정리가 종료된 이후에 용도지구로 지정되어 주변공간과 조화되지 않은, 자족적인 단지구성을 하지 않으면 안되는 여건을 가지고 있었다.

서울 주변 신도시가 강남지역과 다른 점은 지구전체에 대한 마스터플랜에 의해 개발되었다는 점이다. 이들 신도시들은 본격적인 개발에 앞서, ‘도시계획의 기능을 가지는 택지개발계획 수립 → 시범사업 → 도시기반시설건설 → 입주’라는 단계적 과정을 거쳐 개발이 진행되었다²⁵⁾. 개발계획 안(案) 자체의 좋고 나쁨을 떠나, 마스터플랜에 의한 개발은 전체 공간구성체계와 단지계획, 건물계획 등을

25) 한국토지공사, 분당·일산신도시 개발사, 1997

일관된 계획개념으로 수렴할 수 있게 한다.

지금 강남지역 주택시장은 전환기를 맞고 있다. 기존 대규모 아파트 단지들을 중심으로 재건축이 추진되고 있으며, 단독주택지에 대한 재건축 움직임도 일고 있어 강남지역에 대한 마스터플랜이 어느 때 보다도 필요한 시점이다. 이미 구조화된 도시골격을 바꾸기는 어려우나 적어도 재건축을 통해 새롭게 조성될 주거지가 강남지역 도시 공간구조와 어떻게 관계를 맺을 것인지, 강남지역의 스카이라인은 어떤 모습으로 구성될 것인지, 그리고 고밀주거지와 중·저밀 주거지는 어떻게 배치할 것인지 등에 대한 세부계획은 가능할 것으로 판단된다.

2) 민간부문 의존에 따른 사유공간 개발 집중

강남지역개발에 있어 서울시가 취한 방식은 사업이 일어날 수 있도록 공간적인 사업구역을 지정한 다음, 실질적인 개발사업은 민간투자를 기다리는 방식이었다. 국가 가용자원을 생산부문에 집중시키는 경제정책 하에서 추진된 주택건설정책은 필연적으로 민간부문에 의존할 수밖에 없는 것이다²⁶⁾.

그런데, 민간에 의한 주거지개발방식은 개발업체의 수익과 직접적인 관계가 있는 사유공간개발에 집중하는 특성을 가진다. 단위세대만 잘 꾸며놓은 모델하우스가 주택구입을 위한 정보의 대부분인 선분양제도하에서는 더욱 그렇다. 민간건설업체들은 분양성 확보를 위해 도시공공공간과의 연계나 단지내 공용공간의 확보보다는 단위세대 내부의 치장에 더 많은 투자를 하고, 그 투자비용을 단지의 고층화·고밀화로 만회하는 방식을 취하였다. 따라서 아파트 단지가 고층화된 것도 오픈스페이스 등의 공공공간 확보를 위한 것이기 보다는 고밀도개발의 방편으로 보아야 할 것이다.

이에 반해, 공공이 개발한 목동신시가지나 수서지구, 그리고 수도권외의 5대 신도시의 경우, 택지개발계획에 의해 비교적 많은 공공시설용지를 확보할 수 있었으며, 주거지 전체를 관통하는 보행녹도축을 설정하고, 이를 통한 가구간의 연계

26) 2차 경제개발계획에서 정부는 주택부문 정책목표에 “주택건설은 민간주도형으로 하고, 정부는 이를 적극 지원한다”고 명기하였다 - 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사 p.38

를 도모하는 등의 기법을 적용하여, 도시공공공간을 단순히 상업공간 또는 통행 공간이 아니라 거주자 중심적 생활공간으로 기능하도록 공간구조를 편성하고 있다. 이러한 선행을 보면 도시의 공간구조형성 및 주거단지 개발에 있어 공공의 역할이 가지는 중요성은 분명해진다.

<표 3-11> 분당과 일산의 토지이용계획

| 구분 | | 분당 신도시 | 일산신도시 |
|--------|---------|--------|-------|
| 주택건설용지 | | 32.4% | 33.5% |
| 상업업무용지 | | 8.3% | 7.8% |
| 공공시설용지 | 도로 | 19.7% | 20.9% |
| | 공원 및 녹지 | 19.3% | 22.5% |
| | 기타 | 19.3% | 15.3% |
| | 소계 | 59.3% | 58.7% |
| 계 | | 100% | 100% |

자료 : 한국토지공사, 분당·일산 신도시 개발사, 1997. 재구성

도시의 주거는 다양한 선택성의 부여, 서로 다른 공간단위의 연계, 중첩으로 이루어지는 것이 그 본질적 속성으로 한다²⁷⁾. 앞으로 전개될 강남지역 노후주거지 재건축 및 새로운 도시공간 개발에 있어 도시주거의 본질적 속성에 충실한 주거단지가 개발되고 또 적용되어야 한다. 이러한 요구를 만족시키기 위해서는 여러 가지 주거형식을 실험적으로 개발, 평가, 개선하는 일이 필요하다.

3) 아파트 위주 개발에 의한 획일적 주거환경 조성

강남주택시장은 아파트 시장이라고 해도 과언이 아니다. 특히 강남구와 서초구의 경우, 전체 주택유형 중 아파트가 차지하는 비중은 각각 71%와 65%에 이른다. 그것도 외부공간의 구성, 주동의 형태, 단위세대의 평면형 등이 거의 비슷한 대규모의 판상형 고층 아파트 단지 일색이다.

이와 같은 현상이 강남지역에서만은 아니지만 강남지역의 경우는 그 정도가

27) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.178

더욱 심각하다. 결과적으로 강남지역 주거환경은 물리적·가시적으로 획일화되었고, 이에 따라 단조로운 도시경관을 형성하고, 도시생활의 다양성을 심각하게 손상시켰다. 강남지역 아파트들이 주거공간 부족이라는 일차적인 요구를 충족시키는 하였지만 진정한 의미의 ‘주거환경’을 부여하는 데는 실패하였다고 할 수 있다.

주택의 양적공급이 어느 정도 달성된 지금, 진정한 주거의미가 무엇인지 되돌아보고, 건강하고 정상적인 주거환경회복을 위해 노력해야한다. 주거환경의 구축을 통하여 환경보존, 도시경관 향상, 지역 커뮤니티 활성화, 고령화의 대응 등 다양한 사회적·문화적 문제를 포함하여 종합적으로 추구해야 되는 시점인 것이다. 시기를 놓치면 강남지역은 단지형 아파트 일색의 단조롭고 메마른 주거환경으로 뒤덮여 버릴지도 모를 일이다.

4) 대중적(對症的) 정부정책에 의한 불안정 시장 형성

정부는 강남지역개발 당시 많은 지원책을 펼쳤다. 주택공급, 명문학교 이전, 공공기관 배치 및 민간기업 이전을 장려하기 위한 용도지역 변경, 각종 세제 완화 등 다방면의 지원을 아끼지 않았다. 결과적으로 강남지역은 도시기반시설이나 근린생활시설, 교육시설 등 주거환경이 강북지역에 비해 훨씬 나은 환경을 가지게 되었고, 이와 더불어 사람들과 각종 시설들이 몰려들었다.

강남지역 아파트가 본격적으로 각광받기 시작한 것은 1975년 압구정동 현대아파트가 분양되면서부터다. 1982년 유류파동으로 강남지역 아파트 가격이 크게 상승하였지만 분양 때 마다 엄청난 청약인파가 몰렸다. 아파트 분양권 전매조치가 나온 것도 이 무렵이다. 그런데 한편 부동산 투기를 막기 위한 이러한 조치와 더불어 정부는 또 다시 주택500만호 건설계획을 발표하였으며, 87년에는 서초동 법조타운 조성계획을 발표하였다.

정부정책과 주택가격의 널뛰기현상은 이후에도 계속되었으나, 2001년 강남지역 재건축 아파트가격이 급등하면서 그 양상은 더욱 심화되었다. 2003년, 재건축 아파트 후분양제, 주상복합아파트 분양권 전매금지 및 재건축 소형평형 의무비

을 도입, 개발이익환수제 등의 조치가 취해지자 이듬해 주택시장은 안정세의 기미를 보였다. 그런데 또 정부는 주택경기가 너무 냉각될 조짐을 보이자 주택거래 신고지역 일부를 해제하고 지방 투기과열지구의 분양권 전매기간을 단축 등의 조치를 취하였다. 2005년이 되자 주택가격은 다시 급등했다. 판교 신도시 평당분양가가 2,000만원에 이를 것이라는 전망과 함께 강남지역 중대형 아파트를 중심으로 주택가격은 또 다시 급등하였다. 압구정동 초고층 재건축 추진과 서울시의 안전진단 구청이양 등도 호재로 작용했다. 결국 정부는 5·4대책, 8·31대책 등을 내놓기에 이르렀다.

최근의 개발이익환수제, 아파트 후분양제 등은 저소득층의 주택보급을 확대하고 계층혼합을 통한 새로운 커뮤니티를 형성할 수 있으며, 소비자 중심의 주택시장으로 방향전환 한다는 면에서 우리나라 아파트 문화를 한 단계 발전시킬 수 있는 정책임에는 분명하다. 그러나 정부의 주택정책이 일관되지 않게 적용됨으로써 강남주택시장에 불안정을 초래했다는 점 또한 간과할 수 없다. 결국, 강남지역 주택시장은 정부의 대중적 정책과 주택가격과의 널뛰기 과정에서 형성된 측면이 없지 않다고 본다.

5) 지역불균형 개발에 의한 주택시장 비대화(肥大化)

강남지역은 강북에 집중되었던 인구나 산업을 분산시키기 위해 개발되었다. 또 북한의 남침에 대한 대비책이기도 하였다. 따라서 강북은 개발을 억제하고 강남은 개발을 장려했다. 강남지역이 개발될 당시에는 그럴 수밖에 없는 사회적 상황이 있었던 것이다. 그러나 강남개발이 어느 정도 궤도에 오른 이후에는 이러한 정책은 수정이 가해져야 했다. 강북지역은 여전히 서울의 역사·경제·정치 중심지로 자리하고 있기 때문이다.

그런데, 강북지역개발에 대한 정부투자는 도심을 제외하고는 강남지역에 비해 현저히 낮았다. 1996년까지 공공투자규모는 3조2,390억원이라는 차이를 보이며서 강남지역에 집중되었다. 특히 신개발사업과 공공시설 사업에 있어서는 지속적으로 강남에 우위를 두고 개발해왔다. 이러한 차별적 공공투자가 강남지역과

강북지역의 환경적 불균형을 초래하게 된 것이다.

<표 3-12> 강남부지역과 강북부 지역의 투자규모 비교

| 구분 | 비교지역 | 공공투자규모 | | | | | 누적규모(1996) | | | |
|----------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|------------|-----------------------|-------|-----------|
| | | 우위지역 | | | | | 우위 지역 | 지역차이 | 역전 년도 | 누적년도 |
| | | 72-76 | 77-81 | 82-86 | 87-91 | 92-96 | | | | |
| 전체공 공투자 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 32,390억원 | 1976 | 1972~1996 |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 606억원/km ² | - | " |
| 도로 사업 | 강남/강북 | 강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 강북 | 강북 | 4,780억원 | - | " |
| | 도심/영동 | 도심 | 도심 | 영동 | 영동 | 영동 | 도심 | 97억원/km ² | 1974 | " |
| 신개발 사업 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 22,900억원 | 1975 | 1960~1996 |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 611억원/km ² | 1971 | " |
| 공원 사업 | 강남/강북 | 강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 60억원 | 1988 | " |
| | 도심/영동 | 도심 | 도심 | 영동 | 영동 | 영동 | 도심 | 1억원/km ² | - | " |
| 학교 사업 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 560억원 | - | " |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 52억원/km ² | - | " |
| 공공 시설 사업 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 16,200억원 | - | " |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 430억원/km ² | 1975 | " |

※ 신개발사업은 1960년부터, 지하철 사업은 1971년부터 투자규모를 누적인 결과임
 자료 : 안규천, 도시개발관련 공공정책 및 공공투자 배분의 지역간 불균형에 관한 연구, 한양대
 학교 석사학위논문, 1998. 재구성

강남지역은 서울시내 인문계고등학교의 14%가 모여 있는 우수한 교육환경을 가지며, 어린이 공원과 근린공원이 인접한 쾌적한 주거환경을 가지고 있다. 또한 넓고 반듯한 도로로 구성된 교통환경은 강북의 어느 지역보다 양호하다. 이와 같은 환경적 우위성을 바탕으로 강북의 중·상류층은 강남지역으로 대거 이동하였고, 주택시장은 점점 비대해진 것이다. 2001년 12월31일 강남구와 서초구의 주택 재고량은 서울의 총 주택재고량의 10.6%정도이며, 이중 중산층이 선호하는 아파트는 15.3%를 차지한다. 뿐만 아니라, 2002년 6월말 강남지역에서 가장 높은 가격수준을 나타내는 지역은 강남구 도곡동으로 평당가격이 4,219만원이다. 이는 강북지역에서 가장 높은 가격수준인 용산구 서빙고동 아파트의 평당가격(1,784만원)에 비해 3배 가까이 되는 수준이다. 아파트가격의 지역간 격차는 인정하더라도, 강북지역과 강남지역의 아파트 시장규모는 상당한 차이가 있음을 추측할

수 있다.

이와 같은 특정지역 독주현상은 선진국에서도 나타나는 현상이다. 일본 도쿄와 미국 뉴욕의 맨하탄도 그렇다. 따라서 현실을 인정하면서 강남시장의 비대화를 완화하는 방안을 찾아야 한다. 다른 지역에 투자를 늘려 강남에 비해 처지지 않는 교육·주거 환경을 만들어야 할 것이다. 지난 2002년부터 서울시는 강북지역에 뉴타운을 개발하고 있다. 지역균형발전의 한 방편이다. 그런데 균형있는 개발이라고 해서 ‘강남과 같은’ 개발을 말하는 것은 아니다. 강남지역이 강남지역대로의 특별함을 가진다면 강북지역은 강북지역 나름의 특별함을 가지도록 개발하는 것이 진정한 균형을 달성하는 길일 것이다.

6) 시사점

강남지역 주택시장은 전환기에 와 있다고 볼 수 있다. 강남지역은 더 이상 신개발이 가능한 토지도 없으며, 기존 주택들은 노후화되었다. 아직까지 재건축이 활발히 진행되고 있지는 않지만 머지않아 많은 주택들이 재건축될 것이다. 그리고 강남지역 인근에 미니신도시 건설도 추진 중에 있다. 이상에서 살펴본 강남지역 개발의 특징을 통해 강남지역 노후주거지 재건축 및 미니신도시 개발 방향을 다음과 같이 설정하였다.

첫째, 강남지역 마스터플랜을 작성하는 것이 필요하다. 마스터플랜 작성은 현재 강남지역이 가진 공간구조를 무시하고 전혀 새로운 계획을 내용으로 하는 것은 아니다. 이미 구조화된 도시조직을 유지하면서, 새롭게 구축될 주거지와 기존 도시공간과의 관계를 재정립하고, 강남지역의 경관적 통일성과 다양성을 주거환경의 재구축을 통해 이루어 낼 수 있도록 해야 할 것이다. 말하자면 주거환경을 통해 도시의 맥락을 새로이 창출하도록 방향을 설정하자는 것이다.

둘째, 공공기관의 중심적 역할이 필요하다. 강남지역에 대한 마스터플랜이 작성되면 그 계획에 따라 주거지역이 개발될 것이지만, 각 단지의 구체적인 설계안이 일관된 계획개념을 유지하기 위해서는 지속적인 의견조정이 요구될 것이다.

공공은 계획의 중심개념을 설정하고, 개별단지가 그 개념에 수렴되도록 조정하는 역할을 해야 한다. 여기에 마스터 아키텍트(Master Architect, MA)제도²⁸⁾를 도입하는 것도 하나의 방안이 될 수 있다.

셋째, 다양한 주거형식의 개발이 요구된다. 현재 강남지역 주거형식은 고층·관상형 주동으로 구성되는 대규모 아파트와 필지단위로 개발된 소규모 다세대·다가구 주택으로 양극화되어 있다. 앞으로의 생활양식은 더욱 다양해질 것이고 주택수요자의 주거환경에 대한 요구도 더 세심해질 것이다. 도시적 삶의 본질과 도시구조에 부합하는 다양하고 선택의 폭이 넓은 주택상품개발이 필요하다.

넷째, 지역적 특성이 반영된 균형개발이 되어야 한다. 지금까지 개발된 우리나라 도시 중에 지역의 자연적·문화적 특성을 살린 도시를 찾아보기란 쉽지 않다. 정부는 강남지역 주택수요를 흡수하기 위해 인근에 미니신도시 개발을 구상중이다. 여기서 유의해야 할 점은 주택공급이 시급해도 새로운 도시를 졸속으로 개발해서는 안 된다는 점이다. 지역고유의 환경적 구성요소를 추출하고 나름의 경관 가이드 라인을 설정하여 이를 통하여 지역 특유의 경관을 차근히 형성해 나가는 것이 필요하다.

28) 건축가가 공공사업에서 설계내용 전반에 대한 권한을 위임받아 사업지구 전체의 개념적·경관적 통일성을 추구하고, 다양한 건축물들이 건립될 수 있도록 설계를 조정·협력하는 방식이다. 우리나라에서는 주택공사에서 용인 신갈지역 주거단지 조성에 이 제도를 도입한 바 있으며, 강북뉴타운 개발에도 도입되고 있다.

4

강남지역 주택시장 동향 및 주거실태

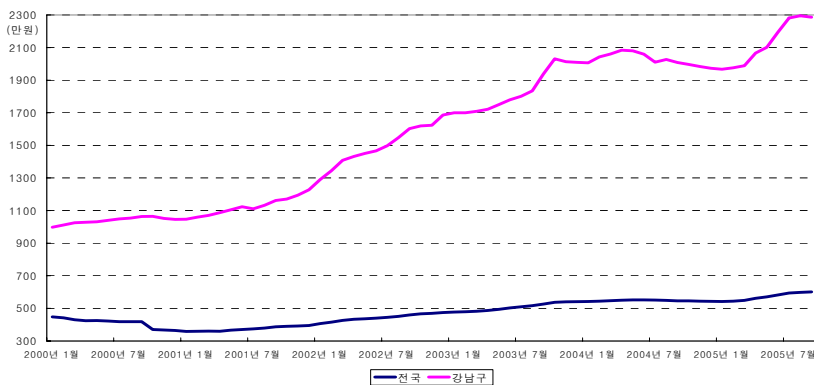
본 장에서는 강남권 주택시장의 최근 현황과 정책, 주거실태분석 등을 통해서 강남권 주택시장의 특성에 대해서 알아보고자 한다.

1. 주택시장 및 정책 동향

1) 주택가격

주택가격은 전국적으로 2000년 말부터 상승세를 보이다가 2002년~2003년까지 급격한 상승을 보였다. 2002~2003.9월까지 전국 주택가격은 약 20%가 상승하였다. 더욱이 강남아파트는 동기간에 42% 상승이라는 급격한 상승을 보였다. 이러한 현상으로 말미암아 주택가격급등의 원인으로 강남지역이 주목받게 되었다.

<그림 4-1> 평당매매가 추이



또한 최근의 주택가격은 2004년말대비 8월까지의 전국적으로는 5.3%의 소폭의 상승세를 보였으나, 강남, 분당, 용인 등 재건축 관련지역과 판교신도시 주변 지역에서 급격한 상승세를 보였다. 이러한 급등세는 정부의 강력한 부동산시장 안정책인 8.31대책으로 인하여 2005.9월에는 하락세 또는 보합세를 보이고 있다.

<표 4-1> 2005년 9월까지의 주요지역 아파트가격 증감률

(단위 : %)

| 구분 | 강남권 | | | 과천 | 분당 | 용인 | 전국 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|-----|
| | 강남구 | 송파구 | 서초구 | | | | |
| 전년말 대비 8월까지 | 19.2 | 16.8 | 24.5 | 30.2 | 28.1 | 23.2 | 5.3 |
| 9월 증감률 | -1.1 | 0.4 | 0.9 | -1.0 | -0.5 | 0.6 | 0.2 |

자료 : 국민은행

최근 아파트 평당매매가는 강남3구는 2,006만원이며, 서울은 1,173만원이다. 또한 전세가격/매매가격 비율은 강남3구가 28.5%, 서울이 37.8%이다. 이러한 수준은 전국이 약 55%수준임을 감안할 때 매우 낮은 수준으로서 향후 주택가격이 안정되면 점차 전세가격의 상승을 예상할 수 있다.

<표 4-2> 평당 아파트가격 비교(2005.9)

(단위: 만원, %)

| | 강남3구 | 서울 |
|-----------|-------|-------|
| 매매가격(평당) | 2,006 | 1,173 |
| 전세가격(평당) | 679 | 495 |
| 전세가격/매매가격 | 28.5 | 37.8 |

자료: 한국감정원

2) 주택재고

주택공급실적은 전국적으로 2000년부터 2002년까지 증가하였으나 2003년부터 감소세로 들어섰고, 2005년 7월까지 21만 8천호가량이 지어졌다. 2002년에는 전년도에 비해 전국 26%, 수도권 24%, 서울 37%의 신규주택 공급 증가가 이루어졌다. 2003년, 2004년에는 재건축 시행으로 서울에서 무려 28%, 50%의 물량감소가 있었다.

<표 4-3> 주택건설실적

| | 전국 | 수도권 | 서울 |
|----------|---------|---------|---------|
| 2000 | 433,488 | 240,985 | 96,936 |
| 2001 | 529,854 | 304,396 | 116,590 |
| 2002 | 666,541 | 376,248 | 159,767 |
| 2003 | 585,382 | 297,289 | 115,755 |
| 2004 | 463,800 | 205,719 | 58,122 |
| 2005.1 | 30,048 | 16,660 | 601 |
| 2 | 17,458 | 3,903 | 1,214 |
| 3 | 30,743 | 11,766 | 2,920 |
| 4 | 25,115 | 8,096 | 1,140 |
| 5 | 56,039 | 33,423 | 5,337 |
| 6 | 32,145 | 10,623 | 6,493 |
| 7 | 26,642 | 8,987 | 2,167 |
| 2005년 누계 | 218,190 | 93,458 | 19,872 |

자료 : 건설교통부

건축연령별 주택을 보면 25년 이상의 주택이 비강남권에는 28.1%가 있는 반면 강남권에는 48.5%가 존재한다. 그 중 비강남권에는 아파트가 차지하는 비중이 47.5%인 것과 강남권이 71.6%인 것을 감안하였을 때 강남지역의 재건축 대상 아파트의 수가 더욱더 많다는 사실을 제시한다. 또한 <표 3-11>에서 보듯이 강남지

역의 아파트 공급이 1985년 이전까지는 강북지역 실적을 크게 넘어서고 있으나, 그 이후 강북지역 아파트 공급이 본격화됨으로써, 오늘날 강남지역의 재건축 압력이 높음을 알 수 있다.

<표 4-4> 건축연도별 주택(2000)

| | 비강남권 | 누적비중 | 강남권 | 누적비중 |
|-------------|-----------|-------|---------|-------|
| 합계 | 1,581,662 | | 334,875 | |
| 1950년 이전 | 31,036 | 2.0 | 175 | 0.1 |
| 1950 ~ 1959 | 53,048 | 5.3 | 1,070 | 0.4 |
| 1960 ~ 1969 | 180,599 | 16.7 | 81,754 | 24.8 |
| 1970 ~ 1979 | 180,121 | 28.1 | 79,297 | 48.5 |
| 1980 ~ 1989 | 301,463 | 47.2 | 66,084 | 68.2 |
| 1990 ~ 1994 | 419,565 | 73.7 | 61,568 | 86.6 |
| 1995 | 90,719 | 79.4 | 8,514 | 89.1 |
| 1996 | 57,110 | 83.1 | 8,886 | 91.8 |
| 1997 | 76,426 | 87.9 | 11,533 | 95.2 |
| 1998 | 69,034 | 92.3 | 5,347 | 96.8 |
| 1999 | 76,452 | 97.1 | 8,098 | 99.2 |
| 2000 | 46,089 | 100.0 | 2,549 | 100.0 |

자료 : 서울통계연보

3) 정책동향

1997년 말의 외환위기는 건설 및 부동산 부문에도 큰 타격을 주었다. 1998년에 지가가 13.6% 하락하였으며, 주택가격은 12.4% 하락하는 등 부동산 가격의 폭락과 자금이 유통되지 않음에 따라 건설업체들의 대량 부도사태가 발생하였다. 건설 산업의 붕괴는 근로자들의 실직, 소득상실 등을 초래하여 사회문제가 되었다.

이에 따라 정부는 부동산 및 건설 시장의 활성화를 위한 정책으로서 분양가 규제 해제, 분양권 전매 허용, 부동산 대출 자유화 등을 실시하였다.(<표 4-5> 참조)

1999년 이후 부동산시장이 대외적으로 개방되면서 외국인 투자유치가 이루어지고, 국내 부동산 시장의 투명화와 선진화에 대한 요구가 증대 되었으며, 부동산 시장과 금융 시장이 융합하게 되는 계기가 되었다. 또한 프로젝트 파이낸싱, 부동산펀드, REITs 등의 도입으로 주택건설업체들은 시공만을 책임지고, 개발업자는 토지매입, 상품구성, 금융조달, 마케팅을 담당하며, 금융기관들이 금융을 제공하는 역할분담 구조가 이루어졌다.

2001년부터 주택가격이 급등하면서 자산가치 급등으로 발생하는 사회적 문제를 줄이기 위해서 각종 규제가 도입되었다. 그 중 2003.10.29의 정책은 세계개편 등을 망라한 종합대책이었으나 처음 추진되었을 때와는 달리 일정부분 완화되면서 시행되었다.

이러한 정책은 2003년과 2004년에 부동산시장의 안정을 가져왔으나 2005년 들어서면서 급격한 상승이 재현되었고, 이런 상승으로 강력한 부동산안정대책인 8.31 대책을 만들게 되었다.(<표 4-6> 참조)

외환위기 이후 일련의 주택경기 활성화 대책과 부동산시장 안정대책의 중심에는 강남지역의 주택시장이 선도적인 역할을 해왔다. 이에 따라 강남지역 주택시장의 움직임은 정책적인 관심의 대상이 되고 있다. 강남지역 주택시장을 움직이고 있는 구조적인 요인을 분석하는 것이 본 연구의 목적인 것이다.

<표 4-5> 2002~2004년의 주택관련 규제

| 시기 | 제도 | 내용 |
|----------|--------------------|--|
| 02.1.8 | 주택시장 안정대책 | 주택자금 및 세제지원강화 |
| 02.3.6 | 주택시장 안정대책 | 뗏다방 지도·단속강화, 재건축 요건 강화 |
| 02.4.3 | 임대주택건설 | 국민임대주택 50만호 등 장기임대주택 100만호 건설 |
| 02.5.20 | 서민주거 안정대책 | 주택자금 지원 강화, 노후불량주택 주거환경 개선 |
| 02.8.9 | 주택시장 안정대책 | 투기수요 억제, 재건축 절차 강화, 청약경쟁 완화 및 중개업소 단속 강화 |
| 03.5.23 | 주택시장 안정대책 | 양도소득세 강화, 재건축 요건 강화 및 리모델링 활성화 |
| 03.9.5 | 주택시장 안정대책 | 재건축에 대한 소형주택 의무비율 확대시행, 재건축조합 조합원의 지위 양도 금지 |
| 03.10.29 | 주택시장안정 종합대책 | 주택공급의 지속적 확충, 자금흐름의 선순환 구조 정착, 투기행위 근절을 위한 단속 강화, 부동산 세제 개선, 주택제도 보완, 『부동산시장 안정대책·점검반』 구성·운영 |
| 04.1.1 | | 양도소득세 강화 |
| 04.1.14 | | 종전 50%에서 75%로 확대(서울2차 동시 포함) |
| 04.2.4 | | 주상복합아파트 분양권 전매 제한 |
| | | 토지거래허가요건 대폭 강화 |
| | | 투기지역 추가 지정 |
| | | 주택거래신고제 |
| | | 주택거래허가제, 재건축개발이익 환수 등 부동산 공개념 제도 도입준비 |
| 04.3.30 | | 주상복합 전매제한 |
| | | 주택거래신고제 시행 |
| 04.4.25 | | 주택거래신고지역 지정 |
| 04.7.2 | 건설경기연착륙방안 | 공공택지 조기 확보 및 민간택지 개발 활성화, 임대주택건설 촉진 등의 주택건설 지원책 마련, 모기지론 확대 및 전세자금 지원 |
| 04.8.20 | | 모기지론 대출금리 인하, 주택투기지역 해제 : 부산 북구, 해운대구/대구 서구, 중구, 수성구/강원도 춘천시/경남 양산시가 주택투기지역에서 해제 |
| 04.9.15 | 보유세제 개편 기본방안 확정 | 토기와 건물의 통합평가, 통합과세 |
| 04.9.21 | “민간복합도시개발특별법(안)”발표 | 기업에 출자총액제한 및 신용공여한도 완화, 투지 수용권 부여, 각종 세금 감면 등의 지원 |
| 04.10.1 | 국토계획법 시행령 개정안 입법예고 | 관리지역 내 아파트 개발 최소면적기준을 완화 |
| 04.11.12 | 임대주택 활성화방안 마련 | 임대주택사업자의 수익성 제고를 위하여 임대주택에 대한 세제지원을 대폭 강화, 국민주택자금의 대출금리 인하 및 호당 대출규모 확대, 중형임대주택의 우선분양전환자격 완화 |

자료 : 건교부, 한국주택금융공사 “유동화 기초자산의 안정적 확보 및 영업기반 강화방안 연구”(2005.6)

<표 4-6> 8.31 부동산종합대책의 주요 내용

| 구분 | 대책 | 내용 |
|---------------------|---|---|
| 세계 개편 | 양도소득세 강화 | ◦ 과표 : 1가구 2주택 2006년부터 실거래가 과세 나머지 주택 및 나대지 2007년부터 실거래가 과세 |
| | 보유세 강화 | ◦ 종합부동산세 개인별 과세에서 가구별 과세 전환 ◦ 부과기준 확대 : 주택(9억→6억), 나대지(6억→3억) |
| | 취·등록세 완화 | ◦ 개인간 거래시 각각 0.5%p씩 인하 |
| | 개발이익 환수 | ◦ 기반시설부담금제도 도입 : 일정규모 이상 주택, 상가, 오피스빌딩, 재건축재개발 ◦ 개발부담금제 부활 |
| 토지 및 주택 공급 | 수도권 신규주택 및 택지 공급 | ◦ 2010년까지 주택 연간 30만호, 5년간 150만호 건설 ◦ 2010년까지 택지 연간 300만평 추가 |
| | 토지비축 | ◦ 토지공사 연간 1,500만평 비축(2006년부터) |
| | 중대형 공급 확대 | ◦ 택지지구 중대형 비율 확대 : 40%→50% |
| | 분양권 전매제한 강화 | ◦ 수도권 5년→10년, 지방 3년→5년(원가연동제 적용지역) |
| | 판교개발 | ◦ 중대형 평형 공영개발 추진 및 원가연동제, 주택채권입찰제 적용 |
| 금융 대출 | 강북 주거환경 개선 | ◦ 공영개발에 의한 뉴타운 조성 |
| | 주택담보대출 제한 | ◦ 개인별 제한에서 가구별 제한 |
| 기타 | 서민주거안정 | ◦ 생애 최초 주택구입자금 부활 ◦ 저소득층 모기지론 우대(6.25%→5.25%) |
| | 투기조사 전담기관 신설 | ◦ 국세청에 상습투기자 상시 감시체계 확립위해 관련 조직 신설 |
| | 거래시장질서 확립 | ◦ 실거래가 신고의무화, 실거래가 등기부 기재 |
| | 토지거래허가제 강화 | ◦ 전매제한 연장 : 농지 6개월→2년, 임야 1년→3년, 개발사업용 6개월→4년, 기타 토지 6개월→5년 ◦ 토지거래허가 지역내 농지·임야 구입 요건 강화 : 6개월 이상 거주→1년 이상 거주 |
| 토지보상방식 개편 | ◦ 현금 대신 대토로 보상 ◦ 3,000만원 초과하는 모든 보상비 채권으로 보상 | |

주 : 건설교통부, 한국건설산업연구원 “8.31 부동산종합대책 파급효과 및 정책 제언:(2005.9)

2. 주거실태분석

1) 주택 및 가구 현황

2000년 현재 서울에는 191만 7천호의 주택이 있는데 그 중 97만 5천호, 약 51%가 아파트이며 총 311만 가구가 거주하고 있다. 강남권에는 42만호의 주택이 있고 그 중 29만 4천호 약70%가 아파트이고, 총62만 7천 가구가 거주하고 있다. 다른 구에 비해 아파트 비율이 20% 가량 높게 나타나고 있다. 이는 강남개발의 역사에서 언급되었듯이 공동주택중심으로 강남이 개발되었던데 기인하는 것으로 보여진다. 강남지역은 전체가구의 15%가 전체 주택의 25%에 거주하고 있는 것으로 나타나서 상대적으로 주택보급률이 높게 나타나고 있다.

<표 4-7> 주택 및 가구 현황(2000)

(단위 : 만호, %)

| 지역 | 주택 | 비중 | 아파트 | 비중 | 총가구 | 비중 |
|-----------|-------|------|------|------|-------|------|
| 서울특별시(25) | 191.7 | 100 | 97.5 | 100 | 311 | 100 |
| 강남권(3) | 33.5 | 17.5 | 24 | 24.7 | 48.3 | 15.6 |
| 서초구 | 8.2 | 4.3 | 5.4 | 5.5 | 11.7 | 3.8 |
| 강남구 | 12.4 | 6.5 | 9.7 | 9.9 | 17.2 | 5.5 |
| 송파구 | 12.9 | 6.7 | 8.9 | 9.1 | 19.4 | 6.2 |
| 비강남권(22) | 158.1 | 82.4 | 73.4 | 75.2 | 262.8 | 84.5 |

자료 : 통계청

주 : 1. ()은 구의 개수

2. 주택은 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택의 총 합계임

2003년 서울시의 주택보급률은 86.3%로 전국 주택보급률 101.2%에 비해 낮은 수준이다. 강남권의 주택보급률은 94.5%로 서울시의 주택보급률인 86.3%보다는 높은 수준이다. 특히, 서초구와 강남구의 주택보급률은 100%를 넘어섰으나, 송파구는 2003년 주택보급률이 서울시의 주택보급률을 하회하고 있다.

<표 4-8> 2003년 주택보급률

| | | 공식 주택보급률 | 실질 주택보급률 |
|------|-----|----------|----------|
| 서울 | | 86.3 | 84.7 |
| 강남권 | | 94.5 | 92.7 |
| | 강남구 | 100.2 | 103.4 |
| | 서초구 | 100.0 | 96.6 |
| | 송파구 | 83.4 | 78.2 |
| 비강남권 | | 86.1 | 83.7 |

자료 : 2003-2012 서울주택종합계획(안)

- 주 : 1. 공식 주택보급률은 소유단위로 집계된 주택수를 보통가구로 나누어 산정.
 2. 실질 주택보급률은 주거용 오피스텔을 포함하여 거주단위로 집계된 주택수를 1인가구 포함한 전체 가구로 나누어 산정.
 3. 강남권과 비강남권의 주택보급률은 각 구의 주택보급률의 산술평균임.

1990년 이후 10년간 서울 강남권에서 주택재고는 평형에 관계없이 고루 증가하였다(소형 43%, 중형 48%, 대형 49% 증가). 그 결과 20평 이하의 주택은 2000년 현재 전체 주택의 37.3%, 20~40평형은 42.5%, 그리고 40평형대 이상은 20.2%에 해당한다.

<표 4-9> 서울 강남권 주택규모별 비중추이

| | 1989년까지(호) | 비중(%) | 2000년까지(호) | 비중(%) |
|--------|------------|-------|------------|-------|
| 20평 이하 | 109,024 | 38.0 | 156,291 | 37.3 |
| 20~40평 | 120,818 | 42.2 | 178,420 | 42.5 |
| 40평 이상 | 56,744 | 19.8 | 84,809 | 20.2 |

자료 : 통계청

2) 가구특성

2005년 국토연구원에서 수행한 “주거실태 및 주택수요조사”를 기초자료로 이

용하여 강남아파트와 서울아파트거주가구의 가구특성과 주거실태, 주거이동특성을 분석하였다.

강남아파트는 앞에서와 같은 분류로 강남구, 서초구와 송파구의 3개구만을 대상으로 하였다. 이 지역은 중·대형 평형에 대한 조사가 충분한 표본수를 확보하지 못하기 때문에 인구주택총조사의 규모별 분포를 적용하여 가중조정하였다. 주택규모는 가구의 인구적 특성 뿐 아니라 경제적 특성, 주거이동행태 등과 상관관계가 높으므로 객관적인 자료설명을 위해서 2000년 “인구주택총조사”의 규모별 비율을 참조하여(아래표 참조) 가중치를 부여하고 131개의 표본수를 확보하여 분석하였다. 한편 서울아파트는 강남의 3개구를 포함한 서울 전체의 아파트거주가구를 대상으로 분석하였다. 이 경우에도 2000년 인구주택총조사의 규모별 분포를 기초로 하여 규모가중치를 적용하고 606개의 표본수를 얻었다.

<표 4-10> 2000 인구주택총조사 아파트 중 규모별 비율

(단위: %)

| | 서울 | 강남구 | 서초구 | 송파구 |
|--------|------|------|------|------|
| 19평 이하 | 46.7 | 43.4 | 21.7 | 47.5 |
| 19~29평 | 38.5 | 34.7 | 49.0 | 32.1 |
| 29~39평 | 9.9 | 8.0 | 15.0 | 10.8 |
| 39평 이상 | 5.9 | 13.9 | 14.3 | 9.7 |

거주가구의 인구학적 특성을 살펴보면 강남아파트거주 가구의 가구주 연령은 평균 42.3세, 서울 아파트의 경우에는 44.7세로 강남아파트거주가구의 가구주가 2.4세가량 젊은 것으로 나타났다.

<표 4-11> 가구주 연령

| | 강남 아파트 | 서울 아파트 |
|--------|--------|--------|
| 가구주 연령 | 42.25세 | 44.67 |

자료: 2005 국토연구원의 주거실태 및 주택수요조사

가구주 연령별 가구분포를 살펴보면 강남과 서울아파트 모두 31세 이상 50세 미만의 학령기 자녀를 양육할 연령층의 가구가 70% 이상으로 가장 높게 나타나고 있다. 특히 강남아파트의 경우 84%에 이르기 때문에 교육환경에 대한 관심이 높음을 유추할 수 있다.

<표 4-12> 가구주 연령별 가구분포

(단위: 가구수, %)

| | 강남아파트 | 서울아파트 |
|-----------|-------------|-------------|
| 30세 이하 | 3 (2.3%) | 20 (3.2%) |
| 31~50세 이하 | 109 (83.8%) | 431 (71.1%) |
| 51세 이상 | 18 (13.8) | 155 (25.6%) |

가구원수측면에서는 강남과 서울의 차이가 별로 크지 않아서 강남의 경우 평균적으로 3.45명, 서울의 경우 평균 3.4명으로 나타났다. 가구원수별 가구분포면에서도 지역적인 차이가 나타나지 않고 있다. 단 단독가구인 경우에는 서울아파트가 약 7% 정도로 강남아파트보다 많았다.

이상에서 살펴보면 서울아파트 거주가구와 강남 아파트 거주가구의 가구주 연령이나 가구원수 면에서 별 차이가 없는 것으로 나타나고 있다. 이는 강남지역은 70%가 아파트이고 서울지역에서 아파트를 선호하는 계층의 경우 서로 비슷한 특성을 지니는 것으로 이해된다.

<표 4-13> 가구원수별 가구분포

(단위: 가구수, %)

| | 강남아파트 | 서울아파트 |
|----------|-------------|-------------|
| 단독가구(1인) | 5 (3.8%) | 45 (7.4%) |
| 2인가구 | 12 (10.0%) | 65 (10.7%) |
| 3인이상 | 112 (86.2%) | 496 (81.8%) |

가구의 경제적 특성에서의 차이를 살펴보기 위해서 가구의 소득과 가장 밀접한 관계를 가지고 있는 가구주의 교육수준과 직업, 소득과 소비수준을 살펴보도록 한다.

강남 가구주의 교육연수는 평균 15.2년으로 평균적으로 2년제 대학졸업이상인 것으로 나타나고 있다. 그리고 서울 가구주의 교육연수는 13.5년으로 고졸이상 2년제 대학중퇴 정도인 것으로 나타났다. 강남 가구주의 경우 집단의 성격이 평균과 얼마나 떨어져 있는지를 나타내 주는 분산의 제곱근인 표준편차가 서울의 경우보다 낮아서 비교적 동질의 집단이 거주하고 있는 것으로 보인다.

<표 4-14> 가구주의 교육연수

(단위: 연)

| | 강남 | 서울 |
|------|------|------|
| 평균 | 15.2 | 13.5 |
| 표준편차 | 2.19 | 3.43 |

한편 연소득측면에서는 강남거주가구의 연소득이 평균 4,713만원, 서울거주가구의 연 소득은 3,820만원으로 강남거주가구의 연 소득이 893만원정도 더 많지만 표준편차가 커서 소득측면에서는 상대적으로 동질적이라고 보기는 어려웠다.

<표 4-15> 가구의 연소득

(단위: 만원)

| | 강남 | 서울 |
|------|-------|--------|
| 평균 | 4,713 | 3,820 |
| 표준편차 | 5,303 | 3,9319 |

가구주 직업별 가구분포를 살펴보면 강남아파트와 서울아파트 거주가구의 직업분포가 구성면에서 비슷하지만 각 직업별 비중에서는 다소 차이가 나타나고 있다. 예를 들어서 강남아파트 거주가구의 가구주는 사무직과 관리/전문직에 종사하는 비율이 전체의 56%에 이르고 있다. 서울아파트거주가구의 가구주는 40%

정도가 동 직종에 종사하고 있는 것으로 나타나고 있다. 한편 판매/영업/서비스업과 생산/기능/노무직에 대해서는 서울거주가구가 18%정도 종사하고 있는 것으로 나타나고 있다.

<표 4-16> 가구주 직업별 가구분포

(단위: 가구수, %)

| | 강남아파트 | 서울아파트 |
|---------------|-------------|------------|
| 농/임/어업종사자 | - | - |
| 자영업자 | 49(39.1%) | 196(32.8%) |
| 판매/영업/서비스직종사자 | 2(1.7%) | 49(8.2%) |
| 생산/기능/노무직 | - | 56(9.5%) |
| 사무직 | 49(38.9%) | 184(30.8%) |
| 관리/전문직 | 21(17.0%) | 55(9.2%) |
| 기타 | 4(3.3%) | 56(9.4%) |
| 계 | 125(100.0%) | 597(10.0%) |

가구주 직업에 따른 자산과 소득을 살펴본 결과 강남지역과 서울지역에서 모두 관리/전문직에 종사하는 가구의 소득이 가장 높게 나타났으며 순자산도 가장 높은 것으로 보인다.

그러나 동일한 직종인 경우에도 지역간 차이가 크게 나타나고 있다. 특히 관리/전문직에 종사하는 가구의 경우 월평균 가구소득은 61만원가량 차이가 나고 자산격차는 1억2천만원 가량에 이르고 있다. 가장 월가구소득의 차이가 많은 직종은 판매/영업/서비스직종사가구로서 82만원의 차이가 발생하고 있고 자산에 있어서도 1억 1,143만원의 격차가 나타나고 있다.

그러나 소비는 직종간 차이가 나타난다고 하기보다는 지역간에 차이가 발생하는 것으로 보여진다. 결국 강남과 서울거주 가구의 소득에서 발생하는 차이만큼

강남지역에서 더 소비하고 있는 것으로 나타나고 있다. 관리/전문직의 경우 서울 아파트 거주가구의 평균소비는 강남 동직종가구의 소비와 거의 차이가 없어서 동 직종가구의 소비성향은 서울아파트 거주가구의 경우가 더 높은 것으로 보인다. 자영업종사가구의 경우에는 소득에서는 지역간 차이가 없지만 소비에 있어서는 강남거주가가 더 소비성향이 높게 나타났다.

결국 강남거주가구의 경제적 특성은 소득이나 소비면에서의 지역간 차이라기 보다는 순자산측면에서 지역간 차이가 발생한다고 요약할 수 있다. 이는 자산의 세대간 이전에 의해서 발생했을 수도 있고, 자산가격의 상승으로 인한 결과일 수도 있다.

<표 4-17> 직업별 순자산/월평균 가구소득/월평균 가구소비

(단위: 만원)

| | 강남 | | | 서울 | | |
|-------------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| | 순자산 | 월평균 가구소득 | 월평균 가구소비 | 순자산 | 월평균 가구소득 | 월평균 가구소비 |
| 농/임/어업종사자 | - | - | - | - | - | - |
| 자영업자 | 31,163.22 | 345.91 | 252.79 | 20,408.20 | 348.67 | 202.11 |
| 판매/영업/서비스 직종사자 | 23,000.00 | 325.00 | 235.00 | 11,857.15 | 243.12 | 152.16 |
| 생산/기능/노무직 | - | - | - | 20,813.36 | 231.13 | 140.51 |
| 사무직 | 31,557.28 | 368.93 | 235.49 | 23,473.55 | 329.19 | 199.65 |
| 관리/전문직 | 49,231.15 | 535.15 | 220.98 | 37,068.23 | 474.20 | 220.26 |
| 기타 | 52,332.68 | 328.02 | 249.56 | 17,606.83 | 148.69 | 105.40 |

3) 주거실태

상대적으로 가구주가 젊고 학력이 높으며 학령기 자녀를 양육하고 있는 가구의 비중이 더 높고, 순자산이 더 많은 강남 아파트 거주가구의 주거실태는 어떠

한지 살펴보도록 하겠다.

주거점유형태를 보면 서울은 자가가 53%로 강남보다 3%가량 높은 자가점유율이 나타났다. 앞에서 주택보급률은 강남지역이 높았으나 자가율은 낮은 것으로 나타난 바 있다. 이는 강남의 차가가구의 비중이 높다는 것을 의미하고 있으며, 한편에서는 타 지역거주자구가 강남지역에 주택을 보유하고 있을 가능성, 또는 강남거주자구의 1가구 2주택 보유의 가능성이 있음을 시사한다.

<표 4-18> 현 주거 점유형태

| | 강남 | 서울 |
|----|-------------|-------------|
| 자가 | 49.5%(65) | 52.8%(320) |
| 차가 | 50.5%(66) | 47.2%(286) |
| 계 | 100.0%(131) | 100.0%(606) |

강남아파트의 평균 사용주거면적은 25.5평으로 서울아파트 거주자구의 평균 주택규모보다 약 3.4평 큰 것으로 나타났다. 주택규모별 점유형태를 보면 지역에 관계없이 자가인 경우에는 20~29평이, 차가의 경우에는 19평 이하가 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 차가가구의 주택규모는 대부분 30평 미만의 규모인 것을 알 수 있었다.

40평 이상의 아파트의 경우 지역별 차이가 커서 강남아파트의 자가가구의 20%가 40평형이상의 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타나고 있다.

<표 4-19> 주택규모별 주거점유형태

(단위: 가구수, %)

| | 강남아파트 | | 서울아파트 | |
|--------|------------|------------|-------------|-------------|
| | 자가 | 차가 | 자가 | 차가 |
| 19평이하 | 20 (30.8%) | 32 (47.8%) | 118 (37.0%) | 164 (57.1%) |
| 20~29평 | 22 (33.8%) | 24 (35.8%) | 139 (43.6%) | 103 (35.9%) |
| 30~39평 | 10 (15.4%) | 6 (9.0%) | 37 (11.6%) | 14 (4.9%) |
| 40평 이상 | 13 (20.0%) | 5 (7.5%) | 25 (7.8%) | 6 (2.1%) |

주택규모를 나타내는 사용방수는 강남이 2.69개, 서울이 2.45개로서 강남의 규모가 더 크게 나타났으나 그 차이는 크지 않은 것을 알 수 있었다.

한편 현 주택의 평균 거주개월수는 강남의 경우가 49.7개월, 서울은 58.3개월로 서울이 8.6개월가량 더 거주한 것으로 나타났다. 그리고 강남은 20평 이상의 경우 평형이 커질수록 거주기간이 긴 반면 서울의 경우에는 오히려 소형평형일수록 거주기간이 길었다.

<표 4-20> 현 주택 주거실태

| | 강남 아파트 | | | | | 서울 아파트 | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| | 19평 이하 | 29평 이하 | 39평 이하 | 39평 초과 | 평균 25.53평 | 19평 이하 | 29평 이하 | 39평 이하 | 39평 초과 | 평균 22.18평 |
| 가구원수 | 3.11 | 3.56 | 3.96 | 3.82 | 3.45 | 3.20 | 3.51 | 3.91 | 3.94 | 3.40 |
| 사용방수 | 2.22 | 2.58 | 3.19 | 4.09 | 2.69 | 2.06 | 2.67 | 3.12 | 4.04 | 2.45 |
| 평균거주기간 (개월) | 50.9 | 38.6 | 53.1 | 75.9 | 49.7 | 69.1 | 46.3 | 45.8 | 55.2 | 58.3 |

주택에 대한 만족도의 경우 서울에서는 '불량하다'라고 응답한 비중이 다소 높았다. 강남 아파트 거주가구의 경우 11%가 '불량하다'라고 응답한 반면 서울 아파트 거주가구의 21%가 '불량하다'고 응답해서 주택에 대한 만족도 면에서는 약 10% 정도의 차이를 나타내고 있다.

주거전반에 대한 만족도는 강남과 서울의 경우 비슷한 것으로 나타났다. 강남의 경우 응답자의 90%가 '양호이상'으로 응답하였으며 서울의 경우에도 89%가 '양호이상'으로 응답했다. 결국 주거전반에 대한 만족도측면에서 서울과 강남의 차이가 없으나 주택에 대한 만족도 측면에서는 강남아파트 거주가구의 경우 만족도가 더 높은 것으로 보여진다.

<표 4-21> 주택과 주거전반에 대한 만족도

(단위: 가구, %)

| | 주택에 대한 만족도 | | 주거전반에 대한 만족도 | |
|------|------------|----------|--------------|----------|
| | 강남 아파트 | 서울 아파트 | 강남 아파트 | 서울 아파트 |
| 매우불량 | 0(0%) | 4(3%) | 0(0%) | 1 |
| 약간불량 | 10(11%). | 118(19%) | 12(9%). | 55(9%) |
| 양호 | 71(78%) | 380(62%) | 106(81%) | 483(79%) |
| 매우양호 | 9(10%) | 104(17%) | 12(9%) | 66(10%) |

소득계층별로 주택에 대한 만족도를 살펴보면 소득이 높을수록 주택에 대한 만족도가 높게 나타나고 있다. 특이한 점은 중소득의 경우 강남과 서울 모두 주택에 대한 불만이 가장 높게 나타나고 있으며 강남지역의 경우 그 정도가 더 심해서 응답가구의 56%가 ‘불량하다’라고 응답한 것으로 나타나고 있다.

<표 4-22> 소득계층별 주택에 대한 만족도

(단위: %)

| | 강남 | | | | 서울 | | | |
|-----|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|
| | 매우 불량 | 약간 불량 | 대체로 양호 | 매우 양호 | 매우 불량 | 약간 불량 | 대체로 양호 | 매우 양호 |
| 저소득 | - | 30.8 | 53.8 | 15.4 | - | 17.6 | 67.0 | 15.4 |
| 중소득 | - | 55.7 | 41.4 | 2.9 | 1.2 | 24.5 | 60.2 | 14.0 |
| 고소득 | - | 8.8 | 82.4 | 8.8 | - | 7.3 | 62.5 | 30.2 |

소득계층별로 주거전반에 대한 만족도를 조사한 결과 대체적으로 강남아파트 거주가구의 경우 중소득가구 이상에서 만족도가 높게 나타나고 있다. 저소득계층 가구의 경우에는 서울아파트 거주가구의 만족도가 상대적으로 높았다.

강남과 서울 아파트 거주가구를 대상으로 한 주택과 주거전반에 대한 만족도

조사결과 주거전반에 대한 만족도측면에서 서울과 강남의 차이가 없으나 주택에 대한 만족도 측면에서는 강남아파트 거주가구의 경우 만족도가 더 높았었다. 그런데 소득계층별로 살펴본 결과 중소득계층 이상의 경우 주거전반에 대한 만족도면에서 강남지역이 더 높고 주택에 대한 만족도는 강남지역이 더 낮은 것으로 나타나고 있어서, 소득계층에 따른 만족도에 있어서 차이가 큰 것으로 보인다.

<표 4-23> 소득계층별 주거전반에 대한 만족도

(단위: %)

| | 강남 | | | | 서울 | | | |
|-----|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|
| | 매우 불량 | 약간 불량 | 대체로 양호 | 매우 양호 | 매우 불량 | 약간 불량 | 대체로 양호 | 매우 양호 |
| 저소득 | - | 23.1 | 73.1 | 3.8 | - | 14.4 | 80.9 | 4.8 |
| 중소득 | - | 4.3 | 88.6 | 7.1 | - | 5.6 | 82.5 | 11.9 |
| 고소득 | - | 8.6 | 71.4 | 20.0 | 1.0 | 10.3 | 69.1 | 19.6 |

4) 주거이동행태

강남아파트 거주가구가 거주지역을 선택하는 이유와 이에 따른 주거특성의 변화를 살펴보기 위해서 주거점유형태, 주택유형, 주택규모면에서의 변화를 살펴보고 주거이동의 동기를 살펴본다.

김현아(2002)의 연구는 분석대상을 주로 아파트 거주가구가 선호하는 강남지역(강남구와 서초구)과 목동, 이촌동으로 한정시켜서 주거이동에 대해 분석하였다. 이에 의하면 강남지역의 경우 56.1%가 지역내에서 이주를 하고 있으며 기타 서울지역에서 28.4%정도가 강남지역으로 유입하고 있는 것으로 나타났다(아래 표 참조).

<표 4-24> 거주지역의 변화

(단위: 가구수, %)

| 현 거주지역 | 이전 거주지역 | | | | |
|----------------|-----------|-----------|----------|---------|-----|
| | 강남지역 | 기타 서울 | 수도권 | 지방 | 소계 |
| 강남지역 | 166(56.1) | 84(28.4) | 32(10.8) | 14(4.7) | 296 |
| 기타 (목동,이촌동) | 18(9.0) | 151(75.5) | 25(12.5) | 6(3.0) | 200 |

자료: 김현아(2002), 강남지역 주택시장 분석, <표 3-5> 재구성

먼저 주거이동에 따른 점유형태의 변화를 살펴보면 강남지역의 경우 차가에서 자가로의 상향이동이 37%이고, 서울거주가구의 경우에는 44%로서 강남의 경우 주택점유형태의 상향이동이 더 어려운 것으로 보인다. 이는 상대적으로 높은 주택가격에 기인하는 것으로 보인다. 자가에서 차가로의 하향이동이 서울 거주가구보다 높은 32%에 해당하는데 이는 가구의 소득이나 다른 조건이 급격히 변하지 않았다고 볼 때 거주지역의 변화에 따른 주거비 상승이 중요한 원인으로 작용하는 것으로 생각된다. 실제로 40대 가구주의 경우 이사동기로 자녀의 교육문제를 언급하고 있는 비율이 높게 나타나고 있다.

<표 4-25> 이사로 인한 점유형태의 변화양상

(단위: %, 가구수)

| 현거주지점유형태 | 이전 거주지 점유형태 | | | |
|----------|-------------|------------|-------------|-------------|
| | 강남아파트 | | 서울 아파트 | |
| | 자가 | 차가 | 자가 | 차가 |
| 자가 | 67.9%(36) | 37.0%(29) | 72.0%(132) | 44.0%(186) |
| 차가 | 32.1%(17) | 63.0%(49) | 28.0%(51) | 56.0%(230) |
| 계 | 100.0%(53) | 100.0%(78) | 100.0%(183) | 100.0%(416) |

이주와 관련해서 주택유형의 변화는 강남의 경우 아파트에서 아파트로 이주한 경우가 절대적으로 많은 70%였고, 서울의 경우 아파트.아파트는 42%이나 다가구에서 아파트가 25%에 해당되었다. 서울아파트 거주가구의 경우에는 이전 주택 유형이 단독, 다가구, 연립 등 다양했던 것으로 보여진다.

<표 4-26> 이사로 인한 주택유형의 변화양상

(단위: %, 가구수)

| 현거주지 주택유형 | 이전 주택유형 | | | | | | | 계 |
|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-------------|---------------|--------------|-----------------|
| | 아파트 | 단독 | 다가구 | 연립 | 건물내 주택 | 오피스텔 (주거용) | 기타 | |
| 강남 | 69.5% (91) | 6.9% (9) | 8.4% (11) | 13.7% (18) | 0 | 1.5% (2) | 0 | 100.0% (131) |
| 서울 | 42.4% (257) | 14.3% (87) | 24.9% (151) | 12.7% (77) | 1.3% (8) | 0.6% (3) | 1.9% (11) | 100.0% (594) |

거주이동에 따른 주택규모의 변화를 살펴보면 강남 아파트 거주가구나 서울 아파트 거주가구의 경우 모두 동 평형으로의 이주가 가장 높은 비율(30평형대 제외)을 차지하고 있고, 평형이 높아질수록 규모의 상향이동비율이 점차 줄어들고 있는 것으로 나타난다. 30평형대의 경우 오히려 규모의 하향이동이 더 많았는데 30평형대의 규모를 필요로 하는 가구는 보통 가구의 주기상 학령의 자녀를 양육하고 있고 상대적으로 가구주의 연령이나 소득측면에서도 소형평형의 주택보다는 더 큰 규모의 주택이 필요한 가구일 것으로 생각된다. 그러나 실제로 더 작은 규모로 하향이동했다는 점에서 볼 때 가구의 소득이 급감했다거나 점유형태를 바꾸면서 차가에서 자가로 이전이 되었다거나, 아니면 주택가격이 상대적으로 비싼 지역으로 유입한 결과 주택규모의 하향이동이 불가피했을 가능성이 있어 보인다. <표 4-24>에서 보여주듯이 타 지역에서 강남지역으로 유입한 가구가 44%에 이르는 것을 미루어 볼 때 이 계층중 일부가 강남으로 유입한 가구일 가능성도 배제할 수 없다.

규모의 상향이동은 강남아파트 거주가구의 경우가 서울 아파트 거주가구보다 더 높은 비율로 증가하고 있다. 강남아파트 거주가구의 주택규모의 변화양상을 살펴보면 19평 이하에서는 40%가 주택규모의 상향이동, 20~29평대의 경우에는 21%정도가, 30~39평형은 12% 상향 이동한 것으로 나타났다. 동급의 주택규모로의 이동이 각 규모별로 많은 것이 일반적이지만 30평형대에서는 동급으로의 이동은 21%에 불과하고 오히려 주택규모의 하향이동이 더 높았다.

<표 4-27> 강남아파트 거주가구의 이사로 인한 주택규모의 변화양상
(단위: %, 가구수)

| 현주택규모 | 이전 주택 규모 | | | |
|-----------|----------|-----------|-----------|--------|
| | 19평 이하 | 20~29평 이하 | 30~39평 이하 | 39평 초과 |
| 19평 이하 | 59.2% | 23.1% | 36.4% | 27.3% |
| 20~29평이하 | 32.7% | 56.4% | 30.3% | 9.1% |
| 30~39평 이하 | 2.0% | 12.8% | 21.2% | 9.1% |
| 39평 초과 | 6.1% | 7.7% | 12.1% | 54.5% |
| 소계(가구수) | 49 | 39 | 33 | 11 |

서울의 경우에는 상향이동율이 강남보다 월등히 적었다. 가장 작은 규모의 경우에는 29%만이 상향이동을 하고 있고, 20평형대에서도 12%, 30평형대에서는 13%에 불과하다. 주택규모의 하향이동이 규모가 클수록 높아져서 30평형대에서는 73%가 39평 초과 규모에서는 76%가 하향이동하고 있는 것으로 나타났다. 특히 주택규모가 39평 초과규모의 경우 강남거주가구의 경우에는 55%정도가 동급으로 이주한 반면 서울 아파트 거주가구의 경우에는 24%만이 동급으로 이주한 것으로 나타나서 지역적인 차이가 크게 벌어지는 것으로 나타난다.

<표 4-28> 서울아파트 거주가구의 이사로 인한 주택규모의 변화양상
(단위: %, 가구수)

| 현주택규모 | 이전 주택 규모 | | | |
|-----------|----------|-----------|-----------|--------|
| | 19평 이하 | 20~29평 이하 | 30~39평 이하 | 39평 초과 |
| 19평 이하 | 71.4% | 28.1% | 41.2% | 52.2% |
| 20~29평이하 | 25.9% | 59.6% | 32.4% | 19.6% |
| 30~39평 이하 | 1.5% | 8.4% | 13.7% | 4.3% |
| 39평 초과 | 1.2% | 3.9% | 12.7% | 23.9% |
| 소계(가구수) | 259 | 203 | 102 | 46 |

현 주택으로의 이사 동기를 가격이외의 측면에서 살펴보면 강남아파트 거주가구의 경우 ‘주택의 규모’때문이 33%, ‘교통’이 31%, ‘주택유형’이 12%, 그리고 ‘교육여건’이 9%로서 교육여건에 의한 동기가 기대했던 것 보다 그다지 높지 않았다. 서울아파트의 경우에도 ‘주택규모’ 39%, ‘교통’ 19%, ‘주택유형’ 17%, ‘교육’이 4.1%로 나타난다. 결국 주택규모에 의해서는 서울아파트를 선택하고 교통편의를 위해서는 강남아파트를 선택하는 동기가 더 높았다고 할 수 있겠다. 교육여건의 동기가 기대보다 높지 않았지만 강남 아파트 거주가구가 서울 아파트 거주가구의 두배 정도의 비중으로 교육문제 때문에 강남지역으로 이주한 것으로 설명되어 진다.

<표 4-29> 이사 동기-현 주택으로 이사 온 동기(가격 이외의 동기)

(단위: %, 가구수)

| 구분 | 강남 아파트 | 서울 아파트 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 주택평수나 방의 개수 | 33.4% | 38.7% |
| 주택유형(단독 / 아파트 / 연립 등) | 12.1% | 17.4% |
| 부엌 등 내부시설 | 0% | 5.2% |
| 친인척등과의 거리 | 8.1% | 5.7% |
| 교통(지하철 역 및 직장과의 거리)여건 | 31.1% | 19.2% |
| 편의시설 / 위락시설 | 1.4% | 2.5% |
| 교육여건 | 8.9% | 4.1% |
| 녹지여건 | 1.3% | 3.4% |
| 주택가격 상승 기대감 | 1.1% | 1.3% |
| 주거환경 개선 기대감 | 0% | 0.7% |
| 기타 | 2.4% | 1.6% |
| 합계 | 131(100.0%) | 606(100.0%) |

그럼 과연 실수요와 투자목적의 수요가 얼마나 될 것인가? 강남지역의 주택구입수요중 30~40%가 투자목적의 주택구입수요로 보여진다. 2005년 ‘주거실태 및 주택수요조사(국토연구원)’에 의하면 서울 주택구입수요의 30~40%는 투자목적으로 추정되는데, 이는 강남지역 주택구입수요에도 그대로 적용된다고 하겠다. 2년이내에 서울에 자가로 이사할 구체적 계획이 있는 가구는 전가구의 1.87%이고 서울에 투자목적의 주택구입계획이 있는 가구는 전가구의 1.25%로 나타났다. 전자를 서울의 주택구입에 대한 실수요로, 후자를 투자수요로 보았을 때, 전체 수요중 투자수요의 비중은 40%에 이른다. 한편 서울로 이사계획은 있으나 불확실하다고 응답한 가구의 절반이 이사계획을 실천한다고 가정하면, 서울에 주택구입할 실수요는 전가구의 2.9%이고, 이때 투자목적 수요 1.25%를 비교하면 투자수요비중은 30%로 낮아진다. 주택이 가지고 있는 자산으로서의 가치 때문에 주택의 매매시에 실수요라 하더라도 자산가치의 변화를 기대하고 의사결정을 하는 것이 사실이다. 다음 장에서는 주택시장에서 발생하는 의사결정행태에 대해서 분석하도록 한다.

5

강남지역 주택시장 분석

본 장에서는 강남주택시장에 투자수요가 몰리는 원인과 행태에 대하여 게임이론과 사용자비용, 자산선택이론을 통하여 분석해 보고자 한다.

1. 강남지역 기존 주택시장 행태분석

1) 게임이론 개요

게임(game)이론은 바둑이나 장기, 화투, 각종 전자오락, 그리고 각종 스포츠경기 등 이외에도 일상생활에서 일어나는 여러 상호작용현상을 설명하는데 이용되고 있다. 이 이론은 전략적 상호작용이 존재하는 상황에서 개인의 전략 또는 행동이 초래하게 될 결과 중 가장 바람직한 결과를 얻기 위하여 어떠한 전략을 선택하는가를 분석하고, 상호작용의 결과가 어떻게 나타나는가에 대한 이론적 틀을 제시한다. 따라서 강남주택시장내에서 주택의 판매와 구매에 대한 의사결정, 재건축조합내의 의사결정, 강남주택시장의 원주민과 진입희망가구의 의사결정 등에 대한 의미 있는 분석의 틀로서 게임이론이 사용되어질 수 있다.

게임이 성립되기 위해서는 경기자, 경기의 순서, 정보, 전략, 경기자들의 행위에 따라 생길 수 있는 결과, 결과의 실현으로 각 경기자가 누리게 되는 보수(payoff)의 구성요소가 필요하다. 이때 사용되는 규칙은 게임의 주체가 되는 경기자(player), 그리고 게임의 방법(일회성의 게임 혹 연속적인 게임, 정합게임, 영합

게임, 순차게임 혹은 동시게임)과 상 혹은 벌(payoff)에 대하여 정하고 있다. 또한 게임의 최종 결과(payoff)에 대해서도 규정하고 있다. 한편 모든 게임의 참가자는 게임에서 이기기 위해 전략(strategy)을 사용하게 되는데 어떤 선수나 팀이 잘못된 전략을 사용할 경우에는 게임에서 지게 되는 결과를 초래한다. 따라서 게임이론은 각 참가자들이 게임에서 이기기 위해서 어떤 전략을 사용할 것인지, 어떤 전략이 좋고 어떤 전략이 잘못된 전략인지를 가려낼 수 있다. 그리고 게임의 결과는 전략적 상호작용(strategic interaction)에 의하여 결정된다. 훌륭한 전략이라고 하더라도 상대방이 능가하는 전략을 사용한다면 게임참여자는 게임에서 이길 수 없게 된다.

게임은 경기자의 수, 경기자들이 사용할 수 있는 전략의 종류(극대화전략, 혹은 최소화전략 등)와 수, 게임이 진행되는 방법 등의 차이에 따라 여러 가지 유형으로 구분할 수 있다(예로 순차게임, 진입게임, 경매, 불완전정보게임, 불비정보게임, 진화게임 등). 게임의 유형에 따라 경기자가 선택하는 전략이 달라질 수 있고, 이에 따라 게임의 결과도 달라지게 된다.

본 연구에서 적용할 게임 모형은 불완전정보하의 복점모형이라고 칭할 수 있겠다. 먼저 기존주택에 대한 시장참가자를 주택수요자와 주택공급자로 볼 때 공급자의 경우 중개업소를 매개로 가격담합행위가 가능하며 수요자의 경우 다른 시장과 비교해서 구매의사결정을 내린다. 그리고 매 주택마다 위치와 조건이 상이하고 그런 주택에 대한 주관적인 가치는 개인적인 정보라고 할 수 있다. 따라서 모형을 단순화하여 불완전정보와 소수의 공급자가 존재하는 주택시장에 대해서 의사결정을 하는 복점모형을 이용하여 기존주택시장의 참가자들의 행태를 분석한다.

2) 강남 주택시장의 행태적 특성

강남의 주택시장에서 관찰되는 특징을 정리하면 아래와 같다.

첫째, 주택시장에서 공급자들간의 담합이 가능하다. 공급자들 집단이 일정한

격 이하로 매물을 내놓지 못하도록 중개업소에게 압력을 행사할 수 있다. 공급자와 중개업소 사이에서는 장기간 관계가 유지되므로 중개업소가 공급자와의 관계를 중요하게 생각하고 주택이라는 지역정보에 있어서의 우위를 갖게 된다. 모든 거래가 중개업소를 매개로 이루어진다고 볼 때 현실적으로 공급자들간의 담합이 가능하다.

둘째, 수요자와 공급자 사이의 게임은 일회성 게임(one time game)으로서 주택이라는 거래대상을 거래하거나 아니면 다른 시장으로 이전하여 다른 대상을 선택할 수 있다.

셋째, 주택구입 동기에는 실수요측면에서 거주목적의 동기와 투자목적의 동기가 있다고 할 수 있다. 물론 실수요에는 다분히 투자목적의 수요가 함께 포함되어 있으나 1가구 1주택에 대한 수요는 우선적으로 실수요라고 분류하기로 한다.

넷째, 실수요라고 하더라도 이웃의 특성에 따른 네트워크(Network) 효과를 고려한 실수요와 네트워크 효과를 생각하지 않는 실수요 측면으로 구분할 수 있다.

3) 게임이론 모형설정을 위한 고려사항

시장참여자의 행태를 수요자와 공급자, 매개자의 입장에서 보도록 한다.

먼저 실수요자중에서 네트워크 효과동기를 갖는 수요는 주택의 물리적인 가치에 이웃의 질에 대한 가치를 포함하여 주택을 선택하는 수요를 의미한다고 할 수 있다. 실제로 이웃의 질에 대해 직접 평가하기는 어렵고 간접적으로 높은 주택가격이 하나의 진입장벽으로서 높은 지불능력이 있는 집단만을 걸러주는 걸림망(screen)으로서의 역할을 할 수 있다. 곧 높은 주택가격은 고소득, 고학력, 또는 주도세력(high power group)이 이웃에 있다는 신호(signal)로서의 역할을 하므로 네트워크 형성의 동기가 강한 수요자의 경우에는 가격이 높을수록 구매의사가 있다고 할 수 있다. 설령 주택가격이 주택의 실제적인 물리적 평가가치보다 높다고 하더라도 그 차이는 이웃에 대한 기대가치로 외부효과에 해당된다고 할 수 있다.

한편 주거목적의 실수요자의 경우에는 지불가능능력을 고려해서 낮은 가격으로 주택을 구입하고자 할 것이다. 이때 교육목적의 동기나 기타 다른 동기가 우세하여 특정지역에 거주해야 한다면 지불가능능력을 벗어날 경우 전세전환을 고려할 수도 있다. 그러나 끊임없이 정보에 민감하게 대처하면서 주택소유주가 되려고 시도하는 경향이 있다.

투자목적의 수요는 투자가능능력의 범위내에서 가장 수익성이 좋은 투자처를 물색하고자 한다. 따라서 낮은 가격에 구입해서 높은 가격으로 판매하여 판매차익을 크게 낚는 것이 가장 바람직할 것이다. 높은 시장가격은 향후 지속적으로 가격이 상승할 수 있다는 가능성을 시사하는데 주택 뿐 아니라 토지, 금융자산 등 가용한 투자포트폴리오를 구성할 수 있다.

공급자의 경우에는 담합동조동기와 담합이탈 동기가 있을 수 있다. 담합이 이루어진다고 할 때 담합에 동조함으로써 이득을 볼 수도 있겠지만 그 시장에 참여하는 모든 공급자가 똑같은 행위를 한다고 예상되어질 때 이탈함으로써 담합시보다 더 많은 이득이 가능하다. 또한 이주가 긴박할 경우 담합에 동조할 만큼 시간적 여유가 없어서 이탈하게 되는 경우도 있을 수 있다.

결국 수요자의 특성별 비율(네트워크 동기, 네트워크외의 실 거주수요 동기, 투자동기)에 따라 시장에서 결정가격이 달라질 것으로 생각된다. 2005년 주거실태 및 주택수요조사(국토연구원)에 의하면 서울 주택구입수요의 30~40%는 투자 목적으로 추정되었으며 강남지역 주택구입수요에도 그대로 적용이 가능하다.

모형을 단순화하기 위해서 주택시장참가자를 수요자와 공급자로 한정시키고 공급자간의 담합이 발생할 경우 주택시장에서의 시장균형과 참가자의 행태를 분석하기로 한다.

4) 모형설정 및 결론

(1) 가정과 모형설정

모형설정의 단순화를 위해서 우선 기존주택참가자의 행태에 대하여 한 시장에

1명의 판매자와 1명의 구매자가 있다고 가정한다. 판매자와 구매자의 주택에 대한 유보가격(reservation price)을 $x + v$, $x + u$ 로 표시한다. x 는 모두에게 공통적으로 인식되는 이 시장의 주택의 최소가치이고 v 와 u 는 각각 판매자와 구매자가 이 최소가치 이상으로 부여하는 주택의 주관적 가치이며 개인정보(private information)이다. 다만 v 와 u 의 확률분포는 모두가 알고 있다고 가정한다. 편의상 v 와 u 는 균일분포(uniform distribution)를 하고 있다고 가정하며 두 확률변수는 독립적인 분포를 갖고 있다고 가정한다. v 의 분포를 표준화하여 $[0, 1]$ 구간에 분포하고 있으며, u 는 $[a, a + 1]$ 구간에 분포하고 있다고 가정한다. 이때 a 는 $0 \leq a \leq 1$ 이다. 판매자가 가격을 제시하면, 구매자는 이 가격을 수락하거나, 거절하고 다른 시장으로 갈 수 있다. 구매자가 다른 시장으로 가게 되면 판매자는 거래를 하지 못하므로 이번 거래로부터의 이득은 0이 된다. 구매자가 다른 시장에서 얻게 되는 거래의 기대이득은 r 로 표시한다. 또한 다른 시장의 거래에 참여하기 위해서는 탐색비용 c 를 지출해야 한다. 따라서 구매자가 다른 시장에서 얻는 순기대이득은 $r - c$ 이다. $r - c$ 를 외부기회라고 부른다.

판매자의 주택에 대한 유보가격: $x + v$
 구매자의 주택에 대한 유보가격: $x + u$
 V : 판매자의 주택에 대한 주관적 가치, 균일분포(uniform distribution) 가정, $[0, 1]$ 구간에 분포
 U : 구매자의 주택에 대한 주관적 가치, 균일분포(uniform distribution) 가정, u 는 $[a, a + 1]$ 구간, $0 \leq a \leq 1$
 $r - c$: 구매자가 다른 시장에서 얻는 순기대이득
 r : 구매자가 다른 시장에서 얻게 되는 거래의 기대이득, 이때 탐색비용 c

따라서 유보가격(reservation price)이 $x + u$ 인 구매자에게 판매자가 $x + p$ 의 가격을 제시했을 때, $u - p \geq r - c$ 이면 가격을 수락하고, 그렇지 않으면 거절하고 다른 시장을 찾아 이동한다. r 은 다음과 같이 내생적으로 결정된다. 이 구매자가

다른 시장을 찾아 갔을 때 그 주택시장에 공급되는 주택에 대해 느끼는 유보가격을 $x' + u'$ 이라 하면 x' 은 새로운 시장의 주택에 대해 공통적으로 부여하는 최소 가치이고 u' 은 주관적 가치를 나타내는 부분으로서 이는 먼저의 주택에 대해 느끼는 u 와는 독립적인 새로운 확률변수이다. 이 확률변수를 u' 이라 하고 새로운 주택시장의 판매자의 유보가격을 $x' + v'$ 이라 하자. v' 과 u' 은 서로 독립적이며 편의상 각각 $[0, 1]$ 과 $[a', a' + 1]$ 에 균일분포를 하고 있다고 가정한다. 구매자가 이 시장에 참여하여 얻게 되는 기대 이득이 r 이며 이는 이 시장에서 판매자가 가격을 어떻게 결정하는가에 의해 결정된다. 두 시장의 기본적 상황이 동일하므로 이 시장에서 판매자의 가격책정 방식은 첫 시장의 가격책정 방식과 동일할 것이다.

(2) 주택가격의 결정

판매자는 매번의 거래에서 기대이득을 최대로 하려 할 것이다. 유보가격이 v 인 판매자가 $x + p$ 의 가격을 요구했을 때 $u - p \geq r - c$ 인 경우에만 거래가 성립하므로, 판매자의 예상이익은 u 의 확률밀도함수를 $f(u)$ 라 할 때,

$$\int_{p+r-c}^{a+1} (p-v)f(u)du = (a+1-p-r+c)(p-v)$$

이다. 따라서 판매자의 예상이익을 최대로 하는 가격을 $x + p(v)$ 라 할 때,

$$p(v) = \frac{1}{2}(a+1-r+c+v)$$

이다. 따라서 판매자는 v 가 높을수록, a 가 높을수록, 그리고 r 이 낮을수록 또는 c 가 높을수록 높은 가격을 요구하게 된다.

이제 r 은 다음과 같이 구하게 된다. 구매자가 새로운 주택시장에 가게 되면 u' 이 확률적으로 결정된다. 결정된 u' 값에 따라 구매자의 기대이익이 다음과 같이 결정된다.

$$E(g(u')) = \int_0^1 \max\{u' - p(v), r - c\} dv.$$

r 은 $\int_a^b E(g(u'))f(u')du'$ 이다. 따라서 다음 식을 r 에 대해 풀면 r 값이 결정된다.

$$r = \int_a^b E(g(u'))f(u')du'$$

이 식은 r 에 대한 3차식, 또는 2차식이고 이 식의 해 중 구하는 범위에 있는 값을 구하면

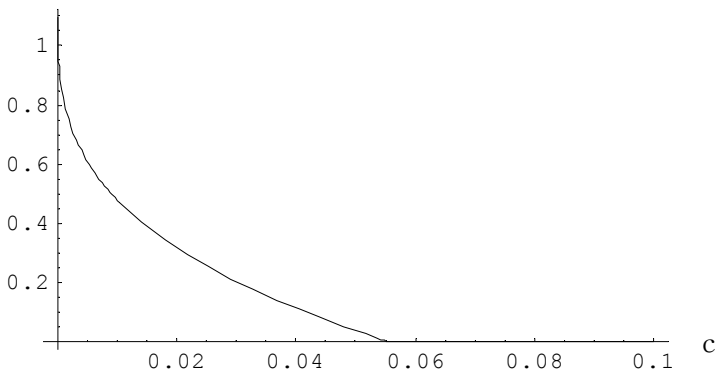
$$r = a' + c + 1 - 2(3c)^{\frac{1}{3}}$$

$$(c > 1/24 \text{이면, } r = a' + c + \frac{1}{2} - \frac{\sqrt{3}}{6} \sqrt{96c - 1})$$

가 된다. 외부기회 $\max\{r - c, 0\}$ 는 c 의 감소함수이다. 즉, 탐색비용이 높을수록 다른 시장에서 얻을 수 있는 잉여는 감소한다.

<그림 5-1> 탐색비용 c 의 변화에 따른 타 시장에서의 기대이익($a' = 1/10$)

외부기회 $\max\{r - c, 0\}$



a 는 판매자와 구매자가 주택에 부여하는 가치의 평균적 차이이다. 이 차이를 구성하는 요소 중 하나가 미래의 주택가격 상승에 대한 기대치이다. 미래 주택가격 상승으로 인한 이득은 구매자가 차지하게 되기 때문이다. a' 은 타지역 주택가격 상승 기대치를 반영한다. a' 이 높아지면 그만큼 r 도 높아진다. 앞에서 구한 $p(v)$ 에 r 을 대입하면,

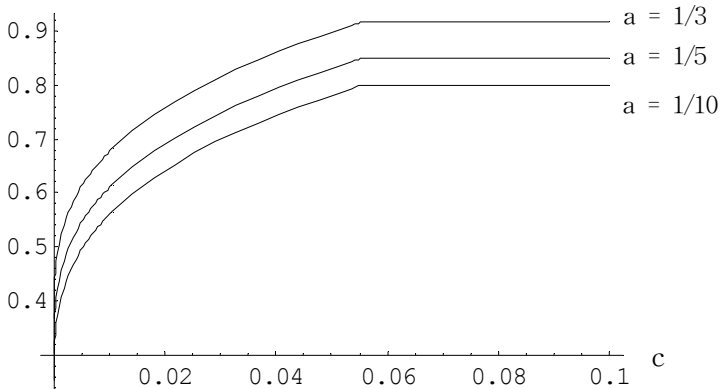
$$p(v) = \frac{1}{2} (a - a' + v + 1 + 2(3c)^{\frac{1}{3}})$$

$$(c > 1/24 \text{이면, } p(v) = \frac{1}{2} (a - a' + v + \frac{1}{2} + \frac{\sqrt{3}}{6} \sqrt{96c - 1}))$$

를 얻는다. 따라서 주택가격은 탐색비용이 높을수록, 그리고 타 지역에 비해 주택가격 상승에 대한 기대치가 상대적으로 높을수록 더 높아지게 된다.

<그림 5-2> 탐색비용 c 의 변화에 따른 주택가격의 평균치($a' = 1/10$)

주택가격 평균치 $E(p)$



(3) 판매자의 담합이 발생할 경우

아무런 제약이 없을 때 판매자의 가격은 $x + p(v) = x + \frac{1}{2}(a + 1 - r + c + v)$ 로 결정됨을 보았다. 이는 가장 높은 유보가격을 갖는 구매자($u = a + 1$)가 수락하는 최대가격 $x + a + 1 - r + c$ 와 판매자의 유보가격 $x + v$ 의 평균값이다. 이

제 모든 시장의 판매자들이 담합하여 가격을 높인다고 가정해 보자 (편의상 앞으로의 분석에서는 공통적인 최소가치 x 를 생략한다).

담합을 통해 가격을 $p(v)$ 에서 $p^c(v) = k(a + 1 - r + c) + (1 - k)v$, $k > 1/2$ 로 높인다고 하자. 모든 시장에서 다같이 가격을 높게 책정하면 구매자가 다른 시장에서 얻을 수 있는 기대 이익 r 도 낮아지기 때문에 가격이 조금 더 높아져도 구매확률은 크게 낮아지지 않는다. 그 결과 판매자는 가격을 높임으로써 더 높은 이윤을 실현할 수 있다. 일종의 담합 효과를 얻을 수 있는 것이다. $k (> 1/2)$ 하에서의 r 값은

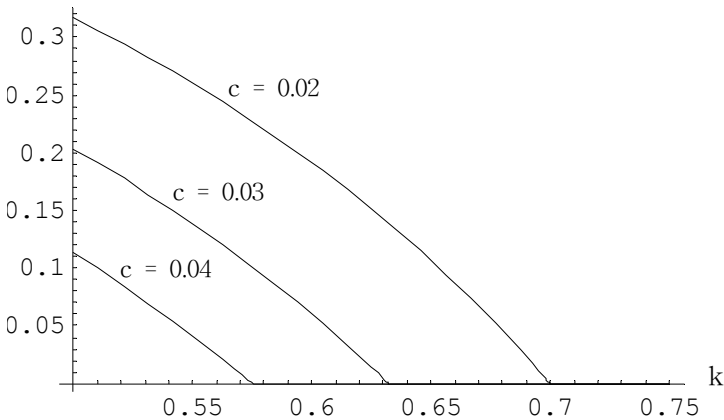
$$r_k = a' + c + 1 - \frac{\{6c(1-k)\}^{\frac{1}{3}}}{1-k}$$

$$\left(\text{큰 } c \text{ 값에 대해서는 } r_k = \frac{1}{2} + a' + c - \frac{\sqrt{72c - 3(1-k)^2}}{6(1-k)} \right)$$

이고, 주어진 k 값에 대하여 외부기회 $r_k - c$ 는 c 의 감소함수이다.

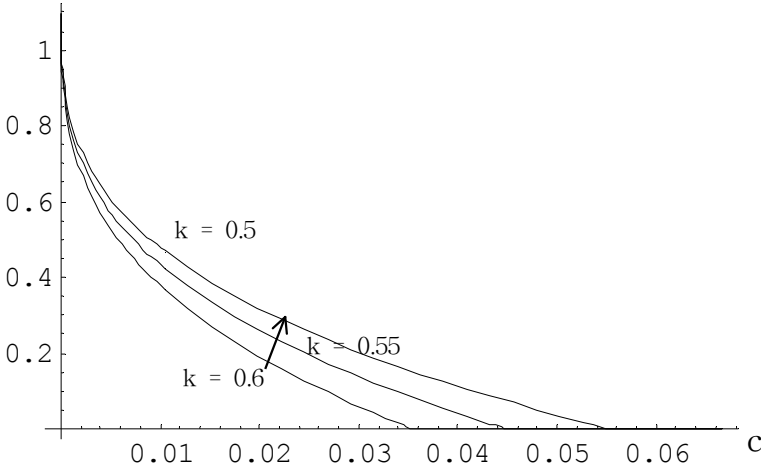
<그림 5-3> 담합수준 k 의 변화에 따른 타 시장에서의 기대이익($a' = 1/10$)

외부기회 $\max\{r_k - c, 0\}$



<그림 5-4> 탐색비용 c 의 변화에 따른 타 시장에서의 기대이익($a' = 1/10$)

외부기회 $\max\{r_k - c, 0\}$



또한, $r_k - c$ 는 k 가 증가함에 따라 점차 감소하여 $k = \bar{k} = 1 - \frac{\sqrt{6c}}{\sqrt{1+3a'+3a'^2}}$

일 때 0이 된다. k 가 그 이상으로 증가하면 외부기회는 0이 되고, 구매자는 탐색을 포기하게 된다. 따라서 k 를 그 이상으로 증가하는 것은 외부기회에는 영향을 미치지 못하고 이윤극대점인 $1/2$ 로부터 더 멀어지므로 더 이상 이윤을 증가시키지 못한다.

이제 k 값의 변화에 따라 이윤이 어떻게 변화하며, 이윤을 최대로 하는 k 값은 어떤 값인지 구해보도록 하자. k 값에 따라 r_k 가 변화하는데, $1/2 \leq k \leq \hat{k} =$

$1 - \sqrt{6c}$ 인 범위에서는 $r_k = a' + c + 1 - \frac{\{6c(1-k)\}^{\frac{1}{3}}}{1-k}$ 식에 의해 변화하고,

$\hat{k} \leq k \leq \bar{k}$ 인 범위에서는 $r_k = \frac{1}{2} + a' + c - \frac{\sqrt{72c - 3(1-k)^2}}{6(1-k)}$ 식에 의해

변화한다. 이를 이용하여 주택가격과 기대이윤을 구할 수 있다. $1/2 \leq k \leq \hat{k}$ 인 범위에서 주관적 가치가 v 인 판매자의 기대이윤은

$$\pi(v) = \frac{k((6c)^{1/3} + (1-k)^{2/3}(a-a'-v))^2}{(1-k)^{1/3}},$$

$\hat{k} < k \leq \bar{k}$ 인 범위 내에서 주관적 가치가 v 인 판매자의 기대이윤은

$$\pi(v) = k(1-k) \left(a - a' + \frac{1}{2} - v + \frac{\sqrt{72c - 3(1-k)^2}}{6(1-k)} \right)^2$$

이다. 한편, $k > \bar{k}$ 인 범위에서는 외부기회가 $\max\{r_k - c, 0\} = 0$ 이므로, 판매자의 기대이윤은

$$\pi(v) = k(1-k)(a+1-v)^2$$

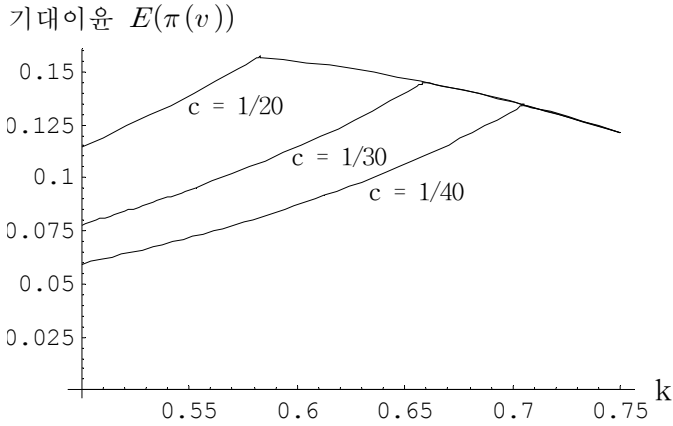
이다. 기대이윤을 최대화 하기 위해서는 $E(\pi(v)) = \int_0^1 \pi(v)dv$ 를 최대화 하는 k 를 선택하게 되는데, $1/2 \leq k \leq \hat{k}$ 인 범위에서는

$$E(\pi) = \frac{k}{3(1-k)} [((6c)^{1/3} + (a-a')(1-k)^{2/3})^3 - ((6c)^{1/3} + (a-a'-1)(1-k)^{2/3})^3]$$

$\hat{k} < k \leq \bar{k}$ 인 범위에서는

$$E(\pi(v)) = k \left(\frac{2c}{1-k} + \frac{(a-a')\sqrt{72c - 3(1-k)^2}}{3} + (a-a')^2(1-k) \right),$$

<그림 5-5> k의 변화에 따른 기대 이윤(a' = 1/5, a = 1/4)

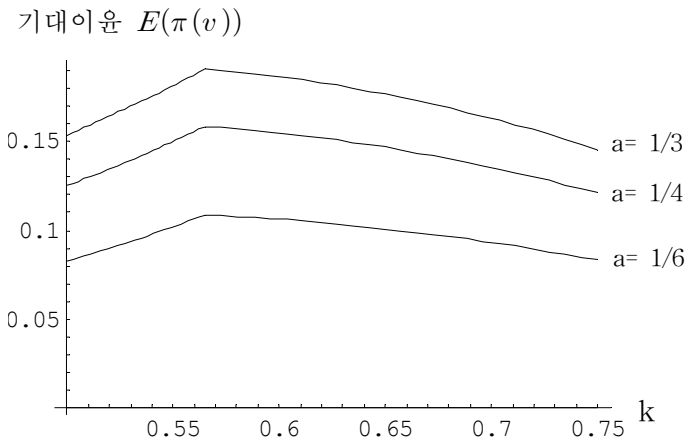


$k > \bar{k}$ 인 범위에서는

$$E(\pi(v)) = k(1 - k)\left(\frac{1}{3} + a + a^2\right)$$

이다. $k \leq \bar{k}$ 인 범위 내에서는 $E(\pi(v))$ 는 k 의 증가함수이고, $k > \bar{k}$ 인 범위에
서는 $E(\pi(v))$ 는 k 의 감소함수이다. 따라서 $k = \bar{k} = 1 - \frac{\sqrt{6c}}{\sqrt{1 + 3a' + 3a'^2}}$ 일
때 기대이윤이 최대가 된다.

<그림 5-6> k의 변화에 따른 기대 이윤(a' = 1/6, c = 1/20)



담합 하에서 $k = \bar{k}$ 로 선택되므로 주택가격은

$$p^c(v) = (1 + a) \left(1 - \frac{\sqrt{6c}}{\sqrt{1 + 3a' + 3a'^2}} \right) + \frac{v\sqrt{6c}}{\sqrt{1 + 3a' + 3a'^2}}$$

가 된다.

5) 시사점

담합이 없을 때, 탐색비용 c 를 낮추는 것은 두 가지 효과를 가져 올 것으로 예상된다. 한 가지는 직접적인 효과로서 $p(v)$ 를 낮추게 된다. 둘째는 간접적인 효과로서 r 을 높임으로써 역시 가격을 낮추는 역할을 하게 된다. 이 두 효과는 결국 아래 균형주택가격 식에서 보는 바와 같이 주택가격을 낮추게 된다.

$$p(v) = \frac{1}{2} (a - a' + v + 1 + 2(3c)^{\frac{1}{3}})$$

$$(c > 1/24 \text{이면, } p(v) = \frac{1}{2} (a - a' + v + \frac{1}{2} + \frac{\sqrt{3}}{6} \sqrt{96c - 1}))$$

또한 주택가격은 집값상승의 기대치 a 를 낮춤으로써 안정시킬 수 있다. 그러나, 특정지역의 주택가격을 안정시키려면 상대적 기대치 $(a - a')$ 의 하락이 중요하다. 전반적인 집값상승 기대치의 하락은 a 와 동시에 a' 을 하락시키므로 특정지역의 주택가격 안정에 크게 기여하지 못한다.

주택보유세의 인상은 v 와 u 를 동시에 낮춤으로써 즉, 결국 x 를 하락시킴으로써 주택가격 안정을 가져온다고 볼 수 있다. 투기자에 대한 세무조사의 강화 등은 u 를 낮춤으로써 (예컨대, a 를 하락시킴으로써) 주택가격 안정에 기여한다고 볼 수 있다. 그러나 담합행위는 k 를 높이고, rk 를 하락시켜 주택가격을 상승시킨다.

$$p^c(v) = k(a + 1 - r + c) + (1 - k)v$$

담합 하에서의 균형가격은 다음과 같이 결정된다.

$$p(v) = \frac{1}{2} (a - a' + v + 1 + 2(3c)^{\frac{1}{3}})$$

$$(c > 1/24 \text{이면, } p(v) = \frac{1}{2} (a - a' + v + \frac{1}{2} + \frac{\sqrt{3}}{6} \sqrt{96c-1}))$$

이 때에도 역시 탐색비용을 낮추는 것과 상대적 집값상승의 기대치 ($a - a'$)를 낮추는 것이 주택가격을 안정시키는데 효과를 볼 수 있다. 그러나 앞의 <그림 6>에서 볼 수 있는 바와 같이 c 를 낮추는 정책은 담합 하에서는 k 의 증가로 인해 부분적으로만 성공을 거둘 수 있다. 따라서 담합 행위에 대한 금지 등 적절한 조치가 병행되어야 주택가격 안정이 더욱 효과적으로 달성될 수 있을 것이다.

2. 강남지역 재건축시장 행태분석

1) 강남재건축시장의 특성

강남 재건축시장의 현상적 특성을 정리해 보면 다음과 같다.

첫째, 강남지역에서 재건축 사업은 신규아파트 공급의 거의 유일한 수단이라 할 수 있다. 이미 가용 토지가 소진된 상황에서 강남지역의 신규아파트 공급이 매우 제한되어 있는데, 재건축사업에서 재건축 조합원에 돌아가는 물량을 제외한 일반분양분은 강남지역 주택수요자들에게는 매우 관심 있는 주택공급 수단인 것이다.

둘째, 이렇듯 공급은 제한되어 있음에 반하여 강남지역에 대한 주택수요층은 매우 두터워, 주택가격 상승 압력이 강하다. 강남지역에 대한 두터운 주택수요층의 형성은 고용, 출퇴근, 학교, 학원, 여가시설, 이웃환경 등 여러 가지 주거여건이 타 지역에 비하여 우월하며, 게다가 자산가치 보전 측면에서도 유리하기 때문이다.

셋째, 강남지역의 재건축사업은 강남주택가격 상승의 주범으로 인식되고 있으며, 더욱이 이 지역의 주택가격 상승이 여타지역의 주택가격 상승으로 이어질 것을 정부는 매우 우려하여 정책적 관심을 집중하고 있다. 재건축 일반분양주택의 분양가격이 기존주택 가격을 상회하면서 기존주택가격을 끌어올리고, 이는 다시 분양가격 상승으로 이어지는 악순환과 함께, 강남지역의 주택가격 상승이 주변 지역으로 확산되는 것을 우려하고 있다. 이에 따라 정부는 강남지역 주택가격의 상승을 억제하기 위하여 2003년 이후 최근까지 여러 가지 대책을 마련하여 왔다. 그중에서 손꼽을 수 있는 것이, 재건축단지에서 일정비율의 소형평형 공급과 공공임대주택공급을 의무화하였고, 2005년에는 8.31 부동산대책에서 주택보유세 강화 및 양도소득세 강화, 실거래가 과세 등을 포함하여 발표하였다. 또한 도시계획법에 의한 지자체 주거지역 세분화에 따른 용적률을 강화함으로써 재건축사업의 추가공급분 증대를 억제하고 있다.

넷째, 재건축조합원은 추가지분에 대한 비용부담이 있으나 이러한 비용부담 보다는 일반분양분으로부터의 개발이득이 크므로 개발이득 증대를 위하여 높은 분양가격을 선호하고 이에 대한 조합원의 이해관계 일치는 담합행위와 유사한 결과를 초래하고 있다.

본 연구에서는 이상에서의 재건축시장의 특성을 설명하는데 게임이론을 적용하여 재건축시장 참가자들의 행태를 분석함으로써 강남주택시장의 주택가격 상승구조를 파악하고자 한다.

2) 게임이론 모형설정을 위한 고려사항

재건축시장 참여자는 여러 가구로 구성되어 있는 재건축조합, 시공을 담당하는 건설업체, 조합원 지분을 제외한 나머지 추가 건설된 주택을 분양받을 일반분양소비자로 구성된다. 게임이론의 적용을 위하여 시장참여자별로 행태의 특성을 정리해 본다.

먼저, 재건축조합은 적은 비용부담으로 큰 규모의 주택을 마련하는 것이 목표

이다. 재건축사업에서 조합원 지분을 제외한 나머지는 일반분양하게 되는데, 일반분양분의 분양가격이 높을수록 자기지분에 대한 조합원의 부담도 늘어나지만 일반분양분으로부터 얻을 수 있는 개발이득이 조합원 부담분보다 더 크면 조합원은 높은 분양가격 결정을 선호할 것이다. 그러나 분양가격이 너무 높으면 미분양을 야기할 우려가 있으므로 무조건적으로 높은 분양가를 선호할 수는 없다. 미분양이 발생하게 되면 단지 이미지가 실추되어 향후 가격상승기대에 악영향을 미치기 때문이다. 또한 분양가격이 인근 주택가격보다 낮아도 단지 이미지 실추로 향후 가격상승기대에 악영향이 우려되므로 인근주택가격보다는 높아야 한다고 생각한다. 강남지역의 주민들은 교육수준이나 소득 등에서 여타지역보다 이질성이 낮아 재건축조합원의 의견수렴이 수월할 것으로 생각된다. 이러한 점 이들의 담합력을 높이는 요인으로 작용할 것이다.

이렇듯 재건축조합원의 행태에서는 주택수요가 뒷받침되는 한 주택가격을 상승시키려는 요인이 크게 작용한다. 재건축조합원은 재건축조합에 참여함으로써 고가의 넓은 주택을 큰 비용부담 없이 마련할 수 있다. 재건축사업이 예상되는 소형 노후주택의 가격이 급등하는데서 이러한 기대를 읽을 수 있다.

다음으로 시공사인 주택건설업체의 행태를 검토해 보자. 재건축조합이 결성되면 조합은 주택재건축을 시공할 주택건설업체를 선정하게 된다. 조합원은 여러 가구로 구성되지만 조합원 총회를 통하여 통일된 의사를 결정하고 하나의 주체로서 행동을 보이게 된다. 시공사는 사업주체인 재건축조합의 수주를 받아 주택을 건설하고 비용을 받으면 되지만 수주를 위한 경쟁과정에서 일반분양분을 포함한 분양가격을 제시해야 하므로 엄밀한 의미에서 분양가격의 결정은 재건축조합이 해야 하지만 실질적으로는 주택사업에 밝은 시공사에 의존하고 있다. 시공사는 조합원 보유토지에 대한 평가 매입, 건설사의 주택 브랜드 사용 허용, 미분양분에 대한 책임분양 등을 고려하여 분양가격을 제시하고, 인근 분양주택에 질적으로 뒤지지 않는 주택을 건설해야 한다. 서울에서 대규모 주택사업을 할만한 토지의 확보가 어려운 상황에서 대형건설업체 중심으로 재건축사업 수주경쟁이 이루어지고 있으며, 경쟁우위를 점하기 위하여 질적인 차별화, 사업기간 중 이주

해야 할 전세자금지원 등을 제공하고 있다.

주택건설업체의 목표는 적정한 이윤을 확보하는 수준에서 재건축사업을 수주 하는데 있다. 이를 위하여 여러 가지 여건을 감안한 주택분양가격을 제시하고, 질적으로 우수한 주택을 건설해야 한다. 또한 사업기간중 비용을 효율적으로 지출하고, 설계변경을 최소화하는 것이 이윤 극대화에 도움을 줄 것이다. 분양가격이 높으면 단위당 이윤이 높아지나 분양성이 낮아져 사업 손실의 우려가 있으며 분양가격이 낮으면 일반분양분의 분양성이 높아지나 사업비용 보전이 힘들어지는 문제가 있다. 따라서 시공사는 사업비용 보전 이내에서 낮은 분양가격을 선호하게 되나 주택수요가 뒷받침되는 강남지역에서는 건설사도 높은 분양가격을 선호하게 될 것이다. 결국은 조합원의 자기부담비율을 낮추고 분양주택 가격을 높이려고 하는 행태와 맞물려 분양가격이 상승하는 구조가 된다.

다음으로, 일반분양 수요자의 행태는 기존주택시장의 주택수요자 행태와 동일할 것이므로 기존주택시장의 수요자 행태분석을 그대로 적용하기로 한다.

모형의 단순화를 위하여 재건축사업 수주과정에서 주택건설업체들간의 경쟁과 재건축조합간의 협상관계를 게임이론으로 적용하는 것은 다음 기회로 넘기기로 하고, 재건축 사업의 일반분양에 대한 재건축조합원과 일반분양자간의 관계 분석을 게임이론모형으로 접근하고자 한다.

3) 모형설정 및 시사점

재건축 시장의 주택가격은 주택조합에 의해 결정되고, 주택조합은 자신의 주택을 구입하는 측면에서는 수요자이면서 동시에 잉여주택 판매수익을 분배받는다는 측면에서는 공급자이다. 그러나 잉여주택의 수가 조합원의 수보다 많을 경우 공급자로서 높은 가격을 받고자 하는 측면이 더 강하게 나타난다. 이는 잉여주택의 수가 조합원수보다 많으면 많을수록 더 강하게 나타날 것이다. 그 밖의 특징은 모든 주택이 동시에 같은 가격(같은 조건의 아파트에 대해)으로 분양된다는 점과 분양되는 주택 수보다 더 많은 신청자가 나타날 수 있다는 점이다. 물론

주택가격과 수요조건에 따라 미분양사태가 발생할 수도 있다. 조합원의 수를 m , 분양주택수를 n 이라 하고, 조합의 유보가격을 v_0 로 표시할 때 조합의 기대이윤은 다음과 같이 표시할 수 있다.

$$E(\pi) = m(u - p) + n(p - v_0)$$

(n 명 이상의 구매자에 대해 $u_i - p \geq r - c$ 가 성립할 확률)

$$+ \sum_{i=1}^{n-1} i(p - v_0)$$

(i 명의 구매자에 대해 $u_i - p \geq r - c$ 가 성립할 확률)

이다. 따라서 조합은 v_0 가 높을수록, r 이 낮을수록 또는 c 가 높을수록, 그리고 n/m 이 높을수록 높은 가격을 요구하게 된다. 일반 주택시장에 비교하여 다음과 같은 차이점을 가질 것으로 생각된다.

- (1) 수요자로서의 역할은 일반 주택시장에 비해 재건축 주택가격을 낮게 만든다.
- (2) 미분양 사태가 주는 악영향이 크면 클수록 v_0 는 낮게 되어 재건축 주택가격을 낮게 만드는 요인이 된다.
- (3) 평판을 유지하기 위해 재건축 주택가격은 시가보다는 낮지 않게 책정된다.
- (4) 다수의 잠재고객을 상대로 하므로 $u_i - p \geq r - c$ 가 성립할 확률은 일반 주택시장에 비교하여 더 높을 것으로 예상되며 이는 재건축 주택가격을 높게 만드는 요인이 된다.

재건축 시장의 분양가를 안정시키는 방안으로서는 (i) 탐색비용 c 를 낮추는 방안 (ii) 조합원 대비 분양주택수를 억제하는 방안 (iii) 주택판매 수익의 일부를 흡수하는 방안 (iv) 세무조사, 집값 상승 기대치 억제 등 u_i 를 낮추는 방안 등이 있을 것이나 세무조사와 같이 직접적으로 u_i 를 낮추려고 하는 것은 사회적 잉여를 감소시키므로 바람직한 방안이라 할 수 없다. 탐색비용을 낮추는 방안은 일반 주

택시장과 마찬가지로 유효한 방안이라 생각된다.

4) 소결

특정주택시장의 가격이 지속적으로 상승하는 현상은 공급보다 수요가 많다는 반증이다. 특히 강남주택시장은 다른 지역보다 교통, 교육, 고용 측면에서 우위에 있어서 잠재수요가 상존하고 있는 형편이다. 문제는 이 지역에 거주목적의 실수요도 있지만, 한편에서는 기존의 주택가격상승세를 보고 투자목적으로의 수요도 있다는 점이다. 2005년 주거실태 및 주택주요조사에 의하면 서울 주택구입의 30~40%가 투자목적이라고 추정되었는데 강남지역의 주택구입수요에 대해서도 이를 적용할 수 있을 것으로 보여진다. 이 지역에서의 주택가격을 안정시키고자 한다면 실수요와 투기수요를 분리해서 각 수요에 걸맞는 정책이 추진되어야 할 것이다. 예를 들어서 실수요를 위해서는 공급확대 정책이 병행되어야 하고, 타 지역에 대한 사회적 투자를 늘려서 강남지역에 버금갈 만한 여건을 마련하는 것이 필요할 것이다. 한편 투기수요에 대해서는 주택가격상승에 대한 기대를 감소시키는 것이 유효할 것으로 보인다. 본 절에서 사용한 게임이론의 모형에서도 보여지듯이 상대적인 기대가 높게 형성되는 한 이 시장에서의 수요는 여전히 높을 것이고 주택가격의 안정을 기대할 수 없을 것이다.

또한 시장에서 의사결정이 원활히 이루어지도록 여건을 조성할 필요가 있다. 예를 들어 정보의 장벽이 커서 탐색비용이 너무 높다고 하면, 정보를 공유할 수 있는 정보시스템을 구축하여 가격과 주택 조건 등에 대한 정보의 접근도와 투명성을 높여서 비대칭성을 방지하도록 한다. 독점 및 담합 등 비정상적인 거래행위를 방지하는 것도 주택가격 안정효과를 가져올 것으로 기대할 수 있다. 현재 사용중인 자본이득 환수조치들과 세제강화는 이 지역에 대한 상대적인 가격기대치를 낮추는 역할을 할 뿐 아니라 주관적인 가치도 낮추는 역할을 하고 있다. 재건축시장에서도 일반 기존주택시장과 마찬가지로 상대적인 기대치를 낮추고 거래비용을 낮추는 방안이 분양가를 안정시키는데 유효할 것으로 제시되었다. 특히

현재 사용되고 있는 용적률강화조치는 조합원 대비 분양주택수를 억제하여 분양가를 안정시키고자 하는 정책과 같은 맥락의 정책이라고 보여진다.

3. 투자수요의 유인분석

사용자비용(User-cost) 분석과 투자포트폴리오분석을 통하여 강남주택시장에 실수요자 및 투자자들이 강남권에 투자를 하게 되는 구조를 분석해 본다.

1) 사용자비용

주택에 대한 사용자비용은 주택보유자가 주택을 보유함으로써 발생하는 순비용으로서 이는 주택투자에 대한 기회비용에, 주택보유기간 동안 발생하는 보유비용을 합하고, 가격상승에 의한 자본이득을 제하여 계산한다.

$$\text{사용자비용} = \text{기회비용} + \text{보유비용} - \text{자본이득}$$

이러한 사용자비용은 그 값이 높으면 주택보유로 인한 부담이 크므로 주택수요가 줄고 값이 낮으면 주택수요가 증가한다. 특히 사용자 비용이 마이너스인 경우 주택보유로 인한 비용보다 이득이 절대적으로 높으므로 주택수요의 폭발적 증가를 불러일으킬 수 있다.

본 연구에서는 강남지역 사용자비용의 추이를 보기 위함이어서 여타의 사용자비용에 관한 다른 문헌에서처럼 감가상각, 한계소득세율 등의 많은 변수를 사용하지 않았으며 보유비용도 재산세 한가지로 단순화하였다. 따라서 본 연구에서는 아래의 식과 같이 분석하였다.

$$C_t = V_t(i_t + \tau_t - \pi_t)$$

V_t : 아파트의 평당매매가

i_t : 회사채 수익률(만기3년, AA등급)

τ_t : 재산세 실효세율

π_t : 아파트가격 증감률

가격자료의 경우 한국감정원, 국민은행, 기타 부동산정보업체 등 여러기관에서 제공하고 있으나, 본 연구에서는 한국감정원의 자료를 이용하였다. 한국감정원에서 제공하는 자료는 본 연구에 필요한 구별자료를 제공하고 있어서 강남3구의 주택시장을 분석하는데 적절하다고 판단되었다. 기회비용으로서 회사채 수익률은 만기3년의 신용등급이 AA인 회사채의 금리를 사용하였고, 재산세 실효세율은 기준시가를 매매가로 나누어 재산세 적용률을 곱하여 사용하였다. 이용 자료의 분석대상 기간은 2000년 1월부터 2004년 12월까지이다

<표 5-1> 자료설명

| 변수명 | 자료출처 | 자료내용 |
|-----------|----------------|--|
| 아파트 평당매매가 | 한국감정원 | |
| 회사채 수익률 | 한국은행 | 만기 3년, AA |
| 재산세 실효세율 | 재정경제부 한국감정원 | $\frac{\text{기준시가}}{\text{매매가}} \times \text{재산세 적용율}$ |

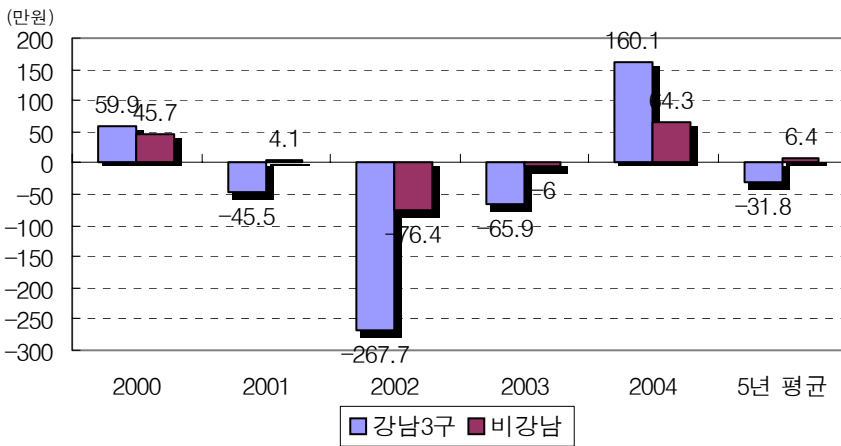
우선 지역별 분석한 결과를 보면, 전반적으로 주택가격이 상승하던 기간에는 사용자비용이 적게 나타나거나 마이너스로 나타났다. 특히 강남3구 지역은 5년 평균 사용자비용이 -31.8만원을 보여 보유자체만으로 아무런 비용부담이 없이 평당 약 32만원의 이득을 보았다는 것이다. 이에 반하여 비강남 지역은 5년 평균 평당 6.4만원의 비용을 치르고 있다. 물론 비강남지역 사용자비용이 전국 평균 27.2만원에 비하면 매우 낮은 수준이다. 하지만 강남3구와 비교하면 높은 수준이며, 이러한 사용자비용의 지역별차이는 다른 지역보다 서울, 특히 강남3구 지역에 주택투자를 선호하게 된다는 사실을 시사한다.

<표 5-2> 지역별 사용자비용

(단위 : 만원)

| 연도 | 전국 | 서울 | 강남3구 | 비강남 |
|-------|-------|--------|--------|-------|
| 00 | 132.9 | 52.6 | 59.9 | 45.7 |
| 01 | 12.5 | -3.5 | -45.5 | 4.1 |
| 02 | -37.7 | -119.6 | -267.7 | -76.4 |
| 03 | -16.4 | -17.1 | -65.9 | -6.0 |
| 04 | 44.6 | 80.5 | 160.1 | 64.3 |
| 5년 평균 | 27.2 | -1.4 | -31.8 | 6.4 |

<그림 5-7> 연도별 강남3구와 비강남 사용자비용 추이



또한 규모별 사용자비용 추이를 보면 일반적으로 중대형평형에서 아파트가격 상승률이 높은 것과는 달리 모든 평형에서 강남아파트의 사용자비용이 마이너스 (-)로 나타났으며, 중형1(60㎡~102㎡)에서 사용자비용이 -47.1만원으로 가장 이득이 큰 것으로 나타났다. 다시 말하면 강남3구 지역의 중형1(60㎡~102㎡) 크기의 아파트를 구매할 경우 연간 47만 1천원의 순수입을 얻을 수 있다는 사실을 제공한다. 중형1(60㎡~102㎡)에서 다른 크기의 아파트보다 대부분의 기간에서

사용자비용이 적은 것으로 나타났으나 2004년은 대형(135㎡초과)에서 적은 것으로 나타났다.

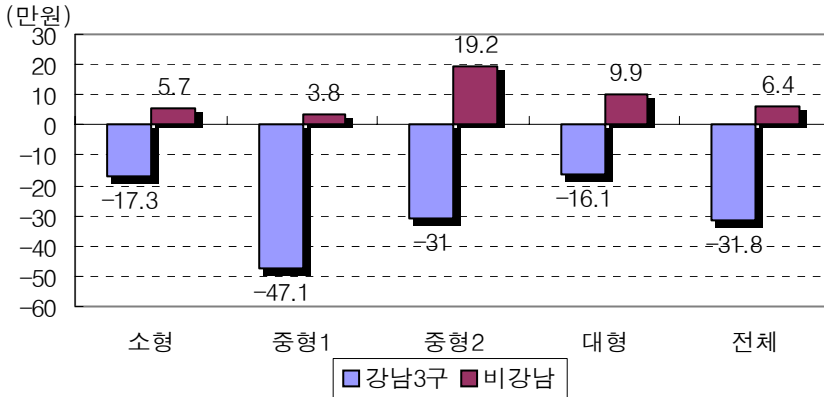
<표 5-3> 규모별 사용자비용 추이

(단위 : 만원)

| | 강남3구 | | | | 비강남지역 | | | |
|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | 소형 | 중형1 | 중형2 | 대형 | 소형 | 중형1 | 중형2 | 대형 |
| 00 | 70.7 | 39.0 | 61.3 | 88.0 | 37.6 | 46.6 | 67.0 | 77.1 |
| 01 | -75.0 | -62.3 | -37.9 | 55.8 | -10.3 | 7.3 | 41.0 | 51.6 |
| 02 | -319.8 | -312.1 | -222.1 | -151.8 | -71.5 | -88.6 | -67.6 | -57.3 |
| 03 | 21.9 | -85.9 | -107.6 | -124.6 | 4.0 | -10.3 | -8.8 | -36.0 |
| 04 | 215.9 | 185.9 | 151.0 | 51.9 | 68.6 | 64.2 | 64.5 | 14.2 |
| 5년 평균 | -17.3 | -47.1 | -31.0 | -16.1 | 5.7 | 3.8 | 19.2 | 9.9 |

주 : 전용면적 60㎡이하는 소형, 60~102㎡는 중형1, 102~135㎡는 중형2, 135㎡초과는 대형

<그림 5-8> 강남3구와 비강남의 규모별 최근 5년 평균 사용자비용



2) 자산선택 분석

가구의 소득증대나 유동성 증가 등으로 주택은 주거공간을 제공하는 기본생활 공간이외에도 재산을 증식할 수 있는 주요한 수단으로 생각하게 만들었다. 또한

최근 재테크에 관한 높은 관심은 급격히 상승한 부동산에 투자의 증가를 가져왔다.

이러한 투자 측면에서 강남에 투자를 할 수 밖에 없는 원인에 대해 포트폴리오 분석을 통하여 강남투자유인을 살펴보았다.

자산선택이론에서는 투자자가 자산의 수익성, 유동성, 거래비용, 위험성을 고려하여 자산구성(portfolio)을 선택한다고 보고 있다. 특히, 이러한 자산의 특성중에서 자산의 기대수익율과 기대수익율이 실현되지 않아서 손실을 입게 될 위험이 주로 분석의 대상이 되고 있다. 위험은 수익률의 표준편차를 이용한다. 따라서 자산간 수익률의 상관관계에 따라 효율적인 자산구성들이 정해지며, 투자자는 효용이 극대화되도록 이들 중 하나를 선택함으로써 각 자산에 대한 수요를 결정한다.

포트폴리오 분석에 사용된 자료는 00.1~04.12까지 5년간의 월별자료를 사용하였으며, 자료의 출처와 내용은 아래의 표와 같다.

<표 5-4> 자료설명

| | 자료출처 | 자료내용 |
|------------|-----------|----------------------------------|
| 주식변동률 | 한국증권선물거래소 | 주가등락률 |
| 국고채 | 한국은행 | 만기3년채 |
| 회사채 | 한국은행 | 만기3년채, AA |
| 저축성 수신금리 | 한국은행 | 2001.9~2005.8월까지의 자료를 사용 |
| 지가변동률 | 한국토지공사 | 분기별 증감률을 3개월로 나누어 월자료로 사용 |
| 강남3구지역 아파트 | 한국감정원 | 강남구, 서초구, 송파구 지역의 아파트 평균 매매가 증감률 |
| 비강남지역 아파트 | 한국감정원 | 강남3구를 제외한 지역의 아파트 평균매매가 증감률 |

포트폴리오 분석에 있어 연구의 편의를 위하여 다음과 같은 가정을 하였다.

첫째, 현재 투자자의 자산을 6억원으로 가정하였다. 이는 강남지역의 60~102

m² 아파트의 2005년 9월 현재 평균매매가인 6억을 참고한 것이다. 이에 따라 강남지역에 아파트를 구입하는 것과 타 지역에 거주하면서 타 자산에 투자하는 경우와 수익과 위험을 비교하는 기준으로 삼았다.

둘째, 비강남지역의 아파트 매매가격은 2005년 9월 현재 비강남지역의 아파트 평균매매가격인 3억원으로 가정하였다. 비강남지역 아파트를 구매하는 경우 다른 곳에 투자할 수 있는 3억원의 여유자산이 발생한다.

셋째, 비강남지역의 아파트를 구매하였을 경우 남은 자산을 다른 금융자산이나 토지 등에 동등 비율로 투자한다.

위와 같은 가정하에 우선 모든 자산을 한 곳에 투자하는 경우를 살펴보면 강남3구지역 아파트의 월평균 수익률이 1.30%로 가장 높으며 비강남지역 아파트, 주식, 회사채, 국고채, 토지, 저축성 수신금리 순으로 나타났다. 안정성을 나타내는 표준편차의 경우 저축성 수신금리가 가장 안전하게 나타났으며 금융투자측면에서 안정적으로 나타났다. 주식이 가장 위험성이 높게 나타났다.

<표 5-5> 개별 자산 수익률 및 표준편차

| | 주식 | 국고채 (3년) | 회사채 (3년,aa등급) | 토지 | 저축성 수신금리 (01.9~05.9) | 강남3구 아파트 | 비강남 아파트 |
|------|------|-------------|------------------|-------|----------------------------|-------------|------------|
| 수익률 | 0.66 | 0.47 | 0.52 | 0.32 | 0.32 | 1.30 | 0.92 |
| 표준편차 | 8.90 | 0.13 | 0.11 | 0.28 | 0.05 | 1.80 | 1.00 |
| 샤프지수 | 0.02 | 0.00 | 0.45 | -0.54 | -3.00 | 0.46 | 0.45 |

그러나 수익률과 표준편차만을 가지고는 각 자산구성방식이 적합하게 구성되었는지에 대한 것을 알 수 없기 때문에 각 포트폴리오의 성과를 나타내는 샤프지수(Sharpe ratio)를 살펴보았다.

$$S_P = \frac{R_P - R_f}{\sigma_P}$$

S_P : 포트폴리오의 샤프지수

R_P : 포트폴리오의 수익률

R_f : 안전자산의 수익률

σ_P : 포트폴리오의 표준편차

샤프지수는 위와 같은 식에 의해서 구한다. 샤프지수는 각 포트폴리오의 평균 수익률과 수익률의 표준편차로 이루어지는 좌표평면 위의 점과 수직축의 무위험 수익률을 잇는 직선의 기울기가 바로 샤프지수이며, 이 기울기가 클수록 샤프지수는 크며 성과가 좋은 것이다. 즉, 샤프지수(Sharpe's index)가 클수록 우수한 포트폴리오라 할 수 있다. 본 연구에서는 안전자산으로 해외문헌에서 보편적으로 사용되어지는 국고채를 사용하여 샤프지수를 분석하였다.

한 가지 자산에 투자한 샤프지수(Sharpe's index)를 보면, 강남3구가 0.46으로 다른 자산에 비해 가장 수치가 높게 나타났다. 이는 6억 자산을 사지고 한군데의 자산에 투자할 경우는 강남3구 아파트만을 구매하는 것이 가장 효율적이라는 것을 보여준다.

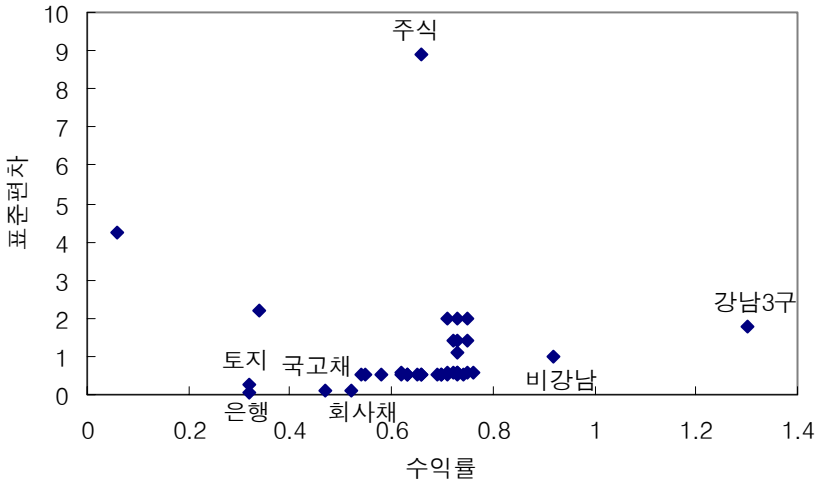
또한 강남에 거주하지 않으면서 여유자산을 투자하는 경우를 보자. 자산투자에 두 가지를 선택하는 경우의 수는 5가지로서 비강남아파트를 구매하고 남은 자산을 강남3구 아파트를 제외한 주식, 국고채, 회사채, 토지, 저축 중에서 한 가지를 선택하는 사례를 분석하였다. 비강남아파트와 국고채나 회사채를 선택하는 경우 투자수익률이 0.70%으로 가장 높으나 수치가 작을수록 안정성을 나타내는 표준편차 측면에서 국고채를 선택할 경우가 회사채를 선택하는 경우보다 표준편차가 작게 나타났다. 그리고 샤프지수의 경우 모든 자산구성 방식에서 강남아파트를 구매하는 것보다 샤프지수가 작게 나타났다.

자산투자에 3가지를 선택하는 경우, 비강남아파트를 구매하고 남은 자산을 5가지 중 2가지에 남은 자산의 1/2씩을 투자하는 경우의 수(총 10가지)를 분석하

었다. 비강남아파트와 국고채, 회사채를 선택하는 경우가 0.76%으로 높게 나타났으며 표준편차도 0.55로 다른 자산구성방법에 비하여 비교적 작게 나타났다. 샤프지수는 대부분의 자산구성방식이 강남아파트를 구매하는 경우보다 작게 나왔으나 비강남아파트, 국고채, 회사채 또는 비강남아파트, 회사채, 은행의 자산구성방식이 강남아파트를 구매하는 경우보다 높게 나타났다.

강남3구지역 아파트를 구매하였을 때의 샤프지수는 0.46으로 대부분의 다른 자산구성에 비하여 높으나 가장 성과가 좋게 나타난 것은 아니다. 강남3구지역 아파트만을 구매하였을 때 보다 샤프지수가 높은 자산구성이 있으나 강남3구지역에 실수요자의 경우 자산이 포트폴리오를 구성하여 투자할 만큼 큰 자산이 아니며 단순히 수익률만을 보고 평가하였을 때 여타의 자산보다 수익률이 높기 때문에 강남3구지역 아파트에 투자를 한다.

<그림 5-9> 각 포트폴리오별 수익률과 표준편차



또한 자산을 10억으로 늘려 강남주택을 보유하면서 강남주택을 전세내준 후 자신은 다른 강남지역의 주택에 전세를 살면서 투자를 하는 경우와 비강남주택을 보유하고 강남주택에 전세를 살면서 남은 자산을 투자하는 경우를 분석하였

다.

- 강남아파트보유(6억)+강남아파트전세(2억)+기타자산(순자산2억+보유주택전세금2억)
- 비강남아파트보유(3억)+강남아파트전세(2억)+기타자산(순자산5억+보유주택전세금1억)

강남아파트전세금의 경우는 수익이 없음에 따라 전체 투자금액에서 빠지는 금액이며 보유한 주택에 전세로 들어오는 금액은 투자자산으로 본다. 전세금액은 2005년 9월 현재 전세금인 2억원과 1억원을 사용하였다. 위의 사례는 다음과 같은 결과를 얻었다. 강남아파트를 구매하는 경우가 비강남아파트를 구매하는 경우의 가장 높은 샤프지수 값보다 3가지의 사례가 샤프지수가 크게 나왔다. 즉, 이것은 강남아파트를 구매하는 것이 더욱 효율적인 방법이라는 것을 제시한다.

<표 5-6> 자산선택에 따른 수익률과 표준편차(6억원)

| 자산선택 | 포트폴리오 | 수익률 | 표준편차 | 샤프지수 |
|------------------------|----------------------------|------|------|-------|
| 1가지 자산만 선택하는 경우 | 주식 | 0.66 | 8.9 | 0.02 |
| | 국고채 | 0.47 | 0.13 | 0.00 |
| | 회사채 | 0.52 | 0.11 | 0.45 |
| | 토지 | 0.32 | 0.28 | -0.54 |
| | 은행 | 0.32 | 0.05 | -3.00 |
| | 강남3구 | 1.3 | 1.8 | 0.46 |
| | 비강남 | 0.92 | 1 | 0.45 |
| 자산을 2가지 선택하는 경우 (5가지) | 비강남(1/2)+토지(1/2) | 0.62 | 0.57 | 0.26 |
| | 비강남(1/2)+주식(1/2) | 0.06 | 4.26 | -0.10 |
| | 비강남(1/2)+국고채(1/2) | 0.7 | 0.51 | 0.45 |
| | 비강남(1/2)+회사채(1/2) | 0.7 | 0.53 | 0.43 |
| | 비강남(1/2)+은행(1/2) | 0.69 | 0.54 | 0.41 |
| 자산을 3가지 선택하는 경우 (10가지) | 비강남(1/2)+토지(1/4)+주식(1/4) | 0.34 | 2.2 | -0.06 |
| | 비강남(1/2)+토지(1/4)+국고채(1/4) | 0.66 | 0.54 | 0.35 |
| | 비강남(1/2)+토지(1/4)+회사채(1/4) | 0.66 | 0.54 | 0.35 |
| | 비강남(1/2)+토지(1/4)+은행(1/4) | 0.71 | 0.56 | 0.43 |
| | 비강남(1/2)+주식(1/4)+국고채(1/4) | 0.73 | 1.98 | 0.13 |
| | 비강남(1/2)+주식(1/4)+회사채(1/4) | 0.75 | 1.98 | 0.14 |
| | 비강남(1/2)+주식(1/4)+은행(1/4) | 0.71 | 1.98 | 0.12 |
| | 비강남(1/2)+국고채(1/4)+은행(1/4) | 0.71 | 0.54 | 0.44 |
| | 비강남(1/2)+국고채(1/4)+회사채(1/4) | 0.76 | 0.55 | 0.53 |
| | 비강남(1/2)+회사채(1/4)+은행(1/4) | 0.73 | 0.54 | 0.48 |

<표 5-7> 강남보유와 비강남보유 포트폴리오(10억원)

| 자산선택 | 포트폴리오 | 수익률 | 표준편차 | 샤프지수 |
|-------|-------------------|-------|------|-------------|
| 강남보유 | 강남(0.6)+토지(0.4) | 0.91 | 1.13 | 0.38 |
| | 강남(0.6)+주식(0.4) | 0.46 | 3.62 | 0.00 |
| | 강남(0.6)+국고채(0.4) | 0.97 | 1.08 | 0.46 |
| | 강남(0.6)+회사채(0.4) | 1.00 | 1.09 | 0.49 |
| | 강남(0.6)+은행(0.4) | 1.06 | 1.16 | 0.51 |
| 비강남보유 | 비강남(0.3)+토지(0.6) | 0.47 | 0.40 | -0.01 |
| | 비강남(0.3)+주식(0.6) | -0.21 | 5.07 | -0.13 |
| | 비강남(0.3)+국고채(0.6) | 0.56 | 0.32 | 0.28 |
| | 비강남(0.3)+회사채(0.6) | 0.61 | 0.32 | 0.42 |
| | 비강남(0.3)+은행(0.6) | 0.51 | 0.33 | 0.10 |

6

강남지역 주택가격 변동의 파급효과

본 장에서는 강남지역 주택가격의 상승 또는 하락이 강남지역 주변으로 파급되는지와 파급되면 어느 정도 영향을 미치며 얼마나 그 효과가 지속되는가에 관하여 계량적으로 접근하여 분석하고자 한다.

1. 인과관계분석

그랜저-심스 인과분석(causality test)는 X와 Y라는 두 개의 안정시계열(stationary time series)이 있을 때, 두 시계열의 자기회귀항(AR항 : auto regression terms)을 설명변수로 하는 이변량 시계열모형에서 Y의 AR항이 X에 유의적인 영향을 미치는 지를 본다.

$$X_t = \alpha_{11}X_{t-1} + \alpha_{12}X_{t-2} + \beta_{11}Y_{t-1} + \beta_{12}Y_{t-2} + \epsilon_{1t} \text{-----}(1)$$

$$Y_t = \alpha_{21}X_{t-1} + \alpha_{22}X_{t-2} + \beta_{21}Y_{t-1} + \beta_{22}Y_{t-2} + \epsilon_{2t} \text{-----}(2)$$

식(1)에서 $\beta_{11} = \beta_{12} = 0$ 이라는 귀무가설이 기각되면, ‘Y는 X의 그랜저 원인(Granger cause)’이라 하고, 식(2)에서 $\alpha_{21} = \alpha_{22} = 0$ 이라는 귀무가설이 기각되면, ‘X는 Y의 그랜저 원인(Granger cause)’이라한다. 그러나 여기서 X가 Y의 그랜저 원인이라고 하여, X가 Y의 진정한 원인이라는 것을 반드시 의미하지 않는다. X가 Y에 그랜저 원인이라는 것은 X의 과거치가 통계적으로 현재의 Y에 영향을

미친다는 의미이다.

이러한 그랜저-심스 인과관계 분석을 위해서 본 연구에서는 한국감정원에서 제공하는 2000년 1월부터 2005년 9월까지의 지역별 아파트가격변동률 자료를 사용하였다. 그랜저-심스 인과관계 분석을 위해서는 사용되어지는 자료의 시계열이 안정시계열(stationary time series)이 되어야 한다. 따라서 지역별 아파트가격변동률 자료를 X-12-ARIMA 방식에 의해 계절조정을 하였고, 단위근(unit root) 존재 여부를 검정하기 위해서 ADF(Augmented Dickey- Fuller) 방식에 따라 단위근 검정을 하였다.

단위근 검정결과 5가지 변수의 아파트가격변동률 자료가 수준변수에서 모두 유의한 안정적인 시계열로 나타났다.

<표 6-1> 단위근 검정결과

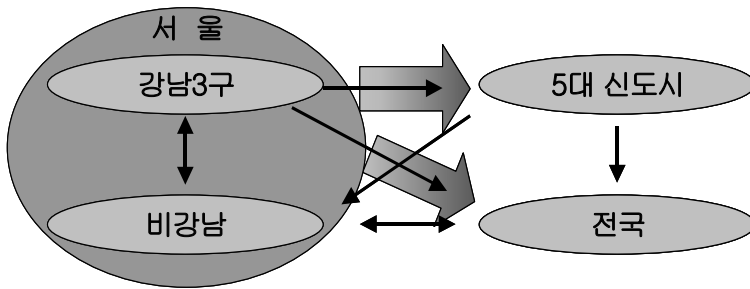
| 변수명 | 수준 |
|--------|-----------|
| 전국 | -54.49*** |
| 서울 | -48.06*** |
| 강남3구 | -44.69*** |
| 비강남 | -32.52*** |
| 5대 신도시 | -42.84*** |

주 : ***, **, * 은 유의수준 10%, 5%, 1%를 의미함.

이에 따라 분석한 그랜저-심스 인과관계 분석결과를 보면, 5대 신도시 아파트 매매가격과 전국 아파트 매매가격 사이는 5대 신도시 아파트 매매가격이 전국 아파트 매매가격에 2기간 동안 그랜저 인과하는 것으로 나타났다. 강남3구 아파트 매매가격은 전국 아파트 매매가격에 지속적으로 그랜저 인과하며, 전국 아파트 매매가격은 강남3구 아파트 매매가격에 2기간 동안 그랜저 인과한다. 서울 아파트 매매가격 역시 전국 아파트 매매가격에 지속적으로 그랜저 인과하며 전국 아파트 매매가격은 서울 아파트 매매가격에 1기간 동안 그랜저 인과하는 것으로

나타났다. 서울 아파트 매매가격은 5대 신도시 아파트 매매가격과 초기에 인과관계를 형성하지 않다가 시간이 지남에 따라 점차 나타났다가 사라진다. 5대 신도시 아파트 매매가격은 서울 아파트 매매가격에 초기에 그랜저 인과관계를 형성하다 사라진다. 강남3구 아파트 매매가격과 비강남 아파트 매매가격은 동일한 시기에 그랜저 인과관계를 형성하나 그 크기에 있어서 강남3구 아파트 매매가격이 더욱 크게 나타났다. 서울 아파트 매매가격과 강남3구 아파트 매매가격도 서로 시간이 흐른 뒤에 그랜저 인과관계를 형성한다. 강남3구 아파트 매매가격이 더욱 더 크게 나타났다. 서울 아파트 매매가격은 비강남 아파트 매매가격과 그랜저 인과관계를 서로 형성하나 서울 아파트 매매가격이 비강남 아파트 매매가격에 더욱더 강하게 그랜저 인과관계를 형성한다.

<그림 6-1> 인과관계 형성 흐름도



<표 6-2> 지역별 아파트매매가격 간의 그랜저 인과관계

| X-12 ARIMA | lag 1 | lag 2 | lag 3 | lag 4 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 5대 신도시 → 전국 | 0.01 | 0.06 | 0.20 | 0.16 |
| 전국 → 5대 신도시 | 0.24 | 0.46 | 0.52 | 0.73 |
| 강남3구 → 전국 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 전국 → 강남3구 | 0.05 | 0.60 | 0.46 | 0.70 |
| 비강남 → 전국 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.01 |
| 전국 → 비강남 | 0.01 | 0.04 | 0.03 | 0.07 |
| 서울 → 전국 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 전국 → 서울 | 0.01 | 0.26 | 0.14 | 0.34 |
| 강남3구 → 5대 신도시 | 0.10 | 0.00 | 0.00 | 0.01 |
| 5대 신도시 → 강남3구 | 0.06 | 0.46 | 0.51 | 0.67 |
| 비강남 → 5대 신도시 | 0.80 | 0.25 | 0.25 | 0.32 |
| 5대 신도시 → 비강남 | 0.09 | 0.07 | 0.08 | 0.06 |
| 서울 → 5대 신도시 | 0.51 | 0.05 | 0.05 | 0.13 |
| 5대 신도시 → 서울 | 0.07 | 0.24 | 0.21 | 0.29 |
| 비강남 → 강남3구 | 0.80 | 0.07 | 0.08 | 0.04 |
| 강남3구 → 비강남 | 0.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 서울 → 강남3구 | 0.89 | 0.07 | 0.05 | 0.07 |
| 강남3구 → 서울 | 0.71 | 0.03 | 0.03 | 0.03 |
| 서울 → 비강남 | 0.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 비강남 → 서울 | 0.51 | 0.04 | 0.08 | 0.03 |

주 : lag값은 P값임.

2. 충격반응분석

충격반응분석은 VAR모형 내 각 회귀방정식의 오차항을 이동평균(Moving Average : MA)확률과정으로 분해한 후, 이들 이동평균확률과정의 시차계수들을 이용하여 외부충격에 대한 변수들의 반응을 분석하는 방법이다.

충격반응분석을 위해서는 적절한 VAR모형이 우선적으로 설정 되어져야 한다. VAR모형 설정을 위한 변수로 금리, 명목GDP, 강남아파트 매매가격지수, 서울주택 매매가격지수, 전국주택 매매가격지수, 기대가격상승률 자료를 자연대수 변환후 X-12-AR IMA에 의해 계절조정을 하였다. 여기에 사용되어진 자료는 한국은행, 국민은행의 자료를 사용하였다. 그 이유는 GDP 자료가 분기별로 구축되어 있어 한국감정원 자료를 사용할 경우 기간의 범위가 짧아서 분석이 어려워서이다. 우선 각 변수에 단위근 존재여부를 알기 위하여 ADF(Augmented Dickey-Fuller) 방식에 따라 단위근 검정을 실시하였다. 단위근 검정결과 모든 변수가 수준변수에서 단위근이 나타났으나 차분변수에서는 단위근이 나타나지 않음에 따라 차분하였다.

<표6-3> ADF 단위근 검정결과

| 변수 | 수준변수 | 차분변수 |
|-----------|--------|-----------------------|
| GDP | 0.803 | -4.148 ^{***} |
| 회사채 | -1.509 | -5.763 ^{***} |
| 강남아파트매매지수 | 0.629 | -4.879 ^{***} |
| 서울주택매매지수 | -0.554 | -4.137 ^{***} |
| 전국주택매매지수 | -1.213 | -3.737 ^{***} |
| 기대가격상승률 | 1.198 | -4.205 ^{***} |

주 : ^{***}, ^{**}, ^{*}는 각각 1%, 5%, 10% 유의수준에서 단위근이 존재한다는 귀무가설 기각되는 경우임.

이러한 자료를 그래저 검정을 하였다. VAR 모형은 변수의 순서에 따라 결과값이 변한다. 따라서 그래저 검정결과에 따라 명목GDP-금리-강남아파트매매지수-

서울주택매매지수-전국주택매매지수-기대가격상승률 순으로 VAR 모형을 구축하여 분석하였다. VAR 모형의 시차는 AIC, SC의 결과에 따라 LAG1으로 결정하여 사용하였다.

<표 6-4> VAR 모형의 적정시차

| 시차 | 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| AIC | -19.50930 | -19.37286 | -19.78084 | -19.78084 |
| SC | -18.01725 | -16.57711 | -15.65781 | -15.65781 |

VAR 모형의 추정결과는 <표 6-5>에 정리되어 있다.

<표 6-5> VAR모형 결과

| | GDP | 회사채 | 강남아파트 매매지수 | 서울주택 매매지수 | 전국주택 매매지수 | 기대가격 상승률 |
|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| GDP(-1) | -1.551 [-2.3434] | 1.874 [1.14148] | 0.030 [0.675] | 0.028 [1.060] | 0.015 [0.782] | -0.012 [-0.425] |
| 회사채(-1) | 0.031 [0.660] | 0.373 [3.218] | -0.008 [-2.480] | -0.005 [-2.682] | -0.004 [-2.985] | -0.004 [-2.000] |
| 강남아파트 매매지수(-1) | 11.516 [1.554] | -3.635 [-0.198] | 0.602 [1.199] | 0.179 [0.606] | 0.057 [0.260] | 0.176 [0.549] |
| 서울주택 매매지수(-1) | -23.926 [-1.138] | -39.276 [-0.753] | -1.842 [-1.292] | -0.709 [-0.844] | -0.648 [-1.033] | -0.938 [-1.030] |
| 전국주택 매매지수(-1) | 6.635 [0.348] | 77.261 [1.635] | 1.993 [1.543] | 1.228 [1.613] | 1.299 [2.285] | -0.075 [-0.091] |
| 기대가격 상승률(-1) | -0.418 [-2.022] | -0.111 [-0.217] | -0.028 [-1.965] | -0.014 [-1.682] | -0.009 [-1.463] | 1.007 [112.543] |
| C | 0.372 [2.253] | -0.077 [-0.1880] | 0.025 [2.235] | 0.010 [1.535] | 0.006 [1.274] | -0.022 [-3.038] |
| R-squared | 0.203 | 0.328 | 0.364 | 0.455 | 0.514 | 0.997 |
| Adj. R-squared | 0.109 | 0.249 | 0.289 | 0.391 | 0.456 | 0.996 |

주 : []은 t값

그런데 VAR 모형에 대해 요한슨 공적분 검정을 실시해 본 결과 검정식의 형태에 따라 공적분이 1~2개의 공적분 관계가 있는 것으로 나타났다. 따라서 변수 간 공적분 관계가 있는 것으로 판단되어 모형의 정확성을 위해서 VEC 모형을 구축하여 분석하였다. VEC 모형의 분석 결과는 <표 6-6>과 같다.

<표 6-6> VEC 모형 결과

| Error Correction: | D(GDP) | D(회사채) | D(강남 아파트 매매지수) | D(서울 주택 매매지수) | D(전국 주택매매 지수) | D(기대가격 상승률) |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| CointEq1 | 0.067 [0.520] | 0.364 [1.081] | -0.003 [-0.440] | 0.002 [0.513] | 0.003 [0.826] | -0.023 [-7.455] |
| D(GDP(-1)) | -1.323 [-3.049] | 1.031 [0.904] | 0.025 [0.935] | 0.016 [1.009] | 0.007 [0.613] | 0.024 [2.294] |
| D(회사채(-1)) | -0.013681 [-0.285] | -0.023628 [-0.187] | -0.004244 [-1.429] | -0.003130 [-1.797] | -0.002554 [-1.941] | -0.002250 [-1.968] |
| D(강남아파트 매매지수(-1)) | 6.684 [0.956] | -11.699 [-0.636] | -0.077 [-0.177] | 0.156 [0.615] | 0.076 [0.398] | 0.450 [2.705] |
| D(서울주택 매매지수(-1)) | -16.876 [-0.869] | -54.689 [-1.071] | -0.979 [-0.816] | -1.094 [-1.553] | -0.628 [-1.180] | 0.097 [0.209] |
| D(전국주택 매매지수(-1)) | 5.532 [0.268] | 116.992 [2.153] | 0.435 [0.341] | 0.428 [0.571] | 0.161 [0.284] | -0.365 [-0.742] |
| D(기대가격 상승률(-1)) | 1.702 [0.584] | -2.094 [-0.273] | 0.577 [3.206] | 0.347 [3.280] | 0.269 [3.374] | 0.541 [7.794] |
| C | 0.098 [1.071] | 0.008 [0.034] | 0.011 [1.929] | 0.006 [1.830] | 0.005 [1.848] | -0.007 [-3.427] |
| R-squared | 0.180 | 0.213 | 0.403 | 0.391 | 0.352 | 0.821 |
| Adj. R-squared | 0.063 | 0.100 | 0.318 | 0.304 | 0.260 | 0.795 |

주 : []은 t값

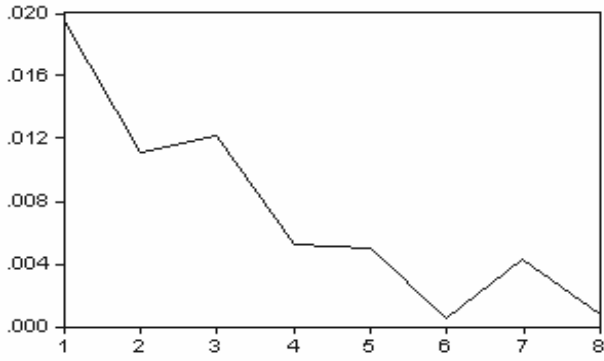
VEC 모형에 대한 충격반응분석 결과를 보면 강남 아파트 매매지수의 1 표준 편차가 서울 주택 매매지수 및 전국 주택 매매지수에 미치는 영향을 그림으로 나타내면 <그림 6-2>와 같다. 강남아파트매매지수에 1 표준편차 크기의 충격이 발생한 경우 서울 주택가격 변화율은 1분기에 0.019, 2분기에 0.011, 4분기에 0.005, 8분기에 0.000으로 점차 줄어든다. 그리고 전국 주택가격 변화율에 미치는 영향도 유사하게 나타났다. 전국 주택가격 변화율은 1분기에 0.014상승을 가져오다 점차 시간의 흐름에 따라 그 크기가 줄어드는 것으로 나타났다. 이러한 사실은 강남아파트가격의 변화에 대해 통계적으로 서울주택가격변화율과 전국주택가격변화율이 초기에 양의 효과를 받다가 그 크기가 줄어드는 것으로 나타나는 사실을 보여준다.

<표 6-7> 강남아파트가격에 대한 충격반응분석 결과

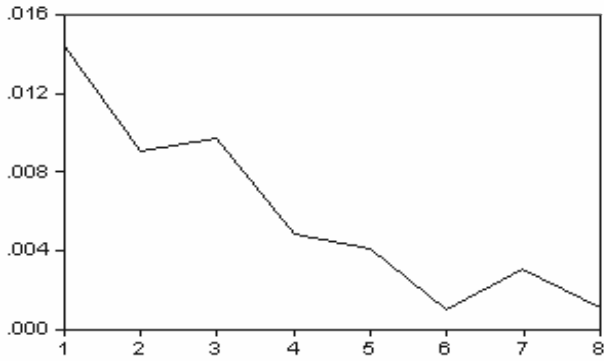
| Period | 서울주택가격변화율 | 전국주택가격변화율 |
|--------|-----------|-----------|
| 1 | 0.019480 | 0.014393 |
| 2 | 0.011148 | 0.009055 |
| 3 | 0.012147 | 0.009725 |
| 4 | 0.005225 | 0.004799 |
| 5 | 0.004998 | 0.004086 |
| 6 | 0.000563 | 0.001012 |
| 7 | 0.004270 | 0.003070 |
| 8 | 0.000834 | 0.001114 |

<그림 6-2> 강남아파트가격에 대한 전국 및 서울아파트가격 충격반응분석결과

강남아파트가격에 대한 서울주택가격의 반응



강남아파트가격에 대한 전국주택가격의 반응



향후 정책접근방향

1. 강남지역의 특성

여태까지의 분석 결과를 토대로 하여 본 연구과제의 두 가지 목적, 즉 “강남지역 주택시장은 여타지역과 차별화가 되는가, 다르다면 어떻게 다른가?”라는 문제와 “강남지역 주택가격 변화는 여타시장으로 파급되는가?”라는 문제에 대한 본 연구의 해답은 다음과 같이 정리된다.

우선 강남지역의 주택시장은 여타지역의 주택시장과 확연한 차이를 보이고 있다. 강남지역의 주택시장의 특성을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 강남지역은 1970년대부터 구획정리사업을 통하여 대규모로 장기간을 두고 개발되어 왔고, 그동안 정부의 강력한 강제 지원책의 효과가 누적되어 오늘에 이른 것이다. 강남이전을 유도하기 위하여 강북지역 개발을 억제하였다. 1972년 강북지역에 특정시설 제한구역 설정하고, 제조업체, 대형백화점, 고속버스정류장, 도매시장, 대학등과 같은 특정시설의 신증축을 금지하였다. 여기에 강북지역 학교신설 및 확장 불허, 입시학원의 강남이전, 도심 중고등학교의 강남이전 및 강북지역내 아파트 신축금지 등 다양한 강남이전 지원책이 동원되었다. 이러한 강력한 조치는 그 시기에야 가능하였던 조치라고 볼 수 있다.

둘째, 오늘날 강남은 경제적으로 우위에 있는 지역이다. 강남지역에 위치한 일 자리 수가 여타지역보다 많다. 서울시에 있는 100인 이상 사업체의 1/3이 강남지

역에서 활동하고 있고, 주로 서비스산업으로서 도소매업과 숙박음식업의 비중이 약 45%로 서울 전체에서의 비중과 마찬가지로 높으나, 특히 사업서비스업의 비중은 강남지역이 월등하게 높다. 또한 금융업 및 부동산업의 비중도 서울의 다른 지역보다 높다. 이로써 강남지역은 고용창출 및 부가가치 창출에서 여타 지역보다 매력이 크다고 보겠다. 강남아파트 거주 가구주의 직업에서도 비교적 소득이 높고 안정적인 자영업자, 사무직, 관리전문직이 95%를 차지하고 있어 서울 아파트 거주가구의 72.8%에 비하여 높게 나타나고 있다. 가구의 소득수준은 타지역보다 높지만 자산수준은 매우 높아 소득우위의 정도보다는 자산수준의 차이가 매우 크다. 이는 주택가격의 차이에서 오는 부분도 매우 큼을 무시할 수는 없을 것이다. 소득수준 이상으로 자산수준 차이가 크다는 것은 주택가격 상승으로부터 오는 자본이득의 환수가 강화되어야 함을 의미한다.

셋째, 주택수준에서는 큰 차이 없으나 주거여건에서 우위에 있다. 주거면적이거나 주거시설에는 큰 차이가 없다. 직주근접, 상업시설, 문화시설 등이 풍부하고, 사회적으로 영향력 있는 이웃과 함께 거주하고 있다는 심리적 안정감도 높다. 따라서 강남지역은 우리나라의 최상위계층의 주거지로 인식되고 있다. 최상위계층의 주거지 공급 한계로 인하여 강남지역에서의 이탈은 미약한 반면 전국민의 관심대상이 되고 있다. 교육환경의 비교우위로 자녀를 둔 학부모의 이전희망지역으로 부상하였다.

넷째, 이러한 주거여건의 우위 하에 지속적인 주택가격 상승으로 자본투자이득이 높았고, 환수장치 미비로 인하여 이러한 자본이득이 주택보유자에게 귀속됨으로써 투자수요를 집중하는 악순환을 초래하였다. 2000년 이후 강남지역 주택보유에 따른 사용자비용이 마이너스로 나타나고 있어 주택을 보유하는 것이 무조건적으로 유리한 상황을 나타내고 있다. 이는 주택을 보유함으로써 부담해야 하는 비용이 상대적으로 낮음을 의미한다. 이에 따라 투자포트폴리오 구성에서 선호지역으로 나타날 수밖에 없다. 이러한 상황에서 직접적인 수요억제는 소기의 정책효과를 거두기 어렵다. 개개인의 행동에서 강남지역에 대한 투자수요를 낮출 수 있는 방향으로 간접적인 정책수단을 동원해야 할 것이다.

다섯째, 비교적 동질의 주민성향으로 가격담합의 지속성이 상대적으로 높다. 강남지역 거주가구는 소득 및 교육수준 차이가 다른 지역 거주민에 비해 상대적으로 낮다. 또한 자산 여유계층이 많아 주택을 급히 처분하여 현금을 확보해야 하는 가구가 상대적으로 낮음으로써 담합의 유지 가능성이 높다.

다음으로 강남지역 주택가격 변화는 통계적으로는 주변지역으로 파급되는 것으로 나타났다. 여러 연구에서 강남지역의 가격상승은 현상적으로 시간이 지남에 따라 주변지역에 영향을 미치는 것으로 파악되었으며, 본 연구에서도 마찬가지로의 결과를 얻었다. 이는 강남지역 거주자의 주거투자행태가 민감하여 가장 먼저 움직임을 보이고, 이들의 행태가 뒤늦게 다른 지역 주민의 행태변화를 야기하는 데에 기인한다고 보겠다. 그렇다고 하여 강남지역의 가격변화가 그대로 여타 지역으로 파급된다는 결론을 내리기에는 무리가 있다고 본다.

통계적 분석방법은 원인과 결과의 인과관계를 나타내는 것이 아니라 통계적 현상만을 설명하는 것이기 때문이다. 강남주택시장과 주변 주택시장의 구조적인 연관성 보다는 자본이득이 보유자에게 돌아가는 상황에서 발생 가능한 심리적인 현상이라고 해석된다. 또한 주택가격지수 자체의 한계에 기인하는 측면도 강하다. 즉, 주변지역이라 할지라도 아주 인근지역이라면 강남지역의 가격상승에 영향을 받는 경우도 있으나, 서울시, 수도권, 전국 등으로 여타지역 범위가 확대되는 경우에는 여타지역내의 특정지점에서 예를 들면 재건축사업 등 고유의 이유로 주택가격이 상승하면 주택가격지수로는 그 지역 전체의 주택가격이 상승하는 것으로 나타난다. 통계상으로만 본다면 강남지역 주택가격 상승이 여타지역에 영향을 미치는 것으로 해석되기 쉽다. 가구의 주거이동이나 투자행태를 분석한 결과에 의하면 대부분의 경우 지역정보수집에 유리한 기존주거지대로 이동하거나 투자하려는 경향이 매우 높다는 사실을 알 수 있다.

자본이득 환수장치의 강화로 특정지역의 가격상승에 따른 자본이득이 적절히 회수된다면 여타지역에서의 심리적인 부화뇌동은 상당히 진정될 것으로 판단된다.

2. 정책접근 방향

강남지역 주거여건의 우월성으로 인하여 최상의 주거지로 부상함에 따라 실수요가 집중되는 경향이 있고, 자본이득 환수가 미비한 상황에서 두터운 수요층의 존재는 투자수요를 집중시키는 역할을 하며, 강남지역 거주민의 자금력 및 담합 지속 가능성은 지속적인 주택가격 상승을 야기할 우려가 높다. 또한 강남지역 주택가격의 급등은 여타지역 거주가구의 상대적 손실감을 야기하여 사회적 불안요인으로 작용한다.

이러한 현상은 사회적으로 바람직하지 않다. 그렇다고 해서 이를 억제하기 위하여 강남주택시장의 작동 구조를 무시한 채 다주택보유자 및 투자자에 대한 세무조사 또는 자금출처 조사 등 시장외적인 압력을 행사하거나, 직접 주택시장에 정부가 개입하여 수요를 억제하는 방안은 바람직하지 않다. 이는 시장왜곡을 야기할 뿐 근본적인 구조개선이 이루어질 수 없기 때문이다. 그렇다면 어떻게 하는 것이 강남주택시장에 대한 구조개선이 이루어질 수 있는 것인가?

본 연구에서 주장하는 바는 시장외적인 영향보다는 개개인의 행태를 변화시키는 방법을 모색하자는 것이다. 즉, 사용자비용 분석과 투자포트폴리오 분석에서 보았듯이 강남주택시장에 대한 투자는 매우 유리한 투자항목으로 포함되고 있다. 이는 주택을 보유하면서 부담해야 하는 사용자 비용이 매우 낮기 때문이다. 강남지역의 주택보유의 사용자 비용이 마이너스로 매우 낮은 이유는 보유세가 낮고, 주택가격 상승에 따른 자본이득이 매우 높기 때문이다. 따라서 사용자비용의 개념을 주거정책의 한 수단으로 활용해야 한다고 본다. 주택보유의 사용자 비용이 임대료지불 부담 내지는 여타 투자상품의 수익률과 크게 차이가 나지 않도록 유지해야 한다. 금리하락기에 가벼운 보유비용은 주택수요를 급증시켜 가격상승을 초래하고 이는 투자수요를 유인하는 악순환 야기하기 때문이다. 현재는 주택보유비용이 임차거주비용보다 월등히 낮으므로 임차거주보다는 주택보유를 선호하는 구조이다. 임차거주는 선택이 아니라 경제력이 부족하여 나타나는 결과일 뿐이다.

따라서 자가와 임차의 선택이 경제력에 의하지 않고 선호도에 따라 결정되는 구조를 만들 필요가 있다. 적정한 사용자비용은 주택가격에 대비한 임대료비용(년간 월세기준)과 유사한 수준이라 하겠다. 현재는 사용자비용은(금리5%+재산세실효세율0.3%-가격상승률)로서 가격 상승률에 따라 사용자비용의 움직임이 매우 크다. 물론 여기에는 거래비용도 포함하여야 할 것이지만 본 연구에서는 지역적, 시계열적인 비교에 중점을 두었기 때문에 주요 항목만을 포함시킨 한계가 있다. 점유형태간 사용자비용의 형평성을 높이기 위해서는 금리가 높아지거나, 재산세 실효세율이 높아지거나, 가격이 안정되어야 한다. 금리는 거시경제 파급효과가 크므로 주택부문을 고려하여 금리를 올려서 사용자비용을 높이는 주장을 할 수는 없다. 다만 재산세 실효세율을 높이고, 주택가격 상승 기대감을 낮추는 방안을 모색해야 할 것이다. 사용자비용의 점유형태간 형평성이 제고되고, 자본이득 환수가 제대로 된다면 강남지역 주택가격 상승이 주변지역 및 전국으로 확산되는 일이 없을 것이다.

게임이론모형을 통한 기존주택시장의 분석결과에서 얻은 시사점에서 제시한 내용을 보면 강남주택시장에서 수요자와 판매자의 균형가격을 낮추기 위해서는 탐색비용을 낮추고, 주택가격 상승 기대치의 지역간 격차를 낮추고, 보유세를 강화하고, 담합행위 금지조치를 취해야 된다는 것이다. 또한 재건축시장의 분석에서도 주택가격 상승을 억제하기 위해서는 탐색비용을 낮추고, 조합원대비 분양주택수를 낮추고, 개발이득의 일부를 환수하고, 집값상승 기대치를 억제해야 한다는 결론을 얻었다.

이상의 내용을 포함하는 정책과제를 제시하면 다음과 같다.

첫째, 주택가격 안정을 위한 직접적인 시장개입은 한계가 있으므로 주택정책적 접근은 개인의 시장행태를 변화시킬 수 있는 간접수단 활용이 바람직하다. 주택가격의 근본적 변동은 거시경제의 영향이 크므로 거시정책적 측면에서 종합적으로 접근해야 할 것이다. 주택부문의 안정을 위하여 여타 경제부문의 영향을 무시한 채 정책을 집행할 수는 없기 때문이다. 그러나 주택시장에 대한 간접수단 활용은 시장에 그 영향이 나타나는데 어느 정도의 시간이 소요되므로 장기대책

으로 추진하고, 단기적인 효과를 기대하여 취해진 직접규제 등은 매우 제한적, 한시적으로 활용해야 할 것이다.

둘째, 강남지역 주택시장 문제를 서민주거안정 차원에서 접근하기 보다는 지역적 특성에 맞는 주거복지정책 차원으로 접근해야 한다. 주택가격의 급등이 서민의 내집마련 및 임대료 상승을 야기하기 때문에 주택가격을 안정시켜야 한다는 논리를 적용시키기에는 상당히 상위계층이 거주하는 지역이다. 물론 강남지역에는 집값이 급등하여 상위계층으로 분류되는 일반중산층들도 많이 거주하고 있지만 재건축사업지에 소형주택 및 공공임대주택의 강제할당은 바람직하지 않다. 사회적 혼합(social mix)은 인접계층간에 시도하는 것이 바람직하며, 최상위계층과 서민계층과의 혼합을 목표로 하면 계층간 갈등이 더욱 심화될 것으로 판단된다. 최상위계층에 대해서는 주거소비욕구를 충족시키되 응당의 경제적 부담이 지워져야 하며 자본이득을 최소화해야 할 것이다.

셋째, 재산세 부담을 강화하고, 주택가격 상승 기대감을 낮추어야 한다. 정부는 8.31 부동산대책에서 종합부동산세를 국세로 신설하고 재산세 실효세율을 높이는 방안을 마련하여 입법화를 추진중에 있다. 어느 정도까지 재산세 부담을 높여야 하고 어떻게 시행하는지에 대해서는 별도의 연구가 필요하겠지만 강남지역 뿐만 아니라 고가의 주택을 보유하고 있는 가구에 대한 재산세 강화조치는 바람직한 방향이라 생각된다. 보유세를 강화함으로써 막연한 가격상승을 기대하면서 무조건적인 주택구입투자가 확산되는 것을 막을 수 있기 때문이다. 시장에 직접적으로 개입하지 않으면서 주택수요자의 행태를 변화시킬 수 있는 방안이라 하겠다. 또한 주택거래로부터 얻는 양도차익에 대하여 양도소득세를 강화하는 것 역시 재산세 부담강화와 마찬가지로 주택수요자의 투자행태를 변화시키는 효과를 가져 올 것이다. 재산세 부담 강화와 양도소득차익에 대한 과세강화로 투자수요의 집중이 완화된다면 지속적인 가격 상승을 억제할 수 있고, 이는 주택가격 상승 기대감을 낮춤으로써 강남지역 주택시장의 안정뿐만 아니라 여타지역의 주택가격 불안을 완화할 수 있게 될 것이다. 물론 주택가격 변화는 앞에서도 언급하였듯이 거시경제의 일부분으로서 작동하는 것이므로 주택가격의 지속적 안정

을 기대하기는 어렵다. 다만 경제 순환에 따른 가격변동폭을 크게 넘어서는 정도의 시장불안을 예방할 수 있는 수단이 될 것이다.

이와 더불어 고려해야 할 것이 주택거래 원활화를 위한 거래과세를 완화하는 것이다. 우리나라는 취득세, 등록세 부담이 높은 것으로 인식되고 있는데, 최근 거래투명화의 일환으로 주택거래 관련 과세가 실거래가를 기준으로 전환하는 과정에서 거래세 부담이 더욱 과중해지는 문제를 안고 있다. 물론 취득세를 3%에서 2%로 인하하였으나, 여전히 부담이 높은 현실이다. 이는 주택보유세 부담 증가로 다주택보유자의 주택처분 및 무주택자의 주택구입을 원활하게 하지 못할 우려가 있다. 보유세강화와 함께 거래세의 인하를 적극적으로 추진하여야 정부가 원하는 주택수요자의 행태가 시장에 나타날 수 있을 것이다.

넷째, 고소득계층의 주거선택 폭을 확대하도록 해야 한다. 외국에 비하여 우리나라는 고소득층의 주거선택의 폭이 매우 제한적이고 또한 외국인전용주거단지도 매우 부족한 실정이다. 시장구조 내에서 다양한 계층의 다양한 주거수요를 만족할 수 있도록 하되, 발생되는 자본이득이나 개발이익에 대해서는 환수제도를 확보하고 사용자부담의 원칙에 의하여 발생되는 비용을 사용자가 부담할 수 있도록 제도적으로 보완되어야 한다. 정당한 부의 축적에 대하여 정당한 세금납부와 사회환원이 가능하도록 제도적 장치를 마련하여 고소득계층이 정당하게 평가받고 정당하게 기여하는 사회분위기를 고양해야 한다. 그리하여 고소득층은 저소득층을 배려하고, 저소득층은 고소득층의 재산형성을 부러움의 눈으로 바라볼 수 있는 더불어 사는 풍토가 마련되어야 할 것이다.

다섯째, 장기적인 개발계획의 수립이 필요하다. 강남지역은 개발초기부터 장기적인 밑그림이 그려진 것은 아니지만 구획정리사업의 추진과 바둑판 형의 도로개발로 인하여 단기간에 난개발되지 않은 이점은 있다. 그러나 이미 강남개발이 포화상태에 이른 상황에서 무분별한 재건축사업으로 도시용량을 초과하는 개발이 이루어지고 있으며, 이러한 행태를 묵과한다면 강남지역은 난개발로 인하여 지역적 우월성이 낮아질 수 있다. 따라서 지금이라도 향후 강남지역의 개발구상이 필요하다. 또한 향후 신도시를 개발하는 경우 과거 5개 신도시처럼 주거지

개발 중심의 신도시개발보다는 도시계획적 측면에서 자생적이고 독자적인 문화와 특성을 갖춘 도시개발로 접근해야 할 것이다. 기존인구의 주거이동이 자발적이고 원활하도록 계획적이고 장기적인 개발이 필요하다. 이러한 측면에서 정부의 역할이 요구되는 것이다.

여섯째, 기존 지역의 주거환경개선 노력이 필요하다. 여러 가지 분석에서 강남 지역의 주거환경이 여타지역보다 우월한 것으로 나타났다. 주거환경의 우열은 지자체의 재정상태에 따라 달라질 수 있겠으나, 기초적인 주거환경부문은 중앙정부에서 도시서비스차원에서 형평성을 제고할 필요가 있다. 따라서 강북지역이나 여타 도시의 도시서비스 제고를 위한 시설확대가 필요하다. 공원, 도서관, 문화시설, 교통, 우수교육시설 등에 대한 접근성이 제고되어야 한다. 수도권외의 5개 신도시는 계획도시로서 비교적 도시서비스 시설이 우수하나 강북지역 및 기존시가지 등에는 도시서비스 제고를 위한 정책지원이 필요하다.

마지막으로 부동산 거래가 원활하게 이루어 질 수 있도록 제도적 장치가 마련되어야 한다. 기존주택시장에 대한 신규진입수요자는 지역정보에서 열위에 있다. 이에 따라 판매자 및 중개업소의 이익이 상대적으로 높게 반영되는 시장행태가 나타날 소지가 많다. 기존주택보유자간, 기존주택보유자와 인근중개업소간의 담합을 금지할 수 있는 방안이 모색되어야 한다. 공정거래법에서는 담합행위를 금지하고 있으나 이는 사업체간의 담합을 대상으로 하고 있고, 개별가구간의 담합행위를 제재할 수 있는 조치가 마련되어 있지 않다.

정보의 비대칭성을 해소하고, 거래의 투명성을 확보하는 방안의 하나로 주택거래과정에서 나타나는 모든 행위를 전산화하는 주택거래소의 설치를 검토해보아야 한다. 주택을 매각하고 싶은 주택보유자는 중개소를 통하여 매각정보를 주택거래소에 등록하고, 주택을 구입하고 싶은 수요자 역시 중개소를 통하여 주택거래소에 구매정보를 등록한다면 기존주택공급측면과 주택수요측면의 통계자료를 확보할 수 있고, 또한 거래가 성사되면 주택의 소유권이전 등기까지 중개업소를 통하여 주택거래소가 관여함으로써 거래의 투명화, 정보의 비대칭성을 해소할 수 있을 것이다. 이를 토대로 공정한 부동산과세체계도 수립할 수 있을 것이다.

3. 연구의 한계 및 향후 연구과제

지역단위의 가격통계자료의 한계상 2000년 이후의 통계자료를 이용하여 분석하였다. 또한 강남지역 아파트만을 대상으로 하는 설문조사의 표본수가 제한적이어서 다각적인 분석을 충분히 할 수 없었다. 그러나 특성적인 분석은 예상한 바대로 결과가 나타났다.

연구기간이 짧아서 게임이론에 대한 폭넓은 적용을 시도하기 어려웠기 때문에, 따라서 상황을 단순화하여 분석한 한계가 있다. 향후 게임이론의 주택부문 적용모형을 확장해 보는 시도는 새로운 연구과제가 될 수 있을 것으로 보인다.

많은 사람들이 강남지역에 적용되고 있는 여러 가지 세부대책에 대한 평가와 개선방안을 기대하고 있으나 본 연구에서는 서론에서 언급한 대로 강남지역에 나타나고 있는 현상들을 이론적으로 접근하여 원인을 규명하는데 목적이 있었기 때문에, 이러한 내용을 세부적으로 담지 못하고 있는 한계가 있다. 이러한 연구과제는 별도의 연구가 필요하다고 본다.

이에 따라 향후 추가적으로 추진될 수 있는 연구과제로는 충분한 시계열자료가 확보된다면 좀 더 긴 기간을 대상으로 하는 사용자분석이나 투자행태분석, 주택가격의 충격반응분석 등이 이루어졌으면 좋겠다. 또한 주택부문의 여러 행태에 대한 게임이론의 적용 노력도 재미있는 연구과제가 될 것이다. 예를 들면, 본 연구에서는 시간의 제약상 모형의 단순화를 위하여 제외시켰던 중개업소의 행태를 게임모형에 포함하여 분석하는 문제, 전세시장 참여자의 행태에 대한 게임이론 모형의 설정 연구 등 불완전 정보하의 사람들의 이익추구행동이 시장에서 어떠한 결과로 나타나는지에 대한 연구가 추진될 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

- 김영세 2005 「게임이론」 전영사
- 김의준·김양수·신명수 2000 “수도권 아파트가격의 지역간 인과성 분석”
대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제35권 제4호
- 김현아 2002 「강남지역 주택시장 분석」 한국건설산업연구원
- 손경환·강미나 2003 「부동산시장 동향 및 전망체계 구축」 국토연구원
- 안문세 1999 “주택가격의 지역간 인과성 분석” 연세대학교 산업대학원 석사학위논문
- 염근용 2005 “교육환경이 주택가격에 미치는 영향” 한양대학교 일반대학원
석사학위논문
- 윤주현 2001 「VAR모형 구축을 통한 토지 및 주택시장 전망 연구」 국토연구원
- 이상경·신우진 2001 “재건축 가능성이 아파트 가격에 미치는 영향”
대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제36권 제5호
- 이용만·이상한 2004 “강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?”
대한국토·도시계획학회 「국토계획」 제39권 제1호
- 장영희·용해경 2004 “서울시 강남북지역간 주택시장 불균형 현황분석” 한국주택학회,
「주택연구」 제12권 제1호
- 차문중 외 2005 「주택시장 분석과 정책과제 연구」 한국개발연구원
- 최명섭·김의준·박정욱 2003 “공간중속성을 고려한 서울시 아파트 가격의 공간
영향력” 「지역연구」 제19권 제3호
- 최병남 외 2004 「부동산거래신고가격 적정성 평가방법 연구」 건설교통부

최영걸 2003 “서울시 주택시장에서 작동되는 가격 기대심리 연구(적응적기대가설과 합리적기대가설을 중심으로)” 한국주택학회 추계학술대회 발표문

최운열 2004 「투자론」 전영사

최은영 2004 “거주 집단의 사회·경제적 지위와 공교육환경의 차별화(강남구와 광진구를 사례로)” 「도시연구」 제9호

Jess Benhabib · Alberto, Bisin 2004 “Modeling internal commitment mechanisms and self-control: A neuroeconomics approach to consumption-saving decisions” GAMES and Economic Behavior

Paul W. Glimcher · Michael C. Dorris · Hannah M.Bayer 2004 “Physiological utility theory and the neuroeconomics of choice” GAMES and Economic Behavior

Paul W. Glimcher 2003 「Decisions, Uncertainty, and the Brain: The science of Neuroeconomics」

SUMMARY

A Study on the Structure of Gangnam Housing Market in Seoul

Juhyun Yoon, Mina Kang

Gangnam issue came to be one of the major housing market problem in recent years in Korea. Gangnam represents three major administrative districts named Gangnam-Gu, Seocho-Gu, and Songpa-Gu, located southern part of Han-River in Seoul.

The purpose of the study is to figure out to what extend the Gangnam housing market differs from the other housing markets, and to identify whether the changes of housing price in Gangnam affect on the housing price in other regions in Seoul or in Metropolitan area.

Various research tools were employed to achieve the answer of those research questions. Urban development in Gangnam area is historically reviewed to retrieve some lessons to the future urban development. To figure out the characteristics of housing market in Gangnam, housing

situation is analyzed using survey data, housing demand and supply behavior are analyzed using game theory model, and investment incentives are also studied using user-cost and portfolio analysis. In addition, impulse-reaction analysis from VAR model of Gangnam housing market is attempted to figure out whether the change in house price in Gangnam affects on the other housing market.

As a result, we can conclude that housing market in Gangnam is apparently different from the housing market in other regions. First, Gangnam at present has been formed since 1970 by government's strong support through the restriction on Gangbuk development to stimulate people and business move to Gangnam. Second, Gangnam is the most superior area in economic aspect. It provides much higher opportunity to employ people since about 1/3 of businesses with over 100 workers run in Gangnam. 95% of household head residing in this area have occupation of office work and managing professional, which are regarded as high income jobs and stable in job security. Household income is higher than that of the other area, however, household asset including house is much higher. The fact that asset disparity is larger than income disparity represents capital gain from house price increase. Therefore, it is necessary to take rainfall returning to the public into account. Third, physical housing condition is not so different from the other housing market, but the difference is well shown in housing environment. Easy access to the work, to affluent commercial and cultural urban facilities, and socially powerful neighbors provide high level of residential satisfaction. Many parents having children are interested in superiority of educational environment in Gangnam area. Fourth, capital gain from house price increase is totally reverted to the house owner under the

weak retrieve system, that induces speculative demand which results in vicious circle of price increase. User-cost of having a house in Gangnam is estimated as "minus" since 2000, which implies that owning the house is absolutely profitable. Under this situation, policy for direct restrain of housing demand is not desirable. Instead, indirect method such as tax burden to make user cost increase, that brings change in individual behavior would be better. Fifth, coalition on housing sales price among Gangnam residents tends not to break easily, since characteristics of residents in Gangnam is relatively homogeneous in income and education. They don't need to hurry to sell out the houses by breaking the coalition since they have affluent capital fund.

We also concluded that price change in Gangnam housing market statistically affects on the housing price in other area. However, statistical analysis has limit to represent actual causality since it just represents statistical relationship. We need to interpret this statistical phenomenon through psychic aspects arisen from that capital gain can be retained to the house owner. Enforcement of capital gain retrieval would mitigate the affection of housing price change in Gangnam on the other housing markets.

부 록

서울 강남주택시장의
역사적 형성과정 및 시사점

1. 서론

강남지역¹⁾은 서울의 공간적 성장의 한 축이며, 글로벌 도시로서의 질적 성장의 한 중심인 동시에 우리나라 고급도시문화의 발원지라 할 수 있다. 1970년대를 전후로 개발된 강남지역은 여의도 일대와 함께 서울을 공간적으로 크게 확장시켰으며, 도심의 인구와 산업을 분산 수용함으로써, 1도심·2부도심의 근대적 도시로 변모시켜 왔다. 또한 1980년대 중반부터 급진전된 강남지역의 벤처산업 및 첨단산업의 발달과 정보·통신 분야의 발달은 서울의 국제화를 촉진시킨 원동력으로 작용하였다.

또한, 강남지역은 산업의 중심일 뿐 아니라 문화의 중심이기도 하다. 예술의 전당, LG아트센터, 한전 아츠폴센터 등이 이 지역에 자리하고 있으며, 고품격의 세련된 문화를 주도하고 있다. 1990년대 들어와 압구정동은 각종 음악 및 연주관련 시설이 늘어나면서 ‘음악의 거리’로 변신을 노리고 있으며, 다양한 콘텐츠 회사 400여개가 모인 압구정역 근처는 ‘실리콘 엘리’로 변모하고 있다.

이 같은 산업과 문화 발달의 배후에는 고급 주거지가 있다. 1989년 이후 우리나라에서 가장 비싼 아파트는 항상 강남지역에 있었으며, 이러한 가격 명성은 시간이 지나면서 다른 지역과 더욱 큰 격차를 벌려왔다. 주거지 주변으로는 소비주도형 서비스업이 발달하여, 유명 사설학원, 화려한 백화점, 고급 음식점 등이 들어서 있어, 많은 시민들이 선망하는 주거지로서의 위상을 굳히고 있다. 강남지역의 부동산 가격이 지속적으로 오르는 이유가 바로 여기 있는 것이다.

강남지역은 개발 초기부터 강북의 중·상류계층을 끌어들이는 매력을 내포하고 있었다. 구획정리사업으로 정리된 반듯한 토지와 넓은 격자형 도로, 근대적 주거형식으로 인식된 아파트 단지들, 시설 좋은 명문 고등학교와 학원가, 그리고 비교적 넓은 면적의 공원 등이 그것이다. 정부의 전폭적인 지원 덕분이었다. 정부는 강북의 발전을 억제하고 각종 시설들의 강남으로의 이전을 장려했다. 그로부터 30년이 지난 1990년대 중반이 되자, 강남지역은 여러 가지 측면에서 강북지역

1) 서울의 한강 남쪽지역 중 특히 강남구와 서초구를 지칭한다.

을 앞서기 시작하였다.

강남지역의 주택가격이 강북지역의 주택가격을 앞지르기 시작한 것도 이 무렵이다. 1989년부터 1991년까지 서울의 아파트 가격은 급상승하였는데, 강남부지역²⁾의 아파트가 강북부지역의 아파트보다 상승률이 높았다. 그리고 이후 가격 상승폭의 차이는 계속되고 있다. 가격 변화의 격차는 가격 하락기에도 나타났는데, 강남부 지역은 하락폭이 적은 반면, 강북부 지역은 하락폭이 컸다. 가격 격차는 더욱 벌어지게 된 것이다.

또한, 강남부 지역에서도 동에 따라 큰 차이를 보이기 시작하였는데, 특히 대치동, 도곡동, 개포동, 서초동, 잠원동 등 본 연구의 대상이 되는 강남지역의 상승폭이 컸다. 1998년 IMF 외환위기를 겪으면서 서울시 전체와 함께 강남지역의 아파트 가격도 폭락했지만 다시 2001년 재건축 아파트를 중심으로 급상승세를 타기 시작하였다. 현재 강남지역의 주택시장 과열현상은 이 시기부터 본격화 된 것이다.

이 글은 강남지역의 주택시장의 형성과 성장의 과정을 도시적·물리적 관점에서 정리한 것이다. 그리고 그 과정에 적용된 정부의 정책적·제도적 지원, 개발방식 및 시기별 주거지 특성 등에 관해 논의하고자 하는 것이다. 말하자면, 강남주택시장의 형성과정과 그 과정에 영향을 준 요인들을 되짚어 봄으로써 과거로부터의 교훈을 얻고자 하는 것이다. 이는 강남주택시장의 안정을 회복하기 위한 방안을 마련하고, 새롭게 도시를 개발할 때를 대비하기 위한 것이다.

2. 강남지역 개발의 배경

강남지역이 서울시에 편입된 것은 1963년의 일이다. 서울시는 1963년 경기도 양주군, 광주군, 김포군의 일부분을 편입하여 시역을 대대적으로 확장하였다. 기존 269.73km²의 면적보다 큰 324.02km²을 편입시켜 서울시의 총면적은 593.75km²가 되었다. 그리고 1966년, 새롭게 서울시로 편입된 지역 일대가 토지구획정리사업

2) 강남구와 서초구를 일컫는 '강남지역'과 구별되는 한강 이남지역을 말한다.

예정지로 지정되었다. 그러나 그뿐이었다. 강남구와 서초구³⁾는 여전히 조용한 농촌지역이었다. 늘어나는 인구와 주택수요를 감당하기 위하여 도시를 확장시키고 택지개발을 예정하였으나 급하게 서두르지는 않았고, 몇 년의 기간을 두고 단계적으로 구획정리를 해나갈 계획이었다. 그런데 왜 갑자기 강남지역의 개발이 시급해진 것일까. 그것은 주택문제 이외에도 당시 여러 가지 사회적 상황이 있었기 때문이다.

1) 인구급증과 심각한 주택부족

1962년 제3공화국의 출범과 더불어 제1차 경제개발 5개년 계획이 수립되고 노동집약적 수출산업정책으로 도시로의 인구집중은 가속화되었다. 당시 서울은 도심부의 봉제공장과 외곽 공업지역의 수많은 수출업체를 가진 수출 지향적 경공업도시였다. 취업과 보다 나은 삶의 기회를 찾아 전국의 인구가 서울로 모여들었고, 1960년 245만에 불과했던 서울의 인구가 1965년에는 347만으로, 1970년에는 539만에 이르렀다. 매년 30만의 인구가 늘어난 셈으로, 10년 만에 2배 이상으로 인구가 증가되었다.

<표 1> 서울시의 인구 증가 추세: 1960~1970

(단위: 천명/%)

| 구 분 | 증가 인구수(연평균 증가율) | | 비 율 |
|-----------|-----------------|------------|------|
| | 전 국 | 서 울 | |
| 1960~1965 | 4,219(2.7) | 1,205(6.8) | 28.6 |
| 1965~1970 | 2,276(1.9) | 1,733(9.8) | 76.1 |
| 합 계 | 6,480(2.4) | 2,936(8.0) | 45.3 |

자료 : 서울특별시, 「시정종합계획」, 1972~1981.

3) 강남구와 서초구는 편입 당시 각각 경기도 광주군 언주면과 대왕면 중 5개 동리(일원, 수서, 자곡, 율현, 세곡리)의 대부분과, 시흥군 신동면에 속한 지역이었다.

그러나 당시 서울은 강북 기준 시가지의 영역을 크게 벗어나지 못한 채 주택보급률 54.4%에 머물러 있었고, 그나마도 30% 이상이 무허가 건물이었다. 주택문제는 공급의 부족에만 있는 것이 아니었다. 겨우 판잣집을 면한 주택들은 여름의 폭우와 겨울의 혹한을 막아주기에는 너무 얇고 가벼웠다. 또한 변두리에는 상·하수도 시설이 제대로 갖추어져 있지 않아 만성적인 물전쟁에 시달리고 있었으며 포장이 되지 않은 길은 비가 오면 진창이 되었다. 서울의 주택사정은 극히 불량했다. 불과 40여년 전의 일이다.

<표 2> 서울시 주택현황: 1970

(단위: 천/%)

| 구 분 | | 가구수(%) | 인구수(%) |
|------|-------|------------|-------------|
| 주택보유 | 소계 | 596(54.4) | 3,319(59.9) |
| | 정상가옥 | 423(70.8) | 2,443(73.6) |
| | 무허가가옥 | 174(29.2) | 876(26.4) |
| 무주택 | 소계 | 500(45.6) | 2,217(40.1) |
| | 정상가옥 | 330(66.0) | 1,670(75.3) |
| | 무허가가옥 | 170(34.0) | 547(24.7) |
| 계 | | 1,097(100) | 5,536(100) |

자료 : 서울특별시, 「수도권인구문제」, 1971.

서울의 주택부족 문제는 일제강점기부터 시작되었으며, 해방 후에는 그 정도가 훨씬 심각해졌다. 귀향동포, 월남동포의 증가 및 도시로 유입된 이농(離農)인구의 증가로 인한 것이었다. 정부는 이와 같이 심각한 주택문제를 해결하기 위해서 1962년 대한주택영단을 대한주택공사로 전환하고, 새로운 주택정책을 공식적으로 추진하였다. 1962년 <도시계획법>의 제정으로 토지구획정리사업, 일단의 주택지 조성사업등 대단위 택지개발사업의 근거가 마련되었고, 서울시는 곳곳에 대규모 택지조성사업을 실시했다. 당시 서울 변두리 일대의 토지구획정리사업으로는 동부에 화양, 망우의 양대 지구, 서부에 연희, 역촌, 경인, 김포의 4개 지구, 남부에 시흥, 신림, 영동1·2지구, 그리고 북부의 도봉, 창동지구 등이다. 영동 1·2

지구를 포함하는 강남지역의 개발도 이때 시작된 것이며 심각한 주택부족문제를 해결하는 것이 주목적이었다.



<그림 1> 영동 1지구와 2지구의 위치

2) 경부고속도로 건설을 위한 재원마련

1966년 강남지역 일대가 토지구획정리사업예정지로 지정되었으나, 구획정리가 본격화된 것은 1969년 제3한강교(한남대교)가 완공되면서부터였다. 경부고속도로의 기점이 한남대교 남단으로 정해지고, 경부고속도로가 지나가게 될 한남대교-양재에 이르는 용지를 확보해야하는 상황이었다.

서울시는 중앙정부의 지시로, 고속도로 용지를 무상으로 확보하기 위해 영동지구 중 잠원, 반포, 서초, 양재, 원지의 각동에 대하여 토지구획정리사업⁴⁾을 시

4) 토지구획정리사업은 사업대상지역의 모든 토지소유자로부터 각 토지의 면적이나 위치 등에 상응하는 일정률의 토지를 무상으로 제공받아 이 재원으로 도로나 공원들의 공공시설을 소유위치에 적정규모로 정비하고, 감보되지 않은 나머지의 토지는 권리관계의 변동없이 그 구획·지목 또는 형질을 변경하

행하였으며, 이 과정에서 공공용지으로써 9만2천 평의 땅을 고속도로 부지로 확보했다. 이 때 구획정리 된 면적이 약 313만평이다.

그런데, 토지구획정리사업을 하였으나, 고속도로 부지로 엄청난 양의 토지가 공급되었기 때문에 정작 구획정리사업구역 안에 필요한 공공용지, 즉 도로, 공원, 학교용지 등을 확보하기가 어려웠다. 이 문제를 해결하기 위하여 서울시는 당시 성동구에 속하였던 압구정, 신사, 논현, 역삼 등 각동의 일부 116만평에 대하여 구획정리를 추가로 시행하였다. 결국 430만평 가량의 광대한 지역이 고속도로 건설을 위해 개발된 것이다⁵⁾.

3) 한국전쟁 재발에 대한 대비

강남의 개발이 서울인구의 분산과 주택난을 해소하기 위한 것이라면 ‘왜 하필 한강이남이었을까’라는 의문이 생긴다. 서울의 인근에는 과주도 있고 문산도 있고 구리도 있다. 그런데 왜 한강 남쪽이 집중적으로 개발되어야 했을까. 그것은 국가방위전략과 관계있는 문제이다.

1970년대는 남한과 북한과의 긴장이 고조되던 시기였다. 북측의 미사일 사정거리 내에 있는 서울의 도시기능이 강북에만 집중되어 있는 것은 국토방위상 위험한 것으로 간주되었으며⁶⁾, 중앙정부는 국가방위전략상 인구와 도심기능 분산의 필요성을 강하게 제기하였다. 그리고 분산을 수용할 지역은 북한으로부터 먼, 그리고 군사작전상 유리한 지역이어야 했다.

한강은 군사작전상 참으로 유리한 자연조건이다. 전쟁이 발발할 경우, 신속히 도강하고 한강의 다리를 폭파시키면 일단 적으로부터의 안전을 확보할 수 있기

여 각기 종전 토지의 위치나 면적 등에 적용하게 환지하는 방법이다. 토지소유자는 자기 소유의 토지의 일부를 무상으로 제공하는 대신, 나머지 땅에 대한 이용가치를 높임으로써 개발효과를 누릴 수 있다. - 토지구획정리백서, 서울특별시, 1990

5) 영동지구의 구역확장은 그 후에도 세 차례나 되풀이되어 1971년 2월에는 512만 8천평까지 확장되었다.

6) 서울의 외곽경계를 따라 이른바 그린벨트가 설정된 것도 이 시기이며, 서울의 확산을 차단하기 위한 것이었다.

때문이다. 제2한강교는 군사작전용 교량으로 건설된 것이며, 제3한강교는 강남 개발보다는 ‘서울시민 유사시 도강(渡江)’이 더 절실한 건설의 이유였다.

결국, 강남지역의 개발은 새로운 시가지 개발을 통해 기존 도심의 산업과 인구를 분산시키겠다는 목적에서 시작된 것이며, 국토분단이라는 상황 속에서의 국가방위전략, 국가산업의 기간을 조속히 건설하겠다는 당시 최고통치자의 개발의 지가 크게 영향을 준 것이라 할 수 있다.

3. 강남지역 주택시장의 형성 및 변화

2005년 현재 강남주택시장의 물량은 22만5천828호이다. 그렇지만 강남개발 초기만 해도 주택시장이 형성되지 않아 정부가 시장을 형성하기 위한 여러 가지 노력을 해야 했다. 시범주택단지의 건설, 개발촉진지역의 지정, 아파트 지구지정, 세제상의 혜택 등이 그것이다. 본 절에서는 강남 주택시장의 형성 및 변화과정과 그 과정에 작용한 정책적·제도적 지원책을 정리하고자 한다.

1) 강남 주택시장의 형성 - 1970년대 전반

■ 정부에 의한 주택물량 공급

강남지역에 주택시장이 형성되기 시작한 것은 강북의 인구이전을 활성화하기 위해 건설된 서울시 공무원아파트 건설로부터다. 1971년, 영동지구 토지구획정리사업이 진행되고 있었으나, 체비지⁷⁾ 매각이 어려워 더 이상의 공사가 진행되지 못하고 있었다.

이에 서울시는 영동지구 개발을 활성화하기 위하여 1971년 우선 논현동 22번지 일대에 12개 동의 공무원 아파트를 건설하였다. 이 단지는 지금의 지하철 3호선 신사역에서 도보로 6~7분 거리였고, 시청에서 버스를 이용해도 20분이면 충

7) 체비지란 구획정리에 필요한 재원을 충당하기 위하여 지구내 일정비율의 토지를 시행자(시나 민간조합)가 확보한 토지를 말한다. 시행자는 체비지를 일반에게 매각하여 그 비용으로 사업을 추진한다.

분한 거리였다. 그런데 저렴한 가격 때문에 앞 다투어 입주한 공무원들의 상당수가 얼마가지 않아 생활이 불편하다는 이유로 강북으로 되돌아 왔다. 공무원 아파트 건설정책으로는 강북의 인구를 유인할 수 없었던 것이다⁸⁾.



<그림 2> 1971년 논현동에 조성된 공무원아파트

공무원 아파트 건설이 주택시장 형성에 실패하자, 서울시는 영동지구 몇 개의 거점에 단독 주택을 개발하였다. <영동지구 주택건설계획>⁹⁾에 의한 것이었다. 1972년 12월에 제1차로 착공한 753개동이 완공되었으며, 1973년 초에도 계속 준공되어 압구정, 논현, 학동, 청담동 등지에 모두 8개 단지가 형성되었다. 이 때 건설된 시영주택은 건평 15~20평형으로, 1960년대 중반 화곡 단지에 분양된 국민주택이 규모 12~17평형이었던 것에 비하면 제법 큰 규모였다. 이후 1980년대에 7개의 고급주택 단지가 조성되어 총 15개 단지가 완성되었다¹⁰⁾. 15개 단지의 조성과 더불어 서울시는 시내버스 노선을 강제 배치했고 이후 이 단지를 중심으로 약간씩 주택이 지어지기 시작하여 점차 시가지 모습을 드러내게 되었다. 이렇게 조성된 강남지역의 단독주택지는 신흥 부자촌이 되었고, 오늘날 서울 최고의 노른자위 땅으로 변하여 카페와 상점들이 속속 자리하는 상업지역으로 서서히 변해가고 있다.

8) 손세관, '서울20세기 주거환경의 변천', 서울20세기 공간변천사, 서울시정개발연구원, 2001

9) 1972년 5월에 발표한 '영동 지구 주택건설계획'의 내용은 다음과 같다. ① 영동지구 여러 곳에 나누어 단층주택 단지를 조성하겠다. ② 건물의 평형은 대지 50평에 건평 15평, 대지 60평에 건평 18평, 대지 70평에 건평 20평의 세 가지이며, 건평 20평짜리는 장차 입주자가 2층을 올릴 수 있게 슬래브 구조로 하겠다. ③ 1972년말까지 건립할 주택의 총 수는 1,396동이며, 주택자금의 형태에 따라 6개 종류로 나누어진다. 그 중 가장 빨리 착공되는 것은 시영주택 18평형125동, 20평형 125동이며, 순차적으로 착공해 나간다. ④ 주택건설비는 최저 192만 5천원에서 최고 310만 4천원까지이며 동당 40~70만원의 융자금을 연리 4~14%, 15~25년간 장기상환으로 한다. - 손정목, 서울도시계획이야기Ⅲ, 한울, p.166

10) 권일, 강남 신시가지 형성과정과 토지이용패턴 변화에 관한 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 1989.

■ 강북지역 개발 억제

서울시의 적극적인 강남지역 주택시장 형성을 위한 노력은 여기에 그치지 않고, 강북지역의 개발을 억제하는 정책이 이어졌다. 이른바 ‘강북억제책’인 것이다. 이는 강북지역에 인구 및 산업의 집중을 억제하면 그 수요가 강남지역으로 이전될 것을 기대하고 도입된 정책이다. <특정시설제한구역> 설정 및 <도심부 재개발지구> 지정은 대표적인 강북억제책이다.



<그림 3> 영동지구 시영주택 단지 배치현황
 자료 : 권일, 강남 신시가지 형성과정과 토지이용 패턴 변화에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 1989.

1972년 종로구, 중구, 마포구 전역, 용산, 서대문, 동대문, 성북구의 일부지역에 대하여 특정시설제한구역이 설정되고, 제조업체, 300평 이상의 백화점, 고속버스 정류장, 도매시장, 대학 등과 같은 ‘특정시설’ 신·증축을 금지하는 조치가 내려졌다. 강북지역에서 신·증설이 불가능해진 특정시설들은 강남지역으로 빠르게 이전하였다. 특히 바, 카바레, 룸살롱, 고급요정과 같은 접객업소의 이전이 빨랐다. 오늘날 신사동, 논현동, 압구정동, 역삼동과 같은 강북과 가까운 지역 일대에 접객업소가 많은 이유도 여기에 있는 것이다. 같은 맥락에서 1974년 강북지역의 학교신설 및 확장이 불허, 1976년 입시학원의 강남이전, 1977년 도심 중·고등학교의 강남이전과 강북지역 내 아파트 신축 금지 등의 강북억제책이 전개되었다.

한편, 1972년에서 1973년에 걸쳐 서울시는 중구·종로구 일대, 을지로 1·2가, 서울역·서대문 로터리 등 엄청난 광역이 재개발지구로 지정되었다. 당연히 이 일대에 건축물의 신축·개축·증축이 금지되었고, 새로운 시설이 필요하거나 시설의 규모를 늘려야하는 업체들은 아무런 규제도 없고 각종 세금도 감면해 주는 강남지

역으로 이전 또는 신규입지를 선택하게 되었다. 강북역제가 곧 강남개발로 이어졌다.

영동지구 개발을 완전히 제 궤도에 올리기 위한 노력은 서울시에 의한 것만은 아니었다. 1973년 건설부는 영동지구에 대하여 ‘개발촉진지구’로 지정하였다. <특정지구개발촉진지구에 관한 임시조치법>이 지구지정의 근거가 된 것이다. 이 법에 따르면, 개발촉진지구 내에서는 주택 기타 건축물을 짓기 위해 토지를 사고, 실제로 건축을 한 자에 대해 각종 세금¹¹⁾을 면제해 준다. 개발촉진지구로 지정된 영동지구는 ‘개발촉진’의 효과를 얻어, 이 후 5년간 4배의 인구증가를 보았으며, 행정동도 6개 동에서 11개 동으로 늘어나게 되었다.

2) 강남주택시장의 전개- 1970년대 중·후반

■ 아파트위주의 개발

영동지역에 대한 서울시의 거점개발과 개발촉진지구의 지정에 따라 영동지구는 정말 개발이 촉진되고 있었다. 그러나 서울시는 많은 양의 주택을 빠른 시일에 공급하기를 기대했고, 그러자니 주택시장의 자연스러운 성장을 기다릴 수가 없었다. 빨리 많은 양의 주택을 공급할 수 있는 방법은 아파트를 짓는 일이었다. 서울시는 강남지역에 아파트를 짓기로 하였다.



<그림 4> 반포 주공1단지 아파트

1975년 12월 도시계획법 시행령이 개정되면서, <아파트 지구>제도가 도입되었

11) 부동산 투기 억제세, 부동산 매매에 관한 영업세 등의 국세와 토지 및 건물의 권리취득·설정·이전에 관한 등록세, 취득세, 재산세, 도시계획세, 면허세 등의 지방세를 말한다.

다. 이 개정령은 대도시내의 개발예정지나 주거지 대상지역을 <아파트 지구>로 지정하고 아파트 이외의 건물은 짓지 못하도록 하는 내용을 포함하고 있다. 당시 서울시는 이미 잠실 및 영동, 반포지구의 일부에 대하여 예정지구를 지정하고 아파트 이외의 건물의 건축을 금지하고 있는 상태였다. 아파트 지구 법제화 이후 서울시는 반포지구에서부터 청담동에 이르는 저지대 일대에 대하여 <서울특별시 영동 아파트지구 개발기본계획>을 수립(1976)하고, 건설부로부터 승인을 얻었다. 이로써 대규모 아파트 단지 건설의 시대가 열린 것이다.

<영동 아파트지구 개발 기본계획>에 따라 강남고속터미널 맞은 편에 위치한 반포 우성아파트 4개동 408가구가 준공되었고, 뒤이어 한신공영, 주택공사, 롯데건설, 현대건설, 한화건설, 삼익주택 등의 고층 아파트단지가 영동 아파트지구에 건설되었다. 162만 3천 5백평에 이



<그림 5> 영동 아파트지구 지정 현황

르는 면적이 아파트로 개발된 것이다. 이후 1985년까지의 기간동안 아파트 지구로 지정된 16개 단지는 거의 고층아파트로 건설되었다. 이 시기 동안 강남구 관내 아파트단지에는 모두 249개동 1만7천3백39가구의 아파트가, 그리고 서초구 관내에는 432개동 3만1천9백41가구의 아파트가 건설되었다.

<표 3> 영동지구내 주택건축 현황: 1975~1980

(단위: 호(%))

| 구분 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 |
|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 단독주택 | 7,037 (55.9%) | 1,163 (18.9%) | 2,007 (23.9%) | 3,075 (17.3%) | 1,436 (7.2%) | 5,622 (39.1%) |
| 연립주택 | - | 78 (1.2%) | 439 (5.2%) | 289 (1.6%) | 930 (4.7%) | 1,505 (10.5%) |
| 아파트 | 5,537 (44.1%) | 4,904 (79.9%) | 5,956 (70.9%) | 14,403 (81.1%) | 17,534 (88.1%) | 7,269 (50.4%) |
| 계 | 12,574 | 6,145 | 8,402 | 17,767 | 19,927 | 14,396 |

자료 : 강남구청, 「강남구 도시기본계획」, 1983. 재구성

이 시기 강남지역 주택시장, 특히 아파트 시장의 특징은 민간건설업자가 아파트 공급에 대거 참여하였다는 점과, 그들이 공급한 아파트가 모두 비슷한 형태를 띠고 있다는 점 등을 들 수 있다.

1973년 이전까지 대규모 아파트 단지개발은 주택공사나 서울시 등 공공부문이 중심이 되어 이루어졌으나, 1972년 12월 주택건설촉진법을 제정, 민간 주택개발 사업에 대한 공적자금지원을 제도화함으로써 이 시기 이후 민간건설업체에 의한 대규모 아파트 개발이 급속히 확산되었다¹²⁾. 이후, 1977년 주택건설촉진법의 전면개정을 통하여 민간에 의한 주택개발사업은 더욱 활기를 띠게 되었다. 건설부는 주택건설업자의 등록제와 우수업자의 지정제도를 도입하고, 이들에게 택지구입 우선권, 부분적 토지수용권 및 유휴지 선매권을 부여하는 대신, 연간 1,000호 이상의 주택건설을 의무화함으로써 아파트의 대량건설을 촉진하였던 것이다.

주택건설이 민간주택건설업체들에 의해 주도되는 상황은 주택개발사업 비용을 자체 자금조달 및 개발이익으로 충당해야 함을 의미하는 것이다. 그러나 제도 금융의 대부분이 공업화 지원에 집중된 상황에서 주택개발사업에 필요한 자금조달은 시중자금에 의존하는 것이 불가피하였다. 이러한 상황은 이후 우리나라 주

12) 주택건설촉진법의 제정과 함께 1963년 제정되었던 공영주택법이 폐지되었는데, 이 때부터 공공주택의 개념이 공공부문을 공급주체로 하는 공영주택에서 민간까지 포함하는 국민주택으로 바뀌었다. - 대한주택공사, 주택핸드북, p.484, 1992

택건설이 투기자금과 사채시장의 상황에 의존하게 되는 결과를 초래하였다¹³⁾.

이 시기에 공급된 아파트의 물리적 특징은 구획정리로 구획된 대가구(大街區, 한 변의 길이가 400~800m) 1,2개가 하나의 단지를 구성하고, 단지 내 주거동은 남향 일자형으로 반복 배치되고, 12~15층의 고층을 유지한다는 점이다. 영동1·2 지구의 아파트 지구지정은 1970년대 초반의 토지구획정리로 구축된 ‘격자형 도로망으로 구획된 대가구’라는 주거지 구조 하에서 이루어진 것이다. 따라서 하나의 가구는 하나의 단지를 형

성하게 되고, 하나의 단지는 상가 등 주구센터를 주거단지 내에 집중적으로 배치하고 주거단지 외곽을 담장으로 둘러싸면서 주변 가로공간에 대해 폐쇄적이고 배타적인 형태를 띠게 되었다. 더하여, 1977년 서울시는 아파트 층수를 12층에서 15층으



<그림 6> 1970년대 보편화된 판상형 아파트

로 완화¹⁴⁾하였고, 이후 ‘담장으로 둘러싸인 고층 판상형 아파트의 평행배치’는 우리나라 아파트 단지의 보편적인 형태로 정착하게 되었다.

한편, 이 시기에 건설된 아파트가 주로 12~15층의 고층주동으로 형성되었지만, 용적률은 150% 안팎¹⁵⁾을 유지함으로써 오픈스페이스가 비교적 많이 확보될 수 있었다. 단지의 면적도 평균 11만평에 달해, 주민생활시설이 갖추어진 비교적 양호한 주거환경을 형성하고 있었다고 할 수 있는데, 이는 당시 서울특별시 아파트 지구 건축조례(1977.7)의 영향이라 할 수 있다. 조례에 의하면 아파트 지구의 최

13) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.48

14) 서울시에서는 아파트 층수를 12층으로 제한하는 건축심의기준을 제정하였다가(1975.5), 1977년 4월에 12층 제한을 철폐하였다.

15) 1970년대 지어진 주공아파트를 중심으로 살펴보면, 잠실주공 5단지(1976, 15층) 121%, 둔촌주공 아파트(1979, 5층과 10층 혼재) 90%이며, 당시로서는 고밀 개발된 여의도 시범아파트는 140%이다.

소면적은 3천m², 건폐율 25%이하, 용적률 200%이하이다.

<표 4> 강남지역 토지구획정리사업지구별 아파트 비율: 1980

(단위: %)

| 지구명 | 동명 | 비율 | 지구명 | 동명 | 비율 |
|-------|-----|------|-----|-----|------|
| 영동1지구 | 잠원 | 87.4 | 잠실 | 잠실1 | 91.6 |
| | 서초1 | 59.8 | | 잠실2 | 98.5 |
| | 서초2 | 92.7 | | 잠실3 | 98.3 |
| | 압구정 | 86.4 | | 잠실4 | 99.5 |
| | 반포본 | 99.6 | | 잠실5 | 99.6 |
| | 반포1 | 72.0 | | 잠실6 | 99.2 |
| | 반포2 | 88.5 | | 둔촌 | 72.3 |
| | 역삼2 | 89.8 | | 성내1 | 59.8 |
| | 도곡 | 80.0 | | 암사 | 암사2 |
| 영동2지구 | 청담 | 47.7 | 암사3 | | 90.5 |
| | 삼성 | 65.8 | 이수 | | 방배본 |
| | 대치1 | 73.6 | | 방배2 | 37.2 |
| | 대치2 | 95.0 | | | |

자료 : 경제기획원, 「인구 및 주택 센서스 보고」, 1980.

영동지구가 모두 아파트로 채워지자 아파트 지구 자체가 확장되기 시작하면서 영동 토지구획정리사업지구의 경계 밖으로 아파트단지가 확산되었다. 1975년 삼호주택이 방배 삼호아파트단지를 조성하였고 이것을 시발로 신방배 삼호, 방배 궁전, 방배 우성, 방배 경남, 방배 삼익, 방배 소라 등의 아파트단지가 방배동 일대에 건설되었다. 또한 1978년에는 한보주택이 영동 2지구의 경계 남쪽인 대치동에 은마아파트 28개동 4천4백24가구의 대규모 단지를 조성하였다. 이렇게 영동 지구 외곽에 있는 방배동과 대치동에 대규모 아파트 단지가 조성되면서 강남의 아파트 지구는 그 범위가 더욱 확장되었다.

1970년대 후반, 서울의 주택시장은 강남지역이 주도했고, 오로지 아파트로만

주택시장이 형성되었다고 해도 과언이 아니다. 1979~85년 동안 서울시 총 주택 건설실적은 연간 5만호 수준에 불과했다. 이 중 53%정도인 27,000호가 아파트였는데, 공급되는 양의 80~90%가 강남지역에 건설된 것이다. - <표 13> 연도별 서울시 아파트 공급추이 참고

■ 명문고등학교의 이전

강남지역의 주택시장에 대한 공급물량 증대와 함께 정부는 강북주민의 강남이전을 촉진하기 위한 정책을 꾸준히 실천하였다. 특히, 1977년 취해진 도심 중고등학교를 강남지역으로 이전하도록 한 조치는 강남지역의 교육환경을 크게 향상시켰으며, 이는 우리나라 특유의 교육열과 맞물려, 오늘날까지도 강남지역을 거주지로 선택하는 가장 중요한 요인으로 작용하고 있다¹⁶⁾.

강남지역은 토지구획정리사업을 통하여 학교 부지를 충분히 확보해놓았으므로 도심 중고등학교의 이전이 용이하였으며, 마침 고등학교 추첨입학제와 평준화 시책이 시행되면서 종로, 중구에 있던 많은 중고등학교가 강남이전을 희망하게 되었다. 1976년 3월부터 경기고등학교를 시작으로 휘문중·고등학교, 숙명여중·고등학교, 중동중·고등학교 등 명문학교들이 강남으로 이전하였다. 그리고 강남에는 수많은 신설 고등학교가 생겨났다. 이들 신설학교는 시설도 월등히 좋았고 교사의 질적 수준도 높았다고 알려져 있다. 역사와 전통을 지닌 과거의 명문고과 신설된 신흥명문고들은 1978년에는 마침내 그 유명한 ‘8학군’을 형성하게 되었다. 교육환경이 좋은 이 지역으로 이주가 촉진되었다. 또 사설학원도 모여들었다. 교육여건에 대한 높은 기대치는 이 지역으로의 이주를 더욱 촉진시키는 계기가 되었다.

16) 한국건설산업연구원(김현아, 강남지역주택시장 분석, 2002)의 조사결과에 의하면 강남지역의 거주자들은 현재 거주지를 선정하게 된 가장 큰 이유로 교육환경을 꼽고 있다.

<표 5> 강남에 신설된 인문계 고등학교 현황

| 학교명 | 소재지 | 개교일자 | 공·사립구분 |
|----------|------------|-----------|---------|
| 영동고등학교 | 청담동 23-4 | 1972. 4. | 해학원 |
| 상문고등학교 | 방배동 1170-3 | 1972. 12. | 상문학원 |
| 서문여자고등학교 | 방배동 1514 | 1972. 12. | 성산학원 |
| 은광여자고등학교 | 도곡동 938-10 | 1973. 10 | 은광학원 |
| 진선여자고등학교 | 역삼동 713 | 1976. 12. | 대한불교진각종 |
| 세화여자고등학교 | 반포동 753 | 1977. 12. | 태광산업그룹 |
| 반포고등학교 | 반포1동 438 | 1983. 12. | 공립 |
| 서초고등학교 | 서초동 1504 | 1983. 12. | 공립 |
| 단대부속고등학교 | 대치동 산 54 | 1984. 3. | 단국대학교 |
| 현대고등학교 | 압구정동 287 | 1984. 12. | 현대그룹 |
| 언남고등학교 | 양재동 309 | 1986. 1. | 공립 |
| 세화고등학교 | 반포동 753 | 1986. 12. | 태광산업그룹 |
| 개포고등학교 | 개포동 173 | 1987. 1. | 공립 |
| 구정고등학교 | 압구정동 782-1 | 1987. 5. | 공립 |
| 양재고등학교 | 서초동 1376-4 | 1990. 1. | 공립 |
| 청담고등학교 | 청담동 33-2 | 1990. 5. | 공립 |
| 중산고등학교 | 일원동 308 | 1994. 1. | 중산학원 |

자료 : 손정목, 「서울도시계획이야기」, 2003.

<표 6> 강남으로 이전한 고등학교 현황

| 학교명 | 소재지 | 개교일자 | 이전일자 |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| 경기고등학교 | 삼성동 74 | 1900. 10. | 1976. 2. |
| 휘문고등학교 | 대치동 952-1 | 1904. | 1978. 1. |
| 수도전기공업고등학교 | 개포동 155 | 1925. 3. | 1979. 3. |
| 숙명여자고등학교 | 도곡동 91 | 1906. | 1980. 3. |
| 단국공업고등학교 | 대치동 산 54 | 1941. 5 | 1982. |
| 중동고등학교 | 일원동 618 | 1906. | 1984. |
| 경기여자고등학교 | 개포동 152 | 1908. 4. | 1988. 2. |
| 국악고등학교 | 포이동 272 | 1955. 4. | 1991. 12. |

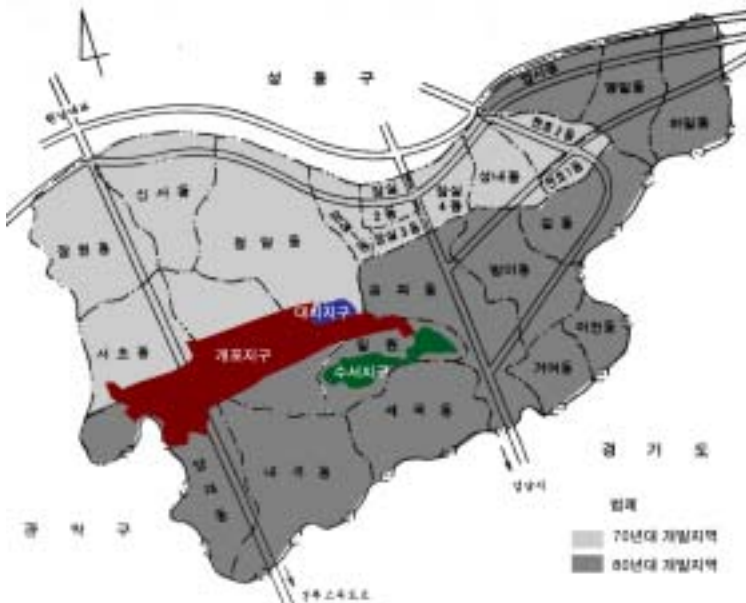
자료 : 강남구청, 「강남구지」, 1993. 재구성

3) 강남주택시장의 확산- 1980년대

■ 아파트 공급 확대

1980년대의 강남주택시장은 아파트 시장이 확장되고, 도시 차원에서의 공간구조를 고려한 아파트 단지계획이 시작되었다는 특징을 지닌다.

아파트 시장의 확장 양상은 공간적 측면과, 물량적 측면에서 나타나는데, 공간적 측면의 확장은 강남개발 초기에 형성된 영동지구를 넘어 양재, 송파로 시장의 범위가 넓어졌다는 데서 찾을 수 있다. 개포, 대치, 고덕지구가 이 시기에 개발됨으로써 강남지역 아파트 시장의 일부를 형성하게 되었다. 또한, 물량적 측면의 확장은 이 시기 강남지역에 지어진 아파트 호수에서 찾을 수 있다. 1980년까지 강남지역에 지어진 아파트의 총 호수는 57,483호, 1981년부터 90년까지 총 아파트 건설호수는 56,275호였다. 영동지구 전체가 개발되던 시기의 아파트 공급물량과 맞먹는 양이며, 이 시기 서울시 전체 아파트 공급물량(321,745호)의 17.5%에 달하는 양이다. - <표 13> 연도별 서울시 아파트 공급추이 참고

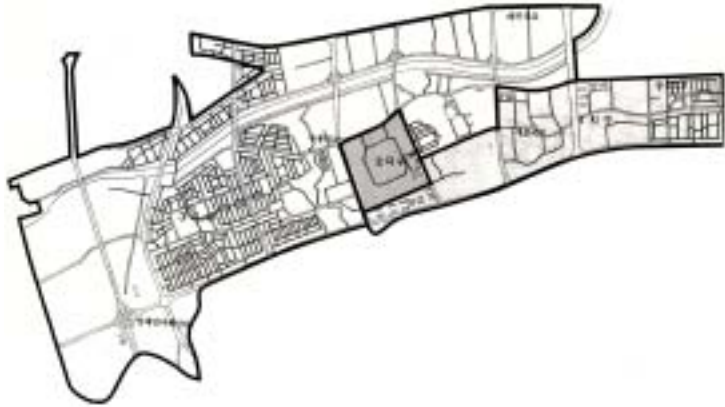


<그림 7> 1980년대 강남지역 개발현황

이와 같은 강남지역의 아파트 시장 확장은 1982년 택지개발촉진법의 제정과 이 법에 의한 택지개발사업에 근거한 것이다. 택지개발촉진법은 도시 내 대규모 택지가 고갈, 도시주변지역에의 신규 택지개발 필요성이 증대됨에 따라 입안된 법이며, 택지개발사업은 사업범위에 도시계획수립(택지개발 기본계획이 도시계획으로 같음)까지를 포함하는 사업으로써 사업주체가 대규모 토지를 저렴하게 매입할 수 있도록 한다는 것을 주요 취지로 하였다.

1970년대 아파트 단지개발에 적용되었던 주택건설촉진법에 의한 대지조성사업은 도시계획구역 내에서만 시행이 가능하기 때문에 도시 내에 저렴 택지가 고갈된 상황에서는 택지 확보에 한계가 있다. 이에 반하여, 택지개발촉진법은 택지개발예정지구 지정 및 지역지구 지정기능까지도 가지므로 지가가 저렴한 자연녹지지구 등을 사전에 개발구역으로 지정하고 개발사업 계획 시, 주거지로 변경하는 것이 가능하다¹⁷⁾.

이 시기에 개발된 대표적 아파트 지구는 개포 지구와 고덕 지구이다. 택지개발촉진법에 의해 택지를 개발한 후, 주택건설촉진



[그림 8] 개포지구 현황

법에 의해 주택단지를 건설하는 방식으로 진행되었다. 면적 약 258만평의 개포 지구는 토지개발공사, 주택공사, 서울시에 의해 3개 지구로 분할, 공영개발¹⁸⁾ 되었

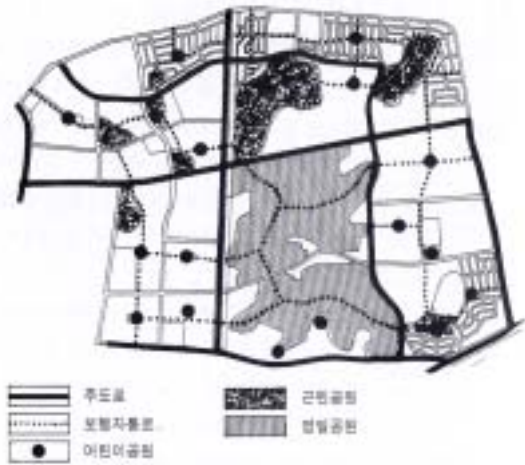
17) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.61

18) 1960~70년대에 서울시가 주도한 택지개발사업이 주로 토지구획정리방식에 의한 것이었던 반면, 1980년대에는 주택공사와 토지공사 등의 공공기관이 주도하여 개발하는 공영개발방식에 의한 것이었다. 공영개발방식은 공공기관이 개발이 예정되어있는 지역의 토지를 일괄적으로 구입한 다음 정

으며, 개포지구 개발이 완료된 1980년대 말에는 우성, 대우 등의 민영아파트와 주공아파트, 시영아파트 등 32개 단지가 건설되어 중·고층 아파트들이 빼곡히 들어섰다. 1988년 분동된 개포 4동(53.6%)을 제외하면 아파트 비율이 99%에 달한다. 결국 258만평의 아파트 시장이 형성된 것이다. 개포지구의 아파트 1~9단지지는 평균 용적률 100%를 밑도는 강남지역의 대표적인 저밀도 아파트 단지로서, 현재 재건축에 관한 논란이 뜨겁다.

■ 아파트 단지계획기법의 진전

도시차원에서의 공간구조를 고려한 아파트 단지계획이라는 특징은 1982년부터 1985년까지 개발된 고덕지구¹⁹⁾에서 볼 수 있다. 상술(上述)한 바와 같이, 1980년대 이전의 아파트 단지는 대가구로 구획된 자족적인 단지로 계획됨으로써, 도시공공공간이 일상적인 생활공간으로 활용되지 못하였다. 그러나 고덕지구의 경우, 도시계획의 기능을 수용하는 택지개발계획을 수립하여 개발함으로써 공공공간을 비교적 많이 확보할 수 있었고, 초기적인 것이기는 하지만 각 가구를 연결하는 보행공간의 계획이 고려될 수 있었다.



<그림 9> 고덕지구 보행동선 체계

자료 : 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.146

리를 하고 개발의 기초를 닦은 후에 이를 실수요자들에게 공매하는 방식을 의미한다. 토지구획정리사업이 토지구획정리사업법에 의거하여 시행되는데 반해, 공영개발방식은 택지개발촉진법에 의거하여 시행된다.

19) 고덕지구는 본 연구의 주 대상지인 강남지역(강남구와 서초구)에 포함되지는 않지만, 당시 주거단지 계획기법의 변화양상을 잘 보여주는 예이며, 이러한 계획기법은 이후 1990년대 수서지구 계획에 영향을 미친 것으로 판단하여 간단히 정리하기로 한다.

고덕지구에서 보행로는 각 가구의 중앙을 통과하면서 서로 간을 연결하는 개념으로 설정되어 있다. 단지 내 도로 중 일부를 보행로로 할애하는 수준에 그치고 있기는 하지만, 계획개념으로나마 보행로를 통한 가구간의 연계를 적극적으로 시도하려는 노력을 보여주고 있다는 점에서 의의가 있었다고 평가할 수 있다²⁰⁾.

4) 강남주택시장의 전환- 1990년대

■ 아파트 주동의 초고층화

1990년대 이전까지의 강남의 주택시장은 새로 개발된 아파트가 주도하는 시장이었다. 많게는 연간 1만~1만5천호의 아파트가 이 지역에 공급되기도 하였다. 그러나 1990년대 이후 아파트 공급물량은 연간 3,000~4,000호를 넘지 못하였다. 더 이상 개발할 땅이 없기 때문이다. 다만, 1989년 택지개발촉진지구로 지정되었던 수서지구가 이 시기(1989~1993)에 개발되었다. 주택 200만호 건설계획의 일환으로 개발된

수서지구는 이전에 강남 지역에 지어진 아파트와는 경관적 측면과 공간 구성적 측면에서 상당



<그림 10> 수서지구 현황

한 차별성을 갖고 있다.

1980년대에 지어진 아파트가 12~15층의 판상형 주동으로 구성되었던 반면, 1990년대 이후에 지어진 아파트는 16층 이상의 탑상 주동으로 구성되었다. 이러

20) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, pp145-147

한 현상은 건축법에서 16층 이상인 탑상형 건축물에 대한 인동거리 규제 완화(1989) 및 아파트 건축비 원가연동제 도입(1989)에 기인한다. 즉, 건물높이를 인동거리의 1배로 규정하였던 내용을 16층 이상의 초고층 주동에 대하여는 1.25배로 완화하고, 16층 이상의 초고층 아파트의 경우 15층 아파트에 비해 약 12%의 초과공사비를 인정해주어 분양가격을 인상할 수 있도록 한 것이다. 이러한 제도는 주택건설업체로 하여금 초고층 아파트를 건설하도록 유인하는 기능을 하였다.

이와 같은 환경에서 수서지구는 고밀도의 초고층 아파트 단지로 개발되었다. 그럼에도 불구하고 수서지구가 용적률 200% 이하를 유지하면서 공공공간이 비교적 풍부한 주거환경을 확보할 수 있었던 것은, 택지개발계획을 통해 수립된 수서지구 전체에 대한 마스터플랜이 있었고, 한편으로는 나름대로 명확한 계획개념에 의해 아파트 단지를 계획하고자 하는 당시 건축계의 분위기 때문이라고 할 수 있다. 이러한 분위기를 조성하는데 큰 영향을 미친 요인 중 하나가 서울시 도시개발공사에 의한 아파트 현상설계이다.



<그림 11> 수서1단지 보행녹도

서울시 도시개발공사에서 시행한 일련의 현상설계는 건축가들로 하여금 당선을 위하여 다양하고 새로운 아이디어를 구상하게 만드는 계기가 되었다. 이 당시에 제시된 주된 계획개념들은 보차분리, 보행자전용도로, 보행광장 등이었는데 이에 따라 서울시 도시개발공사에 의해 개발된 아파트 단지들은 이전의 계획과는 상당한 차별성을 갖는 것이었다. 현상설계를 통해 제시된 개념은 이즈음 본격적으로 시행된 수도권 5개 신도시에도 영향을 주어, 수공간과 조경이 풍부한 보

행광장과 보행전용로 등의 공동생활공간이 아파트에 본격적으로 도입되기 시작했다.

■ 다세대·다가구 주택의 확산

한편, 아파트라는 주택상품의 물량을 충분히 확보하지 못하게 되자, 강남지역의 주택시장은 새로운 주택상품으로 눈을 돌리게 된다. 바로 다세대·다가구 주택과 초고층 주상복합아파트가 그것이다.

다세대·다가구 주택은 필지별로 개발되기 때문에 대규모 대지의 확보가 필요 없으며, 기존 단독주택을 대체하여 개발될 수 있기도 때문에 용이하게 조달될 수 있는 주택상품이다. 1984년 법제화된 이후 다세대주택은 빠르게 확산되어 1999년까지 17만7천275호가 건설되었으며, 강남주택시장의 13.1%를 차지하게 되었다. 다가구주택이 단독주택으로 분류되었다는 점을 감안하면 그 공급물량은 훨씬 많았을 것으로 예상된다.

<표 7> 강남지역의 주택건설현황 : 1985~1999

(단위 : 호)

| 구분 | 년도별 합계 | 1994~1999 | 1990~1994 | 1985~1989 |
|-------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 단독주택 | 237,003(19.3%) | 50,343 | 114,967 | 71,693 |
| 아파트 | 692,233(56.4%) | 277,292 | 217,472 | 197,469 |
| 연립주택 | 138,053(11.2%) | 33,275 | 58,974 | 45,804 |
| 다세대주택 | 160,469(13.1%) | 44,537 | 75,355 | 40,577 |
| 계 | 1,227,758(100%) | 405,447 | 466,768 | 355,543 |

자료 : 서울특별시, 「통계연감」, 1985, 1990, 1995, 2000. 재구성

강남지역에서의 다세대·다가구 주택은 간선도로 이면의 토지구획정리사업으로 조성된 주거지역의 단독주택을 대체하며 들어서 있다. 강남지역의 다세대·다가구 주택은 3~4층 규모로, 20평 내외의 단위세대로 구성되어, 강남지역 소규모 주택에 대한 주요 공급원으로 자리하고 있다.

<표 8> 강남구 논현동 139번지 다세대 주택 밀집지역의 개요

| | | |
|-----------------------|-------------------|------------|
| 대지면적 | 필지면적 : 7,162.59㎡ | 7773.06㎡ |
| | 도로면적 : 610.47㎡ | |
| 평균거주면적 (서비스 면적 포함) | 주택연면적 : 10461.14㎡ | 72.6㎡(22평) |
| | 가구수 : 144가구 | |
| 평균층수 | 주택 : 2.92층 | 3층(2~6층) |
| | 근생 : 4.33층 | |
| 평균용적률 | 주택 : 162.45% | 154.79% |
| | 근생 : 199.00% | |
| 건폐율 | 주택 : 54.90% | 52.11% |
| | 근생 : 53.24% | |

■ 주상복합아파트 개발 증가

1990년대 이후 주상복합아파트의 개발도 크게 증가하였다. 1980년대와 90년대 두 차례에 걸친 부동산 경기침체로 인한 정부의 주택개발에 관한 규제완화²¹⁾에 힘입은 것이다. 주상복합아파트는 주로 하나 혹은 두개의 동으로 구성되기 때문에 대규모 토지를 확보할 부담이 적으며, 고급화·차별화를 지향하는 강남지역 주민들의 주택선호경향을 수용하기에 용이하다.

강남지역의 주상복합아파트는 과거 도심공동화 방지 및 직주근접을 위한 복합개발과는 성격이 크게 다르다. 30층 이상의 초고층을 이루면서 전용면적 50평 이상의 대형 아파트를 수용하는 동시에, 건물 내부에는 헬스크럽, 어린이 놀이방 등 각종 편의시설들을 최고급으로 겸비하고 있어서, 호텔형 초고층아파트라고

21) 분양가 자율화, 전매금지기간 폐지, 각종 세제감면 및 주택금융대출확대, 분양보증제도의 도입, 복합 가능한 근린생활시설범위 확대, 사업승인대상 제외 범위 확대(주택면적 비율 90%미만), 세대수와 면적규모 조항 삭제 등이 이에 해당된다.

부르는 것이 적절하다고 할 수 있다.²²⁾ 도곡동과 서초동 등에 아크로빌, 타워팰리스, 트럼프월드 등 서구적인 이름을 가지면서 건축된 초고층 주상복합아파트가 그 사례들이다.

<표 9> 강남지역에 건설된 주상복합아파트 현황

| 건물명 | 위치 | 층수 (지상/지하) | 연면적 (㎡) |
|-----------|-----------|------------|---------|
| 서초현대타워 | 서초동 1319 | 30/7 | 20,997 |
| 서초주상복합빌딩 | 서초동 1321 | 35/9 | 93,684 |
| 현대수퍼빌 | 서초동 1446 | 46/3 | 225,305 |
| 한라시그마타워 | 신천동 7 | 30/7 | 68,636 |
| 현대타워아파트 | 신천동 7 | 30/7 | 30,808 |
| 라성프라자 | 도곡동 467-7 | 45/8 | 97,016 |
| 우성캐릭터 199 | 도곡동 467 | 31/4 | 100,746 |
| 대림아크로빌 | 도곡동 467 | 46/6 | 204,274 |
| 삼성타워팰리스 | 도곡동 467 | 66/4 | 450,602 |

자료: 기명서, 초고층 주상복합건물 주변지역에 관한 연구, 성균관대학교 석사학위논문, 2002.

재구성

1990년대를 지나면서 강남지역 주택시장은 공간적으로나 물량적으로나 큰 변화를 보이지는 않는다. 2000년 이후에는 신개발보다는 기개발지의 재건축이 주로 관심이 집중되고 있기 때문이다. 1970년 이후 40여 년간 형성된 강남지역의 주택시장을 주택형식별 분포를 통해 정리하면 다음과 같다.

22) 손세관, “서울 20세기 주거환경의 변천”, 『서울 20세기 공간변천사』, 시정개발연구원, 2001, p297.



<그림 12> 주거유형별 밀집지역 분포현황

강남지역의 주택시장을 구성하는 주택형식은 아파트, 다세대·다가구주택, 단독주택, 주상복합아파트 등이다. 이들 주택형식의 분포를 보면 서초구의 경우, 단독주택은 방배동 일대에, 아파트는 반포동 일대에 분포하고 있다. 연립주택과 다세대 주택은 단독주택가에 인접하여, 혹은 혼재하여 분포하고 있다. 그리고 주상복합아파트는 서초1동과 3동에 집중분포하고 있다. 한편 강남구의 경우, 단독주택은 강남지역 개발당시부터 단독주택가로 개발된 논현동과 역삼동에 집중적으로 분포하고 있으며, 아파트는 1980년대 개발된 개포지구와 대치지구에 집중되어 있다. 주상복합아파트는 도곡2동에서만 찾을 수 있다.

이들 중 아파트는 강남지역을 구성하는 가장 대표적인 주거형식으로, 논현동과 역삼동, 청담동 등의 단독주택지를 제외하고는 대부분의 주거지역을 차지하고 있다. 서울시 주택국의 자료에 의하면 2001년 현재 강남구와 서초구의 주택재

고량은 225,828호이며, 이 중 아파트가 차지하는 비율은 각각 71.3%와 65%(155,346호)에 이른다.

<표 10> 서울시 주택재고 현황과 아파트 비중; 2001

(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 : 서울시주택국

<표 11> 강남지역의 동별 주택유형 분포현황

(단위 : 호)

| 위치 | 단독주택 | 아파트 | 연립주택 | 다세대/다가구 | 주상복합아파트 |
|--------|------|-------|-------|---------|---------|
| 서초구 합계 | 9925 | 55825 | 10024 | 6552 | 1,694 |
| 서초1동 | 624 | 1217 | 1015 | 230 | 104 |
| 서초2동 | 190 | 4345 | 358 | 70 | - |
| 서초3동 | 705 | 672 | 1948 | 418 | 1,590 |
| 서초4동 | 31 | 6084 | 89 | 2 | - |
| 잠원동 | 317 | 9186 | 122 | 130 | - |
| 반포본동 | - | 3666 | - | - | - |
| 반포1동 | 703 | 4962 | 187 | 111 | - |
| 반포2동 | 6 | 5590 | - | - | - |
| 반포3동 | - | 7082 | - | - | - |

| | | | | | |
|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 반포4동 | 302 | 2675 | 1504 | 293 | - |
| 방배본동 | 635 | 1871 | 229 | 338 | - |
| 방배1동 | 983 | 130 | 582 | 486 | - |
| 방배2동 | 1763 | 573 | 875 | 475 | - |
| 방배3동 | 404 | 3536 | 1045 | 930 | - |
| 방배4동 | 1264 | 850 | 608 | 285 | - |
| 양재1동 | 627 | 3270 | 1087 | 579 | - |
| 양재2동 | 606 | 16 | 375 | 2205 | - |
| 내곡동 | 765 | 100 | - | - | - |
| 강남구 합계 | 11337 | 98780 | 8707 | 5103 | 4,410 |
| 신사동 | 672 | 3295 | 139 | 144 | - |
| 논현1동 | 1536 | 853 | 626 | 511 | - |
| 논현2동 | 1186 | 1730 | 477 | 321 | - |
| 압구정1동 | 240 | 4368 | 348 | 80 | - |
| 압구정2동 | 184 | 3366 | 74 | 62 | - |
| 청담1동 | 386 | 3832 | 769 | 236 | - |
| 청담2동 | 542 | 923 | 707 | 136 | - |
| 삼성1동 | 362 | 1350 | 1247 | 194 | - |
| 삼성2동 | 727 | 4685 | 295 | 172 | - |
| 대치1동 | 6 | 6145 | 99 | 42 | - |
| 대치2동 | - | 6959 | - | 5 | - |
| 대치3동 | 272 | 2521 | 766 | 108 | - |
| 대치4동 | 851 | 313 | 180 | 187 | - |
| 역삼1동 | 1898 | 270 | 1220 | 279 | - |
| 역삼2동 | 530 | 6031 | 198 | 310 | - |
| 도곡1동 | 201 | 4112 | 537 | 163 | - |
| 도곡2동 | 46 | 5289 | 178 | 25 | 4,410 |
| 개포1동 | 25 | 6729 | - | 6 | - |
| 개포2동 | 62 | 5853 | 94 | 69 | - |
| 개포3동 | - | 5258 | - | - | - |
| 개포4동 | 278 | 2931 | 435 | 1536 | - |
| 일원본동 | 90 | 6087 | 292 | 4 | - |
| 일원1동 | 592 | 3010 | 26 | 497 | - |
| 일원2동 | - | 6167 | - | 9 | - |
| 수서동 | 65 | 6703 | - | 7 | - |
| 세곡동 | 586 | - | - | - | - |

자료 : 서울특별시, 인구주택총조사, 2000. 재구성

5) 강남주택시장의 현재- 2000년 이후

오늘날 강남의 주택시장은 공급은 없으면서 수요만 많은, 수급이 불균형한 상

태다. 새로운 주택지를 개발할 토지도 더 이상 없어 노후 아파트 단지를 중심으로 재건축이 추진 중에 있다. 그런데 아직 지어지지도 않은 재건축 아파트에 대한 기대감으로 주택가격은 계속해서 상승하고 정부는 상승하는 주택가격을 잡기 위해 연일 부동산대책을 내놓고 있다. 강남의 주택시장은 현재 공전(空轉) 중이다.

1990년대를 지나면서 강남의 주택시장은 물량공급이 제대로 이루어지지 않았다. 다세대·다가구 주택이 단독주택을 대체하고, 초고층 주상복합아파트 건설이 늘어나긴 하였지만 강남의 주택수요를 충족시키기엔 역부족이었다. 1995년에서 2000년 사이의 각 자치구별 주택공급실적을 재고변화의 측면에서 파악해보면, 해당 연도사이의 서울시 전체의 주택재고 변동량이 14%의 증가를 보인 반면 강남구와 서초구²³⁾는 그 수준에 크게 못 미치는 5%이하의 증가를 보이고 있다. 중산층의 주요 주택 선호 유형인 아파트의 경우는 더욱 심각하여 서울시 전체의 아파트 재고 증가율이 36%임에 반해 강남구와 서초구의 아파트 재고증가율은 6%대에 불과하다. 이는 1990년대 후반기에 강남지역에 주택 특히 아파트 공급부족이 누적되어 왔음을 보여준다.

반면, 이 기간동안 강남지역의 고용인구는 20% 가까운 성장세를 보였다. 2001년 현재 강남지역의 고용인구는 85만8천여 명으로, 1994년 당시 고용인구 71만7천여 명에 비해 14만여 명이 증가하였다. 해당기간동안 서울시 전체 고용인구 증가량 26만4천여 명의 54%에 해당되는 양이다. 특히 2001년 현재, 상위소득 직종에 해당되는 4·5차산업(생산자 서비스업, 정보지식관련산업 등)의 종사자와 기업체 본사 종사자수는 40만9천여 명으로 강남, 서초 2개구가 서울시 총 상위소득 직종 종사자(135만7천여 명)의 30%를 차지하고 있다.

23) 이외에 종로구, 강북구, 관악구가 여기에 해당한다.

<표 12> 각 자치구별 기업체 종사자수 변동추이

| 지역 | 총기업체 종사자수(인) | | 증감율(%) | 순증감 | 2001년도 4,5차 산업 및 본사 종사자수 |
|--------|--------------|-----------|--------|---------|--------------------------------|
| | 1994 | 2001 | | | |
| 서울시 전체 | 3,612,150 | 3,876,833 | 7.33 | 264,683 | 1,356,728 |
| 종로구 | 251,899 | 237,204 | - 5.83 | -14,695 | 88,852 |
| 중구 | 432,705 | 373,983 | -13.57 | -58,722 | 143,966 |
| 용산구 | 126,702 | 129,024 | 1.83 | 2,322 | 38,771 |
| 성동구 | 111,493 | 112,768 | 1.14 | 1,275 | 24,215 |
| 광진구 | 83,386 | 102,783 | 23.26 | 19,397 | 28,008 |
| 동대문구 | 141,420 | 122,346 | -13.49 | -19,074 | 25,967 |
| 중랑구 | 63,411 | 84,554 | 33.34 | 21,143 | 15,281 |
| 성북구 | 82,164 | 86,183 | 4.89 | 4,019 | 21,265 |
| 강북구 | 53,849 | 57,894 | 7.51 | 4,045 | 11,057 |
| 도봉구 | 52,464 | 57,798 | 9.79 | 5,152 | 12,723 |
| 노원구 | 68,357 | 91,146 | 33.34 | 22,789 | 27,450 |
| 은평구 | 64,187 | 70,782 | 10.27 | 6,595 | 14,451 |
| 서대문구 | 82,679 | 89,008 | 7.65 | 6,329 | 26,065 |
| 마포구 | 130,479 | 141,552 | 8.49 | 11,073 | 50,655 |
| 양천구 | 75,168 | 97,141 | 28.46 | 21,523 | 23,241 |
| 강서구 | 93,145 | 133,418 | 43.24 | 40,273 | 41,692 |
| 구로구 | 108,183 | 123,579 | 14.23 | 15,396 | 28,009 |
| 금천구 | 111,038 | 105,585 | -4.91 | -5,454 | 19,757 |
| 영등포구 | 330,321 | 298,754 | -9.56 | -31,567 | 145,749 |
| 동작구 | 71,190 | 90,409 | 27.00 | 19,219 | 32,922 |
| 관악구 | 87,690 | 105,612 | 20.44 | 17,922 | 32,943 |
| 서초구 | 259,561 | 308,838 | 18.98 | 49,277 | 133,686 |
| 강남구 | 457,464 | 549,006 | 20.01 | 91,542 | 275,294 |
| 송파구 | 177,826 | 204,130 | 14.79 | 26,304 | 68,083 |
| 강동구 | 74,737 | 103,337 | 38.27 | 28,600 | 26,629 |

자료 : 이창무, '재건축가능성이 아파트 가격형성에 미치는 영향, 대한국토·도시계획학회지

「국토계획」 제39권 제1호 2004.2

결국, 강남지역에 공급되는 주택량이 주택수요에 크게 못 미치는 상황에서 강남지역의 주택가격은 재건축 아파트를 중심으로 크게 오르게 된 것이다. 2001년 4월부터 2002년 6월까지 1년 2개월 동안 강남부지역의 아파트 가격은 36.3%의 상승률을 보였으며, 그 중에서 재건축 대상 아파트 가격은 58.5%의 상승률을 보였다. 강남부지역 중에서도 역시 강남지역의 가격상승률이 가장 높았으며, 특히 개포동(51.7%)과 도곡동(50.3%)지역의 아파트 가격이 더 많이 상승하였다.²⁴⁾

24) 김현아, 강남지역주택시장 분석, 한국건설산업연구원, 2002, p.11

<표 13> 연도별 서울시 아파트 공급추이

(단위 : 호)

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

자료 : 김현아, 강남지역 주택시장 분석, 한국건설산업연구원, 2002. 재구성

1990년대 말부터 시작된 강남지역 아파트 재건축에 관한 논의는 재건축의 가능성이 높은 건축연령 20년 이상의 아파트 단지, 특히 개포 주공 아파트와 반포 주공아파트, 그리고 역삼동의 개나리 아파트를 중심으로 이어지고 있다. 이들 아파트 단지들은 개발당시 저밀도로 개발되었기 때문에 사업성이 있는데다, 이미 각종 기반시설이 갖추어져 있어 거주수요가 많기 때문이다. 더욱이 자산가치 상승의 기대와 맞물려 강남지역의 주택수요에 투기적 수요까지 겹쳐 강남주택시장을 흔들고 있다.

이에, 정부는 강남의 주택시장, 특히 재건축 아파트의 가격급등이 전국의 부동산 시장을 교란시키는 진원지로 인식하고, 강남지역 주택시장 안정을 위한 각종 부동산 대책을 내놓고 있다. 정부의 부동산대책이 비단 강남지역에만 적용되는 것은 아니지만 재건축아파트 후분양제, 재건축 개발이익 환수제 등은 강남지역의 재건축 아파트 시장을 겨냥한 것임에는 이문의 여지가 없을 것이다.

<재건축아파트의 후분양제도>는 지난 2003년 5월23일 정부의 부동산 대책 발표 이후 도입된 제도이다. 재건축아파트가 주택가격상승을 주도하고 있고, 별도의 대지확보에 소요되는 자금부담이 없는 점을 감안하여 투기과열지구²⁵⁾내에서는 80% 시공 후 분양을 허용한다는 내용이다. 다만 조합분을 제외한 분양분에 대해서만 적용된다.

후분양제도는 현재(선분양제도)와 같이 건설업자가 주택을 건설하기 전에 분양하는 것이 아니라, 주택을 다 건설한 후 분양하는 제도이다. 따라서 주택상품을 구입하고자 하는 사람은 완성된 상태의 주택을 구입할 수 있으므로 여러 가지 주택상품을 비교하여 취향에 맞는 상품을 선택하기에 용이하다. 뿐만 아니라 공급자는 수요자의 다양한 취향에 부합하기 위하여 다양한 주택상품을 개발하고 공급하게 되기 때문에 우리나라 주택시장을 한 단계 발전시킬 수 있는 제도이다. 또한, 분양권 전매를 통한 투기성 수요를 억제할 수 있다는 장점을 가진다.

강남지역의 재건축 시장에 후분양제도를 도입한 직접적인 목적은 이와 같은

25) 주택법 41조에 의거, 당시 수도권전역과 충청지역 5개 시·군에 대하여 투기과열지구로 지정하였다.

투기성 수요를 억제하기 위한 것이다. 그러나, 강남지역 재건축 아파트에 대한 후분양제도 도입은 재건축 사업을 크게 위축시켜 주택시장에 물량공급이 줄어들고, 따라서 오히려 주택가격 상승을 초래할 가능성도 배제할 수 없다.

<재건축 개발이익환수제>는 토지개발로 인해 정상지가 상승을 초과하는 개발 이익을 환수하는 제도로써, 토지에 대한 투기를 방지하고, 효율적인 이용을 촉진하는 것을 목적으로 하는 제도이다. 아파트 재건축과 관련하여서는, 재건축 사업으로 늘어나는 용적률의 25%에 대하여 임대주택을 짓고, 단지규모의 60% 이상을 국민주택규모 이하로 건설하도록 의무화하는 것을 그 내용으로 한다²⁶⁾. 즉, 재건축에 따른 개발이익을 사회적 소외 계층과 공유하도록 하자는 것이다.

그런데 이 제도 시행(2005.5.18) 이후, 재건축아파트의 가격은 더욱 상승하는 역효과를 낳았다. 재건축 사업의 사업성 악화로 전체적인 공급물량이 줄어 들고²⁷⁾, 강남지역 거주자가 선호하는 중·대형 평형의 공급은 더욱 줄어들 것이 예상되기 때문이다. 또한 재건축 아파트 소유자들은 늘어나는 추가 부담분을 보유하고 있는 아파트 가격에 포함시킴으로써 이를 만회하고자 하기 때문이다.

어쨌든 현재로서는 정부의 각종 규제강화가 강남지역의 재건축아파트 시장을 완전히 안정시켰다고 보기는 어려우나, 재건축사업을 상당히 위축시킨 것은 사실이다. 강남구의 경우 현재 34개 단지가 재건축을 추진 중에 있으나, 사업시행인가가 난 경우는 1건도 없으며, 서초구의 경우 22개 단지가 재건축사업을 추진 중에 있으나 사업시행인가가 난 지역은 4건에 지나지 않는다.

<표 14> 강남지역 재건축 추진현황

| 위치 | 아파트명 | 준공일 | 재건축 면적(m ²) | 추진단계 | 위치 | 아파트명 | 준공일 | 재건축 면적(m ²) | 추진단계 |
|-----|------|-----|----------------------------|------|-----|-----------|---------|----------------------------|------------|
| 강남구 | | | | | 청담동 | 삼익 아파트 | 1980. 5 | 65,664 | 조합설립 인가 |

26) 도시 및 주거환경정비법 시행령 13조의3 주택의 규모 및 건설비용

27) 소형주택의무공급은 재건축사업의 사업성을 악화시켜 주택공급을 감소시키게 된다. 강남 23개, 강북 6개 재건축 추진단지를 대상으로 분석한 결과, 소형주택의무비율은 세대수는 증가시키나 총 분양수입을 감소시키는 문제점을 야기한다. 이에 따라 재건축 단지의 조합원이 추가로 부담해야할 비용은 세대당 강남의 경우 2천만원정도, 강북의 경우 120만원 정도로 분석되었다. - 장성수, 주택산업발전을 위한 세미나 2005, 주택산업: 위기를 넘어 발전으로

| | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|----------|---------|---------|-----------|------------|----------|----------|----------|
| 개포동 | 시영 아파트 | 1983. 12 | 114,271 | 안전진단 신청 | 도곡동 | 한양 아파트 | 1981. 1 | 25,420 | 조합설립인가 |
| | 주공 1단지 아파트 | 1982. 5 | 405,555 | 조합설립인가 | | 서린 아파트 | 1979. 9 | 17,402 | 이주/철거 |
| | 주공 2단지 아파트 | 1982. 12 | 76,298 | 예비안전진단 | | 진달래 1차 아파트 | 1979. 11 | 17,198 | 조합설립인가 |
| | 주공 3단지 아파트 | 1982. 12 | 58,520 | 예비안전진단 | | 진달래 2차 아파트 | 1979. 1 | 49,994 | 조합설립인가 |
| 논현동 | 경복 아파트 | 1978. 11 | 15,423 | 조합설립인가 | 서초구 | 진달래 3차 아파트 | 1981. 5 | 20,855 | 조합설립인가 |
| | 성원 아파트 | 1978. 1 | 2,302 | 조합설립인가 | | | | | |
| 대치동 | 협성 아파트 | 1975. 1 | 2,302 | 조합설립인가 | 반포동 | 반포주공 아파트 | 1973. 12 | 37,995 | 정밀안전진단 |
| | 청실 1차 아파트 | 1979. 5 | 64,091 | 조합설립인가 | | 미주 아파트 | 1978. 12 | 16,344 | 사업시행인가 |
| | 청실 2차 아파트 | 1981. 1 | 64,091 | 조합설립인가 | | 서초한양 아파트 | 1982. 9 | 37,587 | 조합설립인가 |
| | 은마 아파트 | 1979. 12 | 239,225 | 안전진단 신청 | | 주공 2단지 아파트 | 1978. 7 | 133,661 | 관리처분 신청 |
| | 도곡주공 아파트 | 1977. 6 | 42,202 | 이주/철거 | | 주공 3단지 아파트 | 1978. 7 | 361,091 | 관리처분 |
| | 해창 아파트 | 1977. 10 | 2,750 | 이주/철거 | | 한신 1차 아파트 | 1977. 6 | 74,374 | 사업시행인가 |
| 삼성동 | AID차관 1, 2차 아파트 | 1974. 10 | 87,735 | 사업시행인가 | 한신 3차 아파트 | 1978. 10 | 72,585 | 정밀안전진단신청 | |
| | 상아 2차 아파트 | 1981. 12 | 27,671 | 정밀안전진단 | 한신 2차 아파트 | 1978. 6 | 83,329 | 정밀안전진단신청 | |
| | 해칭 아파트 | 1975. 5 | 58,311 | 이주/철거 | 한신 4차 아파트 | 1979. 8 | 69,187 | 정밀안전진단신청 | |
| 역삼동 | 홍실 아파트 | 1981. 11 | 25,656 | 조합설립인가 | 잠원동 | 한신 5차 아파트 | 1980. 1 | 69,187 | 사업시행인가 |
| | 성보 아파트 | 1979. 1 | 18,548 | 조합설립인가 | | 한신 6차 아파트 | 1980. 3 | 34,746 | 사업시행인가 |
| | 역삼 2차 아파트 | 1978. 4 | 6,612 | 관리처분인가 | | 한신 7차 아파트 | 1980. 3 | 23,084 | 조합설립인가 |
| | 개나리 2차 아파트 | 1978. 2 | 26,474 | 이주/철거 | | 한양 아파트 | 1979. 11 | 26,598 | 조합설립인가 |
| | 개나리 3차 아파트 | 1978. 5 | 35,642 | 조합설립인가 | | 대림 아파트 | 1978. 10 | 42,823 | 조합설립인가 |
| 서초동 | 개나리 4차 아파트 | 1979. 1 | 24,159 | 조합설립인가 | 서초동 | 금호 아파트 | 1980. 5 | 20,971 | 조합설립인가 |
| | 개나리 5차 아파트 | 1979. 12 | 13,656 | 안전진단 통과 | | 무지개 아파트 | 1978. 10 | 60,420 | 예비안전진단신청 |

| | | | | | | | | | |
|------|------------|----------|--------|---------|--|---------------|----------|--------|----------|
| | 개나리 6차 아파트 | 1980. 4 | 13,656 | 안전진단 통과 | | 삼익 아파트 | 1979. 1 | 15,108 | 정밀안전진단 |
| | 신도곡 아파트 | 1978. 4 | 6,612 | 이주/철거 | | 삼호 1, 2차 아파트 | 1978. 12 | 39,670 | 조합설립인가 |
| 압구정동 | 구현대 3차 아파트 | 1976. 12 | 40,704 | 추진위 승인 | | 삼호가든 | 1982. 12 | 29,704 | 정밀안전진단신청 |
| | 구현대 4차 아파트 | 1977. 5 | 40,704 | 추진위 승인 | | 세종 아파트 | 1982. 1 | 5,396 | 사업시행인가 |
| 일원동 | 대우사원 아파트 | 1983. 12 | 9,610 | 추진위 승인 | | 신동아 1, 2차 아파트 | 1978. 12 | 57,611 | 정밀안전진단 |
| | 현대사원 아파트 | 1983. 11 | 41,280 | 조합설립인가 | | 우성 1, 2차 아파트 | 1979. 3 | 51,809 | 정밀안전진단신청 |

자료 : 부동산 114, 부동산뱅크, 유니에셋, 2005. 발췌 재구성

4. 강남 주택시장의 도시계획적 특징 및 시사점

강남지역은 1960년대 말 개발이 시작되어, 이후 40년간 꾸준한 성장을 이루어 현재에는 수도 서울의 경제적·문화적 중심으로 자리를 굳히고 있다. 서초동에는 법원·검찰청사가 자리 잡았고, 테헤란로를 중심으로 금융기관과 벤처가 밀집한 비즈니스의 중심지가 됐다. 정부가 성장산업으로 꼽는 고부가 서비스업도 강남을 중심으로 발달해 있다.

그러나 강남의 이와 같은 성장에는 지역개발의 불균형, 부의 편중, 지가 및 주택가격 상승과 이에 따른 비강남지역 주민의 상대적 박탈감과 같은 여러 가지 문제점이 동반되었다. 특히 강남지역의 비상한 주택가격 상승은 강남지역 뿐만 아니라 여타지역의 주택가격에 큰 영향을 미치고 있으며 우리나라 부동산시장의 안정을 해치는 주범으로 인식되고 있다. 뿐만 아니라, 강남지역에 형성된 대규모 아파트 단지라는 근대적 주거환경은 우리의 전통적 모듬살이를 심각하게 훼손시키고 도시환경 전체를 배타적이고 이질적인 것으로 만들어버리는 결과를 가져왔다는 점 또한 간과할 수 없는 커다란 문제이다.

본 절에서는 강남지역 주택시장 전개과정에서 볼 수 있는 특이성을 도시계획, 개발방식, 주택형식 및 정부정책의 측면에서 정리하고자 한다. 또한 그 특이성이 가지는 문제점을 분석함으로써, 향후 강남지역 및 인근지역 개발에 있어서 하나

의 방향을 모색하고자 한다.

1) 장기적 마스터플랜(Master Plan) 부재로 인한 난개발

강남지역은 말하자면 신시가지다. 아무런 기반시설이 갖추어지지 않은 허허벌판을 새로운 시가지로 개발한 것이다. 신시가지를 개발할 때에는 전체 개발지역에 대한 마스터플랜을 수립하는 것이 상식이다. 그런데 강남지역에 대해서는 이 지역이 수도 서울의 어떤 기능을 담당할 것인지, 최종적 개발규모는 어느 정도로 할 것인지, 용도지역과 지구는 어떻게 배치할 지 등 장차 강남지역을 어떤 모습으로 개발할지에 대한 구체적 마스트 플랜이 없었다. 필요에 따라 그때그때 개발하였다고 할 수 있다.

영동지역의 아파트 지구가 그 예이다. 용도지역지구제의 근본취지는 토지의 위치 및 특성에 따라 적절한 용도지정을 함으로써 토지의 합리적·효율적 이용을 도모하려는 것이지만, 아파트 지구는 그 전제가 ‘사업’을 목표로 한다는 면에서 약간 그 성격을 달리하는 것이라 할 수 있다. 영동지역의 아파트 지구는 토지구획정리사업 당시부터 아파트 건설이 고려된 것이 아니라, 구획정리가 종료된 이후에 용도지구로 지정됨으로써 주변공간과 조화되지 않은, 자족적인 단지구성을 하지 않으면 안되는 여건을 사전에 가지고 있었던 것이다.

서울 주변의 신도시가 강남지역과 다른 점은 바로 지구전체에 대한 마스트플랜에 의해 개발되었다는 점이다. 이들 신도시들은 본격적인 개발에 앞서, ‘도시계획의 기능을 가지는 택지개발계획 수립 → 시범사업 → 도시기반시설건설 → 입주’라는 단계적 과정을 거쳐 개발이 진행되었다²⁸⁾. 개발계획 안(案) 자체의 좋고 나쁨을 떠나, 마스트플랜에 의한 개발은 전체 공간구성체계와 단지계획, 건물계획 등을 일관된 계획개념으로 수렴할 수 있게 한다.

지금 강남지역의 주택시장은 전환기를 맞고 있다. 기존의 대규모 아파트 단지들을 중심으로 재건축이 추진되고 있으며, 단독주택지에 대한 재건축 움직임도

28) 한국토지공사, 분당·일산신도시 개발사, 1997

일고 있다. 강남지역 전체에 대한 마스트 플랜이 어느 때 보다도 필요한 시점이다. 이미 구조화된 도시골격을 바꾸기는 어렵다 하더라도 적어도 재건축을 통해 새롭게 조성될 주거지가 강남지역의 도시 공간구조와 어떻게 관계를 맺을 것인지, 강남지역의 스카이라인은 어떤 모습으로 구성될 것인지, 그리고 고밀주거지와 중·저밀 주거지는 어떻게 배치할 것인지 등에 대한 세부계획은 가능할 것으로 판단된다.

2) 민간부문 의존에 따른 사유공간 개발 집중

강남지역의 개발에 있어서 서울시가 취한 방식은 사업이 일어날 수 있도록 공간적인 사업구역을 지정해 놓은 다음, 실질적인 개발사업은 민간투자를 기다리는 방식이었다. 국가의 가용자원을 생산부문에 집중시키는 경제정책 하에서 추진된 주택건설정책은 필연적으로 민간부문에 의존할 수밖에 없는 것이다²⁹⁾.

그런데, 민간에 의한 주거지개발방식은 개발업체의 수익과 직접적인 관계가 있는 사유공간의 개발에 집중하는 특성을 가진다. 단위세대만 잘 꾸며놓은 모델 하우스가 주택구입을 위한 정보의 대부분인 선분양제도하에서는 더욱 그렇다. 민간건설업체들은 분양성 확보를 위하여 도시공공공간과의 연계나 단지내 공용공간의 확보보다는 단위세대 내부의 치장에 더 많은 투자를 하고, 그 투자비용을 단지의 고층화·고밀화로 만회하는 방식을 취하였다. 따라서 아파트 단지가 고층화된 것도 역시 오픈스페이스 등의 공공공간의 확보를 위한 것이기 보다는 고밀 개발의 방편으로 보아야 할 것이다.

이에 반하여, 공공이 토지를 개발한 목동신시가지나 수서지구, 그리고 수도권 의 5대 신도시의 경우, 택지개발계획에 의해 비교적 많은 공공시설용지를 확보할 수 있었으며³⁰⁾, 주거지 전체를 관통하는 보행녹도축을 설정하고, 이를 통한 가구

29) 2차 경제개발계획에서 정부는 주택부문 정책목표에 “주택건설은 민간주도형으로 하고, 정부는 이를 적극 지원한다”고 명기하였다 - 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사 p.38

30) 분당신도시와 일산신도시의 공공시설용지(도로, 공원 및 녹지포함)는 전체개발면적의 60% 가까이 차지한다.

간의 연계를 도모하는 등의 기법을 적용함으로써, 도시공공공간을 단순히 상업 공간 또는 통행공간이 아니라 거주자의 중심적 생활공간으로 기능하도록 공간구조를 편성하고 있다. 이러한 선례를 보면 도시의 공간구조형성 및 주거단지 개발에 있어서의 공공의 역할이 가지는 중요성은 분명해진다.

도시의 주거는 다양한 선택성의 부여, 서로 다른 공간단위의 연계, 중첩으로 이루어지는 것이 그 본질적 속성으로 한다³¹⁾. 앞으로 전개될 강남지역의 노후주거지 재건축 및 새로운 도시공간의 개발에 있어서는 도시주거의 본질적 속성에 충실한 주거단지가 개발되고 또 적용되어야 한다. 이러한 요구를 만족시키기 위해서는 여러 가지 주거형식을 실험적으로 개발하고, 평가하고 또 개선하는 일이 필요하다. 이를 민간기업에게 기대하기는 어렵다. 공공의 주도적 역할이 필요하다.

3) 아파트 위주 개발에 의한 획일적 주거환경 조성

강남의 주택시장은 아파트 시장이라고 해도 과언이 아니다. 특히 본 연구의 대상지역인 강남구와 서초구의 경우, 전체 주택유형 중 아파트가 차지하는 비중은 각각 71.3%와 65%에 이른다. 그것도 외부공간의 구성, 주동의 형태, 단위세대의 평면형 등이 거의 비슷한 대규모의 판상형 고층 아파트 단지 일색이다.

이와 같은 현상이 비단 강남지역에서만은 아니지만 강남지역의 경우는

<분당과 일산의 토지이용계획>

| 구분 | 분당 신도시 | 일산신도시 |
|--------|---------|-------|
| 주택건설용지 | 32.4% | 33.5% |
| 상업업무용지 | 8.3% | 7.8% |
| 공공시설용지 | 도로 | 20.9% |
| | 공원 및 녹지 | 22.5% |
| | 기타 | 15.3% |
| | 소계 | 58.7% |
| 계 | 100% | 100% |

자료 : 한국토지공사, 분당·일산 신도시 개발사, 1997. 재구성

31) 공동주택연구회, 한국 공동주택계획의 역사, 1999, p.178

그 정도가 더욱 심각하다. 결과적으로 강남지역의 주거환경은 물리적·가시적으로 획일화되고 말았다. 파행적인 수단과 비정상적인 속도로 건축된 고층아파트 단지들이 단조로운 도시경관을 형성하고, 도시생활의 다양성을 심각하게 손상시켜 버린 것이다. 강남지역의 아파트들이 주거공간의 부족이라는 일차적인 요구를 충족시켜주는데 기여하였던 것은 사실이지만 진정한 의미에서의 ‘주거’를 부여하는 데는 실패하였다고 할 수 있다.

주택의 양적공급이 어느 정도 달성된 지금, 다시 진정한 주거의 의미가 무엇인지 되돌아보고, 건강하고 정상적인 주거환경의 회복을 위해 노력해야한다. 주거환경의 구축을 통하여 환경의 보존, 도시경관의 향상, 지역 커뮤니티의 활성화, 고령화에의 대응 등 다양한 사회적·문화적 문제를 포함하여 종합적으로 추구하지 않으면 안되는 시점인 것이다. 자칫 때를 놓치면 강남지역은 단지형 아파트 일색의 단조롭고 메마른 주거환경으로 뒤덮여 버릴지도 모를 일이다.

4) 대중적(對症的) 정부정책에 의한 불안정 시장 형성

정부는 강남지역을 개발할 당시 많은 지원책을 펼쳤다. 주택공급, 명문학교 이전, 공공기관 배치 및 민간기업의 이전을 장려하기위한 용도지역 변경, 각종 세제 완화 등 다방면의 지원을 아끼지 않았다. 결과적으로 강남지역은 도시기반시설이나 근린생활시설, 교육시설 등 주거환경이 강북지역에 비해 훨씬 나은 환경을 가지게 되고, 이와 더불어 사람들이 몰려들고, 또 각종 시설들이 몰려들었다. 부동산가치가 높아지는 것은 당연하다.

강남지역에서 아파트가 본격적으로 각광받기 시작한 것은 1975년 압구정동 현대아파트가 분양되면서부터이며, 1982년 유류파동으로 강남지역 아파트 가격이 크게 뛰었는데도 분양 때 마다 엄청난 청약인파가 몰렸다. 아파트 분양권 전매조치가 나온 것도 이 무렵이다. 그런데 한편 부동산 투기를 막기 위한 이러한 조치와 더불어 정부는 또 다시 주택500만호 건설계획을 발표하였으며, 87년에는 서초동 법조타운 조성계획을 발표하였다. 이에 따라 개포지구와 대치지구를 중심으

로 강남지역의 아파트 시장은 더욱 뜨거워졌다.

정부정책과 주택가격이 널뛰기를 하는 현상은 이후에도 계속되었으나, 2001년 강남지역 재건축 아파트의 가격이 급등하면서 그 양상은 더욱 심화되었다. 2003년, 재건축 아파트 후분양제, 주상복합아파트의 분양권 전매 금지 및 재건축 소형평형 의무비율 도입, 개발이익환수제 등의 조치가 취해지자 이듬해 접어들어 주택시장은 안정세의 기미를 보였다. 그런데 또 정부는 주택경기가 너무 냉각될 조짐을 보인다하여 주택거래신고지역 일부를 해제하고 지방 투기과열지역의 분양권 전매기간을 단축시키는 등의 조치를 취하였다. 2005년이 되자 주택가격은 다시 급등했다. 판교 신도시 평당 분양가가 2천만원에 이를 것이라는 전망과 함께 강남지역 중대형 아파트를 중심으로 주택가격은 또 다시 급등한 것이다. 압구정동 초고층 재건축 추진과 서울시의 안전진단 구청 이양 등도 호재로 작용했다. 결국 정부는 5·4대책, 8·31대책 등을 내놓기에 이르렀다. 개발→투기→개발의 악순환이 계속되었던 것이다.

최근 가해지고 있는 개발이익환수제, 아파트 후분양제 등은 저소득층의 주택 보급을 확대하고 계층혼합을 통한 새로운 커뮤니티를 형성할 수 있으며, 소비자 중심의 주택시장으로 방향을 전환한다는 면에서 우리나라 아파트 문화를 한 단계 발전시킬 수 있는 정책임에는 분명하다. 그러나 한편으로는 정부의 주택정책이 일관되지 않게 적용됨으로써 강남의 주택시장에 불안정을 초래했다는 점 또한 간과할 수 없다. 결국, 강남지역의 주택시장은 정부의 대중적 정책과 주택가격과의 널뛰기 과정에서 형성된 측면이 없지 않다고 본다.

5) 지역불균형 개발에 의한 주택시장 비대화(肥大化)

강남지역은 강북에 집중되어 있던 인구와 산업을 분산시키기 위해 개발되었다. 또 북한의 남침 재발에 대한 대비책이기도 하였다. 따라서 강북은 개발을 억제하고 강남은 개발을 장려했다. 강남지역이 개발될 당시에는 그럴 수밖에 없는 사회적 상황이 있었던 것이다. 그러나 강남개발이 어느 정도 궤도에 오른 이후에

는 이러한 정책은 수정이 가해져야 했다. 강북지역은 여전히 수도 서울의 역사적·경제적·정치적 중심으로 자리하고 있기 때문이다.

그런데, 강북지역 개발에 대한 정부의 투자는 도심을 제외하고는 강남지역에 비해 현저히 낮았다. 1996년까지 공공투자규모는 3만2천390억원이라는 차이를 보이면서 강남지역에 집중되었다³²⁾. 특히 신개발사업과 공공시설 사업에 있어서는 지속적으로 강남에 우위를 두고 개발해왔다. 이러한 차별적 공공투자가 강남지역과 강북지역의 환경적 불균형을 초래하게 된 것이다.

강남지역은 서울시내 인문계고등학교의 14%가 모여 있는 우수한 교육환경을

32)

<강남부지역과 강북부 지역의 투자규모 비교>

| 구분 | 비교지역 | 공공투자규모 | | | | | 누적규모(1996) | | | |
|--------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|------------|---------------------------|------|-----------|
| | | 우위지역 | | | | | 우위지역 | 지역차이 | 역전년도 | 누적년도 |
| | | 72-76 | 77-81 | 82-86 | 87-91 | 92-96 | | | | |
| 전체공공 투자 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 32,390억원 | 1976 | 1972~1996 |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 606억원/ km ² | - | " |
| 도로사업 | 강남/강북 | 강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 강북 | 강북 | 4,780억원 | - | " |
| | 도심/영동 | 도심 | 도심 | 영동 | 영동 | 영동 | 도심 | 97억원/km ² | 1974 | " |
| 신개발사 업 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 22,900억원 | 1975 | 1960~1996 |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 611억원/ km ² | 1971 | " |
| 상·하수 도 사업 | 강남/강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 290억원 | 1979 | 1972~1996 |
| | 도심/영동 | 도심 | 영동 | 영동 | 영동 | 도심 | 영동 | 1억원/km ² | 1980 | " |
| 공원사업 | 강남/강북 | 강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 60억원 | 1988 | " |
| | 도심/영동 | 도심 | 도심 | 영동 | 영동 | 영동 | 도심 | 1억원/km ² | - | " |
| 학교사업 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 560억원 | - | " |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 52억원/km ² | - | " |
| 공공시설 사업 | 강남/강북 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 강남 | 16,200억원 | - | " |
| | 도심/영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 영동 | 430억원/ km ² | 1975 | " |
| 지하철 사업 | 강남/강북 | 강북 | 강북 | 강북 | 강남 | 강남 | 강북 | 7,420억원 | - | 1971~1996 |
| | 도심/영동 | 도심 | 영동 | 도심 | 영동 | 영동 | 도심 | 390억원/ km ² | - | " |

※ 신개발사업은 1960년부터, 지하철 사업은 1971년부터 투자규모를 누적한 결과임
 자료 : 안규천, 도시개발관련 공공정책 및 공공투자 배분의 지역간 불균형에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 1998. 재구성

가지고 있으며, 어린이 공원과 근린공원이 인접한 쾌적한 주거환경을 가지고 있다. 또한 넓고 반듯한 도로로 구성된 교통환경은 강북의 어느 지역보다 양호하다. 이와 같은 환경적 우위성을 바탕으로 강북의 중·상류층은 강남지역으로 대거 이동하였고, 주택시장은 점점 비대해진 것이다. 2001년 12월31일 현재 강남구와 서초구의 주택재고량은 서울의 총 주택재고량의 10.6%정도이며, 이중 중산층이 선호하는 아파트는 15.3%를 차지한다. 뿐만 아니라, 2002년 6월말 현재 강남지역에서 가장 높은 가격수준을 나타내는 지역은 강남구 도곡동으로 평당가격이 4천 219만원이다. 이는 강북지역에서 가장 높은 가격수준인 용산구 서빙고동 아파트의 평당가격(1천784만원)에 비해 3배 가까이 되는 수준이다. 아파트 가격의 지역 간 격차는 인정하더라도, 강북지역과 강남지역의 아파트 시장의 규모는 상당한 차이가 있음을 예측할 수 있다.

이와 같은 특정지역의 독주현상은 선진국에서도 나타나는 현상이다. 일본도쿄와 미국 뉴욕의 맨하탄도 그렇다. 따라서 현실을 인정하면서 강남시장의 비대화를 완화하는 방안을 찾아야 한다. 다른 지역에 투자를 늘려 강남에 비해 처지지 않는 교육·주거 환경을 만들어야 할 것이다. 지난 2002년부터 서울시는 강북지역에 뉴타운을 개발하고 있다. 지역균형발전의 한 방안이다. 그런데 균형있는 개발이라고 해서 ‘강남과 같은’ 개발을 말하는 것은 아니다. 강남지역이 강남지역대로의 특별함을 가진다면 강북지역은 강북지역 나름의 특별함을 가지도록 개발하는 것이 진정한 균형을 달성하는 길일 것이다.

5. 결어

강남지역의 주택시장은 전환기에 와 있다고 볼 수 있다. 강남지역은 더 이상 신개발이 가능한 토지도 없으며, 기존의 주택들은 노후화되었다. 아직까지 재건축이 활발히 진행되고 있지는 않지만 머지않은 미래에 많은 주택 혹은 주택단지들이 재건축될 것이다. 그리고 강남지역 인근에 미니신도시의 건설도 추진 중에 있다. 이상에서 살펴본 강남지역 개발의 특징을 통해 강남지역 노후주거지 재건

축 및 미니신도시 개발의 방향을 다음과 같이 설정하였다. 여기서 제시한 내용은 총체적 측면에서 앞으로 있을 도시개발 전체에 적용되어야 할 개발방향이라고도 할 수 있을 것이다.

첫째, 강남지역에 대한 마스트플랜을 작성하는 것이 필요하다. 마스트플랜의 작성은 현재 강남지역이 가진 공간구조를 무시하고 전혀 새로운 계획을 내용으로 하는 것은 아니다. 이미 구조화된 도시조직을 유지하면서, 새롭게 구축될 주거지와 기존의 도시공간과의 관계를 재정립하고, 강남지역의 경관적 통일성과 다양성을 주거환경의 재구축을 통해 이루어 낼 수 있도록 해야 할 것이다. 말하자면 주거환경을 통하여 도시의 맥락을 새로이 창출할 수 있도록 방향을 설정하는 것이다.

둘째, 공공기관의 중심적 역할이 필요하다. 강남지역에 대한 마스트플랜이 작성되면 그 계획에 따라 주거지역이 개발될 것이지만, 각 단지의 구체적인 설계안이 일관된 계획개념을 유지하기 위해서는 지속적인 의견조정이 요구될 것이다. 공공은 계획의 중심개념을 설정하고, 개별단지가 그 개념에 수렴될 수 있도록 조정하는 역할을 해야 한다. 여기에 마스트아키텍트(Master Architect, MA)제도³³⁾를 도입하는 것도 하나의 방안이 될 수 있다.

셋째, 다양한 주거형식의 개발이 요구된다. 현재 강남지역의 주거형식은 고층 판상형 주동으로 구성되는 대규모 단지형 아파트와 필지단위로 개발된 소규모 다세대·다가구 주택으로 양극화되어 있다. 지금도 그렇지만 앞으로의 생활양식은 더욱 다양해질 것이고 주택수요자의 주거환경에 대한 요구도 더 세심해질 것이다. 도시적 삶의 본질과 도시의 구조에 부합하는 다양하고 선택의 폭이 넓은 주택상품의 개발이 필요하다.

넷째, 지역적 특성이 반영된 균형있는 개발이 되어야 한다. 지금까지 개발된 우리나라의 도시 중에 지역의 자연적·문화적 특성을 살린 매력있는 환경을 가진

33) 건축가가 공공사업에서 설계내용 전반에 대한 권한을 위임받아 사업지구 전체의 개념적·경관적 통일성을 추구하고, 다양한 건축물들이 건립될 수 있도록 설계를 조정하고 협력하는 방식이다. 우리나라에서는 주택공사에서 용인의 신갈지역 주거단지 조성에 이 제도를 도입한 바 있으며, 강북뉴타운 개발에도 도입되고 있다.

도시를 찾아보기란 쉽지 않다. 정부는 강남지역의 주택수요를 흡수하기 위하여 인근에 미니신도시 개발을 구상중이다. 여기서 유의해야 할 점은 주택공급이 아무리 시급해도 새로운 도시를 졸속으로 개발해서는 안 된다는 점이다. 또 하나의 단조롭고 메마른 도시를 건설할 위험이 있기 때문이다. 지역고유의 환경적 구성요소를 추출하고 나름의 경관가이드 라인을 설정하여 이를 통하여 지역 특유의 경관을 차근히 형성해 나가는 것이 필요하다.