



**김윤희**

KEB하나은행  
부동산자문센터 부동산전문위원  
kim.yh@hanafn.com  
문의 : 02-2002-1397

학력·자격증 건국대학교 부동산대학원 석사 / 美CCIM(미 상업용 부동산 투자분석 전문가) AFPK(개인재무설계사)  
경력 現 KEB하나은행 부동산자문센터 부동산전문위원 / (전)미래에셋생명 VIP건설팀  
현직 활동 조선일보 부동산트렌드 쇼 / 조선비즈 4060 은퇴설계박람회 / KINTEX 은퇴설계박람회 / 남양주시 베이비부머 세대 은퇴설계박람회 / 압구정·개포 지구 재건축 미래가치 세미나



# 강남지역 아파트 가격의 강세, 올해도 계속될까?

최근 부동산시장의 핫 이슈는 당연히 강남이다. 우리나라에서 가장 금싸라기 땅이라 할 수 있는 강남에 재건축 바람이 불면서다. 강남 재건축 시장과 함께 어떤 투자전략을 세워야 할지 알아보자.

서울의 지도를 펼쳐놓고 보면 바둑판처럼 네모 반듯하게 정리된 지역이 바로 눈에 들어온다. 1970년대부터 수도권 개발의 중심지라 할 수 있는 강남이다.

영동개발 이전의 항공사진



자료 : 서울시

강남은 1973년 '토지구획정리사업'의 대상이 되었던 영동지역 개발의 중심이자, 현재는 서울의 얼굴이라고 해도 과언이 아닌 수도권 대표 지역이다. 강남이라는 이름이 정착되기 이전에는 영등포의 동쪽이라는 의미로 영동(永東)이라는 명칭이 사용되었는데, 이는 좁게는 현재의 강남구와 서초구, 넓게는 강남4구 지역을 지칭한다.

과거 도성 입지이자 정·재계 핵심 인사들이 터를 잡으면서 관공서, 시장, 백화점, 터미널, 학교 등 도시의 주요 기반시설들이 밀집되어 있었던 곳이 강북지역임을 생각한다면 이러한 강남지역의 성장은 그 배경이 의아할 정도다. 영동지구 개발 초기 강남지역은 한강의 잦은 범람으로 사람이 살기 어렵고 거주에 필요한 기반시설이 거의 없어 주거수요가 매우 적었다. 1966년경 한남대

교가 착공되고 소위 말죽거리 시대가 열리면서 땅값은 올랐지만 막상 이전해 거주하기에는 불편한 점이 많아 1975년경까지도 강남지역의 인구는 10만여 명에 불과했다. 도심의 수요 분산을 목적으로 영동지역 개발을 추진한 정부는 다른 방법을 모색해야만 했다. 이 때 계획된 것이 강북지역에 포진되어 있던 소위 명문학교를 강남으로 이전시키는 것으로, 이 과정에서 탄생한 것이 '강남 8학군'이다. 거주지 중심의 학교 배정 방식이 적용됨에 따라 명문고 이전은 인근 지역의 거주지로 중산층을 유입시키는 효과를 낳았고 강남지역의 개발도 속도를 내게 되었다.

### 공급 부족이 지속되는 한 상승세는 계속

2000년대 말 경기성장이 둔화되면서 대세상승기가 마무리되는 듯 보였던 부동산시장은 최근 다시금 눈에 띄는 상승기조를 나타내고 있다. 고점우려에도 불구하고 가격상승세가 좀처럼 꺾이지 않으니 투자시기 결정을 앞둔 시장 참여자들로부터 현 시점의 투자 및 향후 전망에 대한 문의가 늘고 있는 모습이다.

강남지역 아파트 가격의 강세는 지역 기반이 '선택된 수요'라는 점에서 어느 정도 예견된 상황이라고 할 수 있다. 학군이나 기반 인프라에 대한 수요는 꾸준히 증가하는 반면 이미 정착된 거주기반을 이탈하려는 수요가 많지 않다는 점 또한 강세를 이끄는 요인이다.

강남지역은 광범위한 지역에 걸쳐 개발이 이뤄지다보니 추가적으로 개발이 가능한 부지 확보가 사실상 불가능한 반면, 주택보급률은 100%를 아직 넘기지 못하고 있다. 드러나지 않은 대기수요까지 감안한다면 강남지역의 수급 불균형은 알고 있는 것보다 더욱 커질 수 있어 가격을 결정하는 가장 기본 요인인 수요 공급 측면에서 볼 때 공급이 부족한 강남지역의 균형가격이 오르는 것은 당연해 보인다.

투기세력 억제 정책 또한 수급불균형에 의한 가격 상승 움직임을 부추기는 역할을 한다는 우려가 나오고 있다. 4월부터 적용되는 다주택자 양도세 중과 조치로

인하여 불필요한 주택을 처분하고 똑똑한 주택으로 갈아타는 전략을 취하면서 비강남지역의 주택시장은 보합 내지 조정을 받고 있는 반면, 선호지역으로 평가되는 강남권의 주택시장은 더욱 견고한 모습을 보이고 있다.

현대차 부지 개발과 제2코엑스, 종합운동장 개발, 경부고속도로 지하화 등 파급력 있는 대규모 개발 호재가 강남권에 집중되어 있다는 점도 수요가 집중될 수밖에 없는 기대요인으로 꼽힌다.

주택보급률 단위: 천호, 천가구, %

구분	2016		
	가구 수 (등록 센서스)	주택 수 (등록 센서스)	보급률 (등록 센서스)
전국	19,367,696	19,877,092	102.6
수도권	9,331,957	9,161,393	98.2
지방	10,035,739	10,715,699	106.8
<b>서울</b>	<b>3,784,705</b>	<b>3,644,101</b>	<b>96.3</b>
부산	1,344,170	1,375,534	102.3
대구	935,753	966,218	103.3
광주	569,372	594,992	104.5
대전	590,698	600,598	101.7
경기	4,484,424	4,444,430	99.1

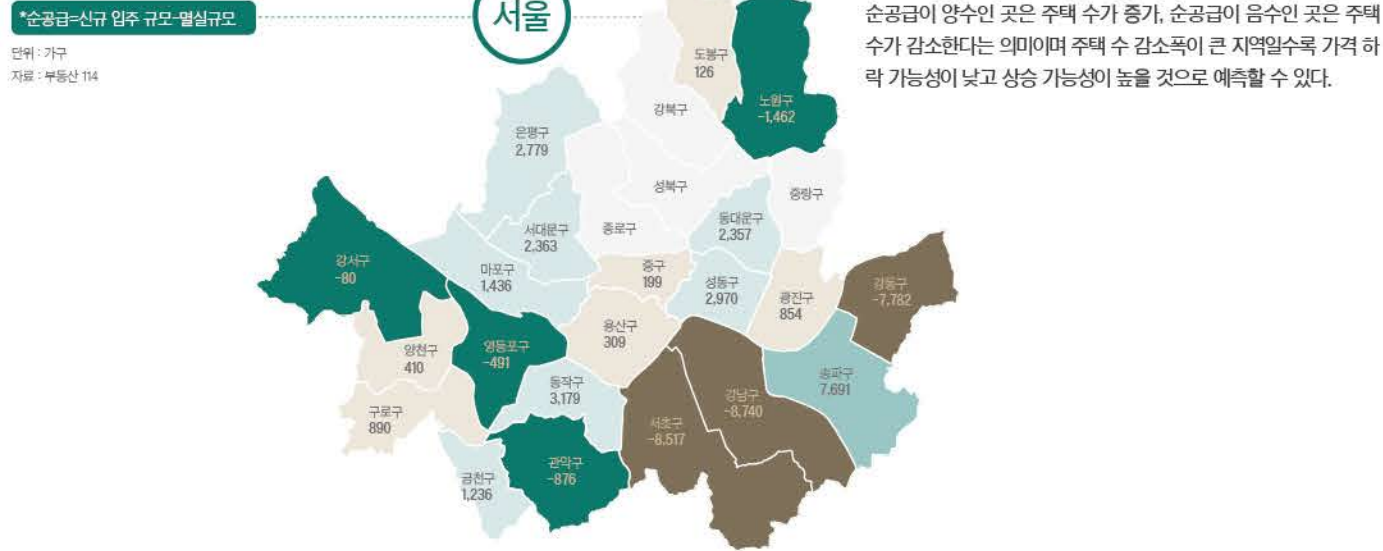
자료: 통계청

### 재건축 사업 둔화로 시장 불균형 상황 이어져

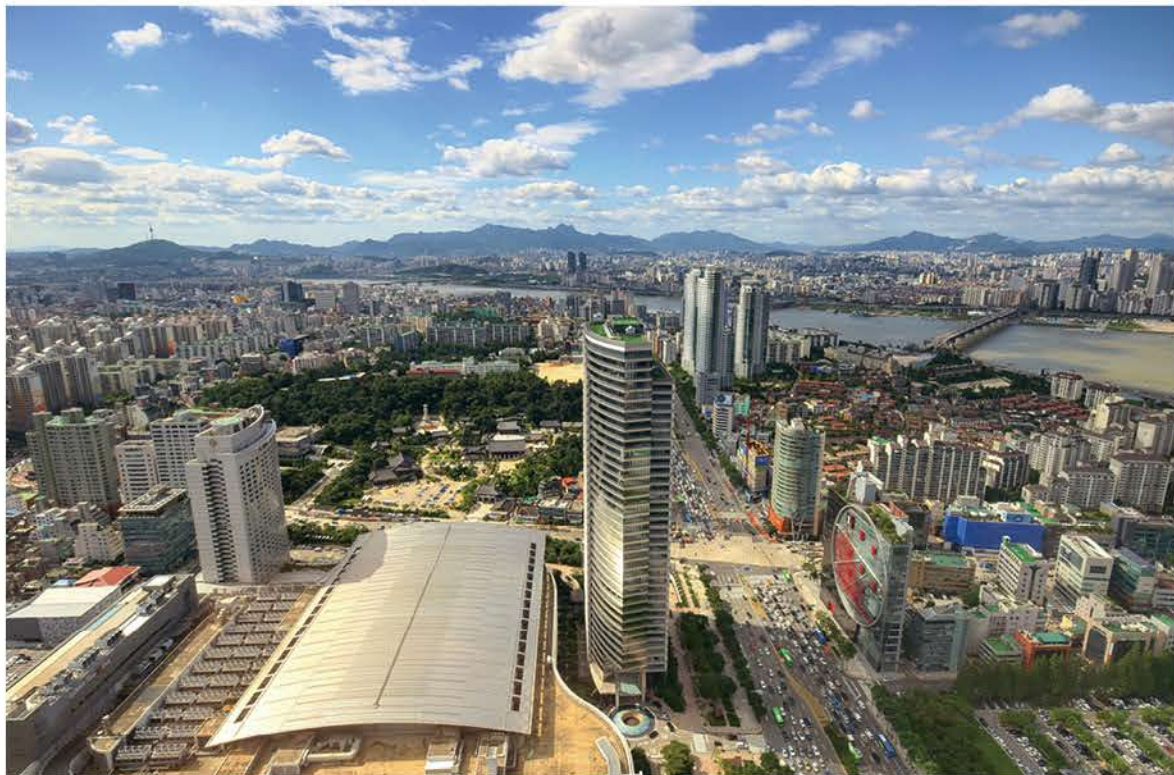
그렇다면 올해 주거시장은 어떤 국면을 맞이하게 될까? '부동산114'에서 실시한 2018년의 서울과 경기권의 지역별 아파트 순공급 규모 조사 자료에 따르면 올해도 서울의 부동산 시장은 상승 흐름을 지속할 것으로 보인다. 아래 자료에 따르면 서울, 특히 강남의 핵심지역이라 할 수 있는 강남구와 서초구의 경우 각각 8,500가구 이상 감소 추이가 예상된다. 강남4구 중 기존 가락시영 재건축 물량인 헬리오시티 등 대규모 입주가 예정된 송파구는 유일하게 순증 데이터를 나타내고 있으나, 전체적으로 살펴보더라도 수급 불균형에 따른 영향은 불가피해 보인다.



2018년 서울 지역 아파트 순공급 규모



기준에 투자를 한 경우 또는 현 시점에 투자를 결정해야 하는 상황이라면 긴 호흡을 바탕으로 수요가 집중되는 도심지역을 크게 벗어나지 않는 투자가 비교적 안전한 방법이라 할 수 있다.



지하철 2호선 삼성역과 지하철 9호선 봉은사역 사이의 영동대로 일대는 '영동대로 지하공간 복합개발사업'과 현대차 글로벌비즈니스센터(GBC) 개발 등의 호재를 바탕으로 최대 관심지역으로 꼽히고 있다.

수도권 전체 데이터를 보자면 공급 부족은 크게 문제가 되지 않는 듯하다. 그러나 수요가 집중되는 일부 지역은 여전히 공급이 부족한 반면, 경기 외곽의 경우에는 대규모 초과공급 가능성이 있어 지역별 격차가 심화될 가능성이 엇보인다.

최근 활발히 추진 중인 재건축 사업에 따른 멸실·공급 시차도 문제가 될 수 있다. 2018년 1월 1일부터 부활하는 재건축 초과이익 환수제 적용을 피하기 위해 속도가 빠른 단지들의 경우 2017년 연말 쯤 서둘러 관리처분계획신청을 마쳤고 진척속도가 더딘 단지들의 경우에는 속도를 늦추는 결정을 했다.

이에 따라 속도를 낸 단지들의 경우 사업시기가 집중되면서 비슷한 시기에 종전 주택의 멸실이 이루어질 가능성이 높아졌으며, 이에 속도를 늦춘 단지들의 경우 공급 시기가 요원해지면서 추가적인 수급조정이 쉽지 않을 것으로 보여진다. 재건축 연한이 도래하여 사업이 추진되는 단지들이 대부분 한강변을 따라 배치되어 있고, 이중 상당수의 단지가 강남지역에 집중되어 있다는 점도 이러한 우려를 키우는 요인이라 할 수 있다. 사실상 유휴 부지가 거의 없는 이들 지역의 경우 신규 공급이 가능한 거의 유일한 수단이 재건축이기 때문이다.

장기적 관점에서 도심지역을 벗어나지 않는 투자 필요

따라서 기준에 투자를 한 경우 또는 현 시점에 투자를 결정해야 하는 상황이라면 긴 호흡을 바탕으로 수요가 집중되는 도심지역을 크게 벗어나지 않는 투자가 비교적 안전한 방법이라 할 수 있다. 하지만 단기적으로는 중도금 대출이 제한되거나 추가분담금 및 재건축 초과이익 환수제 등 추가적인 비용이 발생하는 부분이 있으므로, 현금흐름이 부족한 수요라면 실수요라 하더라도 무턱대고 투자를 결정하는 것은 지양해야 한다.

최근 급등한 가격 자체가 부담으로 다가오기 때문에 단기 투자는 보다 신중해야 하겠지만, 가급적 신규 물량을 위주로 살펴봐도 공급이 집중된 지역을 피한다면 현 시점에서의 투자도 그리 두려워할 것은 아니다. 무엇보다 수요를 유발시키는 인프라의 이전이 쉽지 않기 때문에 기존 인프라가 집중된 도심지와와의 접근성을 고려하여 지역을 선정하는 것이 중요하다. 장기 사업의 일환

으로 이루어지는 수도권 광역교통망 노선, 업무중심지역을 중심으로 형성되는 위성도시 등을 눈여겨봐야 하며, 특히 마천루가 건설되는 핵심지역을 중점적으로 살펴볼 필요가 있다.

대출 등 자금조달에 대한 규제가 지속되고 있는 점을 감안할 때 자금조달이 부담되는 수요자라면 재건축 물량보다는 신규 분양 물량을 공략하는 것이 유리하다. 청약 가점은 총 84점이 만점이며, 최근 분양을 마친 강남 주요 단지들의 당첨가점이 60점 중후반~70점 후반에 이르는 등 상당히 높은 상황이 지속되고 있으나 재당첨 제한으로 인해 수요가 점진적으로 빠져나갈 수 있는 만큼 가점 경쟁력을 갖춘 수요자라면 청약제도를 적극 활용해보는 것이 좋다. ☞

**KEB하나은행**  
부동산 투자자문 서비스

부동산 매입·매각·신속 관리 부동산 컨설팅은 KEB하나은행 전문가와 함께!

※ 투자 전 설명 청취, 원금 손실 유의

매입 매각자문, 부동산가치평가, 사업 분석 자문 등 제공 수수료는 당사자간 합의 투자결과에 대한 책임은 손님에게 귀속  
유효기간 : 2018년 6월 30일까지 유효  
한국금융투자협회  
심의필 제17-03010호(2017-07-11~2018-07-09)  
문의 : 02-2002-1362

... SUMMARY

1. 강남지역 주택시장의 강세는 올해도 지속될 가능성이 커 보여
2. 현금흐름이 부족하다면 실수요자라 하더라도 묻지마 투자는 지양해야
3. 당첨가점이 높은 수요라면 청약동장을 심분 활용할 것