

서울정책포커스

2007. 8. 6 제37호

서울시 25개 자치구별 아파트가격 현황 및 추이 분석

박희석(서울시정개발연구원 부연구위원)

< 목 차 >

요약

1. 서울 및 전국의 아파트 시가총액 현황
2. 서울시 25개 구별 아파트가격 변화 추이
3. 아파트가격의 공간적 분포 및 가격 인과관계
4. 시사점 및 정책제언

요 약

2007년 아파트 시가총액이 2000년에 비해 4배 이상 크게 증가한 지역은 울산(7.0배), 충남(5.7배), 제주(4.9배), 경북(4.8배), 경기(4.4배), 충북(4.2배)이며, 서울은 전국 대비 아파트 시가총액 비중이 2000년 41.6%에서 2007년에는 41.4%로 0.2%p 하락하였다. 2007년 현재 서울과 경기의 아파트 시가총액은 각각 611조 638십억원, 490조 825십억원으로 유일하게 시·도 평균 76조 538십억원을 상회하고 있다. 이들 지역의 명목 GRDP 대비 아파트 시가총액 비율은 서울 1.72배, 경기 1.51배로 GRDP의 1.5배 이상의 규모를 보이고 있다.

서울시 25개 자치구별 아파트가격의 특징을 분석한 결과 강남구, 서초구, 송파구는 서울시 전체 평균에 비해 1.4~1.9배의 아파트가격 상승을 보이고 있다. 2000년 이후 현재까지 이들 지역의 평당 아파트가격의 상승폭은 강남구 2,569만원, 서초구 1,892만원, 송파구 1,752만원으로 나타났다. 서울시 전체 평균 대비 구별 평당 아파트가격 비율에 따라 1.4~1.9배(그룹 1), 1.0~1.4배(그룹 2), 0.7~1.0배(그룹 3), 0.5~0.7배(그룹 4)의 네 개 그룹으로 구분한 후 서울시 25개 구의 공간적 아파트가격 인과방향을 분석한 결과, (그룹 1)에서는 송파구, 강남구가, (그룹 2)에서는 양천구가, (그룹 3)에서는 성동구, 영등포구가, (그룹 4)에서는 은평구, 도봉구, 노원구 등이 가격상승을 주도하고 있는 것으로 분석되었다.

최근의 아파트가격 급등은 IMF 이후 자산가치 하락을 막기 위해 실시된 부동산 시장 부양책, IT 버블 붕괴 후 시작된 전 세계적인 저금리 기조에 따른 풍부한 유동성, 주택수급 불균형 등 복합적인 요인에 기인한 것으로 보인다. 서울시 차원에서 아파트 가격 안정을 위해 선택가능한 정책수단은 중앙정부에 비해 극히 제한적이어서 서울시는 저소득층을 위한 주거정책에 초점을 두고 정책을 실시하여야 하며, 중앙정부 차원에서는 향후 아파트가격 안정을 위해 일관적이고 지속적인 부동산 정책기조를 유지할 필요가 있다.

1. 서울 및 전국의 아파트 시가총액 현황

1) 전국 16개 시·도 아파트 시가총액 추이

- 전국 대비 서울의 아파트 시가총액 비중은 지난 7년간 0.2%p 하락함.
 - 전국 16개 시·도를 대상으로 2000년~2007년까지 명목기준 아파트 시가총액 규모를 분석하면 <표 1>과 같음.
 - 2007년을 기준으로 아파트 시가총액 상위 5개 시·도는 서울(611조 638십억원), 경기(490조 825십억원), 부산(66조 229십억원), 인천(63조 640십억원), 대구(50조 103십억원) 순으로 나타났음.
 - 전국 대비 서울의 아파트 시가총액 비중은 2000년 41.6%에서 2007년에는 41.4%¹⁾로 0.2%p 하락하였음.
- 시가총액이 4배 이상 크게 증가한 지역은 울산, 충남, 제주, 경북, 경기, 충북임.
 - 2007년 아파트 시가총액이 2000년에 비해 4배 이상 크게 증가한 지역은 울산(7.0배), 충남(5.7배), 제주(4.9배), 경북(4.8배), 경기(4.4배), 충북(4.2배)임.
 - 반면, 광주(2.3배), 전남(2.4배), 부산(2.7배) 등은 비록 2배 이상의 증가를 보이고 있으나 위에 열거한 지역에 비해 상대적으로 증가폭이 작았음.
- 최근 서울, 경기 지역만이 전국 아파트 시가총액 평균을 상회함.
 - 2000년에는 서울, 경기, 부산, 인천 지역이 전국 시·도 아파트 시가총액 평균(17조 802십억원)을 상회하였지만, 2007년에는 서울과 경기 지역만 아파

1) 2007년 자료는 1월부터 5월까지 자료를 평균한 것임.

트 시가총액이 전국 시·도 평균(76조 538십억원)을 상회하고 있어 최근 이들 지역 아파트가격이 다른 지역에 비해 빠르게 상승하였음을 알 수 있음.

<표 1> 전국 16개 시·도 아파트 시가총액 규모 추이 변화

단위: 십억원

| 년도 | 2000년 | 2006년 | 2007년 | 2000년 대비 증가 (배) | |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------------|-------|
| | | | | 2006년 | 2007년 |
| 서울 | 162,867.9 | 514,847.4 | 611,637.6 | 3.2 | 3.8 |
| 경기 | 110,616.2 | 399,235.9 | 490,825.4 | 3.6 | 4.4 |
| 부산 | 24,928.7 | 60,861.8 | 66,228.9 | 2.4 | 2.7 |
| 인천 | 22,285.2 | 51,586.6 | 63,640.4 | 2.3 | 2.9 |
| 대구 | 16,434.1 | 46,549.5 | 50,102.5 | 2.8 | 3.0 |
| 경남 | 9,956.3 | 34,526.7 | 37,460.3 | 3.5 | 3.8 |
| 대전 | 11,389.2 | 32,931.6 | 35,429.2 | 2.9 | 3.1 |
| 충남 | 3,642.8 | 17,415.6 | 20,719.3 | 4.8 | 5.7 |
| 광주 | 7,968.4 | 17,278.3 | 18,558.1 | 2.2 | 2.3 |
| 경북 | 3,665.0 | 15,509.5 | 17,533.3 | 4.2 | 4.8 |
| 울산 | 2,391.7 | 13,849.2 | 16,848.9 | 5.8 | 7.0 |
| 전북 | 4,840.6 | 12,607.0 | 14,568.7 | 2.6 | 3.0 |
| 충북 | 3,329.6 | 11,664.3 | 14,009.6 | 3.5 | 4.2 |
| 강원 | 3,766.6 | 9,304.0 | 10,929.2 | 2.5 | 2.9 |
| 전남 | 2,598.6 | 5,520.5 | 6,257.8 | 2.1 | 2.4 |
| 제주 | 387.6 | 1,598.4 | 1,914.7 | 4.1 | 4.9 |
| 평균 | 17,802.0 | 63,222.9 | 76,538.0 | 3.6 | 4.3 |

주) 2007년 자료는 1월에서 5월까지 월별자료의 평균치임.

2) 수도권 아파트 시가총액 추이

- 서울 지역의 아파트 시가총액은 수도권 전체의 53.7%를 차지함.
- 분석기간(2000~2007) 중 서울, 경기, 인천의 연평균 아파트 시가총액은 각각 335조 173십억원, 249조 798십억원, 39조 432십억원으로 나타남.

- 수도권 3개 지역에서 각 지역이 차지하는 비중은 서울 53.7%, 경기 40.0%, 인천 6.3%로 서울과 경기 지역의 아파트 시가총액이 전체 수도권의 93.7%를 차지하고 있음.
- 수도권 지역별 명목 GRDP 대비 아파트 시가총액은 서울 1.72배, 경기 1.51배, 인천 1.08배로 서울과 경기는 아파트 시가총액이 GRDP의 1.5배 이상의 규모를 보이고 있음.

<표 2> 수도권 아파트 시가총액 규모(2000.1~2007.5)

단위: 십억원

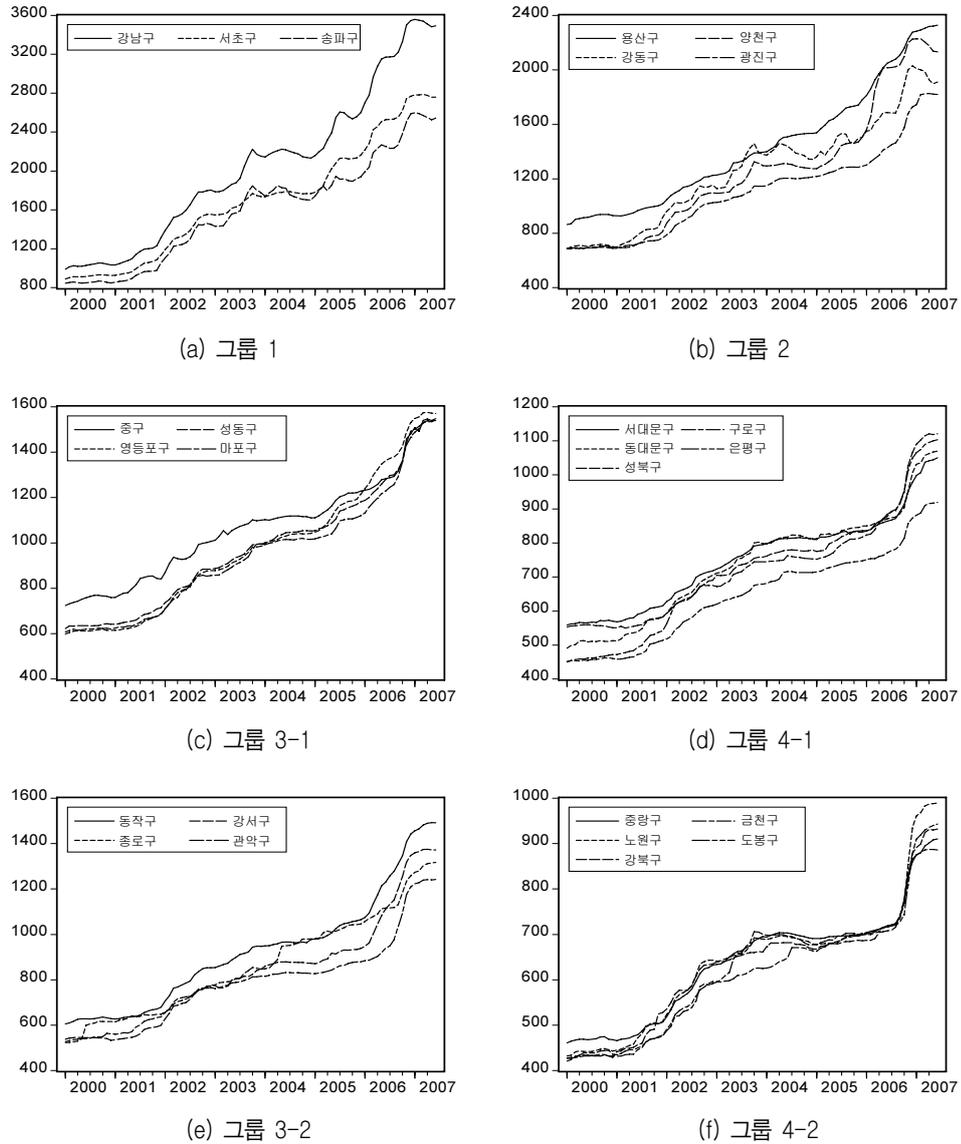
| 구분 | 서울 | 경기 | 인천 |
|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 연평균 | 335,172.7 | 249,797.7 | 39,432.3 |
| 최대 | 614,708.1 (2007. 3) | 493,886.2 (2007. 4) | 65,275.3 (2007. 5) |
| 최소 | 154,355.5 | 103,346.5 | 18,876.3 |
| 수도권 대비 비중 (%) | 53.68 | 40.01 | 6.32 |
| 명목 GRDP 대비* (배) | 1.72 | 1.51 | 1.08 |

* 명목 GRDP 비중은 2000년~2005년까지 실적치 기준임.

2. 서울시 25개 구별 아파트가격 변화 추이

- 서울시 25개 구별 아파트가격 특징을 파악하기 위해 월별 (평당) 아파트 매매가격(이하 아파트가격으로 표기) 자료를 이용하여 추이를 분석하면 다음과 같음.²⁾
- (그림 1)은 2000년부터 최근까지 월별 아파트가격 자료를 이용하여 각 구별 아파트가격이 어떤 추이를 가지고 어떻게 변화하였는가를 비교하여 나타낸 것임.

2) 본 분석에 사용한 자료는 부동산 114의 REPS 프로그램을 이용하였음.



[그림 1] 서울시 25개 구별 평당 아파트가격 추이

- 분석의 편의를 위해 서울시 전체 평균 대비 각 구 아파트가격 비율에 따라 1.4~1.9배(그룹 1), 1.0~1.4배(그룹 2), 0.7~1.0배(그룹 3), 0.5~0.7배(그룹 4) 등 네 개의 그룹으로 나누어 분석하였음.
- (그림 1)에서 보듯이 안정적인 증가세를 보이던 아파트가격은 2002년 초부터 그 상승폭이 점점 증가하다가 2005년 말부터는 매우 가파른 상승세를 보

이고 있음.

- 강남구의 아파트가격이 가장 높은 추세를 유지하고 있으며 상승폭 또한 가장 가파르게 나타나고 있음. 그 외에 서초구, 송파구, 용산구, 양천구 등이 서울시 전체 평균 아파트가격 보다 높은 가격 추이를 나타냄.
- 기타 대부분의 구에서는 비교적 완만한 가격증가 추이를 보이고 있음.
- 2007년에 서울시 전체 평균 평당 아파트가격(1,737만원)을 상회하는 구는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구, 강동구, 양천구, 광진구임.
 - <표 3>은 서울시 구별 아파트가격의 규모, 가격 차이 등을 비교 분석하기 위해 2000년 이후 현재까지 25개 구별 평당 아파트가격의 평균, 최대, 최소 및 최대와 최소 가격의 차이를 요약한 것임.
 - 서울시 전체의 평균(분석기간의) 평당 아파트가격은 1,056만원으로 이를 상회하는 구는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구, 강동구, 양천구, 광진구의 7개 지역임.
 - 중구는 2000년 1월에 평당 아파트가격이 724만원으로 서울시 평균(665만원) 보다 높았으나 2007년 2월 현재 1,491만원으로 서울시 평균(1,737만원)보다 낮게 나타남.
 - 2000년 1월에서 2007년 2월 사이 구별로 평당 아파트 가격의 상승폭을 보면 강남구는 2,569만원이 오른 반면 중랑구는 419만원이 오르는데 그쳐 약 6배 이상 강남구가 상승폭이 높았음. 아파트 가격이 높은 지역일수록 그 증가율도 더 컸음을 보여주고 있음.

<표 3> 서울시 구별 (평당) 아파트가격 추이

단위: 만원

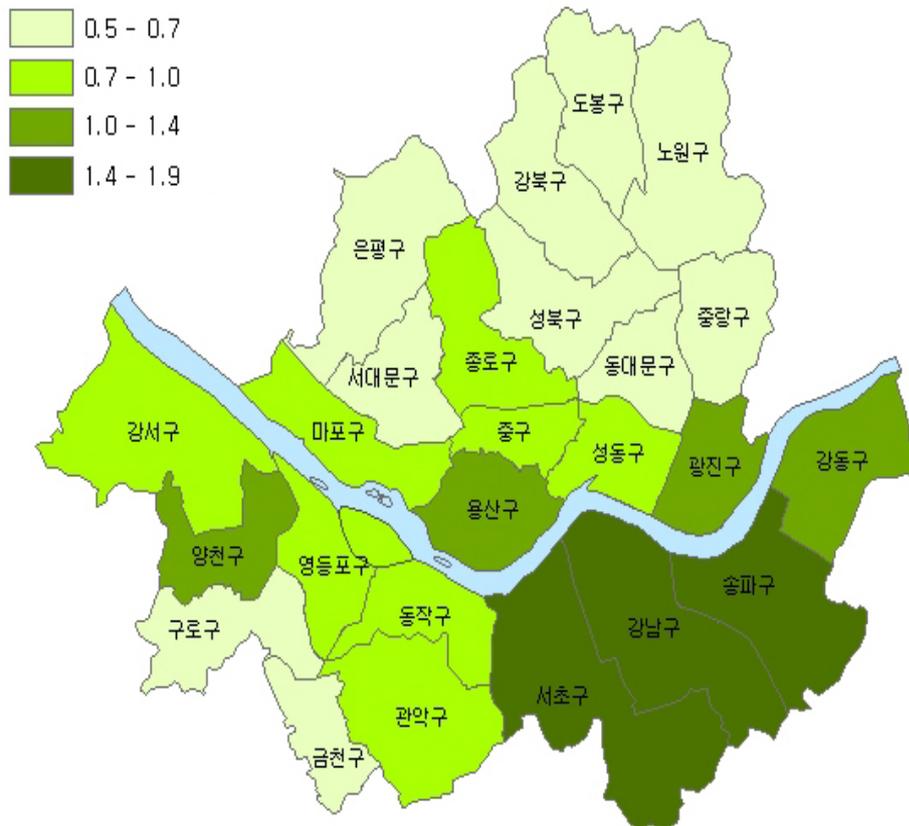
| | 평균 | 최대 (2007.2) | 최소 (2000.1) | 최대 - 최소 |
|------|---------|-----------------|---------------|---------|
| 서울시 | 1,056.2 | 1,737 | 655 | 1,082 |
| 강남구 | 1,973.7 | 3,559 (2007.1) | 990 | 2,569 |
| 서초구 | 1,638.8 | 2,781 | 889 | 1,892 |
| 송파구 | 1,541.4 | 2,598 (2007.1) | 846 | 1,752 |
| 용산구 | 1,387.0 | 2,292 | 864 | 1,428 |
| 강동구 | 1,224.2 | 2,029 (2006.12) | 688 | 1,341 |
| 양천구 | 1,207.3 | 2,227 | 690 (2000.12) | 1,537 |
| 광진구 | 1,067.0 | 1,818 | 685 | 1,133 |
| 중구 | 1,037.7 | 1,508 (2007.1) | 724 | 784 |
| 영등포구 | 946.3 | 1,555 | 599 | 956 |
| 성동구 | 944.4 | 1,502 | 623 | 879 |
| 마포구 | 918.9 | 1,513 | 608 | 905 |
| 동작구 | 899.7 | 1,465 | 605 | 860 |
| 종로구 | 842.2 | 1,279 | 523 | 756 |
| 강서구 | 805.2 | 1,364 | 533 (2000.12) | 831 |
| 관악구 | 771.6 | 1,228 | 528 | 700 |
| 서대문구 | 737.1 | 1,006 | 559 | 447 |
| 동대문구 | 721.7 | 1,035 | 491 | 544 |
| 성북구 | 721.2 | 1,102 | 550 (2001.3) | 552 |
| 구로구 | 688.4 | 1,074 | 452 | 622 |
| 은평구 | 632.7 | 888 | 450 | 438 |
| 중랑구 | 625.2 | 880 | 461 | 419 |
| 노원구 | 622.5 | 968 | 432 | 536 |
| 강북구 | 612.3 | 899 | 427 | 472 |
| 금천구 | 609.2 | 881 | 421 | 460 |
| 도봉구 | 595.7 | 919 | 428 | 491 |

주) ()안은 각각 최대 가격과 최소 가격을 기록한 시점을 나타냄.

3. 아파트가격의 공간적 분포 및 가격 인과관계

1) 공간적 분포

- 서울시 평균 대비 각 구별 아파트가격의 비율에 따라 구분한 네 개의 그룹이 서로 어떤 공간적인 연관관계를 가지고 있는지 그 패턴과 특징을 분석하였음.
- (그림 2)는 서울시 전체 평균 대비 구별 평당 아파트가격 비율에 따라 1.4~1.9배(그룹 1), 1.0~1.4배(그룹 2), 0.7~1.0배(그룹 3), 0.5~0.7배(그룹 4) 등 네 개의 그룹으로 구분한 것임.



[그림 2] 서울시 평균 대비 아파트가격 분포

- (그룹 1)은 소위 강남 3구로 대표되는 강남구, 송파구, 서초구로 버블 세븐 지역에 해당하는 이들 지역은 서로 인접하여 공간적인 상호관계가 매우 강하게 나타나고 있음.
 - 이들 지역은 타 지역에 비해 진학률이 높고 지명도와 선호도가 높은 사교육 시설이 다수 존재하고 있어 상대적으로 우수한 교육 여건 등이 주택가격 상승에 큰 영향을 미친 것으로 추정됨.
 - 또한 해당 지역에 서울시 매출액 1,000위 사업체 중 37%의 기업본사가 위치하고 있어 업무활동의 중심지로 인식됨에 따른 가격상승 효과도 있는 것으로 보임.
 - 해당 지역은 매매·전세가격의 차이가 타 지역에 비해 큰 편이어서 아파트가격이 실제 가치보다 고평가 되었다는 해석이 가능함. 강남구는 재건축 물량이 많아 시세차익을 노린 투기성 자금유입에 의한 가격 상승효과도 강하게 나타남.
 - 또한 한강 조망권을 가진 아파트 단지가 다수로 이들이 높은 가격대를 형성하고 있는 특징이 있으며 이들 중 일부 아파트는 재건축이 가능하거나 재건축 중인 아파트이어서 향후 주택 가격이 더욱 상승할 가능성이 있음.
- (그룹 2)는 버블세븐지역에 해당하는 양천구와 그 외 용산구, 강동구, 광진구 등을 포함하고 있음.
 - 공간적으로 강동구는 송파구에 인접한 지역으로 진학률이 높을 뿐 아니라 송파구와 동일한 학군(6학군)으로 분류되어 있어 송파구의 명문고로 진학할 수 있는 지리적 여건을 갖추고 있음.
 - 용산구, 광진구는 강남 3구인 서초구, 송파구, 강남구와 접근성이 용이함. 특

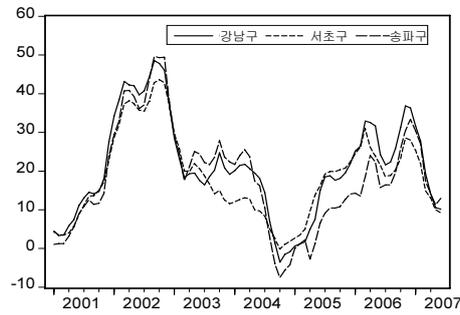
히 용산구는 KTX 용산역과 미군 부지 시민공원 조성, 용산역 주변의 쇼핑몰 및 대형 멀티플렉스 영화관 오픈 등으로 인해 아파트가격 상승을 주도한 것으로 추정됨.

- 광진구는 진학률이 높은 특목고가 있고 강변역을 중심으로 대형 멀티플렉스 영화관, 쇼핑몰 등 편의시설이 위치해 있어 주거 환경이 우수하고 동서울종합터미널 등 교통이 편리하다는 장점 등이 아파트가격 상승 요인으로 작용한 것으로 보임.
- 양천구는 진학률이 높은 일반고와 특목고, 목동을 중심으로 한 다양한 생활체육시설, 대형 멀티플렉스 영화관, 백화점 등이 있어 주거 여건 측면에서 긍정적인 영향을 미쳐 아파트가격 상승을 가져온 것으로 추정됨.
- 양천구를 제외한 (그룹 2)에는 대체로 한강 및 공원 조망권 등 주거환경이 우수한 아파트 단지가 다수 존재하여 이를 중심으로 높은 아파트 가격대를 형성하고 있는 특징이 있음.
- (그룹 3)은 중구, 영등포구, 성동구, 마포구, 동작구, 종로구, 강서구, 관악구로 주거보다는 상업이나 공업지구의 성격을 가지는 지역을 많이 포함하고 있음.
 - 이들 지역은 주로 서울의 서쪽 및 한강과 접한 지역을 중심으로 분포되어 있으며 강서구와 관악구를 제외하고는 도심권이나 도심과 근접한 부도심권에 속해 있음.
 - 영등포구, 동작구, 성동구에서는 재개발이나 상업지역의 시설 재정비 등이 활발하게 진행되고 있으나 준주거지역 또는 상업지역으로 분류되어 있어 재개발 정책의 한계로 가격 상승효과가 (그룹 1), (그룹 2)보다는 낮게 나타남.

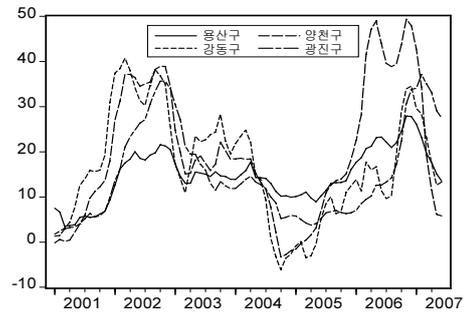
- (그룹 4)는 서대문구, 동대문구, 성북구, 구로구, 은평구, 중랑구, 노원구, 강북구, 금천구, 도봉구 등으로 아파트 가격 상승률이 가장 낮은 그룹임.
- 이들 지역은 한강변과 도심에서 떨어져 서울 외곽에 위치한 지역으로 구로구, 금천구를 제외하면 모두 강북에 위치하고 있음.
- 또한 행정구역상 편입 시기가 늦은 지역들과 상업이나 공업지구의 성격을 가진 지역이 많고 지역 내 교통시설, 교육 시설 등의 기본 인프라가 부족한 특징이 있음.

2) 지역별 아파트가격 변화 패턴과 인과관계

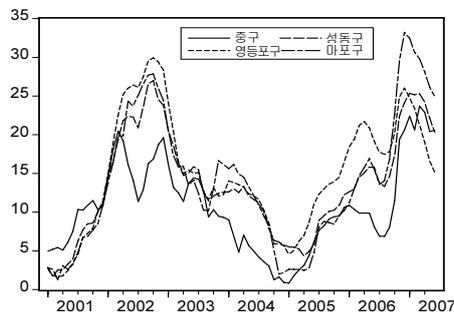
- 서울시 아파트 가격이 어떤 패턴을 가지고 변화하는지 분석하기 위해 각 그룹별로 계절적인 영향을 제거하고 전년대비 증가율 추이를 분석하면 (그림 3)과 같음.
- 2001년 1월부터 2007년 6월까지 25개 구 아파트가격 변화율은 모두 비슷한 추세를 보이고 있음을 알 수 있음.
- 2002년부터 증가율이 큰 폭으로 증가하다가 2003년에서 2005년까지는 증가율이 감소하는 추세를 보인 후 최근 들어 다시 큰 폭의 증가추세를 나타내고 있음.
- (그룹 1)의 경우 강남구, 서초구, 송파구 모두 비슷한 증가율을 보이고 있으며, 그 증가폭이 다른 그룹에 비해 높음. (그룹 2)도 비슷한 증가 추세를 보이나 광진구의 경우 2006년 이후 높은 증가율을 보이고 있음. (그룹 3), (그룹 4)의 경우에도 증가율 패턴이 거의 유사하게 나타나고 있음.



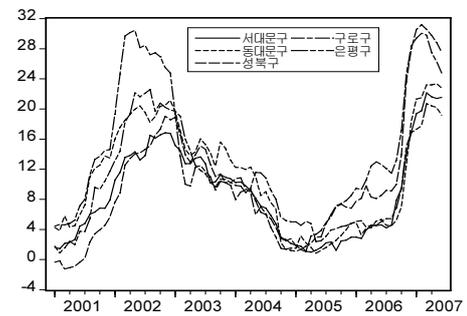
(a) 그룹 1



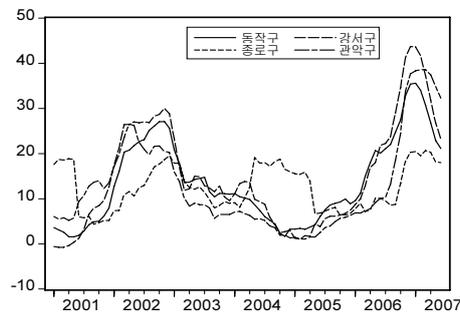
(b) 그룹 2



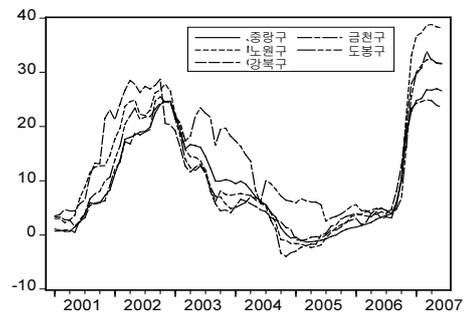
(c) 그룹 3-1



(d) 그룹 4-1



(e) 그룹 3-2



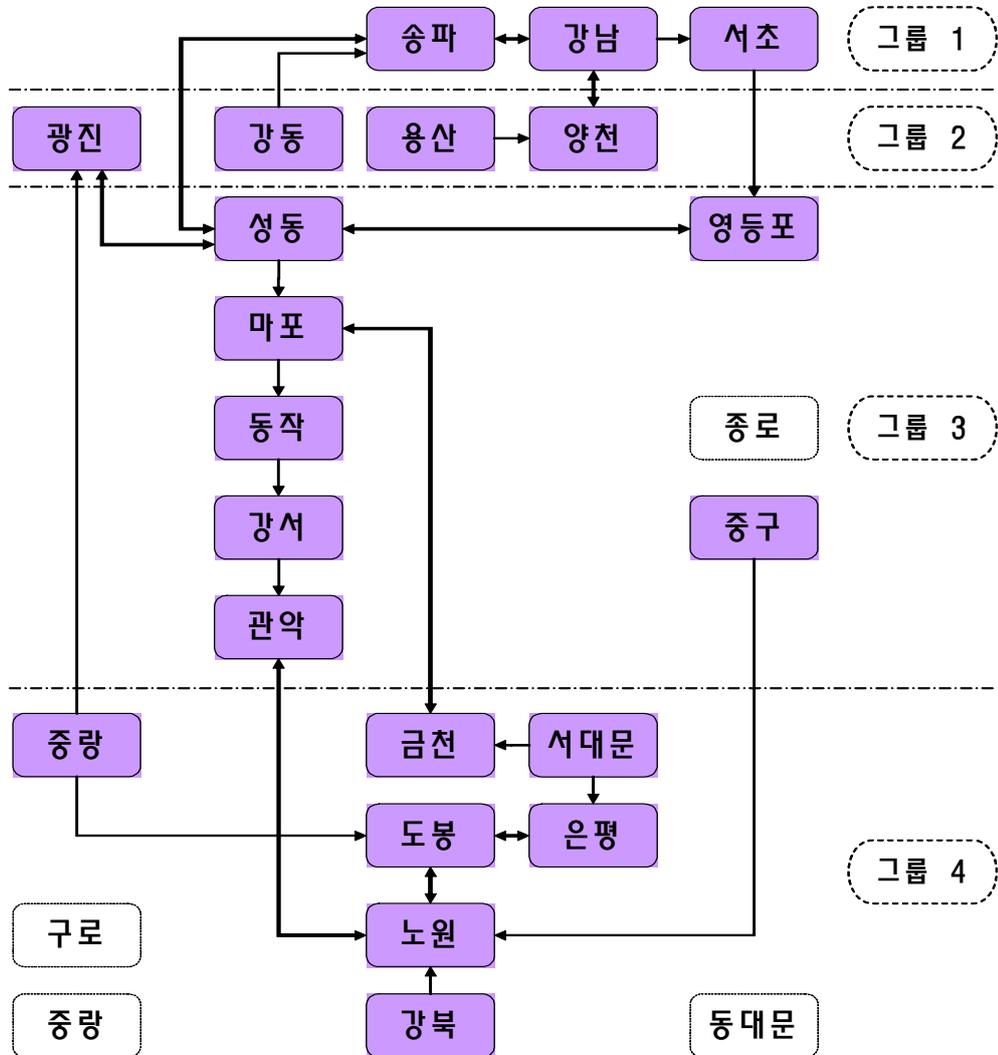
(f) 그룹 4-2

[그림 3] 서울시 25개 구별 아파트가격 증가율 추이

○ (그림 3)의 자료를 이용하여 서울시 25개 구별 평당 아파트가격의 변화율에 대한 인과분석을 한 결과, (그림 4)와 같이 앞에서 언급한 네 개 그룹으로 나누어 인과방향을 파악할 수 있었음.

- (그룹 1)에서는 강남구가 아파트가격 변화를 주도하고 있으며 지역적으로 상당한 거리가 있음에도 불구하고 (그룹 2)의 양천구와도 상호 밀접한 피드백

관계가 존재하고 있음.



주) 인과관계 분석은 전년동기비 아파트가격의 변화율 기준으로 분석된 결과임.

[그림 4] 서울시 25개 구별 아파트가격 변화율의 인과관계 분석 결과

- (그룹 2)에서는 용산구가 양천구 아파트가격의 변화에 영향을 미치고 있으며, 광진구는 (그룹 3)과의 상호 피드백관계의 연결고리가 되고 있음.
- (그룹 3)에서는 마포구와 관악구가 각각 (그룹 4)의 금천구와 노원구와 상호

피드백관계가 있으며, (그룹 4)에서는 도봉구, 노원구, 은평구가 서로 피드백 관계를 가지고 아파트가격에 영향을 주고 있음.

4. 시사점 및 정책제언

- 최근의 아파트가격 급등은 복합적인 요인에 기인함.
 - IMF 이후 자산가치 하락을 막기 위해 실시된 부동산 시장 부양책, IT 버블 붕괴후 시작된 전 세계적인 저금리 기조에 따른 풍부한 유동성, 주택수급 불균형 등 복합적인 요인에 의해 서울 및 전국의 아파트가격이 급등한 것으로 보임.
 - 특히, 강남구는 우수한 교육여건, 잘 갖춰진 생활편의시설, 대기업 본사 위치 등에 따른 업무중심지역으로 인해 서울시 25개 구 중 가장 높은 아파트가격을 유지함.
- 아파트가격 안정을 위해 선택 가능한 정책수단이 제한적인 서울시는 저소득층을 위한 주거정책에 초점을 맞출 필요가 있음.
 - 서울시는 저소득층의 주거복지 향상을 위해 2001년~2003년까지 총 2단계에 걸쳐 4만호, 2004년~2006년까지 6만호 등 총 10만호의 임대주택을 건립하였고, 2007년~2012년까지 신규 임대주택 10만호 건립을 추진 중임.
 - 서울시는 향후 임대주택 건설지역을 다양화하고 지역 간, 계층 간 위화감 해소, 임대주택 품질제고, 평형 확대, 단지 고급화 등으로 임대주택 단지에 대한 호감도 증진을 위해 노력하여야 하며, 중산층에게도 공공주택을 장기전세주택으로 임대하여 주택에 대한 개념을 소유에서 거주로 변화시키고 투기성 수요를 억제함으로써 주택 가격 안정을 도모할 필요가 있음.

- 중앙정부 차원에서는 아파트가격 안정을 위해 일관적인 부동산 정책기조를 지속적으로 유지할 필요가 있음.
 - 향후 정부는 아파트가격의 안정을 위해 무엇보다도 일관적인 부동산 정책기조를 지속적으로 유지하여야 할 것임.
 - 또한 경기부양을 위한 수단으로 부동산 시장에 개입하는 것을 자제하여야 하며 장기적으로 아파트가격의 안정을 위해 공급물량을 확대할 필요가 있음.

박희석 | 서울시정개발연구원 부연구위원
02-2149-1227
hspark@sdi.re.kr