

강남3구 강북3구의 매매가와 전세가 동향 및 향후 전망

Analysis of Trends and Future Prospects of Sale Price & Charter Price
in Gangnam-3gu & Gangbuk-3gu

최 정 일* · 이 옥 동**

Choi, Jeong Il · Lee, Ok Dong

目 次

- | | |
|-----------------------|------------|
| I. 서론 | 2. 전세가 |
| II. 선행연구 | V. 결론 |
| III. 자료수집 및 강남3구 강북3구 | 〈abstract〉 |
| 1. 자료 수집 | 〈참고문헌〉 |
| 2. 강남3구 및 강북3구 | |
| IV. 실증분석 | |
| 1. 매매가 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the difference between the Sale price & Charter price of Gangnam and Gangbuk in Seoul through model analysis during the last 175 months and the trend of future market.

(2) RESEARCH METHOD

The real estate data of Gangnam 11gu and Gangbuk 14gu used in this paper collected monthly data from Kookmin Bank KB housing statistics. The analysis period was 175 months from December 2002 to June 2017 when Kookmin Bank released statistical data. We calculated the monthly data of Gangbuk and Gangnam using e-views, SPSS WIN, and Excel.

* 주 저 자: 성결대학교 경영학부 교수, 경영학박사, cji3600@hanmail.net

** 교신저자: 성결대학교 관광개발학부 교수, 경영학박사, lod57@hanmail.net

▷ 접수일(2017년 7월 19일), 수정일(1차: 2017년 7월 25일), 게재확정일(2017년 8월 10일)

(3) RESEARCH FINDINGS

In monthly normal distribution of Gangbuk-3gu and Gangnam-3gu, in case of the selling price average Gangnam-3gu 0.36% showed double of Gangbuk-3gu 0.18%. The standard deviation showed that the volatility of Gangnam was larger because of Gangbuk-3gu 0.651 & Gangnam-3gu 1.088. Average and standard deviation of Gangnam-3gu were judged to be 'high increase and high risk' areas higher than those of Gangbuk-3gu.

2. RESULTS

Recently, rising rates in Gangbuk and Gangnam have been maintained at a certain rate and the phenomenon of 'the rich become richer, the poverty becomes poorer' in the city has been developing. The apartment market in Seoul is expected to be influenced by external appeal and negative factors, but it is expected that the differentiation phenomenon will be developed in the course of the divergence and convergence of the growth rate between Gangbuk and Gangnam.

3. KEY WORDS

- Trading price, Chartered price, Gangnam-3gu, Gangbuk-3gu, Trends and Prospects

국문초록

서울시 인구는 2017년 현재 약 993만 명에 420만 세대, 총 주택수 279만 가구가 살고 있다. 강남과 강북의 부동산 가격의 차이는 주로 교통, 교육 환경, 문화시설, 병원, 재개발 가능성 등에 영향을 받아온 것으로 파악되었다. 본 연구의 목적은 서울시 강남과 강북의 매매가와 전세가의 지난 175개월 동안의 가격 동향과 변화의 차이를 모형 분석을 통해 살펴보고 향후 시장의 흐름을 전망하는데 있다. 분석 결과 서울시 강남과 강북의 아파트 매매가의 경우 부동산 상승기인 지난 2009년 이전에는 강남 일부지역에서 급등세가 나타났으며, 2009년 이후에는 부동산 시장이 정체되면서 전반적으로 상승세가 일정 비율로 유지되었고 시간이 흐를수록 서울시 내 지역 간 부익부 빈익빈 현상이 나타나고 있다. 서울시 아파트 시장은 외부 호재와 악재에 의해 영향을 받겠지만 강북과 강남의 지역 간 상승률의 발산과 수렴이 반복되는 과정에서 차별화 현상이 지속될 것으로 예상된다.

핵심어 : 매매가, 전세가, 강남3구, 강북3구, 동향과 전망

I. 서론

서울시 인구는 2017년 현재 약 993만 명에

420만 세대, 총 주택수 279만 가구가 살고 있다. 경기도에 1,260만 명, 인천에 약 300만 명으로 대략 2,560만 명이 수도권에 살고 있어 서울 부동산 가격은 모든 사람들의 관심을 모으고

있다¹⁾. 지난 1990년을 정점으로 서울시 인구가 서서히 감소하는 동안 주택수는 증가하였으나 여전히 부족하여 부동산 가격은 지속적으로 상승하고 있다.

문재인 정부가 들어서면서 서울과 세종시 등 일부 지역의 아파트 가격이 상승하자 지난 6월 19일 부동산 대책을 발표하였다. 정부에서 발표한 주요 사항에는 서울 강남권의 아파트 분양권에 대한 전매제한과 LTV, DTI 등 아파트 담보대출에 대한 금융규제가 포함되어 있다. 일부에서는 정부의 아파트 분양권에 대한 거래 규제에 의해 시중 유동자금이 상대적으로 상승률이 적은 강북의 외곽지역으로 유입되면서 풍선효과를 기대하고 있다.

지난 80년대 말 이후 우리나라 부동산시장에서 강남은 온돌의 아랫목 역할을 해왔다. 아랫목이 따뜻하면 윗목이 따뜻해지듯이 강남의 부동산 가격이 상승하면 강북으로 확산되어 수도권에서 전국으로 확산되곤 하였다. 하지만 최근 서울의 부동산시장은 온돌효과가 나타나지 못하고 있다. 강남 등 일부지역의 상승으로 인해 전국에 거래 규제가 내려지면서 온돌효과가 아닌 부익부 빈익빈의 차별화현상이 나타나고 있다.

과거 선행연구를 보면 강남과 강북의 부동산 가격의 차이는 주로 교통, 교육 환경, 문화 시설, 병원, 재개발 가능성 등에 영향을 받은 것으로 파악되었다. 본 연구의 목적은 서울시

강남과 강북의 매매가와 전세가의 지난 175개월 동안의 가격 동향과 변화의 차이를 모형 분석을 통해 살펴보고 향후 시장의 흐름을 전망하는데 있다.

II. 선행연구

서울시 강남과 강북의 아파트 가격 결정요인에 관한 다양한 분석이 발표되고 있다. 강남은 강북에 비해 재건축의 메리트, 교통과 교육 환경, 공원과 아파트 크기²⁾ 그리고 부동산 경매시장이 가격 형성에 영향을 주었다는 판단이고³⁾ 강남과 강북에는 노인종합복지관의 시설 공간 및 서비스에도 차이가 있다는 분석이다⁴⁾.

강남과 강북을 한국 사회의 두 계층 간 차별화로 인식하고 경제적인 차이와 공동주택단지 생활환경뿐 아니라 문화적인 차원에서 강남은 강북에 비해 고액의 수강료를 책정하고 있으며⁵⁾, 강남은 강북보다 더 다양한 문화강좌와 고비용의 문화강좌를 더 많이 개설하고 있으며⁶⁾ 또한 청소년을 위한 지역문화에도 강남 강북 간에 차이가 있다고 분석하였다⁷⁾.

강남과 강북의 지역 간 가격차이는 교통여건의 차이가 커서 지하철역과의 거리와 도심과의 거리 등 접근성에 의해 발생한다는 의견도 제시되었다⁸⁾. 서울의 강남3구와 강북3구를 분석

1) 부동산114 : www.r114.com

2) 이주석, 조주현, "강남지역과 강북지역의 아파트 가격 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제40집, pp.5-13.

3) 김형호, 최민섭, "거시경제변수와 부동산 경매시장의 영향관계에 관한 실증연구 : 강남 3구와 강북 3구를 대상으로", 한국주거환경학회 논문집, 한국주거환경학회, 2015, 제13권, 제1호, pp.307-322.

4) 김길영, 최민섭, "노인종합복지관의 시설공간 및 서비스가 노인이용고객의 만족에 미치는 영향 연구 : 서울시 강남권과 강북권을 중심으로", 한국주거환경학회논문집, 한국주거환경학회, 2013, 제11권, 제2호, pp.285-307.

5) 김수정, 최선헌, "문화강좌를 통해 본 서울 강남과 강북의 문화취향 : 백화점 문화센터와 주민센터의 문화강좌를 중심으로", 문화경제연구, 한국문화경제학회, 2012, 제15권, 제3호, pp.3-29.

6) 조미정, 임영진, 이명훈, "강남과 강북지역의 공동주택단지 생활환경 비교 평가 연구", 대한국토도시계획학회지, 대한국토도시계획학회, 2016, 제51권, 제2호, pp.31-53.

7) 장근영, "청소년과 지역문화 : 강남과 강북의 차별화의 실상과 허상", 인문과학연구, 덕성여자대학교 인문과학연구소, 2013, 제18집, pp.53-68.

8) 허식, 이성원, "서울시 강남지역과 강북지역 간 지가격차에 관한 연구", 감정평가연구, 한국부동산연구원, 2008, 제18집, 제2호, pp.125-144.

한 결과 강남3구의 인구이동이 강북3구에 비해 활발하고, 강남3구의 병상수와 의료 인력수가 강북3구에 비해 월등하고, 사설학원 수에서 절대적인 격차를 보인다고 분석하였다⁹⁾.¹⁰⁾

서울 강남과 강북의 부동산 매매가와 전세가의 가격변화에 대한 다양한 분석이 수행되었으며¹¹⁾¹²⁾¹³⁾, 여춘동 외(2010)은 강북의 도봉구와 종로구 일대와 강남의 서초동 차병원사거리 주변지역을 선정하여 결합개발 분석모델을 실시하고 기존 결합개발의 범위를 확대할 수 있다고 제시하였다¹⁴⁾.

민병철 외(2016)은 세종시의 아파트 매매가는 대전 유성구와 서구의 아파트 전세가 및 매매가에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석하였다¹⁵⁾. 일반적으로 신도시의 경우 개발지역과 인접지역 간 주택가격의 동조화 현상이 발생하는 것으로 알려져 있으나 대전과 세종시의 관계는 경쟁적인 양상을 보이고 있다고 주장하였다¹⁶⁾.

과거 선행연구를 통해 강남과 강북의 부동산 차이가 주로 교통, 교육 환경, 문화시설, 병원, 재개발 가능성 등에 영향을 받아왔다고 파악되었다¹⁷⁾. 본 연구에서는 선행연구를 참고하여 서울시 강남과 강북의 매매가와 전세가의 지난 175개월 동안의 가격 동향과 변화의 차이를 모형 분석을 통해 살펴보고 향후 시장의 흐름을 전

망하고자 한다.

Ⅲ. 자료수집과 강남3구 강북3구

1. 자료수집

본 논문에 사용된 서울시와 강남 11개구, 강북 14개구의 부동산 자료는 국민은행 KB주택통계에서 월간 자료를 수집하였다. 분석기간은 국민은행에서 통계자료를 발표한 2002년 12월부터 2017년 6월까지 총 175개월을 이용하였다.

분석 대상은 서울시의 강북 14개구와 강남 11개구를 선정하였으며 아파트 매매가와 전세가로 구분하여 분석하였다. 서울시의 각 구별 월간 e-views와 SPSS WIN, Excel를 이용하여 상승률과 변동률, 상관분석, 정규분포, 사분위도, Box-Plot 분석 등을 구하였다. 강남에서 상승률 상위, 강북에서 상승률 하위 3개구를 선정하여 상승률 차이를 비교하고 모형 분석을 통해 두 지역 간 상승률 차이를 찾아보고자 한다.

2. 강남3구 및 강북3구 비교

[그림 1]과 [그림 2]는 강남 14개구와 강북

9) 이규환, 서승제, “서울시 자치구간 지역격차에 관한 연구 : 강남 3구와 강북 3구의 비교”, 한국공공관리학보, 한국공공관리학회, 2009, 제23권, 제4호, pp.357-381.

10) 오진석, 이상엽, “서울시 중형 오피스빌딩의 점유비용 결정요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집, pp.127-141.

11) 서윤규, “서울 강남 v.s 강북 부동산 매매 : 전세 가격변화 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집, pp.164-180.

12) 김대원, 유정석, “공간 패턴 모형을 이용한 인터넷 정보 검색과 서울시 아파트 매매 및 전세가격 간 관계 분석”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2016, 제22권, 제1호, pp.5-23.

13) 이충한, 이상엽, “서울시 아파트의 매매가와 전세가 사이의 스프레드값 분석에 관한 연구”, 서울연구원, 서울도시연구, 2015, 제16권, 제3호, pp.69-89.

14) 여춘동, 이진록, 이우중, “결합개발의 확대를 위한 모델개발과 모의실험 평가에 관한 연구 : 강남(강남구와 서초구)과 강북(종로구와 도봉구)지역을 중심으로”, 대한국토도시계획학회지, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권, 제3호, pp.93-104.

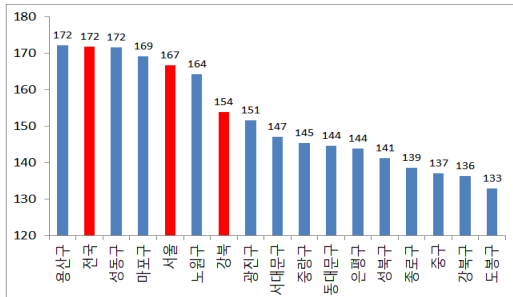
15) 민병철, 문용필, 박선영, “세종시와 대전 주택시장간 연관관계에 대한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, pp.129-143.

16) 송기욱, 남진, “서울시 프라이빗 오피스 빌딩의 점유비용 결정요인에 관한 실증분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집, pp.158-172.

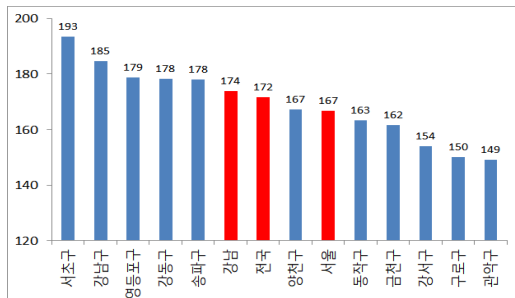
17) 김혜숙, 정복환, “공동주택 공동체 주민참여와 영향력관계 : 서울특별시 아파트 거주주민을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp.20-34.

〈그림 1〉 강북 매매가 상승률 순위

(기간 : 2002.12 - 2017.06)



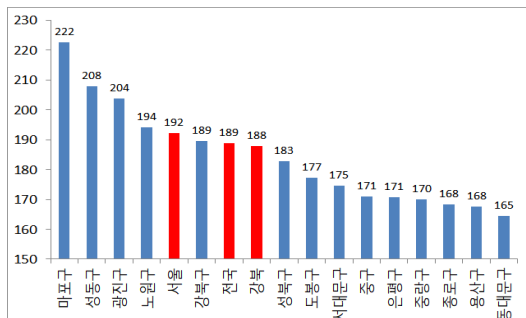
〈그림 2〉 강남 매매가 상승률 순위



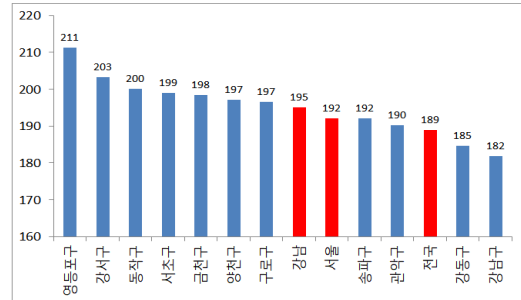
11개구의 매매가 상승률 순위를 각각 나타내고 있다. [그림 1]의 강북에서는 용산구(172%), 성동구(172%), 마포구(169%)가 상위를, 중구(137%), 강북구(136%), 도봉구(133%)가 하위를 보이고 있다. 서울시 상승률 167%에 비해 11개구가 낮은 수익률로 나타나 있다. [그림 2]의 강남에서는 서초구(193%), 강남구

〈그림 3〉 강북 전세가 상승률 순위

(기간 : 2002.12 - 2017.06)



〈그림 4〉 강남 전세가 상승률 순위

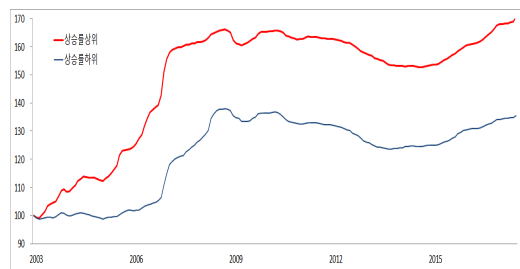


(185%), 영등포구(179%)가 상위를, 강서구(154%), 구로구(150%), 관악구(149%)가 하위를 보이고 있다. 서울시 상승률 167%에 비해 6개구가 높은 수익률로 나타나 있다.

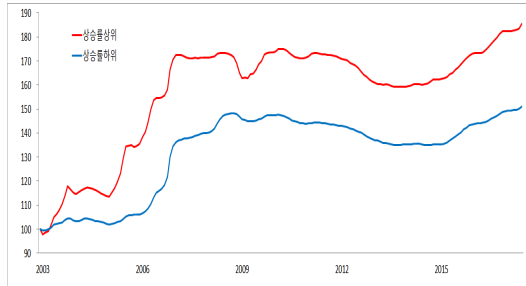
[그림 3]과 [그림 4]는 강남 14개구와 강북 11개구의 전세가 상승률 순위를 각각 나타내고 있다. [그림 3]의 강북에서는 마포구(222%), 성동구(208%), 광진구(204%)가 상위를, 종로(168%), 용산구(168%), 동대문구(165%)가 하위를 보이고 있다. [그림 4]의 강남에서는 영등포구(211%), 강서구(203%), 동작구(200%)가 상위를, 관악구(190%), 강동구(185%), 강남구(182%)가 하위를 보이고 있다.

[그림 5]와 [그림 6]은 강남 14개구와 강북 11개구 가운데 매매가 상승률 상위3개구와 하위3개구의 차이를 나타내고 있다. [그림 5]의 강북에서는 용산구(172%), 성동구(172%), 마포구(169%)가 매매가 상위를, 중구(137%), 강북구(136%), 도봉구(133%)가 매매가 하위를

〈그림 5〉 강북 매매가 상승률: 상위3구와 하위3구 (기간 : 2002.12 - 2017.06)



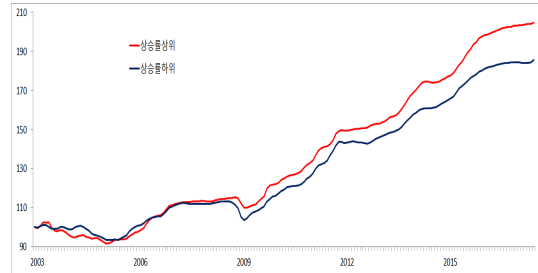
〈그림 6〉 강남 매매가 상승률: 상위3구와 하위3구



보이고 있다. 지난 2009년까지는 상승률에서 큰 차이가 나타났으나 이후 유사한 움직임을 보이고 있다. [그림 6]의 강남에서는 서초구(193%), 강남구(185%), 영등포구(179%)가 매매가 상위를, 강서구(154%), 구로구(150%), 관악구(149%)가 매매가 하위를 보이고 있다. 강남 또한 지난 2009년까지는 상승률에서 큰 차이가 나타났으나 이후 유사한 움직임을 보이며 차별화가 나타나고 있다.

[그림 7]와 [그림 8]은 강남 14개구와 강북 11개구 가운데 전세가 상승률 상위3개구와 하위 3개구를 각각 나타내고 있다. [그림 7]의 강북에서는 마포구(222%), 성동구(208%), 광진구(204%)가 전세가 상위를, 동대문구(165%), 용산구(168%), 종로구(168%)가 전세가 하위를 보이고 있다. 상승률이 동행하고 있으나 시간이 흐를수록 격차는 점점 더 크게 나타나고 있다. [그림 8]의 강남에서는 영등포구(211%), 강서

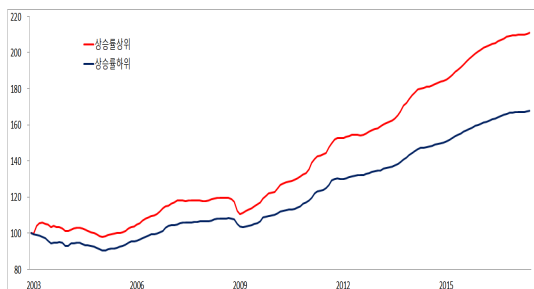
〈그림 8〉 강남 전세가 상승률: 상위3구와 하위3구



구(203%), 동작구(200%)가 전세가 상위를, 관악구(190%), 강동구(185%), 강남구(182%)가 전세가 하위를 보이고 있다. 강남 또한 상승률이 동행하고 있으나 시간이 흐를수록 격차는 점점 더 크게 나타나고 있다.

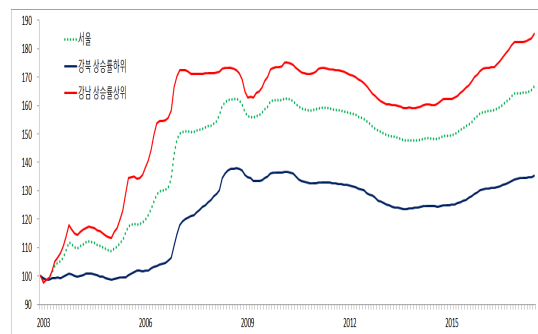
[그림 9]는 매매가의 경우 강남 14개구 가운데 상승률 상위 3개구를, 강북 11개구 가운데 상승률 하위 3개구를 나타내고 있다. 지난 2002년 12월 이후 강남 상승률 상위 3개구는 185.35%를, 강북 상승률 하위 3개구는 135.4%를 나타내어 큰 차이를 보이고 있다. [그림 10]는 전세가의 경우 강남 14개구 가운데 상승률 상위 3개구를 강북 11개구 가운데 상승률 하위 3개구를 나타내고 있다. 지난 2002년 12월 이후 강남 상승률 상위 3개구는 204.85%를 강북 상승률 하위 3개구는 167.7%를 보이며

〈그림 7〉 강북 전세가 상승률: 상위3구와 하위3구 (기간 : 2002.12 - 2017.06)

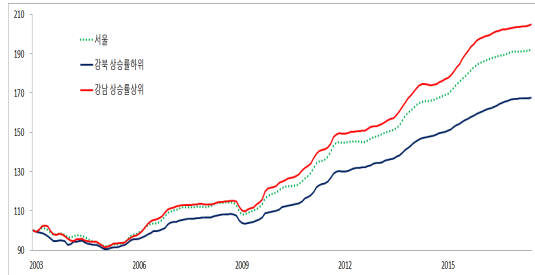


〈그림 9〉 매매가 비교 : 강남3구 상승률 상위와 강북3구 상승률 하위

(기간 : 2002.12 - 2017.06)



〈그림 10〉 전세가 비교: 강남3구 상승률 상위와 강북3구 상승률 하위



시간이 흐르며 격차가 커지고 있다. 전체적으로 지난 175개월 동안 매매가보다 전세가의 상승률이 더 높게 나타나고 있다.

Ⅵ. 실증분석

1. 매매가

서울시와 강남의 매매가 상승률 상위 3개구와 강북의 상승률 하위 3개구의 1차 관계를 파악하기 위해 상관관계를 분석하였다. 〈표 1〉은 매매가의 상관분석으로 서울은 강북3구에 비해 강남3구와 더 높은 상관계수를 보이고 있어 강남에 더 많은 영향을 받는 것으로 보인다. 강북3구와 강남3구의 상관계수는 0.523으로 가장 낮은 수치를 보이고 있다.

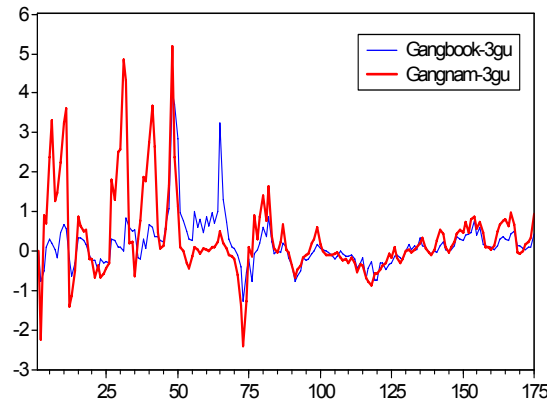
〈표 1〉 상관관계 : 매매가

(기간 : 2002.12 - 2017.06)

	서울	강북3구	강남3구
서울	1		
강북3구	0.784	1	
강남3구	0.901	0.523	1

〔그림 11〕은 지난 175개월 동안의 강북3구와 강남3구의 매매가 변동률을 나타내고 있다. 지난 2009년까지는 강남3구의 변동률이 강북3

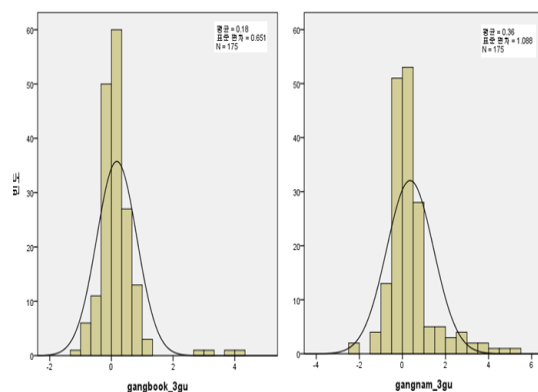
〈그림 11〉 매매가 변동률 비교: 강남3구와 강북3구 (기간 : 2002.12 - 2017.06)



구에 비해 매우 크게 나타났으나 이후에는 유사한 움직임을 보이고 있다.

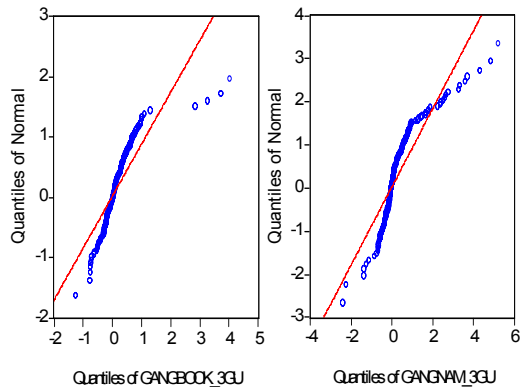
서울시 강북3구와 강남3구의 지난 175개월 동안 월별 매매가 상승률 정규분포가 [그림 12]에 나타나 있다. 상승률을 나타내는 월평균은 강북3구 0.18%, 강남3구 0.36%를 나타내어 강남이 2배의 상승률을 보이고 있으며 표준편차는 강북3구 0.651, 강남3구 1.088을 보이고 있다. 강남3구는 강북3구에 비해 평균과 표준편차가 모두 높게 나타나 ‘고상승 고위험’ 지역으로 판단된다¹⁸⁾.

〈그림 12〉 매매가 정규분포: 강북3구와 강남3구 (기간 : 2002.12 - 2017.06)



〈그림 13〉 Quantile-Quantile Chart
: 강북3구와 강남3구

(기간 : 2002.12 - 2017.06)

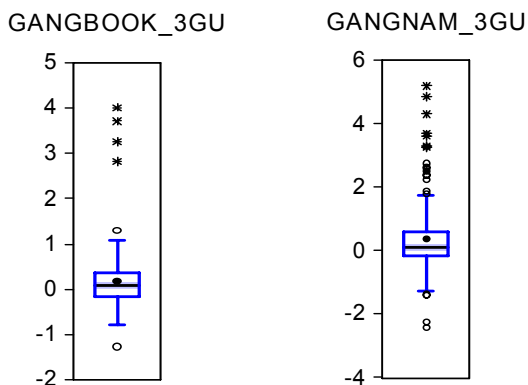


서울시 강북3구와 강남3구 매매가의 월간 Quantile-Quantile Plot을 [그림 13]에 나타내고 있다. 그림에는 1:1선(빨강선)을 중심으로 강북3구와 강남3구의 출력데이터가 표시되어 있다. 강남3구는 강북3구에 비해 X축과 Y축의 범위도 넓으며 이상 급등락도 눈에 띄게 많이 나타나 있다.

[그림 14]는 서울시 강북3구와 강남3구의 Box-Plot를 나타내고 있다. 강남3구는 강북3

〈그림 14〉 Box-Plot : 강북3구와 강남3구

(기간 : 2002.12 - 2017.06)



구에 비해 상한과 하한의 범위가 더 넓게 분포되어 있으며 상단에 이상급등현상(*)이 넓은 범위에서 많이 나타나 있음을 볼 수 있다¹⁸⁾.

2. 전세가

서울시와 강남의 전세가 상승률 상위 3개구와 강북의 상승률 하위 3개구의 1차 관계를 파악하기 위해 상관관계를 분석하였다. <표 2>에서 강북3구와 강남3구의 상관관계수가 0.814로 나타나 전세가의 경우는 매매가에 비해 강남과 강북이 서로 동행하는 모습을 보이고 있다.

〈표 2〉 상관관계 : 전세가

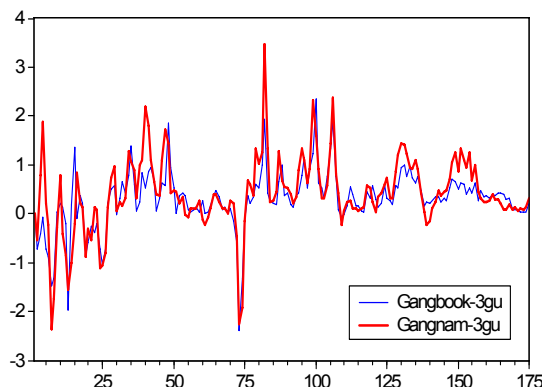
(기간 : 2002.12 - 2017.06)

	서울	강북3구	강남3구
서울	1		
강북3구	0.875	1	
강남3구	0.927	0.814	1

〈그림 15〉은 지난 175개월 동안 강북3구와 강남3구의 전세가 변동률을 나타내고 있다. 지난 2003년 이후 강남3구의 변동률이 강북3구에

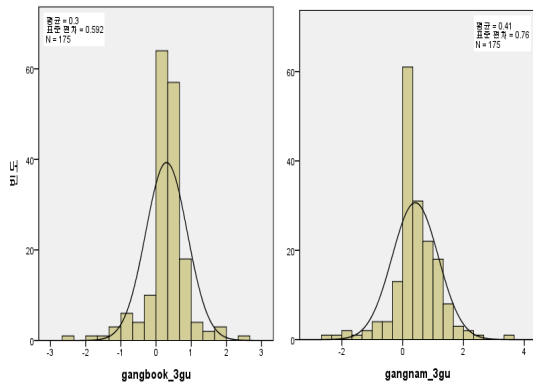
〈그림 15〉 전세가 변동률 비교: 강남3구와 강북3구

(기간 : 2002.12 - 2017.06)



18) 이옥동, 최정일, “주택매매가격종합지수 및 주요 경제지표들의 상승률 동향과 관련성 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집, pp.241-252.

〈그림 16〉 전세가 정규분포: 강북3구와 강남3구
(기간 : 2002.12 - 2017.06)

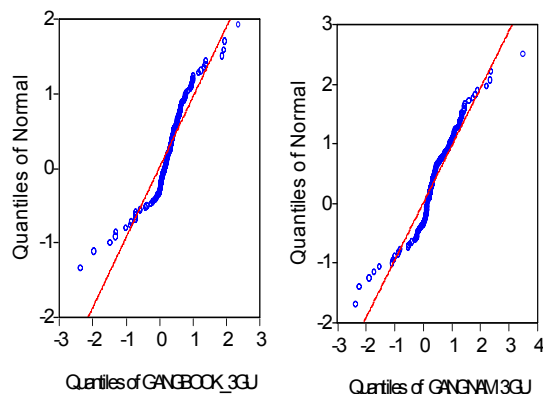


비해 다소 크게 나타나 있으나 전반적으로 유사한 방향성을 보여주고 있다.

서울시 강북3구와 강남3구의 지난 175개월 동안 월별 전세가 상승률 정규분포가 [그림 16]에 나타나 있다. 상승률을 나타내는 월평균은 강북3구 0.30%, 강남3구 0.41%로 나타나 있다. 표준편차는 강북3구 0.592, 강남3구 0.76을 보이고 있다. 강남3구는 강북3구에 비해 평균과 표준편차가 모두 높게 나타나 ‘고상승 고위험’ 지역으로 판단되어 변동성이 높게 나타났다.

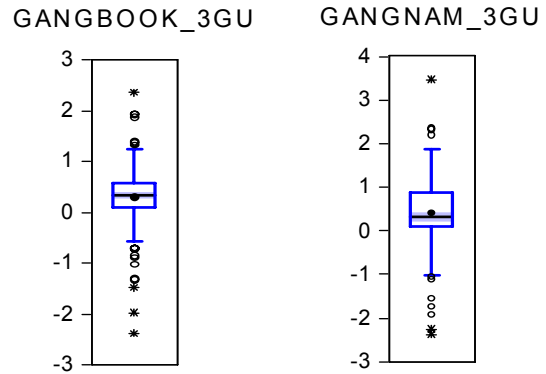
〈그림 17〉 Quantile-Quantile Chart:
강북3구와 강남3구

(기간 : 2002.12 - 2017.06)



〈그림 18〉 Box-Plot : 강북3구와 강남3구

(기간 : 2002.12 - 2017.06)



서울시 강북3구와 강남3구 전세가의 월간 Quantile-Quantile Plot가 [그림 17]에 나타나 있다. 그림에는 1:1선(빨강선)을 중심으로 강북3구와 강남3구의 출력데이터가 표시되어 있다. 강남3구는 강북3구에 비해 X축과 Y축의 범위도 넓으며 1:1선에 근접하여 움직이고 있음을 볼 수 있다.

[그림 18]은 서울시 강북3구와 강남3구 전세가의 Box-Plot를 나타내고 있다. 강남3구는 강북3구에 비해 상한과 하한의 범위가 더 넓게 분포되어 있으나, 강북3구의 경우 강남3구에 비해 상단과 하단에 이상급등락현상(*)이 더 많이 나타나 불안한 전세시장을 보여주고 있다.

V. 결론

본 연구에서는 강남 14개구와 강북 11개구의 지난 175개월 동안 매매가 및 전세가 상승률과 변동률을 살펴보았다. 매매가 상승률의 경우 강북에서는 용산구, 성동구, 마포구가 상위3구를, 중구, 강북구, 도봉구가 하위3구를 보이고 강남에서는 서초구, 강남구, 영등포구가 상위3구를, 강서구, 구로구, 관악구가 하위3구로 나타났다. 전세가 상승률의 경우 강북에서는 마포구, 성동구, 광진구가 상위3구를, 종로, 용산구, 동

대문구가 하위3구를 보이고 강남에서는 영등포구, 강서구, 동작구가 상위3구를, 관악구, 강동구, 강남구가 하위3구를 보이고 있다. 매매가의 경우 강북과 강남 모두 2009년 이전에는 상승률 상위3구와 하위3구 사이에 격차가 크게 나타났으나 이후에는 유사한 움직임을 보이며 상승률이 더 크게 나타나고 있다. 전세가의 경우 강북과 강남 모두 상위3구와 하위3구 사이에 상승률이 동행하고 있으나 시간이 흐를수록 격차는 점점 더 크게 나타나고 있다.

서울시 강북3구와 강남3구의 월별 매매가 상승률 정규분포를 보면 평균의 경우 강북3구 0.18%에 비해 강남3구는 0.36%로 나타나 강남이 2배의 상승률을 보였으며 표준편차는 강북3구 0.651, 강남3구 1.088로 강남의 변동성이 더 크게 나타났다. 강남3구는 강북3구에 비해 평균과 표준편차에서 모두 높게 나타나 '고상승 고위험' 지역으로 판단되었다. 서울시 강북3구와 강남3구 매매가의 월간 Q-Q Plot를 보면 강남3구는 강북3구에 비해 변동률이 훨씬 넓으며 이상 급등락도 눈에 띄게 많이 나타나고 있다. Box-Plot를 보면 강남3구는 강북3구에 비해 등락폭의 범위가 더 넓게 분포되어 있으며 상단에 이상급등현상(*)이 다수 나타나 있음을 볼 수 있다.

서울시 강북3구와 강남3구의 월별 전세가 상승률 정규분포를 보면 평균의 경우 강북3구

0.30%, 강남3구 0.41%를 나타내고 표준편차는 강북3구 0.592, 강남3구 0.76을 보이고 있다. 전세가는 매매가에 비해 상대적으로 강북과 강남의 상승률 차이가 작게 나타나 있다. 강북3구와 강남3구 전세가의 월간 Q-Q Plot를 보면 강남3구는 강북3구에 비해 변동폭이 넓으며 상대적으로 1:1선에 근접하고 있어 큰 등락보다는 꾸준히 상승세가 지속되고 있음을 알 수 있다. 강북3구와 강남3구 전세가의 Box-Plot를 보면 강남3구는 강북3구에 비해 상한과 하한의 범위가 더 넓게 분포되어 있어 상승세가 꾸준히 이어져 왔으나 강북3구의 경우 강남3구에 비해 상단과 하단에 이상급등락현상(*)이 많이 나타나 전세시장이 불안하게 전개되었음을 알 수 있다.

분석 결과 서울시 강남과 강북의 아파트 매매가의 경우 부동산 상승기인 지난 2009년 이전에는 강남 일부지역에서 급등세가 나타났으며, 2009년 이후에는 부동산 시장이 정체되면서 전반적으로 상승세가 일정 비율로 유지되고 있어 시간이 흐를수록 서울시 내 지역 간 부익부 빈익빈 현상이 전개되고 있다. 서울시 아파트 시장은 외부 호재와 악재에 의해 영향을 받겠지만 강북과 강남의 지역 간 상승률의 발산과 수렴이 반복되는 과정에서 차별화 현상이 지속될 것으로 예상된다.

參考文獻

- 김길영, 최민섭, "노인종합복지관의 시설공간 및 서비스가 노인이용고객의 만족에 미치는 영향 연구 : 서울시 강남권과 강북권을 중심으로", 한국주거환경학회논문집, 한국주거환경학회, 2013, 제11권, 제2호.
- 김대원, 유정석, "공간 패널 모형을 이용한 인터넷 정보 검색과 서울시 아파트 매매 및 전세가격 간 관계 분석", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2016, 제22집, 제1호.
- 김수정, 최선훈, "문화강좌를 통해 본 서울 강남과 강북의 문화취향 : 백화점 문화센터와 주민센터의 문화강좌를 중심으로", 문화경제연구, 한국문화경제학회, 2012, 제15권, 제3호.
- 김해숙, 정복환, "공동주택 공동체 주민참여와 영향력관계 : 서울특별시 아파트 거주주민을 중심으로", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 김형호, 최민섭, "거시경제변수와 부동산 경매시장의 영향관계에 관한 실증연구 : 강남 3구와 강북 3구를 대상으로", 한국주거환경학회논문집, 한국주거환경학회, 2015, 제13권, 제1호.

- 민병철, 문용필, 박선영, “세종시와 대전 주택시장간 연관관계에 대한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 서윤규, “서울 강남 v.s 강북 부동산 매매 : 전세 가격변화 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집.
- 송기욱, 남진, “서울시 프라임 오피스 빌딩의 점유비용 결정요인에 관한 실증분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 여춘동, 이진록, 이우중, “결합개발의 확대를 위한 모델개발과 모의실험 평가에 관한 연구 : 강남(강남구와 서초구)과 강북(종로구와 도봉구)지역을 중심으로”, 대한국토도시계획학회지, 대한국토도시계획학회, 2010, 제45권, 제3호.
- 오진석, 이상엽, “서울시 중형 오피스빌딩의 점유비용 결정요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 윤준선, “부동산 시설 이용의 개선방안에 관한 연구 : 서울특별시 청소년 시설을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 이규환, 서승제, “서울시 자치구간 지역격차에 관한 연구 : 강남 3구와 강북 3구의 비교”, 한국공공관리학보, 한국공공관리학회, 2009, 제23권, 제4호.
- 이욱동, 최정일, “주택매매가격종합지수 및 주요 경제지표들의 상승률 동향과 관련성 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 이주석, 조주현, “강남지역과 강북지역의 아파트 가격 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제40집.
- 이충한, 이상엽, “서울시 아파트의 매매가와 전세가 사이의 스프레드값 분석에 관한 연구”, 서울연구원, 서울도시연구, 2015, 제16권, 제3호.
- 장근영, “청소년과 지역문화 : 강남과 강북의 차별화의 실상과 허상”, 인문과학연구, 덕성여자대학교 인문과학연구소, 2013, 제18집.
- 조미정, 임영진, 이명훈, “강남과 강북지역의 공동주택단지 생활환경 비교 평가 연구”, 대한국토도시계획학회지, 대한국토도시계획학회, 2016, 제51권, 제2호.
- 최인식, 유승규, 김재준, “주택전세가격 헤지를 위한 파생상품도입 연구 : 서울시 강남강북지역 아파트 전세가격을 대상으로”, 한국디지털건축학회논문집, 한국디지털건축학회, 2012, 제12권, 제1호.
- 허식, 이성원, “서울시 강남지역과 강북지역 간 지가격차에 관한 연구”, 감정평가연구, 한국부동산연구원, 2008, 제18집, 제2호.
- 국민은행 : <https://www.kbstar.com>