

# 木洞





목동 아파트 시장을 해부한다

# 명품 지역 이미지 강해 탄탄한 고급 수요층 꾸준

지난해 하반기부터 최근까지 양천구 목동 신시가지 단지를 중심으로 집값이 크게 올랐다. 지난 8·31 대책의 후폭풍으로 강남을 비롯해 전국의 아파트 시장이 꽁꽁 얼어붙었던 가운데 유독 목동의 집값만 상승 곡선을 그렸다. 그동안 목동의 아파트 값이 강세를 보인 이유와 수요자들의 선호도가 높은 이유 등을 분석해보았다. 글 성종수 ((주)알젠(www.rzen.co.kr) 대표)

서울 양천구 목동 신시가지. 위치는 한강 서쪽이지만 강남과 용산을 제외하고 서울 지역 주택 시장을 선도하는 또 하나의 '블루칩' (Blue-Chip) 주거지가 바로 목동이다. 이 지역은 전통적으로 투자 목적의 주택을 구입하는 투자자들뿐만 아니라 실제로 집을 구입하려는 실수요층이 두텁다. 다른 지역의 집값이 떨어지고 있는 동안 목동의 집값은 요지부동이거나 되레 오르는 경우가 많았다.

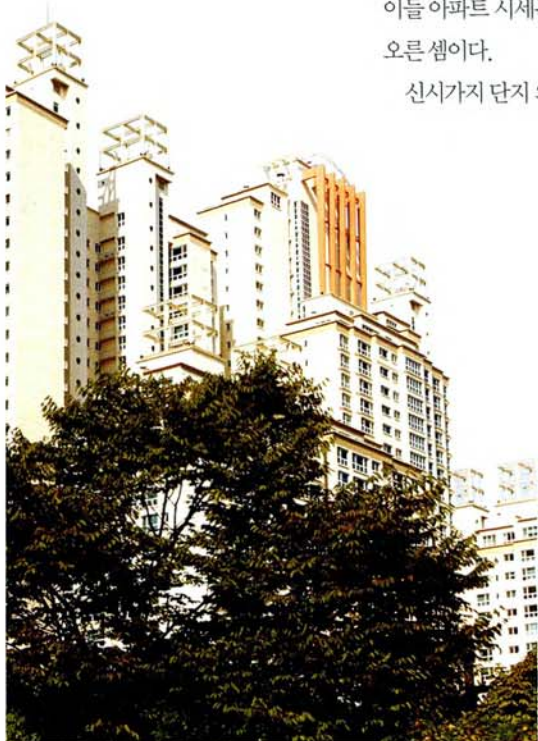
지난해 8·31 부동산 안정대책을 전후해 대부분 지역의 집값이 떨어졌지만 목동은 2~3개월 동안 약세를 보였다가 지금은 8·31 대책 이전 최고 수준의 시세를 훌쩍 넘어섰다. 특히 지난해 말과 올 초 목동의 집값 상승률은 가히 폭발적이었다.

지난 1월 아파트 매매가 수익률을 살펴보면 목동 신시가지 14단지 45평형과 1단지 30평형이 전국 최고치를 차지했다. 이들 아파트 시세는 한 달 사이 무려 16~17% 치솟았다. 한 달에 30평형대 이하는 수천만 원, 40평형 이상은 수억 원씩 오른 셈이다.

신시가지 단지 외에 목동의 다른 단지들도 대부분 비슷한 시세 상승률을 보였다. 매매가뿐만 아니라 전세기도 줄곧 올랐다. 목동은 8·31 대책을 전후해 매매가가 떨어질 때도 전세가는 계속 강세를 보였다. 올 들어 정부가 집값 급등을 잠재우기 위해 3·30 대책을 추가로 내놨지만 목동 일대의 집값은 꺾일 줄 모르고 있다. 3·30 대책으로 인해 최근에는 가격 오름세가 주춤하고 있지만 지금은 그동안 가격 급등에 따른 휴식기라고 볼 수 있다.

**명문 학군 · 쾌적한 주거 환경, 고급 수요층 끌어들이** 목동은 택지지구인 신시가지 단지와 비(非)택지지구인 일반 아파트 단지로 나뉘는데, 아파트의 투자성은 신시가지 단지인지, 아닌지에 따라 가격 차이를 보인다. 신시가지 단지는 총 14개 단지 2만 7028가구로 이뤄져 있다. 목동이 꾸준한 인기를 모으는 가장 큰 이유는 교육 여건이다. 신시가지 단지 내에는 강남 학군에 버금가는 초등학교 10개와 중학교 6개가 있는데, 이들 학교는 아파트에서 도보로 통학이 가능해 교육열 높은 학부모들에게 인기가 높다. 때문에 새 학기가 시작되는 겨울방학 시즌이 돌아오면 목동의 명문 학교 진학을 위해 이주해오는 주택 수요가 급증해 집값이 상승 곡선을 그린다.

목동의 수요층은 강남과 조금 다르다. 강남은 학군이나 지역의 커뮤니티를 위해 이주해오는 실수요층과 재건축 아파트 투자 수요가 대부분이지만 목동은 교육 여건이나 쾌적한 주거 환경을





누리기 위해 옮겨오는 이들이 더 많다. 특히 목동에는 여의도와 마포 등 도심권으로 출퇴근하는 고급 전문직 중산층들이 많이 살고 있으며 광명과 인천, 일산, 파주에 근무지를 둔 사람들을 중심으로 목동의 전세 수요도 풍부한 편이다.

### 신시가지 단지 수요층 탄탄해 매매·전세가 강세

목동에서도 명문 중학교로 배정되거나 파리공원 등 공원 조망권을 누릴 수 있는 단지의 시세가 더 비싸다. 신시가지 단지 중에서도 시세가 가장 많이 오르는 아파트는 목일·신목·월촌 중학교와 가까운 1·13·14단지, 인기 초등학교에 배정될 수 있는 3·4단지 등이다. 이들 아파트의 시세는 지난해 말부터 다시 급등세로 돌아서 40평형 이상인 경우 평당 3000만~4000만 원을 호가했을 정도다. 이들 단지들은 잠시 시세가 떨어지더라도 전세가는 좀처럼 내리지 않는다. 외부에서 유입되는 학군 수요가 상당하기 때문. 영도초등학교가 가까이 있는 신시가지 3·4단지와 월촌·신목중학교 배정이 가능한 1단지의 전세가는 꾸준히 상승하고 있다.

목동 일대 아파트의 특징은 중대형과 소형 평형의 수요가 고르다는 점이다. 목동의 명문 학교로 진학하기 위해 외부에서 들어오는 수요층은 30평형 이하에, 고소득층은 쾌적한 환경을 누리기 위해 중대형 평형을 선호한다. 자가 소유의 양상을 보더라도 30평형 이하의 집주인이 외지에 살면서 여러 개의 주택을 보유하고 있는 경우가 많다. 거주자의 세입자 비율도 30평형대 이하가 많다. 45·55평형의 소유자들은 대부분 목동 현지에 사는 사람들이다.

때문에 시장이 호황기일 때는 중소형 위주로 거래가 이뤄지고, 40평형 이상은 매물 없이 호가만 뛰는 경우가 많다. 재미있는 현상은 일단 전세로 목동에 들어온 이들 가운데 상당수가 돈을 보태거나 대출을 받아 아이에 중소형 평형을 매입한다는 것이다. 이런 수요 때문에 목동은 집값이 구조적으로 잘 떨어지지 않는다.

**목동 아파트 재건축에 대한 허와 실** 목동의 가격 급등에는 신시가지 단지를 재건축한다는 소문도 한몫했다. 목동 일대 아파트의 재건축이야말로 '우물에서 송냥 찾는 격'이다. 하지만 원래 집값이 오를 때는 그 어떤 소문을 갖다 대도 약발이 먹히는 법이다. 집을 사려는 이들이 많을 때는 호재가 부풀려지고, 악재는 자취를 감춘다.

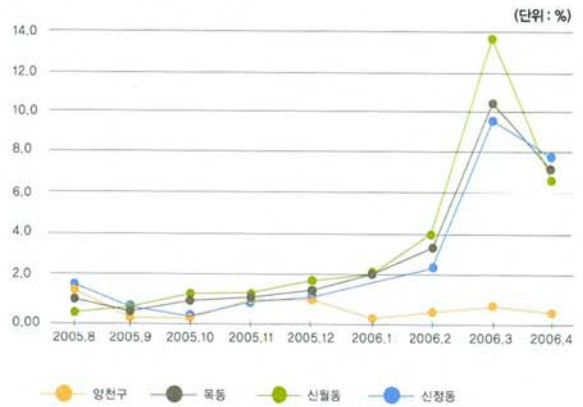
만약 목동의 재건축이 성사된다면 미래 가치는 어떻게 될까. 목동에는 일반 주거 지역 2종과 3종이 섞여 있다. 현재 용적률(대지면적 대비 총건축면적의 비율)은 110~140%. 2종 일반 주거 지역의 신축 용적률이 200% 이하, 3종이 250% 이하인 것을 감안하면 목동의 재건축 개발 이익은 충분한 셈이다. 이 지역 아파트의 대지비분도 크다. 20평형은 대지비분이 14평이고 35평은 대지비분이 27평이다. 참고로 재건







## 양천구 동별 주택 가격 추이



※ 자료: (사)한국부동산정보협회 (<http://www.kria.or.kr>)

년 이후에나 재건축이 가능하다. 그러나 강화된 안전진단 규정과 개발이익환수제 등을 감안하면 넘어야 할 산이 적지 않다. 때문에 이들 단지들은 재건축보다는 리모델링을 택할 수도 있다.

**목동, 강남권 아파트 매매가 상승률 추월** 앞에서 지적했듯이 목동의 집값이 급등하는 이유는 많다. 8·31대책 이후 여러 채의 집을 갖고 있는 다주택자들이 미래 가치가 낮은 집을 팔고 강남이나 목동 등 투자 가치 높은 아파트 한 채로 줄이고 있다. 우수한 교육 환경 덕분에 실수요층이 두터운 점이 세금 강화 등 각종 부동산 규제 정책에도 불구하고 목동의 집값이 크게 오르고 있는 이유 중 하나다. 게다가 목동 일대에 신규 아파트 공급 물량이 거의 없는 점도 가격 상승을 부추기고 있는 이유 중 하나다.

“목동 신시가지는 나가려는 사람보다 들어오려는 사람이 많아 집값이 웬만해선 떨어지지 않는다. 불황일 때 하락폭이 작고 호황일 땐 집값이 순식간에 오르는 경향이 있다”고 목동3단지에서 15년간 부동산 중개업을 해온 전모 씨는 말한다.

특히 겨울방학인 1~2월은 목동 아파트 단지마다 전세·매매 수요가 대폭 늘어나는 시기다. 설 연휴가 지나면 봄철 이사 수요가 움직이면서 아파트 계약 건수가 늘어난다. 올해는 3월 판교 분양 이후 강남권 매물이 감소하는 대신 목동의 집값이 상승 곡선을 그렸다. 현지 중개업자들은 8·31대책을 전후해 이미 집을 팔 사람들은 다 팔았고, 굳이 소유자들이 급하게 처분해야 하는 경우도 없어 목동 아파트의 호가 상승은 지속될 가능성이 크다고 말한다. 반면 정부가 조만간 추가적인 집값 안정책을 내놓을 것으로 보이면서 목동의 집값 급등세가 주춤할 수도 있다는 관측도 나오고 있다. ☺

축 공사가 한창인 송파구 잠실 저밀도지구 13평형의 대지지분이 15~16평형이고, 지금은 도곡렉슬이 된 강남구 도곡주공 13평형의 대지지분이 19평형이었던 것과 비교하면 목동의 대지지분은 꽤 큰 편이다. 아파트 전용면적이 대지면적과 맞먹기 때문이다.

목동 지역 아파트에 투자하는 사람들은 목동의 우수한 주거 환경을 누리면서 재건축 투자 수익을 챙길 수 있을 것이라는 점을 노리고 있다. 재건축이 되면 '딤' 이고, 안 돼도 현 주거 환경만으로도 충분히 투자 가치가 있다고 판단하기 때문이다.

서울시의 재건축 허용 연한에 따르면 목동 신시가지는 2010