

# 젠트리피케이션과 상생



세명대학교

백민석

# CONTENTS



## 0. 선행학습

### I. 젠트리피케이션

### II. 국내·외 사례

### III. 젠트리피케이션 측정

### IV. 상생방안

0

CONTENTS



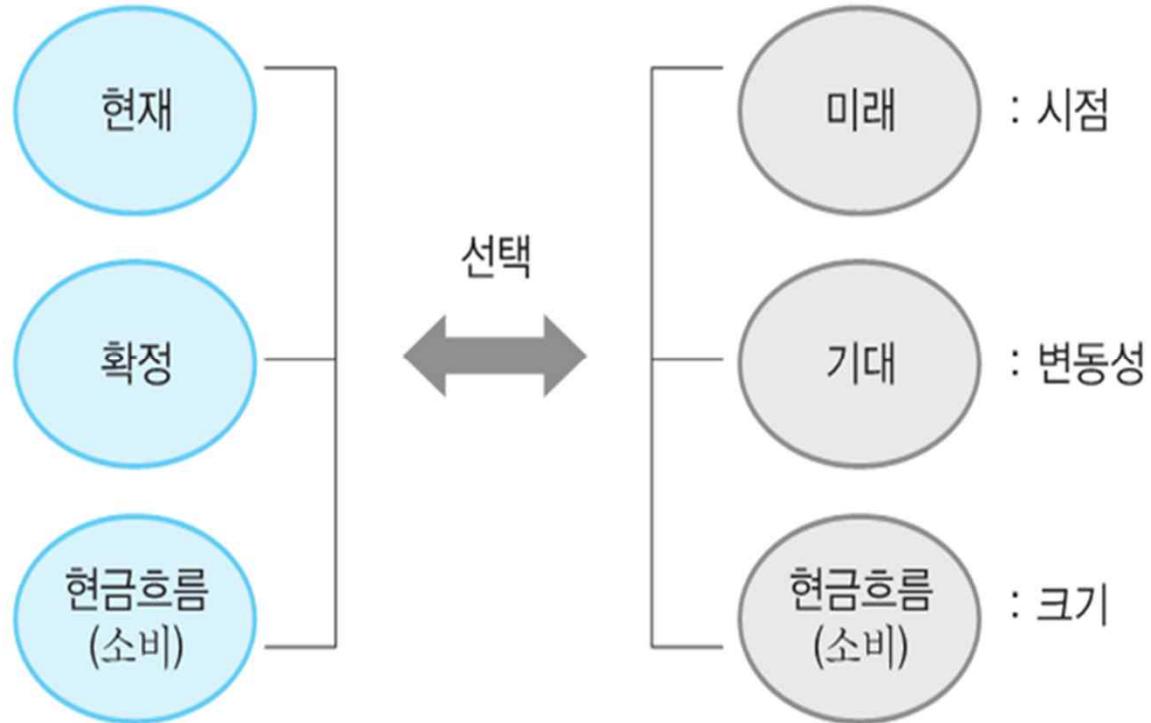
선행학습



# 부동산투자



## Investment: Concept





# 부동산투자



## Target

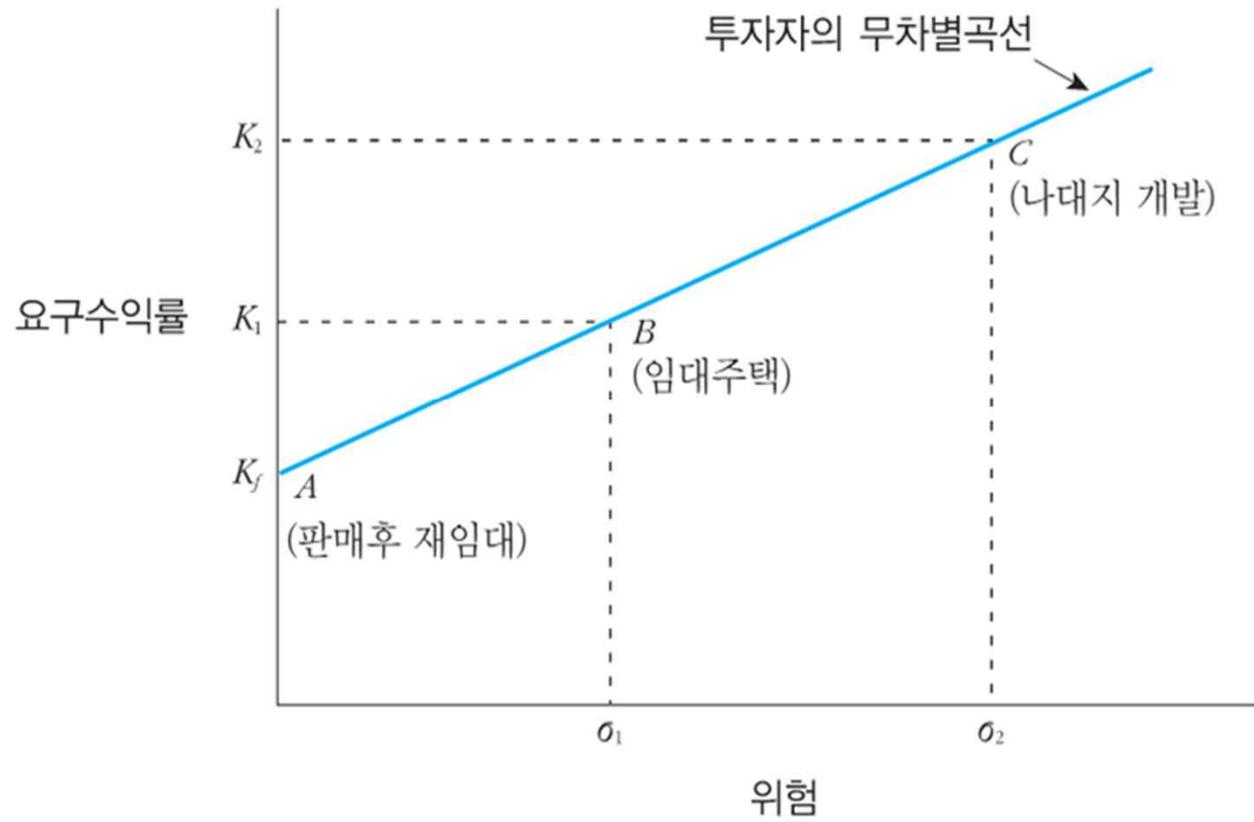




# 부동산투자



## ▪ Risk & Return





## 부동산투기



- 투기(Speculation)
  1. 기회를 틈타 큰 이익을 보려고 함. 또는 그 일.
  2. <경제> 시세 변동을 예상하여 차익을 얻기 위하여 하는 매매 거래.
- 사무엘슨(Paul Samuelson : 1915-2009, 1970 노벨경제학상)의 명제



- 투기자는 사회에 공헌하는 한,  
큰 돈을 벌고
- 사회에 해악을 끼치는 한,  
먼저 크게 망한다.



## 부동산투기(꾼)



- 투자자 vs. 투기자(꾼)
  - 투기꾼이 되려면 도대체 얼마를??
    - 잡범, 사기꾼, 경제사범
- 지역적 공감대 필요**



## 0. 선행학습



# 부동산투기사례



(2005, 국세청)

사례1	은행 담보대출을 최대한 활용, 아파트 및 상가 수십채를 매집하여 보유하다가 가격이 오르면 양도하는 수법의 거액의 양도차익을 얻고도 세금신고는 하지 않아 양도소득세를 탈루한 사례
-----	--

□ 아파트취득 및 양도사항

(채, 억원)

취득자	관계	'99~'05취득			'99이후 양도	
		아파트	상가	근저당액	아파트	추정양도가액
<b>계</b>		<b>36</b>	<b>4</b>	<b>134</b>	<b>8</b>	<b>37</b>
김○○(56세)	본인	29	3	106	7	31
이○○(32세)	장녀	5		19	1	6
이○○(30세)	장남	1	1	6	-	-
이○○(28세)	차남	1	-	3	-	-

○ 서울 강남구에 거주하는 김○○(56세)는 운명상담소를 운영하는 무속인으로 '99년 ~ '05.4월까지 본인 및 가족명의로 강남구 개포동·대치동 지역의 아파트 36채와 상가 4채를 집중 매집하면서

○세무당국의 자금출처 조사를 피하기 위해 취득아파트 등에 근저당권을 최대한 설정.10개 금융기관으로 부터 134억원 상당(채권최고액)의 대출을 받음

□ 혐의내용

○ '04.11월부터 '05.4월까지 강남지역의 아파트가격이 급등하자 7채를 집중 매도하여 13억원 상당의 양도차익이 발생하였으나 양도소득세를 신고납부하지 아니함

○아파트 취득과 관련된 담보대출금 134억원(채권최고액)상당에 대한 이자발생액이 연간 약 8억원으로 추정되나 신고소득은 연간 12백만원에 불과하여 수입금액 누락혐의 있음



## 부동산투기사례



(2017, 국토교통부)



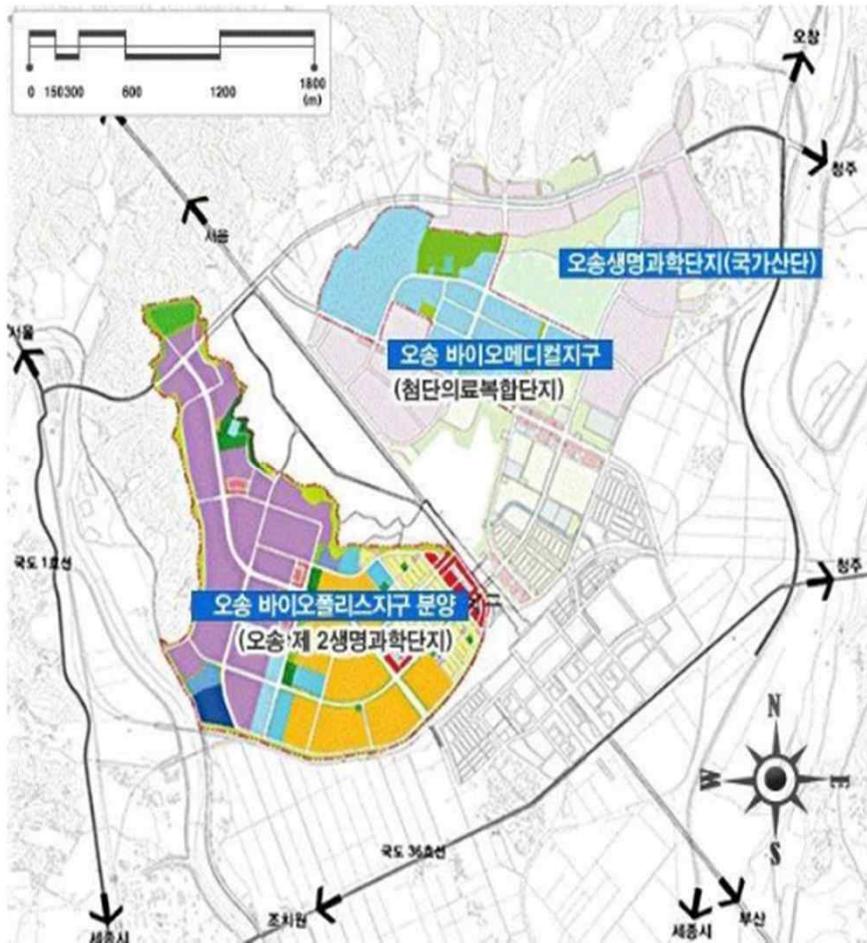
- 김현미 국토교통부 장관, 6·19부동산대책을 시장을 어지럽히는 투기세력에 대한 1차 메시지, 투기세력에 대한 단호한 대응 방침을 시사
- 부동산 정책은 투기를 조장하는 사람들이 아니라 정부가 결정해야 한다는 점을 반드시 기억해 달라
- 김 장관이 공개한 자료, 집을 구매한 사람 가운데 무주택자와 집을 1채 가진 사람들의 비중은 줄어든 반면 집을 3채 이상 가진 사람들의 주택 구매는 증가
- 집을 5채 이상 가진 사람들의 증가세는 더 크게 나타남. 서울 강남 4구(강남·서초·송파·강동)에서만 53%가 증가. 개발 호재가 있는 서울 용산·은평·마포에서도 5주택 이상 보유자는 각각 67%, 95%, 67% 증가
- 경제활동이 활발하지 않은 세대가 개발여건이 양호하고 투자수요가 많은 지역에서만 유독 높은 거래량을 보였다는 것은 편법거래를 충분히 의심할 만한 정황으로 판단



## 부동산투기사례



(2017, 충청북도)



- 충북 청주시 오송 제3생명과학국가산업단지 조성사업 예정지의 부동산 투기를 원천 봉쇄
- 충청북도에 따르면 오송역세권개발사업 무산 위기의 이유가 지가 상승, 보상가 상승을 노린 수목식재, 무분별한 소규모 건축물 난립으로 보고 부동산 투기로 인한 지역주민들의 피해를 최소화하기 위해 이번 조치
- 토지거래계약 허가구역 내 허가 받지 않은 계약 체결 사항, 토지분할 매매, 토지거래 허위신고 의심내역을 정밀조사하고 불법 토지형질변경·농지전용, 보상차익을 노린 무분별한 건축·수목식재 행위 등을 집중 단속
- 9.15 토지거래계약허가구역 지정
- 오송 제3생명과학단지 개발에 따른개발행위제한구역 지정 등



## 부동산투기사례



(2018, 수원시)



- 사업지 왼편으로는 수원 3일반산업단지(79만5천여㎡)가 개발, 오른 편에는 수원 비행장 이전을 전제로 한 문화·첨단산업 신도시인 스마트폴리스가 486만㎡ 규모로 계획
- 농지법상 농지는 원칙적으로 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 사람이 아니면 소유하지 못하지만, 이들은 서류상 농민 행세를 하며 법망을 피하고 있음
- 군부대 이전 등으로 농지가 수용돼 보상이 이뤄질 경우 양도소득세를 전면 감액 받을 수 있기 때문
- **외지인들의 집중 매입이 이뤄지는 사이 1㎡ 당 1만8천원선 (공시지가)이던 이 일대 땅값은 10년 사이 7만원으로 급등. 실거래가도 유사한 수준으로 급등**



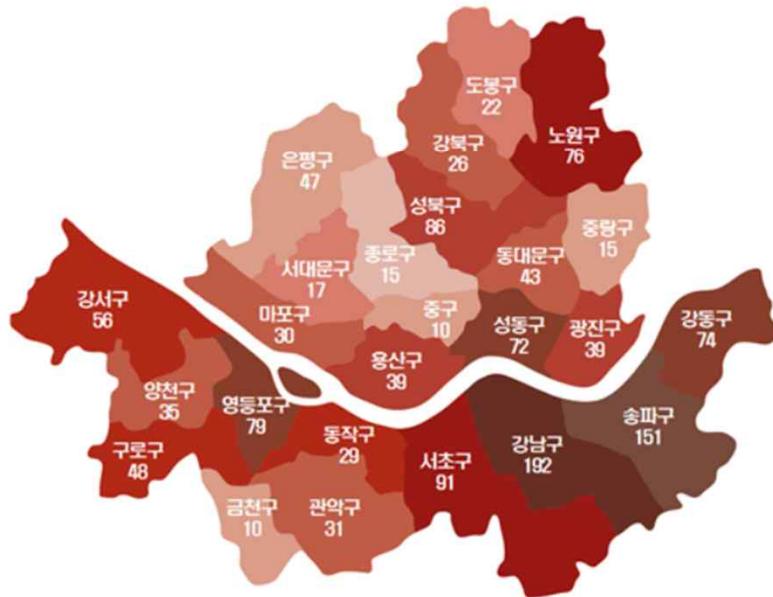
## 부동산투기사례



(2019-2020, 서울시)

[ 관계기관 합동조사 2차 조사대상(1,333건) 세부내용 ]

- 지역별:강남·서초·송파·강동 508건(38%) 마포·용산·성동·서대문 158건(12%) 그 외 17개 구 667건(50%)
- 거래금액별:9억원 이상 475건(36%) 6억원 이상 9억원 미만 353건(26%) 6억원 미만 505건(38%)
- 유형별:자금출처 불분명·편법증여 의심사례\* 1,203건(실거래 가격 허위신고 의심사례 등 130건)  
\* 주요 유형:차입금 과다, 현금 위주 거래, 미성년자 거래, 친족 간 차입 의심거래 등



- 2019년 하반기 서울 지역을 중심으로 차입금 과다, 현금성 거래 등 비정상적인 자금조달이 의심되는 등의 이상거래 의심 건수가 증가함에 따라 10월부터 2020년 1월까지 조사 진행
- 탈세가 의심되는 670건 국세청 통보
- 명의신탁 의심 건 및 부동산거래신고 위반건에 대해서는 행정조치 실시
- 가족간 금전거래로 편법증여 의심, 가족간 저가 양도에 따른 편법증여 의심, 임대보증금 형식으로 편법증여 의심 등



## 부동산투기양상



(1997- 2020 요약)

- 자본이득 추구 경향
- 개발 정보의 선점과 관련법 악용 (정보라인 통제 불가, 지방 특성)
- 레버리지 극대화
- 정부대책 실효성 → 어쩔 수 없는 현상들
- 왜곡된 대체 투자시장 (주식 등)
- 개발이익의 분배에 대한 명확한 사회적 합의 부재
- 부동산 상품과 일반 상품의 경계 모호화
- 긍정적(부정적) 외부 효과에 대한 계량적 가치 산정의 어려움
- 정부정책과 부합하는 투기들 (태양광 시설 등)
- 사모펀드의 활성화
- 탈세 및 불법증여



# 부동산 시장 예측

## 내년 집값은 上高下低

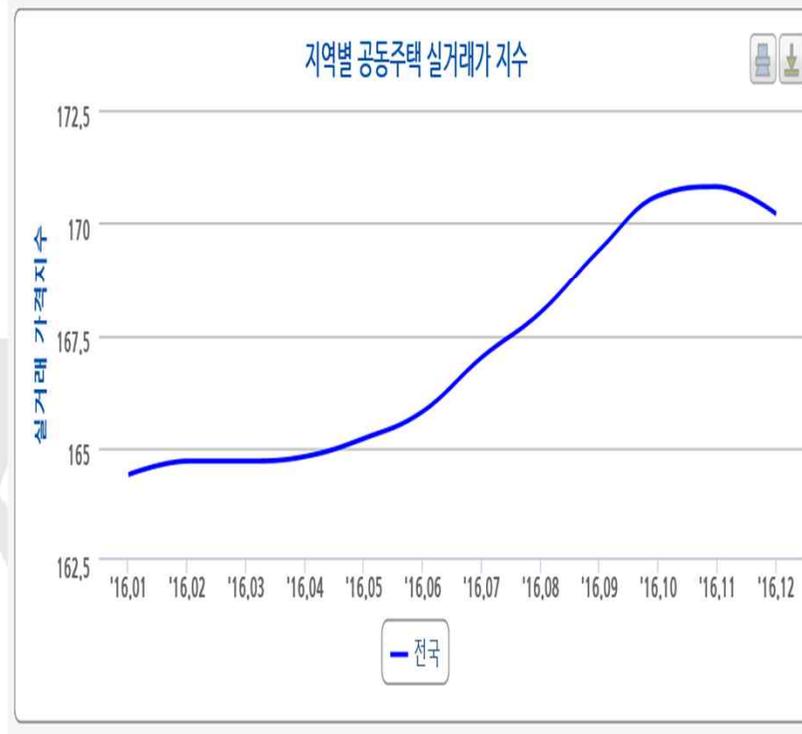
매일경제 B01면 [2015-11-20]

부동산 전문가 5인 “2008년같은 급격한 시장붕괴는 없을것”



내년 부동산 시장 전망이 엇갈리고 있다. 18일 매일경제신문에 모인 부동산 전문가들이 강남-재건축 시장에 대해 논의하고 있다. 왼쪽부터 박원길 KDB국민은행 부동산 수석전문위원, 안영숙 우리은행 부동산센터장, 이종현 KEB하나은행 부동산센터장, 고은서 신한은행 동부이촌동지점장, 황영진 부동산114 리서치센터장. (이종우 기자)

정부 부동산정책 '부양'서 '관리'로...대출규제로 분양시장 위축 가능성





부동산 시장 예측



<https://www.youtube.com/watch?v=JPRMq-28eX4>



청주 주택 "공급형태 변해야"vs"과잉 아니야" | MBC충북NEWS



## 연구성과: ing

### ▪ 고용: 높을수록

- 기업의 증가, 고용의 증가는 인구 및 가구의 증가를 의미하는 경우가 많고, 이에 따른 주택수요가 증가할 가능성
- 증가하는 고용의 질적 수준, 고용에 따른 임금수준, 증가하는 고용자의 직업군에 따라 선호 주택의 유형이 상이할 가능성

### ▪ 인구 및 가구 수: 많을수록, 높은 증가율을 보일수록

- 인구 및 가구 수는 주택수요에 밀접한 관련성을 가지므로 가구수의 증가는 주택수요의 증가를 의미
- 가구구성 중요, 가구구성에 따라 선호주택의 규모 등의 상이해 질 가능성 고려
- 연령별 이동율(mobility)도 중요,  
이동은 주택의 이동을 수반하고, 이동율은 이동에 대한 경향성이기 때문인데 이동율은 경향성으로 시장의 여러 조건들에 영향을 받아 실제행동으로 가시화(Stefaniak, 1997)



## 연구성과: ing

### ▪ 혼인수: 많을수록

- 일반적으로 혼인수는 가구수의 변화를 의미하고 주택에 대한 수요를 의미
- 혼인수 증가에 따른 주택수요증가는 경제가 호황이고 낙관적일 때가 많음
- 경제가 어렵거나 침체기 일 때

혼인수가 주택에 대한 수요를 즉각적으로 창출하지 않는데, 미래시점까지 주택의 임대차 및 구매를 미룰 가능성이 있기 때문(Stefaniak, 1997)

### ▪ 순인구유입: 많을수록

- 해당 지역으로의 순인구 유입(전입 - 전출)이 많을수록  
주택에 대한 수요 증가 가능성 & 구매자가 나타날 수 있는 잠재적 지역범위

### ▪ 최근 공급량: 작을수록

- 최근 몇 년간의 공급량이 제한된 경우 수요가 존재할 가능성 높음
- 혼인, 가구증가 등으로 인해 해마다 일정규모의 수요가 존재한다고 가정하면  
공급 제한 상황은 수요를 충족하지 못한 pent-up 수요가 존재 가능성
- 전체 공급량뿐 아니라 평형대별 공급량도 고려해 볼 필요 (중소형 과소공급 ?)



## 연구성과: ing

### ▪ 주택가격 상승 잠재력, 주택가격상승율: 높을수록

- 가격상승율이 높다는 것은 해당지역 가격상승 가능성이 높다는 것을 의미하고 가격상승에 대한 기대 형성은 수요 증가 원인
- 주택가격상승율은 동일 도시내에서도 하위지역마다 상이할 수 있는데, 주택가격상승율의 차이는 해당 지역, 입지, 주택상품 및 평형, 가격수준에서의 공급에 대비한 수요의 강도를 반영할 가능성 (Stefaniak, 1997)
- 지나치게 가격수준이 높아졌다는 인식이 확산되는 경우 수요 감소 가능성 (?)

### ▪ 가격 프리미엄 형성 정도: 높을수록

- 가격 프리미엄이 형성되었다는 것은 해당시장에 가격 프리미엄이 형성된 상품에 대한 수요가 존재할 가능성이 많다 의미

### ▪ 특정평형대의 평당 가격: 높을수록

- 해당 지역에서 평형대별 평당가격을 살펴볼 때, 일반적인 경우와는 달리 특정 평형대의 평당가격이 일관되게 높게 나타나는 경우 해당 평형대의 공급이 수요보다 작을 가능성, 해당 지역시장에서 특정 평형대 수요 존재 가능성



## 연구성과: ing

### ▪ 최근 분양율: 높을수록

- 최근 일정기간 동안의 분양율이 높다는 것은 해당상품에 대해 시장에서 수요가 존재할 가능성이 높다는 의미
- 분양율 원인과 성격의 분석 필요(시장과열, 상품, 지역호재 등)
- 분양율변화, 분양기간 : 분양기간이 짧을수록 수요의 강도가 강하다는 의미
- 기존 공급량도 고려 : 분양물량을 제외하고도 수요가 존재하는가 고려

### ▪ 거래소요일수(number of day on market): 짧을수록

- 매물이 시장에 나와서 거래될 때까지의 소요일수
- 각 거래물건마다 거래가 발생하는 요인이 다양하고 개별성이 강하기 때문에 평균 거래소요일수 보다는 중앙값의 거래소요일수를 사용하는 것이 바람직함
- 거래소요일수가 짧아진다는 것은 시장 활동과 판매량이 증가할 가능성 의미
- 매물이 시장에 나와 판매되는 기간이 짧을수록 수요가 많다는 의미
- 그러나 이러한 시장 활동이 얼마나 안정적인 것인가 여부를 파악하기 위해서는 거래소요일수의 변화가 나타나게 된 원인 고려(예: 견디지 못한 매도자의 가격 인하, 미분양해소를 위한 집중적 마케팅..)



## 연구성과: ing

### ▪ 경기: 좋을수록

- 국내총생산(GDP)의 움직임이 주택가격과 높은 상관(김경환 등, 2008)
- 통상적으로 주식시장은 경기에 우선, 부동산 시장은 경기에 동행 또는 후행
- 대체로 주가지수는 경기가 바닥국면에서 회복국면으로 진입하는 초기단계부터 상승, 경기가 정점에 도달하기 직전에 최고점을 찍고 이내 하락세로 전환
- 부동산은 경기가 바닥국면에서 회복국면으로 진입하는 초기단계에는 움직이지 않다가 경기가 과열되어 정점으로 치닫는 형국이 되면(통상적으로 이때 사람들이 느끼는 체감경기는 매우 좋음)  
부동산은 더욱 과열되고 경기가 정점을 찍고 하락세로 접어들어도 한동안 그 열기가 식지 않는 경향
- 통상적으로 특별한 돌발변수가 발생하지 않는 한 주식시장의 호황이 지속성을 보이게 된다면 6개월에서 1년 정도 지난 시점에서선 부동산 투자가 급증(이동현, 부동산 포트폴리오, 한국경제)
- 윤주현(2001) 주식활황 → 일반경기 → 부동산시장
- 통상 주식시장이 선행, 부동산시장 후행 → 최근 동행 경향 (투자상품화경향)



## 연구성과: ing

- **금리: 낮을수록**
  - 금리가 높으면 이자 부담 등으로 부동산 구매 능력을 제한하여 부정적 영향
  - 저금리로 주택구입을 위한 가계대출이 증가 가능성
  - 이용만(2000)에서는 전세/주택가격 비율의 상승을 향후 주택가격 상승에 대한 예고 지표로 저금리로 인해 전세금의 운용수익이 저하되면 주택소유주는 전세가격을 상승시키거나 전세를 월세로 전환하게 되는데 이 과정에서 전세공급이 감소되면서 전세가격이 급등하게 됨
  - 최희갑(2002)은 전세가격의 급등으로 주택매매가격이 급상승 주장
  - 저금리로 금융자산의 수익률이 낮게 되자 시중의 부동산금이 수익성이 높은 주택시장으로 투자되어 주택가격의 급상승 발생
  - Henley · Morley(2001)는 영국 · 독일 · 이탈리아 · 네덜란드 · 핀란드 · 스웨덴 · 아일랜드 등 유럽 7개국 자료를 이용하여 주택시장이 통화 정책의 파급 효과에 미치는 영향을 분석
    - Granger 인과관계 검정 방법을 적용한 결과, 독일과 이탈리아를 제외한 5개국에서 이자율이 주택가격에 영향을 미치는 것으로 나타남



## 연구성과: ing



### ▪ 대출규제: 작을수록

- LTV, DTI 등의 차입능력에 대한 규제는 가망구매자의 부동산 구매능력 감소
- 잠재적 구매자의 차입능력은 부동산에 대해 구매능력을 결정할 가능성이 높기 때문에 차입능력이 주택시장에 영향을 (Stefaniak, 1997)
- 이자율, 금융시장상태 등이 잠재적 구매자의 부동산시장 참여여부 결정에 영향
- 잠재적 수요자 관점의 호의적인 상태: 낮은 이자율, 까다롭지 않은 대출조건, 장기간의 대출기간, 낮은 조달비용, 낮은 자기자금 초기 투자(down payment)
- 2010년 7월 주택산업연구원의 '주택관련 금융정책 개선방안'에 따르면
  - DTI를 10%p 상향 조정하면 주택수요가 1.4% 증가,
  - LTV를 10%p 올리면 주택수요가 0.4% 증가

### ▪ 행정규제나 세금 : 작아질수록

- 부동산 구매, 보유, 매각과 관련된 행정규제가 적을 수록
- 부동산 구매, 보유, 매각과 관련된 세금의 작아질수록



## 부동산정책

- 정책의 정의
  - 바람직한 사회상태를 이룩하려는 정책목표와 이를 달성하려는 정책수단에 대해서 권위 있는 정부기관이 결정한 기본방침
  
- 정책목표 및 정책수단의 계층제(ends-means hierarchy)

정책목표	상위 정책수단	하위 정책수단 1	하위 정책수단 2
물가안정	- 쌀값 안정	- 쌀의 수요 억제 및 공급 증가	- 떡, 막걸리용 쌀소비 금지, 혼분식 장려
	- 공공요금 인상 억제		

지역주민 삶의 질 개선, 도시활력 제고	? 지역맞춤형 핵심수단 도출	?? 지역맞춤형 핵심수단 도출	??? 지역맞춤형 핵심수단 도출
-----------------------	-----------------------	------------------------	-------------------------



### 부동산정책



### 올바른 정책의 선행 조건들

- Best: 정량적 분석에 기반한 정성적 대책 가미
- Casa Study. 짜장면 값 급등에 대한 대책
  - 충북대학교 정문 앞 중국집 짜장면 값이 5,000원에서 10,000으로 급등
  - 총학생회에서 청주시청에 해당 업체 고발
  - 업주 해명, 재료비(고기와 야채)가 올라서 어쩔 수 없다
  - 주무부처에서는 어떤 해결책을 ???
    - 고기와 야채 도매업체를 강압적으로
    - 정량적 분석을 통한 합리적 해결방안
    - 문제의 인식 방법에 따라 극단적으로 전혀 다른 정책효과 발생 가능
- 공부하는 공직자가 필요한 시대





**부동산정책**



**분양가 상한 vs. 청약경쟁률**

- 실효성 있는 투기방지책에 대한 지역별 실증분석 기반 대책 수립 필요
- 분양가 상한제를 강하게 적용하여 분양가를 낮게 책정 vs. 청약경쟁률 높아짐
- 실증분석 결과, 청약경쟁률이 높게 나타난 지역이 오히려 가격 급등 양상

▷ 디에이치 아너힐즈 (서울)  
 청약접수결과 입주자모집공고에 명시한 일반공급 가구수 및 예비입주자선정 가구수에 미달시에는 후순위 청약접수를 받습니다.

주택형 (주거전용면적 +주거공용면적)	공급 세대수	순위	접수건수	순위내 경쟁률 (미달세대수)	청약결과	당첨가점				
						지역	최저	최고	평균	
084.3558A (114.2062)	1	1순위	당해	1,198	1198.00	1순위 당해 마감 (청약 접수 종료)	당첨자발표일 이후 공개			
			수도권	183	-					
		2순위	당해	0						
			수도권	0						
084.3570C (115.2472)	1	1순위	당해	577	577.00	1순위 당해 마감 (청약 접수 종료)	당첨자발표일 이후 공개			
			수도권	90	-					
		2순위	당해	0						
			수도권	0						

**[강남 재건축]**

- 개포주공3단지 분양가 또 인하, 3.3m<sup>2</sup>당 평균 분양가 4,178만원으로 조정, HUG 개입
- 개발이익은 누구에게로...



### 부동산정책

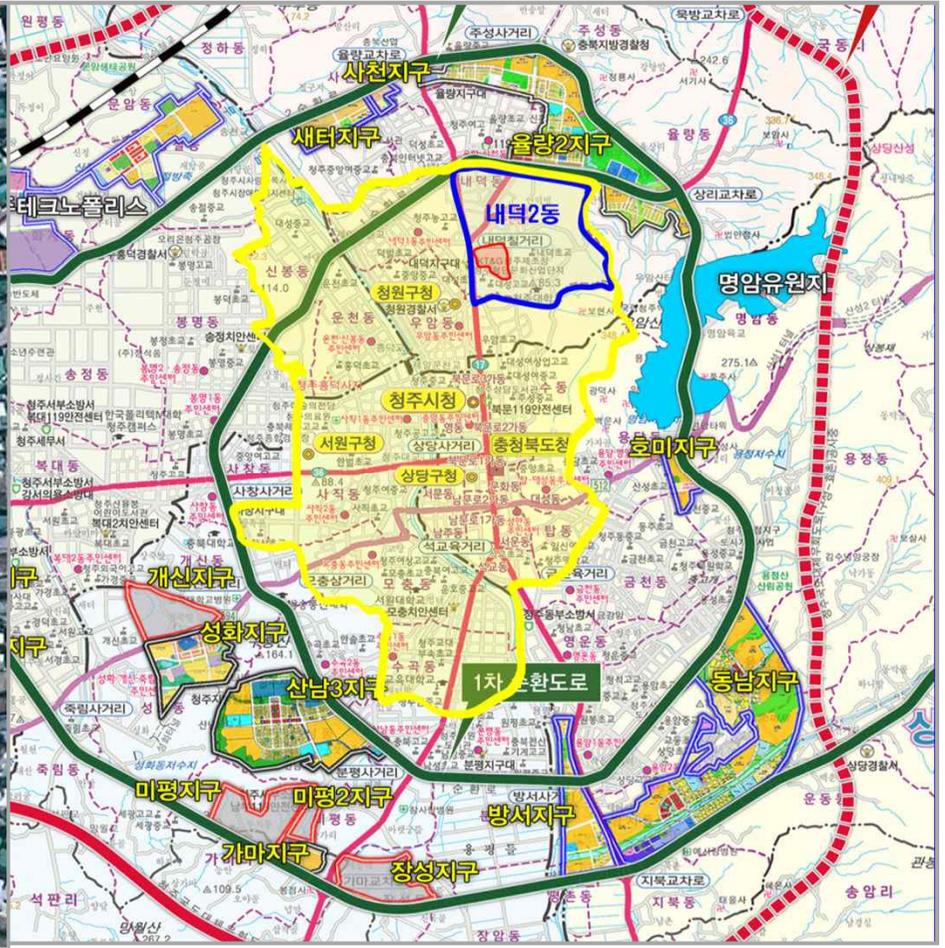


- 정책의 후행성
  - 부동산 정책은 시장 선행성 결여, 시장 현상의 대중적 처방 성격이 강함  
만약에, 시장을 예측하고 선제적인 정책을 수립하고 집행한다면..
- 왜 모든 정부는 부동산 시장을 시장 논리에 맡기지 않을까?
  - 부동산을 일반 재화와 유사한 상품으로 보고, 수요와 공급의 논리에 맡겨 둔다면 어떤 일이 벌어질까?
  - 정부가 시장에 개입하는 논거는 무엇인가?
  - 부동산 시장실패를 해결하기 위해서는 명확한 진단이 필요, 수요자 또는 공급자로서 시장에 직접 개입하지 않는 경우에는 정책효과 예측 어려움
  - Time Lag.



뉴딜, 투기

뉴딜 사업으로 인한 부동산 투기방지 대책 수립은 공간적으로 어디까지??



## 0. 선행학습



### 뉴딜, 투기



- 체크 포인트의  
2014 - 2020  
공시지가  
변동을 유사





CONTENTS



젠트리피케이션

# I. 젠트리피케이션



## 정의

- 도시환경이 변화면서 중상류층이 도심의 낙후된 지역으로 유입되고 이로 인해 지가 임대료 등이 상승하면서 비싼 월세 등을 감당할 수 없는 원주민들이 다른 곳으로 이동하는 현상.



**동지내몰림 현상**

- 영국의 사회학자 R. Glass(1964)가 노동자들의 거주지에 중산층이 이주해오면서 지역 전체의 구성과 성격이 변하는 것을 설명하면서 처음 사용함.

Dictionary of Human Geography (2009) American	주거 근린에 영향을 주는 도시 프로세스로서, 상업 측면을 포함하며 세계 여러 도시에서 나타나는 글로벌 프로세스
Heritage(1982)	낙후된 근린이 중산층, 상류층에 의해 향상되는 과정
Oxford American Dictionary(1980)	중산층이 도시로 유입됨에 따라 토지 및 주택 가치 가 상승하고, 빈곤층의 이동을 유발
Smith and Williams (1986)	노동자층 및 낙후된 주택의 부흥 및 중산층 근린으로 지역의 변화
Zukin(1987)	오래된 건물에 대한 새로운 애정의 인식 및 공간과 시간에 대한 감성의 고양
Hamnett(1991)	빈곤층 근린으로의 중산층의 침입(invasion), 기존 주민의 이주(displacement) 수반
Millard-Ball(2000)	주거 근린의 사회적, 물리적 향상
Hackworth(2002)	도심 재개발에 있어서 정부 및 민간 자본의 전략 의 하나
Criekingen and Docroly(2003)	빈곤층 근린이 새로운 부유층 근린으로 변모되고, 도시 환경이 향상

# I. 젠트리피케이션



## ■ 특성

긍정적 관점	부정적 관점
범죄의 감소	범죄의 증가
낙후 지역의 안정화	주택가격의 불안정
주택 공실률의 감소	젠트리화된 지역에 인구 감소
지역 재정(세수) 증대	지역의 서비스 비용 증가
소셜 믹스(Social mix)의 증가	사회적 다양성 감소
지역의 지속적인 발전 가능성 증대	커뮤니티의 이질성 및 갈등 심화
교외 스프롤(Sparawl)의 감소	주변 빈곤지역에 이주 및 주택 압력 증대
	주택 가격 상승으로 인해 기존 주민의 이주

## ■ 발생원인

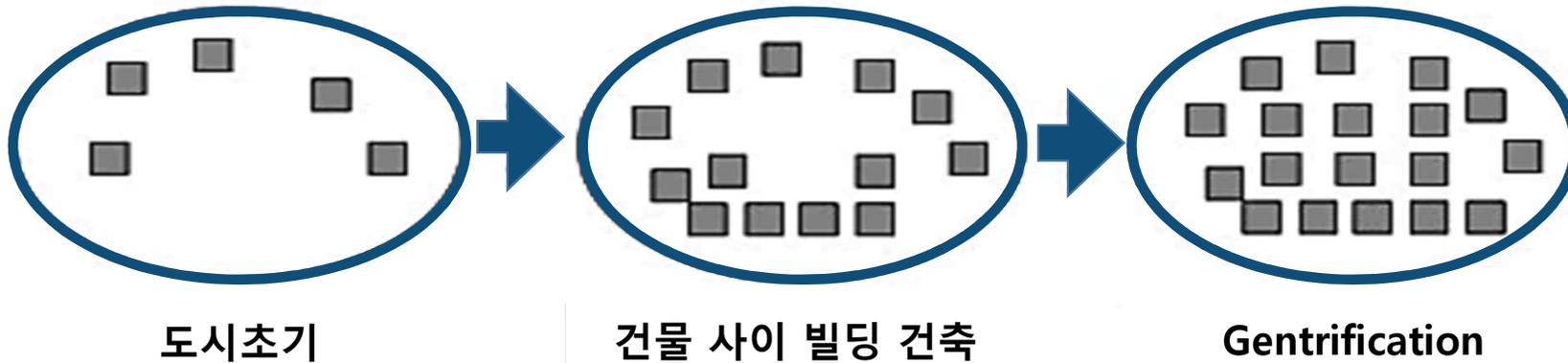
구 분	내 용
인구생태적 요인	- 2차 대전 이후 베이비붐 세대들의 주택수요 급증을 공급이 따라가지 못한 것에서 기인, 양육조건보다 도심 직장 접근성 또는 삶의 편리성을 중요하게 여기는 새로운 주거수요 요인 적용
사회문화적 요인	- 70~80년대 신중상층에서 친도시적 성향이 두드러지면서 도심으로 회귀하는 현상에서 기인.
정치경제적 요인	- 전통적 관점 : 새로운 시민권의 제도화, 주택과 고용에서의 반차별 법의 제정, 탈분리주의 운동 등 근린사회의 젠트리피케이션 자극 - 마르크스주의적 관점 : 정책에 힘을 주는 이해집단들이 도시를 의도적으로 방기하여 이후 정책변경을 통한 개발이익을 남길 수 있도록 의도적으로 토지값을 하락시켰다고 보는 관점
지역사회요인	- 지역사회 네트워크 접근 : 지역사회를 강화함으로써 근린지역사회의 재활성화와 그 활동의 확장을 인한 현상
사회운동요인	- 지도자와 추종자간의 관계로 설명되는 도시사회(이념적)운동의 결과

# I. 젠트리피케이션



## ■ 발생과정

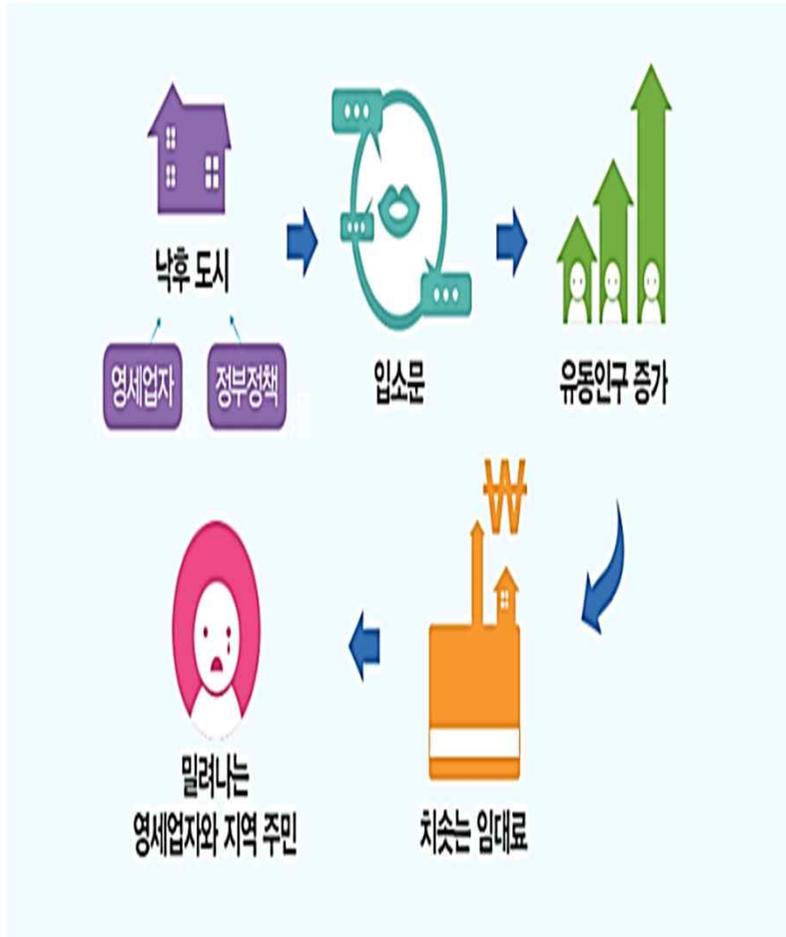
구 분	기 간	현 상
1세대	1950년~1974년	- 국가가 도시 재개발을 위해 적극 개입한 시기. - 비교적 작은 규모의 지역에서 산발적으로 발생 됨
2세대	1970년~80년대	- 공격적인 기업 중심의 개발과 이에 대한 저항을 특징으로 하는 시기 - 도시 재건과 같은 보다 온건한 표현을 사용하면서, 예술적인 이미지를 도시에 더하려는 노력들이 진행 - 전 지구적인 금융 자본의 재편, 도시 기업화 등의 이슈가 발생했으며, 이 에 대한 저항 역시 분명해짐
3세대	1990년대 이후	- 자본 축적의 일반적 전략으로 자리매김 됨. - 개발업자가 젠트리피케이션의 주도권을 갖게 되었고, 정부의 개입은 더욱 적극적으로 변했으며, 2세대 시기와 같은 저항은 주변화 됨.



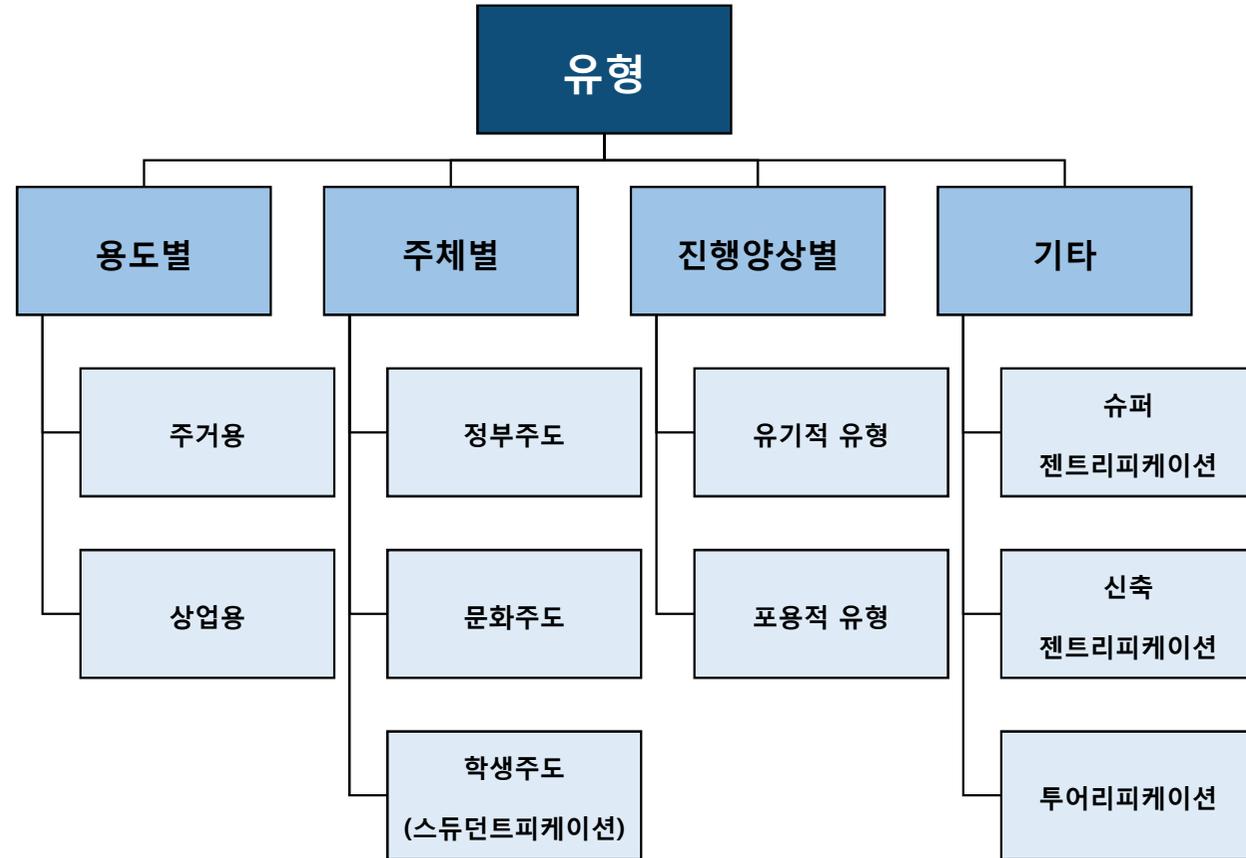
# I. 젠트리피케이션



## ■ 발생과정



## ■ 유형





CONTENTS



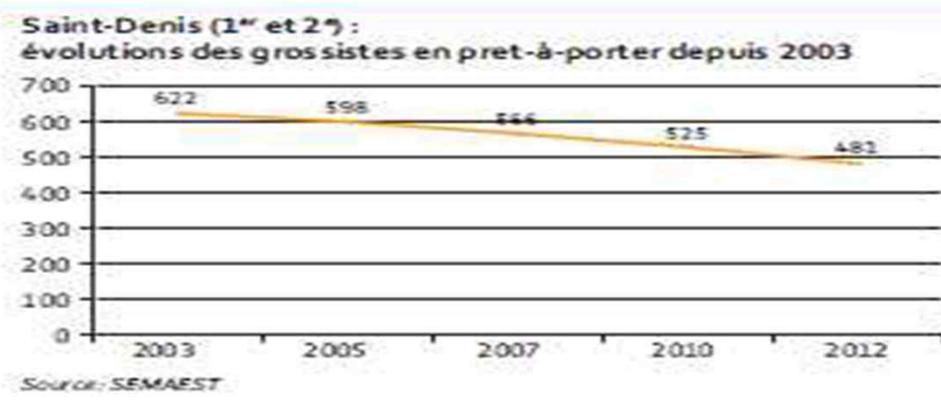
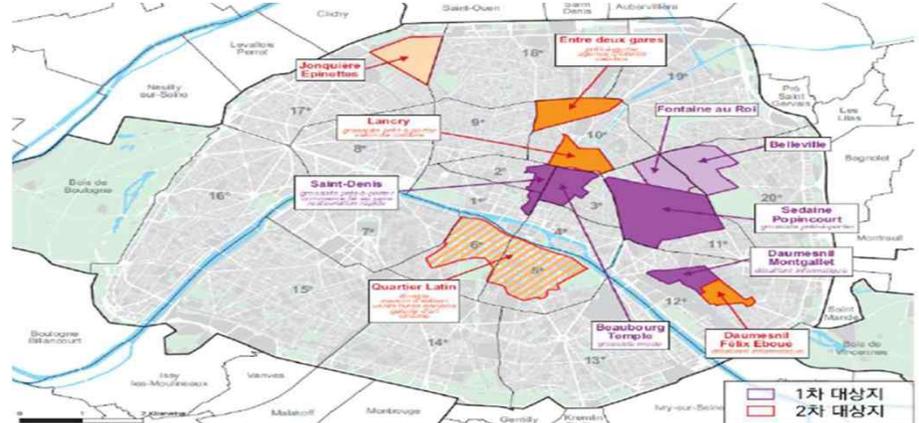
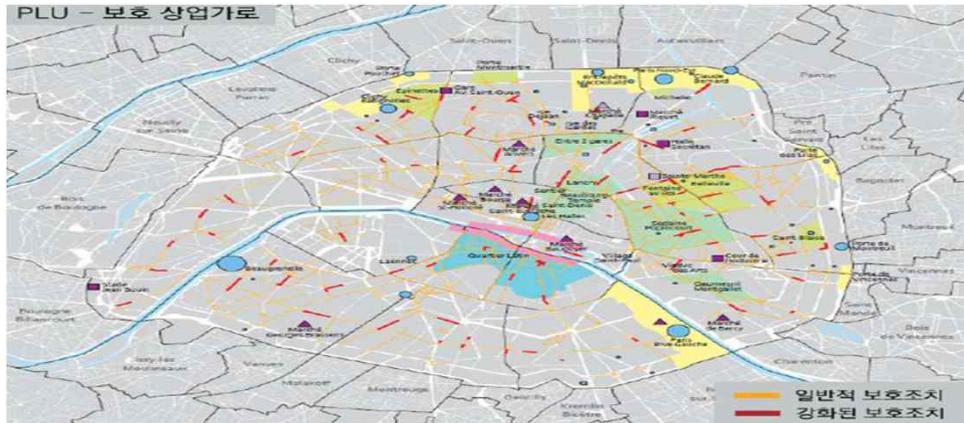
국내·외 사례





## II. 국내·외 사례\_프랑스

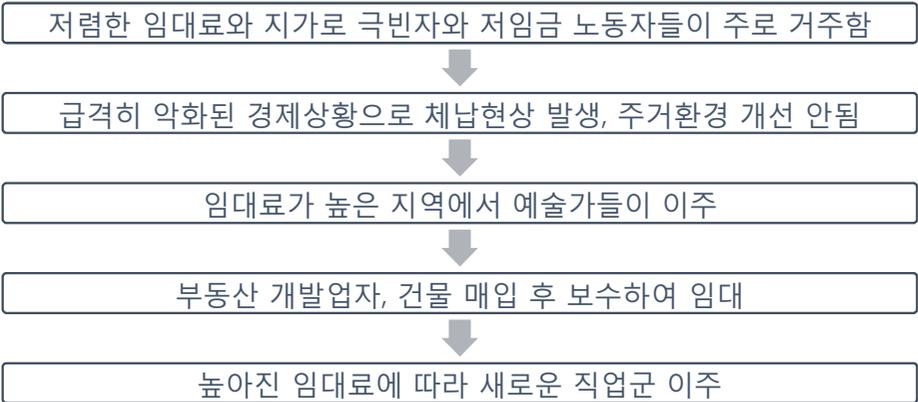
- 프랑스 파리시 상업가로 보호정책 : 공공의 적극적 보호조치로 상업 젠트리피케이션 대응
  - 파리 시내 소규모 상점의 감소에 따른 '보호상업가로 지정'





## II. 국내·외 사례\_미국

### ■ 미국 뉴욕 Lower east와 Park Slope 지구



### ■ 미국 젠트리피케이션 특성

- 지역활성화를 위하여 **개발업체 및 부동산 투자자들의 개발이 이루어지면서 발생**
- 고급아파트, 리모델링·신축상가들의 임대비용이 높게 책정되어 **지역 내 주거 및 임대비용 상승 유발**
- 개발주체, 부동산투자자들이 개발이익을 목적으로 젠트리피케이션 초기에 들어갈 경우, 더 빠르게 진행됨
- 젠트리피케이션이 **적정수준으로 또는 점진적으로 진행**될 경우 도시 내 취약지역을 **재활성화시킬 수 있음**

- 지역의 재생을 통해 다른 도시 내 근린지역 개발을 유도함으로써 **도시성장 동력으로 활용**될 수 있음
- 임대비용 상승 및 지역개발 불균형, 동지내몰림(Neighborhood Displacement)되는 부정적인 효과 발생
- 지역적 특성을 고려한 정량적, 정성적 자료를 토대로 젠트리피케이션 현상과 진단시스템 및 측정 지표들은 주로 **주거와 관련된 내용**



## II. 국내·외 사례\_영국

- 창조도시를 위한 해크니(Hackney) 프로젝트 → 런던을 위한 디자인(Design for London) “쇼디치”
  - 17세기 이후 지역 슬럼화 가속 + 다문화 지역
  - 예술가들과 디자이너 이주
  - 임대료 상승으로 인한 이민자 이주

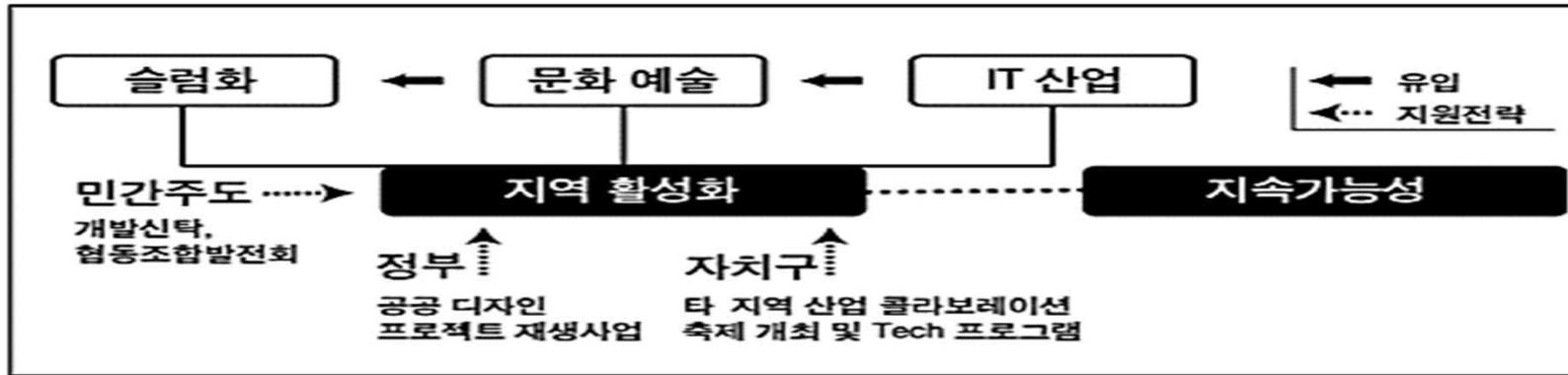
구분		내용
정부·지자체의 지원정책	중앙정부 해크닉(Hackney) 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Design for London' 공공공간 100대 개발 프로젝트 중 하나로 켄 리빙스턴 런던시장으로부터 시작함.</li> <li>• 쇼디치를 단계적으로 정비하고 지역 곳곳에 랜드마크를 지어 점진적인 지역발전을 모색</li> </ul>
	자치구 IT 벤처산업 지원 및 유치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쇼디치의 창조 및 테크와 영화산업과 어스티 지역의 산업들을 협력하는 협약인 해크니 - 어스티 텍사스 합의로 연례행사인 남미남서 연합축제와 디지털 쇼디치 축제를 개최</li> <li>• 해크니 의회는 테크 시티에 새로운 사업체들을 유치하기 위한 오리엔테이션 투어 및 실질적 자원을 제공</li> </ul>
민간 (지역공동체) 협력	쇼디치 개발 신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동체 회복과 도시재생에 목적을 두고, 식당 운영을 통해 공동체 운동과 환경운동을 벌이며, 문화사업에 투자</li> <li>• 식당에서 탄소 배출을 줄이기 위해 지역 농산물로 요리를 하며 사회적 자립이 필요한 청년을 요리사를 육성하는 것으로 지역주민을 고용해 발생된 수익을 지역 공동체를 위한 사업에 다시 재투자하는 방식</li> </ul>
	해크니 협동조합 발전회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100년 임대를 조건으로 지방정부와 기업들의 임대방식과 기부로 건물과 광장을 재임대해서 발생된 수익을 주민들의 문화예술과 소통활동으로 지원</li> </ul>



## II. 국내·외 사례\_영국

- 창조도시를 위한 해크니(Hackney) 프로젝트 → 런던을 위한 디자인(Design for London) “쇼디치”

- 지역의 특성과 변화를 파악한 공공의 지원 및 전략



지역 커뮤니티 센터



컨테이너를 활용한 상가



임대거주지와 광장활용



## II. 국내·외 사례\_일본

### ■ 일본 중심지 활성화 사례\_도쿄도 키치조지 → 완벽한 골목상권

- 일본은 **초고령화 사회로 젠트리피케이션 속도가 강화**되고 있음.
- 초고령화 현상은 **도시 외곽 지역은 공동화 현상**, 반면 **도심부는 사람들이 몰리는 양극화** 현상이 대두됨.
- 20년간의 장기 불황은 땅값이나 임대료 상승이 나타나지 않았으나 2020년 도쿄 올림픽을 맞아 **도시 개발이 활발히 진행되면서 땅값이 최근 2~3년 사이 변동이 되기** 시작함

- 일본의 국토교통성이 공개하는 공시지가 중 도쿄 23구 주택지의 평균가격이 2015년까지(1월 1일 기준) m<sup>2</sup>당 51만8600엔(약 528만원) 수준에 머물렀던 이 가격은 2017년(1월 1일 기준) 54만9100엔(약 560만원)대까지 오르는 추세임
- 긴자상권은 1992년 버블 직후의 땅값을 넘어섰는데 '슈퍼 젠트리피케이션'현상이 나타남 → 긴자, 다이칸야마, 기치조지, 롯폰기 등이 대표적인 지역
- '슈퍼 젠트리피케이션'을 부추기는 요인은 **체인점화, 관광지화 현상**으로 나타나고 있음



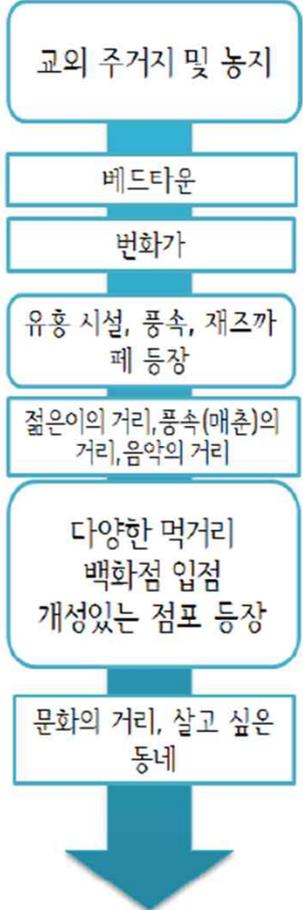


## II. 국내·외 사례\_일본

- 일본 중심지 활성화 사례\_도쿄도 키치조지 → 완벽한 골목상권



연도	사건
1660년경	큰 화재로 초실된 에도성 내의 키치조지 주변 주민이 이주하여 개척 (3개의 대규모 사찰 건설)
1899년	무사시노촌 촌민에 의해 새로운 역 개설
1945년	역 근처에 시장 및 상점가 탄생
1962년	수퍼블록 방식에 따른 도시계획구획정리사업계획이 반대에 부딪힘
1964년	무사시노시, 시의회, 시민은 중심으로 키치조지역 주변 도시계획 협의회 설립 및 도시계획도로 계획 결정
1966년-1969년	도시계획 공사 실시, 중앙선 복선화 고가와 공사 종료
1970년대	구획정리사업 종료, 백화점 유치(킨테츠, 이세탄백화점 등) 상점가 아케이드 정비
1980년대	킨테츠 백화점 뒤쪽의 매춘지역 정비 1983년 환경정화특별정비지구 지정 1987년 역앞 광장 완성
1990년대	불법 주차 방지 조례 제정 및 커뮤니티 버스(무버스) 은행 개시
2000년대	키치조지 미술관 개설 블루캡 활동 개시(시 조례로 지정) 선로드 아케이드 및 다이어가리뉴얼 정비 JR키치조지역 개량 및 보수 공사 중 현재에는 잡화점, 개성있는 점포들이 다수 입지



자료 : 지역상권 활성화를 위한 우수 해외사례 연구 - 도쿄도 시모키타자와, 키치조지 상점가 사례를 중심으로 -, 서울연구원(2012)



## II. 국내·외 사례\_일본

- 일본 중심지 활성화 사례\_도쿄도 키치조지 → 완벽한 골목상권

### 도쿄도 상점가 지원사업 사례

지원방식	내용
상점가경영지원에 관한 컨설팅 및 교육	도쿄도에서 상점가 경영개선을 위한 전문가팀을 파견 “상인대학교 「商人大学校」”, “젊은상인연구회 「若手商人研究会」”, “중소소매 상업활성화포럼 「中小小売商業活性化フォーラム」” 등을 운영
매력있는 상점가만들기 사업 지원	고객서비스 향상 및 지역활력 제고를 위한 이벤트사업 지원 가맹점 및 소상공인 후계자의 의욕고취 및 경영능력 향상을 위한 인재육성사업 지원
상점가 환경개선사업 지원	아케이드 포장, 가로등 설치 등의 시설사업 지원 빈 점포 활용과 홈페이지 작성사업 일부 지원
도쿄도 중소기업 응원펀드 조성	도쿄도 및 독립행정법인 중소기업기반정비기구가 조성하는 기금운용으로 사 업비의 일부 조달
중소기업단체 및 상점가 진흥조합의 설립 및 운영지도	중소기업의 조직화를 추진하고, 협동조합 등의 설립지도, 설립인가 및 운영지도 실시
중소기업 지원	상공회, 상공회의소 등에 소속된 중소기업재직원 20명 이하, 상업 및 서비스업 은 5인의 경영안정을 도모하기 위한 사업지원

### 무사시노시 상점가 지원사업 사례

항목	내용
신 힘내라! 상점가 사업	상점회 등이 실시하는 이벤트사업·활성화사업의 비용 일부를 보조
상점회 조직력 강화를 위한 기획제안형 사업	상점회에서 제안하는 기획안에 따라, 상점회의 조직력강화를 위한 사업 을 시행하는 단체에 대하여 사업비의 일부를 보조
상점가 이벤트 조성	상점회와 소비자의 만남을 돕기 위해 실시하는 지역 사업예를 위하여 지역에서 생산/가공되는 물품을 조달
상점가 장식 가로등 전기요금 보조 사업	밝은 상점가만들기 촉진을 위하여, 상점회가 납부하는 가로등 요금의 일부를 보조
무사시노역 주변 상업활성화 사업 (조명설비사업)	상공인단체, 사업자가 일체가 되어 무사시노시 3개 역에서 실시하는 사업에 대한 사업비 일부를 보조
대중목욕탕 활성화대책사업, 시설 개보수 비용 보조사업	창포탕, 유자탕, 레몬탕 등 탕의 날 실시와 시설보수를 위한 비용을 일부 보조



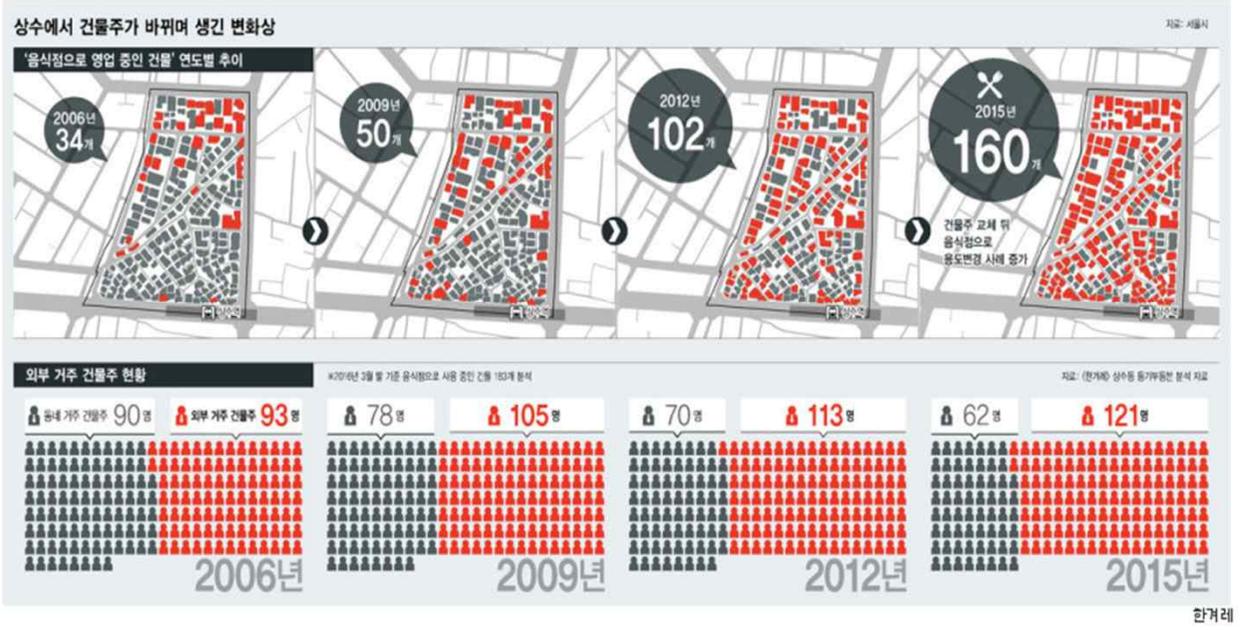
## II. 국내·외 사례\_한국

### ■ 한국\_성동구 성수동

- 성수1가동 685-427번지 일대
- 예술가, 청년 사업가, 창업가, 사회적 기업 등이 입주
- "뚝섬주변지역 지구단위계획" 해제시 개발 집중으로 인한 수요 상승 예상



### 젠트리피케이션 발생 지역 임대료 현황



성수동은 전국에서 임대료 상승률이 가장 높은 지역으로 조사되었으며, 건물주가 직접 점포를 운영하는 경우가 증가하고 있음.



## II. 국내·외 사례\_한국

- 한국\_용산구 : 이태원 경리단길
  - 이태원역의 상업화 심화 → 경리단길로 원주민 이주
  - 경리단길(옛 이태원의 감성이 묻어나는 골목상권) → 기존 영세 상인들 해방촌 주택가 이주 현상 발생





## CONTENTS

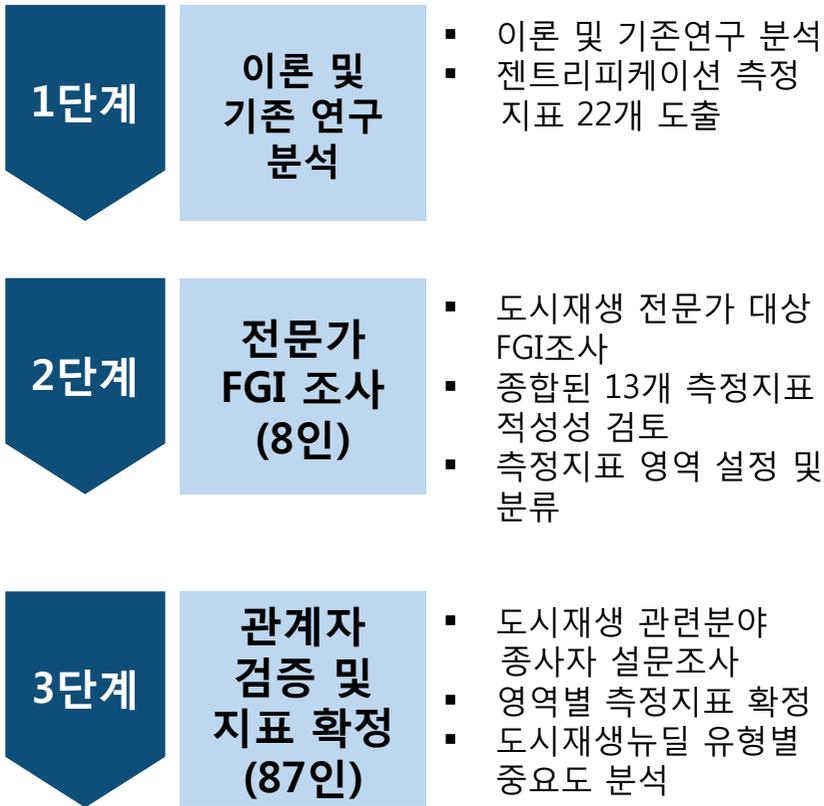


젠트리피케이션 측정



### Ⅲ. 젠트리피케이션 측정

#### ■ 젠트리피케이션 측정지표 도출 프로세스



#### ■ 젠트리피케이션 측정지표 관련 연구 동향

연구자	연구내용	분석지표
윤윤채 2017	젠트리피케이션 진행과정에서 나타나는 용도변화, 규모변화, 밀도변화의 속성을 이해한 후 이에 대응할 수 있는 도시의 관리 방안 제시	용도혼합(용도, 프랜차이즈 비율, 업종다양성), 오래된 건물, 밀도(필지, 상점, 건축, 건물 당 상점수, 주거밀도)
양승호 2017	도시계획, 주거, 부동산, 전문가들의 델파이 조정을 통해 최종 21개의 최종변수를 선정	물리적(신축·리모델링 활발함, 기호·심미적 가로경관, 단위필지면적증가(합필), 가로경관의 획일화, 가로(유동)보행량 증가, 공간의 공공성 부재), 사회적(임차인 비자발적 급증, 외부유입 인구의 급증, 기존 장소 정체성 상실, 신구의 공존과 조화, 이용자 그룹간 갈등), 경제적(임대료의 급상승, 대형프랜차이즈의 급증, 상업시설 객단화 증가, 상가 용도의 급변, 업종협태의 획일화), 문화·예술(문화 트렌드세터 유입, 고급스런 도시이미지, 문화예술 용도 증가, 이국적 장소성, 소규모 독립상점 감소)
한지훈 2017	젠트리피케이션에 영향을 미치는 변수를 인구통계학 특성, 주택시장 특성, 토지이용 특성, 산업특성으로 세부 분류하여 총 11개의 변수를 선정	인구통계(인구밀도 증감율, 인구순이동 증감율, 가구원수 증감율), 주택시장(단독주택 비율 변화율, 아파트 비율 변화율), 토지이용(주거연면적 대비 상업연면적 비율, 주거 시설 연면적 대비 업무시설 연면적 비율, 문화시설 연면적 비율의 변화율, 공시지가 변화율), 산업(4차 산업 종사자 변화율), 제도적(지방세 징수의 변화율)
유민태, 박태원 2018	젠트리피케이션에 영향을 미치는 변수를 설정하기 위해 21개의 변수를 기본으로 사용하여 측정가능한 지표로 통합하여 11개의 변수로 수정하고, 6개의 변수를 추가하여 17개의 변수를 도출	공간이용(합필건수, 신축건수, 리모델링 건수, 공실률 변화), 공간구성(업종비율, 문화·예술시설 현황, 독립상점 현황, 프랜차이즈 비율변화), 임대차(임대료 변화, 임대차 분쟁 건수, 폐업률_개업률 변화, 용도변경 현황), 집객 및 소비(미디어 노출빈도, 온라인 관심도_검색, 유동인구 변화, 상점평균 매출액, 장소정체성(차별적 도시이미지, 심미적 경관, 독특한 상점가 밀집, 신구의 공존과 조화)



### Ⅲ. 젠트리피케이션 측정

- 도출된 젠트리피케이션 측정지표

1, 2차 측정지표 도출		최종 측정지표 도출	
노후도 2차적	건축물노후도 2차적	물리적지표	건축물노후도
용도지역	토지소유현황		토지소유현황
공시지가 상승률	공실률		공실률
건물가격 상승률	지가변동률	경제적지표	지가변동률
임대료 상승률	사업체수 변화추이		사업체수 변화추이
공실률 2차적	업종별 변화추이		업종별 변화추이
업종 획일화율	종사자수 변화추이		종사자수 변화추이
대형프랜차이즈 점유율	종사자규모 변화추이		종사자규모 변화추이
생존률(2년, 5년, 10년)	임대료		임대료
	매출	매출	
	인구수변화추이	사회적지표	인구수
	전입전출인구 추이		전입전출
	유동인구		유동인구
9개	13개		13개

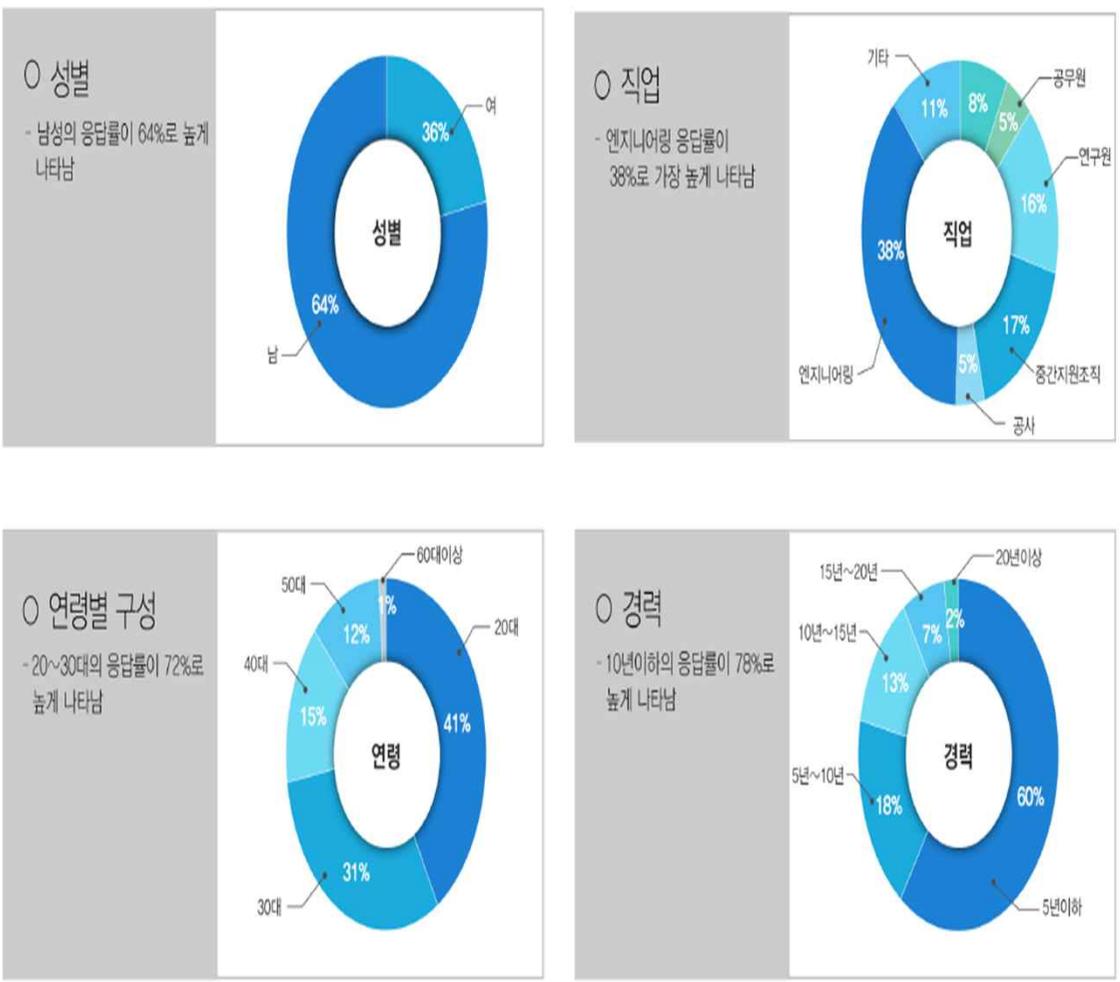


### Ⅲ. 젠트리피케이션 측정

#### 설문조사 개요

목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>젠트리피케이션 현상을 객관적으로 판단하고 적절한 정책적 수단을 투입하기 위한 정량적 지표제시</li> <li>3가지의 지표를 기초로 상대적 중요도를 파악하여 기초자료로 활용</li> <li>국내의 연구자 및 업계의 종사자를 대상으로 젠트리피케이션에 대한 의식조사를 실시</li> </ul>							
대상	교직, 연구원, 중간지원조직, 공사, 엔지니어링, 공무원 외							
	구분	배포	회수	비율	구분	배포	회수	비율
	교직	10	7	70%	공사	5	4	80%
	공무원	10	4	40%	엔지니어링	35	33	94%
	연구원	15	14	93%	중간지원조직	15	15	100%
	기타	10	10	100%	전체	100	87	87%
일시	2018년 8월 1일 ~ 2018년 8월 14일(14일간)							
방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>사전 훈련된 설문조사원을 통한 면접식 설문</li> <li>실증분석 과정은 AHP를 통해 그룹별 가중치를 비교하여 측정지표간의 중요도비교분석</li> </ul>							
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>물리적 지표, 경제적 지표, 사회적 지표에 대한 중요도 분석</li> <li>5개 사업유형별 13개 지표에 대한 중요도 및 우선순위 분석</li> </ul>							

#### 응답자 일반특성





### Ⅲ. 젠트리피케이션 측정

#### ■ 최종 젠트리피케이션 측정지표

구분	항목	기준	비고
물리적 (P)	P1 : 건축물 노후도	최근자료	공간정보포털_건축물 데이터
	P2 : 토지소유현황	최근자료	공간정보포털_토지소유정보
	P3 : 공실률	최근자료	현장조사
경제적 (E)	E1 : 지가변동률	시계열(최근5년)	공공데이터포털_공시지가
	E 2 : 임대료	경제총조사(5년단위)	MDIS_경제총조사_144(임차료)
	E 3 : 매출액	경제총조사(5년단위)	MDIS_경제총조사_128(매출액)
	E4 : 사업체수 변화 추이	시계열(통계연보구축)	공간정보포털_상업소정보, MDIS_전국사업체조사
	E5 : 업종별 변화 추이	시계열(통계연보구축)	공간정보포털_상업소정보
			MDIS_경제총조사_26 (프랜차이즈가맹점해당여부)
	E6 : 종사자수 변화 추이	시계열(통계연보구축)	지역별 통계정보 사회조사_사업체조사_종사자규모 및 행정구역별
E7 : 종사자 규모 변화추이	시계열(통계연보구축)	지역별 통계정보 사회조사_사업체조사_종사자규모 및 행정구역별	
E7 : 종사자 규모 변화추이	시계열(통계연보구축)	지역별 통계정보 사회조사_사업체조사_종사자규모 및 행정구역별	
사회적 (S)	S1 : 인구수	최근5년( 2013 - 2017 )	각시군 통계자료
	S2 : 유동인구	최근자료	소상공인 진흥공단, 재생사업모니터링
	S3 : 전입전출	최근 5년( 2013 - 2017 )	MDIS_국내이동통계조사

#### ■ 유형별 중요도 분석

경제적(0.45)>사회적(0.31)>물리적(0.24)

구분	물리적	경제적	사회적
중요도	0.24 (0.53)	0.45 (1)	0.31 (0.68)

#### ■ 유형별 중요도 분석

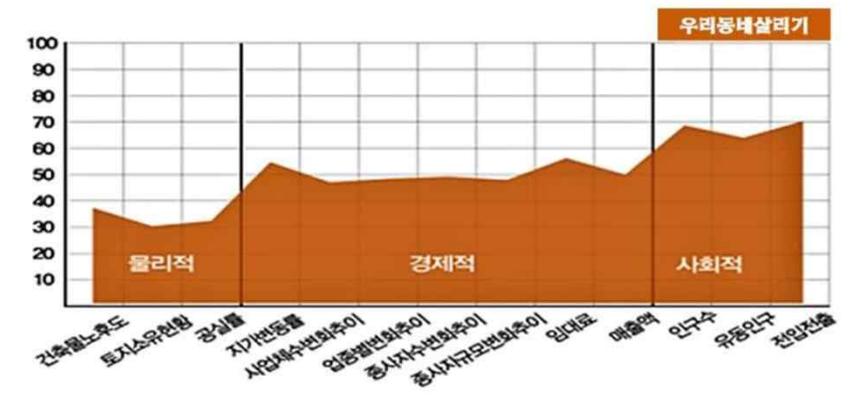
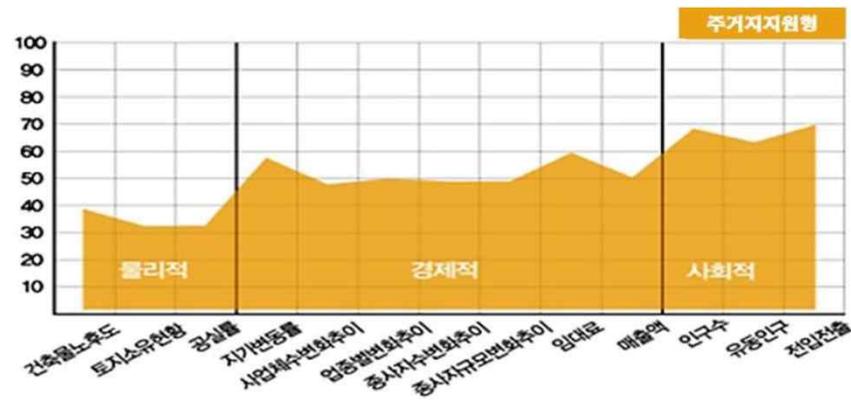
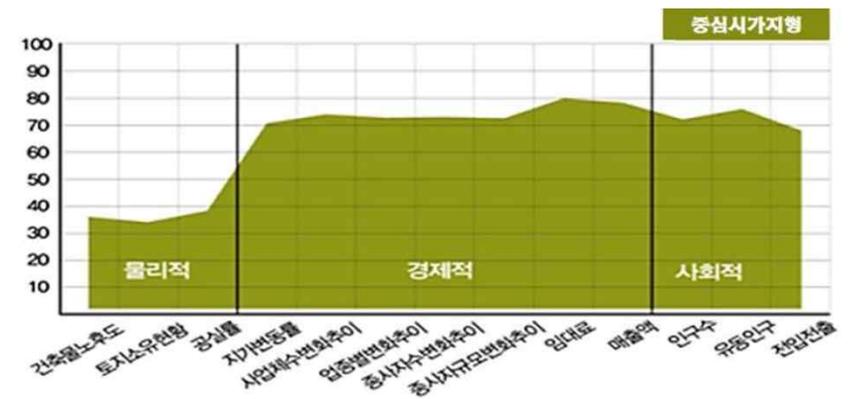
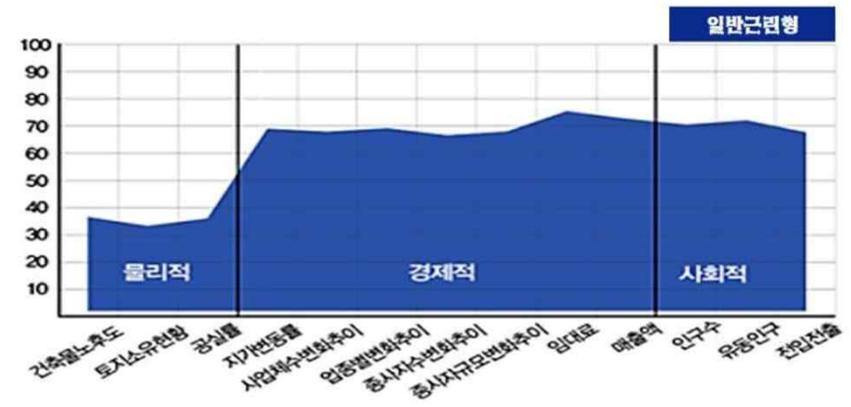
유형	지표		우리동네살리기		주거지원형		중심시가지형		경제기반형		일반근린형	
			원점수	가중치 반영	원점수	가중치 반영	원점수	가중치 반영	원점수	가중치 반영	원점수	가중치 반영
물리적	1	P1	68.701	53.49	70.920	55.22	65.230	50.79	64.609	50.31	66.126	51.49
	2	P2	55.575	43.27	58.897	45.86	61.471	47.86	58.276	45.38	59.874	46.62
	3	P3	59.379	46.23	59.103	46.02	69.529	54.14	62.759	48.87	65.115	50.70
경제적	1	E1	54.101	79.10	56.977	83.30	70.138	102.54	70.632	103.27	68.264	99.81
	2	E2	46.395	67.83	47.017	68.74	73.534	107.51	76.569	111.95	67.098	98.10
	3	E3	47.759	69.83	49.098	71.78	72.259	105.65	72.810	106.45	68.443	100.07
	4	E4	48.569	71.01	48.075	70.29	72.534	106.05	73.776	107.86	65.753	96.13
	5	E5	47.282	69.13	48.121	70.35	72.052	105.34	73.580	107.58	67.190	98.23
	6	E6	55.625	81.33	58.874	86.08	79.575	116.34	76.207	111.42	74.782	109.33
	7	E7	49.310	72.09	49.575	72.48	77.885	113.87	77.471	113.27	71.943	105.18
사회적	1	S1	68.149	68.15	67.897	67.90	71.598	71.60	70.770	70.77	69.759	69.76
	2	S2	63.448	63.45	62.759	62.76	75.540	75.54	75.632	75.63	71.356	71.36
	3	S3	69.805	69.80	69.322	69.32	67.322	67.32	70.943	70.94	66.839	66.84

P1: 건축물노후도, P2: 토지소유현황, P3: 공실률  
E1: 지가변동률, E2: 임대료, E3: 매출액, E4:사업체수 변화추이, E5: 업종별변화추이,  
E6: 종사자수 변화추이, E7: 종사자규모 변화추이  
S1: 인구수, S2: 유동인구, S3: 전입전출(순 이동인구)



### Ⅲ. 젠트리피케이션 측정

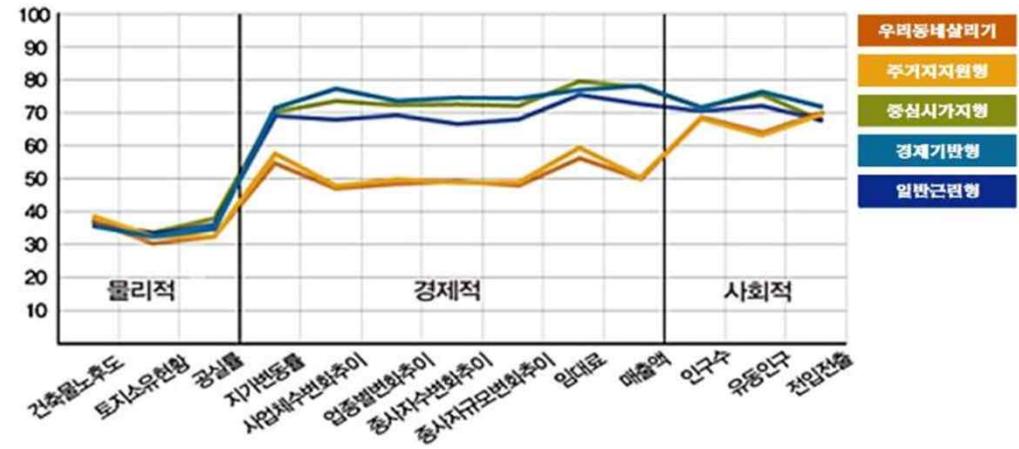
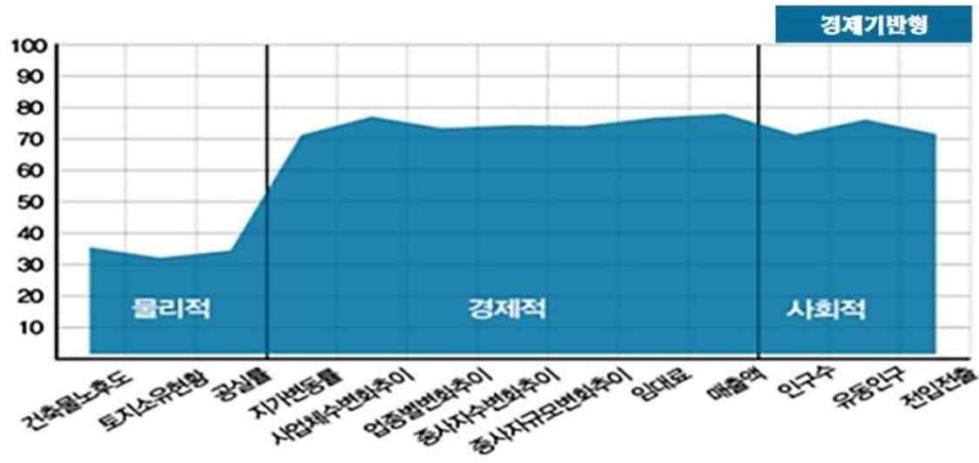
- 도시재생 뉴딜사업의 유형에 따른 젠트리피케이션 측정지표의 중요도 분석





### Ⅲ. 젠트리피케이션 측정

- 도시재생 뉴딜사업의 유형에 따른 젠트리피케이션 측정지표의 중요도 분석



# TV

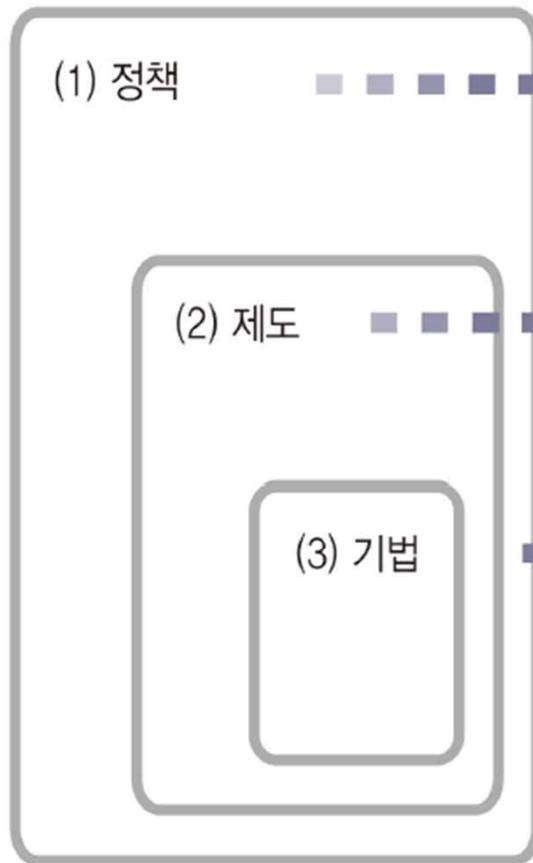
CONTENTS



상생방안



### 1) 거시전략



- 일자리복지 실현 및 국가경제 균형발전을 위한 정책차원의 모니터링 시스템 구축
- 동지내몰림 현상 대비를 위한 제도 및 사업추진 기금 조달방법 마련
- 동지내몰림 방지를 위한 지자체별 조례제정을 지원하는 가이드라인 운용
- 공공임대상가 사업추진을 위한 제도적 기반 마련
- 젠트리피케이션 모니터링체계 구축 및 운영
- 젠트리피케이션 대응방안 참여주체별 대응매뉴얼 작성
- 상생협약 체결 활성화 지원, 임대료 안정공간 공급 등 구체적 기법 운용
- 젠트리피케이션 측정지표 개발 및 운용
- 젠트리피케이션 대응 미시전략 가이드라인 작성





# IV. 상생방안

## 2) 미시전략

### (2) 단계별

- 젠트리피케이션을 판단하고 적절한 정책적 수단을 투입하기 위한 정량적 지표에 따라 단계별 대응매뉴얼 가동
- 측정지표 중요도 조사에 근거한 젠트리피케이션률 가이드라인에 따라 관여를 위한 정책수단 및 기법 동원
- 젠트리피케이션 정도를 정상, 관심, 경고, 심각으로 구분하여 관리



측정지표		5~10%	10~20%	20% 이상
건물 노후도	30년 이내			
토지소유현황	지역내 국공유지 현황			
공실률	5%(일상적 범위)	5~10%	10~20%	20% 이상
지가변동률	평균지가상승률			
임대료	평균물가상승률			
매출액	지역/규모별 평균범위			
사업체수 변화추이	지역/규모별 평균범위			
업종별 변화추이	업종 획일화율, 대형프랜차이즈 점유율			
중사자수 변화추이	지역/규모별 평균 범위			
중사자규모 변화추이	지역/규모별 평균범위			
인구수	지역/규모별 평균범위			
유동인구	지역/규모별 평균범위			
전입전출	지역/규모별 평균범위			

# O&A



젠트리피케이션과 상생

# 젠티리피케이션과 상생

세명대학교      백민석



경청해 주셔서 감사합니다.