

## 상업적 젠트리피케이션 진단을 위한 지표 개발과 정책제안

심경미 연구위원, 이상민 연구위원

### 배경 및 목적

- 최근 서울의 일부 상권이 임대료의 급등 등으로 국내에 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 대두, 젠트리피케이션 문제에 선제적으로 대응할 필요성이 지속적으로 제기됨
- 젠트리피케이션은 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 갖고 있는 '양날의 칼'로, 젠트리피케이션의 부정적 문제를 막기 위한 선제적 대응책은 적용시점이 매우 중요함
- 성공적인 도시재생을 위해 젠트리피케이션 대응 정책을 펼치기에 앞서 젠트리피케이션의 초기 진입단계와 진행 정도를 진단할 수 있는 체계가 필요함

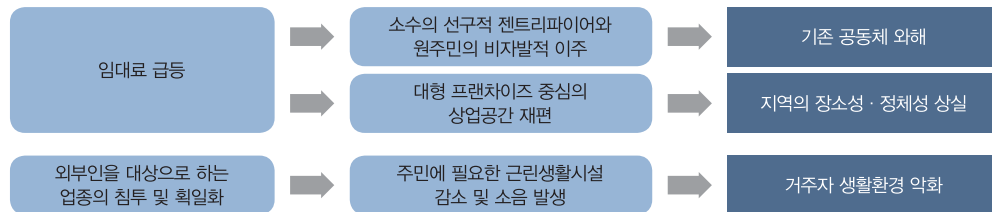
### 정책제안

- 상업적 젠트리피케이션을 진단할 수 있도록 진단지표(핵심지표 7개, 보조지표 9개), 지표별 작성 주체 및 자료 제공 주체, 지표 적용의 공간적 범위 및 자료 작성 주기, 지표의 산정방식과 활용 통계자료를 제시한 '진단체계'를 마련
- 국토교통부 의뢰로 한국감정원이 시행하고 있는 '상업용 부동산 임대동향 조사'에 도시재생사업지구를 표본설계 대상에 포함하도록 하여 '임대료' 데이터가 구축될 수 있도록 제안(표본 확대 후 통계청 고시 시행)
- 도시재생사업지구에서 젠트리피케이션의 부정적 영향에 선제적으로 대응할 수 있도록 도시재생 뉴딜사업을 추진하는 지자체의 '젠트리피케이션 진단체계' 도입을 제안
- 국가는 젠트리피케이션 자료를 구축할 수 있도록 가이드라인을 제공하고, 지자체가 구축한 DB 관리 등을 위해 전담조직을 설치·운영할 것을 제안하며, 도시재생사업지역에서는 도시재생지원기구를 활용

## 1 상업적 젠트리피케이션 진단체계 마련의 필요성

### ■ 최근 국내에 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 대두

- 최근 서울 일부 상권의 임대료 급등 등으로 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 대두되었으며, 이에 젠트리피케이션 문제를 선제적으로 대응할 필요성이 제기되었고 대응정책 마련에 대한 연구도 활발히 진행됨



국내 상업적 젠트리피케이션 발생에 따른 사회적 문제

### ■ 젠트리피케이션의 부정적 문제를 막기 위한 대응책은 적용시점이 중요

- 젠트리피케이션은 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 갖고 있는 ‘양날의 칼’로 (Hammett, 2003), 국내에서도 젠트리피케이션에 대해 ‘문제 지적’에서 ‘해결 모색’으로 관점이 전환되고 있음
- 젠트리피케이션의 부정적 영향을 막기 위해 너무 빨리 대응하면 도시재생이나 지역 활성화가 일어나지 않을 수 있기 때문에, 이를 막기 위한 선제적 대응책은 적용시점이 매우 중요함

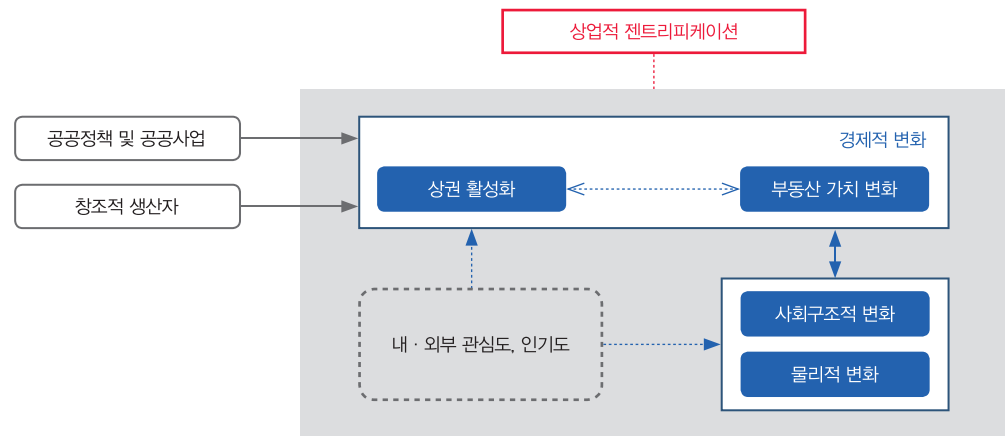
### ■ 젠트리피케이션 초기 진입단계 및 진행 정도 진단할 수 있는 체계 필요

- 젠트리피케이션은 발생 자체를 차단해야 하는 문제의 대상이 아니라는 점에서, 젠트리피케이션의 진행 정도를 파악하는 것은 부정적 영향을 미연에 방지하기 위한 정책 추진에 의미가 큼
- 공공 주도의 도시재생 과정에서 젠트리피케이션의 진행을 모니터링할 수 있는 측정 지표는 도시재생사업 성과를 측정하는 지표와 연관되어 있다는 점에서도 의의가 있음
- 이에 성공적인 도시재생을 위해서는 젠트리피케이션 대응 정책을 펼치기에 앞서, 도시재생사업 추진 시 지역의 변화에 대한 지속적인 모니터링과 정교한 데이터 구축을 통해 젠트리피케이션의 초기 진입단계를 진단하고, 이후 진행 정도를 파악할 수 있는 진단체계를 마련해야 함

## 2 상업적 젠트리피케이션 개념 및 진행단계 모델

### ■ 상업적 젠트리피케이션 개념

- 젠트리피케이션(Gentrification)이란 용어는 1964년 영국 사회학자인 루스 글라스가 처음 언급한 것으로, 1960년대 당시 중앙정부의 재개발 사업에 의해 새롭게 유입되는 중상류 계층을 젠트리(Gentry) 그룹으로 정의하고 이들에 의한 도시빈민 근린지역의 변화를 일컫는 것으로 사용함(흔히 주거지역의 젠트리피케이션으로 고전적 젠트리피케이션을 의미함)
- 이후 발생지역이나 발생원인, 발생주체 등 젠트리피케이션이 일어나는 과정을 바라보는 관점과 이해하는 방식에 따라 그 개념이 변화되고 확장되어 옴
- 상업적 젠트리피케이션(commercial gentrification)은 상업 측면이 강조된 개념으로 일반적으로 상업용 부지, 상업가로, 상업지역 등에서 발생하는 젠트리피케이션을 말함
- 상업적 젠트리피케이션은 지역의 상권이 변화(상업화)하는 일련의 과정이자 다양한 수준의 개선을 포함하는 시간적 발전 과정으로서, 거주자 교체로 인한 사회적 구조 변화뿐만 아니라 경제적 가치 변화, 물리적 환경 변화까지 포함하는 복합적 개념임

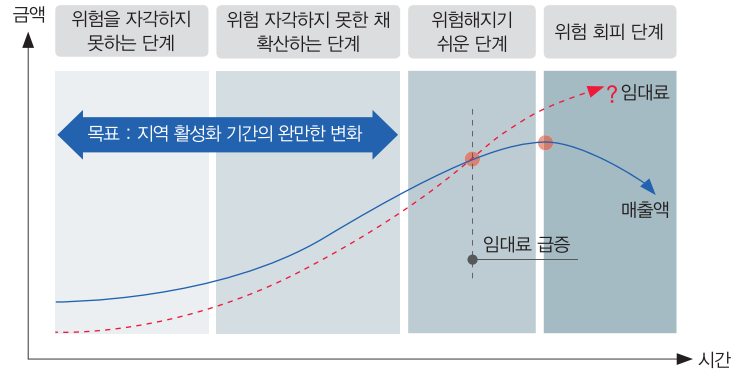


상업적 젠트리피케이션 스펙트럼 및 진단 개념도

### ■ 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델

- 젠트리피케이션 진행을 측정하고자 하는 것은 부정적 영향이 나타나기 전에 지역의 변화를 감지하고, 위험 단계에 이르기 전 상권 활성화라는 긍정적 단계를 오래도록 유지시키고 임대료 상승이 서서히 진행되도록 하는 데 목적을 두어야 하므로, 상업적 젠트리피케이션의 진행단계를 기존보다 세분화하여 설정함

- 상업적 젠트리피케이션 진행단계를 총 5단계로 모델화함: 지역의 경제적 가치 변화 즉, ‘상권 활성화’와 ‘부동산 가치’ 변화를 중심으로 긍정적 영향 단계를 3단계로 보다 세분화하고, 부정적 영향 단계 역시 2단계로 세분화



상업적 젠트리피케이션 진행 단계와 측정 지표 개발 목표

상업적 젠트리피케이션의 단계 모델

구분	상권의 변화	부동산 변화	지역 변화
1단계 상권 변화 시작 단계	주거용도에서 상업용으로 전환 시작, 리모델링을 통한 창의적 상업의 창업 시작	아직까지 저평가 (낮은 임대료)	• 지역에 대한 내·외부인의 관심이 나타나기 시작 • 빈 점포 리모델링을 통한 신규 점포 등장
2단계 지역 특성화 단계	창의적·감각적 상업이 확대, 증가하는 시기	부동산 가치 서서히 상승, 소규모 자본투자 시작	• 새로운 업종의 확대로 지역이 특성화되는 단계 • 미디어 노출이 서서히 시작되며, 외부인들이 이주나 투자에 관심, 외부인 의 방문이 증가하기 시작
3단계 지역 인기 상승 단계	외부인을 서비스하는 업종의 확대, 근린생활업종의 감소	부동산 가치, 임대료, 매출액 상승	• 미디어에 집중적인 노출 지속, 외부 방문객 지속적 증가로 부동산 가치가 상승 • 거주환경의 변화로 원주민들의 비자발적인 이주가 시작되는 시기
4단계 부동산 가격 급등 단계	대기업 프랜차이즈 침투 및 확대, 표준화 상업 확대, 빈 점포 발생	부동산 가치 급상승 (임대료가 매출액을 초과)	• 대규모 자본의 투자로 부동산 가격 급등, 임차인의 비자발적 이주 시작 • 표준화된 상업 확대로 지역 특성 약화 • 외부인의 방문 여전히 증가, 거주환경 점차 악화, 원주민들의 비자발적인 이주 증가
5단계 지역 쇠퇴 단계	빈 점포 확대 및 증가, 상권의 확일화	부동산 가치 지속적 상승, 지역에 따라 임대료를 다시 낮추게 되는 시기	• 부동산 가격의 지속적 급등으로 임차인의 비자발적 이주 본격화 • 외부 방문객이 감소하며, 미디어에 지역의 부정적인 내용이 노출되는 시기

### 3 국내외 상업적 젠트리피케이션 진단 현황 및 시사점

#### ■ 국내 상업적 젠트리피케이션 진단 현황 및 사례

- 젠트리피케이션이 이미 발생한 지역을 대상으로 그 변화 양상과 특성을 살펴본 실증연구는 많지만 실제로 젠트리피케이션의 진행 정도를 측정 또는 진단한 사례는 거의 없으며, 국내의 경우 성동구가 가장 먼저 진행
  - 성동구는 2016년에 상업적 젠트리피케이션 현상에 대해 공공에서 측정지표를 선정하여 관할 지역 내 젠트리피케이션이 어느 정도의 단계에 와 있는지를 진단함

- 이를 토대로 대구 중구 등 일부 지역에서 진단을 실시했으며, 그 밖에 관련 주체별로 젠트리피케이션 양상에 대해 어떻게 체감하고 있는지를 살펴보기 위한 체감지표 설정에 관한 연구(양승호, 2017)가 진행됨

성동구 젠트리피케이션 진단 지표

자료 기간	젠트리피케이션 지표	자료기간	세부 내용
주요 지표	1) 표준지 공시지가 상승률	2005~2015	(+ 2012~2015년 성동구 개별공시지가 증감률 분석)
	2) 식음 상권변화 (활성지표/증감지표)	2010~2014	- 활성지표: 운영점포 10개당 창·폐업 점포 수 - 증감지표: 창·폐업 규모(+1에 가까울수록 상권 확대)
	3) 업종구성 : 식음업종 점포 수 추이	2005~2014	- 업종별 점포 수 추이: 2000~2014년 - 식음업종 구성: 2014년 - 식음업종 점포 수 추이: 2005~2014년 ※ 식음업종: 한식, 양식, 주류, 카페, 분식, 기타 음식 - 카페상권 변화(활성도, 인근 확장 양상): 2000~2014년 - 대기업 브랜드 진입: 스타벅스 사례
	4) 대중교통 이용객 증감률	2003~2014	- 버스 이용객 증감률, 지하철 이용객 증감률
추가 보조 지표	1) 임대료	2016	성동구 내 531개 매장 임대료 파악 부동산통계정보시스템(한국감정원)에서 제공하는 '상업용 부동산 임대동향 조사'와 비교 가능한 437개 매장 정보 중 298개 1층 매장 임대료 비교: 전국, 서울 전체, 서울도심, 성동구 평균 비교
	2) 대기업 브랜드 진입	2000~2015	스타벅스 사례조사: 서울의 대표적 상권의 스타벅스 점포 증가 추이 분석
	3) SNS 데이터 키워드 분석		다이닝코드(맛집 검색 앱) 분석

※ 출처 : 성동구(2017), 「젠트리피케이션(동지내몰림) 방지 정책백서」 및 내부 보고자료 참고

- 국내 선행 실증연구, 성동구 진단사례, 양승호(2017)의 체감지표 등을 분석하여 그 특성과 양상을 도출하여 국내 상업적 젠트리피케이션 징후를 나타내는 후보 지표들을 도출
  - 공시지가 및 임대료, 언론 및 SNS 노출 빈도, 유동인구, 식음업종의 변화 등이 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 유효한 핵심 지표로 파악됨
  - 그밖에 대기업 브랜드 진입(프랜차이즈 입·폐점), 점포 임차인의 손바뀜(동지내몰림), 증개축 및 리모델링, 합필과 신축도 관련이 높았음

## ■ 해외 상업적 젠트리피케이션 진단 현황 및 사례

- 해외의 경우 역시 국내와 마찬가지로 상업적 젠트리피케이션을 정량적으로 진단하기 위한 사례나 연구들이 시작 단계에 있음
- 영국은 2016년 케임브리지·버밍엄·런던대학교 연구진들이 함께 장소의 사회적 다양성 지표를 개발하여 이 지표들과 그 장소의 복합쇠퇴지수(IMD) 정보를 연계하여 젠트리피케이션 진행 정도를 파악하는 연구를 진행함
  - 장소의 사회적 다양성 지표 연구: 런던 지역을 대상으로 소셜 네트워크 서비스(twitter, foursquare)에 기록되어 노출된 정보를 바탕으로 사회적 다양성(social diversity)과 방문자 이동패턴(mobility patterns of visitors) 및 성향 등을 파악하여 미시적 차원의 젠트리피케이션을 측정하는 지표를 개발
  - 행정구역별로 구축되어 있는 복합쇠퇴지수 정보는 정부 차원에서 제공하고 있음

- 미국은 상업적 젠트리피케이션이 발생 장소에 기반한 현상으로 지역별로 매우 상이한 형태를 띠고 있어 장소별로 적합한 지표가 다르다고 보고, 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후와 측정지표들 간의 상관성을 규명하는 연구를 진행함
  - Chapple(2017)은 대중교통과 주요 결정점이 젠트리피케이션과 유의미한 관계에 있는가를 규명한 연구로, 연구 결과 대중교통은 유의미하지 않으며 주요 결정점은 지역별로 정반대의 양상이 나타났음을 증명함

미국의 상업적 젠트리피케이션 측정지표(Empirical indicators of commercial gentrification)

지표	지표의 의미
상점의 새로운 변화양상	(1) 점포 전환 증가, 상권 유동성 증가 및 상권 지속성 감소
	(2) 영세상인 피해 가중
새로운 업종의 상점	(1) 특정 소비자층이 선호하는 점포의 증가
	(2) 대형마트 입점과 영세점포 폐점

※ 출처 : Chapple et al.(2017) 토대로 재구성

- 독일은 1980년부터 2014년까지 독일에서 선행된 젠트리피케이션 연구 70여 개를 메타분석한 연구를 통해 젠트리피케이션 연구 동향과 특성을 파악함
  - 많은 선행연구 검토를 통해 사회적, 건설적, 상업적, 상징적 젠트리피케이션이 동시에 그리고 동일한 힘으로 발생하지 않는다는 것을 파악
  - 지난 40여 년간 젠트리피케이션 관련 연구를 진행하면서 모든 사례에 적용할 수 있는 일반화된 개념이나 보편적인 프로세스를 보여줄 수 없으며, 젠트리피케이션을 유발하는 요인들을 일반화하여 정의하거나 젠트리피케이션을 야기하는 요인을 도출하는 것이 어렵다는 결론에 이름
  - 이러한 인식에 따라 젠트리피케이션 연구는 개별 사례를 심층적으로 조사하는 방향으로 진행되었고 이를 통해 경험적인 결과들을 비교하는 연구들로 발전

## ■ 국내외 사례 분석을 통한 시사점

- 상업적 젠트리피케이션은 발생 장소에 따라 상이한 양상을 나타내어 일반화하기 어려우며, 개별적인 사례 중심의 현상 파악과 그 발전 과정에 주목할 필요
  - 미국과 독일은 상업적 젠트리피케이션이 발생 장소에 기반한 현상으로 다양한 형태를 띠고 있어 장소별로 적합한 지표가 다르다고 봄
  - 이들은 상업적 젠트리피케이션을 유발하는 요소를 일반화하여 정의하거나 그 징후를 도출하기보다는 개별 사례를 심층적으로 조사할 필요가 있음을 주장했으며, 미국은 그것이 일어나는 징후와 측정지표들 간의 상관관계를 규명하는 연구들을 진행함
- 국내에서도 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 일부 지표들이 지역별로 양상이 다르게 나타나, 일반화보다 개별적인 실증사례를 보다 많이 구축할 필요

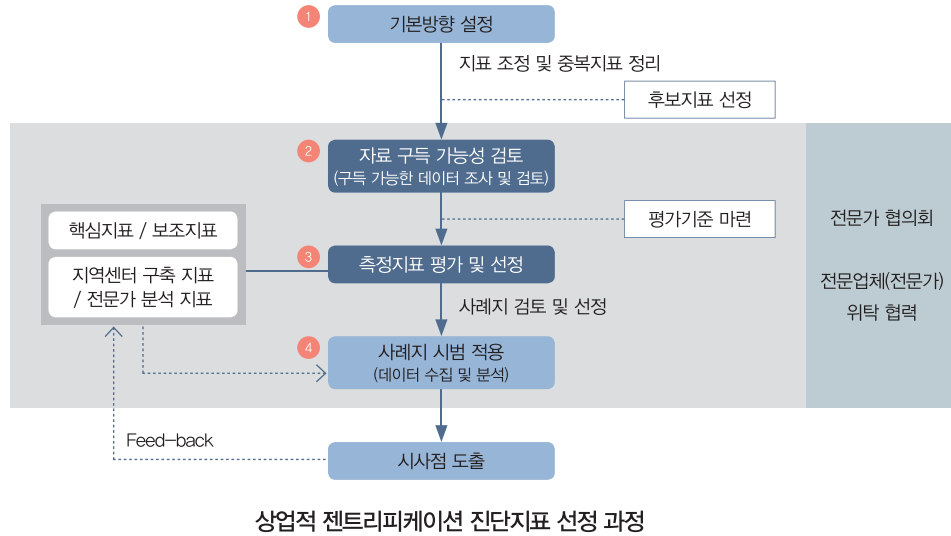
- 국내사례 분석 결과 상업적 젠트리피케이션 측정에 유효한 핵심 지표들이 파악되었으나 공실률, 부재지주, 근린상점 감소, 거주인구 변화 등 일부 지표들은 지역별로 그 양상이 다르게 나타나 보다 많은 실증사례가 진행될 필요
- 국내 상업적 젠트리피케이션을 보다 명확히 진단하기 위해서는 관련 징후와 지표들 간의 상관관계, 중요 정도 등에 대한 연구 또한 진행될 필요
- 임대료와 매출액은 핵심지표임에도 자료 구득에 한계가 있으며, 특히 임대료는 서울의 주요 상권과 지방도시 같은 일부 지역만 데이터가 구축되고 있는 실정
  - 임대료의 경우 한국감정원에서 분기별로 '상업용부동산 임대동향조사' 자료를 제공하고 있으나, 전국의 일부 주요 상권만을 대상으로 제공하고 있어 젠트리피케이션 예상 지역의 필지나 구역별 임대료 동향은 파악할 수 없음
  - 매출액은 소상공인진흥공단 상권분석시스템에서 일부 자료를 토대로 가공된 정보를 제공하고 있으며, 카드사를 통한 매출액 정보는 비용을 지불해야 하는 실정
- 진행단계 진단 시, 최근 국내 상업적 젠트리피케이션이 단기간에 빠르게 진행되면서 그 양상이 복합적으로 나타나는 특성이 있음을 인지할 필요
  - 상업적 젠트리피케이션은 장소별로 그 변화의 양과 속도가 상이하고, 국내의 경우 젠트리피케이션이 발생한 시점과 조사시점이 상이하여, 현재로서는 지표 산정 결과가 어느 정도의 단계에 이르렀는지 진단하기가 쉽지 않은 상황
  - 최근 국내 상업적 젠트리피케이션은 단기간에 빠르게 진행되면서 지역 활성화 초기 단계에서 나타났던 양상들과 심화단계에서 나타났던 양상들이 동시에 복합적으로 나타나는 특성을 보임

## 4 상업적 젠트리피케이션 진단을 위한 측정지표 개발

### ■ 측정지표 선정과정 및 방법

- 1단계: 측정지표 개발을 위한 기본방향 설정 및 진단을 위한 접근방법 설정
- 2단계: 국내 선행연구 및 사례 분석, 이론 검토를 통해 후보지표(안) 마련, 지표별 구득 가능한 데이터를 조사하고 측정 가능한 활용도구 검토
- 3단계: 측정지표 선정기준 마련(중요도, 구득성, 자료 신뢰성, 구득용이성, 계산용이성) 및 판단, 최종 후보지표 선정

- 4단계: 도시재생사업지역 가운데 시범 적용 대상지 선정(공주, 군산), 사례지 측정 지표 데이터 수집 및 분석 실시, 분석 결과를 토대로 시사점을 도출하여 후보지표 수정 · 보완하여 최종 지표 마련



## ■ 후보지표 및 측정지표 판단을 위한 기준 마련

- 후보지표는 국내 선행연구 및 진단사례별 유효지표의 가운데 중복지표를 조정한 결과를 토대로, 관련 전문가로 구성된 전문가 협의회를 통해 지표의 추가 · 조정 과정을 거쳐 마련
  - 기존 연구들에서 언급이 없었으나 유의미하다고 판단된 ‘매출액’과 ‘창 · 폐업률’을 추가
  - 도시재생사업지구를 대상으로 하고 있다는 점을 고려하여 ‘공공정책 및 공공사업’은 제외
  - 측정방법 또는 측정대상이 애매한 ‘창조적 생산자’, ‘동지내몰림’, ‘가로경관’ 조정
- 선정된 총 19개 후보지표를 대상으로 현실적으로 구득 및 활용 가능한 젠트리피케이션의 지표를 추출하기 위해 평가요소 및 평가기준을 마련
  - 4개 항목의 평가요소: 중요도(상업적 젠트리피케이션 징후와의 상관성), 자료의 신뢰성, 구득의 용이성, 계산의 용이성
  - 평가요소별로 상 · 중 · 하의 평가기준을 마련하여, 실질적으로 활용이 가능한 측정 지표를 선정: 자료 신뢰성 상/중, 구득 용이성 상/중상, 계산 용이성 상/중에 해당하는 지표로 선정함



### 상업적 젠트리피케이션 후보지표 마련 과정

구분	핵심지표 1	핵심지표 2	보조지표
국내 선행연구 및 진단사례 종합	<ul style="list-style-type: none"> <li>공시지가</li> <li>임대료</li> <li>유통인구, 외부유통인구</li> <li>언론 및 SNS 노출 빈도</li> <li>용도변화(식음업종)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기업 브랜드 진입</li> <li>증개축 및 리모델링</li> <li>동지내몰림</li> <li>합필(대형화) 및 신축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 가격 및 거래량</li> <li>공실률</li> <li>사업체 수</li> <li>기타 용도변화(문화예술, 근린상점, 소규모 독립상점)</li> <li>부재지주</li> <li>거주인구</li> <li>공공정책 및 공공사업</li> <li>창조적 생산자</li> <li>가로경관</li> </ul>
추가 삭제 조정	매출액	<ul style="list-style-type: none"> <li>창·폐업률(식음업종)</li> <li>동자내몰림</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공정책 및 공공사업</li> <li>창조적 생산자</li> <li>가로경관</li> </ul>

### 상업적 젠트리피케이션 후보지표(19개)

부동산 가치	관심도/인기도	상권	사회구조(공동체)	물리적 형태
<ul style="list-style-type: none"> <li>공시지가</li> <li>임대료</li> <li>매출액</li> <li>부동산 가격</li> <li>부동산거래량</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공실률</li> <li>언론 및 SNS 노출 빈도</li> <li>유통인구</li> <li>외부유통인구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업체 수</li> <li>용도(업종)</li> <li>창·폐업률</li> <li>대기업 브랜드 진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부재지주</li> <li>거주인구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신축</li> <li>증개축, 대수선</li> <li>리모델링</li> <li>합필</li> </ul>

### 젠트리피케이션 측정지표 평가체계

구분	중요도	자료 신뢰성	구득 용이성	계산 용이성
상	젠트리피케이션 현상과 관련성이 높다고 판단되는 자료(핵심지표)	공신력 높음(공공데이터), 오류 가능성 낮음	간단한 절차(내려 받기)만으로 구득 가능	최종 지표 값의 수치화가 상대적으로 용이함
중	관련성이 어느 정도 있다고 판단되는 자료(보조지표)	공신력 있지만 자료의 오류 확인 요망	중상: 수집절차가 다소 복잡하나 구득은 가능, 구득한 자료를 간단한 가이드 수준에서의 엑셀작업으로 정제 가능 중하: 구득한 자료 정제를 위해 특수한 분석도구 사용이 필요	최종 지표 값 산출을 위해 가이드를 통한 일정 수준의 계산과정이 요구됨(엑셀 초중급 수준의 기능에 해당하는 피벗테이블 작성 등)
하	관련성이 직접적이지는 않으나 장기적으로 관찰하면 유의미한 지표(관찰지표)	공신력 낮음(민간포털 등), 오류가능성 높음	구득 자체가 어렵거나 대용량으로 구득·정제 과정에 상당한 시간이 소요되고 전문 프로그램이 필요(GIS, R-Package, Python, 형태소 분석기, 중급 이상 수준의 VBA 프로그래밍 등)	수치화가 어렵거나 전문 분석프로그램을 통해 최종 지표 값이 산출됨

## ■ 젠트리피케이션 측정 후보지표 판단

- 19개 후보지표별로 평가요소 및 평가기준에 따라 각 지표별로 상·중·하를 판단하여, 이를 토대로 최종지표 선정

### 후보지표 중요도 및 활용도 판단

측정지표	활용도구 (데이터명)	구득방법 (데이터출처)	갱신주기	공간단위	중요도	자료 신뢰성	구득 용이성	계산 용이성
공시지가	표준자공시지가	부동산공시가격 알리미	1년	표준지	○	상	상	상
	개별자공시지가	지자체 홈페이지 국가공간정보포털-국가중점개발 api (www.nscdi.go.kr)	반기	개별필지	○	상	중하	상
임대료	임대료 변화율	한국감정원 부동산통계정보 (http://www.r-one.co.kr)	분기	시·군·구	★	-	-	-
매출액	매출액, 매출액 증감률	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월(최근 3개월 자료만 제공)	사용자 선택지역	★	상	중상	상
부동산 가격 및 거래량	부동산 가격	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	신고일 기준	읍면동 (법정동)	★	상	중상	상
	부동산거래량	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	신고일 기준	읍면동 (법정동)	△	상	중상	상

측정지표	활용도구 (데이터명)	구득방법 (데이터출처)	갱신주기	공간단위	중요도	자료 신뢰성	구득 용이성	계산 용이성
공실률	공실률	KOSIS 국가통계포털 상업용부동산 임대 동향조사(www.kosis.kr)	분기	시·군·구	○	—	—	—
언론 및 SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출 빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데이터, 연구자 자체 구득	—	—	○	중	하	하
유동인구	유동인구	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월(최근 6개월 자료만 제공)	사용자 선택지역	★	상	상	상
외부유입 인구	외부유입인구 (주요관광지점 입장객)	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	매년 4월	지점 (관광지)	★	상	상	상
사업체 수	사업체 수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)	월	필지별	△	중	하	중
업종 변화	식음상권, 근린생활업종 등	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	분기	읍면동 (행정동)	★	상	중상	상
		지자체인허가데이터 개방 포털 (http://www.localdata.kr/)	월	시·군·구		중	하	중
창·폐업률	창·폐업률	지자체인허가데이터 개방 포털 (http://www.localdata.kr/)	월	필지별	★	중	하	중
		소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	분기별	사용자 선택지역		중	상	상
대기업 브랜드 진입	—	—	—	—	○	—	—	—
거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털(www.kosis.co.kr)	5년	읍면동 (행정동)	△	상	상	상
부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발api (www.nsdi.go.kr)	월	필지별	○	상	하	중
신축	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위	△	상	중상	중
증개축,대수선	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위	△	상	중상	중
리모델링	—	현장조사	—	—	○	—	—	—
합필	토지이동이력정보 > 필지 주소 및 토지이동사유코드	국가공간정보포털-국가중점개발 api (www.nsdi.go.kr)	월	필지	○	중	중하	중

## ■ 최종 측정지표 선정 및 상업적 젠트리피케이션 진단체계 제시

- 국내 선행연구 및 진단사례 분석을 통해 상관성이 높은 지표를 토대로 관련 전문가 의견을 반영하여 중요도를 판단, 젠트리피케이션 현상과 관련성이 높다고 판단되는 중요도 '상'에 해당하는 7개 지표를 핵심지표로 선정
- 19개 후보 지표 가운데 핵심지표 7개를 제외하고, 현재 자료구득성 파악이 불가능한 3개 지표를 제외한 나머지 9개를 보조지표로 선정

### 상업적 젠트리피케이션 측정지표 및 진단체계

측정 지표	측정지표	분석자료	구득방법(데이터출처)	공공 데이터 제공		지자체 수집, 조사	전문가 수집, 분석	공간적 범위	작성 주기
				국가	지자체				
핵심 지표 (7개)	임대료	임대료 변화	한국감정원 부동산통계정보 (http://www.r-one.co.kr)	추후 국가 제공 필요					
	매출액	식음업종 매출액 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)			○		사업대상지 일대	3개월
	부동산 가격	부동산 가격 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	○				법정동	1년
	유동인구	유동인구 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)			○		사업대상지 일대	6개월
	외부유입 인구	주요 관광지점 입장객 수 변화	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	○				대상지 인근 주요 관광지점	월

측정 지표	측정치표	분석자료	구득방법(데이터출처)	공공 데이터 제공		지자체 수집, 조사	전문가 수집, 분석	공간적 범위	작성 주기
				국가	지자체				
핵심 지표 (7개)	업종 변화	식음업종 수 변화 (전체/한식/카페) 근린상점 수 특정업종 수 변화 편의점, 프랜차이즈 카페, 기념품숍 + $\alpha$	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) ( <a href="https://sgis.kostat.go.kr/">https://sgis.kostat.go.kr/</a> )	○				법정동	1년
			현장조사			○		사업대상지	월
	식음상권 창·폐업률	창업지 수 폐업지 수 창·폐업지 수	지자체인허가데이터 개방 포털 ( <a href="http://www.localdata.kr/">http://www.localdata.kr/</a> )		○			사업대상지	1년
보조 지표 (9개)	공시지가	개별지 공시지가 변화	지자체 홈페이지		○			법정동	1년
	부동산 거래량	부동산 거래량 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 ( <a href="http://rt.molit.go.kr">http://rt.molit.go.kr</a> )	○				법정동	1년
	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출 빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데이터, 연구자 자체 구축				○		
	거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털 ( <a href="http://www.kosis.co.kr">www.kosis.co.kr</a> )	○				행정동	1년
	부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발 api ( <a href="http://www.nsdi.go.kr">www.nsdi.go.kr</a> )	○				법정동	1년
	신축	신축 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 ( <a href="http://open.eais.go.kr">http://open.eais.go.kr</a> )	○				법정동	1년
	증개축, 대수선	증개축, 대수선 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 ( <a href="http://open.eais.go.kr">http://open.eais.go.kr</a> )	○				법정동	1년
	리모델링	리모델링 건수 변화	현장조사			○		사업대상지	월
	합필	합필 건수 변화	국가공간정보포털-국가중점개발 api ( <a href="http://www.nsdi.go.kr">www.nsdi.go.kr</a> )	○					

## • 상업적 젠트리피케이션 진단체계 제시

- ①목적 ②최종 측정지표 ③지표 작성 주체 및 자료 제공 주체 ④지표 적용의 공간적 범위 및 자료 작성 주기 ⑤지표의 산정방식과 활용 통계자료를 제시함

## 5 제도 개선 방안 및 정책제안

### • 상업적 젠트리피케이션 진단에 핵심지표인 ‘임대료’ 공공데이터 구축 제안

- 현재 국토교통부가 의뢰하여 한국감정원에서 진행하고 있는 ‘상업용 부동산 임대동향 조사’에 도시재생사업지구를 표본설계 대상에 포함하여 통계청이 승인하는 공식적인 임대료 데이터 구축

### • 도시재생 뉴딜사업에 젠트리피케이션 진단체계 도입

- 도시재생사업으로 공공의 막대한 예산이 특정 지역들에 투입되고 있는 상황에서, 공공사업의 효과와 개선사항을 면밀하게 검토하여 제시함으로써 공공 예산의 불필요한 낭비를 줄이기 위한 노력 필요

- 지자체별로 도시재생사업의 성과체계와 젠트리피케이션의 진단체계를 도입하여, 젠트리피케이션의 부정적 영향이 해당 지역에서 발생하지 않도록 사전에 준비할 필요
- 젠트리피케이션 대응을 위한 국가 차원의 DB 관리 및 전담조직 운영
  - 국가가 지자체가 작성해야 할 (공통/개별)지표를 제시하고, 지표별 산정방식과 활용할 통계자료에 대한 가이드라인을 제공
  - 국가가 지자체별로 구축한 지표들을 일원화하여 관리하고 진행단계에 보다 전문적인 판단을 할 수 있도록 전담기관 또는 전담조직을 마련하여 운영할 필요가 있으며, 도시재생지역에 대해서는 도시재생지원기구를 활용하여 DB 관리 및 진단 지원
- 국내 상업적 젠트리피케이션 진단을 위해 개별적인 실증사례 지속적 구축
  - 상업적 젠트리피케이션은 발생 장소에 기반한 현상으로 지역별로 매우 상이한 형태를 띠고 있기 때문에 장소별로 적합한 지표가 다르고 일부 지표들은 지역별로 그 양상이 다르게 나타나므로 보다 많은 실증사례가 진행될 필요
  - 서울뿐만 아니라 보다 많은 지역에서 상업적 젠트리피케이션 측정지표별 자료가 구축되고 실증적 자료 결과 값이 공유될 필요
  - 국내 상업적 젠트리피케이션을 보다 명확히 진단하기 위해서는 관련 징후와 지표들 간의 상관관계, 중요 정도 등에 대한 연구도 진행될 필요

심경미 연구위원 (044-417-9654, kmisim@auri.re.kr)

이상민 연구위원 (044-417-9642, smlee@auri.re.kr)



관련 보고서 원문 「상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구 : 근린재생형 도시재생사업을 중심으로」

**( a u r i )** 건축도시공간연구소 발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

주소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전화 044-417-9600 팩스 044-417-9607 [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

