상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례*

허자연** · 정연주*** · 정창무****

Gentrification Process and Changing Shop Owners in Commercial Area on Gyeongridan Street*

Ja Yun Heo** · Yeon Ju Jeong*** · Chang Mu Jung****

요약 : 본 연구는 상업공간을 공급하는 사업자의 관점에서 젠트리피케이션(gentrification)의 발생요인과 그 과정을 살펴보고, 임대료폭등에도 불구하고 신규 상권이 지속적으로 확장하는 원인을 경리단길을 사례대상지역으로 삼아 고찰하였다. 문헌연구 및 현장조사를 통해 경리단길 젠트리피케이션의 동인을 살펴본 결과 지대격차라는 경제적 유인이 큰 작용을 한 것으로 나타났으며, 상업화 과정에서 기존 업종 및 거주민을 구축하는 부정적 효과를 규명할 수 있었다. 진입상점의 업주특성 및 폭등하는 임대료에도 불구하고 영업의지를 보이는 요인에 관해서는 2014년 3월과 6월에 수행한 경리단길에 점포를 운영 중인 업주들을 대상으로 한 설문조사를 바탕으로 로짓모형을 구축하여 실증분석한 결과, 새로운 점포의 진입에는 특정 업종에 대한 상업 환경 조성보다 지대격차 및 의제자본 등이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 영업의지를 결정하는 요인으로는 권리금 등 의제자본의 상승에 대한 투기심리와 상권 활성화에 기대가 유의한 것으로 나타났다. 본 연구는 기존의 문화소비적 측면에서 접근한 선행연구들과는 달리 신규상권을 공급자 측면에서 접근한 실증연구라는 데에 큰 의의가 있으며, 상권의 생성과정을 검토한 기초연구로서 그 가치가 있다. 향후 소비측면과 공급측면을 결합한 총체적인 연구를 통해 상업공간의 젠트리피케이션 동인과 과정을 고찰하여, 이를 공공의 '명소길' 조성과 관리를 위한 정책지침 도출의 바탕으로 삼을 필요가 있음을 주장한다.

주제어 : 명소길, 상업공간, 젠트리피케이션, 지대격차, 경리단길

ABSTRACT : Adopting a perspective of business owners, this paper first investigates the causes of retail gentrification and then the agents of continuing commercial expansion despite increasingly expensive rents. Based on our literature review and field studies, we argue the rent gap is one of the main drivers of the gentrification in Gyeongridan area. Our findings also suggest that the retail intensification in our field site is 'crowding out' local businesses and long-term residents while it attracts new customers and capital. We conducted a logit analysis based on our survey of local business owners in Gyeongridan street to examine the characteristics of incoming businesses and what influences business owners' willingness to stay. The results show that factors such as rent gap and

* 본 논문은 한국연구재단(NRF-2012R1A1A2007698)과 서울대학교 건설환경종합연구소의 지원에 의해 수행되었습니다.
** 서울대학교 건설환경공학부 박사수료(Ph.D. Candidate, College of Civil Engineering, Seoul National University)
*** 서울대학교 건설환경공학부 석사과정(Master's Course, College of Civil Engineering, Seoul National University)
**** 서울대학교 건설환경공학부 교수(Professor, College of Civil Engineering, Seoul National University),
교신저자(E-mail: plan@snu.ac.kr, Tel: 02-880-9393)

fictitious capital significantly influence entry decisions. As for exit decisions, speculative interests seeking premiums and optimistic outlook for the area are found to be statistically significant factors. Contrary to some previous studies based on cultural consumerism theories, we focus on the supplier side of commercial gentrification using an empirical analysis. This study can serve as a foundation research to address the excessive commercial intensification in some commercial districts in Seoul. We expect future studies would benefit from addressing both the supply and demand sides of retail gentrification to explore the process and drivers of this phenomenon.
Key Words : Attractive Streets, Commercial Area, Gentrification, Rent gap, Gyeongridan Street

I. 서론

쇠락하는 상권이 있다면, 떠오르는 상권도 있다. 소비자는 새로운 소비 공간을 갈망하며, 이러한 수요를 반영하여 서울시의 주요 상업공간은 시대적 흐름에 따라 끊임없이 변화해왔다. 새로운 상권의 발굴은 평범한 주거지역의 골목상권에까지 공간적으로 확장되어 수십 년간 같은 자리를 지켜온 '동네가게'들을 몰아내는 상황까지 이르렀다[1].

주거지역의 젠트리피케이션(gentrification)과는 다르게 상업지역에서는 임대료와 더불어 권리금이라는 특수한 형태의 진입장벽도 존재하고, 이는 결과적으로 대규모 자본의 투입을 가능하게 한다. 계속되는 식음관련 업장의 폭발적 증가와 신규상점의 유입은 권리금 상승에 대한 기대로, 기존 상인들에게 수지가 맞지 않는 영업을 연장하게 하고 진입 상인들에게는 값비싼 임대료를 감수하게 하는 등 시장의 거품을 형성하여 순식간에 침체될 위기요소를 내포하고 있기도 하다.

각종 미디어는 이러한 위험을 간과하고 새로이 부상한 상권의 상점들에 대한 기사들 일색이다. 지역 전문가들은 이를 '르네상스'로 여기고 개발 호재로 판단한다(Zukin et al., 2009). 상업공간의 젠트리피케이션에 대한 연구 또한 재활성화의 한 유형으로 보고(Glass, 1964), 문화소비의 관점에서 접근한 연구가 대다수이다.

이러한 긍정적 평가의 이면에는 소음 및 쓰레기, 취객 등으로 거주민들에게 위협이 되는 생활환경과[2], 배로 뛴 임대료를 감당할 여력이 없는 동네 상인들[3], 폭등한 임대료에도 불구하고 진입하고자 경쟁하는 업주들에 의해 각축장이 된 주거지역이 존재한다.

이러한 관점에서 본 연구에서는 경리단길 사례를 바탕으로 상업공간의 젠트리피케이션 발생요인과 입지를 고찰하고 상권이 과열되는 과정을 살펴보고자 한다. 더불어 젠트리파이어의 특성과 임대료 및 권리금 부담에도 불구하고 상권이 확장되는 요인에 대한 실증분석을 통해 신규 상권의 흐름을 고찰하고 이를 바탕으로 공공의 '명소길' 육성과 관리를 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

1) 경향신문, 2014년 11월 7일자 (http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?artid=201411072224235&code=960100)
2) SBS CNBC 뉴스, 2014년 11월 3일자 (http://sbscnbc.sbs.co.kr/read.jsp?pmArticleId=10000698505)
3) 이데일리, 2014년 11월 4일자
(http://www.edaily.co.kr/news/NewsRead.edy?SCD=JD11&newsid=01984406606282440&DCD=A00401&OutLnkChk=Y)

Ⅱ. 문헌연구

1. 선행연구

오랜 역사를 지닌 주거공간의 젠트리피케이션과 달리 상업공간의 젠트리피케이션에 관한 연구는 그 논의의 역사가 짧다. 특히 국내에서는 상업공간의 젠트리피케이션이 국지적 현상으로 나타나는 경우가 대부분이어서 삼청동, 가로수길, 홍대(연남동), 경리단길을 대상으로 한 사례연구만이 존재한다.

삼청동길에 대한 연구들은 주킨(Zukin) 등이 주장한 문화소비공간의 확산이 상업공간의 젠트리피케이션을 발생시켰다는 견지에서 삼청동길을 살펴보았다. 정지희(2007)는 삼청동길의 소비공간을 축제소매(festival retailing)의 관점에서 통계적 분석보다 상업화 과정, 입지현황 등에 초점을 두어 기술하고 78부의 설문을 바탕으로 상업화 요인을 설명했으나, 업주들이 삼청동길 진입 이유로 꼽은 매스컴을 비롯한 국가권력기관의 입지나 인사동 상권의 포화로 인한 이주 등에 대한 실증연구로 판단하기에는 설명력이 부족한 것으로 판단된다. 김봉원 외(2010)는 문화적 어메니티 결집의 관점에서 자본과 문화의 관계를 설명했으며, 삼청동길의 시기별 개점 상가와 업종별 특징을 살펴보았다. 이는 연구의 범위를 비주거지로 한정했는데, 최근 경리단길, 연남동, 서촌에서는 주거지역과 공존하며 주거시설을 전용하는 사례가 늘고 있어 최근 사례에 적용하기에는 다소 어려움이 있다.

홍대 앞 주거지역 및 연남동에 관한 연구로는 진창종(2013)과 김신성(2013)이 존재하는데, 진창종(2013)은 낙후주거지 재활성화로 기존 거주민이 지대상승으로 인해 밀려나갔음을 지적했으며, 김신성(2013)은 부르디외(Bourdieu)의 문화자본 개념을 바탕으로 연남동 지역의 소비공간이 확산되면서 저층주거지가 상업화되는 변화 과정을 기록하고 비교하였다. 이는 젠트리피케이션의 동인과 파급효과를 살펴보기보다 물리적 변화에 한정하여 상업화 과정을 분석하는 데에 그쳤다는 아쉬움이 남는다.

가로수길에 관한 연구는 이상훈 외(2011)와 이명주(2013)가 수행했는데, 이명주(2013)의 연구는 블록 및 필지 등의 물리적 변화를 기록했으며, 이상훈 외(2011)의 연구는 선행연구들에서 다양성 요인을 추출하여 이용자 설문을 통해 활성화 요인을 추정했다. 두 연구 모두 특정 이론에 기반을 둔 연구이기보다는 젠트리피케이션 과정을 기록한 연구로서 가치가 있다.

양희은·손용훈(2013)은 플로리다(Florida)가 주장한 창조계급들이 경리단길에 자생적으로 집적하여 젠트리피케이션을 발생시켰다고 보고 단순한 상권의 확장이 아닌 새로운 문화경관의 형성이라는 관점에서 주민 인터뷰를 수행했다. 새로운 업종의 집적을 문화경관 형성의 양상으로 고찰했으나 수요와 공급은 상호작용을 전제하여 일어나는 경제현상임을 감안할 때, 창조적 생산자와 창조적 결과물의 소비자를 동일 시 했을 뿐 배후수요에 대해서는 고려하지 못했다는 한계가 있다. 연구의 범위에서 창조계급으로 분류된 업종이 다른 지역에도 존재하는 이유에 대해서도 설명력이 부족한 것으로 판단된다.

젠트리피케이션 과정에서 초기 상권형성의 촉매 중 하나로 문화적 활동이 부각되는 과정은 배제할 수 없으나, 이는 상업시설 이용객의 관점 즉, 젠트리피케이션 과정에서 나타나는 수요측면의 현상으로 해석이 가능하다. 국내에서는 이들 문화

소비와 젠트리피케이션의 관계를 고찰한 연구는 존재하나 상업시설을 공급하는 사업자에 초점을 둔 연구는 상당히 부족한 실정이다. 본 연구에서는 젠트리피케이션의 동인, 특히 주거지역의 상업화 과정에서 드러나는 사업자 변화의 특성을 살펴보고 실증연구를 통해 계속되는 상권 확장의 유인을 고찰하고자 한다.

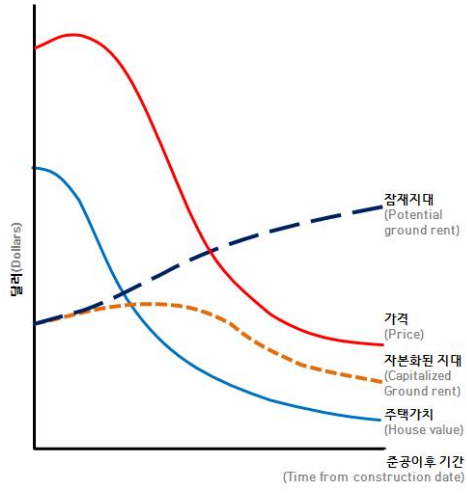
2. 이론적 배경

선행연구들의 이론적 배경은 주로 특정 젠트리파이어(gentrifier)계층을 정의하고 그들에 의해 주도되는 문화소비공간의 형성에 관한 것이다. 국내 상당수의 연구가 소비자의 관점에서 경제성장에 따른 소비력 증대와 맛집 열풍 이면의 사회적·상징적 자본의 존재에 초점을 두고 있으며, 이와 같은 입장은 부르디외의 문화자본(Bourdieu P., 1979)에서 주킨의 젠트리파이어, 플로리다의 창조계급(Florida, 2005)이라는 이론적 틀에 기반하고 있다. 그러나 수요와 공급은 늘 균형관계에 있다는 관점에서 볼 때 특정 계층이 수요계층으로서 상권을 형성하고 젠트리피케이션을 견인한다고 보는 입장에는 한계가 존재한다. 또한 '문화소비'라는 표현이 무색하게 2014년 현재 경리단길은 문화활동보다 오히려 커피전문점, 화장품전문점 등 대기업 소유의 소비공간이 공격적으로 유입되고 있는 국면을 맞이하고 있다.

본 연구에서는 다음의 이론들에 입각하여 신규 상권의 형성과 젠트리피케이션 심화의 동인을 살펴보고자 한다.

1) 젠트리피케이션의 동인 및 입지

스미스(Smith, 1979)는 소비자가 젠트리피케이션의 주체가 된다는 관점보다 생산자 주권이론(producer's sovereignty theory)의 견지에서 사회적 행위자인 개별 소비자가 '선택'하는 것이 아니라 소비자가 사용할 수 있는 상품과 서비스의 범위를 통제하기 위한 대규모 생산자가 젠트리피케이션을 주도한다고 주장했다. 도심의 지대 및 건물 가치의 하락은 수요 감소를 수반하고 이는 시설유지에 대한 투자를 감소시키는 악순환을 반복하게 하여 도심주변부에 슬럼을 형성하는데, 이러한 슬럼은 지대격차를 발생시켜 타 투자처로 유출된 자본을 다시 유입시킨다. 이 과정에서 쇠퇴한 도심의 젠트리피케이션이 발생된다. 스미스는 특히 젠트리피케이션을 견인하는 행위자로서 지대격차이론(rent gap theory)에 근거하여 금융기관이 큰 역할을 한다고 판단했다. 토지가 가질 수 있는 최대 효용일 때의 토지가치와 현 매매가의 차이가 대규모 금융을 일으키는 유인이 된다는 것이 그 핵심이다(〈그림 1〉).

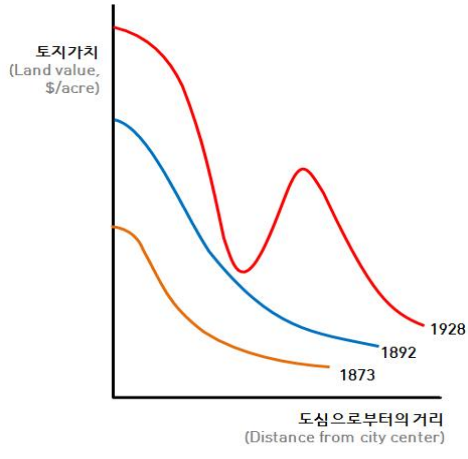


자료: Smith(1979)

〈그림 1〉 닐 스미스(Smith N.)의 지대격차이론

대규모 개발사업으로 시작되는 주거지역의 젠트리피케이션과 달리 상업지역의 젠트리피케이션은 노후시설을 활용한 소자본 창업으로 시작된다. 그러나 그 근본 메커니즘은 주거의 경우와 유사하다. 낙후지역의 지대격차가 심화되면서, 임대료, 시설투자, 권리금 등의 초기 자본투입을 통해 해당 점포의 효용을 극대화시켰을 때 발생하는 이윤이 다른 투자처에 비해 높아지는 시점에서 사업자가 진입하게 된다.

스미스는 또한 젠트리피케이션이 발생하는 입지로 미국 대도시의 경우 도심 건조환경의 감가상각으로 인한 슬럼형성지역을 꼽았는데(<그림 2>), 슬럼지역의 잠재지대가 근린효과 등에 근거하여 높이 평가되는 지점에서 대규모 자본 투입이 이루어진다고 설명했다. 상업시설은 수익을 충분히 확보할 수 있는 배후수요나 유동인구가 존재하는 곳이 유리한데, 이는 도보로 접근 가능한 인근 상권



자료: Hoyt, 1933; Smith, 1979 재인용

<그림 2> 도심으로부터의 지대변화

이 존재하는 경우 근린효과로 인한 이점이 가중된다.

스미스의 지대격차이론은 주택이라는 상품을 공급하는 개발자의 관점에서의 접근이기 때문에 주거시설과 다르게 다양한 업종이 존재하는 상업시설의 젠트리피케이션 과정에서 특정업종이 도입되는 논리에 관해서는 설명하지 못하는 한계가 있다.

2) 젠트리피케이션의 심화

하비(Harvey, 1982)는 투기적 요소가 토지거래에서 항상 나타났으며 그 투기대상은 실물이 아닌 지대(rent)임을 주장했다. 이는 자본의 과잉축적에 대한 시간적 이전 방법 중 하나인 '의제자본'으로 발현이 되기도 하는데, 국내 상업시설의 경우 실체는 있으나 법의 사각지대에 놓인 영업적 가치 즉, 권리금의 형태로 거래되어왔다. 권리금 유형[4] 중 바닥권리금과 이익권리금은 상권의 입지적 비교우위와 현재 자본화가 되지 않았으나 창출될 기대자본에 대한 권리금으로서 순수한 의제자본에 해당한다. 상권이 활성화되면 임대인들은 업장에 대한 투자를 전혀 하지 않았다 하더라도, 또는 다른 임대인이 업종을 바꾸어 입주할 시[5]에도 좀 더 많은 권리금을 기대하는 경향이 있다.

상권의 특징은 공급과 소비가 한 공간 범위 내에서 발생한다는 점에 있다. 앞서 고찰한 소비적 측면에서의 업종변화는 수요적 관점이 아닌 공급자의 입장에서 해석하면 이윤을 최대화하고자 하는 경제논리에 기반을 둘 수밖에 없다. 상권의 확장으로 자본축적이 과잉되면 생산에서는 회전시

4) 권리금의 유형(상가건물임대차보호법 개정안, 2014년 9월)
① 바닥권리금: 장소적 이익(점포위치, 상권 등)을 토대로 형성
② 영업권리금: 점포의 무형자산(영업노하우, 거래처, 신용 등)의 대가
③ 시설권리금: 영업시설, 비품 등 유형자산의 대가
④ 이익권리금: 미래에 창출될 이익을 기준으로 산정(1년분 영업이익)

5) 영업권리금을 받을 수 없는 경우

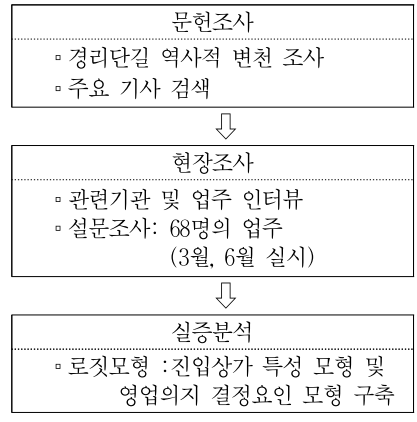
간이 가속화되고 이는 그에 상응하는 교환과 소비 부문의 가속화를 수반한다. 하비(Harvey, 1989)에 따르면 이는 젠트리피케이션 과정에서 다각화된 상업시설의 업종이 이러한 가속화를 반영하는 "유연적 축적"의 과정이며, 급격하게 변모하는 트렌드의 반영에 지나지 않는다.

오히려 특정 계층을 겨냥한 트렌디한 업종의 공간적 집중은 제이콥스(Jacobs, 1961)가 언급한 것과 같이 "the self-destruction of diversity"의 형태로 자기 파괴의 악순환의 고리를 형성한다. 타 업종을 밀어내고 압도하는 구축효과(crowding out effect)가 발생한다는 것이다. 기존에 오랜 기간 영업해온 지역 상권은 지대격차 등을 이유로 외부에서 유입된 수익성 좋은 상권으로 대체되기 마련이고(Zukin et al., 2009), 대체된 상권은 생산성 높은 특정업종에 집중하여 보수적인 대기업 자본[6]을 유입시키고 기존업종을 밀어낸다. 이 과정을 거치면서 젠트리피케이션 초기에 진입한 업종들이 형성한 장소성 즉, 고유성(authenticity)은 그 빛이 퇴색된다(Zukin, 2010).

구축효과는 충분한 상가 공급물량을 확보하기 어려운 주거지역에서 주거시설을 용도변경하여 상업시설로 활용하는 과정을 통해 거주민을 구축하는 현상으로도 나타난다. 대기업의 진입과 기존 주거시설의 과도한 상업화는 기존 시장에 지각변동을 일으키며 투기자본을 유입시켜 지역 상권에 거품을 조장할 우려가 있다. 이러한 투기자본에 대해 하비(Harvey, 1982)는 "모든 착란적 형태들의 원천"이며 잠재적으로 심각한 왜곡의 원인이 되기도 한다고 언급했다.

Ⅲ. 연구절차 및 연구의 범위

본 연구는 사전 문헌조사를 바탕으로 젠트리피케이션의 발생 및 진행과정을 살펴보고, 현장조사를 통해 통계적 자료를 확보한 후 실증분석하는 과정을 거쳤다. 전체적인 연구절차는 〈그림 3〉과 같다.



〈그림 3〉 연구절차

본 연구는 2014년 3월에서 9월까지 실시한 경리단길의 업주 인터뷰 및 설문조사를 바탕으로 수행하였다. 권리금이 폭등하고 외부인에 대한 경계가 존재하는 상황이라 표본 수 확보에 어려움이 있어 이태원2동 상가연합회의 협조를 얻어 기존 상인들을 접촉했으며, 비교적 인터뷰에 긍정적인 68명의 업주들을 대상으로 한 설문 중 누락된 응답이 많은 3부를 제외한 65부의 설문지를 분석에 활용했다. 시계열적 자료를 구득하는 것에 어려움이 있어 젠트리피케이션 과정에서 진입했다 폐점한 상점 및 응답을 거부한 상점들의 자료는 분석에 포함하지 못했다.

경리단길의 역사적 변천과정은 장기간 경리단

6) 성공이 확실시되는 곳에 입지하고자 하는 대기업의 성향으로 값비싼 임대료 및 권리금을 지불할 수 있는 경제력이 바탕이 된다.

길에 거주하며 사업장을 운영해온 이태원2동상가연합회 임원 및 회원을 대상으로 인터뷰한 내용을 바탕으로 웹 검색 및 문헌조사를 통해 자료를 확보했다.

Ⅳ. 사례연구

1. 경리단길의 장소성(공간적 특성)

경리단 지역은 서쪽으로는 용산 미군기지, 북동쪽으로는 남산이 자리 잡고 있으며, 강북으로 통하는 남산 2호 터널과 3호 터널의 진입지역이다. 지리적으로는 최근 서울의 주요 상권으로 자리 잡고 있는 이태원과 근접하다.

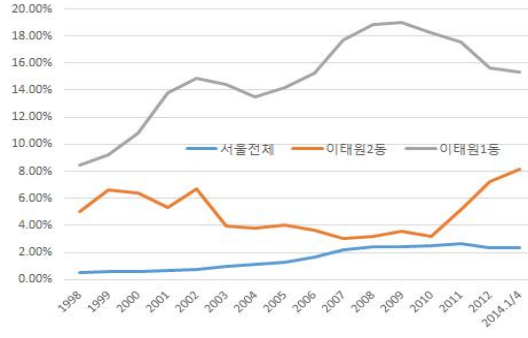


자료: 다음 위성사진(maps.daum.net)

〈그림 4〉 경리단길의 위치

경리단길은 조선시대 역원(驛院)인 이태원(梨泰院)이라는 이름에서 유추할 수 있듯 과거 서울지하철 1호선 남영역과 미군부대를 통과하는 도로의 연장선상에서 존재했던 기존 배밭의 농도(農道)가 1978년 4월 그랜드하얏트서울(Grand Hyatt Seoul)의 개관과 동시에 도로화되면서 기존의 농지가 주거지역으로 변모했다(서울역사박물관, 2010). 지난 수십 년간 인구가 폭등했던 서울의 타 지역과 달리 경리단 지역은 미군부대, 남산 등으로 고립되어 대규모 재개발의 흐름과 동떨어져 고유의 주거환경을 유지해왔으며, 이러한 특성상 거주민의 상당부분이 장기간 거주해온 인구특성을 지니고 있다.

이태원2동에 입지한 외국공관저로는 필리핀, 알제리, 덴마크 등의 대사관 8곳과 파키스탄대사관저가 존재한다. 이는 외국인 위주의 배후수요로서 상업화 이전부터 필리핀 식료품점, 고급 한식당 등이 성업한 배경이 되어왔다. 이태원2동의 외국인 비율은 최근 포화상태인 이태원1동 지역의 외국인비율 감소세에도 불구하고 계속적으로 증가세에 있다(〈그림 5〉). 이는 기존의 외국인을 배후인구로 하는 동네상권의 형성에 큰 영향을 미친 것으로 판단된다.



자료: 서울통계(http://stat.seoul.go.kr/)

〈그림 5〉 주민등록인구 중 외국인비율 비교

경리단길의 상권은 국군재정관리단 부근의 하부 상권과 하얏트호텔 부근의 상부 상권으로 크게 분리할 수 있는데, 하부 상권이 주로 이태원2동 주민을 위한 개인서비스업이나 소규모 에스닉 레스토랑들로 구성된 상권이라면 상부 상권은 고급 음식점 등의 고급상권으로 이루어져 있다. 이는 현재 남산 야외식물원으로 조성된 과거 남산 외인아파트와 하얏트호텔, 외국공관저의 부유층 사모님들 대상으로 한 교류의 장소로 이용되어왔다. 남산과 서울타워를 조망할 수 있는 우수한 입지조건

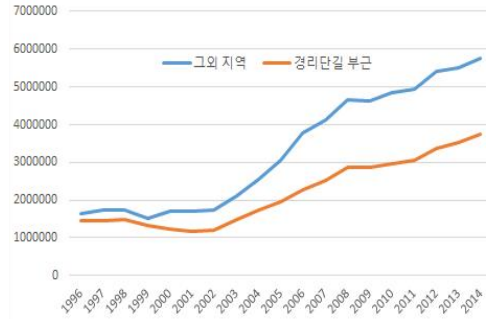
으로 가야랑 등의 외국인접객으로 유명한 고급 한정식 레스토랑과 서정기컬렉션(서울특별시 용산구 소월로 316), 이광희부티크(서울특별시 용산구 소월로 310-4)[7] 등의 유명디자이너 의상실 등 고급 상권이 입지해있다. 배후수요도 상권의 특성과 부합하게, 하부 상권 인근이 월세로 구성된 단독주택이 대부분이라면 상부 상권 인근은 고급주택가와 갤러리 등으로 구성되어 있다.

경리단 인근 지역은 남산 및 군부대 인근에 입지하여 최고고도제한지구로 지정되어 있으며, 대부분이 2종일반주거지역으로 대규모 상업시설이 입지하기 어려운 조건이다. 따라서 경리단길의 초기 젠트리피케이션 과정은 소규모 상점들에 의해 진행되었음을 알 수 있다.

2. 경리단길의 젠트리피케이션(상업화 특성)

1) 지대격차(rent gap)

지하철 6호선이 개통된 2000년을 기점으로 이태원 상권이 활성화되면서 벌어지기 시작한 경리단 지역과 그 외 지역의 표준지공시지가는 경리단길이 상업화되기 시작한 2008년을 기점으로 그 상승속도가 주변지역과 유사해졌다(〈그림 6〉). 이는 주변지역의 토지이용을 스미스(Smith, 1979)가 언급하는 효용이 극대화되는 잠재지대(potential ground rent)로 가정할 때, 이태원1동의 상업지역 활성화로 상승된 주변지역의 지대와 지하철역과의 열악한 접근성으로 인해 초기상권 형성이 어려웠던 경리단길의 입지가 지대격차를 확대시켜 자본유입의 유인으로 작용한 것으로 해석할 수 있다. 특히 젠트리피케이션 초기에 입점한 상점은 인근지역에 비해 상대적으로 매우 저렴한 임대료가 강력한 입점요인으로 작용했음을 유추해볼 수 있다.



자료: 국토교통부 부동산공시가격알리미 (www.kreic.org/realtyprice)

〈그림 6〉 용산구 이태원동 평균 표준지공시지가

2012년 이후 매스컴을 통해 경리단길이 소개되면서 근린상권에 불과했던 지역에 상업화가 급격히 이루어졌는데, 동시에 유동인구가 증가했음을 녹사평역의 승하차인원 추이(〈그림 7〉)로 살펴볼 수 있다. 실내 보행공간이 부족한 거리상권의 특성상 계절변동을 가지는 것을 감안하더라도 유동인구는 2년 새 크게 증가한 것으로 판단된다.



자료: 서울메트로 및 도시철도공사

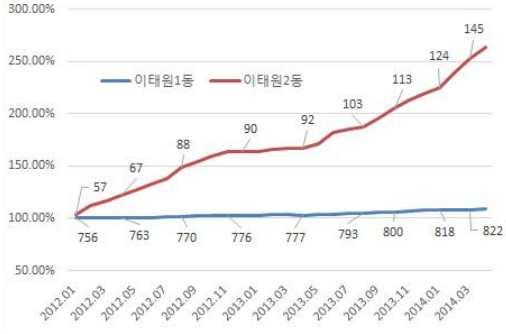
〈그림 7〉 녹사평역 지하철 승하차인원 추이

7) 대한민국 상위1% 부유층 여성들만을 위한 '콧대 높은' 브랜드들로, 정·관계, 재계 고위인사 부인들이 찾는 장소로 알려져 있다(연합뉴스 1999년 5월 28일자. http://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=103&oid=001&aid=0004515337).

이러한 유동인구의 증가는 지대격차를 이유로 진입한 소자본 창업의 상가수요를 충당했고, 현재는 오히려 주말의 유동인구가 폭증하여 상가의 공급물량이 부족한 상황에 이르렀다.

2) 구축효과1: 업종의 변화 및 체인점의 등장

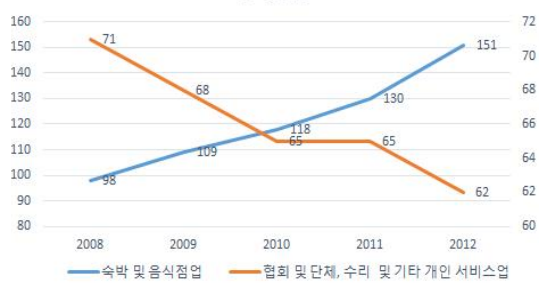
기존 지역민들을 주고객으로 영업하던 동네상권은 주로 쌀집, 철물점, 노래방, 고깃집 등으로 구성되어 있었다면[8], 진입상권은 주로 식음관련 업장으로 집중되어 있음을 〈그림 8〉을 통해 확인할 수 있다. 인근 대형 상권인 이태원1동의 음식점 증가에 비해 경리단길은 그 증가속도가 훨씬 빠르다. 2012년 초 50여 개에 불과했던 음식점 수는 2014년 5월 150여 개에 이르렀다. 국군재정관리단에서 시작한 경리단길의 길이가 총 900m를 밑도는 것을 감안할 때 상당한 증가세로 판단된다.



자료: 용산구청 보건위생과 자료

〈그림 8〉 음식점 수 증가추이(2012년 1월 기준 비율)

기존의 외국인 배후수요를 흡수해온 필리핀 식료품 전문점 등의 에스닉 레스토랑뿐만 아니라, 상업화 초기에는 수제맥주 붐의 중심으로서 맥주 매니아들의 성지로 그 유명세를 탔다. 이러한 유명세에 힘입어 수제맥주 전문점, 커피전문점 등은 다수의 체인점을 개설하여 경리단길 1호점의 인기를 몰아가고 있다. 이는 돈차를리, 투칸, 까올리포차나, 장진우식당 등의 레스토랑 붐으로 이어지다가 젊은 소비층을 겨냥한 디저트 카페(카롱카롱, 에끌레르 등), 수공예품 전문점(수향, 돗자리 등) 등도 줄지어 입점하고 있다. 기존에 존재했던 음식점들은 주로 지역주민을 대상으로 하는 백반집이나 대사관 등의 외국인을 대상으로 하는 음식점이 대부분이었던 반면, 최근 진입한 상점들은 외부 방문객을 위한 레스토랑이나 펍(pub), 카페 등이 주를 이룬다. 이러한 진입 음식점업소가 기존의 철물점, 쌀집 등의 개인서비스업을 몰아내고 있음을 〈그림 9〉를 통해 유추할 수 있다. 실제로 철물점이었던 점포는 현 트렌드에 맞는 바(bar)로, 인테리어 업체는 카페로, 세탁소는 퓨전 돼지고기 레스토랑 등으로 운영 중이다.



자료: 서울통계(http://stat.seoul.go.kr/)

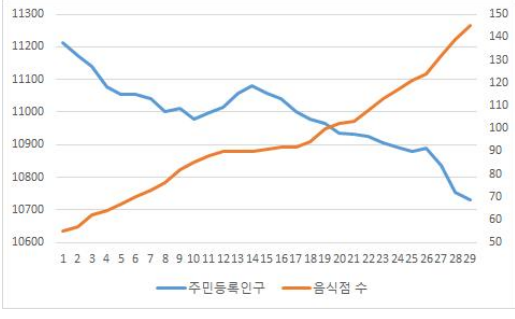
〈그림 9〉 이태원2동 업종 변화

최근에는 커피전문점 및 제과점 프랜차이즈, 안경 전문점 프랜차이즈, 통신사의 휴대폰 판매점 등 대기업 자본이 유입되기 시작했다.

8) 이태원2동 상가연합회 회원 목록 참고

3) 구축효과2: 기존 상인 및 주거민의 이주

경리단길의 급격한 상업화는 주민구성에도 큰 변화를 가져왔다. 구축효과는 특정 업종만의 장악력을 의미할 뿐만 아니라 기존 주거시설의 상업시설로의 전용 등의 이유로 거주민들을 구축하는 효과도 의미한다(〈그림 10〉). 이러한 현상은 2종일반주거지역에서 근린생활시설의 증가 및 기존 주택을 용도 변경하여 입점한 상업시설의 폭발적인 증가에 의해 나타나는 현상으로 보이며, 급격한 외부인의 유입으로 열악해진 주거환경이 인구유출의 원인이 되었을 것으로 판단된다. 주택가의 이면도로에 '골목길의 개성상인'[9]을 주축으로 구성된 보석길 등의 상업화가 이에 해당한다. 더불어 급감하는 주민등록인구는 거주하는 동네에서 떠나간 동네가게 업주가족들의 숫자도 반영하고 있는 것으로 추측된다.



자료: 용산구청 인구통계 및 보건위생과 자료

〈그림 10〉 이태원2동 주민등록인구와 음식점 수

줄어드는 주민등록인구와 모순적으로 이태원2동의 주거비용 즉, 월세는 수년 전에 비해 크게 올랐으며, 주민 인터뷰에 따르면 불과 10년전 25만원이던 원룸의 월세 시세가 최근 80만 원까지 육박한 것으로 파악되었다.

Ⅴ. 실증분석

1. 분석모형 및 변수의 설정

1) 분석모형

본 연구에서는 계속적으로 변화하는 상업 환경에서 진입상점의 사업자 속성과 영업의지 결정요인 분석을 위해 이항로짓모형(Binary Logit Model)을 활용했다. 이항로짓모형은 선택확률모형의 시작으로, 종속변수가 이항으로 이루어진 경우 독립변수와의 관계를 다음과 같이 표현한다.

$$y^* = \sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k + \epsilon, \quad y = \begin{cases} 1 & \text{if } y^* > 0 \\ 0 & otherwise \end{cases}$$

y^*는 관찰 불가능한 응답변수로 잠재변수이며, 특정 수준 이상에서만 사건이 발생하는 더미변인으로 0보다 큰 경우 관찰 가능한 응답변수 1로 나타나게 된다. 이를 다음과 같이 유도할 수 있다.

$$\begin{aligned} P(y=1) &= P(\sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k + \epsilon > 0) \\ &= P(\epsilon > -\sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) \\ &= 1 - F(-\sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) \\ &= F(\sum_{k=1}^{K} \beta_k x_k) \end{aligned}$$

이항의 불연속성은 확률을 도입하여 연속성을 확보할 수 있는데, 연계함수가 로짓분포를 가정하므로 연속확률분포함수를 통해 다음과 같이 자연로그를 취하는 승산비(odds ratio)의 형태로 유도하면 선형결합식으로서 계량분석이 가능하다.

9) 경리단, 서촌, 연남동 등에서 독특하고 개성 있는 상가들을 여러 개 운영하면서 골목상권을 만들어 낸 상인들을 일컫는 말(SBS스페셜, 2014년 8월 31일 방송)

$$e^{\sum_{k=1}^{K}\beta_k x_k} = \frac{P(y=1)}{1-P(y=1)}$$

$$=> \log\left(\frac{P(y=1)}{1-P(y=1)}\right) = \sum_{k=1}^{K}\beta_k x_k$$

$$\left(F(\theta) = \frac{1}{1+e^{-\theta}} = \frac{e^{\theta}}{1+e^{\theta}} \text{ 이므로}\right)$$

추정된 계수값은 지수화하여 승산비의 형태로 해당 변수의 한계효과를 확인할 수 있다.

2) 변수의 설정

본 연구에서는 업주 인터뷰 및 문헌조사를 통해 경리단길 젠트리피케이션의 동인과 그 과정을 살펴보고, 설문에 기초한 분석모형을 통해 진입상점의 특성 및 영업의지 결정요인을 추정해보고자 한다. 분석모형의 변수로는 업주의 개인속성(연령, 거주지, 과거 경험)을 공통 독립변수로 두 모형 모두에서 살펴보았다. 인근지역에 거주하는지 여부를 통해 동네상권의 변화를 살펴보는 것이 가능하며, 과거 상가의 운영경험으로 업주 성향을 파악할 수 있다.

진입상가 특성 모형의 종속변수는 주민 및 업주 인터뷰결과 경리단길 상업화의 도화선이 되었다고 대다수가 응답한 S커피전문점 및 H레스토랑 등의 개점시기인 2008년 후반 이후에 개점한 상가들로 보았다. 독립변수로는 젠트리피케이션의 동인을 살펴보기 위해 앞서 문헌연구에서 살펴본 지대격차와 의제자본, 구축효과를 측정할 수 있는 변수들이 활용됐다. 업주가 생각하는 해당 상가의 임대료 적정선과 현 임대료에 기초하여 업주가 지불할 의사가 있는 임대료의 차액(임대료차액)을 지대격차의 대리변수로 간주했다. 상업화로 인한 자본축적이 의제자본의 형태로 나타나는지 확인하기 위해 업주가 생각하는 해당 사업장의 예상 평당 권리금을 독립변수로 탑재했으며, 업종 간 구축효과가 발생하는지 여부는 현재 폭발적으로 증가하는 음식점 수 통계를 반영하여 식음관련 업종 더미변수로 확인했다.

영업의지 결정요인 모형에서는 상업화로 인해 폭등하는 임대료에도 불구하고 현 업장에서 영업을 연장하고자 하는지의 의사여부를 종속변수로 사용했으며, 현 업종을 고수하지 않고 생산성이 좋은 업종으로 변경할 의사 여부(업종변경)를 구축효과의 대리변수로 보았다. 시장의 과열 여부를 측정하기 위해 의제자본의 대리변수는 진입상가 특성 모형에서의 변수와 동일한 업주가 예상하는 평당 권리금을 사용했으며, 시장의 과열여부를 영

〈표 1〉 진입상가 특성 모형의 변수

구분	변수	조작적 정의 및 단위
종속변수	진입상가	2008년 후반 이후 개업한 상가
업주속성	업주연령	응답자의 연령
	업주거주지	용산구 이태원(1,2)동 거주 여부
	과거경험	과거 상가 운영경험 여부
지대격차	임대료차액	임대료 적정선과 지불의사 액수의 차이(백만원/평)
의제자본	권리금	본 사업장의 예상 평당 권리금(백만원/평)
구축효과	식음업종	식음관련 업종 여부

〈표 2〉 영업의지 결정요인 모형의 변수

구분	변수	조작적 정의 및 단위
종속변수	영업의지	임대료 상승에도 불구하고 현 업장에서 영업할 것인지 여부
업주속성	업주연령	응답자의 연령
	업주거주지	용산구 이태원(1,2)동 거주 여부
	과거경험	과거 상가 운영경험 여부
구축효과	업종변경	사업성이 좋은 업종으로 변경할 의사가 있는지 여부
의제자본	권리금	본 사업장의 예상 평당 권리금(백만원/평)
시장과열	임대료거품	임대료 지불의사 액수와 현 임대료의 차이(백만원/평)

업의지에 임대료 거품이 미치는 영향으로 살펴보기 위해 지불 가능한 임대료와 현 지급 중인 임대료의 차액(임대료거품)을 변수로 포함했다. 금액 관련 변수는 업장의 규모를 통제하여 평당 금액으로 변환하여 적용하였다.

전체 응답자 중 진입상가에 해당하는 상점의 업주는 65명 중 34명에 해당하며, 임대료가 오르더라도 현 업장에서 영업을 계속하고자 하는 업주는 46명에 달했다. 25세부터 72세에 이르는 응답자들은 73%가 인근 이태원동에 거주하고 있으며, 해당 업장의 권리금으로 평당 386만 원 정도를 평균적으로 예상하고 있었다. 현 업장을 운영하기 이전에 다른 업장을 운영해본 경험이 있는 응답자는 47% 정도이며, 응답 상점 중 식음 관련 사업장은 25개소로 38%에 해당한다(〈표 3〉).

〈표 3〉 종속변수 및 독립변수의 기술통계

구분	변수	평균	표준편차	최솟값	최댓값	비고
종속변수	진입상가	0.5231	0.5034	0	1	진입=1
	영업의지	0.7231	0.4510	0	1	영업=1
독립변수	업주연령	46.0769	12.2619	25	72	세
	업주거주지	0.7344	0.4452	0	1	이태원=1
	과거경험	0.4688	0.5030	0	1	유=1
	임대료차액	-0.0274	0.0368	-0.1364	0.0571	백만원/평
	권리금	3.8585	3.8433	0	14.2857	백만원/평
	식음업종	0.3846	0.4903	0	1	식음=1
	업종변경	0.0923	0.2917	0	1	변경=1
	임대료거품	0.1495	0.6304	-1	2.90	백만원/평

2. 분석결과

본 연구에서는 진입상가의 특성과 영업의지 결정요인 분석을 위해 SAS 9.4 패키지를 활용하여 두 개의 이항로짓모형을 추정했다. proc logistic 구문을 사용했으며, 분석결과는 다음과 같다.

1) 진입상가 특성: 젠트리피케이션의 동인

2008년 이후 경리단길에 상점을 개업한 진입상가는 전체 응답자 중 52%에 해당하며, 진입상가 로짓모형은 우도비 검정 33.11, 스코어 검정 22.32로 모두 유의수준 1% 내에서 유의한 것으로 나타나 추정된 로짓모형의 통계적 유의성을 확인했다.

2008년 이후 경리단길의 상업화와 동시에 진입한 상가들은 적당하다고 여겨지는 임대료와 업주의 지불용의 임대료의 차이, 즉 업주의 판단에 경리단길의 상가가 지니는 가치와 현재 시세의 차이인 지대격차에 10%의 유의수준에서 유의한 영향을 받는 것으로 나타났다. 업주가 기대하는 평당 권리금도 유의수준 10%에서 유의한 영향을 미치는데, 예상 평당 권리금이 백만 원 상승할 때 경리단길의 상업공간에 진입할 승산(odds)이 약 1.37배 상승하는 것으로 해석할 수 있다.

한편, 식음 관련 업종의 구축효과를 살펴보기 위한 변수가 90%의 신뢰구간에서 유의하지 않은 것으로 나타나 앞서 통계를 통해 살펴본 음식점수의 폭발적 증가와 상충하는 결과가 추정되었다. 이는 설문이 경리단길 상점의 전수를 대상으로 이루어진 것이 아니라 변수의 기술통계에서 살펴본 것처럼 전체 응답자 중 소규모 슈퍼마켓, 미용실,

〈표 4〉 진입상가 특성 로짓모형 결과

Parameter		Estimate	S.E.	Odds Ratio
구분	절편	-17.7492	7.1387	2E-08
업주속성	업주연령	0.3579**	0.1414	1.4303
	업주거주지	0.4959	1.3697	1.6420
	과거경험	-0.9155	1.1360	0.4003
지대격차	임대료차액	62.6572*	35.0935	1.6E+27
의제자본	권리금	0.3128*	0.1786	1.3672
구축효과	식음업종	0.7185	1.3110	2.0514
Max-rescaled R^2		0.7425		

*는 유의수준 10%, **는 유의수준 5%에서 유의함

세탁소 등의 음식점을 제외한 제1종 근린생활시설이 40%에 해당하고 음식점 운영자 비율이 38%에 불과하기 때문에 현재 폭증하는 식음 관련 업장의 비율을 반영하지 못하기 때문인 것으로 판단된다. 더불어 현재 젠트리피케이션 과정이 진행중인 상태에서 특정시점의 횡단면 자료를 활용했다는 자료상의 한계가 있다.

추정결과를 통해 지대격차에 의한 수익성과 경리단길에 개업함으로써 미래에 얻게 될 권리금 형태의 의제자본이 경리단길에 진입하는 것에 상당한 영향을 미치는 것을 확인하였다.

2) 영업의지 결정요인: 젠트리피케이션의 심화

설문 결과에 따르면 최근 2년간 경리단길의 임대료는 적게는 6.7%에서 많게는 기존 임대료의 다섯 배인 650%까지 확연한 증가세에 있다. 그럼에도 불구하고 계속적으로 영업을 하겠다는 영업의지를 보이는 업주는 72%에 이르며, 이를 종속변수로 하는 로짓모형의 결과는 〈표 5〉과 같다. 모형의 우도비 검정결과는 15.56, 스코어 검정결과는 13.13로 5%의 유의수준에서 추정모형의 유의성을 확인했다.

시장이 적정수준에 비해 과열되었는지 판단하기 위해 탑재한 변수인 업주가 생각하는 적정임대료와 현 지급임대료의 차액 변수(임대료거품)는 5%의 유의수준에서, 의제자본에 해당하는 권리금 또한 유의수준 10%에서 유의한 것으로 추정되었다. 특히 권리금은 추정된 승산비에 의하면 예상 권리금이 백만원 상승할 때 업주가 현 업장에서 영업을 지속하고자 하는 승산이 약 1.21배 증가하는 것을 확인할 수 있다. 이는 과도한 임대료 지출에도 불구하고 주변 임대료 및 권리금의 상승과 함께 해당 업장의 권리금도 근린효과로 상승할 것으로 기대하는 투기심리로 해석하는 것이 가능하다. 과도한 임대료 지출에 의한 매몰비용에도 불구하고 영업하고자 하는 의지도 상권 활성화에 대한 기대에 의한 것으로 추측할 수 있다.

영업의지 결정요인 모형에서도 구축효과를 살펴보기 위한 업종변경 변수가 유의하지 않은 것으로 나타났는데, 이는 기존의 업주가 업종을 변경하기보다 외부에서 유입된 자본에 의한 업종변화가 현재 경리단길의 업종 변화를 주도하고 있기 때문인 것으로 판단된다. 5% 유의수준에서 이태원 지역에 거주하는 업주들의 영업의지가 유의하게 낮은 것으로 나타나 이러한 추측이 어느 정도 가능성을 가진다. 이태원에 거주하는 업주가 외부에서 진입한 업주에 비해 영업의지의 승산이 약 0.1배로 적게 나타나, 동네상권에 의한 자본의 집중보다는 시장성을 기대하고 진입한 외부자본의 유입에 의해 젠트리피케이션이 진행되고 있음을 유추해볼 수 있다.

〈표 5〉 영업의지 결정요인 로짓모형 결과

Parameter		Estimate	S.E.	Odds Ratio
구분	절편	-2.4818	1.9497	0.0836
업주속성	업주연령	0.0395	0.039	1.0403
	업주거주지	-2.2178**	1.0609	0.1089
	과거경험	0.3640	0.8339	1.4391
구축효과	업종변경	1.8988	1.3242	6.6779
의제자본	권리금	0.1919*	0.1104	1.2115
시장과열	임대료거품	-18.2752**	9.2002	1.2E-08
Max-rescaled R^2		0.4300		

*는 유의수준 10%, **는 유의수준 5%에서 유의함

분석결과, 폭등하는 임대료 부담에도 불구하고 경리단길에서 영업을 지속하고자 하는 의지를 보이며 상업화를 계속적으로 이끌어가는 원동력은

결국 권리금에 대한 기대 등의 투기심리 및 상권 활성화에 대한 기대심리임을 확인하였다.

Ⅵ. 결론

상업공간의 젠트리피케이션은 낙후된 도심지역의 자생적 활성화라는 측면에서 긍정적 평가를 받아왔다. 특히 새로운 소비공간의 부상은 각종 매체의 관심을 더하며 그 인기를 몰아가고 있다. 그러나 상업공간을 공급하는 업주 측면에서의 젠트리피케이션은 장밋빛 미래만을 그리고 있지는 않으며, 과도한 상업화로 인한 거품 형성에 대한 우려의 목소리도 들리고 있다. 따라서 본 연구에서는 새로운 상점의 진입 유인 및 업주특성을 살펴보고, 계속되는 상업화에 동참할 의지를 결정하는 요인을 통계자료와 설문조사를 활용한 로짓모형의 구축을 통해 살펴보았다. 연구결과, 젠트리피케이션을 견인하는 상가들의 진입에는 지대격차, 권리금 형태의 의제자본 등 경제적 유인이 큰 작용을 한 것으로 나타났으며, 의제자본 형성과 과도한 임대료부담 등이 업장을 지속적으로 운영하고자 하는 의지에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이로써 경제적 유인에 의한 상권의 형성과 상권의 급격한 활성화는 투기자본의 유입을 부추기는 결과를 초래할 수 있다는 우려를 확인했다.

본 연구는 표본 수 확보의 어려움으로 표본의 대표성에 대한 지적을 면하기는 어려우며, 소비자 관점에서만 접근한 선행연구와 같이 공급자 관점에서만 접근한 연구라는 한계가 있다. 그러나 그간 문화소비에 치중되어온 연구에서 벗어나 소비공간의 공급자에 초점을 맞추어 이루어진 실증연구를 통해 과잉된 자본유입의 문제점을 재조명했다는 데에 연구의 의의가 있다.

과열된 상권은 거품을 형성하여 신촌·이대, 압구정로데오의 상업지역과 유사하게 침체될 우려를 피할 수 없으므로, 자생적으로 형성된 개성 있는 상권의 유지를 위해 도시계획적 해법을 고민하여 지역특성에 맞는 상권을 유지하기 위한 노력을 기울여야 할 것이다. 더불어 상가건물임대차보호법 등의 적용대상에서 벗어난, 장기간 지역에 다양한 서비스를 공급해온 개인사업자들이 구축효과에 의해 타의적 이주를 강행해야 할 경우, 생계수단을 보호하기 위한 방안도 마련되어야 할 것으로 판단된다.

상기한 것과 같이 본 연구는 소비공간의 공급자 즉, 상업시설을 운영하는 사업주의 측면에서 살펴본 연구이므로, 향후 연구에서는 수요와 공급의 균형적 접근을 통해 배후수요 및 유동인구의 유입에 관한 연구가 수행되어야 할 것으로 보인다. 더불어 공급과 수요의 총체적 관점으로 토지이용변화, 업종변화 등의 시계열적 자료를 구축하여 젠트리피케이션 과정에서 나타나는 업종의 변화 및 구성에 대한 면밀한 추가 연구가 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

구동회·박영민(역), 2005, 「포스트모더니티의 조건」, 한울아카데미(Harvey D., 1989, *The Condition of Postmodernity*, New York: Blackwell)

김봉원·권니아·길지혜, 2010, "삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석", 「한국지역경제연구」, 15: 83~102.

김신성, 2012, "문화소비공간의 확산에 따른 저층주거지의 변화특성연구: 연남동 일대를 중심으로", 서울대학교 석사학위논문.

박형신, 2011, "맛집 열풍의 감정동학과 사회동학", 「사회

와 이론」, 한국이론사회학회, 18: 283~314.
서울역사박물관, 2010, 「이태원: 공간과 삶」, 서울역사박물관.
양희은・손용훈, 2013, "경리단길 창조계급의 유입과정과 문화경관 형성요인", 「한국조경학회지」, 41(6): 158~170.
이명주, 2013, "신사동 가로수길 블록의 상업화에 따른 건축물 변화 연구", 서울시립대학교 석사학위논문.
이상훈・신근창・양승우, 2011, "상업가로로서 신사동 가로수길의 형성과정 및 활성화 요인 연구", 「한국도시설계학회지」, 12(6): 77~88.
이성우・민성희・박지영・윤성도, 2005, 「로짓・프라빗모형 응용」, 59~90, 박영사
이원호・이종호・서민철(역), 2008, 「도시와 창조계급」, (주)푸른길(Florida R., 2005, *Cities and the Creative Class*, Psychology Press).
정지희, 2007, "문화·예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상향적 상업화", 「지리학논집」, 50: 91~116
진창종, 2013, "홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석 - 문화주도적 젠트리피케이션 관점에서", 홍익대학교 석사학위논문.
최병두(역), 1995, 「자본의 한계」, 한울아카데미(Harvey D., 1982, *The Limits to Captital*, Basil Blackwell Oxford)
최종철(역), 2006, 「구별짓기: 문화와 취향의 사회학」, 새물결(Bourdieu P., 1979, *La Distinction - Critique sociale du jugement*, Paris: Les Editions de Minuit)
Glass, R. L., 1964, *London: Aspects of Change*, Center for Urban Studies Report No.3, MacKibbon and Kee.
Hoyt, H., 1933, *One hundred years of land values in Chicago*, University of Chicago Press.
Jacobs, J., 1961, *The Death and Life of Great American Cities*, Penguin Books.
Smith, N., 1979, "Toward a Theory of Gentrification: a Back to the City Movement by Capital, not People", *Journal of the American Planning Association*, 45(4): 538~548.
Zukin, S., 2010, *Naked CIty: The Death and Life of Authentic Urban Places*, Oxford University Press.
Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., and Walker, A., 2009, "New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City", *City and Community*, 8(1): 47~64.

http://stat.seoul.go.kr
http://www.kreic.org/realtyprice
http://www.yongsan.go.kr/site/dc/index02.jsp?sitecdv=S0000467

원 고 접 수 일 : 2014년 12월 4일
1차심사완료일 : 2015년 1월 12일
2차심사완료일 : 2015년 2월 4일
최종원고채택일 : 2015년 3월 18일