



젠트리피케이션 발생지역의 부동산 소유권과 물리적 도시 변화의 관계에 관한 연구

: 성수동을 중심으로*

Exploring the Relationship between Property Ownership and Urban Transformation in Gentrifying Neighborhood

: The Case of Seongsu-dong

최성은** · 이보람*** · 이소영****

Choi, Ellie S. · Lee, Boram · Lee, Soyoung

Abstract

This study examines the relationship between real estate ownership structures and urban physical transformations in Seongsu-dong, Seoul, with a focus on gentrification and super-gentrification processes. By analyzing ownership data, land use patterns, and building permits, the research identifies distinct roles played by various ownership types. Corporate entities were the primary drivers of large-scale, high-density developments, leveraging their capital and resources, while individuals and shared owners contributed primarily to smaller, incremental changes. Although Seongsu-dong presents a distinct context with its quasi-industrial zoning and urbanization history, the mechanisms of urban transformation observed in this study reflect broader conditions commonly found in dense urban cores under redevelopment pressure. By tracing how ownership motives and capacities shape urban land use change, this study underscores the need for planning frameworks that place ownership at the center of analysis, and for policy tools that can guide capital-driven redevelopment toward socially balanced and context-sensitive outcomes.

주제어 부동산 소유권, 토지이용 변화, 젠트리피케이션, 슈퍼젠트리피케이션, 성수동
Keywords Property Ownership, Land Use Change, Gentrification, Super-gentrification, Seongsu-dong

1. 서론

도시는 다양한 이해주체의 영향력이 복합적으로 작용함으로써 그 구조와 기능이 재편되어 왔다. 도시는 토지, 자본, 노동 등 다양한 자원이 집중된 공간으로, 이를 둘러싼 정부, 기업, 시민의 경쟁 또는 협력을 통해 공간의 개발 방향과 용도가 결정된다. 도

시변화를 설명하는 다양한 이론적 틀 중 하나로 젠트리피케이션(gentrification)은 특정한 이해주체 간 상호작용의 과정이자 결과로서 많은 문헌에서 다루어져 왔다. 여러 행위자가 각자의 목적과 전략을 통해 도시공간을 재구성하며, 이들의 역동적 상호작용이 도시변화를 이끄는 핵심 동인으로 작용한다는 점은 다수의 문헌을 통해 밝혀져 왔다.

* 이 논문은 서울연구원의 '2024 작은연구 지원사업'을 통해 창작된 연구결과물을 보은, 발전한 것임

** Ph.D. Candidate, Seoul National University (First Author: ellerina01@snu.ac.kr)

*** Ph.D. Candidate, Seoul National University (Second Author: bl347@snu.ac.kr)

**** Ph.D. Candidate, Seoul National University (Corresponding Author: soyeee@snu.ac.kr)

젠트리피케이션은 전 세계적으로 발생하는 도시변화 현상을 포착해 왔으나, 그 핵심 주체로서 소유구조 및 소유자의 의사결정 과정은 상대적으로 주목받지 못했다. 사유재산인 부동산의 소유권에 대한 공공 개입의 당위성은 극히 제한적이며 소유자의 역할에 대한 논의는 임차인의 보호와 관련된 소극적 부분에서 그치는 경우가 대부분이며, 지역의 부동산 소유구조에 관한 분석은 주로 자료 확보의 어려움으로 인해 활발하게 진행되지 못하는 한계를 지녀왔다(Dixon, 2009; Orr et al., 2023). 특히 국내에서 젠트리피케이션 발생지역의 변화 양상을 다룬 기존 연구들은 대체로 임차인, 거주민, 방문객 등에 대한 사회경제적 파급효과에 주목해왔다(이진희 2022; 강창덕, 2024). 이에 토지이용 변화의 '구현 주체'로서 지역의 이해관계망 내에서 부동산 소유자의 역할과 영향력의 범위에 관한 이해는 저조한 실정이다.

소유자는 핵심적인 이해관계 주체로서 도심지의 커뮤니티를 구성하고 물리적 변화를 유발한다(Zukin et al., 2015). 구체적으로는 개발 및 재개발 여부의 결정, 자본 투자 시기 등을 통제하는 주체로서 도시 환경에 직접적인 영향을 미친다. 토지 소유자는 그 자금의 조달 과정에서 부동산 시장과 금융·자본 시장을 밀접하게 연계시키며, 이 과정에서 유입되는 외부 자본과 지역 개발을 촉진하게 된다. 또한 투자나 개발을 목적으로 하는 토지 소유가 집중된 지역은 부동산 가격이 급격히 상승하고, 지역 구성원이 변화함으로써, 지역의 사회적·경제적 환경이 근본적으로 변화한다. 부동산 소유권은 기능적으로는 공간을 통해 생산부문과 소비부문을 연결하며, 물리적으로는 개발의 규모와 형태, 양식 등을 통해 도시를 변화시킨다(Dixon, 2009)는 점에서, 소유권자가 주도하는 도시변화 메커니즘에 대한 규명이 필요하다.

본 연구는 소유자 집단 구분과 특성에 따라 도시공간이 어떻게 재편되는지를 분석하고자, 신축·용도변경·재개발과 같은 도시의 물리적 변화로 표출되는 직접적인 지표에 주목한다. 도시의 물리적 변화는 개발 속도로 인한 급격한 경관 재편뿐만 아니라, 인구구조의 변화, 상권의 재구성 등 사회·문화적 차원, 주거비 및 임대료 수준과 같은 경제적 측면에도 중대한 영향을 미치는 요인으로 작용한다. 보유 부동산을 둘러싼 소유자의 의사결정 과정이 물리적인 도시환경을 변화시킨다는 명제는 어찌 보면 누구나 납득할 수 있는 것이나, 소유자의 의도에 따라 도시환경에 대한 영향력에 실제로 유의미한 차이가 존재하는지, 상이한 의도를 지닌 소유자 집단이 구체적으로 어떠한 양상의 물리적 변화를 유발하는지를 밝힌 연구는 많지 않다. 부동산 소유자는 주요 젠트리피케이션이어서 지역의 변화의 방향과 속도에 직접적인 영향을 미치며, 이를 분석하는 것은 지역 변화의 메커니즘을 이해하는 데 핵심적이다(Engels, 1999; Fawaz et al., 2018).

이에 본 연구는 다음의 세 가지 절차를 가진다. 첫째, 소유권 취득 주체에 따른 부동산의 보유 및 활용 목적과 방식을 선행연구를 통해 검토한 후, 소유자 집단을 유형화하고 그 특성을 분류한

다. 둘째, 유형화된 소유자 집단별로 도시의 물리적 변화가 나타나는 방식과 시점을 실증적으로 분석한다. 셋째, 이러한 분석 결과를 바탕으로 소유자의 행위가 젠트리피케이션의 속도와 방향에 미치는 영향을 논의하고, 그 이론적 함의를 도출한다.

연구의 공간적 범위로는 소유 구조 변화와 도시의 물리적 변화의 관계를 실증적으로 검증하기에 적합한 지역으로서 성수동 일대를 대상으로 한다. 성수동은 다수의 국내 문헌(김상현·이한나 2016; 김운효·김수현, 2024)에서 특수한 젠트리피케이션 현상이 논의된 바 있으며, 2016년 전국 최초로 '젠트리피케이션 방지 조례'를 제정하는 등 제도적인 대응이 이루어진 대표적인 젠트리피케이션 지역이다. 기존 연구가 간과해 온 '소유자의 적극적 의사결정'과 '물리적 변화'의 상관관계를 국내 도시의 맥락에서 세밀하게 검증함으로써, 젠트리피케이션 담론의 행위자 지형을 재구성하고 도시계획 실무에 실질적 시사점을 제공할 수 있을 것으로 기대된다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 젠트리피케이션과 슈퍼젠트리피케이션

1) 젠트리피케이션

젠트리피케이션(gentrification)은 Glass(1964)가 최초로 사용한 개념으로, 영국 런던에서 중산층(gentry)이 노동자 계층의 주거지역에 유입되면서 주거환경이 물리적으로 개선되고, 기존 노동자 계층이 밀려나는 현상을 설명하기 위하여 제시되었다. 이후 관련한 연구가 지속적으로 진행되며 Hamnett(1991)는 중산층이 노동자 계층의 거주지로의 침입(invasion)으로 표현하였으며, Davison and Lees(2005)는 자본의 재투자로 인해 주거 환경과 도시 경관이 개선되고 고소득 집단의 유입으로 인해 저소득 집단이 밀려나는 현상으로 정의하였다. 국립국어원에서는 젠트리피케이션 과정에서 기존 지역 주민들이 임대료 상승이나 생활비 증가 등으로 인해 더 이상 해당 지역에 거주할 수 없게 되는 현상을 강조하여, 이를 '동지 내몰림'이라는 표현으로 순화하는 것을 권장하고 있다. 이는 젠트리피케이션의 부작용에 중점을 두어, 그 과정이 가져오는 부정적인 측면을 더 부각한 용어이다.

젠트리피케이션 발생 원인에 대해 Smith(1979)의 공급적 측면과 Ley(1986)의 수요적 측면을 중심으로 많은 연구가 진행되었다(신정엽·김감영, 2014). Smith(1979)는 젠트리피케이션을 자본과 투자, 즉 공급자에 의해 주도되는 현상으로 보며, 지대격차이론(rent-gap theory)을 통해 현 토지 가치와 잠재적 토지 가치(예: 임대료 수입 등 개발 후의 가치) 간의 격차가 토지 소유주, 개발자 등의 투자를 유발한다고 주장하였다. 반면 Ley(1986)는 젠트리피케이션이 단순한 경제적 요인뿐만 아니라 문화적, 사회적 변화에 의한 수요자 측면에서 발생한다고 보았다. Ley(1986)는 젊은 중산

층과 전문직 종사자들이 도심의 문화 인프라(갤러리, 카페 등)를 즐기고자 하며, 이들의 수요가 낙후된 지역의 개발을 촉진하여 해당 지역의 부동산 가치를 상승시키는 점을 강조한다.

인구 구조의 변화, 산업 구조의 재편, 정부의 도시 재생 정책, 인프라의 개선 등 다양한 요인들 또한 젠트리피케이션을 촉진하는 요인으로 작용할 수 있음이 여러 연구를 통해 제시되어 왔다 (Lees et al., 2008). Smith and Williams(2007)는 특히 젠트리피케이션의 맥락적, 지리적 다양성과 복잡성을 강조하여 젠트리피케이션은 단순히 주택만을 변화시키는 것이 아니며, 오히려 여가공간, 호텔, 도심 오피스의 개발 등이 함께 고려되어야 이를 온전히 이해할 수 있다고 제시하였다. Lees(2000)는 젠트리피케이션은 다양한 행위자 간 상호작용으로서 설명되어야 하며, 대상 지역의 고유한 정치·경제·문화적 맥락의 분석을 토대로 생산과 소비 중심 이론을 통합한 접근이 필요함을 주장하였다. 이러한 연구를 종합하면, 젠트리피케이션은 공급 또는 수요 측면뿐만 아니라, 정책적, 환경적, 사회적, 경제적 요인이 상호작용하면서 발생하는 복합적인 현상으로 해석된다.

젠트리피케이션 관련 문헌은 초기의 협의적 개념에서 출발하여, 점차 맥락적 다양성을 반영하는 방향으로 확장하고 있다. 2000년대 이후의 젠트리피케이션 관련 논의는 확장된 지리적, 공간적 범위에서 이루어지고 있으며, 젠트리피케이션의 주체와 대상에 따라 그린 또는 전원 젠트리피케이션, 신개발 젠트리피케이션, 슈퍼젠트리피케이션, 상업 젠트리피케이션, 관광 젠트리피케이션, 글로벌 젠트리피케이션과 같이 다양한 원인과 대상, 발전 과정에 초점을 둔 개념들이 등장하였다(Lees et al., 2008; 신정엽·김감영, 2014). 젠트리피케이션 현상의 역사적인 변화 양상을 거시적인 정치·경제 재구조화 흐름에 따라 세 단계의 물결(waves)로 나누어 설명한 Hackworth and Smith(2001)는 이 중 1990년대 이후의 세 번째 시기에서 현상의 공간적 확장, 대규모 개발업자의 주도적인 참여, 국가 개입의 증가 등이 특징적으로 나타난다고 설명했다. 특히 이 시기에는 이전 단계와 비교하여 경제적 요인이 문화적 요인보다 우세하며, 투자 규모가 커지고 대기업 자본이 더 많이 유입된다고 주장했다.

대자본의 집중 과정은 특히 도심 공업지역을 젠트리피케이션에 가장 전면적으로 노출시켰다. 일반적으로 도심제조업은 영세성으로 인해 산업적 네트워크를 위한 중심 입지와 유연한 공간을 요구했다. 이러한 입지적·건축적 특성은 이후 예술·문화 산업의 선호와 일치해 도심제조업은 더 높은 이탈확률을 지니게 된다 (Curran, 2007; Martin and Grodach, 2023). 단 이러한 문화적 요소는 과거와 달리 후기산업사회에서 자본과 결합된 형태로 나타나, 부유층과 디벨로퍼의 유입에 따른 부동산 개발 압력이 오프쇼어링(off-shoring)과 같은 산업적 재구조화보다 더 강력한 젠트리피케이션 요인으로 작용하는 것으로 알려졌다(Curran, 2007; Yoon and Currid-Halkett, 2015). 한편으로 글로

벌 도시에서 도심 공업지역의 젠트리피케이션은 자연스러운 시장의 결과가 아니라 정책적인 선택에 의해 심화되기도 한다 (Curran and Hanson, 2005).

이후 등장한 젠트리피케이션의 네 번째 물결, 다섯 번째 물결 (Aalbers, 2019a; Aalbers, 2019b)에 대한 논의 또한 젠트리피케이션 현상이 부동산의 금융화와 맞물려 광범위해지는 시기를 구분하고 있다. 이 단계에서 불안정한 주거 문제에 직면한 인구가 증가하며, 젠트리피케이션의 부정적 영향이 더 이상 노동계층에 국한되지 않고 중산층까지 포괄하게 될 것으로 예측하였다.

2) 슈퍼젠트리피케이션

이처럼 젠트리피케이션 논의가 확장됨에 따라 21세기 도시에서 나타나는 새로운 형태의 젠트리피케이션으로서 슈퍼젠트리피케이션 개념이 대두되었다(Lees, 2003; Rofe, 2004; Butler and Lees, 2006; Halasz; 2023). 앞서 설명했던 젠트리피케이션 연구는 전통적으로 부유한 중산층에 의해 평가절하된 도심지역에 초점을 맞추어 왔다. 그러나 1990년대의 경제 호황과 세계적 금융 자본의 확장이 맞물려 새로운 젠트리피케이션이 출현하였다. Lees(2003)의 연구에서 최초로 등장한 용어인 '슈퍼젠트리피케이션'은 이처럼 이미 젠트리피케이션이 진행되어 번영을 누리고 있는 안정된 중상류층 지역이 훨씬 더 배타적이고 고가의 주거지로 탈바꿈하는 과정을 지칭하는 개념으로 사용되었다.

이 현상의 주체인 슈퍼젠트리파이어(super-gentrifier)는 기존의 젠트리파이어와 달리 금융 산업의 성장과 보상구조로 막대한 부를 보유하는 집단이다(Lees, 2003; Rofe, 2004; Butler and Lees, 2006). Butler and Lees(2006)는 슈퍼젠트리파이어는 투자 은행 등의 보너스 중심 보상구조로 부를 축적한 금융전문직(financier)과 고소득 전문직으로, 레버리지 없이 전액 현금으로 소유권을 취득할 만큼 높은 자본력을 보유하는 계층이라고 설명했다. 또한 슈퍼젠트리파이어는 지역적 맥락(local context)에 매우 민감해 젠트리피케이션이 이미 발생한 지역의 리노베이션(renovation)이 가능한 단독주택 재고가 풍부한 지역을 선택하며, 사실상 이전 세대 젠트리피케이션이 만들어 온 사회적 자본 기반의 공간적·문화적 인프라를 매입함을 제시하였다. 이들은 또한 지역에 대한 소속감(sense of belonging)을 가지고 있으며, 공간의 사회적 자본을 브랜드처럼 소비하지만 지역 주민들과 상호작용을 거의 하지 않고 실질적인 혼합을 회피하는 성향을 나타낸다. 결과적으로 이들이 "선택(select)"한 지역은 글로벌 금융시장 속의 초과이익(super-profit)이 투입된 결과와 일치한다.

Halasz(2023)는 나아가 슈퍼젠트리피케이션은 단기숙박공유 플랫폼 경제를 통한 이익 추구, 도시 정부의 적극적 자본 유치 캠페인 및 세제 혜택, 법인 투자자와 개발업자의 적극적 개입을 통해 더욱 촉진된다고 제시하였다. 이러한 논의는 젠트리피케이션이 단순히 임대료 차이(rent gap)의 결과가 아니라 새로운 글로

별 주거 상상력(global residential imaginary)과 디지털 플랫폼의 임대수의 창출 노력이 결합해 확대되었다는 초국적 젠트리피케이션 관점과도 유사하다 (Sigler and Wachsmuth, 2020). Halasz(2023)는 뉴욕 브루클린을 대상으로 한 연구에서 젠트리피케이션에서 슈퍼젠트리피케이션으로 전환되는 사회·공간적 업스케일링의 과정은 명확히 구분되지 않으며, 특정 지역에서 동시적이고 혼합적인 과정으로 나타날 수 있음을 강조하였다. 나아가, 이러한 혼합적 과정은 지역 내 주거·산업·공공 공간 등의 재구조화를 초래하며, 경제적 외에도 특히 문화적, 상징적 계층화를 강화한다고 보고하였다.

슈퍼젠트리피케이션에 관한 논의는 특정 지역의 젠트리피케이션이 '완료'된다는 개념에 의문을 제기한다(Knieriem, 2022). 젠트리피케이션이 완료된 것처럼 보이는 지역에서 젠트리피케이션이 다시 발생할 수 있으며, 젠트리피케이션을 경험하지 않은 지역에서도 발생할 수 있다는 것이다(Lees, 2003). Morris(2019)는 호주 시드니의 도심지역인 밀러스포인트의 465개 공공주택 입주자의 이동을 슈퍼젠트리피케이션과 연관지어 분석하였는데, 밀러스포인트의 빠르고 극적인 전환은 슈퍼젠트리피케이션이 기존 젠트리피케이션화 되지 않은 상태에서 일어날 수 있음을 보여주었다. 기존 오래된 공공주택 공동체와 주 정부가 거대하고 호화로운 주거, 레저, 상업시설을 개발했는데, 뉴욕의 브루클린 하이츠나 런던의 반즈베리처럼 밀러스포인트의 구매자 상당수는 "초부유층(super wealthy)"으로 나타났다.

이러한 내용을 종합해 보면, 슈퍼젠트리피케이션은 단순한 젠트리피케이션의 반복이 아니라, 상대적으로 더 높은 수준의 자본력과 정교한 개발 전략을 갖춘 행위자들이 유입되어 변화를 증폭시키는 과정을 의미한다. 이는 슈퍼젠트리피케이션 논의의 핵심이 '기존 젠트리피케이션의 유무'보다는, 시간 흐름에 따른 변화의 누적성과 자본력의 질적 전환에 있다는 점을 강조한다. 따라서 자본 주체가 수행하는 능동적 역할은 최근의 젠트리피케이션의 전개 과정을 이해하는 데에 필수적이다. 다만, 아직 국내에서는 슈퍼젠트리피케이션에 대한 체계적인 실증 연구가 부족한 상황으로, '더 극적인 변화'의 특성과 발생 조건을 식별하기 위해서는 기준이 필요하다고 판단하였다. 이러한 분석적 판단에 따라 본 연구는 Lees(2003)가 제안한 초기 개념을 토대로 슈퍼젠트리피케이션을 기존의 젠트리피케이션이 시간에 따라 대규모 자본의 힘을 통해 심화하는 현상으로 해석하고자 한다. 이러한 맥락에서, 일정 수준의 젠트리피케이션이 이미 관찰되었고 그 전개 양상이 충분히 논의된 지역을 분석 대상으로 삼고자 했다.

2. 부동산 소유권과 도시변화

일각의 연구는 소유물(property)로서의 부동산은 물리적 공간에서 나아가 권력 구조로서 젠트리피케이션을 촉매 또는 억제한

다고 보았다. 이들 연구는 부동산의 금융화, 조닝(용도지역) 규제, 시장 중심의 가치평가와 같은 메커니즘이 젠트리피케이션과 어떠한 관계를 지니는지에 주목했다. 특히 Blomley(1997)는 부동산을 단순히 경제적 자산이 아니라 법적·사회적 관계의 네트워크로 정의하였으며, 젠트리피케이션은 특정 집단의 이익에 맞게 도시를 변형하는 과정이라고 설명하였다. 해당 연구에서는 캐나다 밴쿠버시 다운타운 이스트사이드의 사례에서 과거 토지이용 방식이나 법·제도적 구조가 현재의 젠트리피케이션 과정에 영향을 미쳤다고 분석하였으며, 따라서 젠트리피케이션은 역사적 맥락 및 지리적 조건에 따라 다르게 나타남을 강조하였다.

지역 차원의 부동산 시장 구조와 법·제도적 틀에서 젠트리피케이션 현상을 설명하고자 하는 연구도 존재한다. Engels(1999)는 호주 시드니 글립 지역의 젠트리피케이션이 중산층과 서민층의 주택 구매자 및 임차인, 부재 임대인, 기존 주민의 주택 "갈아타기(upgraders)" 수요 등 다양한 주체의 부동산 시장 활동에 의해 형성됨을 제시하였다. Fawaz et al.(2018)의 연구에서는 파편화되고 부재율이 높은 소유 구조가 핵심적으로 젠트리피케이션을 촉발하였다고 제시하였다. 해당 연구는 레바논 베이루트를 대상으로, 다수가 공유하는 지분으로 이루어지는 법적 소유권의 특성, 부동산의 금융자산으로서의 인식, 약한 규제 환경이 복합적으로 젠트리피케이션을 촉발했다고 보았으며 특히 부동산 디벨로퍼에 의한 투기성 관행이 미치는 영향에 주목하였다. 이같은 연구들은 젠트리피케이션이 부동산 소유와 관리 방식에 의해 영향을 받으며, 따라서 지역의 법적·제도적 맥락에 대한 면밀한 고려가 요구됨을 시사한다.

토지 소유권에는 사용(use)과 투자(investment)의 잠재적 기회가 공존하기 때문에, 토지 소유 주체는 다양한 동기를 가지고 시장에 참여할 수 있다. 부동산 소유 동기와 전략의 차이에 따라 개발 방식, 보유기간, 임대 전략, 가격 민감도 등에서 상이한 행태가 복합적으로 나타날 수 있다. 다수의 선행연구에서는 부동산 소유 주체를 단순히 개인-기관, 민간-공공 등의 이분법적 기준으로 구분하기보다는, 부동산 시장의 부문별·규모별·기능별 특성을 고려하여 다양한 목적에 따라 복합적으로 분류하고 있다 (Massey and Catalano, 1978; Keogh, 1994; D'Arcy and Keogh, 1997; Orr et al., 2023). 따라서 실증 분석에서는 이러한 차이를 반영할 수 있도록 소유 주체의 특성을 반영한 정교한 분류가 요구된다.

먼저, 소유자의 소재가 이용 행태에 미치는 영향에 따른 분류로서 자가점유자(owner-occupier)와 부재지주(absentee landlord)를 들 수 있다. 자가 점유자는 부동산에 직접 거주하거나 사용하는 특성상 접근성, 안정성, 편의성을 중시하지만, 부재지주는 직접 거주하지 않기 때문에 공간 관리가 외부에 위탁될 수밖에 없는 구조적 차이가 존재한다. Rose and Harris(2021)의 연구에서는 자가 점유의 경우 유지관리에 적극적인 반면 부재지주는 유지관

리 및 투자 유인이 낮고, 특히 임대 부동산의 부재 임대인의 경우 상주 임대인보다 유지관리 동기가 낮아짐을 실증했다. Elorza(2007)의 연구에서 부재지주는 지역 사회에 재투자하지 않고 수익만을 추출하는 경향이 강하다고 지적하였다. 또한 Gao et al.(2020)은 비거주 소유자의 주택 매입 비중 증가가 주택 투기를 나타내는 지표로 활용될 수 있음을 제시하였으며, 이러한 매입 증가가 실물경제 위축으로 이어지는 경로를 실증적으로 분석하였다. 국내의 경우, 주택재개발 과정에서 나타나는 부재지주의 교환가치 추구 성향이 젠트리피케이션을 가속화하고 있다는 점 또한 지적된 바 있다(Lee, 2017).

소유구조에 따라 단독 소유와 여러 명의 공유자가 지분을 보유하는 형태의 공유 소유로 분류할 수 있다. 일반적으로 단독 소유는 소유권의 행사 주체가 하나로, 의사결정 과정이 단일화되어 토지의 이용이나 처분 결정이 상대적으로 간단한 반면, 공동소유자는 서로 다른 이해관계를 가질 수 있어 의사결정의 복잡성이 증가하고, 갈등이 발생할 가능성이 높다고 할 수 있다. 기존 연구들은 부동산의 공동 소유는 물건의 관리와 활용에 장기적인 비효율성을 초래하거나, 실질적인 개발 속도에 영향을 미친다고 하였다(최막중·김준형, 2005; Hastings et al., 2006). 한편, 현대 부동산 시장에서는 사모펀드와 금융기관 등을 통해 실질적인 소유구조를 파악하기 어려운 글로벌 기관투자자들이 기존 지역 임대인의 역할을 하게 됨으로써 보다 다층적이고 복잡한 형태의 소유구조가 증가하고 있음을 제시하였다(Fields and Uffer, 2014).

보유기간에 따라서는 장기 소유자와 단기 소유자로 분류될 수 있다. 부동산의 보유기간은 곧 회전율(turnover rate)을 의미하며, 각 투자자의 투자 성향에 따라 추구하는 위험 수익이 다르기 마련이다(Devaney and Scofield, 2020). Goodman et al.(2023)은 미국 제도권 투자자를 장기 보유자와 단기 보유자로 구분하고, 각 그룹 내의 메가 투자자, 소형 기관 투자자, 지역 기반 투자자 등으로 구분하여 투자 전략과 보유기간, 지역 분포를 비교한 결과, 장기 보유자는 안정적인 임대수익을 추구하는 반면 단기 보유자는 자산 가치 상승을 통한 빠른 매각을 목표로 한다는 점에서 차이가 있음을 실증적으로 보고하였다.

한편 금융기관 및 자산운용사 등 대규모 자본력을 갖춘 기관 투자자는 주요 도심지의 부동산 시장에서 중요한 참여자로 그 영향력을 확대하고 있다(Dixon, 2009). 임대료를 통한 현금흐름 창출 등을 목적으로 설립된 대형 임대 법인은 소수의 부동산만 소유한 유한책임회사(LLC)부터 다양한 관할권과 시장에 걸쳐 수백 또는 수천 개의 부동산을 소유한 부동산투자신탁(REITs)을 포함한다. Jackson(2006)은 상대적으로 자금력이 큰 기관의 부동산 투자는 도심 상업지역의 활력에 큰 영향을 미치기 때문에 이를 유지하기 위한 전략적 정책 개발의 필요성을 주장하였다. 마찬가지로 Lawson et al.(2022)은 기관 소유자는 높은 자본력을 바탕으로 소형 투자자에 비해 자산을 적극적으로 관리할 수 있어 도심지의

환경의 질을 유지하는 데에 더 유리하다고 보았다. 특히, 신축 또는 리노베이션 과정에서 구매를 표준화할 수 있어 비용 절감의 효과가 크다고 제시하였다(Goodman et al., 2023).

이와 같이 은행과 보험사, 연기금, 부동산 자산운용사와 같은 기관 투자자는 자본력을 바탕으로 주택 대량 매입이 용이해진 이후 규모의 경제를 일으켜 수익성을 극대화하였다. 이들은 부동산을 순수한 금융 자본으로 인식함으로써 부동산의 최유효 이용을 통한 수익의 극대화를 추구하는 경향을 띠게 된다(Goodchild and Munton, 1985). Haila(1988)는 기관 투자를 통해 대형 부동산이 형성되면서 부동산 전문 관리자가 새로운 이해관계 집단으로 등장하고, 수익 극대화를 목표로 하는 "계산적 태도"가 개인 소유자 등 주변 시장 참여자에게 확산되며 사회적 수요보다 수익이 우선되는 부동산의 상품화(commodification)를 심화시켰다고 설명하였다. 나아가 모회사-자회사 체제나 특수목적회사(SPC) 등 복잡한 법인 구조로 인해 불투명해진 소유 구조가 입주자 심사, 연체료 부과, 퇴거 통지 및 소송 제기 등 임대 전 과정에서 법적·사회적 책임 회피로 이어진다는 점도 지적된 바 있다(Hangen and O'Brien, 2025).

이처럼 부동산 소유자 특성은 그 자본 규모와 동기의 차이에 있어서 물리적 환경에 다양한 영향을 미치는 것으로 확인된다. 물리적 환경의 변화로는 주택개량, 신축, 용도변경 등의 주체적 행위뿐 아니라 도시의 복합적인 밀도 변화 등을 통해 나타난다. Mendelsohn(1977)은 주택개량을 수행할 확률이 소유자의 소득, 연령, 인종과 유의미한 관계가 있음을 발견하였다. Montgomery(1992)와 Baker and Kaul(2002)의 연구에서도 주택개량 결정에 있어 소유자의 소득, 연령, 구성원 수를 중요한 변수로 설명하며, 주택개량 촉진을 위해서는 소유자의 경제적 동기와 재정적 여건을 이해할 필요가 있음을 제시하였다. 비슷한 맥락에서 Sari(2014)는 소유주의 연령이 높고, 거주기간이 짧으며, 주택 가치가 높고, 공용부의 시설과 인프라가 잘 유지될 경우 재투자 가능성이 높아진다는 점을 발견하였다.

국내에서도 소유자 특성이 주택개량 및 투자 결정에 영향을 미친다는 연구 결과가 확인된다. 일부 연구에서는 주거지 개발(정비) 사업과 관련해 사업대상지 외부에 거주하는 소유자가 더 높은 확률로 사업에 동의함을 확인했는데(임윤환, 2008; 이해석, 2013; 김성훈·구자훈, 2016), 이는 동일 부동산이 지니는 가치가 거주 소유자와 외부 소유자에게 상이하게 나타남을 시사한다. 김은택·김정빈(2017)은 연남동에 소재한 194개의 개인 토지 소유자 특성(연령, 소유기간, 부재지주)에 따른 건축적 변화를 실증 분석하였으며, 나이가 많을수록, 소유 기간이 길수록, 부재지주일수록 주택개량에 소극적임을 발견하였다. 나아가 장기 미변화 필지의 소유자는 대부분 나이가 많고, 소유 기간이 길며, 부재지주라는 점을 확인하여 토지 소유자의 특성에 따른 세분화된 주거환경 관리전략의 필요성을 제시하였다.

상술한 내용을 종합해 보면, 부동산 소유권의 속성은 개인 대 기관, 민간 대 공공과 같이 단순하게 구분되기보다는 부동산 시장의 부문과 규모별, 기능별 하위 시장, 참여 주체의 복합적인 범주로서 분류된다고 볼 수 있다. 소유자의 부동산 점유 여부, 보유 기간에 따른 분류는 부동산 사용 방식, 관리 행태, 지역 사회와의 연결 등을 구조적으로 결정하기 때문에 투기 여부, 부동산 시장 과열 등을 판단하는 기준으로도 널리 활용된다. 부동산의 소유권이 물리적 행위로 전개되는 과정에는 소유권 유형 간 동기와 역량의 차이가 존재하며, 이러한 격차에 비추어 볼 때 다양한 특성별 소유권 유형의 공간적 분포는 도심지의 변화 강도와 속도에도 차별적인 영향을 미칠 것으로 추정해 볼 수 있다.

3. 선행연구의 한계 및 연구의 차별성

이상의 선행연구 검토를 통해 알 수 있듯, 젠트리피케이션은 도시공간을 둘러싼 법적 권리와 자본 간의 역학 속에서 발생하는 동태적 현상이며, 그 작동 메커니즘을 구체적으로 이해하기 위해서는 도시변화의 핵심 주체인 부동산 소유자의 역할에 대한 심층적인 분석이 필요하다.

기존의 젠트리피케이션 연구는 주로 그 결과로 나타나는 지표, 예컨대 지가 상승, 건축물 용도 전환, 임차인 교체 등을 정량적으로 분석하거나, 젠트리피케이션의 사회문화적 성격을 질적으로 조명하는 데 초점을 맞추어 왔다(안덕초·김용근, 2017). 그러나 젠트리피케이션을 구성하는 다양한 행위자 간의 역학 관계나, 특정 유형의 행위자가 도시공간을 변화시키는 구체적 경로에 대한 설명은 상대적으로 부족하다.

특히 부동산 소유자는 도시공간의 구조적 재편 과정에서 핵심적인 위치를 점하고 있음에도 불구하고, 소유 유형에 따른 도시변화의 메커니즘을 실증적으로 규명한 연구는 드물다. 국내에서도 젠트리피케이션의 주체에 주목한 일부 연구(김상일·허자연, 2016; 이재홍·홍성조, 2020a, 2020b)가 있으나, 이는 부동산 매입자 또는 건축물 소유자의 특성 분류와 변화 분석에 그치며, 이들의 행위가 촉발한 도시공간의 구체적 변화 양상까지는 다루지 못했다.

본 연구는 이러한 선행연구의 공백을 보완하고자, ① 부동산 소유 유형을 분류하고, 그에 따른 행동 양식의 차이를 계량적으로 식별하며, ② 이들의 개발 행위에 따른 물리적 변화 양상을 시계열적으로 추적하고, ③ 국내에서 상대적으로 논의가 미비한 ‘슈퍼젠트리피케이션’ 개념을 도입하여 분석의 프레임을 확장한다는 점에서 차별성을 지닌다.

특히 기존 연구들이 주로 단일 시점이나 개별 사례에 집중한 데 비해, 본 연구는 도시공간 변화의 시간적 축과 행위자 축을 동시에 고려함으로써 젠트리피케이션을 구성하는 정교한 구조와 동인을 밝히는 데 기여한다.

III. 연구설계

1. 대상지 현황 및 특성

본 연구의 대상지는 2010년대에 들어 서울시의 주요한 업무·산업 중심지로 부상하고 있는 성동구 성수동 일대로, 성수동 복합업무지구의 중심이라고 볼 수 있는 지하철 2호선 성수역 남측 일대 약 76만 6천㎡의 블록에 초점을 맞춘다. 대상지 전체는 준공업지역으로 지정되어 있으며 성수동의 중심상업가로 인식되는 연무장길과 성수이로의 핵심 구간을 포함한다. 2023년 10월의 지적도를 기준으로 대상 구역 내 지목 도로, 공원, 학교용지를 제외한 총 1,044개 필지에 대해 자료를 구축했으며, 이 중 소유권 등기 정보가 제공되지 않는 20개 필지를 제외하여 정량분석은 최종적으로 1,024개의 필지를 대상으로 진행하였다(〈그림 1〉, 〈표 1〉 참조).

성수동 일대는 1964년 준공업지역으로 지정되고 1966년 토지구획정리사업을 통해 형성된 이래 서울의 주요한 공업지대로 기능해 왔다(서울특별시, 2015). 토지구획정리사업 당시 조성된 기성 시가지의 존치와 공장 수용을 위한 대형 회차의 계획, 민간 건

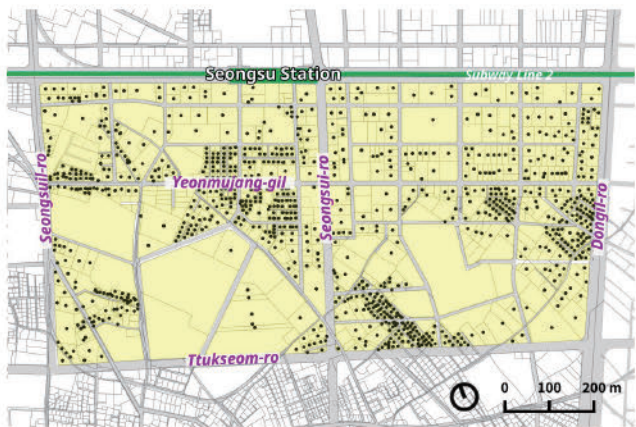


Figure 1. Case study area

Table 1. Overview of the case study area

Item	Description		
No. of parcels	1,024		
Parcel size	Mean 450.2 m ² / Min. 1.0 m ² ~Max. 12,672.5 m ²		
Parcel type	Area (m ²)	Count	Percentage
Build	262,776.9	850	57.00
Factory	193,145.7	164	41.90
Misc.	2,733.4	4	0.59
Warehouse	1,412.0	1	0.31
Religious	600.0	1	0.13
Parking	304.0	3	0.07
Railway	30.0	1	0.01

설업자에 의한 획지 세분화 및 주택 공급, 1980~90년대 대형 공장의 외곽 이전에 따른 대규모 획지의 분할 등의 단계를 거치며 형성된 성수동 일대의 현 도시조직은 다양한 시대적 켄를 담고 있다(김희식, 2004; 최선호·김기호, 2014; 서울역사박물관, 2015; 서울특별시, 2017). 이러한 지역의 형성 배경은 연구 대상지 내 필지 규모의 큰 변동 폭과 높은 용도 혼합도를 설명한다.

2000년대에 들어 서울숲 조성 등 공공공간의 정비, 대중교통 접근성 개선, 대량의 고급 주거지 개발 등을 계기로 성수동 일대는 새로운 도시 이미지와 지역 정체성을 구축해 나가고 있다(김희식, 2004; 최경아·장성준, 2004). 이러한 환경개선사업은 많은 경우 주변 지역의 젠트리피케이션을 초래한다고 알려져 있다(문승운 외, 2017; Rigolon and Németh, 2020). 또한 대상지 일대에는 준공업지역의 특수한 여건으로서 IT, R&D 및 디자인 위주의 지식기반산업을 육성하기 위한 IT산업·유통개발진흥지구¹⁾가 지정되어 있으며, 지구단위계획²⁾의 수립을 통해 지식산업센터³⁾ 공급 활성화를 위한 개발 인센티브, 세제 혜택 등의 제도적 지원을 제공하고 있다.

실제로 2005년 서울숲 개원 이후 성수동 일대는 가파른 지가 상승을 경험하기 시작했다(김영상, 2005; 이진철, 2005). 성수동 일대 표준지 공시지가는 2005년에서 2015년까지 95.7% 상승해 서울시 평균보다 23.5%, 성동구 평균보다 16.7% 높은 상승률을 나타낸 것으로 확인되었다(성동저널, 2016). 성수동은 서울의 대표적인 고가주택 밀집 지역 중 하나로 부상하였으며(삼일회계법인, 2025), 이러한 고급 주거지의 개발은 지역 거주민의 사회경제적 계층을 크게 변화시켰을 것으로 추정해 볼 수 있다.

한편, 2009년 성수동 일대에는 제조업 종사자가 15,589명, 서비스업 종사자가 24,479명 존재하였으나 2019년에 이는 각각 16,253명, 63,497명으로 집계되어 지역 내 서비스업 종사자의 비중이 압도적으로 크게 증가하였다.⁴⁾ 이 중에서도 창의산업⁵⁾ 종사자는 2009년 2,977명에 그쳤으나, 2019년 약 5.7배에 달하는 17,123명으로 성장하였으며 이는 서울시 전체의 성장 규모(2009년 340,092명, 2019년 482,681명: 약 41.9% 증가)를 크게 상회한다. 더불어 2010년대부터는 공장, 창고 등의 산업시설에 문화·예술과 상업 용도가 침투하며 방문객이 증가하는 등(임영신, 2015), 젠트리피케이션 현상의 특징들이 목격되고 있다(김상현·이한나, 2016). 2024년 4분기 기준 성수동 일대의 유동인구 밀도는 약 6.3만 명/ha로 성동구(4.4만 명/ha), 서울시(3.8만 명/ha)에 비해 높은 수준을 나타내고 있으며, 이 중 20대 여성의 비율이 13.3%로 가장 높다.⁶⁾ 자료 부재로 시계열 비교는 어려우나, 이러한 유동인구 특성은 최근 성수동 일대의 산업구조 변화와 소비공간간의 확산 현상을 반영하고 있음을 유추해 볼 수 있다.

이와 같이, 2010년대 이후로 성수동 일대는 다양한 정책적 노력과 시대적 수요를 배경으로 인구나 산업의 재편을 경험하고 있다. 성동구는 이러한 변화를 일찍이 감지하고 2015년 9월 자치구

최초로 젠트리피케이션 방지 조례를 제정했다(성동저널, 2015). 성수동은 또한 2015년 12월 발표된 서울시 젠트리피케이션 종합대책의 대상인 13개 젠트리피케이션 발생지역 중 하나이기도 하다. 최근의 COVID-19 팬데믹 속에서도 성수동은 도시공간과 부동산 시장의 역동성을 이어가고 있다(연지연, 2022). 이렇듯 성수동의 역동적인 변화 과정은 소유자(구매자)의 부동산 보유 의도나 취득·개발의 역량에 따라 새로운 기회나 위협으로 작용했을 것이다. 이어지는 소유자의 다양한 활동은 따라서 소유자의 특성에 따라 차별화된 영향력으로 나타날 것으로 예상되며, 전술한 대로 본 연구는 이러한 공간적 재편의 양상을 분류하고, 특성을 분석하는 것을 목적으로 한다.

2. 분석 방법 및 자료

본 연구는 공부자료를 토대로 데이터를 구축하여 부동산 소유자 유형별 토지이용의 특성과 유형 간 차이에 대한 실증적 접근을 시도한다. 기초통계분석과 데이터 시각화에 기반한 기술 분석을 통해, 지역의 부동산 소유자 구성 변화가 어떠한 물리적 변화를 동반하는지에 대한 경향과 패턴을 밝히고, 두 요소 간의 관계를 경험적으로 입증할 수 있는 양상을 드러내는 데에 초점을 둔다. 분석은 크게 ① 소유자 유형별 특성 분석, ② 소유자 유형별 부동산 활용 특성 분석, ③ 소유 구조 변화에 따른 토지이용 변화상 분석의 세 파트로 구분된다.

1) 소유자 유형별 특성 분석

소유권에 따르는 법적인 책임과 권리를 구분하고 관련 규제와 조세 기준을 적절하게 적용하기 위해 부동산 소유권은 일반적으로 관련 법령에 근거한 취득 주체의 법적 지위에 따라 개인, 법인, 단체, 국가, 지방자치단체, 공공기관 등으로 분류된다. 본 연구에서는 경제적, 사회적 또는 제도적 여건에 따라 부동산을 보유하고 활용하는 목적과 방식이 다르다는 가정에 기반하여, 취득 주체를 개인, 공유, 법인, 단체, 금융기관, 국·공유·공공기관으로 분류하였다(〈표 2〉 참조).

개인은 주택, 토지 등 부동산을 개인 명의로 소유하는 경우로서, 일반적으로 재산권의 주체로서 가장 큰 비중을 차지해왔다. 공유는 복수의 소유자가 특정 부동산을 지분 비율에 따라 공동으로 소유하는 경우로, 상속, 공동 투자, 가족 간 소유 등의 형태로 나타난다. 법인은 상업적 목적으로 부동산을 소유하는 기업체 및 법률적 주체를 포함하며, 영업 거점 확보, 소비자 접점 형성 등의 영업 활동을 위한 목적이나 자산 재편이나 투자 회수의 목적을 가지고 상업용 부동산, 개발 토지 등의 자산을 보유하는 경우가 많다. 금융기관은 자산 운용을 위해 부동산을 직접 소유하거나, 자산관리의 일환으로 투자하는 경우이다. 단체는 교회나 중종과 같은 비영리 단체가 부동산을 보유하는 경우를 말하며, 주로 사회

Table 2. Classifying landowners

Abbr.	Owner types	Description
IND	Individual	Natural person as a legal individual
SHR	Shared	Multiple owners of one or many owner types
CRP	Corporation	Corporations under the Commercial Law
FIN	Financial Institution	Banks, asset management companies, Special purpose entities such as SPCs and PFVs
NPR	Non-profit	Non-profit organizations such as churches and clans, and non-profit corporations such as foundations and associations
PUB	Public	State, local governments, and other public institutions

적 공간 확보 또는 종교적 목적을 위해 부동산을 소유한다. 국공유지 및 공공기관은 국가, 지방자치단체, 공공기관이 소유하는 부동산으로, 공익적 목적을 위해 유지되며, 대체로 개발이나 매각이 제한적이다. 이처럼, 취득 주체의 구분은 부동산 시장 내에서의 동기나 역할의 차이를 반영하며 부동산 활용 특성을 분류하기 위한 실마리를 제공한다.

토지등기부등본 데이터셋은 토지의 '활용성'에 주목하여 토지 소유권의 ① 온전한 이전, ② 온전한 소유권의 최초 분할 이전, ③ 지분 통합을 통한 온전한 이전에 의해 발생한 등기에 한하여 추출하였으며, 공유자 간의 개별 지분거래나 소유권이전청구, 압류 및 가압류 등의 등기사항은 제외하였다. 소유권 취득 주체 간 전반적인 부동산 취득 목적과 활용 경향의 차이를 보다 세부적으로 확인하기 위해, 선행연구를 바탕으로 ① 소유 기간, ② 부채지주 비율, ③ 소유권 변동 원인의 관점에서 대상지의 소유자 유형별 특성을 <표 3>과 같이 살펴보았다.

소유 기간은 소유권 변동 원인과 함께 토지 소유자의 활용 목적이 단기적인지 장기적인지 판단할 수 있는 지표이다. 기간이 짧을수록 투기적 성향을 띠 가능성을 지니며, 길수록 자산을 보유하여 안정적인 임대수익 또는 사용가치를 기대하는 경향이 높은 것으로 볼 수 있다.

보유한 부동산을 실제로 점유하거나 인근에 소재하는 소유자(거주지주)는 그렇지 않은 소유자(부채지주)와 해당 부동산의 보유 또는 직접적인 활용 의도에서 차이를 보이는 것으로 알려져 있다. 거주지주는 토지를 장기 보유하거나 직접 관리하는 경향이 크고, 지역의 발전과 경제적 안정에 상대적으로 더 큰 관심을 지니는 반면, 부채지주의 비율이 높을수록 투기적 또는 투자적 목적의 보유 경향이 강하다고 볼 수 있다.

보유한 자원을 최대한 동원하여 적극적, 능동적으로 소유권을 취득하였는지, 또는 수동적으로 취득하였는지의 방식은 해당 부동산의 활용에 대한 소유자의 경제적 목표나 전략을 반영한다.

Table 3. Classification of landowner types

Feature	Classification	Description
Length of ownership	-	Holding period, in number of days
	Local	Located within Seongsu-1ga & -2ga administrative areas
Location of owner	Absentee	Located elsewhere
	Purchase	Financial transactions
Acquisition type	Division	Subdivision of parcel by co-owners, per share or location
	Transfer	Transfer between associated persons, through inheritance, gift, or bequest
	Auction	Creditor's legal disposition of the debtor's property
	Original acquisition	Rights not acquired from a previous owner, e.g. through expropriation or court order

소유권 취득 원인은 소유권 이전등기에 대한 '등기 원인'을 통해 파악할 수 있다. 가장 일반적인 취득 원인으로서는 금전적인 거래가 수반되는 '매매', 지분 및 위치에 따라 공유자의 토지를 분할하는 '분할', 상속·증여 등 가족 또는 친지 간의 소유권 이전인 '특수 인간 거래', 채권자가 채무자의 재산을 법적으로 처분하는 과정으로 인한 '경매·공매'가 있으며, 예외적으로 통상 토지의 소유권 보존등기를 통한 최초 소유권 발생 원인으로서는 판결 또는 수용에 의해 발생하는 '원시 취득'을 추가적으로 분류하였다.⁷⁾

2) 소유자 유형별 부동산 활용 특성 분석

도시의 물리적 환경이 변화하는 작동 기제로서 개별 토지의 개발행위를 들 수 있다. 건축행위 건별 세부 정보를 제공하는 건축 인허가대장 데이터를 사용하여 대상지 내 필지별 개발 이력을 집계하고, 이를 소유권 변동 이력과 병합하였다. 이를 통해 필지별 각 역대 소유자의 보유 기간 내에 어떠한 개발행위가 이루어졌는지를 파악할 수 있다. 건축인허가대장은 2000년에서 2023년까지 가설건축물축조신고를 제외한 신·개축, 증축·대수선, 용도변경의 신고·허가 건을 포함한다. 용도변경은 물리적 공사를 수반하지 않는 경우가 대다수이며, 이를 제외한 신·개축 및 증축·대수선의 착공률은 약 92%이다.

병합된 데이터를 사용하여 건축행위 건수와 누적 개발 규모를 소유자 주체별로 집계함으로써 각 소유 주체의 건축행위 특성을 분석하고, 주체 간 유의한 차이가 발견되는지를 확인하였다. 여기에서 발견되는 차이는 곧 소유 주체의 유형에 따라 보유 부동산을 활용(개발)하는 방식에 상이한 경향이 존재하며, 결과적으로 지역의 물리적 변화에 각기 다른 양상으로 영향을 미칠 수 있음을 의미한다.

3) 소유구조 변화에 따른 토지이용 변화상 분석

상술한 대로 건축인허가대장은 개별 건축행위의 신고 또는 허가에 따라 작성되므로 건축이 발생한 대지에 한정된 정보를 제공한다. 개발행위가 일어나지 않은 대지를 포함하여 대상지 전반의 소유 구조 변화와 토지이용 변화 간 상관관계를 살펴보기 위해, 대상지 내 전체 대지에 대한 건축물대장을 시점별로 구득하고, 건축인허가대장과 마찬가지로 각 대지의 소유자 변동 이력과 병합하였다. 본 연구에서는 2014년에서 2023년까지 각 연도별 12월 기준의 대장을 취합하였는데, 이는 곧 매 연말 기준 대상지 전체의 건축물 저장(stock)을 나타내는 자료이다.⁸⁾ 병합된 자료를 사용하여 대상지 전체 및 소유자 유형별 보유 대지의 평균 용적률과 건축용도별 누적 연면적의 변화를 확인할 수 있으며, 이를 통해 각 소유자 유형이 지역의 토지이용 변화에 미친 영향력의 상대적인 강도를 파악할 수 있다.⁹⁾ 이상 본 연구에서 사용된 세 개 데이터셋의 개요는 <표 4>와 같다.

지리경제학 및 도시계획 분야에서는 전통적으로 토지의 비가동성, 생산성, 희소성 등의 속성을 중심으로 토지 소유권에 관한 논의가 이루어져 왔으며, 이는 이후 자산 운용, 관리, 투자 수익 관점에서 접근하는 부동산 소유권 관련 논의와 학제적으로 구분된다. 또한 국가에 따라 토지와 건축물의 분리 소유가 가능하며, 우리나라 역시 이러한 이원적 소유 체계를 채택하고 있다. 그러나 건물의 소유권은 기본적으로 해당 토지의 점유 권원에서 비롯되며, 실무적으로도 토지와 건물의 소유권이 함께 거래되는 것이 일반적이다(정우형, 2004). 본 분석에서는 토지 등기부등본을 기반으로 한 자료 특성을 감안해 '토지 소유권'을 분석 단위로 삼고 있으나, 실제 건축물 소유 및 개발 행위는 토지와 밀접하게 연계되므로 '부동산 소유권'이라는 용어를 병행하여 사용하였다. 즉, "토지 소유권"은 법적 의미의 권리 귀속 단위를 가리키며, "부동산 소유권"은 실질적인 자산 단위를 지칭하는 용어로서 본문에서 구분 없이 혼용되나, 문맥상 동일한 분석 단위를 지칭한다.

Table 4. Details of public registries and final datasets used

	Dataset 1	Dataset 2	Dataset 3
Public registry	Property title registry	Building permits	Building registry
Issuing authority	Supreme Court of Korea	MOLIT	MOLIT
Main features	Type and address of registrant cause, purpose and date of registration	Application type (notification/approval), permit date, gross floor area, building use, construction status	Year, registry type, site area, building area, gross floor area, building coverage ratio, floor area ratio, no. of floors, main & other uses
Years	1990~2023	2000~2023	2014~2023
Processed data	2,228 cases of ownership transfer registration over a total of 1,024 parcels of land, dating from 1928.8.4.	928 building permits on 509 parcels of land (212 new constructions, 230 extensions and major repairs, 486 changes in use)	Building registers for 966 building sites (As of Dec. 2023, 49 comprehensive summary sections, 82 strata summary sections, 799 general building registers)

MOLIT: Ministry of Land, Infrastructure and Transport

IV. 분석 결과

1. 소유구조 현황 및 변동 추이

최초 취득일로부터 2023년 12월 31일까지 대상지의 소유권 변동 이력을 분석한 결과, 총 1,024개 필지에서 2,228건의 소유권 변동이 발생하였으며, 취득 주체별 발생 건수와 2023년 12월 31일 기준 토지 보유 현황은 <표 5>와 같다. 2023년 12월 31일 현재 대상지 내에는 개인이 425개로 가장 많은 필지를 소유하며, 다음으로 공용이 375개 필지, 법인이 198개의 필지를 소유해 세 개의 소유자 유형이 전체 필지의 97.5%를 소유하고 있다. 면적 기준으로는 대상지 전체 면적의 95.6%에 해당하는 토지를 소유하는 대표적인 소유자 그룹으로 확인하였다.

<그림 2>에서 취득 주체 유형별 토지 보유 현황의 시계열 변화 추이를 살펴보면, 1990년대 초반부터 필지 수와 면적 기준으로 가장 큰 비중을 차지해 온 개인 소유자가 2005년부터 점진적으로 감소하였고, 2015년을 기점으로 급격하게 하락하여 2020년에 이르러서는 그 수가 현저히 적게 나타났다. 반면, 2000년대 초반 소

Table 5. Land ownership by owner type from initial registration date up to Dec 31, 2023

Owner types	Cumulative counts	Ownership as of Dec. 31, 2023	
		Parcel counts	Land area (m ²)
IND	1,312	425 (41.50%)	99,411 (22.62%)
SHR	555	375 (36.62%)	168,321 (38.31%)
CRP	318	198 (19.34%)	152,185 (34.64%)
FIN	13	10 (0.98%)	17,486 (3.98%)
NPR	14	11 (1.07%)	1,831 (0.42%)
PUB	16	5 (0.49%)	161 (0.04%)
Total	2,228	1,024	439,395

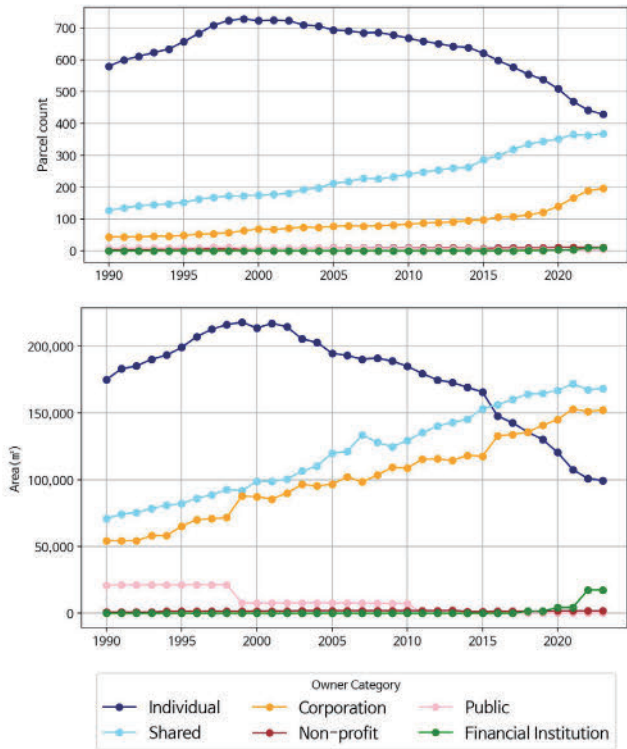


Figure 2. Changes in landownership per owner types 1990~2023, in cumulative sum of parcel count (top) and area (bottom)

수였던 공유자는 2020년에 이르러 약 3배 이상으로 큰 증가세를 보인다. 이는 개인이 보유한 부동산의 비중이 점차 줄어들고 있음을 시사하며, 경제적 환경, 개인이 자금을 조달할 수 없는 수준의 부동산 가격 상승, 그리고 개인의 투자 선호도의 변화 등이 원인으로 추정된다. 또한 지가의 상승에 따라 개인이 독립적으로 부동산을 구매하는 것보다 공동으로 소유하는 경향이 커진 것 또한 원인으로 추정된다.

법인의 부동산 소유도 2000년 초반에 비해 4~5배 증가하였다. 특히 2018년을 기점으로 상업용 부동산이나 개발 잠재력이 큰 토지에 대한 법인의 관심이 증가하면서 법인 소유권의 확대가 이루어지는 것으로 보인다. 2018년 법인 소유의 토지면적이 개인과 공유자 각각의 토지 소유량을 추월하고 있어, 법인은 개인과 공유자보다 소유권의 수는 적지만 더 많은 면적을 차지하고 있음을 보여준다. 한편, 2019년 이후 금융기관의 토지 소유권 증가 현상 또한 포착된다.

2. 소유자 유형별 특성

1) 소유 기간

소유 기간은 소유자가 토지 소유권을 취득한 날부터 타인에게 소유권을 이전한 날까지의 일수로, 소유권 변동 이력을 통해 소유자 유형별 평균 소유 기간을 분석하였다. 이때 2023년 12월 31일 기준으로 필지별 소유권을 보유하고 있는 최종 소유자는 분석

에서 제외하였다. 전체 2,228건 소유권 중 1,024건을 대상으로 분석하였으며, 결과는 <표 6>과 같다.

등기 기록상 최초 소유일부터 집계한 결과, 소유자 유형별 평균 소유 기간은 금융기관이 1,190일로서 가장 짧았고, 법인(4,960일), 단체(5,033일), 공유(5,537일), 개인(7,295일) 순으로 나타났다. 금융기관이 본격적으로 보유하기 시작한 2010년부터 동일기간을 기준으로 비교할 경우 평균 소유기간은 개인(1,495일), 금융기관(1,317일), 공유(1,283일), 법인(1,047일) 순으로 나타난다, 법인 유형의 소유기간이 개인 및 공유 유형 보다 상대적으로 짧은 것은 임윤환 외(2009), 김은택·김정빈(2017)에서 다루어진 것과 같이 소유 기간이 짧을수록 투기적 성향이 강하고 반대로 소유기간이 길어질수록 안정적인 임대수익이나 사용가치를 기대하는 경향이 강해지기 때문으로 해석할 수 있다,

2) 소재지

<그림 3>과 같이, 연구 대상지 내 필지의 부재지주 비율을 산출한 결과 1990년 이후부터 개인, 법인, 공유 모두 꾸준히 증가하는 추세를 나타냈다.

이 중 특히 법인은, 특정 시점에서 부재지주가 일시적으로 급격하게 증가하는 양상을 보인다. 급격하게 증가하는 시기는 1998

Table 6. Average hold period per owner type

Owner Types	No. Obs.	Hold period (days)			
		Mean	Std. Dev.	25%	75%
IND	887	7,295	4,978	3,220	11,187
SHR	180	5,537	4,698	1,329	9,163
CRP	120	4,960	5,773	798	6,280
FIN	3	1,190	547	954	1,490
NPR	3	5,033	3,613	3,990	7,119
PUB	11	11,573	6,169	6,848	14,501

Note. The hold periods of final owner of each parcel are excluded as the ownership is not completed.

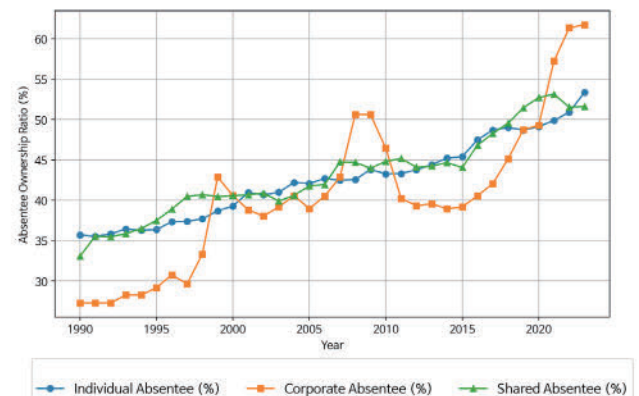


Figure 3. Changes in absentee ownership ratio by owner type, 1990~2023

년(아시아 금융위기, IMF), 2008년(글로벌 금융위기), 2020년(코로나19) 등 경제적, 사회적 환경의 급변 시기와 일치하며, 이는 경제 위기 상황에서 상대적으로 저렴해진 부동산을 매입하려는 법인의 투자 움직임이 증가했기 때문으로 해석된다. 이와 같은 일시적 상승은 대체로 2~3년간 지속되는데, 이는 법인이 개인이나 공유 소유자보다 단기적 시장 변동에 빠르게 대응하며, 자산 가치를 극대화하려는 특성 및 자본력을 반영한 것으로 볼 수 있다. 즉, 법인의 부채지주 비율이 높아지는 경향은 경제적 위기 상황에서 더욱 두드러지며, 외부에 소재한 법인의 투자 진입이 용이해지는 구조적 특성에 기인한 것으로 해석된다.

개인과 공유 모두 부채지주 비율이 꾸준히 증가하는 경향을 보이지만, 공유의 부채지주 비율 증가 폭이 상대적으로 더 큰 것으로 나타났다. 이는 개인 소유자는 공유 소유자에 비해 투자 목적보다는 실거주나 직접 이용을 위해 부동산을 보유하는 경향이 상대적으로 더 강하기 때문으로 해석할 수 있다. 특히 공유 소유는 상속이나 공동 투자로 인한 소유권 분할에서 비롯되는 경우가 많아, 이에 따라 부채지주 비율이 상대적으로 높아지는 특성이 나타나는 것으로 볼 수 있다.

3) 취득 원인

소유권 변동원인으로 '매매'와 '특수인간 거래'가 대부분을 차지하는 것으로 나타났다. 가장 주된 소유권 변동 원인인 '매매'의 경우 2004년과 2015년, 2021년 정점을 찍고 평년 수준으로 하락하는 것으로 나타났다. '매매'를 다시 소유자 유형으로 살펴보면, 개인의 매매 거래는 2015년을 마지막으로 점진적으로 축소된 반면, 법인의 거래는 2015년을 기점으로 급격하게 증가했다. 이는 최근 개인의 매매 시장에서 법인을 중심으로 시장구조가 변화함을 가리킨다(〈그림 4〉 참조).

개인의 매매 거래는 줄어드는 반면, 법인의 거래가 급격히 증가하는 양상은 다양한 요인에 기인할 수 있다. 먼저 경제적 환경 변화로서, 경제성장률 둔화 및 부동산 시장의 불안정성은 개인에게는 매매에 대한 불안정성으로 다가올 수 있는 반면, 법인에게서는 저금리 환경에서 더 많은 자본력을 갖고 있어 부동산 시장에서 유리한 위치를 점할 수 있다. 또한 금융기관과 법인은 대규모 거래나 (자산 유동화, 리츠, 특수법인 설립) 복합적인 금융조달을 통해 매매를 확대할 수 있게 된다.

3. 소유자 유형별 부동산 활용 특성

2000년에서 2023년까지의 대상지 내에서 발생한 총 928건의 건축인허가를 분석한 결과, 2010년을 기점으로 신·개축과 증축·대수선, 용도변경 모두에서 뚜렷한 증가세가 확인된다. 특히 용도변경은 2006년부터 꾸준히 발생하다가 2015년에 이르러 급증하는 추세가 도드라진다. 신·개축과 증축·대수선은 2010년에

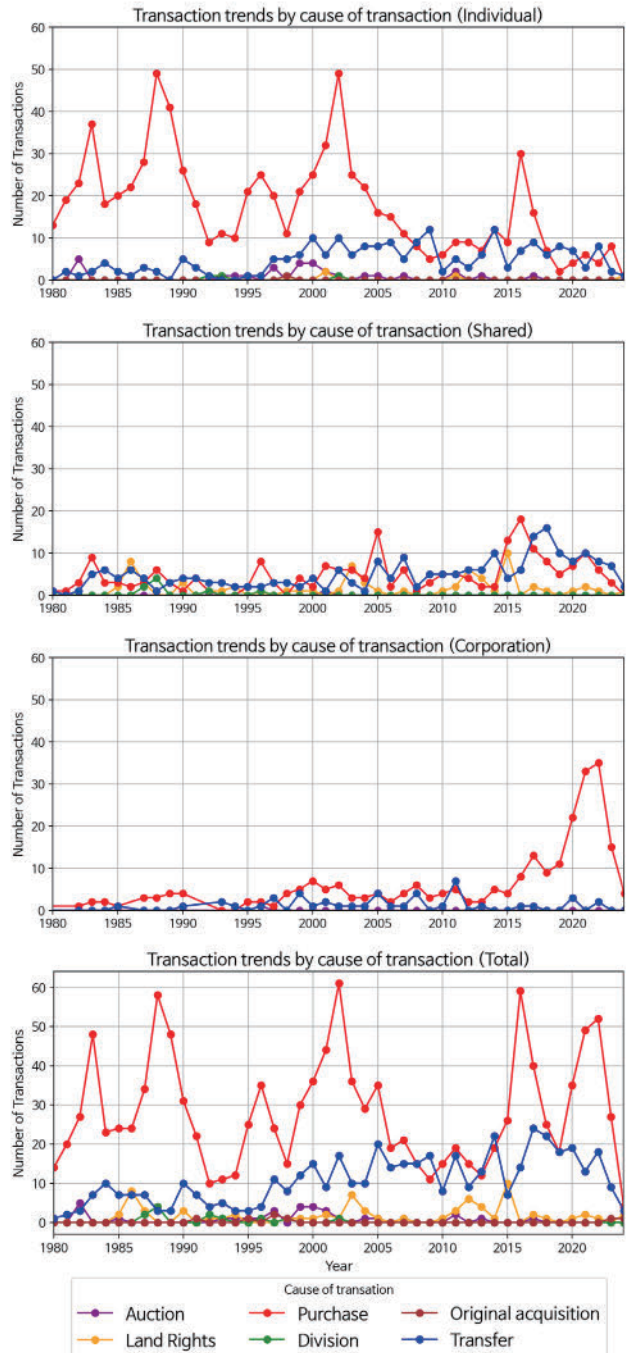


Figure 4. Transaction trends by cause of ownership change (Total, and by ownership type), 1980~2023: IND, SHR, CRP, All, from top to bottom

서 2023년까지 인허가 건수로는 상승 폭이 크지 않지만, 연면적 기준으로는 2015년 이후 현저히 증가하였으며, 공장 등 산업시설(공장, 창고, 자동차관련시설, 지식산업센터)과 업무시설의 공급이 주를 이루는 것으로 확인된다(〈그림 5〉 참조).

전체 928건 중 486건은 용도변경으로 가장 많고, 신·개축과 증축·대수선이 각각 212건, 230건으로 비슷한 수를 차지한다. 928건의 인허가는 전체 1,024개 필지 중 절반 가량인 509개 필지에서 발생하였으며, 이 중 신축은 전체 필지의 약 20%인 204개 필지에서

[Phases of Gentrification in Seongsu-dong] Reconstructed by the authors with reference to Kim and Lee (2016)

Phase 1(2006-2009)	Phase 2(2010-2013)	Phase3(2014-?)
Redevelopment - New Town Issues Rapid increase in housing prices Displacement of factories due to land price increases	Deceleration of Land Price Growth Concentration of F&B along main roads and emergence of an 'Outing Destination' identity	Seongsu-dong as a branded district Rise in Shops Catering to Outside Customers Emergence of Gentrification Discourse

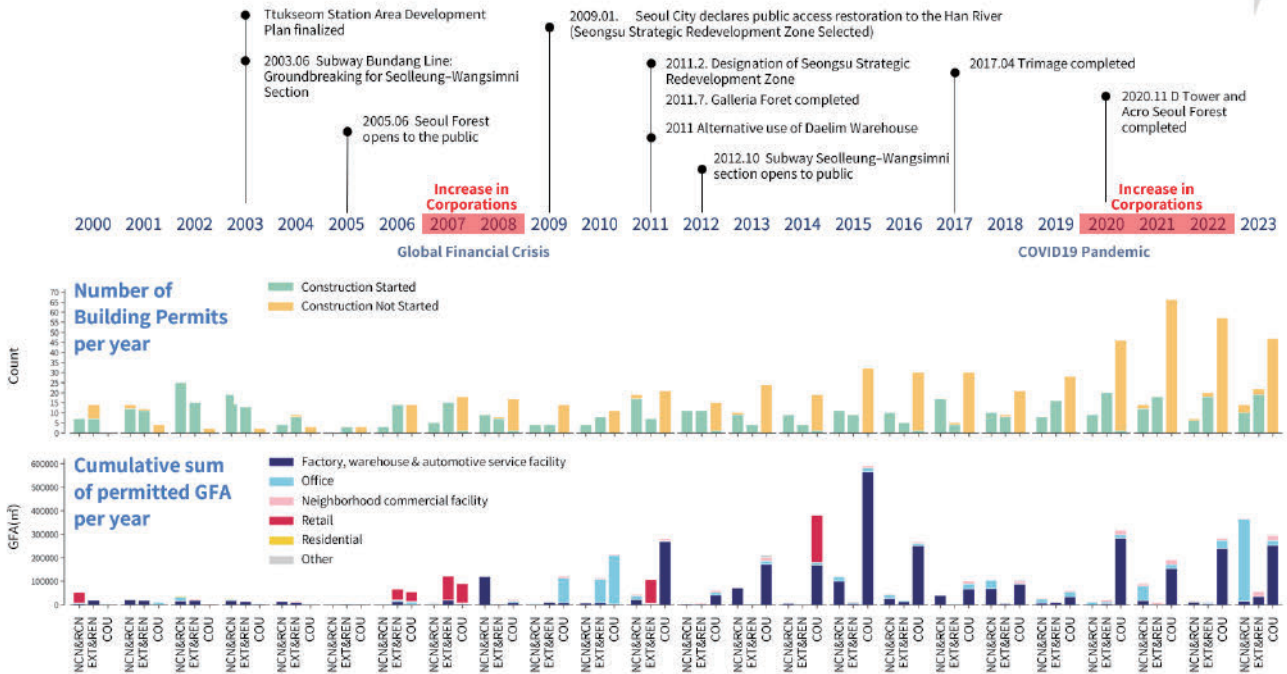


Figure 5. Changes in building permits in total count (top) and GFA (bottom) per year, with respect to major real estate & urban infrastructure projects in the area

서 이루어졌다. 인허가가 많게는 17건까지 누적된 필지가 확인되나 이 중 대부분은 용도변경으로, 신개축의 경우 20여 년간 2회 이상 인허가가 발생한 필지는 8개에 불과하다. 대상지 내에서 건축행위는 특정 구역에 군집하기보다는 대상지 전역에 걸쳐 균등한 공간적 분포를 지니는데, 필지의 규모가 클수록 누적 인허가 건수가 더 높은 경향을 보인다.

필지별 소유권 데이터와 건축인허가대장을 시점에 따라 병합하여, 역대 소유자별 발생한 건축행위를 개인, 공유, 법인, 금융기관, 공공기관 및 단체의 유형별로 <표 7>과 같이 집계하였다. 토지 소유권 기준 '대지권'은 집합건물의 구분소유권을 포괄함에 따라, 분석의 편의를 위해 '공유'로 분류하였다. 전체 인허가의 유형별 빈도를 건수 기준으로 살펴보면, 개인이 392건(42.2%)으로 가장 많은 수의 건축행위를 주도하였다. 이후 공유자 317건(34.2%), 법인 207건(22.3%)의 순서로 뒤를 따르고, 금융기관은 6건으로 약 0.6%이다.

신·개축은 개인에 의한 비중이 가장 높아 전체 212건의 절반 이상인 107건(50.5%)의 인허가가 개인에 의해 발생하였으며, 공유자와 법인은 각각 57건(26.9%), 43건(20.3%)을 발생시켰다. 증축 및 대수선도 총 230건 중 개인에 의한 것이 106건(46.1%)으로 가장 많고, 법인과 공유자가 각각 66건(28.7%), 56건(24.3%)으로 유사한 수준으로 나타난다. 용도변경의 경우 전체 486건 중 약

80%가 개인 179건(36.8%)과 공유자 204건(42%)으로 구성되며, 나머지는 대부분 법인에 의한 것이다. 용도변경은 물리적인 공사를 수반하지 않고 부분적으로 이루어지는 경우가 많아, 상대적으로 빠른 결정과 추진이 가능하다. 의사결정과정에서 상대적으로 복잡할 것으로 예상되는 공유자의 인허가 건 중 용도변경의 비율이 높은 것은 이러한 이유에서 비롯된 것으로 추정된다.

절대적으로 가장 많은 건축인허가가 개인 집단에 의해 발생했으나, 인허가 수를 동일 기간 발생한 소유권 수에 비교해 보면 개인 집단이 가장 소극적으로 건축행위를 추진했음을 알 수 있다. 법인 집단의 경우 306개의 소유권에서 207건의 인허가가 발생했는데, 이는 소유권당 평균 0.68건의 인허가로 가장 활발한 건축행위가 이루어졌다. 공유자는 소유권당 0.59건, 금융기관은 0.55건을 기록해 두 집단 모두 평균 0.31건의 건축행위를 추진한 개인 집단보다 높은 빈도로 건축행위를 추진했다.

법인과 금융기관이 건축행위를 통해 지역에 미치는 영향력은 인허가 연면적 기준으로 볼 때 더욱 확연한 차이를 나타낸다(<그림 6> 참조). 지역의 물리적 환경에 가장 강도 높은 영향을 미치는 신·개축의 경우, 개인에 의해 발생한 107건을 통해 지역에 공급된 연면적은 총 234,146.8m²로, 평균 약 2,188.3m² 규모의 개발이 이루어졌다. 법인은 개인의 약 1.8배에 달하는 424,878.4m²의 연면적을 신·개축했으며, 건별 평균 연면적은 9,880.9m²로 개인

Table 7. Building permits by owner type, 2000~2023

Owner type	Ownership count	Permit count	NCN & RCN						EXT & REN Count	COU Count
			Count	GFA (m ²)						
				Mean	Std. Dev.	Min	Max	Cum. Sum		
All	2,124	928	212	5,523.5				1,170,984.3	230	486
Local	1,053	369	77	2,765.8	5,997.7	42.2	30,106.0	212,967.3	67	225
Absentee	1,071	559	135	7,096.4	20,894.4	12.5	218,093.1	958,017.0	163	261
IND	1,249	392	107	2,188.3	6,242.0	12.5	45,551.7	234,146.8	106	179
Local	662	141	41	647.3	669.7	42.2	2,971.7	26,537.6	30	70
Absentee	587	251	66	3,145.6	7,799.7	12.5	45,551.7	207,609.2	76	109
SHR	534	317	57	4,033.2	7,255.8	99.2	33,965.5	229,889.8	56	204
Local	252	151	19	3,252.6	7,225.1	165.8	25,844.8	61,799.6	18	114
Absentee	282	166	38	4,423.4	7,336.0	99.2	33,965.5	168,090.2	38	90
CRP	306	207	43	9,880.9	12,815.84	169.9	56,857.0	424,878.4	66	98
Local	132	75	17	7,331.2	8780.1	169.9	30,106.0	124,630.1	18	40
Absentee	174	132	26	11,548.0	14808.2	333.3	56,857.0	300,248.3	48	58
FIN	11	6	4	70,004.2	98,997.5	11,464.6	218,093.1	280,016.9	1	1
Local	1	1	0	-	-	-	-	-	1	0
Absentee	10	5	4	70,004.2	98,997.5	11,464.6	218,093.1	280,016.9	0	1
NPR+PUB	24	6	1	2,052.5	-	2,052.5	2,052.5	2,052.5	1	4
Local	6	1	0	-	-	-	-	-	0	1
Absentee	18	5	1	2,052.5	-	2,052.5	2,052.5	2,052.5	1	3

Note: Shared ownership includes ownership by right to shared land.

GFA: Gross floor area, NCN:New construction, RCN: Reconstruction, EXT: Extension, REN: Renovation, COU: Change of use

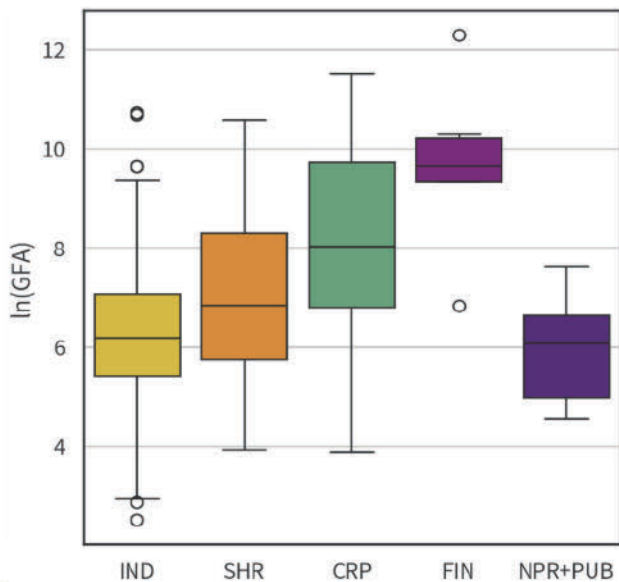


Figure 6. Box plot of GFAs (log-transformed) of new constructions, 2000~2023, by owner type

평균의 약 4.5배 규모의 개발을 추진했다. 금융기관은 단 4건의 신·개축을 통해 20여 년간 개인이 공급한 누적 연면적보다 더 많은 양을 공급했으며, 평균 개발 규모는 법인의 약 9배에 달하는

70,004.2m²이다. 이러한 통계에 비추어보아, 법인과 금융기관의 유입은 지역에 강도 높은 변화를 발생시킬 가능성이 상대적으로 크다.

선행연구를 토대로 예상한 대로 부재지주는 전반적으로 거주지주에 비해 더 활발하게 개발을 추진했으며 이러한 차이는 특히 법인과 개인에서 뚜렷하게 나타난다. 전체 건축인허가 928건 중 거주지주가 369건, 부재지주가 559건을 취득했으며 이는 소유권당 각각 0.35건, 0.52건으로 확인된다. 세부적으로, 거주지주 대 부재지주 집단의 소유권당 평균 인허가 건수는 개인에서 0.21건 대 0.43건, 법인에서 0.57건 대 0.76건으로 두 집단에서 부재지주의 건축행위가 활발했다.

반면, 공유자의 경우 거주지주와 부재지주 각각 0.60건과 0.59건의 인허가를 취득해 비슷한 수준으로 나타났다. 금융기관의 경우 전체 소유권의 수가 적어 소유권당 평균을 비교하기는 어렵다. 그러나 총 11개의 소유권 중 10개가 부재지주로, 이들이 취득한 5건 중 4건이 신·개축이며 1개의 거주지주 소유권에 의한 1건의 용도변경보다 더 강도 높은 개발행위가 이루어졌음을 유추할 수 있다.

인허가 연면적에서 거주지주와 부재지주 간 차이가 더욱 명확

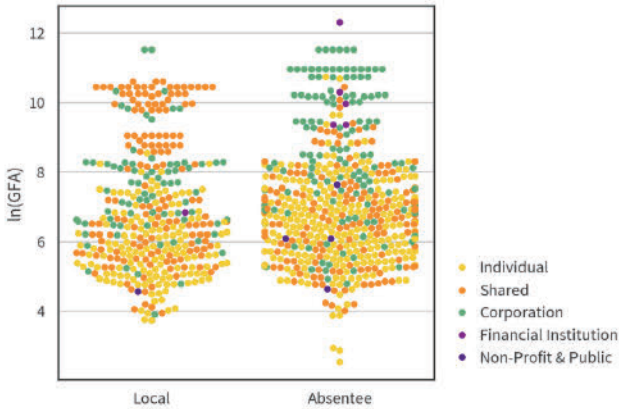


Figure 7. Swarm plot of GFAs (log-transformed) of new constructions, 2000~2023, by owner type and location

하게 드러난다. 2000년에서 2023년까지 신·개축된 연면적 1,170,984,3m² 중 212,967.3m²(18.2%)가 거주지주, 958,017m²(81.8%)가 부재지주에 의해 공급되었다. 개인 집단에서 부재지주의 신·개축 총량이 거주지주의 약 7.8배이며, 평균 개발 규모 또한 거주지주 647.3m², 부재지주 3,145.6m²로 5배 가까이 차이 난다. 공유자와 법인에서도 부재지주의 역할이 눈에 띈다. 공유자 집단에서 부재지주에 의해 공급된 연면적은 168,090.2m²로, 거주지주 공급 연면적 61,799.6m²의 약 2.7배에 달한다. 법인 집단에서는 거주지주 공급 연면적 124,630.1m²의 약 2.4배인 300,248.3m²를 부재지주가 신규 공급했다. 다만 평균 개발 규모의 측면에서 공유자와 법인 집단의 거주지주와 부재지주 간 차이는 개인에 비해 비교적 작다. <그림 7>은 소유 주체의 유형과 소재지 구분에 따른 신·개축 인허가 연면적의 분포를 나타낸 것으로, 거주지주 집단에서는 공유자가, 부재지주 집단에는 주로 법인과 금융기관이 대규모 개발을 추진한 경향을 파악할 수 있다.

4. 소유구조 변화에 따른 토지이용 변화상

다음으로 등기부등본과 연도별 건축물대장 데이터를 병합해 2014년에서 2023년까지 대상지 전체의 토지이용 변화를 부동산 소유구조의 변화 관점에서 살펴보았다. 분석에 사용된 병합 데이터의 개요는 <표 8>과 같다. 건축인허가대장과 동일하게 소유권 유형 중 대지권은 공유자로 분류하였다.

1) 건축용도 변화

<그림 8>에서 확인되듯, 분석 기간 대상지 내에서 눈에 띄는 용도의 변화는 단연 지식산업센터의 증가와 공장 등 산업시설의 감소이다. 지식산업센터의 증가는 대상지 전반의 연면적 증가를 견인하고 있으며, 업무시설과 근린생활시설의 연면적량 또한 각각 소폭 증가했다. 판매시설과 주택의 경우 동일한 수량으로 유지되고 있다. 이렇듯 전통적인 제조업을 지원하는 공장 등 시설이 감

Table 8. Building registry counts per type, 2014~2023

Year	All	Register type			Owner type					
		GBR	SSS	CSS	IND	SHR	CRP	FIN	PUB	UNM
2014	941	812	68	61	545	224	69	-	7	96
2015	946	811	74	61	532	243	70	-	5	96
2016	942	812	74	56	513	256	73	-	7	93
2017	942	812	77	53	489	274	79	-	7	93
2018	947	816	79	52	473	288	86	1	7	92
2019	946	810	83	53	457	300	89	1	7	92
2020	941	804	84	53	430	304	108	1	6	92
2021	937	802	84	51	397	311	132	1	6	90
2022	934	799	85	50	366	315	147	6	7	93
2023	930	799	82	49	358	318	151	6	7	90

Note: "Unmatched" registers are those that were not matched to property title registers due to reasons such as multi-parcel lots.

GBR: General building register, SSS: Strata summary section, CSS: Comprehensive summary section, UNM: unmatched

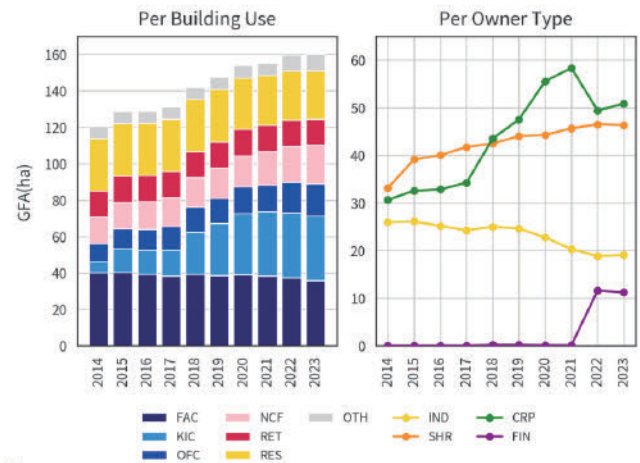


Figure 8. Changes in cumulative GFA by owner type (left) and by building use (right), 2014~2023

소하고, IT 등 첨단산업을 유지하는 지식산업센터와 업무시설이 증가하는 추세로 보아 지역 산업의 성격이 변화하고 있음을 추정해 볼 수 있다.

소유자 집단별 누적 연면적의 변화는 <그림 2>와 유사한 양상으로 나타난다. 개인 보유 연면적은 계속해서 감소하는 반면 공유자 보유 연면적은 꾸준히 증가하는 추세이다. 법인은 2014년 공유자와 유사한 수준의 연면적 보유량을 나타내나 2018년 급증해 공유자를 역전하고, 2023년 현재 대상지 내 가장 많은 양의 연면적을 보유하고 있다. 법인의 연면적이 급증한 2018년 지식산업센터 연면적의 증가가 도드라져, 두 변화는 밀접한 관계를 지니는 것으로 추정된다. 이처럼 건축용도의 변화를 소유권 관점에서 확인하고자, <그림 9>와 같이 2014, 2017, 2020, 2023년 시점의 용도별 누적 연면적을 소유자 유형별로 세분해 살펴보았다.

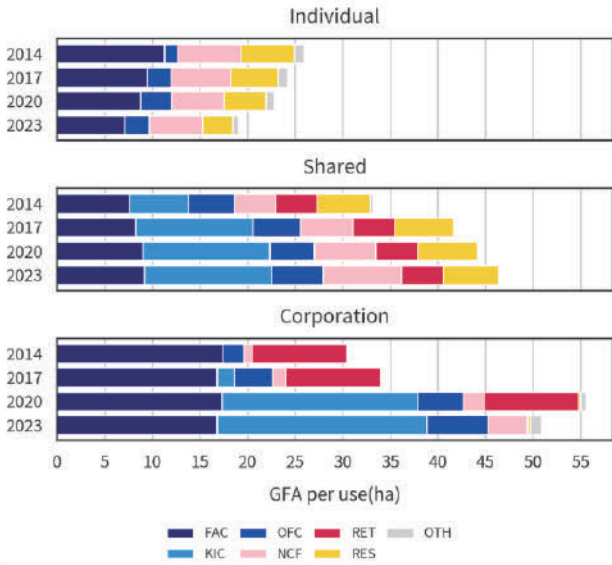


Figure 9. Cumulative GFA per building use by owner type in 2014, 2017, 2020, and 2023

FAC: Factory, warehouse and automotive service facility, KIC: Knowledge Industry Center, OFC: Office, NCF: Neighborhood commercial facility, RET: Retail, RES: Residential, OTH: Other

지역 내 주거시설은 주로 개인과 공유자가 보유하고 있으나, 개인 집단에서 주거 면적은 지속적으로 감소했다. 대지를 공유하는 공동주택을 중심으로 대상지 내 주거기능이 유지되는 가운데, 활용 또는 처분에 대한 의사결정이 상대적으로 용이한 개인 소유의 단독주택은 비주거 용도로 전환되고 있는 것으로 추정된다.

비주거 용도 중 눈에 띄는 증가세를 보인 지식산업센터는 대부분 법인과 공유자 집단이 보유하고 있으며, 특히 법인 집단에서 급증한 것이 확인된다. 법인 보유 지식산업센터의 연면적은 2017년 18,371.0m²에서 2020년 205,464.1m²로 3년간 11.2배 증가했다. 공유자 집단에서도 2014년 61,997.9m²에서 2023년 133,057.9m²로 두 배가량 증가했다. 지식산업센터는 2023년 기준 각 집단의 부동산 보유량 중 가장 큰 비중을 차지하고 있다.

반면 공장 등 산업시설은 2023년 기준 총 358,876.0m²로 여전히 대상지 내에서 가장 많은 양이 확보되어 있음에도 그 비중은 축소되고 있으며, 특히 개인 집단에서 큰 감소세를 나타냈다. 법인 집단에서도 공장 등 산업시설은 소폭 감소했으며, 특히 지식산업센터의 급증으로 인해 비중은 급격하게 줄어들었다. 공유자의 경우 2014년 대비 2023년 공장 등 산업시설의 총량은 소폭 증가했으나, 지식산업센터의 증가와 더불어 근린생활시설이 43,502.8m²에서 82,228.0m²로 두 배가량 늘어나 공장 등 산업시설의 비중은 오히려 감소했다. 이 외에도 세 집단 모두에서 업무시설이 증가하면서 각 집단별 보유 부동산의 용도별 구성비에 영향을 미쳤다.

한편 지식산업센터와 업무시설, 근린생활시설과 같은 비주거 용도 연면적의 증가는 대부분 부재지주에 의해 발생한 것을 <그림 10>에서 확인할 수 있다. 특히, 2018년을 기점으로 급증하기

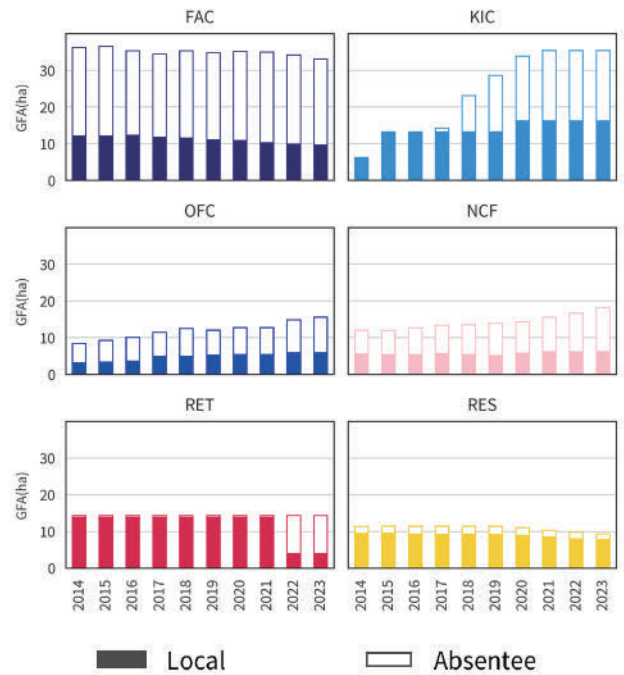


Figure 10. Changes in cumulative GFA per building use, by owner location, 2014~2023

FAC: Factory, warehouse and automotive service facility, KIC: Knowledge Industry Center, OFC: Office, NCF: Neighborhood commercial facility, RET: Retail, RES: Residential

시작한 지식산업센터의 증가는 부재지주가 주도한 것임이 뚜렷하게 나타난다. 반면 공장 등 산업시설과 주택의 감소는 주로 거주주에 의해 발생했다.

종합해 보면, 대상지 일대는 과거 공업과 주거 용도가 혼재된 주공혼재지역의 성격을 띠었으나, 2010년대 이후 법인과 공유자가 보유한 부동산을 중심으로 새로운 용도가 확대되며 보다 복합적 기능을 지닌 중심지로 변모하고 있다. 특히, 외부에 소재한 법인은 대량의 지식산업센터를 공급하며 지역의 용도 변화에 강도 높은 영향을 미쳤다. 이와 같이 지식산업센터와 업무시설, 근린생활시설 등 부재지주의 주도로 이루어진 상업용 부동산의 증가는 지역의 물리적 환경뿐만 아니라 지역 종사자와 방문객의 사회경제적 계층 또한 크게 변화시켰을 것으로 예상된다.

2) 밀도 변화

2014년에서 2023년까지 대상지의 연도별 평균 용적률을 <그림 11>과 같이 소유 주체 유형별로 확인했다. 대상지 전체의 평균 용적률은 2014년 147.7%이며 2023년까지 연평균 1.53% 증가해 2023년에는 169.3%를 기록했다. 지속적인 밀도의 증가에도 여전히 '서울시 2030 준공업지역 종합발전계획'의 관리지침과 관련 지구단위계획에 따른 허용용적률 400%를 한창 밀돌고 있다. 2023년 기준 건축물이 존재하는 대지 930개 중 225개(24.2%)가 용적률 100% 이하, 439개(47.2%)가 100% 초과 200% 이하로 확인되며, 400%를 초과하는 대지는 19개(2%)이다.

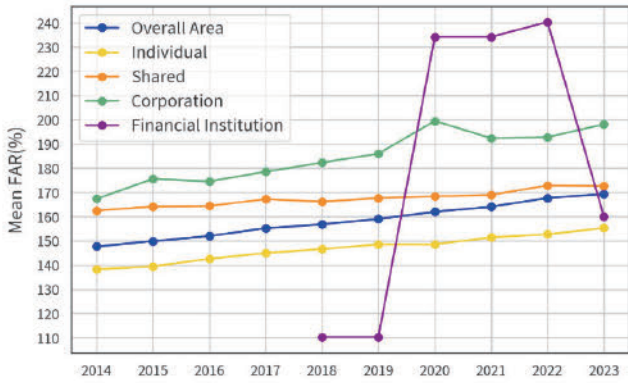


Figure 11. Changes in mean FAR by owner type, 2014~2023

모든 소유 주체 유형 집단에서 보유 대지의 평균 용적률을 시간에 따른 증가세를 나타내, 보편적으로 보유 부동산에 대한 최우효이용 추구 경향을 지니는 것을 유추해 볼 수 있다. 그러나 공통된 시계열적 우상향 추세에도 불구하고, 소유 주체 유형별 평균 용적률은 횡단면적으로 뚜렷한 격차를 보이며, 연평균증가율(CAGR)에서도 차이가 확인된다.

분석 기간 개인과 공유자의 평균 용적률은 각각 연평균 1.3%, 0.67% 증가했으며, 동일 기간 최저점 대비 최고점의 증가율 또한 각각 12.4%(최저 138.2%, 최고 155.3%), 6.4%(최저 162.5%, 최고 172.9%)로 상대적으로 저조한 성장을 보였다. 개인 보유 대지의 평균 용적률은 전 분석 기간에 걸쳐 대상지 전체의 평균 용적률을 밑돌고 있다. 공유자의 경우 매매만큼이나 특수관계인 간 거래를 통해 소유권을 확보한 경우가 많은데 (<그림 4> 참조), 특수인 간 거래는 매매와 비교해 수동적인 부동산 취득 방식으로, 소유자의 개발 의지나 역량이 상대적으로 저조할 가능성이 크다. 또, 공유자는 의사결정과정이 상대적으로 복잡하고, 대지권이 설정된 집합건축물은 특히 갱신이 어렵다. 공유자 보유 대지의 평균 용적률 변화율이 특별히 낮은 것은 이러한 특성에 기인한 것으로 추정된다. 공유자의 평균 용적률은 2014년 162.5%로 법인과 유사한 수준이었으나, 2023년 법인의 약 87% 수준으로 격차가 벌어졌다.

반면 금융기관 보유 대지에서 가장 가파른 평균 용적률 변화가 확인되는데, 금융기관이 대상지에 최초 진입한 2018년을 기준으로 2023년까지 연평균 7.72%로 증가했다. 2023년 일부 건축물의 멸실이 이루어지기 이전인 2022년의 평균 용적률은 240.4%로, 2018년 대비 117.9% 증가한 수치이다. 다음으로는 법인 보유 대지의 평균 용적률이 큰 폭으로 증가했는데, 최저점인 2014년 167.4%에서 연평균 1.89%로 성장해 2023년에는 198.1%를 기록했다. 최고점이었던 2020년의 평균 용적률은 199.5%로 2014년 대비 18.4% 증가했다.

금융기관의 보유 대지는 기간 내 최대 6개로 전체 면적의 약 4.6% 수준임을 고려할 때, 대상지의 고밀화 추세를 실질적으로 견인하고 있는 것은 법인 집단인 것으로 판단된다. 2014년 69개의 법인 보유 대지 중 허용용적률 400%를 초과하는 대지는 단 1

개(1.4%)에 그쳤으나, 2023년까지 151개 중 11개(7.3%) 대지에서 용적률 400%를 초과하는 개발이 이루어졌다. 이는 2023년 총 19개의 400% 초과 대지 중 절반 이상으로, 면적 기준으로는 65.1%를 차지한다. 반면, 같은 해 개인과 공유자의 보유 대지 중 허용용적률 초과 대지는 각각 358개 중 1개(0.3%), 318개 중 6개(1.9%)로 극히 제한적이다. 이처럼 성수동 일대 준공업지역에서 허용용적률을 채우는 수준의 산업시설 개발은 주로 법인에 의해 이루어졌다. 이는 반대로 준공업지역이라는 특수한 제도적 환경에서 법인이라는 소유 형식 자체가 개발 전략의 일환으로 선택되었을 가능성 또한 배제할 수 없다.

이후 <그림 12>와 같이 소유 주체를 소재지별로 구분하여 연도별 평균 용적률의 변화 추이를 확인했다. 확인 결과, 각 소유 주체 유형별로 거주지주 대 부재지주의 평균 용적률 변화는 상이한 양상을 나타냈다. 공유자에서 두 집단 간 격차가 가장 뚜렷하게 확인되며, 전 분석 기간 거주지주 보유 대지의 평균 용적률이 최소 23.5%p에서 최대 32.5%p까지 더 높게 유지되고 있다. 반대로 개인은 전 기간 부재지주의 평균 용적률이 거주지주에 비해 최소 2.5%p에서 최대 16.3%p까지 높게 유지되었다. 법인의 경우 2014년에서 2018년까지는 거주지주에 비해 최소 6.73%p에서 최대 30%p까지 낮은 평균 용적률을 나타냈다. 그러나 2017년부터 2020년 사이 부재지주 보유 대지에서 급격한 밀도의 증가가 이루어지며 2019년 거주지주의 평균 용적률을 역전해, 2020년 최고점에서 거주지주보다 18.6%p 높은 209.7%를 기록했다.

이러한 변화 추세를 더 명확하게 설명하고자 모든 개별 소유 구간의 용적률 변화를 단순 변화율과 연평균증감률(CAGR)로 확인했다. 단순 변화율은 특정 소유자의 부동산 보유 시작점 대비 종료점의 절대적인 용적률 변화 폭이다. 용적률의 연평균증감률은 변화량의 크기뿐만 아니라, 동일 기간 개발의 시간적 밀도를 반영한다. 두 지표의 소유자 유형별 평균은 <표 9>와 같다.¹⁰⁾

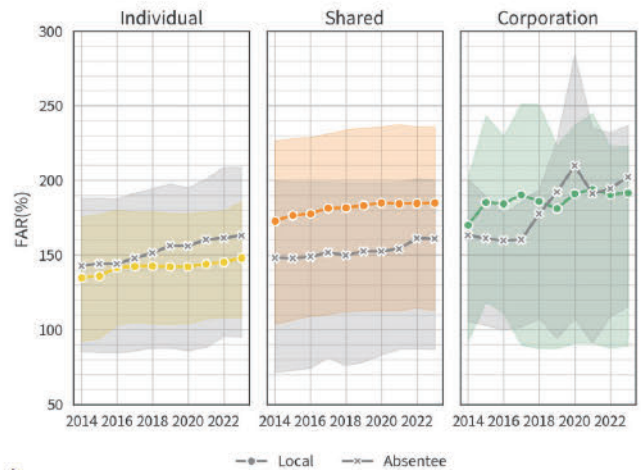


Figure 12. Comparison of changes in mean FAR between locals and absentees, 2014~2023

Note: The bands show 50% percentile intervals.

Table 9. Average FAR change rates by ownership type based on ownership periods (simple growth rate and CAGR, both in %)

Rate	Owner location	All	IND	SHR	CRP
Simple Rate	Local	6.57	7.45	6.35	3.72*
	Absentee	28.46	20.74	34.97	34.81
CAGR	Local	0.78	0.64	1.02	0.83*
	Absentee	2.45	1.37	2.04	5.96

Note 1: Simple rate = $(FAR_{end} - FAR_{start}) / FAR_{start}$

Note 2: CAGR = $(FAR_{end} / FAR_{start})^{1/years} - 1$

Note 3: One ownership period with FAR=0 in 2023, following demolition in 2022 and with no subsequent development, was excluded as it would otherwise yield a misleading CAGR of -100%.

* CAGR is calculated only when ownership duration is longer than a year.

개인, 공유자, 법인의 세 유형 모두에서 거주지주보다 부재지주 보유 기간 더 강도 높은 개발이 이루어졌다. 공유자와 법인에서 부재지주의 용적률 변화는 각각 34.97%, 34.81%로 비슷한 규모이나, 법인의 경우 그 규모는 거주지주의 약 9.4배로 공유자에 비해 두 집단 간 격차가 훨씬 크다. 또한, 법인 부재지주의 용적률 연평균증가율은 5.96%로, 공유자 부재지주의 연평균증가율 2.04%의 세 배에 가까운 수치이다. 이는 공유자와 법인 부재지주의 보유 기간에 유사한 규모의 용적률 증가가 이루어졌으나, 법인에서 더욱 급격하게 발생했음을 가리킨다. 개인과 공유자, 법인 모두에서 부재지주 보유 구간의 연평균증가율이 거주지주에 비해 높게 나타나, 부재지주 보유 시 상대적으로 집중적인 개발이 이루어졌음을 알 수 있다. 특히 법인에서는 거주지주 0.83% 대 부재지주 5.96%로 그 차이가 가장 크며, 부재지주의 연도별 평균 용적률에서 나타나는 높은 변동성을 설명한다.

두 개의 용적률 변화 지표를 종합해 보면, 법인에서 나타나는 두 집단 간 극명한 차이는 소재지에 따른 상이한 개발 목적과 부동산 활용 방식을 시사한다. 선행연구에서 확인된 바와 같이, 지역에 기반한 법인은 부동산의 장기 보유와 소극적인 개발 경향을 띠며 부동산 보유의 주목적은 유지관리와 실사용임을 유추할 수 있다. 반면, 외부 소재 법인은 대체로 대지를 확보한 후 상대적으로 신속하고 강도 높은 개발을 실현한다. 나아가 연도별 용적률의 전체 기간 평균이 법인 거주지주와 부재지주에서 각각 187.10%, 187.65%로 큰 차이가 없음을 고려할 때, 외부 법인은 개발 잠재력이 상대적으로 큰 저밀의 대지를 확보해 고밀 개발을 추진하는 전략을 채택하고 있을 것으로 추정된다.

이처럼 법인 부재지주의 용적률 변화 양상은 타 소유자 유형과 구분되는 특성을 보인다. 이는 이들이 개발을 실행할 수 있는 자본력과 기획력, 시행 역량을 갖추었을 뿐만 아니라, 명확한 개발 의도를 바탕으로 제도적, 시장적 조건에 민감하게 반응하며 개발 기회를 적극적으로 포착하고 실행하는 능동적 행위자로 가능성을 시사한다. 전술했듯 2015년 이후 대상지의 부동산 소유자 중

법인의 수는 꾸준히 늘어나고 있으며, 이 중 부재지주의 비율 또한 2023년 최고 수준을 기록했다. 대상지의 평균 용적률에 비추어 볼 때, 이들의 단기 집중형 개발 경향은 공간적으로는 점적인 사례로서 그 영향력은 아직까지 국지적이다. 그러나 이는 동시에 성수동 일대의 개발 잠재력은 여전히 높다는 점을 의미하므로, 이와 같은 전략적 개발 주체의 지속적인 유입과 지역의 고밀화가 가속화되는 결과로 이어질 가능성을 시사한다.

V. 결론

1. 주요 결과 및 논의

부동산 소유권자는 젠트리피케이션을 촉발하거나 증폭시키는 주요 주체이나, 지금까지 이와 관련된 이들의 역할이 구체적으로 어떻게 작동하는지에 대한 이해는 충분히 이루어지지 않았다. 이에 본 연구는 서울시의 대표적인 젠트리피케이션 발생 지역인 성수동을 대상으로 부동산 소유자와 소유 구조적 특성을 분석하고, 이러한 특성에서 비롯되는 도시변화는 어떠한 양상으로 나타나는지에 주목하였다. 연구의 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 대상지 일대의 소유구조는 2000년 이후 개인에서 법인 중심으로 재편되기 시작했으며, 주요 소유자 유형별 상이한 부동산 취득과 보유 특성을 나타냈다. 2000년에 개인은 대상지의 가장 주된 소유자 집단이었으나, 2010년대에 들어 부동산 보유량과 거래량 측면에서 급격하게 위축되는 양상을 보였다. 공유자와 법인의 보유 부동산은 꾸준한 증가세를 나타냈으며, 특히 법인 집단은 2010년대 후반부터 급격하게 성장했다. 법인은 상대적으로 그 수는 적으나, 부동산 보유량 측면에서는 2018년 개인과 공유자 집단을 추월해, 2023년 현재 대상지에서 가장 많은 부동산을 보유하고 있다.

이들 집단은 부동산 보유 기간과 부재지주의 비율, 그리고 확보 방식에서 차이를 보였다. 금융기관과 법인은 개인이나 공유자 집단에 비해 평균적인 보유 기간이 짧았고, 부동산 가치가 가장 저평가되었을 것으로 추정되는 특정 시기를 중심으로 외부의 주체가 급격하게 진입했다. 이들은 대부분 매매 방식을 통해 소유권을 확보했으며, 2018년 이후 대상지의 부동산 시장을 주도하고 있다. 선행연구에서 언급한 바와 같이, 이와 같은 지역 소유구조의 변화 양상은 지역 부동산의 상품화 또는 금융화가 진행되는 과정으로 해석될 수 있다.

둘째, 다양한 형태의 부동산 소유자 집단 간 건축행위의 양상이 상이하게 나타났다. 법인과 금융기관은 부동산의 취득 이후 개인과 공유자에 비해 높은 확률로 신규 개발로 이어졌으며, 이때 평균적인 개발 규모 또한 훨씬 컸다. 또, 부재지주가 거주지주에 비해 더 활발한 건축행위와 상대적으로 큰 규모의 개발을 추진했으며, 이러한 경향은 특히 법인 집단에서 가장 뚜렷하게 드러

났다. 반면, 개인과 공유자는 분석 기간 가장 많이 관찰된 소유자 유형이나 평균적으로 이들의 건축행위는 법인에 비해 저조했다. 이들은 신·개축보다는 증축·대수선이나 용도변경을 더 많이 추진했는데, 이는 실사용 가치 또는 수익을 보전하기 위해 최소한의 자원을 투입하는 과정으로 추정된다.

이처럼 소유자 유형별로 차별화되는 부동산 활용 양상은 각 집단이 지니는 부동산 취득 동기와 활용 의도, 역량에 차이가 있음을 시사한다. 상술한 대로 법인, 특히 부재지주의 개발 양상은 이들이 개발 수익을 담보하기 위해 규모의 경제를 추구함으로써 해석될 수 있다. 대지의 규모가 커질수록 (거래가액이 증가할수록) 보유의 기회비용 또한 증가하기 때문에, 현상의 유지나 안정적인 가치 보전보다 적극적 활용을 통해 잠재적 가치의 극대화를 추구할 가능성이 높다. 실제로 이들은 상대적으로 짧은 기간에 더 강도 높은 개발을 실현했다. 이와 같은 법인 집단, 특히 외부에 소재한 법인의 부동산 보유(취득) 특성과 개발 양상은 부동산의 확보·활용·처분에 대한 이들의 태도가 능동적이고 전략적임을 시사한다.

셋째, 대상지 일대의 젠트리피케이션은 초기 쇠퇴한 공업시설을 중심으로 문화·예술이나 상업 용도가 침투, 확산하는 전형적인 토지이용 변화의 양상을 띠었으나, 2018년을 전후로 새로운 국면에 접어들고 있는 것으로 판단된다. 김상현·이한나(2016)는 상업 공간의 확장으로 외부 방문객의 유입이 급증하기 시작한 2014년부터 성수동의 젠트리피케이션이 본격적으로 가시화되었다고 보았다. 본 연구의 분석 결과 실제로 2015년 공장의 용도변경이 대량 관찰됐는데, 공업기능의 축소와 상업시설의 확대는 주로 개인과 공유자 집단을 중심으로 이루어졌다. 그러나 이후 2018년부터 부재지주 법인의 주도하에 지식산업센터와 업무시설이 대량 공급되면서 지역 산업의 성격이 크게 변화했고, 물리적으로는 지역의 고밀화가 가속화되었다. 이러한 개발 양상은 지역의 사회경제적, 물리적 환경을 더욱 획기적으로 변화시켰을 것으로 유추된다.

2018년 이후 대상지 일대에서 관찰되는 부동산 소유구조와 물리적 도시변화의 양상은 기존 상업 젠트리피케이션이 부동산 자본을 통해 심화하는 과정으로 해석된다. 개인과 공유자는 소규모 리모델링과 용도변경을 통해 대상지 내 새로운 문화적 자본의 형성을 적극 수용했으며, 이는 곧 젠트리피케이션 현상으로 가시화되었다. 새로이 형성된 공간적·문화적 인프라는 지역의 잠재적 가치에 대한 인식을 제고하며 높은 개발 압력으로 이어졌다. 이때 대상지가 지닌 고유한 물리적, 제도적 환경은 특수한 개발 여건을 제공했다. 과거 공업용지로 구획된 저밀의 대형 필지와 산업 고도화를 위한 각종 제도적 지원으로 인해 개발 잠재력이 큰 대지가 산재했기 때문이다. 그러나 젠트리피케이션으로 인해 이미 지가가 상승하고 있는 상황에서, 대규모 부동산을 취득하고 개발할 수 있었던 것은 상대적으로 높은 전문성과 자본력을 갖춘 주체였을 것이다. 이처럼 2015년 전후 성수동에서 관찰되던 도시

변화의 물결이 전문적인 개발 주체와 자본의 유입, 급격한 토지이용의 재편으로 격상되어 온 과정은 선행연구에서 논의된 슈퍼젠트리피케이션의 전개 양상과 부합하는 것으로 보인다.

분석을 통해 확인된 슈퍼젠트리피케이션의 실마리는 온전히 성수동 일대의 특수한 물리적 환경에서 비롯된 것이라기보다는, 시대적 수요와 제도적 여건에 의해 복합적으로 형성된 풍부한 개발 잠재력에서 기인하는 것으로 판단된다. 도시에서는 계획적 관리의 명목하에 개발과 관련된 규제와 유도책이 계속해서 제시되며, 이는 부동산 자본의 공간적 배분에도 영향을 미친다. 성수동에서는 지식산업센터가 부동산 자본의 수익 극대화를 위한 수단으로 역할 했다. 그러나 부동산 소유권의 관점에서 지역 변화를 분석한 결과, 지역의 토지이용은 자본의 성격에 기반한 소유자의 행동 양식과 개발 전략에 따라 급변함을 확인했다. 즉, 젠트리피케이션의 메커니즘을 이해하는 데 있어 특정한 개발 유형보다는 누가 이러한 개발 기회를 선점하고 강도 높은 개발을 실행하는지에 주목할 필요가 있다. 이와 같은 관점에서, 연구의 시사점은 고밀 개발의 가능성, 계획적 인센티브와 같은 유사한 개발 여건을 지니는 도심지에 대해 보편적으로 적용될 수 있다.

2. 연구의 의의 및 한계

젠트리피케이션 연구는 오랫동안 현상 발생의 전후 조건에 주로 주목해 왔으며, 그 과정이 전개되는 동안의 내재적 작동 메커니즘에 대한 이해는 상대적으로 부족했다(Engels, 1999). 하지만 젠트리피케이션은 단일한 시점에서 발생하는 사건이라기보다는, 시간의 흐름 속에서 여러 요소들이 동시에 전개되고 상호작용하며 외형적 변화를 만들어내는 복합적이고 동태적인 과정이다. 이러한 맥락에서 본 연구는 젠트리피케이션의 주요 행위자인 부동산 소유자에 주목하고, 이들의 행위가 도시공간 변화와 어떤 방식으로 연동되며, 시간에 따라 어떻게 강화되고 심화되는지를 실증적으로 분석했다는 점에서 의미를 가진다. 본 연구에서 분석한 소유자 유형별 부동산 활용·취득·개발 특성은 복잡다단한 현상으로 알려진 젠트리피케이션을 보다 체계적으로 이해하는 데에 기여할 수 있다.

나아가, 본 연구는 슈퍼젠트리피케이션의 개념을 이론적으로 고찰하고, 이를 토대로 대상지의 젠트리피케이션 전개 양상을 해석했다는 점에서 국내 젠트리피케이션 관련 논의를 확장했다. 아직까지 국내의 많은 관련 연구는 단편적인 관점에서 접근되고 있다. 젠트리피케이션이 본격적으로 가시화되기 시작한 이후에도, 이러한 현상에서 비롯되는 도시의 사회경제적·물리적 변화는 시간에 따라 다양한 형태와 강도로 진화할 수 있음을 고려할 필요가 있다. 본 연구는 젠트리피케이션을 구성하는 동인과 행위를 시계열적으로 살펴봄으로써, 젠트리피케이션 현상에 대한 입체적인 이해를 제고하였다.

젠트리피케이션과 슈퍼젠트리피케이션 관련 문헌에서는 '부재 지주 비율'과 '법인 소유자'의 지속적인 증가를 지역 변화의 부정적 지표로 제시하고 있다. 이러한 부재지주와 법인 소유자 중심으로의 소유권 변화가 지역 사회와 경제적 유대의 약화, 토지 소유의 불평등으로 이어질 수 있다는 우려도 종종 제기되었다. 대상지에는 여전히 허용용적률에 미달하는 대지가 많고, 복합업무지구로의 육성을 목표로 각종 도시계획 인센티브의 확대가 이루어지고 있다. 따라서 당분간 계속해서 성수동은 외부 투자(개발)주체에 매력적인 시장으로 인지될 것으로 예상된다. 젠트리피케이션에 대한 정책적 대응에 앞서, 지역을 관리하는 지자체는 본 분석에서 확인된 바와 같이 다양한 소유자 유형에서 나타나는 개발 경향을 인지하고, 젠트리피케이션 위험 지역의 소유구조 변화를 면밀하게 모니터링할 필요가 있다.

본 분석에서는 자본력을 지니는 기관 소유자는 고강도의 개발을 통해 지역의 급격한 변화를 초래할 수 있음을 실증했다. 이러한 변화는 앞서 언급한 것과 같이 부정적 파급효과의 가능성을 수반하나, 반대로 지역의 바람직한 미래상에 다가가는 기회로 작용할 수도 있다. 대형 자본 주체가 부동산의 개발 이후 매각을 통해 수익을 실현하고 지역에서 이탈한 이후에도, 이들이 발생시킨 강도 높은 개발의 결과물은 지역의 비가역적인 변화로 이어진다. 따라서, 개발 인센티브를 계기로 유입되는 높은 자본력이 지역의 지속적이고 긍정적인 파급효과로 환원될 수 있도록 제도적 장치를 마련하는 공공의 역할이 요구된다. 여기에는 부동산 개발 과정의 지역 참여 내재화, 지역의 문화와 수요를 고려한 인센티브 계획의 세분화, 다자간 협의에 기반한 신규 임대차의 적정 기준 마련 등이 포함된다.

성수동을 대상으로 분석한 젠트리피케이션 현상의 진화 양상과 이를 통해 도출된 시사점의 효용성을 제고하기 위해서는 타 젠트리피케이션 발생지역 및 미발생 지역과의 체계적인 비교 분석이 후속되어야 할 것이다. 또, 소유자 유형별 특징적으로 나타나는 개발 경향이 구체적으로 지역 경제나 커뮤니티에 어떠한 결과를 초래했는지를 실증함으로써, 대규모 자본에 의한 변화를 바람직한 방향으로 유도하기 위한 정책의 실마리를 찾을 수 있다.

본 연구에서는 기초통계 작성 등에서 다수 필지로 이루어진 대지로 인해 발생하는 건축물과 토지 간 총량의 불일치나 다수 물건을 보유한 중복 소유자 등의 경우에 대해 별도 처리가 이루어지지 않았다. 또, 사용된 모든 데이터셋은 전술한 대로 2023년 11월의 지적도에서 추출한 지번을 기준으로 취합됨에 따라, 토지의 합필 또는 분필을 통해 시계열적으로 발생하는 전체 필지 수의 변화 또한 고려되지 않았다. 이러한 데이터 구축 관련 세부적인 사항들은 향후 후속 연구에서 더욱 섬세하게 다루어질 필요가 있음을 밝힌다.

젠트리피케이션이나 주택 정비 과정에서 소유자 유형을 분석할 때, 부재지주는 거주지주보다 자산 매각을 통한 수익 실현에

더 민감하게 반응하기 때문에 소유 기간이 짧은 것으로 해석되는 경우가 일반적이다. 이러한 해석이 선행연구의 통계적 경향성에 기반한 것이더라도, 모든 부재지주 또는 소유기간이 짧은 소유자가 무조건적 투자·투기의 목적을 지닌다고 단정하기에는 어려움이 있다. 소유자의 실질적인 의도는 동기부등본 데이터의 속성에서 표면적으로 파악하기 어려운바, 예컨대 소유자 특성을 더 세분화하거나 매매가 대비 임대료 수익 비율, 부채 비율 등의 다양한 변수를 추가하여 투자의 성격에 대한 해석을 보완할 수 있을 것이다. 심층 인터뷰나 설문조사 등을 통해 실제 소유 동기나 의사결정 과정을 파악한다면, '부재지주=투기'로 단순화된 결론을 어느 정도 보완할 수 있을 것이다.

- 주1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제31조제2항제8호나목, 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례에 따라 지정되는 지구로, "공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구"이며, 성수동의 경우 IT 및 R&D 산업을 특화하기 위해 2013년 지정되었다.
- 주2. 성수 IT산업·유통개발진흥지구 지구단위계획(2021) 및 성수 준공업지역 일대 지구단위계획(수립 중).
- 주3. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제13호에 따라 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물을 지칭한다.
- 주4. 전국사업체조사 마이크로데이터를 이용해 행정동(성수1가1동, 성수1가2동, 성수2가1동, 성수2가3동)을 기준으로 집계하였다.
- 주5. 장재홍 외(2014)를 참고하여 연구자가 조작적으로 정의한 분류로, 한국표준산업분류 소분류 기준 581(서적, 잡지 및 기타 인쇄물 출판업), 582(소프트웨어 개발 및 공급업), 591(영화, 비디오물, 방송프로그램 제작 및 배급업), 592(오디오물 출판 및 원판 녹음업), 601(라디오 방송업), 602(텔레비전 방송업), 620(컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업), 701(자연과학 및 공학 연구개발업), 702(인문 및 사회과학 연구개발업), 713(광고업), 721(건축기술, 엔지니어링 및 관련 기술 서비스업), 729(기타 과학기술 서비스업), 732(전문 디자인업), 733(사진 촬영 및 처리업), 739(그 외 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업), 901(창작 및 예술관련 서비스업)을 포함한다.
- 주6. 서울시 상권분석서비스(<https://galmok.seoul.go.kr>)에서 성수역을 중심으로 반경 1km에 대한 분석 결과값을 보고하였다.
- 주7. '대지권 등록'은 집합건축물의 건축으로 인해 다수의 건축물 구분소유자가 대지에 대한 지분을 설정하는 것을 의미한다. 이는 각 건축물 전유부의 소유와 밀접하게 연관된 부수적인 권리이므로, 하나의 '취득 주체'나 '취득 원인'으로서 분류하기 어렵다. 본 연구는 분석 대상을 실질적으로 토지를 소유하고 관리하는 주체로 한정함으로써 연구의 초점을 명확하게 하고자 대지권은 제외하였다. 마찬가지로 '신탁'은 법적으로는 소유권의 변동 발생시키는 변동원인에 해당하나, 신탁자가 부동산의 소유권이나 권리 등을 수탁자(신탁회사)에 이관하여 특정 목적을 달성하기 위해 관리, 운영을 위임하는 제도를 의미하므로, 신탁자가 사실상의 소유자임을 고려하여 분석 대상이 되는 데이터에서 제외하였다.
- 주8. 일반건축물대장은 건축 동별로 작성되며, 따라서 하나의 대지에 다수의 동이 존재할 경우 대장 또한 1개 이상 존재할 수 있다. 본 연구의 분석 기준은 토지 소유권임을 고려하여 다수의 건축물이 축조된 대지의 경우 표제부 또는 총괄표제부를 사용하였으며, 각 지번별, 연도별로 중복건이 없고 각 대지별로 토지이용 현황이 관측 가능하도록 가공하였다.

주9. 건축물대장은 생성 시점에 따라 핵심 정보가 누락된 경우가 다수 발견되었다. 용적률이 누락된 경우 용적률산정용연면적, 연면적, 대지면적, 건축면적, 건폐율 등 기타 제공되는 정보를 활용하여 산정한 값을 사용하였다. 용적률산정용연면적이 누락된 경우 연면적에 지상층수의 비율을 적용한 값을 사용하였고, 대지면적이 누락된 경우에는 필지면적(또는 외필지가 존재하는 경우 필지면적의 합)으로 대체하였다.

주10. 금융기관의 경우 전체 6건의 관찰값(소유 구간) 중 3건이 <표 9>의 별표(*)에 해당되어 제외되었고, 나머지 3건만이 분석에 포함되었다. 이처럼 관찰값 수가 매우 적어, 다른 소유자 유형과의 평균 비교에 적절하지 않다고 판단하여 본 표에서는 금융기관을 제외하였다.

인용문헌
References

1. 강창덕, 2024. “상업 젠트리피케이션이 토지가격에 미치는 영향 - 서울시를 중심으로 -”, 『부동산분석』, 10(3): 39-63.
Kang, C.D., 2024. “Effects of Commercial Gentrification on Land Prices in Seoul, Republic of Korea”, *Journal of Real Estate Analysis*, 10(3): 39-63.
2. 김상일·허자연, 2016. 「서울시 상업 젠트리피케이션 실태와 정책적 쟁점」, 서울: 서울연구원.
Kim, S. and Heo, J., 2016. *The Issues and Implications of Commercial Gentrification in Seoul*, The Seoul Institute.
3. 김상현·이하나, 2016. “성수동 지역의 젠트리피케이션 과정 및 특성 연구”, 『문화콘텐츠연구』, 7: 81-105.
Kim, S. and Yi, H., 2016. “A Case Study on the Gentrification Process and Characteristics of Seongsu-dong”, *The Journal of Culture Contents*, 7: 81-105.
4. 김성훈·구자훈, 2016. “도시환경정비사업의 토지 등 소유자 찬·반 영향요인에 관한 사례분석 - 가리봉 도시환경정비지역을 중심으로”, 『국토계획』, 51(1): 77-92.
Kim, S. and Koo, J., 2016. “A Case Study of Factors Affecting Owners Decision Making on a Urban Redevelopment Project - The Case of Garibong Urban Redevelopment District -”, *Journal of Korea Planning Association*, 51(1): 77-92.
5. 김영상, 2005.2.7. “뚝섬 후광... 성수동 땅값 ‘들쭉’”, 헤럴드경제.
Kim, Y., 2005, February 7. “The Glory of Ttukseom... Surging Land Prices in Seongsu-dong”, *Herald Business*.
6. 김운효·김수현, 2024. “젠트리피케이션 관리를 위한 지구단위계획 요소의 효과 검증 - 뚝섬주변지역 지구단위계획 수립 전후 비교를 중심으로”, 『도시설계』, 25(6): 137-152.
Kim, U. and Kim, S., 2024. “Verification of Effectiveness of Planning Elements for Gentrification Management, Focusing on Ttukseom Surrounding Area District Unit Plan”, *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 25(6): 137-152.
7. 김은택·김정민, 2017. “주거환경관리사업에서 토지등소유자 특성에 따른 자발적 주택개량의 실증 분석 - 연남동 주거환경관리 사업구역을 대상으로 -”, 『국토계획』, 52(5): 179-197.
Kim, E. and Kim, J., 2017. “An Empirical Analysis of Voluntary Housing Improvement on the Property Owners Characteristics in Residential Environment Management Project - Focused on the Residential Environment Management Project of Yonnam-dong -”, *Journal of Korea Planning Association*, 52(5): 179-197.
8. 김희식, 2014. “서울성수공단의 형성과 변용에 관한 고찰: 수제화, 자동차정비산업을 중심으로”, 『서울학연구』, 57: 1-29.
Kim, H.S., 2014. “Consideration on Formation and Transformation of the Seongsu Industrial Complex in Seoul - Focusing on Handmade Shoes and Auto Maintenance & Repair”, *The Journal of Seoul Studies*, 57: 1-29.
9. 문승운·김의준·구진혁, 2017. “도시공원 조성이 도시공간구조 변화에 미치는 영향 분석 - 성동구 서울숲 젠트리피케이션 현상을 중심으로 -”, 『한국조경학회지』, 45(2): 76-88.
Moon, S., Kim, E., and Ku, J., 2017. “Analysis on the Effect of the Urban Park Development on Change of Urban Spatial Structures - Focused on Gentrification around Seoul Forestry Park in Seongdong-gu -”, *Journal of the Korean Institute of Landscape Architecture*, 45(2): 76-88.
10. 서울역사박물관, 2015. 『성수동: 장인, 천 번의 두들김』, 서울: 서울역사박물관.
Seoul Museum of History, 2015. *Seongsu-dong: Artisans, A Thousand Blows of the Hammer*, Seoul: Seoul Museum of History.
11. 서울특별시, 2015. 「서울시 준공업지역의 재생과 활성화 방안: 2030 준공업지역 종합발전계획 본보고서」, 서울.
Seoul Metropolitan Government, 2015. *Regeneration and Revitalization Plan for Seoul's Semi-industrial Zones: 2030 Semi-industrial Zone Development Plan*, Seoul.
12. 서울특별시, 2017. 「서울 토지구획정리 백서」, 서울.
Seoul Metropolitan Government, 2017. *White Paper on Seoul Land Readjustment*, Seoul.
13. 성동저널, 2015.9.24. “성동구, 전국 최초 젠트리피케이션 방지 조례 선포”, 성동저널.
Seongdong News, 2015, September 24. “Seongdong-gu First in the Country to Declare Anti-gentrification Ordinance”, *Seongdong News*.
14. 성동저널, 2016.10.13. “성동구, 성수동 상권분석 결과 발표”, 성동저널.
Seongdong News, 2016, October 13. “Seongdong-gu Announces Commercial District Analysis Results for Seongsu-dong”, *Seongdong News*.
15. 신정엽·김감영, 2014. “도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색”, 『한국지리학회지』, 3(1): 67-87.
Shin, J. and Kim, K., 2014. “Critical Review of Gentrification in Urban Spatial Structure and Exploration of the Future Research Direction”, *Journal of the Association of Korean Geographers*, 3(1): 67-87.
16. 안덕초·김용근, 2017. “젠트리피케이션 관련 연구동향과 이해당사자 내용분석 - KCI 등재 및 등재후보지를 중심으로 -”, 『문화콘텐츠연구』, 9: 65-101.
An, D. and Kim, Y., 2017. “Gentrification-related Research Trend and Stakeholder Content Analysis - Focusing on Journals Listed in KCI and Candidate Journals -”, *The Journal of Culture Contents*, 9: 65-101.

17. 연지연, 2022.9.23. “냉각기에도 서울서 부동산 거래 활발한 곳은...‘성수동 일대’”, *조선비즈*,
Yeon, J., 2022, September 23. “Even in the Cooling Season, Seoul’s Real Estate Transactions Are Most Active in... ‘Seongsu-dong Area’”, *Chosun Biz*.
18. 삼일회계법인, 2025. 「국내 하이엔드 주택의 현황 및 시사점」, 서울.
Samil PricewaterhouseCoopers, 2025. *Current Status and Implications of Domestic High-end Housing*, Seoul.
19. 이재홍·홍성조, 2020a. “상업 젠트리피케이션 발생지역에서 소유자 변화에 관한 연구 - 인사동 지역을 대상으로”, 「도시설계」, 21(3): 21-35.
Lee, J. and Hong, S., 2020a, “A Study on the Change of Building Owners in Commercial Gentrified Area - Focused on Insa-dong Area, Seoul”, *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 21(3): 21-35.
20. 이재홍·홍성조, 2020b. “상업 젠트리피케이션 발생지역에서 소유자 변화의 공간적 분포 - 인사동을 중심으로 -”, 「주거환경」, 18(4): 255-267.
Lee, J. and Hong, S., 2020b, “Spatial Distribution of Change of Building Owners in Commercial Gentrified Area - Focused on Insa-dong Area -”, *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 18(4): 255-267.
21. 이진철, 2005.1.25. “공원주변 아파트, ‘살기 좋고 집값 오르고’”, *이데일리*.
Lee, J., 2005, January 25. “Homes Near Parks: Desirable Living and Soaring Prices”, *E-Daily*.
22. 이진희, 2022. “상업 젠트리피케이션 지수와 공실률에 대한 탐색적 분석 - 서울시 사례를 중심으로 -”, 「부동산분석」, 8(3): 173-196.
Lee, J.H., 2022. “An Exploratory Analysis of Commercial Gentrification Index and Vacancy Rate in Seoul, South Korea”, *Journal of Real Estate Analysis*, 8(3): 173-196.
23. 이해석, 2013. “서울시 노량진 재정비촉진구역의 추진위원회 동의여부에 영향을 미치는 요인 분석: 동작구 조합설립추진위원회 승인사례를 중심으로”, 서울시립대학교 석사학위논문.
Yi, H., 2013. “Analysis of Factors Affecting on Residents’ Inclination for Redevelopment Project”, Master’s Degree Dissertation, University of Seoul.
24. 임영신, 2015.4.9. “공장지대 성수동 ‘제2경리단길’로 뜬다”, *매일경제*.
Yim, Y., 2015, April 9. “Seongsu-dong, a Former Factory District Is Emerging as ‘the Next Gyeongridan-gil’”, *Maeil Economy*.
25. 임윤환, 2008. “단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의 여부 결정요인 분석”, 「국토계획」, 43(1): 89-99.
Yim, Y.H., 2008. “Analyzing the Determinants of Land Owner’s Agreement in Detached Housing Renewal Projects”, *Journal of Korea Planning Association*, 43(1): 89-99.
26. 임윤환·김준형·최막중, 2009. “재개발사업지구내 주택소유가구의 거주위치에 따른 특성과 입주 의사 결정요인 분석”, 대한국토·도시계획학회 2009 춘계산학협동 학술대회, 안양: 안양대학교.
Yim, Y.H., Kim, J.H., and Choi, M.J., 2009. “Empirical Analyses of Housing Owner’s Characteristics by dwelling location and Determinants of Resettlement Intention in the Housing Renewal Project”, Paper presented at the 2009 National Academic-Industrial Cooperative Conference of Korea Planning Association, Anyang: Anyang University.
27. 장재홍·송하울·김홍석·허문구·김찬준·변창욱, 2014. 「창조산업의 공간 분포와 집적 형성 요인 분석」, 세종: 산업연구원.
Jang, J., Song, H., Kim, H., Heo, M., Kim., C., and Byun, C., 2014. *The Spatial Distribution and the Determinants of Agglomeration of Creative Industries in Korea*, Sejong: Korea Institute for Industrial Economics and Trade.
28. 정우형, 2004. “토지소유권과 건물소유권의 이원적 체계에 관한 연혁적 고찰”, 「부동산연구」, 14(1): 163-179.
Cheong, W.H., 2004. “A Historical Study on the Dual Legal System of Real Estate Ownership in Korea”, *Korea Real Estate Review*, 14(1): 163-179.
29. 최경아·장성준, 2004. “독점지구개발계획의 변천에 관한 연구: 독점지구개발계획 보고서(1994~2003)를 중심으로”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집 - 계획계」, 24(2): 571-574.
Choi, K. and Jang, S., 2004. “A study on the Changing Process of Ttuksum District Development - Comparison of Ttuksum District Development Report 1994~2003”, *Proceeding of Conference of Architectural Institute of Korea Planning and Design*, 24(2): 571-574.
30. 최막중·김준형, 2005. “재개발 과정에서의 소유자간 갈등에 관한 연구: 재개발에 따른 경제적 부담을 중심으로”, 「환경논총」, 43: 199-216.
Choi, M.J. and Kim, J., 2005. “Conflict of Economic Interests in Redevelopment among Property Owners”, *Journal of Environmental Studies*, 43: 199-216.
31. 최선호·김기호, 2014. “1960년대 토지구획정리사업으로 형성된 준공업지역 계획 특성 연구 - 서울 독도지구를 중심으로”, 「도시설계」, 15(6): 157-171.
Choi, S. and Kim, K., 2014. “A Study on the Planning of Semi-industrial Area Zones Developed by Land Readjustment Project in 1960s - Focused on the Ttuk-do Readjustment Project Area, Seoul”, *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 15(6): 157-171.
32. Aalbers, M.B., 2019a. “Introduction to the Forum: From Third to Fifth-Wave Gentrification”, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110(1): 1-11.
33. Aalbers, M.B., 2019b. “Financial Geography II: Financial Geographies of Housing and Real Estate”, *Progress in Human Geography*, 43(2): 376-387.
34. Baker, K. and Kaul, B., 2002. “Using Multiperiod Variables in the Analysis of Home Improvement Decisions by Homeowners”, *Real Estate Economics*, 30(4): 551-566.
35. Blomley, N.K., 1997. “The Properties of Space: History, Geography, and Gentrification”, *Urban Geography*, 18(4): 286-295.
36. Butler, T. and Lees, L., 2006. “Super-gentrification in Barnsbury, London: Globalization and Gentrifying Global Elites at the Neighbourhood Level”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4): 467-487.
37. Curran, W., 2007. “From the Frying Pan to the Oven’: Gentrification and the Experience of Industrial Displacement in

- Williamsburg, Brooklyn”, *Urban Studies*, 44(8): 1427-1440.
38. Curran, W. and Hanson, S., 2005. “Getting Globalized: Urban Policy and Industrial Displacement in Williamsburg, Brooklyn”, *Urban Geography*, 26(6): 461-482.
 39. D’Arcy, É. and Keogh, G., 1997. “Towards a Property Market Paradigm of Urban Change”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 29(4): 685-706.
 40. Davison, M. and Lees, L., 2005. “New-Build ‘Gentrification’ and London’s Riverside Renaissance”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7): 1165-1190.
 41. Devaney, S. and Scofield, D., 2020. “Estimating the Value, Ownership Structure and Turnover Rate for Investible Commercial Real Estate from Transaction Datasets”, *Journal of Property Investment & Finance*, 39(4): 366-382.
 42. Dixon, T., 2009. “Urban Land and Property Ownership Patterns in the UK: Trends and Forces for Change”, *Land Use Policy*, 26: S43-S53.
 43. Elorza, J.O., 2007. “Absentee Landlords, Rent Control and Healthy Gentrification: A Policy Proposal to Deconcentrate the Poor in Urban America”, *Cornell Journal of Law and Public Policy*, 17(1): 1-74.
 44. Engels, B., 1999. “Property Ownership, Tenure, and Displacement: In Search of the Process of Gentrification”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 31(8): 1473-1495.
 45. Fawaz, M., Krijnen, M., and El Samad, D., 2018. “Property Framework for Understanding Gentrification: Ownership Patterns and the Transformations of Mar Mikhael, Beirut”, *City*, 22(3): 358-374.
 46. Fields, D. and Uffer, S., 2014. “The Financialisation of Rental Housing: A Comparative Analysis of New York City and Berlin”, *Urban Studies*, 53(7): 1486-1502.
 47. Gao, Z., Sorkin, M., and Xiong, W., 2020. “Economic Consequences of Housing Speculation”, *The Review of Financial Studies*, 33(11): 5248-5287.
 48. Glass, R., 1964. *London: Aspects of Change*, London: MacGibbon & Kee.
 49. Goodchild, R. and Munton, R., 1985. *Development and the Landowner: An Analysis of the British Experience*, London: George Allen & Unwin Ltd.
 50. Goodman, L., Zinn, A., Reynolds, K., and Noble, E., 2023. *A Profile of Institutional Investor-owned Single-family Rental Properties*, Washington DC: Urban Institute.
 51. Hackworth, J. and Smith, N., 2001. “The Changing State of Gentrification”, *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 92(4): 464-477.
 52. Hangen, F. and O’Brien, D.T., 2025. “Linking Landlords to Uncover Ownership Obscurity”, *Housing Studies*, 40(4): 940-965.
 53. Haila, A., 1988. “Land as a Financial Asset: The Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation”, *Antipode*, 20(2): 79-101.
 54. Halasz, J.R., 2023. “Between Gentrification And Supergentrification: Hybrid Processes of Socio-spatial Upscaling”, *Journal of Urban Affairs*, 45(4): 771-796.
 55. Hamnett, C., 1991. “The Blind Men and the Elephant: Towards a Theory of Gentrification”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2): 173-189.
 56. Hastings, E.M., Wong, S.K., and Walters, M., 2006. “Governance in a Co-ownership Environment: The Management of Multiple-ownership Property in Hong Kong”, *Property Management*, 24(3): 293-308.
 57. Jackson, C., 2006. “Retail Planning and Institutional Property Investment”, *Regional Studies*, 40(5): 555-561.
 58. Keogh, G., 1994. “Use and Investment Markets in British Real Estate”, *Journal of Property Valuation and Investment*, 12(4): 58-72.
 59. Knieriem, M., 2022. “Why Can’t We Grasp Gentrification? Or: Gentrification As A Moving Target”, *Progress in Human Geography*, 47(1): 3-23.
 60. Lawson, V., Orr, A., and Stewart, J., 2022. *Building Usage and Ownership: Adaptation and Resilience of City Centres (WPA Policy Brief)*, Glasgow: University of Glasgow.
 61. Lee, S.Y., 2017. “Cities for profit: Profit-driven gentrification in Seoul, South Korea”, *Urban Studies*, 55(12): 2603-2617.
 62. Lees, L., 2000. “A Reappraisal of Gentrification: Towards a ‘Geography of Gentrification’”, *Progress in Human Geography*, 24(3): 389-408.
 63. Lees, L., 2003. “Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City”, *Urban Studies*, 40(12): 2487-2509.
 64. Lees, L., Slater, T., and Wily, E.K., 2008. *Gentrification*. New York: Routledge.
 65. Ley, D., 1986. “Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment”, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4): 521-535.
 66. Martin, D. and Grodach, C., 2023. “Resilience and Adaptation in Gentrifying Urban Industrial Districts: The Experience of Cultural Manufacturers in San Francisco and Melbourne”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 47(4): 625-644.
 67. Massey, D.B. and Catalano, A., 1978. *Capital and Land: Land-ownership by Capital in Great Britain (12th Edition)*, London: E. Arnold.
 68. Mendelsohn, R., 1977. “Empirical Evidence on Home Improvements”, *Journal of Urban Economics*, 4(4): 459-468.
 69. Montgomery, C., 1992. “Explaining Home Improvement in the Context of Household Investment in Residential Housing”, *Journal of Urban Economics*, 32(3): 326-350.
 70. Morris, A., 2019. “‘Super-gentrification’ Triumphs: Gentrification and the Displacement of Public Housing Tenants in Sydney’s Inner-city”, *Housing Studies*, 34(7): 1071-1088.
 71. Orr, A.M., Stewart, J.L., Jackson, C., and White, J.T., 2023. “Ownership Diversity and Fragmentation: A Barrier to Urban Centre Resilience”, *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 50(3): 660-677.

72. Rigolon, A. and Németh, J., 2020. "Green Gentrification or 'Just Green Enough': Do Park Location, Size and Function Affect Whether a Place Gentrifies or Not?", *Urban Studies*, 57(2): 402-420.
73. Rofe, M.W., 2004. "From 'Problem City' to 'Promise City': Gentrification and the Revitalisation of Newcastle", *Australian Geographical Studies*, 42(2): 193-206.
74. Rose, G. and Harris, R., 2021. "The Three Tenures: A Case of Property Maintenance", *Urban Studies*, 59(9): 1926-1943.
75. Sari, Ö.B.Ö., 2014. "Empirical Investigation of Owner-Occupiers' Reinvestments in Housing", *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(1): 79-104.
76. Sigler, T. and Wachsmuth, D., 2020. "New Directions in Transnational Gentrification: Tourism-led, State-led and Lifestyle-led Urban Transformations", *Urban Studies*, 57(15): 3190-3201.
77. 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.
78. Smith, N. and Williams, P., 2007. "Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate" in *Gentrification of the City*, edited by Neil Smith and Peter Williams, 1-14. Oxford: Routledge.
79. Yoon, H. and Currid-Halkett, E., 2015. "Industrial Gentrification in West Chelsea, New York: Who Survived and Who Did Not? Empirical Evidence from Discrete-time Survival Analysis", *Urban Studies*, 52(1): 20-49.
80. Zukin, S., Kasinitz, P., and Chen, X., 2015. *Global Cities, Local Streets: Everyday Diversity from New York to Shanghai*, New York: Routledge.

Date Received	2025-01-11
Reviewed(1 st)	2025-03-10
Date Revised	2025-05-09
Reviewed(2 nd)	2025-05-23
Date Accepted	2025-05-23
Final Received	2025-05-29