

2024-CR-01

작은연구 좋은서울 24-14

도심지 내 부동산소유자 특성에 따른 도시 변화에 관한 연구: 성수동을 중심으로

최성은

도심지 내 부동산소유자 특성에 따른
도시 변화에 관한 연구
: 성수동을 중심으로



연구책임

최성은 서울대학교 환경계획학과 박사수료

연구진

이보람 서울대학교 환경계획학과 박사수료

이소영 서울대학교 환경계획학과 박사수료

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

목차

01 연구의 개요	1
1_연구의 배경 및 목적	1
2_연구의 범위 및 흐름	3
02 문헌 고찰	6
1_선행연구 검토	6
2_대상지에 대한 이해	14
03 분석 방법 및 데이터	24
1_분석 방법	24
2_데이터의 활용 및 처리 과정	26
04 분석 결과	28
1_소유자 유형 분류 및 소유권 현황	28
2_소유권 변화 특성	34
3_물리적 변화 특성	39
05 결론	56
1_논의 및 시사점	56
2_연구의 의의 및 한계	58
참고문헌	60

표 목차

[표 1-1] 분석 대상 필지 개요	4
[표 2-1] 서울특별시 도시계획조례를 통한 준공업지역 내 행위제한	17
[표 2-2] 2030 준공업지역 종합발전계획의 주요 내용	18
[표 2-3] 성수IT 산업·유통개발진흥지구 지구단위계획 주요 내용	20
[표 2-4] 성수 준공업지역 지구단위계획(안) 주요 내용	20
[표 3-1] 분석자료 개요	27
[표 4-1] 소유자 유형 구분	29
[표 4-2] 토지 소유권 변동의 원인 구분	30
[표 4-3] 연구 대상 지역 소유권 변동 건수	30
[표 4-4] 2023년 기준 소유자 유형 현황	31
[표 4-5] 소유자 유형별 평균 소유 기간	34
[표 4-6] 2000~2023년 건축인허가 개요	41
[표 4-7] 2000~2023년 소유권 유형별 건축인허가 추이	42
[표 4-8] 2000~2023년 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 건축인허가 추이	44
[표 4-9] 2000~2023년 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 신·개축의 주용도 구성비	46
[표 4-10] 2014~2023년 건축물대장 기준 분석대상지 개요	47
[표 4-11] 연도별 대상지 용적률 기초통계	47
[표 4-12] 건축용도 구분에 따른 연도별 평균 용적률	49
[표 4-13] 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화 추이	50
[표 4-14] 소유권 유형 구분에 따른 용적률 400% 초과 대지 수	51
[표 4-15] 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화 추이	52

그림 목차

[그림 1-1] 연구의 공간적 범위	3
[그림 1-2] 연구의 흐름도	5
[그림 2-1] Smith(1979) 지대격차 이론	9
[그림 2-2] 대상지 일대 도시계획현황	16
[그림 2-3] 성수 준공업지역 지구단위계획구역(안)	21
[그림 4-1] 연구 대상 지역 소유자 유형별 필지수 합계 추이	32
[그림 4-2] 연구 대상 지역 소유자 유형별 토지면적(㎡) 합계 추이	32
[그림 4-3] 필지별 소유자 유형 변화, 2000~2023	33
[그림 4-4] 부재지주 비율 변화(개인, 법인, 공유)	35
[그림 4-5] 부재지주 소유 필지의 공간적 분포 변화, 2000~2023	36
[그림 4-6] 소유권 변동 원인별 거래 추이(전체)	37
[그림 4-7] 소유권 유형 구분에 따른 변동원인별 거래 추이: 개인(위), 공유(가운데), 법인(아래)	38
[그림 4-8] 2000~2023년 성수동 일대 주요 변화와 대상지 건축인허가 추이	40
[그림 4-9] 2000~2023년 건축인허가 공간적 분포	41
[그림 4-10] 2000~2023년 소유권 유형별 신·개축 규모 분포(로그연면적)	43
[그림 4-11] 2000~2023년 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 신·개축 규모 분포 (로그연면적)	45
[그림 4-12] 대지별 용적률 현황: 2014, 2017, 2020, 2023년	48
[그림 4-13] 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화추이	50
[그림 4-14] 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화 추이	52
[그림 4-15] 소유권 유형(왼쪽) 및 건축용도(오른쪽) 구분에 따른 연면적 변화 추이	54
[그림 4-16] 소유자 유형별 보유 부동산의 용도별 면적비 변화: 2014, 2017, 2020, 2023년	55

01. 연구의 개요

1_연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

도시가 기능적·구조적으로 재편되는 과정은 거시적인 사회·경제적 변화에 영향을 받지만, 미시적으로는 도시를 구성하는 다양한 이해관계 주체의 개별적·상호적 영향력이 복합적으로 결정짓는 현상이기도 하다. 도심 토지이용의 변화는 많은 경우 도시 기능의 쇠퇴, 공동화 또는 과밀화 등 계획적 대응이 요구되는 과제로 연결되기에, 토지이용 특성과 변화 양상을 기능적, 구조적 측면에서 분석하여 정책 및 계획 방향을 제시하는 연구가 활발히 진행됐다. 그러나 토지이용의 변화를 물리적으로 구현시키는 주체로서 지역 이해관계망, 특히 부동산 소유자의 역할 또는 영향력에 관한 이해는 저조한 실정이다. 지금껏 지역 관리 또는 개발에 있어서 대부분의 정책적 관심은 지역의 거주민 또는 임차인, 그리고 방문객에게 초점을 맞추어 왔다. 사유재산인 부동산의 소유권에 대한 공공 개입의 당위성은 극히 제한적이기에, 소유자의 역할에 대한 논의는 임차인의 보호와 관련된 소극적 부분에서 그치는 경우가 대부분이다.

그러나 부동산 소유자는 도심지의 커뮤니티를 구성하고, 물리적 변화를 유발하는 중요한 이해관계 주체이다(Zukin et al., 2015). 부동산 소유권은 기능적으로는 공간을 통해 생산 부문과 소비 부문을 연결하는 중요한 연결고리이며, 물리적으로는 개발의 규모와 형태, 양식 등을 통해 도시를 변화시킨다(Dixon, 2009). 자산을 확보, 보유, 활용하는 과정에서 이루어지는 부동산 소유자의 의사결정 과정은 크게는 실사용과 개발, 투자로 구분되는 부동산 소유자(매수자)의 동기가 무엇인가에 따라 상이한 경로를 따르며, 도시환경 내에 상이한 결과물로서 구현된다. 이러한 결과물은 때로는 지역의 매력을 높이거나 저해하고, 지역의 급속한 변화를 부추기거나 지연시키며, 직접적인

이해관계자뿐만 아니라 일반 시민의 일상적 생활환경을 바꾸어 놓는다.

보유 부동산을 둘러싼 소유자의 의사결정 과정이 물리적인 도시환경을 변화시킨다는 명제는 어찌 보면 누구나 납득 가능한 것이나, 부동산의 확보와 활용에 대한 상이한 동기에 따라 물리적 변화가 구체적으로 어떠한 양상으로 나타나는지를 밝힌 연구는 많지 않다. 본 연구는 이를 구체화하기 위한 노력의 일환으로, 부동산 소유권 유형의 특성과 도시 토지이용의 변화 간의 상관관계에 관한 실증 연구를 진행하고자 한다.

2) 연구의 목적

사회경제적 가치를 반영하는 개념으로서 부동산 소유권과 물리적 도시환경 간의 상관관계에 주목하는 것은 곧 사회경제적 동인(agent)과 자본의 이동에 따른 도시 변화를 지칭하는 ‘젠트리피케이션’ 현상에 관한 탐구이다. 이에 대한 논의는 1980년대부터 다양한 관점에서 이루어져 왔는데, 그 발현 양상이 매우 다양하고 복잡하다는 점, 폭넓은 시공간적 범위에 걸쳐 나타난다는 점 등이 주요한 특성으로 강조된 바 있다 (Lees, 2003).

국내에서도 젠트리피케이션은 2010년대 이후 일반적인 사회적 논제로 자리 잡았으나, 압축적인 전개 기간과 진행의 상이한 단계 등 외국의 사례와는 상당한 차이를 보인다(허자연 외, 2016). 국내의 젠트리피케이션 경험은 상대적으로 짧은 역사를 지니기에, 국내에서의 고유한 작동 메커니즘과 이로 인한 도시 변화의 양상을 보다 정확하게 파악할 필요가 있다. 특정 지역에서 외부 투자자(소유자)의 유입은 종종 토지의 독점, 지가 상승과 같은 도시문제로 이어지는 것으로 알려져 왔으며(음성원, 2017), 때에 따라 ‘슈퍼젠트리피케이션(super-gentrification)’과 같이 더욱 심화된 형태의 현상으로 발전되기도 한다(Butler and Lees, 2006). 한편, 부동산 소유자의 의사결정은 때로는 지역의 바람직한 변화로 이어지기도 하지만, 다수의 국내 젠트리피케이션 연구는 현상의 사회적 부작용과 이에 대한 정책 대응에 주로 주목해 왔다.

시민들이 애착을 갖는 매력적인 도시 장소를 만들고 지속시켜 나가기 위해서는 지역 커뮤니티를 구성하는 이해공동체 간 지역 정체성 및 변화의 방향과 속도에 대한 공감대가 형성되어야 한다. 부동산 소유자는 자산의 활용을 통해 지역의 정체성과 변화의 방향, 속도를 결정하는 데에 지대한 영향을 미치기에, 이러한 영향력을 구체적으로 파악하고자 하는 노력은 젠트리피케이션 현상을 적절하게 관리해 나가기 위한 가장 기초적인 한 걸음이기도 하다. 따라서 본 연구는 도시환경의 물리적 변화를 지역의

부동산 소유관계의 관점에서 분석한 연구는 미미하다는 문제 인식에 기인하여, 이러한 상관관계에 대한 이해를 제고하고 국내 젠트리피케이션 현상의 정의와 진단을 위한 시사점을 도출하는 것에 목적을 둔다.

2_연구의 범위 및 흐름

1) 공간적 범위

본 연구의 대상지는 2010년대에 들어 서울시의 주요한 업무·상업 중심지로 부상하고 있는 성동구 성수동 일대이다. 성수동 일대는 과거 공업지역으로 기능하다가 2000년대에 들어 대량의 주거지 개발과 IT, 문화·예술 산업 관련 기업의 대거 진입으로 인구 및 산업 구성의 큰 변화를 겪었으며, 이와 관련해 부동산 거래가 활발하게 이어지고 있는 지역이다 (연지연, 2022.09.23.).

연구의 시간적 제약을 고려하여 분석 범위를 성수동 복합업무지구의 중심이라고 볼 수 있는 지하철 2호선 성수역 남측 일대로 제한하였다. 대상지는 지하철 2호선 지상고가가 지나가는 아차산로와 남쪽의 독섬로, 서쪽의 성수일로, 그리고 동쪽으로 동일로로 구획되는 면적 약 76.6만㎡의 블록으로, 성수동의 중심상업가도로 인식되는 연무장길과 성수이로의 핵심 구간을 포함한다.



[그림 1-1] 연구의 공간적 범위

2023년 10월의 지적도를 기준으로 대상 구역 내 지목 도로를 제외한 필지 총 1,163개 중 지목 공원 5개 필지와 학교용지 4개 필지, 그리고 현 아파트단지 9개 필지를 제외한 총 1,145개 필지에 대하여 자료를 취합하고자 하였다. 그러나 자료 구득 상의 한계로 인해 총 1,044개 필지에 대하여 자료를 구득하였으며, 이 중 소유권 등기 정보가 제공되지 않는 20개 필지를 제외하여 정량분석은 최종적으로 1,024개의 필지를 대상으로 진행되었다. 분석에 사용된 전체 필지 개요는 [표 1-1]과 같다.

[표 1-1] 분석 대상 필지 개요

총 필지 수		1,024		
평균면적		450.2㎡ (최소 0.99㎡ ~ 최대 12,672.52㎡)		
지목구분	구분	면적(㎡)	구성비(%)	필지 수
	대지	262,776.9	57.00	850
	공장	193,145.7	41.90	164
	잡종지	2,733.4	0.59	4
	창고용지	1,412.0	0.31	1
	종교용지	600.0	0.13	1
	주차장	304.0	0.07	3
	철도용지	30.0	0.01	1

2) 시간적 범위

본 연구의 시간적 범위는 대부분의 연구 대상 필지별 등기부등본상 정보가 제공되기 시작하는 1990년부터 가장 최근 연도인 2023년까지로 설정하되, 건축인허가대장 및 건축물대장의 경우 구득한 데이터의 최초 시점을 고려하여 각각 2000년 및 2014년부터 2023년까지를 대상으로 하였다.

성수동을 비롯한 서울시 주요 준공업지역 내 대규모 공장의 외곽 이전과 이에 대한 계획적 관리의 필요성은 2000년 이후로 언급되기 시작하였으므로, 지역의 성격이 변화하는 과정을 관찰할 수 있을 것으로 판단된다.

단, 분석 결과를 지역의 맥락 속에서 합리적으로 이해하고 해석하기 위해 문헌 고찰 시 성수동 지역의 도시형성이 시작된 1960년대부터 최근까지의 변화를 폭넓게 살펴 보도록 한다.

3) 내용적 범위 및 연구 흐름

연구는 크게 ① 문헌 고찰, ② 데이터 수집 및 구축, ③ 데이터 분석 및 시각화, ④ 분석의 종합의 네 가지 단계로 구성된다. 먼저 문헌 고찰에서는 부동산 소유권과 도시의 물리적인 환경 변화 간의 관계에 대한 이론적 틀과 분석의 관점을 정립하고, 기존의 관련 연구 동향을 파악하기 위한 선행연구 검토를 실시한다. 아울러, 연구 대상지에 대한 전반적인 이해를 제고하고 지역의 변화를 해석하는 데에 종합적으로 접근하기 위하여 지역의 형성 과정과 주요 현황, 관련 정책 및 제도 등에 대한 공공문서자료 분석을 병행한다.

② 데이터 수집 및 구축과 ③ 데이터 분석 및 시각화는 엄격하게 구분된 단계라기보다는 순환적인 과정으로서, 데이터의 탐색적인 분석을 반복하며 이를 토대로 더욱 효과적인 데이터 구축 형태와 범위를 설정해 나가는 작업을 거치며, 최종 데이터셋을 사용해 도출된 분석 결과를 시각화한다. 마지막으로, 도출된 정량적 분석의 결과와 선행된 문헌 고찰의 내용을 종합하여 지역의 부동산 소유권 변화와 물리적인 도시 변화 간의 관계를 해석하고, 주요 시사점을 토대로 정책 및 제도에 관한 제언을 제시하고자 한다. 연구의 내용과 흐름을 정리한 도표는 [그림 1-2]와 같다.



[그림 1-2] 연구의 흐름도

02. 문헌 고찰

1_선행연구 검토

1) 토지 소유권과 물리적 변화에 관한 연구

토지 소유권¹⁾에 관한 논의들은 주로 ① 소유권 분쟁 및 해결을 다루는 법적 관점, ② 토지 개발의 편익을 분석하는 경제적 관점, ③ 이해관계자의 토지 활용을 중점으로 하는 사회환경적 관점, ④ 과거 토지 소유권 변화 과정을 탐구하는 역사적 관점의 연구로 구분된다. 본 연구는 이 중에서 사회환경적 관점에 초점을 맞추어 개인 소유, 공공 소유, 공동 소유와 같은 소유권 형태가 물리적 변화를 어떻게 유발하는지 분석하고자 한다.

토지 소유권과 물리적 변화에 관한 연구는 주로 토지의 소유 구조가 개발, 보존, 개량 등의 물리적 변화에 어떻게 영향을 미치는지 초점을 두고 있다.

예를 들어, 김은택·김정빈(2017)은 연남동 194개의 개인 토지 소유자 특성(연령, 소유 기간, 부재지주)에 따라 주택 개량과 건축적 변화를 실증 분석하였으며, 나이가 많을수록, 소유 기간이 길수록, 부재지주일수록 주택개량에 소극적임을 발견하였다. 또한, 장기 미변화 필지의 소유자는 대부분 나이가 많고, 소유 기간이 길며, 부재지주라는 점을 확인하여 토지 소유자의 특성에 따른 세분화된 주거환경 관리전략이 필요함을 주장하였다. 다른 연구는 토지등소유자가 개발사업추진에 미치는 영향을 설명하였는데, 사업 동의율이 대상지 내 거주하는 소유자보다 대상지 외 거주하는 소유자에게서 높게 나타났다(임운환, 2008; 김성훈·구자훈, 2016; 이해석, 2013). 김성훈·구자

1) 민법 제211조는 소유권을 “소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다”라고 규정하고 있다. 토지 소유권은 소유물, 즉 토지에 대해 특별한 제한 없이 자유롭게 지배할 수 있는 권리로 이해할 수 있다. 김동호(2005)는 토지 소유권을 ‘재산권’으로서의 소유권 외에도 소유권을 ‘행사’하는 것도 포함하여 사용하였다.

훈(2016)의 가리봉 도시환경정비구역의 사업 찬반 실태조사 결과에서는 사업구역 내에서 직접 거주하는 소유자가 구역 외 소유자보다 반대할 확률이 높은 것으로 나타나, 구역 외 소유자의 경우 투자의 목적이 거주 목적보다 강한 것으로 설명하였다.

국내 연구 결과와 유사하게, 해외 연구들 또한 소유자의 특성이 주택 개량 및 투자 결정에 중요한 역할을 미친다는 점을 확인하고 있다. Mendelsohn(1977)은 주택 개량을 수행할 확률이 소유자의 소득, 연령, 인종과 유의미한 관계가 있음을 발견하였다. Montgomery(1992)와 Baker and Kaul(2002)도 주택 개량 결정에 있어 소유자의 소득, 연령, 구성원 수를 중요한 영향을 미치는 변수로 설명하며 주택 개량 추진을 위해서는 소유자의 경제적 동기와 재정적 여건을 이해할 필요가 있음을 시사하였다. 비슷한 맥락에서 Sari(2014)는 소유주의 연령이 높고, 거주 기간이 짧으며, 주택 가치가 높고, 공용부의 시설과 인프라가 잘 유지된 경우 재투자 가능성이 높아진다는 점을 발견하여, 소유자의 특성이 도시환경에 미치는 영향을 설명하였다.

선행연구들을 종합해 보면, 많은 연구들이 주택을 중심으로 이루어지고 있지만, 이를 동일한 부동산 자산이나 자원으로 본다면, 토지 소유권은 단순한 재산권 이상의 의미를 가지며, 토지의 사용 방식과 개발 가능성에 중요한 영향을 미친다. 차문중(2004)은 주택(부동산)이 일반적인 재화와는 달리 내구성과 외부성이 중요하며, 소비자인 동시에 투자의 대상으로서의 특성을 가진다고 설명한다. 결국, 이러한 부동산 소유권의 특수성은 제한된 자원인 토지를 특정 개인이나 법인만이 개발할 수 있도록 하는 것이다. 즉, 토지는 누구나 자유롭게 사용할 수 없는 희소한 자원이자 특수한 재화로서, 소유권을 통해 배타적 지배와 사용권이 특정 소유자에게만 부여된다. 이는 소유자가 자원을 최대한 효율적으로 활용할 동기를 제공한다. D'Arcy and Keogh(1999)는 부동산이 도시의 물리적 환경에 기여하고, 이를 통해 간접적으로 경제 성장에 영향을 미친다고 하였는데, 부동산은 단순히 경제 활동을 위한 공간의 역할을 넘어서, 그 주변 환경에 미치는 영향을 통해 도시 경쟁력에도 중요한 역할을 한다는 의미를 내포하고 있다.

이처럼, 토지 소유자는 토지를 개발과 보존의 권한을 가지고 있어, 그 특성이 물리적 환경 변화에 직접적인 영향을 미친다. 따라서, 토지 소유자의 특성을 파악하는 것은 이러한 변화를 이해하고 예측하는 데 필수적이다. 본 연구는 이러한 점을 고려하여, 소유자의 유형, 소유권 변동 원인, 소유 기간, 목적(부재지주 여부)을 분석하고, 이를 토지의 물리적 속성인 건축 현황과 비교하여 소유자 특성이 물리적 변화에 어떠한 영향을 미치는지 규명하고자 한다.

2) 젠트리피케이션과 슈퍼젠트리피케이션에 관한 연구

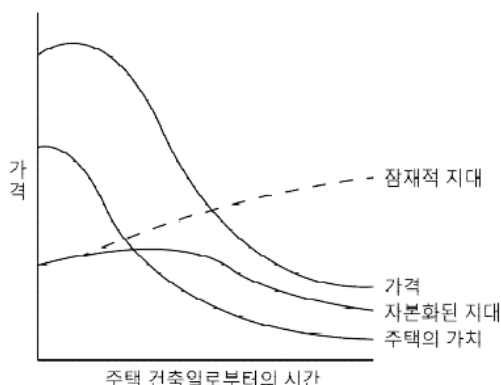
앞서 설명한 바와 같이, 특수성과 희소성을 지닌 토지 소유자의 특성은 젠트리피케이션의 주요 동인으로 작용할 수 있다. 소유자의 개발 의지, 투자 성향, 소유권 변동 등은 지역 내 물리적 변화, 임대료 상승, 업종 전환 등에서 중요한 역할을 하며, 이는 젠트리피케이션의 진행 속도와 방향을 결정짓는 핵심 요소로 작용한다. 특히, 실거주 목적이 아닌 투자나 개발을 위한 토지 소유는 부동산 가격을 급격히 상승시키고, 젠트리피케이션을 촉발하며, 지역의 사회적·경제적 환경을 근본적으로 변화시킨다. 더 나아가, 토지 소유자가 부동산 증권화를 통해 부동산 시장과 금융·자본 시장이 밀접하게 연계시키면서, 이 과정에서 유입되는 (외부) 자본과 지역 개발은 젠트리피케이션의 발생과 긴밀히 연결된다.

(1) 젠트리피케이션

젠트리피케이션이 처음 사용된 것은 Glass(1964)가 런던의 노동자 계층의 주거지역을 중산층이 대체하며 물리적으로 개선되고, 노동자 계급이 쫓겨나는 현상을 설명하기 위해 영국에서 사용하였다. 관련한 연구가 지속적으로 진행되며 Hamnett(1991)는 중산층이 노동자 계급의 거주지로의 침입(invasion으로 표현하였으며, Davison and Lees(2005)는 자본의 재투자 및 고소득 집단의 유입으로 인해 사회적으로 개선되고 조경이 변화하며 저소득 집단의 이주가 발생하는 현상으로 정의하였다. Holm and Schulz(2018)는 부동산 가치가 증가되고 저소득 또는 낮은 사회적 지위의 가구가 이주하는 현상 등 최근까지 다양하게 정의되고 있다. 국립국어원에서는 젠트리피케이션 과정에서 기존 지역 주민들이 임대료 상승이나 생활비 증가 등으로 인해 더 이상 해당 지역에 거주할 수 없게 되는 현상을 강조하여, 이를 ‘동지내몰림’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 진행되고 있다(신정엽·김감영, 2014). Smith(1979)는 젠트리피케이션을 자본과 투자에 의해 주도되는 현상으로 보았으며, 지대격차이론(rent-gap theory)을 통해 발생 원인을 설명하였다. 이 이론에 따르면, 처음에는 토지가치의 차이가 크지 않지만, 시간이 지남에 따라 현재 토지가치와 잠재적 토지가치(예: 임대료 수입 등 개발 후의 가치) 간의 격차가 발생한다. Smith(1979)는 젠트리

피케이션을 이러한 경제적 갭을 채우기 위한 토지 소유주, 개발자 등의 투자와 개발 행위로 설명하고 있다.



[그림 2-1] Smith(1979) 지대격차이론

반면 Ley(1986)는 젠트리피케이션이 단순한 경제적 요인뿐만 아니라 문화적, 사회적 변화에 의해 발생한다고 보았다. Ley(1986)는 젠트리피케이션을 발생시키는 젠트리파이어의 수요와 특성, 주로 젊은 중산층과 전문직 종사자들의 문화적 선호와 관련이 있다고 설명한다. 이전에는 주로 교외 생활을 선호했던 중산층이 다시 도심으로 돌아와 도시 내의 문화 인프라(갤러리, 카페 등)를 즐기고자 하며, 이와 같은 라이프스타일의 변화가 낙후된 지역에 대한 주거 수요를 촉진하고 해당 지역의 부동산 가치를 상승시키는 점을 강조한다. 이 외에도 인구 변화, 산업구조 변화, 정부 정책, 인프라 개선과 같은 다양한 요인 역시 젠트리피케이션을 촉진할 수 있다. 결과적으로, 젠트리피케이션은 공급적 측면과 수요적 측면뿐만 아니라, 정책적, 환경적, 사회적, 경제적 요인이 상호작용하면서 발생하는 복합적인 현상이다. 특히, 각 지역의 특성과 개발 전략이 이러한 다양한 요인과 결합되어 젠트리피케이션을 촉발한다.

한편, 젠트리피케이션은 사회적 문제를 초래하면서 해결책 마련의 필요성이 대두되었고, 이는 중요한 사회적 이슈로 부각되었다. 해외의 젠트리피케이션 연구는 주로 부유한 중산층에 의해 저평가된 도심 지역이 변화하면서, 기존 ‘거주자’들이 이주하는 현상에 초점을 맞추고 있다. 이에 비해 국내에서는 상업지역이 새로 형성되면서 기존 주거 지역과 소상공인이 밀려나는 상업적 젠트리피케이션에 대한 연구 중심으로 진행되고 있다. 2010년대 중반 이후 성수동, 경리단길, 가로수길, 홍대입구 등 특정 상권에서 젠트리피케이션 사례 연구가 활발히 이루어졌으며, 이들 연구는 공통적으로 발생과정과

지역 변화를 다루고 있다(허자연 외, 2015; 도혜원·변병설, 2017; 문승운 외, 2017). 이기훈 외(2018)는 주거지역에서 발생한 상업적 젠트리피케이션의 영향 요인을 분석하였으며, 저층 주택의 밀도가 높고, 교통접근성이 좋으며, 도로 네트워크 중심성을 가진 지역에서 젠트리피케이션이 더 자주 발생한다는 결론을 도출했다. 김상현·이하나(2016)는 2014년에서 2015년 사이 성수동 일대의 상가 부동산 임대료가 오르는 현상을 젠트리피케이션의 전조라고 주장하고 있다. 허자연 외(2016)는 경리단길에서 업주(점포주)의 변화를 중심으로 상인공동체 특성과 젠트리피케이션의 변화를 분석하였으며, 이 분석은 지대격차이론을 바탕으로 공급 측면에서 접근하였다. 지대격차에 의한 수익성과 개업함으로써 미래에 얻게 될 권리금 형태의 의제 자본이 상권에 진입하는 것에 상당한 영향을 미치며, 임대료 지출에 의한 매몰 비용에도 불구하고 상권 활성화에 대한 기대에 대해 유추하였다. 결론적으로, Smith(1979)와 같이, 허자연 외(2016) 연구에서도 토지의 최대 효용과 현 매매가 간의 차이가 자본 유입을 일으킨다고 보았다. 다만, 허자연 외(2016) 연구는 업주 측면의 공급 요인에 중점을 두었으며, 이는 토지 소유자 측면에서 발생하는 대규모 금융 유입과는 다른 메커니즘을 설명한다. 이후 김상일·허자연(2016)은 경리단길의 젠트리피케이션 과정을 분석하며 최근 매입자의 특성을 분석하였으나, 특성에 따른 변화에 대해서는 깊이 분석하지 않았다.

(2) 슈퍼젠트리피케이션

젠트리피케이션은 전통적인 의미에서 발생 지역의 특성에 따라서 다양하게 그 의미가 확장되어 사용되고 있다.

Lees(2003)에 따르면, 세계적 금융 자본의 확장과 함께 새로운 형태의 젠트리피케이션인 슈퍼젠트리피케이션이 등장하고 있다. 앞서 설명하였듯이 젠트리피케이션 연구는 전통적으로 부유한 중산층에 의해 이전에 투자되지 않거나 평가절하된 도심지역의 경제적, 문화적 가치에 초점을 맞추어 왔다. 1990년대의 경제 호황에 맞물려 새로운 젠트리피케이션이 출현하였는데, Lees(2003)는 이미 고급화되고, 견고한 상류층 이웃들이 대규모 투자 또는 외국 기업들의 자본 유입으로 새로운 지역으로 변모하는 슈퍼젠트리피케이션 현상에 대해 처음 정의하며 런던과 뉴욕과 같은 몇몇 세계 도시를 중심으로 발생하고 있음을 시사하였다. 특히, 뉴욕시 인근 브루클린 하이츠를 중심으로 연구를 진행하였는데, 도시 백분위, 중위수 및 평균 소득, 인구, 연령, 교육 성취도, 인종, 주택 단위 수, 주택 소유율, 임대료 및 주택 가치에 따른 이웃 가구 소득의 변화를 추적하여 기존 젠트리피케이션 발생한 지역에 ‘금융가’의 투자가 이루어짐을 밝혔다.²⁾

Butler and Lees(2006)는 런던 근교 반즈베리에서 나타난 슈퍼젠트리피케이션 연구를 통해 비슷한 주장을 전개했다. 많은 새로운 거주자들이 높은 급여를 받는 것 외에도 종종 상당한 보너스를 받는다고 주장하며, 기존보다 높은 재정 상태의 거주자가 유입된다고 밝혔다. 이들은 슈퍼젠트리파이어로 중산층 젠트리파이어와 달리 금융 및 산업의 성장과 보상구조로 막대한 부를 보유하고 있으며 문화 자본보다 경제 자본을 더 활용하고 재개발을 선호한다(Lees, 2003; Butler and Lees, 2006; Rofo, 2004).

브루클린과 반즈베리에서 강조된 슈퍼젠트리피케이션의 예와 달리, Morris(2019)는 슈퍼젠트리피케이션을 이미 젠트리피케이션이 된 지역으로 한정하지 않았다. Morris(2019)는 호주 시드니의 도심 지역인 밀러스 포인트의 465개 공공주택 입주자의 이동을 슈퍼젠트리피케이션과 연관 지어 분석하며, 밀러스 포인트의 빠르고 극적인 전환은 슈퍼젠트리피케이션이 기존 젠트리피케이션화 되지 않은 상태에서 일어날 수 있음을 보여주었다.³⁾ 기존 오래된 공공 주택 공동체와 주 정부가 거대하고 호화로운 주거, 레저, 상업용을 위한 시설을 개발하였다. 뉴욕의 브루클린 하이츠나 런던의 반즈베리처럼, 밀러스 포인트의 상당수의 구매자는 “슈퍼 부자”로 나타났다. 즉, 본 연구에서는 슈퍼젠트리피케이션의 개념을 전통적인 젠트리피케이션이 시간에 따라 대규모 자본의 힘을 통해 발전하는 현상으로 보고자 한다.

3) 성수동 연구

성수동에 대한 연구는 주로 상업 젠트리피케이션 발생 과정과 특성 분석, 지식산업센터의 입지 및 만족도, 지역 산업의 형성과 변화에 초점을 두고 있다(김상현·이하나, 2016; 김성혜·고현립, 2016).

성수동 젠트리피케이션의 발생 과정과 특성에 대한 대표적 연구로는 김상현·이하나(2016)의 연구가 있다. 이들은 2014년에서 2015년 사이 성수동 일대의 상가 부동산 임대료 상승을 젠트리피케이션의 전조 현상으로 분석하며, 이를 크게 3개의 시기로 나누어 설명하였다. 제1기에 해당하는 2006년에서 2009년은 재개발 이슈로 인해 성

2) 여기서의 ‘금융가(financifiers)’는 자산의 규모뿐만 아니라 생활방식과 삶의 가치도 높은 자를 의미한다.

3) 그러나 밀러스 포인트 지역의 변화는 젠트리피케이션의 본질적인 특징들을 담고 있다. 탈산업화, 자본주의 경제의 초기 단계에 연계된 부지의 활성화, 중상류층이 도심지를 추구하게 된 문화적 변화, 그리고 그에 따른 엄청난 땅값 상승이다(Hamnett, 2003; Lees et al., 2013; Slater, 2009).

수동 일대의 공장이 외부로 이전하는 시기이다. 제2기인 2010년에서 2013년에는 재개발이 무산되며 지가 상승이 둔화되었고, 이 시기 동안 공장부지에 음식점과 카페가 진입하기 시작했다. 제3기에는 성수동 상권이 재편되며 젠트리피케이션의 영향이 나타남을 설명하였다. 이하연 외(2018)는 성수동의 젠트리피케이션 특성과 상가 임대인 조세지원 제도 마련을 위한 경제적 효용을 분석하였다. 74개의 업체를 대상으로 설문지를 배부하여 분석한 결과, 상가 임대료가 연평균 20.9%로 급격하게 상승하며 젠트리피케이션의 부작용을 경험하고 있으며, 조세지원 제도의 안정성을 위해 법적 근거 마련을 강조하였다. 김중성·김결(2021)은 성수동 가족거리 상인의 설문을 통한 젠트리피케이션의 특징과 그로 인한 지역 변화를 고찰하였다. 하지만, 이 연구는 주로 지역 상인들의 이주 패턴을 중심으로, 본 논문이 주장하는 부동산 소유자 측면에서의 논의는 다루지 않았다.

젠트리피케이션을 촉발하는 요인 중 하나인 성수동 내 지식산업센터의 개발 수요가 높아지며 성수동의 지역적 특성에 따른 지식산업센터의 개발 과정, 입지 및 입주자 만족도를 다룬 연구도 일부 진행되고 있다(김성혜·고현림, 2016; 이상길·최민섭, 2019). 이 외에도, 성수동의 산업 역시 상업적 젠트리피케이션의 맥락에서 변화하고 있으며, 성수동 수제화 산업 집적지에 대한 선행연구들은 산업 생태계 발전 방안과 제도적 개선의 필요성을 제기하고 있다(김희식, 2014; 남기범·장원호, 2016; 정재철 외, 2017; 김지연 외, 2018). 김희식(2014)은 성수동 수제화 산업과 자동차정비산업의 형성과 변천을 역사적으로 고찰하며, 성수공단이 50년 동안 내수와 수출을 동시에 담당하며 중요한 역할을 해왔음을 밝혔다. 그러나 최근 도시 재개발과 환경정비사업으로 인해 이러한 전통 산업들이 점차 밀려나고 있으며, 성수동의 역사적·사회적 정체성을 반영한 산업 생태계 조성이 필요하다고 강조하였다. 심소희·구자훈(2017)은 역시 소규모 제조업 밀집 지역의 도시재생을 위해 법적·제도적 지원이 필요하다고 주장하며, 지원 방안과 체계를 제안하였다. 또한, 최근 연구에서는 소셜벤처와 같은 새로운 산업의 중심지로 자리 잡아가는 과정을 분석하는 연구도 존재한다(윤종진·주재욱, 2022). 이러한 연구들은 성수동이 단순한 젠트리피케이션 대상지를 넘어서, 지역 산업과 밀접하게 연관되어 있음을 보여주며, 성수동의 산업 생태계는 지역 형성과 발전에 중요한 역할을 해왔다는 점을 강조한다.

4) 선행연구 한계 및 연구의 차별점

젠트리피케이션이 주로 사회적 이슈로 다루어지면서, 도시환경에 미치는 효과나 공급 측면에서의 분석은 상대적으로 축소되어 왔다. 선행연구를 검토한 결과, 지역의 부동산(토지 및 건축물)에 대한 대부분의 연구는 주로 토지와 건축물의 특성(크기, 위치, 형태)을 중심으로 이루어지고 있으며, 이해관계자는 ‘주민’의 관점에서 연령, 소득, 가구 구성 등의 특성에 집중하고 있다. 그러나, 토지 소유자의 특성은 소유 기간 중 용도 변경이나 개발 의지에 차이를 만들어내며, 이러한 차이는 가로와 경관의 변화뿐 아니라 임대료 상승에 따른 업종 변화나 가로의 공실화 등 다양한 형태로 나타난다. 따라서, 본 연구는 실제 물리적 변화를 이끄는 주요 이해관계자가 부동산 소유자임을 강조하며, 소유자의 관점에서 지역 변화를 분석하는 차별성을 가진다. ‘소유자’ 역시 중요한 지역 이해관계자로 이들의 구성 변화가 지역 변화를 이끌어내기 때문에, 본 연구는 도시가 어떻게 변화하는지에 대한 본질적인 관점을 제공한다.

대부분의 연구는 다양한 사회, 경제, 인구, 산업 변수 등을 사용한 계량적 접근을 통해 젠트리피케이션의 발생 과정을 분석하고 있다. 이견학(2019)은 도시재생과 젠트리피케이션 현상을 건물 용도의 변화를 통해 분석한 결과, 주거지역, 상업지역, 문화지역에 따라 다르게 젠트리피케이션의 영향이 다르게 나타난다는 점을 설명하였다. 그러나 여러 선행연구와 같이, 자료 확보의 한계로 인해 건물의 용도를 결정하는 주요 주체인 소유자에 대한 분석이 간과되고 있다. 젠트리피케이션의 본질적인 논의는 거주와 소유가 일치하는지 여부가 중요한데, 이를 위해서는 소유권에 대한 분석이 함께 이루어져야 한다.

상업 젠트리피케이션 발생 지역에서 건물 소유자의 변화에 초점을 맞춘 초기 연구가 존재하지만(이재홍·홍성조, 2020), 법인 주소지는 고려하지 않아 지역에서 큰 비중을 차지하는 법인에 대한 심도 있는 분석도 필요하다. 특히 소유권이 개인에서 개인이 아닌 개인에서 법인으로 바뀌는 거래 유형은 젠트리피케이션을 넘어, 슈퍼젠트리피케이션에 대한 고찰을 필요로 한다. 이러한 거래 유형은 건축물의 규모에서 차이가 나타나며, 이를 통해 지역 내 대규모 자본 유입 여부를 확인하고, 이에 대한 대응 방안과 새로운 지역성 형성에 대한 연구가 필요한 시점이다. 본 연구는 등기부등본과 건축물 대장을 연동한 슈퍼젠트리피케이션의 기초 연구로 기존 연구에서 간과되었던 부동산 소유자와 외부 자본의 유형 및 특성을 반영하여 젠트리피케이션 현상을 분석하는데 차별성을 둔다.

2_대상지에 대한 이해

1) 지역의 형성 과정

성수동 일대는 해방 이후에도 여전히 대부분은 경작지를 형성하고 있다가 지속되는 도심의 팽창으로 1949년 서울시 도시계획구역에 편입되었다. 그러나 한국전쟁의 발발로 인해 1960년대에 들어서야 지구지정과 토지구획정리사업의 시행 명령이 고시(1961.5.)되었으며, 1964년 준공업지역으로의 용도지역 결정이 이루어졌다. 이러한 과정에서 독섬 일대에는 전후 도심 재건이 본격적으로 추진되며 밀려난 영세한 도심 제조업 공장들이 유입되어 이미 공장지대가 자생적으로 형성되기 시작했으며, 용도지역 결정과 함께 본격적으로 경공업 중심지로 변모하기 시작했다(서울역사박물관, 2015).

실제 토지구획정리사업은 1966년 4월 실시계획인가 고시와 함께 착수하였는데, 최선호·김기호(2014)는 성수동 일대 도시형성의 기틀이 된 독도지구 토지구획정리사업의 특성을 상세하게 기술하고 있다. 이들의 연구에 따르면, 당시의 사업 여건상 공공은 도로망과 대가구 구획 중심의 최소한의 역할을 수행하고 민간이 가구와 획지를 세분화하는 방식으로 추진되었다. 준공업지역 계획 기준과 지침에 따라 독도지구의 평균 획지 규모는 주거지로 개발된 타 사업지구의 2.5배 이상인 약 840㎡로 구획되었으며, 현재 대상지 내에서 관찰되는 2열 가구의 세장형 필지는 이러한 대형 획지가 이후 분할 과정을 거치며 형성된 것이다(최선호·김기호, 2014).

독도지구 토지구획정리사업의 또 다른 특이점은 시행계획 상 용도복합을 명시적으로 의도하였다는 점인데, 독섬 일대의 공장 및 주택 등의 기개발지를 존치하면서 동일로 동측 주거지에 대한 완충지대로 기능할 수 있도록 사업지 내의 주공혼합을 계획적으로 유도, 관리하고자 하였음을 유추할 수 있다(서울특별시, 2017). 당시의 경공업은 상당히 노동집약적이었기 때문에 이러한 측면에서 주거 기능의 유지는 지역산업이 발전하는 데에 이점으로 작용하였는데, 건설업자에 의해 주택건설이 활발하게 이루어지면서 지가가 급등하고 지역 커뮤니티 또한 변화를 겪기도 하였다(김희식, 2014). 사업지구 내 혼합지역으로 계획되었던 중랑천 남측과 동일로 변은 지금까지도 높은 수준의 주공혼합이 유지되고 있다(최선호·김기호, 2014).

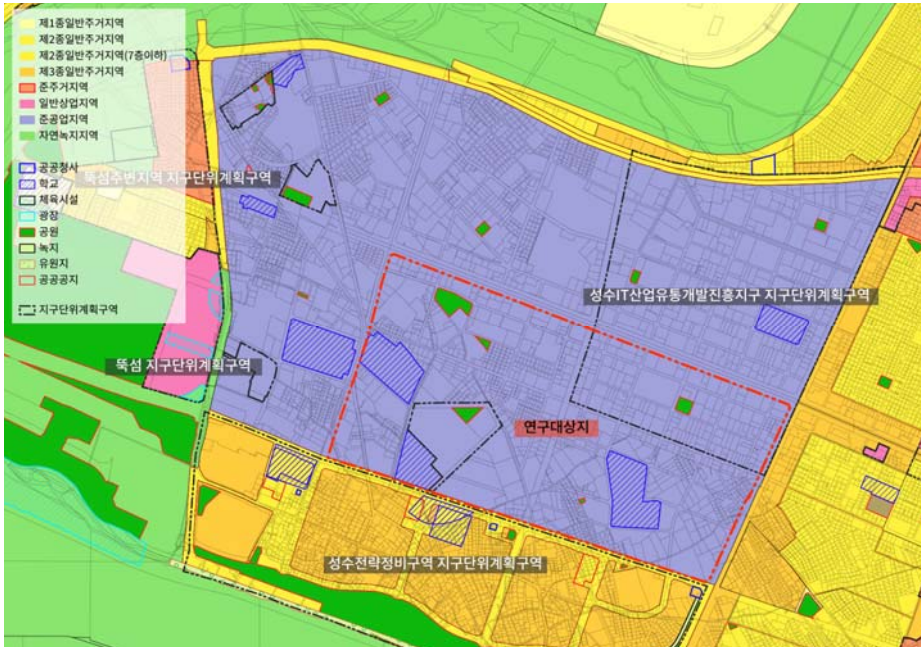
1970년대 이후 서울 도심의 공장 이전 재배치가 계획적으로 이루어짐에 따라 대형

업체들을 포함해 다양한 공장들이 성수동으로 이전해 오면서 성수동 일대의 공업지역은 1970년대 말까지 변성하였으나, 1980년대에 들어 점차 확대되는 주거 기능이 공업 기능과 충돌하기 시작했다(서울역사박물관, 2015). 대규모 공해 유발 업체의 정책적 외곽 이전으로 발생한 유허부지에 공동주택이 채워지고, 영세한 업체들은 지역 내 잔존함에 따라 용도 간 충돌이 심화되었다. 풍부한 노동력의 공급이 용이했던 성수동의 장점은 1980년대를 거치며 지가와 임금 상승, 노동력 감소 등으로 인해 퇴색되기 시작했고 지역 내 업체의 규모는 계속해서 소규모화되었는데, 반면에 강남개발과 함께 더욱 부각되기 시작한 입지적 장점과 지하철 2호선의 개통(1980) 등 교통 여건 개선으로 1990년대에서 2000년대에 걸쳐 외부 자본에 의한 공동주택과 아파트형공장(현 지식산업센터)의 건설이 활발하게 이루어졌다(김희식, 2014).

1990년대에 들어 서울시는 매력적인 수변공간으로서 성수동 일대의 새로운 미래 비전을 제시하고, 여러 차례의 계획 수정을 거쳐 확정된 ‘뚝섬 역세권 개발계획(2003)’에 따라 서울숲의 조성(2005)과 수도권 전철 분당선(현 수인·분당선) 역세권 개발(2011)과 서울숲역 개통(2012) 등이 이루어졌다(최경아·장성준, 2004). 또한 2009년 발표된 서울시의 ‘한강 공공성 선언’에 따라 2011년에는 성수전략정비구역이 지정되었고, 2013년 ‘성수IT 산업·유통개발진흥지구 진흥계획’의 수립을 통해 첨단산업 중심의 산업재생을 도모하는 등, 산업과 주거, 위락이 복합된 지역 중심으로 도약하고 있다. 2000년대 이후 이러한 일련의 과정을 통해 과거 공장지대로 인식되어 온 성수동 일대의 도시 이미지와 정체성이 크게 변화해 왔다.

2) 도시계획 현황 및 관련 정책

성수동 일대는 동서로 뻗은 아차산로를 따라 서쪽의 왕십리로에서부터 동쪽의 동일로까지, 그리고 북쪽의 광나루로와 남측의 뚝섬로 사이에 걸쳐 약 2.05km²의 준공업지역이 폭넓게 지정되어 있다. 그 주변으로는 2~3종 일반주거지역과 준주거지역, 수인·분당선 서울숲역을 중심으로 일부 일반상업지역이 맞닿아있다. 본 연구의 대상지로 설정한 블록은 76.6만m² 전체가 준공업지역 내에 포함되어 있으며, 3곳의 학교시설(경동초교, 성진학교(구 성수공고, 2029 예정), 경수초교)과 근린공원 1개소, 어린이공원 4개소를 포함한 도시계획시설이 대상지 내 위치하고 있다.



[그림 2-2] 대상지 일대 도시계획현황

대상지가 속한 준공업지역은 부동산 소유권자와 개발행위, 그리고 물리적 도시 변화를 주제로 하는 본 연구에 있어 특수한 도시 계획적 맥락과 개발 환경을 제공한다. ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 시행령에 근거하여 준공업지역은 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거 기능, 상업 기능 및 업무 기능의 보완이 필요한 지역에 대하여 지정되는 용도지역으로, 서울시 전체 면적의 3.3%에 지나지 않지만, 전체 일자리의 10.3%, 첨단산업 일자리의 30.4%를 수용하고 있다(서울특별시, 2015). 서울시에서는 도시계획조례의 관련 조항 외에도 정책계획의 성격을 지니는 ‘준공업지역 종합발전계획’을 수립하고 준공업지역의 개발, 정비, 재생에 관한 규제사항과 관리지침을 제시하고 있다.

[표 2-1] 서울특별시 도시계획조례를 통한 준공업지역 내 행위제한

조항	내용
제35조 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	준공업지역안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다. 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사 나. 「공동주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외한다) 다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 2에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우 1의2. 제1호의 본문규정도 불구하고 2008. 7. 30현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천제곱미터 미만의 공장이적지의 경우 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다.(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한한다) 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설(라목 국방·군사시설은 제외한다) 5. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설
제54조 용도지역안에서의 건폐율	① 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. 13. 준공업지역 : 60퍼센트 ⑦ 제1항의 규정에도 불구하고 산업·유통개발진흥지구 및 외국인투자기업에 대한 용도지역 안에서의 건폐율은 영 제84조제1항의 건폐율 범위 안에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다. 다만, 제55조제12항에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화를 받은 경우는 제외한다.
제55조 용도지역안에서의 용적률	① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. 13. 준공업지역 : 400퍼센트 ④ 제1항제13호에도 불구하고 준공업지역안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다. 1. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다. 1의2. 제1호 본문에도 불구하고「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」제36조의4제2항 또는 [별표 2]에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 경우에 용적률은 400%로 한다. 6. 제1호 본문에도 불구하고 준공업지역안에서 제35조제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 2 제3호에 따른 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된

조항	내용
	건축물)을 건축하는 경우에는 별표 2의2의 용적률을 적용한다. ⑫ 제1항의 규정에도 불구하고 산업·유통개발진흥지구, 외국인투자기업 또는 특정관리대상 아파트의 용적률은 해당 용도지역안에서의 용적률을 초과하여 100퍼센트 이하(해당 용도지역의 용적률과 초과 용적률 100퍼센트 이하의 용적률을 합한 전체 용적률이 영 제85조제1항의 용적률 범위를 초과하는 경우에는 영 제85조제1항의 용적률 이하)범위안에서 지구단위계획으로 고시 하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

[표 2-2] 2030 준공업지역 종합발전계획의 주요 내용

항목	내용
계획의 목적	기존 준공업지역 종합발전계획(2009)의 재정비를 통해 향후 100년간 서울의 성장을 견인하는 산업 공간으로서 준공업지역을 재생하고 활성화하기 위한 방안 마련 준공업지역별 법정 관리 또는 정비계획을 수립하기 위한 가이드라인 제시
주요 관리원칙	역세권 중심의 전략거점 육성을 통해 생활권 단위 경제활동 중심으로 활성화 대규모 산업공간의 계획적 입지 유도를 통한 기능 간 충돌 해소 최소재생단위 완화를 통해 산업 및 주거 기능의 입체적 복합 실현 법정 생활권계획과 연계한 생활권 단위의 종합관리체계 도입 장소 특성과 성장 잠재력을 고려한 맞춤형 재생유형 도입 : 전략재생형, 산업재생형, 주거재생형, 산업단지재생형
관리지침 주요 내용	공장비율 산정방식 및 재생유형 분류 기준 재생유형별 토지이용계획, 기반시설계획, 재생단위계획, 밀도계획, 용도 및 배치계획, 공공기여계획 사업방식에 대한 가이드라인 제시 산업부지 및 복합개발부지, 비산업시설부지 등 입지시설에 따른 부지별 세부 지침 제시 : 재생유형에 따른 산업부지 확보 기준 및 부지 규모별 용도복합 기준 : 수직복합 시 산업시설 바닥면적 비율에 따라 용적률 차등 적용

자료: 서울특별시, 2025, 2030 준공업지역 종합발전계획 본보고서.

도시계획조례 및 준공업지역 종합발전계획 등을 통한 서울시 준공업지역 관리의 주안점은 기존의 산업을 보호하고 신산업을 육성함으로써 서울의 성장동력으로 작동케 하는 것과 동시에, 산업 기능과 자칫 충돌이 가능한 주거 등의 용도가 지역 내 조화롭게 혼재할 수 있도록 지원함으로써 경제활동 중심지로서의 복합적 기능을 활성화하는 것이다. 따라서 관련 조항과 지침에서는 준공업지역 내 이루어지는 신규 개발에 대해 산업 기능의 확보 기준과 더불어 기타 용도의 복합개발에 대한 허용과 불허, 권장 사항을 제시하고 있으며, 용도에 따라 세분화된 밀도 계획을 적용토록 하고 있다. 수도권 과밀억제권역에 속하는 서울시 전지역에서 공장의 설립은 '산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률'에 의해 엄격하게 관리되는데, 준공업지역 내에서도 공장의 신설은 도시형 공장 또는 지식산업센터로 제한하고 있다. 과거 '아파트형 공장'으로 불

렸던 지식산업센터는 토지의 집약적 이용이 요구되는 도시지역에서 첨단산업의 집적을 유도하기 위해 등장한 산업시설로, 6개 이상의 공장이 입주할 수 있으며 바닥면적의 합계가 건축면적의 300% 이상인 3층 이상의 집합건축물을 뜻한다. 산업집적법에서는 원칙적으로 입주자격을 갖춘 실사용 기업에 한정하여 지식산업센터의 매수 또는 수분양이 가능하도록 제한하는 한편, 공급자를 대상으로 세금감면 및 용자지원, 건축 기준 완화 등에 대한 근거를 마련함으로써 지식산업센터의 공급 활성화를 지원하고 있다.

한편, 현재 성수역 북측 일대에는 성수IT 산업·유통개발진흥지구가 약 58만㎡에 대해 지정되어 있다. 산업·유통개발진흥지구는 첨단산업의 집적을 통한 산업클러스터 육성을 지원하기 위한 제도로, 해당 지구 내에서는 ‘서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례’에 따라 지구단위계획을 통해 전략산업의 권장업종예정시설에 대한 건폐율, 용적률, 높이 제한을 완화할 수 있으며, 권장업종에 사용되거나 사용하기 위해 취득한 부동산에 대한 세제 혜택이 이루어질 수 있다. 조례에 따른 용적률 기준 400%에도 불구하고 현재 성수IT 산업·유통개발진흥지구에서는 IT 및 R&D 산업 관련 권장업종 유치, 공개공지 확보 및 기부채납을 통해 최대 800%까지 용적률 확보가 가능하며, 성수동 준공업지역 전체로의 확대 지정이 추진되고 있다.

3) 관련 지구단위계획

성동구 성수동 일대는 2040 서울도시기본계획의 중심지 체계상 12 지역 중심 중 하나로, 지역 고용 기반과 함께 고차 생활서비스를 제공함으로써 권역별 자족성을 확보하는 기능을 담당한다. 특히 성수 지역 중심은 서울시 동북권의 자족 기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지로 육성하는 것이 목표로, 이와 관련하여 준공업지역 종합발전계획과 지역생활권계획을 통해 준공업지역의 정비·재생과 삼표 부지의 전략적 활용, 한강변 주거지 및 경관 관리 등의 세부적인 계획과제를 제시하고 있다.

성수역 주변으로 설정한 본 연구의 대상지와 관련하여, 상위계획에서 제시된 계획과제의 이행을 위한 주요 실천수단으로 ‘성수 IT산업유통개발진흥지구 지구단위계획(2021)’과 ‘성수역 준공업지역 지구단위계획(수립 중)’이 있다. 지구단위계획은 법정 도시관리계획으로서 대상지 일대의 토지이용과 밀도, 경관 등에 대한 구체적 기준을 제시함으로써 도시환경을 제어하는 기능을 수행한다. 지역의 물리적 환경 변화는 이러한 관련 계획의 틀 내에서 이루어짐에 따라, 분석 결과의 합리적인 해석을 위해 주요 계획 내용을 다음과 같이 검토하였다.

[표 2-3] 성수IT 산업·유통개발진흥지구 지구단위계획 주요 내용

구분	내용
결정일자	2021.10.14. (서울시고시 제2021-568호)
계획목적	성수IT 산업·유통개발진흥지구의 첨단산업 활성화, 노후산업시설 재생, 산업 환경 개선을 통한 성수 준공업지역 중심지 위상 정립 및 첨단산업거점 육성
계획구역	성수동2가 일대 578,619㎡
밀도계획	건폐율 : 60% 이하 용적률 : 기준 400%, 허용 400%, 상한 허용용적률의 2배 이하 최고높이 : 간선가로변 100m, 기타구역 70m
용도계획	불허용도 : 단독주택, 병원(정신병원, 요양병원, 격리병원), 노인복지주택 권장용도 : 산업·유통개발진흥지구 권장업종 입주시설 (IT 및 R&D 산업, 전체 바닥면적의 20% 이상) 저층부 가로활성화 권장용도
완화계획	용적률 : 기부채납을 통한 공공시설 제공, 권장업종 확보, 공개공지 설치 시 상한용적률 인센티브 적용 높이 : 공공시설 제공, 권장업종 확보 시 최고 높이 1.2배 이내에서 완화(중복 적용)
기타	가구 단위 자율적 공동개발 유도를 위한 획지계획 수립

자료: 서울특별시, 2021, 성수IT 산업·유통개발진흥지구 지구단위계획 결정조서.

[표 2-4] 성수 준공업지역 지구단위계획(안) 주요 내용

구분	내용
결정일자	수립 중, 2024.5.9. 결정안 열람공고(성동구공고 제2024-767호)
계획목적	성수동 일대 준공업지역의 통합적, 계획적 관리 및 성수IT산업유통개발진흥지구 확대 지정
계획구역	성수동1·2가 일대 1,583,331㎡
밀도계획	정보누락
용도계획	용적률 인센티브와 연계한 권장용도계획: IT, R&D, 디자인 관련 산업
완화계획	임대료 안정협약 체결 후 권장용도 확보, 공개공지 설치 시 상한용적률 인센티브 적용 및 최고 높이 완화 붉은벽돌 건축물 신축, 실내공개공지 조성, 문화시설 도입 시 건폐율 완화
기타	성수전략정비구역 사업추진, 삼표레미콘 및 이마트 이전부지 관련 계획 방향 제시

자료: 성동구 도시계획과, 2024.5.8., “성동구, 성수 준공업지역 지구단위계획(안) 열람” (보도자료).



자료: 성동구 도시계획과, 2024.5.8., “성동구, 성수 준공업지역 지구단위계획(안) 열람”(보도자료).

[그림 2-3] 성수 준공업지역 지구단위계획구역(안)

4) 소결

성수동 일대의 토지구획정리사업은 공업지대를 계획적으로 개발하는 과정에서 과거 자연발생적으로 형성되었던 시가지를 존치함에 따라, 기존의 비정형적인 가로망과 소형 필지 군집이 신규 구획된 격자형 도로망 및 장방형 필지와 혼합된 양상을 띤다. 특히 토지구획정리사업의 구역 밖인 연무장길 남측으로는 과거 자연발생적으로 형성되었던 시가지 도시 조직의 흔적을 명확하게 찾아볼 수 있으며, 학교와 어린이공원 등 시설의 역사적 입지를 통해 이 지역 일대에 혼합된 주거 기능이 오랜 기간 유지되어 오고 있음을 추정케 한다.

공업 기능의 활성화를 염두에 둔 획지계획은 대형 공장의 유입을 용이하게 함으로써 성수동 지역이 서울의 대표적인 공업지대로 성장하는 데에 중요한 역할을 하였다. 그러나 이후 서울의 산업 구조와 정책 변화에 따라 공장의 유입과 이전, 잔존, 대체를 경험하면서 일부 획지는 영세업체 위주로 분할되기도 하였으며, 민간 건설업자의 자

윙적인 획지 세분화와 주택 공급에 의존했던 사업 방식으로 인해 소형 필지와 용도 혼합이 발생하여 현재까지도 이어져 오고 있다. 이러한 지역의 변화 과정에서 성수동 일대의 물리적 환경은 고유한 특성을 형성하게 되었는데, 필지 규모의 변동 폭이 크고, 주거와 산업, 상업용 부동산이 혼합되어 상대적으로 다양한 부동산 거래 시장을 형성하게 되었을 것으로 보인다.

2000년대 이후 성수동 일대에서 이루어졌던 수변공간 정비 및 역세권 개발, 대규모 공원 조성, 교통 여건 개선 등 일련의 정책적 노력은 성수동이 과거의 낙후된 공업지대로서의 이미지에서 탈피해 접근성이 우수한 매력적인 도심지로 인식되는 계기를 마련했다. 이러한 환경개선사업은 많은 경우 주변 지역의 젠트리피케이션을 초래한다고 알려져 있다(문승운 외, 2017; Kwon et al., 2017; Rigolon and Németh, 2020) 성수동의 경우에도 2005년 서울숲 개원 이후 주변 지가 상승을 경험하기 시작하였고(이진철, 2005.1.25.; 김영상, 2005.2.7.) 2010년대부터는 공장, 창고 등의 산업시설에 문화·예술과 상업 용도가 침투하며 방문객이 증가하는 등(임영신, 2015.4.19.), 젠트리피케이션 현상의 특징들을 확인할 수 있다.

한편, 준공업지역의 산업 활성화 및 고도화를 위한 각종 제도적 지원은 시대적인 변화 흐름과 맞물려 성수동 일대 부동산 개발 압력이 형성되는 데에 기여했을 것으로 판단된다. 서울의 산업 구조가 재편되면서 성수동 공장지대를 형성하던 경공업은 점차 공해가 적고 기술집약적인 첨단산업 또는 지식산업 위주로 대체 되었으며, 물리적 공간의 측면에서도 기존의 전통적인 공장 시설이 업무 시설과 유사한 형태를 띠는 지식산업센터로 활발하게 전환되고 있다. 현 법적상한용적률에 미치지 못하는 저밀의 부지가 많은 지역 여건상 지식산업센터의 공급 활성화를 위한 건축 기준 완화 및 공급자 대상의 세제 혜택 등 지원은 부동산 투자 및 개발 시장의 참여자가 인지하는 지역의 잠재적 가치와 투자 매력을 크게 증대시켰을 것이다. 반면, 이러한 개발 잠재력이 높은 곳들은 일반적인 상업용 부동산보다 규모가 큰 공장이나 창고시설임에 따라, 실제 투자와 개발 역량을 갖추고 지역에 새롭게 유입되는 소유권자의 유형은 제한적이었을 것이다. 종합해 보면, 성수동 일대의 고유한 도시형성 과정과 이에 비롯한 환경적 특성은 이 지역의 커뮤니티와 부동산 시장이 변화하는 데에 유의미한 영향을 미쳤다고 볼 수 있다. 성수동 일대의 폭넓은 부동산 시장과 특수한 개발 여건은 다양한 주체의 다양한 수요를 수용하였으며, 특히 성수동에 산재하는 대형 저개발 부지에 대한 높은 개발 의지와 이행 역량을 갖춘 신규 소유자(매수자)의 진입을 요구하였다. 따라서, 이렇게 발생한 커뮤니티 구성의 변화는 또다시 성수동의 물리적 환경에 뚜렷한 영향력을 남겼을

것이다. 나아가, 변화 과정에서 유입된 다양한 소유자의 유형이나 그 진입 시기에 따라 보유 의도나 개발 역량이 상이하므로, 물리적 환경에 대한 이들의 영향력에는 상이한 양상을 보일 것으로 예상할 수 있다. 거시적인 사회경제적 흐름과 성수동의 특수한 환경에서 비롯된 성수동 일대의 젠트리피케이션 경험의 실제로 국내에서 관찰되는 비(非)주거 젠트리피케이션 관련 논의와 어떻게 부합하고, 또는 차이를 보이는지에 대한 연구가 필요하다.

03. 분석 방법 및 데이터

1_분석 방법

본 연구는 성수동 단일 사례지를 대상으로 하는 사례연구로서, 토지 등기부등본과 건축인허가대장, 건축물대장의 세 가지 공부자료를 토대로 데이터를 구축하여 부동산 소유권과 물리적 환경 변화 간의 관계를 탐구하는 실증적 접근을 시도한다. 분석은 크게 1) 소유권 변화 특성 분석 및 유형화, 2) 물리적 변화 추이 분석, 3) 소유권 유형에 따른 물리적 변화 양상 분석의 세 파트로 구분된다. 기초통계분석 중심의 양적 분석과 데이터 매핑 등 시각화에 기반한 기술 분석을 통해 소유권 변동이 도시의 물리적 변화를 어떻게 동반하는지에 대한 경향과 패턴을 밝히고, 두 요소 간의 관계를 경험적으로 입증할 수 있는 기초적인 양상을 드러내는 데에 초점을 맞춘다.

1) 소유권 변화 특성 분석 및 유형화

먼저 대상 지역의 토지 등기부등본상 소유권 변동 내역을 분석하여 각 거래 내역에서 파악된 권리자를 개인, 법인, 금융기관, 공유, 단체 등으로 분류하는 과정을 거친다. 이는 각 소유권자가 지역의 커뮤니티를 구성원으로서 사회적 및 경제적 변화에 따라 각기 다른 역할과 특성, 경제적 동인, 활용 방식을 갖는다는 전제를 바탕으로 한다. 이렇게 분류된 소유권자의 현황을 파악하고, 소유권자의 비율이 시간에 따라 어떻게 변화해 왔는지 시계열적으로 살펴본다.

소유권 변화의 주요 특성으로 ① 소유 기간, ② 부재지주 비율, ③ 소유권 변동 원인을 살펴본다. 소유 기간은 소유권 변동 원인과 함께 토지 소유자의 목적이 단기적인지 장기적인지 판단할 수 있는 지표로 활용된다. 부재지주 비율은 토지 소유자가 해당 지역에 거주하지 않고 다른 지역에 거주하면서 토지를 소유하고 관리하는 경우를 말

한다. 소유권 변동 원인은 등기부등본을 통해 확인할 수 있는 매매, 분할, 상속, 증여 등의 사유로서, 소유자 유형별로 특정 소유권 변동 원인의 차이가 존재하는지 시계열적 패턴이 있는지 분석한다. 이러한 과정을 통해 토지 소유자 변화의 현상과 소유권자 특성을 종합적으로 분석하여 소유자 유형화가 유의미 한지 확인한다.

2) 물리적 변화 추이 및 소유권 유형별 개발특성 분석

물리적인 도시 변화를 발생시키는 주요인으로 개별 토지의 개발행위를 들 수 있다. 신고 또는 허가 건별로 해당 건축행위의 세부 정보를 제공하는 건축물인허가대장 데이터를 사용하여, 대상지 일대의 개발 빈도와 시공간적 분포를 파악한다. 건축행위 건수와 누적 개발 규모를 연도별로 집계한 시계열 데이터를 토대로 2000년 이후 대상지 일대의 토지이용 양상이 어떻게 변화해 왔는지를 살펴보고, 문헌 고찰에서 검토한 지역의 전반적인 변화 흐름과 관련 계획의 맥락 속에서 유의한 패턴이 나타나는지를 확인한다.

이후, 필지별 소유권 변동 이력과 개발 이력 데이터를 시간적으로 매칭함으로써 각 필지의 역대 소유자별로 해당 필지를 보유하던 기간 내에 어떠한 개발행위가 이루어졌는지를 파악할 수 있다. 매칭된 데이터를 소유자 유형별로 집계하여 각 유형별 건축행위의 특성을 분석하고 그 양상에서 유의한 차이가 발견되는지를 확인한다. 여기에서 발견되는 차이는 곧 각 소유자 유형이 상이한 방식으로 보유 부동산을 개발(활용)하며, 즉 지역의 물리적 변화에 각기 다른 양상으로 영향을 미침을 의미한다.

3) 소유권 유형에 따른 물리적 변화양상 분석

건축인허가대장은 개별 건축행위의 신고 또는 허가에 따라 작성되므로 개발이 이루어진 대지에 한정되며, 신규 공급에 대한 정보를 제공한다. 개발행위가 일어나지 않은 대지를 포함하여 소유자 유형에 따른 대상지 전반의 토지이용 변화를 살펴보기 위해서는 건축물대장의 구축이 필요하다. 각 연도별 12월 기준의 건축물대장을 사용하여, 각 소유자 유형별 소유 대지의 평균 용적률과 건축 용도별 누적 연면적을 집계한다. 이를 통해 대상지의 밀도와 용도가 어떻게 변화하였는지를 시계열적으로 살펴보고, 소유권 유형 간에 유의한 차이가 발견되는지를 확인한다. 이를 통해 각 소유권 유형이 지역의 토지이용 변화에 미친 영향력의 상대적인 강도를 파악할 수 있다.

2_데이터의 활용 및 처리 과정

각 분석 파트에서는 분석 대상이 되는 주된 데이터의 구득과 전처리 과정이 큰 부분을 차지하였다. 특히, 장부 형태로만 발급이 가능한 등기부등본의 경우 대상 필지 수를 고려했을 때 데이터화에 상당한 시간 소요가 예상되었다. 단순 코딩 작업 외에도 예외적 사례가 다수 발견되는 일관성이 부족한 자료 내용을 어떻게 체계적으로 정제하고, 핵심 정보를 추출할 것인가에 대한 원칙을 정립하는 것은 본 연구에서 가장 어려운 과제 중 하나였다. 본 연구에서는 먼저 파이썬을 사용하여 pdf 형식으로 발급된 필지별 등기부등본의 구조를 토대로 전 내용을 파싱(parsing)하였다. 이후 등기부등본상 등기인과 등기목적, 등기원인의 다양한 케이스들을 정성적으로 검토하였고, 데이터 추출을 위한 규칙을 정립하였다. 이를 파싱된 텍스트에 적용하여 필요한 정보를 추출하는데, 단계별로 반복과 피드백을 거쳐 최종적인 소유권 데이터셋을 구축하였다. 본 데이터셋은 토지를 확보하는 소유자의 ‘활용 의도’에 주목하여 정제한 것으로, 온전한 소유권 이전 또는 온전한 소유권의 최초 분할, 그리고 분할 소유권의 통합에 의해 발생한 등기 전에 한하여 정보를 추출하였다. 공유자 간의 개별 지분거래나 소유권이전청구, 압류 및 가압류 등의 등기사항은 제외하였다.

건축인허가대장과 건축물대장의 경우 국토교통부의 건축행정시스템을 통해 제공시점별 전국 데이터를 내려받을 수 있다. 파이썬과 QGIS를 활용하여, 내려받은 데이터 중 토지 지번을 기준으로 연구 대상지의 데이터를 추출하였다. 건축인허가대장은 가설건축물축조신고를 제외한 전체 인허가대장을 신·개축과 증축·대수선, 그리고 용도변경의 유형으로 분류하여 사용하였다. 용도변경의 경우 물리적 공사를 수반하지 않는 경우가 대다수이며, 이를 제외한 신·개축 및 증축·대수선의 착공률은 약 92%이다. 일반건축물대장은 건축 동별로 작성되며, 따라서 하나의 대지에 대해 여러 개의 대장이 존재할 수 있다. 본 연구의 분석 기준은 토지 소유권임을 고려하여, 다수의 건축물을 포함하는 대지의 경우 표제부 또는 총괄표제부를 사용하여 각 지번별, 연도별로 중복 건이 없고 각 대지별로 토지이용 현황이 관측 가능하도록 가공하였다.

한편, 건축물대장은 생성 시점에 따라 일부 정보가 누락된 경우가 다수 발견되었다. 용적률은 본 연구에서 다루어지는 핵심적인 속성으로, 용적률이 누락된 경우에는 용적률산정용연면적, 연면적, 대지면적, 건축면적, 건폐율 등 기타 제공되는 정보를 활용하여 산정한 값을 사용하였다. 용적률산정용연면적이 누락된 경우 연면적에 지상층

수의 비율을 적용한 값을 사용하였고, 대지 면적이 누락된 경우에는 필지 면적(또는 필지 면적의 합)으로 대체하였다.

본 연구에서는 1개 이상의 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 전술한대로 2023년 11월의 지적도에서 추출한 지번을 기준으로 취합됨에 따라, 토지의 합필 또는 분필을 통해 시계열적으로 발생하는 전체 필지수의 변화 또한 고려되지 않았다. 이러한 데이터 구축 관련 세부적인 사항들은 향후 후속 연구에서 더욱 상세하게 다루어질 필요가 있음을 밝힌다. 전체 데이터 개요는 [표 3-1]과 같다.

[표 3-1] 분석자료 개요

자료	토지등기부등본	건축인허가대장	건축물대장
출처	인터넷등기소	세움터	세움터
데이터 수집 범위 및 가공방법	대상지 내 1,044개 필지의 토지등기부등본 발급 후 파이썬을 이용하여 코딩 소유자 및 소유권변동 유형 분류를 통해 소유권이전등기건 추출	2000~2023년 법정동 기준 성수동1가 및 성수동2가의 전체 건축인허가 총 5,090건 중 분석대상 1,024개 필지 지번을 기준으로 추출	연도별 12월 기준 전국 단위 건축물대장 빅데이터 취합 후 분석대상 1,024개 필지 지번을 기준으로 추출
데이터 규모	총 1,024개 필지에 대한 2,218건의 소유자 이전 등기건: 최초 접수일 1928.8.4.	총 509개 필지에 대한 928개 인허가건 (신개축 212, 증축 및 대수선 230, 용도변경 486건)	총 966개 대지별 건축물대장(2023년 기준 총괄표제부 49건, 표제부 82건, 일반건 축물 799건)
분석기간	1990 ~ 2023	2000 ~ 2023	2014 ~ 2023
주요속성	등기인 유형, 소재지, 등기원인, 등기목적, 등기접수일	인허가 구분(신고/허가), 인허가 일자, 건축연면적, 건축용도, 착공 구분	기준연도, 대장 구분, 외필지 수, 대지 면적, 건축면적, 연면적, 용적률산정용연면적, 건폐율, 용적률, 주 용도, 기타용도, 층수

04. 분석 결과

1_소유자 유형 분류 및 소유권 현황

1) 토지 소유자 유형 구분

성수동을 구성하는 토지 소유자는 크게 개인, 법인, 금융기관, 공유, 단체, 그리고 국·공유·공공기관으로 구분할 수 있다. 이는 토지의 소유자가 경제적, 사회적 또는 법적 환경 변화에 따라 부동산을 보유하고 활용하는 방식이 다를 것이라는 가정에 기반한다.

개인은 주택, 토지 등 부동산을 개인 명의로 소유하는 경우로서, 재산권의 주체로서 가장 큰 비중을 차지해 왔다. 공유는 복수의 소유자가 지분의 비율로 특정 부동산을 소유하는 경우로, 상속, 공동 투자, 가족 간 소유 등의 형태로 나타난다. 법인은 상업적 목적으로 부동산을 소유하는 기업체 및 법률적 주체를 포함하며, 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 경우로서 최근 그 비중이 증가하고 있다. 단체는 교회나 종중과 같은 비영리 단체가 부동산을 보유하는 경우를 말하며, 주로 사회적 공간 확보 또는 종교적 목적을 위해 부동산을 소유한다. 국공유지 및 공공기관은 국가, 지방 자치단체, 공공기관이 소유하는 부동산으로, 공익적 목적을 위해 유지되며, 대체로 개발이나 매각이 제한적이다. 이러한 소유자 구분은 부동산 시장 내에서의 역할과 특성을 파악하는 데 중요한 요소로 작용한다.

[표 4-1] 소유자 유형 구분

소유자 유형	내용
개인	개인 1인의 소유
공유	개인 간, 법인 간, 개인과 법인의 공유
법인	영리 사업체, 주식회사
단체	교회, 종중, 재단법인, 사단법인 등 비영리 단체
금융기관	은행, 자산운용사, 특수목적 회사(SPC/PFV)
국·공유·공공기관	국유지, 공유지, 공공기관 소유 토지

일부 토지의 경우, 개인·공유·법인 등이 소유한 후 대지권 등록을 통하여 집합 건축물에 대한 공유 지분을 등록한 것이 포착되었다. 이 경우의 ‘대지권 등록’은 전체 토지에 대하여 독립적으로 관리되거나 처분되는 것이 아니라, 해당 건축물의 소유와 밀접하게 연관된 부수적인 권리로서, 연구 목적에 따라 특정 유형의 소유자로 보기 어렵다. 따라서 연구의 초점을 더욱 명확하게 하고자 대지권은 소유자 유형에서 제외하여 해당 지역에서 실질적으로 토지를 소유하고 관리하는 주체들에 대해 집중적으로 분석하고자 하였다.

2) 토지 소유권 변동 원인에 따른 유형 구분

본 연구는 소유권 변동 시 취득의 원인을 함께 분석함으로써 해당 토지 거래가 이루어진 배경이나 의도를 반영하고자 하였다. 토지 소유권 변동의 원인은 토지등기부등본상 ‘등기 원인’을 통해 파악할 수 있다. 주요 소유권 변동 유형으로는 금전적인 거래가 수반되는 가장 일반적인 유형으로서 ‘매매’, 지분 및 위치에 따라 공유자의 토지를 분할하는 ‘분할’, 상속·증여 등 가족 및 친지 간의 소유권 이전인 ‘특수인간 거래’, 채권자가 채무자의 재산을 법적으로 처분하는 과정으로 인한 ‘경매·공매’, 집합건물이 건축됨에 따라 건물소유자가 대지에 대한 지분을 가지게 되는 ‘대지권 등록’으로 구분할 수 있다([표 4-2] 참조).

신탁의 경우, 법적으로는 소유권의 변동을 발생시키는 변동 원인에 해당하나, 신탁자가 부동산의 소유권이나 권리 등을 수탁자(신탁회사)에 이전하여 특정 목적을 달성하기 위해 관리, 운영을 위임하는 제도를 의미하므로, 신탁자가 사실상의 소유자임을 고려하여 분석 대상이 되는 데이터에서 제외하였다.

[표 4-2] 토지 소유권 변동의 원인 구분

소유권 변동 원인	내용
매매	금전적인 거래가 주된 요소로서 부동산 소유권 변동이 발생함
분할	공유자의 토지가 지분 또는 위치에 따른 분할로 인해 소유권의 변동이 발생함
특수인간 거래	상속, 증여, 유증 등 가족이나 친족 사이의 소유권 이전으로 인하여 소유권 변동이 발생함
경매·공매	채권자가 채무자 재산의 법적 처분을 함으로 인한 소유권 변동이 발생함
대지권 등록	집합건물로서 대지에 대한 소유권이나 사용권을 등록하는 절차로서 건물 소유자가 대지에 대한 지분을 등록함

3) 토지 소유권 현황 및 과거 시계열 추이

최초 취득일로부터 2023년 12월 31일까지 소유권 변동을 분석한 결과, 총 1,024개 필지에서 2,218건의 소유권 변동이 발생하였다.

[표 4-3] 연구 대상 지역 소유권 변동 건수

소유자 유형	변동 건수
개인	1,310
공유	492
법인	314
금융기관	15
단체	14
국·공유·공공기관	13
대지권	60
합계	2,218

2023년 12월 31일을 기준으로 토지 소유권 현황을 살펴보면 개인이 425개의 필지를 소유하여, 가장 많은 필지의 소유권을 보유하였다. 그다음으로 공유가 314개 필지, 법인이 198개의 필지를 소유한다. 개인-공유-법인 세 소유자 그룹은 총 필지의 91.4%를 소유하고 있으며 토지 면적 기준으로 연구 대상 지역의 전체 면적의 95%에 해당하는 토지를 소유하는 대표적인 소유자 그룹으로 확인하였다.

[표 4-4] 2023년 기준 소유자 유형 현황

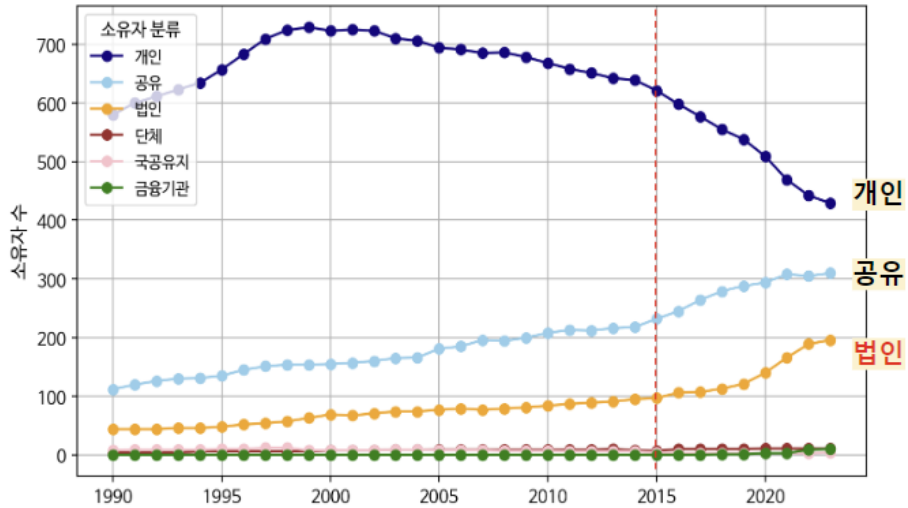
소유자 유형	필지 수 (비율)	면적 ㎡ (비율)
개인	425 (41.46%)	99,411 (25.62%)
공유	314 (30.63%)	116,893 (30.12%)
법인	198 (19.31%)	152,184 (39.22%)
금융기관	10 (0.97%)	17,485 (4.50%)
단체	62 (6.05%)	1,830 (0.47%)
국·공유·공공기관	5 (0.48%)	160 (0.04%)

필지별 소유자 유형별 시계열 추이를 살펴보면, 필지수와 면적 기준 모두 1990년대 초반부터 개인의 소유자는 가장 큰 비중을 차지해 왔다. 하지만 2005년 점진적으로 하락하였고, 2015년부터 급격하게 감소하여 2020년에 이르러서는 그 수가 현저히 감소한 것으로 나타났다. 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.

반면, 공유 소유권은 크게 증가하였다. 2000년대 초반 소수였던 공유 소유자는 2020년에 이르러 약 3배 이상의 증가세를 보인다. 공유는 가족 구성원 간의 공동 소유, 상속, 법인과와의 공동 투자 행태가 증가했음을 의미한다. 또한 부동산 가격이 상승하면서, 개인이 독립적으로 부동산을 구매하는 것보다 공동으로 소유하는 경향이 커진 것이 원인으로 추정된다.

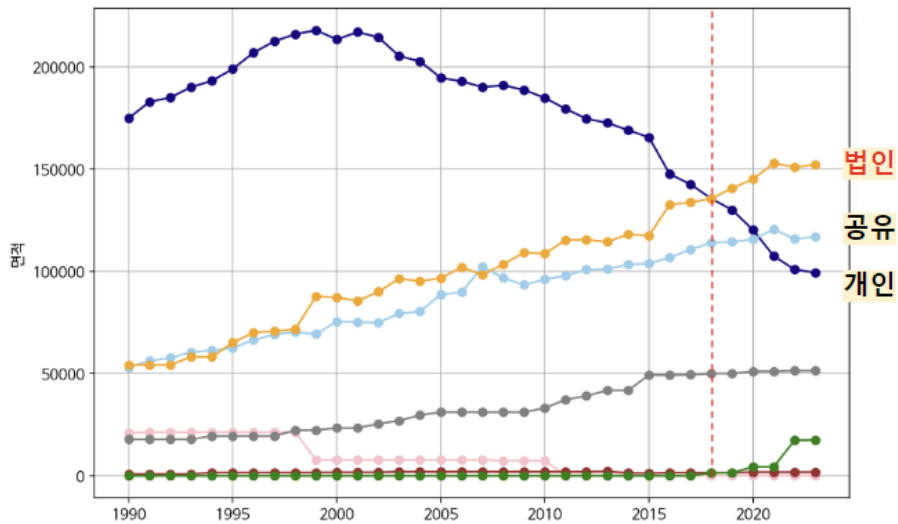
법인의 부동산 소유도 2000년 초반에 비해 4~5배 증가하였다. 특히 2018년을 기점으로 상업용 부동산이나 개발 가능성이 높은 토지에 대한 법인의 관심이 증가하면서 법인의 소유권의 확대가 이루어지는 것으로 보인다.

또한, 2019년 이후, 금융기관의 부동산 소유권이 증가한 현상이 포착되었다. 금융기관이 연구 대상 지역의 토지를 직접 소유하거나, 이를 통해 자산을 관리하는 사례가 확인되었다.

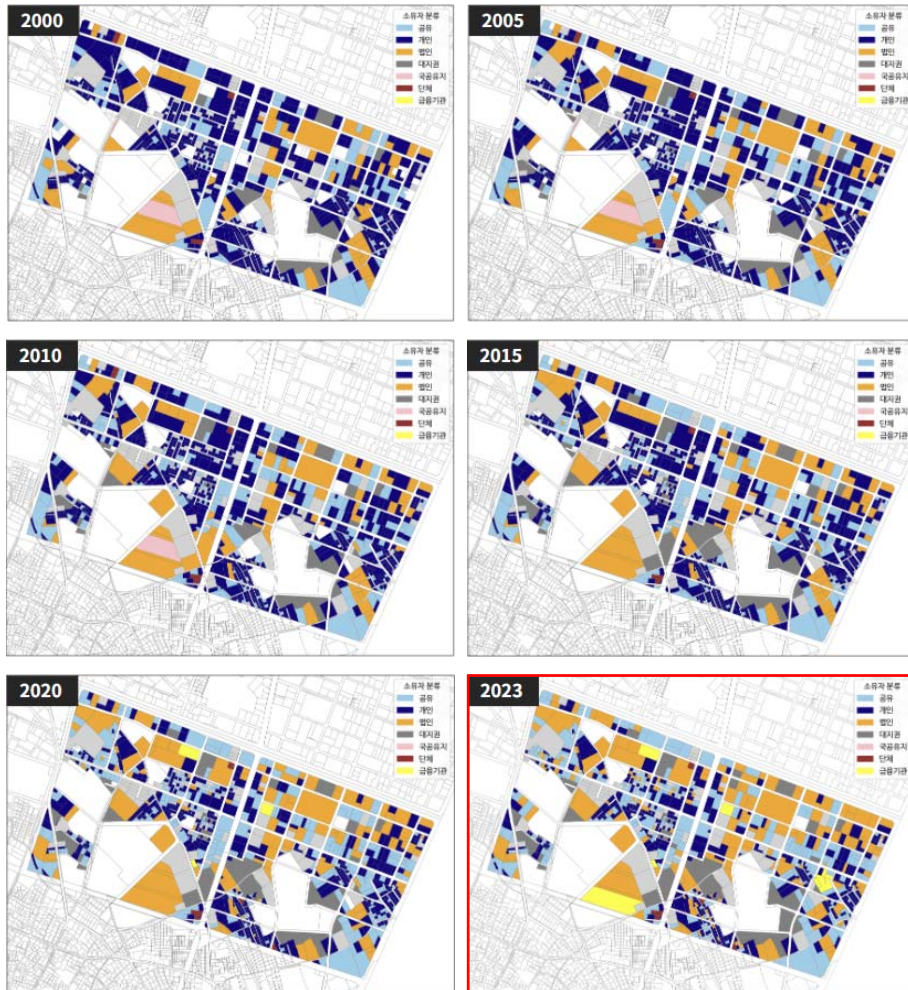


[그림 4-1] 연구 대상 지역 소유자 유형별 필지수 합계 추이

연구 대상 지역의 총 토지면적 측면에서 살펴보면, 법인 소유의 토지면적은 2018년 개인 소유와 공유 소유 토지면적을 추월하고 있다. 이는 법인 소유자가 개인, 공유 소유자보다 그 수는 적지만 더 많은 면적을 차지하고 있음을 보여준다.



[그림 4-2] 연구 대상 지역 소유자 유형별 토지면적(㎡) 합계 추이



[그림 4-3] 필지별 소유자 유형 변화, 2000~2023

국토교통부에서 발표한 토지 소유 현황 통계(2023)에서는 전국 단위로 개인이 소유하는 토지가 46,224㎢로 대부분을 차지하고 법인이 소유하는 토지가 7,327㎢으로서, 특히 개인 토지소유자 수는 '22년 1,877만 명 대비 1.3% 증가한 1,903만 명으로 해마다 증가하는 추세로 조사된 바 있다. 본 연구의 대상 지역은 전국적인 토지 소유 경향과 달리 법인의 소유가 집중된 지역으로 확인되었다.

2_소유권 변화 특성

1) 소유 기간에 따른 차이

소유 기간은 토지 소유자가 소유를 시작한 날부터 소유권 변동이 발생한 날까지 계산한 일수로, 토지 소유자의 토지 소유 목적이 단기적인지 장기적인지 판단할 수 있는 지표이다. 소유 기간이 짧을수록 투기적 성향을 띠 가능성을 지니며, 소유 기간이 길수록 자산을 보유하여 안정적인 임대수익 또는 사용 가치를 기대하는 경향이 높은 것으로 볼 수 있다. 또한, 개인, 공유, 법인의 경우 토지의 용익가치를 보전하거나 재산을 승계하려는 목적일 가능성이 높아지며 더불어 단체 및 국가공공기관이 소유하는 경우 사회적 공간의 확보, 지역의 안정성과 사회적 기여를 목적으로 한 공공적 목적도 유추할 수 있다.

현재 소유자를 제외한 거래 이력을 통해 소유자 유형별 평균 소유 기간을 분석하였다. 소유자 유형별 평균 소유 기간은 금융기관이 1,190일로서 가장 짧았고, 법인(4,860일), 단체(5,033일), 공유(5,564일), 개인(7,295일) 순이었다.

[표 4-5] 소유자 유형별 평균 소유 기간

소유자 유형	No. Obs	소유 기간(일)	표준편차	25%	75%
개인	887	7,295	4,978	3,220	11,187
공유	180	5,537	4,698	1,329	9,163
법인	120	4,960	5,773	798	6,280
금융기관	3	1,190	547	954	1,490
단체	3	5,033	3,613	3,990	7,119
국·공유·공공기관	11	11,573	6,169	6,848	14,501

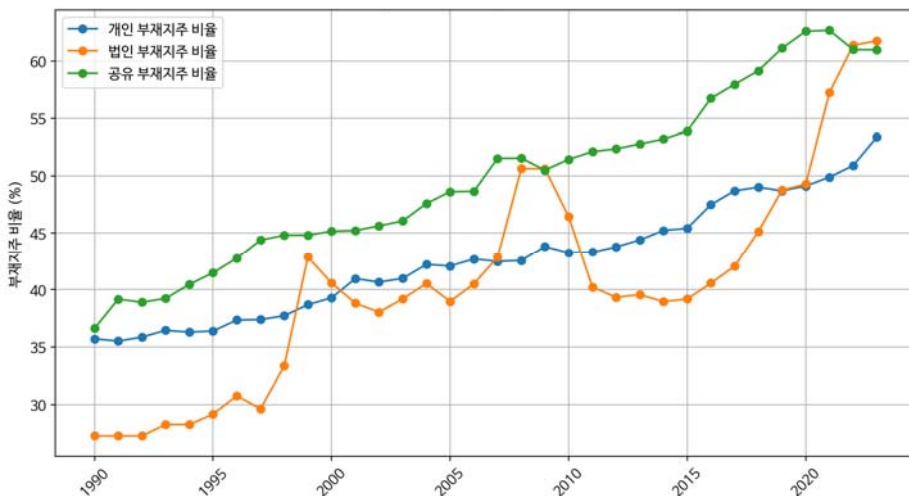
주: 현재 소유자의 경우 소유가 완료되지 않았으므로 현재 소유자를 제외한 나머지 거래건을 관측치로 함.

2) 부재지주⁴⁾ 비율의 차이

본 연구에서는 공유자가 소유자인 경우, 모든 공유자가 성수동 관내에 소재지를 두지 않은 경우 부재지주로 간주하였다. 또한, 법인이 소유하는 경우 해당 법인의 본사나 사업체의 소재지가 성수동 밖에 위치하는 경우, 부재지주로 간주하였다.

소유자가 부재지주인 경우, 해당 토지를 직접 관리하거나 개발하지 않기 때문에, 거주 지주에 비하여 상대적으로 지역 사회에 직접적인 관심을 가지지 않을 가능성이 높아 지게 된다. 따라서 특정 지역에 부재지주 비율이 높을수록 주로 투기적 또는 투자적 목적으로 보유하는 경향이 강하다고 볼 수 있다.

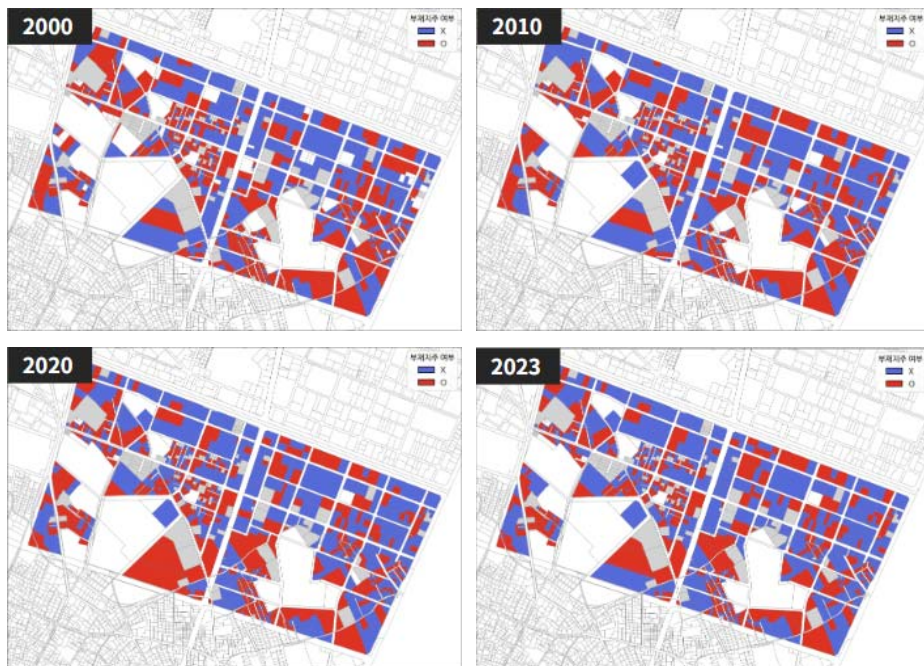
반면 소유자가 거주지주인 경우, 토지를 장기 보유하거나 직접 관리하는 경향이 크며 부재지주에 비하여 상대적으로 지역의 발전과 경제적 안정에 더 큰 관심을 가지게 되어 지역사회와의 연결성이 강화될 가능성이 높다. 또한 소유자는 지역 내 커뮤니티 형성이나 사회적 기여를 목표로 장기적인 자산 보유와 관리를 추구할 가능성이 있다. 연구 대상 지역 내 필지의 부재지주 비율을 산출한 결과 1990년 이후부터 개인, 법인, 공유 모두 꾸준히 증가하는 추세로 나타났다. 특히 개인의 경우, 실제 거주하거나 이용함으로 인하여 공유보다 부재지주 비율이 낮은 것으로 추정된다.



[그림 4-4] 부재지주 비율 변화(개인, 법인, 공유)

4) 부재지주란 토지 소유자가 해당 지역에 거주하지 않고, 다른 지역에 거주하면서 토지를 소유하고 관리하는 경우를 의미한다.

법인의 경우, 1990년대에 비하여 2023년에는 개인 소유자의 부재지주 비율을 초월한 것으로 나타났다. 또한 1998년(아시아 금융위기, IMF), 2008년(글로벌 금융위기), 2020년(코로나19) 등 경제적, 사회적 환경의 급변 시기에 부재지주가 일시적으로 급격하게 늘어난 것으로 나타났다. 이는 상대적으로 저렴해진 부동산을 매입하려는 법인들이 늘어난 것으로 보여진다. 일시적인 상승은 2~3년간 지속되는데, 이는 법인이 개인 또는 공유 소유자보다 단기적 시장 변동에 빠르게 반응하며, 자산 가치를 극대화하려는 특성과 이를 뒷받침하는 자본력을 반영된 것으로 추정할 수 있다. 부재지주로서 법인이 소유하는 토지의 경우, 위기 상황에서 급격하게 부재지주 비율이 증가하는 것으로 유추된다.

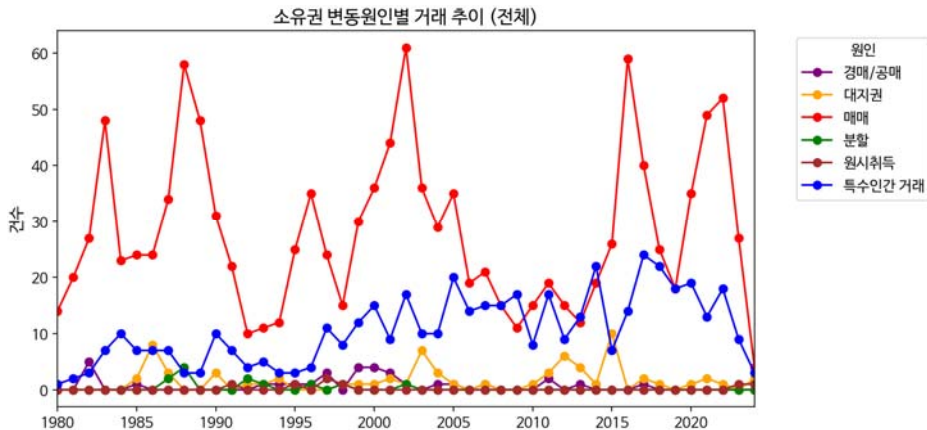


[그림 4-5] 부재지주 소유 필지의 공간적 분포 변화, 2000~2023

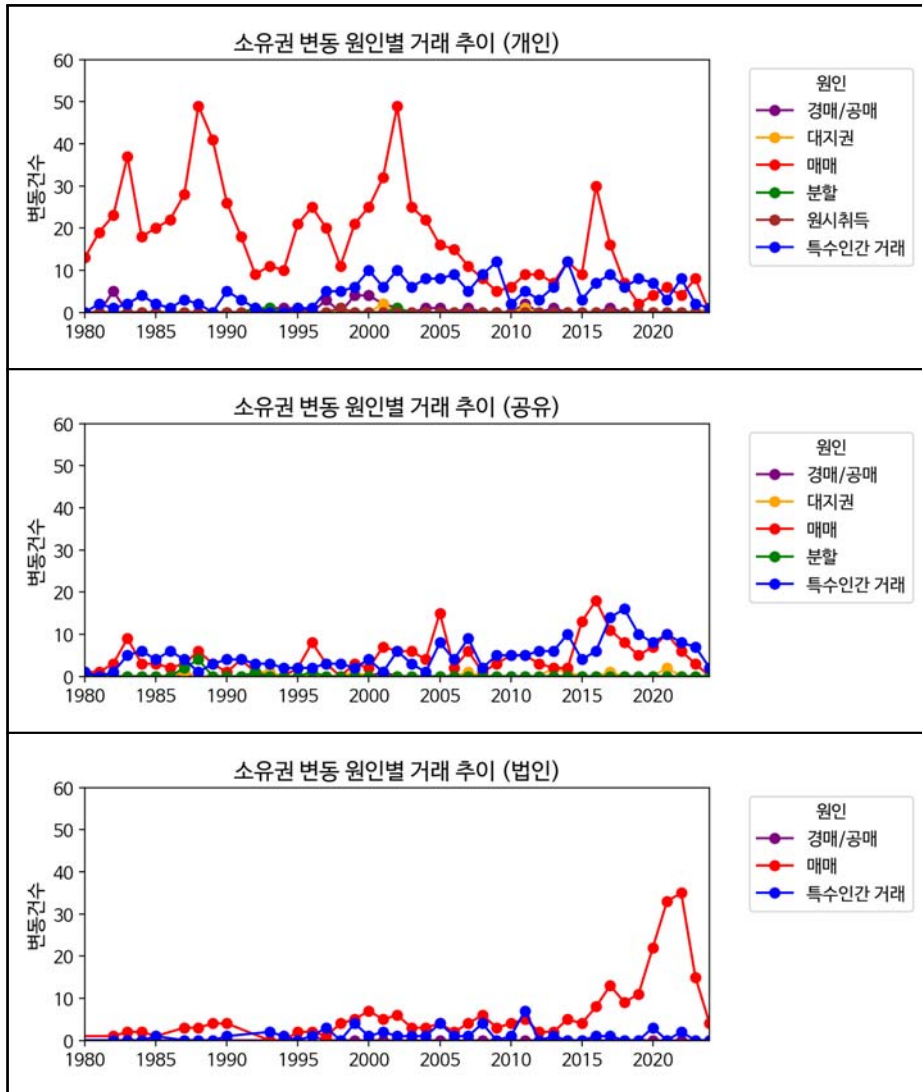
3) 소유권 변동 원인의 차이

주요 소유권 변동 유형으로는 금전적인 거래가 수반되는 가장 일반적인 유형으로서 ‘매매’, 지분 및 위치에 따라 공유자의 토지를 분할하는 ‘분할’, 상속·증여 등 가족 및 친지 간의 소유권 이전인 ‘특수인간 거래’, 채권자가 채무자의 재산을 법적으로 처분하는 과정으로 인한 ‘경매·공매’, 토지 수용 등의 ‘원시 취득’으로 구분할 수 있다. 소유권 변동 원인으로 ‘매매’와 ‘특수인간 거래’가 대부분을 차지하는 것으로 나타났다. 가장 주된 소유권 변동 원인이 되는 ‘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 축소한 반면, 법인의 거래는 2015년을 기점으로 급격하게 증가하였다. 이는 최근 개인의 매매 시장에서 법인을 중심으로 시장구조가 변화함을 볼 수 있다.

개인의 매매 거래는 줄어드는 반면, 법인의 거래가 급격히 증가하는 양상은 다양한 요인에 기인할 수 있다. 먼저 경제적 환경 변화로서, 경제성장을 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.



[그림 4-6] 소유권 변동 원인별 거래 추이(전체)



[그림 4-7] 소유권 유형 구분에 따른 변동원인별 거래 추이: 개인(위), 공유(가운데), 법인(아래)

3_물리적 변화 특성

1) 물리적 변화 개요: 건축인허가 추이

대상지 내에는 2000년 이후 꾸준한 건축행위가 이루어져 오다가 2010년을 기점으로 신·개축과 증축·대수선, 용도변경 모두에서 뚜렷한 증가세가 나타난다. 신·개축과 증축·대수선은 2010년 이후 2023년까지 인허가 건수로는 상승 폭이 크지 않지만, 연면적을 기준으로 보면 2015년 이후로 현저하게 증가하였으며, 주로 공장 등 산업시설(공장, 창고, 자동차 관련 시설, 지식산업센터)과 업무시설의 공급이 활발한 것으로 확인된다. 한편, 용도변경은 2006년을 기점으로 꾸준한 증가세를 보이기 시작하다가 2015년 이후로 급증하는 것이 도드라진다.

2000년부터 2023년까지 대상지 내에서 발생한 총 928건의 인허가 중 절반 이상인 486건은 용도변경이 차지하며, 신·개축과 증축·대수선이 각각 212건, 230건으로 비슷한 수를 보인다. 928건의 인허가는 전체 1,024개 필지 중 절반가량인 509개 필지에서 발생하였으며, 신축의 경우 전체 필지의 약 20%인 204개 필지에서 이루어졌다. 인허가가 많게는 17건까지 누적된 필지가 확인되나 대부분은 용도변경 건으로, 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.

[성수동 공간 변화 분류] 김성현 & 이한나(2016)를 참고하여 재구성

제1기 (2006~2009)

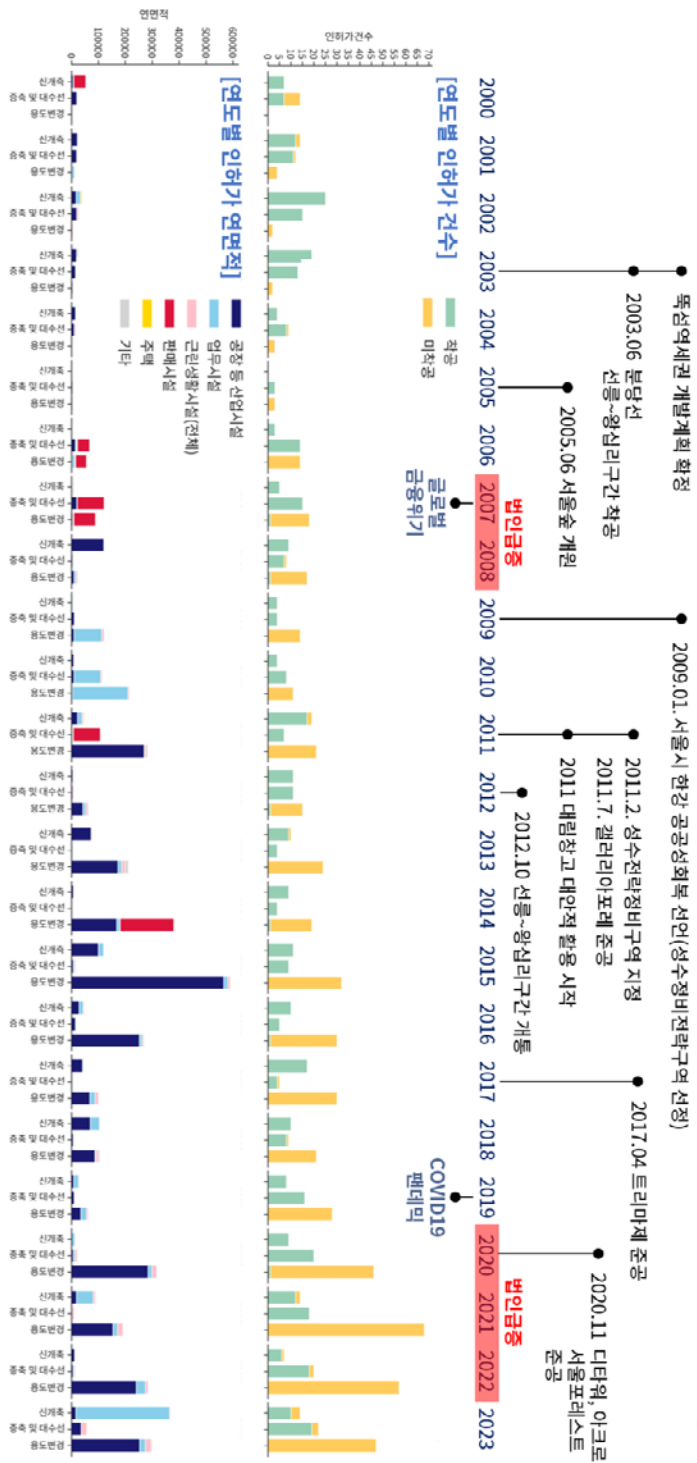
재개발-뉴타운 이슈
주거형 부동산 가격 급등
지가 상승으로 공장 이전

제2기 (2010~2013)

지가 상승의 둔화
대규모 F&B 밀집,
'볼라카는 곳'의 정체성

제3기 (2014~?)

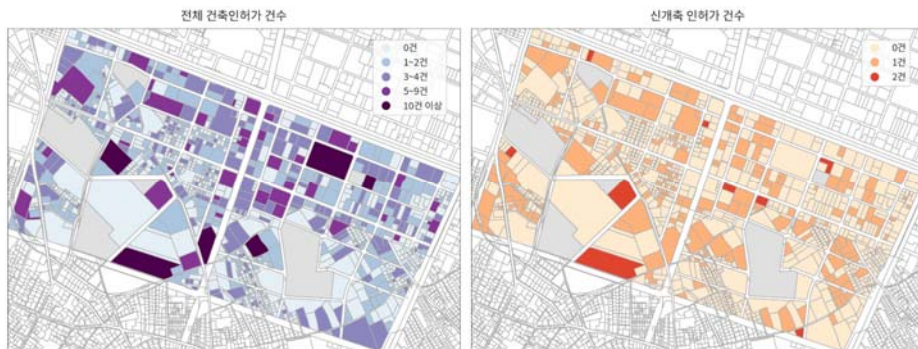
성수동의 브랜드화
외지 관광객을 위한 정포 증가
젠트리피케이션 논의 대두



[그림 4-8] 2000~2023년 성수동 일대 주요 변화와 대상지 건축인허가 추이

[표 4-6] 2000~2023년 건축인허가 개요

건축행위 구분	인허가 건수	필지수	필지별 최대 누적 건수
전체	928	509	17
신·개축	212	204	2
증축·대수선	230	186	5
용도변경	486	307	15



[그림 4-9] 2000~2023년 건축인허가 공간적 분포

2) 소유 유형별 건축행위 특성

(1) 소유권 유형별 건축추이

필지별 소유권 데이터와 건축인허가대장을 시점에 따라 병합하여, 개인 각 소유자별 보유기간 내 발생한 건축행위를 개인, 공유, 법인, 금융기관, 공공기관 및 단체의 유형별로 집계하였다. 분석의 편의를 위하여 토지소유권 기준 ‘대지권’은 집합건물의 구분소유권을 포괄함에 따라 ‘공유’로 분류하였다. 집계 결과는 [표 4-7]과 같다.

전체 인허가 건의 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·개축의 경우 개인에 의한 비중이 가장 높아 전체 212건의 절반 이상인 107건이 개인에 의해 발생하였으며, 공유자와 법인은 각각 57건(26.9%), 43건(20.3%)의 신·개축을 진행하였다. 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 용도변경 건 486건 중 80%가량이 개인 179건

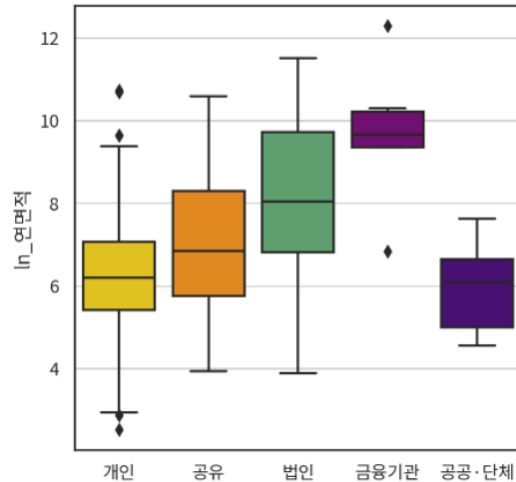
(36.8%)과 공유자 204건(42%)에 의해 이루어졌으며, 나머지는 대부분 법인에 의한 것이다. 용도변경은 물리적인 공사를 수반하지 않으며 건물의 일부에 한정적으로 이루어지는 경우가 많아 상대적으로 빠른 결정과 추진이 가능하기 때문에, 단일 주체인 개인보다 의사결정 과정이 더딜 것으로 예상되는 공유자의 경우에도 신·개축 또는 증축·대수선에 비해 용도변경은 비교적 활발하게 발생한 것으로 추정된다.

[표 4-7] 2000~2023년 소유권 유형별 건축인허가 추이

소유권 유형	소유권 발생 건	전체	신·개축			증축·대수선	용도 변경
		건수	건수	누적 연면적(㎡)	평균 개발규모(㎡)	건수	건수
전체	2124	928	212	1,170,984.3	5,523.5	230	486
개인	1249	392	107	234,146.8	2,188.3	106	179
공유	534	317	57	229,889.8	4,033.2	56	204
법인	306	207	43	424,878.4	9,880.9	66	98
금융기관	11	6	4	280,016.9	70,004.2	1	1
공공기관·단체	24	6	1	2,052.5	2,052.5	1	4

주: “소유권 발생건”은 2000년부터 2023년까지 대상지 내 토지를 보유했던 모든 소유권자의 발생빈도를 나타냄.

위 [표 4-7]에서 “소유권 발생 건”은 2000년부터 2023년까지 대상지 내 토지를 보유했던 모든 소유권자의 유형별 발생빈도이다. 전체 2,124개의 토지소유권 중 1,249개가 개인으로 58.8%를 차지하며, 공유가 534개(25.1%), 법인이 306개(14.4%)로 그 뒤를 따르고 금융기관은 11개로 약 0.5%에 지나지 않는다. 건축인허가의 절대적인 횟수는 개인에 의한 것이 많지만, 소유권 대비 인허가 건수의 비율로 고려할 때 공유 소유권에서 건축행위가 더욱 활발하게 이루어졌다고 볼 수 있다. 이러한 경향은 법인과 금융기관에서 더 도드라지는데, 전체 306개의 법인 소유권 대비 207건(67.6%), 11개의 금융기관 소유권 대비 6건(54.5%)의 건축행위가 발생해 이들 소유권 유형이 지역 내에서 상대적으로 더욱 활발하게 건축행위를 주도한 것을 알 수 있다.



[그림 4-10] 2000~2023년 소유권 유형별 신·개축 규모 분포(로그연면적)

법인과 금융기관이 건축행위를 통해 지역에 미치는 영향력의 차이는 연면적 기준으로 보았을 때 더욱 확연하게 나타난다. 지역의 물리적 환경에 가장 크게 영향을 미치는 신·개축 인허가건을 살펴보면, 2000년에서 2023년 사이 개인에 의해 발생한 총 107건의 신·개축을 통해 지역에 공급된 연면적은 총 234,146.8㎡로, 평균적으로는 각 건별 연면적 2,188.3㎡ 규모로 개발이 이루어졌다. 법인의 경우 신·개축을 통해 개인의 약 1.8배에 달하는 총 424,878.4㎡의 연면적을 공급하였으며, 개발 건별 평균 연면적은 9,880.9㎡로 개인과 비교해 약 4.5배 규모의 개발을 추진한 것을 확인할 수 있다. 금융기관은 단 4건의 신·개축으로 20여 년간 개인에 의해 공급된 누적 연면적보다 더 많은 양의 연면적을 공급하였으며, 평균 개발 규모는 법인의 약 9배에 달하는 70,004.2㎡이다. 이러한 경향에 비추어보아, 법인과 금융기관의 유입은 지역의 급격한 변화를 발생시킬 가능성이 상대적으로 훨씬 클 것으로 예상된다.

(2) 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 건축 추이

성수동 외부에 소재하는 소유권자(“부재지주”)는 특정 지역의 투자가치에 대한 판단을 기준으로 임대수익이나 매매차익 등 수익 창출의 목표하에 해당 지역의 부동산을 보유하게 됨으로써, 주로 실사용(실거주)의 목적으로 지역에 거주하며 부동산을 보유하는 지주(“거주지주”)와는 상이한 개발 양상을 나타낼 것으로 예상된다. 2000년에서 2023년의 소유권 유형별 건축 추이를 소유권자의 소재지 구분에 따라 분류하여 살펴보면 실제로 큰 차이가 발견된다([표 4-8] 참조).

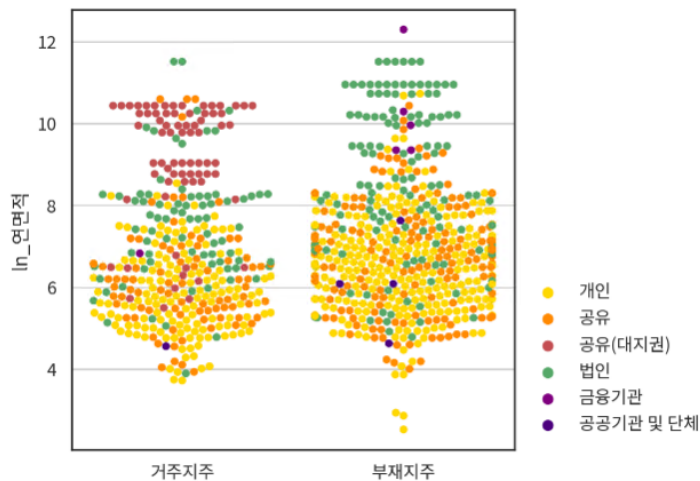
[표 4-8] 2000~2023년 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 건축인허가 추이

소유 유형	소재 구분	소유권 발생건	전체 인허가	신·개축			증축· 대수선	용도 변경
			건수	건수	누적 연면적(㎡)	평균 개발규모(㎡)	건수	건수
전체	거주	1053	369	77	212,967.3	2,765.8	67	225
	부재	1071	559	135	958,017.0	7,096.4	163	261
개인	거주	662	141	41	26,537.6	647.3	30	70
	부재	587	251	66	207,609.2	3,145.6	76	109
공유	거주	252	151	19	61,799.6	3,252.6	18	114
	부재	282	166	38	168,090.2	4,423.4	38	90
법인	거주	132	75	17	124,630.1	7,331.2	18	40
	부재	174	132	26	300,248.3	11,548.0	48	58
금융 기관	거주	1	1	0	-	-	1	0
	부재	10	5	4	280,016.9	70,004.2	0	1
공공· 단체	거주	6	1	0	-	-	0	1
	부재	18	5	1	2,052.5	2,052.5	1	3

전체 건축인허가 928건 중 거주지주와 부재지주에 의해 발생한 인허가건의 비율은 대략 2:3으로, 거주지주가 369건(39.8%), 부재지주가 559건(60.2%)의 건축행위를 발생시켰다. 2000~2023 소유권 발생 건 중 거주와 부재 소유권자 간 비율이 거의 1:1임을 감안할 때, 부재지주가 대상지 내에서 더 활발하게 개발을 추진한 것을 알 수 있다. 개인과 법인의 경우 거주지주와 부재지주의 인허가 비율이 2:3 정도로 전체 소유자와 유사한 추이를 나타나는 가운데, 공유자의 경우 총 317건의 인허가 중 거주지주에 의한 것이 151건(47.6%), 부재지주에 의한 것이 166건(52.4%)으로 비슷한 수로 발생하였다. 이를 유형별 소유권의 발생 건수에 대한 비율로 보면, 거주지주 공유 소유권은 전체 252건으로 이에 대비한 인허가율은 59.9%, 부재지주 공유 소유권은 282건으로 인허가 비율은 58.9%로 나타나 개인이나 법인에 비해 거주지주의 역할이 더욱 활발했음을 알 수 있다. 한편, 금융기관의 경우, 총소유권 발생 건 11건 중 외부에 소재한 10건의 금융기관 소유권이 전체 6건의 인허가 중 5건을 주도하였다. 비록 부재 금융기관의 경우 소유권 발생 건수에 대비한 인허가율은 절반밖에 되지 않지만 5건 중 4건이 신·개축으로, 성수동 소재 금융기관이 주도한 1건의 용도 변경

에 비해 더 강도 높은 개발행위가 이루어졌음을 알 수 있다.

2000년에서 2023년까지 신·개축된 누적 연면적 1,170,984.3㎡ 중 212,967.3㎡ (18.2%)가 거주지주, 958,017㎡ (81.8%)가 부재지주에 의해 공급된 것으로 나타나, 거주지주와 부재지주 간 건축행위의 차이를 더욱 명확하게 확인할 수 있다. 소재 구분과 연면적에 대한 소유자 유형별 신·개축 인허가 건의 이변량 산포도(그림 4-11)를 통해, 상대적으로 큰 규모의 개발은 거주지주 집단에서는 공유(대지권) 소유권에 의해 추진되는 반면, 부재지주 집단에서는 주로 법인과 금융기관이 주도하는 경향을 직관적으로 파악할 수 있다.



[그림 4-11] 2000~2023년 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 신·개축 규모 분포(로그연면적)

개인의 경우 부재지주의 신개축 총량이 거주지주의 약 7.8배이며 평균 개발 규모 또한 거주지주 647.3㎡, 부재지주 3,145.6㎡로 5배 가까이 차이가 난다. 공유자와 법인에서도 부재지주의 역할이 눈에 띄게 나타난다. 개발 총량으로 볼 때, 공유자의 경우 부재지주에 의해 공급된 연면적(168,090.2㎡)이 거주지주(61,799.6㎡)의 약 2.7배, 법인에서는 부재지주(300,248.3㎡)가 거주지주(124,630.1㎡)보다 약 2.4배의 연면적을 신규 공급했다. 한편, 공유자는 부재지주의 평균 신·개축 개발 규모가 거주지주의 약 1.4배, 법인은 부재지주가 거주지주의 약 1.6배로 확인되어 여전히 부재지주의 영향력이 상대적으로 크지만, 개인에 비해 그 차이는 작은 편이다.

이는 소재 구분에 따른 자본력의 차이가 개인에서 가장 큰 폭으로 나타남을 추정케

하는데, [표 4-9]의 용도별 인허가 추이를 토대로 소재 구분에 따른 부동산 확보 목적과 역량이 개인에서 가장 클 것으로 추정해 볼 수 있다. 개인의 경우 거주지주는 대부분 ‘주민’으로 실사용(거주) 목적의 주택과 근생시설 위주의 소규모 신·개축이 주를 이루는 반면, 부재지주의 경우 ‘사업자’ 또는 ‘투자자’로서 실사용 및 투자용 목적하에 공장 등 산업시설과 업무, 근생시설의 개발을 추진하는 것으로 보인다.

[표 4-9] 2000~2023년 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 신·개축의 주용도 구성비

소유구분		총계(㎡)	구성비(%)						
			공장 등	업무	근생	판매	주택		기타
							단독	공동	
개인	거주	26,537.6	48.4	-	26.6	-	11.1	12.1	1.9
	부재	207,609.2	68.9	20.7	5.9	-	0.5	0.8	3.3
공유	거주	61,799.6	44.2	40.1	5.3	-	0.8	9.6	-
	부재	168,090.2	69.9	21.2	7.5	-	0.3	1.1	-
법인	거주	124,630.1	86.1	13.7	0.1	-	-	-	-
	부재	300,248.3	45.3	36.7	2.5	15.0	-	-	0.4
금융 기관	거주	0.0	-	-	-	-	-	-	-
	부재	280,016.9	-	100.0	-	-	-	-	-
공공· 단체	거주	0.0	-	-	-	-	-	-	-
	부재	2052.5	-	-	-	-	-	-	100.0

주 1: “공장 등”은 공장(지식산업센터), 창고시설, 자동차 관련 시설을 포함

주 2: “근생”은 근린생활시설(미분류), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설을 포함

3) 소유자 구성 변화에 따른 토지이용의 변화

앞서 소유권 구분에 따른 건축인허가의 추이를 살펴봄으로써 소유권의 유형별로 어떠한 개발행위의 양상을 보이며 유형 간 어떠한 가시적인 차이가 나타나는지를 확인하였다. 본 절에서는 등기부등본과 건축물대장 데이터의 병합을 토대로 2014년에서 2023년까지 미개발 대지를 포함한 대상지 전반의 토지이용 변화를 소유권의 변화 관점에서 살펴보았다. 분석에 사용된 병합 데이터의 개요는 [표 4-10]과 같다. 건축인허가대장과 마찬가지로 소유권 유형 중 ‘대지권’은 ‘공유’로 분류하였고, 민간 부문 주체의 부동산 활용 특성을 확인하고자 하는 본 분석의 취지에 따라 ‘공공기관 및 단체’ 유형은 이후의 분석에서 제외하였다.

[표 4-10] 2014~2023년 건축물대장 기준 분석대상지 개요

구분	대장 수	대장종류별 대지 수			소유권별 대지 수					
		일반	표제부	총괄 표제부	개인	공유	법인	금융 기관	공공· 단체	미분류
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

주: “미분류”는 데이터 정제 과정에서 등기부 정보의 지번기준 병합이 이루어지지 않고 누락된 건임.

(1) 밀도 변화

2014년 기준 대상지 전체의 평균 용적률은 약 147%이며 2023년까지 연평균 약 1.53% 증가하여 2023년에는 약 169%를 기록하고 있다. 지속적인 밀도의 증가에도 여전히 서울시의 ‘2030 준공업지역 종합발전계획(2015)’의 관리지침과 관련 지구단위계획에 따른 허용용적률(400%)을 한창 밑돌고 있다. 대상지 내 연도별로 건축물이 존재하는 대지의 약 1/4이 용적률 100% 이하, 3/4이 허용용적률의 약 절반 수준으로 확인되며, 400%를 초과하는 대지는 2023년 기준 전체 930개 대지 중 19개로 약 2%에 불과하다.

[표 4-11] 연도별 대상지 용적률 기초통계

연도	용적률(%)					400% 초과대지	
	평균	표준편차	25%	75%	최댓값	대지 수	비율(%)
2014	147.68	80.14	87.56	193.48	479.87	4	0.43
2015	149.88	82.35	89.10	194.69	479.97	7	0.74
2016	151.99	83.66	89.72	198.17	479.97	7	0.74
2017	155.23	85.65	93.71	198.88	479.97	9	0.96

연도	용적률(%)					400% 초과대지	
	평균	표준편차	25%	75%	최댓값	대지 수	비율(%)
2018	156.85	87.86	93.70	199.17	495.92	12	1.27
2019	159.05	90.35	96.72	199.89	511.61	14	1.48
2020	162.03	92.59	97.66	203.21	511.61	16	1.70
2021	164.10	94.05	99.52	205.95	511.61	17	1.81
2022	167.71	96.11	101.35	210.89	511.61	18	1.93
2023	169.35	98.13	103.21	212.66	511.61	19	2.04



[그림 4-12] 대지별 용적률 현황: 2014, 2017, 2020, 2023년

연도별 평균 용적률을 건축물 주용도로 구분하여 살펴보면 공장 등 산업시설과 주택의 밀도가 가장 낮고, 지식산업센터는 허용 용적률 400%를 초과하여 대다수가 상한 용적률 인센티브를 적용받았던 것으로 추정된다. 한편, 업무시설의 경우 2014년 약 259%이었던 평균 용적률이 2023년 323%로, 용도별 건축물 유형 중에 연평균 2.5%로 가장 가파르게 증가하였다. 앞서 2장에서 살펴본 바와 같이 준공업지역 내에서는 산업시설 외의 용도에 관하여 엄격한 허용 기준과 별도의 밀도 계획을 적용한다. [표 4-12]에서 보는 건축물 용도별 평균 용적률의 차이는 이러한 행위 제한의 영향력을 반영한 것임을 유추할 수 있다.

[표 4-12] 건축용도 구분에 따른 연도별 평균 용적률

연도	공장 등	지·산	근생	판매	업무	주택	기타
2014	132.01	452.99	158.75	269.65	258.82	138.46	185.75
2015	134.35	465.57	159.09	270.42	263.06	138.76	189.43
2016	137.44	428.89	162.78	270.42	265.39	138.22	189.43
2017	140.31	434.10	164.65	270.42	271.13	140.73	189.43
2018	139.11	444.85	165.44	270.42	288.20	142.14	189.43
2019	142.07	449.21	164.84	270.42	292.07	143.16	187.59
2020	144.16	454.53	165.45	270.42	295.06	144.78	187.84
2021	145.79	457.58	164.20	270.42	295.06	147.63	177.58
2022	146.69	457.58	165.12	270.42	320.15	149.79	187.11
2023	148.57	457.58	165.26	270.42	323.16	150.07	204.61
연평균증감율	1.32%	0.11%	0.45%	0.03%	2.50%	0.90%	1.08%

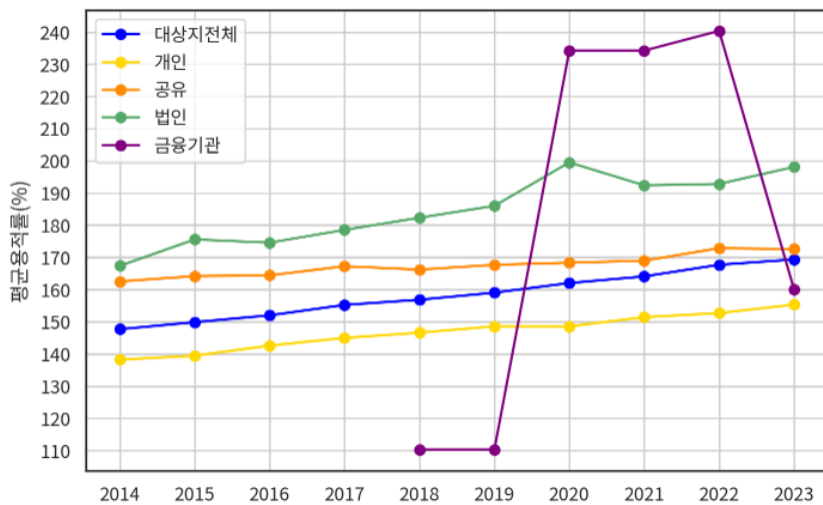
주 1: “공장 등”은 공장, 창고시설, 자동차 관련 시설; “지·산”은 지식산업센터

주 2: 주용도 기준 공장과 주택, 또는 근생과 주택이 혼합된 경우 각각 공장과 근생으로 분류

다음으로, 지역의 평균 용적률 변화를 소유권 유형별 보유 대지로 세분화하여 살펴보았다. 전체적으로 시간에 따른 증가세가 나타나 유형 구분과 관계없이 모든 부동산 소유자의 보유 부동산에 대한 최유효이용 추구 경향을 확인할 수 있다.

[표 4-13] 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화 추이

연도	전체	개인	공유	법인	금융기관
2014	147.68	138.23	162.52	167.37	-
2015	149.88	139.45	164.18	175.58	-
2016	151.99	142.61	164.40	174.57	-
2017	155.23	144.99	167.25	178.54	-
2018	156.85	146.60	166.20	182.32	110.31
2019	159.05	148.58	167.69	186.01	110.31
2020	162.03	148.56	168.36	199.50	234.24
2021	164.10	151.43	168.97	192.38	234.24
2022	167.71	152.69	172.86	192.82	240.35
2023	169.35	155.31	172.57	198.11	160.04
연평균증감율	1.53%	1.30%	0.67%	1.89%	4.22%



[그림 4-13] 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화추이

그러나 공통적인 우상향 추세에도 불구하고 유형별 평균 용적률 추이에는 상당한 격차가 발견되며, 증가율에서도 차이를 보인다. 금융기관이 보유한 대지의 평균 용적률이 2022년 약 240%로 가장 높게 나타나는데, 금융기관이 최초 진입한 2018년을 기준으로 2023년까지 연평균 4.22%의 증가율을 나타내며, 2023년 일부 건축물의 멸실이 이루어지기 이전인 2022년의 최고점은 2018년 대비 약 117.9% 증가한 것으로, 소유권 유형별로 가장 높은 수준의 용적률 변화율을 나타낸다.

다음으로 법인 보유 대지의 평균 용적률이 높게 나타나는데, 2014년 최저점인 약 167%에서 연평균 1.89%로 증가하여 2023년에는 198%를 기록하고 있다. 2020년의 최고점은 2014년 최저점 대비 약 18.4% 증가한 것으로, 개인과 공유의 최저점 대비 최고점의 증가율 12.4%, 6.2%에 비해 큰 폭으로 증가하였다. 공유자 보유 대지의 경우 2014년 평균 용적률은 약 163%로 법인과 유사한 수준이나, 2023년까지의 연평균 증가율이 약 0.67%에 그쳐 법인과 격차가 벌어지는 추세가 확인된다. 개인이 보유한 대지의 평균 용적률은 2014~2023년 전 기간에 걸쳐 대상지 전체 평균 용적률을 밑돌고 있다. 타 소유권 유형과 상당한 격차를 보일 뿐만 아니라 연평균 증가율 또한 1.3%로 상대적으로 저조한 편이다.

금융기관의 경우 관찰값이 적고(연 최대 6~7개 대지) 최초 진입 시점이 비교적 늦은 점을 고려했을 때, 법인이 지역의 고밀화 추세를 견인하고 있는 것으로 판단된다. 2014년 기준으로 법인이 보유한 69개 대지 중 허용용적률 400%를 초과하는 대지는 1개로 약 1.45%를 차지했으나 2023년 기준 7.28%로 증가하였다. 반면, 개인과 공유의 경우 400% 초과 대지는 유형별 전체 보유 대지의 0.3%, 1.9% 남짓으로 확인된다. 이는 한편으로는 개인과 공유의 경우 준공업지역 내에서 허용용적률을 채울 수 있는 산업시설의 개발 역량을 지니지 못하는 것으로 해석할 수도 있다. 즉, 모든 부동산 소유자는 토지의 최우효이용을 추구하지만, 이러한 추구 가치를 실제 구현하고 지역 환경을 크게 변화시킬 수 있는 역량에는 차이가 있음을 시사한다.

[표 4-14] 소유권 유형 구분에 따른 용적률 400% 초과 대지 수

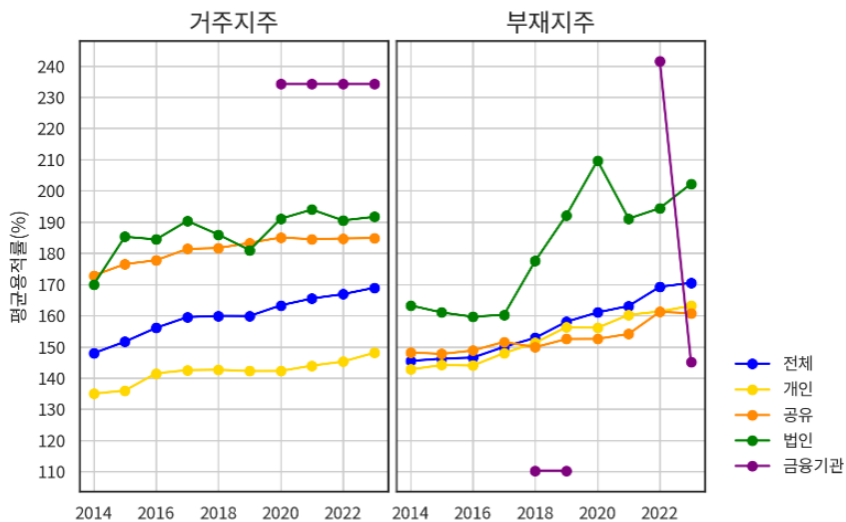
연도	개인		공유		법인		금융기관	
	대지 수	비율(%)	대지 수	비율(%)	대지 수	비율(%)	대지 수	비율(%)
2014	0	0.00	3	1.34	1	1.45	-	-
2015	0	0.00	5	2.06	2	2.86	-	-
2016	0	0.00	5	1.95	2	2.74	-	-
2017	0	0.00	6	2.19	3	3.80	-	-
2018	1	0.21	6	2.08	5	5.81	0	0
2019	1	0.22	6	2.00	7	7.87	0	0
2020	1	0.23	6	1.97	9	8.33	0	0
2021	1	0.25	6	1.93	10	7.58	0	0
2022	1	0.27	6	1.90	10	6.80	1	16.67
2023	1	0.28	6	1.89	11	7.28	1	16.67

주 : “비율”은 해당 소유권 유형이 보유한 전체 대지 수에 대한 비율임.

그리고 이러한 역량은 소유자 유형뿐만 아니라 소유자의 소재지에 따른 구분에서도 차이를 보인다. 소유권 유형별로 성동구 성수동 내 거주하는 거주지주와 그 외 지역에 거주하는 부재지주로 구분하여 각 집단이 보유한 대지의 평균 용적률 변화를 확인하였다.

[표 4-15] 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화 추이

연도	거주지주 (%)					부재지주 (%)				
	전체	개인	공유	법인	금융기관	전체	개인	공유	법인	금융기관
2014	148.0	135.0	172.9	170.0	-	145.5	142.8	148.2	163.3	-
2015	151.7	136.0	176.5	185.3	-	146.2	144.2	147.7	161.0	-
2016	156.1	141.5	177.7	184.4	-	146.6	144.0	148.8	159.6	-
2017	159.5	142.5	181.4	190.3	-	150.0	148.0	151.6	160.3	-
2018	159.9	142.7	181.7	186.0	-	152.9	151.3	149.9	177.5	110.3
2019	159.9	142.2	183.3	181.0	-	158.0	156.3	152.5	192.2	110.3
2020	163.3	142.3	185.0	191.1	234.2	161.0	156.1	152.5	209.7	-
2021	165.5	144.0	184.5	194.0	234.2	163.1	160.2	154.1	191.1	-
2022	166.9	145.3	184.7	190.5	234.2	169.2	161.3	161.2	194.4	241.6
2023	168.9	148.1	184.9	191.7	234.2	170.5	163.1	160.8	202.2	145.2



[그림 4-14] 소재지 구분에 따른 소유권 유형별 보유 대지의 평균 용적률 변화 추이

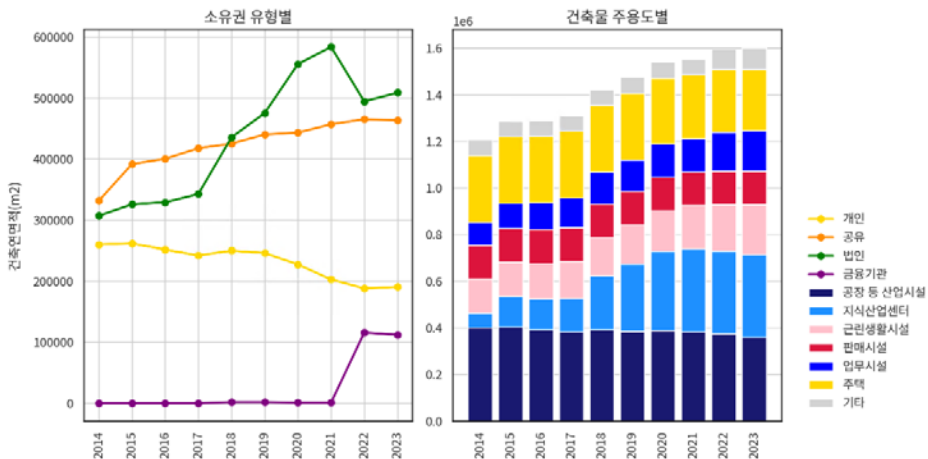
거주지주와 부재지주 집단 간 가장 눈에 띄는 차이는 법인과 공유자에서 나타난다. 법인의 경우 2014부터 2017년까지는 관내 소재 법인이 보유한 대지가 외부 법인에 비해 더 높은 평균 용적률을 나타내나, 2017년부터 외부 법인이 보유한 대지의 평균 용적률이 급격하게 증가하기 시작해 2019년에 관내 소재 법인을 역전하고, 2020년에 최고점인 약 210%를 기록하고 있다. 이러한 양상은 2015년부터 외부 법인의 유입이 증가하기 시작한 밀접한 관련이 있을 것으로 추정되는데 ([그림 4-4] 참조), 전술한 바와 같이 성수동의 개발 잠재력이 상대적으로 높은 자본력과 개발 역량을 지닌 법인의 부동산 매수를 활성화하고, 이는 높은 확률로 실제 개발로 이어지기 때문이다. 공유자의 경우 매매만큼이나 특수인간 거래를 통해 소유권을 확보한 경우가 많은데 ([그림 4-7] 참조), 특수인간 거래를 통한 소유권 확보는 많은 경우 수동적인 방식으로, 매매를 통한 소유권에 비해 소유자의 개발 의지나 역량이 상대적으로 저조할 확률이 높다. 또, 공유자는 의사결정과정도 상대적으로 복잡하고 특히 대지권이 설정된 집합건축물과 같은 경우에는 갱신이 어렵다. 따라서, 관내 소재 공유자 소유 대지와 외부 소재 공유자 소유 대지의 평균 용적률은 각 집단의 전체 평균 용적률보다 낮은 증가율을 나타낸다.

한편, 특수인간 거래는 대부분 개인 간 발생하는 것으로, 등기부 등본의 코딩 과정에서 오랜 기간 지역 내 부동산을 보유해 온 성수동 거주자(원시취득자)로부터 비거주 직계비속으로의 상속 또는 증여 사례가 다수 확인된다. 그리고 이러한 상속 또는 증여는 주로 과거 지역의 주된 시설이었던 저층의 공장 등 산업용 부동산일 것으로 유추할 수 있다. 반면, 관내 공유자의 경우 실사용 또는 실거주 용도의 집합건축물에 대한 대지권을 포함하는 경우가 많고, 집합건축물의 경우 수익성을 목적으로 최대한의 개발이 이루어지는 경우가 많으므로 공장, 창고에 비해 높은 용적률을 지닌다. 이러한 차이를 통해 두 집단 간 평균 용적률의 격차를 설명할 수 있다.

(2) 건축용도 변화

마지막으로 소유권 유형에 따른 지역의 건축용도 변화를 확인하였다. 먼저, 소유권 유형별로 보유한 누적 건축연면적의 변화 추이는 앞서 살펴본 소유권 유형별 보유 토지면적과 유사한 양상을 띤다. 개인 소유자가 보유한 부동산의 건축연면적은 계속해서 감소하는 가운데, 법인 보유 연면적이 2018년을 기점으로 공유자를 역전하여 대상지 내 가장 많은 수량을 보유하는 것으로 확인된다. 건축 용도의 구분에 따라 연면

적의 변화를 살펴보면, 전반적으로 공장 등 산업시설이 꾸준히 감소하는 가운데 지식산업센터와 근린생활시설, 업무시설의 수량이 증가하는 추세를 확인할 수 있다. 건축물대장에서는 인허가대장 데이터와 달리 건축물의 세부 용도를 함께 확인할 수 있어 이를 공장과 별도로 구분하였는데, 법인 보유 연면적이 급증한 2018년에 지식산업센터 연면적 증가가 도드라져 두 변화는 밀접한 관계를 지니는 것을 확인할 수 있다.

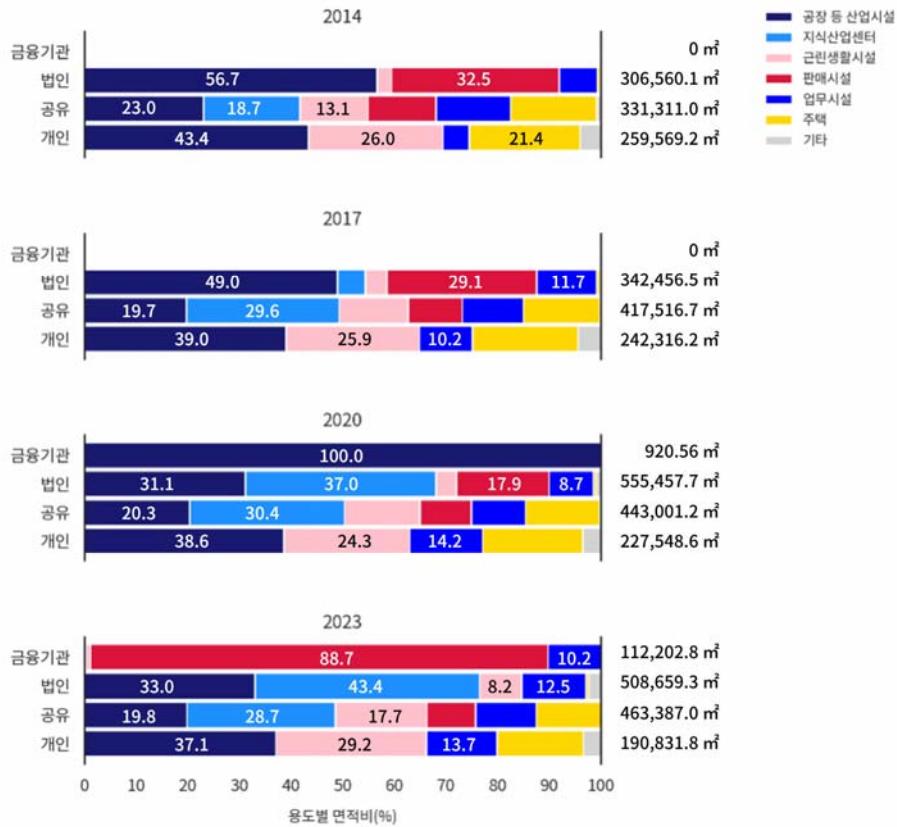


[그림 4-15] 소유권 유형(왼쪽) 및 건축용도(오른쪽) 구분에 따른 연면적 변화 추이

각 소유자 유형별 보유 부동산의 건축연면적을 건축 용도별로 분류함으로써 이러한 관계를 명확하게 확인할 수 있다([그림 4-16]). 2014년 대비 2023년 개인과 공유, 법인 모두에서 보유 건축연면적의 용도 구성 중 공장의 비율이 감소하고, 근린생활시설의 비율이 소폭씩 증가하였다. 업무시설의 비율은 개인에서 뚜렷한 증가 추세를 보인다. 반면, 공유와 법인에서는 공장 비율의 감소와 연동된 지식산업센터의 비율 증가가 뚜렷하게 확인된다. 특히 법인의 경우 연면적의 증가 폭이 공유자보다 커, 지식산업센터의 개발을 주도하는 것을 알 수 있다. 앞서 언급한 대로, 대상지 내 새롭게 부동산을 확보하는 법인은 부동산 가치 상승의 폭이 가장 큰 지식산업센터의 개발 목적에서 유입되는 경우가 다수인 것을 다시 한번 확인할 수 있다.

한편, 최근 성수동의 주요한 변화 중 하나로 F&B 위주의 상업시설의 확산을 들 수 있는데, 이는 토지이용의 변화상에서 나타나는 소폭의 근린생활시설 증가 외에도 지식산업센터의 증가와도 관련이 있다. 지식산업센터에는 산업시설 외에 지원시설이 최대 30%까지 입주할 수 있으며, 대상지 관련 지구단위계획에서는 지식산업센터 개발

시 저층부의 가로활성화를 위한 권장 용도와 이에 대한 상한 용적률 인센티브 계획이 제시되어 있다. 따라서 지식산업센터의 증가는 지역의 산업집적을 지원하는 것 외에도 지역의 용도 복합에 일조하며, 일반 시민에게 개방적인 공간을 확충함으로써 지역의 성격을 변화시키기도 한다.



[그림 4-16] 소유자 유형별 보유 부동산의 용도별 면적비 변화: 2014, 2017, 2020, 2023년

05. 결론

1_논의 및 시사점

본 연구는 젠트리피케이션 현상의 관점에서 2000년대 이후 성수동 일대 부동산 소유권의 특성과 물리적 환경의 변화 간 상관관계를 분석하고자 하였다. 연구의 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 개인과 공유자, 그리고 법인은 대상지 토지의 대부분을 보유하는 주요 유형으로서 보유 기간과 부채지주 비율, 그리고 소유권 이전 원인에서 유의한 차이를 보였다. 금융기관을 포함한 법인은 개인이나 공유자에 비해 보유기간이 짧았고, 특정 시기를 중심으로 시장에 외부 주체가 급격하게 진입하였으며 대부분의 경우 매매 방식을 통해 소유권을 확보하였다. 즉, 법인과 금융기관은 스스로가 인식하는 부동산의 잠재적 가치 상승 폭이 최대치인 시점에 가장 능동적인 방식으로 지역에 진입했다고 볼 수 있으며, 법인과 금융기관의 진입은 개발의 의도로도 해석할 수 있다.

둘째, 소유권 유형 간의 상이한 부동산 보유(확보) 의도는 상이한 건축행위의 양상으로 이어졌다. 법인과 금융기관의 경우 명확한 개발 의지에 따라 높은 확률로 개발로 이어지며 이때 평균적인 개발의 규모는 개인과 공유자에 비해 훨씬 큰 것으로 확인된다. 대지의 규모가 커질수록(거래가액이 증가할수록) 보유에 대한 기회비용 또한 증가하기 때문에, 현상의 유지나 안정적인 가치 보전보다 적극적인 투자를 통한 잠재적 가치의 극대화를 추구하게 된다. 반면, 개인과 공유는 가장 많이 발생한 소유권 유형임에도 개발행위 발생 확률은 상대적으로 저조했다. 외부에서 유입된 법인과 금융기관 유형은 활발한 건축행위를 통해 더 높은 강도로 지역의 물리적 환경에 영향을 미친다.

셋째, 성수동의 젠트리피케이션은 개인과 공유자가 보유한 중소형 부동산을 중심으로 발생한 용도변경을 통해 상업화가 이루어지기 시작했다는 측면에서 국내의 일반적인

상업 젠트리피케이션과 유사성을 띤다. 그러나 이후 외부 법인과 금융기관에 의해 활발하게 이루어진 지식산업센터와 중대형 업무시설의 신축은 지역의 기능과 구성원을 보다 획기적으로 변화시켰으며, 물리적으로는 지역의 고밀화를 견인하였다. 이러한 변화는 경리단길이나 가로수길과 같은 국내 상업 젠트리피케이션의 경험과는 다소 상이한 것으로, 슈퍼젠트리피케이션과 같은 확장된 논의의 틀을 필요로 한다.

넷째, 성수동 일대의 이러한 물리적 변화는 온전하게 소유자 유형 간의 차이에서 비롯되었다기보다는, 성수동의 고유한 환경적 특성이 만들어낸 영향력을 함께 반영한다. 성수동 일대는 과거 공업지대로 형성되어 현재까지 준공업지역으로 관리되어 오고 있으며, 필지 규모의 변동 폭이 크고 용도의 혼합도가 높다. 이러한 특수한 여건은 성수동 일대 부동산 시장의 역동성에 영향을 미쳤을 것으로 유추해 볼 수 있다.

이러한 연구의 결과를 토대로, 다음의 논의가 가능하다.

젠트리피케이션의 관점에서, 커뮤니티 구성원으로서 부동산 소유자는 물리적 공간의 공급을 통해 도시환경에 직간접적으로 영향을 미친다. 간접적으로는 건물의 용도변경을 통해 지역에 새로운 용도와 주체를 수용하고, 직접적으로는 보유 부동산의 개발을 통해 토지이용과 사회경제적 환경의 변화를 도모한다.

모든 부동산 소유자는 보유 부동산의 최유효이용을 추구하지만, 모든 소유자가 이를 실현할 수 있는 것은 아니다. 소유권 유형별로 개발에 대한 의지와 보유 역량의 차이로 인해 각 유형이 지역의 물리적 환경에 미치는 영향은 상이한 강도와 양상으로 나타난다. 성수동의 경우, 지역의 물리적 환경과 도시계획 규제 여건, 거시경제 및 사회적 변화 등의 다양한 요인이 복합적으로 특정 소유자 유형의 집중적인 유입 계기를 제공했다. 토지의 현재 가치와 잠재적 가치 간의 격차는 곧 지역의 부동산 시장의 진입을 유도하는 매력으로 작용한다. 성수동은 고유한 지역적 특성으로 인해 이러한 격차가 상대적으로 큰 대지가 산재하며, 많은 경우 그 규모 또한 크다. 따라서 이러한 대지의 개발에는 자본력과 전문성이 요구되며, 시기적 여건과 수요가 형성되었을 때 이를 갖춘 외부 법인과 금융기관은 명확한 개발 의도에 기인하여 부동산을 매수하게 된다. 바꾸어 말하면, 성수동은 자본력을 갖춘 기업 또는 기관의 진입 없이는 변화하기 힘든 곳이라고도 볼 수 있다.

이에 비추어보았을 때, 물리적 환경의 변화는 젠트리피케이션 과정의 결과물로 나타나지만, 환경의 고유한 특성은 젠트리피케이션 현상이 발생할 수 있는 여건을 제공하기도 한다. 특히 성수동에서의 경험을 슈퍼젠트리피케이션의 틀에서 해석할 때, 이러

한 현상이 어디에서나 발생 가능한 것이 아니라, 특정한 여건, 특히 지역의 개발 환경의 조건이 충족될 때 발생하는 현상으로 구체화해 볼 수 있다.

본 연구에서는 젠트리피케이션의 결과물로서 유형별 소유권의 변동 특성에 따른 토지이용의 변화를 실증하였다. 지역의 용도와 밀도 변화는 그 지역의 사용자뿐만 아니라 방문객(시민)에게도 영향을 미친다. 그렇기 때문에 성수동에서 관찰된 것과 같이 대형 법인의 증가가 수반하는 물리적인 도시 변화를 세심하게 관리하고 제어할 필요가 있다. 특히 개발 목적으로 진입한 외부 자본은 보유 부동산의 개발 이후 다시 지역을 이탈할 가능성이 크기에, 이들이 지역 내에서 발생시키는 변화의 질적 수준과 지속가능성을 확보하는 것이 중요하다. 예로, 현재 성수동 일대의 고밀화를 주도하는 건축유형으로서 지식산업센터는 건축법에 따른 용도 구분상 공장이지만, 도심의 경우 업무시설에 가까운 형태를 띠는 경우가 많다. 그럼에도 제조형 지식산업센터를 염두에 둔 인센티브 기준은 사실상 업무시설에 가까운 업무형 지식산업센터의 경우에도 공공성의 확보나 변화하는 환경의 질적 수준을 담보하기 위한 도시계획적 장치가 부족한 상황이다.

성수동에는 여전히 허용용적률에 미달하는 대지가 많고, 복합업무지구로의 육성을 목표로 각종 도시계획 인센티브의 확대가 이루어지고 있다. 따라서 당분간 계속해서 성수동은 외부 투자(개발) 주체에게 매력적인 시장으로 인지될 것으로 예상된다. 이러한 흐름과 함께 지가의 상승이 지속될 경우 성수동의 부동산 시장은 점차 풍부한 자본력을 갖춘 기관 중심으로 변모해 갈 가능성이 매우 크다. 따라서, 앞으로도 성수동이 매력적인 부동산 시장으로서뿐만 아니라 매력적인 도시공간으로 존재하기 위해서는 계속해서 이러한 소유자 유형에 의한 물리적 도시 변화의 방향성을 정확히 파악하고 성수동의 고유한 장소성과 정체성을 지켜나가기 위한 노력이 필요하다.

2_연구의 의의 및 한계

본 연구는 부동산 소유자와 도시환경의 변화 간의 상관관계에 주목해 성수동을 대상으로 상이한 부동산 소유자 유형이 지역의 토지이용 변화에 어떻게 영향을 미쳤는지를 실증 분석했다는 점에서 의의를 지닌다. 부동산 소유자 유형별 부동산의 보유·활용에 대한 동기와 추구 가치에 대한 이해를 제고함으로써 지역의 변화 방향과 속도를

관리하는 데에 보탬이 될 수 있는 시사점을 도출하였다. 젠트리피케이션 현상을 “해결 과제”로 바라보고 정책적 대응 방안의 마련 목적으로 발생 요인과 전개 과정을 분석하는 연구는 다양하게 이루어지고 있다. 그러나 젠트리피케이션의 복잡다단한 양상이 도시의 물리적 환경에 미치는 파급효과를 구체적으로 다룬 연구는 부족하다. 따라서, 본 연구는 국내 젠트리피케이션 관련 논의를 확대했다는 점에서도 유의미하다. 그러나 문헌자료 조사를 통해 알 수 있듯 성수동의 형성 과정과 주요 현황은 특수한 지역적 맥락을 형성하고 있으며, 국내 젠트리피케이션 관련 논의의 주된 배경인 상업 지역 또는 주거지역과는 상이한 개발 여건을 지닌다. 따라서, 성수동에서 발견한 젠트리피케이션 현상의 진화 양상과 이를 통해 도출된 시사점의 효용성을 제고하기 위해서는 무엇보다 유사한 지역적 여건을 지닌 사례와의 비교 분석이 요구된다.

기존 선행연구에서 젠트리피케이션과 슈퍼젠트리피케이션 현상의 부정적 지표으로서 ‘부재지주 비율’과 ‘법인 소유자’의 지속적인 증가가 제시되었다. 이러한 부재지주와 법인 소유자 중심으로 소유권 변화가 지역 사회와 경제적 유대의 약화 및 토지 소유의 불평등으로 이어질 수 있다는 우려도 종종 제기되었다. 하지만 이러한 경향이 구체적으로 지역 사회에 어떤 결과를 초래했는지에 대한 실증이 부족하다.

법인·부재지주의 투자로 인하여 건축물 공급이 증가하고, 그로 인하여 지역 경제 발전에 일정 부분 기여했다고 평가받기 위해서는 이러한 발전이 일시적인 것인지, 장기적으로 지역사회와의 유대 강화로 이어졌는지에 규명이 필요하다. 단순히 건축물의 공급 증가가 지역 활성화를 의미하지 않으므로, 발생한 변화가 장기적 측면에서 지속 가능한 발전에 어떠한 기여를 하는지, 지역 주민들에게 어떠한 영향을 미쳤는지 검토가 필요하다.

즉, 지역 내 다양한 소유권자들이 창의적으로 토지를 이용하는 방식에 대한 정의를 내리고 이를 다각적으로 검토하는 것이 필요하다. 토지의 창조적 이용이란 경제적 이익을 극대화를 넘어 지역사회와의 상호작용을 증대시키고 지역 경제와 사회적 유대를 강화하는 방식으로 검토되어야 한다.

따라서 향후 연구에서는 부재지주, 법인 소유자, 거주지주 등 다양한 소유 주체들이 어떻게 지역개발과 경제에 기여하고 있는지, 더욱 심층적인 분석이 요구된다. 다양한 지역 구성원이 지역 경제 및 사회적 구조에 미치는 영향을 보다 명확하게 분석하고, 이를 통해 지역 발전에 기여할 수 있는 정책 방향을 모색할 필요가 있다.

참고문헌

[학술지 논문]

- 김도년, 배웅규, 성진욱, 2010, “서울시 관수동 도심블록의 10년간 도시형태 변화 특성 분석”, 「서울도시연구」, 11(2).
- 김상현, 이한나, 2016, “성수동 지역의 젠트리피케이션 과정 및 특성 연구”, 「문화콘텐츠연구」, 7, 81-105.
- 김성혜, 고현림, 2016, “산업단지 외부 지식산업센터의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「주거환경」, 14(2), 201-218.
- 김성훈, 구자훈, 2016, “도시환경정비사업의 토지 등 소유자 찬·반 영향요인에 관한 사례분석 - 가리봉 도시환경정비구역을 중심으로”, 「국토계획」, 51(1), 77-92.
- 김순길, 박진규, 이여진, 이상영, 2020, “용도변경이 단독주택 실거래가격에 미치는 영향: 서울시 마포구 연남동을 중심으로”, 「부동산경영」, 21, 279-304.
- 김은택, 김정빈, 2017, “주거환경관리사업에서 토지등소유자 특성에 따른 자발적 주택개량의 실증 분석”, 「국토계획」, 52(5), 179-197.
- 김종성, 김걸, 2021, “상업 젠트리피케이션에 따른 성수동 가족거리 상인의 이주패턴과 지역변화 연구”, 「한국도시지리학회지」, 24(2), 35-47.
- 김지연, 정재철, 상정선, 박명자, 2018, “성수동 수제화 산업 활성화 정책의 효과 평가”, 「한국의상디자인학회지」, 20(4), 147-162.
- 김희식, 2014, “서울성수공단의 형성과 변용에 관한 고찰”, 「서울학연구」, 57, 1-29.
- 남기범, 장원호, 2016, “성수동 수제화산업의 지역산업생태계의 구조와 발전방향: 지역산업생태계의 구성요소와 특성”, 「국토지리학회지」, 50(2), 197-210.
- 도혜원, 변병설, 2017, “서울 서촌의 젠트리피케이션 요인분석 연구” 「국토지리학회지」, 51(3), 311-322.
- 문승운, 김의준, 구진혁, 2017, “도시공원 조성이 도시공간구조 변화에 미치는 영향 분석 - 성동구 서울숲 젠트리피케이션 현상을 중심으로”, 「한국조경학회지」, 45(2), 67-87.

- 신정엽, 김감영, 2014, “도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색”, 「한국지리학회지」, 3(1), 67-87.
- 심소희, 구자훈, 2017, “서울시 성수동 도시재생사업에 대한 산업지원 및 도시재생 통합적 관점의 특성 분석”, 「서울도시연구」, 18(1), 1-16.
- 윤종진, 주재욱, 2022, “서울시 소셜벤처의 개념과 생태계 비교 연구: 성수 사회혁신클러스터와 불광 서울혁신파크를 중심으로”, 「사회적가치와 기업연구」, 15(1), 3-27.
- 이건학, 2019, “서울시 도시 재생 유형별 공간 분포와 지역 특성 변화: 건물 용도별 도시 경관 변화를 중심으로”, 「한국지리학회지」, 8(2), 305-319.
- 이기훈, 이수기, 천상현 2018, “서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 변화특성 분석”, 「지역연구」, 34(1), 31-47.
- 이상길, 최민섭, 2019, “성수동 지식산업센터 입주업체의 입주만족도 및 입주지속의도에 관한 실증연구”, 「부동산분석」, 5(2), 89-108.
- 이재홍, 홍성조, 2020, “상업 젠트리피케이션 발생지역에서 소유자 변화의 공간적 분포: 인사동을 중심으로”, 「주거환경」, 18(4), 255-267.
- 이하연 외, 2018, “젠트리피케이션 부작용 방지를 위한 상가임대인 조세지원 제도의 경제적 효용에 관한 연구”, 「국토계획」, 53(6), 61-85.
- 이해석, 2013, “서울시 노량진 재건축촉진구역의 추진위원회 동의여부에 영향을 미치는 요인분석: 동작구 조합설립추진위원회 승인사례를 중심으로”, 서울시립대학교 대학원석사학위논문.
- 임윤환, 2008, “단독주택지 주택재정비사업에서 소유자의 동의여부 결정요인 분석”, 「국토계획」, 43(1), 89-99.
- 정재철, 박명자, 어미경, 최혜민, 2017, “성수동 수제화 특화 거리 조성 사업의 현황조사 및 개선 방안 연구”, 「한국의상디자인학회지」, 19(3), 193-206.
- 최경아, 장성준, 2004, “독섬지구개발계획의 변천에 관한 연구: 독섬지구개발계획 보고서 (1994~2003)를 중심으로”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집 - 계획계」, 24(2), 571-674.
- 최선호, 김기호, 2014, “1960년대 토지구획정리사업으로 형성된 준공업지역 계획 특성 연구: 서울 독도지구를 중심으로”, 「도시설계」, 15(6), 157-171.
- 하자연, 김상일, 정창무, 2016, “상업공간의 젠트리피케이션과 지역 상인 공동체에 관한 연구”, 「공간과 사회」, 26(1), 309-335.
- 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.
- Blase, M. and Hesemann C., 1973, “Farm Land Prices: Explainable or Illogical?”, *Southern Journal of Agricultural Economics*, 5, 265-70.

- 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.
- D'Arcy, E. and Keogh, G., 1999, "The Property Market and Urban Competitiveness: A Review", *Urban Studies*, 36, 917–928.
- Davison and Lees, 2005, "New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance", *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165–1190.
- Dixon, T., 2009, "Urban land and property ownership patterns in the UK: Trends and forces for change", *Land Use Policy*, 26, S43–S53.
- Hamnett, 1991, "The Blind Men and the Elephant: Towards a Theory of Gentrification", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, 173–189.
- Kwon, Y., Joo, S., Han, S., & Park, C., 2017, "Mapping the Distribution Pattern of Gentrification near Urban Parks in the Case of Gyeongui Line Forest Park, Seoul, Korea.", *Sustainability*, 9(2), 231.
- Lee, 2022, "An Exploratory Analysis of Commercial Gentrification Index and Vacancy Rate in Seoul", *J. Real Estate Analysis*, 8(3), 173–196.
- Lees, 2003, "Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City", *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509.
- Ley, 1986, "Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment". *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521–535.
- Mendelsohn, 1977, "Empirical Evidence on Home Improvements", *Journal of Urban Economics*, 4, 459–468.
- Montgomery, C., 1992, "Explaining Home Improvement in the Context of Household Investment in Residential Housing", *Journal of Urban Economics*, 32, 326–350.
- Morris, 2019, "'Super-gentrification' Triumphs: Gentrification and the Displacement of Public Housing Tenants in Sydney's Inner-city", *Housing Studies*, 34(7), 1071–1088.
- Rigolon, A., 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.
- Rofe, 2004, "From 'Problem City' to 'Promise City': Gentrification and the Revitalisation of Newcastle", *Australian Geographical Studies*, 42, 193–206.
- Sari, O., 2014, "Empirical Investigation of Owner-Occupiers' Reinvestments in Housing",

Journal of Housing and the Built Environment, 29, 79–104.

Smith, 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.

[단행본 및 보고서]

김상일, 허자연, 2016, 「서울시 상업 젠트리피케이션 실태와 정책적 쟁점」, 서울연구원 정책과제연구보고서.

서울역사박물관, 2015. 「성수동: 장인, 천 번의 두들김」.

서울특별시, 2015, 「서울시 준공업지역의 재생과 활성화 방안: 2030 준공업지역 종합발전계획」.

서울특별시, 2017, 「서울 토지구획정리 백서」.

음성원, 2017, 「도시의 재구성: 쉽 없이 진화하는 도시 르포르타주」, 이데아.

차문중, 2004, 「주택시장 분석과 정책과제 연구」, 한국개발연구원 보고서.

Glass, R., 1964, "London: Aspects of Change", MacGibbon & Kee.

Holm and Schulz, 2018, "GentriMap: A Model for Measuring Gentrification and Displacement", Helbrecht(Ed.), *Gentrification and Resistance*, Springer.

Zukin, S., Kasinitz, P., and Chen, X., 2015, *Global Cities, Local Streets: Everyday Diversity from New York to Shanghai*, Routledge.

[언론기사]

김영상, 2005.2.7., "뚝섬후광...성수동 땅값 '들썩'", 헤럴드경제, <https://n.news.naver.com/mnews/article/016/0000162887?sid=101>

연지연, 2022.09.23., "냉각기에도 서울서 부동산 거래 활발한 곳은... "성수동 일대"', 조선비즈, https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2022/09/23/GVMYNR4VZFGEDKILHRXDNHCO4U/

이진철, 2005.1.25., "공원주변 아파트, '살기 좋고 집값 오르고'", 이데일리, <https://n.news.naver.com/mnews/article/018/0000246603?sid=101>

임영신, 2015.4.9., "공장지대 성수동 '제2경리단길'로 뜬다", 매일경제, <https://www.mk.co.kr/news/realestate/6693832>

작은연구 좋은서울 2024-14

도심지 내 부동산소유자의 특성에 따른
도시 변화에 관한 연구: 성수동을 중심으로

발행인 오 균

발행일 2024년 12월 20일

발행처 서울연구원

비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.

비매품