

서울시 주거 젠트리피케이션 지역 거주민의 주거선택 특성 실 증분석*

서울시 도심재개발 공동주택 거주민을 중심으로

Analysis of Housing Choice Characteristics of Residents in the
Gentrification Area

Focused on redeveloped inner city apartment housing in Seoul

최병현** 유민태*** 박태원****
Choi, Byoung-Hyun You, Min-Tae Park, Tae-Won

Abstract

In this study, to understand the migration factors of ‘Gentrifier’(the main agents of Gentrification), we conducted a survey of the resident in Namsan Trapalace and Yongsan Parkzai and analyzed their residence selecting factors. And also in this study, sample factors had been extracted through domestic and foreign advanced researches and questionnaires by residents and experts. And actual analysis was done through targeted residents questionnaires. As the results of the analysis, gentrifier’s residence selecting factors are life convenience in the community, financial values of house, locational benefit of downtown, convenience of commercial and cultural facilities, and distance between residence and workplace. Statistically, gentrifiers are well-educated and high-income professional workers at a high rate, in the same as shown in the foreign gentrifications. And also they show the characteristics of Korean gentrification that at a high rate, the household consists of more than two generations and the householder is in their 40’s to 60’s. Thus we can see the gentrifications in Seoul, and to use them as the policy means of inner city, it is suggested that the study of community character and diverse causes should be consistently conducted.

색인어 : 젠트리피케이션, 젠트리파이어, 도심재개발, 주거선택요인, 거주만족도

Keywords : Gentrification, Gentrifier, Urban Renewal, Housing Choice

* 이 논문은 2012학년도 최병현의 박사학위논문을 바탕으로 수정·보완된 논문임.

** 광운대학교 부동산학 박사 (주저자: koj1849@hanmail.net)

*** 광운대학교 도시계획부동산학 박사 (공동저자: campusbiz@kw.ac.kr)

**** 광운대학교 도시계획부동산학과 교수 (교신저자: realestate@kw.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 해방 이후 한국전쟁을 거쳐 1960년대 경제개발 5개년 계획을 시작으로 비약적인 경제성장을 통한 발전을 이룩하였다. 이 과정에서 대도시로의 급격한 인구 유입은 사회적 문제를 발생하게 되고 이를 해결하기 위해 도시 외곽에 대규모 신도시 건설을 추진하는 정책을 펴게 되었다. 이에 따라 구도심의 낙후와 공동화 현상이 나타남으로 구도심의 기성시가지에 대한 종합적이고 체계적인 도심재개발이 중요한 과제로 등장하였다.

도심재개발 정책은 구도심의 구조와 경관을 변모시켜 새로운 전입자들을 유입하는 원인으로 작용했는데, 이는 지역의 근린을 향상시키고, 주택의 고급화를 통한 주거환경의 질적 개선을 이루어 도심을 재활성화 시키는 결과를 낳게 되었다. 이러한 현상의 일반을 ‘젠트리피케이션’이라 한다면, 그 주체가 되는 젠트리피어의 이주 원인에 대한 구체적인 연구가 필요한 시점이다.

따라서 본 연구는 도심부 재개발 공동주택의 젠트리피케이션 효과에 관한 실증분석을 실시하고자 한다. 이를 위해 먼저 젠트리피케이션에 관한 선행연구를 토대로 이론적 정의를 요약하였다. 실증분석을 위해서는 주거선택과 관련한 공통적인 요인과 인구통계학적 요인의 도출이 선행되어야 하며, 사회경제적 특성에 해당하는 재개발 지역의 인구이동과 지가변화 등을 조사 분석하여야 한다. 또한 설문조사를 실시하여 도심부 재개발 공동주택으로 이주한 거주민의 인구통계학적 특성과 주거선택요인 등 일반적 특성도 분석한다. 도출된 결과는 국외의 사례와 비교하여 유사점과 차이점을 확인하고, 이를 바탕으로 긍정적 측면과 부정적 측면을 포함한 한국적 특징을 도출함으로써, 도심부 재개발 공동주택의 젠트리피케이션 효과를 반영한 정책 방향의 시사점을 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 내용

본 연구의 공간적 범위는 업무지구, 상업지구, 금융가, 유통기능 등의 도심기능이 밀집되어진 중구의 남대문로5가 ‘남산트라펠리스’와 부도심 용산구 한강로1가의 ‘용산파크자이’로 선정하였다.

본 연구의 내용적 범위는 첫째, 국내·외 젠트리피케이션과 젠트리피어 관련 이론을 탐색하였다. 둘째, 국내에서 진행된 주거선택요인에 관련된 선행연구를 분석하여 예비요인을 도출하고, 도시, 건축, 부동산, 사회학 분야 전문가 과 F.G.I를 통해 예비요

인을 수정하는 과정을 거쳐, 변인과의 관계의 타당성을 검증하였다. 셋째, 서울 도심부의 대상지 거주민을 대상으로 설문조사를 실시하고 이를 토대로 인구통계학적 분석과 확인적 요인분석을 실시하였다. 넷째, 연구대상지 간의 차이를 분석하기 위하여 일원 배치분산분석을 실시하였다.

3. 선행연구 분석

젠트리피케이션 현상은 단순히 몇몇 변수들의 관계 규명만으로 설명하기에는 현실적인 어려움이 있어 전체를 설명하기보다는 특정지역을 선정하여 나름의 변수를 추출하고 분석하여 인과관계를 설명하려는 특징을 볼 수 있다.

Lang(1986)과 Lees(1994)는 젠트리피케이션 현상으로 도시의 경제적, 정책적 변화로 정부정책이 어떻게 변화 하였는가에 초점을 맞추었고, Marcuse(1999)는 부동산측면의 입차인 비율이나 부동산의 상대적 가치와 환경측면의 교통여건 및 대도시 혼잡수준 등을 고려하여 젠 연구를 진행하였다. 또한 Millard-Ball(2005)은 ‘거주하고 있는 이웃의 변화’로 거주이동이 실질적으로 발생하는지의 여부로 판단하고자 하였다. Crieking과 Decroly(2003)는 낙후되고 공동화된 도심이 새롭게 형성된 고소득 전문직 부류로 대체되는 과정이라 설명하고 있다

국내의 사례를 연구한 김걸(2006)은 주택 거주형태, 인구통계학적 변화, 도시별 산업화 수준, 임대료 차이, 재정자립도, 가족규모 등을 서울 전체 동 단위로 세분하여 비교하면서 서울의 젠트리피케이션이 지대 격차문제와 인구 통계학적 특성에 의해 설명된다고 분석하였다. 이희연(2009)은 서울시 젠트리피어어의 주거이동 패턴과 주거 이주에 영향을 미치는 결정요인을 분석하면서 개인특성을 포함하여 지역특성도 주거지 선택에 영향을 미치고 있다고 보았고, 이지현(2011)은 서울 도심 이주가구를 도심회귀가구와 첫 진입가구로 분류하여 도심부로 고학력 중산층이 유입되는 젠트리피케이션 현상을 분석하였다.

즉, 젠트리피케이션 과정을 이해하기 위해서는 계층 간 교체 이동을 파악하기 위해 새롭게 조성된 도심의 거주 및 활동공간으로의 인구 유입 및 통계적 특성을 분석해야 한다.

II. 이론적 고찰

1. 주택여과과정과 젠트리피케이션

주택여과과정은 주택의 질과 가격하락의 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 개

념이다. 일반적으로 소득이 높은 계층의 가구가 신규주택으로 이동함으로써 생기는 공간을 소득이 낮은 계층의 가구가 이동하는 현상으로 이러한 이동이 연속됨에 따라 주택재고는 더 낮은 소득계층에 의해 승계되게 된다. 이처럼 신규주택의 공급으로 기존 주택보다 양질의 주택으로 이동하게 되는 현상을 상향적 여과과정이라 하고, 주택가격이 하락하는 경우와 전반적인 소득수준 하락으로 인하여 하향 조정되는 것을 하향적 여과과정이라 한다(김인 외, 2006).

이러한 주택의 여과과정을 설명하는 젠트리피케이션은 영국의 신분제도에서 왕족에 이어 귀족 다음으로 경제적 성공을 거둔 상류층을 일컫는 ‘젠트리(gentry)’라는 단어에서 유래된 용어로 R. Glass(1964)는 저지대 지역의 저소득계층이 고소득의 신생계층으로 대체되고 원래의 거주민들이 비자발적으로 이주함으로써 자연스럽게 해당지역이 활성화되고 신규 수요층이 증가하는 상황을 일컫는 재활성화의 한 유형으로 정의하기 시작하였다.

이 과정에서 저소득층의 강제 이주를 낳게 하고, 이주에 따른 부수적인 비용을 부담해야 하며, 주거비용의 한계로 인한 거주지 선택의 제약으로 이어지고 무주택자를 양산하는 부정적인 효과도 있다 할 것이다. 젠트리피케이션의 공통된 특징 중 하나는 쇠퇴한 지역에서 발생하고 특히 젊고 전문직에 종사하는 부유한 중산층이 유입되면서 도시 내부를 재활성화 시키며 기능을 향상시키는 현상이라 할 수 있다.

하지만 국내에서는 경제발전에 따른 급격한 산업 및 직업구조의 변화가 나타났다. 그리고 단기간 도시화 과정에서 부동산의 가치가 급격히 상승함에 따라 계급적 계층적 갈등 양상을 설명하는 젠트리피케이션 대신 “신도시”나 “아파트”가 있었다 (박지환, 2005).

즉, 계급과 공간의 연계성을 설명하는 과정에서 한국의 젠트리피케이션은 수요자 중심의 점진적 변화가 아닌 공급자 위주의 급진적인 재개발이라고 개념화되는 반포동, 목동 등의 대규모 단지아파트 조성 사례가 “한국적 젠트리피케이션”이라는 주장이 대두했던 것이다(윤혜수, 2017).

2. 도심회귀화 선행과 신중간계층

대도시의 도심은 과거부터 건축되어진 소규모 획지에 의해 무질서한 형태가 유지되며 공해, 교통 혼잡 등의 주거환경이 점차적으로 악화 된다. 이 과정에서 좀 더 쾌적한 생활을 향유하기 위하여 교외로 도시의 중·상류층이 이주하는 현상이 나타난다.

그러나 교외지역도 인구가 증가하고 팽창하면서 통근거리와 시간이 늘어나는 단점들을 겪게 됐다. 이에 반해 도심지역의 대기오염은 점점 개선되고, 직장과 주거지역 간에 접근성으로 생활에서 여유를 찾을 수 있다는 경험적 지식의 축적으로 부유한 중·

상류층들이 다시 도심에 매력을 느끼게 된 것이다.

그리고 이런 소비자의 욕구를 간파한 영리한 부동산 개발업자들이 재개발 또는 재건축을 통해 고급 아파트와 주거와 상업이 공존하는 주상복합건축물로 재개발하는 현상이 관찰되고 있다(강영주, 2007). 결과적으로 쇠퇴했던 지역이 재개발 되면서 쾌적한 물리적 환경과 도심이 갖고 있는 중심업무지구와의 접근성으로 통근이 편리하고, 고급 레스토랑, 공연장, 대형 쇼핑몰 등이 몰려 있어 생활의 편리성이 뛰어난 입지적 혜택을 누리려는 고소득 계층이 지역에 재진입하는 현상이 나타난다.

이러한 새로운 고소득계층을 신중간계급이라는 새로운 사회집단의 정체성 형성 내지는 계급형성의 통합적인 부분으로서 이해하고 설명하려는 시도들이 나타났다(Lees et al., 2008). 신중간계급 행위자 집단의 부상은 무엇보다도 도시의 산업 및 직업구조의 변화, 구체적으로 탈산업화, 기술발전, 서비스 경제의 성장의 결과로 설명되었다. 즉, 사무직, 전문직, 경영직, 서비스업 종사자 등이 고소득자 등 복수의 직업군들이 새로운 중간계층의 일원으로 포함되기 시작하였다(Crompton, 2008, 윤혜수 2017).

3. 주거선택 요인

국내의 경우 급격한 도시화에 따른 인구의 급증, 핵가족화의 진전에 따른 가구 수의 증가, 그리고 소득수준의 향상에 따른 편리한 주거시설에 대한 욕구의 증가 등 주거 문제를 해결하기 위한 정책적 방안으로 주로 아파트를 중심으로 공급해 왔으며, 주거선택 관련 연구도 이와 맥락을 같이 하고 있다.

선행연구를 살펴보면 조성희(2000)는 주거환경 구성요소를 사회적 교류, 편의시설, 질적측면, 심리분위기, 여가문화의 5개 요인으로 구분하여 이에 대한 거주자들의 중요도와 고려의 정도를 분석하였다. 분석결과 쾌적성, 안전성, 주거지분위기, 교통환경, 교육환경 등이 중요하게 인지되는 구성요소로 나타났다. 박영근 외(2006)은 웰빙성, 경제성, 편리성, 안전성, 사회성을 주거환경으로 품질, 가격, 명성을 주거선택기준으로 분류하고 주거만족과 주거가치, 주거애호도의 관계를 분석하였다.

국내 주거선택 관련 연구는 아파트 중심 거주 문화에 따라서 공동주택을 중심으로 이루어졌다. 다뤄진 변수들을 살펴보면 크게 주거자의 인구·사회적 특성 요인, 주거환경의 물리적 요인, 심리적 요인 등으로 구분하고 있다.

Ⅲ. 실증분석

1. 대상지 분석

본 연구의 젠트리피케이션 정의에 부합하는 기준을 고려하여 대상지 선정의 기준은 다음과 같다. 첫째, 지리적으로 도심회귀화 현상이 관찰될 수 있는 도심권에 입지해 있어야 한다. 둘째, 물리적 구조로는 2000년대 이후 등장한 주상복합형태의 공동주택을 선정한다. 이는 상업·편의시설이 갖추어져 있어 고소득 계층이 선호하는 주거형태로 알려져 있기 때문이다. 이러한 조건을 충족하는 사례대상지로 남대문로5가의 ‘남산트라펠리스’와 용산구 한강로1가의 ‘용산파크자이’를 선정하였다.

표 1. 대상지 개요

구분	트라펠리스	파크 자이
공간구조	도심부	부도심
위치	서울시 중구 남대문로5가	서울시 용산구 한강로1가
대상지 전경		
평 면 도		
용도	공동주택 업무시설 근린생활시설	일반상업지역
대지 면적	면적 :5,346.5㎡ (1,617.3평) 건축:2,550㎡ (771.42평)	면적: 13505.5㎡ (4085평) 건축: 7248.07㎡ (2192평)
건폐율/용적률	건폐율:47.40% / 용적률:998.93%	건폐율:53%/ 용적률:789%
규모 / 평형	지하6층 지상37층 / 45~75평형	지하4층 지상 36층 / 48~59평형
세대수	공동주택 총 136세대	공동주택 310세대 총1,335세대
단지 브랜드	남산 트라펠리스	용산 파크자이
입주일	2010.06	2005.12
시공사	삼성물산	지에스건설
입지적 특징	서울역 및 지하철 1·4호선과 인접 백화점, 쇼핑몰 등 생활편의시설 접근 수월	지하철 4·6호선 환승역 인접 경제, 주거특구로 부상한 용산권 중앙 위치

남산트라펠리스는 1978년 9월 26일에 지정된 양동 재개발구역 3지구에 위치한다.

지정 당시 구역 내 건물은 총 273동 중 222동이 노후한 상태에 있었으며 2010년 5월에 준공되었다. 입지적으로 중구는 일제 강점기부터 업무지구, 상업지구, 금융가, 유통기능 등의 중심시가지로 서울의 원도심이라 할 수 있다.

용산파크자이는 외환위기 이전에 쌍용양회가 신사옥 건립을 위해 확보한 구 상명여고 부지로 17필지로 구성되어 있었으며, 2002년 10월부터 공사를 시작하여 2005년 12월에 완공된 아파트 3개동 310세대, 오피스텔 2개동 995세대로 이루어진 주상복합건물이다. 전통적 도심과의 지리적으로 근접해 있으나 미군기지와 철도기지창 부지 및 남산 고도제한 등으로 2000년 이후 개발이 이루어진 지역이다.

2. 분석의 틀

본 연구에서는 젠트리파이어의 주거선택에 대한 예비요인 도출 과정은 다음과 같다. 첫 번째로 국외의 젠트리피케이션에 관한 선행연구의 문헌 고찰을 통하여 21개의 요인을 선정하고, 두 번째로 국내의 젠트리피케이션에 관한 선행연구 문헌의 요인 탐색과 도심 주거선택에 관한 선행연구의 요인을 탐색하여 예비요인을 선정하였다. 세 번째로 객관성 확보를 위해 거주민 대상의 사전 인터뷰와 도시·건축·부동산·사회학 분야의 전문가 의견조사를 거쳐 최종 예비요인으로 34개를 선정하였다.

표 2. 최종 예비요인

최종 예비요인			
1	직장과의 통근 거리가 단축되어 편리함	18	단지 내 주차 공간의 여유로움과 편리함
2	통근시간의 단축으로 인한 여가시간의 확보	19	단일 세대 주거면적의 적절성
3	버스, 전철 등 대중교통 이용의 편리성	20	주택 내 환기, 채광 및 통풍, 방음의 쾌적성
4	자녀 대학과의 통학거리 단축으로 편리	21	단지 내 보안체계에 따른 안전성 확보
5	도심 고궁, 박물관 등 문화공간의 접근성	22	주택 주변의 보행 안전성
6	도심거주에 따른 신분적 자부심 및 자존감	23	주변의 공공시설(관공서 등) 이용의 편리성
7	도심부 교통망의 집중화로 접근성 및 편리함	24	백화점, 대형쇼핑몰 등 상업공간의 이용 편리성
8	도심부 입지로 인적 네트워크교류와 정보접근성 강화	25	생활 편의시설(은행, 병원 등)의 다양성
9	비즈니스에 있어 위치적 편리성과 주변 활용성	26	비슷한 수준의 주민들로 구성되어 편안함
10	주거지 주변의 생동감 있는 도심부의 활력	27	주변 공원, 숲 등의 친환경 공간의 풍부함
11	전통적 원도심의 희귀성에 대한 거주 자부심	28	고급스럽고 세련된 지역 이미지에 대한 만족성
12	주택내부 시설의 고급화 및 첨단성, 전용성	29	교육환경(학원, 학교 등)의 수준이 높음
13	커뮤니티 지원 부속시설의 다양성 및 풍부함	30	도심부에 위치하여 주택자산가치 형성에 유리함
14	통제적 구조의 사생활보호를 통한 익명성	31	주택가격의 적정성
15	건물의 조망이나 경관 친화적 건축배치	32	시공사 브랜드의 신뢰성 및 가치성
16	주택 내부 공간 마감재의 고급성 및 차별성	33	도심이라는 지역브랜드의 가치성
17	건물의 고유하고 심미적인 디자인 차별성	34	주변 개발 지속에 따른 주택가치 상승효과

3. 설문조사 개요

설문조사는 중구 남대문로5가 남산트라펠리스의 경우 2월 25일 월요일부터 3월 3일 일요일까지 설문을 실시하였으며 총 112부 중 불성실한 응답을 보인 8부를 제거하여 104부를 분석에 사용하였다. 용산구 한강로 용산파크자이는 2013년 3월 10일 일요일부터 3월 17일 일요일까지 설문을 실시하였으며 총 165부 중 설문조사 과정에서 불성실한 응답을 보인 6부를 제거하여 159부를 분석에 사용하였다.

1) 인구통계적 특성

표 3. 인구통계학적 특성

구 분	남산 트라펠리스		용산파크자이		구 분	남산 트라펠리스		용산파크자이			
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)		빈도	비율(%)	빈도	비율(%)		
세대주 연령	20대	10	9.6	18	11.6	세대주 직업	전문직	30	28.8	32	20.1
	30대	18	17.3	16	10.3		행정관리직	32	30.8	37	23.3
	40대	30	28.8	25	16.4		사무직	11	10.6	16	10.1
	50대	40	38.5	56	36.1		개인사업자	21	20.2	40	25.2
	60대	3	2.9	36	23.2		판매서비스직	2	1.9	5	3.1
	70대이상	2	1.9	4	2.6		주부	3	2.9	4	2.5
세대 구성	단독세대	13	12.5	30	19.1		학생	0	0	10	6.3
	1세대	26	25.0	29	18.5		기타	5	4.8	15	9.4
	2세대	57	54.8	88	56.1		가구 월평균 소득	200만원 미만	1	1.0	5
세대주 학력	3세대	8	7.7	10	6.4			200~400만원	3	2.9	20
	고졸이하	4	3.8	5	3.2	400~600만원		20	19.2	35	22.3
	대졸	57	54.8	97	61.8	600~800만원		19	18.3	30	19.1
대학원이상	43	41.4	55	35.0	800~1000만원	20		19.2	19	12.1	
					1000~1500만원	26		25.0	32	20.4	
					1500~2000만원	4		3.8	6	3.8	
					2000만원이상	10	9.6	10	6.4		

2) 이전거주지 분석

단지 내 거주민의 개인정보를 정확히 파악할 수 없어 표본의 형태를 분석할 수 없다는 한계점이 있지만 이전 거주지에 대한 인구통계학적 특성은 두 사례대상지 모두 구 내 이동이 공통적으로 서울 시 평균 보다 낮게 나타났다. 반대로 서울시 외 지역에서의 진입은 평균 보다 낮게 나타났다. 하지만 유학 및 해외 근무 등으로 해외 거주자들이 포함되어 나타난 결과로 보여 진다. 이와 함께 다른 자치구에서 도심권으로의 진입은 서울시 평균인 38.70% 보다 높은 50% 이상으로 조사되었다. 특이점으로는 자치구 통계

보다 설문응답자의 타 자치구에서의 전입 비율이 현저하게 높게 나타났다는 점이다.

응답자의 이전거주지 특성을 해석하면, 도심회귀화 현상이 일부 나타나고 있음을 확인할 수 있었다. 하지만 교외지역인 서울 시 외 지역 보다는 서울 내 다른 자치구에서 도심권으로 이동하고 있는 경향이 더 높았다.

표 4. 이전 거주지 분석현황

대상지	이전거주지				전체
	구내 이동	서울 내 이동	타 도시 이동	해외	
서울시 (2001~2012)	7,587,783	9,262,604	7,083,697	-	23,934,084
	31.70%	38.70%	29.60%	-	100.00%
중구 (2001~2012)	60,769	165,747	90,414	-	316,930
	19.17%	52.30%	28.53%	-	-
용산구 (2001~2012)	132,226	249,786	174,358	-	556,370
	23.77%	44.90%	31.34%	-	-
트라팰리스	2	62	24	16	104
	1.92%	59.62%	23.08%	15.38%	100.00%
파크자이	30	81	42	6	159
	18.87%	50.94%	26.42%	3.77%	100.00%

IV. 결과 및 해석

1. 주거선택 요인분석

요인분석 과정에서 34개의 변수 중 6개의 요인의 적재치가 부적절하게 나타나 삭제되었다. 삭제된 요인을 살펴보면 도심거주에 따른 자존감 및 자부심, 자녀의 학교, 학원 등 통학거리 단축효과에 관한 문항은 2개의 성분에 0.5 이상의 적재치를 보여 독립성 문제로 삭제되었다. 이 외에 주변 공원, 숲 등 친환경공간의 풍부함, 도심부 교통망 집중화로 접근성 증가, 주택 내 환기, 채광, 통풍, 방음의 쾌적성, 도심 고궁, 박물관 등 문화시설 공간 이용의 다양성은 부하량 미달로 삭제되었다. 최종적으로 28개 요인에 대한 요인분석의 결과 KMO 측도는 0.862로 나타났으며, 유의확률은 0.000 이하로 나타났다. 도출된 요인은 다음과 같다.

제1요인 단지 내 생활 편의성으로 전체 설명량 중 15.19% 설명량을 갖는다. 1요인은 단지 및 건축적 특성으로서 단지 내에서 생활하면서 지각할 수 있는 요인들이라 할 수 있으나 세부적으로 살펴보면 건축물의 심미적 디자인 및 조망 경관 등 단지의 자체

에 대한 요인들과 주택 내부의 마감재, 환기, 채광 등 내부적 요인, 주차의 편리성과 익명성 보장 등의 세부요인으로 나타났다.

표 5. 남산 트라펠리스, 용산 파크자이 요인분석 결과표

요인	구분	성분				
	변수	1	2	3	4	5
단지 내 생활 편의성	건물의 고유하고 심미적인 디자인 우수성	.810	.146	.195	.112	-.027
	주택 내부 공간 마감재의 고급성 및 차별성	.782	.149	.244	.024	-.004
	건물의 조망이나 경관 친화적 건축 및 단지배치	.698	.176	.117	.088	.090
	단지 내 주차 공간의 여유로움과 편리함이 있다.	.670	.056	.063	.164	.051
	주택내부 시설의 고급화 및 첨단성 등 차별성	.654	.179	.403	.012	.129
	단지 내 보안체계에 따른 안전성 확보가 가능	.644	.330	-.211	.313	.169
	단일 세대 주거면적의 적절성이 확보되었다.	.640	.261	-.056	.187	.224
	통제적 구조의 사생활보호를 통한 익명성 보장	.491	.359	.225	.013	.190
	커뮤니티 지원 부속시설의 다양성 및 풍부함	.485	.339	.264	.104	.320
자산 가치성	주변 개발 지속에 따른 주택가치 상승효과가 있다.	.107	.757	.244	.061	.063
	도심부에 위치하여 주택자산가치 형성에 유리하다.	.117	.733	.133	.059	-.008
	도심이라는 지역브랜드의 가치성이 있다.	.277	.713	.250	.101	.126
	시공사 브랜드의 신뢰성 및 가치성이 있다.	.416	.675	.132	.178	.032
	고급스럽고 세련된 지역 이미지에 대한 만족성	.434	.638	.212	.224	.011
	비슷한 생활수준의 주민들로 구성되어 편안함	.231	.625	.079	.346	.156
	주택가격의 적절성이 있다.	.117	.538	.064	.342	-.127
고등교육환경(대학교)의 수준이 높다.	.116	.533	.071	.360	.012	
도심부 위치적 가치성	비즈니스 활동을 위한 위치적 편리성과 주변 활용성	.110	.158	.780	.181	.116
	도심부 입지로 인적 네트워크교류와 정보접근성	.116	.106	.744	.131	.061
	주거지 주변의 생동감 있는 도심부 활력	.152	.316	.677	.189	.056
	전통적 원도심의 희귀성에 대한 거주 자부심	.295	.380	.556	.034	.072
생활 문화 시설 편의성	주변의 문화, 공공시설(관공서 등) 이용의 편리	.105	.118	.211	.768	.171
	생활 편의시설(은행, 병원 등)의 다양성이 있다	.139	.261	.144	.759	-.016
	백화점, 대형쇼핑몰 등 상업공간의 이용이 편리	.159	.223	.268	.742	.023
	주택 주변의 보행 안전성이 있다.	.434	.251	-.225	.473	.102
직주 근접성	직장과의 통근 거리가 단축되어 편리함(직주근접)	.063	.011	.042	.082	.877
	통근시간 단축으로 여가시간의 확보가 가능	.067	.191	.124	.094	.814
	버스, 전철 등 대중교통 이용이 수월하다.	.231	-.101	.074	-.020	.754
	고유치	4.918	4.498	2.805	2.700	2.372
	총분산에 대한 설명량(%)	17.563	16.066	10.017	9.643	8.473

제2요인 자산 가치성으로 12.098%의 설명량을 갖고 있는 것으로 나타났다. 자산가

치성은 주택 가치의 상승에 대한 기대 및 도심이 갖고 있는 지역 브랜드, 주택 가격의 적정성 등 주로 자산에 관련된 요인들이라 할 수 있다.

제3요인 도심부 위치적 가치성으로 12.012%의 설명력을 갖는다. 세부요인으로는 비즈니스 활동을 위한 위치적 편리성, 도심부의 활력성, 도심 고궁 박물관 등 도심에서만 누릴 수 있는 입지적인 장점과 도심 거주에 따른 자부심 등의 요인이 세부적 요인으로 도출되었다.

제4요인 생활문화시설 편의성으로 11.564%의 설명력을 갖는다. 세부요인은 주변의 문화 공공시설의 이용 편리성과, 주택 주변의 보행 안정성 등이, 주변 공원 등 여가·문화 시설 이용편리성 등이다. 이는 단지 내부 시설에 의한 편의성 보다는 주변 편의 시설에 대한 접근 및 이용으로 볼 수 있다.

제5요인 직주근접성으로 9.701%의 설명력을 갖는다. 세부요인은 직장과의 통근시간 단축 및 버스, 전철 등 대중교통의 이용이 수월함, 통근시간 단축에 따른 여가시간의 활용 가능성 등이다.

2. 대상지별 주거선택 요인 비교 분석

도출된 주거선택 요인 중 ‘생활 문화시설 편의성’과 ‘도심부 위치적 가치성’ 요인이 대상지에 따라 유의미한 차이가 나타났다.

생활 문화시설 편의성의 경우 용산 파크자이보다 남산 트라펠리스가 유의미한 수준에서 높게 나타났는데, 이는 남대문 경찰서와 서울역, 남산 도서관 등의 공공시설이 단지 주변에 있고, 단지 내 은행이 입점 되어 있는 등 주변의 보행 안전성과 편의 시설 이용의 편의성 면에서 상대적으로 차이가 나타났다고 판단된다.

도심부 위치적 가치성의 경우 부도심 용산 파크자이보다 도심 남산 트라펠리스가 유의미한 수준에서 높게 나타났으며 이는 신중단계층 중 도심거주에 따른 원도심 회귀의 자부심과 도심부의 생동감 넘치는 활력, 정보접근성, 네트워크 교류 등 전통적 젠트리피커로 분류할 수 있는 주거선택의 특성이 서울 도시에 근접할수록 높게 나타난다는 결과로 판단된다.

단지 내 생활편의성의 경우 남산 트라펠리스는 남산 자락에 입지하고 있어 풍광, 조망, 전망 친화적 건축 및 단지 배치에서 상대적으로 차이점이 나타났으며, 주상복합형태로 1개동으로 설계된 트라펠리스가 건축의 심미성과 마감재의 고급성, 익명성에서 용산 파크자이에 비해 주거 선택에 있어서 높은 가치를 부여한 것으로 보여진다. 반면에 ‘자산가치성’과 ‘직주근접성’은 통계적으로 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

표 6. 남산 트라펠리스, 용산 파크자이 주거선택요인 비교 분석

구분	남산 트라펠리스		용산구 파크자이		x^2 검정	
	평균	표준편차	평균	표준편차	t 값	유의확률
단지 내 생활 편의성	5.33	1.004	5.07	.956	3.465	.064
자산 가치성	4.85	1.028	4.67	1.069	1.491	.224
도심부 위치적 가치성	5.13	1.173	4.79	1.074	4.373	.038
생활 문화시설 편의성	5.46	1.016	4.87	1.039	15.070	.000
직주근접성	5.92	.953	5.81	1.141	.558	.456

3. 거주만족도에 미치는 영향 분석

대상지별 만족도를 살펴보면 남산트라펠리스는 평균 5.713, 용산 파크자이는 5.605로 통계적으로 유의미한 차이는 나타나지 않았다. 각 대상지별 요인분석을 통해 도출된 주거선택 요인이 거주만족도에 미치는 영향을 살펴보기 위해 회귀분석을 실시한 결과는 다음과 같다.

1) 남산 트라펠리스

회귀분석 결과 총 변화량에 대한 설명량은 27.5%, F값 6.082, 유의확률 .000로 유의미한 결과가 도출되었다.

분석결과 자산가치성, 생활문화시설편의성의 2개의 변수가 거주만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 나머지 변수는 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 조사결과 만족도의 우선순위는 생활문화시설편의성, 자산가치성, 도심부 위치가치성 순으로 나타났다. 이를 해석해 보면 남산 트라펠리스의 경우는 다른 대상지와는 다르게 대중교통 이용에 있어 상대적으로 만족하지 않은 위치에 입지해 있다는 데 기인하는 것으로 보인다. 또한 단일 건물로 단지를 이루고 단지 내에 편의시설이나 녹지 공간이 부족하여 만족하지 않고 유의성이 없는 결과가 나온 것으로 판단된다.

2) 용산 파크자이

용산 파크자이 회귀분석 결과 총 변화량에 대한 설명량은 45.6%, F값 19.079, 유의확률 .000로 유의미한 결과가 도출되었다.

분석결과 단지 내 생활편의성, 자산가치성, 도심부위치적가치성, 생활문화시설편의성, 직주근접성 5개의 변수 모두 거주만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 도출되었다. 조사결과 만족도의 우선순위는 단지 내 생활편의성, 직주근접성, 자산가치성, 도심부위치적가치성 순으로 나타났다. 한 가지 특징적인 것은 두 대상지에서 단지 내 생활편의성은 주거선택요인에서는 5순위였으나, 만족도에서는 우선순위인 것으로 조사

되었다. 이는 단지의 편의시설이라든가, 공급자의 단지운영 체계가 잘 이루어지고 있기 때문이라 판단된다.

표 7. 회귀분석 결과

구분	남산 트라펠리스				용산 파크자이			
	평균	t	β	p-value	평균	t	β	p-value
(상수)		52.971		.000		70.132		.000
단지 내 생활 편의성	5.33	1.453	.146	.150	5.07	4.308	.343	.000
자산 가치성	4.85	3.330	.325	.001	4.67	3.618	.286	.000
도심부 위치적 가치성	5.13	-.966	-.101	.337	4.79	3.548	.286	.001
생활 문화시설 편의성	5.46	4.252	.420	.000	4.87	3.417	.274	.001
직주근접성	5.92	.325	.033	.746	5.81	3.657	.290	.000
Adjust R ²	27.5%				45.6%			
p-value	0.000				0.000			

V. 결론 및 시사점

본 연구는 중구 남산의 “트라펠리스”와 용산의 “파크자이”의 거주민을 대상으로 설문문을 실시하여 주거선택요인을 파악하고, 이를 바탕으로 다중회귀 분석을 통한 거주 만족도와 상관성을 분석하였다. 또한 사례 대상지간의 비교 분석을 통하여 공통점과 차이점을 분석하였다. 연구 결과는 다음과 같다.

첫째, 서울 도심부 거주민들은 단지 내 생활 편의성과 주택의 자산 가치성에 대한 주거선택요인이 높았으며, 도심부 거주에 따른 자부심과 자존감 및 도심 주변 문화공간의 이용에 따른 도심부에 거주함으로써 얻는 가치성도 중요한 주거선택 요인인 것으로 조사되었다. 두 대상지 공통적으로 2000년대 이후 재건축되며 도심권 내에 신축 공동주택이기 때문에 단지 내 생활편의성이 쾌적하다는 장점과 함께 도심회귀화 현상에 부합하는 지리적 요인이 주거선택에 있어 중요한 변수들로 나타났다.

둘째, 인구통계학적 조사결과 세대주의 학력은 대졸 이상 학력이 96.5%로 상당히 높은 고학력의 거주민으로 구성되어 있으며 가구 월평균 소득은 400만 원 이상이 97.8%로 서울시 월평균 소득과 비교해 봤을 때 중산층 이상의 거주민들로 구성되어 있다. 또한 세대주의 직업도 전문직이나 개인 사업에 종사하는 비율이 상대적으로 높음을 알 수 있었다. 즉 전통적 화이트칼라와 개인사업을 통해 새롭게 중상층으로 분류되는 신중간계층이 고소득을 바탕으로 도심으로 이주하는 경향을 확인하였다.

셋째, 두 대상지의 개별 분석결과와 마찬가지로 종합분석 결과에서도 세대주의 연령

은 4,50대 이상이 높은 분포를 보였고, 2세대 이상의 가구 구성이 높게 나타나 국외 젠트리피케이션이 소규모 가족 단위 가구들의 도심 유입이라는 결과와는 다른 한국적 젠트리피케이션의 차이점을 보여주고 있다. 즉 무자녀의 젊은 단일세대가 도심으로 이주하는 국외의 경우와 다르게 2세대 실버계층이 이주하는 특징을 보이고 있다고 하겠다.

넷째, 주거선택요인이 거주만족도에 미치는 회귀분석 결과에서는 원도심인 “트라펠리스”의 주거선택요인에서의 우선순위와 부도심인 “파크자이”의 우선순위가 다르게 나타나고 있음을 확인하였다. 두 대상지간 비교를 해 보면 원도심에 더 근접한 남산트라펠리스 거주민의 경우 ‘도심부 위치적 가치성’과 ‘직주근접성’에 대한 부분이 만족도에 영향을 미치지 못하고 있는 점을 해석해 보면 이주를 선택할 당시 도심부라는 장점을 높게 평가했지만 실제 거주하는 과정에서 만족에 미치는 영향은 제한적이었다고 볼 수 있다.

다섯째, 남산 트라펠리스의 경우 단지 내 생활편의성이 거주만족에 유의미한 영향을 미치지 못하고 있는 것으로 나타난 반면에 용산 파크자이의 경우에는 거주만족에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 이는 단지의 규모에 따른 생활편의시설의 양적 차이가 일부 반영된 것으로 판단된다.

이상의 결과를 종합해 보면 서울시의 도심부 거주자는 노년층의 비율이 외국보다 상대적으로 높고, 자녀와 함께 거주하는 가구와 실버세대 비율이 두드러졌다. 하지만, 고학력, 고소득의 전문직 종사자와 개인사업자 등 신중간계층으로 분류되는 계층이라는 점은 서구와 유사하게 나타났다. 또한 우선순위는 다르지만 자산가치성과 생활문화 편의성에 대한 만족도가 높게 나타나 도심 재개발을 통해 물리적 환경이 개선되면서 쾌적한 주거환경을 찾아 타 지역에 거주하던 고학력, 전문직에 종사하는 중산층이 유입되는 젠트리피케이션 현상의 특징을 일부 확인 할 수 있었다.

본 연구의 한계점은 사례대상지 선정에 어려움이 있었던 것은 사실이다. 하지만 도심의 재개발 정책과 현황을 살펴보면 유사한 개발이 이루어진 사례가 적지 않고, 진행되고 있는 사례도 찾아 볼 수 있다. 따라서 향후 연구에서는 도심재개발의 계획단계부터 대상지를 선정 하여 연구를 진행한다면 원주민의 이동 경로를 파악할 수 있을 것이라 예상된다. 본 연구에서는 원주민의 재정착 사례가 없다는 것이 아쉬움으로 남는다. 물론 전수조사를 실시하지 못 했다는 것이 이유일 수 있겠으나, 현실적으로 어려움이 있다는 것은 연구의 한계라 하겠다.

정책적 시사점

서울의 전통적인 도심의 범위는 한정되어 있다. 서울시의 경우 전통적인 도심 뿐만 아니라 부도심도 공동화 현상에 의한 재개발의 필요성이 대두되었으며, 현재 재개발이 진행되고 있는 상황이다. 이러한 주거 젠트리피케이션 현상은 지방의 대도시에서도 계속해서 발생할 것이라 판단되며, 도심지의 지가 자체가 높고, 또한 주거단지를 조성하는데 많은 비용이 들어갈 수밖에 없는 것이 현실임을 전제한다고 해도 거주민의 욕구를 반영하고 만족할 수 있는 단지 개발이 필연적으로 필요하다면 원주민의 재정착도 고려하여야 한다. 도심재개발 과정 속에서 젠트리피케이션 현상이 발생하는바, 이들 원주민의 강제 이주에 대한 대책이 필요하다.

참고문헌

1. 고산화·박태원(2016), “노후 집한주거단지 재생을 위한 공동주택 리모델링 계획요소와 중요도분석”. 「도시정책연구」 7(3): 47-76.
2. 김결(2007) “서울시 젠트리피케이션의 발생원인과 설명요인”. 「한국도시지리학회」 10(1): 37-49.
3. 박영근·김판준·황태수(2006) “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”. 「주택연구」 14(2): 145-173.
4. 박지환(2005) “분당 신도시의 사회적 생산과 구성: 계급-공간의 사회문화적 형성에 관한 연구”. 「한국문화인류학」 38(1): 83-123.
5. 윤혜수(2017) “젠트리파이어의 사회적 위치와 실천: 2010년대 연남동 소상공인의 사례”. 서울대학교 대학원 석사학위 논문.
6. 이지현(2011) “서울시 젠트리피케이션에 대한 실증분석”. 서울시립대학교 석사학위 논문.
7. 이희연·심재현(2009) “서울시 젠트리파이어의 주거이동 패턴과 이주결정요인”. 「한국도시지리학회」 12(3): 15-26.
8. 조성희·강혜경(2000) “주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구”. 「한국주거학회지」 11(7): 45-56.
9. Crompton, R.(2008) *Chapter.6 Class and Culture: The Ethnography of Class*. in *Class and stratification*. Polity.
10. Lang, L.(1986) “Measuring economic benefits from gentrification”. *Journal of Urban*

- Affairs*, 8(4): 27-39.
11. Lees, L.(1994) “Rethinking Gentrification : Beyond the Positions of Economics of Culture”. *Progress in Human Geography*, 18(2): 137-150.
 12. Marcuse, P.(1999) “Gentrification Abandonment and Displacement : Connections, Causes and Policy Responses”. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28: 206-207.
 13. Millard-Ball, A.(2010) “Gentrification in a Residential Mobility Framework : Social Change, Tenure Change and Chains of Moves in Stockholm”. *Housing Studies*, 17(6): 833-856.

논 문 접 수 : 2019.12.30

1 차 심 사 완 료 : 2020.04.06

계 재 확 정 : 2020.04.06