

# 젠트리피케이션지역 음식점업 생존율에 영향을 미치는 공간적 요인: 서울시를 대상으로

## A Study on the Spatial Factors Affecting Restaurants' Survival Rates in the Gentrification Issue Area: Focused on the City of Seoul

이용백 Lee Yongbaek\*, 진장익 Jin Jangik\*\*

### Abstract

The objective of this study is to investigate how spatial factors affect the survival rate of restaurants in the gentrification area. In particular, this study explores the spatial characteristics of factors affecting survival rate of restaurants between regions and industrial sectors in gentrification areas of Seoul. For this, using survival analysis model, we focus on six commercial gentrification areas with the 2010-2018 business license data from the Ministry of Public Administration and Security. Our results show that growth in housing prices and franchise firms negatively affect survival rates of restaurants in gentrification areas. We also found that the better the access to public transportation (especially access to the subway), the lower the survival rate of restaurants in the gentrification area, and the survival rate are different by region and by industry. Our results suggest that local planning for reducing gentrification problem should be connected to commercial building rent policies and the transportation plan. Moreover, findings suggest that differentiated policies considering regional characteristics can be more effective rather than the identical policies as a way to resolve the gentrification problems in Seoul.

Keywords: Gentrification, Survival Rate, Survival Analysis Model, Business License Data

### I. 서론

도시공간은 시간의 흐름에 따라 성장과 쇠퇴를 경험한다. 서울시의 경우 최근 들어, 강북지역을 중심으로 오래되고 낙후된 지역들에 젊은이들이 모여들어 새로운 활력이 생기는 현상이 나타나고 있다(이기훈, 이수기, 천상현 2018). 특히, 성수동이나 해방촌 등지에서 특색 있는 공방, 카페, 음식점 등이 생겨나기 시작하

면서 쇠퇴했던 지역이 매력적인 공간으로 변하고 있다. 또한, 해당 지역의 거리들마다 젊은이들을 중심으로 유동인구가 늘어나면서 낙후되었던 골목상권이 활성화되고 있다. 이러한 현상은 낙후된 지역에 활기를 불어넣음과 동시에 지역 경제를 활성화해 지역상인과 거주민에게 긍정적인 영향을 주고 있다.

하지만, 낙후된 지역이 살아나는 긍정적인 현상은 필연적으로 지가와 임대료 상승을 동반한다. 이때, 증

\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 석사과정(제1저자) | M.D. Candidate, Dept. of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang Univ. | Primary Author | lyb1993@cau.ac.kr

\*\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 조교수(교신저자) | Assistant Prof., Dept. of Urban Planning and Real Estate, Chung-Ang Univ. | Corresponding Author | arcane03@cau.ac.kr

가하는 임대료를 감당하지 못하는 기존 상인들과 세입자들은 자신들의 터전에서 밀려 다른 곳으로 떠날 수밖에 없는데, 이러한 현상을 젠트리피케이션(Gentrification)이라고 부른다(Glass 1964). 즉, 젠트리피케이션 현상은 쇠퇴한 도심을 활성화하고 지역 간 불균형을 해소한다는 긍정적인 측면도 있지만, 해당 지역의 활성화에 기여한 장본인들이 급격히 상승한 임대료를 감당하지 못하고 이주(displacement)하게 되는 문제점을 내포한다(Atkinson 2004; Ley 2003; Smith 1979; 남기영, 김성록, 유준상 2020).

젠트리피케이션은 우리나라뿐만 아니라 세계 곳곳에서 도시가 성장하면서 나타나는 현상이다. 하지만, 해외에서 발생하는 대부분의 젠트리피케이션은 주거 지역에서 나타나는 반면, 우리나라에서는 주로 상업 지역에서 발생한다. 주거지역의 젠트리피케이션과는 다르게 상업지역에서는 임대료와 더불어 권리금이라는 특수한 형태의 진입장벽도 존재하기 때문에 대규모 자본의 투입을 유발한다(허자연, 정연주, 정창무 2015). 상업젠트리피케이션이 발생하는 골목상권은 대체로 이면도로와 인접한 가로에 입지하며, 일반 골목상권과는 차별화된 공간적 특성을 보인다. 예를 들어, 대중교통 접근성이 좋거나, 주변에 공원, 문화시설·놀이시설이 존재하거나, 예술가들이 모여드는 독특한 장소성을 가지기도 한다. 또한, 골목상권의 변화가 인근 주거지역으로 점차 확산되어, 주거용 건물들이 서서히 상업용으로 바뀌는 현상도 발견된다. 이러한 현상은 2000년 이후 서울시 구도심에서 점차 증가하기 시작하였으며, 임대료 상승으로 기존 임차인들이 비자발적으로 이주하게 되는 현상이 점차 사회적 문제로 대두되기 시작하였다(이재홍, 홍성조 2020; 김경선, 김동섭 2019).

젠트리피케이션 현상이 사회적으로 크게 이슈화됨과 동시에, 상업젠트리피케이션에 관한 연구도 다양

한 각도로 진행되었다. 예를 들어, 젠트리피케이션의 공간적 확산연구(김동현, 박진아 2018; 이슬기, 성현곤 2018), 젠트리피케이션의 원인(김경선, 김동섭 2019; 이기훈, 이수기, 천상현 2018; 오창화, 김영호 2016), 젠트리피케이션과 관련한 임대료 분쟁(김민아, 강정규 2019) 등 다양한 연구가 진행되고 있다. 하지만, 여전히 상업젠트리피케이션의 현상과 원인분석에 대한 실증연구가 미흡하다. 또한, 대부분의 연구가 단일 사례지역에 대한 분석이라는 한계점을 가진다. 즉, 서울시의 젠트리피케이션은 지역별로 각기 다른 특징을 가지기 때문에 지역별로 젠트리피케이션의 과정이나 임대료 상승에 영향을 받는 업종들에 차이가 있을 것으로 예상된다. 하지만, 여전히 지역별 차이를 밝히고 있는 연구는 많이 진행되지 못했다.

이에 본 논문은 서울시에서 젠트리피케이션으로 이슈가 되고 있는 주요 지역(홍대입구~연남동, 망리단길, 가로수길, 사로수길, 대학로입구~혜화역, 경리단길, 6개의 상권)을 대상으로 음식점업의 생존율에 영향을 미치는 공간적인 요인을 살펴보고자 한다. 그 이유는 음식점업은 젠트리피케이션 현상과 가장 관련이 높은 업종으로 젠트리피케이션 초기부터 그 변화가 뚜렷이 나타나기 때문이다(류화연, 박진아 2019). 분석을 위해, 업종별 인허가자료 자료 중에서 일반음식점, 휴게음식점, 제과점의 자료를 활용하며, 젠트리피케이션 현상이 심화되기 시작한 2010~2018년에 초점을 맞춘다. 또한, 젠트리피케이션으로 이슈가 되고 있는 지역과 젠트리피케이션이 발생하지 않는 지역의 공간적 특성의 차이가 어떠한지, 이러한 차이가 음식점업의 생존율에 서로 다른 영향을 주는 것은 아닌지, 지역별, 업종 간에는 어떤 차이가 존재하는지를 종합적으로 분석하여 서울시 젠트리피케이션 정책에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

## II. 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 젠트리피케이션 연구

젠트리피케이션 현상은 1964년 루스 글래스(Ruth Glass)에 의해 처음으로 소개되었다. 1960년대 런던 도심에 있는 낙후된 주거지에 물리적인 개선사업이 진행되었는데, 이곳에 영국의 귀족이라 불리는 젠트리(gentry) 계층이 이주하면서, 저소득층의 원주민들이 떠나게 되는 주거지역 내의 거주계층의 변화가 나타났다. 이를 젠트리피케이션이라고 하며, 이러한 현상의 주된 요인은 물리적 개선사업으로 인한 임대료 상승이라 할 수 있다. 임대료 상승으로 인한 원주민들의 비자발적인 이주(displacement)는 사회적으로 큰 문제가 되었는데, 이러한 현상은 현재에도 여전히 세계 여러 도시들에서 발생하고 있다.

루스 글래스 이후, 젠트리피케이션 연구는 스미스(Smith 1979)와 레이(Ley 1996)를 비롯한 다양한 학자들에 의해서 지속되어 왔다. 현재까지 진행되어온 실증연구는 젠트리피케이션의 원인을 찾고자 하는 연구, 젠트리피케이션으로 인해 발생하는 문제점에 관한 연구, 그리고 젠트리피케이션의 공간적 패턴에 관한 연구가 주를 이루고 있다. 해외연구들을 살펴보면, 젠트리피케이션에 영향을 미치는 요인은 예술가들의 유입(Ley 2003)과 도시재개발사업(Bruce and Rosenthal 2009), 도시기반시설의 확충(Moore 2015) 등이 가장 주요한 요인으로 나타난다. 또한, 대부분의 연구에서는 젠트리피케이션으로 인해 비자발적인 이주와 같은 문제점이 발생하고 있음을 지적한다(Sims 2016).

우리나라 젠트리피케이션 연구는 대부분 상업지역에서의 현상에 초점을 맞추고 있다. 주거지역이 아닌 상업지역에서 젠트리피케이션이 문제가 되는 데에는 복합적인 이유가 있지만, 가장 큰 이유 중 하나는 우

리나라의 자영업자의 비중이 상당히 크기 때문이기도 하다(이기훈, 이수기, 천상현 2018). 그럼에도 불구하고, 젠트리피케이션으로 인해 나타나는 문제점은 주거지의 문제와 유사하다. 즉, 낙후된 지역에 활력이 생기기 시작하면서 유동인구가 증가하고 매출이 오름과 동시에 임대료가 상승하는 문제이다(도혜원, 변병서 2017). 결국, 자영업자들은 높아진 임대료를 감당하지 못하고 지역에서 퇴출되는 문제가 발생하는데 이는 주거지에서 나타나는 젠트리피케이션과 매우 유사한 형태이다.

이러한 상업젠트리피케이션을 이해하기 위해 다양한 실증연구가 국내에서도 진행되어 왔다. 김희진, 최막중(2016)은 삼청동과 신사동의 문화특화 지역을 대상으로 인지적, 물리적 관점에서 젠트리피케이션의 변화 과정을 조사했다. 연구 결과 상업젠트리피케이션은 주거나 비상업시설에서 근린상업시설, 문화 관련 시설, 독립상점, 표준화상점의 순으로 시설유형이 전환되는 계층성을 보임을 밝혔다. 이를 통해, 상업젠트리피케이션은 하위계층의 시설들이 상위계층으로 바뀌는 비자발적인 이주 특성을 보임과 동시에, 동질화 및 획일화로 인한 장소성의 상실이라는 두 가지 문제점을 내포하고 있음을 지적하였다. 허자연, 정연주, 정창무(2015)는 경리단길이 그동안 지속적으로 문제가 되는 지역임에도 불구하고 신규 상업시설이 계속 입점하는 이유와 그 발생요인을 분석하였다. 분석 결과, 임대료의 급격한 증가에도 불구하고, 권리금에 대한 기대와 투기심리가 존재함을 찾아내었으며, 이는 향후 과잉 자본 유입으로 인한 문제를 초래할 수 있음을 지적하였다.

또 다른 개별 사례분석 연구로 김동준, 김기중, 이승일(2019)은 미시적 차원에서 서울시 홍대상권 내 필지들의 업종이 변화하는 데 영향을 주는 공간적 특성을 분석하였으며, 접근성이 좋은 상업시설들의 업종

이 변화할 확률이 높음을 확인하였다. 최막중, 양옥재(2018)는 임대료의 상승은 결국 토지 이용이 보다 합리적으로 실현되기 때문이며, 이는 경제적, 편리성, 쾌적성 등을 증가시키는 방향으로 젠트리피케이션이 진행되기 때문에, 보다 다양한 시각에서 젠트리피케이션을 바라보아야 함을 강조하였다. 김상현, 이한나(2016)는 성수동에서 일어났던 젠트리피케이션의 공간적 진행 양상을 살펴보고 분석하였으며, 성수동의 젠트리피케이션은 주민의 생활서비스를 충족시키는 업종들이 방문객을 위한 서비스 업종들로 변해가면서 발생한 것을 확인하였다. 오창화, 김영호(2016)는 공간회귀와 공간 필터링을 이용해 서울시 젠트리피케이션의 발생원인 및 특성을 분석하였으며, 낙후된 도시 내부의 근린을 적절하게 재활성화하여 도시를 계속해서 활성화하는 것이 중요함을 강조하였다.

## 2. 상업젠트리피케이션에 대한 논의 및 본 논문의 차별성

이렇게 국내외에서 다양한 연구가 진행되었음에도 여전히 젠트리피케이션에 대한 연구과제는 산재해있다. 예를 들어, 특정 사례지역만을 대상으로 연구가 진행되기 때문에 서울시에서 나타나는 젠트리피케이션 현상을 한눈에 확인하기가 쉽지 않았고, 지역별로 다르게 나타나는 젠트리피케이션의 특성을 비교하기가 쉽지 않았다(진장익 2019). 또한, 국내에서는 상업젠트리피케이션 연구가 연구자마다 다르게 나타나기 때문에 상업젠트리피케이션의 명확한 정의에 대한 확립도 필요하다. 이에 연구를 진행하기에 앞서 본 논문에서 다루고자 하는 젠트리피케이션의 정의에 대해 우선적으로 논의하고자 한다.

상업젠트리피케이션은 상권 활성화와 상권 정체성을 상실시키는 양면적 효과를 갖기 때문에 사회적으로

로 높은 관심을 받고 있다(박태원, 김연진, 이선영, 김준형 2016). 하지만 그 정의는 연구마다 다르게 나타나고 있는데, 예를 들어 Rankin(2008)과 Zukin, Trujillo, Frase and Jackson et al(2009)는 상업젠트리피케이션을 기존 상업시설의 고급화로 정의하고 있다. 즉 기존의 소규모 근린상점들이 고급 레스토랑이나 부티크로 변화하는 현상을 의미하며, 이로 인한 임대료와 방문객의 증가로 지역성이 변화되는 현상으로 상업젠트리피케이션을 설명한다. 윤윤채, 박진아(2016)는 서울의 상업젠트리피케이션을 주거지역에서의 프랜차이즈 상점, 카페, 음식점의 증가에 의한 지역의 용도변화 현상이라 정의하였다. 김다윤, 김경민, 김건(2017)은 주거기능이 상업기능으로 용도가 변경되면서 임대료가 상승하고 비자발적인 이주를 발생시키는 현상으로 정의하고 있다.

선행연구에서 나타난 상업젠트리피케이션을 정리하면 첫째, 상업젠트리피케이션은 주거지역에 상업시설이 침투하여 용도가 변화되는 현상과 둘째, 상업지역에서의 상인들이 임대료 상승으로 인해 비자발적인 이주를 경험하는 현상으로 구분할 수 있다. 본 논문에서 다루고자 하는 젠트리피케이션 현상은 후자 쪽으로 서울시의 대표적인 상업지역들 중에서 젠트리피케이션으로 이슈가 되는 지역을 선정해 기존 상인들이 밀려나는 현상에 초점을 두고자 한다. 즉, 건물의 용도가 주거기능에서 상업기능으로 변화하여 나타나는 현상이 아닌, 젠트리피케이션 이슈 지역에 입점하고 있는 음식점들의 생존율에 임대료 상승 및 공간적인 요인들의 영향력이 어떠한지를 실증적으로 규명하고자 한다. 또한, 본 논문은 선행연구에서 크게 다루지 못했던, 지역 간의 서로 다른 공간적 특성이 젠트리피케이션 지역에 입점하고 있는 음식점들의 생존율에 어떠한 영향을 미치고 있는지를 실증적으로 분석해보고자 한다. 이를 통해, 서울시에서 지역별로 어떠한

차별화된 정책이 필요한지에 관한 시사점을 도출할 수 있을 것으로 기대한다.

### III. 분석방법 및 연구의 자료

#### 1. 분석방법

본 논문의 목적은 젠트리피케이션 지역과 그 주변지역에서 음식점의 생존율에 영향을 주는 공간적 영향요인을 파악하고 비교분석하는 것이다. 이를 위해 본 논문은 생존분석모형(Survival Analysis Model)을 활용한다. 생존분석은 생존기간과 생존 여부의 두 가지 주요 정보를 활용하여, 그룹별 특성에 따른 생존기간의 차이를 분석하는 것을 주요 목적으로 한다. 이러한 생존분석은 선형회귀모형이나 로지스틱회귀모형에서 고려하지 못하는 중도절단된 자료를 분석할 수 있는 특성을 가지고 있다(Singer and Willett 2003). 또한, 생존분석은 사건이 발생하는 데 걸리는 시간에 관한 정보만 있다면, 사회과학의 다양한 분야에서 적용될 수 있다. 생존분석을 이용한 회귀분석은 생존시간에 대한 기저 분포로서 와이블 분포, 로그정규분포, 또는 지수분포 등과 같이 일정한 분포를 가정하는 모수적 방법과 누적생존확률을 생명표법을 통해 획득한 후, 생존기간이 어떠한 분포를 따르는지 알 수 없는 경우에 주로 사용하는 방법으로 카플란 마이어(Kaplan-Meier Method) 방법과 비례위험모형(Cox's proportional hazards regression model)이 있다.

비모수적 추정의 대표적 방법인 카플란 마이어 방법은 두 그룹 이상의 생존 기간에 차이가 있는지를 분석하고자 할 때, 중도절단 또는 관찰중단 등의 자료에 대한 취급이 용이해서 쉽게 적용할 수 있다(Kleinbaum and Klein 2012). 본 논문에서는 업종별인허가 데이터를 통해서 젠트리피케이션 현상을 알 수

있는 업종들에 대한 생존 기간 추정이 필요하다. 특히 분석시점 이전에 폐업을 한 경우에는 총 생존기간을 정확히 알 수 있지만, 계속해서 장사를 지속하고 있는 업종들에 대해서는 이탈 시점을 예측해야만 한다. 또한 사건 발생 여부에 대해 불확실한 자료인 Censored Data(아직 사건이 발생하지 않은 데이터, 본 논문에서는 유지 업종의 자료로 폐업을 하지 않고 있는 업종의 자료)가 포함되어 있을 때, Censored 샘플의 총 생존기간을 예측해야 하는데, 이때는 주로 비례위험모형(Cox's Proportional Hazards Regression Model)을 이용한다. 따라서 본 논문에서는 Cox 비례위험모형을 이용하여 분석하였다. Cox 비례위험모형에서는 누적생존함수가 종속변수이며 아래의 식과 같이 표현할 수 있다. 아래 식 S는 생존함수를 나타낸다(<식 1> 참조).

$$S(t) = [S_0(t)]^p \quad <식 1>$$

$$p = e^{(b \times predictor\ variable)}$$

Cox 비례위험모형은 해저드 함수(Hazard Function)를 기준으로 다음과 같이 표현되기도 한다.

$$h_1(t) = \exp(B_1 \times X_1) h_0(t) \quad <식 2>$$

<식 2>에서  $h_1(t)$ 는 예측변수  $X_1$ 을 가진 샘플의 관찰시간  $t$ 에서의 사망위험을 말한다.  $h_0(t)$ 는 예측변수를 하나도 가지지 않은 샘플의 관찰시간  $t$ 에서의 사망위험을 나타낸다.  $B_1$ 은 예측변수  $X_1$ 의 회귀계수를 가리킨다. 따라서 이들을 정리해보면 다음 <식 3>과 같이 나타낼 수 있다.

$$\frac{S_1(t)}{S_0(t)} = \exp(B_1 \times X_1) \quad <식 3>$$

본 논문에서는 Cox 비례회귀모형을 통해 여러 독립변수들로 구성된 하나의 모형을 구축하여 생존분석을 실시하였다.

## 2. 연구자료 및 대상지역

분석을 위해 본 논문은 행정안전부에서 제공하는 지방행정 인허가 데이터 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점의 인허가자료를 사용하였으며, 젠트리피케이션이 이슈가 되기 시작한 2010년부터 2018년까지 창업과 폐업 및 영업을 한 자료를 대상으로 하였다. 시점 선정의 이유는 서울시에서 젠트리피케이션이 이슈화되기 시작한 시기가 주로 2010년 초반부터이기 때문이며, 지역 간 젠트리피케이션이 발생시점에 다소 차이가 있을 수 있기 때문에 비교분석의 일반화를 위함이다. 세 개의 업종만을 선정한 이유는 젠트리피케이션과 관련된 선행연구에서 지적하고 있듯이, 여러 업종 중에서 음식업이 젠트리피케이션 현상과 가장 관련이 크기 때문이다(이기훈, 이수기, 천상현 2018; 김경선, 김동섭 2019; 박진아, 정윤주 2013). 또한, 앞서도 설명했듯이 카페와 음식점은 젠트리피케이션 발생 초기에 가장 활발하게 증가하는 업종으로 젠트리피케이션과 밀접한 관련이 있는 업종들이다(류화연,

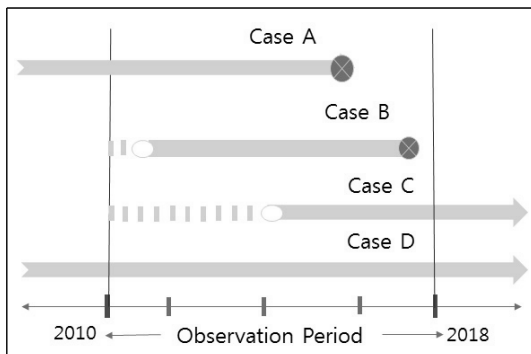
박진아 2019). 실제로, 서울시의 음식점 개업 신고 수는 2006년 대비 2012년에 23% 증가하였고, 젠트리피케이션 지역인 상수동과 연남동 지역에서는 각각 93%, 81% 증가한 것으로 나타났다(서울시 2016). 따라서 한식, 양식, 일식 등의 일반음식점과, 카페, 패스트푸드 등의 휴게음식점, 그리고 베이커리, 아이스크림 가게 등의 제과점을 분석 대상으로 선정하였다.

생존분석을 위해 <Figure 1>과 같은 과정을 통해 데이터를 구축하였다. A는 2010년 이전에 창업하고,

Table 1 \_ Samples

License Data	Area	Total Sample	Gentrification Area	Buffer 500m Area
Restaurant	Hongik University Entrance~ Yeonnam-dong	11,815	1,453	2,515
	Mangridan-gil		473	1,379
	Daehakro Entrance ~Hyehwa Station		360	723
	Gyeongriadan-gil		281	1,034
	Garosugil		788	1,250
	Sharosu-gil		469	1,090
Rest Restaurant	Hongik University Entrance~ Yeonnam-dong	4,052	387	939
	Mangridan-gil		156	528
	Daehakro Entrance ~Hyehwa Station		151	333
	Gyeongriadan-gil		48	281
	Garosugil		192	493
	Sharosu-gil		131	413
Bakery	Hongik University Entrance~ Yeonnam-dong	423	54	118
	Mangridan-gil		18	37
	Daehakro Entrance ~Hyehwa Station		4	21
	Gyeongriadan-gil		9	24
	Garosugil		37	50
	Sharosu-gil		16	35
Total		16,290	5,027	11,263

Figure 1 \_ Data Extraction Process



2018년 이전에 폐업을 한 경우를 나타내고, B는 2010년 이후에 창업하여, 2018년 이전에 폐업한 경우를 나타낸다. C와 D는 창업시점은 서로 다르지만 폐업하지 않고 2018년 이후에도 계속 영업을 하고 있는 경우를 나타낸다. 본 논문은 분석기간을 2010년부터 2018년으로 하였기 때문에 C와 D의 경우 2018년 12월 31일을 기준으로 생존일수를 산출하였다.

<Table 1>은 본 논문에서 사용한 자료의 샘플수를 나타낸다. 업종별 생존율에 영향을 주는 공간적인 효과가 젠트리피케이션 지역과 젠트리피케이션 이외의 지역에서 서로 다르게 나타날 것으로 예상되기 때문에, 그 효과를 살펴보기 위해 젠트리피케이션 지역과 그 이외의 지역으로 구분하였다. 이를 위해 우선적으로 젠트리피케이션으로 이슈가 되고 있는 지역의 공간적인 범위를 해당지역의 방문을 통해 조사한 후, ArcGIS를 통해 설정하였으며, 젠트리피케이션 지역으로부터 반경 500m 버퍼 내에 있는 샘플들을 대조군

으로 구분하였다. 이때, 반경 500m 지역은 <Figure 2>와 같이 각 사례지역의 폴리곤 경계선으로부터 500m 떨어진 지역을 의미한다. 따라서 사용된 총 자료는 일반음식점은 11,815개 휴게음식점은 4,052개 제과점은 423개의 자료가 사용되었다.

대상지역과의 비교집단을 반경 500m로 설정한 이유는 비교집단에서도 공간변수들의 영향력이 어느 정도는 나타나지만, 대상 지역보다는 그 영향력이 낮을 것이라 판단하여 두 지역을 비교 분석하고자 하였다. 또 다른 이유는 충분한 대조군 샘플수를 확보하기 위해 함(비교집단을 반경 500m 이내로 설정할 경우 샘플수가 작아지는 지역이 발생하며, 1000m까지 설정하면 실험군의 샘플 수보다 대조군의 샘플 수가 훨씬 많기 때문에 분석결과가 유의미하지 않게 나타날 것이라 판단됨)이며, 젠트리피케이션 지역과 어느 정도 거리가 있는 지역을 포함시켜야 젠트리피케이션 지역과는 다른 특성을 파악할 수 있을 것으로 판단되기 때문이다.

Figure 2\_ Study Area

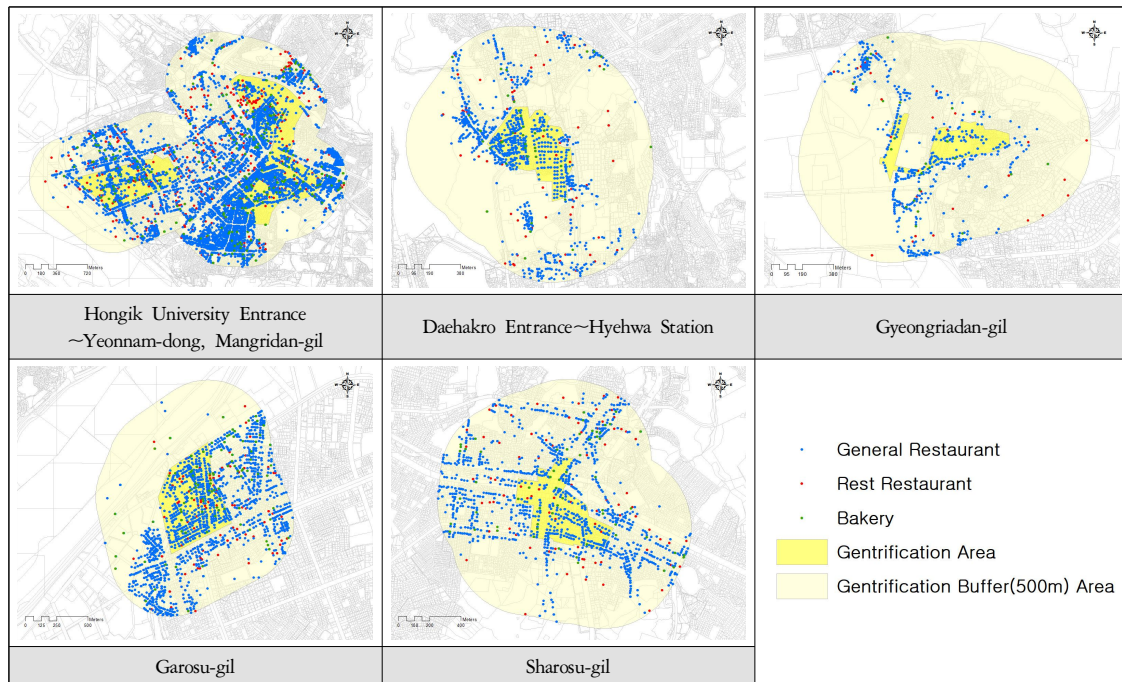


Table 2\_ Average Housing Price, 2010~2018

(unit: won/m<sup>2</sup>)

Area	Gentrification Area	Buffer 500m area	Diff
Hongik University Entrance~ Yeonnam-dong	5,462,171	5,379,136	83,035
Mangridan-gil	5,239,436	5,107,836	131,600
Daehakro Entrance~ Hyehe Station	5,344,232	5,159,776	184,456
Gyeongriadan-gil	6,688,269	6,492,900	195,369
Garosugil	7,475,251	7,103,398	371,853
Sharusu-gil	5,914,378	4,973,386	940,992

<Table 2>에서 나타난 것처럼 실제로 젠트리피케이션 지역과 반경 500m는 주택실거래가격이 차이가 나고 있었으며, 특히 샤로수길의 경우 m<sup>2</sup>당 94만 원 차이로 상당히 큰 편차를 보이고 있었다. 이러한 차이는 본 논문에서 선정한 젠트리피케이션지역과 반경 500m 지역이 공간적으로 서로 다른 특징을 보일 수 있음을 의미한다. <Figure 2>는 본 논문의 대상 지역인 홍대입구 및 연남동과 망원동, 혜화역, 경리단길, 가로수길, 샤로수길을 나타낸다. 각각의 지도는 젠트리피케이션 이슈지역과 젠트리피케이션 이슈지역으로부터 반경 500m 지역의 일반음식점, 휴게음식점, 제과점의 공간적 분포를 나타낸다. 젠트리피케이션 이슈지역을 <Figure 2>와 같이 설정한 이유는 다음과 같다. 홍대입구 및 연남동 지역과 망리단길은 홍대, 상수지역의 예술가들의 이동과 연트럴파크 조성 등으로 유동인구가 급격히 상승하면서 젠트리피케이션 현상이 심화되었다(김동준, 김기중, 이승일 2019; 임은정 2019). 경리단길은 지하철역 개통과 함께 유동인구가 급격히 증가하면서 상업화가 급격히 이루어지고, 이태원에 위치한 미군부대의 외국인을 위한 주거와 이색적인 카페, 식당 입지 등으로 젠트리피케이션 현상이 심화되었다(허자연, 정연주, 정창무 2015). 뜨는 상권(투데이뉴스 2019)을 지칭하는 ○리단길을 만

들어낸 경리단길은 지하철역에서 거리가 멀고 언덕이여서 상권으로서는 좋은 입지가 아니다. 그럼에도 불구하고, 고유한 색깔과 콘텐츠를 가진 가게들이 많아 순식간에 많은 사람들이 모이면서 저렴한 임대료가 치솟아 젠트리피케이션 지역으로 바뀌게 되었다.

가로수길은 젊은 디자이너와 작가들의 작업실이 생기면서 특정 직업군이 모여들어서 유동인구 증가 현상을 초래하였다(김필호 2015). 뿐만 아니라, 가로수길(중앙일보 2015)은 다양한 카페와 의류 편집샵, 디자이너 상점이 모인 이국적 장소로 유명해졌다. 하지만 국내외 관광객들의 유입이 급증하면서 대기업 브랜드 마케팅의 장소로 변모하였다. 대학로(스카이데일리 2016)는 ‘연극의 메카’이자 특색 있는 ‘맛집’이 즐비한 곳으로 ‘젊음과 문화’를 대표하는 거리로 많은 젊은이들이 찾게 되면서 뜨는 상권이 되었다. 하지만 이 개성 있는 상권은 대기업의 천편일률적인 프랜차이즈에 밀려 개성을 잃은 상권으로 바뀌게 되었다. 또한, 대학로는 문화지구로 지정된 이후, 지역의 상업화가 가속화되고 지가 및 임대료가 지속적으로 상승하면서 젠트리피케이션 현상이 가중되고 있다(김미영, 고진수 2020).

샤로수길(아주경제 2016)은 소규모 식당과 이색적인 호프집들이 들어서며 대학가 앞에 위치한 만큼 많은 젊은 층에게 인기를 얻었다. 2012년 초반 해도 허름한 골목이었는데, 샤로수길이란 별명이 붙으면서 본격적으로 유명세를 탔고 개성 있는 맛집이 하나 둘 등장하였다. 이와 같이 지역마다 각기 다른 특성을 보이기 때문에 젠트리피케이션으로 이슈가 되는 지역으로 6개의 지역을 선정하였으며, 특히, 실제로 젠트리피케이션 현상이 나타나고 있는 공간적 영역을 대상으로 연구의 범위를 설정하였다. 특히, 해당 지역들은 언론 및 전문가 등에 의해 거론되고 있는 주요한 젠트리피케이션 발생지역으로 서울시 정책 대상지역으로 분류되고 있다(서울시 2015).



### 3. 변수구성

<Table 3>은 생존분석을 위해 사용된 변수를 나타낸다. 종속변수는 창업 후 폐업할 때까지의 업종별 영업일수를 나타낸다. 젠트리피케이션 지역에서 영업하는 상인들의 폐업률에 가장 큰 영향을 미치는 것이 임대료 상승으로 알려져 있다(최막중, 양옥재 2018; Chapple and Zuk 2016). 안타깝게도 상가건물의 임대료 자료는 존재하지 않는다. 따라서 이를 대체하기 위해 주택실거래가격을 활용 주택가격 상승률을 변수로 활용하였다. 일반적으로 임대료가 상승하는 지역은 토지가격이 상승하고, 이는 인근 주택가격의 상승으로 이어지기 때문에 여러 선행연구들에서는 공시지가(허자연, 정연주, 정창무 2015; 정지희 2008)를 사용하였다. 하지만, 공시지가의 상승률은 정책에 영향을 받는 등 현실을 반영하기 힘든 변수라고 판단된다. 반면, 해당 지역의 주택가격이 상승하는 현상은 그 지역의 전반적인 입지가 좋아진다는 것을 의미하고 이는 해당 지역에 입지하고 있는 여러 시설들의 임대료가 상승할 가능성이 높음을 의미한다. 물론, 주택가격의 상승률이 임대료 상승률을 직접적으로 반영한다고 보기는 힘들지만, 이보다 더 좋은 대안이 없기 때문에

본 논문에서는 주택가격상승률을 임대료의 대리변수로 활용하였다.

젠트리피케이션과 함께 나타나는 현상은 프랜차이즈의 증가이다(이진희, 임상연, 박중순, 이왕진 2019). 하지만, 미시적 단위에서의 프랜차이즈 변수는 구축하기가 쉽지 않기 때문에, 대체변수로 지역의 평균적인 점포의 규모를 사용하였다. 항상 그렇지는 않지만, 일반적으로 지역의 평균적인 상점의 규모가 커질수록 대기업 중심의 프랜차이즈 업종들이 많아진다. 따라서 업종들의 규모를 대체변수로 사용하였다. 이를 위해, 집계구 자료를 활용하였으며, 산업별 집계구 자료 중에서 소매업과 레스토랑의 산업코드만을 추출해 종사자/사업체수의 값을 산출하였다. 또한, 각 개별 업체들의 인허가연도부터 폐업연도까지의 증가율을 계산하여 사용하였는데, 2018년까지 폐업하지 않고 운영하고 있는 경우, 2018년 자료를 적용하여 증가율을 계산하였다. 주택실거래가의 증가율 역시 집계구별 평균을 산출하여 활용하였다.

대중교통 접근성, 공원접근성 등은 유동인구의 증가에 영향을 줄 수 있는 중요한 공간적 요인(Kahn 2007; McMillen and McDonald 2004)이기 때문에 기존 음식점들의 생존율에 영향을 줄 것으로 예상되어 변

Table 3 \_ Variables and Data Sources

	Variables	Variable Description	Source
Dependent	Business days	Survival period until restaurant opens and closes	Local Administrative License Data
Independent	Growth in housing price	Growth in housing price of surrounding area	KOSIS, SGIS
	Growth in average retail store size	Growth in franchise retail store of surrounding area	KOSIS, SGIS
	Growth in average restaurant size	Growth in franchise restaurant of surrounding area	KOSIS, SGIS
	Distance to subway station(m)	Distance between business place and subway station	Seoul Open Data Plaza
	Distance to bus stop(m)	Distance between business place and bus stop	Seoul Open Data Plaza
	Distance to park(m)	Distance between business place and park	Seoul Open Data Plaza
	Distance to main intersection(m)	Distance between business place and main intersection	ITS National Traffic Information Center
	Land use types	1=Residential area, 2=Commercial area, 3=Industrial area, 4=Green area	Seoul Open Data Plaza

수에 포함하였다. 예를 들어, 지하철역 인근 지역은 유동인구가 많기 때문에 상권이 발달하는 경우, 임대료 상승이 가장 클 것으로 예상된다. 이는 젠트리피케이션을 유발하는 가장 큰 요인이기 때문에 지하철과의 접근성은 젠트리피케이션에 영향을 주는 주요한 변수이다. 또한, 녹지와 같은 공원접근성은 유동인구 변동에 영향을 주기 때문에 이러한 요인들도 음식점업의 생존율에 영향을 줄 것으로 예상된다. 토지이용 용도지역에 따라서도 생존율에 영향을 줄 것으로 예상되는데 이는 지가상승이 토지이용에 따라서 다르게 나타나기 때문이다. 그 이유는 용적률에 따른 개발가능성에 차이가 있을 뿐만 아니라, 업종의 입지 여부도 토지 이용에 따라 달라질 수 있기 때문이다.

#### IV. 실증분석 결과

##### 1. 기술통계

<Table 4>는 생존분석모형에 사용된 변수들의 기술

통계를 나타낸다. 본 논문은 일반음식점, 휴게음식점, 제과점으로 크게 업종을 분류해서 분석을 시도하였으며, 젠트리피케이션 이슈지역과 그 이외의 반경 500m 지역을 대조해서 분석을 진행하였다. 영업일수는 젠트리피케이션 지역이 그 이외의 지역인 500m 버퍼 지역보다 짧았다. 주택가격상승률은 젠트리피케이션 지역에서 더 높게 나타났으며, 지역별 평균 상점규모의 크기는 업종별로 다르게 나타났다. 이는, 젠트리피케이션 지역이라도 프랜차이즈의 증가율이 더 크지는 않을 수 있다는 것을 의미하지만 그 영향력에 대해선 검증이 필요할 것으로 여겨진다. 공원과 거리인 젠트리피케이션 지역에 있는 음식점들에서 일반적으로 더 먼 것으로 나타났다. 즉, 젠트리피케이션 지역보다 반경 500m 지역에 입지한 음식점들이 평균적으로 공원과 접근성은 더 좋은 것으로 판단된다. 반면, 지하철역과의 접근성 버스정류장과의 접근성 주요도로와의 접근성은 젠트리피케이션 지역이 더욱 좋은 것으로 나타났다. 즉, 젠트리피케이션 지역은 그 이외의 지역에 비해 일반적으로 대중교통 접근성이 좋은 지

Table 4 \_ Descriptive Statistics

Variable	Restaurant		Rest Restaurant		Bakery	
	Gentrification Area	Buffer 500m Area	Gentrification Area	Buffer 500m Area	Gentrification Area	Buffer 500m Area
Business days	926.33	945.87	690.69	794.05	874.34	951.21
Growth in housing price	10.64	8.44	8.06	7.75	11.54	7.34
Growth in average retail store size	3.90	9.41	5.49	5.20	0.68	0.19
Growth in average restaurant size	1.61	3.27	2.25	2.16	2.52	8.81
Distance to park (m)	217.69	188.08	206.15	181.40	228.57	175.03
Distance to subway station (m)	543.16	563.38	538.84	564.71	572.18	544.36
Distance to bus stop (m)	116.14	122.66	109.84	123.16	111.72	123.18
Distance to main intersection (m)	135.65	133.86	128.60	142.31	127.52	139.59
Residential area (%)	83.2	76.8	81.7	67.6	84.6	69.7
Commercial area (%)	14.2	17.5	15.6	26.5	13	24.1
Industrial area (%)	0	1.2	0	1.8	0	0
Green area (%)	2.8	4.5	2.7	4.1	2.4	6.2
Sample Number	3,824	7,991	1,065	2,987	138	285

역을 중심으로 나타나는 것으로 판단된다. 눈에 띄는 점은 젠트리피케이션 지역의 음식점은 주거지역에 입점하고 있는 비율이 80% 이상으로 대조지역에 비해 높게 나타나고 있었다. 반면, 젠트리피케이션 지역은 상업지역의 비율이 낮게 나타나고 있었다. 이는, 서울시 젠트리피케이션이 일반적으로 주거지역에서 나타나고 있다는 선행연구들의 결과와 일치하는 부분이다 (최막중, 양옥재 2018).

<Figure 3> 중에서 왼쪽 그림은 일반음식점, 휴게 음식점, 제과점을 합친 데이터를 통해 젠트리피케이션 지역과 젠트리피케이션이 아닌 지역의 생존율을

비교해보았다. 음식점의 생존율은 젠트리피케이션 지역이 비퍼 지역보다 낮게 나타나고 있었으나, 그리 큰 차이는 아님을 알 수 있다. <Figure 3>에서 오른쪽은 젠트리피케이션 지역만을 대상으로 모든 업종들의 생존율을 비교해 보았다. 그 결과 6개의 지역 중에서 대학로(혜화역)에 있는 음식점이 가장 높은 생존율을 나타냈고, 경리단길, 샤로수길, 가로수길의 순으로 나타났으며, 망원동과 홍대입구 및 연남동에 위치하고 있는 음식점이 가장 낮은 생존율을 보였다.

업종별 생존율은 폐업률로 변환해서 설명하는 것이 더욱 간명하기 때문에, 폐업률을 따로 계산해 보았

Figure 3 \_ Small Business Survival Rate by Region

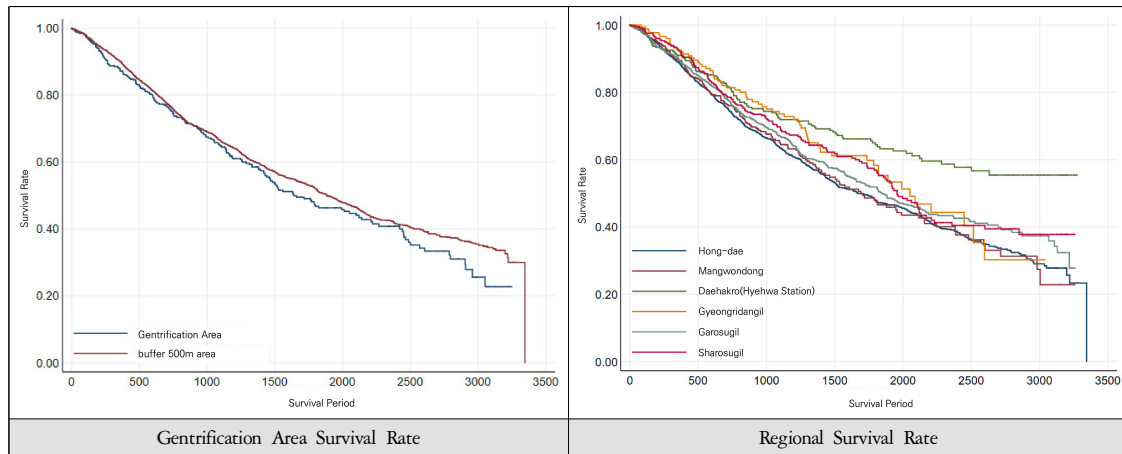


Table 5 \_ Close Rates of Restaurants in Gentrification Area

Region	Open	Close	Close Rate	Close Rate by Business Types							
				Western Cuisine	Cafe	Flour based Food	Japanese Food	Korean Food	Hof/Chicken	Coffee Shop	Convenience Store
Hongik University Entrance~ Yeonnam-dong	1,599	1,064	40%	45%	57%	40%	32%	34%	42%	45%	41%
Mangridan-gil	316	186	39%	33%	68%	45%	41%	37%	37%	41%	20%
Daehakro Entrance~ Hyehwa Station	250	110	30%	25%	22%	18%	0%	18%	20%	43%	50%
Gyeongriadan-gil	114	68	38%	34%	25%	100%	60%	52%	22%	66%	25%
Garosugil	485	374	43%	47%	56%	50%	30%	41%	30%	49%	18%
Sharosu-gil	288	173	37%	18%	25%	42%	32%	42%	25%	44%	50%

Note: Close rate=Close/(Open+Close)×100.

다. <Table 5>는 2010년에 영업을 시작하여 2018년 까지도 영업을 계속하고 있는지, 아니면 폐업했는지를 나타낸 표이다. 대학로는 음식점업의 폐업률이 가장 낮은 30%였으며, 사로수길, 경리단길의 순으로 폐업률이 낮았다. 반면, 홍대입구와 가로수길은 폐업률이 가장 높게 나타났다. 즉, 대학로는 서울시 전체로 봤을 때 젠트리피케이션의 발생시점이 가장 빠른 지역 중 하나이기 때문에(윤윤채, 박진아 2016), 2010년 이후에는 변화가 더더져 폐업률이 낮은 것으로 판단되는 반면, 홍대입구 및 연남동 및 가로수길은 서울시에서 젊은이들이 가장 많이 찾는 지역이기 때문에 입주하고 있는 상점의 변화도 급속도로 나타나고 있는 것으로 판단된다.

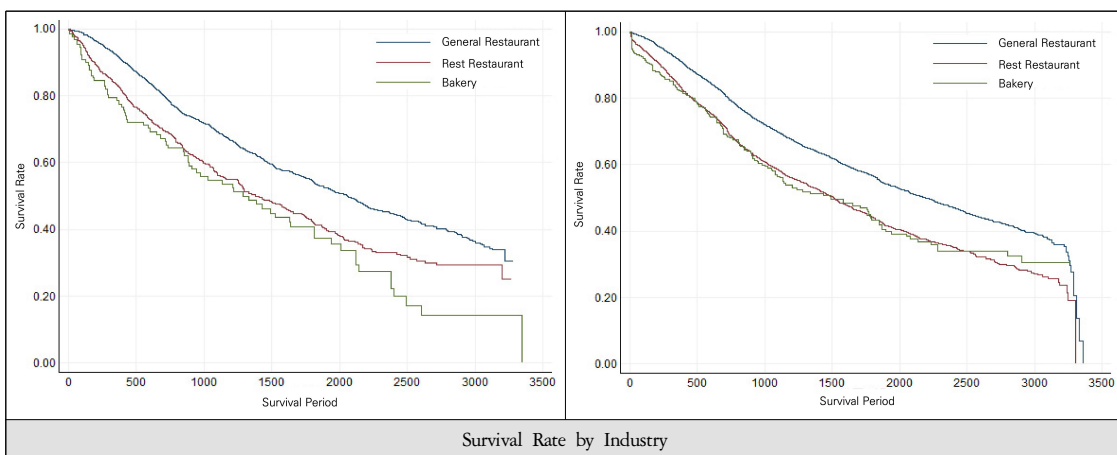
업종별 폐업률은 각 지역별로도 서로 다른 패턴을 보였다. 예를 들어, <Table 5>에서 나타난 것처럼 홍대입구와 연남동은 경양식, 호프/통닭의 폐업률이 가장 높았으며, 카페의 폐업률은 망리단길에서 가장 높게 나타났다. 대학로는 전반적으로 업종별 폐업률이 낮은 편이었으나, 편의점의 폐업률은 가장 높게 나타났다. 경리단길은 분식, 일식, 한식, 커피숍의 폐업률이 가장 높게 나타난 지역으로 최근 들어 경리단길에

서의 젠트리피케이션이 이슈가 되고 있는 사회적인 현상과 맥락을 같이 한다. 가로수길은 경양식의 폐업률이 가장 높게 나타났다. 이러한 결과는 젠트리피케이션과 특정 업종은 일정한 관계가 없으며, 지역별로 서로 다른 차이를 보이기 때문에 지역별로 젠트리피케이션의 양상은 다를 수 있음을 실증적으로 보여준다. 이는, 젠트리피케이션에 대한 대책이 지역별로 서로 다르게 적용되어야 함을 시사한다.

이와 같이, 서울시 젠트리피케이션 이슈 지역이라고 할지라도 지역별로 음식점업의 생존율이 다르게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 지역별로 서로 다른 특성을 지니기 때문으로 판단되지만, 이에 대해서는 보다 정확한 분석이 필요할 것으로 여겨진다. 예를 들어, 상관마다 젠트리피케이션의 발생시점이 다를 수 있기 때문에 상관별로 서로 다른 특징이 나타날 수 있음을 배제할 수 없다. 이와 관련된 부분은 본 연구의 범위를 벗어나기 때문에 향후 연구를 통해 진행될 필요성이 있음을 밝혀둔다.

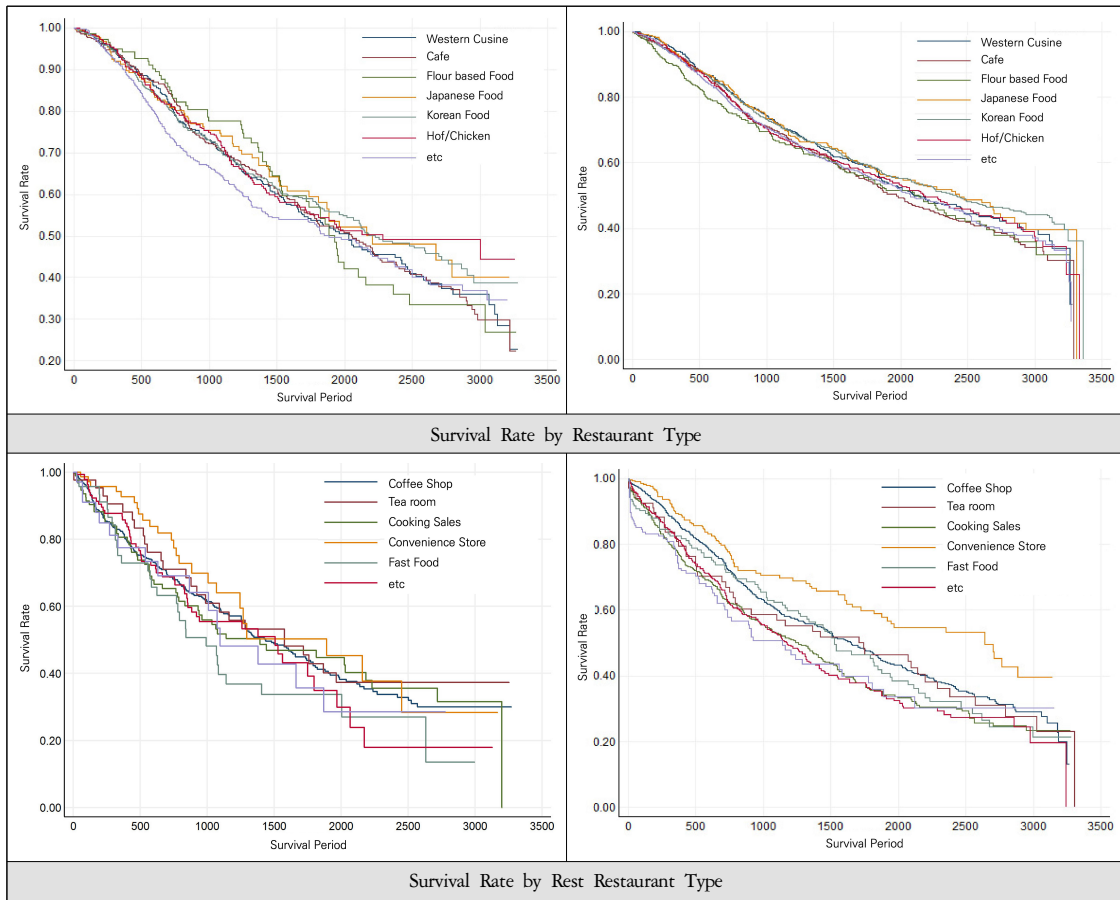
<Figure 4>에서 나타난 것과 같이 업종에 따라 서로 생존율에 차이를 보이고 있었다. 예를 들어, 휴게음식점이나 제과점보다는 일반음식점의 생존율이 좀

Figure 4 \_ Survival Rate by Industry: Gentrification(left) vs. Buffer 500m Area(right)



(continued)

Figure 4\_Survival Rate by Industry: Gentrification(left) vs. Buffer 500m Area(right) (continued)



더 높게 나타나고 있음을 알 수 있었으며, 이는 젠트리피케이션 지역과 젠트리피케이션 이외 지역(반경 500m 지역)에서 동일하게 나타나고 있음을 알 수 있었다. 젠트리피케이션 지역과 그 이외 지역에서의 세부업종별 생존율은 서로 다르게 나타나고 있었으며, 대체적으로 젠트리피케이션 지역의 생존율이 낮게 나타나고 있음을 알 수 있었다. 눈에 띄는 것은 편의점의 경우 젠트리피케이션 이외의 지역에서 가장 생존율이 높게 나타나고 있는 특징을 보였다. 이에 대해서는 자세한 분석이 필요하겠지만, 아마도 젠트리피케이션 이외의 지역의 편의점의 증가가 젠트리피케이션 지역보다는 덜하기 때문으로 판단된다.

## 2. 실증분석 결과

<Table 6>은 Cox비례위험모형을 통한 생존분석결과를 보여준다. 첫 번째 모형은 젠트리피케이션 이슈지역만을 대상으로 한 모형이고, 두 번째 모형은 젠트리피케이션 이슈지역에서 반경 500m만을 대상으로 한 모형이다. 이 둘을 구분한 이유는 앞서도 언급했듯이, 공간적 특성이 음식점의 생존율에 미치는 영향이 젠트리피케이션 지역과 그 이외의 지역에서 어떤 차이를 보이는지를 밝히기 위함이다. 분석결과, 두 모형의 설명력은 모두 신뢰할 수준으로 나타났으며, 사용된 샘플수는 각각 3,824개 7,991개이다.

**Table 6** \_ Empirical Results of Cox Proportional Risk Model

Variable	Gentrification Issue Area	Buffer 500m Area
Growth in housing price	1.0083 ***	1.0011 ***
	(0.0003)	(0.0010)
Growth in average retail store size	1.0011 **	0.9994
	(0.0005)	(0.0003)
Growth in average restaurant size	1.0014 ***	1.0006 **
	(0.0003)	(0.0003)
Distance to park	0.9998	1.0000
	(0.0003)	(0.0002)
Distance to subway station	1.0001	0.9999
	(0.0001)	(0.0001)
Distance to bus stop	0.9999	0.9997
	(0.0005)	(0.0003)
Distance to main intersection	0.9994	1.0010
	(0.0004)	(0.0003)
Commercial area	1.0202	1.4988 ***
	(0.1384)	(0.1358)
Green area	1.1620	0.8807
	(0.3221)	(0.0933)
Rest Restaurant	1.3248 ***	1.2459 ***
	(0.0815)	(0.0623)
Bakery	0.9721	1.4769 ***
	(0.1447)	(0.1922)
Mangridan-gil	1.0742	0.9490
	(0.5916)	(0.0631)
Daehakro Entrance~ Hyehwa Station	0.9615 ***	0.7047 ***
	(0.1071)	(0.0843)
Gyeongriadan-gil	0.7849	1.0173
	(0.1517)	(0.0988)
Garosu-gil	1.0452	0.9809
	(0.0904)	(0.0727)
Sharosu-gil	1.0240	1.0616
	(0.1058)	(0.0907)
Sample Number	3,824	7,991
No. of subjects	1,654	2,309
No. of Failures	1,654	2,097
Log Likelihood	-10,523.548	-15,435.41
Wald chi2(12)	151.20 ***	230.71 ***

Note: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1

결과를 해석하면, 지역의 평균 주택가격상승률과 소매업과 음식점의 규모가 커질수록 생존율이 감소하는 것으로 나타났다. 이는 예상한대로, 임대료로 대변되는 지역의 주택가격 상승률이 음식점업의 생존율을 위협하는 요인임을 알 수 있었으며, 프랜차이즈와 같이 규모가 큰 업종이 많아질수록 기존 상인들의 이탈이 증가함이 실증적으로 드러난 결과라 할 수 있다. 반면, 반경 500m 지역에서는 주택가격 상승률과 지역의 평균 음식점 규모의 증가가 개별 음식점의 생존율을 감소시키는 것으로 나타났다. 하지만, 그 영향력은 젠트리피케이션 지역보다 작게 나타나고 있는 것으로 보아, 임대료 상승과 대규모 음식점의 증가는 젠트리피케이션 지역에 더 큰 영향을 주는 것으로 판단된다.

한편, 접근성 변수는 젠트리피케이션 지역과 반경 500m 지역 모두에서 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이는 아마도, 젠트리피케이션 지역은 지하철역이나 공원 등의 접근성도 중요하지만, 접근성이 다소 낮아도 인지도가 높은 곳까지 방문객들이 증가하고 있는 추세이기 때문인 것으로 판단된다. 하지만, 업종별, 지역별로 편차가 존재할 수 있기 때문에 자세한 설명은 뒤에 나올 지역별 모형분석의 결과를 해석할 때 하기로 한다. 젠트리피케이션 지역에서 용도지역에 따른 생존율에 차이는 존재하지 않았지만, 500m지역에서는 상업지역일수록 생존율이 감소하는 것으로 나타났다. 또한, 젠트리피케이션 지역과 500m 지역 모두에서 일반음식점에 비해 휴게음식점일수록 생존율이 낮게 나타났다. 지역별로는 서울시 6개 젠트리피케이션 지역 중에서 대학로에서의 생존율이 다른 지역에 비해 높게 나타났다. 그 이유는 앞서서도 언급했듯이, 아마도 대학로가 다른 지역에 비해 젠트리피케이션의 단계가 가장 많이 진행된 지역이기 때문인 것으로 판단된다.

<Table 7>은 업종별 생존분석모형의 결과이다. 주택가격상승률의 증가는 업종에 상관없이 생존율에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났으며, 젠트리피케이션 지역과 반경 500m지역에 상관없이 음의 관계를 보였다. 하지만, 전체적으로 젠트리피케이션 지역의 계수값이 큰 것으로 보아, 주택가격 상승률은 모든 업종에서 젠트리피케이션 지역에서 더 큰 영향이 나타남을 알 수 있었다. 또한, 소매업과 음식점 등에서 프랜차이즈와 같이 규모가 큰 상점의 증가도 반경 500m지역보다 젠트리피케이션 지역에서 음식점들의 생존율을 더 위협하는 요인으로 나타났다.

공원과의 거리는 젠트리피케이션 지역 내의 음식점들의 생존율에 영향을 주는 요인으로 나타났으며, 공원과 거리가 가까울수록 일반음식점의 생존율은 감소하며, 휴게음식점의 생존율은 높아지는 것으로 나타났다. 지하철역과의 거리가 가까울수록 젠트리피케이션 지역에서 일반음식점과 베이커리의 생존율은 높아졌으며, 휴게음식점의 경우 젠트리피케이션 지역인 경우 지하철역과의 거리가 가까울수록 생존율이 떨어졌다. 이는, 유사한 업종일지라도 특성에 따라서 생존율에 차이가 존재함을 의미하며, 이때 지하철 접근성이 생존율에 영향을 미치는 중요한 변수임을 의미한다.

Table 7 \_ Empirical Results of Cox Proportional Risk Models (By Industry)

Variable	Restaurant		Rest Restaurant		Bakery	
	Gentrification Area	Buffer 500m Area	Gentrification Area	Buffer 500m Area	Gentrification Area	Buffer 500m Area
Growth in housing price	1.0174 *** (0.0010)	1.0103 *** (0.0012)	1.0127 *** (0.0016)	1.0125 *** (0.0014)	1.0304 *** (0.0079)	1.0262 *** (0.0072)
Growth in average retail store size	1.0014 ** (0.0006)	0.9991 * (0.0004)	1.0007 (0.0010)	0.9993 (0.0006)	1.0066 *** (0.0020)	1.0025 * (0.0069)
Growth in average restaurant size	1.0013 *** (0.0004)	1.0004 (0.0004)	1.0018 ** (0.0007)	1.0006 (0.0006)	0.9961 (0.0039)	0.9979 (0.0043)
Distance to park	0.9992 ** (0.0003)	1.0004 (0.0003)	1.0011 * (0.0006)	0.9996 (0.0004)	1.0031 (0.0025)	1.0016 (0.0023)
Distance to subway station	1.0005 ** (0.0002)	0.9998 (0.0001)	0.9991 ** (0.0003)	1.0000 (0.0001)	1.0027 * (0.0014)	1.0002 (0.0006)
Distance to bus stop	1.0000 (0.0005)	1.0004 (0.0005)	1.0001 (0.0010)	0.9993 ** (0.0006)	0.9955 (0.0034)	1.0000 (0.0028)
Distance to main intersection	0.9999 (0.0005)	1.0004 (0.0004)	0.9977 ** (0.0009)	1.0016 *** (0.0006)	1.0001 (0.0024)	1.0004 (0.0017)
Commercial area	1.2106 (0.1952)	1.1093 (0.1220)	0.6447 (0.1689) *	1.5943 *** (0.2107)	0.3554 ** (0.1468)	3.9643 *** (1.7692)
Green area	1.1029 (0.3257)	1.0306 (0.1267)	1.0862 (0.7427)	0.5980 ** (0.1294)	3.7597 (3.8290)	0.7047 (0.8627)
Mangridan-gil	0.9929 (0.6284)	0.9701 (0.0801)	1.1614 (0.1728)	0.9543 (0.1177)	0.1621 *** (0.0684)	1.6266 (0.6570)
HyeHwa Station	0.7302 ** (0.1136)	0.7516 * (0.1210)	0.8815 (0.1680)	0.6831 ** (0.1210)	1.2902 (0.6398)	0.5088 (0.4184)
Gyeongriadan-gil	0.5538 *** (0.1253)	0.9207 (0.1120)	0.9684 *** (0.6391)	0.9537 (0.1803)	0.5972 (0.7138)	1.3023 (0.7440)

(continued)

Table 7 \_ Empirical Results of Cox Proportional Risk Models (By Industry)(continued)

Variable	Restaurant		Rest Restaurant		Bakery	
	Gentrification Area	Buffer 500m Area	Gentrification Area	Buffer 500m Area	Gentrification Area	Buffer 500m Area
Garosu-gil	0.8555 (0.0887)	1.0014 (0.0895)	1.0830 (0.1953)	0.9294 (0.1291)	0.4429 (0.3793)	0.2524 (0.2014)
Sharusu-gil	0.9460 (0.1130)	1.1011 (0.1255)	0.8365 (0.1499)	0.8869 (0.1154)	1.3604 (0.7245)	2.9864 (1.0345)
Western cuisine	0.6200 *** (0.0628)	0.8509 * (0.0742)				
Cafe	0.4613 *** (0.0474)	0.7071 *** (0.0599)				
Flour based food	0.6152 *** (0.0848)	0.7841 * (0.1010)				
Japanese food	0.7022 *** (0.0953)	0.9694 (0.1115)				
Korean food	0.6327 *** (0.0590)	0.8620 * (0.0735)				
Draft-beer bar/Chicken	0.5818 *** (0.0659)	0.9449 (0.0975)				
Coffee shop			1.2299 * (0.1315)	0.9751 (0.1426)		
Sample Number	3,824	7,991	1,065	2,987	138	285
No. of subjects	1,188	1,519	402	705	64	85
No. of failures	1,188	1,519	402	705	64	85
Log Likelihood	-7139.84	-9533.76	-1,981.52	-3,868.15	-188.90	-272.77
Wald chi2(12)	199.99 ***	116.77 ***	112.38 ***	131.65 ***	135.70 ***	47.49 ***

Note: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1

다. 상업지역일수록 휴게음식점과 베이커리는 젠트리피케이션 이외의 지역일 때 생존율이 감소하는 것으로 나타났다. 또한, 대학로(혜화역)와 경리단길일수록 일반음식점의 생존율이 다른 지역에 비해 높게 나타나고 있음을 알 수 있었다. 그 이유는 아마도, 대학로는 젠트리피케이션이 많이 진행된 단계이기 때문인 것으로 판단되며, 경리단길인 경우, 젠트리피케이션이 활발하게 일어나는 시기이기 때문에 카페나 커피숍과 같은 업종보다 음식점들의 생존율이 높은 것으로 판단된다. 이러한 결과는 지역별 모형에도 차이가 존재할 것을 의미하기에 지역별 모형도 분석에 포함하였다. 세부업종별로 살펴보면, 일반음식점 중에서

도 젠트리피케이션 지역에서는 카페, 호프/통닭, 분식, 한식, 일식의 업종순으로 생존할 확률이 높게 나타났으며, 커피숍의 생존율이 가장 낮은 것으로 나타났다.

서울시 젠트리피케이션의 지역별 차이를 살펴보기 위해 지역별 모형을 구성하여 생존분석을 실시하였으며, 결과는 <Table 8>과 같다. 망리단길을 제외하고 주택가격 상승은 모든 지역에서 기존 상인의 생존율을 하락시키는 것으로 나타났다. 규모가 큰 소매업종들의 증가는 홍대와 가로수길에서 음식점업의 생존율을 하락시키는 요인으로 작용하였으며, 규모가 큰 음식점들의 증가는 망리단길과 샤로수길을 제외한 홍대, 대학로, 경리단길, 가로수길에서 음식점업의 생존



율에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가로수길의 경우 지하철역에서 멀어질수록 생존율이 떨어지는 것으로, 경리단길의 경우 버스정류장에서 멀어질수록 생존율이 떨어지는 것으로 나타났다. 홍대·연남동, 대학로, 가로수길, 샤로수길의 경우 모두 일반 음식점에 비해 휴게음식점과 제과점의 생존율이 현저하게 낮은 것으로 나타났다. 즉, 커피숍과 같은 업종들일수록 다른 업종에 비해 생존할 확률이 떨어지는 것으로 보인다. 이는, 아마도 커피숍의 경우 대형 프

랜차이즈에 비해 기존 상인들이 운영하는 커피숍들이 경쟁력이 약해지기 때문으로 판단된다. 젠트리피케이션 지역에서의 문제점을 정책적으로 해결하고자 할 때, 커피숍과 같은 업종들에 대한 진입과 운영에서의 한계점들을 사전에 인지할 수 있도록 하고 이러한 업종들을 중심으로 상생할 수 있는 방안을 우선적으로 모색하는 필요가 있을 것으로 여겨진다. 또한, 젠트리피케이션 문제를 해결하기 위해서는 지역별로 서로 다른 대책이 필요함을 시사한다.

Table 8\_Empirical Results of Cox Proportional Risk Model (By Gentrification Issue Area)

Variable	Hongik University Entrance~ Yeonnam-dong	Mangridan-gil	Daehakro Entrance~ Hyehwa station	Gyeongridan-gil	Garosu-gil	Sharosu-gil
Growth in housing price	1.0073 *** (0.0009)	0.9999 (0.0031)	1.0102 *** (0.0033)	1.0306 *** (0.0073)	1.0172 *** (0.0025)	1.0244 *** (0.0056)
Growth in average retail store size	1.0027 *** (0.0010)	0.9991 (0.0016)	1.0023 (0.0025)	0.9919 *** (0.0026)	1.0012 * (0.0007)	1.0018 (0.0013)
Growth in average restaurant size	1.0048 *** (0.0011)	0.9989 (0.0013)	1.0144 ** (0.0070)	1.0491 *** (0.0120)	1.0017 *** (0.0004)	0.9985 (0.0010)
Distance to park	0.9998 (0.0003)	1.0010 (0.0019)	0.9936 * (0.0033)	1.0123 (0.0114)	0.9985 (0.0010)	1.0039 (0.0024)
Distance to subway station	1.0003 (0.0002)	1.0008 (0.0007)	1.0013 (0.0008)	1.0144 (0.0119)	1.0020 ** (0.0008)	0.9977 (0.0016)
Distance to bus stop	1.0005 (0.0007)	0.9989 (0.0027)	0.9929 ** (0.0033)	1.0342 *** (0.0109)	0.9984 (0.0011)	0.9968 (0.0044)
Distance to main intersection	0.9997 (0.0006)	0.9978 (0.0023)	1.0055 (0.0035)	0.9824 *** (0.0062)	1.0016 (0.0019)	0.9999 (0.0021)
Commercial area	1.0405 (0.1920)				0.9234 (0.2945)	0.7458 (0.2589)
Green area		0.9245 (0.5534)		1.7300 (0.9233)		
Rest Restaurant	1.3220 (0.1075)	1.5336 * (0.3841)	1.5268 * (0.3344)	2.9843 *** (1.2037)	1.3336 * (0.2014)	1.0862 (0.2604)
Bakery	0.8239 (0.1432)	0.3972 *** (0.1225)	0.2453 *** (0.1252)	1.2000 *** (1.2900)	1.3807 (0.4986)	2.4898 ** (1.0399)
Sample Number	1,894	647	515	338	1,017	616
No. of subjects	968	104	82	42	310	148
No. of failures	968	104	82	42	310	148
Log Likelihood	-5,636.50	-377.80	-273.58	-100.84	-1428.17	-575.20
Wald chi2(12)	123.98 ***	22.36 **	49.10 ***	88.14 ***	74.50 ***	43.09 ***

Note: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1

Table 9\_Empirical Results of Cox Proportional Risk Models (By Buffer 500m Area)

Variable	Hongik University Entrance~ Yeonnam-dong	Mangridan-gil	Daehakro Entrance~ HyeHwa station	Gyeongridan-gil	Garosu-gil	Sharosu-gil
Growth in housing price	1.0045 *** (0.0006)	1.0071 *** (0.0019)	1.0051 (0.0038)	1.0086 *** (0.0029)	1.0173 *** (0.0026)	1.0057 * (0.0030)
Growth in average retail store size	0.9998 (0.0008)	1.0004 (0.0010)	0.9990 (0.0010)	0.9961 * (0.0020)	0.9997 (0.0009)	0.9992 (0.0008)
Growth in average restaurant size	0.9994 (0.0007)	1.0009 (0.0006)	1.0095 *** (0.0021)	0.9997 (0.0015)	1.0018 *** (0.0004)	1.0021 ** (0.0010)
Distance to park	1.0001 (0.0003)	0.9987 (0.0007)	1.0037 *** (0.0012)	0.9998 (0.0009)	1.0007 (0.0005)	0.9989 (0.0011)
Distance to subway station	0.9998 (0.0001)	1.0002 (0.0003)	0.9990 ** (0.0004)	0.9998 (0.0003)	1.0002 (0.0004)	1.0000 (0.0003)
Distance to bus stop	0.9990 (0.0007)	0.9997 (0.0010)	0.9994 (0.0015)	0.9993 (0.0010)	1.0007 (0.0010)	0.9987 (0.0018)
Distance to main intersection	1.0015 ** (0.0006)	1.0008 (0.0008)	1.0026 * (0.0015)	1.0014 (0.0009)	0.9984 (0.0010)	1.0004 (0.0017)
Commercial area	1.6358 *** (0.1991)	0.7632 (0.1673)	1.1600 (0.3479)		1.8270 (1.0381)	1.2921 (0.3237)
Green area	0.8585 (0.1935)	1.0117 (0.3911)		0.8177 (0.1473)		1.0581 (0.5950)
Rest Restaurant	1.3214 *** (0.9994)	1.2964 ** (0.1651)	1.0288 (0.1869)	1.0684 (0.2094)	1.0636 (0.1496)	1.1391 (0.1652)
Bakery	1.6356 *** (0.2796)	1.1035 (0.3151)	0.7954 (0.3763)	2.8456 *** (1.1150)	0.4679 ** (0.1576)	4.0767 *** (1.0536)
Sample Number	3,572	1,944	1,077	1,339	1,793	1,538
No. of subjects	1,106	345	136	215	304	203
No. of failures	1,106	345	136	215	304	203
Log Likelihood	-6546.04	-1663.86	-518.85	-927.41	-1407.47	-869.10
Wald chi2(12)	230.73 ***	29.79 ***	47.85 ***	40.50 ***	65.15 ***	48.52 ***

Note: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1

마지막으로 젠트리피케이션 이외 지역의 지역별 특성을 비교해 보았으며, 결과는 <Table 9>와 같다. 반경 500m 지역도 대학로를 제외하면 모든 지역에서 주택가격 상승률이 생존율에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 반면, 경리단길은 대형 소매업종이 증가할수록 생존율이 높아지는 것으로 나타났다. 하지만, 대형 음식점의 증가는 대학로, 가로수길, 사로수길에서의 생존율을 하락시키는 것으로 나타났다. 젠트리피케이션 지역의 계수값과 비교해볼 때, 반경 500m 지역의 계수값이 전반적으로 비슷하거나 낮은

것으로 볼 때, 주택가격 상승률과 프랜차이즈의 증가는 젠트리피케이션 지역에서 더 큰 영향이 나타남을 알 수 있다. 업종도 젠트리피케이션 지역의 결과와 마찬가지로, 젠트리피케이션 이외 지역에서도 일반음식점에 비해 휴게음식점이나 제과점의 생존확률이 낮은 것으로 나타났다.

## V. 결론 및 정책적 시사점

도시공간은 정체되어 있지 않고, 시간의 흐름에 따라

지속적으로 변한다. 또한, 사람들이 모여들고, 공간의 모습이 변하면서 지역은 활력을 띠고 경제는 발전한다. 이는 우리가 바라는 도시의 긍정적인 모습이고, 앞으로도 지속적으로 나타날 현상이다. 문제는 이러한 도시공간 변화로 인해 활력 넘치고 지역경제가 살아나는 장점이 있는 반면, 그 이면에는 젠트리피케이션이라는 문제가 공존한다는 점이다. 지역의 지나친 임대료 상승은 지역 상인들이 자생하지 못하고 쫓겨나게 되는 현상을 불러일으키는데, 이는 공존과 상생, 사회적 가치에 위배되는 사회적인 문제 중 하나이다. 본 논문에서는 젠트리피케이션 지역에서의 공간적인 요인이 음식점의 생존율에 어떠한 영향을 미치는지 실증적으로 분석하고자 하였으며, 특히 서울시 주요 젠트리피케이션 지역을 대상으로 생존분석모형을 통해 지역 간, 업종 간 특성을 분석하고자 하였다.

논문의 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 젠트리피케이션에 가장 큰 영향을 주는 변수인 주택가격상승률과 프랜차이즈 업종의 증가는 음식점업의 생존율을 떨어뜨리는 것으로 나타났다. 또한, 이러한 효과는 젠트리피케이션 지역뿐만 아니라 반경 500m 지역에서도 나타났다. 다만, 그 영향력은 젠트리피케이션 지역에서 더 크게 나타나고 있었다. 이러한 결과는 선행연구에서 언급했던 젠트리피케이션에 영향을 주는 요인들이 서울시에서도 나타나고 있음을 의미한다. 즉, 젠트리피케이션의 문제는 임대료 상승의 문제와 대기업의 잠식 등이 복합적으로 작용하고 있음을 실증적으로 보여준다. 정책적으로 이러한 문제를 줄이기 위해서는 현재 활발하게 진행되고 있는 임차인과 임대인 간의 상생협약을 통한 임대료의 급격한 상승을 방지하고 대기업의 상권잠식 현상 등에 대한 통제가 필요하다. 하지만, 시장의 원리에 의해 움직이는 임대료 상승과 대기업의 상권진출 현상은 현실적으로 통제하기가 쉽지 않다. 그럼에도 불구하고, 지역경제의 지속

가능성을 위해서는 정책적인 개입이 필요하기 때문에 본 논문과 같이 젠트리피케이션의 원인을 정확히 인지하고, 적절한 대응책을 수립할 필요가 있다.

둘째, 교통 접근성이 좋을수록 젠트리피케이션 지역 내에서의 음식점의 생존율은 떨어지는 것으로 나타난 반면, 지역별로 차이가 있음을 알 수 있었다. 일반적으로 접근성이 좋을수록 입지여건이 좋아 임대료 상승이 증가할 확률이 높기 때문에 여겨지며, 젠트리피케이션 지역은 임대료 상승이 너무 급속도로 일어나기 때문에 생존율이 떨어지지만, 그 외 지역에서는 임대료가 증가해도 지나치게 빨리 상승하지 않기 때문에 생존율이 상대적으로 높은 것으로 판단된다. 선행연구들에서 교통시설의 확충과 젠트리피케이션 현상을 실증적으로 검증하지 못해왔던 점을 감안하면, 본 논문에서 나타난 결과는 정책적으로 중요한 시사점을 제시한다. 즉, 교통시설의 확충은 지역의 활력에 매우 긍정적인 영향을 주지만, 지역이 핫플레이스로 발전하게 되어 임대료가 급격히 상승하기 시작하면 오히려 젠트리피케이션을 가속화하는 요인이 됨을 의미한다. 서울시는 대중교통망을 중심으로 지가나 임대료가 높은 패턴을 보이기 때문에, 젠트리피케이션 문제를 깊이 고민하고 해결하기 위해서는 교통망 계획이 젠트리피케이션 문제를 다루는 도시정책과 연계되어 수립되어야 할 필요가 있다. 만약, 교통망 확충이 불가피하다면, 교통망 개발의 어느 단계에서 젠트리피케이션이 발생하기 시작하고, 심화되는지에 대한 단계별 검증과 더불어 대응방안에 대한 고민이 필요할 것으로 여겨진다.

셋째, 서울시 음식점업 생존율은 지역별로 다른 양상을 보이고 있었다. 우선적으로 젠트리피케이션이라고 여겨지는 서울시 6개 지역의 생존율이 그 주변지역보다 낮게 나타났고, 젠트리피케이션지역이라 할지라도 홍대·연남동과 경리단길 등에서 생존율이 더 낮

게 나타나는 경향을 보였다. 반면, 사로수길, 대학로 등에서는 오히려 생존율이 평균보다 높은 경향을 보였다. 즉, 서울시에서 젠트리피케이션은 지역별로 다르게 나타나고 있으며, 서로 다른 성격을 가지고 있다고 할 수 있다. 이러한 결과는 도시정책에 있어 중요한 시사점을 던져준다. 즉, 서울시에서 젠트리피케이션 대응책을 수립할 때, 천편일률적인 대응방안이 아닌 지역별로 서로 다른 처방이 필요할 것으로 여겨진다. 이를 위해서는, 우선적으로 각 지역별로 나타나고 있는 젠트리피케이션의 특성을 파악하고 분석하여, 차별화된 대응책을 마련해야 한다. 또한, 향후 다양한 후속 연구를 통해, 지역별 특성에 따른 젠트리피케이션의 단계별 유형화 및 대응전략에 대한 논의가 필요할 것으로 여겨진다. 예를 들어, 지역별로 상권 성장 단계가 다르기 때문에 젠트리피케이션의 발생 시점에 차이가 있을 수 있다. 본 논문에서의 분석기간이 2010~2018년임을 감안하면 대학로의 경우는 2010년 이전부터, 경리단길과 가로수길 등은 2010년 초반부터, 다른 어떤 지역은 중반부터 급격한 젠트리피케이션이 진행되었을 수도 있다. 따라서 동일 시점보다는 젠트리피케이션의 동일 단계에 따른 유형 분리를 통해 연구를 진행할 필요도 있음을 밝혀둔다.

넷째, 젠트리피케이션 문제는 업종별로도 다르게 나타나고 있었다. 예를 들어, 가로수길은 경양식 관련 업종의 생존율이 상대적으로 낮게 나타났으며, 사로수길은 경양식은 오랜 기간이 지나도 생존율이 유지되지만 카페의 경우 오랜 기간이 지나면 생존율이 떨어지는 경향이 나타났다. 이러한 결과는 지역별로 특성이 다르기 때문에 유동인구의 특성이 다르고, 지역에 오는 목적, 시간대별, 연령별, 성별로 각기 패턴이 다르기 때문에 지역특성을 잘 이해할 필요가 있음을 의미한다. 즉, 젠트리피케이션 문제를 해결하기 위해서는 보다 구체적인 업종별, 지역별 특성을 이해할 필

요가 있음을 본 연구는 실증적으로 보여준다. 실제로 최근에 가장 이슈가 되고 있는 경리단길에서 커피숍과, 한식, 일식 등의 업종 폐업률이 높은 이유는 아마도 이 지역의 임대료가 가장 급격히 증가하고 있기 때문으로 판단된다. 또한, 대학로의 경우 모든 업종의 폐업률이 낮은 이유는 젠트리피케이션의 시작점이 오래되어서, 이미 임대료가 지나치게 높게 형성되어 있기 때문에 오히려 폐업률이 낮게 나타나고 있는 것으로 판단된다. 다만, 이와 같은 현상을 보다 실증적인 자료를 통해 검증할 필요가 있다.

본 논문은 서울시 젠트리피케이션 지역을 대상으로 음식점업의 생존율에 영향을 주는 공간적 요인의 차이점을 밝히고자 하였으며, 실증적인 분석을 토대로 중요한 시사점을 찾아내었다는 데 그 의의가 있다. 하지만, 이와 같은 결과에도 불구하고 몇 가지 한계점을 가진다. 첫째, 본 논문은 젠트리피케이션의 주요 요인인 임대료 자료를 사용하지 못했다. 임대료는 젠트리피케이션 연구에 매우 중요한 변수이지만, 현재까지는 마땅한 임대료 자료가 부재한 상황이라 주택 가격으로 대체하여 사용하였다. 향후에는 다양한 공간빅데이터를 활용하여 임대료 자료를 구축할 필요가 있으며, 본 논문에서와 같은 방법을 적용하여 지역별·업종별로 임대료가 음식점업의 생존율에 미치는 영향을 검증할 필요가 있다. 또한, 음식점의 폐업에 영향을 미치는 요인을 정확히 분석하기 위해서는 임대료 상승 대비 매출액의 증기분을 살펴봐야 한다. 예를 들어, 임대료 상승보다 매출액 상승폭이 더 클 경우, 폐업하지 않을 확률이 높다. 자료 확보에 어려움이 따르겠지만, 만약 임대료 대비 매출액에 대한 자료를 확보하여 후속 연구를 진행한다면 보다 정교한 분석을 기반으로 한 정책적 시사점을 도출할 수 있을 것으로 판단된다.

둘째, 본 논문에서는 제한적인 변수만을 사용해 연

구를 진행하였는데, 가장 큰 이유는 연구의 시점과 부합하는 미시단위의 시계열 자료가 존재하지 않았기 때문이다. 하지만, 선행연구들이 단일시점을 기반으로 한 연구에 초점을 맞춰온 것에 비하면 연구에 의의가 있다고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고, 최근 들어 생산·개방되는 유동인구, 생활인구, 상권매출액과 같은 공간빅데이터 자료들은 젠트리피케이션 현상을 설명하는 중요한 변수이기 때문에, 데이터가 조금 더 축적된 후에는 이러한 자료들을 기반으로 본 논문과 같이 시계열 연구를 진행할 필요가 있다.

셋째, 본 논문은 서울시의 모든 젠트리피케이션 지역을 고려하지는 못했다. 서울시에서는 현재 이슈가 되고 있는 지역 이외에도 여러 곳에서 임대료 문제가 나타나고 있다. 향후에는 젠트리피케이션 지역에 한정하지 말고, 서울시 전체를 대상으로 분석하여, 임대료 문제가 심각한 지역을 추출하는 것도 의미있는 연구가 될 수 있다. 마지막으로, 본 논문에서는 반경 500m를 대조군으로 사용하여 젠트리피케이션 지역과 비교분석하였다. 하지만, 지역별로 젠트리피케이션 대조지역을 다르게 설정하여 보다 현실적인 현상을 반영할 필요가 있을 것으로 여겨진다.

### 참고문헌 ●●●●●

1. 김경선, 김동섭. 2019. 서울시 상업젠트리피케이션 영향 요인에 관한 연구. 한국콘텐츠학회논문지 19권, 2호: 340-348. <http://doi.org/10.5392/JKCA.2019.19.02.340>  
Kim Gyoungsun and Kim Dongseup. 2019. The study on the influential factors on commercial gentrification in Seoul. *Journal of the Korea Contents Association* 19, no.2: 340-348. <http://doi.org/10.5392/JKCA.2019.19.02.340>
2. 김다윤, 김경민, 김건. 2017. 주거지 상업화 젠트리피케이션이 빈곤밀집지역에 끼치는 영향: 동자동 쪽방촌 사례를 중심으로. 서울도시연구 18권, 2호: 159-175.  
Kim Dayoon, Kim Kyungmin and Kim Geon. 2017. The impact of commercialization-induced gentrification on poor

urban neighborhoods: A case of Dongja-dong Jjok-bang district. *Seoul Studies* 18, no.2: 159-175.

3. 김동현, 박진아. 2018. 시공간패턴분석기법을 이용한 젠트리피케이션 발생지역의 상업용도 확산지역 도출: 서울시 북촌사례를 중심으로. 국토계획 53권, 7호: 23-37. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2018.12.53.7.23>  
Kim Donghyun and Park Jina. 2018. Using space-time pattern analysis to detect commercial diffusion area in gentrified area: Focused on the case of Bukchon in Seoul. *Journal of Korea Planning Association* 53, no.7: 23-37. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2018.12.53.7.23>
4. 김동준, 김기중, 이승일. 2019. 서울시 홍대상권 내 업종변화 필지의 공간적 특성 분석: 상업젠트리피케이션의 관점에서. 국토계획 54권, 2호: 5-16. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2019.04.54.2.5>  
Kim Dongjun, Kim Kijung and Lee Seungil. 2019. Analysis of spatial characteristics of business-type-changed parcel in Hongik-University commercial area, Seoul: Focused on the view point of commercial gentrification. *Journal of Korea Planning Association* 54, no.2: 5-16. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2019.04.54.2.5>
5. 김미영, 고진수. 2020. 대학로 젠트리피케이션의 전개와 특성. 도시설계 21권, 3호: 5-19.  
Kim Meeyoung and Ko Jinsoo. 2020. The development and characteristics of gentrification in Daehakro, Seoul. *Urban Design* 21, no.3: 5-19.
6. 김민아, 강정규. 2019. 젠트리피케이션 지역의 상가권리금 분쟁에 관한 연구. 주거환경 17권, 1호: 265-284. <http://doi.org/10.22313/reik.2019.17.1.265>  
Kim Mina and Kang Jeonggyu. 2019. A study on the dispute of commercial building premiums in gentrification area. *Residential Environment* 17, no.1: 265-284. <http://doi.org/10.22313/reik.2019.17.1.265>
7. 김상현, 이한나. 2016. 성수동 지역의 젠트리피케이션 과정 및 특성 연구. 문화콘텐츠연구 7권: 81-105. <http://doi.org/10.34227/tjocc.2016..7.81>  
Kim Sanghyeon and Lee Hanna. 2016. A case study on the gentrification process and characteristics of Seongsu-dong. *The Journal of Culture Contents* 7: 81-105. <http://doi.org/10.34227/tjocc.2016..7.81>
8. 김필호. 2015. 강남의 역류성 젠트리피케이션: 신사동 가로수길과 방배동 사이길의 사례연구. 도시연구 14호:

- 87-123.  
Kim Pilho. 2015. Rip-current gentrification in Gangnam, Seoul: The cases of Garosu-gil and Saigil. *Korean Journal of Urban History*, no.14: 87-123.
9. 김희진, 최막중. 2016. 문화특화지역의 상업적 젠트리피케이션 과정과 장소성 인식 변화의 특성. 국토계획 51권, 3호: 97-112.  
Kim Heejin and Choi Mackjoong. 2016. Characteristics of commercial gentrification and change in perception of placeness in cultural districts. *Journal of Korea Planning Association* 51, no.3: 97-112.
10. 남기영, 김성록, 유준상. 2020. 원주민의 비자발적 이주요인이 주거 젠트리피케이션에 미치는 영향. 한국자치행정학보 34권, 1호: 193-211. <http://doi.org/10.18398/kjlgas.2020.34.1.193>  
Nam Gi Young, Kim Sungrok and Yoon Junsang. 2020. The effects of natives' forced migration factors on residential gentrification. *Korean Journal of Local Government & Administration Studies* 34, no.1: 97-112. <http://doi.org/10.18398/kjlgas.2020.34.1.193>
11. 도혜원, 변병설. 2017. 서울 서촌의 젠트리피케이션 요인 분석 연구. 국토지리학회지 51권, 3호: 311-322.  
Do Hyewon and Byun Byungseol. 2017. A study of the factor analysis about the gentrification of Seo-Chon in Seoul. *Journal of the Geography Association* 51, no.3: 311-322.
12. 류화연, 박진아. 2019. 서울시 주거지역 내 상업젠트리피케이션의 단계별 변이과정 분석 연구: 상업 업종의 변화를 중심으로. 국토계획 54권, 1호: 40-51. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2019.02.54.1.40>  
Ryu Hwayeon and Park Jina. 2019. A study on the variation process of commercial gentrification phase in residential area in Seoul: Focused on business type of commercial characteristics. *Journal of Korea Planning Association* 54, no.1: 40-51. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2019.02.54.1.40>
13. 박진아, 정연주. 2013. 삼청동길 상업가로 장소성 변화요인으로서 프랜차이즈 상점 입점현상 고찰 및 개선방향 연구. 대한건축학회 29권, 5호: 215-223.  
Park Jina and Jung Yoonjoo. 2013. A study on the occupancy of franchisor as the change factor of the identity in commercial street, focused on Samcheongdong-Gil. *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design* 29, no.5: 215-223.
14. 박태원, 김연진, 이선영, 김준형. 2016. 한국의 젠트리피케이션. 도시정보, 413호: 3-14. 서울: 대한국토·도시계획학회.  
Park Taewon, Kim Yeonjin, Lee Seonyoung and Kim Junhyung. 2016. Gentrification in Korea. *Urban Information Service* no.413, 3-14. Seoul: Korea Planners Association.
15. 서울시 기획조정실. 2015. 서울시 젠트리피케이션 종합대책. 서울: 서울시청.  
Planning and Administration Office of Seoul. 2015. Comprehensive Measures for Gentrification in Seoul. Seoul: Seoul Metropolitan Government.
16. 서울시 정보기획관 통계데이터 담당관. 2016. 젠트리피케이션 데이터 분석결과 보고. 서울: 서울시청.  
Information Planning Officer Statistics Data Officer of Seoul. 2016. Gentrification data analysis results report. Seoul: Seoul Metropolitan Government.
17. 스카이다일리. 2016. 대학로 젠트리피케이션 알고도 못 막나, 10월 7일. [http://www.skyedaily.com/news/news\\_view.html?ID=53066](http://www.skyedaily.com/news/news_view.html?ID=53066)  
SkyDaily. 2016. Why can't stop the gentrification of Daehangno? October 7, [http://www.skyedaily.com/news/news\\_view.html?ID=53066](http://www.skyedaily.com/news/news_view.html?ID=53066)
18. 아주경제. 2016. 젠트리피케이션 기로에 선 샤로수길. 10월 10일, <https://www.ajunews.com/view/20161010092426018>  
*Aju Business Daily*. 2016. Charosugil at gentrification crossroads. October 10, <https://www.ajunews.com/view/20161010092426018>
19. 오창화, 김영호. 2016. 공간 회귀와 공간 필터링을 이용한 서울시 젠트리피케이션 발생 원인 및 특징 분석. 한국도시지리학회지 19권, 3호: 71-86. <http://doi.org/10.21189/JKUGS.19.3.6>  
Oh Changwha and Kim Youngho. 2016. Spatial analysis of gentrification in Seoul using spatial regression and filtering model. *Journal of the Korea Urban Geography Association* 19, no.3: 340-348. <http://doi.org/10.21189/JKUGS.19.3.6>
20. 윤윤채, 박진아. 2016. 상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업젠트리피케이션 속도 연구. 서울도시연구 17권, 4호: 17-32.  
Yoon Yoonchae and Park Jina. 2016. The rate of commercial gentrification in Seoul focusing on changing type of business. *Seoul Studies* 17, no.4: 17-32.

21. 이기훈, 이수기, 천상현. 2018. 서울시 상업젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 변화특성 분석. 지역연구 34권, 1호: 31-47.  
Lee Gihoon, Lee Sugie and Cheon Sanghyun.. 2018. An analysis of locational characteristics and business change in the commercially gentrified residential areas in Seoul, Korea. *Journal of the Korean Regional Science Association* 34, no.1: 31-47.
22. 이슬기, 성현곤. 2018. 서울시 소매상권의 공간적 변동과 확산 패턴의 확인: 서울시 젠트리피케이션 발생지역을 중심으로. 주택도시연구 8권, 3호: 69-82. <http://doi.org/10.26700/shuri.2018.12.8.3.69>  
Lee Seulki and Sung Hyungun. 2018. Identifying the spatial transformation and proliferation for the Seoul retail trade areas focusing on gentrified areas in the Seoul Metropolitan City. *SH Urban Research & Insight* 8, no.3: 69-82. <http://doi.org/10.26700/shuri.2018.12.8.3.69>
23. 이재홍, 홍성조.. 2020. 상업젠트리피케이션 발생지역에서 소유자 변화에 관한 연구: 인사동 지역을 대상으로. 도시설계 21권, 3호: 21-35.  
Lee Jaehong and Hong Sungjo. 2020. A study on the change of building owners in commercial gentrified area: Focused on Insa-dong Area, Seoul. *Urban Design* 21, no.3: 21-35.
24. 이진희, 임상연, 박종순, 이왕건. 2019. 젠트리피케이션 지표 개발과 활용 방안. 국토정책 Brief 713호. 세종: 국토연구원.  
Lee Jinhee, Im Sangyeon, Park Jongsoon and Lee Wanggun. 2019. Development and utilization of gentrification indicators. *KRIHS Policy Brief* no.713. Sejong: KRIHS.
25. 임은정. 2019. 젠트리피케이션 과정과 현상에 대한 연구: 연트럴파크를 중심으로. 한국사지리학회지 29권, 4호: 93-102. <http://doi.org/10.35149/jakpg.2019.29.4.007>  
Im Eunjeong. 2019. A study on the gentrification process and phenomenon with a focus on the Yeontral Park. *Journal of the Korea Photo Geography Association* 29, no.4: 93-102. <http://doi.org/10.35149/jakpg.2019.29.4.007>
26. 중앙일보. 2015. 개성 잃은 가로수길·홍대앞...원형을 아십니까? 12월 7일. <https://news.joins.com/article/19186975>  
*Joongang Ibo*. 2015. Garosu-gil Road, Hongdae...Do you know the main chest? December 7. <https://news.joins.com/article/19186975>
27. 정지희. 2008. 문화예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상형적 상업화. 문화경제연구 11권, 1호: 123-157.  
Jung Jihee. 2008. The uptrending commercialization of Samcheong-dong Street in Seoul, due to the location of cultural and artistic. *Review of Culture and Economy* 11, no.1: 123-157.
28. 진장익. 2019. 도시재생사업, 공간모니터링을 통한 젠트리피케이션 대응전략. 도시정보 449권, 24-25. 서울: 대한국토·도시계획학회.  
Jin, Jangik. 2019. Urban Regeneration, strategies for the gentrification with spatial monitoring system. *Urban Information Service* 449, 24-25. Seoul: Korea Planners Association.
29. 최막중, 양욱재. 2018. 주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 따른 물리적, 경제적, 사회적 효과. 국토계획 53권, 1호: 123-136. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2018.02.53.1.123>  
Choi Mackjoong and Yang Wookjae. 2018. Physical, economic, and social effects of commercial gentrification in residential area. *Journal of Korea Planning Association* 53, no.1: 123-136. <http://doi.org/10.17208/jkpa.2018.02.53.1.123>
30. 투데이뉴스. 2019. 젠트리피케이션이 휩쓴 자리...이태원 상권 지형 어떻게 변했다. 10월 31일, <http://www.ntoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=69074>  
Todaynews. 2019. The seat that Gentrification swept... How the Topography of Itaewon Changed. October 31, <http://www.ntoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=69074>
31. 허자연, 정연주, 정창무. 2015. 상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례. 서울도시연구 16권, 2호: 19-33.  
Heo Jayun, Jeong Yeonju and Jung Changmu. 2015. Gentrification process and changing shop owners in commercial area on Gyeongridan Street. *Seoul Studies* 16, no.2: 97-112.
32. Atkinson, R. 2004. The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance? *International Journal of Housing Policy* 4, no.1: 107-131. <https://doi.org/10.1080/1461671042000215479>
33. Brueckner, J. and Rosenthal, S. 2009. Gentrification and neighborhood housing cycles: Will America's future downtowns be rich? *The Review of Economics and Statistics* 91, no.4: 725-743. <https://doi.org/10.1162/rest.91.4.725>

34. Chapple, K. and Zuk, M. 2016. Forewarned: The use of neighborhood early warning systems for gentrification and displacement. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 18, no.3: 109-130.
35. Glass, R. 1964. Introduction: Aspects of change, In *London: Aspects of Change*, ed. Centre for Urban Studies. London: MacGibbon & Kee.
36. Kahn, M. 2007. Gentrification trends in new transit-oriented communities: Evidence from 14 Cities that expanded and built rail transit systems. *Real Estate Economics* 35, no.2: 155-182. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2007.00186.x>
37. Kleinbaum, D. and Klein, M. 2012. *Survival Analysis: A self-learning text*. New York: Springer.
38. Ley, D. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
39. Ley, D. 2003. Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies* 40, no.12: 2527-2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
40. McMillen, D. and McDonald, J. 2004. Reaction of house prices to a new rapid transit line: Chicago's Midway line, 1983-1999. *Real Estate Economics* 32, no.3: 463-486. <https://doi.org/10.1111/j.1080-8620.2004.00099.x>
41. Moore, R. D. 2015. Gentrification and displacement: The impacts of mass transit in Bangkok. *Urban Policy and Research* 33, no.4: 472-489. <https://doi.org/10.1080/08111146.2015.1028615>
42. Rankin, K. N. 2008. *Commercial Change in Toronto's West-central Neighborhoods*. Toronto: University of Toronto.
43. Sims, R. 2016. More than gentrification: Geographies of capitalist displacement in Los Angeles 1994-1999. *Urban Geography* 37, no.1: 26-56. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1046698>
44. Singer, J. and Willett, J. 2003. *Applied Longitudinal Data Analysis: Modeling change and event occurrence*. Oxford: Oxford University Press.
45. 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, no.4: 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
46. Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T. and Walker, A. 2009. New retail capital and neighborhood

## 요약

주제어: 젠트리피케이션, 생존율, 생존분석, 업종별인허가데이터

도시공간의 변화는 거리에 활력을 불리일으키고 지역경제 성장에 이바지하는 장점이 있는 반면, 그 이면에는 젠트리피케이션이라는 문제가 공존한다. 본 논문에서는 서울시를 대상으로 6개의 젠트리피케이션 이슈지역을 선정하여 음식점의 생존율에 영향을 주는 공간적인 요인을 살펴보고자 하였다. 특히, 젠트리피케이션지역과 젠트리피케이션이 발생하지 않는 반경 500m 지역에서의 음식점의 생존율이 어떻게 다르게 나타나는지, 생존율에 영향을 미치는 공간적인 요인의 차이는 무엇인지를 실증적으로 분석하였다. 이를 위해, 업종별인허가 자료를 활용하여 젠트리피케이션 초기에 주로 활발하게 증가하는 업종

인 일반음식점, 휴게음식점, 제과점에 초점을 맞추어 생존분석을 실시하였다. 분석결과, 지역의 평균 주택가격상승률과 지역의 평균적인 상점 규모가 커질수록 젠트리피케이션 지역에서의 음식점 생존율은 감소하는 것으로 나타났다. 또한, 지하철역과의 접근성이 좋을수록 생존율은 감소하는 것으로 나타났으며, 지역별·업종별로 차이를 보이는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 젠트리피케이션을 줄이려는 도시정책이 임대료정책이나 교통정책과 연계되어야 함을 시사할 뿐만 아니라, 서울시의 젠트리피케이션 정책은 천편일률적이어서는 안 되고, 지역별 특성과 공간적인 특성에 맞는 차별화된 정책이 필요함을 시사한다.



change: Boutiques and gentrification in New York City. *City and Community* 8, no.1: 47-64. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>

- 
- 논문 접수일: 2020. 7. 10.
  - 심사 시작일: 2020. 7. 29.
  - 심사 완료일: 2020. 9. 22.