



서울시 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인에 관한 연구*

Determinants of Retail Goodwill of the Commercial Gentrified Area in Seoul

이수미** · 이재홍*** · 홍성조****
Su Mi Lee · Jae-Hong Lee · Sungjo Hong

■ Abstract ■

The purpose of study is to analyze the determinants of the retail goodwill in commercial gentrified area and identify the differences from general commercial areas. The major findings are as followed. First, there are significant effects between goodwill and rent, and deposit and rent while no significant relationship between goodwill and deposit was found. This result is different from general commercial areas, which implicates that a deposit may have different characteristics in the gentrified area. Second, sales by the same type of businesses in a region did not have a significant effect on goodwill, rent and a deposit. It is assumed that shops in the gentrified area have a big difference in sales even if they belong to the same type of business. Third, the building age has a positive impact on goodwill. This may happen due to the characteristics of commercial gentrification in which commercial activities occur in deteriorated buildings. Fourth, Seongsu-dong and Seochon, have high goodwill and low rent. The phenomenon may happen because of the stage of gentrification. This suggests the possibility that a definition model of the goodwill may vary, depending on the stage of gentrification.

Keywords: Gentrification, Goodwill, Deposit, Rent, Sales

* 이 성과는 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. NRF-2017R1C1B5075868).

** 행정중심복합도시 기획조정단 연구원(주저자) | Researcher, Planning and Coordination Division of MAC | First Author | 2sm0405@naver.com |

*** 충북대학교 도시공학과 학사과정 | Undergraduate Student, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University | dun01019@naver.com |

**** 충북대학교 도시공학과 부교수(교신저자) | Associate Professor, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University | Corresponding Author | sjhong@chungbuk.ac.kr |

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 젠트리피케이션 현상이 사회적 문제로 대두되고 있다. 해외에서는 주로 주거공간의 젠트리피케이션에 관심이 높았던 반면, 국내에서는 상업공간의 젠트리피케이션 현상이 많은 주목을 받았다.

일반적으로 알려진 상업 젠트리피케이션의 발생과정은 다음과 같다. 먼저 도시에서 저렴한 임대료와 낮은 권리금을 가지고 있는 지역이 존재한다. 이러한 지역의 낮은 임대료와 권리금을 바탕으로 아이디어를 갖춘 젠트리파이어들이 지역에 유입되어 특색있는 문화와 상권이 형성된다. 이에 따라 방문객의 지역 유입이 증가하고 지역이 활성화 된다. 이후 지역의 임대료와 지가가 상승하게 되고, 이를 감당할 수 있는 대형 프랜차이즈 등의 상업시설이 증가하게 된다. 이 과정에서 지역의 임대료와 지가는 보다 상승하게 되며, 결국 젠트리파이어를 포함한 기존 임차인은 높아진 임대료를 감당하지 못하고 다른 지역으로 이전하게 된다.

지역을 활성화시킨 기존 임차인이 높아진 임대료를 견디지 못하고 지역에서 밀려나고, 임대료 지불능력이 있는 임차인으로 전치되는 현상은 상업 젠트리피케이션의 가장 중요한 문제 중 하나이

다. 이와 더불어 국내의 상업점포는 임차인의 변경(전치) 과정에서 권리금이라는 특수한 형태의 거래를 포함하고 있다. 이에 따라 상업 젠트리피케이션의 과정에서 권리금과 관련한 문제가 추가적으로 발생한다.

상업 젠트리피케이션 발생 지역에서 권리금과 관련한 문제는 권리금 회수와 관련한 문제와 속칭 “권리금 장사”라 불리는 문제의 2가지 형태로 크게 나눌 수 있다(허자연, 2016).

권리금 회수 문제는 젠트리피케이션 발생 지역 뿐 아니라 점포의 정리과정에서 국내의 상인들이 일반적으로 겪는 문제이다.¹⁾ 권리금은 임차인 간의 거래이기 때문에, 임대인이 신규임차인과 계약을 하지 않으면 기존 임차인은 권리금을 회수하지 못하게 되는 문제가 발생한다. 특히 급격한 권리금 상승이 이루어진 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서는 이 문제가 심각하다. 젠트리피케이션이 발생한 서촌지역에서 임차인의 권리금 회수와 관련한 극심한 갈등은 사회적으로 큰 화제가 되기도 하였다(선담은, 2018).²⁾

이와 더불어 상업 젠트리피케이션 지역에서는 속칭 권리금 장사의 문제가 발생한다. 권리금 장사는 높은 권리금을 받고 운영하던 점포를 넘기는 행위를 의미한다. 이와 같은 점포 거래 시장이 이미 국내에 형성되어 있으며, 이에 따라 영업이익 보다는 권리금의 차액을 노리고 영업을 하는 경우가 발생한다. 특히 젠트리피케이션 과정의 권리

1) 상인들의 사업정리 시 애로사항 중에서 권리금 회수는 33.9%를 차지한다(김민아, 2018; 중소기업청, 2013).

2) 이 사건은 임차인이 건물주를 폭행한 사건이다. 3배 이상 인상된 임대료를 감당할 새 임차인마저 구할 수 없었기 때문에 권리금의 회수가 어려워져 폭행을 저지른 것으로 알려졌다. 궁중폭발 사건으로도 알려져 있는 이 사건은 국내에서 젠트리피케이션이란 용어를 일반인에게 알리는데 크게 기여할 만큼 널리 알려졌다.

금 상승을 학습한 상인들은 권리금 차액만을 노리고 지역에 진입하는 문제도 발생한다(허자연, 2016). 또한 초기 진입 의도는 권리금 장사가 아니었던 임차인도 높은 권리금이 회수 가능해지면, 영업상황과 상관없이 점포를 넘기고 지역을 이탈하는 문제가 발생하기도 한다. 즉, 높은 권리금은 기존 상인이 전치되는 젠트리피케이션 현상을 가속화시킬 가능성도 있다.

권리금은 개념적으로 입지권리금, 시설권리금, 영업권리금의 3가지 개념을 포함(김학환·정승영, 2010)하기 때문에 권리금의 산정기준을 마련하는 것은 어려우며, 따라서 현재 적정한 권리금에 대한 기준은 부족(장영길, 2016)한 상황이다. 따라서 권리금이 어떻게 결정되는가에 대한 풍부한 연구가 이루어져야 하지만, 권리금에 대한 자료 자체가 부족하고 한계가 있기 때문에 관련 연구는 매우 부족한 상황이다.

권리금의 결정요인과 관련한 소수의 연구가 이루어져 왔으나, 권리금의 결정요인을 명확히 밝히기에는 충분하지 못한 상황이다. 특히 권리금과 관련한 문제가 첨예하며, 권리금이 상권 변화의 요인으로 작용하는 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인에 관한 연구는 매우 찾기 어려운 상황이다.

이에 본 연구는 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인이 무엇인지 확인하는 것을 목적으로 한다. 본 연구의 결과는 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인에 대한 이해를 제고하고, 향후 보다 정교화된 결정모형의 개발을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대한다.

2. 연구의 방법 및 범위

일반적인 상업지역의 권리금 결정요인에 대한 연구가 충분하지 않은 상황에서 상업 젠트리피케이션 지역의 권리금 결정요인에 대한 이론적, 실증적 논의는 사실상 전무한 상황이다. 이 같은 상황에서 본 연구는 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인을 다루는 초기연구이다.

따라서 본 연구는 명확한 가설을 바탕으로 결정모형을 개발하는 설명적 연구가 아닌 권리금에 영향을 미치는 요인을 찾아보는 탐색적 연구의 성격을 가진다.

이에 본 연구의 내용적 범위는 일반적인 상업지역 권리금 결정요인에 대한 선행연구의 변수들을 중심으로 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금에 미치는 영향을 확인하고, 본 연구의 결과와 일반적인 상업지역을 대상으로 한 연구 결과를 비교하는 것이다.

연구의 공간적 범위는 <표 1>에서 보는 바와 같이 서울시에서 구분한 젠트리피케이션 발생 지역을 기준으로 설정하였다. 젠트리피케이션 발생 지역 중에서 용도지역이 주거지역인 곳을 우선적으로 선정하였다. 이는 국내에서 발생하는 상업 젠트리피케이션의 대표적인 변화가 주거지역의 상업화이기 때문이다. 이후 서울시가 구분한 지역의 유형에 따라 문화자산(연남동), 전통전승(서촌), 도시재생(성수동)에서 하나씩의 대상지를 선정하고, 특별한 유형이 없는 지역에서 강북의 경리단길과 강남의 가로수길을 선정하였다.

<표 1>에서 보는 바와 같이 서울특별시(2015)는 젠트리피케이션의 시점을 크게 과거 발생, 현

〈표 1〉 연구대상지 선정 근거

구분	대상지	구분	지역	선정
과거 발생 지역	신촌	문화자산	2종일반, 일반상업	
	이대 앞	문화자산	일반상업	
	압구정로데오		2종일반	
발생 지역	홍대	문화자산	2,3종일반, 근린상업	
	연남동	문화자산	2종일반	○
	가로수길		2종일반	○
	삼청동		1종일반	
	경리단길		2종일반	○
	북촌	전통전승	1종일반	
	서촌	전통전승	2종일반	○
	인사동	문화자산	일반상업	
	대학로	문화자산	3종일반	
	성수동	도시재생	1,2종일반	○
	성미산마을	마을공동체	2종일반	
예상 지역	해방촌	도시재생	1,2종일반	
	문래동		준공업	
	재생사업지역 (성곽마을)		2종일반	

자료 : 서울특별시(2015), 윤운채(2017).

재 발생, 미래 발생 예상으로 나누고 있다. 본 연구의 대상지로 포함된 지역은 모두 현재 발생 지역에 포함되어 있어 큰 틀에서 유사한 시기에 젠트리피케이션이 발생한 것으로 판단할 수 있다. 그러나 세밀하게는 각 대상지의 젠트리피케이션의 발생시점과 진행단계에는 차이가 있다. 따라서 대상지별로 젠트리피케이션의 발생단계를 구분하여 동일 단계에 도달한 시기로 연구의 시간적

범위를 설정하는 것이 이상적이다. 그러나 현실적으로 특정시기의 권리금 자료를 구하는 것은 불가능하기 때문에 본 연구는 연구의 핵심 변수인 권리금자료의 획득 시점을 기준으로 연구의 시간적 범위를 설정하였다. 다만 지역별 더미변수를 통하여 지역별로 차이가 나는 젠트리피케이션 단계를 일부 설명하고자 하였다. 이 같은 내용은 연구의 한계로 지적될 수 있다.

자료의 획득 시점에 따른 본 연구의 시간적 범위는 2019년 4월 5일부터 7일까지로 이 기간 동안 상업점포 거래사이트인 점포라인에 등록된 대상지 내의 매물 정보를 수집하여 사용하였다. 거래가 완료된 매물은 제외하였기 때문에 자료에 포함된 자료의 권리금은 조사된 시점의 희망권리금 가격으로 이해할 수 있다.³⁾

연구의 방법은 점포별 권리금, 월세, 보증금을 종속변수로 하는 다중회귀분석을 활용하였다.

II. 이론적 배경

1. 권리금의 개념

「상가건물 임대차보호법」은 권리금을 “상가건물에 의해 발생하는 유무형의 재산가치를 양도하거나 이용하기 위한 금전적 대가”로 정의한다. 유무형의 재산가치가 어떠한 형식이냐에 따라 권리금은 입지권리금, 시설권리금, 영업권리금의 3가지로 나뉜다(김학환·정승영, 2010; 장영길, 2016).

3) 매물의 최초 등록시점은 2016년 12월에서 2019년 4월까지 기간에 거쳐 존재한다.

입지권리금은 상가의 위치에 따른 영업이익 등에 대한 이용대가이다. 시설권리금은 상가의 시설 및 비품 등에 대한 이용대가이다. 영업권리금은 영업상의 노하우, 고객 등으로 얻어진 이익에 대한 이용대가이다. 그러나 3가지 유형의 권리금이 구분되어 거래되는 것이 아니기 때문에 총 권리금에서 각 권리금이 차지하는 비중을 확인하는 것은 불가능하다. 이는 권리금의 결정요인을 명확하게 밝히기가 어려운 이유이기도 하다. 즉, 특정 점포의 권리금은 3개 유형의 권리금이 합쳐진 값으로 생각할 수 있으며, 각 유형의 권리금 영향요인이 전체 권리금에 복합적으로 영향을 미칠 것으로 예상된다.

2. 선행연구 고찰

1) 권리금과 매출액의 관계

권리금 결정의 주요 요인 중 하나는 매출액이다. 매출액은 권리금에 강한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다(김정욱·이세환, 2012; 김철호·정승영, 2014). 또한 매출액 역시 권리금의 영향을 받는 것으로 나타나 권리금과 매출액 사이에 상호영향이 있는 것으로 확인되었다(장영길, 2016).

그러나 매출액 자료는 현실적으로 구득이 어려우며, 점포단위로 구축된 통계자료는 더욱 부족하다는 한계가 있다. 이에 많은 연구에서는 매출액 자료를 변수에 포함하지 못하고 있으며, 매출액을 변수에 포함한 연구에서도 지역별 업종별 매출평균을 대리변수로 사용(장영길, 2016)하는 등 간접자료를 활용하고 있다. 따라서 매출액이 권

리금에 미치는 영향이 명백하게 실증되었다고 판단하기에는 한계가 있다.

그럼에도 불구하고 매출액은 해당 점포의 영업 상황을 대표하며, 따라서 매출액이 영업권리금에 큰 영향을 미칠 것이라는 것은 이론적으로 타당하다. 또한 높은 권리금을 가진 지역은 입지와 시설이 양호한 지역으로 판단할 수 있으며, 이로 인하여 매출액이 올라가는 효과 역시 발생할 것으로 예상할 수 있다.

2) 권리금, 월세, 보증금 사이의 관계

매출액과 함께 권리금에 영향을 미치는 주요 변수는 임대료이다. 임대료는 월세와 보증금으로 이루어지는데, 월세와 보증금을 통합한 환산임대료는 권리금에 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다(이영호·류현욱·금상수, 2016).

보증금과 월세를 함께 포함하는 개념인 환산임대료가 있음에도 불구하고, 권리금과 관련한 연구에서는 월세와 보증금을 별도로 분리하여 분석한 연구(김학환·정승영, 2010; 임재현·정승영, 2015; 정승영, 2007; 한연희, 2012)가 많다. 이는 권리금의 거래가 임차인 변경 과정에서 이루어지기 때문이다. 신규 임차인의 입장에서 권리금과 보증금은 초기에 투자해야 하는 자본의 성격(정승영, 2007)을 가지기 때문에 환산임대료가 아닌 실재 보증금이 중요하다. 실제 점포 거래 사이트(점포라인)에서도 권리금과 보증금을 합한 가격을 별도로 제시하여 초기 투자금을 쉽게 확인할 수 있도록 제시하고 있다.

이에 따라 권리금과 관련한 연구에서는 환산임대료보다는 월세와 보증금을 분리하여 영향을 분

석하는 연구들이 많다. 보증금과 권리금의 관계에서, 보증금과 권리금이 상쇄관계를 가진다는 연구결과(정승영, 2007; 한연희, 2012)와 보증금과 권리금이 정의 관계를 가진다는 상반된 연구(김철호·정승영, 2014; 김학환·정승영, 2010)가 함께 보고되고 있다.

월세의 경우 많은 연구에서 권리금과 정의 관계를 가지는 것으로 나타나지만(김철호·정승영, 2014; 장영길, 2016; 정승영·박운선, 2017; 한연희, 2012), 음의 관계를 가지는 것으로 나타나는 연구(김학환·정승영, 2016) 또한 있다.

즉, 월세와 보증금 모두 권리금과의 관계의 방향이 상반되게 나타나는 연구들이 존재한다. 또한 권리금, 월세, 보증금 사이의 관계도 일방향의 관계가 아닌 상호 영향을 주고받는 것으로 나타난다. 즉, 여전히 권리금과 주요 변수 사이의 관계에 대한 이론적 모형이 명확하게 발전되지 못한 상황이다.

3) 권리금과 환경요인과의 관계

시설권리금, 입지권리금의 경우 점포, 건물, 지역의 다양한 환경요인의 영향을 받을 것이다. 그러나 개별점포의 구체적인 환경을 자료화하는 것은 한계가 있기 때문에 관련 선행연구들은 환경요인을 풍부하게 다루지 못하였다. 점포 특성으로 포함된 변수들은 대부분 면적과 층수 정도이며, 일부 연구에서 주변 환경변수로 지하철 유무(이영호·류현욱·금상수, 2016; 장영길, 2016), 버스정류장 거리(장영길, 2016) 등을 포함하고 있다. 전반적인 환경의 가치를 대변하기 위하여 매매가격을 포함(김학환·정승영, 2016; 정승영·박

운선, 2017)하거나 공시지가(이영호·류현욱·금상수, 2016)를 모형에 포함한 경우도 있다.

3. 연구의 의의와 차별성

〈표 2〉는 권리금의 결정요인과 관련한 선행연구의 변수별 관계를 정리한 것이다. 보는 바와 같이 권리금과 다른 변수들의 관계가 연구에 따라 다르게 나타나고 있는 상황이다. 이는 여전히 권리금의 명확한 결정모형이 개발되지 못하였다는 것을 의미하며, 관련연구가 충분히 축적되지 못한 것으로 판단된다. 이러한 상황에서 본 연구는 권리금 결정요인에 관한 탐색적 연구로서 의의가 있다. 또한 본 연구는 학문적 관심이 극히 부족하였던 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인을 다룬다는 점에서도 차별성이 있다. 특히 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서 권리금과 관련한 갈등이 매우 첨예한 상황이기 때문에 본 연구결과의 정책적, 학문적 활용 가치가 높을 것으로 기대한다.

III. 분석의 틀

1. 연구문제의 설정

본 연구는 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인을 밝히는 것을 목적으로 하고 있다. 연구 목적을 달성하기 위하여 다음과 같은 연구문제를 설정하였다.

〈표 2〉 권리금 결정에 영향을 미치는 요인

선행연구		1	2	3	4	5	6	7	비고
변수명	권리금 자료 분석 단위	단계 (명목)	㎡당	㎡당	평당	㎡당	㎡당	㎡당	
독립 변수	권리금			×					
	권리금 비중						+		총 투자비용 중 권리금 비율
	보증금				+				
	보증금 비중						+		총 투자비용 대비 보증금 비율
	월세			+	×	-			
	월세 비중					+	+	+	총 투자비용 대비 월세 비율
	투자비용						+		권리금+보증금+월세
	매출액	+		+					지역 및 업종별 평균 매출액 / 매출액 수준 (더미)
	건물 매매 가격			×				+	
	공시지가		-						
	규모(면적)			+	×		×		
	경과연수		×						
	지역	+		×					
	지하철 유무		×	×					
	버스정류장과의 거리		×						
	접한 도로의 폭		×						접한도로 중 광대로 여부 (더미)
	점포 사용 총수			+	×	+	×		1층 여부(더미)
연구 대상지역		서울 및 6대 광역시	전국의 중심상권	전국의 표본매장	서초구 양재동 일대	서울시	서울시	서울시	

+: 정의 영향, -: 부의 영향, ×: 영향 없음.

자료 : 1: 김정욱·이세환(2012), 2: 이영호·류현욱·금상수(2016), 3: 장영길(2016), 4: 김학환·정승영(2010), 5: 김학환·정승영(2016), 6: 임재현·정승영(2015), 7: 정승영·박운선(2017).

연구문제 1: 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서
권리금과 매출액 사이의 관계는 어떠한가?

매출액은 권리금에 정의 영향을 미칠 것으로
예상되는 변수이다. 그러나 자료의 한계로 그동
안 명확한 실증분석이 이루어지지 않는 못하였다.

본 연구에서도 자료의 한계가 있으나 매출액과 권
리금 사이의 관계를 간접적으로나마 분석하고자
한다.

연구문제 2: 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서
권리금, 보증금, 월세 사이의 관계는 어떠

한가?

월세와 보증금 모두 권리금과의 관계가 있을 것으로 예상되나, 그 관계의 방향은 상반된 연구 결과가 존재한다. 본 연구에서는 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서 권리금, 월세, 보증금 사이의 관계를 분석한다.

연구문제 3: 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서 환경변수와 권리금 사이의 관계는 어떠한가?

점포특성, 건축물특성, 지역특성과 같은 환경 변수들은 권리금에 영향을 미칠 것으로 예상된다. 이에 본 연구에서는 이들 변수와 권리금 사이의 관계를 분석하고자 한다.

연구문제 4: 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인은 다른 상업지역과 어떠한 차이가 있는가?

본 연구의 분석결과와 일반적인 상업지역⁴⁾을 대상으로 한 연구결과의 차이점을 분석하여, 젠트리피케이션 지역의 권리금 결정요인이 차이점이 가지는가를 확인한다.

2. 자료의 구축

〈표 3〉은 본 연구에 활용된 변수들을 정리한 것이며, 이들 변수의 자료 구축 방법은 다음과 같다.

먼저 상술한 연구의 공간적 범위를 대상으로 2019년 4월 5일부터 7일까지 점포라인(2020)에 등록된 모든 매출자료를 구축하였다. 구축된 매출은 157개이다. 해당 자료에는 점포의 권리금,⁵⁾ 보증금, 임대료, 매장면적, 업종, 1층 여부를 포함하고 있다. 구축된 권리금, 보증금, 월세 자료를 매장면적으로 나누어 면적(㎡)당 권리금, 월세, 보증금 자료를 구축하였다.

앞에서 설명한 바와 같이 매출액은 권리금과 밀접한 관계를 가질 것으로 예상되지만, 직접적인 자료를 구축하기가 매우 어려운 변수이다. 본 연구에서도 점포별로 직접적인 매출액자료를 구축하는 것에는 한계가 있으며, 이에 선행연구들과 마찬가지로 간접적인 자료를 구축하였다.

간접적인 매출액 자료를 구축하기 위해 소상공인시장진흥공단에서 운영하는 소상공인시장진흥공단(소상공인시장진흥공단, 2020)의 상권정보시스템을 통하여 조사된 지역의 업종별 평균 매출액 자료를 활용하였다. 이를 위하여 점포라인을 통해 조사된 점포들이 포함되는 상권영역을 설정⁶⁾하고, 해당 범위 내의 업종별 월 평균 매출액 자료를 활용하였다. 점포라인의 업종은 특별한 구분 없

4) 어떠한 지역이 일반적인 상업지역인가에 대해서는 명확한 정의를 내리기 어렵다. 다만 〈표 2〉의 연구대상지역에서 보는 바와 같이 기존의 선행연구는 대부분 서울시 전역 또는 대표 상권을 대상으로 연구를 진행하였다. 즉, 전반적인 상업지역의 성격을 대표하는 표본을 가지고 있다. 이에 본 연구에서는 젠트리피케이션 지역으로 구분된 것이 아닌 전체 상업지역의 성격을 대변하는 용어로 일반적인 상업지역이라는 용어를 사용하였다.

5) 점포의 거래를 위하여 등록된 자료에 제시되어 있는 권리금이며, 이는 희망권리금이자 호가의 성격을 가진다. 따라서 현재의 임차인이 출점 시 지불한 권리금이나 실제 거래 시 회수되는 권리금과는 차이가 있을 수 있다.

6) 매출액 조사를 위하여 설정된 지역별 권역의 설정은 부록을 참고할 것.

〈표 3〉 분석 변수

변수명		설명	단위
권리금		점포면적(㎡) 당 권리금	만 원/㎡
보증금		점포면적(㎡) 당 보증금	만 원/㎡
월세		점포면적(㎡) 당 월세	만 원/㎡
매출액		2019년 6월 업종별 매출액	만 원
점포 특성	면적	점포 면적	㎡
	1층여부	1층: 1 / 1층 이외: 0	더미
건축물 특성	연면적	건물 전체의 바닥면적	㎡
	대지면적	건물이 접한 바닥의 면적	㎡
	전체 층수	건물 전체 층수	층
	건물연령	2019년-(건축연도)	년
지역 특성	대로 여부	접한 도로 폭 25m 이상 여부	더미
	지역	가로수길: 0	더미
		연남동: 1	
		경리단길: 2	
		성수동: 3	
		서촌: 4	

이 주관식으로 조사가 되어 있다. 본 연구에서는 이를 음식점, 주점, 카페, 소매점, 미용실, 노래방, 숙박, 기타의 8가지로 구분하고 상권정보시스템의 분류에서 가장 유사한 업종의 매출액 자료를 활용하였다. 상권정보시스템에서는 업종별 매출을 대분류, 중분류, 소분류로 나누어 제공하고 있으며, 구체적으로 활용한 업종은 〈표 4〉와 같다.

이렇게 구축된 매출액은 동일 지역에서 해당 점포와 유사한 업종의 평균적인 매출액이며, 해당 점포의 직접적인 매출액을 의미하는 것이 아니다. 따라서 그 해석에 주의해야 한다. 그러나 개별 점포의 직접적인 매출액 자료의 구득이 현실적으로 불가능한 상황에서 많은 연구들이 활용하고 있는 방법이기도 하다.

점포면적과 점포의 1층 여부는 점포의 특성과 권리금 사이의 관계를 확인하기 위한 변수이다. 1

〈표 4〉 업종별 평균 매출액의 구축

점포라인 업종	상권정보시스템 매출액 활용 업종		
	대분류	중분류	소분류
음식점	음식점		
주점		주점	
카페		카페	
소매점	소매점		
미용실	생활서비스		
노래방			노래방
숙박	숙박		
기타	생활서비스		

층에 위치할수록 권리금이 높게 형성된다는 사실이 알려져(장영길, 2016) 있다. 본 연구에서도 점포의 층수가 1층인지 여부를 변수로 포함하였다.

점포가 위치한 건축물과 관련한 특징을 건축물 대장을 통해 구축하였다. 연면적, 전체 층수 대지면적, 건물연령 변수를 구축하였으며, 이 변수들을 통하여 건물의 물리적 특성과 권리금 사이의 관계를 확인하고자 한다. 건축연령은 건축물 대장의 사용승인 연도와 2019년의 차이로 계산하였다.

마지막으로 상권과 관련한 변수로 지역더미변수와 점포가 속한 건물의 대로(25m 이상) 이상 인접여부를 변수로 포함하였다.

지역더미는 변수에 포함하지 못한 지역적 특성을 대변하는 변수로 생각할 수 있다. 특히 본 연구에서 통제하지 못한 젠트리피케이션의 발생단계를 더미변수를 통하여 일정 부분 설명할 수 있을 것으로 판단된다.

접한 도로의 폭은 해당 건물의 상권 내 입지를 대변하는 변수로, 대로 이상일수록 주변 유동인

구가 많아 상업 활동이 활발할 가능성이 크다. 도로 폭이 25m 이상인 경우에는 1, 25m 미만의 경우에는 0으로 처리하여 변수에 포함하였다.

3. 분석 방법

본 연구의 주요 관심사는 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금이 어떠한 요소로 결정되는가이다. 그러나 권리금 결정요인을 분석한 선행연구에 따르면, 권리금, 월세, 보증금은 양방향의 관계를 가지고 있는 것으로 나타난다.

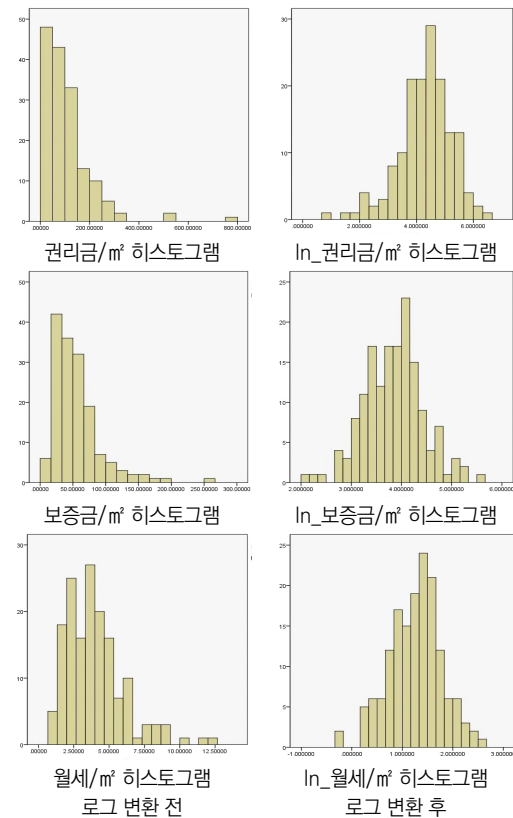
이에 본 연구에서는 권리금, 월세, 보증금을 각각 종속변수로 하는 분석모형을 설정하고 점포특성변수, 건축물특성변수, 지역특성변수와 매출액을 독립변수로 하는 3개의 다중회귀모형을 구성하였다.

다만 <그림 1>에서 보는 것과 같이 종속변수로 활용할 면적당 권리금, 면적당 보증금, 면적당 월세의 분포가 정규분포가 아닌 좌측으로 치우친 분포를 나타낸다. 이에 자연로그를 취하여 변수를 변환하고, 종속변수로 활용하였다. 로그변환을 통해 변수의 분포가 정규분포에 가깝게 개선된 것을 확인할 수 있다.

IV. 분석 결과

1. 기초통계분석

<표 5>는 분석변수들의 기초통계량이다. 권리금과 보증금, 월세, 매출액의 경우 로그로 변환하



<그림 1> 종속변수 히스토그램

여 변수에 포함하였기 때문에 원 변수와 로그 변환한 변수의 기초통계량을 함께 보고하였다.

젠트리피케이션 발생 지역에서의 단위면적(m^2)당 권리금은 최소 0원에서 최대 750만 원이며 평균 권리금은 105만 원이다. 단위면적당 보증금은 최소 약 8만 원, 최대 약 252만 원이며, 평균 56만 원이다. 평균적으로 단위면적당 권리금은 단위면적당 보증금의 약 2배 수준임을 알 수 있다. 단위면적당 월세의 최댓값은 약 12만 원이며, 평균은 4만 원이다.

점포당 월평균 매출액은 최소 1,384만 원에서 최대 32,317만 원이다. 상술한 바와 같이 매출액

〈표 5〉 변수의 기초통계량

변수	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
권리금/㎡	155	0.00	750.00	105.25	98.89
ln_권리금/㎡	155	0.78	6.62	4.30	0.93
보증금/㎡	157	7.86	252.08	55.73	36.34
ln_보증금/㎡	157	2.06	5.53	3.85	0.59
월세/㎡	157	0.79	12.50	4.01	2.07
ln_월세/㎡	157	-0.24	2.52	1.26	0.51
월 평균 매출액	157	1,384	32,317	4,119.50	3,591.79
ln_매출액/㎡	157	7.23	10.38	8.18	0.45
면적	157	17.00	331.00	80.91	58.21
연면적	154	23.14	14,962.67	541.64	1,265.22
대지면적	157	6.00	1,336.20	190.90	154.89
전체 층수	153	1	15	3.61	1.64
1층 여부	157	0.00	1.00	0.63	0.48
건물연령	141	2	58	26.87	14.78
대로 여부	157	0	1	0.09	0.29

은 해당 점포의 매출액이 아닌 지역의 유사업종의 평균적인 매출액이다. 업종별로 구분한 월 평균 매출액은 〈표 6〉과 같다. 업종별 월 매출액 평균액은 주점이 제일 높게 나타났으며, 다음으로 음식점, 소매점 카페 순으로 나타났다.

건물연령은 2019년을 기준으로 하였을 때 최대 58년 된 건물이 존재하며 평균은 약 26년으로 나타났다. 건물의 층수는 최소 1층 건물에서 최대 15층의 건물이 존재하며 평균적으로 3층으로 나타났다. 표본 중에서 점포가 입점한 층수가 1층인 경우는 63%이며, 매물 중에 1층 점포의 매물이 절반 이상임을 확인할 수 있다.

〈표 6〉 업종별 월 평균 매출액(만 원)

업종	N	최솟값	최댓값	평균
음식	42	3,056	9,391	4,440.90
소매	25	2,966	5,400	4,345.80
숙박	3	1,575	3,058	2,069.33
생활서비스	25	1,384	3,553	2,691.08
카페	23	2,264	4,814	2,831.16
주점	37	4,157	32,317	7,205.17
노래방	2	2,613	5,028	3,820.50
합계	157	1,384	32,317	4,119.50

2. 회귀분석 결과

구축된 표본 수는 157개이지만 변수별로 일부 자료가 없는 값이 존재하여, 실제 분석에 사용된 표본의 개수는 139개이다.

5곳의 젠트리피케이션 분석 대상지는 더미변수로 처리하여 변수에 포함되었으며, 유일하게 강남지역에 입지하는 가로수길을 기준변수로 설정하였다. 분석의 유의수준은 10%로 설정하였다.

〈표 7〉은 권리금과 보증금, 월세를 각각 종속변수로 한 분석결과를 보고한 것이다. 세 개 모형 모두 F값은 1% 수준에서 유의하게 나타났으며, VIF값은 모두 10 이하로 독립변수들 사이의 다중공선성 문제는 없었다.

단위면적(㎡)당 권리금을 종속변수로 한 권리금모형의 수정된 R^2 값이 0.330으로 나타났는데, 이는 보증금 모형의 0.737, 월세모형의 0.763에 비하여 절반수준의 설명력이다. 즉, 본 연구에 투입된 변수의 설명력이 보증금 모형과 월세 모형에 비하여 권리금 모형에서 낮다고 생각할 수 있다. 이는 상술한 바와 같이 권리금은 다른 개념의 3가

〈표 7〉 권리금, 보증금, 월세 결정모형

모형		권리금 모형			보증금 모형			월세 모형		
		β	t	VIF	β	t	VIF	β	t	VIF
상수		1.247	.746		2.276***	3.566		-1.773***	-3.274	
ln_권리금/㎡					.041	1.159	1.644	.067**	2.246	1.597
ln_보증금/㎡		.259	1.159	4.191				.626***	12.360	1.898
ln_월세/㎡		.586**	2.246	4.520	.882***	12.360	2.108			
ln_매출액		.004	.022	1.798	.073	1.004	1.784	.059	.952	1.785
점포 특성	점포 면적	-.001	-.779	1.761	.001**	2.282	1.698	-.002***	-4.377	1.533
	1층 여부	.332**	2.176	1.412	.012	.193	1.466	.100*	1.936	1.423
건축물 특성	연면적	-0.00009	-.889	4.606	0.00015**	3.649	4.186	-0.00007***	-2.008	4.490
	대지면적	.000	.564	3.072	-0.00050***	-1.794	3.002	.000	1.163	3.047
	전체 층수	.117	1.515	3.718	-.099***	-3.318	3.478	.023	.867	3.764
	건물연령	.013**	2.214	1.785	-.002	-.995	1.841	-.001	-.355	1.854
지역 특성	접도 폭 여부	.022	.078	1.289	-.094	-.854	1.281	.067	.728	1.283
	연남동	.351	1.489	3.503	-.046	-.479	3.559	-.118	-1.484	3.503
	경리단길	.018	.063	2.140	.049	.434	2.136	-.068	-.717	2.131
	성수동	.765*	1.932	1.647	-.023	-.141	1.696	-.255*	-1.906	1.648
	서촌	.609*	2.222	2.547	.192*	1.737	2.586	-.284***	-3.130	2.455
수정된 R ²		.330			.737			.763		
Durbin-Watson		1.954			1.907			1.902		
F		5.860***			28.667***			32.808***		

주 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01.

지 권리금이 합쳐진 금액으로 그 결정요인을 명확히 밝히기 어렵기 때문이다. 이는 본 연구의 한계로 지적될 수 있으나, 이는 권리금을 대상으로 하는 대부분의 연구가 공통적으로 가지는 한계이다.

권리금 모형의 분석결과, 권리금에 유의미한 영향을 미치는 변수는 월세, 1층 여부, 건물연령, 그리고 성수동과 서촌의 지역변수이다.

권리금에 주요한 영향을 미칠 것으로 예상한 매출액은 유의한 영향이 나타나지 않았다. 이는

매출액이 권리금 결정에 영향을 미친다는 선행연구(장영길, 2016)와는 다른 결과이다. 장영길(2016)의 연구도 본 연구와 동일하게 상권분석시스템에서 제공하는 지역의 업종별 평균매출을 활용한 연구이다. 따라서 일반적인 상업지역에서는 지역의 평균적인 매출이 권리금에 영향을 미치지 만, 젠트리피케이션 발생 지역에서는 그렇지 않다고 해석할 수 있다. 이는 젠트리피케이션 발생 지역은 특색 있는 일부 상점들이 활성화의 주요

요소이며, 따라서 동일 업종이라도 점포 간의 매출 차이가 일반적 상업지역에 비하여 크기 때문인 것으로 판단된다. 즉, 일반적인 상업지역에서는 지역의 평균적인 매출이 권리금에 정의 영향을 미치지만 젠트리피케이션 발생 지역에서는 그렇지 않은 것으로 판단된다.

또한 보증금도 권리금에 유의한 영향을 미치지 않았다. 이 또한 일반적인 상업지역과는 다른 결과이다.

점포의 특성 중에서는 점포면적은 유의한 영향이 없었으며, 1층 여부는 유의한 정의 영향을 미친다. 젠트리피케이션 발생 지역에서도 점포가 1층에 위치하는지 여부가 권리금 결정에 중요한 영향을 미치는 것으로 알 수 있다.

건축물 특성 변수들은 대부분 유의미한 영향을 미치지 않았다. 즉, 건축물의 규모나 층수는 젠트리피케이션 지역의 권리금과는 크게 관련이 없는 것을 알 수 있다.

다만 건물연령이 권리금과 정의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 건물이 오래될수록 권리금이 높아진다는 것을 의미하며, 상식에 반하는 결과이다. 상업 젠트리피케이션 발생 지역은 일반적인 상업지역과는 달리 낙후된 지역인 경우가 많으며, 저렴한 임대료의 노후 건물에 입지한 특색 있는 상업공간이 지역 활성화의 주요 원인 중 하나이다. 따라서 오히려 오래된 건물에 입지한 점포의 권리금이 높은 것으로 추정된다.

지역특성과 관련해서는 큰 위계의 도로에 접한 여부가 유의미한 영향을 미치지 않았으며, 성수동과 서촌 지역더미가 유의미한 정의 영향을 나타냈다. 지역더미의 기준변수는 강남의 가로수길이

며, 결과적으로 성수동과 서촌지역의 권리금이 가로수길에 비하여 높게 나타나는 것을 의미한다. 이는 5개 대상지 중에서 상업적 활성화가 비교적 나중에 이루어졌으며, 소위 핫플레이스로 최근에 거론되기 시작한 성수동과 서촌의 권리금이 높게 나타나는 것으로 생각된다.

보증금 모형에서는 권리금, 월세, 매출액 중 월세만 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 월세는 권리금과 보증금에 모두 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

권리금은 보증금에 유의미한 영향을 미치지 않았다. 이는 보증금은 권리금과 함께 초기 투자비용이라는 인식이 되어 보증금의 비중이 높아질수록 권리금의 비중이 낮아진다는 일반적인 상업지역을 대상으로 한 선행연구(임재현·정승영, 2016)와는 다른 결과이다. 또한 보증금이 권리금에 정의 영향을 미친다는 연구 결과(김학환·정승영, 2010)와도 차이가 있다.

점포 특성 중에서는 점포의 면적이 클수록 보증금이 올라가며, 1층 여부는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

건축물 특성 중에서 연면적은 정의 영향을, 대지면적과 전체 층수는 부의 영향을 나타냈다. 이는 대형건물일수록 보증금은 커지지만 층수와 대지면적은 작을수록 보증금이 높아지는 것을 의미한다. 따라서 상대적으로 작은 필지에 높은 건폐율로 조성된 건물의 보증금이 높은 것으로 판단할 수 있다. 지역더미 중에서는 서촌지역이 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

마지막으로 월세 결정모형에서는 권리금과 보증금 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

권리금과 보증금을 종속변수로 한 결정모형에서 월세가 통계적으로 유의한 것으로 나타난 결과와 일치하는 결과이다. 즉, 권리금과 보증금은 서로 유의미한 영향을 미치지 않지만 권리금과 월세, 보증금과 월세 사이에는 상호 정(+)의 영향이 존재한다.

점포특성은 모두 유의미한 영향을 미쳤는데, 점포면적은 부(-), 1층 여부는 정(+)의 영향을 미쳤다. 면적이 증가할수록 단위면적당 월세가 감소하며, 1층에 입지할수록 월세가 증가하는 것은 상식에 부합하는 결과이다.

건축물 특성에서는 연면적이 유의미한 음의 영향을 미쳤는데, 이는 소형건물에 속한 점포일수록 단위면적당 월세가 높다는 것을 의미한다. 이도 권리금의 건물연령의 영향과 같이 젠트리피케이션 지역이라는 특성에 기인한 것으로 추정된다.

지역터미 중에서는 권리금 모형과 같이 성수동과 서촌만 통계적으로 유의한 영향을 미쳤다. 그러나 계수의 값이 반대로 마이너스로 나타났다. 이는 이들 지역의 권리금은 가로수길에 비해 높으나 월세는 가로수길에 비해 낮다는 것을 의미한다. 이는 해당 지역이 최근 핫플레이스로 떠오르며, 권리금은 증가되었으나 월세는 아직까지 상대적으로 저렴한 것으로 생각할 수 있다.

3. 논의

〈표 8〉은 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 영향 요인과 일반적인 상업지역을 대상으로 한 선행연구의 권리금 영향요인을 비교한 것이다. 일반상업지역을 대상으로 한 선행연구는 본

〈표 8〉 권리금 영향요인 비교

변수명	지역	상업 젠트리피케이션 발생지역	일반적 상업지역
보증금			+
월세		+	+
매출액			+
점포 특성	점포 면적		△
	1층 여부	+	+
건축물 특성	연면적		
	대지면적		
	건물 층수		+
	건물연령	+	
지역 특성	대로 여부		

+: 정의 영향, -: 부의 영향, △: 불분명.

연구와 독립변수가 중복되는 선행연구(김학환·정승영, 2016; 이영호·류현욱·금상수, 2016; 장영길, 2016)들의 연구결과를 종합하였다.

보증금, 월세, 매출액은 일반적 상업지역에서는 모두 권리금에 정의 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 반면 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서는 월세만이 권리금에 유의미한 정의 영향을 미쳤으며, 보증금과 매출액은 영향을 미치지 않았다.

보증금과 권리금이 유의미한 관계가 없는 것은 젠트리파이어들이 보증금과 권리금이 낮은 상태에서 영업을 시작할 수 있기 때문인 것으로 추정된다. 즉, 낮은 보증금과 권리금으로 영업을 시작해서 성공적으로 운영한 경우, 상승된 권리금을 회수하기 위한 점포매물이 발생하는 것으로 해석할 수 있다. 이는 소위 말하는 권리금 장사의 행태로도 추측된다.

정리하면, 일반적인 상업지역에서 점포의 운영

이 잘되는 경우에는 보증금, 월세, 권리금이 모두 높지만, 젠트리피케이션 발생 지역에서는 월세와 권리금만 높아지는 현상이 발생하는 것으로 생각할 수 있다.

매출액의 경우 상술한 바와 같이 점포 자체의 직접적인 매출액이 아니기 때문에 해석에는 일정 부분 한계를 가진다. 그럼에도 불구하고 동일한 자료를 활용한 일반적 상업지역 대상 연구들과는 다른 결과가 나타났다. 이는 젠트리피케이션 발생 지역은 아직 지역 상권의 일반화(획일화)가 상대적으로 덜 진행된 지역으로, 동일 업종이라도 개별 점포 간의 매출 차이가 일반적인 상업지역에 비하여 크기 때문인 것으로 판단된다.

점포특성과 관련하여 1층 여부는 동일하게 양의 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 점포면적은 선행연구에서도 정의 영향을 미치는 연구와 영향이 없는 연구가 있다. 젠트리피케이션 발생 지역에서는 영향이 없는 것으로 나타났다.

건축물 특성과 관련하여 일반적 상업지역에서는 전체 층수가 높은 건축물에 속하는 경우에 권리금이 높게 나타났다. 그러나 젠트리피케이션 지역에서는 그렇지 않았다. 이는 일반적 상업지역에서는 대형 건물에 속하는 점포의 권리금이 높지만, 젠트리피케이션 발생 지역에서는 그렇지 않다는 것을 의미한다. 이와 더불어 젠트리피케이션 지역에서는 오히려 건물연령이 높을수록 권리금이 커지는 것으로 나타났다. 이는 신축건물, 대형건물이 선호될 것이라는 일반적인 생각과 반대되는 결과이다. 이는 젠트리피케이션 지역에서 노후된 건축물의 권리금, 보증금, 임대료 등이 적기 때문에 젠트리파이어들이 초반에 입주하고,

이들에 의하여 활성화된 점포의 권리금이 올라가기 때문인 것으로 추측된다.

본 절에서 언급된 추론들을 본 연구의 결과만으로 명확하게 실증하는 것에는 한계가 있다. 이와 같은 추론들을 명확하게 실증하기 위해서는 과거 출점 시의 권리금자료, 영업기간 동안의 월세 및 보증금 변화와 관련한 자료가 필요하며, 젠트리피케이션 단계별로 구분된 모형의 구축이 필요하다. 그러나 이와 같은 연구방법의 적용은 현재는 현실적으로 불가능한 상황이다. 따라서 한정된 자료의 분석결과로 나온 추론들의 해석과 활용에는 주의를 기울여야 하며, 이는 본 연구의 한계로 지적될 수 있다.

V. 결론

상업 젠트리피케이션 발생 지역에서 권리금과 관련한 문제가 심각하게 나타나고 있으나, 젠트리피케이션 발생 지역에서의 권리금에 대한 연구는 극히 부족한 상황이다. 이 같은 상황에서 본 연구는 상업 젠트리피케이션 발생 지역에서 권리금이 어떠한 요인에 의해 영향을 받는가를 분석하였으며, 그 결과를 일반적인 상업지역의 연구결과들과 비교하였다. 이를 위하여 권리금과 밀접한 관계가 있을 것으로 예상되는 보증금, 월세를 종속변수로 하는 모형을 함께 구축하고 분석하였다. 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫 번째, 권리금과 월세, 보증금과 월세는 상호간에 유의미한 양의 영향을 미쳤으나, 권리금과 보증금 사이에는 유의미한 관계가 없었다. 이는

일반적인 상업지역에서의 연구결과와는 다른 것으로, 보증금이 젠트리피케이션 발생 지역에서는 다른 성격을 가지는 것으로 생각할 수 있다. 즉, 우수한 영업상황으로 월세와 권리금은 높으나 보증금이 낮은 점포들이 다수 존재하는 것으로 추정할 수 있다.

두 번째, 지역의 동일업종 매출액은 권리금, 월세, 보증금 모두에 유의미한 영향을 미치지 못하였다. 이 또한 일반적 상업지역을 대상으로 한 연구와 다른 결과이다. 젠트리피케이션 지역의 경우 특색있는 상업서비스를 바탕으로 활성화된 점포들이 다수 존재한다. 따라서 동일 업종이라도 점포 사이에 매출액의 차이가 크고 지역의 평균적인 매출이 점포의 매출을 대변하지 못하기 때문인 것으로 추정된다.

세 번째, 건물연령이 권리금에 유의미한 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 낙후된 지역의 노후 건물을 바탕으로 특색있는 상업적 활성화가 나타나는 상업 젠트리피케이션 지역의 특징으로 인한 것으로 보인다.

네 번째, 최근에 상업적 활성화가 이루어진 성수동, 서촌 지역이 권리금은 높고 월세는 낮은 현상이 나타났다. 이는 상업 젠트리피케이션의 진행 단계에 따라 권리금과 월세의 결정모형이 변경될 수 있는 가능성을 시사한다.

이와 같은 연구결과를 볼 때, 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금은 일반적인 상업지역의 권리금과는 다른 성격을 가지는 것으로 판단된다. 따라서 권리금 문제의 해결을 위한 정책수단도 일반적인 상업지역과는 차별화되어야 할 것으로 판단된다.

본 연구는 선행연구가 거의 이루어지지 못한 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인에 대한 실증연구를 통해 다양한 결정요인을 확인하였다는 점에서 의의가 있다. 또한 젠트리피케이션 지역의 권리금 문제가 매우 첨예한 상황에서 본 연구 결과는 이에 대한 정책 대안을 만드는 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대한다.

그러나 본 연구는 5개의 한정된 지역에서 많지 않은 표본을 이용한 연구로 일반화에는 일정 부분 한계가 있으며, 따라서 연구결과와 활용에 주의를 기울여야 한다. 또한 중요 변수인 매출액을 직접적으로 다루지 못하였다는 점에서도 한계가 있다. 이와 같은 문제들은 모두 자료구득 가능성과 관련된 한계들이다. 향후 풍부한 권리금 및 매출액 자료의 구축이 가능한 경우, 보다 발전된 연구가 이루어질 수 있을 것이다.

또한 본 연구는 명확한 이론적 가설을 바탕으로 실증분석을 통하여 검증하는 절차를 거치지 못하였다. 이는 본 연구가 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인을 찾아보는 탐색적 성격의 초기연구이기 때문이다. 본 연구의 결과를 바탕으로 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금에 대한 이론적 논의가 발전되고 보다 정교한 결정모형의 개발이 이루어지기를 기대한다.

ORCID

이수미 <https://orcid.org/0000-0002-5025-4389>

이재홍 <https://orcid.org/0000-0003-4725-1440>

홍성조 <https://orcid.org/0000-0001-8861-4928>

참고문헌

1. 김민아, 2018, 「젠트리피케이션 지역의 상가권리금 분쟁에 관한 연구」, 동의대학교 대학원 석사학위논문.
2. 김정옥 · 이세환, 2012, 「권리금에 대한 실증 분석」, 『부동산학보』, 48: 45-60.
3. 김철호 · 정승영, 2014, 「프랜차이즈 상가권리금의 결정요인에 관한 연구」, 『집합건물법학』, 13: 153-176.
4. 김학환 · 정승영, 2010, 「부동산중개사무소의 상가 권리금 결정에 관한 연구」, 『부동산학보』, 43: 91-101.
5. 김학환 · 정승영, 2016, 「서울시 상가권리금의 결정 요인에 관한 연구」, 『집합건물법학』, 18: 153-175.
6. 서울특별시, 2015, 「서울시 젠트리피케이션 종합대책」, 서울: 서울연구원.
7. 선담은, 2018, 궁중족발 사장은 왜 5년 동안 권리금을 회수하지 못했나?, 6월 14일, 한겨레신문.
8. 소상공인시장진흥공단, 소상공인마당, Accessed March 3, 2020, <http://www.sbiz.or.kr>
9. 윤윤채, 2017, 「상업 젠트리피케이션으로 인한 주거 지역의 변화 속도 및 변화 단계에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.
10. 이영호 · 류현욱 · 금상수, 2016, 「상가 지역권리금의 결정요인에 관한 실증분석」, 『주거환경』, 14(3): 89-101.
11. 임재현 · 정승영, 2015, 「상가권리금의 결정요인에 관한 연구」, 『지적과 국토정보』, 45(2): 191-201.
12. 장영길, 2016, 「상가의 권리금, 임대료, 매출액의 결정요인 및 구조적 관계」, 『부동산 · 도시연구』, 8(2): 103-118.
13. 점포라인, 2020, 점포라인 홈페이지, Accessed March 3, 2020 <https://www.jumpoline.com>
14. 정승영, 2007, 「보행자 특성과 상가권리금」, 『부동산학보』, 31: 136-147.
15. 정승영 · 박운선, 2017, 「상가권리금의 변화에 영향을 주는 변수에 관한 연구」, 『전문경영인연구』, 20(3): 61-74.
16. 중소기업청, 2013, 「전국 소상공인 실태조사 보고서」, 대전:소상공인진흥원.
17. 한연희, 2012, 『점포 권리금 시장에 관한 연구: 서울시 권리금 실거래 데이터를 중심으로』, 세종대학교 산업대학원 석사학위논문.
18. 허자연, 2016, 「상가 권리금의 리스크 요인과 젠트리피케이션의 부작용 완화를 위한 정책과제」, 『부동산포커스』, 97: 14-24.

논문접수일: 2020년 3월 5일

심사(수정)일: 2020년 4월 30일

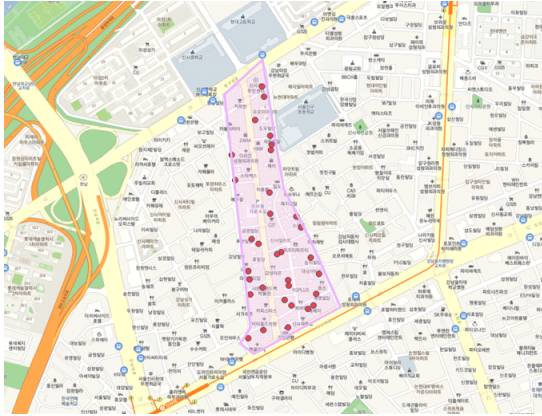
게재확정일: 2020년 6월 12일

국문초록

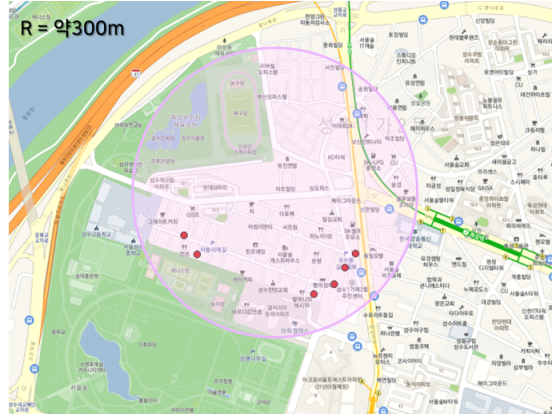
본 연구의 목적은 상업 젠트리피케이션 발생지역의 권리금 결정요인을 분석하고, 일반적 상업지역과의 차이를 확인하는 것이다. 연구의 주요 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 권리금과 월세, 보증금과 월세는 상호 간에 유의미한 양의 영향이 있으나, 권리금과 보증금 사이에는 유의미한 관계가 없다. 즉, 젠트리피케이션 발생 지역의 보증금은 일반적 상업지역과는 다른 성격을 가지는 것으로 판단된다. 둘째, 지역의 동일업종 매출액은 권리금, 월세, 보증금에 유의미한 영향이 없다. 이는 젠트리피케이션 발생지역에서는 동일 업종이라도 점포 간의 매출액 차이가 크기 때문인 것으로 판단된다. 셋째, 건물연령은 권리금에 정의 영향을 미쳤다. 이는 노후 건물에서 주로 상업적 활성화가 나타나는 상업 젠트리피케이션의 특징 때문으로 판단된다. 넷째, 성수동, 서촌 지역이 타 지역에 비하여 권리금은 높고 월세는 낮았다. 이는 젠트리피케이션 단계에 따라 권리금 결정모형이 달라질 수 있는 가능성을 시사한다.

주제어 : 젠트리피케이션, 권리금, 보증금, 월세, 매출액

〈부록 1〉 가로수길 매출통계 조사 영역



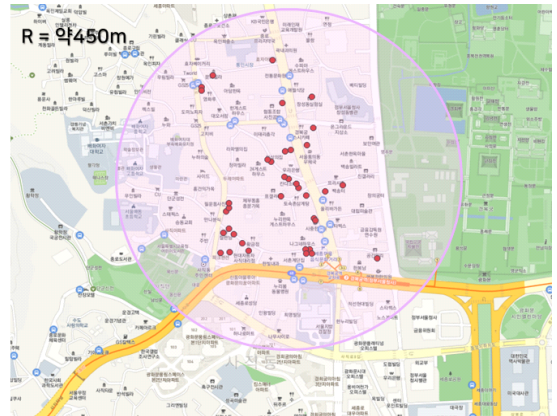
〈부록 4〉 성수동 매출통계 조사 영역



〈부록 2〉 연남동 매출통계 조사 영역



〈부록 5〉 서촌 매출통계 조사 영역



〈부록 3〉 경리단길 매출통계 조사 영역

