

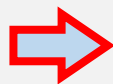
젠트리피케이션의 고찰

프로젝트에 대한 정의 및 선정 이유

자영업자를 힘들게 하는 급격한 임대료 상승에 대한 고민으로 출발
따라서 젠트리피케이션에 대한 데이터 분석 및 예상 모델 개발 구축 목표

젠트리피케이션에 대한 정의를 설정

젠트리피케이션의 정의는 낙후된 지역이 급격한 상업화와 주택가격 및 임대료 상승으로 원주민이 교외지역으로 이동하는 현상



내가 생각한 젠트리피케이션 정의는 소상공인 등 자영업종사자들이 툭툭 튀는 아이디어로 인기 상승으로 인하여 급격한 임대료 상승으로 인해 쫓겨나는 현상

젠트리피케이션의 고찰

<표 1> 주거 젠트리피케이션의 구조적 특징

변수	인무버(in-mover)	아웃무버(out-mover)	반영
주거이동 (residential mobility)	- 도심으로 이동 - 일정한 주거이동	- 교외로 이동 - 복잡하고 불규칙한 주거이동	○
나이 (age)	젊은층	- 35세~60세: 약 34% - 60세 이상: 27%	○
인종 (race)	백인	유색인종	×
소득 (income)	중산층 이상	중하위 이하	○
가족구성원 (family structure)	유자녀 가구	다양한 가족구성원	○
직업 (occupation)	전문직 이상 종사자	노동자, 사무직	○

출처: LeGates & Hartman(2013), pp.179-200

<표 2> 젠트리피케이션의 유형

유형	내용
주거 젠트리피케이션 (residential gentrification)	- 자본과 고소득 고학력 인구의 유입을 통해 지역활성화에 기여 - 원주민은 근린지구에서 유출시키는 문제가 발생
문화 · 예술 젠트리피케이션 (art-led gentrification)	- 지역의 문화 · 예술적 특성이 젠트리피케이션 현상의 동기가 되어 외부자본과 인구가 유입 - 젠트리피케이션 현상 초기 지역활성화에 기여 - 임대료의 상승으로 문화예술인이 지역에서 이탈하면서 상업화가 본격적으로 시작
상업 젠트리피케이션 (commercial gentrification)	- 임대료가 낮은 지역에 장소성 마케팅으로 명소화가 되면서 상업화됨 - 외부자본의 유입과 임대료의 상승으로 지역 내 영세상인들의 갈등 발생
비도시지역(농촌) 젠트리피케이션 (rural gentrification)	- 농촌인구의 유출과 마을의 소멸 등 비도시지역에서 나타나는 농촌공동체 현상과 연관
슈퍼 젠트리피케이션 (super gentrification)	- 기존 젠트리피케이션을 이끌었던 젠트리 계층보다 더 상위계층이 기존계층을 대체하는 현상

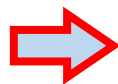
출처: 이진희 외(2017), pp.17-18

상업 젠트리피케이션으로 결정

젠트리피케이션의 고찰

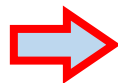
예상 필수 데이터

급격한 임대료 상승



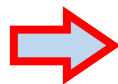
임대료 시계열 데이터 필요

공실률 증가



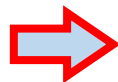
공실률 시계열 데이터 필요

해당 상권들 유동인구 증가



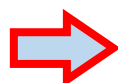
유동인구 시계열 데이터 필요

프랜차이즈(대기업) 가게 증가



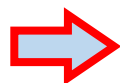
프랜차이즈 매장 수 데이터 필요

SNS등 핫플 지역 빈도수



경우에 따라 비정형 데이터 필요

가게 매출



지역 상권별 매출액

젠트리피케이션의 고찰

분석 목표

유동 인구와 임대료의 상관 관계가 존재하는가?

임대료의 증가가 공실률에 어느정도 영향을 미치는가?

프렌차이즈(대기업)의 수가 상권에 어떠한 영향을 미치는가?

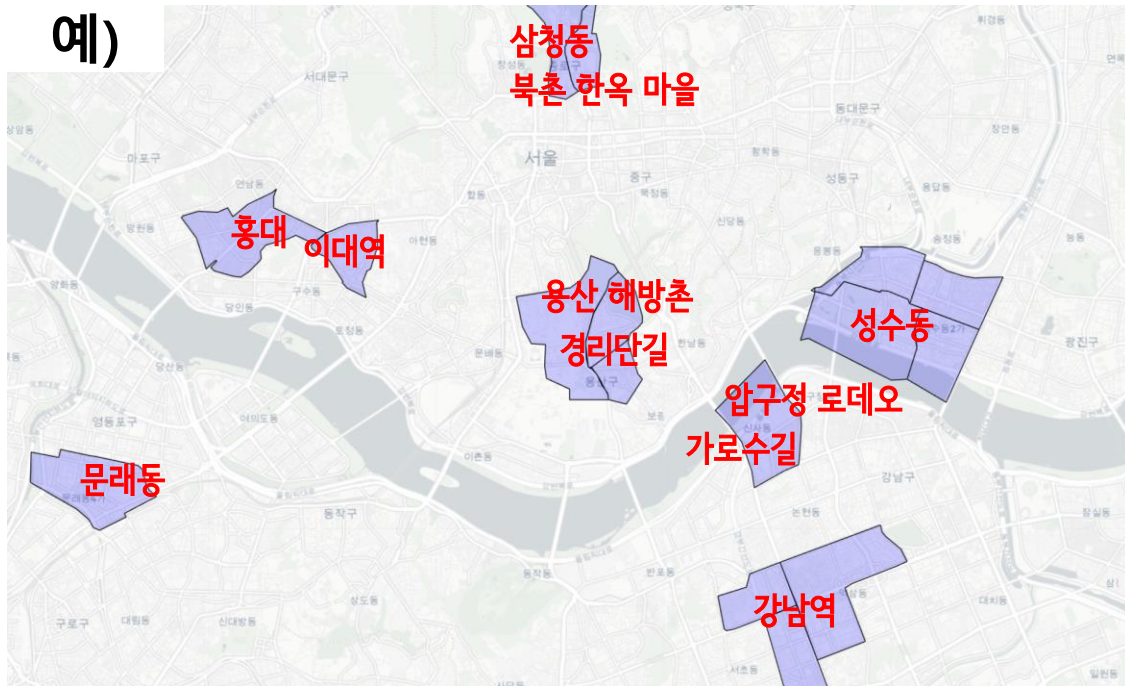
공실률의 증가가 상권에 어떠한 영향을 미치는가?

데이터로 젠트리피케이션 현상을 캐치 할 수 있는가?

젠트리피케이션 현상이 진행중과 일반적인 경우 비교

젠트리피케이션의 고찰

예)



서울의 유명한 상권만 분석하려 했으나
모수가 적어 분석의 어려움이 있을것으로 예상됨
또한 색이 칠해진 각 행정동 부분 전체가 상권이 아님.
따라서 데이터 수집에 대한 사전 조사가 필요해 보임

REB 부동산통계정보 R-ONE

소개

통계설명/일정

공개자료실

관련사이트

폴더 북마크바

더보기...

완료

삭제

→ 바로가기

상업용부동산 임대동향조사

임대정보

임대가격지수



공실률



임대료



총별효용비율



전환률



소규모 상가 ▼

오피스

중대형 상가

소규모 상가

집합 상가

한국부동산원은 4개의 카테고리
나누어져 있음

젠트리피케이션의 고찰

주시 해야 지역

연관 검색

- 문래동 |
- 문래동 맛집
- 문래동 핫플
- 문래동 카페
- 문래동 부동산
- 문래동 데이트
- 문래동 예술촌
서울특별시 영등포구
- 문래동 멘
- 문래동 골목집
서울특별시 영등포구



비싼 임대료로 인해 쫓겨난 홍대 예술가들이 문래동으로 옮겨와 독특한 인테리어 분위기를 풍기게 만들어
Sns등 을 통해 인기 핫플로 떠오름



젠트리피케이션의 고찰

주의

코로나 유행 시기 급격한 유동인구 감소 및 매출 감소 고려

젠트리피케이션의 고찰

데이터에서 어느수준이 젠트리피케이션 지역 이라고 정의하는 것인가?

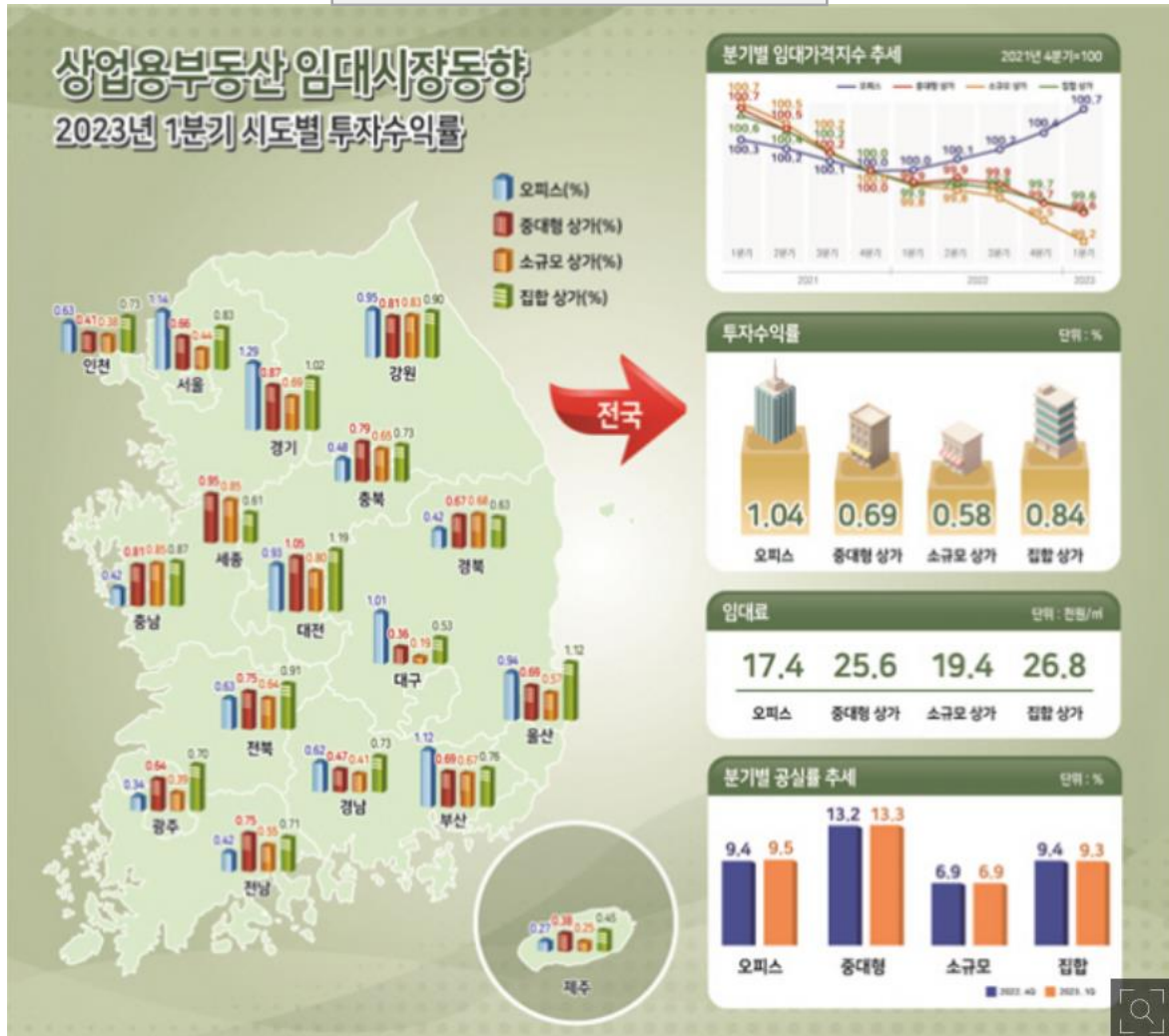
외국에서 젠트리피케이션 지수라는 것을 개발함.

<서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 변화특성 분석*> 논문에 의하면
한국의 상황에 적용하기 힘들다고 하여

3) 젠트리피케이션의 측정지표

국내의 대표적 젠트리피케이션 지표 연구는 김걸(2007)과 최근 연구인 오창화·김영호(2017)의 결과로 나뉜다. 김걸(2007)은 서울시 젠트리피케이션을 조작적 정의를 통한 지수화를 분석에 활용하였다. 또한, 1990년과 2000년의 10년간을 시간단위로 서울시 522개 행정동을 대상으로 분석하였다. 이 연

예) 언론 보도 형식



젠트리피케이션에 대한 장점과 단점은
원하는 목적이 아니라서
연구 및 조사 하지 않는다.

