

경주 ‘황리단길’ 젠트리피케이션의 발생증거와 대안 모색

김지수(지리교육과 3학년) · 홍연진(지리교육과 3학년)

• 목 차 •

1. 머리말
 - 1) 연구배경
 - 2) 연구문제 및 목적
 - 3) 연구방법
2. 이론적배경
 - 1) 젠트리피케이션 (gentrification)
 - (1) 개념
 - (2) 유형
 - 2) 젠트리피케이션의 문제점
3. 황리단길 젠트리피케이션의 발생 증거
 - 1) 경관변화와 용도변경
 - 2) 소유주 변화
 - 3) 지가 및 실거래가 변동
4. 대안모색
 - 1) 서울시에서의 대응
 - 2) 경주시로의 대책 적용을 위한 보완 및 수정
5. 결론
 - 1) 연구의 한계와 의의
 - 2) 제언

요약

본 연구는 경주 특정지역에서 젠트리피케이션 현상이 일어나고 있음을 밝히고 마땅한 대책을 제시하고자 한다. 대상지는 경주 황남동의 봉황로 내남사거리에서 황남동 주민센터 까지 이어지는 편도 1차선 도로를 비롯해 영향이 뻗치는 인근 포석로 일부이다. 젠트리피케이션이 발생함을 검증하기 위해 해당 지역 부동산과 상점을 방문하여 심층면접을 진행하였고 이밖에 과거와 현재의 경관비교, 건축물 대장을 열람을 통한 용도변경 내역확인과 등기부 등본에서의 소유주 변경 확인 그리고 입의의 지점과의 개별 공시지가비교를 이행했다. 경주시에서 활성화방안이 아닌 젠트리피케이션 현상에 명확한 대책이 부재함을 확인하고 서울시에서 이미 시행되고 있는 다양한 젠트리피케이션 대책을 참고하여 보완 및 수정을 통해 황리단길에 접목시킬 알맞은 대안을 모색하였다. 기존에 알려진 황리단길의 부동산 시세 정보만이 아닌 다른 사실들로 이곳의 젠트리피케이션 발생을 알리고 이에 알맞은 대책을 강구한 데에 의의가 있다.

주요용어: 황리단길, 젠트리피케이션, 지가, 공공안심상가, 상생협약

1. 머리말

1) 연구배경

내남사거리 대통령 서쪽 담에서 시작되는 ‘황리단길’은 경주 ‘황남동’과 서울 이태원의 ‘경리단길’을 합성하여 만든 닉네임이다. 하루가 다르게 새로운 상점들이 등장하고 있고, 이에 답하듯 사람들이 즐비하게 모여들고 있다.(경주신문, 2017-08-17) 불과 몇 년 전만 해도 대통령과 한옥마을 인근인 문화재 보존지역으로 건물의 증개축에 어려움을 겪어 오던 경주의 대표적인 낙후지역이었다. 그러나 최근 외관은 유지한 채 리모델링을 하는 등 개성 넘치는 가게가 하나 둘 들어서고(경상데일리, 2017), ‘황남 나가사키 카스테라’의 대표가 황리단길이라는 명칭을 처음 만들어 SNS를 통해 입소문이 퍼지자(경주신문, 2017-03-02) 경주의 새로운 명물거리로 탈바꿈 하게 된 것이다.

또한 얼마 전 ‘알쓸신잡’이라는 케이블 TV프로그램에 등장하며 높은 시청률과 함께 더욱 큰 관심을 모았다 소위 맛집이라 불리는 곳을 비롯해서 유물 등 다양하게 소개가 되었지만 가장 화제가 된 얘기는 ‘젠트리피케이션’이었다. 젠트리피케이션이란 낙후됐던 구도심이 변성해 중산층 이상의 사람들이 몰리면서 임대료가 오르고 원주민이 내몰리는 현상을 뜻하는 단어로(시사상식사전, 2017) 다소 생소할 수 있는 사회과학용어이지만 황리단길의 이면 혹은 비밀로 다가가 일반인들의 호기심을 끌었다.

허나 방송에서는 이는 어쩔 수 없는 문제라 단정 지었고, 무수히 쏟아진 기사에서도 이곳이 ‘부동산 시세의 상승 폭이 커서 젠트리피케이션 문제가 발생 한다’라는 경제적인 부분 위주의 내용이 대부분이었다. 여기서 우리는 정말 이곳에 그 현상이 발생하고 있다면 또 다른 근거는 없고 왜 문제가 되는지, 또 적합한 대책은 정말 없는지, 있다면 무엇일지 고민함을 계기로 조사를 시작하게 되었다.

2) 연구문제 및 목적

첫째, 젠트리피케이션에 어떤 문제점이 있기에 대책을 세워야하는지 의문을 가졌으며 둘째로 황리단길에서 정말 젠트리피케이션이 발생한다면 그 근거들로는 어떤 것이 있는지 알아보려고 하였다. 셋째, 대책을 참고하기 위해 서울시에서는 젠트리피케이션에 어떻게 대응하고 있는지 살펴보고자 하였으며, 그 대책들을 어떻게 경주시에 적용할 것 인지 모색하는 것이 마지막 연구 질문에 해당한다. 이미 부산과 창원 등 여러 곳에서 젠트리피케이션이 발생하고 있지만, 가장 다양한 형태로 나타나는 곳이 바로 서울이고 그만큼 많은 대책을 시행하고 있는 곳이기에 비교대상을 서울시로 선정하였다.

경주 황리단길에서는 주차난 해소를 위해 황룡사 주차장 건립(경상데일리, 2017)이나 마을공동체 마을 만들기 사업 추진(경상매일신문, 2017)등, 활성화방안들은 눈에 띄었으나 급속한 변화에 잇따를 임대료상승과 원주민 갈등 문제에는 정부 측에서 ‘고민 할 것이다, 노력할 것이다’ 위주의 언급만 있을 뿐 아직 이렇다 할 방안은 제시되지 않고 있었다. 이에 현재 부동산 시세 정보만으로 설명되고 있는 이곳의 젠트리피케이션에 대해 다른 이유도 뒷받침됨을 밝히고 현재는 부재한 알맞은 대책을 모색 후 제시하여 이것이 검토되는 데에 목적을 두고 있다.

3) 연구방법

‘N’ 포털 사이트에서 제공하는 로드뷰 기능을 이용하여 과거와 현재의 경관비교를 하였고 시세변동 관련 현장 상황에 대한 자료를 얻기 위해 2017년 11월 14일과 12월 2일 두 차례 황리단길을 방문하여 부동산4곳과 점포2곳에서 심층면담을 실시하였다. 진행 전 이 자료는 오로지 이 논문에서만 쓰이며 또한 익명으로 표기됨을 밝히고 동의를 구하고서 면담의 전 과정을 녹취하였다. 또한 변모된 일부 상점의 등기부등본을 발급받아 소유주변경 내용과 민원24에서 건축물 대장을 열람하여 용도변경 내역 확인을 하였고, 국토교통부 사이트를 통해 황리단길을 비롯한 임의의 지점의 공시지가를 비교를 비롯하여 이곳에 젠트리피케이션 현상이 발생하고 있는 다양한 이유를 밝히고자 하였다.

다음으로 서울시의 젠트리피케이션 대책 관련 기사자료나 서울시청 혹은 공식블로그 등에서 기존 대책에 대한 정보를 수집 후 기존 대책을 보완하여 경주시에는 어떤 대안이 효용성 있을지 제시하였다.

2. 이론적 배경

황리단길의 젠트리피케이션 발생 증거를 논의함에 앞서 젠트리피케이션이 대체 무엇인지 그 개념에 대해 간단히 설명하고자 한다.

1) 젠트리피케이션 (gentrification)

(1) 개념

1964년 영국의 사회학자 루스 글래스(Ruth Glass)가 처음으로 사용한 표현으로, 영국 런던 도심의 황폐한 노동자들의 거주지에 중산층이 이주해오면서 지역 전체의 구성과 성격이 변하는 것을 보고 이를 설명하기 위해 생겨난 용어가 바로 젠트리피케이션이다. 지주나 신사 계급을 뜻하는 ‘젠트리(gentry)’와 ‘~화 하다(-fication)’의 합성어이기도 하다. (주택도시보증공사 공식블로그, 2017) 국내에 들어와서는 그 의미가 조금 다양화되었는데 주로 노후한 건물의 소유주가 바뀌면서 대기업 프랜차이즈 등이 들어서고, 이 과정에서 기존 세입자가 다른 지역으로 쫓겨나는 현상을 설명할 때 쓰인다. (박태원 외, 2016)

(2) 유형

젠트리피케이션의 유형은 주거, 문화예술, 상업, 세 가지로 나눌 수 있다. 첫째, 주거 젠트리피케이션은 주거지역 또는 주거와 관련된 기존 임차인의 거주지 이전이나 이동, 대규모 재개발 등으로 나타나는 형태다. 우리나라에서의 주거 젠트리피케이션은 주택 재개발 정책을 추진하는 과정에서 나타났다. 기존의 노후주거지역은 공동주택으로 변모하고 새로운 거주민이 유입되었으며, 기존 원주민은 거주비용의 부담으로 인해 비자발적 이주로 이어지는 거주민 대체현상을 겪고 있다. (박태원 외, 2016)

둘째, 문화 젠트리피케이션은 뉴욕의 브루클린이나 덤보, 국내의 경우 인사동, 대학로, 홍대 등과 같이 젠트리피케이션 과정에 예술가가 개입된 경우를 말한다. 문화 주도 젠트리피

케이션은 주거·상업 젠트리피케이션의 계기를 제공한다는 점에서 특별한 의미를 지닌다. 예술가들이 저렴한 주택지를 개조하여 주거 및 문화 활동을 영유하면서 상권을 촉진시켰다는 것이다. 그들의 창의적이고 참여적인 성향으로 지역의 매력도를 높이고 집객력을 강화하여 명소화·급화를 촉발하며, 이러한 과정 속에서 예술가를 포함한 문화기업가들은 젠트리피케이션을 야기하는 수요와 공급의 매개 역할을 의도치 않게 수행해 오기도 하였다. 상업화·관광지화에 따라 임대료가 급등하면 이를 감당하지 못한 초기 진입 예술가와 일부 문화기업가를 더불어 원래의 주민까지 이탈하게 되는데, 이렇게 이탈한 예술가들이 인접 지역 또는 유사한 여건의 다른 지역으로 이동하여 또 다시 젠트리피케이션을 촉발하는 주체가 되기도 한다. (한국문화관광연구원, 2016)

마지막 상업 젠트리피케이션은 서울 성수동, 서면 전포카페거리 등 최근 사회적 이슈가 된 젠트리피케이션의 유형이다. 상업지역의 재활성화와 함께 급격한 임대료 상승에 따른 기존 소규모 임차인의 비자발적인 이동이나 대형 프랜차이즈의 잠식현상 또한 나타나는 것이다. 상대적으로 임대료 수준이 낮았으나 다양한 도시 콘텐츠로 관심을 유발하여 명소화 과정을 거치고 있는 상권에 대해 사람들은 집중적 관심을 보이게 되고 이로 인한 집객력의 증가가 상권 활성화로 이어지자 건물주들의 교체와 더불어 임차인들이 내몰리게 되는 것이다. (박태원 외, 2016) 이 연구에서 소개하려는 황리단길의 경우도 이에 해당한다.

2) 젠트리피케이션의 문제점

그렇다면 대체 어떤 점이 문제이기에 대책을 마련해야 할까? 젠트리피케이션 현상은 지역 발전에 따라 자연스레 나타나는 결과로 새로운 상권으로 교체되고 부동산 거래가 활발해진다는 장점이 있다. 이를 통해 도시 재생과 발전이 이뤄진다. (웰스매니지먼트, 2015)

하지만 젠트리피케이션은 치명적인 단점이 있다. 바로 현상의 의미 그대로 본래 있던 이들이 내몰리게 되는 것이다. 공동체의 노력이 이뤄낸 시설 가치의 상승효과를 건물주가 독차지하게 될 수도 있다. 그 예로 가수 싸이와 법적 공방을 벌였던 한남동의 ‘테이크아웃 드로잉’이 있다. 임차인이 거액을 들여 수리하여 해당 카페를 조성하였으며 건축학개론에 등장하여 명소가 되고 가치가 상승하자 기존 건물주는 주류수입회사에 팔아버리고 이것을 싸이가 재매입하게 된다. 싸이는 더 많은 월세를 낼 수 있는 점포를 들이기 위해 임차인 측에 나갈 것을 요구했고, 임차인은 명도조건 변경 등의 이유로 퇴거를 거부하며 치열한 공방을 치렀지만 결국 패소 후 운영을 중지한다. (뉴스타파, 2016)

리쌍 또한 임차인과의 트러블로 철거용역 100여명과 포크레인을 동원해 강제집행을 시도한 바 있다. 지금은 그 자리에 프랜차이즈 카페가 들어서 있다. (이뉴스투데이, 2017) 이런 대형 프랜차이즈의 입점은 건물의 가치는 오를 수 있지만 늘어나게 되면 지역의 특색 있는 경관이 사라지게 되는 문제 또한 발생한다. 이 같은 점들을 미루어 본다면 대책은 마련되어야 함이 마땅하다.



그림 1. 한남동 테이크아웃 드로잉의 예전 모습(좌) 운영중지 결정 후 철거중인 실내(우) 모습 (뉴스타파, 2016)

3. 황리단길 젠트리피케이션의 발생 증거

1) 경관변화와 용도변경

새롭게 들어선 사람들에 의해 자연스럽게 경관이 업그레이드되기 마련인데 이는 젠트리피케이션을 가장 잘 보여주는 현상이다.

변화를 알아보기 위해 방문한 경주의 황리단길에는 ‘점포정리’가 붙은 곳과 성업 중인 매장이 혼재되어 독특한 느낌을 주고 있었다. 아래 제시된 그림들은 ‘N’ 포털 사이트 지도 서비스의 거리뷰에서 가져온 자료로 각 순서대로 2010년, 그리고 2014년 9월 당시의 거리의 일면과 2017년 11월 14일 직접 촬영한 파노라마이다.



그림 2. 2010년 10월 황리단길 거리의 모습 (네이버 거리뷰)



그림 3. 2014년 9월 (네이버 거리뷰)



그림 4. 2017년 11월 17일 최근 (네이버 거리뷰)

2010년과 2014년 당시의 ‘그림2’와 ‘그림3’을 보면 약국과 세탁소, 인쇄소와 목욕탕 등 건물이 거의 그대로인 반면에 2017년인 ‘그림4’는 외관에서 크게 변모를 겪었으며 용도 또한 대다수 바뀐 것을 알 수 있다. 이 부분에 대해 좀 더 상세히 알아보기 위해 민원24 홈페이지에서 황리단길의 점포 15곳의 건축물 대장을 열람하여 용도변경내역을 확인하였고 그 내용은 아래의 ‘표1’과 같다.

표 1. 황리단길 내 일부 점포의 용도변경내역 (민원24)

| 소재지번 및 건물번호 | 이전 용도 | 변경 내역 |
|---------------------------|---------------|-------------|
| 노워드 황남동 276-4 | 영업용 주택 | 주택, 점포 |
| 낭만식당 황남동 271-46 | 단층 주택, 대중 음식점 | 소매점, 일반 음식점 |
| 버거디 황남동 273-4 | 단층 주택 | 주택, 점포 |
| 어반 1045 사정동 136 | 단층 주택 | 주택, 소매점 |
| fete coffee 황남동 271-37 | 단층 주택 | 점포 |
| 노르딕 황남동 271-13 | 단층 점포 | 점포 |
| 홍앤리 황남동 273-6 | 단층 목욕탕 | 목욕탕 |
| 꽃소년 황남동 271-39 | 단층 주택 | 주택, 대중음식점 |
| 987피자 황남동 75 | 주택 | 주택, 소매점 |
| 로스터리 동경 사정동 23 | 단층 주택 | 휴게 음식점 |
| 소소한 두두리 황남동 74-4 | 단층 주택 | 일반 음식점 |
| 비밀공간 황남동 241-9 | 단층 소매점 | 소매점, 일반 음식점 |
| 한복나드리 황남동 278-4 | 단층 일반공장/주택 | 사무소, 주택, 점포 |
| 한복동이 황남동 76-6 | 단층주택 | 변동 없음 |
| 잉클레빗 황남동 275-11 | 주택, 당구장 | 사무소 |

대부분 주택에서 일반 점포 및 음식점으로 변동된 것으로 밝혀졌다. 단, 맹점은 변경내역이 모두 기입된 것은 아니었다. 그 내용을 ‘그림5’와 함께 다음과 같이 서술하였다.



그림 5. 삼보목욕탕(2010, 좌)이 홍앤리 식탁(2016, 우)으로 변모 되었다. (네이버 지도뷰)

위 ‘그림5’ 처럼 경관변화는 있었으나 홍앤리는 여전히 목욕탕으로 표기 되어있다. 이 같

은 이유는 최근 건축법령 개정 전 건축물 표시변경 발생 시 허가권자에게 신청 후 다시 건물 표시변경등기를 신청해야하는 번거로움으로 건물주들이 소정 과태료만 부담하고 마는 등 실제와 공적장부의 정보 불일치가 잦았는데(뉴스원, 2017) 이에 해당하는 것으로 추정된다.

2) 소유주 변화

노후한 건물의 매입 과정에서 대부분 경제적 이득을 취하려는 임대인에 의해 임차인은 임대료상승에 취약한 환경에 노출되기 쉽다. 이에 소유주 변경내역확인을 위하여 대법원등기소 사이트를 방문해 제 3자도 열람이 가능한 등기부등본을 발급 받았다. 대상은 위 건축물 대장 열람에 해당된 15곳의 점포와 동일하며 갑구¹⁾부분에서 변경 소유주 주소만을 발췌, 아래의 ‘표2’와 같이 정리하였다.

표 2. 황리단길 내 일부 점포의 소유권변경내역 (대법원 등기소)

| 소재지번 및 건물번호 | 기존 권리자 주소 | 이전 권리자 주소 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 노워드 황남동 276-4 | 경주시 노동동 200-1 | 변동없음 |
| 낭만식당 황남동 271-46 | 경주시 황남동 271-46 | 변동없음 |
| 버거디 황남동 273-4 | 경주시 황남동 273-4 | 수원시 장안구 만석로 29 (2017.10.12) |
| 어반 1045 사정동 136 | 경주시 교동 87-2 | 부산광역시 금정구 금샘로 470-1 (2016.08.29) |
| fete coffee 황남동 271-37 | 경주시 황남동 13-1 | 변동없음 |
| 노르딕 황남동 271-13 | 경주시 사정동 11-3 | 변동없음 |
| 홍앤리 황남동 273-6 | 경주시 안강읍 안강리 333 | 변동없음 |
| 꽃소년 황남동 271-39 | 경주시 사정동 122-18 | 변동없음 |
| 987피자 황남동 75 | 경주시 황남동 75 | 부산광역시 금정구 금샘로 470-1 (2016.02.01) |
| 로스터리 동경 사정동 23 | 경주시 사정동 23 | 부산광역시 남구 분포로 113 (2017.04.18) |
| 소소한 두두리 황남동 74-4 | 경주시 황남동 74-4 | 부산광역시 금정구 금샘로 470-1 (2016.09.17) |
| 비밀공간 황남동 241-9 | 부산광역시 북구 덕천 1동 373-1 | 부산광역시 사하구 괴정동 614-9 (2000.04.29) |
| 한복나드리 황남동 278-4 | 경주시 황남동 283-2 | 경주시 황남동 278-4 (2014.03.27) |
| 한복동이 황남동 76-6 | 경주시 황남동 76-6 | 대구광역시 달서구 이곡동로 32 (2015.09.15) |
| 잉클레빗 황남동 275-11 | 경주시 서부동 84 | 경주시 광충길 73-16 (2017.02.28) |

1) 소유권이전 내역과 변동 이유 등이 기록 되어있다.

15곳 중 9개의 상점에서 변동이 일어났으며 대부분 그 시기가 2014년에서 2017년, 즉 이곳에 젠트리피케이션이 발생했다고 보는 시점 사이에 일어난 것임을 알 수 있었다. 그 중 상당수가 외지인인 점도 눈에 띄는 사항이다.

“..여 보면 사람들도 수타 바꿨다. 일하는 사람이고 거리고 젊은이 천지 아이가.” (I부동산중개소, A씨)

“..특히 부산 같이 외지에서 온 사람들이 늘어났는데.. 소위 돈 냄새라고 해야 하나 하하” (H점포, C씨)

“점집이고 뭐고 기존가게들 다 빠졌지. 팔아 묵은 사람도 있고, 점포 유지 힘들어서 빠진 사람도 그렇고.” (C점포, D씨)

실제로 황리단길에 방문하여 부동산중개업자 및 상인과 진행하였던 인터뷰 내용에서도 그 사실을 알 수 있었다. 상세한 심층면담 일자와 내용은 다음 3-3 지가 및 실거래가 변동의 내용에서 설명하려고 한다.

3) 지가 및 실거래가 변동

중요한 지표인 지가의 변동 정도의 확인이 필요했기에 황리단길 내 임의의 점포 10곳을 지정하여 국토교통부 사이트를 통해 최근 7년간의 평당 개별공시지가²⁾를 추출 하여 ‘표3’으로 나타내었다.

표 3. 황리단길 내 일부 점포의 평당 지가 변동내역 (단위:1000원, 국토교통부)

| 년도 점포명 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| 987피자 | 271 | 278 | 282 | 293.7 | 345.5 | 435.1 | 468.2 |
| 낭만 | 535 | 499 | 504 | 531 | 540 | 594 | 611.1 |
| 노르딕 | 553 | 516 | 520 | 548.7 | 558 | 620.4 | 638.2 |
| 노워드 | 595 | 555 | 560 | 590 | 600 | 660 | 679 |
| 영클레빗 | 587 | 540 | 544 | 598.6 | 634.9 | 756 | 800.4 |
| 티라미수 대릉원점 | 247 | 258 | 262 | 277.2 | 316.8 | 396 | 419.7 |
| 한복동이 | 230 | 232 | 235 | 244.8 | 288 | 364.8 | 395.5 |
| 홍앤리식탁 | 535 | 499 | 504 | 531 | 540 | 594 | 611.1 |
| 황남떡집 | 680 | 625 | 630 | 660 | 700 | 800 | 847 |
| 황남플라워 | 541 | 497 | 500 | 535 | 600 | 700 | 747 |

2) 시장군수구청장이 표준지공시지가를 기준으로 매년 1월 1일 및 7월 1일의 개별지에 대한 적정가격을 평가한 것이다.

위 ‘표3’ 에서 2014년까지의 변동정도를 보았을 때 상승정도가 미미하거나 오히려 하락한 경우를 볼 수 있으나 2015년을 기준으로, 특히 2016년도 상승률이 높음을 알 수 있다. (여기서 황남떡집과 황남플라워는 표준지³⁾에 속한다.)

좀 더 뚜렷한 비교를 위하여 황리단길과 마찬가지로 인근의 서부동과 노서동의 각각 안에서 1km반경 내 범위의 상점 10곳을 임의로 선정하고 지가를 알아본 뒤, 년도 별 지가 변동률의 평균을 구하였고 결과는 아래의 그래프 ‘그림6’ 과 같다.

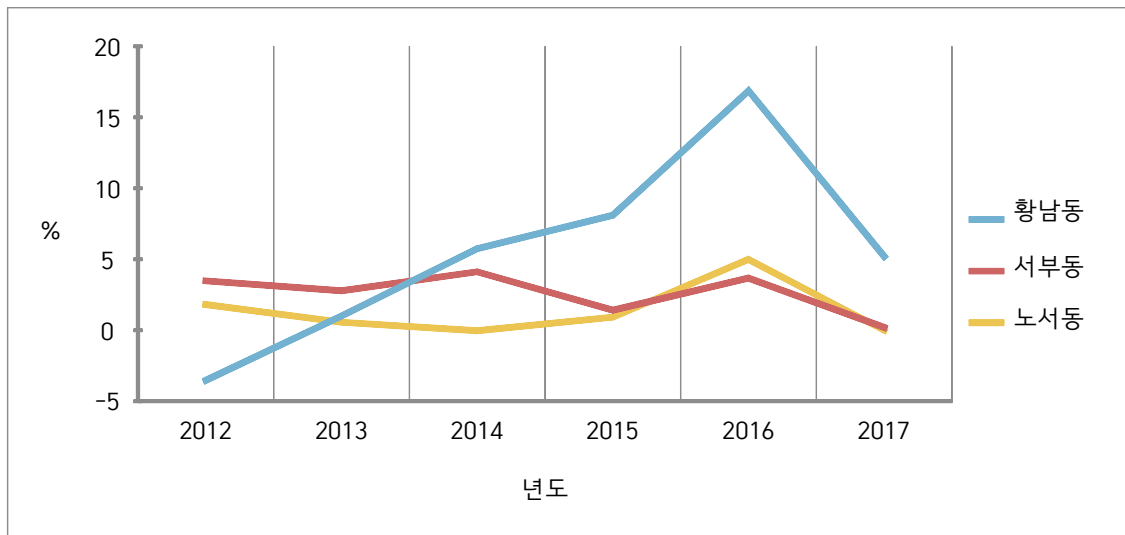


그림 6. 전년도 대비 평균 지가 변동률 (국토교통부)

서부동의 경우 2017년의 인상률이 저조한 것을 제외하고는 큰 특징 없이 전체적으로 균등히 소폭 상승함을 보이고, 노서동의 경우는 타 년도에 비해 2016년의 상승률이 높은 편이기는 하나 나머지 값이 평균 1% 내외로 변동이 거의 정체 되어있는 편이다. 이로써 특정 시기에 두각을 비춘 황남동의 그래프와는 분명 비교가 됨을 알 수 있다.

실제 거래가격은 또 어떤 차이가 있을지 궁금하여 2017년 11월 14일과 12월 2일 황리단길에 방문하여 부동산 6곳과 영업 중인 점포 2곳을 방문하여 심층면담을 진행하였고 아래는 그 내용의 일부이다.

“일정한 가격이란 건 없고 올해로 보자면 50평 미만은 평당 1000만 원 정도 매매된다고 보면 된다. 그런데도 거래 많이 허는 편이지. 아 저쪽 뭐야 바깥쪽(입구와 반대인 황남초 네거리 쪽의 길) 응 그쪽은 한 800만 원 정도로 보고. 요즘에 브로커도 생겨가지고 말이야 1500만원 까지도 부르는데 그건 좀 거품이여 거품! 2년 전만 하더라도 250만 원 도 안하던 곳인데.. (중략) 세 놓는 사람들? 시세가 오르는 추세디 임대료라고 따로 놀겠나. 지 장사랑 수가 안 맞는 사람은 나가고 또 새로 들어오고 하겠지..(후략)” (부동산중개소, A씨)

“평당 1000만원?. 그렇다고 여기가 제일 비싼 건 아이고. 임대료는 잘되는 곳으로 치면 100만원 내던 게 지금 한 5배 난다고 보면 돼. 옛날에 비하면 억수로 올랐지. 아니 옛날도

3) 대상 토지를 평가할 때, 평가의 기준으로 삼는 필지

아이다, 인자 뭐 2년? 1년 됐나. 주말만 되면 침성대 저거 보러오는 외국 사람들 말고도 복닥복닥하다. 요새 트렌드 안 카나 죄다 식당에 커피숍에 그래 바뀌니 안 카겠다. 내 생각인데 내 죽을 때 까지 여 있는 것들 계속해가 짝 다 변하지 싶다.” (H부동산중개소, B씨)

부동산 중개업자 분들의 얘기를 종합하여 보면 실제 매물가격이 1~2년 세에 평균 5배가량이 상승하였고 임대료 또한 비슷한 수치로 뛰었다는 것을 알 수 있었다. 업종변화에 대한 언급도 빠지지 않았다. 부동산 외에 젠트리피케이션 현상에 직접적인 영향을 받는 상인과의 면담도 부동산 중개업자 분들의 말씀과 별반 다르지 않았다.

“현재 임대료라.. 이게 평수나 가게위치 같은 것 마다 차이가 크다보니.. M카페(2~3평 남짓)는 월 40만 원 정도로 알고 있어요. 땅값도 예전에는 많이 쳐줘야 400만 원 정도. 하여튼 그 아래 정도에서 1000만 원 선 까지 올랐어요. 황리단길이 뜨면서 많이 오른편이죠. 비싼 곳은 1200만원 까지도 해요...(후략)” (H점포, C씨)

C씨와의 인터뷰 내용에서 언급된 카페의 임대료는 2017년도 상반기 기준 전국 소규모 상가 평균 월세인 3.3㎡(1평)당 7만 620원(테일리팜, 11-6)에 비해 2배나 높게 차이나는 값이다. 이처럼 면담을 통하여 젠트리피케이션으로 우려되는 점들이 실제로도 일어나고 있음을 확인 할 수 있었다.

4. 대안모색

1) 서울시에서의 대응

서울은 한남동, 홍대, 성수동, 경리단길 등 주거와 문화 그리고 상업 까지 모든 형태의 젠트리피케이션 현상이 잘 나타나고(박태원 외, 2016) 앞서 언급한 싸이와 리쌍의 예처럼 문제가 갖게 발생함에 따라 다양한 대책이 논의되고 시행되고 있다. 경주시에 적용할 알맞은 대책을 모색하기 이전에 참고를 위한 서울시 내에서 이행되는 대책들을 다음과 같이 요약하였다.

① 정부주도의 건물 매입 운영 (공공안심상가)

성동구에서 추진하는 정책으로, 급격한 임대료 상승⁴⁾에 부담을 느끼는 임차인들을 위해 정부 자체에서 건물을 매입하여 임대를 내놓는 제도이다. (헤럴드경제, 2017-07-13) 공공안심상가 사업은 등지 내몰림 등으로 급박한 상황에 처한 상가 임차인을 위한 장소를 마련한 셈이다. 성수동 2가 284-22, 23번지에 올해 말 완공되는 8층짜리 신축 건물이 그 예이며, 심사기준 마련 후 공고를 띄우고 연말까지 입주자 선정이 끝나면 내년인 2018년 2월경 정식 운영될 예정이다. 임대료는 주변 상가의 60~70% 수준이며, 기간은 5년 이상 계약이 가능하다. (테넷트뉴스, 2017)

4) 급격한 상승이란 임대차 계약 갱신 시 임대료가 기존에 비해 9%를 초과해 오른 정도를 말한다.

② 장기안심상가

서울시에서 젠트리피케이션 현상으로 인한 임대료 상승에 어려움을 겪는 상인들을 위해, 5년 동안 임대료 걱정 없이 안정적으로 영업을 할 수 있도록 도움을 주는 제도이다. 이 프로그램은 임대인과 임차인이 자율적 상생협약을 맺음과 동시에 상가 리모델링 비용을 지원한다. (동작구청 공식블로그) 서울에 소개하는 '상가건물 임대차보호법' 제2조 제1항에 따른 상가건물을 소유하고, 5년 이상 임대료 인상을 자제하기로 임차인과 상생협약을 체결한 임대인이라면 누구나 지원 가능하며(서울시 공식블로그) 서울시 홈페이지 고시공고란 에서 확인 가능하다.

해당 상인을 선정한 후에도 협약이 제대로 이행되고 있는지를 주기적으로 확인하여 위반할 경우 지원금, 이차위약금 등을 회수하는 내용의 협약을 체결하여 더욱 철저히 시행한다. 결과적으로 임대료의 상승을 억제 해 영세한 상인들이 보다 안정적으로 영업을 이어갈 수 있도록 한다. (동작구청 공식블로그)

③ 상가임대차분쟁조정위원회

서울시는 상가 임대·임차인간 갈등을 소송 없이 무료로 해결해주는 '상가임대차 분쟁조정위원회'와 '서울시 상가임대차 상담센터'를 운영하여 분쟁의 중재자 역할을 하고 있다. 시는 당사자 간 대화와 타협을 유도하는 동시에 대안을 제시해 소송 등으로 인한 사회적 비용을 줄이기 위해 분쟁조정위와 상담센터를 각각 지난해와 2002년부터 운영해왔다. 감정평가사, 갈등조정 전문가 등 전문가 30명으로 구성된 분쟁조정위는 실제 현장에 나가 법률검토와 동시에 합리적인 의견 등을 제시해 분쟁을 중재한다. 상담센터는 전화, 방문, 온라인으로 법률상담을 하고 조정하는 역할을 한다. 분쟁조정위는 최근 2년 6개월간 접수된 총 106건 중 약 40%(42건) 조정합의를 이끌어내기도 하였다. (경향신문, 2017)

④ 성동구 조례법

성동구의 경우 전국 최초로 젠트리피케이션 조례까지 공포하였다. (한강타임즈, 2015)

주요 내용으로는 첫째, 지속가능발전구역 지정이다. 서울숲길, 방송대길, 상원길 등 소위 핫플레이스(hot place)라 불리는 지역들의 상권을 보호하기 위해 이를 지정한다. (아주경제, 2016)

둘째, 상생협약이다. 임대인은 임대기간 동안 적정 수준의 임대료를 유지하고 임차인은 상권의 지속적인 성장과 활성화를 위해 노력하며, 성동구는 공공기반시설 및 환경 개선사업 등을 적극 추진해 안정적인 지역경제의 상생발전을 도모한다는 내용이다. (이데일리, 2015) 최근 상생협약을 체결한 곳의 임대료는 전년도 15.6%에서 2.9%로 확 낮아진 결과를 비추기도 하였다. (매일경제, 2017) 임대료를 올리지 않겠다고 임차인과 협약한 건물주에게는 용적률⁵⁾ 인센티브 및 세금 감면의 혜택을 제공한다.

셋째, 이곳 주민들의 협의체가 외부 입점업체를 선별하도록 한다는 내용을 담고 있다. 도

5) 건축물 총면적(연면적)의 대지면적에 대한 백분율

시 경쟁력을 높이고 문화다양성을 보호하겠다는 취지다. 부동산 거래 신고가 들어올 때 대기업 프랜차이즈 등은 입점을 제한한다.

이 밖에 임차인들에 대한 보완책으로 ‘안심상가’와 ‘희망임대’ 사업을 동시에 추진하기로 했다. 안심상가는 독점역과 성수역 사이에 20~30개의 상점을 만들어 임대료 상승으로 떠나게 된 상인들이 6개월에서 1년간 미래를 준비할 수 있도록 하는 공간이다. 희망임대 사업은 성동구가 큰 건물을 장기 임대해 임차인들의 근거지로 사용될 수 있도록 하는 방안이다. (한겨레, 2015)

⑤ 시민자산화전략 (어쩌다 가게)

대형 프랜차이즈 입점 등 젠트리피케이션이 진행되면서, 고유의 공간이 사라지는 지역이 많아 지역만이 가지고 있는 색깔을 유지하기 위한 상인들의 노력도 행해지고 있다. 그 예로 서울시의 연남동이 있다.

1980~1990년대 우리나라의 대표적인 예술가촌이었던 홍대거리는 이후 음식점, 카페, 주점 등의 상업공간이 활성화되었다. 이에 따라 2000년 대 이후에 과도한 상업화로 인한 지가가 급격히 상승하며 젠트리피케이션 현상이 나타나게 되자 기존에 거주하던 재학생들과 예술가들은 상대적으로 낮은 임대료를 가진 인근 연남동으로 이동한다. (박재은, 2015)

이에 젠트리피케이션 현상에 대응하고자 상인들이 협력한 대책이 바로 ‘어쩌다 가게’이다. 이는 일종의 대안 상가다. 짧은 계약 기간, 하루가 멀게 치솟는 임대료 때문에 쫓겨날 위기에 처한 소상공인, 자영업자들을 모아 등지를 마련한 것이다. (서울경제, 2015) 낡고 오래된 주택을 개조해서 만든 복합매장으로 방마다 점포를 들여 상인들끼리 공유하는 방식으로 운영된다.

2) 경주시로의 대책 적용을 위한 보완 및 수정

위 대책들을 다양하게 고려해 보았을 때 우선 공공안심상가 제도가 적합하다고 판단하였다. 지금 황리단길은 한창 개발 중에 놓여있어서 폐점포수가 많으며 가장 지가가 높게 형성된 곳도 아니다. 따라서 재정적인 부분에 큰 부담이 되지 않는 선에서 폐건물을 매입하여 직영하거나, 불가능하다면 일정 지분을 투자하여 권리를 확보하여 임대료 인상을 최소화하는 방안(김갑성, 2016)이 적절하다고 추론된다. 물론 예산소요가 일정부분 있는 만큼 세금으로 환수할 것도 잊지 말아야 한다.

또한 대책 시행이 처음인 점을 고려해서 초반에는 자발적으로 상생협약을 맺을 수 있게끔 정부가 적당한 지원 정도만을 해주는 것이 마땅하다 여긴다. 초반부터 법제적인 차원에서 강제할 시 반발이 클 것이고 이에 임대인의 재산권과 영업의 자유를 침해한다는 한계로 소송에 쉽게 휘말릴 가능성도 배제할 수 없다. 물론 전적으로 자율성에 맡기는 제도라 참여도가 낮을 수는 있지만 전체적인 참여유도 분위기를 조성하고 수궁 시 성동구 조례법의 사항처럼 세금감면 같은 일정한 혜택을 제공한다. 여기서 유의해야 할 점은 그 혜택의 수준을 명확히 표기 하여야 그 부분에 대한 또 다른 분쟁을 야기할 가능성을 낮출 수 있다.

성동구조례에서 한 가지 더 참고하여 주민협의체를 조성하여 입점업체 선별하고 커뮤니티를 통하여 공동체를 다짐하는 것도 참고할만한 부분이지만 주민협의체 선별의 기준설

정에 대한 문제와 그들에게 입점업체 선별 권리를 부여 시 이를 감시할 감사단체도 꾸려야 하므로 실질적으로는 까다롭다고 할 수 있다.

임대차분쟁조정위원회 같은 법률자문단의 설립도 마땅하진 못하다. 서울의 경우 앞서 거론한 바 있듯이 다양한 형태의 젠트리피케이션이 발생하며 그 규모 또한 크다. 허나 경주는 는 이에 해당하진 않는다. 분쟁조정으로 들어오는 건수가 확연히 적을 것이고 이를 위해 조성하는 것은 실효성이 매우 떨어진다고 볼 수 있다.

5. 결론

1) 연구의 한계와 의의

본 연구는 황리단길의 다양한 젠트리피케이션 발생 증거를 밝히고자 하였으나 그 과정에서 피치 못할 한계가 존재한다. 바로 소유주변경 여부 등을 알아보기 위한 자료수집 과정에서 모든 샘플을 다 분석해보지 못하고서 일반화 시킨 데에 있다. 이는 금전적이고 시간적인 여유가 부족했기 때문이다. 허나 황리단길의 젠트리피케이션의 문제점에 대한 경각심을 깨우고자 하고 부재한 대안 모색을 제시한데에는 마땅한 의의가 있다고 생각한다.

2) 제언

위처럼 모두의 입장을 고려한 최적의 방법은 구하기 어렵지만 한쪽의 큰 손해를 저지하고 적정선을 유지하게끔 도와줄 방법을 찾는 것은 그리 어렵지 않다.

사실상 원주민 중에서도 젠트리피케이션을 통해 이익을 취한 이가 있을 것이고 지자체 입장에서는 물리는 관광객으로 인해 세수 증대를 노릴 수도 있다. 이런 점들을 고려하면 마냥 ‘그릇된 현상이니 대책을 어서 강구해서 막아야 한다.’ 라고 강하게 주장하기도 애매하다. 하지만 분명 발생하는 문제의 영향력이 크고 시간이 해결해 줄 수 있는 것이 아니기에 다양한 대책이 논의 되고 또 법으로 까지 만들어 지는 것이다.

당장은 드러나는 문제가 크지 않다고 해서 활성화에만 힘쓰기보다 젠트리피케이션의 단점을 방지할 대책 또한 미리 마련하여 둔다면 적재적소에 좋은 역할을 할 수 있을 것이며 그 대책의 유무에 따라 황리단길의 향후가 가늠 될 것이라 감히 예상해 본다.

참고문헌

• 신문기사

- 경주신문, 2017, “황리단길 신드롬”, 08-17.
 경상데일리, 2017, “최양식 시장, 핫플레이스 '황리단길' 거닐다”, 08-01.
 경주신문, 2017, “요즘 뜨고있는 '황리단길' 아세요?-독창적 콘텐츠 가진 '작지만 강한' 가게들, 기존 상가와 조화 이뤄”, 03-02.
 한강타임즈, 2015, “성동구, 전국 최초 젠트리피케이션 방지 조례 공포·시행”, 09-24.
 경상매일신문, 2017, “행복한 황남동 만들기 '앞장'”, 06-21.
 뉴스원, 2017, “건물 용도변경·증축, 건축물대장 표시변경 신청만으로 해결”, 07-17.
 데일리팝, 2017, “젠트리피케이션...임차료 폭등에 동네약국도 휩쓸려”, 11-06.
 뉴스타파, 2016, “테이크아웃드로잉 폐점... '소유하지 않아도 주인이다’ ” 09-08.
 이뉴스투데이, 2017, “임대차보호법 맹점 드러낸 '리쌍-우장창창' 분쟁”, 07-25.
 헤럴드경제, 2017, “성동구, 성수동에 공공안심상가 조성”, 07-13.
 테넷뉴스, 2017, “성동구 공공안심상가, 젠트리피케이션 막을 수 있을까?”, 08-04.
 매일경제, 2017, “성동구 젠트리피케이션 실행 2년만에 상가임대료 인상률 17.6% -> 3.7%로 낮아져”, 08-16.
 경향신문, 2017, “상가임대차분쟁 소송없이...서울시에 요청하세요”, 08-27.
 아주경제, 2016, “'젠트리피케이션 예방' 성동구, 서울숲길·방송대길·상원길 '지속가능발전구역' 지정 추진”, 09-06.
 이데일리, 2015, “성동구 건물주-임차인 젠트리피케이션 방지 협약 체결”, 12-22.
 한겨레, 2015, “성동구 '젠트리피케이션 방지' 조례 시행”, 09-23.
 서울경제, 2015, “'공존'의 매력에 빠진 '어쩌다 가게’”, 11-26.
 헤럴드경제, 2017, “경주시, 열악한 재정속 시장·의장 관용차는 '고급세단’ ”, 03-08.

• 간행물

- 박태원, 김연진, 이선영, 김준형, 2016.8, 한국의 젠트리피케이션, <도시정보 2016년 8월호 (No.413)>, 발행기관: 대한국토·도시계획학회, pp. 3-14.
 유선미, 2015.12, 젠트리피케이션(gentrification) : 상권이 떠서 떠나야 하는 사람들, <웰스 매니지먼트 2015년 12월호>.
 김갑성, 2016.11, 지자체의 젠트리피케이션 정책 대응, <도시문제 51권576호>, 발행기관: 대한지방행정공제회, pp. 35-38.

• 논문

- 박재은, 2015, 문화주도적 젠트리피케이션 현상 분석을 통한 도시재생정책 연구: 홍대앞 문화예술생태계를 중심으로, 중앙대학교 석사학위논문, pp. 34-39, 44-45.

• 사이트

- pmg 지식엔진연구소, 2017, 시사상식사전 ‘젠트리피케이션’,
<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=2456481&cid=43667&categoryId=43667> (2017-11-28 방문).
 네이버 거리뷰,
<http://map.naver.com/index.nhn?pinId=15230865&pinType=poi&streetviewer=on&pinTitle=6we18i713aNjt4jKqgQGJw==&enc=b64> (2017-11-27 방문).
 건축물대장-민원24홈페이지,
<http://www.gov.kr/portal/minwon?Mcode=10001> (2017-11-27 방문).
 등기열람발급-대법원 등기소 홈페이지,
http://www.iros.go.kr/iris/prt/RPRTaxSetupFailJ.jsp?svc_cls=iris&isu_view=view (2017-11-29 방문).

개별공시지가-국토교통부 홈페이지,
<https://www.realtyprice.kr:447/notice/gindividual/siteLink.htm> (2017-12-1 방문).
 방경식, 2011, 부동산용어사전 ‘표준지’,
<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=587279&cid=42094&categoryId=42094> (2017-12-2 방문).
 동작구청 공식 블로그,
<http://blog.naver.com/dongjaksaran> (2017-12-3 방문).
 고시·공고-서울시청 홈페이지,
http://spp.seoul.go.kr/main/news/news_notice.jsp#view/8974?tr_code=snews (2017-12-3 방문).
 서울시 공식 블로그,
<http://blog.naver.com/haechiseoul> (2017-12-3 방문).
 서울특별시 도시계획국, 2016, 서울특별시 알기 쉬운 도시계획 용어 ‘용적률’,
<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=1826434&cid=42151&categoryId=42151> (2017-12-3 방문).
 이종수, 행정학사전, 2009, ‘재정자립도’,
<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=77548&cid=42155&categoryId=42155> (2017-12-7 방문).
 주택도시보증공사 공식 블로그, 2017, ‘젠트리피케이션, 그것이 궁금하다 1편’
<https://blog.naver.com/khgc6300/221136290312> (2017-12-23 방문).
 한국문화관광연구원, 2016, ‘문화 주도 젠트리피케이션, 뜨는 동네의 불편한 현실’,
https://www.kcti.re.kr/webzine2/webzineView.action?issue_count=61&menu_seq=3&board_seq=3
 (2017-12-24 방문).