

# 재개발사업 구역 내 주택가격 결정요인별 영향 분석\*

## Impact Analysis of Housing Price Determinants in Redevelopment Area

이 재 원 (Lee, Jae-Won)\*\*

이 상 엽 (Lee, Sang-Youb)\*\*\*

### < Abstract >

This study investigates the housing redevelopment project of the urban renewal project. For the empirical analysis, transaction price per land area is used as a dependent variable and characteristics of redevelopment area, land, building and location as independent variables. Using 16,384 transactions from 86 projects, the empirical results indicate that the dependent variable is positively correlated with transaction prices of apartments near the redevelopment area, number of housing for general sales per a joint member and if the project is in the redevelopment-promoted area and the public-supported area, implying importance of the project feasibility and role of public sector. As well, transaction prices tend to increase as the project reaches completion due to decrease in uncertainty on project completion. This study tries to be differentiated from existing studies by using transaction data covering all the projects in Seoul and examining the impact of the feasibility of the project and the participation of the public sector. The main findings of this study are expected to provide empirical implications for the project participants, including construction companies and investors, and policymakers.

Keyword : Redevelopment Project, Business Feasibility, Public Management System, Implementation Phase, Hedonic Price Model

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

현재 서울은 1960년대부터 진행된 도심개발로 도시 확장이 90%를 초과하고,1) 주택의 노후도가 심화와 함께 주거환경 개선 및 개발압력을 지속적으로 받으면서, 동시에 양질의 주택에 대한 수요 또한 증가하고

있다. 대규모 신규택지 공급이 어려워진 상황에서 최근 국토교통부는 군부지 및 철도부지와 같은 국공유지나 복합역사, 노후 공공기관, 주차장 등 유휴 부지를 활용한 공급을 계획하고 있지만, 서울의 주거 수요를 충족시키기에는 상당히 적은 소규모 공급이다.2) 이에 기개발된 노후·불량한 주택 밀집 지역이 위치한, 주거 인프라가 이미 조성되어있는 도심 지역의 도시정비사업이 관심을 받고 있다. 특히, 서울의 경우 교통망 및 생활편의시설이 이미 갖추어진 도심의 기개발지를

\* 이 논문은 2018년도 건국대학교 KU학술연구비 지원에 의한 논문임

\*\* 건국대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정, eljay0533@gmail.com, 주저자

\*\*\* 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산과학원 부동산학과 교수, sangyoub@konkuk.ac.kr, 교신저자

1) 연합인포맥스, “도시화율 90% 시대…확장 끝나고 도심재생 열린다”, 신문기사, 2016. 5. 25.

2) 국토교통부, “수도권 주택 30만호 공급방안에 따른 제3차 신규택지 추진계획”, 보도자료, 2019. 5. 7.

대상으로 진행하기 때문에 서울 외곽이나 수도권의 대규모 신도시 개발만큼 매력적이다.

주거환경 개선 및 개발압력과 주거 수요를 충족시키기 위해 2000년대에 들어 다수의 정비사업구역이 지정되어 활발히 진행되었다. 하지만, 정책 및 경제 상황에 영향을 크게 받는 사업 특성상 사업 기간이 늘어나고 사업성이 악화되면서 해제 또는 중지된 사업구역 또한 다수 존재한다. 이에 정부와 서울시에서는 수요와 비교해 크게 부족한 주거공급에 대한 대안의 하나로 공공 주도의 재개발사업 참여를 통해 일정 규모의 양질의 주택 공급을 계획 중이다.<sup>3)</sup> 지금까지 재개발사업은 주로 동남권을 제외한 모든 권역에서 활발히 이뤄져 왔으며 많은 사업구역이 강북권역의 기존의 좁은 도로를 넓히고 낮은 녹지비율을 높이는 기반시설면적 확충과 양질의 주택 공급 등을 통한 쾌적한 주거환경 조성을 목적으로 하고 있다.

재개발사업은 저층의 주택을 철거한 후 대량의 공동주택을 조합원에게 우선 공급하고 나머지는 일반분양 및 임대로 공급하는 것이 특징이다. 전면 철거한 후 개발을 진행하기 때문에 해당 지역 일대의 대규모 지리적 변경을 유발하게 되며, 사업구역 내 거주하던 주민들의 이동에 있어 다양한 변화를 일으킨다(이정상, 2016). 사업이 완료되면 기존 주민들 외에 외부 주민의 유입과 양호한 주거환경을 갖추게 되면서 주변 지역 주택가격과 주변 상권에도 긍정적인 영향을 미치지 만, 경제력이 부족한 기존 주민들의 주거이동을 일으키는 젠트리피케이션 현상이 나타나기도 한다. 특히, 사업 완료 후 취득하게 될 양질의 주택의 가격이 주변 공동주택 시세와 비슷하거나 높은 가격대가 형성될 것이라는 기대 때문에 사업 진행 중에 저렴한 가격으로 입주권(분양권)을 먼저 취득하기 위한 사업구역 내 주택의 거래는 큰 관심 중 하나이며 사회적 문제가 되기도 한다(정창무, 2007).

사업구역 내 주택시장과 사업 진행에는 다양한 요인이 영향을 미친다. 이에 관한 연구는 대부분 사업 추진 및 해제(강세진 외, 2007; 김태선 외, 2015; 이도길 외, 2010)와 사업 진행 및 완료에 따른 주변 지역 주택 가격(구경민 외, 2009; 우아영·지남석, 2009)의 영향 등에 관한 연구가 이뤄져 왔다. 지금까지는 사업구역이 가지는 물리적 특성과 거시 경제적 특성 등을 바탕으로 사업 추진 및 주변 주택가격의 영향만을 분석하

였다. 하지만, 본 연구에서는 정책적 요인과 구역별 특성, 거래 시점의 진행단계가 사업성 판단의 기초가 되는 개별 주택가격에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다. 재개발사업은 향후 대규모 주택 공급의 한 방식으로써 주거대책의 한 방안으로 활용될 가능성이 크다. 이에 서울 전 권역을 대상으로 일반화된 결과를 도출하여, 투자자 및 공공의 정책 입안자, 실무자들에게 유용한 기초 자료를 제공하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 서울 전 권역에서 진행 중이거나 완료된 재개발사업 구역으로, 해당 구역 내 위치한 주택의 매매거래 사례를 분석 대상으로 설정하였다. 시간적 범위는 정비구역이 활발히 지정되었던 2000년대 중반부터 최근까지인 2006년부터 2019년까지이다. 내용적 범위는 사업 진행이 최종 확정되는 관리처분계획인가까지 완료된 사업구역으로 한정하였는데, 이는 관리처분계획인가일까지의 주택 거래가 입주권(분양권) 또는 조합원 자격을 얻기 위한 것이고 이후 이주 및 철거작업이 진행되기 때문이다.

분석을 위한 데이터를 구성하기 위해 우선 국토교통부의 실거래가 데이터에서 재개발사업 구역 내 주택의 거래를 추출하였고, 정비사업 구역 특성 요인을 변수화하기 위해 조합원 수, 일반분양 및 임대세대수, 정비기반시설 면적과 사업 주요단계의 인가 시기 관련 자료를 수집하여 분석의 변수로 활용하였다. 그리고 거래의 대상인 주택의 물리적, 입지적, 시기적 특성 자료를 취합하여 분석에 필요한 데이터를 구성하여, 헤도닉가격모형을 통해 실증 분석하였다.

## II. 이론 및 선행연구 고찰

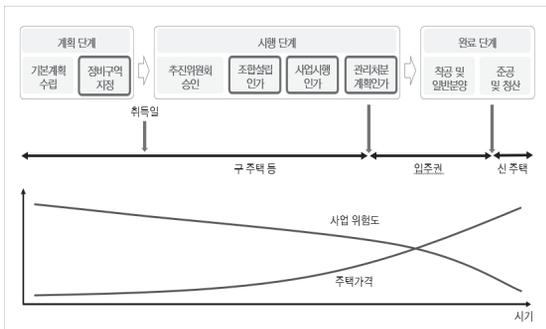
### 1. 재개발사업의 시행절차 및 권리변화

재개발사업의 시행절차는 크게 계획단계, 시행단계, 완료단계 세 단계로 나뉜다. 계획단계에서는 건축물의 노후 및 불량 정도, 개발의 기본 방향과 기본계획 등을 수립하는 기본계획수립을 하고 정비구역지정을 하며,

3) 국토교통부·서울시, “공공재개발사업 정책설명회 개최”, 보도자료, 2020. 6. 16.

시행단계에서는 사업의 시행자인 조합설립을 위한 추진 위원회를 구성한 후 조합설립인가를 받는다. 이후 사업 시행인가와 관리처분계획을 통해 정비사업의 결과물을 분배하는 기준을 정립하게 된다. 완료단계에서는 착공 및 일반분양을 하게 되며, 마지막으로 준공검사를 한 후 조합의 해산 및 청산 절차를 갖는다. 시행단계별로 부동산의 형태 및 성격이 바뀌는데, 과세대상의 관점에서 취득일, 관리처분계획인가일, 준공인가일을 기준으로 구주택, 입주권, 신주택으로 구분된다(장기용, 2013). 시행절차와 권리변화, 시기에 따른 사업위험도와 주택가격 간의 관계를 개략적으로 나타내면 아래와 같다.

<그림 1> 단계별 권리변화, 위험도, 주택가격 간 관계



## 2. 공공지원제도

도시정비사업에서 나타난 조합의 전문성과 자금조달 능력의 부족으로 인한 조합원 간 갈등, 관련 업체와의 유착 등의 문제로 사업이 지연됨에 따라 금융비용 증가로 사업 추진이 어려워지는 악순환이 지속되어 서울시에서는 공공관리제도를 도입하였다.<sup>4)</sup>

공공관리제도의 목적은 사업의 전문성을 높이고 주요 결정에 있어 합리적이고 투명하게 진행하도록 공공에서 제도적·재무적으로 지원 및 관리하여, 이를 통한 사업의 원활한 추진으로 기간을 단축하는 데에 있다. 하지만, 주택산업연구원(2015)의 설문조사 결과에 따르면 조합원들에게는 사업 투명성에 도움이 되었지만, 사업비 절감과 기간 단축에는 도움이 되지 않는다고 인식되는 것으로 나타났으며, 특히, 행정기관의 업무처리 지연을 주된 원인으로 지적하였다. 또한, 이와 관련하여 서윤성 외(2018)의 연구에서는 공공관리제

도를 도입한 사업구역에서 오히려 사업 기간이 증가하는 것으로 분석되기도 하였다.

## 3. 선행연구 고찰 및 차별점

재개발사업과 관련된 연구는 사업구역을 대상으로 한 사업의 추진 및 해제 그리고 기간에 미치는 요인 영향에 관한 분석이 주요 관심 주제로 다루어져 왔으며, 주변 지역의 가격변화와 시행단계에 따른 주택 및 토지가격 변화에 관한 연구도 진행되었다.

주택가격 변화를 주제로 한 연구들은 대부분 사업구역 주변 지역의 주택가격 변화를 분석하였다. 뉴타운 사업에 따른 주변의 주택가격 변화(구경민 외, 2009; 우아영·지남석, 2009)에서는 주변 지역에 긍정적인 외부효과를 일으켜 자산가치를 상승시키는 것으로 일반화하기에는 어려우며, 구역 지정 전후를 살펴볼 때, 사업구역과 인접할수록 주택가격은 하락하는 것으로 나타났다. 또한, 도시정비사업이 해당 구역의 주거환경 개선에는 긍정적이거나, 주변 주택가격에 긍정적인 영향만을 미치는 것은 아닌 것으로 분석되었다. 이들의 연구에서는 종속변수를 실거래가격이 아닌 아파트 시세나 주변 아파트 매매가격의 산술평균값을 활용하였다는 특징이 있다.

주택 재개발사업의 시행단계에 따른 사업구역 내 토지가격의 변화를 분석한 박현정(2012)에서는 사업구역 지정부터 관리처분단계까지 계속 증가하며, 기개발된 주변의 아파트 단지와 비슷한 수준까지 상승하는 것으로 나타나, 주변의 아파트 매매가격 수준이 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 주택 재건축사업의 진행단계에 따른 가격 상승 규모를 추정한 오동훈·이민석(2004)은 사업 초기의 상승률이 후기보다 높은 것으로 분석하였는데, 이는 구역 지정이 되었을 때 그 기대 심리가 커지는 것으로 보이며, 사업 진행에 따라 불확실성이 해소되면서 사업시행 가능성이 커져 주택가격은 꾸준히 상승하는 것으로 분석하였다.

사업의 추진 결정에 미치는 영향요인에 관한 연구도 활발히 진행되었는데, 특히, 추진 여부에 있어 사업 참여자들의 역할과 입지 및 여건에 집중하여 연구되었다. 강세진 외(2007)는 주택재개발사업의 추진에 있어, 세입자 수 비율이 높을수록 사업 추진에 부정적인 요인으로 작용하는 것으로 확인했으며, 김태선 외

4) 서울시 클린업시스템의 공공지원제도 소개를 참고하였으며, 이 제도는 2010년 7월부터 도입됨.

(2015)는 정비사업의 추진 주체의 유무가 사업 추진에 큰 영향을 미치므로 공공의 역할을 강조했다. 이 외에 이도길 외(2010)는 조합원과 세입자의 수가 많거나 사업 기간이 길어질수록 재입주에 부정적인 영향을 미치는 것으로 분석했으며, 사업성이 낮은 재개발지역을 대상으로 공공의 적극적 참여를 통해 사업을 추진하도록 제안하였다.

재개발사업 진행에 있어 갈등원인과 해결방안에 관한 연구는 상당히 많이 이뤄져 왔다. 박환용·김호권(2007)과 김성연 외(2011)는 사업주체간의 갈등과 부패 발생구조 및 유형에 대해 추진단계별로 분석하였고, 김종희·전해정(2020)은 이전 연구와 달리 조합원의 소유자 특성을 바탕으로 로지스틱 회귀를 통해 실증 분석한 것이 특징이다. 이들 연구에서 공통적으로 갈등 해소 또는 조합원 만족도를 높이기 위해 전문성 강화와 사업의 투명화를 대안으로 제시하고 있다.

이렇듯 지금까지의 연구는 대부분 개별물건이 아닌 사업구역에 대해서로 구역 특성을 바탕으로 사업의 추진과 해제, 기간에 미치는 영향을 분석하거나 사업 추진에서의 갈등을 유형화하고 해결방안에 대해 연구하였다. 개별물건을 대상으로 한 연구들은 주변 지역의 아파트 가격을 대상으로 하였으며, 이 또한 실거래가가 아닌 평균 시세 또는 비교적 적은 수의 표본을 대상으로 한 점에서 실증 분석의 한계를 보인다. 사업구역 내 주택가격은 비례를 계산에 활용되는 종전평가 대상으로 사업성 판단에 영향을 미치는 중요한 요인 중 하나로 갈등 및 지연의 원인이 되어 사업 진행에 영향을 미치는 중요한 요인이 될 가능성이 크다. 이에 본 연구는 사업구역 내 개별물건 가격을 대상으로 요인별 영향을 분석하였으며, 서울의 특정 몇 개 구역이 아닌 전 권역을 대상으로 하여 일반적인 영향을 도출하였다는 점에서 기존 연구와 차별성을 가진다.

### Ⅲ. 분석의 틀

#### 1. 분석방법

본 연구에서는 재개발사업구역 내 위치한 주택의 가격에 미치는 영향을 헤도닉가격모형을 통해 분석하였

다. 헤도닉가격모형은 재화의 가치는 해당 재화에 내포되어 있는 특성(Attributes, Characteristics)에 의해 결정된다는 가정을 전제로 하고 있다(Rosen, Sherwin, 1974). 다시 말해서 재화의 특성이란 효용을 제공하는 재화의 구성요소라고 말할 수 있으며, 이 질적인 재화를 매입한다는 것은 해당 재화에 내포된 특성들의 묶음을 산다는 것과 같은 의미라고 할 수 있다. 특성 가격은 명시적으로 관찰되는 재화의 가격과 특성들의 양을 이용하여 구하며, 재화의 가격을 특성들의 양에 대해 회귀로 특성 가격을 추정한다(이용만, 2008). 헤도닉가격 함수의 모형에는 선형, 이중로그형, 준로그형, 역준로그형 등이 있는데, 본 연구에서는 단위면적당 거래가격을 종속변수에 대해 재개발사업 구역, 입지, 토지 및 건물, 거래시기 특성을 독립변수로 설정하고 이들 간의 관계가 선형이라는 가정 하에 분석하였다. 이를 함수화시켜 표현하면 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \epsilon_i \quad (1)$$

$i$  : 관찰된 표본을 표시

$Y$  : 종속변수(단위면적당 거래가격)

$X_1, X_2$  : 독립변수

(재개발사업구역, 토지 및 건물, 입지, 거래시기)

$\beta_1, \beta_2$  : 회귀분석을 통해 추정된 독립변수  $X_i$ 의 계수

$\epsilon_i$  : 오차항

#### 2. 분석자료

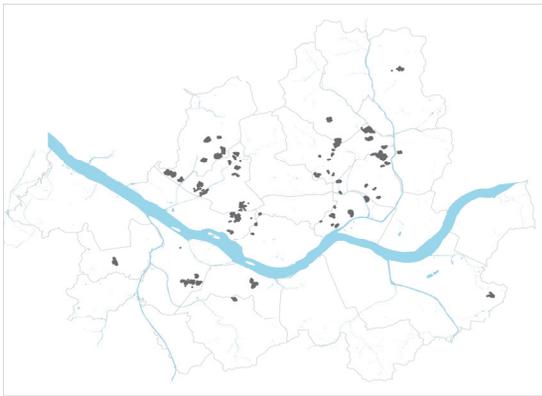
본 연구는 서울시 내의 2006년부터 2019년까지 주택 매매거래 중 일반단독, 다세대, 다가구, 연립주택의 국토교통부 실거래 자료를 바탕으로 하였다. 이 중 재개발사업구역 내에 위치하는 주택이면서 철거가 이루어지기 전인 관리처분계획인가일 전까지의 매매거래를 분석에 활용하였으며, 데이터 구성이 가능한 86개 구역을 분석 대상으로 하였다.<sup>5)</sup> 먼저, 서울 5대 권역으로 구분하고 개별물건이 거래된 시기의 자치구의 아파트 평균 거래가격<sup>6)</sup>과 재개발사업구역이 재정비촉진구역과 공공지원 대상구역 여부와 조합원 수, 공급세대의 관리처분계획, 정비기반시설면적, 정비구역면적, 그리고 개별 구역의 주요 단계의 인가 일자 등 객관적 자료

5) 도심권 3개, 동남권 2개, 동북권 36개, 서남권 13개, 서북권 32개 구역을 분석 대상으로 함.

6) 가장 많은 비중을 차지하는 60-85㎡ 규모인 공동주택의 단위면적당 거래가격(매매)의 평균을 활용함.

를 수집하여 정리하였다.<sup>7)</sup> 그리고 개별물건의 토지에 따른 물리적 특성들과 주택 유형, 경과연수, 대중교통 및 학교까지의 거리 등 정보를 취합하여, 최종적으로 16,384건의 거래사례를 분석 대상으로 하여 실증 분석을 진행하였다. 구체적으로 재개발사업구역특성은 서울시 클린업시스템 및 서울 정보소통광장의 도시정비사업 자료를 바탕으로 하였고, 토지 및 건물특성은 건축물대장, 폐쇄말소대장, 개별공시지가의 토지특성조사표를 참고하였다. 개별 물건이 속한 자치구의 거래시기별 아파트 평균 매매가격과 대중교통, 도심, 학교까지의 거리는 부동산114 REPS, ArcGIS 등을 활용하여 변수를 가공 및 구축하였다.

<그림 2> 분석 대상 재개발사업구역 분포현황



### 3. 변수 구성

본 연구에서는 분석의 정확성을 위해 주택 실거래 매매가격을 대지권 면적으로 나눈 단위면적당 거래가격을 종속변수로 설정하였다. 재개발사업구역에 속한 물건의 매매거래는 향후 신규주택 규모 및 분담금에 영향을 미치는 대지권 획득을 위한 거래로 간주할 수 있다. 따라서 면적에 비례하는 거래가격을 여러 개별 물건을 통해 비교하고 분석하기 위해 단위면적당 거래가격을 활용하는 것이 적합하다.

독립변수는 재개발사업구역특성, 토지 및 건물특성, 입지특성, 거래시기로 분류하였다. 재개발사업구역특성에는 개별물건이 속한 사업구역 내에서 공유하게 되는 특성을 변수로 투입하였다. 주변 아파트 평균 매매가격은 거래된 시기의 물건이 속한 자치구의 아파

트 평균매매가격으로 준공 후 공급되는 아파트 가격의 기대가격으로 추정할 수 있는 자료가 될 수 있다(정창무, 2007; 한창섭·김호철, 2011). 재정비촉진구역 및 공공지원 대상구역 변수는 사업구역이 대규모 및 광역 정비계획에 속한 구역인지, 공공관리제도의 지원을 받는 구역인지를 의미한다. 사업 진행에 있어 사업의 투명성과 신속한 의사결정에 대한 공공의 지원을 받는 공공지원 대상구역에 속하는 경우 개별 거래가격에 미치는 영향을 분석하기 위해 투입하였다. 조합원 1인당 일반분양 주택수 변수는 사업성과 관련된 변수로 볼 수 있는데, 일반분양을 통한 수입은 조합원의 분담금 및 사업성 결정에 큰 비중을 차지하며, 이는 개별 물건의 거래가격에도 영향을 미칠 가능성이 크다. 본 연구에서는 이를 각 구역 및 개별 물건을 비교하기 위해 조합원 수 대비 일반분양 공급세대 수의 비율을 산출하여 투입하였다(강세진 외, 2007). 재개발사업의 목적 중 하나인 정비기반시설 확충 및 주거환경 쾌적성을 판단하는 지표로 투입한 정비기반시설 면적 비율은 사업 준공 후 확보되는 정비기반시설의 면적을 정비구역면적으로 나누어 변수화하였다(강세진 외, 2007). 시행단계 1~4 변수는 각 주요 단계를 기준으로 시기별 가격 변화를 파악하기 위한 변수로 선행연구에서 주요 단계로 고려되었던 정비구역지정, 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분계획인가를 기준으로 거래시기가 속하는지 여부를 구분하였다(안정민 외, 2011; 박현정, 2012). 토지 및 건물특성과 입지특성은 거래되는 대상이 주거 가능한 주택이므로 주택 가격결정요인 선행연구를 바탕으로 변수를 선정하여 투입하였다. 특히, 분석대상에 맞춰 공동주택이 아닌 단독·다가구 및 연립·다세대 주택의 가격결정요인을 분석한 연구(양승철, 2014; 송선주·황정수, 2015; 이규태 외, 2017; 김남현·오세준, 2017)를 참고하였다. 대지면적은 거래된 개별 물건이 가진 대지권 면적을 의미하며, 그 외 변수들에는 고저는 평지인지, 정형은 토지의 형상, 건물의 주 향이 남향인지의 여부, 주택이 접한 도로의 폭을 기준으로 구분한 도로조건이 있다. 이들 변수는 매년 실시하는 토지특성조사의 자료를 참고하였다. 주택유형은 단독 및 다가구와 다세대 및 연립주택으로 구분하였는데, 이는 등기 가능한 조합원 수에 따라 대지권면적과 세입자수 등에서 다른 성격을 가지기 때문이다. 경과연수는 거래 시점까지 건축년도부터 경과한

7) 총 86개 구역 중 재정비촉진구역에 44개, 공공지원 대상구역 14개 구역이 포함됨.

연수이다. 입지특성으로 개별 물건의 위치로부터 가장 가까운 지하철역까지의 거리와 도심까지의 거리, 초등학교, 강 또는 하천까지 거리, 대형마트 수를 활용하였다. 또한, 서울의 5대 권역(도심권, 동남권, 동북권, 서남권, 서북권)을 기준으로 지역을 구분하고, 거래 연도별로 거래 시기를 더미 변수로 투입하여 시기를 통제하였다.

권, 서북권)을 기준으로 지역을 구분하고, 거래 연도별로 거래 시기를 더미 변수로 투입하여 시기를 통제하였다.

<표 1> 변수 구성

구분	변수명	단위	변수설명
중속변수	거래가격	만원/㎡	거래가격 / 대지권면적
재개발사업 구역특성	주변 아파트 평균매매가격	만원/㎡	사업구역이 속한 자치구의 아파트 평균 매매가격
	재정비촉진구역	Dummy	1=재정비촉진구역, 0=그 외
	공공지원 대상구역	Dummy	1=공공지원 대상구역, 0=그 외
	조합원 1인당 일반분양 주택 수	개	일반분양 공급세대수 / 조합원 수
	정비기반시설면적 비율	%	정비기반시설면적 / 정비구역면적
	시행단계 1	Dummy	1=정비구역지정 이전 거래, 0=그 외
	시행단계 2	Dummy	1=정비구역지정~조합설립인가 거래, 0=그 외
	시행단계 3	Dummy	1=조합설립인가~사업시행인가 거래, 0=그 외
시행단계 4	Dummy	1=사업시행인가~관리처분계획인가 거래, 0=그 외	
토지 및 건물특성	대지권면적	㎡	대지권 면적
	고저	Dummy	1=평지, 0=그 외
	정형	Dummy	1=정방형·가방형·세장형, 0=그 외
	남향	Dummy	1=남향, 0=그 외
	광대중로	Dummy	1=광대로·중로, 0=그 외
	소로	Dummy	1=소로, 0=그 외
	그 외 도로조건	Dummy	1=세로·맹지, 0=그 외
	주택유형	Dummy	1=단독·다가구, 0=다세대·연립
경과연수	년	경과연수 = 거래년도 - 건축년도 + 1	
입지특성	지하철역거리	m	최인접 지하철역까지의 직선거리
	도심거리	m	CBD·YBD·GBD까지의 직선거리
	초등학교거리	m	최인접 초등학교까지의 직선거리
	강·하천거리	m	최인접 강·하천까지의 직선거리
	대형마트 수	개	각 자치구의 연도별 대형마트 수
	도심권	Dummy	1=도심권, 0=그 외
	동남권	Dummy	1=동남권, 0=그 외
	동북권	Dummy	1=동북권, 0=그 외
	서남권	Dummy	1=서남권, 0=그 외
	서북권	Dummy	1=서북권, 0=그 외
거래시기	2006년	Dummy	1=2006년 거래, 0=그 외
	2007년	Dummy	1=2007년 거래, 0=그 외
	2008년	Dummy	1=2008년 거래, 0=그 외
	2009년	Dummy	1=2009년 거래, 0=그 외
	2010년	Dummy	1=2010년 거래, 0=그 외
	2011년	Dummy	1=2011년 거래, 0=그 외
	2012년	Dummy	1=2012년 거래, 0=그 외
	2013년	Dummy	1=2013년 거래, 0=그 외
	2014년	Dummy	1=2014년 거래, 0=그 외
	2015년	Dummy	1=2015년 거래, 0=그 외
	2016년	Dummy	1=2016년 거래, 0=그 외
	2017년	Dummy	1=2017년 거래, 0=그 외
	2018년	Dummy	1=2018년 거래, 0=그 외
	2019년	Dummy	1=2019년 거래, 0=그 외

## IV. 분석결과

### 1. 기초분석

실증분석에 앞서 구성한 데이터를 바탕으로 기초분석을 실시하였으며, 추정에 활용된 변수들의 상세 기술통계량은 <표 2>와 같다. 분석대상은 서울시 내 86

개의 재개발사업구역으로 사업구역 내에서 거래된 자료의 총 표본 수는 16,384건이다. 종속변수인 단위면적당 거래가격은 최소 67.416만 원, 최대 2879.992만 원, 평균 610.125만 원으로 큰 편차를 나타냈다. 이는 분석 대상의 거래 기간이 2006년부터 2019년까지 14년이라는 비교적 길며, 서울의 모든 권역을 대상으로 하여 다양한 입지가 존재하기 때문으로 보인다.

<표 2> 기술통계량

구분	변수명	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
종속변수	거래가격	16,384	67.416	2879.992	610.125	291.841
재개발사업 구역특성	주변 아파트 평균매매가격	16,384	209.200	888.000	375.890	90.310
	재정비촉진구역	16,384	0	1	0.515	0.500
	공공지원 대상구역	16,384	0	1	0.250	0.433
	조합원 1인당 일반분양 주택 수	16,384	0.043	2.617	0.636	0.438
	정비기반시설면적 비율	16,384	10.50	52.29	22.835	6.979
	시행단계 1	16,384	0	1	0.344	0.475
	시행단계 2	16,384	0	1	0.090	0.287
	시행단계 3	16,384	0	1	0.226	0.418
토지 및 건물특성	시행단계 4	16,384	0	1	0.340	0.474
	대지권면적	16,384	4.700	390.000	44.363	35.214
	고저	16,384	0	1	0.477	0.500
	정형	16,384	0	1	0.388	0.487
	남향	16,384	0	1	0.115	0.319
	광대중로	16,384	0	1	0.127	0.333
	소로	16,384	0	1	0.060	0.237
	그 외 도로조건	16,384	0	1	0.813	0.390
입지특성	주택유형	16,384	0	1	0.225	0.417
	경과연수	16,384	1	113	21.078	10.370
	지하철역거리	16,384	30.307	1461.941	511.609	210.010
	도심거리	16,384	1559.709	14143.671	6083.710	2006.388
	초등학교거리	16,384	37.458	1052.747	330.367	152.477
	강·하천거리	16,384	17.749	1714.118	555.841	367.077
	대형마트 수	16,384	0	42	7.519	5.997
	도심권	16,384	0	1	0.004	0.061
	동남권	16,384	0	1	0.014	0.118
	동북권	16,384	0	1	0.440	0.496
거래시기	서남권	16,384	0	1	0.123	0.328
	서북권	16,384	0	1	0.419	0.493
	2006년	16,384	0	1	0.183	0.387
	2007년	16,384	0	1	0.119	0.324
	2008년	16,384	0	1	0.110	0.313
	2009년	16,384	0	1	0.108	0.310
	2010년	16,384	0	1	0.046	0.210
	2011년	16,384	0	1	0.046	0.210
	2012년	16,384	0	1	0.029	0.168
	2013년	16,384	0	1	0.034	0.182
	2014년	16,384	0	1	0.055	0.229
	2015년	16,384	0	1	0.085	0.279
	2016년	16,384	0	1	0.075	0.264
	2017년	16,384	0	1	0.060	0.238
2018년	16,384	0	1	0.043	0.202	
2019년	16,384	0	1	0.006	0.076	

재개발사업구역의 특성을 살펴보면, 주변 아파트 평균매매가격은 최소 209.800만 원, 최대 880.000만 원, 평균 375.890만 원으로 개별물건의 거래가격보다 비교적 적은 편차를 보였다. 거래사례 중 재정비촉진 구역에 속한 경우는 51.5%이며, 공공지원 대상구역은 25.0%였다. 조합원 1인당 일반분양 주택 수는 최소 0.043개, 최대 2.617개, 평균 0.636개로 관측되었다. 일반분양세대의 경우에는 신축 주택에 대해 조합원 분양과 임대세대수 결정, 사업구역의 용적률 등 여러 조건을 고려한 후 그 비율이 결정된다. 시행단계의 경우 1~4단계에 속하는 비율이 34.4%, 9.0%, 22.6%, 34.0%로 나타나 정비구역지정 이전에 거래된 사례가 가장 많았고, 정비구역지정 이후부터 조합설립인가까지의 거래가 가장 적었다.

토지 및 건물특성에서는 대지권면적은 최소 4.700㎡, 최대 390.000㎡, 평균 44.363㎡로 나타났다. 토지의 물리적 특성에서는 평지인 경우가 47.7%였고, 형상이 정형(정방향·가장형·세장형)인 경우는 38.8%를 차지했으며, 남향인 경우는 11.5%였다. 도로접면 조건에서는 광대로 또는 중로에 접한 경우는 12.7%, 소로에 접한 경우는 6.0%, 그 외 도로조건(세로, 맹지)인 경우는 81.3%로 나타나 많은 주택이 협소한 도로에 접한 열악한 조건인 것으로 관측되었다. 주택유형은 단독 및 다가구 유형이 22.5%로 나타나 다세대 및 연립 유형이 77.5% 차지하는 것으로 나타났다. 경과연수는 최소 1년부터 최대 113년까지이며, 평균은 21.078년이다.

입지특성인 가장 가까운 지하철역까지의 거리는 최소 30.307m, 최대 1,461.941m, 평균 511.609m였으며, 가장 가까운 도심(CDB, YBD, GBD)까지의 거리는 최소 1,559.709m, 최대 14,143.671m, 평균 6,083.710m였다. 초등학교까지의 거리는 최소 37.458m, 최대 1,052.747m, 평균 330.367m였고, 한강 또는 하천까지의 거리는 최소 17.749m, 최대 1,714.118m, 평균 555.841m로 관측되었다. 또한, 연도별 자치구의 대형마트 개수는 최소 0개, 최대 42개, 평균 7.519개로 나타났다. 분석 대상인 개별물건이 속한 위치를 기준으로 서울 5대 권역의 비율을 보면, 동북권과 서북권이 각각 44.0%, 41.9%로 많은 부분을 차지하고 있으며, 도심권 0.4%, 동남권 1.4%, 서남권 12.3%로 나타났다.

거래시기를 살펴보면, 2006년의 거래가 18.3%로

가장 많았고, 2019년의 거래가 0.6%로 가장 적게 나타났다. 2009년을 포함한 이전 연도까지의 거래는 모두 10% 이상을 차지하였지만, 2010년 이후 거래는 모두 10% 미만인 것으로 나타났다.

## 2. 실증분석 결과

본 연구의 분석결과는 <표 3>과 같다. 분석에 활용된 표본은 총 16,384개이며 사업 시행단계 변수의 투입 여부에 따라 모형1과 모형2로 나누어 분석하였다. 먼저, 모형1의 adj.R<sup>2</sup>은 0.579, 모형2의 adj.R<sup>2</sup>은 0.581이었으며, 모형의 유의확률을 추정하는 F값은 모형1은 664.639, 모형2는 613.892로 모두 1% 수준에서 유의하여 적합한 모형으로 분석되었다. 다중공선성을 파악하기 위한 VIF 값에서 모형1의 경우 최댓값이 3.709로 변수 간 다중공선성이 작은 것으로 확인되었다. 모형2의 경우에는 VIF 값의 최댓값이 8.437로 다소 높았지만, 10 이하로 나타나 모형 분석에는 문제가 없는 것으로 나타났다.<sup>8)</sup> 거래시기를 제외한 모든 변수가 모형1과 모형2에서 같은 방향성을 가지는 것으로 나타났다. 변수의 유의성에서는 토지특성인 남향, 광대중로, 입지특성의 도심거리, 동남권, 서남권, 대형마트 수, 그리고 몇 개의 거래시기 변수를 제외한 모든 변수에서 유의한 것으로 분석되었다.

먼저, 재개발사업구역특성의 분석결과를 보면, 주변 아파트 평균매매가격은 단위면적당 거래가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 일반분양 주택의 가격은 개발이익에 정(+)의 영향을 미치며(한창섭·김호철, 2011), 주택 매입자 또는 조합원 입장에서 사업구역 내 주택의 경우 준공 후 양질의 공동주택으로 취득하게 되므로 주변 아파트의 시세와 비슷하거나 더 높은 가격을 기대할 수 있기 때문으로 해석된다. 재정비촉진구역에 속하는 경우 또한 정(+)의 효과가 있는 것으로 나타나 개별단위의 재개발사업보다 광역계획과 함께 진행되는 재정비촉진구역에 속한 사업구역의 거래가격이 높은 것으로 분석되었다. 재정비촉진구역에서 진행되는 재개발사업의 경우 해당 사업구역뿐만 아니라 주변의 많은 사업구역의 정비가 이뤄지기 때문에 개별 재개발사업보다 쾌적한 주거환경을 기대할 수 있기 때문으로 판단된다. 공공지원 대상구역에 속하는

8) 시행단계와 거래 시기 변수 모두 거래 일자와 관련된 변수지만, 시행단계 변수는 개별물건이 속한 사업구역별 주요 인가일을 기준으로 단계별 가격 차이를 분석하기 위한 변수이며, 거래 시기의 경우 거래연도 기준으로 종속변수의 시기별 차이를 통제하기 위한 변수임.

<표 3> 분석결과

구분	변수명	모형1			모형2		
		B	t-value	VIF	B	t-value	VIF
재개발사업 구역특성	상수	78.974***	4.501		126.749***	6.363	
	주변 아파트 평균매매가격	1.562***	49.574	3.714	1.547***	48.533	3.814
	재정비촉진구역	84.538***	21.746	1.733	82.351***	21.043	1.761
	공공지원 대상구역	86.879***	20.128	1.602	95.448***	21.389	1.718
	조합원 1인당 일반분양 주택 수	10.481**	2.397	1.683	9.035**	2.067	1.686
	정비기반시설면적 비율	3.777***	14.285	1.563	4.193***	15.456	1.650
	시행단계 1				-54.791***	-6.079	8.439
	시행단계 2				-53.850***	-6.824	2.354
	시행단계 3				-28.793***	-5.735	2.031
	시행단계 4				(기준변수)		
토지 및 건물특성	대지권면적	-2.682***	-38.193	2.807	-2.672***	-38.094	2.809
	고저	11.387***	3.158	1.489	11.586***	3.215	1.492
	정형	20.023***	6.132	1.162	20.291***	6.220	1.163
	남향	6.120	1.285	1.058	6.340	1.333	1.059
	광대중로	13.937**	2.491	1.589	8.863	1.548	1.670
	소로	44.382***	6.771	1.110	46.745***	7.128	1.115
	그 외 도로조건				(기준변수)		
	주택유형	-88.282***	-13.223	3.563	-89.627***	-13.441	3.566
	경과연수	-3.831***	-20.626	1.702	-3.831***	-20.659	1.703
입지특성	지하철역거리	-0.037***	-4.518	1.375	-0.041***	-4.925	1.381
	도심거리	-0.002	-1.306	3.083	-0.001	-0.738	3.122
	초등학교거리	-0.165***	-15.090	1.277	-0.168***	-15.385	1.284
	강·하천거리	-0.047***	-8.535	1.845	-0.047***	-8.652	1.845
	대형마트 수	0.467	1.042	3.307	0.640	1.426	3.334
	도심권	-129.390***	-5.088	1.101	-119.685***	-4.703	1.106
	동남권	-8.543	-0.461	2.177	-10.057	-0.541	2.199
	동북권				(기준변수)		
	서남권	1.604	0.209	2.906	6.912	0.898	2.934
서북권	106.199***	24.076	2.175	108.102***	24.447	2.192	
거래시기	2006년				(기준변수)		
	2007년	36.467***	6.419	1.556	34.350***	6.016	1.577
	2008년	79.638***	13.100	1.662	73.912***	11.180	1.972
	2009년	78.452***	11.740	1.969	57.723***	6.537	3.449
	2010년	70.182***	8.148	1.497	44.011***	4.054	2.385
	2011년	60.522***	7.151	1.453	26.870**	2.411	2.527
	2012년	20.732**	2.104	1.257	-19.883	-1.586	2.042
	2013년	-1.369	-0.147	1.315	-45.420***	-3.711	2.285
	2014년	-12.311	-1.330	2.056	-60.097***	-4.892	3.630
	2015년	-1.188	-0.135	2.749	-51.130***	-4.256	5.172
	2016년	32.521***	3.401	2.920	-16.629	-1.329	5.017
	2017년	101.258***	9.824	2.755	44.392***	3.287	4.746
	2018년	254.724***	21.269	2.689	195.605***	13.134	4.171
2019년	444.427***	19.607	1.374	385.080***	15.865	1.580	
모형요약	N	16,384			16,384		
	adj-R2	0.581			0.582		
	F Value	649.717			601.773		

주 : \*\*\*, \*\*, \* : 1%, 5%, 10% 이내에서 통계적으로 유의함을 나타냄.

경우도 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이는 공공지원 대상구역은 사업 진행에 필요한 행정 및 재정적 지원을 받아 사업 투명성을 높이고 사업기간과 비용을 줄이기 위해 정비사업의 계획 수립단계에서부터 사업 완료 시까지 사업시행과정을 공공에서 지원받기 때문으로 생각된다. 조합원 1인당 일반분양 주택 수는 단위면적당 거래가격에 정(+)의 효과를 내는 것으로 나타났는데, 이는 일반분양 공급세대 수는 비례율 산정에 큰 영향을 미치고 권리가액을 높여 조합원의 분담금을 줄이는 관계를 가지기 때문으로 판단된다. 정비기반시설비율의 경우 그 비율이 높아질수록 쾌적한 주거환경을 제공하게 되므로 거래가격에는 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 또한, 모형2에서의 시행단계 변수는 시행단계 4를 기준변수로 할 때, 시행단계가 진행될수록 거래가격이 증가하는 것으로 나타났다. 이는 사업 기간이 긴 재개발사업이 주요 단계를 완료하고 이후로 계속 진행될수록 사업 완료에 대한 위험도가 감소하면서 주택가격은 증가하는 것으로 추론할 수 있다. 이는 도시정비사업 중 하나인 재건축사업의 초기 단계에서 거래가격의 상승 규모가 크게 나타나는 것으로 분석된 선행연구와 일치하는 결과이다(오동훈·이민석, 2004).

토지 및 건물특성에서는 대지권면적이 증가할 때 거래가격은 감소하는 것으로 나타났다. 이는 주택 규모가 커질수록 단위면적당 거래가격이 감소하는 기존 연구와 일치하는 결과이다. 토지가 평지이거나 형상이 정형일 경우 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다(양승철, 2014). 주택의 향에 관한 분석에서는 남향일 경우 계수의 방향은 정(+)의 영향을 나타내었으나, 유의하지 않은 것으로 나타났다. 도로접면 조건에서는 모형1과 모형2에서 광대중로 변수의 경우 계수의 방향성은 동일하지만 유의성 차이가 있었다. 분석결과, 소로에 접하는 경우 거래가격이 가장 높았으며, 그다음 광대중로, 그 외 도로조건인 경우 순으로 낮아졌다. 이는 아파트가 아닌 주택의 주거환경에 있어 큰 도로가 접해 자동차나 사람의 통행이 많아질수록 소음과 같은 환경에 부정적인 영향이 크기 때문인 것으로 추론할 수 있으며, 재개발사업구역 특성상 협소한 도로에 접한 주택이 많기 때문으로 보인다. 주택유형에서는 연립·다세대에 비해 단독·다가구 주택일 경우 낮은 가격대를 형성하는 것으로 분석되었으며, 경과연수가 커질수록 거래가격이 감소하는 것으로 나타나 주거

특성이 반영된 것으로 보인다.

입지특성에서는 주거환경에 대한 변수인 지하철역까지의 거리와 초등학교까지의 거리, 강·하천까지의 거리는 모두 멀어질수록 거래가격에 부(-) 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이 외에 도심거리와 대형마트 수 변수의 경우 유의하지는 않은 것으로 분석되었다. 권역 변수에서는 동북권역을 기준으로 분석되었으며, 동남권과 서남권의 경우 유의하지 않았다. 분석결과, 거래가격에 있어서 서북권이 가장 높았으며, 도심권이 가장 낮은 것으로 분석되었다.

거래시기의 경우 2006년을 기준으로 분석하였으며, 계수 값을 비교하면 2008년까지 꾸준히 상승한 이후 2014년까지 감소한 후 2019년까지 대폭 상승하는 것으로 나타났다.

## V. 결론

본 연구에서는 재개발사업구역 내 주택을 대상으로 재개발사업특성과 토지 및 건물, 입지특성이 주택 거래가격에 미치는 영향에 대해 헤도닉가격모형을 통해 분석하였다. 기존 연구에서는 사업구역이 가지는 특성을 바탕으로 사업의 추진 및 해제, 사업의 소요기간에 미치는 영향 또는 사업 진행 과정에서의 사업 참여자의 갈등 유형에 관한 연구가 대부분인 가운데, 본 연구는 도심 재개발이 주택 공급의 중요한 대안으로 관심을 받는 상황에서 개별물건의 거래가격에 중점을 두어 특성 요인들의 영향을 분석하고자 하였다. 특히, 기존 연구에서 시세나 표본의 평균가격을 활용했던 것과 달리, 실거래가격을 바탕으로 추정하여 정확성을 높였다. 또한, 재개발사업이 공공의 관심을 받는 상황에서, 공공관리제도의 효과를 분석한 점에서 기존 연구와의 차별성을 가진다.

본 연구를 위해 구성한 변수들이 대부분 유의하게 나타났으며, 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 먼저, 거래 당시 각 자치구의 아파트의 평균매매가격이 높아질수록 거래가격도 높아지는 것으로 분석되었다. 이는 사업의 준공 시 시세가 어느 정도 일지 모르는 조건에서 시세를 가늠할 수 있는 최소 조건이 되는 것으로 보이며, 주변 시세를 가진 아파트보다 양질의 주거공간을 가지게 되는 희소성에 대한 기대 또한 반영된 것으로 추론할 수 있다. 사업구역이 재정비촉진구역에

속할 때 긍정적인 영향을 미치는 것은 여러 사업구역이 동시에 진행되는 광역계획에 속할 경우가 주변의 열악한 주거환경에 접하여 진행되는 개별 사업구역의 경우보다 주거환경 측면에서 더 나은 기대가 반영되는 것으로 보인다. 공공지원 대상구역의 경우 공공의 관여가 사업 진행의 지연요소가 된다는 조합원의 인식이 있지만, 투자자 입장에서는 사업의 투명성을 높이고 사업 기간 소요 및 비용 측면에서 지원을 받는 사업구역이 지원을 받지 않는 구역보다 매력적으로 인식되는 것으로 해석 가능하다. 이는 거래에 있어 공공의 지원이 사업진행을 비롯한 준공 및 사업완료에 대한 신뢰가 뒷받침되고 위험도가 감소하는 것과 같은 영향을 미치는 것으로 보인다. 조합원 1인당 일반분양 주택 수는 공급세대수에 영향을 미치는 변수로 사업성에 영향을 주기 때문에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 일반적으로 사업성 판단에 활용되는 비례율을 높이는 요인으로 작용하는 것으로 볼 수 있다. 특히, 계획 중인 일반분양세대수가 많을수록 종후자산 평가액이 높아질 가능성이 크고 이는 비례율 상승과 함께 조합원의 관리가액을 상승을 기대하게 한다. 따라서 조합원 수 대비 일반분양주택 수가 많은 구역의 물건의 가치가 높게 평가되는 것으로 추론할 수 있다. 또한, 정비기반시설면적 비율이 높을수록 주택가격이 높은 것으로 나타났는데, 이는 향후 주거환경에 대한 기대 때문으로 파악된다. 시행단계 변수를 통한 분석에서는 사업이 주요 단계를 완료하고 진행될수록 주택가격이 상승하는 것으로 분석되었다. 특히, 초기 정비사업 구역지정을 기준으로 가격이 상승한 이후 사업시행인가를 기준으로 그 영향이 커지는 것을 확인할 수 있었다. 이는 사업 진행에 대한 사업 참여자 간 갈등 및 지연요인이 많이 발생하는 초기 단계의 불확실성이 사업시행인가로 크게 감소하면서 주택가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석된다. 이 외 분석을 위한 통제변수로 투입한 토지 및 건물특성에서 통계적으로 유의한 변수에서 기존 연구의 결과와 일치하는 것으로 나타나 사업구역이 주택들도 철거 이전까지는 주거공간으로서의 가치가 거래가격에 반영되는 것으로 해석된다. 또한, 입지특성에서는 지하철역과 학교, 강·하천까지의 거리는 멀어질수록 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타나 기존 연구의 결과와 일치하였다.

본 연구에서 밝힌 공공지원의 영향, 관리처분계획 및 주변 시세에 따른 평가와 시행단계 또는 시기별 가

격 상승에 대한 실증분석 결과는 투자자 및 공공의 정책 입안자나 실무자에게 있어 재개발사업의 성격을 파악하는 데에 참고자료가 될 것으로 기대한다. 최종적으로 86개 구역의 16,384건의 데이터를 구성하여 서울 전 권역을 대상으로 분석하여 보편적인 결과를 도출한 점에서는 학술적 기여가 있다고 판단되지만, 사업구역별 특성 데이터 취득의 한계로 서울의 전 권역의 모든 재개발사업구역을 대상으로 하지 못한 점은 한계로 남는다. 또한, 본 연구에서는 비교적 긴 기간을 시간적 범위로 설정했지만, 향후 연구에서는 정책 및 경제 상황에 영향을 크게 받는 도시정비사업의 특성을 반영하여 특정 시기와 사업구역을 구분하여 분석하는 것도 기대해본다.

논문접수일 : 2020년 11월 20일

논문심사일 : 2020년 11월 23일

게재확정일 : 2021년 2월 2일

## 참고문헌

1. 강세진·김창석·남진, “개별행태적·시계열적 모형에 의한 주택재개발사업 추진의 영향요인 분석”, 「국토계획」, 제42권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2007, pp. 107-129.
2. 구경민·정다운·김흥순, “서울시 뉴타운 개발이 주변지역 주택 가격에 미치는 영향 분석”, 「국토계획」, 제44권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp. 79-93.
3. 국토교통부, “수도권 주택 30만호 공급방안에 따른 제3차 신규택지 추진계획”, 보도자료, 2019. 5. 7.
4. 국토교통부·서울시, “공공재개발사업 정책설명회 개최”, 보도자료, 2020. 6. 16.
5. 국토교통부의 실거래가 데이터, <https://rt.molit.go.kr/>
6. 김남현·오세준, “서울시 다세대 주택의 분양가격 결정요인 분석”, 「부동산 도시연구」, 제10권 제1호, 건국대학교 부동산 도시연구원, 2017, pp. 171-186.
7. 김성연·이영환·박윤재, “주택재개발사업 추진단계별 갈등분류와 갈등관리”, 「주택연구」, 제19권 제1호, 한국주택학회, 2011, pp. 117-138.
8. 김종희·전해정, “소유자특성 및 갈등요인에 따른 뉴타운재개발 사업 찬·반에 관한 연구 -서울시 노량진뉴타운사업 1구역을 중심으로-”, 「인문사회21」, 제11권 제1호, 사단법인 아시아문화학술원, 2020, pp. 581-596.
9. 김태선·남진·이도길, “서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석: 주택재개발·주택재건축사업 실태조사 자료를 중심으로”, 「국토계획」, 제50권 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2015, pp. 169-185.
10. 박환용·김호권, “재건축·재개발 사업의 갈등해소 및 사업투명화 연구”, 「주택연구」, 제15권 제1호, 한국주택학회, 2007, pp. 127-148.
11. 박현정, “주택재개발 사업시행단계에 따른 지가변화 양상분석 연구: 2000년 이후 사업 완료된 서울시 주택 재개발 사업구역을 대상으로”, 「주택도시연구」, 제2권 제1호, SH도시연구원, 2012, pp. 71-78.
12. 서울 정보소통광장, <https://opengov.seoul.go.kr>
13. 서울시 클린업시스템, <http://cleanup.seoul.go.kr>
14. 서윤성·문다솔·이승주, “주택재개발 사업에서 공공지원제도 적용에 따른 영향분석 - 사업기간을 중심으로 -”, 「도시정책학회 학술대회」, 제11권, 도시정책학회, 2018, pp. 35-42.
15. 송선주·황정수, “다세대주택의 매매가격 형성요인에 관한 연구: 서울시 9개구를 중심으로”, 「부동산 도시연구」, 제18권 제1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2015, pp. 27-46.
16. 안정민·정인수·이찬식, “주택재개발사업 시행단계의 위험요인 분석”, 「한국건설관리학회 논문집」, 제12권 제4호, 한국건설관리학회, 2011, pp. 97-105.
17. 양승철, “분위회귀분석을 적용한 단독주택의 가격형성요인에 관한 연구: 서울시 소재 단독주택을 대상으로”, 「대한지리학회지」, 제49권 제5호, 대한지리학회, 2014, pp. 690-704.
18. 연합인포맥스, “도시화율 90% 시대…확장 끝나고 도심재생 열린다”, 신문기사, 2016. 5. 25.
19. 오동훈·이민석, “주택재건축사업의 진행단계별 가격상승규모 추정에 관한 실증연구”, 「국토계획」, 제39권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2004, pp. 143-155.
20. 우아영·지남석, “뉴타운 지구지정이 주변지역 아파트 가격에 미치는 영향: 서울시 뉴타운 사업지구를 중심으로”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, 제25권 제8호, 대한건축학회, 2009, pp. 233-242.
21. 이규태·하한중·송선주, “단독주택의 가격형성요인에 관한 연구: 서울시 구로구 거래사례를 중심으로”, 「부동산도시연구」, 제9권 제2호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2017, pp. 111-134.
22. 이도길·김창석·남진, “재개발사업기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「도시행정학보」, 제23집 제3호, 한국도시행정학회, 2010, pp. 237-252.
23. 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 「부동산학연구」, 제14권 제1호, 한국부동산분석학회, 2008, pp. 81-87.
24. 이정상, “서울시 도시재개발 사업에 대한 도시 유형론적 분석: 조합주의인가 혹은 엘리트주의인가?”, 「지리학논총」, 제61, 62호 합본호, 서울대학교 국토문제연구소, 2016, pp. 227-242.
25. 장기용, “조합원 입주권에 대한 양도소득세 과세의 합리적 개선 방안”, 「세무와회계저널」, 제14권 제2호, 한국세무학회, 2013, pp. 215-240.
26. 정창무, “재개발 입주권(딱지) 가격 형성 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제42권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2007, pp. 123-135.
27. 주택산업연구원, “재개발사업 지연요인 및 개선 방안 -서울시를 중심으로-”, 2015.
28. 한국감정원 통계시스템, <https://www.r-one.co.kr>
29. 한창섭·김호철, “주택재개발사업의 개발이익에 영향을 미치는 계획요소의 분석”, 「도시행정학보」, 제24집 제3호, 한국도시행정학회, 2011, pp. 217-241.
30. Rosen, S., “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in pure competition,” *Journal of Political Economy*, Vol. 82, 1974, pp. 34-55.

**<국문요약>****재개발사업 구역 내 주택가격 결정요인별 영향 분석**

이 재 원 (Lee, Jae-Won)

이 상 엽 (Lee, Sang-Youb)

---

본 연구는 현재 대규모 택지공급이 어려워진 상황에서 주거문제의 대안으로 주목받고 있는 도시정비사업 중 주택 재개발사업을 분석 대상으로 하였다. 분석의 정확성을 위해 실거래가격을 대지권면적으로 나눈 단위면적당 거래가격을 종속변수로 하고, 독립변수로 재개발사업구역 특성과 토지 및 건물, 입지특성을 독립변수로 데이터를 구성하여 실증 분석하였다. 본 연구에 활용된 자료는 총 86개 구역의 16,384건의 거래사례이다. 분석결과, 사업구역 주변 아파트의 거래가격이 높을수록, 조합원 1인당 일반분양 주택 수가 많을수록, 재정비촉진구역과 공공지원 대상구역에 속할 경우 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 사업성과 공공의 역할에 대한 기대를 확인할 수 있었다. 그리고 주요 단계를 완료하여 진행될수록 거래가격이 상승하는 것으로 분석되었는데, 이는 사업의 완료에 가까워질수록 불확실성이 해소되기 때문으로 보인다. 본 연구는 서울 전 권역 사업구역의 실거래가를 바탕으로 분석하였고, 사업성과 공공의 참여시의 영향을 분석하였다는 점에서 기존 연구와 차별화된다. 실증분석으로 시사점을 도출하여 도시정비사업의 조합과 시공사, 투자자 등 사업 참여자와 공공의 정책 입안자들이 활용할 기초 자료를 제공하고자 한다.

---

주 제 어 : 재개발사업, 사업성, 공공관리제도, 시행단계, 헤도닉가격모형