

국제교류복합지구 개발진행에 따른 주변 지가변화에 관한 연구 - 서울시 강남구 제3종일반주거지역을 대상으로 -

주민정¹ · 이재원² · 이상엽*

¹㈜밸류어드바이저스파트너스 · ²건국대학교 부동산학과

Land Price Variation by the Seoul International District - Focused on the 3rd Class Residential District in Gangnam-Gu -

Ju, Minjeong¹, Lee, Jaewon², Lee, Sangyoub*

¹Value Advisor Partners Co., Ltd.

²Department of Real Estate Studies, Konkuk University

Abstract : The purpose of this study is to analyze the housing price variation within the redevelopment project district, affected by the characteristics of project and implementation stage. This study implemented the hedonic price model employing the actual transaction price with 24 dependent variables from 2006 to 2016 inside 19 redevelopment districts in Seoul. Research finding indicates that the larger ratio of the number of tenants and general distribution, the smaller ratio of rented households and the more positive effect of housing price. It is noteworthy that this study demonstrated the actual transaction price of houses located within the project districts by implementation stage. This study is expected to help the policy makers, the developers and the investors make more reliable decisions on the feasibility study related to the redevelopment project.

Keywords : Seoul International District, Large Development Project, Land Price Variation, Real Transaction Price, Hedonic Price Model

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

토지는 영속성과 부증성으로 수요에 비해 공급이 한정된 자원이므로 일반적인 재화의 수요공급과는 다른 부동성과 인접성으로 입지에 따른 지역특성뿐만 아니라 주변의 개발가능성 등 환경변화의 영향을 많이 받게 된다(이창석, 2007). 대규모 개발에 따른 부동산시장에 대한 영향은 지역별로 차별적으로 나타나며, 인구유입변화나 지가변화와 같은 요인이 경제적 요인보다 더 큰 영향을 미치기도 한다(김리영과 양광식, 2014). 나아가 대규모 개발사업은 도시 전체에 대한 구조적 변화를 비롯하여 경제, 사회적으로도 높은

파급효과를 가져온다(오종열, 2014).

이에 본 연구는 2008년 이래 서울시가 추진 중인 코엑스·잠실운동장 일대에서 현대자동차 신사옥부지 및 영동대로 하부 지하공간 광역복합환승센터 개발까지 포함한 대규모 종합개발계획인 ‘국제교류복합지구’ 개발대상 중 종합운동장을 제외한 ‘영동대로’, ‘대규모 전락부지’, ‘중·소규모 민간필지’의 사업부지에 대한 계획 및 진행이 주변지가에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 지가분석을 위한 국제교류복합지구 인근 지역은 강남구로 한정하고 지구 내외 매매사례 비교를 통해 개발계획 진행에 따른 지가변동을 실증하는 것을 목표로 한다. 이를 통해 사업의 공적 관리자인 서울시와 투자자가 되는 금융기관, 사업자가 되는 다양한 부동산산업의 관련자들의 수익성판단, 대규모사업지역 내 소유자 및 매입 희망자의 의사결정, 개발사업 주변지역의 종합적인 관리를 지원하는 기초자료로 활용할 수 있을 것이다.

* Corresponding author: Lee, Sangyoub, Department of Real Estate Studies, Konkuk University, Seoul 05029, Korea
E-mail: sangyoub@konkuk.ac.kr
Received August 5, 2019; revised -
accepted August 26, 2019

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 대규모 개발사업의 진행이 토지가격에 미치는 영향을 파악하기 위하여 서울시 강남구의 국제교류복합지구 내외의 실거래가격 변화를 분석하고자 한다. 분석을 위한 데이터의 시간적 범위는 국제교류복합지구 개발계획이 발표되기 이전이며 실거래가 신고의무에 따라 실거래가 자료구득이 가능한 2006년 1월부터 2019년 3월까지를 대상으로 한다. 공간적인 범위는 국제교류복합지구 내에 위치한 삼성동, 대치동과 지구 외에 위치하는 인접지역은 동일 구역인 강남구내에서 비교가 가능한 논현동, 대치동, 도곡동, 삼성동, 신사동, 역삼동, 청담동의 총 7개동이 대상이다. 대상지역의 지가분석대상은 비교사례를 다수 추출할 수 있는 제3종일반 주거지역으로 제한하고 국제교류복합지구의 개발은 상업·업무의 중심지로서 발전이 목적이므로 이를 고려하여 상업·업무용으로 한정하였다. 또한 서울시 강남구의 경우 나지상태의 거래사례가 거의 없으므로 최대한 실거래 사례를 수집하였고 건부지인 경우 건물의 가격을 원가법으로 산정하여 토지만의 거래가격을 추출하였다. 분석자료는 국토교통부에서 제공하는 감정평가정보체계(KAIS)로부터 얻은 실거래가격자료로서 헤도닉가격모형(Hedonic Price Model)을 이용하여 분석하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 국제복합교류지구

서울시는 199만㎡ 정도의 지역을 국제교류복합지구로 지정하여, 공공기관의 이전에 따른 가용지를 발판으로 국제업무·전시·컨벤션 등 마이스(MICE) 산업중심으로 개발을 유도하고 있다.¹⁾ 국제교류복합지구는 잠실운동장 일대 개발, 영동대로개발, 대규모 전략부지개발 및 중·소규모민간단지 개발로 나뉘는데, 잠실운동장 일대개발은 잠실운동장과 한강·탄천을 스포츠 등과 시민 친수공간으로서 성격을, 영동대로 개발은 시민편의 및 복합환승센터 등의 성격을, 대규모 전략부지개발은 현대차GBC(현대차 글로벌 비즈니스 센터), 서울의료원, 구한국감정원부지, COEX를 국제업무 중심의 MICE중심 및 지원의 성격을, 마지막으로 중·소규모민간단지 등의 개발은 업무복합 및 도심서비스 성격을 갖는다. 각 부분의 개발절차는 기본계획 수립 및 타당성 조사 또는 지구단위계획 수립에서 기본·실시설계를 거쳐 최종 착공된다. 진행상황으로는 2008년부터 2014년까지 코엑스에서 잠실운동장 일대 종합발전계획 기본구상을 발표되었고, 이어 2016년까지 국제교류복합지구 조성을 위한 실행방안이 마련되었다. 이로부터 2019년 현재까지는 현대차부지의 수도권정비위원회 심의통과, 강남권광역복합환승선

터 개발계획안 승인 등을 통해 개발사업이 한창 진행 중이다(Table 1).

Table 1. The progress of Seoul International District development

Year	Progress Contents		Stage
2006~2007	Before seoul international district plan		1
2008~2011	Planning direction Set-up		2
2012~2013	Feasibility Study		2
2013~2014	Announcement of Comprehensive Development Plan		2
2014~2016	2014.4~2016.9	Establishment of Urban Management Plan	3
2014~2016	2014.4~2015.9	Establishing a master plan for the Jamsil Sports Complex, Public Land Citizens' Idea contest	3
2014~2016	2015.7~2016.2.17	Pre-negotiation and announcement result about land of Hyundai Motors	3
2014~2016	2016.2	District unit determination and Detailed plan establishment about land of Hyundai Motors	3
2014~2016	2016.5	A proposal for the development of the underground space in Yeongdong-daero	3
2014~2016	2016.8	Completed traffic and environmental impact assessment	3
2017~2019	2019.2	Pass on deliberation of land of hyundai motors. Applying for the Building permit	4

2.2 선행연구 고찰

2.2.1 토지가격 영향요인에 관한 연구

토지가격은 지역적 특성과 개별적 특성에 영향을 받게 된다. 다수의 토지가격 영향요인에 관한 선행연구 가운데 연구구제와 관련된 일부를 살펴보면, 우선 이영환(2008)은 서울시 왕십리 부도심지역과 그 주변지역에 대해 용도지역 변경이나 토지이용규제 전후의 개별공시지가 변동에 대해 분석하였으며 최수 외(2009)는 서울 신림1주택재개발 등 12개의 택지개발지구를 대상으로 지구지정 전 3년에서 5년, 사업 준공 후 1년에서 2년까지의 개별공시지가를 기준으로 지가영향거리에 영향을 미치는 변수를 분석하였다.

김진유(2011)는 중부내륙고속도로 개통이 주변지가와 토지거래에 미친 영향을 분석함에 있어 기간별 지가변동률·중위인구·인구증가율·대도시 접근성·개통시기·용도지역·시군 통과여부·기존고속도로 IC통과여부 등의 변수를 분석하였으며, 이창로 외(2013)는 지가형성요인의 다수준 단 분석함에 있어 용도지역·이용상황·경사도·접면도로 등의 설명변수를 헤도닉가격모형으로 분석하였다.

또한 이동원 외(2014)는 제주 올레길이 인근 토지가격 상승률에 미친 영향을 실행가능 일반화 최소자승법으로 분석

1) sid.seoul.go.kr/front/kr/index.do (서울시 국제교류복합지구)

함에 있어 올레 7코스까지의 거리·토지형상·이용상황·도로조건·용도지역 등의 변수에 대해 분석하였으며, 임화순 외(2017)는 제주도립미술관과 제주러브랜드 주변지역의 2005년부터 2015년의 개별공시지가 기준으로 파악하였다. 최근에 이규태 외(2018)는 경기도 하남시 스타필드 복합쇼핑몰 개발사업이 지가에 미치는 영향을 분석하기 위하여 2013년부터 2016년까지 총 46,406개 필지의 개별공시지가를 헤도닉가격모형을 이용하여 분석하였다.

2.2.2 대규모 개발사업과 지가의 변동에 관한 연구

대규모 개발사업이 지가에 미치는 영향에 관한 선행연구로, 이종원 외(2010)는 인천가정오거리 도시재생사업에 따른 지가변동을 사업진행 단계별 표준지공시지가 변화와 보상가격과의 관계를 분석하였고, 강영일 외(2012)는 서울역과 청량리역 환승센터 반경 100m 이내 표준지 공시지가 대상으로 환승센터 개발이 주변지가에 미치는 영향관계를 헤도닉가격지수모형으로 분석하였다. 그리고 정광성 외(2014)는 무안기업도시로 지구지정이 된 지역으로 중심점으로부터 반경 1km, 2km, 3km의 영향권을 표준지공시지가를 통하여 지가 변화율을 분석하였으며, 김철중 외(2014)는 세종시 행정중심복합도시 개발과 관련하여 세종시 개발중심지 7km 이내 주변지역의 농지와 주변지역 외 농경지대의 농지의 실거래가를 반복매매모형과 회귀분석모형으로 검토하였다. 최근의 김정욱 외(2018)는 전국에 위치한 택지지구(보급

자리주택택지지구 포함) 14개를 대상으로 2000년부터 2010년도의 개별공시지가 자료를 활용하여 이중차감법으로 분석하였다. 이와 같은 선행연구에 따른 토지가격 변화요인을 정리하면 다음 <Table 2>와 같다.

선행연구 분석결과, 대규모개발이 진행되는 사업지 내의 지가가 외의 지가보다 크게 상승하며, 사업지구 지정 전부터 지가의 변화가 있으며, 사업지와 가까울수록 지가상승분이 높게 나타난 연구결과가 일반적으로 나타났다. 다만 선행연구 대부분은 실제거래가격이 아닌 후행지표이자 세금 부과 등에 목적이 부여된 가공된 개별공시지가 또는 지가상승률을 기초로 분석하였다. 이는 실제거래가격과의 괴리가 있어 사업의 진행과정별로 지가변동을 분석하는데 정확성이 다소 부족할 수 있다.

2.2.3 선행연구와의 차별점

본 연구가 기존의 연구와 다른 점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 대규모 개발사업부지 주변의 지가의 변동을 실거래가격으로 분석하였다. 기존의 최수 외(2009), 강호제와 전명진(2010), 정광성과 허재완(2014), 김영준 외(2017)의 연구에서 활용된 지가변동률이나 공시지와 같이 특정목적용을 위해 가공된 자료를 사용하지 않고, 시장에서 형성된 실제 거래되는 가치를 기준으로 분석하였다는 차별점이 있다. 둘째, 국제교류복합지구의 사업 목적에 비추어 상업·업무용 이용용도를 분석하였다. 대부분 주거용부동산에 미치는 지가의 변화

Table 2. Prior Studies on Land Price Determinants

	Seoul City, 2018	Lee, 1991	Jyoung & Park, 2003	Lee, 2008	Ju & Lee, 2009	Choi et al., 2009	Kim, 2011	Kang & Kim, 2012	Lee & Park, 2013	Lee & Jung, 2014	Lim & Kim, 2017	Lee et al., 2018	Jung, 2018
Land category	○				○								
Extent	○	○			○			○		○		○	○
Usage area	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○
Usage district	○	○			○								
Usage zone		○		○	○								
Urban planning facility	○				○								
Other limitations	○												
Utilization status	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○
Public land	○												
Elevation	○		○		○			○	○			○	
Shape	○		○	○	○			○		○	○	○	○
Direction	○		○		○				○				
Road junction	○	○	○	○	○	○		○		○	○	○	○
Railway & Expressway	○			○	○		○	○				○	
Main road		○			○			○				○	○
Hazardous facility	○		○	○	○								
Fallow land				○									
Distance from development business district					○					○	○		
population							○					○	
Number of company												○	
Local district												○	
Distance from elementary school		○											
Years after residential land development													○

에 대하여 연구한 안기돈과 허문구(2008), 서수복(2008), 박동웅과 이주형(2012)의 연구와 차별점이 있다. 셋째, 강남구 제3종일반주거지역내 상업·업무용이용의 토지가격이 개발 진행과정에 따른 변화와 사업지 내 지가와 사업지 외 지가의 구체적인 격차를 확인할 수 있었다. 또한 2019년 현재시점으로 토지의 거래단가를 시점 수정하여 화폐의 시간가치를 고려하였다는 점에서 역시 차별점을 가진다.

3. 연구모형

3.1 분석자료

분석을 위한 국제교류복합지구 내외의 지역으로는 송파구에 위치하는 잠실운동장은 사실상의 토지실거래가격을 구하기 불가하므로 강남구만을 대상으로 하였다. 따라서 강남구 삼성동·대치동과 국제복합지구 외에 해당되는 논현동, 대치동, 도곡동, 삼성동, 신사동, 역삼동, 청담동의 토지실거래 사례 465개를 비교하였다.



Fig. 1. Spatial range of the analysis object (orange: within range, green: without range)

(Fig. 1)의 주황색 부분이 강남구 국제교류복합지구 내에 해당하고 연두색부분이 강남구 국제교류복합지구 외에 해당한다. 그 외 개포동, 일원동, 수서동, 자곡동, 울현동, 세곡동은 공동주택용지가 대부분을 차지하거나, 택지개발지역에 해당되어 분석에 활용될 자료추출에 어려움이 있어 제외하였다. 또한 상업·업무용으로 이용은 되나 문화 및 집회시설과 복합으로 이용되는 광평수 토지²⁾ 거래, 인근토지의 건축을 위해 매매하여 현재 도로로 사용 중인 특수한 사정이 개입된 토지의 거래 및 현대자동차 부지의 거래 등의 사례는 일반성이 없다고 판단하여 제외하였다.

가격자료는 국토교통부에서 제공하는 감정평가정보체계(KAIS)로부터 얻은 부동산의 실거래가격으로 토지만의 거래사례를 최우선으로 하였고, 토지 및 건물이 일괄거래된 경우에는 건물의 구조가 가장 많은 철근콘크리트구조로 된

경우의 사례만을 수집하였다. 토지만의 가격을 구하기 위하여 토지건물이 일괄 거래된 가격에서 건물가격을 재조달원가³⁾에서 감가수정⁴⁾한 금액을 공제하는 원가법으로 가치를 산정하고 건물가격을 차감하여 토지가격을 산출하는 공제방식 배분법을 적용했다. 비용성에서 접근한 원가법에 의한 건물의 가치는 어느 지역에서 건물을 다시 신축한다고 하더라도 비용은 비슷하게 투입되므로 지역에 따른 편차가 적다.

따라서 본 연구에서 건물의 재조달원가는 한국부동산연구원 이 2018년에 발행한 건축물 재조달원가 자료집에 의한 재조달원가와 한국감정원이 2017년에 발행한 건물신축단가표를 참조하여 지역에 상관없이 동일한 재조달원가를 기초로 산정하였다. 단, 거래계약 당시의 대지와 도로와의 관계 및 견폐율과 용적률을 검토하여 최유효이용⁵⁾에 미달하는 경우 재조달원가를 조정하여 건물가격을 산정하였다. 토지의 거래가격·용도지역·면적·거래시기·건물의 구조·이용상황 등 이외의 변경된 용도지역·방향·변경된 면적·공시지가·건물의 신축정보 등 분석요인정보는 한국토지주택공사에서 운영하는 부동산정보포털서비스 씨:리얼과 국토교통부에서 운영하는 일사편리에서 참고하였다. 특히, 2019년 현재의 상태와 사례의 거래당시 물리적·법적상태가 다른 경우에는 거래당시 즉 계약일의 상태의 현황자료를 기준으로 분석하였다.

3.2 분석변수

국제교류복합지구가 주변지가에 미치는 영향요인으로서 독립변수는 (Table 3)과 같이 부동산의 지역성에 근거한 지역변수, 개별성에 근거한 개별변수 및 연속성에 근거한 시점변수로 대분류하였다.

우선 지역변수는 앞서 고려된 행정구역별 7개 동을 기준으로 하되 대치동과 삼성동은 국제교류복합지구 내에 해당이 되므로 ‘국제교류복합지구 내’라는 별도의 변수로 독립하여 8개의 변수로 구성하였다. 이어서 개별변수는 지가영향요인 관련 선행연구 분석결과에 기초하여 7가지 변수로 구성하였다. 다만 거시적 변수는 다양성·변동성·한

- 2) ‘광평수 토지’란 인근지역의 표준적인 이용규모를 훨씬 초과하는 대규모의 토지를 말한다.
- 3) ‘재조달원가’란 가격시점 현재 건축물 등을 새로이 신축하는데 투입되는 적정한 원가의 총액을 말함(이창석 외, 2003).
- 4) ‘감가수정’이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그 해당 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호).
- 5) ‘최유효이용’이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 대상 토지를 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말함(토지보상평가지침 제3조).

Table 3. Variable description

Category	Variable	definition	Source	
Price	m_price	price(10000won/m ²)	KAIS	
	business district	1=within range		
Feature of district	nonhyeon-dong	1=nonhyeon-dong	KAIS	
	daechi-dong	1=daechi-dong		
	dogok-dong	1=dogok-dong		
	sanseong-dong	1=sanseong-dong		
	sinsa-dong	1=sinsa-dong		
	yeoksam-dong	1=yeoksam-dong		
	cheongdam-dong	1=cheongdam-dong		
individual variable	dist_subway	the distance of the nearest subway	Using ArcGIS	
	num_bus station	number of bus stations in 500m	KAIS & SEE:REAL	
	land extent	land extent(m ²)		
	shape	d_square		1=square
		d_rectangular		1=rectangular
		d_other features		1=other features
	d_direction	1=southward		
	road	d_large_width		1=large_width
		d_mid_width		1=mid_width
		d_narrow_width		1=narrow_width
d_corner		1=corner		
Implement stage	d_stage_1	1=transaction in 2006~2007	KAIS	
	d_stage_2	1=transaction in 2008~2013		
	d_stage_3	1=transaction in 2014~2016		
	d_stage_4	1=transaction in 2017~2019		

계성을 이유로 고려하지 않았다. 개별변수로 환승센터 개발이 주변지가에 미치는 영향관계에 대해 대중교통 이용시설과 가까울수록 지가상승률이 높다는 선행연구(강영일 외, 2012)결과에 근거하여 지하철역과의 거리 및 반경 500m이 내 버스정류장의 수를 고려하였다.

용도지역 변경이나 토지이용규제 전후의 토지가격에 영향을 미치는 용도지역·토지용도·접도조건·필지형상 등의 독립변수의 설명력이 높고 변수의 유의도도 대부분 높게 나타난 선행연구(이영환, 2008)결과를 기반으로 개별변수에서 토지의 면적변수를 세분하고, 토지의 형상은 정방형과 장방형 여부를, 도로접면은 도로의 폭이 25m 이상인 광대로 또는 도로의 폭이 12m 이상인 중로인 경우를, 방향은 남향인지 여부를 설정하고 그 외의 경우에는 더미변수로 설정하였다.

마지막으로 시간변수와 관련하여 국제교류복합지구 개발 계획이 실행되기 이전이지만 개발사업에 따른 지가변동을 살펴보기 위하여 단계를 구분하여 더미처리하였다. 즉, 실거래가격이 공개된 2006년부터 2007년까지를 '단계1', 코엑스에서 잠실운동장일대의 종합발전계획의 기본구상발표가 있었던 2008년부터 2013년까지를 '단계2', 대규모 전략부지 개발에 관한 도시관리계획 수립, 현대차부지 지구단위계획 결정 및 세부계획 수립, 영동대로 하부지하공간 개발 기본구상안 발표 등이 있었던 2014년부터 2016년까지를 '단계3', 마지막으로 현대차부지 수도권정비위원회 심의를 통과

한 2017년부터 2019년 최근까지를 '단계4'로 분류하였다.

종속변수는 이들 독립변수들이 영향을 미치는 토지의 단가로 2019년 3월 기준으로 국토교통부에서 제공하는 강남구 주거지역(용도지역별)의 지가변동률로 시점 수정하여 화폐의 시간가치를 고려하였다. 국제교류복합지구 내외의 시간흐름별 지가변동 수준의 비교를 위해 가격의 종속변수와 시간의 독립변수를 제외한 변수들을 통제할 필요가 있으므로 용도지역은 제3종일반주거지역으로, 상업·업무이용용도로, 지목은 대(垸)로 한정하였다. 강남구의 토지는 거의 고저부에서 평지이다.

특히, 개발지역으로부터 접근에 따른 지가차이를 파악하고자 필지별로 거리에 대한 영향을 분석한 선행연구(임화순 외, 2017)결과에 근거하여 국제복합지구와 개별 거래사례까지의 접근거리에 따른 지가차이를 분석하기 위해 지구중심에서부터의 거리변수를 고려하였다.

4. 실증분석

4.1 기초분석

지역, 개별, 시점변수에 따른 토지가격 변화를 분석하기에 앞서 변수별 데이터에 대한 기초통계를 분석하였다. 분석된 실거래 자료는 총 465건으로 이에 대한 기초통계량 분석결과는 <Table 4>와 같다.

Table 4. Basic Statistics

Category	Variable	N	Min	Max	Mean	Std.Dev	
Feature of district	dist_business district	465	235.443	3,668.820	1,153.514	923.764	
	business district	465	0	1	0.241	0.428	
	nonhyeon-dong	465	0	1	0.105	0.307	
	daechi-dong	465	0	1	0.090	0.287	
	dogok-dong	465	0	1	0.022	0.145	
	sanseong-dong	465	0	1	0.432	0.496	
	sinsa-dong	465	0	1	0.043	0.203	
	yeoksam-dong	465	0	1	0.219	0.414	
individual variable	cheongdam-dong	465	0	1	0.088	0.284	
	dist_subway	465	9.852	884.427	305.891	199.421	
	num_bus station	465	0	25	13.811	4.589	
	land extent	465	45.400	2,810.000	415.837	399.309	
	shape	d_square	465	0	1	0.088	0.284
		d_rectangular	465	0	1	0.665	0.473
		d_other features	465	0	1		
	d_direction	465	0	1	0.071	0.257	
	road	d_large_width	465	0	1	0.353	0.478
		d_mid_width	465	0	1	0.194	0.396
d_narrow_width		465	0	1			
d_corner		465	0	1	0.469	0.500	
Implement stage	d_stage_1	465	0	1			
	d_stage_2	465	0	1	0.338	0.473	
	d_stage_3	465	0	1	0.260	0.439	
	d_stage_4	465	0	1	0.211	0.408	

우선, 지역변수에서 삼성동의 거래사례가 전체 43.2%로 가장 많았고, 이어 국제교류복합지구 내 24.1%, 역삼동 21.9%, 논현동 10.5%, 청담동 8.8%, 대치동 9.0%, 신사동 4.3%, 도곡동 2.2%의 순으로 나타났다. 사업지구 외의 역삼동과 논현동의 거래사례는 많지만 사업지구 내외의 비율을 맞추기 위하여 대표성을 갖춘 일부 사례만을 추출하였고, 대치동, 삼성동, 청담동, 신사동, 도곡동의 경우에는 실거래자료가 많지 않아 확인 가능한 사례를 최대한 추출하였다. 특히 사업지에서 가까운 삼성동과 대치동의 토지거래사례는 분석을 위하여 자료가 될 수 있는 사례는 가능한 전수를 추출하였다.

이어서 국제교류복합지구중심에서 거래사례까지의 직선거리는 최소 235.4m에서 최대 3,668.8m, 평균 1,513.5m의 거리를 보이는 것으로 나타났다. 개별변수에서 지하철과의 거리는 9.8m에서 884.4m정도의 범위에서 평균거리는 305.8m 정도이다. 반경 500m이내의 버스정류장 수는 0에서 25개의 차이를 보이며 평균수는 13.8개로 나타났다. 이는 상업지역이 아닌 제3종 주거지역을 대상으로 하였기 때문에 사례와 대중교통과 거리의 격차가 어느 정도 있는 것으로 파악된다.

토지의 면적은 최소 45.4㎡에서 최대 2,810㎡까지 차이를 보이며 평균면적은 415.83㎡정도이다. 이는 소형주택의 외형을 갖췄지만 실제로는 상업용으로 이용하는 토지가 있어서 작은 면적이 거래된 경우도 있는 반면 사업지구 내 업무용건물 중 연면적이 4,000㎡를 넘는 빌딩이 거래된 경우도 있기 때문에 토지면적에 차이가 크다고 볼 수 있다.

토지의 형상에서 장방형인 경우가 66.5%이고 정방형인 경우가 8.8%이며 그 외의 형상이 24.7%에 해당되었다. 이는 상업·업무용 이용에 있어 토지의 이용 선호도가 장방형이 높고, 그 다음 정방형순 등으로 보여진다. 토지의 방향과 관련하여서는 남향이 7.1%이고 남향이외의 경우가 92.9%에 해당된다. 이는 토지의 이용이 업무·상업용이므로 주택에서 선호되는 남향만큼 서향과 북향이 비선호되지 않기 때문으로 파악된다.

도로의 접면과 관련하여 도로의 폭이 25m이상인 광대로인 경우 35.3%, 도로의 폭이 12m이상인 중로의 경우 19.4%에 해당하고 그 외의 경우가 45.3%에 해당한다. 이는 제3종 일반주거지역이므로 사례가 일반상업지역과 달리 광대로 또는 중로에 접하지 않은 경우도 많기 때문으로 추론된다. 도로에 2면 이상이 접한 경우를 각지라 하는데, 각지에 해당하는 거래사례가 46.9%의 비중을 차지하는 것으로 나타났다.

마지막으로 시점변수와 관련하여서는 2006년부터 2007년까지 '단계1' 기간이 19.1%, 2008년부터 2013년까지 '단계2' 기간이 33.8%, 2014년부터 2016년까지 '단계3' 기간이 26%, 2017년부터 2019년까지 '단계4' 기간이 21%의 거래량을 보였다.

4.2 국제교류복합지구 내외 분석결과

국제복합교류지구 내외의 약 13개년도의 실거래가를 헤도닉가격모형으로 분석한 결과, F-value는 17.968로 나타나 유의수준 1%에서 적합한 모형이며, Adjusted R2값을 통해 40.9%의 설명력을 갖는 것으로 나타났다. 다중공선성을 진단하는 VIF값 역시 모형이 적합하다고 판단할 수 있다 <Table 5>.

Table 5. Analysis Result 1

Category	Variable	Nonstandardization coefficient		Standardization coefficient	t-value	VIF	
		B	Std.Err	B			
	(constant)	721.481***	168.429		4.284		
Feature of District	Business district	396.704***	99.472	0.190	3.988	1.792	
	Nonhyeon-dong	-104.191***	126.341	-0.036	-0.825	1.491	
	Daechi-dong	-176.920***	138.639	-0.057	-1.276	1.564	
	Dogok-dong	-938.341***	256.145	-0.153	-3.663	1.368	
	Sanseong-dong	(reference)					
	Sinsa-dong	834.503***	172.585	0.190	4.833	1.214	
	Yeoksam-dong	-149.775***	111.080	-0.070	-1.348	2.093	
	Cheongdam-dong	903.330***	141.937	0.287	6.367	1.604	
Individual Variable	dist_subway	-0.748***	0.189	-0.167	-3.954	1.407	
	num_bus station	21.100***	10.009	0.109	2.108	2.086	
	land extent	-0.073***	0.088	-0.032	-0.827	1.213	
	shape	d_square	285.509***	136.327	0.091	2.094	1.480
		d_rectangular	178.436***	82.809	0.095	2.155	1.514
	d_other features	(reference)					
	d_direction	291.682***	131.002	0.084	2.227	1.121	
	orientation	d_large_width	837.800***	79.414	0.449	10.550	1.426
		d_mid_width	294.180***	97.062	0.130	3.031	1.457
		d_narrow_width	(reference)				
d_corner	235.512***	73.551	0.132	3.202	1.334		
Implement Stage	d_stage_1	(reference)					
	d_stage_2	467.028***	94.639	0.248	4.935	1.984	
	d_stage_3	600.567***	100.259	0.296	5.990	1.917	
	d_stage_4	776.653***	106.070	0.355	7.322	1.854	
Model Summary	R	R-square	adj. R-square	Std. Err of the estimate			
	.659a	0.43412	0.409	685.158358249012			

우선, 지역변수와 관련하여 사업지 내의 여부는 1% 유의수준에서 타 지역보다 m²당 3,967,040원이 높은 것으로 나타났는데 이는 같은 강남구에 소재해도 대규모 개발사업지 내에 해당하므로 더 높은 값으로 거래된 것을 확인 할 수 있다. 대규모 개발사업이 초기단계이지만 개발사업으로 인한 토지가격상승은 사업추진과정에서 형성된 가격상승에 대한 사회적 믿음과 증가된 기대가치로 인해 사업시행지역에서 유의한 토지가격상승이 관찰된 선행연구(강호제 외, 2010)와 일치하는 결과를 보여주고 있다. 신도시 주변지역의 농지거래 가격에서 농촌지역의 농지가격을 차감한 금액을 개발 기대가치로 보는 연구(김철중 외, 2014)를 토대로도 향후 상승할 지가가 개발사업 초기에도 반영된다고 이해할 수 있다.

총 7개의 동에서 국제교류복합지구 내인 삼성동 거래사례가 격을 기준변수로 하였을 경우 1% 유의수준에서 도곡동은 m^2 당 9,383,410원정도 낮게 거래되었고, 신사동은 m^2 당 8,340,530원 높게, 청담동은 m^2 당 9,033,300원 높게 거래되었다. 이에 대한 해석은 도곡동의 경우 아파트지구를 제외하면 제3종일반주거지역의 면적이 타 지역에 비해 작고 대로에 접한 토지면적도 적은 편으로 강남권에서 가장 낮은 지가를 보여주었으며, 신사동은 제3종일반주거지역이 대로변 쪽으로 잘 정비되어 있었고 교통이 편리하며 가로수길, 의료특화빌딩 등 지역의 특색으로 높은 가격으로 거래되었다고 추론할 수 있다. 청담동의 경우 신사동과 마찬가지로 제3종일반주거지역의 위치가 대로로 잘 정비되어 있고, 한강조망의 권리 확보, 명품거리, 엔터테인먼트산업의 집중 등의 지역의 특수성이 부동산 수요자에게 삼성동 이상의 가치를 인정받고 있다 볼 수 있다. 반면, 대치동은 도곡동과 마찬가지로 아파트지구를 제외하면 제3종일반주거지역의 면적이 작고, 대로에 접한 토지가 많지 않아 삼성동보다 낮은 거래가격을 보인다 해석할 수 있다.

다음으로 개별변수와 관련하여 지하철과의 거리는 1% 유의수준에서 음(-)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 지하철과의 거리가 1m 멀어질수록 7,480원의 가격이 낮아진다. 버스정류장의 수는 거래사례가 위치한 곳으로부터 반경 500m 이내에 존재하는 버스정류장 수를 의미하는데, 버스정류장 수가 1개씩 증가할 때마다 211,000원이 증가하는 것으로 나타났다지만 5%의 유의수준을 보인다. 상업·업무용 이용부동산을 대상으로 대중교통과의 가격관계 결과가 미비한 점은 강남구가 도시철도나 버스이용에 있어 편리한 면이 작용한 것으로 추론된다.

토지면적과의 관계에서 토지면적이 커질수록 단가가 감소하는 것이 유의미한 결과를 보이지 못했는데 이는 강남구의 경우 용도지역 상관없이 대규모의 토지가 오히려 개발수요에 따른 희소성이 있어 면적이 커진다고 거래가격단가가 낮아진다고 보기 어려울 수 있다. 따라서 상업용의 경우 표준적인 면적의 토지대비 광평수 토지의 가치가 증가할 수도 있다(신우진과 문소연, 2016)는 선행연구에 비추어 보면 무의미한 결과는 타당하다고 판단된다.

개별변수 중 1% 유의수준에서 지가가 확연히 높게 형성된 요인은 광대로에 접한 토지인데, $1m^2$ 당 8,378,000원 높은 가격으로 거래된 것으로 분석되었다. 중로에 접한 경우 5% 유의수준에서 $1m^2$ 당 2,941,800원 높은 가격으로 거래되었다.

토지의 형상과 방향과 관련하여 5%의 유의수준에서 정방·장방형이 가격이 보다 높게 형성되고, 남향일수록 다른 향보다 가격이 높게 거래된 것으로 나타났다.

도로접면이 2면 이상인 각지의 경우, 선행연구(민웅기, 2006; 이창로와 박기호, 2013; 이규태 외, 2018)와 마찬가지로

로 5% 유의수준에서 $1m^2$ 당 2,355,120원 높게 거래된 것을 확인할 수 있다.

마지막으로 시점변수와 관련하여 '단계1'을 기준으로 '단계4'까지 모두 1% 유의수준에서 지가가 상승한 것으로 나타났다. 강남구 7개동 거래가격은 2006년부터 2007년까지 '단계1'을 기준으로 비교한 경우 2008년부터 2013년까지 '단계2'에서 $1m^2$ 당 4,670,280원이 상승하였고, 2014년부터 2016년까지 '단계3'은 $1m^2$ 당 6,005,670원, 2017년부터 2019년까지 '단계4'는 $1m^2$ 당 7,766,530원이 상승하였다. 이와 같은 개발계획의 구체적 진행은 주변의 지가를 평균상승률 이상으로 상승시키는 요인이 된다고 볼 수 있다. 2018년부터 2019년 현재까지 비교적 순조롭게 개발사업이 단계를 진행 중이기 때문에 향후 강남구 대규모개발사업에 따른 주변지역의 지가는 더욱 크게 상승할 가능성이 높다고 볼 수 있다.

이와 같이 사업지 내외의 지가격차 및 진행단계별 지가상승분을 살펴본 것에 이어 개발지역으로부터 접근성에 따른 지가차이를 분석하기 위해 개발지로부터의 거리를 변수로 분석한 선행연구(이영환, 2008; 임화순 외, 2017; 이동원 외, 2014)를 기반으로 국제교류복합지구 중심에서 거래사례까지의 거리변수를 두어 분석을 하였다.

4.3 지구중심지에서 분석지 거리기준 분석결과

앞서 사업지 내외의 지가격차 분석에 적용된 국제복합지구 내라는 변수와 국제교류복합지구 중심에서 사례까지의 거리변수는 다중공선성이 생기는 변수이므로 별도로 분석을 하였다(Table 6). 분석결과, 5% 유의수준에서 개발사업지구 중심에서 분석대상지가 멀어질수록 $1m^2$ 당 1,560원씩 지가가 감소한다고 나타났다. 이는 신사동과 청담동은 기준변수인 삼성동에서 거리는 멀지만 평균 거래단가는 더 높기 때문에 지구중심에서 멀어진다고 지가가 낮게 나타나는 것은 아니라 판단된다. 이 외 지역변수와 관련하여 1% 유의수준에서 신사동과 청담동은 삼성동보다 평균지가가 높았고, 5% 유의수준에서 도곡동은 삼성동보다 평균지가가 낮아서 앞서 Table 5)의 분석결과 1과 동일한 방향을 보여준다.

개별변수와 관련하여 1% 유의수준에서 지하철역과의 거리는 음(-)의 관계로 나타났고, 광대로에 접한 토지일수록 높게 거래되는 결과도 동일했다. 5% 유의수준에서 버스정류장의 수가 많을수록, 중로에 접한 경우 및 각지일 때 지가가 높게 나타나 역시 분석결과 1과 동일하게 나타났다. 그 외 토지의 면적과 형상은 의미 없는 결과가 도출되었다. 시점변수와 관련하여 단계2에서 단계4까지 1%유의수준에서 모두 의미 있는 결과가 도출되었는데, 평균단가에서 수치가 다소 차이가 있지만 분석결과 1과 동일한 정(+)의 관계로 유사한 지가상승분을 보여주고 있다.

Table 6. Analysis Result II

Category	Variable	Nonstandardization coefficient		Standardization coefficient	t-value	VIF	
		B	Std.Err	B			
	(constant)	859.311***	188.285	4.564			
Feature of District	dist_business district	-0.156***	0.077	-0.161	-2.024	4.870	
	Nonhyeon-dong	-12.954***	184.464	-0.004	-0.070	3.096	
	Daechi-dong	-252.472***	138.889	-0.081	-1.818	1.530	
	Dogok-dong	-837.629***	314.338	-0.136	-2.665	2.007	
	Sanseong-dong	(reference)					
	Sinsa-dong	962.978***	228.227	0.219	4.219	2.069	
	Yeoksam-dong	-163.315***	138.740	-0.076	-1.177	3.181	
	Cheongdam-dong	915.519***	155.695	0.291	5.880	1.881	
Individual Variable	dist_subway	-0.659***	0.197	-0.147	-3.339	1.490	
	num_bus station	31.268***	9.709	0.161	3.221	1.912	
	land extent	-0.014***	0.087	-0.006	-0.156	1.172	
	shape	d_square	209.211***	137.537	0.067	1.521	1.486
		d_rectangular	154.085***	83.704	0.082	1.841	1.508
		d_other features	(reference)				
	d_direction	317.053***	132.772	0.091	2.388	1.122	
	road	d_large_width	829.720***	80.502	0.445	10.307	1.428
		d_mid_width	302.922***	98.406	0.134	3.078	1.459
		d_narrow_width	(reference)				
		d_corner	223.329***	74.436	0.125	3.000	1.332
Implement Stage	d_stage_1	(reference)					
	d_stage_2	488.049***	96.310	0.259	5.067	2.002	
	d_stage_3	623.224***	101.590	0.307	6.135	1.918	
	d_stage_4	812.527***	107.293	0.372	7.573	1.848	
Model Summary	R	R-square	adj. R-square	Std. Err of the estimate			
	.647a	0.41924	0.39444	694.108026242351			

5. 결론

5.1 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 서울시 강남구 국제복합교류지구의 대규모 개발사업에 따른 주변 지가변동에 대하여 분석하였다. 이를 위해 계획 설정 이전 2006년부터 최근 2019년까지 강남구 7개동의 제3종일반주거지역 내의 상업·업무용으로 거래된 실거래가 465개 사례를 수집하여 분석한 주요 결과는 다음과 같다. 첫째, 대규모개발계획이 있는 사업지구 내 지역은 타 지역보다 높은 가격으로 거래된다. 구체적으로 국제복합교류지구라는 대규모개발계획이 지정된 지구 내 평균 토지매매가격은 지구 외의 평균토지매매가격보다 1㎡당 3,967,040원이 높게 거래되었다. 둘째, 대규모개발계획이 구체화되는 시기에 지가 상승이 크다. 계획발표 이전이며 실거래가가 공개된 단계1을 기준으로 비교한 경우 단계2의 경우 공공기간 이전부지 공간정비구상 등 계획방향이 설정된 때이고, 코엑스에서 잠실운동장일대에 대한 종합발전계획의 기본구상이 발표된 기간으로 1㎡당 4,670,280원이 상승하였다. 단계3의 경우 현대차부지 지구단위 결정 및 세부계획이 수립되며, 교통영향평가와 환경영향 평가가 완료된

기간이자 영동대로 하부지하공간 개발 기본구상안 발표 등이 있었던 때로 1㎡당 6,005,670원이 상승하였으며, 단계4의 경우 현대차부지 수도권정비위원회 심의를 통과하고, 건축허가를 신청하는 등 개발사업의 착공단계에 근접해 가고 있는 시기로 1㎡당 7,766,530원이 상승하였다. 셋째, 강남구의 지역별 평균 토지거래단가는 격차가 있다. 구체적으로 살펴보면 삼성동의 1㎡당 평균 토지가격을 기준으로 하였을 때 신사동이 8,340,530원, 청담동은 9,033,300원이 더 높은 반면, 도곡동은 9,383,410원, 역삼동은 1,497,750원 낮은 결과를 보였다. 마지막으로 강남구 제3종일반주거지역 내 상업·업무용 토지의 개별요인은 지하철과의 거리가 가까울수록 토지거래가격이 높고, 도로접면이 광대로 또는 중로에 접한 경우 및 각지에서 유의적으로 높게 형성되는 것을 확인하였다. 이 외의 분석요인으로 면적·형상·방향은 토지가격에 큰 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다. 이와 같이 대규모 개발사업은 계획과 개발초기단계에서도 주변 토지가격에 미치는 영향력은 상당하며 진행이 되며 더욱 커지는바 본 연구결과를 활용하여 구역 내외 토지소유자뿐만 아니라 관련 사업자, 투자자, 계획인허가 및 조세행정기관에 시장변화를 예측하고 정보를 제공하여 체계적인 관리를 함에 도움이 되고자한다.

5.2 연구의 한계 및 후속연구

본 연구의 한계로는 우선 개발사업이 예정 및 진행되면서 매매건수가 타 지역에 비해 현저히 적어 국제교류복합지구 사업지 내의 거래사례 수가 충분치 않았으며 2019년 현재 개발진행상태가 초기단계이므로 완료 후까지 전 과정을 파악할 수 없었다. 또한 상업·업무용 부동산의 경우 지역적으로 주요시설과의 거리, 관할관공서, 산업의 종류, 산업의 분포현황, 사업체 수 등의 변수가 고려되지 않았으며 수익성 부동산에 따른 건물규모, 관리상태, 임대료, 임차인구성, 계약조건 등과 함께 거시변수인 인구변화, 소비자물가지수, 생산자물가지수, 고용률 등이 고려되지 못한 점이 연구의 한계이며 이를 보완한 후속연구가 요구된다.

References

An, G.D., and Huh, M.G. (2008). "The Impact of New Town Projects in Seoul Using a Spatial Hedonic Price Model." *Journal of the Korean Regional Development Association*, KRDA, 20(3), pp. 139-158.

Choi, S., Suh, S.T., and Park, J.Y. (2009). "Analyzing the Impact Area of Land Development Project on Land Prices." *The Korea Spatial Planning Review*,

- Korea Research Institute for Human Settlements, 62(-), pp. 235-262.
- Lee, C.S. (2007). "Real estate principles & practices."
- Ju, Y.B., and Lee, S.W. (2009). "A Study on the Land and Building Component Ratios in Separate Appraisal of Single-Family Housing." *Korea Real Estate Review*, KRERI, 19(1), pp. 151-172.
- Jung, G.S., and Hur, J.W. (2014). "A study on The Characteristics of Land Price Change Caused by Designation and Cancellation of Large Scale Urban Development Project in Undeveloped Areas - Focusing on Muan Enterprise City -." *Journal of the Korean regional economics*, KREA, 29(-), pp. 139-155.
- Jung, T.Y. (2018). "Analysis of Determinants for Mixed-use Land in Land Development Project Area in New City by Price Level - Evidence from Gimhae -." *The Korea Spatial Planning Review*, KRIHS, 97(-), pp. 57-75.
- Jyoung, S.Y., and Park, H.S. (2003). "A Study on Unwelcomed Facilities' Effects of Land Price : A Case Study of Waste Plant in Nowon-Gu." *The Journal of Korea Real Estate Analysts Association*, KREAA, 9(2), pp. 87-98.
- Kang, H.J., and Jun, M.J. (2010). "Empirical study on land price increase through the increase of expectation value in the development process of Administration city, Innovation cities and Enterprise cities." *Journal of the Korean Regional Development Association*, KRDA, 22(1), pp. 53-66.
- Kang, Y.I., and Kim, H.C. (2012). "The Impact of Transit Facilities on Land Prices: Experiences at Seoul Station and Cheongnyangni Station." *Journal of The Korean Urban Management Association*, KRUMA, 25(1), pp. 139-159.
- Kim, C.J., and Kang, N.H. (2014). "TA Study on the Impact of Sejong City Development Information on Nearby Land Price." *Journal of The Korean Urban Management Association*, KRUMA, 27(3), pp. 167-189.
- Kim, J.Y. (2011). "The Impact of Highway Construction on Land Price and Transaction Volume : A case of Central Inland Highway Extension between Yeosu and Gumi." *Korea real estate review*, KRERI, 21(2), pp. 69-88.
- Kim, J.W., Kim, H.T., and Jung, D.H. (2018). "A Study on Land Value Change from Public Projects for Residence Development." *Journal of Korea Planning Association*, KPA, 53(1), pp. 179-197.
- Kim, L.Y., and Yang, K.S. (2014). "Analysis of Causal Relationships and Effects of Large Scale Urban Development." *Journal of Institute for Social Sciences*, CNUISS, 25(2), pp. 59-77.
- Kim, Y.J., Sung, J.H., and Kim, H.B. (2017). "A Study on Regional Characteristics of Land Price under the Large Scale Development Project." *Korea Real Estate Academy Review*, KREA, 70(-), pp. 42-55.
- Lee, D.W., and Jung, S.Y. (2014). "Research into the Effect of Jeju Olle Trails on Nearby Land Prices using Feasible Generalized Least Squares." *Korea real estate review*, KRERI, 24(1), pp. 63-76.
- Lim, H.S., and Kim, Y.M. (2017). "A study on the impact of Jeju special self-governing province tourism development on land price rise : The case of Jeju Provincial Museum and Jeju Loveland." *International Journal of Tourism and Hospitality Research*, KTRA, 31(8), pp. 95-105.
- Lee, C.R., and Park, K.H. (2013). "A Multi-level Longitudinal Analysis of the Land Price Determinants." *Journal of the Korean Geographical Society*, *The Korean Geographical Society*, 48(2), pp. 272-287.
- Lee, G.T., Bae, S.Y., and Lee, S.Y. (2018). "A Study on the Influence of Large Complex Shopping Mall Development on Neighboring Land Price." *GRI review*, GRI, 20(2), pp. 53-78.
- Lee, J.H. (1991). "Impacts of Rezoniong on Urban Land Use Transition." *Journal of Korea Planning Association*, KPA, 26(2), pp. 17-38.
- Lee, J.W., and Lee, J.H. (2010). "A Study on Land Prices Change and its Impact on the adjacent Areas by Gajeong 5 Crossing Urban Regeneration Projects in Incheon." *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, UDIK, 11(1), pp. 197-210.
- Lee, Y.H. (2008). "The Influence of the Up-Zoning on the Land Prices in the Areas Release from the Greenbelt." *Journal of Local Government Studies*, KALGS, 20(3), pp. 23-43.

- Min, W.K. (2006). "A Study of a land special quality effect on Posted Land Price – Focused on Duckjin-Gu in Jeonju City –." *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, REIK, 4(1), pp. 99–113.
- Oh, J.R. (2010). "Based on the Game Theory, an Analysis of the Public Sector's Decision Making for Urban Development Project – The case study of " Yongsan International Business District" development –" *The Journal of the Korea Contents Association*, The Korea Contents Society, 14(12), pp. 424–434.
- Park, D.W., and Lee, J.H. (2012). "An Analysis on the Determinant of High-Tech Complexon Neighborhood Rental and Transaction Price of Apartment." *Journal of The Korea Real Estate Society*, KRES, 30(2), pp. 255–270.
- Seo, S.B. (2008). "A Study on the Effect of the Real Estate Policy on Apartment Market." *The Korea Spatial Planning Review*, KRIHS, 56(-), pp. 79–102.
- Sin, W.J., and Moon, S.Y. (2016). "Appraisal Evaluation on Larger Land Parcels based on Real Land Use: Focused on Gwangju-city." *Korea Real Estate Review*, KRERI, 26(1), pp. 63–72.

요약 : 본 연구는 서울시가 강남에 지정한 199만㎡ 면적의 국제교류복합지구 개발이 주변지가에 미치는 영향을 분석하기 위해 국제복합교류지구 설정 전인 2006년부터 최근 2019년까지 지구와 인접한 강남구 7개동의 제3종일반주거지역 내 상업·업무용 토지의 실거래가 465개를 구득하여 분석하였다. 분석결과, 지구 내 평균 토지매매가격이 지구 외 보다 1㎡당 약 397만원이 더 높았으며 개발계획이 구체화되는 시기에 지가상승이 더 큰 것으로 나타났다. 또한 제3종일반주거지역 내 상업·업무용 토지는 지하철과의 거리가 가까울수록 도로접면이 광대로에 접한 경우에 유의적으로 가격이 높았으나 면적·형상·방향은 큰 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다. 이를 통해 서울시와 개발사업자, 투자자, 구역 내외의 소유자에게 대규모개발계획에 따른 시장변화를 예측하고 정보를 제공하여 사업의 체계적 관리를 할 수 있는 정보를 제공하고자 한다.

키워드 : 국제교류복합지구, 대규모개발계획, 지가변화, 실거래가, 헤도닉가격모형
