

서울시 모아타운 대상지의 다세대·연립주택 매매 및 임대가격 특성과 사업 철회 결정요인 분석*

Price Characteristics and Determinants of Project Withdrawal for Row and Multi-Housing in Seoul's Moa-Town

이수정** · 노승한***

Su-Jeong Lee** · Seung-Han Ro***

Abstract

This study examines the sale and rental price characteristics of row and multi-housing and identifies the determinants of project withdrawal across 64 Moa-Town sites in Seoul using hedonic price and probit models. The result from the hedonic price model shows that the sale price effect is strongest during the management planning stage, whereas the rental price effect is strongest in sites facing project withdrawal. Public institution participation positively affects both sale and rental prices, whereas site area has a positive effect only on rental prices. Building age shows a U-shaped relationship with price, indicating that prices for highly deteriorated units reflect redevelopment expectations. Prices increase with distance from elementary schools but decrease with distance from subway stations. The result from the probit model indicates that larger site areas increase the probability of project withdrawal, consistent with greater coordination challenges, whereas greater distances from subway stations and schools reduce the likelihood of withdrawal. This suggests that areas with lower accessibility have a stronger need for small-scale housing improvement projects, which helps sustain project participation. These findings provide foundational evidence for designing policies and improving the effectiveness of future small-scale housing improvement management area projects. They show that market values and project sustainability are shaped by distinct but interrelated factors.

Keywords: Small-Scale Housing Improvement Management Area, Small-Scale Housing Improvement Management Plan, Small-Scale Housing Improvement Project, Moa-Town, Public Support

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

기성 시가지에서 노후·저층 주거지를 정비하고 주택공급을 확대하는 것은 도시 성장과 함께 지속

해서 제기되는 주거정책의 핵심 과제 중 하나이다. 특히 서울을 중심으로 한 주택 수요의 집중과 이에 따른 공급 부족은 주택가격의 불안정을 심화시키고 있으며 이러한 문제를 해결하기 위한 새로운 형태의 정비사업 모델이 요구되었다. 이에 따라 정부는

*이 논문은 2025년 한국부동산분석학회 하반기 학술대회에 발표된 내용(이수정·노승한, 2025a)을 수정 보완하여 작성하였음.

**건국대학교 부동산학과 박사과정(주저자: sj37@konkuk.ac.kr)

***건국대학교 부동산학과 교수(교신저자: shro@konkuk.ac.kr)

2021년 당시 신속한 주택공급을 통해서 주택시장의 안정을 도모하기 위한 정책 중 하나로 '소규모주택 정비 관리지역' 제도를 도입하였고 노후·저층 주거지를 대상으로 일단의 지역을 설정하여 사업절차를 간소화하고 인센티브를 부여함으로써 소규모주택 정비사업을 활성화하고자 하였다(국토교통부, 2021).

이후 서울시는 2022년 1월 13일 지역 여건에 적합한 정비모델로 서울형 소규모주택 정비 관리지역인 모아타운과 서울형 소규모주택 정비사업인 모아주택 정책을 발표하고 자치구 공모 및 수시 공모, 주민제안 방식을 통해 대상지를 선정하였으며 사업추진에 어려움이 있는 대상지에 대해서는 공공관리 시범사업을 통해 정책 실효성을 높이기 위한 공공지원을 지속하고 있다. 서울시는 2025년 5월 당시 모아타운 대상지 111곳이 선정되어 추진 중이며, 모아타운 관리계획이 승인·고시된 대상지는 49개소로 정책목표를 조기에 달성한 것으로 평가하였다(서울특별시, 2025).

그러나 정비사업과 관련된 정부 정책은 시장 왜곡과 투기 조장, 사회적 비용을 유발할 수 있다는 점에서 신중하게 결정해야 한다(이상경·신우진, 2001). 정비사업은 공공의 도시 정비 목적뿐만 아니라 부동산 가치 상승과 원주민의 개발 욕구 충족 등 경제적 가치 창출을 동반하기 때문에 여러 이해집단 간 목표충돌과 의사소통의 장애가 발생하며 이러한 갈등은 공공사업의 차질, 자원 배분의 불공정, 주민 공동체 파괴 등 심각한 경제적·사회적 손실을 초래하는데 특히 추진위원회 구성 및 조합설립과 같은 사업 초기 단계에서 갈등 발생 빈도가 높게 나타난다(장성환, 2010). 그리고 주택공급은 복잡한 절차와 장기간에 걸쳐 이루어지기 때문에 공급자는 인허가 과정에서 예상되는 시장위험을 회피하기 위한 전략적 판단을 할 수 있으므로 착공 이전단계에서 상당 부분이 취소되거나 연기되어 주택공급의 불확실성이 크게 나타나고 공급의 비탄력성으로 발생하는 수요

와 공급의 시기적 불일치는 단기적으로 주택가격과 임대료의 변동성을 확대하는 요인으로 작용한다(DiPasquale and Wheaton, 1994; 지규현 외, 2017).

서울시는 원활한 주택공급을 위하여 정비사업을 활성화하고자 공공지원을 확대하여 소요 기간을 단축하기 위한 노력을 지속하고 있으나 주택가격의 불확실성은 사업 기간에 영향을 미치는 주요 요인으로 작용하며 가격 변동성이 커질수록 동일 시점에서 재개발이 추진될 확률은 감소하는 것으로 나타난다(김혜원·최막중, 2011; 성현곤, 2023). 또한, 공공참여형 가로주택정비사업은 토지등소유자가 인센티브 확보를 통해 사업성을 개선하기 위한 목적으로 신청하고 대상지 선정 시에도 수익성이 주요 평가요건으로 작용하지만, 사업성을 극대화하여 사업의 분담 비용을 줄이고자 할 때 사업 지연이 발생할 수 있다(임혜연·김경민, 2025).

이러한 논의에 근거하여 본 연구는 서울시의 모아타운 정책에 초점을 맞추고 소규모주택 정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 고시가 완료된 구역과 수립 중인 구역, 철회된 구역을 대상으로 다세대·연립주택의 매매 및 임대가격 특성을 분석하여 정책의 추진 여부와 진행 상황에 따라 나타나는 거래가격 특성의 차이를 규명한다. 나아가 모아타운 사업 철회의 발생 확률을 실증적으로 추정하고 이를 통해 정책추진 과정에서 철회 결정에 작용하는 요인을 분석함으로써 정책의 실효성을 높이기 위한 개선점을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 서울시 홈페이지에서 2024년 7월부터 2025년 7월까지 공개된 모아타운 추진현황을 바탕으로 2022년도에 대상지로 선정된 64개소로 한정하였다. 모아타운은 도입 초기에 주민동의 요건이 없이 기간제 공모방식으로 대상지가 선정되었고 사업추진 중에 주민의 반대로 철회요청

과 대상지 철회가 결정됨에 따라 제도개선을 통해 2023년 2월 이후부터는 주민동의 및 의견수렴 요건을 충족한 지역을 대상으로 수시 공모방식으로 전환하고 주민제안 방식을 확대하였다. 따라서 제도적 요건 변화를 고려하고 적용 기준의 일관성을 확보하기 위하여 기간제 공모방식으로 선정된 64개소 모아타운 대상지를 설정하고, 연구의 시간적 범위는 모아타운 정책이 도입된 2022년 1월부터 2025년 6월까지로 하여 다세대·연립주택의 실거래가 자료를 활용하였다.

본 연구는 모아타운 대상지의 주택 거래가격 특성과 사업 철회 결정요인을 분석하기 위해 두 가지 방법을 활용하였다. 첫째, 헤도닉 가격모형(hedonic pricing model)에 기반한 다중회귀분석을 통해 주택의 물리적·입지적 특성과 정책적 요인이 매매가격과 임대가격에 미치는 영향을 실증적으로 검증하였다. 둘째, 모아타운 철회 대상지와 관리계획 수립 중인 대상지의 개별 주택 특성을 설명변수로 설정하고 사업 철회 가능성을 확률적으로 추정하기 위해 프로비트 모형(Probit model)을 활용하였다.

2. 선행연구

2.1 소규모주택정비 관리지역과 소규모주택정비사업

정부는 2017년 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법(이하 소규모주택정비법)」 제정을 통해 노후·저층 주거지의 정비와 신속한 신규주택 공급을 위하여 구역지정 및 정비계획 수립, 추진위원회 승인 등의 절차를 생략하는 사업방식을 도입하였다. 그러나 개별 단위로 추진되는 소규모주택정비사업은 면적 제한으로 인한 규모의 경제 실현의 어려움, 낮은 용적률 인센티브, 수익성 저하 등의 구조적 한계를 내포하고 있었으며 주변 여건을 고려하지 못한 채 추진되는 정비사업은 도시 공간의 난개발을 초래할 수 있다는 우려가 제기되었다.

이에 정부는 2021년 ‘소규모주택정비 관리지역’ 제도를 도입하여 10만 m^2 이내의 규모에서 신축과 노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지를 대상으로 용도지역 상향, 건축규제 완화, 기반시설 설치비용 지원 등의 인센티브를 적용하여 계획적으로 소규모주택정비사업을 활성화하여 신규주택공급을 확대하고자 하였다. 서울시는 이를 바탕으로 2022년 ‘모아타운’ 개념을 도입하였으며 소규모주택정비 관리계획 수립 지침을 반영하여 서울시 여건에 적합한 법정계획으로 제도적 기반을 마련하였다.

소규모주택정비사업은 건축물의 용도, 세대수, 사업면적 등의 기준에 따라 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업의 네 가지 유형으로 구분되며 모아주택은 서울시의 모아타운 관리계획 수립지침에 따라 1,500 m^2 이상의 면적을 확보한 소규모주택정비사업을 지칭한다.

소규모주택정비 관리지역과 소규모주택정비사업에 대한 선행연구는 법·제도적 고찰, 현황분석, 사업유형별 특성을 중심으로 다양하게 진행되고 있으며 다음과 같이 살펴볼 수 있다.

2.1.1 소규모주택정비사업

자율주택정비사업은 소규모주택정비사업 중 가장 규모는 작지만 동기 부여에 따라 민간에서의 사업 발전 가능성이 큰 것으로 평가되며 사업의 활성화를 위해서는 전담 기관 신설, 통합지원체계 고도화, 민간 사업대행 활성화 및 홍보 강화가 필요하다(이영란, 2018; 김준기, 2024). 김종근(2021)은 자율주택정비사업 추진현황을 분석한 연구에서 용적률 및 주차장 설치 완화 적용의 차이와 사업 기간의 지역 간 유의한 차이를 밝혔으며 이는 제도의 절차상 혼선과 지역에 내재한 제약, 기초지자체의 경험과 역량에 따른 것으로 판단하였다. 한편으로 이수정·노승한(2023)은 자율주택정비사업이 완료된 전

국 66개소 사업지를 대상으로 사업 규모 및 방식, 공공지원 및 건축규제 완화 특례가 공공임대주택 공급량에 미치는 영향을 분석한 결과 LH 매입약정과 주차장 설치기준 완화와 같은 공공의 제도적 개입이 공공임대주택 공급 확대에 긍정적인 영향을 미친다고 실증하였다.

가로주택정비사업은 대규모 정비사업이 불가능한 지역에서 열악한 주거환경을 신속하게 정비할 수 있는 주요 사업 수단으로 평가되지만 1만㎡ 미만의 소규모 개발로 인한 수익성 저하와 낮은 용적률 인센티브는 사업 활성화를 저해하는 요인으로 작용하며 이에 따라 제도적 보완과 개선이 필요하다(이승우·허윤경, 2018; 임종욱·이춘원, 2019). 그리고 가로주택정비사업은 주거환경 개선을 통해 사업을 시행하지 않은 인근지역 보다 자산가치의 상승효과가 나타나지만, 종전 가로체계를 유지함에 따라 다세대·연립주택이 가진 녹지 부족, 주차 공간 협소, 기반 시설 미비 등의 구조적 한계는 해결되지 않았으며 이를 해결하기 위해서는 용도지역의 상향과 건축규제의 대폭적인 완화 및 정책적 지원이 요구된다(김기묘·박문수, 2021). 또한 서울시에서 추진 중인 가로주택정비사업 142개소 중에서 78개소가 서로 근접하여 추진되고 있는 점을 고려할 때 개별 가로주택정비사업을 연계하여 시행할 수 있는 제도적 개선이 요구되며 정비기반시설은 주변지역을 개선하는 성격을 가지므로 공공이 조성하는 방안이 필요하다(임희지·양은정, 2021).

소규모재건축사업의 행정절차 간소화와 각종 부담금 지원은 주민 참여 선호에 유의한 영향을 미치며 소규모재건축 부담금이 도시정비법상 일반 재건축사업과 동일한 기준으로 부과됨에 따라 적은 세대수를 고려하여 감면 및 특례규정 도입의 필요성이 제기되었다(류창화·이춘원, 2022; 김종수, 2022). 그리고 김평기·권영모(2024)는 소규모재건축과 역세권 장기전세주택사업 간 사업성을 비교·분석한

연구에서 평균적으로 역세권 장기전세주택사업의 사업성이 소규모재건축보다 높은 것으로 나타났으나 용도지역 종상향을 통해 용적률 400% 이상을 확보한 경우에는 두 사업의 사업성 차이가 크지 않아 사업성 결정의 핵심 요인은 종상향에 따른 용적률 증가로 확인하였다.

소규모재개발사업은 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 전체 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 동의를 받아 주민합의체를 구성해야 하며 동의하지 않은 토지등소유자도 구성원으로 포함되는 점에서 다른 소규모주택정비사업과 제도적 차이를 보인다(이연경, 2025). 또한, 소규모재개발사업은 준공업지역 등에서 추진되는 사업으로 속도감 있는 사업추진을 위한 방안을 지속해서 마련 중임에도 불구하고 현재 부산·경기도·인천·광주에서 총 11개소만이 추진 중이며 모두 주민합의체 구성 단계에 머물러 있다(류경수 외, 2024).

2.1.2 소규모주택정비 관리지역

소규모주택정비 관리지역에 관한 선행연구는 공간 계획적 측면과 법·제도적 고찰, 모아타운 관련 주택가격 영향 분석으로 구분하여 살펴볼 수 있다.

공간계획 관련 연구로 정도훈 외(2024)는 모아타운 관리계획이 최초 고시된 4개소를 분석하여 국비 지원시설이 도로·공원·주차장 등 특정 기반시설에 편중되어 있음을 지적하고 제도적 보완의 필요성을 제시하였다. 이후 김효정·권영상(2025)은 5개 모아타운 지역을 대상으로 공공공간의 면적 기준과 공동이용시설 설치 규정의 제도화를 주장하였다.

법·제도적 측면에서 소규모주택정비 관리지역(모아타운)은 관리계획이 수립되더라도 사업추진 단계가 서로 다른 여러 개의 구역이 혼재되어 있어 구속적 효력이 균일하게 적용되기 어렵고, 이에 따라 향후 부담금 관련 등의 갈등을 예방하기 위한 행정적 지원이 요구된다(조필규, 2024; 최종권, 2022). 또한, 우수진

외(2025)는 전국에서 고시가 완료된 소규모주택 정비 관리지역 54개소의 관리계획을 분석한 결과 사업 실행력을 높이기 위해서는 개별 사업이 진행 중이거나 검토 중인 '사업시행구역'과 '사업가능구역'이 둘 이상 인접해 있는 등 관리지역 내에서 사업구역을 정하는 최소 기준이 필요하다고 주장하였다.

모아타운에 관한 주택가격 연구에서 이수정·노승한(2025b)은 모아타운 관리계획 승인·고시가 완료된 25개소 대상지 분석을 통해 사업면적의 증가는 다세대·연립주택 가격에 음(-)의 영향을 미친다고 실증하고, 이는 이해당사자 증가에 따른 매도청구 소송과 손실보상 비용 등의 증가로 이어져 사업성 저하에 대한 우려가 시장가치에 반영된 결과로 해석하였다. 이수현·유선종(2025)은 서울시 중랑구를 대상으로 다세대·연립주택의 매매가격에 모아타운 지정과 토지거래허가제도의 지정, 그리고 두 변수의 상호작용항이 미치는 영향을 분석한 결과 두 제도는 개별적으로 실거래가격에 유의한 정(+)으로 영향으로 나타나지만 상호작용항은 유의한 음(-)의 효과로 나타남에 따라, 동일 구역 내에서 개발 신호와 거래 규제가 동시에 작용할 경우 가격 상승효과가 일부 상쇄되는 것으로 확인하였다.

2.2 정비사업과 주택가격 영향요인

정비사업이 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구는 주택가격 변동 요인 분석, 사업의 진행단계에 따른 가격 상승효과 검증, 정비사업 시행이 주변 지역 주택가격에 미치는 효과를 실증적으로 규명한 연구들로 살펴볼 수 있다.

이상경·신우진(2001)은 아파트 재건축 가능성이 시장가격에 미치는 영향을 실증적으로 분석한 연구에서 준공연수와 그 제공항을 포함한 비선형 회귀모형을 통해 가격이 초기에는 노후화로 하락하다가 약 17년 경과 시점부터 재건축 기대감에 따라 반등하는 U자형 곡선이 나타나며, 구조적 전환을 가정한 모형

에서도 동일한 경제점 이후 가격 기울기의 유의미한 상승을 확인하였다. 또한 전세가격을 활용한 모형에서는 재건축 관련 변수의 유의성이 낮게 나타나 재건축 기대가 실거주보다는 투자 수요에 더 크게 반영됨을 시사하였다. 이현석(2001)은 아파트 시장가격을 자산가격과 임대가격으로 구분하고 2단계 최소자승법(2SLS)을 적용하여 두 가격 간의 차별성과 연계성을 검증하였으며, 연구결과 1990년대 서울 아파트의 경우 자산가격은 건축연령이 오래 될수록 상승하는 반면 임대가격은 그 역의 관계로 나타나는 것을 확인하였다.

재건축사업의 단계별 가격변동률을 분석한 오동훈·이민석(2004)은 사업 초기 단계에서 가격 상승 효과가 사업계획승인 이후보다 더 크게 나타난다고 하였는데 이는 사업 찬반에 대한 설문조사 및 추진 위원회가 결성되는 단계에서 사업추진 가능성과 기대감이 매매수요에 영향을 미치는 것으로 보이며, 사업이 구체화되면서 불확실성이 해소됨에 따라 주택가격은 꾸준히 상승하는 것으로 분석하였다. 이후 김지나 외(2020)는 강남·서초·송파구의 재건축사업을 추진위원회 설립 이전부터 관리처분계획인가 이후까지 5단계로 구분하여 분석한 결과 조합설립인가 고시일부터 사업시행인가 고시일까지의 3단계에서 일시적인 가격하락이 나타났으며 이는 조합 내부의 갈등과 사업시행인가에 대한 불확실성이 사업 수익성보다 더 큰 위험 요소로 인식된 데 따른 것으로 해석하였다.

정동규·윤희연(2016)은 창신·송인 뉴타운 지구를 대상으로 지구 지정에서부터 해제에 이르는 과정이 주택 유형과 시간에 따라 주택가격에 미친 영향을 분석한 결과 지구에 속하는 아파트 가격은 대조군 대비 평균 16.4%, 연립·다세대 주택가격은 13.2% 높은 것으로 확인하였다. 그리고 뉴타운 지구지정 전부터 연립·다세대 주택가격에 형성된 프리미엄이 계획 공표 시점을 제외하고는 해제 시점까지 지속해

서 하락한 이유에 대해서 해당 주택이 뉴타운 사업의 주요 대상이자 분양권 확보를 위한 투기 수단으로 활용되었기 때문에 초기에는 기대감에 의해 가격이 상승했으나 이후 사업의 불확실성과 정보 비대칭성, 지정 해제에 대한 우려가 복합적으로 작용하면서 시장의 기대가 점차 약화 되었기 때문으로 해석하였다.

김숙현(2024)은 서울시가 도시 정비계획 수립 단계에서 신속한 사업 시행과 공공성을 동시에 확보하기 위해 추진한 신속통합기획의 효과를 실증적으로 분석하기 위해 청파 2구역을 처리집단으로 설정하고 공모일 기준과 지정일 기준, 공모일 전과 지정일 후를 중심으로 이중차분법을 적용한 결과 처리집단은 공모일과 지정일 이후에 부동산 가격이 상승하였으며 이는 정책 시행 확정으로 인한 시장 내 불확실성 해소와 인근 권역에 비해 저평가된 처리집단의 가격 조정이 반영된 것으로 해석하였다.

2.3 정비사업 공공지원제도

정비사업은 노후화된 주거환경을 개선하고 도시 기능을 회복하기 위한 중요한 정책 수단으로 활용되고 있지만 사업추진 과정에서는 조합 운영의 전문성 부족과 자금조달 능력의 한계로 인해 조합원 간 갈등이 발생하고 관련 업체와의 유착문제까지 더해지면서 사업이 지연되는 사례가 빈번하게 나타났다. 결과적으로 사업 지연은 금융비용 증가와 주민 갈등으로 이어져 사업추진을 어렵게 만들었으며 정비사업의 효율성과 신뢰성을 저해하는 악순환이 반복되었다. 이에 서울시는 문제 해결방안으로 2010년 7월부터 공공관리제도를 도입하였으며 정비사업의 계획수립 단계부터 사업 완료 시점까지 전 과정을 공공이 제도적·재무적으로 지원하고 관리함으로써의 사절정의 투명성과 전문성을 제고하여 원활한 사업추진과 기간 단축을 도모하였다.

변창흠(2012)은 기존의 조합 중심 재정비사업 구

조에서 벗어나 서울주택도시공사(SH공사)가 기획·설계·시행 전 과정에 직접 관여하는 공공디벨로퍼 모델을 통해 공공성과 효율성을 제고하고 공공이 사업 초기 단계에서 자금 지원과 리스크를 분담하는 조합·주민·공공 간 협력형 사업구조 구축을 제안하였다. 그러나 김지은·이재형(2015)은 조합장과 건설사 임직원을 대상으로 한 설문조사를 통해 공공관리제도가 사업의 투명성 향상에는 도움이 되지만 사업비 절감이나 기간 단축에는 효과가 없으며 행정기관의 업무처리 지연이 사업 지연으로 이어진다고 평가하였다.

한편 박신영(2021)은 재개발사업구역 내 원주민을 위한 임대주택 공급제도에 대해 젠트리피케이션을 방지할 수 있는 긍정적인 정책으로 평가하였으며, 해당 제도가 합동재개발 방식의 개발이익 독점에 대한 사회적 비판과 세입자의 주거권 보호 요구, 그리고 당시 정부의 투기 억제 및 사회적 불평등 완화 등의 정책 기조가 결합한 것으로 확인하였다. 이러한 논의와 관련하여 한상훈(2021)은 2.4 부동산 대책에 따른 공공주도 정비사업이 확대되는 상황에서 정부의 광범위한 계획재량이 정책목표에 편중될 경우 공익과 사익 등 제반 이익이 충분히 고려되지 않을 수 있음을 지적하며, 정책의 정당성 확보를 위해 독일 행정법의 형량명령 원칙에 따른 이익의 형량이 필요하다고 주장하였다.

소규모주택정비사업 관련하여 권혁삼 외(2018)는 사업 활성화를 위해 공공기관이 공공시행자, 사업관리자, 기술 지원자, 갈등 조정자 등으로서 역할을 수행하고 시범사업을 통해 제도의 실행 가능성을 검증한 뒤 이를 제도화하여 전국적으로 확산하는 전략을 제안하였다. 또한 주민협의체 구성 및 운영 매뉴얼과 교육·상담·설계 지원을 통해 주민참여 기반을 강화하고 사업추진의 전문성을 높이는 방안을 제시하였다.

장운배·조하영(2019)은 소규모주택정비사업을 중심으로 지방자치단체의 공공지원 정책을 분석하

고 지원센터 설치와 표준매뉴얼 마련, 도시·주거환경정비기금의 적극적 활용, 세제 감면 및 용자지원 확대 등을 통해 주민 참여를 유도하고 사업추진의 전문성을 제고할 수 있는 조직적 지원의 확대방안을 제시하였다. 또한, 류경수 외(2024)는 지방 중소도시를 대상으로 한 분석을 통해 소규모주택정비사업의 저조한 실적이 지역의 재정 여건과 행정역량 부족에 기인한다고 보고하고, 이에 대한 개선방안으로 지방형 맞춤형 공공지원 모델 구축, 공공과 민간의 협력체계 강화, 사업 초기 단계의 갈등 및 투기수요 관리체계 마련의 필요성을 제시하였다.

2.4 연구의 차별성

소규모주택정비 관리지역은 기존 정비사업의 한계를 보완하고 신속한 주택공급을 위해 도입된 제도로서 서울시는 이를 기반으로 모아타운 정책을 추진하여 노후·저층 주거지 정비를 통해 신규주택 공급을 확대하고 주택시장의 안정화를 도모하고 있다. 이러한 배경에서 기존 선행연구를 검토한 결과, 본 연구는 다음과 같은 차별성을 가진다.

첫째, 본 연구는 소규모주택정비법에 근거하여 추진되는 서울시 모아타운 사업을 분석대상으로 설정하여 도시 및 주거환경정비법에서 정하는 정비사업 유형을 다룬 기존연구의 범위를 확대하였다. 특히 정책 도입의 초기 효과를 실증적으로 규명하기 위하여 2022년까지 기간제 공모방식으로 선정된 64개소 모아타운을 분석대상으로 설정하였다.

둘째, 분석대상인 모아타운 64개소는 모아타운 관리계획 승인·고시가 완료된 구역, 관리계획이 수립 중인 구역, 철회요청 또는 철회가 완료된 구역을 포함하여 사업 추진상황에 따른 주택가격 특성을 비교·분석하였다. 또한 본 연구는 다세대·연립주택의

매매가격뿐만 아니라 임대가격을 구분하여 분석함으로써 모아타운 정책이 소유자의 자산가치와 실거주자의 사용가치에 미치는 영향을 분석하였다는 점에서 의의가 있다.

셋째, 프로빗(Probit) 모형을 활용하여 모아타운 철회 대상지와 관리계획이 수립 중인 대상지를 종속 변수로 설정하고 사업철회 가능성을 확률적으로 분석함으로써 정책 추진과정에 작용하는 결정요인을 규명하고자 하였다.

3. 자료 및 방법론

3.1 연구자료 및 변수구성

본 연구는 서울시 홈페이지에서 2024년 7월부터 2025년 7월까지 공개한 모아타운 추진현황을 바탕으로 Table 1과 같이 2022년에 모아타운 대상지로 선정된 64개소를 연구의 대상으로 설정하였으며 51개소는 관리계획 승인 및 고시 완료, 8개소는 관리계획을 수립 중, 5개소는 철회요청이 진행 중이거나 철회가 완료된 현황을 조사하여 구분하였다. 그리고 64개소 대상지 중에서 2023년에 SH참여 공공관리 시범사업지로 선정된 6개소와 2024년에 공공기관 참여 대상지로 선정된 6개소를 정리하였다.¹⁾

모아타운 사업구역은 모아타운 관리계획 승인·고시 대상지의 경우 관리계획 승인 및 지형도면 고시문의 관리지역 결정도를 활용하였으며, 관리계획이 수립 중이거나 철회된 대상지는 소규모주택정비법 제28조의2 제1항 및 제43조의4 제4항 규정에 따라 ‘주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일’을 정하고 같은 법 제28조의2 제2항의 규정에 따라 고시된 관계 도면의 소규모주택정비 관리지역도를 활용하였다.²⁾

1) 서울특별시(2023), “서울시, SH참여 모아타운 공공관리 시범사업 대상지 6곳 선정” 및 서울특별시(2024), “서울시, 공공기관 참여 모아주택 선정…SH·LH 지원 속 신속한 공급 기대”, 보도자료.

2) 서울특별시고시 제2022-38호, 서울특별시고시 제2022-274호, 서울특별시고시 제2022-427.

Table 1. Current Status of Moa-Town Project Areas

Region	District (Gu)	Management Plan in Progress	Management Plan Approved and Notified	Withdrawal Requested or Completed
Downtown Sphere	Yongsan-gu		1	
	Jongno-gu	1		
	Jung-gu			2
Southeast Sphere	Gangnam-gu	1		
	Gangdong-gu	1	1	
	Seocho-gu		1	
	Songpa-gu		2	
Northeast Sphere	Gangbuk-gu		4	
	Gwangjin-gu			1
	Nowon-gu		2	1
	Dobong-gu		2	
	Seongdong-gu	1	1	1
	Seongbuk-gu		2	
	Jungnang-gu		7	
Southwest Sphere	Gangseo-gu	1	9	
	Gwanak-gu		1	
	Guro-gu	1	2	
	Geumcheon-gu		5	
	Dongjak-gu	1	1	
	Yangcheon-gu		2	
	Yeongdeungpo-gu		1	
Northwest Sphere	Mapo-gu	1	4	
	Seodaemun-gu		1	
	Eunpyeong-gu		2	
Total		8	51	5

Note: Compiled and reorganized by the author based on Seoul Metropolitan Government (2025.8.25) (in Korean).

모아타운 대상지로 선정된 이후의 주택가격을 분석하기 위해 2022년 1월부터 2025년 6월까지 연립·다세대주택의 매매가격과 전월세가격을 공공데이터포털에서 제공하는 실거래가 자료를 활용하였으며(행정안전부, 2023.8.31), 월세 자료는 KOSIS 국가통계포털에서 제공하는 서울 권역별 전·월세 전환율을 해당 거래 시점에 반영하여 전세 보증금으

로 전환하였다(국가데이터처, 2025.9.7).

본 연구는 서울시 모아타운 대상지의 다세대·연립주택 매매가격 및 임대가격을 분석하기 위해 Table 2와 같이 변수를 구성하였다.

종속변수는 다세대·연립주택의 매매 및 임대 실거래가격을 전용면적(m²)으로 나눈 단위면적당 거래가격으로 설정하였으며 해당 값을 자연로그로 변

Table 2. Variable Definitions and Descriptions

Category	Variable	Description	
Dependent Variable	LN Unit Area Transaction Price (10,000 KRW/m ²)	Logarithm of transaction price per exclusive-use floor area of row and multi-housing, including both sales and rental transactions	
	Moa-Town Characteristics	Moa-Town Project Status	Approved and Notified: Moa-Town management plan approved and officially notified (reference category) Management Plan in Progress: 1 if management plan is under formulation, 0 otherwise Withdrawal Requested or Completed: 1 if withdrawal was requested or completed, 0 otherwise
Public Agency Participation		1 if the Moa-Town area involves public agency participation, 0 otherwise (reference category)	
Moa-Town Area (1,000 m ²)		Designated Moa-Town area size divided by 1,000	
Land and Building Characteristics		Exclusive Floor Area (m ²)	Exclusive-use floor area of the transacted housing unit
		Building Age	2025 (current year) - year of completion + 1
	Centered Squared Building Age	Square of [(building age) - (mean building age)]	
Locational Characteristics	Floor Level	Floor level of the transacted housing unit	
	Distance to Subway Station (m)	Straight-line distance from the housing unit to the nearest subway station	
	Distance to Elementary School (m)	Straight-line distance from the housing unit to the nearest elementary school	
	Region	Southwest (Reference)	Gangseo-gu, Gwanak-gu, Guro-gu, Geumcheon-gu, Dongjak-gu, Yangcheon-gu, Yeongdeungpo-gu
		Northwest	Mapo-gu, Seodaemun-gu, Eunpyeong-gu
Northeast		Gangbuk-gu, Gwangjin-gu, Nowon-gu, Dobong-gu, Seongdong-gu, Seongbuk-gu, Jungnang-gu	
Southeast		Gangnam-gu, Gangdong-gu, Seocho-gu, Songpa-gu	
Transaction Year	2022	Reference year	
	2023	1 if transaction occurred in 2023, 0 otherwise	
	2024	1 if transaction occurred in 2024, 0 otherwise	
	2025	1 if transaction occurred in 2025, 0 otherwise	

환하여 사용하였다. 독립변수는 모아타운 대상지 특성과 토지 및 건축물 특성, 입지특성, 거래시기로 구분하였다.

모아타운 대상지 특성 변수로 모아타운 추진상황(모아타운 관리계획 승인·고시, 관리계획 수립 중, 철회), 공공기관 참여 여부, 모아타운 면적을 설정함으로써 사업추진 상황과 공공기관의 개입 여부가 주택시장 참여자들의 기대와 인식에 반영되어 실제 매매 및 임대가격 형성에 미치는 유의한 영향력을 검증하고자 한다.

토지 및 건축물 특성 변수는 거래주택의 전용면적, 건축물 경과연수, 거래층 등 세부 특성이 매매가격 및 임대가격에 영향을 미친다는 선행연구 결과를 바탕으로 설정하였다(정우성 외, 2019; 이재원·이상엽, 2021; 오원석·전재식, 2024).

또한 선행연구에서는 아파트 가격이 준공 이후 일정 기간 하락하다가 재건축 가능성에 대한 기대효과가 가격에 반영되면서 가격의 하락 정도가 약화되거나 상승으로 전환되는 것으로 나타났다(이상경·신우진, 2001; 김석환·이현석, 2005). 따라서 본 연구에서는 다세대·연립주택 시장에서도 동일한 구조가 나타나는지 검증하기 위해 건축물 경과연수 변수에서 전체 표본의 평균값을 뺀 중심화된 값을 생성하고 이를 제공한 항을 모형에 포함시켜 다중공선성 문제를 완화하였다.

층수 변수는 국토교통부에서 제공하는 다세대·연립주택 실거래가 자료를 바탕으로 -1층부터 14층까지 모든 표본을 연속형 변수로 투입함으로써 모아타운 대상지의 법적 지정요건인 면적 10만㎡ 이하와 노후·불량건축물 수 2분의 1 이상이라는 기준을 충족하면서도 이미 개발을 통해 고층화된 주택들이 다수 포함될 수밖에 없는 모아타운 대상지 특유의 혼재된 여건을 분석에 반영하고자 하였다.

입지특성 변수는 지하철역 거리, 초등학교 거리, 생활권역을 사용하였다. 생활권역은 서울시의 5개

권역인 도심권, 동남권, 동북권, 서남권, 서북권으로 구분하고 이 중 서남권의 표본 비율이 가장 높게 나타나 다른 권역과의 비교에 적합하다고 판단하여 기저변수로 설정하였다.

3.2 방법론

3.2.1 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)

헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)은 재화의 가격이 해당 재화에 내재된 다양한 속성들의 결합으로 결정된다는 경제학적 전제에 기반한 분석 방법으로 Rosen(1974)은 경쟁시장 내 소비자 선택과 재화의 속성 간 관계를 이론적으로 정교화하여 주택시장 등 재화 가격 분석에 적용 가능한 학문적 틀을 제시하였다. 헤도닉 가격모형은 시장에서 개별적으로 거래되지 않는 재화의 속성들이 가격 형성에 영향을 미친다는 전제하에 속성별 암묵적 가격(implicit price)을 추정하는 분석 도구로서 주택가격에 복합적으로 작용하는 물리적 구조, 입지 조건, 주변 환경, 정책적 요인 등의 세부 속성들을 독립변수로 설정함으로써 각 요인이 가격에 미치는 개별적 영향을 분리하여 분석할 수 있다.

이에 본 연구에서는 2022년 서울시 모아타운 대상지로 선정된 지역의 다세대·연립주택을 대상으로 주택가격에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하기 위해 주택의 정책적·물리적·입지적 특성을 독립변수로 포함한 선형 회귀식 형태의 헤도닉 가격모형을 식 (1)과 같이 설정하였다.

$$\ln Y_i = \beta_0 + \beta_1 A_{1i} + \beta_2 A_{2i} + \dots + \beta_k A_{ki} + \epsilon_i \quad (1)$$

이 회귀모형에서 종속변수는 모아타운 대상지 내 다세대·연립주택의 전용면적 단위면적당 매매가격과 임대가격에 자연로그를 취한 값이며 독립변수는 모아타운 대상지 특성, 토지 및 건축물 특성, 입지특성, 거래시기를 포함한다. 또한 $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_{ki}$ 는

회귀계수를 의미하며 회귀분석을 통해 자료로부터 추정되고 각 회귀계수는 독립변수 A_{ki} 가 한 단위 증가할 때 종속변수 Y_i 의 변동량을 나타낸다.

3.2.2 프로빗 모형(Probit Model)

Bliss(1934)에 의해 제안된 프로빗 모형은 이항적 선택의 발생이 단순 확률이 아닌 개인이 인식하는 기대 효용과 비용, 위험 등 비가시적 요인의 함수라는 전제하에, 관측 불가능한 잠재 효용(latent utility)을 표준 정규 분포를 따르는 확률적 과정으로 가정하여 선택 확률을 추정하는 계량 경제학적 분석 방법이다.

모아타운 대상지의 사업 철회 여부는 현재의 시장 가치뿐만 아니라 향후 정비사업에 따른 기대 이익, 사업추진 과정에서의 불확실성, 추가 비용 등을 종합적으로 고려한 주택 소유자의 미래 기대 효용에 기반한 선택 결과로서, 관측 불가능한 잠재적 철회 성향 (Y_i)이 특정 임계값을 초과할 때 실제 철회($Y_i = 1$)로 나타나는 잠재변수 모형을 통해 계량화될 수 있으며 이를 수식화하면 식 (2)와 같이 정의된다.

$$Y_i = \begin{cases} 1 & \text{if } Y_i = X_i\beta + \epsilon_i > 0 \\ 0 & \text{if } Y_i = X_i\beta + \epsilon_i \leq 0 \end{cases} \quad (2)$$

식 (2)에서 Y_i 는 주택 소유자 i 가 모아타운 사업을 철회하려는 잠재적 순효용을 의미하며 X_i 는 모아타운 면적, 토지 및 건축물 특성, 입지 특성 등 철회 결정에 영향을 미치는 독립변수 벡터이다. β 는 각 독립변수에 대응하는 회귀계수 벡터이며, ϵ_i 는 평균이 0이고 분산이 1인 표준 정규 분포를 따른다고 가정되는 오차항으로 관측되지 않는 개인별 이질성과 비계량적 요인을 포함한다.

이러한 잠재변수 모형 가정에 따라 주택 소유자 i 가 모아타운 사업을 철회($Y_i = 1$)할 조건부 확률은 표준 정규 분포의 누적분포함수를 이용하여 식 (3)과 같이 표현된다.

$$\Pr(Y_i = 1 | X_i) = \Phi(X_i\beta) \quad (3)$$

여기서 $\Pr(Y_i = 1 | X_i)$ 는 독립변수 X_i 가 주어졌을 때 주택 소유자 i 가 모아타운 사업을 철회할 확률을 의미하고, $\Phi(\cdot)$ 는 표준 정규 분포의 누적분포 함수이며, $X_i\beta$ 는 독립변수 벡터와 회귀계수 벡터의 선형 결합으로 구성된 잠재적 철회 성향의 예측값을 나타낸다. 모형의 회귀계수 β 는 최대우도추정법을 통해 추정되며 각 계수의 부호는 해당 독립변수가 철회 확률에 미치는 영향의 방향을 나타내고, 크기는 한계효과(marginal effect) 산출을 통해 해석할 수 있다.

4. 실증분석

4.1 기초통계분석

본 연구의 기초통계량은 Table 3과 같다.

다세대·연립주택 매매가격의 평균 LN값은 6.63, 임대가격의 평균 LN값은 6.26으로 나타났으며 두 거래유형 간 자연로그 평균 차이인 0.37을 실제 가격 비율로 환산하면 매매가격이 임대가격 보다 약 46% 높은 수준임을 의미한다.

모아타운 면적 ($1,000\text{m}^2$)은 매매와 임대 두 거래 유형 모두에서 최소 7.19, 최대 99.72로 나타났으며 표준편차는 매매 19.20, 임대 19.88로 산출되어 모아타운 면적의 분포가 넓고 모아타운 별 면적 차이가 다양하게 존재하는 것으로 해석된다.

토지 및 건축물 특성을 살펴보면 전용면적의 평균은 매매 39.61m^2 , 임대 39.34m^2 로 유사하게 나타나 서울시 다세대·연립주택이 소형주택 위주로 거래되는 경향을 알 수 있다.

건축물 경과연수의 평균은 매매 17.72년, 임대 17.35년으로 나타났으며 표준편차는 각각 12.01년, 12.39년으로 나타나 표본 내 건축물의 노후 정도가 다양하게 분포하고 있음을 보여준다. 또한, 건축물

Table 3. Variable Statistics

Variables	Sales (n=4,904)				Rental (n=17,046)			
	Mean	SD	Min	Max	Mean	SD	Min	Max
LN Unit Area Transaction Price	6.63	0.48	4.64	8.44	6.26	0.53	2.67	7.62
Moa-Town Area	74.74	19.20	7.19	99.72	74.41	19.88	7.19	99.72
Exclusive Floor Area	39.61	15.38	11.52	164.43	39.34	16.06	7.84	177.73
Building Age	17.72	12.01	1.00	60.00	17.35	12.39	2.00	58.00
Centered Squared Building Age	144.09	152.72	0.08	1787.22	153.53	167.71	0.12	1652.34
Floor Level	2.92	1.77	-1.00	14.00	2.98	1.61	-1.00	14.00
Distance to Subway Station	540.13	298.66	46.37	2050.21	520.86	287.62	46.37	2075.74
Distance to Elementary School	355.07	146.12	56.54	1088.49	364.85	155.33	55.83	1092.13

경과연수의 비선형적 효과를 검증하기 위해 건축물 경과연수에서 전체 표본의 평균값을 뺀 중심화한 값을 제공한 변수를 구성하였으며 해당 변수의 평균값은 매매 144.09, 임대 153.53으로 확인되었다.

층수의 평균은 매매 2.92층, 임대 2.98층으로 유사하게 나타났으며 최댓값이 14층으로 나타나 모아타운 대상지에 포함된 고층형 다세대·연립주택의 존재를 확인할 수 있다. 이는 모아타운 지정요건(대상지 면적 10만㎡ 이하, 노후·불량건축물 비율 1/2 이상)이 반영된 결과로 일부 지역에서는 이미 개발을 통한 고층화가 진행되어 대상지 내에 포함되어 있음을 의미한다.

입지특성 변수의 경우 지하철역까지의 평균 직선 거리는 매매 540.13m, 임대 520.86m로 나타났으며, 초등학교까지의 평균 거리는 매매 355.07m, 임대 364.85m로 나타나 거래유형 간 차이는 크지 않았다.

4.2 빈도분석

본 연구에서 활용한 범주형 변수의 빈도분석 결과는 Table 4와 같다.

모아타운 사업의 진행 상황별 분포를 살펴보면 매매의 83.0%, 임대의 76.5%가 관리계획 승인·고시 완료 구역에 해당하며 관리계획 수립 중은 각각 12.7%, 15.1%, 철회요청 및 철회완료는 각각 4.3%, 8.4%로 나타났다. 두 거래유형 모두 모아타운 관리계획 승인·고시 완료 지역이 대부분을 차지하지만, 임대거래 표본에서 철회지역의 비중이 상대적으로 높게 나타났다. 공공기관 참여 여부는 매매의 79.9%, 임대의 83.3%가 공공기관 미참여 구역에 속하며 공공기관 참여 구역은 각각 20.1%, 16.7%로 매매 표본에서 공공기관 참여 지역의 비중이 다소 높았다.

생활권역별 분포를 보면 매매의 경우 서남권이 49.4%의 비중으로 가장 높았고, 다음으로 동북권 27.5%, 서북권 11.2%, 동남권 9.7%, 도심권 2.4% 순으로 나타났으며, 임대거래에서는 서남권 42.2%와 동북권 29.8%로 순으로 비중이 높게 나타났다.

거래시기 변수의 분석결과는 매매의 경우 2022년 거래가 41.9%로 가장 많았고, 2023년 23.4%와 2024년 21.5%로 유사한 수준으로 나타났으며, 2025년은 6월까지의 거래만 반영된 결과로 13.3%의 비

Table 4. Frequency Analysis

Variables	Sales (n=4,904)		Rental (n=17,046)		
	Freq.	Percent	Freq.	Percent	
Moa-Town Project Status	Approved and Notified	4,071	83.0	13,041	76.5
	Management Plan in Progress	622	12.7	2,566	15.1
	Withdrawal Status	211	4.3	1,439	8.4
Public Agency Participation	Non-Participation	3,918	79.9	14,206	83.3
	participation	986	20.1	2,840	16.7
Region	Southwest	2,420	49.4	7,190	42.2
	Northwest	549	11.2	2,273	13.3
	Northeast	1,346	27.5	5,086	29.8
	Southeast	473	9.7	1,855	10.9
	Downtown	116	2.4	642	3.8
Transaction Year	2022	2,054	41.9	5,420	31.8
	2023	1,145	23.4	4,778	28.0
	2024	1,055	21.5	4,749	27.9
	2025	650	13.3	2,099	12.3

율로 확인되었다. 임대인 경우 2022년 거래가 31.8%였으며, 2023년 28.0%와 2024년 27.9%로 유사한 수준으로 나타났다.

4.3 헤도닉 가격모형 분석결과

본 연구는 서울시에서 2022년에 선정된 64개소 모아타운 대상지의 다세대·연립주택 거래가격을 전용면적(m²)으로 나눈 단위면적당 가격에 자연로그(LN)를 적용하여 종속변수로 설정하였으며 모형의 추정 결과는 Table 5와 같다.³⁾ 결정계수(R-squared)는 매매모형에서 0.62, 임대모형에서 0.65로 산출되

어 두 모형 모두 종속변수 변동을 안정적으로 설명하는 것으로 나타났으며, 모든 변수의 분산팽창지수(VIF)가 3 이하로 나타나 다중공선성의 문제는 크지 않은 것으로 확인되었다.

모아타운 대상지 특성에서 사업추진 상황별 효과를 살펴보면 통계적으로 유의하게 매매가격에 대한 영향력은 관리계획 수립 중인 지역에서 가장 크게 나타났으며, 임대가격에 대한 영향력은 철회요청 및 철회 완료 지역에서 가장 크게 확인되었다.⁴⁾ 구체적으로 모아타운 관리계획 승인·고시 대상지를 기준으로 할 때 관리계획 수립 중인 지역의 회귀계수는

3) 본 연구는 모아타운 자료의 위계 구조를 고려하여 랜덤절편 모형을 검토한 결과, LR 검정을 통한 대상지 수준의 이질성과 통계적으로 유의한 집단 내 상관계수(ICC)를 확인하였다. 한편 Hausman 검정에서 매매모형은 고정효과가 더 적절한 것으로 나타났으나, 임대모형은 확률효과를 기각할 근거가 확인되지 않았다. 그러나 고정효과 모형을 적용할 경우, 모아타운 대상지의 수준에서 불변하는 변수가 추정에서 제외되는 한계가 있다. 이에 본 연구는 모아타운 대상지 특성이 주택가격에 미치는 영향을 동일한 기준에서 비교·분석하고 정책적 시사점을 도출하기 위해 이분산성으로 인한 표준오차 왜곡을 완화하는 강건표준오차(Robust standard errors)를 적용한 OLS 모형을 최종 분석모형으로 채택하였다.

4) 모아타운 사업 추진상황에 따른 거래가격 수준의 차이를 검증하기 위해 일원분산분석(ANOVA)과 사후분석(Scheffe)을 실시하였다. ANOVA 분석결과, 매매모형(F=71.76, p<0.01)과 임대모형(F=241.14, p<0.01)에서 사업 추진상황별 주택가격의 차이가 통계적으로 유의하게 나타났다. 또한, 사후분석 결과에서는 매매와 임대모형 모두에서 '철회요청 또는 완료>관리계획 수립 중>관리계획 승인·고시' 순으로 평균가격(Mean)이 유의하게 높게 형성되어 있음을 확인하였다.

Table 5. Results of the Hedonic Price Model

Dependent Variables		Sales Price		Rental Price		
		Coef.	Robust Std. Err.	Coef.	Robust Std. Err.	
Moa-Town Characteristics	Management Plan in Progress	0.13200***	0.01690	0.08965***	0.00756	
	Withdrawal Status	0.06624**	0.03013	0.13923***	0.01066	
	Public Agency Participation	0.04143***	0.01112	0.01268**	0.00645	
	Moa-Town Area	-0.00031	0.00029	0.00021*	0.00013	
Land and Building Characteristics	Exclusive Floor Area	-0.00917***	0.00037	-0.01154***	0.00022	
	Building Age	-0.02278***	0.00054	-0.02438***	0.00034	
	Centered Squared Building Age	0.00086***	0.00004	0.00049***	0.00002	
	Floor Level	0.02777***	0.00298	0.03883***	0.00178	
Locational Characteristics	Distance to Subway Station	-0.00009***	0.00002	-0.00005***	0.00001	
	Distance to Elementary School	0.00006*	0.00003	0.00015***	0.00002	
	Region	Northwest	0.35364***	0.01656	0.15498***	0.00782
		Northeast	0.12959***	0.01013	-0.01570**	0.00607
		Southeast	0.43982***	0.01825	0.21795***	0.00933
Downtown		0.52868***	0.04327	0.20520***	0.01187	
Transaction Year	2023	0.04849***	0.01051	-0.06929***	0.00636	
	2024	0.10814***	0.01125	-0.05452***	0.00639	
	2025	0.12862***	0.01461	-0.04048***	0.00786	
Constant		7.03123***	0.03327	6.85926***	0.01694	
N		4,904		17,046		
F-statistic		408.44		1847.95		
R-squared		0.6292		0.6526		

Note: Significance levels are indicated as p<0.1, p<0.05, and p<0.01.

매매가격에서 0.132, 임대가격에서 0.089로 모두 정(+)의 영향을 보였으며, 철회요청 및 철회 완료 지역의 계수는 매매가격이 0.066, 임대가격이 0.139로 유의한 정(+)의 값으로 나타났다. 이는 장기화되고 있는 모아타운 관리계획 수립 단계에서 주민의 견수럼 과정과 사업추진 기대가 매매가격에 반영되고 있음을 시사한다. 또한 철회요청 및 완료 대상지에서 임대가격에 대한 영향력이 가장 크게 나타난 것은 정주환경 및 주거의 사용가치가 상대적으로 높

게 평가되는 지역적 특성이 반영된 결과로 해석할 수 있으며, 이는 임대수익을 선호하는 주택 소유자들이 정비사업의 추진 여부에 부정적인 영향을 미칠 가능성을 보여준다.

공공기관이 참여한 모아타운 대상지의 회귀계수는 매매모형에서 0.041, 임대모형에서 0.012로 모두 정(+)의 영향을 보였으며 두 결과 모두 통계적으로 유의하였다. 이러한 결과는 재개발사업 구역이 공공 지원 대상 구역에 포함될 경우 주택가격에 정(+)의

영향을 미친다고 분석한 이재원·이상엽(2021)의 연구 결과와 유사한 경향을 보인다.

모아타운 대상지 면적은 매매모형에서 통계적으로 유의하지 않지만, 임대모형에서는 10% 유의수준에서 정(+)의 영향이 미치는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 모아타운의 완화된 노후도 요건과 관련이 있는 것으로 유추할 수 있으며 대상지 면적이 넓을수록 노후 요건을 충족하면서도 상대적으로 정주여건이 양호한 신축 건축물이 혼재될 가능성이 커지며 임대시장에서 높은 사용가치로 반영되었을 가능성이 있다.

전용면적의 계수는 매매가격에서 -0.009, 임대가격에서 -0.011로 모두 통계적으로 유의한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 단위면적당 가격 기준에서 주택 규모가 클수록 거래가격이 낮아진다는 의미로 해석되며 모아타운의 선행연구 결과와 일치한다(이수현·유선종, 2025).

건축물 경과연수는 주택 노후화를 선형적으로 반영하며 회귀계수는 매매가격 -0.022, 임대가격 -0.024로 모두 통계적으로 유의한 부(-)의 영향으로 나타났으며 이는 경과연수가 1년 증가할 때 단위면적당 거래가격이 매매가격에서 약 2.25%, 임대가격에서 약 2.41% 하락하는 전형적인 노후화 효과를 의미한다.

건축물 경과연수 증심화 제곱항은 주택 노후화의 비선형적 효과를 검증하기 위해 모형에 포함되었으며 회귀계수는 매매가격 0.0008, 임대가격 0.0004로 모두 통계적으로 유의한 정(+)의 효과가 나타났다. 이는 다세대·연립주택의 매매가격이 건축물 노후화가 일정 수준을 지난 후 가격하락 정도가 완화되거나 반전될 수 있음을 의미하며 선행연구(이상경·신우진, 2001; 김석환·이현석, 2005)에서 아파트 가격이 준공 이후 일정 기간 하락하다가 재건축 기대효과가 가격에 반영되면서 가격하락 정도가 완화되거나 상승으로 전환되는 경향과 일치한다. 한편

임대가격에서 나타난 정(+)의 효과는 다세대·연립주택의 특성으로 설명될 수 있는데 건축물 가치가 감소하더라도 토지 가치의 상대적 비중이 확대되면서 입지적 효용과 개발 기대가 반영되기 때문에 노후 건축물이라도 토지지분이 크고 입지 여건이 양호한 경우 임대가격은 상승할 수 있다. 오원석·전재식(2024)은 가로주택정비사업 연구에서 건축연한 30년 기준의 더미변수가 다세대·연립주택 전세가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 실증하였으며 이는 본 연구 결과와 유사하다.

전체층수를 연속형 변수로 반영한 결과 매매가격 계수는 0.027, 임대가격 계수는 0.038로 모두 통계적으로 유의한 정(+)의 영향으로 나타나 층수가 1층 증가할 때 단위면적당 매매가격이 약 2.82%, 임대가격이 약 3.96% 상승함을 의미한다.

입지 변수 중 지하철역 거리의 회귀계수는 매매가격 -0.00009, 임대가격 -0.00005로 모두 통계적으로 유의한 부(-)의 영향으로 나타나 지하철역 거리가 멀어질수록 단위면적당 거래가격이 하락하며, 로그 회귀계수를 100m 단위로 환산하면 거리가 100m 멀어질수록 매매가격은 약 0.85%, 임대가격은 약 0.48% 하락하는 효과로 해석된다.

초등학교 거리의 회귀계수는 매매가격이 0.00006, 임대가격이 0.00015로 두 모형 모두에서 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을 보여 거리가 멀어질수록 단위면적당 거래가격이 상승하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 초등학교 거리의 효과가 지역적 특성 뿐 아니라 학령인구 감소, 가구 구성 변화 등의 인구구조를 반영하여 정(+) 또는 부(-)의 효과로 상이하게 나타날 수 있음을 시사한다.

생활권역 더미변수의 분석 결과 매매가격은 기준 지역인 서남권 대비 도심권이 가장 큰 정(+)의 효과를 보였으며 동남권, 서북권, 동북권 순으로 모두 통계적으로 유의하게 분석되었다. 임대가격은 기준 지역인 서남권 대비 동남권이 가장 큰 정(+)의 효과

를 보였으며 도심권과 서북권이 모두 유의한 정(+)의 영향으로 나타났다. 반면에 동북권은 통계적으로 유의한 부(-)의 영향으로 나타나 임대시장에서 동북권은 상대적으로 소형 또는 원룸형 구조의 낮은 가격을 형성하는 주택으로 구성되어 있거나 주거환경·교통 접근성·지역적 이미지 등이 실거주자 수요층의 선택에 부정적으로 작용했을 가능성을 시사한다.

거래시기 변수는 기준연도(2022년) 대비 매매가격에서 모든 연도가 정(+)의 계수로 나타나지만, 임대가격은 2022년 대비 2023년(-0.069), 2024년(-0.054), 2025년(-0.040) 모두 통계적으로 유의한 부(-)의 계수로 나타나 모아타운 대상지 내 다세대·연립주택의 임대가격이 기준연도에 비해 상대적으로 낮은 수준으로 나타났다.

4.4 프로빗 모형 분석결과

프로빗 모형에서는 모아타운 철회 대상지를 1, 모아타운 관리계획이 수립 중인 대상지를 0으로 종속 변수를 설정하고(승인·고시 완료 대상지 제외), 모아타운 면적과 토지 및 건축물 특성 등이 사업 철회 확률에 미치는 영향을 분석하였다.⁵⁾ 분석 결과는 Table 6과 같고 평균 한계효과(dy/dx)를 함께 산출하여 변수별 영향의 크기를 확률 변화로 해석하였다.

모아타운 면적은 매매모형과 임대모형 모두에서 통계적으로 유의한 정(+)의 영향으로 나타나 모아타운 대상지 면적이 클수록 모아타운 사업이 철회될 확률이 증가함을 의미한다. 한계효과 기준으로 살펴보면 면적이 1,000m² 증가할 때 철회 확률은 매매모

형에서 약 0.57%p, 임대모형에서 약 0.27%p 증가하는 것으로 나타났으며 대상지 규모가 커짐에 따라 이해관계 조정이 복잡해지고 사업추진 부담 커지는 점이 철회 결정에 반영된 결과로 해석할 수 있다.

전용면적의 계수는 두 모형 모두에서 통계적으로 유의한 부(-)의 효과를 보여 주택 규모가 클수록 모아타운 사업 철회 확률이 낮아지는 것으로 나타났으며, 전용면적이 1m² 증가할 때 철회 확률은 매매모형에서 약 0.28%p, 임대모형에서 약 0.35%p 감소하는 것을 의미하며 상대적으로 주거 규모가 큰 주택일수록 정비사업을 통한 가치 상승에 대한 기대가 높아 사업 참여 유인이 긍정적으로 작용한 결과로 해석할 수 있다.

건축물 경과연수는 매매모형에서 5% 유의수준으로 정(+)의 영향을 보였으며 건축물 경과연수의 증심화 제곱항은 1% 유의수준으로 부(-)의 효과가 나타났다. 이와 같은 결과는 건축물의 노후도가 증가함에 따라 일정 수준까지는 모아타운 사업 철회 확률이 증가하지만, 특정 연한을 초과할 경우 철회 확률이 다시 감소하는 역U자형의 비선형 관계가 존재함을 시사한다. 따라서 초기 노후화 단계에서는 사업추진의 불확실성과 비용부담 등으로 인해 철회 결정으로 작용할 수 있으나 노후도가 심화될수록 정비사업을 통한 신규주택 공급 및 자산가치 향상에 대한 기대가 커지면서 사업을 추진하는 유인이 강화되는 것으로 유추할 수 있다.

반면, 임대모형에서는 건축물 경과연수와 건축물 경과연수의 증심화 제곱항이 모두 1% 유의수준에서 부(-)의 효과가 나타나 노후주택일수록 임대수익

5) 서울시 모아주택·모아타운 갈등방지 세부실행계획에 따르면 관리계획 수립 중에 토지등소유자 25% 또는 토지면적 1/3 이상이 반대하거나 찬반 갈등이 심화되어 자치구가 철회를 요청하는 경우, 또는 관리계획의 실효성이 없다고 판단되는 경우 전문가 자문 등 적정성 검토를 거쳐 대상지를 철회할 수 있다. 한편 관리계획 승인·고시 이후에는 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의6에 따라 관리계획 고시 후 3년 이내 사업시행자 지정, 주민합의체 구성 또는 조합설립인가 신청이 없는 경우 등 관리계획의 수립 목적을 달성할 수 없다고 인정될 때 주민 공람 등 관련 절차를 거쳐 관리지역을 해제할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 사업 중단/발생 시점과 제도적 기준의 차이를 고려하여 동일한 분석 기준을 적용하기 위해 승인·고시가 완료된 대상지는 제외하고 분석 범위를 설정하였다.

Table 6. Probit Regression Results for Moa-Town Withdrawal

Variables		Coef.	Robust Std. Err.	dy/dx	Delta-method Std. Err.	
Sales	Moa-Town Area	0.04627***	0.00380	0.00572***	0.00046	
	Exclusive Floor Area	-0.02322***	0.00531	-0.00287***	0.00064	
	Building Age	0.02127**	0.01018	0.00263**	0.00124	
	Centered Squared Building Age	-0.00378***	0.00071	-0.00047***	0.00008	
	Floor Level	0.03524	0.04699	0.00435	0.00578	
	Distance to Subway Station	-0.00587***	0.00077	-0.00073***	0.00008	
	Distance to Elementary School	-0.00265***	0.00035	-0.00033***	0.00003	
	Transaction Year	2023	-0.21698	0.19600	-0.02658	0.02358
		2024	-0.21588	0.20629	-0.02645	0.02438
		2025	0.15906	0.19957	0.02089	0.02697
	Constant		0.61382	0.55808		
	N			833		
	Wald X ² (7)			373.61		
	Prob>X ²			0.000		
Pseudo R ²			0.5956			
Rental	Moa-Town Area	0.01280***	0.00117	0.00274***	0.00025	
	Exclusive Floor Area	-0.01633***	0.00223	-0.00350***	0.00046	
	Building Age	-0.01686***	0.00344	-0.00361***	0.00073	
	Centered Squared Building Age	-0.00078***	0.00026	-0.00017***	0.00006	
	Floor Level	0.07892***	0.01886	0.01691***	0.00403	
	Distance to Subway Station	-0.00735***	0.00028	-0.00157***	0.00004	
	Distance to Elementary School	-0.00074***	0.00013	-0.00016***	0.00003	
	Transaction Year	2023	0.05836	0.06557	0.01257	0.01412
		2024	-0.02617	0.06964	-0.00556	0.01479
		2025	0.04203	0.08427	0.00903	0.01816
	Constant		2.66515***	0.21334		
	N			4,005		
	Wald X ² (7)			1102.53		
	Prob>X ²			0.000		
Pseudo R ²			0.4147			

Note: The dependent variable is a binary indicator of the Moa-Town project status, where 1 denotes Withdrawal Requested or Completed and 0 denotes Management Plan in Progress. Significance levels are indicated as *p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01.

구조 전환에 대한 기대가 커지면서 모아타운 사업 철회 확률이 감소하는 것으로 해석할 수 있다. 또한 노후도가 증가할수록 철회 확률 감소 폭이 가속되는

비선형효과가 존재함을 시사한다.

층수는 매매모형에서는 통계적으로 유의하지 않았으나 임대모형에서는 유의한 정(+)의 효과가 나

타나 층수가 높을수록 임대수의 측면에서 현 상태를 유지하는 효용이 커서 임대시장에서는 사업 철회 가능성이 증가할 수 있음을 시사한다.

입지 특성 중 지하철역 거리는 두 모형 모두에서 통계적으로 유의한부(-)의 영향으로 나타나 지하철역과의 거리가 멀어질수록 모아타운 사업이 철회될 확률이 감소함을 의미한다. 다른 한편으로는 교통 접근성이 우수한 지역은 현재 주택시장 가치 및 임대 가치가 높게 유지될 수 있으므로 소유자들은 불확실성이 높은 모아타운 사업추진을 철회하고 현 상태를 유지함으로써 효용을 극대화하려는 전략적 선택이 반영된 결과로 유추할 수 있다.

초등학교 거리에서도 두 모형은 통계적으로 유의한 부(-)의 영향으로 나타나 학교와의 거리가 멀어질수록 모아타운 철회 확률이 감소하는 것으로 분석되었다. 이는 교육시설 접근성 상대적으로 낮은 지역일수록 주거환경 개선에 대한 잠재적 수요가 크다는 점을 시사하며 정비사업 참여 결정에 긍정적으로 작용한 것으로 해석할 수 있다.

5. 결론

본 연구는 서울시에서 2022년에 기간제 공모방식으로 선정한 모아타운 대상지 64개소를 중심으로 다세대·연립주택 가격의 결정요인과 모아타운 사업 철회 여부에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하고, 두 결과를 비교함으로써 주택 거래가격과 정비사업 의사결정 간의 관계를 실증적으로 제시하였다는 점에서 의의가 있으며 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 헤도닉 가격모형 분석결과 모아타운 관리계획 승인·고시 지역을 기준으로 할 때 관리계획이 수립 중인 지역의 회귀계수는 0.132로 나타났으며, 매매가격에 통계적으로 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이는 모아타운 관리계획이

수립 중인 지역에서 불확실성 요인보다 사업추진에 대한 개발 기대효과와 지역 특성, 주민 의견 등이 복합적으로 작용하여 거래가격에 반영되고 있음을 시사한다.

실제 조사 결과에 따르면 관리계획이 수립 중인 지역은 구역 경계 조정, 반복적인 찬성·반대 동의서 제출, 사업성 재검토 등으로 사업추진이 지연되고 있으나, 관리계획 수립 단계가 단순한 행정절차를 넘어 시장가격 형성에 실질적인 영향을 미치며 이는 장기적으로 주거비 상승과 기존 주민의 이주 압력 증가 등 젠트리피케이션 위험을 내포한다. 따라서 모아타운 정책의 도입 취지에 부합하게 주민 참여를 기반으로 원주민 정착률을 제고하기 위해서는 공공 지원민간임대 연계형 정비사업, 신규 공급모델 등을 활용하여 주택공급 비율을 합리적으로 조정하는 전략적 접근이 요구된다. 특히 노후·저층 주거지의 원주민이 수용할 수 있는 대안을 마련하는 것은, 개발 기대가 시장가격에 반영되는 과정에서 나타날 수 있는 분배적 부작용을 최소화하고 장기적으로 도시재생사업을 통한 지역사회의 발전을 위해 반드시 해결해야 할 핵심 과제이다.

둘째, 모아타운 사업추진 과정에서 대상지 철회 결정에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 주택의 물리적·입지적 특성이 유의미한 영향을 미치는 것으로 확인하였다. 다세대·연립주택의 전용면적 계수는 두 모형에서 유의한 부(-)의 효과를 보여 전용면적이 증가할 때 철회 확률은 감소하는 것으로 나타났다. 층수 변수는 매매모형에서는 유의하지 않았으나 임대모형에서는 유의한 정(+)의 효과로 분석되었다. 또한 입지특성에서 지하철역과의 거리는 매매와 임대모형 모두에서 통계적으로 유의한부(-)의 영향으로 나타나 역과의 거리가 멀어질수록 사업이 철회될 확률이 감소하는 것으로 분석되었다.

이러한 분석 결과를 종합하면, 역세권에 인접한 소형면적의 고층화된 주택일수록 임대수익을 유지

하려는 소유자들의 전략적 선택이 철회 확률에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있으며, 이는 임대가격의 상승 압력을 받는 모아타운 승인·고시 대상지에서도 현상 유지와 개발 편익 간의 이해관계 상충에 직면할 가능성이 있음을 시사한다. 특히 이러한 상황은 모아타운 승인·고시가 완료된 지역에서 주민합의체 구성이나 조합설립인가 없이 구역 해제가 이루어질 가능성을 내포하며 결과적으로 저층 주거지의 난개발 문제로 이어질 수 있다. 따라서 모아타운 관리계획이 승인된 대상지에서는 여러 개의 사업구역으로 추진되는 모아주택 추진현황을 정기적으로 모니터링하고 평가함으로써, 사업철회 가능성을 사전에 관리하고 위험 요인을 조기에 파악하여 대응할 필요가 있다. 궁극적으로 이러한 관리체계를 통해 모아타운 정책의 실행력을 강화하고 신규주택 공급 확대와 주택가격 안정에 기여할 수 있도록 해야 한다.

셋째, 공공기관이 참여한 모아타운 대상지는 규제 완화나 용도지역 상향 등 인센티브 적용이 용이한 구역을 중심으로 선정되었으나, 일부 지역에서는 사업추진에 필요한 전문성 부족과 주차장·도로·공원 등 정비기반시설의 미비로 인해 실질적인 사업 진행에 어려움이 있었다. 이에 서울시는 주민이 자력으로 사업을 추진하기 어려운 지역과 기반시설이 부족한 지역을 새로운 공공지원 대상지로 포함시키는 방안을 마련하였으며, SH공사의 전문성과 공적자금을 활용하여 사업성을 제고하고 서울형 정비 사업을 강화함으로써 주택공급 확대를 도모하고자 하였다.

본 연구에서는 공공기관이 참여한 모아타운 대상지의 다세대·연립주택 매매가격과 임대가격에서 통계적으로 유의한 정(+)의 효과가 확인되었으며 이는 공공지원이 사업추진 과정에서 발생할 수 있는 불확실성을 완화하고 사업의 신뢰도를 높여 시장에 긍정적으로 반영된 결과로 해석된다. 따라서 본 연

구의 분석 결과는 향후 모아타운 정책의 방향성과 공공지원 확대의 타당성을 평가하는 데 있어 중요한 기초자료로 활용될 수 있다. 특히 공공기관의 역할 강화는 사업의 투명성과 신뢰성 제고를 통해 모아타운 정책의 성공적인 추진과 주택공급 확대에 실질적인 기여를 할 것으로 기대된다.

본 연구는 모아타운 정책과 주택가격의 관계를 분석하였으나 다음과 같은 한계점이 있다. 첫째, 모아타운 추진상황에 철회요청 및 철회 완료 대상지를 포함하였으나 5개 권역 전체에서 관측되지 않고 일부 권역에만 나타나 사례 구성의 공간적 불균형에 따른 선택편의(Selection Bias)가 존재할 가능성이 있으며, 이에 따라 분석결과를 일반화하기에는 일정한 제약요인으로 작용한다. 둘째, 본 연구의 프로빗 모형은 대상지 단위의 철회 여부와 개별 거래를 결합하여 분석 단위를 설정함에 따라 관측치 간의 독립성 가정이 위배될 수 있으며, 이로 인해 표준오차가 과소 추정되어 변수의 유의성이 실제보다 민감하게 나타날 수 있는 구조적 한계를 내포하고 있어 결과 해석에 주의가 요구된다. 셋째, 금리 변동·경기침체·건설경기 위축 등 거시경제 여건의 변화가 주택 시장에 미치는 시차적 효과와 시장 내 상호작용을 충분히 통제하지 못했다는 한계가 있다.

따라서 향후 연구에서는 권역별 공간 단위를 적용하여 지역별 주택시장 특성을 반영한 모아타운 정책 효과의 차이를 보다 정밀하게 검증하고, 금리 변동·경기 여건 등 거시경제 요인을 함께 고려한 종합적인 분석으로 발전하길 기대한다.

참고문헌

1. 국토교통부(2021), “공공주도 3080+ 대도시권 주택 공급 획기적 확대방안”, 세종.
2. 권혁삼·김옥연·조필규·오승훈·하동우·강신은(2018), 「소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구」, 대전: 토지주택연구원.

3. 김기묘·박문수(2021), “서울시 가로주택정비사업에 관한 사례연구”, 『부동산산업연구』, 4(2): 65~85.
4. 김석환·이현석(2005), “재건축 기대에 따른 아파트 가격변화 분석”, 『국토계획』, 40(3): 67~78.
5. 김숙현(2024), “신속통합기획 지정이 부동산 가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 명지대학교.
6. 김종근(2021), “자율주택정비사업 추진의 지역별 격차 분석”, 『한국지도학회지』, 21(1): 89~102.
7. 김중수(2022), “소규모주택정비사업의 문제점과 개선방안: 대구광역시를 중심으로”, 『감정평가학논집』, 21(1): 33~61.
8. 김준기(2024), “자율주택정비사업 개선방안 연구”, 박사학위논문, 동의대학교.
9. 김지나·한광호·조원진·노승한(2020), “재건축사업 진행단계가 서울시 재건축 아파트 가격에 미치는 영향 분석”, 『부동산·도시연구』, 13(1): 85~104.
10. 김지은·이재형(2015), 『재개발사업 지연요인 및 개선방안: 서울시를 중심으로』, 서울: 주택산업연구원.
11. 김평기·권영모(2024), “소규모재건축과 역세권 장기전세주택의 사업성 비교분석”, 『경영교육연구』, 39(4): 205~229.
12. 김혜원·최막중(2011), “주택가격 변동성이 옵션가치와 재개발 시점에 미치는 영향”, 『국토계획』, 46(3): 133~141.
13. 김효정·권영상(2025), “서울시 소규모주택정비 관리지역의 공공공간 개선 효과에 관한 연구: 서울시 모아타운 5개소를 대상으로”, 『도시연구』, 27: 175~218.
14. 류경수·최영문·이장우(2024), 『공공지원 소규모주택정비사업 활성화 방안 연구』, 창원: 경남연구원.
15. 류창화·이춘원(2022), “소규모주택재건축사업의 주민 선호도 요인 분석: 의정부시를 중심으로”, 『부동산경영』, 26: 285~307.
16. 박신영(2021), “재개발임대주택 공급제도의 도입상황 및 특징분석”, 『LHI Journal』, 12(3): 51~65.
17. 변창흠(2012), “재정비사업 추진방식의 다양화와 SH공사의 역할”, 『주택도시연구』, 2(2): 3~10.
18. 서울특별시(2022.1.20), “서울특별시고시” 제2022-38호.
19. 서울특별시(2022.6.23), “서울특별시고시” 제2022-274호.
20. 서울특별시(2022.10.27), “서울특별시고시” 제2022-427호.
21. 서울특별시(2023), “서울시, SH참여 모아타운 공공관리 시범사업 대상지 6곳 선정”, 서울.
22. 서울특별시(2024), “서울시, 공공기관 참여 모아주택 선정…SH·LH 지원속 신속한 공급 기대”, 서울.
23. 서울특별시(2025), “모아주택·타운 활성화를 위해 추가적인 규제완화, 공공지원 강화 및 세심한 갈등관리로 안정적 사업을 지원할 예정”, 서울.
24. 성현곤(2023), “공간적 하위시장의 주택가격 불확실성이 주택재정비사업의 소요기간에 미치는 영향: 서울시 자치구를 중심으로”, 『국토계획』, 58(1): 104~118.
25. 오동훈·이민석(2004), “주택재건축사업의 진행단계별 가격상승규모 추정에 관한 실증연구”, 『국토계획』, 39(6): 143~155.
26. 오원석·전재식(2024), “가로주택정비사업이 인근연립·다세대 가격에 미치는 영향: 서울시 관악구와 부천시 오정구 비교 중심으로”, 『주거환경』, 22(4): 39~54.
27. 우수진·권혁삼·김성훈(2025), “소규모주택정비 관리지역 현황진단을 통한 실효성 제고 방안 연구: 54개 고시 지역을 중심으로”, 『주거환경』, 23(1): 121~133.
28. 이상경·신우진(2001), “재건축 가능성이 아파트 가격에 미치는 영향”, 『국토계획』, 36(5): 101~110.
29. 이수정·노승한(2023), “자율주택정비사업의 특성이 공공임대주택 공급량에 미치는 영향분석”, 『부동산학연구』, 29(4): 41~62.
30. 이수정·노승한(2025a), “소규모주택정비 관리지역의 다세대·연립주택 매매 및 임대가격 특성 분석: 서울시 모아타운을 중심으로”, 『2025년 한국부동산분석학회 하반기 학술대회』.
31. 이수정·노승한(2025b), “서울시 모아타운 관리계획 승인 및 고시 지역의 주택가격 특성 분석: 다세대·연립주택을 중심으로”, 『부동산분석』, 11(1): 179~198.
32. 이수현·유선종(2025), “모아타운과 토지거래허가제의 중첩효과: 서울 중랑구 다세대·연립주택을 중심으로”, 『주거환경』, 23(3): 117~133.
33. 이승우·허윤경(2018), “가로주택정비사업 활성화 방안”, 『건설이슈포커스』, 1: 1~30.
34. 이연경(2025), “소규모주택정비사업을 통한 생활SOC 조성 특성에 관한 연구”, 박사학위논문, 성균관대학교.
35. 이영란(2018), “소규모주택정비사업 내 소형 임대주택 공급 활성화 방안”, 박사학위논문, 건국대학교.

36. 이재원·이상엽(2021), “재개발사업 구역 내 주택 가격 결정요인별 영향 분석”, 「부동산학연구」, 27(1): 37~49.
37. 이현석(2001), “공간시장과 자본시장의 연결관계를 고려한 부동산시장 구조분석”, 「부동산학연구」, 7(1): 17~31.
38. 임종욱·이춘원(2019), “가로주택정비사업 저해요인에 관한 연구: 서울특별시 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 37(3): 259~274.
39. 임혜연·김경민(2025), “소규모주택정비사업 추진기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 가로주택정비사업을 중심으로”, 「주택연구」, 33(3): 37~65.
40. 임희지·양은정(2021), “다세대·다가구주택지 과밀 개선 위한 연계형 가로주택정비사업 제도화 방안”, 서울: 서울연구원.
41. 장성환(2010), “도시정비사업 추진 과정에서의 이해 집단 간 갈등 구조 분석”, 박사학위논문, 연세대학교.
42. 장윤배·조하영(2019), 「소규모주택정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 연구」, 경기: 경기연구원.
43. 정도훈·권익현·유석연(2024), “소규모주택정비관리 지역 거점시설 설치계획의 실효성에 관한 연구: 서울시 모아타운 관리계획 최초 수립시 4개소를 중심으로”, 「도시설계」, 25(4): 103~122.
44. 정동규·윤희연(2016), “뉴타운 사업의 지정과 해제 과정이 인접지역 주택가격에 미치는 영향”, 「대한건축학회논문집」, 32(9): 37~48.
45. 정우성·송선주·신종철(2019), “단독주택 재건축 지역의 주택가격 영향요인에 관한 연구”, 「주거환경」, 17(1): 103~119.
46. 조필규(2024), “모아타운 정비사업 활성화를 위한 제도개선 방안 연구”, 「토지공법연구」, 105: 69~90.
47. 지규현·최성호·주현태·이창무(2017), “수도권 주택 건설 착공시기에 대한 생존분석”, 「주택연구」, 25(3): 117~132.
48. 최종권(2022), “소규모정비법상 관리지역에 관한 법적 쟁점”, 「중앙법학」, 24(4): 291~320.
49. 한상훈(2021), “공공정책의 통제수단으로서 형량명령의 이해”, 「LHI Journal」, 12(1): 31~43.
50. Bliss, C. I. (1934), “The Method of Probits”, *Science*, 79(2037): 38~39.
51. DiPasquale, D. and W. C. Wheaton (1994), “Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices”, *Journal of Urban Economics*, 35(1): 1~27.
52. Rosen, S. (1974), “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”, *Journal of Political Economy*, 82(1): 34~55.
53. 국가데이터처, “KOSIS 국가통계포털”, 2025.9.7 읽음. <https://kosis.kr/index/index.do>.
54. 서울특별시, “모아타운 추진현황”, 2025.8.25 읽음. <https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/516139> (in Korean).
55. 행정안전부, “공공데이터포털”, 2023.8.31 읽음. <https://www.data.go.kr/>.

요약

본 연구는 2022년 서울시에서 공모방식으로 선정한 모아타운 64개소를 대상으로 다세대·연립주택의 매매 및 임대가격 특성을 헤도닉 가격모형을 통해 분석하고, 모아타운 사업 철회 결정에 영향을 미치는 요인을 프로빗 모형으로 실증하였다. 첫째, 헤도닉 가격모형 분석 결과 매매가격에 대한 영향력은 모아타운 관리계획 수립 중인 지역에서 가장 크게 나타났으며 임대가격에 대한 영향력은 철회요청 또는 철회 완료 대상지에서 가장 큰 것으로 분석되었다. 공공기관의 참여는 매매 및 임대가격 모두에 정(+) 영향을 미쳤으며, 모아타운 면적은 임대가격에만 정(+)의 영향이 나타났다. 건축물 경과연수는 매매 및 임대가격에 부(-)의 영향으로 나타났으며, 건축물 경과연수 중심화 제공하는 정(+)의 영향으로 나타나 일정 수준 이상의 노후 건축물에서 개발 기대와 토지 지분 가치가 가격에 반영될 수 있음을 보여주었다. 입지특성에서 매매·임대가격은 초등학교 거리가 멀수록 상승하는 정(+)의 영향을 미치고, 지하철역 거리에는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 프로빗 모형 분석 결과 모아타운 대상지 면적은 철회 확률에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 대상지 규모가 클수록 사업추진 과정에서의 이해관계 조정의 어려움이 철회 결정으로 이어질 가능성이 있음을 시사한다. 반면, 지하철역 거리와 초등학교 거리의 입지 변수는 철회 확률에 통계적으로 유의한 부(-)의 영향으로 나타나, 교통 및 교육의 편의성과 접근성이 상대적으로 열악한 지역일수록 정비사업을 통한 개발 필요성이 크게 인식되면서 사업 철회 가능성 낮아지는 경향이 확인되었다. 본 연구는 정책 도입 초기에 선정된 모아타운을 대상으로 다세대·연립주택의 가격 특성과 사업 철회 여부에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하고 정책의 실효성을 제고하기 위한 시사점과 기초자료를 제공하였다는 점에서 의의가 있다.

주제어: 소규모주택정비 관리지역, 소규모주택정비 관리계획, 소규모주택정비사업, 모아타운, 공공지원