

닐 스미스와 젠트리피케이션, 그리고 한국*

Neil Smith, Gentrification, and South Korea

이선영**

Glass의 개념 정의에 기원한 고전적 젠트리피케이션은 도심지역의 저소득층 주거지로 중간계급이 오래된 주택을 수리해 이주해옴으로써 기존의 저소득층을 대체하는 과정으로 서구에서 오랜 기간 연구가 진행되어왔다. 도시의 변화가 점차 복잡해지고 다양한 요소와 연결되면서, 형태와 과정면에서 젠트리피케이션은 다양한 모습으로 변화되어왔다. 한국 젠트리피케이션 연구의 확장을 위해 본 연구는 서구에서 진행된 고전적 젠트리피케이션에서 현재까지의 연구 동향을 닐 스미스의 논쟁을 중심으로 살펴보고, 이러한 논의가 한국 도시 상황 설명에서 유용성을 평가한다.

주요어: 젠트리피케이션, 닐 스미스(Neil Smith), 지대 격차, 불균등 개발, 이주

1. 서론

젠트리피케이션은 Glass(1964)가 50년 전 중간계급에 의해 도심에 위치한 노동자 계급의 주거지역의 오래된 역사적 주택들이 물리적으로 개선되면서 노동자 계급이 중간 계급에 의해 쫓겨나는 런던의 도시사회공간 변화를 설명하기 위해 만든 용어이다. 젠트리피케이션은 ‘젠트리(Gentry)’

* 본 논문의 일부는 2015년 11월 27일 서울문화재단이 주최한 ‘예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생’ 국제 심포지움에서 발표된 논문을 수정·보완한 것임.

** 킹스칼리지런던 지리학 박사(seonkings11@gmail.com)

라는 영국의 한 계급에서 기원한 것으로 영국의 사회적 배경에 기반을 둔 용어지만, 1960년대 이후 현재까지 영국과 북미를 중심으로 도시변화를 설명하는 데에 정책적·정치적 중요성을 가지고 많은 이론적·경험적 연구가 지난 50년간 활발히 진행되었다.

이와 상반되게 젠트리피케이션은 한국에서는 매우 생소한 단어에 지나지 않았다. 1980년대 말부터 학술지에서 젠트리피케이션이라는 용어가 등장한 이래 그와 관련된 연구가 조금씩 소개되었다. 그 후, 한국의 사례를 중심으로 한 몇몇 실증연구가 이뤄져 왔으나 여전히 일반인과는 거리가 있었다. 그러나 최근 한국에서 젠트리피케이션이라는 용어가 유행처럼 사용되고 있다. 신문과 방송에서도 자주 접하는 용어가 되었다. 때로는 도시재생의 한 방법으로 쇠퇴한 구도심 지역을 활성화시킬 수 있는 ‘마법’으로(《경향신문》, 2015.04.24), 때로는 ‘마을 만들기의 적’으로 젠트리피케이션이라는 용어가 등장하고 있다(《매일신문》, 2015.02.16). 젠트리피케이션이 근래에 마치 유행처럼 널리 회자되고 있는 것과 달리 한국에서 젠트리피케이션에 대한 구체적 논의는 아직 초기 단계다. 언론에서 젠트리피케이션으로 보도되고 있는 한국 도시의 변화가 서구의 그것과 같은 현상인지, 아니면 다른 것을 같은 이름으로 부르고 있는 것은 아닌지, 젠트리피케이션으로 규정한다면 서구의 그것과의 유사점과 차이점은 무엇인지, 한국의 젠트리피케이션의 특징은 무엇인지, 왜 지금 이렇게 젠트리피케이션에 대한 관심이 증가하고 있는지 등에 대한 심도 있는 논의는 많지 않다.

이러한 배경에서 본 연구는 현재 한국 도시 공간 변화를 설명하는 데서 중요한 개념으로 등장한 젠트리피케이션이 한국 상황에서 어떻게 적용되고 설명될 수 있는지에 대한 논의의 장을 열고자 한다. 이를 위해 서구에서 오랜 기간 이루어진 젠트리피케이션의 이론적·경험적 연구를 재조명하고, 한국 상황에 주는 시사점을 고찰하여 한국의 젠트리피케이션 연구 방향을 모색해보자 한다. 다음 2절에서 최근 급증하고 있는 젠트리피케이션에 대한 대중 매체 보도 특히 신문 기사를 중심으로 한국에

서 젠트리피케이션은 언제부터 어떻게 대중에게 인식되었으며 유행하게 되었는가를 고찰한다. 이를 통해 대중매체에서 이해하는 한국의 젠트리피케이션의 모습을 밝히고자 한다. 3절에서는 젠트리피케이션에 대한 기존 국내 학술 연구 분석을 통해 한국에서 젠트리피케이션 논의를 정리하여 현 대중매체 속 젠트리피케이션과 비교한다. 4절에서는 한국 젠트리피케이션 현상을 설명하는데 있어서 중요한 시사점을 줄 수 있는 대표적인 젠트리피케이션 연구자인 Neil Smith의 연구를 중심으로 한국 젠트리피케이션을 바라보는 관점과 분석틀을 모색해보고자 한다. 마지막으로 5절에서는 결론을 맺고 시사점을 도출한다.

2. 대중매체 보도를 통해 본 한국의 젠트리피케이션

젠트리피케이션에 대한 미디어의 관심은 <표 1>에서 보듯이 2015년 들어 폭발적으로 증가했다. 2015년 1월 이후 현재까지 거의 매일 언론에 젠트리피케이션이 보도되다시피 했으며, 이에 대한 관심과 논쟁은 쉽사리 식을 것처럼 보이지 않는다. 네이버 뉴스 기사 검색 기능을 통해 살펴본 결과, ‘젠트리피케이션’ 또는 ‘gentrification’이라는 단어가 본문이나 제목에 등장하는 신문기사는 2016년 2월 초 현재 총 1217건이었다. 그중 2015년 1월 1일 이후 보도된 것이 1095건으로 전체 기사의 90%를 차지하며, 최근 한 달간 282건이 보도된 것으로 나타났다. 젠트리피케이션이란 단어는 2004년 처음 신문기사에 등장했는데, 초기에는 젠트리피케이션이라는 원어가 그대로 사용되기보다는 ‘도시회춘’(《서울신문》, 2004.05.28), ‘도심회귀’(《서울신문》, 2006.03.17), ‘도심고급주택화’(《프레시안》, 2007.11.15) 등으로 번역되었다. 2014년까지는 해외의 사례를 소개하거나 젠트리피케이션의 뜻을 설명하는 기사가 대부분으로, 한국 도시변화를 설명하기 위해 젠트리피케이션을 사용한 것은 극히 소수였다.

그러나 최근 젠트리피케이션을 제목으로 전면에 내세운 다큐멘터리가

<표 1> 젠트리피케이션 보도 건수 변화

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
건수	2	0	1	1	1	0	1	6	16	20	45	813

공중파¹⁾를 탈 정도로 젠트리피케이션은 우리 주변에서 쉽게 접하는 단어가 되었다. 몇몇 경우는 ‘사회계층이동현상’(《이데일리》 2015.06.13), ‘문화백화현상’(《매일경제》 2015.09.11), ‘도시재활성화’(《서울신문》 2015.09.25) 등으로 번역되기도 하나 대부분의 경우 원어 그대로 사용되고 있다. 한국에서 현재 나타나고 있는 특정 도시현상을 설명하기 위한 용어로 젠트리피케이션이란 새로운 용어가 바로 제시됨에 따라 짧게 젠트리피케이션의 용어를 부가 설명하고 있다. 그러나 공통된 정의가 제시되기 보다는 각 기사별로 다양한 정의가 사용되고 있다. 이처럼 한국에서 젠트리피케이션이 정확히 어떤 것인가에 대한 논의가 확립되기도 전에 ‘한국식 젠트리피케이션’(《이코노믹리뷰》, 2015.06.25)’이라는 말이 신문기사에 등장하고, 일부 지자체에서는 젠트리피케이션을 막기 위한 조례가 제정되는(《경향신문》, 2015.09.04) 등 젠트리피케이션이 현재 한국 도시에서 핫이슈가 되고 있다.²⁾

현재 한국의 신문기사에서 이해하는 젠트리피케이션이 무엇인지 정리해보면 아래 기사에서 볼 수 있듯이 공통점이 있다. 바로 다른 지역과 차별화된 분위기를 가진 탓에 외지인에게 소위 ‘뜨는’ 동네로 인식된 북촌, 서촌, 경리단길, 홍대, 신촌, 이태원, 대학로, 가로수길, 성수동 등의

1) KBS, <추적 60분: “대학로-홍대-서촌 등…… 문화가 사라져가는 도시, ‘젠트리피케이션’>(2015.07.08).

2) 한국의 도시변화를 젠트리피케이션과 연결 짓는 기사의 90% 이상이 서울을 사례로 이야기하고 있다. 부산, 대구, 제주도와 같은 지방도시의 이야기가 간혹 나오기도 하지만 소수일 뿐이다. 한국 도시 체계에서 서울이 차지하고 있는 위상과 도시발달의 차이 때문에 다른 지역에 비해 젠트리피케이션이라 이름 붙일 수 있는 현상이 더욱 눈에 띄게 나타나고 보도되는 듯하다.

지역에서, 동네가 뜨는데 기여한 임차 상인과 건물주 사이에 갈등이 일어나고, 떠난 원주민을 대신해 막강한 자본력으로 무장한 외지인과 프랜차이즈 상업시설이 침투하는(《프레시안》 2015.04.21) 등의 현상을 젠트리피케이션이라고 설명하고 있다. 이러한 상업공간에서의 현지주민과 외부인과의 갈등을 젠트리피케이션으로 명명하고, 원주민의 이주문제, 장소성 상실, 문화의 획일화라는 부정적 측면을 부각시키면서 지역 고유성을 보존하는 것이 중요함을 강조하고 있다.

“서촌에 사람과 돈이 몰려오자…… 꽃가게 송 씨·세탁소 김 씨가 사라졌다”(《한겨레》 2014.11.24.)

“하나들 사라지는 이웃들…… 북촌 ‘괴담’, 머지않았다”(《오마이뉴스》 2014.10.29)

“힘들여 상권 키워 냈더니 임대료 올리며 나가라니요”(《경향신문》 2014.12.01)

“대기업프랜차이즈 젠트리피케이션에 내쫓기는 임차상인들”(《시사저널》 2015.08.27)

이와 같이 현재 대중매체에서 관심을 받고 있는 한국에서 소위 젠트리피케이션이라 명명되는 현상은 한 동네, 골목길의 독특한 문화 내지는 지역의 고유성이 상업화됨에 따라 나타나는 사회적·공간적 변화를 의미한다. 서울의 중심부 지역으로 양호한 교통여건이지만, 그동안 개발의 중심축에서 벗어나 있던 지역이 관심을 받게 되면서 지가와 임대료의 급격한 상승을 유발하여 기존 주민—상가 세입자를 중심으로—의 정주여건을 악화시켜나가는 한국 도시의 사회적·공간적 변화를 젠트리피케이션이라고 규정하고 있다. 이는 Glass(1964)가 처음 젠트리피케이션이란 단어를 사용한 이래 발생지역(도심에서부터 시골), 젠트리피어(gentrifier)의 구분(신중단계급에서부터 정부), 건축물의 변화(개보수에서 신축)에 상관없이 주택 계급변화라는 측면, 즉 주거 젠트리피케이션(residential gentrification)

에 대한 논의가 주를 이루었던 서구의 젠트리피케이션 담론과는 사뭇 양상이 다르다. 서촌, 북촌과 같은 역사적 동네의 한옥을 비롯한 오래된 건축물과, 홍대, 대학로처럼 예술가들이 모여 형성한 문화 공간이 트렌디한 카페와 레스토랑, 부띠끄샵으로 변모하며 많은 관광객을 끌어들이고 소비공간으로 변화해가는 데 초점을 두기 때문이다. 현재 한국에서 주목 받고 있는 젠트리피케이션이라 명명되는 도시변화 현상은 한 지역에서 일어나는 물리적 환경 개선을 통한 주거계급의 상향이라기보다는, 서구에서 연구된 상업 젠트리피케이션(commercial gentrification), 관광 젠트리피케이션(tourist gentrification), 문화 주도의 젠트리피케이션(culture-led gentrification), 소매업 젠트리피케이션(retail gentrification)과 유사한 면이 많다.

3. 한국에서 젠트리피케이션 연구의 현황

2절에서 살펴본 미디어 속 한국의 젠트리피케이션을 설명하기 위해 참조할 국내 연구는 충분하지 않다. 1960년대부터 논의가 활발하게 이뤄진 서구와 달리, 한국에서는 젠트리피케이션 개념이 1980년대 후반에 등장해서 최근 십여 년 사이에 젠트리피케이션에 대한 학술적 관심이 증가했다. 젠트리피케이션을 제목으로 또는 핵심어로 사용한 학술지논문과 학위논문은 2016년 2월 현재 약 60여 개 정도이며 2000년대 들어 급증했다³⁾. 1980년대와 1990년대 연구들은 주로 고전적 의미의 젠트리피케이션 개념을 중심으로 새로운 개념을 소개하는 정도였다. 한국에서 고전적 의미의 젠트리피케이션 연구가 부족한 것은 지난 50년간 한국 도시개발이 도시 팽창과 신도시 건설에 중점을 둔 탓에 고전적 의미의 젠트리피케이션이 발생하기가 어려웠기 때문이다. 영국에서 고전적 의미의 젠트리피케이션은 도심과 그 주변 지역의 빅토리안 또는 조지안 주택을 젠

3) 학술연구정보서비스를 이용해 검색한 결과로 젠트리피케이션을 주된 이론적 프레임으로 사용하지 않은 연구들은 분석에서 제외했다.

트리파이어들(gentrifier)이 직접 수리 및 개선하면서 발생했다. 전쟁과 빠른 도시화 과정을 거치면서 전통적이고 역사적인 주택들이 소멸되고 아파트로 대체되어, 소수의 역사적 주택만 남아 있는 한국 현실에서 고전적인 형태의 젠트리피케이션이 나타나는 것은 어렵다. 이러한 맥락에서 한국에서 고전적인 젠트리피케이션이 발생할 가능성이 제한적이었으며, 이와 관련된 실증연구를 수행하기 어려웠다고 볼 수 있다. 그러나 2000년대 들어 젠트리피케이션에 대한 관심은 확대되어 한국 사례를 중심으로 한 연구가 점차 증가했다. 한국의 젠트리피케이션에 관한 대다수의 경험연구들은 현재 미디어에서 자주 언급되는 지역의 변화가 아니라 한국의 도시(주택)재개발 또는 도시재생사업으로 인한 변화를 젠트리피케이션으로 논했다.⁴⁾ 한국에서 재개발에 관한 연구는 1980년대 합동재개발이 시작된 이래 오랜 기간 많은 학자가 관심을 가지고 연구해온 분야지만, 재개발을 젠트리피케이션이라는 관점에서 분석하는 연구는 2000년대 들어 본격화되었다.

영국에서 젠트리피케이션이란 단어가 처음 등장하던 시기에는 젠트리피케이션이 주거 재개발을 통해서 나타나지 않았으며(Butler, 1997), 초기 주거재개발은 사회주택(council housing)건설로 젠트리피케이션과는 무관했다(Cameron, 2003: 2371)는 점을 고려한다면, 한국의 재개발을 젠트리피케이션(특히 고전적 젠트리피케이션)으로 규정할 수 있는가에 대해 이견이 제시될 수 있다. 그러나 한국의 재개발을 젠트리피케이션으로 규정하는 경험연구들은 한국에서 물리적 환경 개선과 더불어 거주자의 사회계층의 상향이 나타나는 한국 재개발의 속성에 주목하고, 한국에서 젠트리피케이션의 특징을 추적하고 서구의 그것과 어떤 유사점이 있는지 추적했다. 그러나 한국에서 재개발 이후 이주한 이들의 가구구성과 인구학적 특징이 전형적인 중산층 거주지역의 그것과 별 차이가 나지 않으며(Ha, 2004),

4) 외곽지역 주거지 재개발(Ha, 2004; Shin, 2009)과 도심지역의 도시재생 또는 재개발 지역(이선영·주경식, 2008; Kim, 2010; 최병현, 2012)을 젠트리피케이션으로 설명하는 경우다.

가옥주의 직업과 소득 측면에서 서구의 젠트리피어와 많은 유사점을 공유하지 못함을 발견하면서(김걸, 1999) 초기 경험연구에서는 한국 재개발 전후의 변화를 젠트리피케이션으로 볼 수 있다는 점을 제시하는 정도에서 그쳤다. 그러나 점차 젠트리피케이션을 고전적 정의로 협소하게 이해하던 것에서 벗어나, 한국의 재개발(뉴타운 사업)을 젠트리피케이션으로 적극적으로 설명하며 체계적으로 접근하고자 하는 연구가 2000년대 후반 들어 다수 발표되었다.⁵⁾

이러한 연구들은 발생지역, 형태, 행위자리는 측면에서 한국 도시재개발과 서구의 젠트리피케이션이 다른 현상처럼 보이나 재개발은 본질적으로 젠트리피케이션의 다른 이름에 지나지 않음을 강조하고 있다. 뉴타운, 도시 재생, 합동재개발과 같은 다른 이름으로 추진되어 온 한국 재개발은 근본적으로 물리적 정비를 통한 부동산 개발 이익 추구, 그로 인해 양산되는 불균등한 부의 분배 과정으로서 서구의 젠트리피케이션의 발달에서 볼 수 있는 일련의 선형적 변화과정이 아니라, 정부 정책이 야기하는 젠트리피케이션(policy-driven gentrification)으로 볼 수 있다(Kim, 2010). 정부가 재개발 지역, 새로이 건설될 주택의 수, 형태 등을 결정하고 토지 용도 변경을 통해 지대격차를 만들어, 고도로 자본을 축적할 수 있는 기회를 창출함으로써 재개발이 진행되기 때문이다. Lee(2014)는 이러한 젠트리피케이션은 정부가 개입하지 않았다면 그렇게 빠른 속도와 규모의 변화를 가져올 수 없었다는 측면에서, 중간계급의 개인의 역할보다 정부 주도의 신축 개발 젠트리피케이션(new-build gentrification)의 형태로 지속되어왔음을 강조했다. Shin & Kim(2015)과 Ha(2015)는 한국의 재개발을 내생적 젠트리피케이션으로 정의했으며, 이러한 한국의 재개발 제도에서 핵심축인 지주와 가옥 소유주의 역할에 초점을 두어 임대인에 의해 시작

5) 흥미로운 것은 이러한 입장의 연구들이 대부분이 국외에서 발표되었다는 점이다. 국내에서는 너무나 익숙한 현상인 재개발의 진행과정과 결과가 해외의 그것과는 많은 차이점이 있다는 점 때문에 한국식 젠트리피케이션 내지는 동아시아 개발국가에서 나타나는 젠트리피케이션으로 설명된다.

된 젠트리피케이션(landlord-initiated gentrification, Ha, 2004)이자 소유주에 의해 시작된 젠트리피케이션(owner-initiated gentrification)(Lee et al., 2003)으로 명명하기도 했다. Kyung & Kim(2011)은 Hackworth & Smith(2001)의 젠트리피케이션 변화 모형에 기반을 두어 1960년대 이후 한국 도시재개발에서 국가, 민간영역, 거주자의 역할의 변화에 따라 변화되는 한국의 젠트리피케이션에 대한 모형화를 시도하기도 했다.

그러나 이러한 주거 젠트리피케이션 연구로는 현재 미디어에서 젠트리피케이션이라 보도되는 현상과 발생지역을 충분히 설명하지 못한다. 이기웅(2015)은 국내 주거 젠트리피케이션 연구에서 재개발이란 기존의 용어 대신에 굳이 젠트리피케이션이란 용어를 사용하여야 하는가에 의문을 던지며, 현재 한국에서 젠트리피케이션으로 주목받는 현상은 문화와 미적인 요소가 결합된 것으로 도시재개발과는 다른 맥락에서 이해해야 한다고 주장했다. 기존 주거 중심의 젠트리피케이션 연구와 달리 ‘문화’를 중심으로 한 젠트리피케이션 연구는 2000년 후반 들어 하나둘 등장했다. 삼청동길에 대한 연구를 시작으로 갤러리와 같은 문화·예술 시설의 입지에 따른 지역의 변화, 문화시설이 가져온 삼청동길의 상업시설의 종류와 성격의 변화를 가치 상향적 상업화로 문화주도 젠트리피케이션이 상업화되어 가는 과정으로 젠트리피케이션을 설명했다(이찬, 2008; 정지희, 2008; 김봉원·권니아·길지예, 2010). 이러한 맥락에서 홍대(진창중, 2013; 황준기, 2015), 경리단길(Jeong et. al. 2015), 서촌(신현준, 2015), 가로수길(김필호, 2015; 허자연, 2015)과 같은 최근 젠트리피케이션으로 주목받는 지역의 변화에 대한 학술적 연구가 증가하고 있다. 반면 김동영(2010)과 김규원(2014)은 예술과 문화가 주요 도시재생의 전략이 된 최근의 도시정책변화라는 측면에서 젠트리피케이션의 발생과 진행과정에서 문화시설과 예술가의 역할을 다면적으로 분석하기도 했다. 이러한 연구들은 각 지역에서 젠트리피케이션의 발생원인과 관련 행위자를 밝혀내고, 변화과정을 추적해나감으로써 현재 사회적으로 주목받고 있는 현상에 대한 이해를 증진하고 이론적 근거를 마련하는 데 토대를 제공한다는 점에서

의미가 크다.

그러나 이러한 경험연구가 현재 한국 미디어에서 집중적으로 조명을 받고 있는 상가 세입자의 문제를 체계적으로 설명하기에는 한계가 있어 보인다. 국내 연구에서 한국의 재개발을 젠트리피케이션으로 이해한 것에서도 알 수 있듯이 도시재개발, 뉴타운 개발 사업 등 여러 이유로 원주민이 외지인에 의해 삶을 잃고 쫓겨나는 현상이 반복되어 온 한국 현실에서, 외부에서 새로이 유입된 이주민과 기존 주민 간 갈등은 결코 낮은 일이 아니다. 그런데 왜 이 현상이 지금처럼 많은 관심을 받게 된 것일까? 왜 기존의 언어가 아닌 다른 언어를 찾고 젠트리피케이션이 그에 대한 답으로 주목받는 것일까? 왜, 특히 상가 세입자를 중심으로 한 비자발적 이주와 저항이 젠트리피케이션이라는 새로운 용어로 언론에 주목을 받게 된 것일까? 이 같은 질문 대한 답을 찾기는 어렵다.

이상에서 살펴본 2000년대 들어 진행된 경험 연구들은 한국 도시 상황에서 젠트리피케이션 적용 여부를 고찰했다는 점에서 의미가 있다. 그러나 아직은 한국에서 발생하는 젠트리피케이션에 대한 경험연구가 충분하지 않으며 이론연구 또한 제한적이다. 서구에서 나타난 젠트리피케이션이 실제로 나타나는지, 이 용어를 그대로 사용하는 것이 적합한 것인지, 만약 젠트리피케이션이라 명명할 수 있다면 어떤 유사점과 차이점이 있는지, 한국의 사회구조와 도시구조의 변동이라는 거시적 틀과는 어떤 관계에 있는지 등에 대한 좀 더 심층적인 이론적 논의가 필요하다. 따라서 더 많은 경험적 연구를 바탕으로 한국의 젠트리피케이션에 대한 이론 연구를 진행하여 경험적·이론적 연구의 차이를 좁혀 나가야 할 것이다.

4. 닐 스미스 젠트리피케이션 연구의 시사점

Glass가 명명한 젠트리피케이션이 도시의 변화가 점차 복잡해지고 다양한 요소와 연결되면서 젠트리피케이션은 다양한 모습으로 변화되어왔

으며 정의 또한 확장되어 왔다. 그러나 젠트리피케이션을 정의하는 데서 가장 핵심은 건조환경의 물리적 변화와 사용을 둘러싼 기존 사용자와 그들보다 더 높은 사회경제적 지위를 가진 새로운 사용자 간의 대립과 갈등으로 공간투쟁이라는 관점에서 젠트리피케이션을 바라봐야만 한다. 즉, 젠트리피케이션은 사회·공간 재구조화에서 나타나는 불평등과 불공정성이 표출되는 공간을 둘러싼 사회적 갈등의 최전선이다. 이를 현 한국 도시변화를 설명하는 프레임으로 사용한다는 것은 그만큼 공간생산에 내재된 힘의 불균등함을 그 어느 때보다 크게 인식하고 있다는 것을 방증한다.

기존의 도시(재)개발 방식은 공간 재구조화, 사회 계층화, 계급이동화에 심각하게 부정적인 영향을 미쳐, 사회 공간적 양극화는 심화되었다. 한국 도시재구조화 과정은 제로섬 게임과 같다. 도시 재구조화의 손익이 배분되는 데 있어서 어느 누구도 패자가 되지 않게 할 수 없는지, 강제가 주가 발생하지 않는 바람직한 도시 변화의 예는 없는지, 긍정적 방향으로 가는 공공정책을 수립할 수 있는 방안은 없는지 고민하게 한다. 오랜 기간 시민의 참여가 제한적인 채 자본의 이익추구를 위한 도시개발을 추진해온 한국에서 기존의 사회 부정의를 심화시키는 불균등한 개발에 대한 비판이 증가하면서, 공간생산에 국가와 자본이 행사했던 힘의 역학관계를 근본적으로 재조정하기 위해 나타난 최근의 여러 사회적 도전과 대안 찾기 운동의 등장도 젠트리피케이션에 대한 관심을 증폭시켜나가는 원인이다. 즉, 젠트리피케이션이라는 용어가 대두하게 된 것은 사회와 공간에 대한 불평등을 강조하고 새로운 접근방식을 추구하고자 하는 사회 변화에 따른 것이다. 이러한 변화는 크게는 소위 갑의 횡포로 대변되는 우리 사회에 만연해 있던 사회적 불평등에 대한 자각과 그에 대한 비판의 증가와 그 궤를 같이 한다고 할 수 있다. 좀 더 민주적이고 평등하고 정의로운 사회와 도시에 대한 바람이 커짐에 따라 사회적·공간적 부정의에 대해 민감해지고 있다.⁶⁾ 이런 측면에서 Neil Smith의 정치경제학적 접근은 누가 권력을 가지고 가지지 못했는지 왜 이러한 차이가 발생

했는지를 이해할 수 있게 도와주며 그들의 관계가 저항에 따라 어떻게 변화되어 가는지를 설명하는 데 유용하다. Smith의 젠트리피케이션 연구는 한국에서 젠트리피케이션의 원인과 실체를 파악하는 데 중요한 설명 프레임을 제공해줄 뿐 아니라 젠트리피케이션에 대한 저항과 저항의 방법에 대해 중요한 질문을 던져 더 나은 도시의 미래를 논의하는 출발점이 될 것이다.

1) 국가와 자본

1960~1970년대에 주도적이었던 소비자 주권(consumer sovereignty), 수요 중심의 젠트리피케이션 설명 방식의 한계점을 반박하며 Neil Smith(1979)는 젠트리피케이션이 교외지역에서 도심으로 사람들이 다시 돌아오는 현상(back to the city movement)이라는 통상적인 견해를 부정하고 이익을 추구하는 투자자본이 도심으로 회귀하는 현상으로 젠트리피케이션을 설명했다. 젠트리피케이션은 부유한 도시 거주자들의 생활양식에 따른 소비자 선택의 결과라는 기존 논의를 자본에 의한 도심지역의 가치 재발견의 결과로 설명함으로써 젠트리피케이션 연구에 새로운 시각을 제공했다. 이러한 Smith의 논의는 경제 재구조화의 맥락에서 도시개발을 설명하는 데서 중요한 지대격차이론(Rent Gap Theory)을 제시했다. 지대격차란 최적의 토지이용 상태에서 얻을 수 있는 잠재적 지대와 현 토지이용 상황에서 자본화될 수 있는 현재 지대와의 차이이다. 즉, 자본축적의 순환이라는 관점에서 잠재적 지대와 현재지대와의 지대격차가 젠트리피케이션의 물적 토대를 조성한다는 것이다.

그러나 Smith는 지대격차가 자연스럽게 발생하는 것이 아니라 국가에 의해 조직된 공공사업과, 공공 모기지 금융, 재정을 관장하는 민관 기구

6) 이는 젠트리피케이션을 보도하는 미디어의 보도 방식에서도 드러나는데, 대다수의 젠트리피케이션 관련 보도는 젠트리피케이션이 가져올 부정적 측면에 초점을 두고 서술하고 있다.

를 통해 지주에서부터 도시계획가, 은행가, 부동산 투자자들이 지대격차를 유도해낸다는 사실에 주목했다. 특히 Smith(2010: 61)는 일찍이 국가가 젠트리피케이션을 활성화시키는 인자 가운데 하나로 젠트리피케이션이 야기하는 문제점에 대한 해답을 가지고 있지 않으며 여러 문제의 한 부분임을 강조했다. 자본 순환과정과 조직적인 도시 재구조화 과정의 한 부분으로 젠트리피케이션 발생에 관련된 자본과 정부의 실질적인 역할이 중요해졌음에도 그 실질적인 연결고리를 이해하기는 쉽지 않다(Hackworth and Smith, 2001; Smith, 2002). 젠트리피케이션이 이미 오랜 기간 진행되어 온, 런던과 같은 곳에서 일어난 국가와 대규모 기업자본 주도 하에 도심의 브라운 필드를 비롯해 도시의 저소득층 주거지역 전역에서 신중간계급만을 위한 폐쇄적인 주택단지를 조성하는 신축 개발 젠트리피케이션(new-build gentrification)의 확산이 그 예다(Davidson and Lees, 2005; Lees, 2013). 국가의 도시재구조화 정책은 정부 정책과 부동산 자본의 합작품으로 정부가 유도하는 젠트리피케이션의 실체를 은폐하며(Watt, 2009), 젠트리피케이션을 위한 ‘완곡한 표현’(Porter and Shaw, 2009: 40) 또는 ‘은근한 방식의 젠트리피케이션’(Glynn, 2008: 164)과 다르지 않다고 비판 받고 있다.

이처럼 도시재구조화는 단순히 한 지역을 그대로 둘 것인가 아니면 개발할 것인가를 넘어서는, 즉 누가 무엇을 어디서 어떻게 가질 것인가와 같은 복잡한 문제를 내포한다. 이는 시민의 일상생활 속 정치경제적 권한에 관한 중요한 질문을 제기하는데 도시를 어떻게 재구조화할 것인가, 서로 다른 이익집단간의 합의를 어떻게 이끌어 낼 것인가 같은 중요한 결정 과정이기 때문이다. 그러나 도시개발 의사결정과정은 소수의 사람들에게 의해 좌지우지되고, 그 결과는 이익을 추구하는 개발업자에게 유리한 반면 다수의 시민들은 개발의 모든 비용과 부담을 감당해야 한다. 그 결과 거주공간으로서 도시라는 주요 기능은 약화되고 도시는 부동산 기계(property machines)(Ambrose and Colenutt, 1975)이자 성장기계(growth machines)(Logan and Molotch, 1987)로서 작동한다. 도시 건조 환경이 경제 성장

의 촉진자이자 경제 성장의 장으로서 가장 중요한 요소이기에 도시는 자본 축적을 증가시키고 촉진시킬 수 있도록 끊임없이 변화한다(Fainstein, 1994). Smith는 이러한 점에 주목해서 젠트리피케이션이 이익을 추구하는 도시재구조화 과정의 한 부분으로 체계적으로 발생하며(Smith, 1982: 151~152), 더 많은 이익을 찾아 움직이는 자본의 시소 움직임(seesaw movement)에 따른 불균등한 개발의 상징임을 비판했다(Smith, 2010: 197).

이와 같이 젠트리피케이션을 로컬 단위에서 나타나는 사회공간적 변화에서 자본주의 체제에서 나타는 불균등한 개발로 확대하는 Smith의 논제는 신축 개발 젠트리피케이션으로서 도시재개발에서부터 현재 상업적 젠트리피케이션에 이르는 한국 젠트리피케이션의 발생과 그 특징을 이해하는 데 유의미한 출발점이 될 것이다. 강한 국가 정책 주도하에 압축적 산업화와 도시화를 겪은 한국은 경제 성장의 목표하에 산업화와 도시화를 위한 토지이용을 규제하고, 공공서비스 공급보다는 비즈니스 친화적인 정책이 우선시 되어왔다. 인간의 정주공간이라는 도시의 주된 기능은 무시되고 성장기계로 작동하면서 하나의 상품으로 변화하게 되었다. 도시가 하나의 상품으로 간주되면서 도시재구조화의 주된 목표는 경제적 이익 추구라는 관점에서 결정되고 부동산 주도의 (재)개발 때문에 부동산은 다른 어떤 것보다 많이 빨리 가치가 상승하면서 큰 이익을 되돌려 주는 상품이 되어 부동산 불패신화를 탄생시켰다. 보편적 복지제도가 미약한 한국의 현실에서 부동산이 개개인의 복지와 삶의 안전성을 위한 중요한 수단이 되면서 모든 이가 부동산 소유주가 되려고 전진했으며, 부동산 시장과 경제 성장이 서로 밀접한 탓에 국가가 임대료 통제, 사회주택 공급, 강력한 세입자 보호 정책과 같이 사회적 약자를 위한 정책 추진은 미약했다(신진옥, 2011).

국가와 부동산 소유자를 중심으로 결정되는 도시 개발의 방향은 강력한 개발주의 국가체제가 민주화되고, 지방정부가 지역 주민들의 이익을 대변할 수 있는 여지가 더 많아지는 지방자치 시대에도 변함이 없었다. 지방정부는 기업가적 입장을 취하며 도시 성장을 위해 도시 경쟁력을 강

화하기 위한 수단으로 도시재개발(또는 도시재생)을 활용했다. 더 많은 외부 투자자와 관광객을 유인하기 위해 도시를 재구조화하는데 초점을 두는 데 따라 지역 주민의 실질적 요구와 필요보다는 소수의 자본 축적에 치중하게 되었고, 불균등한 사회 권력의 배분과 의사결정과정의 불평등한 접근은 더욱 강화되었다. 이 때문에 2000년대 들어 진행된 뉴타운 재개발을 비롯한 도시 재구조화 정책들은 자가거주자들조차도 세입자와 마찬가지로 이주의 압박에서 자유롭지 못하게 만들었다. 2008년 세계 경제 침체로 인해 부동산 시장의 열기가 식으면서 대규모로 도시재개발 사업이 추진되기 어려워짐에 따라 한 지역을 전면철거 후 아파트 단지로 변모시키며 단기간에 대규모 강제 이주를 야기하는 대규모 재개발은 거의 중단되거나 사업이 취소되었다. 대신 소규모로 지역별 ‘도시재생’ 정책을 지향하게 되었다. 물리적 환경 개선에만 초점을 두던 도시재개발 방식과 달리 지역의 문화에 기반을 둔 물리적·사회적 재생을 목표로 하지만, 변화된 도시재생정책에서도 지역주민 모두를 위한 재생이 아니라 부동산 소유주와 외지인을 위한 공간 만들기가 되면서 오랫동안 거주한 주민이 점차 내몰리는 경우가 증가하면서 현재의 젠트리피케이션 담론이 유행하는데 영향을 미쳤다.

이처럼 한국의 젠트리피케이션의 발생은 지대격차의 이익을 얻고자 하는 세력들의 자본의 이동이 큰 영향을 미쳤으며 지대격차로 발생하는 이익을 누가 가져갈 것인가 하는 문제와 공간과 장소에 대한 유무형의 재산권을 둘러싼 갈등을 촉발시켜왔다. 젠트리피케이션을 발생시키는 자본의 이동과 순환과정을 실증 연구로 증명하는 것은 쉽지 않다. 그러나 도시건조환경에서 국가와 부동산 시장의 지배적인 역할에 초점을 두고 자본의 이동방향과 이동의 원인을 강조하는 Smith의 접근방식이 한국 도시에서 재개발이 야기하는 젠트리피케이션에서 현재 상업적 젠트리피케이션에 이르기까지 젠트리피케이션의 원인과 영향을 전체적으로 이해하는 데서 중요한 논점을 제시해준다. 젠트리피케이션은 단순히 개개인의 취향과 선호도에 의해 자연스럽게 시작되는 것이 아니라 근린단위에서

투자에 대한 이익을 바라는 집단적인 사회 행동에 의해 시작되는 것이기 때문이다. 젠트리피케이션은 계급 불평등이 작은 동네 또는 골목 단위에서 표출되는 단순한 현상이 아니라, 그 마을이 속해 있는 도시와 국가 더 나아가서는 전 세계 단위에서 움직이는 불균등한 개발과 자본의 순환이라는 관점에서, 단순히 한 마을과 골목길의 변화를 추적하고 정리하는 것을 넘어 이것이 더 큰 사회적·공간적 스케일과 더 긴 시간프레임에서는 어떻게 연결되어 있는지 논의할 것을 요구한다.

2) 이주와 저항

재개발로 나타나는 주민의 대규모 이주와 그로 인한 문제점을 비판하며 도시재개발이 해당 지역 기존주민의 이주 지역의 특징, 이주한 주택의 질, 이주 거리, 주택소유 또는 임대차 변화의 특징과 주민들의 저항에 대해 연구자들이 많은 관심을 기울였다(예: 김형국, 1993; 이선영·주경식, 2008; 임은선·유재윤·김걸, 2010; 이창무·김미경·원혜진, 2013; 이선영, 2014). 이처럼 오랜 기간 재개발 사업을 비롯한 도시 재구조화가 야기하는 비자발적인 이주는 주거 세입자와 일부 자가거주자들의 문제였다. 그러나 과거 외곽지역을 중심으로 이뤄졌던 도시재개발의 방향이 도심과 그 주변 지역으로 향하면서 다른 양상이 나타나기 시작했다. 순수 주거지가 아닌 상업, 공업 등 다양한 기능이 혼재되어 있는 도심과 그 주변지역에서 도시재개발이 야기하는 강제 이주의 영향권에 많은 상인이 포함되었다. 가장 대표적인 사건인 용산참사에서부터 명동 마리, 홍대 두리반에 이르기까지 도시재개발이 야기하는 이주문제에 반대의 목소리를 적극적으로 높이는 주체는 더 이상 주거세입자가 아니다. 뉴타운 사업을 비롯한 기존의 재개발 사업과 달리 현재 젠트리피케이션 현상으로 주목받는 지역의 변화는 점차적으로 나타나면서 일시에 한 지역에서 많은 이의 비자발적 이주를 동반하지 않는다. 그러나 점진적으로 젠트리피케이션이 야기하는 이주의 영향권에 많은 이가 포함되고 있다. 상가세입자들은 주거세

입자에 비해 상대적으로 더 취약하다. 상가세입자의 경우 도시재개발을 비롯한 도시재구조화 때문에 권리금과 시설투자비용, 상권 형성과정에서 획득한 무형의 자산을 상실함으로써 경제적으로 큰 손실을 입고, 다시 자신의 사업을 시작할 수 없는 사례도 발생한다. 따라서 상가 세입자의 저항을 조직화하고자 상가세입자만의 대표체(따편히 장사하고픈 상인 모임)가 구성되면서 상가세입자의 문제가 전과 달리 조직적으로 표출되고 있다. 현재 한국에서 젠트리피케이션 논의를 촉진하고 정부로 하여금 그에 대한 대책을 강구하는 데 젠트리피케이션이 야기하는 비자발적인 이주와 그에 대한 저항이 영향을 미쳤음에도 현재 상업 젠트리피케이션과 관련된 이주문제와 그들의 저항에 대해 심층적으로 접근한 연구는 찾아보기가 어렵다.⁷⁾ 그뿐 아니라 상업 젠트리피케이션에 영향을 받는 것은 비단 상가 세입자만의 문제가 아니다. 임대료 상승으로 인한 상가 세입자의 직접적 이주와 더불어 오랜 기간 그 지역에 거주해왔던 주거 세입자 또는 자가 거주자들이 겪고 있는 지역의 변화에 따른 직·간접적 이주에 대한 다면적인 접근이 필요하다. 그러나 현재 상가 세입자의 직접적 이주는 매우 가시적이며 이에 따른 저항의 움직임이 거세지고 있다. 테이크아웃드로잉 사태에서 보듯이 상가 세입자를 중심으로 ‘쫓겨나지 않을 권리’를 주장하며 점거(squatting)로서 강제 이주에 저항하는 경우를 곳곳에서 볼 수 있다(《내일신문》, 2015.09.22).

Smith는 젠트리피케이션 연구자이자 활동가로 도시 구조와 도시 권력 관계를 변화시켜나가는 데 저항의 중요성을 지속적으로 강조했다. Smith(1996)는 이에 저항하는 방법으로 점거에 긍정적인 입장을 밝히기도 했다. 서구에서 점거운동은 대규모 이주와 젠트리피케이션을 야기하는 도시(재)개발에 반대해서 발생한 집단적인 시민 행동으로 젠트리피케이션으로부터 공동체를 지켜냈다(Uitermark, 2009; Thörn, 2012; Mayer, 2013). 또한 젠트리피케이션에 대한 저항을 넘어 직접 지역의 도시계획을

7) 예외적으로 이기웅(2015)은 홍대에서 밀려난 이들에 초점을 두고 연구했다.

설계하고 완성시켜나가면서 지역의 교육, 고용, 안전을 지키기 위한 노력을 공동체 중심으로 전개하는 등 새로운 대안적인 삶을 협동적인 방법으로 이끌어내기도 했다(McBane, 2008). 서구에서는 점거를 통해 저항에 성공한 사례를 찾을 수 있는 것과 달리, 한국에서 점거는 불법 행위로서 용산참사와 같이 점거 하루 만에 제지되고 억압당하기도 하며 점거를 둘러싼 폭력 같은 문제가 꾸준히 발생해왔다. 그러나 두리반에세 531일간의 점거를 통해 저항하고 성공한 경험 또한 존재한다. 용산참사와 두리반 모두 강제 이주에 맞서 합리적 보상을 요구하며 세입자들이 점거를 시작했으나 점거의 결과는 완전히 달랐다. 불과 1년이라는 기간에 일어난 너무나 다른 두 결과를 보았을 때, 단순히 점거라는 공통된 형태가 아니라 어떻게 저항을 조직하고 저항을 표출하였는가에 대한 질문을 제기해야 한다. 두리반의 성공의 원동력은 단순히 강제이주와 젠트리피케이션의 직접적·물리적 영향을 받는 당사자의 자조적 운동의 성격으로 저항을 넘어서서, 예술가, 학생, 시민단체 활동가에 이르는 다양한 배경을 가진 많은 시민과 단체의 관심을 유발하고 그들과의 연결 고리를 강화했다(유채림, 2012). 1980~1990년대 재개발·철거 반대운동이 성과를 만들어 낼 수 있었던 것도 재개발 지역 세입자의 철거문제를 세입자만의 문제가 아닌 주거권의 문제로 부족한 주택과 도시재개발 정책에서 정부의 책임 부재를 강조하며 다른 사회 운동 세력과 결합해서 정치문제화했기에 가능했다.

저항이 사회적·공간적 정의, 도시 공간, 시민의 권리 사이에서 완벽한 균형점을 마련하거나 완벽한 해결책을 바로 제시할 수는 없다. 그러나 불균등한 권력관계 때문에 나타나는 여러 가지 부정적인 영향이 만연해 온 도시 공간을 재편성하는 데서 새로운 시각을 제시하고 정치적 영향을 행사해 새로운 정치의 장을 마련해 나가는 원동력으로(Mollenkopf, 1981: 190), 평등, 공평성, 민주주의의 가치가 지켜지는 도시공간을 위한 변화를 촉진하는 역할을 할 수 있을 것이다(Cannolly and Steil, 2009). 그러나 일찍이 Smith와 Hackworth(2001)가 젠트리피케이션에 저항하는 움직임이

과거보다 쇠퇴해가는 경향을 주목했듯이, 최근 들어 젠트리피케이션을 야기하는 도시정책이 사회계층통합(social mix), 사회적 다양성(social diversity)이란 용어로 포장됨에 따라 젠트리피케이션의 실체를 파악하기가 쉽지 않은 상황에서 젠트리피케이션에 대한 반대와 저항의 움직임이 나타나기 어려워지고 있다(Slater, 2006; Lees, 2013). 도시정책에 나타나는 용어의 특성과 함께, Uitermark(2009)는 강력한 젠트리피케이션 반대운동의 역사가 이어진 네덜란드에서 최근 젠트리피케이션 반대 움직임이 부족한 이유로, 학자들이 과거에는 저항운동을 지지한 데 반해 현재는 정부가 추진하는 도시정책 방향에 동조하고 있음을 비판했다. 뉴타운 재개발과 같은 도시정책에 의해 발생했던 젠트피케이션과 달리, 현재는 젠트리피케이션을 촉진하는 도시정책 자체를 찾기가 쉽지 않다. 그에 따라 현재 상업적 젠트리피케이션이 일부 세입자와 일부 임대인간의 문제가 아니라 구조적 차원에서 발생하는 것임을 이해하기가 쉽지 않다. 이런 측면에서 한국에서 젠트리피케이션을 연구하는 데서 이주와, 그로 인해 많은 문제를 겪는 이들의 고통을 이해하고 그들의 저항운동에 대해 더 관심을 기울이는 노력이 절대적으로 필요하다. 비판적 시각을 견지하며 포괄적인 시스템하에서 계급에 기반을 둔 도시 재건설 과정으로 젠트리피케이션을 이해하고 도시경관에 표출되는 계급성을 분석하는 것이 젠트리피케이션 연구의 중심이 되어야함을 강조한 Smith(2008)의 주장은 한국의 젠트리피케이션 연구의 방향을 설정하는 데 중요한 지침으로 한국에서 젠트리피케이션의 현재와 미래를 변화시키는데 기여할 수 있을 것이다.

5. 결론

최근 들어 한국 여러 도시의 도심과 그 주변지역을 중심으로 발생하는 도시변화를 서구에서 관찰되었던 젠트리피케이션으로 명명하면서,

젠트리피케이션에 대한 관심이 급증하고 있다. 이에 따라 먼저 젠트리피케이션이라는 단어 자체가 한국적 맥락에서 갖는 의미와 개념적 적용 여부를 확인하고자 했다. 한국에서 젠트리피케이션의 과거와 현재를 이해하고 미래를 생각해볼 수 있게 하는 출발점으로 미디어 보도와 국내 선행연구 분석을 통해, 서구에서 형성된 주된 논쟁과 한국에서 기원한 논의를 비교함으로써 다양한 형태로 나타나는 젠트리피케이션에 대한 이해를 높이고자 했다.

첫째, 서구에서 관찰된 젠트리피케이션 관점에서 볼 때 상당히 다르게 한국에서 젠트리피케이션이 발생해왔음을 확인했다. 한국에서는 도시재개발이 젠트리피케이션으로 해석되고 그에 관한 담론이 많다. 이는 한국의 도시 개발 맥락과 도시 재개발 제도의 한국적 특수성이 고려되어야 하는 부분으로, 한국의 도시재개발은 자생적 형태의 젠트리피케이션으로서 오랫동안 지속되어왔다. 둘째, 한국의 도시재개발을 통한 주거지역의 변화를 젠트리피케이션으로 규정하는 것에 대한 이견이 존재하고, 재개발을 젠트리피케이션으로 인식하게 되는데 상당한 시간이 걸린 것과 달리, 도심과 그 주변지역의 주거지역과 상업지역의 상업화라는 최근 도시변화를 미디어를 중심으로 젠트리피케이션이라는 프레임을 사용해 설명하는 데 적극적인 것을 확인했다. 이 두 현상은 위치, 형태, 과정 면에서 다른 듯하지만, 변화하는 한국 도시의 정치경제 속에서 국가와 자본의 힘이 공간에 투영된 결과로 한국에서 도시 건조 환경의 변화에서 지배적인 국가와 부동산 시장의 역할에 초점을 뒤야 함을 강조했다. 셋째, 최근 한국 젠트리피케이션 담론 형성에서 중요한 점은 개발주의와 신자유주의에 기반을 둔 도시개발정책의 불공정성을 인식하고 이에 대한 저항과 대안을 찾아가고자 하는 새로운 운동과정의 일부분으로 젠트리피케이션이 정치화된 용어로 등장했다. 따라서 정치경제학적 구조변화 속에서 자본 축적과 젠트리피케이션의 관계에 대한 Neil Smith의 설명방식은 한국도시변화의 원인과 실체를 파악하고, 더 나은 미래를 논의하는데 출발점이 될 것이다.

본 연구는 한국에서 젠트리피케이션에 대한 논의와 연구가 더욱 활성화되고 번영될 시점에서 지금까지의 미디어 보도에 나타난 젠트리피케이션 담론과 학술적 연구 결과를 살펴봄으로써 한국에서 젠트리피케이션 논의의 장을 열고자 했다. 그러나 본 연구는 한국에서 젠트리피케이션이 연구되는 상황에서 생각할 점을 제시하는 데 그쳐 실증연구의 결과를 제시하지 못한 한계점이 있다. 이와 더불어, Neil Smith의 연구가 한국의 젠트리피케이션 연구에서 시사점에 관심을 가지고 그 의미를 주장하였으나 구체적인 적용방안은 제시하지 못했다. 추후 연구에서 경험 연구를 바탕으로 Smith의 연구가 시사하는 바를 실제로 분석하고 이를 토대로 한국의 젠트리피케이션 논의를 이론화하여 보완하고자 한다.

원고접수일: 2015년 8월 12일

1차 심사완료일: 2015년 9월 13일

1차 수정완료일: 2015년 12월 23일

2차 심사완료일: 2016년 1월 7일

게재확정일: 2016년 1월 18일

최종원고접수일: 2016년 3월 14일

❖ Abstract

Neil Smith, Gentrification, and South Korea

Seon Young Lee

The concept of classic gentrification, involving the renovation of older city centre properties, originated with Ruth Glass and has a long and well-documented history in the West. As urban changes have become more complex and involved with various factors, gentrification has mutated in terms of form and process. This research aims to help the expansion of gentrification research in Korea by reviewing the research trends concerning from classical gentrification to contemporary gentrification in the West which can be applied to gentrification in Korea. It gives an account of mainly Smith's arguments, and also assesses the usefulness of using the concept of contemporary gentrification to explain urban changes in Korea.

Keywords: Gentrification, Neil smith, Rent Gap, Uneven Development, Displacement

참고문헌

- 김 길. 1999. 『젠트리피케이션의 쟁점과 전망-서울 동소문 재개발구역의 사례』, 고려대학교 지리학과 석사학위논문.
- 김규원. 2014. 『도시의 바이러스로서 예술가:도시 젠트리피케이션 과정에 있어 예술가의 존재와 현상에 대한 검토』, 《문화정책논총》 28(1), 112~135쪽.
- 김동영. 2010. 『도심활성화에서 신예술가집단의 역할』, 전북대학교 문화인류학과 박사학위논문.
- 김봉원·권니아·길지혜. 2010. 『삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성 분석』, 《한국지역경제연구》 15, 83~102쪽.
- 김필호. 2015. 『강남의 역류성 젠트리피케이션: 신사동 가로수길과 방배동 사이길의 사례연구』, 《도시연구: 역사·사회·문화》 14, 87~123쪽.
- 김형국. 1993. 『불량촌과 재개발』, 나남.
- 신진욱. 2011. 『국제비교 관점에서 본 한국 주거자본주의 체제의 특성』, 《동향과 전망》 81, 113~156쪽.
- 신현준. 2015. 『오래된 서울에서 진정한 도시 동네(authentic village) 만들기의 곤란: 서촌/세종마을의 젠트리피케이션 혹은 복합적 장소형성』, 《도시연구: 역사·사회·문화》 14, 7~41쪽.
- 유채림. 2012. 『매력만점 철거 농성장: 유채림 핑크록』, 실천문화사.
- 이기웅. 2015. 『젠트리피케이션 효과: 홍대지역 문화유민의 흐름과 대안적 장소의 형성』, 《도시연구: 역사·사회·문화》 14, 43~85쪽.
- 이테일러. 2015.06.13. 『도시재생 이야기 ①: 집값보다는 지역문화 부흥을』.
- 이선영·주경식. 2008. 『젠트리피케이션 과정으로서 용산 재개발 지구의 근린 변화』, 《한국도시지리학회지》 11(3), 113~123쪽.
- 이선영. 2014. 『젠트리피케이션, 이주, 젠트리피케이션 반대 운동』, 《대한지리학회지》 49, 299~309쪽.
- 이 찬. 2008. 『삼청동길 젠트리피케이션에서 갤러리의 역할에 관한 연구』, 서울시립대학교 도시공학과 석사학위논문.
- 이창무·김미경·원혜진. 2013. 『뉴타운 원주민의 가구특성별 주거이동 패턴』, 《주택연구》 21(3), 123~141쪽.
- 임은선·유재운·김걸. 2010. 『도시정비사업에 따른 원거주민의 이주패턴과 거주형태 변화 분석』, 《국토연구》 66, 115~131쪽.
- 정지희. 2008. 『문화, 예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상향적 상업화』, 《문화경제연구》 11, 123~157쪽.
- 진창중. 2013. 『홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석: 문화주도적 젠트

- 리피케이션 관점에서」. 홍익대학교 도시계획학과 석사학위논문.
- 최병현. 2012. 「서울시 도심부 재개발 공동주택의 젠트리피케이션 효과에 관한 실증 분석」. 광운대학교 부동산학과 박사학위논문.
- _____. 2015.04.21. 「건물주 ‘갑질’, 가수 싸이만의 문제일까」.
- 황준기. 2015. 「문화주도적 젠트리피케이션 현상에 의한 장소성 변화 연구—홍대, 이태원, 신사동 지역에 대한 소셜미디어 빅데이터 분석을 중심으로」. 서울시립대학교 도시행정학과 석사학위논문.
- 허자연. 2015. 「서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구」. 서울대학교 건설환경공학부 도시계획전공 박사학위논문.

- Ambrose, P. & Colenutt, B. 1975. *The Property Machine*. Harmondsworth. Penguin Books.
- Butler, T. 1997. *Gentrification and the Middle-Classes*. Aldershot, Ashgate.
- Cameron, S. 2003. “Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: ‘Going for growth’ in Newcastle Upon Tyne.” *Urban Studies* 40, pp. 2367~2382.
- Connolly, J. & Steil, J. 2009. “Introduction: Finding justice in the city.” in Marcuse, P., Connolly, J., Novy, J., Olivo, I., Potter, C. & Steil, J. (eds.) *Searching for the just city: debates in urban theory and practice*. London: Routledge.
- Davidson, M. & Lees, L. 2005. “New-build gentrification and London’s riverside renaissance.” *Environment and Planning A*. 37, pp. 1165~1190.
- Glass, R. 1964. *London: Aspects of Change*. London. McGibbon & Kee.
- Glynn, S. 2008. “Soft-selling gentrification?” *Urban Research and Practice* 1, pp. 164~180.
- Fairstein, S. S. 1994. *The City Builders: property, politics, and planning in London and New York*. Oxford: Blackwell.
- Ha, S.-K. 2004. “Housing renewal and neighborhood change as a gentrification process in Seoul.” *Cities* 21, pp. 381~389.
- _____. 2015. “The endogenous dynamics of urban renewal and gentrification in Seoul.” in Lees L, Shin. H. Ernesto Lopez-Morales(eds). *Global gentrifications: Uneven development and displacement*, London: Policy Press, pp. 165~180.
- Hackworth, J. & Smith, N. 2001. “The changing state of gentrification.” *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 92, pp. 464~477.
- Kim, J. 2010. *Mobilizing Property-based Interests: Politics of Policy-driven Gentrification in Seoul, Korea*. PhD. University of Illinois.
- Kyung, S. & KIM, K.-J. 2011. “State-facilitated gentrification in Seoul, South Korea: for Whom, by Whom and with What Result?” *the International RC21 conference 2011*. Amsterdam.
- Jeong Y., Heo J. and Jung C. 2015. “Behind the Bustling Street: Commercial gentrification

- of Gyeongridan, Seoul.” *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 170(27), pp. 146~154.
- Lee, C-M., Lee, J-H. and Yim, C-H. 2003. “A Revenue-sharing Model of Residential Redevelopment Project: The Case of the Hapdong Redevelopment of Scheme in Seoul, Korea.” *Urban Studies* 40, pp. 2223~2237.
- Lee, S.Y. 2014. *New-build Gentrification and Anti-gentrification Movements in Seoul*. South Korea, Ph.D. King’s College London.
- Lees, L. 2013. “The urban injustices of new Labour’s New Urban Renewal: the case of the Aylesbury estate in London.” *Antipode*, pp. 1~27.
- Logan, J. R. & Molotch, H. L. 1987. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place, Berkeley and Los Angeles*. University of California Press.
- Mayer, M. 2013. “First world urban activism.” *City* 17, pp. 5~19.
- Mcbane, J. 2008. *The rebirth of Liverpool: the Eldonian way*. Liverpool: Liverpool University Press.
- Mollenkopf, J. 1981. “Neighbourhood political development and the politics of urban growth.” *International Journal of Urban and Regional Research* 5, pp. 15~39.
- Porter, E. & Shaw, K. 2009. *Whose Urban Renaissance: An International Comparison of Urban Regeneration Policies*. London. Routledge.
- Shin, H. B. 2009. “Property-based redevelopment and gentrification: the case of Seoul, South Korea.” *Geoforum* 40, pp. 906~917.
- Shin, H. B. & Kim, S. H. 2015. “The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul.” *Urban Studies*. doi: 10.1177/0042098014565745
- Slater, T. 2006. “The eviction of critical perspectives from gentrification research.” *International Journal of Urban and Regional Research* 30(4), pp. 737~757.
- Smith, N. 1979. “Toward a theory of gentrification.” *Journal of the American Planning Association* 45, pp. 538~548.
- _____. 1982. “Gentrification and uneven development.” *Economic Geography*, pp. 139~155.
- _____. 1992. “Contours of a Spatialised Politics: Homeless Vehicles and the Production of Geographical Scale.” *Social Text* 33, pp. 54~81.
- _____. 1996. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London. Routledge.
- _____. 2002. “New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy.” *Antipode* 34, pp. 427~450.
- _____. 2008. “On The Eviction of Critical Perspectives.” *International Journal of Urban and Regional Research* 32(1), pp. 195~197.

- _____. 2010. *Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space(3rd edition)*. London: Verso.
- Thörn, H. 2012. "In Between Social Engineering and Gentrification: Urban Restructuring, Social Movements, and The Place Politics of Open Space." *Journal of Urban Affairs* 34, pp. 153~168.
- Uitermark, J. 2009. "An in memoriam for the just city of Amsterdam." *City* 13, pp. 347~361.
- Watt, P. 2009. "Housing stock transfers, regeneration and state-led gentrification in London." *Urban Policy and Research* 27, pp. 229~242.
- 《경향신문》. 2014.12.01. "힘들여 상권 키워 왔더니 임대료 올리며 나가라니요."
- _____. 2015.04.24. "서울 주민이 만든 마을에서 주민이 떠난다 ... 마을만들기의 적(敵) '젠트리피케이션'."
- _____. 2015.09.04. "서울 성동구의회, 전국 첫 '젠트리피케이션 방지 조례' 의결."
- 《내일신문》. 2015.09.22. "'테이크아웃드로잉' 강제집행 시도"
- 《매일경제》. 2015.09.11. "박원순 용산국제업무지구 같은 대형개발 안 한다."
- 《매일신문》. 2015.02.16. "젠트리피케이션 도심 상권 화려한 부활 이태원 경리단길·경복궁 일대 등 부상 부작용도 존재."
- 《서울신문》. 2004.05.28. "테스크 시각 중구 살리기."
- _____. 2006.03.17. "<이사람> 인간중심 도시 설계사 원제무 녹색교통운동 공동대표"
- _____. 2015.09.25. "서울의 젠트리피케이션."
- 《시사저널》. 2015.08.27. "대기업프랜차이즈 젠트리피케이션에 내쫓기는 임차상인들"
- 《오마이뉴스》. 2014.10.29. "하나 둘 사라지는 이웃들..... 복춘 '괴담', 머지않았다."
- 《이코노믹 리뷰》. 2015.06.25. "도시재생의 마법-젠트리피케이션 구도심의 반란, 한국식 젠트리피케이션."
- 《프레시안》. 2007.11.15. "생태도시를 꿈꾸는 산보자가 되어."
- 《한겨레》. 2014.11.24. "서촌에 사람과 돈이 몰려오자..... 꽃가게 송 씨·세탁소 김 씨가 사라졌다."
- KBS. 2015.07.08. <추적 60분: 대학로-홍대-서촌 등..... 문화가 사라져가는 도시 젠트리피케이션>