

# 젠트리피케이션의 올바른 이해와 접근



조명래 교수  
단국대학교 도시계획부동산학부

## 1. 젠트리피케이션 = 동지내몰림?

최근들어 젠트리피케이션(gentrification)이란 어려운 영어 말이 언론에 자주 오르내린다. 낙후했던 동네상권이 활성화되면서 임대료가 치솟아 처음에 자리를 잡았던 임차인들이 다른 지역으로 쫓겨나는 현상을 흔히 젠트리피케이션이라 한다. 서울에서는 마포구 홍대·합정역 부근 상권, 강남구 신사동 로데오거리 및 가로수길, 종로구 삼청동 등이 젠트리피케이션이 일어나는 대표적인 지역으로 꼽히고 있다. 현재의 용법을 보면, 젠트리피케이션이란 말은 대개 ‘임대료 상승으로 기존 상인들이 쫓겨나는 현상’을 가리킨다. 영어 말이 어렵다보니 일부 지자체는 ‘동지 내몰림’으로 번역해 사용하고 있고 국립국어원도 이의 공식화를 제안하고 있다. 하지만 ‘젠트리피케이션=동지 내몰림’으로 규정하고 또한 그렇게 이해하고 설명하는 게 반드시 옳거나 정확한 것은 아니다.

1970년대와 80년대 미국이나 캐나다 등에서 쇠퇴한 구도심 재활성화 방안으로 시도되면서 젠트리피케이션이란 용어가 인구에 본격 회자되기 시작했다. 주거지의 고급화로 원거주민이 전치(displacement, 轉置)되는 현상이 동반되는 차별성이 있지만, 젠트리피케이션은 ‘도심 재활성화(urban rehabilitation)’란 말과 같은 뜻으로 널리 사용되어 왔다. 도심 황폐화나 교외화 등으로 활력을 잃고 적절히 활용되지 못했던

구도심을 문화적으로, 산업적으로, 공간구조적으로 재흥하는 정책목적의 젠트리피케이션은 부정성(원주민 축출 등)보다 긍정성을 더 주목하는 개념이다. 정부가 현재 역점적으로 추진하고 있는 도시재생(urban regeneration)은 기실 서구에서 정책개념으로 등장하기 전에 ‘도심 재활성화’란 뜻의 ‘도시 젠트리피케이션’이란 용어로 사용되었다. 도시재생은 젠트리피케이션의 연장에 해당하는 것이다.

물론 같은 도심재활성화라 하더라도 젠트리피케이션으로 그려질 때는 고급화와 양극화, 원거주민의 교체 등의 부정성을 더 많이 함의하지만, 그렇다고 긍정성이 모두 부인되는 그러한 획일적인 개념은 결코 아니다. 탈산업화 시대 혹은 지구화 시대 도심의 한 구조적 변화로서 젠트리피케이션이란 현상은 그 단어가 기원하거나 연상시키는 것 이상의 복잡한 국면을 가지고 있다. 세계 각국의 다양한 사례들에 대한 논의를 살펴보면, 젠트리피케이션은 이론적으로 그렇게 간단한 개념이 아니다. 우리나라에서 현재 거의 합의된 듯한 ‘동지 내몰림’은 젠트리피케이션의 부정적, 한 측면에 불과한 것이다. 낙후된 도심의 재활성화로 바라볼 때 젠트리피케이션이란 현상 자체는 긍정과 부정을 동시에 갖고 있고, 논란이 되더라도 찬반의 입장이 나뉘어질 수 밖에 없다. 이것이 젠트리피케이션을 둘러싼 논의의 실제 지형이기도 하다.

## II. 젠트리피케이션의 도시사회적 설명과 확장

젠트리피케이션이란 말 자체는 gentry란 말에서 나왔다. 이는 14세기 프랑스 고어인 ‘generise’, 즉 ‘of gentle birth’(품격있는 신분의 출신, 양반출신), 그리고 16세기에는 아예 ‘젠틀 출신의 사람(people of gentle birth, 양반출신의 사람)’ 비롯된 것이라 한다. 영국에서는 지주 출신 양반(landed gentry)으로서 젠틀맨, 즉 신사를 지칭한다. 우리말 ‘신사’란 말은 품격 있는 젠틀 출신의 사람으로서 ‘사람됨이나 몸가짐이 점잖고 교양이 있으며 예의 바른 남자’를 지칭한다. 따라서 ‘어반(urban) 젠트리피케이션’을 직역하면 ‘도시 신사화’다. 노후하고 남루한 주거지역이나 상업지역이 ‘멋지고 고급의 세련된 곳’으로 변하는 현상으로서 젠트리피케이션은 문화적 취향이 강한 중산층, 예술인, 사업가, 혹은 관련 기능과 시설(갤러리, 카페, 공방 등)이 몰려들면서 생긴 결과로 ‘장소의 문화화’를 중요한 특징으로 한다.

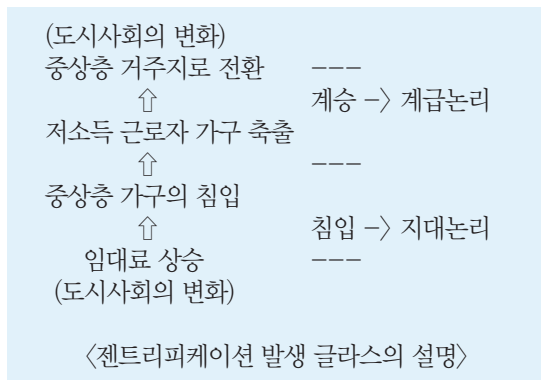
역사학자들은 젠트리피케이션을 멀리 거슬러 올라가면 3세기경 고대 로마나 로마식민지 영국에서 작은 가계들이 고급의 빌라로 바뀌는 데서 그 기원을 찾고 있다. 그러나 이 용어는 1888년 ‘영국 맨체스터 인문학 및 철학협회 백서(Memories and Proceedings of the Manchester Literary & Philosophical Society)’라는 문헌에서 처음 사용되었다. 도시연구와 관련해서는 1930년대 미국 시카고 대학교 사회학과 교수들이 도시의 특정지역으로 경쟁력이 있는 인구나 업종이 들어오면서 새로운 공간으로 대체되어 가는 현상을 ‘침입(invasion)과 계승(secession)’이란 생태적 과정으로 설명했다(조명래, 2001). 이는 근대 도시공간의 생태적 분화를 설명하는 기본 이론으로 오랫동안 다루어왔다.

현재와 같은 용법으로는 1964년 영국의 사회학자 루이 글라스(Ruth Glass, 2010)에 의해 처음으로 사용되었다. 그녀는 저소득 노동자와 그들이 살던 주거지가 중산층 사람들의 이입으로 대체되어가는 현상을 젠트리피케이션이란 말로 기술했다. 실제 당시 런던의 많은 노동자 지역은 중산층 지역으로 야금야금 변해갔다. 본래 거주자인 노동자들이 중산층 거주자로 조금씩 바뀌면서 종래엔 지역전체의 사회적 구성과 성격이 변했다.

“런던의 많은 노동자 근린지역으로 중산층들이 침입해 들어오면서(invade), 낫고 허스름하고 수수한 오두막 같은 기존 주택(대개 이층에 방 두 칸, 아래층에 두 칸)들은 임대차 기간이 끝나면 우아하고 비싼 거처로 바뀌었다. 특정지역에서 일단 시작하면 젠트리피케이션은 원거주자인 노동자들이 전부 혹은 대부분 축출될 때까지 빠르게 진행되고 그 결과 지역의 사회적 성격 전체가 바뀌게 된다(Glass, 2010, p.30).”

글라스가 말하는 젠트리피케이션은 시카고학파(도시생태학파)의 ‘침입과 계승’이란 설명에 지대와 계급의 논리를 결합시킨 개념이다. 도시생태학은 도시의 한 지역(zone)으로 경쟁력 있는 새로운 종(인구 혹은 기능)이 ‘침입’하면, 경쟁을 통해 기존 종들을 도태시킨 뒤(다윈의 적자생존법칙으로 설명) ‘지배(dominate)’를 통해 다른 성격과 용도의 지역으로 ‘계승’된다. 자본주의 도시공간에서 모든 용도지역은 이러한 생태적 천이과정을 거쳐 위계적 공간체계를 이룬다. 도시사회학(특히 도시생태학파)의 언어로 설명하면, 글라스가 말하는 젠트리피케이션은 ‘높은 지가 혹은 지대를 지불할 수 있는 중상층’이 들어오는 ‘침입’이란 현상과 지불능력(소득)이 낮은 기존 노동자들이 빠져나가고(축출되고) 중상층 거주지로 탈바꿈하는 즉, ‘계승’이란 현상으로 구성된다.

분석적으로 보면, 젠트리피케이션은 (1) 도시사회 변화에 따른 고급 거주수요의 증가로 임대료 상승→ (2) (지불능력 있는) 중상층의 침입 → (3) 지불능력이 낮은 저소득 근로자 가구의 축출(displacement) → (4) 중상층 지역으로 근린지역의 사회구성 변화(계승)로 전개된다. 도시생태학과(시카고 학파)는 도시공간의 생태적 분화를 ‘경쟁(competition)’의 메커니즘으로 설명했다면, 글라스는 경쟁 대신 ‘지대의 논리’와 이후의 부차적 현상으로 ‘계급의 논리’ 두 가지로 젠트리피케이션을 설명한 것이다.



젠트리피케이션의 도시사회화적인 설명은 ‘도시공간의 자연적 천이’ 현상을 사후적으로 설명하는 것이지만, 현실에서 이 현상이 모두 똑같이 재현되는 건 결코 아니다. 가령, 도심 낙후지역으로 문화적 기호성이 강한 중산층 혹은 관련 기능의 집단 이입에 따라 도심의 문화적 재활성화로서 젠트리피케이션이 반드시 두 가지 개입논리(지대와 계급논리)로 인해 왜곡되는 건만은 아니다. 지역사회의 구성이 어떠한 응집력을 갖고, 문화생태계가 어떻게 구축되며, 도시산업이 어떻게 재구조화되고, 정책과 제도가 어떻게 따라 가느냐 등에 따라 도심재활성화로서 젠트리피케이션의 과정과 결과는 달라진다. 젠트리피케이션 관련 연구 논문이나 정책보고서들이 여전히 젠트리피케이션에 대한 찬반의 문제를 다루고 있는 것도

이러한 이유 때문이다. ‘임대료 상승과 원거주자 축출’이란 비판의식을 담고 있다는 주장도 있지만, 젠트리피케이션을 이것으로만 특정하는 것은 탈산업화와 지구화 시대의 도시변화로서 젠트리피케이션을 올바르게 이해하는 데 오히려 장애가 될 수 있다. 따라서 젠트리피케이션은 비록 글라스의 정의를 따르더라도, 동시에 이를 확장해 이해하는 것이 중요하다.

### III. 젠트리피케이션 이론

#### 1. 젠트리피케이션의 배경적 원인 : 서구의 경험

브루스 런던(Bruce London)과 존 팔렌(John Palen)(1984)은 60, 70년대 등장한 도시 젠트리피케이션의 배경적 원인으로 크게 다섯 가지를 꼽고 있다. 이들의 설명은 서구도시를 대상으로 한 것이지만 미국 등의 도시에서 본격화된 젠트리피케이션의 본래적 특성을 이해하는 데 도움이 된다. 이는 ‘지대논리와 계급논리’로 설명되는 것 이상으로 젠트리피케이션이 확장된 공간사회적 현상임을 보여준다.

첫째, 인구생태적 요인이다. 2차 대전 후 베이비 붐 세대들이 70년대 이르러 결혼하게 되면서 주택수요가 급증했지만 공급은 여기에 따라가지 못했다. 이러한 조건이 도심 인근의 저렴한 주거지를 통한 주택공급의 필요성을 낳는 배경이 되었다. 이들 베이비 붐 세대들은 결혼을 늦게 하고 애들을 늦게 갖거나 가지지 않으며 상대적으로 고소득의 화이트 칼라 직종에 종사했다. 결혼을 한 여성도 대개 직장을 갖는 맞벌이 부부로서 양육에 대한 부담이 없었다. 이러한 인구적 특성은 주거지를 찾을 때 양육에 관한 조건(교육시설 접근성 등)이 중요하게 고려되지 않는 반면, 도심 직장 접근성이나 삶의 편리성을 중요하게 여기는 새로운 주거수요 요인으로 작용하여 도심 젠트리

피케이션을 불러오는 배경요인이 되었다.

둘째, 사회문화적 요인이다. 1970, 80년대 신중상층에게서는 도시적 가치, 취향, 스타일, 생활양식 등을 선호하는 ‘친도시적(pro-urban)’ 성향이 두드러졌다. 이는 도심지향적 거주성향으로 이어지면서 이에 부응하는 도심 젠트리피케이션이 붐을 이루었다. 중상층이 도심으로 회귀하는 이러한 현상은 새로운 것이라기보다 옛 도시적 가치(예, 마천루로 상징되는 모던 라이프)를 되찾으려는 욕망의 표현이었다. 이 점에서 젠트리피케이션은 ‘옛 가치(old value)’를 복원하는 새로운 도시적 실천과 같은 긍정성을 띤다.

셋째, 정치경제적 요인이다. 정치경제적 설명은 전통적 관점과 마르크스주의 관점으로 나뉜다. 미국의 경우, 새로운 시민권의 제도화, 주택과 고용에서 반차별 법의 제정, 탈분리주의 운동(흑인과 백인의 분리탈피) 등과 같은 1950년대, 60년대의 정치적, 법적 분위기가 근린사회의 젠트리피케이션을 자극하는 상황적 조건이 되었다. 특히 소수인종에 대한 사회적 편견이 줄면서 많은 흑인들이 교외의 백인 거주지로 이주한 결과, 교외지역의 땅값과 집값이 치솟았고, 이는 중산층들이 ‘도심으로 침입(invasion)’하는 까닭이 되었다. 한편 마르크스주의적 설명에서는 젠트리피케이션에 대한 정치경제적 영향이 보이지는 않지만 의도적인 것이었다. 즉, 정책에 영향을 주는 힘 있는 이해집단들은 도심을 의도적으로 방기하거나 무시하는 정책을 추구한 결과, 정책변경을 통해 막대한 개발이익을 남길 수 있도록 도시의 땅값, 집값을 떨어뜨려 놓았다는 것이다. 그렇게 해서 도시가 실제 개발이익을 창출하는 원천으로 바뀌었을 때, 힘없는 거주자들은 힘 있는 자들의 배려를 받지 못한 채 축출을 당하게 되었다.

넷째, 지역사회요인이다. 이는 이른바 ‘지역사회-네트워크 접근’으로 설명된다. 이 접근은 지역사회(communitiy)를 ‘상호작용하는 사회집단(interactive

social group)’으로 기본적으로 규정한다. 여기에는 ‘지역사회의 약화’를 주목하는 입장과 ‘지역사회의 강화’를 강조하는 입장, 두 가지가 있다. 전자는 교통통신이나 기술의 발달에 의해 지역사회역의 역할이 갈수록 약화된다는 입장이며, 반대로 후자는 소단위 로컬 근린사회가 커지면서 정치조직 혹은 사회조직으로 점차 대체되어간다는 입장이다. 후자의 입장에서 근린지역사회가 ‘신사화(gentrify)’를 통해 재활성화되고, 나아가 지역사회역의 정치적, 사회적 활동이 더욱 확장되는 것으로 나타난다. 젠트리피케이션은 이렇듯 지역사회가 재활성화되고 그 활동이 확장되는 것이 장소로 나타나는 현상에 다름 아니다.

다섯째, 사회운동 요인이다. 이는 지도자(leader)와 추종자간의 관계로 설명되는 도시사회(이념적)운동의 결과로 젠트리피케이션이 현실화되었다는 설명이다. 젠트리피케이션을 지지하는 사람들은 성공적인 도시개혁자, 정치경제엘리트, 토지개발자, 금융기관, 정부 등 사회적 주도세력으로서 사회적 영향력이 크다. 반면 젠트리피케이션을 반대하는 사람들은 도심 노후지역의 거주자로서 삶을 지키기 위해 엘리트가 주도하는 젠트리피케이션에 반대 내지 저항하는 운동(예, 재개발반대운동)을 전개하지만 대부분 실패로 끝난다. 젠트리파이어(gentrifier)는 결국 지역사회의 회생을 지지하고 선호하는 사람들의 주장에 귀를 더 기울이고 또한 그들로부터 젠트리피케이션 추진의 동의와 지지를 획득한다.

## 2. 경제적 과정으로서 젠트리피케이션

경제적 과정으로서 젠트리피케이션의 설명은 ‘생산부문이론(production-side theory)’과 ‘소비부문이론(consumption-side theory)’으로 대별된다. 전자는 마르크스 지리학자 스미스(Smith, 2010)에 의해 대표된다. 그는 젠트리피케이션을 ‘구조적 경제적 과정(structural economic process)’으로 설명한다. 반면



후자는 사회지리학 레이(Ley, 2010)로 대표된다. 그는 젠트리피케이션을 중심업무지구(CBD)에서 전문직 종사자가 늘고, 또한 이들 창조계급의 도심거주의 선호도가 커지면서 나타난 자연스러운 현상으로 해석한다.

### 1) 생산부문이론

스미스는 젠트리피케이션을 자본운동의 역동적 전개과정과 그에 따른 도시공간의 생산이란 것으로 설명한다. 도시공간의 재구조화는 자본주의 경제의 거시적인 사회적, 경제적, 공간적 재구조화를 구성하는 가시적인 요소에 해당한다. 그는 ‘교외화와 지대 갭의 등장’, ‘탈공업화 혹은 탈산업화’, ‘자본의 공간적 집중과 분산’, ‘이윤율의 경향적 저하와 자본의 주기적 이동’, ‘인구구성과 소비패턴의 변화’ 등으로 젠트리피케이션을 경제적 과정으로 설명한다.

〈표 1〉 경제적 과정으로서 젠트리피케이션에 관한 두 설명의 비교

구분	생산(공급) 부문 이론	소비(수요) 부문 이론
주요 쟁점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신사화 가능(gentrifiable) 자산의 공급</li> <li>• 주택 및 토지 시장의 작동</li> <li>• 자본의 공간적 흐름과 지대 갭 존재</li> <li>• 공공과 민간 재정(finance)의 역할</li> <li>• 불균등 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘젠트리파이어의 pool’이 갖는 특성</li> <li>• 신중산층 이념</li> <li>• 소비자 수요 및 소비행태</li> <li>• (반)문화정치</li> <li>• 인종, 젠더, 섹스얼러티의 역할</li> <li>• 교육, 직업변화, 가구구성</li> </ul>
이론적 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구조주의 맑시즘</li> <li>• 급진적 사회이론</li> <li>• 계급관계 및 계급투쟁의 지리학</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자유주의적 휴머니즘</li> <li>• 탈산업적 도시화</li> <li>• 경제적 구조 보다 행위주체의 중요성 강조</li> <li>• 문화지리학의 ‘문화적 전회’</li> </ul>
주요 자료소스와 조사방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 센서스 및 주택 데이터를 이용한 양적 분석</li> <li>• 젠트리피케이션 프론티어의 지도화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인터뷰 자료와 민속학적 기법을 활용한 질적 분석</li> <li>• 가구센서스에 관한 양적 분석</li> </ul>

자료 : Slater, 2002.

첫째, 교외화와 렌트 갭(Rent Gap)이다. 60년대 이윤 추구와 저가 토지의 가용성을 쫓아 도시활동이 외

연적으로 확장하면서 교외의 개발이 이루어졌다. 이는 동시에 도심에서 토지가격의 하락을 동반하면서 토지주나 자산소유주들에 의한 토지나 시설의 관리를 어렵게 해 도심의 불량화를 초래했다. 이에 따라 도심부의 입지 이점을 살린 개발을 통해 얻을 수 있는 잠재적 지대보다 낮은 가격으로 도심부의 실제 지대가 형성된다. 이 잠재적 지대와 현실지대의 차이를 지대갭(Rent Gap)이라 부른다. 이 갭이 클수록 개발자들은 지대가 낮은 도심부 토지를 개발해 잠재적 지대를 최대한 실현시켜내려고 한다. 젠트리피케이션은 지대갭이 발생하는 도심부 토지, 즉 신사화가 가능한 토지의 공급에 의해 일차적으로 가능해졌다.

둘째, 탈산업화다. 선진국 도시에서 탈산업화는 도시의 노동자 계급을 위한 블루칼라 일자리를 급격하게 줄어들게 하고, 나아가 도시 경제활동의 활력을 약화시켜 도시의 주택이나 인프라 개발과 관리에 대한 수요를 떨어뜨리게 된다. 그 결과 도시외곽의 산업단지의 폐기와 함께 도심의 오피스 지구도 방기되면서 침체된 ‘낮은 지대의 공간’으로 전락하게 된다. (탈산업화의 공간적으로 결과로서) 이 방기된 상태가 곧 지대 갭을 크게 하여 신규개발을 통해 큰 개발이익을 잠재적으로 만들어내는 젠트리피케이션의 ‘입지적 조건’으로 작용했다.

셋째, 자본의 공간적 집중과 분산이다. 탈산업화는 팽창하는 세계경제의 공간적 분산과 더불어 전문직, 관리직과 같은 새로운 화이트 칼라 직종의 성장을 동반한다. 그러나 지구화(globalization)는 본부기능 혹은 의사결정기능과 관련된 경제활동이 정보나 자본 흐름의 결절(node) 역할을 하는 대도시의 중심부로 집중하고 집적하는 경향을 수반한다. 지구화와 관련된 활동의 집중과 분산은 도시공간 차원에서 도심부의 집적과 교외부로의 확장이란 이중적, 동시적 공간과정을 낳는다. 이 두 경향의 동시화가 문화적 취향이 큰 고소득 전문직 종사자들이 본부 사무소 등이

소재한 도심부 가까이 거주하는 ‘젠트리피케이션의 활동’으로 나타났다.

넷째, 이윤율 저하와 자본의 주기적 이동이다. 젠트리피케이션이 등장하는 시기는 대개, 전후 교외 붐 등이 끝나면서 자본축적 활동이 이윤율 저하를 직면하게 되는 시점과 맞물린다. 이에 따라 필연적으로 발생할 경제위기를 돌파하기 위해 기존 산업공간 밖으로 자본의 새로운 투자처를 찾게 되는 필요성이 대두하였다. 이 때 지대 갭은 방기된 도심부와 같은 곳에 자본을 재투자하는 기회로 작용하였다. 도심부 근린지역사회도 노동의 재생산 공간에서 자본의 투자(축적)공간으로 바뀌었다.

다섯째, 인구구조와 소비패턴의 변화다. 이는 젠트리피케이션의 요인이라기보다 그 형태를 보여주는 것이라 할 수 있다. 베이비 붐 세대의 기성세대화, 여성의 경제활동 참가증가, 결혼과 양육방식의 변화 등은 모두 젠트리피케이션으로 나타나는 인구학적, 소비패턴적 모습으로 간주된다. 젠트리피케이션은 도심 거주자들의 일상소비문화가 고도화되는 것을 공간적으로 표현하는 것으로 그 이면엔 자본주의의 변화(탈산업화, 포스트포디즘화 등)가 놓여 있다.

## 2) 소비부문 이론

젠트리피케이션에 관한 소비부문이론은 젠트리파이어들(gentrifiers)의 사회문화적 특징 및 동기가 탈산업도시의 젠트리피케이션을 이해하는 데 가장 중요함을 강조한다. 산업경제에서 서비스기반의 탈산업경제로의 이행은 자본주의 구조의 심대한 변화를 수반했고, 이는 향상된 상품 구매력을 갖춘 신중산층의 출현과 맞물리게 되었다. 따라서 이 신중산층의 인구학적, 소비적 패턴이 곧 젠트리피케이션을 설명하는 핵심 변수로 설명된다.

1960년대 세계적인 경제와 문화변동은 모두 소비부문의 변화에서 기인했던 것이다. 미국에서 젊은이

들에 의한 반권위적인 저항운동은 표준화되고 획일화된 교외적(보수적인 중산층적) 삶을 거부하고 자유, 해방, 진정성, 정체성 등을 고민하고 추구하는 사회적 움직임을 이끌어 냈다. 이는 곧 탈산업 도시에서 신중산층의 개성적 삶과 가치관을 표현하는 젠트리피케이션을 불러왔다. 따라서 젠트리피케이션은 신중산층이 선호하는, 정치적으로 진보적 아이디어(progressive idea)들을 공간적으로 구현해 내는 것이었다.

신중산층은 대개 전통적인 경제중심에서 벗어나 문화적 코드가 분명한 개성적인 삶을 선호한다. 신중산층이 추구하는 ‘삶의 스타일화’를 상품의 소비, 그리고 주택을 미학적 대상으로 소비하는 것을 통해 구현되며, 젠트리피케이션은 이를 담아내는 공간적 도구로 사용되었다. 따라서 소비부문 이론에 의하면 젠트리피케이션은 신중산층을 위한 사회적 의미를 담아내는 공간에 대한 욕망을 충족하는 것이다.

젠트리피케이션을 설명함에 있어서 레이(Ley)는 (스미스가 강조했던) 경제구조(economic structure)보다 신중산층이란 개별 행위자의 역할을 더 강조했다. 신중산층의 주거지위, 소비방식, 의식, 생활방식 등이 젠트리피케이션을 소비과정으로 설명하는 요인 혹은 요소들이다. 개별행위자 관점에 섬으로써 레이 는 동시에 젠트리피케이션에 따른 개별가구나 공동체의 전치문제, 젠트리피케이션 과정에서 나타나는 지역사회 갈등 문제, 저렴주택의 감소와 서민주거 불안정 문제 등도 주목했다. 이는 젠트리피케이션을 사회적으로 정의롭지 못한 문제의 사회공간적 과정으로 인식하는 레이의 비판적 입장을 반영하는 것이다.

## 3. 경제적 지구화로서 젠트리피케이션

젠트리피케이션은 집중화되는 고차 서비스 활동의 신경제를 구성하는 한 부분이다. 은행이나 서비스 활동 등으로 이루어지는 도시의 신경제는 과거 제

조업 지향의 도시 중심성을 해체내지 이를 대체하면서 등장한 것이다. 지구화의 맥락에서 보면, 국민국가의 영향력이 감소하는 가운데 도시의 중요성이 점증하고 있지만, 그 가능성은 도시가 자율적인 사회-경제적 단위로 기능하는 역량에 달려 있다. 이러한 역량을 이용해 일국의 산업적 도시는 탈산업적, 지구적 도시로 변신하고, 나아가 범지구적 경제 재구조화를 이끌어내는 거점으로 역할하게 된다. 젠트리피케이션은 이를 공간적으로 작동하는 모습 자체로 설명된다.

오늘날 젠트리피케이션은 더 이상 선진국의 도시적 현상만이 아니라, 제3세계에서도 다양한 방식의 도시 젠트리피케이션이 국가 혹은 시장에 의해 이루어지고 있다. 이러한 도시 젠트리피케이션은 글로벌 비즈니스나 산업을 유치하거나 글로벌 도시경쟁력을 창출하기 위한 목적으로 구도심을 스펙터클의 공간으로 개조하는 등으로 이루어진다. 글로벌화에 추종한다는 점에서 비서구 도시의 젠트리피케이션도 경제적 지구화의 한 과정이나 반영임이 분명하다.

경제적 지구화로서 젠트리피케이션을 추동하는 힘은 많은 경우 ‘금융자본’이다. 금융자본에 의한 직접투자(예, 도심부에 금융기관의 입지 등)나 금융자본과 부동산 자본의 결합(예, 이른바 PF사업)에 의한 투자개발로 이루어지는 젠트리피케이션의 경우가 바로 그러하다. 이는 개별 젠트리파이어 차원에서도 나타난다. 가령, 금융대출을 통한 기업의 젠트리피케이션 사업 추진, 금융프로그램을 이용한 고급 소비재의 매입과 이용, 금융기관의 문화예술사업 투자 등은 금융자본에 의해 뒷받침되는 개별 젠트리피케이션 현상이다.

## IV. 젠트리피케이션의 확장 and 결과

### 1. 젠트리피케이션의 확장 and 특징

스미스(Smith, 1996)에 의하면 젠트리피케이션은 지금까지 크게 3번의 물결을 거치면서 확장되었다(김수아, 2015; 이기웅, 2015). 첫째 물결은 1950년대부터 1974년까지다. 국가가 도시 재개발을 위해 적극적으로 개입한 시기로, 젠트리피케이션은 국가주도의 도시 재활성화 정책으로 추진되었지만, 비교적 작은 규모의 지역에서 간헐적이면서 산발적으로 일어났다. 둘째 물결은 1970년말-1980년대까지다. 시장주도의 도심 주택지구 투자활성화가 이루어지던 시기로, 젠트리피케이션은 기업중심의 개발과 이에 대한 저항을 특징으로 하며, 도시재생과 같은 온건한 표현을 사용하면서 예술적인 이미지를 도시에 더하는 것으로 이루어졌다. 또한 지구화가 본격화되면서 도시문제는 한 국가 내의 문제가 아니라 지구적인 금융자본의 재편과 관련되었고, 기업 도시화 등의 문제가 나타나면서 이에 대한 국지적 저항이 두드러졌다(김수아, 2015: 46). 셋째 물결은 1990년대 이후 지금까지 이어지는 흐름이다. 이 시기는 대자본의 공격적인 개입을 통한 젠트리피케이션의 규모와 범위가 확장되는 것을 주요 특징으로 한다(이기웅, 2015: 47). 1990년대 이후 젠트리피케이션은 자본축적의 일반적 전략으로 성격을 띠었다. 개발업자가 젠트리피케이션의 주도권을 갖게 되었고, 정부의 개입도 더욱 적극적으로 바뀌었지만, 시민사회적 저항은 오히려 주변화되었다(김수아, 2015: 46).

이러한 발전을 통해 젠트리피케이션은 슈퍼젠트리피케이션, 신축젠트리피케이션, 제삼세계 젠트리피케이션 등 다양한 현상 및 유형을 포괄하는 개념으로 확장되었다. 이는 젠트리피케이션의 규모와 주체, 현상이 다변화되고 그 내용이 풍부해지고 있는 현실의 투

영이라 할 수 있다(이기웅, 2015: 47). 젠트리피케이션의 이러한 변화/확장은 기본적으로 자본과 공간의 변화라는 거대한 구조적 흐름과 관련되며, 또한 국가, 도시, 지역의 차이가 반영된 것이기도 하다. 젠트리피케이션은 이로써 사회적, 경제적, 공간적 재구조화 과정을 지칭하는 폭넓은 개념이 되었다. 젠트리피케이션 현상에는 후기산업사회의 고도화에 따른 인구구조의 변화, 1인가구의 성장, 여성의 사회진출 증가 등이 더욱 더 두드러졌다. 젠트리피케이션의 문제는 기본적으로 자본(특히 금융자본)의 문제이고 자본의 (초국경적) 이동과 관련된 것이다. 신자유주의와 결합하여, 젠트리피케이션에 대한 정부와 자본의 개입은 더욱 유기적으로 이루어지지만, 젠트리피케이션이 야기하는 문제에 대한 사회적 저항은 오히려 감소하고 약화되고 있다(김수아, 2015: 46).

이러한 변화와 확장 과정에서 드러나는 젠트리피케이션의 특징은 다음과 같이 이해되어야 한다.

첫째, 젠트리피케이션(고급화)은 기본적으로 장소의 문화화 현상이다. 때문에 일반적인 물리적 시설개선에 초점을 맞춘 도시정비나 도시 활성화와는 다르다. 쇠퇴된 도심이 문화적인 방식으로 재흥되는 것은 탈산업화, 문화경제화, 글로벌화 등 후기자본주의의 변화와 맞물려 나타나는 도시현상이다. 특히 구도심이 이러한 변화(문화적 고급화)가 집중되는 장소가 되는 것은 도시글로벌화의 문화경제적, 정치경제적 특성이 갖는 공간적 조건에 가장 민감하게 반응하기 때문이다. 따라서 젠트리피케이션의 이해는 이러한 거시 사회적 변화와 맞물려야 한다.

둘째, 젠트리피케이션은 ‘젠트리(gentry)’에 의한 주거지나 상업지의 고급화를 지칭하기 때문에 젠트리란 계급성을 반영하는 것이라 한다. 하지만 젠트리는 (중세적) 신분개념으로서 현대적 의미의 계급논리를 자동 반영하는 것으로 간주하는 것은 과도한 단순화의 오류를 범할 수 있다. 젠트리피케이션, 즉 도시

공간의 ‘문화적 고급화’를 이끄는 주체를 젠트리파이어(gentrifier)라 한다면, 여기엔 가옥주, 문화예술인, 자영업자, 여성, 성소수자, 부동산개발자, 프렌차이즈 업체, 금융기관, 지방자치단체, 주민단체 등이 포함된다. 젠트리피케이션 과정에서 이들은 정책연대(예, 성장연합)를 하기도 하지만, 많은 경우 자본간 경쟁, 자본에 의한 자본의 지배(자본의 집적과 집중)의 형태를 띤다. 젠트리파이어들의 이러한 (계급적) 특성은 글라스가 말하는 ‘중상층’ 혹은 ‘젠트리’에 관한 것으로 설명될 수 없다. 이들의 주도에 의한 젠트리피케이션으로 축출되는 원거주자도 ‘노동자’ 혹은 ‘저소득 세입자’로만 획일화할 수 없다.

셋째, ‘문화적 고급화’를 공간적 외향으로 드러내는 젠트리피케이션 내부의 사회적 과정은 약자인 ‘기존 거주자(주거세입자, 주택소유자, 상가세입자, 상가소유자 등)들을 축출(displacement) 혹은 전치(轉置)하는 것을 중요한 특징으로 하지만, 이도 일의적이지 않다. 가령, 기존 거주자들이 외부로부터 들어오는 젠트리파이어들과 함께 전치되지 않고 ‘문화적 고급화’를 이끌어내고, 그렇게 해서 기존 공동체를 새로운 형태로 탈바꿈시키는 경우도 있을 수 있다. 이것이 젠트리피케이션이 아니라고 누가 말할 수 있나? 말하자면, 축출 혹은 전치가 젠트리피케이션의 충분조건일지 모르지만, 필요조건은 아니라는 뜻이다. 또한 기존 공동체 구조나 문화생태계를 해체한다는 점에서 축출 혹은 전치는 부정적으로 평가될 수 있지만, 좋은 의미의 시장경쟁을 통해 나타나는 자연스러운 천이과정이라면, 부정적으로만 볼 필요가 없다. 특히 도시계획이나 정책으로 추진되는 젠트리피케이션은 전치의 부정적 효과를 최소화하는 것을 전제로 하면서 도심의 재활성화를 도모하는 것이다. 문제는 현실에선 전치가 일반적으로 나타나고, 그로 인한 사회적 문제가 가볍지 않은 점이지만, 그렇다고, 젠트리피케이션의 특징을 ‘전치’로만 획일화하는 것은 과도한 단순화의 오류를



난는다. 때문에 과정으로서 젠트리피케이션에 대한 평가는 지역 공동체의 변화가 함축한 다양한 측면을 동시에 보면서 이루어져야 한다.

넷째, 기존 거주자를 전치하면서 장소의 문화적 고급화를 초래하는 젠트리피케이션의 핵심기제로는 ‘(상승)임대료’를 꼽고 있다. 장소의 문화적 고급화는 장소가치의 변환을 의미하며, 따라서 이를 뒷받침하는 젠트리피케이션의 기제는 임대료로만 획일화할 수 없다. 가령, 역사적 연고가 강한 도심 낙후지의 젠트리피케이션은 역사성이란 탈경제적 가치 기준에 의한 것이다. 특히 도시 글로벌화에 따른 도심 젠트리피케이션은 대기업들의 글로벌화 전략, 기업들의 자본이익 추구, 도심의 금융허브화와 금융자본의 지배 강화 등의 논리를 반영한다. 탈산업화 시대인 오늘날, 구도심의 젠트리피케이션은 문화경제의 공간논리(도심의 스펙터클 문화 추구, 문화의 공간적 집적 등)에 뒷받침되고 있다. 데이비드 하비(David Harvey, 2012)의 관점을 빌리면, 자본에 의한 자본지배와 착취 즉, 탈취(dispossession)의 논리가 접근성이 우월한 도심을 스펙터클한 젠트리피케이션의 공간으로 만든다.

## 2. 젠트리피케이션의 결과와 문제점

젠트리피케이션이 일어나는 과정은 도시에 따라 다르지만, 대개는 지대가치가 낮아진 도심 낙후지역으로 새로운 자본투자가 이루어지되 ‘장소의 문화적 고급화’란 방식으로 이루어지는 게 일반적이다. 따라서 젠트리피케이션은 일차적으로 ‘도심재활성화’의 양상을 띠고, 추진 주체(젠트리파이어)와 개입방식도 다양하다. 가령, 정부나 지방자치단체가 낙후된 도심을 재활성화하기 위한 도시계획과 같은 정책으로 추진하는 경우도 있고, 저렴해진 지대에 주목한 민간개발업자들이 지주와 결합하여 개발하는 경우도 있으며, 값싼 작업공간을 찾아 도심낙후지역으로 모여든 예술가

들이 자발적 활동을 통해 활성화되는 경우도 있다. ‘도심 재활성화’의 결과로 해당 지역은 주거 환경이 향상되고 부동산 가격 등 전반적인 자산 가치가 상승하지만, 그에 따라 주거비용이 상승해 원래의 저소득층 주민들은 이를 감당하지 못하여 거주지에서 밀려나기도 한다. 도심재활성화로서 젠트리피케이션의 결과는 이렇듯 긍정적 측면과 부정적인 측면을 동시에 갖는다. 젠트리피케이션이 근린지역에 주는 긍정적인 영향으로는 ‘자산가치의 증가’, ‘범죄의 감소’, ‘쇠퇴의 둔화 내지 중단’, ‘지역경제의 활성화’, ‘빈집의 감소’, ‘신산업의 유입’, ‘지방세수의 증대’, ‘추가개발의 가능’, ‘사회적 혼합(social mix)의 증대’, ‘일자리 창출’ 등을 꼽을 수 있다. 반면, 부정적인 영향으로는 ‘지대나 가격 상승’, ‘저소득층의 축출’, ‘지역사회의 갈등’, ‘저렴 주택의 소진’, ‘홈리스의 발생’, ‘지방재정지출의 증대’, ‘기존 상권의 위축’, ‘대자본의 지배’, ‘다양성의 위축’ 등을 꼽을 수 있다.

〈표 2〉 젠트리피케이션의 결과 : 긍정적 측면과 부정적 측면의 비교

긍정적	부정적
자산소유자가 주택의 보유를 늘리거나 개선하는 인센티브가 커짐	지대나 가격 상승에 의한 전치의 확대(예, 고소득층의 유입에 따라 기존 저소득층의 전치/축출)
범죄의 감소	이전 혹은 전치에 의한 이차적인 심리적 비용 발생
쇠퇴지역의 안정화	지역사회로부터의 저항과 갈등
자산가치의 상승	부담 가능한 주택의 부족
로컬경제에서 소비자의 구매력 향상	지속불가능한 부동산 가치
빈집 수의 감소	홈리스의 발생
지방세수의 증대	로비 등으로 인한 지방재정지출의 증대
추가개발의 자극과 낙관적 전망	기존 상업과 산업의 전치/축출
지방 인프라와 공공서비스 제약의 감소	지방 서비스 공급 비용 증가 및 변경
교외 확산 둔화	주변 빈곤지역에 대한 대체 혹은 주거수요 압력 증가
사회적 혼합의 증가	사회적 다양성 약화
국가적 지원에 의한, 혹은 국가적 지원없는 자산(지역)의 재활성화	재개발된 지역에서 인구의 지속적 감소

자료 : Lees, Slater and Wyly, 2008, p.196; Atkinson and Bridge, 2005, p.5.

따라서 젠트리피케이션에는 ‘원주민 축출’과 같은 나쁜 측면도 있지만, ‘도심부흥’과 같은 좋은 측면도 있는 바, 어떤 측면이 더 두드러질 것인지는 젠트리피케이션의 과정을 어떻게 이끄냐에 따라 달라진다. 이는 곧 정책의 몫에 해당한다. 젠트리피케이션의 문제를 최소화하면서 그 긍정성을 최대화하는 것이 곧 정책으로서 젠트리피케이션의 과정을 조직화하는 방식이다. 젠트리피케이션이 수반하는 문제는 그래서 크게 세 가지로 살펴볼 수 있다.

첫째, 중산층에 의한 저소득층의 전치(displacement) 문제다. 젠트리피케이션에서 전치는 ‘빈곤한 노동자 계층의 거주자들이 정당한 사회적, 역사적 주장을 할 수 있는 공간과 장소로부터 강제된 박탈(enforced disenfranchisement)’을 의미한다. 이는 젠트리피케이션의 가장 부정적인 측면으로 간주된다. 거주지로부터 박탈을 당하는 사람들은 대개 소수인종, 노약자, 일시체류자 등이다. 이들이 축출되는 과정은 크게 두 단계로 나누어진다. 먼저, 소유주 혹은 집주인들이 개발에 대한 기대로 기존 임대차 관계를 중단시킴으로써 약자인 세입자들이 먼저 쫓겨난다. 다음으로는, 개발이 진척되면서, 토지나 건물 등 부동산 가치가 오르면서 부과되는 재산세 등이 오르게 되지만 이를 부담할 수 있는 영세 소유자나 가옥주들은 결국 매입해 확대개발을 노리는 다른 지주나 개발자들에게 땅이나 건물을 매각하고 살던 곳을 떠나게 된다. 그러나 도심 상업지에서 나타나는 전치는 이와 양상이 다르다. 프렌차이즈 점포나 대기업들이 들어오면 기존의 영세점포나 공방들은 높은 임대료를 부담하지 못하거나 대규모 투자에 포섭되어 결국 쫓겨나게 된다. 낙후 도심의 문화적 재흥은 그 자체로서 기존 거주지나 상업지의 거주자들을 교체하거나 높아진 기준에 맞춰 재적응하도록 하는 변화를 강제할 수 밖에 없다. 이 과정이 어느만큼 ‘정의’로운가가 전치문제의 성질과 정도를 좌우하게 된다.

둘째, 사회적 변화다. 젠트리피케이션의 사회적 과정은 특정 계층이나 계급, 세력에 의해 추진되는 만큼, 그들의 이익을 대변하는 부분과 그로부터 배제되는 부분간에는 늘 갈등과 대립이 발생하게 된다. 따라서 외양적으로 젠트리피케이션은 비록 신중산층을 중심으로 하여 전개되지만, 근린지역의 사회적 구성을 다원화하고 다양화하면서 동시에 젠트리피케이션의 사업의 선택이나 자원배분을 중심으로 하는 사회적 양극화와 대립구조가 쉽게 형성된다. 70년대, 80년대 미국의 도시들에서 추진되는 도심재활성화를 위한 젠트리피케이션이란 도시정책은 이른바 강력한 ‘성장연합(growth coalition)’에 의해 주도되면서 기업주의 지방정부를 출현시켰다. 성장연합이 주도하는 젠트리피케이션의 사회적 과정은 계층과 인종 차별적인 경우가 허다하다. 신자유주의와 결합됨으로써 젠트리피케이션의 사회적 과정은 시장경쟁논리에 따라 전개됨으로써 젠트리피케이션이 된 지역의 일상관계는 더욱 상품소비와 화폐적 거래 관계를 중심으로 하는 변화를 겪는다.

셋째, 경제적 변화다. 젠트리피케이션을 통해 지역사회가 재편되면서 수반되는 경제적 변화는 일차적으로 지방자치단체에게 유리한 다양한 편익을 창출해내는 점이다. 젠트리피케이션의 유입으로 지방 세수 기반이 확대되고 상권이 되살아나며 빈집이 줄고 부동산 자산가치가 상승하면서 갈등을 겪던 지역사회가 안정화되는 등의 효과가 그러하다. 이러한 일련의 변화들은 경제성장을 촉진하는 여러 형태의 지역개발을 유발하는 긍정적인 피드백을 만들어낸다. 대표적인 예가 지역의 산업 혹은 경제구조의 선진화다. 젠트리피케이션은 장소의 문화화를 추구하기 때문에, 지역의 산업구조가 서비스산업이나 문화산업 중심으로 재편되고, 그에 따른 지역의 노동시장과 기업관계망이 형성된다. 성공적인 대도시의 젠트리피케이션 지역일수록, 이른바 ‘창조계급’이 집중하면서 ‘창조산업의 클

러스터'가 지역공간 내에 구축되는 것이 이의 한 예가 된다. 신자유주의와 맞물려 이런 도시는 글로벌 경쟁력을 갖춘 '뜨는 지역'으로 부상한다. 하지만 이렇게 젠트리피케이션이 성공적으로 이루어진 지역일수록 시간이 흐르면서 지역의 노동시장이나 계층구조는 양극화되고 시장규범이 지배하는 도시로 바뀌면서 사람의 가치(시민권이나 참여자치 등)가 부차화 되는 모순을 드러낸다(예, 블룸버거 시장 집권 이후의 뉴욕시).

## V. 젠트리피케이션의 저항과 통제

여유있는 중산층의 침입으로 저소득층 거주공간이 해체되고 대기업의 진출로 기존 상권이 해체되는 등 원거주자의 삶이 해체되는 방식의 젠트리피케이션은 어떤 경우라도 바람직하지 않다. 젠트리피케이션에 저항하거나 통제하는 방안으로는 다음과 같이 시도되거나 제시되어 왔다.

첫째, 지역사회 조직화(community organizing)다. 다양한 인구구성이 이루어지는 공동체로의 변화를 초래하는 젠트리피케이션에 맞서 지역의 주거약자들은 그들의 역량에 걸맞은 적절한 주거를 확보하기 위해 자발적으로 다양한 사회정치적 전략들을 조직한다. 어떤 지역에서는 근린지역사회의 개발과정에 주민들이 직접 참여하기 위해 '커뮤니티 개발공사'와 같은 자체 추진기구를 직접 조직화하기도 한다.

둘째, 직접행동과 사보타지(direct action and sabotage)다. 부유한 중산층들이 저소득 노동자 거주지역으로 이입해 오면 두 집단 간에는 다양한 충돌과 갈등이 불가피하게 발생한다. 특히 저소득 원거주자들은 그들의 삶을 지키기 위해 유입자인 젠트파이어들을 대상으로 하여 각종 반달리즘을 저지르거나 그들의 자산을 훼손하는 등과 같은 저항을 전개한다. 그러나 어떤 경우라도 이러한 직접행동은 법의 테두

리와 사회적 관용의 범위 내에서 이루어져야 한다.

셋째, 포용적 조닝(inclusionary zoning)이다. 젠트리피케이션 과정에서 기존 거주자들은 저렴한 주거공간이 온전히 남고 보호받을 수 있도록 계획당국으로 하여금 그들의 지역을 존치구역으로 지정할 것을 요구하는 경우가 많다. 이렇게 해서 젠트리피케이션을 목표로 하는 도시계획 속에 원거주민 지역은 합법적 조닝으로 포함된다. 이러한 장치를 통해 원거주자들은 인접 지역과 호혜적 관계를 유지하면서 계속 머물 수 있고, 또한 인접지역과 대등한 젠트리파이(신사화)를 주민 주도적이면서 점진적으로 이끌어 낼 수 있게 된다.

넷째, 지역지구제(zoning ordinances)의 개정이다. 지역지구제에 관한 조례나 도시계획 수단들은 젠트리피케이션 과정에서 급격하게 사라지거나 해체될 기존 산업 및 문화공간을 재조직 내지 보전하는 방안으로 활용된다. 가령, 도시계획 당국은 각종 도시계획 인센티브제도를 활용해 개발자로 하여금 기존 상업지역의 임대차 관계를 존속시키거나 기존 산업공간의 유지를 견인할 수 있다. 실제 용도와 업종의 지정, 건축물 높이와 크기의 지정, 경관관리의 지침, 세입자 대책 등을 지구단위계획과 같은 도시관리계획에 담게 되면 젠트리피케이션의 부정적 문제를 사전적으로 대처할 수 있다.

다섯째, 커뮤니티 토지 트러스트(community land trusts)의 조직화다. 젠트리피케이션이 사적 이윤논리에 의해 진행됨으로써 나타나는 지역공동체의 파괴를 막기 위해 지역주민들이 자발적으로 토지 트러스트를 조직해 지역 내 일정 토지를 공유하거나 개발자-주민 간 협정을 맺어 상생적으로 활용하는 것을 추진할 수 있다.

여섯째, 지대통제(rent control)다. 지대 통제는 기존 점유자들이 오르는 지대를 견디지 못해 지역으로부터 축출되는 것을 막아주는 가장 효율적인 제도장

치가 된다. 또한 지대통제는 개발업자들이 개발이익을 극대화하는 방식으로 토지를 개발하는 것을 통제해 지역의 난개발, 나아가 특정계층을 위한 시설개발 등을 막을 수 있게 해준다. 지대통제, 즉 임대료의 상승에 대한 규제는 권리침해의 문제를 야기하기 때문에 분명한 법적 근거를 갖추어야 한다. 만약 그렇지 못할 경우엔 임대인과 임차인 사이의 자발적 협약에 의해 하는 방안도 가능하지만 이 경우엔 양자가 협약에 따른 이익의 공유가 분명해야 하며, 이를 위해선 공공당국의 정책적 인센티브 제공이 필요하다.

## VI. 한국에서 젠트리피케이션의 용법

70년대, 80년대 미국 등의 도시계획이나 건축 분야에서는 ‘젠트리피케이션 정책(gentrification policy)’이 많이 나왔고, 그에 대한 연구도 많았다. 달동네 재개발과 같은 방식으로 저소득층 슬럼지역을 중산층이 사는 곳으로 재개발하는 내용을 주로 다루었다. 이런 식으로 사용하는 젠트리피케이션이란 말은 ‘우리의 재개발’과 유사한 개념이었다. 그러나 우리나라에선 그 당시 재개발을 젠트리피케이션이라고 하지 않았다. 도심 재생이되, 문화적 측면이 두드러져, 우리나라의 싹쓸이 철거와는 주체, 추진방식, 결과 등에서 달랐기 때문이었다. 어쨌든 이런 도심재활성화 정책은 미국 등에서 요즘 우리가 말하는 ‘도시재생(urban regeneration) 정책’으로 이어졌다. 1990년대 초반 한국공간환경학회 등에서 소개된 젠트리피케이션은 도시재활성화라는 개념이었다. 이 학회는 실제 젠트리피케이션을 ‘도시회춘(都市回春)’이란 말로 번역하기도 했다.

하지만 이러한 도시개발정책이 주거약자를 쫓아내고 집값과 땅값 상승을 초래하는 등의 문제점이 여기저기 나타나면서, 이를 두고 스미스(Niel Smith)나 레

이(Daivd Ley) 같은 학자들의 젠트리피케이션의 발생과정과 원인을 설명하는 이론들이 나왔다. 이는 마치 우리나라에서 주택재개발을 했는데, 원주민 재정착률이 적은 것이 문제되는 것과 같은 현상을 도시 젠트리피케이션 정책들이 수반한 것이고, 이는 글라스(젠트리피케이션이란 말을 학술적으로 처음 사용한 사람)가 말한 것과 같은 ‘지대논리+계급논리’를 띤 것으로 설명되어 왔다.

그렇다고 ‘재개발=원주민 축출’로만 등치되지 않듯이, ‘젠트리피케이션=등지 내몰림’으로만 등치되는 게 아니다. 미국의 지자체들이 실시했던 70, 80년대 젠트리피케이션 정책은 도심을 재활성화하는 것을 목적으로 한 것이지, 원주민을 내쫓는 것을 목적으로 한 정책이 아니었다. 이는 우리나라의 재개발정책이 주거환경 개선을 목적으로 하지 원주민 재정착률을 낮추기 위해 추진한 것이 아닌 것과 같은 것이다. 한국의 재개발정책을 비판하는 논자들이 많지만, ‘재개발=원주민 축출’이라는 것으로만 정의하면서 문제제기를 하는 경우는 없다.

지금 우리나라 각종 언론에서, 그리고 많은 사람들이 젠트리피케이션이란 말을 ‘임대료 상승+원주민축출’ 그 자체를 의미하는 것으로 사용하고 있다. 그 부정적 효과를 염두에 둔다면 이러한 의미 규정이 틀리다고는 볼 수 없지만, 젠트리피케이션이란 용어 자체가 도시계획 혹은 도시정책 용어로 사용되면서 인구에 회자되기 시작 한 것을 염두에 둔다면, ‘도심재활성화’를 설명하는 개념으로 먼저 이해해야 한다. 물론 젠트리피케이션이 정책을 통해 이루어지는 것만 아니라 시장에서 저절로 이루어지는 경우도 많고, 이것이 더 문제시되기도 한다. 어쨌든 이러한 설명에 대해, ‘젠트리피케이션=등지내몰림’으로 규정해온 사람들은 젠트리피케이션의 부정적 현실을 도외시키고, 신사화로 낭만화한다고 비판하고 있다. 그러한 비판을 이해하지 못하는 건 아니지만, 그 말의 역사와 의미를 이해



하는 입장에서 본다면, 젠트리피케이션이란 말이 편향적으로 쓰이고, 남용되는 것은 그만큼 젠트리피케이션의 올바른 이해를 어렵게 한다 할 수 있다. ㉔

### 〈참고문헌〉

- 김수아, 2015, “신개발주의와 젠트리피케이션”, 『황해문화』, 봄호, pp.43~59.
- 데이비드 하비(한상연 옮김), 2012, 반란의 도시, 서울: 에이도스.
- 이기홍, 2015, “젠트리피케이션 효과: 홍대지역 문화유민의 흐름과 대안적 장소성”, 『도시연구: 역사·사회·문화』, 제14호, pp.43~85.
- 조명래, 2001, 현대사회의 도시론, 서울: 한울.
- Atkinson, Rowland and Bridge, Gary, eds., 2005, Gentrification in a Global Context: the New Urban Colonialism, New York: Routledge.
- London, Bruce and Palen, John, 1984, Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization, New York: SUNY.
- Hackworth, Jason and Smith, Neil, 2000, ‘The changing state of gentrification’, in Loretta Lees, Tom Slater and Elvin, eds., The Gentrification Reader, London and New York: Routledge.
- Glass, Ruth, 2010, ‘London: aspects of change’, in Loretta Lees, Tom Slater and Elvin, eds., The Gentrification Reader, London and New York: Routledge.
- Lee, Loretta, 2000, “A reappraisal of gentrification: towards a geography of gentrification”, Progress in Human Geography, 24(3), pp.389~408.
- Ley, David, 2010, ‘Gentrification and the politics of the new middle class’, in Loretta Lees, Tom Slater and Elvin, eds., The Gentrification Reader, London and New York: Routledge.
- Smith, Neil, 1996, The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City, London: Routledge.
- Smith, Neil, 2010, ‘Toward a theory of gentrification’, in Loretta Lees, Tom Slater and Elvin, eds., The Gentrification Reader, London and New York: Routledge.