

도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색

신정엽* · 김감영**

Critical Review of Gentrification in Urban Spatial Structure and Exploration of the Future Research Direction

Jungyeop Shin* · Kamyong Kim**

요약 : 도시 공간의 역동성에서 젠트리피케이션은 교외화와 더불어 매우 중요한 연구 주제이다. 본 연구는 젠트리피케이션에 대한 논의의 비판적 재고찰을 통하여 향후 연구에 대한 방향을 모색하는데 그 목적이 있다. 이를 위해 젠트리피케이션의 개념, Smith와 Ley를 중심으로 한 공급 측면과 수요 측면의 논의, 그리고 이들 간의 논쟁을 고찰하였다. 또한 최근 연구의 초점이 되고 있는 세계화와 다양한 국가의 젠트리피케이션, 이주와 소셜 믹스(Social Mix), 젠트리피케이션의 다양한 공간성, 신규 개발 젠트리피케이션 등의 주제를 검토하고, 이를 토대로 도시 공간의 역동성 이해, 다양한 젠트리피케이션 요인의 복합적 고려, 다양한 공간 스케일의 고려, 국내 도시 현상에의 적용 측면에서 향후 연구 방향을 제시하였다.

주요어 : 젠트리피케이션, 도심, 교외, 근린, 도시 구조

Abstract : In terms of dynamics of urban space, gentrification is very important research theme in company with suburbanization. The purpose of this paper is to critically review the discussion of gentrification, and then to suggest the direction for the future research. In order to do it, the concepts of gentrification, researches on gentrification in production-side and supply-side explanations, and debates between the two sides were critically reviewed. In addition, topics which have been the focus of attention such as globalization and gentrification worldwide, displacement and social mix, various spatiality of gentrification, and new-build gentrification were reviewed, and based on them, future research direction is suggested in terms of understanding dynamics of urban space, comprehensive consideration of various factors, consideration of various kinds of scales, and application to domestic urban phenomena.

Key Words : Gentrification, Urban center, Suburbs, Neighborhood, Urban structure

I. 서론

도시 공간 구조는 다양한 방식으로 변화되고 있는데, 주로 대도시를 중심으로 한 단핵 중심의 구조에서 다핵

중심의 구조로 바뀌고 있으며, 도시 공간의 분절화가 진행되고 있다. 더불어 도시 공간의 역동성이 강화되고 있는데, 이는 도시 원심성 측면에서 도시 교외화, 도시 스프롤(urban sprawl)뿐만 아니라, 구심성 측면에서 젠트

*서울대학교 사범대학 지리교육과 부교수(Associate Professor, Department of Geography Education, Seoul National University, geoshin@snu.ac.kr)

**경북대학교 사범대학 지리교육과 조교수(Assistant Professor, Department of Geography Education, Kyungpook National University, kamyoungkim@knu.ac.kr)

피케이션(gentrification), 재도시화(reurbarnization)가 나타나고 있다.

도시 공간 연구에서 젠트리피케이션은 1980년대 이후 영국, 미국을 중심으로 주목을 받아 왔으며, 2000년대 이후 많은 국가의 도시를 사례로 이에 대한 연구가 수행되고 있다(Lees *et al.*, 2010). 일반적으로 젠트리피케이션은 쇠락한 도심의 재생, 재활성화와 관련성을 가지며, 이전에 비해 물리적으로 향상된 도심에 새로운 상류층이 유입됨을 의미한다. 젠트리피케이션 연구는 도시 공간 구조 측면에서 도심 변화에, 도시 전체 스케일에서는 교외화와는 다른 방향의 공간성에 초점을 맞추고 있다. 더불어 근린 수준에서 근린의 물리적, 경제적, 사회적 변화뿐만 아니라, 근린 주민의 변화에도 주목하고 있다. 또한 도시 경제 측면에서 근린 개발과 관련한 부동산 측면을 정부 정책을 함께 고려한다는 점에서 다양한 도시 연구 주제들이 연계되어 있다.

이처럼 젠트리피케이션 연구의 중요성과 더불어 영국, 미국을 중심으로 이론적, 경험적 측면에서 많은 연구가 진행되어왔지만, 국내에서는 젠트리피케이션 개념과 초기 연구 경향에 대한 소개 및 사례 연구가 간간히 이루어졌을 뿐(김길 · 남영우, 1998; 변필성, 2003; 이희연 · 심재현, 2009; 정현주, 2005), 이 개념을 중심으로 한 심층적인 이론적 고찰과 최근에 새롭게 논의되고 있는 주제들이 제대로 이루어지지 못한 상황이다. 나아가 국내에서 젠트리피케이션이 유사한 개념인 도시 재생, 도심 재개발 개념과 혼용되고 있어 국내 도시 현상의 설명을 위해 젠트리피케이션의 논의가 명료화될 필요가 있다. 국내 도시도 교외화현상과 더불어 도심의 매력이 과거에 비해 주목되고 있으며, 도심 근린 향상 현상의 일부는 젠트리피케이션 개념으로 효과적으로 설명이 될 수 있을 것이다. 젠트리피케이션 개념을 토대로한 도시 공간 구조의 변화를 이해하기 위해서는 우선 젠트리피케이션 개념과 연구 성과에 대한 심층적인 재고찰이 선행될 필요가 있다.

이러한 측면을 고려하여, 본 연구는 그 동안 수행되어 온 젠트리피케이션 연구에 대한 심층적인 이론적 재고찰을 통하여 도시 공간 구조의 역동성을 올바르게 이해하고 젠트리피케이션을 실제 도시 현상에 적용하기 위한 방향을 모색하는 것을 목적으로 한다. 특히, 영국, 미국 뿐만 아니라 전 세계적으로 나타나는 젠트리피케이션 현상에 대한 올바른 이해는 국내 도시에서의 적용 가능

성을 살펴보는 데 도움이 될 것으로 판단된다.

이를 위해 본 연구는 다음과 같이 구성된다. 첫째, 젠트리피케이션의 개념, 특성의 이해와 더불어 고전적 젠트리피케이션 개념이 어떻게 변화되어 왔는지를 고찰한다. 둘째, 1980년대, 1990년대 젠트리피케이션 연구에서 주요 두 축이 되었던 공급 측면의 논의와 수요 측면의 논의를 살펴보고자 한다. N. Smith와 D. Ley로 대변되는 두 연구 접근은 젠트리피케이션 연구의 활성화에 크게 기여하였다. 셋째, 1990년대 이후 촉발된 젠트리피케이션 논쟁을 살펴보고자 한다. 이는 수요 측면 논의와 공급 측면 논의간의 논쟁이 주를 이루었으며, 이 과정에서 논쟁을 통해 양쪽 접근의 논리가 더 세련화되는 계기가 되기도 하였다. 더불어, Smith가 제시한 지대 격차 이론의 주요 개념에 대한 상반된 견해를 중심으로 논쟁을 살펴봄으로써 젠트리피케이션의 개념이 어떻게 전개되었는지 살펴보고자 한다. 넷째, 젠트리피케이션과 관련한 최근의 주요 연구 경향을 4가지, 즉, 다양한 국가에서의 젠트리피케이션, 이주와 소셜 믹스(Social Mix), 젠트리피케이션의 다양한 공간성, 신규 개발(new-build) 젠트리피케이션을 중심으로 고찰하고자 한다. 마지막은 이를 토대로 향후 연구 방향을 모색해보고자 한다.

II. 젠트리피케이션의 개념과 특성

1. 젠트리피케이션의 개념

현대 도시 내부 구조의 주요 주제인 젠트리피케이션의 개념은 다양한 관점에서 제시되고 있다. 우선 젠트리피케이션이라는 용어는 1964년 영국 지리학자인 Glass의 연구 『London: Aspects of Change』에서 시작되었다. Glass (1964)는 젠트리피케이션을 근로자층 주거 근린이 중산층에 의해 대체되는 것을 의미하는 것으로 사용하였으며, 오래된 주택과 근린의 재생을 수반하지 않는 재개발(redevelopment)과는 개념적으로 구분하였다. Glass (1964)가 당시 런던 도시 근린 변화를 일컫기 위하여 젠트리피케이션이라는 용어를 사용하였지만, 정작 프로세스, 이론적 개념 논의 등은 다루지 않았다(Lees *et al.*, 2008).

먼저 젠트리피케이션에 대한 사전적 정의를 일부 살펴보자. 『Dictionary of Human Geography』(1994, 2000, 2009)에서는 젠트리피케이션을 주거 근린에 영향을 주

는 도시 프로세스로서 상업 측면을 포함하며, 세계적으로 다양한 도시에서 발견되는 글로벌 도시 프로세스로 정의하고 있다. American Heritage (1982)는 젠트리피케이션을 낙후된 근린이 중산층, 상류층에 의해 향상되는 과정으로 정의하였고, Oxford American Dictionary (1980)는 중산층이 도시로 이동함에 따라 토지 및 주택 가치가 상승하고 빈곤층의 이동을 유발하는 것으로 정의한다 (Lees *et al.*, 2008에서 재인용). 또한 젠트리피케이션의 정의가 연구자에 따라 다양하게 제시되었는데, Hamnett (1991)은 빈곤층 근린으로의 중산층의 침입(invasion), 기존 주민의 이주(displacement)와 관련된다고 정의하였으며, Millard-Ball (2000)은 주거 근린의 사회적, 물리적 향상으로 정의하였다. 비슷한 맥락에서 Ley (1993)도 사회적 지위의 상향적 이동을 강조하였다. Crikkingen and Docroly (2003)는 빈곤층의 근린이 새로운 부유한 근린으로 변모하고, 도시 환경이 향상되는 것으로 정의하였으며, Bourne (1993)은 빈곤층 근린으로의 상류층 침입, 천이라는 제한적 정의와 반드시 다른 형태의 근린 변화도 의미하는 포괄적인 정의 두 가지를 제시하였다 (Atkinson and Bridge, 2005에서 재인용).

이처럼 젠트리피케이션에 대한 다양한 개념에 대해 Lees *et al.* (2010)은 다음 3가지 관점을 중심으로 정리하였다. 첫 번째 관점은 젠트리피케이션 개념의 복잡성을 있는 그대로 인식하는 것이다. 즉, 젠트리피케이션의 정의는 다양하게 변화하고 있으므로, 제한적으로 사용하면 안된다. 대신, 논의의 전개에 따라 젠트리피케이션에 대한 새로운 유형과 형태를 포함해야 하며, 거시적 프로세스와 개별 경험적 프로세스간의 연계를 고려해야 한다. 두 번째 관점은 젠트리피케이션의 본질을 명확히 정의하기 어렵다고 보는 것이다. 즉, 실제 다양한 젠트리피케이션 현상들을 아우르는 하나의 일반적인 관점의 정립을 피해야 하며, 오히려 다양한 젠트리피케이션 현상은 우연성(contingency)과 복잡성(complexity)의 측면에서 접근해야 한다고 주장한다. 그리고 복잡성과 다양성의 측면에서, 젠트리피케이션 사례의 숨겨진 의미를 파악하고 그 의미들의 계층적 구조를 제시해야 한다.

세 번째 측면은 젠트리피케이션에 대한 심층적, 보편적 진리를 추구해야 한다는 것이다. 이 관점에 따르면, 개별 젠트리피케이션 현상은 매우 복잡하고 혼란스러우며, 현상의 올바른 이해를 방해한다. 중요한 것은 현상에 대한 본질을 파악하는 것이며, 이러한 측면에서 젠트

리피케이션은 유연하지만 목표가 뚜렷한 정의를 가져야 한다. 좁은 의미의 정의는 젠트리피케이션을 도심의 주거 근린, 새로운 건축물 경관으로 한정시키는데, 이는 또 다른 문제를 유발할 수 있다. 즉, 젠트리피케이션이 반드시 주거 지역에서만 발생하고, 특정 건축 유형만을 고집해야 하며 도심에서만 발생해야 하는지에 대한 비판이 수반될 수 있다. 따라서 다양한 경험적 현상들을 설명할 수 있는 보다 포괄적인 정의가 필요하다. 또한 기존의 젠트리피케이션 논의가 영국, 미국 중심의 도시 현상에 국한되어 있어, 다른 국가, 지역의 젠트리피케이션 설명에 어려움이 있다. 따라서 젠트리피케이션의 정의는 다양한 현상을 포괄할 수 있는 보다 유연하면서 포괄적인 성격을 지녀야 한다(Clark, 2005).

2. 젠트리피케이션의 단계 모델

젠트리피케이션을 시기별로 설명한 단계 모델(stage model)은 시간 흐름에 따라 근린의 변화를 설명하고 관련 요인을 설명하는데 유용하다. 우선 Berry (1985)는 거시적 측면에서, 즉 주택 시장의 주기 논리의 연속선상에서 젠트리피케이션을 바라보았다 Berry는 경기 침체 시기 교외의 신규 주택 건설 어려움에 대한 대안으로 오래된 도심 근린이 재개발된다는 1970년대 경제학자의 반주기(counter-cycle) 논리에 반대한다. 대신 동일 시기에 교외의 주택 공급 속도가 도심보다 더 빠르며 지속된 점을 들어 주기(cycle)의 관점에서 설명을 시도한다. 교외의 주택 공급으로 촉발된 교외로의 필터링 프로세스(filtering process)에 의해 도심 근린이 공동화되며, 도심 근린이 CBD와의 접근성 및 매력적인 특성으로 인해 개발되어 '재생의 섬(island of renewal)'으로 젠트리피케이션 된다고 주장한다(Berry, 1985).

한편 Clay (1979)의 모델은 젠트리피케이션을 4단계로 설명하고자 하였다. 첫 번째 단계에서는 전통 근린에 새로운 변화가 시작되며 소규모로 상류층이 유입되기 시작한다. 두 번째 단계에서는 빈곤한 근린으로 유입되는 상류층의 규모가 점차 커지며, 동시에 부동산업자, 개발자 등이 근린 개발로 인한 경제적 이익의 잠재성을 인식하고 투자를 유도하기 시작한다. 세 번째 단계에서 이 근린으로 상류층이 본격적으로 유입되며, 언론 매체에서 근린의 새로운 변모를 홍보하고, 전문직 중심의 중산층의 이주를 유도한다. 마지막 단계에서는 유입된 전문

직, 비즈니스, 경영직 중산층들 사이에 주택 점유 경쟁이 발생하며, 이로 인해 부동산 가치가 더욱 상승하게 된다 (Lees *et al.*, 2010에서 재인용). Clay (1979)의 이 모델은 시간 흐름에 따라 젠트리피케이션의 프로세스를 명료하고 특징적인 측면을 중심으로 유형화하였다는 점에서 효과적이었지만, 젠트리피케이션 과정에서 발생한 다양한 프로세스를 설명하지 못한다는 점에서 한계도 존재한다. 그럼에도 불구하고 젠트리피케이션 프로세스를 단계별로 세분화하여 특징을 제시하고 인과적 배열을 하였다는 점에서 가치를 인정받고 있다.

보다 최근 Hackworth and Smith (2001)는 젠트리피케이션을 3단계로 설명하고 있다. 첫 번째 시기(first wave)는 1970년대 시기로 다양한 재개발 계획을 지원하는 정부 차원의 간헐적, 소규모 지원 등이 나타난다. 1980년대에 해당하는 두 번째 시기(second wave)에는 도심에 상류층 증가, 저소득층 감소, 사회복지 프로그램의 축소 등이 나타난다. 이때 젠트리피케이션이 발생하며, 근린에는 기존 주민과 새로운 이주민으로 구성된 두 개의 노동 시장과 사회가 공존하게 된다. 또한 젠트리피케이션에 의해 기존 주민의 이주, 노숙, 소득 불균등 등의 갈등이 나타난다. 1990년대 초반 단기 불황 이후 시기인 세 번째 시기(third wave)에는 도심에서 외부로 젠트리피케이션의 영향이 확대된다. 이 시기에 정부의 적극적인 개입이 나타나는데, 정부는 사회복지 프로그램에 시에 이양한다. 시는 세수 확대, 지출 감소를 위해 빈곤층 지원 프로그램을 대폭 감소하고, 사회 양극화 해소 정책을 버리며, 도시 개발, 재투자 전략을 추구하게 되는데, 그 결과 젠트리피케이션이 활성화되며, 양극화가 가속화되게 된다. Hackworth and Smith (2001)의 3단계 모델은 젠트리피케이션의 공간적 확대도 설명한다. 즉, 첫 번째 시기는 젠트리피케이션 개념의 정립, 이론적 논리의 정연화가 이루어진 시기로, 도심의 젠트리피케이션 현상이 영국과 미국 대도시에서 관찰되었다. 두 번째 시기에는 젠트리피케이션 범위가 확대되어, 고차 대도시에서 저차 도시로 확대되었고, 영국과 미국 이외의 다른 국가에서도 나타나게 되었다. 세 번째는 젠트리피케이션의 다양성이 확대되는 단계로, 도심 외에도 농촌 지역에서도 젠트리피케이션이 나타나며, 또한 신규 개발 젠트리피케이션(new-build development)이 나타나면서 논의가 다양해지고 있다. 더불어, 세계화에 따른 신자유주의 영향으로 젠트리피케이션이 개인, 근린 차원을 포함하여 정

부의 정책 역할과 이를 통해 세계적 스케일의 도시 전략으로 확대되고 있다(Visser and Kotze, 2008).

한편 Bourne (1993)은 출산률 감소에 따른 잠재적인 젊은층의 수 감소, 거시적인 경제 재구조화에 따른 기업 규모의 축소, 장기 불황 등으로 서비스 부문과 이와 관련된 직업에서 고용 성장률의 둔화 등의 이유를 들어 젠트리피케이션 시대의 종말과 이후의 포스트 젠트리피케이션 시대(post-gentrification era)를 예고하였다(Atkinson and Bridge, 2005:46에서 재인용).

이와 같이 젠트리피케이션을 설명하는 단계 모델들 모델은 젠트리피케이션의 역동성을 다루며, 거시적 측면에서 과정을 설명하고 있다. 그러나 젠트리피케이션은 현재에도 계속 진행중인 프로세스로, 지금도 최종 단계에 있다고 하기 어려우며, 특정 젠트리피케이션 현상이 어느 단계에 정확히 있는지 명확히 말하기 어려울 수 있다는 단점이 있다(Lees *et al.*, 2010). 따라서 젠트리화된 근린의 지속적인 변화를 담아낼 수 있는 완성도 있는 모델에 대한 연구가 필요하다.

III. 젠트리피케이션 논의의 전개와 논쟁

젠트리피케이션은 1970년대 후반 이후 도시지리학 연구의 주요 주제로 자리잡기 시작하였는데, 이후 많은 연구를 통해 젠트리피케이션 현상에 대한 자료가 수집·축적되었고, 다양한 연구 방향이 정립되기 시작하였다. 여기서는 젠트리피케이션에 대한 논의의 전개를 큰 두 축인 공급 측면과 수요 측면을 중심으로 살펴보고자 한다. 공급 측면은 경제적 관점에서 근린의 젠트리피케이션에 대해 접근하였으며, 수요 측면은 문화적 측면에서 접근하였다. 이러한 논의의 두 축은 젠트리피케이션에 대한 이해에 상당한 기여를 하였으며, 이들 간의 논쟁은 젠트리피케이션 이해를 훼손하였다기 보다는 이해를 활성화시켰고, 나아가 이해의 폭을 심층화하였다는 점에서 살펴볼 필요가 있다. 이 글에서는 젠트리피케이션 논쟁을 주로 공급 측면과 수요 측면에서의 논쟁, 그리고 지대 격차 이론에 대한 논쟁을 중심으로 살펴보고자 한다.

1. 공급 측면의 논의

공급 측면에서 젠트리피케이션 현상을 설명하려는 시

도는 오랜 시간동안 수행되었다. 이러한 논의의 토대는 Smith (1979)가 제공하였는데, 젠트리피케이션을 설명하기 위해서는 근린 개발자, 토지 소유주, 금융 관계자, 정부 관계자, 부동산업자, 세입자 등 다양한 주체를 고려해야 한다고 주장한다. 또한 새롭게 젠트리화된 근린의 설명에서 생산 측면이 소비 측면보다 더 결정적인 역할을 하였다고 주장한다.

Smith (1979)는 토지지대 연구, 마르크스경제이론을 토대로 정립된 지대 격차 이론을 중심으로 젠트리피케이션을 설명하고 있다. 지대 격차 이론은 두 지대 개념을 기반으로 하는데, 자본화된 지대(capitalized ground rent)는 현재 토지 이용 하에서 토지 소유주가 책정하는 토지 지대의 실제 양으로, 토지의 판매 가격(sale price)는 주택의 가치(house value)와 자본화된 지대의 합으로 정의된다. 반면 잠재적 지대(potential ground rent)는 그 토지가 최고의, 최적의 이용하에 자본화될 수 있는 지대의 양으로 정의된다(그림 1). 그런데, 주택은 시간이 지나면서 낡게 되어 가치가 하락하며, 따라서 주택의 경제성과 토지 이용간에 불일치가 나타나는데, 이 불일치는 자본화된 지대와 잠재적 지대의 차이로 설명된다.

시장경제 하에서는 한 지역이 처음 개발될 당시에는 자본화된 지대와 잠재적 지대간에 차이가 존재하지 않는 경우가 많은데, 왜냐하면 당시 입지 제약과 최고의 기술을 고려하여 이윤을 극대화할 수 있도록 주택을 건설하였기 때문이다. 그러나 시간이 지남에 따라 주택이 낡아지고, 가치가 하락하면서 지속적인 유지보수가 필요하게 된 반면 도시의 다른 지역에서는 신규 주택 건설

및 성장이 이루어지며, 도심에 위치한 낡고 오래된 근린에 대한 투자는 상대적으로 감소하고, 거주하였던 상류층이 다른 지역으로 이탈하기 시작한다. 이러한 이주로 인해 비는 주택은 저소득층이 점유한다. 그리고 시간이 지남에 따라 저소득층이 점유한 오래된 근린에서 보다 높은 이윤을 창출할 수 있는 재개발에 대한 기대가 높아지면 잠재적으로 보상될 지대와 자본화된 지대 사이에 격차가 발생하며, 이러한 격차가 충분히 클 때 재개발이 이루어진다(Smith, 1979; Hammel, 1999a).

또한 Smith (1979)는 거시적인 정치경제 구조 측면에서 젠트리피케이션을 설명하고자 한다. 이러한 지대 격차 프로세스가 도심에서 발생하는 근본 요인을 도시 지역에서 이윤을 창출하기 위한 자본 투자가 교외에서 도심으로 이동하는 것으로 설명한다. 초창기 도심에 투자되었던 자본이 교외 지역의 매력으로 교외에 투자되면서 이윤을 창출하게 되어 지속적으로 자본의 교외화가 진행되었다. 그러나 일정 기간이 지나 교외에서 투자로부터의 이윤이 감소하게 되고, 반대로 투자가 중단되고 쇠락하는 도심 근린의 잠재적 가치가 상승하게 되면서 교외로 이동한 자본은 다시 도심으로 회귀하게 된다. 이때 잠재적 지대와 자본화된 지대간의 간격이 가장 큰 지역인 도심 근린에서 젠트리피케이션이 발생하게 된다. 이처럼 Smith의 설명은 거시적, 구조적 측면에서 경제 재구조화와 불균등발전 프로세스의 산물로 도심 낙후된 근린의 변모를 설명하고 있다.

2. 수요 측면의 논의

젠트리피케이션 현상에 대한 다른 논의는 수요 측면(또는 문화 측면으로도 불림)에서 이루어졌다. 생산 측면에 대한 주요 비판 중의 하나는 젠트리피케이션 프로세스에서 사람의 역할이 중요시되고 있지 않는 것이다. 도심 근린의 변화에 대한 설명에서 구조에 초점을 둔 생산 측면의 논의는 젠트리파이어(gentrifier)의 형성과 이들의 사고, 특성에 대해서는 주목하지 않고 있다(Lees et al., 2010). 즉, 수요 측면의 논의는 생산 측면의 논의에 대한 비판과 더불어 진행되었는데, Butler (2007)는 생산 측면의 접근은 근린의 계층 구성을 소홀히 하였다고 비판하면서 개인에 좀더 초점을 두어야 한다고 주장한다. 비슷한 맥락에서 Hamnett (2003b)은 젠트리피케이션은 서구 도시가 제조업 중심지에서 창조 및 문화 산업의 중

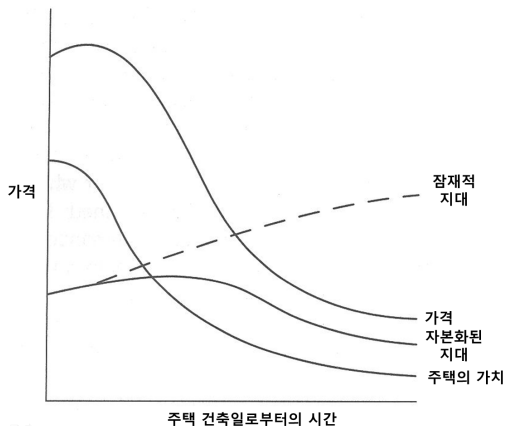


그림 1. 지대 격차 이론에서의 잠재적 지대와 자본화된 지대
출처: Smith, 1979.

심지로 변모하는 과정의 산물로, 이 과정에서 직업 및 소득 구조의 변화는 도심에서 노동자층을 전문직 중산층으로 빠르게 대체하였다고 주장한다. 수요 측면의 연구는 낙후된 도심 근린에 중산층이 입지하는 이유를 밝히고자 하였고, 젠트리피어의 사회, 문화, 인구 특성을 파악하고자 하였다(Hamnett, 1991; Wyly and Hammel, 1999).

Ley의 연구가 수요 측면의 논의에 상당한 기여를 하였다. Ley (1986)는 젠트리피케이션의 설명 요인으로 다음과 같이 4가지를 들고 있다. 첫 번째는 인구 측면의 변화로, 1970년대 이후 베이비 붐의 영향으로 젊은 층 인구가 급증하였으며, 이들을 위한 주택이 부족하면서 주택 가격이 상승하였고, 따라서 주택 받지 못하던 도심이 재조명되었다. 또한 통근 시간 증가, 통근 비용 상승으로 교외 지역의 매력 감소가 도심 거주 매력으로 반작용되었다. 더불어 핵가족화와 개인 가치의 중요성으로 자신만의 생활 스타일 추구 경향이 도심에 대한 선호로 이어졌다. 두 번째는 주택 시장에 관한 것인데, 교외 지역을 중심으로 주택 건설의 붐이 일었으며, 이후 주택 가격도 상승하였다. 그런데 교외 지역에서의 주택 가격 상승은 낙후된 도심을 대안으로 고려하도록 하였다. 세 번째 요인은 도시 어메니티에 대한 것인데, 도심이 지니는 환경 및 문화 어메니티가 토지 가격과 토지 이용의 결정에 점점 중요시되고 있다. 또한 도심에서의 사회적, 문화적 다양성 추구, 도시 경관에 대한 미적인 선호 증가와 함께 도심의 매력이 높아지게 되었다. 네 번째 요인은 경제적 측면으로, 후기 산업사회 도래와 함께 도시 경제의 중심이 제조업에서 고차 서비스업으로 이동하면서 고소득 전문직종이 두드러지게 나타나기 시작하였다. 즉, 도심에서의 직업 구조 변화가 나타나면서, 전문직, 관리직, 기술직, 행정직을 포함한 4차 산업 종사자의 비중이 높아졌고, 이들은 도심 근린을 선호하였다(Ley, 1986).

Ley (1986)는 캐나다 22개 대도시를 사례로 4개 요인을 중심으로 한 젠트리피케이션 연구를 수행하였는데, 4차 산업 종사자 비율과 대졸 이상 교육 인구 비율 변수를 합친 사회적 지위 지수(social status index)를 이용하여 젠트리피케이션을 확인하였다. 또한 Ley (1994)는 사회경제적 지위가 향상된 젠트리화된 도심 근린 중산층은 문화정치적 성향이 다양하다고 주장하는데, 예를 들어, 일반적으로 중산층의 정치 성향은 보수적인 것으로 알려지지만, 젠트리화된 근린에서의 중산층은 진보적, 자유로운 가치관도 지니는 것으로 확인되었다. 이처럼

젠트리화된 근린의 중산층은 다양한 관점에서 조명할 필요가 있는데, 진보적, 자유주의적 측면을 지닌 중산층에서부터 보수적, 안정주의 측면을 지닌 중산층까지 존재하며, 또한 예술, 문화 분야의 종사자에서 관리직, 경영직, 전문 서비스 직종 종사자에 이르기까지 다양한 구성을 가진다(Lees et al., 2010).

수요 측면의 논의는 젠트리화된 근린의 미학 측면도 포함한다. 젠트리화된 주택은 주거 기능을 제공하는 동시에, 젠트리피어의 사회적 지위를 시각적으로 보여준다. 중산층은 상류 계층의 압력으로부터 독립성, 자율성을 유지하는 동시에 하류 계층과 자신이 차별화하려는 경향을 가지며, 이러한 구분이 근린과 주거 건축을 통해서도 분명히 드러나도록 의도한다(Jager, 1986). Jager (1986)는 호주 멜버른의 젠트리화된 빅토리아 풍의 근린의 건축 사례를 연구하면서, 젠트리피어는 빅토리아 풍의 '역사'를 구매하면서, 다른 계층과 자신들 사이에 사회적 거리가 있음을 시각적으로 차별화하였다. 또한 도시 보존도 중산층이 자신을 특징화, 차별화하려는 의도적인 프로세스로 보는데, 젠트리피케이션 키치(kitsch)라고 불리는 이러한 '역사'를 재패키지화를 위해 젠트리화된 근린의 건축 미학을 추구하였다.

3. 공급 측면과 수요 측면의 논쟁

위에서 살펴본 것처럼, 젠트리피케이션 개념의 정립과 이론의 발전은 공급 측면과 수요 측면을 중심으로 이루어졌다. 그러나 두 측면에서 전개하는 논리적 축 사이에 넓은 간극이 존재하면서 격렬한 논쟁이 발생하였다. 이러한 논쟁은 Smith와 Ley를 중심으로 시작되었는데, 논쟁의 핵심에는 지대 격차에 대한 시각, 젠트리피케이션에 대한 미시적 또는 거시적 접근의 효과, 젠트리피케이션의 경험적 측정에 대한 적절성 등이 자리잡고 있다.

Smith (1987)는 크게 두 가지 측면에서 Ley (1986)의 연구를 비판하였는데, 첫 번째는 연구방법론에 대한 것이다. Ley가 젠트리피케이션을 탐색하는 핵심 요인으로 주민의 직업 및 교육 변수의 결합을 제시한 것에 반하여,¹⁾ Smith (1987)는 자신의 뉴욕 사례 연구에서 직업 및 교육 변수가 젠트리피케이션 척도로 부적절하여 제외하였음을 강조하였다. 또한 Smith (1987)는 젠트리피케이션의 본질을 이해하기 위해 거시적 스케일의 사회적 변화, 미시적 스케일의 토지, 주택 시장의 경제적 변화, 주

택 시장의 물리적 변화를 모두 고려해야 하는데, Ley (1986)는 다른 요인의 고려없이 사회적 변화에만 초점을 두고 있다고 비판하였다.

Smith가 제기한 두 번째 비판은 지대 격차 개념에 대한 것이다. Smith (1987)에 의하면 가치(value)와 가격(price)간에는 분명한 개념적 차이가 존재하는데, Ley는 이를 충분히 고려하지 않았다고 비판한다. 그리고 지대 격차를 도시에서 투자와 탈투자의 복잡한 패턴에 의해 나타나는 일종의 '역사적 격차(historical gap)'의 개념에서 설명해야 함에도 불구하고, 이 부분을 무시하고 수행한 미시적 분석을 통하여 제시한 Ley의 젠트리피케이션 지수²⁾는 지대 격차와 우연히 유사한 것에 불과할 뿐 토지 가치와의 연관성이 부족하다고 비판하였다. 또한 Smith (1987)는 Ley가 주장하는 것처럼 주택 비용이 가장 낮은 곳에서 젠트리피케이션이 반드시 발생하는 것은 아니며, 오히려 실제 및 잠재적 토지 가치 간에 큰 격차를 경험한 지역에서 더 잘 발생한다는 주장한다. 그리고 Ley가 사용한 데이터와 변수에 문제가 있음을 지적하였는데, 예를 들어 세금 징수 목적으로 평가된 가치(assessed value) 데이터는 정확성이 떨어지고 분석에 적합하지 않다고 보았다. 마지막으로 Smith (1987)는 지대 격차를 경험한 모든 도시의 근린이 젠트리피케이션이나 재개발을 경험하지 않는다고 주장하였다. 예를 들어 흑인 근린에서 지대 격차가 충분히 큰 경우에도 젠트리피케이션 프로세스가 더디게 진행될 수 있는데 이는 두려움, 인종주의 등과 같은 요인이 관련이 있을 수 있음을 지적하였다.

이러한 Smith (1987)의 포괄적인 비판에 대해 Ley (1987)도 반박하였다. 우선 Ley (1987)는 자신의 사례 연구(1986)에서 교육 및 직업 변수를 젠트리피케이션 지수로 선정한 이유를 부연 설명하면서, 교육과 직업 변수가 지위 변화를 보여주는 유용한 지표인 반면, 소득, 지대 변수는 적절하지 못하였다고 반박하였다. Ley (1987)가 두 변수를 사용한 3가지 근거는 다음과 같다. 첫째, 도시의 사회 계층을 구분하는데 있어 소득 격차는 교육, 직업 차이만큼 민감하지 않으며, 둘째, 젠트리화된 근린에서 지대만 변수로 사용하게 되면 주민의 일부만 추적할 뿐, 자가 소유자인 최근 전입 주민을 포착하지 못한다. 셋째, 새로운 계층으로서 전문직, 행정직 주민의 문화 및 교육 특성과 관련하여 두 변수가 유의미하다고 주장하였다.

두 번째로 Ley (1987)는 자신의 연구가 주택의 경제적 변화를 다루지 않았다는 Smith (1987)의 비판에 대해, 6

개의 주택 비용 관련 변수를 연구에 적용하였다고 반박하였다. 세 번째로, 자신을 비판하기 위해 Smith가 후기 산업사회라는 혼란스러운 개념을 사용하였다고 Ley가 주장하였다. 추가로, 지대 격차 이론은 그 동안 경험적으로 검증되지 않았으며, 본인의 연구(1986)는 이를 경험적으로 검증하는 차원에서 수행되었다고 주장하였다. 토지 가치는 지대 또는 주택 가치와 동일하지 않다는 Smith의 비판에서도, 이 변수가 경험적 측정에서 완벽하지는 않지만, 다른 적절한 대안도 없었다고 반박하였다. 그리고 지대 가치와 주택 가치는 정(+)적 상관관계를 가진다고 주장하였다. 또한 주택 가치와 토지 가치간의 관계가 쟁점이 되는데, 토지 가치는 기존의 이용과 결코 독립적이지 않는다. 이러한 관점에서 보면 Smith도 현재의 이용 관점에서 토지의 자본화된 지대를 언급하였으며, 초기 연구에서 토지 이용의 차별화된 패턴과 주거 집단의 지위의 결과로 지대를 다루었다는 점을 상기하면서, 토지 가치(자본화된 지대)는 기존 이용과 사용자의 관계에서 정의되어야 한다고 주장하였다(Ley, 1987). 마지막으로 Ley (1987)는 지대 격차 이론은 Smith의 독창적인 관점이 아니라, 오랜 시간에 걸쳐 고전 토지 경제학자들이 견지해온 주장이며, 이들 연구 결과를 나중에 코멘트 관점에서 재구조화, 재구성하는 과정에서 오히려 지대 격차 등 불필요한 개념의 생성했다고 비판하였다.

4. 지대 격차 이론에 대한 논쟁

위에서 살펴본 것처럼, 공급 측면과 수요 측면에 대한 논쟁은 Smith와 Ley를 중심으로 진행되었으며, 각각 상대방 연구에 대한 비판적 고찰을 통해 진행되었다. 두 연구자의 논쟁을 통해 젠트리피케이션을 바라보는 관점, 적용되는 이론적 개념, 경험적 연구에 사용되는 요인 등에 대한 차이가 드러나고 있다. 특히 논쟁의 핵심에는 Smith가 제시한 지대 격차 이론의 주요 개념이 포함되어 있다. 이에 대해서는 다른 연구자도 비판적으로 문제 제기와 Smith의 주장에 대한 검증은 시도하였는데, 이를 젠트리피케이션과 관련한 두 번째 논쟁으로 볼 수 있다. Smith (1979)의 지대 격차 이론에 대해서는 이론적 측면의 비판 연구(Badcock, 1990; Hamnett, 1984; Beauregard, 1986; Bourassa, 1993; Clark, 1995)뿐만 아니라, 경험적 사례를 통한 비판 연구(Ley, 1986; Clark, 1988; Badcock, 1989)가 있다.

우선 Beauregard (1986)는 Smith의 지대 격차 이론을 5가지로 비판하였다. 첫째, 지대 격차는 필요 조건이지 충분 조건은 아니라고 비판하였는데, 도심의 많은 낙후된 근린에서 지대 격차 현상이 발생하지만 모든 근린이 젠트리화되지는 않는다는 것이다. 둘째, 잠재적 지대는 지대 격차의 경험적 분석에서 핵심인데, 실제 지대와는 달리 잠재적 지대를 구체적인 분석 수준에서 정의하고 다루기 어렵다고 비판한다. 셋째, 젠트리피케이션과 지대 격차는 불균등 발전의 속성이자, 그 설명 요인으로 보기는 어렵다고 비판하였고, 넷째, 다양한 젠트리피케이션 현상에 대해 다양한 설명이 시도되었으며, 일반화하는 것이 불가능하다고 비판하였다. 다섯째, 지대 격차 이론이 이상적인 유형의 개념이라는 것을 반박하면서, Smith의 주장은 젠트리피케이션의 경제적 측면을 강조하는 반면, 재생산, 소비 역할을 소홀히 한다는 비판이다.

한편, Bourassa (1993)는 Smith의 지대 격차 이론을 중심으로 비판하면서 그 동안의 토지경제학 분야에서의 논의를 검토하여 실제 지대, 잠재적 지대에 대한 근거를 재고찰하였다. Bourassa는 지대 격차 개념이 토지 이용 변화와 관련없는 실제 지대, 잠재적 지대 개념에 기초하고 있다고 비판하면서 지대 격차 개념 자체를 근본적으로 거부하였다. Bourassa (1993)에 의하면 토지경제학 분야의 지대 개념은 두 가지 범주가 있는데, 하나는 회계 지대(accounting rent)로 토지 소유주와 임대자간의 실제적인 자금의 흐름을 의미한다. 또 하나는 경제 지대(economic rent)로서, 한 토지에서 가장 집약적으로 가능한 대안적 사용으로 얻을 수 있는 지대의 기회 비용(opportunity cost)을 의미한다. 따라서 두 지대의 차이는 회계적 이익과 경제적 이익과 관련되며, 각각 외재적 비용과 내재적 기회 비용을 수반한다. 그런데, Smith는 실제 지대를 회계적 현금 흐름의 의미로, 잠재적 지대를 경제적 기회비용의 의미로 사용하였다고 주장한다. 즉, Smith는 토지경제학 분야에서 정립된 지대 개념을 잘못 사용하였다고 비판하였다. 또한 Smith는 토지 지대(ground rent)를 토지 가치(land value)로 대체하여 사용하였는데, 두 개념은 다른 것이며, 토지 가치는 상품처럼 노동력의 결과로 얻어지는 것이 아니라고 주장한다. 또한 지대는 주기적이고 반복적인 지불임에 반해, 가치는 1회성 지불에 해당된다. 따라서 토지 가치는 미래 토지 지대의 기대 속에서 결정되는 현재의 가치로 정의될 수 있다. 그런데, Smith는 자본화된 지대를 현재 사용 조건에서

토지 소유주가 측정하는 토지 지대(ground rent)로 정의하는데, 이는 실제 지대에 해당되므로 혼란이 발생한다고 주장한다.

Smith에 대한 Bourassa (1993)의 비판을 Hammel (1999b)은 다음과 같이 3가지로 정리하고 있다. 첫째, 대부분의 토지는 다른 투입 요소와 결합되어 종합적인 이윤을 생성하기 때문에, 실제로 토지 향상 등으로 생성되는 수익을 토지 지대에서 실증적으로 분리하는 것은 불가능하다고 비판한다. 둘째, 고전 토지 지대론에 따르면 토지 지대는 토지 이용과 별개로 결정되며, 따라서 토지가 쇠퇴함에 따라 자본화된 토지 지대가 하락한다는 주장은 근거없다고 비판한다. 셋째, 최고, 최적 이용에 따른 세수 평가 가치는 토지 지대, 지대 격차 용어에서는 잠재적 토지 지대를 의미한다. 그런데 경험적 연구는 세수 평가 가치 데이터를 자본화된 토지 지대로 사용하였는데, 이는 심각한 오류라고 비판한다. 즉, 세수 평가 가치 데이터는 이론적으로는 최고, 최적 이용 하에서 평가하려고 하지만, 현실은 비교가능한 주변 토지 가격 정보를 토대로 산출되는 경우가 많다.

이러한 Bourassa (1993)의 비판에 Clark (1995), Smith (1996) 등이 반박하였다. Clark (1995)는 선행 연구의 고찰을 통해 토지 이용이 토지 지대에 영향을 줄 수 있다고 반론하였다. 어떤 토지의 토지 이용이 그 위치에 적합하지 않거나, 최고 또는 최적으로 이용되지 않을 경우 토지 지대는 하락한다. 따라서 토지는 잠재성보다 더 낮게 평가될 수 있다. Smith (1996)도 Bourassa (1993)의 주장 모두를 완전히 무시하지는 않았다. 그러나 신고전 및 마르크스 경제 관점의 개념들에 대한 Bourassa (1993) 연구가 개념간의 차이를 무시하였고, 일부 개념도 오해하고 있다고 비판하였다.

지대 격차 이론을 둘러싼 Bourassa, Clark, Smith 등의 논쟁과 관련하여, Hammel (1999b)은 양쪽 모두를 다음과 같이 비판하였다. 첫째, Bourassa의 용어, 개념에 대한 이론적 고찰은 지나치게 엄격하거나, 과도한 비판적 시각을 지녔다고 주장하였다. 즉, Smith (1979)의 연구는 토지경제학의 주요 개념의 고찰이 주 목적이 아니라, 구조 측면에서 도심 근린의 쇠퇴를 설명하기 위한 시도이므로 개념에 대한 엄격한 논의를 하지 않았다고 변론하고 있다. 둘째, 토지 이용과 토지 지대간의 관계에 대한 논쟁에서, Hammel (1999b)은 토지 이용과 토지 지대는 서로 관련되며, Bourassa가 과도하게 Smith를 비판하고

있다고 보았다. 셋째, Smith는 구조 측면에서 도심 근린 주택의 경제적 변화를 설명하려는 시도에서 지리적 요인을 고려하지 않았다고 비판한다. 도심 근린의 토지 지대에는 여전히 입지, 접근성이 중요하며, 따라서 실제 토지 지대는 근린 수준에서 측정되어야 하며 잠재적 토지 지대는 대도시 스케일에서 측정되어야 함을 주장한다. 이렇게 공간 스케일을 고려하여 두 지대의 측정과 접근이 이루어지면, 논쟁의 상당 부분이 해소될 것으로 예상하였다(Hammel, 1999b).

이처럼, 보는 시각에 따라 젠트리피케이션에서 지대 격차 이론에 대한 다양한 논의가 이루어지고 있는데, 특히 실제 지대, 잠재적 지대에 대한 개념적 해석은 여전히 해결되지 않고 있다. 이는 도시 토지 시장에서 나타나는 두 핵심 개념의 측정과 관련되는데, 토지 지대는 소유주에 따라 다양하게 지불된다. 즉 토지를 임대해준 소유주에게 잠재적 지대는 지속적으로 받는 임대성 지불금(rental payment)이지만, 자가 토지 소유주에게 지대는 매매 시에만 자본화되어 나타나는 것으로 인식된다. 또 다른 혼란은 토지 이용과 토지 지대를 함께 고려하는 것과 관련된다. Smith (1979)에 따르면 자본화된 지대는 토지 이용에 의해 영향을 받을 수 있지만, 둘은 개념적으로 다르다. 특정 위치의 토지의 입지적 장점은 그 부지 위에 세워진 오래되고 낡은 주택의 가치와는 다르다. 그러나 실제 주택은 그 주택이 위치한 토지와 항상 함께 매매되므로 이 두 개별 개념을 경험적으로 분리하기는 어렵다. 이러한 이유로 지대 격차를 경험적으로 다루고, 이를 실증적으로 측정하는 것은 쉽지 않다(Lees et al., 2010).

5. 논쟁 이후의 새로운 논의 시도

앞서 살펴본 것처럼, 공급 측면과 수요 측면으로 나누어 전개된 젠트리피케이션 논의는 Smith와 Ley를 중심으로 한 논쟁으로 심화되었으며, 이후 지대 격차 이론을 둘러싼 개념적, 이론적 논쟁도 젠트리피케이션의 공급 측면의 연구와 경험적 사례 연구 활성화에 기여하였다고 볼 수 있다. 그러나 동시에 지대 격차 이론에 대한 포괄적인 합의의 어려움은 공급 측면의 젠트리피케이션에 대한 경험적 연구의 위축을 불러왔으며, 학문적 성과는 둔화되는 것으로 보였다.

그런데, 1980년대 후반에서 1990년대 중반 지리학 전반에 포스트모더니즘과 같은 새로운 사조의 유입은 도

시 공간에 대한 젠트리피케이션 논의에 다시 불을 지피게 되었다. 포스트모더니즘은 과거의 거대 담론 논의에서 벗어나 다양한 주제와 대상에 대한 다양한 목소리와 관점을 중요시한다.³⁾ 거대 담론 논의는 젠트리피케이션의 다양한 현상과 프로세스를 제대로 포착하지 못한다는 비판과 더불어, 포스트모더니즘 관점은 다른 새로운 관점의 정립을 제시하였다(Lees et al., 2010). 다양하고 파편화된 관점에서의 젠트리피케이션 연구는 도시 내부 구조에 대한 다양한 연구 주제를 파생시켰다. 이와 관련하여 Rose (1984)는 젠트리피케이션은 혼란스러운 개념이며, 다양한 프로세스와 요구에 맞추어 재고찰되어야 한다고 주장한다. Rose (1984)는 젠트리피케이션의 구조적 관점과 역사적 관계에 대한 중요성은 인정하면서도, 기존 논의는 노동력의 재생산 과정에서 고용의 재구조화, 변화를 소홀히 다루었고, 재생산, 소비를 부적절하게 통합하려고 하였다고 비판하였다. Rose (1984)는 이 관점에서 소외된 젠트리파이어를 강조하면서, 독신 전문직 여성, 맞벌이 부부의 여성에 초점을 둔 연구를 수행하였다.

Zukin (1987)은 도시 구조 변화에 대한 다양한 측면의 통합을 주장하였다. Zukin (1987)은 생산 측면의 논의는 정치경제적 측면만을 강조하였고 상대적으로 문화 측면을 소홀히 다루었다고 비판하면서, 대안으로 문화 소비 측면에서 젠트리화된 근린의 역사적 보존을 설명하고자 하였다. 이 관점에 따르면 젠트리파이어의 취향에 따라 역사적 건물의 활용과 소비 방식이 결정되며, 젠트리파이어는 자본을 투자하여 사회적, 문화적 경험을 하며, '역사'를 구매하고 문화를 소비한다.

Hamnett (1991)은 오랜 기간 동안 젠트리피케이션의 생산 측면과 소비 측면에 대한 논쟁을 재고찰하면서, 이를 이솝 우화의 '장님과 코끼리'에 비유하였다. 즉 본질적으로 하나의 대상에 대해 장님이 다양한 부분을 만지면서 다르게 해석하는 것으로, 젠트리피케이션에 대한 다양한 해석과 접근을 비유하였다. Hamnett (1991)은 생산 측면과 소비 측면의 논의가 모두 중요함을 강조하며, 양측의 설득력있는 논의들의 통합을 제안하였다. 같은 입장에서 Clark (1992)도 젠트리피케이션의 생산 측면과 소비 측면의 논의 모두의 중요성을 확인하였고, Lees (1994)도 갈등을 넘어 양쪽이 화해하는 방안을 제시하였다. 이러한 논의는 젠트리피케이션에 대한 생산 측면의 논의와 소비 측면의 논의의 의미를 재인식하는 동시에, 시대 변화에 따른 다양한 측면의 젠트리피케이션 현상에

대한 새로운 접근을 요구하고 있다. 이는 앞서 잠시 언급된 것처럼, 포스트모더니즘 사조에 토대를 두어 다양성, 차이, 복잡성을 중요시하며, 개별 젠트리피케이션 근린, 젠트리파이어, 개별 집단과 개인에 대한 이해를 우선시키고 있다. 결과적으로 앞서 논의된 것과는 달리, 젠트리피케이션에 대한 맥락적, 차별적 접근을 중요시하고 있다.

IV. 젠트리피케이션의 최근 연구 경향

지금까지 젠트리피케이션 개념, 공급 측면과 수요 측면의 논의, 젠트리피케이션 논의에 대한 논쟁을 살펴보았다. 한편 최근 젠트리피케이션 연구는 연구의 대상 및 주제 측면에서 보다 다양화되었으며, 많은 성과를 보이고 있다. 이 부분에서는 이들 연구 성과를 크게 4가지, 즉 세계화와 다양한 국가의 젠트리피케이션, 이주와 소셜 믹스, 젠트리피케이션의 다양한 공간성, 신규 개발 젠트리피케이션으로 구분하여 살펴보고자 한다.

1. 세계화와 다양한 국가의 젠트리피케이션

젠트리피케이션은 1980년, 1990년대 동안 영국, 미국 등 주요 선진국 도시에서 주로 확인되는 현상이었으나, 2000년대 들어 아시아, 아프리카, 남미를 포함한 세계의 많은 도시에서 관찰되었다. 예를 들어 멕시코의 Puebla (Jones and Varley, 1999), 터키의 Istanbul (Potuoglu-Cook, 2006), 브라질의 Sao Paulo (Sandler, 2007), 칠레의 Santiago (Inzulza-Contardo, 2011), 중국 Shanghai (Wang, 2011), 이스라엘의 Jerusalem (Gonen, 2002), 남아프리카공화국의 Cape Town (Visser and Kotze, 2008) 등의 사례 연구가 있다. 이러한 연구를 통하여 드러난 젠트리피케이션 현상은 다양한 경제적 토대, 사회 계층성, 문화적 유래와 역사, 제도 등에 따라 상이하다. 특정 도시에 대한 개별 연구뿐만 아니라, 여러 도시간 비교 연구도 진행되었는데, 비교 연구는 여러 대륙 도시들의 비교 연구(Carpenter and Lees, 1995; Slater, 2004a; Harris, 2008), 한 국가의 여러 도시 비교 연구(Ley, 1996), 도시 내부에서의 근린 비교 연구(Hackworth, 2002) 등으로 유형화 될 수 있다.

영국과 미국 도시의 젠트리피케이션의 비교 연구는 크게 2가지로 요약될 수 있다. 첫째, 유럽 도시보다는 미

국 도시에서 젠트리피케이션 현상이 보다 뚜렷하며, 미국은 시장 중심인 반면 유럽은 정부 중심으로 나타난다는 점이다(Gale, 1984). 둘째, 미국과 유럽 도시의 비교 자체가 큰 의미가 없으며, 만일 경험적 차이가 있더라도 정도의 차이지 근본적인 차이가 없다는 점이다(Carpenter and Lees, 1995). 북미와 유럽 국가 도시에서의 젠트리피케이션은 제3세계 국가 도시에서의 젠트리피케이션과 차이를 보이는 것으로 알려진다.⁴⁾ 이러한 차이는 도시의 사회, 물리적 구조의 차이, 도시 발달의 정도와 도시 구조의 차이 등으로 설명되기도 한다. 예를 들어, 유럽 도시는 북미 도시에 비해 압축적이며 도시 역사가 오래되는 경향을 보이는데 반하여, 남미 도시 구조는 이러한 유럽과 북미 도시 개념의 중간 형태를 띠고 있다. 또한 구체적인 젠트리피케이션 과정과 결과에서도 이들간에 차이를 보이는 경우가 많다(Inzulza-Contardo, 2011).

Harris (2008)은 이러한 젠트리피케이션 현상의 세계화를 다음 3가지로 설명하고 있다. 첫 번째, 새로운 글로벌 동력에 의해 젠트리피케이션이 전 세계적으로 확대되고 있으며, 두 번째, 세계 스케일의 자본이 계급에 의해서 세계 시민의 생활 스타일이 국가 경계를 넘어 젠트리화된 근린에서 형성되고 지속되고 있다. 세 번째, 신자유주의 관점에서 정부의 중요한 도시 전략의 하나로 젠트리피케이션이 활발히 추진되고 있다.⁵⁾ 이러한 젠트리피케이션의 세계화는 선진국의 도시뿐만 아니라 그 외 지역의 도시에서 나타나는 보편적인 도시 내부 구조 변화가 되고 있음을 의미한다.

제 3세계 국가의 젠트리피케이션은 기존의 젠트리피케이션 논의에서 설명하기 어려운 다양성이 존재하며, 이러한 사례를 일부 살펴보고자 한다. Inzulza-Contargo (2011)는 남미 도시의 사례를 통해, 영미 도시에서 나타나는 중산층의 유입과 기존 빈곤층의 이주가 남미 도시에서는 보편적이지 않다고 주장한다. 오히려 남미 도시는 세계화의 영향으로 도시 내 양극화가 심화되어 사회적 분리와 도시 분절화가 발생하고 있고, 이 과정에서 상류층 젠트리피케이션이 두드러지게 나타났다. 더불어, 정부는 도심 쇠퇴 문제를 해결하기 위해 도시 재생 정책을 수행하고, 낙후된 도심 근린의 빈곤층을 이주시키고 중산층을 유입시키는데 기여하였다.

Wang (2011)은 세계화와 관련하여 중국 도시의 젠트리피케이션 현상을 소개하였다. 사회주의 정치 체제의

특수성 때문에 중국 도시에서는 국가 주도의 경제 성장이 이루어져왔다. 선별적인 대도시 중심의 급속한 경제 발전 추세에서 젠트리피케이션이 발생하였는데, 이 과정에서 국가는 정책 결정 및 수행에서 매우 중요한 역할을 수행하였다. 구체적으로 상하이에 대한 사례분석을 통하여 전통 근린이 상류층 소비 및 세계스케일의 문화 공간으로 변화하였음을 보여주었다. 즉, 젠트리피케이션에 대한 주거 및 상업적 해석을 제시하였다. 더불어, 젠트리화된 근린의 중산층은 다양하게 유형화되며, 주거, 상업, 문화 공간의 소비 속에서, 자신만의 고유한 생활 스타일과 이미지를 형성, 향유하고자 하는 엘리트적 성격도 많이 띠고 있다. 한편, 젠트리피케이션은 지정학적 요인에 의해서도 설명될 수 있다. Gonen (2002)는 이스라엘 Jerusalem의 사례를 통해 젠트리피케이션의 형성과 변화를 설명하고 있는데, 이스라엘은 도시에 대한 중산층의 선호가 오래 전부터 지속되어 왔다고 주장한다. 더불어, 도심에서 유태인과 아랍인들간의 충돌을 막기 위한 분계선의 설정이 젠트리피케이션 프로세스와 젠트리화된 근린 형성에 영향을 주었음을 사례로 보여주었다.

2. 이주(Displacement)와 소셜 믹스(Social Mix)

젠트리피케이션 연구와 관련한 최근 경향의 하나는 이주와 소셜 믹스에 대한 것이다. 오래 동안 도시 사회에서 중요하게 다루어진 연구 주제 중의 하나는 거주지 분리(residential segregation)이다. 거주지 분리는 경제, 사회, 인종 측면에서 이질적인 사회 집단이 독자적인 공간으로서 근린을 형성하는 것과 관련되는데, 도심·교외의 도시 공간 스케일뿐만 아니라, 도심 지역, 교외 지역 자체 내에서도 거주지 분리가 나타난다. 거주지 분리는 젠트리피케이션 과정에서 새로운 상류층의 인구 유입과 기존에 거주하던 주민의 이주(displacement)와 관련된다.

일반적으로 젠트리피케이션의 영향으로 이주가 발생하는 것으로 알려져 있다(Freeman, 2005 참조). 낙후된 근린에 새로운 상류층 인구의 유입과 동시에, 기존에 거주하는 빈곤층이 비자발적으로 이주하게 된다. 반대로 젠트리피케이션과 이주와의 상관성을 유의미하게 보기 어렵다는 연구도 일부 있는데, 예를 들어 젠트리화된 근린으로의 유입 인구를 모두 상류층으로만 볼 수 없으며, 유출 인구도 저소득 빈곤층만으로 볼 수 없다는 주장이

다(Freeman and Braconi, 2004). 이때, 유출되는 이주 유형도 계층별로 다른데, 빈곤층은 젠트리화된 근린 주변의 빈곤한 근린으로 이주하고, 상류층의 경우 도시 내에서 보다 넓은 공간적 선택의 폭을 갖는 경향을 보인다(Criekingen, 2008). 그리고 계층별 주택 소비의 선호도, 이동의 자발성 등에 따라 저소득층은 단거리, 상류층은 장거리 이주 경향을 보이기도 한다. 젠트리화된 근린에서 일부는 아예 도시 경계를 벗어나기도 하며, 과거 거주하던 근린과 경제적, 사회적 특성이 유사한 근린을 찾아 이주하기도 한다(Criekingen, 2008; Slater, 2006).

실제 젠트리피케이션에 따른 이주와 연관되는 논쟁은 젠트리피케이션의 부정적 효과와 관련된다. 젠트리피케이션으로 인하여 기존 주민의 이주 및 노숙자 발생, 기존 주민과 새로운 주민간의 갈등, 해당 근린에서의 인구 감소 등의 부정적인 효과가 예상된다. 반면 낙후된 근린의 재생을 통한 빈곤 감소, 근린의 부동산 가치 상승, 세수 증대로 인해 공공 서비스 향상 등의 긍정적인 효과도 예상된다(Atkinson, 2004). 이러한 논쟁은 상당 부분 소셜 믹스 논의와 중복된다.

소셜 믹스(Social Mix) 개념은 젠트리피케이션과 함께 논의되어 왔는데(Cameron, 2003; Lees, 2008), 그 이유 중 하나는 젠트리피케이션에 따른 근린의 구성 변화에서 발생하는 거주지 분리, 폐쇄적 커뮤니티(gated community)에 대한 문제 해결 측면과 관련된다. 폐쇄적 커뮤니티는 소셜 믹스와 반대되는 개념으로, 긍정적 시각과 부정적 시각을 모두 가지고 있다. 도시 공간의 공공성과 사회 화합 측면에서 폐쇄적 커뮤니티는 근린 내부의 상호작용과 결속력은 증진시키지만, 다른 커뮤니티와의 상호작용은 감소시키며, 도시 공공 공간의 활용, 참여를 떨어뜨리는 측면에서 부정적이다(Low, 2001). 반면, 정부가 제공하지 못하는 다양한 서비스를 커뮤니티 스스로 해결한다는 점에서 긍정적인 시각도 있다(Webster, 2001). 긍정적인 시각에서는 오히려 다양한 폐쇄적 커뮤니티들이 주변의 빈곤 근린과의 상호작용을 통해 도시 전체 스케일에서 소셜 믹스와 유사한 효과를 예상하고 있다(Alvarez-Rivadulla, 2007; Salcedo and Torres, 2004). 소셜 믹스는 다음과 같은 3가지 긍정적인 논리로 정부의 도시 정책에 많이 반영되어 왔다. 첫째, 중산층이 혼합된 근린의 형성은 다른 근린보다 도시 공공성 활성화에 유리하다는 주장이다. 둘째, 경제적 측면에서 중산층이 포함된 근린의 형성은 다른 지역보다 근린 경제에 도움

이 될 것이라는 주장이다. 셋째, 사회 네트워크 입장에서 혼합된 근린은 사회 응집력과 경제적 효율성을 가질 것이라는 주장이다(Atkinson, 2005).

한편, 소셜 믹스 측면에서, 젠트리피케이션의 효과에 대해 상반된 견해가 존재한다. 즉, 젠트리피케이션이 사회 융합에 긍정적이며 주변 빈곤 지역으로 파급 효과를 가진다는 긍정적인 시각이 존재한다(Holcomb and Bearegard, 1981). 이러한 긍정적 관점에서, 미국 및 유럽 국가의 경우 정부 차원에서 젠트리피케이션을 도시문제 해결책으로 추진을 하고 있다. 그러나 젠트리피케이션 효과에 대한 긍정적 시각을 뒷받침하는 증거는 빈약한 실정이다. 지금까지 젠트리피케이션 과정에서 소셜 믹스를 시도한 결과는 그렇게 긍정적이지 못하다. 젠트리피케이션을 통한 근린의 소셜 믹스가 오히려 부정적인 효과가 많다는 사례 연구(Slater, 2004b; Walks and Maaranent, 2008; Butler and Robson, 2001; Freeman, 2006)을 볼 때, 정책 연계에 세심한 주의가 요구된다.

3. 젠트리피케이션의 다양한 공간성

최근 연구들은 농촌 젠트리피케이션 현상에 주목하는데, 이는 젠트리피케이션은 이제 더 이상 도심에서만 발생하는 고유한 도시 현상이 아니며, 도시를 벗어난 교외 지역이나, 농촌 등에서도 관찰된다는 것을 의미한다. 고전적 논의에서는 도시의 근린 변화에만 초점을 두었지만, 1990년대 이후 다양한 공간에서 젠트리피케이션 현상이 관찰되고 있다. 교외 지역에서의 젠트리피케이션 현상은 더 이상 CBD 근처의 도심에서만 젠트리피케이션 논의를 국한시킬 필요가 없다는 것을 의미한다(Badcock, 2001; Wildin and Minnery, 2005; Niect, 2006; Charles, 2011). 나아가 농촌에서도 젠트리피케이션이 나타나고 이에 대한 논의는 고전적 관점에서 볼 때 상당히 파격적이라고 할 수 있다.

여기서는 많이 연구가 친척된 농촌 젠트리피케이션 논의를 살펴보고자 한다. 최근 젠트리피케이션을 설명하는 핵심 요인인 젠트리화된 근린으로의 중산층의 유입, 새로운 유형의 중산층의 등장이 분명히 농촌에서 발생한다는 주장이 점점 설득력을 얻고 있다. 농촌 젠트리피케이션은 포스트 생산주의(post-productivism) 관점에서 수행되고 있다. 농촌에서 기존의 전통 농업 생산 방식과는 다른 관점에서 자본이 투자되며, 또한 새로운 관점에서 농촌의 토지, 건물 가치에 대한 평가가 이루어

진다(Phillips, 1993). 농촌 젠트리피케이션은 도심이 아닌 농촌에서 발생할 수 있으며, 새롭게 변모한 부유한 근린으로의 변신은 기존의 물리적인 농업용 토지 및 건물의 젠트리화된 전환, 농업 중심의 낙후된 절망의 농촌이 희망의 공간으로 탈바꿈, 농촌의 보수적, 경직된 문화 태도가 다양하고 진보적인 문화적 태도로 변화를 포함한다(Phillips, 2004). 농촌 젠트리피케이션 연구는 역도시화 관점과 함께 연계되기도 한다(Stoackdale, 2010).

농촌 젠트리피케이션은 미국보다는 영국에서 활발하게 논의되었는데, 주로 3가지 변화 즉, (1) 자연(전원)의 소비를 목적으로 새로운 생활 스타일을 가진 중산층의 유입으로 인한 농촌의 계층 구조 변화, (2) 포스트 생산주의 관점에서 농업 중심에서 서비스업 중심으로의 자본 축적 과정 변화, (3) 농촌에서 소유권 제도, 주택 정책, 주택 공급의 변화 등을 중심으로 수행되어왔다(Darling, 2005). 이외에도 호주(Curry *et al.*, 2001), 미국(Ghose, 2004), 스페인(Solana-Solana, 2010), 스코틀랜드(Stockdale, 2010) 등 다양한 국가를 사례로 농촌 젠트리피케이션 연구가 진행되었다. 농촌 젠트리피케이션 연구는 농촌의 젠트리화된 근린에서 토지 가치 향상, 계급의 식민화(class colonization), 이주에 초점을 맞추고 있다. 농촌에서는 중산층의 지속적인 유입으로 주택 가격이 상승하고, 주택 구매력 상승 등으로 근린이 향상되는데, 농촌으로의 중산층 인구 유입은 농촌에서 신규 고차 서비스업 고용 창출에 따른 경제적 요인, 전원 소비를 포함한 새로운 생활 스타일을 추구하여 이주하는 개인 동기 요인, 도시를 벗어나 새로운 유토피아를 찾아 농촌으로 이동하는 문화적 요인 등으로 설명된다(Solana-Solana, 2010를 참조).

이러한 농촌 젠트리피케이션 개념은 도시를 중심으로 한 젠트리피케이션의 고전 이론과 논리를 근본적으로 공유하지만, 농촌의 젠트리피케이션 현상은 다른 방식으로 나타남을 강조한다. 우선 농촌 젠트리피케이션은 이 프로세스의 주요 동력으로 도심 젠트리피케이션과 차별화되는 새로운 중산층에 의한 자연(전원) 소비를 강조한다(Darling, 2005). 따라서 농촌 젠트리피케이션은 도심 중심의 고전적 젠트리피케이션 논리를 직접 농촌에 적용하는데 거부감을 보이며 거리를 두기도 한다. 즉, 농촌 젠트리피케이션은 고전적 해석인 젠트리화된 근린에서 기존의 빈곤층을 중산층이 대체한다는 논리를 공유하지만, 또한 농촌 마을의 보존과 중산층의 이익이 상충될 수 있는 관계에 대한 모색을 중요시한다. 뿐만 아

나라 젠트리피케이션을 통해 기존 농촌 사회가 이질적인 사회 집단들을 중심으로 재구성될 수 있는데, 농촌 젠트리피케이션 연구는 이러한 변화 프로세스를 중요시한다(Phillips, 1993; Solana-Solana, 2010).

4. 신규 개발 젠트리피케이션(new-build gentrification)

네 번째 새로운 연구 경향은 신규 개발 젠트리피케이션(new-build gentrification)이다. 신규 개발 젠트리피케이션은 Hackworth and Smith (2001)가 제시한 3단계 모델의 세 번째 단계에 해당되며 경기 침체 시기 이후 나타나는 것으로 알려져 있다. 신규 개발 젠트리피케이션은 전통적인 공급 측면과 수요 측면의 논의와 약간 다른 맥락에서 이루어지는데, 특히 정부 역할과 거시적인 구조의 변화를 통해 설명을 시도하는 경향이 있다(Badcock, 2001; Lees, 2003; Davidson and Lees, 2005).

신규 개발 젠트리피케이션은 전통적인 젠트리피케이션과는 달리, 도심의 빈곤한 근린이 없는 상황에서 오픈스페이스, 미개발지에 신규 개발을 통해 중산층 근린의 형성을 의미한다. 중산층을 위한 새로운 근린 개발에 초점을 둔 신규 개발 젠트리피케이션은 Mills (1988), Badcock (2001) 등의 초기 연구와 함께, Davidson and Lees(2005)가 이러한 유형의 젠트리피케이션을 ‘신규 개발 젠트리피케이션(new-build gentrification)’의 용어로 부르기 시작하면서 연구가 활성화되었다. Davidson and Lees(2005)는 신규 개발 젠트리피케이션의 조건으로 자본의 재투자, 유입되는 상류층에 의한 근린 향상, 근린 경관의 변화, 빈곤층의 이주 등 4가지를 들었다. 신규 개발 젠트리피케이션에서는 기존에 거주하던 빈곤층의 이주가 발생하지 않는데, 왜냐하면 오픈스페이스, 미개발지가 주로 신규 개발로 이용되기 때문이다.

신규 개발 젠트리피케이션에 대한 비판도 존재하는데, 비판적인 시각은 새롭게 제시된 신규 개발 젠트리피케이션 개념이 실제로 의미가 있는지에 대한 회의와 함께, 오히려 경기침체 이후 시기의 젠트리피케이션 맥락에서 접근해야 한다는 주장이다(Boddy, 2007). 본격적인 논쟁은 Davidson and Lees (2005)와 Lambert and Boddy (2002)간의 신규 개발 젠트리피케이션 개념을 중심으로 진행되었다. 먼저 Lambert and Boddy (2002)는 도심에 신규 개발된 근린을 정확히 젠트리피케이션으로 볼 수

있는지에 대해 부정적인 견해를 제시하며 오히려 근린 변화의 관점에서 접근할 것을 제시하였다. 이에 Davidson and Lees (2005)는 젠트리피케이션의 근거를 제시하며, 비록 원래 근린이 없는 지역에서 개발되었지만, 이 과정에서 간접 이주가 발생하였으며 비자발적 특성을 보이고 있다고 반박하였다(Davidson and Lees, 2010에서 재인용). Boddy (2007)도 Davidson and Lees (2005)를 비판하면서, 이들이 제시한 첫 번째, 세 번째 조건이 충족되었을 지는 모르지만, 두 번째 조건(상류층에 의한 근린 향상)은 명확하지 않으며, 네 번째 조건(빈곤층의 이주)은 논쟁의 여지가 있다고 주장하였다. 특히 빈곤층의 간접 이주를 통해 나타나는 근린 변화와 과정을 밝히기 어려우며, Davidson and Lees (2005)도 이 부분을 명확히 밝히지 않았다고 비판하였다. Boddy (2007)는 오래된 주택의 재생이 수반되지 않고, 철거-재건축 시기를 제외하고는 이주를 경험적으로 파악하기 어렵다는 점에서 Davidson and Lees (2005) 주장에 회의적이며, 오히려 ‘주거화(residentialization)’, ‘재도시화(reurbanization)’로 보는 것이 적합하다는 입장을 견지하였다(Rerat *et al.*, 2010). 이에 Davidson (2008)은 기존 연구를 보완하여 상세한 경험적 반박 증거를 제시하였으며, 인구 변화와 젠트리화된 근린에서의 다양한 이주 형태에 대한 증거를 제시하여 재반박하였다.

신규 개발 젠트리피케이션은 세계화의 도시 전략 관점에서도 접근할 수 있다. 젠트리피케이션은 세계화와 신자유주의 어버니즘의 결과이며, 중산층은 세계화 추세에서 정체성을 추구하며 사회 자본을 축적하는 전략으로 젠트리피케이션에 주목한다. 세계화 과정에서 세계적 스케일의 슈퍼 젠트리파이어 엘리트 집단의 출현이 가능하며, 이들을 위한 도시 공간이 젠트리피케이션을 통해 형성될 수 있다(Butler and Lees, 2006). 이때 신규 개발 젠트리피케이션은 기존의 젠트리피케이션보다 진보적 단계에서의 돌연변이로 인식되며, 상류층 엘리트 집단, 건축가, 개발자, 정부를 그 주체로 보며, 종종 대규모 호화 아파트 단지 개발과 소비 형태로 나타나기도 한다(Davidson, 2010).

V. 향후 젠트리피케이션 연구의 방향 모색

지금까지 젠트리피케이션 논의를 개념과 특성, 공급

및 수요 측면의 논의, 젠트리피케이션 설명과 관련한 논쟁, 최근 주요 연구 동향을 중심으로 고찰하였다. 이러한 젠트리피케이션 연구 동향을 고찰하면서 현재 국내 도시에 적용할 수 있는 연구 방향 모색이 필요하다고 판단되며, 이는 다음 4가지 측면, 즉 도시 공간의 역동성 측면, 다양한 젠트리피케이션 요인의 복합적 고려, 다양한 공간 스케일의 개입, 국내 도시 현상의 적용을 중심으로 살펴볼 수 있다.

1. 도시 공간의 역동성 측면

도시 공간은 오랜 시간 동안 그 영역의 확대뿐만 아니라 기능의 분화를 수반하여왔다. 이러한 20세기 초반 이후 도시 성장에 따라 도심을 중심으로 도시 영역이 점차 확대되었다. 즉, 원심력(centrifugal force)이 작용하면서 교외화 현상이 강화되었다. 넓은 도심을 벗어나 넓은 전원으로 둘러싼 교외 지역에서의 도시 영역 발달은 20세기 동안 전 세계적으로 나타났다. 이러한 원심성의 도시 공간 프로세스가 진행되다가 1964년 Glass에 의해서 처음 주목받기 시작하였던 도심 근린의 재활성화의 하나인 젠트리피케이션은 그 동안 수행되어온 도시 공간의 프로세스 방향을 바뀌어 놓았다.

이는 Klaassen *et al.* (1981), Berg *et al.* (1982) 등이 제시한 도시 발달 단계의 4가지 단계, 즉 도시화(urbanization), 교외화(suburbanization), 역도시화(disurbanization), 재도시화(reurbanization)의 관점에서 접근할 수 있다. 이러한 도시 발달 단계 이론에 따르면, 도심에서 교외 지역으로 확대되면서 그리고 역도시화로 도시를 벗어났던 인구와 기능들이 재도시화 단계에서 다시 도심으로 돌아오는 현상으로서 젠트리피케이션을 설명할 수 있다 (Buzar *et al.*, 2007). 따라서 젠트리피케이션은 도시 공간에서의 인구와 기능 역동성 방향이 변화되고 있음을 거시적 차원에서 알려주고 있다. 물론 기존의 전통적인 도시 교외화의 중요성을 주장하는 경우 젠트리피케이션은 교외화의 커다란 역동성 흐름 속에서 일부 이탈된 이상치(outlier)로서 도심으로 회귀하는 것으로, 전체적인 흐름 속에서 사소한 것으로 여기기도 하였다(Berry, 1985; Bourne, 1993 참조). 물론 현대 많은 도시에서는 다양한 도시 공간 내에서의 인구, 기능의 이동이 동시적으로 발생하고 있으며, 이러한 과정에서 교외화, 젠트리피케이션이 나타나는 것으로 볼 수 있다. 특히, 단핵 도

시에서 다핵 도시로 변화하는 추세 속에서 단선적인 4단계 모델의 지나친 일반화는 오히려 중요한 도시 역동성을 포착하지 못할 수 있다. 오히려 두드러진 특정 도시 현상은 다양한 도시 역동성들의 상호작용의 결과로서 나타나는 경우가 많다. 젠트리피케이션도 이 측면에서 접근하는 것이 바람직할 것이다. 즉, 거시적인 도시 발달 단계 모델에서 젠트리피케이션을 설명할 수 있는 동시에, 도심에서 나타나는 젠트리피케이션 현상은 다양한 스케일과 방향성을 가진 도시 프로세스 역동성의 상호작용 결과로 볼 필요가 있다. 이러한 관점을 취할 때 앞서 살펴본 것처럼 다양한 공간에서 나타나는 젠트리피케이션 현상을 설명할 수 있을 것이다.

2. 다양한 젠트리피케이션 요인의 복합적 고려

젠트리피케이션 현상에 대한 설명은 그 동안 공급 측면(경제 측면)과 수요 측면(문화 측면)의 논의를 중심으로 수행되어 왔음을 확인하였다. 이러한 두 측면의 논의는 젠트리피케이션 현상을 설명하는데 매우 효과적이었으며, 낙후된 도심이 어떻게 경제적 가치가 높은 근린으로 변화되었으며, 변화된 근린이 상류층의 고유한 문화 정체성을 가지게 되었는지를 설명해 주었다. 그런데, 2000년대 이후 나타난 다양한 젠트리피케이션 현상들은 공급-수요라는 이분법적인 논리를 넘어 이를 설명하기 위해서는 다양한 요인들을 고려한 연구가 이루어져야 함을 인식시켜주고 있다. 다양한 젠트리피케이션 현상을 다룬 선행 연구들을 살펴보면 다음과 같은 4가지 측면의 젠트리피케이션 요인들이 복합적으로 고려될 필요가 있다. 첫 번째는 경제 측면의 요인으로, 젠트리화된 근린에서의 부동산 가치의 변화와 더불어 산업 구조 변화에 따라 해당 근린으로 유입되고 유출되는 주민의 고용 구조 변화를 고려해야 한다. 이와 관련하여 선행 연구들은 통해 저소득층, 근로자층에서 고소득의 고차 서비스 산업으로의 고용 구조 변화를 제시하고 있다. 더불어 젠트리화된 근린은 초기에는 주로 주거 중심의 근린이 주를 이루었으나 이후에는 상업 지구를 중심으로 하거나 상업 기능 중심의 젠트리피케이션이 나타나게 된다. 이는 젠트리화된 근린의 이미지를 다르게 하는 측면도 존재하지만, 경제 논리 측면에서 근린의 경제적 가치를 극대화하려는 시도로 이해될 수 있다.

두 번째는 문화 측면의 요인으로, 이는 기존에 지역

특성이 두드러지지 않았던 쇠락한 빈곤 근린이 문화적인 측면에서 새로운 고유성을 창출하는 과정을 포함한다. 젠트리피케이션 과정을 통하여 건축 경관 상에서 새로운 도시 근린 문화를 형성하기도 하고, 새롭게 이주한 중산층의 문화적 특성이 다른 도심 근린과는 차별화되는 특성을 지니기도 한다. 이러한 근린의 문화적 특성은 도시 전체 또는 도시의 다른 근린과 비교할 때 고유한 장소성을 가진다. 더불어, 이러한 문화적 특성은 동질적이지 않으며 다양한 문화적 특성과 가치를 가지는 경우가 많다. 세 번째는 인구 측면의 요인이다. 젠트리피케이션은 인구 이동을 수반하는데 이때 유입된 집단과 유출된 집단간의 서로 다른 인구 특성을 가지게 된다. 젠트리피케이션은 젠트리화된 근린을 기준으로 유출된 인구 보다는 유입된 인구에 초점을 두는데, 유입된 인구는 주로 교육 수준이 높고, 상대적으로 연령이 높지 않으며, 높은 수준의 경제적, 문화적 특성을 가진다. 가구 구성에서도 가구원 수가 많지 않으며 종종 독신 또는 자녀가 없는 젊은 부부의 비중이 높은 편이다. 네 번째는 사회 측면의 요인으로, 근린을 구성하는 주민의 동질성과 이질성이 관련된다. 젠트리화된 근린은 도심에 위치한 주변 낙후된 근린들에 비해 재할성화되고, 경제적으로 부유한 특성을 가진다. 따라서 주변 빈곤층과의 거주지 분리가 나타나기도 한다. 특히, 낙후된 근린이 변화하여 젠트리화된 근린이 되면서 상류층의 유입, 기존에 거주하던 빈곤층의 이주가 나타나면서 도시 문제로 발전하기도 한다. 이와 관련하여 소셜 믹스에 대한 논란이 나타날 수 있는데, 개념적인 소셜 믹스에 대한 실제 정책적 적용이 과연 거주지 분리 문제를 해결하고 성공적으로 화합적인 도시 사회를 구현할 수 있는지에 대해서는 여전히 논쟁이 되고 있다. 오히려 젠트리피케이션을 소셜 믹스의 수단으로 인식하고 도시 재생 정책을 추진하는 정부 입장에 대해 비판적인 시각이 많은 편이다. 더불어 최근 다핵 도시 구조에서 나타나는 도시의 다양성 측면에서 젠트리피케이션은 도시의 다양한 사회적 특성을 반영하고 있다. 이는 사회적으로 동성애자, 독신자 등을 포함한 소수 집단의 특성을 가진 젠트리피케이션, 젠더, 진보주의 등을 포괄하는 다양한 사회성을 가진 젠트리피케이션이 분절화되고 파편화되어 나타나고 있어 이에 대한 올바른 이해가 요구된다.

위에서 제시된 경제, 문화, 인구, 사회 측면의 요인들을 복합적으로 고려하였을 때 개별 또는 복합적으로 발

생한 젠트리피케이션 현상을 보다 잘 설명할 수 있으며, 젠트리화된 근린을 올바르게 이해할 수 있을 것이다.

3. 다양한 공간 스케일의 개념

세 번째 고려 사항은 젠트리피케이션 현상을 설명할 때 다양한 공간 스케일을 적용하는 것이다. 젠트리피케이션 현상은 세계, 국가, 도시-근린, 개인 등 다양한 공간 스케일을 적용하여 설명되어야 한다. 우선 세계적 스케일에서는 세계화와 신자유주의 추세 속에서 북미, 유럽 국가뿐만 아니라 다양한 대륙 국가들에서 젠트리피케이션이 광범위하고 보편적으로 나타나고 있다. 전 세계적으로 발생하는 젠트리피케이션은 세계화 과정에서 경제적, 문화적 측면에서 글로벌 맥락의 근린과 젠트리피어의 등장을 가능하게 하였으며, 더불어 이러한 글로벌 젠트리피케이션의 출현은 거시 경제 측면의 논리가 적용되어 설명될 수 있음을 의미한다. 더불어 국가 스케일에서는 과거에도 그러하였지만 최근 들어 젠트리피케이션 프로세스에서 정부의 역할이 보다 강조되고 있다. 국가적 수준에서 정보의 역할에 특히 주목해야 하는 이유는 과거에도 다양한 젠트리피케이션 주체들간의 상호작용 중에서 정부가 조정 또는 통제 역할을 수행하였지만, 지금은 보다 주도적으로 젠트리피케이션을 정책적으로 입안, 추진하고 보다 강렬한 영향력을 행사하는 추세이기 때문이다.

세 번째는 도시-근린 스케일로, 근린은 젠트리피케이션이 이루어지고 변화를 수반하는 지역으로 그 중심을 이룬다. 그 동안의 선행 연구는 주로 젠트리피케이션이 발생하는 근린 자체에만 초점을 두어 진행되어 왔으며 해당 근린이 시간 흐름에 따라, 그리고 구체적인 젠트리피케이션 프로세스의 결과로 어떠한 모습의 근린으로 변화되어 왔는지에 초점을 두었다. 변화된 근린은 도시 내에서 도심, 교외의 다른 지역들과 비교하여 근린의 특성을 살펴볼 수 있다. 즉, 특정 근린에서의 변화는 근린 자체의 특성 뿐만 아니라 도시의 다른 지역과의 관계 속에서 나타나게 된다. 따라서 도시-근린 스케일에서 젠트리피케이션을 바라볼 필요가 있다. 네 번째는 개인의 공간 스케일이다. 고전적인 공급 측면의 젠트리피케이션 논의는 주로 근린을 대상으로 거시적 경제 구조의 변화를 살펴보았다면, 수요 측면의 논의는 개인에 보다 관심을 두어 연구를 진행하는 경향이 있다. 젠트리화된 근린

에 어떠한 개인들이 이주하며 이들의 사회, 문화적 특성이 어떠한지, 개인적 동기와 가치관의 이해에 집중한다. 특히 젠더, 동성애, 진보주의적 사고 등의 측면에서는 구조적 측면보다는 젠트리피케이션을 통해 개인의 이해에 보다 초점을 두고자 한다. 종합하면, 젠트리피케이션은 세계, 국가, 도시, 근린, 개인 등의 다양한 공간 스케일의 개입을 통해 이루어지는 경향이 있으므로, 이러한 다양한 공간 스케일의 영향을 심층적으로 고려할 필요가 있다.

4. 국내 도시 현상의 적용

앞서 살펴본 젠트리피케이션의 논의는 북미, 영국, 호주 등의 도시 현상에 대해 효과적으로 설명되고 있다고 보고하고 있다. 더불어 이외의 남미, 아프리카, 아시아 대륙의 도시들에 있어서도 젠트리피케이션 현상의 관찰과 그 과정과 원인을 설명하는 연구들이 존재한다. 먼저 젠트리피케이션 논의가 국내 도시 현상에 대해서도 효과적인 적용될 수 있는지에 대한 토의가 필요하다. 이러한 논의와 더불어 국내 도시에서도 젠트리피케이션 현상이 발생하는지 그리고 유사한 도시 재생의 사례가 젠트리피케이션 논의에서 다루는 범주에 해당하는 것인지에 대한 검증이 필요하다. 물론 국내 연구를 통해서 영미 사례에서 다른 젠트리피케이션 탐색의 방법론이 소개되어 이를 적용하려는 시도가 존재하였다(예, 이희연·심재현, 2009; 김걸, 2007). 그런데 이러한 경험적 연구의 전제는 국내 도시에서도 젠트리피케이션 현상이 존재한다는 것이었다. 실제로 수도권을 비롯한 대도시의 도심은 오랜 역사와 더불어 이전에 비해 쇠락하였고, 토지 및 건물의 가치가 많이 하락하였으며, 빈곤화된 도심 근린에 대한 재개발 압력이 강해지고 있다. 또한 도심 재개발에 의해 새롭게 변모한 근린의 사회적, 문화적 특성에 대해 주목할 수 있다. 그러나 도시 내부 구조에 대한 이론적 논의와 경험적 사례 연구의 고찰을 통해 수행하고자 하는 것은 현재 발생하는 도시 현상에 대한 올바른 이해라고 할 때, 현상에 맞는 적절한 이론적 개념과 논의를 확인하고 이를 적용하는 것이 보다 중요하다. 검증할 수 없는 무분별한 도시 현상에 대한 이론적 개념의 적용이나 주관적인 판단은 연구 수행에 있어서 피해아할 태도라 할 것이다.

이러한 측면을 고려하면서, 국내 도시 현상에 젠트리피케이션에 대한 적용에 대해 몇 가지를 제시하고자 한

다. 첫째, 앞서 선행 연구를 통해 확인된 것처럼, 1964년 Glass에 의해 처음 제기된 젠트리피케이션은 공급 측면과 수요 측면의 고전적 논의가 가장 핵심적인 설명 토대를 제공하는 것이 분명하다. 이러한 논의는 근린과 주민을 둘러싼 거시적 측면과 미시적 측면에 대한 특성을 파악하는데 매우 유용하다. 그러나 이러한 고전적 논의는 이후 변화된 새로운 도시 현상을 설명하기 위해 제시된 후속 연구의 설명 논리로 보완 또는 대체되고 있다. 동시에 북미, 유럽 도시에 대한 설명 틀과 다른 대륙의 도시에 대한 설명 틀은 동일하지 않음도 확인되었다. 따라서 국내 도시에 대한 설명 틀은 또한 고전적 논의와 후속 연구의 성과를 함께 고려할 필요가 있다. 더불어 다양한 국가에서의 설명 틀이 함께 고려되어야 한다.

둘째, 북미, 유럽 도시 이외의 경험적 선행 연구 사례를 토대로, 젠트리피케이션 현상은 다양한 국가, 지역, 근린의 역사, 배경, 특성, 상황에 따라 다양하게 나타나고 있다는 점을 주목할 필요가 있으며, 이를 둘러싼 정치, 경제, 문화, 사회, 인구 측면을 고려할 필요가 있다. 예를 들어 서울의 도심 근린은 영국 런던의 도심 근린과 위에서 언급된 여러 측면을 고려하면 공통점과 차이점을 동시에 지닐 것이다. 국내 도시와 관련하여 오랫동안 진행된 국토, 도시, 지역에 대한 여러 정책의 수립과 수행에 대한 결과가 이러한 차이에 영향을 주었을 것으로 예상된다. 또한 서울과 다른 국내 대도시도 고유한 배경과 맥락을 가지고 있으며 이러한 측면을 고려하여 적절한 설명 틀의 제시가 필요하다. 셋째, 국내 도시 현상의 이해와 관련하여 다양한 이론적 논의가 제시되고 있는데, 이는 도시 공간의 다핵화, 분절화, 도시 공간의 역동성, 다양한 도시 주체들의 공간 선택 등이 있다. 국내 도시를 대상으로 이러한 이론적 논의에 대한 경험적 연구가 수행되고 있으며, 이러한 다양한 논의들은 국내 젠트리피케이션 현상에 대한 설명에 유용할 것으로 판단된다.

VI. 결론

본 연구는 도시 공간의 변화와 관련하여 주요한 핵심 주제인 젠트리피케이션에 대한 논의를 비판적으로 재고찰하고 이를 토대로 국내 연구를 위한 방향을 모색하는데 그 목적이 있었다. 이를 위해 우선적으로 젠트리피케이션의 개념과 특성에 대해 살펴보았으며, 이 과정에서

다양한 정의와 접근들이 제시되었음을 확인하였다. 특히, 거시적이고 구조적인 이해를 위해 제시된 젠트리피케이션 단계 모델들은 젠트리피케이션 프로세스를 구분하여 이해하는데 유용하였다.

젠트리피케이션에 대한 본격적인 논의와 연구는 Smith의 지대 격차 이론을 중심으로 한 공급 측면의 논의와 Ley 등을 중심으로 한 수요 측면의 논의를 통해서였다. 공급 측면의 논의는 정치경제적 측면에서 젠트리화된 근린에 대한 변화를 거시적 구조의 변화로 설명하고자 하였으며, 수요 측면의 논의는 새로운 중산층의 등장, 인구, 문화, 산업 구조의 측면에서 제시하면서 새로운 도시 현상으로 주목하였다. 이 두 측면의 논의는 서로 논쟁을 통해 논의를 진행하였으며, 특히 지대 격차 이론의 주요 개념들을 중심으로 2차적인 논쟁이 진행되었다. 1990년대 후반 이후 젠트리피케이션 논의는 도시 현상의 다양성, 분절화 등을 설명하기 위한 논의로 발전하기 시작하였으며, 또한 거주지 분리, 소수집단 등을 둘러싼 문제 해결에 대한 논의도 진행되었다.

젠트리피케이션에 대한 최근 연구 경향을 크게 4가지, 즉 세계화와 다양한 국가의 젠트리피케이션, 이주와 소셜 믹스, 젠트리피케이션의 다양한 공간성, 신규 개발 젠트리피케이션으로 구분하여 살펴보았다. 세계화와 더불어 영국, 미국을 중심으로 한 연구에서 전 세계적으로 다양한 도시를 사례로 연구가 수행되었으며, 이러한 과정에서 고전적인 논의는 많이 수정, 발전되어 진행되었다. 그리고 이주와 소셜 믹스는 젠트리피케이션을 둘러싼 거주지 분리와 거주 집단의 동질성과 이질성에 대한 논의를 함께 고려하였다. 특히 정부에서 도시 정책의 일환으로 젠트리피케이션을 소셜 믹스를 위한 사용하는 것에 대한 논의를 고찰하였다. 농촌 젠트리피케이션과 신규 개발 젠트리피케이션은 기존의 고전적 논의에서 다루던 젠트리피케이션의 공간 대상을 확대하는 계기가 되었다. 특히 농촌과 기존의 쇠락한 근린이 없는 오픈스페이스에서의 젠트리피케이션은 좁은 의미의 젠트리피케이션 정의를 벗어 던지고, 보다 포괄적이면서 장소 맥락적인 정의를 견지하게 되었다. 이는 고전적 논의의 주요 핵심 요소를 공유하는 한편, 최근 도시와 농촌이 가지는 새로운 환경에서의 젠트리피케이션을 다루는 데까지 나아가게 되었다.

이러한 젠트리피케이션 논의에 대한 재고찰을 통해, 향후 연구에 대한 방향 정립을 시도하였다. 이는 도시

공간의 역동성 측면의 고려, 젠트리피케이션에 대한 다양한 요인의 복합적 고려, 세계에서 개인까지 다양한 공간 스케일의 개입으로 제시되었고, 마지막으로 국내 도시에 적용할 수 있는지에 대한 마지막 논의를 진행하였다.

도시 내부 구조의 연구에서 오랜 역사를 가지고 있으며 또한 수많은 논의와 연구 성과에도 불구하고, 국내에서는 젠트리피케이션에 대한 연구 측면의 관심이 부족한 실정이었으며, 기존의 선행 연구도 보다 심층적인 국내 도시 현상을 설명하는데 다양한 논의의 고찰이 부족하였다. 국내 도시도 외국 도시의 전례처럼 쇠락한 도시의 재생, 그리고 다양한 사회, 문화, 인구 측면의 역동적인 변화가 진행되고 있다. 따라서 향후 국내 도시 현상에 대한 올바른 이해를 위해 보다 심층적인 이론적 논의가 지속될 필요가 있으며, 더불어 경험적 사례 연구의 축적이 필요한 시점이라고 판단된다.

註

- 1) 이와 관련하여 Smith (1987)에 의하면, Ley는 1986년 사례 연구에서 기존 연구에서 사용된 소득 변수가 이론적으로 문제가 있어 제외하였으며, 오히려 직업, 교육 변수가 더 적절한 것으로 추가하였다. 그러나 소득과 지대 변수의 결합이 젠트리피케이션 측정에 더 적합할 수 있다는 것을 LeGates and Chester (1981)의 예를 들면서 비판하고 있다.
- 2) Ley (1986)가 제시한 두 가지 비율은 가격 격차 비율(price gap ratio)(도시의 주택 가격과 도시 전체의 주택 가격의 비율)과, 지대 격차 비율(rent gap ratio)(도시의 임대 비용과 도시 전체의 임대 비용의 비율)이다. Smith (1987)는 이들 비율 지수는 도시와 도시 전체의 가격과 비용이므로, 특정 지역에서의 지대 격차를 설명하지 않으며, 어떤 의미에서 지리적 격차(geographic gap)라고 비판한다.
- 3) 도시 내부 구조에 대한 고전 연구 측면에서는 젠트리피케이션을 핵심 연구 주제로 다루지 않은 반면, 급진적 연구 측면에서는 젠트리피케이션을 생산 대 소비, 또는 경제 대 문화 관점으로 연구를 수행하여 왔다.
- 4) 북미, 유럽 국가 도시의 젠트리피케이션은 'Londonization', 'Super-gentrification', 'brown-stoning', 'Whitepainting'

등으로 특징되는 반면, 남미의 젠트리피케이션은 'Aristocratization', 'reconquista urbana', 'elitization' 등으로 불리기도 한다(Inzulza-Contardo, 2011 참조).

- 5) 세계화 과정 속에서 Harris (2008)는 기존의 연구는 젠트리피케이션 주체에 대한 관심이 부족하고, 젠트리피케이션의 지역, 공간 다양성이 부족하다고 비판하면서, 지역, 장소 특수성에 기반한 다양한 젠트리피케이션 이해를 주장한다.

참고문헌

- 김걸, 2007, "서울시 젠트리피케이션의 발생원인과 설명 요인," *한국도시지리학회지*, 10(1), 37-49.
- 김걸·남영우, 1998, "젠트리피케이션의 쟁점과 연구동향," *국토계획*, 33(5), 83-97.
- 변필성, 2003, "젠트리피케이션에 관한 일고찰: 레이와 스미스의 1980년대 연구를 중심으로," *한국경제지리학회지*, 6(2), 471-486.
- 이희연·심재현, 2009, "서울시 젠트리피케이션의 주거 이동 패턴과 이주 결정요인," *한국도시지리학회지*, 12(3), 15-26.
- 정현주, 2005, "젠트리피케이션의 이론과 쟁점: 비교 연구를 통한 맥락적 분석," *지리교육논집*, 49, 321-335.
- Alvarez-Rivallulla, M., 2007, Golden ghettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay, *Environment and Planning A*, 39(1), 47-63.
- Atkinson, R., 2004, The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *International Journal of Housing Policy*, 4(1), 107-131.
- Atkinson, R., 2005, *Neighbourhoods and the impacts of social mix: crime, tenure diversification and assisted mobility*, CNR Paper 29, ESRC Centre for Neighbourhood Research, <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr29pap.pdf>.
- Badcock, B., 1989, An Australian view of the rent gap hypothesis, *Annals of the Association of American Geographers*, 79(1), 125-145.
- Badcock, B., 1990, On the Nonexistence of the Rent Gap, a Reply, *Annals of the Association of American Geographers*, 80(3), 459-461.
- Badcock, B., 2001, Thirty years on: gentrification and class changeover in Adelaide's inner suburbs 1966-96, *Urban Studies*, 38(9), 1559-1572.
- Beauregard, R., 1986, The chaos and complexity of gentrification, in Smith, N. and Williams, P. eds., *Gentrification of the City*, Winchester, MS: Ulen & Unwin, 35-55.
- Berry, B., 1985, Islands of renewal in seas of decay, in Lees, L., Slater T., and Wyly, E. eds., *The Gentrification Reader*, New York: Routledge, 40-54.
- Boddy, M., 2007, Designer neighborhoods: new-build residential development in nonmetropolitan UK cities- the case of Bristol, *Environment and Planning A*, 39, 86-105.
- Bourne, L., 1993, The demise of gentrification? A commentary and prospective view, *Urban Geography*, 14, 95-107.
- Bourassa, S., 1993, The Rent Gap Debunked, *Urban Studies*, 30(10), 1731-1744.
- Butler, T., 2007, For gentrification? *Environment and Planning A*, 39(1), 162-181.
- Butler, T. and Lees, L., 2006, Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighborhood level, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4), 467-487.
- Butler, T. and Robson, G., 2001, Social capital, gentrification and neighborhood change in London: a comparison of three south London neighborhoods, *Urban Studies*, 38(12), 2145-2162.
- Buzar, S., Hall, R., and Ogden, P., 2007, Beyond gentrification: the demographic reurbanization of Bologna, *Environment and Planning A*, 39(1), 64-85.
- Cameron, S., 2003, Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: 'going for growth' in Newcastle upon Tyne', *Urban Studies*, 40(12), 2376-2382.
- Carpenter, J. and Lees, L., 1995, Gentrification in New York, London and Paris: an international comparison, *International Journal of Urban and Regional Research*, 19(2), 286-303.
- Caufield, J., 1989, 'Gentrification' and desire, in Lees, L., Slater T., and Wyly, E. eds., 2010, *The Gentrification Reader*, New York: Routledge, 161-170.
- Charles, S., 2011, Suburban gentrification: the spatial and temporal pattern of residential redevelopment in the inner-ring suburbs of Chicago, IL, 2000-2010, presented

- at International RC21 Conference 2011, <http://www.rc21.org/conferences/amsterdam2011/edocs3/Session%2020/20-1-Charles.pdf>.
- Clark, E., 1988, The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860-1985, *Geografiska Annaler B*, 70(2), 241-254.
- Clark, E., 1992, On blindness, centerpieces and complementarity in gentrification theory, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17(3), 358-362.
- Clark, E., 1995, The rent gap re-examined, *Urban Studies*, 32(9), 1489-1503.
- Clark, E., 2005, The order and simplicity of gentrification: a political challenge, in Atkinson, R. and Bridge, G. eds., *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, London: Routledge, 256-264.
- Clay, P., 1979, The mature revitalized neighborhood: emerging issues in gentrification, in Lees, L., Slater T., and Wyly, E., eds., 2010, *The Gentrification Reader*, New York: Routledge, 37-39.
- Criekingen, M., 2008, Towards a geography of displacement moving out of Brussels' gentrifying neighborhoods, *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(3), 199-213.
- Criekingen, M. and Decroly, J., 2003, Revisiting the diversity of gentrification: neighborhood renewal processes in Brussels and Montreal, *Urban Studies*, 40(12), 2451-2468.
- Curry, G.N., Koczberski, G., and Selwood, J., 2001, Cashing out, cashing in: rural change on the south coast of Western Australia, *Australian Geographer*, 32(1), 109-124.
- Darling, E., 2005, The city in the country: wilderness gentrification and the rent gap, *Environment and Planning A*, 37(6), 1015-1032.
- Davidson, M., 2008, Spoiled mixture: where does staled 'positive' gentrification end? *Urban Studies*, 45(12), 2385-2406.
- Davidson, M., 2010, Love thy neighbor? Social mixing in London's gentrification frontiers, *Environment and Planning A*, 42(3), 524-544.
- Davidson, M. and Lees, L., 2005, New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance, *Environment and Planning A*, 37(7), 1165-1190.
- Davidson, M. and Lees, L., 2010, New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies, *Population, Space and Place*, 16(5), 395-411.
- Freeman, L., 2005, Displacement or succession?: residential mobility in gentrifying neighborhoods, *Urban Affairs Review*, 40(4), 463-491.
- Freeman, L., 2006, *There Goes the 'Hood: Views of Gentrification from the Ground Up*, Philadelphia: Temple University Press.
- Freeman, L. and Braconi, F., 2004, Gentrification and displacement: New York in the 1990s, *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39-52.
- Gale, D.E., 1984, *Neighborhood Revitalization and the Postindustrial City: A Multinational Perspective*, Lexington, MA: Lexington Books.
- Ghose, R., 2004, Big sky or big sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula, Montana, *Urban Geography*, 25(1), 528-549.
- Glass, R., 1964, *London: Aspects of Change*, London: MacGibbon and Kee.
- Gonen, A., 2002, Widespread and diverse neighborhood gentrification in Jerusalem, *Political Geography*, 21(5), 727-737.
- Hackworth, J., 2002, Postcession gentrification in New York city, *Urban Affairs Review*, 37(6), 815-843.
- Hackworth, J. and Smith, N., 2001, The Changing state of gentrification, *Tijdschrift voor Economische en Soiale Geografie*, 92(4), 464-477
- Hammel, D., 1999a, Gentrification and land rent: a historical view of the rent gap in Minneapolis, *Urban Geography*, 20(2), 116-145.
- Hammel, D., 1999b, Re-establishing the rent gap: an alternative view of capitalized land rent, *Urban Studies*, 36(8), 1283-1293.
- Hamnett, C., 1984, Gentrification and residential location theory: a review and assessment, in Herbert, D. and Johnston, R. eds., *Geography and the Urban Environment*, Vol. 6, Chichester: John Wiley, 283-319.
- Hamnett, C., 1991, The blind men and the elephant: the explanation of gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, 173-189.

- Hamnett, C., 2003a, *Unequal City: London in the Global Arena*, London: Routledge.
- Hamnett, C., 2003b, Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001, *Urban Studies*, 40(12), 2401-2426.
- Harris, A., 2008, From London to Mumbai and back again: gentrification and public policy in comparative perspective, *Urban Studies*, 45(12), 2407-2428.
- Holcomb, H. and Beauregard, R., 1981, *Revitalizing Cities*, Washington DC: Association of American Geographers.
- Inzulza-Contardo, J., 2011, 'Latino gentrification'?: focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities, *Urban Studies*, 49(10), 2083-2107.
- Jager, M., 1986, Class definition and the esthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne, in Lees, L., Slater T., and Wyly, E. eds., *The Gentrification Reader*, New York: Routledge, 153-160.
- Jones, G. and Varley, A., 1999, The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico, *Environment and Planning A*, 31, 1547-1566.
- Klaassen, L., Molle, W., and Paelinck, J., 1981, *Dynamics of Urban Development*, New York: St Martin's Press.
- Lambert, C. and Boddy, M., 2002, Transforming the city: post-recession gentrification and reurbanisation, *Proceedings of Conference on Upward Neighbourhood Trajectories: Gentrification in the New Century*, September, University of Glasgow.
- Lees, L., 1994, Gentrification in London and New York: an Atlantic gap? *Housing Studies* 9(2), 199-217.
- Lees, L., 2003, Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City, *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.
- Lees, L., 2008, Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?, *Urban Studies*, 45(12), 2449-2470.
- Lees, L., Slater T., and Wyly, E. eds., 2008, *Gentrification*, New York: Routledge.
- Lees, L., Slater T., and Wyly, E. eds., 2010, *The Gentrification Reader*, New York: Routledge.
- LeGates, R. and Chester, H., 1981, Gentrification-related displacement, *Clearinghouse Review*, 15(3), 207-249.
- Ley, D., 1986, Alternative explanation for inner-city gentrification: a Canadian assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(1), 521-535.
- Ley, D., 1987, The Rent Gap Revisited, *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 465-468.
- Ley, D., 1993, Gentrification in Recession: social change in six Canadian inner cities, 1981-1986, *Canadian Geographer*, 13(3), 230-256.
- Ley, D., 1994, Gentrification and the politics of the new middle class, *Environment and Planning D*, 12, 53-74.
- Ley, D., 1996, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, New York: Oxford University Press.
- Low, S., 2001, The edge and the center: gated communities and the discourse of fear, *American Anthropologist*, 103(1), 45-58.
- Millard-Ball, A., 2000, Moving beyond the gentrification gaps: social change, tenure change and gap theories in Stockholm, *Urban Studies*, 37(9), 1673-1693.
- Mills, C., 1988, Life of the upslope: The postmodern landscape of gentrification, *Environment and Planning D*, 6(2), 169-189.
- Niedt, C., 2006, Gentrification and the grassroots: popular support in the revanchist suburb, *Journal of Urban Affairs*, 28(2), 99-120.
- Phillips, M., 1993, Rural gentrification and the processes of class colonization, *Journal of Rural Studies*, 9(2), 123-140.
- Phillips, M., 2004, Other geographies of gentrification, *Progress in Human Geography*, 28(1), 5-30.
- Potuoglu-Cook, O., 2006, Beyond the glitter: belly dance and neoliberal gentrification in Istanbul, *Cultural Anthropology*, 21(4), 663-669.
- Rerat, P., Soderstrom, O., Piguet, E., and Besson, R., 2010, From urban wastelands to new-build gentrification: the case of Swiss cities, *Population, Space and Place*, 16(5), 429, 442.
- Rose, D., 1984, Rethinking gentrification: beyond the

- uneven development of Marxist urban theory, *Environment and Planning D*, 2(1), 47-74.
- Salcedo, R. and Torres, A., 2004, Gated communities: wall or frontier, *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(1), 27-44.
- Sandler, D., 2007, Place and process: culture, urban planning, and social exclusion in Sao Paulo, *Social Identities*, 13(4), 471-493.
- Slater, T., 2004a, North American gentrification? Revanchist and emancipatory perspectives explored, *Environment and Planning A*, 36, 1191-1213.
- Slater, T., 2004b, Municipally-managed gentrification in South Parkdale, Toronto, *The Canadian Geographer*, 48(3), 303-325.
- Slater, T., 2006, The eviction of critical perspectives from gentrification research, *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737-757.
- Smith, N., 1979, Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people, *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.
- Smith, N., 1987, Gentrification and the rent gap, *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.
- Smith, N., 1992, Blind man's buff, or Hammett's philosophical individualism in search of gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17, 110-115.
- Smith, N., 1996, *The New Urban Frontier-Gentrification and the Revanchist City*, New York: Routledge.
- Smith, N. and Williams, P., 2010, Alternatives to Orthodoxy: invitation to a debate, in Smith, N. and Williams, P. eds., *Gentrification of the City*, Winchester, MS: Allen & Unwin, 1-14.
- Solana-Solana, M., 2010, Rural gentrification in Catalonia, Spain: a case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area, *Geoforum*, 41(3), 508-517.
- Stockdale, A., 2010, The diverse geographies of rural gentrification in Scotland, *Journal of Rural Studies*, 26(1), 31-40.
- van den Berg, L., Drewett, R., Klaasen, L. H., Rossi, A., & Vijverberg, C. H., 1982, *Urban Europe: A Study of Growth and Decline*, Oxford: Pegasus.
- Visser, G. and Kotze, N., 2008, The state and new-build gentrification in Central Cape Town, South Africa, *Urban Studies*, 45(12), 2565-2593.
- Walks, R. and Maaranen, R., 2008, Gentrification, social mix, and social polarization: testing the linkages in large Canadian cities, *Urban Geography*, 29(4), 293-326.
- Wang, W., 2011, Commercial gentrification and entrepreneurial governance in Shanghai: a case study of Taikang Road creative cluster, *Urban Policy and Research*, 29(4), 363-380.
- Webster, C., 2001, Gated cities of tomorrow, *Town Planning Review*, 72, 149-169.
- Wildin, B. and Minnery, J., 2005, Understanding city fringe gentrification: the role of a 'potential investment gap', Paper presented at the State of Australian Cities, http://www.griffith.edu.au/_data/assets/pdf_file/0017/81413/social-city-26-wildin.pdf.
- Webster, C., 2001, Gated cities of tomorrow, *Town Planning Review*, 72, 149-169.
- Wyly, E. and Hammel, D., 1999, Islands of decay in seas of renewal: housing policy and the resurgence of gentrification, *Housing Policy Debate*, 10(4), 711-771.
- Zukin, S., 1987, Gentrification: culture and capital in the urban core, *Annual Review of Sociology*, 13, 129-147.
- 교신 : 김감영, 702-701, 대구광역시 북구 대학로 80, 경북대학교 사범대학 지리교육과 (이메일: kamyounkim@knu.ac.kr)
- Correspondence : Kamyoun Kim, Department of Geography Education, Kyungpook National University, 80 Daehak-ro, Buk-gu, Daegu 702-701, Republic of Korea (Email: kamyounkim@knu.ac.kr)
- 투 고 일: 2014년 5월 25일
심사완료일: 2014년 6월 12일
투고확정일: 2014년 6월 15일