

주거 젠트리피케이션 현상에 관한 특성 연구* - 서울시를 중심으로 -

An Empirical Analysis of Residential Gentrification in Seoul

진 선 미 (Jin, Sun Mi)**
서 충 원 (Suh, Chung Won)***

< Abstract >

Gentrification is a phenomenon through which low-income occupiers are displaced by middle-income classes due to the changes of trends in the housing market. As the residential mobility and the extra-urbanization in Seoul have accelerated, the residential gentrification has become one of the major social issues in Korea. According to the annual population mobility statistics in 2017 by the Statistics Korea, the residential factors account for 85.3% of the reasons for the population migration. Extant empirical literature finds the reason for such displacement in the unaffordable housing cost, which, in turn, results in the depopulation of the Seoul Metropolitan Government. The relative instability in the low-income households is exacerbated by the high proportion of housing cost in their budget and the lack of affordable housing in addition to the rising house prices and rental rates.

This paper categorizes the residential mobility in two different ways: in-mover which is moving to the urban area from the suburbs, and out-mover which is displaced to the suburbs from the urban area. The findings of this paper confirm that there is a distinctive pattern of residential gentrification in the 25 districts located within Seoul area. The results are supported by a series of analysis with the individual factors, the socio-economic characteristics, housing factors, and the transportation accessibility for commuting. This paper contributes to the political implication in that the results suggest plausible reasons why people migrate and the direction of geographical direction of relocation by showing the residential mobility pattern.

Keyword : Gentrification, Residential Mobility Pattern, Displacement, Logit Model

I. 서론

도심의 낙후된 주거지역의 급격한 상업화와 주택가격 및 임대료의 상승으로 원주민이 교외지역으로 이동

하는 현상이 나타나고 있다. 이러한 현상을 젠트리피케이션(gentrification)이라 정의하는데 ‘도심회귀 현상’(back to the city movement)이라는 의미를 통해 교외지역에 거주하던 중산층의 도심지 이동으로 설명된다(Lees et al., 2016). 즉 빈곤층의 비자발적 이주

* 본 논문은 주저자의 박사학위 논문을 정리 요약한 것이다.

** 본 학회 정회원, 강남대학교 일반대학원 부동산학과 부동산학 박사, sm-jin@kangnam.ac.kr, 주저자

*** 본 학회 정회원, 강남대학교 부동산건설학부 교수, suhwon@kangnam.ac.kr, 교신저자

(displacement)와 도시 재건을 통해 부유한 집단이 도심지역에 재정착하는 과정으로 이해할 수 있다. Smith and Williams(2013)는 젠트리피케이션 현상은 주로 주거용 주택시장에서 나타나는 특성으로 낙후된 주거공간과 해당 지역에 거주하는 노동자 계층이 고급 주택지와 중산층으로 전이(transition) 되는 과정이라 주장한다. 젠트리피케이션 현상은 도시 내 다양한 개발을 유도하여 도시재생에 긍정적인 영향을 미치기도 하지만 지대의 상승 및 지역개발의 불균형, 계층 간의 갈등과 같은 부정적인 측면이 공존한다는 것은 선행 연구에서 공통으로 나타난다.

1980년대 이후 서울시는 50여 년간에 걸쳐 국가 발전의 성장 거점으로 도시의 급속한 팽창을 보였으며, 2017년 말 현재 전국 인구의 약 19%(9,857,426명)가 집중해있다.¹⁾ 그러나 최근 들어서는 탈서울화 현상이 가속화되고 저소득층이 교외지역으로 유출되는 반면에 중산층이 도시로 유입되는 주거 젠트리피케이션(residential gentrification) 현상이 목격된다. 탈서울화의 주된 원인은 높은 주거비 부담으로 유추할 수 있다. 서울시의 집값과 전세금이 나날이 높아지면서 저소득층일수록 서울시 주변의 수도권으로 주거이동을 하는 것으로 추측된다.

국내의 경우 상업 젠트리피케이션(commercial gentrification)과 문화·예술 젠트리피케이션(art-led gentrification) 관련 연구가 다수를 차지하고 있어 상대적으로 주거이동을 중심으로 한 주거 젠트리피케이션에 대한 연구는 부족한 실정이다(박태원 외, 2016). 따라서 서울시의 주거이동패턴을 분석해보고 이를 토대로 어느 정도 주거 젠트리피케이션 현상이 나타나고 있는지를 확인해 볼 필요성이 있다고 판단된다.

주거 젠트리피케이션 현상에 대한 실증 분석은 <표 1>과 같이 주거 젠트리피케이션의 구조적 특성을 반영하여 인무버(in-mover)와 아웃무버(out-mover)로 구분하고자 한다. 인무버는 서울시의 도심지역 안으로 유입하는 중산층의 주거이동이며, 아웃무버는 서울시의 도심지역 밖으로 유출되는 저소득층의 주거이동으로 정의한다. 이러한 주거 젠트리피케이션 현상이 반영된 주거이동패턴에 대해 실증적으로 분석하는 것이

본 연구의 주된 목적이며 구체적인 세부 목적은 다음과 같다. 첫째, 주거 젠트리피케이션 현상에 대해서 이를 개념적으로 명확하게 정의하고자 한다. 둘째, 주거 젠트리피케이션 현상을 평가하기 위한 기준을 설정하고 서울시 25개 자치구를 중심으로 주거 젠트리피케이션 현상이 공간적으로 어떻게 나타나는지를 분석해보고자 한다. 셋째, 주거 젠트리피케이션 현상에 미치는 변인과 그것의 영향력을 살펴보고자 한다.

<표 1> 주거 젠트리피케이션의 구조적 특징

변수	인무버(in-mover)	아웃무버(out-mover)	반영
주거이동 (residential mobility)	- 도심으로 이동 - 일정한 주거이동	- 교외로 이동 - 복잡하고 불규칙한 주거이동	○
나이 (age)	젊은층	- 35세~60세: 약 34% - 60세 이상: 27%	○
인종 (race)	백인	유색인종	×
소득 (income)	중산층 이상	중하위 이하	○
가족구성원 (family structure)	유자녀 가구	다양한 가족구성원	○
직업 (occupation)	전문직 이상 종사자	노동자, 사무직	○

출처: LeGates & Hartman(2013), pp.179-200

공간적 범위는 수도권에서 인천시를 제외한 서울시와 경기도를 중심으로 한정한다.²⁾ 시간적 범위는 분석의 주요 자료로 삼고 있는 국토교통부의 주거실태조사 마이크로 데이터를 활용하여 2006년부터 2016년까지 설정하였다.

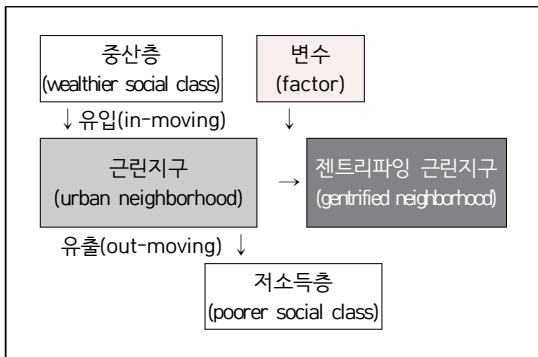
내용적 범위는 첫째, 이론적 고찰을 통해 젠트리피케이션의 개념을 검토하고 본 연구에서 정의하고자 하는 주거 젠트리피케이션 현상에 대해서 이를 개념적으로 명확하게 정의하고자 한다. 둘째, 주거 젠트리피케이션 현상을 평가하기 위한 3가지 평가 기준을 설정하

1) 주민등록 인구통계, 2017, 행정안전부.

2) 수도권의 전체 주거이동량 중 서울시와 인천시 간의 주거 이동량은 0.7%를 차지하고 있어 상대적 이동량이 매우 낮아 본 연구의 공간적 범위에서는 제외하기로 하였다.

고 서울시 25개 자치구를 중심으로 주거 젠트리피케이션 현상이 공간적으로 어떻게 나타나는지를 살펴보고자 한다. 셋째, 주거 젠트리피케이션 현상에 미치는 변수의 영향력을 이항로짓모형을 활용하여 분석하고자 한다. 종속변수는 서울시에서 경기도로 유출하는 아웃무버의 주거이동패턴이며 독립변수는 거주자 특성, 사회·경제적 특성, 주택 특성, 교통 접근성을 대표하는 변수로 구성하였다.

<그림 1> 연구의 개념도



II. 이론적 고찰

1. 젠트리피케이션의 정의

도심 부흥(gentrification)은 귀족(gentry)이란 단어에서 유래한 것으로, 구시가지에 원주민(original residents)보다 더 부유한 계층이 이주해 들어오는 현상을 나타내는 개념이다(서충원 외, 2013). 21세기의 젠트리피케이션은 정형화된 중산층의 구조조정과 저소득층부터 상류층까지 그들이 거주하는 근린지구의 사회적·경제적 변화를 광범위하게 포괄한다(Shaw, 2008).

Florida(2018)는 부유하고 혜택을 누리는 도시의 일부 거주자들이 도심지의 재활성화 과정에서 초래한 결과물이 젠트리피케이션과 불평등이라 정의한다. Sanchez(2008)에 따르면 젠트리피케이션은 경제적으로 취약한 빈곤층이 살고 있던 도시지역의 높은 접근성을 가진 근린지구에 고급 주택지가 형성됨으로써 주거지의 물리적 특성과 인종의 구성, 사회·경제적

특성이 빈곤층에서 고소득층으로 변화를 의미한다.

젠트리피케이션의 시작은 물리적 쇠퇴와 빈곤층의 집중, 인종 간의 갈등이 팽배하는 쇠퇴한 도심지의 재건을 위한 도구로써 주거지의 고급화를 지향하였으나 시기와 장소에 따라 의도하지 않은 부정적인 결과를 초래하였다(Zuk et al., 2015). 이후 도심의 재개발은 과도한 주거비 상승을 초래하였고 그 결과 원주민의 비자발적 이주 현상이 나타났다. 저소득층은 경제적 지급 능력(financial affordability)이 부족하여 주거 비용이 저렴한 교외지역으로 내몰리듯 쫓겨난다. 원주민이 떠난 근린지구는 중산층 이상의 고소득층이 정착하면서 주택시장의 재투자를 통해 정주환경이 점차 향상된다.

이처럼 주거 젠트리피케이션 현상으로 낙후된 도심 지역은 도시기반시설의 투자가 일어나고, 재개발을 통해 수익성을 얻는 잠재적 장소가 된다. 부동산 디벨로퍼와 도시정책 입안자가 기대하는 도심 재개발에 대한 필요성과 정책적 효과는 고용의 불안정, 실업, 차별 등에 영향을 받는 도시 거주자들의 희생으로 충족된다(Slater, 2011). 도심지역의 제조업 고용의 감소와 서비스업의 증가는 중산층의 도심 이주를 장려하였고, 소득과 고용이 보장된 중산층일수록 젠트리화된 근린지구에서 쾌적한 주거환경을 누릴 수 있게 되었다.

Slater(2011)는 중산층의 도심회귀 현상이 젠트리피케이션을 일으키는 주된 원인임을 증명하기 위해서는 많은 시간과 노력이 필요하다고 주장한다. Ley(1987)는 젠트리피케이션의 개념을 정의하기 위해 인구변화, 주택 시장의 변동, 도시기반시설, 사회·경제적 변화 등의 4가지 핵심 변수가 영향을 미칠 것이라 가정하였다. 그의 연구는 젠트리피케이션은 가구주의 사회적 지위의 변화를 의미하며 직업과 교육 수준은 젠트리피케이션 현상을 측정하는 주요 지표로 고려하면서도 주택 재고와는 무관함을 증명하였다.

Morain(1985)은 젠트리피케이션 현상을 ‘여피화’(yuppification) 되는 과정에서 사회·경제적 지위의 변화로 인해 도시의 지도층과는 다른 성향이 있는 ‘여피’(yuppie) 계층을 포함하는 것이라 하였다. 이처럼 젠트리피케이션에 영향을 주는 변수는 다양하게 정의할 수 있으며, 지리적 관점과 사회·경제적 요인에 의해 발달한 근린지구 변화 과정을 종합적으로 축약한 개념이다(Van Criekingen and Decroly, 2003). 따라서 젠트리피케이션의 다양한 개념은 낙후된 도심지

의 재개발과 근린지구의 변화에 대한 분석을 위한 평가 기준의 적용을 어렵게 만든다.

<표 2>와 같이 1980년대 이후 도시가 성장과 쇠퇴의 발달 단계를 거치면서 젠트리피케이션의 개념을 설명하기 위한 세부적인 정의가 추가되기 시작하였다. 예를 들어 농촌 인구 유출과 마을의 소멸 등 농촌 공동화 현상과 연관 있는 비도시지역 젠트리피케이션(rural gentrification), 새로운 개발 사업에 원인이 있는 신규 개발 젠트리피케이션(new-build gentrification), 그리고 상위계층의 유입이 기존의 젠트리 계층을 대체하는 슈퍼 젠트리피케이션(super gentrification)과 같은 새로운 개념들이 분파하기 시작하였다(이진희 외, 2017).

<표 2> 젠트리피케이션의 유형

유형	내용
주거 젠트리피케이션 (residential gentrification)	- 자본과 고소득 고학력 인구의 유입을 통해 지역활성화에 기여 - 원주민은 근린지구에서 유출시키는 문제가 발생
문화·예술 젠트리피케이션 (art-led gentrification)	- 지역의 문화·예술적 특성이 젠트리피케이션 현상의 동기가 되어 외부자본과 인구가 유입 - 젠트리피케이션 현상 초기 지역활성화에 기여 - 임대료의 상승으로 문화예술인이 지역에서 이탈하면서 상업화가 본격적으로 시작
상업 젠트리피케이션 (commercial gentrification)	- 임대료가 낮은 지역에 장소성 마케팅으로 명소화가 되면서 상업화됨 - 외부자본의 유입과 임대료의 상승으로 지역 내 영세상인과의 갈등 발생
비도시지역(농촌) 젠트리피케이션 (rural gentrification)	- 농촌인구의 유출과 마을의 소멸 등 비도시지역에서 나타나는 농촌공동화 현상과 연관
슈퍼 젠트리피케이션 (super gentrification)	- 기존 젠트리피케이션을 이꼴었던 젠트리 계층보다 더 상위계층이 기존계층을 대체하는 현상

출처: 이진희 외(2017), pp.17-18

젠트리피케이션은 긍정적인 측면과 부정적 측면이 공존하고 있다. 그중 소셜 믹스(social mix), 부동산 가격의 상승, 범죄율 감소와 도시의 외연적 확산 방지 등이 젠트리피케이션의 긍정적 요소로 꼽힌다. 반면에 사회·경제적인 계층 간의 분리로 사회적 다양성의 감소를 초래하고 비자발적 이주 등의 사회문제를 일으

키는 부정적 요소도 공존한다.

지난 50년 동안 젠트리피케이션에 관한 많은 연구가 진행됐지만, 아직 학자들 간에는 젠트리피케이션 현상에 대한 명확한 정의와 젠트리화된 근린지구를 평가하는 기준에 대한 의견이 일치하지는 않는다(Barton, 2016). 젠트리피케이션 현상은 사회적·문화적 차이 때문에 모든 지역에서 동일하게 나타나지 않는다는 것은 관련 연구를 통해 증명되었다(Lees, 2000).

하지만 관련 연구 가운데 한 가지 공통적인 것은 상승하는 주거비용을 감당할 수 없는 사람들은 환영받지 못하고 집 없는 사람들은 다른 지역으로 이주하는 것이다(Shaw, 2008). 원주민의 비자발적 이주는 도시 공간 변화의 버려짐(abandonment)과 젠트리피케이션의 범주 안에서 나타나는 필연적 현상이다(Marcuse, 1984). 특히, 비자발적 이주는 사회적 이슈로 나타나고 있다. 그러므로 젠트리피케이션 현상을 통해 도시의 발달과 근린지구의 변화 과정을 이해할 필요성이 증가하고 있다.

2. 주거 젠트리피케이션의 특성

Voorhees(2015)는 주거 젠트리피케이션 특성을 발생 초기, 중기, 그리고 완성기로 정의하며 단계별 발달 과정을 <표 3>과 같이 구분하였다. 먼저 발생 초기는 도시 내 일부 낙후된 근린지구를 중심으로 젠트리화(gentrified) 영향을 받기 시작하는 단계이다.

초기 단계는 주로 도심에 근접하고 대중교통의 접근성이 뛰어난 근린지구에 나타나는 경향을 보인다. 이 단계에서는 근린지구 내 부동산 수요에 따른 급격한 상승세를 보이지 않아 젠트리화 영향으로 인한 주변 지역과의 차별성은 크게 나타나지 않는다.

젠트리피케이션 발생 중기의 특성은 본격적으로 젠트리화가 시작된 근린지구로 정의할 수 있으며, 임대료와 부동산 가치가 급격한 상승세를 보이는 단계이다. 외부 자본의 활발한 투자, 부동산 개발과 교통 인프라의 개선 등 근린지구의 급격한 변화가 시작되고 신규 부티크 매장과 레스토랑 등 다양한 상업 활동이 지역 경제 활성화에 기여한다. 또한, 부동산 개발 이후 성장 기회를 선점하기 위한 중산층 유입의 증가로 인종, 소득, 사회적 계층 등 거주자들의 특성 변화에 따른 근린지구의 주거 특성 변화가 나타나기 시작한다.

완성기 단계의 젠트리피케이션 현상이 지배적인 근

린지구는 소수의 저소득층만이 거주하며 인구구조 및 사회·경제적 특성의 변화가 지역 내 양극화 현상으로 나타난다. 이처럼 주거 젠트리피케이션은 초기 문제 인식 단계에서 최종 균형 단계에 이르기까지 일련의 근린지구 재건 주기 또는 발달 단계로 설명된다. 각 발달 유형과 단계별 특성 중 근린지구 형성에 있어 가장 중요한 것은 인문부, 즉 새로 유입되는 중산층의 사회·경제적 변수와 그들의 문화적 특성이다.

<표 3> 주거 젠트리피케이션의 단계별 특성

단 계	특 성
발생초기	<젠트리피케이션 현상에 취약한 근린지구 특성> - 일부 지역에서 젠트리화 영향을 받기 시작 - 다운타운에 지리 및 교통 접근성이 뛰어난 지역에서 발생 - 근린지구 내 역사적 랜드마크가 위치 - 주변 지역보다 부동산 가격이 상대적으로 낮음
	<젠트리화가 시작된 근린지구 특성> - 임대료와 부동산 가치의 상승 - 인종, 소득 등 근린지구의 특성 변화가 나타남
완성기	<젠트리피케이션 현상이 지배하는 근린지구 특성> - 소수의 저소득층이 근린지구 내 거주 - 중산층 이상의 거주민 위주인 인프라 구축 - 고급화 주택가로 형성된 근린지구에 저소득층이 거주할 가능성 희박

출처: Voorhees(2015), pp.1-19

Yoon and Currid-Halkett(2015)은 도심의 낙후된 근린지구의 초기 이주자(earlier arriver)는 낙후된 정주환경을 그들의 삶의 방식에 맞추어 개선하기 위한 노력을 하였고 이러한 행동은 ‘위험을 망각하는 행위’(risk oblivious)로 설명한다. 초기 이주자의 사회적·직업적 특성은 훨씬 다양하며, 소위 경제적 자본보다 문화 자본에 더욱 풍부한 관심이 있는 집단으로 설명된다.

Zukin(1987)은 초기 이주자일수록 저소득층의 소비 패턴을 보이며, 다양한 인종과 문화가 반영된 커뮤니티를 형성한다고 정의한다. 또한 이들은 주거지 선택에 있어 그들의 삶의 방식을 가장 중요하기 때문에 젠트리피케이션 현상 따른 근린지구의 개선에서 배제된다.

젠트리피케이션 중기 이후 유입된 후발 이주자(later arriver)는 주거환경이 개선된 이후 이주하는

경향을 보이며 이들을 ‘위험에 반하는 계층’(risk averse)으로 설명한다. 후발 이주자의 특성은 높은 교육 수준과 고소득 이상의 전문직 종사자 등 전형적인 중산층을 중심으로 형성된 집단으로 다양한 관심사를 가지고 있다(Zukin, 1987). Shaw(2008)는 원주민이 근린지구에서 완전히 떠났을 때 젠트리피케이션의 완성 단계에 이르는 것이라 주장한다.

McKinnish et al.(2010)은 1990년과 2000년의 인구센서스 자료를 활용하여 젠트리화 근린지구의 특성을 분석하였다. 연구 결과에 따르면 근린지구 젠트리피케이션 현상은 고학력자 중 자녀가 없는 40세 이하의 고학력 이민자들의 도심 이주와 통계적으로 유의한 관계를 보인다. 특히, 젠트리화 근린지구에서 총소득의 33%가 최종 학력이 고등학교 졸업자 이상의 흑인 계층이 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

2000년 기준 젠트리화 근린지구의 인종 구성을 살펴보면, 최종 학력이 고등학교 졸업자 이상의 흑인 비율이 전체 상류층 인구의 30%를 차지하고 있으며, 1990년 이래로 젠트리화 근린지구에 흑인 중산층의 인구가 지속해서 증가하는 것으로 조사되었다. 결론적으로 흑인 중산층의 인구가 젠트리화 근린지구 형성에 주된 변수로 작용하는 것으로 유추된다.

종합적으로 살펴본 결과 주거 젠트리피케이션은 도시의 정주환경 개선을 목표로 하는 도시 발달 과정으로 기존 거주민보다 정부, 투자자, 그리고 새로 이주한 중산층의 주도하에 진행된다(Eldaidamony and Shetawy, 2016). 이 모든 과정은 사회적 차등, 계층의 붕괴, 비자발적 이주 등과 같은 주거 젠트리피케이션의 부정적인 결과에 주의를 기울이고 있지 않다.

또한 젠트리피케이션은 사회적 및 문화적 다양성 때문에 모든 도시에 일괄적으로 나타나는 현상으로 일반화시키기는 어렵다. 따라서 도시의 정주환경, 거주자 특성, 주택, 소득, 교육 수준, 문화 등과 같은 다양한 변수를 종합적으로 고려한 주거 젠트리피케이션 현상의 이해가 요구된다.

3. 관련 연구동향

South and Crowder(1997)는 1979년에서 1985년 사이의 소득 변화 패널 자료와 도시 거주자들의 거주 성향을 통합한 자료를 활용하여 도심과 외곽 도시 거주민의 주거이동패턴을 분석하였다. 주거 이동과 나이

변수는 통계적으로 음(-)의 관계를 보이며, 인종의 경우 고소득의 흑인과 백인일수록 도심에서 교외지역으로 주거지를 이동하는 경향을 보인다. 또한, 도시의 높은 범죄율과 실업률이 교외지역으로 이동하는 주된 변수로 도출되었다. 하지만 국내와 도시공간구조가 상이하여 나타나는 연구 결과로 해석할 수 있으며 인종 변수는 국내 연구에서는 다룰 수 없는 한계점이 있다.

Eldaidamon and Shetawy(2016)는 젠트리피케이션의 발달 과정의 이해를 통해 향후 젠트리피케이션 현상이 나타날 지역을 예측하였다. 또한, 향후 발생할 문제를 최소화하기 위해 선별된 지표로 젠트리피케이션 현상의 노출 정도를 분석하였다. 분석 대상지는 이집트 카이로 문화재보호 지구를 대상으로 상인들과 공무원 인터뷰를 통해 도출된 지표를 분석에 활용하였다. 카이로는 젠트리피케이션 발생 초기 단계이므로 지표 간의 명확한 상관관계를 도출하지 못하였다. 향후 연구에서 인구변화(demographic shifts)를 변수에 추가하여 사회구조 변화를 연구 모형에 반영하여 젠트리피케이션 현상을 분석할 필요가 있다고 주장한다.

Rérat and Lees(2011)는 스위스의 재개발로 인한 젠트리피케이션 현상이 최근 들어 나타나는 도시문제라 지적한다. 도시공간구조 안에서 젠트리피케이션 현상과 연관된 주거이동패턴을 3가지 형태³⁾로 정의하였다. 그중 젠트리파이어, 즉 교외지역에서 도시 중심으로 이동하는 인터 어반 커뮤터(inter-urban commuter)는 지리적 이점(geographical opportunity)을 위해 도시 중심지로 이동한다고 주장하였다. 이동 패턴의 특징은 고학력과 고소득층이 다수를 차지하고 있으며, 도심지의 신규 개발이 해당 계층의 주거이동 변화에 기여하는 중요한 요소로 도출하였다. 이는 교외지역에 거주하던 중산층의 도심회귀 현상으로 도시 재건을 통해 부유한 집단이 도심지역에 재정착을 유도하는 주거 젠트리피케이션 현상을 설명할 수 있는 연구 결과로 보인다.

LeGates and Hartman(2013)은 젠트리피케이션 현상이 나타나는 근린지구에서 주거이동을 대표하는 인무버와 아웃무버의 특성을 단순 통계 비교 분석을 하였다. 주거이동을 구분하는 기준은 이전 거주지역, 나이, 인종, 소득, 가족구성원, 직업에 따라 주거이동 패턴이 다르다고 정의한다. 인무버의 특성으로 인종과 소득이 통계적으로 유의한 상관관계가 있는 것으로 도

출되었고, 백인이 거주하는 근린지구일수록 소득이 높으며 주거이동패턴은 일정하게 나타나는 것으로 해석된다. 반면 아웃무버는 일관적인 이동 패턴을 기대하기 힘들며, 주로 이러한 패턴은 저소득층의 주거이동에 해당하는 것으로 분석된다.

국내의 주거이동패턴과 젠트리피케이션에 관한 연구들은 주거이동의 결정 요인에 초점을 둔 연구가 다수를 차지하고 있다. 이희연 · 심재현(2009)은 일반인 이주자와 젠트리파이어 간의 이동 패턴 차이를 비교하여 주거이동의 결정에 미치는 변수를 위계적 일반화 선형모형으로 분석하였다. 총 이주자 가운데 젠트리파이어에 해당하는 확률은 7%로 추정되며, 주거이동의 결정 요인은 개인적 특성과 지역적 특성으로 구분하여 통계적으로 유의성을 판단하였다. 그러나 일반 이주자와 젠트리파이어를 구분하는 기준을 구체적으로 제시하지 않았고, 개인적 특성과 지역적 특성만을 결정 요인으로 고려하여 주택 특성과 접근성에 따른 변화를 분석하지 못했다는 연구의 한계를 가진다.

홍성조 · 안건혁(2011)은 주거이동 과정에서 소득 계층에 따른 주거수준의 변화와 역내 이동과 역외 이동에 따른 주거 수준의 개선 정도를 1998년부터 2007년까지 10년 동안 한국 노동패널조사(KLIPS) 자료를 활용하여 분석하였다. 분석 결과에 따르면 저소득층과 중산화가능 계층의 경우 자가 소유를 위해 주거 밀도의 개선을 포기하는 경향을 보이며, 주거 밀도의 개선은 소득이 높을수록 큰 것으로 분석되었다. 또한, 저소득층의 경우 지역 환경을 유지하기 위해 주거 수준의 개선을 포기하는 경향을 보인다고 한다.

이처럼 젠트리피케이션 현상에 관한 국내 연구는 양적으로 부족할 뿐만 아니라 내용적인 측면에서도 주거이동의 주체인 이주자들의 특성 분석 수준에 머물고 있다.

III. 분석 방법

1. 주거 젠트리피케이션 현상의 평가 기준 설정

주거 젠트리피케이션의 구조적 특성을 반영하여 <표 4>와 같이 주거 젠트리피케이션 현상을 평가하기

3) 3가지 주거이동패턴은 교외화(suburban), 접근성(proximity), 연결성(connectivity)으로 정의한다.

위한 3가지 기준을 설정하였다. 본 연구에서 제안한 평가 기준은 Paul(2016)의 연구에서 적용한 젠트리피케이션 현상의 평가 기준 중 소득과 인구 이동 항목을 본 연구의 목적에 부합하게 변환하여 적용하였다. 총점 100점을 기준으로 각각의 평가 기준에 의한 점수를 합계하여, 80점 이상인 지역은 젠트리피케이션 현상이 높은 단계, 50점~80점 사이는 젠트리피케이션 현상의 발생이 중간 단계, 그리고 50점 이하는 젠트리피케이션 현상이 낮음과 같이 총 3단계로 구분하고자 한다.

<표 4> 주거 젠트리피케이션 현상의 평가 기준

단 계	총점 (100)	평가 기준(Index)	점 수 (Score)
젠트리피케이션 현상 낮음 (Low risk for gentrification)	< 50	저소득층 유출률 < 0.5	20
		중산층 유입률 < 0.75	10
젠트리피케이션 현상 보통 (Moderate for gentrification)	< 80	내부 이동률 < 0.75	20
		저소득층 유출률 ≥ 0.5	30
젠트리피케이션 현상 높음 (Risk for gentrification)	≥ 80	중산층 유입률 ≥ 0.75	40
		내부 이동률 ≥ 0.75	30

첫 번째 평가 기준은 저소득층 주거유출의 이동 비율이 50% 이상인 지역이다. 한정된 도시 공간에 대한 집중은 경쟁을 통한 지가의 상승으로 주택 가격을 높이며, 이는 곧 많은 것들을 도시에서 내몰 것이라 한다 (Florida, 2018). 이러한 주장은 저소득층일수록 서울시의 높은 주거비용에서 벗어나 경기도로 이주하는 현상과 같은 맥락이라 할 수 있다.

두 번째 평가 기준은 중산층 유입의 주거이동 비율 75% 이상에 해당하는 지역이다. 중산층이 상대적으로 많이 이주한 지역은 경제적 기회, 기초생활인프라와 쾌적한 정주환경, 교육과 대중교통의 접근성이 높다. 따라서 높은 주거비용을 감당하지 못한 빈곤층의 빈자리를 대신한 좀 더 부유한 계층의 눈에 띄는 증가는 주거 젠트리피케이션 현상이 나타나는 지역이라 판단할 수 있다(Sanchez, 2008).

세 번째 평가 기준은 내부 주거이동 비율이 75% 이하인 지역으로 설정하였다. 내부 주거이동 비율이 낮은 것은 다른 지역으로 주거지를 이동하는 비율이 상대적으로 높음을 의미한다. 주거이동은 주거지의 물리적 환경

변화가 거주민의 이동과 연관성이 높기 때문에 소득, 주택 가격, 교통의 접근성, 근린지구 환경 등이 종합적으로 반영되어 나타나는 경향이 있다(김태현 · 최막중, 2008). 그러므로 내부 주거이동 비율이 낮은 지역은 상대적으로 안정적인 거주자 비율을 확보하지 못하는 동시에 그에 상응하는 정주환경이 양호하지 않음을 유추할 수 있다.

2. 로짓 모형

국내의 주거이동과 주거 선택에 영향을 미치는 변수를 다루는 다수의 연구는 로짓과 프로빗모형과 같은 확률론적 접근 방법을 이용한다(김현태 · 남진, 2012). 프로빗모형은 확률적 효용이 정규분포임을 가정하여 이론적으로 높은 타당성을 가지고 있지만, 해석이 어려운 단점이 있다.

로짓모형은 프로빗모형의 단점을 보완하기 위해 개발된 것으로 분포의 모양이 정규분포와 거의 비슷하고 해석이 용이하여 확률선택모형 중 가장 널리 이용되고 있다(이창효, 2015). 이런 장점에 기초하여 주거이동 패턴에서 나타나는 젠트리피케이션 현상의 분석은 이항로짓모형을 적용하였다.

이항형 로지스틱 회귀모형의 경우 종속변수가 0 또는 1과 같이 2개의 범주로 구분되는 것을 의미하며 각 범주로 분류될 확률의 합은 1이 된다. 이항로짓모형은 사건(event)의 발생 확률을 예측하기 위해 사용되며 이때 확률이 0.5보다 크면 해당 사건이 발생하는 것이고, 반대로 0.5보다 작으면 사건이 발생하지 않는 것으로 해석할 수 있다(최열 외, 2014).

종속변수인 주거이동은 0과 1로 구분되어 있으므로 이항로짓모형을 사용하는 것이 적합하며 수식의 형태로 표현하면 다음의 식(1)과 같다.

$$\ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n \quad (1)$$

로지스틱 회귀모형에서 가장 중요한 것은 오즈비(odds ratio) 결과의 해석이다. 오즈비는 자료를 해석하기 위해 회귀계수 B를 exp(B)로 변환한 값으로 독립변수가 한 단위 증가시킬 때 얻어지는 종속변수 승산의 증가 배수를 나타내는 것이며 이를 승산비 또는 오즈비(odds ratio)라 한다(이창효, 2015). 오즈비가 1.0 이면 승산비가 동등하여 예측변수와 차이가 없음을 의

미한다(Acock, 2008).

회귀모형에서 p 는 해당 집단에 속할 확률로 아웃무버, 즉 도심에서 수도권으로 이주하는 주거이동패턴에 해당한다. 주거이동패턴과 통계적으로 유의한 설명변수를 도출하기 위해 거주자 특성(i), 사회·경제적 특성(ses), 주택 특성(h), 교통 접근성(a)을 대표하는 15개의 변수를 2가지 모형으로 구분하여 각각의 모형에 따라 종속변수의 값을 예측하고자 한다. 이를 수식의 형태로 표현하면 다음의 식(2)와 같다.

$$\ln\left(\frac{P_m}{1-P_m}\right) = a + \sum_i b_i X_i + \sum_{ses} c_{ses} X_{ses} + \sum_h d_h X_h + \sum_t e_t X_t \quad (2)$$

- P_m : 주거이동패턴(m)이 아웃무버에 속할 확률
- : 거주자 특성(i) 관련 설명변수
- : 사회·경제적 특성(ses) 관련 설명변수
- X_i, X_{ses}, X_h, X_t : 주택특성(h) 관련 설명변수
- : 교통 접근성(t) 관련 설명변수
- a : 상수항
- b_i, c_{ses}, d_h, e_a : 로지스틱 회귀계수

3. 분석 자료 및 변수의 구성

주거 젠트리피케이션 현상에 미치는 변수의 영향력을 실증하기 위해 종속변수는 서울시에서 경기도로 유출하는 아웃무버의 주거이동패턴으로 설정하였다.

독립변수는 거주자 특성, 사회·경제적 특성, 주택 특성, 교통 접근성을 대표하는 다양한 변수를 4개의 그룹으로 구성하였다. 첫째, 가구주의 가족 구성원, 결혼 여부, 교육 수준, 고용을 거주자 특성 등 4개 하위 변수로 선정하였다.

젠트리화 근린지구의 인구 변화와 교육 수준의 실증 분석을 통해 서로 통계적으로 유의한 상관관계가 없다는 견해가 강하다(Freeman, 2009). 반면 젠트리피케이션은 가구주의 사회적 지위 변화를 의미하고 이는 주택시장의 공급과 상관관계가 없음을 확신하여 직업과 교육을 젠트리피케이션 측정 지표로 고려하기도 한다(Ley, 1987).

둘째, 사회·경제적 특성은 소득, 총자산, 가구 부채, 정부 주거 지원 프로그램 참여 여부로 설정하였다. 먼저 가구의 경제적인 특성을 나타내는 변수는 가구 전체의 소득과 자산, 그리고 가구 부채 등과 같이 3개 하위 변수를 포함한다. 김리영·김성연(2014)은 경제적 특성 변수로 소득 및 저축의 여부, 타지 보유주택 유무가 주요 변수로 활용하였다.

소득수준의 구분 기준은 소득분배지표 분위 배율을 참조하여 소득 10분위 배율 중 3분위 이하를 저소득층, 4~6분위를 중간 소득계층, 7분위 이상을 고소득층으로 구분하는 경향이 있다.⁴⁾ 소득의 차별과 젠트리피케이션 현상은 통계적으로 유의미한 상관관계가 있음을 실증분석으로 증명되었다(Freeman, 2009). 가구의 경제적 특성을 가구의 월 소득과 맞벌이 여부로 간주하는 견해가 있으나(김현태·남진, 2012), 본 연구에서는 자료 구득의 한계로 맞벌이 특성은 제외하기로 하였다.

이창효(2015)는 정부 주거 지원 프로그램 참여는 주택 마련 관련 정부 지원 제도에 대하여 긍정적으로 인식하고 이를 이용할 의사가 있는 가구주일수록 자가 마련 의향이 증가할 것이라 주장한다. 따라서 정부 주거 지원 프로그램의 참여가 주거이동에 부(-) 또는 정(+의) 영향을 미치는지 살펴볼 필요가 있다고 판단된다.

셋째, 주택 특성은 현재 거주지의 주택 유형과 점유 형태, 전용면적을 설정하였고, 이전 거주지 기준의 주택 유형과 점유 형태 등 5개 하위 변수로 구분하였다. 주거 수준을 결정하는 3대 지표는 주거 밀도(overcrowding), 자가 소유(home ownership), 주거비 구매능력(housing affordability) 이다(홍성조·안건혁, 2011). 점유 형태와 주택 유형은 주거 선택에 있어 동시에 영향을 주는 변수로 간주하여 이들 변수를 결합한 형태로 활용하기도 한다(김현태·남진, 2012). 남진·김진하(2015)는 주택 유형을 아파트, 단독, 다세대 주택으로 구분하였고, 점유 형태는 자가, 전세, 월세로 구분 짓는 것을 주택 특성이라 강조한다.

점유형태와 주택 유형 선택에 영향을 미치는 주거이동을 좀 더 명확히 파악하기 위해 현재 거주지와 이전 거주지로 구분하여 설정하였다. 즉 이전 거주지의 주택 유형과 점유 형태가 현재 거주지의 주거이동에 연관성이 있는지를 판단해 볼 수 있다. 그리고 주택 및

4) 통계청 소득분위별 소득 10분위 배율은 균등화 개인소득 순서에 따라 전체 인구를 10개의 그룹으로 나누었을 때 소득이 높은 10분위에 해당하는 개인들의 평균 소득과 1분위에 해당하는 개인들의 평균 소득 사이의 비율을 의미한다. 소득 1분위(하위 10% 소득)는 저소득층으로 분류할 수 있으며, 소득 10분위(상위 10% 소득) 구간은 고소득층으로 분류하였다(통계청, 소득분배지표 작성방법 및 의의 참조).

<표 5> 변수의 구성 및 자료

구분	분류	변수명	변수의 정의	코딩 형식
종속 변수	주거이동패턴	주거이동	<ul style="list-style-type: none"> 인무버(in-mover): 경기도에서 서울시로 이동하는 패턴 아웃무버(out-mover): 서울시에서 경기도로 이동하는 패턴(coded 1 if 아웃무버, 0 if 그 외) 	더미
			독립 변수	<ul style="list-style-type: none"> 가족 구성원 결혼 교육 고용 소득 총자산 가구 부채 주거 지원 프로그램 이전 거주지 <ul style="list-style-type: none"> 주택 유형 점유 형태 현재 거주지 <ul style="list-style-type: none"> 주택 유형 점유 형태 주택 규모 통근통행 수단 통근통행 시간

주거지의 특성을 반영하기 위해 주택의 크기를 변수로 활용하였다.

주거이동과 관련된 교통 접근성은 통근통행 수단과 평균 통근 시간 등과 같이 2개의 하위 변수로 설정하였다. 통근 시간을 직장과의 거리나 입지적 특성을 파악하기 위한 중요 변수로 다루는 경향이 있다(김리영·김성연, 2014). 특히 지역별 교통여건에 따라 평균 통근 거리가 차이가 있음을 실증하는 연구 결과도 이와 같은 맥락이라 할 수 있다(김진유·지규현, 2007).

광역 교통망이 잘 갖추어져 있으면 평균 통근 거리가 상대적으로 길고 이주 한계 거리 또한 길어질 것이라 유추할 수 있다. 따라서 대중교통의 여건의 차이에 따른 출퇴근 교통비의 부담이 저소득층일수록 민감한 변수로 작용할 것으로 판단된다. 각 변수에 대한 정의는 <표 5>와 같다.

분석 대상은 유효표본 20,133가구 중 이전 거주 지역이 서울시와 경기도에 해당하는 6,055가구(30.1%)를 대상으로 하였다. 분석 자료의 결측치 약 2%(117가구)를 제외한 전체 주거 이동량 5,938가구 중 서울시에 서 경기도로 이동한 아웃무버는 474가구, 경기도에서

서울시로 이동한 인무버는 164가구로 전체 638가구를 최종 선정하였다.

IV. 실증 분석

1. 기초통계

기초통계량은 <표 6>과 같다. 가족 구성은 2인(28.3%, 1,683가구)이 가장 높은 비중을 차지하며, 4인 가구(27.6%, 1,639가구), 3인 가구(22.2%, 1,319가구) 순이다. 특히 1인 가구는 13.8%(819가구)이며, 전체 가구의 1.2인 가구 비중은 42.1%로 핵가족화 속도는 더욱더 빨라지고 있는 것으로 추정된다. 모집단 나이는 50대(23.4%, 389가구), 40대(21.7%, 1,286가구), 60대(20.7%, 1,227명) 순으로 나타났다.

전체 5,938가구 중 기혼자는 76.6%(4,551가구)이고, 그 외에 해당하는 자는 23.4%(1,387가구) 순이다. 교육 수준은 대학 졸업 이상(39.1%, 2,321가구), 고등

<표 6> 기초통계량

항 목		구 분	빈 도	비 율(%)
거주자 특성	가족구성원	1명	819	13.8
		2명	1,683	28.3
		3명	1,319	22.2
		4명	1,639	27.6
		5명 이상	487	8.0
		합계	5,938	100
	결 혼	기혼	4,551	76.6
		미혼	1,387	23.4
		합 계	5,938	100
	교 육	초등학교 졸업 이하	633	10.7
		중학교 졸업	788	13.3
		고등학교 졸업	2,196	37.0
		대학 졸업 이상	2,321	39.1
		합 계	5,938	100
고 용	유 직	4,179	70.4	
	무 직	1,759	29.6	
	합 계	5,938	100	
사회 · 경제적 특성	소득	200만원 이하	2,430	40.9
		201~300만원	1,163	19.6
		301~400만원	935	15.7
		401~500만원	750	12.6
		501~1천 만원	635	10.7
		1천 만원 초과	25	0.4
		소득 분위	저소득(1분위)	1,310
	중간소득(2~9분위)	4,518	76.1	
	고소득(10분위)	110	1.9	
	합 계	5,938	100	
	가구부채	있 음	4,009	67.1
없 음		1,929	32.5	
합 계		5,938	100	
주택 특성	이전 거주지	자 가	1,797	30.3
		전 세	4,141	69.7
		합 계	5,938	100
	현재 거주지	자 가	3,221	54.2
		전 세	2,717	45.8
		합 계	5,938	100
통근시간	30분 이하	4,325	72.8	
	30~1시간	1,323	22.3	
	1시간 이상	290	4.9	
	합 계	5,938	100	

학교 졸업(37%, 2,196가구) 순이며, 고등학교 졸업 이상의 학력 수준이 전체의 76.1%(4,517가구)에 해당한다. 모집단 5,938가구 중 경제활동을 하는 가구주는 70.4%(4,179가구)이고, 그 외에 해당하는 자는 29.6%(1,759가구) 순이다.

가구의 월평균 소득은 200만 원 이하(40.9%, 2,430가구), 201만 원~300만 원(19.6%, 1,163가구), 301만 원~400만 원(15.7%, 935가구) 순이며, 1천만 원을 초

과 가구는 0.5%(25가구)로 조사되었다. 소득분위별로 살펴보면, 소득 1분위 저소득계층은 1,310가구로 약 22.1%, 소득 2~9분위의 중간소득층은 4,518가구(76.1%), 소득 10분위에 해당하는 고소득층은 110가구(1.9%)로 조사되었다.⁵⁾

가계 부채가 있는 가구는 67.1%(4,009가구), 부채가 없는 가구는 32.5%(1,929가구) 순이며, 가구당 평균 부채는 3,475만 원으로 최대 가계 부채액은 20억

원으로 조사되었다.

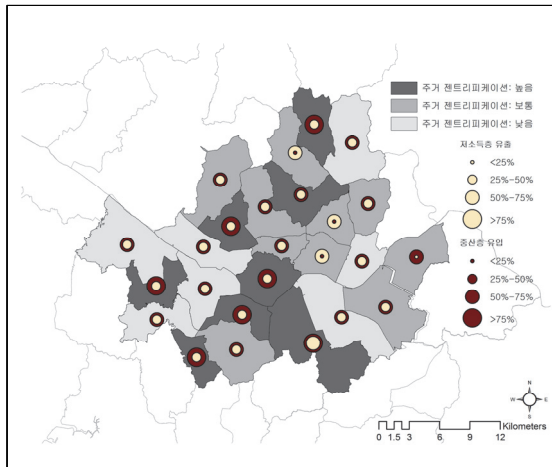
주택 점유 형태는 이전 거주지 기준으로 전세(69.7%, 4,141가구), 자가 소유(30.3%, 1,797가구) 순이고, 현재 거주지 기준으로 자가 소유(54.2%, 3,221가구), 전세(45.8%, 2,717가구) 순이었다. 주택 점유 형태 중 전세 거주자들의 주거이동은 34.4% 감소하는 반면 자가 전환 비중은 79.2% 증가하였다. 즉, 주거이동을 통해 전세에서 자가로 전환한 가구는 25%(1,423)로 나타났다.

모집단의 통근시간은 30분 이하(72.8%, 4,325가구), 30분~1시간(22.3%, 1,323가구), 1시간 이상(4.9%, 290가구) 순이며, 평균 통근시간은 약 25분가량 소요됨을 알 수 있다.

2. 주거 젠트리피케이션 현상의 평가 결과

3가지 평가 기준을 근거로 서울시 25개 자치구를 중심으로 주거 젠트리피케이션 현상을 높음, 보통, 낮은의 3단계 순으로 구분한 평가 결과는 <그림 2>와 같다.

<그림 2> 주거 젠트리피케이션 현상의 평가 결과



서울시 25개 자치구 중 32%가 젠트리피케이션 현상이 높음 단계로 분석되었으며, 총 8개 자치구(금천구 · 도봉구 · 동작구 · 서대문구 · 서초구 · 성북구 · 양천구 · 용산구)가 이에 해당한다. 젠트리피케이

션 현상이 높은 지역으로 선정된 8개 자치구는 경기도에서 이주해온 중산층의 주거이동이 뚜렷한 지역인 동시에 저소득층의 주거유출 비율이 높은 지역으로 해석할 수 있다.

주거 젠트리피케이션 현상이 보통 단계인 지역은 총 10개 자치구(강동구 · 강북구 · 관악구 · 동대문구 · 성동구 · 송파구 · 은평구 · 종로구 · 중구 · 중랑구)로 도출되었다. 마지막으로 낮음 단계에 해당하는 지역은 총 7개의 자치구(강남구 · 강서구 · 광진구 · 구로구 · 노원구 · 마포구 · 영등포구)로 확인되었다.

서울시 5대 권역을 기준으로 서남권 7개 자치구 중 42.9%에 해당하는 3개의 자치구가 주거 젠트리피케이션 현상이 높음 단계 지역으로 도출되었다(<표 7> 참조).

<표 7> 생활권별 주거 젠트리피케이션 현상 평가 결과

서울시 5대 생활권	생활권	젠트리피케이션 현상 단계			비율(%)
		낮음	보통	높음	
동남권	4	1	2	1	25.0
서남권	7	3	1	3	42.9
서부권	3	1	1	1	33.3
도심권	3	0	2	1	33.3
동북권	8	2	4	2	25.0
합계	25개	7개(28%)	10개(40%)	8개(32%)	32.0

평가 결과에 따르면 서남권은 다른 권역에 비해 주거 젠트리피케이션 현상이 상대적으로 높게 나타나는 것으로 분석되었으며, 서남권의 7개 자치구 간의 지역적 편차도 심한 것을 알 수 있다. 서부권은 3개의 자치구 중 서대문구(33.3%)가 다른 자치구에 비해 젠트리피케이션 현상이 높게 나타남을 확인하였다. 동남권은 4개 자치구 중 서초구가 주거 젠트리피케이션 현상이 높은 지역으로 구분되었고, 서울시 5대 권역 중 주거 젠트리피케이션 현상은 25%로 가장 낮은 것으로 분석되었다. 그러나 4개의 자치구 간의 공간적 편차가 높게 나타나는 것을 확인하였다.

5) 통계청의 소득 10분위별 가구당 가계수지 자료에 따르면 2016년 기준 전국 월평균 소득은 431만 원으로 조사되었다. 소득 1분위(하위 10%)로 분류되는 저소득계층은 89만 원이며, 소득 10분위(상위 10%)에 해당하는 고소득층은 996만 원으로 조사되었다. 통계청, http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1L9H008

<표 8> 로짓모형 분석결과

분류	변수명	coef.(odd)	
거주자 특성	가족구성원	-0.2260(0.7548)***	
	결혼	-0.1678(0.9315)	
	교육	-0.2644(1.1194)*	
	고용	0.4144(0.8276)**	
사회·경제적 특성	소득	-0.0002(0.8475)*	
	총자산	-0.0000(0.8787)*	
	가구부채	0.2292(0.8982)**	
	주거지원 프로그램	0.5050(1.1890)***	
주택 특성	이전거주지	주택유형	-0.3967(0.8240)***
		점유형태	0.2384(1.1157)**
	현거주지	주택유형	0.9293(1.5907)***
		점유형태	0.3043(1.1637)**
교통 접근성	통근통행 수단		0.0321(1.0152)
	통근통행 시간		0.0065(1.1834)***
	LR ch^2		172.50
Prob ch^2		0.0000	
Pseudo R^2		0.0522	
# of observations		638	

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

동북권 8개의 자치구 중 2개의 자치구(도봉구·성북구)가 젠트리피케이션 현상이 높음 단계 지역으로 도출되었으며, 권역별 젠트리피케이션 현상 비율은 동남권과 같은 25%로 분석되었다. 그러나 4개의 자치구(강북구·성동구·동대문구·중랑구)가 젠트리피케이션 현상이 보통 단계로 분류되어 있지만, 장기적으로 높음 단계로 발전할 가능성을 고려할 필요성이 있다.

도심권은 3개의 자치구 중 용산구가 젠트리피케이션 현상이 높음 단계로 구분되었고, 2개의 자치구(종로구·중구)는 중간 단계로 분석되었다. 도심권의 경우 젠트리피케이션 현상이 낮음 단계로 분류되는 지역이 없는 것으로 보아 서울시의 25개 자치구 중 가장 낙후된 주거지역임을 확인할 수 있다.

주거 젠트리피케이션 현상 평가 결과를 통해 자치구의 특성을 종합하면 개발압력이 높은 낙후된 구도심 지역이 주거 젠트리피케이션 현상의 높음 단계에 포함되는 것을 확인할 수 있다. 이러한 결과는 도출된 지역들이 상대적으로 소득층에 따른 주거이동이 빈번히 발생함을 유추할 수 있다. 서울시 25개 자치구 중 종로구, 중구, 강북구, 성동구, 동대문구, 중랑구 등 6개 자치구는 주거 젠트리피케이션 현상이 보통 단계로 분석되었고, 향후 주거 젠트리피케이션 현상이 심화할

경우 높음 단계로 발전될 가능성이 있음을 인지할 필요성이 있다.

3. 로짓 분석 결과

주거이동패턴에서 나타나는 젠트리피케이션 현상과 특성에 미치는 변수를 이항로짓모형으로 분석한 결과는 <표 8>과 같다. 본 연구의 종속변수인 주거이동에 대한 영향력은 4개의 독립변수 범주별로 다르게 나타나는 것을 분석 결과를 통해 확인할 수 있다.

첫째, 가구주의 거주자 특성을 살펴보면, 가족 구성원과 교육 기간이 감소할수록 아웃무버의 주거이동패턴으로 해석할 수 있으며 오즈비는 0.7548배와 1.1194배로 각각 1%와 10%의 통계적 유의수준을 충족시켰다. 가구주가 직장이 있는 경우 인무버의 주거이동패턴을 보이고 오즈비는 0.8276배로 5%의 통계적 유의수준을 충족시켰다.

둘째, 사회·경제적 특성 중 가구주의 소득과 총자산은 감소할수록 아웃무버의 주거이동패턴을 보이며 오즈비는 0.9475배, 0.8787배로 10%의 통계적 유의수준을 충족시켰다. 가구부채의 경우 부채 규모가 증가할수록 아웃무버의 주거이동패턴을 보이며, 오즈비

는 0.8982배로 5%의 통계적 유의수준을 충족시켰다. 주거지원 프로그램의 지원을 받는 가구는 아웃무버의 주거이동패턴으로 분석되었으며, 오즈비는 1.1890배로 1%의 통계적 유의수준을 충족시켰다.

셋째, 주택 특성 중 이전 거주지 기준 비아파트의 주거형태에 거주할수록 아웃무버의 주거이동패턴을 나타내며 오즈비는 0.8240배로 1%의 통계적 유의수준을 충족시켰다. 반면 현 거주지의 주택 유형이 아파트인 가구는 아웃무버의 주거이동패턴을 보이는 것으로 분석되었다. 이 수치는 1%의 통계적 유의수준을 충족시켰다(오즈비 1.5907). 따라서 서울시의 비아파트에 거주자들이 수도권으로 주거지 이동을 통해 아파트로 주택 유형을 변경하는 경향을 확인할 수 있으며, 이러한 현상은 두 지역 간의 주택 가격의 차이가 원인으로 추론된다.

점유 형태별로 살펴보면 현 거주지와 이전 거주지 모두 주택 임차일수록 아웃무버의 주거이동패턴을 보이며 오즈비는 1.1637배와 1.1157배로 각각 5%의 통계적 유의수준을 충족시켰다. 따라서 전·월세 또는 그 외의 주택 임차인은 상승하는 임대료로 인해 서울 지역 내 거주 가능한 주택(affordable housing)을 찾는 것에 어려움을 겪는 것으로 유추되며 이러한 현상은 주거 젠트리피케이션 현상의 문제점과 같은 맥락으로 해석된다. 주거이동은 주택의 자가 또는 임차의 점유 유형에 따라 확연한 차이를 보임을 통계적으로 확인할 수 있었다.

현재 거주지의 주택의 전용면적이 증가할수록 아웃무버의 주거이동패턴을 보이며 오즈비는 1.2093으로 1%의 통계적 유의수준을 충족시켰다. 즉 수도권과 서울시 간의 전용 면적(m²) 당 주택 가격의 차이가 크기 때문에 서울시 외곽으로 이주하는 주거이동패턴은 자가 소유를 위해 주거 밀도의 개선을 포기하는 경향을 보인다는 홍성조·안건혁(2011)의 연구 결과와 일치함을 확인할 수 있다.

넷째, 교통 접근성이 미치는 영향은 직·주간의 통근통행 시간이 길어질수록 아웃무버의 주거이동패턴을 나타내며 오즈비는 1.1834배로 1%의 통계적 유의수준을 충족시켰다. 접근성 특성은 물리적 거리보다는 시간이 통계적으로 유의미한 관계를 보인다. 따라서 서울시에서 경기도로 주거지 이동 시 출퇴근 교통수단 보다는 통근통행 시간이 민감 변수로 작용하는 것을

확인할 수 있다.

분석 결과를 종합하면 소득과 자산의 규모가 주거이동에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 즉 저소득층일수록 수도권으로 주거지를 이동하는 현상을 다양한 변수를 통해 확인하였다. 이는 앞서 선행연구에서 검토한 저소득층을 포함한 소수집단을 정주환경이 열악한 환경으로 내모는 주거 젠트리피케이션의 부정적인 현상으로 유추할 수 있다. 따라서 아웃무버 주거이동패턴은 저소득층에 해당할 가능성이 크며, 소득 차이와 젠트리피케이션 현상 간의 통계적으로 유의미한 상관관계를 증명한 Freeman(2009)의 연구 결과와 일치하는 것으로 확인된다. 이창효(2015)는 주택마련과 관련된 정부 지원 제도에 대하여 긍정적으로 인식하고 이를 이용할 의사가 있는 가구주일수록 자가 마련 의향이 커질 것이라 결론지었다. 그러나 본 연구 결과에 따르면 정부 주거 지원정책의 수혜자일수록 아웃무버 주거이동패턴에 해당하는 것으로 나타났다. 이는 저소득층의 특성이 반영된 인구 유출 현상으로 해석할 수 있으며 사회적 제도·지원적 변수가 저소득층 주거이동에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

V. 결론

최근 우리나라는 주거이동과 탈서울화 현상이 가속화되면서 주거 젠트리피케이션 현상이 사회적 이슈로 주목받고 있다. 통계청의 2017년 연간 국내 인구이동 통계 자료에 따르면 인구이동 사유 가운데 85.3%가 주택과 관련된 것으로 조사되었다.⁶⁾ 이처럼 탈서울화의 주된 원인은 높은 주거비 부담으로 실증 분석 결과를 통해 확인하였으며, 이는 경기도를 중심으로 서울시의 인구 유출 사유와 무관하지 않다고 판단된다. 서울시의 집값과 전세금이 나날이 높아지면서 저소득층일수록 높은 주거비 부담은 상대적 주거 불안을 증가시키는 것으로 추측된다.

본 연구는 젠트리피케이션 현상과 관련한 연구의 이론적 고찰을 통해 수도권 내 주거이동패턴을 젠트리피케이션을 일으키는 행위자를 인무버(in-mover)와 아웃무버(out-mover)의 측면으로 살펴보았다는 것에

6) 통계청, http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/2/2/4/index.board?bmode=read&aSeq=366084

의의를 들 수 있다. 실증 분석 결과를 통해 서울시 25개 자치구를 중심으로 주거 젠트리피케이션 현상이 진행되고 있음을 확인할 수 있으며, 가구주의 개인적 특성뿐만 아니라 사회·경제적 특성, 주택 특성, 그리고 교통 접근성 특성이 주거이동에 영향을 미치고 있음을 보여주고 있다.

저소득층일수록 높은 서울시의 주택 가격 대신 상대적으로 긴 통근통행 거리, 또는 시간을 선택하는 경향을 통계적으로 확인하였다. 거주자 특성, 소득, 직업 등의 사회·경제적 변수와 거주지와 직장 간의 물리적 특성이 연관되어 있으며, 이는 아웃무버의 주거이동패턴을 유발하는 중요한 변수로 작용하는 것을 실증하였다. 이러한 현상은 지대의 상승 및 주거 선택권의 제약, 계층 간의 갈등과 근린지구의 특성 변화로 인한 주거이동과 탈서울화의 가속화 현상은 주거 젠트리피케이션 양상으로 설명할 수 있다.

소득 관점에서 보면, 저소득층은 주거비의 지출 부담이 커지면서 통근통행에 드는 시간적·경제적 지출 비중이 거주지 선택에 중요한 변수로 작용한다. 이처럼 저소득층의 주거이동은 거주자의 특성, 사회·경제적 변수, 주거지와 직장의 이동과 같은 비주택 변수가 주된 이동 사유에 해당한다.

서울시로 유입하는 주거이동패턴은 교외지역에서 도시 중심으로 이동하는 인터 어반 커뮤터(inter-urban commuter)와 같이 지리적 이점을 위해 도시 중심지로 이동하는 경향을 보인다. 이러한 이동 패턴의 특징은 자녀가 있는 고소득층이 대다수를 차지하는 것으로 통계적으로 증명되었다. 이는 교외지역에 거주하던 중산층의 도시 귀화 현상으로 주거 도시 재건을 통해 부유한 집단이 도심지역에 재정착을 유도하는 주거 젠트리피케이션 현상을 설명할 수 있는 연구 결과로 보인다.

본 연구는 자료 구득의 한계로 인하여 주거 젠트리피케이션 영향 지역 도출의 분석 단위를 서울시 424개 행정동 대신 25개 자치구로 설정하여 주거 젠트리피케이션 현상 평가 결과를 도출하였다. 이에 따른 과대 추정 및 과소 추정이 존재할 가능성이 있다. 그럼에도 불구하고 서울시 25개 자치구를 대상으로 3가지 평가 기준을 설정하여 주거 젠트리피케이션 현상을 평가하였다는 점이 국내의 기존 연구와 차별성이라 할 수 있다.

마지막으로 본 연구에서 활용한 주거실태조사 자료로는 젠트리피케이션 현상으로 인하여 유출된 가구를 특정하지 못하는 연구의 한계가 있다. 따라서 향후 연구 과제로써 주거실태조사의 임대주택 거주 가구를 분석 대상으로 고려한다면 주거 젠트리피케이션의 특성을 사회계층과 주거 이전 행태의 관점에서 심층적으로 분석할 수 있을 것이라 기대한다.

논문접수일 : 2019년 3월 29일
 논문심사일 : 2019년 4월 8일
 게재확정일 : 2019년 6월 20일

참고문헌

- 김리영·김성연, “전세가구의 점유형태 결정요인과 생애주기별 자가선택 확률에 관한 연구”, 「도시행정학보」 제27권 제1호, 도시정책학회, 2014, pp.71-94
- 김진유·지규현, “저소득가구 주거이동특성 분석”, 「국토계획」 제42권 제1호, 국토연구원, 2007, pp.81-97
- 김태현·최막중, “서울시내 주거이동 시·공간적 특성”, 「국토계획」 제4권 제7호, 대한국토·도시계획학회지, 2008, pp.193-194
- 김현태·남진, “서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 「서울도시연구」 제13권 제2호, 서울연구원, 2012, pp.155-173
- 남진·김진하, “서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석”, 「도시행정학보」 제28권 제2호, 도시정책학회, 2015, pp.199-222
- 박태원·김연진·이선영·김준영, “한국의 젠트리피케이션”, 「도시정보」 제413권, 국토연구원, 2016, pp.3-14
- 서충원·변창흠, 「현대 도시계획의 이해」, 경기: 한울아카데미, 2013
- 이진희 외, “젠트리피케이션 대응정책의 실효성 제고 방향: 도시재생사업을 중심으로”, 국토연구원, 2017, pp.1-133
- 이창호, “자가주택 마련 의향에 미치는 영향요인 분석”, 「GRI 연구논총」 제17권 제3호, 경기연구원, 2015, pp.7-33
- 이희연·심재현, “서울시 젠트리피어의 주거이동 패턴과 이주 결정요인”, 「한국도시지리학회지」 제12권 제3호, 한국도시지리학회, 2009, pp.15-26.
- 최열·김상현·이재승, “로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석”, 「부동산학보」 제59권, 한국부동산학회, 2014, pp.45-58

12. 홍성조 · 안건혁, “소득계층별 주거이동과정에 관한 연구”, 『도시설계』 제12권 제3호, 한국도시설계학회지, 2011, pp. 91-100
13. Florida, R., 『도시는 왜 불평등한가』, 서울: 매일경제신문사, 2018
14. Acock, A., “Chapter 8: Bivariate regression and correlation”, in A. Acock(ed.), A gentle introduction to STATA, College Station: Stata press, 2008, pp.161-182
15. Barton, M., “An exploration of the importance of the strategy used to identify gentrification”, *Urban Studies*, Vol. 53(1), 2016, pp.92-111
16. Eldaidamony, M., & Shetawy, A., “Gentrification Indicators in the Historic city of cairo”, *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, Vol. 25, 2016, pp. 107-118
17. Freeman, L., “Neighbourhood diversity, metropolitan segregation and gentrification: What are the links in the US?”, *Urban Studies*, Vol. 46(10), 2009, pp.2079-2101
18. Lees, L., “A reappraisal of gentrification: towards a ‘geography of gentrification’”, *Progress in human geography*, Vol. 24(3), 2000, pp.389-408
19. Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E., “New Urbanizations”, in L. Lees (ed.), Planetary gentrification, Cambridge: John Wiley & Sons, 2016, pp.24-52
20. LeGates, R. T., & Hartman, C., “The anatomy of displacement in the United States”, in N. Smith & P. Williams (ed.), Gentrification of the City. Winchester: Allen & Unwin Inc, 2013, pp.178-200
21. Ley, D., “Reply: the rent gap revisited”, *Annals of the Association of American geographers*, Vol. 77(3), 1987, pp.462-478
22. Marcuse, P., “To control gentrification: anti-displacement zoning and planning for stable residential districts”, *NYU Rev. L. & Soc. Change*, Vol. 13, 1984, pp.931-945.
23. McKinnish, T., Walsh, R., & White, T. K., “Who gentrifies low-income neighborhoods?”, *Journal of urban economics*, Vol. 67(2), 2010, pp.180-193
24. Morain, D., “Gentrification’s Price: S.F. moves: Yuppies In, the Poor Out”, in Los Angeles Times, 1985, http://articles.latimes.com/1985-04-03/news/mn-28445_1_san-francisco-s-skyline
25. Paul, S., “Gentrification and Displacement in Southern California”, Luskin School of Public Affairs, UCLA, 2016, <https://luskin.ucla.edu/gentrification-displacement-southern-california/>
26. Rérat, P., & Lees, L., “Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 36(1), 2011, pp.126-142
27. Sanchez, T., “Chapter 4: The Indirect Economic and Social Effects of Transportation Policies”, in The right to transportation: Moving to equity. Chicago: APA Planners Press, 2008, pp.53-72
28. Shaw, K., “Gentrification: what it is, why it is, and what can be done about it”, *Geography Compass*, Vol. 2(5), 2008, pp.1697-1728
29. Slater, T., “Gentrification of the city”, in Bridge, G., & Watson, S. (ed.), The New Blackwell companion to the city, UK: John Wiley & Sons Ltd., 2011, pp.571-585
30. Smith, N., & Williams, P., “Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate”, in N. Smith & P. Williams (ed.), Gentrification of the City, Winchester: Allen & Unwin Inc, 2013, pp.1-12
31. South, S. J., & Crowder, K. D., “Residential mobility between cities and suburbs: Race, suburbanization, and back-to-the-city moves”, *Demography*, Vol. 34(4), 1997, pp.525-538
32. Van Criekingen, M., & Decroly, J. M., “Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal”, *Urban Studies*, Vol. 40(12), 2003, pp.2451-2468
33. Voorhees, N. P., “Gentrification & Neighborhood Change: Helpful Tools for Communities”, *Center for Neighborhood and Community Improvement, College of Urban Planning & Public Affairs, University of Illinois at Chicago(UIC)*, 2015, pp.1-19
34. Yoon, H., & Currid-Halkett, E., “Industrial gentrification in West Chelsea, New York: Who survived and who did not? Empirical evidence from discrete-time survival analysis”, *Urban Studies*, Vol. 2(1), 2015, pp.20-49
35. Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., Loukaitou-Sideris, A., Ong, P., & Thomas., “Gentrification, displacement and the role of public investment: a literature review”, *Federal Reserve Bank of San Francisco*, Vol. 79, 2015, pp.1-76
36. Zukin, S., “Gentrification: culture and capital in the urban core”, *Annual review of sociology*, Vol. 13(1), 1987, pp.129-147
37. 통계청, <http://kostat.go.kr/portal/korea>
38. 행정안전부, <http://27.101.213.4/index.jsp>

<국문요약>

주거 젠트리피케이션 현상에 관한 특성 연구

진 선 미 (Jin, Sun Mi)

서 충 원 (Suh, Chung Won)

최근 우리나라는 낙후된 주거지역의 지나친 상업화와 급격한 임대료의 상승으로 가난한 원주민은 도시에서 쫓겨나 교외지역으로 이동하고 있다. 이처럼 빈곤층의 비자발적 이주(displacement)와 결부된 부정적 사회 현상은 종종 젠트리피케이션(gentrification)의 문제점으로 나타난다. 하지만 국내의 경우 상업 젠트리피케이션(commercial gentrification)과 문화·예술 젠트리피케이션(art-led gentrification) 현상이 두드러지게 나타나고 있어 주거 젠트리피케이션(residential gentrification) 관련 연구는 상대적으로 미흡한 실정이다. 젠트리피케이션의 개념은 도심의 낙후된 주거지역에서 발생하는 주택지의 고급화(gentrify) 현상으로 원주민의 강제 이주와 계층 간의 사회적 갈등을 초래한다. 쇠퇴한 도심의 재활성화와 상호 연관성이 있는 젠트리피케이션은 도심지역을 물리적으로 향상시켜, 새로운 상류층들을 지역에 유입시키며, 이는 근린지구의 특성 변화를 초래한다. 젠트리피케이션은 '도심회귀 현상'(back to the city movement)의 의미를 내포하고 있으며, 교외지역에 거주하던 중산층의 도심지 이동을 보인다. 젠트리피케이션 현상은 도시 내 다양한 개발을 유도하여 도시재생에 긍정적인 영향을 미친다. 그러나 지대의 상승 및 지역개발의 불균형, 계층 간의 갈등과 같은 부정적인 측면이 공존한다. 우리나라는 주거이동과 탈서울화 현상이 가속화되면서 주거 젠트리피케이션 현상이 사회적 이슈로 주목받고 있다. 통계청의 2017년 연간 국내 인구이동통계 자료에 따르면 인구이동 사유 가운데 85.3%가 주택과 관련된 것으로 조사되었다. 실증 분석 결과, 이 같은 탈서울화의 주된 원인은 높은 주거비 부담인 것으로 확인하였으며, 이는 경기도를 중심으로 보이는 서울시의 인구 유출 사유와 무관하지 않다고 판단된다. 서울시의 집값과 전세금이 나날이 높아지면서 저소득층의 높은 주거비 부담은 상대적 주거 불안을 증가시킨다. 따라서 주거이동은 주거 젠트리피케이션 현상을 일으키는 행위 주체로 정의할 수 있으며, 이를 인무버(in-mover)와 아웃무버(out-mover)로 구분하여 연구를 진행하였다. 현재 서울시의 젠트리피케이션 현상을 연구함으로써, 서울시로부터 경기도로 유출되는 주거이동에 영향력을 미치는 변수들을 도출하고자 한다. 그리고 국내외 젠트리피케이션의 개념과 유형, 발달 단계 및 주요 변인의 검토를 통해 최종적으로 서울시 25개 자치구를 중심으로 잠재적인 주거 젠트리피케이션 영향 지역을 선별할 수 있을 것이라 기대한다. 본 연구는 이론적 고찰과 더불어 수도권 내 젠트리피케이션을 일으키는 행위자를 인무버(in-mover)와 아웃무버(out-mover)의 측면으로 살펴보았다는 것에 의의를 들 수 있다. 또한, 본 연구는 서울시 25개 자치구를 중심으로 주거 젠트리피케이션 현상이 진행되고 있음을 확인할 수 있으며, 가구주의 개인적 특성뿐만 아니라 사회-경제적 특성, 주택 및 주거지 특성, 그리고 직-주간의 접근성 특성이 주거 이동성에 영향을 미치고 있음을 보여준다. 정책적으로는 주거이동 패턴 분석을 통해 이주의 원인과 방향성을 도출해냄으로써 그 함의가 있다고 하겠다.

주 제 어 : 젠트리피케이션, 주거이동패턴, 비자발적 이주, 로짓모형