

발전주의 도시화와 젠트리피케이션, 그리고 저항의 연대*

Developmentalist Urbanization, Gentrification
and the Alliance of Resistance

신현방**

도시는 끊임없이 변하는 유기체다. 새로운 수요에 맞추어 도시 공간의 재편이 이루어지고 용도 변경이 일어나며, 이 과정에서 기존 공간의 재생이 이루어진다. 이런 의미에서 기존 토지와 건조물의 용도 변경, 즉 도시재생은 도시의 생존을 위해선 불가피할 것이다. 문제는 도시재생 과정에서 ‘기존 도시민이 쫓겨나지 않는 도시발전, 도시재생은 가능한 것일까’이다. 젠트리피케이션 논의가 시사하는 바는 현대 자본주의적 공간 생산에서 도시재생, 토지이용의 변화는 기존 토지이용자의 축출(displace

* 이 글은 2014년도 정부재원(교육부)으로 한국연구재단 한국사회과학연구사업(SSK)의 지원을 받아(NRF-2014S1A3A2044551) 수행했던 현장 연구에서 형성된 문제의식 일부를 토대로 작성되었음을 밝힌다.

** 영국 런던정치경제대학(The London School of Economics and Political Science) 지리환경학과 부교수(h.b.shin@lse.ac.uk).

ment)을 동반하는 불평등한 과정이라는 비판적 문제의식이다. 따라서 젠트리피케이션을 어떻게 이해할 것이냐는 단지 학술적 논의에 국한되지 않고 실천적 함의를 지닌다.

서구 도시 경험에서 유래된 젠트리피케이션이라는 용어는 1964년 영국 도시사회학자 Ruth Glass(1964)의 논문에서 처음 제출되었다. 이후 젠트리피케이션의 동인은 무엇인지, 어떤 진화의 과정을 겪는지, 지리적 확산은 어떤 방식으로 이루어지는지 등의 주제가 수많은 논쟁의 대상이었다. 관점에 따라 젠트리피케이션을 어느 특정 공간과 시간에 의해 규정된 사회공간적 변화로 이해하려는 입장이 존재하며,¹⁾ 이에 반해 젠트리피케이션을 자본주의적 공간 생산의 일환으로 넓게 이해하고 시공간의 특성과 사회경제적 관계에 영향 받아 구체적 발현 형태가 변화한다고 이해하는 입장이 존재한다.²⁾ 이 가운데 후자는 최근 한국에서 나타나는 젠트리피케이션 논쟁에서 견지하는 시각과 가깝다고 할 수 있다.

그렇다면, 발전주의 국가에 의한 압축적 도시화의 길을 걸은 한국에서 젠트리피케이션은 무슨 의미를 가지고 이에 대한 저항은 어떤 의의를 지니는가? 한국에서의 발전주의 도시화는 다음과 같은 특징을 지닌다. (1) 산업화를 위해 가용자원을 건조환경에 선택적으로 투자함, (2) 권위주의 정부와 재벌 사이의 개발연합이 형성됨, (3) 서울과 같은 인구 집중 도시의 경우 불량촌이 형성되고 일정 부분 존치됨, (4) 사회복지 차원의 임대

1) 예를 들어 Maloutas(2011)는 젠트리피케이션을 20세기 중반 영국 도심 주거지역의 특정한 변화 과정에 국한해서 이해해야 하고, 영국 사회의 특수성을 고려해야 한다고 주장한다. 이와 비슷한 관점에서 Ghertner (2015)는 젠트리피케이션은 사적소유권이 지배적이고 공식 주택부문이 활성화한 서구사회에서나 적용될 수 있으며, 서구사회와는 다른 발전의 경로를 걷고 비공식부문의 활성화 등을 포함한 복잡한 사회경제적 관계가 지배적인 비서구 사회에는 적용될 수 없다고 주장한다. 이에 대한 비판은 Lees, Shin and López-Morales(2015: 6~8), Bernt(2016) 참조.

2) Clark(2005), Shin, Lees and López-Morales(2016), Lees, Shin and López-Morales(2015, 2016)을 참조하라. 이 입장은 젠트리피케이션이 신자유주의의 확산에 따라 자본주의 중심부 국가에서 주변부로 확산하는 과정으로 이해하는 입장(Atkinson and Bridge, 2005, Smith, 2002)과는 구별된다.

주택 공급보다는 중산층 대상의 신규주택 건설함, (5) 부동산 자산의 끊임없는 상품화 및 지대 이익 실현을 추구함 등이다(김수현, 2013; 박배균·장세훈·김동완, 2014; 윤일성, 2002; Shin and Kim, 2016; 이러한 발전주의 도시화의 구체적 장소 만들기 에 대해선 박배균·장진범, 2016; 지주형, 2016; 황진태, 2016 참조). 특히 지대 이익 실현 추구는 보유 부동산 확대를 원하던 기업 뿐만 아니라 신흥 중산층 및 개인 자산가(일명 건물주 및 복부인 등) 등이 공통적으로 공유하던 가치였으며, 이들의 이익 실현 활동은 도시화 과정에서 폭등하던 부동산 가격 덕분에 시세차익을 노린 투기와 등치될 수 있다. 특히 이러한 부동산 투기 이익 실현은 1980년대 이후 재개발 및 재건축이 확산되면서 더욱 탄력을 받게 된다.

이러한 발전주의 도시화의 불평등한 공간 생산, 자산축적에서 부동산이 차지하는 독보적인 위치, 개발연합 형성, 투기적 도시화의 발현 등은 한국에서 젠트리피케이션 발현을 위한 토양을 제공한다(신현방, 2016 참조). 비록 젠트리피케이션이라는 개념이 한국에서 관심을 받고 대중적으로 회자되기 시작한 것은 얼마 되지 않았지만, 학술적으로 접근하면 발전주의 도시화 과정을 겪은 한국에서는 부동산 용도 변경을 통한 개발 이익 획득, 부동산 시세차익에 기반을 둔 개인의 투기 행위 등이 지불능력이 부족한 기존 토지이용자의 축출로 이어진 과정, 즉 젠트리피케이션이 이미 오래전부터 도시정책의 근간을 이루었다고 할 수 있다.³⁾ 낙후된 주거지역을 대상으로 재개발 사업이 수행되는 경우 해당 지역은 재개발에 의한 주거 젠트리피케이션, 특히 신축(new-build) 젠트리피케이션을 겪었다고 할 수 있다(Davidson and Lees, 2009). 여기서 신축 젠트리피케이션은 기존 공간의 재개발뿐 아니라 버려진 산업부지나 공터를 개발했을 때 발생하는 주변 지역의 지대 상승과 이에 따른 축출 압력의 증대 역시 포함한다. 서울의 경우 1970년대부터 불량촌 재개발, 합동재개발, 재건축

3) 같은 맥락에서 Eric Clark는 Ruth Glass가 1964년 젠트리피케이션을 개념화했다고 하지만, 실질적인 도시 변화 과정으로서 젠트리피케이션은 훨씬 전부터 전개되었음을 상기한다(Clark, 2005).

등으로 지불능력 부족한 기존 세입자와 영세가옥주, 상가세입자 등을 축출했으며, 이는 신축 젠트리피케이션의 일환으로 해석할 수 있다(Shin and Kim, 2016).

요즘 서울을 중심으로 회자되는 젠트리피케이션은 종종 상업 젠트리피케이션으로 해석되는데(Kloosterman and van der Leun, 1999; 허자연·정창무·김상일, 2016 참조), 이는 관련된 자본의 유형, 사회적 관계, 지역 규모 측면에서 주거지 재개발에 의한 신축 젠트리피케이션과는 차이를 보이기 때문이다. 즉, 재개발 등을 중심으로 한 기존의 대규모 신축 젠트리피케이션은 대형 건설자본, 현지 지주 연합, 지방정부, 그리고 투기적 이익을 추구하는 외지 개별 자본이(외지 가옥주라는 형태로 드러난다) 주도하고, 대규모 철거가 선행하는 개발 형태라고 한다면, 상업 젠트리피케이션은 대규모 철거보다는 가옥이나 빌딩 단위로 손바뀜이 나타나고 재건축이나 리모델링 투자가 이루어지는 과정에서 기존 주거/상업 세입자가 축출되는 현상이 발생한다고 볼 수 있다. 상업 젠트리피케이션이 심화되는 과정에서 관련된 자본의 크기 역시 비례해서 증가하며, 프랜차이즈 사업을 앞세운 재벌 계열사의 참여가 종종 이뤄진다는 점에서 상업 젠트리피케이션 역시 대규모 신축 젠트리피케이션과 마찬가지로 대규모 자본의 영향에 노출된다.

젠트리피케이션에 따른 폐해가 날로 증가하는 상황에서 어떻게 젠트리피케이션에 효과적으로 저항할 것인가? 젠트리피케이션에 대한 저항은 자본 성격의 이해, 그리고 젠트리피케이션을 둘러싼 사회관계의 이해, 지배 이데올로기에 대한 대항 이데올로기의 생산 등을 요구받는다. 근래 들어 주목받고 있는 상업 젠트리피케이션은 주로 건물주와 임차인의 갈등으로 드러나고, 종종 ‘갑질’이라고 지칭되는 건물주의 재산권 행사를(명도소송에 이은 강제집행을) 보장하는 사유화된 권력과 공권력의 개입, 그리고 이에 저항하는 임차인 ‘을’의 갈등으로 드러난다. 젠트리피케이션에 대한 관심이 높아진 것과 비례해서 이에 대한 소개글과 연구성과 발표가 늘어나고 있지만,⁴⁾ 젠트리피케이션이라는 도시 과정에 저항하고

자 하는 실천, 그리고 이러한 실천이 한국 사회에서 갖는 의미에 대한 학술적 논의는 여전히 부족하며,⁵⁾ 이러한 논의를 활성화하는 데 보탬이 되고자 이번 《공간과 사회》 특집호가 ‘발전주의 도시화와 젠트리피케이션’이라는 주제로 기획되었다.

이번 특집호에는 세 편의 논문이 포함되었으며, 특히 젠트리피케이션 일선에서 직접 싸우고 연대했던 경험을 소개하고 도시의 공공성 확보를 위한 대안적 성찰을 모색하고자 했다. 이선영·김지윤(2016)의 논문과 한윤애(2016)의 논문은 2015년 초부터 젠트리피케이션 저항의 최전선이라고도 일컬어지던 한남동 소재의 갤러리/카페였던 ‘테이크아웃드로잉’의 싸움을 참여 관찰하는 과정에서 얻은 저항의 경험을 분석하고 이런 경험의 대안적 의미를 모색한다. 이선영·김지윤(2016)은 테이크아웃드로잉 임차인 등이 ‘재난’이라는 언어를 이용함으로써 젠트리피케이션을 사회적(도시형) 재난으로 공론화한 모습을 분석하고, 이러한 재난이 단지 개인의 잘못된 선택이라기보다는 사회구조적 원인에 기인한 것을 강조한다. 나아가, 재난에 처한 재난 당사자가 재난으로 겪이기보다는 재난을 딛고 일어설 수 있는 새로운 저항의 발현 가능성을 찾는다.⁶⁾ 특히 테이크아웃드로잉 임차인이 저항 과정에서 각계각층과 연대하는 과정에서 문화예술가들에게 카페 공간을 무상 개방하고 공연 공간으로 활용할 수 있도록 한 ‘무조건적 환대’, 각종 이벤트의 일상화를 공간 사용가치의 극대화로 이해한다.

한윤애(2016)의 논문은 테이크아웃드로잉의 저항 경험을 반란적 공유

4) 이선영(2016)에 따르면, 네이버 뉴스 기사 검색으로 찾아본 젠트리피케이션 관련 언론 기사는 2014년 45회 나왔던 것이 2015년 813회로 폭증하는 것으로 나타난다.

5) 주거운동사에서 저항에 대한 논의는 한국도시연구소(1998)를 참조. 최근 시민사회의 저항 및 대안 공간 형성에 대한 논의는 박인권·이선영(2012)의 논문 참조.

6) 테이크아웃드로잉에서 2016년 9월 편집 출간한 『드로잉 괴물 정령: 재난의 대물림을 끊기 위한 재난 유산』은 이러한 재난 극복을 위한 연대 활동의 연장선으로 이해할 수 있다.

실천 운동의 일환으로 해석한다. 현대 자본주의가 직면하는 위기 타개책으로서 공유재의 침식, 공유재와 관련된 권리의 박탈이 포함된, 이윤추구를 위한 토지용도의 변화가 기존 주택재고의 변형과 철거를 수반하는 젠트리피케이션 역시 공유재의 침식과 밀접하게 닿아 있다고 할 수 있다. 영국 런던과 중국 광저우의 최근 경험은 도시공유재의 일환인 공공주택의 해체 및 상품화가 ‘수탈에 의한 축적’ 과정으로(Harvey, 2003; 2005 참조) 이해될 수 있으며 공유재의 침식이 젠트리피케이션의 주요 전략이 될 수 있음을 보여준다(Lees, 2014; Shin, 2016). 이러한 문제의식에서 한윤애(2016)는 젠트리피케이션에 저항하기 위한 공유지대 창출이 중요함을 주장한다. 테이크아웃드로잉이 1년여의 저항 과정에서 끊임없이 강조한 법에 우선하는 사용자의 권리, 세입자의 권리, 그리고 재난 당사자로서의 난민 담론의 구성은 테이크아웃드로잉이라는 공간을 일시적으로 공유지대로 전환시켰다고 이해한다. 그리고 이러한 공유지대는 다른 재난 현장과 연대함으로써 반란적 공유 실천 운동을 범지역적 운동으로 확대 가능성을 보여주었다고 주장한다.

신현준(2016)의 논문은 산업 구조 조정과 재개발 등을 겪었지만 여전히 개발의 광풍에서 다소 소외된 구로 지역이 겪는 도시재생과 젠트리피케이션의 관계를 다루고 있다. 주변이 개발되어 개발 압력에 직면하면서도 여전히 신축 젠트리피케이션에선 비껴 있는 사례 연구 지역은 새로 유입된 중국동포 세입자와 청년노동자, 오랜 기간 지역에서 활동해온 지역 단체 등이 얽히고설키면서 새로운 장소로 변화하고 있다. 문화예술 활동의 활성화가 젠트리피케이션으로 이어지는 다른 지역의 경험과 달리(Zukin, 1989 참조) 구로 지역의 문화활동은 여전히 오랜 기간 지역공동체에 기반을 둔 활동과 연계해왔으며, 신현준(2016)의 논문은 이런 지역 기반 문화활동이 젠트리피케이션의 진행을 더디게 하는데 이바지를 한 것으로 파악한다. 구로 지역의 경험은 역으로 지역에 제대로 뿌리박지 못하고 외부에서 유입된 어중간한 도시재생 전략은 도리어 젠트리피케이션의 촉매 역할을 할 것이라는 점을 시사한다.

글을 마무리하면서 비판지리학자 David Harvey의 최신 저작 『저항의 도시(Rebel Cities)』에서 제기된 문제의식을 다시 짚어보면서 젠트리피케이션에 어떻게 저항해야 할지를 고민해본다. 하비는 자본의 도시화가 필연적으로 사회적 약자의 권리를 박탈하고 억압하며, 부의 소수 집중을 도모한다고 이해하고, 현대 도시는 수탈에 의한 자본 축적이 단지 공장노동자에 대한 착취뿐만 아니라 거주공간의 해체를 포함한 다양한 방식으로 이뤄짐을 강조한다. 이에 따라 반자본 운동은 조직된 노동자에게만 기댈 수 없으며, 지역운동과 시민운동 등이 노동운동과 상시적이면서도 광범위한 연대를 이루고 이에 기반을 둔 반자본 연대를 이루어야 함을 지적한다. 얼마 전 타계한 Doreen Massey 역시 공간을 획일적이고 균질적인 것으로 이해하기보다는 다양성을 기반으로 한 공간의 중첩성(multiplicity)을 강조하고, 정치 역시 단일한 거대 담론에만 의존하기보다는 급진적이면서도 복수의 가능성과 서사를 허용할 수 있는 열린 정치가 필요하다고 주장한다(Massey, 1999: 288).

Harvey와 Massey의 문제의식은 젠트리피케이션에 대한 저항이 어떤 방식으로 전개되어야 하는지에 대해 좀 더 고민하게 한다. 젠트리피케이션에 노출된 지역에선 다양한 행위자가 복잡하게 얽히고설킨 관계에서 종종 가해자와 피해자의 자리를 바꾸어 경험하기도 한다. 더욱이 재난 당사자 간의 연대를 이뤘다 하더라도 이러한 연대가 현실에서 건물주의 ‘갑질’, 대자본의 압박을 이겨내기엔 쉽지 않은 것이 현실이다. 특히 사적 소유권과 개발 중심의 지배이데올로기를 건물주와 대자본뿐만 아니라 세입자의 처지를 벗어나지 못한 일반인들조차 허위의식으로 내면화한 경우(Gramsci, 1971 참조) 젠트리피케이션 재난 당사자의 저항은 더욱 힘겨울 수밖에 없다. 하지만 그람시의 관점에서 이는 오히려 지배 이데올로기의 헤게모니에 대항하기 위한 문화진지의 구축이 중요함을 알려준다.

또한, 젠트리피케이션의 발현이 획일적인 모습으로 모든 시공간에서 동일하게 진행되기보다는 지역에 내재한 사회적 관계와 권력관계, 자본

관계에 영향을 받아 다양한 형태로 드러나고 같은 공간에서도 중첩되어 나타난다면(Lees, Shin and López-Morales, 2015 참조), 젠트리피케이션 역시 다양한 세력과 행위자와의 수직적·수평적 연대를 필요로 하고, 특정 지역을 대상으로 하는 대안 모색 역시 주변 공간과의 관계에서 고민해야 할 것이다.⁷⁾ 젠트리피케이션에 대한 근본적 대안이 무엇이나고 할 때 결국 부동산이 자산축적의 주요 매개체인 현재의 경제시스템을 극복하는 주장이 제기될 수 있지만, 이러한 거대 담론에 기대기보다는 복수의 급진적 가능성이 필요하며, 폭넓은 ‘저항의 도시 연대’를 가능하게 할 대항 이데올로기를 구축하는 것이 시급하다.

이와 관련해서, 이번 《공간과 사회》 특집호에 실린 세 논문은 모두 도시 연구자에게 현장 연구가 중요함을 깨닫게 한다. 이선영·김지윤(2016)과 한윤애(2016)는 특히 전투적 현장 연구의 연장선상에서 테이크아웃드로잉의 재난연구소의 주요 연구진으로 참여 관찰을 수행하였으며, 이 과정을 통해 보고된 테이크아웃드로잉의 경험은 젠트리피케이션이라고 하는 도시형 재난에 맞서고 이를 방지하기 위한 저항의 언어 역시 연구자들이 저항의 주체에게서 배울 수 있음을, 배워야 함을 알려준다. 젠트리피케이션에 대한 저항에서 항상 사유재산의 우월성, 재산권의 무차별적 행사의 정당함이 지배 이데올로기로 기능하고 있다면, 실질적 공간 점유자의 사용권을 지키고 공익을 위해 필요하다면 사적 재산권 행사 제약도 정당할 수 있다는 대항 이데올로기의 생산 역시 저항 당사자의 언어와 경험을 통해 습득되고 다듬어져야 할 것이다.

7) 젠트리피케이션 논쟁에서 종종 특정 공간에서의 젠트리피케이션을(지배적인 것으로 파악하기보다는) 단일한 것으로 이해하고 주변 공간과의 관계에서 바라보지 못하는 모습을 발견할 수 있는데, Doreen Massey의 공간 인식은 이러한 방식의 젠트리피케이션 분석에 한계가 있음을 보여준다.

참고문헌

- 김수현. 2013. 「동아시아 주택정책 모델 논의와 시사점: 자산기반 복지 논의를 중심으로」. 《주택연구》, 21(2), 93~118쪽.
- 김지윤·이선영. 2016. 「도시형 재단과 문화적 저항: 테이크아웃드로잉의 안타-젠트리피케이션 운동을 중심으로」. 《공간과 사회》, 26(3), 15~41쪽.
- 박배균·장세훈·김동완 편. 2014. 『산업경관의 탄생: 다중 스케일 관점에서 본 발전주의 공업단지』. 알트.
- 박배균·장진범. 2016. 「‘강남 만들기’, ‘강남 따라하기’와 한국의 도시 이데올로기」. 《한국지역지리학회지》, 22(2), 287~306쪽.
- 박인권·이선영. 2012. 「서울의 저항과 대안의 공간 및 운동 변화 분석」. 《공간과 사회》, 22(4), 5~50쪽.
- 신현방. 2016. 「투기적 도시화, 젠트리피케이션, 그리고 도시권」. <희망의 도시> 심포지엄 자료집, 6월 24일, 서울.
- 신현준. 2016. 「‘청년’과 ‘동포’ 사이의 도시재생과 문화예술: 구로의 산업적 젠트리피케이션/전치와 그 배후의 장소만들기」. 《공간과 사회》, 26(3), 77~114쪽.
- 신현준·이기웅 편. 2016. 『서울, 젠트리피케이션을 말하다』. 서울: 푸른숲.
- 윤일성. 2002. 『도시개발과 도시불평등』. 서울: 한울.
- 이선영. 2016. 「닐 스미스와 젠트리피케이션, 그리고 한국」. 《공간과 사회》, 26(2), 209~234쪽.
- 지주형. 2016. 「강남 개발과 강남적 도시성의 형성: 반공 권위주의 발전국가의 공간 선택성을 중심으로」. 《한국지역지리학회지》, 22(2), 307~330쪽.
- 한국도시연구소 편. 1998. 『철거민이 본 철거』. 서울: 한국도시연구소.
- 한윤애. 2016. 「도시공유재의 인클로저와 테이크아웃드로잉의 반란적 공유 실천 운동」. 《공간과 사회》, 26(3), 42~76쪽.
- 황진태. 2016. 「발전주의 도시 매트릭스의 구축: 부산의 강남 따라하기를 사례로」. 《한국지역지리학회지》, 22(2), 331~352쪽.
- 허자연·정창무·김상일. 2016. 「상업공간의 젠트리피케이션과 지역 상인 공동체에 관한 연구」. 《공간과 사회》, 26(1), 309~335쪽.
- Atkinson, R. and Bridge, G. 2005. *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Abingdon, Oxon: Routledge.
- Bernt, M. 2016. “Very particular, or rather universal? Gentrification through the lenses of Ghertner and López-Morales.” *City*, 20(4), pp. 637~644.
- 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*. Abingdon, Oxon: Routledge, pp. 256~264.
- Davidson, M. and Lees, L. 2009. "New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies." *Population, Space and Place*, 16(5), pp. 395~411.
- Glass, R. 1964. ed. *London: Aspects of Change*. London: MacKibbon and Kee.
- Gramsci, A. 1971. *Selections from the Prison Notebooks*. Translated by Geoffrey Nowell Smith and Quintin Hoare. London: Lawrence & Wishart Limited.
- Lees, L. 2014. "The urban injustices of New Labour's 'New Urban Renewal': the case of the Aylesbury Estate in London." *Antipode*, 46(4), pp. 921~947.
- Lees, L., Shin, H. B. and López-Morales, E. 2015. eds. *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Policy Press.
- _____. 2016. *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity Press.
- Maloutas, T. 2011. "Contextual diversity in gentrification research." *Critical Sociology*, 38(1), pp. 33~48.
- Massey, D. 1999. "Spaces of Politics." In: Massey, D., Allen, J. and Sarre, P(eds.). *Human Geography Today*. Cambridge: Polity Press, pp. 279~294.
- Shin, H. B. 2016. "Economic transition and speculative urbanisation in China: Gentrification versus dispossession." *Urban Studies*, 53(3), pp. 471~489.
- Shin, H. B. and Kim, S-h. 2016. "The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul." *Urban Studies*, 53(3), pp. 540~559.
- Shin, H. B., Lees, L. and López-Morales, E. 2016. "Introduction: Locating gentrification in the Global East." *Urban Studies*, 53(3), pp. 455~470.
- Smith, N. 2002. "New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy." *Antipode*, 34(3), pp. 427~450.
- Zukin, S. 1989. *Loft living: Culture and Capital in Urban Change*. Brunswick, NJ: Rutgers University Press.