

## 서울시 젠트리피케이션의 발생 특성과 지수 분석\*

김종성\*\* · 김 곁\*\*\*

### The Occurrence Characteristics and The Index Analyses of Gentrification in Seoul\*

JongSung Kim\*\* · Kirl Kim\*\*\*

**요약 :** 젠트리피케이션이란 용어가 처음 사용된 이후 도시지리 분야에서 지속적인 연구가 이어지고 있다. 그 과정에서 이 현상의 개념과 접근법 등이 변화하였으며, 최근 우리나라에서도 사회적·학문적으로 큰 주목을 받고 있다. 하지만, 젠트리피케이션 현상은 시간과 장소에 따라 다른 특징을 보인다. 해외의 젠트리피케이션 연구는 주로 Global North라 일컫는 선진국의 쇠퇴한 도시내부의 재생에 초점을 두었다. 즉, 해외 연구의 사례를 우리나라에 일방적으로 적용하기는 어렵다. 따라서, 이 연구의 목적은 서울시 젠트리피케이션의 발생 특징과 설명 요인을 계량적으로 도출하는데 있다. 이를 위해, 첫째, 젠트리피케이션의 개념 변화 과정과 선행연구를 이론적으로 고찰하였다. 둘째, 서울시 젠트리피케이션의 발생 특징을 공간분포 측면에서 고찰하였다. 셋째, 조작적으로 정의된 종속변수인 젠트리피케이션 지수에 대해 인구, 교통, 경제 측면의 독립변수를 다중회귀시켰다. 분석 결과, 서울시 젠트리피케이션은 상업 젠트리피케이션의 맥락에서 주로 발생된다는 것을 규명하였다.

주요어 : 젠트리피케이션, 재생, 젠트리피케이션 지수, 다중회귀, 상업 젠트리피케이션

**Abstract :** Gentrification has been actively studied since the term was first used. In this process, the concepts and approaches of the phenomenon have changed, and recently, it has become social and academic popular issues in Korea. However, the gentrification phenomenon varies according to time and place. The overseas existing studies have been targeted at the deteriorated inner-city regeneration of the developed countries, so called Global North. In other words, it is difficult to unilaterally adopt the results of overseas gentrification research to Korea. Accordingly, the purpose of this study is to identify the occurrence characteristics and explanatory factors by analyzing the gentrification index in Seoul through quantitative analyses. For this, first, the process of concept change in gentrification and the existing studies were examined. Second, the occurrence characteristics of gentrification in Seoul were investigated in the terms of spatial distribution. Third, the gentrification index was manipulated and the independent variables were selected for multiple regression. This study identified that the current status of the gentrification in Seoul was regarded as commercial gentrification.

Key Words : Gentrification, Regeneration, Gentrification index, Multiple regression, Commercial gentrification

\*이 논문은 2018년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2018S1A5A2A01035575).

\*\*이 논문은 제1저자의 석사학위논문(김종성, 2020)의 일부를 전면 수정·보완한 것임.

\*\*한국교원대학교 대학원 지리교육전공 박사과정(Graduate Student, Geography Education Major, Korea National University of Education, [gentrification@blue.knue.ac.kr](mailto:gentrification@blue.knue.ac.kr))

\*\*\*한국교원대학교 지리교육과 부교수(Associate Professor, Department of Geography Education, Korea National University of Education, [kirk@knue.ac.kr](mailto:kirk@knue.ac.kr))

## I. 서론

젠트리피케이션(gentrification)은 영국 노동자 계층 근린 지구의 변화 양상을 설명하기 위해 처음 사용되었다(김 걸, 2007). 용어가 처음 사용되었을 당시의 젠트리피케이션은 “노동자 계층의 근린 지구가 중산층의 근린 지구로 대체되면서 원주민이 퇴거되는 현상”으로 정의되었다(김종성, 2020). 젠트리피케이션은 용어의 등장 이후 사회적·학문적으로 큰 화제가 되었으며, 도시지리 분야에서 지속적으로 연구가 진행되고 있다. 이에 따라 현상의 의미와 접근법 등도 다양화되고 있다.

우리나라도 젠트리피케이션에 대한 관심이 크게 증가하고 있다. 학문적인 연구를 넘어서 뉴스나 신문기사 등의 언론과 지방자치단체의 보고서와 조례 등에서도 젠트리피케이션은 쉽게 접할 수 있다. 하지만, 젠트리피케이션과 관련된 우리나라의 언론이나 지방자치단체의 기사·보고서·조례 등에서는 원주민의 퇴거라는 부정적인 측면에 집중하여 현상을 부정적인 것으로 간주하고 있다. 이와 더불어 2016년 국립국어원은 젠트리피케이션의 순 우리말로 “동지 내몰림”을 제시하였다. 이처럼 우리나라는 젠트리피케이션에 대해 원주민 퇴거라는 부정적인 시각을 견지하고 있다. 지역 활성화나 세수 확보 등의 긍정적인 측면은 등한시 되고 있는 것이다.

젠트리피케이션은 시간과 장소에 따라 다른 모습을 보인다. 또한 해외의 연구들은 소위 Global North라 일컫는 선진국의 쇠퇴한 내부도시 재생을 주요 대상으로 삼고 있다(Lees *et al.*, 2016). 이는 국내의 실정과 차이점을 야기하는 원인이 되며, 해외 젠트리피케이션 연구의 결과를 우리나라에 일방적으로 적용하기 어렵다는 것을 시사한다.

즉, 우리나라는 주로 젠트리피케이션을 부정적인 현상으로 바라보고 있으며, 기존 해외의 연구와 국내의 사정이 서로 다르다. 따라서, 우리나라의 실정에 맞는 현상의 이해가 필요하다. 이 연구의 목적은 서울시 젠트리피케이션의 발생 특징과 설명 요인을 계량적으로 규명하는데 있다. 이를 위해 젠트리피케이션의 개념 변화 과정과 선행연구를 고찰하였고, 서울시 젠트리피케이션의 발생 특징을 파악하였다. 이후 젠트리피케이션 지수를 조작적으로 정의하였고, 변수를 선정하여 상관분석과 회귀분석을 시행함으로써 서울시 젠트리피케이션의 설명 요인을 도출하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 해외의 젠트리피케이션 정의

젠트리피케이션은 도시의 발달 정도와 물리적·사회적 구조 차이 등에 의해 다양한 형태로 발현된다(신정엽·김감영, 2014). 따라서, 정의 또한 다양하게 나타난다. 대표적인 연구로는 Smith(1979; 1982), Ley(2003), 그리고 Schulman(2013)의 저술 등이 있다.

공급 측면에서 현상을 해석했던 Smith(1979; 1982)는 “젠트리피케이션이란 노동자 계층의 주거지가 중산층에 속하는 전문 개발자들, 지주, 주택 구매자 등에 의해 대체되는 현상”이라고 정의하였고, 젠트리피케이션을 통해 도시 지역이 근본적으로 재구조화된다고 지적하였다. 이와 반대로 수요 측면에서 현상을 해석하고자 하였던 Ley(2003)는 젠트리피케이션을 “상대적으로 부동산 투자가 제한되었거나 빈곤했던 기성시가지의 근린 지구가 상품화 또는 재투자의 단계로 전환되는 현상”이라고 정의하였다. Schulman(2013)은 젠트리피케이션을 “도시에서의 완전한 대체 과정으로, 다양성을 가진 공동체가 제거되고 보다 균일한 집단(중·상류층)에 의해 점유되는 현상”이라고 정의하여 다소 부정적인 의견을 제시하기도 하였다.

기존의 대표적인 해외 연구에서 정의한 젠트리피케이션의 공통적인 특징은 주거 젠트리피케이션에 초점이 맞춰져 있다는 것이다. 따라서 쇠퇴한 구도심 혹은 기성시가지가 연구의 대상 지역이 된다. 또한 중·상류층의 도시 내부로의 이동과 원주민의 퇴거 등과 관련한 인구 이동이 수반되며, 젠트리피케이션이 발생한 지역에서 환경의 물리적·질적 개선이 일어난다는 특징이 강하다.

### 2. 해외의 젠트리피케이션 연구 동향 변화

해외 젠트리피케이션의 연구 동향은 크게 세 가지 시기로 나누어 볼 수 있다. 첫 번째 시기인 1970년대에서는 용어의 사용과 현상의 모델화가 주를 이룬다. 이 시기의 젠트리피케이션은 고전적인 것으로 여겨진다. 고전적인 젠트리피케이션(classical gentrification)의 특징은 기성시가지의 침체, 노동자 계층의 주거지가 중산층의 주거지로 변화하는 것, 그리고 낡은 주택의 개선 등이다. 이 시기 연구의 다른 중요한 특징은 현상의 모델화이다. 현상을 모델화한 대표적인 연구로는 Clay(1979)와 Gale(1979)의 연구가

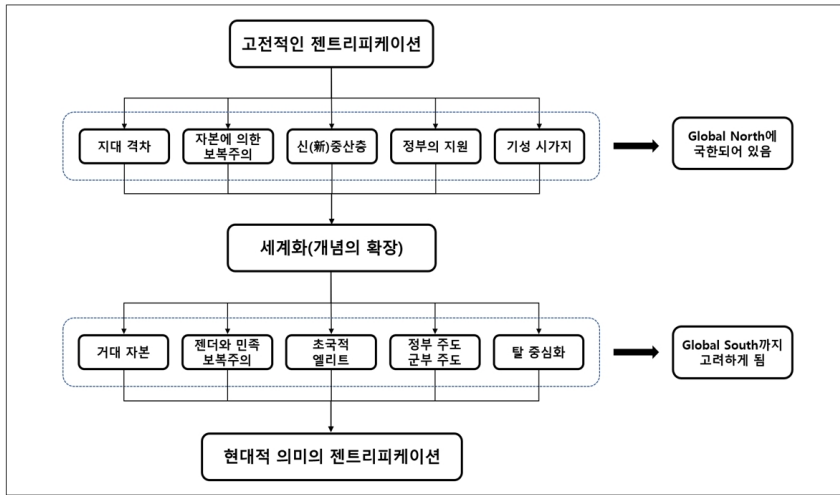


그림 1. 젠트리피케이션 개념의 시기별 변화 과정

출처 : Lees et al.,(2016)의 내용을 재구성함.

있다. Clay(1979)는 젠트리피케이션 과정을 여과 과정 (filtering process)으로 설명하기 위해 다양한 유형의 도시<sup>1)</sup>를 대상으로 4단계 모델을 제시하였다. Gale(1979)은 워싱턴 D.C.를 대상으로 하여 원주민과 새로운 주민의 지위 차이와 계급 차이를 강조하여 3단계 모델을 구축한 바 있다(Lees et al., 2008).

두 번째 시기는 1980년대에서 2000년대 초까지로, 첫 번째 시기의 연구를 활용하여 현상의 접근법에 대한 연구가 활발히 이루어졌다. 이 시기의 대표적인 연구로는 Smith(1987), Ley(1980; 1986), Hamnett(1991), 그리고 Hackworth and Smith(2001)가 있다. Smith(1987)는 공급 측면에서 현상을 해석하고자 하였으며, 이와 반대로 Ley(1980; 1986)는 수요 측면에서 현상을 해석하고자 하였다. 이후 Hamnett(1991)은 공급과 수요를 통합한 측면에서 현상을 해석하고자 하였으며, Hackworth and Smith(2001)는 정치적 재구조화 측면에서 접근하여 현상을 해석하고자 하였다.

세 번째 시기는 비교적 최근인 2000년대 초반 이후부터 현재까지로, 발생 지역·주체·영향 등의 변화를 중점적으로 다루고 있다. 먼저 발생 지역은 과거 선진국의 쇠퇴한 구도심에서 벗어나 전 세계의 다양한 지역으로 변화하였다. 앞선 두 시기의 연구들은 연구 지역이 대부분 북미나 유럽의 대도시에 한정되어 있는 것에 반해, 세 번째 시기의 연구는 아시아와 아프리카 등도 포함되어 범위가 확장되고 있다(김중성, 2020). 다음으로 주체의 경우 과거 중산층·신(新)중산층(new-middle class)·중양 정부 등이

대표적이었으나, 지방 정부·초국적 개발자와 금융 자본·초국적 기구<sup>2)</sup> 등이 대표적인 젠트리피어(gentrifiers)로 변화하였다(Lees et al., 2016). 마지막으로 젠트리피케이션의 영향은 과거에 다루지 않았던 심리적 비용과 지역 주민의 감정 등을 다루고 있어, 이 역시 변화한 모습을 보인다. 연구 동향의 변화 과정을 모식도로 나타내면 그림 1과 같다.

### 3. 국내의 젠트리피케이션 연구

우리나라의 젠트리피케이션 연구는 다양한 분야에서 이루어졌으며, 해외의 연구와 마찬가지로 다양한 개념의 정의가 이루어졌다. 김길(2007)은 “젠트리피케이션은 중산층 및 상업개발자들이 쇠퇴한 도시 내부를 복구하고, 그 기능을 향상시킴으로써 중산층이 전입하여 기존 저소득층의 진출을 야기하는 현상”이라고 정의하였다. 신정엽·김감영(2014)은 젠트리피케이션을 “쇠퇴한 도심의 재생 및 재활성화와 관련을 가지며, 이전에 비해 물리적으로 향상된 도심에 새로운 상류층이 유입되는 현상”이라고 정의하였다.

하지만 최근 우리나라에서 이슈가 된 젠트리피케이션은 과거 해외에서 연구된 주거 젠트리피케이션이 아닌 상업 젠트리피케이션이다. 상업 지역의 활성화와 함께 임대료의 상승, 원주민과 임차인의 퇴거, 그리고 대형 프랜차이즈의 잠식 현상이 사회적 이슈로 부상하고 있는 것이다

표 1. 젠트리피케이션을 계량적으로 분석한 대표 연구

저자(연도)	연구 목적	분석 방법	연구 내용
도혜원 (2017)	- 서촌 젠트리피케이션 현상에 영향을 미친 요인 분석	- 일원배치분산분석 - 상관분석 - 다중회귀분석	- 서촌 젠트리피케이션의 요인 규명 - 도시재생과정 중 주민 단체의 중요성 제시
오창화 · 김영호 (2016)	- 2000년대 서울시 젠트리피케이션 발생의 원인 및 특징 분석	- 공간시차모형 - 공간오차모형 - 공간필터링모형	- 서울시 젠트리피케이션의 적합한 공간 모형 제안 - 서울시의 젠트리피케이션에 대해 신규 개발, 재개발 젠트리피케이션 논의 적용
문승운 등 (2017)	- 도시 공원과 도시 공간구조 간 관계 분석	- 이중차분법 - 선형확률모형	- 도시 공원과 젠트리피케이션 간 상관관계 확인 - 도시 공원 조성에 따른 도시공간구조 및 형태 변화 확인

출처 : 김종성(2020)을 바탕으로 저자 작성.

(박태원 등, 2016). 서울시는 상권과 자원이 집중되어 있는 대도시이다. 즉, 상업 젠트리피케이션의 발생 조건을 충족하고 있기 때문에 다양한 지역에서 상업 젠트리피케이션의 성격을 띤 현상이 발생하였다는 것이다.

윤윤채 · 박진아(2016)는 상업 용도의 변화를 분석하여 상업 젠트리피케이션의 속도가 빨라졌음을 확인하였다. 최종석 등(2018)은 서울시 젠트리피케이션의 긍정적 영향과 부정적 영향을 파악하고, 부정적 영향을 방지하기 위한 정책적 제안을 제시하였다. 류화연 · 박진아(2019)는 상업 업종 변화를 중심으로 5개의 주거지역 내 상업 젠트리피케이션의 변이 과정을 규명하였다. 마지막으로 김동준 등(2019)은 홍익대학교 상권을 대상으로 하여 필지의 공간적인 특성 변화를 확인하였고, 이를 통해 주변 지역에 신규 건축물 개발이 증가할 경우 필지의 업종 변화 확률이 증가함을 규명하였다.

#### 4. 젠트리피케이션 지수 관련 선행연구 고찰

젠트리피케이션 지수를 선정하고, 이를 통해 젠트리피케이션을 계량적으로 분석하고자 한 시도는 다양한 연구자에 의해 이루어졌다. 해외의 대표적인 연구로는 Ley(1986), Kim(2006), 그리고 Florida(2017) 등이 있다. Ley(1986)는 사회적 지위 지수(social status index)를 종속변수로 선정하여 연구를 진행하였다. 독립변수는 경제 · 도시 어메니티 · 인구 · 주택 시장 측면으로 구분하여 선정하였다. 이후 종속변수와 독립변수 간 상관관계를 파악하였으며, 주요 변수는 1인당 사무실 공간 · 주거 만족도 · 주변 환경의 질 등이다.

Kim(2006)은 사회적 지위 지수의 변화를 젠트리피케이션 지수로 조작 · 정의하고 종속변수로 선정하였다. 독립

변수는 인구 · 주택 시장 · 후기 산업 도시 · 정부 정책 측면으로 구분하여 선정하였다. 이후 종속변수와 독립변수 간 상관관계를 파악하였으며, 회귀분석을 통해 서울시 젠트리피케이션의 설명 요인을 규명하였다. Kim(2006)의 주요 변수는 최고주거지가 · 최고상업지가 · 총 고용자 수 · 사무실 면적 · 재정자립도 등이다.

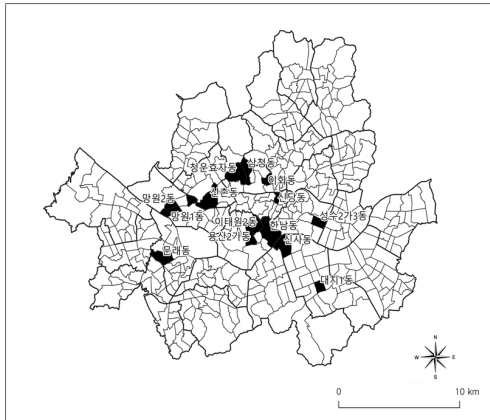
Florida(2017)는 변수의 범주를 구분하지는 않았으나, 주택가격 · 임금<sup>3)</sup> · 벤처 자본 투자 금액 · 대중교통에의 접근성 등을 변수로 활용하였다. Florida(2017)의 종속변수는 새로운 도시 위기 지수(new urban crisis index)로, 임금 불평등 · 소득 불평등 · 종합 경제 분리 지수 · 주택 구입 가능성을 포괄하여 조작적으로 정의되었다.

국내의 대표적인 연구는 도혜원(2017), 문승운 등(2017), 그리고 오창화 · 김영호(2016) 등이 있으며, 표 1은 대표적인 국내 선행 연구를 정리한 것이다. 선행연구 중 서울시를 사례지역으로 하여 계량적인 분석을 진행한 연구는 다수 존재한다. 하지만 대부분의 연구가 특정 가로(街路) 혹은 특정 행정동을 대상으로 하고 있다. 이 연구는 서울시 전체 행정동을 대상으로 하여 기존 연구와 차별성을 갖는다.

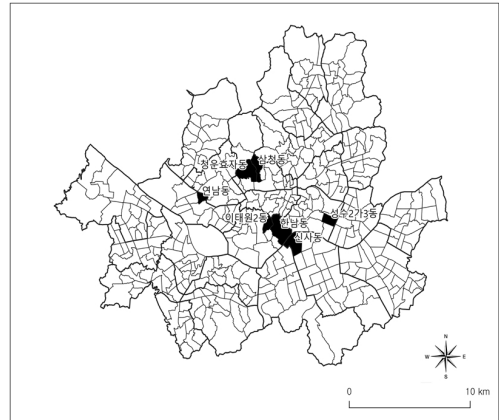
### III. 서울시 젠트리피케이션의 발생 특징과 변수 선정

#### 1. 서울시 젠트리피케이션의 공간 분포와 발생 특징

서울시의 젠트리피케이션은 짧은 시간에 빠른 속도로 발생하였기 때문에 발생 지역을 파악하기 쉽지 않다. 따라



**그림 2.** 서울시 젠트리피케이션의 발생 지역  
출처 : 선행연구를 바탕으로 연구자가 지도화함.



**그림 3.** 서울시 젠트리피케이션의 주요 발생 지역  
출처 : 선행연구를 바탕으로 연구자가 지도화함.

서 이 연구에서는 서울시 젠트리피케이션의 발생 지역을 2010년 이후 젠트리피케이션을 다루고 있는 학술지 논문(김중성, 2020)과 서울시 젠트리피케이션 종합대책(서울특별시, 2015)을 토대로 하여 파악하였다. 서울시 젠트리피케이션의 발생 지역을 확인한 결과는 그림 2 및 그림 3과 같다. 그림 2는 학술 문헌 고찰 과정에서 연구된 지역을 모두 포함한 것이며, 그림 3은 서울시의 젠트리피케이션 종합대책에서 집중적으로 연구된 지역을 나타낸 것이다.<sup>4)</sup>

그림 3에 나타난 것처럼 연구가 집중적으로 이루어진 지역은 강남구 신사동(가로수길), 용산구 이태원2동(경리단길), 연남동(홍익대학교 인근), 청운효자동(서촌), 삼청동(삼청동길), 성수동, 한남동이다. 특히 성수동의 경우 최근 5년 간 연구가 집중되어 있었다. 서울시 젠트리피케이션의 발생 지역을 통해 살펴 본 서울시의 젠트리피케이션은 과거 서구에서 연구된 젠트리피케이션과 공통점 및 차이점을 가지고 있었다.

먼저 공통점은 기성시가지에서 젠트리피케이션이 발생했다는 것이다. 서울시의 기성시가지는 도시공간구조 측면에서 종로구, 용산구, 중구의 3개 구에 해당한다. 서울시의 젠트리피케이션 발생 지역 중 삼청동, 신당동, 용산동2가, 이태원동, 이화동, 청운효자동, 그리고 한남동이 이에 해당한다. 따라서 해외의 젠트리피케이션처럼 서울시에서도 기성시가지에서 일부 젠트리피케이션이 발생했음을 알 수 있다.

차이점은 3가지이다. 첫째, 젠트리피케이션 현상이 기성시가지에서 발생하더라도 지역의 경제적인 쇠퇴가 일어나지 않았다는 것이다. 경제적 측면에서 지역의 쇠퇴는

지방세 징수를 통해 확인할 수 있다. 지방세는 지역의 공공 서비스 제공을 목적으로 하여 지방자치단체별로 과세하는 세금으로, 경제가 성장하여 소득 수준이 증가하면 교육·복지 등의 사회 서비스에 대한 수요가 증가하여 지방세 징수액이 증가한다(이영희·홍서빈, 2014). 따라서 지방세 징수 현황을 통해 지역의 활성화 정도에 대해 파악할 수 있다. 지방세 징수는 구 단위의 자료만 존재하기 때문에 행정동의 특징을 정확히 보여주지는 않지만, 일반적인 경향을 확인할 수 있다. 그림 4는 젠트리피케이션 발생 지역(구)의 지방세 징수 추이를 나타낸 것이다. 지방세 징수 추이를 보면 젠트리피케이션이 발생한 모든 지역에서 지방세 징수가 증가하는 것을 볼 수 있다. 따라서 서울시의 젠트리피케이션은 서구의 젠트리피케이션처럼 구도심이나 기성시가지에서 발생하는 경우도 있지만 지역의 경제적인 쇠퇴는 일어나지 않았다.

둘째, 서울시의 젠트리피케이션은 해외에 비해 소규모 단위로 발생하고 있다. Hackworth and Smith(2001)의 사례 지역인 클린턴(Clinton), 롱 아일랜드 시티(Long Island City), 덤보(DUMBO, Down Under the Manhattan Bridge Overpass)의 면적은 각각 약 2.02km<sup>2</sup>, 1.8km<sup>2</sup>, 그리고 1.24km<sup>2</sup>이다. 반면 서울시 젠트리피케이션의 주요 발생 지역인 가로수길과 경리단길은 각각 약 0.068km<sup>2</sup>과 0.039km<sup>2</sup>의 면적을 보인다. 또한 해외 젠트리피케이션의 발생 지역은 지구(地區)나 지역(地域)의 양상을 띠고 있는 반면, 서울시 젠트리피케이션의 발생 지역은 대부분로(路)나 길의 양상을 띠고 있어 그 차이가 상당함을 알 수 있다. 나아가 서울시의 젠트리피케이션을 다루고 있는 대부분

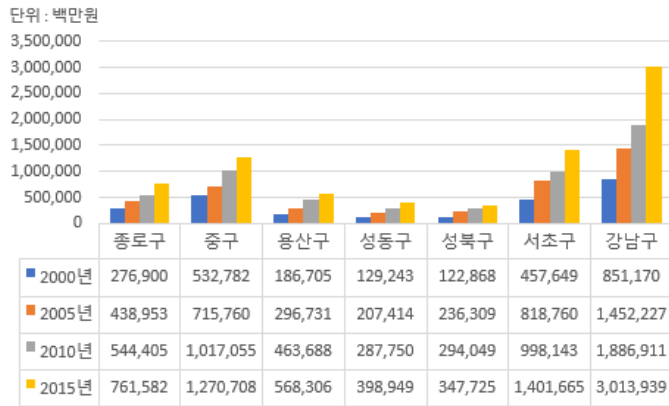


그림 4. 서울시 젠트리피케이션 발생 지역(區)의 지방세 징수 추이

출처 : 통계청(kosis.kr).

표 2. 서울시 젠트리피케이션의 토지 용도별 발생 특징

발생 지역	구분	발생 지역	구분	발생 지역	구분
망원동 (김완희 등, 2018)	문화/상업	성수동 (김상현 · 이한나, 2016)	주거/상업	신사동 (김희진 · 최막중, 2016)	상업
신촌동 (윤윤채 · 박진아, 2016)	상업	연남동 (김완희 등, 2018)	상업	이태원동 (장혜원 등, 2018)	상업
이화동 (우은주 등, 2017)	상업	청운효자동 (우은주 등, 2017)	상업	한남동 (신현준, 2016)	상업

분의 연구들이 소규모 지역을 대상으로 하여 해외 젠트리피케이션과의 규모 차이를 확인할 수 있다.

셋째, 용도 지역이 일반주거지역이지만 근린상점시설이 압출당하고 대규모 자본이 들어오게 되는 상업 젠트리피케이션(류화연 · 박진아, 2019)의 양상으로 현상이 전개되고 있다. 서울시 젠트리피케이션의 주요 발생 지역은 용도 구분에서 모두 일반주거지역에 해당한다.

각 지역의 젠트리피케이션 종류는 지역을 대상으로 한 사례 연구를 통해 확인하였다. 그 결과 표 2와 같이 서울시의 젠트리피케이션은 대부분 상업적인 양상을 띠고 있었다. 따라서 서울시의 젠트리피케이션은 용도 지구 측면에서 일반주거지역에 해당하지만, 상업 젠트리피케이션이 지배적이라고 볼 수 있다.

## 2. 종속변수 및 독립변수 선정

### 1) 종속변수 선정

이 연구는 젠트리피케이션 지수를 조작적으로 정의하여 활용하였다. 이 연구에서 정의한 젠트리피케이션 지수

는 다음과 같이 계산된다.<sup>5)</sup>

$$G_{index} = (Landprice_c + Landprice_r + FIRE) / 3$$

$$Landprice_c = (Landprice_{c19} - Landprice_{c10}) / Landprice_{c10}$$

$$Landprice_r = (Landprice_{r19} - Landprice_{r10}) / Landprice_{r10}$$

$$FIRE = (FIRE17 - FIRE10) / FIRE10$$

젠트리피케이션 지수  $G_{index}$  는 2010년에서 2019년까지의 최고 상업지가 변화율, 최고 주거지가 변화율, 그리고 FIRE 산업<sup>6)</sup> 종사자 수 변화율의 평균으로 정의하였다. 이는 Smith(1979)와 Ley(1986)의 핵심 개념인 지가와 신중산층을 반영한 것이며, 젠트리피케이션이 발생하면 지가가 상승하고,<sup>7)</sup> 전문직 종사자가 증가하기 때문에 이를 활용하였다. 지가의 상승과 전문직 종사자의 증가는 모두 젠트리피케이션 현상에서 중요한 특징이기 때문에 등가 고려하였다. 그림 5는 서울시의 젠트리피케이션 지수 분포도이다. 데이터는 서울열린데이터광장에서 수집하였

표 3. 변수 목록 및 기초 통계량

구분	변수		변수 설명	평균	최솟값	최댓값
종속 변수	젠트리피케이션 지수	$y$	최고 상업지가, 최고 주거지가 및 FIRE 산업 종사자 수 변화율의 평균(2010-2019년)	29.17	-23.35	417.88
독립 변수	주민등록인구 변화율	$x_1$	2010-2019년 주민등록인구 변화율	-1.36	-98.61	754.55
	사회적 이동 변화율	$x_2$	2010-2018년 사회적 이동 변화율	-88.48	-6366.67	2759.30
	1인 가구 변화율	$x_3$	2010-2015년 1인 가구 수 변화율	37.69	-98.53	1279.54
	65세 이상 인구 변화율	$x_4$	2010-2019년 65세 이상 인구 변화율	58.59	-7.39	549.48
	기초생활수급자 변화율	$x_5$	2010-2018년 기초생활수급자 수 변화율	53.25	-100.00	1609.01
	대학졸업자 변화율	$x_6$	2010-2015년 대학졸업자 수 변화율	14.77	-92.93	838.33
	자동차 등록대수 변화율	$x_7$	2010-2019년 자동차 등록대수 변화율	8.49	-98.43	764.14
	주차장 면수 변화율	$x_8$	2010-2018년 주차장 면수 변화율	26.09	-81.06	435.37
	지방세 징수액 변화율	$x_9$	2010-2018년 지방세 징수액 변화율	139.53	-97.40	3032.41
	사업체 창업률 변화율	$x_{10}$	2011-2017년 사업체 창업률 변화율	-16.38	-74.83	272.25
	사업체 평균연령 변화율	$x_{11}$	2011-2017년 사업체 평균연령 변화율	18.31	-38.10	174.19
	상업 업종 종사자 변화율	$x_{12}$	2010-2017년 상업 업종 종사자 수 변화율	15.33	-63.00	379.62

출처 : 서울열린데이터광장(해당 년도).

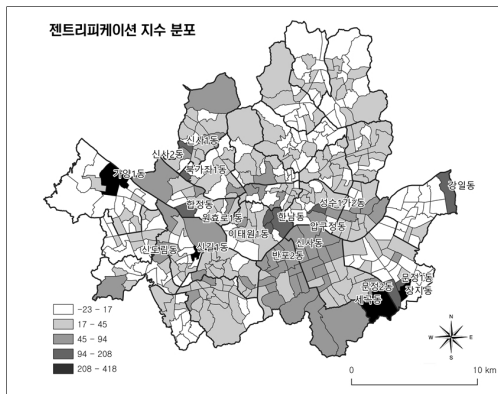


그림 5. 서울시의 젠트리피케이션 지수 분포

으며, 동별 지수의 구분을 가장 명확하게 표현하기 위해서 Natural Breaks 방식의 급간을 활용하였다.

서울시 젠트리피케이션의 지수 분포를 살펴보면(그림 5), 서울시 외곽에 해당하는 세곡동과 가양1동이 가장 높은 지수 값을 보였으며, 도심에서는 한남동이 높은 지수 값을 보였다. 이는 서울시의 근교화(suburbanization)가 더욱 심화되면서 지가상승이나 신중산층의 비중이 서울시 주변지대에서 급격히 증가하게 되었다는 것을 보여준다. 도시내부에서의 재활성화도 꾸준히 이루어지고 있는데 한남동의 젠트리피케이션 지수가 높은 값을 보여줌으로써 도시재생사업에 따른 지가상승과 중산층의 유입이 이루어진 것으로 해석할 수 있다.

## 2) 독립변수 선정

이 연구에서 활용된 독립변수는 지역의 인구, 교통, 그리고 경제적 현황을 나타낼 수 있도록 범주를 구분하여 선정하였다. 젠트리피케이션이 발생하면 인구의 이동과 변화가 수반되며, 지역의 물리적 개선이 일어난다. 또한 지역이 부유해지고 상업 활동이 활성화되는 특징을 보인다. 이에 착안하여 변수를 선정하였다.

인구 측면의 변수는 인구 변화율, 사회적 이동 변화율, 1인 가구 변화율, 65세 이상 인구 변화율, 기초생활수급자 변화율, 대학졸업자 변화율이다. 교통 측면의 변수는 자동차 등록대수 변화율과 주차장 면수<sup>8)</sup> 변화율로 구성된다. 경제적 측면의 변수는 지방세 징수액 변화율, 사업체 창업률 변화율, 사업체 평균 연령 변화율, 상업 업종 종사자 변화율이다. 종속변수 및 독립변수 목록과 기초 통계량은 표 3과 같다.

## IV. 서울시의 젠트리피케이션 지수 분석

### 1. 상관분석

다중회귀 분석을 시행하기 전, 종속변수와 독립변수 간 상관관계를 파악하기 위해 피어슨 상관(Pearson's correlation)분석을 시행하였다(표 4). 분석 결과, 1인 가구 변화율과 기초생활수급자 변화율을 제외한 독립변수와 젠트리피케이션 지수 간 유의한 상관관계가 존재하였다. 양

표 4. 변수 간 상관 행렬

변수	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12	y
x1	1,000												
x2	-0,066	1,000											
x3	0,024	-0,002	1,000										
x4	-0,349	0,163	-0,016	1,000									
x5	0,041	0,002	0,340	-0,025	1,000								
x6	0,936	-0,002	0,046	-0,175	0,038	1,000							
x7	0,964	-0,075	0,030	-0,334	0,047	0,895	1,000						
x8	0,415	-0,041	0,038	-0,233	-0,019	0,399	0,407	1,000					
x9	0,458	0,021	-0,028	-0,111	-0,039	0,497	0,380	-0,017	1,000				
x10	0,151	-0,033	0,056	-0,116	0,075	0,063	0,130	0,081	0,040	1,000			
x11	-0,089	0,039	-0,014	0,172	-0,010	-0,055	-0,072	-0,105	-0,010	-0,196	1,000		
x12	0,313	-0,062	0,085	-0,189	0,057	0,280	0,324	0,370	0,069	0,121	-0,147	1,000	
y	0,499**	-0,101*	0,078	-0,206**	0,051	0,496**	0,533**	0,281**	0,217**	0,156**	-0,127**	0,417**	1,000
t 통계	11,832	-2,083	1,615	-4,325	1,053	11,743	12,951	6,017	4,573	3,254	-2,632	9,430	-

(\*p-value < 0,05, \*\*p-value < 0,01).

표 5. 일반 선형 회귀 모형

$G_{index} = x1 + x2 + x3 + x4 + x5 + x6 + x7 + x8 + x9 + x10 + x11 + x12$				
Coefficients	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(>  t )
Intercept	20,1011	4,2935	4,6820	0,0000
x1	-0,7350	0,1857	-3,9580	0,0001
x2	-0,0051	0,0030	-1,6650	0,0968
x3	0,0146	0,0233	0,6260	0,5320
x4	-0,0914	0,0584	-1,5660	0,1182
x5	-0,0009	0,0142	-0,0060	0,9948
x6	0,4171	0,1173	3,5570	0,0004
x7	0,6299	0,1254	5,0220	0,0000
x8	-0,0021	0,0293	-0,0720	0,9427
x9	0,0064	0,0072	0,8890	0,3747
x10	0,1261	0,0527	2,3920	0,0172
x11	-0,0966	0,0820	-1,1780	0,2396
x12	0,2553	0,0429	5,9520	0,0000

Multiple R-Squared : 0,3889, Adjusted R-Squared : 0,3711.

F-statistics: 21.8 on 12 and 411 DF, p-value : 0.

의 상관관계를 보인 변수는 인구 변화율, 대학졸업자 변화율, 자동차 등록대수 변화율, 주차장 면수 변화율, 지방세 징수액 변화율, 사업체 창업을 변화율, 상업 업종 종사자 변화율이다. 음의 상관관계를 보인 변수는 사회적 이동 변화율, 65세 이상 인구 변화율, 사업체 평균 연령 변화율이다.

양의 상관관계를 보인 변수 중 상관계수가 높은 변수는 자동차 등록대수 변화율, 인구 변화율, 대학졸업자 수 변화율, 상업 업종 종사자 변화율이다. 이는 신규 아파트 단지의 조성 과 관련되어 있다고 볼 수 있다. 아파트 단지가

조성되어 위 4개 독립변수의 값이 증가하였고, 젠트리피케이션 지수의 증가로 이어진 것이다. 상업 업종 종사자 변화율은 상업 젠트리피케이션의 양상을 담고 있는 것으로 판단된다.

음의 상관관계를 보인 변수 중 상관계수가 높은 변수는 65세 이상 인구 변화율과 사업체 평균 연령 변화율이다. 젠트리피케이션이 발생하면 중산층이 유입되어 평균 연령이 낮아지기 때문에 65세 이상 인구가 감소하는 것으로 보인다. 사업체 평균 연령 변화율은 상업 업종 종사자 변

화율과 같이 상업 젠트리피케이션의 양상을 담고 있는 것으로 판단된다.

## 2. 다중회귀 분석

이 연구에서 활용한 다중회귀 분석 모형은 3가지로, 일반 선형 회귀 모형·backward 방식의 stepwise 회귀 모형·subset 회귀 모형이었다. 이 중 일반 선형 회귀 모형에서 모든 설명변수가 통계적으로 유의하게 나타났으며, 결정 계수도 가장 높게 나타났다. 따라서 이 연구에서는 일반 선형 회귀 모형을 통해 서울시의 젠트리피케이션을 분석하였다. 분석 결과는 표 5와 같고, 결정 계수는 약 39%였다.

## 3. 분석 결과

### 1) 인구 측면 변수의 해석

인구 측면의 변수 중 0.01 수준에서 유의한 변수는 인구 변화율과 대학졸업자 변화율이다. 인구 변화율의 p-value는 0.0001이므로 0.01 수준에서 유의하다. 상관계수는 0.7350으로 젠트리피케이션 지수와 음의 상관을 갖는다. 이는 기존 해외의 젠트리피케이션 연구와 상반되는 의미를 가진다. 서울시의 젠트리피케이션은 표 2와 같이 상업 젠트리피케이션의 양상이 지배적이다. 상업 젠트리피케이션은 주거지의 상업화를 야기하기 때문에 젠트리피케이션이 심화될수록 인구가 감소하는 경향을 보인다(이진희 등, 2019). 즉, 젠트리피케이션 발생 지역에 인구 유입은 감소하고, 자본이 유입되어 지가가 상승한다. 이로 인해 원주민이 퇴거되면서 인구가 감소하는 것으로 볼 수 있다. 서울시의 젠트리피케이션은 상업적인 맥락에서 진행되고 있기 때문에 발생 지역에서 인구가 감소하는 모습을 보인다.

대학졸업자 변화율의 p-value는 0.0004이므로 0.01 수준에서 유의하다. 상관계수는 0.4171로 젠트리피케이션 지수와 양의 상관을 갖는다. 젠트리피케이션의 주체로 여겨지는 젠트리파이어는 교육 수준이 높으며 전문직에 종사하는 특징을 보인다. 즉, 젠트리피케이션이 발생한 지역에서 젠트리파이어에 해당하는 대학졸업자의 비율이 증가하게 된다. 대학졸업자 변화율의 해석을 통해 서울시의 젠트리피케이션이 기존 해외에서 연구된 젠트리피케이션과 공통점을 가지고 있음을 알 수 있다.

이 외에 유의하지 않은 변수들은 경향성을 판단하는 지표로 활용하였다. 사회적 이동 변화율의 상관계수는 0.0051로 젠트리피케이션 지수와 약한 음의 상관을 가진다. 사회적 이동은 전입 인구에서 전출 인구를 제외한 값으로, 이 값이 음수이면 해당 지역에서 인구가 감소한다. 사회적 이동 변화율은 인구 변화율과 같은 맥락에서 상업 젠트리피케이션의 양상을 담고 있다.

1인 가구 변화율의 상관계수는 0.0146으로 젠트리피케이션 지수와 약한 양의 상관을 가진다. 김감영(2014)은 1인 가구의 증가와 젠트리피케이션이 관련되어 있음을 지적하였고, 젠트리파이어는 대부분 가구원수가 작고 경제적인 능력이 높다. 즉, 1인 가구 변화율은 대학졸업자 변화율과 같은 맥락에서 해석할 수 있다.

65세 이상 인구 변화율의 상관계수는 0.0914로 젠트리피케이션 지수와 약한 음의 상관을 가진다. 오창화·김영호(2016)는 젠트리파이어가 상대적으로 젊은 집단임을 지적하면서 젠트리피케이션이 발생하면 근린의 평균 연령이 낮아진다고 주장하였다. 이에 따라 65세 이상 인구 변화율도 대학졸업자 변화율의 맥락에서 해석할 수 있다.

기초생활수급자 변화율의 상관계수는 0.0009로 젠트리피케이션 지수와 약한 음의 상관을 가진다. 젠트리피케이션이 발생하면 지가와 임대료가 상승하면서 저소득층은 이를 감당할 수 없기 때문에 퇴거된다. 또한 지역의 활성화됨에 따라 전체적으로 부유해지며, 가구의 평균 소득이 증가하게 된다(이진희 등, 2019). 기초생활수급자 변화율도 서울시의 젠트리피케이션과 해외 젠트리피케이션 간의 공통점이라고 볼 수 있다.

### 2) 교통 측면 변수의 해석

교통 측면의 변수 중 0.01 수준에서 유의한 변수는 자동차 등록대수 변화율이다. 자동차 등록대수 변화율의 p-value는 0이므로 0.01 수준에서 유의하다. 상관계수는 0.6299로 젠트리피케이션 지수와 양의 상관을 갖는다. 이는 젠트리피케이션 발생 지역이 부유해진다는 점에서 해석할 수 있다. 즉, 젠트리피케이션이 발생한 지역에서 가구의 평균 소득이 증가하게 되고, 이로 인해 자동차 등록대수가 증가하는 것으로 볼 수 있다.

주차장 면수 변화율은 통계적으로 유의하지 않으나, 경향성을 판단하는 지표로 활용하였다. 주차장 면수 변화율의 상관계수는 0.0021로 젠트리피케이션 지수와 음의 상관을 갖는다. 서울시의 젠트리피케이션은 표 2와 같이 상

업적인 양상에서 진행되고 있다. 이로 인해 주거지가 축소되면서 주차장 면수도 감소하는 것으로 판단된다.

### 3) 경제 측면 변수의 해석

경제 측면의 변수 중 0.01 수준에서 유의한 변수는 상업 업종 종사자 변화율이며, 0.05 수준에서 유의한 변수는 사업체 창업률 변화율이다. 상업 업종 종사자 변화율의 p-value는 0이므로 0.01 수준에서 유의하다. 상관계수는 0.2553으로 젠트리피케이션 지수와 양의 상관을 갖는다. 이는 상업 젠트리피케이션의 맥락에서 해석할 수 있다. 상업 젠트리피케이션이 발생하면 상업과 관련된 사업체가 증가하게 된다. 이로 인해 해당 업종의 종사자가 증가하는 것으로 볼 수 있다.

사업체 창업률 변화율의 p-value는 0.0172이므로 0.05 수준에서 유의하다. 상관계수는 0.1261로 젠트리피케이션 지수와 양의 상관을 갖는다. 사업체 창업률 변화율도 상업 젠트리피케이션의 맥락에서 해석이 가능하다. 상업 젠트리피케이션이 발생하면 지역이 활성화되면서 업종 변경과 신규 창업자의 유입으로 사업체 창업 횟수가 증가한다. 즉, 상업 업종 종사자 변화율과 사업체 창업률 변화율의 해석을 통해 상업 젠트리피케이션의 면모를 확인할 수 있다.

이 외에 통계적으로 유의하지 않은 변수는 전술한 것과 마찬가지로 경향성을 판단하는 지표로 활용하였다. 지방세 징수액 변화율의 상관계수는 0.0064로 젠트리피케이션 지수와 약한 양의 상관을 갖는다. 젠트리피케이션이 발생하면 지역이 부유해지면서 기업 혹은 사업체의 수익이 증가하게 된다. 이에 따라 지방세가 증가하는 것으로 해석할 수 있다. 지역이 부유해지는 것은 기존 해외 젠트리피케이션의 연구 결과에 부합하지만, 개인 소득보다 기업 혹은 사업체의 소득이 높기 때문(오창화 · 김영호, 2016)에 지방세 징수액의 증가는 상업 젠트리피케이션의 근거가 될 수 있다.

사업체 평균 연령 변화율의 상관계수는 0.0966으로 젠트리피케이션 지수와 약한 음의 상관을 갖는다. 상업 젠트리피케이션이 발생하면 사업체의 창업률이 증가한다. 사업체의 창업률이 증가함에 따라 신생 사업체가 많아지게 되고, 이로 인해 사업체의 평균 연령이 낮아지게 된다. 사업체 평균 연령 변화율 역시 상업 젠트리피케이션의 양상을 담고 있다.

### 4) 분석 결과의 종합적 해석

서울시의 젠트리피케이션을 다중회귀 분석을 통해 살펴본 결과, 유의한 독립변수는 인구 변화율, 대학졸업자 변화율, 자동차 등록대수 변화율, 사업체 창업률 변화율, 그리고 상업 업종 종사자 변화율이었다. 사업체 창업률 변화율은 0.05 수준에서 유의하며, 나머지 변수는 0.01 수준에서 유의했다.

분석 결과를 종합하였을 때, 서울시 젠트리피케이션의 설명 요인은 인구 변화율, 대학졸업자 변화율, 자동차 등록대수 변화율, 사업체 창업률 변화율, 그리고 상업 업종 종사자 변화율이다. 즉, 서울시의 젠트리피케이션은 인구의 감소, 대학졸업자의 증가, 자동차 등록대수의 증가, 사업체 창업률의 증가, 그리고 상업 업종 종사자 증가의 특징을 보인다. 이를 통해 서울시의 젠트리피케이션이 기존 해외에서 연구된 주거 젠트리피케이션과 최근 국내에서 이슈가 되고 있는 상업 젠트리피케이션의 특징을 모두 포함하고 있음을 확인하였다. 하지만 이는 유의 확률에 기반하여 해석한 것이다. 따라서 통계적으로 유의하지 않은 변수의 경향성을 포함하여 결과를 종합적으로 판단하면 상업 젠트리피케이션이 우세함을 확인할 수 있었다.

## V. 결론

젠트리피케이션은 발생 지역에 따라 전개 양상이 다르다. 서울시의 젠트리피케이션도 기존 해외에서 발생한 젠트리피케이션과 다른 모습을 보인다. 따라서 기존 해외의 연구 결과를 우리나라에 일방적으로 적용할 수 없다. 즉, 국내 실정에 맞는 젠트리피케이션에 대한 이해가 필요하다. 이를 위해 이 연구는 젠트리피케이션의 연구 동향을 고찰하고, 상관분석과 회귀분석을 통해 서울시 젠트리피케이션의 발생 특징과 설명 요인을 규명하였다.

요약하면, 첫째, 젠트리피케이션은 용어의 등장과 더불어 지속적으로 연구가 이루어졌다. 이 과정에서 연구의 동향이 변화하였고, 현재의 시각에서 본 해외의 젠트리피케이션 연구들은 3가지 시기로 구분하여 볼 수 있다. 첫 번째 시기는 용어의 개념 정립과 모델링에 초점을 맞추었으며, 두 번째 시기는 젠트리피케이션의 접근법에 대한 연구가 주를 이루었다. 마지막 세 번째 시기는 젠트리피케이션의 광범위한 확장 and 변화 양상을 다루고 있다.

둘째, 서울시의 주요 젠트리피케이션 발생 지역은 신사

동, 이태원동, 한남동, 연남동, 청운효자동, 그리고 성수동이다. 위 지역들에서 발생한 젠트리피케이션은 도시공간 구조 측면에서 구도심이나 기성시가지에서 발생하는 경우가 존재하였다. 이는 해외의 젠트리피케이션과 서울시의 젠트리피케이션이 가지는 공통점이다. 하지만, 젠트리피케이션 발생 지역의 경제적 쇠퇴가 일어나지 않았으며, 소규모 단위로 발생하였고, 주거 지구에서 발생하지만 상업 젠트리피케이션의 양상을 띠고 있다는 차이점이 존재하였다.

셋째, 젠트리피케이션 지수를 조작적으로 정의하여 상관분석과 다중회귀 분석을 시행하였다. 분석 결과 서울시 젠트리피케이션의 설명 요인은 인구 변화율, 대학졸업자 변화율, 자동차 등록대수 변화율, 사업체 창업률 변화율, 그리고 상업 업종 종사자 변화율이다. 인구 변화율은 젠트리피케이션 지수와 양의 상관관을 보였고, 나머지 4개의 독립변수는 음의 상관관을 보였다. 분석 결과의 해석을 통해 서울시의 젠트리피케이션이 상업 젠트리피케이션의 맥락에서 발생하고 있음을 확인하였다.

우리나라의 젠트리피케이션은 해외에 비해 비교적 최근에 시작되었으나, 학문적·사회적으로 큰 이슈가 되고 있다. 앞서 살펴본 것처럼 서울시의 젠트리피케이션은 과거 해외의 젠트리피케이션과 많은 차이점을 보인다. 가장 중요한 특징은 주거 지역에서 상업 젠트리피케이션이 우세하게 발생하고 있다는 것이다. 해외와 국내의 실정이 다른 만큼 지속적인 연구를 통해 우리나라의 실정에 맞게 젠트리피케이션을 이해하고, 올바른 지향점을 찾는 자세가 필요할 것이다.

## 註

- 1) Clay(1979)의 연구 대상 지역은 보스턴 남부, 필라델피아의 Society Hill, 샌프란시스코 서부, 워싱턴의 Capitol Hill 등이다.
- 2) 초국적 기구는 국제통화기금(IMF)이나 세계은행(World Bank) 등을 의미한다(Lees, *et al.*, 2016).
- 3) Florida(2017)가 사용한 임금은 계층(창조계층, 서비스계층, 노동계층)별 주거비 지출 후 남는 금액을 의미한다. 이 때 창조계층, 노동계층, 서비스계층의 순서로 임금이 높았다.
- 4) 그림 3의 서울시 젠트리피케이션의 주요 발생 지역

은 젠트리피케이션이 5회 이상 연구된 지역을 의미한다.

- 5) *Landprice\_c19*와 *Landprice\_c10*은 각각 2019년과 2010년의 최고 상업지가를 지칭하며, *Landprice\_r19*와 *Landprice\_r10*은 각각 2019년과 2010년의 최고 주거지가를 가리키고, *FIRE17*과 *FIRE10*은 각각 2017년과 2010년의 FIRE 산업 종사자를 의미한다.
- 6) FIRE 산업은 생산자 서비스에 해당하며, 금융·보험·부동산 산업을 의미한다.
- 7) 김감영(2017)은 시기별 아파트 가격 변동을 분석하면서 아파트 가격 상승률이 높은 지역에서 젠트리피케이션을 의심해볼 수 있다고 지적하였다.
- 8) 주차면은 자동차 1대가 주차할 수 있는 공간을 의미한다.

## 참고문헌

- 김감영, 2014, “서울시 1인 가구 이동의 시공간적 특성 탐색,” 한국지도학회지, 14(3), 91-108.
- 김감영, 2017, “아파트 매매가격 변동의 시공간적 역동성 탐색,” 한국지도학회지, 17(2), 45-62.
- 김 걸, 2007, “서울시 젠트리피케이션의 발생원인과 설명 요인,” 한국도시지리학회지, 10(1), 37-49.
- 김동준·김기중·이승일, 2019, “서울시 홍대상권 내 업종변화 필지의 공간적 특성 분석: 상업 젠트리피케이션의 관점에서,” 국토계획, 54(2), 5-16.
- 김상현·이한나, 2016, “성수동 지역의 젠트리피케이션 과정 및 특성 연구,” 문화콘텐츠연구, 7, 81-105.
- 김완희·임종서·송아현, 2018, “인구유동 자료로 살펴본 상업 집적지의 시공간적 변화: 2016~2017년 사이의 홍대지역을 사례로,” 한국지도학회지, 18(1), 49-63.
- 김중성, 2020, “서울시 젠트리피케이션 지수 분석”, 한국교원대학교 석사학위논문.
- 김희진·최막중, 2016, “문화특화지역의 상업적 젠트리피케이션 과정과 장소성 인식 변화의 특성: 삼청동과 신사동 가로변을 사례로,” 국토계획, 51(3), 97-112.
- 도혜원, 2017, “서울 서촌의 젠트리피케이션 요인분석 연구,” 국토지리학회지, 51(3), 311-322.
- 류화연·박진아, 2019, “서울시 주거지역 내 상업 젠트리피케이션의 단계별 변이과정 분석 연구: 상업 업종의

- 변화를 중심으로,” 국토계획, 54(1), 40-51.
- 문승운·김의준·구진혁, 2017, “도시공원 조성이 도시공간 구조 변화에 미치는 영향 분석: 성동구 서울숲 젠트리피케이션 현상을 중심으로,” 한국조경학회지, 45(2), 76-88.
- 박태원·김연진·이선영·김준형, 2016, “한국의 젠트리피케이션,” 도시정보, 413, 3-14.
- 서울특별시, 2015, 「서울시 젠트리피케이션 종합대책」, 서울특별시 기획조정실.
- 신정엽·김감영, 2014, “도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색,” 한국지리학회지, 3(1), 67-87.
- 신현준, 2016, “한남동의 창의계급들과 경합하는 장소들의 생산: 세 가지 길의 상이한 행위자들과 젠트리피케이션의 상이한 유형들,” 한국경제지리학회지, 19(1), 33-50.
- 오창화·김영호, 2016, “공간 회귀와 공간 필터링을 이용한 서울시 젠트리피케이션의 발생 원인 및 특징 분석,” 한국도시지리학회지, 19(3), 71-86.
- 우은주·김영국·남장현, 2017, “투어리스트피케이션 현상이 지역주민의 삶에 미치는 영향에 대한 정성적 연구: 북촌안옥마을과 이화백화마을 사례를 중심으로,” 관광레저연구, 29(11), 417-436.
- 윤윤채·박진아, 2016, “상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업 젠트리피케이션 속도 연구,” 서울도시연구, 17(4), 17-32.
- 이영희·홍서빈, 2014, 「환경변화에 대응한 지방세 과세기반의 재설계」, 서울시: 한국지방세연구원.
- 이진희·임상연·박종순·이왕진, 2019, 「젠트리피케이션 지표 개발과 활용 방안」, 세종시: 국토연구원.
- 장혜원·김다영·염혜리·주신하, 2018, “젠트리피케이션에 의한 상업 가로경관 변화 인식 연구: 가로수길, 상수동, 연남동, 이태원, 대치동을 중심으로,” 한국경관학회지, 10(1), 1-13.
- 최종석·최현재·정철현, 2018, “서울시 젠트리피케이션에 관한 이론적 연구,” 지방정부연구, 22(2), 341-360.
- Clay, P., 1979, *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*, Lexington: Lexington Books.
- Florida, R., 2017, *The New Urban Crisis*, New York: Basic Books.
- Gale, D., 1979, Middle class resettlement in older urban neighborhoods: The evidence and the implications, *Journal of the American Planning Association*, 45(3), 293-304.
- Hackworth, J., and Smith, N., 2001, The changing state of gentrification, *Tijdschrift voor Economische en Social Geografie*, 92(4), 464-477.
- Hamnett, C., 1991, The blind men and the elephant: The explanation of gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189.
- Kim, K., 2006, *Housing Redevelopment and Neighborhood Change as A Gentrification Process in Seoul, Korea: A Case Study of the Wolgok-4 Dong Redevelopment District*, Ph. D. Dissertation, Florida State University.
- Lees, L., Shin, H. B., and López-Morales, E., 2016, *Planetary Gentrification*, London: Polity Press.
- Lees, L., Slater, T., and Wyly, E., 2008, *Gentrification*, New York: Routledge.
- Ley, D., 1980, Liberal ideology and the postindustrial city, *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), 238-258.
- Ley, D., 1986, Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535.
- Ley, D., 2003, Artists, aestheticisation and the field of gentrification, *Urban Studies*, 40(12), 2527-2544.
- Schulman, S., 2013, *The Gentrification of the Mind : Witness to a Lost Imagination*, Berkeley: University of California Press.
- Smith, N., 1979, Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people, *Journal of American Planning Association*, 45(4), 538-548.
- Smith, N., 1982, Gentrification and uneven development, *Economic Geography*, 58(2), 139-155.
- Smith, N., 1987, Gentrification and the rent gap, *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.

국립국어원, 2016, 「표준국어대사전」, <https://stdict.korean.go.kr/main/main.do>  
서울열린데이터광장, <http://data.seoul.go.kr/>  
통계청, <http://kosis.kr/>

Correspondence: Kiril Kim, Dept. of Geography Education,  
Korea National University of Korea, 250 Taeseong-  
tabyeon-ro, Gangnae-myeon, Heungdeok-gu, Cheongju-si,  
Chungbuk, 28173, Korea (Email: kirik@knue.ac.kr)

교신: 김 걸, 28173, 충북 청주시 흥덕구 강내면 태성탑연로  
250, 한국교원대학교 지리교육과(이메일: kirik@knue.  
ac.kr)

**투 고 일: 2020년 3월 6일**  
**심사완료일: 2020년 3월 28일**  
**투고확정일: 2020년 3월 29일**

