

외국인 주택 시장과 초국가적 주택 여과 과정: 조선족 사례를 중심으로

백일순*

Foreigners' Housing Market and Transnational Housing Filtering Process: Focusing on the Case Study of Korean-Chinese

Yilsoon Paek*

요약 : 본 연구는 지속적으로 구조적 변화를 겪으며 증가하고 있는 외국인의 인구와 주택 소비의 변화가 본국과 이주국의 주택 시장 양쪽 모두에 영향을 미친다는 사실을 밝히는 것에 목적을 둔다. 서울의 조선족 주택 시장의 형성 원인과 변화는 임대료 시장에 있어서 내국인 주택 시장과는 다른 '임대료의 고정 효과'로 인하여 외국인의 유입이 지속적으로 발생하는 것으로 나타났다. 특히 순환 이주 의향이 강한 조선족 집단에 의해 분화된 주택 시장의 밀집은 더욱 심화된 형태로 변화하고 있다. 한편 한국에서 이주 경험이 있는 조선족들이 주요 주택 소비자로 부상하면서, 연길시의 부동산 붐을 일으켰다. 조선족의 주택 투자는 연변 대학을 기준으로 '서부'에 집중되어 있는데, 연길시의 주택 공급에 영향을 미치는 도시 기본 계획과 밀접한 연관 관계를 가지고 있다. 이와 같은 이주자의 초국가적 주택 소비로 인하여, 본국과 이주국의 주택 시장을 연결함으로써 두 주택 시장에서 발생하는 여과과정을 동시에 일으켜, '초국가적 주택 여과 과정(Transnational housing filtering process)'이 발생하게 되는 것으로 나타났다.

주요어 : 외국인 주택시장, 외국인 이주자, 조선족, 초국가적 주택 여과과정, 주거 과정

Abstract : This study aims to reveal that the changes in the population and housing consumption of foreigners, which are constantly undergoing structural changes, affect both the housing market of home and host country. The cause and the change of foreigners' housing market in Seoul were analyzed to be that the foreigners' continuous inflows occurred due to the 'fixed effect of rent' on the rental market, which is different from the domestic housing market. Korean-Chinese, who tend to be circular migration, make the current concentration of the housing market. Meanwhile, Korean-Chinese, who have experienced migration from Korea, emerged as major housing consumers, causing a real estate boom in Yanji City. Housing investment by Korean-Chinese is concentrated in the 'West' from Yanbian University, closely related to the city's urban planning that affects housing supply. This transnational housing consumption of immigrants connects the housing market of home and host country, in turn, causes the filtering process in the two countries simultaneously, which results the 'transnational housing filtering process'.

이 논문은 2017년도 정부재원(교육부)으로 한국연구재단 한국사회과학연구사업(SSK)의 지원을 받아 연구되었음(NRF-2017S1A3A2 066514). 본 연구의 일부는 2018 AAG conference에서 'Speculative urbanization and housing consumption strategies of circular immigrants in Yanji, China'라는 제목으로 발표되었음.

* 서울대학교 아시아연구소 아시아도시센터 선임연구원(Research Fellow, Center for Asian Cities, Seoul National University Asia Center, thinki01@snu.ac.kr)

<http://dx.doi.org/10.23841/egsk.2018.21.4.370>

Key Words : Foreign migrants, Foreigners' housing market, Korean-Chinese, Transnational housing filtering process, Housing process

1. 서론

대다수의 외국인 이주자들은 이주국에 도착해서 주거 문제에 가장 먼저 어려움을 겪는다. 직장을 구하고, 사회적 서비스를 이용하며, 복잡한 법체계를 이해하기에 앞서 적절한 주거지를 찾는 것에서 크나큰 장벽을 느낀다. 외국인 이주자들은 주거와 관련된 정보를 쉽게 얻을 수 없을 뿐만 아니라 인종적, 젠더적인 장벽 등으로 인해 주거 선택에 제한을 받는다.

이주자에게 있어 주거지는 특히, 생존과 직결된 부분으로 본국을 떠나 새로운 사회, 문화, 정치적인 환경과 맞닥뜨리게 되는 매우 민감하고 결정적인 장소이다. 주거는 전통적으로 해당 사회에 대한 적응을 얼마나 '성공적으로' 해내었는가를 보여주는 지표였다. 그러므로 이주자의 관점에서 변동성이 낮은 주거지, 생존을 위한 주거지의 확보는 새로운 사회로의 진입의 가능성을 보여주는 첫 번째 과업이라 할 수 있다(Montgomery and Renaud, 1994; Danso, 1997).

주거지가 결정되면, 그 이후에 이어지는 구직과 그들의 가족을 위한 의료, 교육 등의 문제를 위한 해결책을 모색하게 된다. 즉, 주거지의 접근 가능성은 이주자들의 초기 그리고 보다 영구적인 정착에 매우 중요하며, 더 나아가 또 다른 가용 자원과 기회로의 접근을 쉽게 만든다. Walmsley and Lewis (1993)는 이주의 형태에 상관없이 주거가 이주지 적응에 매우 중요한 요소이며, 매우 단기의 이동이라 할지라도 모든 이주자들의 주요 관심사임을 주장하였다.

따라서 적절한 주거 접근성(Housing accessibility)은 '이방인'으로서 살아가는데 필수적인 요건이며 새로운 사회로의 진입과 사회통합에 상당한 영향을 미친다. 이주국에서 경험하는 주거 장벽(Housing barriers)으로 인하여, 다수의 이주자들은 자신과 동일한 국가에서 온 사람들이 사는 곳, 비슷한 민족적 배경을 가진 사람들이 있는 지역에 정착한다. 이를 '(비)자발적 분리'라고 하는데, 경제-사회적인 이유로 이주자 밀집지를 형성하게 된다. 그들은 주택 시장뿐만 아니라 노동 시장에 대한 정보, 상호 협력, 가족 및 지인 네트워크의 형성, 언어와 문화를 유지하기 위해 빈번한 만남을 갖게 된다(최병두·송주연, 2009; Castles *et al.*, 2013).

최근 한국 내에서도 외국인 이주자들의 급속한 증가세와 더불어 주거지 분화 양상의 심화가 사회적인 문제로 대두되면서, 그들의 주거공간의 분리가 전체적인 도시 공간의 양극화로 이어지고 있음을 주목하고 있다(최재현 외, 2003; 최병두, 2010; 류주현, 2012; 윤진희 외, 2014; 손승호, 2016). 내국인과 외국인 이주자 간의 경제적, 문화적, 사회적 거리로 인한 배타성의 심화, 해당 집단 간의 이해관계와 생활양식이 불일치할 때, 이주자의 주거지 분리는 가속화된다. 외국인 이주자들의 공간적 집중 현상이 '빈곤의 문화'를 동반함과 동시에 적정 주거의 공급을 차단하고 노후 주택의 개선을 지연시키는 결과로 이어지게 되는 것이다(Legeby, 2010).

이제까지 외국인 주거지와 관련한 국내 연구들은 대체적으로 외국인 이주자들이 상대적으로 진입하기 쉬운 저렴한 주택 시장의 성격을 설명하고, 사회적 네트워크로 인해 유입, 확대되는 이주자 집거지가 어디에, 얼마나 분포하는지를 보여주는 것이

일반적이었다(박윤환, 2011; 박세훈 외, 2010; 최병두·이경자, 2010; 최은진 외, 2011; 하성규 외, 2011; 정수열 외, 2014). 다시 말해서, 기존의 연구에서 다루었던 외국인들의 주거지 특성은 계도, 슬럼화를 동반한 ‘주거지 분리’에 초점을 두었다고 볼 수 있다. 그러나 집중 주거지가 내국인과 분리되면서 발생하는 차별적인 문제 이외에도 외국인들로 구성되어 있는 주택 시장이 과연 어떠한 메커니즘을 가지고 형성되는지, 어떠한 요인이 외국인 주택 시장에 영향을 미치고, 주택 시장을 구성하는 ‘적극적인 행위자’로서 이주자들의 역할은 어떠한지, 본국과 이주국의 주택 시장에서의 그들의 역할에 대해 다루는 연구는 아직 시도되지 않았다.

특히 본 연구는 본국과 이주국의 모두에서 이주자가 주택 시장에 참여하게 되는 점을 초국가적 주택 소비로 간주하고, 이로 인하여 초국가적 주택 여과 과정(Transnational housing filtering process)이 발생하게 된 점에 주목하고자 한다. 이러한 현상은 ‘주거 과정(Housing process)’¹⁾의 일부로 이주자의 소득이 본국과 이주국에 주요한 주택 소비 자본으로 활용됨으로써 동시적인 변화를 야기하는 것으로 이해할 수 있다.

이러한 연구 가정을 바탕으로 본 연구는 한국에 가장 많이 체류하고 있는 조선족을 사례로 이들의 초국가적 주택 소비의 요인과 경향을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 첫째, 적극적 행위자로서 외국인 이주자의 주택 소비에 따른 초국가적 주택 여과의 과정을 설명하고, 둘째, 서울시에 체류하고 있는 주요 외국인 집거지인 영등포구를 중심으로 외국인 주택시장의 형성 과정을 살펴보고자 한다. 마지막으로, 연변조선족자치주 연길시에 체류하면서 수집한 현지 자료를 통해 이들의 초국가적 주택 소비 활동을 설명할 것이다.

2. 주택 여과 과정에 대한 이론적 검토

주택 여과 과정(Housing filtering process)은 일반적으로 주택 신규 공급 등과 같은 시장 조건의 변화에 따라 기존 주택의 가치가 하락함으로써 전에 거주하던 소득계층보다 낮은 소득 계층의 가구가 이동해오는 과정을 의미한다(권용우 외, 2007; 김미경 외, 2013; 홍성조 외, 2011). 여과과정에 있어, 어떠한 방식으로 시장이 하위 주택의 공급에 따라 가격과 질을 조정하는지를 다루거나(Sweeney, 1974; Schall, 1981; Braid, 1981), 실제 주택 작동 과정에 대한 회의적인 평가들을 제시하는 연구들이 주를 이루었다. 예를 들어, 저소득층의 주거 개선과 여과 과정의 효과에 대해 크게 실효가 없음을 지적하는 연구들이 등장한 것과 연관되어 있다(Baer and Williamson, 1988; Galster, 1996).

Ratcliffe(1945)은 여과 과정을 주택의 물리적 악화와 기능 저하로 인하여 명목상의 임대 혹은 가격이 시간에 따라 변화하는 것으로 규정하였다. 그의 정의(definition)는 초기 연구에서는 받아들여졌으나 과정으로서의 여과와 결과로서의 여과를 구분하지 않았다는 점에서 실패했다는 평가를 받았다. Grebler *et al.*(1956)는 여과를 모든 주거를 기준으로 하여 그 계급의 변화가 발생하는 것으로 보았다. 예를 들어 새로운 주거는 가장 상위의 계급에 위치하며, 시간이 지날수록 에스컬레이터를 타고 내려가는 것처럼 그 지위가 내려가는 것으로 여과 과정을 설명하였다. 그러나 그가 주장하는 가격과 임대 수요의 분포 효과는 오로지 오래된 재고 주택이 저소득층에 의해 소비될 때, 설득력이 있다는 점에서 한계를 가진다.

Lowry(1960)는 여과를 주택의 실질적인 가치나 주택의 질에 따른 주택의 상대적인 가격에 의해 차별적으로 발생하는 변화로 본다. 따라서 여과는 신축 주택과 비교했을 때 재고 주택의 연령을 어떻게

평가할 것인가와 결부되어 있다. Kristoff(1972) 역시 저소득층의 주거 개선은 소득 대비 주거비가 낮아지거나 소득 수준 자체가 향상되어 일어난 것이 아니라 재고 주택의 노후에 따른 것임을 주장하였다. Baer and Williamson(1988)는 여과의 의미를 중의적인(neutral) 시장 조정의 과정으로 보는 것과 저소득층의 주거 질을 향상시키는 '복지적 여과'로 나누어 설명하였다. 그들은 복지적 여과를 재고 주택의 확산과 저소득층의 주거 선택지가 많아지는 동시적인 과정이라고 보았다. 기존의 연구가 주택 가격의 하락과 소득 및 주거비 부담 차이로만 제한하여 접근한 것을 확장한 것이다. 특히 저소득층이 모두 노후 주택에 거주하지 않는다는 점, 노후 주택에 거주하는 저소득 가구가 주거비 부담을 줄이지 않는다는 점에서 기존 정의를 놓치고 있는 점을 보완하였다.

실제로 주택 노후에 따른 가격 하락이 반드시 저소득층의 소비로 이어지지 않는다. 무엇보다 여과는 주택에 어떤 변화가 없다하더라도 근린의 조건이 바뀌면 발생하는 것으로 나타났다(Nourse and Phares, 1975; Leven *et al.*, 1976). 이처럼 거주자가 바뀌지 않고 주거 환경의 변화가 있을 때, 여과 과정이 일어나는 것을 수동적 여과(Passive filtering)라고 부른다.

최근에는 시간이 지나면서 주택 가치가 하락함에 따라 노후화와 주택 가치 간의 관계를 분석하여 여과 과정이 일어나는지를 살펴보는 연구들이 등장하였다. Skaburskis and Nelson(2014)는 캐나다의 Public Use Micro Data를 통해 캐나다 대도시권의 부동산 연령과 가치 간의 관계를 분석하였다. 그 결과, 81년과 96년 사이의 노후 주택 가치가 신규 주택보다 더 크게 변화하였다는 것을 확인하였다.

노후 주택은 대부분 도심에 위치하는 경우가 많기 때문에 리노베이션할 가능성이 높고 접근성이 좋아 주택 가치가 높게 매겨진 것이다. 따라서 도심의 경우 여과 과정보다는 젠트리피케이션이 나타

나는 것으로 해석하고 있다. 이로 인해 교외의 주택 가격이 하락하게 되고 저소득층이 교외로 이동하게 되는 사례가 발생하고 있는 것으로 나타났다(Lee and Leigh, 2005). Rosenthal(2008)은 노후 주택이나 신규 주택보다 '중간(medium)'에 해당하는 주택 연한이 저소득층의 주거 소비와 연결되어 있음을 밝혀내었다. 이를 통해 여과 과정은 단순히 부동산 연령의 선형적 효과로 인하여 발생하는 것이 아니며 보다 복잡한 주택, 토지 시장의 작동 기제들, 근린의 변화를 야기하는 여러 요인들이 동시에 작용함을 지적하였다.

American Housing Survey(AHS)를 통해 Somerville and Mayer(2003), Somerville and Holmes(2001)는 84년과 95년 사이의 동일 주택이 어떠한 방식으로 평가가 달라지는지를 추적하였다. 이를 통해 높은 비율의 임대 상가와 이웃의 소득 수준 향상이 여과 과정을 제한하는 것으로 결론 내렸다. 또한 임대 주택의 집중, 소수민족의 집중은 여과 과정을 자극하는 것으로 나타났다. 여과의 또 다른 중요한 요인으로 Somerville and Mayer (2003)는 이웃 효과보다는 정부의 규제에 집중하여 여과 과정을 분석하기도 하였다.

이와 같은 기존 연구의 한계는 단일 국가 혹은 도시 내에서 주택의 공급과 수요에 따른 변화를 중심으로 여과 과정을 다루었다는 점이다. 즉, 이주자와 관련된 주택 여과 과정에서 이주자들은 주거 하향을 경험하는 집단으로만 기술되었고(Skaburskis, 2006; Hedin *et al.*, 2012), '이주국에서의 주거 차별과 본국의 주택 투자로 인한 변화'로 분리되어 본국과 이주국의 주거 여과의 과정이 서로 무관한 것으로 설명하고 있다.

전자의 경우, 이주국에서 주거 하향을 경험하게 되는 이주자의 주거 이동의 과정이 주거 차별(Housing discrimination)²⁾과 연결된다는 연구들이 주를 이룬다. 일반적으로 인종, 민족은 밀집지 형성과 연결된 주거 차별을 야기하는 가장 큰 요인

으로 꼽힌다(Tomlins, Johnson and Owen, 2002). 어떤 민족, 인종에 속해있느냐는 주거지를 찾는 과정에서 어떤 공동체의 도움을 받을 수 있는지와 같은 사회적 네트워크의 문제와 결부되어 차별의 노출 정도와 방식에 영향을 준다(Teixeira, 2008). 거주 지역에 따라 사회에서 얻는 기회가 달라지므로 주택 시장 내에서의 차별은 교육, 취업, 신분 상승의 가능성, 안전한 주거환경에서 배제로 이어진다. 이로 인해 그들은 주택 시장에서 불안정한 위치에서 벗어날 수 없거나, 가령 집 한 채를 장만한다 하더라도 가치 상승에 따른 이득을 볼 수 있는 주택이 아닐 확률이 높다.

미국을 사례로 한 연구들의 경우, 외국인 이주자를 다수 둔 지역의 주택 평가가 가치 절하된다거나(Saiz and Wachter, 2011) 이주자가 일정 수준 이상 이웃으로 들어오게 되면 백인들의 이동률이 증가하게 된다는 연구결과들이 존재한다(Charles, 2000; 2003). 이를 통해 주거 차별이라는 것은 정보의 부족에 기인한 것이 아니라 오히려 이웃들의 인종차별적 태도가 더 큰 영향을 미칠 수 있는 것을 보여준다.

다른 한편으로, 후자에서 언급한 것과 같이 본국의 가족과 다시 돌아갈 자신의 미래를 위한 본국의 주택 투자를 통해 이주자들은 이전에 성취하지 못 했던 주거 상향을 이루게 된다. 본국의 주택 구매나 개, 보수에 투자하는 것은 이주자들에게서 나타나는 흔한 현상으로 주로 이주자의 송금이 주택 투자를 위한 자본으로 활용된다(Riccio, 2008; De Haas, 2005). 예를 들어, 암스테르담에 체류하는 가나 이주자들의 16%가 주택 구매를 위해 소득의 전부를 송금하는 것으로 나타났다(Kabki *et al.*, 2004). 미국으로 이주한 나이지리아인들의 경우, 소득이 10%씩 증가할 때 마다, 주택에 투자할 가능성이 3%씩 증가하는 것으로 분석되었다(Osili, 2007).

이처럼 이주자들은 본국의 주택 건설, 구매, 보수를 통해 주거 환경의 개선과 주거 상향의 기회를

갖게 된다. 이주자들이 본국의 주택 투자에 적극적인 이유는 자가 소유를 위해 취할 수 있는 이주국에서 담보 대출의 기회가 매우 제한적이고(Smith and Mazzucato, 2009; Obeng-Odoom, 2010), 이주자에 대한 이주국의 주택 정책이 소극적으로 이루어지면서 주택 구매를 어렵게 만들기 때문이다(Konadu-Agyemang, 2001; Arku, 2006).

앞서 언급한 이주자의 주거 선택, 투자 방식 등에 관련된 연구들은 주로 본국 혹은 이주국에서 개별적으로 이루어지는 것으로 간주하여, 이주자의 선택이 양방향적이며 동시에 이루어질 수 있다는 것을 간과한다. 이러한 설명방식은 이주 연구가 흔히 범하는 ‘방법론적 민족주의(Methodological nationalism)’에 기반한다는 점에서 그 오류를 찾을 수 있다. 방법론적 민족주의는 이주의 사회, 정치, 문화적 특성을 민족(혹은 국민국가)에 기초하여 해석하는 것(Beck, 2005; Schiller and Caglar, 2009)으로 이주자의 행위 영역을 국가나 사회라고 하는 단일한 단위로 보거나 이주의 영향력을 단선적인 것으로 설명한다.

방법론적 민족주의가 내포하는 국민국가(민족)의 경계, 규율 질서 등은 이주자의 초국가적 소비 방식을 충분히 설명하지 못 한다. 또한 해당 지역이 가진 고유의 지역성과 개별 행위자의 특수성을 고려하지 않는 방법론적 민족주의의 관점은 주택에 대한 이주자 개인의 선택 차이뿐만 아니라 정착국의 주택 시장의 특성에 따라 그 소비 방식이 다를 수 있다는 것을 보여주지 않는다.

주거와 관련된 다양한 결정 속에서 이주자의 행위는 출신국가와 정착국가를 동시에 고려하여 이루어진다. 이주자는 그들이 처한 주거 환경이 이주에 최적화되도록 적응하면서도 여러 가지 방식으로 주택 구매, 개조, 이동 등의 가능성을 함께 열어둔다. 이는 민족국가라는 범주에 한정되어 선택하는 것이 아니라 경계를 넘어 초국가적 실천을 통해 이루어진다. 다시 말하자면, 방법론적 민족주의

의 관점에서 벗어나 이주자의 초국가적 주택 투자(Transnational housing investment)를 설명한다면, 주거와 관련된 이주자의 선택은 단지 본국의 주택을 개조하거나 구매하는 개인적 행위에 그치는 것이 아니라 이주자의 송금을 통해 변화하게 되는 본국의 전체적인 주택 경관과 더불어 이주국에서 체류하기 위한 이주자의 주거지의 선택, 이동과 같은 주거 경로에도 상당한 영향을 미치는 것으로 이해할 수 있다.

이를 뒷받침할 유사연구로, 가나(Ghana)에 자신의 집을 지을 계획이 있는 이주자들이 동시에 캐나다에도 집을 가지고 있다는 사실을 밝힌 Kuuire *et al.*(2016)의 논문은 초국가주의-통합의 연결고리에 대한 해석을 새롭게 조명하였다. 기존의 연구에서 네덜란드, 영국, 호주로 이주한 가나인들은 본국에 주택 마련을 성취한 후에 이주국에서의 주거 마련을 시작한다는 논의들이 다수였다(Diko and Tipple, 1992; Obeng-Odoom, 2010; Smith and Mazzucato, 2009). 이러한 연구들에서 초국가적 주택 시장 참여와 주택 소비 행위가 분절되어 진행되는 것처럼 다루지만, Kuuire *et al.*(2016)의 연구는 그와는 다른 결론을 내리며, 캐나다의 사례를 통해 이주자에 대한 정착, 적응 프로그램이 포용적인 태도를 보일수록, 초국가적인 실천들과 사회통합은 동시적인 형태로 진행될 수 있음을 보여주었다.

이와 같이 그동안 연구들에서 이주자의 주거 선택, 송출국과 이주국의 주택 시장을 각기 움직이는 것으로 설명하는 것에서 벗어나, 본 연구에서는 이것들이 양방향적으로 동시에 상호 영향을 받아 움직인다는 것을 보여주고자 한다. 이를 '초국가적 주택 여과 과정(Transnational housing filtering process)'이라 부르고자 하는데, 기존의 연구가 '이주자=저소득층 주거지의 소비자'라는 등식을 일반화했던 것에 반해, 본 연구에서는 초국가적 주택 소비를 실천하는 이주자들은 노동 소득을 통해 본국의 신규 주택 시장에 진입하는 경우가 적지 않으며,

이주국 내에서도 반드시 저렴 주거지에 거주하지 않는다는 점에 전제를 둔다. 서구권 국가로 이주한 아시아인들이 저렴 주거지를 거치지 않는 현상과도 유사하다(김영성, 2008; Ley, 2010, 박원석, 2012; 2015). 이로써 외국인 이주자는 새로운 주택 투자자로서 자신의 고향이나 새로운 주택 투자처에 주택을 구매함으로써 본국의 주요 주택 소비층으로 부상하게 되고, 해외 이주를 경험하지 않은 본국의 주민들과의 주거지 분리가 발생하는 일련의 연쇄 과정을 발생시킨다.

3. 서울 영등포구 조선족 주택 시장의 형성 과정과 요인

조선족 집거지와 관련된 기존 연구는 이주자들의 사회적 연결망이 밀집지의 형성에 영향을 미쳤다는 결과가 주를 이룬다. 예를 들어, 김일권(2004), 한성미, 임승빈(2009), 이종구, 임선일(2011) 등의 연구에서, 사회, 공간적 네트워크 관점에서 가리봉동을 중심으로 형성된 외국인 밀집지로서의 엔클레이브(Enclave)를 주목하였는데, 조선족들이 이주하여 한국사회에 적응을 시작하면서 정보취득과 사회적 네트워크의 근거지로 외국인 밀집지의 역할이 중요하다는 점을 강조하였다.

특히 '저렴주거와 일자리(교통)근접'은 조선족들의 주요한 주거지 선택 요인으로, 도시 내 낙후·쇠퇴지역에 조선족들이 밀집되는 배경이 되었다. 조선족의 밀집규모가 커짐에 따라 조선족을 고객으로 하는 상업시설이 나타나게 되고, 상업지역의 형성과 주거 밀집은 상호, 누적적인 원인에 의해 함께 성장하게 되는 것으로 나타났다(이석준, 2014).

기존 연구의 다른 한 축은, 해당 지역의 슬럼화, 계도화에 대한 부분으로 이 지역이 갖는 사회적인 함의를 찾아내는 작업들이 다수이다. 이화용(2015)

의 대림2동 중국국적 이주자 밀집지역에서는 경제적 측면보다는 사회-문화적 계도의 성격이 강하게 나타나고 있으며, 이는 이주자 집단을 향한 주류집단인 한국인 선주민들의 낙인과 차별에 의해 경계가 지어짐으로써 대림2동 중국국적 이주자 밀집지역이 '계토'로 상상됨을 의미한다고 분석하였다. 박세훈, 이영아(2010)는 가리봉동의 슬럼화 요인을 지적하면서, 그 원인으로 물리적 낙후와 조선족 사이의 사회적 연계성 부족, 지역사회와의 관계 저조를 들고 있다. 그러나 이 지역에 대한 정부의 정책적 지원이나 전략 없이 방치되고 있음을 지적하고 있다.

이처럼 기존의 연구는 조선족 인구의 밀집 현상과 저렴한 주거지가 밀접한 관련성이 있는 것으로 보고, 이로 인한 경관 변화 및 지역적인 의미를 도출하는데 중점을 둔 연구들이 대부분이다. 또한 출신국의 선(先) 이주자들이 제공하는 거주 정보가 일정 지역으로 제한되어 있는 것도 외국인 이주자들이 밀집되어 있는 것에 영향을 미치는 것으로 해석하고 있다. 따라서 외국인 이주자들의 주거지 선택은 연쇄 이주를 통한 인구-누적적인 효과를 가지고 있으며, 해당 지역에 에스닉 기반의 상권 등이 조성되면서 외국인 이주자 밀집 주거지의 연속성과 밀도를 더욱 높이는 것으로 설명한다.

그러나 최근 들어 외국인들의 국내 주택 소비 패턴이 변화함으로써 외국인 밀집지로 간주되는 지역의 주택 시장에 영향을 미치고 있다는 점을 간과해서는 안 된다. 예를 들어, 현재 조선족 밀집지로 불리는 대림동, 자양동 등은 조선족들을 대상으로 하는 주택 시장이 형성되어 있으며, 이러한 주택 시장의 소비에 내국인들은 사실상 거의 참여하고 있지 않을 뿐만 아니라 '분리'된 형태로 작동하고 있다. 즉, 조선족 밀집지의 집중도가 높아지고 있을 뿐만 아니라 주택 구매가 가능한 소비 집단을 중심으로 주거 밀집지가 분산 및 확장되고 있는 것이다.

기존의 외국인 밀집지에 대한 연구들은 외국인

이 유입되는 저렴한 주거 밀집지가 도시 내 낙후지역에 사회적 네트워크를 기반으로 누적, 순환적인 효과를 통해 형성되는 것으로 분석해왔다. 이러한 밀집지 형성 방식은 초기 유입자들로부터 주거 정보를 제한적으로 취할 수밖에 없는 구조였을 때는 설명이 가능하나, 체류가 장기화됨으로서 주거지 정보에 대해 선택의 폭이 넓어졌을 때에도 주거지 분산 형태가 발생하지 않고 계속 한 지역으로 몰리는 이유를 단지 사회적 연결망이나 인프라를 제공받기 위한 것으로만 해석하기에는 무리가 있다.

오히려 영등포구의 주택 공급과 수요, 그리고 주택 가격의 특성이 외국인들을 유도했다고 보는 것이 객관적으로 설명하기에 타당하다. 다만 본 연구가 의도하는 바는, 주택 공급 형태와 가격의 변동이 외국인 주택 시장의 형성에 있어 상당한 영향을 미친다는 점을 강조하는 것이지 주택 시장 형성 초기에 제한된 주거 정보와 자본으로 인하여 외국인 내부에서 발생하는 사회-경제적인 네트워크의 중요성을 배제하고자 하는 것이 아니라는 점을 밝혀두고자 한다.

조선족 주택 시장의 특성을 간략히 파악하고자 서울시에서 실시한 2013년「서울 거주 중국동포 실태조사 및 정책수립 연구」, 2014년「서울거주 외국인주민 생활환경 조사 결과보고서」, 2016년「서울시 주거취약계층 주거지원 방안: 중국 동포 편」³⁾을 살펴본 결과, 서울시에 거주하고 있는 일반적인 조선족 주택 시장은 특정 지역의 노후 주택을 중심으로 형성되고 있다는 것을 알 수 있었다. 전체적인 주거 만족도가 보통 수준 이상을 웃도는 가운데, 직장의 근접성과 주거비를 절약할 수 있는 영등포구, 구로구를 중심으로 주택 소비가 활발히 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

세 보고서에서 나타난 결과 중에서 흥미로운 점은 소득에 상관없이 대부분 유사한 임대료를 지불하고 있다는 부분이다. 2013년의 조사에서도 직종별로 약간의 차이는 존재하지만 최소 20만원에서

최대 50만원 사이의 월세 임대료를 지불하는 것으로 나타났으며, 방문 취업제로 입국한 외국인(주로 조선족)들을 중심으로 조사된 2014년 「서울거주 외국인주민 생활환경 조사 결과보고서」에서도 유사한 결과인 것으로 확인되었다. [표 1]에서 확인할 수 있듯이 전 소득 구간에서 가장 많은 건수를 보이는 월세 임대료는 20-40만원 인 것으로 나타났다. 이는 소득이 증가하여도, 조금 더 나은 주거지로 이동하지 않는다는 증거이며, 이동하더라도 유사한 임대료를 지불할 수 있는 주거지를 찾을 확률이 높다고 볼 수 있다.

무엇보다 위에서 언급한 서울시 체류 조선족 관련 조사 보고서들에서 해당 주거지를 선택하는 이유로 지인이나 친척들의 근접성만큼 임대료 등의 경제적인 부분이 중요한 것으로 나타나, 실제로 외국인 밀집지가 유지되는 것은 민족적, 인종적 네트워크 유지의 용이함뿐만 아니라 주거 거래와 비용 지불에 있어 해당 지역의 경제적 이점이 상존하고 있기 때문으로 해석할 수 있다. 따라서 외국인 밀집지의 형성과 확장 과정을 '주택 임대료의 고정 효과' 이라는 관점으로 살펴보게 되면, 영등포구 대림동과 같은 전형적인 외국인 밀집지의 인구 규모가 지속적으로 증가하고 있는지를 설명할 수 있다.

여기서 주택 임대료의 고정 효과는 외국인 주택 시장의 주요한 특성으로 수요-공급에 따른 주택 가격의 변동이 발생하는 내국인 주택 시장과는 달리, 외국인을 위한 주택 공급이 루어지지 않는 상태에

서 외국인 유입을 이끄는 주택 거래가격이 일부 지역에 한하여 일정하게 적용됨으로서 밀집지 형성 효과를 야기하는 것을 의미한다.

이러한 현상은 영등포구에 국한되어 있는 것이 아니라 용산구의 단독 주택 및 고급 빌라, 주상복합 등에 거주하는 외국인 주택 시장에도 적용할 수 있다. 그들은 회사나 기관을 통해 주거비를 1-2년 단위로 지불하며, 지불해주는 회사나 기관에서 정하는 상한의 주거비가 책정되어 있는 경우가 다수이기 때문이다(김원중, 2015). 영등포구와 용산구에서 거래되는 주택 임대료 사이에는 큰 간극이 존재하지만, 임대료가 고정되어 있다는 점과 외국인 대상 인프라가 부족한 신규 주택 공급 지역으로는 외국인의 이동이 자유롭지 않다는 점에서 작동방식은 유사하다고 볼 수 있다.

외국인 주택 시장의 임대료 고정 효과는 다음과 같은 작동 원리에 의해 발생한다. 주택 공급이 중, 장기적으로 이루어질 경우, 증가된 주택 수요에 따라 주택 가격의 변동이 발생하게 될 것이다. 그러나 여기서 증가하게 되는 주택 수요는 외국인이 아닌 내국인의 전입 인구로서, 신축 주택 시장에 진입하지 못하는 외국인들은 주택 수요자로서 고려 대상이 되지 못 한다. 따라서 내국인의 전입량이 증가하지 않는다면, 신규 주택의 공급량이 늘어난다고 해도, 내국인 주택 수요에 반응하는 주택 가격의 변동만이 야기될 뿐, 외국인이 소비할 수 있는 재고 주택 시장의 공급이 발생하지 않게 되므로 임대료 변

표 1. 소득별 지불 임대료(월세 기준)

(단위: 명)

월세 \ 소득	100만원 미만	100-150만원	151-200만원	201-250만원	250만원 이상	총계
20만원 미만	1	17	31	17	7	73
20-40만원	7	33	125	60	21	246
40-60만원	0	8	17	9	7	41
60-100만원	1	0	2	0	0	3

출처: 서울거주 외국인주민 생활환경 조사(2014)

동은 일어나지 않게 된다. 본 연구의 사례지역인 영등포구도, 내-외국인의 인구구조의 변화가 발생하였음에도 불구하고 외국인을 대상으로 하는 주택시장은 신규 주택 공급분과 상관없이 일정한 임대가로 거래되고 있음을 확인할 수 있었다.

이러한 사실은 영등포구의 내국인과 외국인의 인구 변화를 통해 간접적으로 유추해볼 수 있다. 이 지역은 서울시에서 가장 많은 조선족 인구가 체류하고 있는 곳이기도 하다. 1992년도의 영등포구에 체류하는 외국인 인구는 내국인 인구의 약 0.3%에 불과한 1,165명이었지만 2017년에 이르면서 8.3%에 해당하는 33,474명으로 급증한 것으로 나타났다. 그러나 내국인의 인구는 2009년을 기점으로 감소세로 돌아서면서 2016년에는 2009년 대비 -9.2%의 감소율을 보이고 있다.

영등포구 전체 인구의 변화를 통해 외국인 주택시장의 특성을 유추해보면 다음과 같이 설명할 수

있다. 외국인 인구가 급증했던 2003년부터 2008년까지 유입된 외국인 이주자들은 90년대 초반에 입국한 가족, 친척 등으로부터 도움을 받아 임시로 거주하거나 주변 저렴 지역에 체류하는 경우가 다수였다. 직장을 구하여 소득을 얻게 된 후, 자립적으로 주거지를 선택하는 경우에도 주변 지인으로부터 가까운 지역을 고르는 것이 일반적이었다. 사회적 관계망들을 유지하기 위해 공간적으로 근접한 주거지에 체류함으로써 영등포구 일대는 조선족 이주자들로 인한 버블효과가 발생하였다.

2009년을 기점으로 외국인들의 유입은 증가하는 반면에 내국인의 수가 감소하기 시작하였다. 2012년 방문취업제 체류 기간 종료로 본국으로 귀환하는 외국인으로 인해 체류인구가 감소하였을 때에도, 내국인 수는 다시 증가하지 않고 감소세를 유지하였다. 이 시기에 내국인이 소비하였던 다세대 주택을 중심으로 공실⁴⁾이 발생하게 되었지만, 체류하

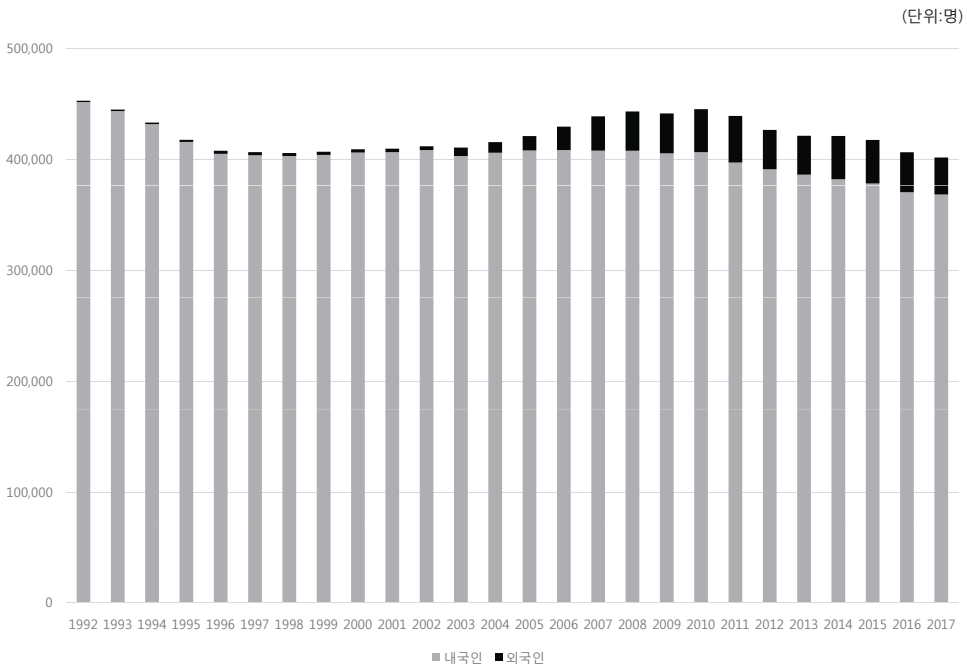


그림 1. 영등포구 내, 외국인 인구 변화

자료출처: 서울시 통계

표 2. 영등포구 대림동 년도별 다세대(60㎡ 미만) 전, 월세 보증금 및 월세 가격 동향

(단위: 만 원)

년도	2011	2012	2013	2014	2015	2016
월세 보증금	3033.3	3807.2	3009.1	3027.7	3596.4	4828.1
월세	40.6	38.0	39.0	39.9	39.2	38.3

자료출처: 국토교통부 실거래가 자료

고 있는 조선족 인구가 채워지면서 총 수요-공급량은 큰 변동을 겪지 않은 것으로 보인다. 즉, 조선족 인구가 증가함으로써 예상될 수 있는 주택 임대료의 상승이 발생하지 않은 이유는 내국인 인구 감소로 전체 주택 수요가 상쇄되면서 주택 공급 부족으로 인한 경쟁 시장이 형성되지 못했기 때문이다.

한편 2014년 이후, 외국인 인구는 다시 회복세를 보이지만 여전히 내국인 인구는 감소하는 것으로 나타난다. 영등포구 내에서도 재정비 사업이 진행되고 있는 신길동의 경우는 외국인 인구의 감소가 뚜렷하게 나타나는 반면, 대림동의 인구는 큰 폭으로 증가하고 있다는 점을 감안할 때, 변동폭이 거의 없는 대림동의 월세가가 외국인의 주택 수요를 끌어들이는 것으로 생각할 수 있다. 서울시 통계자료에 따르면, 대림 1,2,3동에 거주하고 있는 외국인은 전체 영등포구 체류 외국인의 48.1%에 해당하는 것으로 나타나 이러한 사실을 뒷받침한다.

주택 공급 측면에서 보았을 때, 2010년, 2015년 인구 주택 총조사에 집계된 영등포구 동별 주택 유형의 증감을 살펴보면, 2010년에 비해 2015년의 단독, 다가구 주택의 경우 감소하는 반면, 아파트는 증가한 것으로 나타났다. 특히 동별로 살펴보면, 재정비 사업이 시행된 신길동 일대의 단독, 다가구 주택의 공급이 급감한 것으로 나타났으며, 대신 아파트의 공급은 크게 증가하였다. 노후화가 시작된 단독, 다가구 주택의 멸실은 영등포구 전역에서 발생한 것으로 나타나며, 같은 주택 유형으로 대체되지 않고 아파트로 주택 유형이 전환되었다.

이러한 현상은 앞서 살펴본, 분화된 주택 시장이 형성되는 원인과 연결시켜 생각해 볼 수 있는데, 주

택의 공급이 이루어진다고 할지라도, 외국인 주택 시장의 임대료가 변동하지 않는 것은 신규 공급이 이루어지는 주택 유형이 외국인들이 소비하기 쉽지 않은 ‘아파트’로 대체되고 있기 때문이다. 결국 재정비 사업 등으로 인하여 조선족이 소비할 수 있는 주택 유형의 재고가 부족하게 되면서 해당 수요가 임대료가 저렴한 대림동 지역으로 흡수되는 것으로 판단된다.

또한 영등포구는 서울시 전체 자치구 중에서도 신규 주택 공급량이 적고 주택 개, 보수가 활발하지 않은 곳으로 노후 주택의 비율이 24.8%를 차지하여 용산구(29.6%) 다음으로 높은 지역이다(세무터 통계, 2015). 이로 인해 신규 공급을 통한 주택 가격 상승 효과를 볼 수 없고, 내국인 유출이 지속되는 한 조선족을 대상으로 하는 임대 시장이 지속될 것으로 유추해 볼 수 있다. 따라서 임대료의 상승이 제한되어 있는 것으로 나타난 영등포구 일대의 외국인 주택 시장은 상당 기간 인구 밀집 효과가 지속될 것으로 예상된다.

그렇다면 노후 재고 주택 시장 중 월세 30-40만 원대 주택 시장으로 조선족 인구가 유입되는 원인은 무엇인가? 체류 비용의 소비 패턴에서 이유를 찾을 수 있다. 법무부가 실시한 체류외국인 실태조사(2013)에 따르면, 방문취업제로 입국하는 조선족들은 소득의 50-60%만을 송금하고 나머지를 한국의 체류 비용으로 소비함으로써 이주국의 주택 시장에 참여하는 것으로 나타났다. 즉, 조선족의 소득 수준이 저소득층과 유사하지만 내국인 저소득층에 비해 본국의 주택 투자를 위한 송금의 필요로 인해 RIR이 과도하게 낮게 나타나게 되며, 이것이 저렴한

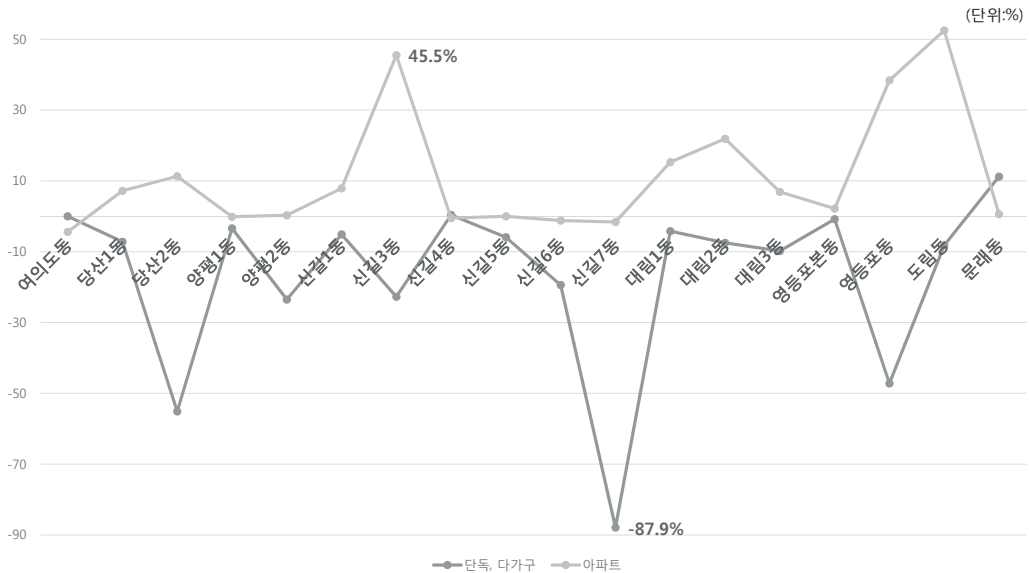


그림 2. 영등포구 동별 주택 유형 증감율

출처: 2010년, 2015년 인구주택총조사, 저자 재구성

한 임대료로 거주할 수 있는 지역을 선택할 수밖에 없는 결과로 이어지게 되었다.

앞서 언급한 2013년 법무부 자료를 토대로 단순 계산을 해 본다면, 방문취업제 인구는 월 평균 173.93만원의 소득을 올리고 있으며, 주거비에는 평균 30.5만원을 지출하고 있는 것으로 나타났다. 전체 소득에서 월평균 송금액 74.5만원을 제외하면 약 99.4만원 정도가 한국 체류에 소요된다고 가정할 때, 조선족의 월 소득에서 차지하는 임대료 비율(RIR)은 약 30.7%에 해당한다. 이러한 수치는 국토교통부의 주거 실태조사³⁾에서 나타난 내국인 RIR와 비교해보았을 때, 저소득층과 유사한 양상을 보인다.

즉, 이러한 소비 패턴은 전체 소득 중 일부를 본국에 송금해야 한다는 점과 가족, 친지 등의 동반 거주 가능성이 높다는 점, 순환 이주를 고려하여 주거비에 많은 지출을 할 수 없다는 점 등의 이유가 복합적으로 얽혀 30-40만원대의 주거비로 소비할 수 있는 주택이 최소한의 주거 환경을 보장할 수 있는 '마지노선'이었을 것이라 추측해 볼 수 있다. 그러나 내국인과의 RIR 비교를 한 표에서 알 수 있듯이, 영등포구에 거주하는 조선족들은 저소득층과 비슷한 주거비 부담을 보이고 있다는 점에서 동일 소득 계층의 외국인 유입을 가속화시킴으로써 주거 양극화를 심화시킬 가능성이 높아지고 있다.

이러한 조선족의 주택 소비 방식은 고용허가제나

표 3. 소득계층별 내국인 RIR(2014)와 외국인(방문취업제) RIR 비교

(단위: %)

저소득층	중소득층	고소득층	외국인(방문취업)
29	17	21.6	30.7

자료출처: 주거실태조사(2014), 체류 외국인 실태조사(2013)

전문직 비자로 들어오는 외국인들과 완전히 다르다. 법무부에서 실시한 체류외국인 실태조사의 원 자료를 분석한 백일순(2017)에 따르면, 외국인 근로자의 경우, 본국의 생활 수준 향상을 목표로 하고 있기 때문에, 대다수의 임금을 송금하여 한국 체류에 필요한 주거비를 최소화하고, 전문직 외국인들은 전문 기술과 지식을 바탕으로 높은 모빌리티를 실현하는 집단이기 때문에 한국의 장기 체류를 고려하고 있지 않아 주택 투자에 무관심한 것으로 나타났다.

그러나 방문취업제(H-2), 재외동포(F-4) 비자로 입국하는 외국인-대부분의 경우, 조선족-들은 한국에서 벌어들이는 근로 소득의 일부를 송금하고, 나머지를 한국 체류에 소비함으로써 중국과 한국의 주택 시장 양쪽에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 기존의 연구에서 이주자의 소득이 본국의 주택시장에만 영향을 미친다는 것과는 달리, 조선족 이주자의 경우 소득의 일부를 본국의 주택에 투자하고 나머지 가용자본으로 체류국의 주택 소비에 참여하고 있다는 점에서 중국과 한국의 주택 시장 형성에 영향을 미치고 있다. 그렇다면 이주자의 송금이 유입된 본국의 주택 시장에서 어떠한 변화를 일으키고, 이주국의 주택 시장과 어떻게 연결되는지 연결시의 상황을 통해 확인해보도록 하겠다.

4. 연결의 주택시장 붐과 새로운 소비자로서 한국 이주 조선족

귀국 노무자들을 격려하기 위한 자리에서 ‘한국을 포함한 해외로무경제는 연변의 경제발전을 추진하고 인민대중의 생활을 개선함에 있어서 중요한 역할을 했으며 연변의 경제 발전 과정 중의 필연적 선택⁶⁾이라는 공무 관계자의 이야기에서도 알 수 있듯이 연결시의 실업률, 재정 수입 부분 등의 문제를

돌파할 수 있는 방법으로 인력 송출을 노동 정책에 있어 가장 우선시한 것을 알 수 있다.

도시와 농촌 지역의 소득격차는 해외 이주로의 이동을 야기하는 요인으로 작용하였는데, 96년 연결시 평균임금은 5,736위안이었지만 농촌 평균임금은 2,318위안으로 도시 임금 근로자의 약 1/2 수준에 그쳤으며, 2014년에 이르면 그 격차가 벌어져 4배 이상 차이가 나는 것으로 나타났다. 20년 사이의 평균 임금의 증가세에서도 농촌과 도시는 서로 다른 속도를 보인다. 이처럼 농촌 인구가 벌어들이는 소득은 연결시 1인당 GDP의 1/2 정도밖에 되지 않았기 때문에 소득 증대를 위한 방편으로 해외 이주를 선택한 가구가 많았다.

특히 해외 이주를 선택한 조선족들은 이주 초기의 높은 비용을 지불하더라도 본국의 2-3배 이상의 소득을 얻을 수 있었기 때문에, 연결과 같은 도시로의 이주보다 한국으로의 이주를 선택하게 된 경우가 많았다(이진영, 2009; 법무부, 2013). 또한 선(先)이주하였던 조선족들이 도시로의 이주보다 한국에서 벌어들이는 소득이 높아 이에 대한 학습효과가 더해져 많은 조선족들이 ‘코리아 드림’을 실현하고자 한국으로 이주를 감행했다는 점도 해외 이주를 증가시키는 계기가 되었다.

이를 뒷받침하는 자료로서, [그림 3]에서 볼 수 있는 것처럼 연간 가처분 소득에 있어서도, 농촌과 도시는 시간이 지날수록 그 격차가 커지고 있다. 90년대에는 거의 유사한 수준을 보이지만(농촌 가구 745위안, 도시 가구 1,239위안) 2014년에는 농촌 가구 11,837위안, 도시가구 26,860위안으로 약 15,000위안 정도의 차이가 있는 것으로 나타났다. 해외 이주는 소득 격차를 해소하기 위한 방법 중에 하나였으며, 높은 소득을 얻고자 하는 대다수의 저소득 농촌 인구의 감소로 이어졌다.

한국으로 이주한 조선족의 소득 증가는 연결시의 부동산 붐으로 이어졌다. 물론 부동산세 부과, 1가구 1주택 장려와 같은 중국 내의 부동산 시장 정책

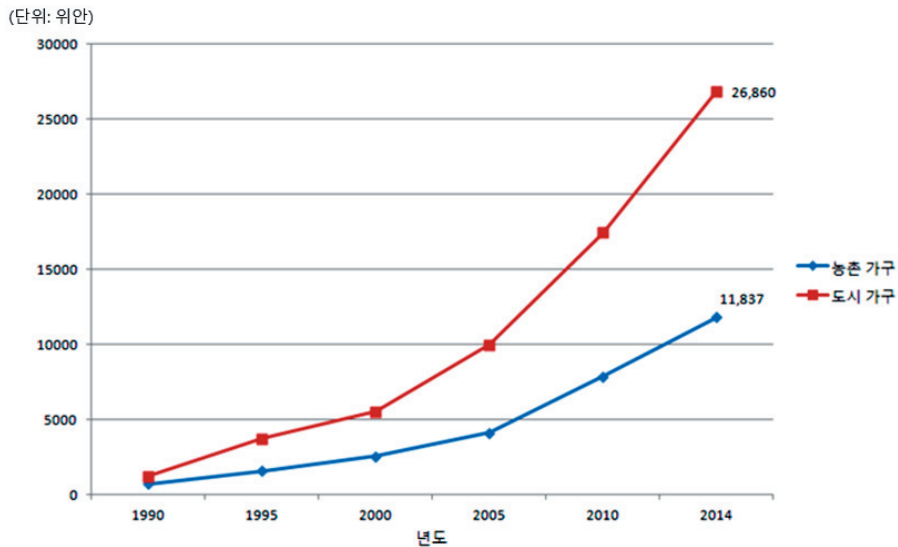


그림 3. 농촌 가구와 도시가구의 연간 평균 가처분 소득

자료출처: 연길통계연감(2015), 저자 재구성

등의 변화로 최근 들어 주택 구매 수요가 감소하고 있는 실정이나 여전히 한국 등에서 벌어들인 수입으로 연길시의 주택 소비를 주도해 온 것으로 나타났다. 연길시 가구당 재산 소득은 90년대 1,141위안에서 16,335위안으로 약 15배 이상 증가하였다. 마찬가지로 임대 소득도 1990년 6위안에서 2014년 293위안으로 약 50배로 늘어났다(연길통계연감, 2015). 2000년대 후반부터 연길시의 주택 공급이 활성화되고, 기존 주택의 개, 보수를 통한 주거 환경이 개선되면서 주택 가격이 상승하고 그에 따른 관련 소득이 큰 폭으로 늘어난 것으로 풀이된다.

그러나 노동소득만으로는 주택 구매가 불가능한 것으로 나타났는데, 2014년 연길시 m^2 당 주택 가격은 5천위안을 훌쩍 넘어서 있었기 때문이다. 높은 가격에도 불구하고 상품주택의 판매량은 지속적으로 증가하고 있으며 2016년 상품주택 판매액은 58.28억 위안인 것으로 나타났다. 연변일보 기사⁷⁾에 따르면, 연길의 신규 주택 분양가가 m^2 당 최고 7천 위안으로 치솟았으며, 이러한 원인으로 ‘한국으로 이주한 조선족들이 번 근로소득의 일부가 연변

으로 유입’되면서 현지 물가와 토지가격을 급등시킨 것으로 보고 있다.

[그림 5]에서 볼 수 있듯이 분양이 완료된 호수는 계시관에 빨간 스티커를 붙여놓았는데 채광이나 구조상의 불편이 있는 몇 호를 제외하고는 대부분의 분양이 완료된 것으로 나타났다. 해당 아파트들은 평당 5천 위안 이상으로 거래되었으며, $100m^2$ 이상의 대형 평수 아파트의 주요 구매자들은 조선족들이라는 주택 판매자⁸⁾의 답변을 들을 수 있었다.

연변지역 전체 부동산 투자의 약 55%에 해당하는 금액이 연길시로 들어오고 있는데, 이는 해외 이주자들의 노무 수입과 밀접한 연관관계가 있는 것으로 나타났다(김은빈, 2010). 이화용 외(2013)의 연구에서도 유사한 결과를 확인할 수 있다. 은행, 인터넷 뱅킹, 개인 환전소 등의 다양한 경로로 유입된 조선족 이주자의 송금은 생활비나 창업의 자본으로 사용되기도 하지만, 연변지역으로 돌아갈 경우 살게 될 주택을 수리하거나 장식하는 경우도 다수 존재하는 것으로 나타났다. 이는 한국에 이주한 조선족의 일부는 향후 귀환 혹은 순환이주의 거처

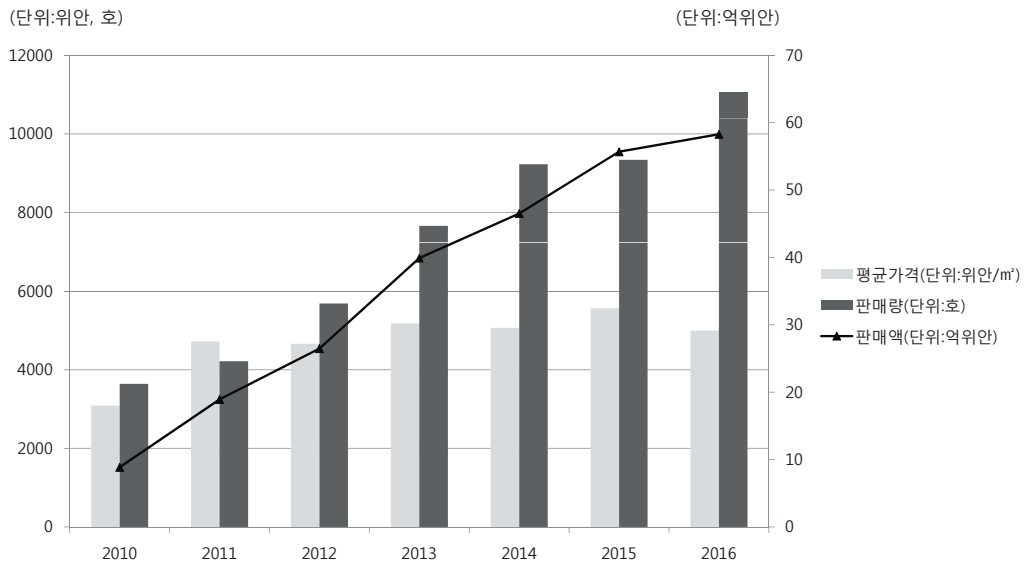


그림 4. 2010년 이후 연길시 상품주택 평균가격, 판매량, 판매액
 자료출처: 연길시 부동산관리국(延吉市 房地产管理局), 저자 재구성

를 염두하고 있음을 의미하며 미래 생활을 미리 준비하는 자본을 주거에 투자하는 사례가 적지 않음을 보여주는 증거라 할 수 있다.

연변 지역으로 유입되는 송금액은 2005-2015년 연평균 89,679만 달러에 해당되며(趙洪君, 2011), 2008년 금융위기로 인한 고환율로 인하여 한국 화폐 가치가 상대적으로 낮아지면서 환율변동으로 손실 차익을 우려한 조선족들이 송금을 줄인 시기를 제외하면, 조선족의 송금은 꾸준히 본국의 경제에 영향을 미친 것으로 보인다. 공식통계에 잡히지 않는 사설 환전소를 통해 불법 송금액을 포함한다면, 더 많은 액수의 송금이 연길시에 들어왔을 것이라 예상할 수 있다. 이러한 송금은 이주자들의 가족을 위한 주택 거래나 은퇴 혹은 순환이주를 용이하게 하고자 하는 이주자의 주택 구매에 활용된 것으로 보인다.

이와 같이 한국 이주 노동을 통해 벌어들인 소득은 연길시로 유입되면서 도시 개발에 투입되는 자본액이 점차 증가하기 시작했다. 연길시의 도시계

획이 시행된 2005년부터 꾸준히 도시 인프라 건설과 관련된 고정자산의 투자가 증가하고 있으며, 민간 건설사 주도의 부동산 개발 투자액도 2010년부터 증가형태를 보이고 있다(연길통계연감, 2015). 이와 같은 부동산을 포함한 고정 자본 투자의 증가세는 자본의 유입 규모 증대뿐만 아니라 도시 계획을 통해 정책적으로 유도한 측면이 강하다. 특히 연길시는 연변 대학을 기준으로 '서부'에 치중되는, 지역적으로 불균등한 주택 건설이 이루어지고 있는데, 이는 연길시의 주택 공급에 영향을 미치는 도시 기본 계획과 밀접한 연관 관계를 가지고 있다.

'서부' 중심의 개발 방식⁹⁾은 기존의 도심 개발 형태와는 완전히 다른 것인데, 이명옥(2006)의 연구에 따르면, 지가분포도를 기준으로 보았을 때 연길시는 남, 서쪽 보다 동, 북쪽에서의 개발이 먼저 이루어졌으며, 도심 주변부의 경우, 동쪽에서의 확장이, 도시 외연부는 남, 서쪽에서의 확장이 일어난 것으로 나타났다. 즉, 연길시를 중심으로 한 관련 계획들은 자연 발생적인 주택이나 도시 공간에 대



그림 5. 신축 아파트 분양 사무소(저자 촬영)

한 수요에 의한 것이 아니라 중국 정부의 국, 내외 전략들을 실행하기 위한 인위적인 도심 개발이 이루어졌다.

반면에, 동부지역의 주택들은 대부분 농가주택으로 매우 노후화되어 있고 개, 보수가 제대로 이루어지지 않은 것들이 대다수이다. 이러한 주택에 유입되는 사람들은 해외 이주로 급감한 연길 주변의 농업 지역에 일하기 위한 타 지역 한족들로 일용직이거나 저소득층이기 때문에 저렴한 주거지에 몰리는 것으로 나타났다(여필순, 2013). 또한 연길시는 지형적으로 동쪽으로 기울어진 분지 지역¹⁰⁾이기 때문에, 겨울 난방으로 인한 대기 오염 물질이 동쪽에 집중되어 사람이 살기 좋지 않다. 따라서 동부 지역은 집값이 연길시에서 싼 편에 속하며, 타 지역에서 이동해온 한족들이 주거비를 절약하기 위해 동쪽 지역의 주택을 선택하는 경우가 흔하다.

연길시의 인구 구성 측면에서 살펴보면, 조선족과 한족 사이에서 나타나는 주택 시장의 여과 과정을 간접적으로 추론해볼 수 있다. 많은 연구(박근혜, 2000; 채미화, 2004; 채취균, 2006)에서 조선족 인구의 이탈과 분산으로 인해 민족 교육과 정체성의 유지 등을 우려한 것에 비해, 연변 전체 조선

족 인구의 감소 양상과는 반대로, 연길시에서는 조선족 인구가 일정하게 유지되고 있으며, 2008년 이후 더 많은 수가 몰리고 있는 것으로 나타났다. 이는 출산력에 의한 자연 증가라기보다는 인구 이동에 의한 사회적 증가에 기인한 것으로 나타났다. 연길시의 지난 10년간 평균 자연 증감 인구는 2.41명에 불과한 반면, 사회적 증가는 평균 약 23.7명으로 나타났다(연길통계연감, 2015).

연길시의 인구 증가에 영향을 미친 사회적 요인 중에 하나는 지리적으로 인접한 길림성에 거주했던 조선족의 도시로의 유입이며(이종학, 2004), 또 다른 인구 증가 요인으로는 상당부분 연길시의 농촌 인구 중 해외 이주 후 벌어들인 소득으로 연길시내의 주택 구매를 통해 도시 인구로 편입되면서 인구 증가에 영향을 미친 것으로 보인다.

도시 인구와 더불어 농촌 인구의 경우도 마찬가지로 연변지역 전체를 기준으로 하면 감소 추세를 보이고 있지만 연길시의 경우는 지속적으로 증가하고 있다. 이는 귀환 조선족뿐만 아니라 한족 인구의 유입과도 상당 부분 관련 있는 것으로 나타났다. 2014년 연길의 농촌가구는 11,837가구로 10년 전인 2005년 4,149가구였던 것과 비교해볼 때 약 1.8

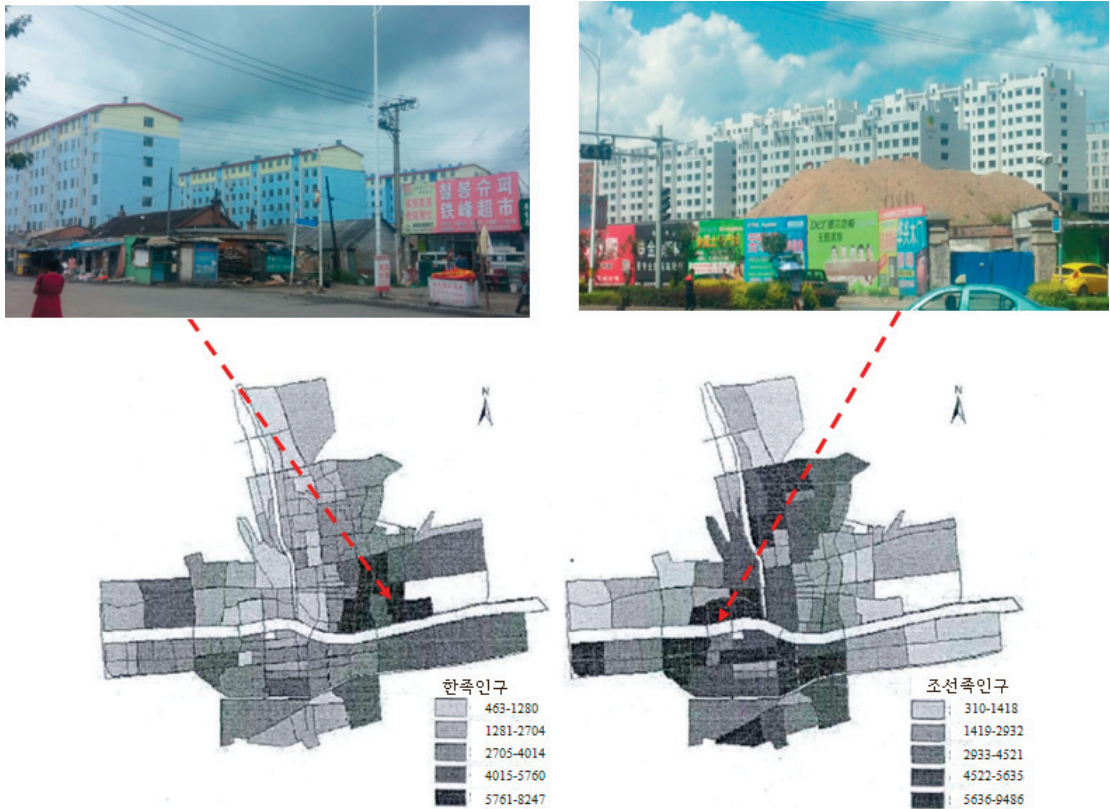


그림 6. 연길시 동쪽(좌)과 서쪽(우)의 주택 시장과 민족 분포
지도출처: 저영아(邱纓雅)(2014), 저자 재구성

배 이상 증가한 것이며, 동일연도 대비 연길시의 도시 가구 증가율인 약 1.6배보다 높은 것으로 나타났다(연길통계연감, 2015). 해외 노무로 인한 인구 감소의 위기가 한족의 이동으로 대체되면서 농촌 지역과 도시 지역 모두 인구가 늘어나는 형태를 띠게 되었다. 즉, 해외 이주를 통해 도시로의 이동이 가능해진 조선족의 빈자리를 타 지역의 한족이 채우면서 연길시는 전체적인 인구 증가를 경험하는 조선족 집거지가 된 것이다.

이처럼 연길시 서쪽의 신규 주택 공급지역과 동쪽의 노후 주택 지역에 각각 조선족과 한족이 다르게 밀집하는 것은 주택 여과 과정으로 설명할 수 있다. 즉, 연길시 전체에 분포해 있던 조선족은 소득

향상을 통해 새로운 주택 공급이 이루어지는 서쪽으로 이동하면서 주거 상황이 이루어진 반면, 동쪽의 노후 주택에 타 지역의 저소득 한족이 유입되면서 주택 여과가 발생하게 된 것이다. 연길시의 민족 분포를 연구한 저영아(邱纓雅)(2014)의 연구에서도 확인할 수 있듯이, 한족의 대부분은 연길시의 동부 지역에 몰려 있는 반면에 조선족 인구는 북부 지역을 비롯하여 서부에 집중되어 있는 것을 알 수 있다(그림 6). 해외 이주를 경험한 조선족들의 구매력 증가와 주택 공급 지역의 불균등한 분포로 인하여 연길시 주택시장의 민족적 분화가 발생하게 되었고, 이것이 주택 여과 과정으로 이어지는 결과를 낳았다.

5. 초국가적 주택 여과 과정의 발생과 주택 시장의 변화

한국으로 이주해 온 조선족 이주자는 초기 정착 과정에서 쪽방 등과 같은 저렴 주거지에 거주하다가 체류가 길어지고, 동반 가족의 수가 늘어나게 되면서 다가구, 다세대 주택으로 이동을 경험하게 된다. 특히 내국인의 이탈로 인해 공실이 된 주택의 월세 임대료가 변동하지 않고 유지되면서 주변 조선족 인구를 흡수하게 되었고, 외국인 밀집지의 밀집은 더욱 심화되었다. 해당 지역의 내국인들은 주택 가격의 변동이나 신규 주택 공급 등으로 인하여 다른 지역으로 이동하게 되면서 한국의 주택 시장 여과 과정이 발생하게 되었다.

한국에서 발생하는 주택 여과 과정은 신규로 공급되는 주택 시장에 외국인들이 접근하기 힘들다는 점, 내국인 이탈로 인한 재고 주택의 공실이 지속적으로 증가하고 있다는 점이 맞물려 발생한 것으로 이해할 수 있다. 무엇보다 20-40만 원 대의 월세 임대료가 큰 변동 없이 유지되고 있다는 점은 조선족 주택 시장이 내국인 주택 시장에서 작동하는 주택 공급과 수요 논리에 벗어나 있다는 것을 보여주

는 증거라고 볼 수 있다. 영등포구의 경우, 전체 신축 주택의 약 40% 정도가 아파트로 공급되었다(통계청, 2015). 따라서 이러한 신축 아파트를 중심으로 내국인 주택 시장이 재구성되었으며, 재고주택의 멸실 증가로 인하여 임대료가 저렴한 주변 지역으로 외국인의 이동이 발생하였다.

한편 연길시 주변에 위치한 농촌 출신 이주자가 한국 이주를 통해 그들의 가족을 농촌에서 도시로 이주시킴(리화, 2012; 2015)으로써 새로운 생활터전을 삼는 일을 통해 본국에서의 주거 상황 과정이 발생하게 되었다. 조선족 농촌인구의 지속적인 감소는 한국으로 이주하는 이주자 개인뿐만 아니라 자녀의 학업 문제를 포함한 도시 생활을 누리고자 하는 가족단위의 이동에 비롯된 것이라 할 수 있다.

한편 다른 도시나 농촌 호적 조선족 귀국자들이 연길시에 주택을 구매하면서 주거지를 연길로 옮겨 온 것은 농촌 호적에서 도시 호적으로 이동함으로써 제도적인 차별을 탈출하고, 더 많은 권리를 누릴 수 있는 일종의 신분 상승의 기회를 노렸던 것으로 이해할 수 있다. 도시에서의 주택 구매는 자신의 성공을 부각시키고 한국 노동 이주로 인한 자신의 희생과 본인의 능력을 인정받을 수 있다는 심리와 맞물려 있었다는 연구가 농촌 인구의 도시 이동에 대

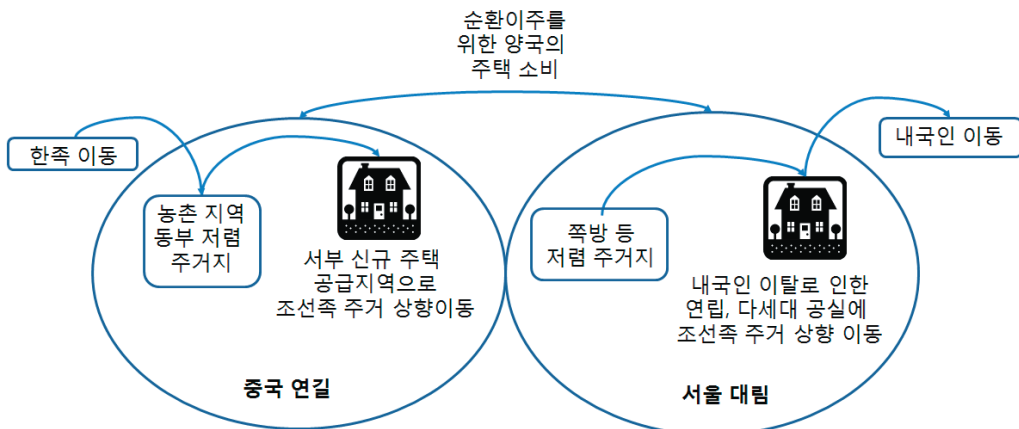


그림 7. 조선족 이주자로 인한 초국가적 주택 여과 과정

한 설명을 뒷받침해준다(Piao, 2015).

일부 조선족들은 연길시내의 주택 구매 후, 다른 지역의 주택을 구매하거나 구매한 주택을 유지하기 위해 한국 이주를 반복하는 것으로 나타났다. 즉, 한국에서 벌어들인 임금으로 연길시에 주택 구매하여 정착한다기보다는 한국과 연길을 오고 가는 순환 이주의 거처로 양쪽 국가에 주택을 구매 혹은 임대하는 것으로 나타났다. 그 결과, 한국 이주를 경험한 조선족들은 한국과 중국 양측의 주택 시장의 주요 참여자로 부상하게 되었으며, 그들의 주택 소비 방식이 주택 시장의 내부를 가르는 요인으로 작용하여 새로운 주택 시장의 경관을 형성하는데 상당한 영향을 미쳤다.

종합하면, 본국과 이주국의 주택시장의 주요한 행위자로서의 이주자는 본국의 주택 시장 변화를 적극적으로 이끌 뿐만 아니라 이주국의 새로운 주택 시장을 형성하는데도 큰 기여를 하는 것을 나타났다. 특히 조선족의 경우는 소득의 대부분을 본국으로 송금하는 외국인 근로자나 송금을 통한 주택 투자를 시도하지 않는 전문직 외국인들과는 달리(백일순, 2017) 소득의 절반을 본국에, 나머지는 이주국에 소비함으로써 양국의 주택시장의 형성과 작동 기제에 상당한 영향을 미쳤다.

6. 결론

초국가적 주택 여과 과정(Transnational housing filtering process)은 이주자의 주택 투자 행위로 인하여 국가 단위의 주택 시장 경계를 뛰어넘어 양국의 주택 시장에 동시적 여과 효과를 발생시킬 수 있다. 이러한 주택 투자 형태는 일반적으로 본국에 근로 소득의 대부분을 보내는 외국인 이주자가 본국에 주택을 건설, 구매하는 것과는 다른 양상으로 주택 시장에서의 이주자의 역할을 새롭게

정의할 수 있는 모습이라고 볼 수 있다.

또한 초국가적 주택 여과 과정은 이주 연구의 한 계로 지적되는 방법론적 민족주의(Methodological nationalism)를 뛰어 넘을 수 있는 좋은 사례라고 할 수 있다. 방법론적 민족주의를 다시 한 번 정리하자면, 국가적 경계가 개인 정체성을 정의하는 한계 영역으로 보고 이주 연구를 포함한 사회과학의 연구 목표나 핵심 주제가 국가적 관심사와 일치한다고 보는 관점이다(Schiller, 2009). 하지만 이주자로 인해 발생하는 초국가적 주택 여과 과정은 국가 혹은 도시 공간이라는 단위를 넘어 이주자의 행위 주체성을 강조하고 이들이 이야기하는 새로운 주택 시장의 형성을 보여준다는 점에서, 민족, 인종, 출신 국가 등과 같이 틀 안에서 이주자를 가둬두었던 기존의 연구를 밖으로 끄집어내는 현상이라 할 수 있다.

초국가적 주택 여과 과정에서 흥미로운 점은 주택 시장의 민족적 분화, 즉 연길시 동부에 한족, 서부에 조선족이 주로 거주한다거나 영등포구 내에서 연립, 다세대 밀집 지역에 조선족이 살고 아파트가 많은 지역에는 내국인이 다수 거주한다는 것이 민족적 혹은 문화적인 특성만으로 규정지을 수 없고, 소비할 수 있는 가용 자본과 그에 따라 선택할 수 있는 주택 유형, 주택에 대한 선호 등에 의해 상당한 영향을 받는다는 점이다. 따라서 외국인 밀집지에 대한 해석에 있어서 '사회적 네트워크, 민족적 유사성, 근접성' 등만을 강조하는 것은 재고되어야 할 것으로 보인다.

본 연구의 한계로서 현재 국내 외국인을 대상으로 하는 주택 통계가 존재하지 않아, 인구 자료와 주택 실거래가 자료 등으로 간접 추정을 한 점과 연길시 주택 시장의 특성을 파악할 수 있는 주택 통계와 주택 가격 변동 요인으로 꼽은 '송금' 관련 자료를 확보하지 못한 부분 등이 연구의 객관성 담보에 영향을 미치는 결정적인 약점이라고 생각한다. 이러한 점을 보완하기 위하여 추후에 이루어지는 연

구는 심층적인 질적 연구와 함께 관련 통계자료를 꾸준히 수집할 계획이다.

이주자의 초국가적 주택 투자는 그동안 이주국의 주택 시장에 별 다른 영향을 미치지 못 하고 수동적인 행위자로만 간주해왔던 시각에서 벗어나 '주택 시장의 소비자'로서 접근해야 한다는 점에서 중요한 함의를 던져준다. 특히, 내국인 주택 시장과 분리되어 분화된 주택 시장을 형성하는 외국인들은 주택 공급과 수요에 따른 가격 조정 과정을 거치지 않고 일정한 '임대로 고정 효과'를 유지하는데 영향을 미치고 있다. 따라서 외국인의 증가세가 지속되고 있다는 점을 감안할 때, 초국가적 주택 여과 과정의 발생은 주택 시장에서의 외국인을 고려하는 주택 공급, 정책뿐만 아니라 이들이 주요 행위자로 주택 시장에 참여할 수 있다는 사실을 받아 들여야 할 시점임을 암시하는 부분이라고 할 수 있다.

사사

연구의 독창성과 객관성을 위해 아낌없는 비평을 해 주신 서울대학교 지리학과 김용창 교수님께 늦었지만 서면을 빌어 감사의 말씀을 드립니다. 또한 연결시 현지조사를 위해 인터뷰 대상자 섭외와 관련 자료를 제공해주신 연변대학 지리학과 김석주, 여필순, 이명옥 교수님과 바쁜 일정에도 저자의 체류를 물심양면으로 도와주신 이은하 교수님께도 진심으로 감사드립니다.

주

1) 여기서 주거과정은 생산물이나 상품으로 다루어지는 명사(noun)로서의 주거가 아니라 과정이나 행위로 보는 동사(verb)로서의 주거를 의미한다(Turner, 1972). 본 연구에서 전제하는 주거 과정은 주거의 선택, 이동 등을 포함하

는 외국인 이주자들의 다양한 주거 선택 경로, 본국과 이주국의 주택 시장에 소비자로 참여하여 상호작용을 일으키는 초국가적 소비 행위와 주거 경관의 변화, 주택 시장의 흐름에 따라 다양한 방식으로 대응하는 주거 입지의 변화 과정 전체를 아우르는 개념이라 할 수 있다.

- 2) 주거 차별은 크게 2가지 형태로 세입자에 대한 편견, 적대적 감정 등의 표출이며, 다른 하나는 주거 정보의 접근을 제한하는 것이다. 예를 들어, 집주인이 임차인을 어떻게 대하는가도 포함되는데, 주택 개보수와 같은 서비스의 제공을 거절하거나 임차인을 괴롭히는 것이 해당된다. 주거 선택을 하지 못하도록 다른 임대인보다 높은 가격을 부르거나 지나치게 주관적인 기준으로 판단하여 임대인을 고르는 것, 특히 인종이나 성별에 따라 차등 대우하는 것도 주거 차별에 해당한다.
- 3) 2013년 「서울 거주 중국동포 실태조사 및 정책수립 연구」는 서울거주 중국 동포의 실태를 분석하고 '중국 동포 대상의 마스터플랜' 수립하기 위하여 실시한 조사이다. 2014년 「서울거주 외국인주민 생활환경 조사 결과보고서」는 서울시에서 매년 조사하는 연차조사로 서울시에 거주하는 외국인 주민을 대상으로 전반적인 생활실태 및 외국인 정책에 대한 개선점 등을 알아보고 사회 적응 지원을 위한 정책 자료로 활용될 목적으로 기획된 조사이다. 2016년에 조사된 「서울시 주거취약계층 주거지원 방안: 중국 동포 편」의 경우는 주거권 강화 방안을 모색하고자 서울시의 주거취약계층에 해당하는 조선족 인구의 주거 현황을 살펴본 조사이다. 본 연구에서는 주거 현황 부분을 중심으로 내용을 발췌하였다.
- 4) 앞서 언급한 서울시 체류 조선족 주거 관련 보고서들과 2013년 법무부 체류 외국인 실태조사에 따르면, 방문취업제를 포함한 조선족들의 선호 주거 형태는 다가구, 다세대 주택으로 나타났다. 예를 들어, 고용허가제로 입국한 외국인들은 비(非)거주용 건물내 공간에 거주하는 경우가 20.4%로 가장 많았으나 방문취업제의 경우는 23.2%가 연립, 다세대, 다가구 주택에 거주하는 것으로 나타났다.
- 5) 국토교통부의 주거실태조사 결과는 2016년까지 발표되었으나, 외국인 분석 자료와의 시기 보정을 위하여 2014년 결과와 비교하였다. 2014년 소득계층별 평균소득을 살펴보면 저소득층이 97.0만원, 중소득층이 291.9만원, 고소득층이 612.1만원으로 나타났으며 소득계층별 생활비와 주거관리비는 저소득층이 각각 81.6만원과 14.0만원, 중소득층이 191.6만원, 21.9만원, 고소득층이 318.9만원, 29.1만원으로 조사되었다.
- 6) 로무경제 연변경제발전의 필연적 선택, 2007, <http://www>

w.iyrb.com/(2016년 9월 27일)

7) 주택가격인상의 원인과 전망, 2013, <http://www.iyrb.com/> (2016년 12월 15일)

8) 연길시 주택 분양 사무소 관계자(30대 남성), 2016년 8월 인터뷰 내용

9) 연길시의 서부 방향의 발전계획에는 두 가지 목표를 가지고 있는데, 하나는 연길도시구역이 연변주행정문화중심의 영향 하에 서쪽으로 확장, 발전 한다는 것을 의미하며, 다른 하나는 신흥 공업구와 조양천 중심의 지구건설의 영향 하에 서부조양천지역의 발전시킨다는 계획과 맞물려 있다.

10) 연길시 지리적특성, 2008, <http://www.iyrb.com/> (2016년 12월 18일)

참고문헌

- 권용우·이원호·변병설·김세용·이재준, 2007, “수도권의 주거여과과정에 관한 연구,” 국토지리학회지 41(2), pp.151-163.
- 김미경·이창무, 2013, “주택여과과정의 실증분석: 주택개발사업의 신규주택공급효과를 대상으로,” 주택연구 21(2), pp.23-45.
- 김영화, 2014, “중국조선족 출입국관리정책의 변화와 과제 - 해외노무의 장기화와 송출지역의 유수아동(留守兒童) 문제에 주목하며,” 재외한인연구 제 33호, pp.29-62.
- 김영성, 2008, “시드니 한인의 이주와 주거 이동,” 국토지리학회지 42(4), pp.513-525.
- 김원중, 2015, “서울 외국기업 주재원 임대주택 시장에 관한 연구,” 건국대학교 박사학위논문.
- 김은빈, 2010, “한민족 전통문화와 중국 연변지구 도시화 건설 연구: 연길시를 중심으로,” 한국언어문화 제 43집, pp.225-250.
- 김일권, 2004, “한국체류 중국조선족의 생활실태에 대한 연구: 구로구 가리봉동, 안산시 원곡동을 중심으로,” 중앙대학교 석사학위논문.
- 리화, 2012, “이동, 귀환과 촌락: 중국 조선족 농민의 이동에 관한 사례연구,” 통일인문학 54, pp.57-81.
- 리화, 2015, “‘효’ 문화를 통해 보는 조선족의 민족정체성,” 통일인문학 62, pp.55-77.
- 박근혜, 2000, “중국조선족교육 그 현황과 과제,” 아시아태평양지역연구 3(1), pp.98-122.
- 박세훈·이영아, 2010, “조선족의 공간집적과 지역정체성의 정치: 구로구 가리봉동 사례연구,” 숙명여자대학교 다문화사회연구 3(2), pp.71-101.
- 박우, 2013, “재한 조선노동자의 희망체류기간 결정요인 분석,” 재외한인연구 30, pp.165-185.
- 박윤환, 2011, “빈곤층과 외국인 주민 주거지분리에 대한 연구: 서울시 사례연구,” 서울도시연구 12(4), pp.103-122.
- 박원석, 2012, “한인 이주민의 주택 소유구조 및 주거입지 선호 특성: 미국 워싱턴 주 사례를 중심으로,” 한국경제지리학회지 15(4), pp.660-675.
- 박원석, 2015, “미국 LA지역 한인 이주민의 정착경로 및 주거입지 특성,” 한국경제지리학회지 18(1), pp.17-44.
- Piao Jizhe(박지혜), 2015, “조선족 이주노동자의 반복적 이주와 소비행위 변화,” 고려대학교 석사학위논문.
- 백일순, 2017, “외국인 이주자 임대 주택 시장의 분화와 주거 과정,” 서울대학교 박사학위논문.
- 법무부, 2013, 체류외국인 실태조사, 법무부 용역보고서.
- 서울시, 2013, 서울 거주 중국동포 실태조사 및 정책수립 연구, 서울시 간행물.
- 서울시, 2014, 서울거주 외국인주민 생활환경 조사, 서울시 간행물.
- 서울시, 2016, 서울시 주거취약계층 주거지원 방안: 중국동포 편, 서울시 간행물.
- 손승호, 2016, “서울시 외국인 이주자의 인구구성 변화와 주거공간의 재편,” 한국도시지리학회지 19(1), pp.57-70.
- 안병삼, 2009, “초국가적 이동현상에 따른 중국 조선족의 가족해체 연구,” 한국동북아논총 14(3), pp.153-177.
- 여필순, 2013, “중국 연변 농촌지역의 조선족인구 감소와 지역성 변화: 두만강변 조선족 농촌 마을을 중심으로,” 한국지역지리학회지 19(4), pp.668-682.
- 윤진희·권오규·마강래, 2014, “서울시 중국국적외국인의 주거지 분포 변화에 관한 연구: 조선족과 비조선족 비교,” 한국지역개발학회지 26(2), pp.39-54.

- 이명옥, 2006, “중국 연길시의 도시화 특성에 관한 연구,” 서울대학교 박사학위논문.
- 이석준, 2014, “조선족 밀집지의 형성과 성장에 관한 연구,” 서울대학교 석사학위논문.
- 이종구·임선일, 2011, “재중동포의 국내 정착과 취업네트워크,” *산업노동연구* 17(2), pp.309-330.
- 이종학, 2004, “조선족의 도시 이주와 사회적응에 관한 연구,” 고려대학교 석사학위논문.
- 이진영·박우, 2009, “제한 중국조선족 노동자집단의 형성 과정에 관한 연구,” *한국동북아논총* 14(2), pp. 99-119.
- 이화용, 2015, “중국국적 이주자 밀집지역의 엔클레이브화와 게토화에 대한 연구: 서울시 영등포구 대림2동을 중심으로,” 이화여자대학교 석사학위논문.
- 정수열·이정현, 2014, “이주 경로를 통해 살펴본 출신국가별 외국인 집중주거지의 발달 과정: 서울시 대림동 소재 중국 국적 이주민을 사례로,” *국토지리학회지* 48(1), pp.93-107.
- 채미화, 2004, “연변 조선족 중소학교 교육문제 실태 조사 연구,” *교육문제연구* 제20집, pp.93-111.
- 채취균, 2006, “조선족 교육의 형성과정과 현안문제 고찰,” *교육철학* 제29집, pp.179-197.
- 최병두, 2010, “외국인 이주자의 지역사회 적응과 지리적 지식,” *한국경제지리학회지* 13(1), pp.39-63.
- 최병두·송주연, “외국인 이주자의 미시적 이주배경과 의사결정 과정,” *한국경제지리학회지* 12(4), pp.395-318.
- 최병두·이경자, 2010, “외국인 이주자의 거시적 이주 배경에 관한 인지,” *한국경제지리학회지* 13(1), pp.64-88.
- 최은진·김의준, 2011, “출신국적에 따른 서울시 외국인 이주자의 주거지 분리,” *도시행정학보* 24(4), pp.85-107.
- 최재현·강민조, 2003, “외국인 주거지 분석을 통한 서울시 국제적 부문의 형성,” *한국도시지리학회지* 6(1), pp.17-30.
- 하성규·마강래·안아림, 2011, “서울시 외국인 주거지의 공간적 분리패턴에 관한 연구,” *서울도시연구* 12(3), pp.91-105.
- 한국이민학회 역, 2013, *이주의 시대, 일조각*. (= Castles, S., De Haas, H. Miller M.J., 2013, *The age of migration: International population movements in the modern world*(4th edn), Palgrave Macmillan).
- 한성미·임승빈, 2009, “소수민족집단지류지역(Ethnic Enclave)으로서의 엔벤거리의 장소성 형성 요인 분석,” *한국조경학회지* 36(6), pp.81-90.
- 홍성조·안건혁, 2011, “소득계층별 주거이동과정에 관한 연구: 수도권 내 아파트 거주자를 대상으로,” *한국도시설계학회지* 12(3), pp.91-100.
- 국토교통부 주거실태조사 통계(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=327>)(최종열람일: 2017년 2월 14일)
- 서울시 주민등록인구 통계(<http://stat.seoul.go.kr/jsp3/index.jsp>)(최종열람일: 2016년 12월 15일)
- 세움터 시도구별 주택 통계(<https://www.eais.go.kr/>)(최종열람일: 2016년 12월 18일)
- Arku, G., 2006, “Housing and development strategies in Ghana, 1945-2000,” *International Development Planning Review* 28(3), pp.333-358.
- Baer, W. C. and Williamson, C. B., 1988, “The filtering of households and housing units,” *Journal of Planning Literature* 3(2), pp.127-152.
- Beck, U., 2005, World Risk Society and the Changing Foundations of Transnational Politics. in Grande, E. and Pauly, L.(eds.), *Complex Sovereignty: Reconstituting Political Authority in the Twenty-first Century*, Toronto: University of Toronto Press.
- Braid, R. M., 1981 “The short-run comparative statics of a rental housing market,” *Journal of Urban Economics* 10(3), pp.286-310.
- Charles, C. Z., 2000, “Neighborhood racial-composition preferences: Evidence from a multiethnic metropolis,” *Social problems* 47(3), pp.379-407.
- Charles, C. Z., 2003, “The dynamics of racial residential segregation,” *Annual review of sociology* 29, pp.167-207.
- Danso, R. K., 1997, *Access to housing and its impact on the adaptation process: the case of African immigrants in Calgary*, University of Calgary.
- De Haas, H., 2005, “International migration, remittances

- and development: myths and facts," *Third World Quarterly* 26(8), pp.1269-1284.
- Diko, J. and Tipple, G., 1992. "Migrants Build at home: Long distance housing development by Ghanaians in London," *Cities* 9(4), pp.288-294.
- Galster, G., 1996, "William Grigsby and the analysis of housing sub-markets and filtering," *Urban Studies* 33(10), pp.1797-1805.
- Grebler, L., Blank, D. M. and Winnick, L., 1956, *The Growth of Residential Capital*, in *Capital Formation in Residential Real Estate: Trends and Prospects*, Princeton University Press, pp.62-75.
- Hedin, K., Clark, E. Lundholm, E. and Malmberg, G., 2012, "Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization," *Annals of the Association of American Geographers* 102(2), pp. 443-463.
- Kabki, M., Mazzucato, V. and Appiah, E., 2004, "'Wobenanɛ a ɛyɛ bebree': the economic impact of remittances of Netherlands-based Ghanaian migrants on rural Ashanti," *Population, Space and Place* 10(2), pp.85-97.
- Konadu-Agyemang, K., 2001, *The political economy of housing and urban development in Africa: Ghana's experience from colonial times to 1998*, Praeger Publishers.
- Kristof, F. S., 1972, "Federal housing policies: Subsidized production, filtration and objectives: Part I," *Land Economics* 48(4), pp.309-320.
- Kuuire, V. Z., Arku, G., Luginaah, I., Abada, T. and Buzzelli, M., 2016, "Impact of Remittance behaviour on immigrant homeownership trajectories: An analysis of the longitudinal survey of immigrants in Canada from 2001 to 2005," *Social Indicators Research* 127(3), pp.1135-1156.
- Lee, S. and Leigh, N. G., 2005, "The role of inner ring suburbs in metropolitan smart growth strategies," *Journal of Planning Literature* 19(3), pp.330-346.
- Legeby, A., 2010, "From housing segregation to integration in public space," *The Journal of Space Syntax* 1(1), pp.92-107.
- Leven, C. L., 1976, *Neighborhood change: lessons in the dynamics of urban decay*, Praeger Publishers.
- Ley, D., 2010, *Millionaire migrants: trans-Pacific life lines*, Wiley-Blackwell,
- Lowry, I. S., 1960, "Filtering and housing standards: A conceptual analysis," *Land Economics* 36(4), pp.362-370.
- Montgomery, C. and Renaud J., 1994, "Residential patterns of new immigrants and linguistic integration," *The Canadian Geographer* 38(4), pp.331-342.
- Nourse, H. O. and Phares, D., 1975, "The Impact of FHA Insurance Practices on Urban Housing Markets in Transition-The St. Louis Case," *Urb. L. Ann.* 9, 111.
- Obeng-Odoom, F., 2010, "Urban real estate in Ghana: A study of housing-related remittances from Australia," *Housing Studies* 25(3), pp.357-373.
- Osili, U. O., 2007, "Remittances and savings from international migration: Theory and evidence using a matched sample," *Journal of Development Economics* 83(2), pp.446-465.
- Ratcliff, R. U., 1945, "Filtering down and the elimination of substandard housing," *The Journal of Land & Public Utility Economics* 21(4), pp.322-330.
- Riccio, B., 2008, "West African transnationalisms compared: ghanaians and senegalese in Italy," *Journal of Ethnic and Migration Studies* 34(2), pp.217-234.
- Rosenthal, S. S., 2008, "Old homes, externalities, and poor neighborhoods. A model of urban decline and renewal," *Journal of urban Economics* 63(3), pp.816-840.
- Saiz, A. and Wachter, S., 2011, "Immigration and the neighborhood," *American Economic Journal: Economic Policy* 3(2), pp.169-188.
- Schall, L. D., 1981, "Commodity chain systems and the housing market," *Journal of Urban Economics* 10(2), pp.141-163.
- Schiller, N. G. and Caglar, A., 2009, "Towards a comparative theory of locality in migration studies: Migrant incorporation and city scale," *Journal of ethnic and migration studies* 35(2), pp.177-202.

- Skaburskis, A., 2006, "Filtering, city change and the supply of low-priced housing in Canada," *Urban Studies* 43(3), pp.533-558.
- Skaburskis, A. and Nelson, K., 2014, "Filtering and Gentrifying in Toronto: Neighbourhood Transitions in and out from the Lowest Income Decile between 1981 and 2006," *Environment and Planning A* 46(4), pp. 885-900.
- Smith, L. and Mazzucato, V., 2009, "Constructing homes, building relationships: Migrant investments in houses," *The Royal Dutch Geographical Society* 100 (5), pp.662-673.
- Somerville, C. T. and Holmes, C., 2001, "Dynamics of the affordable housing stock: Microdata analysis of filtering," *Journal of Housing Research* 12(1), pp.115-140.
- Somerville, C. T. and Mayer, C. J., 2003, *Government regulation and changes in the affordable housing stock. University of British Columbia, Centre for Urban Economics and Real Estate.*
- Sweeney, J. L., 1974, "A commodity hierarchy model of the rental housing market," *Journal of Urban Economics* 1(3), pp.288-323.
- Tomlins, R., Johnson, M. R. D. and Owen, D., 2002, "The resource of ethnicity in the housing careers and preferences of the Vietnamese communities in London," *Housing Studies* 17(3), pp.505-519.
- Teixeira, C., 2008, "Barriers and outcomes in the housing searches of new immigrants and refugees: A case study of "Black" Africans in Toronto's rental market," *Journal of Housing and the Built Environment* 23(4), pp.253-276.
- 赵洪君, 2011, "汇率变化对延边出国劳务汇入汇款影响研究," *延边大学学报* 44(1), pp.20-25.
- 邱纓雅, 2014, "基于空间统计分析GIS的延吉市城市社会空间格局研究," *延边大学 硕士.*
- 张平, 2014, "延吉市居住空间演变研究," *延边大学 硕士.*
- 延吉市, 2015, *延吉统计年鉴.*
- 延吉市 房地产管理局, 2015, *延吉市房地产统计.*
- 교신: 백일순, 서울대학교 아시아연구소 아시아도시센터, 서울특별시 관악구 관악로 1, 전화:02-880-2108, 이메일: thinki01@snu.ac.kr
- Correspondence: Yilsoon Paek, Seoul National University Asia Center, Center for Asian cities, 1 Gwanak-ro, Gwanak-gu, Seoul 08826, Korea, Tel: 82-2-880-2108, E-mail: thinki01@snu.ac.kr

최초투고일 2018년 11월 21일
수정일 2018년 12월 13일
최종접수일 2018년 12월 18일