

특집 도시, 헤게모니, 그리고 투기적 도시화

가치는 어떻게 실천되는가

광고 신도시의 주거가치를 둘러싼 정동경제*

How value is performed?:

The affective economy of housing values in the new town of Kwang-kyo

한경애** · 백일순*** · 정진영****

본 연구는 정동경제론을 가치론적 관점에서 고찰하고 이를 바탕으로 광고 신도시 거주민들의 주거가치 인식과 실천을 둘러싼 정동경제를 분석하는 것을 목표로 한다. 이를 위해 마르크스의 가치론을 재독해함으로써 '교환가치'를 역사적이고 정동적인 구성물이자 근본적으로 투기적인 가치로 정의한다. 또한 광고 신도시 주민들이 주거가치를 어떻게 인식하고 실천하는지에 대한 실증적 분석을 통해 이들의 일상에서 어떤 정동적 힘들이 교환가치를 향하는 투기적 신체를 만들며, 이 과정에서 주거가치가 어떻게 교환가치의 증식으로 환원되거나 환원되지 않는지 추적한다. 광고 신도시는 1, 2기 신도시 중 가격이 가파르게 상승한 지역으로서, 주거 이동을 통해 주거계급 상승을 도모한 거주민들의 바람을 충족시킨 지역이다. 많은 광고 신도시 주민들이 주거가치를 자산 가치로 인식하며 증식을 추구하지만 이는 때로 가족구성원의 필요와 요구, 삶의 질이라는 구체적인 일상의 가치들과 충돌한다. 연구는 정동들이 진동하고 연결되거나 미끄러지면서 교환가치의 증식이라는 추상적 가치

* 본 논문은 2021년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF 2021S1A5C2A03088606). 연구 내용의 일부는 2023년 한국공간환경학회 추계학술대회에서 '주거 가치는 어떻게 결정되는가: 일산과 광고 신도시 거주민들의 비교'라는 제목으로 발표되었음.

** 서울대학교 아시아연구소 아시아도시사회센터 학술연구교수(urbancommonz@gmail.com)

*** 서울대학교 아시아연구소 아시아도시사회센터 선임연구원(think01@snu.ac.kr)

**** 서울대학교 사회과학대학 지리학과 박사수료(534wkd@snu.ac.kr)



로 불완전하게 환원되는 과정을 ‘도박’, ‘명품’, ‘유산’이라는 키워드를 통해 분석한다.

주요어: 정동, 정동경제, 가치(들), 주거가치, 신도시, 광고

1. 들어가는 말

주거의 가치는 어떻게 정해지는가? 우리는 어떤 기준으로 주거지를 결정하고 집의 가치를 평가하는가? 일반적으로 주거가치(housing values)란 주거에 대한 바람직한 주거 의사결정이나 주거에 관한 행동의 판단 기준으로 정의된다(Morris and Winter, 1978; 양세화·오찬욱, 1996). 적지 않은 연구들이 주거가치를 각 개인이 바람직하다고 여기는 주거에 대한 내재화된 평균 기준, 즉 주거에 대한 개인적인 평가나 신념과 관련된 개념으로 파악하고 있지만(장윤옥, 1999; 황용현, 2000 참고), 실제로 집의 가치를 구성하고 그를 향한 욕망과 선택을 추동하는 것은 주거를 둘러싸고 한 사회에서 만들어지는 집단적인 상(像)과 감각이다. 신화경(1998)은 한국인이 중요시하는 주거가치가 자산 가치와 투자 가치 중심으로 전환되는 데에 아파트 광고가 중요한 역할을 했다고 설명한다. 이처럼 주거가치는 집단적 정동의 변화 속에서 재구성된다고 볼 수 있다.

주거가치에 대한 국외 연구의 경우, 특정 시설의 입지나 주거 환경의 변화에 따라 주택의 가치가 어떻게 달라지는지에 초점을 둔 논의가 주를 이룬다. 신규 교통망의 도입, 폐기물 처리시설, 발전소와 같은 비(非)선호 시설의 유치, 학교나 교회 등과 같은 생활 필수 시설 입지 변화가 주거가치에 어떤 영향을 미치는지를 다룬 연구들이 이에 해당한다(Tu, 2005; Davis, 2011; Feng and Humphreys, 2012). 사회경제적 차이로 인한 주거지 분리 현상(Howell and Korver-Glenn, 2021)이나 집시나 게이 등과 같은 집단의 집적 효과(Florida and Mellande, 2009)가 주거가치에 영향을 준다는 연구도 마찬가지이다. 이러한 연구들은 주거가치를 주택 가격과 동일시하며, 주택의 인접 환경이 어떻게 주거가치에 영향을

미치는지 묻는다. 이는 주거지와 주거 환경 간의 상호 효과가 주택 가격의 상승 혹은 하락에 영향을 준다는 단순한 접근에 불과할 뿐 아니라 주거가치가 왜 가격과 동일시되는지 묻지 않는다.

국내 연구의 경우 주거 만족도 및 투자 가치와의 연관성을 중심으로 주거가치를 분석하는 경우가 많은데, 이는 한국에서 주거가치가 특히 ‘투자’라는 키워드를 중심으로 구성되어 왔다는 사실을 역설적으로 암시한다. 예를 들어 김준환(2016)은 주택 가격의 변동이 심했던 2015~2016년 시기에 도심과 신도시에서 주택을 구매한 수요자의 주거 선택에서 주거가치를 구성하는 가장 중요한 요소가 투자 가치였다고 분석한다. 본 연구에서 살펴볼 신도시 지역의 주거가치 연구도 유사한 형태로 진행되었는데(조성명 외, 1997; 김재현 외, 2007), 이무선(2016)은 2기 신도시 거주민을 대상으로 진행한 설문조사를 통해 이들의 아파트의 안전성, 심미성, 편리함에 대한 평가가 자산 개념과 연결되어 있음을 확인하였다. 이런 연구의 대부분은 ‘아파트’라는 주거 형태에 초점을 맞추고 주택 기능과 주거 환경, 주택 가격 등의 몇 가지 지표를 가지고 ‘소비자’의 만족도를 확인하는 형태를 취하지만, ‘주거가치 = 주거 만족도와 투자 가치’라는 등식을 전제하며 이 등식이 성립하는 이유는 묻지 않는다(심재현 외, 2009; 하정순 외, 2016 참고).

왜 가격은 주거가치를 반영하고 투자 가치는 주거가치의 가장 중요한 부분을 차지하는가? 가격으로 표현되는 가치란 무엇이며 그러한 가치는 어떤 맥락과 힘에 의해 정의되고 가치로서 실현되는가? 본 연구는 ‘가치(values)’를 본질적으로 관계적이며 정동적인 것으로 보고 ‘정동경제(affective economy)’의 관점에서 주거가치가 우리 사회에서 어떻게 상상되고 실현되는지 재검토하는 것을 목표로 한다. 국어사전에 의하면 가치는 “대상이 인간과의 관계에 의하여 지니게 되는 중요성”이다. 이는 가치가 관계적으로 구성되는 것이라는 점을 포착하지만 그 중요성이 사회적으로 구성되는 것이라는 점을 말하지 않는다. 이에 본 연구는 가치를 “사회적으로 인정된 중요성”으로 보는 아비드슨(Arvidsson, 2009: 16)의 정의, 혹은 가치는 “특정 행위가 더 큰 사회적 총체성에 통합되는 과정에

서 행위자에게 의미 있는 것으로서 인식되는 방식”이라는 그레이버(그레이버, 2009: 21)의 설명을 따른다. 자본주의적 가치체제는 자본의 증식에 참여하고 화폐에 의해 승인되는 활동만을 가치로 인정하며 그러한 가치를 보증하고 가치화한다. 예를 들어, 에르메스 가방이 소더비 경매에서 44만 달러에 낙찰될 때, “구매자는 사람들이 그러한 가치를 인정하고 알아주는 긴밀한 사회적 분위기”는 물론 “자신의 재산이 합법적이며 사회가 자신을 보호하고 존중할 것”을 믿어야만 한다(Souleles et al., 2023: 163). 즉, 가치는 분석적 범주라기보다 토착적 개념이자 정치적 과정이다(Muniesa, 2023). 한 사회에서 지배적 가치가 정의되는 방식은 그 사회의 구성원들이 가치를 재생산하는 방식은 물론 세계와 스스로를 이해하는 방식에 영향을 미치며 세계와 관계를 특정한 방식으로 재구조화한다(Graeber, 2013).

따라서 본 연구는 우선 서로 다른 분야에서 전개되어 온 정동경제론을 통합적으로 독해하여 정동경제를 우리가 인간, 비인간 타자와 함께 가치(들)를 생산하고, 나누고, 소비하고 순환시키며 이를 통해 개인과 집단(공동체)을 나누고 연결하는 근본적으로 정동적인 행위로 정의하는 한편, 마르크스의 가치론을 정동의 관점에서 재고찰함으로써 정동경제론을 정교화하고자 한다. 마르크스는 가치분석을 통해 자본주의 가치체제의 지배적 가치인 ‘교환가치’가 역사적으로 특수한 정동적 구성물임을 드러내고 있지만 이러한 측면은 충분히 조명되지 않았다. 이에 본 연구는 마르크스 가치론의 재독해를 통해 객관적인 것으로 표상되는 경제적 가치 자체가 사물과 인간, 인간과 인간 사이의 특정한 관계 속에서 구성되는 신체적이고 정동적인 상호 과정의 산물이라는 점을 드러내고자 한다. 이어서 연구는 우리 사회에서 주거가치가 어떻게 정동적으로 구성되는지 실증적으로 살펴보기 위해 광고 신도시 주민들의 주거가치에 대한 인식과 실천을 분석한다. 한국 사회의 극심한 투기적 도시화 과정은 중산계급은 물론 서민들에게도 ‘집’을 투자의 대상이자 재산 증식의 수단으로 여기게 만들었다(송계숙, 2017). 하지만 일상생활의 공간이자 가족의 공간인 집은 결코 추상적인 교환가치만으로 환원되지 않는다. 일상을 재생산하는 구체적인 삶의 공간인

〈표 1〉 인터뷰 대상자 인적 사항

구분	성별	연령대	인터뷰 일시
A	여	30	2023.1.17
B	남	50	2023.1.30
C	여	30	2023.1.30
D	여	40	2023.1.30
E	여	40	2023.1.30
F	여	40	2023.2.1
G	여	30	2023.2.1
H	여	50	2023.2.3
I	여	40	2023.2.3
J	여	60	2023.2.3
K	남	30	2023.10.22
L	남	30	2023.10.22

자료: 저자 작성.

동시에 가장 효율적인 금융자산으로 기능하는 주거의 복잡성은 가치가 경험되고 실천되는 역동적이고 정동적인 과정을 잘 보여줄 것이다.

물론 정동은 사회적 의미 형태와 정체성을 넘어서는 이행이자 운동, 즉 순수한 강렬도이며 방향성이 미리 결정되지 않은 에너지이다. 그러나 유동적이고 불확정적인 잠재적인 에너지로서의 정동은 구체적 맥락에서 현실화된다(Grossberg, 1992). 또한 자본주의적 가치가 지배적인 현실에서 매일의 일상에서 가치가 현실화되는 방식은 언제나 대화적이고 우발적인 것으로 언제나 자본의 가치 평가 메커니즘에 포획되지 않는 “부족분, 잔여물, 과잉”을 남긴다(Skeggs, 2014: 1). 정동경제라는 개념들은 이러한 존재론적 계기와 경험적 계기가 만나며 일으키는 물질적 효과, 즉 그로스버그(Grossberg, 1992)가 “물질화하는 지도(mattering maps)”라고 부른 것을 분석하는 작업에 도움을 줄 것이다. 이는 지배적인 가치체계, 즉 가격으로 표현되는 교환가치를 전제하는 지배적인 이해를 돌파하고 이러한 가치체계가 구조화하는 상상계를 균열 낼 가능성을 탐색하기 위한 하나의 징검다리가 될 것이다.

본 연구는 광교 신도시 거주민들의 주거에 대한 가치 평가와 가치를 구성하

는 정동을 파악하기 위하여, 2023년 1월부터 10월까지 12명의 거주자 인터뷰를 실시하였다.¹⁾ 인터뷰 대상자 선별을 위해 광고 신도시에 거주한 기간이 6개월 이상, 광고 신도시 이주를 위해 주택 매매 및 임대 경험에 있는 사람으로 한정하였다. 연구 질문은 전 생애의 주거 경로를 포함하여, 광고 신도시의 이주 배경과 현 주거에 대한 평가, 주거와 관련된 사회적 관계, 향후 주거 계획의 전 반으로 구성되어 있다. 각 인터뷰 대상자마다 1~2시간 정도의 인터뷰 시간이 소요되었으며, 인터뷰의 전체 내용을 전사하여 분석 항목에 따라 정리하였다.

2. 이론적 고찰: 정동, 정동경제, 가치

1) '정동경제'의 서로 다른 용법들과 공통점

스피노자(Spinoza, 1954)에 따르면 정동은 “외부, 다른 사물과의 상호작용에 의해 신체의 역량이 증가하거나 감소하는 변화와 그에 대한 관념”을 의미한다.²⁾ 중요한 것은 스피노자가 신체를 실체가 아니라 명확한 경계를 넘어 확장되는 집합체로 간주한다는 점이다(Massumi, 1995). 전 개체적인 것과 초개체적인 것 사이를 흘러 다니고 통과하는 움직임으로 개체화의 조건과 개체화 그

1) 연구참여자 12명 중 9명이 여성, 3명이 남성으로 여성이 다수를 차지한다. 인터뷰 대상자 모집 당시 연구진은 성별과 연령을 한정하지 않았으나, 주택 구매의 경험 및 주거가치에 대한 의견을 나누는 것에 동의하고 1시간 이상의 물리적 응답 시간을 확보할 수 있는 대상자를 찾는 결과 30~40대 여성의 비중이 높아졌다. 연구진은 이러한 성별 및 연령 불균형을 해소하기 위해 추가 인터뷰를 현재 진행 중이며, 향후 해당 부분을 보완할 계획이다.

2) 스피노자(Spinoza, 1954) 『에티카』 3부에 의하면 정동은 신체의 활동능력(body's power of acting)을 증대시키거나 감소시키며, 촉진하거나 억제하는 신체의 변용(affection)인 동시에 그러한 변용의 관념(ideas)이다. 신체는 외부 신체들(external bodies)과의 만남을 통해 활력이 증대하거나 감소, 즉 변용된다(be affected). 즉, 정동은 외부 신체와의 만남을 통해서 일어나는 '관계적 현상'이다.

체 사이에 위치하는 정동은, 집합적으로 순환되고 마주침을 통해 변형되고 쌓이거나 배분되며 신체들을 다양한 형태로 연결하고 조직화하거나 해체한다(Read, 2022; Anderson, 2017; Gregg and Seigworth, 2010). 즉, 정동은 상태가 아니라 상태의 강렬도이자 변형이며, “변화가 일어나는 사건에서 질적 등록에 도달하는 방식”이다(Massumi, et al., 2019: 111).³⁾ 정동은 이행이고 되기(becoming)이며 질적 변화라는 ‘사건’을 향한다.

정동을 ‘흘러 다니고 나뉘며’ 개인과 집합을 조직하고 변형시키는 힘이라고 이해할 때 정동의 이미지는 쉽게 ‘경제’와 유비된다. 또한 후기자본주의가 적극적으로 사람들의 감정과 정동을 조직하고 전유하기 시작하면서 ‘정동경제’라는 용어가 등장했다. 하지만 정동경제에 대한 정의는 명확히 공유되지 않은 채 느슨하게, 종종 서로 다른 의미값으로 사용되고 있다. 정동경제를 분석의 프레임으로 제시하며 진행되어 온 연구들은 크게 다음과 같다.

첫째, 소위 ‘정동적 전환’을 적극적으로 이끌어 낸 문화연구에서 정동경제는 주로 개인과 집단의 정체성 생성, 혹은 개인이 사회문화적 과정에 연결되는 방식에 정동이 어떻게 개입하는지 분석하는 틀로 사용되어 왔다. 레이먼드 윌리엄스(Williams, 1977)는 ‘느낌의 구조’라는 개념을 통해 감정을 집합적·사회적·문화적 현상으로 분석할 필요를 제기한다. 로렌스 그로스버그(Grossberg, 1988; 1992)는 윌리엄스의 문제의식을 들뢰즈의 정동 개념과 결합시켜 ‘정동경제(affective economy)’라는 용어를 제시하고 이를 통해 어떻게 음악 등의 대중문화가 어떻게 신체적으로 사람들을 감응시키며 주체를 형성하는지 설명한다. 정동은 자동적인 신체 에너지, 강렬도, 힘, 역량이며 사회적 주체들의 마음을 순환하면서 ‘투자(invest)’되거나 ‘회수(withdraw)’된다(이명호, 2015 참고). 한편 사라 아메드(Ahmed, 2004)는 정동이 생산되고 순환되고 전이하거나 대체되는 전 과정을 정동경제라고 명명하는데, 정동경제에서 감정은 자본처럼 축적되며

3) 한편 감정은 정동이 고착된 것, 정동의 개별화된 표현으로 이해된다(Thrift, 2004; Anderson and Holden, 2008).

고착의 강렬성을 통해 공동체에 개인을 일치시키며 개인적이고 집단적인 신체를 정의하고 경계 짓는다. 집단은 정동을 주고받는 방식을 공유함으로써, 그리고 정동이 소통되고 교환되는 조건을 끊임없이 재협상함으로써 스스로를 하나의 정동적 공동체로 간주하게 된다(Lehmann et al., 2019).

둘째, 정동경제라는 개념을 통해 경제행위가 일어나는 보다 구체적이고 맥락적인 현실, 즉 주류경제학자들이 말하는 '순수한 경제적 합리성'만으로 결코 설명되지 않는 영역을 추적하고, 경제적 합리성이라는 개념의 허구성을 드러낸 연구들이 있다. 경제적 의사결정에서 비합리적인 요인을 설명하기 위해 정동경제라는 용어가 처음 쓰인 것은 1970년대 초반이다(West, 1973). 그러나 경제적 교환을 주도하고 지배하는 동기와 형태가 훨씬 복잡하다는 점은 경제인류학 분야에서 지속적으로 제기되어 온 것이다(Hann and Hart, 2011; Sargeant and Woodliffe, 2007; Graeber, 2001). 신자유주의가 어떻게 특정한 정동의 동원을 통해 주체 형성에 관여하는지를 정동경제와 푸코의 통치성 개념을 결합하여 분석하는 최근의 흐름들은 큰 틀에서 이러한 관점과 연결된다(Richard and Rudnyckyj, 2009; d' Aoust, 2017).

마지막으로 정치경제학적 가치(value)라는 측면에서 가치의 생산과 순환에 정동이 어떻게 개입하는지, 또한 그 과정에서 정동이 어떻게 총획되고 관리되는지 분석하는 연구들이 있다. 산업자본주의에서 비가치화/저가치화된 형태로 수탈되었던 재생산과 돌봄 등의 정동노동이 공식적 경제의 영역으로 흡수된 것은 물론(Muehlebach, 2011; Weeks, 2007), 대중(소비자)의 감정과 정동을 동원하는 것은 자본의 핵심적인 전략이 되고 있다(Ash, 2012; Woodcock and Johnson, 2019). 이러한 상황은 가치의 생산과 이의 잉여가치로의 포획에 대한 기존의 정치경제학적 설명 방식을 무력화한다(이향우, 2014a; 2014b). 이에 자율주의자들은 지난 40여 년의 경제변동을 '인지자본주의'로의 이동으로 규정하는데, 여기서 가치의 생산은 공장을 넘어 전 사회에서 일어나고, 노동의 범위는 생산뿐 아니라 소비와 여가를 아우르는 일상생활 전체를 포괄하며(Gill and Pratt, 2008; Virno, 1996; Trott, 2007), 노동, 가치, 착취 등과 같은 전통적인 정치경제학 개념

의 급진적 재고찰을 초래했다(Arvidsson, 2009; Fuchs, 2010; Lazzarato, 1996). 이 항우(2019)는 현대 경제에서 정동은 인지 노동만으로 충분히 포괄되지 않는 자본축적의 핵심 원천을 보여준다고 주장하며 ‘정동 자본주의’라는 개념을 내세운다(Karppi et al., 2016도 참고).⁴⁾ 무엇보다 중요한 것은 정동노동이 인간들의 접촉과 상호작용에 기반하며 관계와 사회적 네트워크, 주체성 자체를 생산하는 노동이라는 점이다(Hardt, 1999). 박서현(2022)의 지적처럼 “정동의 관리는 — 제1차 인클로저가 자연 공유지, 즉 커먼즈를 해체했던 것처럼 — 인간들 사이의 감정적 공유지, 커먼즈를 해체”하고 소유적 개인주의를 강화한다.

두 번째와 세 번째 계열의 연구가 서로 다른 초점에서 경제라는 영역이 품고 있는 삶정치적 측면에 주목한다면, 문화연구에서 경제는 정동의 흐름을 설명하기 위한 일종의 비유로 사용된다. 그럼에도 불구하고 이 연구들이 중첩되며 공명하는 것은 문화와 경제가 결코 깔끔하게 분리되는 영역이 아니기 때문이다. 사실 이러한 통찰은 훨씬 오랜 역사를 갖는다. 마르셀 모스(2002)는 ‘원시적’으로 정의되는 주체들이 다양한 물질 대상에 역사, 기억, 심지어 인격과 영혼을 불어넣는 것에 주목했는데, 이는 ‘문명인’이 사물은 물론 인간의 노동력조차 상품으로 여기는 것과 대비된다. 사람들이 대상과 관계 맺는 방식이 그에 조응하는 특정한 주체를 형성한다는 것이야말로 마르크스(Marx, 1976)가 물신 분석을 통해 드러내고자 한 내용이었다(백승욱, 2015도 참고). 맥퍼슨(1991)은 근대 사회에서 자신을 독립된 존재로 여기는 개인들이 어떻게 자신의 재산을 소유할 수 있는 능력을 통해 정의되며, 소유를 통해서 서로 관계 맺는지 분석한다. 그레이버(2009; Graeber, 2013)는 서로 다른 경제적 도덕 원리가 지배하는 사회

4) 마수미(Masumi et al., 2019)가 지적하듯이 정동은 사고의 부재나 그것과 반대되는 과정이 아니다. 스피노자의 정동 정의는 신체의 역량의 증감과 그에 대한 생각(ideas)을 포함한다. 마수미는 정동을 “생각의 움직임(movement of thought)”, 혹은 “생각-느낌(thinking-feeling)”이라고 설명한다(113). 합리성 혹은 이성인 생각이 생각의 힘을 제한적으로 표현하는 반면, 예술이나 스포츠의 행위자들은 (생각이 움직임을 이끄는 대신) 생각과 움직임을 일치시키기 위해 지나치게 생각하지 않으려 노력하며 의식적으로 내적 독백을 멈춘다. 이는 정동적 사고의 순간이다.

에서 어떻게 사람들이 세계와 자신을 다르게 정의하는지 인류학적 사례들을 통해 논증한다. 즉, 경제란 언제나 정동적이며 생정치적(biopolitical)인 것으로 인간이 사회와 그 내부의 구성원인 스스로를 생산하는 방식에 영향을 끼쳐왔다는 분석은 근대 초기부터 다양한 학제를 넘나들며 지속되어 온 셈이다. 생산양식이 주체에 선행하며 주체를 구성한다는 것은 사실 스피노자의 정동 개념을 부활시킨 들뢰즈와 가타리(2014)가 수행한 작업의 핵심적 내용이기도 하다. 리드(Read, 2022: 110)의 표현을 빌리자면 “우리의 정동은 그것을 결정짓는 역사, 즉 생산과 등록의 역사에서 비롯되며, 정동에 대한 우리의 인식은 그보다도 훨씬 뒤에 등장한다”.

정동은 우리로 하여금, 자본주의 경제가 ‘이윤을 추구하는 합리적 개인’이라는 특수한 유형의 인간을 보편적 인간형으로 상정하게 된 이유를 이해할 수 있게 한다. 만약 우리가 가치를 둘러싼 정동적 관계는 그 사회의 경제과정과 구조적 친화성을 갖는다는 레만(Lehmann et al., 2019)의 주장을 받아들인다면, 즉 가치를 생산하고 나누고 순환시키는 방식이 근본적으로 정동적이며, 그러므로 사람들의 신체, 개인과 집단, 정체성을 생산하는 방식, 인간과 세계를 정의하는 방식에 영향을 끼친다는 관점을 받아들인다면 질문은 우리 사회를 지배하는 생산과 교환의 방식, 그리고 이러한 생산과 교환의 방식이 추구하는 ‘가치’의 내용과 형식을 향해 던져져야 한다.

2) 정동경제와 가치론

가치가 사회적으로 구성되는 것이라면, 자본주의 사회에서 가치는 무엇이고 어떻게 생산, 분배, 순환되는가? 이것이 바로 마르크스(Marx, 1976)가 ‘가치형식’의 분석을 통해 규명하고자 한 것이었다. 잘 알려진 내용은 자본주의에서 가치의 실체를 이루는 것은 인간 노동 일반의 지출로서의 추상노동이며, 가치의 크기는 상품생산에 필요한 사회적 필요노동시간에 의해 결정된다는 것이다. 하지만 이러한 정리는 마르크스가 전달하고자 한 내용의 핵심을 벗어난다. 마

르크스의 의도는 고전경제학자들의 주장, 즉 ‘노동가치론’을 발전시키는 것이 아니라, 노동가치론의 내적논리를 철저히 추적함으로써 정치경제학을 내부로부터 해체하는 것이었다(조정환, 2012; 백승욱, 2015; 가라타니 고진, 1999; 네그리, 2012; 이진경, 2004). 마르크스는 이렇게 말한다.

[[정치]경제학은] 불완전하게나마 가치와 가치 크기를 분석하고 이 형태들 안에 감춰진 내용을 발견하였다. 그러나 이 내용이 왜 그런 특정한 형태를 띠게 되었는지, 즉 왜 노동이 가치로 표현되고, 노동의 지속 시간으로 노동을 측정하는 것이 왜 상품가치의 크기로 표현되는지에 대한 질문은 한 번도 제기된 적이 없다(Marx, 1976: 173~174)

마르크스 논의의 핵심을 파악하기 위해서는 세 가지를 주목해야 한다.

첫째, 마르크스는 자본주의적 가치형식이 초역사적인 것이 아니며, “생산과정이 인간을 지배하는 사회형태에 속한다는 명백한 도장이 찍힌 공식”(Marx, 1976: 174)이라고 말한다.

둘째, 그는 자본주의에서 다양한 재화의 사용가치를 양적으로 측정할 수 있게 되는 것은 “추상적 인간 노동이 상품에 대상화, 혹은 물질화”되는 한편, 이를 측정하는 노동시간이 “시간, 노동일 등의 특정한 척도”로 측정되기 때문이라고 말한다(ibid., 129).⁵⁾ 다시 말해 자본주의적 가치(등가교환을 가능하게 하는 가치)는 사람들이 인간 노동을 추상적 노동(상품)으로 여기지 않는 이상 나타나지 않는다. 우리가 서로 다른 재화의 가치를 노동시간이라는 특정한 척도로 비교할 수 있게 되는 것은 “상품가치의 형태에서는 모든 노동이 동등한 인간 노동으로, 따라서 동등한 질을 가진 노동으로 표현되기 때문”이다(ibid., 152). 잉여

5) 여기서 마르크스는 ‘시간, 노동일’ 등의 측정 단위도 초역사적인 것이 아니라 근대적으로 구성된 것임을 암시하고 있다. 근대적 시간과 자본주의적 노동형식에 관해서는 E.P Thompson (2017)을 참조할 것.

가치는 바로 이 과정에서 발생한다.

셋째, 여기에는 기이한 순환논리가 존재한다. 마르크스는 노동이 가치가 되는 것은 역사적으로 특수한 발전단계에 속하는 일이며 가치형태는 노동을 상품으로 여기는 것이 상식이 된 사회에서만 나타난다고 거듭 강조한다. 동시에 그는 인간의 노동력이 추상적 노동(=상품)이 되는 것이야말로 자본주의적 가치와 등가교환(=상품경제)의 전제라고 말한다. 하지만, 그렇다면 인간 노동력은 대체 어떻게 상품이 되는가?

마르크스에 의하면 사람들이 노동의 산물을 가치로 연결시키는 것은 노동의 산물을 동질적인 인간 노동의 물질적 외피로 보기 때문이 아니다. 그 반대가 사실이다. 사람들은 서로 다른 생산물을 가치로 교환함으로써 등치하고, 이를 통해 서로 다른 종류의 노동을 인간 노동으로써 등치한다. 그들은 이를 의식하지 않은 채 행한다(ibid., 167). 서로 다른 재화들은 교환을 통해서 비로소 등가로 여겨진다. 비교 불가능한 사용가치들을 등가로 여기고 교환하는 수행적 행위만이 구체적이고 질적인 인간의 노동과 그것들의 사회적 관계를 삭제하며 추상적 노동을 등장시킨다. “태초에 행위가 있었다. … 오직 사회적 행동만이 특정한 상품을 보편적인 상품으로 바꿀 수 있다”(ibid., 180).

마르크스의 분석이 드러내는 것은 추상적인 인간 노동이 자본주의적 가치형태의 실체를 이룬다는 것이 아니라, 그러한 주장이 품고 있는 근본적인 모순이다. 자본주의적 가치체계가 품고 있는 논리적 결함은 가치형식의 분석을 위해 마르크스가 제시하는 네 가지 가치형태의 도식 속에서 더욱 명확히 드러난다. 네 가지 가치형태는 언뜻 연속적인 것처럼 보이지만 두 번째와 세 번째 가치형태 사이에 논리적 비약이 존재한다는 점에 주목해야 한다(Collective, 2010: 가라타니 고진, 1999).

- ① 단순한 가치형태: 목걸이는 다른 재화의 사용가치를 통해서만 자신의 가치를 표현할 수 있다. 예를 들어 이 목걸이는 두개의 반지만큼의 가치를 갖는다. 이것이 보여주는 것은 가치가 근본적으로 관계적이라는 사실이다.

- ② 확장된 가치형태: 목걸이는 두 개의 반지, 스웨터 한 장, 꿀 한 단지 등 여러 물건들과 교환됨으로써 가치를 표현할 수 있다. 중요한 것은 이러한 복수의 교환(가치표현)에서 두 개의 반지와 스웨터 한 장, 꿀 한 단지가 모두 같은 가치를 갖는 것은 아니라는 점이다. 스웨터의 주인은 자신의 스웨터를 목걸이와 교환하지만 두 개의 반지와는 교환하지 않을 수 있다. 즉, 가치는 고정된 것도, 재화에 내재해 있는 것도 아니다. 가치는 관계적이며 각각의 관계는 다른 관계들과 등치되지 않는 특이성(singularity)을 갖는다.
- ③ 일반적 가치형태: 확장된 가치형태의 왼쪽과 오른쪽 항을 뒤집은 것이 일반적 가치형태이다. 단지 왼쪽과 오른쪽의 항을 뒤집었을 뿐이지만 이는 근본적 변화를 가져온다. 두 개의 반지, 스웨터, 꿀 한 단지는 같은 가치를 갖게 된다. 재화의 가치는 일반적으로 비교 가능한 것이 되고, 목걸이는 일반적 등가물이 된다.
- ④ 화폐 가치형태: 화폐가 일반적 등가물의 보편적 형태가 된다.

물물교환이 발전하여 일반적 등가물로서의 화폐가 등장했다고 설명하는 주류경제학에서 이 네 가지 형태는 연속적인 것으로 간주된다. 이는 논리적 비약과, 화폐를 둘러싼 역사적 사실을 모두 무시한 것이다.⁶⁾ 논리적 비약은 ②와 ③ 사이에서 벌어진다. 마르크스의 표현을 빌리자면 이러한 전환은 상품의 “죽음을 무릅쓴 도약(salto mortale)”이다(Marx, 1976: 200; 가라타니 고진, 1999도 참고). 인간의 활동과 커뮤니케이션이 만들어 내는 측정 불가능하고 질적이며 정동적

6) 화폐는 물물교환으로부터 발생하지 않았다. “활용 가능한 모든 민족지 연구가 보여주는 것은 연구화폐의 출현은 차치하고, 순수하고 단순한 물물교환 경제의 사례 같은 것은 존재한 적이 없었다는 사실”이다(Humphrey, 1985; Chapman, 1980도 참고). 원시화폐는 보편적 등가물로 기능하지 않았으며(Neale, 1976; Dalton, 1982), 등가교환이나 그를 둘러싼 관념은 일반적인 등가물이 역사적으로 등장한 이후 나타난다. 레이(Wray, 2015)가 ‘현대화폐’라고 명명한 것은 국가의 세금부과를 통해 등장한다(Knapp, 1924; Minsky, 1986도 참고).

인 가치를 균질화하는 자본주의적 가치는 상품의 죽음을 무릅쓴 도약, 즉 등가교환을 통해서만 실현된다. 이 도약은 질적 가치를 하나의 잣대로 비교하는 균질공간을 창출하고, 일반적 가치형태(=화폐)는 특이성으로서만 작동하는 관계적 가치들을 서열화하며 균질공간을 지배하는 권력이 된다. 논리적 비약 위에 세워진 공정한 교환이라는 경제학의 신화가 감추고 있는 것은 인간의 노동이 상품화되는 폭력적인 역사적 과정, 노동과 자본의 근본적으로 불평등한 관계, 교환이 언제나 환원 불가능한 잉여를 품고 있다는 사실이다.⁷⁾

요약하자면, 자본주의적 가치체계는 가치가 양적으로 측정 가능하며 교환이 상호적(등가교환)이라는 가정에 의해 유지된다. 그러나 이는 거짓된 가정이다. 자본주의적 가치는 추상적 노동을 상품교환의 전제이자 결과로 간주하는 순환 논리, 혹은 ②와 ③ 사이의 논리적 비약 위에 세워진 불안정한 것이다. 등가교환이란 관념에 불과할 뿐 교환 사이에는 언제나 환원 불가능한 잉여가 존재한다. 등가교환을 통해 각자가 최대의 이익을 추구한다는 기이한 논리아말로 시장에서의 교환이 결코 등가교환이 아님을 드러낸다. 그러나 매일의 일상에서 임금을 받고 자신의 노동력을 판매하거나 화폐를 통해 다양한 질적 가치를 등가교환하는 행위 속에서 사람들은 ‘죽음을 무릅쓴 도약’을 실행한다. 등가교환은 비교 불가능한 질적 활동과 관계적 가치들은 추상적 인간 노동으로 만드는

7) 자본론 1권의 8장에서 마르크스가 자세히 기술하듯이 산업자본주의의 발상지인 영국에서 인민은 커먼즈(생산수단)로부터 분리됨으로써 자신의 노동력을 판매해야만 먹고살수 있는 개인, 즉 “자유로운 노동자”가 되었다. 인클로저는 식민지의 확장 및 노예무역과 병행되며 세계 각지에서 임노동 관계를 확장했다(Angus, 2023). 칼 폴라니(2009: 441)의 지적처럼 “백인 식민주의자들은 식량 부족 사태를 인위적으로 창출하기 위해서 빵열매 나무들을 베어 넘어뜨리기도 하고, 또 원주민에게 세금을 징수하여 그들로 하여금 세금으로 낼 화폐를 벌기 위해서 어쩔 수 없이 자신들의 노동을 맞바꾸도록 강제”하기도 한다. 어느 쪽의 결과든 그 결과는 영국의 인클로저 운동과 비슷하다. 이 과정은 생산수단(땅)으로부터 사람들을 분리함으로써 자신의 몸뚱이 밖에 가진 것이 없는 ‘개인’들을 등장시킨다. 이뿐만 아니라 이러한 알몸뚱이의 개인들은 결코 자발적으로 임노동 관계에 들어서지 않았다. 이들을 공장의 리듬에 맞추어 일하는 몸으로 만들기 위해서는 ‘피의 입법’으로 상징되는 규율과 강제가 필요했다(Federici, 2004).

동시에 교환 사이에서 발생하는 ‘잉여’를 ‘잉여가치’로 포획한다. 사람들은 자본주의적 가치를 생산하는 동시에 스스로를 자본의 일부로 재생산한다.

3) 집이라는 현장에서 정동경제의 지도 그리기

본 논문은 정동경제를 우리가 살아가기 위해 타자와 함께 가치(들)를 생산하고, 나누고, 소비하고 순환시키는 행위로 정의한다. 정동경제의 과정은 결코 하나의 가치로 환원되지 않으며 다양한 가치들이 경합하고 상호작용하지만, 각 사회는 말하자면 대다수의 참가자가 인정하는 특정한 지배적 가치를 구축함으로써, 그레이버(Graeber, 2013)의 표현을 빌리자면 “모든 것을 포괄하는 일종의 우주와 같은 웅장한 총체성”을 만든다. 문제는 이러한 지배적 가치가 사회적으로 구성될 뿐 아니라 그것의 실현 과정에서 자원뿐 아니라 개인과 집단(공동체)을 특정한 방식으로 나누고 연결하며 사회와 주체성을 특정하게 (재)생산한다는 점이다(Graeber, 2013; De Angelis, 2007). 교환가치가 지배적인 사회에서 사람들은 스스로를 서로에게 아무 것도 빚진 것이 없는 개인으로 여기며, 노동력(상품)의 소유자로서 맺는다(맥퍼슨, 1991). 이들은 자신의 교환가치를 높이기 위해 투자하고, 가능한 많은 이익을 남기기 위해 혹은 최소한 손해는 보지 않기 위해 계산하고 경쟁한다(Collective, 2010; Lazzarato, 2011). 주체가 자신이 하는 것이 무엇인지 모른 채 행하는 것이라는 점에서 부르디외라면 하비투스라고 부를 이 행위는 “가치를 극대화해야 한다는 강박관념”에 의해 추동된다(Skeggs, 2004: 86). 즉, 스펙스(2004: 83)가 “교환가치적 자아”라고 부르는 것은 정동적으로 구성된다.

두 가지가 중요하다. 첫째, 모든 가치는 본질적으로 정동적이다(Massumi, 2018).⁸⁾ 자본주의 사회의 지배적 가치형식인 ‘교환가치’도 마찬가지이다. 사라

8) 교환가치가 경제적인 것일 뿐 아니라 정동적인 것이라는 설명은 오해를 빚는다. ‘교환가치’라는 특정한 가치체계 자체가 정동적으로 구성된 것으로, 가치를 측정하고 축적하는 것이 가능하다

아메드(Ahmed, 2004: 120)가 지적하고 있듯이 “부를 향한 끝없는 욕망, 가치를 향한 열정적인 추격은 자본가와 수전노에게 공통적”이라는 마르크스(Marx, 1976: 254)의 진술은 그의 가치론이 이미 정동경제의 이론임을 암시한다. 비교 불가능하고 질적인 사용가치를 만들어 내는 것은 인간의 다양한 활동과 상호작용, 마르크스(Marx, 1976: 342)의 표현을 따르자면 “산노동(living labour)”인 반면 “자본은 산노동을 빨아먹으면서만 살 수 있는 흡혈귀 같은 죽은 노동”이다. “자본은 그것의 머리끝부터 발끝까지, 모든 모공에서 피와 흙을 흘리며 나타난다”(Marx, 1976: 926). 이러한 정동적 진술들은 자본주의적 가치가 피와 흙의 생생한 신체성, 구체적이고 정동적인 가치를 추상화(포획)함으로써만 등장한다는 것을 보여준다. 혹은 마수미(Massumi, 2018: 20)의 표현을 빌리자면 “경제화는 한 종류의 잉여가치(삶의 잉여가치)를 다른 종류의 잉여가치(자본주의적 잉여가치)로 전환하는 것이다”.

자율주의자들은 마르크스의 가치분석을 정동적 관점에서 더 정교화한다.⁹⁾ 네그리(Negri, 1999: 79)는 스피노자를 따라 정동을 “행동하는 힘(power to act)”으로 정의하며, “노동의 가치는 바로 정동에 있다”라고 말한다. 등가교환은 계산 불가능하고 비교할 수 없는 삶의 잠재력, 생명의 활동, 질적 가치를 포함한다. 자본은 이러한 질적 노동을 대상화하고 상품화함으로써 (‘등가교환’, 혹은 추

다는 가정을 만들어 낸다.

- 9) 이들에 의하면 노동가치론은 그 유효성을 완전히 잃고 있다. 탈산업사회에서 노동은 삶의 다른 영역과 확실히 분리되지 않는 ‘생정치적’인 것이 되었으며 가치는 공장을 넘어 전 사회적으로, 삶의 모든 부분에서 생산되고 있기 때문이다. 문제는 여전히 기존의 가치체계 속에서 가치가 분배되고 있다는 것이다. 사람들은 나날의 활동 속에서 가치를 생산하지만, 공동적으로 구성된 가치는 금융과 지대의 형식으로 자본에 의해 포획되고 전유되는 반면 사람들은 여전히 임노동이라는 한정된 형태를 통해서만 가치를 분배받는다. 이러한 주장이 의미하는 것은 산업자본주의 하에서는 가치가 실제로 측정 가능했다는 것이 아니라, 다양한 모순에도 불구하고 이를 적용해서 현상을 설명하는 것이 어느 정도 가능했다는 것이다. 그러나 산업자본주의에서 비가치적인 것으로 여겨졌던 재생산이 적극적으로 시장화되는 현실은 가치측정의 근본적인 자의성을 보여준다. 자본주의적 가치화는 각 활동에 본래 내재한 가치(추상적 노동)의 측정을 통해 이루어지는 것이 아니라, 사회적·정치적인 것이다.

상화함으로써만 잉여가치를 만든다. 자본에 포획되지 않은 산노동이 만들어 내는 질적 가치들은 “척도를 넘어서는 변형의 힘, 자기가치화의 힘, 전유의 힘”이며 본질적으로 정동적인 것이다.

둘째, 교환가치는 근본적으로 투기적(speculative)이다(Massumi, 2018: 16~17).¹⁰⁾ 앞서 설명했듯이 교환가치는 상품의 죽음을 무릅쓴 도약을 통해서만 달성되는데, 이 도약은 언제나 잉여가치, 즉 가치의 증식 가능성을 향한다. 말하자면 교환가치는 미래의 더 많은 돈이라는 증식의 잠재력을 향해 정동하는 가치이다. 마수미(ibid., 18)가 지적하듯이 같은 값으로 더 많은 가치를 얻고자 하는 교환가치는 “생명활동을 경제화”하며 증식하고, “가격이 희소성을 반영한다는 관념을 지지”하며 작동한다. 이는 “(경제학적 의미와 정신분석학적 의미 모두에서) 투자와 과잉투자를 유도하는 것으로, 계속되는 경쟁과 희소성을 통해 상징적 상품의 가치가 사물의 본질에 새겨져 있다는 환상을 강화”한다(Bourdieu, 1977: 183). 사람들은 자본의 가치를 내면화하고 더 많은 이익을 얻기 위해 경쟁하는 개인이 된다.

본 논문은 가치가 정동적으로 구성되며, 교환가치는 무엇보다 투기적 정동에 기반한다는 이론적 관점에서 광고 신도시에서 주거가치가 어떻게 구성되는지를 중심으로 정동경제를 추적한다. 한국 사회의 근대화의 한 축을 그린 극심한 투기적 도시화의 과정 속에서 ‘집’은 가장 확률이 높은 투기의 대상으로 이해되어 왔다. 하지만 집을 둘러싼 구체적인 경험에서 그것은 결코 교환가치로만 환원되지 않는다(김주희, 2019; 신진숙, 2021 참고).

10) Eckersley & Bird(2019)는 예술가들이 정동적 잉여, 질적 경험의 극대화를 통해 세계를 재구성하고자 하는 것을 일종의 ‘투기’라고 분석한다. 이러한 개념화는 모든 ‘가치’를 투기적인 것으로 이해하게 만든다. 하지만, 강렬도의 증가로 누적되는 예술적 정동이 질적 변화를 향하는 반면, 화폐의 정동은 같은 것의 양적 증가와 축적을 향한다. 우리는 투기를 “자본의 축적을 목적으로 하는 미래지향적인 정동적, 육체적, 지적 노동”으로 보는 베어(Bear, 2020: 2~3)의 정의에 따른다. 투기는 ‘사회적 평가’라는 상상적 기술에 의해 통제되며, 사회의 숨겨진 질서를 드러내고자 한다는 점에서 ‘점술’이나 ‘미술’과 비슷하지만, 양적 증가와 축적을 목적으로 한다.

집은 주거공간이기도 하지만, 삶을 재생산하는 기본 단위인 가족의 공간이며 일상생활의 공간이기 때문이다. 보다 정확히 말하자면 교환가치 자체가 결코 경계로 환원되지 않는 정동적 구성물이다. 서동진(2015)은 금융화된 세계에서 어떻게 가족이 소비의 단위가 아닌 금융실천의 단위가 되고 가족의 돈이 투자를 위한 종잣돈으로 등장하는지 설명한다. 최시현(2021)은 불안정한 청년들이 빚을 내서라도 집을 사야 한다고 믿고 삶과 미래를 집에 투자함으로써 일상의 금융화와 불안정성을 강화하는 현실을 “주택 담보 정동경제”라는 언어로 포착하며 여기 뒤섞여 있는 공포, 불안, 가족의 재력을 포함한 ‘운(luck)’과 투기의 정동들을 더듬는 이론적 작업을 진행한 바 있다. 우리는 이 문제의식을 이어받아 보다 주거의 정동경제를 보다 정교화하기 위해 다음의 두 가지 질문에 집중한다.

첫째, 신도시 주민들에게 주거가치는 어떻게 인식되고 실천되고 있는가? 둘째, 신도시 주민들이 주거가치를 상상하고 실천하는 과정에 어떤 욕망들이 개입하며, 그 욕망들은 무엇을 향하는가? 경제와 문화의 얽힘이 가장 구체적이고 직접적으로 구현되는 공간으로서의 집의 가치가 결정되는 정동적 과정을 분석함으로써, 가치를 둘러싼 정동적 역동성을 설명하고자 한다.

3. 사례 지역 개괄: 광교 신도시

연구 대상 지역인 광교 신도시의 현황을 살펴보기 위해, 개발 배경을 비롯한 해당 지역의 특성을 보여주는 녹지, 상권, 학군 등과 같은 인프라와 주택 가격 변동을 간략하게 설명하고자 한다. 광교 신도시는 2001년부터 추진된 제2기 신도시 개발사업의 일환으로 건설되었다. 1990년대 중반, 제1기 신도시가 수도권 집중 및 베드타운화를 야기한다는 비판에 따라 신도시 건설보다는 소규모 택지의 분산적 개발과 준농림지 개발을 허용하였다(김현수, 2007). 그러나 이 또한 기반시설의 부족과 비용 분담 등의 문제에 직면하여 신도시 개발에 대한

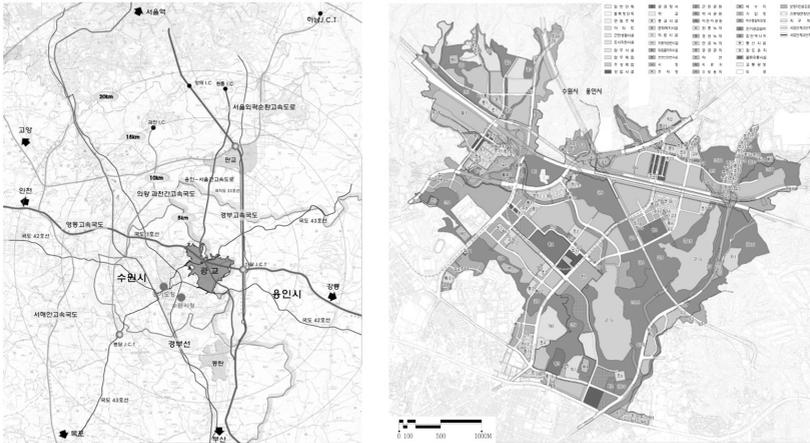
사회적 공감대가 다시 형성되었다(국토교통부, 2021). 그 결과로 판교, 동탄, 김포, 파주, 광고 등을 대상으로 제2기 신도시 개발을 진행하였다. 광고지구는 2007년 7월 실시계획이 승인되었고, 2008년 9월부터 주택 분양을 시작하였다(국토교통부, 2021).

광고 신도시 조성 사업의 목적은 자족형 복합기능을 갖는 수부도시의 조성, 수원 구시가지의 도시기능 재배치, 수도권 남부 지역의 재정비를 통한 균형개발 등이었다(국토교통부, 2017). 광고 신도시 조성 사업의 특징은 다음과 같다. 첫째, 광고 신도시는 경기도 지방자치단체와 수원시, 용인시 등의 기초지자체가 중심이 되어 추진하였다(이지은 외, 2016). 해당 사례는 지방자치단체가 중심이 되어 추진한 최초의 대규모 택지개발사업이었다. 둘째, '사람과 자연이 공생하는 명품 신도시'를 지향하였다(김도경 외, 2009). 이에 다른 신도시들보다 자연자원을 최대한 보존하여 개발했다는 점이 특징적이다(김도경 외, 2009). 셋째, 광역행정기능의 집중 및 첨단산업 위주의 클러스터화를 통한 신도시 조성을 시도하여, 기존의 택지조성 위주의 신도시 사업과는 차이를 보인다(경기도시공사, 2016; 이지은 외, 2016). 경기도청 등 광역행정기능의 집중과 광고테크노밸리라는 첨단R&D클러스터 조성을 통해 주거형 베드타운이 아닌 첨단 연구도시 및 자족형 신도시로서 기능하고자 하였다(경기도시공사, 2016; 이지은 외, 2016).

광고 신도시의 토지이용계획을 살펴보면, 공원 및 녹지 비율이 약 43.8%로 제2기 신도시의 평균인 29.6%보다 높게 나타난다.¹¹⁾ 반면 주택용지율은 약 18.4%로 타 도시에 비해 상대적으로 낮다. 세부 용도로는 아파트 용지가 전체 주택건설용지의 약 71.7%로 가장 많은 비중을 차지하였다. 아파트는 상권과 신분당선을 고려해 중앙에 배치하였다. 상업 및 업무시설 용지는 전체 토지이용의 약 4.4%였으며, 신분당선역 중심으로 배치하였다. 전체의 약 4.5%를 차지하는 도시지원시설용지는 광고테크노밸리의 조성을 위해 계획되었다(경기도

11) 《뉴스1》, 2020.9.29, “더 넓고 쾌적하게... 3기신도시 공원·녹지면적 서울보다 3배 넓다”.

〈그림 1〉 광고 신도시 위치와 토지이용도



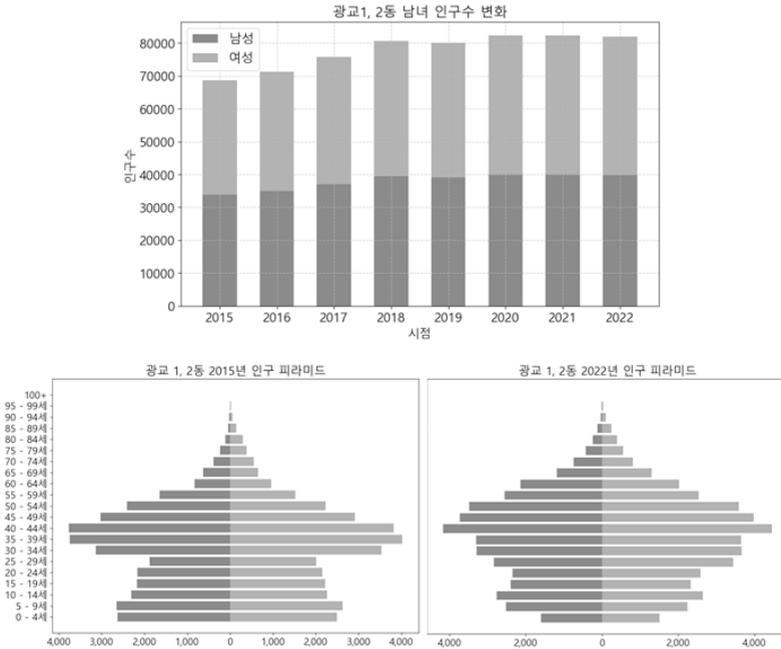
자료: 경기주택공사(2015) 자료를 수정.

시공사, 2016).

광고 신도시의 인구는 2015년 이후 증가하는 추세를 보였다. 2005년 조성 당시 7만 8천여 명으로 계획하였으나, 2019년 기준으로 11만 명을 초과하였다. 행정동 기준으로 광고 1동 및 광고 2동의 주민등록 인구수 변화를 살펴보면,¹²⁾ 2015년과 비교했을 때 2022년의 인구수가 만 명 이상 증가한 것을 확인할 수 있다. 인구구성은 생산가능인구의 비중이 높은 것이 특징적이다. 이는 신도시 개발에 따라 젊은 인구가 유입된 결과라고 볼 수 있다. 연령별 인구는 2022년 기준으로 40대가 가장 많고, 30대, 50대 순으로 많았다. 2015년에는 20대 인구, 특히 25~29세의 비중이 현저히 적었으나 2022년에는 30~34세와

12) 주민등록인구통계는 행정동 기준으로 제공되어 정확한 광고 신도시의 주민등록 인구수는 파악하기 어렵다. 광고 신도시는 행정동 기준 광고 1동, 광고 2동과 원천동의 일부를 포함한다. 본 연구에서는 광고 1동과 광고 2동의 인구수를 합하여 광고 신도시의 인구 변화를 가능하였다.

〈그림 2〉 광교 1, 2동 인구 변화 및 인구 피라미드



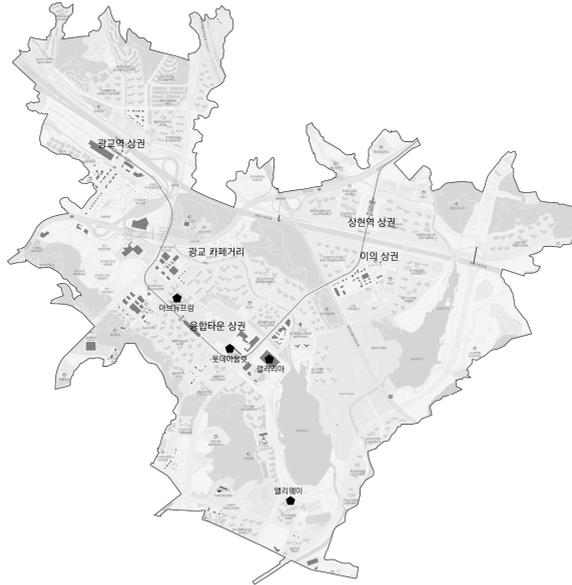
자료: 행정안전부 「주민등록인구현황」(2023)을 활용하여 저자 작성.

큰 차이가 없을 정도로 증가하였다.

광교 신도시의 주요 어메니티 및 인프라를 공원 및 녹지, 상권, 학교로 나누어 살펴보면 다음과 같은 특성을 보인다. 우선 공원 및 녹지로는 광교산과 광교호수공원이 대표적이다. 광교산은 광교 중심으로 북서쪽 끝에 위치하며 광교호수공원은 동남쪽에 자리한다. 광교호수공원은 기존의 신대저수지와 원천저수지를 중심으로 조성한 국내 최대 규모의 광역 도시공원이며, 2013년에 개장하였다(서주환 외, 2014). 이는 광교 신도시뿐 아니라 수도권 남부의 여가 공간으로 이용되고 있다(서주환 외, 2014).

상권으로는 광교역 상권과 융합타운 상권이 대표적이다. 〈그림 3〉의 지도에

〈그림 3〉 광고 신도시 상권

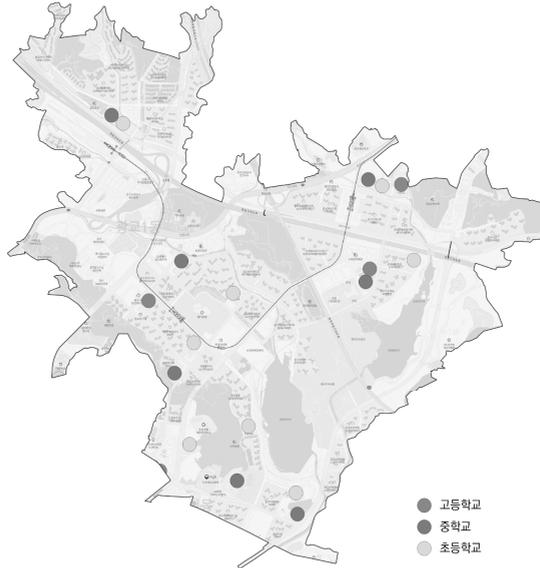


자료: 저자 작성.

서 진한 색으로 표시한 건물은 광고 내 상가이며, 대표적인 백화점이나 복합쇼핑몰은 검정색 오각형으로 표시하였다. 광고역 근처에 다수의 상가들이 입지해 있고, 경기도청 인근에 아브뉴프랑, 롯데아울렛, 갤러리아 등이 위치해 융합타운 상권을 구성한다. 지도에서 보이는 바와 같이 광고 신도시는 상권이 활성화되어 있고, 특히 브랜드 상권이 많은 점이 특징적이다. 광고 신도시의 경우 아브뉴프랑, 엘리웨이 등과 같이 브랜드네임을 가지고 있는 상권이 총 4개로, 2기 신도시 내 공급된 상권 중 가장 많았다(소희진, 2020).

학교는 2021년 9월을 기준으로 지도의 표시 범위 내에 고등학교 3개, 중학교 7개, 초등학교 8개가 존재한다. 중학교와 초등학교에 비해 고등학교 수가 절반 이하 수준으로 적다. 이는 고등학생보다 중학생 수가 월등히 많은 인구 특

〈그림 4〉 광고 신도시 학군



자료: 저자 작성.

성에 기인한다. 그 결과 광고신도시는 만들어진 이래 고등학교 배정과 관련된 불균형 논란이 꾸준히 제기되고 있다. 일부 고등학생은 1시간까지 통학해야 하는 경우가 발생함에 따라 고등학교가 부족하다는 의견이 제기된 상황이다.¹³⁾ 교육 환경에 대한 불만족은 다른 2기 신도시에 비해 광고 신도시에서 좀 더 두드러지게 나타난다. 간접적인 자료로 웹크롤링과 텍스트 마이닝을 활용하여 직방의 리뷰를 분석한 결과, 광고 신도시는 교육 환경에 대한 불편이 상대적으로 많이 나왔으며, 학교가 다소 멀다는 의견이 확인되었다(김선재·이수기, 2020).

13) 《인천일보》, 2020.9.24, “광고 수년째 ‘고등학교 배정 불균형’ 논란”.

추가로 학원의 접근성에 대한 불만도 대두되었다(김선재·이수기, 2020). 광고 내 대규모 학원가가 형성되어 있지 않아 수지나 분당까지 이동해야 한다는 의견은 인터뷰에서도 확인된 바 있다.¹⁴⁾

광고의 아파트 가격은 최근까지도 전반적인 상승을 보였다. 특히 2017년 중반 이후부터 급격히 상승하였다. 2017년부터 2021년까지 아파트 가격이 거의 2배 가까이 상승하였다. 이는 제2기 신도시 중에서도 눈에 띄는 가격 상승이다. <그림 6>에서도 확인할 수 있듯이 2017년 이후 주택 가격 폭등기에 판교, 분당, 광고의 아파트 가격은 급격히 상승했으나 남은 지역들은 큰 가격 상승이 없었다(송의현·김경민, 2019). 그러나 2021년까지 지속적인 상승을 보이던 아파트 가격은 2022년 하반기 이후 다소 하락하였다(이병식·김호철, 2023). 가격 상승을 주도하는 일명 ‘대장 아파트’¹⁵⁾인 중흥 S클래스는 전용 109m² 기준으로 2022년 4월 20억 3000만 원, 5월 20억 2000만 원에 거래되었는데, 이는 2021년 6월 거래된 최고가보다 6억 8000만 원이 하락한 가격이다.¹⁶⁾

광고 아파트 가격은 광고 내 지역마다 상이하게 변화하였다. 광고의 아파트 단지는 8개의 마을로 구성되어 있으며 각 마을별로 아파트의 가격이 다르다. 특히 가격이 상승한 구역은 센트럴타운과 광고호수공원 인근의 단지다. 센트럴타운은 신분당선 구간 연장 및 경기도 신청사 이전 등의 호재로, 호수공원 인근의 아파트는 거주 환경의 쾌적함으로 인해 아파트 매매가가 상대적으로 급

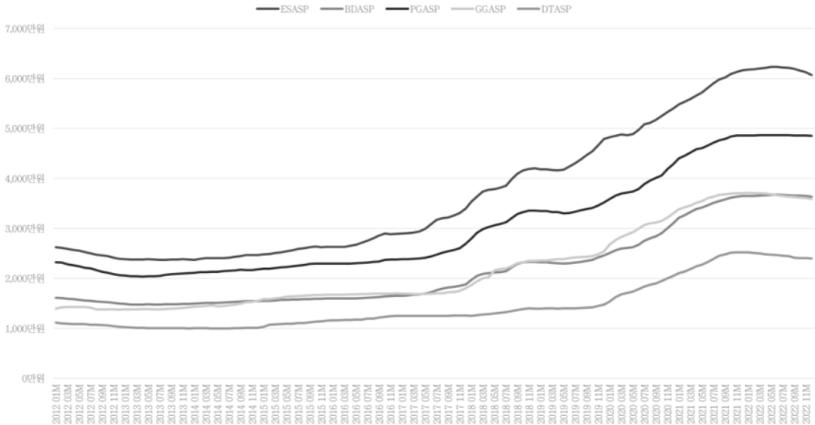
14) “애들이 좀 크면서 약간 학원이 고민되는 거예요. 학원이 여기보다 조금 좋은 데는 수지에 있고 분당에 있고 하나까”(F씨, 40대 여성)

“지금은 이제 약간 유명한 애들(학원)이 한 2, 3년 전부터 프랜차이즈가 많이 오기 시작했어요. 그런데 그전에는 수지나 분당이나 아니면 영통이 원래 학군이 제일 유명했으니까 그쪽으로 학원을 픽업을 다녀요. 그리고 학원들이 중고등학교는 별로 많지 않아요. 초등은 그나마 많이 들어왔는데 중고등 쪽은 아직 그렇게 많이 없어서, 그래서 약간 애매해서 약간 공부 좀 시킨다고 하신 분들은 결국 중학교 되기 전에 분당으로 쓰시더라고요”(E씨, 40대 여성).

15) 지역의 부동산 가격 흐름에 척도가 되는 인지도 높은 아파트 단지를 일컫는 부동산 용어로, 어떤 집단이 단체행동을 할 때 그 집단의 지휘자라는 의미의 대장(大將)과 아파트의 결합어이다.

16) <한국경제>, 2022.8.26, “4년 동안 2배로 뛰더니…광고 아파트 집주인들 ‘대혼란’”.

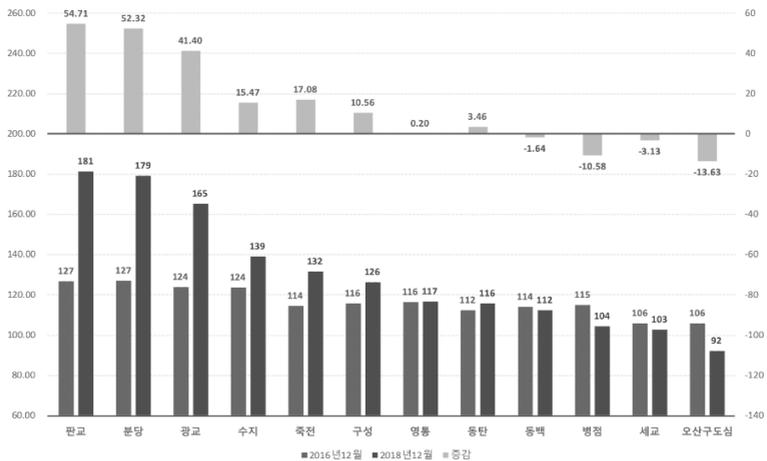
〈그림 5〉 광고 신도시 아파트 가격 추이



자료: 이병식·김호철(2023).

주: 서울시 동남권(ESASP), 분당(BDASP), 판교(PGASP), 광교(GGASP), 동탄(DTASP) 신도시 아파트의 가격변동 추이를 나타냄

〈그림 6〉 2016~2018 제2기 수도권 신도시 및 주변 지역 아파트 매매가격 변화 비교



자료: 송익현·김경민(2019).

격히 상승하였다. 반면 웰빙타운의 경우 구석진 입지와 교육 및 교통 인프라의 미비 등으로 인해 상대적으로 아파트 가격이 적게 상승하였다.¹⁷⁾

4. 주거가치를 구성하는 욕망과 정동(들)

본 절에서는 광고 신도시 거주민과의 인터뷰 분석을 통해 신도시 주민들이 주거가치를 어떻게 인식하고 실천하며 그 과정에서 어떤 욕망이 개입해 특정한 정동경제의 회로를 구성하는지 추적한다. 신도시 주민들에게 주거가치는 흔히 '자산 가치의 상승'으로 표현되지만 동시에 집값으로만 환원되지 않는 몇 가지 균열의 지점을 품고 있다. 우리는 서로 다른 가치들이 '도박', '명품', 그리고 '유산'이라는 세 가지의 키워드를 중심으로 진동하고, 연결되고, 미끄러지고, 균열을 만들며 투기적 교환가치로 불완전하게 통합된다는 것을 발견했다.¹⁸⁾

1) 배팅의 대상으로서의 부동산, '도박'의 정동

광고 신도시로 이주한 사람들의 대부분은 광고로의 이주와 거주 행위 '투자'와 연결 지어 생각하고 있었다. 신도시에 거주한다는 것은 물론 깨끗하고 쾌적한 인프라를 누리고 새집에 산다는 것을 의미하지만, 이들에게 중요한 것은 거주 쾌적함보다 자산 증식의 가능성이었다. 한국의 부동산 가격은 정권의 부동산 정책 방향과 금융시장의 변동에 따라 상승과 하락을 반복하는 경향

17) 《이투데이》, 2017.11.7, “광고 아파트, 내부 입지 따라 희비”.

18) 이 세 가지 키워드는 주제별 분석(Thematic Analysis)을 통해 도출하였다. 주제별 분석은 연구자가 텍스트에 대한 충분한 이해를 달성한 뒤, 중심 주제에 관련된 단어 및 문장의 단위를 비교하면서 반복적으로 나타나는 유의미한 주제를 발견하는 방법론이다(Braun and Clark, 2006; 이세형, 2018).

을 보인다. 광고 신도시 거주자들은 이런 상황을 분명히 인지하고 있었고, 성공적인 투자를 위해 다양한 전술을 구사하고 있었다. 관건은 언제 집을 사고, 팔아야 할지 계산하고 어떤 매물을 고르는 게 조금이라도 더 많은 이익을 낼지 민감하게 반응하고 과감하게 배팅하는 것이다. ‘최대 이윤’과 ‘최소 손해’가 발생하는 시기를 빠르게 간파해 자신이 고른 주거의 가치를 향상시키고자 하는 이러한 행위들은 결과가 절대적으로 보장되지 않는, 일종의 리스크를 안고 하는 도박이다. 여기에는 몇 가지 기술이 등장한다.

첫 번째는 ‘갈아타기’, 혹은 ‘치고 빠지기’이다.

(그러면 여기에 이사 오신 이유는 뭐예요?) 일단 가장 큰 거는 둘째가 태어나면서 방 하나가 장기적으로 더 필요하겠다. 첫 번째 기존 집이 방이 3개였었는데. 평수가 이제 24평이었고. 방이 3개긴 한데 하나가 이제 집이 크지가 않다 보니까 옷방으로 쓰이고 있었어요. 그렇다 보니까 30평대로 가야지 이제 방 하나를 줄 수 있겠다라고 판단이 되었는데. 아시겠지만 *작년(2022년)부터 집값이 다 같이 폭락하기 시작했잖아요. 그래서 이때 갈아타기를 해야겠다 싶어서 작년에 갈아탔죠.* (L씨, 30대 남성)

우리나라는 집을 투자의 목적으로 쓰니까, 이걸 하지 않는 이상은 월급쟁이 같은 경우에는 돈을 벌릴 방법이 없잖아요. *그러니까 갈아타야 되는 거잖아요. 결국 그러면 결국 좋은 데로 갈아타야 돈을 벌 수 있으니까. 결국 이렇게 하는 방법이 있을 수 밖에 없죠.* (투자의 목적으로 바라보게 되면, 판교든 분당이든 한번 갈아타는 게 필요할 수도 있다? 여기(광교)가 비록 살기 더 좋다 하더라도.) 네 그렇죠. 그래서 주변에 보니까 진짜 그러더라고요. 여기 전세 주고, 거기에 더 작은 평수로 가고. 그러시더라고요. (E씨, 40대 여성)

‘갈아타기’는 부동산 투자시장에 참여하는 많은 행위자들이 경험하는 투자의 방식이며 전략이다. 제한된 자산을 가지고 점진적으로 주택 규모를 늘리는 이 전략은 한 번에 많은 금액의 레버리지를 일으키지 않아도 되기 때문에, 위험

을 최소화할 수 있을 뿐만 아니라 안전하게 자본금을 보전할 수 있다. 단계적인 갈아타기와 치고 빠지기를 통해 최종적으로 가장 선호하는 주택 혹은 지역으로 이동하는 전략은 주거 계급을 유지하거나 상승시켜 줌과 동시에 다양한 주택 매매 경험을 갖게 하여 자신만의 주택 상황 노하우가 된다. 이는 다른 이들에게는 ‘알짜 정보’로 이용되기도 하고, 본인의 성공담을 채워주는 소재가 된다.

다음으로 ‘몸테크(몸+tech)’가 있다.¹⁹⁾ 규모나 가격을 늘려가며 주택을 이동하는 전략인 갈아타기와 달리 몸테크는 재개발·재건축 이후의 인프라 구축을 노리고 아무런 인프라가 없는 곳 지은 아파트나 혹은 노후 아파트에 거주하는 ‘버티기’ 전략을 일컫는다. 향후의 주거가치 상승을 기대하며, 자신의 몸으로 버티는 것을 부동산 투자 기술로 활용하는 것이다. 주목할 것은 교환가치의 증식을 최우선으로 삼는 이러한 ‘몸테크’는 간혹 가족이라는 구체적 관계, 혹은 ‘삶의 질’을 중시하는 구성원과의 협상 실패로 포기된다는 것이다. 즉, ‘주거가치’는 교환가치로만 환원되지 않는 질적 잉여를 포함한다. 아래의 인터뷰가 보여주듯이 이 상이한 가치들은 서로 충돌하거나 교섭하며 현실화된다.

그런데 여기 45평 살다가 거기 그렇게 못 가죠. 그러니까 사람들이 젊으면 사람들이 이렇게 몸테크 한다고 그러잖아요. 그렇게 하는데, *이제 애가 생기면 몸테크가 불가능하죠. (중략) 남편이랑 단둘이만 산다면, 광교를 어떻게.) 그러면 몸테크를 했을 수도 있을 것 같아요. 둘이니까. (그럼 몸테크를 어디로 어떻게.) 서울로. 이거는 순전히 투자 때문에. (중략) 몸테크가 결국. 이것도 어떻게 보면 대출도 몸테크인거잖아요? 내가 돈이 없는데 대출을 해서 이렇게 집을 갈아타는 거니까. 그러니까 그 범위가 이제 들만 있을 때는 더 이제 더 악한 상황까지 가면서까지 했겠죠. 근데 이제 애들이 있으니까, 그걸 어느 정도 감안해서 이제 조금씩 점프를 하겠죠. (E씨, 40대 여성)*

19) 2007년경, 몸테크라는 용어가 처음 언론에 등장했을 때만 해도 건강한 삶을 위해 운동과 식이요법 등에 투자하는 것으로 사용되었으나 2018년 부동산 가격 상승기에 들어서는 이 용어가 노후 아파트의 재개발·재건축 사업과 연결되면서 현재의 뜻으로 통용되기 시작하였다.

아 그런 생각 한 적도 있어요. 이거 팔고 서울에 투자. 그냥 이렇게 그러잖아요. 너무 금액을 깔고 있을 필요가 뭐 있냐. 그래서 투자를 하고 좀 이런 데 수원에 좀싼 전세를 옮길까 생각했는데 남편이 절대. 저희는. 남편은 현재의 만족을 중요하게 생각하는 사람이라 그 부분에서는 그냥 제가 남편을 존중할 수밖에 없죠. 어 삶의 질 떨어 저도 싫은데 뭐 저는 왜 투자를 해놓고 그렇게 뭐 좀 전세 더 못한 데 더 줄여가도 저는 제가 뭐 그 불편을 감수할 수 있는데, 배우자가 그걸 감수하지 못하면 그건 못하는 거거든요. (H씨, 50대 여성)

한편, ‘갈아타기’와 ‘몸테크’를 비롯한 모든 투자의 전략들은 어떤 전략이 언제 유효할지 빠르게 판단하기 위한 눈치를 요구한다. 팔아야 할 타이밍, 갈아타야 할 시점을 정확하게 판단하는 시간전략이야말로 무엇보다 중요하다. 부동산 상승기는 주택 규모를 키우고 상승폭이 큰 지역으로 이동할 적기이며, 망설이다가 때를 놓칠 수도 있으므로 누가 좋은 때를 가지고 있는지, 언제 자신의 때를 내려놓아야 하는지 판단하는 ‘눈치 싸움’이 전략의 핵심이 된다. 물론 언제나 가장 중요한 것은 밀천의 규모이다. 바람이 불 때 그 흐름을 잘 읽는 것만큼이나 그 흐름에 올라탈 수 있게 하는 자본력과 든든한 주머니에서 흘러나오는 자신감이 성공의 요인이 된다. 물론 밀천이 많건 적건 이러한 눈치 게임에서 추구되는 가치는 상승세에 올라타서 이득을 보는 것이다. 시간전략이 성공했을 때의 안도감과 뿌듯함, 실패했을 때의 후회와 아쉬움은 주거의 질적 가치와는 아무런 관련도 갖지 않는다.

(2018년에 아무래도 이제 집을 사야 되겠다라고 생각하고 이제 과감하게 집을 사셨잖아요. 이렇게 사셨는데 그다음에 집값이 확 올랐잖아요. 그때 어떤 느낌이 드셨어요?) 내 판단이 옳았구나. 잘했다. (안도감 같은 거 들었나요?) 엄청 들었습니다. 이거를 못 탔으면 진짜 영원히 못 살 뻔했겠구나라는 생각이 되게 강하게 들었던 것 같아요. 그래서 진짜 큰일 날 뻔했구나 생각했어요. 일단 내가 잘 올라탔구나. 마지막이었을 수도 있겠다. (L씨, 30대 남성)

매매했죠. 언제 매매했냐면 그게 언제더라. 20년이었나, 19년. 2019년 2019년에 제가 매매를 했어요. 10억 7천인가 9천이었나. 이걸로 매매를 했어요. (그러니까 속 쓰릴 만하네요.) 제가 왜냐면, 여기에 대해서 이게 바삭한 이유가 잠깐 집에 살짝 쫓혀가지고. 동네 부동산을 다 돌아다녔었어요. 그래서 이쪽에 이편한세상부터 시작해서 시세를 다 알았어요. 그래서 그거를 막 우리 남편한테 여기 그때 이편한세상 2018년도에는 집도 안 보고 현금 들고 와서 무조건 집 살 때였었거든요. 그때 이제 도청에 샅을 떠서 들썩일 때였잖아요. 그래서 이제 그런 말이 있잖아요. 세 번 들썩이는데 샅 뜰 때 들썩이고, 짓고 들썩이고 막 그래서 제가 우리 남편한테 사야 한다. 그때 8억이 있었어요 심지어. 그 8억짜리 여기 지금 대형은 훨씬 더 올랐어요. 안 샀죠 저희 남편이. 8억이 어디 있냐고 8억이 어디 있냐면서. 지금 그래서 집을 안 사놓고 지금 10억에 산 거예요. (A씨, 30대 여성)

주목할 것은 이러한 전략들을 활용해 주택 투자에 성공한 사람들 대부분이 자신은 ‘운이 좋았다’고 말한다는 점이다. 주택 구매를 위해 온갖 정보를 수집하고, 전문가의 의견을 구하고, 정책과 동향을 파악하고, 레버리지를 일으키는 등 자신이 할 수 있는 모든 정보력을 동원하여 소위 ‘합리적’이라고 여겨지는 과정을 거쳤음에도 불구하고 그 결과에 대해서는 ‘운’이 좋았다거나 ‘그냥 해본 것인데 잘 되었다’고 말한다. 부동산 불패신화라는 한국 사회의 이데올로기 속에서 이 도박은 승률이 높은 게임으로 여겨지지만, 그럼에도 불구하고 자신의 행위와 선택이 결국은 그 누구도 완전히 예측할 수 없으며 언제나 리스크를 안고 있는 일종의 ‘도박’임을 인지하고 있는 것이다.

그걸 계속 그러니까 놓지 않아야 하는 거예요. 저는 넣다가 갑자기 누구 말 듣고 하니까 조금 늦게 들어가면서 좀 이런 게 있잖아요. 그런데 그런 거를 꾸준히 해야지 했다. 그리고 그런 진짜 정보를 제대로 알려면 보니까 그러고 나서 보니까 진짜 그런 걸 꾸준히 공부하시는 분들이 많더라고요. 그리고 만약 그렇게 했다면 나는 훨씬 많이 투자를 했을 텐데. (중략) 확신을 내가 가지고 할 수 있는 그게 있었다면 좀 이렇게 팔

고 팔고 중간에 뭐 뭐 수익도 얻고 할 텐데, 아직은 저희가 수익을 얻은 건 아무것도 없어요. 그냥 묶여만 있는 거야. 그런 게 좀 아쉽더라고요. (F씨, 40대 여성)

일단 운이 많이 좋았다고 생각을 하고요. 제가 처한 현실보다는 그래도 운이 좋게. 제 나이 때 제가 처한 현실보다는 너무 좋게 기반을 어느 정도는 마련했다라고는 생각을 하고요. 일단 전세로 이제 시작을 했는데 18년도에 결혼을 해서 전세를 2년 당연히 놓고 시작을 했는데. 당시에 이제 아파트 가격이 엄청 오르는 계속 그런 시기였거든요. 전세로 있으면 안 되겠다라는 생각이 들어서 사실 전세를 이제 빠른 기간 안에 파기를 하고. (L씨, 30대 남성)

그냥 이게 우리가 집값 이런 거는 잘 몰랐고, 그냥 타이밍이 잘 맞았던 것 같아요. 투자 목적으로. 투자 목적으로 도청 앞에 오피스텔을 하나 했어요. 했는데 이게 입주 딱 되려니까 정말 이렇게 가격이 엄청 올라가지고, 내 돈이 하나도 안 들어가도 되더라고요. 그냥 바로 이렇게 오피스텔 값이 전셋값으로 매꿔지는 거예요. 그래서 돈 하나도 없이 그냥 전세도 줄을 서서 이렇게 들어오려고 하고 그러더라고요. 그러니까 약간 이렇게 어떻게 보면 그냥 해본 건데 되게 잘됐어요. 그래서 저는 서울 지금, 강남 쪽으로 한번 생각을 하고 있어요. (D씨, 40대 여성)

반면, 부동산 투자를 통해 적절한 보상을 받지 못한 사람들은 끝없는 불안감과 후회를 표출하였다. 그들은 자신이 한 번도 성공하지 못한 것에 대해, 더 적극적으로 정보를 수집하고 더 과감하게 배팅했어야 한다고 후회한다. 여기에는 ‘귀가 얇아서’ 휘둘렀다거나, 확신이 부족했다거나, 정보를 더 열심히 찾지 않은 스스로의 노력 부족으로 돌리는 기이한 ‘자기책임’의 회로가 가동된다. 주거 환경과 교육 환경 등 주거의 질적 측면에서 만족하고 있음에도 불구하고 ‘자산 증식’이라는 측면에서 실패라고 느끼는 사람들이 공통적으로 반복하는 것은, ‘누구만큼 잘되지 못 했다’, ‘난 아직 멀었다’는 식의 말들이다. 이는 주거가치의 평가 기준이 외부에 있음을 드러낸다.

분당까지 들어갈 걸 그냥 적당히 안주한 거죠. 그러다 보니까 이게 사람이 이렇게 지금도 여기 살아요. 그러니까 삶의 그 만족감이나 되게 이렇게 모든 편의성에 가깝게 있어서 다 좋아요. 다 좋은데 항상 아쉬움이 있어. (분당 그냥 갔었더라면) 그렇죠. 내가 처음에 이렇게 시작을 안 했는데 나 왜 이렇게 됐지. 예를 들어서 제가 제 친구들 강북에 살고 하는 애들 다 강남으로 들어왔는데, 왜 나는 거기서 이렇게 밀려나온 느낌이 있잖아요. (중략) 이 가슴 밑바닥에 말하는 거 하나랑, 그다음에 사는 지역으로 사람을 평가하는 게 약간 있어서. 예를 들어서 이제 나랑 되게 친한 내 오래된 동창이나 이런 사람들한테는 모르지만, 예를 들어 남편 동창회를 갔을 때 부부 동반 모임에 갔을 때 어디 사세요라고 얘기 했을 때 아 수지요 말할 때 약간 쭈뼛쭈뼛 내 마음속으로 약간 위축된다랄까. (J씨, 60대 여성)

광고 신도시 주민들에게 투자에 대한 성공의 상징은 서울, 그중에서도 강남이다. 부동산 변동기에도 가치를 유지할 수 있는 지역은 서울이며 강남이라는 응답자들의 설명은 광고의 거주가치의 부족함이 투자의 안정성에 대한 부족임을 보여준다. 적지 않은 응답자들이 삶의 질적인 측면에서는 광고를 선호하고 있다고 말하면서도 가치 있는 투자지로서 서울, 그리고 '강남'에 대한 갈망을 드러냈다. 즉, 그들에게 주거지로서의 광고는 충분하지만 부족하다. 교환가치는 양적 가치이며, 언제나 측정되고 계량되고 비교되는 것이기 때문이다. 주거가치의 상승을 피하는 체스 판에서 상징적 '킹'의 자리는 이미 정해져 있다.

반포로 한 분이 가셨는데, 반포 안에서도 이제 아파트별로 이렇게 조금 그게 있더라고요. 그래서 무조건 이제 이렇게 광고를 팔고, 이렇게 업그레이드를 해라는 식으로 계속 얘기를 지금 해요. 강남 쪽으로, 서울로 가라고. 엉덩이가 무거우면 이제 부자가 될 수 없다. 이런 말을 하더라고요 근데 이제 너무 금액 차이가 크니까, 이제 전셋값도 내려갈 건데. 그러니까 이제 부담이 되니까 이제 저는 이제 송파 쪽으로 송파 헬리오시티. 네네 이쪽도 괜찮은 것 같고 그쪽 주변으로 네 생각을 하고 있어요. 조금 급매가 나오면 이제 가진 거 좀 정리해 가지고, 그런데 거주지를 옮기지는 않을거예요

요. 갭투자로, 전세를 끼고. (거주는 광고에서 하고 싶지만, 투자 목적으로, 서울에 집을 하나 하고 싶으시다.) 네. 그냥 투자 목적으로. *왠지 서울은 오를 것 같아요. 절대 무너지지 않을 것 같아요. 그 강남 쪽 그쪽 주변은, 어, 그런 믿음이 있어요.* (D씨, 40대 여성)

근데 만족스럽지 않아요. 왜냐하면 어쨌건 그러니까 나라 우리 한국에서 최상위잖아요. 최상위지 사는 건 아니니까, 저는 약간 계속 서울 쪽으로 갈망되더라고 하고요. (계속 하나씩 하나씩 올라가는.) 원래 별생각이 결혼 전만 해도 별생각이 없었는데 결혼하고 이렇게 폭등한 시기가 오니까 더 욕구가 커진 것 같아요. 사실 지금 폭등 안 했어도 그 상관없이 그냥 편하게 살았을 거 같거든요. 근데 이번에 너무너무 크게 올라서. (그러니까요. 투자 목적으로 여기 온 것도 아닌데 근데 와보니까 자기가 산 집이 막 오르고 이러니까 이제 계속 계단을 밟고 올라가고 싶은.) 그리고 또 그 시기의 주변에서 1채, 2채 하나씩 더 사니까 저는 더 조바심이 나는 거예요. 그러니까 근처에 근처에 샀다가도 그걸 다시 팔아서 결국에는 서울에서. 그러니까 더 강남이. (E씨, 40대 여성)

가격 방어. 부동산. *그러니까 서울은 진짜 안 떨어지잖아요. 그녀가 지금 떨어지긴 해도 금방 회복을 하잖아요.* 근데 여기는 약간 그래도 경기도라서 불안한 그런 있어요. (부동산 경기에 영향을 받는다는 거죠. 그래도 광고가 수원 안에서도 강남과 같은 지위가 있는데, 그래도 불안하신가요?) 그래도 불안해요. 그래도 수원이라도 불안해요. (F씨, 40대 여성)

거주자들은 광고의 잘 구획되고 쾌적한 환경, 서울 중심부와의 높은 접근성, 편리한 생활 인프라에 만족하면서도 광고가 강남만큼 완벽하지 않은 거주지라고 판단한다. 이는 어정쩡한 불만과 미묘한 불안감을 불러일으킨다. 부동산 가격의 상승과 우수한 주거 환경을 성취했음에도 불구하고, 그들은 아직 획득하지 못한 무언가를 손에 넣기 위해 갈아타고 버티거나, 더 많은 고급 정보를 얻

기 위해 분주한 일상을 보낸다. 더 높은 곳으로 가기 위한 부동산 투자는 적시에 적소에 배팅하기 위해 끊임없는 정보 수집과 타이밍 가늠을 해야 하는 도박이다. 이 도박이 삶의 장소인 '집'을 걸고 하는 것일 뿐만 아니라 삶 전체의 성공과 실패를 결정짓는 것으로 여겨지는 만큼 정보 수집과 눈치 게임은 일상의 중요한 '루틴'이 된다.

2) '명품'이 되고 싶은 나와 타자라는 잣대

주거가치를 둘러싼 위계화와 비교가 '강남'이라는 외부의 준거점에만 맞추어져 있는 것은 아니다. 사람들은 거주지, 즉 광고 내에서도 남들이 어떻게 사는지 타인의 행동 패턴에 관심을 가지고 있다. 이들은 매일 입는 옷의 스타일과 브랜드는 물론 소비와 여가에 이르는 생활 스타일 전반에서 광고민의 수준과 스타일을 체크하고 이러한 수준에 어느 정도 맞추기 위해 노력한다.

(광고 사신 분들은 다 그냥 살기에 좋다고 그러는데 정말 그래요 진짜?) 그러니까 제가 생각을 해도요. 물론 부지런해야 되긴 하는데 일단 딱 거기서부터 달라져요. 집에서 스포츠웨어를 입고 호수공원을 간다. 거기서부터가 많은 게 달라지죠. 일 많이 하고 보면 게으르니까 잘 안 나가게 결국은 됐는데. *광고에 가면 눈에 띄는 게 뭐냐면은 비싼 스포츠웨어를 입은 사람이 한가득 있습니다. 일단 스포츠웨어를 주로 입어요. 사람들이 일단 추구하는 가치는 있는 거죠. 호수공원에서. 그리고 아파트에 자전거를 세우는 곳을 가면요. 제 것도 조금 비싼 거긴 한데 제 건 비교도 안 될 정도로 일단 한 7~800만 원대의 아파트 자전거들이 쭉 있는데. (중략) 진짜 그런 스포츠적인 거에 굉장히 관심이 많고 추구를 하시는 것 같아요. 광고 사시는 분들이. 진짜 아파트 cf 같은 라이프 있잖아요. 딱 그거고 유모차부터도 브랜드고요. 유모차도 브랜드고 그리고 갤러리아를 가죠. 문화센터로. 문화센터 갔다 오면 집사람이 하는 얘기가 거기 있는 어머님들의 가방. 대단합니다. (K씨, 30대 남성)*

(소비를 막 하게 만드는 그런 분위기?) 네. 맞아요. 그래서 진짜 그냥 단순히 아파트 관리비나 이런 게 늘어난 것보다도 그런 것 때문에 소비가 굉장히 늘어나지 않았나. 그래서 얘기는 했거든요. 애가 좀 더 크면 학교 다니고 할 때는 오히려 좀 여기보다는 조용한 데로 빠졌으면 좋겠는데 유아기 때는 여기서 그냥 키우자. 그냥 그렇게 집사람이랑 얘기를 하고 있어요. (K씨, 30대 남성)

주거가치를 평가할 때 친구와 지인들을 비롯한 다른 사람들로부터의 인정과 부러움은 중요한 척도이다. 자산 가격, 즉 집값이 얼마나 상승했는지도 중요하지만 다른 사람들이 이 상승을 얼마나 인식하고 선망하는지가 투자가 성공했음을 알려주는 지표이자 광고의 주거가치에 대한 확실한 증거로서 만족감과 성취감을 준다. 또한 이는 더 높은 주거계급으로 향하는 욕망의 지향에 막대한 영향을 미친다. 부동산 투자로 자산을 증식한 경험이 반복될수록, 자신의 배팅 능력에 대한 자신감과 부동산이야말로 가장 승률이 높은 배팅 대상이라는 확신이 커진다. 이는 또 다른 투자로 이어지게 하는 원동력이 되고, 가족과 주변인들에게서도 적극적인 투자를 장려받는다.

모이면 (이야기하는 것이) 한창 맨날 집값. 근데 그중에서도 서울 사는 친구들도 강남에서 사는 친구가 아니었으니까 저희 집값 오르는 것을 보고 그렇게 얘기하는 거예요. 근데 본인들도 스트레스를 받으면서 이야기하는 것 같은데, 그럴 때 기분이 좀 좋죠. (H씨, 50대 여성)

타자의 평가, 타자의 시선을 가치의 기준으로 삼는 경향을 상징하는 단어는 '명품'이다. 신도시 주민들에게 '명품'은 스포츠웨어와 가방, 유모차에서부터 자동차는 물론 그것을 장착한 사람들이자, 명품인간을 장착한 도시 자체를 지시하는 단어이다. 어떤 경우에건 명품은 타인의 인정과 부러움을 통해서 명품이 된다. 즉, 광고가 진정한 명품도시가 되기 위해서는 단지 집값이 오르는 것이 아니라 부러움의 대상, 욕망의 대상이 되어야 한다. 많은 거주민들이 광고를

망설임 없이 ‘명품’으로 여기고 만족하지 못하는 이유는 주택 가격의 상승력과 투자의 안정성은 물론 학군 등의 인프라에서도 (강남과 비교했을 때) 큰 명성을 얻지 못했다는 점 때문이었다. 이 모든 인정과 부러움, 욕망이라는 정동적 가치의 증거는 집값으로 표현된다. 집값 상승이야말로 광고가 사람들이 원하는 대상, 명품임을 증거해 준다.

나름 광고도 명품 신도시라고. 이렇게 광고에 저희는 그냥 명품 신도시. 근데 명품은 진짜 명품은 주인 말고 다른 사람이 알아줘야 되는 거니까. 그렇죠. 나는 명품이었는데 아무도 몰라. 그럴 수도 있지만 많은 사람들이 아는 게 명품인 거죠. 사실 하고 싶어 하고 가고 싶어 할수록 명품인 거죠. 그게 제일 그거는 강남이니까 우리나라에서 집 쪽이나 구역 쪽으로. 그러니까 명품의 의미일 수 있고. 광고도 나름 아는 사람들 사이에서는 우리 또 사는 사람들 사이에서는 명품 신도시야. 그리고 여기 또 처음에 뭐죠 광고 문구도 명품 신도시로 만들겠다 그러면서 막 많이 광고 했었거든요. 강남은 이미 명품이고 명품이 되고 싶은. (명품 안 됐습니까 어떻게 생각하세요. 명품으로 가고 있나요.) 준명품? (F씨, 40대 여성)

남들이 갖고 싶어 하는 거는 다 한없이 값이 올라가잖아요. 명품도 그렇고. 그런 욕구. 모든 사람들이 그러기 때문에 집값을 무시할 수는 없을 것 같아요. 그런 곳에 살고 싶지 집값이 안 오르고 이런 곳에 살고 싶지는 않았거든요. (E씨, 40대 여성)

한편, 광고가 명품이 되지 못하는 이유로 거주자들이 가장 많이 지적하는 것은 학군이였다. 학령기 자녀를 둔 응답자들은 특목고, 자사고 입학률이 높다고 소문난 광고의 중학교에 대해 ‘경기도 최상위 수준의 학교이자 분당과 평촌에 버금간다’고 이야기하는 한편, 광고가 강남 같은 완벽한 학군은 아니라는 점에 대한 아쉬움을 숨기지 않았다. 또한 이들은 더 나은 학군을 위해서라면 언제든 이동하고 싶다는 의지를 강하게 피력하였다.

근데 *고등학교 되면은 이제 엄마들이 약간 이사를 고려하죠. 수지나, 좀 잘하면 분당이나. 그러니까 초저학년 저희 집 딱 이때는 살기는 좋은 것 같아요. 어릴 때는. 근데, 좀 더 욕심이 있는 학군 이런 거 생각한다면 이제 좀 더 수지 분당 서울 이쪽으로 좀 빠지는 것 같아요. (중략) 아쉬운 점은 이제 애들이 아까도 말씀드렸듯이 좀 애들이 좀 크면서 약간 학원이 고민되는 거예요. 학원이 여기보다 조금 좋은 데는 수지에 있고 분당에 있고 하니까 그니까 학원. 학원 여기도 이제 생기고 있기는 하지만 학원이 조금 좀 애들이 크면서 그리고 이제 고등학교 될 때도 생각해야 하고. 학군. 그니까 주변 엄마들이 다 그게 걱정이예요. 중학교까지는 괜찮다고는 하는데. (F씨, 40대 여성)*

교육 환경도 약간 여기가 지금은 이제 약간 유명한 애들(학원)이 한 2, 3년 전부터 많이 프랜차이즈가 많이 오기 시작했어요. 그런데 그전에는 수지나 분당이나 아니면 영통이 그쪽이 원래 학군이 제일 유명했으니까 그쪽으로 학원을 픽업을 다녔어요. 그리고 학원들이 중고등 학원은 별로 많지 않아요. 초등은 그나마 많이 들어왔는데 중고등 쪽은 아직 그렇게 많이 없어서, 그래서 약간 애매해서 약간 공부 좀 시킨다고 하신 분들은 결국 중학교 되기 전에 분당으로 쓰시더라고요. (중략) (혹시 그러실 생각도 있으세요.) 애 상태를 봐서. 공부에 관심이 없으면 안 가고, 애가 뭔가를 하고 싶은데 여기에 애한테 맞는 게 없으면 갈 수 있죠. (E씨, 40대 여성)

학군은 대학 진학을만 관련되어 있는 것이 아니라 이를 지탱하는 학부모의 경제적 수준, 교육에 대한 관심과 연동되어 있기 때문에, 부동산 가격 상승을 이끄는 주요 요인 중 하나로 언급된다. 학군 그 자체가 가지는 그 의미 이상으로, 명문대 진학을 위해 자녀에게 충분한 투자와 지원이 가능한지를 판별하는 기준이 되므로, 학군의 형성과 명문 학군으로서의 인정 과정은 필연적으로 계급 이데올로기와 결합하게 된다(백일순 외, 2023). 광교 거주민들에게 좋은 학군은 더 높은 주거계급으로 올라가기 위한 필수 조건이자, 강남과 같은 명품도시가 되지 못한 결정적인 원인으로 여겨진다.

동시에 학군을 둘러싼 이야기들은 가치가 결코 완전히 교환가치로 수렴되지 않는다는 점을 보여준다. 인터뷰들이 드러내듯이 ‘아이를 위해서’라면 ‘집값 상승’과 다른 지점을 적극적으로 고려한다는 점, 그러한 고려가 단지 공부만이 아니라 아이가 원하는 구체적인 ‘뭔가’에 맞추어지는 질적인 것이라는 점은 주거 가치를 둘러싼 또 하나의 중요한 정동을 드러낸다. 거주민들이 부동산 투기에 열심인 이유도 또한 타자라는 외부적 잣대가 만드는 위계적 세계에서 계급 상승을 도모하는 욕망, ‘이익을 추구하는 개인’이라는 자본주의적 보편주체의 발동으로만 설명되지 않는다는 점이다. 많은 응답자들에게 집을 둘러싼 투자는 ‘가족’을 위한 것이기도 하다.

3) 계산 가능한 미래의 확보, ‘유산’으로서의 집

응답자들이 부동산 투자, 즉 교환가치의 증식과 축적에 최선의 사력을 다하는 또 하나의 이유는 ‘가족’이다. 많은 경우 부모의 도움으로 목돈을 마련해 최초의 부동산 투자를 시작하는 이들의 인식에서 가족은 투자의 자금뿐 아니라 돈이 될 만한 부동산 정보와 기술을 공유하는 부동산 투자라는 실천을 수행하는 핵심적인 단위이다. 가족의 도움이나 권유로 부동산 투자를 시작한 이들에게, 투기가 가능한 자원과 기술을 자녀들에게 남겨주는 것은 일종의 윤리적 무이자 책임이 된다. 한편, 부모의 도움 없이 자신의 힘으로 종잣돈을 만들고 적은 자본으로 더 힘들게 게임에 참여해 온 사람들에게 있어서도 이런 고생을 시키지 않기 위해 자식에게 물려줄 자산을 만들어야 한다는 의식은 마찬가지로 었다. 즉, 인터뷰 대상자들은 거주 경로, 자산 규모, 주택 투자 방식 등에 차이를 가진 주거가 생애주기 변동에 따른 대응 수단으로서의 자산이자, 가족의 미래를 위한 투자 전략이라는 것에 대해서는 공통적인 인식을 형성하고 있었다.

(계속 전세로 살면 안 되겠다. 이 판단을 하는 어떤 계기가 있으셨는지.) 별거 아니긴 한데 일단 저희 쪽 부모님 집에 그냥 놀러 갔다가. 이제 그냥 얘기를 하다가 부모님

이랑 다 같이. 지금 사회 상황이 이런데 너네들 집을 이렇게 해야 되는 거 아니냐. 이게 사실 가장 큰 계기가 됐었고요. 왜냐하면 저도 누나가 있는데. 누나가 OO동? 서울 쪽에 OO동. 결혼해서 그냥 거기 집 바로 사서 들어가는데 쪽쪽 올라가는 걸 부모님이 보시니까 아들 하나 있는데 좀 이제 안타까운 거죠. (L씨, 30대 남성)

또한 광고로의 이주는 결혼과 출산이라는 개인의 생애주기 변동과 밀접하게 연관되어 있었다. 결혼과 출산이 이들이 인지하는 주거가치에 불러오는 변화는 막대하다. 미혼이었을 때는 생각할 필요가 없던 다양한 인프라, 자녀의 교육 환경, 학군을 고려하지 않으면 안 될 뿐만 아니라 무엇보다 주택투자를 통해 더 많은 자본을 만들고 이를 자녀에게 세습해야 한다는 감각이 등장한다. 여기서 주거는 자녀 세대에게 남겨줄 '유산'으로서 가치화되는데, 이는 자신이 속한 주거계급을 유지하고 상승시켜야 할 중요한 이유가 된다. 아이러니한 것은, 주거를 자녀에게 물려주어야만 하는 중요한 유산으로 가치화하는 심성에는 우리 사회에서 집(삶의 공간인 동시에 투자 가능한 자본)을 소유하지 않고 살아가는 것은 너무나 힘들다는 분명한 현실 인식이 있다는 점이다.

그 집을 하나 사놓는 의미는 재산으로서 생각을 했을 때 저희 가족을 지탱해 주는 중심이 하나는 있었으면 좋겠다는 마음이고. 어쨌든 제가 망하더라도 저희 아들이 좀 그래도 기댈 만한 재산이 하나는 있었으면 좋겠다. 저는 이제 받은 게 없으니까 부모 세대한테. 애한테 뭐 하나 그냥 주고 갈 수 있으려면 부동산 하나 있는 게 있고 없고 차이가 있잖아요. 그래서 그런 마음인 거지 딱히 이제 그 아파트에서 내가 살고 싶다 이런 거는 없는 것 같아요. (K씨, 30대 남성)

(광고에서부터 이렇게 지금 이제 안정적인 주거를 확보를 하셨는데 부모님은 그렇게 된 다음에 어떤 반응을 보이셨어요?) 부모님도 이제 좋아하시고. 그 부분에 대해서는 이제 원래 불안감이 되게 많으셨거든요. 저에 대해서. 아들이 이제 집이 없었을 때도 사실 맨날 꿈도 꾸다고 그러더라고요. 집 사야 되는 거 아니냐 그때 한창 했었을

때. (중략) 그래서 사실 역설적으로, 역설적? 뭐라고 해야 할지 모르겠는데. 제가 부모님한테 그렇게 받았기 때문에 *제 자녀한테도 내가 이렇게 해줘야지 애네들이 나중에 집이라도 하나 마련하겠구나*라는 생각이 되게 자연스럽게 드는 것 같고요. (중략) *어떤 걸 해준다고보다 자본을 조금 줘야겠다*라는. *없으면 애네들이 살기 앞으로 쉽지 않을 거니까*. 마련하기 쉽지 않겠구나라는 생각 그래서 1억씩 최소한... 마음 같아서는 모르겠지만 한 2억씩은 줘야지. (L씨, 30대 남성)

주거가치가 유산으로 감각될 때 부모(투자자)의 책임은 막중해진다. 예측 불가능하고 불안한 미래에 내 자식(만)이라도 안정적으로 살아남기 위해서는 부모가 부동산 정보를 민감하게 수집하고, 적절한 레버리지를 활용해 현명하고 신중하게 그러나 적극적으로 투자에 임해야 하는 것이다. 자녀의 미래를 위한 아무런 대비도 하지 않는 부모는 영민하지 못할 뿐 아니라 무책임한 것으로 여겨진다. 다수의 응답자들은 자녀에게 물려줄 주택의 수와 주택자산을 늘리고 이를 통해 유산(자녀의 행복)을 확보하기 위해 전문가의 투자 전략을 귀담아듣고, 고가의 부동산 컨설팅을 받는 것도 마다하지 않는다.

(뭔가 좀 만들어서 물려주고 싶은 그런 생각도 있으세요?) 아 그래서 주변에 그런 분이 있어요. 그래서 집을 이렇게 두세 채 가지고 있는 사람이 있더라고요. 거기도 아들이 두 분이고, 그래서 한 채 주고 이렇게 한다는 부분이 좀 있더라고요. 그러니까 저희는 좀 약간 뒤늦게 집을 산 거였고, *미리 약간 그런 쪽에 눈을 뜬 사람들은 빨리빨리 해서 이렇게 다 이렇게 해놓으셨더라고요. 그래서 저렇게 빨리 눈을 떴어야 되는 데 후회를 좀 했죠.* (E씨, 40대 여성)

저희도 노후 자금을 쓴다 생각했는데 이렇게 상황을 보니 애들한테 집 한 채씩은 해줄 수 있겠다 그런 생각으로 계속 가지고 가는 거죠. 가지고 가고 또 제가 얼마 전에 그런 보험 설계사한테 이게 *재무랑 세금이랑 되게 잘하시는 분이 있더라고요. 그래서 그분한테 한번 상담을 제대로 받아서 좀 그동안 가진 자산이랑 이런 거를 좀 한번 정*

리 좀 제대로 컨설팅을 받으려고 지금 계속 생각 중이에요. 지금 이걸 아직 가지고는 있지만 막연한 거야. 이걸 언제 팔고 어떻게 돌려야 되고 이런 게 되게 지금 고민이거든요. (중략) 증여나 이제 세금이 정말 중요하지 못하면 번 거 다 필요 없더라고요. 세금으로 다 나가요. 그래서 그런 걸 미리 해 지금부터 해놔야 되겠구나 그래서 그런 거 지금 컨설팅 받으려고 생각하고 있어요. (F씨, 40대 여성)

문제는 삶을 지속하는 기본 단위인 공동체(가족)와 구성원의 삶을 염려하는 이 돌봄의 정동이 철저히 사유화된 핵가족을 중심으로 삶의 불안정성을 가속화하는 각자도생과 자본주의적 투기의 회로 안에 갇혀 있다는 점이다. 주택에 대한 투자, 투자를 통한 주거가치 상승에 대한 기대는 가족과 자녀의 미래를 돌보기 위한 대비책이다. 그러나 공동체의 구성원과 그들의 미래를 돌보고자 하는 정동이 투자와 자산 확보를 통해 더 많은 종갓돈을 마련한다는 선택으로 이어질 때 이러한 실천은 모두가 개별적인 주체가 되어 자기 삶을 책임져야 하는, 즉 1씨의 표현을 빌리자면 “애네들이 살기 앞으로 쉽지 않을” 세계의 구조를 강화한다.

지금까지 살펴본 것처럼 광고 신도시에서 주거는 ‘도박’, ‘명품’, ‘유산’이라는 세 가지 키워드로 상징되는 위계화와 추상화의 정동경제를 통해 가격, 혹은 교환가치의 증식으로 향한다. 그러나 이는 결코 단선적으로 일어나는 것이 아니며 언제나 추상화되지 않는 질적 정동과 잉여들을 남긴다는 점을 강조해 두고 싶다. 이러한 균열은 특히 ‘가족’을 둘러싼 서사에서 등장하는 경우가 많았다.

응답자들의 인터뷰에서 가족은 자주 도달해야 할 이상적 준거(reference)를 가진 어떤 것으로 등장하는데, 이는 ‘명품’이라는 키워드와 강하게 연결되며 이상적 라이프스타일의 모델을 구축한다. 예를 들어 현명한 ‘엄마’이자 ‘아내’라면 적절한 주거지 선정을 위한 합리적 기준을 가지고 있어야 하며, 아이들의 교육을 위해서도 다양한 정보 수집과 전략을 구사할 줄 알아야 한다. 기존의 연구에서 여성들이 부동산 시장에 적극 가담하게 되는 현상을 ‘투기의 여성화’라고 표현한 이유도 자산 증식의 주요 행위자로서 엄마 혹은 아내의 역할이 결정적

인 경우가 많았기 때문이다(전봉관, 2019). 광고는 엄마들이 선호하는 여가 문화 공간과 미래 가치 상승이 기대되는 지역으로, 가족을 위한 주거 전략을 실행하기에 매우 적절한 지역으로 평가된다.

제가 좋아하는 게 저런 '아비뉴프랑'이나 '엘리웨이'가 있기 때문에 광고가 좋은 거기도 해요. '엘리웨이'라는 그런 거는 이제 *엄마들이 좋아하는 문화 외식의 복합 공간* 이죠. *그런 곳이 있어서 저희가 편하게 애도 키우기도 하고 시간을 보내는 곳이잖아요.* 근데 그게 너무 이제 괜찮아서 좋기도 한데, 만약에 자연만 있었으면 이 광고가 별로 좋지는 않았겠죠...

근데 이제 수원의 마지막은 광고일거라는 생각은 있죠. 네 그런 믿음이죠. 왜냐하면 이제 제가 저희 남편한테 그때 집을 사자고 얘기를 했었을 때 저 혼자 생각인데 그런 생각을 했었어요. *자기야 집값은 나처럼 집에 있는 여자들이 좌우한다고. 집에서 애 키우는 여자들이 살고 싶은 동네가 결국엔 마지막에 오르는 거야. 누구 엄마 어디 이사 갔다던데 부럽더라. 누구누구는 거기 산다더라 결국에는 집에서 이렇게 애 키우는 엄마들이 가고 싶은 동네가 마지막에 남는 건데. 저 때는 광고였어요.* (A씨, 30대 여성)

즉, 가족이 어떤 지향해야 할 모델이자 이상적 준거를 가진 것으로 여겨질 때 주거가치는 우수한 학군과 주부들의 세련된 라이프스타일, 명품도시 등의 다양하지만 위계적인 잣대와 공명하며 교환가치를 향한다.

그러나 때로 가족의 관계와 일상은 훨씬 구체적인 언어로 표현되는데, 이런 구체적인 설명 속에서 등장하는 가족은 투기의 정동을 가로막는 경우가 많다. 앞서 살펴본 “애들이 있으니까” 더 이상 몸테크는 할 수 없다고 말한 응답자나 “삶의 질”에 보다 가치를 부여하는 남편과의 관계를 존중하기 위해 투자를 포기한 응답자의 경우처럼 말이다. “아기가 생기고 생각이 변했다”고 말하는 거주자들의 경우에도, 아이에게 주고 싶은 것을 유산으로 상징되는 소유물, 혹은 투자의 밑천이 아니라 “좋은 환경”으로 표현하는 경우들이 있는데, 이때 광고

는 ‘호수공원’으로 대표되는 넓은 녹지와 공원이 일상의 일부가 된 삶의 ‘여유로움’, 설령 구매력이 없어 떠났음에도 불구하고 가능하다면 돌아오고 싶은 공간, ‘반짝거림’, ‘잠자리’와 ‘자전거’, 애들이랑 같이 자연과 도서관, 물놀이터 등의 다양한 공간을 누리는 것이 ‘너무 행복하고 좋은’ 공간으로 표현된다.

(그러면 이제 그러고 나서 집을 구입하시고. 지금은 약간 그런 불안감은 없으신 거네요.) 네, 일단 뭐라고 할까요. 그 불안감이 사실 어떤 건지 잘 모르겠는데, 일단 예전에는 부동산을 통해서 조금 그래도 재테크를 해야겠다고 있었는데 지금은 일단은 멈춘 것 같고요. 그 이유는 만족이라기보다 일단 자녀가 생겼고. 부동산을 단순히 재테크 수단으로만 활용하기에는 이제는 자녀가 생겼고, 그 자녀의 학군이라든지 자녀의 성향 이런 것들을 봤었을 때 이사를 좀 자주 할 수 없겠다고 판단을 했고. 학군도 학군이지만, 예를 들면 성향을 또 말씀드렸던 이유 중에 하나는 상황에 따라서 자녀가 있어도 이렇게 이사를 갈 수 있잖아요. 레버리지를 더 일으켜서. 근데 첫째 자녀의 성향상(...) 그렇게 외향적인 성격이 아니라서 적응을 그렇게 잘할 것 같지 않은 느낌 이랄까. (E씨, 40대 여성)

(그러면 광고로 다시 돌아가고 싶은 생각도 있으세요?) 있죠. 있는데 물론 그때 상황을 보겠죠. (...) 개인적으로 제 출퇴근이야 여기가 훨씬 낫기는 한데, 그래도 가족들과의 삶을 좀 더 중시하는 스타일이라서. 앞에 호수 하나 있고 그런 인프라에 있다는 것 자체가 그냥 가족이랑 쉽게 밖에 나가도 뭔가 지루해하지 않고 가족들이 좀 더 웃을 수 있고 약간 이런 거라고 생각하거든요. 그래서 그런 면들을 보았을 때는 (광고가) 좀 더 나은 것 같습니다. (L씨, 30대 남성)

이런 산도 괜찮고 이렇게 숲, 그리고 공원이 되어 있으니까 주말에 저희 남편, 저희 남편이 처음에 여기 이사 올 때 그랬어요. 나는 잠만 자고 나갈전데 여기 왜 이사 오냐 집값이 너무 비싸다. 전세를 5억 4천에 전세를 어떻게 가나면서 막 난리가 났거든요. 근데 이제 애를 키우면서 드는 생각은, 뭘 굳이 어디를 나가지 않아도 애들이랑

뒤에 광고산을 올라가도 되고, 호수공원 산책해도 되고, 여름에는 중앙공원에 그냥 캠핑 의자 2개 두고 애들 그냥 거기서 뛰어노는 거예요. 잠자리 잡고, 그러면서 있고. 자전거 타고 호수공원 돌아도 되고. 누릴 게 많아. (A씨, 30대 여성)

5. 나가며: 투기적 정동경제로부터의 탈주를 모색하기

지난해 수원의 강남으로 불리며 집값 상승을 주도했던 광고 신도시가 올해는 전국 집값 하락 1, 2위를 다투고 있다. 하락 거래가 잇따르면서, 지난 2년간의 상승분을 모두 반납했다. 금리 인상과 매수세 실종이 겹치면서 한때 15억 원을 넘나들던 가격은 10억 원 밑으로 떨어졌다.²⁰⁾

미디어에서 언급되는 신도시의 집값은 상승과 하락을 반복하며, 누군가에게는 간절히 원하는 꿈으로, 또 다른 누군가에게는 돌이킬 수 없는 악몽을 꾸게 만들고 있다. 부동산 가격 변동에 따른 차익 실현과 주거계급의 상향을 통한 신분 상승을 염두에 둔 사람들에게 신도시의 주거는 쾌적하고 넓고 편리한 주택의 물리적 환경만으로 평가되지 않는다. 주거가치는 자주 가격이 얼마이며 그것이 얼마나 올랐는가라는 ‘교환가치’, 혹은 그것의 증식으로 표현되지만 우리는 이러한 ‘교환가치’가 주관적이고 질적인 ‘사용가치’와 달리 계산 가능한 경제적 영역이라는 기존의 해석을 거부하며 교환가치가 어떻게 정동적으로 구성되는지를 ‘정동경제’의 가치론의 이론적 고찰과 광고 신도시의 사례를 통해 드러내고자 하였다.

2000년대 후반, 명품 신도시를 지향하며 2기 신도시 중 하나로 건설된 광고 신도시는 공원 및 녹지가 풍부하게 확보되어 있을 뿐만 아니라 생산가능인구

20) 《한국경제》, 2022.12.24, “15억 넘던 광고 아파트값, 2년 전으로 돌아갔는데...“어쩌나””.

의 비중이 높다는 점, 브랜드 상권의 발달 등을 특징으로 한다. 무엇보다 2010년대 후반의 주택 가격 급등기에 광고의 아파트 가격은 2배 가까이 상승하였다. 이는 2기 신도시 중에서도 눈에 띄는 가격 상승이었으나, 지속적인 상승을 보이던 아파트 가격은 2022년 급격히 하락했다. 광고의 쾌적한 근린 환경, 아파트 가격의 상승과 하락은 거주민들의 주거가치를 판단하는 중요한 배경이 되었다.

구체적 삶의 공간이자 가족이라는 삶의 공동 단위의 공간으로서의 집의 가치와 투자의 대상이자 물려줄 유산, 자산 가치로 상징되는 집의 가치는 서로 충돌하고 교섭한다. 광고 신도시 거주민들의 서사에서 주거가치는 일상의 구체적 순간과 관계들이 구성하는 다양한 질적 가치들에 의해 흔들리고 교란되면서도 계속해서 교환가치의 증식이라는 지배적 가치로 환원되는 경향이 있었다. 특히 모두가 참여하는 게임에 빠지면 손해를 볼 것이라는 불안감, 타자와 자신의 삶을 비교하며 위계화하는 시선은 가치를 둘러싼 다층적 인식, 실천, 감각, 기분들을 교환가치의 증식을 위한 투기의 실천으로 향하게 하는 주요한 기제로 나타난다.

투기는 '주거'를 일종의 배팅으로 감각하게 한다. 거주자들은 교환가치의 증식을 통해 주거가치를 향상시키기 위해 정보를 수집하고 적시에 적소에 투자하고 빠지거나 버티며 상황을 판단하는 기술을 일상적으로 구사했다. 최대한 합리적인 판단을 위해 정보를 수집하지만, 동시에 동물적인 감각과 배짱을 요구하는 도박의 실천은 성공했을 경우 '운'이 좋았던 것으로, 실패는 자기책임으로 평가된다. 삶 전체를 걸고 행하는 투기적 실천을 가속화하는 것은 무엇보다 주변 사람들이 투기를 자산을 불리고 있다는 사실이다. 모두가 투기에 참가하고 집값이 올라갈 때 투기에 참가하지 않는 것은 재산 증식에 참여하지 않는 것이 아니라 실질적 '손해'를 만들기 때문이다. "시간은 금"이며, 아무것도 하지 않는 것은 단지 하루분의 임금을 벌지 않은 것이 아니라 남들보다 가난해지는 것이라는 벤자민 프랭클린의 가르침이 이러한 실천의 한가운데 놓여 있다.

한편, 거주민들에게 교환가치로 표현되는 주거가치는 타자의 인정과 부러움

을 획득하는 것, 즉 타자의 욕망과 시선을 포함하는 것으로 나타났다. 이러한 인정은 결국 ‘집값’으로 표현되는데, 이는 ‘교환가치’가 객관적 수치가 아니라 타자의 부러움을 인증하고 드러내는 정동적 장치라는 것을 여실히 드러낸다. 타자의 욕망을 수치화하고 계량화하는 추상화의 욕망은 교환가치를 활성화하는 한편, 외부의 시선뿐만 아니라 내부의 비교와 자기검열을 통해 주거지로 표상되는 삶의 스타일을 둘러싼 위계를 구축한다. 위계의 중심에는 언제나 ‘강남’이라는 절대적 욕망의 대상이 존재하기에 그들의 삶은 현재 광고 신도시에 머물러 있지만 동시에 정신적으로, 혹은 물리적으로 끊임없이 중심으로의 이동을 향한다.

교환가치로서의 주거가치를 활성화하는 또 하나의 정동은 험한 세상에서 가족을 지키고 돌보아야 한다는 것이었다. 응답자들은 자녀와 가족들이 주거계급에서 하락하지 않도록 하기 위해 주택을 물려주거나 이것을 종잣돈 삼아 새로운 자산을 확보할 수 있도록 애쓰는데, 이때 주거는 예측할 수 없는 자녀의 미래를 담보해 줄 선물이자 유산으로 의미화된다. 즉, 가족에 대한 마음 씀과 책임의식이 주거를 물려줄 유산으로 가치화할 때 이는 교환가치의 증식에 성공해야 하는 강력한 동기로 변화하고, 이는 “계산 가능한 미래”를 실현하기 위한 필수적인 “기술”로서의 투기(Bear et al., 2015)와 밀접하게 연결된다. 이 유산을 안전하게 세습하기 위해, 부모는 부동산 투자에 적극적으로 가담할 수밖에 없고, 아무것도 하지 않는 것은 가족의 현재와 미래를 방치하는 것으로 간주하며 교환가치의 정동경제를 가동시킨다. 즉, 투기는 합리적일 뿐 아니라 윤리적인 행위가 된다.

그러나 ‘가족’을 둘러싼 서사에서 정동은 보다 복잡하게 진동하며 교환가치로 완전히 환원되지 않는 질적 가치들을 드러낸다. 응답자들에게 때로 ‘가족’은 이들과 함께 잘 살기 위해서는 지상명령처럼 여겨지는 ‘투기’의 욕망을 제어하고 교환가치의 정동회로에서 빠져나와야 하는 이유이기도 하다. 주목할 것은 여기서 응답자가 ‘내’가 아닌 사람, 즉 ‘타자’를 대하는 태도가 교환가치를 둘러싸고 ‘타자’와 관계하는 정동과 전혀 다르다는 점이다. 교환가치를 향하는 정동

회로에서 타자는 추상화된 잣대이며 선망하거나 선망받을 비교와 경쟁의 대상으로 나타난다. 모두가 같은 욕망을 가지고 있으며 그 욕망의 실현이 양적으로 비교되는 이 위계적 상상계에서 주거가치는 가격과 가격 상승폭으로 표현된다.

반면 주거가치가 질적 가치로 표현되는 인터뷰 속에서는 비록 가족구성원이라고 할지언정 나와 다른 욕망을 갖고 있으며, 그들이 무엇을 원하는지 완전히 알 수 없는 대상, 즉 '타자'로 표현되는데, 이 타자는 함께 잘 살기 위해서는 그들의 필요와 욕망을 감지하고 조용하며 조율해야 하는 구체적인 삶과 피를 가진 존재라는 점에서 교환가치의 회로에서 감각되는 타자와 다르다. 여기서 주거가치는 구체적인 인물, 관계, 장면과 감각들로 설명되는 질적 가치(들)로 표현된다. 이는 정동경제의 회로가 어떻게 투기적 정동경제와 다른 방식으로 구축될 수 있을지에 대한 하나의 가능성을 암시한다.

본 연구는 주거가치가 (그것이 교환가치이건, 사용가치이건) 정동적으로 구성되는 것이라는 점을 이론적 검토와 실증연구를 통해 논했다. 다양한 정동경제론을 가치론의 관점에서 통합하는 한편, 질적 연구를 통해 주거가치를 계량적으로 다룬 연구들이 포착하지 못했던 교환가치의 정동성을 탐색했다는 의미를 갖는다. 이는 정동경제의 회로 속에서 정동되고 정동하는 살아 있는 몸들과 그 몸들의 반응을 고려하지 않는 기존의 부동산 정책과 그러한 정책의 실패에 대한 하나의 시사점을 제공한다.

또한 본 연구는 주거를 둘러싼 파멸적인 투기적 관행이 교환가치의 정동경제에 의한 것임을 드러내고 이러한 정동경제를 질적으로 개방할 가능성을 미약하게나마 가늠해 보았다. 그러나 연구에서 발견한 질적 정동은 여전히 '핵가족'이라는 근대적 가족 형식 내에 갇혀 있는 것이었다. 타자를 대상화하지 않으며 그들의 질적 필요와 욕망을 감지하고 조용하는 정동적 연결이 혈연과 결혼으로 맺어진 가족관계를 넘어 더 넓은 공동체와 사회의 재구성으로 나아갈 가능성, 즉, 소유와 교환가치에 기반한 자본주의 정동경제가 만들어 내는 폐쇄회로를 개방할 가능성으로 이어지기 위해서는 가족이라는 재생산의 단위가 경제

지어지는 방식이 자본주의적 정동경제와 어떻게 관계되는지 질문하지 않으면 안 된다. 향후 연구에서는 광고가 아닌 다른 ‘신도시’는 물론, 1인 주거나 대안적 가족 형태에서 주거가치가 어떻게 인식되고 실천되는지를 탐색함으로써 자본주의적 정동경제가 어떻게 추상적 가치화의 회로를 가동시키거나 실패하며, 그것이 개인과 공동체를 절단하고 구획하는 방식과 어떻게 연결되는지를 탐색하고자 한다.

원고접수일: 2023.12.03.

1차심사완료일: 2023.12.16.

게재확정일: 2023.12.16.

최종원고접수일: 2023.12.18.

Abstract**How value is performed?:****The affective economy of housing values in the new town of Kwang-kyo**

Didi Kyoung-ae Han · Paek Yilsoon · Jung Jinyoung

This study aims to examine theories of affective economy from the perspective of value theory, and to analyze the affective economy surrounding residents' perception and practice of housing value(s) in the new town of Kwang-kyo. To this end, it re-reads Marx's value theory and defines 'exchange value' as a historical and affective construct and a fundamentally speculative value. It then traces what kind of affective relations and forces constitute a speculative body oriented toward exchange value and how housing value is or is not reduced to exchange value in the daily lives of Kwang-kyo residents through an empirical analysis of their perceptions and practices around housing value. Kwang-kyo New Town is an area where prices have risen steeply among the first- and second-tier new towns, fulfilling the desire of residents to move up the residential hierarchy through residential mobility. While many residents consider housing value an asset and seek to increase it, this sometimes conflicts with the needs and demands of family members and the concrete everyday values of quality of life. The research analyzes how affects oscillate, connect or slip while incompletely reducing to the abstract exchange value by focusing on the keywords 'gambling', 'luxury' and 'heritage'.

Keywords: affect, affective economy, value(s), housing value, new town, Kwang-kyo

참고문헌

- 가라타니 고진. 1999. 『마르크스 그 가능성의 중심』. 김경원 옮김. 이산.
- 경기도시공사. 2013. 「광교신도시 입주가이드」.
- _____. 2016. 「광교신도시 개발백서」. DOI: <https://doi.org/10.978.8985507/905>
- 경기주택공사. 2015. 「광교지구 택지개발사업 실시계획 변경(17차) 주요 변경사항」.
- 국토교통부. 2017. 「제2기 수도권신도시 건설안내」.
- _____. 2021. 「2020 토지업무편람」. DOI: <https://doi.org/10.979.11290/25807>
- 그레이버, 데이비드. 2009. 『가치이론의 인류학적 접근: 교환과 가치사회의 재구성』. 서영은 옮김. 트랜스소시올로지.
- 김도경·홍형순·문성혜. 2009. 「광교신도시 호수공원 조성계획: 국제설계공모 당선작 '도시 저수지'를 중심으로」. 《한국도시계획학회지 도시설계》, 제10권 4호, 53~66쪽. UCI: G704-001620.2009.10.4.010
- 김선재·이수기. 2020. 「수도권 2기 신도시 주거환경만족도 요인 분석: 웹크롤링과 텍스트 마이닝을 활용하여」. 《국토계획》, 제55권 7호, 5~20쪽. DOI: 10.17208/jkpa.2020.12.55.7.5
- 김재현·여홍구·김채련. 2007. 「신도시 주거지역 토지이용패턴 형성과정에 관한 연구: 분당신도시 사례분석」. 《한국지역개발학회지》, 제19권 3호, 229~251쪽.
- 김주희. 2019. 「'투기부인'이라는 허수아비 정치: 두 편의 사적 다큐멘터리 분석을 중심으로」. 《젠더와 문화》, 제12권 1호, 111~148쪽. DOI: 10.20992/gc.2019.06.12.1.111
- 김준환. 2016. 「주거가치가 주거선택에 미치는 영향」. 《대한부동산학회지》, 통권43호, 289~303쪽. UCI: G704-SER000009102.2016.34.2.005
- 김현수. 2007. 「2기 신도시의 평가에 관한 연구: 1기 신도시와의 비교를 중심으로」. 《한국지역개발학회지》, 제19권 4호, 249~270쪽.
- 네그리, 안토니오. 2012. 『맑스를 넘어선 맑스』. 증원문화. DOI: <https://doi.org/10.978.897728/4470>
- 들뢰즈, 질·펠릭스 가타리. 2014. 『안티 오이디푸스: 자본주의와 분열증』. 민음사. DOI: <https://doi.org/10.978.89374/15807>
- 맥퍼슨, C.B. 1991. 『소유적 개인주의의 정치이론』. 인간사랑.
- 모스, 마르셀. 2002. 『증여론』. 한길사. DOI: <https://doi.org/10.978.89356/50071>
- 박서현. 2022. 「정동노동과 커먼즈」. 《공동체문화와 민속 연구》, 제4호, 37~62쪽. DOI: 10.52955/JCCF.2022.09.4.37
- 백승욱. 2015. 「마르크스와 사회적인 것: 사회적인 것의 기원 밖에 놓인 사회적인 것의 자리」. 《한국사회학》, 제49권 5호, 219~266쪽. DOI: 10.21562/kjs.2015.10.49.5.219
- 백일순·김주락·이승원. 2023. 「도시 구성체로서의 학군: 서울 노원구 중계동 은행사거리를 사례로」. 《공간과 사회》, 제33권 2호, 132~183쪽. DOI: 10.19097/kaser.2023.33.2.132

- 서동진. 2015. 「우울한 가족: 금융화된 세계에서의 가족과 정동」. 《한국고전여성문학연구》, 제31호, 47~85쪽. DOI: 10.17090/kcwl.2015..31.47
- 서주환·최유나·김진오. 2014. 「광고호수공원 시설 및 프로그램 이용현황 분석 및 개선방안에 대한 연구」. 《디지털디자인학연구》, 제14권 4호, 935~946쪽. UCI: G704-001614.2014.14.4.018
- 소희진. 2020. 「주상복합 저층부 상가의 플레이스 브랜딩에 따른 공간 계획 특성에 관한 연구: 2기 신도시를 중심으로」. 서울대학교 석사학위논문.
- 송의현·김경민. 2019. 「제2기 수도권신도시 및 주변지역 아파트가격지수 추정」. 《부동산분석》, 제5권 2호, 17~41쪽. DOI: <https://doi.org/10.30902/jrea.2019.5.2.17>
- 송제숙. 2017. 『혼자 살아가기: 비혼여성, 임대주택, 민주화 이후의 정동』. 성원 옮김. 동녘. DOI: <https://doi.org/10.978.897297/8688>
- 신진숙. 2021. 「도시 글쓰기를 통해 본 강남의 정동(情動)적 경관과 이상블라주」. 《문화역사지리》, 제33권 2호, 69~88쪽. DOI: 10.29349/JCHG.2021.33.2.69
- 신화경. 1998. 「신문광고를 통해 본 시대별 주거가치 변화에 관한 연구: 아파트 관련 광고를 중심으로」. 《한국주거학회논문집》, 제9권 1호, 75~85쪽.
- 심재현. 2012. 「강남아파트 거주자의 주거가치가 주거만족 및 주거행동의도에 미치는 영향: 송파구 올림픽아파트를 중심으로」. 《경영컨설팅연구》, 제12권 1호, 75~100쪽. UCI: G704-SER000008776.2012.12.1.002
- 심재현·이지태. 2009. 「아파트의 주거가치가 주거만족에 미치는 영향에 관한 연구: 욕구차원론을 중심으로」. 《고객만족경영연구》, 제11권 3호, 189~208쪽. UCI: G704-000909.2009.11.3.009
- 양세화·오찬옥. 1996. 「주거만족도 모델에서의 주거가치의 역할 연구」. 《한국주거학회논문집》, 제7권 2호, 1~7쪽.
- 이명호. 2015. 「문화연구의 감정론적 전환을 위하여: 느낌의 구조와 정동경제론 검토」. 《비평과이론》, 제20권1호, 113~139쪽. UCI: G704-001321.2015.20.1.001
- 이무선. 2016. 「신도시 거주자의 아파트에 대한 주거가치가 주거만족과 고객충성도에 미치는 영향: 2기 신도시 사례를 중심으로」. 《한국산학기술학회 논문지》, 제17권 10호, 412~425쪽. DOI: 10.5762/KAIS.2016.17.10.412
- 이병식·김호철. 2023. 「서울 동남권과 경기 남부지역 신도시 아파트 가격변동 특성 비교 연구」. 《주거환경》, 제21권 2호, 165~182쪽. DOI: 10.22313/reik.2023.21.2.165
- 이세형. 2018. 「기업 임직원 봉사활동 활성화 경험에 관한 질적연구」. 《GRI 연구논총》, 제20권 2호, 257~259쪽.
- 이지은·백인길·김명진. 2016. 「광고신도시의 광고테크노밸리 조성과정에서의 성과와 한계」. 《한국도시지리학회지》, 제19권 2호, 197~210쪽. DOI: <http://dx.doi.org/10.21189/JKUGS.19.2.14>

- 이진경. 2004. 『자본을 넘어서 자본』. 그린비. DOI: <https://doi.org/10.978.897682/2024>
- 이항우. 2019. 「정동과 자본: 담론, 일반 지성 그리고 정동 자본주의」. 《경제와사회》, 통권122호, 243~277쪽. DOI: <http://dx.doi.org/10.18207/criso.2019..122.243>
- _____. 2014a. 「구글의 정동 경제 (Affective Economy): 사용자 정동 노동의 동원과 전용」. 《경제와사회》, 통권102호, 208~236쪽. DOI: <http://dx.doi.org/10.18207/criso.2014..102.208>
- _____. 2014b. 「정동 경제의 가치 논리와 빅데이터 폴리네이션」. 《경제와사회》, 통권104호, 142~173쪽. DOI: <http://dx.doi.org/10.18207/criso.2014..104.142>
- 장윤옥. 1999. 「주거지역에 따른 주부의 주거가치와 주거만족도」. 《한국가족자원경영학회지》, 제3권 2호, 105~123쪽.
- 전봉관. 2019. 「주거의 투기화, 투기의 여성화: 1970~1980 년대 한국 서사에 나타난 복부인의 형상화 양상 연구」. 《대중서사연구》, 제25권 4호, 321~359쪽. DOI: <http://dx.doi.org/10.18856/jpn.2019.25.4.011>
- 조성명·강순주. 1997. 「서울 근교 신도시, 분당지역 아파트 거주자의 주거가치와 주거만족」. 《한국주거학회논문집》, 제8권 1호, 77~85쪽.
- 조정환. 2012. 「인지자본주의에서 가치법칙의 위기와 변형은 가치론의 탈경제학적·정치적 해석을 요구한다: 전희상의 [인지자본주의] 서평에 대한 반론」. 《마르크스주의 연구》, 제9권 1호, 12~39쪽. DOI: <http://dx.doi.org/10.26587/marx.9.1.201202.001>
- 최시현. 2021. 「주택 담보 정동경제」. 《문화과학》, 통권106호, 59~75쪽.
- 플라니, 칼. 2009. 『거대한 전환: 우리 시대의 정치·경제적 기원』. 홍기빈 옮김. 길. DOI: <https://doi.org/10.978.8987671/314>
- 하정순. 2006. 「소비자의 주거가치 세분화에 따른 아파트 구매행태 특성에 관한 연구」. 《국토계획》, 제41권 6호, 135~148쪽. UCI: G704-000338.2006.41.6.011
- 하정순. 2007. 「주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구」. 《한국주거학회 논문집》, 제18권 2호, 11~20쪽. UCI: G704-000516.2007.18.2.001
- 하정순·정삼석·정상철. 2016. 「주거가치가 주거만족도와 부동산투자관여도에 미치는 영향에 관한 연구: 창원지역 베이비붐세대를 중심으로」. 《부동산학보》, 제67호, 183~197쪽. UCI: G704-001021.2016..67.002
- 황용현. 2000. 「아파트 選擇에 影響을 미치는 住居環境要素에 關한 研究」. 부경대학교 박사학위 논문.
- Ahmed, S. 2004. "Affective economies." *Social text*, Vol.22. No.2. pp.117~139. DOI: https://doi.org/10.1215/01642472-22-2_79-117
- Anderson, B. 2017. *Encountering affect: Capacities, apparatuses, conditions*. London: Routledge. DOI: <https://doi.org/10.4324/9781315579443>

- Anderson, B. & Holden, A. 2008. "Affective Urbanism and the Event of Hope." *Space and Culture*, Vol.11. No.2. pp.142~159. DOI: <https://doi.org/10.1177/1206331208315934>
- Angus, I. 2023. *The War Against the Commons: Dispossession and Resistance in the Making of Capitalism*. New York: NYU Press. <https://nyupress.org/9781685900168/the-war-against-the-commons/>
- Arvidsson, A. 2009. "The Ethical Economy: Towards a Post-Capitalist Theory of Value."
- Ash, J. 2012. "Attention, videogames and the retentional economies of affective amplification." *Theory, Culture & Society*, Vol.29. No.6. pp.3~26. DOI: <https://doi.org/10.1177/0263276412438595>
- Bear, L. 2020. "Speculation: a political economy of technologies of imagination." *Economy and society*, Vol.49, No.1. pp.1~15. DOI: <https://doi.org/10.1080/03085147.2020.1715604>
- Bear, L., Birla, R., & Puri, S. S. 2015. "Speculation: Futures and capitalism in India." *Comparative Studies of South Asia, Africa and the Middle East*, Vol.35. No.3. pp.387~391. DOI: <https://doi.org/10.1215/1089201X-3426241>
- Bourdieu, P. 1977. *Outline of a Theory of Practice*. Cambridge: Polity Press.
- Braun, V. and Clarke, V. 2006. "Using thematic analysis in psychology." *Qualitative research in psychology*, Vol.3, No.2, pp.77~101. DOI: <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>
- Capital and Class*. Vol.33. pp.13~29. DOI: <https://doi.org/10.1177/030981680909700102>
- Chapman, A. 1980. "Barter as a universal mode of exchange." *L'homme*, Vol.22, No.3. pp.33~83. DOI: <https://doi.org/10.3406/hom.1980.368100>
- Collective, E. 2010. *End Notes 2: Misery and the Value Form*. Endnotes.
- d'Aoust, A. M.(ed.). 2017. *Affective economies, neoliberalism, and governmentality*. London: Routledge. DOI: <https://doi.org/10.4324/9781315730530>
- Dalton, G. 1982. "Barter." *Journal of Economic Issues*, Vol.16. No.1. pp.181~190. DOI: <https://doi.org/10.1080/00213624.1982.11503968>
- Davis, L. W. 2011. "The effect of power plants on local housing values and rents." *Review of Economics and Statistics*, Vol.93, No.4. pp.1391~1402. DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.1440906>
- De Angelis, M. 2007. *The Beginning of History: Value Struggles and Global Capital*. London: Pluto Press. DOI: <https://doi.org/10.2307/j.ctt18mvp2n>
- Eckersley, A., and Bird, T. 2019. "Speculation as Surplus-Value." MaHKUscript. *Journal*

- of Fine Art Research*, Vol.3, No.1. pp.1~6. DOI: <https://doi.org/10.5334/mjfar.43>
- Engels, F. 2021. "The origin of the family, private property and the state." in E. Alber and T. Thelen(eds.). *Politics and Kinship*. London: Routledge. DOI: <https://doi.org/10.4324/9781003003595-1>
- Federici, S. 2004. *Caliban and the Witch*. Autonomedia.
- Feng, X., and Humphreys, B. R. 2012. "The impact of professional sports facilities on housing values: Evidence from census block group data." *City, Culture and Society*, Vol.3, No.3. pp.189~200. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2012.06.017>
- Florida, R., and Mellander, C. 2009. "There goes the metro: how and why bohemians, artists and gays affect regional housing values." *Journal of Economic Geography*, Vol.10, No.2. pp.167~188. DOI: <https://doi.org/10.1093/jeg/lbp022>
- Fuchs, C. 2010. "Labor in Informational Capitalism and on the Internet." *The Information Society*, Vol.26, No.3. pp.179~196. DOI: <https://doi.org/10.1080/01972241003712215>
- Gill, Rosalind and Pratt, Andy. 2008. "Precarity and Cultural Work In the Social Factory? Immaterial Labour, Precariousness and Cultural Work." *Theory, Culture & Society*, Vol.25, No.7-8. pp.1~30. DOI: <https://doi.org/10.1177/0263276408097794>
- Graeber, D. 2001. *Toward an anthropological theory of value: The false coin of our own dreams*. London: Springer. DOI: <https://doi.org/10.1057/9780312299064>
- _____. 2013. "It is value that brings universes into being." *HAU: Journal of ethnographic Theory*, Vol.3, No.2. pp.219~243. DOI: <https://doi.org/10.14318/hau3.2.012>
- Gregg, M., and Seigworth, G. J.(eds.). 2010. *The affect theory reader*. London: Duke University Press. DOI: <https://doi.org/10.1215/9780822393047>
- Grossberg, L. 1988. "POSTMODERNITY AND AFFECT-ALL DRESSED UP WITH NO PLACE TO GO." *Communication*, Vol.10 No.3-4. pp.271~293. DOI: <https://doi.org/10.1215/9780822396529-007>
- _____. 1992. "Is there a fan in the house? The affective sensibility of fandom." in L. Lewis(eds.). *The Adoring Audience: Fan Culture and Popular media*. London: Routledge. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203181539>
- _____. 2010. "Affect's Future: Rediscovering the Virtual in the Actual." in Melissa, G., & Gregory J. S.(eds.). *The Affect Theory Reader*. London: Duke University Press.

- DOI: <https://doi.org/10.1515/9780822393047-016>
- Hann, C. & Hart, K. 2011. *Economic Anthropology: History, Ethnography, Critique*. London: Polity. DOI: <https://doi.org/10.1002/9781118924396.wbiea2194>
- Hardt, M. 1999. "Affective labor." *boundary 2*, Vol.26, No.2, pp.89~100. DOI: <http://www.jstor.org/stable/303793>.
- Howell, J., & Korver-Glenn, E. 2021. "The increasing effect of neighborhood racial composition on housing values, 1980-2015." *Social Problems*, Vol.68, No.4, pp.1051~1071. DOI: <https://doi.org/10.1093/socpro/spaa033>
- Humphrey, C. 1985. "Barter and economic disintegration." *Man*, Vol.20, pp.48~72. DOI: <https://doi.org/10.2307/2802221>
- Karppi, T., Kähkönen, L., Mannevu, M., Pajala, M., & Sihvonen, T. 2016. "Affective capitalism." *Ephemera: Theory and Politics in Organization*, Vol.16, No.4, pp.1~13. DOI: <https://ephemerajournal.org/issue/affective-capitalism>
- Knapp, G. F. 1924. *The State Theory of Money*. London: [s.n.]. DOI: <https://EconPapers.repec.org/RePEc:hay:hetboo:knapp1924>
- Lazzarato, M. 1996. "Immaterial Labor." in P. Virno, & M. Hardt(eds.). *Radical Thought in Italy: A Potential Politics*. Minneapolis: University of Minnesota Press. <https://www.e-flux.com/legacy/2013/05/2.-Maurizio-Lazzarato-Immaterial-Labor.pdf?b8c429>
- _____. 2011. *The Making of the Indebted Man*. Amsterdam: Semiotext.
- Lehmann, H., Roth, H., and Schankweiler, K. 2019. "Affective economy." in Slaby, J. & Scheve, C.(eds.). *Affective Societies-Key Concepts*. Routledge. pp.140~151. DOI: [10.4324/9781351039260](https://doi.org/10.4324/9781351039260)
- Marx, K. 1976. *Capital: A Critique of Political Economy Volume One*. London: Penguin Books in association with New Left Review.
- Massumi, B. 1995. "The autonomy of affect." *Cultural critique*, No.31. pp.83~109. DOI: <https://doi.org/10.2307/1354446>
- _____. 2018. *99 theses on the revaluation of value: A postcapitalist manifesto*. Minnesota: Minnesota Press. DOI: <https://doi.org/10.5749/9781452958484>
- Massumi, B., Ferrington, J., Hechler, A., & Parsons, J. 2019. "Affect and immediation: An interview with Brian Massumi." *DisClosure: A Journal of Social Theory*, No.28. Vo.1. p.13. DOI: <https://doi.org/10.13023/disclosure.28.09>
- Minsky, H. P. 1986. *Stabilizing an Unstable Economy*. New Haven: Yale University Press. DOI: <https://doi.org/10.2307/2151343>
- Morris, E. & Winter, M. 1978. *Housing, Family, and Society*, John Wiley & Sons.

- Muehlebach, A. 2011. "On affective labor in post-Fordist Italy." *Cultural Anthropology*, Vol.26, No.1. pp.59~82. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1548-1360.2010.01080.x>
- Muniesa, F. 2023. "Financial Value, Anthropological Critique, and the Operations of the Law." in Feichtner, I. & Gordon, G.(eds.). *Constitutions of Value: Law, Governance, and Political Economy*. Routledge. pp.169~180. DOI: <https://doi.org/10.4324/9781003221920-9>
- Neale, W. C. 1976. *Monies in Societies*. San Francisco: Chandler & Sharp.
- Negri, A. 1999. "Value and Affect." *boundary 2*, Vol.26, No.2. pp.77~88.
- Read, J. 2022. *The Production of Subjectivity: Marx and Philosophy*. Leiden: Brill.
- Richard, A., and Rudnyckyj, D. 2009. "Economies of affect." *Journal of the Royal Anthropological Institute*, Vol.15, No.1. pp.57~77. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-9655.2008.01530.x>
- Sargeant, A. & Woodliffe, L. 2007. "Gift giving: An interdisciplinary review." *International Journal of Nonprofit and Voluntary Sector Marketing*, Vol.12, No.4. pp.275-307. DOI: <https://doi.org/10.1002/nvsm.308>
- Skeggs, B. 2004. "Exchange, value and affect: Bourdieu and 'the self'." *The sociological review*, Vol.52(2_suppl), pp.75~95. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-954x.2005.00525.x>
- _____. 2014. "Values beyond value? Is anything beyond the logic of capital?" *The British journal of sociology*, Vol.65, No.1. pp.1~20. DOI: <https://doi.org/10.1111/1468-4446.12072>
- Souleles, D. S., Archer, M., and Thaning, M. S. 2023. "Introduction to special issue: Value, values, and anthropology." *Economic Anthropology*, Vol.10. No.2. pp.162~168.
- Spinoza, B. 1954. *Ethics Preceded by On the Improvement of the Understanding*. New York: Hafner Publishing Company.
- Thompson, E. P. 2017. "Time, work-discipline, and industrial capitalism." *Class: The Anthology*, pp.27~40. DOI: <https://doi.org/10.1002/9781119395485.ch3>
- Thrift, N. 2004. "Intensities of Feeling: Towards a Spatial Politics of Affect." *Geografiska Annaler Series B Human Geography*, Vol.86. No.1. pp.7~78. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2004.00154.x>
- Trott, Ben. 2007. "Immaterial Labour and World Order: An Evaluation of a Thesis." *Ephemera*, Vol.7, No.1. pp.203~232. <https://ephemerajournal.org/contribution/immaterial-labour-and-world-order-evaluation-thesis>
- Tu, C. C. 2005. "How does a new sports stadium affect housing values? The case of

- FedEx field." *Land Economics*, Vol.81, No.3. pp.379~395. DOI: <https://doi.org/10.3368/le.81.3.379>
- Virno, P. 1996. "Virtuosity and Revolution: The Political Theory of Exodus." in M. Hardt & P. Virno(eds.). *Radical Thought in Italy: A Potential Politics*. Minneapolis: University of Minnesota Press. DOI: <https://www.jstor.org/stable/10.5749/j.ctttssjm.16>
- Weeks, K. 2007. "Life within and against work: Affective labor, feminist critique, and post-Fordist politics." *Ephemera: theory and politics in organization*, Vol.7, No.1, pp.233~249. <https://ephemerajournal.org/contribution/life-within-and-against-work-affective-labor-feminist-critique-and-post-fordist>
- West, G.P. 1973. "The Affective Economy." Master's Thesis, Loyola University, Chicago, IL, USA.
- Williams, Raymond. 1977. *Marxism and literature*. Oxford: Oxford University Press
- Woodcock, J., & Johnson, M. R. 2019. "The affective labor and performance of live streaming on Twitch. tv." *Television & New Media*, Vol.20, No.8. pp.813~823. DOI: <https://doi.org/10.1177/1527476419851077>
- Wray, L. R. 2015. *Modern money theory: A primer on macroeconomics for sovereign monetary systems*. London: Springer.

신문기사

- 《뉴스1》. 2020.9.29. "‘더 넓고 쾌적하게...’ 3기신도시 공원·녹지면적 서울보다 3배 넓다".
- 《아시아경제》. 2015.3.10. "특별계획구역, 이틀만에 ‘완판’".
- 《이투데이》. 2017.11.7. "광고 아파트, 내부 입지 따라 희비".
- 《인천일보》. 2020.9.24. "광고 수년째 ‘고등학교 배정 불균형’ 논란".
- 《한국경제》. 2022. 8. 26. "4년 동안 2배로 뛰더니...광고 아파트 집주인들 ‘대혼란’".
- 《한국경제》, 2022. 12. 24. "15억 넘던 광고 아파트값, 2년 전으로 돌아갔는데...‘어쩌나’".