

특집 도시, 헤게모니, 그리고 투기적 도시화

신도시 거주자들의 주거실천과 강남 이데올로기

한국의 지배적 도시주의와 그 균열에 대한 보고*

Gangnam Ideology in housing practices of newtown dwellers:

A Report about hegemonic urbanism in Korea and its dismantling fractions

심한별** · 정진영*** · 문지석****

이 연구는 한국 신도시 거주자들이 서사하는 주거경험과 자기인식을 통해 그들의 주거실천을 지배하고 있는 강남식(式) 도시주의의 정동과 그 균열을 살펴본다. 강남식 도시주의는 한국 도시화의 역사적 과정에서 1960~1970년대에 기안된 중산층 주거지 모델의 정책적 기획, 아파트 단지와 신도시 건설 위주의 주택공급 제도, 그와 맞물려 팽창한 투기적 도시화의 장에서 시민들의 집합적 주거실천이 맞물린 이데올로기적 구조화의 산물이다. 주거경험을 연구대상으로 주목했던 것은, '신체적' 감각과 수행으로서의 주거실천이 강남을 이상적 주거공간 모델로 전제하는 이데올로기적 구조를 확대·재생산하는 정동의 동력이기 때문이다. 이에 심층 인터뷰를 진행한 33개 사례의 자기서사를 분석하여, 주거실천 과정이 개인을 투기적 주체로 정향하는 정동적 메커니즘을 밝혔으며, 그들의 진술 속에서 투기적 주체성의 이면에 존재하는 강남 지향의 지배적 도시주의의 한계와 균열의 가능성을 확인하였다.

* 이 논문은 2021년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-2021S1A5C2A03088606). 연구 내용 중 일부 사례와 해석은 2023년 한국공간환경학회 추계학술대회 발표, <신도시 거주자들의 주거 이동과 주거 경험: 한국의 지배적 도시주의와 그 균열에 대하여>에도 인용되었다.

** 서울대학교 아시아연구소 선임연구원(vheerk@gmail.com)

*** 서울대학교 지리학과 박사수료(534wkd@snu.ac.kr)

**** 서울대학교 환경대학원 석사과정(mnjsk@snu.ac.kr)



주요어: 강남, 도시화, 정동, 주거, 투기

1. 서론

주거지로서 강남은 한국의 도처에 복제되어 있다(박배균·장진범, 2016). 강남을 만들어 냈던 도시개발의 방식과 그곳 주민들의 삶의 방식으로서 강남식 도시주의가 다른 도시의 도시화 경로에서 반복되어 진행된 결과다. 그럼으로써 강남이 추동했던 '투기적 도시화'와 그 영향으로 발생한 도시문제들은 정작 강남이 아닌 더 많은 다른 도시들에서 발현된다. 구체성의 강남이 아니라 이데올로기로서의 강남이 다른 도시들의 도시화 과정에서 원리로 작동했기 때문이다. 그 이데올로기적 작동이란 곧 순환적 자기강화 능력을 의미한다. 대안적 도시화의 경로를 탐색할 수 있는 사회적 상상과 새로운 실험을 허용하지 않음으로써, 강남은 도시 삶의 유일한 모델로 고정되었다.

한국 도시화의 역사적 과정에서 강남식 도시주의는 순차적인 세 가지의 요소가 서로 맞물려 생성되었다. 그것은 첫째, 1960년대부터 기안된 중산층 개념과 그들의 주거모델에 대한 정부의 기획(홍두승, 2005; 장세훈, 2017), 둘째, 그 기획에 호응하는 아파트 단지와 신도시 위주의 주거지 구성과 주택공급 실천(박인석, 2013), 셋째, 그 기획 안에서 강남과 같은 도시적 삶을 추구한 시민들의 개별적 실천(전봉관, 2019)이 복합적으로 구조화된 결과이다. 이러한 구조에서 시민들의 주거실천은 강남식 도시주의의 자기강화 기제가 된다. 그것은 개인의 주거실천에 강남식 도시주의 이데올로기로 정향된 '투기적 주체성'이 개입하는 것을 의미한다.

신도시 거주자들의 주거경험은 따라서 강남 이데올로기를 강화하는 주거실천이 수행되는 원리와 함께 어떻게 개인이 투기적 주체로 정향되는지를 파악할 수 있는 연구 자료가 된다. 이에 이 연구는 주거실천이라는 구체적이고 신체적인 행위가 강남식 도시주의의 이데올로기를 강화하고 재생산하는 핵심 기제

로 작동한다는 점에 주목하여, 국내 5개 신도시 거주자들의 주거경험을 묻는 인터뷰를 통해 주거실천의 논리를 설명하는 자기서사의 언어를 분석하였다. 이 글에서는 그 분석 결과의 해석을 통해 투기적 주체성으로의 정향이 생성되는 원리를 설명하고, 강남 이데올로기에 대한 대항으로서 탈투기적 정향의 조건을 검토하였다. 이를 통해 이 연구가 발견한 것은, 거주자들이 갖는 자신의 주거실천에 대한 감각은 계속해서 타자의 주거경험과 준거로서의 강남에 의해 위계화되지만, 주거경험의 신체성은 결코 완전히 이데올로기화되지 않으며, 탈투기적 정향의 가능성을 드러내기도 한다는 점이다.

글의 구성은 다음과 같다. 2절에서는 강남 도시주의 생성에 관한 주요 연구들을 통해 강남을 해석하는 관점의 큰 흐름을 살펴보고, 그 관점과 인식론에서 출발한 이 연구의 접근법에 대하여 설명한다. 특히 주거실천 해석 방법론으로서 주목할 수 있는 도시를 아상블라주로 파악하는 정동적 도시론(Thrift, 2004; 김숙진, 2016; 신진숙, 2019; 2021)과 신체적 실천에 주목하는 정동적 자본론(Massumi, 1995; 이항우, 2019)의 접근을 따라, 강남 지향의 주거실천 과정과 투기적 주체성에 대한 해석이 강남 도시주의의 이데올로기적 효과를 복합적으로 이해하는 한 방법이라는 점을 언급할 것이다.

3절에서는 이 연구가 수행한 주거경험 인터뷰 조사의 개요를 설명하고, 조사 대상지로 선정한 5개 신도시의 개발 과정과 특징을 개괄한다. 4절과 5절에서는 인터뷰 참여자의 주거경험 진술에서 주거실천의 논리를 해석한 결과를 설명하고, 인터뷰 내용의 예시를 통해 투기적 주체성의 생성 원리와 강남식 도시주의에 대한 대항으로서 이데올로기의 균열 가능성을 검토한다. 결론에서는 주거경험 해석의 결과를 요약하고 그것이 시사하는 대안 모색의 방향을 살펴본다.

2. 강남식 도시주의 해석의 접근법

1) 중산층 주거지로서 기획된 강남

이 절에서는 강남 개발 초기에 국가가 설정했던 주거지로서 강남 기획의 사회·정치적 맥락을 살펴본다. 관련 연구들이 공통으로 지적하는 점은 강남 개발이 반공 권위주의 발전국가 전략의 공간 선택을 통해 이루어졌다는 것이다(지주형, 2016; 전강수, 2012). 1960, 70년대 서울의 급격한 도시화에 따른 인구 집중과 반공주의의 심화 속에서 정부는 신시가지의 위치로 강남을 택했다. 그것은 인구 집중에 따른 서울의 도시문제를 해결하고 휴전선에서 가까운 강북의 인구와 시설을 분산하기 위한 선택이었다(지주형, 2016).

강남 개발에는 당시의 다양한 정치적 필요에 대응하는 몇 가지 우연적 상황들이 겹쳐진다(전강수, 2012; 김백영, 2017). 전강수(2012)는 경부고속도로 건설과 그 재원 부족이 강남 개발의 동기를 제공하였다고 해석하는데, 정부가 당시 경부고속도로 건설의 재원 마련을 위해 진행한 영동지구 토지구획정리 사업이 현재의 강남을 만들어 낸 토목사업의 시작이었던 것이다. 김백영(2017)은 올림픽을 정점으로 하는 스포츠 메가이벤트가 강남 개발에 영향을 미쳤음을 지적하였다. 1970년대 올림픽 유치의 열망에 따라 유신정권의 잠실지구 올림픽타운 건설이 계획되었으며, 이는 1980년대 제5공화국 정권의 관 주도적인 선진 도시 만들기 사업으로 이어졌다. 도시설계 구역 지정과 시민공원 조성 등 쾌적한 도시 환경을 만들고자 한 시도는 1980년대 신흥 도시 중산층의 급성장과 맞물려 새로운 방향으로 나아갔다(김백영, 2017).

국가의 기획으로 조성된 강남은 ‘중산층’ 주거지를 지향했다. 강남의 주거지를 ‘아파트지구’로 지정하고 종합개발계획을 통해 정부가 직접 주택 형식과 배치를 고안하여 제도적으로 규정했는데(배선힬, 2020), 이 같은 계획은 결국 도시 빈민을 배제하고 중산층에 특혜를 부여하는 과정이 되었다(지주형, 2016). 이러한 중산층 지향의 도시개발은 이후 ‘제2의 강남’을 표방하며 조성되는 신도시

에서도 반복된다. 정부는 신도시 조성을 통해 중산층의 자산증식 욕망을 충족하고 주거 위기를 완화하여 이들을 정치적·사회적 안정 세력으로 육성하고자 하였으며, 그러한 과정을 통해 신도시 거주자로서 중산층의 계층적 주거문화와 생활양식이 구체화되었다(장세훈, 2017).

강남 개발이 정치적 기획에서 비롯되었더라도, 현재 강남의 의미를 만들어낸 문화나 상징은 정치적 기획 이상의 것으로서 다른 설명이 필요해진다(김백영, 2017; 장세훈, 2017). 관이 주도한 선진도시 만들기 운동은 본래의 정치적 의도와는 별개로, 도시민들의 새로운 취향과 욕망에 근거하여 변화했으며(김백영, 2017), 신도시 만들기 또한 단순히 국가 주도의 도시화에 국한되지 않으며 주민 주도로 중산층 생활양식을 만들어 가는 사회적 도시화 과정이었다(장세훈, 2017).

2) 이데올로기적 주거 양식의 표상

도시 형태 측면에서 강남은 수퍼 블록의 도시조직과 아파트 지구 지정을 통해(윤은정·정인하, 2009) 현재와 같은 외형을 갖게 되면서, 단지형 아파트가 한국의 지배적인 주택 유형과 주거 양식으로 자리를 잡은 것은 주지의 사실이다(츨레조, 2007; 박인석, 2013). 아파트와 아파트 단지는 다양할 수 있는 주거용 건축물의 한 가지 형태이자, 공동시설과 학교 등 기반시설을 포함한 주거지의 물리적 구성원리이지만(권용찬, 2013; 심한별, 2020), 단순히 주택 유형의 차원을 넘어 주택건설 산업과 금융·경제정책, 부동산과 조세에 이르기까지 근원적인 요소로 자리하여 이후 한국의 경제·사회에서 실질적인 힘을 발휘하는 축이 된다.

이러한 과정에서 강남의 시가지와 그것을 구성하는 아파트 단지는 강남 이데올로기의 상징을 구체화한 물리적 구현체로 인식된다. 강남이라는 구체적이고 지리적인 대상이 사람들이 '선망'하는 주거지의 지위를 갖게 된 것은 '나도 그렇게 살고 싶다'라는 모델로서 중산층, 혹은 중산층 이상의 경제적 계층의 거주지로 표상되었기 때문이다. 구체적인 수준에서는 다양하고 다를 수 있음에

도(강준만, 2006), 강남은 '상상' 된 것으로서(이동현·이향아, 2011)의 계층적 주거지로서의 경계 지어진 영역으로 인식된다.

이와 같은, 현상으로서의 강남에 대한 접근은 2000년대 중반 이후 해석에서 두드러졌다. 관련 연구들은 도시가 물질적 존재로만 구성되지 않으며 이미지와 상징체계 등을 통해 사회적 객체로 존재한다는 점에 주목하여(Lefebvre, 2003; Wachsmuth, 2014) 강남이라는 지역 또한 한국의 역사적 과정에서 하나의 이미지이자 상징체계로 자리 잡게 되었다고 진단한다(이은애, 2010). 강남은 원형적 준거점의 자리를 점하며 일종의 도시 이데올로기로서 사람들이 도시를 특정한 방식으로 상상, 재현, 욕망하게 만든다(박배균·장진별, 2016).

이러한 이데올로기적 강남은 재현적 언어 표현을 통해 유포된다. 신문 기사에서 강남은 1970년대에 상류층의 주거지와 투기자본의 근거지로 묘사되었다(이영민, 2006). 1980년대에는 강남 8학군의 과도한 교육열로 대표되었으며, 1990년대에는 강남의 과소비 문화가 주목받았다(이영민, 2006). 자산 금융화와 유동성의 시대에 들어선 2000년대 이후에는 자산 소유 및 증식의 공간과 적극적인 투기의 대상으로 재현되었다(홍지수, 2022). 이처럼 강남을 둘러싼 담론은 실재를 표상하는 동시에 언론 등에서 선택, 강조, 요약한 산물로 형성된 신화이며, 시간에 따라 조금씩 변화하기도 한다(이은애, 2010; 홍지수, 2022).

3) 구체성의 강남과 주거실천의 주체

이데올로기적 대상임에도 불구하고 강남은 그곳 거주자들이 실제 삶을 살아가는 '현실'의 주거지이기도 하다. 표상으로서 호명되는 강남은 하나의 관념이지만 그것의 재료가 되었을 편린들, 즉 타인과 매체를 통해 보거나 듣고 부분적으로는 경험했던 강남 생활의 단면들은 강남의 총체가 아닐지언정 예시적인 '구체성'의 영역에 있다. 이런 측면에서 현실의 주거지로서 구체성의 강남에 대한 접근은, 이미지와 상징적 해석과는 대비되면서도 강남에 대한 복합적인 이해의 길을 열어준다. 예를 들어, 주거지로서 강남은 '실제로 어떤 효능을 발휘

하는가?’라는 질문은 표상적 이미지로서의 강남이라는 풍선에 압력을 공급하며 빵빵하게 만드는 원천이 무엇인지를 주목하게 한다.

주택 형태를 포함한 주거지의 양식은 거주자들이 일상생활을 만드는 배경이자 생활양식을 주조하는 절대적 조건이다. 이 전제는 강남을 단순한 상상과 이미지로만 대하지 않고 주거지로서의 구체적 요건에 주목해야 하는 근거가 된다. 전상인(2009)은 강남의 고급 아파트에서의 일상생활이 아비투스(a)가 작동하는 계층적 생활양식의 장을 형성한다고 지적한다. 강남 아파트 단지 거주자들은 근린에서 이루어지는 공동의 일상을 바탕으로 사회적 관계와 연대를 강화해 나가며, 그곳에서의 일상생활은 중국에는 경제적 자본으로 쉽게 전환할 수 있는 사회적 자본을 축적하는 실천이다(전상인, 2009).

그런 의미에서 강남의 아파트 단지는 단순히 주택 형식으로만 파악할 수 없으며, 주거지로서 그들의 아파트 단지는 경제적·사회적 지위의 세대 전승이라는 중산층의 욕구를 충족하는 계급 재생산의 구체적 공간으로 파악된다. 그 재생산을 위해 거주자들은 자신의 일상을 편리하게 구성할 수 있는 구체적 환경을 추구하여, 부동산, 교육, 생활환경, 공공인프라에 대한 동질적 이해관계 공동체로 집합적 주체를 구성하며 그 때문에 재건축과 같은 변화를 거듭할수록 그 계층성은 강화될 수밖에 없다(심한별, 2020).

이런 주거지의 구체성에 의해 강남 이데올로기는 다른 주거지에서도 똑같이 주거지 구성의 요소들을 복제하려는 실천적 동력을 갖게 된다. 정현목(2015)은 브랜드 아파트에서 형성되는 ‘아파트 공동체’에 주목하여 아파트의 가치를 높이기 위한 집단적 노력을 조명하였다. 아파트의 입주민들은 입주 이전 교환가치를 키우기 위해 공간 배치에 개입하며, 입주 이후에는 영어마을 조성 및 안전한 근린 환경 만들기 등 교육환경으로서의 가치를 높이기 위한 노력을 전개해 나간다(정현목, 2015). 주지하다시피 사교육을 위한 학원과 학교를 둘러싼 학군(강예린, 2000; 백일순 외, 2023) 연구가 주목했던 주거지의 구체성은 신도시 주거지를 평가하는 일반적인 기준으로 보편화되었다.

최근에는 주거실천과 그 주체에 대한 경험적 접근이 나타나고 있다. 최시현

(2020)은 한국 발전주의 주택체제의 변화 속에서 중산층 여성주체가 어떠한 방식으로 호명되고 재현되었는가에 주목했다. 여성의 주택실천은 근검절약을 실현하는 ‘현모양처’, 이기적인 ‘복부인’, 똑똑한 ‘주부CEO’ 등으로 호명되며, 사적인 행위이자 성별화된 담론으로 범주화되었다(최시현, 2020). 김명수(2020)는 ‘영끌’, ‘빚투’와 같은 표현의 주체로서 청년세대의 주거실천을 ‘생존주의 주거 전략’이라고 해석하며, 한국의 제도, 정책, 금융적 요소들이 맞물린 복합적 산물과 제도화된 학습의 결과를 특정 세대의 책임으로 돌린다고 비판하였다(김명수, 2020).

이 연구들은 실천의 주체로서 여성과 청년이라는 특정한 집단에 주목하며, 이들이 투기적 주체가 되도록 내몰았던 역학에 주목할 필요성을 제기한다. 최시현(2021b)은 한국의 주택장(housing field)에서 중산층의 투기 아비투스(a)가 이장의 성격을 규정하는 힘을 가지며, 이 과정에서 투기적 감각의 축적은 도시 중산층의 관습적 태도로 구성되었음을 밝힌다. 그에 따르면 행위자는 발품을 팔고 부동산 시세를 알아보며, 세제나 대출의 혜택을 알아보는 등의 수행을 통해 주택장이 요구하는 특정 가치를 내면화하게 된다. 이 과정에서 주거안정의 필요는 집을 소유하고자 하는 욕망으로 변화하며, 한국의 도덕적 가족주의와 성별 규범은 투기적 주거실천을 문화적으로 정당화하는 역할을 한다. 즉 도시 중산층의 투기화 과정은 이데올로기의 구축뿐만 아니라 일상의 촘촘한 의미망을 통해 구성되어 왔다는 것이다(최시현, 2021b).

최철웅(2020) 또한 신자유주의적 전환 이후 투기적 주체성이 출현할 수밖에 없게 되었음을 역설한다. 그의 관점에 따르면 이윤 추구만으로는 투자자의 논리를 설명할 수 없으며, 개인이 가진 역량, 정체성, 기술 등을 모두 자본으로 취급하는 사회적 변화에 주목할 필요가 있다. 노동과 소득의 연계가 약해지고 신용을 적절히 배치하는 개인의 결정과 책임이 중요해진 상황에서(Dardot and Laval, 2013), 주체 그 자신이 인적 자본으로 등장했다는 것이다. 이러한 변화 속에서 주체는 미래와 현재를 연결시키며 근본적인 삶의 불확실성에 대처하는 ‘투기적 주체’로 자리한다(최철웅, 2020).

이상에서 언급한 투기적 주체에 대한 주목은 한국의 지배적 주거실천에 대한 해석이 구조적인 접근만으로 온전히 이해할 수 없다고 인식하며, 투기적 성격을 띠게 되는 미시적인 차원의 구체적 주거실천이 주요한 해석의 대상이 될 수 있음을 지적한다. 동일한 맥락에서 강남식 도시주의는 단순히 부동산 가치의 상승에 대한 욕망만으로 해석할 수 없으며, 시민들의 주거경험에서 어떤 주거실천의 논리가 작동하는지 살펴볼 필요가 있다.

4) 주거실천에 대한 정동적 접근

이상에서 살펴본 연구들은 강남식 도시주의 해석의 애매한 영역에 묻혀 있던 몇 가지 방법론 차원의 실마리를 드러낸다. 첫째, 이데올로기적 강남이라는 관념 속에 섞여 있는 ‘바람직한 주거지’의 구체성에 주목하게 한다. 교통과 교육이 편리하고 안전하고 쾌적한 주거지라는 기준은 이데올로기적 효과 속에서 강남이라는 표상과 결합되어 버렸다. 이 결합은 좋은 주거지에 대한 표현을 ‘강남’ 또는 ‘강남 같은’이라는 어휘가 점유함으로써 강남과는 다른 대안적 주거지에 대한 상상을 막아섰다. 둘째, 주거실천의 ‘주체’로서 거주자와 그들의 주거실천이 가진 능동성에 대한 현실적 인식이 새롭게 주목받는다. 예를 들어, 주택시장의 ‘소비자’로서의 주체, ‘투기하는’ 주체라는 단편적 인식에 가려졌던, 사람들이 주거실천을 통해 어떤 실질적 가치를 얻으려 하는가에 대한 이해에 눈 뜨게 한다. 셋째, 강남식 도시주의가 어떻게 사람들의 주거실천에서 확산되고 재생산되는 동력을 얻는지에 대하여 접근할 수 있는 실마리를 제공한다.

특히 세 번째 실마리는 앞서 언급한 두 가지를 함께 엮어내는 복합적인 접근이 필요하다는 점과 함께, 그 복합성이란 미시적 차원에서 구체적인 신체적 수행을 수반하는 ‘주거경험’과 그것을 주거가치 차원에서 평가하게 하는 주체의 감각과 주거실천 의지에 초점을 두어야 한다는 사실을 의미한다. 이 같은 맥락에서 주거 해석에서 (투기적) 주거실천과 그에 대한 정동적 접근(예를 들어, 김주희, 2019; 신진숙, 2021, 최시현, 2021a)은 그러한 접근의 방법론으로서 유의미한

해석을 보이고 있다.

신진숙(2021)은 강남에 대한 문학작품을 대상으로 한국 사회의 논의에 초점을 맞추고 강남식 도시주의를 수행하는 정동의 정향을 주체의 희망과 불안의 감정이 교차하는 ‘욕망’으로 해석해 낸다. 강남 메타포는 신분적 지위 상승에 대한 욕망과 서구화된 삶에 대한 전망이 결합해 재구성되는 것이다. 이러한 희망은 불안으로부터 벗어날 수 있다는 감각이기도 하다. 최시현(2021a)의 지적과 같이 ‘영끌’이나 ‘패닉바잉’, ‘전세난민’과 ‘벼락거지’를 추동하는 담론 속에서 영끌이나 패닉바잉을 감행하지 않으면 전세난민, 벼락거지로 전락한다는 공포와 불안이 주택 구매라는 실천에 얽혀 있다. 즉 주택을 둘러싼 불안의 정동과 이렇게 하면 괜찮을 수 있다는 희망의 정동은 결합하여 부동산 투자라는 정렬된 실천을 이끈다.

이들의 연구는 강남을 둘러싼 담론이 도시 거주자들의 실천 속에서 재현·재생산되는 동시에 굴절된다는 점을 주목하여, 강남을 둘러싼 담론이 주거경험이라는 구체적 실천 속에서 재구성되는 정동적 역학을 설명한 것이다. 이들의 분석에 공통적으로 등장하는 대치동 은마아파트를 소유한 가족에게 아파트는 단순히 안정적인 부의 공간으로 경험되지 않는다. 가족의 일상에서 은마아파트는 과거의 영광과 미래의 희망을 담지하는 존재인 동시에, 이로 인한 ‘현재 없음’을 만들어 내는 존재다(김주희, 2019). 이들의 분석에서 볼 수 있는 예시처럼 도시 거주민들의 일상적인 삶의 정동은 단일한 이데올로기와 담론으로 재현되지 않으며 이질적인 정동, 재현, 욕망 등이 얽혀들어 강화되며, 때로는 공고한 것처럼 보였던 강남의 이상은 균열 및 파열되기도 한다(신진숙, 2021).

이러한 해석에서 정동의 개념은 감정적 반응을 동반하는 신체성을 지닌다. 정동적 접근은 모든 것이 담론의 산물 혹은 사회적 구성물이라는 시각에 반대하며(Lloyd, 1999), 신체적 정동이 어떻게 사회정치적인 과정을 구성하고 촉진하는가를 설명하고자 한다(이항우, 2019). 정동이란 행동·지각·생각하는 잠재력, 즉 존재의 역량이자 어떤 사물이나 사람과의 마주침 속에서 순간적으로 나타나는 신체적 반응 혹은 그 역량으로 개념화된다(Massumi, 1995, 2018; 신진숙,

2019). 신체적 정동의 장으로서 도시 공간은 일종의 이상블라주로서 다양하고 이질적인 정동이 조합하면서 만들어지는 활력적이고 비결정적인 공간이며(신진숙, 2021), 주체의 감각 속에 엮여드는 사물과 공간은 주체의 확장된 신체로서 경험된다.

정동 개념은 또한 그것이 하나의 개체를 넘어 ‘집합적’으로 존재하고 관계를 통해 ‘전염’된다는(Ahmed, 2004) 집합성의 원리를 포함한다. 이러한 정동의 전염과 확산은 집단적 정동을 만들어 내 특정한 감정의 문화 정치를 가능케 한다(Massumi, 1995; Ahmed, 2004). 항상 잘 정렬된(aligned) 정동만이 생산·확산되는 것은 아니며, 집합적 정동의 생산과 순환 과정에 정렬되지 않는 균열이 발생하기도 한다. 이는 개인에게 정렬될 수 없는 강렬한 신체적 느낌으로 경험되며, 이러한 신체적 정동은 새로운 실천의 동력으로 작용할 수 있다(Ahmed, 2004). 이런 맥락에서 도시적 삶은 정동이 출현하고, 개별화되며, 변형되고 분배되는 일련의 과정으로 해석된다(Anderson & Holden, 2008).

5) 연구의 접근방법: 주거경험에 대한 자기서사의 분석

이상 살펴본 정동적 접근이 이 연구에 방법론적인 차원에서 시사하는 바는 주거경험과 주거실천이 주거지에 대한 정동적 해석의 대상이 될 수 있다는 점이다. 정동적 관점에 기대면 강남 이데올로기의 자기강화 동력으로서 강남식 도시주의의 주거실천의 논리는, 그곳에서의 주거를 둘러싼 비재현적이며 비결정적인 정동의 생성의 신체적 경험을 동반하고 그로 인해 다시 현재까지의 주거경험에 대한 신체적 감각과 이후의 주거실천에 대한 특정한 방향의 정동적 정향으로 이해할 수 있다. 그러한 접근은 주거경험의 신체적 감각을 통해 주체에게 주거지가 어떻게 경험되는지, 그에 대한 감정과 태도를 통해 이후의 주거선택의 전략으로서 주거실천의 논리가 정향되는 메커니즘은 무엇인지를 추적한다.

이에, 이 연구는 강남식 도시주의를 지속하는 구체적 실천으로서 신도시 주

거경험을 인터뷰를 통해 조사하고 거주자들이 자신의 주거경험을 진술하는 서사에서 주거실천의 논리를 정동적 관점에서 해석하여, 이데올로기적 주거실천의 동력으로 작동하는 투기적 주체성의 생성과 그 작동 원리를 밝힌다. 강남식 도시주의는 대다수 주거실천에 영향력을 행사하는 지배적 장으로서 행위자들의 실천을 배열하는 힘인 동시에, 그 실천 속에서 재현, 재구성, 굴절되는 구성물이다. 따라서 신도시 거주자의 주거경험에 대한 접근은 강남식 도시주의가 어떠한 주체를 형성하는지 그 주체의 실천 속에서 이데올로기가 어떻게 구현되는지를 파악하는 것이다.

이 연구가 특히 '투기적 주체성'의 생성에 주목하는 이유는 그것이 개인의 주거실천을 통해 일상의 미시적 수준에서 강남식 도시주의를 구체화하는 집합적 동력으로 이해하기 때문이다. 정동적 관점에서 투기적 주체성은 강남 이데올로기의 일방적인 수용으로 형성되는 것이 아니어서 변하지 않는 고정된 것이 아니라 유동하며 변화하는 비재현적·비결정적인 정동적 에너지에 가깝다. 이러한 에너지의 정렬을 통해 투기적 주체성은 물질적으로 구현되기도 하고, 정렬에 실패하여 비재현적 상태에서 파열되기도 한다.

주거경험에서 투기적 주체성의 분석적 의미는, 투기적 성향이 없는 개인이라고 할지라도 그가 자신과 가족의 일상을 구성할 주거실천의 과정에서 부동산 자산으로서 주택의 금전 가치를 우선 고려하고 강남식 도시생활을 의식하도록 정향하는 개인과 집단의 실천 감각이다. 그런 측면에서 사회적으로 비난의 대상이 된 '투기자'의 의지나 태도를 지칭하거나, 강남에서의 주거를 구체적으로 실현하려는 전략적 의도와는 다르다. 강남 이데올로기는 강남을 더 나은 주거지의 절대적 준거점으로 의식적·무의식적으로 참조하는 정향이 지배적인 도시주의로서 발현된 것이다. 이러한 의미에서 투기적 주체성에 대한 정동적 접근은 지배적 도시주의로서 강남 이데올로기를 실천적 측면에서 이해하는 방법이 된다.

또한 투기적 주체성은 주거실천의 기획을 영민하게 수립하고 실행하는 '전략적 주체'의 생성을 전제한다. '몸테크'라는 표현이 의미하는 것처럼 그것은

주거실천의 수행적 과정을 추동하며, 다른 이들의 주거실천에서 엿볼 수 있는 투기적 주거실천과 그 성과, 정동적 정향을 촉발하는 강남의 이미지에 관한 담론 등에 영향을 주고받는다. 따라서 강남식 도시주의의 주거실천과 그에 개입하는 투기적 주체성의 작용을 파악하려면 개인과 그의 가족, 그들의 사회적 관계, 주거지를 구성하는 집과 동네, 그 안에서 사물과 행위를 통해 구성되는 일상세계, 주거실천에 가치를 부여하는 사회적 의미체계, 그 의미체계를 구성하는 가치담론 등을 모두 포함하는 주거 이상블라주를 전제로 하는 집합적 차원에서 접근할 수밖에 없다. 이러한 정동 생성의 집합적 관계성에 근거한 분석은 주거실천의 정동적 해석을 선도한 앞선 연구들이 강남 정향의 투기적 주체성의 단위로 '개인'만을 설정했던 제한을 넘어 집합적 수준의 주체로 확장함으로써 주거실천에 대한 해석을 풍부하게 할 수 있을 것이다.

3. 주거경험 인터뷰 및 분석 방법

1) 대상 지역의 선정과 개관

신도시 거주자 인터뷰를 위한 5개 지역은 서울특별시 노원구 상계동 및 중계동, 고양시 일산동구, 일산서구 및 덕양구 행신동, 진주시 평거동 및 충무공동(진주혁신도시), 인천광역시 연수구 송도동(송도국제도시), 수원시 영통구 광교동 및 용인시 수지구 등이다. 전국의 수많은 후보 지역에도 불구하고 지역 선정에 있어 자산 가격 변동 등을 고려하는 등의 투기적 도시화 개념의 선별 기준을 두지는 않았는데, 그 이유는 주거지에 대한 지배적 이데올로기로서 강남을 따라하고자 하는(박배균·황진태, 2017) 정향이 지역적 특성에도 불구하고 어느 지역을 선택하든지 공통으로 발견할 수 있는 속성이라는 전제로부터 이 연구가 출발하기 때문이다.

주요 대상지인 5개의 지역은 그 공통성을 공유하면서도 1980년대부터 2010

〈표 1〉 인터뷰 참여자 모집의 주요 대상지

거주자 인터뷰 대상 지역	주요 입주 시기 (개발 및 조성 기간)	주요 특징
상계	1980년대 (1985~1992)	<ul style="list-style-type: none"> • 약 3.3km² 면적에 4만여 호의 주택을 건설하여, 20만 명의 인구를 수용 • 학원가가 밀집하여 사교육 중심지로 인식됨
일산신도시	1990년대 (1990~1995)	<ul style="list-style-type: none"> • 약 16km² 면적에 6.9만 호의 주택을 건설 • 전원도시 개념을 반영하여 개발 밀도가 낮음 • 초기에는 경제활동 공간도 함께 계획되었으나 과정에서 일부가 미 실현되었고, 베드타운 성격이 강화됨
송도국제도시	2000년대 후반 이후 (2003~2025)	<ul style="list-style-type: none"> • 약 53.4km²에 26만 명을 수용하는 국제도시로 조성 • 유비쿼터스 도시 및 스마트도시로 홍보되며 국제학교와 대학 유치가 이루어짐
광교신도시	2010년대 (2005~2019)	<ul style="list-style-type: none"> • 11.3km²에 약 3만 호의 주택을 건설하여 7.7만 명의 인구를 수용 • 주택용지 비율이 낮아 경기도청, 교육청, 컨벤션센터 등이 입주하여 베드타운 이외의 기능을 갖춘 지역을 추구함 • 초기에는 서울 접근성 등의 문제가 있었으나 시간이 지나며 지하철 노선과 상업시설이 발전하고 지역사회가 형성됨
진주혁신도시	2010년대 (시존1: 2007~2015; 시존2: 2018~2023)	<ul style="list-style-type: none"> • 약 4km² 면적에 주택 1.3만 호를 건설하여 3.8만 명의 인구를 수용 • 2000년대 중반에 국가균형발전을 위한 공공기관 지방 이전에 따라 조성된 미니 신도시이며, 이에 공공기관들이 입주함 • 수도권이 아닌 지역으로 경남과 부산 중심성의 영향을 상대적으로 자유롭게 받아 독립성을 유지하며 발전함

자료: 저자 작성.

년대까지 대략 10년 간격의 시기별로 한국 신도시 개발의 경로를 따르는 강남형 도시주의의 복제와 변주들이다. 상계동은 1980년대 계획·조성된 주거지역으로서 서울 도심으로부터 약 12km 떨어진 외곽부에 약 3.3km² 면적, 4만여 호의 주택에 20만 명의 인구를 수용하는 계획(상계신시가지 개발 계획, 1984)의 산물로서 1986년 이후 불과 3년 반이라는 짧은 기간에 개발과 입주가 마무리되었다(여흥구, 1990). 개발 이후 인구 유입에 따라 각급학교가 신설되었으며, 당시 ‘명문고’로 유명한 서라벌고등학교가 서울시의 고교 이전 정책으로 돈암동에서 중계동으로 이전하여 ‘아파트 공화국’ 속 ‘학교 천국’(백일순 외, 2023)의 주거지로 변모했다. ‘은행사거리’를 중심으로 학원가가 밀집하면서 강남의 대치동과 함께 언급되는 강북의 사교육 중심지로 인식된다.

일산신도시는 흔히 분당과 대비되어 함께 거론되는 1990년대 조성된 신도시이다. 분당과 일산을 기안한 당시의 수도권 신도시 계획은 기존 도시 지역의 확장 모델인 평촌, 산본, 중동과 대비하여 일산과 분당을 새로운 위성도시의 개념으로 계획하였다(조용덕·김재태, 2017). 전원도시 개념을 반영하여 면적 16km², 6.9만 호의 주택이 세워짐으로써 당시 신도시 계획 중에서 개발 밀도가 가장 낮았으며, 1990년 개발이 시작되어 1995년 입주까지 5년이 소요되었다. 계획 당시에는 판매시설, 유통설비, 아파트형 공장 등의 경제활동 공간을 함께 계획하였으나 시행 과정에서 지연되거나 수도권 관련 법령에 따라 시행이 불가능해지면서, 자족 기능은 애초 계획보다 약화되고 서울에 직장이 있는 이들의 베드타운 성격이 강화되었다(손종호, 2002).

송도국제도시는 1990년대 말 주택건설계획에 의한 공유수면 매립지에 인천 경제자유구역 지정(2003)을 시작으로 주로 2000년대 중반 이후에 본격적으로 조성되었으며(김준우·안영진, 2010), ‘유비쿼터스 도시’ 또는 ‘스마트도시’ 모델로 구상·홍보되었다. 약 53.4km²에 26만 명을 수용하는 주거 및 국제업무지역으로 계획하였으며, 수퍼 블록으로 구성된 주거용지는 저층보다는 대부분 중대형 아파트, 주상복합, 주거용 오피스텔 단지의 고층 및 초고층 공동주택이 채운다(김철수 외 2022). 11개 공사 구간으로 나누어 국제학교와 국내외 대학을 유치하고 외국인 직접투자를 포함한 민간자본 조달을 통해 개발이 이루어지도록 한 맥락에 따라, 주민들은 일상적으로 자신의 주거지를 ‘OO공구’로 지칭한다.

광교신도시는 1기 신도시 이후 소규모 분산적 택지개발과 준농림지 개발 등이 허용되었으나 기반시설의 부족과 비용 부담의 문제로 인해 신도시 개발 방식이 재등장했던 정책 변화의 맥락에 위치한다. 당시 정부는 서울에서 30~40km 떨어진 권역에 광교를 포함한 판교, 위례, 동탄, 운정, 고덕 등 2기 신도시 개발을 발표하고 추진했다. 광교신도시는 강남으로부터 25km 거리에 면적 11.3km²에 약 3만 호의 주택을 건설, 약 7.7만 명의 인구를 수용하는 주거지로 계획됐다. 경기도와 수원시, 용인시 등 지방자치단체와 경기도시공사가 주관하여 건설된 ‘지방분권형’ 신도시이다. 주택용지 비율을 20% 정도로 1기 신도

시 평균보다 비율이 낮도록 하여, 베드타운만이 아닌 경기도청, 경기교육청, 수원컨벤션센터 등이 입주한 행정·산업 타운을 추구했다. 사업 기간은 2005년부터 2019년으로, 입주가 본격화된 2010년대에 수도권 남부의 새로운 주거지로 부상했다.

거주자들은 기존 저수지를 활용한 도시호수공원과 인근의 풍부한 녹지 등에 대해 자부심에 가까운 긍정적인 평가를 한다. 초기에는 서울 접근성, 입주한 상업시설의 부족, 대중교통 불편 문제 등이 거론되었으나(김선재·이수기, 2020), 시일이 지남에 따라 지하철 노선과 상업활동이 채워지고 입주자들의 지역사회가 형성되는 과정에 있다. 한편, 용인시의 수지구 거주자를 인터뷰 대상으로 포함한 것은 수지 인터뷰 참여자 중 상당수가 서로 다른 행정구역임에도 불구하고 지리적으로 가까운 광교를 주거 이력에서 주요한 대체 주거지로 언급했기 때문이다. 수지는 광교 거주자가 자녀의 사교육을 일상 생활권으로 구성하거나, 동일한 이유로 수지로 이주하기도 했다. 인터뷰 참여자들의 거주경험에서 두 지역은 각각의 거주 환경의 차이에도 불구하고 서로 대환 가능한 주거지로 인식되고 있어 행정구역의 경계에 얽매이지 않는 주거실천의 사례를 예시한다.

진주혁신도시는 2004년 국가균형발전을 위한 공공기관 지방 이전에 따른 「혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 근거하여 이전 지역에 지역 특성화를 위한 미니 신도시를 조성한 곳 중 하나이다. 정부는 혁신도시 조성 및 개발 단계는 공공기관 이전 및 정착지원 목표의 '시즌1'(2007~2015)과 신성장 거점 지역 육성 목표인 '시즌2'(2018~2023)로 나누었다. 시즌1 사업으로 수도권에 있던 한국토지주택공사, 주택관리공단, 중소벤처기업진흥공단, 한국산업기술시험원 등 주택 건설 및 산업 지원 부문 11개 공공기관들이 이전하면서, 각 기관 고용 인원이 수도권에서 살던 가족과 함께 이주하는 것으로 계획했다. 약 4km² 면적에 주택 1.3만 호를 건설하여 3.8만 명을 수용, 이전한 공공기관 고용인들뿐만 아니라 기존의 진주시 거주자들이 함께 입주하도록 하였다. 사업 시행자는 한국토지주택공사와 경남개발공사, 진주시 등이다.

한편, 진주혁신도시는 인터뷰 대상 지역 5개 중 유일하게 수도권이 아닌 지

역으로서 강남과 서울 중심성 영향이 작은 대조군으로서의 의미가 있다. 이 연구의 디자인 단계에서 진주시의 주택 가격의 시계열적 변화를 통해 부산 중심의 경남 지역 경제권의 영향으로부터 비교적 자유로운 점을 확인하였으며, 거주자들의 인터뷰 내용을 통해서 부산과 창원 등의 지역으로 출퇴근이 거의 없는 점도 확인하여 주거실천 해석에서 대조군으로서의 독립성을 어느 정도 갖춘 것으로 판단하였다. 진주혁신도시 거주자와 함께 진주 ‘평거동’ 거주자들도 인터뷰 참여자로 포함하였는데, 평거동은 1993년부터 입주한 진주의 신시가 지였으며 혁신도시 입주 이전까지 ‘진주의 강남’으로 인식되며 학군과 사교육 학원가가 갖추어진 중산층의 주요 거주지였다. 광고·수지의 주거실천 대환 관계와 마찬가지로, 진주혁신도시에 거주하는 인터뷰 참여자의 상당수는 평거동에 거주 이력을 가지고 있거나, 이주 가능한 대체 거주지로 인식하였다.

2) 인터뷰 수행 및 분석 방법

분석에 활용된 인터뷰 참여자 33인은 연구 디자인 과정에서 선정한 신도시 5개 지역 소재 주택에 6개월 이상 거주한 경험을 가진 개인들이다. 참여자 섭외는 눈덩이 표집(snowball sampling) 방식으로 진행하였으며, 여성 24명, 남성 9명으로 여성이 많았다. 여성이 더 다수인 결과는 자칫 참여자를 섭외하는 경로에서 비롯된 편향으로 보일 수 있으나, 주거실천에 대한 질문에 ‘충분히 답할 수 있는 이’를 문의하였을 때 가족 중 적절한 참여자로 나선 이들이 여성이었던 결과이다. 이는 투기적 주거실천 과정에서 젠더 역할에 대한 연구(예를 들어, 김주희, 2019; 최시현, 2020)를 부분적으로 반영하는 것으로 이해할 수 있으며, 이 점에 대한 논의는 분석 결과 해석에서 더 자세히 언급한다. 다만, 인터뷰 기간 중 남성 참여자를 추가로 모집하는 목적적 샘플링을 통해 보완코자 하였으며, 여성 참여자의 인터뷰 과정 중에도 배우자의 인식과 태도를 별도로 질문하였다. 지역별 참여자 분포와 주거와 관련된 인구학적 특징은 다음 <표 2>와 같다. 인터뷰는 <표 3>과 같은 반구조화된 질문을 통해 참여자와 그 가족의 주거실천

〈표 2〉 지역별 주거경험 인터뷰 참여자 속성

지역 구분	인터뷰 참여자 수	성별	연령(만 나이)	세대 구성	주택 점유 유형
상계·중계	6명	여성: 3 남성: 3	20대: 1 30대: 3 40대: 2	배우자 및 자녀: 2 배우자: 1 1인 가구: 2 기타 가족 구성: 1	자가 소유: 6
일산	7명	여성: 6 남성: 1	30대: 2 40대: 2 50대: 3	배우자 및 자녀: 6 기타 가족 구성: 1	자가 소유: 4 전세 또는 월세: 3
진주	7명	여성: 6 남성: 1	30대: 5 40대: 2	배우자 및 자녀: 5 배우자: 1 1인 가구: 1	자가 소유: 5 전세 또는 월세: 2
송도	6명	여성: 5 남성: 1	40대: 2 50대: 4	배우자 및 자녀: 4 배우자: 1 기타 가족 구성: 1	자가 소유: 6
광교·수지	7명	여성: 4 남성: 3	30대: 4 40대: 1 50대: 1 60대: 1	배우자 및 자녀: 7	자가 소유: 6 전세 또는 월세: 1

자료: 저자 작성.

논리를 파악하는 것을 목표로 했다. 참여자에게 ‘주거 이력’, 즉 유년기 시기부터 현재까지의 생애사적 주거 이동 경로를 백지에 자유로운 형식으로 작성하도록 했으며, 거주지별로 학업, 취업, 결혼 등 생애사의 단계, 가족 구성의 변화, 주택의 유형, 거주지의 인지된 속성과 인상, 주거 이동의 동기, 주거지 결정에 고려한 조건, 주택의 임차/구입의 과정 등에 대한 참여자의 설명을 청취하는 방식으로 약 1.5~2.5시간가량 진행하였다.

인터뷰의 분석은 내용분석(Content Analysis)과 주제분석(Thematic Analysis)을 결합하여 진행하였다. 내용분석은 텍스트의 내용에 대해 중한 주제, 패턴, 범주를 식별하는 데 초점을 두고 주요한 단어, 구문, 개념을 분류하여 코드화하는 방법이며, 주제분석은 중심 주제에 관련된 개념을 구성하는 단어나 문장 등의 단위(unit)를 비교하면서 코딩(coding)을 실시한 후 반복적으로 나타나는 유의미한 주제를 발견하는 방법이다(Braun and Clark, 2006; 이세형, 2018). 분석의 수행

<표 3> 심층 인터뷰를 위한 질문

1. [본인 소개] 본인 소개를 부탁드립니다.

가능하다면 직업, 학력, 직업 경로 등의 부가적인 정보를 포함

2. [가족 구성] 가족 구성원에 대한 소개를 부탁드립니다.

[배우자] 배우자의 연령, 직업 등의 정보를 포함

[자녀 유무] 연령, 학력 자녀의 학교 위치 등과 연결함

[다른 가족] 다른 동거 가족에 대한 추가적 정보 등을 포함

3. [주거 이력] 과거부터 현재까지 기억하시는 주거지를 순서대로 메모해 주십시오.

각 주거지별로 기억하시는 특징은 무엇입니까?

왜 이주하시게 되었나요?

자가/임대 등의 상황은 어떠했습니까?

4. [일상생활] 현재 주중/주말의 일상은 어떻게 구성되나요?

현재의 주거지에서 하루/일주일의 생활(통근, 통학, 여가, 소비 등)은 어떻게 되시나요?

사교육 포함한 자녀 교육, 가족의 돌봄 상황(비동거 가족이 있다면)에 대해 말씀해 주세요.

5. [주거/주택 선택] 주거/주택에 대한 다음의 질문에 본인의 생각을 자유롭게 말씀해 주세요.

[가치] 현재의 주거가 어떤 점에서 본인에게 가치가 있다고 생각하십니까?

[경험] 현재의 주거/주택을 마련하기까지의 경험에 대해 본인의 생각을 말씀해 주세요.

- 기존 주거생활에서 느낀 한계는 무엇이었나요?

- 현재 주거/주택/이주를 희망하게 된 계기가 있나요?

- 이주하는 과정에서 좋았던 점, 힘들었던 점, 타협하며 포기했던 점은 무엇인가요?

[평가] 다른 주거지와 현재 본인의 주거지 가장 차이가 나는(또는 유사한) 부분은 어떤 점입니까?

[태도] 본인의 주거와 가치를 주변의 다른 분들과 어떻게 설명/소개하고 계십니까? 또는 어떻게 소개하고자 하십니까?

[계획] 향후 이주 계획이 있다면 어떤 것입니까? 그리고 그렇게 계획하시는 이유는 무엇입니까?

자료: 저자 작성.

은 자기서사의 내용에 대해 질적분석 프로그램 NVivo를 활용하여 자기서사의 의미 단위별로 라벨을 부여하고 코딩하였으며, 수집된 코드들은 유사한 의미끼리 범주화하였다. 인터뷰 서사에서 추출한 어휘들 사이의 연결 빈도를 고려하여 수행한 반복적인 범주화 결과로 총 여섯 개의 큰 개념이 추출되었다.

그렇게 추출된 단어와 범주들은 지도의 형식(〈그림 1〉)을 사용하여 가능한 하나의 단어나 몇 개의 단어가 조합된 어휘로 표현하였으며, 지도상에 표현될 그들의 위치는 단어와 어휘들 사이의 역동적 관계를 나타낼 수 있도록 배열하였다. 이 관계적 배열은 추출한 단어 각각이 하나의 독립적 완결성을 가진 개별적 개념이 아니라 주거실천의 정동이 비재현적이고 비결정적이라는 속성에 근거

선택 시점에서 그 범위를 구체적으로 강제하는 힘을 가진 '일상의 구성', ③ 과거부터 현재까지 신체적 경험을 통한 주거지 학습 결과의 총체인 '주거경험', ④ 이데올로기적 주거지로서 '강남', ⑤ 강남 이데올로기를 '인증'하는 '지역사회와 이웃', 최종적으로 ⑥ 투기적 주체성을 구성하는 면면과 그 균열 지점 등이다.

〈그림 1〉에 표현된 개념들은 인터뷰 참여자들이 자신의 주거실천을 진술한 언어적 흔적들을 가능한 공통적 범주로 표현하여 모두 모아놓은 최대한의 '합집합'이다. 이 합집합의 외연은 일정 부분 서로 겹치면서도 조금씩 다른 인터뷰 참여자 진술의 궤적을 반복적으로 매핑함으로써 얻어진 결과로서, 인터뷰에 참여했던 신도시 거주자들의 주거실천을 둘러싼 정동이 유동하는 최대 범위, 어느 지점으로도 흐를 수 있는 '확률성의 구름'으로 표현할 수 있다. 그것은 개인의 경험으로부터 추출되었지만 다른 이들도 비슷하거나 같을 수 있는, 그러나 구체적인 수준에서는 언제나 다른 상황이 존재하는, 그리고 한 주체에게서도 현재와 미래의 가능태가 언제든지 달라질 수 있는, 관계적 가능성과 유동성이 함께 넘쳐나는 집합이다.

〈그림 1〉은 일차적으로 자기서사의 언어를 분석한 프리즘상과 같다. 그런데 활자와 그림의 고정적 속성 때문에 몇 가지 오인의 소지가 있다. 우선 그림에서 단어의 배열은 그것이 큰 개념과 그 하위에 속하는 단어들 사이의 특정한 '구조'를 의미하는 것으로 오인하기 쉽다. 또한 부러움, 불안, 편안함, 피로 등과 같이 주체가 느끼는 신체적 감각을 붉은색과 푸른색으로 구분한 것은(붉은색은 음각 표기, 푸른색은 양각 표기로 대체함—편집자 주) 주체의 입장에서 긍정적인 것과 부정적인 것의 단순한 구분에 불과한 것으로, 일반적으로 어떤 대상에 대해 느끼는 상호 배타적 태도로서 이분법적인 표현이 아니다. 주체에게 긍정과 부정의 정동은 서로 배타적이지 않고 달의 앞면과 뒷면처럼 동시에 감각되며 특정한 정향으로 주체를 추동하는 동시적 에너지가 된다. 예를 들어, '강남' 주변에 보이는 '선망'과 '회한'은 강남과 같은 주거지를 선택한 타인과 과거 그런 선택을 하지 않았던 자신에 대한 감각이 상호 연결됨으로써 한 주체에게서 동시

에 나타나 더 강력한 정향으로 통합되는 식이다.¹⁾

이처럼 주거실천의 정동은 이 집합 내 하나의 단어, 또는 몇 개의 단어가 구성하는 의미 단위로서 어휘들의 ‘연결’로서 생성된다(Thrift, 2004: 57; 신진숙, 2021 재인용). 그리고 그림에서 여섯 가지 개념 내부에 위치하는 개념어들은 대부분 각 인터뷰 참여자가 진술하는 자기서술의 특정한 부분에서 동시에 나타난다. 따라서 개념어 각각은 하나의 특정한 상위 개념으로만 구속되지 않는다. 그것들은 주거실천을 둘러싼 판단, 결정, 평가의 시점에 서로 엮이면서 발화·연소하여 이후 주체의 이동과 운동, 즉 변위를 초래하는 정동적 에너지로 변환된다. 각각의 개념 그 자체가 구조 요소로서 독립적으로 존재하는 것이 아니며, 그들 사이의 상호 참조, 조합과 협력, 강화, 반목과 타협 등의 역임을 통해 비로소 정동적 메커니즘의 동력을 만들어 내는 것이다. 따라서 주거경험의 자기서사에서 구체적 표현으로 등장하는 개념들은 정동의 독립적인 요소로서 분리·분해할 수 없으며, 마치 흐르는 유체와 같이 수시로 변화하는 상(狀)인 것으로, 주거선택의 행태를 정량적으로 설명하고자 하는 독립변수처럼 취급하는 것도 무의미하다.

이 관계적 배열이 의미하는 복합적·관계적 정동 생성의 메커니즘은 주거실천에 대한 기존 해석이 수정되어야 한다는 점을 의미한다. 첫째, 정동적 관점에서 한 ‘개인’이나 ‘세대’가 주거실천의 독립적 주체성 단위(unit)가 될 수 없다. 주거실천의 정동적 ‘신체’는 개인을 넘어 배우자와 가족, 지인 공동체, 지역사회로 확장되며, 주거지의 구체적 속성이 재현되는 공간, 사물들과 함께 만들어지는 이상블라주이다(신진숙, 2021). 예를 들어, 직장에 출퇴근하는 본인과 배우

1) 분석적 그림은 정동 생성의 메커니즘을 설명한다는 점에서는 일종의 정동적 엔진의 구조도로 전환될 수 있다. 메커니즘을 설명하려는 목적으로 그림을 다시 표현한다면 프리즘상과 같은 현재의 배열에서 변화가 필요한데, 인터뷰의 자기서사에서 추출한 결과로 나타난 투기적 주체성의 위치는, 정동 생성의 에너지로서 주거실천의 정동적 세계 중심에 위치하게 된다. 즉, 정동적 정향을 생성하는 관계적 연결을 통해 결과적으로 발화하는 에너지가 된다는 동력학의 관점에서 개념어 ‘투기적 주체성’의 위치는 표면(crust)이 아니라 주거실천의 코어(core)로 옮겨진다.

자, 조부모의 돌봄과 사교육이 필요한 자녀는 물론, 주거지 선택에 권고와 영향을 주고 자신의 자산을 융통하여 주택 구입 자금을 원조해 주는 부모 등은 흔히 볼 수 있는 주거실천의 집합적 주체이며, 그들이 일상을 구성하는 데 필요한 학교와 학원, 자동차, 유명 프랜차이즈 커피숍, 패스트푸드점, 대형마트 등과 같은 교통수단과 인프라, 소유하고 사용하는 사물들까지로 그들의 신체는 확장된다.

둘째, 정동적 변위 과정의 관계적 복합성은 어느 한 개인을 투기적 주체, 혹은 탈투기적 주체로 이분하여 파악하는 것이 작위적이라는 점을, 그리고 그 구분마저도 이데올로기적이라는 점을 의미한다. 강남 같은 주거공간과 삶의 방식을 지향하는 정동은 투기/탈투기 이분법의 상상적 경계를 넘나드는 부단히 움직이는 ‘흐름’(신진숙, 2021)과 같은 것이다. 이후 인용할 인터뷰에서 보듯이, 우리는 자신을 비롯한 주변의 지인들이 투기적 욕망과 탈투기적 의지 사이의 미묘한 스펙트럼 사이를 오가며 진동하는 순간들을 마주한다(김주희, 2019). 일상생활에서 본인과 가족의 불편함과 고단함을 피할 수 있는 더 나은 조건의 주거선택이 사회적으로는 투기의 장이라 비난받는 ‘강남’과 결국 동일한 것으로 겹쳐지는 상황은 자신의 주거선택은 투기가 아니라는 자의식과 함께 강남 지향의 이데올로기로부터 의식적인 거리를 두며 어정쩡하게 교차한다.

2) 이데올로기적 주거실천 정동의 연료들

앞서 언급했던 여섯 개의 큰 개념들은 주거실천의 정동 생성이라는 관점에서 다음과 같은 순서로 배열된 것으로 이해할 수 있다. 첫째, 집합적 주체로서 가족과 주거지를 정함으로써 구성해야 하는 가족의 일상은 모든 주거실천의 기본 출발점이 된다. 둘째, 과거부터 현재까지의 주거 이전의 경로에서 안정과 불안감, 불편함과 쾌적함, 박탈감과 만족감 등과 같은 신체적인 체험으로 각인되는 주거경험은 주거실천의 주체에게 주거지를 탐색하고 이주하려는 정향을 생성하게 하는 에너지원이 된다. 이 지점에서 이데올로기적 주거지로서의 강

남은 주체가 지향하는 정동적 정향에 작용한다. 주거지로서 강남의 이미지는 위계적이고 상대적인 것으로서, 참고하는 타인의 주거경험 전달이나 미디어 등에 의한 정보·학습을 동반한다.

셋째, 투기적 주체성은 이주의 결정과 수행의 집중된 과정에서 더 응축적으로 생성되고 경험이 거듭될수록 누적되어 두터워진다. 더 나은 주거지라는 효능감, 올바른 선택이었다는 확신, 자산을 늘렸다는 성공의 감각, 실패에 빠지지 않았다는 안도감, 자신을 바라보는 타인들의 평가로부터 전달받는 부러움과 치하는 그로 인해 느끼는 가슴 찢김과 같은 신체적 감각이 되며, 과거의 주거 선택이 잘못되었다는 평가나 회한은 가슴 속에 느껴지는 응어리나 신체적 위축을 동반하여 주거실천 과정에서 생성되는 투기적 주체성을 더 넓고 높은 것으로 쌓아 올린다.

이주를 위해 쏟아부었던 수고, 갈등, 번민이 강렬할수록 투기적 성과가 자신의 노력에 대한 합당한 보상이라는 합리화로 작용함으로써 그 강화의 정도는 더해진다. 그것은 예를 들어, 부업을 하고 적금을 들며 자녀의 사교육 비용을 희생해서 애써 마련한 자금, 어려운 사정의 부모님 집을 담보로 한 현금 지원, 높은 이자율을 부담해야 하는 대출, 소위 '임장'을 열심히 다니면서 얻어진 값이 오를 주거지를 보는 안목에 대한 자부심, 집값 변동 추이에 신경을 곤두세우는 부지런함과 긴장감, 일생에서 몇 번 되지 않는 청약통장 사용의 희소한 기회, 낯선 법률적 지식과 '용기'를 내서 결행해야 하는 부동산 계약과 거래 등과 같은 신체적·수행적 경험들이다.

이 절 아래 내용과 다음 절에서 이어지는 내용을 통해 주거실천을 둘러싼 정동 생성의 배열에서 작용하는 주요한 개념을 인터뷰에서 나타난 예시를 동원하여 설명할 것이다.

① 주거실천의 집합적 주체, '가족'

가족은 중층적이고 다양한 방식으로 한 세대의 주거실천에 강력하게 관련된 다. 첫째, 함께 거주하는 배우자와 자녀는 출퇴근, 등하교 등 함께 구성해야 하

는 일상생활을 통해 하나의 주거실천 주체가 된다. 둘째, 많은 경우 부모는 같은 주택에 함께 거주하지 않지만, 자녀 가족의 일상생활에 직접 참여하고 주거실천의 자원을 공유하는 방식으로 한 가구, 한 채의 주택을 넘어선 주거실천의 ‘확장된 신체’가 된다. 자원 동원의 능력이 없는 부모의 경우라면 전자의 경우와 대비하여 ‘상실된 신체’로 감각된다.²⁾ 셋째, 가족은 이러한 일상 구성 수준을 넘어 주거실천의 정동적 동인이 되는 연료를 직접 생성함으로써 중층적인 정동의 원천이 된다. 어떤 개인의 적극적 부동산 투자 성향은 배우자의 성향과 태도, 어린 시절 부모와 함께했던 주거경험, 부모가 가진 투기적 주체성으로부터의 정동 전염 등과 관련된다.

[항상 투자에 성공해 왔던 어머니]

저는 살아오면서 어머니가 사는 거에 영향을 많이 받았거든요. 어머니가 한번 시작하면 항상 성공하셨어요. 그걸 보고 나도 그렇게 해야겠다. 그런 거 할 때는 저희 어머니 힘을 많이 빌리거든요. 어머니가 그런 게 있으시더라고요. 집을 볼 때 문을 딱 열고 들어가면 뭔가 느껴지는 게 있대. 짹!

(오종모-가명, 남성, 2023년 8월 인터뷰)³⁾

[엄마의 부동산 보는 눈]

엄마가 계속 혼자서 돈도 벌고 애도 키우고 하셨죠. 저희 엄마가 재테크를, 부동산 보는 눈도 있어서. 그래서 여의도. 그 책 보셨어요? 강남 그 책 있잖아요. 책에 보면 시범아파트와 반포주공과 그 아파트들은 거의 다 제가 살았었어요. 여의도 시범아파트 살고 반포 주공아파트 살고. 저희 엄마 보는 눈이 있어서.

(강수애-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

2) ‘금수저’, ‘흙수저’의 표현과 상응하여 이해할 수 있다.

3) 이하 인터뷰 참여자의 성명은 인터뷰 내용에 따라 특정할 수 없도록 가명을 사용하였으며, 거주지 또한 동일한 이유로 논문의 최종 심사 이후 원고에서 삭제하였다.

조부모가 참여하는 자녀의 돌봄은 주거실천의 표현에서 빈번하게 등장한다. 육아 돌봄의 일상은 인근에 사는 ‘언니네’와 함께 자신과 ‘같은 단지’로 이주하는 부모의 거주지 선택을 만들어 내거나, 부모의 거주지 인근으로 이주하는 본인의 주거선택을 실천하게 하는 동기가 된다. 부모의 자산 중 일부는 자녀의 안정적 주거를 위해 때로는 은행보다 편리하게 동원이 가능한 재원으로 공유되며, 부모가 거주하거나 소유하는 주택 자체도 독립적인 주택 마련의 여력이 충분치 않은 자녀 가족이 언제든지 활용이 가능한 ‘피신처’로 사용된다. 그럼으로써 부모는 다음 세대의 주거실천에서 실질적 인프라가 된다.

[부모님 소유의 신혼집]

제가 서울 시내에서 집을 마련하고 결혼을 할 수 있는 자금이 거의 없어서 부모님이 한 채 더 가지고 있는 집으로 들어가게 된 경우죠. 부모님께서 노후를 생각해서 가지고 마지막 이사이자 재테크 수단으로 OO동에 투자를 하셨던 아파트가 하나 있었고, 거기에 이제 급하게나마 제가 결혼을 하는 바람에 들어가게 된 거죠.

(황은상-가명, 남성, 2023년 9월 인터뷰)

무엇보다 부모는 가족 중에서 투기적 정동의 가장 주요한 원천이 된다. 부모의 누적된 풍부한 주거실천의 경험과 정동은 유년과 성장기부터 결혼과 자녀 양육까지 생애 전반에서 무의식적으로 전염되는 아버투스 같은 것이다. 부모의 주거실천은 자녀에게 성공 혹은 실패의 예시가 되고, 그들과의 대화는 서울에 “사농기만 했는데 집값이 쪽쪽 올랐던 의사 하는 누나네”의 소식과 자녀의 불안정한 주거에 대한 걱정과 불안을 전달하며, 불안정한 주거와 불편함으로 고생하는 자녀에게 도와줄 테니 “한번 생각해 보라”며 주택 구입을 권유한다. 나아가 미숙한 안목과 금융 수단을 활용하는 전략적인 방안을 제시하고, 마침내 부동산을 매입하여 안정적인 주거와 투기적 자산을 확보한 자녀에게는 안도감과 인정을 전하며, 적극적인 경우는 자녀의 주거실천을 몸소 대행하기도 한다.

[부동산 관심은 어머니를 따라서]

부동산에 관심이 많았던 거는 일단은 첫 번째는 부모님 영향이 되게 컸고요. 부모님 중에서도 어머니 영향, 어머니가 이쪽에 재테크에 관심이 되게 많으셨고 결과적으로는 실패는 아니지만 정보를 굉장히 많이 아셨어요. 그래서 자연스럽게 어머니를 따라다니면서 부동산에 관심이 생겼고.

(황은오-가명, 남성, 2023년 9월 인터뷰)

[주택 구입을 독려했던 어머니와 반대했던 아버지]

그 자리에서 한 10분 동안 고민을 하다가 그냥 부모님께 연락을 드렸죠. 부모님이 4천만 원 더 지원해 주시기로 했었거든요. 그래서 이리이리하다 얘기했는데 저희 엄마는 오케이를 하셨고. 저희 엄마는 예전부터 그냥 쪽 그냥 ‘집을 사라’ 이렇게 얘기를 하시는 분이었는데, 저희 아버지는 그때 반대를 하셨었어요. 집값 떨어진다 그러니까. 그쪽 신봉자셨거든요. 그래서 “살 필요 있냐 나중에 더 좋은 때 사면 되지 않냐”라고 얘기를 하셨지만, 저는 그때 이미 머릿속에 나는 더 이상 이사 가지 않는 삶을 원하는 거야. 머리에 박혀 있었고 그래서 설득을 해서 바로 계약을 했죠.

(정영은-가명, 여성, 2023년 6월 인터뷰)

[시어머니의 대리 계약 단행]

그때는 집을 사는 분위기가 아니었어요. 시어머니가 “이 집을 사야 된다” 하면서, 제가 그때 친구랑 베트남 여행 가 있었거든요. 가계약금을 400만 원을 넣었다는 거예요. 제가 집 보지도 않았는데, 근데 뭐라 할 수 없는 게 남편 회사는 그때 양재였으니까 너무나 회사 앞이라서 뭐라 할 수가 없었어요. 아직도 기억나는 게, “우리 집 계약 뒀대” 말했던 게 친구도 있고 저도 있거든요. 시어머니가 그때 안 샀으면 못 샀어요.

(성금옥-가명, 여성, 2023년 8월 인터뷰)

② 주거선택 범위를 강제하는 ‘일상의 구성’

일상의 구성은 주체가 행하는 주거실천에 절대적인 조건으로 작용한다. 본

인과 배우자의 출퇴근에 감당 가능한 시간과 경제적 비용의 한계선, 가족과 자녀 수의 변화에 따라 필요한 방의 개수와 같은 주택의 규모, 배정된 학교로부터 자녀의 통학이 가능해지는 최소한의 거리, 부모와 자녀의 돌봄에 필요한 공적/사적 서비스의 이용 가능성 등, 각각의 수준에 대한 타협은 가능하되 어느 한 요소도 빠지지 않고 최소한으로는 충족되어야만 하는 조건들이다. 따라서 '일상의 구성'은 주거실천의 '가능한 범위'를 절대적으로 강제한다.

이 때문에 주거실천은 각각의 변수들을 빠지지 않고 고려해야 하는 고차방정식의 풀이와 같이 탐색, 학습, 계산, 비교, 조정, 선택해야 하는 복잡하고 어려운 것이 된다. 이 방정식을 풀어내는 과정은 집합적 주체 내부의 속의 과정, 즉 가능한 경우의 수에 대한 탐색, 평가와 비교, 구성을 함께해야 하는 배우자나 부모와의 협의와 설득, 부모나 출가한 형제와 함께하는 집단적 협력의 배치 등이 필요하다. 심심치 않게 도움을 주는 부모의 자산을 둘러싼 형제간 눈치와 갈등, 일상에서 당장 힘든 것이 무엇이고 앞으로 중요한 것이 무엇인지에 대해 의견이 맞지 않는 배우자와의 빈번한 싸움도 동반한다. 이 고차방정식만 잘 풀어낼 수 있다면, 힘들이지 않고도 아이가 매일 새로운 교육법의 영어교육을 받을 수 있으며, 노후의 안전장치가 되는 자산을 얻을 수도 있고, 쾌적하고 편리한 환경에서 일상의 평안함을 한꺼번에 얻는 큰 보상이 있다. 이 해법을 찾기 위한 주도적인 수고와 노력은 그래서 '중요한 일'이지만 흔히 여성이 주도하는 것이 당연하다 여겨진다.

[주택 구입 결정의 다툼]

이때 사서 왔어야 되죠. 남편이랑 정말 많이 싸웠어요. 그런 말이 있잖아요. '세 번 들썩이는데 삼 뜰 때 들썩이고, 짓고 들썩이고' 그래서 제가 우리 남편한테 '사야 한다'. 그때 8억이었어요 심지어. 그 8억짜리 여기 지금 대형은 훨씬 더 올랐어요. 안 샀죠, 저희 남편이 8억이 어디 있냐면서. (그 때) 집을 안 사놓고 지금 10억에 산 거예요.

저희 남편이 처음에 여기 이사 올 때 그랬어요. "나는 잠만 자고 나갈 건데 여기 왜 이사 오냐 집값이 너무 비싸다". "5억 4천에 전세를 어떻게 가냐"면서 막 난리가 났었

거든요.

(이주혜-가명, 여성, 2023년 1월 인터뷰)

③ 신체적 학습 과정으로서 '주거경험'

과거의 주거경험은 '불편'이나 '고생'과 같은 신체적 기억과 평가를 동반함으로써 정동적 정향을 내뿜는 자생적 동력원이 된다. 주거 이력의 경로상에 있는 주택과 동네는 감각적이고 신체적인 경험을 통해 "불편했지만 그때가 행복"했다거나, "단열이 없는 가건물", "지저분한 구도심", "현대식", "도시 사람이 됐다는 기분", "층간소음"의 오래된 아파트, "냉장고가 똥똥 떠다녔던 수해", "여자가 살림하기 편했던 은마아파트" 같은 다양한 정동적 대상물로 잠재되어 있다가, 주거실천의 계획과 판단의 순간에 호출되는 체계적인 지식과 같은 역할을 한다. 호출의 순간에 주거경험의 정동적 대상물들은 상호 비교의 과정을 거쳐 감각적 표상을 지니는데, 향후 주거선택은 그것을 학습된 참고점으로 삼는다.

인터뷰 내용에서 드러난 주거경험 중에서 "당장 다음 달에 나가라는데 갈 수 있는 집이 없었"던 절망, 세입자인 자신에게 "말도 없이 매물로 내놓아서 계약 해 버린 집주인"과 같은 내몰림의 기억과 같이 비자발적 이주에 따른 피로감이나 불안정 주거의 감각도 강렬한 정동적 에너지를 생성하는 것이다. 비수도권 지역의 부모로부터 독립한 수도권 이주 젊은이들은 흔히 좁고, 어둡고, 추워 불편했던 방에 댔던 월세의 큰 부담이 "원래 그런 줄" 알았다가, 당시 대출을 "무서워"하지 않고 무리해서라도 주택 구입을 결행했어도 더 좋았을 것이라는 각성의 시점부터는 과거의 자신을 "뭘 몰랐어서"라고 상대화한다. 그렇게 불안정 주거에서의 탈출 경험은 고생했던 신체적 감각으로부터 안정감과 더 나은 주거 환경으로의 변위의 정동적 동력을 끌어낸다.

[대출이 열어준 새로운 세상]

대출이라는 그 좋은 제도가 있는지 몰랐어요. 큰일 나는 줄 알았죠. 남편이 회사를

다니고 대출을 받아도 괜찮고. 왜냐하면, 주위에서 다 대출받아서 집을 사시니까. 대출 받자 그랬는데 되게 그것도 불안했었어. 사실, 대출 받으면 큰일 나는 줄 알았어요. 이율이 낮았는데도... 하여튼 그래서 대출을 받았더니 새로운 세상이 열리더라.

(양근영-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

오래된 신도시와 새로운 신도시의 차이도 이러한 경험적 학습 과정을 통해 주거선택의 방향을 만들어 낸다. 오래된 신시가지의 아파트 단지에 “공장 나가는 외국인”이 점차 많아진다는 감각이나, 외국인 범죄에 대한 뉴스는 전자에 대한 ‘기피’와 함께 후자와 동일시되는 ‘안전’의 정동을 생성한다. 은퇴 전까지 차익을 기대할 수 없는 낡은 설비의 오래된 아파트와 “바다뷰”와 집 안에서 쓰레기를 처리할 수 있는 최신 설비를 지니고 층간소음 없도록 지어진 새 아파트의 대비는 ‘몹테크’를 실천하는 신도시 거주자에게 지은 지 7~8년이 지나면 다시 ‘새 아파트로 옮겨야 한다’는 자신의 원칙이 맞다는 확신의 원리다.

[끊이지 않는 성공의 맛]

이 맛을 봤잖아요. 그리고 여기서 이제 이렇게 왔잖아요. GGSS 와서 처음에는 집값이 정체를 하다가 어느 순간부터 집값이 오르기 시작하더라고요. 그래서 KK에서 한 번 더 이사를 해야 되겠는데 하고 다른 데를 알아봤어요. 저쪽에 MMBB라고 하는데 그쪽에 사실 당첨이 됐어요. 여기도 당첨이 됐어요.

이거는 뷰는 좋은데 저층이라서 고민하다가 이거를 이제 팔고 그냥 여기로 온 거죠. 3x층(고층—연구자 주) 층수가 너무 좋고 정말 이렇게 탁 트였어요. 성공했죠. 여기에서 시작해서는, 저희 신랑하고 하는 소리가 우리는 부동산으로는 성공했다고. 여기에서 여기 올 때도 성공했고 여기에서 이것도 당첨이 됐고, 또 이쪽으로 온 것도 성공했고, 여기 와서도 또 성공했고. 여기도 처음에 저희가 들어온 가격보다 올랐어.

(나화영-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

아직 건설이 완료되지 않은 신도시 ‘입주자’들은 자신의 주거지가 더 좋은 주

거지로 변모할 것이라는 신념의 정동을 공통적으로 표현한다. 그 신념은 “달랑 아파트 몇 동” 말고는 “아무것도 없어”서 대중교통도 거의 없었고 밤이면 돌아다니기도 “무서웠던” “허허벌판”이 7년도 되지 않은 짧은 기간에 지하철이 “푹 리며” 젊은 엄마들과 의사, 변호사, 공무원, 공사 직원 가족들이 오고 싶어 하는 주거지가 되면서 자신의 아파트가 입주 때보다 “4, 5억”이나 올라서 “13억까지도 더 올라갔다가 떨어진 게 11억인” “대장주” 아파트가 되는 과정을 몸소 지켜본 결과이다. 그러한 변화가 언제든 오리란 것을 경험적으로 알기에, “신도시가 어떻게 변하는지 모르는 분들”이 썰렁하다 안타까움을 표하는 것이고 다른 새 아파트 단지로 이주한 뒤에도 다시 “3년만 지나라, 3년만 지나라”를 “속으로” 외친다.

[체감되는 신도시의 투기적 도시화]

처음에는 여기 MM에서도 누구한테 LL에 이사 간다면 “그 시골 허허벌판을 왜가”. 신도시에 대한 개념이 없는 분들은 모르는 거죠. 근데 살아보셨거나 부동산 좋아하는 분들은 다 알잖아요. 어떻게 변한다는 걸. 한둘 한둘 오다 보니, 그리고 분양가도 높았고 하니까 어느 정도 소득 수준도 있어야지 올 수 있는 거고. 그런 사람들이 모이고 모이고 하다 보니까, 모든 게 자꾸 좋아지고.

(기향미-가명, 여성, 2023년 2월 인터뷰)

[좋은 선생님이 오시는 신도시의 새학교]

새로 학교를 세우면 선생님들을 조금 좋은 선생님들을 많이 보내시는 것 같더라고요. 처음에. 저희 엄마들 사이에서도 보면 어디 새로 학교가 세워져서 아이들이 그쪽으로 갔는데 어디에 계시던 선생님이 오셨는데 거기서 좋은 선생님들이 오셨다더라. 뭐 이런 소문들이 좀 돌았었거든요. 그러다 보니까 신도시에 새로 생긴 학교를 싫어할 이유가 없죠.

(배소연-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

신도시 거주자들에게 일산과 같은 오래된 신도시는 사실 “학교도 중요하지만, 학원도 중요한” 학군지를 포함하여 쾌적하게 생활하는 것에 필요한 “모든 것이 다 갖춰진” 살기 편한 동네이다. 그래서 “지저분”하고 도로가 좁아 차가 막히고 “답답해서” 절대 그곳에서 “못살 것 같은” 서울의 강북보다 단연코 좋은 곳이다. “집값이 워낙 차이가 나서” 그렇지 물가가 너무 비싼 강남보다 “살기에 더 편한” 완벽한 생활을 할 수 있다. 광고와 같은 “요즘 신도시”는 “모든 것이 계획된 계획도시”로 유모차를 끌고 아이와 언제든 걸어서 공원으로 나갈 수 있게 지상에는 차가 없다. 고개만 돌리면 숲과 호수가 있고 아파트 바로 옆에는 “널찍널찍”한 공원이 펼쳐지며, 지하 깊이까지 주차 공간이 넓어 밤늦게 들어와도 오래된 아파트 단지처럼 주차 자리를 찾아 20분씩 “땀땀”을 돌지 않아도 된다. 무엇보다 신도시는 CCTV가 촘촘하게 설치되어 절대적으로 “안전”한 도시이다.

[안전한 신도시의 경험]

곳곳에 cctv도 잘 되어 있고, 안전하기도 하고. 여기가 유흥업소가 없어요. pc방도 몇 개 없고. 여기는 12시만 딱 지나면 조용해져요. 상권이 활성화될 수 없는 그런 분위기? 술집도 12시 1시만 되면 다 문을 닫아요. 동네 자체가 좀 조용하죠... 이번에 우리 초등학교 1학년 애가 없어졌거든요. 엄마한테 혼나서 집을 나갔어. 근데 그 애를 찾는데 cctv가 화질이 너무 좋은 거야. 애가 가는 곳곳마다 cctv가 다 찍혀서 오는데 그게 너무 잘 찍혀서 오는 거예요. 정말 이게 신도시의 강점이구나.

(곽영은-가명, 여성, 2023년 2월 인터뷰)

④ 이데올로기로서의 ‘강남’

주거실천의 세계지도에서 나침반과 같은 역할의 강남은 ‘대문자 강남’과 ‘소문자 강남’⁴⁾이라는 각각 추상과 구체로 구분되어 위계화된다. 전자는 이데올로기적 대상으로서 현실적 구체성을 띠지 않으며 개인과 집합적 관념 속 이미지와 같다. 그 이미지는 실제 강남에 거주한 경험 유무와 상관없이 도시나 좋은

주거환경에 대한 관념 속에서 모든 이들이 각자가 그리는 정동적 대상물이다. 소문자 강남은 “송남”(송도의 강남)이나 “진주의 강남”이라는 표현처럼 대문자 강남의 속성을 지니는, 지역성과 구체적 경험에서 생성되는 정동적 대상이다. 소문자 강남은 “넘사벽”이라고 표현하는 대문자 강남과는 좁힐 수 없는 절대적 격차가 언제나 있으며, 본인이 경험한 주거지들 사이에서 구체적 근거를 동원하여 비교하는 상대적이고 위계적인 위치성을 갖는다.

이 위계적 구도 속에서 인터뷰 참여자들은 자신의 현재 거주지에 대한 상대적 위치를 설정한다. 지인을 통해 간접적으로 경험하는 다른 주거지와와의 비교, 현재의 거주지로 이동하기 위해 들였던 노력이자 부담, 지하철역 신설 등 거주지의 변화에 대한 예측과 기대, 자신의 주거선택이 가치 있는 것이었는지에 대한 평가, 그리고 이웃과 지역사회에 대한 평가 등이 개입된다. 이러한 구도 속에서 이데올로기적 강남은 주체를 특정 정향으로 변위하게 하는 강한 힘을 발휘하며, 그러한 작용은 종종 주체에 의한 합리적 평가에서 비롯된 것이 아니라 아래 인터뷰의 강남에서 “이렇게 하면 안 될 것 같다”는 표현처럼 규정적 감각으로부터 비롯된다.

[강남 사람의 옷차림과 소비]

(이사 가면) 해보고 싶은 거는 신차를 하나 뽑자고... 그냥 뭐 소나타나 이런 게 아니라 지브이 뭐 이런 시리즈, 사실 그런 걸 신경 쓰진 않는데 한번 뽑아봐야 되지 않을까 싶어서요. 아내가 갖고 싶은 차 사진 뽑아서 붙여두라고 해요. 목표 의식을 가지고. 가게 되면 좀 좋은 차로 바뀌서 지역에 맞게, ‘중간만 가자’ 이런 느낌으로. 여기서는 출퇴근하거나 그럴 때 진짜 막 입고 다니거든요. 강남으로 이사 가게 되면 조금 신경을 쓸 생각이예요. 진짜 슬리퍼 신고 저기도 나가고 그래요. 이 상태로 도봉까지 갈 수

-
- 4) ‘대문자 강남’과 ‘소문자 강남’의 표현은, 강남의 정동적 이해에 대한 논의를 연구자와 함께 한 신진숙, 박배균 선생이 김슨 그레이엄(Gibson-Graham, 1996)의 ‘대문자 자본주의’ 개념을 따라 지칭한 것을 따른 것이다.

있다고요. 강남에 가서 이렇게 하면 안 될 거 같아요.

제가 갔던 것 중에 차량용 상품 자체가 틀려요. 다른 곳에서는 안 파는 게 있다. 그걸 보고 왜 이걸 여기에만 있지 직원한테도 물어봤어요. 그랬더니 이걸 양재에만 있다고 하더라고요. 그래서 구매력이 다르구나 하는 걸 느끼는거죠. 저도 파약을 해봤어요. 신기하니까. 상봉이나 의정부를 가면 특히 남자들은 술을 사잖아요. 술을 사면 거의 80% 이상이다 맥주 사요, 하이네켄 이런 거. 양재는 맥주 사는 걸 거의 못 봤어요. 와인이라 위스키. 확실히 그런 차이가 있어.

(고한상-가명, 남성, 2022년 12월 인터뷰)

만약 구체적인 거주지에 대한 어떤 속성에 대해 대문자 강남 우위의 절대적 위계가 역전되는 경험을 할 때, 대문자 강남은 '이해할 수 없는 대상'이거나 자신에게는 '불필요한 대상'이 되며, 그럼으로써 자신이 선택한 주거지는 '누구나' 수긍할 만한 가치 있는 것으로 통쾌함과 만족감의 대상물이 된다.

[이해되지 않는 서울 이주]

저는 그렇게 생각하지 않거든요. 근데 본인들이 보기에는 나 강남 살아 이렇게 하면... 이제 뭔가 성공의 이미지 그런 게 있나 봐요. 강남 이사한 집사님 집에 갔는데 새로 아파트를 지어서. 아파트 단지에 들어가서 사시는데 평수가 좁아지잖아요. 여기서는 오십 몇 평에서 사시다가 지금 32평으로 들어갔거든요. 물론 이제 강남이 모든 게 잘 되어 있겠죠. 근데 굳이? 좁은 집으로?

여기는 다 도시계획이 되어 있어서 깨끗하고 공원도 너무 잘 돼 있고 그런데, 서울 지역에 나가보면은 너무 지저분한 곳이 많고 아직까지 전봇대가 있는 곳도 있고 그런 거 보면, 이런 데 어떻게 살지 그런 생각이 들거든요. 근데 거기 사는 분들은 전혀 그렇게 생각 안 하세요. 나 서울 살아 이렇게 하시잖아요. 전혀 좋아 보이지 않는데. 그분들은 또 그분들이 생각하는 좋은 점이 분명 있겠죠. 근데 제가 보기에는 굳이 이런 데서? 굳이? 이렇게 생각이 들더라고요.

(양근영-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

[답답하고 물가 비싼 청담동]

저는 한 달에 한두 번은 애 때문에 청담동을 가거든요. 배송해 주러 물건들 먹고 싶은 거 갖다주러 가는데 너무 좀 불편해요. 갑갑하고 숨 막혀요. 일단 공기가 다르게, 맛이 다르게 느껴지니까. 그런 게 너무 힘들어요. 한남동 정도까지는 괜찮은데 청담동은 그 동네 가면 벌써 다 복잡하죠. 갤러리아 바로 뒤에 사는데 너무 정신이 없어요. 복잡하고 저는 별로 깨끗해 보이지도 않는데 비싸기만 비싸고. 애도 그래요. 엄마 여기 너무 비싸서 못 먹고 살겠다고. 논현동에 직장 다니는데 보통 점심값이 만 오천 원 짜리. 한 그릇에 그렇게 비싸다고 그러니까 너무 힘들다 그러더라고요.

(반은숙-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

대문자 강남과 소문자 강남의 위계적 구도를 배경으로 현재의 거주지의 상대적 위치 인식이 연결되어 생성되는 정동에는 '자기 자신에 대한 해석'(또는 규정)이 스스로 비춰 보는 거울처럼 관여한다. 그것은 '집'과 '동네'에 대한 자신의 관점, 투기적 주체로 인식하는 타인에 대한 평가, 자신과 투기적 주체성과의 상대적 거리 등과 같은 것들이다. 이 관계 속에서 강남은 미래 주거지로서의 목표의식, 자신의 노력을 무력하게 하는 피로감, '진짜' 강남으로 '입성'한 타인들에 대한 부러움과 박탈감, 구체성을 결여한 막연한 반감, 낯설어하지만 동경하는 삶의 방식과 같은 정동적 대상으로 표현되며, 현재 거주지에 대한 상대적 위치 인식은 강남처럼 변할 것이라는 기대, 거주하면서 경험하게 되는 확신과 만족, 좋은 선택이 아니었다는 실패감, 지인의 권유를 무시하고 앞을 내다보지 못한 선택을 했던 자신에 대한 회한, 투기적 선택에 이끌리는 번민 등, 주거실천의 정동을 생성한다.

⑤ 좋은 동네라는 인증이자 확장된 주체로서 '지역사회와 이웃'

지역사회와 이웃은 강남 이데올로기의 최종적 인증과 같은 것으로 표현되면서, 자신이 좋은 주거지를 선택했다는 효능감으로 직결된다. 역설적으로 옆집과 왕래하며 자신의 구체적인 직업과 자산이 알려지는 대면적 관계를 원하지

는 않는다. 대신 그것은 자신과 같은 동, 같은 단지에 사는 이웃의 직업과 예절이 곧 자신이 살고 있는 거주지 가치와 동일시되는 감각적 정동이다. 이러한 정동은 항상 내부를 향하는 역동의 정동으로서 자신들보다 계층이 낮다고 여겨지는 다른 거주지에 대한 배타적 '구별짓기'의 정동과 다르다. 자신이 '어느 동네, 어느 단지에 산다'는 진술 언어는 대개 외향적 구별짓기를 추구하는 것이 아니라 지향하는 집단과의 동일감 추구의 정동 표현이다.

그러한 정향은 이웃의 직업과 경제적 계층을 간접적으로 확인할 수 있는 고급 자동차나 명품 옷차림, 소비하는 상품과 같은 사물이나, 유치원, 학교, 동네에서 마주치는 아이들과 부모의 예의 바른 행동에 대한 정보 등을 매개로 하는 추정에서 비롯된다. 주거지를 채우는 사물들을 매개로 이웃에 대한 계층적 판단이 이루어지고 그것이 다시 주거지의 가치와 동일시되는 것이다. 이 동일시는 생활 태도와 예절이 좋은 의사, 변호사, 고위공무원, 자산가들이 많이 거주한다고 여겨지는 이데올로기적 강남의 이미지를 전제로 성립하는 논리이다.

[주차장의 슈퍼카와 엄마들이 관리해서 순한 아이들]

저희 아파트 단지에 차가 너무 좋아요. 슈퍼카가 기본 다섯 대는 있어요. 저희 남편이 매번 지하 2층에서 이렇게 한 바퀴 돌아요. 2억 5천 뭐 그런 차들이 몇 대 있어요. 펜트하우스가 있어서 그런 것도 있을 것 같기도 한데, 기본 레인지로버부터 시작해서 테슬라, 이번에 제네시스 지브이 80인가 90인가 그거 나오고 나서는 그 차로 썩다 몇 대나 바뀌어 있고. 정말 벤츠 S클래스가 소나타급으로 깔려 있는 느낌.

어차피 (아이들이) 결혼할 거라면 그래, 좋은 동네 살다가 그렇게 비슷비슷하게 만나는 것도 괜찮겠다. 그 얘기를 하면서 제가 남편을 II로 이끌었거든요. 엄마들이 집에서 관리를 많이 하잖아요. 엄마가 없으면 이모님을 쓴다거나. 애가 혼자 집에 있게는 잘 안 해요. 동네 분위기 자체가 그러니까 애들이 좀 더 순해요, 순진하고.

그런데 이제 다른 동네 언니들 얘기를 들어보면 애들이 벌써 욕을 하는 애들도 있고, 맞벌이 부부에 혼자 집에 있는 친구들이면 세 명이 모여서 자기들끼리 게임 방송 유튜브 보고 그러면서 시간을 보내다 보면... 그런 경향이 있는데. 저는 만족하는 게,

엄마들이 조금 더 신경을 쓰니까, 그런 쪽으로는 만족해요. 부모님들이 조금 더 신경을 쓴다는 느낌.

(이주혜-가명, 여성, 2023년 1월 인터뷰)

그런데, 주거지 가치를 인증받을 수 있는 ‘좋은 이웃’이란, 본인의 인위적인 노력으로 구성하거나 확보할 수 없는 것이므로 개인적으로는 오로지 주거선택으로만 접근이 가능할 뿐이다. 즉, 그런 주거지를 선택하고 그 내부로 이주하는 것만이 그 이웃의 대열에 진입하여 그 가치를 자신의 것으로 활용할 수 있는 유일한 방법이다.

["부자들이랑 어울리자"]

어릴 때는 돈 많은 사람들이 나쁜 사람이라는 프레임에 갇혀서 살았는데, 나이 먹으면서 사람들을 만나면서 느낀 게, 돈 있는 사람들이 여유가 있고 돈 없는 사람들은 자기의 감정을 스스로없이 드러내는 걸 보면서, 이제 ‘부자들이랑 어울리자. 애들이 그렇게 그런 사람들과 지낼 수 있게 만들자’.

(윤성돈-가명, 남성, 2022년 12월 인터뷰)

그러한 조건이 계층적 주거지로서 강남 이데올로기의 위계적 구조, 즉 다수의 ‘소문자 강남’이 만들어지는 정동 에너지를 생성한다. 대구의 강남, 부산의 강남, 진주의 강남, ‘XX의 강남’이 어느 신도시, 몇 단지인지라는 질문은 결국 좋은 직업과 자산가들이 ‘어느 동네에 모여 사느냐’라는 질문인 셈이다. 그 질문에 대한 잠정적 답이 그려지고, 구체적인 경험을 통해 감정과 교류의 신체적 감각으로 확인되었을 때 이데올로기적 주거실천의 정동은 노스텔지어 같은 신체적 효과와 함께 강력하게 생성된다.

[반드시 되돌아가고 싶은 반포]

강남에 안 산다면 강남을 되게 선망하면서도 시기하는 약간 복합적인 시선으로 보

지만. 강남에 사는 사람들은 여기 만한 곳이 없다 이렇게 평가를 하잖아요. 저도 그런 것 같아요. 제가 여러 지역을 거쳐서 살았잖아요. 고척동은 정말 좀 험한 사람들이 많은 곳이었고. 여의도는 그렇게 좋지는 않거든요. 근데 반포에 오니까 진짜 천사 같은 이웃을 만난 거예요. 그건 정말 개별적인 경험이었지만 그런 경험을 하니까 정말 좋더라고요.

제가 지금 다시 거기를 굳이 가고 싶어 하는 이유 중의 하나가 뭐냐면, 제 정말 친한 친구들. 그게 다 내가 방황할 때 나를 잡아줬던 중고등학교 친구들이거든요. 걔네들 정말 착해요. 그런 친구들을 우리 애도 사귀었으면 좋겠다. 그런 생각 때문에 정말 가고 싶어 하는 거거든요. 그래서 강남의 집값이니 생활환경이니 뭐니 그런 거 다 좋지만. 제가 살았을 때 경험상. 그래서 강남이 좋았어요.

(강수애-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

한편, 위와 같은 개인적 차원의 피동적 역동만이 주목되는 것은 아니다. 선택과 이주로 제한된 개인 수준과 달리, 집합적 차원에서 지역사회 혹은 상상적 지역공동체는 좋은 주거지를 ‘조성’하려는 능동적 정동을 발산하는 역동적 주체로 등장한다. 앞서 언급한 바와 같이 대개 신도시는 첫 입주 이후 인프라가 후행하여 갖추어지는 변화를 동반하여 인구가 모여들고 지역사회가 싹트기 시작한다. 아파트 동과 단지 차원에서는 하자보수, 분양 시 약속한 바와 다른 미비한 공용시설에 대하여 시공사와의 시비 다툼과 법적 분쟁을 수행하기 위한 ‘입주자 대표회의’, ‘입주자비상대책위원회’와 같은 조직적 주체가 만들어진다. 입주자들이 아파트 정보를 공유하고 의견을 소통하기 위해 “347명”이 가입한 “입주자 단톡방” 같은 온라인 커뮤니티도 활동한다.

이러한 집단적 주체성이 큰 스케일로 성장할 때, 공적 인프라와 공공 재원을 둘러싼 지역의 중심 의제를 좌우하는 일종의 헤게모니적 정동 주체로 나타난다. 그들은 진주혁신도시와 송도국제도시에서 입주 당시 부족했던 학교의 설립을 지방교육자치체에 요구하거나, 주민들의 여가 프로그램과 공동체 활동을 지원하기 위한 공간과 예산 배정을 요구하여 직접 수행하고, 학생들의 등학교

를 위한 버스 노선의 설치를 지방행정 당국과 협의하면서, 지역의 국회의원, 기관장 등과 함께 해당 의제를 논의하는 정치적 주체로 활동하고 있다. 결국, 개인적 주거실천이 하나하나 모여 이루는 이상블라주는 집단적 주민 주체들, 지역의 물질·사회적 인프라, 지역사회의 정치적 활동이 맞물리는 역동의 체계모니적 도시 구성체(백일순 외, 2023)가 된다.

[버스 노선 '당겨' 오기]

여기가 지금 버스가 좀 애매해요. 이것도 정치적인 문제가 있는데. 시장님이 처음에는 하고 싶었는데... 저기 신안, 평거 쪽에 하여튼 그쪽이 좀 중추잖아요. 거기 걸 지금 당겨왔거든요. 그 동네를 무시를 못 하는 거죠. 버스를 어딘가 빼야만 여기가 늘어나는. 그렇다고 또 증설을 할 수 없는 상황인 것 같더라고요. 그것 때문에 한 1~2년. 우리 입주하고 버스가 두 대인가 세 대 들어왔어요. 노선이 여기 원래 안 다녔어요. 진짜 아예 안 다녔어요. 그니까 그게 좀 불편했죠. 많이 그런 게 좀 있었어요. 정치적인 문제가.

(구수환-가명, 남성, 2022년 7월 인터뷰)

[개발 관련 여론 주도 온라인 카페의 영향력]

'OOJJ'라고 있어요. 그 OOJJ에서 JJ의 부동산 개발과 관련된 어떤 정책적인 제안, 동력은 거기서 다 갖고 있다고 보시면 돼요. 그 카페 운영진들이 굉장하 그런 쪽이 해박하고요. 너무 그런 쪽으로 방향을 잡다 보니까. 저는 사실 이질감이 생겨서 저는 인본주의자이기 때문에 그쪽하고는 안 맞아서 제가 탈퇴도 하고 그랬지만, 거의 한 8만명 정도 커뮤니티가 형성됐거든요.

그런데 저희가 볼 때는 JJ 21만 중에 8만 명은 아니고요. 타 지역 부동산 관심 있는 사람들이 있는 거고, 한 최소한 3~4만은 주민들이 거기에 결합돼 있지 않을까. 최소한 4만, 절반 그 정도는 저희는 예상을 하고 있는데요. 그쪽에 어떤 의견 수렴? 그것들이 되게 강해요. 그래서 정치권에서도 거기를 무시 못 하거든요. 저희 구청장부터 지역구 국회의원부터 전부 다 무시 못 해요.

지티엑스, 그 다음에 제2외곽순환, 그 다음에 배곧하고 연결되는 배곧대교, 그 다음에 저 아암 쪽에 있는 화물차 주차장에 대한 문제. 그러니까 부동산과 관련된, 어떤 삶의 환경과 관련된 이슈는 거기에서 거의 다 여론몰이를 한다고 보시면 돼요.

(진승곤-가명, 남성, 2023년 7월 인터뷰)

5. 투기적 주체성의 정향 및 균열

1) 투기적 주체성 생성의 절합과 재정향

이상 다섯 가지의 개념에 대한 설명이 앞서 언급한 투기적 주체성 생성의 역동적 과정 전체를 구성하지는 않는다. 그들은 주거실천의 부분적 국면들을 통해 정동 생성을 부분적으로 설명하는 원리 같은 것이다. 서두에서 언급한 바와 같이 이 글이 주목하는 투기적 주체성의 개념은 ‘투기자’를 비판하려는 것이 아니라, 주거실천을 수행하는 주체에게 강남식 도시 이데올로기적 정향이 어떻게 작동하는지를 설명하려는 개념이다. 이러한 맥락에서 신도시 거주자의 진술에서 발견한 점은 투기적 주체성은 주거실천에서 어떤 국면마다 수행해야 하는 실천을 통해 발생한다는 것이다. 그것은 투기적 성향이 없는 주체가 주거실천을 통해 투기적 주체성으로 정향되는 수행적 계기, 개인의 주거 이력이 갖는 연속선상에서 그 전과 후의 ‘주체성이 달라지는’ 절합을 의미한다. 아래에서 그러한 투기적 주체성의 정향을 한 인터뷰 참여자의 주거실천 사례를 통해 설명한다.

사례는 주택 구입에 대한 필요성을 전혀 인지하고 있지 않았던 주체가 어떻게 주택과 부동산 자산을 취득하고자 하는 정향을 가지게 되는지를 그 주거실천 과정을 통해 보여준다. 현재 소유하고 있는 아파트 거주자인 류미정(가명, 2023년 10월 인터뷰)은 경북 YY에서 닭도 뛰어다니던 마당이 넓은 시골집과, 어머니가 WW에서 드라마 〈응답하라 1988〉에 나오는 학교 앞 골목길에 지은 집,

같은 도시에 지어진 신시가지의 아파트 경험을 가지고 서울로 와서 대학 학업과 직장을 병행했다. 서울에서 상당 기간 그의 주거는 강북의 다세대 주택과 EE(다른 수도권 신도시—연구자 주)의 지인 집까지 전세와 더부살이를 포함한 불안정한 것이었다. 그가 주택을 구입한 것은 해외 체류 후 귀국 시점에 급등한 주거비에 대한 대응이었고, 서울 시내의 다세대 빌라와 현재 거주하는 LL에서 아파트를 구입한 경력이 있다. 아래의 인터뷰는 긴 시간에 걸친 주거실천의 경로에서 투기적 주체성으로 정향되었던 몇 차례의 결절점과 그 이후 변화된 주체성을 엿볼 수 있는 내용이다.

첫 주택 구입의 동력은 이전의 불안정 주거 경험에 기인한다. 계약이 끝날 때마다 다음의 거주지를 고민해야 하는 불안정한 상황의 반복과 전세 가격의 급등은 주택 구매의 계기가 되었다. 이 과정에서는 어머니의 조언이 영향을 미쳤다. “언제까지 전셋집을 살기에는 너무 힘들다”며 “구매도 한 번 고민해 보라”는 어머니의 말은 주택 매입을 고려하게 했다.

[불안정 주거의 경험과 학습]

(동생이 와서) OO동에 다세대 주택 전세를 구하게 되죠. 그때 전세금이 아직도 기억이 나는데 3500만 원이었어요. 그 당시에는 제가 이십 몇 살밖에 안 됐으니까 엄청 큰 돈이잖아요. 부들부들 떨면서 (계약)했던 기억이 나요... 거기가 재개발. 갑자기 집 주인이 되게 젊은 은행 다니시는 분으로 바뀌었었어요. 기억이 나요. 이제 거기가 아파트가 들어서고 있잖아요. ‘그때 사셔야 되는 거구나. 내가 뭘 몰랐네’. 지금까지 가지고 있으면 그렇게 해서 아파트가 되는 거구나.

[첫 주택 구입의 경험과 평가]

집을 막 보러 다니기 시작했는데 엄마가 전세만 보지 말고 구매도 한 번 생각해 보라는 거예요. 별로 차이 안 날 것 같으니까. 엄마가 또 조금 빌려주면 되니까 한 번 찾아봐라. 너네 언제까지 이렇게 하기는 너무 힘들다. (중략)

부동산에서 전화가 와요. OO동 바로 길 건너편에 조금 더 저렴한 2억 3천 정도 불

렀던 것 같아. 그 집을 사겠냐고 물어보는 거죠. 전세가 한 2억 정도고, 매대가 2억 3천 정도니까 그러면 사도 되지 않을까?

제 지인을 두 명이나 대동을 하고 집을 한 세 번, 네 번 봤을 거예요. 자재를 볼 줄 아시는 분을 불러 가지고 결로 이런 게 없는지까지 다 체크를 하고 제가 도장을 찍었어요. 처음으로 사는 거니까 이제 너무 무섭고, 그래가지고 그 집을 사게 되죠.

이때 아파트를 사야 하는 거죠, 1억 정도 더 보태서. 왜냐하면 그 옆에 있는 아파트가 3억이었어요. 근데 이게 2억 3천이었잖아요. 바보. 7천만 원 더 주고 아파트를 사야 됐는데. 어쨌거나 그때만 해도 너무 무서워 가지고. 제가 그래서 5천만 원을 생애최초대출인가 그걸 받아요. 그때는 5천만 원도 부들부들 떨면서 받았어.

이후의 주택 구매 과정에서 그가 감각한 것은 새로운 주체성의 형성으로 이어졌다. 그는 주택 구매 이후 세상을 보는 시각과 느낌이 달라졌다고 이야기한다. 시간을 쏙아 발뚱 팔고, 부동산을 감별하는 방법을 알게 되고, 구매 자금을 융통하고, 관련 법·제도를 확인하는 등 일련의 과정을 거치면서 새로운 아비투스를 가지게 되었다는 것이다(최시현, 2021b). 이는 단순히 복잡한 절차에 대한 지식 습득만을 의미하지 않는다. 그는 이 과정에서 주택의 구매가 자신을 지키는 일과 결부되어 있음을 깨닫게 되었다고 말한다. 아마 그는 노동 소득이 더 이상 개인의 생애를 보장하지 않는다는 현실, 자산 취득을 설계하고 신용을 적절히 배치하는 개인의 결정과 책임이 중요해진 현실(Dardot and Laval, 2013)을 주택 구매의 과정에서 감각했을 것이다. ‘결정적인 모든 것은 다 내 몫’이고 ‘나를 지키는 것에는 이 정도 지식’이 필요하다는 발화는 이를 뒷받침한다.

[주택 매도와 아파트 매입의 경험]

대출받을 범주 안에서는 최대한 받은 거였기 때문에 집을 무조건 팔아야 됐어요. 집이 만약에 안 팔리면 어떻게 해? 그러면 남동생한테 팔죠 뭐. 절차가 복잡했어요. 남동생이 목돈을 엄청 가지고 있지는 않잖아요. 일부를 큰누나한테 빌리는 방식으로 해가지고 막 이러저러하게 자금을 다시 돌려주고... 집안이 한번 뺨 돌았죠. 온 식구

들이 이거를 해결하기 위해서. 나중에 법적으로 문제가 될 수가 있고 돈을 빌리는 것도 차용증도 필요하고. 이런 복잡한 문제들이 있더라고요. 그런 것들을 다 해결하는데 거의 한 6개월이 걸렸어요. 제가 그때 살이 빠졌을 거예요. 정말 너무 어렵더라고요.

그 이후로부터는 상황을 보는 눈이 좀 달라지긴 한 것 같아요. 약간 투기가 아니고 정말 투자에도 관심을 갖게 되는 거고. 그런 데 대해서 공부도 좀 하게 되는 거고. 그런 식의 시간들이 좀 있었죠. 그러면서 세상 공부를 한 거죠.

[어려웠던 부동산 거래 경험이 준 각성]

결정적인 모든 것은 다 내 몫이라는 게 되게 강하게 와닿았던 것 같아요. 제가 그때 정신이 번쩍 들었어요. 진짜로 나는 이제 누군가의 도움을 받을 수 있는 사람이라기 보다는 내가 도와줘야 되는 상황이구나. 부모님도 이제 나이가 드셨단 말이야. 그때에서야 비로소 알게 된 거고. 언니랑 이런 사람들도 있지만 어쨌든 다 지방에 살고 있고 그게 어느 정도 몇 천 만 원 단위에서는 일시적으로 도움을 줄 수 있지만. 그때 좀 제가 정신이 확 번쩍 들었어요. 내가 딱! 정신을 차리고 여기에서 잘 해결하고 문제없게 해야 된다.

[부동산 공부의 동기]

“아니 무슨 강의까지 듣냐.” 엄마가 그런 얘기를 막 해. 근데 “아니야. 요즘에 얼마나 공부를 열심히 하는 줄 알아 애들이?” 제가 그러다니까요. 진짜 공부를 좀 해볼까 싶어요. 왜냐하면 말한 것처럼 투기나 이런 개념보다는 나를 지키는 것에는 이 정도 지식. 법률적 지식도 있어야 되고 이 정도 지식이 있어야 되는구나라는 거를 제가 여기 오면서 알았죠. 사실 되게 뼈저리게 알았어요.

주택 구매 과정에서의 감각은 부동산 투자에 꾸준한 관심을 갖고, 부동산 관련 정책이나 가격의 변화를 눈여겨보는 실천으로 이어졌다. 동시에 가족과 친구에게 주택 구매에 관해 조언하는 등의 실천으로 나아가기도 하였다. ‘나를 지키는 것’으로서의 주택에 대한 감각은 ‘주택을 구매해야 40대가 그나마 조금

편안할 수 있다'는 조언, '혼자 사는 사람일수록 내 집이 있어야 한다'는 조언을 통해 공유되었다. 이와 같은 주택 구매 이후의 실천 속에서 과거의 주거 경험과 선택은 '그때 집을 샀더라면' 혹은 '그때 사서 인생이 달라졌다' 등의 말로 끊임 없이 상기되고 재평가된다.

[소유의 효과: 투자에 대한 관심]

저는 집을 사고팔면서 계기가 있었다고 생각하고요. 집주인이 돼 보니까 또 생각이 달라지네요. 여기서 여기로 넘어오면서 집을 사는 경험을 한 번 한 거잖아요. 뉴스를 보는 관점 자체가 이미 확 달라지고. 집의 가격이라는 것과 동네에 어떤 거라든가 이런 것들을 그때 처음으로 관심을 갖기 시작했어요. 부동산 정책이 바뀔 때마다 좀 유심히 보기 시작하고. 이 무렵에 부동산 유투버들이 되게 많이 늘어났던 시기였던 것 같아요. 그런 것들도 좀 주워듣고 했던 것 같아요. 당시에 마포의 아파트 가격이 한 6억 정도였던 것 같아요. 그래서 6억 정도를 모으면 다음에 아파트 갈 수 있는 거구나 이런 생각을 하긴 했었죠.

[동생과 후배에 충고하는 자신]

개(동생)가 막 비싼 차를 막 얘기를 하는 거예요. 지금 차를 살 때가 아니라고. 니가 지금 수입차가 웬 말이나. 정신을 제발 차리라고 말을 하게 되더라고요. 내가 너 5천만 원이 있다고 생각해 봐. 네가 5천만 원으로 차를 사는 것과 5천만 원으로 집을 사는 건 5년 후 니 인생이 달라질 수가 있어라고. 정신 차려. 차는 한 천만 원 정도에서 해결하고 4천만 원을 모아서 이거를 니 거를 만들어서 이걸 팔아서 다음에 뭘 하든지 그렇게 해야지 40대가 그나마 조금 편안할 수 있어. 너 계속 그렇게 살 거냐?

마흔 다 돼가는 후배가 얼마 전에 전화 왔는데. 임대주택에 살고 있는데. 개가 “제가 집을 어떻게 사요” 이런 얘기를 하더라고요. 그래서 내가 “너 집 살 수 있어 니가 왜 못 산다고 생각하냐”고. “너 얼마 있는데?” “이 정도 돈이면 이렇게 할 수 있는 것들이 있는데. 왜 니가 지레” 개도 여자애가 혼자고. “넌 그럴수록 오히려 더 집이 있어야 돼!”

이와 같은 주변 사람들과의 대화는 주거지를 평가하고 새로운 주거실천에 관심을 가지게 하는 동력이 된다. 참여자는 강남의 아파트촌이 좋은 주거 환경이라고 생각하지 않았으나, 주변 사람들은 '살아보면 다르다'고 이야기한다. 이러한 이야기들은 향후 주거선택에 대한 잠재적인 준거점을 형성한다.

[강남에 대한 정향]

왜 반포나 강남 이런 데 아파트촌들 외부에서 보면 그렇게 좋아 보이지는 않거든요. 솔직히 되게 답답해 보여요. 그런 주거 환경이 제가 선호하는 것 같지는 않아요. 근데 주변에서 그런 말씀하시는 분이 있어요. 강남에 안 살아봐서 그렇다고. 내가 안 살아봐서 거기에 좋은 점을 몰라서 그렇대요. 거기 들어가서 살면 못 나온다는 거예요. 그런 거 보면 뭐가 있긴 있나 봐요. 전세라도 한번 가서 살아봐야 되나 궁금하긴 하네요.

이처럼 주거실천을 둘러싼 정동 생성의 역동들은 투기적 주체성 정향의 절합에 복합적으로 작용했다. 그의 진술에는 불안정 주거와 갑작스러운 전세 주택에서의 내몰림, 거주하던 지역에 외국인이 많아져서 이사를 결심했던 경험, 일찍 부동산에 투자해서 안정적인 상황을 갖게 된 주변의 지인들 등에 대한 이야기가 포함되었다. 각 주거실천의 국면에 형성된 정동은 정향적으로 배열되는데, 이때 배열은 상호 영향을 미치며 정향적 배열을 강화한다.

2) 탈강남 주거실천 사례의 도시주의와 균열의 감각

위 사례의 설명은 주거실천의 경험을 투기적 주체성을 향한 일방향의 정향으로만 설명한 것이었다. 그러나 주거경험이 추동하는 주체성의 정향이 오로지 투기적 주체성만을 향하지는 않는다. 일반적으로 대다수의 인터뷰 참여자의 진술에서 그들이 주거실천의 순간에 복합적인 정동을 갖게 되며, 그로 인한 주체성의 변위가 반드시 하나의 결론만을 향하지 않는다는 점을 알 수 있는 실마리를 찾아볼 수 있다.

다음 예시할 사례(정영은-가명, 여성, 2023년 6월 인터뷰)는 앞선 사례와 마찬가지로 불안정 주거를 경험하였으며 그로 인한 피로감 때문에 대출을 포함, 부담 가능한 수준의 주택을 구입하였던 주거실천 경로를 가진 참여자의 이야기이다. 그러나 그는 앞선 사례와 다른 자기 해석과 탈투기적 주체성에 가까운 강남 이데올로기에 대한 반감을 보인다. 직장 선배의 조언의 효능과 투기적 성과를 인정하긴 하지만 본인은 그들과는 다른 주체성을 가졌다고 인지하며, 월세보다 큰 이자를 부담하지만 “10년 만의 평화”를 누리다는 만족감을 표현하고, 타인들의 투기적 실천과 대비하여 자신이 “대책 없다”는 인식을 가지고 있다. 대출에 대한 부담과 노후에 대한 불안감으로 여전히 불안정한 상태이긴 하지만, 투기적 주체성 생성 정향의 요소는 이 인터뷰 참여자에 있어서 동일한 효과를 가지지 않은 것이다.

아래의 발화는 불안정 주거의 경험이 주택 구매의 계기로 작용하는 과정을 보여준다. 원룸에서의 주거 경험과 집주인과의 갈등, 잦은 이사에 대한 피로감 등은 주택 구매를 선택하게 했다. 누적된 불안정 주거의 경험과 주택 구매 과정에서의 어려움은 이사 직후의 해방감으로 이어진다.

[고통스러운 주거의 경험]

원룸이었어요. 근데 그때도 이미 lh 조건이 너무 까다로우니까 웬만한 집주인은 다 안 해줬거든요. 그 와중에 한 명 한 집 해주는 데가 여기밖에 없어서 갔는데 문을 열면 바로 앞에 다른 건물의 창문이 있었어요. 그러니까 사실 열심히 이제 온 힘을 다해서 뛰면 건너갈 수 있어요. 대충 한 2m 돼 보였어요, 거리가. 그래서 창문을 열면 남의 인생이 보이니까 창문을 거의 열지 않았고. 전체적으로 어둡컴컴한 방을 살았죠... 제가 찾아봤던 것 같아요. 누가 알려주지 않았고. 그냥 검색을 하다가. 정부에서는 17만 원만 내면 돼요라고 광고를 했지만 집주인이 그렇게 냅두지는 않죠.

집주인과의 관계가 그렇게 좋지가 않아서 좀 고생을 했었어요. 처음에 들어왔는데 집 관리가 너무 안 돼 있더라고요. 그래서 나중에는 보일러도 고장 나고 세탁기도 상태가 좋지 않고 그래서 엄청 다뤘는데. 어쨌든 싸니까 그냥 버텼던 것 같아요.

[불안정 주거의 피로감과 주택 구입 결정]

내가 또 2년이 지나서 다른 데를 또 가려니까 머리가 너무 아픈 거예요. 이사를 그만하고 싶다는 생각도 들고. 특히나 기숙사 살면서 계속 이사를 했던 게 크게 피로감이 왔던 것 같아요. 고민을 하다가 그때 저희 엄마가 지나가는 말로 집 사는 게 좋지 않겠나라고 얘기를 했고, 또 저희 회사 선배들도 그냥 사는 게 좋지 않겠나라는 얘기를 했고. 아마 그분들은 투자의 목적에서 얘기를 하셨던 것 같은데 그냥 그게 저한테는 이사 싫다라는 그걸로 이제 그냥 들어왔던 거죠.

[대출의 부담, 계약 과정의 어려움]

현금은 부모님이 주신 돈과 저의 기존에 있었던 보증금과 저의 적금, 그런 걸 다 합쳐서 대충 한 그때 ... 잠시만요. 그때도 이 폰을 쓰고 있어서... 아 네 나와 있네요. 부모님이 4천만 원 보증금, 3천만 원 제 적금 그리고 신용대출 그리고 보금자리를 대출해서 이렇게 돈을 마련을 하고 그냥 다 꺼내서 썼어요.

0월에 계약을 하고 그 뒤 한 달 동안 이제 이 보금자리론 신청을 위해서 이리저리 뛰어다니고 막 은행 직원 붙잡고 진짜 나올 수 있는 거 맞아요? 안 나오는 거 아니에요? 신용대출 먼저 받아도 돼요? 막 이런 걸 물어보고 그러면서 이때는 되게 정신없이 살았거든요. 입주 때까지, 이 시절은 다시는 돌아가고 싶지 않아요. 부모님이 돈을 대주시긴 했지만 이 과정을 좀 더 알아보는 건 제가 해야 했고 심지어 이사 당일도 그냥 저 혼자 해서 공인중개사와 법무사 2명과 그리고 이삿짐센터 아저씨와 그리고 저.

[안정된 주거의 평화]

지금 드디어 뭐가 거의 10년 만에 얻은 평화 같거든요. 이사 당일 날에 이삿짐센터 그냥 반포장을 했었거든요. 그냥 짐만 던져놓고 가시잖아요. 일단 서둘러 보낸 다음에 그냥 올렸어요. 이제 그냥 짐만 풀면 되니까.

그러나 이 사례에서 자가 소유의 경험은 부동산 투자에 대한 꾸준한 관심으로 이어지지 않는다. 주택 구매 이후 그가 느끼는 감각은 파편적이다. 안정된

주거 이후의 평화가 지배적일 것이라고 기대했으나, 이는 곧 반감되고 부동산 투자에 관한 조언에는 거부감과 반발심을 느낀다. 가끔 불안감을 느끼지만 별 다른 실천은 하지 않을 것을 알고 있다. 이러한 정동은 단순히 구매한 주택의 가격이 오르지 않아서는 아닐 것이다. 논리적으로 잘 설명되지 않는 이 같은 정동은 정렬된 정동 안에서 탈구되고 소외되는 균열이라고 볼 수 있다.

[반감된 주택 소유의 의미]

그때 잠깐 저 구매한 직후에 잠깐 뛰었다가 그냥 거의 끝물이었던 거죠. 집값 상승의 끝물이었다가 지금 다시 제가 구입했을 때 그 가격이 돌아왔거든요. 그러니까 저는 조금 더 넓은 평수의 집을 사기 위해서 매달 이자를 한 130만 원가량 내는 거죠. 그러면 이게 절대 레버리지고 뭐고, 그런 게 다가오지 않고, 그냥 저를 학생 때와 다름 없는 삶을 살게 만드는 그 빚 정도. 근데 약간 좀 더 집이 넓은 그 정도.

[투기적 주체성으로부터 탈구]

선배가 극구 말렸죠. 투자적 가치에서 좋지 않다. 그 유명한 OO단지를 가라라고 했지만 제 예산은 절대 안 됐고 그다음에 거기는 돈이 없어서 안 돼요. 했더니 그러면 OO단지를 가라 그제 FF에 붙어 있는 아파트고 근데 거기도 돈이 안 되는 거예요. 그래서 투자가 중요한가?라는 생각이 들어서 일단 나는 살 집을 구해야겠으니까 되는 선에서 하겠다라고, 하고 그냥 여기를 고른 거였어요.

[투기적 주체성에 대한 반감]

부동산이 아니더라도 주식이든 뭐든 다 똑같은데 그런 식으로 자산 축적을 인생의 목적으로 삼으신 분들은 사회의 주된 가치관이랑도 합의를 하잖아요. 사회가 권장하는 가치관을 갖고 계신 분이어서 너무 과한 자기 확신을 갖고 계시거든요. 그래서 싫어요. 그냥 열심히 사시는 건 알겠는데 그걸 따르지 않으면 인생을 잘못 살고 있는 거고 뒤처지는 거고 너희들 나중에 몇 십 년 후에 어찌저찌고 얘기를 하시면... 반감이 들어요.

[타인과 대비되는 자신에 대한 불안감]

그런 선배들의 이야기를 들으면 약간 불안할 때는 있어요. 그분들이 어쨌든 열심히 팔아서 뛰어가면서 얻은 정보고 어느 정도 소기의 성과도 내고 있으니까 저게 맞는 걸까라는 생각이 들어서 불안해하지만 그냥 저의 성향들이 그냥 돌아오게 되더라고요.

그냥 오히려 피해요. 그걸 보면 제가 하지도 않을 거면서 불안해하는 걸 알기 때문에 오히려 뭔가 주류에 따라가지 않음으로써 생기는 그 불안감이 있잖아요. 그런 거 생길 거라는 거 아니까 피해요. 가끔씩은 제가 좀 대책 없다고 느낄 때도 있어요. 마음 속에 그냥 대책 없이 월급이나 받고 60 이후에 어떻게 하냐고.

위 참여자의 일상생활에 대한 진술은 현재 거주하는 주택과 거주지에 대해 객관적인 시각에서의 평가방식을 취하지 않고, 자신이 주변의 산책길을 어떻게 활용하고, 불편한 대중교통에 어떻게 적응하는지를 표현한다. 즉 정동적 대상으로 자신의 집과 주거지가 다른 사람들의 비교평가 언어로 표현되지 않으며 자기 자신의 관점을 가진 표현으로 회귀한다. 이 점은 앞서 투기적 주체성 정향의 사례와 대비되는 부분이다. 앞서 살펴본 투기적 주체성의 언어는 대부분 타인도 동의할 만한 논리적이고 객관화된 시각과 표현을 취한다. 그렇지만 이 인터뷰 참여자에게 있어서 그러한 주거실천을 설명하는 객관화의 표현은 의미를 갖지 못하고 흐트러진다.

탈투기적 주체성이 비슷한 다음 사례의 은소형 씨(가명, 여성, 2023년 8월 인터뷰)는 서울 강남, 분당, 일산 등의 오피스텔 거주와 반복되는 단기 해외 체류 등을 거주경험을 배경으로 HH시의 오피스텔로 이주하였다. 그에게 오피스텔은 여성 거주지로서의 '안전'과 잦은 이사를 손쉽게 하는 빌트인 가전과 주차 편의성을 지닌 '편리함'의 대상이다. 직업적 업무를 찾아 다른 도시로 훌쩍분하게 이주할 수 있는 그에게 주택은 어떤 다른 도시를 가더라도 똑같은 조건을 확보할 수 있고, 전세가 아닌 월세의 방식으로 비용의 부담은 크지 않아야 하는, 어디를 가더라도 불변의 조건인 안전과 편리함이 갖추어진 정동적 신체로 표현된다.

[이데올로기적 위계가 제거된 동일한 주거지]

주거공간을 알아봐야 된다. 내가 그렇게 말했을 때 동생이 CC동 쪽을 한번 가보라고 해서 차를 타고 그쪽으로 들어오는데, 판교를 스푼으로 떠놓은 것 같은 느낌이 너무 드는 거예요. 특이한 경험을 했어요. 그래서 이 정도면 낫설지 않겠다.

굉장히... 그냥 사람 중심적이지가 않잖아요. 사람 중심적이지 않고 건물 중심적이잖아요. 그리고 거기에 사람들은 부속품처럼 걸어가는 거... 드라마 세트장 같은 그런 느낌. 제가 처음 분당 판교를 봤을 때 느꼈던.

[주거실천의 독립적 주체성]

부모님이 보증금, 월세에 대한 지원은 있었지만, 단 한 번도 (간섭하지 않았어요. —연구자 주) 주거를 선택하는 것은 제가 독립적으로 가고 싶은 동네, 혹은 내가 살고 싶은 곳, 이런 곳들을 결정했던 것 같아요.

그는 HH에서 판교와 분당에서의 경우와 똑같은, “판교를 스푼으로 떠놓은 것 같은 느낌”으로 “낫설지 않”기 때문에 자신이 거주할 만한 주거지라고 판단했다. “노동의 형태에 맞춰서 주거를 선택하고 잠시 지내는 것뿐인” 자신은 어머니에게 “정착하지 않으려는 사람”으로 읽힌다. 월세보다 ‘전세가 낫다’라고 조언하는 지인들의 권유가 자신의 주거실천에 적합하지 않다고 판단한다. 연예인 가십과 “돈 이야기”로 사람에 대한 비교평가에 치중하는 고향 친구들과의 대화가 “무의미”하다고 말하는 그는, 엄마로부터 “다들 그러고 살아”라는 편견을 듣는다.

그의 주거지 탐색은 타인들이 인정하는 대문자 강남 지향의 이데올로기적 가치에 정향되지 않으며, 위계적인 위치성과 지역적 맥락이 제거된다. 그에게 HH시의 오피스텔과 분당의 오피스텔은 다를 이유가 없는 동일한 가치의 주거실천이다. 거주지의 지역적 맥락성이나 앞서 ‘소문자 강남’의 정동적 기반인 지역사회와 이웃이 갖는 의미 또한 희석되어 그는 거주지 중심의 헤게모니적 구

성체에 연결되지 않는다.

그에게 부모는 확장된 주거실천의 신체가 아니며 1인 가구인 자신만이 주거실천의 단위 주체이다. 이 점은 개인주의적 성향에 의한 주거실천의 사례로 이해될 수 있는 여지가 있으나,⁵⁾ ‘개인주의’로 해석하는 것 자체도 주거실천의 단위 주체로서 가족이라는 개념이 절대적인 것이 아니라는 점을 의미한다. 이런 경우 앞서 확장된 신체로서 언급했던 가족 개념은 개인의 실천에 따라 주거실천의 단위라는 전제가 흔들릴 수 있으며 그럼으로써 균열의 발원지가 될 수 있다.

그의 일상은 주택이나 거주지 인근에서 구성되지 않는다. 서울과 분당에서 그는 강남과 강북, 분당과 서울의 곳곳을 오가면서 생각하고 걸어 다니며 도시 전체를 일상적으로 사용했다. 대신 그에게 오피스텔은 애착 소파를 보관하는 잠만 자는 곳이며, 글을 쓰는 “작업실”이다. 언제나 이동이 수월한 월세 대신 주변의 지인들이 권유하는 전세는 그에게 이동을 어렵게 하는 마찰로 경험된다. 같은 맥락에서 주택의 소유는 그에게 큰 부담이다.

[서울에서 일상의 도시적 구성: 걷기]

서울에 있었다면 저는 분명히 서점을 갔거나 아니면 그 주변에 뭐 인근에 있는 제가 흥미롭다고 생각하는 그런 가게들을 가거나, 분당에 있을 때는 이제 거기에 AK플라자나 이제 백화점에 가서 빵을 산다든지 이런 약간의 루틴이 있었기도 했거든요. 그런 루틴이 있고 좀 움직일 곳이 있었어요. 친구를 만나러 갈 때도...

강남에서 했던 거는... 그냥 커피 마시고... 커피 마시면서 좀 정리가 안 됐던 것들을 계획한다든지 원고 마감을 한다든지 근데... 항상 그때는 원고 마감에 시달렸기 때문에 늘 매일매일 마감해야 될 것들이 있었기 때문에 어디든지 가가지고 노트북을 꺼서 일을 할 수 있으면 그냥 거기가 편한 곳이었어요.

5) 이 참여자는 ‘면’ 장래에 주거를 함께하게 될 연인과 주거지에 대해 각자의 선호를 설명하며 접합지점을 탐색하는 기회를 나누고 있다.

그러니까 주로 저는 다니던 곳이 그때 분당에 있을 때도 교보문고. 그리고 왜 많이 걸어 다녔었지? 어디를 항상 걷는 길이 있었어요. 걷는... 근데 그거는 딱히 이렇게 볼 게 있거나 그런 건 아니었고 그냥 항상 루틴으로 좀 이렇게 걸어서. 서점에 한 번 갔다가 여러 가지 책을 구매하지 않아도 보고. 좋아하는 커피를 마시다가 좀 일을 할 거 정리를 하기도 하고 이렇게 하는 시간들이 있었는데 지금은 HH는 그럴 곳을 찾지를 못하는 건지. 그래서 제가 요즘에 HH에 있는 사람들에게 묻고 다니는 게 하나 있는데 일과가 끝나면 도대체 뭐 하나?

이상에서 예시한 두 사례는 투기적 주체성으로의 정향이 되지 않았던 탈구적 주거실천의 주체성으로서 주체성 생성의 차이를 해석할 수 있는 실마리를 제공한다. 두 사례의 인터뷰 참여자 모두 객관적으로 표현된 타인들의 기준에 대해 동의하지 않은 자신을 서술한다. 그들은 공통적으로 타인들이 일반적으로 공유하는 공간 감각, 즉 주거와 주택, 도시에 대한 타인의 경험 감각과는 다른 감각을 언급한다. 투기적 정향의 주체가 주거지에 대한 상대적 평가를 언급하는 서사가 '자신'이 아니라 전지적이고 객관적인 가상의 주체를 전제로 한다는 점은 이들의 서사가 취한 관점과 대비된다. 따라서 투기적 정향으로부터의 탈구란 이들의 주거실천을 이끄는 정동 생성의 배열이 앞서 다른 사례들에서 볼 수 있었던 투기적 주체성 생성의 그것과 다르기 때문으로 이해할 수 있다.

3) 균열의 징후

인터뷰 참여자들의 주거경험에서 투기적 주체성이 발현되지 않았던 경우는, 앞 절에서 살펴본 투기적 정향으로부터 탈구되었던 사례와 다음에 살펴볼 강남 이데올로기에 대한 반감을 예시로 들 수 있다. 아래 인용한 진술에서 강남은 비싸고 불편한 곳으로 나타난다. 그것은 이미지로서의 강남이 아니라 구체적인 강남을 지시하며, 경험된 강남에 대해 신체적인 감각의 차원에서 가치가 더 높은 자신의 주거지에 대비하는 방식으로 강남의 실체적 속성을 평가한다.

[오래된 신도시의 편안함]

저는 사람들에게 그냥 GG로 와라는 소리를 많이 하거든요. 조카애들도 서울에서 힘들게 아등바등하고 있는데, 여기 오면 좀 더 편안한 환경에서 살 수 있을 것 같애. 서울은 집값이 너무 비싸잖아요. 꾀만한 데다가 비싸게 들어가서. 그 금액이면 여기 와서 아파트에서 살 수 있는데 너 방 하나 가지고 살고 이렇게 하는 경우 너무 아닌 것 같다고 했는데 그래도 어떻게, 직장에서 가까운 데로 해줘야 되니까 했는데 제가 생각할 때는 여기가 제일 안정적이예요.

교통도 편리하고, 쇼핑할 것도 다 걸어서 가능해요. 저는 지금 살고 있는 데서는 운전 안 하거든요. 걸어서 다닐 수 있는 곳에 모든 편의시설이 다 돼 있어요. 공원도 그렇고.

공원이 많잖아요. GG 공원이 되게 잘 돼 있고 호수공원까지도 걸어서 10분이면 걸어갈 수도 있고, 주변에 백화점 큰 쇼핑몰이 여기 5개가 넘어요. 걸어갈 수 있는 데가. 그러니까 생활하기에는 사실 너무 편해요. 문 열고 나오면 바로 쇼핑이 가능해요. 근데 서울에서는 사실 이걸 쉽지 않거든요.

(한영신-가명, 여성, 2023년 7월 인터뷰)

물론, 이러한 평가는 강남에서의 주거실천의 상징적 가치와 투기적 효용이 이 진술의 주체에게 별 의미가 없다는 조건에서 성립한다. 그러나 그 제한적인 전제에도 불구하고 이러한 주체적 평가가 강남 이데올로기에 잠재된 균열을 가시적으로 드러낼 수 있다는 사실은 중요하다. 왜냐하면, 생활환경 측면에서 이미 많은 신도시가 위 진술대로 강남을 뛰어넘고 있기 때문이다. 특히 인터뷰에 참여한 일산 거주자들 대다수가 강남이 가진 상대적 우월성을 형식적으로는 인정하지만, 생활환경에 대한 평가에서는 분명히 그 위치가 역전된다. 서울과 강남이 구체적인 생활공간으로 의미화되지 않는 진주 거주자들에게도 강남은 필요할 때 KTX를 타고 가서 '즐기면 되는' 대상일 뿐이다.

즉, 주거실천의 정동은 언제나 강남 정향으로만 흐르지는 않는다. 탈강남 정향은 이데올로기적 강남이 숨기고 있는 구체적 실체가 노출될 때마다 자극될 것이며, 투기적 정향으로부터 탈구하는 주체에게는 강남의 이데올로기적 색채가 짙어질수록 피로와 반감의 대상으로 기피될 것이다. 이러한 상황을 강남 이데올로기에 잠재된 균열의 지점이라 할 수 있다면, 다른 도시주의의 예시적 경험들이 늘어나는 것은 그 균열이 선명하게 가시화되고 지배적 주거 이데올로기로부터의 단절과 분기를 이끌어 낼 수 있는 가능성을 높일 것이다.

6. 맺음말

이 글은 신도시 거주자들의 주거경험에 대한 해석을 통해 강남 이데올로기의 실천적 에너지로 작동하는 '투기적 주체성'이 일상의 주거실천에서 생성되고 정향되는 원리를 살펴보았다. 강남식 도시주의를 복제하는 강남 이데올로기의 지배적 능력은 다른 강남식 주거지에서의 주거실천 과정에서 구체적 경험을 동반하는 정동의 작동을 통해 생성된다고 할 수 있다. 그것은 주거경험의 신체성이 생성하는 정동의 작동으로서, 신도시 거주자의 자기서사에서 드러나는 신체성은 강남식 도시주의를 이데올로기적으로 추동하는 정향의 동력이면서 동시에 탈구적 정향의 가능성을 내포한 것이기도 했다.

구체적으로 주거경험의 자기서사 해석을 통해 드러났던 몇 가지 사실을 복기해 보면 다음과 같다. 첫째, 주거경험을 정동적 의미를 생성하는 주요한 영역들로서, 가족, 일상, 과거의 주거경험, 이웃과 지역사회, 강남 이데올로기, 그리고 이들의 관계적 엮임에 의해 생성하는 투기적 주체성 등에 대해 그 구체적인 의미와 내용을 살펴보았다. 둘째, 각각의 영역에 대한 경험적 서사에서 발견한 것은 주거경험이 개인적인 것이 아니라, 배우자와 자녀, 부모, 지인들을 포함하고 더 나아가 개인적 사고가 없는 얼굴 없는 이웃과 지역사회까지로 확장되는 집합적인 것이라는 사실이다. 주거경험이 의미를 가진다는 것은 고립된 개인

으로서가 아니라 자신의 일상을 직간접적으로 함께 구성하는 관계적 역할을 전제로 한 것이다.

셋째, 모든 주거 실천의 정동적 경험은 신체적 감각을 통하여 발생한다. 신체는 개인의 몸을 넘어서 사물과 그로 인해 매개되는 물리적 장소로까지 확장된다. 따라서 주거경험은 그러한 관계적 신체에서 분리된 단위로서 한 사람의 개인, 몇 제곱미터의 면적을 가진 한 채의 주택상품과 같은 분절적 개념으로 충분히 파악될 수 없다. 넷째, 몇 사례의 주거실천에서 투기적 정향으로부터 탈구적 가능성을 찾아보았다. 다만 그것은 투기적 정향의 지배적 구도를 전도할 수 있을 만큼 강한 정동적 전염을 보이는 것은 아니다. 오히려 예시된 사례는 지배적인 투기적 정동의 장에서 자기 자신을 감정적으로 분리하거나 투기적 주체성 생성의 정동적 배열로 변위되는 것을 기피하는 수세적이고 방어적인 대응을 보여준다.⁶⁾ 그럼에도 불구하고 그러한 방어적 대응이 역으로 시사하는 바는 투기적 정향의 주체성 생성의 장에 성찰적 자기인식과 함께 잠재된 반감과 마찰적 정동의 작용이다.

마지막으로, 주거경험에 대한 이 연구의 분석이 절대적으로 타당한 것은 아닐 수 있으며, 다른 결과를 얻는 분석도 얼마든지 열려 있다는 점을 언급한다. 주거경험에 대한 자기서사에 대한 질적분석 과정은 해석을 수행하는 연구자 자신의 사고 자체가 분석 도구인 것이므로, 다른 연구자가 수행하는 분석의 결과는 이 연구의 그것과 다를 수 있다. 즉 <그림 1>에서 보였던 '아틀라스'의 다양한 수정이 가능할 것이다.

다만, 이러한 접근에 대해 정동적 분석의 방법론으로서 유용성을 함께 언급하고자 한다. 주거경험의 정동적 관점의 해석은 욕망과 대상이 되는 사물 사이의 관계적 역할에 대한 현상적 해석을 통해, 주택과 주거지에 투사되는 다양한 욕망의 실천적 의미를 알아볼 수 있는 단서를 제공한다. 이 점은 정동적 접근법

6) 예를 들어, 정영은(가명) 씨가 “나는 살 집을 구해야겠으니까 되는 선에서 하겠다”고 결정하고 자신은 “당분간 결혼 생각이 없”다고 밝힌 부분.

이 이해를 위한 해석론을 넘어, 대항 정동을 생성하려는 기획의 방법론으로 활용될 수 있다는 점도 포함한다. 새로운 신체적 정동을 예시하는 주거실천의 기획을 통해, 투기적 도시화에서 벗어날 수 있도록 욕망을 재정향하는 새로운 관계적 역임의 배열과 대안적 욕망의 신체를 고안하는 수단으로서 활용될 수 있을 것이다.

원고접수일: 2023.12.07.

1차심사완료일: 2023.12.11.

1차수정완료일: 2023.12.20.

게재확정일: 2023.12.20.

최종원고접수일: 2023.12.28.

Abstract

**Gangnam Ideology in housing practices of newtown dwellers:
A Report about hegemonic urbanism in Korea and its dismantling fractions**

Hanbyul Shim · Jinyoung Jung · Jiseok Moon

Through the autoethnography of residential experiences and self-perceptions of residents of new towns in South Korea, this study examines the affection of Gangnam urbanism that dominates their residential practices and its fractions. In the historical process of Korean urbanization, Gangnam urbanism was developed as the complex consequence of the ideological structuring of the policy planning for the middle-class residential model conceived in the 1960s and 1970s, the housing supply system focusing on the construction of apartment complexes and new towns, and the collective housing practices of citizens in the field of speculative urbanization that expanded in parallel. The reason for focusing on residential experience as a research object is that residential practice as a 'bodily' sensation and performance is an affective force that amplifies and reproduces the ideological structure that presupposes Gangnam as an ideal residential space model. By analyzing the autoethnographic narratives of 33 in-depth interviews, this study reveals how the process of housing practice reorients individuals as speculative subjects, the affective mechanisms that orient individuals as speculative subjects, and identify the limits and the possibility of fractures in the dominant Gangnam urbanism that exist behind speculative subjectivity in their statements.

Keywords: Gangnam, urbanization, affection, housing, speculation

참고문헌

- 강예린. 2000. 「중산층 교외주거지의 사회공간적 특성: 분당신도시의 주부정체성을 중심으로」. 서울대학교 석사학위논문.
- 강준만. 2006. 『강남, 낯선 대한민국의 자화상』. 서울: 인물과사상사.
- 경기도시공사. 2016. 「광고백서」.
- 국토연구원. 2006. 「공공기관 지방이전 및 혁신도시 건설백서 연구」.
- 권용찬. 2013. 「대량생산과 공용화로 본 한국 근대 집합주택의 전개」. 서울대학교 박사학위논문.
- 김명수. 2020. 『내 집에 갇힌 사회: 생존과 투기 사이에서』. 창비. DOI: <https://doi.org/10.978.89364/86587>
- 김백영. 2017. 「강남 개발과 올림픽 효과: 1970~80년대 잠실 올림픽타운 조성사업을 중심으로」. 《도시연구》, 제17호, 67~101쪽. DOI: 10.22345/kjuh.2017.4.17.67
- 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
- 김숙진. 2016. 「아상블라주의 개념과 지리학적 함의」. 《대한지리학회지》, 제51권 3호, 311~326쪽. UCI: G704-000550.2016.51.3.003
- 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
- 김준우·안영진. 2010. 「성장기구로서 인천 송도 경제자유지구의 개발 특성」. 《국토지리학회지》, 제44권 1호, 77~92쪽. UCI: G704-001284.2010.44.1.007
- 김철수·신광문·이재수. 2022. 국제학교가 인근지역 아파트 매매가격에 미치는 영향: 인천 송도국제 학교 사례. 《국토연구》, 제112권 3호, 91~109쪽. DOI: 10.21447/jusre.2023.14.1.175
- 대한주택공사. 1989. 「상계신시가지 개발사 1: 계획편」.
- 박배균·장진범. 2016. 「'강남 만들기', '강남 따라 하기'와 한국의 도시 이데올로기」. 《한국지역지리학회지》, 제22권 2호, 287~306쪽. UCI: G704-000607.2016.22.2.009
- 박인석. 2013. 『아파트 한국사회: 단지 공화국에 갇힌 도시와 일상』. 현암사. DOI: <https://doi.org/10.978.89323/16703>
- 박지혁·황진태. 2017. 「수성구는 어떻게 '대구의 강남'이 되었나?」 《지역사회학》, 제18권 1호, 43~77쪽. UCI: G704-SER000008755.2017.18.1.004
- 배선혜. 2020. 「대규모 주거지 개발 수단으로서 '아파트지구' 특성 연구: 영동아파트지구종합개발 기본계획을 중심으로」. 서울대학교 박사학위논문.
- 백일순·김주락·이승원. 2023. 「도시 구성체로서의 학군」. 《공간과 사회》, 제33권 2호, 132~183쪽. DOI: 10.19097/kaser.2023.33.2.132
- 손중호. 2002. 「수도권 신도시 개발정책에 관한 연구」. 《현대사회와 행정》, 제12권 1호, 99~117쪽.

- 신진숙. 2019. 「조선산업을 통해 본 산업도시의 정동 정치」. 《대한지리학회지》, 제54권 2호, 177~198쪽.
- 신진숙. 2021. 「도시 글쓰기를 통해 본 강남의 정동(情動)적 경관과 아상블라주」. 《문화역사지리》, 제33권 2호, 69~88쪽. DOI: 10.29349/JCHG.2021.33.2.69
- 심한별. 2020. 「사교육과 한국 중산층 주거지 근린의 구성」. 《공간과 사회》, 제30권 1호, 356~400쪽. DOI: 10.19097/kaser.2020.30.1.356
- 여흥구. 1990. 「도시계획 측면에서 본 상계신시가지 개발」. 《건축사》, 제9호, 42~47쪽.
- 윤은정·정인하. 2009. 「강남의 도시공간형성과 1960년대 도시계획 상황에 대한 연구」. 《대한건축학회 논문집 - 계획계》, 제25권 5호, 231~238쪽.
- 이동현·이향아. 2011. 「강남의 심상규모와 경계짓기의 논리」. 《서울학연구》, 제42호, 123~171쪽.
- 이세형. 2018. 「기업 임직원 봉사활동 활성화 경험에 관한 질적연구」. 《GRI 연구논총》, 제20권 2호, 257~259쪽.
- 이영민. 2006. 「서울 강남의 사회적 구성과 정체성의 정치: 매스미디어를 통한 외부적 범주화를 중심으로」. 《한국도시지리학회지》, 제9권 1호, 1~14쪽.
- 이은애. 2010. 「〈기획논문-강북이란 무엇인가〉 뉴 미디어를 통해 본 강북-강남 '지역성'답론에 대한 비교 분석: [내일신문]을 중심으로」. 《인문과학연구》, 제14권, 11~33쪽.
- 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>
- 장세훈. 2017. 「중산층 프로젝트로서 '분당 만들기」. 《지역사회학》, 제18권 1호, 5~42쪽. UCI: G704-SER000008755.2017.18.1.005
- 전강수. 2012. 「1970년대 박정희 정권의 강남개발」. 《역사문제연구》, 제28권, 9~38쪽. UCI: G704-SER000010608.2012.16.2.011
- 전봉관. 2019. 「주거의 투기화, 투기의 여성화: 1970~1980년대 한국 서사에 나타난 북부인의 형상화 양상 연구」. 《대중서사연구》, 제25권 4호, 321~359쪽. DOI: 10.18856/jpn.2019.25.4.011
- 전상인. 2009. 『아파트에 미치다: 현대 한국의 주거 사회학』. 이숲. DOI: <https://doi.org/10.978.89961252/28>
- 정현목. 2015. 「가치 있는 아파트 만들기: 수도권 대단지의 사례를 통해 본 아파트 공동체의 사회문화적 함의」. 서울대학교 박사학위논문.
- 조용덕·김재태. 2017. 「수도권 1기 신도시 아파트 가격변동 특성에 관한 시계열적 연구: 분당신도시와 일산신도시의 아파트 매매시장과 경매시장을 중심으로」. 《주거환경》, 제15권 1호, 79~95쪽. DOI: 10.22313/reik.2017.15.1.79
- 줄레조, 발레리. 2007. 『아파트 공화국: 프랑스 지리학자가 본 한국의 아파트』. 길혜연 옮김. 후마니타스. DOI: <https://doi.org/10.978.8990106/322>

- 지주형. 2016. 「강남 개발과 강남적 도시성의 형성: 반공 권위주의 발전국가의 공간선택성을 중심으로」. 《한국지역지리학회지》, 제22권 2호, 307~330쪽. UCI: G704-000607.2016.22.2.011
- 최시현. 2020. 「한국 중산층 여성의 주택실천과 ‘투기화된 삶」. 연세대학교 박사학위논문.
 _____. 2021a. 「주택 담보 정동경제」. 《문화과학》, 통권106호, 59~75쪽.
 _____. 2021b. 「주택장(housing field)의 정치경제학」. 《공간과사회》, 제31권 3호, 8~47쪽.
 DOI: 10.19097/kaser.2021.31.3.8
- 최철웅. 2020. 「일상의 금융화와 투기적 삶의 역설」. 《한국융합인문학》, 제8권 3호, 181~209쪽.
 DOI: <http://dx.doi.org/10.14729/converging.k.2020.8.3.181>
- 홍두승. 2005. 『한국의 중산층』. 서울대학교출판부.
- 홍지수. 2022. 「강남 지역의 담론적 재현과 정체성 변환: 토픽 모델링을 활용한 신문 기사 분석을 중심으로, 1990~2021」. 《한국도시지리학회지》, 제25권 2호, 115~135쪽. DOI: <http://dx.doi.org/10.21189/JKUGS.25.2.8>
- 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. and 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>
- 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>
- Dardot, Pierre and Christian Laval. 2013. *The New Way of the World: On Neoliberal Society*. London: Verso.
- Gibson-Graham, J. 1996. *The End of Capitalism (as We Knew It): A Feminist Critique of Political Economy*. Cambridge, Mass: Blackwell Publishers
- Lefebvre, H. 2003. *The urban revolution*. Minneapolis: U of Minnesota Press.
- Lloyd, Moya. 1999. "The Body." in Ashe Fidelman et al.(eds.). *Contemporary Social and Political Theory*. Buckingham: Open University Press. pp.111~130.
- Massumi, Brian. 1995. "The Autonomy of Affect." *Cultural Critique*, Vol.31, pp.83~109. DOI: <https://doi.org/10.2307/1354446>
- Thrift, N. 2004. "Intensities of Feeling: Towards a Spatial Politics of Affect." *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, Vol.86, No.1, pp.57~78. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2004.00154.x>
- Wachsmuth, D. 2014. "City as ideology: Reconciling the explosion of the city form with

the tenacity of the city concept.” *Environment and Planning D: Society and Space*, Vol.32, No.1, pp.75~90. DOI: <https://doi.org/10.1068/d21911>

웹 자료

경남개발공사. 경남진주혁신도시 개발사업. <https://www.gndc.co.kr/>

경상남도 홈페이지. 경남혁신도시. <https://www.gyeongnam.go.kr/>

국토교통부 홈페이지. 제 1, 2기 신도시 건설안내. <https://www.molit.go.kr/>

서울정책아카이브. 택지개발사업. <https://seoulsolution.kr/>

인천경제자유구역청 홈페이지. 송도국제도시. <https://www.ifez.go.kr/>