

특집 여성주의 공간론의 지평 확장: 다양한 여성주의 '공간'의 이야기들

주택장(housing field)의 정치경제학

도시중산층의 젠더화된 투기아비투스*

The Political Economics of Gendered Urban Housing Field in
South Korea

최시현**

부동산 투기는 도시 사회 불평등 유발 요인이다. 이 연구는 부동산 투기장에서 주택실천으로 자본이익을 추구하는 한국 도시 중산층의 독특한 가치 체계가 구축되어 온 문화적 구조를 논의한다. 서울권 지역 자가 소유 경험이 있는 도시 중산층 여성 10명의 주거경험을 중심으로 생애사적 심층 면접을 실시하여 자료를 수집했다. 도시중산층 가족에서 여성들의 투기적 주택실천은 부동산 자산의 축적을 통해 자가소유를 상징으로 하는 중산층 가족의 계급성을 구축하고 가족주의에 이바지하는 가치 있는 일로 여겨져 왔다. 한국 사회의 가부장적 가족주의와 젠더 규범은 투기아비투스를 경제적 합리성뿐만 아니라 가치 있는 일로 만드는 문화적 배경으로 기능한다. 지대 수익과 시세 차익을 추구하는 중산층의 투기아비투스는 자가소유 이후에도 끊임없이 이동하는 불안정성을 특징으로 하는 독특한 계급성을 형성하며 이는 중산층의 보수적 계급연대를 강화하는 정치적 효과를 갖는다.

주요어: 장이론, 아비투스, 중산층 여성, 주택실천, 부동산

* 이 글은 필자의 박사학위논문 일부를 수정, 보완하여 작성한 것임을 밝힌다. 논문의 완결에 도움을 주신 심사위원 세분께 감사를 전한다.

** 연세대학교 국학연구원 학술연구교수(sihyunc@gmail.com).

1. 서론

이 글은 부르디외의 장(field)이론과 아비투스(habitus) 개념을 활용하여 현대 한국 도시중산층의 주택 소유 욕망과 실천, 그에 따른 주거 이력 형성의 정치경제학을 밝히고 이것이 계급정치와 젠더의 복합적 효과임을 주장한다. 구체적으로 한국 도시중산층가족의 계급 전략으로써 투기 아비투스를 개념화하고 이를 중심으로 주택장의 이론화를 시도한다. 한국 중산층의 주택장에서 가정경제를 담당하도록 구성된 여성의 역할과 투기 아비투스는 이 장의 성격, 나아가 중산층의 성격을 규정하는 힘을 갖고 있다는 점을 이 글에서는 강조하고자 한다. 그리고 이를 통해 투기적 감각의 축적이 도시 중산층의 관습적 태도로 구성되고 광범위한 주택 투기장과 보수적 중산층이라는 정치적 계급화로 이어져 왔음을 밝히는 것을 목적으로 한다.

‘부’에 대한 관심은 오랫동안 있었지만, 부동산-재테크는 최근 들어 급격히 관심의 비중이 높아진 분야다. 이미 1990년대부터 이에 관련된 책들이 꾸준히 팔리기 시작하여 ‘부동산’, ‘재테크’라는 이름으로 묶이는 책들이 인기도서가 된 지는 오래다. 대중의 부동산-재테크에 관한 관심은 서가뿐만 아니라 각종 공중파와 케이블 TV 채널, 나아가 유튜브에서도 확인된다. ‘부동산’, ‘재테크’의 기술과 전략을 알려주는 프로그램들이 정기적으로 방송되고 있을뿐더러 구체적인 매물이 부동산 전문가의 진단을 받아 방송 안에서 실시간 거래되기도 하는 등 부동산을 투자 관점에서 이해하고 매매를 통해 지대를 소유하려는 욕망과 실천은 일상화되었다고 해도 과언이 아니다. 심지어 공중파 TV 예능 프로그램에서도 특정 지역, 집의 형태에 따른 시세까지 구체적으로 공개되는 것을 보면, 도시민 모두가 ‘좋은 집 구하기’와 지대소득에 열중해 있는 것처럼 느껴진다.

도시주거에 관한 기존 연구들은 불평등의 요인으로서 부동산-투기 문

제를 분명히 지적하고 이를 사회문제로 담론화해 왔다. 중산층의 계층화 과정으로 자산소유권에 주목한 연구(김명수, 2019)나, 소득계층에 따른 주거 불평등을 분석해 저소득층일수록 높은 주거비를 부담하고 있음을 분석한 연구(김경휘·김선미, 2010), 그리고 향후 계급 격차가 주택문제로 인해 강화될 것을 비판한 연구(신진욱·이은지, 2012)가 대표적이다. 급격한 도시화 과정에서 주택공급의 확대 이래 자가점유 가구 사이에 새로운 주거계층문제가 심화하여 온 것을 지적하며 분배 정의를 강조한 연구(장세훈, 2008)와 함께 뉴타운 정책과 같은 부동산을 이용한 경기 부양 사례를 통해 자산 양극화 문제를 ‘욕망의 정치’로 비판한 연구(변창흠, 2008)도 주요 연구 사례다. 또한, 수도권 거주 청년들이 하위 주거트랙에 거주하게 되는 사회경제적 조건을 탐색한 연구(정민우·이나영, 2011)가 있고, 한국의 주거불안계급을 이루고 있는 청년 가구에 대한 연구(박미선, 2017; 박애리·심미승·박지현, 2017)와 주거불안을 조성하는 젠더의 영향력이 도시주거의 다양한 전략을 조성한다는 연구들(권민지, 2018; 최시현, 2020)이 삶의 터전으로서의 집과 투자가치를 가진 부동산이 동일시되면서 한국 사회 불평등이 고착화되어 가는 과정을 드러냈다.

하지만 집을 통해 자본이익을 추구하는 것이 중요한 도시민의 가치로 자리 잡는 과정과 재생산의 구조까지 분석한 연구는 드물었다. 또한, 한국 사회에서 가족 내 여성들이 사회적 재생산의 역할을 전담하며 집과 쌓아온 관계의 특수성을 적극적으로 고려한 분석도 거의 이루어지지 않았다. 따라서 본 논의는 기존 논의에서 충분히 다루지 않은 여성들이 투기적 주택실천에 매달릴 수밖에 없는 문화적 요인과 의미가 무엇인지 밝히고, 그것이 유발하는 정치적 효과에 대한 문제제기를 하고자 한다.

한국 사회에서 가족은 사회를 이루는 기본단위이자 사회적 의무와 압력을 개인에게 전하는 통로로 기능한다. 집은 가족을 구성하고 결속시키고 재생산하는 중요한 물적 기초이다. 때문에 가족 단위로 이루어지는 주택실천을 개인적 체험의 문제로 보기보다, 주택실천을 가족 내 여

성이 어떤 전략과 자원으로 수행하는지 살펴보고 이를 젠더 정치의 문제이자 계급정치의 문제로 재위치시켜야 한다. 한국의 가부장적 가족주의와 젠더 규범은 여성들이 이 일을 전담하도록 요구하지만 여성들이 이 일을 수행하는 과정에는 가족주의뿐 아니라 경제적 합리주의, 자율성과 경제적 생산성에 대한 욕망, 그리고 이를 통해 개인적 효능감을 획득하고자 하는 복잡한 젠더구조가 놓여 있다. 그러나 이것이 내 가족을 위한 가치 있는 일로 옹호되기 때문에 도시 중산층 여성에게 이 일은 도덕적인 의미까지 포함한 것이 되었다.

이를 위해 이 글에서는 부동산투자라는 가치중립적 용어가 아닌 ‘투기’¹⁾라는 이미 가치판단이 투영된 용어를 적극적으로 활용한다. 도시 자본주의 사회에서 도덕적 정당성을 이미 획득한 투자라는 용어를 통해서 이 실천에 포함된 사회경제적 효과와 정치적 의미를 충분히 드러내지 못한다고 판단하기 때문이다. 동시에 투기라는 용어는 부도덕성과 비윤리적 차원을 과도하게 강조하는 문제가 있다. 그러나 2000년대 이후 투기에서 투자로 담론적 이행이 이루어진 부동산 문제는 이것이 발생시키는 상당한 수준의 사회적 부정의에도 투자의 성격으로 옹호되기 때문에 이 글에서는 부득이 투자가 아닌 투기로 쓰기를 의도적으로 선택하고자 한다.

1) 투자(investment)와 투기(speculation)를 엄밀하게 구분하기는 어렵다. 둘 다 시세의 변동을 이용해 이익을 취하는 기회주의적 행위를 칭하는 말이지만 투자는 합리성, 관찰력, 지식을 토대로 한 과학적 실천이라는 의미가 강하고 투기는 이기심과 도덕적 해이를 강조한다. 프레다(Preda, 2005)의 논의에서 투자는 도박과 분리되어 금융시장의 객관적 원칙에 입각한 것으로 의미화되었다고 설명된다. 이은지(2013)는 한국 주택담론에서 1997년 이전에는 부동산 투자가 아닌 투기로 논의되었지만 소위 부동산 전문가가 등장하고 이들이 미디어에서 이를 재테크로 지식화한 이후 부동산투자는 더 이상 투기가 아닌 합리적이며 필수적인 경제실천이 되었다고 설명한다. 오승민(2015: 12~13)은 이러한 차원에서 투기와 투자의 구분은 고정적인 것이 아니라, 해석을 둘러싼 논쟁을 거쳐 변화해왔으며 역사적, 정치적인 차원에서 이해되어야 함을 주장한다.

<표 1> 연구참여자의 특징(모두 여성)

이름	나이(출생연도)	직업	학력	주거형태
A	60(1960)	중개사	대졸	전세(과거 자가보유)
B	42(1978)	작가	대학원졸	자가(다주택자)
C	62(1958)	사업가	대졸	자가(다주택자)
D	57(1963)	교사	대졸	자가(다주택자)
E	40(1980)	교사	대졸	자가
F	70(1950)	주부	대졸	자가(다주택자)
G	57(1963)	교사	대졸	자가
H	46(1974)	변호사	대졸	자가
I	50(1970)	주부	대졸	전세(과거 자가보유)
J	49(1971)	활동가	대졸	전세(과거 자가보유)

한국 도시 중산층의 주택장 형성과 투기 아비투스가 만들어내는 효과를 사람들의 경험과 의미해석을 통해 이해하고자 본 연구는 심층 면접을 통해 주요 연구자료를 얻었다. 2018년과 2019년 사이에 시행한 심층 면접의 연구참여자 10명은 모두 도시 중산층 여성으로 자신의 주도하에 서울권 지역에 자가를 소유하고 있거나 소유한 적이 있다. 이들의 계급 구성에 영향을 미쳤을 직업 및 학력, 문화적 취향 등 문화 자본과 사회자본 등도 적극적으로 고려했다. 연구자료를 분석하면서 연구참여자의 주거 이력을 생애사의 관점에서 바라보고자 하였는데, 이를 강조하는 것은 두 가지 요인 때문이다. 첫째, 주택실천을 매매나 임차 등 일회적 사건이 아닌 본인 포함 가족의 생애과정 전반에 영향을 미치는 연속적 차원에서 이해하기 때문이고, 둘째, 이들에게 놓인 세대와 계급에 관련된 사회경제적 배경을 보다 적극적으로 논의의 중심에 가져오하고자 하기 때문이다.

면접참여자의 특징은 <표 1>과 같다.

2. 주택장(housing field) 형성과 투기 아비투스

주택은 시민과 국가, 그리고 시장을 모종의 계약관계로 맺어주는 매개물이다. 국가는 정책 방향을 정하고 주택공급에 필요한 토지의 분배를 관리하는 정부와 주택상품을 생산하는 자본시장, 그리고 개별가구는 계약의 세 축으로 작동하고, 이 계약을 통해 부여받은 주소는 가구를 단위로 각 시민의 주거지가 된다. 이 계약은 자유계약이 아닌 규범과 질서를 통해 부여되는 것이다. 주택을 매개로 한 삼중의 계약은 개별 행위자와 외부사회조건 사이의 ‘장(field)’이라는 매개(Crawford and McKee, 2018: 186)를 통해 가능하다. 장 외부의 여러 요인은 개별 행위자에게 직접 전달되지 않고 특정한 장 안에서 재구조화와 굴절을 거쳐 특수한 형식으로서 전달된다. 부르디외는 장(field)을 특정 아비투스를 생산하고 재생산하는 일종의 문화적 정당화 메커니즘으로 이해한다. 따라서 도시중산층을 구성하는 가족 단위 젠더 규범과 일상적 실천은 아비투스의 구성과 재생산에 영향력을 갖는다.

부르디외(2004)는 장(field)이란 다양한 위치를 점유하는 여러 행위자가 제각기 자본을 전유하고 독점하기 위해 경합하는 공간이라고 정의한다. 여기서 행위자란 사회적 행위자이며 이 행위자들이 수행하는 구체적인 실천의 장소가 장이다. 장은 물리적 장소가 아니라 특정한 위치들의 구조화된 공간이다(Bourdieu, 2004: 125). 부르디외는 그 자신이 1980년대 프랑스 주택시장을 연구하면서 국가가 주택실천의 장에서 행사하는 영향력과 그에 따른 행위자들의 성향이 어떻게 구조화되는가를 분석했다(Bourdieu, 2005). 여기서 국가는 단순히 정부의 정책만이 아니라 상당히 안정적인 네트워크(연대, 협력, 후견, 상호부조 등)의 형태 또는 다양한 상호작용으로 드러난다. 예컨대 국가가 도시갈등을 일으키는 부동산 투기의 억제를 목적으로 LTV(loan to value ratio, 주택 담보가치에 따른 금융대출의 비율)를 규제했다가 글로벌 경제위기로 국가 경제가 침체기에 접어들

면 이 규제를 완화하며 이를 경기 부양이라는 이름으로 주택시장의 활성화를 꾀한다거나, 혹은 이를 주택 정상화로 호명하며 주택금융과의 적극적인 상호작용을 구하는 것과 같은 식이다.

국가는 개별 행위자들의 적극적 선택 방식을 규정한다. 소유 또는 임대로 이분법적으로 나누어진 주거형식에 대한 결정이 행위자들에게 자유롭게 주어지지 않는 것은 국가가 실시하는 다양한 우대정책과 같은 적극적 유도 때문이다. 예컨대 주택담보대출과 자가소유 시 세금감면 등은 행위자들에게 임대보다 매매를 선호하게 만들어 ‘소유자사회(owner’s society)’²⁾라는 일종의 선호체계를 만들어냈다. 여기에서 선호체계라는 것은 선택 가능한 취향의 문제가 아니라 주택 소유를 지향하지 않고서는 사회적 재생산을 비롯한 주거안정을 이뤄내기가 어려워진다는 것이며 이를 선호하고 장기적으로 추구해 나가는 것이 개별가구의 복지에 큰 영향을 갖도록 설계되어 있음을 의미한다. 그리고 이러한 선호체계를 내면화하는 것, 부르디외의 언어로 게임 감각, 즉 아비투스³⁾를 체득하는 것은 이 장에서 좋은 위치를 점유할 가능성을 높인다.

자가소유 지향성을 부르디외 개념으로 해석하자면 이는 일종의 주택장에서 기능하는 특수한 형식의 이해 관심, 즉 일루시오(illusio)다(부르디외, 2015: 202). 일루시오란 장이라는 공간에서 펼쳐지는 게임 내 재화의 가치에 대한 암묵적 인정이자 게임규칙에 대한 실천적 숙달 상태라고 할 수 있다. 부르디외(2015)는 이를 집단적 실천과 이해 관심에서 비롯된 일종의 환영적 가치라고 본다. 따라서 이는 외적 조건이 변화하면 당연

2) ‘소유자사회’란 개념은 시민의 자가주택 보유를 위해 미국의 조지 W. 부시 행정부가 저금리 주택담보대출 등으로 주택 구매를 장려했던 정책의 명칭이다. 소유자사회 정책은 국민의 자가소유 확대를 통해 부동산 경기 부양, 이를 통한 국가 경제 성장을 목표로 했다. 소유자사회는 정책에 머물지 않고 자산을 소유한 시민은 국가에 의존하지 않으면서 자기 삶을 설계할 수 있는 개인, 다시 말해 서구 자본주의 사회가 추구해 온 시민의 자유와 이를 통한 사회의 번영을 가장 효율적으로 달성할 수 있다는 개념으로 변화했다.

히 달라지는 것이며 자명한 것은 아니라고 볼 수 있다. 게임에 대한 행위자의 참여가 함축하는 이 특수한 이해 관심은 게임에서 그가 차지하는 위치에 따라 그리고 각 참여자를 이 위치로 이끈 궤적과 함께 분화된다. 즉 자가 선호라는 일루지오는 주택장에서 광범위하게 공유되지만, 이는 이 자체로서 경쟁과 갈등의 근본 원리가 된다. 갈등의 중요한 원인은 행위자들의 자본의 양과 구조가 각각 다르다는 것이다. 각자 소유한 자본 구성과 부피가 어떠하든 이 장에 참여하는 행위자는 주어진 상황, 즉 자가 선호라는 문화적 위계 구조와 가족주의 규범 안에서 각자의 조건을 가능한 한 유연하게 활용하며 각종 자본획득 가능성을 높이고자 행위를 한다. 이 규칙을 이해하고 있다는 것, 즉 투기 아비투스를 획득해 간다는 것은 이 규범을 능숙하게 따를 수 있고, 이 규범을 실천할 때 필요한 감각을 익히고 있다는 것을 의미한다.

장에서 자본은 내기물이자 목적으로 기능한다. 각 참여자에게 그 게임이 무엇인가를 고려하는 것은 그가 가진 자본의 총량과 구조, 그리고 그 자본의 영향력하에 있는 게임 기회, 장기적 관계에서 구성된 함수이기 때문이다. 참여자는 게임의 암묵적 규칙, 그리고 그 게임과 그 내기물의 재생산을 위한 전제 조건들에 따르면서 자기자본의 양을 증진하거나 보존하기 위한 실천을 한다. 부르디외(2004: 125~132)는 구조로서의 장을 게임으로 이해하며 이 안에서 작동하는 규칙이 있음을 강조한다. 부르디외가 강조한 장에 대한 규범을 한국 도시주택장에 대입해 보면 이와 같은 내용이 제시된다.

첫 번째는 공유하는 이해관계로서 장에 속한다는 것이 이미 특정한 효과를 생산한다는 것이다. 예컨대 주거안정을 원하고 자가소유를 통해 이를 실현하고자 한다면 이미 특정한 방식의 태도와 아비투스를 갖게 되며 이것이 주택장을 구성하는 효과를 생산한다는 것이다.

두 번째로 이 장에서 작동하는 특정 아비투스를 획득하는 것이 중요하며 이 아비투스에 익숙해지기 위해 이 장으로의 진입 과정에는 시간과

노력이 수반된다는 것이다. 주거안정의 필요가 집을 소유하고자 하는 욕망으로 변화하는 과정은 즉각적으로 이루어지는 것이 아니다. 구체적으로는 발품을 팔고 시간을 쏟아 부동산 시세는 어떠한지, 자기자본에 걸맞은 집은 어디인지, 원하는 주거수준과 자본투여를 어떻게 조율하여 현실화할 것인지, 주택정책에서 제시하는 세제나 대출의 혜택은 어떤 것인지, 공인중개사를 통해 계약하는 일까지 일일이 수행하는 과정 전반을 통해 행위자는 이 장이 가진 특정한 매뉴얼 안으로 들어오게 된다는 것이다. 그리고 이 과정에서 행위자는 이 장이 요구하는 특정 가치를 부지불식간에 내면화하고 아비투스를 갖게 된다.

세 번째는 이 장에서 지배자와 신참자는 일종의 투쟁의 형식을 띠는 것이다. 부르디외는 이를 전통 대 반전통의 대결의 구도로 부르기도 하는데 지배자는 정통적 형식을 방어 그리고 기존 질서의 보전전략을 지향하는 반면, 자본을 적게 갖고 있는 이들이나 젊은 세대는 이전에 유지되어 오던 관습에 저항하거나 전복과 이단의 전략을 추구하며 대결적 구도를 만들어간다고 보는 것이다. 최근의 도시주거 현상을 예로 들자면 세어하우스의 등장이나 협소주택 등 미니멀리즘의 가치 지향성 등이 그러할 수 있다. 그러나 이 대결적 구도는 이 장에서 이미 공모의 형식을 갖고 있기에 주택실천이 지향하는 특정한 가치를 수호하는 방식으로 움직이는 경향이 있다는 것을 부르디외는 강조한다. 신참자의 전복적 전략 또한 궁극적으로는 이 장의 지배적 영향력 아래에 있다는 것이다. 이 장이 가진 지배적인 영향력은 전복적 전략 또한 이 장에서 흡수할 만큼 강력하다. 때문에 이 장을 변화시킬 수 있는 틈새는 이 전복적인 전략이 지배자의 전략을 압도할 수 있을 만큼 영향력이 커질 때 발휘할 수 있다.

장과 아비투스는 상호의존적이다. 장은 아비투스를 구조화하고 아비투스는 장을 의미 있는 세계로 구축한다. 자가소유와 자본이익 추구가 주택장에서 가장 중요한 아비투스라면, 자가소유가 갖는 의미는 물리적 주거안정뿐 아니라 자가주택을 소유하기까지 필요한 노력과 시간, 전

략, 그리고 자가를 소유한 이후에 발생하는 사회경제적 효과들에 대한 가치평가로 말미암아 이루어진다. 따라서 이 장에 진입한 행위자들은 자가소유가 그만큼 큰 가치가 있다고 믿고 이를 위해 헌신할 때 의심을 하지 않을수록 유리하다. 이 아비투스(abitus)는 행위자들 사이의 상호의존을 구축하는 접착제 역할도 한다. 일루지오가 자가지향성을 의미한다면 아비투스는 자가지향이 가진 사회적 가치를 인정하고 기능하게 만드는 태도, 성향, 규범 등 이 모든 것을 의미한다. 아비투스는 습관, ‘habit’의 어원을 가진 것과 같이 후천적으로 획득된 것, 그러나 어떤 항구적 성향의 상태로 개별 육체 안에서 지속해서 구현하는 어떤 것(부르디외, 2004: 148)이다. 본질주의적 사고에 대립한 개념이라는 점에서 아비투스는 일루지오와 상통한다. 아비투스는 성향과 태도, 그리고 규범을 포괄하기 때문에 주택 열망을 주택실천으로 전환할 수 있는 성향과 이때 필요한 덕목, 즉 집을 살 때 필요한 지식과 정보, 추진력까지도 중요한 아비투스가 된다.

예컨대 한국사회의 주택장에서 “왜 집을 ‘소유하고자’ 하는가”라는 질문은 질문으로서의 적절한 의미가 없다. 이 장에서 자가지향성은 자명할뿐더러 이미 장과 장 외부에 체계적으로 자리 잡았다. 이 문화구조에서 자가소유는 주거 안정의 측면에서 가장 좋은 방법이다. 내 소유의 집에 규범적 가족, 즉 이성애 핵가족과 함께 거주한다는 것은 감정적·정서적 안정의 원천이며 가장 안전하고 지속 가능한 삶의 형식인 것으로 여겨진다. 또한, 자가소유는 매달 발생하는 지출을 줄이는 경제적으로도 가장 합리적인 선택이다. 주거안정에 유일한 방법이 자가소유라는 것은 자가소유를 지향하는 국가의 정책이 공공주택영역을 잔여적 성격으로 구성하거나(남원석, 2014), 사회적 배제의 효과(하성규·서종녀, 2006)로 만들어 왔다는 점, 그리고 자연스럽게 임차제도를 또한 자가소유의 전 단계로 상정한 것에 있기도 하다. 또한 소유자사회 담론의 영향력에서 자산을 소유하고 이 자산을 근거로 부여된 세금을 국가에 성실히 내며 그 집을 유지하는 데 필요한 노동을 수행하는 것은 도덕적으로 좋은 시민성

까지도 구성한다(Kemeny, 1986: 275; Hoolachan et al., 2017: 321). 이처럼 아버투스는 인지적·감정적·도덕적 차원에서 동시에 작용하며 재생산된다는 점에서 그 안정적으로 축적된다.

그러나 투기성향을 이끄는 아버투스는 투기라는 특유의 속성 때문에 사회적 정당화의 과정이 요구된다. 여기서 이를 합리화하는 문화적 기제로서 가족주의 도덕은 각별하다. 한국 사회에서 가족관계는 여러 사회적·정치적 압력을 개인에게 전달하는 도덕화된 통로(moralized conduit)이다. 가족을 통해 처리해야 할 여러 의무와 기능은 가족 내 역할을 통해 수행되며 남성 생계부양자와 그에 의존하는 여성 돌봄 노동자와 자녀라는 근대가족 단위는 국가와 사회, 시장경제의 작동을 위해 강력한 물적 기초와 복잡한 내부질서를 가진 조직으로서 기능한다(장경섭, 2018: 204). 특히 집이라는 공간은 가족이 함께 생활하고 세대 간에 공유를 하며 전승할 물적 자산으로 간주된다. 따라서 집의 의미와 가치를 꾸준히 생산하는 일은 한국의 가부장적 가족주의와 근대가족 단위의 성별 규범에 따라 여성이 전담하도록 강제되었다. 가족 단위에서 투기아버투스를 수행하는 일은 여성에게 주어진다. 투기화된 주택실천이 여성들에게 가족주의적인 실천으로 동일시된다는 것은 여성들에게 이 일을 성공적으로 수행하는 일이 곧 가족을 위한 일로 여겨진다는 것을 의미한다.

집을 구하는 일은 개인 단위가 아니라 가족 단위의 실천으로 여겨진다. 반드시 가족 단위가 모두 함께 거주하는 집이 아닐지라도 가족관계에 있는 누군가가 살 집을 구하는 일에도 가족관계에 있는 구성원들의 경제적·사회적 자원과 가족 단위의 실천이 요구된다. 가족은 물성적인 것이 아니라 성별성을 구성하고 재생산하는 주요 단위이다. 특히 상대적으로 많은 문화 자본을 가진 도시중산층 가족에서 여성들의 투기적 주택실천은 부동산 자산의 확장을 통해 중산층 가족의 계급성을 높이고 가족주의에 이바지하는 가치 있는 일로 여겨져 왔다. 다시 말해 한국의 도덕적 가족주의와 성별 규범이 투기아버투스를 문화적으로 정당화하

고 도시중산층에게 합리적일 뿐만 아니라 도덕적 가치와 풍부한 의미를 만들어내는 역할을 해왔다는 점이 강조되어야 한다.

이 관점을 견지하면 도시중산층의 투기화가 개발주의를 정당화하고 ‘강남화’라는 위계적 도시이데올로기를 구축해 자본주의 질서를 유지·재생산하는 역할(박배균·장진범, 2017: 50~51)뿐만이 아닌 일상의 촘촘한 의미망으로 구성되어 온 과정을 이해할 수 있다. 본 논의는 이미 한국 사회에서 도덕적 정당성을 획득한 가족주의와 젠더 규범이 문화적 배경으로 존재하기에 투기아비투스가 그 가치를 획득하고 끊임없이 재생산이 가능한 안전한 자리에 놓일 수 있음을 강조한다.

3. 젠더화된 공간으로서의 집

집은 성별화되어 있다. 집이 가진 존재론적 의미도 성별적이다. 하이데거(Heidegger, 1971)는 인간존재의 주거 의미를 언급하며, 거주한다는 것(dwelling)은 인간존재의 기초 조건이자 세계 속에서 존재하기 위한 기초이며, 주거하기 위해 가장 중요한 것은 주거할 장소를 세우는 것(building)이라고 주장했다. 하이데거는 세우는 행위, 즉 주거할 장소를 만들어내는 행위가 인간이 존재하는 장소에 대한 설명에서 가장 중요하다고 말한다. 이에 대해 영(Young, 2005)은 하이데거를 비판한다. 세우는 것과 거주하는 것이 인간의 존재론적 조건이라면, 그것이 암묵적으로 전제하는 것이 무엇인지를 비판적으로 질문해야 한다는 것이다. 집의 껍데기만을 세우는 것이 아닌 집을 ‘집’으로 만들어내는 일은 무엇인가, 그 일은 ‘누가’, ‘무엇으로’ 하느냐는 질문이 선행되어야 한다는 것이다. 우리가 집(house)을 집(home)이라고 상상하는 일은 세워져 있는 집의 형태에서 오는 것이 아니다. 집이 ‘집’답기 위해 수행되어야만 하는 가내의 수많은 일들, 집을 느낄 때의 온기, 즉 의미와 가치를 만드는 일이 이미

선행되어 있다는 남성 중심적 가정은 집을 둘러싼 의미해석에 성별성을 부여하는 것이다. 영의 이 질문은 남성들이 집에 대해 당연시하는 것, 세워진 집이 있다면 그 안에서 유지하고 보존하는 누군가, 그리고 누군가의 노동이 자연스럽게 주어진다는 것을 비판하는 지점을 만든다. 집에서 여성이 하는 일의 일상성과 반복성, 그리고 이에 대한 사회적 평가는 젠더화된 공간으로서의 집을 만들어낸다.

페미니스트 정치경제학은 여성이 집에서 하는 일을 사회적 재생산의 차원에서 이해한다. 사람이 하루치의 생산성을 발휘하기 위해서는 그만큼의 재생산 노동이 필요하다. 누구도 24시간 깨어 생산 노동만 할 수는 없으며 일하기 위해 씻고, 먹고, 쌓인 긴장을 풀고, 몸을 누여 충전할 시공간이 필요하다. 이 일을 주로 각 가정 내에서 여성들이 도맡고 심지어 무급으로 해왔기에 가사노동이라는 개념의 재정의가 필요하며, 가사노동은 사회적 노동을 재생산하므로 가사를 사회적 재생산의 틀 속에서 사유해야 한다는 주장은 여성주의 정치경제학에서 이미 오래 논의되어 왔다(Vogel, 1983; Barrett and McIntosh, 2015).

집과 젠더가 맺는 관계는 이 때문에 논쟁적일 수밖에 없다. 여성이 남성보다 집에 머무는 시간이 많고, 하는 일이 복잡, 다양하며 더 많이 결부되어 있기에 집은 여성의 공간이라는 것은 여성이 집에 갖는 권력과 권위를 높이지 않는다. 페미니스트 학자들은 집의 의미와 성별화된 경계를 지속해서 문제 삼아왔다. 여성이 집에 더 많이 결부될수록 공적 영역에서 그들의 활동은 제한된다. ‘일-가정 양립’이 여성노동자에게 보다 더 큰 의미가 있는 것도 같은 맥락이다. 여성 노동자는 집과 생산 노동의 현장이 모두 노동의 장소이기 때문에 보다 절박할 수밖에 없다.

여성들의 생애 기획은 성별적으로 구성되며 연구참여자 중 대다수는 결혼과 동시에 원가족의 집에서 남성 파트너와 함께 사는 집으로 이동했고, 동시에 원가족으로부터 독립했다. 가부장제 아래에서 여성은 홀로 설 수 없다고 가정되며 아버지의 계율을 따라 아버지의 성을 물려받

고 성장한 뒤 만나는 남성 파트너의 아버지, 즉 시집에 사는 것이 부계제에서 부거제로 이어지는 가부장제의 형식을 이룬다. 본래 부거제는 전통사회에서 결혼한 부부가 남편의 원가족과 함께 거주하는 것을 뜻한다. 현대에 와서 시집살이를 실제로 하거나 부거제의 영향을 직접 받는 경우는 드물어졌지만, 여전히 ‘남자는 집, 여자는 혼수’라는 이성애 결혼에서의 규범이 남아 있다.

젠더화된 생애 기획 속에서 새로운 가구 구성이 내 집을 갖고 싶다는 주택열망의 씨앗이 되지만 이는 부거제, 그리고 이성애-가부장제-가족주의 틀 안에서 움직일 때 안정적으로 작동한다. 이 규범과 실천이 서로 조율할 때 부모로부터의 안정적 지원과 주택자금에 대한 증여도 이루어진다. 다시 말해 주택실천에 필요한 경제적 자원은 젠더 규범에 따라 이루어지고 그것은 가부장적 가족주의의 기반이 되지만 이것이 원만히 이루어지지 않을 때 당대의 문화적 담론을 실천의 도구로 삼아 다른 실천이 구성될 가능성이 생겨난다.

연구참여자 대부분은 결혼과 동시에 원가족의 집을 떠났고 그중 일부는 성인이 된 후 부모와 떨어져 살고 싶었지만 “집에서 나오려면 결혼을 해야 했다”라고 했다. 그 외에는 결혼하는 것을 당연하게 생각하고 결혼과 동시에 원가족으로부터 독립하는 것이 맞다고 생각했다. 여성은 충분히 성인임에도 비혼 상태이면 성인으로 인정받지 못하거나 미성숙하다고 평가를 받기도 하고 ‘결혼적령기’를 넘어서면 싱글로 남아 있다는 이유로 부모가 수치심을 느낀다고 압박하기도 한다. 여성이 어느 남성의 집에서 어느 역할로 있는지가 그 여성을 평가하는 기준이 되기 때문이다. 예단이라는 관행이 여전히 남아 있는 것은 아버지의 집에서 남편의 집으로 여성이 이동하는 가부장제의 부거제가 미치는 영향이다(김모란, 1994; Kendall, 1996; 김주희, 2005).

결혼은 새로운 가구를 구성하는 일이며, 한 가구에 속한 가구원들은 소득을 나눠 쓰는 일종의 소득분배 효과를 보기 때문에 이른 시일 안에

비슷한 소비수준에 도달할 가능성이 크고 장기적으로는 문화 자본의 효과도 공유할 가능성이 크다. 그러나 여성이 자신보다 높은 계급에 속한 남성과 결혼하는 것을 규범화한 양혼제도는 결혼과 계층의 재선택 효과를 성별화하며 이를 여성 혹은 여성이 속한 가족의 개별적 전략의 문제로 전락시켰다. 연구참여자 A 씨는 1988년도에 결혼하면서 부모와 떨어져 살게 되었는데 결혼을 하고 싶어서라기보다 달리 독립할 구실이 없었기 때문이라고 설명한다.

(결혼은) 1988년도에, 친구 남편의 친구, 소개받아서. 결혼은 왜 하고 싶었냐 하면 집에서 살기가 너무 지겨운 거예요. 회사도 너무 지겹고 바꾸고 싶은데 29살 나이에 새로 시작하기가 너무 위험부담도 크고 집에서 나를 뭘 대줘서 시도하기엔 늦었고 변화는 필요하던 시기에 결혼했어요. 그냥, 하하 사랑했다 그런 게 아니라 괜찮은 사람인가보다 친구 남편이 소개해줬으니까 일정 부분은 이상하진 않겠다, 물건 고르듯이……. _ A 씨, 60세

그녀는 스스로에 대한 자부심이 높은 사람이었지만 당시에 자신이 노력해 얻을 수 있는 지위와 수입보다 남편을 통해 획득할 것이 더 높다는 것을 알았다. 내가 선택한 남성의 집으로 들어가는 것이 여성의 독립을 위한 가장 쉬운 방법이기도 하지만 이 선택이 어떤 계급적 선택인지에 따라 이후에 갖게 되는 계급열망이 달라진다. 그러나 결혼을 통해 계급 선택을 다시 할 수 있다는 가정은 젠더불평등한 노동시장과 가족주의적 성별규범에 여성이 순응할 때만 가능하다. 가사는 실상 다른 형태의 일처럼 노동이며, 가사가 수행되는 조건이 다른 일터보다 훨씬 열악하며 고립된 상태에 놓이게 만든다는 점(백도웰, 2010: 138)은 ‘가정의 천사’라는 가사노동에 대한 이데올로기를 반박한다. 여성이 집에 속해 있다는 문화적 가정은 가사노동으로 여성이 집에 머무는 시간을 길게 하고 과도한 책임을 지운다.

어머님이 잘 해주시거나 못 해주시거나 그거 상관없이 잘 봐주시는데, 한 4시 반에 퇴근하는데 집에 가기가 싫었어요. 그래서 끝나고 학교 앞에 롯데백화점이 있어서 거기를 한 바퀴 돌고 어두워질 때쯤 6시를 가는 거야. 한 시간을 소핑하고 집에 가도 편안하지가 않고 내 집 같지가 않고. _ G 씨, 57세

죽을 것 같이 힘들었어요. 아는 사람도, 아파트 안에 있으니까 딱 시멘트 안에 딱 갇힌 새 같은 느낌. 굉장히 힘들었어요. 저는 그래서 누구 결혼식에 가면 부럽지도 않고 좋아 보이지도 않고 걱정돼요. (아이 낳고) 정말 너무 힘들었던 것 같아요. 상상할 수 없이. 그래서 막내 여동생이 대전에서 학교 다녔는데 개가 언니 집이라고 (서울에) 올라오잖아요. 개가 애가 잠깐 봐줘서 나가면 살 것 같은 거예요. 숨만 한번 쉬어도. 그렇게 힘들었어요. 나는 어머니한테 어떤 교육을 받고 살았냐 하면 “너는 한번 가면 그 집 귀신이다”, 우리는 그렇게 친정엄마들한테 교육받았어요. 그러니까 어떻게 엄마한테 힘들다고 말도 못 하고 부부싸움 하고 친정도 못 가고 그랬는데. _ C 씨, 62세

주택을 집으로 만드는 일은 여성의 사랑과 헌신이어야 한다는 성별 규범은 여성에게 집을 억압적인 일터로 여기게 했다. 연구참여자들은 그 임무를 수행하면서 특히 육아와 교육이 자신에게 주어진 가장 큰 책임이자 가치 있는 일이라는 점을 강조했다. 중산층 주거지가 교육 특구화 되는 과정(박혜경, 2008; 김미숙·상종렬, 2015; 박지혁·황진태, 2017)은 사교육을 포함한 계층적 아비투스 체계로서의 근린(심한별, 2020: 391)을 포함한다. 그리고 이것은 집단적 가족의 일이라기보다 어머니 노릇에 속한 여성의 일로 주로 주어지기 때문에 교육과 관련해 여성들의 주택실천은 젠더수행으로 여겨진다.

자녀교육은 여성들에게 무리한 선택과 신념에 어긋나는 실천을 하게 만들었다. 연구참여자 D 씨는 저렴한 비용의 공무원 주택의 혜택을 누리기보다 무리해 대출을 받아 교육 특구에 있는 넓은 평형의 아파트를

자신의 주도하에 매매했다. 연구참여자 H 씨도 출산 전 “아파트는 도시의 쓰레기”라고 생각했던 자신의 신념을 아이 양육을 고려하면서 오래 전에 폐기했다. 남편이 절대 호응해 주지 않고 있지만 아이에게 더 좋은 교육환경을 제공하기 위해 이사하고 싶은 의사를 내비쳤다.

공무원 아파트도 17평이 있긴 했는데. 쉽지 않은 거예요. 그리고 어떤 그런 주택이 내 자산형성에 도움이 되고 내가 원하는 만큼의 평형이라거나 그런 게 되어야 수용이 되는데. 그런 무리한 선택 자체가 욕망 때문에 빚은 무리함이겠지만 그래도 아이들한테도 안락함을 제공해서 아이를 키우고 싶었고, 그러다 보니까 그런 선택을 하게 된 거죠. 저로서 볼 때 내 소비만 억제한다면 충분히 희생할 가치가 있는 그거로 생각했던 거죠. _ **D 씨, 57세**

지금 집이 24평, 방도 세 개고. 사실 저희가 살기 부족하지 않은 건 맞는데 애들이 그런 얘길 해요. “엄마 왜 우리 집은 좁아?” 애 친구들도 놀러 와서 “어머 왜 네 방이 없어.” 저는 여태까지 저희 둘이 집을 선택할 때는 한 번도 밖에서 우리를 어떻게 생각할까 의식을 안 했고 집에 대해서도 그런 거 없이 실리적으로 선택해서 왔는데. 이 시점에서 제가 움찔하더라고요. …… 내 그거로는 살겠는데 애가 그런 걸 받는 건 못 참겠다. 근데 (남편에게) 씨알이 안 먹히는 거예요. 왜 그러냐고 뭐가 문제냐. 자기는 아무 문제없고 앞으로 그렇게. 그런데 저는 계속 자극을 받아요, 애가 초등학교 가면 더 그럴 것 같고. 그래서 저는 (이사를 넓혀서) 가고 싶다, 그러는데……. 남편이 호응 안 해주고 있어요. _ **H 씨, 46세**

연구참여자들의 사례에서 보듯 투기적 주택실천과 자산확장은 여성들에게 좋은 엄마 노릇의 기회이자 동기로 작동한다. 도시중산층 여성은 자신의 문화적 역량과 자녀에 대한 사랑을 결합해 투기적 주택실천을 감행하는 것으로 정당화하며 이는 가족주의 가치로 쉽게 봉합된다. D 씨는 당시 무리해서 아파트를 매매했고 이 선택은 큰 시세차익을 만

들었다. 이것은 D 씨에게 시세차익을 위한 선택이 아닌 자녀를 위한 열정과 헌신으로 의미 된다. H 씨에게도 마찬가지다. 여성들에게 자신의 경제적 능력 증명과 젠더수행을 동시에 해내면서 축적되는 투기아비투스(투기아비투스)는 성별규범을 강화하고 이 행위를 통한 도덕적인 감각까지 남긴다. 젠더화된 공간으로서의 집은 여성들에게 이 일의 책임을 더 요구하면서 투기아비투스를 쌓는 기회를 다각화한다.

4. 중산층 여성의 투기아비투스

주택이라는 상품이 가진 독특한 특성이 있다면, 하나는 다른 상품보다도 사회적 존재로서의 위상과 취향을 드러낸다는 점이며 다른 하나는 비금융형태의 저축 및 투자이익이라는 의미가 있다는 것이다. 주택은 상품으로서의 즉각적 만족을 소유자에게 주면서도 미래 가치를 유지하거나 높일 수 있는 것으로 기대되는 매력이 있다. 집은 큰 변수가 없는 한 적어도 소유자의 수명만큼 지속할 자산이며 심지어 이전이 가능한 유산이 될 가능성을 갖는다(Bourdieu, 2005: 19).

따라서 주거안정, 주거복지로서의 주택실천과 노후자금과 투자목적의 주택실천은 그 방법론과 기대효과 차원에서 확연한 차이가 있을 것 같지만 실제로 그렇지 않다. 실제로 거주할 목적으로 주택을 사들이는 것은 투기가 아니며, 실거주 외 주택을 구매하는 행위만이 투기라고 구별하기도 어렵다. 실제로 자가소유의 확장은 많은 가구가 대규모의 자산을 축적할 수 있게 만들었다. 주택을 소유한 자들은 주거 필요의 충족과 더불어 자본이득의 형태로 보상을 얻었다(김명수, 2018: 180).

또한, 2000년대 들어 주택금융이 대중적 차원에서 개방되어 주택 주택담보대출이 활성화되고 주택담보대출 등 부채를 투자목적으로 활용할 수 있는 상위 및 중위자산계층과 하위자산계층 간의 총자산 격차가

급증했는데, 주택자산의 불평등 심화는 이 격차에 크게 기여했다. 2000년대 들어 한국의 가계자산 중 부동산 비중이 급격히 높아졌고 상위계층으로 갈수록 부동산 비중은 더 크다. 특히 중위계층에서 주택자산은 결정적인 부의 원천이다(신진욱, 2011: 126).

자본이익을 직접 경험한 자가 소유주들과 간접적으로 이를 경험한 이 들까지도 집을 자산축적의 도구로써 인식하게 되었다. 그러나 중요한 것은 시세보다 낮은 청약 당첨가에 주택을 매매해 실이익을 얻은 이들이 체제의 수혜자로 중간계급으로 편입되었다거나 관련한 시세차익에 대한 욕망이 베이비붐 세대와 586세대만을 정치적 우향화(지주형, 2017: 223에서 재인용)를 만들어낸 것이 아니다. 직접적인 수혜자가 아닌 이 들까지도 그 이익구조, 다시 말해 “좋은 부동산은 사두면 언젠가 큰 이익으로 돌아온다”라는 믿음을 갖는 그 자체가 투기아비투스를 만들어내는 시발점이 된다. 특히 주식이나 채권과 같은 금융상품과 달리 집은 보고 만질 수 있으며, 직접 경험할 수 있기에 갖게 되는 높은 접근성과 지대상승의 경험까지 포함해 확실한 이익을 준다는 의식의 공유가 쉽다.

낮은 사회복지체제는 자가소유가 생활복지와 노후에 확실한 기반이 된다는 믿음을 절박한 것으로 만들었다. 이는 노동시장과도 함께 움직인다. 노동안정성과 은퇴연령이 동시에 낮아지면서 노동시장에서 확보할 수 있는 자원이 불예측적이라는 점은 소득 없이 사는 노후 생활에 대한 대안을 미리 만들어야 한다는 강박을 만들고 미래에 생존이 가능한 자체복지를 추구하게 한다.

끊임없이 오르는 집값은 사람들의 투자심리를 부추겼다. 많은 사람은 “집은 사두면 오른다”라는 믿음을 공유한다. 이 주택장에서 가장 강력한 아비투스는 “싼 값에 매수해서 높은 값에 매도”하는 것이 마땅히 추구할 만한 가치라는 것이다. 이 믿음은 투기성향을 부추긴다. 모든 정부가 집값 안정을 정책목표로 삼지만 실제로 집값은 꾸준히 상승해왔으며 이는 집을 갖지 못한 사람들의 불안감을 자극한다. 연구참여자 E 씨와 B 씨의

인터뷰에서도 도시개발로 인한 자본이익을 얻은 이들과 자신을 비교한다. 그러나 자본이익을 얻어 잘사는 이들의 투기적 관점을 스스로 수용해야만 이 장에서 자본을 확보해나갈 수 있다는 것을 동시에 드러낸다.

결혼하고 나서 집에 관해 관심을 가지면서 보니까 정말 우리나라에서 돈 모으는 사람들은 다 부동산으로 돈 버는구나. 주식은 보면 벌기도 했다가 까먹기도 했다가 결국은 남는 게 없는데. 부동산으로 다 돈을 벌었더라고요, 특히 강남 같은 데는……. 예전에 강남 산다고 하면 나 대학교 다닐 때까지만 해도 괜찮게 사나 보네 했는데 지금은 저곳은 내가 가지 못할 곳 이렇게 된 거잖아요. 진짜로 로또가 돼도 안 되니까. _ E 씨, 40세

대출을 받아서라도 계속 지켜봐야죠. 오르는 지역은 내가 보면 신도시가 첨 생길 때……. 직업의 특성상 판교도 신도시가 생길 때 공사판일 때 들어갔고 세종시도 그렇고 여기(동탄)도 그렇잖아요. 신도시로만 돌아 보니까 이 도시들이 모양을 갖춰나가기 시작하면 집값이 오르는구나. 인프라가 제대로 구축이 되면 집값이 오르더라고요. _ B 씨, 40세

주택장이 기능하는 데 필요한 것은 이 장을 움직이는 법칙에 대한 전반적인 공유와 이를 내면화한 행위자들이다. 임차는 자가의 하위범주라는 것, 다시 말해 자가가 주택장에서 가지는 위상과 함께 움직이는 것은 집값 상승에 대한 막연한 믿음과 연동한다. 또한, 이것은 ‘집값 방어’라는 자기 논리를 생성한다. 계속해서 오르는 집값이 임차인의 불안 심리를 자극해 어렵사리 무리해 대출을 받아 자가소유자가 되었지만 이후 집값은 상승하거나 최소 유지해야만 하는 것이 되었다. E 씨는 “로또가 되도 안 되는” 강남과의 격차를 절감하면서도 강남과 같이 계속해서 가격이 상승하는 그 지역을 찾아야만 하는 강박에 시달린다.

좋은 집을 싸게 매매해 값이 오르면 차익을 만들어 높은 가격에 시장

에 내놓는 것이 자가소유자가 갖게 되는 주택장에서의 자본화된 논리이다. 이 일은 여성에게 자신의 생산성을 증명할 기회이자 가족 돌봄과 가구 경제 관리자로서 자신이 수행해야 하는 책임으로 여겨진다. 특히 남성 생계부양자 모델의 변화와 맞물린 맞벌이 가구의 증가, 그리고 여성의 생산성에 대한 요구는 여성이 기존에 해오던 가사노동, 돌봄 노동에서의 생산성을 그대로 유지하면서 동시에 경제적 능력을 이들이 증명하도록 권유하는 문화적 조건이 되어왔다. 중산층 여성은 소비적 존재라는 기존의 성차별적 인식과 겨루면서 경제주의로 환원되는 생산성에 대한 요구를 수용하기 때문이다. 교사인 연구참여자 E 씨와 프리랜서 작가인 B 씨는 고용 형태나 소득 여부와 상관없이 모두 이 일이 남성파트너의 일이 아니라 자신에게 주어진 책임이자 기회로 받아들인다.

주택장에서의 젠더화된 투기 아비투스스는 부동산 경제의 확장과 가정 경제 경영자로서의 여성들이 생산성을 확보하고자 하는 과정으로 축적된다. 투기 아비투스스를 내면화하면 내면화할수록, 다시 말해 “집은 자가여야 한다”, “좋은 집은 반드시 그 가치가 오른다”라는 믿음을 강하게 갖고 있을수록, 이 규칙에 걸맞은 전략과 정보를 많이 확보할수록 이 장에서 유리한 위치를 점유한다. 이 믿음을 가진 행위자들은 그 믿음의 깊이와 실천할 의지, 그리고 자본의 규모와 종류에 따라 장 내에서 다른 위치를 점하고 있지만, 이 믿음을 공유하고 있다는 것만으로도 주택장에서 공모적 이해관계를 맺는다. 그리고 이 공모적 이해관계는 주택장이 가진 위치를 견고하게 하고 이 안에서 공유되는 규범을 사회적으로 가치 있는 것으로 만들어낸다.

지금은 보면 80년대 90년대 젊은 사람들은 좋았겠다는 생각 들어요. 조금만 부동산에 관심 가졌으면 돈 벌었겠다 싶어서. 우리 엄마, 아빠는 당연히 안 그랬지만. 그때 집 사면 무조건 오르는 거잖아. 사면 오르고, 사면 오르고. 그래서 그냥 막 대출받고 했던 사람들은 다 잘 살고. 우리 부장님도 10년 전에 강남에 무슨 아파트 7

억 주고 샀는데 지금 15억에 내놓았다고 얘길 하더라고요. 그런 식으로 은근히 자기 부를 자랑하고. 그 아파트만 15억이잖아요? 제주도에도 집이 있다 그리고, 시골에도 집이 있다고 그리고 수원에도 60평대인가 아파트 있고. _ E, 40세

E 씨는 부동산으로 부자가 된 사람들의 성공담을 타자화하는 방식으로 전한다. 그의 생각에 “80~90년대 집을 사서 돈 번 사람들”은 자신의 이야기도, 부모의 이야기도 아니다. 자신과 이익을 공유할 수 없는 이들, 이들의 부동산 투자가 막연해 보였던, 그 때문에 어쩌면 좁힐 가능성이 있었던 계급 격차를 확연히 벌리고 경제적 불평등을 가속했다고 생각한다. 그러나 동시에 그들의 전략과 성공담은 그녀가 부동산을 바라보는 방식, 부에 대한 인식에 스며 있다는 면에서 공모적 관계를 맺는다. E 씨는 작년에 경기도의 작은 신도시 아파트 분양을 받아 입주를 앞두고 있다. E 씨는 그 전에 동탄신도시에 청약에 여러 번 넣었다가 떨어진 경험에 있다.

E 씨가 동탄신도시를 여러 번 청약했던 이유는 “부동산 정체기에 좀 더 뜰 것이라는 기대” 때문이었다. E 씨 생각에 “오래된 아파트들은 가격이 정체되어 있어서” 투자가치가 떨어진다. 아파트 가격이 천정부지로 올라 그 부가이익으로 부자가 된 사람들은 자신과 완전히 다른 위치에 있지만 동시에 그들의 전략이 효과적이라는 것은 명백하다. 중산층 대표지역이라 할 수 있는 강남지역의 ‘중산층 만들기’는 부동산 투기와 배제를 통해 만들어졌다. 한국의 중산층 1세대는 강남에 집을 사들임으로써 간단히 계급이동과 부의 축적을 얻을 수 있었다(Yang, 2018: 15).

자본과 시기, 그리고 세부적 전략의 차이가 있지만 그들의 부동산 시세차익 전략을 자신이 가능한 방식으로 흡수해 실천하는 것은 현대 한국 사회에서 매우 상식적인 전략으로 이해된다. 투자자 주체가 되는 과정에서 목표에 맞는 수준의 리스크 감수는 필수이며 그 과정에 합리성을 부여하는 것이 바로 재테크 지식이다(Langley, 2008: 50). 이 지식은 주

택장에서 대중화되었다. 그러나 이는 계급에 따라 다른 리스크를 감수하기 때문에 지배자와 피지배자 형식만을 취하고 궁극적으로 이 장을 유지·재생산하는 공모의 구조가 된다.

‘강남’의 부동산 부자들을 타자화하면서도 가능한 가격이 오를 법한 집을 찾아 매매하는 것, 주택장이 만들어낸 범사회적인 공모 효과이다. 연구참여자 I 씨도 마찬가지다. 아래 인터뷰는 “말도 안 되는 금액”, 즉 호가를 불러 집을 팔려는 주변인들에게 느끼는 I 씨가 어떻게 투기적 욕망을 동시에 갖게 되는지를 잘 보여준다.

“나는 쿨한 여자야” 생각하면서 (부동산에) 무심히 살았어요. 그랬더니 계속 쿨하게 생겼어. 무슨 말이나면 내가 이사 올 때 집을 사려고 보니 옆집 10억 8천인 집이 아무 이유 없이 그냥 그분이 15억에 내놨어요, 집을. 말이 안 되는 가격이잖아요. 그런데 지금 15억이 되어 있어요. 그 집을 사려고 2년째 보고 있는데 안 나와요, 집이. 말이 안 되잖아요. 내가 깰 수 있는 문제가 아니라는 거죠. 그게 아니라고 백 번 얘기하면 뭐해. 그들이 그렇게 생각하고 있으니깐 웃기죠. 그래서 집값이 안 내려가. 더 오르더라고. 내가 아는 언니도 너무 비싸게 집을 내놓더라고요. 그래서 내가 “미친 거야, 언니가 집값 다 올렸어” 하면서 막 신경질 났어. “그렇게 파는 게 말이 돼?” 이랬던 말이에요. 그랬는데 (원래 13억 하던 집을) 그 언니는 16억에 얼마 전 팔았어요. 황당한 건 그럴수록 집을 사야겠다는 생각이 든다는 거예요. 근데 저같이 이런 사람이요, 주변에 너무 많아요. 돈 들고 (매물 나오기만을) 기다리는 사람이 너무 많대요. _ I 씨, 50세

투자와 투기가 구별되는 것은 생산성과 불로소득에 대한 특정한 관점 때문일 것이다. 사람들은 투기가 부도덕하다고 비난하지만, 불로소득은 선망한다. 요새 젊은 사람들의 궁극적인 꿈이 “임대사업자”³⁾라는 것은

3) “집이 뭐기에...청소년들의 장래희망이 된 ‘건물주’”, SBS 뉴스, 2017년 8월 23일 자.

이상한 일이 아니다. 노동시장에서 겪는 부당한 일들, 노력과 헌신과 비교하면 정당하게 주어지지 않는 소득, 진입과 성장 과정에서의 차별, 견고한 위계는 노동과 노력이 기존에 갖고 있던 위상을 떨어뜨렸다. 오히려 불 예측적인 노동시장과 가혹한 노동환경은 인간성을 위협하는 것으로 이해되기에 이를 회피하고 인간적인 삶, 좋은 삶을 지속할 수 있는 기제로서 지대, 즉 부동산을 통한 불로소득을 원한다.

그러나 계급재생산을 위한 주택실천과 부동산투자에 대한 접근 가능성은 불평등하다. 부동산을 통한 지대확보가 생존전략이자 좋은 삶을 위한 가장 적합한 선택지라는 점은 이미 대중적으로 광범위하게 공유되었지만 실제로 이에 대한 접근 가능성은 특정 계급에 있다. 그런데도 “영혼까지 끌어모아(영끌)” 집을 사는 것과 시세차익을 얻는 것은 집단적 열망이 되었다는 것, 모든 계급이 주택소유자 사회의 이상을 추구하게 만드는 구조적 환경이 되었다는 점이 중요하다. 그리고 이러한 구조적 환경을 조성하는 가족 규범과 성역할이 존재하며 이는 가족의 성공과 실패를 정의하는 기원이 된다.

5. 역설적 공간으로서 여성의 집

투기적 주택실천의 장에서 획득한 감각, 투기아비투스¹⁾는 현대 한국 중산층의 성격을 구성하는 데 중요한 역할을 한다. 기존 논의들이 중산층을 주거 계급(housing class)으로 정의(장세훈, 2007; 전상인, 2009)하고 부동산 시장의 확장과 노동시장의 유연화로 인해 양극화되었다는 일반적 평가를 내리기는 했으나, 중산층의 주거경험과 이들이 투기적 주택실천의 장을 통해 얻은 감각이 무엇인지에 대한 논의를 결여함으로써 중산층의 내부 분화와 변화를 충분히 설명해 내지 못하고 있다. 이 절에서는 투기아비투스로 자가를 소유하고 가족 자산을 늘려가면서도 중산층 여

성이 안정이라는 중산층의 감각을 획득하기 어려운 구조를 밝히고 이들에게 자가소유가 양가적인 자기해석과 불안정성을 갖게 만드는 기제가 되어가는 과정을 논증한다.

여성에게 집이 역설적 공간이라는 의미는 젠더수행을 통해 계급성을 구축하고자 하는 여성들의 주택실천이 투기아비투스가 요구하는 방식의 주거 이동을 끊임없이 만들기 때문에 발생한다. 자본이익은 한 집에 오래 머물러서 만들어지는 것이 아니라 더 좋은 가치를 가진 부동산을 찾고 갈아타면서 획득되기 때문이다. 따라서 투기아비투스를 가진 여성들은 투기를 통해 얻고자 한 것이 계급안정성임에도 계속해서 더 좋은 투자처를 찾아 이동해야 상승하고 축적할 수 있다는 획득 불가능한 계급열망에 사로잡힌다. 여기서 주거안정과 계급안정은 동시에 성립할 수 없다는 역설이 드러난다.

계급실천으로서의 주택열망은 상승지향의 특징으로서 한국 중산층의 성향을 구성한다. 자본주의 사회에서 자산보유자는 자산 가치의 상승 및 유지에 특정한 이해관계에 속하고 이에 따라 자신이 보유한 자산 가치에 영향을 미칠 수 있는 변화에 민감한 경향이 자산계급의 정치적 보수성을 구성한다(지주형, 2017: 223). 연구참여자 B 씨는 40대임에도 노후자금을 기획하고 있었다. 남편은 대기업 연구원으로 안정적인 소득과 지위를 갖고 있지만 B 씨는 자신이 기획하는 부동산 투자가 그보다 더 큰 이익을 가져다준다는 경험과 믿음으로 이를 통해 노후자금을 마련하고자 한다.

(노후를) 이제 대비해야죠. 재테크를 해야 하고 부동산이나 주식을 하는 건데……. (주식도 하세요?) 원래 재테크 개념 자체가 없어서 이제 부동산을 조금 알았으니까 노후자금으로 쓸 수 있는 작은 아파트를 하나 해놔야 하지 않을까 노후 때문에……. (알아보고 계세요?) 아직은……. 생각은 하고 있죠. 대기업에 회사를 다니는 게 좋은 거 같은데 결국 대기업이 땅장사하잖아요? 기업을 따라 움직이면

아파트 가격도 오르더라고요. 동탄도 운이 좋은가? 했는데 (알고 보니) 대기업이 이전하고 인프라가 개발되고 그러면(집값이 오른다는 걸)……. 그걸 이제 알게 된 거죠. _ B 씨, 42세

B 씨는 최근 5년 사이에 집을 두 번 사고팔면서 큰 시세차익을 만들었다. 동탄신도시에 전세로 살다가 집값이 오르는 것을 보고 분양권을 웃돈을 주고 사는 방법으로 두 번이나 수억 원씩의 시세차익을 얻었다. 그렇게 축적한 자산을 기반으로 2018년 드디어 분당의 강남이라고 불리는 판교신도시의 아파트를 매매했다. 그는 현재 동탄에 살고 있지만, 아이의 교육을 고려해 동탄 집은 전세를 주고 판교로 이사할 계획에 있다.

부동산-재테크의 성공으로 B 씨는 상당한 성취감을 얻었다. 그리고 또 남은 것이 있다면 확실한 투자 감각이다. 동탄에서 두 번 분양권을 손크게 살 수 있었던 것은 자신이 동탄에 살면서 직간접적으로 경험한 많은 사례들이 있었기 때문이었다. B 씨 남편이 대기업 직원이어서 인접한 신도시에 자리를 잡게 되었는데 그곳에 살면서 결국 “대기업이 땅장사”를 하는 것이라는 확신도 얻게 되었다. 또한, 그는 부동산투자 관련 카페에 매일 접속하며 정보를 얻는다고 설명하며 카페의 정보들을 손수 보여주었다. 주택거래에 필요한 실질적 정보들을 얻기 위해 가입한 이 온라인 카페에서 그는 결국 주택시장을 움직이고 집값을 좌우하는 것은 결국 정치권의 “장난”이라는 것을 알게 되었다.

그는 이에 대해 비판하면서도 주택시장에서 활발히 움직이는 하나의 행위자로서 그들과 이해관계를 공유하는 과정에 있었다. 앞으로도 대기업과 정치권이 어떤 행보를 보이는지 관찰하면서, 이후에 노후자금을 확보할 수 있는 아파트를 하나 장만하고 나면 이 시장과 비로소 거리를 둘 수 있을 것이라며 냉소하기도 했다. 심층면접 다음날 B 씨는 강남구 대치동에 방문할 계획을 세우고 있었다. 당장 사지 않더라도 집을 직접 보러 다니고 관심 있는 동네의 공인중개사의 의견을 잘 들어두는 것 또

한 이후의 매매를 위해 도움이 된다고 설명했다.

B 씨는 이런 실천이 투자 감각을 가다듬는 데 도움이 될 것이라는 확신이 있었다. 그는 이 실천들을 통해 부동산 투기장에 필요한 자원들을 획득하고 있다. 5년 전 처음 집을 살 때만 해도 그는 “돈만 있으면 새집을 전세로 돌아다니며 유동성 있게 움직이는 것도 좋다”고 생각한 주택장의 새내기에 불과했다. 그러나 막상 집을 사고파는 과정에서 시세차익을 얻고 이를 통해 더 많은 경제자본을 갖게 되면서 그는 이 장에서 이익을 내는 특정한 패턴을 익히고 메커니즘을 설명할 수 있는 준전문가 수준이 되었다. 그리고 이 지식은 “불예측적인 시장에 대한 방어” 논리를 구축하고 실행하는 중요 자원이 된다.

돈 빠져나가는 게 하루아침이야. 벌긴 힘들어도 날리는 건 순식간이야. (세금을 내기 위해 아파트 팔고) 있는 돈 까먹고 사는 거야, 48평 그거 판 돈, 그거 세금 내고 하면서……. 알뜰하게 사는 거죠. (국민연금)은 없어, (수입)이 하나도 없어. 외부에서 들어오는 돈 하나도 없이 까먹고 사는 거지. _ F 씨, 70세

이들의 ‘방어’ 논리는 정부방침에 대한 불만과 저항이 된다. 국가는 주택공급과 세금 제도로 주택정책을 구성하고 이는 정부의 수입이자 재분배의 자원이 된다. 연구참여자 F 씨는 노골적으로 노무현 정부의 종부세 정책에 대한 불만을 표현했다. “난 재산이 많았는데 다 어디로 갔냐 하면 노무현 때 왜 종부세를 내게 되면서 수익을 세금으로 “토해” 내었다는 표현을 했다. 그가 말한 세금을 ”토했다”라는 표현은 “원래 내 것”이었는데 “억지로 끄집어낸다”라는 부정적인 감정을 노골적으로 드러낸다. 주택실천으로 얻은 시세차익은 개인에게 귀속되어야 하는 것으로 여겨지며 이것을 재분배하려고 양도세, 보유세 등으로 환수하는 것은 그에게는 매우 “부당한 일”이다. F 씨는 세금을 낸 것에 대해 “돈을 날린 것”으로 생각하고 이런 정책을 펴는 국가에 대해 불만을 품게 되었다.

부모님이 물려주신 것도 아니고 은행 이자 다 갚아가면서 만든 집인데 양도세를 1억에 가까운 돈을 내야 한다고 하니까. 그런 것들이 시스템화되지 않고 예측할 수 없으니까 막 화가 나요. 그들 입장에서는 “너희가 집값 올랐으니까 양도세를 내고 팔아야지. 너희가 1가구 2주택이니까 당연히 부동산에 대한 세금을 이만큼 내야지” 하는 거지만, 거기 숨어 있는 자본축적의 과정이나 이런 것들은 나로서는 굉장히 열심히 일하고, 아끼고, 안 쓰고(한 거예요). 남들이 어떻게 소비 생활하는지 모르지만, 나로서는 가장 긴축생활하면서 축적한 자본인데 그거에 대해서 국가는 어떤 방법으로든지 회수를 하라는 거니까 사실 거기에서 빚겨 갈 방법이 있다면 찾고 싶어요. (상대적으로) 그렇게 따지면 그렇게 오른 것도 아니거든요, 다른 지역에 비하면? 그런데 끊임없이 전체적인 흐름 때문에 바뀌고 하니까, 거기에 묻혀 있는 개인의 자산형성 과정은 뭐 항변할 수도 없고 …… 그걸 위해서는 너무나 많은 것을 희생해야 하는 거예요. _ **D 씨, 57세**

자가소유로 자산축적을 하면 이것이 가족의 생계기반이 된다는 것은 이 장에서의 견고한 믿음이다. 연구참여자 D 씨는 내 집 마련을 위해 “허리띠를 졸라매고 몇 십 년을 긴축재정”으로 지내왔다고 설명한다. 목동, 여의도와 같은 중산층의 ‘좋은’ 동네에 아파트 두 채를 갖고 있어도 “평생 맘 편히 옷 한 벌 사본 적 없다”라는 말에는 일말의 진실이 담겨 있다. 그만큼 어려운 자가소유이기 때문에 그 ‘고생 서사’ 자체가 탈세나 편법을 합리화하는 심적 근거가 되기도 한다. 너무 오랫동안 고생해서 얻은 내 집이고 이 과정은 자신이 성실하게 “먹고 살고자” 노력한 일이기 때문에 어느 정도의 보상은 정당하지 않는가 하는 것이다. 다시 말해 그는 시세차익으로 인한 자본의 보존과 확장을 얻기 위한 그가 한 맘고생과 노력은 무엇인가 질문한다. 그리고 정부가 일관된 정책을 지속해서 벌이기보다 어떤 정부가 들어서는지, 여당의 정치적 성향이 어떠한지에 따라 달라지는 정책들이 시민들에게 계속해서 불예측성을 견디게 만들기 때문에 이에 대한 국가에 대한 불신으로 정당화하기도 한다. “정

책의 불 예측성에 방어”하기 위한 전략으로서 말이다. 그녀에게 두 채의 집은 시세차익만을 노린 일이 아닌 자녀 양육과 가족을 위한 일이기 때문에 도덕적으로도 정당하다.

사회정책은 시장의 구축을 지향하도록 만들어진 정책(푸코, 2012: 334)이라는 점에서 주택장이 시장의 관점에서 움직이는 방향으로 지금까지 나아갔고 앞으로도 그러할 것이다. 그런데도 복지 차원에서 분배의 공정함이나 평등을 지향하며 정책을 펼치겠다는 표면적 기조는 계속해서 등장하고 있다. D 씨의 주장은 이러한 불예측성과 더 나아가 불공정함에 대한 개별적 방어전략으로서 편법이 용인될 수 있다는 합리화이다. 자가소유가 가족경제의 핵심이며 자신이 주도해 가족이 함께 감당한 고된 일이라는 점은 주택장에서 이에 대한 어느 정도의 보상으로서의 편법과 투기성을 용인해내는 정서적 합리화를 만들어낸다.

중요한 것은 이러한 주장의 근간에 놓인 가족주의 윤리이다. 한국 사회에서 가족주의는 모두에게 적용되는 강력한 가치이다. 양도세나 보유세와 같은 종합부동산세는 특수한 초과이익을 규제하고자 하는 국가정책이다. 한국에서 과도한 불로소득을 차단하고 환수에 활용할 수 있는 세금은 양도소득세와 토지보유세 두 가지이다. 종합부동산세는 부동산 보유세의 일종으로 2004년 12월에 도입되어 현재까지 존속되고 있다. 자본주의 시장경제에 소득이나 이익을 얻으려면 그에 상응하는 대가나 비용을 지급해야 한다는 원칙에 근거한 것이지만 이것이 가족주의와 결합했을 때 D 씨와 같은 이중 행위자를 만들어낸다.

연구참여자 J 씨는 인터뷰 당시 전세금으로 목돈이 너무 많이 들어가 집을 사고 싶은 상태였다. 그러나 주택정책의 불안정성이 오히려 집주인의 매도 의욕을 떨어뜨려 실패했다. 시세차익이 클수록 세금이 많아 집주인이 초등학생인 아이가 성인이 되면 증여를 하는 편이 이익이라며 매물을 거둬들였다. J 씨는 들쭉날쭉한 정책에 대한 불만은 다주택자에게만 있는 것이 아니라고 주장했다.

나는 주거를 안정시키고 싶어요. 자꾸 이사하고 싶지가 않아. 바로 이 전에 너무 욕을 봐서 4년 살면서 7천을 전셋값으로 더 올려줘야 되는 상황이었어요. 이리다가는 전셋값 때문에 가난해지겠다는 그런 생각이 들죠. …… 이번에 문제인 정부 들어오면서 다주택자 법 바뀔 때 좀 돈이 모자라도 이 집을 사고 싶다고 생각했죠, 지금 주거환경이 마음에 들었거든요. 주거가 안정됐으면 좋겠는데 마침 살고 싶은 동네를 만났으니까 집을 사야겠다고 하고 집주인한테 물어보니까 지금 세입자가 산다고 하면 팔 의향은 있다 했어요. 그런데 (바뀐 정책 때문에 양도세가 많이 나오아서) 이 집을 너무 싸게 사서 시세차익 때문에 세금이 많이 나오는 거지, 그러니까 팔고 세금 내면 자기네들은 남는 게 없다는 거예요. 그래서 팔지 않고 아주 나중에 자식한테 증여한대요. 그냥 오래 살라고 하는데 아무래도 전세는 주거안정이 아니에요. 집을 사고 싶어요. _ J 씨, 49세

D 씨의 인터뷰와 같이 “과도한 시세차익”과 “다주택자”가 계급양극화를 조장하고 평등한 사회를 조성하는 데 걸림돌인 것은 사실이지만, 이것이 내 가족을 유지하고 재생산하는 데 필요하다면 어떤 수를 써서라도 감행해야 한다. J 씨가 전세로 사는 집의 소유자 또한 양도세를 내기보다 아직 초등학생인 자녀에게 이후 증여할 목적으로 장기간 보유를 결심했다.

지금 봐요. 집이 없으면 아무리 열심히 일하고 저축해도 집값 오르는 거에 따라 갈 수가 없어요. 이제까지 집을 미루고 안 살았던 사람들은 진짜 가난해졌어, 확실히. 요 몇 년 사이 집이 없는 사람은 몹시 가난해졌어. (집값이) 1년에 30%씩 오르는 데 임금이 그렇게 올라요? 안 뛰죠. _ A 씨, 60세

연구참여자 A 씨는 투기, 소위 재테크를 목적으로 작정하고 살지 않는 이상 적당한 수준의 아파트를 전세로 살아도 괜찮겠다고 생각했지만, 문제는 재테크만이 아니었다. 오히려 재테크 문제는 실생활에서는

체감되지 않을 수준이었고 전셋집에 살기 때문에 집 관리가 어려워 이전에 유지하던 생활의 질을 유지하기가 어려워졌고 더 큰 문제는 계속 오르는 전셋값을 감당하기가 어렵다는 점이었다. 시세를 보고 있다가 다시 자가로 들어가야겠다고 마음먹었지만, 집값은 계속 오를 뿐 좀처럼 떨어지지 않았다. 단순히 집을 팔고 그 돈으로 전세를 들어갔을 뿐인데 그 이유로 A 씨는 급격한 계급하락을 경험한다고 감지한다. 계급하락을 멈추고 삶의 안정성을 확보하기 위해서는 다시 집을 사는 수밖에 없다는 것을 강하게 느낀다. 남편은 이 선택에 개입하지 않음으로서, 그리고 이 책임을 A 씨가 고스란히 감당하게 만듦으로써 이 고통에 빚겨서 있다.

노동시장의 양극화와 고용조건 악화는 “부자 되기” 열풍과 일상생활의 금융화 속에서 사적 이익추구를 도덕적으로 정당한 것으로 만드는 사회적 조건이 되었다. 가계의 금융적 통합과 투기적 주택실천은 가족자산경영자인 여성이 저축 대신 투자를, 투자보다 투기를 중심으로 가족경제를 일구는 투기 아비투스를 만들어냈으며 이 과정에서 주택실천에 동반하는 불확실성을 감수하는 일 또한 여성이 감당하게 되었다. 주택의 금융화는 부채에 대한 다른 인식 또한 구성했다. 과감한 빚 경제에의 진입과 결단력은 이 과정에서 필요한 규범으로 인식된다.

정부의 정책이 집값 안정, 즉 집값 잡기를 목적으로 나아갈 때 투기적 주택실천으로 중산층에 진입하고 계급 지위를 공고화한 이들은 소유자 사회 담론을 능력주의로 치환시키고 ‘내 자산 지키기’, 나아가 그 자산이 위치한 ‘내 지역 지키기’로 반응한다. 여기서 ‘내 지역’이란 집값이 오르며 중산층 지역으로 뿌리내린 강남 지역, 혹은 강남을 추종하는 중산층 동네이다. 시세차익을 욕망하는 주택실천 장의 행위자들은 자신이 사는 지역을 강남과 유사한 동네, 즉 ‘유사 강남’으로 만들어내고자 구별 짓기를 시도한다. 한국의 도시화 과정으로서 ‘강남화’가 진행된다는 분석(박배균·장진범, 2017)도 이를 지지한다. 상향지향성을 아비투스로 구축한 행

위자들은 계속해서 상황을 지향하는 과정에서 상상의 타자, 즉 강남(화)의 외부를 구성한다.

더불어 이 글은 한국 중산층을 구성한 문화적 가치가 가부장적 가족주의라는 점을 강조한다. 남성 생계부양자 모델과 가족임금제라는 근대가족 규범은 여성이 사적 영역, 구체적으로 이성애 핵가족 안에서 부인성과 모성을 기반으로 생애를 기획하고 가치 부여하기를 장려해 왔다. 특히 가족, 사적 영역에서의 여성의 일은 무급 가사노동과 돌봄 노동으로 가족구성원을 지원하고 가족 단위의 사회 재생산을 가능하게 하는 역할이다. 그러나 집을 둘러싼 외부 환경, 즉 발전주의 국가가 민간자본을 끌어들이며 주택을 대량 공급하고 개별가구가 자가소유를 통해 복지를 안정화하면서 주택시장의 확장과 주택가격의 지속적 상승이라는 조건을 구성해 왔다는 이 환경은 가족에서 여성의 일을 복잡하게 만들었다. 가족의 안정적 주거생활과 자녀교육이라는 기존의 여성적 역할에 시세차익을 위한 투기적 주택실천의 장에 연루하게 만들었으므로 여성은 이 투기장의 핵심적 행위자로 위치되었다. 다시 말해 젠더불평등한 성역할과 공사영역에서의 위계화가 주택실천의 주요 행위자로 여성을 위치시키는 사회경제적 조건이다(최시현, 2020).

“안정적”이라는 감각은 사회적 조건과 일상적 실천으로 구축된다. 그중 주거안정은 안정감을 구성하는 데 매우 중요한 역할을 한다. 주거의 불안정성은 재생산의 불안정, 일상의 불안정에 가장 큰 원인이다. 주거불안이 빈곤의 핵심요인이라는 점에서 주거안정은 국가정책에서 중요한 목표로 작동한다. “내 집 마련” 담론은 사람들이 가진 주거안정의 욕망과 주거안정을 통한 일상의 안정적 구축, 그리고 국가적으로 시민사회의 안정을 구성하는 통로로 작용했다. 주거안정과 주거욕망은 대중적인 주택열망으로 발전했고 생애 기획에서 가장 중요한 목표는 주거안정, 즉 내 집 마련이라고 할 수 있을 정도로 중요한 부분을 차지해왔다.

한국 중산층의 투기적 주택장에서 주택열망은 사회문화적 위계 속에

서 자가소유의 지위를 획득한 후에도 종료되지 않고 계속해서 운동한다. 여성들이 추동한 주택열망의 최초의 목적은 자가소유를 통한 주거 안정이라는 소박한 소망이었지만, 투기적 주택실천의 장에 진입하고 이장에서 작동하는 자가소유 중심성과 투기적 주택실천 전략을 아비투스로서 획득하면서 주거안정이라는 최초의 목적은 자산의 확장과 이를 통한 계급의 공고화, 그리고 계급재생산의 문제로 변형된다.

이들의 주거서사에서 자가 소유한 뒤에도 더 ‘좋은’ 주소를 획득하고 미래에 더 가치 있는 부동산을 확보함으로써 경제적 이익, 즉 시세차익을 확보하고자 하는 욕망은 지속한다. 그리고 이 욕망은 ‘정착하지 않는 중산층’, ‘떠돌아다니는 중산층’, ‘주거 이동을 통해 자산의 손실을 막고 자산을 보호하고 확충하고자 하는 중산층’ 정체성을 구성한다. 주거를 이동하는 과정에서 이동 그 자체는 주거불안을 강화하지만, 불안은 자산을 획득하는 동력으로 작동한다. 즉 이들에게 시세차익의 욕망은 불안감각을 생산·유통시키고 이 불안감각은 다시금 ‘이동하는 중산층’을 양산한다. 이들은 자가소유자가 됨으로써 자산계급으로서의 자기욕망을 완성한다기보다 그 이익을 재투자해 다음 단계로 이동하고자 하는 한국 도시중산층 특유의 열망, 즉 투기아비투스의 독특한 성격을 드러낸다. 여기에는 결국 아무것도 온전히 획득되거나 종결될 수 없다는 성취 불가능성이 내재한다.

6. 결론

자가소유 중심 사회에서 내 집을 갖고 있지 않다는 것은 경제적·정서적 불안감과 상존하는 것이다. 도시민들은 이에 대한 해결책으로 자연스럽게 자가소유를 꿈꾼다. 집에 대한 무관심이나 정부의 주택정책에 대한 비판은 불안에 대한 임시방편이 될지 모르나 궁극적인 해결로 이어

지기 어렵다. 국가는 시민의 주거복지문제를 가족에게 일임해 왔다.

그러나 집 문제를 가족이 해결해야 한다는 것은 온 가족이 힘을 합쳐 집을 구하고, 더 나아가 집을 사는 일을 도모한다는 것이 아니다. 집을 구하는 일은 복지와 책임의 문제일뿐더러 주택시장의 확장과 신자유주의화로 인해 생산성과 능력의 문제로 의미가 강화되었다. 공적 영역에서의 배제와 사적 영역에서 자기효능감을 획득하도록 만드는 젠더불평등한 가족주의의 이중규범은 여성들로 하여금 집을 가장 믿을 수 있고, 안전한 상태에서 욕망하도록 허용된 것으로 만들었다. 가족 안에서 요청되는 돌봄 노동과 가구 경제라는 이름으로 이루어지는 ‘살림’은 근대가족 형성 이후 단 한 번도 남성의 일인 적이 없었다. 따라서 집을 구하는 일도 여성의 일로 간주되었다. 그리고 이 일은 주택장의 형성과 참여로 인해 여성들이 다른 가치를 발견하게 한다. 본 논문이 주장한바, 도시중산층 여성에게 자가소유는 일생 어렵게 구축한 자부심인 동시에 복잡한 긴장을 갖게 하는 양면적 기제가 되었다. 투기라는 속성이 계속해서 더 좋은 투자처를 찾고 끊임없이 자본이익을 만들도록 유도하기 때문이다.

이 글은 부르디외의 장이론과 아비투스 개념을 통해 현대 한국 도시중산층의 성격을 점하는 투기적 주택실천이 어떤 재생산구조와 공모적 성격을 가졌는지 분석했다. 본 연구는 주거계급으로서의 도시중산층 논의에서 누락되어 있던 젠더관점, 다시 말해 집을 구하고 그 집에서 일어나는 일들을 주관하는 여성의 경험을 분석하여 투기아비투스는 계급정치와 젠더규범이 상호작용한 결과임을 밝혔다.

투기적 주택실천으로 가족의 계급을 공고화하고 중산층이라는 계급성을 강화한 일부 여성들은 이것이 만들어낸 사회경제적 효과, 다시 말해 과도한 주택가격의 상승이라는 사회적 조건과 계속해서 주택열망을 추구해야만 지금껏 확보한 자산이 손실되지 않을 것이라는 믿음 속에서 자본이익을 위한 주거 이동을 계속해서 추구해 나간다. 안정적인 삶을 위해 중산층이 된 이들이 다시금 불안정한 주거실천을 이어나가는 것은

투기적 실천에서 얻은 손해와 축적에 대한 감각, 즉 투기아비투스 때문이다. 이들은 자가소유와 이로 얻은 자본이익의 재투자를 통해 유동하는 삶을 기획함으로써 투기적 실천이 부여한 관성으로부터 출발해 자산의 손실을 최소화하는 전략을 택하거나 그 기획이 가능하다는 믿음 속에 이동하는 삶을 상상한다.

투기아비투스라는 개념은 중산층의 정치적 보수화 과정과 국가 통치성의 균열을 보여준다. 주택장의 투기적 성격과 이에 조용한 행위자들은 ‘내 집 마련’의 주택열망을 자가소유자 지위로 전환하면서 ‘방어’ 논리를 생산한다. 국가는 주택의 차등 공급과 세금환수를 통해 1가구 1주택을 주택정책의 목표로 삼고 나아가지만, 이들은 자산으로 얻은 이익은 개인에게 귀속되어야 한다는 신자유주의 논리를 무기 삼아 이를 부당한 일로 수렴하고 국가정책에 반감을 갖는다. 다주택자로 기득권이 된 투기적 주체는 새 정부가 들어설 때마다 달라지는 주택정책에 대한 불예측성과 불공정함에 대한 방어이자 국가에 대한 불신으로 부동산 투기를 합리화하고 보수화된다. 이들은 이러한 불예측성과 불공정함에 대한 개별적 방어전략으로서 편법이 용인될 수 있다고 합리화한다. 무주택자 또한 자본주의적 관점에 동일시하지 않고는 이 장에서 우위에 설 수 없기에 투기아비투스를 획득하고자 하며 이는 투기적 주택장의 공모적 효과를 구성한다.

남성 생계부양자 모델과 가족임금제도가 강화한 공사분업과 그 효과로서의 도시중산층 여성의 투기적 주택실천은 중산층 가족의 계급공고화 및 재생산의 물적 기반을 강화하는 방식으로 통제되었다. 그 결과 중산층의 정치적 계급연대가 강화되었다. 여성들이 모성과 가정성이라는 가치로 포장하고 완전히 무급으로 수행한 투기적 주택실천이 한국 현대 도시중산층이라는 인구집단과 그 생활양식을 핵심적으로 구성해 왔다는 점은 중산층 젠더정치가 부딪힌 모순을 적나라하게 드러낸다. 그러나 가족돌봄을 자신의 몫으로 여기지 않는 젊은 여성들의 등장과 맞벌

이 모델로의 급격한 전환은 이러한 성별화된 투기아비투스의 형성을 바꿔놓을 것임이 분명하다. 본 논의가 주장한 바, 가족주의에 대한 비판적 사유와 새로운 젠더정치는 이 문제에 접근하는 열쇠말이 되어야 할 것이다.

원고접수일: 2021.08.16

심사완료일: 2021.09.08

게재확정일: 2021.09.12

최종원고접수일: 2021.09.23

Abstract

**The Political Economics of Gendered Urban Housing Field in
South Korea**

Choi, Sihyun

By understanding the speculative housing practice of the urban middle class as an interaction between patriarchal familism and gender norms, this study differs from the existing perspective that considered the household as a gender-neutral individual unit. By applying Bourdieu's field theory to the analysis of women's housing life history, the constriction process of speculative capital through interaction between individual households, markets, and the state through women's housing practices is analyzed. In this process, the cultural consensus structure for speculation was made, and Korean urban middle class became conservative as a result of the consolidation of speculative habitus. As a result, the urban middle class in Korea forms a unique class character characterized by instability; it kept its life trajectory of constant movement and re-investment even after house-ownership.

Keywords: field theory, habitus, middle class women, housing practice, real estate

참고문헌

- 권민지. 2018. 「내 집'만들기 주거불안계급 청년 여성의 공간전략」. 《공간과 사회》, 통권 65호, 271~301쪽.
- 김경희·김선미. 2010. 「소득계층에 따른 주거불평등에 관한 연구: 주거이동 경험 가구를 중심으로」. 한국복지패널 학술대회 논문집, 3호, 148~176쪽.
- 김명수. 2018. 「한국 주거문제의 구조적 기원 (1970~1985): 자원동원형 주택공급연쇄와 그 내부 긴장」. 《공간과 사회》, 통권 64호, 158~205쪽.
- 김명수. 2019. 「자가소유권의 기능 전환과 중산층의 변화: 투기적 가계금융 지위의 부상을 중심으로」. 《한국사회학》, 제53권 3호, 89~127쪽.
- 김도란. 1994. 「한국사회의 혼인거래관행에 대한 연구」. 이화여자대학교 대학원 여성학과 박사학위논문.
- 김미숙·상종렬. 2015. 「중산층 주거지역의 자녀교육과 이웃효과: 분당구 사례」. 『한국교육사회학회 춘계학술대회논문집』, 23~54쪽.
- 김주희. 2005. 「해방 후 혼수문화의 변천에 대한 사례연구: 부거제 의식과 가족주의의 지속」. 《가족과 문화》, 통권 17호, 127~154쪽.
- 남원석. 2014. 「한국 공공임대주택의 미래 새로운 제도화의 경로와 과제」. 《공간과 사회》, 통권 48호, 136~177쪽.
- 맥도웰, 린다. 2010. 『젠더, 정체성, 장소: 페미니스트 지리학의 이해』, 서울: 한울.
- 박미선. 2017. 「한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1인 청년가구를 중심으로」. 《공간과 사회》, 제27권 4호, 110~140쪽.
- 박배균·장진범. 2017. 「'강남 만들기', '강남 따라하기'와 한국의 도시 이데올로기」, 박배균·황진태 엮음. 『강남 만들기, 강남 따라하기』. 서울: 동녘, 13~58쪽.
- 박애리·심미승·박지현. 2017. 「청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구」. 《청소년복지연구》, 제19권 2호, 1~20쪽.
- 박지혁·황진태. 2017. 「수성구는 어떻게 '대구의 강남'이 되었나?」. 《지역사회학》, 제18권 1호, 43~77쪽.
- 박혜경. 2008. 「중산층 기혼여성의 경험 세계를 통해 본 가사노동의 성격과 가사노동 가치인식」. 《페미니즘 연구》 제8권 2호, 159~196쪽.
- 변창홍. 2008. 「도시재생방식으로서 뉴타운사업의 정책결정 과정과 정책효과에 대한 비판적 고찰」. 《공간과 사회》, 통권 29호, 176~208쪽.
- 부르디외, 피에르. 2004. 『사회학의 문제들』. 서울: 동문선.
- 부르디외, 피에르. · 로익, 바캉. 2015. 『성찰적 사회학으로의 초대』. 서울: 그린비.
- 신진옥. 2011. 「국제비교 관점에서 본 한국 주거자본주의 체제의 특성」. 《동향과 전망》, 통권 81호, 112~155쪽.

46 공간과사회 2021년 제31권 3호(통권 77호)

- 신진옥·이은지. 2012. 「금융화 시대의 주택체제 변동의 네 가지 경로」. 《경제와 사회》, 통권 95호, 218~253쪽.
- 심한별. 2020. 「사교육과 한국 중산층 주거지 근린의 구성」. 《공간과 사회》, 통권 71호, 356~400쪽.
- 오승민. 2015. 「가치투자의 수행성과 대중투자문화의 형성」, 연세대학교 대학원 문화학협동과정 석사학위논문.
- 이은지. 2013. 「한국에서 주택 담론의 역사적 변화 : 1970~2000년대 신문기사를 통해 본 ‘내집마련’ 담론」. 중앙대학교 대학원 사회학과 석사학위논문.
- 장경섭. 2018. 「가족자유주의와 한국사회: 사회재생산 위기의 미시정치경제적 해석」. 《사회와 이론》, 통권 32집. 189~218쪽.
- 장세훈. 2008. 『중산층의 주거현실에 비춰본 중산층 육성정책의 방향. 한국사회학회 (편). 기로에 선 중산층 : 현실진단과 복원의 과제』. 고양: 인간사랑.
- 장세훈. 2007. 「주택소유의 관점에 입각한 중산층의 재해석」. 《경제와 사회》, 통권 74호, 199~226쪽.
- 전상인. 2009. 『아파트에 미치다: 현대한국의 주거사회학』. 서울: 이출.
- 정민우·이나영. 2011. 「청년 세대, ‘집’의 의미를 묻다: 고시원 주거 경험을 중심으로」. 《한국사회학》, 제45권 2호, 130~175쪽.
- 지주형, 2017, 「강남 개발과 강남적 도시성의 형성: 반공 권위주의 발전국가의 공간선택성을 중심으로」, 박배균 황진태 엮음. 『강남 만들기, 강남 따라하기』. 서울: 동녘, 179~230쪽.
- 최시현, 2020. 「한국 도시중산층여성 주택실천에서의 젠더불평등」. 《한국여성학》, 제36권 4호, 1~32쪽.
- 푸코, 미셸. 2012. 『생명관리정치의 탄생』. 오트르망 옮김. 서울: 난장.
- 하성규·서종녀. 2006. 「공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구」. 《주택연구》, 제14권 3호, 159~181쪽.

Barrett, Michele, McIntosh, Mary. 2015. *The anti-social family*. Verso Trade.

Bourdieu, Pierre. 2005. *The social structures of the economy*. Polity.

Crawford, Joe, McKee, Kim. 2018. “Hysteresis: Understanding the housing aspirations gap.” *Sociology*, Vol.52, No.1, pp.182~197.

Heidegger, Martin. 1971. *Poetry, language, thought. trans and collected by Hofstadter*, A. New York: Harper & Row.

Hoolachan, Jennifer, et al. 2017. “‘Generation rent’and the ability to ‘settle down’: economic and geographical variation in young people’s housing transitions.” *Journal of Youth Studies*, Vol.20, No.1, pp.63~78.

Kemeny, Jim. 1986. *The myth of home-ownership: Private versus public choices in*

- housing tenure*. London: Routledge.
- Kendall, Laurel. 1996. *Getting married in Korea: Of gender, morality, and modernity*. University of California Press.
- Langley, Paul. 2008. *The everyday life of global finance: Saving and borrowing in Anglo-America*. Oxford: Oxford University Press.
- Preda, Alex. 2005. "The investor as a cultural figure of global capitalism." *The sociology of financial markets*, pp.141~162.
- Yang, Myungji. 2018. "The rise of 'Gangnam style': Manufacturing the urban middle class in Seoul, 1976-1996." *Urban Studies*, Vol.55, No.15, pp.3404~3420.
- Young, Iris. 2005. "House and home: Feminist variations on a theme." in Sarah Hardy Caroline Wiedmer(ed) *Motherhood and space*(pp.115~147). New York: Palgrave Macmillan.
- Vogel, Lise. 1983. *Marxism and the Oppression of Women: Toward a Unitary Theory*. New Jersey: New Brunswick.