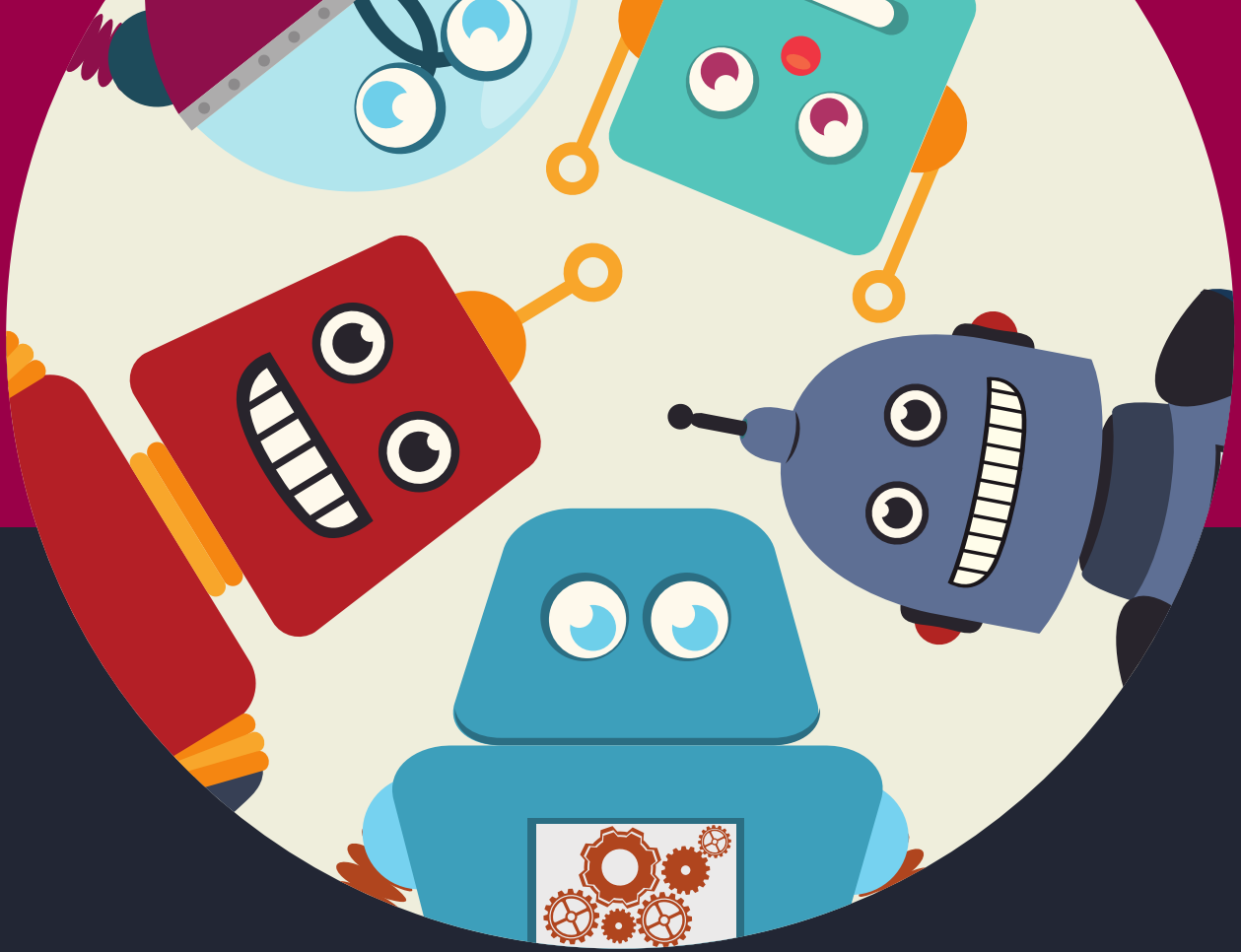




경제학자 성태윤과건축가 서현이 바라본

집의 미래, 미래의 집

한국미래학회 정기세미나
2020년 9월 25일 오후4시

아산정책연구원 4층

한국미래학회
The Korean Society of Future Studies

목 차

경제환경의 변화를 통해 본 집의 미래 연세대학교 경제학부 성태윤	5p
우리의 집 서울대학교 건축학과 서 현	17p

경제환경의 변화를 통해 본 집의 미래

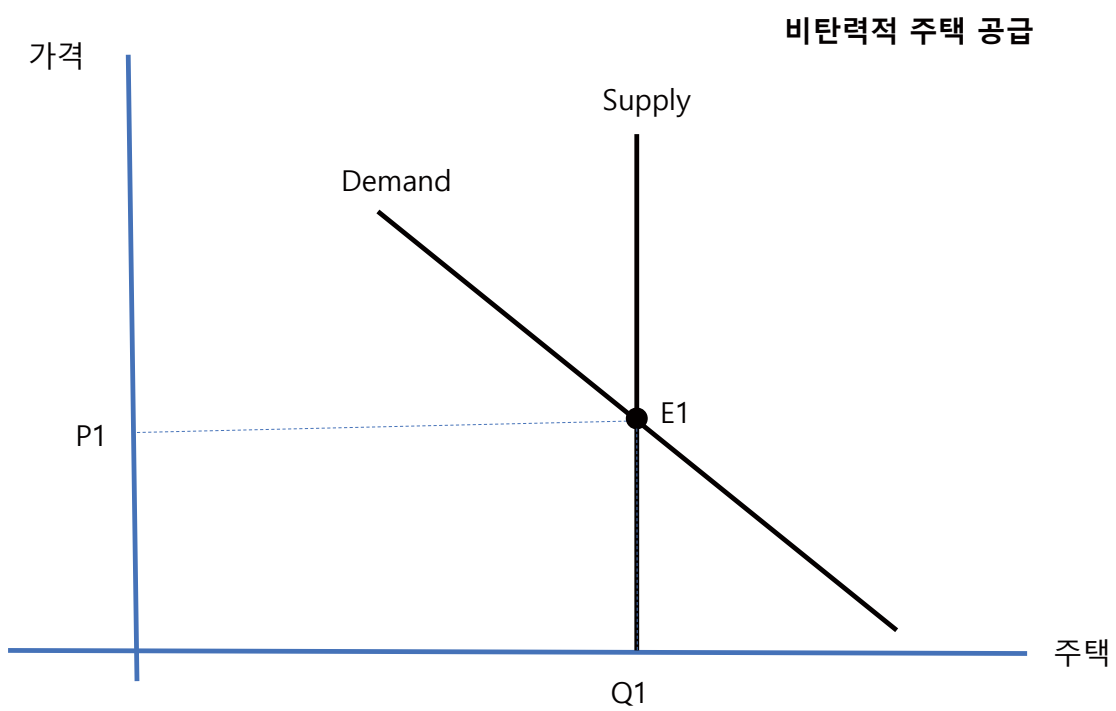
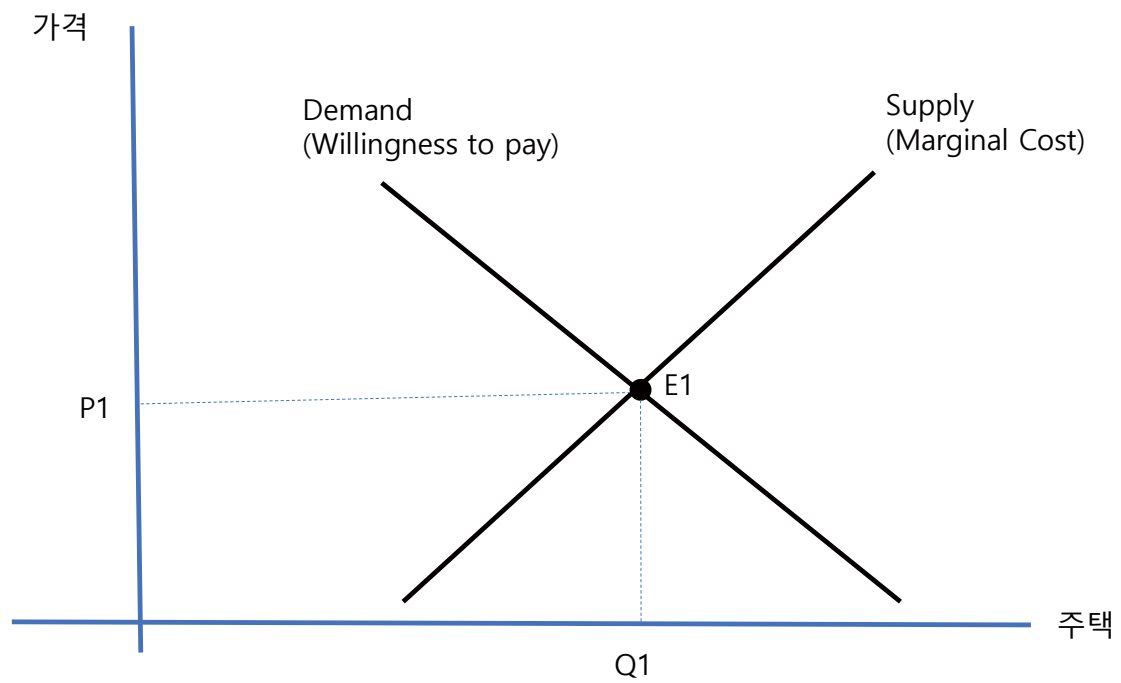
집의 미래, 미래의 집

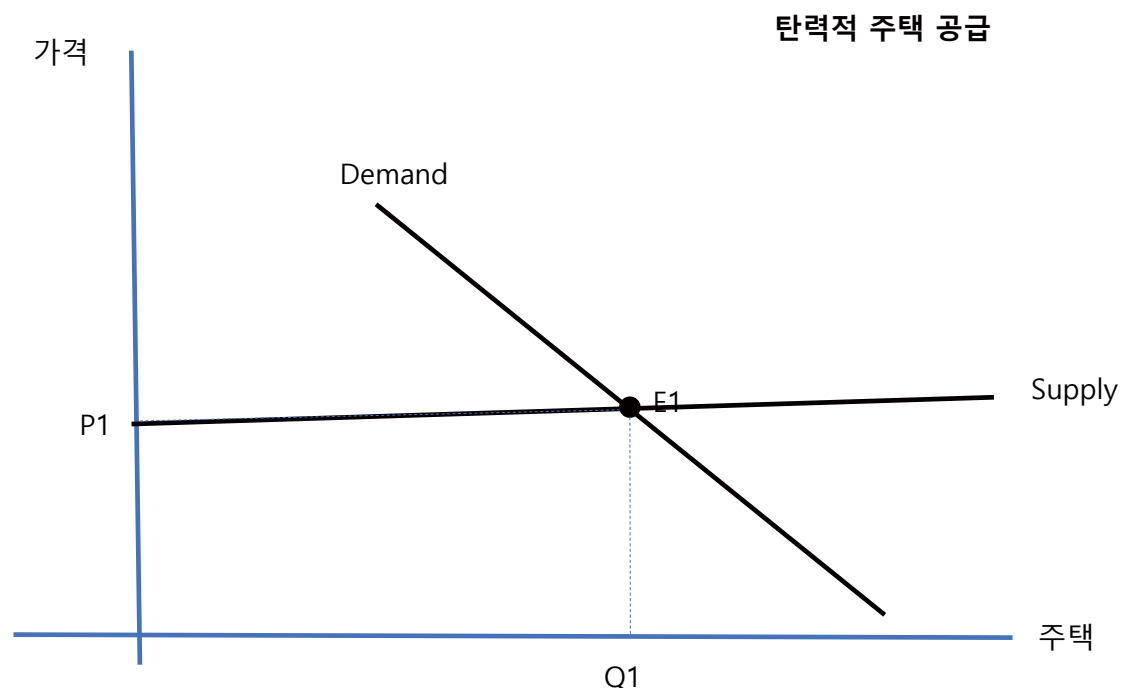
한국미래학회 정기세미나

2020년 9월

성태윤

연세대학교 경제학부





[수요]

- Income: Normal Goods vs. Inferior Goods
- Prices of Related Goods: Substitutes; Complements
- Expectations
- Number of Buyers

[공급]

- Input Prices
- Technology
- Expectations
- Number of Sellers

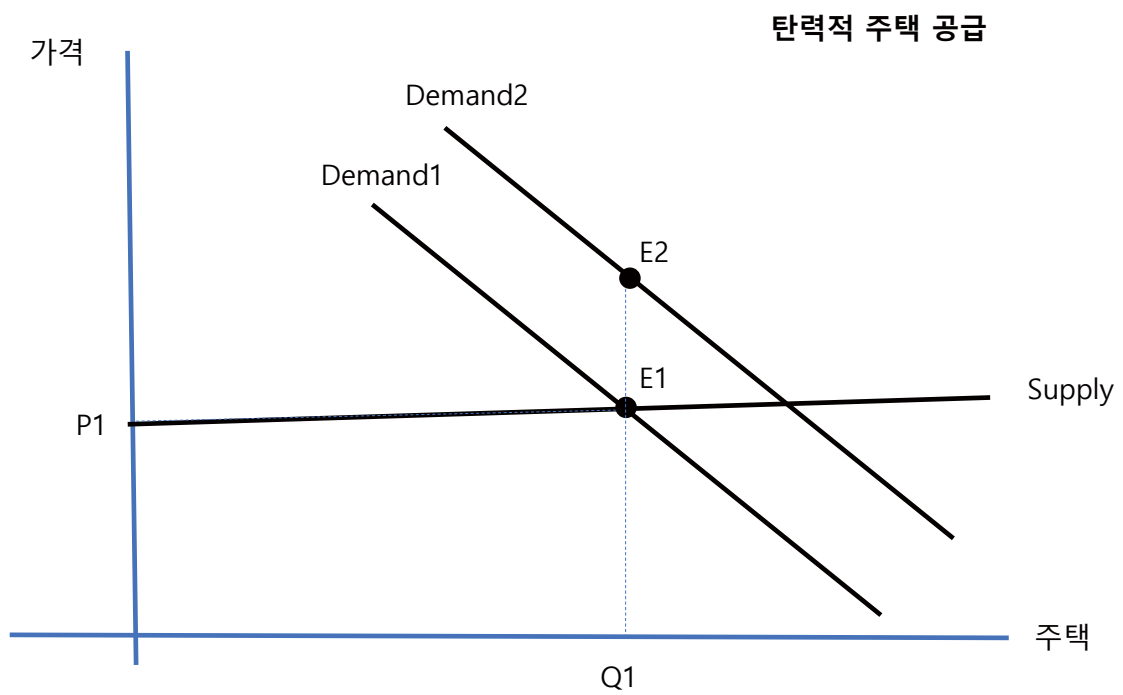
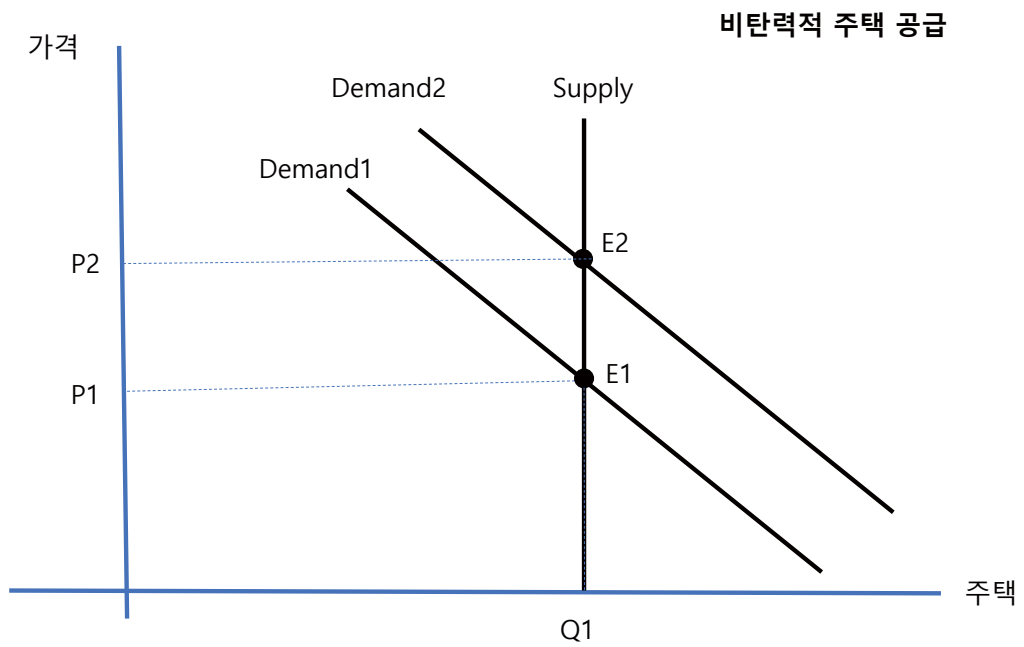
- 경제성장과 소득의 변화
 - 대체적 투자수단의 수익률
 - 교통접근도; 지역개발; 공공시설; 유통 및 상업시설
 - 인구구조의 변화: 전체 인구 및 가구; 지역적 변화; 인구 유입 및 유출
 - 주택가격상승의 기대; 조세부담; 금융환경
-
- 주택공급원가의 변화
 - 기술적 변화
 - 주택가격상승 기대와 조세부담
 - 주택공급자 및 정부정책
 - 인구구조의 변화: 전체 인구 및 가구; 지역적 변화; 인구 유입 및 유출

주택공급 탄력도의 이원화

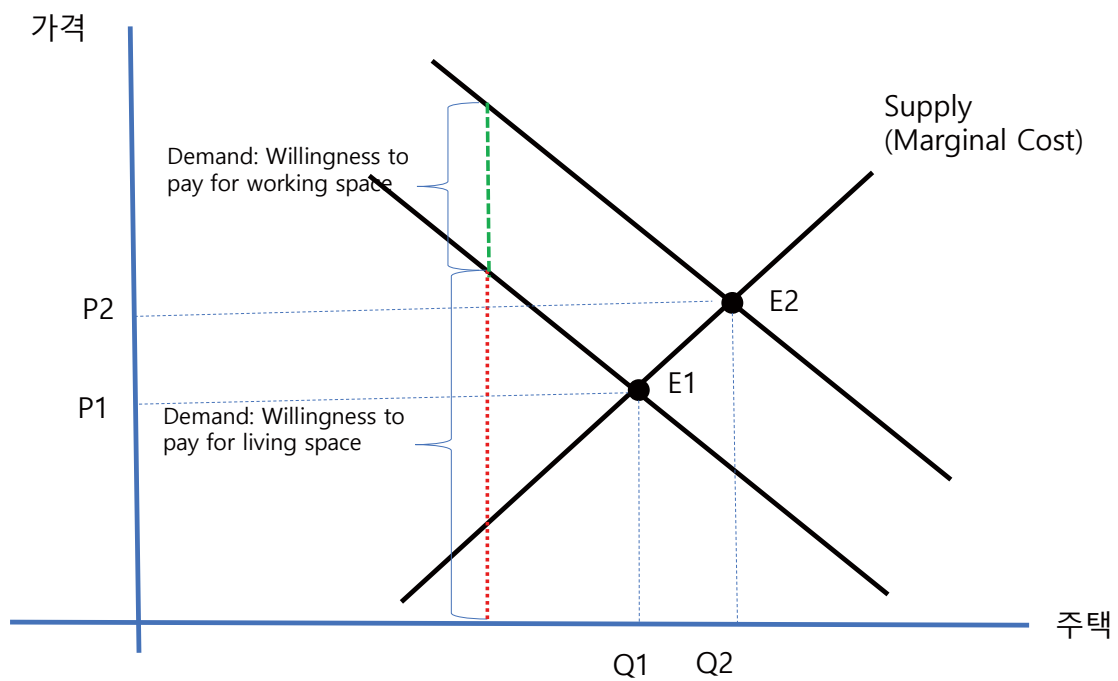
- 물리적 건축의 공급 탄력성 증대
- 지리적/제도적 환경에 따른 공급 비탄력성 유지

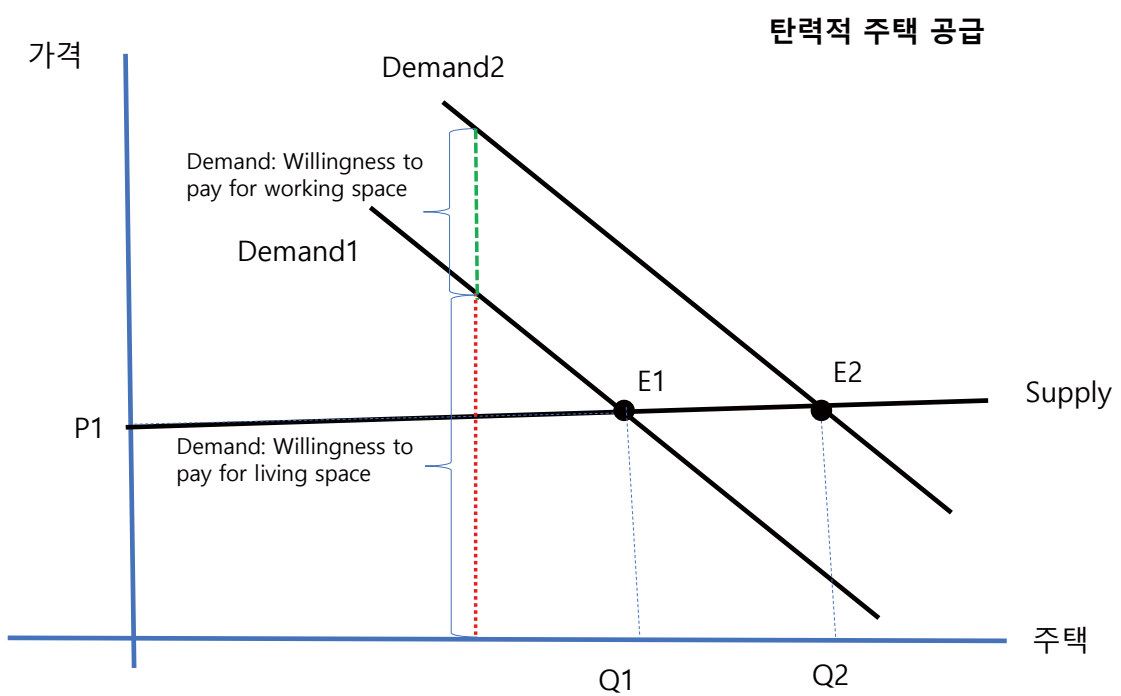
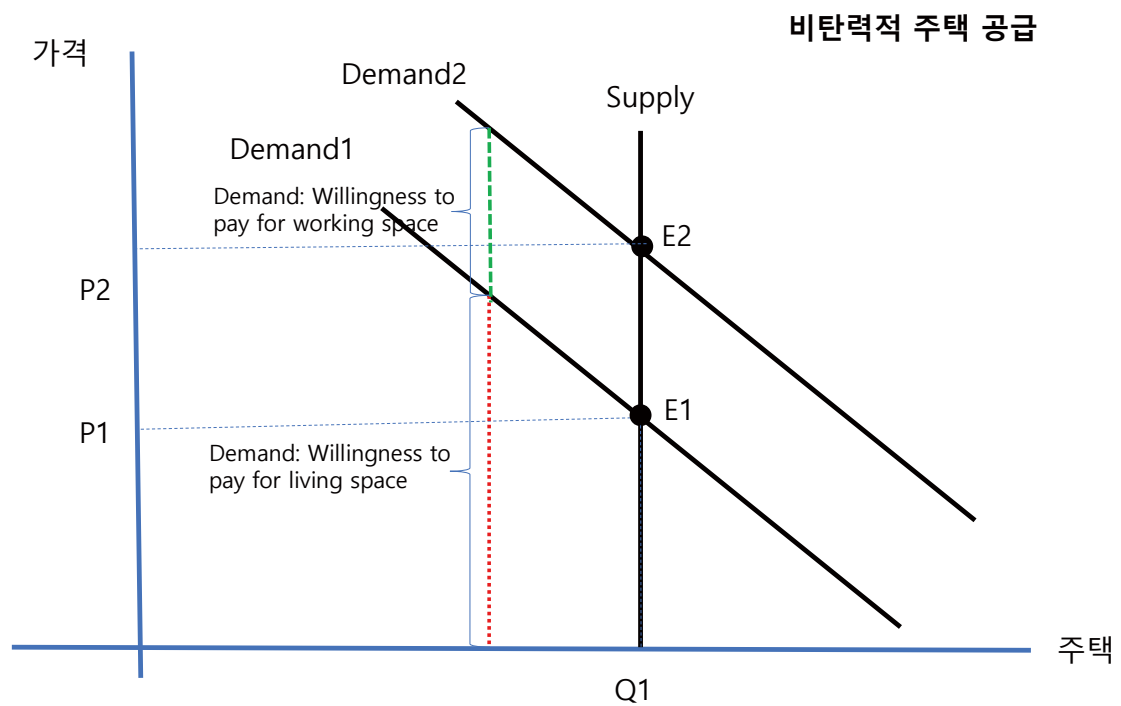


주택공급의 이원화; 가격의 양극화

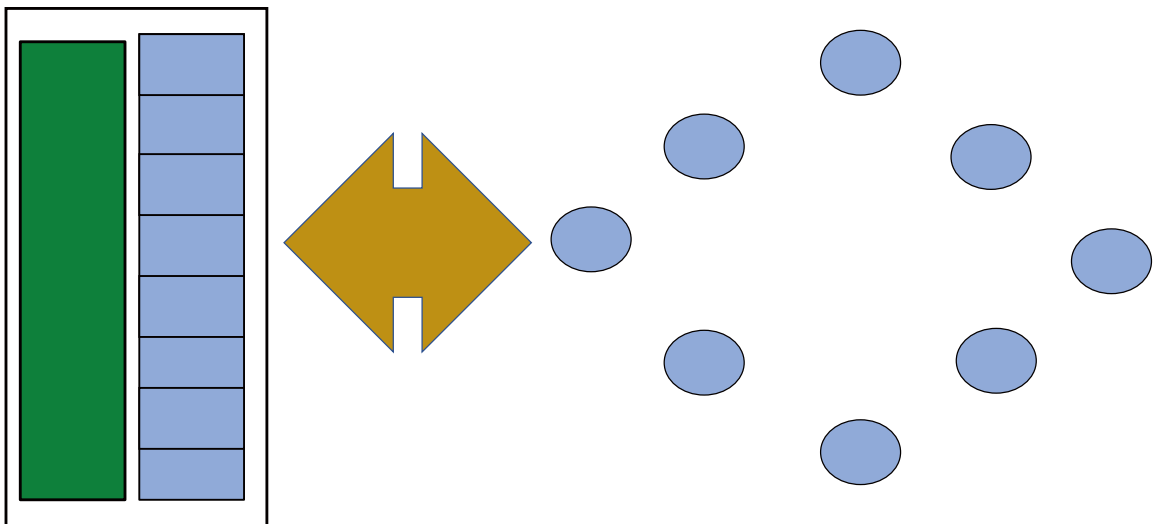


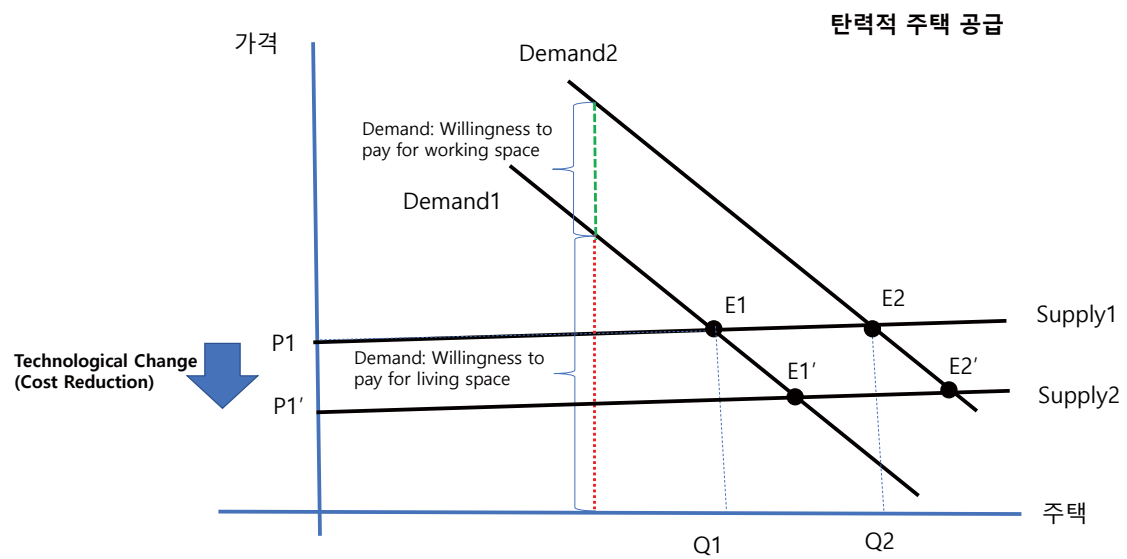
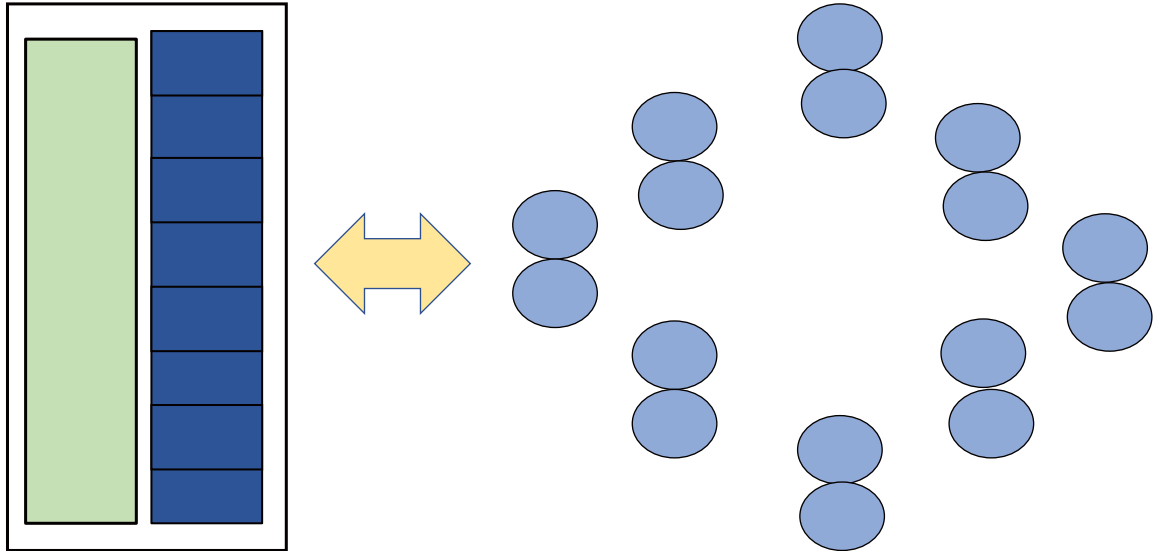
Integration of Living and Working Spaces

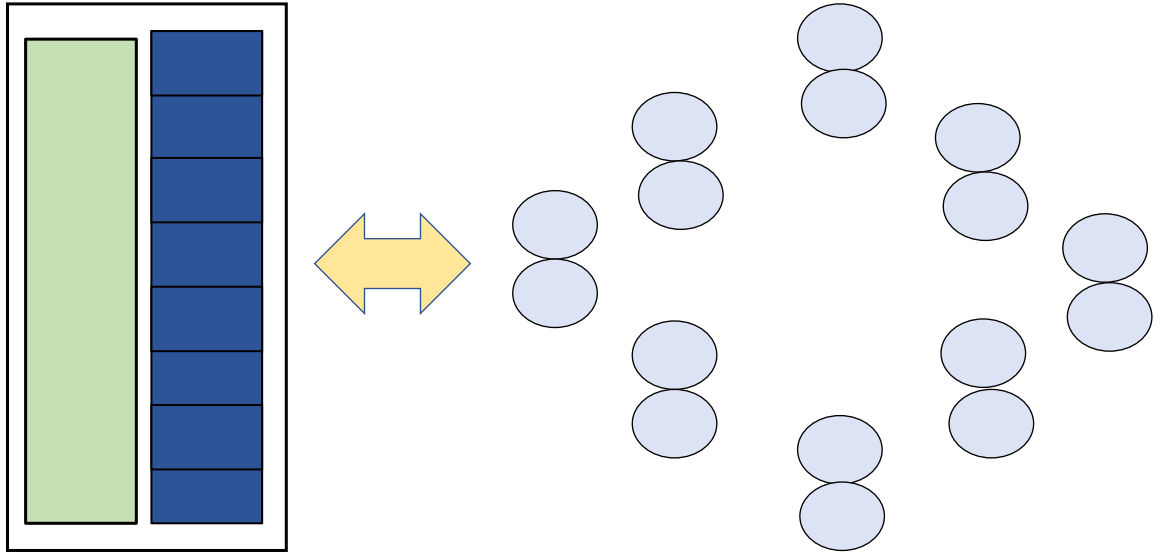




Divergence of the Housing Market







우리의 집

서현 -서울대학교 건축학과 교수

분열된 씨족의 사회

꼭 닭장 같았습니다. 조선민주주의인민공화국에서 대한민국으로 온 아주머니의 목격담이었다. 그녀는 평양이 아니고 서울을 이야기하고 있었다. 아들 하나를 데리고 목숨을 걸고 도착한 도시의 아파트를 묻자 나온 대답이었다. 1인당 국민소득이 스무 배에 이르는 사회, 그 중에서도 정치, 경제, 사회, 문화 중심지라는 곳의 인상이었다. 그 단어를 풀어 말하자면 이렇겠다. 알 낳는 기계 수용소. 남한에서 사는 사람들이 스스로 아파트를 표현하는 문장들도 크게 다른 것은 아니다. 네모난 칸막이 안의 삶, 숫자로 치환되는 자리, 성냥갑 같은 풍경.

아파트에 사는 사람과 아파트에 살지 않는 사람. 지금 대한민국의 국민은 둘로 나눌 수 있다. 그 비난 속에서도 아파트 거주 인구는 전체의 절반을 넘어섰으니 욕하면서 닮는다는데 우리는 욕하면서 살고 있고 그 안에 들어가기 위해 힘쓴다.

이 도시 풍경은 만들어서 주어진 것이 아니고 우리가 만들어 나간 것이다. 사십 년 정도 걸려 벌어진 사건이고 아직도 변화는 진행형이다. 중요한 것은 질문이다. 왜? 왜 남한의 아파트는 이런 모양을 갖게 되었을까. 우리는 왜 이런 아파트를 만들고 이런 아파트에 살면서 이런 비난을 하고 있는 걸까. 이럴 때는 처음으로 거슬러 가는 것이 중요한 단서를 제공한다.

서울의 시작을 찾으려면 고려시대나 조선시대가 아니고 1963년으로 가야 한다. 행정구역으로서 지금의 서울이 확정된 해이기 때문이다. 당시의 서울시 인구는 300만 명 정도였다. 이 인구가 1988년에 1,000만에 이른다. 그것은 자연증가가 아니고 사회적 증가였다. 그리고는 큰 변화없이 지금에 이르고

있다. 이 짧은 기간을 지칭하는 것이 경제적으로는 압축성장이고 사회적으로는 인구폭발이겠다. 산아 제한이 기를 쓰던 시절, 그 많던 싱아가 사라지는 동안 그 많은 사람은 어디서 왔을까.

계산은 쉽다. 25년간 증가한 인구 700만은 연 28만 명 정도다. 도시 크기로 본다면 지금의 여주시 정도가 해마다 통째로 서울로 옮겨왔다. 단 한 해도 빠지지 않고 매일 800명 정도의 인구가 서울에 전입 신고를 한 것이다.

그 사회적 증가의 원인은 기회였다. 도시의 역사에서 도시인구 증가의 요인은 산업화에 따른 경제적 기회였고 서울도 예외는 아니었다. 예외라면 어디에서도 선례를 찾기 어려울 정도로 짧은 시간에 이루어진 사건이라는 것이다.

매일 밀려오는 이주민을 수용하기 위해 선택된 것은 아파트 공급이었고 지으면 팔린다는 공급자 중심의 시장이 확립되었다. 지으면 팔리는 것이 아니고 짓기도 전에 팔리는 선분양제가 바로 이 시기의 발명이다. 닭장의 오명도 그 부산물이다.

근대사를 읽으면 대개의 도시인구 증가는 도시빈민의 증가로 이어진다. 농민이 노동자로 바뀌는 것이다. 우리는 무작정상경이라고 불렀다. 노동력 외에는 제공할 것이 없는 십대 후반의 여자들은 공장직공이나 식모가 되었다. 그 식모들은 아파트 평면에도 흔적을 남겼다. 당시 건설된 30평형 대 이상의 아파트에서 부엌 옆에 이 외부 노동력제공자를 위한 방이 마련되었다. 공단 인근에 쪽방이 마련될 때 아파트 부엌에도 쪽방이 마련된 것이다.

전 세계가 마땅히 주목해야 할 점은 이 이주민구가 21세기의 대한민국에서 중산층으로 거의 흡수가 되었다는 것이다. 물론 과정이 일사불란하게 순탄치 않았고 적지 않은 도시저소득층은 도시외곽으로 밀려났다. 도시재개발의 최대수혜자는 대형건설사들이고 최대피해자는 세입자들이었다. 경제적 여력으로 도시생활의 자격을 받는 구도는 정의롭지도 바람직하지도 않다. 하지만 적어도 지금 서울은 이국의 도시에서 슬럼으로 지칭되는 대상을 찾을 수 없는 예외적인 도시가 되었다.

경제적 동기와 함께 이주의 다른 축은 교육이었다. 대학입시는 서울을 중심으로 이루어졌고 한 번 입성한 이주민들은 돌아가지 않았다. 그렇다면 이주한 그들은 지금 어디서 무엇이 되어 있을까. 스스로 이주민임을 증명하는 사건은 서울에서 일 년에 두 번 벌어진다. 바로 설날과 추석의 귀성행렬인 것이다. 어떤 난관이 있어도 불굴의 의지를 갖고 관철해야 하는 행사가 바로 귀성이다.

이주민들은 드라마틱한 삶의 변화를 체험하였다. 태어난 시기와 장소를 표현하면 씨족공동체 사회였다. 그 사회의 특징은 강건한 내부 결속이다. 공공의 영역과 사적영역의 구분은 모호하여 이웃은 모두가 가족이다. 마을이 모두 집안이다. 이웃집의 손가락 개수를 다 알고 있다는 문장이 표현하는 것이 바로 이러한 공동체다. 이와 비례하는 것이 외부배타성이다. 자신이 알지 못하는 타자에 대한 의심과 경계심이다. 때로 그 경계심은 적개심으로 표현되기도 한다.

이들이 이합집산하여 서울로 몰려들었을 때 어릴 때부터 체험한 씨족공동체사회의 생활양식과 가치도 함께 왔다. 그 급한 도시의 변화와 변하지 못한 사회의 흔적 호칭에서 드러난다. 우리에게 사회적 호칭이 별로 존재하지 않는다는 것이다. 사회적 호칭을 대체한 단어는 바로 씨족공동체의 호칭이다.

대학생들은 입학 후 엠티를 다녀오면 모두 오빠, 형님이 된다. 식당에는 이모들이 즐비하다. 거리에는 우아한 언니들이 계슴츠레한 아저씨들 사이를 활보한다. 혈족 호칭으로 부르기 어려울 때 가장 널리 사용된 호칭은 이름 뒤에 씨를 붙이는 것이었다. 씨족공동체라고 할 때의 그 씨를.

비록 혈연으로 묶인 사이는 아니지만 나이를 기준으로 이런 혈연공동체의 호칭을 원용하여 사용하는 현상은 아직 이 사회가 씨족공동체의 사회적 관성을 유지하고 있다는 증거이다. 떠나온 고향에서는 그들이 입신양명할 때마다 동네 어귀에 현수막을 내걸었다. 서울에서는 향우회를 열고 향우회신문을 발간했다. 몸은 서울에 있지만 여전히 서울사람이 아니라는 증거였다.

이주민들이 서울의 거리에서 조우하는 이들은 모두 익명의 타자들이었고 이들은 당연히 경계해야 할 대상들이었다. 제한된 절대면적 안에서 이들과 함께 살아야 할 때 그 경계심은 물리적으로 표현되었다. 알지 못하는 사람과 이야기를 섞을 필요도 의지도 존재하지 않았다. 우리가 익숙한 아파트는 가장 편안한 공간이고 공간을 공유해야 하는 엘리베이터는 가장 불편한 공간이다. 그 결과를 탈북아주머니가 선

택한 단어는 닭장이었다. 이들이 아직도 품고있는 고향에 대한 감수성을 선거철에 표현하는 단어는 지역감정이었다.

물론 서울도 조선시대에는 씨족공동체 사회에서 크게 벗어나지 못했을 것이다. 그러나 현재 서울은 비슷한 경제규모의 도시들과 비교하면 도시라고 믿어지지 않을 정도로 공공영역과 사적영역의 구분이 모호하다. 결연히 자신의 집 앞을 자신의 공간으로 간주한다. 그래서 자기 집 앞은 자기가 차를 세울 권리를 갖고 있어야 하고 자신의 가게 앞에는 자신의 물건을 진열해 놓을 권리를 갖고 있다고 믿는 것이다. 신기한 것은 이들이 외국으로 이주하여도 같은 생활양식을 유지한다는 것이다. 미국과 일본의 코리안타운에서 벌어지는 도시풍경은 서울에서 익숙하게 보던 그 씨족공동체사회의 흔적들이다.

멋쟁이 높은 빌딩 으스스대지만 저 푸른 초원 위에 그림 같은 집을 짓고 살고 싶던 세대는 고속도로 휴게소의 대표곡을 트로트에서 포크송으로 바꿨다. 건축적 취향으로 보아 이들이 지금 만드는 것은 전원주택 열풍이다. 이미 돌아가기로 한 고향도 도시화가 되어 있으니 서울 근교에서 주택의 바람이 뜨거운 것은 이 세대의 사회적 존재를 이야기한다.

씨족공동체의 호칭 대신 이름 뒤에 님이라는 중성경칭접미사가 널리 퍼지기 시작했다. 김철수님, 박영희님, 혹은 고객님. 씨족공동체의 경험이 없는 유전자의 세대가 등장했다. 집회 뒤에 공공영역을 깨끗이 청소하고 해산하는 세대가 등장했다. 도시에서 태어나고 자라서 굳이 귀성행렬을 만들어낼 필요가 없는 세대, 도시에서 어떻게 생활해야 하는지를 아는 세대는 이미 그 존재를 드러냈다.

계절을 잃은 집

알싸한 바람이 코끝에 닿는다. 찬 빗방울이 손을 스친다. 집에서는 이렇게 계절의 느낌이 나야 한다. 그러기에 많은 건축가들이 질문을 받는다. 어떤 집에 사시나요. 질문자를 무안하게 만드는 대답은 대개 이렇다. 아파트요. 계절의 느낌이 나는 집을 설계해주어야 마땅한 건축가들이 정작 자신은 밀봉된 닭장에 산다. 칼끝의 각도가 요리의 맛을 좌우한다고 설파하던 요리사가 집에서는 냄비에 라면스프를 털어 넣으며 사는 것과 무엇이 다를까.

그럴싸하게 둘러대면 이렇다. 한국에서 단독주택에 살기 위해서는 교외로 나가야 하는데 그러려면 출퇴근거리도 길어지고 이동에는 반드시 자가용이 필요해지고 소모해야 할 화석연료는 더 늘어나고 거

우 몇 사람이 깔고 앉아야 할 지구의 표면적도 늘어나고 따라서 존재가 이미 지구에 부담일 수밖에 없는 스스로의 책임의식을 고려하면 가능하면 도심에 차곡차곡 쌓인 공간에 살아야 한다고. 그럼에도 건축가의 멋진 설명이 구차한 변명으로만 비춰지게 하는 그 아파트는 무엇일까. 아파트에서는 왜 계절의 느낌이 나지 않는 걸까.

주택을 겹쳐쌓아 만든 것. 아파트에 관한 인식은 대개 이렇다. 그러나 주택이 아파트가 되면서 건물은 쌓였지만 마당은 사라졌다. 시골집에서 익숙하던 계절과 놀이의 감수성을 담은 공간이 사라진 것이다. 대신 그 자리에 계단, 엘리베이터, 복도가 들어섰다. 아파트는 기계와 같은 기능복합체의 모습이 된 것이다. 우리의 주거에서 시는 사라지고 설명서만 남았다.

편하다. 안전하다. 쾌적하다. 아파트의 성취는 눈부시다. 그러나 획일화, 익명성의 비난도 무시할 없다. 우리가 아파트에서 아쉬워하는 것들은 대개 마당에 묻어서 사라진 것들이다. 아파트에서도 숨 쉴 공간이 필요하다. 흔적만 남아 있다가 확장공사의 제물이 되는 발코니가 아니다. 바람도 불고 바깥의 소리도 들리는 곳. 나무도 자라고 농구도 할 수 있는 마당.

아파트 단지에 공원이 들어선 것은 위기의식 덕분이다. 70년대부터 뜨겁게 달아오른 시장은 공급자에게는 블루오션이었다. 1997년까지는, 아파트에서 외부공간은 법적인 요구조건에 의해 공급되는 공간일 뿐이었다. 그것은 주차장과 조경면적이었다.

마른 하늘에서 떨어진 날벼락 같은 외환위기가 왔다. 이제 우리에게는 국제기구가 아니라 특정한 시대를 지칭하는 단어가 되어버린 IMF시대가 온 것이다. 벼랑 끝에 매달리게 된 아파트시장에서 승부수가 던져진다. 주차장이 모두 지하로 사라진 아파트가 이 때 등장했다. 말 그대로 공원 속의 아파트가 등장했고 이제 지상에 주차장이 있으면 심의를 통과할 수 없는 시대가 되었다.

닭장의 오명을 뒤집어쓰고 있지만 한국의 아파트는 주거 내부의 상황으로만 보면 세계 최고의 서비스 수준을 자랑하고 있다. 90년대가 지나면서 전국에 분양되는 모든 30평대 이상의 아파트는 모조리 화장실을 두 개씩 갖게 되었다. 온갖 자동감지장치, 초고속통신망, 초고속엘리베이터, 무인택배함 등 하루가 다르게 변해가는 아파트는 이국인들이 혀를 내두를 수준이다. 이것이 공급자 중심의 시장에서 수요자 중심의 시장으로 바뀐 결과다.

하지만 잃어버린 마당은 오지 않았다. 마당이 법적인 연면적에 포함되어야 하니 최대전용면적비를 가

치로 삼는 시장에서 요구하지도 않았고 그러니 건설회사에서 제공하지도 않았다. 세상이 이분법으로만 구분되지 않듯이 우리에게도 완충공간이 필요하다. 그것은 공적영역과 사적영역 사이기도 하며 내부와 외부의 어정쩡한 경계이기도 하다. 다시 그것을 부르는 이름은 마당이다. 단지에 있는 공공의 공원이 아니고 사적으로 소유하는 공간.

마당은 바람이 느껴지고 비가 들이치는 공간이어야 하므로 내부와 공간의 규모가 다르다. 지금의 아파트들은 엘리베이터, 복도에서 바로 현관문이 연결된다. 이처럼 현관 위치의 고정성은 전국의 아파트들을 방과 거실이 빼곡한 채 모두 비슷해지게 만드는 첫 족쇄였다. 마당이 각 세대와 연결되어 제공되면 아파트가 숨 쉴 공간을 갖게 되고 집도 사는 이들이 더 자유로워진다. 아파트가 주택을 닮을 수 있게 되는 것이다.

<서현, 빨간도시, 효형출판, 2014>

한국미래학회
The Korean Society of Future Studies

홈페이지 koreafuture.kr
문의 koreafuture@koreafuture.kr