

아파트는 정치다  
-강남 불패 신화의 기원

박해천

2000년대 초반까지 많은 이들이 아파트가 만들어낸 강남 일대의 경관을 두고 외국인들이 대규모 군사기지로 오인한 적도 있다고 이야기하며, 도시 미관의 획일화 문제를 제기했다. 이런 문제가 새로운 것은 아니었다. 1970년대 이후 아파트 건설 과정에서 소외되었던 유명 건축가들은 88 올림픽을 전후로 외국인 건축가의 입을 빌려, 또한 그들의 권위에 기대어 도시 미관 문제를 거론하곤 했다. 부정적 뉘앙스로 치장하고 있긴 하지만, 강남 아파트 단지의 경관이 군사기지와 유사하다는 지적은 틀린 말도 아니다. 오히려 거기에는 1970년대에 건설된 아파트 단지의 실체에 관한 중요한 단서가 숨겨져 있다. 아마 맨 처음 그 이야기를 꺼냈던 외국인들은 동북아시아 냉전의 최전방 도시나 다름없던 서울을 막연히 대공 방어 요새 정도로 상상했을 것이고, 마침내 밀집대형을 갖춘 강남의 콘크리트 경관을 직접 눈으로 보며 그 사실을 확인했다고 느꼈을 것이다. 그들은 자신이 보고자 했던 욕망의 대상을 보았을 뿐인데도 마치 신기한 발견이라도 한 듯 호들갑을 떨었다.

그런데 아파트를 바라보던 그들의 시선이 온전히 그들만의 것이었을까? 그들 또한 아파트 설계자들의 눈으로 그것을 바라보았던 것은 아닐까?

주요 논의 내용

- 군사기지를 닮은 강남의 아파트
- 아파트 분양가의 책정과 4.19 세대의 중산층화
- 계층 이동을 위한 자산 투자 모델로서의 아파트
- 청년 세대와 아파트

‘4.19 세대’로 불리던 이들이 강남의 미래를 설계하던 정부 당국자들의 관심을 받게 된 것은 당연한 귀결이었다. 이들을 서울의 변두리에 방치할 것이 아니라 새로운 공간 질서로 끌어와 ‘내 집 마련’의 기회를 제공해줄 필요가 있었다. 그들을 ‘중산층’이라는 가상의 공동체로 양성해낼 수 있다면, 구체제 기득권층의 반동을 견제하고 반체제 불만 세력의 준동을 막아내는 데, 즉 체제 유지의 측면에서 나름 효과적일 것이라는 판단도 한 몫 했다. 1976년의 고금리 근로자 재산형성 저축제도 도입과 짝을 이룬 1977년의 분양가 상한제 확대 적용은 확실히 4.19 세대를 대상으로 하는 중산층 양산 계획의 일환이었다. 물론 방향을 달리해서 보면 다음과 같이 이야기할 수 있다. 당시 한국의 경제력이 ‘중산층’이라는 새로운 형태의 계층으로 견인할 수 있는 규모의 집단이 바로 ‘4.19 세대’라고 말이다. 실제로 이들의 강남 집중 현상은 뚜렷했다. 1985년 기준, 40대 강남 거주자 11만 2000명 중 전문대 이상 대졸자는 6만 1500명이었고, 30대 거주자 13만 5400명 중 대졸자는 6만 9100명이었다. 모두 50%를 넘어선 수치였다.

박해천  
현재 동양대학교 디자인학부 교수로 재직하고 있다.  
디자인 연구자로서 『인터페이스 연대기』,  
『콘크리트 유토피아』, 『아파트게임』,  
『아수라장의 모더니티』, 『확장도시 인천』(공저)을  
저술했으며, 2014년에는 일민미술관의 인문학박물관  
아카이브 전시 <다음 문장을 읽으시오>를 공동  
기획했다.

흥미로운 것은 1977 년의 부동산 투기 붐과 분양가 상한제 확대 적용을 거쳐 1978 년에 당도하면, 강남의 아파트 단지들은 중산층 진입의 통로일 뿐만 아니라 중산층 내부의 계층 이동을 실현하는 에스컬레이터로 기능하기 시작했다. 그 변화의 중대 계기는 1977 년의 압구정 현대아파트의 분양이었다. 이 단지는 잠실 대단지와는 정반대의 역할을 수행했다. 구도심의 단독주택이나 한강변 고급아파트에 거주하던 중상류층 거주자들이 강남으로 진입하는 연결 통로로써 기능했다. 문제는 이 아파트가 분양 이후 입주까지 거의 2 배에 가까운 가격 오름세를 보이면서 ‘프리미엄의 시대’를 열었다는 점이다. 그리고 이 아파트의 시세 상승은 경제 성장과 도시 팽창 그리고 정부의 의도적인 인플레이션 정책과 맞물리면서 강남 아파트의 전반적인 가격 상승을 견인했다. 이렇게 군사 기지를 닮은 강남의 아파트 경관 내부에 새로운 경제적 질서가 구축되며 1970 년대 중반 이후 아파트는 중산층의 대표적인 주거 공간에 그치지 않고 그들의 계층 이동을 위한 자산 투자 모델로 변모하기 시작했다.

\*\*\* (중략)

다시 이명박 전대통령에게 시선을 돌려보자. 그는 사업안을 제안한 후 이사로 승진했고 이후에도 중동 건설 붐과 함께 승승장구해 1977년에는 35세 나이에 사장이 되었다. 압구정 현대아파트가 분양되던 바로 그 해였다. 그러니 그가 동 세대에게 ‘샐러리맨의 신화’로 자리매김 할 수 있었던 것은 결코 우연이 아니었다. 그가 2007 년 17 대 대통령 선거에서 보수 야당의 후보로 나서 압도적인 승리를 거둔 것 또한 우연이 아니듯이 말이다. 2007 년은 강남 아파트 단지들이 고도 성장의 흐름을 타고 중산층의 자산 투자처로써 경제적 소실점에 의해 재배치되기 시작한 지 정확히 30 년이 지난 시점이다. 동시에 2000 년대 초·중반 부동산 시장을 뜨겁게 달궜던 뉴타운 열풍과 강남 재건축 열기가 미국의 서브프라임 모기지론 사태로 잦아들기 시작한 때이기도 했다. 1970 년대 후반 강남의 아파트 투기 붐을 원점으로 삼는 하나의 시대가 그렇게 마무리되고 있었다.

일시  
2019 년 4 월 29 일, 오후 7 시 30 분-9 시 30 분

장소  
두산아트센터 연강홀

\*본 강연은 촬영할 수 없습니다.  
\*강연 후 발송하는 문자 설문에 응답 부탁 드립니다.