

**Jane R. Zavisca, *Housing the New Russia*,  
New York: Cornell University Press, 2012.**

남 영 호\*

---

미국의 사회학자 자비스카(Jane Zavisca)가 쓴 『현대 러시아와 주거문제 (Housing the New Russia)』는 내가 알기로도, 필자 자신의 주장처럼, 시장경제 도입 이후 러시아의 주택 사정을 주제로 삼은 최초의 학술 서적이다. 10여년 전 내가 박사 학위 논문을 쓰고 있었을 때, 지도 교수가 자신에게 심사용으로 온 논문이라며, 이 책의 필자 자비스카가 다차에 관해 쓴 논문을 읽어 보라고 준 기억이 난다. 당시 나도 다차에 관한 내용을 쓰고 있었는데, 러시아인들의 다차에 관한 열광적인 집착에 비해 학술적인 연구는 왜 그리 빈약한지 의아해하고 있었다. 마찬가지로 소비에트 시기나 오늘날에나 러시아 사람들의 일상생활에서 주택이 차지하는 비중이 엄청난 데에 비해, 시장경제 이후 주택에 대한 연구는 별로 없다는 것은 나로서는 수수께끼이다. 물론 소비에트 시대 주택에 관한 연구는 이제 상당한 수준으로 축적되었고, 주택의 사유화 과정에 대한 연구도 어느 정도 나온 것 같다. 하지만 사유화 이후 러시아의 주택 문제에 대한 본격적인 연구는, 개별 논문을 제외한다면, 이 책이 처음이다.

누가 나에게, ‘주택 문제가 그렇게 중요한데도 연구가 제대로 되어 있지 않다면, 당신이 해 보시오.’라고 한다면, 나는 ‘당장은 아닙니다.’라고 답할 수밖에 없을 것 같다. 방대한 자료를 뒤지고 종합하는 일이나, 인류학자로서 주택의 현재적 의미를 사회적 맥락 안에서 파악하는 일이나, 어느 것이건 내

---

\* 서울시립대학교 도시인문학연구소 HK 연구교수.

(Nam, Youngho: HK Professor at the Institute for Urban Humanities of the University of Seoul).

능력으로는 짧은 시간 내에 마무리지을 자신이 없기 때문이다. 그렇다면 이 책은 러시아 주택 사정에 대해 포괄적인 정보를 제공하면서, 주거를 러시아의 역사적, 문화적 맥락 안에 제대로 위치지우면서 파악하고 있는가? 나로서는 전자에 대해서라면 선뜻 그렇다고 답하지는 못하겠다. 하지만 현대 러시아에서 주거를 둘러싼 상호모순되는 법령, 그것의 실제적 적용 과정과 사례, 각기 다른 역사에서 유래된 관습, 지역별·계급별 차이, 예측 불가능한 경제상황 등을 고려할 때, 이 책만큼이나 주택 사정을 꼼꼼하게 들여다 본 것도 상당한 업적이라고 인정할 수밖에 없다.

이 책은 러시아의 주거를 독립변수로 취급하고 있다. 여기서 독립변수라는 말은, “불평등에 관한 많은 연구들이 직업과 소득을 생산관계의 지위를 나타내는 지표로 삼는 반면 주거를 무시”(p.8)하거나 주거를 직업과 소득의 종속변수로 취급했던 것에 반대한다는 뜻이다. 한국을 포함한 대부분의 나라에서 고소득 직종의 주택 사정은 저소득 직종의 주택 사정보다 나은 것이 일반적이지만, 러시아의 상황은 다르다. 오늘날 러시아에서 주택 사정은 가구원의 직업이나 소득과 무관하며, 그보다는 부모나 친척으로부터 주택을 물려받거나 주택을 구입할 때 그들로부터 지원을 받을 수 있는가와 직접적으로 관련되어 있다는 것이다. 나로서는 이 책의 전제가 되는 필자의 이같은 주장에 동의하는 편이다.

현지조사 과정에서 만난 사람들의 현재 소득 수준과 현재 주거 수준의 불일치를 수없이 대하면서 러시아의 열악한 주거상황은 소득 불평등의 결과라기보다 불평등의 주요 원인 가운데 하나라는 것이 나의 경험적, 잠정적 가정이었다. 이 책의 4장에서 미국의 사회학자 자비스카는 각종 통계자료와 자신의 조사를 종합해 이 점을 설득력있게 증명해 보인다. 이러한 불일치는 주택의 사유화는 이룩했으나 상품화에는 실패한 결과이며, 이를 함축하는 그의 용어가 “시장없는 자산(property without market)”이다. 물론 명목상 국가 소유인 주택을 사유화 시점에서 거주자의 소유로 인정한다는 결정 자체가 엄청나게 불공정하다. 하지만 러시아의 주택 사유화는 어찌되었든 이미 거의 완성된 반면(물론 아직 사유화를 신청하지 않은 가구도 상당수에 이른다), 주택시장의 발달은 극히 미미하다. 주택이 시장에서 거래되는 일은 극히 드물고 거래되는 경우에도 그 대부분은 교환(이를테면, 방 세 개짜리 아파트를 분가에 따라 방 하나짜리 아파트와 방 두 개짜리 아파트로 나누는 방식)이다. 그 원인은 누구나 짐작할 수 있듯이, 소득에 비해 엄청나게 비싼 주택 가격과

불안정한 경제 상황에 따른 개인의 고용불안정과 낮은 소득이다. 따라서 개인이 열심히 일해 성공하면 자신의 주택을 소유할 수 있다는 이상은, 러시아인의 관념에서도 또 실제에서도 전혀 이룰 수 없는 꿈이다.

다른 부문도 마찬가지라고 말할 수 있겠지만, 특히 주택 부문에는 시장 경제의 실패가 뚜렷하다. 2006년 현재 러시아 주거 공간의 41%가 1970년 이전에 건설되었고(p.56) 주거 공간 대부분은 아예 수리를 포기한 채 매년 그 질이 악화되고 있으며, 새로이 건설된 아파트는 소수 부유층만이 입주할 수 있는 수준의 고가이다. 이에 대해 러시아 정부가 준비한 대안이 모기지 시스템이다. 러시아는 1997년 이래 미국과 세계은행의 후원으로 모기지 제도를 도입해 이를 정착시키기 위해 여러 가지로 애를 써 왔다. 모기지는, 푸틴 자신의 표현으로 “주택 문제를 해결하는 가장 효율적이며 문명화된 기제”(p.60)이기에, 미국의 서브프라임 모기지 사태에서 촉발된 2008년 금융위기에도 불구하고 결코 포기할 수 없는 제도이다.

하지만 모기지를 신청할 수 있는 가구당 소득 월 4만 5천 루블 이상에 해당되는 가구는 2007년 현재 전체 가구의 10-20%에 불과하며 그 가운데서도 실제로 모기지를 통해 주택을 구입하는 가구는 더욱 소수이다. 2009년 하반기 전체 주택 구매 가운데 모기지를 이용한 사례는 12%에 그쳤다(p.60). 왜 그러한가. 이는 러시아가 미국 제도를 베꼈다기보다는 이식했기에 발생한 결과, 즉 이식효과(transplant effect)라는 것이 필자의 주장이다. 어느 한 곳에서 성공한 제도라도 문화적·역사적 맥락이 다른 곳에 무차별적으로 적용한다면 그 성공을 보장할 수 없다는 것이다.

자비스카는 러시아 정부가 금과옥조처럼 떠받드는 미국의 모기지 제도도 보편적이기보다 경제 상황 악화에 대응하는 미국적 방식이었음을 설명한 뒤, 이어 러시아에서 사람들이 왜 모기지를 꺼리는가를 심층면접을 통해 밝혀낸다. 모기지가 은행에 지는 빚이면서 법적으로는 거주자에게 소유권이 인정되는 방식이라는 점은 미국이나 러시아 모두 마찬가지이다. 그러나 미국인은 모기지로 구입한 주택을 자신의 집으로 생각하는 반면, 러시아인은 자신의 집이라기보다 은행의 소유로 여기기에 주거의 불안정성을 해소하는 대안이 되지 못한다. 여기에는 소유권과 대출에 대한 문화적 차이에 더해, 체제전환 이후 금융기관의 파산이나 예금 압류에 따른 신뢰의 추락, 향후 경제 상황과 자신의 고용 안정성에 대한 불안이 그 이유로 제시된다. 심층면담자들이 모기지를 언급하며 가장 빈번하게 사용한 단어가 카발라(kabala)인데(p.179-180), 빛 때

문에 노예처럼 종속됨을 뜻하는 이 단어는 아마 한국어로는 “빛의 족쇄” 정도로 번역될 수 있을 것 같다.

주택 문제를 해결하기 위해 러시아 정부가 도입한 또다른 지원책이 모성 자본(maternity capital)이다. 이는 2007년 1월 이후 둘째 또는 셋째나 넷째 자식을 낳는 어머니에게 25만 루블(또는 인플레이션을 감안한다면 그 이후 30만 루블)을 지원하는 제도이다. 모성 자본은 현금을 지급하는 방식이 아니라, 아이가 세 살이 되는 해에 주택 구입 지원이나 아이의 교육비 지원, 또는 본인의 연금, 세 가지 가운데 하나를 택할 수 있도록 설계되었다. 물론 정부는 이 가운데 첫 번째 안인 주택 구입에 모성 자본을 사용하도록 권장하고 있다. 국민소득 대비 보육 지원책으로는 세계에서 가장 높은 금액이면서, 주택 구입과 보육지원을 연결시켰다는 점에서는 유례를 찾기 힘든 정책이지만, 이 역시 큰 성과를 보이지 못한다.

자비스카는 그 이유로 모성 자본이 도시 노동자의 1년 평균소득을 훨씬 웃도는 고액의 지원이지만, 주택 가격은 그보다도 훨씬 고가이어서 주택 구입에 별반 도움이 못 된다는 점을 우선 지적한다. 하지만 심층 면접을 통해 드러난 이유는 이보다 더욱 복잡하다. 이 책의 8장에서 분석한 바로는, 필자의 연구 대상인 젊은 러시아인의 대부분은 이 제도를 잘 알고 있지만 이 제도의 효용에 대해 지극히 부정적이며 비판적이다(p.164). 3년의 유예 기간 뒤 막상 신청하는 과정에서는 부패하고 까다로운 절차 때문에 실제로 수급이 어렵다는 비판부터, 이 제도의 취지 자체가 사기라는 불신, 그리고 아이는 사람이지만 자분이 아니라는 반감까지 여러 반응이 존재한다. 그래서 소비에트 시대를 경험하지 않은 젊은층에서조차 현재의 러시아 사회는 기본적으로 불공정하며 정부를 신뢰할 수 없고, 특히나 주택문제에서는 열심히 일한 이에게는 주택이 공급되던 소비에트 시대가 더 나았다는 인식이 광범위하다.

그렇다면, 일반 대중의 불신과 효용성에 대한 의문에도 불구하고, 러시아 정부는 왜 모성 자본 프로젝트를 추진하는가? 러시아 정부와 러시아 국민 모두 소련 브레즈네프 시대 이래 열심히 일하는 국민은 자신의 집을 소유할 권리가 있으며, 현재 러시아의 낮은 출산율은 열악한 주거 환경 때문이라는 관념을 공유하고 있기 때문이다. 러시아 국민은 ‘자신만의 집’을 당연한 권리(그러나 현실에서는 이루기 힘든 꿈)로 인식하며 이 권리는 국가가 보장해주어야 한다고 생각하는 반면, 러시아 정부는 이 권리를 미국 자본주의적으로 성취하는 것이 문명화된 방식이라고 인식한다. 이렇게 주거를 둘러싼 문제는 소비에트

시대의 유산이 곳곳에서 변형된 형태로 작동하면서 오늘날의 러시아 경제의 전반적 상황과 맞물려 있는 복잡성을 지니고 있다.

내가 이 책에서 가장 흥미롭게 읽은 6장은 개인들이 ‘자신만의 집’을 확보하기 위한 여러 전략들을 분석하였다. 자신의 소득을 저축하거나 모기지를 통하거나 모성 자본 제도를 활용하더라도 자신의 아파트를 소유하기가 불가능한 대부분의 사람들에게 상속은 거의 유일한 내집마련 전략이다. 여기서도 또한 소비에트의 유산인 ‘프로피스카(прописка, 주거등록)’가 큰 변수로 작동한다. 소유권을 부여할 때 유일하게 논란의 여지가 적은 기준이 프로피스카이기 때문에, 이는 오늘날 오히려 소비에트 시대보다도 더 강력하게 사유화와 상속의 기준으로 여겨진다. 이 결과, 실제의 주거와 프로피스카에 등록된 주소가 일치하지 않는 경우가 매우 많으며, 주택에 대해 각기 일부의 권리를 지닌 가족 내에서 프로피스카와 상속을 둘러싼 분쟁과 논란은 현실적으로 또 잠재적으로 항상 존재할 수밖에 없다.

개인의 치부와 가족내 분란에 깊이 관련된 상속과 거주등록 같은 내용이 이 정도로 조사한다는 것은 분명 쉽지 않았으리라. 게다가 현대 러시아의 복잡한 주거 사정과 개인의 전략을 여러 각도에서 살피며 거기서 교육별 차이가 존재함을 끄집어내는 것만으로도 이 책은 충분히 읽을 만한 가치가 있는 업적이다.

하지만 당연하게도 아쉬운 대목이 없을 리 없다. 이미 언급했듯이 이 책은 그 제목과는 달리 러시아의 주거 사정 전반을 모두 아우르지 못했다는 한계를 가진다. 무엇보다 모스크바(와 경우에 따라서는 페테르부르크)의 사정과 그 외 도시의 사정은 많이 다른데, 이러한 지역적 편차를 모두 포괄하지는 못했다. 연구 대상이 주로 젊은층이다보니, 노년층의 노후 전략과 주택 보유와의 상관관계는 스쳐가듯 지나쳐버렸다. 이 책의 1부에서는 러시아 주택 상황과 주택 관련 제도, 역사적 배경이 되는 소련 시대의 주택 등을 서술하고 2부에서는 1부에서 언급된 내용 가운데 주요한 주제들을 좀더 깊이있게 분석하는데, 이 둘 사이에 서술 방식의 편차가 존재하며 중복되는 서술도 적지 않다.

6장을 읽다보면 가슴이 먹먹해지면서 러시아 주택 문제를 해결하는 길은 정녕 없다는 말인가 하는 탄식이 나오지만, 과연 정부의 정책이 모두 부작용만 낳을 뿐 긍정적 측면은 없을까 하는 의문도 한편에서 나오게 된다. 소비에트의 주택정책이 자본주의 계급과 같은 것은 아예 존재하지 않는다는 가정

에 기초해 있다면, 자본주의 복지국가는 사회계급에 따라 각기 다른 주택 정책을 추구한다. 이러한 측면에서 러시아 국민들이 가진 “모든 국민은 자신의 집을 소유할 권리가 있다”는 관념은 자본주의 복지국가에서도 또 현재의 제도에서는 근본적으로 실현 불가능한 꿈이다. 러시아 정부라고 해서 이 실현 불가능한 꿈을 달성할 도리가 있을 리 없다. 그렇다면 국민적 관념을 만족시키지 못했더라도 주택문제를 부분적으로 완화하는 효과가 있었다면 그런 점도 인정하는 것이 좀 더 균형잡힌 서술이 아니었을까.

물론 그렇다고 해서 내가 현 러시아 정부의 주택정책이 효과적인 측면이 있었다거나 소비에트 시절보다 낫다고 생각하는 것은 아니다. 하지만 그런 식의 잠재적 반론에 대해 그 입장에서조차 납득이 갈 만큼 좀더 섬세하게 논리를 전개했다면 더 좋았을 것 같다. 더욱이 3장에서 모성자본 제도를 불공정한 제도로 비판하는 대목은 설득력이 약하다. 마지막으로, 이 책에서는, 아주 기초적이면서도 근본적인 질문, “그렇다면 러시아의 주택은 왜 그렇게 비싼가?”에 대해 짧게나마 필자의 생각을 들을 기회가 없어, 이것이 못내 궁금하다. 이 책이 기본적으로는 개인이나 가구의 입장에서 본 주택문제를 다루지만, 주택산업의 현황과 구조, 그리고 그것이 전체 경제에서 차지하는 위치를 간략하게라도 짚어주었으면 이 책의 논지를 이해하는 데 더 도움이 되었을 것이기 때문이다.