

# 선정성, 형식적 객관, 정치적 냉소

부동산 가격 부추기는 보도관행

최영재 · 한림대 언론정보학부 교수

서울 강남 일대를 중심으로 짧은 기간에 폭등한 부동산 가격과 관련해서 언론 보도 태도도 상당한 책임이 있다는 지적이 일고 있다. 언론의 부풀리기 보도나 과장 보도가 부동산 가격을 부추기는데 일조했다는 주장이다. 언론으로서는 투기 바람이든 무엇이든 어찌됐든 부동산 가격이 급등하는 현상을 사실 그대로 보도했을 뿐이라며 억울함을 항변할 수 있다. 그러나 첫째, 일반적인 경제상황과 마찬가지로 부동산 시장은 여론과 대중심리가 작용하는 곳으로, 이때 언론보도는 단순한 현상과 사실의 전달 기능 이상의 시장 가격에 영향을 미친다. 둘째, 우리 언론의 보도 태도는 분명히 일부 지역의 가격 상승을 전체 지역의 현상으로 오해할 수 있도록 과장 보도하는 경향이 있고, 부동산 가격이 상승할수

록 유리한 일부 건설업자나 부동산업자의 말을 그대로 보도함으로써 형식적인 객관 보도를 하고 있지만 진실 보도 측면에서는 오보를 내고 마는 경향이 보여주고 있다. 셋째, 시장에 영향을 미치는 그같은 과장 보도나 오보가 하나의 보도관행처럼 굳어져 있어 좀처럼 고쳐지지 않고 이후에도 오보의 반복 재생산 가능성이 높다는 것이다.

## 오보 생산하는 보도관행

먼저 부동산 보도 관행에 있어 신문이든 방송이든 거의 모든 언론이 일정한 뉴스 프레임을 따르는 일정한 도식이 있음을 발견하게 된다. 뉴스 프레임은 언론이 여러 유형의 사회현상을 취재보도 하면서 일정한 틀로 굳어진 기사의 서술방식이라고 할 수 있다. 가장 기초적인 형태가 6하 원칙, 또는 중

요한 사실부터 먼저 기술해 나가는 기사의 피라미드 구조를 예로 들 수 있다. 뉴스업무의 효율성을 높일 수 있는 뉴스 프레임은 그러나 기자가 취재를 할 때 보도 방향을 미리 판단하여 사실을 호도하는 위험에 빠지게도 한다.

부동산 가격이 올라가고 있을 무렵, 전방부대에서 발생한 김 일병 난사 사건 보도에서도 언론의 보도 관행이 여실히 드러났다. 신문과 방송들은 난사 사건이 발생하자 거의 비슷한 시점에 발생한 남북 경제선 철책이 뚫린 사건과 연계해서 국방에 큰 문제가 드러난 것처럼, 아니면 군기가 해이해진 것처럼 보도했다. 이런 상황에서 이런 종류의 사건의 발생하면 어떤 언론이든 어떤 기자이든 이런 방향에서 보도하게 되어 있다. 보도 관행이 작동한 것이다. 그러한 보도 관행은 나

어떤 지역의 부동산 가격이  
그대로 유지되는 보합세라든지  
또는 하락하고 있기보다는  
올라가는 것이 뉴스가 된다.  
올라가는 가격이  
단기적인 폭등이 될수록  
더욱 더 뉴스가치가 높다.  
부동산 보도의 선정성과  
과장성은 이처럼 흥미성과  
갈등성, 특이성, 돌출성과 같은  
고전적이다시피 한  
뉴스가치에서 비롯된다.

중에 밝혀진 대로 김 일병 개인의  
인성 문제로 발생한 일회성 사건을  
그대로 보도하지 못하고 마치 국방  
체계에 커다란 구멍이 난 것처럼  
보도하도록 만들어 버린다. 사실상  
오보인 셈이다.

정당한 보도처럼 보이지만 사실  
상 오보에 해당하는 보도관행이 생  
각 이상으로 만연해 있다. 감사원이  
나 검찰이 일부 공무원의 비리를 적  
발 조사하면 "대대적인 사정에 착  
수했다."로 보도되기 십상이고, 세  
무 조사가 시작되면 "일제히" "대대  
적"으로 실시되는 것으로 보도되는  
경향이 있다. 취재 기자가 어떤 사  
안에 대해서 문제가 있다고 판단하  
여 보도를 하기 시작하면서 사회적  
인 "논란이 일고 있다."고 보도한다  
든지, 정치권의 스캔들 보도에 대해  
서는 내부 권력 다툼이나 음모가 있  
는 것처럼 몰아가는 관행은 자칫 추  
측 보도와 오보의 함정에 빠져들 가  
능성이 높은 경우이다.

#### 선정과 과장 관행

부동산 가격의 문제가 언론의 취재  
보도 과정을 거치게 되면 당연한  
것처럼 가격 상승이 보도되게 돼  
있다. 언론 보도는 전국 각 지역의  
부동산 가격 정보를 데이터베이스  
형식으로 있는 그대로 모든 정보를  
제공하는 것이 아니기 때문이다.  
보도 관행으로 보면 어떤 지역의  
부동산 가격이 그대로 유지되는 보  
합세라든지 또는 하락하고 있기보

다는 올라가는 것이 뉴스가 된다.  
올라가는 가격이 단기적인 폭등이  
될수록 더욱 더 뉴스가치가 높다.  
부동산 보도의 선정성과 과장성은  
이처럼 흥미성과 갈등성, 특이성,  
돌출성과 같은 고전적이다시피 한  
뉴스가치에서 비롯된다. 다음과 같  
은 뉴스의 돌출성과 흥미성을 생각  
하면 부동산 보도의 성격을 쉽게  
이해할 수 있다.

"강동구(1.70%)는 상일동과 둔촌  
동을 중심으로 가격이 많이 올랐다.  
둔촌동 주공저층2단지 25평형은 한  
주 동안 1억원 올라 7억7000만 8억원  
에 시세가 형성됐다. 영등포구  
(2.54%)는 여의도동 일대가 강세를  
보였다. 여의도동 대우트럼프월드2차  
61평형은 한 주 동안 2억 7250만원  
오른 11억 12억원에 호가가 형성됐  
다." (동아, 6월 20일, 48면 **강남-분  
당-평촌 중대형 아파트 여전히 강세**)

또한 뉴스가치로 보면 일부 국한  
된 지역에서의 부동산 폭등은 재  
미가 없다. 전국적이고 총체적일  
수록 뉴스가치가 높다. 더욱이 전  
국지, 전국 방송의 입장에서는 부  
동산 폭등이 전국적인 현상일수록  
신문을 판매하는데, 시청률을 높  
이는데 유리하다.

전국적으로 보면 부동산 가격이  
오른 지역과 내린 지역이 있을 텐  
데도 전국적으로 부동산 폭등 현상  
이 전염병처럼 퍼져나가는 것처럼  
보도한다. 다음과 같은 부동산값  
폭등이 "땅끝 해남서 DMZ 인근



철원까지 확산"되고 있다는 보도는 부분을 전체로 확대하는 오류를 범하고 있다.

"땅값이 요동치고 있다. 공공기관 이전과 기업도시, 각종 프로젝트 추진 지역에 외지인들이 몰리면서 1년 만에 땅값이 2.6배까지 급등하는 등 투기 열풍이 땅 끝 해남에서 휴전선 인근 철원까지' 번지고 있다. 이달 말 공공기관 이전 및 기업도시 유치 지역이 확정되면 이같은 현상은 더욱 거세질 전망이다." (경향, 6월 17일, 1면, 전국 '투기광풍' 땅값이 춤춘다')

#### 호가를 시가로 왜곡 보도

언론이 표면적인 현상이나 취재원의 말을 직접 인용함으로써 형식적인 객관성을 유지하지만 궁극적으로 오보가 되는 형식적 객관주의의 함정이 부동산 보도에서도 발견되고 있다. 형식적 객관주의 관행의 핵심은 언론이 취재원이 얘기한 것일 뿐이라고 기사내용에 따른 책임을 정보원에게 돌리는 것이다. 객관성의 유지는 사실보도를 위한 한 요소일 뿐이지 그 자체로 사실보도를 보장하는 것은 아니다. 한국의 언론 관행에서 자주 객관성의 함정에 빠지는 경우는 주로 접근하기 쉬운 취재원에 의존하면서 취재원의 발언의 진위여부를 점검하는 절차 없이 한 명의 취재원에 의존하여 오보를 내는 사례이다. 기사가 취재원의 말을 그대로 전달하는 1차적인 객관성은 유지했다 하더라도 그 취재원

이 거짓말을 했거나 잘못된 정보를 전달했거나 편향적인 시각을 가지고 있었다면 그 기사는 오보의 함정에 영락없이 걸려들게 된다.

부동산 관련 보도에서 호가를 중심으로 보도하는 경우가 형식적인 객관보도를 하면서 사실상 오보를 내는 경우에 해당된다. 호가는 부동산을 판매하는 사람이 부르는 가격으로 실제 시세 가격과는 엄연히 차이가 있다. 그럼에도 언론들은 부동산 중개업소에 접수된 호가를 중심으로 부동산 폭등을 보도했다. 많은 신문 보도는 기사 앞부분에서 호가를 중심으로 부동산 가격 폭등을 사실상 부풀려 보도해 놓고, 기사 뒷부분에서 호가가 너무 높아 매매가 이뤄지지 않고 있다는 진실을 슬쩍 덧붙여 놓는 방식으로 기사를 구성하고 있다. 표면적인 기사 가치로 볼 때 매매가 부진한 현상은 뉴스거리가 되기가 어렵기 때문에 언론들은 호가를 중심으로 부동산을 보도하는 나쁜 관행에서 벗어나지 못하고 있다. 물론 건설교통부의 분석을 신문들이 보도한 대로, 그 같은 호가 보도는 최고 몇억

부동산 관련 보도에서 호가를 중심으로 보도하는 경우가 형식적인 객관보도를 하면서 사실상 오보를 내는 경우에 해당된다. 호가는 부동산을 판매하는 사람이 부르는 가격으로 실제 시세 가격과는 엄연히 차이가 있다. 그럼에도 언론들은 부동산 중개업소에 접수된 호가를 중심으로 부동산 폭등을 보도했다.

(표) 대통령별 1면 경제보도의 부정성 비교

신문		노태우	김영삼	김대중	노무현	소계
조선	부정	46(46.9%)	34(26.4%)	76(33.9%)	52(52.5%)	208(37.8%)
	중립	26(26.5%)	61(47.3%)	100(44.6%)	25(25.3%)	212(38.5%)
	긍정	26(26.5%)	34(26.4%)	48(21.4%)	22(22.2%)	130(23.6%)
	소계	98(100.0%)	129(100.0%)	224(100.0%)	99(100.0%)	550(100.0%)
한겨레	부정	44(46.3%)	41(39.0%)	87(36.1%)	56(42.7%)	228(39.9%)
	중립	33(34.7%)	37(35.2%)	112(46.5%)	47(35.9%)	229(40.0%)
	긍정	18(18.9%)	27(25.7%)	42(17.4%)	28(21.4%)	115(20.1%)
	소계	95(100.0%)	105(100.0%)	241(100.0%)	131(100.0%)	572(100.0%)

이상의 시세 부풀리기를 언론이 오히려 나서서 만든 꼴이 됐다.

“분당 정자동 로얄팰리스 51평형의 경우 지난달 초만 해도 8억 8,000만원의 호가를 보였지만 한달 만에 3억원 이상 올라 현재 호가 12억원을 기록하고 있다. 지난달 초 16억원 수준이던 정자동 파크뷰 63평형은 19억 20억원에 호가가 형성돼 있다. 하루 자고 나면 1,000만원이 났 셈이다.” (국민, 6월 19일, 1면 “오를것” vs “진정”)

“부동산가격 거품이 심각한 양상이다. 서울 강남과 용인 분당지역에서는 호가(呼價)와 실제 매매가격 사이에 최고 2억 6천만원의 차이가 나는 것으로 조사됐다. 아파트 ‘호가 거품’을 타고 이들 지역의 부동산가격이 폭등세를 보이고 있어 호가급등-매물실종-시세상승으로 이어지는 부동산시장의 악순환 구조가 되풀이되고 있다.” (경향, 6월 11일, 1면, ‘거품 호가’ 집값 올린다.)

**부동산에도 정치적 냉소주의**  
부동산 보도에도 신문에 따라 부동산 폭등 현상과 정부 정책을 보도하면서 신문의 정치적 편향이 드러나는 것으로 나타난다. 대체적으로 이른바 보수적 신문들은 정부의 부동산 정책을 비판을 넘어서서 공격적이고 냉소적인 경향까지 보인다. 이런 신문들은 부동산 폭등 현상을 상대적으로 보다 극적으로 표현하고 정부 정책과 부동산값 상승간의 엇박자를 매우 갈등적인 게임처럼

묘사하는 경향을 보인다.

“판교발 아파트값 상승세가 꺾일 줄 모르고 있다...분당에서 시작된 파도가 용인을 거쳐 평촌까지 확산되고 있다...뚜렷한 호재없이 판교 기대감만으로 값이 오른 데다 그나마 실거래가 동반되지 않아 거품 가능성도 제기되고 있다.” (조선, 5월 30일, ‘판교발 집값 상승세 평촌까지 두둥실’)

#### 경제 보도에서 언론의 역할

최근 부동산 폭등과 관련해서 언론은 정부 정책이 잘못돼서 오히려 부동산 폭등을 부추기고 있다는 주장을 하고 있고, 반면에 정부는 언론의 잘못된 보도가 부동산 값을 터무니없이 올려놓는데 일조하고 있다고 반박하고 있다.

관련 연구들은 특히, 미국의 사례에서 보면, 경기 보도와 경기 변동은 서로 영향을 주고받는 밀접한 연관성이 있음을 보여주고 있다. 국내에서는 관련 연구를 찾아보기 힘들다. 부동산에 한정된 것은 아니지만, 신문의 경제 관련 보도가 경기변동에 어떤 영향을 미치는지 조사해 봤다. 분석대상은 지난 1990년에서 2005년까지 조선일보와 한겨레신문 1면의 경기 관련 보도가 경기지수에 어떤 영향을 미치는가를 검토해 봤다.

관련 기사 1,122건을 분석해 본 결과, 우선은 신문별로 대통령에 따라 경제보도의 양태가 다른 것으로 나타났다. 1면의 경제관련 기사

가 얼마나 부정적인 내용을 담고 있는지를 분석해 볼 때, 조선일보와 한겨레신문은 노태우, 김대중 대통령 정부에서는 커다란 차이를 보이지 않은 반면, 김영삼 정부 시절에는 한겨레신문이 한층 부정적이었으며, 노무현 정부 들어서는 조선일보가 확실히 부정적인 경제 관련 기사를 1면에 많이 보도한 것으로 나타났다(표).

또한 신문의 보도가 경기지수에 어떤 영향은 신문이 경제관련 보도를 많이 보도할 수록 그 다음달 경기지수가 올라가는 경향이 있었으며, 신문이 긍정적인 기사보다 부정적인 기사를 많이 보도할 수록 그 다음달 경기지수는 하락하는 것으로 나타났다.

이같은 결과는 부동산 관련 기사의 시장 영향력에 유추해서 해석해 보면, 신문 보도가 대량 집중적으로 이뤄질수록 부동산 가격 상승에 영향을 줄 수 있으며, 부동산 가격을 상승세를 광범위한 경향으로 긍정적으로 보도할수록 역시 부동산 값 상승을 유발할 가능성이 있음을 시사하고 있다.

부동산 문제에 있어서 부동산 동향을 보도하는 언론은 더 이상 객관적인 정보 전달자가 아니라 부동산 가격에 상당 부분 영향을 미치는 주역의 하나가 되어가고 있다. 그만큼 부동산 보도는 진실성과 책임성을 수반한다는 얘기다. ●