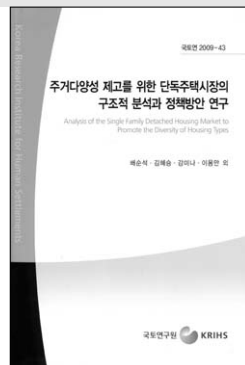


주거공간의 다양화를 위한 노력들

봉인식 | 경기개발연구원 연구위원(서평)

주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의
구조적 분석과 정책방안 연구
Analysis of the Single Family Detached Housing Market
to Promote the Diversity of Housing Types
배순석 · 김혜승 · 강미나 · 이용만 외 지음



지난 40여 년 동안 우리의 주택공급체계는 양적 확대에 초점이 맞춰져 있었다. 대부분의 주택정책과 법제, 재정 및 금융지원 장치, 계획과 기술적 도구들이 단기간에 저렴한 비용으로 대량생산이 가능한 ‘아파트’를 위해 마련되었고, 발전되어왔다. 시장에서 움직이는 공급자와 수요자 역시 이런 기조에 순응하였으며 1980년대를 지나면서는 이들이 오히려 이 체계를 더욱 공고히 한 것이 사실이다.

‘아파트’는 우리가 주택의 절대적인 부족으로 인해 고통 받던 시대를 벗어나게 도와주었다. 주택의 양적인 성장은 분명히 주택의 기능적, 질적인 향상을 동반했으며 가구 또는 개인의 주택에 대한 지불능력도 간접적으로 향상시켰음에 틀림없다. 하지만 아파트 위주의 주택공급체계는 또 다른 차원의 문제를 유발하거나 간과하고 있음을 부인할 수 없다. 즉, 본 보고서가 지적하는 것과 같이 우리의 주거공간이 아파트 일색이며 다른 주택유형, 특

히 단독주택이 점점 사라지고 있다는 것이다. 도시 내 단독주택들이 여전히 있지만 그것을 단독주택이라고 자신 있게 부르기는 어려우며 그나마도 지금과 같은 체계라면 존속되기는 힘들 것이다.

사실 시장경제의 가장 큰 장점 중 하나는 다양성에 있다. 시장에 한 번 나온 상품에 대한 소비자의 요구는 공급자가 자신의 이익을 위해 보다 나은 다른 상품을 개발하도록 유도한다. 그리고 이는 곧 더욱 다양화, 세분화된 시장을 형성하며 이런 선순환 과정을 통해 소비자는 같은 카테고리 안에서 내적, 외적으로 보다 다양해지고 향상된 기능을 가진 하나의 상품을 선택할 수 있다는 것이다. 하지만 우리의 ‘주택시장’은 이와 같은 선순환을 보여주지 못하고 있다. 이 보고서도 제시하고 있듯이 신규 주택의 90% 정도가 아파트로 공급되며 다른 주택유형이 급속히 평가 절하되고 있는 현실, 더 나아가 주택에 대한 선택권이 박탈되고 있는 현실은

더 이상 간과할 수 없는 문제라고 판단된다.

이 같은 문제에 대해 혹자는 수요자가 원해서, 또는 수요자가 바뀌어야 한다고 주장할 수 있을 것이다. 하지만 시장은 수요자 스스로 만들어 나가지는 못한다. 카스텔(M. Castells)은 주택유형의 선호와 이로 인한 도시조직 및 도시경관의 형성은 건설-공급체계의 산물이지 수요자 스스로 만드는 것이 아니라고 이미 강조하였다. 특히 한국과 같이 반 세기 동안 아파트 위주의 주택공급체계가 굳건히 자리 잡고 있는 상황에서 아파트 선호-수요자 및 공급자에 의한 -에 대한 관심이 수요자에 의해 스스로 멈춰지기를 바라기에는 현실적으로 커다란 어려움이 있다. 왜냐하면 이와 같은 아파트 선호의 동인은 초기부터 지속되고 있는 민간 자본에 기댄 아파트 위주의 주택공급정책과 기능주의에 기초한 계획기법 및 건설방식, 아파트와 다른 주택유형 간 공간계획요소의 불균형, 사회 경제적 수준이 상대적으로 높은 계층에 의한 점유와 이로 인한 계층 상승의 도구화, 그리고 경제적 가치의 상승과 높은 환금성으로 이어지는 환류체계 속에서 찾을 수 있기 때문이다.

이 보고서의 저자 역시 같은 문제의식의 연장선 상에서 단독주택이 시장에서 공급자와 수요자 모두에게 버림받고 있는 현실을 바꾸기 위해서는 정책과 법제의 변화를 통한 공급체계 변화가 우선적으로 요구된다고 강조하고 있다. 이를 위해 저자는 단독주택을 공급할 수 있는 택지를 더 많이 확보하고 보다 쉽게 개발하고 관리할 수 있는 제도적 장치와 재정적 지원방안을 마련할 것을 주장하고 있다. 또한 소품종 대량생산이 아닌 다품종 소량생산을 위해 기술개발과 인력양성의 중요성을 강조하고 있다.

주거다양성 또는 다양한 주거공간은 누구나 소망하는 것이다. 이 보고서 하나로 당장 단독주택 공급이 증가하고 주거유형이 다양화되기를 바랄 수는 없다. 그렇지만 저자가 정책제언 부분에 적시한 너무도 많은, 하지만 반드시 필요한 개선사항들에 대해 관련 주체들의 관심과 노력이 따라준다면 우리도 다양한 주거공간이 주는 선택의 자유를 누릴 수 있는 날이 멀지 않을 것임을 확신한다. 🍀