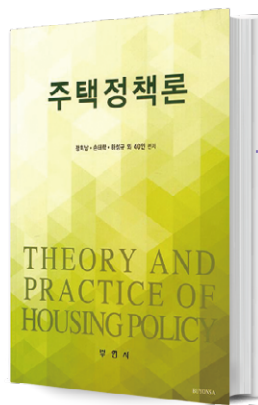


# 주택정책론을 집대성하다

장희순 강원대학교 부동산학과 교수 (kobejhs@kangwon.ac.kr)



편저 정희남 외 42인

발간일 2023년 6월 9일

과거의 주택정책은 주택부족난 해소를 목적으로 했기 때문에 주택건설 및 공급을 위해 택지개발과 주거단지의 확대와 같이 하드웨어 측면의 정비에 오랫동안 치중해 왔다. 그 후 경제발전을 계기로 공공기관과 기업 등 민간분야의 주택공급이 활발해지고, 주택시장이 서서히 정비되면서 점차 주택정책의 중점이 주택공급·관리시스템 정비로 이동해 왔다. 하지만, 민간이 감당하기 어려운 주거빈곤계층을 대상으로 한 공공주택정책의 필요성은 더욱 커지고 있으며, 주택정책은 개인이 해결할 수 없는 집단적인 자연 및 인문환경의 문제, 방법·보안성·보건성의 확보 및 주택시장정보의 비대칭성 개선을 위한 방향으로 전환해야 할 필요성이 요구되고 있다.

이러한 필요성에 입각해 주택정책의 목적도 대전환을 이루어야 할 시점에 있다. 또한 주택정책의 주체나 목적도 다양화할 필요성도 있다. 주택정책의 컨트롤타워 역할을 해 온 중앙정부, 지방자치단체나 공공기관이 중심을 이루는 가운데 보완적인 역할을 수행해 온 민간의 역할을 재조명해야 할 시점이기도 하다.

본질적으로 주택정책의 목적은 모든 국민이 적어도 건강하고 문화적인 주거생활을 영위할 수 있도록 하는 데 있다. 또한 시대가 변화하고 다양해지면서 점차 복잡다기해져 가는 국민들의 주택정책에 대한 사회적 요청에도 대응해야 한다. 이러한 국민적 요

구를 들자면 다음의 네 가지를 들 수 있다.

첫째는 저출산·고령화 사회의 도래에 따른 주택정책의 대응이다. 둘째, 자연재해 및 사회적 위험성의 증가에 따른 안전성 확보다. 셋째, 자원 및 에너지 절약 등 지구환경문제에 대응하고 지속가능성 있는 순환형 사회구축을 위한 여건의 확보다. 마지막으로 도시재생 등을 통해 지역특성을 살리고 역사·문화·사회적 유산을 계승할 수 있는 전통성 계승이다. 이를 실현하기 위해서는 토지·주택문제와 관련한 모든 분야의 제도 정비 및 계획 수립, 계획에 근거한 주택의 공급·거래·유지관리, 주택건설자금의 융자 및 구입자금의 지원을 위한 주택금융, 적정이자율의 산정, 사회적 약자를 위한 주택보조 및 월세지원 및 세제 등 주택정책 수단의 개선이 요구되고 있는 시점이라 생각된다.

이러한 시점에서 『주택정책론』의 발간은 그 의의가 크다. 특히, 국내에서 학계, 연구원, 정부 정책담당자 및 실무 전문가 등 최고의 전문가로 구성된 43분의 옥고(玉稿)로 집대성되었고, 눈이 번쩍 뜨일 만한 내용으로 구성되어 있다. 그야말로 주택정책론에서 다루어야 할 내용의 총화(總和)라고 할 수 있다. 이 책은 주택정책에 관한 방대한 내용을 다루고 있으면서도, 매우 전문적이며 체계적이다. 마치 어느 가수의 수십 장 레코드판에서 본인이 듣고 싶은 레코드판을 꺼내 음악을 들을 수 있는 것처럼, 부분별 내용 역시 이 책의 전체 내용과 조화를 이루고 있으면서도 따로 읽어도 이해하는 데 충분하다.

이 책은 5편, 18개 장의 구성이다. 제1편은 서론으로 주택정책의 분석틀을 제시하고 있으며, 5장으로 구성되어 있다. 제1장에서는 주택의 개념과 속성에 대해 기술하고, 우리나라 주택문제의 발생원인과 본질을 꿰뚫고 있다. 제2장은 주택정책의 패러다임과 자본주의적 주택시장의 구조적 특징에 대해 기술하고 있고, 제3장은 주택시장과 거시경제변수와의 관계성, 제4장은 광복 이후부터 현재에 이르기까지 주택정책의 흐름을 명쾌하게 보여준다. 마지막 제5장은 주택정책과 관련한 법률체계와 국제규범상의 거주권을 중점적으로 다루고 있다.

제2편은 주택공급의 확대정책에 대한 기술로서 3개의 장으로 구성되어 있다. 제6장은 주택공급제도와 분양 및 청약제도를 다루고 있고, 제7장은 택지개발 공급제도, 1기, 2기, 3기 신도시개발의 성과와 향후 과제에 대해 날카로운 지적과 방향성을 제시하고 있다. 제8장은 주택정비와 관련하여 2003년 이전의 고도성장기에서부터 2003~2012년의 과도기, 2012~2022년의 도시재생사업과 도시정비사업의 방향성에 대해 서술하고 있다.

제3편은 주택의 수요조절을 위한 정책을 담고 있다. 3개의 장으로 구성되어 있으며, 제9장은 주택금융정책, 제10장은 주택조세정책, 제11장은 수요조절정책으로 주택수요의 확대를 위한 서민주택금융의 전개와 향후 주택도시기금의 과제에 대해 기술하고 있다. 그리고 조세의 전가와 귀착의 문제, 국세와 지방세의 쟁점사항 등 구체적이며 핵심

적인 내용을 담고 있으며, 수요조절의 주요 정책수단인 가격 규제와 국지적 규제, 재건축 규제의 문제점과 쟁점사항을 서술하고 있다.

제4편은 주택복지와 관련한 정책내용들로 3개의 장으로 구성되어 있다. 제12장은 임대주택과 사회주택의 부문별 쟁점사항에 대해 기술하고 임대주택정책의 미래를 전망하고 있다. 제13장은 소비자 지원방식의 전형인 주거급여제도와 최저주거기준 개선사업으로 추진했던 무허가 정착지 제도, 불량주택 재개발 사업 등을 논의하고 있다. 제14장은 임차인 보호의 수단과 전월세 신고제 등 최근 임차인 보호정책과 관련한 내용으로 임대차 3법, 즉 전·월세 신고제, 전·월세 상한제, 임대기간과 관련된 계약갱신청구권 등에 대해 논의하고 있다.

제5편은 주택정책의 새로운 도전과 향후 과제를 보여주고 있는데 모두 4개의 장으로 구성되어 있다. 제15장은 주택관리제도에 대해 서술하고 있으며, 공동주택관리, 임대주택관리, 관리비 및 주택관리사 제도에 대해 서술하고 있다. 이 장에서 논의하고 있는 주택관리제도는 주택보급률이 100%를 초과하고 있는 현실하에서 저출산과 고령화에 의한 주택수요 감소와 공가문제, 기존주택의 효율적인 관리 등과 관련하여 시사하는 바가 크다. 제16장은 제4차 산업혁명의 대두에 따른 데이터 경제와 프롭테크 산업과 주택산업과의 관련성에 대해 서술하고 있다. 그리고 제17장은 주택정책의 과제와 향후 발전방향에 대해 심도 있는 논의를 전개하고 있으며, 앞으로 인구구조의 변화, 주택시장의 변화, 소비자의 주거요구의 다양화 등의 관점에서 주목해야 할 주거트렌드를 제시하고 있다. 우선, 5대 트렌드는 주택품질의 업그레이드, 시니어 주거시장의 도래, 역세권 가치의 지속화, 워케이션(worcation) 활성화에 따른 멀티 어드레스(multi-address), 1~2인 가구 중심의 다운사이징과 업사이징 등이며, 수요자가 원하는 공간을 공급하기 위한 제도적 개선을 제안하고 있다. 마지막으로 제18장은 통일 이후를 대비하는 주택정책의 방향성에 대해 독일의 사례를 들어 점진적·급진적인 통일상황을 시나리오별로 제안하고 정책과제를 서술하고 있다.

한 나라의 주택정책은 국민의 기본적인 거주권, 즉 적절한 주거에 살고, 인간의 존엄을 지키면서, 안전한 곳에서 안심하며 생존하며 생활하는 상태를 유지해야 하는 책임을 다해야 한다. 이러한 관점에서 이번에 출간된 주택정책론은 그 책임의 무게와 정책의 방향성을 제시하고 있다는 점에 커다란 의미를 두고 싶다.

이 책의 필진은 국내 최고의 주택전문가들로 구성되어 있으며, 필진 개개인의 학식과 경험이 내용에 전부 녹아들어 있다. 각 부문별 내용 전개는 전공·전문서적으로 손색이 없고, 주택정책과 관련된 방대한 내용을 세세한 부분까지 기술하고 있는 점이 가장 큰 특징이다. 특히, 책의 구성이나 서술된 내용들은 주택정책에 관심 있는 모든 분들에게 커다란 울림을 가져다줄 것이라 기대한다. 🍀