

『주택정책 반세기』

—기문당 출, 임서환(주택도시연구원 정책계획연구실장) 지음, 430쪽

김용창

세종사이버대학교 부동산자산경영학과 교수

우리나라는 급속한 자본축적을 진행시켜 온 체제답게 급속한 자본축적의 산물인 부동산가격의 급상승을 늘 보아왔고, 그에 대한 수많은 대책을 지켜보았다. 그간의 우리나라 주택문제와 대책을 보면 앵겔스의 말처럼 자본주의 체제의 주택문제 해결방식은 늘 새로운 문제를 만들어냄으로써 해결하는, 즉 주택문제의 근본적 해결이 아니라 문제의 양태를 끊임없이 변경시켜 오는 체제인 것처럼 보인다.

이러한 현상을 좀더 자극적인 언사로 보면, 2005년 4월 현재 전국의 아파트 시가총액은 1,000조 6,000억 원이며, 이 중 서울지역 아파트 시가총액이 40.3%를 차지하고 있다. 그리고 2004년에 이미 강남구의 아파트 시가총액은 약 67조 원으로 삼성전자 시가총액 64조 원을 넘어서고 있으며, 타워팰리스 한 아파트 단지의 시가총액이 종로구(2조 400억, 238%), 중구(3조 7,000억, 132%), 은평구(3조 8,000억, 127%), 강북구(4조 2,000억, 113%) 등 구 단위의 한 지역 안에 있는 아파트 전체의 시가총액을 훨씬 초과한다. 한 동(洞)도 아닌 단지 하나가 한 지역의 아파트값의 총액보다 높다는 것은 우리 사회의 주택가격 차별화를 단적으로 보여주는 것이다. IMF 외환위기 이후 최근 제3차 아파트 가격상승 국면에서 지역 간 격차가 더욱 심화됐고 결국 자본이득에 기반한 자산소득 격차에 따른 계층간 소득 차이가 더 커지고 있는 우리의 현실을 타워팰리스가 전형적으로 보

여주고 있다.

이러한 주택가격 수준을 소득과 비교하면, 2005년 1/4분기 가계수지 동향자료를 근거로 서울 아파트 구입기간은(2005년 3월 말 기준) 도시근로자가 흑자액을 매월 꾸준히 저축해 서울에서 25평 아파트를 구입하는 데는 20년 9개월, 32평형은 27년 5개월이 소요된다. 2000년에 25평을 구입하는 데 14년 5개월이 걸렸지만, 2001년에 15년 5개월, 2002년에 17년 4개월, 2003년 3/4분기에 18년 등 4년 6개월 새 76개월이 증가했다. 32평형도 2000년과 비교해 8년 7개월이 증가했고, 가계소득을 지출하지 않고 모두 저축한다고 가정하면 25평 구입에는 5년 2개월, 32평 구입에는 7년 3개월 소요되는 것으로 나타났다.

이상과 같은 자극적인 기술에서 볼 수 있듯이 그동안 수많은 주택정책을 시행했고, 수많은 주택을 건설했지만 여전히 주택문제는 더욱 커지고 있으며, 모든 사람들의 심중에 한국사회의 가장 큰 문제로 각인되어 있다. 따라서 우리나라에서 주택연구자의 일거리가 없어지는 일은 상당기간 없을 것이다. 좋은 일에 대한 연구가 아니라 불행한 문제에 대한 연구를 지속해야 한다는 안타까움은 있지만 주택문제만큼이나 많은 연구자들이 주택문제 해결에 매달리고 있는 상황이다.

그러나 여기서 문제는 하루가 멀다 하고 쏟아지는 주택정책 때문에 면밀한 검토는 고사하고 대충이라도 훑어보고 주택문제를 논구하기도 쉽지 않다는 것이다. 상당한 끈기와 노력이 수반돼야만 엄청나게 쏟아진 주택정책을 정리하고 평가할 수 있는 것이다. 때문에 주택문제 해결에 대한 갑론을박이 난무하지만 한국 주택정책사를 체계적으로 정리하는 것은 남이 해주길 바라면서 스스로 연구하려는 노력이 매우 부족한 상황이다. 이런 상황에서 임서환 박사(주택도시연구원)의 『주택정책 반세기: 정치경제환경 변화와 주택정책의 전개과정』은 복잡다단한 한국 주택정책사를 체계적으로 정리함으로써 많은 연구자들의 수고를 덜어주고 있다.

저자가 주택정책사를 정리하기 위해 들인 노력은 약 15년 여의 기간이 소요된 만큼이나 남다르다. 영국 런던대학교에 유학하면서부터 기획

해 오랜 기간 자료수집과 정리 및 분석을 통해서 이루어진 노작이다. 저서 속에 구체적인 정책담당자의 실명이 등장하는 것처럼 매우 구체적인 자료에 근거해 이루어진 미시적 서술체계를 가지고 있기 때문에 아주 꼼꼼하게 정리를 하고 있다.

이러한 미시적 서술체계 못지않게 훌륭한 것은 시간적 순서에 따라 주택정책의 변천을 나열하는 체계가 아니라 부제가 시사하듯이 당대의 정치경제적 환경 속에서 정책의 성격을 해석하고 있다는 것이다. 이러한 서술 방식은 저자의 평소 지적 편력이 마르크스주의 주택론에서부터 논리실증주의 주택론에 이르기까지 매우 폭넓게 구성되어 있는 것에 토대를 두고 있다. 문제의 외양이 같다고 문제의 근원과 해결방식이 같을 수는 없는 것처럼 역사의 심층적 해석에 기반하지 않는 인식과 해결은 그저 서술에 불과할 뿐이다. 이러한 측면에서 볼 때 본 저서는 한국 주택문제와 정책의 역사성과 변화를 이해하는 데 매우 유용한 길잡이 역할을 하고 있다.

본 저서는 총 5개의 장으로 구성되어 있다. 제1장은 ‘약체 시민사회-강한 국가’ 체제하에서 주택공급이 민간금융에 의존하게 되는 과정을 분석하고 있고, 제2장에서는 부동산투기에 의한 불균등 분배와 자본의 비생산적 활동 증가가 자본축적과 갈등관계에 놓이면서 주택정책의 성격과 국가개입의 성격이 변모하는 과정을 그리고 있다. 제3장에서는 민주화 과정의 전개라는 정치적 급변기에 주택문제가 계급적 갈등의 토대로 성장하면서 나타나는 주택정책의 변화를 분석하고 있으며, 제4장에서는 토건국가체제가 정립하는 과정을 검토하고 있다. 마지막 제5장에서는 주거권 개념의 정립과 신자유주의 주택 담론을 의제로 삼아서 주거빈곤에 대한 접근방법과 해결방법을 제시하고 있다.

공기업 연구원으로서 일상적인 잡무에 시달리면서 안정적인 글쓰기가 쉽지 않았을 터인데 정치경제적 해석을 부여하면서 한국 주택정책사를 완성한 저자의 끈기가 매우 돋보이는 저서이다.