

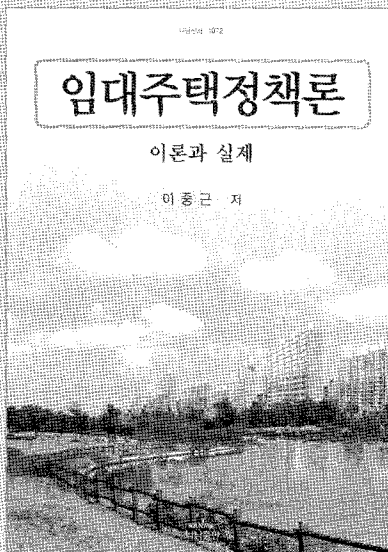
임대주택정책론

- 이론과 실제 -

박 환 용 | 강원대 도시계획학과 교수

우리들 가운데 절반정도는 내집이 아닌 임대주택에 살고 있으나 우리 사회는 임대주택이라는 단어가 왠지 낯설다. 주택이라는 상품은 투자대상이면서도 소비대상이기에 주택가격의 상승으로 인해 소비대상의 성격보다는 투자대상의 성격이 훨씬 강하게 소비자에게 전달되었다. 그러한 환경에서 우리가 도외시 한 것은 과반수의 사람에게 주택을 제공하고 있는 임대주택이다. 임대주택시장은 어떠한 형체를 갖추고 있으며 어떠한 기능을 하는지, 그리고 임대주택의 건설 및 운영주체로 활동하고 있는 이들에게 어떠한 역할과 의무를 부여하고 있는지를 구체적으로 논의한 단행본이 출간된 바가 거의 없다. 본서는 주택시장에서의 임대주택, 특히 민간이 건설하는 공공임대주택이 과연 우리에게 어떠한 의미로 존재하며, 어떠한 공급효과가 있었으며, 어떠한 개선방안이 필요한가를 구체적으로 조명하고 있다.

임대주택은 정부지원의 공공임대주택과 민간자본의 민간임대주택으로 구분된다. 하지만, 우리의 임대주택시장은 정부지원의 공공임대주택이 초기단계에 머물고 있을 뿐이며 민간임대주택은 아직 태동도 하지 않은 상태라 할 수 있다. 이러한 관점에서 본서가 보여주는 「임대주택정책의 이론과 실제」



이중근 저, 나남출판사

는 주택정책수립자, 임대주택 임차자, 그리고 미래의 임대주택 건설자에게 시사하는 바가 많다. 왜냐하면, 중앙정부-지방정부-임대인-임차인-주택시장으로 이어지는 주택공급 및 운영의 연결고리는 형평성, 효율성, 효과성을 통해 정부의 지원과 임차인의 혜택에 대한 타당성 평가가 이루어지기 때문이다. 이에 대한 면밀한 평가가 없다면 임대주택의 공급은 이윤을 추구하는 건설업자가 하는 사업이고 임차인은 당연히 혜택과 보호를 받아야 한다는 논리만이 성립될 수 있다. 본서는 이러한 논리에 대한 이론과 실재를 현장사례, 시장수요 전망, 공급자와 수요자에 대한 정책효과, 효과평가 등을 통해 기술하고 있다.

특히, 임대주택공급관련 편익효과분석을 공급자와 수요자로 구분하여 면밀하게 진행하였다. 임대주택 공급자의 유인 및 규제수단에 대한 편익효과분석은 임대주택정책 활성화시기(1984-1992)와 임대주택정책 체계화시기(1993-현재)로 나누어 주택시장여건변화에 따른 수단의 정책변화와 효과를 중심으로 분석하였다. 임대주택 수요자에 대한 편익효과는 입주대상의 적정성, 사회경제적 편익, 무주택자의 주거안정, 분양 전환시 구매권 확보 등을 중심으로 분석하였다. 또한 수요자의 편익저해요인에 대한 분석을 통해 규제로 인한 질적 저하, 형평성 및 수요대응 미흡, 공공부문 역할 미흡 등 문제점을 지적하고 있다.

본서가 제시하는 제언은 임대주택에 대한 실제성과 구체성을 갖추고 있어서 임대주택시장의 민간활력을 요구하는 시점에서 객관적인 정책대안으로 이해되고 민간임대주택시장의 활성화에 기여할 것이다.

※ 이 내용은 우리협회 회장을 역임한 이종근 (주)부영 회장이 지난 2004년 12월에 출간한 '임대주택정책론'에 대한 박환용 강원대 교수의 서평을 게재한 것입니다.

-편집자 註-