



한국 주택시장의 새로운 이해

이창무 지음 | 204쪽 | 12,000원 | 다산출판사

부동산 분야의 중견 학자로 활발한 연구 활동을 해 온 한양대학교 이창무 교수가 '한국 주택시장의 새로운 이해'라는 역작을 출간했다. 저자는 오랫동안 동료 연구자들과 함께 레버리지, 전환율, 리스크와 기대수익률 등 주택시장과 관련된 개념을 학술적으로 또 이론적으로 해석함으로써 우리나라 주택 시장을 명쾌하게 설명할 수 있는 틀을 만들고자 노력해 왔다. 이런 저자의 학술적 고민과 노력을 알기에 이 책의 의미가 더욱 각별하게 느껴진다.

그 동안 우리나라를 대표하는 부동산인 주택은 서구와 다른 문화적 환경으로 인해 이론적 접근이 어려워 정책적으로도 많은 곤란을 겪어 왔다. 시중에서는 정부 정책과 반대 방향으로 가만 돈을 번다는 우스갯소리가 나올 정도로 불신을 받아왔다. 정책 당국이나 국민 모두 주택시장이 어떻게 움직이고 있는가에 대한 이해가 부족한 데에서 그 이유 중의 하나를 찾을 수 있다. 이 책은 그러한 사회적 무지를 해소하는데 일조할 수 있을 것으로 생각된다.

이 책의 가장 큰 기여는 막연했던 우리나라 주택 임대시장의 구조를 명확하게 한 것이다. 주택 임대시장의 종류와 범위를 다양하게 정의하면서, 관습적인 임대 행태의 이면에 있던 투자 및 임대 이유를 논리적으로 또 이론적으로 설명하고 있다. 예를 들면, 저자는 임대인이 추구하는 투자수익은 월세에 기초한 임대수입 뿐 아니라 소유 주택의 가격 상승에서 발생하는 자본차익으로 나눌 수 있다는 것을 도식적으로 보여준다. 이는 앞으로 정책 담당자들과 그리고 일반인들의 주택 구입 및 투자 의사결정에 상당한 의미를 가질 것으로 생각된다. 이 책의 가치를 높여주는 부분이다.

저자는 우리나라 주택 임대시장을 전세, 넓은 스펙트럼의 보증부월세 그리고 순수월세의 세 가지로 분류하고 각각의 특성을 살펴보고 있다. 이를 바탕으로 세 분류 간의 관계를 계량적으로 분석함으로써

앞으로 시장 전체의 변화를 조망할 수 있는 분석틀을 제시하고 있다. 저자도 지적하고 있듯이 지금까지 국내 주택시장에 대한 해석은 매매시장과 순수월세시장으로 이원화된 서구의 주택시장을 위해 마련된 이해의 틀을 통해서 이루어져 왔다. 이는 다시 서구와 다른 문화적 환경에서 만들어지고 변화되어 온 국내 주택 임대시장을 분석하고 해석하는데 장애가 되어 왔다. 저자는 그런 틀을 대신할 수 있는 논거를 제시하고 있다.

두 번째 기여는 전세제도의 미래에 대해 고민하고 시사점을 도출한 것이다. 우리나라의 독특한 전세제도는 임대시장에 국제적 규범을 적용하는 데에 장애가 되어 왔고, 이론적이고 과학적인 분석을 통한 국제 비교를 어렵게 만들어 왔다.

저자는 우리나라의 전세에 대해 세 가지 이슈를 제기하고 있다.

먼저 전세는 사라질 것인가에 대해서는 예단을 피하고 있다. 2012년 현재 보이고 있는 순수월세 11.63%, 보증부월세 50.81% 그리고 전세 37.55%의 비율은 순수월세로의 급격한 변화가 쉽지 않을 것임을 보여준다.

두 번째로 전세는 바람직한 임대 계약제도인가에 대해서는 전세가 소득이 아닌 자산을 통해 주택을 소비하고 구입하는 사회적인 구조를 유도한다고 지적하며 부정적인 입장을 보이고 있다.

마지막으로 기업형 민간임대사업의 육성이 가능한가에 대해서는 정부의 신중한 접근을 요구하고 있다. 전세제도 하에서는 다주택자가 전세금의 레버리지 효과를 추구하는 투기적인 행태를 나타낼 가능성이 있는 것처럼 기업형 민간임대사업자가 월세화가 되어야 가능한 사회적 기회비용을 요구하는 비합리적인 행태를 보일 수 있는 가능성을 지적하고 있다. 순수월세가 과연 바람직한 제도이며 거스를 수 없는 사회적 대세인가를 차치한다면 이들 세 가지 의문과 그에 대한 저자의 분석은 정책 당국

자들 뿐 아니라 실무자 그리고 주택 소비자들도 함께 고민해 보아야 할 중요한 의문이다.

마지막으로 정책은 임대인의 시각에서 바라보느냐 혹은 임차인의 시각에서 바라보느냐에 따라 다양한 해석이 가능하다는 지적도 저자가 보여주는 중요한 해안 중의 하나이다. 지금까지의 정책 수단들을 보면 시장에 두 시각이 존재하고 있다는 것을 무시한 채 모든 것을 평균으로 다루는 정책적 시각에서만 접근함으로써 시장 친화적이지 못한 대책들이 이어져 왔다.

이밖에도 월세시장과 금융시장 간 연결고리에 대한 부분도 흥미롭다. 점점 강화될 것으로 보이는 저금리 시대를 맞아 앞으로 주택 임대시장이 어떤 논리에 따라 움직일 것인가를 보여주고 있다. 저금리가 무조건 좋은 것은 아니며 이를 잘못 해석할 경우 또 다른 위험을 가져올 수 있기 때문이다. 저자는 임대인이 보증금이나 전세금을 임차인에게 받아서 은행에 저금하고 이자를 타서 월세를 대신하거나, 임대인이 임차인으로부터의 차입금인 보증금 대신 낮은 이자 비용의 은행 차입을 통해 투자 레버리지를 추구하거나 혹은 임차인이 보증금이나 전세금을 은행 차입을 통해 마련하는 세 가지 형태를 제시하면서 순수월세로의 수렴을 주장하고 있다.

이 책은 정책적 개입이 가능하고 또 타당하다는 이유로 지금까지 이론적 접근이 미약했던 주택 임대 시장 연구에 큰 전환점이 될 것으로 보인다. 정책 담당자, 관련 학자, 시장 투자자 그리고 일반인 모두 이 책에서 저자가 보여주고 제기한 논거와 주장 그리고 의문들에 대해 고민해 보아야 할 필요가 있다. 주택은 사회적 성격이 있지만 분명히 경제재이다. 주택의 경제적 측면을 제대로 이해하는 것이 곧 주택 관련 시장과 정책을 이해하는 지름길이 될 것이다. KAPA

글 노태욱 강남대학교 부동산학과 교수