



주택 정책과 상식

글 이만형 충북대 도시공학과 교수

주택 문제와 주택 정책에 대한 공방이 최근 몇 년처럼 격렬하게 전개된 적이 별로 없었다. 현 정부는 정권 차원에서 부동산 정책을 다루겠다고 연거푸 공언하였건만 그 말은 날이 갈수록 힘을 잃는 듯하다. 이제 우리 사회에서 주택은 해당 지역뿐만 아니라 그곳에 사는 사람의 가치까지도 구분하는 잣대로 전락하고 말았다. 모두들 부동산 투기를 힐난하면서도, 누가 한몫 잡았다고 하면 그 방법을 배우는 데에 주저하지 않았고 그 대열에 합류할 수 없는 자신을 한탄하기까지 한다. 소득 계층과 연령에 따라 거주하는 주택의 모양새가 다를 수 있지만, 우리는 '강남'이라는 특수지역에 대해 오늘도 설전을 벌이고 있다. 문제의 근원을 여러 각도에서 조명할 수 있으나, 그 가운데에서 대표적인 원인과 일단의 대책을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 주택 문제는 완벽하게 해소해야 할 사안이 아니라 완화해야 할 대상이라는 점부터 확실히 공유해야 한다. 단순한 언어적인 유희가 아니라 도시 문제가 그러하듯 주택 문제는 워낙 고약한 골칫거리(Wicked Problems)이므로 차근차근 풀어나가야 마땅하다. 투자가치와 재산 증식 수단으로만 주택을 간주하다가 '내 마을 의식' (Community Consciousness)은 철저히 파괴되고, 이에 따른 폐해는 부메랑으로 되돌아오게 마련이다. 그렇다고 집을 2채 이상 가졌다는 이유로 손가락질 받거나 불이익을 감수해야 한다면 이는 기본적인 경제 원칙마저 무시해도 좋다는 논리의 비약으로 전개되기 십상이다.

둘째, 주택정책이 효과를 발휘하기 위해서는 정책의 선순환과 악순환의 고리를 분명하게 제시하고, 선순환은 강화하고 악순환은 약화하는 일단의 대안들을 우직하다는 소리를 들을 정도로 꾸준히 추진해야 한다. 다른 어떤 정책보다 주택정책을 앞세우겠다는 주장은 주택 부문으로 보아서는 대단히 유리한 환경을 조성할 수 있는 기회지만, 결코 물러서지 않겠다는 중대 결심인지 아니면 단기적인 처방 위주인지, 정치적인 수사(Rhetoric)에 불과한지 면밀히 살펴보아야 한다. 또한 주택정책과는 외견상 무관한 듯 보이는 교육·국제수지정책 등과 같은 묵시적인 주택정책이 실상 이름에서 풍기는 냄새부터 명시적인 주택정책에 직접적인 영향을 더 크게 미칠 수 있다는 점도 확실히 인식해야 한다.

셋째, 주택 문제의 원인과 해법은 대체로 체제의 바깥이 아니라 그 내부에서 도출되고, 과거나 미래보다는 현재 요인들에 의해 그 운명이 좌우

된다. 주택 문제가 복잡다단하게 얽힌 까닭을 이전 정권의 잘못이나 남의 탓으로 돌리려는 시도는 일단 비겁한 처사다. 100%가 넘는 주택보급률과 같이 일부 지표에 있어서 괄목할 만한 업적을 쌓았다고 하더라도 우리가 가야 할 길은 여전히 험하다. 국제적인 수준과 비교해서, 자가보유율은 여전히 낮고, 아직도 우리는 주거복지의 여러 측면에서 후진성을 면치 못하고 있다. 더구나 이를 소득, 연령, 공간 측면과 연계시켜보면 저소득 계층일수록, 노년에 접어들수록, 비대도시 지역에 거주할수록 그 어려움은 가중되고 있다. 주택 취약층이 당면한 문제들을 일거에 해결하지는 못하지만, 이들이 헌법에 보장된 주거권을 누릴 수 있도록 개선 방안을 꾸준히 마련해줘야 한다.

예를 들어, 국민주택 규모를 하나의 잣대로 정하기보다는 대도시-중소도시-농촌 지역에 따라 차등기준을 적용할 수도 있고, 기존 주택의 분양 원칙도 생애주기(Life Cycle)를 위시한 객관적 기준을 더 보탬 필요가 있다. 무릇 주택 취약층에 대해서는 규제와 보호의 강도를 달리 적용해야 하며, 그 무엇보다 따뜻한 정책적 배려가 선행되어야 한다.

넷째, 그간 물량 공급에 치중한 나머지 주택 부문의 문화적 지속 가능성은 뒷전으로 밀려났고, 이는 우리의 치명적인 약점으로 대두되고 있다. 아름답기 그지없는 서구 여러 나라의 주택과 주거단지에 비해 우리의 주거자산은 별 볼 일이 없다고 스스로 혹평하기를 주저하지 않는다. 그렇지만 수백 년을 이어온 고색창연한 건물들이 없어도 남들이 부러워할 만한 주거 문화를 창출할 수는 있다. 그런데 주택비율이 50% 넘는 아파트 단지를 지금과 같은 방식으로 계속 지어가면서 주거 문화를 이야기하기에는 무언가 어색하다.

다섯째, 정책의 신뢰성 상실을 어떻게 만회할 것인가에 대한 과제다. 그동안 정부의 주택정책이 일관성과 우선순위 측면에서 갈팡질팡했기에 지극히 우려되는 사안 가운데 하나는 국민들이 정부 시책을 곧이곧대로 받아들이지 않고 그 배경은 과연 무엇인지, 어떻게 처신해야 실익을 챙길 수 있는지부터 따져보려는 자기방어적인 심리와 행동을 강화해왔다고 해도 과언은 아니다. 비슷한 맥락에서 주택정책이 조변석개하는 바람에 국민들의 불안감이나 적대감은 상대적으로 증폭되어 왔다. 정부 정책의 신뢰회복 측면에서도 주택정책의 뼈대는 제대로 세워져 실천해야 한다. 우리의 주택 문제를 차근차근 완화시켜가기 위해서는 상식에 기초해야 하고, 정부의 주택정책을 국민들이 안심하고 따를 수 있어야 한다. ☺