

<서 평>

## 한국 부동산 임대시장의 새로운 해석

이창무 · 이재우 著, 부동산114, 2008

New Interpretation of Korean Real Estate Market

노 태 옥 (Rho, Tae-Ug)\*

우리나라 부동산시장의 화두 중 하나는 지구화(globalization)이다. 이에 따라 우리나라 부동산 시장도 급격하게 많은 변화를 겪고 있을 뿐 아니라 변화를 강요당하고 있다. 부동산시장의 개방에 따라 국제적 규범이 도입되면서 과거에 자본이득을 목적으로 한 투자가 현금수지를 목적으로 한 투자로 바뀌고 있으며, 부동산 평가와 가치의 계산에서 수익이 중심 개념으로 자리 잡아 가고 있는 것이 그것이다. 이 과정에서 가장 혼란을 겪고 있는 부문 중의 하나가 부동산 투자의 주요 대상의 하나인 부동산 임대시장이다. 이창무 · 이재우 두 교수가 쓴 「한국 부동산 임대시장의 새로운 해석」은 이런 의미에서 매우 시의적절한 때에 나왔다고 하겠다.

국제화된 부동산시장에서 모든 수익과 가치는 월임대료를 중심으로 계산되고 평가된다. 그런데 우리나라에서는 오랫동안 다른 나라에 없는 독특한

한 제도가 운영되어 왔다. 임대이기는 하지만 월세 형태와 다른 전세 그리고 월세와 유사하나 동일하지는 않은 보증부 월세 제도가 그것이다. 이는 많은 부분에서 우리나라 부동산시장의 국제화에 걸림돌이 될 수 있다. 실제로 외국자본이 우리나라에서 투자할 경우에는 수평적인 비교가 가능한 개념 정립이 되어 있지 않을 경우 장애가 될 수밖에 없을 것이다. 이 또한 이 책의 유용성을 높여주는 대목이 아닐 수 없다.

그 동안 우리나라에서는 부동산 문제와 대책은 축차적으로 쌓여 왔지만 부동산 문제는 여전히 현재진행형이다. 그 이유는 크게 두 가지로 볼 수 있을 것이다. 부동산 자체가 고유한 성격으로 인해 단기적인 혹은 문제 지향적인 접근을 거부한다는 것이 그 하나일 것이며, 실질적인 부동산 전문가의 부족이 다른 하나일 것이다. 두 가지는 서로 연관되어 있는데 한마디로 요약하면

\* 강남대학교 부동산학과 교수, ntu@kangnam.ac.kr

모든 부동산 문제에 정통한 전문가가 되기 어렵다는 것으로 귀결될 수 있을 것이다. 이런 의미에서 본다면 두 저자는 한 분야이기는 하지만 프로 전문가로 발전해 나가고 있다고 볼 수 있다.

저자들은 오랫동안 주택시장에 대한 연구를 축적해 왔고, 특히 부동산지수를 만드는 선구적 작업을 수행해 오면서 부동산시장에 대한 이해를 넓혀 온 바 이 책이 그 하나의 매듭이라고 할 수 있을 것이다. 국제적 이해를 바탕으로 우리나라 부동산 임대시장에 대한 구조적 분석과 해석을 함으로써 적어도 부동산 임대시장에 있어서는 국제적 비교가 가능한 수준까지 연구의 지평을 넓혔다는 점에서 연구의 의의가 크다고 하겠다.

최근 들어 일부 부동산에서 과거의 전세와 보증부 월세가 순수한 월세로 전환되는 예들이 나타나고 있다. 장기적으로 우리나라의 임대시장도 외국과 같이 월임대료라고 하는 수익 흐름이 부동산의 가치와 평가의 기초가 될 것임을 보여준다. 그러나 완전히 그렇게 전환될 수 있을 것인가는 의문이다. 부동산을 소유의 대상이 아닌 이용의 대상으로 볼 수 있는 인식의 전환이 전제되어야 할 것이기 때문이다. 이런 의미에서도 이 연구는 우리나라 임대시장이 선진 임대시장으로 이행되는 과정에 대단히 중요한 역할을 할 것으로 생각된다.

바라기는 이 연구가 기초가 되어 관련 학자들의 비판과 검토가 보태진다면 우리나라 임대시장에 대한 보다 분석적인 해석이 가능할 것이며, 이들이 확산되어 우리나라 부동산시장의 과학화와 체계화로 이어질 수 있기를 기대해 본다.