



베를린 시의 연립정부는 수요가 얼마나 되는지 잘 알지도 못한다.<sup>1</sup> 관료들은 시장의 실상을 무시한 채 민간 기업들이 아닌 정부의 계획을 더 선호한다. 예를 들어 시 소유의 토지를 정치적으로 우호적인 시 소유의 개발회사들에게 넘기는 기간이 1년 이상 걸리는 것은 비효율적인 관료들의 관료주의적 의사결정 때문이다. 동시에 시의 개발 “계획” 하에서는 모든 건축업자들은 어린이집(탁아소)이나 공원(녹색 지대)과 같은 사회적 인프라를 건설하는 추가비용을 부담해야만 한다. 실제로 녹색당의 지지를 받는 환경규제들이 프로젝트의 수익률을 낮추고 따라서 개발 잠재력을 지속적으로 낮춰왔다. 좌파성향의 의회 건설위원회가 건설예정지에 있는 나무들을 베어내는 것에 대한 규제를 완화할 것을 제안하자 녹색당은 해당 조치를 취하지 못하도록 봉쇄했다. 녹색당이 발표한 보도자료에 따르면 “베를린에서 건물을 짓는 자는 누구나 그만큼 베를린에 변상을 해야 한다”는 것이 자신들의 지도원리라는 것이다. 다른 말로 하자면, 이윤을 얻고자 베를린에 투자할 사람은 베를린에 오지 말라는 말이다.

이러한 정책들이 실패할 것은 명약관화하다. 2016년에서 2017년 사이 베를린의 가구수는 2퍼센트 증가한 반면 주택은 겨우 0.8퍼센트 증가했다. 새로 건축 허가를 받아 지어질 건물들이 새로운 수요를 충당할 수가 없다. 지난 10년 사이에 평균 임대료는 대략 두 배로 올랐다.

## 더 많은 간섭 요청

이 “진보” 정부에 의해 시행된 정책들은 점증하는 대중들의 국가에 대한 의존심리에 기반하고 있다. 베를린 시민들은 큰 민간 부동산 회사를 수용해서는 아파트를 집단화(collectivize)하는 사업을 주도적으로 하기 시작했다. 정치인들이 이러한 노력들을 지지할 때 미디어의 광범위한 주목을 받았다. 환경을 이유로 건축을 방해하는 바로 그 녹색당 지도자는 자신의 당에 의해 통치되는 바로 그 시가 엄청난 부채에도 불구하고 현존하는 주택들을 수용하는 것에 대해서는 개의치 않는다. 이러한 정책이 새로운 주택을 창출하지 못한다는 것은 굳이 계산을 하지 않아도 알 수 있다. 사실상, 이것이 미래의 투자를 막는다는 점은 확실하다. 대중의 압력과 자기 자신들의 이데올로기에 따라 “적-적-녹” 연립정부는 개입정책을 고수하고 가격 통제를 실시할 것을 결의했다.

## 앞으로 어떤 일이?

그 어떤 책의 제목도 미제스의 ‘계획된 혼란’(Planned Chaos)이라는 제목보다 이 상황을

---

<sup>1</sup> 사민당 전문가들에 따르면 2030년이 되면 194,000채가 아니라, 300,000채의 새로운 주택이 필요하게 될 것이라고 한다.

더 잘 묘사할 수는 없을 것이다. 녹색당이 주택을 건설하는 것에 대한 변상을 요구할 때 이 당은 이미 이윤 동기를 깨끗이 경시해 버린 것이다. “개입주의자들의 눈으로 볼 때 단순한 이윤의 존재는 불쾌한 것이다.”(Planned Chaos, p. 12) 미제스가 개입주의 정책은 반드시 실패할 수밖에 없다고 말했듯이 이 경우에도 개입주의 정책들은 마찬가지로 실패했다. 실패한 정책들을 포기하지 못하는 베를린 시 정부는 그 다음 단계로 넘어가서는 가격 통제를 시행했다.

다음 선거는 2021년 가을에 실시된다. 가격 통제는 투자를 감축시킬 것이고, 이에 따라 1인당 자본비율은 발전 상황과 보조를 맞추지 못할 것이다. 게다가 좋은 대학과 낮은 실업률을 갖춘 채 베를린에 인접해 있는 드레스덴과 같은 구 동독 지역의 도시들로서는 사람들로 하여금 비싸기만 하고 도시를 떠나 자신들의 도시로 이사 오도록 유인할 인센티브를 제공할 방법도 없다. 주택 사정은 더 악화될 것으로 보이지만, 유권자들이나 집권 정당들의 정신 상태도 확고하다. 2021년까지 더 많은 개입주의 정책을 펼 것으로 보인다. 20세기 독일에서 벌어졌던 정부 통제 경제가 나라 전체를 황폐화 시킨 후 수십 년이 지났지만 그로부터 배운 것이 거의 없다.

그런데, 작은 희망의 싹이 있다면, 그것은 유럽중앙은행(ECB)의 총재가 교체될 수 있다는 점이다. 현재로서는 독일 보수당의 베버(Manfred Weber)가 유럽연합의 신임 집행위원장으로 가지 않을 수 있다는 것이다. 그 대신에 독일 보수당의 일원이 유럽중앙은행의 총재로 갈 수 있다고 하는데, 독일 분데스뱅크(연방은행, Bundesbank) 총재인 바이드만(Jens Weidmann)이 그 후보자가 되지 않을까 예상되고 있다. 그가 최근 유럽중앙은행의 정책들을 지지했음에도 불구하고 그는 매파적 성격이라는 명성을 얻고 있으며, 그가 이전의 유럽중앙은행의 정책들을 어쩔 수 없이 받아들였던 것은 프랑스 대통령의 반대에 대항해 남부 유럽 국가들의 지지를 얻기 위한 정치적 행보라 할 수 있을 것이다. 이 ‘매’가 유럽중앙은행에서 역할을 할 수 있을 것이다.

번역: 권혁철

출처: <https://mises.org/wire/berlins-government-making-housing-unaffordable>