



자유주의 정보 20-117

본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Mitchell Harvey,

How Government Regulations Make Housing Unaffordable

8 July, 2020

규제는 부동산 시장을 어떻게 과열시키는가

Thomas Sowell는 <Economic Facts and Fallacies>(2011)를 통해 치솟는 주택가격의 원인이 시장이 아닌, 가격 규제와 토지사용제한법에 있다고 주장했다. 가격 규제가 주택 가격 상승과 건설의 감소, 비탄력적인 주택 공급을 야기한다는 것이다. 그의 주장은 지금까지도 유효하다. 그러나 여전히 많은 사람들은 부동산 가격 폭등의 원인을 부동산 투자, 인구와 소득 증가, 인플레이션 등에서 찾는다. 이 주장은 1970년대 캘리포니아의 사례를 통해 모두 기각될 수 있다.

1970년부터 10년이 넘는 기간 동안 캘리포니아 주의 서부 도시 Palo Alto의 평균 집값은 4배 가까이 폭등했지만, 인구 성장률은 0%에 가까웠다. 당시 캘리포니아의 실질 소득 또한 미국 평균보다 낮았다. 물가 상승에서도 부동산 시장 과열의 이유는 찾을 수 없다. 미국의 가장 비싼 부동산 순위 가운데 17개가 캘리포니아에 위치해 있었지만, 캘리포니아는 미국에서 가장 물가가 저렴한 도시 3위로 꼽혔다. 우리가 캘리포니아의 부동산 시장 과열을 짐작할 수 있는 유일한 단서는 당시 캘리포니아 정부가 부동산 시장을 유례없는 수준으로 규제했다는 것이다.

일본 또한 인구 규모가 부동산 가격과 무관하다는 사실을 증명하는 사례이다. 도쿄는 세계에서 인구가 가장 많은 도시이다. 그러나 부동산 가격은 세계 주요 도시 가운데 16번째로, 홍콩, 파리, 뉴욕, LA, 시카고, 시드니 등 보다 훨씬 저렴하다. 실제로, 지난 20년 동안 일본의 실질 주택 가격은 매 분기 약 1.4%씩 감소했으나, 같은 기간 영국과 미국은 3.73%, 2.03% 증가했다.

그 원인은 일본의 완화된 주택 시장 규제에서 찾을 수 있다. 도쿄의 토지 사용 규제는 구체적으로 용도를 규정하기보다 다소 느슨한 방식으로 적용되었다. 일례로, 고도 규제가 절대적인 다른 나라들과 달리, 도쿄의 고도 규제는 이웃 건물의 일조권을 보장하기만 하면 대부분 건설이 허용된다. 이러한 느슨한 규제는 거의 모든 부동산이 혼합 개발(기능, 형태 등을 혼합시켜 특화에 의한 폐해를 제거한 개발)에 사용될 수 있게 한다. 또한, 규제로부터 자유로운 부동산 시장은 낡은 집을 주기적으로 철거하고, 신축을 보장함으로써 부동산 개발을 활성화시키기도 한다.

반대로, 2015년까지 이어진 나이지리아의 토지 및 건설 자본재에 대한 규제들은 1,700만 가구 이상의 주택 부족을 초래했다. 1978년, 나라의 모든 토지에 대한 관리와 통제를 규정한 '토지 사용법(Land Use Act)'이 제정되었다. 이후 주지사들이 직접 토지의 용도를 결정했고, 국민들은 토지 이용을 위해 'CO(Certificate of occupancy)'라고 불리는 토지 사용권을 취득해야만 했다. 주지사가 황무지의 용도에 대해 언급하지 않은 경우 'CO' 발급과 부동산 건설은 불가능했다. 이는 곧 부동산 개발을 더디게 진행시켰다.

또한, 나이지리아는 시멘트 등의 건설 관련 자본재 수입을 제한했다. 오직 정부와 관계된 몇 시멘트 회사들만이 시멘트를 생산할 수 있었다. 그러자 시멘트 가격은 '국내산'이라는 명분 하에 터무니없이 높은 가격으로 책정이 되었다. 다른 원자재들이 그렇듯, 시멘트 값이 오르자 사람들은 수요를 잃었다.

위 사례들을 통해 확인했듯이 토지에 대한 엄격한 규제는 생산비용이 상승하고 주택 공급을 감소시키며, 주택 가격의 문제를 야기한다. 이는 불평등과 사회적 유동성의 문제로 이어져 일자리를 제한하고, 시스템적인 불평등을 고착화시킨다. 하지만 우리는 이 문제를 해결할 수 있는 방법을 알고 있다. 부동산 시장의 규제를 완화하면 부동산 가격은 곧 합리적인 방향으로 재평가될 것이다.

번역: 김채원

출처: <https://mises.org/wire/how-government-regulations-make-housing-unaffordable>