



자유주의 정보 21-59

본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Jon Miltimore,

Why Many in Sweden Have to Wait a Decade (or Longer) to Land an Apartment

1 September, 2021

아파트 한번 빌리려고 10년 넘게 기다려야하는 스웨덴 사람들

아파트 임대를 위한 10년의 기다림

스톡홀름은 주택 부족과 씨름하고 있는 많은 스웨덴 도시들 중 하나일 뿐이다. 가격이 높을 뿐만 아니라, 아파트 입주 대기시간도 굉장히 길다. BBC에 따르면 스톡홀름에서는 일반적인 부동산의 평균 입주 대기 시간이 약 9년이라고 한다. 인기가 많은 지역은 그 두 배가 된다고도 하니 놀라울 따름이다.

특히 젊은 스웨덴 사람들에게 현재 주택 상황은 심각한 문제이며, 이는 스웨덴이 세계 2차 대전까지 거슬러 올라가는 임대료 규제 정책을 수십 년 동안 수용한 데서 비롯된다. 이코노미스트는 "스웨덴에서는 공공 임대와 민간 임대, 즉 모든 임대단위가 규제 대상"이라고 보도하면서 "모든 임대료를 정부 정책으로 규제하고 있다"고 전했다.

어렵게 계약을 따낸 사람들은 평생 아파트를 소유할 수 있게 된다는 좋은 점이 있는 반면, 나쁜 점은 그것 만으로는 충분하지 않다는 것이고 그 결과 제한된 주택 공급으로 이익을 보는 다른 사람들로부터 부동산을 전대하게 되는 중고시장이 생기게 되는 것이다.

BBC는 임대료 관리 대책은 집주인들이 "장기적인 수익을 내는 것을 막기 위해 고안되었지만, 시장 불안정과 연고가 적은 다른 시민들을 희생시키면서 오히려 집주인들에게 보상을 주는 시스템으로 이어졌다고 지적했다. 덧붙여 "임대 아파트는 친척과 친구에게 양도되

는데, 이는 기존 네트워크를 가진 사람들에게 혜택을 주게 되어 새로운 수요자들이 힘들어진다"고 말한다.

임대료 규제: 매번 되풀이되는 이야기

임대료 규제 때문에 주택 부족에 허덕이는 나라는 스웨덴뿐만이 아니다. 경제학자인 토머스 소웰은 그의 저서에서 호주에서 뉴욕, 샌프란시스코, 스웨덴에 이르기까지 전 세계의 임대료 규제 정책의 실패를 기록하고 있다. 수십 년간의 연구 결과에 따르면 임대료 통제는 주택 공급 부족을 더욱 악화시키기 때문에 경제학자들 사이에서도 임대료 통제는 보편적으로 반대하는 입장이라는 것이다.

심지어는 주택 공급이 많은 상황에서도 임대료 통제가 문제를 야기하기도 했다. 소웰이 제시한 한 예는 스웨덴인데, 1950년대에는 스웨덴인들이 세계 어느 나라보다 더 많은 주택을 짓고 있었음에도 불구하고 입주 평균 대기 시간이 40개월에 달했다.

임대료 규제, 사양하겠습니다

주택 부족과 높은 가격에 대한 해결책은 아주 간단하다: 더 많은 주택 공급과 자유롭고 경쟁적인 시장, 그 뿐이다. 대대적인 정부의 개입으로 더욱 증폭되었던 주택 시장의 불안정성은 시장의 힘으로 해결될 수 있다는 것이다.

임대 규제법은 오히려 주택에 대한 투자를 저해하기 때문에 공급을 더욱 감소시키고 질 낮은 주택으로 이어질 뿐이다. 스웨덴의 사례를 보고서라도 다른 유럽 국가들에게 주택의 폭발적인 잠재력을 정치적 이슈로 과소평가하지 말라는 메시지는 분명해진다. 다행히 유럽의 주택 문제는 경제학이 쉽게 해결할 수 있는 문제임을 알 수 있다.

번역: 조정은

출처: <https://fee.org/articles/why-many-in-sweden-have-to-wait-a-decade-or-longer-to-land-an-apartment/>