



미국 대도시에서 알맞은 가격의 주택을 찾기 어려운 이유

미국 전역에 걸쳐 “알맞은 가격의 주택”이 부족해서 문제라는 소리가 빈번하게 터져 나오고 있다. 그러면 으레 (지방이든, 주든, 연방이든) 정부가 주택 문제 해결을 위해 “무언가 해야 한다”는 요구가 뒤따르기 마련이다. 그 “무언가”는 거의 항상 더 많은 재정 지출이나 수많은 규제 신설이다.

찬란한 태양이 내리쬐는 캘리포니아에서 한참 떨어진 미네소타에서도 같은 이야기가 나올 것 같다. 2017년 4월 파이오니어 프레스 (Pioneer Press)에는 다음과 같은 기사를 실렸

다.

“2014년 미국 인구조사 통계에 따르면, 뉴욕과 캘리포니아 같은 해변가 주를 제외한 20개 대도시 지역 중에 쌍둥이 도시 (Twin Cities; 미국 미네소타 주의 미네아폴리스와 세인트 폴)의 주택 가격이 제일 높았다. 그리고 그 이후 쌍둥이 도시의 주택 가격은 1위를 계속 유지하면서 해안가 상위권 도시에 근접하였다. 전국적으로 볼 때, 쌍둥이 도시의 시민들은 근접 지역보다 평균 26% 이상 더 높은 집값을 지불한다. 주택 구입 비용의 격차는 텍사스 같은 남부의 주들과 비교하면 훨씬 더 벌어진다.”

20 개 대도시 신축 주택 가격

전미 인구 통계 및 전국 주택 건설 협회가 발표한 2014년 신축 주택 중간값



2014년, 쌍둥이 도시가 해안가 주를 제외한 20개 대도시 중에서 신축 주택 중간값이 가장 높았다.

그래서 쌍둥이 도시의 정책 입안자들은 “무언가” 하고 있다. 미네아폴리스 시장 제이콥 프레이 (Jacob Frey)는 2019년 예산 중 알맞은 가격의 주택 공급 계획에 약 440억 원을 책정했다. 세인트 폴의 시장 멜빈 카터 (Melvin Carter)는 3개년 주택 계획에 약 781억 원을 투입하겠다고 선언했다. 이는 기존의 주택 가격 안정과 새로운 주택 건설을 지원할 예정이다.

그러나 “알맞은 가격의 주택” 부족을 해결하기 위해 돈을 들이붓고 규제를 남발하기 전에, 캘리포니아, 미네소타, 그 외 지역의 정책입안자들은 왜 그런 일이 일어났는지를 먼저 생각해 봐야 하지 않을까?

규제가 시장의 목을 죄고 있다

미네아폴리스 스타 트리뷴 (Minneapolis Star Tribune)은 지난주 다음과 같은 기사를 게재했다.

“건축업자들이 의뢰한 보고서는 쌍둥이 시에 납부하는 공과금과 주택 건축 규제를 지적했다. 이 때문에 쌍둥이 시의 주택 건설 가격은 다른 지역보다 훨씬 더 높아졌고, 약 4억 원 이하로는 단독 주택을 지을 수가 없게 되었다.

1,200명 이상의 건설업자, 주택 수리자, 주택 개발자, 주택 산업 공급자들이 연합한 하우스링 퍼스트 미네소타 (housing First Minnesota)가 지지하는 바에 따르면, 주택 건축을 위해 시에 납부하는 세금이 건설비의 1/3까지 육박했으며, 이는 주택 위기를 야기한 주요 원인이다.

하우스링 퍼스트 미네소타의 사무총장 데이빗 시겔 (David Siegel)은 성명서를 통해 말했다. 새 주택 가격은 “인플레이션을 감안한다 하더라도 구매자들의 구매 능력을 훨씬 초과한다.” 이렇게 알맞은 가격의 새 주택이 사라진 것은 구매자의 구매의향이나 주택 건축업자의 사업 계획이 달라졌기 때문이 아니다. 그저 그 지역의 많은 주택 구매자들이 살 수 있는 여력이 되는 집을 주택 건축업자들이 지을 수 없기 때문이다.”

물론 다른 요인들도 있다. 노동력 부족이나 토지와 같은 기본 자재들의 가격 상승도 한 몫 했다. 그러나 스타 트리뷴 기사는 말한다.

“주택 건축업자들의 보고서는 대도시 7개 자치 주 당국이 부과하는 주택 개발 세금과 규제에 주목한다. 주택 개발 세금은 건축업자들이 본격적으로 건축을 하기 전에 주행 도로, 보행 도로, 배수로 및 여타 기반 시설을 위해 부담하는 것이다. 주택 건축업자들과 개발업자들이 부담하는 이 비용은 그대로 집주인에게 전가된다.

하우스링 퍼스트 미네소타는 쌍둥이 도시 지역 건축업자 4명과 협력하여 9개 교외 지역 주택 건설 비용을 계산하였다. 각 지역의 지방세와 주 단위 세금을 검토하면서 쌍둥이 도시에서 주택을 건설하는 거의 모든 비용이 중서부 모든 지역과 비교해서 높다는 것을 밝혀냈다.

예를 들어, 레이크 엘모 (미네소타 워싱턴 카운티에 있는 도시)의 평균 집값은 위스콘신 허드슨보다 약 5억 원 더 비싸다. 그리고 쌍둥이 도시의 신축 주택은 같은 건축업자가 남서부 시카고 교외에 지은 비슷한 집보다 약 9억 원 더 비싸다.”

한 마디로, 쌍둥이 도시의 “알맞은 가격의 주택” 위기는 주 정부 및 지방 정부의 작품이다.

캘리포니아도 마찬가지다. 코인 빨래방을 연립주택으로 용도 변경하고자 5년째 약 15억 원짜리 소송을 벌이고 있는 밥 틸먼 (Bob Tillman)의 말도 안 되는 이야기가 주택 수요는 오르는데 공급은 제한하는 규제가 어떻게 주택 가격을 치솟게 하는지 잘 보여준다. 캘리포니아의 정치가들은 알맞은 가격의 집이 부족하다고 성토했지만, 애초에 그런 문제를 만든 것은 그들 자신이다.

증상만 처치하고 문제를 악화시키다

사실, 이는 나라 전체의 문제다. 케이토 연구소 (Cato Institute)의 바네사 브라운 캘더 (Vanessa Brown Calder)는 44개 주의 실제 평균 집값 상승은 토지 사용 규제의 증가와 관련 있고, 36개 주의 실제 평균 집값 상승은 지대 용도 변경 규제와 연관이 있다고 밝혔다. “대개, 토지 이용과 관련한 규제나 제한이 증가할수록 집값이 높아졌다.” 그 결과, 2015년 연방기금 약 220조 원이 강력한 토지 사용 규제와 용도 변경 규제를 많이 하는 주에 주거비 보조, 월세 보조, 주택 구매 보조로 지원되었다. “그러므로 연방지원기금은 규제를 줄여서 주택난을 스스로 해결하려고 노력하는 주에 불리하게 작용하여 문제를 해결하려는 의지를 꺾는다.”고 브라운 캘더는 말한다.

이러한 규제들은 안전, 환경, 도시 경관 등 다양한 목적을 지향한다. 미네소타에 기반을 둔 비영리 에너지 절약 단체, 프레시 에너지 (Fresh Energy)의 사무총장인 마이클 노블 (Michael Noble)은 주의 주택 규제를 옹호한다. “규제는 건물을 보호하고, 공공 건강을 지키며, 과도한 에너지 낭비를 막기 위해서입니다.” 유토피아를 건설하기 위해서는 항상 누군가는 고생을 해야 하는 법이다.

그러나 정책입안자들은 정신을 차려야 한다. 이러한 규제들을 유지하면서 집값을 안정시킬 수 없다는 사실을 인정해야 한다. 정말 집값을 안정시키고 싶다면 미네소타와 캘리포니아처럼 규제를 신설하고 엄청난 재정을 퍼붓는 것으로는 어림도 없다. 결국에는 문제를 악화시키거나 그저 겉으로 드러나는 증상만 임시로 처치한 꼴이 될 것이다. 사람들이 집을 살 수 있게 하려면 정책입안자들은 지금 집을 살 수 없게 만드는 것 즉, 과도한 규제를 없애야 한다.

본 내용은 <https://fee.org/articles/why-affordable-housing-is-so-hard-to-find-in-americas-big-cities>를 번역한 내용입니다.

이 글은 경제지식네트워크(FEN) 해외 정보 번역 코너 https://fenkorea.kr/bbs/bbsDetail.php?cid=global_info&pn=3&idx=8418에서도 보실 수 있습니다.

번역: 전현주