



자유주의 정보 20-42

본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Brooke Medina, Doug McCullough,

Yes, in My Backyard: The Key to Affordable Housing Is More Housing

4 January, 2020

주택 문제의 해결책은 공급 확대이다

미국 전역에서, 우리는 너무 높은 주택 가격으로 인한 주거 문제에 대한 소식을 듣고 있다. 마약 중독에서 막 벗어난 자신의 부모와 함께 텐트에서 거주하고 있는 세 살배기 소년 Ethan Wood, 그리고 연방 정부의 공무원으로 일하고 있지만 시애틀의 너무 높은 집 값으로 인해 골머리를 앓고 있는 Emilee Broll의 사례가 대표적이다.

선거철이 되면, 많은 정치인들이 주거 문제 해결을 위해 나서고, 연방 정부 또한 주거 문제 해결을 위해 노력하고 있다. 하지만, 해당 지역 단위에서 해결책을 마련하는 것이 가장 효과적이다.

도시 계획에서부터 시작하기

주택 문제의 해결책으로 자주 거론되는 방안 중 하나는, 해당 구역 내 더 많은 거주자가 살 수 있도록 기존 규제를 완화시키는 Upzoning이다. 하지만, Upzoning 하나만 실행하는 것은 충분한 대응책이 아니다. 거주자 증가에 수반되는 주차 문제와 같은 잠재적 문제에 대한 해결 방안도 함께 추진해야 한다.

주택 가격 상승에는 여러 가지 요인들이 있지만, 주택 가격 역시도 수요와 공급이라는 기본적 시장 구조 안에서 형성된다. 그리고 토지는 새로 만들어 지는 것이 아니기 때문에, 기본적으로 제한적인 공급이 주어지게 된다. 하지만, 여기다가 여러 가지 주택 관련 규제는 가뜰이나 제한된 공급을 더욱 축소시키는 역할을 하고 있다.

고려해야 하는 추가적인 요소들

주택 공급 확대만이 가격을 떨어뜨릴 수 있는 유일한 방안은 아니다. 주택 가격 결정에

는 여러 가지 변수가 함께 존재하기 때문이다. 대표적으로, 주택의 위치가 있다. 뉴욕이나 샌프란시스코의 중심가에 있는 주택들의 수요량은 외곽의 주택보다 더 많기 때문에, 자연스럽게 가격이 올라가게 된다. 따라서, 단순히 주택 공급량을 확대하는 것이 아닌, 대중이 선호하는 지역에 공급을 확대해야 한다.

님비 현상

주택 공급 확대 사업은 님비 현상을 유발하는 경우가 많다. 기존 거주자들은 해당 지역 고유의 문화와 역사, 그리고 주택 가격 방어를 위해 신규 부동산 공급 사업을 반대하기도 한다. 이들 역시도 사유재산권을 행사하는 것이기에, 무어라 할 수는 없지만, 지금까지 주택 규제로 이익을 본 집단이 이런 주장을 펼치는 것 또한 모순적이라 할 수 있다.

임비(YIMBY) 현상

하지만, 텍사스와 노스 캐롤라이나 같은 주에서는 새로운 인구의 유입을 환영하는 임비(Yes-in-my-backyard)현상이 나타나고 있다. 주택 규제의 철폐와 새로운 주택 공급으로 새로운 인구의 유입을 더욱 가속화하고 있다. 그리고 이는 더 많은 중산층을 공급하여 경제에 활력을 불어넣는 효과를 불러온다. 이러한 사례를 더욱 확산시키기 위해서는 지역 정부와 거주민이 먼저 나서서 자유시장 확립을 위해 노력해야 한다.

번역: 조정환

출처: <https://fee.org/articles/yes-in-my-backyard-the-key-to-affordable-housing-is-more-housing/>