



자유주의 정보 21-51

본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Jack Elbaum

Here's Why the Eviction Moratorium Is Likely To Create More Homelessness

17 August, 2021

퇴거유예가 더 많은 노숙인을 만드는 이유

2020년 9월, 질병통제예방센터는 연말까지 지속될 퇴거 유예 조치를 시행할 것이라고 발표했다. 이 "임시" 프로그램은 시작된 지 이제 거의 1년이 다 되어가는 시점이며, 10월 초에 만료될 예정인 이 프로그램은 최근 갱신되었다. 질병통제예방센터에 의하면 퇴거 유예는 임대인에게 임대료를 면제해 주고 예방접종을 더 높일 수 있는 추가 시간을 허용하며, 격리 및 사회적 거리 확보로 효과적인 공중 보건 조치가 될 수 있다.

하지만 퇴거 유예는 자멸경제를 가져온다. 퇴거 유예에 대한 법적 근거가 흔들리는 것 외에도, 장기적인 시각에서 의도한 효과와 반대되는 결과를 가져올 수도 있다. 실제로 주택시장에서 창출하는 인센티브로 인해 이전보다 더 많은 노숙자가 발생할 수 있다. 퓨리서치에 따르면 1965년 이후로 가장 많은 수의 임차인들이 미국 가정에 살고 있으며 그 중에서도 젊은 층과 저소득층이 가장 많이 차지하고 있다. 이들이 수용되려면 수요에 대응하기 위해 신규 주택을 계속해서 건설하거나 기존 주택을 임대 부동산으로 전환해야 한다. 그러나 일반적으로 주택은 시장에 바로 나타날 수 없다. 개인이나 기업이 시장에 공급량을 늘리기 이전에 자신의 재무적 이익에 부합한다고 판단해야 하기 때문이다.

집주인과 세입자는 집주인이 사유재산을 사용할 수 있게 해주는 대가로 임대료에 대한 계약을 맺게 된다. 임차인이 약정된 임대료를 납부하지 않아 계약이 종료되지 않는 경우, 집주인은 그를 퇴거 조치할 수 있다. 그러나 퇴거 유예는 양측이 지켜야 할 의무가 있는 상호 합의 계약 시장에서 매우 벗어난 것이다. 퇴거 유예에 따르면 세입자가 집세를 내

지 않는 경우 그가 지불하지 않고 다른 사람의 사유지를 사용 및 점유하게 되며 집주인은 이에 대해 아무것도 할 수 없게 된다.

결과적으로, 퇴거 유예는 위험한 선례를 남긴다. 이 정책에 따르면 집 주인은 다른 사람들이 자신의 사유지를 점유하고 사용하는 데에 비용을 지불해야 하므로 돈을 벌 수 없다. 이른바 '일시적' 조치라고 하지만 정부가 실질적인 경고 없이 두 사람의 자발적 합의 혹은 계약을 무효화한다면 신규 주택 건설에 대한 유인은 줄어든다. 공급의 결정 요인 중 하나는 생산자의 기대에서 나오기 때문이다. 만약 불확실성이 존재하고 정부가 돈을 벌 수 없게 한다면 이는 분명 생산자들의 주택 공급을 억제할 것이다.

임차인을 위해 집주인에게 간섭하는 것은 매우 근시안적인 일이다. 특히 이는 기업이 아닌 개인이 소유한 2,250만대 이상의 임대주택이 있다는 사실을 고려할 때 두 배로 적용된다. 이러한 개인들은 대부분 중산층이며, 단지 조금 더 많은 수입을 벌기 위해 고군분투할 뿐이다. 단독주택 집주인 가운데 절반 이상은 임대로 수익을 내기 위함이 아니라 주거지 용도의 집을 구매한 것이다.

퇴거 유예는 이 사람들 중 일부를 폐허로 몰아넣었다. 그 결과, 개인들이 주택 단지를 시장에 내놓을 인센티브는 급격히 줄어들었고, 결국 다음 두 가지 사태 중 하나가 일어날 것이다. 첫째, 퇴거 유예는 주택 부족을 초래하여 시중의 주택 공급보다 수요가 더 많아 노숙자가 생길 것이다. 둘째, 퇴거 유예로 인해 많은 사람들이 임대할 수 없는 수준까지 주택 가격이 상승하여 노숙자가 생길 것이다.

번역: 박정민

출처: <https://fee.org/articles/here-s-why-the-eviction-moratorium-is-likely-to-create-more-homelessness/>