



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/>