



자유주의 정보 18-102

## 집세 규제가 필요하다고 생각한다면?

집세 규제는 언제나 대중들의 구미를 당기는 정책 중의 하나다. 실제로는 집세 규제 정책이 도움을 주려는 사회 계층의 삶의 질 향상에는 전혀 효과가 없음이 지속적으로 입증되었지만 말이다.

가장 최근의 예는 캘리포니아 새크라멘토에서 찾아볼 수 있다. 일련의 사람들이, 만약 통과되었다면 집세 상승폭을 일년에 5% 이내로 제한하는 법을 제안했다. 현재, 그 법안 지지자들은 사람들의 호응을 끌어내기 위해 가두 시위를 벌이고 있고, 수정안을 투표에 부치고자 서명을 받고 있다.

### 계속되는 캘리포니아의 주택난

지난 몇 년간 캘리포니아가 겪은 주택난을 생각해 보면 그들의 공격적인 태도를 더 잘 이해할 수 있다. 2012년 이후 집값과 집세, 둘 다 급상승했다. 주택 평균가격이 77%나 치솟았고, 주택 임대료는 35% 정도 올랐다.

정치가들의 해결책은, 으레 그렇듯, 잘 보이지 않는 근본적인 원인을 솔직하게 다루려 하지 않았다. 지난해, 주지사 제리 브라운(Jerry Brown)이 서명한 15개 법안 중에는 앞으로 몇 년간 해마다 10억 달러를 가용주택에 퍼붓는 것도 포함되어 있다. 그러나 이는 주택 가격 하락에 도움이 안 되는 부분적 해결책일 뿐이다.

캘리포니아 상원 법안 827 (역자 주: 버스 정류장과 기차역 근처 토지구획의 통제권 박탈)에도 유사한 내용이 있었는데, 최근 캘리포니아 주 의회 상원에서 이를 부결시켰다. 설령 법안 827이 방향을 제대로 잡았다 한들, 현실의 문제를 감당해 내기에는 역부족이다. 다시 말해, 규제와 인위적인 제약 때문에 새로운 주택 공급은 수요에 한참 못 미친다. 그래서 집이 부족하고 집세와 주택 가격이 올라간다.

## 주택 가격의 경제학

이제 집세 상승폭에 상한선을 두겠다는 새크라멘토의 제안으로 돌아가보자. 만약 그것이 법적 효력을 갖는다면, 어떻게 될까? 그 대답은 경제학 이론에 있다. 가격 상한제는 사업의 이윤을 줄이기 때문에 상품과 서비스의 생산 의욕을 꺾는다. 그러면 자본 투자가 감소하고 (회사는 이윤이 줄어드는데 계속 투자할 이유가 없다), 결과적으로는 회사가 생산 비용을 회수하지 못할 시점에 이르러서는 사업장 폐쇄로 이어진다.

이런 예측은 주택시장에서도 가능하다. 임대료 상한제가 실시되고 집주인들이 최고가에 집을 세주어도 이익이 없다고 판단하면 주택임대는 줄어든다. 게다가 집주인들은 임대할 주택을 유지하고 정비하는데 투자할 이유가 없기 때문에 주거환경은 악화되기 마련이다.

너무 추상적으로 들린다면, 예를 들어 집세 규제의 결과를 머리 속에 그려보자. 만약 캘리포니아에 계신 이모가 당신에게 집 한 채를 상속하셨다 해 보자. 그런데 당신은 시카고에 살고 있고 그 집은 샌디에고에 있기 때문에 가격만 맞는다면 세를 줄 생각이다. 일년 후에, 샌디에고가 주택 임대료 상한제 법안을 통과시켰는데, 지금 당신이 받고 있는 세의 절반에 불과하다.

이제 당신은 계속 세를 주는 것이 이익일지 비용과 수익을 따져봐야 한다. 비용에는 경제적인 비용 (주택 유지비, 사고 대비 지출, 서류 비용 등)과 심리적인 비용 (새 임대료가 집주인과 세입자간의 혹시 생길지 모르는 분쟁 처리에 충분할 것인가? 등)이 포함된다.

당신이 어떤 결정을 내리든, 한 가지는 분명하다. 집세 규제는 당신의 비용을 증가시킨다. 계속 세를 주면서 유지비를 줄이고 수리비를 최소한으로 하게 된다. 이 과정에서 세입자와 분쟁 가능성이 커지면 심리적 비용이 영향을 받는다. 당신이 임대 시장에서 발을 빼면 임대 공급이 줄어든다.

## 증거는 차고 넘친다

아직도 집세 규제의 엇나간 효과가 납득이 안 된다면, 몇 가지 실제 증거들이 있다. 스탠포드 대학의 경제학자 세 명이 2017년 출간한 보고서에 따르면, 샌프란시스코가 집세를 규제하자 주택임대 공급이 15% 줄었고, 결과적으로 도시 인근의 집세가 약 5% 상승하였다. 최근 또 다른 보고서는 토지이용 제한법이 미국 대도시의 주택 가격을 상승시켰다고 비난했다.

저소득층이 적당한 가격에 주택을 구입하거나 세를 얻도록 돕는 대부분의 정책들이 결국에는 역효과만 내는 것은 참으로 기이하다. 정치가들과 대중들은 집세 규제 정책이든, 주택 구입이나 집세 보조금이든, 인위적으로 공급을 축소하거나 수요를 촉진하는 정책이 결국은 상품 부족이나 가격 상승을 초래한다는 것을 무시하는 것 같다. 이것이 바로 집세 규제가 고심해야 할 문제다.

밀턴 프리드먼 (Milton Friedman)은 정책을 결과가 아니라 의도로 판단하는 것이 큰 실책이라고 지적했을 때 아마도 집세 규제 정책을 생각했을 지 모른다. 과연 우리는 배우기는 할 것인가?

본 내용은 <https://fee.org/articles/rent-control-advocates-need-a-lesson-in-economics/>를 번역한 내용입니다.

번역 : 전현주

이 글은 FEN 경제지식 네트워크 해외 정보 번역 코너 <http://fen.or.kr/?p=4088>에서도 보실 수 있습니다.