



자유주의 정보 18-150

\*본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임\*

Ryan McMaken, "Governments Have Destroyed Housing Affordability in Many Places —  
But Some Refuges Remain"  
, August 10, 2018

### 정부는 시민들의 주택 구매력을 축소시키고 있다

범죄율에서 수명, 소득 수준에 이르기까지, 국가 차원의 통계는 미국에 거주하는 일반 시민들의 생활수준을 측정하는 데에 거의 의미가 없다. 광대한 영토와 다양한 인종으로 구성된 미국은 단일한 숫자 몇 개로 설명하기 어려운 나라다. 제법 크다고 하는 유럽 국가 들조차 미국과 비교하면 영토도 작고 인종적, 문화적 다양성도 떨어진다. 단일 도시권을 넘어서 범위를 설정하면, 통계적 일반화는 큰 의미가 없다.

지역 수준에서 사태를 바라보는 것은 주택과 주택 가격에 관련된 문제를 다룰 때 특히 중요하다. 주거에 대해 깊이 공부하지 않았다 하더라도 주거가 기후, 근린시설, 고용 접근성과 같은 지역적 문제에 크게 좌우됨을 알 수 있다. Cleveland 교외에 위치한 방 4개 짜리 집이 동일한 크기의 California San Diego에 위치한 집보다 지독히 싸다는 것은 모두가 아는 사실이다.

역사적으로 미국의 여러 지역에서 주택을 구입하기가 용이해지고 있음은 그리 놀랄 만한 사실이 아니다. 최근 들어 이러한 사실이 이목을 끌기 시작했다. Anne Trubek은 <해안 지역에 대한 집착에서 벗어나 분수에 맞게 살기>라는 제목의 칼럼에서 4만 불로 편안하게 거주지를 마련하는 방법에 대해 이야기 한다. 하지만 여기에는 불편한 진실이 있다. 그다지 선호되지 않는 중서부 도시에 살아야 한다는 것이다.

통계 자료는 이런 사실을 잘 드러내고 있다. 6월 Brookings 연구소는 주택 구매력이 해안 도시부터 내륙 지방에 이르기까지 천차만별이라는 연구 결과를 발표했다. 내륙 오대호 주변의 주택 구매력은 상당히 높았다. 구매력을 평가하는 연구의 기본 전제는 "미국 중위 주택 가격이 중위 소득 대비 2.5~4배 수준"이라는 것이다. 각 지역의 주택 가격과

소득을 비교하며 연구는 다음과 같은 결론을 내린다.

“PIR(Price-Income Ratio, 소득 대비 주택 가격 비율)이 낮은 대도시권은 PIR이 높은 대도시권과 지리적으로 매우 상이한 위치에 존재했다. 최저 PIR 대도시권은 대부분 중서부에 위치했는데, 특히 오대호를 중심으로 뭉쳐있거나 텍사스 전역에 흩어져 있었다. 최고 PIR 대도시권은 주로 태평양이나 북동부 대서양 해안에 밀집해 있었다. South Florida, Colorado. 남동부 해안 지역의 몇몇 대도시권도 가장 비싼 지역에 이름을 올렸다. 미국 전역에 걸쳐, 대부분의 주(州)에는 통상적인 범위의 PIR(2.4~4.3)을 보여주는 대도시권이 형성돼 있었다. (역자 주 : 여기에서 크게 벗어난 대도시권은 일부 주에 집중돼 있었다.)”

소득과 대비한 주택 비교는 물론 중요하다. 주택 가격이 바닥을 찍고 있는 지역은 어렵지 않게 찾을 수 있고, 그런 지역은 대부분 경기 침체를 경험하는 지역이다. 하지만 좋은 구직 환경을 가진 지역의 집값이 반드시 높은 주택 가격을 자랑하지는 않는다. 대표적으로 Texas 주는 수 년 간 유의미한 고용 증가세가 지속되고 있지만, Brookings 보고서에서 주 내의 대도시권은 ‘낮거나’ ‘매우 낮은’ PIR을 보여주고 있다.

Brookings 보고서가 밝혔듯이, California 같은 지역에서 주택을 구매하기가 어려운 것은 주택 건설과 주거 다양화를 제한하는 중앙정부와 지방정부의 규제 탓이다. 신규 주택 건설에 적용되는 용도제한법과 각종 규제 장벽들이 해안 도시에서 주택 구매를 불가능하게 하는 주 요인이다. San Francisco와 Seattle 등의 도시는 점점 고액 자산가들을 위한 도시가 되고 있다. 이런 도시에서 주택 소유주들은 대규모 신규 주택 공급을 막기 위해 이전 투구하고 있다. 이들은 “지역 고유의 특성을 보존한다.”는 그럴 듯한 명분하에 반대의 목소리를 높인다. 하지만 이들이 실제로 하고 있는 일은 자신들이 소유한 부동산 가격을 끌어 올리고 저소득층을 점점 주변부로 밀어내는 데에 정부 규제를 활용하고 있는 것일 뿐이다. 물론 지역 주민들의 삶의 질을 보존하고자 노력하는 이 ‘위대한 엘리트 진보주의자’들은 쥐꼬리만한 수의 임대 주택을 짓는 것쯤은 허용해 줄 것이다. 하지만 결국 이들 주장의 귀결은 사람들이 해당 지역으로 이주하는 것을 거의 불가능에 가깝게 하는 것임이 자명하다.

연방정부의 정책은 부동산 가격이 천정부지로 치솟는 지역에 이익을 주고 주택 가격이 낮은 지역의 주택 소유주에게 불이익을 주는 구조로 설계돼 있다. 다른 종류의 자산보다 자기 거주 주택의 보유를 장려하는 연방정부 세제는 주택 가격이 낮은 지역에 거주하는 중산층의 자산 증식에 적합하지 않다. (역자 주 : 값비싼 주택에 거주하는 사람들은 ‘똥똥한 한 채’에 재산을 집중시켜 놓은 반면, 값싼 주택에 거주하는 사람들은 다른 종류의 자산에 재산을 분산시키기 때문이다.) 주택 가격이 낮은 지역에선 담보대출을 모두 값은 가

구도 자산 증식에 어려움을 겪는다. 퇴직 연금을 보충하거나 자녀 교육을 위해 담보대출을 받는 게 쉽지 않다.

최근 Bloomberg가 게재한 최신 연구에 따르면 2008년 금융위기 이후 도입된 은행 규제가 고가 주택을 구매하는 경로의 자산 증식을 가족 사업 등 다른 경로보다 선호하도록 유도했다. (역자 주 : 2008년 금융위기 미국 의회는 도드-프랭크법 등 은행의 위험 투자를 억제하는 규제 장치를 마련했다. 하지만 이런 규제는 은행으로 하여금 주택담보대출과 같은 안정적 여신에 집중하게 하여, 창업 등 모험적 여신을 축소시켰다. 결국 안정적 여신의 금리가 낮아지고 모험적 여신의 금리가 크게 올라 경제 주체들에게 모험을 자제하라는 신호를 보낸다.)

번역: 박진우

출처: <https://mises.org/wire/governments-have-destroyed-housing-affordability-many-places-%E2%80%94-some-refuges-remain>