



원, 타성에 물들어 있다. 1995년 연방주택도시개발부(HUD)는 매년 3억 5천만 달러의 연방 자금을 받았음에도 건물을 유지하지 못하고 안전을 보장하지 못했는데, 이는 기관 관료들 누구도 재정적으로 손실을 입지 않게 되어있기 때문이었다.

요즘도 뉴욕시주택공사(NYCHA)는 뉴욕시의 공공주택을 제대로 관리하지 못해 화제가 되고 있다. 대중적인 핑계는 '자금 부족'이지만, 고착된 노조를 보호하는 노동 규칙과 더 관련이 있으며, 기관은 공개조달을 못하게 하여 높은 공사비용과 낮은 서비스 품질을 낳는다.

이러한 공공 선택 결함은 지역주택당국(PHAs) 내에서 수십 년 동안 공통적으로 발생해왔으며 예측 가능하다. 공공 주택이 항상 나쁘다는 것을 의미하는 것은 아니다. 그러나 그 성과는 주택을 "비상품화"하고 "공공" 또는 "사회적"으로 만든다는 도시 계획 전문가들의 낙관론에 찬물을 끼얹을 것이다. 모델이 일부 사람을 적절히 수용한다고 해도 지출한 돈에 비하면 여전히 차선책일 뿐이다.

## 2. LIHTC (임대주택 건축비 세제 혜택)

공공주택의 결함으로 연방정부는 저렴한 주택을 민영화했다. 1986년, 의회는 자격을 갖춘 개발자에게 주어지는 세금 공제인 LIHTC를 승인했고, 그들은 세금 부담을 줄이려고 하는 금융 기관에 신용을 팔았다. LIHTC는 10만7,000대를 보증하는 80억 달러의 보조금으로, 미국에서 가장 저렴한 주택 자금 공급처가 되었다. LIHTC의 알려진 효익은 민간기업이나 비영리기업이 주택을 운영하도록 함으로써 양질의 인센티브를 창출한다는 것이며 LIHTC가 이를 달성했음을 경험적으로 확인할 수 있다.

저소득층은 종종 고급 프로젝트와 장소에 배치되고 시세에 맞는 주택과 구분할 수 없다. 이는 LIHTC에 대한 비판에 불을 붙인다. 그 정책은 가능한 한 가장 비싼 방법으로 저렴한 주택을 생산하고, 좋은 지역에 단지를 지음으로써 불필요하게 높은 기준을 적용한다. 하지만 LIHTC는 정부 운영 주택처럼 이익집단을 돕는 문제를 야기한다. 여러 중요 보고서에서 알 수 있듯이, 개발자들은 더 많은 할당을 받기 위해 프로젝트 비용을 과장하고, 신디케이터는 중간 역할을 함으로써 신용거래에서 비용을 절감하며, 변호사들은 프로그

램의 복잡성으로부터 이익을 얻는다. 2017년 NPR은 "LIHTC가 매년 신규 주택 생산량을 줄이고 있고, 건설 비용 증가를 감안하더라도 납세자의 세액 공제 비용이 50% 이상 더 든다"고 보도했다.

정부는 공공과정이나 LIHTC와 같은 민관공정을 통해 새로운 주택을 만드는 사업을 해서는 안 될 것이다. 공공선택 프로그램은 자금조달과 건설을 위한 사회화된 모델이 되었으나 이는 낭비, 부패, 관리 소홀로 얼룩져 있는 상태다. 가장 합리적인 주택 전략은 광범위한 시장 자유화를 허용함으로써 민간 개발자들이 지역 수요를 충족시킬 수 있는 충분한 주택을 건설할 수 있도록 하는 것이다. 만약 여전히 일부 가구가 자유화된 모델 아래서 주택을 살 형편이 안 된다면, 섹션8바우처(주거 선택 바우처 프로그램)는 그 격차를 메우고 오래된 주택을 임대하는 데 사용될 수 있을 것이다.

번역: 박정민

출처: <https://catalyst.independent.org/2020/10/31/government-affordable-housing/>