

주택난 속 비어가는 베를린의 주택, 원인과 시사점

김태환
09a 파트너

베를린은 유럽에서도 가장 급격한 인구 증가와 집값 상승으로 심각한 주택 부족을 겪고 있는 도시이다. 하지만 2022년 1월 독일의 저명한 매체 <슈피겔(Der Spiegel)>은 빈 채로 방치된 주택이 늘어가는 베를린의 상황을 조명하였다. 십수년 동안 방치된 집들도 있지만, 주택난이 심각한 최근에 들어서도 주택은 계속 비어가고 있다. 주택 부족과 동시에 비어가는 집들. 이러한 모순된 상황은 어디서 오는 것일까?

주거문제를 둘러싼 베를린의 상황

베를린 인구는 빠르게 늘고 있다. 그리고 그 상승폭은 베를린 시의 예측보다 훨씬 더 가파르다. 2002년 베를린시는 2020년 베를린 인구가 336만 명이 되리라 예측하였지만 실제로는 348만 명으로 집계되었다. 가장 최근의 예측에서는 2030년 383만 명에 이를 것으로 보고 있는데, 이는 2007년에 예측한 347만 명과는 큰 차이가 있는 수치이다. 이렇듯 실제 인구상승은 베를린시의 예측보다 항상 높았고, 이는 주택 부족으로 이어졌다.

자연히 집값이 상승하였고, 견잡을 수 없이 오르는 집값을 억제하고자 베를린시는 기존보다 더 강한 정책을 내세웠는데, 바로 ‘월세상한제’이다. 이 제도가 도입됨에 따라 월세가 동결되었고, 현 월세가 주변 시세보다 20% 이상 높다면 강제적으로 월세를 내리도록 하였다. 도입 이후 월세가 11% 하락하는 등 효과가 있는 것처럼 보였지만 오히려 공급이 절반으로 줄어들면서 시민들은 집을 구하기가 더 어려워졌다. 게다가 헌법재판소에서는 월세 제한은 베를린시가 아닌 연방의회에 권한이 있다고 판결하며 제도를 무효화하기에 이른다.

이러한 가운데 작년 말 베를린 시민들은 34만 명의 서명을 받아 3,000채 이상 주택을 보유한 민간기업으로부터 주택을 몰수하는 것에 대한 찬반을 묻는 주민투표를 실시하였다. 시민의 73%가 참여한 가운데 찬성 56%를 끌어내며, 시민들이 주택에 대해 얼마나 관심이 많은지 보여주었다. 베를린시가 이를 이행할 법적 의무는 없다. 하지만 이 투표 결과는 정치적으로 큰 영향력을 끼쳤고, 결국 최대 부동산 회사 도이체보넨은 베를린시에 주택 2만 채를 팔기로 약속하였다.

© 지브르



Habersaathstrasse 주거 블록

© 지브르



Schwedterstrasse 주거 건물

비어 있는 주거와 그 요인

이러한 상황 속에서 베를린의 주택이 비어가고 있다. 그중 하나가 Habersaathstraße에 위치한 주거 블록이다. 100세대가 넘게 살 수 있는 주거 건물이지만 현재는 9세대만이 남아 있다. Schwedterstrasse에 위치한 주거 건물도 마찬가지이다. 이 주거 건물은 동쪽 중심 변화가 중 하나인 Kastanienallee라는 곳 바로 옆에 있어 주거지로 인기가 좋은 곳에 위치해 있지만 수년 동안 빈 채로 방치되고 있다. Nachbarschaftsinitiative 단체장 잉그리트 시퍼(Ingrid Schipper)에 의하면 현재 베를린에는 최소 80개의 건물이 비어있는 상태로 방치되고 있다. 그렇다면 이러한 상황을 만드는 요인은 무엇일까?

부동산회사의 의도적인 방치

비어 있는 주거 건물은 대부분 개인이 아닌 부동산회사가 소유하고 있었다. 몇몇 주거 건물의 소유자들은 <슈피겔>의 취재 요청에도 응답을 완강히 거부하며 방치하고 있는 이유를 밝히지 않았지만, 수년 전 건물 철거 및 신축허가를 요청하였던 것으로 알려졌다. 하지만 베를린시로부터 이를 거부당하자 이후 법정 공방까지 가며 건축물 보수 및 유지의 의도적으로 하지 않고 있으며, 그로 인해 살던 세입자들은 스스로 떠나고 말았다.

방치를 유도하는 정부 정책

오래된 건축물을 사서 철거하고 신축 건물을 지어 더 큰 경제적 이득을 만드는 것은 어쩌면 부동산회사의 당연한 업무이다. 하지만 그와 별개로 신축 건물은 몇 가지의 정부 정책을 피해 간다. 그중 하나는 월세 상승 제한이다. 일반적으로 집주인은 기존 세입자에게 처음 계약한 월세 금액에서 일정 수준 이상 올릴 수 없지만, 신축 주거에서는 예외적으로 이러한 제한 없이 월세 인상을 첫 계약서에 명시할 수 있다. 또 다른 정책 중 하나는 세입자 보호에서 시작한다. 세입자를 강하게 보호하다 보니 세입자가 있는 주거와 비어 있는 주거는 같은 집이라고 하여도 큰 가격 차이가 난다. 이로 인해 기존 세입자를 반강제적으로 다른 곳으로 이주시키기 위해 건물을 방치하는 사례가 생겨나고 있다.

주택가격 상승

앞서 말한 두 가지 요인이 있지만, 결국 가장 근본적인 이유는 주택 가격 상승이다. 주택 가격이 오르지 않았다면 부동산회사는 의도적으로 건물을 방치하며 정부의 정책을 피해 갈 필요가 없었을 것이다. 하지만 주택 가격이 오르고 그렇게 팔게 하지 못하는 정부의 정책으로 인해 이런 부작용이 생겨났다고 볼 수 있다.

시사점

지금까지 어떠한 배경과 요인으로 베를린의 주거 건물이 방치되고 비어 있는지 살펴보았다. 집값 상승과 그를 억제하기 위한 정부 정책, 그 사이의 사각지대를 노리는 부동산회사. 이와 같은 관계는 비단 베를린뿐만 아니라 한국에서도 볼 수 있는 현상이다. 한국의 세입자 보호는 독일만큼 강하지 않아 아직까진 부동산회사가 의도적으로 주거 건물을 방치하며 비우려고 노력하는 현상까지는 일어나지 않았지만, 점차 세입자를 보호하는 것이 강해지고 있기 때문에 충분히 발생할 수 있다고 생각한다. 정부가 전세 혹은 월세 세입자를 더 강하게 보호하려는 정책을 시행하기에 앞서 이 글에서 언급한 베를린의 상황은 부작용을 예측할 수 있는 사례로 볼 수 있을 것이다.

참고 문헌 및 출처

- 1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Bevölkerungsprognose für Berlin. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse_2015_2030.shtml
- 2 Altmayer. A (SPIEGEL TV). Leerstand trotz Wohnungsnot. <https://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/berlin-leerstand-trotz-wohnungsnot-warum-in-der-hauptstadt-ganze-hauser-nicht-vermietet-werden-spiegel-tv-a-bd0c4dfa-1c47-49aa-8aca-2afe1559b6f9>