

# 전국 세입자들 높은 임대료, 퇴거에 맞서 뭉치고 있다

지난해 3월 17일, BC는 코로나 바이러스 비상사태를 선포했고, 주경야독하던 24살의 마야 스코필드는 식당 일자리를 잃었다. 스코필드는 자신의 아파트에 사는 이웃들을 확인하기 위해 그룹 채팅을 시도했지만, 시험 등 학부 공부 때문에 바빠 계속할 수 없었다.

코로나 사태가 본격화된 봄과 여름 후에, 그녀의 친구 빈스 타오는 그녀에게 6층짜리 콘도를 건설할 계획인 개발업자에 의해 밴쿠버 젠트리피싱 마운트 플레전트 주거지에서 쫓겨나는 것에 맞서 싸우기 위한 밴쿠버 세입자 연합 캠페인 참여를 권유했다.

학생 시절 운동권에 조금 발을 들여보았지만 적극적으로 관여한 적이 없었던 스코필드는 캠페인에 뛰어들었다.

그녀는 법정에서 너무 오랜 시간을 보내서 차가 견인되는 바람에 몇 주 동안 매일 12시간씩 일을 했다. 밴쿠버의 파괴적인 임대료와 끔찍한 집주인들에 대해 그녀의 동료들과 수년간의 고통을 공유한 후, 스코필드는 마침내 그녀가 그 상황에 대해 뭔가를 하고 있는 것처럼 느꼈다.

“기술적으로 그것은 한 가족을 위한 것이었지만, 사실



그것은 우리 모두를 위한 것이었다.”라고 그녀는 말한다. 스코필드는 유행병처럼 오래된 아이디어가 되살아난 한 부분이다.

노조가 임금과 근로조건 개선을 위해 단체협상을 하는 만큼 임차인들은 임대료 인하, 부동산 유지 개선, 임대료 관리 같은 정책조치를 요구하기 위해 함께 뭉친다. 이 대우행은 세입자들이 임대료 경감 및 퇴거 퇴거를 요구하며 임대료 파업 캠페인을 조직하면서 수십 년 동안 지속된 캐나다 도시들의 주택 위기에 대한 긴장을 풀어오르게 했다. 밴쿠버 세입자 조합에 스

코필드를 참여시킨 친구 타오는 “나는 이 유행병이 항상 임대료에 짓눌리는 밴쿠버의 약명 높은 기본을 정말로 깨트렸다고 생각한다”고 말한다. 항상 세입자로서 외롭게 느끼고, 항상 집주인의 손아귀 아래 있었다는 것이다.

이 단체는 2017년 주택가격과 임대료가 사상 최고치를 회복하던 때 정부가 외국인 구매자에 대해 15%의 세금을 부과한 후 1년도 채 되지 않아 출범했다. 잠깐 동안의 임대료 하락이 있었지만 곧 빠른 속도로 치솟으면서 많은 세입자들이 큰 타격을 입었음

을 집중 부각했다. 임대 웹사이트 PadMapper에 따르면 지난 3월 첫 번째 봉쇄가 발생했을 때 밴쿠버의 원룸 임대료는 평균 2,200달러였다.

캐나다 긴급 대응 혜택, 지방 정부의 퇴거 및 임대료 인상 금지, 월 최대 500달러의 추가 임대료와 같은 조치들은 완전한 경제 붕괴를 막는데 도움이 되었다. 그러나 많은 세입자들은 직장을 잃었을 때 여전히 소득의 상당 부분을 차지하는 임대료를 낼 수 없었다. 타오는 밴쿠버 세입자 연합이 봄철 빗발치는 입주자

했으며, 이웃들이 단체로 퇴거 청문회에 참석하도록 조직했다.

많은 저소득 세입자들이 심각한 상황에 처해 있지만, 캐나다의 주요 도시에서는 외국인 학생들과 에어비앤비 손님이 없는 상황에서 높은 공실률 덕분에 평균 임대료가 실제로 수년 만에 처음으로 떨어졌다.

RBC 이코노믹스가 PadMapper 자료를 분석한 결과에 따르면 10월에는 1인용 객실의 평균 임대료가 토론토에서 10.9%, 몬트리올에서 9.1%, 밴쿠버에서 7.8% 하락했다. 하지만 UBC의 사우더 경명대학원의 부동산 금융 교수인 스 소머빌은 유행병이 세입자들에게 유리하게 작용한 것은 틀림없지만 주머니가 텅빈채 집을 구해야 하는 사람에겐 큰 도움이 되지 못했다고 지적했다.

일부 부유한 임대업자들은 잠시 휴식을 취하고 있을지 모르지만, 캐나다 도시들의 경제 위기를 야기시킨 근본적인 요소들은 변하지 않았다. 10월 밴쿠버 부동산위원회가 밴쿠버 주택의 기준 가격이 전년 동월대비 6% 오른 1,045,100달러에 달했다고 발표하면서 부동산 시장은 여전히 뜨겁게 달아오르고 있다.

## BC주 중개사 주인 행사하며 렌트비 챙겨

### 2만5천불 벌금

집주인의 허락없이 집을 전세 놓고 임대료 전액을 챙긴 BC 부동산 중개인이 \$25,000의 벌금을 지불하라는 명령을 받고 면허도 정지됐다.

BC중개사협회가 조사한 바에 따르면 중개사 돌렉키(Peter Christopher Dolecki)씨는 2016년 1월 씨리시 165 St 상에 위치한 단독주택을 월 임대료 4,500달러에 빌려준다는 임대차계약을 집주인과 맺었다. 이 계약서에 따르면 서브렛(Sublet, 임차인이 다른 사람에게 또 할 때 임대인의 문서상 허락이 꼭 필요함을 명시했다.

돌렉키씨는 그러나 그해 10월 본인은 다른 집으로 이사하고 그 집을 다른 이에게 세준다는 광고를 냈다. 두 달 뒤 미국에서 이주해온 가족이 이를 보고 세를 듣기 원했고 그는 마치 주인 행세를 하며 이들과 임대차계약을 맺었다.

협회는 “이 때 돌렉키씨가 새 임차인에게 그 집을 투자 목적으로 굴리는 집이라고 밝혔으며 본인은 다른 집으로 이사했다고 말했다”면서 “임차인은 그가 마치 주인인 양 알았다”고 설명했다.

임차인은 1년 계약을 조건으로 월 5,000달러 임대료에 동의했다. 이는 돌렉키씨가 낸 월세보다 500달러 더 많은 금액이었다. 임차인이 실제 그에게 건넨 돈은 보증금 2,500달러와 석 달 치 월세 중 집수리비 2,073달러를 뺀 금액 총 1만5,427달러다. 물론 이 돈은 고스란히 돌렉키씨 차지였다.

그리고 임차인은 석 달



을 다 채우지 못하고 집주인에 의해 쫓겨났다. 임차인은 2017년 1월 30일 집 방문 유리에 10일 안에 집을 비우라는 집주인의 통보를 받았다. 그 통보문은 돌렉키씨 앞으로 쓰인 것이며 통보 사유는 그가 밀린 월세 2만9,250달러를 갚지 않았다는 것이다.

임차인은 돌렉키씨에게 즉각 영문을 물었고 이에 대해 “걱정말라”는 답만 돌아왔다. 임차인은 그러나 다시 통보문을 보내온 변호사에게 연락해 사건의 전말을 알게 됐다. 이 임차인은 중개사협회에 이 사실을 알렸고 본인은 그 집에

서 이사 나왔다. 협회는 거의 4년의 조사 과정 끝에 돌렉키씨가 중개사의 명예를 손상시키는 중대 행위를 저질렀음을 결론 내리고 그에게 2만5,000달러의 벌금과 2개월 면허 정지를 명령했다. 돌렉키씨는 이 징계 사유에 대해 인정하면서도 집주인이 밀렸다고 주장하는 월세는 자신이 대신 집을 고친 비용과 맞먹는다면서 사전에 주인과 합의가 있었다고 주장했다. 집주인은 그를 따로 법원에 세우지는 않았다.

Dolecki는 “불행한 행위”를 인정하고 징계 벌금과 조사 비용 1,500 달러를 지불하

고 교정 교육 과정을 수강하고 그의 면허증을 2 개월 동안 정지시키는 데 동의했다고 명령은 밝혔다

Dolecki는 의외에 그와 그의 집주인이 부동산 수리에 대한 대가로 임대료를 삭감할 준비를했으며 퇴거 통지에 언급된 금액이 집주인이 그 수리에 대해 그에게 빚진 금액에 가깝다고 말했다.

집주인은 임대료 지불을 요구하는 Dolecki에 대해 법적 소송을 제기하지 않았다고 밝혔다. Dolecki는 부부의 손해 보증금을 상환했다.



▲ Peter Dolecki는 BC 부동산위원회 (peterd.ca) 의 동의 명령에 따라 “부적절한 행동”을 인정했다.

## 미국 중산층

### ‘넓은 집 이사 가기’ 꿈 깨라

미국 구매자들이 휴가철에도 여전히 적극적으로 매수를 열망했음에도 12월 주택 매매 건수는 사상 최저치를 기록했다. realtor.com의 새로운 보고서에 따르면, 국가 전체로 팔리고 내놓은 집의 재고는 작년보다 39.6% 감소, 처음으로 70만 명 아래로 떨어졌다.

미국 주택시장은 코로나 바이러스 위기 동안 지속적으로 밝은 곳이 되어 경제에 활력을 불어넣어 왔다. 12월에 14만 명이 일자리를 잃었지만 시기에도 주택담보대출 금리는 역사적으로 낮은 수준을 유지하고 있다. 많은 미국인들은 그들의 집이 하루 아침에 사무실과 학교로 변모함에 따라 더 많은 공간을 찾고 있다.

그러나 낮은 재고와 빠른 주택 매매 성사를 감안할 때, 중산층 미국인들은 그 어느 때보다 업그레이드 된 주택 소유권에 접근할 수 없다는 것이 분석되고 있다. 14억 달러 규모의 다세대 부동산 포트폴리오를 관리하고 있으며, 또한 디스커버리 네트워크의 리얼리티 시리즈인 “Undercover Billaire”에 출연하고 있는 부동산 투자자인 그랜트 카돈의 설명이다.

“중산층은 영구히 더 큰 집으로 옮길 수 없을 것입니다. 집 값의 차이는 더 커질거고 대부분의 사람들이 스키틀즈(skittles 게임에 쓰이는 병 모양의 물체)를 매집하거나 지난해 3월 화장지를 비축하던 방식처럼 부자들이 제2, 제3의 집을 고르고 있습니다. 보통 사람은 당장 새집을 구할 수 없습니다. 그랜트는 지난 금요일 야

후 파이낸스 라이브와의 인터뷰에서 대우행 이후 은행들의 대출은 20% 하락세를 보였고, 이제 은행들은 집을 사려는 고객의 향후 고용이 안정적인지 확인하기 위해 두 배, 세 배 점검을 하고 있다고 말했다. 한마디로 중산층의 새 집 구매는 점점 어려워질 것이라는 이야기다.

realtor.com에 따르면 12월 현재 시장에서 주택판매가 평균 66일밖에 소요되지 않을 만큼 주택은 빠르게 팔리고 있다. 이는 2019년보다 평균 13일 적은 수치다. 이후 파이낸스의 아만다 평은 10월 미국의 주택 가격 상승률이 6년 만에 보이지 않는 수준으로 치솟았다고 보도했다.

지금까지 최저 이자율 환경에서 사람들이 집을 사는 것은 점점 더 어려워 지게된다. 중산층은 연감생심이다. 현금에 힘을 발휘하지 못한다. 부자들은 현금을 실패 자산으로 바꾸고 있다는 게 그의 이야기다.

카돈은 최근의 트렌드 가운데 샌프란시스코와 같은 값비싼 도시들로부터 콜로라도, 텍사스, 플로리다로의 탈출은 유행병 이후 방향을 바꿀 것 같지 않은 것이라고 말한다.

일론 머스크, 알렉스 카프, 래리 엘리슨과 같은 기술 아이콘들이 실리콘 벨리의 새로운 정상적이고 가치 제안을 약화시키고 있다. 카돈도 캘리포니아 남부에서 사업을 하는 것을 너무 부담스러워 지난해 2월에 마이애미로 사업을 옮겼다.

카돈은 야후 파이낸스에게 이러한 이주는 일시적인 것이 아니고 계속 진행될 것이라고 예측했다.