

傳貫의 經濟的 效果와 改善方案

朴 元 巖
金 寬 永

傳貫制度는 公共賃貸住宅이 존재하지 않고 제도금융권의 주택금융이 미약한 상황에서 유지되어 온 우리나라 특유의 住居占有形態이다. 그러나 불완전한 우리의 주택시장 여건하에서 傳貫賃貸借에 따르는 위험부담이 賃借者에게 전가되는 등 불필요한 사회적 비용을 초래하고 있다. 따라서 현존의 傳貫制度를 개선하기 위하여 公共賃貸住宅을 늘리고 月貫轉換으로의 유인책을 제공하여야 한다. 아울러 20兆원이 넘는 傳貫保證金을 주택부문 자금으로 쓸 수 있도록 傳貫基金을 설치하는 등 傳貫制度를 개선하여야 한다. 종국적으로 傳貫制度가 사라지더라도 사회 일각에서 우려하는 저축감소효과는 거의 없을 것이다.

I. 問題의 提起

우리나라의 주거점유형태 중 다른 나라에서 찾아보기 어려운 독특한 임대제도로 傳貫制度가 있다. 傳貫는 이제 住宅買入能力이 없는 家口의 대표적인 임대방식으로 자리를 잡고 있다. 傳貫制度는 공공임대주택이 존재

하지 않고 制度金融圈의 住宅金融比重이 미약한 상황에서 民間部門의 주택자금마련을 위하여 자생적으로 생긴 제도인바, 強制貯蓄으로서의 순기능 및 우리나라만의 독창적 관습 내지는 제도라는 점만 주로 강조되어 왔고, 傳貫制度의 문제점에 대한 연구는 그다지 이루어지지 않았다. 그러나 80년대 후반 들어 경제성장이 가속화되고 소득이 크게 증대됨에 따라 住宅價格이 급등하고, 이에 따라 전세가격도 상승함으로써 전세가격 상승분이 보통 월급의 수배에서 십수배까지 달하는 경우가 생겼다. 이는 임차자의 주거불안정을 야기하고 住居消費水準을 저하시

筆者: 朴元巖-本院 研究委員
金寬永-本院 研究委員

* 자세한 論評을 해주신 本院의 金俊經, 孫在英 博士와 院內세미나 참석자들에게 감사를 드린다. 본고의 오류는 전적으로 필자들의 책임임을 밝혀 둔다.

킴은 물론, 賃貸主와 賃借者의 所得不均衡까지도 초래하는 등 전세제도의 문제점이 부각되기 시작하였다.

특히 우리나라 주택정책사에 전환점을 이루며 주택의 대량공급시대를 도래케 한 住宅 200萬戶 建設計劃의 조기달성 결과, 住宅供給이 크게 늘어남으로써 91년 4월 이후 住宅賣買價格은 안정되었다. 그러나 住宅價格의 하락기대가 넓게 형성되면서 傳貰價格이 상승함으로써 건설경기과열까지도 감수하면서 추진하였던 주택공급확대책도 傳貰賃借者들에게는 상대적 불이익만을 제공한 결과가 초래되었다.

현재 우리나라는 총가구수의 약 1/4인 300萬家口가 非效率的인 傳貰賃貸住宅에 살고 있다. 이제 1인당 국민소득이 6千弗을 넘어 1萬弗을 바라보는 현시점에서, 國民生活環境 중 가장 우선적으로 추구되어야 할 것은 國民住居의 안정이므로 이를 위해서는 전세를 포함한 賃貸借制度的 개혁이 필요하다. 국토개발연구원의 推計에 의하면 1990년의 전세금은 약 18兆원으로서 예금은행 대출잔액의 약 1/4에 해당한다. 우리나라의 金融制度的 改革 및 金融自律化가 활발히 논의되고 있는 現時點에서, 이처럼 어마어마한 규모의 非制度金融인 傳貰制度에 대해서는 전혀 논의되고 있지 않은 것은 매우 이상한 일이다. 특히 부동산정책과 관련해서는 그린벨트의 규제완화나 아파트분양가 자율화시책에 못지않게 중요한 과제가 바로 傳貰問題인 것이다.

傳貰制度를 개선하여 비제도금융인 傳貰金融을 제도권으로 흡수할 경우, 現住宅金融制度上 가장 큰 애로요인인 자금부족문제가 해결되어 장기적으로 주택금융의 안정적 공급을 통한 住居安定이 이루어질 수 있다. 또한 住宅需要者金融인 傳貰金融을 줄이면, 다수 주택의 보유로 주택가격상승에 따른 資本利得도 거두고 쉽게 投機資金도 조달할 수 있다는 인식이 사라져서 住宅價格安定에 크게 기여할 것이다. 무엇보다도 月貰라는 형태의 주거점유방식이 자리잡게 됨으로써 임차자의 효용수준이 높아질 것이고, 임차자의 위험부담수준도 크게 낮아질 것이다.

본고는 이러한 관점에서 우리나라 傳貰制度的 問題點과 傳貰制度的 效果 및 政策方案에 대해서 고찰하고자 한다. 먼저 第II章에서는 우리나라 傳貰制度的 效率性에 관하여 논의한다. 第III章에서는 傳貰制度的 起源 및 現況과 問題點을 차례로 살펴본다. 第IV章에서는 住居占有形態決定을 위한 平生週期模型을 구성하여 傳貰制度的 強制貯蓄效果 및 여타효과에 관해 살펴본다. 마지막으로 第V章에서는 향후 연구방향 및 전세제도의 개선방안에 대해서 간략히 논의함으로써 결론을 맺고자 한다.

II. 傳貰制度의 效率性

1. 傳貰制度의 效率性 論議

傳貰制度는 住宅 및 住宅金融이 절대적으로 모자란 상황에서 자생적으로 발전한 제도이다. 傳貰賃貸者는 주택임대의 대가로 목돈의 傳貰保證金を 마련함으로써 公金融 대신 私金融을 통하여 住宅資金을 마련할 수 있다. 한편 傳貰賃借者는 자기가 원하는 주거수준에 맞는 마땅한 월세임대를 구할 수 없는 상황에서 住居單位를 직접 매입하지 않고도 원하는 住居單位를 선택할 수 있어서 매우 편리한 제도이다. 또 상당한 규모의 전세보증금을 마련하기 위하여 저축을 늘려야 하고 전세금을 늘려서 住宅을 매입할 수 있기 때문에 傳貰制度를 매우 긍정적으로 평가한다.

傳貰制度가 우리나라의 특수한 여건에서 자생적으로 발전된 만큼 전세현상을, 주택 및 주택금융의 부족에서 오는 賃貸者와 賃借者間的 교섭력 차이, 비대칭적인 정보로 인한 계약이행문제 등 거래비용을 반영하는 전세의 需要와 供給에 따라 내생적으로 결정되는 시장균형현상으로 볼 수 있다. 따라서 傳貰制度는 임대자와 임차자에게 상호이익이 되고 效率的인 측면이 많을 것이다. 그러나 비록 私債市場이 우리나라의 특수한 여건에서 자생적으로 발생되었으며 市場均

衡을 이루고 있다고 하더라도 반드시 效率的이라고 할 수 없듯이, 傳貰市場도 자생적으로 발생되고 시장균형을 이루고 있다고 하더라도 현재보다 效率性을 높일 수 있다는 의미에서 非效率的인 측면이 있다.

즉 어떤 制度가 특수한 여건에서 市場의 수요와 공급에 따라 자생적으로 발생되었다고 해서 반드시 效率的이라고 할 수 없다는 것이다. 일반적으로 자원이 다르게 배분되더라도 個個人의 效用이 전체적으로 증가할 수 없을 때 자원배분이 效率的이라고 말한다. 따라서 동일한 여건하에서 다른 政策을 채택하여 자원을 다르게 배분함으로써 個個人의 效用을 전체적으로 증가시킬 수 있을 때에는 현존의 자원배분이 非效率的이게 된다.

예를 들면, 현존의 傳貰制度가 住宅公金融의 부족으로 인하여 자연히 발생하였다고 하더라도 교섭력의 차이를 이용하여 계약불이행위험에 수반하는 금액 이상으로 傳貰保證金を 수취하는 것이 사회전체의 效用을 극대화시킬 수 있는 效率的인 방법인가를 논의할 수 있다. 傳貰賃貸者가 傳貰保證金を 받는다는 것은 傳貰賃借者가 특정기간동안 소비하는 住居서비스에 해당하는 임대료 이상으로 목돈을 수취한다는 것을 의미하므로, 賃借者는 그만큼 金融資源을 이용할 기회를 잃게 된다. 이때 賃借者가 賃貸者에 비하여 자금을 훨씬 효율적으로 이용할 수 있다면 傳貰制度를 통한 자원배분이 非效率的이게 된다. 또한 많은 사람들이 생각하는 대로 賃

借者の 전세보증금마련으로 임차자의 저축이 늘어나는 것이 사실이 아니라면 傳貰制度의 強制貯蓄效果를 통한 효율성제고 논의도 타당성을 잃게 된다.

현존의 傳貰市場이 지나치게 供給者 優位의 속성을 보이고 있으므로 이를 정책적으로 시정하거나 여러가지로 賃借者의 부담이 큰 傳貰賃貸를 月賃賃貸로 바꿈으로써 사회 전체의 效用을 높일 수 있다. 물론 이 경우 어떠한 정책을 채택하여 시행에 따르는 短期的 副作用을 최소화할 것인가가 관건이 된다. 새로운 정책시행의 短期的 부작용이 利得에 비하여 너무 크다면 비록 보다 效率的인 資源配分形態를 알고 있다고 하더라도 새로운 정책을 선불리 시행할 수 없다.¹⁾ 그러나 이러한 경우보다는 새로운 정책시행에 따르는 利得을 정확히 파악하지 못하고 단기적 부작용만 부각함으로써 결국 特定制度의 非效率性을 타파하지 못하는 경우가 허다하다.

본고에서는 傳貰制度의 效率性에 관한 이와 같은 몇가지 논의에 근거하여 우선 傳貰制度의 問題點과 強制貯蓄效果를 차례로 살펴봄으로써 傳貰制度의 非效率性을 부각시키고, 다음으로는 효율성제고를 위한 정책방안을 모색하고자 하였다.

일반적으로 資源配分の 效率性은 配分形態別 個個人의 效用增大 여부와 관련되어

1) 비근한 예로 金融實名制 論議를 들 수 있는데, 논의의 핵심은 결국 장기적 이득과 단기적 부작용간의 상충이다.

있으나 資產市場의 效率性은 서로 다른 資產間의 거래로 새로운 利得을 볼 수 있는가의 여부와 직접 관련되어 있다. 즉 서로 다른 資產間의 완전한 裁定去來로 새로운 情報下에서도 資產價格의 변화로 超過利潤을 얻을 수 있는 기회가 마련되지 않을 때 資產市場이 效率的이라고 말한다.

다음 節에서는 住宅市場에서의 傳貰價格動向을 살펴보고, 이를 이용하여 傳貰市場의 效率性을 檢證하려고 한다.

2. 住宅市場 動向

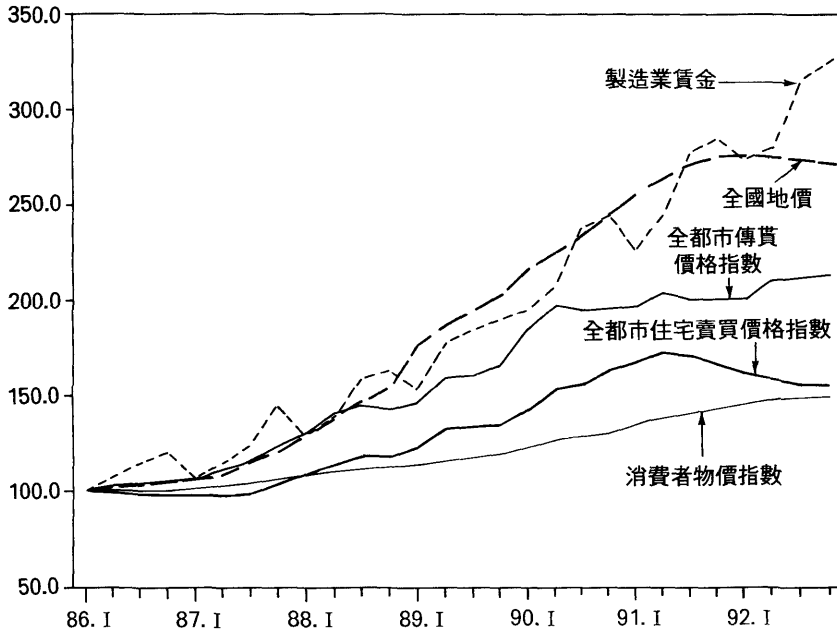
우리나라의 주택시장은 경기변화와 더불어 큰 변화를 보여왔다. 특히 1986년 이후 3低與件의 도래로 株價가 미증유의 상승세를 보이게 되자, 地價 및 住宅價格도 치솟기 시작하여 91년까지 상승하였다. 그러나 주저하다시피 89년 이후 3低與件이 퇴조하기 시작하자, 작년에는 地價 및 住宅賣買價格이 하락하였다.

[圖 1]은 1986~92년간 우리나라 住宅市場의 價格動向을 보여주고 있다. 同 期間中 全國平均地價는 2.7배 상승하였으며, 都市住宅賣買價格은 1.6배 상승하였다. 즉 地價가 住宅賣買價格을 상회하여 상승하였는데, 이러한 현상은 동 기간중 日本에서도 나타났다.

한편 都市傳貰價格은 同 期間中 2.1배 상승하여 都市住宅賣買價格上昇을 상회하였다. 이렇게 住宅賣買價格이 장기적으로 상승하는 가운데 傳貰價格이 住宅賣買價格보다

[圖 1] 우리나라 住宅市場의 價格動向

(1986. I = 100)



크게 상승하는 것은 住宅市場이 效率的이라면 일어날 수 없는 일이다. 왜냐하면 住宅價格이 상승할 것으로 기대하면 傳賃를 들기 보다는 조금이라도 돈을 더 보태서 소규모의 주택을 마련하려고 할 것이기 때문이다. 따라서 이는 다음에서 논의되는 바와 같이 우리나라의 주택시장이 장기적으로도 매우 非效率的임을 시사한다고 하겠다.

同 期間中 消費者物價는 1.5배 상승하였으므로 결국 地價, 住宅賣買價格 및 傳賃價格이 實質基準으로도 크게 증가한 것으로 나타났다. 특기할 만한 점은 同 期間中 제조업임금은 3.2배 상승하여 地價보다 더 크게 상승하였다는 것이다.

3. 傳賃市場의 效率性

본절에서는 [圖 1]에 나타난 바와 같은 傳賃價格과 住宅賣買價格資料를 이용하여 우리나라 傳賃市場의 效率性을 검증하고자 한다. 住宅市場의 效率性을 가정한 표준적인 시장기본모형은 住宅所有로 얻는 收益과 다른 資産에 투자함으로써 얻는 利子所得이 같다고 가정한다. 주택소유로 얻는 수익은 賃貸料所得과 資本利得에서 주택보유비용을 뺀 것과 같다. 따라서 다음과 같은 서로 다른 자산간 裁定去來式을 도출할 수 있다.

$$r_t = \frac{R_t}{V_t} + \frac{E_t[V_{t+1}] - V_t}{V_t} - m_t \dots (1)$$

단, r_t ; 實質利子率, R_t ; 實質歸屬賃賃料, E_t ; t 時點에서의 期待 演算子, V_t ; 實質住宅價格, m_t ; 税金, 管理費用 등의 實質費用

일반적으로는 (1)식에서 r_t, m_t 가 一定하다고 가정하고 (1)식을 (2)식과 같이 변형하여 현재 住宅價格을 미래의 賃賃料의 現在價値로 표시한다.

$$V_t = \sum_{i=0}^{\infty} \left[\frac{1}{1+(r+m)} \right]^{i+1} E_t(R_{t+i}) \dots\dots\dots (2)$$

그러나 본절에서는 (2)식을 이용하지 않고 각 연도별로 (1)식과 같은 裁定去來式이 성립할 수 있는가를 점검함으로써 住宅市場 效率性 檢證에 대신하고자 한다.

(1)식에서 歸屬賃賃料의 대응변수로 消費者物價指數資料 중 집세지수나 傳月賃賃料를 이용할 수 있다. 본절에서는 주택보유의 귀속임대료가 月賃賃賃料와 같다고 보기로 한다. 한편 Follain, Lim, and Renaud (1980)과 Kim(1990)은 傳月賃住宅과 保證附月賃住宅의 표본조사를 통하여 통상 전세보증금에 私債金利를 곱하면 月賃와 비슷해짐을 발견하였다. 따라서 月賃/傳賃保證金比率는 名目私債金利와 같다고 가정한다.

$$R_t = f C_t \dots\dots\dots (3)$$

단, f ; 私債金利, C_t ; 實質傳賃價格

(1)식과 (3)식으로부터 전세가격의 주택 매매가격에 대한 상대비율을 (4)식과 같이

나타낼 수 있다.

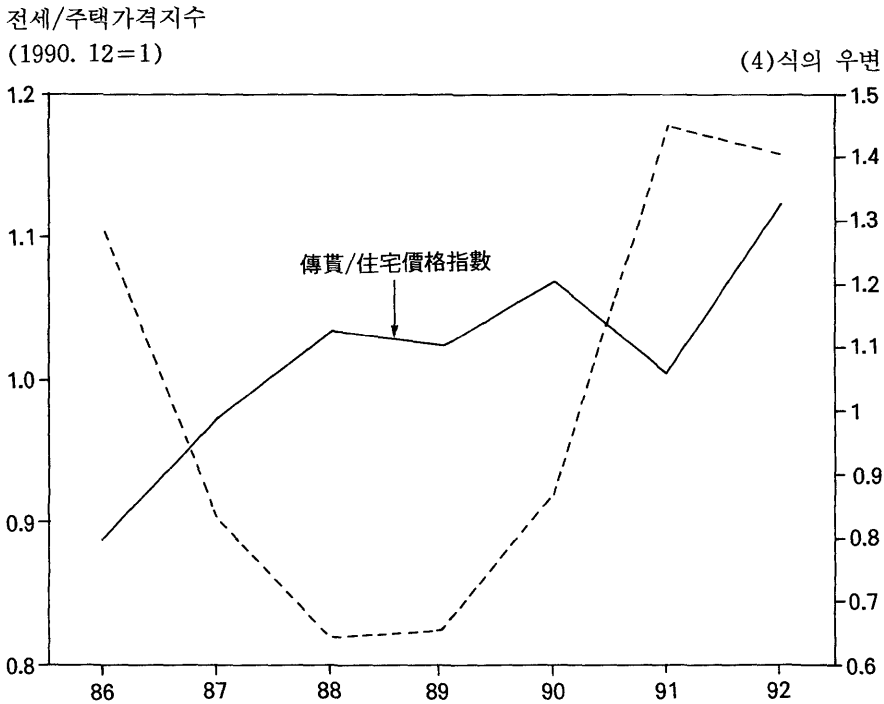
$$\frac{C_t}{V_t} = \left[r_t - \frac{E_t[V_{t+1}] - V_t}{V_t} + m_t \right] / f \dots\dots\dots (4)$$

(4)식에서 전세가격의 주택매매가격에 대한 비율은 住宅價格上昇에 대한 기대가 높아질수록 하락하고 주택소유에 따르는 비용이 높아질수록 상승하게 된다. 그러나 利子率의 효과에 대해서는 분명한 결론을 내릴 수 없다.

(4)식은 傳賃價格을 포함하고 있어서 傳賃市場의 效率性檢證에 이용할 수 있으나 몇가지 유의할 점이 있다. 첫째, (3)식의 성립여부가 傳賃市場의 效率性檢證과 직접적인 관련이 없다는 점이다. 월세/전세보증금 비율이 사채금리와 같다는 점은 임대시장에 사채금리가 적용되어 임대시장이 非制度圈 金融市場에 속해 있음을 의미할 뿐 그 자체가 전세시장의 효율성을 의미하는 것은 아니다. 둘째, (4)식의 성립여부로 傳賃賃賃市場과 住宅賣買市場의 效率性을 분별하여 판단하기가 불가능하다는 점이다. 이는 傳賃賃賃市場이 住宅市場의 일부이기 때문이다. 따라서 (4)식은 보다 정확히 말하여 전세가격과 주택매매가격을 이용한 住宅市場의 效率性 檢證式으로 보아야 한다.

Kim(1990)은 (4)식의 絶對的 平價與否를 검증하여 주택금융부족에 따른 우리나라 주택시장의 효율성을 검증하였다. 그러나 [圖 2]에서는 검증방법을 완화하여 (4)식의 絶對的 平價보다는 相對的 平價의 성립여부

[圖 2] 우리나라 住宅市場의 效率性



에 관심을 두고 左右邊의 변화추이를 보였다. 단, 利率資料로는 私債金利를 이용하였다. 주택소유에 따르는 實質費用은 年 7%로 가정하였다. 또한 期待物價上昇率과 期待住宅價格上昇率은 合理的 期待假說을 원용하여 각각 當期的 실제소비자물가상승률과 실제주택가격상승률과 같다고 가정하였다.²⁾

[圖 2]에서 전세/주택매매가격비율은 市場基本要因의 변화로 잘 설명되지 않는 것

2) 期待物價上昇率과 期待住宅價格上昇率을 각각 전년, 금년, 후년의 3년간 소비자물가상승률과 주택매매가격상승률의 평균이라고 가정하였을 때에도 비슷한 결과를 얻었다.

으로 나타났다. 1986~92년중 전세/주택매매가격비율이 시장기본요인과 같은 방향으로 변화한 것은 90년뿐이며, 나머지 기간에는 양자가 서로 다른 방향으로 변화하여 우리나라 住宅市場이 效率的이지 않음을 강력히 시사하고 있다.

일반적으로 住宅市場은 住宅供給의 경직성 및 去來費用과 여러가지 주택관련조세로 금융시장에 비해 非效率的인 것으로 알려져 있다. 金寬永(1988)은 서울 강남지역 아파트市場의 效率性을 검증하여 이들 시장이 非效率的임을 보였다. 또한 Case and Shiller(1989)도 美國의 주택시장이 비효율적임을 보인 바 있다. 따라서 [圖 2]는 특별히

傳賃市場이 非效率的임을 보이는 것은 아니라고 주장할 수도 있다. 그러나 [圖 2]에서 전세/주택매매가격비율이 市場基本要因을 반영하지 않는 것으로 미루어 우리나라의 住宅賣買市場과 傳賃市場이 모두 비효율적이라고 보는 것이 옳을 것이다.

傳賃賃貸市場을 포함한 우리나라의 住宅市場이 非效率的이라고 함은 주택시장의 效率性提高를 위하여 여러가지 정책방안을 모색할 수 있음을 의미한다. 이하에서는 보다 구체적으로 傳賃制度의 현황과 문제점을 지적함으로써 非效率性을 논의하고자 한다.

III. 傳賃制度의 生成, 現況 및 問題點

우리나라만의 독특한 住居占有形態인 傳賃制度는 집 없는 많은 서민들에게 주거를 제공하고, 다른 한편으로는 消費者를 위한 住宅金融이 미미한 상황에서 強制貯蓄을 유도함으로써 無住宅者들의 自家 마련에 상당한 기여를 하는 제도로 인식되어 왔다. 그러나 傳賃制度로 인한 폐해도 적지 않은바, 기존 연구에서 이런 측면은 간과되어 왔다. 따라서 本章에서는 傳賃制度의 生成배경과 현황에 대해서 살펴보고 아울러 傳賃制度가

갖는 불합리성 내지는 문제점을 좀더 상세히 논의하고자 한다.

1. 傳賃制度의 生成과 經濟的 意義

우리나라만의 독특한 賃貸制度인 傳賃制度가 언제 어떠한 社會經濟的 背景에서 발생되었는가에 관한 연구가 극히 저조한 상황에서 傳賃制度 生成의 역사적 배경을 찾기는 쉽지 않다. 특히 經濟學的인 관점에서 傳賃制度를 연구한 실적은 全無하고 法制度史的인 측면에서만 일부 연구가 있었을 뿐이다.

尹大成的 『韓國傳賃權法研究』(1988)에 의하면 고려시대로 거슬러 올라가 당시 성행 하였던 대토지사유에 기초한 고리대로부터 傳賃制度의 生成배경을 논하고 있다.³⁾ 즉 전답을 중심으로 한 토지의 典當·典賣行爲가 빈번하게 이루어졌고 이러한 典當制度에서 傳賃制度의 근원을 찾을 수 있다고 주장하였다.

토지를 대상으로 한 典當行爲는 조선시대 말에 이르러 주택을 대상으로 한 典當, 즉 家舍典當의 관행을 발생케 하였다. 이러한 家舍典當의 관행은 20세기 들어 농촌인구의 도시유입이 시작되면서 都市地域의 주택수요가 증가함에 따라 지금과 같은 住宅賃貸借制度인 전세제도로 발전되었다고 주장하고 있다.

家舍典當이란 金錢賃借 또는 債務辨濟를 목적으로 집을 담보로 하여 일정기간동안

3) 尹大成, 『韓國傳賃權法研究』, 1988, 第2章 「慣習法으로서의 傳賃制度」 참조.

개인간에 돈을 빌리고 빌려주는 행위로서 일종의 私金融制度이다. 계약서에 표기된 일정기간동안 채무변제가 이루어지지 못할 경우 채권자의 의사여하에 따라 소유권이 이전되도록 계약이 이루어진다. 그러나 이러한 家舍典當은 주거를 목적으로 보증금을 내고 집을 빌리는 傳貰制度와는 성격상 많은 차이가 난다. 특히 주택을 전당잡히고 급전을 융통하는 행위는 어느 사회에서든지 있을 수 있는 私金融行爲인데, 이것이 우리나라만의 독특한 賃貸制度인 傳貰制度의 기원으로 보는 것은 다소 무리가 따른다고 할 수 있다. 따라서 傳貰制度가 우리나라만의 전형적인 賃貸借制度로 정착하게 된 이유를 상기한 家舍典當의 관행보다는 다른 社會·經濟的 여건에서 찾아보아야 한다.

산업화가 진전된 先進國의 경우 산업화 초기에 도시화가 급진전되면서 주택에 대한 수요가 크게 증가하게 되자, 公共部門에서 대량으로 賃貸住宅을 공급하였다. 특히 제2차 세계대전 이후 유럽 각국은 산업화를 추진하면서 재정지원, 조세지원, 금융지원 등 각종 지원을 통해 公共住宅의 형태로 賃貸住宅의 대량공급을 유도하였고, 그 결과 수십가구에서 수천가구를 관리하는 임대전문업체가 육성되었다. 그러나 우리나라의 경우에는 도시지역의 住宅需要가 늘면서 技術 및 資本이 부족한데다 근대적 주택건설이 미처 뒤따르지 못함으로써 외국과 같이 수십가구를 갖고 운영하는 專門賃貸業體가 양성되지 못하고 단지 자기집의 여유있는 방

을 貰로 내주는 非公式部門의 賃貸借가 주종을 이루게 되었다. 또한 임대주택시장의 초과수요로 인하여 임차자의 교섭력이 약한 상황에서 임대주는 월세보다는 목돈이 들어오는 전세를 선호하게 되었고, 이후 傳貰制度는 우리 사회의 중요한 주거점유형태의 하나로 정착되었다고 보아야 할 것이다. 더욱이 6·25동란 이후 많은 주택이 파괴되어 公共部門에 의한 대규모 賃貸住宅建設이 시급하였으나 經濟開發計劃의 추진으로 모든 자본이 산업부문, 특히 수출산업부문에 집중 투자됨으로써 월세를 내는 공공부문의 賃貸住宅產業이 발전하지 못하고 수많은 개인과 개인 사이의 계약에 의한 傳貰賃貸借制度가 지속적으로 유지되게 되었다.

결론적으로 우리나라에만 존재하는 독특한 賃貸制度인 傳貰制度가 발달하게 된 것은, 해방후 6·25동란을 겪으면서 공업화를 추진하는 과정에서 도시지역의 住宅需要가 크게 늘었으나, 여타 국가와는 달리 公共部門에서의 대규모 賃貸住宅 供給이 병행되지 못함으로써 자기집의 일부를 세놓는 관습이 발생하였고, 아울러 제도권 住宅金融의 부족으로 임대주의 입장에서 전세를 선호하게 되었기 때문이다. 한편 임차인의 입장에서는 공공부문의 월세임대주택 부족으로 보다 나은 주거생활을 영위하기 위해서는 전세임대를 하는 것이 유리하였으므로 전세제도는 꾸준히 지속되어 왔다. 결국 傳貰制度는 후에 다시 설명되는 바와 같이 傳貰賃借者와 賃貸主간의 계약과정에서 비대칭적인 情報,

계약과기에 대한 不確實性, 주택시장의 수급 상황에 따른 交渉力의 차이 등이 반영된 전세의 수요 및 공급에 따라 임차자와 임대주가 각자의 효용을 극대화하는 합리적 과정을 통해 내생적으로 결정되는 시장균형상태로 볼 수 있다. 그러나 이러한 市場均衡狀態는 공공부문의 월세임대가 傳貰의 代案으로 주택시장에 거의 존재하지 않는 불안정한 賃貸住宅市場에서의 불안전 균형상태로 보는 것이 타당하다. 외국에서는 공공임대주택이 産業化 初期에 대량으로 공급되었고 제도권금융이 주택구매를 위해 충분히 제공되는 등의 요인으로 傳貰라는 불안전 균형상태가 발생되지 않았던 데 반해, 우리나라에서는 상기 요건이 모두 충족되지 못함으로써 전세가 대표적인 주거접유형태로 자리잡게 되었다.

2. 現況과 問題點

가. 賃貸市場의 現況

통계청에서 발표하는 인구 및 주택센서스 자료에 의하면 1980~85년중 家口數는 年平均 32萬家口가 증가하였으나, 주택은행의 『住宅經濟統計便覽』에 의하면 주택착공실적은 年平均 20萬 3千戶에 불과하였고, 주택 멸실, 준공기간 등이 감안된 住宅在庫의 순증은 年평균 15萬 7千戶에 불과하였다. 80년대 후반(1985~90)에는 가구수 年평균 35萬 7千家口, 주택신축 年평균 41萬 2千戶, 주택재고는 25萬 4千戶의 순증을 보여 줄곧 주택재고의 증가분이 가구수 증가분을 능가하지 못하였다. 주택의 절대재고가 부족한 상황에서 家口數增加에도 못미치는 주택재고의 증가는 결국 住宅價格의 상승, 賃借 家口의 증가, 임차가구의 住居消費水準의 저

〈表 1〉 家口 및 住宅增加 推移

(단위 : 千家口, 千戶)

	1980	1985	1990
가 구	7,969	9,571	11,357
연평균증가	320		357
주 택	5,319	6,104	7,374
연평균증가	157		254
연평균신축	203		412

資料 : 經濟企劃院, 『人口 및 住宅센서스報告』, 1980, 1985.
 統計廳, 『人口住宅總調查報告書』, 1990.
 韓國住宅銀行, 『住宅經濟統計便覽』, 1992.

하, 공급자우위의 시장에서 교섭력이 약한 임차가구의 주거불안 등을 야기시켰다.

賃借家口の 住居不安定은 <表 2>의 占有形態別 家口比重을 살펴봐도 알 수 있는 바, 200萬戶 건설계획의 도입 이후 住宅의 대량공급으로 住宅普及率은 1985년의 71.7%에서 1990년에는 72.4%로 다소 증가하였으나 자기집에 살고 있는 가구의 비중인 자가거주비율은 동 기간중에 오히려 53.4%에서 50.6%로 2.8%포인트 하락하였다. 반면에 傳貰家口는 23.0%에서 1.9%포인트 증

가한 24.9%로 상승하였고, 月貰家口の 占有比重 또한 다소 상승하였다. 특히 도시지역의 경우 1990년 현재 총 846萬 6千家口 중 31.1%에 해당되는 263萬 8千家口가 傳貰家口이고, 이는 總賃借家口の 56.8%를 점하여 전세가 아직도 우리나라 賃借家口の 대표적인 賃貸借方式임을 알 수 있다.

주공이나 민간업자에 의해 운영되는 賃貸專門住宅이 극히 작은 비중을 차지하고 있는 우리나라의 임대시장·여건상 無住宅者들은 傳貰市場으로 대변되는 非公式部門의 賃

<表 2> 住居占有形態別 家口數 및 比重

(단위 : 千家口, %)

	1985			1990		
	全國	市部	郡部	全國	市部	郡部
總 家 口	9,571 (100.0)	6,331 (100.0)	3,240 (100.0)	11,357 (100.0)	8,466 (100.0)	2,891 (100.0)
自 家	5,116 (53.4)	2,609 (41.2)	2,507 (77.4)	5,774 (50.6)	3,519 (41.6)	2,225 (76.9)
傳 貰	2,198 (23.0)	1,967 (31.1)	231 (7.1)	2,833 (24.9)	2,638 (31.1)	195 (6.8)
月 貰 ¹⁾	1,880 (19.6)	1,543 (24.4)	337 (10.4)	2,297 (20.2)	2,005 (23.7)	292 (10.1)
無 償	341 (3.6)	181 (2.8)	160 (4.9)	417 (3.7)	248 (2.9)	169 (5.9)
其 他 ²⁾	36 (0.4)	31 (0.5)	5 (0.2)	66 (0.6)	56 (0.7)	10 (0.3)
住宅普及率 ³⁾	71.7	59.5	95.2	72.4	62.4	103.9

註 : 1) 보증부월세, 사글세를 모두 포함하였음.

2) 주택 이외의 거주임.

3) 공가 포함.

資料 : 經濟企劃院, 『人口 및 住宅센서스報告』, 1985.

統計廳, 『人口住宅總調查報告書』, 1990.

〈表 3〉 地域別 住宅賣買 및 傳賃價格 上昇率

(단위 : %)

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
〈서울〉							
賣買	-4.5	2.1	9.1	16.6	24.2	-2.0	-5.4
傳賃	4.5	18.3	7.4	23.7	16.1	3.8	7.8
〈直轄市〉 ¹⁾							
賣買	-0.8	13.3	16.7	11.7	21.9	-1.6	-5.7
傳賃	6.3	21.2	18.1	11.4	20.8	-2.5	6.9
〈中小都市〉 ²⁾							
賣買	-1.1	10.7	17.0	14.3	14.1	2.9	-3.8
傳賃	7.4	20.0	20.1	13.0	13.0	3.7	7.9

註 : 1) 직할시는 부산, 대구, 광주, 인천, 대전임.

2) 중소도시는 1990년까지는 31개 도시, 1991년 이후는 33개 도시임.

資料 : 韓國住宅銀行, 『都市住宅價格動向調査』, 各月號.

貸市場에서 자신의 주거문제를 해결할 수밖에 없다. 그러나 傳賃市場은 수많은 개인 임대자와 개인 임차자 사이에서 계약이 이루어지는 비공식부문의 특성으로 인하여 임대료 분쟁이나 임차권 보호의 문제가 발생할 경우 일방적으로 임차자에게 불리할 수밖에 없다. 특히 住宅賣買價格이 하향세를 보이는 가운데 傳賃價格이 상승하는 최근의 추세가 지속되면 傳賃賃借者의 住居消費水準은 갈수록 저하될 수밖에 없고 임대차분쟁도 더욱 빈번해질 것이다.⁴⁾

4) 傳賃制度가 없고 月賃制度만 존재하더라도 수급불균형에 따른 임차가구의 주거불안정문제가 해소되는 것은 아니므로 임대주택시장의 수급불균형에 따른 賃借家口의 住居不安定이 모두 傳賃制度 때문이라고는 볼 수 없다.

최근의 住宅價格推移를 〈表 3〉과 〈表 4〉를 통해서 살펴보면 지역별로 보나 규모별로 보나 住宅賣買價格은 下落한 반면 住宅傳賃價格은 오히려 상승하였다. 自家所有比重이 가장 낮은 서울의 경우 傳賃價格上昇率이 91년 3.8%, 92년 7.8%로서 직할시나 중소도시에 비해 비슷하거나 오히려 높게 나타나고 있다.

특히 규모별로 전세가격 동향을 살펴보면 91년중에 대형은 0.7% 하락한 반면, 소형 전세가격은 오히려 2.9% 올랐고, 92년중에는 대형 2.9%, 소형은 9.4%나 상승하여 無住宅庶民層의 주거여건은 더욱 악화되고 있는 것으로 나타났다.

이처럼 住宅賣買價格은 하향 안정됨에도 불구하고 住宅傳賃價格, 특히 대도시 지역의

〈表 4〉 規模別 住宅賣買 및 傳賃價格 上昇率

(단위 : %)

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
〈大 型〉 ¹⁾							
賣買價格	-3.4	4.0	8.8	13.8	19.3	-0.7	-5.6
傳賃價格	7.5	16.3	12.5	13.7	13.6	-0.7	2.9
〈中 型〉							
賣買價格	-2.4	7.2	12.5	14.1	21.9	-0.1	-6.1
傳賃價格	5.3	18.8	12.6	18.5	16.6	0.4	5.1
〈小 型〉							
賣買價格	-3.0	7.6	17.1	16.4	20.9	0.1	-5.1
傳賃價格	6.4	22.1	16.2	18.2	15.2	2.9	9.4

註 : 1) 대형 : 135m² 초과
 중형 : 85~135m²
 소형 : 85m² 미만

資料 : 韓國住宅銀行, 『都市住宅價格動向調査』, 各月號.

小型住宅 傳賃價格이 꾸준히 상승하였다는 사실은, 우리나라 주택정책사에 새로운 전기를 마련하고 주택의 대량공급시대를 도래케 한 住宅 200萬戶 建設計劃의 달성에 따른 住宅供給의 증가효과로 인한 혜택도 결국 無住宅庶民階層에게는 상대적으로 적게 돌아갔음을 의미한다고 볼 수 있다.

나. 傳賃制度的 問題點

傳賃制度는 住宅買入을 위한 制度圈金融이 부족한 상황에서 비공식금융기관의 역할을 수행하여 왔다. 즉 전세제도는 賃借者가 賃貸主에게 매월 임대료를 지급하는 대신 계약과 동시에 일정액의 보증금을 賃貸主에게 예치하면 賃貸主는 동 보증금을 金融機關에 예치하거나 私債 및 不動產市場에 투

자하여 投資收益을 올림으로써 月賃貸料 대신 취한 후 전세계약이 만료되어 해지될 경우에 보증금을 반환하는 제도인바, 賃貸主가 非公式金融機關으로서의 중개역할을 하고 있다.

非公式金融市場의 성격상 전세보증금의 총규모를 정확히 추계하기는 어려우나 85년 주택센서스자료와 주택전세가격지수를 이용하여 그 규모를 추정해 본 결과가 〈表 5〉에 나타나 있다. 1985년 센서스자료에 의하면 85년도 전세보증금의 규모는 총 9兆 4,071 億원으로서 85년말 住宅金融 貸出殘額 5兆 4千億원의 1.74배, 예금은행 대출잔액 33兆 8,107億원의 28%에 달하고 있다. 85년의 전세금규모에 韓國住宅銀行이 조사 발표하는 傳賃價格指數의 上昇率을 적용하여 추정

〈表 5〉 傳貰保證金 規模의 推移

(단위 : 億원)

	傳貰金推定値(A)	住宅金融貸出殘額(B) ¹⁾	A/B	預金銀行貸出殘額(C)	A/C
1983	58,398	34,287	1.70	241,503	0.24
1985	94,071	54,000	1.74	338,107	0.28
1990	182,066	158,382	1.15	740,286	0.25

註 : 1) 주택금융대출잔액은 한국주택은행, 국민은행, 생명보험회사, 농협, 국민주택기금의 주택자금대출잔액을 포함하였음.

資料 : 국토개발연구원, 『전환기의 주택정책 방향모색』, 1991.

한국은행, 『조사통계월보』, 각월호.

한 1990년 傳貰保證金은 18兆 2,066億원이 고, 이는 주택금융 대출잔액의 1.15배, 예금은행 대출금의 25%에 이르는 규모이다.⁵⁾ 즉 1985~90년 기간중 사금융인 전세보증금의 규모가 비증면에서 다소 축소되었으나 제도권의 住宅金融規模보다 훨씬 큰 상태가 지속되고 있다.

이렇게 傳貰保證金의 규모가 커지게 된 것은 물론 제도권금융의 미약과 이에 따른 公·私金利 격차 및 월세임대주택의 부족이라는 우리나라의 특수한 여건 때문이다. 그러나 앞서 언급하였듯이 傳貰制度가 우리나라의 특수한 여건을 반영하여 자생적으로 발생하였다고 해서 반드시 效率的일 수 없다.

5) 韓國住宅銀行의 『住宅金融需要實態調査』에 의하면 1990년의 도시지역 평균전세금 규모는 1,539萬원으로서, 1990년 6대도시 전세가구수 약 160萬家口(보통가구 기준)의 총전세보증금규모만 계산하더라도 24兆 6,240億원으로 추정되고 있어서 85년 센서스와 전세가격지수를 이용한 추정치와는 커다란 차이를 보이고 있다.

우선, 貸主가 傳貰保證金이라는 金融資源을 賃借人에 비하여 더 效率的으로 사용할 것이라고 말할 수 없다. 예를 들면, 1家口 2住宅이상의 보유로 거두어 들인 전세보증금이 새로운 不動產投機에 이용될 가능성이 높음을 감안할 때 傳貰를 통한 金融이 효율적이라는 주장은 타당하지 않게 된다.

傳貰保證金은 주택경기의 호황시 주택에 대한 가수요를 용이하게 함으로써 투기를 자극할 우려가 있다. 80년대 말과 같이 住宅景氣가 호황국면에 접어들어 住宅價格이 상승하면 住宅部門의 投資收益率이 높아지고 住宅金融이 미미한 상황에서 투자자들은 傳貰制度라는 非公式部門의 私金融制度를 통해 住宅價格의 50~70%만 지불하고도 住宅買入이 가능하므로 주택에 대한 投機需要가 일어나게 된다. 반면에 주택구입능력이 부족한 전세실수요자들은 傳貰價格上昇으로 인하여 상대적으로 더욱 피해를 보게 되는 것이다. 따라서 傳貰制度로 인하여 自家保有者와 無住宅者의 부의 분배가 더욱 악화될

가능성이 매우 크다고 하겠다.

둘째, 전세보증금의 비대로 賃貸主의 비공식금융기관으로서의 역할이 확대되어 제도권금융의 발전에 장애가 될 수 있다. 물론 전세보증금의 상당부분은 다시 제도권금융으로 환류될 것이나 賃貸主가 賃借人에 비하여 不動産投資 등 高收益投資에 더욱 민감할 것임을 감안할 때 전세보증금의 많은 부분이 비제도권 금융시장에서 유통되고 있다고 보아야 할 것이다. 私金融인 전세보증금 규모가 과도하여 제도권 주택금융이 위축되고 나아가 원활한 주택수급에 걸림돌이 된다는 사실은 이미 Renaud(1989), 建設部(1992) 등 많은 연구에서 지적되어 왔다.

셋째, 전세제도가 주택의 절대량이 부족하고 공공임대주택의 공급이 적은 상황에서 임대주와 임차인간의 交渉力의 차이와 情報의 非對稱性을 반영하여 발전된 만큼 賃借者의 부담이 부당하게 가중되어 왔다. 傳賃家口가 전세보증금의 상승으로 어느 정도의 부담을 갖게 되는지를 살펴보자. 1990년 韓國住宅銀行이 서울을 비롯한 전국 23개 도시에서 표본추출된 3,550가구를 대상으로 조사한 결과에 의하면, 독채전세가구의 경우

月家口所得은 92萬 9千원, 평균 전세보증금은 2,227萬 9千원으로서 전세보증금이 年所得의 약 2배에 달하고 있다. 또한 이들 독채전세가구의 재계약시 발생한 추가전세보증금 규모는 평균 295萬 6千원으로 평균 월급의 3.2배에 해당하는 것으로 나타났다.

傳賃價格의 상승 결과, 상당액의 追加保證金이 필요할 경우 이를 마련하기란 그다지 쉽지 않으므로 많은 수의 傳賃入住家口는 예산제약상 또다른 賃貸住宅으로 옮겨가고, 그 집에는 보다 높은 所得의 새로운 가구가 입주하게 되므로 傳賃制度는 필연적으로 잦은 이사를 유발케 한다. 都市地域 賃借家口의 平均居住期間은 1.8년⁶⁾에서부터 3.1년⁷⁾까지 조사자별로 차이가 있으나 대체적으로 평균 2.5년 정도로 추정된다. 이는 임대차보호가 잘 되어 있고 賃貸住宅制度가 정착되어 賃借家口의 平均居住期間이 7~8년에 달하는 외국의 경우에 비해 우리나라의 賃借家口가 좀더 잦은 이사를 하고 있는 셈이 되는 것이다. 잦은 이사는 賃借家口의 추가적인 비용증가로 나타나는데, 1990년도 6대도시 傳賃家口 181萬家口의 90%를 보통가구로 하고 2.5년을 이들의 평균거주기간으로 가정하면 6대도시에서만 1년에 약 65萬家口의 傳賃賃借家口가 이사를 하게 된다. 이사에 따르는 제반 비용을 약 70萬원으로 추산하면 1990년 한해동안 6대도시 傳賃入住家口에 의해 지불되는 이사비용이 4,550億원에 달하는 것으로 추정된다.⁸⁾

한국주택은행의 『住宅金融需要實態調査』

6) Yoo and Nelson(1990).

7) 韓國住宅銀行, 『住宅金融需要實態調査』, 1990.

8) 이사비용으로는 복덕방소개비 평균 20萬원, 차량 및 인부 등 직접이사비 40萬원, 교통비, 가재도구구입 등 기타비용 10萬원 등 실비개념으로 계산하였다. 복덕방비용, 직접이사비 등에서 지역별로 다소 차이가 있으나 실제로는 이사비용이 70萬원보다 클 가능성이 많다.

(1990)에 의하면 임차가구의 이사동기 중 경제적 압박(21.9%), 계약만기(16.3%) 등 주거불안정에 따른 이사가 약 40%를 점하고 있다. 물론 주거불안정에 따른 이사는 月賃賃貸下에서도 발생하지만 이를 모두 막대한 전세보증금의 부담 때문이라고 간주한다면 6대도시 추정이사비용 약 4,550億원 중 약 1,800億원이 전세제도상의 문제 때문에 발생하는 임차가구의 비용증가분이라고 사료된다. 이는 약 3兆~4兆원에 달하는 追加傳賃保證金 외에 추가적으로 지불되는 賃借家口의 비용이다. 1,800億원이라는 이사비용은 1990년도 주택보유가구가 지불한 주거용 건물 및 토지에 대한 재산세납부액 약 2千億원과 맞먹는 규모이다.

한편 賃借家口의 住居水準低下는 상기한 금전적인 측면에서만 발생하지 않고 주거불안, 모든 위험부담의 감수 등 심리적인 불안에서 발생하는 것도 결코 무시할 수 없다. 임차권이 전혀 보호받고 있지 못하는 상황에서 재계약시 전세가격상승에 따른 추가적인 傳賃保證金を 마련하지 못할 경우 집을 비워줄 수밖에 없다. 반대로 賃借者가 自家買入 등 자의로 이사를 할 경우 賃貸者가 保證金還拂을 후속 임차자의 부재 등 각종 사유로 지연시킬 경우 임차자는 금전적인 피해 외에도 정신적인 피해를 입게 마련이다.

IV. 住居占有形態選擇模型을 이용한 傳賃制度的 巨視經濟的 效果分析

우리나라의 傳賃制度는 앞에서 살펴본 바와 같이 다른 나라에서는 찾을 수 없는 매우 독특한 제도이다. 주택을 소유하기에 앞서 전세를 얻으려면 상당한 규모의 전세금을 지불하여야 하며, 이러한 전세금은 住宅金融이 매우 불충분한 여건에서는 큰 부담이 아닐 수 없다. 그러나 다른 한편으로는 이러한 傳賃金負擔으로 強制貯蓄이 유발되어 주택시장활성화를 위한 자원조달에 一助를 하고 있다는 주장도 만만치 않게 제기되고 있다.

우리나라의 家口主가 일생을 통하여 月賃, 傳賃, 自家로 주거점유형태를 바꾸어 나간다면 이들의 주거점유형태 선택결정은 어떻게 내려진다고 보아야 할까? 所得의 향상에 따라 보다 나은 주거공간을 가진 傳賃住宅을 選好하게 되면 住宅市場에는 어떠한 영향을 미칠까? 과연 전세제도가 폐지되면 強制貯蓄效果를 거두지 못하게 되어 消費가 늘어나는 부작용이 발생하고 效率性이 저하될 수 있을까? 이러한 의문에 대답하기 위하여 本章에서는 自家, 傳賃, 月賃 등 住居占有形態를 설명할 수 있는 平生週期模型을 구축하여 우리나라 傳賃制度가 貯蓄 및 住宅市場에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

1. 住居占有形態決定을 위한 平生週期模型

家口主의 住居占有形態는 一生을 통하여 변화한다. 1992년 『韓國社會指標』에 의하면 우리나라에서는 처음 내집을 갖기까지 평균 3~4번 집을 옮기는 것으로 조사되었다. 한편 우리나라 사람들은 결혼후 집을 마련하기까지 평균 9년이 걸리는 것으로 조사되었는데, 평생동안 집을 마련하지 못하는 家口까지 포함하면 우리나라 사람들은 40세를 넘어서 집을 마련한다고 보아야 할 것이다. 1990년 『人口住宅總調查報告書』에 의하면 우리나라의 代表家口는 처음에는 月賃로 시작하지만 가구주연령 30세를 전후해서는 傳賃形態로 주택을 임차하고 40세를 넘어서 내 집을 마련하는 것으로 조사되었다.

이상과 같은 代表家口의 주거점유형태변화를 설명하기 위하여 平生週期模型을 구성하기로 한다.⁹⁾ 家口主의 평생은 21세부터 76세까지로 가정하였으며, 8년을 단위로 7개연령계급으로 나누었다. 家口主는 t_1 年齡階級期間末에 월세임대형태에서 전세임대형태로 옮겨가며, t_2 年齡階級期間末에 주택을 매입한다고 가정한다. 또한 유산상속을 위하

여 t_3 年齡階級期間末에 주택을 팔아버리고 죽을 때까지 다시 월세임대형태로 옮겨 앉는다고 가정한다.

그러나 주택을 매입한 후 다시 傳月賃로 자신의 주택의 일부를 賃貸하지는 않는다고 가정한다. 만약 대표적인 가구가 주택을 소유하기까지는 주택서비스의 需要者가 되고 주택을 소유한 후에는 傳月賃서비스의 供給者가 된다고 가정하면 平生週期模型이 매우 복잡해지므로 본절에서는 주택서비스의 需要者立場에서 접근하였다. 각 세대별 주택서비스의 需要에 따라 주택서비스의 供給이 이루어진다고 보았다.

또한 住宅市場이 非效率的이어서 傳賃/住宅價格比率이 (4)식의 市場基本要因으로 결정되지 않고 外生的으로 주어진다고 가정한다. 즉 傳賃賃借規模는 자신이 소유하고자 하는 住宅規模의 일정비율이라고 가정하며, 일단 전세를 얻으면 주택을 소유할 때까지 전세값이 오르고 내림에 따라 이사를 다니며 전세/주택가격비율을 일정하게 유지한다고 가정한다. 마찬가지로 주택을 소유하면 되팔 때까지 더 넓은 주택으로 옮겨가는 일 없이 실질가치를 일정하게 유지한다고 가정한다. 그러나 月賃住宅은 當期消費에 따라 변화한다고 가정한다.

家口主의 만족은 財貨와 住宅서비스의 消費로부터 온다고 가정한다. 전세형태의 주택 임차보다 주택소유로부터 오는 만족도가 훨씬 큼을 고려하여 각각의 주택서비스에 서로 다른 효용계수를 부여하였다. 또한 效用

9) Hayashi, Ito, and Slemrod(1988) 참조. Lim, Follain, and Renaud(1980), 金仲秀(1984)와 Gyourko and Han(1989)도 우리나라의 주거점유형태를 설명하고 있으나 이들의 분석은 주거점유선택의 決定要因을 구명하는 데 더 많은 관심을 보였다.

函數는 재화소비와 주택서비스에 대하여 線型對數函數라고 가정한다. 이때 대표적인 家口主의 效用函數는 다음과 같다.

$$\begin{aligned} & \max \sum_{t=1}^{t_1} \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha \log h(t) \} \\ & + \sum_{t=t_1+1}^{t_2} \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha \log \lambda_1 k H \} \\ & + \sum_{t=t_2+1}^{t_3} \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha \log \lambda_2 H \} \\ & + \sum_{t=t_3+1}^7 \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha \log h(t) \} \\ & \dots\dots\dots (5) \end{aligned}$$

단, β ; 時間選好率,

$c(t)$; t 年齡階級の 實質消費,

α ; 住宅서비스效用的 消費效用에 대한 加重值,

$h(t)$; 月賃賃借規模,

λ_1 ; 傳賃賃借의 效用係數,

λ_2 ; 住宅所有의 效用係數,

k ; 住宅所有對比 傳賃賃借比率,

H ; 住宅의 實質價値(감가상각 없음)

한편 效用極大化를 위한 豫算制約式은 연령계급별 주거형태선택에 따라서 (6)식과 같이 변화하도록 하였다. 住宅金融이 매우 부족함을 고려하여 젊었을 때의 저축을 상회하는 주택소유나 소비가 주택금융이나 여타 금융차입으로 이루어질 수 없도록 하는 流動性制約條件($A(t) > 0$)을 부여하였다. 또한 실제로 住宅買入이나 傳賃賃貸가 가구주의 저축만으로 이루어질 수 없는 점을 감안

하여 부모로부터 받는 遺産相續을 예산제약식에 포함하였다. 편의상 父母의 遺産은 家口主의 연령이 20세일 때 상속받는 것으로 가정하였다.

$$A(0) = x(0)$$

$$A(t) = (1+r)A(t-1) + y(t) - c(t) - r^*h(t), \quad 1 \leq t < t_1$$

$$A(t) = (1+r)A(t-1) + y(t) - c(t) - r^*h(t) - kH, \quad t = t_1$$

$$A(t) = (1+r)A(t-1) + y(t) - c(t), \quad t_1 < t < t_2$$

$$A(t) = (1+r)A(t-1) + y(t) - c(t) - (1-k)H, \quad t = t_2$$

$$A(t) = (1+r)A(t-1) + y(t) - c(t), \quad t_2 < t < t_3$$

$$A(t) = (1+r)A(t-1) + y(t) - c(t) + H, \quad t = t_3$$

$$A(t) = (1+r)A(t-1) + y(t) - c(t) - r^*h(t), \quad t_3 < t \leq 7$$

$$A(7) = x(7)$$

$$A(t) > 0 \dots\dots\dots (6)$$

단, $A(t)$; t 年齡階級期間末 實質金融資産,

$y(t)$; t 年齡階級の 實質所得,

$x(0)$; 부모로부터의 初期相續額,

$x(7)$; 死亡時 遺産額,

g ; 1人當 實質GNP의 年齡階級間 成長率,

r ; 年齡階級期間中 實質金利,

r^* ; 月賃賃貸의 귀속임대료 산정을 위한 실질이자율

(6)식에서 初期相續額 $x(0)$ 는 다음과 같이 정의된다.

$$x(0) = x(7)/(1+g)^7 \dots\dots\dots (7)$$

즉 年齡階級間 實質成長率을 g 라고 할 때 均齊狀態(steady state)에서 한 家口主의 平生所得은 부모의 平生所得의 $(1+g)^7$ 배가 되므로, 자신의 유산을 $x(7)$ 이라고 할 때 자신이 20세에 상속받는 재산은 자신의 유산을 $(1+g)^7$ 으로 나눈 것과 같게 된다.

한편 s 時點에서 각 연령계급별 실질소득의 分布를 $y_s(t)$ 라고 할 때 均齊狀態에서 어느 세대의 연령계급별 소득은 1期前(한 연령계급기간전) 세대의 연령기간별 소득의 $(1+g)$ 배이므로 $y(t)$ 를 다음과 같이 표시할 수 있다.

$$y_{s+t-1}(t) = (1+g)^{t-1}y_s(t),$$

$$t = 1, 2, \dots, 7. \dots\dots (8)$$

(8)식에서 s 時點에서의 각 연령계급별 실질소득의 分布 $y_s(t)$ 는 『都市家計年報』를 참조하여 다음과 같이 설정하였다.

$$y_s(1) = 0.160 ; y_s(2) = 0.209 ;$$

$$y_s(3) = 0.237 ; y_s(4) = 0.220 ;$$

$$y_s(5) = 0.134 ; y_s(6) = 0.040 ;$$

$$y_s(7) = 0.000$$

단, $y_s(1)+y_s(2)+ \dots +y_s(7) = 1$

傳賃賃貸의 귀속임대료 산정을 위한 실질이자율은 金融資産에 대한 실질금리와 같다고 가정한다.

$$r = r^* \dots\dots\dots (9)$$

(6)~(9)식의 제약조건하에서 (5)식을 풀었을 때의 一階條件은 다음과 같다.

$$c(t+1) = \beta(1+r)c(t)$$

$$h(t) = (\alpha/r)c(t)$$

$$H = \alpha(\beta^{t_1} + \beta^{t_2} + \beta^{t_3}) / [k\beta^{t_1}/c(t_1)$$

$$+ (1-k)\beta^{t_2}/c(t_2) - \beta^{t_3}/c(t_3)]$$

$$\dots\dots\dots (10)$$

즉 어느 세대의 연령계급별 消費는 매기 별로 $[\beta(1+r)-1] \times 100\%$ 만큼 증가하며, 月賃賃貸住宅需要는 當期消費의 α/r 배와 같아진다. 한편 매입주택의 규모는 傳月賃規模와 주거점유형태 변화시 消費의 크기에 의해 결정되는데, 均齊狀態에서 각 세대의 매입주택규모는 한 기간이 지나면 實質成長率 g 만큼 증가하게 된다.

2. 標準시뮬레이션

앞서 소개한 平生週期模型을 이용하여 우리나라의 주거점유형태를 설명하기 위하여 母數值를 <表 6>과 같이 가정한다.

통상 傳賃金은 住宅價格의 1/2 정도인데 地域에 따라 30%에서 70% 정도로 차이가 난다(Yoo and Nelson, 1990). 그러나 독채 전세 아닌 部分使用의 경우 傳賃金이 住宅價格에 비해 매우 작을 것으로 판단하여 $k = 0.35$ 로 가정하였다.

傳賃의 效用係數 λ_1 을 주택소유의 효용계

〈表 6〉 標準母數値

α	β	k	λ_1	λ_2	$x(7)$	$g^{(1)}$	$r^{(2)}$
1.50	0.65	0.35	1.10	1.40	11.0	0.65	1.00

註 : 1) 1人當 實質所得成長率 年 6.5% 假定.
2) 實質利率率 年 9% 假定.

수 λ_2 보다 작게 잡은 것은 앞서 설명한 바와 같이 주택을 소유하게 되면 전세임차에 따른 主代理人問題(principal-agent problem) 등이 발생하지 않으므로 훨씬 큰 만족을 얻을 것으로 보았기 때문이다.

한편 매년 1인당 實質所得의 成長率을 6.5%, 實質利率率을 年 9%라고 가정할 때 연령계급(8세계급)별 소득성장률과 실질이자율은 각각 65%와 100%로 계산된다.

$g=0.65$ 일 때 (8)식에 의하여 平生所得은 $\sum_{t=1}^7 y_{s+t-1}(t)=3.62$ 로 계산된다. 따라서 사망시 遺産額 $x(7)=11$ 은 平生所得의 약 3배에 해당하는 금액이며, $x(0)$ 는 0.33으로서 첫 연령계급소득의 약 2배에 해당한다. 첫번째 연령계급소득의 2배에 해당하는 상속금액은 다소 커 보이나 1992년 社會指標 調査에 의하면 꾸준한 저축을 통해 내집 마련을 한 경우가 전체의 50%에 지나지 않음을 고려할 때 지나치게 과장된 것으로는 보이지 않는다.

10) $t_1=1, t_2=2, t_3=6$ 일 때 더 높은 效用을 얻을 수 있으나 이 경우에는 주택을 조기매입함에 따라 流動性制約에 걸리게 되므로 제외시켰다.

〈表 6〉의 標準母數値를 가정하여 (5)~(9)식의 平生週期模型을 擘 縱斷面 및 橫斷面結果가 〈表 7〉과 〈表 8〉에 정리되어 있다. 우선 주거점유형태와 관련하여서는 $t_1=1, t_2=3, t_3=6$ 일 때 效用이 극대화된다.¹⁰⁾ 즉 모형을 풀면 우리나라의 가구주는 28세를 전후하여 월세에서 전세임대형태로 전환하며 44세를 전후하여 주택을 소유하고 68세를 전후하여서는 遺産相續을 위하여 다시 주택을 매각한다는 결과를 얻게 된다. 이는 앞서 설명한 1990년 인구주택총조사의 가구주의 연령 및 거처의 점유형태별 家口統計와도 거의 일치하는 것이다. 따라서 標準母數値를 이용한 (5)~(9)식의 구조식은 우리나라의 주거선택형태를 설명할 수 있는 표준적인 모형이라고 하겠다.

〈表 7〉의 縱斷面結果는 제1연령계급과 마지막 두 연령계급에서 消費가 所得을 초과하여 負의 貯蓄을 시현하는 전형적인 平生消費·貯蓄現象을 보이고 있다. 또한 주거점유형태가 月賃, 傳賃, 自家, 月賃로 변하여 가더라도 家口主가 소비하는 주택서비스수준은 계속 증가한다. 제1연령계급기간말의 전세임주를 위한 전세금은 제1연령계급(8세

〈表 7〉 標準시물레이션의 縱斷面結果(첫번째 연령계급세대, 21~28세)

	1	2	3	4	5	6	7
平生所得斷面	0.160	0.345	0.645	0.988	0.993	0.489	0
平生消費斷面	0.178	0.231	0.301	0.391	0.508	0.661	0.859
住居占有形態	月貰	傳貰	傳貰	自家	自家	自家	月貰
賃貸 및 自家規模	0.267	0.299	—	0.855	—	—	1.289
金融資産, 期間末	0.076	0.265	0.317	1.231	2.947	6.576	11.0

계급) 소득의 1.9배이나 期間中 年間平均所得對比로는 약 15배에 해당한다. 제3연령계급기간말에 마련하는 住宅의 價格은 제3연령계급소득의 1.3배이나 期間中 年間平均所得對比로는 약 11배에 해당한다.

〈表 8〉의 橫斷面結果에 의하면 $k=0.35$ 일 때 總貯蓄率は 32%, 월세, 전세, 주택소유로 쓰여지는 주택자산의 가치는 總所得의 8배로 추정되어 우리나라의 貯蓄率과 주택가격/소득비율에 근접한 것으로 나타났다.¹¹⁾ 遺産을 포함한 金融資産은 總所得의 약 13배로 추정되어 住宅資産은 遺産을 포함한

金融資産의 약 2/3에 달하는 것으로 나타났다.

標準母數値를 사용한 이상의 標準시물레이션은 經濟가 均齊狀態에 있다고 보고 每期間別 成長率과 實質金利가 一定하다고 가정한 것이다. 또한 연령계급별 인구구조의 변화도 고려하지 않은 것이다. 그러나 실제로는 기간별로 성장률과 실질금리 및 인구구조가 변화하므로 이를 고려하면 非均齊狀態에서의 動態的 變化를 포착할 수 있을 것이다. 또한 母數値를 바꾸면 주거선택에 어떤 변화가 올 것인가를 분석할 수 있다.¹²⁾ 예를 들면 成長率이 높아지거나 이자율이 낮아질 때의 효과를 분석할 수 있다. 그러나 다음 절에서는 〈表 6〉의 標準母數値 중에서 전세/자가수요비율(k)만을 변화시켜 전세제도의 효과를 분석하기로 하겠다.

11) 1992년 우리나라의 住宅價格은 都市勤勞者 年平均所得의 9.4배 수준으로 발표되었으나 이 경우 주택가격은 우리나라 사람들이 가장 적당하다고 생각하는 주택의 가격을 기준으로 조사되었으므로 실제보다 높게 추정된 것으로 보인다.

12) 한편 모형이 母數値의 작은 변화에 대해서도 크게 반응하여 주거선택이 크게 달라진다면 모형이 안정적이라고 할 수 없을 것이다. 이 점을 점검하기 위하여 母數의 소폭변화에 대한 反應度를 조사한 결과 모형이 매우 안정적임으로 나타났다.

3. 傳貰制度的 巨視經濟的 效果

傳貰制度가 貰入者의 여러가지 불편에도 불구하고 지금까지 유지되고 있는 거시경제적 이유는 傳貰가 強制貯蓄을 유발하여 부

〈表 8〉 傳貰規模別 시뮬레이션의 橫斷面結果

	$k=0.65$	$k=0.6$	$k=0.35$	$k=0.2$	$k=0.15$	傳貰廢止
(t_1, t_2, t_3)	(2, 3, 6)	(1, 3, 6)	(1, 3, 6)	(1, 3, 6)	(1, 5, 6)	
貯蓄率(%)	36.1	31.6	31.6	31.6	28.2	32.5
現在 21~28歲 世代의 買入住宅規模	0.78	0.62	0.85	1.12	2.13	0.50
住宅資産/所得比率	8.3	7.7	8.0	8.3	7.5	7.8
金融資産/所得比率	14.1	11.6	12.5	13.5	13.1	13.8
住宅資産/金融資産	0.59	0.67	0.64	0.62	0.58	0.57

족한 金融資金을 동원시킬 수 있는 효율적인 제도라고 보기 때문이다. 많은 사람들은 전세보증금이 줄어들거나 전세제도가 폐지 되면 지금까지 傳貰保證金を 마련하기 위해 저축하던 家計가 소비를 늘리거나 기왕의 전세보증금을 빼내어 소비에 전용할 것이라고 생각한다. 傳貰制度下에서 無住宅所有者가 원하지 않더라도 貯蓄을 늘리지 않을 수 없는 현상을 傳貰의 強制貯蓄效果라고 한다.

이렇게 住宅金融이 매우 부족한 상황에서 傳貰制度를 통하여 強制的(혹은 자발적)으로 저축을 동원하는 것이 과연 효율적인가 하는 의문이 제기될 수 있다. 이하에서는 이러한 효율성에 대한 논의에 앞서 과연 傳貰

制度下에서 貯蓄이 늘어날 수 있는가를 분석하기로 한다.

가. 傳貰金變化의 效果

앞서 標準시뮬레이션에서는 평균적으로 전세금이 주택가격의 약 1/3이라고 가정하였다. 그러나 소득수준의 향상에 따라 필요한 주거공간이 늘어남에 따라 전세규모가 늘어나거나 주택가격에 비해 전세가격이 크게 상승할 때(즉 k 가 상승할 때)의 효과를 생각해 보자.

먼저 강조되어야 할 점은 k 의 변화에 따른 강제저축효과는 크지 않다는 점이다.¹³⁾ 〈表 8〉에서 보는 바와 같이 k 가 0.2로 낮아지거나 0.6으로 높아질 때까지 平生을 통한 주거점유형태나 저축률이 변화하지 않는다.

k 가 상승하여도 貯蓄이 늘지 않는 것은 平生을 통한 주거점유선택을 바꾸어야 할 만큼 k 가 상승하지 않았으므로 消費보다는 장차 소유할 주택의 규모를 줄여서 대응하

13) 先進國의 경우도 저당대출을 받아 주택을 매입할 때 필요한 현금지불액의 크기를 변화시키면 저축률에 어떤 변화가 올 것인가를 분석한 바 있는데, 현금지불액의 크기 변화가 저축률을 변화시키는 효과는 크지 않은 것으로 추정되었다(Hayashi, Ito, and Slemrod, 1988 참조)

기 때문이다. 비록 전세금이 오르더라도 그에 따라 앞으로 매입할 주택의 규모도 줄어들므로 오른 전세금을 마련하기 위하여 특별히 더 저축할 필요가 없게 된다. 소비 또는 저축행태가 변화하지 않으므로 (10)식에 의하여 月賃賃借規模도 변화하지 않는다.

k 가 상승할 때 주택매입규모가 줄어든다는 점은 (10)식 중 自家需要式으로부터 쉽게 알 수 있다. 그러나 평생을 통한 주거점유행태가 변화하지 않을 때 소비나 저축이 변화하지 않음을 보이기 위해서는 豫算制約式을 이용한 복잡한 계산과정이 필요하다. 요체는 k 가 상승함에 따라서 저축이나 상속으로 마련한 돈의 많은 부분을 傳貰金으로 지불하여야 하므로 주택을 매입하기 위한 자금이 줄어들어 所有住宅規模가 줄어들게 된다는 것이다.

이상의 논의를 요약하면 다음과 같다. 전세수요의 증가로 住宅所有對比 傳貰賃借比率이 상승할 경우 그 변화폭이 크지 않을 때에는 平生을 통한 주거점유선택도 변화하지 않는다. 家口主는 消費水準을 변화시키지 않으며 傳貰金上昇으로 주택마련자금이 줄어들게 됨에 따라 買入住宅規模를 줄인다. 즉 傳貰賃借規模가 늘어나면 住宅買入規模를 줄인다. 그러나 消費가 변화하지 않으므로

로 月賃賃借規模는 변화하지 않는다.

지금까지의 논의는 家口主의 傳貰需要變化로 연령계급별 주거점유행태가 변화하는 일이 없을 경우이다. 그러나 가구주의 전세 규모선호가 연령계급별 주거점유행태를 바꿀 만큼 크게 변화하면 이에 따라 貯蓄率도 변화한다. <表 8>에서 $k=0.65$ 일 때 流動性制約下에 최대의 만족을 얻기 위해서는 저축을 늘려서 전세자금을 마련하고 전세임차시기도 한 연령계급기간만큼 늦추어야 한다. 특정시점에서의 각 세대별 總貯蓄率은 $k=0.35$ 일 경우에 비하여 약 4%포인트 상승한 36%에 이른다. 또 각 세대별 주택매입규모는 전세금부담으로 $k=0.35$ 일 경우에 비하여 작아지지만 저축증가로 $k=0.6$ 일 경우에 비해서는 커진다. 月賃賃借規模는 소비의 감소로 작아진다.

이와 반대로 $k=0.15$ 로 낮아지면 전세임대규모가 작아지므로 消費가 늘어서 貯蓄率이 28%로 하락하고 전세입주후 주택을 매입하는 시기를 늦추어 최대효용을 얻으려 한다. 주택매입시기가 늦추어짐에 따라 주택매입용 저축액이 늘어나고 주택매입규모도 커진다. 그러나 각 세대별로 傳貰賃借期間이 늘어남에 따라 특정시점의 總住宅서비스需要의 總所得에 대한 비율은 오히려 떨어지게 된다.¹⁴⁾

결론적으로 전세금의 변화가 강제저축효과를 갖기 위해서는 우선 平生을 통한 주거점유선택시점이 변화할 만큼 傳貰金도 크게 변화하여야 한다. 전세금변화와 함께 주거점

14) 이와 같이 傳貰需要의 變化로 연령계급별 주거점유행태가 변화할 경우에는 傳貰의 強制貯蓄效果가 발생할 수 있음은, 標準模型에서 연령계급을 많게 하여 각 연령계급별 연령폭을 작게 하면 그만큼 전세의 강제저축효과가 소폭으로 발생할 가능성이 있음을 의미한다.

유선택행태가 변화한다면 그만큼 消費·貯蓄行態도 변화하게 된다. 그러나 전세금변화에 따른 기간별 금융자산의 변화에도 불구하고 기간별 주거점유선택행태가 변화하지 않는다면 전세금의 변화는 消費變化보다는 住宅買入需要變化를 초래하게 되고 그만큼 強制貯蓄效果도 줄어들 것이다.

나. 傳賃廢止의 效果

앞에서는 住宅所有對比 傳賃賃借比率이 크게 떨어지면 貯蓄率도 떨어짐을 보였다. 그렇다면 傳賃制度를 廢止하면 저축률은 더욱 크게 떨어질 것인가? 그렇지 않다. <表 8>의 傳賃廢止시물레이션결과는 전세폐지로 오히려 貯蓄率이 소폭 상승함을 보이고 있다. k 가 0.15로 작아지면 저축률이 떨어지는 데 반해 전세제도를 아주 폐지하면 오히려 저축률이 $k=0.35$ 일 경우에 비해 소폭 상승하는 것은 전세제도를 폐지하면 전세제도하에서 갖고자 했던 규모의 주택보다 소규모의 주택을 앞당겨 매입하려 하기 때문이다.

전세제도가 폐지될 경우 月賃에서 傳賃로 옮기지 못하고 바로 住宅所有를 하여야 하므로 이에 맞추어 (5)식의 效用函數와 (6)식의 豫算制約式이 변형된다. 따라서 앞에서와는 다른 시물레이션分析을 하여야 한다. 새로운 여건하에서 변형된 효용극대화조건을 풀면 家口主는 제2연령계급기간말(36세)에 주택을 매입하고 제5연령계급기간말(60세)에 주택을 팔아야 최대의 만족을 얻

게 된다. 즉 $k=0.35$ 일 경우에 비하여 주택을 사고 파는 시기를 각각 한 연령계급기간만큼 앞당기게 된다.

전세제도가 폐지되면 더 오랜 기간동안 賃貸住宅에 머무르지 않고 오히려 소규모의 주택을 조기에 매입하려 하는 것은 住宅所有에 따르는 만족이 月賃住宅에서 오는 만족보다 크기 때문이다. 이와 같이 주택매입 시기를 앞당기게 됨에 따라 매입주택규모가 작아지게 되고 消費가 줄어들어서 (10)식에 의하여 月賃賃貸規模도 줄어들게 된다.

<表 8>에서 보는 바와 같이 전세제도를 폐지하게 되면 標準인 경우에 비하여 貯蓄率이 1%포인트 정도 상승하는 반면 住宅資產은 줄어든다. 또한 전세폐지에 따른 代表家口의 效用度變化를 조사한 결과 표준적인 경우에 비하여 上昇하게 되어 전세폐지의 경우가 더 效率的이 될 수 있음을 시사하고 있다.

전세제도를 폐지하게 되면 전세주택이라는 중간단계의 주택상품이 없어져서 바로 주택을 사려고 하되 소규모의 주택을 앞당겨 사려고 함으로써 오히려 저축률이 제고되고 주택수요도 소규모주택을 중심으로 안정된다는 시물레이션 결과는 매우 중요한 의미를 가진다. 전세제도가 폐지되면 구태여 전세를 들기 위하여 저축을 할 誘因이 없으므로 消費를 늘리고 주택마련에도 훨씬 더 오랜 시간이 걸리게 될 것이라는 주장은, 주택보유로 집주인 눈치 안보고 살고 주택가격상승으로 막대한 資本利得까지 볼 수

있어서 주택보유가 매력적인 투자수단으로 남아 있는 한 설득력을 갖기 어렵다. 家口主가 平生을 통한 주거점유로부터 얻는 만족을 극대화시키고자 주거점유형태와 주택서비스需要 및 消費를 동시에 결정한다고 할 때 전세제도가 폐지되는 새로운 여건에서 家口主는 전세제도하에서 내렸던 결정과 전혀 다른 결정을 내릴 수 있음에 유의하여야 한다.

다. 몇가지 留意點

물론 위의 결론은 시뮬레이션 실험결과로부터 유추된 것이므로 결과해석에 있어서 몇가지 유의하여야 할 점을 기술하기로 하겠다.

먼저 우리나라는 다른 나라에서 유례를 찾을 수 없는 전세제도를 유지하고 있으므로 전세제도폐지의 효과를 실제경험에 바탕하여 분석할 수 없다는 취약점을 안고 있다.

둘째, 標準模型은 住宅需要者의 입장에서 구축되었으므로 住宅供給者側의 사정이 충분히 고려되지 않았다. 예를 들어 전세제도가 폐지되면 현재 전세임대된 주택은 수요변화에 맞추어 월세임대되거나 매각될 것으로 가정하고 있으나, 短期的으로는 전세주택의 용도전환이 원활하지 않아서 주택임대형태별로 수급불균형이 발생할 수도 있다. 특히 전세주택의 월세주택으로의 전환이 빠르게 진행되지 않으면 월세주택의 임대료가 상승할 가능성을 배제할 수 없다. 그러나 전세폐지에 따라 消費가 安定되고 月賃住宅의

需要規模가 줄어들어 곧 월세주택의 임대료도 안정될 수 있을 것이다.

셋째, 模型의 具體化(specification)와 관련된 문제이다. 효용함수를 線型對數函數로 가정함으로써 期間間 및 期間內 代替彈力性を 1로 한 것도 실제보다 대체탄력성을 크거나 작게 잡았을 가능성을 배제할 수 없다. 예를 들어 기간간 대체탄력성이 커지면 주어진 변화에 대해서 주거점유형태변화보다는 소비변화로 반응할 가능성이 커진다. 이 경우 우리나라의 기간간 대체탄력성이 어느 정도나 될 것인가는 經驗的으로 推定되어야 하지만 우리나라 代表家口 效用函數의 期間間 代替彈力성이 1보다 작다면 전세제도의 변화에 따른 저축률변화는 더욱 작아질 것이다. 또한 앞서 지적한 바와 같이 평생을 7개연령계급으로 구분하는 것도 다소 자의적이어서 연령계급수가 적을수록 시뮬레이션結果가 단속적으로 크게 변화한다는 문제를 보인다. 그러나 이와 같은 연령계급수의 문제는 k 의 변화효과를 분석하는 데는 중요하나 전세폐지의 효과를 살펴보는 데는 크게 중요하지 않다.

이상의 문제점을 고려하면 모형을 현실세계에 맞게 복잡다기화시켜야 하나 이 경우에는 模型의 解를 구하기가 어려워진다는 점도 고려되어야 하겠다. 예를 들면 연령계급수가 늘어날수록 만족도가 비슷한 평생주거점유형태가 늘어나는 결점이 있으며, 수요의 기간간 대체탄력성이 1이 아닌 경우에는 평생주기모형을 풀기가 매우 어려워진다.

V. 結論 및 政策方向

이미 살펴본 바와 같이 賃借者에게 위험을 부담시키며 임대료통제 등 행정력이 미치지 어려운 비제도권의 賃貸制度인 傳貰制度가 유지될 수 있었던 근본이유는 첫째로, 공공임대주택이 대량으로 공급되지 못함으로써 임차자의 주거점유선택이 극히 제약적일 수밖에 없었고, 이에 따라 임차자의 교섭력이 약할 수밖에 없었기 때문이다. 둘째로는 제도권 금융시장 또는 자본시장이 규제에 인하여 발달되지 못하고 만성적인 資金需要超過現象을 보임으로써 住宅賣買나 賃貸借을 위한 제도권 금융시장의 역할이 작았기 때문이다. 즉 賃貸主의 입장에서 보면 주택을 담보로 제도금융권에서 융자받는 것은 불가능하고 대신 전세를 주면 보증금으로 목돈을 무이자로 융통하여 이를 사채시장이나 부동산시장에 투자하면 상당한 수익을 올릴 수 있기 때문에 전세를 선호하게 된다. 임차자의 입장에서든 사채금리로 전환되는 월세를 지불하기보다는 전세를 드는 것이 기회비용도 적게 들고 또한 결혼후에 부모나 친지 또는 자신의 힘으로 목돈을 마련할 수 있는 명분이 되므로 전세를 선호하는 측면이 있다.

그러나 우리나라에 특이하게 존재하는 주거점유형태인 傳貰制度는 국가전체로 볼 때 비제도권금융의 확대를 초래하고, 제도권금

융이 미약한 상황에서 주택에 대한 投機需要를 자극시킬 수 있으며, 잦은 이사를 통한 賃借者의 부담을 가중시키는 등의 문제를 안고 있다. 특히 최근 들어 住宅賣買價格은 안정되었으나 傳貰價格은 상승하고 있고 賃借者의 주거불안이 심화되는 등 賃借者의 상대적 피해가 점점 커져 왔다는 사실에서 傳貰制度에 대한 전반적인 개선책이 필요하다고 판단된다.

傳貰制度를 개선하기 위한 기본적인 방향은 20兆~30兆원으로 추산되는 傳貰保證金を 제도금융권으로 끌어들여 住宅金融市場의 활성화를 통한 住宅問題解決을 도모하고, 임차권을 최대한 보호하여 賃借者의 주거안정은 물론 賃借者의 住居消費水準의 향상까지도 도모하는 것이다. 이를 위해서는 우선 영구임대주택, 장기임대주택, 사원임대주택과 같은 月貰에 의한 賃貸住宅을 지속적으로 건설하고 금융 및 세제지원 등을 통해 기존의 傳貰住宅을 月貰을 내는 賃貸住宅으로 점차 전환시켜 나가야 한다. 그러나 이를 추진하기 위한 財源을 마련하기 위해서는 傳貰保證金の 債券化와 같이 傳貰保證金を 제도금융권으로 흡수하는 방안을 제안할 수 있을 것이다.

이러한 정책방향을 좀더 상세히 살펴보면 현행 傳貰制度의 문제점을 개선하기 위해서 첫째로, 月貰賃貸住宅 供給을 지속적으로 확대하여야 한다. 公式賃貸住宅의 공급이 지속적으로 확대되어 장기적으로 月貰賃貸住宅의 비중이 전체 주택재고의 상당분을 차지

하게 되면 자연히 비공식부문의 임대주택인 傳賃賃貸住宅이 소멸하게 될 것이기 때문이다.

현재 永久賃貸住宅의 경우 당초 계획된 25萬戶에서 19萬戶로 공급규모가 축소된 후 신규건설이 중단되었고, 사원임대주택의 경우도 수요부족을 이유로 분양주택으로 전환되는 등 공공부문에서의 실질적인 임대주택 공급이 중지되고 있다. 다만 長期賃貸住宅 중 5년후 분양을 전제로 하는 시한부 임대주택만이 공공부문에서 건설되고 있고 건설물량도 임대주택에 대한 金融 및 택지지원의 축소로 위축되고 있다. 民間賃貸住宅의 경우에도 임대주택건설촉진법의 제정에도 불구하고 임대료통제 등 각종 규제에 따른 수익성의 악화, 분양전환시 분양가격산정 마찰 등을 이유로 많은 사업자가 기피하고 있는 실정이다.

이러한 난관을 극복하고 임대주택의 공급을 활성화하기 위해서는 우선 공공부문의 경우, 공공임대주택재고의 전체주택재고에 대한 비율이 외국과 같이 전체주택의 30~40%는 못되더라도 적어도 10% 이상이 될 때까지는 공공임대주택을 지속적으로 건설하여야 한다. 그러기 위해서는 가장 큰 애로요인인 財源問題가 선결되어야 하는바, 가장 큰 원가구성항목인 土地買入費用이 최소화되도록 土地賃貸制度가 추진되어야 할 것이다. 즉 지속적으로 안정적 수입이 보장되는 투자를 하여야 하는 각종 年金 등으로 하여금 토지를 매입케 하고, 國家나 地自體

에서는 年基金所有 土地를 임차하여 임대주택을 건설하게 되면 재정부담이 줄어 그만큼 공공임대주택건설이 용이해질 것이다.

한편 民間部門의 賃貸住宅事業을 활성화하기 위해서는 공공부문과는 달리 민간부문 專門賃貸業의 표준임대보증금 및 임대료규제를 완화하여 임대사업의 收益性을 제고시켜야 할 것이다.

둘째로, 전세제도가 갖고 있는 賃借者에 대한 불리한 여건, 즉 월급의 수십배에 달하는 보증금을 마련하지 못함으로써 住居消費水準이 저하되고 住居不安이 심화되는 등의 문제를 해결하기 위해서는 기존의 傳賃을 月賃賃貸로 전환시키는 유인책이 필요하다. 月賃轉換에 대한 誘因政策으로 우선적으로 제안할 수 있는 정책은 傳月賃賃貸所得稅의 差等賦課이다. 즉 傳賃賃貸所得의 경우 月賃賃貸所得의 경우보다 높은 소득세를 물림으로써 傳賃의 月賃賃貸로의 전환을 유도하는 것이다. 이러한 정책이 실효성을 거두기 위해서는 임대등록제를 실시하여야 하는바, 모든 임대용 주택은 行政官署에 의무적으로 등록하도록 하고 전세, 보증부 월세 및 월세 등 임대형태를 신고케 함으로써 賃貸所得稅差等課稅를 실시하면 점차적으로 傳賃의 月賃轉換이 이루어질 것이다.

印惠媛(1992)의 연구에 의하면 현재 2주택이상 소유자가 43萬 4,000명에 이르고 있음에도 불구하고 1991년 賃貸住宅所得稅課稅對象은 1萬 3,562명에 불과하여, 2주택 이상 소유자의 3.1%에 대해서만 賃貸所得

稅가 賦課되었다. 즉 임대소득에 대한 課稅가 제대로 이행되지 않아 비효율적인 비공식부문의 임대가 계속 유지되는 결과가 초래되었다.

특히 현행 세제는 月賃賃貸의 경우 傳賃賃貸보다 세금이 더 무겁게 부과되고 있는 실정이다. 현행 이중금리구조하에서 賃貸主가 月賃을 산정할 때 일반사채금리를 적용하여 월세를 받고 있는 데 비하여, 傳賃의 경우 보증금에다 정기에금금리인 공금리를 적용하여 賃貸所得을 추정하므로 傳賃賃貸의 경우 공금리와 일반사채금리와의 차이만큼 賃貸所得이 과소계상되고 이에 따라 賃貸主는 傳賃을 선호하게 되어 있다.

따라서 傳賃賃貸의 月賃轉換을 유도하기 위해서는 임대주택등록제도를 실시하여 임대소득과세대상을 철저히 파악하고 傳賃賃貸가 유리한 현행 세제상의 불평등성을 반대로 月賃賃貸가 유리하도록 수정하여야 한다. 즉 주택보유전산담의 구축에 따라 임대주택에 대한 과세를 철저히 하되 월세임대주택의 경우 임대소득세의 50% 감면 등으로 稅制面에서 월세가 전세보다 유리하도록 지원하여야 한다.

셋째로, 임대주택을 지속적으로 공급하거나 전세의 월세전환을 유도하기 위해서는 이를 추진·지원하기 위한 상당한 규모의 주택금융자금이 소요되는바, 傳賃保證금을 제도금융권으로 유치하는 방안을 적극적으로 강구하여야 한다.

현행 전세제도가 자생적으로 발전한 원인

중의 하나가 傳賃賃貸者와 賃借者간의 비대칭적인 정보로 인한 계약이행문제, 계약과기의 가능성 등 去來費用의 존재에 있다면 政府가 賃貸借去來를 중재하고 傳賃保證金の 일부를 임대주택건설 등 주택자금으로 활용할 수 있다. 또한 政府가 賃貸借去來를 중재하게 되면 賃借人의 전세보증금상환과 관련된 위험부담도 줄어들어 상호이익이 될 수 있다.

공공부문이 賃貸借去來를 중재하는 한 방법으로 傳賃基金(假稱)의 설립을 제안할 수 있다. 傳賃賃貸主와의 합의하에 賃借人은 전세계약후 傳賃保證金を 임대주에게 지급하는 대신 전세기금에서 발행하는 無利子傳賃債券을 구입할 수 있다. 채권의 상환기한은 전세계약기간으로 하되 전세기금은 전세채권구입증서를 발행하고 동 증서는 賃貸主가 보관한다. 채권에 대한 이자는 채권구입자인 賃借者에게 지급하는 것이 아니라 채권구입증서를 소지한 賃貸主에게 지급하며 月賃에 해당하기 때문에 실세에 가까운 이자를 지급한다. 또한 만기시 전세채권이 전세기금에 제시될 경우 전세기금은 이를 일시에 현금상환함으로써 傳賃去來契約의 이행위험을 없앨 수 있다.

전세기금의 설치로 傳賃賃貸主에게 돌아가는 불이익을 보상해 주기 위해서는 전세보증금의 상당부분을 임대주에게 融資해 줄 필요가 있다. 그러나 나머지 조성자금은 직접 賃貸住宅事業者에게 용자하거나, 國民住宅基金이나 住宅銀行을 통해 庶民住宅建設

資金이나 賃借者의 주택자금으로 활용함으로써 國民의 주거수준향상을 위한 財源이 될 수 있다.¹⁵⁾

한편 賃借者는 傳貰債券의 매입으로 전세보증금의 상환에 따르는 불확실성을 배제할 수 있게 되지만 여전히 傳貰賃借를 위하여 傳貰保證金이라는 목돈을 마련해야 하는

15) 이와 같은 傳貰基金이 성공하기 위해서는 보다 많은 전세임대차거래가 전세기금을 통하여 이루어져야 하는데, 이는 기본적으로 얼마나 많은 전세계약이 교섭력의 차이 아닌 계약이 행위험의 문제로 발생하였는가에 달려 있다.

부담을 안고 있다. 이러한 목돈마련의 부담을 덜어주기 위해서는 金利自由化의 추이를 보아가며 적당한 시기에 無利子傳貰債券이 채권시장에서 할인유통되도록 할 필요가 있다. 無利子傳貰債券이 割引流通되면 이는 實勢金利의 住宅金融이 제공되었음을 의미한다. 즉 임대주와 임차자는 직접 서로 다른 금리조건하에 月貰賃貸契約을 하는 것과 마찬가지로이며, 단지 傳貰基金에의 投資者가 전세임대차에서 전세채권보유자로 바뀌는 것만이 다를 뿐이다.

▷ 參 考 文 獻 ◁

建設部, 『住宅金融制度改善에 관한 研究』, 1992.
經濟企劃院, 『人口 및 住宅센서스報告』, 1980, 1985.
金寬永, 「住宅賣買市場의 效率性 分析」, 『韓國開發研究』, 韓國開發研究院, 1988 가을, pp.51~64.
金仲秀, 「住宅所有形態選擇에 관한 計量分析」, 『韓國開發研究』, 韓國開發研究院, 1984 여름, pp.161~186.
統計廳, 『人口住宅總調查報告書』, 1990.
尹大成, 『韓國傳貰權法研究』, 三知院, 서울, 1988.
俞在賢, 「賃貸住宅市場의 論理」, 『住宅』, 49號, 大韓住宅公社, 1988.

印惠媛, 「賃貸住宅制度의 實態와 改善方案」, 『住宅金融』, 1992. 8.
韓國住宅銀行, 『都市住宅價格動向調査』, 各月號.
_____, 『住宅金融需要實態調査』, 1990.
Case, Karl E. and Robert J. Shiller, “The Efficiency of the Market for Single-Family Homes,” *American Economic Review*, March 1989, pp.125~137.
Follain, J.R., G.C. Lim, and B. Renaud, “The Demand for Housing in Developing Countries : The Case of Korea,” *Journal of Urban Economics*, 7, 1980, pp.315~336.
Gyourko, Joseph and Jaehye Kim Han,

- “Housing Wealth, Housing Finance, and Tenure in Korea,” *Regional Science and Urban Economics*, 1989, pp.211~234.
- Hayashi, F., T. Ito, and J. Slemrod, “Housing Finance Imperfections, Taxation, and Private Saving : A Comparative Simulation Analysis of the United States and Japan,” *Journal of the Japanese and International Economies*, 2, 1988, pp.215~238.
- Kim, Kyung-Hwan, “An Analysis of Inefficiency Due to Inadequate Mortgage Financing : The Case of Seoul, Korea,” *Journal of Urban Economics*, 28, 1990, pp.371~390.
- Lim, G.C., J. Follain, and B. Renaud, “Determinants of Home-Ownership in a Developing Economy : The Case of Korea,” *Urban Studies*, 17, 1980, pp.13~23.
- Renaud, Bertrand, “Compounding Financial Repression with Rigid Urban Regulations,” *Review of Urban and Regional Development Studies*, Vol.1, No.1, Tokyo, Japan, 1989, pp.1~22.
- Yoo, Jae-Hyun and Laura Nelson, “The Korean Chonseil Rental System : Effective or Defective Response?” 12th EAROPH Congress, Seoul, September 1990.