住宅價格과 傳貰價格과의 關係에 관한 序說的 硏究

이 광 택*

Ⅰ. 머리말
Ⅱ. 住宅賣買價格과 傳貰價格과의 關係
1. 住宅의 購入 및 傳貰需要의 關係
2. 需要에 따른 兩 價格의 變化關係
Ⅲ. 旣存 硏究의 檢討
1. 國內 旣存 硏究의 動向
2. 旣存 硏究의 檢討
3. 旣存 硏究에서의 政策的 示唆와 向後 課題
Ⅳ. 要約 및 結論

Ⅰ. 머리말

매년 60만호를 상회하는 주택건설의 충분한 공급으로 말미암아, 80년대 후반부터 91년 4월까지 지속적인 상승세를 보였던 주택가격이 몇 년째 안정추세를 보이고 있다(〈표1-1〉 참조). 그러나 이같은 주택매매시장의 안정과는 대조적으로 전세가격은 지난 해부터 비교적 큰 폭의 상승추세[1]를 나타내기 시작하여 세입자들로 하여금 일련의 불안감을 주고 있는 것이 현실이다. 지난 날, 지가와 주택가격의 급등이 임대료에도 영향을 미쳐 왔음은 주지의 사실이나, 간혹 최근과 같이 주택매매시장이 안정됨에도 불구하고 전세가격이 급등함으로써 사회적 물의를 야기시켰던 과거의 경험들을 상기케 한다. 그렇다면 특별한 수요의 증가요인이 없음에도, 더군다나 신규아파트의 미분양사태가 속출하고 있는 상황[2]에서의 전세가격 상승을 어떻게 받

*본학회 정회원, 대구대학교 강사

1) 최근의 주택매매가격과 전세가격의 움직임 및 전세가격의 상승폭에 대해서는 高鐵, "전세값 상승의 원인과 대책", 국토정보 제163호, 1995.5., 국토개발연구원. 참조.

2) 1995년 2월 현재 주택건설업체가 분양하려 했으나 미분양된 주택수는 109,896호로 1991년말의 11,021호(92년 12월 36,926호, 93년 12월 77,488호, 94년 12월 105,586호 미분양)에 비해 4년 사이에 무려 10배나 증가하였다. 孫炅煥, "미분양주택의 해소대책", 국토정보 제163호, 1995.5., 국토개발연구원 참조.

아들여야 할까? 주택매매가격과 전세가격에는 어떠한 상관관계가 있을까? 주택매매가격과 전세가격은 시기적으로 어떠한 변화를 보여 주고 있으며, 아울러 그 변화에서 읽을 수 있는 특성은 어떠한 것들이 있을까?

정상적인 시장경제하에서 주택시장의 모든 동태는 주택가격으로 파악된다. 주택가격의 변화방향이나 형태 또는 변화강도에 대한 면밀한 관찰이 수반될 때, 비로소 주택의 생산, 분배, 소비 등과 관련된 시장내부의 제반 움직임을 파악할 수 있게 된다. 많은 나라에서 주택가격 문제에 대한 연구활동이 활발한 이유가 여기서 비롯된다. 그러나 우리나라의 경우, 비록 지난 수십년 동안 주택관련 연구결과가 여러 방면에서 적지않게 축적되어 왔음은 사실이나, 주택가격에 관한 연구실적은 상대적으로 매우 미흡한 실정이다.[3] 특히 한국의 주택시장에 특이하게 나타나는 전세시장, 이 시장에서 결정되는 전세가격에 대한 연구는 극히 부진하였으며, 아울러 전세시장과 매매시장과의 관계라든가 전세가격과 매매가격과의 관계에 관한 심도깊은 연구는 매우 드물다고 할 수 있다.

이러한 맥락에서, 그동안 비록 산발적으로나마 시도되었던 주택매매가격과 전세가격에 대한 기존 연구들을 종합·분석해 봄으로써, 이 주제에 대한 연구가 현재 어디까지 진행되고 있으며 앞으로 어떠한 방향으로 나아가야 할 것인가를 모색해 보는 것은 주택관련연구의 발전을 도모키 위해 반드시 필요한 작업이라 생각된다. 따라서 본 논문의 취지도 이같은 필요성에 부응하기 위한 것이다.

〈표 1 - 1〉 주택시장동향 (단위 : 호,%)

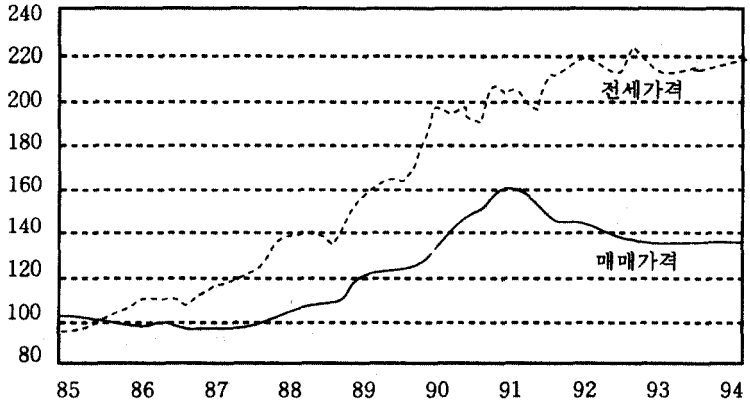
구 분	1990년	1991년	1992년	1993년	1994년
주택건설호수	750,378	613,083	575,492	695,319	622,854
주택 보급률	72.4	74.5	76.0	79.1	81.7

▶ 자료 : 高鐵, "전세값 상승의 원인과 대책", 국토정보 제163호, 1995.5. p.8에서 재인용.

3) 이 연구를 위해서는 주택가격에 대한 자료뿐만 아니라 주택시장의 구조와 관련된 다양한 자료가 필요하다. 그러나 가장 기본적인 주택가격자료 조차도 주택은행이 '도시 주택가격 동향조사'를 시작한 1982년 이후부터 비로소 정기적으로 공표되고 있을 뿐이다. 따라서 그동안 주택가격문제에 대한 체계적인 연구자체가 이렇듯 자료의 제약으로 매우 어려운 상황이었다. 許在完, "우리나라 주택가격문제의 연구동향에 관한 비판적 검토", 주택금융, 제153호, 1993.3., 한국주택은행.

〈그림1-1〉 주택매매가격과 전세가격의 움직임(서울)

(1985.12=100)



▶ 자료 : 高鐵,"전세값 상승의 원인과 대책", 국토정보 제163호,1995.5, p.10에서 재인용

〈표1-2〉 지역별 미분양주택 현황

(단위 : 호)

구 분	1991년12월	1992년 12월	1993년 12월	1994년 12월	1995년 12월
계	11,021	36,926	77,488	105,586	109,896
수도권계	706	2,404	8,552	14,520	11,755
인 천	-	364	2,600	2,780	3,491
경 기	706	2,040	5,952	11,470	8,264
지 방 계	11,315	34,522	68,936	91,336	98,141
부 산	-	4,766	8,015	13,355	14,525
대 구	-	-	546	392	389
광 주	-	688	1,743	4,473	5,651
대 전	-	830	3,796	2,362	4,353
강 원	1,613	3,242	5,482	8,538	7,137
충 북	893	3,471	9,064	9,062	8,620
충 남	693	2,657	9,057	16,680	19,494
전 북	111	730	7,539	7,533	7,669
전 남	1,962	4,923	7,661	12,077	12,176
경 북	1,212	4,039	4,838	6,780	8,334
경 남	1,977	8,235	10,012	8,842	8,668
제 주	510	938	1,183	1,242	1,125

Ⅱ. 住宅賣買價格과 傳貰價格과의 關係

우선 여기서는 주택가격, 즉 주택매매 및 전세가격에 대하여 살펴 보고, 장을 바꾸어 양 가격의 관계에 대한 연구동향을 분석해 보기로 한다.

1. 住宅의 購入 및 傳貰需要의 關係

부동산을 구입할 것인가 아니면 임차할 것인가에 대한 선택에 영향을 주는 일반적인 요인으로는 ① 임대인과 임차인에 적용되는 세율의 차이 ② 금융적 레버리지(financial leverage)상의 차이 ③ 감가상각에 대한 세제상 혜택의 차이, 그리고 ④ 再賣渡價格에 대한 기대치의 차이 등을 들 수 있다.[4] 그러므로 주택구입수요는 주택소유에 따르는 이익과 비용에 영향을 주는 요인에 의해 주로 결정되어진다고 볼 수 있다. 주택소유에 따른 이익은 주거서비스[5]를 소비하는 데서 향유하는 효용, 즉 귀속임대료, 주택가격의 상승에 따른 자본이득으로 구성된다. 반면 소유에 따른 비용으로는 주택구입자금의 기회비용, 유지보수비용, 그리고 각종 주택관련 제세공과금으로 구성된다. 한편 주택전세수요에서 오는 이익으로는 주택을 주거지로 사용하여 얻어지는 효용이다. 그러나 전세보증금의 기회비용, 주택 무소유에 따른 심리적 비용, 그리고 잦은 이사 혹은 전세보증금의 앙등 등에서 비롯되는 경제적 비용 등은 주택전세수요에 따른 비용이 된다. 따라서 주택시장에서의 전세수요는 대부분이 주거서비스에 대한 수요이고, 주택구입수요는 주거서비스에 대한 수요외에 자본이득이 반영된 수요라고 할 수 있다.

2. 需要에 따른 兩 價格의 變化關係

이같은 주택구입수요 및 전세수요에 의해 비롯되어지는 주거용 부동산시장[6]에서의 주택가

---

4) Hugh O. Nourse, Managerial Real Estate - Corporate Real Estate Asset Management (New Jersey Englewood Cliffs, 1990), pp.125-126

5) 경제학에는 완전경쟁을 전제로 해서 개발된 많은 이론들과 모형이 있다. 완전경쟁의 중요한 가정중의 하나는 분석대상이 되는 상품이 동질적이라는 것이다. 물리적인 주택은 질적으로나 양적으로나 같은 것은 하나도 없는 이질적인 상품이다. 따라서 물리적인 주택을 완전경쟁을 전제로 하는 이론이나 모형으로 분석한다는 것은 상당한 무리를 초래한다. 이 문제를 해결하기 위해서 학자들이 고안해낸 것이 바로 housing service라는 개념이다. housing service란 주택이 소유자에게 제공하는 효용을 의미한다. 安正根, 現代不動產學, (서울 : 法文社, 1990), p.157 참조.

6) 주거용 부동산시장은 단독주택시장과 공동주택시장으로 나누어질 수 있으며, 단독주택시장도 양, 질, 위치 등에 따라 다시 세분될 수 있다. 또한 주택시장은 소유권 유무에 따라 소유자점유 주택시장(owner-occupied housing market)과 임차자점유 주택시장(renter-occupied housing market)으로 나누어 질 수도 있다. 安正根, 不動產評價理論(서울 : 法文社, 1994), p.182 참조.

격의 움직임은 다른 상품가격보다 크다. 그 이유는 주택가격의 변화가 주택수요에 변화를 일으키고 주택수요변화가 다시 주택가격변화를 가져와 증폭시키는 데 있다. 주택가격의 변동이 예상되면 주택소유로 인한 자본이득을 위하여 또는 자본손실을 줄이기 위하여 주택수요가 변하게 되는데 이것이 가격변화를 확대하는 역할을 한다.[7]

주택가격을 주거서비스에 대한 가격과 자본이득에 대한 가격으로 구성된다고 할 때 전세가격은 주거서비스에 대한 수요를 나타내는 '기회비용적인 성격'을 띠며, 매매가격에서 전세가격을 차감한 부분은 자본이득에 대한 수요를 나타내는 일종의 '렌트의 성격'을 띠는 부분이라고 파악할 수 있다. 그러므로 전세가격은 주거서비스에 대한 수요에 영향을 미치는 인구증가, 가구수의 증가, 인구의 지역간 이동 등에 의하여 크게 영향을 받을 것이며, 매매가격은 상기의 전세가격을 변화시키는 요인 외에 자본이득을 초래하는 예상가격상승률에 큰 영향을 받게 된다.

따라서 물가가 안정된 상황하에서, 인구나 가구수의 계속적인 증가추세를 나타내고 있는 지역에서 주택가격이 상승하고 있다면, 이는 주거서비스에 대한 수요의 증가로 인한 주택가격의 상승으로 파악하여야 하며, 주거서비스에 대한 기회비용의 상승을 반영한 것으로 보아야 할 것이다. 즉 주택의 기회비용을 반영하는 우상향하는 주택공급곡선을 따라 상승할 것이다. 이 경우 전세가격의 상승정도는 매매가격의 상승정도와 동일하여야 한다. 그러나 매매가격이 전세가격보다 일반적으로 높기 때문에 상승률면에서는 전세가격의 상승률이 매매가격의 상승률보다 높을 것이다.

반면에 물가상승이 지속적이고 주거서비스시장에서의 수급불균형이 심화되어 주거서비스가격이 크게 오르거나 오를 것으로 예견되는 상황에서는 주택가격의 상승을 통한 자본이득추구를 목적으로 하는 주택구입수요가 크게 증가하게 된다. 이러한 현상은 결국 주거서비스의 가격상승에 기인한 것이 아닌, 자본이득을 추구하려는 주택구입수요의 증가로 인하여 매매가격은 더욱 큰 폭으로 상승하게 되어 매매가격과 전세가격간의 폭은 확대될 것이다.

이와 같이 만일 주택매매가격의 실질 상승률이 전세가격의 실질 상승률보다 빠르게 움직인다면, 그 차이는 자본이득을 추구하려는 주택구입수요의 증가에 기인한다고 보아야 할 것이다. 주택공급량이 거의 변하지 않는 단기의 경우 또는 주택공급이 주택수요증가에 미치지 못하는 장기의 경우를 고려할 때, 상기와 같은 주택가격의 급속한 상승이 예상되므로 자본이득을 추구하려는 주택구입수요가 크게 늘어날 것이며 이에 따른 주택매매가격의 상승이 뒤따를 것이다. 이경우 주거서비스 자체에 대한 수요에 커다란 변화가 없다면 '주거서비스에 대한 기회비용'을 의미하는 전세가격에는 커다란 변화가 야기되지 않으므로 매매가격의 상승분은 렌트의 성격을 강하게 띠게 된다고 예상할 수 있다.[8]

---

7) 鄭淵丞, "期待資本利得이 住宅需要에 미치는 影響", 經濟學硏究, 제40집 제2호, 韓國經濟學會, 1992.12.

8) 黃斗鉉, "住宅賣買價格과 傳貰價格과의 關係分析", 주택금융, 제121호, 1990.7., 한국주택은행, pp.11-12.

Ⅲ. 旣存 硏究의 檢討

주택시장에 대한 연구로는 주택시장, 주택건설, 주택금융 등 주택에 관련된 여러 분야에서 지속적으로 이루어져 오고 있다. 한편 주택가격문제에 대한 연구도 다소 미흡하나마 주택시장에 대한 연구와 병행하여 이루어져 오고 있음을 이에 대해 기존 연구들을 검토한 바 있는 許在完(1993)은 밝히고 있다.[9]

그러나 앞서 언급되었던 바와 같이 주택매매가격과 전세가격의 관계에 관한 연구실적, 시기적으로 나타나는 주택매매가격의 변화에 따른 특성은 물론이거니와 전세가격 변화의 특성에 관한 본격적인 연구논문은 거의 없거나 극히 부진하다.[10]

단지 전세의 경제적 효과와 그 개선방안을 다룬 朴元巖·金寬永(1993)의 연구, 전세금의 제도금융화 방안을 모색하고자 한 李重熙·許政秀(1993)의 연구, 조세와 임대료의 관계를 분석한 許政秀(1992)의 연구, 셋집 임대료 결정요인이 무엇인가를 밝히고자 한 염돈민·김혜숭(1991)의 연구, 그리고 임대료규제 효과에 관심을 보였던 安正根(1991)의 연구 등에서와 같이 전세 및 전세가격에 국한한 연구들이 주로 행하여지고 있을 뿐, 양 가격의 관계와 변동에 대한 심도깊은 연구는 본격적으로 이루어지지 않고 있다고 할 수 있을 것이다.

하지만 그래도 부분적으로나마 이 주제에 관심을 보였던 연구가 있다면 김정호·이명재(1989), 金政鎬·趙英何(1990), 黃斗鉉(1990)의 연구가 대표적이라고 할 수 있겠다. 특히 김정호·이명재(1989)의 연구는 이 분야의 시론적 연구라는 관점에서 그 의의가 매우 크다고 할 수 있겠으며, 이후 김정호·조영하(1990), 황두현(1990)의 연구에 이르면서 점진적으로 발전되어 가는 경향을 보이고 있다. 그럼 여기서 김정호·조영하(1990), 황두현(1990)의 두 연구를 검토해 보도록 한다.

1. 國內 旣存 硏究의 動向

김정호·조영하(1990)는 주택의 전세 및 매매가격의 상승추이와 현황을 파악하고, 양 가격의 상호관계를 규명하며, 이같은 가격상승의 원인을 주택시장적 요인과 시장외적 요인으로 구분하여 살펴 보고자 했다. 그리고 장·단기 차원에서 주택 및 전세가격을 안정시키는 방안

9) 주택가격문제에 대한 기존 연구들을 검토한 바 있는 허재완(1993)에 의하면, 다소 자의적이긴 하지만 그 주제에 따라 크게 ① 주택가격변동패턴의 특성에 관한 연구 ② 주택가격변동의 경제적 효과에 관한 연구 ③ 주택가격변동의 원인에 관한 연구 ④ 주택가격의 탄력성에 관한 연구 등으로 나누고 있다.

10) 굳이 그 이유를 찾는다면, 이 문제에 대한 관심이 낮아서가 아니라 정기적으로 주택가격동향을 조사하는 기관들인 경제기획원, 주택은행 조사부, 부동산 뱅크 등의 기초분석에 크게 의존하기 때문인 것으로 풀이 된다.

을 아울러 모색코자 했다. 분석대상 주거형태는 아파트를 대상으로 하였으며, 대상지역은 크게 강서, 강남, 강북, 강동지역 및 서울 이외의 수도권지역 등 5개 지역으로 구분하여 분석하였다.[11]

전세가격과 매매가격의 상관관계에 대한 분석방법으로는, 간단한 자연대수식을 두 가격간의 관계식으로 유도하였다.

황두현(1990)의 연구는 김정호·조영하(1990)의 연구에서보다 시간적, 공간적 범위를 확대했다는 점[12]과 주택가격 및 전세가격에 대한 나름대로의 이론적 배경을 설정한 후, 접근을 시도했다는 점이 두드러진다.

즉, 황두현(1990)은 전세가격을 주택이 주거서비스를 창출하는 데 기인하는 비용으로, 그리고 전체수요자가 기꺼이 주거서비스에 대하여 지불하고자 하는 가격, 즉 주거서비스에 대한 기회비용으로 파악했고, 매매가격은 상기의 주거서비스창출 기회비용 외에도 주택수요와 공급의 불균형에 따른 일종의 렌트(rent)를 추가로 포함한 가격으로 파악했다.[13] 그리고 이를 바탕으로 매매가격과 전세가격 사이에는 어떠한 관계가 있는가와 이같은 매매가격과 전세가격의 관계를 部分調整假說(partial adjustment hypothesis)에 입각한 시차모형(lagged model)을 적용하여 실제 자료를 통한 추정을 시도했다. 아울러 그는 "만약 우리나라의 자본시장이 원활하게 작동한다면 매매가격에 대한 전세보증금의 비율과 주택의 가격상승률간에는 선형의 상충관계가 존재할 것이다"라는 김정호·이명재(1989. p.16)의 주장을 보완하여, "주택가격이 급속히 상승하는 경우에는 매매가격 중 地代가 차지하는 부분이 상대적으로 증가하며, 반면에 주택가격이 비교적 안정적일 경우에는 지대의 비중이 상대적으로 줄어 들면서 전세보증금과 매매가격은 비교적 근접하게 되어 매매가격은 주거서비스의 기회비용에 접근하게 된다"고 보고,[14] 이같은 주택의 매매가격과 전세가격의 관계를 한국의 주택시장에 적용하여 분석하고자 했다.

2. 旣存 硏究의 檢討

---

11) 이 연구에서는 1989년 2월부터 1990년 2월까지 13개월간의 주택가격 및 전세가격의 변동상황을 분석하였다. 분석에 이용된 자료는 『부동산 뱅크』가 매월 2회 조사하는 서울과 수도권 지역의 1,032개 아파트 표본자료이다.

12) 황두현(1990)은 한국주택은행에서 전국 37개 도시내의 3,033개의 표본주택을 대상으로 조사·발표하는 주택매매가격지수 및 전세가격지수를 이용하였고, 분석대상기간은 1986년 1월부터 1990년 4월까지로 52개의 월별 자료를 이용하였다.

13) 주택과 관련된 대부분의 연구들은 주택이 가지는 소비재와 투자재라는 이중성을 하나로 묶어서 다루었기 때문에 주택가격에만 주의를 집중한 반면, 주택이 갖는 기본적인 역할 즉 주거서비스의 제공에 따른 효용이나 가격에 대하여는 분석이 소홀한 면을 노정하는 결과를 초래하였다고 황두현(1990)은 주장한다.

14) 황두현(1990)은 전세보증금은 주거서비스에 대한 기회비용으로 파악하고, 매매가격에서 전세보증금을 차감한 잔여분을 지대로 보았다.

김정호·조영하(1990)의 분석결과에 의하면, 주택유형의 경우 단독주택 및 연립주택보다 아파트가, 주택규모에서는 소형보다 중대형이, 그리고 지역적으로는 지방보다 서울 특히 강남지역의 주택매매 및 전세가격 상승률이 훨씬 더 높은 특징을 나타낸다는 것이다. 이러한 주장은 주택가격의 안정화를 위해 우선적으로 서울 특히 강남지역의 중대형 아파트를 안정시켜야 한다는 정책적 시사점을 주게 되었다. 한편 전세가격과 매매가격의 상관관계에 대해서는, 간단한 자연대수식[15]으로 유도해 본 결과, 전반적으로 아파트매매가격과 전세가격은 높은 상관관계를 가지나, 탄성치가 1이하로서 탄력적이라고 볼 수 없다는 것이다. 그러나 비교적 탄력적인 지역은 수도권과 강서지역이며, 규모면에서는 대형아파트의 경우가 매우 탄력적이지만, 반면 강북지역과 소형아파트는 상대적으로 비탄력적이라는 것이다.

한편 전세가격의 상승요인에 대해서는, 이론적으로 임대주택이 자가주택과 단기적으로 대체관계에 있으나 장기적으로는 상호 보완관계를 가진다면, 전세가격과 매매가격은 상호작용하면서 가격상승을 유도하게 될 것이라는 전제아래 다음과 같은 주택시장적 요인을 밝히고 있다.

첫째, 우리나라의 경우 전세를 안고 자가주택을 구입하는 경우, 주택매매가격에 대한 전세금의 비율이 높을수록 주택거래가 용이하므로, 이같은 요인이 전세가격의 상승을 부채질하였을 것이라는 판단이다. 두번째로는 임대(용) 주택의 과부족을 들고 있다. 즉 임대주택의 심각한 공급부족현상이 다른 시장외적인 요인과 상호작용하여 전세가격 상승을 유발한다는 생각이다. 그리고 주택시장외적 요인으로는 다음과 같은 세가지의 요인을 내세웠다.

먼저 신도시건설계획 발표로 인한 대기성 수요의 증가[16]가 그 하나고, 둘째로는 정부의 효과적인 통화관리시책의 부재[17]에서 찾을 수 있으며, 세째, 정부의 부동산정책의 실패를 하나의 원인[18]으로 돌리고 있다.

한편 황두현(1990)의 분석결과를 살펴 보면 다음과 같다.

---

15) 1990년 2월 현재 1,032개 아파트 전체를 표본으로 다음과 같은 자연대수식을 유도하였다.

$$\text{Log(평당 전세가격)} = 3.67 + 0.70\,\text{Log(평당 매매가격)}$$
$$(0.18)\quad (0.01)$$

R^2 : 0.77, Prob : 0.0001, ( ) : 표준편차

16) 김정호·조영하(1990)의 연구에서 연구의 시간적 범위였던 지난 1989년 4월, 정부의 신도시건설계획의 발표로 주택매매가격은 일시적으로 안정세를 나타내었으나, 신도시 입주희망가구들의 대기성 전세수요는 증가할 수 밖에 없을 것이라는 점을 하나의 요인으로 생각했다.

17) 지난 1989년 말, 정부는 증권시장을 부양하기 위해 2.8조원의 자금을 푼 바 있다. 그러나 이의 대부분은 증시를 빠져 나와 대기성 자금화되었고, 기타 산업육성지원자금의 상당부분도 같은 문제를 야기시켰음을 근거로, 대기성 자금은 상당부분 부동산시장에 유입될 전망이고, 이러한 부동자금의 유입은 주로 큰 규모의 아파트가격을 상승시키고, 나아가 이는 전세가격상승에도 영향을 줄 수밖에 없다는 것이다.

18) 지난 1988년 8월 1가구 2주택 양도소득세 강화방침, 호화주택에 대한 세무조사 및 자금출처조사 등 강력한 투기억제책이 발표되자 주택가격이 일시적으로 하락하였으나, 이후 금융실명제, 토지공개념, 종합토지세 등 일련의 부동산투기억제정책이 다소 지연되거나 약화되는 움직임이 보이자, 이것이 또 다시 가수요를 유발시켰을 것이라는 생각이다.

먼저 지역별로 볼 때 1986년부터 1988년 기간 중에는 지방도시의 주택매매 및 전세가격 상승이 서울지역에서보다 높았으나, 1989년 이후로는 서울지역에서의 가격 상승이 월등히 높게 나타났으며, 주택형태별로는 공동주택의 경우가 단독주택의 경우보다 전세가격이나 매매가격 양면에서 모두 높은 상승률을 보였다는 것이다. 그리고 전체분석기간 중 전세가격의 상승률이 매매가격의 상승률을 앞지르고 있는 바, 이는 인구유입이나 가구수의 증가 등으로 인한 주거서비스에 대한 수요가 크게 증가하였음을 나타내는 것이라고 주장했다. 이같은 주장은 이후 주택 200만호 건설이라는 정부시책으로 인해 주택매매 및 전세가격의 상승률이 둔화될 것이라는 기대를 자아내게 했지만, 김정호·조영하(1990)의 연구에서의 주택가격변동의 주택시장 외적인 요인에서 이미 설명되어진 바와 같이 세가지의 요인으로 말미암아 그 기대를 무색케 했다.

아울러 매매가격이 전세가격과 어떠한 관련을 가지고 형성되어 가는 지를 파악하고자 시차모형을 이용하여 추정한 황두현(1990)은, 전세가격의 움직임이 매매가격의 변화를 잘 설명하며 추정식의 통계적인 유의성도 매우 높게 나타난다는 것이다. 또한 시장매매가격이 적정가격으로 조정되어 가는 속도는 지방도시보다 서울이 빠르며, 단독주택보다는 연립주택이나 아파트와 같은 공동주택의 경우가 빠르다. 그리고 전세가격의 변화에 대한 매매가격의 반응도 지방도시에서보다 서울에서가 보다 민감하고, 단독주택보다는 역시 공동주택의 경우가 보다 탄력적이었다는 것이다.

3. 旣存 硏究에서의 政策的 示唆와 向後 課題

김정호·조영하(1990)는 상기 분석의 결과로부터, 대형아파트의 경우는 매매가격을 억제함으로써 전세가격의 하락효과를 가져올 수 있다고 주장한다. 즉 대형평수인 경우 강력한 투기억제대책을 통해 전세가격의 안정을 꾀할 수 있다는 것이다. 이에 반해 소형 아파트의 경우에는 매매가격 자체보다는 임대주택수요가 전세가격을 결정하는 것으로 판단되므로, 저소득층의 주거안정을 위해서는 무엇보다도 임대주택을 확대 공급하여 전세가격의 안정을 기할 수 있도록 하여야 한다는 주장이다.

이같은 주장은 전세가격을 안정시키는 데 일조가 될 것이다. 그러나 대형아파트의 경우, 그 매매가격을 억제함으로써 전세가격의 하락을 이끌어 낼 수 있다는 주장이 과연 전체 주택시장에 어떠한 영향을 미칠 수 있을까? 대형아파트의 매매가격과 전세가격은 소형아파트와는 비교될 수 없을 정도의 高價이다. 특히 지방도 아닌, 김정호·조영하(1990)의 연구대상지역인 서울 및 수도권지역에서의 경우는 더욱 그렇다. 따라서 이러한 전세가격 안정효과의 방안 제기는 근본적인 주택문제를 해결하는 데는 큰 의미가 없을 것으로 사료된다. 즉, 대형아파트의 구입에 대한 기회비용은 대략 소형아파트 두 세 채에 해당된다. 당연히 대형아파트의 전세가격은 소형아파트를 충분히 구입할 수 있는 가격이다. 그러므로 대형아파트의 소유자나 세입자의 경우, 매매가격이나 전세가격이 변동한다 하더라도 그로 인한 제반 주택문제를 끌어 안

는 대상자가 될 수 없다. 어디까지나 그들은 지불능력이 있기 때문이다.[19]

김정호·조영하(1990)는 상기의 주장을 토대로, 주택시장적 요인과 시장외적 요인으로 빚어진 전세가격 상승을 안정시키는 방안으로서 단기와 장기로 구분한 대책을 내세웠는 바, 이 두 대책은 공히 일반론적인 '공급의 확대'로 귀착되고 있다.

한편 황두현(1990)의 연구결과를 종합하여 볼 때, 주택가격의 안정을 기하기 위하여는 무엇보다도 주거서비스에 대한 가격을 안정시킴으로써 주택가격의 기본적인 상승요인을 완화시켜야 한다는 주장이다. 인구의 증가나 가구수의 증가에 의한 주거서비스에 대한 수요가 증가하는 것은 어쩔 수 없다 하더라도, 인구나 가구의 지역간 이동은 어느 정도 완화시킬 수 있다고 볼 때 현재 수도권에 집중되는 인구의 흐름을 조정할 필요성이 대두된다는 것이다.

이같은 인구흐름의 조정, 즉 인구유입억제정책은 도시중심부로의 인구유입이 억제됨으로써 借家에 대한 수요가 감소하고, 그 결과 전세가격과 차가율은 떨어져서 소득분배와 자원배분의 관점에서 바람직하다고 할 수 있다. 그러나 이 정책을 종합적으로 평가하기 위해서는 인구유입억제수단을 검토하지 않으면 안된다. 단순히 법적 규제만에 의한 정책은 공연스레 불균형과 불평등을 초래할 가능성이 있기 때문이다. 영국처럼 신도시를 건설해서 인구를 유치하는 경우도, 신도시개발정책 그 자체가 소득분배 및 자원배분상 어떠한 효과를 미치는지를 검토해 볼 필요가 있다. 또 주택시장의 외부성이나 주택재고의 내구성을 고려하면 도시중심부의 인구감소는 주택의 空家化나 슬럼화를 조장해서 자원의 효율적 배분을 방해할 가능성도 크다는 사실을 염두에 두어야 할 것이다.[20]

또한 황두현(1990)은, 자본이득을 추구하는 주택구입수요의 증가는 주택가격 중 렌트의 비중을 높이게 된다면서, 이같은 렌트부분에 대하여는 조세부과를 하여 주택시장 전체의 왜곡을 막아야 한다는 주장이다. 아울러 렌트로 인한 소득규모를 축소하여 렌트를 추구하려는 주택구입동기를 약화시키어 주택수요의 급작스런 증가를 막아 주택가격의 안정을 도모해야 한다고 주장한다.

그러나 이러한 주장은 과연 현실적으로 타당성은 물론 실효성이 있는 주장이라고 할 수 있을까? 이론적으로는 이처럼 렌트부분에 대해 조세부과를 실시하게 될 경우, 렌트에 의한 자본이득을 추구하려는 주택구입수요의 대부분이 사라지게 되어 황두현(1990)의 주장과 같이 주택가격이 안정될 것이다. 나아가 기존의 임차자들은 시장임대료보다 낮은 임대료를 지불하게 됨으로써 임차자가 혜택을 받게 될 수도 있다 하겠다. 이같은 주택관련조세의 효과에 대해서는 Aron(1970)[21]의 '소득분배에 미치는 효과', Laidler(1969)[22] 및 M. White(1977)[23]의 '厚生의

19) 여기서 한 가지 연구이슈가 대두된다. 즉 '대형아파트의 매매가격 및 전세가격 변동이 소형아파트의 가격변화에도 영향을 미치는가' 하는 문제이다.

20) 도시정책과학연구회(역), 都市經濟學 (서울 : 大明出版社, 1989), pp.135-136 참조.

21) H.J Aron, "Income Taxes and Housing", 『American Economic Review』, Vol. IX, 1970, pp.789-806.

22) D. Laidler, Income Tax Incentive for Owner occupied Housing in the Taxation of Income from Capital (Washington : Brooking Institution, 1969), pp.50-76.

23) M. White, "The Tax Subsidy to Owner Occupied Housing : Who Benefits?", 『Journal of public Economics』, Vol. 3, 1977, pp.111-136.

損失에 미치는 효과' 등이 연구되어진 바 있다.[24]

하지만 어디까지나 부동산시장은 효율적 시장이다.[25]

그렇기에 상기와 같은 렌트부분에 대한 조세부과정책이 시행된다는 정보는 현재의 전세금에 즉시 반영되는 결과를 초래하게 된다. 즉 렌트로 인한 자본이득을 추구하려고 주택을 구입한 기존의 주택임대자들은 조세부과정책이 실시되기도 전에 조세부과에 대한 부담이 상쇄될 정도로 전세금을 인상시키게 된다고 할 수 있으므로, 이같은 조세부과에 대한 실효성 여부에 의문이 제기된다 하겠다. 실제 지난 1990년 2월 16일 『부동산 및 전월세가격 안정대책』[26]이 정부로부터 발표되었을 당시, 아무런 초과수요도 없는 상황에서 오히려 급작스럽게 임대료가 폭등(<그림1-1> 참조)한 것은 부동산시장이 효율적 시장이라는 것을 잘 대변해 주는 사례라 할 수 있을 것이다.

Ⅳ. 要約 및 結論

지금까지 우리나라 주택매매가격과 전세가격의 상호관계에 대한 최근의 연구들을 비교·검토해 보았다. 그러면 이같은 분석에서 나타난 기존 연구동향의 특색 및 한계점은 무엇이며, 향후 어떠한 방향에서의 보완 혹은 새로운 연구시도가 이루어져야 할 것인가? 여기에서는 이러한 관점에서 논하고자 한다.

김정호·조영하(1990)와 황두현(1990)의 두 연구는 자료의 이용면에서, 김정호·조영하(1990)는 『부동산 뱅크』에서 매월 2회 조사하는 서울과 수도권지역의 아파트 표본자료를 이용한 데 반해, 황두현(1990)은 한국주택은행에서 전국 37개 도시의 표본주택을 대상으로 조사 발표하는 주택매매가격지수 및 전세가격지수를 이용했다는 것이다. 여기서 전자는 실제 거래가격이라는 신뢰도가 높은 자료를 이용했다는 점이 높이 평가되지만 연구분석의 대상지역 자료가 서울과 수도권에 국한되었다는 점이 다소 아쉬움으로 남는다 하겠다. 반면에 후자의 경우는 전국을 대상으로 한 자료였지만 실제 거래가격이 아닌 가격지수를 이용했다는 점에서 역시 아쉬움으로 남는다. 즉 가격지수의 신뢰성여부는 아무래도 실제 거래가격에는 미치지

24) 이들 연구는 조세를 부과했을 때와 비과세했을 때를 구분하여, 그 효과를 분석한 연구들이다.

25) 이에 대해서는 안정근, 현대부동산학(서울 : 법문사, 1990), pp.138-142 참조.

26) 주된 내용을 요약해 보면 다음과 같다. ① 임대료 부당인상행위에 대한 합동단속 : 과다인상시 5년간 임대소득세 소급부과, 아파트 및 토지의 가등기소유실태조사 ② 전월세주택 및 상가의 등록제 실시 : 중앙임대료조정위원회를 설치하여 매년 적정수준의 임대료 인상률고시, 위반시에는 벌칙부과 ③ 임대료 분쟁조정신고센터의 설치 : 2월부터 전국 동사무소 및 세무소에 설치해 세입자의 신고를 접수 ④ 5개 신도시 주택조기분양 및 임대산업육성 ⑤ 위법부동산중개업 제재강화 ⑥ 토지초과이득세 조기시행 ⑦ 아파트 분양절차 개선 등이다.

못할 것이라는 우려를 남기고 있기 때문이다. 한편 김정호·조영하(1990)는 황두현(1990)의 연구에서는 볼 수 없는 주택의 규모에까지 분석의 폭을 넓혔다는 점이 두드러진다 하겠다. 그리고 분석에 의한 결과면에서 두 연구는 거의 비슷한 결과를 보여 주고 있으나, 향후 대책에 대해서는 김정호·조영하(1990)가 공급의 확대에 주안점을 둔 반면, 황두현(1990)은 정부시책과 같은 제도적 측면의 개선을 강조하고 있다는 점이 상호 대조적이다.

이처럼 김정호·조영하(1990)와 황두현(1990)의 연구는 대동소이한 내용을 보여주고 있으며, 주택의 매매가격과 전세가격과의 관계라는 주제로 행하여진 드문 연구라는 점에서 그 의의가 매우 크다고는 하겠지만, 진정 아쉬움으로 남는 것은 주택의 매매가격과 전세가격간의 인과관계의 존재여부에 관한 분석이 이루어져 있지 않았다는 점이다.

한편 기존의 행하여진 연구에서 나타난 방법론적 특징으로서는 계량적 기법이 시도되고 있다는 점이다. 이러한 계량적 기법의 도입은 주택가격문제에 대한 객관적 설득력을 높일 수 있어 환영받을 수는 있겠지만, 반면에 신중을 기해야 한다는 우려감도 시사하고 있다. 왜냐하면 계량적 기법을 통한 분석결과가 의미를 갖기 위해서는 무엇보다도 신뢰할 수 있고, 이에 걸맞는 장기에 걸쳐 잘 정리된 시계열자료가 확보되어야 한다는 것이다. 그러나 우리나라의 주택가격자료는 시계열적으로 충분하지 못할 뿐만 아니라 지수 자체의 정확도도 낮기 때문에, 그 분석에 한계가 있다는 점이다. 이같은 우려를 떨쳐 버리기 위해서는 아무래도 실제 거래된 가격자료를 이용해 분석하는 방안이 더 없이 좋을 것이다. 하지만 이를 정리한 자료가 현실적으로 전무하다는 것이다. 따라서 이를 해소하기 위한 방안으로 설문방식을 이용하여 실제의 거래가격을 구할 수는 있겠으나, 과연 어느 정도의 장기적, 양적 자료를 확보할 수 있을 것인가와 또한 그 자료는 신뢰성을 부여할 수 있는 정확도를 갖는가가 역시 문제로 남는다 하겠다. 이러한 가격자료의 불충분에 따른 문제점의 대두는 여기서 새로운 연구이슈로 부각된다고 할 수 있다. 즉 '주택가격지수'와 관련된 연구이다. 현행 주택가격지수의 정확도는 어느 정도인가? 만약 주택가격지수가 부정확하다면 실제 거래가격과의 관계를 어떻게 해석해야 할 것인가? 정확한 주택가격자료의 확보가 주택가격연구의 가장 기본적인 요건이라고 전제한다면, 이에 대한 연구가 전무했음을 감안할 때, 다소 늦은 감은 있으나 현행의 주택가격지수에 대한 구체적인 연구가 시도되어야 하리라 본다.

한편 내용면에서는 주택의 매매가격과 전세가격의 추이분석, 변동추세, 양 가격의 상호관계분석(시기적으로 나타난 변동된 가격의 상호 비교)에 머무르고 있다. 주지하다시피 매매가격과 전세가격간의 함수관계 및 인과관계의 존재여부에 관한 분석이 아직은 이루어지지 않고 있다는 점이다.

매매가격의 상승이 전세가격 인상을 유도하는가? 만약 그러하다면 매매가격과 전세가격의 인상폭은 비율상 어떻게 나타나며 그 원인과 해석은 또한 어떻게 해야 할 것인가?[27]

전세가격이 상승한다 해서 매매가격이 인상되는가? 만약 그러하다면 이 관계는 어떻게 설

27) 주택의 매매가격이 큰 상승률을 나타내면 전세가격 역시 상승곡선을 그리지만, 그 상승곡선이 매매가격의 그것에 비해 상대적으로 약하다는 것이 과거의 경험을 토대로 한 일반론이다.

명되어져야 할까? 머리말에서 이미 의문을 제시했듯이, 특별한 수요의 증가요인이 없음에도, 더군다나 신규아파트의 미분양사태가 속출하고 있는 상황에서의 전세가격 상승을 어떻게 받아 들여야 할까? 또한 이러한 현상은 주기성을 띠는가? 만약 그러하다면 그때마다 나타나는 원인이 동일 성향을 띠고 있는가? 나아가 주택매매가격과 전세가격의 변동패턴에는 어떠한 상관관계가 있을까? 그 관계는 어떠한 모형으로 정립, 설명되어질 수 있을까?

주택매매가격과 전세가격의 관계에 대한 주제는 아직 상기의 문제를 제기하고 있으며, 이같은 문제의 제기는 해결과제로 남는다. 주택의 매매가격과 전세가격의 변화에 대한 제반 요소들이 파악되고 또한 예측가능하게 될 수만 있다면, 이에 걸맞는 시기적절한 주택정책을 펼 수 있으리라 판단되어 진다. 따라서 주택매매 및 전세가격의 관계를 합리적으로 측정할 수 있는 기법의 개발 및 응용에 대한 연구의 필요성이 크다고 하겠다.

〈참고문헌〉

1. 高鐵, "전세값 상승의 원인과 대책", 「국토정보」, 제163호, 국토개발연구원. 1995.
2. 김정호 · 이명재, "資産市場槪念을 이용한 서울지역 아파트전세 및 매매가격간의 관계분석", 「지역연구」, 제5권 제1호, 한국지역학회. 1989.
3. 金政鎬 · 趙英何, "最近의 住宅 및 傳貰價格 動向과 安定方案", 「주택금융」, 제116호, 한국주택은행. 1990.
4. 도시정책과학연구회 역, 「都市經濟學」, 大明出版社. 1989.
5. 朴元巖 · 金寬永, "傳貰의 經濟的 效果와 改善方案", 「한국개발연구」, 제15권 제1호, 한국개발연구원. 1993.
6. 孫炅煥, "미분양주택의 해소대책", 「국토정보」, 제163호, 국토개발연구원. 1995.
7. 安正根, 不動産評價理論, 法文社. 1994.
8. 安正根, "賃貸料規制 效果에 관한 理論的 考察", 「韓國地域開發學會誌」, 第3卷, 韓國地域開發學會. 1991.
9. 安正根, 現代不動産學, 法文社. 1990.
10. 염돈민 · 김혜승, "셋집임대료 결정요인과 주거소비행태", 국토개발연구원.1991
11. 李重熙 · 許政秀, "傳貰金의 制度金融化 方案", 「주택금융」, 제162호, 한국주택은행. 1993
12. 鄭淵丞, "期待資本利得이 住宅需要에 미치는 影響", 「經濟學硏究」, 제40집 제2호, 韓國經濟學會. 1992.
13. 許在完, "우리나라 住宅價格問題의 硏究動向에 관한 批判的 檢討", 「주택금융」, 제153호, 한국주택은행. 1993.
14. 許政秀, "住宅租稅가 住宅價格 및 賃貸料에 미치는 影響", 「주택금융」, 제148호, 한국주택은행. 1992.
15. 黃斗鉉, "住宅賣買價格과 傳貰價格과의 關係分析", 「주택금융」, 제121호, 한국주택은행. 1990.
16. D. Laidler, ***Income Tax Incentive for Owner occupied Housing in the Taxation of Income from Capital*** , Washington : Brooking Institution, 1969.
17. H.J Aron, "Income Taxes and Housing", ***American Economic Review***, Vol. Ⅸ, 1970.
18. Hugh O. Nourse, ***Managerial Real Estate-Corporate Real Estate Asset Management,*** New Jersey : Englewood Cliffs, 1990.
19. M. White, "The Tax Subsidy to Owner Occupied Housing : Who Benefits?", ***Journal of public Economics***, Vol. Ⅲ, 1977.