



# 부동산 시장 폭발 가능성은 있는가?

94년은 부동산 가격 하락의 저점을 확인하는 해였다. 95년은 SOC 민자 유치, 지자체 선거, 해외 자금 유입 등 다양한 수요 유발 요인이 있어서 부동산 가격 상승이 예상된다. 부동산 가격 안정을 위한 정부의 정책은 대중적인 요법보다 근원적인 개선책에 역점을 두어야 한다.

김선덕 / 현대경제사회연구원, 행정학

류재현 / 현대경제사회연구원, 국제경제학

## 부동산 시장을 보는 세 가지 시각

부동산 과열을 우려하는 목소리가 커지고 있다. 지난 1987.7~91.5까지의 46 개월간 급상승했으나 그 뒤 40여 개월 동안의 하락세를 유지했던 부동산 가격이 꿈틀거리는 기미가 보이자 또 다시 부동산 상승으로 이어지는 것이 아닌가 하는 우려가 그것이다. 경기가 주기적으로 불황에서 활황으로 이어지듯이 부동산 경기도 새로운 상승기에 접어들고 있거나 않을까 하는 우려는 95년 경제의 초미의 관심사가 아닐 수 없다. 우선 부동산 가격의 향후 변동에 관해서 세 가지의 견해를 알아보자.

첫째는 가격 상승론인데, 이것은 주로 부동산 업계에 종사하는 사람들을 중심으로 제기되고 있다. 이런 주장의 근거는 주로 우리나라의 주택

보급률이 아직 상당히 낮아서 향후 가격 상승의 여력이 충분히 있고, 정부의 부동산 투기 대책에도 불구하고 부동산 가격을 끌어올릴 수 있는 재료는 항상 존재하고, 한 지역에서 유발된 부동산 가격의 상승이 여타 지역까지 확산될 수 있다는 시각이다. 즉 부동산 수익률이 높아질 경우 '가수요'는 항상 발생하고 정부의 행정 통제는 한계가 있다는 시각이다. 95년의 경우에는 실물 경기의 호선과 택지 부족에 따른 주택 공급 부족으로 적체된 미분양 주택이 해소되고 부동산 경기가 호전되리라는 전망이다. 여기에 표준 건축비 상승에 의한 분양 가격 인상도 주요 상승 요인으로 꼽는다. 특히 작년 여름 서울 강남 등 일부 지역을 중심으로 일기 시작한 부동산 경기 회복 조짐이 95년 봄부터 전지역으로 확산되어 본격 상승 국면으로 접어들 것으로 보고 있다.

둘째는 가격 안정론인데, 이는 건설부나 관변 연구소에서 주로 나오는 전망이다. 정부는 대량의 주택 공급을 계속 계획·추진하고 있어 공급 물량이 충분하고, 부동산 가격 상승을 주도하는 '가수요'는 부동산 세제 강화나 행정 전산망 등 투기 억제책으로 충분히 막을 수 있어서 가격이 안정될 것이라는 입장이다. 94년 말 현재 지방의 미분양 가구가 아직 해소되지 않았고, 94년 입주 물량도 전국적으로 62만 호나 될 뿐만 아니라, 수도권만 31만 호 가량 되어, 서울과 수도권 역시 주택 상승을 급격히 부추길 요소가 당분간은 없다고 보고 있다.

<표 1> 입주 물량 추이

(단위 : 천 호)

	'91	'92	'93	'94(예상)
전 국	564	619	575	624
수도권	279	306	271	310

자료: 건설부, 「94 주택건설 종합 계획」, 1994. 2.

그리고 기존 아파트를 구입하려는 수요가 아직은 공급량보다 많지 않다고 보고 있다. 특히 주택 청약 예금 가입자 등 내집 마련을 원하는 사람들의 상당수가 상대적으로 싼 분양 아파트를 선호하기 때문이라고 분석하고 있다. 그러나 최근에 KDI나 주택은행 등 정부 관련 기관에서 부동산 가격이 오를 가능성이 높아지고 있다는 전망을 내놓고 있어 안정론자의 견해는 입지가 약화되고 있다.

셋째는 신중론인데, 대학 교수들이나 민간 연구소 일부에서 제기되고 있다. 부동산 가격에 영향을 미치는 수요 및 가수요 측면과 공급 측면

을 동시에 고려하고 있다. 이들은 부동산 가격이 약간의 상승이 있을 것이나 상승폭은 크지 않을 것으로 예측하고 있다. 95년도 지자체 선거에 의해 야기될 지역 개발붐 등 부동산 가격 상승의 기대는 있지만 정부의 부동산 가격 억제 정책인 기존의 토지 공개념 법안과 금융 실명제 그리고 행정 전산망 가동 등을 감안한다면 과거처럼 부동산 가격은 폭등하지 않을 것이라고 본다. 즉 이 견해는 가격의 상승에는 상승론자의 입장과 동일하지만 상승폭에 있어서는 안정론자의 견해 쪽을 받아들이고 있다.

## ■ 최근 반전 경향을 보이고 있는 부동산 가격

위의 견해들은 나름대로 부동산 시장에 영향을 미칠 것으로 생각되는 주요 요인들 중 어느 것을 중시하느냐에 따라 차이가 난다. 그러나 이들 모두의 관심사는 과연 부동산 가격이 추세적으로 오를 것인지, 만일 오른다면 어느 정도의 폭을 가지고 오를 것인지에 대해 초점을 맞추고 있다는 공통점을 지니고 있다.

따라서 95년도 부동산 가격을 전망함에 있어서 고려해야 점은 크게 두 가지라고 할 수 있다. 첫째가 부동산 가격이 언제 低점을 치고 있는가를 알아보아야 한다. 어느 시기가 저점인가를 통해서 부동산 가격이 하락세에서 상승세로 돌아서는 전환점을 확인할 수 있다. 둘째로 부동산 가격을 결정하는 부동산 수요 및 공급에 대한 향후 전망을 알아 보아야 한다. 이를 위해서 우리나라 부동산 시장의 특성이 고려되어야 한다.

부동산 시장은 기본적으로 주택 공급량과 수요량에 일차적으로 영향을 받지만, 일반 공산품 시장보다 훨씬 더 복합적인 요인에 의해 영향을 받는다. 특히 부동산 공급은 수요와 가격에 대해 단기적으로 매우 비탄력적인 성격을 보이는데 반해, 우리 나라와 같은 경우에 수요는 만성적인 초과 상태이기 때문에 여건만 성숙되면 가수요(투기적인 수요)로 인해 매우 탄력적인 성향을 보이는 특성을 가지고 있다.

그럼 최근의 부동산 가격은 어떤 추세를 보이고 있는지를 보기로 하자. 91년 이래 하락세를 보였던 부동산 가격은, 최근 들어 주택의 경우 하락세에서 상승세로 돌아서고 있고 地價의 경우는 하락세가 둔화되고 있다.

먼저 지가 동향을 보면 아래 <표 2>에서 보는 바와 같이 90년의 20.58%의 가장 높은 상승을 보인 이래 91년에는 상승률이 12.78%로 둔화되기 시작했다. 이어 92년에 들어서면서 토지 가격은 토지 통계가 작성되기 시작한 이래 최초로 하락세로 돌아섰다. 이 하락세는 계속되어 93년에는 무려 7.38%나 하락하였다. 그러나 94년에는 하락폭이 크게 둔화되어 3/4분기까지 0.72% 하락하는데 그쳤다. 94년도만을 보면 1/4분기 0.41, 2/4 분기에는 0.26, 3/4분기에는 0.05%로 하락률이 크게 둔화되고 있다. 아직 명백한 상승

<표 2> 지가 변동 상황

연도	'90	'91	'92	'93	'94		
					1/4	2/4	3/4
상승률	20.58	12.78	-1.27	-7.38	-0.41	-0.26	-0.05

자료: 건설부, 「'94. 3/4분기 지가 동향」, 94.10.

으로 이어지지 않았지만 조만간 하락세는 멈출 것으로 예상된다. 따라서 지가의 저점 시기도 머지 않을 것이라고 전망할 수 있다.

한편 주택 가격의 경우는 다음 <표 3>에서와 같이 91년 1월부터 계속되었던 하락세가 94년 9월 현재 거의 멈춘 상태라고 할 수 있다. 그러나 아파트 가격의 경우에는 93년 12월보다 94년 9월 현재 가격이 약간 상승했다. 특히 아파트 가격은 가격 하락기에는 단독이나 연립보다 하락폭이 가장 작았고 최근에는 가격 상승을 주도하고 있는 특징을 보이고 있다.

<표 3> 주택 가격 변동

(90년 12월=100)

연월	종합	단독	연립	아파트
'91	99.5	100.3	99.6	98.2
'92	94.5	95.5	94.0	93.3
'93.9	92.3	93.0	92.1	91.3
'93.12	91.8	92.5	91.7	90.8
'94.9	91.8	91.9	91.7	91.5

자료: 주택은행, 「주택경제통계편람」, 1994.  
 \_\_\_\_\_, 「주택금융」, 94. 10.

그러나 주택 가격의 하락에도 불구하고 전세 가격은 계속 상승 추세에 있다. 특히 94년에 들어서 전세 가격 상승이 두드러지고 있다. 그 중에서 아파트 전세가 주택 매매 가격의 경우와 마찬가지로 가격 상승을 주도하고 있다. 경험적으로 볼 때 전세가 동향이 주택 가격 변동에 선행적으로 나타났던 사실을 상기해 보면 전세가 상승 경향은 주택 가격의 상승 가능성을 높여주고 있다.

<표 4> 전세 가격 변동

( '90년 12월=100)

연월	종합	단독	연립	아파트
'91	102.0	100.6	104.6	103.4
'92	109.7	107.1	114.2	112.2
'93.9	112.1	108.7	116.3	116.1
'93.12	112.3	108.8	116.2	116.5
'94.9	117.0	111.4	121.9	123.8

자료: 앞 표와 같음.

따라서 주택의 경우, 低点에 근접해가고 있는 지가와는 달리 94년도 하반기에 접어들면서 거의 저점을 치고 있다고 볼 수 있다. 다시 말하면 본격적인 가격 상승세로 이어질 가능성이 매우 높음을 보여지는 여러가지 징후들이 나타나고 있다.

## ■ 부동산 수요, 공급의 실태

다음으로 가격 결정에 직접적으로 영향을 미치는 부동산 시장의 수요, 공급에 대해 알아보기로 하자.

지금까지 부동산 가격의 안정을 위한 정부 정책 방향은 주택 공급의 확대였고 향후에도 이와 같은 정책이 계속될 것으로 보인다. 이 정책은, 주택 가격 상승이 저조한 주택 보급률에 있다는 판단에 근거한 것이다. 이에 따라 입안된 것이 주택 200만 호 정책이었다. 신정부도 매년 55~60만 호의 주택 건설을 계획, 추진하고 있다.

<표 5> 최근 주택 건설 계획과 실적

(단위: 천 호)

92 실적	93계획	93실적	대비
575	550	695	126%

자료: 건설부, 「'94 주택 건설 종합 계획」, 1994.2.

건설 실적을 볼 때 계획치를 상회하는 주택 건설이 지속적으로 이루어지고 있다. 그러나 주택 경기가 침체하면서 서울을 제외한 일부 지방을 중심으로 미분양 현상이 확산되어 왔다.<sup>1)</sup> 공급량 위주의 정부 주택 정책이 주택 가격 하락의 직접적인 원인이었는지, 주택 가격 하락의 결과로 미분양 속출 현상이 발생했는지는 불분명하지만 주택 가격 하락과 (비록 지방이긴 하지만) 과잉 주택 공급이 양립하는 현상이 초래되었다. 결과적으로 가격의 안정화에 정부의 주택 공급 정책이 효과를 발휘했다고 할 수도 있을 것이다. 건설부나 주택은행 등 정부 측이 주장하고 있는 부동산 가격의 안정론은 바로 이와 같은 점에 근거를 두고 있다.

그러나 최근 보도에 의하면 서울의 재건축 지역과 소형 아파트 가격이 오름에 따라 지방의 미분양 아파트 물량이 점차 줄어들고 있다는 점은 주목할 만하다.

토지의 경우에도 정부는 전국의 용도 지역을 10 개 지역에서 5 개 지역으로 축소시켜서 가용 토지의 범위를 넓혀 토지의 공급을 획기적으로 확대했기 때문에 경기 활황에 따른 기업의 토지 실수요나 95년부터 시작되는 SOC 민자 유치에 필요한 토지 실수요는 충족할 수 있으리라고 판단하고 있다.

1) 이러한 지방 미분양은 지방자치단체들이 지역의 주택 수요에 맞추어 분양하는 것이 아니라 정부의 공급 계획안에 따라 공급하기 때문에 발생한다. 택지를 분양받은 건설업체들로서는 택지 구입후 2년 내에 활용하지 못하면 비업무용 토지로 판정받아서 불이익을 당하기 때문에 그 지역의 수요가 없음에도 불구하고 주택 분양을 하는 데에서 비롯되는 측면이 크다. 따라서 주택 미분양을 주택 수요 저조의 지표로 사용하는 데에는 다소 문제가 있다.

다음으로 주택 수요는 어떻게 될 것인가? 주택 수요는 크게 신규 수요와 대체 수요로 구성된다. 일반적인 추계의 의하면 매년 가구를 구성할 신흠 수요는 40만 호 정도이고 대체 수요는 10만 호 정도이다. 결국 주택의 총수요는 공급 예상 물량에 비해 5~10만 호 가량 미치지 못한 수준이다. 정부가 주장하고 있는 주택 가격의 안정론은 바로 이런 점에 근거한다.

그러나 부동산 가격은 신규 수요와 대체 수요만에 의해 영향을 받는 것은 아니다. 부동산 시장이 불안해지면 잠재되어 있던 수요가 현실화되어 대체 수요량의 증가로 이어지고 여기에 가수요까지 가세하게 된다. 부동산 시장의 안정화는 바로 이같은 가수요까지 포함하여 고려되어야 한다.

이 점을 정부도 충분히 인식을 하고 있다. 정부는 지금까지의 투기에 의한 가수요를 부동산 가격 상승의 주요 요인으로 간주하여 여러가지 제도적인 장치를 강구해 왔다. 개발부담금, 토지 초과이득세 등 토지 공개념 관련법, 금융 실명제, 토지 거래 허가제 등에 이어 95년부터 행정 전산망 가동 등을 통해 정부는 투기적 수요를 사전에 억제하는 한편, 주기적으로 투기 단속도 병행하려는 의지를 보이고 있다. 정부는 이런 제반 조치들이 내년에 부동산 가격의 큰 상승을 억제할 것으로 보고 있고 부동산 관련 전문가도 이 점을 긍정적으로 인정하고 있다.

## ■ 1995년도 부동산 시장의 향방

결국 이와같이 부동산 시장의 수요와 공급 측

면으로 볼 때 적어도 95년도의 부동산 가격은 94년도의 수준에 머무를 것이라는 전망도 가능하다. 그러나 이러한 주장은 부동산 침체기를 거치면서 변화해 가는 수요 및 공급 여건을 지나치게 단선적으로 해석하고 있다는 사실에 주목해야 할 것이다.

우선 공급 여건은 크게 두 가지가 고려되어야 한다. 첫째로 93년도까지 몇년 동안 정부의 공급 계획치를 상회해 온 건설 실적이 94년도에는 계획치를 하회할 것으로 보인다. 94년 10월말 현재 건설된 주택 물량은 약 46만 가구로서 계획치 55만 가구의 84% 수준에 머무르고 있어 부진한 주택 공급 실적을 보이고 있다. 수도권은 경우 77% 정도로서 목표 건설 물량에 크게 미달하는 현상을 보이고 있다. 이것은 민간 업체의 주택 건설 부진과 공영 개발 택지의 감소에 기인한 것으로 판단된다.

다음으로 정부 계획치 55~60만 호<sup>2)</sup>는 전국적인 차원에서 제시된 것으로서 지역, 평수에 따른 탄력적인 수요에 대응하는 공급 정책으로서의 의미를 상실하고 있다. 즉 서울권과 수도권, 수도권과 지방에 따라 수요량과 실수요 평수가 다를 수밖에 없는데 이에 무관한 정부의 총량 계획은 차별화된 수요 구조에의 대응 능력에 한계

2) 이 물량 속에는 재건축, 재개발 물량도 포함되어 있는데 이 물량은 신도시의 경우와 다른 성격의 것임에 유의해야 한다. 재건축의 경우는 기존 물량을 약간 상회한 수준이고 재개발의 경우는 물량은 늘지만 오히려 새로운 주택 수요자를 만들어 낼 가능성이 높다. 재개발 대상 주택은 보통 1 주택에 평균 2.7 가구가 주거하고 있는데 재개발의 결과 신규 건축 물량이 2.7 배 이상 늘어나지 않을 경우 추가 주택 공급 효과는 없다. 따라서 정부의 건설 계획은 재개발·재건축 물량을 단순히 포함시킬 경우 과대 평가되어 있다고 할 수 있다.

를 보이고 있다. 최근 9만여 호에 달하는 미분양 아파트가 속출하는 가운데 수도권외의 초과 수요에 의한 매매가, 전세가 상승은 정부의 단선적인 공급 정책이 점차 실효성을 잃고 있음을 보여주는 예라고 판단된다.

따라서 적어도 94년도만을 고려할 때 정부의 공급 정책은 전국적인 수준에서 급격한 가격 상승을 억제하는데 효력을 가질지 모르지만 수도권 지역의 가격 상승에는 속수 무책일 가능성이 있음을 보여주고 있다. 이에 따라 95년도 수도권의 가격 상승이 지방 미분양 아파트의 해소 및 가격 상승으로 전환, 전국적인 수준의 주택 가격 상승으로 이어질 가능성을 배제할 수 없다.

수요 여건의 변화도 변수가 될 것으로 보인다. 이것은 크게 실수요와 가수요로 나누어 볼 수 있다.

최근에 들어 주택 구입 능력이 확대되고 있다. 다음 <표 6>에서 보여지듯이 주택 하락의 영향도 있지만 소득 증가가 지속되고 있어 주택 구매 능력이 91년에 비해 대략 1.7 배 이상 커졌다.<sup>3)</sup> 더욱이 올해 금융 자유화에 의한 주택 금융의 활성화도 잠재 주택 수요자의 구매 능력을 실수요자로 전환시켜 줄 好材로 작용하고 있다. 따라서 만일 금리 조건, 유동성 증가, 물가 동향에 의해 주택 가격의 변동이 발생할 가능성이 존재하면 실수요자의 폭은 정부가 예상하는 수준 이상으로 크게 나타날 가능성을 안고 있다.

다음으로 가수요인데 95년도 주택 가격에 가장 큰 변수가 될 가능성이 높다. 최근의 경제 전

망에 의하면, 95년 경기는 94년 수준을 유지하겠지만, 설비 투자 확대와 수출에 의해 주도해 온 94년도와 달리 건설 투자와 소비에 의해 주도될 가능성이 높다. 이것은 물가 상승과 함께 부동산 가격 상승이라는 부작용을 동반하게 될지도 모른다.

<표 6> 소득 대비 부동산 가격 추이

(단위: 만 원)

	주택 가격(A)	가계 소득(B)	비율(A)/(B)
1991	17,100	2,304	7.42
1992	14,460	2,802	5.16
1993	14,206	3,071	4.62
1994	14,582	3,420	4.26

자료: 한국은행, 「조사통계월보」, 1994. 11.

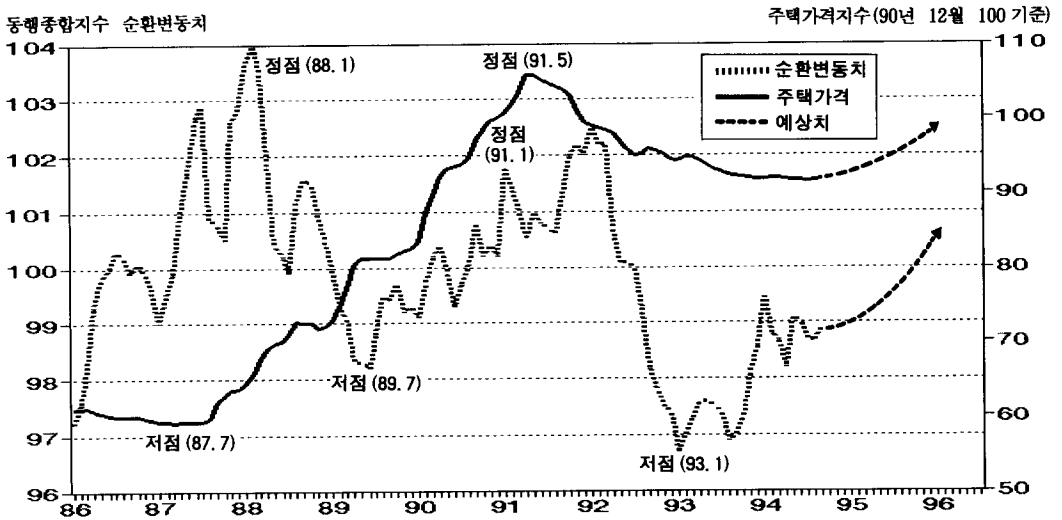
정보사, 「부동산뱅크」, 각년도 12월호.

- 주: 1) 주택 가격은 노원구의 국민주택 규모인 전용면적 25.7평(32~34평형) 아파트의 평균 가격(연말 기준)임.  
2) 가계 소득은 도시 근로자 가구당 월평균 수입 × 12 개월. 단 94년 가계 소득은 2/4분기 기준치로 계산되었음.

특소세 인하, 금융 자산 종합 과세의 실시, 세금 우대 저축의 축소 등의 소비 수요 증대 요인, 저실업률 하의 인력난에 의한 임금 상승 요인, 각종 공공 요금과 서비스 요금의 인상 요인 등은 95년도의 물가 불안 요인에 작용하고 있다. 이와 함께 SOC 투자에 대한 민자 참여로 용지매입이 본격화되는 데다 지방 자치 단체장 선거가 예정되어 있어 토지 가격 등 부동산 가격이 불안해질 소지가 높다. 더욱이 물가와 부동산 가격의 불안은 증권 등 금융권에 머물고 있던 유흥 유동 자금을 실물 자산쪽으로 이동시켜, 부동산 가격을 더욱 불안하게 할 가능성이 높다.

3) 이것은 체감적인 수준과 매우 다르다. 왜냐하면 가계 소득 중 조세, 식비, 주거비 등 고정 지출이 포함되어 있기 때문에 비율이 상대적으로 저평가되어 있다.

<그림 1> 경기 변동과 주택 가격



자료: 통계청, 「경기종합지수」, 1994. 11.  
 한국주택은행, 「주택경제통계편람」, 1994.  
 , 「주택금융」, 1994. 10.

이에 따라 물가 상승 기대, 부동산 가격 상승에 대한 기대로 형성될 가수요는, 충분히 두터워지고 있는 실수요자층과 결부되어 부동산 가격 상승을 주도할 것이라는 예측은 타당성을 얻게 될 것이다.

결국 95년도 부동산 시장은 공급 축소, 수요 증가, 가수요 증대라는 구도가 형성될 가능성이 높다. 이것은 바로 부동산 가격 상승일 것인데, 문제는 어느 시점에서 급격한 상승으로 전환될 것인지는 정부의 주택 공급 정책, 건설 계획, 가수요 억제 정책을 포함한 수요 관리 정책이 얼마나 실효성을 가지느냐에 따르게 될 것이다.

### ■ 정부 정책의 대안

경기 지수를 보면(<그림 1> 참조), 86년 1월

부터 94년 9월 현재까지 경기 사이클은 두번의 頂点과 低点(현재는 저점에서 또다른 정점으로 향하고 있음)을 그린 반면, 이 기간 중에 주택 가격 지수는 한번의 정점에 이어 저점으로 향하고 있다. 주기 상으로 볼 때 경기 지수가 주택 지수보다 2 배 긴 주기를 보이고 있다. 이런 주기가 앞으로도 반복된다고 하면, 주택 가격은 이번의 경기가 정점을 지나고도 또다른 정점을 지날 때까지 완만한 상승세를 거칠 것이기 때문에 이번기의 경기 정점의 경우에는 주택 가격의 급격한 상승은 없을 것으로 보인다.<sup>4)</sup>

그러나 현실적으로 앞에서 본 것처럼 95년의

4) 경기 지수의 주기와 주택 가격 지수의 주기를 86~94년까지의 길지 않은 기간을 대상으로 비교·분석한다는 것은 다소 무리가 있다. 그러나 이것은 주택 가격 지수에 관한 공식적인 통계가 86년 이후부터 발표되고 있는 데 기인한다.

부동산 수요·공급 변수가 정부가 예상하지 못하는 방향으로 전개되면 주택 가격의 변동 주기는 의외로 짧게 나타날 수도 있을 것이다.

정부 정책은, 부동산 가격 상승이 불가피하다 라도 가격 변동의 주기를 가능한 길고 완만하게 가져가도록 해야 할 것이다. 이를 위해 가장 중요시해야 할 정책 방향은 부동산 가격의 폭등을 야기할 가수요를 최대한 억제하는 데 두어야 할 것이다. 물론 투기 수요를 억제하는 데 가장 유효할 것으로 예상되는 행정 전산망의 구축이 예정대로 이루어질 수 있도록 만전을 기해야 할 것이다. 그리고 여러가지 제약 조건이 있긴 하지만 물가 안정은 반드시 달성해야 하며 선거 국면의 경우에 종종 등장하는 무절제한 공약 남발은 과도한 선거 비용의 지출과 함께 억제되도록 정치력이 발휘되어야 한다. 또한 소비 수요보다는 수출을, 건설 투자보다는 설비 투자를 자극할 수 있는 경제 여건의 조성도 필요하다.

주택 공급 정책은 지속적으로 행해져야 할 것이다. 물론 경제의 지방화가 성공적으로 이루어지면 수도권 집중 현상도 약화될 것이지만 인구 집중 가능지의 택지 공급도 꾸준히 늘려야 할 것이며, 주택의 공급도 수요 구조의 변화에 맞추어 이루어져야 할 것이다. 이를 위해 택지 규제 완화와 민간 업체 주도의 주택 공급 방식을 더욱 확대하는 것도 하나의 방안이 될 수 있을 것이다.

아울러 부동산에 대한 국민들이 가지고 있는 그간의 인식을 바꾸어나가는데 제도적인 노력을 기울여야 할 것이다. 토지와 주택을 소유에 의한 이윤 추구의 대상보다는 활용의 대상이 되도록

해야 한다. 이런 측면에서 우선 관행으로 정착되어 있는 전세 제도는 개편되어야 할 것이다. 무엇보다도 전세 제도는 사금융 이자율에 의해 가격이 과대 책정되어 있고 주택 가격이 시장 기구의 작동에 의해서 결정되지 못하게 하는 요인이 되었다. 가령 전세 제도는 주택 가격 상승시에는 주택 가격을 더욱 상승시키고 하락시에는 하락을 막는 요인이 되었다.<sup>5)</sup>

이에 따라 주택 금융 제도가 활성화되지 않는 상황에서 전세 제도는 주택 가격을 부추김으로써 부동산 투기 수요를 유발시키는 데에 한몫을 담당해 왔다. 금융 산업의 발전과 함께 장기 주택 금융의 폭을 확대시킴으로써 부동산을 소유할 대상이 아니라 이용할 자원으로 인식되도록 하는 원천적이고 다각적인 방안이 강구되어야 할 것이다. 주택 금융의 활성화를 위해서 전세권자에 대한 과세 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다. 이 방안 중의 하나로서, 가령 시행을 앞두고 있는 금융 자산 소득 종합 과세의 대상에 전세 수입도 포함시켜 이로 인해서 발생하는 세수를 주택 금융 자금으로 이용할 수 있을 것이다.♣

5) 이런 전세 제도는 세계 어느 곳에도 흔치 않은 제도로써 경제 개발기의 취약한 제도 금융때문에 생겨난 측면이 강하다. 낮은 수준의 금융 산업은 제도 금융보다는 사금융 의존도를 높였다. 전세는 일종의 사금융을 통한 고수익 수단으로서 그리고 부동산 소유는 제도 금융권의 접근 수단과 소유 그 자체에 의한 자산 증식(독점 지대) 수단으로서 간주되었다.