

補正：傳貰의 經濟的 效果와 改善方案

朴 元 巖
金 寬 永

저자가 지난號(제15권 제1호)에 기고한 논문 「傳貰의 經濟的 效果와 改善方案」 중 식(10)의 所有住宅需要式은

$$H = \alpha \sum_{t=1}^{t_1} \beta^t [k\beta^t c(t_1) + (1-k)\beta^t / c(t_2) - \beta^t / c(t_3)]$$

의 잘못이었기에 바로잡고자 한다.

이와 함께 第IV章의 住居占有形態決定을 위한 平生週期模型은 傳貰의 실제임차규모와 전세보증금을 명확히 구분하지 않았다는 지적이 있었으므로¹⁾ 이를 반영하여 修正된 模型과 解를 제시하고자 한다.

식(5)의 模型을 구성함에 있어서 傳貰賃

筆者：朴元巖－本院 研究委員
金寬永－本院 研究委員

1) 이 점을 지적해 주신 鴻익대학교 세미나 참가자들과 감사를 드린다.

借規模와 傳貰金을 명확히 구분하여 전세금은 전세임차규모에 상응하는 傳貰住宅價格의 1/2로 보았다. 또한 주택서비스의 消費로부터 오는 效用을 주거점유형태별로 세분화하였다. $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ 를 각각 월세임차, 전세임차, 주택소유에 따른 效用의 消費效用에 대한 加重値라고 하고, k 를 소유할 주택의 가격대비 전세금비율이라고 할 때 식(5)의 모형은 다음과 같이 바뀐다.

$$\begin{aligned} & \max \sum_{t=1}^{t_1} \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha_1 \log h(t) \} \\ & + \sum_{t=t_1+1}^{t_2} \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha_2 \log 2\lambda_k H \} \\ & + \sum_{t=t_1+1}^{t_1} \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha_3 \log \lambda_2 H \} \\ & + \sum_{t=t_1+1}^7 \beta^{t-1} \{ \log c(t) + \alpha_1 \log h(t) \} \\ & \dots\dots\dots (5) \end{aligned}$$

(6)~(9)식의 제약조건은 前과 同一하며 식(10)의 一階條件은 다음과 같이 바뀐다.

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

$$h(t) = (\alpha_1/r)c(t)$$

$$H = (\alpha_2 \sum_{t_1+1}^{t_2} \beta^t + \alpha_3 \sum_{t_1+1}^{t_3} \beta^t) / [k\beta^{t_1}/c(t_1) + (1-k)\beta^{t_2}/c(t_2) - \beta^{t_3}/c(t_3)]$$

.....(10)

이 경우 우리나라 주거점유의 표준적 형태를 설명하기 위한 <表 6>의 標準母數値도 수정되며 <表 7>과 <表 8>의 標準시물레이

션의 縱斷面 및 橫斷面結果도 수정된다. 그러나 논문의 결론은 주택서비스 效用函數의 구체화에도 불구하고 바뀌지 않는다. 즉 傳貫制度에 따른 強制貯蓄效果는 크지 않으며 傳貫制度라는 중간단계의 住居占有形態가 없어지게 되면 소규모의 주택을 앞당겨 구입하려고 함으로써 오히려 貯蓄率이 제고되고 住居福祉도 향상될 수 있는 것으로 나타났다.

<表 6> 標準母數値

α_1	α_2	α_3	β	k	λ_1	λ_2	$x(7)$	$g^{(1)}$	$r^{(2)}$
1.10	1.25	1.85	0.65	0.25	1.05	6.00	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 年 9% 假定.

<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	0.188	0.244	0.318	0.413	0.537	0.698	0.907
住居占有形態	月貫	傳貫	傳貫	自家	自家	自家	月貫
賃貸 및 自家規模	0.207	0.554	-	1.108	-	-	0.998
金融資産, 期間末	0.149	0.398	0.293	1.160	2.777	6.453	11.0

<表 8> 傳貫規模別 시물레이션 橫斷面結果

	$k=0.4$	$k=0.35$	$k=0.25$	$k=0.1$	$k=0.05$	傳貫廢止
(t_1, t_2, t_3)	(1,2,5)	(1,3,6)	(1,3,6)	(1,3,6)	(2,3,6)	
貯蓄率(%)	30.0	28.5	28.5	28.5	26.8	29.2
現在 21~28歲 世代의 買入住宅規模	0.7	0.94	1.11	1.53	1.31	0.69
住宅資産 / 所得比率	9.2	10.4	10.2	9.8	8.4	7.8
金融資産 / 所得比率	12.7	12.6	13.3	14.9	12.7	15.0
住宅資産 / 金融資産	0.73	0.82	0.77	0.66	0.73	0.52