creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공기업정책학 석사 학위논문

주택임대차보호법 개정이 전세 및 월세 시장에 미치는 영향

- 서울특별시 중심으로 -

2022년 8월

서울대학교 행정대학원

공기업정책학과

박 현 석

주택임대차보호법 개정이 전세 및 월세 시장에 미치는 영향

- 서울특별시 중심으로 -

지도교수 최 태 현

이 논문을 공기업정책학 석사 학위논문으로
제출함
2022년 3월

서울대학교 행정대학원
공기업정책학과
박 현 석

박현석의 석사 학위논문을 인준함
2022년 6월

위 원 장 김 병 조 (인)

부위원장 정 광 호 (인)

위 원 최 태 현 (인)

국 문 초 록

주택임대차보호법 개정이 2020년 7월 31일 시행됨에 따라 주택임대차 제도에 큰 변화가 있었다. 법 개정에 따라 긍정적인 의견과 부정적인 의견이 동시에 제기되었다. 이에 주택임대차보호법 개정이 우리나라에서 대표적인 부동산으로 간주되는 서울특별시 소재 아파트 임대차 시장에 어떠한 영향을 주었는지 법 개정 전 후의 평균 전세 보증금 차이 등을 실증 분석하였다.

주택임대차보호법 개정으로 전세 세입자는 전세 계약을 갱신할 때 기존 전세보증금의 5퍼센트 이내로 인상하여 재계약할 수 있게 되었다. 신규로 계약하는 전세계약에 대해서는 제한이 없다. 이에 따라, 주택임대차보호법 개정에 따른 아파트 전세보증금에 미친 영향을 분석하기 위해서 준 실험설계의 일종인 사전 사후 검증 설계방식에 더미변수를 사용한 이중차이분석법을 적용하였다. 주택임대차보호법 개정에 따른 변경된 정책이 적용되어 갱신된 전세계약건을 실험집단(Experimental group)으로 하고, 정책이 적용되지 않은 신규 전세계약건은 통제집단(Control group)으로 나누어 영향을 분석하였다.

통제변수로 지역구, 전용면적, 경과년수 등을 선정하였고, 종속변수로 전세보증금을 선정하였다. 시간적 범위로는 주택임대차보호법 개정안이 2020년 7월 31일에 시행됨에 따라 개정 전후 총 3년간인 2018년 8월 1일부터 2021년 7월 31일까지이다. 법 개정에 따른 서울특별시 아파트 평균 전세보증금에 어떠한 영향을 주었는지를 분석하기 위해 25개 지역구에서 대단지 아파트를 각 2개소 총 50개 단지를 선정하여 국토교통부 실거래 공개시스템 자료를 활용하였다.

연구 결과는 다음과 같다. 우선 주택임대차보호법 개정 이후 2020년 8월 1일부터 1년간 아파트 평균 전세 보증금은 법 개정 이전과 분석했을 때 전세 보증금이 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 결과가 도출되었다. 또한, 주택임대차보호법 개정 이후 1년간 전세 계약 데이터에 대해 실험집단인 계약갱신권을 사용에 갱신 전세계약 평균 보증금은 통제집단인

신규 전세계약 평균 보증금에 대해 이중차이분석을 실행한 결과 상승률에 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다. 통제변수를 포함하여 이중차이분석을 실행한 결과 또한 유의한 차이가 있는 것으로 도출되었다.

주택임대차 시장에서 중요한 거래 방식인 월세계약에 대해서도 주택임대차보호법 개정에 따른 영향을 분석하였다. 주택임대차보호법 개정이후 평균 월세가격은 이전 평균 월세가격에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었는데, 주택임대차보호법 개정 이후 월세가격 상승률이 법 개정 이전보다 높게 상승한 결과를 도출할 수 있었다.

본 연구 결과, 주택임대차보호법 개정으로 전세 갱신계약건들은 임대차 시장 안정과 주거비 경감이라는 목적에 부합하였다. 하지만 계약갱신청구권과 전월세상한제를 적용받지 않는 신규 전세계약건들의 보증금이 상승할 것이라는 시장의 우려는 불식시키지는 못한 것으로 파악되었다. 주요한 정책의 변경은 긍적적인 영향과 부정적인 영향을 동시에 줄 수 있는 바, 시장에 미치는 다양한 영향들을 정책 검토 단계에서 면밀히 살펴서 보완하여 시행할 필요가 있다는 점을 연구의 시사점으로 정리했다.

주요어 : 주택임대차보호법, 전세보증금, 이중차이분석, 계약갱신청구권, 전월세상한제

학 번 : 2021-29026

목 차

제 1 장 서 론 ····· 1
제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1
제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 5

제 2 장 이론적 배경 및 주택임대차 제도 ····· 7
제 1 절 전세제도 관련 이론 ····· 7
제 2 절 주요 주거안정 정책 ····· 9
1. 주거안정 정책 ····· 9
2. 주택임대차제도 ····· 17
3. 주택임대차보호법 ····· 23
제 3 절 선행연구 검토 ····· 27

제 3 장 연구설계와 방법 ····· 30
제 1 절 연구모형 및 가설 ····· 30
1. 연구모형 ····· 30
2. 연구가설 ····· 31
제 2 절 자료의 수집과 선정 ····· 31
제 3 절 연구분석 방법 ····· 35
1. 이중차분법 ····· 35
2. 차이분석 ····· 39

제 4 장 실증분석 ····· 43
제 1 절 전세계약 기술통계량 ····· 43
제 2 절 연도별 비교 ····· 44
1. 평균 전세 보증금 연도별 차이 분석 ····· 44
2. 2020년 신규 전세계약 아파트 평균 전세 보증금 ·· 46
3. 2020년 갱신 전세계약 아파트 평균 전세 보증금 ·· 47
4. 2020년 신규와 갱신 전세계약 아파트 보증금 분석 48
5. 서울특별시 지역별 전세 보증금 평균 차이 분석 ·· 49
제 3 절 전세 보증금 이중차이분석 ····· 50
제 4 절 월세 평균가격 분석 ····· 53

제 5 장 결 론 ····· 55
제 1 절 연구의 요약 ····· 55
제 2 절 연구의 정책적 함의 ····· 56
제 3 절 연구의 한계점 ····· 58

참고문헌 ····· 60
Abstract ····· 63

표 목 차

[표 1] 소득별, 가구주 연령별, 가구원수별 자가보유율 ····· 11
[표 2] 공공임대주택 유형 ····· 13
[표 3] 주거급여 수급자 선정 기준 및 지원금 ····· 14
[표 4] 주택도시기금 무주택 세대주 전월세 대출상품 ····· 15
[표 5] 각 시도별 점유형태별 가구현황 ····· 18
[표 6] 각 시도별 가구원 수별 가구 현황 ····· 19
[표 7] 서울 주택전세보증금 동향 ····· 20
[표 8] 지역별 평균 주택가격 및 임대료 ····· 20
[표 9] 월소득 대비 임대료 비율 ····· 21
[표 10] 분석대상 아파트 단지 현황 ····· 32
[표 11] 정책 시행 및 적용 분할표 ····· 35
[표 12] 이중차분법 모수 추정량 ····· 37
[표 13] 변수의 정의 ····· 42
[표 14] 변수의 기술통계량 ····· 43
[표 15] 상관관계 ····· 44
[표 16] 연도별 가격차이 분산분석 ····· 45
[표 17] 2020년 신규계약 기준 연도별 가격차이 분산분석 46
[표 18] 2020년 갱신계약 기준 연도별 가격차이 분산분석 47
[표 19] 2020년 신규와 갱신 전세계약 분석 ····· 48
[표 20] 지역구별 전세 보증금 평균 분석 ····· 49
[표 21] 전세 보증금 이중차이분석 ····· 50
[표 22] 통제변수 적용 이중차이분석 ····· 52
[표 23] OLS 분석결과 ····· 52
[표 24] 월세 가격 분석 ····· 53
[표 25] 연도별 월세 가격 분석 ····· 54

그 림 목 차

[그림 1] 가구주 연령별 주택보유의식 ····· 9
[그림 2] 지역별 자가보유율 ····· 10
[그림 3] 소득별 자가보유율 ····· 10
[그림 4] 장기공공임대주택 재고 추이 ····· 12
[그림 5] 2021 서울시 청년월세지원 사업 ····· 17
[그림 6] 주택임대차보호법 개정 주요 3가지 ····· 24
[그림 7] 주택임대차 관련 분쟁조정 신청 현황 ····· 27
[그림 8] 연구의 분석틀 ····· 30
[그림 9] 분석기간 구성 ····· 33
[그림 10] 이중차분법의 도식화 ····· 38
[그림 11] 전세 보증금 이중차이분석 결과 ····· 51
[그림 12] 통제변수 적용 이중차이분석 결과 ····· 51

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

통계청에서는 온라인에서 수집한 뉴스 빅데이터를 기반으로 '뉴스 기반 통계 검색 서비스'를 2020년 10월 22일부터 통계데이터센터 홈페이지[1)]를 통해 실시하고 있다. 주택임대차보호법이 2020년 7월 31일 개정됨에 따라 뉴스에서 주로 다뤄지는 1위에서 100위까지 키워드 중 '부동산' 키워드 순위는 2020년 월간 단위 기준으로 1위에서 7위까지 상위권에 있었다. 또한, 통계청 데이터센터 제공 자료에 따르면 2020년 8월부터 2021년 12월까지 부동산 관련 뉴스는 총 72,422건으로 1일 평균 139.8건을 온라인에서 볼 수 있었다. 이렇게 많은 뉴스가 제공되는 것은 부동산은 국민들의 관심도가 높은 분야이고 사람이 살아가는 데 필수적으로 필요한 의식주 중 국민들이 가장 걱정을 많이 하는 문제이기 때문이었다.

'허미담의 청춘보고서(아시아경제 허미담 기자)'에 따르면 젊은 층은 사회, 경제적 압박으로 인해 기존 3포 세대(연예, 결혼, 출산 포기)에서 지난 몇 년간 부동산 시장 상승으로 5포 세대(3포세대 + 내 집 마련, 인간관계)로 포기해야 할 것이 늘어났고, 이를 넘어 꿈과 희망까지 포기해야 할 것이 늘어나 'N포 세대'라는 용어가 나와 버린 현실을 살아가고 있다고 한다. 부동산 시장의 급격한 상승은 이러한 다양한 문제들을 만들고 있고, 주거 불안으로 젊은 층의 결혼 기피 현상에 일정 부분 영향을 주어 국가의 존속을 위협하는 심각한 저출산의 주요 원인으로 주목을 받아 정부에서도 대통령 직속 저출산ㆍ고령사회위원회가 '일하며 아이 키우기 행복한 나라를 위한 핵심과제' 가운데 '주거복지'를 주요하게 다룬 대책을 2018.7.5.일 '주거복지 로드맵'으로 발표하기도 하였다.

---

1) 통계청 통계데이터센터 홈페이지 https://data.kostat.go.kr

정부와 지자체는 청년세대를 포함한 전 국민들의 심각한 사회적 갈등을 초래하는 부동산 문제를 해결하기 위해 다양한 정책과 제도를 정비하고 시행하고 있다. 그러나, 기획재정부가 2021.4.27.일 '2020년 자체평가 결과보고서(주요정책 부문)'에서 '부동산시장 안정화 및 서민 주거 부담 경감' 정책에 대해 '미흡'하다는 자체평가를 내렸을 정도로 정치, 사회, 통화정책 등 다양한 영향 요인에 따른 부동산 문제를 일시에 해소하기는 어려운게 현실이다. 주택시장은 1인 가구 증가를 포함한 가구 분화, 전 세계적 통화정책 완화 및 저금리 기조 등 다양한 외부 요인이 영향을 미쳐 정부의 노력만으로 해결되기 어려운 측면도 있다.

2017년 이후 4년간 정부가 25번의 부동산 대책을 내놓았음에도 불구하고 부동산 가격 상승은 2021년 하반기까지 이어졌기 때문이다. 부동산 매매와 임대 가격이 상승함에 따라 국민들이 체감하는 주거비용도 증가하였다. 전세와 월세로 대표되는 임대차 시장에서 월세가 일부라도 있는 임대차 계약 비중이 서울부동산정보광장에 의하면 2021년 39.2%로 2018년 26.8%, 2019년 27.1%, 2020년 32.9% 대비 크게 증가하였는 바, 국민들의 급격한 주거 비용 증가를 완화시킬 수 있는 맞춤형 정책들이 필요한 시점이다.

'집은 사는 것이 아니라 사는 곳'이라는 문구는 서울특별시가 2007년 1월 2일 '서울시 주택종합정책'을 발표하면서 '시프트'라는 장기전세주택 정책을 도입하여 주택을 소유가 아닌 거주로 패러다임을 변환시켜 주택가격 안정을 도모하면서 많은 국민들에게 영향을 주었다. 서울특별시 주택국이 보도한 2010년 4월 2일 자료에 따르면, 주변 전세보증금의 80% 이내 수준에서 최장 20년까지 이사 걱정없이 살 수 있는 서울시 장기전세주택 '시프트'가 매회 경쟁률 10대 1에 이를 정도로 무주택 서민들로부터 높은 인기를 누리면서 대표적인 공공주택 정책으로 인식되었다. 하지만, 2007년 이후 서울시 장기전세주택 공급 물량은 3만 3326호로 서울시 가구수 통계청 2020년 기준 398.2만가구 대비 0.83% 수준으로 부동산 시장 안정에 영향을 주기에는 부족한 실정이다. 이는 공공에서 서울특별시 내 대규모 주택을 공급할 수 있는 가용

택지가 부족하고, 서울특별시 부동산 가격이 높아 한정적인 공공(정부, 지자체, 공기업)의 재원으로 공공주택 건립과 공급에 충분한 재정을 지출하는 것에는 한계가 있기 때문이다.

또한, 지속되는 수도권 집중화로 주거 불안전성은 높아지고 있다. 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도) 면적은 11,704㎢으로 전 국토 면적의 11.8%에 불과하지만, 통계청 기준 수도권 인구는 1980년 1,330만명에서 2020년 2,579만명(전체인구 대비 50.2%)으로 꾸준히 증가하였고, 국내 100대 기업은 86%, GDP 51.9%를 차지하고 있어 직주불균형이 심화되고 있다. 수도권 중 서울특별시 소재 직장, 학교 서비스 등 수요가 증가함에 따라 주거 수요 또한 높아졌으나, 부동산 가격 상승에 따라 서울특별시 거주 인구는 지속적으로 감소하여 2015년 1,029.7만명에서 2020년 991.1만명(2020년말 기준 서울시 열린데이터광장[2] 자료)으로 38.6만명이 감소하였다. 그렇지만, 세대수는 419.4만호에서 441.7만호로 22.3만호가 증가하였는데 이는 1인가구 비율이 급격히 증가한 것에서 이유를 찾을 수 있다. 서울특별시 1인가구는 2000년 16.3%에서 2019년 32%까지 증가하였고 앞으로도 지속적으로 증가할 것으로 전망하고 있다. 1인 세대 비율이 가장 높은 구는 관악구(58.3%)이며, 종로구(51.1%), 중구(50.7%)로 매우 높은 것으로 조사되었다. 이러한 인구 집중과 세대수 증가의 사회적 변화로 이들을 위한 주택 수요가 증대되었지만, 신규주택 공급은 인허가, 공사기간 등을 고려했을 때 수년이 소요됨에 따라 주거 불안은 가중되고 있다.

수도권에서 현재 주택에 거주한지 2년 이내인 가구 비율은 2020년 기준 41.9%로 비율이 가장 높은 것으로 조사(2020년 주거실태조사)되었는데 이러한 잦은 이사로 인한 주거 불안정은 살고 있는 지역에 커뮤니티 형성이 어려워져 매슬로우의 사회적 욕구를 충족하기 힘들게 된다. 임차인 주거 불안정성은 계약 갱신시 임대료 인상을 제한하지 못해 발생하며, 임차인은 전세 계약을 갱신할 때마다 인상된 전세 자금을 마련해야 하는데 불가능할 경우 세입자 직장과 자녀의 학교는 쉽

2) 서울시 열린데이터광장 홈페이지 https://data.seoul.go.kr

게 옮길 수 없어서 반전세 또는 월세 계약을 하기도 한다.

임대차보호법 개정 이전 주택 임차기간은 최소 2년 보장하였으나, 2020년 수도권 평균 거주기간은 6.1년(2020년도 주거실태조사)으로 최소 주택 임차기간을 4년(2년+2년) 또는 6년(2년+2년+2년, 3년+3년)으로 늘려야 한다는 주장이 제기되었다. 이에 정부는 주거불안 문제를 해소하기 위해 2020년 7월 31일 주택임대차보호법을 개정하였다. 주요 개정 내용은 임차인에게 계약갱신청구권을 1회 부여하여 2년간 더 거주할 수 있도록 하였으며, 이때 임대료 인상도 5% 이하로 규제하는 전월세 상한제 도입이다. 그러나, 임차인의 주거 안정을 이루려는 법 개정 의도와 달리 계약갱신청구권 사용으로 전세매물이 감소되었고, 이에 따른 전세 물량 부족으로 전세 임대료가 상승하는 결과를 초래하였다는 의견이 다수 제기되었다. 계약갱신청구권 사용과 전월세 상한제로 임차인은 안정적인 주거기간은 늘어날 수 있지만, 주택임대차 시장에서는 계약을 갱신한 전세 시세와 신규로 계약한 전세 시세 차이가 수억원이 넘는 경우도 많아 1회 계약 갱신 이후 재계약시에는 주변시세와 같은 전세 보증금으로 추가적인 부담이 늘어나게 될 수 있어 임대인은 사실상 2년간의 제한된 행복을 누릴 수 밖에 없게 될 것이라는 우려도 있었다.

이러한 현실은 주택임대차보호법 개정을 검토하면서 일어날 수 있는 주요 부작용으로 전문가들이 예견하기도 했었다. 1989년 주택임대차보호법 개정으로 임대차 계약이 1년에서 2년간 거주할 수 있게 되면서 일어난 사건들이 회자되었는데, 경향신문 1990년 2월 23일자에 '임대차보호법에 쫓겨나는 사람들 한숨행렬, 셋방살이 대이동'이라는 제목으로 급격한 전세 임대료 상승으로 2층에서 지하로, 서울에서 교외로 이사가 늘어나 이삿짐센터가 때아닌 호황을 이루었다는 기사가 있었다. 당시 세입자는 1년만 계약해도 2년간 주거권을 보장받게 됨에 따라 집주인은 미리 상승이 예상되는 전세 보증금을 한번에 받기 위해 전세 보증금을 높혀 전세난이 심각해졌고, 세입자와 집주인간 갈등이 극심했다고 한다. 이는 규제가 생길때마다 집주인이 임대료를 미리 올

려서 세입자에게 전가하기 때문이다.

모든 정책에 부작용은 있을 수 있다. 전 세계적인 유동성 공급 과잉과 저금리 기조 등 여러 가지 영향을 받는 주택 임대 시장에서 주택임대차보호법 개정이 주택 임대 가격 상승의 핵심 원인으로 지목하기는 어려울 수 있다. 하지만, 부동산 관련 정책은 전국민에게 직접적으로 영향을 미치는 것이고, 다양한 사회적 문제가 복합적으로 영향을 주는 영역이므로 부작용을 최대한 줄일 수 있는 방안과 적절한 시행 시기를 고려할 필요가 있다.

본 연구에서는 주택임대차보호법 개정이 서울특별시 아파트 전세보증금 상승과 전세 보증금 변화에 따른 아파트 월세 가격 상승의 영향 요인을 확인하고자 한다. 아파트 전세 및 월세 가격에 미치는 영향 요인들을 통제변수로 하여 주택임대차보호법 개정 전·후를 비교하는 준실험방식을 통해 법 개정 효과를 분석하고자 한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 공간적, 시간적으로 구분한다. 데이터의 공간적 범위는 서울특별시 행정구상 강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 노원구, 동작구, 마포구, 서대문구, 서초구, 성동구, 성북구, 송파구, 양천구, 영등포구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구로 총 25개가 된다. 각 구별 대단지 공동주택 2개 단지를 선정하되, 준공 후 20년을 기준으로 신축 및 구축으로 구분하여 구별 각1개 단지씩 선정한 후, 각 단지별 평균 전세보증금(보증금규모별, 전용면적별)과 매매가격(매매금액규모별, 전용면적별)을 세분화하여 살펴본다. 시간적 범위는 2020.7.31.일 주택임대차보호법 시행일을 기준으로 2018.7.월부터 2021.7월까지 3년으로 하되, 1년 단위로 25개구별 선정된 아파트 단지별 전세 및 월세 계약 현황을 조사하고 주택임대차보호법 시행 전과 후 서울특별시 아파트 전세와 월세 가격에 미치는 시간적 영향을 분석한다.

본 연구의 실증분석을 위해 종속변수는 서울특별시 아파트 전세보증금(금액, ㎡당 전세보증금)과 월세가격(금액, ㎡당 월세가격)으로 하고, 독립변수는 전용면적, 경과년수, 지역구, 면적, 금리 등으로 구분하여 선정한다. 주택임대차보호법 개정 시행 이전과 이후에 따른 분석을 통제집단과 실험집단으로 구분하여 법 개정 이후 1년과 이전 각 1년을 기준으로 비교 분석한다. 연구방법론으로는 본 연구에서의 분석모형인 이중차이분석을 통해 각각 실증분석을 실행하여 주택임대차보호법 개정에 따른 아파트 전세보증금 변화에 대한 효과를 검증한다.

제 2 장 이론적 배경 및 주택임대차 제도

제 1 절 전세제도 관련 이론

우리나라 전세제도는 전세계 어느 나라에서도 찾아볼 수 없는 독특한 주택 임대제도이며, 현재까지 주택 임차 점유 형태 선택에 있어 많은 국민들이 가장 선호하는 제도이다. 전세제도란 집주인에게 일정액의 보증금을 무이자로 제공하여 전세 계약금의 기대수익금을 임차료로 대신하는 제도이다.(임윤수 외, 2012). 임대인은 주택을 담보로 필요한 비교적 거액의 자금을 쉽게 차용하고, 임차인은 주택을 이용함과 동시에 점유를 통해 전세금을 보장받는 제도로서 현재까지 자생적으로 발전하여 왔다(박통희, 1999). 집주인은 전세금에 대한 채무자가 되고 세입자는 채권자가 되는 것이다. 전세제도의 가장 큰 특징은 전세금에 대한 이자와 임대료가 상쇄되며 임대료 미납과 이자 미납에 따른 위험이 상쇄되어 부동산 점유에 대한 자금조달 비용이 낮아지는 효과가 있다.

전세보증금은 우리나라 경제가 발전함에 따라 수도권에 양질의 일자리가 늘어났고, 이에 수도권으로 인구가 집중됨에 따라 주택 임대 수요는 지속적으로 증가하였다. 특히 서울특별시는 임대 초과 수요로 시장 논리에 따라 전세보증금은 꾸준히 올랐다. 주택임대차보호법 개정 시점 이후 계약갱신청구권에 대한 권한이 없는 신규 전세계약자는 급격한 전세보증금 상승으로 지역에 따라 수천만 원, 수억 원을 추가 부담하게 됨에 따라 많은 사회적 문제를 초래하였다는 기사들이 보도되었다[3)]

---

3) 가. 비즈니스 포스트(2021.9.24.), ‘개정 임대차법 뒤 서울 전세값 급등
나. 이데일리(2021.7.29.), ’전월세 폭등, 깡통전세... 주택임대차보호법 추가 개정 촉구

전세보증금 결정이론은 자산시장 이론과 대체재 이론으로 구분할 수 있다. 자산시장 이론은 Ricardo의 지대론에 기초를 두며, 주택이 내구성 자본재임에 따라 가격은 자본시장에서 결정된다고 한다. 주택시장의 수급 매커니미즘은 경제적, 사회적 요인에 따른 주거수요가 주거공간에 대한 임대료를 결정하게 된다. 대체제 이론은 서로 다른 재화인데 같은 효용을 얻는다는 것인데, 한 재화의 가격이 오르면 다른 한 재화의 수요가 늘어나는 경우를 말하며, 효용이 좀 더 큰 쪽이 상급재, 그렇지 않은 재화를 하급재라고 한다. 상급재와 하급재의 관계가 형성되면 상급재 가격이 오를 경우 예산 제약에 의해 상급재 시장에 진입하지 못한 소비자들이 하급재 시장으로 편입되고 하급재에 대한 수요가 증가함에 따라 하급재 가격이 추가로 상승하게 된다(전혜정, 2012).

전·월세 선택에는 임차인의 경제적 특성이 영향을 미치는 것으로 분석되었다(성은영 외, 2012). 총자산이 많은 가구일수록 전세를 선택할 확률이 높았다. 부채는 전세 선택에 음의 영향을 주는 것으로 나타났으며, 다른 조건이 동일한 경우에 월평균소득이 많은 가구일수록 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타나 월세가구는 저소득가구라는 기존의 통념을 깨는 결과로 다양한 소득계층의 월세선택이 주택유형별로 실제 시장에서 일어나고 있는 것으로 추정하였다.

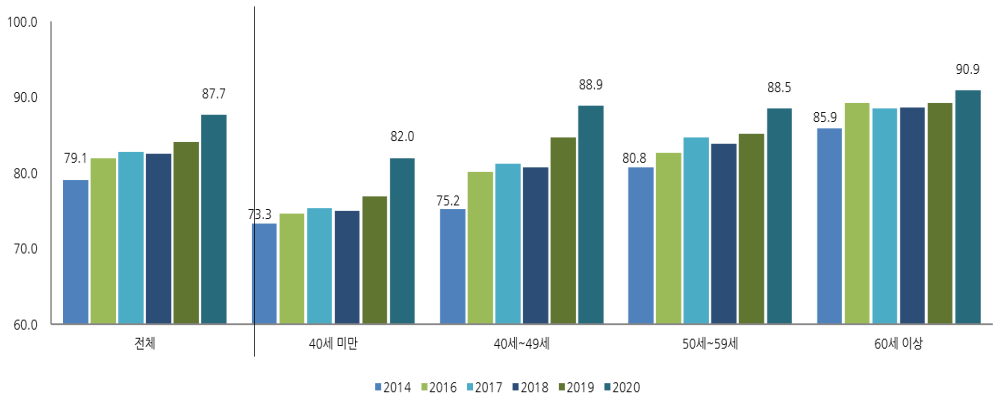
주택의 매매시장과 임대시장은 주거 서비스를 매개로 하는 시장이라는 측면에서 대체재 관계에 있다. 이러한 대체체 이론과 관련, 임상수(2010)는 아파트 시장을 중심으로 매매가격과 전세보증금간 인과관계를 분석하였고, 분석 결과 서울특별시 아파트의 경우 전세보증금 변동성과 매매가격 변동성 간에는 쌍방 인과관계가 성립하는 것으로 파악되었다. 또한, 임규채(2006)는 주택시장의 주거형태별 상호관계에 관한 연구에서는 주택유형별 전세 및 매매가격은 상호간에 서로 밀접한 관계를 맺고, 모든 변수의 단위 충격에 대한 아파트 매매가격과 전세보증금의 반응이 모두 크게 반응하는 것으로 나타났다.

제 2 절 주요 주거안정 정책

1. 주거안정 정책

2020년 주거실태조사에 따르면 전체 가구 중 내 집을 보유해야 한다고 응답한 가구 비율은 87.7%로 전년 84.1% 대비 증가한 반면,

<그림 1> 가구주 연령별 주택보유의식



* 출처 : 국토교통부 2020년도 주거실태조사

수도권 자가 보유율은 53.0%로 전국 60.6% 대비 7.6% 낮았으며, 2019년 대비 자가보유율[4]이 다소 감소한 것으로 조사되었다. 가구주 연령이 높을수록 자가보유율은 증가하였고, 2020년 기준 가구주의 연령이 40세 미만인 가구는 자가보유율이 30.1%인 반면, 60세 이상인 가구는 자가보유율이 76.3%로 나타나 비교적 높게 조사되었다. 전년 대비 자가보유율이 가장 많이 감소한 연령층은 40세 미만으로 3%가 감소한 것으로 조사되었다.

---

4) 자가보유율은 가구를 대상으로 법적 소유 여부에 관계없이 실질적 소유여부에 대한 인식을 조사하여 주택에 대한 법률적 소유권 중심으로 작성대상을 집계한 주택소유율과 일부 차이가 있음
* 출처 통계청, 2015년 주택소유통계 보도자료

<그림 2> 지역별 자가보유율

* 출처 : 국토교통부 2020년도 주거실태조사

<그림 3> 소득별 자가보유율

* 출처 : 국토교통부 2020년도 주거실태조사

<표 1> 소득별, 가구주 연령별, 가구원수별 자가보유율

(단위 : %)

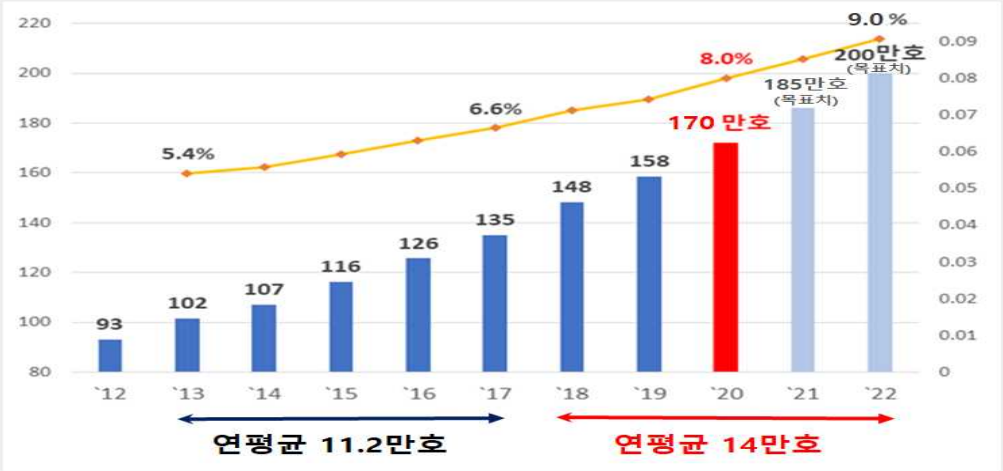
구분		2006	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020
소득별	하위	52.6	49.4	50.0	48.5	49.3	48.8	48.2	46.9
	중위	61.0	60.8	56.4	62.2	63.8	63.6	62.9	64.5
	상위	76.8	80.8	77.7	79.3	79.9	81.5	81.9	80.2
가구주 연령	40세 미만	38.5	34.2	32.8	36.6	34.2	33.7	33.1	30.1
	40세~49세	61.1	58.4	56.9	59.4	61.7	62.6	64.8	63.9
	50세~59세	71.8	68.0	65.6	65.6	68.8	67.5	68.3	69.5
	60세 이상	75.5	76.3	73.9	75.5	76.2	76.1	77.5	76.3
가구원수	1인가구	35.0	35.3	35.6	34.8	35.8	33.8	33.6	33.1
	2인가구	64.3	63.8	64.0	67.0	69.0	69.7	69.6	69.7
	3인가구	62.3	62.2	63.3	66.3	68.8	70.3	71.8	70.5
	4인가구	65.5	68.5	71.0	74.5	74.6	76.4	77.4	78.3
	5인가구	71.0	70.7	69.7	73.1	74.4	75.3	75.9	77.3
	6인이상 가구	77.9	75.3	70.0	75.7	75.1	72.9	74.1	73.1

* 출처 : 국토교통부 주거실태조사, 각년도

주택에 대한 자가보유율의식은 매우 높은 반면, 수도권 자가보유율은 49.8%에 불과하고, 서울특별시 기준으로는 2020년 자가보유율은 42.4%에 불과해 주택을 임대해서 거주하고 있는 비율이 가장 높았다. 주택임대시장 불안은 국민들의 인간적인 삶에 부정적 영향을 주기 때문에 임대시장 불안정을 해소하기 위해 정부가 개입하게 되었고 그간 다양한 노력을 하였다. 공공임대주택 공급 확대, 전세보증금 융자, 주택바우처, 월세 세액공제, 세제혜택 등이 있다. 그러나 다양한 정부의 노력에도 공공임대주택은 전체 주택 물량의 약 8%[5] 수준으로 경제협력개발기구(OECD) 평균 재고율 정도이나, 네델란드 33%, 오스트리아 22%, 프랑스 17% 잉글랜드 17%[6]에 비해 낮아 공공임대주택이 주택임대시장 가격 조정자 역할에는 역부족이고 정부의 다양한 수단만으로는 임대주택 시장 안정에 한계가 있는 것이 현실로 민간임대에 대한 여러 제도를 시행하고 있다.

5) 출처 국토교통부 2021.9.1.일자 보도자료
6) 출처 국토연구원 이재춘 책임연구원 '유럽과 미국의 공공임대주택 정책현황과 시사점'

<그림 4> 장기공공임대주택 재고 추이



* 출처 : 국토교통부 2021.9.1.일 보도자료

1) 공공임대주택공급

서울시청 주택분야 홈페이지 자료에 따르면 서울특별시 임대주택은 2015.11.30.일 기준 244,915호이다. 시장을 통해 주택문제를 해결하기 어려운 저소득층의 주거 안정을 도모할 수 있는 가장 적합한 정책수단으로 1989년 영구임대주택을 공급하면서 공공임대주택 개념이 도입되었다. 현재 관련 법령은 '공공주택 특별법'으로 제1조 목적은 다음과 같다. '이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.' 상기 목적을 달성하기 위해 공공주택 건립 및 공급에 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 공공주택사업자에게 지원하여 다양한 임대주택 공급을 지속하고 있다. 공공주택사업자로 한국토지주택도시공사나 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 대표적이다. 공공주택사업자가 공급하는 공공임대주택 유형은 아래와 같다.

<표 2> 공공임대주택 유형

구분	종류별	내 용	공급면적 (전용)	임대의무기간
건설형	영구임대	소득1분위 이하 생계 의료수급자용	25㎡~49㎡이하	50년
	공공임대	이주대책자, 청약저축가입자	84㎡이하	50년(특별) 20년(일반)
	국민임대	근로자 평균소득 70%이하 서민계층용	59㎡이하	30년
	장기전세	중산층용 최대 20년 거주 전세형	129㎡이하	20년
	행복주택	젊은층 주거안정을 위한 신개념 임대주택	19㎡~45㎡이하	6년(젊은층) 20년(고령층)
매입형	재개발임대	민간 재개발 주택 매입임대	59㎡이하	50년
	다가구, 원림매입임대	민간 다가구 원룸주택 매입 후 재임대	84㎡이하	20년
	역세권청년주택 (공공임대)	무주택 대학생, 청년 신혼부부 계층을 위한 임대주택	14㎡~42㎡이하	대학생, 청년 최대 6년 신혼부부 최대 10년
임차형	장기안심주택	보증금 지원형 임대(시비 지원)	60㎡이하 (2인이상 85㎡이하)	최대 10년
	기존주택 전세임대	전세금 지원형 임대(국비 지원)	85㎡이하	최대 20년

* 출처 : 서울주택도시공사 홈페이지, 2021년

2) 주거급여

주거급여[7]는 주거안정에 필요한 임차료, 유지수선 등을 포함하여 주거급여를 실시하는 제도로 국민기초생활보장 수급자에 대한 주거비 지원이다. 부양의무자 소득 및 재산 유무와 상관없이, 신청가구의 소득과 재산만을 종합적으로 반영한 소득인정액이 기준 중위소득의 46% 이하 가구가 지원대상이다. 수급가구는 가구원수에 따라 정률로 계산된 주거급여를 지원받는다. 또한, 서울특별시는 비수급 저소득가구에 대한 주거비 보조를 위해 최저생계비의 150% 이하의 가구를 대상으로 '서울형 주택바우처'를 시행하고 있다.

7) 마이홈포털 홈페이지 https://www.myhome.go.kr

<표 3> 주거급여 수급자 선정 기준 및 지원금

• 생계급여 및 주거급여 수급자 선정기준 (단위 : 원/월)

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
생계급여 선정기준 (중위소득 30%)	548,349	926,424	1,195,185	1,462,887	1,727,212	1,988,581
주거급여 선정기준 (중위소득 45%)	822,524	1,389,636	1,792,778	2,194,331	2,590,818	2,982,871

• 생계급여 및 주거급여 수급자 선정기준 (단위 : 만원/월)

구분	서울	경기,인천	광역시,세종	그 외
1인가구	31.0	23.9	19.0	16.3
2인가구	34.8	26.8	21.2	18.3
3인가구	41.4	32.0	25.4	21.7
4인가구	48.0	37.1	29.4	25.3
5인가구	49.7	38.3	30.3	26.1
6인가구	58.8	45.3	35.9	30.9

* 출처 : 국토교통부, 2021년

3) 임차자금 융자지원

주택도시기금은 국민주택건설에 필요한 자금의 원활한 확보와 공급을 통하여 주택건설을 효율적으로 추진하고, 서민층에 대한 주택자금 지원을 통해 주거안정을 도모하기 위해 조성('81.7.20 설치)되었으며, 2020년 100조3천억원이 조성·운영되고 있으며[8] 이중 주택전세자금 등 개인 수요자에게 직접 지원하는 수요자 지원은 2020년 9조9,122억원으로 아래와 같은 다양한 상품으로 운영되고 있다. 대표적인 상품으로 버팀목전세자금대출, 중소기업취업청년 전월세보증금대출, 청년전용 보증부월세대출, 주거안정월세대출, 노후고시원거주자 주거이전 대출, 신혼부부전용 전세자금 대출[9]이 있다. 모든 상품에 연소득과 자산 보유 기준이 있으며, 정책자금 대출로 금리는 최저 1.0%에서 최대 2.4%로 시중 금리보다 낮다. 대출기간은 기본 2년에서 4회까지 연장되어 최대 10년까지이다.

8) e-나라지표 홈페이지 https://www.index.go.kr
9) 주택도시기금 홈페이지 https://nhuf.molit.go.kr

<표 4> 주택도시기금 무주택 세대주 전월세 대출상품

구분	대출대상	대출금리 (연,%)	대출한도 (억원)	대출기간
버팀목 전세자금	부부합산 연소득 5천만원 이하, 자산 2.92억원 이하	1.8~2.4	수도권 1.2 수도권 외 0.8	2년 (4회 연장, 최장 10년)
중소기업취업 청년 전월세 보증금대출	부부합산 연소득 5천만원 이하, 자산 2.92억원 이하, 중소기업 재직자, 만19세~만34세	1.2	최대 1.0	2년 (4회 연장, 최장 10년)
청년전용 보증부월세대출	부부합산 연소득 2천만원 이하, 자산 2.92억원 이하, 만19세~만34세	보증금 1.3 월세금 1.0	보증금 0.35이내 월세금 960만원 (월 40만원이내)	2년 (4회 연장, 최장 10년)
청년전용 버팀목전세자금	부부합산 연소득 2천만원 이하, 자산 2.92억원 이하, 만19세~만34세	1.5~2.1	0.7 (보증금 70% 이내)	2년 (4회 연장, 최장 10년)
노후고시원 거주자 주거이전 대출	노후고시원 3개월 이상 거주 무주택자 연소득 4천만원 이하, 자산 3.25억원 이하,	1.8	최대 0.5	2년 (4회 연장, 최장 10년)
신혼부부전용 전세자금	부부합산 연소득 6천만원 이하, 자산 2.92억원 이하 신혼부부 (혼인7년이내)	1.2%~2.1	수도권 2.0 수도권 외 1.6 (보증금 80% 이내)	2년 (4회 연장, 최장 10년)

* 출처 : 주택도시기금 홈페이지, 2021년

4) 민간임대 활성화

민간임대주택이란 임대 목적으로 제공하는 주택으로 임대사업자가 '민간임대주택에 관한 특별법' 제5조에 따라 등록한 주택을 말한다[10].

10) 법제처 찾기쉬원 생활법령정보 민간임대주택의 개념 및 종류 https://easylaw.go.kr

주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 등록을 신청할 수 있다(민간임대주택에 관한 특별법 제5조 제1항). 등록 임대주택은 계약갱신청구권(임대의무기간 4년 또는 8년 동안 재계약 거절 불가)과 전월세상한제(임대료 인상폭 5%이내)가 적용되어 임대차시장 안정을 위해 정부가 민간임대주택 활성화 정책을 장려하였고 국토교통부에 따르면 전국 등록 임대주택은 약 149만가구이다. 그러나, 다주택자들이 임대사업자 제도를 재산세, 양도세 등에 대한 절세 수단으로 활용해 국토교통부는 2019년 9.13대책과 12.16대책을 통해 임대주택 사업자에 대한 세제 혜택을 축소하였다. 주요 내용으로는 주택임대사업자에 대해 조정대상지역내 신규 주택 취득시 양도세를 중과하고 종부세를 합산 과세하며, 양도세 감면 가액기준을 신설하였다.

5) 청년 월세지원

서울시는 '서울시 청년월세지원 사업'을 통해 2020년부터 서울에 주민등록을 둔 만19세~39세 청년 1인가구를 대상으로 지원자에 한해 월 20만원, 최장 10개월간 총200만원의 월세지원금을 지급하고 있다. 지원 인원이 초과할 경우 무작위 추첨을 통해 지원 대상자를 선정한다. 2020년 5,000명, 2021년 2만 7,000명[11]에게 지원했다. 서울시 청년월세지원 사업은 국무총리 주재 청년정책조정위원회에서 2021년 8월 26일 발표한 청년특별대책[12]에 반영되어 전국적으로 확산되었고, 가구소득 기준 중위 100프로 및 본인 소득 기준 중위 60프로 이하를 충족시 월세 범위내에서 월 최대 20만원을 12개월 지원하는 사업이다. 거주요건은 보증금 5천만원 이하 및 월세 60만원 이하인 주택이다. 2022년부터 전국으로 확대되어 2024년까지 한시적으로 운영될 예정이다.

---

11) 서울주거포털 홈페이지(https://housing.seoul.go.kr) 주거정책 자료
12) 국무조정실 국무총리비서실 홈페이지(https://www.opm.go.kr) 보도자료

<그림 5> 2021 서울시 청년월세지원 사업

* 출처 : 서울주거포털, 2021년 서울시 청년월세지원사업

2. 주택임대차제도

1) 주택임대차시장 현황

우리나라 거주 형태는 자가소유, 전세, 월세로 크게 세가지로 구분된다. 거주 주택에 대해 2020년도 주거실태조사 결과에 따르면 전국 자가보유율이 60.6%로 전년 61.2% 대비 -0.6% 감소하였고, 수도권은 53.0%로 전년 54.1% 대비 -1.1% 감소하여 전국 자가보유율보다 더 큰 폭으로 감소하였다. 자가소보유율 감소는 주택임차(전세, 월세) 비율이 늘어나게 되어 주택임차시장에 어려움을 가중시키는 결과를 초래

한다. 점유형태별 가구 현황을 조사한 2019년도 주거실태조사 결과에 따르면 수도권 가구수는 8,804천호(서울 3,896천호, 경기도 4,908천호)로 자가보유율 1.1% 감소에 따른 임차 가구수는 개략적으로 96.8천여 가구로 추정된다. 이러한 현황은 주택 임대료 상승으로 이어져 수도권 2020년도 전세 평균임대료는 20,976만원으로 2019년 18,412만원 대비 13.9% 상승한 것으로 조사되어 직전 년도 전세 평균임대료 상승률 4.6% 대비 3배가 넘는 것으로 확인되었다.

또한, 전세의 비중은 2006년 22.4%에서 2019년 15.1%로 지속적으로 감소하는 추세인데 이는 전세보증금이 오름에 따라 상승한 보증금이 부담되어 월세 비중이 높아짐에 따른 것으로 보인다.

<표 5> 각 시도별 점유형태별 가구현황

(단위 : 가구)

시도	점유형태					합계
	자가주택	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상	
서울	1,642,355	1,021,214	976,788	131,235	124,797	3,896,389
부산	851,065	153,278	308,175	27,576	36,936	1,377,030
대구	574,042	120,008	202,816	40,426	31,328	968,620
인천	663,766	178,768	199,468	36,363	42,211	1,120,576
광주	369,171	55,225	122,981	24,301	15,481	5,871,519
대전	323,295	95,899	148,414	19,158	22,277	609,043
울산	283,951	37,658	89,557	8,863	17,065	437,094
세종	67,743	21,875	25,153	8,601	6,292	129,664
경기	2,632,542	938,310	1,006,235	128,889	201,684	4,907,660
강원	415,865	51,587	95,747	28,818	41,925	633,942
충북	437,679	62,393	102,736	23,749	28,156	654,713
충남	586,911	77,252	117,593	38,662	43,684	864,102
전북	517,131	52,944	117,974	22,907	27,351	738,307
전남	559,416	52,699	72,691	21,926	34,294	741,026
경북	793,634	60,388	151,308	49,504	48,100	1,102,934
경남	909,739	99,431	235,204	26,063	50,776	1,321,213
제주	148,898	8,389	38,051	35,043	23,335	253,716
전국	11,777,203	3,087,318	4,010,891	672,084	795,692	20,343,188

* 출처 : 국토교통부 주거실태조사, 2020년

각 시도별 가구원 수별 가구 현황을 살펴보면 2019년 인구주택총조사 결과 전체 가구에서 1인가구는 30.2%로 가장 높은 비율로 나타나 사실상 두집 건너 한집은 나홀로 거주 주택으로 볼 수 있다. 지속적인 1인가구 증가는 주택수요를 촉발시켜 수도권 소형아파트 매매수요 증가, 세대 분화에 따른 청약 경쟁률 심화, 임대차 시장 수요 증가에 따른 임대료 상승 등 부동산 시장에 다양한 영향을 줄 것이다.

<표 6> 각 시도별 가구원 수별 가구 현황

(단위 : 가구)

시도	가구원수				합계
	1인	2인	3인	4인 이상	
서울	1,299,787	1,005,065	801,819	789,718	3,896,389
부산	423,227	400,961	286,644	266,198	1,377,030
대구	284,416	267,961	207,953	208,290	968,620
인천	297,865	305,688	253,332	263,691	1,120,576
광주	182,364	156,984	117,401	130,410	587,159
대전	205,165	158,832	119,508	125,538	609,043
울산	116,015	119,926	100,984	100,169	437,094
세종	39,078	31,236	26,828	32,522	129,664
경기	1,290,893	1,284,977	1,106,151	1,225,639	4,907,660
강원	208,857	200,035	117,416	107,634	633,942
충북	215,196	191,655	123,239	124,623	654,713
충남	280,773	256,360	160,674	166,295	864,102
전북	238,746	226,681	135,931	136,949	738,307
전남	238,147	245,725	132,242	124,912	741,026
경북	360,213	352,260	206,493	183,968	1,102,934
경남	391,421	387,575	272,119	270,098	1,321,213
제주	75,353	71,409	49,002	57,952	253,716
전국	6,147,516	5,663,330	4,217,736	4,314,606	20,343,188

* 출처 : 2019년 인구주택총조사

개정된 주택임대차보호법 시행 이후 계약갱신권 사용에 따른 전세매물 부족으로 전세보증금이 급등하였고 서민들의 주거안정에 불안 요인으로 작용하고 있다. 주택가격 동향 또한 수도권 2020년도 평균 주택가격은 48,578만원으로 2019년 42,239만원 대비 15.0% 상승한 것으로 조사되어 직전 평균 상승률 4.7%대비 약 3.2배 수준으로 주택구입 및 임차인 주거비가 모두 상승하였음을 알 수 있다.

<표 7> 서울 주택전세보증금 동향

(단위 : 월, %)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018	0.2	0.2	-0.1	-0.2	-0.2	-0.1	0.1	0.2	0.3	0.2	0.0	-0.1
2019	-0.3	-0.4	-0.4	-0.2	-0.2	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.3	0.4
2020	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3	0.4	0.4	0.4	0.5	0.6

* 출처 : 한국부동산원 전구주택가격동향조사

<표8> 지역별 평균 주택가격 및 임대료

(단위 : 만원)

구분		주택가격	전세	보증금 있는 월세		보증금 없는 월세
				보증금	월세	
전국	2006	17,325.1	5,552.1	1,131.4	23.1	22.7
	2010	21,016.9	8,059.8	1,235.5	26.3	33.8
	2014	21,448.4	10,976.2	1,513.2	29.8	25.0
	2016	24,353.3	12,798.4	2,074.8	31.9	24.2
	2017	25,487.3	14,673.9	2,152.2	32.1	27.4
	2018	28,079.5	15,298.4	2,124.6	32.5	27.3
	2019	29,109.5	15,975.2	2,240.5	32.3	29.2
	2020	32,924.2	18,097.7	2,236.1	32.5	27.9
수도권	2006	28,293.5	6,771.6	1,110.3	26.8	28.9
	2010	34,455.3	9,712.5	1,348.9	30.8	37.9
	2014	30,754.5	12,685.5	1,852.7	35.4	30.4
	2016	33,397.8	15,040.9	2,773.4	37.3	28.1
	2017	35,718.4	17,091.1	2,862.1	38.0	29.8
	2018	40,322.0	17,599.1	2,861.9	36.9	30.3
	2019	42,239.2	18,412.3	2,993.5	36.8	33.6
	2020	48,578.7	20,976.0	2,910.5	36.6	31.6
광역시 등	2006	12,123.9	3,750.6	1,027.8	20.0	17.8
	2010	15,769.0	5,581.1	983.5	20.9	31.5
	2014	19,780.9	7,838.0	1,147.5	24.4	20.5
	2016	22,889.7	8,611.3	1,325.6	25.9	19.4
	2017	24,381.0	10,172.7	1,433.3	25.4	23.8
	2018	26,342.9	11,530.8	1,289.1	27.4	23.8
	2019	27,368.1	11,806.7	1,423.0	27.7	25.6
	2020	30,033.1	13,174.1	1,712.8	27.5	26.1
도지역	2006	7,623.1	3,290.0	1,249.4	18.9	22.7
	2010	9,470.0	4,505.1	1,215.8	21.6	32.3
	2014	12,199.3	6,375.4	1,199.4	24.3	23.2
	2016	14,764.6	7,180.1	1,235.1	25.8	22.8
	2017	14,912.1	8,687.1	1,250.5	25.5	26.4
	2018	15,981.8	9,097.5	1,273.5	27.7	25.8
	2019	15,704.7	9,411.7	1,313.9	26.6	25.9
	2020	17,124.4	10,223.2	1,187.5	27.6	24.4

* 출처 : 국토교통부 주거실태조사 각년도

국토교통부 주거실태조사 결과 2020년 임차가구의 월 소득 대비 월 임대료 비율(RIR, Rent Income Ratio)은 수도권 평균이 23.7%로 광역시 등 평균 17.9 %, 도지역 평균 14.6%에 비해 높았다. 즉, 수도권 지역 거주시 월소득 대비 임대료 부담이 높다는 것을 의미한다. 또한 2020년 기준 임대료 및 대출금 상환에 대해여 부담을 느끼는 정도는 63.9%가 부담이 된다고 응답하여 주거비 부담에 어려움을 갖고 있다고 볼 수 있다.

<표 9> 월소득 대비 임대료 비율(RIR)

(단위 : %)

구분			2006	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020
전체		중위수	18.7	19.2	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1	16.6
		평균	22.9	23.1	24.2	21.4	21.8	21.1	21.3	20.9
지역	수도권	중위수	19.9	20.9	21.6	17.9	18.4	18.6	20.0	18.6
		평균	25.3	26.4	27.4	24.6	24.7	24.0	24.6	23.7
	광역시 등	중위수	18.5	16.4	16.6	15.4	15.3	16.3	16.3	15.1
		평균	20.1	19.4	20.5	16.9	17.5	17.6	17.7	17.9
	도지역	중위수	17.8	14.4	15.8	14.2	15.0	15.0	12.7	12.7
		평균	18.5	16.2	17.3	15.1	15.4	15.4	14.6	14.6
소득별	하위	중위수	27.6	28.2	29.0	23.1	20.3	20.3	20.3	18.8
		평균	36.3	31.1	34.1	26.7	25.8	25.8	26.2	23.3
	중위	중위수	18.9	16.6	17.0	14.9	16.7	16.7	16.7	15.8
		평균	20.7	21.4	23.1	18.9	18.8	18.8	19.2	18.7
	상위	중위수	16.1	21.1	21.6	19.0	18.3	18.3	18.3	18.7
		평균	18.5	21.0	21.2	20.6	20.8	20.8	21.1	22.0

* 출처 : 국토교통부 주거실태조사, 각년도

2) 주택임대차시장 변화

순수하게 월세제도로 운영되는 다른 나라와 달리 우리나라 주택임대차 시장은 전세와 월세가 같이 운영되고 있다. 전세제도가 우리나라의 대표적인 임대방식이 될 수 있었던 이유는 집주인의 경우 경우에 따라 주택가격의 10% 이하만 투자해도 전세보증금을 받아 주택을 구입하고 이를 되팔아 매매차익을 얻을 수 있고, 임차인은 주택가격보다

낮은 보증금을 내고 주택관리와 보유세(재산세, 종합부동산세) 부담없이 주택을 소유하지 않더라도 주택이 제공하는 편익을 주택소유자와 동일하게 누릴 수 있기 때문이다. 또한 저금리 전세자금대출 활용시 전세보증금 중 자기자본이 부족하더라도 낮은 주거비로 주택을 점유할 수 있다. 전세는 많은 세입자에게 일종의 저축으로 자가 소유를 위한 준비 단계로 여겨져 주거 사다리 역할을 해왔으나, 주택가격과 전세보증금이 급격히 상승함에 따라 주거사다리가 끊어졌다는 우려의 목소리[13]가 나오고 있다.

또한, 주택 임대차 시장구조 변화를 촉진시킨 주요 변수 중 하나로 저금리를 들수 있는데, 지난 1990년 중반 까지만 해도 두자리 수를 보였던 시중금리가 2000년대 들어서면서 한 자리수로 낮아지고 저금리 국면이 지속되어 이로 인해 임대인은 전세자금을 통한 수익률보다 월세를 받는 것이 훨씬 유리하므로 전세보다는 월세로 임대차 계약을 전환하려는 경향이 높아졌고, 이것이 임대차 시장의 구조변화 촉진 요인으로 작용하고 있다(박상학·김용순, 2012). 주택보급률은 2010년 기준 100.5%에서 2019년 104.8%(통계청)까지 꾸준히 상승하였는데 시중 이자율은 꾸준히 하락함에 따라 안정적인 현금 흐름을 선호하는 임대인이 증가하면서 전세가 월세로 전환되어 전세 공급량이 줄어들고 있다. 점차 전세에서 월세로 전환되는 추세에 있고, 전세보증금의 일부를 월세로 전환할 때 적용하는 월세 전환율이 시중 이자율에 비해 높다는 점까지 고려하면 임차가구의 어려움이 갈수록 가중되고 있음을 알 수 있다. 향후 임차인의 전세 선호 현상에도 불구하고 전세보증금 상승에 따른 전세 보증금 확보 어려움과 임차인 월세 선호에 따른 임대차 시장의 월세 전환이 더욱더 심화될 경우 저소득 서민층의 주거비용에 대한 부담은 확대될 것으로 전망된다.

---

13) 문화일보(2021.1.4.) '주거 사다리' 완전히 무너졌다, 동아일보(2021.11.3.) 규제 정책에 되레 2030 주거 사다리 끊어져

3. 주택임대차보호법

1) 주택임대차보호법 제정 및 개정

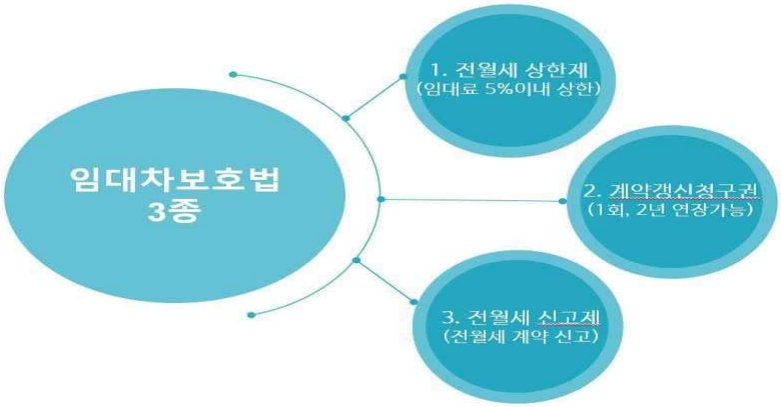
주택임대차보호법은 '주택의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 무주택국민의 주거생활의 안정을 보장하고 임차인의 불편을 해소함은 물론 그 임차권을 보호하여 안정된 임차생활을 영위할 수 있도록 하려는 것임'(법제처)을 사유로 1981일 3월 5일 신규제정되었다.

그동안 주택임대차보호법은 총 24차례의 개정을 거쳤다. 주택임대차보호법 제2조는 이 법은 주거용 건물의 전부나 일부의 임대차에 관하여 적용된다고 규정하고, 제12조는 등기하지 않은 전세의 경우에도 주택임대차보호법을 준용하도록 하고 있다. 또한 판례는 미등기나 무허가건물도 주택임대차보호법의 적용대상으로 본다. 주택임대차보호법 제3조 제1항은 주택의 인도와 주민등록을 대항력의 발생요건으로 규정하고 있고, 제3조의2 제2항은 확정일자까지 구비할 경우 보증금의 우선변제권도 인정하며, 제3조 제4항은 임차인이 대항력을 가진 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 보아 민법상 임대차의 임차인보다 더욱 두텁게 임차인을 보호한다.

그리고, 주택임대차보호법 제4조 제1항은 주택임대차의 존속기간을 보장하기 위하여 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보고, 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차 관계가 존속되는 것으로 본다. 또한 주택임대차보호법 제6조 제1항은 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지하지 않으면 기존 임대차와 동일한 조건으로 묵시적 갱신되도록 규정하였다.

위 각 조항은 임차인에게 일정 기간 주택임대차 존속기간을 보장하여 주거안정을 꾀하기 위한 것이지만, 원칙적으로 법정 임대차기간 2년이 경과하면 임대차계약은 종료되고 임차인은 임대인과 새로운 차임을 협상하여야 했다. 또한, 기존 임대차계약의 묵시적 갱신 조항만으로는 임차인의 주거안정을 위한 임대차 존속기간을 보장하기 어렵다는 지적에 따라 임대차계약의 갱신요구권 도입이 논의되었다.

<그림 6> 주택임대차보호법 개정 주요 3가지



2) 주택임대차보호법 주요 개정내용

계약갱신청구권과 전월세상한제를 주요 골자로 하는 2020년 7월 31일 주택임대차보호법 개정에 대한 법제처 일부개정 사유는 다음과 같다. '주택시장의 불안정 속에 전세에서 월세로의 전환이 빨라지고 주택임대료가 상승함에 따라 임차가구의 주거 불안과 주거비 부담이 가중되고 있으나, 현행법으로는 안정적인 주거를 보장하기에 충분하지 아니하다는 지적이 있다. 이에 임차인의 계약갱신요구권을 보장하여 현행 2년에서 4년으로 임대차 보장기간을 연장하고, 계약갱신 시 차임이나 보증금의 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못하도록 제한하려는 것이다. 또한 주택임대차와 관련된 주요 업무를 부동산 정책 소관부처인 국토교통부와 공동으로 관할하도록 하여 주택 임대차 제도 마련 시 부동산 정책과 연계하여 탄력적으로

대응하려는 것이다.'로 기존 주택임대차보호법이 임차인들의 주거안정이라는 목적을 달성하기에 부족하다는 판단하에 임차인에게 계약갱신요구권을 보장하여 임대차 존속기간을 연장하고, 계약의 갱신 시 차임이나 보증금이 일정 비율을 초과하지 못하도록 하며, 주택임대차와 관련한 주요 업무를 부동산 정책 주관 행정청인 국토교통부와 함께 관할토록 하는 법 개정이다. 법개정에 따라 도입된 계약갱신청구권과 전월세상한제에 대한 주요 내용은 다음과 같다.

계약갱신청구권은 개정된 주택임대차보호법 제6조의3 제1항과 관련된 사안으로 임차인이 임대차기간이 끝나기 전 일정기간(동법 제6조 제1항, 6개월 전부터 2개월 전까지) 중 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유(임대인 실제 거주 외) 없이 임차인의 요구를 거절하지 못하도록 규정하였다. 주택임대차보호법 제6조의3 제2항은 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있도록 하고, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다고 규정하였다 또한, 임대인이 임대인 본인이나 직계존비속의 실거주를 이유로 임차인의 계약갱신요구를 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 하고, 손해배상액 역시 별도의 합의가 없는 한 법정 기준에 따르도록 규정하였다. 개정된 주택임대차보호법에 도입된 계약갱신요구권 조항에 따라 임차인은 통상 4년(2+2년)의 임대차기간을 보장받게 되었고, 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 받아들이지 않을 수 없게 되었다.

전월세상한제는 개정된 주택임대차보호법 제7조 제2항과 관련된 사안으로 임대차계약 갱신 시 차임이나 보증금의 증액청구를 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액으로 하되, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 20분의 1 범위 내에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있도록 하였다. 이에 따라 임대인은 임대차계약이 갱신되는 경우

최대 5% 이하의 범위에서만 차임이나 보증금의 증액을 할 수 있게 되었다. 따라서 종전에 2년마다 임대료를 변경하는 것이 가능하였던 것에서 4년마다 임대료를 변경할 수밖에 없어 4년마다 큰 폭으로 임대료가 상승할 수 있는 상황이 되었다. 한국건설산업연구원 '2022년 부동산 경기 전망'에 따르면, 전세시세는 2022년도에도 상승할 것으로 전망했다. 2022년 전국 전셋값은 올해 6.8%와 비슷한 수준인 6.5% 오를 것으로 내다봤는데, 2022년 8월 이후 2020년 8월 계약갱신청구권을 신청한 전세 물량이 시장에 풀릴 것으로 예상했기 때문이다. 국토교통부가 2020년 10월 발표한 자료에 따르면 전월세계약갱신율 66.2%이다. 이 물량이 임대차시장에서 현재 수준과 같은 높은 가격에 거래되면 전세시장은 다시 들썩일 수 있다는 우려는 충분히 있을 수 있다. 계약갱신청구권과 전월세상한제가 주택 임차가구의 안정적인 주거를 보장하기 위한 법 개정 취지에 대해 이견은 많지 않았으나, 주택시장 여건, 시행시기 등을 고려했을 때 실제 임차인들의 주거안정에 효과적인 실효성이 있었는지는 살펴볼 필요가 있다.

또한, 임대차계약과 관련하여 발생하는 임대인과 임차인의 분쟁을 조정하고 해결하기 위한 기관으로서의 주택임대차분쟁조정위원회의 설치가 확대되는 방향으로 개정되었다. 종전에는 대한법률구조공단의 지부에 주택임대차분쟁 조정위원회를 설치하도록 하였는데, 개정 주택임대차보호법은 주택임대차분쟁조정위원회의 설치 영역을 확대하여 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 한국감정원의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회를 설치하도록 하였다. 임대차분쟁조정위원회는 임대료 또는 보증금의 증감, 임대차기간, 보증금 반환, 임차주택의 반환 등 업무를 수행하는데, 개정 주택임대차보호법 적용으로 임대인과 임차인간 분쟁이 있을 경우 활용할 수 있는 기관으로 임차인의 보호를 강화하는 역할을 할 것으로, 법 개정 당시 임대인과 임차인간 분쟁 증가를 우려한 바와 같이, 실제 법 개정 이후 주택임대차 관련 분쟁조정 신청 현황은 전년도에 비해 5배 증가한 것으로 발표되었다.

<그림 7> 주택임대차 관련 분쟁조정 신청 현황

* 출처 : 대한법률구조공단 주택임대차분정조정위원회(2021.11)

임대인과 임차인간 이해관계가 다를 수 밖에 없는 시장에서 정부가 법으로 개입하면서 분쟁이 발생할 수 밖에 없는 상황이며, 한동안은 상당한 진통이 이어질 것으로 전망(유선종, 건국대)했으며, 계약갱신청구권 소송과 관련하여 갱신거절 가능한 예외조항에 대한 법원 판결이 상이하여 향후 대법원 판결 전까지 혼란이 계속될 것으로 예상되는 사건도 있었다.

제 3 절 선행연구 검토

한국 주택시장의 특징은 물가상승률에 비해 부동산 가격 상승률이 높을 뿐 아니라 가격 상승률의 변동성이 크다는 것이다. 다시 말해, 주택가격이 불안정하다는 특징을 가지고 있는데 이러한 주택의 높은 임대료와 가격 상승률에 기인한 주택가격의 불안정은 주택 보유자-비보유자 간의 빈부격차를 확대하고 서민들의 주거 안정을 저해하는 등 다양한 사회적 부작용을 발생시켰다. 주택시장이 국민들의 삶에 미치는 영향이 매우 커서 부동산 시장과 관련된 다양한 연구들이 진행되었다.

전세의 월세전환 추세와 대응방향 연구에서 김혜승(2002)은 국토연구원에서 행한 '전월세주택시장조사'와 '주택시장동향조사'를 이용하여 수도권 도시의 평균적인 월세전환이율 등을 조사하여 주택임대차시장에서 전세비중은 낮아지고 월세비중이 높아졌음을 확인하였다. 또한,

2020 및 2001 '전월세주택시장조사', 2002 '주택시장동향조사'를 통해 중상위 소득계층에서 소득에 비해 주거비 부담이 과도한 가구의 비율이 감소하였으나, 중위 및 하위 소득계층에서는 소득에 비해 주거비 부담이 과도한 가구 비율이 증가하였음을 알수 있었다.

김정미(2003)[14]는 2000년대 초반부터 시작된 아파트 매매가격의 급격한 상승이 서울 강남권과 강북의 일부 등에 한정된 것, 그리고 매매가격의 상승에 대비되는 안정적인 전세보증금을 확인하여, 아파트 가격 상승의 원인은 단순한 공급 부족이 아닌 금리 인하를 포괄한 유동자금 상승 기조에 기인한 수요 측면의 영향이 큰 것으로 파악하였다.

임정호는(2006)[15]는 실증분석 결과 우리나라의 주거시장 가격구조는 주택매매가격이 상위시장으로서 허위시장인 임대시장중의 상위시장인 전세보증금에 영향을 미치며, 전세보증금은 하위시장인 월세가격을 선도하는 제약선택설 구조라고 보았다. 즉, 주택가격의 상승은 전세보증금의 상승으로 연결되며, 주거 불안으로 이어 질수 있다고 하였다.

박희석 외(2010)[16]는 공동주택 전세보증금에 영향을 주는 요인으로 아파트 면적, 층수, 가구당 주차대수 등을 활용하였다. 서울의 25개구에 대한 분석을 통하여 서울시의 지역성 대표성을 지니는 대상지로 강남구와 은평구를 선정하였고, 강남권 아파트의 경우 부동산정책과 관련된 변수들은 전세보증금에 양의 영향을 준다고 하였다. 서울시의 경우 지역별로 아파트 가격대가 다양하게 분포하고 있고, 매매가격 대비 전세보증금 비율 또한 지역별로 차이를 보이고 있어 지역별 아파트 전세보증금 차이는 다양한 영향 요인에 의해 결정되는 것으로 나타났다.

김윤영(2012)[17]은 전세가 주택구입에 레버리지로 이용되는 기능을 감안하여 이자율과 물가 등 거시변수 들이 주택가격과 전세보증금 변동에 미치는 영향을 단일 방적식 모형과 VAR 모형 두가지 틀을 통해

---

14) 김정미, 「아파트 가격 변동 요인에 관한 연구」, 2003
15) 임정호, 「주택시장 간의 가격구조에 관한 연구」, 2006
16) 박희석·원제무, 「패널분석을 이용한 아파트 가격 영향인지 비교에 관한 연구」, 2010
17) 김윤영, 「우리나라 주택시장의 매매, 전세 가격변동 거시결정 요인의 동태분석」, 2012

외환위기 전, 후, 글로벌 금융위기 이후 및 외환위기 이후 최근기간 구분 분석하였다. 추정결과 주택 및 전세보증금의 불균형 오차에 물가, 환율, 주가 등 거시변수가 유의하게 영향을 미치는 것으로 나타났다.

남원석 외(2016)[18]는 서울시 주택시장의 변화특성 연구를 통해 전세보증금이 2012년 9월부터 2015년 6월까지 34개월 연속 상승하고 있어 전세 거주가구의 어려움을 확인하였고, 이에 대한 주요 원인으로 임대인이 월세를 통한 임대운용수익을 추구하게 되면서 전세의 수급 불균형이 발생했기 때문으로 보았다.

강민성 외(2018)[19]는 콕스 비례위험 모델(Cox Proportional Hazard Model)을 활용하여 부동산 금융규제정책의 효과성 결정 요인을 분석하였다. 연구대상은 서울지역으로 한정하였고, 분석기간은 2009년 7월에서 2011년 6월까지로 2년간을 설정하였다. 경기가 안정적일 때의 금융규제정책이 경기가 불안정할 때의 규제정책보다 정책목표를 달성하는 데 보다 효과적이라는 결과를 도출하였다.

김형근(2021)[20]은 지역 · 정책 · 비교변수가 서울시 25개구 공동주택 가격 어떠한 영향을 주는지를 실증분석과 정권별 부동산 정책에 대한 사례분석을 통해 양적 질적방법론으로 분석하였다. 대출, 조세, 법률규제의 정책변수는 서울시 25개구 공동주택 가격에 하락요인으로 작용하지 않았고, 서울시 25개구 전세보증금과 사설학원의 지역변수는 공동주택 가격에 큰 상승요인으로 작용했다. 결과적으로 부동산 정책에서 규제정책은 서울시 공동주택 가격에 직접적인 영향을 주지 못한 것으로 분석되었다.

---

18) 남원석·박은철, 「서울시 주택시장의 변화특성과 정책과제」, 2016
19) 강민성·서원석, 「콕스비례위험모형을 이용한 부동산 금융규제정책의 효과성 결정요인 분석」, 2018
20) 김형근, 「서울시 공동주택 가격 영향요인에 관한 연구」2021

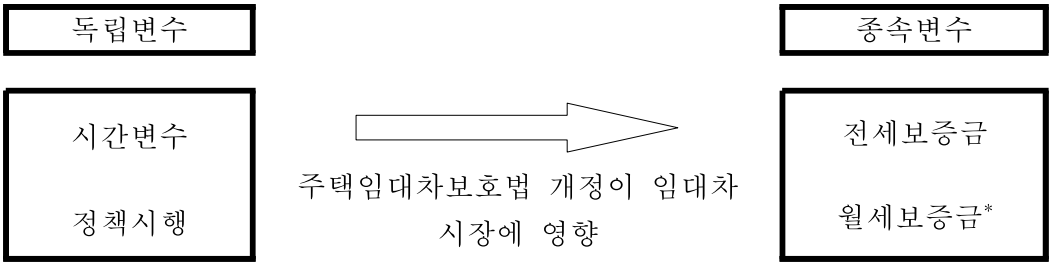
제 3 장 연구설계와 및 방법

제 1 절 연구모형 및 가설

1. 연구모형

본 연구의 목적은 주택임대차보호법 개정 전·후에 따른 서울특별시 내 25개 구 소재 아파트 단지에 대한 전세 보증금과 월세 가격 상승에 따른 원인을 분석하는 것이다. 주택임대차보호법 개정 이후 실험집단과 개정 이전 통제집단을 구성하고 각 집단에서 전세거래량과 전세보증금, 월세거래량과 월세가격을 비교분석하여 주택임대차보호법 시행이 전세보증금 및 월세가격에 미치는 영향을 파악하고자 한다. 본 연구에서는 주택임대차보호법 개정이라는 정부 정책 사건이 발생한 시점(2020.7.31.)을 기준으로 정책 전과 후의 효과를 비교분석하는 비교분석 기법을 도입하고, 정책효과에 대한 실증적 분석을 위해 이중차이분석법을 사용한다. 이러한 모형이 가능한 것은 국토교통부 실거래가 공개 시스템을 통해서 서울특별시 내 25개 구별 준공기준 20년을 기준으로 준공 20년 이내는 신축 아파트, 20년 이후는 구축 아파트로 구분하고, 25개 구별 신축과 구축 대단지 아파트를 각각 아파트 표본을 결정하여 일정기간 거래된 전세보증금 및 월세가격을 조사할 수 있고, 주택임대차보호법 개정 전후 거래된 거래량 또한 알 수 있기 때문이다.

<그림 8> 연구 분석틀



* 월세는 월세보증금으로 환산하여 반영

본 연구의 목적인 주택임대차보호법 개정 정책이 공동주택 전세보증금에 미치는 영향을 분산분석 및 이중차이분석법으로 알아보기 위해 다음과 같이 연구문제를 설정하였고, 월세가격 추세가 어떻게 변화되었는지는 T-test로 확인한다.

2. 연구 가설

연구가설 1. 주택임대차보호법 개정은 서울특별시 아파트 전세 보증금에 영향을 미쳤을 것이다.

연구가설 2. 주택임대차보호법 개정은 서울특별시 아파트 월세 가격에 영향을 미쳤을 것이다.

가설 설정 사유는 주택임대차보호법 개정 주요내용인 계약갱신청구권은 부동산 상승기에 전세보증금 상승과 월세 물량 증가로 전세물량이 부족해지는 상황에서 계약갱신청구권 사용에 따른 전세물량 감소량이 전반적인 전세공급량 감소로 이어져 전세보증금이 상승할 것으로 시장 우려가 있었고, 전세보증금 상승에 대한 부담으로 인상된 전세보증금을 마련하기 어려운 세입자는 전세보증금 상승분을 월세로 전환하거나, 월세가격 자체가 인상되는 현상도 초래할 수 있기 때문이다.

제 2 절 자료의 수집과 선정

본 연구의 목적은 주택임대차보호법 개정에 따라 주택임대차 시장에 미치는 영향을 분석하는 것으로 분석 자료는 국토교통부 실거래가 공개시스템에서 조건별 검색을 통해 단지별 거래현황 자료를 수집하였다. 서울특별시 내 25개구에서 준공년도 20년도를 기준으로 신축과 구축을 구분하여 각1개소 1,000세대 이상 대단지(미충족 단지 2개소 예외) 위주로 선정하여 전세계약 데이터를 구성하였다.

<표 10> 분석대상 아파트 단지 현황

연번	지역구	단지명	세대수	비고
1	강남구	OO아파트	0000	
2		OOOOOOO아파트	0000	
3	강동구	OOOOOOOO아파트	0000	
4		OOOOOOO아파트	0000	
5	강북구	OOOO아파트	0000	
6		OOOOOOOOO아파트	0000	
7	강서구	OOOOO아파트	0000	
8		OOOOO아파트	0000	
9	관악구	OOOO아파트	0000	
10		OOOOOOOO아파트	0000	
11	광진구	OOOOOO아파트	0000	
12		OOOOOO아파트	0000	
13	구로구	OOOOOOO아파트	0000	
14		OOOOOOOOO아파트	0000	
15	금천구	OOOOOOO아파트	0000	
16		OOOOOOOOOO아파트	0000	
17	노원구	OOOOOOO아파트	0000	
18		OOOOOOO아파트	0000	
19	도봉구	OOOOOOO아파트	0000	
20		OOOOOOOOO아파트	0000	
21	동대문구	OOOOO아파트	0000	
22		OOOOO아파트	0000	
23	동작구	OOOO아파트	0000	
24		OOOOOOO아파트	0000	
25	마포구	OOOO아파트	0000	
26		OOOOOOOOO아파트	0000	
27	서대문구	OOOOO아파트	0000	
28		OOOOOOOOO아파트	0000	
29	서초구	OOOOO아파트	0000	
30		OOOOOOO아파트	0000	
31	성동구	OOOO아파트	0000	
32		OOOOOOO아파트	0000	
33	성북구	OOOOOO아파트	0000	
34		OOOOOOO아파트	0000	
35	송파구	OOOOOOO아파트	0000	
36		OOOO아파트	0000	
37	양천구	OOOOOOOOO아파트	0000	
38		OOOOOOO아파트	0000	
39	영등포구	OOOOOOOO아파트	0000	
40		OOOOOOOO아파트	0000	
41	용산구	OOO아파트	0000	
42		OOOOOOO아파트	0000	
43	은평구	OOOOO아파트	0000	
44		OOOOOOOOOO아파트	0000	
45	종로구	OOOO아파트	000	
46		OOOOOOOO아파트	0000	
47	중구	OOOOOOO아파트	0000	
48		OOOOOOO아파트	0000	
49	중랑구	OOOOOO아파트	0000	
50		OOOOOOOOO아파트	000	

전세보증금이 주택임대차보호법 개정 이전과 이후 차이가 있는지를 주택임대차 보호법 개정 전 각1년(2018.8~2019.7 : '2018년'으로 표기, 2019.8~2020.7 : '2019년'으로 표기), 개정 이후 1년(2020.8~2021.7 : '2020년'으로 표기)으로 기간을 구분하여 분석하기 위해 총 3년간 분석기간 단위로 전세계약 자료를 수집하였다. 수집된 전세계약은 총 23,479건으로 국토교통부 실거래가 공개시스템에서 수집된 자료를 분석하여 오류가 있는 데이터는 제외하였다. 예시로 일반적인 거래된 전세 실거래 가격 범주가 3억원에서 4억원 사이인 경우 3백만원으로 신고가 된 데이터 등이 해당되었다.

<그림 9> 분석기간 구성

또한, 주택임대차보호법 개정 이후 1년간(2020.8.1.~2021.7.31.) 전월세 상한제 시행에 따라 전세계약 갱신권 사용시 기존 보증금 기준 전세 보증금 인상을 5% 이하로 계약된 전세 갱신물량들과 전세인상에 대한 제한이 없는 신규 전세계약 물량들과 비교를 위해 2020년 전세계약건들에 대해 신규계약과 갱신계약으로 구분하였다. 갱신계약건과 신규계약건으로 데이터를 분리하는 기준은 KB부동산[21] 에서 단지별 KB시세를 월별 전세가 하위평균가로 선정하였다. 우선 실거래로 신고된 2020년 전세계약건에 대해 신규와 갱신에 대한 구분이 되어 있지 않아 구분하는 기준을 KB시세를 기준으로 한 것이다. 2021.6.1.일부터는 관

21) KB부동산 홈페이지 : www.kbland.kr

련법[22] 개정에 따라 임대차 계약 신고가 되는 건에 대해서는 신규 및 갱신 계약 여부, 보증금, 계약기간 등이 모두 확인할 수 있지만 과태료 부과 계도기간을 2022.5.31.일까지로 함에 따라 신고건수가 많지 않을 뿐만아니라 국토교통부에서도 2021.4.19.부터 2021.5.31.일까지 지방 도시에서 전월세신고제 시범운영을 하고 2021.11.30.일부터 임대차 신고제로 수집한 전월세 거래정보 중 일부를 시범공개[23]하는 등 전월세 신고제 데이터를 적용하기에는 실질적으로 어려운 현실이다.

KB시세에서 전세시세의 경우 2004년부터 현재까지 매월 실거래 시세를 조사하여 공개하고 있어 2020년 계약건에 대한 갱신계약건에 대한 선정은 KB시세 전세가 하위평균가 이하로 계약된 물량으로 선정하고, 나머지 계약건은 신규 계약건으로 선정하였다. 실제 검토한 결과 갱신된 전세계약과 신규 전세계약과 보증금 차이는 확연한 차이를 보였다. 00구 00아파트 기준 2021.7월에 전세계약된 22건중 갱신으로 구분된 전세계약 보증금은 45150만원~70000만원이며, 신규로 구분된 전세계약 보증금은 80000만원~98000만원으로 갱신 최저 전세 보증금에 비해 신규 최대 전세 보증금은 2.17배 높은 것으로 파악되었다.

월세에 대한 데이터 동일한 기간에 대해 동일한 50개 단지에 대해 월세계약 자료를 수집하였으며, 총 9,158건에 대한 데이터를 분석하여 월세 가격 평균이 주택임대차보호법 개정된 2020년 전과 후로 차이가 있는지를 분석하였다. 추후에는 전월세신고제에 따라 지속적으로 전월세거래 데이터가 누적되면 전월세 거래건에 대한 계약기간, 계약 보증금 및 월세, 층, 신규 및 갱신, 갱신요구권 사용, 종전계약 보증금 및 월세에 대한 데이터를 모두 파악할 수 있어 주택임대차보호법 개정에 따른 주택임대차 시장 변화에 대한 분석이 좀 더 명확하게 가능할 것이다.

---

22) '부동산거래신고 등에 관한 법률' 부칙 제2조 및 동법 시행령 제4조의3제1항
- 대상 : 임대차 보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 임대차 계약

23) 국토교통부 홈페이지 뉴스·소식 2021.11.26.일 보도참고자료

제 3 절 연구분석 방법

1. 이중차분법(Difference-in-Differences)

본 연구는 주택임대차보호법 개정의 정책효과를 측정하기 위해 정책효과를 측정하는 대표적인 방법인 이중차분법(Difference-in-Differences)을 활용하고자 한다. 이중차분법은 정책을 적용하는 처리군(Treatment Group)과 비교 대상이 되는 대조군(Control Group)으로 나누어 처리군이 대조군에 비해서 정책을 도입한 이후 대상값이 얼마나 변화하는지 측정하는 분석방법이다. 정책 적용 대상(처리군)과 미적용 대상(대조군)을 설정하고, 정책을 적용하는 시점을 기준으로 이전과 이후를 구분하여 관계를 비교함으로써 시간에 따라 변하는 관측 불가능한 요인이 제거되어 인과 효과 추정값을 식별할 수 있는 장점이 있다.

<표 11> 정책 시행 및 적용 분할표

정책시행 / 정책적용	B(시행 전)	A(시행 후)	차
C(대조군)	Q_{CB}	Q_{CA}	$Q_{CA}-Q_{CB}$
T(처리군)	Q_{TB}	Q_{TA}	$Q_{TA}-Q_{TB}$
차	$Q_{TB}-Q_{CB}$	$Q_{TA}-Q_{CA}$	P

<표 11>을 살펴보면 (Q_{CA} - Q_{CB})는 대조군의 정책시행 전과 후의 차이를 나타내고, (Q_{TA} - Q_{TB})는 처리군의 정책시행 전과 후의 차이를 나타낸다. 이 중에서 정책을 시행한 대상 처리군의 정책시행 전과 후의 차이를 정책도입의 효과로 볼 수 있지만 이는 정책 도입의 효과를 정확히 반영하지 못한다[24]. 따라서 정책이 적용되지 않는 대상의 정책시행 전과 후의 차이를 측정하여 이들의 차이를 측정해야 대조군을 대비한 정책 도입의 온전한 효과를 추출할 수 있다. 즉, 정책 적용 대상

24) 황관석·박철성, 이중차분법을 이용한 주택금융규제 효과 분석: 수도권 DTI 규제를 중심으로, 부동산분석학회 학술발표논문집, 2015

의 전후 차분값과 정책 미적용 대상의 전후 차분값을 다시 차분하여야 대조군에 대비하여 순수한 정책 도입 효과를 추출하게 되는 것이다. 이 정책 도입 효과를 식으로 표현하면 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$P = (Q_{TA} - Q_{TB}) - (Q_{CA} - Q_{CB}) \qquad \text{<식 1>}$$

정책 도입 효과 측정 방식인 <식 1>은 다음 <식 2>와 같이 회귀모형으로 표현할 수 있다. 먼저 회귀모형식에서 종속변수인 Y_{it}는 t시점에서 관측된 I지역 관측값(아파트 실거래가)으로 나타낸다고 가정한다. t=0은 두 지역의 차이가 없는 기간으로 정책이 적용되기 전을 뜻한다. 본 연구에서는 주택임대차보호법 개정 이전이 되겠다. 또한, t=1은 두 지역에 정책이 적용된 이후의 기간을 의미한다. 즉, 주택임대차보호법 개정 이후 2020년 8월 1일부터 1년간(주택임대차 계약)을 의미한다. i=0에 속하는 대상은 정책을 적용하지 않은 대상을 의미하며, i=0은 정책을 적용한 대상을 의미한다. 따라서 모형식에서 Tm_t은 정책 도입 전후의 더미변수를 의미하고, Tr_i은 정책 도입 지역의 더미변수를 의미하는 것으로 가정한다. 이를 이용하여 아래와 같이 회귀모형을 작성하여 나타낼 수 있다.

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 Tm_t + \beta_2 Tr_i + \beta_3 Tm_t \times Tr_i + \epsilon \qquad \text{<식 2>}$$

위 회귀모형식에서 $E(Y_{it}) = \beta_0 + \beta_1 Tm_t + \beta_2 Tr_i + \beta_3 Tm_t \times Tr_i$dl 성립하므로 다음 <식3>이 성립한다

$$\begin{aligned} &E(Y_{00} \mid t=0, i=0) = \beta_0 \\ &E(Y_{01} \mid t=1, i=0) = \beta_0 + \beta_1 \\ &E(Y_{10} \mid t=0, i=1) = \beta_0 + \beta_2 \\ &E(Y_{11} \mid t=1, i=1) = \beta_0 + \beta_1 + \beta_2 + \beta_3 \end{aligned} \qquad \text{<식 3>}$$

<식 3>을 이용하여 E(Y_{10} - Y_{00}) = $(\beta_0+\beta_2)-(\beta_0)=\beta_2$은 정책을 적용하지 않은 시기의 가격의 차이를 나타내며, E(Y_{11} - Y_{01}) = $(\beta_0+\beta_1+\beta_2+\beta_3)-(\beta_0+\beta_1)=\beta_2+\beta_2$은 정책을 적용한 이후 가격의 차이를 나타낸다. 따라서 순수한 정책의 효과는 앞서 정책을 적용하기 전과 후의 두 지역의 차분 값의 차분인 E[(Y_{11} - Y_{01})-(Y_{10} - Y_{00})]=β_3로 나타낼 수 있다.

모수인 회귀계수를 최소제곱법(OLS)에 의해 추정하면 <식4>와 같은 회귀모형을 추정할 수 있다

$$\hat{Y}_{\mathrm{it}} = \widehat{\beta_0} + \widehat{\beta_1} Tm_t + \widehat{\beta_2} Tr_i + \widehat{\beta_3} Tm_t \times Tr_i \qquad \text{<식 4>}$$

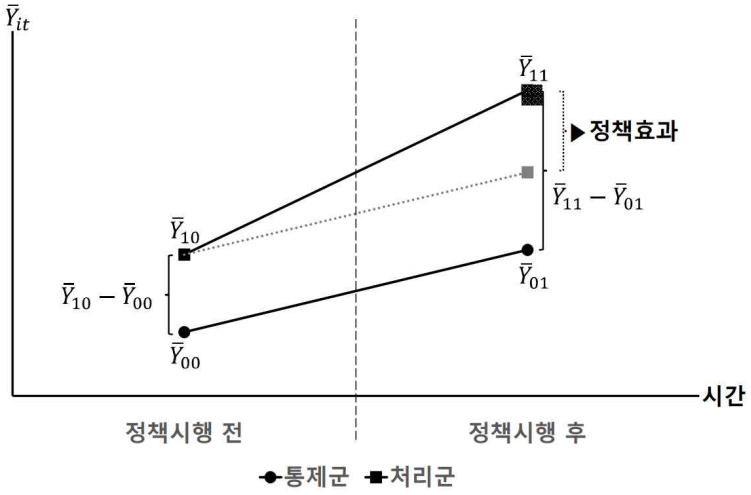
여기에서 $\hat{Y}_{\mathrm{it}}$ 주어진 독립변수에서 추정된 평균값($\overline{Y}_{\mathrm{it}}$)으로 나타낼 수 있으며, 이를 이용하여 이중차분법에 대한 구성과 회귀계수의 의미를 작성하면 <표 12>과 같다.

<표 12> 이중차분법 모수 추정량

정책시행 / 정책적용	$Tm_0=0$	$Tm_1=1$	차
$Tr_0=0$	$\overline{Y}_{00}=\hat{\beta}_0$	$\overline{Y}_{01}=\hat{\beta}_0+\hat{\beta}_1$	$\overline{Y}_{01}-\overline{Y}_{00}=\hat{\beta}_1$
$Tr_1=1$	$\overline{Y}_{10}=\hat{\beta}_0+\hat{\beta}_2$	$\overline{Y}_{11}=\hat{\beta}_0+\hat{\beta}_1+\hat{\beta}_2+\hat{\beta}$	$\overline{Y}_{11}-\overline{Y}_{10}=\hat{\beta}_1+\hat{\beta}_3$
차	$\overline{Y}_{10}-\overline{Y}_{00}=\hat{\beta}_2$	$\overline{Y}_{11}-\overline{Y}_{01}=\hat{\beta}_2+\hat{\beta}_3$	$\hat{\beta}_3$

각각 추정된 모수의 의미와 순순한 정책의 효과인 $\widehat{\beta_3}$의 의미를 도식화하면 <그림 10>와 같이 나타낼 수 있다.

<그림 10> 이중차분법의 도식화[25)]



따라서 이중차분법에서 정책에 대한 효과는 정책 도입 전후의 더미변수와 정책 도입 대상의 더미변수의 교호효과의 회귀계수 추정량인 $\widehat{\beta_3}$가 된다. 또한 기본 이중차분법의 기본 회귀모형에 개별 주택 특성인 제어변수를 추가할 수 있는데, 이를 추가한 회귀모형을 표현하면 다음 <식5>와 같다

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 Tm_t + \beta_2 Tr_i + \beta_3 Tm_t \times Tr_i + \sum_{j=1}^{k} \gamma_j X_j + \varepsilon_{it}$$
$$\varepsilon_{it} \sim N(0\,,\,\sigma^2) \qquad \text{<식 5>}$$

<식 5>에서 제어변수 X_j는 주택특성 변수들을 의미하고, γ_j는 주택특성 변수에 대한 회귀계수를 의미한다. 모수인 회귀계수는 앞선 기본 모형과 동일하게 최소제곱법에 의해 추정할 수 있다. 만약 n개의 표본자료가 있다면 종속변수와 독립변수, 오차항은 다음과 <식6>과 같은 행렬식으로 표현할 수 있다.

25) 고영천, '정부의 부동산 규제 정책이 공동주택 가격에 미치는 영향에 관한 연구', 2021

$$\begin{pmatrix} Y_{it,1} \\ Y_{it,2} \\ \vdots \\ Y_{it,n} \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 1 & Tm_{t,1} & Tr_{i,1} & Tm_{t,1} \times Tr_{i,1} & X_{1,1} & \cdots & X_{k,1} \\ 1 & Tm_{t,2} & Tr_{i,2} & Tm_{t,2} \times Tr_{i,2} & X_{1,2} & \cdots & X_{k,2} \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ 1 & Tm_{t,n} & Tr_{i,n} & Tm_{t,n} \times Tr_{i,n} & X_{1,n} & \cdots & X_{k,n} \end{pmatrix} \begin{pmatrix} \beta_0 \\ \beta_1 \\ \beta_2 \\ \beta_3 \\ \gamma_1 \\ \vdots \\ \gamma_k \end{pmatrix} + \begin{pmatrix} \varepsilon_{it,1} \\ \varepsilon_{it,2} \\ \vdots \\ \varepsilon_{it,n} \end{pmatrix}$$

$$Y = X\beta + \varepsilon$$ <식 6>

본 행렬식에서 회귀계수 벡터 β의 최소제곱 추정량 $\hat{\beta}$은 다음 <식 7>과 같이 구할 수 있다.

$$\hat{\beta} = (X'X)^{-1} X_y$$ <식 7>

<식 7>에서 $(X'X)^{-1}$는 역행렬을 나타내며, X'은 전치행렬을 나타낸다.

2. 차이분석

1) 독립표본 t검정

독립표본의 t검정은 두 집단의 평균값의 t검정을 할 수 있다. 독립변수 속에서 두 개의 집단이 유의미한 평균점수 차이가 있는지를 검정할 때 사용한다.

가. 가정

독립표본 t검정에 대한 가정으로는 독립변수는 범주변수여야 하고, 종속변수는 연속변수이어야 한다. 모집단분포가 정규분포이어야 하고, 모집단의 표준편차, 분산을 알지 못할 때 사용한다. 또한, 두 독립집단의 등분산 가정이 충족되어야한다. 이때 등분산가정은 비교하고자 하는 두 개의 독립집단의 모집단 분산이 동일해야 함을 의미한다.

나. 기본원리

독립표본 t검정의 기본원리는 두 모집단의 분산을 모를 때 독립적으로 추출한 두 표본의 분산을 가지고 모집단의 분산을 추정하는 것이다. 또한, 두 표본에서 얻은 분산을 가지고 표준오차를 계산하며, 두 독립집단을 대표하는 표본들을 독립적으로 추출하여 평균을 비교한다. 두 독립집단의 모집단간의 유사성을 검증하는 방법이다.

두 집단 간의 차이가 있는지는 아래 <식8> 독립표본 t검정에 대한 공식으로 두 집단의 평균비교를 통해 알아볼 수 있다.

$$T = \frac{(x_1 - x_2) - (\mu_1 - \mu_2)}{S_{x_1 - x_2}}$$

$$S_{x_1 - x_2} = S_P \sqrt{\frac{1}{n_1} + \frac{1}{n_2}} \qquad \text{<식 8>}$$

2) 일원분산분석(ANOVA)

일원분산분석(ANOVA)은 셋 이상의 모집단의 평균을 비교할 때 표본분산들을 분석함으로써 모집단평균에 대한 동일성을 검정하는 통계기법이다.

가. 가정

일원분산분석(ANOVA)에 대한 가정으로는 독립변수는 범주변수여야 하고, 그 범주는 3개 이상이어야 한다. 그리고 종속변수는 연속 변수이어야 하며, 모집단분포가 정규분포이어야 한다. 또한, 세 독립집단의 등분산 가정이 충족되어야한다. 이때 등분산가정은 비교하고자 하는 세 개의 독립집단의 모집단 분산이 동일해야 함을 의미한다.

나. 기본원리

일원분산분석(ANOVA)의 기본원리는 F통계량을 계산하여 표본내 변동을 표본간 변동과 비교하는 것이고, 일원분산분석은 표본추출법(sampling)에 의거하지 않고 실험법(experimentation)에 의해서 통계적 추론을 하는데, 실험자 또는 연구자가 특정요인을 변화시켜 그 요인이 종속변수에 어떤 영향을 미치는지 검정한다. F검정을 통해 유의성을 가진다고 할 경우, 3개의 집단 중 어느 집단 간의 차이가 있는지를 알아보기 위해서 사후검정을 통해 확인할 수 있다.

일원분산분석(ANOVA)에 대한 공식 <식 9>을 활용하여 평균비교를 통해, 세 집단 간의 차이가 있는지를 알아볼 수 있다.

$$F(k-1, n-k) = \frac{MSB}{MSW} \qquad \text{<식 9>}$$

► MSB(Mean Squares Between ; 집단간평균분산) = $\frac{SSB}{K-1}$

► MSW(Mean Squares Within ; 집단내평균분산) = $\frac{SSW}{n-k}$

4. 변수의 정의와 측정

국토교통부 실거래가 공개시스템 자료를 활용해 주택임대차보호법 개정 이후 정책이 전세보증금 및 매매가격 변화를 시간적, 구역별로 구분하여 표본을 구성한다.

시간적 범위는 2018년 8월부터 2021년 7월까지이며, 대부분 전세기간이 2년단위로 계약되는 것을 고려하여 주택임대차보호법 개정 시점으로 직전 2년(2018.8~2020.7)간 1년단위 전세보증금 및 매매가격을 비교분석 한다.

구역별로는 서울특별시 25개 각 구별로 주택임대차보호법 개정 전과 후의 아파트 전세 및 월세가격 차이 분석으로 구성되며, 종속변수는 국토교통부 실거래가 공개시스템 공개자료를 활용해 전용면적 기준으로 단위면적(㎡)당 전세보증금 및 월세가격을 사용한다. 부동산 거래관리시스템(RTMS) 집계기준이 부동산 거래 계약일이 기준임에 따라 모든 자료는 계약일을 기준으로 한다.

연도별 자료는 월별로 제공되는 실거래가 자료의 12개월 평균값을 사용하고, 면적별 자료는 아파트 전용면적을 기준으로 60㎡미만, 60㎡~85㎡, 85㎡초과로 구분하여 단위면적(㎡)당 평균거래 가격을 기본단위로 한다. 통제변수로서 지역구(25개), 전용면적, 경과연수, 금리, 주택특성, 역세권, 초등학교 인접, 근린공원 인근이다.

<표 13> 변수의 정의

변수			변수의 정의
종속변수	전세보증금(보증금/㎡)		보증금/면적
	월세가격(보증금/㎡)		월세가/면적
독립변수 통제변수	처치 (전세/월세)	Treat-Dummy (CASE 1) Treat-Dummy (CASE 2)	1=2020.8~2021.7 0=2019.8~2020.7 1=2020.8~2021.7 0=2018.8~2019.7
	기간 (전세/월세)	Time-Dummy (CASE 1) Time-Dummy (CASE 2)	1=2020.8~2021.7 0=2019.8~2020.7 1=2020.8~2021.7 0=2018.8~2019.7
	차분치 (2020년 전세)	Treat-Dummy *Time-Dummy	1=실험집단 (정책적용, 갱신계약) 0=통제집단 (정책미적용, 신규계약)
	주택특성	면 적 경과년수	전용면적(㎡) 준공연도 기준
	지역특성	구	서울시 25개구
	거시경제	금리	한국은행 기준금리(%)
	역세권	노선기준	500m 이내
	지하철 신설 (GTX 등)	예비타당성 평가 통과 기준	500m 이내
	초등학교 인접	초등학교 연접	단지와 연접
	근린공원 인접	근린공원 규모	500m 이내

제 4 장 실증분석

제 1 절 전세계약 기술통계량

서울특별시 25개구에서 각2개소씩 선정한 단지에 대한 전세 보증금에 영향을 주는 변수들의 기술통계량을 아래 <표9>와 같이 정리하였다. 총 23,479개의 전세계약 자료를 사용하였다. 기간은 주택임대차보호법 개정 전 2년(2018.8.1.~2020.7.31.), 개정 이후 1년(2020.8.1.~2021.7.31.)으로 총 3년간에 대한 전세 거래량으로 이 기간 동안 평균 전세 보증금은 55,098만원이다.

<표 14> 변수의 기술통계량

(단위 : 건, ㎡, 만원)

변 수	표본수	평균값	표준편차	최소값	최대값
전세보증금	23,479	55,098.58	32,368.61	2,000	400,000
전용면적	23,479	80.32	24.06	32.39	210.27
경과년도	23,479	24.19	12.83	2	51
지역특성	23,479	12.08	7.4	1	25
금리	23,479	1.1	0.51	0.5	1.75
역세권	23,479	0.92	0.26	0	1
이중역세권	23,479	1.1	0.52	0	3
지하철 신설	23,479	0.12	0.33	0	1
초등학교 인접	23,479	0.15	0.36	0	1
근린공원 인접	23,479	0.57	0.49	0	1

각 변수들에 대한 상관관계는 아래 <표12>과 같았다. 전세 보증금은 전용면적, 지역구, 역세권, 지하철이나 전철 노선이 두 개 교차 또는 인접 역세권(이하 이중역세권), 근린공원 인접과 양의 상관관계에 있었고, 경과년도, 지하철 호재와는 음의 상관관계에 있었다.

<표 15> 상관관계

변 수	전세 보증금	전용 면적	경과 년도	지역 특성	금리	역세권	이중 역세권	지하철 신설	초등 학교	근린 공원
전세 보증금	1.00									
전용 면적	0.51	1.00								
경과 년도	-0.41	-0.06	1.00							
지역 특성	0.06	0.07	-0.13	1.00						
금리	-0.12	0.004	-0.05	-0.04	1.00					
역세권	0.16	0.002	-0.09	0.03	0.02	1.00				
이중 역세권	0.26	0.04	-0.30	0.24	0.006	0.60	1.00			
지하철 신설	-0.21	-0.001	0.04	-0.09	0.002	-0.10	-0.18	1.00		
초등 학교	-0.22	-0.07	0.21	-0.02	0.001	0.02	-0.13	0.15	1.00	
근린 공원	0.01	-0..08	-0.04	0.49	-0.01	0.11	0.15	-0.21	0.13	1.00

제 2 절 연도별 비교

1. 평균 전세 보증금 연도별 차이 분석

서울특별시 25개구에서 각2개소씩 선정한 단지에 대한 연도별 전

세 평균 보증금이 어떻게 변화가 되었는지를 분석하였다. 2018년, 2019년, 2020년 평균 보증금 자료를 대상으로 분석한 결과 2018년 아파트 평균 전세 보증금은 50,671만원이며, 2019년 아파트 평균 전세 보증금은 53,631만원이였다. 2020년 아파트 평균 전세 보증금은 61,622만원으로 신뢰수준 99%에서 평균의 차이가 유의한 것으로 분석되었다. 2018년도 대비 2019년도 아파트 평균 보증금은 5.84% 증가하였고, 2019년도 대비 2020년 아파트 평균 보증금은 14.89% 증가한 것으로 주택임대차보호법 시행 이후 약 2.54배 높아진 것으로 파악되었다. 이러한 차이는 서울특별시 25개구 대표 2단지씩 총 50개 단지만 기준으로 분석한 결과로 서울특별시 아파트 전체 임대차 계약 물량을 기준으로 분석 시에는 아파트 평균 보증금 상승률은 조정될 수 있다.

<표 16> 연도별 가격차이 분산분석

(단위 : 만원, 건)

구분	평균	표준편차	표본 수
2018년	50,671.8	27,210.2	16,060
2019년	53,631.6	32,544.0	16,328
2020년	61,622.1	36,156.9	7,285
전체	53,900.7	31,477.2	39,673

구분	제곱합	자유도	평균제곱	F값	유의확률
집단-간	6.0295e+11	2	3.1048e+11	309.00	0.0000
집단-내	3.8705e+13	39,670	975,664,664		
전체	3.9308e+13	39,672	990,813,919		

2. 2020년 신규 전세계약 아파트 평균 전세 보증금 분석

서울특별시 25개구에서 각2개소씩 선정한 단지에 대해 연도별 전세 평균 보증금 차이를 분석하되 주택임대차보호법에 영향을 받지 않는 2020년 신규 전세계약에 대해 분석을 하였다. 즉, 신규 주택임대차보호법 개정에 따라 기존 임대료 기준으로 인상률이 5% 이하로 제한되지 않는 전세계약 물량에 대한 분석이다. 분석 결과 2018년 평균 전세 보증금은 50,671만원이며, 2019년 아파트 평균 전세 보증금은 53,631만원으로 동일하며, 2020년 아파트 평균 전세 보증금은 69,768만원으로 신뢰수준 99%에서 평균의 차이가 유의한 것으로 분석되었다. 2018년도 대비 2019년도 아파트 평균 보증금은 5.84% 증가하였고, 2019년도 대비 2020년 아파트 평균 보증금은 30.08% 증가한 것으로 주택임대차보호법 시행 이후 약 5.15배 높아진 것으로 파악되었다.

<표 17> 2020년 신규계약 기준 연도별 가격차이 분산분석

(단위 : 만원, 건)

구분	평균	표준편차	표본 수
2018년	50,671.8	27,210.2	16,060
2019년	53,631.6	32,544.0	16,328
2020년	69,768.2	42,066.6	3,339
전체	53,809.2	31,787.0	35,727

구분	제곱합	자유도	평균제곱	F값	유의확률
집단-간	1.0090e+12	2	5.0450e+11	513.63	0.0000
집단-내	3.5089e+13	35,724	982,224,817		
전체	3.6098e+13	35,726	1.0104e+09		

3. 2020년 갱신 전세계약 아파트 평균 전세 보증금 분석

서울특별시 25개구에서 각2개소씩 선정한 단지에 대해 연도별 전세 평균 보증금 차이를 분석하되 주택임대차보호법에 영향을 받는 2020년 갱신 전세계약에 대해 분석을 하였다. 즉, 신규 주택임대차보호법 개정에 따라 기존 임대료 기준으로 인상률이 5% 이하로 제한되는 전세계약 물량에 대한 분석이다. 분석 결과 2018년 평균 전세 보증금은 50,671만원이며, 2019년 아파트 평균 전세 보증금은 53,631만원으로 동일하며, 2020년 아파트 평균 전세 보증금은 54,729만원으로 신뢰수준 99%에서 평균의 차이가 유의한 것으로 분석되었다. 2018년도 대비 2019년도 아파트 평균 보증금은 5.84% 증가하였고, 2019년도 대비 2020년 아파트 평균 보증금은 2.04% 증가한 것으로 주택임대차보호법 시행 이후 약 0.35배 높아진 것으로 파악되었다.

<표 18> 2020년 갱신계약 기준 연도별 가격차이 분산분석

(단위 : 만원, 건)

구분	평균	표준편차	표본 수
2018년	50,671.8	27,210.2	16,060
2019년	53,631.6	32,544.0	16,328
2020년	54,729.1	28,509.9	3,946
전체	52,442.5	29,900.3	36,334

구분	제곱합	자유도	평균제곱	F값	유의확률
집단-간	9.4073e+10	2	4.7037e+10	52.76	0.0000
집단-내	3.2389e+13	36,331	891,487,838		
전체	3.2483e+13	36,333	894,027,959		

4. 2020년 신규와 갱신 전세계약 아파트 보증금 분석

서울특별시 25개구에서 각2개소씩 선정한 단지에 대해 전세 평균 보증금 차이를 분석하되 주택임대차보호법 개정에 따라 전세계약시 갱신계약청구권 사용이 불가능한 2020년 신규 전세계약과 주택임대차보호법 개정에 따라 갱신계약청구권 사용에 따른 전월세상한제로 기존 임대료 기준 전세보증금 인상률이 5% 이하로 제한되는 갱신 전세계약 물량에 대한 분석이다. 분석 결과 2020년 아파트 신규 전세계약 평균 보증금은 69,768만원이며, 갱신 전세계약 평균 보증금은 54,729만원으로 신뢰수준 99%에서 평균의 차이가 유의한 것으로 분석되었다. 평균 보증금 차이는 15,039만원으로 신규 전세계약시 갱신계약보다 평균적으로 약 27.4% 높은 가격으로 계약이 되었다.

<표 19> 2020년 신규와 갱신 전세계약 분석

(단위 : 만원, 건)

구분	평균	표준편차	표본 수
2020년 신규계약	69,768.2	42,066.6	3,339
2020년 갱신계약	54,729.1	28,509.9	3,946
전체	61,622.1	36,156.9	7,285

구분	제곱합	자유도	평균제곱	F값	유의확률
집단-간	4.0906e+11	1	4.0906e+11	326.9	0.0000
집단-내	9.1135e+12	7,283	1.2513e+09		
전체	9.5225e+12	7,284	1.3073e+09		

5. 서울특별시 지역별 전세 보증금 평균 차이 분석

서울특별시 25개구에 대해 2018년, 2019년, 2020년 전세 평균 보증금을 분석하였다. 전세 보증금은 서울특별시 지역구마다 차이가 있으며 99% 수준에서 유의한 것으로 분석되었다. 지역구별로 각2개소 단지를 선정하여 분석한 결과 평균 전세 보증금은 53,900만원이며, 전세 평균 보증금이 가장 높은 지역구는 서초구로 115,795만원이며, 가장 낮은 지역구는 중랑구로 24,944만원이다. 표준편차가 가장 큰 지역구와 가장 작은 지역구도 서초구와 중랑구로 분석되었다.

<표 20> 지역구별 전세 보증금 평균 분석 결과

(단위 : 만원, 건)

구분	평균	표준편차	표본 수
강남구	73,011.5	45,406.0	3,774
강동구	43,845.3	17,317.7	3,099
강북구	41,152.6	9,023.8	547
강서구	38,492.7	16,892.1	2,219
관악구	35,327.6	10,291.0	1,577
광진구	75,437.5	32,810.6	898
구로구	32,626.1	8,860.0	774
금천구	42,418.5	12,177.0	959
노원구	30,977.0	10,933.2	2,163
도봉구	29,433.2	13,625.9	1,576
동대문구	48,129.5	14,849.9	1,334
동작구	55,250.8	13,621.1	1,033
마포구	56,558.6	18,489.1	1,258
서대문구	53,922.8	11,593.8	1,485
서초구	115,795.0	56,352.7	1,693
성동구	50,527.2	10,642.6	824
성북구	37,479.4	8,132.4	984
송파구	66,655.8	27,239.7	5,536
양천구	59,918.1	17,927.8	1,491
영등포구	49,623.3	22,938.3	1,096
용산구	58,476.1	19,403.6	1,002
은평구	32,648.2	9,206.5	948
종로구	71,765.7	20,799.3	930
중구	49,899.5	10,356.4	1,543
중랑구	24,944.3	6,430.8	930
전체	53,900.7	31,477.2	39,673

구분	제곱합	자유도	평균제곱	F값	유의확률
집단-간	1.5165e+13	24	6.3189e+11	1037.72	0.0000
집단-내	2.4142e+13	39,648	608,915,625		
전체	3.9308e+13	39,672	990,813,919		

제 3 절 전세보증금 이중차이분석

1. 전세 보증금에 대한 이중차이분석

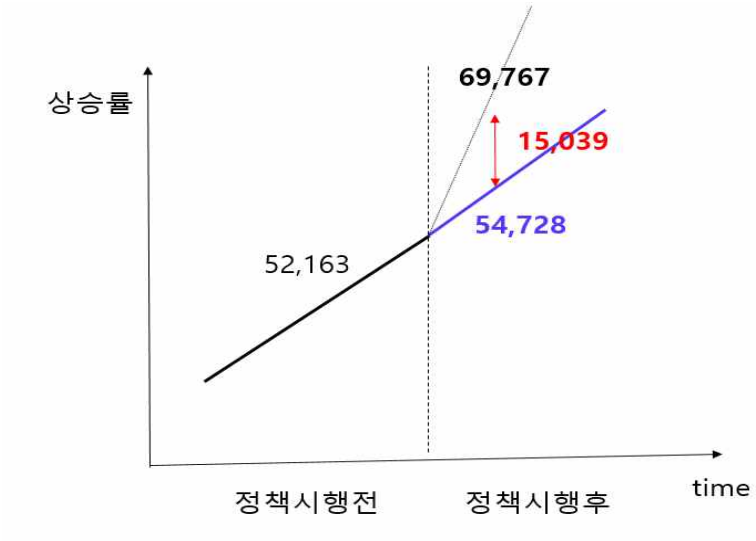
주택임대차보호법 개정에 따라 2020년 전세 계약건에 대해 기존 전세 보증금 기준 상한 제한이 없는 신규 전계 계약과 기존 보증금 기준 전세 보증금 증액 5% 이내로 제한하는 갱신 전세 계약에 대해 처리집단과 비교집단으로 구분하여 2018년, 2019년의 자료와 같이 입력을 한 경우 이중차이분석 효과는 아래 <표 21>와 같이 분석되었으며 신뢰수준 99%에서 유의하게 추정되었다. 이때 2018년과 2019년 전세계약에 대해서는 처치변수와 비교변수가 동일하게 설정하였는데 이는 주택임대차보호법 개정 이전 전세계약은 동일하게 임대료 상한 제한 규정이 없어 전세 계약에 대해 신규 계약과 갱신 계약에 대한 구분이 어렵기 때문이다.

<표 21> 전세보증금 이중차이분석 결과

(단위 : 만원)

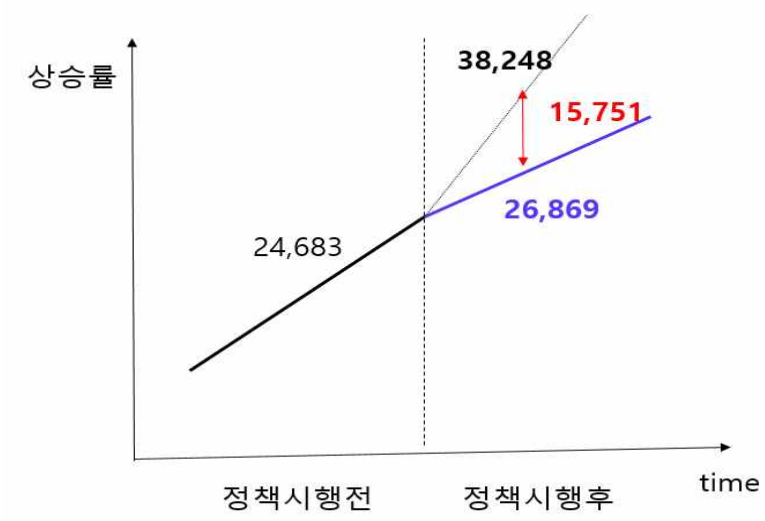
구분	통제집단			실험집단			DID (A-B)
	시행전	시행후	차분 (A)	시행전	시행후	차분 (B)	
전세	52,163	69,767	-17,604	52,163	54,728	-2,565	-15,039***

<그림 11> 이중차이분석 결과



전세 보증금에 영향을 주는 요인들을 통제 후 이중차이분석을 살펴보면 모형의 설명도(R^2)는 기초 모형 2%에서 61%로 증가하였으며, 아파트별 특성이 고려되어 정책시행 전후 전세 상승률은 다음 <표 22>와 같이 분석되었다.

<그림 12> 통제변수 적용 이중차이분석 결과



<표 22> 통제변수 적용 이중차이분석

(단위 : 만원)

구분	통제집단			실험집단			DID (A-B)
	시행전	시행후	차분 (A)	시행전	시행후	차분 (B)	
전세	24,683	38,248	-13,565	24,683	26,869	-2,186	-15,751***

독립변수는 전용면적, 아파트 경과년수, 이자율, 역세권, 이중역세권, GTX 등 신설지하철 호재, 초등학교 인접, 근린공원 인접으로 하고 종속변수는 전세 보증금으로 하여 OLS 분석결과, 2018년에서 2020년까지 분석 기간 동안 아파트 전세 보증금에 영향을 미치는 요인은 전용면적, 경과년도, 이자율, 이중역세권, 초등학교 인접 여부와 근린공원 인접으로 분석되었다. 다만, 일반적으로 생각하는 것과 다르게 역세권은 전세보증금에 양(+)의 영향을 주었으나, 이중역세권과 GTX 등 신설지하철 호재는 오히려 음(-)으로 분석되었다. 이러한 결과는 서울특별시에서 지하철 노선은 2021.12말 기준 15개(1~9호선, 신분당선, 경의중앙선, 경춘선, 수인분당선, 공항철도, 우이신설)로 지하철 접근이 쉽고 다양한 버스 노선과 환승이 쉬운 대중교통 여건이 영향을 미쳤을 것이다.

<표 23> OLS 분석결과

변수	계수값	표준오차	t값
전용면적	0.008***	0.00005	141.45
경과년도	-0.023***	0.00013	-182.45
금리	-0.158***	0.00307	-51.50
역세권 더미	0.069***	0.01066	6.43
이중역세권	-0.018***	0.00516	-3.58
GTX 등 신설 지하철	-0.016***	0.00636	-2.52
초등학교 인접	0.098***	0.00605	16.25
근린공원 인접	0.056***	0.00575	9.78
F값	4677.9	Adj R-squared	0.8637

제 4 절 월세 평균 가격 분석

1. 주택임대차보호법 개정 전후 월세 평균 가격 분석

주택임대차보호법 개정에 따라 2020년 전세 평균 보증금이 조정될 경우 우리나라 대표적인 임대차 계약인 월세 임대차 계약에 대한 월세 가격(보증금 및 월세) 또한 연동되어 조정될 수 밖에 없는 실정으로 주택임대차보호법 개정 전후 월세가격에 대해 차이가 있는지 분석하였다. 개정된 주택임대차보호법이 시행되기 이전인 2018년, 2019년의 아파트 평균 월세 가격은 161.5만원이였고, 법 개정 후인 2020년에는 190.5만원으로 신뢰수준 99%에서 평균의 차이가 유의한 것으로 분석되었다.

<표 24> 월세 가격 분석

(단위 : 만원, 건)

구분	평균	표준편차	표본 수
2018~2019년 월세	161.5	92.5	5,952
20년 월세	190.5	117.4	3,206
전체	171.7	102.8	9,158

구분	제곱합	자유도	평균제곱	F값	유의확률
집단-간	1,756,586.77	1	1,756,586.77	169.14	0.0000
집단-내	95,086,271.4	9156	10,385.1323		
전체	96,842,858.2	9157	1,057.8281		

또한, 월세 평균 가격이 연도별로 차이가 있는지를 분석한 결과 2018년 평균 월세 가격은 153.4만원, 2019년 평균 월세 가격은 169.7만원이였고, 주택임대차보호법 개정 후인 2020년은 190.5만원으로 신뢰수준 99%에서 평균 월세 가격의 차이가 유의한 것으로 분석되었다.

<표 25> 연도별 월세 가격 분석

(단위 : 만원, 건)

구분	평균	표준편차	표본 수
18년 월세	153.4	85.2	2,996
19년 월세	169.7	98.7	2,956
20년 월세	190.5	117.4	3,206
전체	171.7	102.8	9,158

구분	제곱합	자유도	평균제곱	F값	유의확률
집단-간	2,155,387.75	2	1,077,693.87	104.20	0.0000
집단-내	94,687,470.5	9156	10,342.7057		
전체	96,842,858.2	9157	10,575.8281		

제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 요약

본 연구는 지금까지도 우리나라에서 많은 사람들이 가장 크게 관심을 가지고 있는 부동산 문제 중 주택임대차 시장에 대한 관심으로 시작되었다. 특히 주택임대차보호법 개정에 따라 주택임대차 시장에 대한 제도에 아주 큰 변화가 있었고, 법 개정에 따른 긍정적이고 부정적인 다양한 우려가 많았다. 이에 주택임대차보호법 개정이 우리나라 대표적인 부동산인 서울특별시 아파트에 어떠한 객관적 영향을 주었는지 법 개정 전 후의 평균 전세 보증금 차이를 실증 분석하였다.

이를 위해 주택임대차보호법 개정으로 큰 전세보증금 인상 없이 갱신 계약이 가능해짐에 따라 아파트 전세보증금에 미친 영향을 분석하기 위해서 준 실험설계의 일종인 사전 사후 검증 설계방식에 더미변수를 사용한 이중차이분석법을 적용하였다. 주택임대차보호법 개정에 따른 변경된 정책이 되어 갱신된 전세계약건을 실험집단(Experimental group)으로 하고, 정책이 적용되지 않은 신규 전세계약건은 통제집단(Control group)으로 나누어 영향을 분석하였다.

통제변수로 지역구, 전용면적, 경과년수 등을 선정하였고, 종속변수로 전세 보증금을 선정하였다. 시간적 범위로는 주택임대차보호법 개정이 2020년 7월 31일에 완료됨에 따라 개정 전후 총 3년간인 2018년 8월 1일부터 2021년 7월 31일까지이다. 법 개정에 따른 서울특별시 아파트 평균 전세보증금에 어떠한 영향을 주었는지를 분석하기 위해 25개 지역구에서 대단지 아파트를 각2개소 총 50개 단지를 선정하여 국토교통부 실거래 공개시스템 자료를 활용하였다.

연구 결과를 요약하면 다음과 같다. 우선 주택임대차보호법 개정 이후 2020년 8월 1일부터 1년간 아파트 평균 전세 보증금은 법 개정 이전과 분석했을 때 전세 보증금이 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 결과가 도출되었다.

또한, 주택임대차보호법 개정 이후 1년간 전세 계약 데이터에 대해 실험집단인 계약갱신권을 사용에 갱신 전세계약 평균 보증금은 통제집단인 신규 전세계약 평균 보증금에 대해 이중차이분석을 실행한 결과 상승률에 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다. 통제변수를 포함하여 이중차이분석을 실행한 결과 또한 유의한 차이가 있는 것으로 도출되었다.

주택임대차 시장에서 중요한 거래 방식인 월세계약에 대해서도 주택임대차보호법 개정에 따른 영향을 분석하였다. 주택임대차보호법 개정이후 평균 월세가격은 이전 평균 월세가격에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었는데 주택임대차보호법 개정 이후 상승률이 법 개정 이전보다 높게 상승한 결과를 도출할 수 있었다.

제 2 절 연구의 정책적 함의

본 연구는 계약갱신청구권, 전월세상한제, 전월세신고제 라는 주요 정책이 도입된 주택임대차보호법 개정이 임대차시장에 미치는 정책적 영향을 알아보았다. 특히 우리나라 임대차 시장에서 가장 상징적인 계약 형태인 전세계약에 대한 영향을 분석하였다. 우선 계약갱신청구권과 연계된 전월세상한제 시행으로 2020년 갱신한 전세계약에 대한 평균 보증금 상승률은 직전 연도 전세 평균 보증금 상승률보다 낮아진 것으로 분석되었다. 구체적으로 2020년 갱신 계약한 전세에 대한 평균 보증금은 전년 대비 2.04% 증가한 반면, 2020년 신규 계약한 전세에 대한 평균 보증금은 전년 대비 30.08% 증가한 것으로 분석되어 차이가 분명하다. 즉, 정책적 변화에 따라 기존 계약을 갱신한 임차인은 법 개정 취지에 부합하게 4년간 안정적인 주거공간을 보장받고 주거비 부담 또한 낮게 유지할 수 있었던 것으로 볼 수 있다.

그러나, 정책 변화에 따른 부작용으로 계약갱신청구권 사용에 따라 단기간 전세물량 부족에 따른 신규 전세계약시 전세 보증금이 급격하게 상승하였다는 의견에 대해서도 연구 분석결과 어느 정도 설득력이

있는 것으로 분석되었다. 다만, 전세계적인 저금리 정책에 따른 시중 통화량 증가 등 이유로 주택임대차보호법 개정에 따른 신규 전세계약 물량에 대한 전세 보증금 상승 영향은 제한적으로 볼 수도 있을 것이다.

본 연구 분석결과 주택임대차보호법 개정은 전·월세 시장에 일부는 긍정적이고 일부분은 부정적 영향을 미쳤다고 할 수 있다. 임대차 시장 안정에 도움이되는 전세기간 연장과 보증금 상승률 제한에 대한 긍정적인 부분은 20대 국회 때 논의되었던 3+3, 무제한 연장[26] 가능 등 사회적 논의와 합의를 통해 합리적으로 강화시켜야 하고, 전세 보증금 상승 등 부정적인 영향은 최소화하기 위한 정책적 보완이 필요하다. 예로, 장기전세주택을 포함한 공공임대주택 확대공급, 전세 계약갱신청구권을 소진한 세입자에게 임대료 상승을 갱시권 사용 때처럼 5% 이내로 계약한 임대인에게 보유세(재산세, 종합부동산세)를 낮춰주는 인센티브 도입 등이 될 수 있겠다.

부동산시장에서 가격규제와 세재규제가 일시적으로 부동산시장에 충격을 주어 일시적 안정화에 도움이 될 수는 있겠지만 부동산시장은 수요와 공급에 따라 가격이 결정되는 시장논리가 작동되도록 정책적 변화가 있어야 풍선효과로 인한 부작용을 줄일 수 있을 것이다. 이는 '역대 정권별 부동산 규제정책의 수단을 고려할 때 대출규제, 조세규제, 법률규제가 공동주택 가격에 직접적인 영향을 주지 못했다(김형근, 2021)'라는 연구 결과를 보면 알 수 있는데, 경기부양과 경제 활성화를 위한 부동산 탈규제 정책도, 주택가격 급등에 대한 지나친 부동산 규제도 모두 정부실패의 원인이 되는 것으로 분석했다. 즉, 당장의 부동산시장의 문제만 보고 급격한 정책 변경보다 시장논리가 작동될 수 있는 장기적인 관점에서의 면밀한 정책 보완이 필요한 시점이다.

---

26) 국토교통부, 법무부 주택임대차보호법 해설집 참조

제 3 절 연구의 한계점

본 연구는 주택임대차보호법 개정에 따른 계약갱신청구권 사용에 따른 전세계약과 신규 전세계약에 대해 객관적인 분석을 하였지만 몇 가지 한계점을 갖는다.

첫째, 주택임대차계약에 대한 신고인 전월세신고제가 주택임대차보호법이 개정된 2020년 7월 31일부터 시행된게 아니라 10개월 뒤인 2021년 6월 1일부터 시행됨에 따라 전세계약건에 대해 갱신과 신규 계약이 명확하게 구분할 수 없어 KB시세를 임의로 적용함에 따라 명확한 분석이 어려운 점이다. 2021년 6월 1일 이후 전월세신고제가 시행되었지만 과태료 부과가 2022년 5월 31일까지 유예됨에 따라 누락되는 신고건도 있을 것으로 추후 전월세신고제가 안착되어 충분한 주택임대차 계약 자료를 바탕으로 주택임대차보호법 개정에 따른 영향을 다시 연구해 볼 필요성이 있다.

둘째, 연구대상을 서울특별시 25개구 대표 2개단지를 선정하여 분석함에 따라 우리나라 전체 전세시장에 미치는 영향을 분석함에 있어 한계가 있다. 연구대상으로 선정한 단지는 대단지로 충분한 전월세 계약 자료를 수집할 있어서 선택했지만, 추후 중소형 단지, 빌라 및 단독주택 등에 어떠한 영향을 주었는지도 알아볼 필요가 있다.

셋째, 분석기간을 주택임대차보호법 개정 이후 1년을 기준으로 직전 2년간 비교했는데 가장 큰 한계일 수 있다. 전세계약은 통상 2년으로 이루어지고, 계약갱신청구권으로 총 4년간 전세로 아파트에 거주가 가능해짐에 따라 평균 전세 보증금 변화가 장시간 어떠한 추세가 나타나는지 연구해야하며, 분석기간에 따라 연구결과가 얼마든지 달라질 수 있기 때문이다. 장기적인 영향을 분석하기 위해 주택임대차보호법 개정에 따른 지속적인 연구가 필요할 것이다.

향후 연구에서는 서울특별시 뿐만아니라, 광역시, 수도권, 지방소도시 등 다양한 지역을 선정하고, 서울특별시의 경우 '국토교통부 2020년 주거실태조사' 결과 기준 아파트 주거비율이 42.8%이므로 아파트 외 단독주택 등에 임대로 거주하고 있는 대상을 포함하여 주택임대차보호

법 개정이 전세 및 월세 가격에 미치는 영향을 종합적으로 분석해 볼 필요가 있다.

참 고 문 헌

[관련사이트]

국무총리비서실	www.opm.go.kr
국토교통부	www.molit.go.kr
마이홈포털	www.myhome.go.kr
법제처	www.moleg.go.kr
서울주택도시공사	www.i-sh.co.kr
실거래가 공개시스템	rt.molit.go.kr
주택도시기금	nhuf.molit.go.kr
통계청	kostat.go.kr
서울주거포털	housing.seoul.go.kr
한국은행 경제통계시스템	ecos.bok.kr
e-나라지표	www.index.go.kr
KB부동산	www.kbland.kr

[논문 등]

강민성, & 서원석. (2018). 콕스비례위험모형을 이용한 부동산 금융규제정책의 효과성 결정요인 분석. 대한부동산학회지, 36, 5-22.

권대우. (2011). 임차인의 주거권보장과 주택임대차보호법 개정방향. 법학논총, 28(4), 235-258.

김대원, & 조주현. (2012). 서울시 아파트 전세가격 및 전세금비율 변동의 결정요인 분석. 주택연구, 20(3), 183-204.

김리영, & 김성연. (2014). 전세가구의 점유형태 결정요인과 생애주기별 자가선택 확률에 관한 연구. 도시행정학보, 27(1), 71-94.

김명엽. (2012). 전월세상한제의 법적 문제점에 관한 연구. 부동산학보, (48), 177-194.
김성욱. (2011). 주택임대차 제도의 개선방향에 관한 연구. 법학연구, 52(2), 427-449.
김용순, 이석제, & 남영우. (2015). 민간부문을 활용한 행복주택 사업활성화 방안에 대한 연구. 대한부동산학회지, 33(1).
김윤영. (2012). 우리나라 주택시장의 매매· 전세 가격변동 거시결정요인의 동태분석. 경제학연구, 60(3), 127-153.
김정미. (2003). 아파트가격 변동요인에 관한 연구. 석사학위논문. 숙명여자대학교 대학원 Kim, JM.
김형근. (2020). 서울시 공동주택 가격 영향요인에 관한 연구. 박사학위논문. 성균관대학교
김혜승. (2002). 전세의 월세전환 추세와 대응방향. 국토, 16-25.
남원석, 박은철, 이자은, & 이선화. (2015). 서울시 주택시장의 변화특성과 정책과제. 서울연구원 정책과제연구보고서, 1-216.
임정호. (2006). 주택시장 간의 가격구조에 관한 연구. 부동산학보, (28), 179-207.
박상현. (2017). 주택임대차의 존속보호와 전월세인상률 상한제에 관한 연구. 부동산학보, 71, 244-258.
박은철, & 김수경. (2018). 주거권 강화 위한 주택임대차 제도 개선방안. 서울연구원 정책과제연구보고서, 1-137.
박희석, & 원제무. (2010). 패널분석을 이용한 아파트 가격 영향인자 비교에 관한 연구. 대한부동산학회지, 28, 1-14.
성은영, & 최창규. (2012). 임차인의 자산과 소득이 전・월세 선택에 미치는 영향 분석: 한국노동패널조사 자료를 활용하여. 국토계획, 47(1), 69-83.
임윤수, & 최완호. (2012). 주택임대차보호법상의 문제점 분석. 가천법학, 5(2), 429-454.
이상신. (2014). 주택임대차시장 선진화 방안과 그 과세 문제 연구. 부

동산학보, 한국부동산학회, 58.
이재춘. (2016). 유럽과 미국의 공공임대주택 정책현황과 시사점. 국토, 422, 20-25.
정재원. (2021). 주택임대차보호법이 전세가격에 미치는 영향. 석사학위 논문. 세종대학교
최지황. (2013). 부동산 정책의 효과에 관한 연구 (Doctoral dissertation, 서울대학교 대학원).

Abstract

Effects of the Housing Lease Protection Act on the Rental and Monthly Rent Market

PARK Hyunsuk

Department of Public Enterprise Policy

The Graduate School

of Public Administration

Seoul National University

Following the enforcement of the revised Housing Lease Protection Act on July 31, 2020, huge changes have affected the housing lease system. The revision led to both positive and negative opinions. This study conducted an empirical analysis of the differences in average deposits before and after the revision to figure out its impact on the lease market of apartments in Seoul, which is considered one of the most representative real estate markets in the nation.

The revision of the Housing Lease Protection Act allows tenants to renew their lease contracts within a 5% increase of their old deposits, and there are no limits to new lease contracts. In the study, the difference-in-differences analysis method was applied, which used dummy variables based on the pre- and post-test design method, a quasi-experiment design to analyze the effects of the revision on apartment deposits. The experimental group included renewed lease contracts based on the application of altered policies according to the revised act, and the control group included new lease contracts to which the revision was not applied to analyze effects.

The control variables were districts, area for exclusive use, and elapsed years. Deposits were set as a dependent variable. The time scope was from August 1, 2018 to July 31, 2021, which were the three years around the enforcement of the revised Housing Lease Protection Act on July 31,

2020. To analyze the effects of the revision on the average deposits of apartments in Seoul, the researcher selected a total of 50 large apartment complexes with two from each of the 25 districts and used the open real transaction system data of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport.

The findings are as follows: there were significant statistical differences in the average deposits of apartments for a year from August 1, 2020 compared with the years before the revision. A difference-in-differences analysis was conducted for the average deposits of renewed lease contracts in the experimental group and those of new lease contracts in the control group based on the lease contract data of a year following the revision. The analysis results point to significant differences in increasing rates. The difference-in-differences analysis results, including the control variables, also point to significant differences.

The study also analyzed the effects of the revision on monthly rent contracts, another important mode of transaction in the housing lease market. The analysis results show significant differences in the average monthly rents before and after the revision. That is, monthly rents climbed more after the revision of the Housing Lease Protection Act.

The findings of the study demonstrate that the revision of the Housing Lease Protection Act fulfilled its purposes to stabilize the housing lease market and reduce housing expenses for renewed lease contracts, but the revision has not resolved the concerns of the market that deposits will increase for new lease contracts to which the right to request contract renewal and the upper limit system on lease and monthly rents are not applied. The findings of the study imply that since a major policy change can have both positive and negative impacts simultaneously, the policy review stage should closely examine diverse potential impacts on the market before the policy is implemented.

Keywords: Housing Lease Protection Act, deposit, difference-in-differences analysis, right to request contract renewal, upper limit system on lease and monthly rents

Student ID Number: 2021-29026