

임차인 설문조사를 통한 월세미납 결정요인에 관한 연구

A Study on the Determinants of Rent Default Based on Tenant Survey

위 정 환 (Wee, Jeonghwan)*

류 강 민 (Ryu, Kangmin)**

이 창 무 (Lee, Changmoo)***

< Abstract >

Recently, the share of monthly-rent-variable-deposit(MRVD) contracts has been rising rapidly in Korean rental housing market. With the increasing share of MRVD, the prevailing practice of rent default by tenants in Korea is hindering from forming a stable MRVD market. The resulting social problem due to the practice is that a higher rent is required to overcome the risk in the Korean rental housing market. This paper investigates the determinants of rent default by the tenants.

The survey results show that a significant number of tenants are depending on their parents or relatives to prepare the deposit for Chonsei or MRVD. Their probability of rent default is smaller than that of the tenants who borrow the deposit money from bank. Also, there are strong correlations between the probability of rent default and household income(more directly rent to income ratio). That is, as household income gets low(or rent to income ration gets high), rent default probability increases. These relationship is confirmed by the following regression analysis. In addition, the regression results show that age, number of family members, and stable job position reduce the rent default probability.

주 제 어 : 전세, 보증부월세, 월세미납, 임차인 설문조사

key word : Chonsei, Monthly-Rent-with-Variable-Deposit, Rent Default, Tenant Survey

* 한양대학교 도시공학과 석사과정, wjung21c@hanyang.ac.kr (주저자)

** 한양대학교 도시공학과 박사과정, locsword@hanmail.net

*** 한양대학교 도시공학과 교수, changmoo@hanyang.ac.kr (교신저자)

I. 서론

최근 매매가격의 안정화로 인해 과거와 같은 자본차익을 추구하기가 힘들어지면서 전세보다는 반전세와 같은 보증부월세 계약의 선호가 높아지고 있다. 이로 인해 전세매물은 부족한 반면 보증부월세 매물은 큰 폭으로 증가하여 월세가격은 상대적으로 안정되게 유지되고 있는 반면, 전세가격은 높은 가격 상승을 보이고 있다. 일각에서는 이러한 시장변화가 과거 매매시장의 자본차익을 추구하던 투자행태에서 임대시장의 운영소득을 통한 투자로 변화하는 시점이라고 말하고 있다.

월세시장으로의 시장변화는 과거 전세 중심의 시장에서 고려하지 않았던 문제를 야기할 수 있는데, 대표적으로 월세미납 또는 월세체납과 관련된 문제이다. 월세미납 또는 체납은 임대인에게는 주요한 위협으로써, 안정적인 운영소득을 추구하기 위해서는 이에 대한 고려가 필연적이라고 할 수 있다. 그러나 지금까지 월세 미납과 관련된 국내 연구는 초기 단계에 머물러 있어, 월세시장의 안정을 위한 적절한 정책적 선택에 한계가 노출되고 있다.

따라서 본 연구는 월세 미납 위험이 어떤 형태로 발생하는지를 알아보기 위해 임차인을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 또한 설문 결과를 바탕으로 기초특성 분석과 다중회귀분석을 통해 월세미납을 발생시키는 요인을 파악해 보고자 하였다.

II. 선행연구

과거 국내 주택 임대시장은 전세시장이 높은 비중을 차지하고 있었기 때문에 월세미납이나 체납과 같은 연구가 큰 관심을 가지진 못했지만 이창무 외(2002)은 보증금 비중이 작은 보증부월세 시장에서 월세미납 위험프리미엄에 의해 전세를 월세로 전환할 때의 전환율이 상승할 가능성이 있음을 언급하였다. 또한 후속 연구로 이창무 외(2003)은 강남구와 노원구를 대상으로 월세미납 위험프리미엄 여부를 판단하기 위해 전월세전환율 변화를 추정하였지만 표본 수 부족으로 인해 의미 있는 결과를 도출하지는 못하였다.

그러나 글로벌 금융위기 이후 과거와 같이 자본차익을 통한 수익을 실현하기가 힘들어지면서 월세시장에 대한 관심이 증가하였다. 이와 관련하여 임재만(2011)은 전세와 보증부월세의 계약 형태에 따른 수익률 차이를 고려하면, 시장에는 기대가격상승률에 따라 순수월세 또는 전세로 수렴해야 하지만, 임차인의 월세체납 위험을 헷지하기 위해 보증부월세 계약이 시장에 주로 관측되며, 특히 보증금 비중이 낮은 계약에서는 보증금이 월세체납 등의 위험을 헷지하는 역할을 한다고 언급하였다. 또한 이영호·고성수(2012)는 주택과 달리 월세 비중이 높은 상가시장을 대상으로 보증금 비중이 낮은, 다시 말해서 월세 비중이 높은 구간에서 전환율이 높아져 월세미납 위험의 프리미엄의 존재를 언급하였다. 또한 류강민 외(2013)는 이창무(2012)에서 제시한 레버리지 위험을 내재화한 시장균형식을 기반으로 월세

1) 2011년부터 2014년 9월까지 월세가격(한국감정원) 및 전세가격(국민은행)의 상승을 살펴보면, 월세가격은 1.73% 감소한 반면, 전세가격은 25.36% 상승한 것으로 나타났다.

미납 위험을 추가적으로 도입하여 계약기간 동안의 월세를 충당할 수 없는 보증금 규모가 유지되는 경우 월세미납 위험프리미엄으로 인해 전환율이 상승할 가능성이 높음을 이론모형을 이용하여 분석하였다. 또한 서울시 아파트 보증부월세 자료를 이용하여 연세 대비 보증금 배율이 약 2.5 배 보다 작을 때 전환율 상승을 실증적으로 확인하였다.

해외에도 월세미납 관련한 연구(Benjamin, Lusht and Shilling 1998; Navarro and Turnbull 2010)가 있으며, 이들은 임차인의 정보비대칭성으로 인한 미납 또는 체납의 위험을 헷지하기 위해 전환율과 임대계약 형태가 어떠한 영향을 받는지를 살펴보았다. 먼저 Benjamin et al.(1998)은 금융시장에서 주체 상호간 정보의 비대칭으로 발생하는 위험에 대하여 상대적으로 높은 이자율을 받는 것과 같이, 주택임대시장에서도 유사한 행태가 나타남을 보이고자 하였다. 이를 위해 워싱턴의 81개 아파트 단지의 92년 7월 횡단면 데이터를 기반으로 하여 위험 프리미엄 여부를 추정하고자 하였으며, 보증금이 적은 월세계약에서 30%의 위험 프리미엄이 존재하는 것으로 나타났다. 또한 Navarro and Turnbull (2010)은 볼리비아 사례를 바탕으로 국내의 전세와 유사한 *antichresis* 계약방식이 어떻게 오랜 기간 동안 유지될 수 있었는지를 설명하고자 하였다. 이들은 이론적인 모형을 기초로 *antichresis* 계약이 월세미납과 같은 임차인의 도덕적 해이 문제에서 자유롭고, 월세 미납으로 인한 유동성 위험 문제도 해결할 수 있는 수단으로 기능한다고 분석하였다. 또한 실증적으로 임차인의 유동성 위험(월세미납 확률)가 높은 지역에서는 *antichresis* 계약 비율이 높다는 사실을 제시하면서 임차인 월세

미납 위험과 계약 유형 선택 간에 밀접한 상관관계가 있음을 보였다.

정리하면 월세미납과 관련된 연구는 국내와 해외의 경우 월세미납과 같은 위험프리미엄이 존재하는가 여부와 그것이 어떻게 임대계약과 전환율 등에 영향을 주는 지에 대해 주로 분석이 이루어 졌다. 하지만, 임차인의 월세미납이 왜 발생하는지 그리고 어떤 강도로 발생하는지에 대해서는 아직 분석된 연구가 없다. 따라서 본 연구에서는 월세미납 원인을 파악하기 위해 서울시 거주 임차인을 대상으로 설문을 하였고, 이를 이용하여 월세 미납의 기본적인 특성과 결정요인을 분석하고자 하였다.

III. 설문 개요 및 결과

1. 설문 개요

설문조사는 임차인을 대상으로 유동인구가 많은 강남역, 홍대입구역, 신촌역 부근에서 2012년 7월과 8월에 두 차례 실시하였다.

설문내용은 본 연구의 목적에 맞게 최근 1년간 미납횟수 및 미납여부에 대한 질문이 중심이 되고, 미납의 원인이 될 수 있는 부동산 및 금융자산의 축적정도, 연소득 수준 등 임차인의 재정 상황 관련 질문, 또 가구 구성, 연령, 직업과 같은 임차인의 가구특성에 관한 질문, 그리고 임차 유형, 거주지, 임차부동산의 유형 등 임차 물건에 관한 기초 질문으로 구성하였다(표 1).

〈표 1〉 설문 항목과 내용

| 항목 | 내용 |
|---------|---|
| 임차물건 특성 | <ul style="list-style-type: none"> • 임차유형 • 질문(전세/보증부월세) • 임차 부동산의 유형 • 계약금액에 대한 질문 • 보증금, 전세금 마련방법 • 보증금, 전세금 향후 활용방안 |
| 월세미납 특성 | <ul style="list-style-type: none"> • 최근 1년간 미납횟수 • 현재까지 미납한 사실이 있으면, 미납수준 |
| 임차인 특성 | <ul style="list-style-type: none"> • 현 임차부동산 소재지 • 가구주 연령, 직업, 가구원수, 취학자녀수 • 연소득 • 주택소유 여부 • 자산(금융, 부동산)보유현황, 부채(현 계약 전세/보증금 포함) |
| 기타 인적사항 | <ul style="list-style-type: none"> • 면접자/피면접자의 성명, 전화번호 |

설문 결과 유효표본은 369개로 질문에 응답한 가구 특성은 표 2와 같다. 유효표본 중 거주지가 서울인 응답자는 84%로 나타났으며, 이 중 강북 51%, 강남 33%로 강북의 표본이 더 많은 비율을 보였다. 임차유형은 보증부월세와 전세의 비율이 거의 동일하게 나타났으며, 주거유형은 다가구/다세대가 가장 높은 비율을 차지하였다²⁾. 가구주 직업은 안정적인 직업보다는 임시직이나 일용직과 같은 불안정한 직업이 더 높은 비중을 차지하고 있었으며 무직이나 정년퇴직자를 포함하면 60% 이상이 지속적인 수입에 어려움이 있을 것으로 파악된다.

〈표 2〉 설문조사 결과 유효표본 분포

| 항목 | 세부항목 | 빈도 | 비율 |
|----------|----------|-----|-----|
| 임차유형 | 보증부월세 | 184 | 50% |
| | 전세 | 185 | 50% |
| 임차부동산 유형 | 아파트/연립 | 137 | 37% |
| | 단독주택 | 30 | 8% |
| | 다가구/다세대 | 162 | 44% |
| | 오피스텔 | 36 | 10% |
| 조사지역 | 강북 | 190 | 51% |
| | 강남 | 123 | 33% |
| 가구주 성별 | 남 | 239 | 65% |
| | 여 | 122 | 33% |
| 가구주 직업 | 안정 | 141 | 38% |
| | 비안정 | 203 | 55% |
| | 무직, 정년퇴직 | 25 | 7% |

2. 임차유형별 가구특성

임차유형별 가구특성에 대한 설문조사 결과를 보면 표 3과 같다. 전세금의 경우 평균 약 13,000만원 수준을 보였고, 보증금은 2,800만원, 월세는 50만원 수준인 것으로 나타났다. 또한 보증부월세 가구의 연세(12개월치 월세) 대비 보증금 비중은 4.6배 수준으로 나타났다. 가구주의 평균 연령은 보증부월세(33.7세)보다 전세 가구(39.0세)가 더 높은 연령을 가진 것으로 나타났다. 연 평균소득 가계자산은 보증부월세 가구(자산 6,278만원, 연소득 2,384만원)가 전세 가구(자산 12,918만원, 연소득 3,914만원)보다 더 낮았다. 또한 가구원수는 전세가가가 2.56명, 보증부월세 가구가 2.11명으로 보증부월세 가구가 더 낮은 가구원수를 구성하고 있는 것으로 보이며, 상대적으로 자산에 대한 응답이 보증부월세와 전세 모두

2) 임차부동산은 유형별로 아파트/연립과 다가구/다세대의 경우 많은 표본을 확보했지만, 단독주택, 오피스텔의 경우 주택단지 내 보안과 같은 조사한계로 인해 충분한 표본을 확보하지 못하였다.

〈표 3〉 전세/보증부월세 계약유형별 표본특성

| 구분 | | 개수 | 평균 | 표준편차 | 최솟값 | 최댓값 | |
|-------|----------|-----|--------|--------|-------|---------|--------|
| 보증부월세 | 계약금 | 월세 | 183 | 51 | 35 | 10 | 300 |
| | | 보증금 | 181 | 2,800 | 3,610 | 0 | 30,000 |
| | 가구주연령 | 182 | 33.7 | 14.0 | 20 | 70 | |
| | 가구 구성원 수 | 184 | 2.11 | 1.18 | 1 | 6 | |
| | 취학자녀 수 | 184 | 0.23 | 0.50 | 0 | 2 | |
| | 연소득 | 171 | 2,384 | 1,353 | 200 | 7,000 | |
| | 금융자산 | 87 | 6,278 | 5,969 | 50 | 30,000 | |
| 전세 | 계약금 | 180 | 13,007 | 10,208 | 1,000 | 55,000 | |
| | 가구주연령 | 179 | 39.0 | 12.0 | 20 | 70 | |
| | 가구 구성원 수 | 182 | 2.56 | 1.22 | 1 | 6 | |
| | 취학자녀 수 | 182 | 0.47 | 0.74 | 0 | 3 | |
| | 연소득 | 169 | 3,914 | 7,766 | 0 | 100,000 | |
| | 금융자산 | 94 | 12,918 | 11,621 | 100 | 60,000 | |

〈표 4〉 보증금(또는 전세금) 마련방법과 활용방안

| 전세 및 보증금 마련방법 | 계약유형 | | | 전세 및 보증금 활용방안 | 계약유형 | | |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|--------------|--------------|
| | 보증부 월세(비율) | 전세 (비율) | 전체 (비율) | | 보증부 월세(비율) | 전세 (비율) | 전체 (비율) |
| 부모님, 친지지원으로만 | 48 (28%) | 33 (19%) | 81 (23%) | 주택구입자금 활용 | 65 (38%) | 107 (66%) | 172 (52%) |
| + 대출 or 저축 or 기타 | 66 (39%) | 68 (39%) | 134 (39%) | 사업자금으로 활용 | 37 (22%) | 28 (17%) | 65 (20%) |
| 은행대출로만 | 8 (5%) | 14 (8%) | 22 (6%) | 결혼자금으로 활용 | 23 (14%) | 14 (9%) | 37 (11%) |
| + 부모님 지원 or 저축 or 기타 | 25 (15%) | 51 (29%) | 76 (22%) | 별 계획 없음 | 41 (24%) | 18 (11%) | 59 (18%) |
| 저축으로만 | 78 (46%) | 53 (30%) | 131 (38%) | 임대전세금 또는 보증금 반환 | 19 (11%) | 11 (7%) | 30 (9%) |
| + 부모님 지원 or 대출 or 기타 | 100 (58%) | 106 (61%) | 206 (60%) | 은행에 저축 | 19 (11%) | 11 (7%) | 30 (9%) |
| 타부동산 임대 포함 | 5 (3%) | 15 (9%) | 20 (6%) | | | | |
| 기타 포함 | 12 (7%) | 7 (4%) | 19 (5%) | 기타 | 16 (9%) | 8 (5%) | 24 (7%) |
| 응답표본 | 171 | 175 | 346 | 응답표본 | 169 | 161 | 330 |

〈표 5〉 주거유형별 월세미납 빈도

| 주거유형 | 연평균 미납횟수 | 연간 미납경험 가구비율 | 유형별 표본수 |
|---------|----------|---------------|---------|
| 다가구/다세대 | 1.062 | 37 (38.5%) | 96 |
| 단독주택 | 0.769 | 5 (38.5%) | 13 |
| 아파트/연립 | 0.862 | 17 (36.2%) | 47 |
| 오피스텔 | 1.172 | 11 (39.3%) | 28 |
| 합계 | | 71 (100%) | 184 |
| F-value | 2.10* | | |
| Chi_sq | | 0.087 | |

* 10% 유의수준, ** 5% 유의수준, *** 1% 유의수준

낮게 나타났다.

이를 종합하면 보증부월세 가구의 경우 사회 초년생이나 신혼부부와 같이 소득이나 자산이 적고 1,2인 가구 비중이 높은 세대가 주를 이루는 반면, 전세는 소득이나 자산적인 측면에서 비교적 구매력이 있고 연령이 높으며, 가구원수가 많은 중·장년층세대가 주를 이루고 있는 것으로 판단된다. 한편 보증부월세 가구의 연소득 대비 연세수준의 중위수는 24%수준(평균 : 35%)으로 나타나 월세에 대한 부담이 있는 것으로 보인다.

보증금 또는 전세금 마련 방법과 활용방안에 대해 살펴보면 다음 표 4와 같이 정리할 수 있다. 먼저, 무응답을 제외한 응답자 총 346명 가운

데 전세 가구(175개) 중 은행대출을 통해 전세금의 일부 혹은 전부를 마련하는 경우가 37%로 보증부월세 가구의 대출 비율(20%)보다 거의 두 배에 달하는 것으로 나타났다. 대출을 통하지 않고 대금을 마련한 경우에는 저축과 부모님 또는 친지의 도움을 받은 경우가 있으며, 전체 표본 중 부모님 또는 친지의 도움으로만 계약금을 마련했다는 경우가 23%, 여기에 대출 또는 저축 등을 포함하여 계약금을 마련한 경우가 39%로 나타났다. 이 중 보증부월세 가구는 부모님 또는 친지의 지원으로만 마련한 경우가 28%에 달했고, 전세 가구 중에서도 19%로 나타나 계약금이 사실상 비공식적인 증여 수단일 가능성도 배제할 수 없는 것으로 나타났다.

또한 보증금 또는 전세금의 활용방안에 대해 향후 주택구입자금으로 활용하겠다는 답변이 전체 가구의 52%로 나타나, 보증금 또는 전세금이 향후 주택구입을 위한 준비자금의 성격이 강한 것으로 보인다. 특히 전세 가구는 66%를 보여 이러한 성향이 더욱 큰 것으로 판단된다.

3. 보증부월세가구 세부 특성

월세미납 경험에 대한 설문조사는 ‘최근 1년간 월세를 제 때 지불하지 못한 경우가 몇 번 있었습니까?’의 질문으로 설문되었다. 이를 바탕으로 주택유형별, 가구특성별 평균 미납횟수와 미납 경험가구 비율을 산출하였다.³⁾⁴⁾ 또한, 연평균 미

3) 월세미납평가방식 : 연평균 미납횟수를 계산할 때 2~3회는 2.5회, 4~5회는 4.5회, 6~7회는 6.5회, 8회 이상은 8회로 배정하였다. 또한 최근 1년 이내 입주한 경우에는 계약기간 1년을 기준으로 보정하였다.

- 연평균 미납횟수 : $k = \left[\left(\sum_{i=1}^N X_i \right) \times \frac{12}{m} \right] / N$

m : 조사시점 기준 현 부동산 거주기간(월, 1년 이상은 12), X_i : i표본의 미납횟수, N : 표본수

<표 6> 가구주 비 재정적 특성별 월세미납

| 구분 | | 연평균미납횟수 | 미납경험가구수 (비율) | 표본수 | F-value | chi_sq |
|----------|----------|---------|-----------------|-----|---------|---------|
| 성별 | 남성 | 0.952 | 41(36.0%) | 114 | 3.02* | 0.49 |
| | 여성 | 1.132 | 28(41.2%) | 68 | | |
| | 합계 | | 69(37.9%) | 182 | | |
| 직업별 | 안정직 | 0.767 | 27(36.0%) | 75 | 2.44* | 1.25 |
| | 비안정직 | 1.111 | 39(39.9%) | 99 | | |
| | 무직, 정년퇴직 | 1.667 | 4(57.1%) | 7 | | |
| | 합계 | | 71(38.7%) | 181 | | |
| 연령별 | 20대 | 0.703 | 19(27.1%) | 70 | 2.17* | 13.90** |
| | 30대 | 1.538 | 18(46.2%) | 39 | | |
| | 40대 | 0.944 | 10(37.0%) | 27 | | |
| | 50대 | 1.421 | 17(60.7%) | 28 | | |
| | 60대 이상 | 0.611 | 5(27.8%) | 18 | | |
| | 합계 | | 69(37.9%) | 182 | | |
| 가구 구성원 수 | 1, 2인 가구 | 1.051 | 48(37.5%) | 128 | 0.02 | 0.02 |
| | 3인 이상 가구 | 0.889 | 20(36.4%) | 55 | | |
| | 합계 | | 68(37.2%) | 183 | | |
| 취학 자녀 수 | 없음 | 1.070 | 56(38.1%) | 147 | 0.29 | 0.28 |
| | 1인 이상 | 0.722 | 12(33.3%) | 36 | | |
| | 합계 | | 71(37.2%) | 183 | | |

* 10% 유의수준, ** 5% 유의수준, *** 1% 유의수준

납횟수에 대하여는 F-test로 집단 간 유의한 차이가 있는지 확인하였고, 미납경험가구 비율에 있어서는 카이스퀘어 검정을 실시하였다.

우선 주거유형별 연평균 미납횟수와 미납경험가구비율은 <표 5>과 같다. 네 가지 주택유형 중 오피스텔(1.17회)과 다가구/다세대(1.06회)의 경우 연립/아파트(0.86회)에 비해 상대적으로 연간 미

납횟수가 높았으며, 이를 연간 미납경험가구 비율로 살펴보아도 마찬가지로의 경향을 보였지만, F-test 및 카이스퀘어 검정 결과 연간 미납횟수가 10% 수준에서 유의한 것으로 나타났다.

가구 특성별로 연평균 미납횟수와 연간 미납경험가구비율을 살펴보면 <표 6>, <표 7>과 같이 나타난다. 가구 특성은 가구주 성, 직업, 연령,

- 연간 미납경험가구 비율 : $r_k = N_x / N$. (N_x : $X \geq 1$ 인 표본의 개수)

- 4) 월세미납은 보증부월세 가구에만 발생할 수 있으므로, 전세 가구와 무응답을 제외한 표본으로 분석하여 표본수 문제가 발생한다. 또한 변수의 세부항목별 표본이 충분히 확보되지 못한 관계로 다음과 같은 변수의 해석은 쉽지 않을 것으로 판단된다(주거유형: 오피스텔과 단독주택, 가구특성: 40대, 60대이상, 가구원수: 3인이상, 취학자녀수, 소득수준: 3000만원이상, 자산특성 등)

〈표 7〉 가구주 재정적 특성별 월세미납

| 구분 | | 연평균 미납횟수 | 미납경험가구수 (비율) | 표본수 | F-value | Chi_sq |
|--------------|-----------------|-------------|-----------------|-----|--------------------|----------------------|
| 소득수준 | 1,000만원 이하 | 1.181 | 10(38.5%) | 26 | 2.28 [*] | 15.74 ^{***} |
| | 1,000만원~2,000만원 | 1.346 | 33(50.8%) | 65 | | |
| | 2,000만원~3,000만원 | 0.945 | 16(32.7%) | 49 | | |
| | 3,000만원~4,000만원 | 0.417 | 2(16.7%) | 12 | | |
| | 4,000만원 초과 | 0.053 | 1(5.3%) | 19 | | |
| | 합계 | | 62(36.3%) | 171 | | |
| 보증금 마련방법 | 부모님 및 친지 도움 포함 | 1.124 | 24(38.1%) | 63 | 4.14 ^{**} | 0.45 |
| | 은행 대출을 포함 | 1.251 | 8(44.4%) | 18 | | |
| | 저축 및 기타 포함 | 0.989 | 31(36.1%) | 86 | | |
| | 합계 | | 63(37.7%) | 167 | | |
| 소득대비 연세수준 | 10%이하 | 0.575 | 3(15.0%) | 20 | 0.54 | 3.08 |
| | 10%~20% | 0.787 | 15(31.3%) | 48 | | |
| | 20%~30% | 1.158 | 15(39.5%) | 38 | | |
| | 30%~40% | 1.325 | 8(40.0%) | 20 | | |
| | 40%~50% | 1.321 | 7(50.0%) | 14 | | |
| | 50%초과 | 0.924 | 7(23.3%) | 30 | | |
| | 합계 | | 55(32.4) | 170 | | |
| 금융자산 | 2,000만원 이하 | 1.258 | 12(42.9%) | 28 | 2.67 [*] | 2.30 |
| | 2,000~4,000만원 | 1.186 | 8(53.3%) | 15 | | |
| | 4,000~6,000만원 | 1.250 | 5(41.7%) | 12 | | |
| | 6,000만원 초과 | 0.656 | 10(31.3%) | 32 | | |
| | 합계 | | 35(40.2%) | 87 | | |

* 10% 유의수준, ** 5% 유의수준, *** 1% 유의수준

가구 구성원 수, 취학자녀 수와 같은 비 재정적 특성과 연소득 수준, 보증금 마련 방법, 연소득 대비 월세비율, 금융자산 축적 수준과 같은 재정적 특성으로 나누어 각 그룹별 평균 미납횟수와 미납경험가구 비율을 비교하였다.

먼저 비 재정적 특성 중에 성별로 살펴보면, 남성의 경우 연평균 0.95회인데 반해 여성의 경우 1.13회로 비교적 높게 나타났다. 또한 연간 미납경험가구의 비율을 보면 남성의 경우 36%인데

반해 여성의 경우 41%로 큰 차이를 보이지는 않았고, F-test 및 카이스퀘어 검정 결과에서도 유의한 집단 간 차이가 나타나지 않았다.

직업별로 연평균 미납횟수와 미납비율을 살펴 보기 위하여, 직업을 무직, 안정적인 수입이 보장되는 직업군과 그렇지 않은 직업군의 3종류로 분류하였다. 먼저 경영/관리직(부장 이상), 공무원, 사무직, 전문직은 안정적인 수입이 보장될 것으로 생각하였고, 비교적으로 안정적인 수입이 보

장되기 어려운 직업군으로는 계약직, 프리랜서, 판매 서비스업을 포함하였다. 먼저 소득이 낮은 무직, 정년퇴직이 가장 연평균미납횟수(1.67회)와 연간 미납경험가구비율(57%)이 가장 높았다. 다음으로 불안정적 직업군의 경우 연평균 미납횟수가 1.11회로 나타난 반면 안정적 직업군의 경우 0.77회로 가장 낮게 나타나 예상과 일치하는 결과가 도출되었다.

가구주 연령의 경우 60대 이상(0.61회)의 월세 미납횟수가 가장 낮고 그다음은 20대(0.7회)로 나타났다. 미납횟수가 가장 높은 연령대는 30대(1.54회)로 나타났으며, 그 다음으로는 50대(1.42회)로 상당히 높은 연평균미납횟수를 보였다. 추가적으로 미납경험가구의 비율은 50대가 61%로 가장 높게 나타났다. 다른 특성에 비해 연령그룹별 차이는 통계적으로 유의하게 나타났다.

여기서, 20대의 경우 소득이 일정하지 않고 수준이 낮음에도 월세미납횟수와 비율이 비교적 낮게 나타나고 있는데, 이는 부모 또는 친지로부터 임대료를 지원받기 때문으로 해석된다. 이와 관련하여 보증금 마련 방법에 대해 20대의 경우 부모님께 보증금을 지원받은 비율은 65.5%로 전체 유효표본의 비율 39.1%에 비해 상당히 높게 나타나, 20대는 부모 또는 친지 등에 의해 지원이 있다는 보증금 마련 방법과 월세 지원간의 개연성을 충분히 생각해 볼 수 있다. 반면 50대의 높은 연간 미납경험 비율은 은퇴시기와 결합된 영향으로 유추해 볼 수 있다. 실제로 조사된 표본 중 50대의 직업이 계약직, 프리랜서, 무직 등 비교적 수입이 비 안정적인 직업을 가진 가구주의 비율이 52%(전체 표본 : 38%)에 달했다.

1,2인 가구의 연평균미납횟수(1.05회)와 연간 미납비율(37.5%)이 3인 이상 가구(0.89회; 36.4%)에 비해 더 높게 나타났다. 또한 이와 관련하여 취학자녀 수가 있는 가구의 경우 연평균미납횟수(0.72회)와 미납경험가구 비율(33.3%)이 극히 낮게 나타났다.

다음으로 재정적 특성 중 소득 수준에 따른 월세미납은 <표 7>에서 볼 수 있는 바와 같이 전반적으로 소득이 낮아짐에 따라 미납횟수나 미납가구비율이 높아지는 경향을 보이고 있으며, 소득집단을 1,000만원 단위로 구분하였을 때, 연평균 미납횟수 및 빈도에서 통계적으로 집단 간 유의한 차이를 보였다. 다만 소득수준 1,000만원 이하인 경우 1,000만원 ~ 2,000만원미만인 경우 보다 오히려 연평균 미납횟수와 미납비율이 모두 낮게 나타났다. 이는 해당 가구의 경우 청년 가구 혹은 신혼가구들로 앞서 살펴본 것처럼 부모님 또는 친지의 도움을 받았을 가능성이 있을 것으로 보인다. 실제로 1,000만원 이하의 소득수준을 가진 표본의 경우 부모님 또는 친지의 지원으로 보증금을 마련했다고 응답한 비율이 61.5%인 것으로 나타나 전체 유효표본의 비율인 38.5%보다 훨씬 높은 수준을 보였다.

보증금 마련방법은 크게 저축, 대출, 부모님 또는 친지로부터 지원의 3가지로 구분할 수 있다.⁴⁾ 그 결과 은행대출을 받은 집단에서 가장 평균 미납횟수와 연간 미납경험 가구비율이 높았고, 반면 저축으로 마련한 경우 상대적으로 낮았으며, 집단 간 차이 역시 유의수준 1%내에서 유의하게 나타났다. 특히 대출을 통해 마련한 가구는 다른 경로를 통해 자금 지원을 받기가 어려워

4) 보증금 마련방법에 대한 설문조사는 중복응답을 허용하였다. 따라서 중복응답에 대해서는 대출을 받지 않고 부모님 및 친지의 지원을 받은 경우, 부모님 및 친지의 지원을 받지 않고 대출을 받은 경우, 그리고 저축 및 기타의 3개의 집단으로 구성되어 처리하였다.

대출을 받았을 가능성이 있다. 따라서 저축이나 부모님 지원의 경우보다 유동성 위험이 상대적으로 높아 월세미납 빈도가 높을 수 있다.

또한 소득 대비 연세비율과 미납빈도와의 관계를 살펴보면, 소득 대비 연세의 수준이 높아질수록 연평균 미납횟수와 연간 미납비율이 증가하는 경향이 소득 변수와 미납빈도와 상관성보다 더 명확하게 나타났다.

〈표 8〉 보증금 마련방법과 연세/소득 비율

| 연세/소득 비율 | 부모님 도움 포함 | 은행대출 포함 | 저축 및 기타 |
|----------|---------------|---------------|---------------|
| 10%이하 | 4 (6.3%) | 4 (16.0%) | 16 (15.5%) |
| 10%~20% | 18 (28.6%) | 10 (40.0%) | 33 (32.0%) |
| 20%~30% | 17 (27.0%) | 3 (12.0%) | 18 (17.5%) |
| 30%~40% | 4 (6.3%) | 4 (16.0%) | 12 (11.7%) |
| 40%~50% | 6 (9.5%) | 1 (4.0%) | 9 (8.7%) |
| 50%초과 | 14 (22.2%) | 3 (12.0%) | 15 (14.6%) |
| 합계 | 63 (100%) | 25 (100%) | 103 (100%) |

다만 연세/소득 비율이 50%를 넘는 경우는 오히려 미납의 빈도가 낮아지는 변화가 관측된다. 이는 해당 그룹에 있어서 많은 경우 부모의 보조가 이루어지는 청년층 가구인 것으로 판단된다. 실제로 각 보증금 마련 방법 별로 연세/소득 그룹에 따라 분포를 보면, 부모님 또는 친지의 도움을 받아 보증금을 마련한 경우 전체 대비 22.2%가 연세/소득 50% 초과 그룹에 해당되었

고, 은행대출을 포함하여 마련(12%)하거나, 저축 및 기타의 방법을 포함하여 마련한 경우(15%)보다 크게 높은 수치를 보였다(표 8).

마지막으로 자산변수의 경우 무응답이 많아 통계적인 신뢰성에 제약이 많으나, 금융자산이 많을수록 월세미납 발생 빈도가 낮아지는 경향성은 있는 것으로 나타난다.

이상으로 부동산 유형과 가구 특성을 중심으로 월세미납 발생빈도를 살펴 본 결과, 통계적인 유의도에는 한계가 있으나 관측된 월세미납 행태의 강도가 합리적인 수준에서 이해될 수 있는 결과가 제시되었다고 판단된다. 특히 소득, 소득 대비 연세비율, 금융자산변수와 같은 가구의 재정적인 요소의 경우에는 월세미납과 일정한 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 다만 각 변수들 간의 연관관계가 예상되는 관계로 각 요인의 한계 영향력을 판단하기 위해서는 다중회귀분석이 요구된다.

IV. 월세미납 결정요인 분석

1. 변수 및 모형구성

앞서 살펴본 기초 분석결과를 바탕으로 독립변수를 구성하여, 독립변수의 상호간 통제 하에서 월세미납에 영향을 미치는 각 요인의 한계 영향력을 분석하고자 하였다. 종속변수는 가구별 연간미납횟수이며, 독립변수는 가구의 인문·사회학적 변수와 재정적인 상황을 나타내는 변수로 구분하였다. 인문·사회학적 변수는 가구주의 성별, 연령, 직업, 가구원수, 취학자녀여부, 재정관련 변수는 소득 대비 연세비율, 소득, 보증금 대

출여부, 보증금 마련방법, 주택 소유 여부, 금융 자산으로 구성하였다. 변수별 구성은 <표 9>에 제시되어 있다.

<표 9> 변수구성

| 변수 | 구성 |
|----------|--|
| 성별 | 가구주 성별이 여성인 경우 1, 남성인 경우 0. |
| 연령 | 제공항을 삽입하여 비선형으로 구성. |
| 가구원수 | 연속변수로 고려하였음. |
| 취학자녀수 | 표본 수의 제약으로, 취학자녀가 있는 경우 1, 없으면 0으로 구성. |
| 직업 | 비교적 현금수입이 안정적인 직업(사무직, 공무원, 전문직 등)은 0, 불안정적인 직업(계약직, 프리랜서, 무직)은 1. |
| 연소득 | 천만원 단위로 연속변수. |
| 연세/연소득 | 소득대비 연세지출에 대한 연속변수. |
| 보증금마련1 | 대출을 받지 않고 부모님 또는 친지의 지원을 받은 경우 1, 그 외 0. |
| 보증금마련2 | 부모님 또는 친지의 지원을 받지 않고 대출을 받은 경우 1, 그 외 0. |
| 부동산 소유여부 | 임차가구주이지만, 따로 부동산을 소유한 경우 0, 없는 경우 1로 하는 더미변수. |
| 금융자산 | 천만 원 단위로 연속변수. |

한편 가구주 연령의 경우 미납과 관련하여 상대적으로 저연령 그룹에서는 부모님 또는 친지의 도움이 탄력적으로 이루어지므로(20대의 경우 65.5%가 부모님 또는 친지의 지원을 받아 마련) 미납발생확률이 줄어들 가능성이 있고, 반면 고연령 그룹에서는 자산축적으로 인하여 미납확률이 줄어들 수 있다. 따라서 이러한 부분에 대해 미납과 연령간 비선형으로 나타날 수 있음을 고려하여 연령 제공항을 추가하였다.

또한, 보증금 마련방법에 있어서는 기타 답변과 중복응답을 제외하고 대출을 통해 마련, 부모님 또는 친지의 지원을 받아 마련, 또는 중복응답을 포함한 그 외 답변의 3가지 집단으로 구분하였다.

모형은 4가지로 구성하여 특성별 월세미납 영향요인을 다중회귀분석을 통해 파악하고자 하였다. 먼저 model 1은 인문·사회학적 변수만을 고려하였고, model 2는 인문·사회학적 변수와 재정변수를 동시에 고려하였다. 그리고 model 3는 재정 변수만을 고려하였고, model 4의 경우 소득 대비 연세비율과 금융자산 변수, 그리고 연령변수와 직업변수만을 고려하였다.

2. 분석결과

다중회귀분석 결과, 인구·사회학적 변수만을 고려한 model 1에서는 연령, 연령 제공항, 가구원수, 취학자녀 더미, 직업변수의 경우 유의한 것으로 나타났다. 먼저 연령변수는 비선형으로 추정하였을 때, 제공항의 계수가 음수로 나타났고 임차인의 연령이 38세에서 월세미납 비율이 가장 높아지는 것으로 추정되었다. 또한, 가구원수에 따라 미납횟수가 증가하는 것으로 나타났으며 유의수준 5% 내에서 유의하게 나타났다. 다만 취학자녀가 있는 가구는 월세미납 횟수가 낮아지는 것으로 분석되었으며, 가구주의 현금흐름이 불안정할 수 있는 직업의 경우 미납횟수가 높은 것으로 추정되었다.

model 2에서는 재정적 변수를 추가하였고, 이 경우 연령, 가구원수, 취학자녀 수, 직업과 같은 비재정적 변수는 model 1과 마찬가지로 유의한 것으로 나타났다. 재정적 변수 중에서는 연소득,

〈표 10〉 월세미납 결정요인 분석결과

| 구분 | model1 | | model2 | | model3 | | model4 | |
|----------------------|----------|-------|-----------|-------|----------|-------|-----------|-------|
| | 추정계수 | 표준오차 | 추정계수 | 표준오차 | 추정계수 | 표준오차 | 추정계수 | 표준오차 |
| 상수항 | -2.156** | 0.981 | -2.199* | 1.233 | 1.548*** | 0.561 | -2.408* | 1.314 |
| 성별(1=여자) | 0.369 | 0.232 | 0.224 | 0.249 | | | | |
| 연령 | 0.129** | 0.055 | 0.220*** | 0.063 | | | 0.181*** | 0.065 |
| 연령제곱항 | -0.002** | 0.001 | -0.003*** | 0.001 | | | -0.002*** | 0.001 |
| 가구원수 | 0.262** | 0.114 | 0.214* | 0.125 | | | | |
| 취학자녀(1=있음) | -0.710** | 0.346 | -0.822** | 0.361 | | | | |
| 직업(1=비안정) | 0.537** | 0.242 | 0.461* | 0.271 | | | 0.136 | 0.264 |
| 연소득(천만원) | | | -0.279** | 0.108 | -0.217** | 0.103 | | |
| 연세/연소득 | | | -0.050 | 0.346 | 0.126 | 0.346 | 1.068*** | 0.327 |
| 보증금마련방법 (1=부모님도움) | | | 0.421 | 0.281 | 0.460* | 0.265 | | |
| 보증금마련방법 (1=대출) | | | 0.655 | 0.396 | 0.889** | 0.398 | | |
| 집소유여부(1=없음) | | | -0.768* | 0.424 | -0.482 | 0.414 | -0.163 | 0.401 |
| 금융자산(천만원) | | | | | | | -0.056** | 0.023 |
| R-sq | 0.0911 | | 0.1911 | | 0.0884 | | 0.2217 | |
| (adj.R-sq) | (0.0599) | | (0.1318) | | (0.0596) | | (0.1602) | |
| 표본수 | 182 | | 162 | | 164 | | 83 | |

*.P<0.1,**.P<0.05,***.P<0.01

주택소유여부에 대해 유의수준 10% 내에서 유의하게 관측되었다. 연소득 변수는 소득이 높을수록 미납횟수가 줄어드는 것으로 나타났으며, 소득 대비 연세 변수의 경우에는 연소득 변수와의 상관성으로 인해 유의하게 나타나지 않았다. 또한, 보증금마련 방법 더미변수에서 부모님 또는 친지의 도움을 받았거나 대출을 받아 보증금을 마련한 집단은 기준 집단인 저축하여 마련한 경우에 비해 미납횟수가 높아지는 것으로 나타났으나 유의하지는 않았다. 주택소유여부의 경우 유의하게 나타났으며, 보유한 주택이 없는 경우 미납횟수가 줄어드는 것으로 추정되었다.

재정변수만을 고려한 model 3의 경우, 연소득

은 model 2의 경우와 마찬가지로 방향성과 유의도가 유지되었다. 보증금마련방법 더미변수를 보면, 부모님이나 친지의 도움 없이 대출을 받아 보증금을 마련한 경우 미납횟수에 가장 높은 영향을 주는 것으로 나타났고, 대출 없이 부모님 또는 친지의 도움을 받은 경우가 그 다음의 영향력을 보였다. 그리고 저축 또는 보유한 임대 부동산을 임대한 자금으로 마련한 표본을 포함한 집단이 월세미납에 가장 낮은 영향력을 보인 것으로 나타났다.

마지막으로 금융자산변수를 고려한 model 4의 경우 표본수의 제약으로 해석에 한계가 있었다. 이에 따라 통계적 유의도를 달성하지 못하는 변

수를 제외하였으나, 연령변수, 연세/연소득, 금융 자산의 경우 유의한 것으로 나타났고, 모형의 설명력도 다른 모형보다는 양호한 것으로 관측되었다. 세부적으로 소득에 대해 거주비용(연세)이 큰 경우 미납횟수가 높아지는 것으로 나타났고, 이에 대해 금융자산이 많을수록 미납횟수는 낮아지는 것으로 나타났다. 연령변수의 경우 기존 model 1, model 2와 같은 방향으로 나타났으며, 직업변수는 방향성은 유지되었으나 유의하지는 않았다⁶⁾.

V. 결론

최근 국내 부동산 임대차시장은 거시적인 환경의 변화와 함께 전세가 임대시장에서 차지하는 비중은 꾸준히 감소하는 반면, 월세의 비중은 높아지고 있다. 또한 향후 베이비붐 세대의 은퇴와 고령화 진행에 따라 부동산자산은 노후대책 중의 하나로 중요하게 인식되어 월세 시장의 변화가 지속될 것으로 보인다. 이러한 상황에서 월세관련 위험에 대해 파악하는 것은 향후 임대사업자 육성 등 임대인 및 임차인 관련 정책을 결정하는데 있어 중요한 근거가 될 수 있다.

이에 따라 본 연구는 전세 및 보증부월세 가구의 특성을 비교하고 월세관련 위험 중 하나인 월세미납 위험이 어떤 요인에 의해 발생하는가를 분석하였다. 분석 결과 부모님의 지원이 주로 이루어지는 상대적으로 연령이 낮은 집단에서 미납 횟수가 적게 나타났다. 반면, 노년층의 경우에는

자산축적으로 인해 미납 횟수가 적어지는 경향을 확인할 수 있었다. 또한 가구원수가 많은 가구이거나 직업이 불안정한 경우에 연간 미납횟수가 높아지는 것으로 나타났다.

재정 관련 특성에 있어서는 소득이 낮고, 현금흐름이 불안정할 수 있는 직업군에서는 미납빈도와 횟수가 높은 것으로 나타났다. 좀 더 직접적인 지표로써 소득대비 연세수준이 높은 경우 미납비율과 횟수가 증가하는 경향을 보였다.

이처럼 본 연구는 그동안 실증적으로 확인하지 못했던 임차인의 월세 미납행태를 분석한 시도라는데 의의가 있는 것으로 판단되며, 합리적으로 이해될 수 있는 수준의 분석결과가 도출된 것으로 판단된다. 그러나 표본수 부족으로 분석결과를 일반화하기에는 무리가 있을 것으로 생각되며, 향후 확대된 조사를 통해 임차인 특성에 따른 월세미납의 영향력을 검증하는 작업이 필요할 것으로 사료된다.

논문접수일 : 2014년 8월 5일

논문심사일 : 2014년 8월 26일

게재확정일 : 2014년 9월 26일

6) 전반적인 다중회귀분석 모형의 통계적인 설명력이 높지는 않으나, 각 영향요인의 방향성이 합리적인 수준에서 수용될 수 있는 분석결과가 도출된 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 이창무·정의철·이현석, “보증부월세시장의 구조적 해석”, 「국토계획」 제37권 제6호, 대한 국토·도시계획학회, 2002, pp.87~97
2. 이창무·이상영·안건혁, “아파트 보증부월세 특성에 대한 실증분석”, 「국토계획」 제38권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2003, pp.47~60.
3. 임재만, “아파트 임대차계약 당사자의 공동균형에 관한 연구 : 수도권을 중심으로”, 「국토연구」 제60권, 국토연구원, 2009, pp.47~59.
4. 이영호·고성수, “정보비대칭 관점에서 상가보증금의 성격에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제22권 제2호, 한국부동산분석학회, 2012, p.123~147.
5. 이창무, “월세관련 위험과 보증금-월세 전환율 결정구조”, 「부동산학연구」 제19권 제2호, 한국부동산분석학회, 2012, p.21~35.
6. 류강민·지규현·이창무, “레버리지 위험을 고려한 전월세시장 균형모형”, 「주택연구」 제20권 제2호, 한국주택학회, 2010, pp.5~31.
7. J. D. Benjamin, J. D. Shilling, C. F. Sirmans, “Security Deposits, Adverse Selection and Office Leases”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol. 20 No. 2, 1992, pp.259-272.
8. J. D. Benjamin, K. M. Lusht, J. D. Shilling, “What do Rental Contracts Reveal About Adverse Selection and Moral Hazard in Rental Housing Markets?”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol. 26 No. 4, 1998, pp.309-329.
9. I. Navarro, G. K. Turnbull, “Antichresis leases: Theory and empirical evidence from the Bolivian experience”, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 40, 2010, pp.33-44.