

# 임대인 설문에 기초한 임대계약형태 선택요인 분석

## Selection Factors for Different Types of Rental Contracts: An Analysis based on a Landlord Survey

지 규 현(Ji, Kyuhyun)\*  
위 정 환(Wee, Jeonghwan)\*\*  
이 창 무(Lee, Changmoo)\*\*\*

### < Abstract >

The current study analyzes the results of a survey of landlords regarding selection factors for different types of rental contracts. The results can be summarized through the following 3 observations. First, selection factors depend on landlords' personal preferences. In Korea, rental contracts can be divided broadly into two types: Monthly Rent with Variable Deposit (MRVD) and *Chonse* (multi-year rent paid up-front), which is a variant of MRVD. According to the survey results, most of the landlords who prefer MRVD are motivated by higher rental profits and a rental income stream that can cover living expenses. On the other hand, landlords who prefer *Chonse* contracts are motivated by the leverage provided by sizable lump sums paid up-front by tenants. The second observation is that many landlords use the deposits from both MRVD and *Chonse* to achieve financial leverage. The third observation is that many *Chonse* landlords hope to convert their tenants to MRVD contracts, while almost all MRVD landlords want to increase the monthly rent and receiving a smaller up-front deposit. Some landlords, however, prefer *Chonse* contracts because they don't want to be exposed to tenant credit risk, i.e. overdue rent or non-payment. In logit analysis, older landlords tend to choose MRVD rental contracts and can be distinguished by their conspicuous preference for this rental type. In multiple regression analysis, other variables being held equal, MRVD landlords tend to lower required deposits and increase monthly rents as the difference between their yearly income and mortgage balance increases. Because this study does not use a sufficiently large sample size, these results cannot be extrapolated, however.

주 제 어 : 임대인 설문, 임대계약형태 선택, 전월세 전환율

key word : Landlord survey, Selection of rental contract type, Chonse to Monthly Rent Conversion Rate

## I. 서론

통계청 인구주택총조사에 의하면 월세비중은 1995년 11.9%를 기록한 후 계속 증가하기 시작하여 2010

년 조사에서는 20.1%를 차지하는 것으로 나타났다. 노동패널 자료는 이러한 경향을 보다 구체적으로 확인시켜주고 있는데, 보증금이 전세금의 20%미만인 계약의 비율이 1999년 4.11%에서 2012년 15.3%까지 증

\* 한양사이버대학교 부동산도시미래학부 부교수, goodjkh@hycu.ac.kr (주저자)

\*\* 교보리얼코 마케팅본부 투자자문팀, wijung21c@gmail.com

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

가했다. 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택시장의 침체가 지속되면서 주택소유자의 임대차 계약에도 변화가 일어나고 있다. 즉, 주택소유자인 임대인은 전세의 레버리지 활용을 통한 높은 수익률을 기대하기 어려운 상황이 지속되면서, 전세 임대차 계약을 월세로 전환을 통해 운용수익을 추구하려는 경향이 더 커지면서 월세 점유형태가 계속 높아질 것으로 예상된다.

이러한 변화는 주택시장 사이클의 한 국면이라기 보다는 구조적 변화의 양상으로 이해된다. 과거에는 가격상승에 대한 높은 기대로 전세 또는 보증금 비중이 높은 계약을 통해 레버리지를 통한 높은 투자수익률을 추구하려는 경향이 강했지만, 최근에는 가격상승에 대한 기대가 낮아지면서 임대차 시장에 보증부월세 계약 비중이 높아지고 있다. 이는 임차인은 전세를 선호하지만 주택소유자인 임대인은 기존 전세계약 형태를 월세로 전환하면서 전세공급량이 감소한 반면, 임차인의 전세에 대한 선호는 계속 유지하려는 선호에 따른 결과이다. 이러한 월세화 경향이 지속될 것인지 또는 단기적 현상인지에 대해 논란이 되고 있으나, 가구주연령이 55세 이상인 가구비중이 2010년 기준으로 35%에 달하고, 일반적으로 은퇴이후 생각해 볼 수 있는 주요 수입원은 연금소득과 금융소득 그리고 임대소득임을 고려하면 향후 월세에 대한 선호현상은 계속될 것으로 예측할 수 있다(임미화 2013).

이러한 월세선호 추세에 따라 임대인 및 임차인에 관한 연구가 발전되었음에도 불구하고 임대인의 전세 또는 월세 계약 선호에 어떠한 요인인 영향을 주는지는 제한적으로 이해되고 있다. 이에 본 연구는 임대인을 대상으로 설문조사를 실시하고, 이를 통해 임대인이 어떠한 요인에 따라 계약형태에 대한 선호가 달라지는지를 측정하고자 한다.

## II. 선행연구의 검토

임대인의 임대계약형태 선택에 관한 연구는 크게 수요자의 관점에서 임차인의 선택을 다루는 연구와 공급자의 관점에서 임대인의 선택을 다루는 두 가지로 구분할 수 있다. 이 중 국내에서는 임대인에 대한 정보획득에 한계가 있는 관계로 주로 임차인의 관점에서 연구가 이루어져 왔다. 먼저 이상일·이창무(2006)는 소득을 항상소득과 임시소득으로 분리하여 분석하였

으며, Kim(1992)의 연구에서 고려되지 않았던 자산에 대한 효과를 고려하였다. 이후 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012)도 임차인의 소득과 자산을 중심으로 임대계약형태 선택에 대해 분석했으며, 임차인의 자산축적 정도와 전세계약 선택확률은 양의 관계가 있다고 하였다.

공급자인 임대인 중심으로 진행된 연구는 정의철·심종원 (2005), 최창규·지규현 (2008), 임재만(2011), 이창무(2012c)의 연구가 있었다. 이 중 먼저 정의철·심종원 (2005)은 전세와 보증부월세의 계약선택은 자산보유자인 임대인이 자기자본에 대한 투자수익률을 극대화하는 과정에서 이루어진다고 하였으며, 매매가격상승에 대한 기대, 매매가격 대비 전세보증금의 비율이 보증부월세 계약구조에 영향을 주는 중요한 요인이라고 주장하였다. 하지만 관련 자료 획득의 한계 등으로 임대인의 계약선택에 대한 기제를 파악하지는 못했다. 또한 최창규·지규현(2008)은 지속적으로 0보다 크게 나타나는 전월세 전환율과 시중금리의 차이 값에 대해 임대인 및 임차인의 선호 요인이 작용했을 가능성에 대해 언급하였고, 임재만 (2011)은 임대인의 투자수익률 관점에서 보증금 비중에 따라 보증금 비중이 커지면 투자수익률이 상승한다고 하였다. 주택소유자의 전세계약 선호확률을 몬테카를로 시뮬레이션을 통해 추정했으며, 이를 통해 대출금리를 고려하였을 때, 수익극대화를 추구하는 주택소유자가 전세계약을 선호하는 결과를 얻었다.

최근 이창무(2012)도 이론적 논의를 바탕으로 임대인의 수익률 관점에서 레버리지 비중이 높아질수록 요구수익률도 증가하며, 동시에 리스크도 함께 증가한다고 하였다. 이러한 균형 하에서 위험을 기피하는 임대인일수록 보증금의 비율을 낮추는 선택을 하고, 매매가 대비 전세가의 비율이 높아질수록 전세대비 보증금의 비중을 낮추는 선택이 이루어진다고 하였다. 아울러 노동패널 자료를 이용한 분석에서도 연령이 낮거나, 분리가구, 부채가 많은 가구 등 임대인의 위험선호도가 높은 가구일수록 보증금 비중을 높이는 결과로도 출되어 제시한 이론을 뒷받침하고 있다.

해외의 경우 Navarro and Turnbull (2010)은 볼리비아 사례를 바탕으로 한 연구에서 장기적으로 일관되게 유지되는 유사 전세계약이 존재하는 이유에 대하여 단순히 세금, 지역특성, 시장이자율 때문만은 아니고 임대인의 계약형태 선택에 따른 결과라고 설명하였

다. 세부적으로 계약 구조식을 통해 유사 전세계약의 경우 일시불 선 지급금을 통해 임대인의 입장에서 계약기간동안 임차인의 유동성문제로 인한 리스크를 어느 정도 헛지할 수 있는 이점이 있다고 하였고, 이에 대하여 임차인의 유동성 위험이 높은 지역은 유사 전세 계약비율이 높아진다는 실증분석 결과를 제시하고 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 임대계약형태 결정요인에 대한 분석은 꾸준히 이루어져 왔으나, 임대인의 관점에서의 분석은 간접적 또는 제한적이었다. 하지만, 최근 월세화 진행 등 시장의 구조적 변화에 부응할 수 있는 정책적 선택을 위해서는 공급자인 임대인이 임대 계약형태를 어떻게 선택하는지 이해할 필요가 있다. 따라서, 본 연구에서는 설문을 통하여 기존 연구보다 더 직접적으로 임대인의 선호체계를 파악하고자 한다.

### III. 설문조사 개요 및 기초분석

#### 1. 설문조사 개요 및 표본특성

임대인의 계약선택 선호특성을 파악하기 위해 임대인을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사는 2013년 4월 ~ 7월까지 이루어졌다.<sup>1)</sup> 설문지 내용은 <표

1>과 같으며, 임대인의 개인특성에 대한 기본적 질문과 임대하고 있는 물건에 관한 질문, 선행연구를 바탕으로 임대인의 위험선호도를 알 수 있는 자산과 부채, 월세미납경험, 미납월세 보증금 총당경험, 향후 재계약시 월세전환 의향, 현재 남아있는 담보대출잔액 등에 관한 질문으로 구성하였다.

설문조사 결과 <표 2>와 같이 252개의 유효표본을 확보할 수 있었으며, 전세 표본이 123개, 보증부월세가 108개, 그리고 보증부월세와 전세를 동시에 임대한 표본도 21개로 나타나 전세와 보증부월세의 표본비율은 비슷하게 조사되었다. 거주지로 보면, 임대인의 97%가 수도권에 거주하였고, 그 중 74.1%가 서울이었다. 또한 임대하는 부동산의 위치는 같은 시·도안에 속한 경우가 73%로 높게 나타났으며, 시·군·구단위로 일치한 49%, 동단위로 일치한 경우는 28%인 것으로 나타났다. 이는 다세대 및 다가구 주택의 경우 해당 건물 내에 임대인이 거주하는 경우가 많고, 또한 임대인이 효율적인 관리를 위해 주로 임대하고 있는 부동산과 멀지 않은 곳에 거주하는 것으로 생각할 수 있다.

임대부동산 유형은 아파트, 오피스텔, 다가구 및 다세대로 나누어 충분한 통계적 의미를 가질 수 있는 표본수를 확보할 수 있도록 조사되었다. 직업의 경우 사무직, 전문직, 공무원, 경영/관리직 등 비교적 현금흐름이 안정적인 수 있는 직업에 종사하는 경우가 65.3%로 프리랜서, 판매·서비스직과 같은 현금흐름이 비안

<표 1> 설문지 내용

항목	내용
임대인 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대인 거주지, 현 임대인 주택 점유형태, 연소득</li> <li>- 주택임대 물건 수</li> <li>- 가구주 성별, 연령, 직업, 가구원수, 취학자녀수</li> <li>- 자산(금융, 부동산)보유현황, 부채(현 계약 전세/보증금을 포함)</li> </ul>
임대 물건 관련 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대물건 위치</li> <li>- 임대 부동산 유형</li> <li>- 계약금액, 계약시점 전세시세, 매매시세</li> <li>- 최초 계약시기, 가장 최근 재계약 시기</li> </ul>
임대인의 위험선호 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 초기 및 상승한 전세금 또는 보증금의 사용처</li> <li>- 계약 유형별 계약선택 이유</li> <li>- 월세미납경험(보증부월세 임대인)</li> <li>- 미납된 월세를 보증금의 일부로 충당한 경험</li> <li>- 전환을 인지여부</li> <li>- 전환율과 은행 담보대출 이자율 제시 후 월세비중 상향조정 여부, 은행대출 거부시 추가질문</li> <li>- 현 담보대출 잔액</li> </ul>

1) 설문대상은 수도권에 소재하고 있는 LBA 공인중개사 방문 임대인과 한양사이버대학교 부동산도시미래학부 학생 중 부동산을 임대하거나 주변의 지인 또는 기타 임대인을 대상으로 조사하였다.

<표 2> 임대인 대상 설문조사 결과

항목	세부항목	빈도	비율
설문지 회수현황	전세	123	48.8%
	보증부월세	108	42.8%
	전세, 보증부월세	21	8.4%
임대인 거주지	서울	172	74.1%
	서울 외 수도권	53	22.9%
	비수도권	7	3.0%
임대부동산 유형	아파트	89	36.2%
	비아파트	117	47.6%
	오피스텔	40	16.3%
성별	남	178	73.0%
	여	65	26.6%
직업 <sup>2)</sup>	안정적	160	65.3%
	비안정적	60	24.5%
	무직, 정년퇴직	25	10.2%

정적일 수 있는 직업(24.5%), 무직, 정년퇴직(10.2%) 보다 많은 것으로 조사되었다.

## 2. 주요 이슈별 설문결과

### 1) 전세 또는 보증부월세 계약 선택이유

전세와 보증부월세 임대인에게 각각 계약선택 이유를 물어보았다. 우선 전세 임대인 표본의 경우 전세를 안고 구입했다는 답변이 41.3%로 가장 높은 비율을 보였고, 부채상환이나 사업자금으로 활용했다는 답변

이 28.7%로 그 뒤를 이었다. 이것은 답변항목에 차이는 있으나, 전세를 안고 구입한 경우로 볼 수 있다. 따라서 레버리지의 용도로 전세금이 활용된 경우가 83%에 달한다고 판단할 수 있다. (<표 3>)

한편, 보증부월세 임대인의 경우 높은 임대수익을 기대했다는 경우(57.0%) 또는 생활비로 사용하기 위해 선택했다는 답변(33.8%)이 가장 높은 비율을 차지했다. 즉, 운영수입을 목적으로 보증부월세를 선택한 임대인이 91%로 높은 비중을 차지하고 있다. 또한, 전세계약의 경우와 비교하여 보증부월세를 안고 구입했다는 답변이 13%에 불과해 보증부월세 계약을 한

<표 3> 전세 또는 보증부월세 계약 선택이유(복수 응답)

전세 임대인 질문항목	표본 수 (비율)	보증부월세 임대인 질문항목	표본 수 (비율)
전세를 안고 구입했기 때문	59(41%)	보증부월세 계약을 안고 구입해서	19(13%)
부채상환 혹은 사업자금으로 활용 위해	41(29%)	높은 수익률을 기대할 수 있어서	86(57%)
월세연체나 임대관리가 귀찮음	16(11%)	생활비로 사용하기 위해	51(34%)
월세전환시 반환 보증금마련이 어려움	18(13%)	마땅한 자금활용처가 없어서	17(11%)
지역에 보증부월세 수요가 부족해서	8(6%)	임차인의 요구에 따랐음	12(8%)
불확실한 임차인의 신원을 보증	5(3%)	임차인이 전세금을 감당할 수 없음	4(3%)
주택가격상승기대	10(7%)		
기타	13(9%)	기타	5(3%)
응답표본	143	응답표본	151

2) 직업의 경우 현금수입이 안정적인 직업은 사무직, 전문직, 공무원, 경영/관리직(부장이상)으로, 비안정적인 경우, 프리랜서, 판매 서비스업으로 구성하였고, 무직, 정년퇴직의 경우 따로 집계했다.

<표 4> 계약유형별 보증금(또는 전세금) 사용처 (복수 응답)3)

항목	보증부월세		전세		전체	
	응답수 (비율%)	항목별 금액비율 평균	응답수 (비율%)	항목별 금액비율 평균	응답수 (비율%)	항목별 금액비율 평균
부동산 구입시 레버리지로 활용	38(33%)	36%	47(35%)	40%	80(35%)	38%
은행에 예금	16(14%)	8%	11(8%)	4%	25(11%)	6%
주식 등에 투자	8(7%)	3%	7(5%)	2%	13(6%)	2%
대출금 상환에 사용	25(22%)	16%	29(22%)	16%	49(21%)	16%
다른 부동산 구입자금으로 사용	18(16%)	12%	34(26%)	21%	48(21%)	17%
생활비나 기타소비로 사용	25(22%)	15%	28(21%)	11%	47(20%)	13%
기타 <sup>3)</sup>	24(21%)	10%	22(17%)	6%	39(17%)	7%
응답표본	116	71	133	78	231	140

임대인의 경우 임대의 주요 목적은 운영소득에 있다고 할 수 있고, 운영소득이 필요한 임대인일수록 전세보다는 보증부월세를 선택할 것으로 생각해 볼 수 있다.

## 2) 보증금 또는 전세금의 사용처

보증금이나 전세금의 사용처는 <표 4>와 같이 부동산 구입시 레버리지로 활용했다는 응답이 두 가지 계약형태에서 공통적으로 가장 높게 나타났고(보증부월세 : 33%, 전세 : 35%), 레버리지 수단 중 하나로 볼 수 있는 대출금 상환에 활용한 경우(보증부월세 : 22%, 전세: 22%), 그리고 다른 부동산 구입자금으로 활용한 경우(보증부월세: 16%, 전세: 26%)가 다음 순서를 차지하고 있다. 또한 여기에 각 용도별 해당 사용 금액비율을 추가적으로 설문하였고, 레버리지 목적 활용의 금액비율이 보증부월세의 경우는 64%, 전세의 경우는 77%에 달하는 것으로 나타났다.

이와는 대조적으로 은행에 예금하거나 주식에 투자한 경우는 보증부월세의 경우 21%, 전세의 경우 13%이고, 금액비율로 살펴보면 11%, 6%에 불과하여 전체적으로 낮게 나타났다.

이 외에도 보증금이나 전세금을 생활비로 활용한 경우가 보증부월세의 경우 22%, 전세의 경우 21%이며, 금액비율로 살펴보면 각각 15%, 11%로 무시할 수 없는 수준으로 나타났다. 이는 보증금이나 전세금 상승시 보증금 인상분을 소비를 위해 지출하는 성향도 적지 않음을 알 수 있다.

## 3) 재계약시 임대계약 조정방향

계약시 월세비중 조정 측면에서, 재계약시 보증금과 월세를 어떻게 조절할 것인지(또는 전세계약의 경우 보증부월세로 전환)에 대해 질문하였다. 이에 대하여 전세 임대인은 59.7%가 보증부월세로 전환하겠다고 답하였다. 하지만 기존의 전세계약을 유지하겠다는 전세 임대인도 40.3%에 달해 보증부월세로의 전환이 급격하게 발생하지 않을 수도 있다고 판단할 수 있지만 단순한 선호조사이므로 계약시 어떻게 조정될지는 미지수다(표 5).

보증부월세 임대인의 경우, 보증금을 유지하면서 월세를 올리겠다는 답변이 46.5%, 보증금을 낮추면서 월세를 올리겠다는 답변이 48.1%로 나타났다. 즉 임대인 응답자의 94.6%가 월세비중을 높이는 선택을 하겠다고 응답했다(<표 5>). 다만 월세비중을 높이고자 하는 선택이 기존 보증금을 유지하면서 그 상승분을 월세로 전환하겠다는 의사가 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 특히 이러한 월세화현상은 다가구/다세대 유형에서 두드러지게 나타나는 것으로 관측되며 부동산 임대소득이 은퇴가구의 주 소득원 중 하나로 중요한 역할을 하고 있음을 간접적으로 알 수 있다.

최근 월세화현상이 가속화되고는 있지만, 이와 같은 임대인의 선호특성과 이러한 설문결과는 단순한 선호에 대한 조사이므로 몇 년 사이에 급격하게 월세화가 진행되지는 않을 것으로 판단되며, 수요자인 임차인들의 수용 가능성을 감안하면 점진적인 월세화가 이루어질 것으로 전망할 수 있다.

<표 5> 재계약시 주택유형별 임대계약 조정방향

주택유형	전세임대인		보증부월세 임대인			전세전환
	보증부월세 전환	전세 유지	보증금 ↓ 월세 ↑	보증금 → 월세 ↑	보증금 ↑ 월세 ↓	
아파트/연립	52 (54.7%)	43 (45.3%)	15 (39.5%)	22 (57.9%)	1 (2.6%)	0 (0%)
다가구/다세대	27 (73.0%)	10 (27.0%)	30 (53.6%)	22 (39.3%)	3 (5.4%)	1 (1.8%)
오피스텔	7 (58.3%)	5 (41.7%)	15 (42.9%)	18 (51.4%)	1 (2.9%)	1 (2.9%)
계	86 (59.7%)	58 (40.3%)	60 (46.5%)	62 (48.1%)	5 (3.9%)	2 (1.6%)

#### 4) 주택담보대출 상황

임대인의 은행대출을 통한 레버리지 투자 행태의 강도를 살펴보기 위해 초기 대출금과 현 대출잔액을 설문하였다. 현 시세 대비 초기 대출금액의 비율(LTV)은 평균적으로 23.8% 수준이나 대출액이 전혀 없는 경우도 34.8%에 달해 임대인의 경우 은행대출을 통한 레버리지를 추구하는 선택이 주류가 아님을 알 수 있다(표 6). 또한 현 대출잔액 상태를 살펴보면 49.2%가 대출잔액이 없고, 현재 시세의 16.8%로 대출액의 감소가 이루어지고 있음을 알 수 있다(초기 대출액 평균 : 7,717만원; 현 대출잔액 평균: 5,279만원). 이는 보유기간동안 대출금의 원금 상환이 빠르게 이루어지고 있음을 보여 주는 결과이다. 구간별로 살펴보면 초기 대출의 경우 LTV 20% 이하 상태를 유지하고 있는 경우가 65.2%, LTV 40% 이하를 유지하는 경우가 86.8%에 달해 은행대출을 통한 높은 레버리지 유지에 대한 선호는 높지 않음을 알 수 있다.

<표 6> 초기 및 현재 LTV 수준

구간	초기 대출금액 /현재 매매시세		현재 대출잔액 /현재 매매시세	
	빈도	%	빈도	%
	0	87	34.8	123
0~ 0.2	76	30.4	66	26.4
0.2 ~ 0.4	49	19.6	41	16.4
0.4 ~ 0.6	28	11.2	15	6.0
0.6 ~ 0.8	7	2.8	5	2.0
0.8 ~ 1.0	3	1.2		
평균LTV	250	23.8	127	16.8

이를 보증부월세 임대인과 전세 임대인으로 나누어 살펴보면 <표 7>과 같이 큰 차이를 관측할 수 없다. 또한 주택유형별로 살펴보면 초기 대출액의 경우 아파트, 연립주택, 그리고 오피스텔의 경우가 상대적으로 높은 LTV로 대출이 이루어져 20%를 약간 상회하며, 상대적으로 단독/다가구의 경우는 17%의 낮은 LTV가 유지되고 있는 것으로 나타난다. 그러나 모든 주택 유형에서 현재 대출잔액의 LTV를 살펴보면 초기 LTV와 비교하여 상당한 하락이 발생하여 보유기간 중 대출금의 일부를 상환하는 경우가 주류를 이루고 있음을 다시 한 번 확인할 수 있다. 다만 연립, 다가구, 다세대 주택의 경우는 LTV가 10~15% 수준으로 하락한 반면 아파트와 오피스텔의 경우는 상대적으로 LTV의 조정 정도가 약하여 여전히 20% 수준의 평균적인 LTV를 유지하고 있는 것으로 관측된다.

<표 7> 계약유형별 및 주택유형별 LTV 변화

분류	항목	초기 대출금액 /현재매시세	현 대출잔액 /현재매시세
임대 계약 형태	전세	0.244	0.169
	보증부 월세	0.232	0.166
주택 유형	아파트	0.261	0.200
	빌라/연립	0.256	0.159
	단독/다가구 주택	0.165	0.104
	다세대 주택	0.248	0.159
	오피스텔	0.262	0.210

<표 8> 임대계약 유형별 임대인의 전월세전환을 인지여부와 대출관련 설문결과

항목	세부항목	전세(비율)	보증부월세(비율)	계(비율)
전환을 인지여부	몇 %인지 잘 알고 있음	29(21%)	34(27%)	56(23%)
	알고 있음	70(50%)	59(48%)	120(49%)
	잘 모름	42(30%)	31(25%)	69(28%)
대출받아 월세 상향조정	대출받아 월세 상향조정	53(46%)	58(56%)	101(42%)
	대출 받고 싶지 않음	57(49%)	53(51%)	103(43%)
	잘 모름	26(22%)	12(12%)	35(15%)
대출 거부이유	부채에 대한 거부감	30(48%)	30(57%)	55(50%)
	은행대출 원금상환 부담	12(19%)	6(11%)	18(17%)
	월세체납시 이자납부 부담	19(30%)	15(28%)	32(29%)
	임대관리가 귀찮음	12(19%)	5(9%)	17(16%)
	기존 부채로 대출 여력 없음	10(16%)	2(4%)	12(11%)
	기타	2(3%)	5(9%)	7(6%)

### 5) 전환을 인지여부와 대출

향후 계약시 월세비중 조정에 대해 월세선호가 강하게 나타나지만, 월세전환에 대해서는 실제로는 저항요소가 있는 것으로 나타난다. 먼저 전환을 인지여부에 있어서는 전세임대인보다는 보증부월세 임대인이 더 잘 알고 있는 것으로 나타났다. 또한 이와 동시에 시장이자율(4%)보다 높은 전월세 전환율(8%)에 대해 대출을 통해 더 나은 현금수익을 올릴 수 있음을 설명하고, 대출을 받아 월세비중을 올릴 의향이 있는지를 물었다. 그 결과, 은행대출을 받아 월세를 올릴 의향이 있다고 한 임대인은 42.3%로 나타났고, 대출을 받고 싶지 않다고 답한 임대인은 43.1%, 잘 모르겠다는 답변을 한 경우는 14.6%로 나타나서, 단순히 전환을 인지하지 못하여 월세로 전환하지 않는 것이 아닌 것으로 나타났다. 이에 대하여 추가 질문을 통해 대출을 받아 더 나은 현금수입을 추구하지 않는 이유를 물어보았을 때 월세 임대인의 경우 그 거부감이 전세 임대인보다 큰 것으로 나타났다. 특히 월세체납시 이자납부에 어려움을 겪을 수 있기 때문이라고 답한 임대인은 29%로 나타나, 월세비중을 상향조정하려 해도 은행대출과 결부하여 월세미납에 대해 느끼는 부담이 적지 않음을 보여준다.

### 6) 월세 미납관련 위험

임대인이 체감하는 월세미납위험과 관련하여 이전 계약이 보증부월세이었던 표본까지 고려하여, 전체 중 최근 1년간 월세미납을 경험한 임대인은 59.1%로 나타났고, 또한 현재까지 미납된 월세가 있는 경우 누적된 미납액은 평균 4.2개월분이었고, 중위수는 3개월분으로 나타났다.

이와 관련하여 위정환·류강민·이창무(2014)는 임차인을 대상으로 한 설문에서 임차인의 연평균 미납 횟수를 연간 약 1회 정도인 것으로 밝히고 있다. 이는 임대인 설문에서 임대인 1인당 주택 보유수가 약 2.6채로 나타나고 있으며, 연간 경험한 미납횟수가 2.3회 정도라고 답변한 것과 비교하면 큰 차이가 없다고 할 수 있다.<표9> 한편 보증금의 일부로 미납월세를 충당한 경험에 대해서는 53%가 있다고 답변하였고, 평균적으로 총 3.2개월분(중위수 3개월 분)을 보증금에서 제하고 돌려준 것으로 나타났다.

〈표 9〉 임차인의 주거유형별 월세미납 빈도

주거유형	연평균 미납횟수	연간 미납경험 가구	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

위정환·류강민·이창무(2014) 인용

로짓분석 모형 1의 경우, 연속변수로서 연령변수, 담보대출잔액과 소득의 차분값, 현 임차인이 임대부동산에 거주한 기간을 사용하였고, 더미변수로 성별(1=남), 재계약여부(1=재계약) 그리고 주택유형별로 아파트, 오피스텔, 비아파트로 구분하여 아파트와 오피스텔 더미를 고려하였으며, 모형 2의 경우 모형 1에 금융자산변수를 추가하였고, 변수별 기초통계량은 <표 10>과 같이 나타난다.

## 2. 이항로짓 분석결과

모형 1의 경우 주거유형과 재계약 더미변수를 제외하면 대체로 유의하지 않은 분석결과가 도출되었다. 다만 그 방향성에 있어서는 합리적인 해석이 가능한 결과가 도출되었다. 모형 2의 경우 금융자산을 추가하였으며, 추가적으로 연령에 대해 유의하게 나타났다. 변수별로 살펴보면, 연령변수의 경우 연령이 증가할수록 전세선택확률은 낮아지는 것으로 나타났으며, 금융자산을 추가하였을 때 10% 수준에서 유의한 것으로 나타났고, 방향성 측면에서 이창무(2012)의 결과와 유사하게 나타났다.

재계약 여부의 경우, 최근 임대차계약이 재계약인 경우에 보증부월세 계약을 선택한 것으로 나타났고, 이는 표본의 재계약 년도의 중위값이 2012년이고 설문결과 전세 임대인들의 향후 재계약시 보증부월세로

## IV. 실증분석

### 1. 변수 및 모형구성

설문 결과를 바탕으로 전세와 보증부월세 간 임대계약형태 선택요인에 대하여 각 독립변수간의 통제 하에서 실증적으로 알아보려고 한다. 분석모형은 전세의 경우 1의 값을 부여하고<sup>3)</sup>, 그 외의 경우 0으로 하는 이항분포를 생성 후 이를 종속변수로 하는 로짓모형과 넓은 스펙트럼으로 관측되는 보증부월세의 보증금에 대하여 환산전세<sup>4)</sup> 대비 보증금의 비중을 종속변수로 하여 다중회귀모형의 두 가지 모형을 이용하여 계약선택요인을 살펴보았다. 로짓모형의 경우 독립변수는

〈표 10〉 변수별 기초통계량

변수	N	평균	표준편차	최소값	최대값
보증금/전세	245	63.051	39.579	5.405	100
연령	248	47.218	9.561	20	70
재계약여부 (1=재계약)	237	42.2%	0.495	0	1
임차인거주기간 (년)	238	4.160	4.006	0	18
아파트	246	36.2%	0.481	0	1
오피스텔	252	16.3%	0.366	0	1
담보대출잔액 - 소득	178	-0.136	1.046	-5	5
담보대출잔액 (억원)	225	0.572	1.056	0	8
소득 (억원)	191	0.627	0.546	0	5
금융자산 (억원)	118	1.998	2.300	0	11

3) 2012년 8월 시장전환율과 전세시세 문항을 이용하여 환산한 전세 대비 보증금 분포를 바탕으로 변수를 생성하였으며, 44.4%가 전세대비 보증금 비율 50%이하였고, 전세는 48.81%로 나타나 생성한 변수의 분포가 순수월세와 전세 양 극단 방향으로 치우친 형태를 보이고 있다.

4) 환산전세는 지역평균 전환율을 활용하여 산출하였다.



<표 11> 계약유형에 따른 선택요인 분석결과 (전세=1)

항목	model 1			model 2		
	계수	표준화 계수	Exp(E)	계수	표준화계수	Exp(E)
상수항	1.339		3.660	2.652		13.405
연령	-0.022	-0.116	1.002	-0.047*	-0.250	0.956
재계약여부 (1=재계약)	-0.944*	-0.259	0.392	-1.168**	-0.421	0.209
임차인 거주기간 (년)	0.028	0.064	1.078	0.054	0.118	1.067
아파트	0.971**	0.259	2.628	1.763***	0.478	5.815
오피스텔	-2.008***	-0.438	0.134	-2.957***	-0.678	0.052
담보대출잔액 - 연소득	-0.058	-0.032	0.940	-0.439	-0.213	0.607
금융자산 (억원)				0.072	0.083	1.096
R-sq	0.2019			0.3785		
AIC	225.989			144.312		
SC	228.99			146.947		
-2LL	223.908			142.312		
N	161			96		

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

전환하겠다는 의향이 높게 나타났던 것을 생각하면 전세금의 상승분을 월세로 전환하는 선택이 이루어졌을 가능성이 있다.

주택유형별로는 아파트인 경우 전세선택이 많았고, 오피스텔의 경우는 보증부월세를 선택할 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 담보대출잔액에서 소득을 차분한 변수는 소득에서 대출이자비용에 대한 지출 정도에 따른 계약선택확률의 차이를 알아보고자 하였으나, 두 가지 모형에서 모두 유의하지 않은 것으로 나타났고, 다만 방향성으로 볼 때, 담보대출잔액과 소득의 차분값이 클수록 보증부월세 계약을 선택하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 마지막으로 금융자산 변수의 경우 자산이 많을수록 전세유형을 선택하는 것으로 나타났으나, 유의하지는 않은 것으로 나타났다.(<표11>)

### 3. 다중회귀 분석결과

전세대비 보증금비중 결정요인에 대해 실증적으로 알아보기 위하여 다중회귀 모형을 구성하였고, 그 결과는 <표 12>와 같다. 방향성은 현 임차인 거주기간의 경우 오래 거주한 경우 보증금 비중이 낮아지는 것으로 유의하게 나타나 임대인이 거주 임차인과 재계약시 보증금을 낮추고 월세를 더 받는 선택을 하는 것으로 생각해 볼 수 있다. 이 외에 다른 변수의 방향성은 유지

되었다.

유의도에 있어서 특히 담보대출잔액과 연소득의 차분변수는 앞서 로짓분석에서는 유의하게 나타나지 않았으나, 다중회귀분석에서는 1% 수준에서 유의하게 나타났다. 이는 담보대출잔액에 비해 연소득이 낮을수록 대출이자에 대한 부담으로 임대인은 보증금을 낮추고 월세를 더 받는 선택을 하는 것으로 생각할 수 있다.

<표 12> 보증부월세 보증금/전세 비중 결정요인 분석

항목	model 3	
	계수	표준오차
상수항	47.960***	15.989
연령	-0.031	0.282
재계약여부 (1=재계약)	-3.536	7.039
현 임차인 거주기간 (년)	-1.739**	0.861
아파트	25.689***	7.177
오피스텔	-5.509	7.196
담보대출잔액 - 연소득	-8.303***	2.840
R-sq (adj. R-sq)	0.2616 (0.2008)	
N	93	

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

## V. 결론

본 연구는 임대인의 계약 선택요인에 대해 알아보기 위하여 임대인 설문조사를 실시하였다. 임대인 설문조사로 통해 확인된 결과는 임대인이 보증부월세와 전세 계약을 선택하는 이유에 확연한 차이가 있다는 것이다. 보증부월세 임대인은 생활비나 더 높은 임대수익을 추구하기 위함이라는 답변이 91%로 나타났고, 전세임대인의 경우 전세를 안고 구입했다는 답변과 대출상환 및 사업자금으로 활용했다는 답변이 70%로 나타났다. 보증금 또는 전세금의 사용처에 있어서도 전세임대인의 경우 다른 부동산 구입자금으로 사용했다는 답변에서 보증부월세 임대인과 큰 차이를 보였고, 전체적으로 보증금 및 전세금의 사용처는 부동산 구입시 자기자본의 비율을 낮추는 용도에 사용된 것으로 나타났다.

또한 표본 전체적으로 볼 때, 다음 재계약시 전세임대인의 경우 보증부월세로 전환하겠다는 응답이 유지하겠다는 응답보다 높았고, 보증부월세 임대인도 월세 비중을 높ی겠다고 응답한 임대인이 93%를 차지하여 임대인들의 월세선호경향이 강한 것으로 나타났다. 이에 대하여 시장이자율보다 높은 전환율을 바탕으로 대출을 받아 월세비중을 높이고 싶은지 묻는 질문에서는 대출이자비용을 감수하고서 월세수익을 추구하겠다고 답한 임대인이 42%로 나타났다. 반면, 대출을 받고 싶지 않은 이유에 대한 추가질문에서는 대출에 대하여 근본적인 거부감을 나타낸 표본이 절반정도이었고, 월세체납에 대한 부담으로 대출이자 상환에 부담이 된다는 답변도 29%로 나타나 월세체납 관련한 위험도 월세비중 상향조정에 있어서 어느 정도 제약요소로 작용할 가능성이 있는 것으로 나타났다.

설문 결과를 바탕으로 로짓분석을 실시하여 전세와 보증부월세 계약선택 요인을 알아보고자 하였다. 그 결과 연령, 재계약여부, 주택유형더미에서 유의하게 나타났으며, 연령의 경우 금융자산 변수를 추가하였을 때, 연령이 높아질수록 보증금비중을 낮추는 선택이 이루어질 가능성이 높은 것으로 나타났다. 재계약여부의 경우 재계약시 보증부월세 계약을 선택하는 경향이 있는 것으로 관측되어 재계약 시 전세임대인의 보증부월세 전환 경향이 있는 것으로 나타났다. 한편, 담보대출잔액과 연소득의 차분값에 대해서, 그 값이 클수록 보증부월세를 선택하는 경향이 나타났으나 유의하지

않았다.

로짓분석에 이어, 스펙트럼으로 존재하는 보증부월세 계약에 대해 환산 전세 대비 보증금 비중을 결정하는 요인에 대해 알아보기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과 로짓분석에서 유의하게 나타나지 않았던 담보대출잔액과 연소득의 차분값에 대해 방향성은 유지되었으며 유의한 것으로 나타나, 담보대출잔액과 연소득의 차분값이 클수록 보증금 비중을 낮추는 선택이 이루어지는 것으로 나타났다. 이는 연소득에 비해 담보대출 잔액이 많은 경우 소득대비 이자비용이 크게 나타날 수 있어, 보증금과 월세간의 대체관계를 생각해 볼 때, 이러한 비용의 충당을 위해 보증금 비중을 낮추고 월세비중을 높이는 선택이 이루어졌을 가능성이 있다.

본 연구는 임대인의 계약 형태 선호요인을 찾아보고자 하였으나, 표본수 추가 확보를 통해 보다 심층적인 실증분석이 필요할 것이다. 보증부월세 표본의 경우 환산전세대비 보증금의 비중이 50%이하인 표본이 전체 표본 중 44%를 차지하고 있고, 전세표본이 전체의 48%로 나타나 향후 표본 수 확보를 통해 반전세나 보증금 비중이 높은 표본을 추가적으로 획득할 필요가 있다. 또한 금융자산의 경우 응답률이 저조하여 분석에 한계가 있었으며, 월세 체납과 관련하여 낮은 보증금 계층에서 그 위험이 실제로 드러나는지 확인해 볼 필요가 있다.

논문접수일	: 2015년 7월 15일
논문심사일	: 2015년 7월 28일
게재확정일	: 2015년 9월 7일

## 참고문헌

1. 성은영·최창규, “임차인의 자산축적이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석 : 한국노동패널조사 자료를 활용하여”, 『국토계획』 제47권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2012, pp. 49-83
2. 위정환·류강민·이창무, “임차인 설문조사를 통한 월세미납 결정요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』 제20제 제3호, 한국부동산분석학회, 2014, pp. 5-18
3. 임미화, “부동산임대소득이 은퇴가구의 소비에 미치는 영향”, 『서울도시연구』 제14권 제3호, 서울연구원, 2013, pp. 231-243
4. 임재만, “서울시 아파트 임대차계약 구조에 대한 새로운 해석”, 『국토연구』 통권 제70권, 국토연구원, 2011, pp. 23-39
5. 이상일·이창무, “전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요 편차”, 『주택연구』 제14권 제1호, 한국주택학회, 2006, pp. 139-163
6. 이창무, “투자이론에 기초한 임대인의 보증금 비중 선택모형”, 『국토연구』 통권 제75권, 국토연구원, 2012, pp. 3-24
7. 정의철·심종원, “아파트 전·월세 구성 비율 결정요인 분석”, 『국토연구』 통권 제44권, 국토연구원, 2005, pp. 87-99
8. 조준우·최창규, “자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전·월세 선택특성에 관한 연구”, 『국토계획』 제46권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp. 153-168
9. 최창규·지규현, “전세와 주택금융 차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석”, 『국토계획』 제43권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2008, pp. 53-67
10. Kim, S. J., “A model of rental housing choices in the Korean market”, *Urban Studies*, Vol. 29 No. 8, 1992, pp. 1247-1263
11. Navarro, I, G. K. Turnbull, “Antichresis Leases: Theory and Empirical Evidence from the Bolivian Experience”, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 40 No. 1, 2010, pp. 33-44