

상가건물 임대차 실태조사

박무익¹⁾, 이계오²⁾

요약

상가건물임대차보호법의 시행령을 제정하는데 필요한 근거정보를 수집하기 위한 임차 사업체 조사의 표본설계과정과 추정법을 설명하고 주요 조사결과를 제시하였다.

주요용어 : 증화추출에서 부차모집단 추정, 월세 보증금 전환율

1. 배경

영세상인을 보호할 목적으로 상가건물임대차보호법이 제정되어서 동법의 시행을 위하여 필요한 사항을 규정하는 동법 시행령을 제정하기 위해서 상가건물의 임대차실태(보증금 현황, 월세 현황, 보증금의 월세 전환 등)를 조사 하고자 함

2. 조사목적

상가건물(사업자 등록의 대상이 되는 건물)의 임대료(보증금, 월세), 월세전환, 임대차 계약기간 등의 임대차 실태에 관련된 자료를 정확하게 수집하여 상가건물임대차보호법 시행령의 제정의 근거정보를 제공하고자 함

3. 모집단 분석

3.1 모집단 정의

상가건물임대차보호법의 적용대상이 되는 상가건물의 임차인이 조사대상이 되어야하지만 전국의 임차인 명부의 확보는 불가능하므로 통계청의 “2000년 12월31일 기준 사업체 기초통계조사”의 사업체 명부를 이용하여 상가건물 임대차 사업체를 조사 모집단의 정의하였음

3.2 모집단분석

1 한국갤럽조사연구소장, 서울시 종로구 사직동 208, mipark@gallup.co.kr

2 한국갤럽조사연구소 자문교수, kolee@gallup.co.kr

상가건물 임대차 실태조사

사업체 기초 통계조사에 수록된 사업체수는 3,013,417개이지만 조사의 편의성과 효율성을 고려하여 임대차 가능성이 적은 농/임/어업, 광업 등과 제조업 중에서 중공업 및 화학공업 등과 같이 규모가 큰 업종을 제외한 1차 조사모집단의 산업분류별 사업체의 분포는 < 표 1 >에 주어졌다.

< 표 1 > 산업분류별 분포현황

대분류	산업명	사업체수	구성비	종사자수	구성비
D	제조업	269,573	9.2%	2,937,206	23.6%
F	건설업	66,621	2.3%	640,755	5.2%
G	도매 및 소매업	916,685	31.1%	2,493,217	20.1%
H	숙박 및 음식점업	607,718	20.6%	1,555,985	12.5%
I	운수업	265,598	9.0%	765,300	6.2%
K	금융 및 보험업	35,222	1.2%	613,580	4.9%
L	부동산 및 임대업	95,225	3.2%	329,886	2.7%
M	사업서비스	69,741	2.4%	619,007	5.0%
O	교육서비스	102,802	3.5%	921,158	7.4%
P	보건 및 사회복지사업	65,944	2.2%	487,902	3.9%
Q	오락, 문화 및 운동관련 서비스업	120,517	4.1%	318,409	2.6%
R	기타 공공, 수리 및 개인 서비스업	327,488	11.1%	740,151	6.0%
합 계		2,943,134	100.0%	12,422,556	100%

1차조사모집단의 규모는 2,943,134개 사업체이고 도소매업과 숙박/음식업이 전체의 51.7%를 차지하여 실제조사에서 핵심 업종임을 알 수 있다.

한편 지역별 분포는 서울이 709,116사업체(24.1%), 경기도가 474,433사업체(16.1%), 부산이 255,123사업체(8.7%)이고 인천이 137,662사업체(4.7%)로서 경인지역이 전체의 44.9%로 편중된 현상을 보이고 있다.

3.3 조사 모집단 구성

상가건물 임대차 실태에 관한 정보가 없어서 표본크기 결정은 조사비용과 시간적인 제약을 고려하여 목표표본 사업체수를 30,000개로 정하였으며 이를 근거로 임대차 사업체의 비율을 30%로, 그리고 전화조사 성공률은 10%로 가정하여 표본조사모집단을 100만개 사업체로 구성하였으며 이의 지역별 분포는 < 표 2 >에 주어졌다.

추정 모집단은 지역별-산업별로 임대차 비율을 추정하여 1차 조사모집단에서 추산한 결과이다. 이는 모수 추정에서 모집단의 크기로 사용될 것이다.

< 표 2 > 지역별 표본 사업체 및 추정 모집단 현황

지역분류	모집단	구성 비율	표본 사업체 수	추정 모집단
서울	709,116	24.1%	240,939	482,922
부산	255,123	8.7%	86,684	153,549
대구	170,419	5.8%	57,904	104,364
인천	137,662	4.7%	46,774	83,664
광주	85,887	2.9%	29,182	51,167
대전	85,495	2.9%	29,049	51,419
울산	56,917	1.9%	19,339	35,954
경기	474,433	16.1%	161,200	298,517
강원	107,798	3.7%	36,627	52,329
충북	92,729	3.2%	31,507	51,587
충남	116,071	3.9%	39,438	53,466
전북	118,858	4.0%	40,385	65,966
전남	128,076	4.4%	43,517	54,519
경북	173,421	5.9%	58,924	91,411
경남	193,676	6.6%	65,806	100,553
제주	37,451	1.3%	12,725	20,440
합계	2,943,134	100.0%	1,000,000	11,751,837

4. 표본추출과 조사모집단 추정

1차 조사모집단의 층화는 지역별로 임대료에서 차이를 보일 것으로 예상되므로 1차로 16개 광역자치단체를 지역층을 구분하고, 다음으로 업종별로 임대료 실태의 차이가 있을 것이라는 가정에서 다음 < 표 3 >에서와 같이 조사대상 산업을 16개 업종으로 분류하였다.

지역별-업종별 층에 대한 표본 배분은 비례배분법을 적용하였으며 표본사업체 선정은 지역별-업종별 층에서 산업 소분류와 행정구역을 기준으로 사업체를 정렬한 후에 계통추출법으로 조사대상 사업체를 선정하였다. 조사과정은 1차로 임대차여부를 묻고 임차 사업체인 경우에는 임대차 실태조사를 하였다. 실제로 전국의 임차 사업체의 규모를 모르기 때문에 모수 추정을 위해서 조사된 임대차비율을 이용하여 조사모집단의 크기를 추정하였다. 추정된 모집단의 지역별 분포현황은 < 표 2 >에 주어졌으며 아래 < 표 3 >에는 업종별-지역별 추정 모집단의 크기가 주어졌다.

주요업종의 분포를 살펴보면 음식업이 409,824사업체, 개인서비스업이 209,036사업체이고 다음으로는 기타소매업이 118,985사업체로 3개 업종의 합계는 737,845사업체로 전체의 42.1%를 차지하고 있다.

< 표 3 > 추정 모집단의 업종별-지역별 분포현황

총크기	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	
제조업	50710	13814	11935	9121	3480	3577	2019	30710	
건설업	12066	3290	2245	1890	1464	1154	1039	6999	
도매업	76890	14119	8483	4593	4012	3426	2328	16741	
종합소매업	16231	5427	3508	3699	1521	2050	1514	12461	
음식료담배소매업	21524	9477	4750	3710	2722	2752	1320	12109	
의료/화장품소매업	7534	2420	1129	1163	796	742	760	5130	
섬유/의복/신발/가죽소매업	27684	9166	6395	4174	2784	3203	2344	17291	
가전제품/가구/가정용품소매업	11125	3019	2904	1865	1587	1154	671	7312	
기타 소매업	30387	10513	7160	5027	3354	3844	2520	21118	
숙박업	4037	1834	759	1032	569	558	229	2387	
음식업	87610	37551	24953	21675	11925	12233	10075	68312	
운수/금융보험업	2381	1691	379	416	245	138	122	1169	
부동산임대/서비스업	43312	8682	5516	5540	3658	4130	1338	23598	
교육/보건/사회복지/오락관련서비스업	44843	15231	12057	10220	6456	5314	4898	35565	
기타공공/수리/개인서비스업	46587	17314	12190	9539	6595	7154	4778	37615	
총합	482922	153549	104364	83664	51167	51429	35954	298517	
총크기	강원	충북	충남	전북	진남	경북	경남	제주	총합
제조업	2436	2681	3181	3101	2568	4874	7671	747	152626
건설업	1839	1679	1877	1676	1956	2599	2784	592	45148
도매업	2009	2824	2514	3823	2826	4414	6507	790	156300
종합소매업	2945	2345	1837	3543	2684	3610	5077	1111	69563
음식료담배소매업	2719	2254	3104	3571	3046	4081	5208	1297	83645
의료/화장품소매업	926	799	669	1315	907	1679	1323	286	27578
섬유/의복/신발/가죽소매업	2906	3225	2655	4218	3009	4595	6071	1463	101182
가전제품/가구/가정용품소매업	961	1287	1448	1915	1514	2185	2548	143	41639
기타 소매업	3537	4265	3249	5507	3608	6382	7226	1289	118985
숙박업	781	470	839	496	660	1167	1272	431	17522
음식업	16638	14531	14905	16362	13233	27056	26183	6280	409524
운수/금융보험업	279	278	365	245	593	585	404	92	9382
부동산임대/서비스업	2413	2757	2409	3174	2554	4314	5054	843	119291
교육/보건/사회복지/오락관련서비스업	5658	6354	6549	7552	6840	9995	10873	2015	190417
기타공공/수리/개인서비스업	6283	5837	7867	9467	8520	13875	12354	3061	209036
총합	52329	51587	53466	65966	54519	91411	100553	20440	1751837

5. 모수 추정

핵심적인 연구변수는 보증금과 월세의 평균 금액으로 생각할 수 있으므로 우선 보증금의 평균을 추정하는 경우를 고려해보자. 1차 조사모집단에서 사업체의 임차여부를 물어서 임차인 사업체만을 조사하였으므로 모수 추정은 지역별-업종별 층화추출에서 부차모집단의 모평균 추정

법을 적용할 수 있을 것이다. 각 층에서 사업체는 임차와 비임차로 분류하고 임차 사업체에 대해서만 조사하고 임차 사업체에 대해서만 추정하기 때문에 부차모집단의 추정으로 생각할 수 있을 것이다. 보증금의 평균에 대한 추정식은 아래와 같이 표현할 수 있다.

$$\widehat{Y} = \sum_{h=1}^H W_h \sum_{k=1}^{n_h} \frac{y_{kh}}{n_h}$$

여기서 H는 전체 층의 수이고, n_h 는 h층에서 임차 사업체 수이며, y_{kh} 는 h층에서 k번째 사업체의 보증금의 액수이다.

식 (1)에 주어진 추정량의 분산의 추정값은 아래 식으로 계산될 수 있다.

$$\widehat{var}(\widehat{Y}) = \sum_{h=1}^H W_h^2 \frac{1-f_h}{n_h} * s_{h임}^2$$

여기서 W_h 는 h층의 상대적 크기이고 $s_{h임}^2$ 는 h층에서 임차 사업체들의 표본분산이다.

6. 주요 조사 결과

조사내용 중에서 많은 논란이 되었던 법 적용 대상범위인 보증금액의 상한액을 결정하는 것인데 이는 지역별로 차이가 있으므로 전국을 4개 범주로 구분하였으며 보증금과 월세를 조사한 후에 월세를 보증금으로 전환하는 비율을 반영하여 전환액과 보증금을 합산한 분포가 < 표 4 >에 주어 졌다.

월세와 보증금을 모두 부담하는 경우에서 월세를 보증금으로 전환하는 방법은 월세의 보증금 전환율을 연 12% 적용하였으며, 실제 산정하는 예는 보증금 1천만원과 월세 100만원을 부담한다면 보증금 총액은 1억1천만원이다(1억1천만원=1천만원(보증금)+100만원(월세)x12개월+0.12(월세전환율))

< 표 4 > 월세를 보증금으로 전환 후 보증금 분포

구분	50%까지	80%까지	90%까지	95%까지	평균
서울	7,900	16,000	23,760	37,000	15,249
과밀억제지역	6,500	12,000	18,560	26,000	10,497
광역시(인천제외)	5,000	10,000	15,000	23,500	9,371
기타지역	4,500	9,000	13,650	21,000	7,594

※ 참고사항 : 상가건물 임대차 보호법 시행령에 명시된 법 적용 범위는 서울특별시에서는 보증금액이 2억4천만 원 이하, 수도권 과밀억제지역에서는 1억9천만 원 이하, 광역시(인천광역시 제외)에서는 1억5천만 원 이하, 그 밖의 지역에서는 1억4천만 원 이하임(시행령 제2조 (적용범위)).

참고문헌

- [1] 박홍래(2000), 「개정판 통계조사론」, 영지문화사
- [2] Brenda G. Cox, David A. Binder et. al (1995), *Business Survey Methods*, John Wiley and Sohns
- [3] Sharon L. Lohr(1999), *Sampling : Design and Analysis*, Duxbury Press