

규제 효과에 관한 국토부 연구용역 반박자료

규제 도입의 부작용을 드러내기 급급한
편향적인 분석 방식으로 인한 수많은 오류 확인돼

- 05 상한제 도입 시 시뮬레이션 분석의 오류
- 07 임대기간 연장이 전세가격 상승에 미치는 효과 분석의 오류
- 09 해외의 세입자 보호제도 분석의 오류

차례

_____	3
임대료 규제 도입 효과에 관한 국토교통부 연구용역의 배경	5
전월세 상한제 도입시 시뮬레이션 분석의 오류	5
임대기간 연장이 전세가격 상승에 미치는 효과 분석의 오류	7
해외의 세입자 보호제도 분석의 오류	9
결론	11

규제 효과에 관한 국토교통부 연구용역의 오류

- 2015년12월8일 국회 서민주거복지특위에 제출한 임대료 규제 효과에 관한 <민간임대주택시장에 대한 임대료 규제의 효과 등 연구 용역>은 ① 전월세상한제 도입 시 시뮬레이션 분석, ② '89년 임대차기간 연장 사례 및 ③ 해외 세입자 보호제도 사례를 조사함. 이에 참여연대가 국토부 연구용역 자료를 분석한 결과, 다음과 같은 상당한 오류를 발견함
- 전월세 상한제 도입시 시뮬레이션 분석의 오류 :
고정된 이자율 가정으로 인한 현재 임대료 수입의 가치 과소평가, 효용함수는 가상의 이론적 설명에 불과하며 실거래가 데이터로 연구결과를 도출했어야 함, 임대료 상승률에 대한 경제학적 모형 및 모형 추정치 부재, 신규 계약 가구 대비 기존 계약 보유 가구의 차별성 감안 부재, 임대료 상한제 제약의 적용 가능성 과대평가, 임대주택의 공급에 대한 정책적 지원 효과 분석 부재 등 시뮬레이션 모형 자체에 중대한 문제점이 있고, 강남 투기지역 자료를 이용해 실행 가능성을 분석함. 또한 임차인을 제외한 채 임대인과 부동산중개사 등 임대료 규제에 부정적인 이해관계자들만 대상으로 설문조사를 하는 등 시뮬레이션 분석에 상당한 오류가 있는 것으로 파악됨
- 임대차기간 연장이 전세가격 상승에 미친 영향 분석의 오류 :
1989년 주택임대차보호법 개정을 통한 임대차기간 연장 당시에는 부동산 투기 억제 정책이 쏟아져 나오는 시기였으므로, 법 개정 이외의 다른 정책에 따른 효과를 통제하고 연구하여야 함에도 이를 통제하지 않음. 또한 현재(2015년)와 경제여건이 크게 다른 1989년에 대한 분석을 근거로 갱신청구권의 효과를 분석하는 것은 무리가 있음. 아울러 '계약갱신청구권 + 전월세상한제 + 금리' 를 묶어 3차 함수 이상의 시뮬레이션을 수행하지 않고 계약갱신청구권만 가지고 1차 함수로 분석한 것도 문제임
- 해외 세입자 보호제도 사례 분석의 오류 :
유럽과 미국 대도시의 임대료규제 제도의 문제점을 분석하라는 주문에 따라 연구용역을 미국의 일부 연구자의 연구자료 중 국토부의 기존 입장에 부응하는 일부 내용을 인용하는 수준에 머물러 있음. 그 연구 자료도 주로 2000년대 초반 자료에만 의존하고 있으며, 최근 뉴욕, 독일, 프랑스, 영국 등 해외 선진국에서 임대료 규제를 강화하는 추세나 그 이유 등에 관한 분석은 전혀 반영되지 않았음
- 한국도 임대차 안정화 정책을 본격적으로 추진해야 함. 임대차 안정화 정책은 뉴욕 등 미국 대도시와 독일, 프랑스 등 서구 유럽에서는 1960년대 이래 보편적으로 정착된 주거안정 정책으로, 그 핵심은 계약 갱신을 통한 장기 임대차에 있음. 그동안 정부가 임대차 갱신 제도와 인상을 상한제 도입을 반대하는 주된 이유는 한꺼번에 임대료가 폭등하는 부작용이라는

왜곡된 우려에서 비롯됨. 그런데 국토교통부의 연구용역 보고서에 따르면 인상을 상한제 없이 임대차 갱신 제도만을 도입하면 큰 부작용이 없다고 함. 따라서 갱신이 되어 임대차가 계속되면 임차인도 협상력이 생겨 임대인과의 임대료 협상을 대등하게 하는 것이 가능해지도록 세입자 보호에 필요한 임대차 행정을 중심으로 하는 정책과 제도를 개선해야 함

임대료 규제 효과에 관한 국토교통부 연구용역 반박

1. 규제 도입 효과에 관한 국토교통부 연구용역의 배경

- 대란으로 인해 집 없는 서민·중산층의 주거비가 폭등하여, 국회 서민주거복지특위에서는 계약갱신청구권과 전월세 상한제를 비롯한 임대료 규제 도입에 대해 논의해 왔음. 정부·여당의 완강한 반대로 임대료 규제 도입에 대한 합의가 이루어지지 않자, 특위는 국토교통부를 통해 계약갱신청구권과 전월세 상한제에 관한 연구용역을 발주함. 그러나 국토교통부 연구용역 측은 2015년11월26일 특위 전체회의를 통한 중간보고 직전까지 연구 결과에 대한 자문회의조차 제대로 열지 않았고, 전월세 상한제에 대한 시뮬레이션은 실시조차 않은 부실한 보고서를 제출해 특위로부터 강한 비판을 받음. 뒤늦게 국토교통부가 자문회의를 거쳐 2015년12월8일 특위 전체회의에 <민간임대주택시장에 대한 임대료 규제의 효과 등 연구 용역> 최종보고서를 제출했으나, 임대료 규제 도입에 대해 반대하는 국토교통부의 입장을 뒷받침하기 위한 결과를 도출하기 위해 다음과 같은 수많은 오류를 범함. 국토부는 부실한 설계를 통해 전월세 상한제의 도입 효과의 부정적인 측면을 드러내는데 급급했고, 계약갱신청구권 도입 효과에 대해서는 장기적 효과는 고려하지 않고 단기적 부작용을 지나치게 강조했으며, 연구 결과에도 맞지 않게 모든 임대료 규제 도입을 반대하는 기존의 주장만을 되풀이하고 있음

2. 전월세 상한제 도입 시 시뮬레이션 분석의 오류

● 모형

1) 고정된 이자율 가정의 문제

- 이자율은 향후 하락할 것으로 예상됨에도 이를 고정된 수준으로 가정하여 임대료 수입의 현재가치를 과소평가함

2) 효용함수 가정의 문제점

- 임차인과 임대인의 의사 결정 시 효용함수를 경제학의 전통적인 방법으로 가정하여 도출한 부분은 이론적으로 설명 가능하지만, 실제로는 임대인과 임차인의 효용함수가 나타나지 않음. 부동산 실거래가 자료를 가지고 부동산조세정책에 따른 투자행동 패턴을 연구한 기존 연구 결과를 참조하더라도 긍정적·부정적 부동산 조세정책 발표 시 거래자들이 매우 비합리적으로 의사 결정하는 것을 확인할 수 있음. 예를 들어, 거래자들의 부정적 요인인 양도소득세 인상을 발표하면 즉각적인 부동산가격 하락으로 반드시 나타나지 않음. 그러므로 전월세 상한제도입이 초기 계약 임대료 급등으로 이뤄진다는 보고서는 가상에만 존재하는 이론에 불과함. 따라서 실거래가 데이터로 분석해 연구결과를 도출했어야 함

- 3) 상승률에 대한 경제학적 모형 부재 및 모형 추정 부재
- 향후 임대료 상승률에 대한 가정은 시뮬레이션 분석에 있어 핵심적인 가정인데 이를 단순히 5%, 7.5%, 10%의 상수로 가정함
 - 전세 시장과 월세 시장을 구분하여 각 시장에서의 핵심적인 임대료 결정 모형을 먼저 추정한 후, 모형에 포함된 외생변수들의 향후 진로(예를 들어 정부의 연간 임대주택 공급 물량 예상 추이의 몇 가지 시나리오)를 적절히 감안하여 모형의 추정 계수를 이용하여 임대료 상한제가 없을 경우의 미래의 임대료 상승률 수치를 추계했어야 함
 - 또한, 위 방법을 통해 추계한 임대료 결정 모형에 임대료 상한제 요소를 부가하여 임대료 상한제 도입 후의 임대료 상승률 수치를 재계산하고, 두 값을 비교하여 정책적 함의 도출했어야 함
- 4) 신규 계약 가구 대비 기존 계약 보유 가구의 차별성 감안 부재
- 제도 도입 후 신규로 임대차 계약을 체결하는 가구와 이미 임대차 계약이 진행 중이고 향후 계약 만료 시에도 계약갱신청구권을 행사할 수 있는 가구의 상황은 매우 다를 수 있음. 예를 들어 제도 도입 초기에 기존 계약에 대해 계약갱신요구권이 허용될 경우, 상당히 오랫동안 임대료 상승률은 규제 상승률 근방에 머물 가능성이 큼. 즉 설사 임대인이 가격을 급속하게 상승시키려고 해도 그 시기는 제도 도입 이후 제1차 계약 갱신에 의한 임대차 계약이 만료된 이후로 적어도 제도 도입 이후 2년 ~ 4년 이후의 일이 될 것임
 - 제도 도입 이후 기존 계약 가구는 순차적으로 계약이 만료할 것이고, 이 때 기존 계약을 갱신할 것인지 아니면 (임대료의 변화를 반영하여) 다른 주택 소유자와 신규로 임대차 계약을 체결할 것인지를 결정할 것이므로 이를 실질적으로 모형화 했어야 함. 이에 따라 제도 시행 시점(t) 이후 모든 가구의 초기 적응이 완료되는 시점(t+4) 기간 동안에 대한 보다 면밀한 시뮬레이션 결과를 제시할 필요가 있었음
- 5) 임대료 상한제 제약의 적용 가능성 과대평가
- 임대료 상한제 제약은 시장의 실제 임대료 상승률이 임대료 상한제가 규정한 상승률을 초과하는 경우에만 (예외적으로) 제약으로 작용. 예를 들어 2년 동안의 임대료 상승률이 7%이고 상한제 규제 증가율이 5%라면 상한제가 제약으로 작용하지만, 실제 임대료 상승률이 4.5% 라면 임대료 상한제는 아무런 제약으로 작용하지 않음
 - 그런데 본 연구는 식 (1) 및 식 (1)' 에서 임대료 상한제 제도 도입 후의 임대료(연구의 표기에 따르면)는 언제나 “허용 가능한 최대 인상률(연구의 표기에 따르면)” 로 상승하는 것으로 가정하여 임대료 상한제 도입 이후의 임대료 상승률을 과대평가함
 - 모형 내에서 추계한 (전세 및 월세) 임대료 상승률이 계약 갱신 시점에서 규제 상승률을 하회할 경우 규제 상승률이 적용되지 않고 이보다 낮은 실제 상승률로 계약 갱신이 될 것이라는 점을 모형에 명시적으로 반영하여 재계산해야 함

6) 공급에 대한 정책적 지원 효과 분석 부재

- 정부의 임대주택 공급정책은 과거 임대료 상승률 추이의 중요한 설명 변수이고, 향후 임대료 상승률 예측에도 중대한 영향을 미침에도 불구하고 전술한 바와 같이 본 연구에서는 이에 대한 면밀한 분석이 사실상 전무함. 오히려 본 연구는 임대료 상한제 도입 이후 임대인이 그 이전보다 손해를 볼 것이라는 임의적 가정(도입 후 임대료의 현재가치는 도입 전 임대주택의 현재가치의 95%에 불과하여 손해를 볼 것이라고 가정)에 근거하여 임대주택의 공급 감소에 대해서만 분석 결과를 제시
- 임대료 상한제의 도입 이후 본 제도를 정착시키고 임차인의 주거 불안정을 해소하기 위해 정부가 공급해야 할 연간 임대주택 물량의 추이를 계산하여 제시해야 함

● **가능성 분석**

1) 편향된 표본 추출 오류의 가능성 존재

- 본 연구는 대표적 투기지역인 서울 강남구 대치동의 은마아파트의 자료만을 이용하여 실행 가능성 분석 수행. 그러나 강남구 대치동 은마아파트의 임대료 상승 패턴이 전국적으로 대표적인 임대료 상승 패턴이라고 볼 여지는 거의 없음. 따라서 특정 지역의 자료에 근거한 분석만으로 결론을 성급하게 일반화하려 했음
- 전국적인 대표성을 확보하기 위해 다양한 지역을 선정하고 임대료 가격의 상승 시기와 하락 시기를 모두 포함하는 등 균형 잡힌 표본 추출에 근거하여 보다 일반적인 분석을 수행했어야 함

2) 편향적인 설문조사 설계

- 본 연구는 임대료 규제 도입에 부정적인 주택소유자와 부동산중개사를 대상으로 한 설문조사 결과를 토대로 전월세 상한제의 부작용을 드러내려고 함. 해당 제도의 수혜자인 세입자의 입장은 전혀 분석하지 않은 전혀 형평성에 맞지 않는 설문조사를 설계함

3. 연장이 임대료에 미치는 효과 분석의 오류

1) 연구 내용이 1989년 임대기간 연장 당시 상황 분석에 국한됨

- 2015년에만 10%를 넘는 고공행진을 하고 있는 전월세 폭등현상과 이를 토대로 임대기간 연장이 어떤 영향을 미치게 될 지를 분석하지 않고, 1989년 법정임대기간을 1년에서 2년으로 연장한 것에 대한 분석에 그치고 있음
- 1989년 임대료 인상에 대해서도 이미 1987년부터 두 자리 수의 임대료 폭등현상이 계속되는 상황이었고 법정임대기간의 2년 연장제도가 도입된 1990년만 임대료 인상이 된 것이 아니라는 점 등이 구체적으로 설명되지 않음

- 1990 경우도 1분기에만 임대료 급등이 있었고, 그 뒤 2분기 이후에는 임대료가 안정 되었다는 점 등 분기별 구체적 분석이 결여됐으며, 1989년 하반기 ~ 1990년 상반기는 임대차보호법 개정 외에 부동산투기억제정책이 쏟아져 나오는 시기였으므로 임대차보호법 개정 이외의 다른 정책에 따른 효과를 통제하고 연구하여야 함에도 이를 통제하지 않음
- 1990년 이후에는 갑자기 5% 이하의 매우 낮은 임대료 상승을 보이는 등 임대료가 장기 안정화 되었는데, 법정임대기간 2년 연장의 효과는 배제하고 주로 주택공급의 확대로 임대료 안정이 이루어진 것이라는 점만 강조함
- 주택임대료가 법정기간 2년 연장 전 두 자리 인상이 계속되다가 법정기간 연장 뒤 1990년 2분기부터 급속히 안정화 되는 추세를 보인 반면, 주택공급의 증가는 점진적이어서 그 효과는 1990년대 중반 이후로 점진적으로 나타났다는 점 등을 고려하면 임대료 안정이 주로 주택공급의 확대에 의해서만 이루어졌다고 평가하는 것은 한 측면만으로 전체적인 효과를 설명하는 오류가 있음
- 1989년 전세가격 폭등의 가장 큰 원인이 주택 물량부족에 원인이 있었음. 서울올림픽을 앞두고 재개발이 이루어지면서 주택이 멸실되어 세입자들이 입주할 주택 부족으로 전세가격 폭등이 이루어졌고, 3저 호황으로 인한 구매력 확대로 주택가격이 급등함. 정부가 주택 및 전세가격 안정을 위해 3가지의 긴급조치(단기적으로는 임대차계약기간을 1년 2년으로 연장, 주택 200만호 공급 특히 서민이 거주하는 다세대 주택공급, 토지공개념도입으로 투기수요 차단)를 통해 강력한 부동산 투기억제정책과 주거안정정책을 실시했음
- 전세시장이 임대인 중심인 구조 하에서는 임대차 계약기간 연장이 임차인에게 긍정적인 영향을 미치지 않는다는 주장은 현실적으로 임대차 계약기간 연장은 무용하다는 결론으로 귀결됨. 그러나 이런 현실론만을 앞세울 경우 임대차계약기간 연장이나 전월세상한제를 통한 임대인 중심 구조 개선은 더욱 요원해질 것임
- 1989년은 지금부터 약 26년 전으로 그 당시의 경제상황과 현재의 경제상황은 판이하게 차이를 보임. 그 당시는 일반적으로 아직도 고도성장이 진행 중이던 시기로 성장률, 물가상승률, 명목 금리, 주택가격 상승률 등이 모두 매우 높았던 시기였음. 그러나 2015년 현재 우리 경제상황은 3%가 안 되는 경제성장률에 1%가 안 되는 물가상승률, 그리고 생산가능인구의 절대적 감소를 목전에 둔 상황으로 그 당시와는 경제 여건이 손쉽게 비교할 수 있는 상황이 아님. 금융시장 역시 1997년의 외환위기 이후 소비자 신용 특히 주택 담보대출이 급증하는 등 26년 전의 상황과는 매우 큰 차이를 보이고 있음. 특히 그 당시는 주택 불패 신화가 아직도 기승을 부리던 상황이어서, 주택 가격의 하락 위험이 일상적으로 거론되는 현재의 상황과는 판이. 이 부분이 임대료 상한제의 효과 분석에 포함되어야 할 적절한 논거를 찾을 수 없음

2) 기간 연장에 따른 가격 상승 분석 기법의 문제점

- 현재 전세가격이 폭등하고, 월세화로 인해 주거비 부담이 증가하는 핵심 원인은 저금리임. 저금리가 계속된다면 전세가격은 오를 수밖에 없고, 월세화 진행속도는 가속도가 붙음. 계약갱신청구권 및 전월세 상한제 도입을 하지 않아도 전세가격은 저금리기조에서 계속 오를 수밖에 없고, 사실상 전세가율이 계속 높아져 전세가율 100%에 근접할 것임. 계약갱신청구권 및 전월세상한제 도입은 이러한 전세가격 상승속도를 완화하자는 데 의미가 있음.
- 또한, 계약갱신청구권은 전월세상한제는 둘이 별개가 아닌 하나의 짝임. 전월세상한제 없는 계약갱신청구권연장은 임대료폭등을 막을 수 없고, 계약갱신청구권 없는 전월세상한제 또한 임대료 폭등을 막을 수 없음. 애초에 ‘계약갱신청구권 + 전월세상한제 + 금리’ 를 묶어 3차 함수 이상의 시뮬레이션을 해야 하는데, 계약갱신청구권만을 적용한 1차 함수로는 올바른 답이 나올 수 없음

4. 세입자 보호제도 분석의 오류

- 이미 국회 서민주거특위의 해외국가의 세입자보호제도 연구용역이 있어서, 위 서민주거특위 연구용역과 유사하게 임대료 안정화제도라는 큰 틀에서 ① 계약갱신제도, ② 표준임대료, ③ 임대료인상을 상한제, ④ 임대차분쟁조정 제도 등의 체계로 독일, 프랑스, 영국, 미국 대도시, 일본 등을 소개하고 있고, 그 내용도 크게 다르지 않음
- 국토교통부의 연구용역 결과에서도 계약갱신청구권과 임대료 인상률 상한제, 임대차분쟁조정제도, 표준임대료 제도 등 임대료 안정화 제도는 독일, 프랑스, 영국 등 서구유럽 선진국과 미국 대도시, 일본 등에서 보편적 임대료 규제제도라는 점이 확인되고 있음. 그러나 최근 임대료 규제를 강화하고 있는 세계적 추세를 소개하지 않고 마치 임대료 규제제도가 크게 완화되고 있는 것처럼 소개하는 오류가 있음
- 미국에 대한 분석의 문제점 : 미국의 예를 들며, 주택시장의 지역별 편차가 매우 크기 때문에 한 지역의 결과를 다른 지역의 정책에 활용할 수 없다는 결론을 소개했으나, 당연히 임대료 규제를 받는 주택시장은 한정적일 수밖에 없음. 임대료 상승이 문제되는 지역은 대도시이기 때문. 우리나라의 경우에서도 서울, 경기, 부산 등 큰 대도시를 제외하고는 월세, 전세난에 따른 주거문제가 전국적인 문제로 나타나지 않는 것과 같은 이치
- 캐나다에 대한 분석의 문제점 : 임대료 상승은 주택공급, 인구의 변화, 금리 인하를 포함한 다양한 요인에 의한 것인데도 불구하고, 임대료 규제가 있는 도시에서 임대료가 상승했다는 사실로 임대료 규제로 인해 오히려 임대료가 상승했다는 일반화의 오류를 범하고 있음. 규제가 있으면 어차피 상한선 이하로 밖에 상승시킬 수 없음

● 임대료 규제의 강화 추세 간과

1) 뉴욕시

- 뉴욕시는 2008년 기준으로 총 가구 수는 333만 가구로 서울시와 거의 비슷한 수준. 그 중 임대차 가구는 67.2%인 215만 가구로 서울보다 더 많은데, 이 중 2008년 기준으로 64%인 140만 가구, 2011년 기준으로는 45.5%인 100만 가구가 “임대료 가이드라인 위원회” 에서 정한 가이드라인 적용을 받음. 임대료 가이드라인을 적용받는 임대주택을 “임대료 안정화 주택” 이라고 함
- 뉴욕시 임대료 가이드라인 위원회는 2015년부터 적용되는 임대료 규제로 인해, 임대기간이 1년인 임대는 연1%, 2년 임대는 2.75%로 임대료 인상률 규제. 위원회는 5:4로 표결하여 위와 같이 결정. 인상률 상한선은 1969년 위원회 설립 이후 가장 낮은 수치. 종전 최저치는 2012년의 2% 이었음. 2016년부터 적용되는 임대료 규제의 경우 1년 임대는 0%로 상승률을 동결함

2) 독일

- 연방 민법에서는 3년 동안 20% 이상 인상하지 못하도록 하고 있으나 신규임대차에는 종전 임대차와 비교하여 인상률 상한선을 적용하지 않고 있었는데, 베를린 시는 인구집중으로 최근 1년 사이 임대료가 9%로 치솟자 임대료를 지역평균 임대료 보다 10% 이상 인상하지 못하도록 하고 신규임대차에도 적용하는 법안 통과
- 독일정부는 이와 같은 최초 임대차에 대해 적용되는 임대료상한제를 함부르크, 뮌헨 등 대도시를 중심으로 최대 16곳에 적용하여 향후 5년 동안 추이를 보겠다고 함
- 베를린 시 임대료 상한제 도입을 환영하는 세입자협회 대표(라이너 벨트)
“우리는 런던이 처한 상황에 이르게 되는 걸 환영하지 않는다. 런던에서는 저임금 주민이 도시 외곽 지역에 살 수밖에 없는 게 현실이다.”

3) 영국

- 영국은 서구유럽 국가 중 유일하게 임대료 규제를 완화하여 1988년 이후의 임대차에 대해서는 임대기간에 대하여는 기간을 정하지 않는 장기임대차로 하는 규제를 유지하면서도 공정임대료를 적용하지 않고 시장임대료를 받을 수 있도록 하고, 1996년 이후의 임대차에 대해서는 임대기간도 5년에서 6개월로 임대기간을 단기로 할 수 있도록 규제를 완화하였는데, 위 국토부의 연구용역에서도 이러한 임대료 규제 완화로 임대료가 많이 인상되는 부작용이 있었다는 점을 소개하고 있음
- 영국의 인디펜던트는 지난 1월 영국 국민들을 대상으로 진행된 설문조사 결과를 인용 “임대료에 대해 법적으로 강제적인 제한을 두자는 데 반대하는 영국 국민은 10%도 되지 않는다” 고 하여 영국 국민의 절대다수가 임대료규제의 강화를 원하고 있음을 보여주고 있음. 국토부 연구용역에서도 이러한 임대료규제 완화로 인한 임대료 인상으로 노동당에서 “tenancy rent control”제도를 도입하려고 하고 있다는 점을 소개하고 있음

4)

- 프랑스도 파리 등 대도시를 위주로 임대차갱신 시 임대료 조정을 위한 분쟁조정제도를 운영하면서 임대료규제의 기준이 되는 표준임대료 제도를 운영하고 있음. 올란드 정부가 집권한 2013년부터는 최초의 임대차에 대해서도 종전의 임대차와 비교하여 임대료를 규제하는 제도를 새로이 도입함

● 세입자 보호제도의 문제점 분석의 오류

- 서구유럽국가나 미국의 대도시 등에서 1960년대부터 임대료 안정화제도라는 큰 틀에서 ① 계약갱신제도, ② 표준임대료, ③ 임대료 인상을 상한제, ④ 임대차분쟁조정 제도 등을 도입하여 현재까지 50년 넘게 위 제도의 큰 틀을 계속 유지해 오고 있는지에 대한 설명이나 소개를 하지 않고 있음
- 처음부터 서구유럽과 미국이 대도시에서 50여년 넘게 보편적으로 유지되어 오고 있는 임대료규제 제도가 실효성이 없거나 신규임대주택의 공급축소나 노후화 등의 부작용이 크다는 것을 전제로 하여 이러한 문제점 분석에만 집중하고 있음
- 서구유럽과 미국 대도시의 임대료규제의 문제점을 독자적인 자료와 방식으로 연구하지 않고, 미국의 일부 연구자들의 분석 자료를 인용하는 방식에 머물고 있는데, 위 연구자들이 대학이나 행정기관 등 어떤 차원에서 연구를 하게 된 것인지, 연구의 목적이나 방법 등을 소개하지 않고 임대료규제의 문제점을 지적하는 부분만을 부분적으로 인용하고 있음
- 이러한 일부 연구자의 연구자료 인용이 과연 서구유럽과 미국 대도시에서 보편적으로 시행되고 있는 임대료규제 제도가 그 규제효과 보다 문제점이 더 많은 것으로 일반적으로 평가되고 있는지에 대한 근거가 된다고 보기 어려움
- 한편, 임대료 규제를 도입하면 신규 임대주택 공급이 줄고 배관결핍 등 임대주택의 질적 수준 저하 현상이 초래된다는 부정적인 측면에 초점을 맞추고 있으나, 임대료 규제가 그러한 영향을 주지 않는다는 연구내용도 동시에 인용하며, 국토부가 임대료 규제 도입 효과에 대한 다양한 측면을 고려하지 않고 기존의 주장을 고수하려는 오류를 드러냄

5.

- 국토교통부가 국회 서민주거복지특위에 제출한 연구 용역 보고서에 대해서는 연구용역 발주 단계부터 편향된 연구결과가 나올 것이 우려됐음. 실제 연구결과도 임대료 상승률에 대한 경제학적 모형 없이 임대료 상승률을 5%, 7.5%, 10%의 상수로 가정하는 등 여러 문제점을 안고 있는 잘못된 시뮬레이션에 기초해, 전월세 상한제 도입 시 급격한 단기 임대료 상승효과 분석에만 집중했음. 또한 2015년 현재 경제상황과 크게 다른 1989년의 임대기간 연장 당시 임대료 상승 분석만으로 계약갱신청구권 도입에 따른 임대료의 단기 상승 가능성을 제시하는 등 연구 결과가 과학적이거나 객관적이라고 보기 어려움.

- 국가의 세입자 보호제도 분석 역시, 제도를 도입하는데 따른 부작용을 중심으로 기술하는 등 세계적인 임대료 규제 강화 추세 및 해당 국가에서 50년 넘게 임대료 안정화 정책이 지속되어 온 이유나 효과를 충실하게 소개하지 않음. 결론적으로 국토교통부가 전월세 상한제 및 계약갱신청구권 도입에 부정적인 결과를 제시하며 기존 국토교통부의 주장을 뒷받침하려는 의도 하에 발주한 연구용역은 신뢰하기 어려움
- 우리나라는 올 한 해에만 임대료가 10% 넘게 인상되고 2009년 이래 7년째 전·월세난이 지속되고 있음. 소득의 25% 이상을 주거비로 지출하는 경우 서구 유럽에서는 일반적으로 주택정책의 대상이 됨. 서울시의 조사에 의하면 서울의 18세 이상 35세 이하 청년의 69%가 소득의 30% 이상을 주거비로 쓰는 현실인데도, 정부는 “빛내서 집 사라” 는 정책을 계속 밀어붙이고 있음
- 한국도 임대차 안정화 정책을 통해 가계의 주거비 부담을 줄이고 서민과 청년들의 주거를 안정시키는 정책을 본격적으로 추진해야 함. 임대차 안정화 정책은 뉴욕 등 미국 대도시와 독일, 프랑스 등 서구 유럽에서는 1960년대 이래 보편적으로 정착된 주거안정 정책으로, 그 핵심은 계약 갱신을 통한 장기 임대차에 있음. 갱신이 되어 임대차가 계속되면 임차인도 협상력이 생겨 임대인과의 임대료 협상을 대등하게 하는 것이 가능해지도록 세입자 보호에 필요한 임대차 행정이 중심이어야 함
- 그동안 정부가 임대차 갱신 제도와 인상률 상한제 도입을 반대하는 주된 이유는 한꺼번에 임대료가 폭등하는 부작용이라는 과도하고 왜곡된 우려에서 비롯됨. 그런데 국토교통부의 연구용역 보고서에 따르면 인상률 상한제 없이 임대차 갱신 제도만을 도입하면 큰 부작용이 없다고 함. 역대 최악의 전월세 대란으로 고통 받고 있는 서민들은 서민주거 안정 대책을 강하게 요구하고 있음. 따라서 국회 서민주거특별위원회가 주거비 부담에 신음하는 서민과 청년들의 입장에서 현명한 합의를 이뤄내야 할 것임

참여연대 이슈리포트

임대로 규제 효과에 관한 국토부 연구용역 반박

발행일 2015. 12. 27.

발행처 참여연대 민생희망본부 (실행위원장 : 조형수 변호사)

담 당 홍정훈 간사 02-723-5303 min@pspd.org

Copyright ©참여연대, 2015 ※본 자료는 참여연대 웹사이트에서 다시 볼 수 있습니다.



정부보조금 0%, 회원의 회비로 운영됩니다.

대표전화 02-723-5300 회원가입 02-723-4251

주소 110-043 서울 종로구 자하문로9길16 (통인동)

홈페이지 www.peoplepower21.org 공식SNS [페이스북](#) @peoplepower21
