

보도자료

보도일시 [지면보도] 2019년 6월 27일(목) 조간부터 가능
[인터넷 기사] 2019년 6월 26일(수) 14:00이후 가능

[연구관련]
이상영 명지대학교 부동산학과 교수
(02-300-0738, syleer@mju.ac.kr)
신현구 한국노동연구원 고용영향평가센터 평가기획팀장
(044-287-6407, shin@kli.re.kr)

[보도지원]
안준철 한국노동연구원 홍보전략팀 담당
(044-287-6022, jcahn@kli.re.kr)

배포일시 2019년 6월 26일(수) 09:30

상가임대 안정정책의 고용효과

- 임대료 인상률 상한 하향(5%)과 계약갱신요구권
행사기간 연장(10년)으로 고용의 양적, 질적 효과가 발생-

- 한국노동연구원(고용영향평가센터)은 『고용영향평가브리프 2019년 제3호 (통권 제3호)』 발간을 통해 상가임대 안정정책의 효과를 고용관점에서 객관적으로 검증하고, 정책방향이 일자리 창출에 보다 잘 연계될 수 있는 정책을 제언
- ‘18년에 「상가건물임대차보호법」 및 동법 시행령 개정을 통해 환산보증금을 상향하고, 임대료 인상률 상한을 하향하였고(9%에서 5%), 계약갱신요구권 행사기간(5년에서 10년)을 연장
 - ‘18년 1월, 환산보증금 인상(임대료 인상률 상한 제한의 보호범위 확대)과 임대료 인상률 상한 하향(9% → 5%)에 대한 시행령 개정
 - ‘18년 10월, 법 개정을 통해 계약갱신요구권 행사기간을 5년에서 10년으로 연장

- **상가임대 안정정책의 고용평가는 양적 평가방법과 질적 평가방법을 병행**
 - 양적 평가방법은 도소매업, 음식숙박업, 서비스업, 전국사업체조사 원시자료(통계청) 등 기존 통계를 활용하여 임대료에 대한 고용탄력성을 도출하고, 이를 기반으로 시나리오 분석을 적용
 - 질적 평가방법은 설문조사로 임차인 702명, 임대인 100명을 대상으로 임금, 근로 시간, 비정규직 비중, 근속년수, 4대 보험 가입 등을 조사
- **임대료 인상률 상한 하향은 상가 임대료 절감을 통해 신규고용 및 기존 고용의 추가임금을 확보하여 고용의 양과 질을 개선시키고, 계약갱신요구권 행사기간 연장은 상가 생존율을 증가시켜 고용손실을 방지**
 - (임대료 인상률 상한 하향) 임대료 인상률 상한 하향(9% → 5%) → 상가 임대료 절감(비용 절감) → 신규고용 및 기존고용의 추가임금 확보 → 고용의 양과 질 개선
 - (계약갱신요구권 행사기간 연장) 계약갱신요구권 행사기간 연장(5년 → 10년) → 상가 생존율 증가 → 고용손실 방지
- **통계청 자료에 따를 경우 영업비용 중 임차료 비중은 7.6% ~ 18.3% 수준**
 - 전체 영업비용에서 임차료가 차지하는 비중을 사업체당 평균으로 볼 경우, 서비스업이 18.3%로 가장 높은 것으로 나타나고 있고, 음식숙박업이 13.1%, 도소매업이 7.6% 등으로 분석되며, 임차료 비중과 인건비 비중은 마이너스 상관관계('16년 현재 통계청의 도소매업조사와 서비스업조사)
- **임차료 변동과 인건비 변동이 고용에 미치는 영향은 사업체 수준의 축약형 노동수요 함수를 통한 노동수요탄력성을 추정**
 - 모든 업종에서 피고용자 1인당 임대료의 고용탄력성은 마이너스 계수 값을 가지고 있으며, 도소매업과 서비스업의 경우 10인 미만 규모가 되면 인건비의 고용탄력성보다 영향이 더 크게 나타남. 다만 음식숙박업의 경우는 10인 미만에서도 인건비 고용탄력성이 약간 더 높게 나타남

- 종사상지위별로 볼 경우, 임시일용직은 임차료 변동에 크게 영향을 받지 않는 반면, 상용직의 경우 영향을 받는 것으로 분석됨. 즉, 임차료 변동은 상용직과 같은 양질의 일자리에 더 커다란 영향을 주는 것으로 평가

□ 상가임대 안정정책의 고용의 양은 14.5만명에서 14.9만명으로 추정

- 고용량을 측정하기 위한 시나리오 1은 현재수준 유지(환산보증금 범위 확대, 전체 임차상가의 90%), 시나리오 2는 보호대상 규모 증가(환산보증금 범위 확대, 전체 임차상가의 95%), 시나리오 3은 보호대상 규모 감소(환산보증금 범위 유지, 전체 임차상가의 85%)
- 임대료 상승률 제한에 따른 피용자 증가 효과는 37.1천명(자영업 4.5천명, 피고용자 32.6천명)으로 나타남. 보호대상 범위에 대한 시나리오를 적용하면, 피용자 기준으로 30.7 ~ 34.4천명, 자영업 기준으로 4.3 ~ 4.8천명의 범위로 분석
- 계약갱신요구권 행사기간 변경에 따른 피용자수 손실 방지 효과는 96.6천명으로 나타났으며, 이는 2016년 기준 임차상가 추정 종사자수(4,644,407명)의 2.1%에 해당하는 수치임. 1인 자영업의 경우도 생존률 증가에 따른 효과가 발생하며, 약 13.4천명으로 추정

(단위: 명)

구분		시나리오1 (기준)	시나리오2 (보호대상 5% 확대)	시나리오3 (보호대상 5% 축소)
임대료 인상률 상한 하향 (보호대상만 적용)	피용자수	32,564	34,373	30,755
	자영업자수	4,525	4,777	4,274
	소계	37,089	39,150	35,029
계약갱신요구권 행사기간 연장 (모두 적용)	피용자수	96,624		
	자영업자수	13,427		
	소계	110,051		
합계	피용자수	129,188	130,997	127,379
	자영업자수	17,952	18,204	17,701
	합계	147,140	149,201	145,080

□ 계약갱신요구권 행사기간 연장이 임대료 인상률 상한 하향 제도 보다는 효과가 큰 것으로 분석

- 고용에 가장 큰 효과는 영세 상가들의 경우 임대계약의 유지와 임대료 부담을 줄임으로써 자영업자 본인과 일부 피고용인을 지속적으로 고용함으로서 발생
- 임대인의 경우 「상가건물임대보호법」 시행으로 관리인원을 줄일 개연성은 있으나 임차인의 고용증가효과 보다 상대적으로 작을 것으로 판단됨. 장기적으로 상가의 임대수익률 감소로 인해 상가 신규공급이 감소될 가능성이 있으나, 본 연구에서는 미고려
- 상가임차인 보호에 대한 임대인의 대응이 상가임대시장에서 철수하기 보다는 지속적으로 참여하려는 경향을 보인다는 점에서 고용감소 효과는 상대적으로 크지 않을 것으로 예상
- 고용의 양 측면으로 종합해보면, 「상가건물임대차보호법」 개정에 따라 임차상가의 고용증가는 발생할 것으로 보이나 그 수준은 크게 높지는 않을 것으로 판단

□ 임대료 인상률 상한 하향, 계약갱신요구권 행사기간 연장이 임금·근로시간 등 고용의 질에 미치는 영향을 설문조사

- 근속년수, 4대 보험자수는 미미하지만 고용의 질 향상이 예상됨. 단, 근로시간, 비정규직 비중, 남녀간 임금격차는 약간 악화될 가능성 존재
- 이 경우에도 임대료 인상률 상한 하향보다는 계약갱신요구권 행사기간 연장이 다소 큰 영향을 주는 것으로 분석

□ 상가임대차계약 보호대상 확대 및 추가적인 보호 장치 마련이 필요

- 「상가건물임대차보호법」 보호대상 범위를 정하는 환산보증금에 대한 실태조사를 거쳐 기준 상향 조정이 필요
- 임차인 보호를 위한 제도 강화를 위해 재건축 후 우선입주요구권을 허용하되, 우선입주가 곤란한 경우 적정수준의 퇴거 보상 등이 필요

- “건물의 노후나 훼손으로 안전사고의 우려가 있는 경우” 또는 “다른 법령에 따라 철거나 재건축이 이루어지는 경우”에도 임차인의 우선입주요구권 또는 퇴거보상청구권 인정 필요

□ 상가 임대 안정정책만으로 고용 효과는 크지 않은 편이므로 고용을 증가시키려면 상권 활성화가 필요

- 이를 위해 지자체·임대인·임차인의 상생협력, 낙후상권 활성화 및 상권내몰림(젠트리피케이션) 방지를 위한 근거법률((가칭)「지역상권 상생 및 활성화법」)의 제정 필요
- 「상가건물임대차보호법」 이외에 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(‘17년 12월 개정), 상생협약 체결 시 상권개발 등 지원(중소벤처기업부, ‘18년 1월), 상가지역 상생협약 체결, 안심상가 조성 등의 방안을 활용 가능

□ 젠트리피케이션 지역의 부동산 공동자산화, 타운매니지먼트(TM, Town Management)의 개념과 같이 상권을 활성화할 수 있는 정책 도입 필요

- 부동산을 공유자산화하여 젠트리피케이션의 피해를 최소화하고, 지역선도적인 안심상가를 형성하는 방안을 자치단체 중심으로 마련 가능
- 타운매니지먼트(TM)의 개념 확립, 예산확보, 정책 수립 등이 필요

첨부: 고용영향평가브리프 2019년 제3호(통권 제3호). 끝.