

서울 외국기업 주재원 임대주택의 가격결정요인 분석

An Analysis of Price Determinants of Rental Housing for Expatriates Working at Foreign Firms in Seoul

김원중, 이현석
건국대학교 부동산학과

Won-Joong Kim(kwj5242@naver.com), Hyun-Seok Lee(hsl3@konkuk.ac.kr)

요약

본고는 서울 주재 외국기업의 국적 및 산업의 임대주택 임대료에 대한 영향력 파악을 중심으로 임대료 결정요인을 분석했다. 분석 결과로서 미국, 영국, 프랑스 및 독일 기업은 동일업종을 기준으로 할 때 국적에 따라 임대료의 편차가 있으며 그 차이는 산업별로 상이한 것을 확인했다.

국적별 비교에서 미국과 영국은 임대료에 강한 영향을 끼쳐 임대료의 상승을 견인한 반면에 프랑스는 평균 이하의 임대료를 지급했다. 산업을 기준으로 할 때 은행, 제약, 석유화학 및 보험 산업이 임대료의 상승을 이끌었으며, 기계산업은 평균 이하의 임대료를 지급하는 것으로 나타났다. 지역별 주택유형과 임대료를 분석한 결과, 성북동은 모든 주택유형에서 주거비가 가장 비싸며 이태원·한남동이 그 다음이고, 반포·방배동의 임대료가 상대적으로 저렴했다.

분석 결과를 종합하면 물리적 특성의 상당수가 통계적으로 유의하여 물리적 특성이 입지특성 혹은 국적 및 산업특성보다 가격 결정에 큰 영향을 끼치는 것을 확인했으며, 할인매장과의 거리는 모든 분석 모형에서 유의하게 나타나 주거지 결정에 중요한 변수인 것으로 드러났다.

■ 중심어 : | 외국인 임대주택 | 외국기업 | 주재원 |

Abstract

The purpose of the study is to present an analysis of the expatriate leasing market for highly-paid professionals residing in Seoul. The effects of physical and locational attributes, range of amenities along with expat's national and industrial attributes on housing rents are being empirically evaluated based on transactions. Using lease transaction data for the period of 1994 through 2013, the results show that physical and locational attributes which have been proved to affect conventional housing value are also confirmed to affect leasing housing rent for expatriate. Also this study finds the following results. First, housing rent is found to be influenced by foreign residents' occupation. Therefore banking, petrochemical, insurer and pharmaceutical company affect positively on housing rent while mechanic firms influenced negatively to rent. Second, housing rent is found to be affected by foreign residents' nationalities. The results indicate USA and the United Kingdom have a positive effect while French has a negative effect on rent.

■ keyword : | Rental Housing for Foreigners | Foreign Firms | Expatriates |

* 본고는 주저자의 박사 학위 논문을 재정리하여 작성함.

접수일자 : 2016년 02월 26일

수정일자 : 2016년 05월 09일

심사완료일 : 2016년 05월 09일

교신저자 : 이현석, e-mail : hsl3@konkuk.ac.kr

I. 서론

우리나라는 2000년 이후 월세 가구의 비율이 증가하고 2008년 주거실태조사에서는 전체 가구 중 월세가구의 비율이 45%, 보증부 월세가구는 전체 월세가구의 81%를 차지한 것으로 나타났다[1].

2012년부터 재정 결손이 매년 7~8조원씩 발생하자 정부는 재정 부담이 큰 공공임대주택 사업 확대를 지양하고, 'New Stay' 이라는 이름으로 기업형 민간임대주택사업을 추진 중이다. 중산층 주거안정을 목적으로 하는 이 사업이 본격화되면, 지금까지 주로 개인들이 소규모로 영위하던 주택임대업은 해외처럼 대규모 자본이 투입되는 기업형 사업으로 재편될 것으로 예상된다.

외국의 민간임대주택시장 형성 과정을 살펴보면 정부의 재정악화가 야기한 공공임대주택의 공급 부족에서 출발했다. 유럽 국가들은 1980~1990년대의 경제위기를 겪으면서 개인들은 자가 주택을 마련하기가 힘들고 국가는 재정위기로 인해 공공임대주택을 지속적으로 공급하지 못했다[2].

호주정부는 재정지출을 감축하기 위해 일찍이 공공임대주택 공급을 민간에 의존하였고[3], 심지어 높은 자가 보유율은 주거이동을 어렵게 하고 실업률을 상승시키므로 경기 진작을 위해 임대주택시장 활성화를 촉구하는 주장까지 제기되었다[4].

우리나라의 현대적인 민간임대주택은 1950년대에 정부가 외교사절, 기업 주재원 등을 위해 용산구 한남동에 조성한 임대주택이 시초이다. 2000년 이전에는 계약기간의 임대료 전액을 선불로 납부했으나 최근 6개월 분 선납 조건의 계약이 출현하는 등 시장은 다양한 월세 방식이 더욱 확대될 것으로 전망된다[5].¹ 따라서 외국기업 주재원 임대주택시장은 우리나라 민간임대주택의 발원으로서 '뉴스테이' 민간임대주택시장과 공통점을 갖게 될 것으로 추정되므로 이 시장에 관한 연구의 필요성은 더욱 커지고 있다.

그런데 외국인 전문직 종사자에 대해 지금까지 발표된 선행연구는 소수이며 발표된 연구들은 대체로 유치방안, 체류자격 비교, 거주현황과 공간분포를 고찰했다.

외국인에 관한 선행연구 중 김희철 외(2011)는 외국인이 종사하는 산업을 제조업과 비제조업으로 나눠 분석해 제조업과 비제조업에 종사하는 외국인의 거주지가 분화된 것을 밝혔고, 하성규 외(2011)는 국적과 공간분포를 비교한 연구에서 국적과 체류자격간에 상관성이 존재하는 것을 확인했다. 그러나 외국기업 주재원 임대주택시장에 관한 선행연구 중에서 임대료 결정요인을 실증하거나 산업 혹은 기업별 주재원의 거주 형태 및 현황을 비교 분석한 연구는 거의 없다.

그래서 본고는 서울에 주소를 둔 외국기업 주재원들의 임대주택 거래 자료를 직접 구축하여 서울 외국기업 주재원 임대주택 시장의 가격결정요인을 실증분석하고, 외국기업의 국적 및 산업 변수가 임대료에 미치는 영향력 연구에 초점을 맞췄다.

본 연구는 지속되는 국내외 경기 침체로 인해 외국기업의 신규 진출과 투자가 절실한 현재 우리의 경제여건에서 서울 외국기업에 근무하는 주재원들의 주거기호와 특성을 살펴보는 의미가 있다. 일반적으로 다국적기업의 해외 투자 환경을 분석한 보고서에 의하면 투자대상국의 토지 및 조세 제도와 기타 조건이 판단 기준인 것으로 알려져 있는 바, 다국적 기업 주재원의 거주여건이 기타 조건에 포함되기 때문이다.

따라서 본 연구의 연구 결과는 외국기업의 국내 유치를 위해 투자 환경을 조성함에 있어서 참고자료로서 활용할 수 있을 것으로 기대한다.

II. 이론적 고찰

1. 외국인 및 체류자격의 정의

출입국 관리법은 외국인을 “대한민국 국적을 가지지 아니한 사람을 말한다”라고 규정하지만, 외국인 토지법은 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체로서 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 외국인이거나 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 외국인인 경우 또는 외국인 또는 외국법에 의해 설립된 법인 및 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체를 외국인으

1 외국기업 주재원 임대주택 시장의 태동 및 현황에 관해서는 이외에 [6] 참조.

표 1. 서초·용산·성북구 체류자격별 거주 현황

자치구	계	외교	공무	주재	기업 투자	무역 경영	교수	취재	연구	유학	산업연수
성북구	9,255	33	33	13	77	11	88	1	63	3,114	-
용산구	12,119	354	190	175	1,103	208	123	23	30	190	-
서초구	4,911	19	25	62	271	32	18	2	18	118	-

출처 : 서울통계표(stat.seoul.go.kr) 2015년 3월

로 간주한다.²

본 연구의 연구대상인 외국인을 출입국관리법에 의거하여 분류하면 상사주재·기업투자·무역경영이 해당된다. 체류자격상 주재(D-7)는 다국적기업의 국내 지사에 장기 근무하는 자이며, 기업투자(D-8)는 외국인투자촉진법의 규정아래 한국에 투자한 외국기업에 근무하는 자를 말하고, 무역경영(D-9)은 대한민국에 회사를 설립하여 사업을 하거나 무역, 기타 영리사업을 위한 활동을 하는 자이다. 본고는 상사주재·기업투자·무역경영 자격의 외국인을 편의상 ‘주재원’으로 호칭한다.

[표 1]에서 서초구 거주 외국인의 수는 성북구 거주 외국인보다 적지만 주재원의 숫자는 성북구에 거주하는 주재원 수보다 많다. 강남 업무지역(KBD)이 인근에 있어서 나타난 현상으로 해석된다.

2. 선행연구 검토

2.1 전문직 외국인 연구

주재원들은 대체로 전문직 종사자이므로 전문직 외국인에 관한 선행연구를 검토했다. 전문직 종사 외국인의 공간분포를 다룬 연구는 많지 않으며 김희철 외(2011), 하성규 외(2011), 한용룡 외(2011), 임석희 외(2010), 권기현 외(2005)가 있다.

김희철 외(2011)는 외국인의 직업유형에 따른 거주지역의 공간분포와 입지특성의 차이를 연구하여 취학 자녀가 있는 전문직 종사자들은 외국인 학교 인근에 거주하며, 학령자녀가 없으면 FIRE(금융, 보험 및 부동산업)특화정도가 높은 지역에 주로 거주하는 것을 규명했다.

임석희 외(2010)는 전문직 종사자의 국제이주 현상을 이론적으로 고찰하여 전문직종사자의 국제이주는 전 세계의 지구촌화, 기업국제화 등에 의해 발생하며 기업

의 국제화 과정에서 전문직의 국제이동은 필연적이라고 설명했다.

외국인의 국적과 공간분포의 관련성을 연구한 하성규 외(2011)는 이들의 공간적 분포는 국적별로 매우 상이한 양상을 띠며 국적과 체류자격에는 긴밀한 상관성이 존재함을 파악했다. 예를 들어 미국인과 일본인의 거주비중이 상대적으로 높은 용산구에서 전문직의 비중은 전체의 20~30%로써 다른 구에 비해 높은 결과를 나타냈다.

이와 유사한 연구로서 정지은 외(2011)는 조선족, 중국인, 동남아시아인, 북미 및 유럽인, 인도 및 파키스탄인을 대상으로 외국인의 국적별 주거입지 유형을 연구했다. 연구 결과로서 선진국 출신 외국인들은 전문직에 종사하여 도심의 외국인학교 인근에 거주하며, 비선진국 출신 외국인들은 단순 노동자로서 도심 외곽에서 제조업에 종사하는 것을 확인됐다.

전문직 외국인에 관한 선행연구를 정리하면 학령자녀를 동반한 경우에는 학교 인근 혹은 외국인 커뮤니티에 거주하며, 자녀가 없거나 동반하지 않을 때는 직주 근접하여 도심 거주 비율이 높았다. 또한 외국인의 공간적 분포는 국적별로 상이하며 국적과 체류자격에는 높은 상관성이 있는 것으로 나타났다.

2.2 연립주택 가격결정요인 연구

주재원들이 선호하는 주택의 유형은 단독주택 혹은 소위 ‘고급 빌라’라고 부르는 연립주택이므로 이에 관한 선행연구를 살펴보았으며, 단독주택 연구는 거의 없고 고급빌라에 관해 김국현(2009), 김두환 외(2010), 정은혜 외(2012), 안지영(2013)의 연구가 있다.

정은혜·최막중(2012)은 저층집합주택인 타운하우스의 가격결정요인 분석을 위해 입지특성, 단지특성, 주택

2 외국인 토지법 제2조 제2항

특성, 기타특성을 변수로 채택한 연구에서 주택특성의 대부분이 유의하였으며, 정원 유무가 가장 큰 가격 결정요인인 것을 확인했다.

이외에 방문자를 위한 접견실(게스트 룸) 및 커뮤니티 스페이스 유무가 고급 연립주택 가격에 영향을 미치는 것을 김두환 외(2010), 안지영(2013)은 확인했다.

연립주택 가격결정 요인 연구를 요약하면 공동주택 가격결정 요인 연구와 마찬가지로 물리적 특성이 결정요인이며, 정원이 '고급빌라' 가격의 가장 중요한 결정요인임을 확인했다.

2.3 산업 및 국적 특성 연구

산업별 임금 격차가 존재한다는 연구는 여러 편 발표되었다. 각 산업의 생산성 격차가 산업간 임금 격차를 일으킨다는 것으로서 이학렬(1981), 김종인·이태욱(1979), 태진수(1979)등이 있다.

또한 강승복(2005)은 노동부 자료(2000-2007)를 이용해 제조업을 기준 100으로 할 때 금융·보험업(112.3), 전기·가스·수도업(170.9), 광업(110.2), 운수·창고·통신업(98.1)간의 임금격차를 확인하였으며, 금융 및 보험업의 임금이 전 업종 평균보다 많은 것을 규명했다.

실무에서는 외국기업이 속한 국가별 경제력이 외국인 임대주택 임대료에 영향을 끼친다고 말하지만 이와 관련한 국내외 선행연구는 찾을 수 없었다. 그러나 1999년부터 2012년까지의 EU회원국과 미국의 최저임금 변화추이를 보면 2000년도 미국, 영국, 프랑스의 최저임금은 각각 시간당 888, 952, 1049유로였으나, 2012년에는 971, 1201, 1398유로로 집계되었다.³ 국가별 시간당 노동생산성을 비교한 연구에서도 미국(228.3), 영국(189.3), 프랑스(216.9), 독일(212.1)로서 국가별 임금격차가 있음을 확인했다.⁴

노동생산성의 차이는 임금에 영향을 미칠 개연성이 높고 주재원의 주거비는 대체로 임금 및 동반가족 수에 영향을 받는다. 서울에 체류하는 해당 국적 외국기업 주재원의 주거비에 반영되어 임대료에 영향을 끼칠 것으로 추정된다.

III. 연구 설계

1. 분석 자료

본 연구의 시간적 범위는 1994년부터 2013년 4월까지 이나 2000년 이전의 거래는 6개에 불과하므로 2000년에서 2013년 초까지의 약 13년간의 거래 사례 분석이라고 할 수 있다. 공간적 범위는 서초구 방배동·반포동, 용산구 한남동·이태원동과 성북구 성북동에 국한하였으며, 주재원들이 '고급빌라'로서 통칭되는 연립주택과 단독주택에 주로 거주하므로 상기 지역의 단독주택과 연립주택을 분석했다.

주재원 임대주택의 실 거주자는 주재원 개인이지만 임대 계약에서 명목상의 임차인은 기업이므로 해당 기업의 국적 및 산업을 임차인을 대리하는 변수로 채택했고, 임차인이 한국 자본과의 합작 기업인 경우에는 외국 자본의 국적을 채택했다.

분석의 편의를 위해 국적 변수는 전체 표본에서 75%를 차지하는 미국, 영국, 프랑스, 독일에 국한했고, 산업 변수는 자동차, 은행, 제약, 기계, 전기전자, 석유화학, 보험, 잡화를 임의로 선별했다.

주재원들이 단독주택 및 연립주택에 주로 거주하므로 단독 및 연립주택의 가격결정모형 연구를 참조하되 연립주택에 관한 연구가 적으므로 주택매매가격과 전세가격 결정요인 연구도 참고했다. 따라서 실증분석을 위해 채택한 변수는 주택가격과 연립주택가격 결정모형의 선행연구에서 유의하였던 변수를 기초로 선정했다.

자료 확보 및 처리방법은 다음과 같다.

각 지역의 중개업소에서 거래사태가 있거나 외국인이 거주했던 주택의 등기부 등본을 발급받아 등기부등본에 임차권, 전세권 또는 근저당권 등이 외국계 회사, 합작기업 및 일반법인 명의로 설정된 것을 선별하고 임대차내역과 월 임대료를 검증했다. 임차계약을 할 때 임대료 총액의 100%를 채권최고액으로 설정하므로 해당 금액을 임차권 또는 근저당권 설정기간으로 나누면 월 임대료 환산이 가능하다. 임대료 환산 후 동일 지역, 동일 시기의 비슷한 조건의 타 주택과 비교하여 임대료의 적정성을 가늠했다.

3 Eurostat(<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do>)

4 OECD, 'National Accounts of OECD Countries', 2010 edition

마지막으로 연구자가 직접 검증한 표본과 가격 변동성이 심해 자체 검증이 어려운 표본 일체를 해당 지역 중개업체에서 검증받았고, 중개업체에서 판단할 수 없거나 임대계약기간이 만료되지 않아 월 임대료 산정이 어려운 표본도 제외했다.

임차인의 국적 파악이 어려울 때는 해당 법인의 본사가 등록된 국가를 국적으로 간주하여 ‘구글’ 검색을 통해 해당 회사의 홈페이지에서 영위 업종 및 국적을 확인했고, 한국 기업과의 합작 회사일 때는 해외 자본 투자자의 국적을 외국인회사 총람에서 찾아서 처리했다. 대지 및 건평을 계산할 때 소수점 이하는 사사오입을 하였고 m²를 기준으로 했다.

국적과 산업은 더미변수를 사용해 국적은 미국, 영국, 프랑스, 독일 국적일 때 각각 1, 그 외 0으로 처리했고, 산업은 자동차, 잡화, 은행, 제약, 기계, 전기전자, 유화, 보험일 때 각각 1, 그 외 0으로 분류했다.

2. 연구 모형

주택 가격에 영향을 미치는 특성을 연구할 때 부동산의 물리적 특성, 입지특성, 지역특성으로서 구분[23]하므로 이를 기본 변수로서 선정했다. 선행연구에서 살펴본 국가별 최저임금 비교 조사에 미국, 영국, 프랑스 및 독일의 4개국이 포함되며, 본 연구의 표본 중에 이들 국가의 비중이 전체의 75%를 차지하므로 4개국을 국적 변수로 선정했다.

통계청의 한국표준산업분류표를 참고하여 외국기업의 산업 유형으로서 자동차, 잡화, 은행, 제약, 기계, 전기전자, 석유화학, 보험업을 변수로서 임의 선택했다.

채택한 변수를 요약하면 서울의 어느 지역(j)에 소재한 특정 외국기업 주재원 임대주택(i)의 임대료 FHR_{ij}는 주택의 물리적 특성(P_i), 입지특성(A_i), 지역특성(L_i), 국적특성(N_i), 산업특성(I_i) 및 집주인 성향의 영향을 받을 것으로 추정된다. 그러나 집주인의 성향을 파악할 수 없으므로 이것을 제외하면 서울 외국인 임대주택 임대료 결정 모형(FHR)은 다음의 함수식으로 정의할 수 있다.

$$FHR_{ij} = f(P_i, A_i, L_i, N_i, I_i) \quad (1)$$

표 2. 빈도분석

지역	빈도	퍼센트
한남동, 이태원	188	29.4
방배동, 반포동	238	37.2
성북동	214	33.4
합계	640	100.0
유형	빈도	퍼센트
단독주택	404	63.1
공동주택	236	36.9
합계	640	100.0
국적	빈도	퍼센트
미국	242	37.8
프랑스	140	21.9
독일	47	7.3
영국	67	10.5
기타	144	22.5
산업	빈도	퍼센트
자동차	107	16.7
잡화	52	8.1
은행	55	8.6
제약	44	6.9
기계	45	7.0
전기·전자	37	5.8
석유화학	36	5.6
보험	32	5.0
기타	232	36.6
합계	640	100.0

최근 해외근무 지원자를 모집하는 것이 어려워서 해당 업무에 관한 최고의 인재를 선택하지 못하고 파견을 원하는 자를 고용한다[24]. 선행연구에서 산업별 임금 격차와 국가별 노동 생산성의 격차가 있고 이에 따라 각국의 최저임금이 다른 것을 확인했다. 산업별 임금 차이는 복지 후생 측면에서 격차를 낳을 것이므로 주거비 지원에도 산업이 영향을 미칠 개연성이 있다[6].

[표 3]은 본 연구에서 확보한 각국 자동차 기업의 임대료 표본 자료이다. 각 사의 정책에 따라 다소 차이는 있겠으나 동종 산업의 해외 영업 전략이나 조직 구성이 유사할 것으로 가정한다면 [표 3]의 임대료는 해당 기업의 생산성 및 수익성을 반영하여 파견 직원과 협상한 결과일 것이다.

표 3. 표본의 자동차 산업 임대료 현황

회사명	월평균임대료	계약 숫자
GM	9,184,000	34건
르노	5,192,000	25건
벤츠	10,125,000	4건

표 4. 기술통계

변수	단위	설명	지역	N	최소값	최대값	평균	표준편차
월임대료	원	주재원 임대주택 월임대료	전체	640	2800000.0	18000000.0	8841598.677	3063447.4342
			한남동, 이태원동	188	3400000.0	15000000.0	9375259.400	2555441.8984
			방배동, 반포동	238	2800000.0	13500000.0	6299648.985	2216951.1080
			성북동	214	6666666.7	18000000.0	11151637.620	2035209.6676
방 수	개수	외국인 임대주택의 방의 수	전체	640	2.0	6.0	4.197	.6470
욕실수	개수	외국인 임대주택의 욕실수	전체	640	2.0	5.0	3.048	.7548
전망 상	더미	전망이 상인 경우	전체	640	.0	1.0	.416	.4933
가구당 주차대수	대	가구당 주차대수	전체	640	1.0	4.0	2.186	.8086
대지면적	m ²	외국인 임대주택의 대지면적	전체	640	25.0	990.0	373.629	248.3026
건물면적	m ²	외국인 임대주택의 건물면적	전체	640	98.0	555.0	238.834	74.4672
경과월수	개월	외국인 임대주택의 경과월수 (경과월수 = 계약년월 - 건축년월)	전체	640	-7.0	474.0	148.712	110.8496
단독주택인 경우	더미	주택유형이 단독주택인 경우	전체	640	.0	1.0	.635	.4819
외국인학교와의거리	m	외국인학교와의거리(m)	전체	640	20.0	6730.0	2373.190	2592.0764
지하철역과의 거리	m	지하철역과의거리(m)	전체	640	66.0	2150.0	984.071	546.8280
대형병원과의 거리	m	대형병원과의 거리(m)	전체	640	91.0	2710.0	1373.596	721.1916
할인매장과의 거리	m	할인매장과의거리(m)	전체	640	845.0	4890.0	2460.655	1264.1223
공원과의 거리	m	공원과의 거리(m)	전체	640	10.0	1240.0	389.957	271.2213
한강과의 거리	m	한강과의 거리(m)	전체	640	93.0	7160.0	3009.399	2676.4953

따라서 동일 산업을 기준으로 비교할 때 각 기업의 주거비 지원에 격차가 존재하는 것으로 추론이 가능하다.

동종업계의 주거비 지원에 격차가 나타나는 것은 부동산의 고유한 특성인 지역성에서 기인한 각 지역의 토지 및 주택가격의 차이에서 비롯되기도 한다. [표 3]의 르노는 프랑스 자동차 기업이므로 방배동·반포동에 프랑스 학교가 소재하여 주로 이곳에 거주하는데 이 지역의 평균 임대료는 성북동 및 한남동·이태원보다 낮으며, GM은 토지 및 주택가격이 방배동·반포동보다 비싼 성북동 및 한남동·이태원 거주를 선호하기 때문이다.5 본 연구의 변수구성 및 기술통계량은 [표 4]이다.

IV. 실증분석

1. 분석 결과

1.1 전체모형 분석 결과

선형 헤도닉 모형은 종종 부동산 가치평가에 이용하지만 방이나 욕실 한 단위가 동일한 가치를 갖는다는

비현실적인 가정을 전제한다[25].

선형 모형이 이처럼 한계효용의 체감을 반영하지 못하므로 특성변수 1%의 변화에 주택가격이 몇 % 변하는가를 알 수 있는 이중로그를 취하고, 다중공선성이 나타나 제거된 변수는 하이픈(-) 기호로 표시했다.

전체모형을 분석한 결과가 [표 5]이다. 면적은 임대주택 가격에 부(-)의 영향을 끼쳤으며 이는 선행연구 결과와 대체로 일치한다.

모형 설명력을 의미하는 수정결정계수는 32%로 산출됐다. ln(임대료)일 때의 수정 R2(63.3%)보다 상당히 낮으나 두 분석에서 유의한 변수들은 대체로 유사하다. 종속변수가 ln(임대료/단위면적)일 때의 모형 설명력이 낮은 결과는 이번송·정의철(2002)의 연구에서도 동일하게 나타난바 있다.

국적특성은 유의하지 않았으나 산업특성의 제약 및 기계 변수는 유의수준 5%에서 정(+)과 부(-)의 영향을 각각 미쳤다. 강승복(2005), 김종인 외(1979), 이학렬(1981)에서 임금이 적은 편으로 확인된 기계업은 평균 이하의 임대료를 지급하는 것으로 나타나, 주거비 지원에 산업간 격차가 있음이 증명됐다.

5 서울 외국기업 주재원이 거주하는 각 지역의 지역별 임대료 격차와 수요·공급 현황에 관해서는 김원중(2015) 참고.

표 5. 지역전체의 단위면적당 실질 월임대료 이중로그모형

특성		변수	지역 전체(640)			
			비표준화 계수	표준화 계수	t	VIF
대분류	소분류	(상수)	11.852		27.259	
외국인 임대주택 특성	물리적 특성	방의 수	.039	.024	1.618	1.899
		욕실의 수	.107	.230	3.785***	3.471
		전망_상	.079	.112	2.962***	1.339
		가구당 주차면수	.062	.142	2.946***	2.182
		log대지	.000	.087	.227	5.404
		log건평	-.727	-.641	-12.842***	2.341
		log경과월수	.048	.172	3.939***	1.798
		단독주택	.056	.083	2.091	6.556
	입지 특성	log학교거리	.025	.108	1.253	6.945
		log지하철역거리	-.022	-.043	-.456	4.194
		log대형병원거리	-.002	-.005	-.007	4.666
		log할인매장거리	.196	.295	3.432***	6.946
		log공원거리	-4.408	-.037	-.169	1.873
	지역 특성	log한강거리	-	-	-	-
		성북동	-	-	-	-
		한남동이태원	-	-	-	-
임차인 특성	국적 특성	미국	-.016	-.027	-.869	1.928
		프랑스	-.015	-.018	-1.541	1.988
		독일	.044	.025	-.672	1.530
		영국	-.037	-.015	-.098	1.637
	산업 특성	자동차	4.046	.015	-.679	1.425
		잡화	-.027	-.013	-.190	1.229
		은행	.065	.066	.789	1.436
		제약	.124	.090	2.502**	1.205
		기계	-.126	-.092	-2.498**	1.276
		전기전자	.015	.011	.442	1.160
		석유화학	.003	.002	.141	1.162
		보험	.074	0.049	1.799*	1.148
	adj-R2		0.320			
*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의						

1.2 주택유형별 분석 결과

(1) 단독주택 모형

[표 6]은 단독주택과 공동주택 모형의 분석 결과이다. 전체 모형에서처럼 건평이 부(-)의 결과가 나온 것은 주택의 내부 크기는 가격 결정요인이 아닌 것을 의미한다.

단독주택 모형에서 입지특성의 로그할인매장과의 거

리가 유의수준 1%에서 정(+)의 결과가 나왔다. 경제력이 있는 가정은 자녀를 양육할 때 상업시설에 근접한 거주를 피하고 쾌적한 환경의 거주를 선호한다는[27]의 주장이 검증되었다.

국적 특성에서 유의하게 나타난 변수는 없으나 산업 특성에서 제약 산업이 유의수준 5%에서 통계적으로 유의했다.

표 6. 주택유형별 단위면적 이중로그 모형

특성	변수	유형									
		단독주택(404)				공동주택(236)					
		비표준화 계수	표준화 계수	t	VIF	비표준화 계수	표준화 계수	t	VIF		
대분류	소분류	(상수)	12.416	.465	26.369		10.884		11.689		
외국인 임대 주택 특성	물리적 특성	방의 수	.029	.011	.098	3.188	-.015	-.063	-.563	3.796	
		욕실의 수	.036	.031	1.129	3.603	.283	.504	5.348***	2.792	
		전망_상	.055	.079	1.834*	1.065	.052	.115	3.953**	1.543	
		가구당 주차면수	.018	.031	.573	1.427	.079	.192	2.619	1.686	
		log대지	-	-	-	-	-	-	-	-	
		log건평	-.862	-.579	-13.791***	1.209	-.566	-.482	-4.190***	4.160	
		log경과월수	.068	.141	3.464	1.137	.030	.141	1.245	1.283	
	입지 특성	log학교거리	-.011	-.010	-.100	7.096	-.015	.041	.776	2.081	
		log지하철역거리	-.009	-.109	-.245	.807	.091	.111	1.455	1.729	
		log대형병원 거리	-	-	-	-	-	-	-	-	
		log할인매장거리	.259	.297	4.165***	3.479	.188	.224	1.755*	5.100	
		log공원거리	-7.154	-.054	-1.275	1.385	.000	-.095	-1.383	7.399	
		log한강거리	-	-	-	-	-	-	-	-	
		임차인 특성	국적 특성	미국	.017	.061	.597	1.851	-.022	.005	.106
프랑스	.050			.052	.147	1.476	-.055	-.057	-1.016	2.361	
영국	-.009			-.008	-.179	1.529	-.230	-.180	-2.557**	1.559	
독일	.047			-.022	-.324	1.574	.067	.036	.552	1.512	
업종 특성	자동차		.015	.011	.172	1.527	.104	.052	2.013**	1.703	
	잡화		-.034	-.013	-.217	1.379	-.024	-.016	-.359	1.415	
	은행		.074	.019	.302	1.407	.102	.021	.471	1.461	
	계약		.161	.110	2.613***	1.215	.139	.116	1.818*	1.372	
	기계		.026	.012	.200	1.281	-.045	-.057	-1.625	1.810	
	전기전자		.028	.083	1.405	1.283	.062	.038	.896	1.345	
	석유화학		-.009	-.024	.941	1.177	-.022	-.025	-.626	1.165	
	보험		.081	.037	.648	1.221	.369	.158	2.660***	1.105	
	adj-R2		0.412				0.252				

*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의

김중인 외(1979), 강승복(2005)에서 고임금 산업으로 확인된 은행업은 통계적으로 유의하지는 않았으나, 영국을 제외한 3개국에서 모든 산업 중 높은 주거비를 지급하는 것이 확인됐다.

(2) 공동주택 모형

공동주택 모형은 단독주택 모형보다 많은 변수가 유의했다.

국적과 산업의 임대료 교차분석에서 영국은 타국에 비해 비교적 임대료 한도가 높아 상대적으로 비싼 단독주택에 많이 거주하는 것으로 드러났다. 따라서 영국이 공동주택의 임대료에 부(-)의 영향을 미친 것은 공동주택 거주 비중이 낮기 때문인 것으로 해석된다.

단독주택과 공동주택을 비교할 때 공동주택이 단독주택에 대해 우월한 것은 주거면적, 다양한 편의시설, 마감 수준 등이라고 일컫는다. 공동주택 모형의 분석결

과에서 욕실, 주차면수가 통계적으로 정(+의 영향을 끼친 것은 욕실과 주차면수가 증가할수록 입주민의 편의성을 증가시켜 임대료가 상승할 가능성이 높기 때문이며, 이는 공동주택이 단독주택보다 편의를 많이 제공한다는 사회적 통념과 일치하는 것으로 보인다.

단독주택 거주를 선호하는 대표적 요인 중의 하나가 조망권이어서 지금까지 이와 관련된 수많은 연구가 발표되었으며, 본고의 단독주택모형 분석에서도 전망은 정(+의 유의한 영향을 끼쳤다. 이는 단독주택을 임차할 때 조망권이 주거선택의 결정요인중의 하나인 것으로 해석 가능함을 뜻한다.

할인매장과의 거리가 멀수록 단독주택과 공동주택 모두 임대료가 상승하는 것으로 결과가 나왔다. 할인매장과 같은 인구 집중을 유발하는 대형 편의시설이 주거에 근접하면 모든 주택 유형의 거주 선호도가 약화됨을 의미한다.

국적 특성은 두 모형에 공통적으로 영향을 미친 것이 없었으나 제약업은 공히 정(+의 영향을 끼쳐 주거비 지원이 많음을 가리킨다. 제약업이 타 산업에 비해 수익률이 높음을 의미하는 것으로 판단된다.

공동주택 모형의 수정결정계수(adjR²)는 25.2%로 산출됐다. 수정결정계수 외에 추정된 회귀식의 적합성을 검증하는 또 다른 방법은 회귀식이 설명하는 회귀분산과 회귀식이 설명하지 못하는 잔차의 비율을 비교하는 것이다.

이 비율을 F통계량을 이용하여 검증하는데 F검정에서 추정된 회귀모델이 유의한 것으로 판정되면 추정된 회귀모델은 통계적으로 유의하다[28]. 따라서 F 통계량이 4.599(유의확률 .000)로 산출되었으므로 수정결정계수가 작더라도 모형 적합성을 충족한 것으로 판단한다.

V. 결론

1. 연구의 요약

임대료 결정요인 분석을 전체 모형과 단독주택 모형 및 공동주택 모형으로 나눠 각각 분석했다. 분석의 결과로서 건평, 대지, 욕실의 수 같은 물리적 특성이 임대

료에 강한 영향을 미쳤다. 할인매장과의 거리는 모든 분석 모형에서 유의하게 나타나 중요한 영향 요인인 것으로 증명되었다.

지역별 임대료를 비교했을 때 단독주택이 다수인 성북동이 임대료가 가장 비싸며 단독주택과 빌라가 비슷한 비율로 구성된 이태원동·한남동이 중간이고, 빌라 중심으로 형성된 반포동·방배동이 상대적으로 저렴했다.

본 연구의 관심사인 국적 및 산업 특성의 영향력을 파악하기 위해 미국, 영국, 프랑스 및 독일 국적 기업의 임대료에 대한 영향력을 분석했다. 그 결과 미국과 영국 국적 기업의 임대료가 높았고 프랑스는 평균보다 낮은 임대료를 지급한 것으로 드러났다. 이 결과는 외국 기업 임대주택시장 실무자들이 동일 산업을 기준으로 할 때 국가별로 지급하는 평균 임대료의 격차가 존재한다는 견해와 일치한다.

산업 중에서는 제약 및 보험업의 임대료가 높았으며 기계업의 임대료는 평균 이하인 것으로 파악되었다. 요약하면 서울에 진출한 미국, 영국, 프랑스 및 독일 기업은 국적 및 산업별로 주거비와 임대료의 격차가 있음을 본 연구에서 확인했다.

결론적으로 외국기업 주재원 임대주택의 임대료는 물리적 특성의 영향을 강하게 받으며, 주재원이 근무하는 산업 유형 및 국적은 임대료에 상이한 영향을 끼쳐 지역 및 주택유형별로 임대료가 차별화된 것을 확인했다. 주재원의 주거지역 선택은 국적, 자녀 동반 여부, 회사 위치, 소속회사의 주거비 지원 한도가 영향을 미치는 것으로 판단한다. 그리고 이 요인들은 주택의 유형 및 규모 결정에 영향을 미치는 것으로 보인다.

본고가 연구한 외국기업 주재원 임대주택은 정부가 추진하는 민간임대주택 사업과 다소간의 차이점이 있다. 정부의 민간임대주택사업은 외국기업 주재원이 거주하는 고가의 임대주택이 아니라 중산층을 겨냥한 임대주택이기 때문이다.

이러한 차이점은 있으나 서론에서 밝혔듯이 일부 임대주택을 중심으로 기존의 전액 선납 형태에서 벗어나 보증부 월세 형태로서 거래하는 것으로 알려졌다. 아직은 주로 소형 주택이나 낡은 빌라에서 거래가 이루어

지고 있으나 그 비중이 점점 확대될 것으로 추정된다.

정부가 전세난을 타개하기 위해 민간 자본이 주도하는 주택 임대업을 산업으로 육성하려는 시점에 월세화를 먼저 경험한 외국기업 주재원 임대주택시장을 연구한 본고는 주택임대업의 향후 전망과 전략 수립에 참고할 수 있을 것으로 사료된다. 또한 본고는 국내에 진출한 외국기업에 근무하는 외국인들의 주거 기호 및 특성을 연구한 바, 향후 외국기업을 유치할 때 시사점을 얻을 수 있을 것으로 기대한다.

아울러 본 연구는 우리나라가 해방된 이후에 최초로 형성된 민간임대주택시장을 객관적인 자료를 구축하여 실증분석을 한 것에 의의가 있다고 할 수 있다.

2. 연구의 한계

본고의 연구 대상이 외국기업에 근무하는 고소득자이므로 외국인 일반의 특성으로서 규정할 수 없다. 또한 본 연구의 주 분석 대상이 단독주택 및 빌라와 같은 저층 공동주택이어서 거래 자료는 공개되지 않는다. 따라서 등기부등본에 임차권, 전세권 혹은 근저당권이 외국계 기업 및 합작기업 명의로 설정된 주택만을 선별했다.

조사하는 주택의 제한물권을 임차권에 국한하지 않고 전세권 및 근저당권까지 확대한 것은 임대인들이 세원 노출을 꺼려해 대체로 임차권 설정을 기피하고 전세권이나 근저당권을 설정하기 때문이었다. 또한 조사시점에 등기부등본상 만기가 되지 않고 거주중인 주택을 조사 대상에서 제외했는데 이는 임차기간이 만료되어야 월 평균 임대료의 환산이 가능했기 때문이었다. 그리고 동일 주택에 동일 법인의 임차인이더라도 시간이 경과함에 따라 임대료의 변화가 나타난 경우가 있어서 해당 기업과 거래를 많이 하는 부동산 중개업체를 파악한 후 자료를 얻어 정확한 임대료를 환산해야하는 고충도 있었다.

이와 같은 자료 구득의 어려움으로 인해 다음과 같은 한계점을 갖고 있다. 첫째, 주재원의 가족 동반여부와 동반가족 수에 따라 주택 규모가 결정되지만 검증할 수 없었다. 둘째, 임대료에 큰 영향을 미치는 것이 가구의 소득이지만 소득 자료를 구할 수 없었고, 대용변수로서

기업의 평균 임대료 지급 수준을 모형에 추가할 수 있으나 기업 정보 비밀 유지 등의 이유로 인해 실행할 수 없었다.

참고 문헌

- [1] 허윤경, “국내 민간임대주택산업의 문제점과 개선방안,” 주택학회·부동산 분석학회 공동세미나 논문집, pp.39-65, 2011.
- [2] 이상영, “지속가능한 민간임대 주택시장에 대한 대안적 검토,” 동향과 전망, 제86집, pp.321-354, 2012.
- [3] Tim Seelig, “Private Rental Housing Provision in Australia: A Structural Analysis,” National Housing Conference Brisbane, 2001.
- [4] Andrew J Oswald, “The Housing Market and Europe’s Unemployment, A Non-technical Paper,” University of Warwick, pp.1-13, 1999.
- [5] 김원중, *서울 외국기업 주재원 임대주택시장에 관한 연구*, 건국대학교, 박사학위논문, 2015.
- [6] 김원중, 성주환, 이현석, “서울 외국기업 주재원 임대주택 시장의 지역별 특성 분석,” 주택연구, 제22권, 제2호, pp.101-124, 2014.
- [7] 김희철, 안건혁, “이주회로별 수도권 외국인 거주 지역 공간분포와 영향요인 - 전문인력과 노동자 유형의 외국인을 중심으로,” 국토계획, 제46권, 제5호, pp.233-248, 2011.
- [8] 하성규, 마강래, 안아림, “서울시 외국인 주거지의 공간적 분리패턴에 관한 연구,” 서울시연구, 제12권, 제3호, pp.91-105, 2011.
- [9] 한용룡, 정원일, 전용일, “고급과학기술인력의 국가간 유출입 결정요인 연구: 미국과 한국의 사례를 중심으로,” 국제지역연구, 제15권, 제1호, pp.267-288, 2011.
- [10] 임석희, 송주연, “우리나라의 외국인 전문직 이주자 현황과 지리적 분포 특성,” 한국지역지리학회지, 제16권, 제3호, pp.275-294, 2010.

[11] 권기현, 이홍재, “외국인 과학기술 고급인력 국내 유치·활용을 위한 정책대안의 분석 및 평가,” 한국정책학회보, 제14권, 제2호, pp.79-108, 2005.

[12] 정지은, 하성규, 전명진, “외국인 거주자의 주거 입지 선택 요인 분석에 관한 연구,” 국토계획, 제46권, 제6호, pp.117-129, 2011.

[13] 김국현, *최고급 빌라의 가격형성 영향요인 도출에 관한 연구*, 한양대학교, 석사학위논문, 2009.

[14] 김두환, 이상호, 김재준, “국내 강남지역의 고급 빌라 가격에 영향을 미치는 요인분석연구,” 한국건축시공학회 논문집, 제10권, 제1호, pp.121-126, 2010.

[15] 정은혜, 최막중, “타운하우스의 가격결정요인에 관한 실증 분석,” 국토계획, 제47권, 제3호, pp.209-219, 2012.

[16] 안지영, *고급 빌라의 가격형성 요인에 관한 연구*, 건국대 부동산학과, 석사학위논문, 2013.

[17] 이학렬, “적정임금수준에 관한 연구,” 상교논총, 제1권, 제1호, pp.162-185, 1981.

[18] 김종인, 이태욱, “업종별 직종별 임금에 관한 연구,” 경제논총, 제18권, 제3호, pp.326-343, 1979.

[19] 태진수, “우리나라의 임금격차 변동에 관한 연구,” 경영논총, 제12권, 제2호, pp.144-163, 1979.

[20] 강승복, “임시·일용직 고용과 업종별 임금 및 생산성,” 노동리뷰, 제7호, pp.73-82, 2005.

[21] <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do>

[22] OECD, National Accounts of OECD Countries, 2010 edition

[23] 김경환, 손재영, *부동산 경제학*, 건국대출판부, 2011.

[24] Selmer Jan, “Expatriate selection: back to basics?,” The International Journal of Human Resource Management, pp.1219-1233, 2010.

[25] 조주현, “주거밀도가 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구,” 사회과학논총, 제3집, pp.157-169, 1998.

[26] 이변승, 정의철, 김용현, “아파트 단지특성이 아파트 가격에 미치는 영향분석,” 국제경제연구, 제8권, 제2호, pp.21-45, 2002.

[27] A. H. Kim and J. E. Glick, “Mapping Social

Distance. Ethnic Residential Segregation in a Multiethnic Metro,” Sociological Methods & Research, Vol.34, No.2, pp.173-203, 2005.

[28] 이희연, 노승철, *고급통계분석론*, 법문사, 2012.

[29] 서울통계포(stat.seoul.go.kr)

저 자 소 개

김 원 중(Won-Joong Kim)

정회원



- 1990년 2월 : 한국외국어대학교 스페인어과(문학사)
- 2001년 8월 : 건국대 부동산대학원(부동산학석사)
- 2015년 2월 : 건국대학교 부동산학과(부동산학박사)

<관심분야> : 임대주택, 토지제도, 부동산금융

이 현 석(Hyun-Seok Lee)

정회원



- 2001년 1월 : Cornell Univ. 도시 및 지역계획(박사)
- 2003년 ~ 현재 : 건국대학교 부동산학과 교수

<관심분야> : 도시 및 부동산개발, 리츠, 도시계획