

2002년 상가건물 임대차실태조사

《 실태조사 주요내용 》

① 임대료 분포

□ 조사업체의 83.7%가 보증금과 월세를 혼합하여 계약(월세로만 계약 5.3%, 보증금으로만 계약 11.0%)

○ 지역별 보증금 분포

(만원)

	30%까지	50%까지	70%까지	80%까지	90%까지	100%까지	평균
수도권	1,000	1,500	2,000	3,000	5,000	800,000	2,573
광역시	1,000	1,500	2,000	3,000	5,000	600,000	2,323
기 타	1,000	1,100	2,000	3,000	4,500	274,100	1,976

○ 지역별 월세 분포

(만원)

	30%까지	50%까지	70%까지	80%까지	90%까지	100%까지	평균
수도권	40	60	90	120	180	29,120	98
광역시	30	40	60	80	125	15,000	65
기 타	25	35	50	70	100	5,500	50

○ 월세를 보증금으로 전환한 경우의 보증금 분포

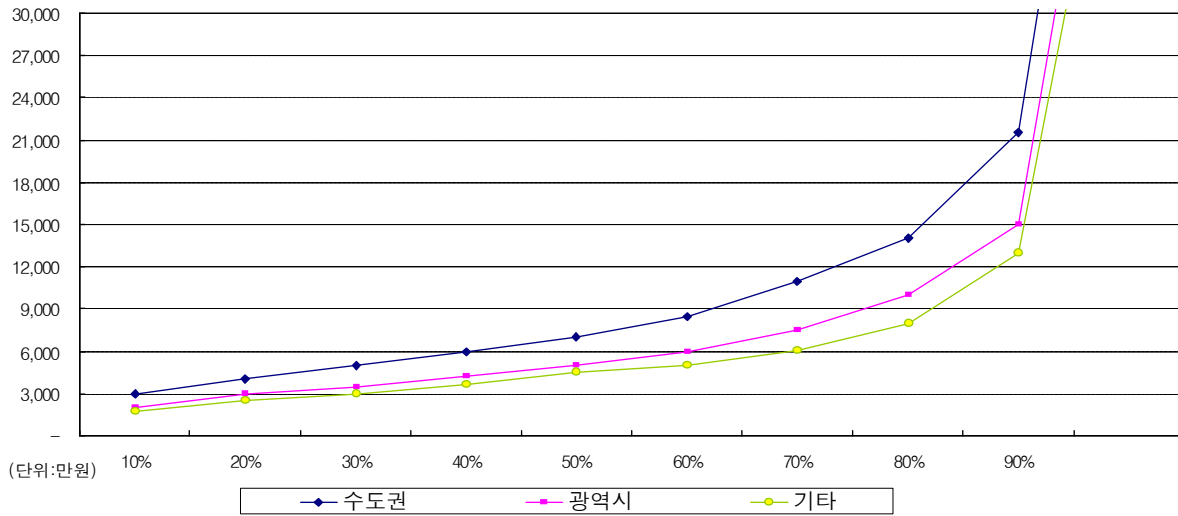
(월세전환율 연 12%적용시, 만원)

	30%까지	50%까지	70%까지	80%까지	90%까지	100%까지	평균
수도권	5,000	7,000	11,000	14,000	21,500	2,923,200	12,243
광역시	3,500	5,000	7,500	10,000	15,000	2,100,000	8,838
기 타	3,000	4,500	6,100	8,000	13,000	620,000	6,975

* 임차인은 월세와 보증금을 모두 부담하므로 총 임대료 부담금액을 구하기 위해서는 월세를 보증금으로 전환하여야 함

(예) 보증금 1천만원 및 월세 100만원의 경우(월세전환율 연 12% 적용시) :
 1천만원(보증금) + 100만원(월세)×12개월÷0.12(월세 전환율) =
 1억 1천만원(총 임대료)

* 보증금 분포도(월세를 보증금으로 전환한 경우 포함)



② 임대료 인상실태

- 최근 재계약시 조사대상 중 **85.2%(보증금)** 및 **67.2%(월세)**가 증감변동이 없었고,
 - 조사대상의 **1.0%(보증금)** 및 **2.7%(월세)**는 인하한 것으로 조사됨

	인상분만 포함(연간)	현수준 유지 및 인하포함(연간)
보증금 인상률(%)	14.1	1.6
월세 " (%)	12.4	2.8

③ 기타

- 상가건물 임차인의 임대 계약기간은 평균 **23.3개월**로 조사됨
- 상가건물 임차인은 동일 상가에서 평균 **52.4개월** 동안 사업을 유지하는 것으로 조사됨
- 상가임대차에 대하여 전세권 등을 등기한 경우가 평균 **12.4%**로 조사됨

< 붙임 > 상가건물 임대차실태조사 결과

1. 조사 개요

□ 목적

- 법무부가 제정중인 「상가건물임대차보호법시행령」 작업의 기초 자료로 활용
- 앞으로도 정기적으로 상가임대차 실태조사를 실시하여 임대차 관련 정책결정의 기초자료로 활용

□ 조사기관 : 한국갤럽(대한상공회의소와 공동 조사)

□ 조사내용 : 임대료 분포 및 인상실태 등

□ 표본사업자수 : 31,031 사업자

2. 상가건물 임대차 계약 실태

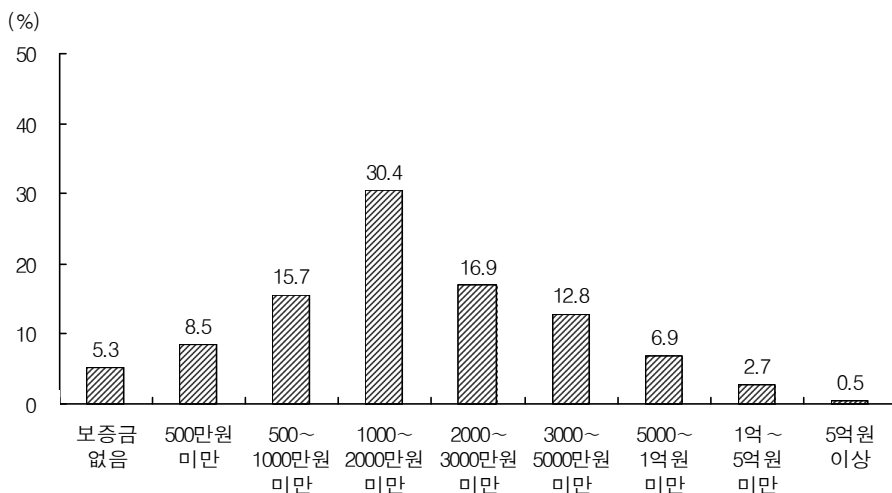
가. 임대료 분포

□ 조사업체의 83.7%가 보증금과 월세를 혼합하여 계약

- 월세로만 계약하는 경우가 5.3%, 보증금으로만 계약하는 경우가 11.0%

□ 보증금

- 보증금의 전체평균은 2,348만원이며 '1천~2천만원'이 30.4%, '2천~3천만원'이 16.9% 순으로 분포



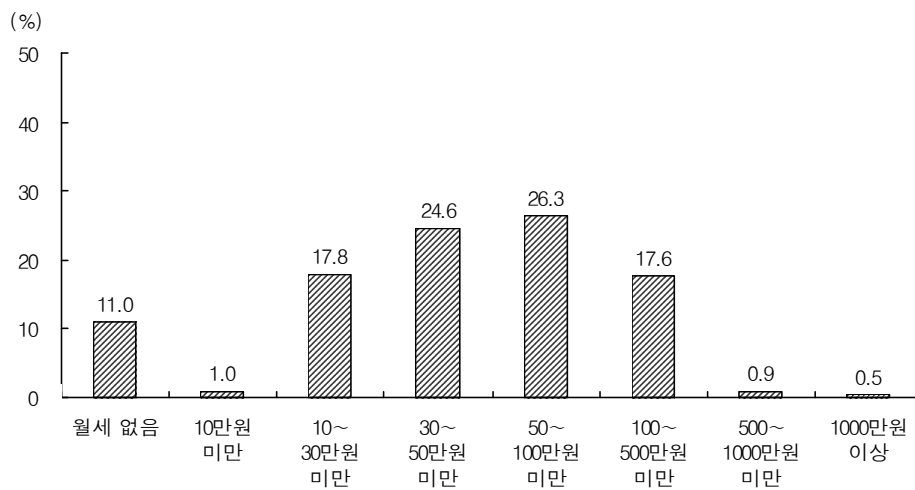
* 지역별 보증금 분포

(만원)

	30%까지	50%까지	70%까지	80%까지	90%까지	100%까지	평균
수도권	1,000	1,500	2,000	3,000	5,000	800,000	2,573
광역시	1,000	1,500	2,000	3,000	5,000	600,000	2,323
기 타	1,000	1,100	2,000	3,000	4,500	274,100	1,976

□ 월세

- 월세의 전체평균은 78만원이며 '50~100만원' 26.3%, '30~50만원'이 24.6%순으로 분포



* 지역별 월세 분포

(만원)

	30%까지	50%까지	70%까지	80%까지	90%까지	100%까지	평균
수도권	40	60	90	120	180	29,120	98
광역시	30	40	60	80	125	15,000	65
기 타	25	35	50	70	100	5,500	50

□ 월세를 보증금으로 전환한 경우의 보증금 분포

(월세전환율 연 12%적용시, 만원)

	30%까지	50%까지	70%까지	80%까지	90%까지	100%까지	평균
수도권	5,000	7,000	11,000	14,000	21,500	2,923,200	12,243
광역시	3,500	5,000	7,500	10,000	15,000	2,100,000	8,838
기 타	3,000	4,500	6,100	8,000	13,000	620,000	6,975

* 임차인은 월세와 보증금을 모두 부담하므로 총 임대료 부담금액을 구하기 위해서는 월세를 보증금으로 전환하여야 함

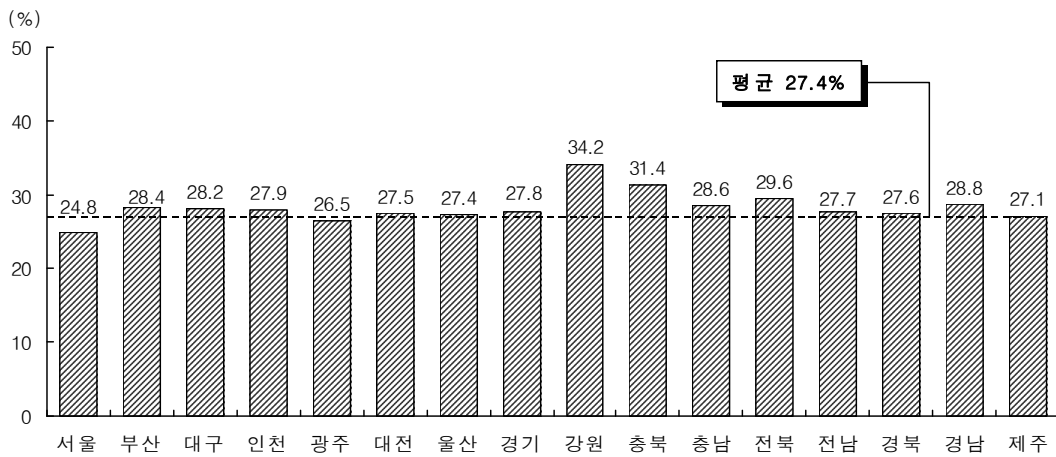
나. 임대료 인상실태(최근계약과 종전계약간 비교)

□ 임대료 인상현황

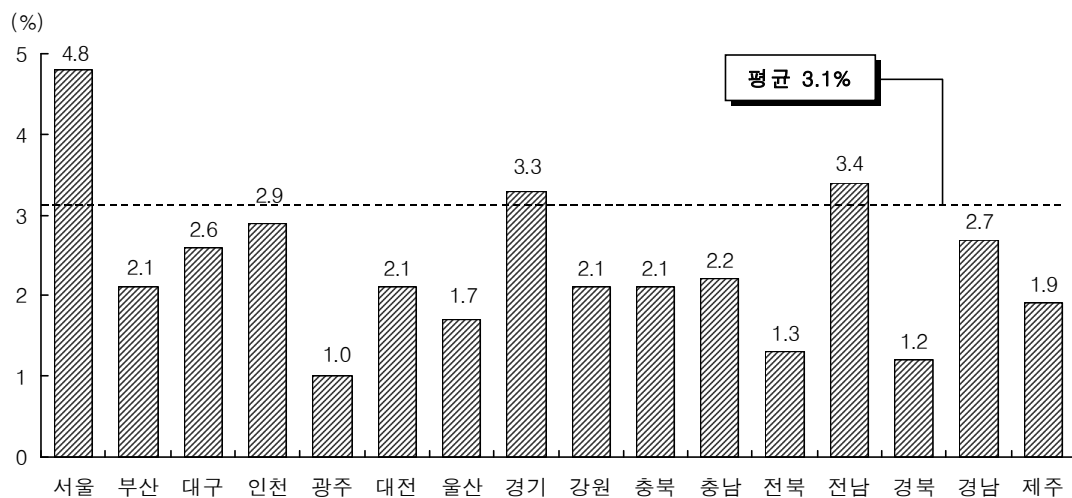
- 최근 재계약시 조사대상 85.2%(보증금) 및 67.2%(월세)가 증감 변동이 없었고,
- 조사대상의 1.0%(보증금) 및 2.7%(월세)는 인하한 것으로 조사됨

□ 보증금 인상률

- 보증금을 인상한 경우만 고려할 때 인상률은 평균 27.4%로 조사되었고, 평균 계약기간이 23.3개월인 점을 고려하면 연평균 14.1% 상승한 것으로 분석됨

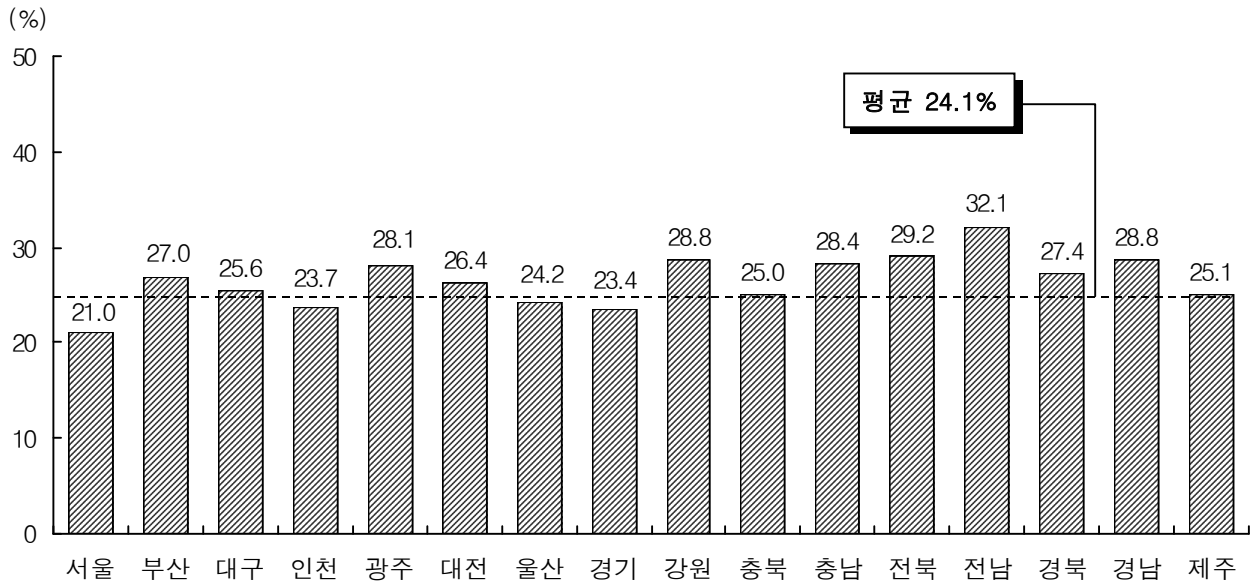


- 모든 조사대상을 포함한 경우의 보증금 인상률은 평균 3.1%로 조사되었고, 평균 계약기간이 23.3개월인 점을 고려하면 연평균 1.6% 상승한 것으로 분석됨

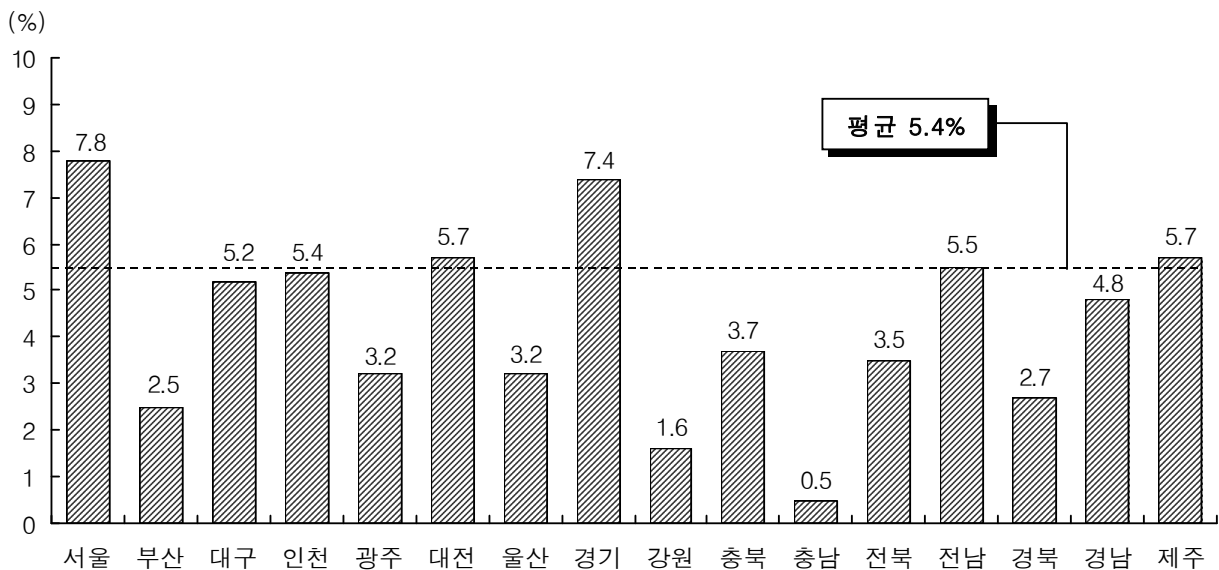


□ 월세 인상률

- 월세를 인상한 경우만 고려할 때 인상률은 평균 **24.1%**로 조사되었고, 평균 계약기간이 23.3개월인 점을 고려하면 연평균 **12.4%** 상승한 것으로 분석됨

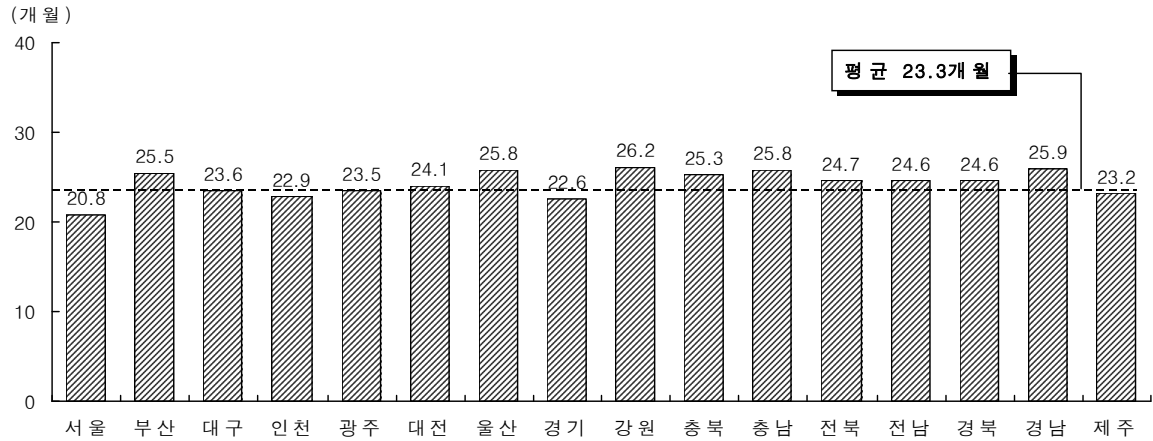


- 모든 조사대상을 포함한 경우의 월세 인상률은 평균 **5.4%**로 조사되었고, 평균 계약기간이 23.3개월인 점을 고려하면 연평균 **2.8%** 상승한 것으로 분석됨



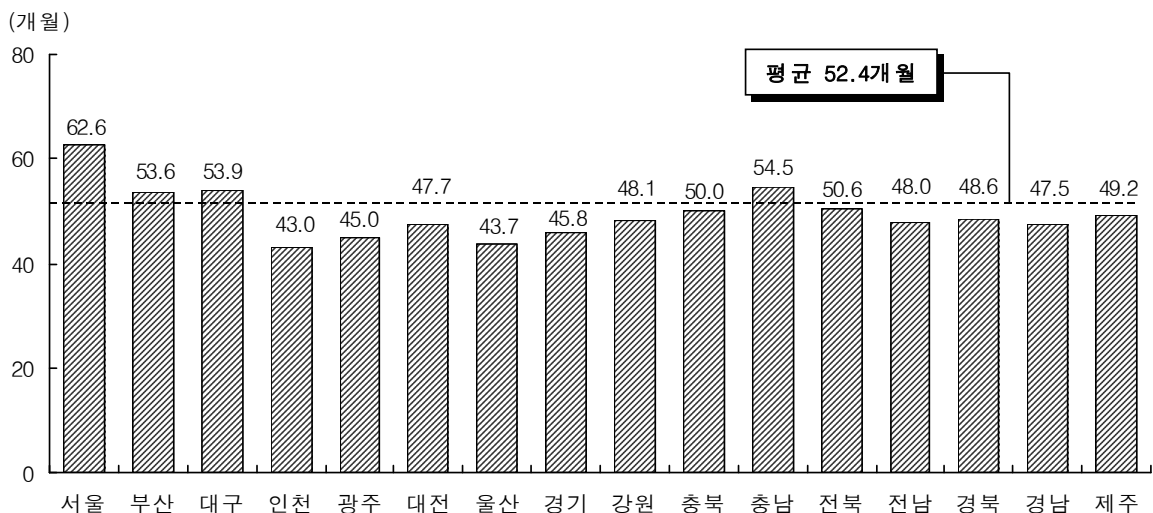
다. 1회 계약시 계약기간

- 상가건물의 임대차 계약기간은 평균 **23.3개월**로서 약 2년 단위로 계약이 체결
- 지역별로는 강원 26.2개월, 경남 25.8개월, 충남 25.8개월 순으로 임대 계약



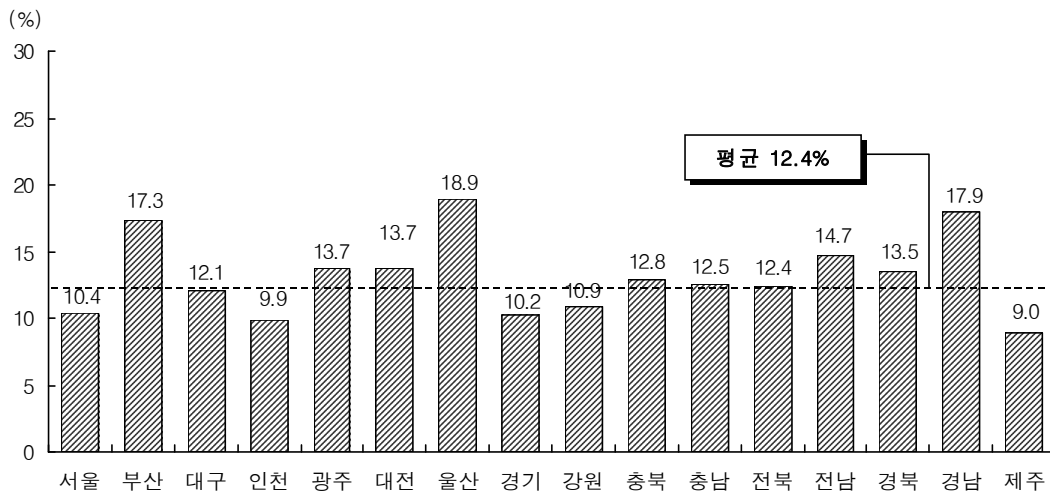
라. 총계약기간

- 임차인은 재계약을 통해 동일 상가에서 평균 **52.4개월** 동안 사업을 유지
- 지역별로는 서울 62.6개월, 충남 54.5개월, 부산 53.6개월 등이 평균 기간 이상으로 사업 유지



마. 전세권 등의 등기여부

- 상가임대차시 전세권 등을 등기한 경우는 전체의 **12.4%**
- 지역별로는 '울산' 18.9%, '경남' 17.9%, '부산' 17.3% 등 경남 지방의 전세권 등의 등기비율이 상대적으로 높은 상황



3. 일반 현황

가. 종사자(사업주 포함) 규모별 현황

- 조사된 사업체의 평균 종사자수는 사업주 포함 **3.8명**
- 표본중 90% 이상이 5인 이하의 사업체로 조사됨

1인	2~3인	4~5인	6~9인	10~29인	30~49인	50~99인	100이상
41.7%	39.2%	9.7%	4.2%	4.1%	0.5%	0.3%	0.2%

나. 업종별 현황

- 제조업 11.1%, 건설업 2.5%, 운수업 2.7%이며 도·소매업 (32.2%), 음식숙박업(20.4%) 등 서비스업은 83.6%를 차지

업종	비중	업종	비중
제조업	11.1%	사업서비스업	2.5%
건설업	2.5%	교육서비스업	4.0%
도소매업	32.2%	보건사회복지업	2.2%
음식숙박업	20.4%	오락문화업	4.3%
운수업	2.7%	기타서비스업	12.8%
금융보험업	1.4%	외국기관	0.0%
부동산및임대업	3.8%	-	-

다. 지역별 현황

- 지역별로는 서울 23.7%, 경기 16.3% 등 수도권이 45.5%, 광역시 22.4%, 기타 도 32.1%로 분포

지역	비중 (%)	지역	비중 (%)
서울	23.7	강원	3.5
부산	9.0	충북	3.9
대구	5.0	충남	3.1
인천	5.5	전북	3.7
광주	3.2	전남	4.6
대전	3.0	경북	5.1
울산	2.2	경남	7.0
경기	16.3	제주	1.3