조세재정Brief
KIPF ISSUE PAPER

최저임금 인상의 상가 임대료 파급효과

박정흠 한국조세재정연구원 부연구위원 / chpark@kipf.re.kr

01 들어가는 글
02 조사 및 분석결과
03 정책제언
참고문헌

2024. 12. 24.
No.175

한국조세재정연구원
KOREA INSTITUTE OF PUBLIC FINANCE

요약

○ 최저임금 인상에 따른 소상공인 경영 악화는 상업용 부동산 임대료 하락을 야기

- 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 2013~2021년 자료와 자체 설문조사 자료를 활용하여 지역 및 업종별 최저임금 영향도가 부동산 임대료와 소상공인의 행태에 미친 영향 분석
- 최저임금의 영향을 크게 받은 소상공인의 업장 부동산 임대료가 상대적으로 크게 하락하며, 임대료 협상 시도 또한 증가하는 것으로 나타남
- 즉, 최저임금 인상으로 인한 경영 어려움이 임대료 하락으로 일부 완화

○ 최저임금 인상으로 인한 경영 악화의 충격을 상업용 부동산 시장에서 흡수한다면 반대로 소상공인의 경영 부담을 완화하는 정책은 임대료 상승으로 이어질 수 있어 주의 필요

- 소상공인에 대한 현금성 지원금 등의 경영 부담 완화 정책의 결과가 임대료 인상을 통하여 부동산 임대인에게 귀속되지 않도록 소상공인 대상 정책개입 전후로 상업용 부동산 시장에 대한 지속적인 관측 필요
- 효과가 한시적인 경영 부담 완화정책을 보완할 수 있도록 중장기적 성장동력 마련 및 재기 지원 정책에 재원을 배분하는 것이 효과적일 수 있음

※ 본 조세재정브리프는 '박정흠·홍병진, 『소상공인 관련 정책의 효과성에 관한 연구: 생산비용 파급효과를 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2022' 중 일부 내용을 발췌·요약한 것임

01 들어가는 글

○ 소상공인은 사업체 수나 고용 규모 면에서 국내 경제에서 주요한 역할을 하는 동시에 각종 위기에 취약한 성격을 가지고 있어 다양한 정책 지원의 대상이 됨

- 소상공인 사업체 수는 전국 사업체의 80~90%, 소상공인 사업체 고용인 또한 전체 고용의 30~40%를 담당(조혜정, 2021)
- 특히 코로나19 위기 기간 큰 타격을 받은 소상공인에 대한 직간접적 지원의 필요성이 강조됨

○ 소상공인에 대한 지원이 임대료 등 생산비용 증가로 이어진다면 정책의 효과성이 감소할 수 있어 효과적인 정책 설계를 위하여 소상공인 관련 정책의 생산비용 파급효과를 이해할 필요가 있음

- 소상공인에 대한 지원은 단기적으로 경영 여건을 개선할 수 있으나 중장기적으로 임대료 상승 등 의도하지 않은 파급효과를 야기할 수 있음

○ 소상공인 관련 정책에는 크게 경영부담 완화, 성장동력 마련, 재기지원 관련 정책이 있으며, 최저임금제도는 직접적인 소상공인 정책은 아니지만 저임금노동자 고용 비율이 높은 소상공인의 경영 여건에 핵심적인 영향을 미치는 정책임

○ 본 연구는 최저임금 인상으로 인한 인건비 증가가 상가 임차료에 미치는 파급효과가 존재하는지 분석
  • 최저임금은 소상공인의 생산비용에 큰 영향을 미치며, 최근 빠른 속도로 인상이 이루어져 소상공인 관련 정책의 생산비용 파급효과를 분석할 수 있는 연구 여건 제공
  • 인건비 인상으로 인한 경영 어려움으로 임대료가 하락한다면 반대로 정책지원금 등 경영 지원 정책은 임대료 상승을 야기할 수 있어, 소상공인 정책과 상업용 부동산 시장의 관계 분석 필요

02 조사 및 분석결과

1. 연구 배경 및 설계

○ (연구 가설) 최저임금 인상으로 저임금 노동자를 많이 고용하는 소상공인이 일괄적으로 경영에 어려움을 겪는 경우 한계기업으로서 시장에서 퇴출 압력을 받으며 이는 또 다른 생산비용인 임대료 하락 압력으로 작용
  • 임대인의 경우 대부분의 소상공인이 최저임금 인상의 영향을 받는다면 기존 임차인이 퇴출되더라도 더 높은 임대료를 부담할 소상공인과 계약하지 못하고 전환비용만 발생할 수 있으므로 균형임대료 하락 가능

○ (이론적 토대) 인건비 상승은 고용량 감소, 이윤 감소, 최종 생산품 가격 상승, 생산성 증가, 한계기업 퇴출과 부동산 수요 감소 등 다양한 경로의 파급효과 발생([그림 1])
  • 인건비 상승의 직접적 효과는 고용량 감소이며, 그 외에도 비용 상승으로 인한 이윤 감소와 한계기업 퇴출

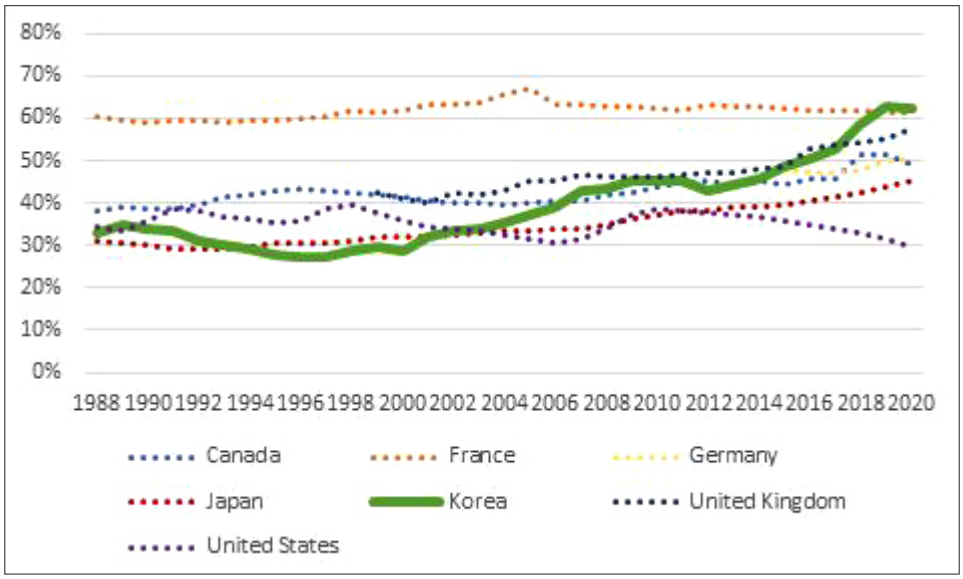
그림 1 인건비 상승의 다양한 파급효과

$$\Pi = pY - \omega L - rK - lN$$

인건비 상승($\omega\uparrow$)의 영향
- $L\downarrow$ 고용 하락
- $\Pi\downarrow$ 기업 이윤 하락
- $p\uparrow$ 생산품 가격 상승
- $Y\uparrow$ 생산성 증가로 인한 생산량 증가
- $\Pi\downarrow \Rightarrow N, l\downarrow$ 기업 퇴출, 부동산 수요 하락

주: 각 항목은 인건비 상승의 잠재적 파급효과를 순서 없이 나열한 것으로, 항목 간 연쇄 작용을 의미하지는 않음
자료: 박정흠(2022), p. 40, [그림 4]

그림 2 주요국의 중위임금 대비 최저임금



자료: 박정흠(2022), p. 32, [그림 1]

이 발생하거나 비용 상승을 상쇄하기 위한 최종 생산품 가격 상승 등 다양한 파급효과가 발생할 수 있음

- 로봇 도입 등 비용 상승에 대응한 생산성 증가가 관측되는 경우도 존재
- 부동산 수요감소로 인한 임대료 하락 효과의 연구는 상대적으로 부족

○ (최저임금 인상) 국내 최저임금은 지속적으로 상승, 특히 2016~2019년 기간 최저임금이 중위임금의 50%에서 63% 수준으로 빠르게 높아짐([그림 2] 참조)

- 최저임금의 빠른 인상은 특히 소상공인에게 인건비 충격으로 작용하여, 소상공인 관련 정책이 임대료 등 생산비용에 미치는 파급효과를 분석하는 데에 용이한 환경 제공

○ (분석자료) 한국부동산원의 「상업용 마이크로데이터」와 통계청의 「지역별 고용조사」 2013~2021년 자료를 활용하여 시군구 및 업종별 최저임금 영향도와 상가 임대료 반복시계열 자료 구축, 보완 자료로써 소상공인 대상 설문조사 실시

- 「상업용 마이크로데이터」는 전국 오피스 및 상가건물 6만여 호의 임대료 및 업종 등 계약 상황에 관한 자료를 포함
- 설문조사는 업종별 비비례층화추출로 구성한 소상공인 사업체 400개를 대상으로 진행

○ (분석방법론) 시군구 및 업종별로 최저임금 인상의 영향을 받는 정도의 차이가 상가 임대료 변화에 미치는 영향을 추정하는 이원고정효과 형태의 계량분석

- 최저임금 영향도는 최저임금 인상으로 인해 노동자에게 최저임금에 해당하는 월급을 주기 위해 추가적으로 상승한 금액을 각 임금노동자별로 계산하고 이를 업종 및 지역별로 평균한 값을 활용(조희평·고창수, 2021)

○ (분석방법론2) 소상공인 대상 설문조사 결과를 활용한 선형확률모형 회귀분석을 통하여 최저임금 인상으로 인한 경영 어려움이 실제 임대료 협상을 야기하고 임대료 상승을 억제시키는 데에 영향을 미쳤는지 분석

2. 분석 결과

○ 최저임금 영향도와 상업용 부동산 임대료의 관계를 분석한 결과 최저임금 인상은 상업용 부동산 임대료 하락을 야기함을 발견(〈표 1〉)

- 최저임금의 영향을 1 표준편차만큼 높게 받은 업장의 월 임대료는 대조군에 비하여 약 1% 하락

○ 설문자료 분석 결과 최저임금의 영향을 크게 받은 소상공인의 경우 최저임금으로 인한 경영 어려움을 겪었다고 응답할 확률이 높아지며 임대인과 임대료 협상을 시도할 확률 또한 높아짐을 확인(〈표 2〉)

- 특히 코로나19 위기 기간인 2020년과 2021년 최저임금 인상에 따른 임대료 협상 시도가 강하게 나타나 경영 위기 및 퇴출 위협에 대한 반응으로 이해할 수 있음

○ 두 분석을 종합하면 최저임금 인상으로 경영 어려움을 겪는 소상공인이 임대료 협상을 시도하며 임대인은 소상공인의 일괄적 경영 위기 발생 시 대안 부재로 협상력이 떨어져 시장임대료가 하락한다는 가설과 일관된 결과를 보임

표 1 최저임금 영향도와 시장임대료의 관계

설명변수	종속변수	
	로그 시장임대료	
최저임금 영향도	-0.011** (0.005)	-0.011** (0.005)
표본크기	345,619	251,507
분석기간	2013~2021	2013~2019
분석모형	이원고정효과모형	

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄

표 2 최저임금 영향도와 경영 어려움 및 임대료 협상의 관계

설명변수	종속변수			
	경영 어려움	임대료 협상 시도		
최저임금 영향도	0.086*** (0.032)	0.086*** (0.018)	0.295*** (0.062)	0.544*** (0.114)
표본크기	400	383	392	400
분석기간	2019~2021	2019	2020	2021
분석모형	선형확률모형			

주: *, **, ***는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1% 수준에서 유의미함을 나타냄

03 정책제언

(제언1) 소상공인 상업용 부동산 임대료 모니터링

○ 최저임금 인상 및 지원금 지급 등 소상공인의 경영 환경에 영향을 미칠 수 있는 정책 도입 시 정책의 영향을 받는 소상공인의 임대료 변화를 주요 지표로 관측하여 정책 파급효과를 모니터링

- 소상공인 지원이 임대료 상승으로 귀결된다면 지원 정책의 최종 수혜자가 소상공인이 아닌 상업용 부동산의 임대인이 될 수 있으므로 이에 대한 지속적 모니터링 필요
- 특히 매출액 규모가 작은 사업체의 경우 생산비용에서 임대료가 차지하는 비중이 높아 정책 변화에 따른 임대료 파급효과에 대한 세밀한 모니터링이 필수적이며 또한 불황 및 경제위기 상황 시 면밀한 관측 필요

(제언2) 기술 보급, 판로 확대, 폐업·재취업 지원 등 중장기적으로 성과가 나타나는 성장 및 재기 지원에 재원 배분하여 효과성 제고

○ 현금성 지원 등 일시적 경영 부담 완화 정책은 임대료 인상 등으로 인하여 장기적으로 그 효과를 발휘하기 어려울 수 있으므로 보다 근본적인 성장 및 재기 지원에 중점

- 물론 불확실한 경제 상황에 따라 큰 어려움을 겪는 소상공인에 대하여 경기변동에 따른 단기적·일시적 경영 부담 해소 지원은 필수적
- 하지만 이러한 경영 부담 해소 정책은 장기적으로 효과를 가지기 어려울 수 있어 이에 대한 면밀한 분석을 바탕으로 전략적 재원 배분 필요

참고문헌

- 박정흠, 『최저임금 인상이 상업용 부동산 임대료에 미치는 영향 분석』, 한국조세재정연구원, 2022.
- 박정흠·홍병진, 『소상공인 관련 정책의 효과성에 관한 연구: 생산비용 파급효과를 중심으로』, 한국조세재정연구원, 2022.
- 조혜정, 『중소기업 정책평가와 향후 과제』, 중소벤처기업연구원, 2021.
- 조희평·고창수, 『임금상승이 노인의 노동시장과 공적연금 수령에 미치는 영향』, 한국조세재정연구원, 2021.

한국조세재정연구원
30147 세종특별자치시 시청대로 336
TEL:044-414-2114 | www.kipf.re.kr

자원절약과 환경보호를 위해 본 발간물은
친환경 용지에 인쇄되었습니다.

OPEN 출처표시 상업용금지 변경금지
공공누리 공공저작물 자유이용허락