

내용분석을 통한 주택전세제도 변화전망의 유형분석

Categorization of Prospects to the Change of Housing-Chonseil Institution by Contents Analysis

조덕훈*
Cho, Deok Hun

Abstract

The objective of this paper is to categorize prospects to the change of housing-chonseil institution which becomes a social issue nowadays. For this purpose, this study analyzed the controversial development to the institution's disappearance and the prospects to the institution's change, and the categorization of the prospects by contents analysis to the news of on- and off-line media. As a result, the controversy surrounding the institution's disappearance has been increased after the global financial crisis in 2008. And the prospects to the institution's change originated from the differences of recognition to three kinds of conditions including economic, political, and social environments. Nevertheless, all the prospects asserted similar results that the monthly-rent institution would replace or dominate the chonseil institution. Therefore it is necessary that government prepares a measure to minimize the side effect by disappearance or weakening of the chonseil institution. Finally, the categorization of the prospects to the change of chonseil institution by the model of Streek and Thelen is as follows. The prospect asserting an existence of the institution is mostly categorized into a type of 'reproduction by adaptation'. And the prospect insisting a disappearance of the institution is largely categorized into a type of 'gradual transformation'. The latter means that housing-chonseil institution can be converted into a completely different type of institution through an incremental change by external shock.

키 워 드 · 내용분석, 역사적 신제도주의, 주택전세제도, 제도변화 유형

Keywords · Content Analysis, Historical New-Institutionalism, Housing-Chonseil Institution, Type of Institutional Change

I. 서론

1. 연구의 필요성 및 내용

최근 들어 주택전세제도(이하 전세제도)에 대한 소멸논쟁이 주요 이슈로 대두되고 있다. 이러한 내용은 언론매체를 통해 빈번히 접할 수 있다. 전세 제도는 오래전부터 존재하던 우리나라의 주택임대 차제도로써 역사와 전통을 가지고 있으며, 주거부문

에서 중요한 역할을 수행해 왔다. 그런데 최근에 와서는 전세제도의 위상이 흔들리고 있고¹⁾, 급기야 이 제도의 존속여부가 사회적 이슈로 되고 있다. 향후 전세제도가 소멸하거나 그 위상이 약해진다면, 이에 대한 변화를 미리 전망하여 대비할 필요가 있다. 이렇게 해야 전세제도의 변화로 인한 부작용을 최소화할 수 있기 때문이다. 이것이 본 연구가 실용적 차원에서 필요한 첫 번째 이유이다.

두 번째의 필요성은 학문적 차원에서 살펴볼 수

* 세종사이버대학교 부동산경영학부 부교수 (chodun@sjcu.ac.kr)

있다. 제도변화에 대해 역사적 신제도주의는 전통적으로 경로의존성(path dependence) 관점에서 설명한다. 제도는 외부충격에도 불구하고 급격히 변하지 않고 점진적으로 변하면서 존속해나감을 강조한다. 그런데, 근래에 들어 제도가 반드시 경로의존성에 의해 존속해 나가기보다는 점진적 변화에 의해서도 전혀 다른 모습으로 변할 수 있음을 주장하는 또 다른 역사적 신제도주의 시각이 재조명되고 있다. 따라서, 전세제도를 둘러싼 소멸논쟁 각각의 변화전망에 대해 그 내용은 어떠한 역사적 신제도주의 시각에서 어떤 유형으로 분류될 수 있는지 분석할 필요가 있다. 이리함으로써 역사적 신제도주의의 학문적 발전에 일조할 수 있을 것으로 사료된다.

이상의 두 가지 차원에서 본 연구의 필요성을 찾아볼 수 있으며, 이를 위하여 다음을 연구내용으로 한다. 첫째, 전세제도를 둘러싼 소멸논쟁의 추이를 분석하고 해석한다. 이것은 시계열적으로 소멸논쟁의 흐름을 파악하고 전망하는데 도움이 될 것으로 판단된다. 둘째, 소멸논쟁의 전세제도에 대한 변화전망이 어떠한지를 분석한다. 구체적으로 전세제도 소멸여부의 전망들은 전세제도의 존속에 대한 환경조건들의 차별화된 인식에서 비롯될 수 있기 때문에 이들 조건들에 대한 인식의 차이여부를 살펴보고, 소멸논쟁이 바라보는 향후 대체할 또는 지배적인 임대차제도로 어떤 것을 전망하는지 살펴본다. 셋째, 소멸논쟁의 전세제도 변화전망들에 대해 유형화한다. 역사적 신제도주의 시각에서 전세제도 변화전망의 모습들이 경로의존성을 강조하여 제도의 존속을 주장하는 유형인지, 아니면 점진적 변화에 의해 전혀 다른 제도로 변화될 수 있음을 주장하는 유형인지를 분석하고 해석한다.

2. 연구방법

본 연구의 내용을 수행하기 위한 방법은 내용분

석(contents analysis) 방법론을 사용하고자 한다. 후술하겠지만 내용분석은 사람들의 의사소통 기록들을 분석하는 방법으로써 의사소통의 과정과 사회적 행위의 다른 측면들을 이해할 수 있는 장점이 있다. 특히 역사적 비교연구도 가능하고 절차적 오류의 재검토도 가능하여 커뮤니케이션 분야는 물론 행정학 및 사회학 등 사회과학 분야에서 활용이 증대되고 있다. 본 연구는 의사소통 기록들 중에서 과거부터 2013년까지 온오프라인 언론매체에 발표된 뉴스기사들의 내용을 분석하여 전세제도의 변화전망을 유형화하고자하기 때문에 내용분석이 적절한 연구방법론이라고 할 수 있다. 아울러, 보조적으로 전세제도의 소멸 또는 존속 주장들에 대해 빈도 분석도 수행하지만, 양측 주장들의 차이여부를 교차 분석을 통해 검증하고자 한다.²⁾

II. 이론적 배경 및 선행연구 고찰

1. 전세제도의 의의와 작동구조

주택임대차시장에 존재하는 현행 주택임대차제도는 크게 전세제도와 월세제도로 구분할 수 있다. 전세제도는 세입자가 상당액의 전세금을 주택의 소유자에게 지급하면 임대차 기간 동안 별도의 월세를 추가로 지급하지 않고 거주할 수 있는 제도이다. 이러한 이유로 과거 제도권 금융이 발달하지 못하고 주택가격이 상승하던 시기에 전세금은 주택 소유자에게 무이자 자본역할을 수행하였고 세입자에게는 내 집 마련을 위한 자금을 강제로 저축하는 역할을 수행하였다.³⁾ 월세제도에는 세입자가 주택의 소유자에게 일정액의 보증금을 예치하고 매월 임대료를 지급하면서 거주할 수 있는 보증부월세제도와 보증금 없이 매월 임대료를 지급하면서 거주할 수 있는 순수월세제도가 있다.⁴⁾ 특히 보증부 월

세제도는 보증금과 월임대료의 구성에 따라 다양한 범위를 지닌다.

그런데 최근 새로운 주택임대차제도로써 소위 반(半)전세제도가 등장하고 있다. 반전세제도는 2008년 글로벌 금융위기이후 지속된 부동산경기침체와 저금리 등으로 주택 소유자들이 월세를 선호하면서 전세금의 일부 혹은 상승분을 월세로 돌리는 경우가 많아 생겨난 제도이다. 반전세제도는 보증부월세제도와 비교할 때 그림 1에서 보는 바와 같이, 세입자가 주택소유자에게 예치하는 보증금의 비중이 평균적으로 크다고 할 수 있다.⁵⁾ 따라서, 반전세제도는 전세가격이 하락하는 등 시장상황이 변하면 언제든지 전세제도로 전환할 수 있는 특성을 지녔다고 할 수 있다.

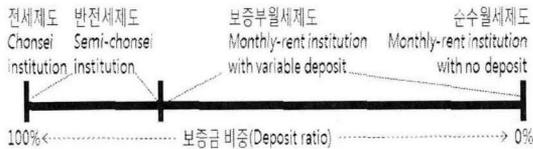
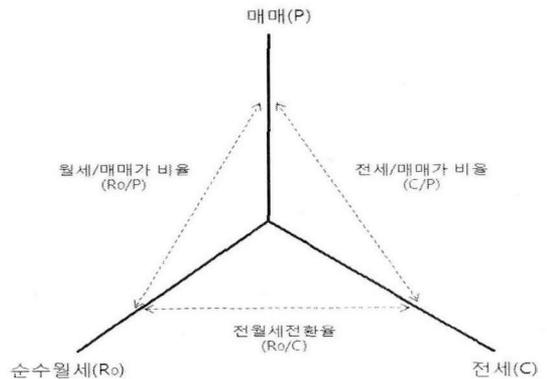


그림 1. 주택임대차제도별 보증금 비중 개념도
Fig. 1. Conceptual diagram of deposit ratio by housing-rent institutions

한편, 전세제도의 작동구조는 주택 시장내에서 매매, 전세, 순수월세시장간 삼차원 구조로 이해할 수 있다(이창무·최성호, 2007; 최성호, 2008; 이창무·김동근·안건혁, 2003). 그림 2에서 보는 바와 같이, 국내주택시장은 매매, 전세, 순수월세의 세 가지 축으로 구성될 수 있다. 매매와 전세시장은 전세/매매가 비율이, 매매와 순수월세시장은 월세/매매가 비율이, 전세와 순수월세시장은 전월세전환율이 작동된다. 특히, 전월세전환율은 시장이자율이 아닌 보증금의 레버리지 효과에 의한 기대총수익률로 해석되어 전세와 순수월세는 물론 이들 사이에 존재하는 반전세 및 보증부월세를 연결할 수 있다.

세 개의 시장은 시장근본요인인 수요와 공급에 의해 각각 영향을 받으면서 상호간에 영향을 주기도 한다. 예를 들어 시장이자율의 증가는 매매, 월세, 전세에 각각 부(-), 정(+), 정(+의 방향으로 그리고 기대가격상승률의 증가는 매매, 전세에 각각 정(+), 부(-)의 방향으로 영향을 줄 수 있다(이창무·최성호, 2007). 만일, 시장이자율과 기대가격상승률이 지속적으로 감소한다면 전세시장에 부정적 영향을 주어 전세제도의 존립기반이 약화될 수 있다. 요컨대, 주택시장의 다양한 요인들이 전세시장에 직접적으로 영향을 주기도 하지만 월세와 매매시장을 통해 간접적으로 영향을 주기도 한다.



Source: Lee, C. M. and Choi, S. H., 2007.

그림 2. 주택시장의 삼차원적 구조
Fig. 2. Three-dimensional structure of housing market

2. 제도의 변화유형에 대한 역사적 신제도주의 시각

제도의 변화유형을 둘러싼 이론적 논의는 역사적 신제도주의 시각으로 살펴볼 수 있다. 역사적 신제도주의는 다른 신제도주의인 합리적 선택 신제도주의 및 사회학적 신제도주의와 달리 제도를 둘러싼 역사와 맥락을 더욱 중시한다(Immergut and

Anderson, 2008; Hall, 2010). 이른 바, 다양한 조직과 제도가 복합적으로 결합된 모습인 제도적 맥락(institutional context)을 중시한다. 역사적 신제도주의는 제도를 둘러싼 맥락으로서 제도적 요인뿐만 아니라 비제도적 요인도 주목하며, 이들이 상호작용하여 정치사회적 결과가 달라질 수 있음을 주장한다. 역사적 신제도주의는 제도적, 비제도적 요인을 포괄하는 경제적, 정치적, 사회적 환경의 역사적 맥락에서 정책과 그 결과를 설명하고자 한다(Steinmo, 1993; Ethington and McDonagh, 1995; Liberman, 2001). 일반적으로 역사적 신제도주의에서 바라보는 제도는 개인과 집단의 행위와 의사결정에 영향을 미치는 공식적, 비공식적 제약요인을 말한다.

1990년대 중반 이전에는 다른 신제도주의 분파들과 마찬가지로 역사적 신제도주의에서도 제도가 행위에 미치는 영향력에 관심이 있었고, 제도의 변화유형에는 상대적으로 관심이 덜하였다. 제도의 변화유형에 대한 지배적인 시각으로는 마치와 올슨(March and Olsen, 1984) 및 노스(North, 1990)를 중심으로 한 경로의존성 시각이 있었으며, 소수로는 크라스너(Krasner, 1984)가 주장한 단절적 균형(punctuated equilibrium) 시각과 스킴로넬(Skowronek, 1982)이 주장한 누더기식(patchwork) 변화 시각이 있었다. 크라스너는 외적 충격으로서 정치적, 경제적 위기상황이 발생하면 제도가 급격하게 단절적으로 변할 수 있음을 주장하였고, 스킴로넬은 오랜 시간동안 조금씩 누더기식으로 변하다가 한번 변하면 질적으로 다른 제도가 형성될 수 있음을 주장하였다. 반면, 마치와 올슨 그리고 노스는 현재의 제도적 구조를 과거의 산물로 파악하고 과거의 선택이 역사발전의 경로를 제약하여 점진적이고 완만하게 제도변화가 이루어짐을 주장하였다(하태수, 2001).

1990년대 중반 이후 역사적 신제도주의는 기존의 제도변화 시각에서 진일보하여 외부적 요인뿐만 아니라 제도적 모호성과 불완전성 등의 내부적 요인으로도 제도가 변할 수 있음을 주장하고 있다. 아울러, 역사적 신제도주의는 제도의 변화유형으로서 단절적 균형 시각보다는 점진적이고 완만하게 변한다는 경로의존성 시각이 보다 현실적임을 주장하고 있으며(Scott, et al., 2000; 하연섭, 2011), 점진적으로 누적되다가 단절적으로 변화될 수 있다는 시각에 대해서도 재조명하기 시작했다. 전자인 경로의존성 시각은 초기부터 지금까지 견지되어 왔으나 후자의 시각은 스트릭과 켈렌(Streek and Thelen, 2005)에 의해 더욱 발전되었다.

스트릭과 켈렌은 표 1에서 보는 바와 같이, 제도의 변화유형을 변화의 과정과 결과를 기준으로 크게 네 가지로 구분하였다. 급격한 변화에도 불구하고 제도의 연속성을 보이는 '생존과 회귀'유형, 급격한 변화에 의해 제도의 불연속성을 보이는 '해체와 대체'유형⁶⁾, 오랜 시간동안 점진적 변화에 의해 제도의 연속성을 보이는 '적응을 통한 재생산'유형⁷⁾, 오랜 시간동안 점진적 변화가 누적되어 제도의 불연속성을 초래하는 '완만한 변형'유형⁸⁾이 그것이다. 이 중에서도 스트릭과 켈렌은 미세한 변화가 누적되어 근본적인 제도적 변화가 초래될 수 있는 '완만한 변형'유형에 많은 관심을 가지고 있다.⁹⁾

표 1. 제도의 변화유형

Table 1. Types of institutional change

Division		Result of change	
		Continuity	Discontinuity
Process of change	Incremental	①Reproduction by adaptation	②Gradual transformation
	Abrupt	③Survival and return	④Breakdown and replacement

Source: Streek and Thelen, 2005.

3. 연구방법론으로서 내용분석의 의의

내용분석은 사람들의 의사소통 내용에 대한 기록들을 분석하는 기법이다. 기록들에는 책이나 잡지, 웹사이트, 시, 신문, 노래, 그림, 연설문, 서신, 전자우편, 인터넷상의 게시물, 법률 등 모든 문건들이 포함된다(고성호 외 역, 2012). 내용분석을 통해 의사소통 과정을 이해할 수 있고 사회적 행위의 다른 측면들도 이해할 수 있다. 내용분석을 베렐손(Berelson, 1952)은 커뮤니케이션의 명백한 내용에 대해 객관적·체계적·계량적으로 기술하는 연구기법으로 정의하였고, 홀스티(Holsti, 1969)는 구체적인 메시지의 특성에 대해 객관적·체계적으로 파악하고 추론하는 기법으로 정의하였다. 이어서 콜베와 버넷(Kolbe and Burnett, 1991)은 내용분석을 모든 기록된 커뮤니케이션의 상징적 내용에 대해 체계적으로 평가하는데 사용되는 관찰기법으로 정의하였다. 이렇듯 내용분석의 개념은 학자들마다 보는 시각에 따라 차이가 있지만, 체계적이고 객관적인 속성을 강조한다는 측면에서는 공통점이 있다(배현석 역, 2001).

내용분석은 그 특성상 커뮤니케이션 분야에서 가장 많이 사용되어 왔으며, 행정학·사회학·인류학·정치학·역사학·교육학·심리학·언어학 등의 타학문 분야에서도 점차 사용빈도가 증가하고 있다. 최근에는 방대한 데이터베이스 구축으로 다방면에 걸쳐 자료의 접근이 용이해지고, 컴퓨터에 의한 자료분석 방법이 발달하면서 내용분석의 활용가능성이 증대하고 있다(이상호, 2005). 내용분석의 방법은 일반적인 과학조사와 유사하고 크게 일곱 단계로 나누어 살펴볼 수 있다(남궁근, 2006). 1단계는 연구문제의 형성 단계로서 내용분석에 적합한 연구주제를 선정하여야 한다. 2단계는 모집단 규정과 표본추출 단계로서 자료의 종류와 범위를 확정하여야 한다. 3단계는 내용의 분류범주 설정 단계로서 변수역할을 하는 분류기준이 상호배타적이어야 하고, 모든 분류

대상을 총망라해야 하며, 연구문제의 성격을 실질적으로 적절하게 반영하여야 하고, 분류체계가 일관성을 가져야 한다. 4단계는 분석단위 선정 단계로서 코딩이나 기록을 위한 단위를 개별단어, 문장, 문단, 전체 문서 등으로 다양하게 설정할 수 있다. 5단계는 집계방법 결정 단계로서 내용분석의 자료를 집계하는 방법을 결정하여야 한다. 6단계는 코더간 신뢰도 점검단계로서 방대한 자료를 둘 이상의 코더들이 측정된 결과를 비교해서 코더간 신뢰도 문제를 해결하여야 한다. 7단계는 분석결과의 해석 단계로서 내용분석에 관련된 변수를 기술통계 혹은 추리통계분석하고 그 결과를 해석하는 작업을 하여야 한다.

내용분석은 시간과 비용측면에서 경제적이고, 오류를 반복해서 수정할 수 있으며, 일정기간 동안 지속되는 과정에 대한 분석이 용이하며, 분석대상에 어떠한 영향을 끼치지 않는 비개입적 연구라는 점에서 장점을 지닌다(고성호 외 역, 2012). 반면, 기록된 내용만을 대상으로 연구가 행해지고, 기록된 내용 그 자체를 분석하지 않고 영혼한 내용을 분석할 경우에는 타당도의 문제가 생길 수 있고, 자료의 수집과 분석 및 해석 등에서 연구자의 편견이 작용하여 연구결과의 일반성에 문제가 제기될 수 있다는 점에서 단점을 지닌다(차석빈, 2012). 그럼에도, 내용분석은 역사 비교론적 연구가 가능하고 절차적 오류에 대한 재검토가 가능하여 사회과학 연구방법론으로서 유용성을 인정받고 있다(이상호, 2005). 이러한 측면에서, 본 연구는 전세제도에 대한 변화전망을 유형화하는 것이기 때문에 연구방법론으로서의 내용분석을 적용하는 것이 적절하다고 사료된다.

4. 선행연구 고찰

주택전세를 대상으로 선행연구들이 다룬 주제들

을 보면 다양하다. 전·월세선택의 결정요인 분석(정의철·심종원, 2005; 이상일·이창무, 2006; 심종원·정의철, 2010; 성은영·최창규, 2012), 전세가격의 결정요인 분석(김현재, 2003; 이석주·이주형, 2011; 김대원·조주현, 2012), 전세와 매매 및 월세시장간 관계의 구조적 해석(이창무·정의철·이현석, 2002; 임정호, 2006; 최창규·지규현, 2007; 이창무·최성호, 2007; 최성호, 2008; 임재만, 2011), 전세제도에 대한 이론적 고찰(박병식, 2002)과 개선방안 모색(유현승, 2000; 김금옥, 2011), 전세제도의 변화 전망(박신영, 2000; 박시영, 2012; 노영훈, 2011; 봉인식, 2013) 등이 그것이다. 이처럼 다양한 주제를 대상으로 한 연구들 중에서 전세제도의 변화전망을 직접적으로 다룬 주요 연구들을 중심으로 고찰하면 다음과 같다.

먼저, 박신영(2000)은 문헌연구를 통해 전세제도의 기원과 역할을 살펴보고 주택전세시장을 전망하였다. 분석결과, 주택가격상승이 이루어지는 시장에서는 전세제도가 여전히 우리나라의 주요한 임대차 형태로 지속될 것으로 전망하였다. 최종경·박민수(2001)는 각종 문헌과 통계자료를 통해 주택임대의 형성요인과 임대시장변화를 전망하였다. 분석결과, 주택투자유인의 감소로 전세공급이 축소되고 임차 수요가 증가하여 전세제도는 점차 소멸할 것이고 보증부월세와 월세가 확대될 것으로 전망하였다.

이상영(2002)은 아파트시장에서 전세가격 변동률과 전세 매매비율 추이 분석, PIR과 LTV의 추이분석, 전세와 월세의 소득수익률 비교분석, 임대차계약 분포의 추이분석, 지역별 평균 월세이율(전환율) 추이 분석 등을 통해 전세시장을 전망하였다. 분석결과, 저금리의 지속 및 제도권 금융대출의 발달이라는 최근 동향만 보면 전세가 사라질 것이라는 주장에 타당성이 있음을 인정하고 있다. 다만, 전세가 월세로 움직이고 있지만 임대인이나 임차인 입장에서 월세가 갖는 위험요소나 부담 때문에 전세가 가까

운 장래에 쉽게 없어지지 않을 것이고 순수월세 대신에 부분월세 혹은 보증부월세가 일반화되고 상당 기간 이러한 과도기적 형태가 유지될 것으로 예상하였다.

노영훈(2011)은 주택매매 및 임대시장의 지표들을 분석하여 주택임대차시장의 동향과 정책과제를 제시하였다. 분석결과, 전세제도의 순기능 때문에 자생적으로 발생한 전세라는 임대차유형이 임대주와 임차인간의 이해상충으로 대폭 월세유형으로 전환되는 현상이 가까운 장래에 발생할 것 같지는 않고 상호협상능력에 따라 결정될 것으로 판단하였다. 박시영(2012)은 역사적인 관점에서 전세제도를 지속시킨 조건들의 변화를 통해 전세의 월세화 현상을 고찰하였다. 분석결과, 전세제도를 존속시킨 조건들이 1990년대 이후 변화하여 2000년을 기점으로 2010년까지 전세의 월세화가 꾸준히 지속되었고 앞으로도 가속화될 것임을 암시하였다. 봉인식(2013)은 각종 문헌연구를 통해 전세제도의 기원과 작동과정, 전세가격 상승에 대한 역사적 분석, 전세제도의 미래와 정책적 함의를 고찰하였다. 분석결과, 향후 매매가격이 크게 오르지 않는다면 더 이상 전세가 저렴하게 유지되기는 어려우며 상승하는 전세가격이 매매가의 80%에 접근할수록 세입자의 매매전환과 집주인의 월세전환은 가속화될 것으로 전망하였다. 즉, 주택시장은 자가와 월세로 이원화되며 전세제도 자체는 소멸되지 않고 명맥만 유지될 것으로 예상하였다.

하지만, 전세제도에 대한 이러한 선행연구들에도 불구하고 향후 전세제도가 어떻게 변화될 것인지에 대해 소멸논쟁을 중심으로 한 연구는 여전히 미흡한 상황이다. 더욱이 연구방법론으로서 내용분석을 사용하여 전세제도 변화전망의 유형을 분석한 연구는 아직까지 찾아보기 어렵다. 이처럼 연구내용과 연구방법 측면에서 본 연구는 선행연구와 차별성을 갖는다.

Ⅲ. 분석틀 설정 및 내용분석의 적용방법

1. 분석틀 설정

본 연구의 분석틀은 그림 3과 같다. 첫째, 전세제도 소멸논쟁의 추이를 분석하기 위하여 역사적 신제도주의 시각을 해석의 논리로 적용한다. 전세제도가 소멸할 것인지 존속할 것인지에 대한 논쟁이 역사적 신제도주의에서 주장하는 외부적 충격으로서 2008년 글로벌 금융위기 이후에 가속화되었는지

를 확인한다.

둘째, 전세제도 변화전망에 대해 소멸논쟁을 중심으로 분석한다. 역사적 신제도주의에서 제도적 맥락으로 강조하는 경제적, 정치적, 사회적 환경조건에 대해 소멸논쟁들은 어떻게 인식하고 그 결과 전세제도의 변화를 어떻게 전망하는지를 분석한다. 특히, 세 가지 환경조건에 대한 인식은 전세의 작동구조 측면에서 해석한다. 동일한 환경조건이더라도 전세의 작동구조를 부정적으로 인식하면 전세제도의 소멸을 전망하고, 다소 긍정적으로 인식하면 전

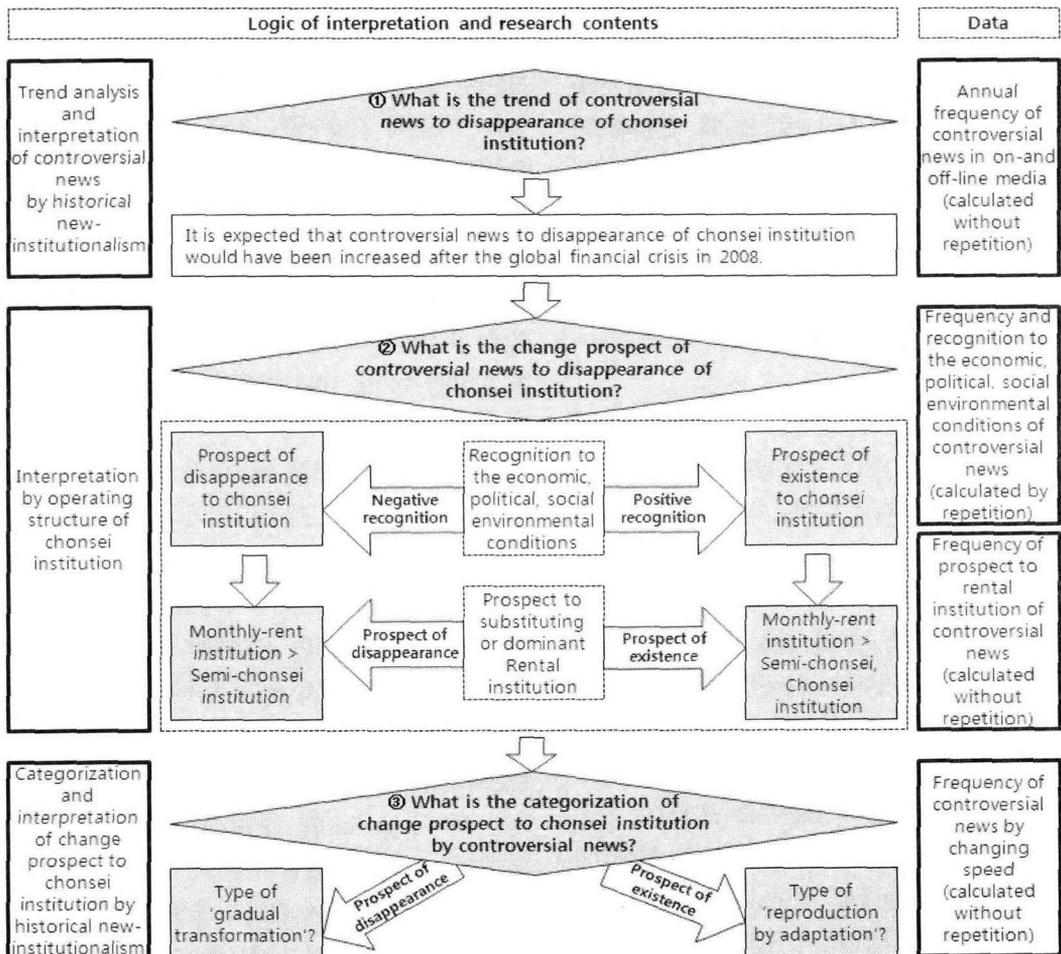


그림 3. 분석틀
Fig. 3. Analysis framework

세제도의 존속을 전망할 것으로 해석된다. 그럼에도 불구하고, 소멸논쟁 모두가 전세제도의 소멸 또는 존속 이후에는 반전세제도보다 월세제도가 주된 임대차제도임을 전망할 것으로 해석된다. 그 이유는 순수월세와 보증부월세를 포괄하는 월세제도의 범위가 반전세제도보다는 넓고 시장상황변화에 유연하기 때문이다.

셋째, 이렇게 분석된 소멸논쟁의 전세제도 변화 전망에 대해 역사적 신제도주의 시각에서 유형화한다. 여기서는 최근 재조명되는 역사적 신제도주의 학자인 스트릭과 펠렌이 주장한 네 가지 제도변화의 유형을 기반으로 소멸논쟁의 전세제도 변화전망을 유형화한다. 제도변화의 점진성과 완만성을 강조한 역사적 신제도주의 시각으로 볼 때, 전세제도의 존속을 주장한 전망은 '적응을 통한 재생산' 유형으로, 소멸을 주장한 전망은 '완만한 변형' 유형으로 분석될 것으로 판단된다.

2. 내용분석의 적용방법

연구방법론으로서 내용분석의 본 연구에 적용방법을 일곱 단계로 나누어 설명하면 다음과 같다. 1단계는 연구문제의 형성 단계로서, 본 연구의 주제인 전세제도 변화전망의 유형분석에 대해 내용분석이 다른 분석방법보다 적합하다고 말할 수 있다. 왜냐하면, 내용분석은 소멸논쟁을 중심으로 전세제도의 변화전망을 과거부터 2013년도 까지 온오프라인 언론매체의 뉴스기사에 대한 분석을 통해 시계열적으로 살펴볼 수 있기 때문이다.

2단계는 모집단 규정과 표본추출 단계로서, 분석자료의 연구목적 모집단¹⁰⁾은 전세제도의 변화전망을 다룬 모든 학술논문과 연구보고서, 온오프라인 언론매체(중앙 및 지방일간지, 인터넷신문, TV, 라디오 등), 단행본, 잡지 등에 게재된 뉴스기사들이다. 표본추출 모집단은 연구목적 모집단 중에서 온

오프라인 언론매체에 게재된 뉴스기사들이고, 이들은 네이버와 다음 및 구글이라는 인터넷 포털 사이트의 검색을 통해 추출하며, 2013년도를 포함한 이전 기사들을 가급적 전수조사 한다.¹¹⁾ 주요 검색 키워드는 연구내용관련 키워드로서 '전세 전망', '전세 소멸', '전세 존속', '전세 미래' 등이다.¹²⁾

3단계는 내용의 분류범주 설정 단계로서, 변수역할을 하는 분류범주는 스트릭과 펠렌이 주장한 제도변화의 유형구분 기준이 되는 제도변화의 과정과 결과를 토대로 설정한다. 제도변화의 과정으로서 점진적 변화와 급격한 변화의 구분은 뉴스기사들의 표현과 맥락으로 판단한다. 점진적 변화로 판단되는 표현은 '중장기적으로', '장기적으로', '점차', '점점', '계속', '시간이 지날수록', '10년 후' 등이다. 급격한 변화로 판단되는 표현은 '급격히', '곧', '갑자기', '빠르게', '빨라지고', '가속화되고', '전세시대 끝났다', '3년 후' 등이다. 특히 '3년 후'와 '10년 후'에 대해 전자를 급격한 변화로 판단하고 후자를 점진적 변화로 판단하는 이유는 일반적으로 도시계획에서 5년 이상을 중기로 10년 이상을 장기로 구분하기 때문이다.

제도변화의 결과로서 연속성과 불연속성의 구분에 대해 전세제도가 존속할 것이라고 주장한 뉴스기사의 경우에는 연속성으로 분류하고, 소멸할 것이라고 주장하는 뉴스기사의 경우에는 불연속성으로 분류한다. 부연설명하면, 연속성은 전세제도가 비록 축소되더라도 없어지지 않고 존속할 것이라는 의미로서 조건부 존속이든 무조건 존속이든 무관하다. 불연속성은 전세제도가 축소되어 결국 소멸할 것이라는 의미로서 조건부 소멸이든 무조건 소멸이든 무관하다. 존속과 소멸을 주장하는 뉴스기사에서 조건부의 의미는 주장에 단서가 붙는 것이며, 조건부의 분류범주는 역사적 신제도주의가 제도적 맥락에서 제시한 경제적 환경조건, 정치적 환경조건, 사회

적 환경조건으로 구분한다.

4단계는 분석단위의 선정 단계로서, 코딩이나 기록단위는 뉴스기사의 개별단어, 문장, 문단보다 전체 문서를 대상으로 하고자 한다. 그 이유는 뉴스 기사를 전체로 하여 맥락적으로 파악해야 연구의 내용을 더 잘 분석할 수 있기 때문이다.

5단계는 집계방법의 결정단계로서, 내용분석의 자료를 수량화하는 방법은 개별 뉴스기사에 대해 속성의 출현여부를 기준으로 사용하고자 한다. 속성의 출현여부는 연구자가 찾고자 하는 현상의 특정 속성을 나타내는 내용의 유무나 출현여부를 파악하는 것이고, 이것을 개별 뉴스기사들에 대한 집계방법으로 사용하고자 한다. 그림 3에서 보는 바와 같이, 분석하고자하는 연구내용에서 소멸논쟁의 추이 분석 자료와 임대차제도 전망자료 및 전세제도의 변화속도 자료는 언급된 뉴스기사 건수 하나에 중복 계산없이 한 단위씩 수치를 부여하고자 한다. 반면, 소멸논쟁의 조건부 주장에 대한 환경조건들에 대해서는 뉴스기사 건수 하나라도 여기에 언급된 환경조건들이 여러 개 있다면 중복 계산하여 수치를 부여하고자 한다. 따라서 뉴스기사별로 분류범주들에 해당되는 경우가 각각 다를 수 있기 때문에 최종 집계의 수치가 달리 나타날 수 있다.

6단계는 코더간 신뢰도의 점검 단계로서, 연구의 신뢰도를 제고하기 위해 다소 시간이 소요되더라도 연구자 본인이 직접 코딩작업을 수행한다. 코딩 작업 중 혼동스러운 뉴스기사들은 약간의 시차를 두거나 다른 키워드의 중복검색으로 도출되는 과정에서 비교검토하는 절차를 거침으로써 신뢰도를 높이고자 한다. 7단계는 분석결과의 해석 단계로서, 내용분석에 의해 도출된 기술통계 자료를 분석틀에서 제시한 네 가지 제도변화의 유형에 의거하여 해석하고자 한다.

IV. 내용분석의 결과 및 해석

1. 전세제도 소멸논쟁의 추이분석과 해석

전세제도를 둘러싼 소멸논쟁, 즉 전세제도가 소멸할 것인지 존속할 것인지의 논쟁이 언제부터 시작되었고 그 추이는 어떠한지를 표 2에서 살펴볼 수 있다. 뉴스기사에 대한 검색결과, 소멸주장 기사는 '99년도 까지 거슬러 올라가지만 1건에 불과하고 존속주장 기사는 '00년에 2건으로 시작된다. '03년까지 두 주장 모두 거의 나타나지 않다가, '05~'06'년에 비로소 1~2건이 나타난다. 급기야 '08년 이후에 두 주장의 출현빈도가 급격히 증가한다. 소멸주장 기사는 '09년 2건, '10년 9건, '11년 101건, '12년 40건, '13년 178건으로 급증한다. 존속주장 기사 또한 '09년 3건, '10년 8건, '11년 80건, '12년 52건, '13년 130건으로 급증한다.

표 2. 소멸논쟁기사의 연도별 출현빈도

Table 2. Frequency by year of the controversial news to disappearance of chonsei institution

unit: no. * (%)

Division	News asserting disappearance			News asserting existence			Total
	Unconditional disappearance	Conditional disappearance	Sub total	Unconditional existence	Conditional existence	Sub total	
'99	0	1	1	0	0	0	1(0.2)
'00	0	2	2	0	2	2	4(0.6)
'01	0	2	2	2	2	4	6(1.0)
'02	0	1	1	0	1	1	2(0.3)
'03	0	2	2	0	0	0	2(0.3)
'04	0	0	0	0	0	0	0(0.0)
'05	1	0	1	0	0	0	1(0.2)
'06	0	1	1	0	1	1	2(0.3)
'07	0	0	0	0	0	0	0(0.0)
'08	0	0	0	0	2	2	2(0.3)
'09	0	2	2	0	3	3	5(0.8)
'10	0	9	9	0	8	8	17(2.7)
'11	2	99	101	0	80	80	181(29.1)
'12	1	39	40	0	52	52	92(14.8)
'13	10	168	178	0	130	130	308(49.4)
Total	14 (2.2)	326 (52.3)	340 (54.6)	2 (0.3)	281 (45.1)	283 (45.4)	623 (100.0)

*calculated by one assertion per one news

이러한 현상은 제도변화에 대한 역사적 신제도주의 시각에서 어느 정도 해석할 수 있다. 이론부분에서 설명하였듯이, 역사적 신제도주의는 제도변화의 요인으로 정치적·경제적 위기상황을 초래하는 외적 충격요인과 제도자체 모호성과 불완전성 등의 내부요인을 주장한다. 우리나라에서 외적 충격요인으로 '97년 말 IMF 외환위기와 '08년 글로벌 금융 위기가 있으며, 내부요인으로는 '04년 주택모기지제도(장기주택저당대출제도)의 도입이 있다. '97과 '04년의 요인으로 전세제도의 소멸논쟁이 간헐적으로 지속되다가 '08년 이후 가속화된 것은 그만큼 글로벌 금융위기의 여파가 컸음을 의미한다. 실제로 '08년 이후 저성장 저금리가 장기간 지속되면서 전세제도의 존속을 위한 환경조건들이 불리해졌다.

한편, 소멸 및 존속주장 기사들의 빈도를 연도별 문하고 통합분석하면 소멸주장 기사 340건과 존속주장 기사 283건으로 총 623건이고 각각 54.6%와 45.4%를 차지한다. 소멸주장 기사를 조건부 유무로 구분하면, 무조건 소멸이 14건이고 조건부 소멸이 326건으로 전체 건수 대비 각각 2.2%와 52.3%를 차지한다. 존속주장 기사는 무조건 존속이 2건이고 조건부 존속이 281건으로 각각 0.3%와 45.1%를 차지한다. 이처럼 '99년부터 '13년까지의 기사를 통합하여 보더라도 조건부하에서 존속주장 기사보다는 소멸주장 기사가 더 많이 나타나 전세제도의 소멸론이 점차 확산되고 있음을 알 수 있다.

2. 전세제도 변화전망의 비교분석과 해석

전세제도의 소멸 또는 존속을 전망하는 뉴스기사들 대부분이 조건부임을 표 2에서 확인할 수 있었다. 그렇다면 전세제도의 소멸이나 존속을 전망하고 주장하는 뉴스기사들의 조건들에 대한 인식내용에서 차이점을 발견할 수 있을까? 조건들의 범주는

역사적 신제도주의에서 강조한 경제적, 정치적, 사회적 환경조건들로 설정하고 소멸논쟁기사들이 언급한 내용들을 이들 조건에 대응시켜 분석한 결과는 표 3과 같다.

전체적으로, 조건부 소멸주장 기사들은 조건부 존속주장 기사들에 비해 정치적, 사회적 환경조건들보다 경제적 환경조건을 더 강조한다. 경제적 환경조건 비중 측면에서 조건부 소멸주장 기사는 94.3%이고 조건부 존속주장 기사는 89.8%이다. 사회적 환경조건 비중측면에서는 조건부 소멸주장 기사가 3.5%이고 조건부 존속주장 기사는 8.7%이다. 조건부 소멸주장 기사는 경제적 환경조건으로서 집값상승기대감 저하와 저금리 기조가 지속될 경우 전세시장에 부정적인 영향을 끼쳐 전세제도가 소멸할 가능성이 크다고 전망한다. 이론 부분에서 살펴본 바와 같이, 주택에 대한 기대가격상승률과 시장이자율이 지속적으로 감소한다면 전세시장에 부정적 영향을 주어 전세제도의 존립기반이 약화될 수 있다.

조건부 존속주장 기사들도 동일하게 경제적 환경조건 측면에서 집값상승기대감 저하와 저금리기조가 전세시장에 부정적 영향을 주어 전세제도의 축소를 인정한다. 하지만, 전세의 장점인 임차인에 대한 저축기능과 임대인에 대한 사금융 역할이 지속되고, 임대인의 전세보증금 상환어려움 지속이라는 현실적 여건에 대해 긍정적으로 인식하여 전세제도의 존속에 무게를 둔다. 더욱이 이들 기사들은 사회적 환경조건 측면에서 베이비붐세대의 은퇴 등 인구구조변화에 따른 현금흐름 중시로 전세축소를 인정하더라도, '오랜 제도로서 정서상 유지와 결혼 때 전세마련의 관습 지속시'라는 긍정적 인식하여 전세제도의 존속을 전망한다.

정치적 환경조건 측면에서 보면 두 주장 모두 빈도는 낮으나 전세제도에 대한 인식을 달리한다. 조건부 소멸주장 기사들은 정부의 장기모기지제 확

표 3. 소멸논쟁기사들의 환경조건별 인식내용과 출현빈도

Table 3. Frequency and recognition by three environmental conditions of the controversial news

unit: no.* (%)

Division		News asserting conditional disappearance	News asserting conditional existence
Economic condition	Continuation of diminishing expectation to the rise of sales price in housing	286(52.2)	157(34.0)
	Continuation of low interest rate	227(41.1)	147(31.8)
	Continuation of tenant's difficulty in much preparation and receiving of deposit	4(0.7)	0(0.0)
	Continuation of rise in chonseil price and decrease in supply of preferred apartment	0(0.0)	12(2.6)
	Continuation of saving function to tenant and private banking role to owner of chonseil	0(0.0)	67(14.5)
	Continuation of owner difficulty in repaying deposit to tenant	0(0.0)	32(6.9)
	Subtotal	517(94.3)	415(89.8)
Political condition	Vitalization of long-term mortgage loan	6(1.1)	0(0.0)
	Implementation of the upper-limit and taxation in chonseil and monthly-rent	6(1.1)	0(0.0)
	Continuation of low interest loan in chonseil	0(0.0)	7(1.5)
Subtotal	12(2.2)	7(1.5)	
Social condition	Continuation of change in population structure	19(3.5)	30(6.5)
	Continuation of emotion as a traditional and familiar institution and continuation of custom arranging chonseil in marriage	0(0.0)	10(2.2)
	Subtotal	19(3.5)	40(8.7)
Total		548(100.0)	462(100.0)

*calculated repeatedly if various recognitions in three environmental conditions are included in one news. As a result, the number of news asserting conditional disappearance and existence increased respectively from 326 to 548 and from 281 to 462.

성화와 전월세 상한제 시행 및 세금부과시 전세제도의 존속에 부정적 영향을 끼칠 것으로 인식한다. 장기모기지제가 활성화되면 임차인의 전세수요가 매매수요로 전환되고, 전월세 상한제 시행과 세금부과는 임대인의 전세공급을 더욱 감소시킬 것이기 때문이다. 반면, 조건부 존속주장 기사들은 정부가 전세금 저리대출제를 지속시킨다면 다소나마 전세제도의 존속에 긍정적 영향을 미칠 것으로 인식한다. 전세금 저리대출제는 임차인의 전세수요를 증대

표 4. 소멸논쟁기사들의 환경조건별 인식차이 검정(교차분석) 결과*

Table 4. Test result of recognition difference by the three environmental conditions of controversial news

Chi-Square Test

	Value	df	Asymp. Sig. (2-Sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)	Point Probability
Pearson Chi-Square	12.723 ^a	2	.002	.001		
Likelihood Ratio	12.826	2	.002	.002		
Fisher's Exact Test	12.668			.002		
Linear-by-Linear Association	10.081 ^b	1	.001	.002	.001	.000
N of Valid Cases	1010					

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5.

The minimum expected count is 8.69.

b. The standardized statistic is 3.175.

*null hypothesis: There is no difference in recognition of the environmental conditions between news asserting conditional disappearance and existence.

시킬 것으로 인식하기 때문이다.

그렇다면, 조건부 소멸 및 존속주장 기사들간 환경조건들의 인식내용에서 통계적으로 차이가 있는가? 이를 검증하기 위하여 표 3의 경제적, 정치적, 사회적 환경조건별 세부항목들을 개별적으로 비교 분석하기보다는 합산하여 교차분석하였다. 분석결과, 표 4에서 보듯 카이제곱 검정값이 12.7로서 모든 유의수준(1%, 5%, 10%)에서 기각되었다. 이것은 전세제도에 대해 조건부 소멸 및 존속주장 기사들이 제시한 환경조건들의 중요도와 인식내용에서 통계적으로 서로 차이가 있음을 의미한다.

한편, 두 주장의 임대차제도 전망을 살펴보면 표 5와 같다. 소멸주장기사의 경우, 주택전세제도가 소멸된 후 대체할 임대차제도로 반전세제도(13.9%)보다 월세제도(40.3%)를 월등히 우세하게 전망한다. 존속주장기사의 경우, 주택전세제도가 존속할 것이나 현저히 축소되어 더 이상 주류가 아니며, 반전세제도 또는 월세제도가 지배적인 형태가 될 것으로 전망한다. 이 중에서도 반전세제도(13.4%)보다는 월세제도(32.5%)를 지배적인 임대차제도로 전망한다.

표 5. 소멸논쟁기사들의 임대차제도별 전망빈도
Table 5. Frequency of prospect to rental institution by controversial news

unit: no. *(%)

Division	Semi-chonsei institution	Monthly-rent institution	Total
News asserting conditional disappearance	82 (13.9)	238 (40.3)	320 (54.1)
News asserting conditional existence	79 (13.4)	192 (32.5)	271 (45.9)
Total	161 (27.2)	430 (72.8)	591 (100.0)

*calculated by one prospect per one news. 32 cases without mention of prospect among total 623 cases were excluded in calculation.

두 주장의 전망빈도를 통합해보면, 반전세제도(27.2%)보다는 월세제도(72.8%)가 대체 또는 지배적인 임대차제도로 전망된다. 그 이유는 반전세제도보다는 월세제도의 존재범위가 넓고 시장상황변화에 훨씬 더 유연하게 대응할 수 있기 때문이다. 개념적으로나 현실적으로 월세제도는 보증금이 없는 순수월세제도부터 보증금이 다양한 보증부월세제도까지 포괄한다. 현실적으로 소득수준이 다양한 임차인과 소유목적이 다양한 임대인이 각자의 필요목적에 따라 보증금 협상을 할 것이고, 그 결과 다양한 수준의 보증금과 월세로 구성된 월세제도가 정착될 가능성이 크다고 할 수 있다.

3. 전세제도 변화전망의 유형분석과 해석

앞에서 다룬 소멸논쟁기사들의 전세제도 변화전망들을 역사적 신제도주의 시각에 의해 유형화하면 어떠한 것인가? 물론 온오프라인 뉴스기사들에서 언급된 전세제도 변화전망의 내용을 토대로 역사적 신제도주의가 주장한 제도변화의 유형을 논하기에는 학문적 엄밀성이 미흡한 것은 사실이다. 그럼에도, 일부 부동산전문가들과 더불어 이들의 의견을 인용한 대부분의 언론인들을 포괄하여 이들의 전세

제도 변화전망에 대한 인식을 살펴보고, 이러한 변화전망을 역사적 신제도주의 시각에서 유형화하는 것은 추후 학문적으로 엄밀하게 전세제도의 변화를 연구하는데 일조할 것으로 사료된다.

소멸논쟁기사들의 전세제도 변화전망을 유형화하기 위하여 스트릭과 펠레이 설정한 범주인 변화의 과정으로서 점진적 변화와 급격한 변화를 그리고 변화의 결과로서 연속성과 불연속성을 분석하였다. 전자인 변화의 과정은 변화의 속도를 나타내는 바, 전세제도가 월세나 반전세제도로 대체되거나 지배적인 지위를 내주는데 소요되는 시간이 점진적인지 급격한지를 의미한다. 후자인 변화의 결과는 제도변화의 내용적 연속성 여부를 나타내는 바, 전세제도가 비록 축소될지라도 결코 없어지지 않고 존속될 것인지 아니면 소멸되면서 월세제도로 완전히 대체될 것인지를 의미한다.

빈도분석 결과 표 6에서 보는 바와 같이, 전세제도의 점진적 변화와 존속전망은 ‘①적응을 통한 재생산’유형으로 분석되며 245건에 41.5%의 비중을 보인다. 전세제도의 점진적 변화와 소멸전망은 ‘②완만한 변형’유형으로 분석되며 314건에 53.1%의 비중을 보인다. 반면, 전세제도의 급격한 변화와 존속전망은 ‘③생존과 회귀’유형으로 분석되고 26건에 4.4%이며, 전세제도의 급격한 변화와 소멸전망은 ‘④붕괴와 대체’유형으로 분석되며 6건에 1.0%에 불과하다. 이러한 분석결과는 전세제도가 급격히 변화하기보다는 점진적이고 완만하게 변화할 것이고 그 결과는 전세제도의 존속보다는 소멸가능성이 다소 우세함을 의미한다.

지금까지의 역사적 신제도주의 시각에서 판단하면, 제도변화에는 경로의존성이 강하게 작용하여 점진적 변화에 의한 제도의 연속성인 ‘적응을 통한 재생산’유형, 즉 전세제도의 존속이 이루어질 가능성이 있다. 하지만, 스트릭과 펠레이 주장하는 점진적 변화에 의한 제도의 불연속성인 ‘완만한 변형’유형

표 6. 소멸논쟁기사들의 전세제도 변화전망의 유형분석과 빈도

Table 6. Categorization and frequency of change prospect to chonseil institution by controversial news

unit: no. *(%)

Division		Result of change		Total
		Continuity (Prospect of existence of chonseil institution)	Discontinuity (Prospect of disappearance of chonseil institution)	
Process of change	Prospect of incremental change	①Reproduction by adaptation 245(41.5)	②Gradual transformation 314(53.1)	559 (94.6)
	Prospect of abrupt change	③Survival and return 26(4.4)	④Breakdown and replacement 6(1.0)	32 (5.4)
계		271 (45.9)	320 (54.1)	591 (100.0)

*calculated by one prospect per one news. 32 cases without mention of prospect among total 623 cases were excluded in calculation.

이 현실에서 나타날 수 있음을 알 수 있다. 즉, 전세제도가 향후 점진적 변화에 의해 소멸되고 월세제도로 완전히 대체될 수 있는 것이다. 상대적으로 전세제도의 급격한 변화와 결과에 대한 빈도는 매우 낮고 실현가능성도 적은 바, 이는 역사적 신제도주의 주장과도 일맥상통한다고 할 수 있다.

표 7에서는 네 가지 유형별로 향후 전세제도를 대체하거나 지배적인 임대차제도의 빈도를 살펴볼 수 있다. 가장 많은 빈도(53.1%)를 보인 '②완만한 변형'유형에서는 반전세제도(13.4%)보다 월세제도(39.7%)를 전세제도의 소멸 이후 대체할 임대차제도로 전망한다. 차순위 빈도(41.5%)를 보인 '①적응을 통한 재생산'유형에서는 비록 전세제도가 존속할 것이나 축소되어 반전세제도(11.0%)보다 월세제도(30.5%)가 지배적인 임대차제도임을 전망한다. 이렇듯 소멸논쟁기사들 모두 향후에는 전세제도가 더 이상 지배적인 임대차제도는 아니며, 결국 월세제도가 전세제도를 대체하거나 지배적인 임대차제도의 지위를 차지할 것으로 전망한다.

표 7. 전세제도 변화전망의 유형별 임대차제도 전망빈도

Table 7. Frequency of prospect to rental institution by categorization of change prospect to chonseil institution

unit: no. *(%)

Division	Semi-chonseil institution	Monthly-rent institution	Total
①Reproduction by adaptation	65(11.0)	180(30.5)	245(41.5)
②Gradual transformation	79(13.4)	235(39.7)	314(53.1)
③Survival and return	14(2.4)	12(2.0)	26(4.4)
④Breakdown and replacement	3(0.5)	3(0.5)	6(1.0)
Total	161(27.2)	430(72.8)	591(100.0)

*calculated by one prospect per one news. 32 cases without mention of prospect among total 623 cases were excluded in calculation.

V. 시사점 및 결론

지금까지 온오프라인 언론매체의 뉴스기사들에 대한 내용분석을 통해 전세제도를 둘러싼 소멸논쟁의 추이와 변화전망 및 이들의 유형을 분석하였다. 그 결과, 소멸논쟁은 역사적 신제도주의가 강조한 외부충격으로서 2008년 글로벌 금융위기를 전환점으로 가속화되고 있음을 확인하였다. 아울러, 소멸논쟁의 전세제도 변화전망은 경제적, 정치적, 사회적 환경조건들에 대한 인식의 차이에서 비롯됨을 알 수 있었다. 즉, 전세제도의 소멸을 전망하는 뉴스기사들은 환경조건들에 대해 부정적으로 인식하였고, 존속을 전망하는 뉴스기사들은 이들 조건들에 대해 다소 긍정적으로 인식하였다. 그럼에도 불구하고, 두 주장 모두 전세제도가 소멸하거나 존속하더라도 이를 대체할 또는 지배적 지위를 차지할 임대차제도로 반전세제도보다는 월세제도를 전망하였다. 이것은 월세제도가 보증금과 월세의 다양한 조합에 의해 유연하게 시장상황변화에 대응할 수 있기 때문인 것으로 사료된다.

이상의 전세제도 변화전망에 대한 유형화를 스트릭과 펠렌이 주장한 역사적 신제도주의 시각에서 분석한 결과, 존속전망을 주장한 대부분은 '적응을 통한 재생산' 유형으로 그리고 소멸전망을 주장한 대부분은 '완만한 변형' 유형으로 분류될 수 있다. 이것은 역사적 신제도주의가 전통적으로 주장해 온 경로의존성 관점에서 제도변화의 연속성이 모든 제도들에서 일률적으로 나타나는 것이 아니라, 외부충격에 의해 점진적 변화가 누적되어 결국 전혀 다른 모습의 제도로 변화될 수도 있음을 의미한다. 제도마다 그 맥락적 환경조건에 따라 제도의 완만한 변형이 이루어질 수 있음을 시사한다.

전체적으로 소멸논쟁의 전세제도 변화에 대한 전망은 더 이상 전세제도가 지배적인 지위를 누리지 못하고 반전세제도보다는 월세제도로 대체되거나 그 지위를 넘겨줄 것으로 보고 있다. 따라서 이에 대한 부작용을 최소화하기 위하여 사전에 대비책을 강구할 필요가 있다. 가장 큰 부작용은 서민들의 주거불안정이 될 것으로 사료된다. 왜냐하면, 반전세제도나 월세제도의 지배적 지위확보 혹은 대체로 주거비부담이 증가될 것이고 그동안 전세제도가 수행해 왔던 세입자에 대한 주거비절감 등의 장점이 축소되거나 사라질 것이기 때문이다. 이에, 서민들의 주거불안정을 최소화하기 위한 대책을 조속히 마련하여야 한다. 예를 들어, 장기공공임대주택의 공급 증대, 저렴한 민간임대주택의 공급 증대, 서민 주거비 절감을 위한 합리적인 월세지원 등이 필요하다.

본 연구의 의의는 역사적 신제도주의 시각에서 내용분석 방법론을 이용하여 전세제도 변화전망을 유형화한 점이다. 반면, 본 연구의 한계는 내용분석 방법론의 한계처럼 언론매체의 뉴스기사들에 대한 내용분석이 다소 주관적인 판단에 근거한 점이다. 아울러, 역사적 신제도주의의 제도변화 유형을 온오프라인 언론매체에 게재된 뉴스 기사를 토대로 분석하여 학문적 엄밀성이 미흡하다는 점이다. 하지만,

뉴스 기사를 게재한 사람들이 부동산분야의 학자와 종사자 그리고 이들의 의견을 인용하면서 부동산에 관심 있는 언론인이 대부분이고, 언론매체의 성격상 뉴스기사들이 일반 대중들의 인식과 행동에 영향을 주고 이들의 누적된 행위에 의해 전세제도가 변화될 수 있기 때문에 뉴스기사들을 분석대상으로 하는 것도 의미가 있다고 할 수 있다.

앞으로도 전세제도의 지배적 지위 상실이나 소멸에 대비해 서민주거대책에 대한 연구가 지속적으로 필요하고, 설문조사 방법을 통해 전세제도의 변화를 전망하여 내용분석 방법의 결과와 비교해보는 연구도 필요하다.

- 주1. 가구수 기준으로 주택임대차제도의 유형별 비중의 추이를 분석한 결과, 전세제도는 1990년 27.8%와 2000년 27.4%에서 2012년 21.8%로 급감하였다. 반면, 월세제도는 1990년 19.1%와 2000년 14.7%에서 2012년 21.6%로 급증하였다(자세한 내용은 통계청 국가통계포털 KOSIS의 해당연도별 인구조사 통계자료를 참조할 것).
- 주2. 교차분석(crosstab)은 두 개 이상의 범주형 변수들 사이의 관련 정도를 알아보고자 하는 경우에 사용하는 분석절차로서, 이차원 및 다차원 분할표를 만들 수 있으며 변수들간 연관성의 측도와 관련된 통계량들이 제공되고 독립성 검정 혹은 동일성 검정 등을 시행할 수 있다. 아울러, 빈도분석(frequency)은 이산형 변수 또는 여러 개의 범주로 구분된 범주형 변수(categorical variable)에 대하여 각종 기술 통계량을 산출하고 막대도표나 원도표 등의 그림을 제공하는 통계분석 절차이다(박성현 외, 2006).
- 주3. 전세제도의 역할에 대한 자세한 내용은 박병식(2002)과 오진석(2012)의 논문을 참조할 것.
- 주4. 월세제도를 광의로 해석하면 사글세도 포함할 수 있다. 사글세는 6개월 또는 1년 등 일정기간의 월세를 한꺼번에 내고 매월 일정액의 집세를 감해가는 경우이다. 전세제도와 월세제도에 대한 자세한 내용은 국토해양부가 발표한 「2012년도 주거실태조사」를 참조할 것.
- 주5. KB금융지주 경영연구소(2011.5)에서는 반전세를 '보증금이 전체 전세금의 절반 이상인 경우'로 정의내리기도 하였다. 임재만(2011)은 본 연구와 유사하게 반전세를 '전세가격 상승분을 월세로 전환하는 임대차계약유형'으로 정의하였다. 엄밀히 말하면, 반전세제도는 보증부월세제도의 변형이라고 할 수 있으나, 본 연구에서는 반전세제도의 독특성을 강조하고자 별도로 다루었다.
- 주6. 이 유형은 크래스너가 주장한 단절적 균형 시각에

- 해당된다.
- 주7. 이 유형은 역사적 신제도주의가 초기부터 주장해온 경로의존적 시각에 해당된다.
- 주8. 이 유형은 스코우로베이 주장한 누더기식 변화 시각에 해당된다.
- 주9. 스트릭과 델렌은 완만한 변화에 의해 근본적인 제도적 변화가 초래될 수 있는 경우를 전치(displacement), 층화(layering), 표류(drift), 전환(conversion), 소모(exhaustion)로 설명하였다.
- 주10. 이상호(2005)는 김태일·서주현(1998)의 논문을 인용하면서, 연구목적 모집단을 연구자가 연구결과를 통하여 일반화하려는 대상으로 규정하고 있으며, 표본추출 모집단을 연구자가 연구를 통해 직접 표본추출의 대상이 되는 모집단으로 규정하고 있다.
- 주11. 온오프라인 언론매체에 게재된 뉴스기사를 자료가 빈약한 학술논문이나 특정 언론매체 대신에 표본추출 모집단으로 선정할 이유는 본 연구의 목적인 전세제도 변화전망에 대해 보다 다양한 분야의 의견을 활용하기 위함이다. 실제조사결과, 부동산분야 학자들과 종사자들의 의견을 비롯하여 대부분은 이들의 의견을 언론인들이 인용한 뉴스기사들이었다. 아울러, 온오프라인 언론매체별 뉴스기사들의 분포를 보면 중앙일간지(매일경제, 한국경제, 조선일보, 중앙일보, 동아일보 등)와 지방일간지(경기신문, 강원일보, 부산일보, 충북일보 등)에 게재된 뉴스기사 건수의 비중은 59%이고, 인터넷신문(이데일리, 이투데이, 데일리안 등)은 18%이며, TV(MBC, SBS, YTN 등)와 라디오(평화방송라디오, YTN라디오 등)는 9%이고, 기타(한국주택신문, 건설타임즈 등)는 14%로 나타났다. 특히, 중앙일간지의 경우 매일경제와 한국경제가 단일 신문으로는 각각 6.4%와 4.8%의 높은 비중을 차지하였으며, 조선·중앙·동아일보 등의 신문들은 1.0% 내외로 미미한 비중을 보였다.
- 주12. 추가적인 검색키워드로서 '전세 소멸'과 관련하여 '전세 사라진다', '전세 종말', '전세 사망', '전세 사멸', '전세 끝날 것' 등이다. '전세 존속'과 관련하여서는 '전세 유지', '전세 지속', '전세 생존', '전세 살아남는다', '전세 사라지지' 등이다. 양쪽에 관련된 키워드로서 '전세 줄어든다', '전세 줄고', '전세 비중 낮아지고', '전세 축소', '전세비중 감소' 등이다. 이들 키워드 검색결과 상당 부분이 중복 도출되었는 바, 중복 점검을 통해 내용분석의 정확성을 기하였다.

인용문헌
References

1. 고성호 외 역, 2012. 사회조사방법론 제11판, 서울: CENGAGE Learning.

2. Ko, S. H., et al.(translation), 2012. *The Practice of Social Research*, 11th Edition, Seoul: CENGAGE Learning.

3. 국토해양부, 2012. 「2012년도 주거실태조사」, 세종시. Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, 2012. *Research on the Actual Condition of Housing in 2012*, Sejong.

4. 김금옥, 2011. "주택임대차시장의 선진화 방안에 관한 연구", 건국대학교 대학원 석사학위논문. Kim, K. O., 2011. "A study of advanced projects on the house leasing market", M. D. Dissertation, Konkuk University.

5. 김대원·조주현, 2012. "서울시 아파트 전세가격 및 전세금비율 변동의 결정요인 분석", 『주택연구』, 20(3): 183-203. Kim, D. W. and Cho, J. H., 2012. "An analysis on determinants of apartment jeonse price and jeonse price ratio in Seoul", *Housing Studies Review*, 20(3): 183-203.

6. 김태일·서주현, 1998. "행정학 분야에서 설문조사를 이용한 연구의 방법론적 문제점 분석", 『한국행정학보』, 32(3): 199-215. Kim, T. I. and Seo, J. H., 1998. "A critical review of survey method in public policy studies", *Korean Republic Administration Review*, 32(3): 199-215.

7. 김현재, 2003. "서울시 아파트 매매 및 전세가격 결정요인의 분석", 성균관대학교 석사학위논문. Kim, H. J., 2003. "Analysis on the determining factors of apartment sales prices and chonse prices in Seoul", M. D. Dissertation, Sungkyunkwan University.

8. 남궁근, 2006. 행정조사방법론 제3판, 경기: 법문사. Nam, K. K., 2006. *Research Methods for Public Administration*, 3rd Edition, Gyeonggi: Bobmunsa.

9. 노영훈, 2011. "우리나라 주택임대차시장 동향과 정책 과제: 전세제도에 대한 새로운 접근", 『재정포럼』, 186: 6-26. Noh, Y. H., 2011. "Trend and policy task of housing rental market in South Korea", *Financial Forum*, 186: 6-26.

9. 박병식, 2002. “전·월세제도의 이론적 고찰”, 『부동산학연구』, 8(1): 57-69.
Park, B. S., 2002. “Theoretical Review on Chonse and Monthly Rent System”, *Journal of the Korea Real Estate Analysis Association*, 8(1): 57-69.
10. 박성현 외, 2006. 한글 SPSS, 서울: 한나래.
Park, S. H., et al., 2006. *The Korean Language SPSS*, Seoul: Hannarae.
11. 박시영, 2012. “한국의 주택임대형태 변화에 대한 사회학적 고찰: 전세의 월세화를 중심으로”, 고려대학교 석사학위논문.
Park, S. Y., 2012. “Sociological research on the change of Korean housing rental type”, M. D. Dissertation, Korea University.
12. 박신영, 2000. “주택전세제도의 기원과 전세시장 전망”, 『주택』, 64: 36-46.
Park, S. Y., 2000. “Origin of housing jeonse institution and prospect on jeonse market”, *Housing*, 64: 36-46.
13. 배현석 역, 2001. 미디어 내용분석 방법론, 서울: 커뮤니케이션북스.
Bae, H. S.(translation), 2001. *Analyzing Media Messages*, Seoul: Communication Books.
14. 봉인식, 2013. “존폐기로의 전세제도”, 『이슈 & 진단』, 112, 경기개발연구원.
Bong, I. S., 2013. “Jeonse institution in turning point”, *Issue & Analysis*, 112, Gyeonggi Research Institution.
15. 성은영·최창규, 2012. “임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향분석”, 『국토계획』, 47(1): 69-83.
Seong, E. Y. and Choi, C. G., 2012. “Analysis of choosing chonsei or monthly rent under tenant’s asset constraint and income”, *Journal of Korea Planners Association*, 47(1): 69-83.
16. 심종원·정의철, 2010. “시계열분석기법을 활용한 아파트 전세와 보증부월세 계약비율 변화요인 분석”, 『주택연구』, 18(4): 5-30.
Shim, J. W. and Chung, E. C., 2010, “A time series analysis on ratio of chonsei to monthly rent with variable deposit contracts of apartments”, *Housing Studies Review*, 18(4): 5-30.
17. 오진석, 2012. “전세시장의 구조와 변동에 관한 연구”, 단국대학교 석사학위논문.
Oh, J. S., 2012. “A Study on the Jeonse Market Structure and it’s Change”, M. D. Dissertation, Dankuk University.
18. 유현승, 2000. “전세제도 개선에 관한 연구: 자가, 전세, 월세의 비용, 편익분석을 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문.
Yu, H. S., 2000. “Study on the Improvement of the chonse housing system”, M. D. Dissertation, Konkuk University.
19. 이상영, 2002. 아파트의 경제학, 서울: 박영출판사.
Lee, S. Y., 2002. *Economics of Apartment*, Seoul: Park young-yul Publishing House.
20. 이상일·이창무, 2006. “전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요편차”, 『주택연구』, 14(1): 139-163.
Lee, S. I. and Lee, C. M., 2006. “Differential housing demand by renter’s choice between chonsei and monthly rent with variable deposit”, *Housing Studies Review*, 14(1): 139-163.
21. 이상호, 2005. “행정학 연구에서 사용된 내용분석법의 방법론 분석: 한국행정학보 게재논문(1991-2005)의 사례”, 『행정논총』, 45(2): 1-23.
Lee, S. H., 2005. “Methodological review of content analysis applied to the public administration studies”, *Journal of Public Administration*, 45(2): 1-23.
22. 이석주·이주형, 2011. “서울시 아파트 전세가격 결정요인의 권역별 특성에 관한 연구”, 『한국생태환경건축학회 논문집』, 11(4): 19-27.
Lee, S. J. and Lee, J. H., 2011, “A study on characteristics of determining factor of rental price of apartment by sub-regions in Seoul”, *Journal of the Korea institute of ecological architecture and environment*, 11(4): 19-27.
23. 이창무·김동근·안건혁, 2003. “아파트 월세지수 산정에 관한 연구”, 『국토계획』, 38(6): 47-60.
Lee, C. M., Kim, D. G., and Ahn, G. H., 2003. “A Price Index of Monthly Rent with Variable Deposit”, *Journal of Korea Planners Association*,

- 38(6): 47-60.
24. 이창무·정의철·이현석, 2002. “보증부월세시장의 구조적 해석”, 「국토계획」, 37(6): 87-97.
Lee, C. M., Chung, E. C., and Lee, H. S., 2002. “An analysis of structure of the monthly rent with security deposit market”, *Journal of Korea Planners Association*, 37(6): 87-97.
25. 이창무·최성호, 2007. “매매, 전세, 월세시장간의 관계의 구조적 해석”, 「대한국토·도시계획학회 추계정기학술대회」, 서울:대한국토·도시계획학회
Lee, C. M. and Choi, S. H., 2007. “Interpretations of Structural Relationships among Sales, Chonsei, and Monthly Rent Markets”, *Proceedings of Periodical Autumn Academic Conference of Korea Planners Association*, Seoul: Korea Planners Association
26. 임재만, 2011. “서울시 아파트 임대차계약 구조에 대한 새로운 해석”, 「국토연구」, 70: 23-39.
Lim, J. M., 2011. “A New Interpretation of the Lease Structure of Seoul Apartment Market”, *The Korea Spatial Planning Review*, 70: 23-39.
27. 임정호, 2006. “주택매매시장, 전세시장 및 월세시장 간의 상호연관성에 관한 연구”, 「주택연구」, 14(1): 165-193.
Lim, J. H., 2006. “A study on the time-series analysis of the relationship among housing price, chonse price, and rental price”, *Housing Studies Review*, 14(1): 165-193.
28. 정의철·심종원, 2005. “아파트 전·월세 구성비율 결정요인 분석”, 「국토연구」, 44: 87-99.
Chung, E. C. and Sim, J. W., 2005. “Determinants of ratio of chonsei to monthly-rent-with-variable-deposit contracts in apartment rental housing markets”, *The Korea Spatial Planning Review*, 44: 87-99.
29. 차석빈, 2012. “관광분야 연구에서 사용된 내용분석법의 방법론 분석”, 「호텔경영학연구」, 21(6): 215-229.
Cha, S. B., 2012. “Methodological review of content analysis applied to the tourism studies”, *Korean Journal of Hotel Administration*, 21(6): 215-229.
30. 최성호, 2008. “서울시 주택시장의 구조적 해석: 매매, 전세, 월세시장의 관계를 중심으로”, 한양대학교 박사학위논문.
Choi, S. H., 2008. “Structural Interpretations of Housing Markets in Seoul: Focusing on Sales, Chonsei, and Monthly Rent Markets”, Ph. D. Dissertation, Hanyang University.
31. 최종경·박민수, 2001. “주택임대시장의 환경변화와 대응”, 「부동산학연구」, 7(2): 109-124.
Choi, J. G. and Park, M. S., 2001. “A study of policy reaction to the environment changes in the housing rental market”, *Journal of the Korea Real Estate Analysis Association*, 7(2): 109-124.
32. 최창규·지규현, 2007. “전세와 월세에 대한 구조적 해석”, 「국토계획」, 42(3): 215-226.
Choi, C. G. and Ji, K. H., 2007. “Modeling chonsei and monthly rent structure with mortgage lending and tenant’s asset constraint”, *Journal of Korea Planners Association*, 42(3): 215-226.
33. KB금융지주 경영연구소, 2011.5. “전세시장 동향 및 구조변화”, 「CEO리포트」, 1-16.
KB Financial Group, 2011.5. “Trends and structural change of chonsei market”, *CEO Report*, 1-16.
34. 하연섭, 2011. 제도분석: 이론과 쟁점 제2판, 서울: 다산출판사
Ha, Y. S., 2011. *Institutional Analysis: Theory and Issue*, 2nd Edition, Seoul: Dasanbooks.
35. 하태수, 2001. “제도변화의 형태: 역사적 신제도주의를 중심으로”, 「행정논총」, 39(3): 114-137.
Ha, T. S., 2001. “The types of institutional change: with an emphasis on historical new institutionalism”, *Journal of Public Administration*, 39(3): 114-137.
36. Berelson, B. R., 1952. *Content Analysis in Communication Research*, New York: The Free Press.
37. Ethington, P. and McDonagh, E., 1995. “The Eclectic Center of the New Institutionalism”,

- Social Science History*, 19(4): 467-477.
38. Hall, P. A., 2010. "Historical Institutionalism in Rationalist and Sociological Perspective", in Mahoney, J. and Thelen, K.(eds.), *Explaining Institutional Change: Ambiguity, Agency, and Power*, Cambridge: Cambridge University Press.
 39. Holsti, O. R., 1969. *Content Analysis for the Social Sciences and Humanities*, Reading, MA: Addison-Wesley.
 40. Immergut, E. M. and Anderson, K. M., 2008. "Historical Institutionalism and West European Politics", *West European Politics*, 31(1): 345-369.
 41. Kolbe, R. H. and Burnett, M. S., 1991. "Content-analysis research: An examination of applications with directives for improving research reliability and objectivity", *Journal of Consumer Research*, 18(2): 234-250.
 42. Krasner, S. D., 1984. "Approaches to the State: Alternative Conceptions and Historical Dynamics", *Comparative Politics*, 16(2): 223-246.
 43. Liberman, E. S., 2001. "Causal Inference in Historical Institutional Analysis: A Specification of Periodization Strategies", *Comparative Political Studies*, 34(9): 1011-1035.
 44. March, J. G. and Olsen, J. P., 1984. "The New Institutionalism: Organizational Factors in Political Life", *American Political Science Review*, 78(3): 734-749.
 45. North, D. C., 1990. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge: Cambridge University Press.
 46. Scott, M. R., Mendel, P. J. and Caronna, C., 2000. *Institutional change and healthcare organizations: From professional dominance to managed care*, Chicago: University of Chicago Press.
 47. Skowronek, S., 1982. *Building a New American State: The Expansion of National Administrative Capacities 1877-1920*, Cambridge: Cambridge University Press.
 48. Steinmo, S., 1993. *Taxation and Democracy: Swedish, British and American Approaches to Financing the Modern State*, New Haven: Yale University Press.
 49. Streek, W. and Thelen, K., 2005. "Introduction: Institutional Change in Advanced Political Economies." in Streek, W. and Thelen, K.(eds.), *Beyond Continuity: Institutional Change in Advanced Political Economies*, Oxford: Oxford University Press.
 50. <http://kosis.kr/>

Date Received	2014-06-05
Reviewed(1st)	2014-06-30
Date Revised	2014-08-06
Reviewed(2nd)	2014-08-06
Date Accepted	2014-08-06
Final Received	2014-08-08