

2011. 8. 1.

보도자료

이 자료는 2011년 8월 2일(화) 조간부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

TEL 02) 958-4030 FAX 02) 960-0652 E-mail press@kdi.re.kr

전월세 상한제 도입에 대한 정책제언

김경환 서강대학교 경제학부 교수

가. 배경

- 현행 주택임대차보호법은 최소 계약기간 2년을 보장하고 계약기간 내 임대료 인상은 연 5% 이내로 제한하고 있으나, 계약기간 종료 후 갱신 시에는 인상률의 제한을 두지 않고 있음.
- 최근 주택매매가격이 안정된 가운데 전세금이 큰 폭으로 상승함에 따라 과도한 임대료 상승으로부터 임차인을 보호하고 임차인의 주거안정을 보장하기 위한 제도적 장치가 필요하다는 주장이 정치권을 중심으로 제기
- 이에 따라 전월세 인상률 상한을 도입하고 임차인에게 계약갱신권을 부여하는 내용의 주택임대차보호법 개정안들이 국회에 제출됨.
 - 여야 의원들이 제출한 법안은 총 8개로 그 구체적인 내용은 서로 차이가 있으나, 가장 중요한 조항은 전월세 인상 상한과 계약갱신권에 관한 것임.

□ 여야의 대표 법안 중 한나라당 박준선 의원 안의 주요 내용은 다음과 같음.

- 국토해양부 장관은 임차인의 생활안정을 도모하기 위하여 필요한 경우에는 해당 지역을 ‘주택임대차 관리지역’ 또는 ‘주택임대차 신고지역’ 으로 지정·고시
- 관리지역의 주택에 대하여는 물가안정에 관한 법률의 취지에 따라 차임 또는 보증금의 최고 가격을 지정·고시
- 신고지역의 주택에 대해서는 차임 또는 보증금의 권장가격을 지정·고시하고, 임대인 등이 권장가격을 초과하여 계약을 체결하려고 하는 경우 임차인 등은 시장·군수·구청장에게 조정 신청을 할 수 있도록 함.
- 그러나 개정법률안 제출 이후 관리지역과 신고지역을 통합하는 안으로 내용이 수정되었고, 신규 임대차계약에 대해서는 유사한 주택의 종전 임대료를 기준으로 인상률의 상한을 시행령으로 정하도록 함.

□ 한편, 민주당 박영선 의원의 안은 다음과 같음.

- 신규 임대차계약에 대해서는 임대료 수준을 규제하지 않고 기존 계약의 갱신에 대해서만 인상률의 상한을 규제
- 주택임대차 계약기간 만료 시 최초 1회에 한하여 임차인에게 계약갱신청구권을 행사할 수 있도록 하되, 임차인이 3기 이상의 차임을 연체하거나 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하는 경우, 임대인이 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 등에는 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있음.
- 임대차계약이 갱신된 경우 증액청구는 현재 주택임대차보호법 시행령에서 정하고 있는 5%의 범위를 초과할 수 없음.

□ 이상의 주택임대차보호법 개정법률안은 2011년 6월 국회법사위에서 논의되었으나, 여야가 합의에 이르지 못해 다음 국회로 처리가 미루어진 상태

○ 본 연구에서는 임대료규제에 관한 이론과 주요 외국의 실증적 경험을 소개하고 전월세 인상 상한제 도입에 관한 주요 쟁점을 정리하고자 함.

나. 임대료규제의 이론과 실제

(1) 임대료규제의 유형과 이론적 효과

□ 임대료규제는 다음과 같이 구분됨.

○ 1세대 임대료규제(first generation rent control): 실질임대료를 시장균형보다 낮은 수준에서 동결하는 가장 단순한 형태

○ 2세대 임대료규제(second generation rent control, rent regulation): 일정 범위 내에서 임대료의 조정을 허용

○ 3세대 임대료규제(third generation rent control 또는 tenancy rent control): 기존 임차인에게는 임대료를 인상하지 못하도록 규제하지만 신규 임대에 대해서는 규제를 하지 않음.

□ 1세대 임대료규제는 유럽 주요 국가가 세계 1차대전으로 인한 심각한 주택부족 상태에서 임대인들이 임차인에게 과도한 임대료 부담을 요구하는 상황을 막기 위해 임대료를 동결하는 방식으로 도입

○ 미국의 임대료규제는 세계 제2차대전 중인 1942년에 제정된 전시임차인보호법 (War Emergency Tenant Protection Act)에 의해 명목 임대료를 동결(nominal rent freeze)하는 방식으로 도입되었으며, 종전 후 임대료가 안정되면서 1950년대 초까지 임대료규제가 철폐됨.

○ 다만, 뉴욕시의 경우 1947년 이전에 건축된 주택에 대해서는 임대료규제가 유지(Arnott[1995])

□ 1세대 임대료규제하에서는 실질임대료가 시장 균형임대료보다 낮은 수준으로 규제

○ 이에 따라 임대주택에 대한 초과수요가 발생하고 장기적으로 기존 임대주택의 관리·유지를 위한 투자와 임대주택에 대한 신규투자가 감소하여 임대주택의 공급이 양적·질적으로 저하

○ 다만, 임대료규제가 단위면적당 임대료(p)에 대한 상한인지 아니면 단위면적당 임대료에 주택서비스 수량(q)을 곱한 월임대료($R=p \times q$)에 대한 상한인지에 따라 단기 주택시장에 미치는 효과가 달라짐.

○ 두 경우 모두 주택서비스 수량은 감소하지만 단위면적당 임대료는 첫 번째 경우에는 하락하는 반면 두 번째 경우에는 상승

- 또한 임대료규제가 존재하는 상태에서 주택수요가 증가할 경우 첫 번째 유형의 규제에서는 주어진 단위가격에서 초과수요량만 증가하지만, 두 번째 유형의 규제에서는 기존 주택의 질이 저하된다는 차이가 있음(Frankena[1975]).

□ 반면에 2세대 임대료규제는 1973년 오일쇼크를 계기로 물가관리 차원에서 보스턴, 워싱턴 D.C., LA, 샌프란시스코, 볼티모어, 시애틀 등 미국 주요 도시에 도입됨.

○ 2세대 임대료규제는 일반 물가상승 또는 수선·유지비 지출 증가를 임대료에 반영하는 등 임대사업의 수익률을 어느 정도 보장하는 장치와 임대료에 대한 이의신청 등 임차인보호 장치를 포함한 보다 유연한 규제임.

○ 2세대 임대료규제는 유형이 다양하기 때문에 일괄적으로 효과를 단언하기 힘들.

- 이론적으로 주택시장이 불완전경쟁시장이거나 정보의 비대칭성이 존재할 경우 잘 고안된(well-designed) 임대료규제가 효율을 증진시킬 수도 있다는 주장이 있음 (Arnott[1995]).

- 그러나 이러한 이론적인 상황이 현실적으로 존재하는 사례는 많이 알려져 있지 않으며, 공평성 측면에서 임대료규제에 따른 부의 재분배는 매우 자의적인 것으로 평가됨.

□ 한편, 3세대 임대료규제는 현재 스페인, 스위스, 일본, 미국 등에서 시행되고 있는 규제 형태임.

○ 신규 계약의 임대료는 시장임대료에 의해 결정되지만, 계약기간 중에는 임대료 인상이 제한됨.

(2) 임대료규제의 효과에 관한 실증적 증거

□ 대부분의 실증분석 문헌은 1세대 및 2세대 임대료규제를 대상으로 하며 미국, 특히 뉴욕시의 임대료규제에 대한 연구가 많음(Jenkins[2009]; Turner and Malpezzi[2003]).

○ 예컨대 Vitaliano(1985)는 뉴욕주 5개 카운티의 임대주택 수입과 지출 자료를 이용하여 주택 유지비용이 상승하는 상황에서 임대료규제의 적용을 받는 임대인들이 주택서비스의 수량을 얼마나 줄이는지를 분석함.

- 추정 결과, 유지비용 상승에 따른 주택서비스 공급의 탄력성은 0.385로 나타났으며 이 수치를 토대로 1942~49년 기간 중에 주택 수선유지 비용이 70% 상승했고, 이로 인해 주택서비스 공급량이 27% 하락한 것으로 추정됨.

□ 임대료규제의 폐지 또는 완화의 효과에 대한 실증분석들은 규제완화가 민간임대시장의 활성화에 기여한다는 사실을 보여줌.

○ 영국의 경우 1910년부터 1964년까지는 1세대 임대료규제가 시행되었고, 1965년부터 1988년까지는 임대료 안정화(rent stabilization)규제가 시행됨.

- 이 기간 동안 전체 가구 중에서 민간임대주택에 거주하는 가구의 비중이 1910년의 90%에서 1980년대 말 10%까지 하락
- 그러나 1988년 주택법에 의해 신규 임대에 대해 임대료규제의 적용을 배제함에 따라 민간임대주택 거주자의 비중이 75% 상승(Kemp and Kofner[2010])
- Gibb(1994)는 1988년과 1992년 Glasgow와 Edinburgh 신문에 게재된 민간임대주택 광고 자료를 분석한 결과, 규제완화 이후 두 도시의 실질 임대료는 상승하지 않았으며 임대주택의 공급은 늘고 공급되는 주택의 유형도 다양해진 것으로 보고함.

○ Pollakowski(2003)는 1971년에 임대료규제가 도입되어 1994년에 철폐된 미국 Cambridge 임대료규제 철폐의 효과를 시물레이션 모형을 이용하여 분석

- 분석 결과 임대료규제가 철폐될 경우 종전에 임대료규제 대상이던 주택에 대한 개보수 투자액이 모형에 따라 16~24% 증가한 것으로 추정됨.
- 투자 증가율은 주택 하부시장에 따라 차이를 보여 소득이 높은 지역의 증가율이 15~29%인 반면, 소득이 낮은 지역의 증가율은 8~25%로 나타남.

(3) 임대료규제의 정치경제

- Blinder(1987)는 경제학자들이 가장 잘 모를 때 정책에 미치는 영향력이 가장 크고 가장 잘 알고 의견이 일치할 때 영향력이 가장 작다는 머피의 법칙을 언급한 바 있음.
- 실제로 대부분의 경제학자들이 동의하는 10가지 명제에 대해 1990년 미국 경제학자들에게 설문조사를 한 결과 “주택 임대료규제는 주택의 수량과 품질의 저하를 가져온다”는 명제에 대한 동의율이 93%로 10개 명제 중 가장 높았음.
- 2001년 우리나라 경제학자들을 대상으로 한 동일한 조사에서도 동의율이 87%로 비교적 높게 나타남(김경환·김종석[2009]).
- 또한 스웨덴의 사회주의 경제학자인 린드벡(Assar Lindbeck)은 “임대료규제는 전쟁 다음으로 도시를 파괴하는 가장 확실한 방법인 것 같다”고 말한 바 있음 (Block and Olsen[1981]).
- 그럼에도 불구하고 대부분의 나라에서 임차인이 상대적 약자, 임대인이 강자로 인식되기 때문에 임대료규제는 정치적으로 인기가 높은 정책임.
 - 또한 임대료규제의 수혜자는 분명한 반면, 규제의 부작용은 서서히 나타나기 때문에 정치적으로 매력적
 - 그러나 같은 이유로 일단 임대료규제가 도입되면 철폐가 어려움.
- 전월세 상한제 도입을 주장하는 정치인들이나 일부 학자들은 여러 나라에서 임대료규제를 시행하고 있다는 사실을 강조하고 있으나, 임대료규제의 시행 결과 주택시장에 어떤 효과가 있는지에 대해서는 언급이 없음.

- 앞에서 설명한 미국과 영국 등의 연구 결과에 따르면 임대료 규제는 일부 운이 좋은 임차인을 보호하는 반면, 전체적인 임대주택의 양과 질을 낮추며 임차인들의 주거이동성을 저해함.
- 또한 이에 따른 노동시장의 수급 불일치, 주택시장에서의 탐색비용 증가 등 자원배분의 효율성 저하를 초래하며 재분배 효과도 무작위적이어서 정책이 의도한 사회적 약자들을 보호한다고 보기 어려움.

□ 우리나라에서 임대료규제 도입에 대한 논쟁이 벌어진 것은 이번이 처음은 아님.

- 그러나 과거와 달리 여야의 정치적 이해가 일치하고 있기 때문에 전월세 상한제 도입 가능성이 상대적으로 높음.
- 정부는 분명한 반대의사를 표시하고 있지만 가을 이사철을 앞두고 전세금 상승 가능성이 높은 상황에서 동원할 수 있는 추가적인 정책수단이 없기 때문에 규제에 계속 반대하기가 쉽지 않아 보임.

다. 임대차보호법 개정 관련 주요 쟁점

(1) 전월세 안정 효과

□ 전월세 상한제가 임대료에 미칠 영향을 예측하기 위해서는 임대료 결정 메커니즘을 이해해야 함.

- 전세보증금과 임대료는 기본적으로 입주 가능한 주거공간(주택)의 수요와 공급에 의해 결정되며, 최근 전세난도 수급 불균형에 기인한 것으로 분석됨.
- 수요 측면에서는 통상적인 임대수요에 더하여 앞으로 주택가격 상승 가능성이 낮다고 생각하여 주택 구입을 미루거나 보금자리주택을 분양받기 위해 대기하려는 수요가 가세하고 있음.

○ 공급 측면에서는 2007년 분양가 규제가 확대되기 직전 주택사업자들이 아파트를 대량으로 분양한 이후 2008~10년 동안 3년 연속 주택공급이 연간 40만호 미만으로 감소

- 이에 따라 수도권 2011년 입주물량은 10만호 수준으로 줄었고, 2012년에도 입주예정물량이 예년보다 적어 공급부족이 지속될 것으로 예상됨.

- 이와 함께 공급되는 주택의 위치와 평형이 수요와 맞지 않아 상당수가 미분양으로 남아 있어 유효 공급을 제약하고 있음.

○ 또한 전세제도하에서 전세보증금은 향후 집값 상승에 대한 기대심리를 반영

- 주택가격이 전혀 상승하지 않는다면 전세보증금은 집값과 같게 됨.

- 최근에 수도권 주택 매매가격은 안정된 반면, 전세보증금이 상승한 이유 중의 하나는 주택가격 상승 기대심리가 낮아진 데 있음.

- 이와 함께 집주인들이 전세보다는 월세를 선호하여 전세의 월세로의 전환이 늘고 있음.

○ 요컨대 총량적인 수급문제와 함께 주택규모, 지역 간 수급 불일치, 자본이득 감소에 따른 월세 전환 등이 전세금 상승의 원인이라고 볼 수 있음.

□ 임대료 결정에 관한 이론적 예측은 과거의 경험을 통해서도 확인할 수 있음.

○ 임대료가 안정된 시기는 임대주택에 대한 수요가 줄거나 공급이 늘었던 시기였음.

- 외환위기 직후 임차수요가 감소함에 따라 전세금이 하락하여 역전세난이 일어났고, 이후 1998~99년 기간 동안 주택건설 감소에 따른 공급부족으로 2001~02년 초 전세가격이 폭등함.
- 2008년 가을 잠실지역 재건축 아파트 20,000호가 완공, 입주 하면서 전세가격이 폭락한 바 있음.

□ 현재 주택시장의 여건을 감안할 때 임대주택의 수요가 줄거나 공급이 늘 이유가 없기 때문에 전월세 상한제가 도입된다고 해서 전반적인 임대료가 안정될 것으로 기대하기는 어려움.

- 단기적으로 전월세 상한제 도입이 공식화되면 임대인들은 제도 도입 이전에 임대료를 한꺼번에 올리려 할 것임.
- 이러한 상황을 막으려면 기존 계약에 대해서도 소급적용하는 것이 불가피하며, 이에 대한 법리적 논란이 예상됨.
- 장기적으로는 임대주택의 공급이 줄어 임대료 상승요인으로 작용할 것임.

(2) 부작용

□ 임대료규제가 도입되고 계약갱신권이 부여되면 기존 임차인들은 임대료 상승으로부터 보호받을 수 있겠지만 신규 임차인들이 피해를 볼 가능성이 있음.

- 매년 전세 수요가 늘어나는데 기존의 임차인들이 이사를 나가지 않을 것이고, 결국 신혼부부나 분가하려는 가구 등 신규 수요자들은 임대료 수준과 관계없이 셋집을 구하기 어려워질 것임.
- 임대료규제가 강력할수록 기존 임차인과 신규 임차인 간의 이러한 갈등은 심화될 것임.

□ 단기적으로는 전월세 상한제가 도입되더라도 임대인들은 즉시 기존 주택을 매각하지 않는 한 주택을 임대하지 않을 수 없을 것

○ 그러나 중장기적으로는 임대주택사업의 수익성이 하락하여 신규 자본의 유입이 감소하여 임대주택 공급이 줄고 주택의 유지·관리노력이 저하되어 공급되는 주택의 품질이 하락할 가능성이 높음.

○ 공평성 차원에서도 고액의 전세보증금을 내고 있는 임차인들을 정부가 제도적으로 보호할 명분이 없음.

(3) 집행상의 문제

□ 전월세상한제가 도입될 경우 시장상황에 따라 임대인과 임차인 간의 합의에 의해 이중계약서나 편법 계약이 이루어질 경우 현실적으로 제재하기 어려움.

○ 실제로 현행 임대차보호법에 규정된 연간 5% 인상 상한이 지켜지고 있는지도 분명치 않음.

□ 제한적으로 전월세 인상 상한제를 실시할 경우 규제대상지역의 지정 및 해제 기준과 방법이 문제가 됨.

○ 사전적으로 규제대상지역을 서울 또는 수도권으로 정할 경우 사후적으로 전월세 인상률이 높은 지역이 배제될 수 있고, 사전적으로 지정된 지역의 전세금이 더 오를 수도 있음.

○ 반면에 사후적으로 전월세 인상률이 높은 지역을 지정할 경우 규제로 인해 충족되지 못한 수요가 인근지역으로 파급되어 인근지역의 전세가가 오를 수 있음.

○ 주택투기지역 지정과 비슷한 기준을 적용하면 된다는 의견도 있지만, 임대차계약이 연중 고르게 분포되어 있지 않기 때문에 시장상황을 판단하는 데 어려움이 따를 것임.

- 전월세 인상률 상한을 연간 5%로 정할 경우 전세와 월세를 조
합한 다양한 임대차 계약형태에 대해 일관성 있게 규제를 적용
하려면 전세보증금을 월세로 환산하거나 월세를 전세보증금으
로 환산해야 함.
- 이 경우 어떤 이자율을 사용하는가가 쟁점이 되며 또한 전세
보증금을 인상 한도 내에서 증액하는 대신 추가로 월세를 요
구할 경우에 대한 규제방법이 설정되어야 함.
- 기존 임차인에게 임대차계약 갱신권을 부여하는 경우 예외 인
정범위가 논쟁의 대상임.
- 예컨대 임대인이 주택을 매각할 의사가 있을 경우 예외를 인정
할 수밖에 없을 것이나, 계획대로 매각이 되지 않아 사후적으로
다른 임차인을 구할 경우 제재의 대상이 되는지 분명치 않음.
- 한나라당의 안에서 제안하고 있는 임대료 상한을 설정하기 위한
적정 임대료의 추정과 임대료분쟁 조정기구의 설립도 과제임.

라. 결론

- 임대료규제에 대한 외국의 경험은 어떤 형태의 규제이든 민간
임대주택시장의 원활한 작동을 어렵게 만들 뿐 아니라 의도한
대로 세입자를 보호하지도 못함을 보여줌.
- 여야 정치권에서 도입을 추진 중인 전월세 상한제는 사회적
약자인 저소득층 임차인을 보호하기 위한 주거복지정책이 아
니며, 임대료 안정에 기여할 것이라는 보장도 없음.
- 이미 임대료규제를 시행하고 있는 대부분의 국가와 도시에서
점차 임대료규제를 완화 또는 폐지하고 있는 상황임을 감안할
때, 우리나라에서 임대료규제의 한 형태인 전월세 상한제를 도
입하는 것은 효율성이나 공평성 차원에서 정당화되기 어려움.

□ 우리나라의 민간임대주택 공급은 1세대 다주택 보유자들이 담당함.

- 기관에 의한 임대주택 공급은 분양을 전제로 하는 소수의 임대주택에 국한되어 있으며 현재의 현금 흐름구조로는 기관임대사업자의 역할을 기대하기 어려움(허윤경[2011]).
- 한편, 1세대 다주택 보유자들을 민간임대주택사업자로 인정하기보다는 투기자로 보아 중과세와 규제를 부과하고 있음.
- 현재 주택경기 부양을 위해 한시적으로 중과세가 배제되고 있으나, 장기적으로 안정적인 임대사업을 영위하는 데 필요한 여건이 미비한 상황임.
- 여기에 전월세 상한제가 추가로 도입될 경우 중장기적으로 민간임대주택의 공급이 양적·질적으로 위축될 것임.

□ 당장 가을 이사철 임대료 상승이 우려되고 특별한 대응책이 없는 상황에서 전월세 상한제 도입은 정치적으로 매력적인 정책이나, 좋은 의도로 도입되는 정책이 반드시 좋은 결과를 가져오는 것은 아님.

- 전월세 상한제가 도입되면 임대료가 안정되리라는 보장이 없고 다양한 부작용이 예상되며, 이 규제가 보호하려는 대상가구들의 일부가 피해자가 될 가능성이 높음.
- 또한 선진국들이 2차 대전 이후 도입된 임대료규제를 부작용에도 불구하고 아직 철폐하지 못하고 있는 사례에서 볼 수 있듯이, 규제가 한 번 도입되면 이해당사자 간의 갈등으로 인해 풀기가 어려움.
- 따라서 전월세 상한제는 도입하지 않는 것이 바람직할 것임.

□ 우리나라 주택시장에서 장기간 안정적으로 공급되는 임대주택은 극히 제한적임.

- 민간주택시장에서 자가거주주택과 임대주택 사이에는 구별이 없고 두 유형 간 전환이 언제든지 가능
- 따라서 민간임대주택 공급을 확대하는 방법은 전반적인 주택공급을 확대하는 것임.
- 수요에 부응하는 공급이 이루어지도록 하고 1가구 다주택 보유자들을 정상적인 임대사업자로 인정하여 임대소득에 대해 과세하는 대신 중과세를 배제해야 할 것임.
- 경제학 이론과 미국의 경험은 공공임대주택의 공급확대나 임대주택 공급자에 대한 세제혜택보다는 민간에 의한 주택공급 확대와 함께 사회적으로 보호할 필요가 있는 소득계층에 대해 임대료 보조금을 지급하는 것이 효율적인 해법임을 보여줌(Quigley[2008]).
 - 특히 과거 오랫동안 공공임대주택 재고를 축적한 일부 유럽 국가들을 벤치마크로 삼아 공공임대주택 재고를 늘리려는 것은 공공임대주택의 공급주체가 감당해야 하는 재정적자를 감안할 때 주택정책의 효율성은 물론 국가재정의 효율적 운용을 저해하는 일임.
- 저소득층 주거안정을 위해서는 전월세 상한제 대신 서울시에 도입한 주택바우처제도의 시행을 적극적으로 검토할 필요가 있음.

참고문헌

국정브리핑 특별기획팀, 「대한민국 부동산 40년」, 한스미디어, 2007.

김경환·김종석 역, 『맨큐의 경제학』, 제5판, 교보문고, 2009.

김동열, 「주택임대차시장의 구조변화」, 한국주택학회-한국부동산분석학회
2011년 상반기 공동정책세미나 발표 자료, 2011.

허윤경, 「국내 민간임대주택시장의 문제점과 육성방안-기관임대사업자를 중심으로」, 한국주택학회-한국부동산분석학회 2011년 상반기 공동정책
세미나 발표 자료, 2011.

Arnott, Richard, “Time for Revisionism on Rent Control?,” *Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 1995, pp.99~120.

Blinder, Alan S., *Hard Heads, Soft Hearts: Tough-minded Economics for a Just Society*, Perseus Books, 1987.

Block, Walter, “Rent Control,” *The Concise Encyclopedia of Economics*, 2008.

Block, Walter and Edgar Olsen (eds.), *Rent Control: Myths and Realities: International Evidence of the Effects of Rent Control in Six Countries*, Fraser Institute, 1981.

Ellingsen, Tore and Peter Englund, “Rent Regulation: An Introduction,” *Swedish Economic Policy Review*, 10, 2003, pp.3~9.

Fallis, George, and Lawrence B. Smith, *American Economic Review*, 74(1), 1984, pp.193~200.

Frankena, Mark, “Alternative Models of Rent Control,” *Urban Studies*, 12, 1975, pp.303~308.

- Gibb, Kenneth, "Before and After Deregulation: Market Renting in Glasgow and Edinburgh," *Urban Studies*, 31(9), 1994, pp.1481~1495.
- Ho, Lok Sang, "Rent Control: Its Rationale and Effects," *Urban Studies*, 29(7), 1992, pp.1183~1190.
- Jenkins, Blair, "Do Economists Reach a Conclusion?" *Econ Journal Watch*, 6(1), 2009, pp.73~112.
- Kemp, Peter and Stefan Kofner, "Contrasting Varieties of Private Renting: England and Germany," paper presented at the ENHR Seminar on the Future of the Private Rented Sector, 2010.
- Marks, Denton, "On Resolving the Dilemma of Rent Control," *Urban Studies*, 28(3), 1991, pp.415~431.
- Pollakowski, Henry O., "Rent Control and Housing Investment: Evidence from Deregulation in Cambridge, Massachusetts," *Manhattan Institute*, 2003.
- Quigley, John M., "Just Suppose: Housing Subsidies for Low-Income Renters," in N. Retsinas and E. Belsky (eds.), *Revisiting Rental Housing: Policies, Programs and Priorities*, Brookings Institution, 2008, pp.299~316.
- Turner, Bengt and Stephen Malpezzi, "A Review of Empirical Evidence on Costs and Benefits of Rent Control," *Swedish Economic Policy Review*, 10, 2003, pp.11~56.
- Vitaliano, Donald F., "The Short-Run Supply of Housing Services Under Rent Control," *Urban Studies*, 22, 1985, pp.535~542.