

박사학위 논문

AHP를 활용한 빈집 발생 요인 및  
중요도 분석

2025년

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

이 현 범

박 사 학 위 논 문  
지도교수 백성준

# AHP를 활용한 빈집 발생 요인 및 중요도 분석

An Analysis of the Causes of Vacant Houses and  
Their Importance with AHP

2024년 12월 일

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

이 현 범

박 사 학 위 논 문  
지도교수 백성준

# AHP를 활용한 빈집 발생 요인 및 중요도 분석

An Analysis of the Causes of Vacant Houses and  
Their Importance with AHP

위 논문을 부동산학 박사학위 논문으로 제출함

2024년 12월 일

한 성 대 학 교 대 학 원

경 제 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

이 현 범

이현범의 부동산학 박사학위 논문을 인준함

2024년 12월 일

심사위원장 남 두 희 (인)

심 사 위 원 조 재 우 (인)

심 사 위 원 박 태 원 (인)

심 사 위 원 조 덕 훈 (인)

심 사 위 원 백 성 준 (인)

# 국 문 초 록

## AHP를 활용한 빈집 발생 요인 및 중요도 분석

한 성 대 학 교 대 학 원  
경 제 부 동 산 학 과  
부 동 산 학 전 공  
이 현 범

우리나라의 빈집 문제는 저출산과 고령화, 지방 인구 감소 등 인구구조 변화와 주택 노후화, 그리고 도시와 지방 간 격차가 복합적으로 작용하며 발생하고 있다. 과거에는 도시화와 경제 발전에 따라 주택 공급이 급격히 증가했지만, 인구 감소와 경제 구조 변화라는 새로운 현실 속에서 빈집 문제는 지방뿐 아니라 수도권을 포함한 전국적 현상으로 확대되고 있다. 이는 단순히 비어 있는 주택의 숫자가 증가하는 데 그치지 않고, 지역 주민의 삶의 질 저하와 범죄 위험 증가, 지역 경제의 침체 같은 다양한 사회적, 경제적, 환경 관련 문제를 동반하며, 결국 지방의 쇠퇴와 슬럼화를 더욱 가속하는 원인으로 작용하고 있다. 이러한 현상은 단기적으로는 지역사회의 안정성을 위협하고, 장기적으로는 국가 전체의 균형 발전과 지속 가능성을 저해할 수 있다는 점에서 심각한 사회적 문제로 인식되고 있다.

특히, 빈집 문제는 도시 쇠퇴 이론과 깨진 유리창 이론으로 설명할 수 있다. 관리되지 않은 빈집은 범죄율을 높이고 슬럼화를 유발하며, 이는 다시 빈집 문제를 심화시키는 악순환을 만들어낸다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 빈집 발생의 원인을 정확히 파악하고, 사전 예방과 효과적인 관리를 중심으로 하는 정책적 접근이 필요하다.

빈집 발생 주요 원인은 크게 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인으로 구분할 수 있다. 이러한 요인들은 복합적으로 작용하여 빈집 문제를 심화시키고 있다. 먼저, 사회적 요인으로는 저출산과 고령화로 인한 지방 인구 감소와 젊은 세대의 대도시 집중 현상이 가장 큰 요인으로 작용하고 있으며, 이러한 현상은 지역의 슬럼화를 유발하며 악순환을 초래하고 있다. 또한, 주택의 노후화와 관리 비용의 증가 역시 빈집 문제를 가중하는 중요한 원인 중 하나로 꼽힌다. 이러한 사회적 문제는 수도권과 지방을 막론하고 전국적으로 나타나고 있으며, 지역 간 불균형을 더욱 심화시키고 있다.

경제적 요인으로는 개인 소득이 감소하거나 실업률이 상승하면 주택 유지와 관리에 필요한 재정적 여력이 줄어들게 되며, 이는 빈집 문제를 악화시키는 결과로 이어진다. 지역 경제가 침체하면 부동산 시장도 활력을 잃게 되어 주택의 매매나 임대가 어려워지고, 이는 결국 빈집의 증가로 이어지게 된다. 특히 지방의 경제 기반이 약화하면서 지방의 빈집 문제는 더욱 심각하게 나타나고 있다.

정책적 요인에서는 빈집 관리와 관련된 법적 제도와 정책의 한계가 중요한 문제로 지적된다. 현재 「농어촌정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물 관리법」 등 관련 법령이 존재하지만, 빈집에 대한 정의도 다르고, 지방과 도시를 구분하지 않고 일률적으로 적용되어 지역적 특수성을 충분히 반영하지 못하고 있다. 이러한 점은 빈집 관리의 효율성을 떨어뜨리는 요인으로 작용하며, 세금 부담, 관리 규정의 미비, 빈집 활용을 위한 인센티브 부족 같은 문제들이 빈집 문제를 해결하기보다는 방치하게 만드는 결과를 낳고 있다.

금융적 요인 또한 빈집 문제를 악화시키는 주요 요인 중 하나로 꼽힌다. 대출 이자율이 높거나 대출 조건이 엄격할 경우, 빈집 소유자들이 주택을 유지하거나 활용하려는 동기가 크게 줄어들게 된다. 이와 함께 새로운 소유자나 투자자가 빈집을 매입하거나 활용하려는 시도 역시 금융적 부담 때문에 어려움을 겪게 된다. 이러한 금융적 장벽은 빈집 문제를 해결하기 위한 새로운 접근을 제한하는 요소로 작용하고 있다.

본 연구에서는 빈집 문제의 원인을 체계적으로 분석하기 위해 2020년 인

구 총조사 데이터를 활용하고, 빈집 관련 주요 법령을 검토함으로써 법적 정의와 제도적 틀을 명확히 했다. 영국, 일본, 미국의 사례를 통해 시사점을 도출하였다.

본 연구에서는 계층분석법(AHP)을 통해 각 요인의 상대적 중요도를 정량적으로 평가하였다. 분석 결과, 사회적 요인에서는 인구 감소와 고령화가 가장 주요한 원인으로 드러났으며, 경제적 요인에서는 개인 경제가 빈집 증가의 중요한 요인으로 확인되었다. 정책적 요인에서는 부동산 세제와 관련된 규제가 빈집 문제에 미치는 영향이 컸으며, 금융적 요인에서는 대출 조건과 금리가 빈집 관리와 활용을 어렵게 만드는 장애 요인으로 나타났다.

귀촌 의향, 빈집 구입 의향 그리고 빈집세 도입에 대한 태도와 주요 영향 요인을 회귀 분석하였다. 회귀분석 결과, 빈집 구입 의향과 귀촌 의향 간의 밀접한 상관관계가 확인되었으며, 연령대가 높을수록 귀촌 의향이 증가하는 경향이 나타났다. 특히 경제적·금융적 요인을 빈집 발생의 주요 원인으로 인식하는 응답자에서 귀촌 의향이 높았다. 이러한 결과는 고령층 맞춤형 정책, 빈집세 활용 방안 명확화, 금융 지원 강화 등 맞춤형 접근의 필요성을 시사한다.

본 연구는 빈집 문제의 주요 원인을 다각적으로 분석했다는 점에서 의의가 있지만, 몇 가지 한계도 존재한다. 빈집 소유자의 의견 및 인터뷰를 충분히 반영하지 못한 점, 중앙정부와 지방정부 간 데이터 집계 방식의 차이로 인한 분석의 일관성 부족, 빈집 활용 방안을 구체적으로 제시하지 못한 점 등이 대표적이다. 빈집 문제를 예방하고 해결하기 위해 데이터의 표준화를 기반으로 한 통합적 연구가 필요하며, 빈집 활용 방안까지 포괄하는 정책 설계를 통해 문제 해결의 실질적인 방향을 제시해야 한다. 이를 위해 중앙정부와 지방정부 간 협력을 강화하고, 빈집 문제 해결을 위한 구체적인 정책과 금융 지원 프로그램을 마련하는 등의 실행 가능한 대안을 도출할 필요가 있다.

이러한 노력은 단순히 빈집 문제를 줄이는 데 그치지 않고, 지역사회의 지속 가능한 발전을 이루는 데 기여할 수 있을 것이다.

**【주요어】** 빈집, 빈집 발생 요인, 빈집세, 빈집 정책, AHP 분석

# 목 차

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 제 1 장 서 론 .....                    | 1  |
| 제 1 절 연구의 배경 및 목적 .....            | 1  |
| 1) 연구의 배경 .....                    | 1  |
| 2) 연구의 목적 .....                    | 2  |
| 제 2 절 연구의 범위와 방법 .....             | 4  |
| 1) 연구의 범위 .....                    | 4  |
| 2) 연구의 방법 .....                    | 5  |
| 제 3 절 연구의 흐름 .....                 | 7  |
| 제 2 장 이론적 배경 및 선행 연구 검토 .....      | 9  |
| 제 1 절 빈집의 개념 .....                 | 9  |
| 1) 일반적 개념 .....                    | 9  |
| 2) 주요 법률상 개념 .....                 | 10 |
| 가) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법상 빈집 ..... | 10 |
| 나) 농어촌정비법상 빈집 .....                | 11 |
| 다) 건축물 관리법상 빈집 .....               | 11 |
| 라) 도시 및 주거환경정비법상 빈집 .....          | 12 |
| 마) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법상 빈집 ..... | 13 |
| 3) 통계청 빈집 정의 .....                 | 14 |
| 4) 국외 빈집 정의 .....                  | 16 |
| 가) 영국 .....                        | 16 |
| 나) 일본 .....                        | 20 |
| 다) 미국 .....                        | 24 |
| 제 2 절 빈집 발생 이론 .....               | 27 |
| 1) 도시쇠퇴 이론 .....                   | 28 |
| 가) 도시쇠퇴의 개념 .....                  | 28 |
| 나) 도시쇠퇴 원인 .....                   | 28 |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 다) 도시쇠퇴 이론의 주요 모델 .....    | 29 |
| 라) 빈집과 도시쇠퇴의 한계 .....      | 31 |
| 2) 도시 축소 이론 .....          | 31 |
| 가) 도시 축소의 개념 .....         | 32 |
| 나) 빈집 발생과 도시 축소와의 관계 ..... | 32 |
| 3) 주택 여과 이론 .....          | 32 |
| 가) 주택 여과의 개념 .....         | 33 |
| 나) 빈집 발생과 주택 여과의 관계 .....  | 33 |
| 4) 깨진 유리창 이론 .....         | 34 |
| 가) 이론의 배경 .....            | 34 |
| 나) 빈집 문제와 깨진 유리창 이론 .....  | 34 |
| 제 3 절 빈집 문제와 정책 .....      | 36 |
| 1) 사회적 측면 .....            | 36 |
| 2) 경제적 측면 .....            | 37 |
| 3) 정책적 측면 .....            | 38 |
| 제 4 절 선행 연구 검토 및 차별성 ..... | 40 |
| 1) 빈집 발생 선행 연구 .....       | 40 |
| 가) 국내 빈집 발생 선행 연구 .....    | 41 |
| 나) 해외 빈집 발생 선행 연구 .....    | 43 |
| 2) 연구의 차별성 .....           | 45 |
| 제 3 장 국내 빈집의 특성 및 현황 ..... | 48 |
| 제 1 절 국내 빈집 특성 .....       | 48 |
| 1) 도시와 농촌 .....            | 48 |
| 2) 수도권 지역 및 지방 대도시 .....   | 48 |
| 3) 지방 중소도시 .....           | 49 |
| 4) 어촌 및 산촌 지역 .....        | 49 |
| 제 2 절 국내 빈집 현황 .....       | 50 |
| 1) 전국의 빈집 현황 .....         | 50 |
| 2) 주택 종류별 빈집 현황 .....      | 52 |
| 3) 건축 연도별 빈집 현황 .....      | 54 |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 4) 빈집 사유별 빈집 현황 .....           | 56        |
| 5) 비어 있는 기간별 빈집 현황 .....        | 58        |
| <b>제 4 장 실증 분석 .....</b>        | <b>60</b> |
| 제 1 절 연구의 분석 틀 설정 .....         | 60        |
| 1) 빈집의 조작적 정의 .....             | 60        |
| 2) 분석 기법 .....                  | 61        |
| 가) AHP 분석 .....                 | 61        |
| 나) 회귀 분석 .....                  | 62        |
| 제 2 절 변수의 선정 .....              | 62        |
| 1) 변수의 도출 과정 .....              | 62        |
| 가) 문헌 검토를 통한 예비 변수 도출 .....     | 63        |
| 나) 최종 변수 선정 .....               | 65        |
| 2) 최종 변수의 특성 .....              | 67        |
| 가) 사회적 요인 변수 .....              | 67        |
| 나) 경제적 요인 변수 .....              | 69        |
| 다) 정책적 요인 변수 .....              | 70        |
| 라) 금융적 요인 변수 .....              | 71        |
| 제 3 절 연구의 모형 .....              | 72        |
| 1) AHP 분석 모형 .....              | 72        |
| 2) 회귀 분석 가설 .....               | 74        |
| 제 4 절 분석 결과 .....               | 75        |
| 1) AHP 분석 결과 .....              | 75        |
| 가) 기초 통계 분석 .....               | 76        |
| 나) AHP 중요도 분석 .....             | 78        |
| (1) 전반적 요인의 중요도 순위 .....        | 78        |
| (2) 사회적 요인의 중요도 순위 .....        | 78        |
| (3) 경제적 요인의 중요도 순위 .....        | 80        |
| (4) 정책적 요인의 중요도 순위 .....        | 81        |
| (5) 금융적 요인의 중요도 순위 .....        | 81        |
| 다) 빈집 발생 요인별 종합 중요도 분석 결과 ..... | 82        |

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| 라) 소결 .....                                | 83      |
| 2) 회귀 분석 결과 .....                          | 85      |
| 가) 기초 통계 분석 .....                          | 85      |
| 나) 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견의 영향 요인 ..... | 87      |
| (1) 귀촌 의향에 영향을 미치는 요인 .....                | 87      |
| (2) 빈집 구입 의향에 영향을 미치는 요인 .....             | 91      |
| (3) 빈집세 도입 의향에 영향을 미치는 요인 .....            | 95      |
| 다) 소결 .....                                | 99      |
| 라) 가설 검증 결과 .....                          | 100     |
| <br>제 5 장   결론 .....                       | <br>103 |
| 제 1 절   연구 요약 및 결론 .....                   | 103     |
| 1) 연구 요약 .....                             | 103     |
| 2) 결론 .....                                | 104     |
| 제 2 절   시사점 및 한계 .....                     | 105     |
| <br>참고문헌 .....                             | <br>111 |
| <br>부록 .....                               | <br>117 |
| <br>ABSTRACT .....                         | <br>127 |

## 표 목 차

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| [표 2-1] 법률에 따른 빈집 정의를 정리한 표 .....          | 12 |
| [표 2-2] 도시 및 주거환경정비법의 빈집 .....             | 13 |
| [표 2-3] 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 빈집 정의 ..... | 14 |
| [표 2-4] 인구 주택 총조사 주택 종류 정의 .....           | 14 |
| [표 2-5] 인구 주택 총조사 빈집 유형 .....              | 15 |
| [표 2-6] 영국 빈집의 종류 .....                    | 17 |
| [표 2-7] 일본의 주택 종류 .....                    | 21 |
| [표 2-8] 국내·외 법률상의 빈집 정의 비교 .....           | 27 |
| [표 2-9] 도시쇠퇴의 요인 .....                     | 29 |
| [표 2-10] 국내 빈집 발생 원인에 관한 선행 연구 요약표 .....   | 43 |
| [표 2-11] 국외 빈집 발생 원인에 관한 선행 연구 요약표 .....   | 44 |
| [표 3- 1] 전국 빈집 및 빈집 비율 .....               | 50 |
| [표 3- 2] 전국 빈집 현황 .....                    | 52 |
| [표 3- 3] 전국 주택유형별 빈집 현황 .....              | 53 |
| [표 3- 4] 건축 연도별 빈집 현황 .....                | 55 |
| [표 3- 5] 사유별 빈집 현황 .....                   | 57 |
| [표 3- 6] 비어 있는 기간별 빈집 .....                | 59 |
| [표 4- 1] 빈집 정의의 다양성 .....                  | 60 |
| [표 4- 2] 1차 예비 변수 표 .....                  | 64 |
| [표 4- 3] 최종 변수 선정 .....                    | 67 |
| [표 4- 4] 전문가 응답자의 특성 .....                 | 77 |
| [표 4- 5] 전반적인 요인의 중요도 순위 .....             | 78 |
| [표 4- 6] 사회적 요인의 특성별 중요도 순위 .....          | 79 |
| [표 4- 7] 경제적 요인의 특성별 중요도 순위 .....          | 80 |
| [표 4- 8] 정책적 요인의 특성별 중요도 순위 .....          | 81 |
| [표 4- 9] 금융적 요인의 특성별 중요도 순위 .....          | 82 |

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| [표 4-10] 구성요소 특성의 종합 중요도 .....                     | 83 |
| [표 4-11] 설문 응답자의 일반적 특성 .....                      | 86 |
| [표 4-12] 귀촌 의향 영향 요인 카이제곱 검정 및 독립표본 t 검정 .....     | 88 |
| [표 4-13] 귀촌 의향 영향 요인 분류정확도 .....                   | 89 |
| [표 4-14] 귀촌 의향 영향 요인 다중 로지스틱 회귀분석 .....            | 90 |
| [표 4-15] 빈집 구입 의향 영향 요인 카이제곱 검정 및 독립표본 t 검정 .....  | 91 |
| [표 4-16] 빈집 구입 의향 영향 요인 분류정확도 .....                | 93 |
| [표 4-17] 빈집 구입 의향 영향 요인 다중 로지스틱 회귀분석 .....         | 94 |
| [표 4-18] 빈집세 도입 의향 영향 요인 카이제곱 검정 및 독립표본 t 검정 ..... | 96 |
| [표 4-19] 빈집세 도입 의견 영향 요인 분류정확도 .....               | 97 |
| [표 4-20] 빈집세 도입 의견 영향 요인 다중 로지스틱 회귀분석 .....        | 98 |

## 그 립 목 차

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| [그림 1-1] 연구의 단계별 흐름도 .....              | 8  |
| [그림 2-1] 빈집의 정의 다양성 .....               | 16 |
| [그림 2-2] 도시쇠퇴 및 빈집 발생의 이론적 틀 .....      | 31 |
| [그림 2-3] 깨진 유리창 이론으로 본 빈집 발생 악 순환 ..... | 35 |
| [그림 2-4] 빈집 발생 이론 요약 .....              | 36 |
| [그림 2-5] 빈집 문제와 정책 .....                | 39 |
| [그림 2-6] 사회 여건 변화와 빈집 발생 과정 .....       | 40 |
| [그림 2-7] 본 연구의 빈집 발생 요인 .....           | 46 |
| [그림 3-1] 전국 행정 구역 연도별 빈집 추이 .....       | 51 |
| [그림 4-1] Saaty의 AHP 모형도 .....           | 62 |
| [그림 4-2] 빈집 발생 요인의 중요도 연구의 분석 틀 .....   | 73 |
| [그림 4-3] 구성요소 특성의 종합 중요도 .....          | 82 |

# 제 1 장 서론

## 제 1 절 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경

최근 우리나라는 빈집의 급속한 증가로 인해 다양한 사회적, 경제적, 환경적 관련 문제에 직면하고 있다. 빈집 문제는 단순히 주택 관리 소홀에 국한되지 않고, 지역 사회 전반에 걸쳐 부정적인 영향을 미치며 심각한 사회적 문제로 대두되고 있다. 과거 급속한 도시화와 경제발전 과정에서 대규모 주택 공급이 이루어졌으나, 현재 빈집의 급격한 증가는 단순한 공급과잉을 넘어 인구 구조 변화, 경제 환경 악화 등 복합적 요인에 의해 발생하는 현상으로 나타나고 있다.

한국국토정보공사(2016)의 조사에 따르면, 1995년 35만 호였던 빈집 수는 2020년 150만 호를 넘어섰으며, 2050년에는 302만 가구로 증가할 것으로 예측된다<sup>1)</sup>. 이러한 빈집 증가는 인구 구조 변화, 경제적 여건 변화, 주택 노후화 등 복합적인 요인에 기인한다. 따라서 빈집 발생 문제를 해결하기 위해서는 빈집의 발생 원인을 면밀히 조사하고, 이를 바탕으로 실효성 있는 정책을 마련해야 한다. 빈집 문제는 단순히 주거 공간의 낭비를 넘어, 지역사회의 안전과 환경에도 심각한 영향을 미치게 되기 때문이다.

선행 연구에 따르면 빈집 증가의 주요 원인은 저출산과 고령화, 청년들의 대도시 이주, 그리고 주택의 노후화 등으로 확인된다(노민지, 2017; 박현춘 외, 2015; 오근상 외, 2022). 청년층의 대도시 집중은 지방 인구 유출을 가속하여 지역사회의 활력이 저하되어, 슬럼화와 빈집 밀집 지역의 형성을 초래한다(오근상 외, 2022). 지방뿐만 아니라 수도권까지 확산하는 이러한 현상은 도시의 지속 가능성을 위협하는 중요한 문제로 부각되고 있다.

---

1) 한국국토정보공사(2016), 2016 국토에 날개를 달다, 대한민국 2050 미래 향해. p46.

특히 인구 구조의 변화는 빈집 문제를 악화시키는 중요한 요인으로 지적되고 있다(Huuhka, 2016). 65세 이상 고령 인구는 주로 노후화된 주택에 거주하고 있으며, 이들이 요양시설로 이동하거나 사망할 경우, 거주하던 주택은 관리가 되지 않아 방치되거나 빈집으로 이어진다(정문수 외, 2022). 통계청의 장래 등록 인구 추계에 따르면, 2050년에는 65세 이상 1인 가구가 전체 가구의 19%를 차지할 것으로 예상되며, 2070년에는 우리나라 인구가 약 3,800만 명으로 감소할 것으로 전망되고 있어 지방 소멸과 빈집 문제의 심화를 예고하고 있다(통계청, 2020).

방치된 빈집은 불법 침입, 방화, 범죄 등 각종 불법 행위의 온상이 되어 주민들의 안전을 위협하고 사회적 불안을 조성한다. 구체적으로 빈집은 주거 환경 악화, 주택 가격 하락, 인구 유출 등으로 이어져 지역사회에 부정적인 영향을 미치며, 빈집 밀집 지역의 슬럼화로 도시의 지속 가능성을 위협한다(김선덕 외, 2018; 노민지, 2017; Joo et al., 2022).

빈집 문제는 단순한 주택 관리의 실패가 아닌, 사회·경제적 구조 변화와 밀접하게 연관된 복합적 현상이다. 이를 해결하기 위해서는 사후 관리 중심의 접근을 넘어 빈집 발생 원인을 다각적으로 분석하고 예방적 조치를 마련하는 것이 필수적이다. 이러한 분석은 지역사회의 지속 가능한 발전과 빈집 문제 해결을 위한 체계적 정책 마련의 기초 자료로 활용될 수 있다.

본 연구는 빈집 문제가 심각한 사회적, 경제적 문제로 대두되고 있는 상황에서, 그 발생 원인을 다각적으로 분석하고자 한다. 특히, 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인 간의 상호작용을 규명함으로써, 빈집 문제에 대한 효과적인 대응 방안을 모색하는 데 목적이 있다. 이러한 연구를 통해 빈집 발생을 억제하고 지속 가능한 지역사회 발전을 이루는 데 기여하고자 한다.

## 2) 연구의 목적

주택은 단순한 물리적 공간을 넘어, 인간의 정주와 일상생활에 필수적인 기능을 제공하는 사회적 공간이다. 주택은 거주민들에게 안정과 정체성을 부여하며, 사용자와 주변 환경 간의 상호작용을 통해 독특한 장소적 의미를 형

성한다. 그러나 빈집은 이러한 정주 공간의 기능을 상실한 상태를 나타내며, 단순한 주택 노후화나 방치의 문제가 아니라, 지역사회의 쇠퇴, 주거 환경 악화, 범죄 증가, 도시 미관 훼손, 인구 유출 등 다방면에 걸쳐 부정적인 영향을 미치는 복합적 사회현상이다.

빈집 증가로 인해 지역사회는 유지보수와 투자, 활성화 정책이 효과를 발휘하지 못하는 악순환에 빠지며, 활력을 상실하게 된다. 이에 따라 빈집 문제의 심각성이 점차 대두되고 있으며, 이를 해결하기 위한 다양한 연구와 정책적 접근이 이루어지고 있다. 특히 정부는 빈집 문제를 완화하기 위해 제정된 법률과 규제를 마련하고 있으며, 국내외 빈집 관리 사례를 통해 빈집 활용 방안을 모색하고 있다. 그러나 현재 연구는 빈집 현황 및 활용 방안에 초점을 맞추는 경우가 많고, 빈집 발생의 근본적인 원인에 대한 체계적 분석은 상대적으로 미흡한 실정이다.

빈집 문제는 단기적으로 해결될 수 있는 단순한 주택 관리 문제가 아니라, 사회 전반에 걸쳐 복합적인 영향을 미치는 구조적 문제다. 따라서 사후 관리보다 빈집 발생 자체를 예방하고 억제하는 것이 중요하다. 이를 위해 빈집 발생 원인을 명확히 분석하고, 이를 바탕으로 예방과 체계적 관리를 위한 정책 방안을 마련하는 연구가 필요하다.

본 연구의 목적은 빈집 문제의 심각성을 인식하고, 빈집 발생에 기여하는 요인들의 상호작용을 분석하여 이를 예방하거나 효과적으로 관리할 방안을 제시하는 데 있다. 이를 위해 아래와 같이 세부 목표를 설정하였다.

첫째, 본 연구는 빈집 발생의 주요 요인을 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인으로 구분하여 포괄적으로 분석하고, 이를 통해 빈집 발생의 구조적 원인을 규명하는 것을 목표로 한다. 기존 연구는 빈집 발생의 원인을 사회적 요인(인구 감소, 고령화, 접근성 등)과 경제적 요인(소득 감소, 지역 경제 침체 등)에 집중해 왔다. 이러한 접근은 두 요인을 빈집 발생의 직접적 원인으로 간주하면서 정책적 및 금융적 요인의 분석이 미흡했다. 그래서 본 연구는 이러한 한계를 보완하고 다차원적인 분석을 통해 빈집 문제 해결에 실질적으로 기여하고자 한다.

둘째, 본 연구는 계층분석법(AHP)을 활용하여 빈집 발생의 주요 요인을

체계적으로 정량화하고, 각 요인의 상대적 중요도를 평가하여 우선순위를 도출하는 것을 목표로 한다. 빈집 발생은 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인들이 상호작용을 하며 나타나는 복합적 문제로, 단일 요인만으로는 원인을 충분히 설명하기 어렵다. 이러한 다차원적 요인을 체계적으로 분석하고 정량화하기 위해 계층분석법(AHP)을 활용하였으며, 이를 통해 도출된 우선순위를 바탕으로 빈집 문제의 실질적인 해결책을 마련할 수 있는 정책적 시사점을 제공하고자 한다.

셋째, 본 연구는 회귀분석을 통해 귀촌 촉진과 빈집 구입 활성화에 영향을 미치는 주요 요인을 도출하고, 이를 기반으로 빈집 문제 해결을 위한 정책적 우선순위를 제시하며, 정책 입안 과정에 실질적인 시사점을 제공하는 것을 목표로 한다. 또한, 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하였다. 이를 위해 카이제곱 검정, 독립 표본 t-검정, 로지스틱 회귀분석 등 통계적 방법을 활용하여 개인적 특성을 파악하고, 이를 바탕으로 실행 가능한 정책 방향을 도출하였다.

넷째, 연구 결과를 바탕으로 빈집 문제 해결에 영향을 미치는 주요 요인의 우선순위를 고려한 효과적인 정책 방향을 도출하였다. 더불어, 빈집 활용 방안을 구체화하여 지역사회에 적합한 실행 가능한 대책을 제안함으로써, 지속 가능한 발전을 도모하는 데 기여하고자 한다.

## 제 2 절 연구의 범위와 방법

### 1) 연구의 범위

본 연구는 우리나라 빈집 문제를 다각적으로 분석하기 위해 다음과 같은 범위를 설정하였다.

시간적 범위는 1995년, 2000년, 2010년, 2015년, 2020년의 통계청 인구주택 총조사 자료를 활용하였다. 이 데이터를 통해 빈집 문제의 발생 추이와 심각성을 분석하고, 시계열적 변화를 파악하였다.

연구의 내용적 범위는 다음과 같다. 첫째, 빈집의 정의와 이론적 배경, 관

련 법률 및 제도, 그리고 빈집 발생 요인 분석으로 구성된다. 먼저, 기존 문헌, 연구 보고서, 국가법률 정보서비스의 법령 자료를 분석하여 빈집의 법적 정의와 개념적 범위를 정리함으로써 연구의 개념적 기초를 확립하였다. 둘째, 「농어촌정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물 관리법」 등 빈집과 관련된 법률과 제도를 검토하여 빈집 발생과 관리의 법적 틀을 이해하였다. 셋째, 정책적 요인으로는 주택 정책, 조세 정책, 귀향·귀촌 지원, 빈집 구입 프로그램 등이 있으며, 이는 빈집 발생을 줄이고 활용을 촉진하는 중요한 수단으로 작용한다. 넷째, 금융적 요인으로는 대출 이자율과 금융 지원을 포함하며, 금융 제도와 지원 프로그램의 접근성이 좋아질수록 개인의 주택 구입 및 유지가 용이해져 빈집 발생을 줄이는 데 기여한다.

본 연구는 빈집 발생 요인을 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 측면에서 종합적으로 분석하여, 빈집 문제가 단순히 물리적 노후화나 인구 감소가 아닌 다양한 요인의 상호작용에서 비롯됨을 규명하였다.

이러한 연구 범위를 통해 빈집 문제의 주요 원인을 파악하고, 빈집 발생을 예방하기 위한 선제적 대응책 마련을 위한 실질적인 자료를 제공하고자 한다.

## 2) 연구의 방법

본 연구에서는 다양한 연구 방법을 통하여 빈집 발생 요인과 특징을 체계적으로 분석하였다.

첫째, 본 연구는 빈집 문제를 심층적으로 이해하기 위해 기존 연구와 자료를 기반으로 체계적인 문헌 분석을 실시하였다. 빈집의 정의와 발생 원인을 탐구하기 위해 국내외 관련 법규, 정책, 사례를 검토하였으며, 특히 영국, 일본, 미국의 빈집 관리 사례를 분석하여 우리나라 상황에 적합한 시사점을 도출하였다. 이를 통해 빈집 문제 해결을 위한 기본적인 이론적 틀과 분석 기준을 마련하였다.

둘째, 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인들이 빈집 발생에 미치는 영향을 구체적으로 분석하기 위해 계층분석법(AHP: Analytic Hierarchy Process)을 활용하였다. 부동산 관련 분야에 학문적 또는 실무적 전문성을 갖춘 전문

가를 대상으로 설문조사를 진행하여 각 요인의 상대적 중요도를 정량적으로 도출하였다. AHP는 다양한 요인 간의 중요도를 계량화하고 빈집 발생의 주요 원인을 파악하는 데 적합한 방법으로, 본 연구에서 결과 도출 및 해석의 핵심적 기반으로 사용되었다.

셋째, 빈집 문제 해결과 관련된 주요 요인을 실증적으로 분석하기 위해 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견 등을 설문조사와 통계적 분석 기법을 통해 검토하였다. 먼저, 카이제곱 검정(Chi-Square Test)은 변수 간 연관성을 탐색하여 귀촌 의향과 빈집 구입 의향 등에 미치는 영향을 확인하였다. 다음으로, 독립표본 t-검정은 주요 변수 간 차이를 분석하여 빈집세 도입과 관련된 의견 형성의 차이를 평가하였다. 마지막으로, 이항 로지스틱 회귀 분석(Binary Logistic Regression)은 개인의 사회경제적 특성, 주거 환경, 정책적 선호 등이 귀촌 의향이나 빈집세 도입에 미치는 영향을 실증적으로 파악하는 데 활용되었다.

넷째, 연구의 신뢰성과 타당성을 확보하기 위해 설문조사는 일대일 면접 방식으로 진행되었다. 이 과정에서 전문가들의 심층적인 의견을 수렴하여 빈집 발생의 주요 원인을 식별하고, 이를 해결하기 위한 정책적 방향성을 도출하였다. 또한, 분석 결과의 이해도를 높이기 위해 단계별로 이론적 근거를 보완하고, 빈집 발생 요인에 대한 가설을 설정한 뒤 이를 체계적으로 검증하였다.

본 연구는 다양한 분석 기법을 활용하여 연구 결과의 신뢰성과 타당성을 강화하고자 하였다. AHP를 통해 빈집 발생 요인의 상대적 중요도를 평가하고, 전략적 방향성을 제시하였다. 카이제곱 검정과 독립표본 t-검정을 활용하여 변수 간 연관성과 차이를 탐색함으로써 분석의 정교함을 더했다. 또한, 로지스틱 회귀분석은 데이터 기반의 정량적 분석을 통해 정책 수립에 필요한 실증적 근거를 제공하였다.

본 연구에서 도출된 다각적 분석 결과는 빈집 문제의 주요 원인을 구체적으로 파악하고, 빈집 발생 요인 간 상호작용과 중요도를 기반으로 문제를 예방·관리하기 위한 방안을 제시하는 데 활용되었다. 이를 통해 빈집 관리와 관련된 체계적이고 실효성 있는 정책적 대안을 마련할 수 있을 것으로 기대된다.

다.

### 제 3 절 연구의 흐름

본 연구는 빈집 발생 요인을 체계적으로 분석하고, 이를 예방하고 관리하기 위한 시사점을 도출하기 위해 총 5개의 장으로 구성된다.

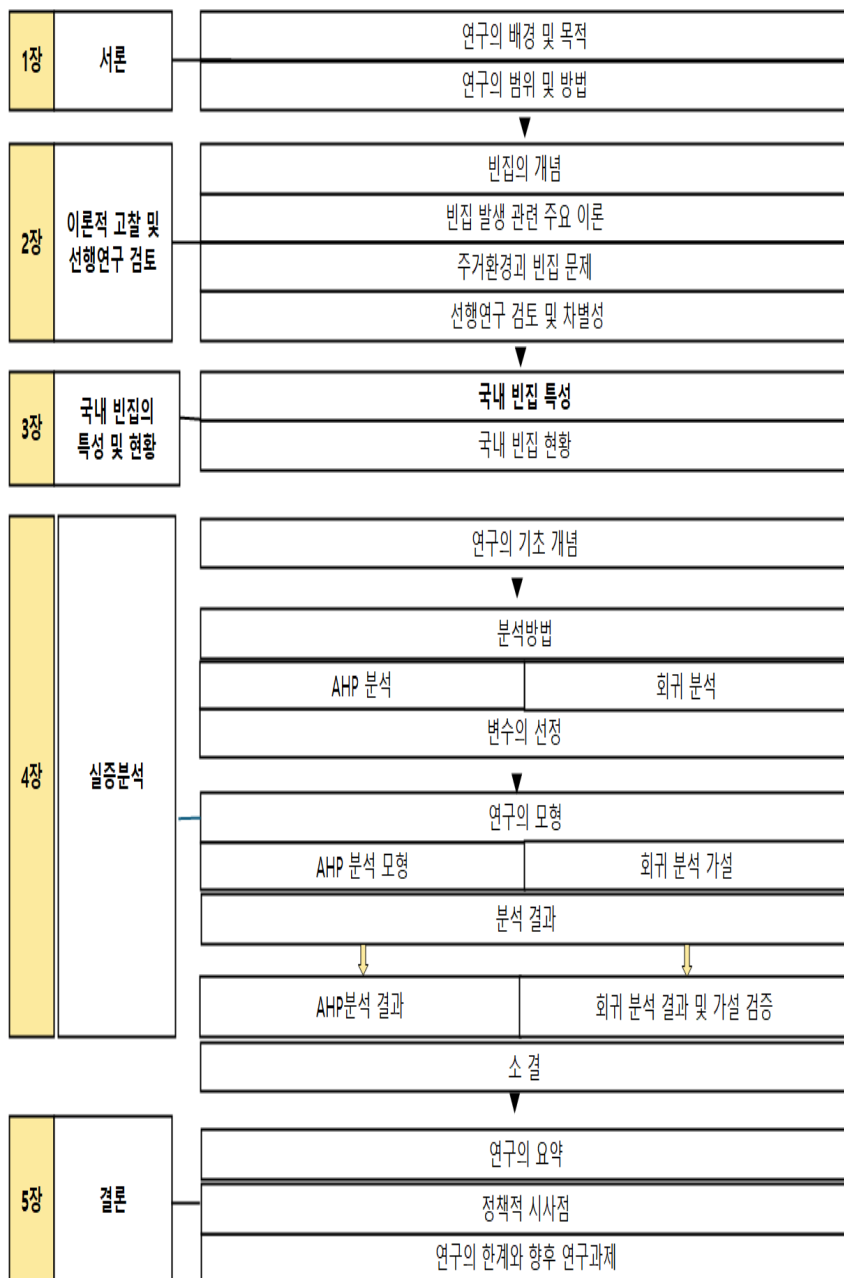
제1장 서론을 통해 연구의 배경과 목적, 연구의 범위와 방법을 서술하였다. 또한, 빈집 문제의 심각성과 사회적 중요성을 인식하고, 다양한 연구 방법을 통해 빈집 발생 요인을 분석하기 위한 연구의 전체 흐름을 제시하였다.

제2장 이론적 배경 및 선행 연구 검토에서는 제1절 빈집의 개념을 다루며 관련 주요 법률과 제도인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」, 「농어촌 정비법」, 「건축물 관리법」 등을 분석하여 빈집 문제의 법적 틀을 정리하였다. 제2절 빈집 발생 이론을 고찰하였으며, 국내·외 빈집 정의를 비교하고, 국가별 관점과 목적에 따라 빈집의 정의가 상이함을 확인하였다. 빈집 발생의 특성과 이에 영향을 미치는 요인들을 비교·분석해 각 국가의 빈집 문제 해결 방안과 시사점을 도출하였다. 제3절에서는 주거환경과 빈집 문제에서 사회적, 경제적, 정책적 요인이 빈집 발생에 미치는 영향을 논의한다. 제4절 선행 연구의 차별성을 제시하였다.

제3장 국내 빈집의 특성과 현황을 분석하였다. 건물 노후도, 빈집 발생 사유, 비어 있는 기간, 지역별 빈집 발생 비율 및 주택 수 등을 중심으로 국내 빈집 문제의 전반적인 실태를 파악하였다.

제4장 실증 분석에서는 연구 설계에서 빈집의 조작적 정의와 연구에서 사용된 분석 방법과 변수의 선정과정을 설명하였다. 선행 연구를 바탕으로 도출된 변수들을 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인들을 최종 변수로 확정하였다. 본 연구는 계층적 분석(AHP: Analytic Hierarchy Process)를 활용하여 빈집 발생 요인 간 상대적 중요도를 평가하였으며, 각 변수의 정의와 영향력 측정 방법을 구체적으로 제시하였다. 기초 통계 분석, 카이제곱 검정, 독립표본 t-검정, 이항 로지스틱 회귀분석을 통해 변수 간 연관성과 영향력을 체계적으로 분석하였고, 이를 통해 연구 가설을 검증하였다.

제5장 결론에서는 본 연구의 요약과 결론을 그리고 연구의 시사점과 한계를 제시하였다. 이와 같은 연구의 단계별 흐름은 [표 1-1]과 같다.



[그림 1-1] 연구의 단계별 흐름도

## 제 2 장 이론적 배경 및 선행 연구 고찰

### 제 1 절 빈집의 개념

#### 1) 일반적 개념

빈집은 사람이 거주하지 않는 주택을 의미하지만, 정의는 연구자, 법률, 정책에 따라 다를 수 있다. 단순히 거주 여부를 기준으로 할 수도 있고, 관리 상태, 부동산 거래 가능성, 사회적 문제 발생 여부에 따라 구분되기도 한다. 사람이 살지 않더라도 정기적으로 관리되는 주택은 빈집으로 간주하지 않을 수 있으며, 법적으로 거래 가능한 주택과 불가능한 주택으로도 나눌 수 있다.

빈집은 기본적으로 사람이 거주하지 않는 건물로 정의되지만, 관리 여부와 사회적 문제 발생 가능성에 따라 분류되기도 한다. 예를 들어, 방치된 빈집은 범죄 발생, 위생 문제 등 다양한 사회적 문제를 유발할 가능성이 크다(심재승, 2017). 이와 관련된 유사한 개념으로는 공가(空家), 유헴지(vacant land), 방치 부동산(abandoned property), 유헴 부동산(vacant property) 등이 있다.

공가는 주로 일본에서 사용되는 용어로 사람이 살지 않는 집을 의미하며, 유헴지는 사용되지 않는 토지나 건물을 뜻한다(한수경, 2018). 이러한 개념들은 빈집과 유사한 맥락에서 사용되지만, 정의와 사용 범위에서 다소 차이가 있다.

빈집의 정의는 크게 사전적, 학술적, 법률적 관점으로 나눌 수 있다. 먼저 사전적 정의로서의 빈집은 단순히 사람이 거주하지 않는 비어 있는 집을 의미한다. 학술적 정의로서의 빈집은 사람이 거주하지 않으며 관리가 제대로 이루어지지 않아 주변 환경과 지역 사회에 부정적 영향을 미칠 수 있는 집으로, 거주 여부와 관리 상태를 중점적으로 본다. 끝으로 국내 빈집 관련 법률로는 「농어촌정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물 관리법」이 있으며, 각 법률은 빈집을 정의하고 관리 방안을 규정하면서 사회적 문제를 방지하기 위한 규제를 제시하고 있다. 법률적 정의로서의 빈집은 일정 기간(일반적으로 1년 이상) 사람이 거주하거나 사용하지 않는 주택으로, 지방

자치단체장이 이를 확인한다. 이와 같이 빈집은 일정 기간 거주하지 않고 관리되지 않아 사회적·환경적 문제를 유발할 가능성이 있는 주택으로 정의할 수 있다. 이러한 정의를 명확히 하는 것은 빈집 문제 해결을 위한 정책적 대응의 출발점이 된다.

빈집은 단순히 거주자 부재만으로 정의되지 않으며, 관리 상태, 거래 가능성, 사회적 영향에 따라 다양한 유형으로 분류된다. 이러한 다양한 기준을 명확히 이해하는 것은 빈집 문제 해결의 출발점이 되며, 빈집의 정의를 명확히 하고 관리 상태, 사회적 영향 등 다양한 기준에 따라 분류하는 것은 빈집 문제 해결하기 위한 체계적인 분석과 정책적 대응이 필수적이며, 정책 수립의 출발점이 된다.

## 2) 주요 법률상 개념

### 가) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법상 빈집

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법은 2017년 2월에 제정되어 2018년 2월에 시행되었다. 빈집 문제를 해결하고 소규모주택의 주거 환경 개선, 도시재생 등에 목적을 두고 제정되었다. 빈집 증가에 따른 안전사고, 범죄 가능성, 도시미관 훼손 그리고 주거 환경에 악화를 포함한 여러 사회문제를 해결하기 위해 빈집에 대한 정의를 명확히 하였다. 빈집 실태조사나 빈집 정비 계획수립 등 빈집을 더욱 체계적으로 정비하기 위한 제도를 마련하였다.

특례법 제2조 1항에서 빈집 정의에 따르면 “특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 ‘시장·군수 등’이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 조사한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 않거나 거주하지 아니하는 주택”을 말한다. 다만, 미분양 주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.”라고 정의하고 있으며, 빈집의 정비사업과 관련 소규모 주택 정비사업에 관하여 정의하고 있다.

## 나) 농어촌정비법상 빈집

「농어촌정비법」 제2조 제12호에 따르면, 빈집은 “시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않은 농어촌 주택이나 건축물”로 정의된다. 여기서 농어촌 주택은 농어촌지역과 준농어촌지역에 위치하고 독립적인 주거생활이 가능한 구조로 된 건축물을 의미하며, 이에 부속되는 건축물 및 토지를 포함한다.

이 법은 농어촌지역의 특성을 반영하여 빈집 문제를 체계적으로 관리하고, 빈집으로 인한 안전과 환경 문제를 최소화하며, 지역사회 지속 가능한 발전을 도모하기 위한 법적·제도적 기반을 제공하고 있다.

## 다) 건축물 관리법상 빈집

건축물 관리법은 2019년 4월에 제정되어 2020년 5월에 시행되었다. 건축물의 안전을 확보하고 그 사용 가치를 유지하고 향상하기 위하여 필요한 사항을 과학적이고 체계적으로 관리하기 위하여 제정되었다. 건축물<sup>2)</sup> 관리법상 빈집은 “장기간 사용되지 않아 유지·관리가 이루어지지 않고, 안전·위생·환경 측면으로 문제가 발생할 우려가 있는 건축물”로 정의된다. 건축물 관리 기반 마련에 필요한 사항을 규정하고, 정기 점검 및 긴급 점검의 대상, 방법, 절차, 그리고 공공건축물 재난과 예방에 관련된 내용을 담고 있다.

빈 건축물은 시장, 군수 등이 사용 여부를 확인한 시점 이후 1년 이상 사용되지 않은 모든 건축물을 지칭하며, 「농어촌정비법」과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집은 제외된다. 이 정의는 건축물이 물리적으로 사용되지 않는 상태를 넘어, 유지·관리 부재로 인해 주변 환경에 악

---

2) 건축물 관리법 제42조(빈 건축물 정비) 특별자치시장 특별자치도지사 또는 시장 군수 구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물( 농어촌정비법 제2조 제12호에 따른 빈집 및 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 제1항 제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈 건축물"이라 한다)이 다음 각호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제2조 제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

영향을 미치는 상태를 포함한다. 법률에 따른 빈집 정의를 정리하면 [표 2-1]과 같다.

[표 2-1] 법률에 따른 빈집 정의를 정리한 표

| 구분     | 빈집 및 소규모주택<br>특례법          | 농어촌정비법                               | 건축물 관리법               |
|--------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 빈집의 정의 | 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택 | 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 농어촌 주택이나 건축물 | 1년 이상 비어 있는 주택 또는 건축물 |
| 빈집 제외  | 공공임대주택, 5년 미만 미분양 주택, 별장   | -                                    | -                     |
| 관할 지역  | 도시                         | 농어촌                                  | 농어촌 및 준농어촌 제외         |
| 빈집 상태  | 1-3등급                      | 주택 및 건축물                             | 주택 및 건축물              |
| 관리 부처  | 국토교통부                      | 농림축산식품부, 해양수산부                       | 국토교통부                 |

출처 : 법령 정보시스템(<http://www.law.go.kr>)

#### 라) 도시 및 주거환경정비법상 빈집

「도시 및 주거환경정비법」은 2002년 12월에 제정되어 2003년 7월에 시행되었다. 1970년대 이후 산업화와 도시화가 진행되는 가운데 대량 공급된 주택들이 노후화되어 이를 체계적이고 효율적으로 정비할 목적으로 제정되었다. 이 법에서는 빈집에 대한 철거와 빈집 정비에 대한 기금 지원에 관한 내용을 일부 규정하고 있다.

「도시 및 주거환경정비법」에서 빈집은 “도시 내 주거 환경 개선을 저해할 가능성이 있는, 장기간 사용되지 않거나 방치된 주택 또는 건축물”로 정의된다. 이는 도시의 물리적 환경뿐만 아니라 사회적 안정성과 경제적 기능에도 악영향을 미치는 건축물을 포괄하는 개념이다. 빈집은 단순한 방치 대상이 아니라 도시 정비 과정에서 철거 또는 활용 대상으로 분류되며, 도시 내 노후 건축물과 함께 정비사업의 주요 대상으로 지정될 수 있다. 빈집을 포함한 노후 건축물의 체계적 관리와 정비는 쾌적하고 안전한 도시환경을 조성하며, 지

역사회의 지속 가능한 발전에 기여하는 중요한 과제로 자리 잡고 있다. 도시 및 주거환경정비법의 빈집을 정리하면 [표 2-2]와 같다.

[표 2-2] 도시 및 주거환경정비법의 빈집

| 관련 조항                        | 내용                                                                                                                 |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등 제81조 | 사업 시행자는 관리처분계획의 인가 고시 있기 전일 자라도 폐·공가(廢空)의 밀집으로 범죄 발생 우려가 있는 경우, 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장, 군수 등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있음 |
| 도시·주거환경정비 기금의 설치 등 제126조     | 시장·군수·구청장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비 기금을 설치하고, 빈집정비사업 및 소규모 주택정비사업에 대한지원 목적에 사용할 수 있음                            |

출처 : 국가 법령 정보시스템(<http://www.law.go.kr>)

#### 마) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 상 빈집

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 2013년 4월에 제정되어 같은 해 12월에 시행되었다. 도시재생은 도시의 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속 가능하게 관리하고 유지하는 것으로 더 계획적이고 종합적인 도시재생 추진 체제를 구축하기 위해 제정되었다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에는 빈집 정비사업도 도시 재생 사업으로 정의하고 있어 빈집 정비사업도 도시재생 관련 지원을 받을 수 있게끔 명문화하고 있다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서는 빈집을 “도시재생사업 대상 지역에 위치하며 장기간 사용되지 않거나 관리되지 않아 도시환경을 저해하는 건축물”로 정의하고 있다. 이 정의는 단순히 사람이 거주하지 않는 상태를 넘어, 지역 쇠퇴를 가속하거나 도시재생을 방해할 가능성이 있는 건축물을 포함한다. 빈집은 도시재생사업의 주요 정비 대상으로 지정되며, 공공 목적을 위한 시설로 활용되거나 주거·상업 공간으로 재활용될 수 있다. 또한, 빈집 활용은 지역 경제와 공동체 활성화를 촉진하는 중요한 수단으로 간주한다. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 정리하면 [표 2-3]과 같다.

[표 2-3] 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 빈집 정의

| 관련 조항                   | 내 용                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 정의 (제2조)                | 도시재생사업은 도시재생 활성화 지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 시행하는 사업으로 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특별법」에 따른 빈집 정비사업 및 소규모 주택정비사업을 포함하고 있음 |
| 도시재생 특별회계의 설치 및 운용 제28조 | 도시재생 특별회계 자금을 도시재생 활성화 지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용으로 사용할 수 있음.                                                  |

출처 : 법령정보시스템(<http://www.law.go.kr>)

### 3) 통계청 빈집 정의

과거에는 빈집 관련 체계적인 통계 자료가 부족했으나, 통계청이 1980년대부터 주택 총조사에 빈집 조사를 포함하면서 체계적인 관리가 이루어지기 시작했다(통계청, 2020). 아래 [표 2-4] 통계청 인구주택 총조사 주택 정의 관련 정리한 표이다.

[표 2-4] 인구 주택 총조사 주택의 정의

| 구 분       | 내용                                                                                                   |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 빈집        | 사람이 거주하지 않는 주택을 의미하며, 신축 후 입주하지 않은 주택도 빈집에 포함. 단 폐가는 제외.                                             |
| 거처        | 사람이 거주하는 모든 장소를 지칭하며, 구조적으로 분리되고 독립된 하나의 거주 공간을 의미.                                                  |
| 주택        | 단독주택(일반 단독주택, 다가구 단독주택, 영업 겸용 단독주택), 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택 등 주택의 요건을 갖추고 가구가 살 수 있도록 지어진 집. |
| 주택 이외의 거처 | 주택의 요건을 갖추지 못한 거주 공간 (오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등).                          |
| 주택의 요건    | 1. 영구 또는 준 영구 건물<br>2. 한 개 이상의 방과 부엌이 존재<br>3. 독립된 출입구를 확보<br>4. 관습상 소유 또는 매매의 한 단위                  |

자료: 통계청, 통계 설명자료

통계청은 빈집을 "조사 시점에 비거주 상태인 주택"으로 정의하며, 사람이 거주하지 않거나 상업적·공공적 용도로도 사용되지 않는 상태의 건축물을 포함한다. 조사 과정에서는 소유자 정보, 관리 상태, 사용 가능 여부 등을 파악해 빈집이 단순히 방치된 상태인지, 활용 가능성이 있는지를 평가한다. 이 정의는 농촌과 도시 지역의 특성을 아우르며, 빈집의 물리적 상태와 사회적 영향을 모두 고려한다(통계청, 2020).

통계청의 빈집을 주택 유형에 따라 일반 단독주택, 다가구 단독주택, 영업겸용 단독주택, 아파트, 연립주택 및 다세대주택, 상가, 공장, 여관 등 비거주용 건물 내 위치한 주택이다(강나미 외, 2017). [표 2-5]는 위 내용을 정리한 표이다.

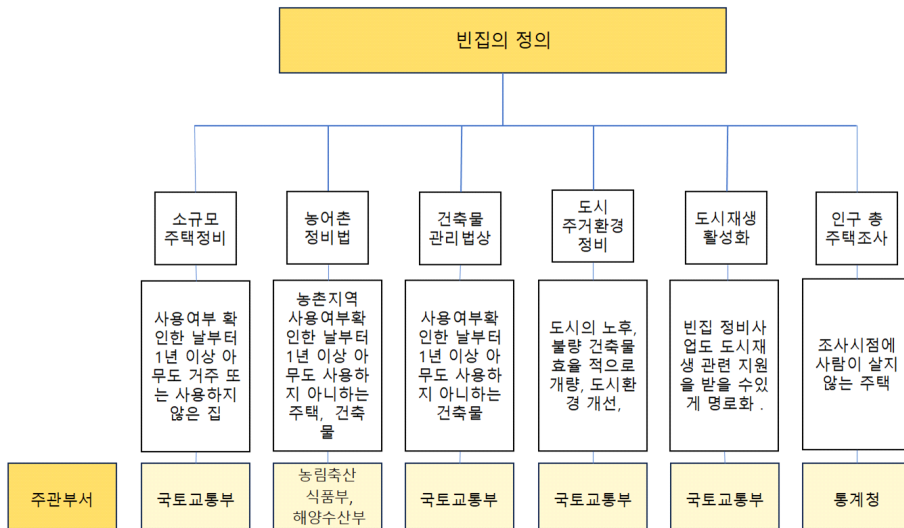
[표 2-5] 인구 주택 총 조사 빈집 유형

| 구 분        | 내 용                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 매매, 임대, 이사 | 입주민이 이사를 오기로 예정되어 있으나 아직 이사를 오지 않은 경우의 주택이나 임대나 매매를 목적으로 비어 있는 주택                               |
| 미분양, 미입주   | 분양 대기 중이거나 입주 대기 중인 주택                                                                          |
| 현재 수리 중    | 잠시 다른 곳에서 살면서 현재 주택을 수리 중이거나, 매매, 임대 등을 위해 현재 수리 중인 주택                                          |
| 일시적(가끔) 이용 | 주말에 휴식을 위해 이용하거나 요양 시설에 입원하면서 가끔 이용하는 경우의 주택                                                    |
| 폐가         | 오랫동안 비어 있어 대폭으로 수리를 하지 않고는 사람이 들어갈 수 없는 상태의 주택                                                  |
| 영업용        | 일반 단독주택과 같은 거주용 주택을 주거용이 아닌 식당, 사무실 등 영업용으로 사용하는 경우(아파트에서 영업하거나, 사무실로 이용하여 거주하는 사람이 없으면 빈집에 해당) |

빈집의 유형은 매매나 임대 목적으로 비어 있는 주택, 신축 후 입주 전 상태의 주택, 수리 중인 주택, 별장처럼 일시적으로 사용하는 주택, 그리고 대규모 수리가 필요한 폐가 등으로 분류된다. 폐가는 2020년 조사에서 빈집으로 포함되었으며, 대폭적인 수리가 없이는 사람이 들어갈 수 없는 상태로 정의된다. 다만 철거 예정 주택과 50% 이상 파손된 건축물은 조사 대상에서

제외된다(강나미 외, 2017).

우리나라 빈집 관련 법령, 지자체 조례, 통계 지침마다 빈집으로 확정 짓는 시점과 정의가 상이하여, 통일되고 일반적으로 활용할 수 있는 빈집의 개념 정립이 미흡한 실정이다. 빈집의 정의는 빈집 예방 및 재생, 활용 사업의 기초가 되며, 공·폐가 실태 파악, 정비 우선순위 결정 등의 기준으로 중요한 지표로 작용한다(통계청, 2020). 아래 [그림 2-1]은 법률에 따른 빈집의 정의 다양성을 나타낸 그림이다.



[그림 2-1] 빈집 정의 다양성

#### 4) 국외의 빈집 정의

우리나라보다 먼저 빈집 문제를 겪은 영국, 일본, 미국 등 국외의 경우, 빈집을 정의하고 접근하는 방식이 각 국가의 사회적, 경제적 배경, 도시 구조, 정책적 대응 방식에 따라 다르다. 이들 국가에서는 빈집의 정의와 유형에서 차별성이 나타난다.

##### 가) 영국

## (1) 영국의 빈집 정의

영국에서는 빈집의 정의가 법적으로 명확히 규정되어 있다. 2003년 제정된 「지방정부 법(Local Government Act 2003)」에서 처음으로 빈집을 "6개월 이상 사람이 거주하지 않거나 가구가 설치되지 않은 주택"으로 정의했다. 이후 2012년 「주택법(Housing Act)」 제134조에 따라 빈집의 정의가 개정되며, "2년 이상 거주하지 않아 공공의 개입 없이는 다시 활용하기 어려운 주택"을 장기 방치 빈집으로 규정했다.

영국은 빈집을 발생 원인과 상태에 따라 다음 네 가지 유형으로 분류한다.

첫째, 6개월 이상 사람이 거주하지 않고 방치된 상태의 주택의 경우, 장기적으로 관리가 필요한 빈집으로 간주한다.

둘째, 6개월 미만 비어 있지만 심각하게 파손된 주택의 경우 짧은 기간 비어 있어도 파손 상태가 심각하여 주변에 문제를 유발할 수 있는 주택으로 간주한다. 아래 [표 2-6]은 영국 빈집의 종류를 정리한 표이다.

[표 2-6] 영국 빈집의 종류

| 구분             |                | 내용                                                                   |
|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 입주 불능<br>상태 빈집 | 낮은 빈집          | 거주를 위해 수선이나 개보수가 필수적인 빈집                                             |
|                | 버려진 빈집         | 오래된 테라스 형태로 건축된 주택이 주택 공급 과다 지역에서 부동산 가치 하락으로 인해 소유권이 해결되지 않아 버려진 빈집 |
| 입주 가능<br>상태 빈집 | 소유권 미<br>해결 빈집 | 전 거주자가 유언장 없이 사망하여 법적 절차를 거쳐 소유주를 결정해야 하는 빈집                         |
|                | 투자용<br>빈집      | 소유자가 집을 임대하거나 팔지 않고, 투자목적으로 소유된 빈집, 부동산 시세 하락 시 매도하지 않고 유지되는 투기용 빈집  |
|                | 상속재산           | 은퇴 후 주택이나 자산의 상속재산으로 남겨둔 빈집. 세컨드하우스로 분류됨                             |
|                | 이주를<br>위한 자산   | 사회·경제적 이유 또는 해외 이주를 목적으로 미리 매입하여 주택을 사놓은 경우의 빈집                      |
|                | 공동생활<br>용 자산   | 두 명의 소유자가 공동 거주하던 주택으로, 매각하거나 거주할 의지가 없는 경우 세컨드하우스로 분류됨              |

출처 : 영국 부총리실(2003)

셋째, 부분적으로 사람이 거주하지만, 유휴 공간이 과도하게 많은 주택의

경우 소유자가 공간을 활용하지 않아 실질적으로 빈집으로 간주하는 경우이다.

넷째, 소유주가 활용 계획이 없고, 장기적으로 방치할 예정인 주택의 경우 다시 사용될 가능성이 작아 공공 개입이 필요한 주택으로 분류한다.

영국의 빈집 정의와 분류는 주택의 상태와 활용 가능성에 초점을 맞추어, 빈집 문제 해결을 위한 정책적 개입의 기준을 제공한다. 이를 통해 빈집 문제를 체계적으로 관리하고 지역사회에 미치는 부정적 영향을 최소화하고자 한다.

## (2) 영국의 빈집 특성

2000년대 이후 영국은 주택 시장 침체로 인해 저소득층을 위한 저렴한 주택 부족 문제가 심화하면서 빈집을 활용한 주택 공급 확대 방안이 주요 정책으로 부상했다(권혁삼 외, 2011). 특히 장기적으로 주택 시장에 재진입하지 않고 공공 개입 없이는 거주 목적으로 활용되기 어려운 빈집들이 정책적 관심의 대상으로 주목받았다(강미나 외, 2017).

영국의 빈집 문제와 정책적 대응은 주택 공급 부족과 관련된 사회적 문제의 목적으로 오래전부터 공론화되어 왔다. 특히, 1990년대 중반 이후 주택 가격 상승과 소득 불균형이 심화하면서 빈집 문제가 더욱 두드러졌고, 이를 해결하기 위해 빈집을 주거 자원으로 활용하려는 정책적 노력이 강화되었다. 빈집 관리 정책의 핵심 목표는 저소득층을 위한 저렴한 주택 공급을 통해 주거 안정을 보장하는 데 있다. 영국 정부는 빈집 문제 해결을 정부와 사회의 공동 책임으로 인식하며, 소유주의 재산권보다 공공성을 우선시하는 원칙을 적용하고 있다. 영국의 빈집 특성은 다음 여섯 가지의 특성이 있다.

### 첫째, 빈집 관리 정책의 공공성 강화

영국의 빈집 관리 정책은 단순히 주거 공급 문제를 해결하는 것을 넘어, 빈집을 사회적 자원으로 활용하여 저소득층의 주거 안정을 보장하려는 공공성을 강조한다. 정부는 빈집 관리와 관련한 다양한 법적 도구를 마련해 소유주의 권리와 책임을 명확히 규정하고 있다. 빈집 소유자에게는 일정한 책임이 부여되며, 빈집

재활용을 위한 세제 규제와 인센티브가 동시에 제공된다. 이를 통해 소유자는 빈 집을 방치할 수 없도록 법적 책임을 지게 되고, 이를 다시 주거 자원으로 활용할 수 있도록 지원받는다.

#### 둘째, 빈집 활용을 통한 주택 공급 확대

영국에서는 2000년대부터 다양한 정부 부처가 협력하여 빈집 문제 해결을 위한 다양한 정책을 추진해 왔다. DETR(환경 교통지역부)와 MAFF(농수산식품부)는 농촌 지역의 빈집을 활용한 주택 공급 정책을 공동 추진했으며, Empty Homes Agency(EHA)에 자금을 지원해 빈집 활용 지침을 발간하고, 10년 이상 비어 있던 주택을 개보수한 후 매도 시 부가가치세 면제 혜택을 제공하는 등 실질적 인센티브를 부여했다.

#### 셋째, 빈집 관리 정책의 주요 특징

영국 정부는 빈집 관리에서 공공성을 강조하며, 주택 소유주의 재산권보다 공공의 이익을 우선시하는 법적·제도적 수단을 마련했다. 지방세(Council Tax) 데이터를 활용해 빈집 현황을 파악하고, 빈집 재사용을 위한 다양한 인센티브를 제공하고 있다. Empty Homes Agency와 같은 비영리 단체는 빈집을 주거 자원으로 재활용하는 데 초점을 맞춘 캠페인을 전개하며 정책적 논의를 이끌어왔다.

#### 넷째, 정책적 대응 및 빈집 활용 사례

영국 정부는 빈집 활용을 통해 주택 공급을 확대하고, 저소득층의 주거 문제를 해결하려는 노력을 지속해 왔다. 특히, Empty Homes Programme (빈집 프로그램)은 빈집을 개보수해 저렴한 주택으로 전환하는 데 초점을 맞췄다. 빈집 개보수 시 부가가치세 면제와 같은 인센티브를 제공하며, 장기 방치된 빈집을 대상으로 정책적 지원을 강화하고 있다.

#### 다섯째, 빈집 재활용의 구체적 방안

영국에서는 빈집을 단순한 방치된 자산이 아닌 사회적 자원으로 인식하고, 이를 주택 부족 문제 해결의 잠재적 자원으로 활용하고자 한다. 2003년 지방정부 법(Local Government Act 2003)과 2012년 개정 규정을 통해 빈집의 법적 정의와 관리 기준을 명확히 하였다. 지방정부는 지방세 정보를 활용해 빈집 현황을 파악하고, 이를 재활용할 계획을 수립할 수 있도록 지원하고 있

다.

#### 여섯째, 빈집 관리의 사회적 의미

영국의 빈집 관리 정책은 빈집 문제를 해결함으로써 공공의 이익을 증진하고, 저소득층의 주거 안정을 도모하는 데 중점을 둔다. 빈집 방치로 인해 발생하는 사회적 문제를 예방하고, 지역 사회의 지속 가능성을 높이는 데 기여하고 있다. 이러한 정책적 노력은 영국의 빈집 관리가 단순한 부동산 관리에 그치지 않고, 사회적 안전망 강화를 위한 핵심적인 도구로 활용되고 있음을 보여준다.

### (3) 한국의 빈집 정책에 주는 시사점

영국의 빈집 관리 정책은 한국을 비롯한 다른 국가들에 중요한 교훈을 제공한다. 빈집을 단순히 방치된 공간이 아닌, 주거 자원으로 활용할 수 있는 잠재적 기회로 인식하며, 공공성과 재산권의 조화를 이루려는 정책적 노력이 돋보인다. 한국 역시 이러한 사례를 참고하여, 장기적이고 체계적인 빈집 관리 대책을 마련할 필요가 있다.

#### 나) 일본

##### (1) 일본의 빈집 정의

일본은 급격한 인구 감소와 지역 경제 침체로 인해 빈집 문제가 점차 심화하고 있으며, 이에 따라 빈집 관리 정책이 적극적으로 마련되고 있다. 일본의 빈집 정의는 다른 국가들, 특히 한국이나 영국과 달리 방치된 기간에 대한 명확한 규정은 없으나, 안전성, 위생, 경관에 미치는 영향을 기준으로 건축물을 관리하고 있다. 이러한 접근은 지역 환경 보전과 주민의 생활 안전을 중점적으로 다루는 데 초점을 맞춘다.

일본의 빈집은 토지 주택 통계조사를 통해 정의되며, 단독주택이나 아파트 처럼 하나의 세대가 독립적인 생활을 영위할 수 있는 건축물을 대상으로 한다. 이러한 주택 중에서 거주나 사용이 이루어지지 않고 방치된 건물이 빈집

으로 간주한다.

일본의 주택 분류는 거주 세대 유무를 기준으로 이루어지며, 거주 세대가 없는 주택은 일시적 사용 주택, 빈집, 건축 중인 주택으로 세분된다. 이 중 빈집은 2차 주택(별장, 기타), 임대 목적의 주택, 매각 대상 주택, 기타 주택으로 추가 분류되며, 일본의 빈집은 이러한 네 가지 유형으로 분류된다.

첫째, 2차 주택(별장, 기타)은 정기적으로 거주하지 않거나 임시로 사용되는 주택을 뜻한다.

둘째, 임대용 주택은 임대를 위해 마련되었으나 아직 임대되지 않은 상태의 주택을 의미한다.

셋째, 매매용 주택은 매각 목적으로 시장에 나왔으나 아직 거래되지 않은 주택을 뜻한다.

넷째, 기타 주택은 위의 카테고리에 속하지 않는 기타 빈집을 의미한다. 특히 일본에서는 특별 빈집이라는 개념이 도입되어 관리되고 있다. 특별 빈집은 주택이 안전, 위생, 경관에 심각한 문제를 초래하거나 지역 주민들의 생활 환경에 부정적인 영향을 미칠 우려가 있는 상태를 의미한다. 이러한 빈집은 즉시 정비가 필요한 주택으로 간주하여 정부의 개입을 통해 적극적으로 관리된다. 아래 [표 2-7]은 일본의 주택 종류를 정리한 표이다.

[표 2-7] 일본의 주택 종류

| 구분     |    | 내용                                                        |
|--------|----|-----------------------------------------------------------|
| 2차 주택  | 별장 | 주말이나 휴가를 활용해 피서, 휴양 또는 보양을 목적으로 사용하는 주택을 의미한다.            |
|        | 기타 | 야근 등으로 늦게 귀가할 때 잠시 숙박하는 등 가끔 사용되는 주택을 의미한다.               |
| 임대용 주택 |    | 신축 또는 기존 주택을 포함하여 임대를 목적으로 소유한 주택으로, 임대 별장도 이에 포함한다.      |
| 매각용 주택 |    | 신축 및 기존 주택 여부와 상관없이 매각을 목적으로 비어 있는 주택을 말한다.               |
| 기타 주택  |    | 소유자가 양로원 등의 시설에 거주하거나 사용 목적이 없어, 비어 있는 상태로 소유 중인 주택을 뜻한다. |

자료: 国土交通省(2019), 令和元年空き家所有者実態調査 報告書 및 지정목(2021),

## (2) 일본의 빈집 특성

일본은 빈집 문제 해결을 위해 지역 사회와 협력하여 빈집을 정비하고 활용 방안을 모색하고 있다. 특히, 특별 빈집으로 분류된 주택은 신속히 조치해 주변 환경에 미칠 수 있는 부정적 영향을 최소화하며, 지역 사회의 안정성을 유지하고자 한다. 이러한 정책적 대응은 일본이 빈집 문제를 단순한 주거 관리 차원을 넘어, 지역 환경과 안전을 고려하는 방향으로 접근하고 있음을 보여준다.

일본은 1958년부터 빈집에 관한 자료를 일반에 공표하기 시작했으며, 초기에는 빈집의 총량만 제공하고 구체적인 정보는 포함하지 않았다. 1978년부터는 빈집을 종류별로 구분하여 정보를 제공하기 시작했으나, 당시에는 임대용 주택과 매각용 주택을 함께 묶어서 발표하였다. 이후 2003년부터는 임대용 주택과 매각용 주택을 별도로 분류하여 공표하고 있다. 이러한 분류 체계는 빈집 문제를 더욱 체계적으로 관리하고, 빈집의 유형별 특성을 반영한 정책 수립을 가능하게 한다.

일본의 빈집 관리에서 중요한 요소 중 하나는 ‘특정 빈집’ 개념이다. 이는 빈집 중에서도 특히 위험성이 높아 방치될 경우 주변 환경에 심각한 문제를 초래할 가능성이 있는 빈집을 말한다. 특정 빈집은 안전, 위생, 경관 훼손 여부에 따라 판단되며, 이에 대한 관리는 2014년 제정, 2015년 시행된 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법」에 근거한다. 법에서는 특정 빈집을 다음과 같은 기준에 따라 규정한다.

첫째, 보안상 위험으로 이는 건축물이 붕괴 위험이 있거나 주변의 안전을 위협할 가능성이 있는 상태를 뜻한다.

둘째, 위생상 위험으로 위생적 문제로 공공 건강에 해로운 영향을 미칠 가능성이 있는 상태를 의미한다.

셋째, 경관 훼손으로 적절히 관리되지 않아 경관을 크게 손상하는 상태를 의미한다.

넷째, 생활환경 위험으로 주변 주민들의 생활환경을 악화시키고, 지역 사회의 환경 보전을 저해할 가능성이 있는 상태를 말한다.

이러한 특정 빈집은 방지될 경우 심각한 사회적 문제를 유발할 수 있기 때문에 국가적 차원의 개입이 이루어지며, 소유자에게 관리 책임을 부과하고 공적 규제를 통해 정비를 유도한다. 일본의 빈집 정의는 건축물, 부속 공작물, 부지 전체를 포함하며, 주변 지역에 위생 및 안전 문제를 초래하는 빈집을 특별 관리 대상으로 지정한다. 이를 통해 위생 문제, 안전 위협, 경관 훼손을 방지하기 위한 법적 수단으로 활용하고 있다.

### (3) 빈집 관리의 구체적인 기준

일본은 빈집을 단순히 물리적 상태뿐만 아니라, 주택의 이용 실적과 소유주의 관리 상황까지 포함하여 포괄적으로 관리한다. 빈집 여부를 판단하는 구체적인 요소는 다음과 같다.

첫째, 건축물이 주거용으로 사용되고 있는지, 둘째, 해당 건축물에 사람이 거주하거나 주기적으로 방문하는지, 셋째, 전기, 가스, 수도 사용 등 기본 생활 시설의 사용을 하고 있는지, 넷째, 건물 및 대지의 등기 기록, 소유권 등기 상태 및 소유주의 기록이 있는지, 다섯째, 소유주의 주민표 기록을 통해 소유주의 거주지 기록과 비교하여 해당 건물의 사용 여부를 확인하고 있는지, 여섯째, 건물에 대한 주기적인 관리가 이뤄지고 있는지를 살핀다.

이와 같은 요소를 종합적으로 검토하여, 일본 정부는 빈집을 공적 규제 대상으로 삼고, 필요시 행정적 개입을 통해 정비와 재활용을 촉진하고 있다. 반면, 사람이 살지 않더라도 관리가 이루어지고 시장 거래가 가능한 빈집은 공적 개입 대상에서 제외된다.

### (4) 빈집 문제에 대한 일본 정부의 대응

2014년 제정된 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법」은 일본 정부가 빈집 문제에 본격적으로 대응하기 위해 마련한 법적 기반이다. 이 법은 빈집이 사용되지 않는 건축물로 정의하며, 그 부속된 공작물과 부지까지 관리 대상으로 포함한다. 특히, 안전상, 위생상, 경관상의 문제를 일으킬 가능성이 있

는 빈집은 ‘특정 빈집’으로 분류하여 공공이 직접 개입할 수 있는 법적 근거를 제공한다.

법의 주요 목적은 빈집으로 발생할 수 있는 여러 문제를 해결하고, 지역 사회의 생활환경을 보호하며, 빈집이 지역 경제와 환경에 미치는 부정적 영향을 최소화하는 것이다. 이를 위해 소유주에게 관리 책임을 부과하고, 필요시 정부가 적극적으로 정비와 철거를 진행할 수 있도록 규정하고 있다.

일본은 빈집 정책을 통해 인구 감소와 주택 공급 증가로 인해 빈집이 급증하는 상황에서 지역사회의 지속 가능한 발전을 도모하고 있다. 특히, 특정 빈집을 집중적으로 관리함으로써 빈집 문제로 인해 발생할 수 있는 안전, 위생, 경관 훼손 문제를 해결하고자 한다. 이러한 정책적 노력은 일본의 빈집 문제를 체계적으로 해결하기 위해 이러한 정책적 노력이 중요한 역할을 하고 있다.

## 다) 미국

### (1) 미국의 빈집 정의

미국에서는 빈집 정의가 빈집 관리 체계의 핵심 요소로 작용한다. 빈 건축물 소유자는 해당 건물이 공실 상태가 된 날로부터 90일 이내에 해당 시에 등록하고, 부동산 운영계획(Property Maintenance and Management Plan)을 제출해야 한다. 이 과정에서 소유자는 건물의 유지·관리 및 향후 사용 계획을 명확히 제시해야 하며, 지역사회에 미칠 수 있는 부정적 영향을 줄여야 할 책임이 있다.

빈집 소유자가 이를 이행하지 않을 경우, 지방 정부는 행정조치 및 벌금을 부과하는 등 법적제재를 가할 수 있다. 이러한 체계는 각 지방 정부가 빈집 관리 시스템을 구축하고, 유휴·방치된 부동산을 지역 사회의 경제적 자산으로 전환할 수 있도록 다양한 방안을 모색하는데 기여한다.

미국의 빈집 관리 정책은 빈집이 지역 사회에 미치는 부정적 영향을 최소화하고, 이를 통해 지역 경제 활성화와 주거 환경 개선을 이루는 것을 핵심

목표로 한다. 이러한 접근은 빈집 문제를 단순한 주거 관리 차원을 넘어 지역 사회 발전의 중요한 요소로 간주하며, 체계적이고 실질적인 해결 방안을 제시한다.

## (2) 미국의 빈집 특성

미국에서는 빈집이라는 용어보다는 vacant(유허), abandoned(방치), blighted(황폐) 등 다양한 용어가 혼용되어 사용된다. 특히, ‘유허·방치 부동산(vacant/abandoned property)’이라는 포괄적인 개념이 주로 사용되며, 이는 비어 있는 주택뿐만 아니라 유허 상태의 토지 및 각종 건축물도 포함한다. 빈집의 특성은 다음과 같다.

첫째, 유허부동산(vacant)은 주로 주거지나 상업지에서 사용되지 않거나 사람이 거주하지 않는 건축물 또는 토지를 지칭하며, 일반적으로 임대나 판매가 가능하지만, 사용되지 않은 상태로 방치된 경우를 의미한다. 방치된 부동산(abandoned)은 소유자가 유지보수나 관리를 전혀 하지 않고 오랜 기간 방치된 상태를 뜻하며, 이는 종종 세금 체납, 대출금 상환 불이행 등과 같은 문제를 동반한다. 이에 따라 지역사회의 안전과 환경에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 크다.

둘째, 황폐된 부동산(blighted)은 단순히 사용되지 않거나 방치된 상태를 넘어, 건축물이 심각하게 파손되었거나 주변 환경에 부정적인 영향을 미치는 상태를 말한다. 이러한 부동산은 범죄나 화재 위험을 증가시키며, 부동산 가치 하락 및 지역 경제 성장 저해 등의 문제를 야기한다.

셋째, vacant/abandoned property(유허·방치 부동산)의 포괄적 정의

미국에서는 빈집을 거주자나 사용자가 없으며 관리되지 않는 상태의 주거지, 상업지, 공장 등 다양한 유형의 부동산으로 정의한다. 이는 단순한 비거주 상태를 넘어, 공공 안전과 건강, 환경, 경제적 문제를 유발하는 경우가 많아 지방 정부는 이를 해결하기 위한 규제와 법적 조치를 강화하고 있다.

## (3) 리치필드(Richfield) 시 빈 건축물 조례

미네소타주 리치필드(Richfield) 시에서는 빈 건축물을 합법적으로 영업하거나 거주하는 사람이 없는 상태의 건물 또는 구조물로 정의하며, 이는 주거용뿐만 아니라 상업용 건물도 포함한다. 일정 기간 이상 사용되지 않고 방치된 상태가 공공의 안전과 건강에 해로운 영향을 미칠 경우 빈 건축물로 간주된다. 빈 건축물 관리를 위해 구체적인 조례를 제정하였다. 이는 빈 건축물이 지역사회의 공공 안전과 복지에 미치는 부정적 영향을 방지하기 위한 규정으로, 빈 건축물 소유자의 책임과 의무를 명확히 하고 있다.

리치필드 시 조례에 따르면, 빈 건축물 소유자는 공실이 된 날로부터 90일 이내에 해당 건물을 시에 등록하고, 부동산 운영계획을 제출해야 한다. 소유자는 건물의 유지 관리와 향후 사용 계획을 제시하고, 공공의 안전과 지역사회에 미치는 영향을 최소화할 책임이 있다. 등록 의무를 이행하지 않거나 공공 안전 문제를 해결하지 않을 경우, 지방 정부는 행정조치를 통해 이를 강제할 수 있다. 위반 시 벌금 부과 등 법적 제재가 이루어지며, 소유자는 빈 건축물로 인해 발생하는 비용을 부담해야 한다.

#### (4) 미국 빈집 관리 체계의 특징

미국의 빈집 정의와 관리는 소유주의 책임을 강조하며, 빈집이 단순히 비어 있는 공간을 넘어 공공 안전과 경제 성장에 미치는 영향을 종합적으로 고려한다. 각 지방 정부는 이를 기반으로 시 조례와 주법을 통해 빈집 관리 시스템을 운영하며, 빈집을 지역사회의 경제적 자산으로 전환하기 위한 방안을 모색하고 있다.

#### (5) 한국과의 비교

한국은 주로 특정 빈집에 대한 사항을 지자체장이 고시하고 신고하는 방식으로 운영된다. 반면, 미국은 유희기간 및 건물의 물리적 상태와 주변 환경에 미치는 영향, 법규 준수 등을 종합적으로 판단하고 정의하며, 빈집 관리를 위한 책임을 체계적으로 설정하고 있다. 이러한 차이는 빈집 관리 정책의 다

양성과 실행 가능성에서 미국이 더욱 유연한 접근 방식을 채택하고 있음을 보여준다. [표 2-8]은 이상에서 살펴본 우리나라와 영국, 일본, 미국의 빈집 정의를 비교 정리한 표이다.

[표 2-8] 국내·외 법률상의 빈집 정의 비교

| 구분   | 빈집 정의                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 우리나라 | 1년 이상 거주하지 않거나 사용하지 않는 주택                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 일본   | ‘빈집 등’이란 거주하지 않거나 사용되지 않는 상태의 건축물을 포함하며, 부속된 공작물과 부지(임목, 기타 토지에 정착된 물건 포함)를 포함, 「빈집 대책 특별조치법」 제2조 제1항 “특정 빈집 등”은 그대로 방치될 경우 현저하게 위생상 유해할 가능성이 있거나, 붕괴 위험 등 안전에 문제가 발생할 수 있는 상태, 또는 관리 부족으로 인해 주변 경관을 크게 훼손하거나 부적절한 방치로 인해 주변 생활환경에 악영향을 미칠 것으로 판단되는 빈집을 의미. 「빈집 대책 특별조치법」 제2조 제2항 |
| 미국   | 유희·방치 부동산은 유희기간, 물리적 상태, 주변 위험성, 법규준수 여부에 따라 정의된다.                                                                                                                                                                                                                                |
| 영국   | 최소한 6개월 이상 거주 또는 사용되지 않고 완전히 비어 있으며, 가까운 시일 내에 점유 가능성이 없다고 주거용 부동산위원회가 판단한 주택. 주택법 제134조                                                                                                                                                                                          |

자료 : 김병준(2020), 광주광역시의 빈집 현황과 활용방안에 관한 연구.

## 제 2 절 빈집 발생 이론

빈집 발생 이론은 빈집이 발생하는 원인과 과정을 설명하고, 이러한 현상이 주거지와 지역사회에 미치는 영향을 체계적으로 분석하는 데 초점을 맞춘다. 이 이론은 경제적, 사회적, 인구학적, 정책적 요인 등 다양한 요소가 복합적으로 작용하여 빈집 문제를 초래한다는 점을 강조한다. 단순히 비어 있는 주택의 증가가 아니라, 주거 시장 변화, 지역 경제 침체, 사회적 변화, 정책적 요인 등이 상호작용을 하여 빈집 문제를 심화시키는 과정을 분석한다.

특히 빈집 발생 이론은 빈집 발생의 구조적 요인으로서 경제적, 사회적, 공간적 요소를 강조하며, 이들 요인이 어떻게 빈집 문제에 기여하고 확산을 촉진하는지를 분석한다. 예를 들어, 경제적 요인은 지역 경제의 침체와 부동산 시장의 변화를 포함하며, 사회적 요인은 인구구조의 변화와 주거지 이동을 포함한다. 또한, 정책적 요인은 빈집 관리 정책의 유무와 지역 개발 계획 등

이 빈집 발생과 밀접한 연관이 있음을 설명한다. 따라서 빈집 발생 이론은 빈집 문제를 해결하기 위해 다양한 요인들이 어떻게 상호작용을 하는지를 분석하는 것을 중요시하며, 이를 통해 빈집 문제를 이해하고 효과적으로 대응할 수 있는 통합적 접근을 제시한다.

## 1) 도시 쇠퇴 이론

### 가) 도시 쇠퇴의 개념

빈집은 도시의 성장과 쇠퇴 과정에서 자연스럽게 발생하는 현상으로, 지역 경제, 산업구조, 기술 발전, 사회 구조의 변화와 밀접하게 연관된다.

빈집은 도시 쇠퇴와 밀접한 관련이 있으며, 이는 단순히 물리적 노후화의 문제가 아니라 지역 경제와 주거 환경에 심각한 영향을 미치는 중요한 도시 문제로 대두되고 있다(성은영 외, 2017).

도시 쇠퇴는 특정 시점에 국한되지 않고, 도시 전체 또는 일부가 시간이 지남에 따라 악화하는 동태적(Dynamic) 현상으로 정의된다(김광중, 2010). 도시 쇠퇴는 인구 감소, 산업구조 변화, 경제적 침체, 물리적 환경의 악화 등 다양한 요인에 의해 발생하며, 빈집 증가, 지역 경제 쇠퇴, 슬럼화 등 부정적인 결과를 초래한다(양동석 외, 2013).

국내 연구에서도 도시 쇠퇴는 다양하게 정의된다. 이인희(2008)는 도시 쇠퇴를 인구 감소, 고령화, 경제적 활력 저하 등으로 인해 상대적으로 낙후된 상태로 정의하였으며, 이영성 외(2010)는 인구사회, 산업 경제, 물리 환경의 종합적 부진이 시간 경과에 따라 집중되는 현상으로 보았다.

도시 쇠퇴의 대표적인 양상 중 하나는 빈집의 증가다. 도시 쇠퇴가 심화하면서 빈집은 지속적으로 증가하며, 지역 슬럼화를 가속화하고 주거지역의 안전과 만족도를 저하한다. 이로 따라 자산 가치는 하락하고 주민들은 다른 지역으로 이주하게 되는 악순환이 발생한다(김진하 외, 2016; 최형관, 2018).

### 나) 도시 쇠퇴의 원인

도시 쇠퇴의 원인은 학문적 관점에 따라 다양하게 제시된다. 도시 쇠퇴는 원인과 결과가 상호 영향을 미치는 순환적 인과 관계를 가진다(노민지, 2017).

서구의 도시 쇠퇴 원인으로는 건물 및 기반 시설의 자연적 노후화, 경제 구조 변화에 따른 경기침체와 실업률 증가, 교외화, 공공정책 및 규제에 의한 도시 중심부 쇠퇴, 부재지주의 부동산 관리 소홀, 정부 재정 부담 능력 저하 등이 포함된다(Carter, 1995; Clark, 1989; Pacione, 2001).

국내 도시 쇠퇴의 원인은 경제적, 사회적, 물리적 요인으로 구분할 수 있다.

경제적 요인으로는 대도시 외곽 신시가지 개발(김혜천, 2003), 공공청사 이전(권대환, 2008), 기간산업의 쇠퇴와 경제활동 인구의 유출(김형철, 2009)이 지적된다. 사회적 요인으로는 인구 감소와 고령화로 인한 사회적 취약성 증가가 있으며, 물리적 요인으로는 건축물 및 기반 시설의 노후화와 재개발 사업의 저조(김기홍, 2008)가 도시 쇠퇴를 가속하는 주요 원인으로 제시된다. 아래 [표 2-9] 도시쇠퇴의 요인을 정리한 표이다.

[표 2-9] 도시쇠퇴의 요인

| 구분  | 사회적, 문화적                                   | 환경적, 물리적                                                           | 경제적, 제도적                                                                       |
|-----|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 거시적 | -인구 감소<br>-고령화<br>-교육수준 및 학군 변화            | 환경재해 피해<br>-초기 부실개발<br>-환경수준 낙후<br>-기반시설(철도, 도로 등)                 | 산업구조 변화(제조업 쇠퇴 등)<br>-사업체 이전 및 종사자수 감소<br>-교외화(공공시설 이전 등)<br>-재정자립도 약화 및 투자 감소 |
| 미시적 | -사회취약계층, 공간 집중<br>-범죄 발생<br>-지역평판 및 이미지 저하 | 블록(개방성, 폐쇄성 등)<br>-필지(규모, 형상 등)<br>-건물(건축년도, 구조 등)<br>-기피시설(변전소 등) | 개발 및 보존예정지 편입<br>-정비사업의 지연 및 취소<br>-인접 블록 및 건물의 개보수<br>-부동산 수익성 저하             |

출처: 전영미, 김세훈. (2016).

#### 다) 도시쇠퇴 이론의 주요 모델

도시 쇠퇴를 설명하는 대표적인 이론으로는 Hall의 도시 발전 5단계론, Vanden Berg의 도시 발전 단계론, Geyer와 Kontuly의 차별적 도시화론이다.

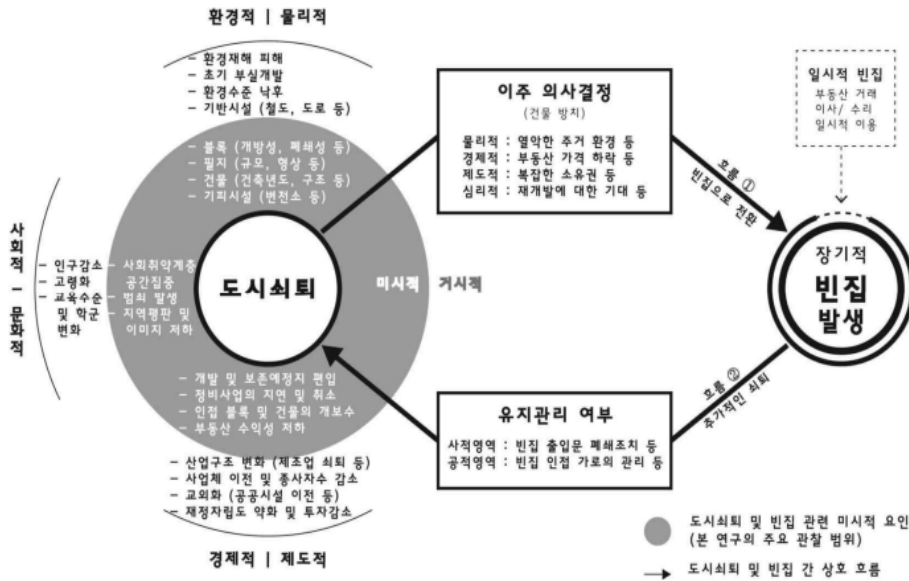
Hall의 도시 발전 5단계론은 도시가 성장과 쇠퇴를 반복하며, 각 단계에서 경제적·사회적 변동에 반응하는 과정을 설명한다. 이 이론에 따르면 초기 산업화로 인한 도시 성장은 탈산업화와 함께 쇠퇴로 이어지며, 도시화와 재도시화가 도시 성장 과정을, 탈도시화가 도시 쇠퇴 과정을 나타낸다.

Vanden Berg의 발전 단계론은 기술 발전과 산업 구조 변화에 따라 도시 성장과 쇠퇴가 진행된다고 보며, 특히 1970년대 이후 서구에서의 탈산업화로 지역 경제의 몰락과 구도심의 물리적 노후화가 가속화된 현상이 도시 쇠퇴의 주된 원인으로 지적된다.

Geyer와 Kontuly의 차별적 도시화론은 도시화와 탈도시화 과정을 지역적 차원에서 설명하며, 경제적·사회적 요인이 도시 쇠퇴에 어떻게 영향을 미치는지 분석한다.

경제적·사회적 여건이 악화하면 주민들은 더 나은 환경을 찾아 다른 지역으로 이주하고, 이에 따라 남겨진 주택이 빈집으로 전환된다. 빈집은 도시 미관을 저해할 뿐만 아니라 범죄율 증가, 사회적 문제 유발 등의 부정적 영향을 미치며, 도시 전체의 경제 활동과 환경에 악영향을 끼친다. 이에 따라 빈집 문제가 가속화될 경우 해당 지역의 쇠퇴는 더욱 심화한다.

이러한 이론들은 도시 쇠퇴와 빈집 문제가 상호작용을 하여 도시 발전의 부정적인 결과를 초래할 수 있음을 강조하며, 도시화 과정에서 각 지역의 특성과 요인을 다각도로 분석해야 함을 시사한다. [그림 2-2]는 빈집 발생의 주요 원인을 체계적으로 설명한 개념적 모델로 보이며, 도시 사회 구조, 경제적·제도적 요인, 환경적·물리적 요인과 같은 다양한 요인들이 빈집 발생에 어떻게 영향을 미치는지 시각화하고 있다.



출처: 전영미, 김세훈. (2016).

[그림 2-2] 도시쇠퇴 및 빈집 발생의 이론적 틀

## 라) 빈집과 도시 쇠퇴의 관계

도시 쇠퇴는 빈집 증가와 밀접한 연관이 있다. 도시 쇠퇴로 인해 빈집이 늘어나고, 이는 다시 슬럼화와 자산 가치 하락, 주민 이탈을 초래하며, 빈집이 더욱 증가하는 악순환을 만든다. 도시 쇠퇴와 빈집 문제를 해결하기 위해서는 지역 기반 시설 개선, 산업구조 개편, 사회적 지원 강화 등 종합적이고 체계적인 접근이 필요하다.

## 2) 도시 축소 이론

도시 축소(Urban Shrinkage) 이론은 인구 감소와 경제적 위축 현상을 포괄적으로 설명하며, 주거지와 지역사회에 미치는 다양한 영향을 분석하는 학문적 개념이다. 도시 축소의 원인과 결과를 이해함으로써 구조적 위기에 처한 도시 문제, 특히 빈집 문제를 해결하기 위한 정책적 접근이 가능하다.

### 가) 도시 축소의 개념

도시 축소는 특정 도시에서 인구가 대규모로 감소하고, 경제적·사회적 변화를 겪으며 지속적인 구조적 위기 상태를 보이는 현상을 의미한다. 이는 산업구조 변화, 인구 고령화, 주거 수요 감소 등 여러 요인으로 인해 발생하며, 크게 두 가지 측면으로 구분된다.

첫째, 인구·경제적 측면에서는 인구가 2년 이상 대규모로 감소하고 고용이 줄어드는 등 구조적 위기를 겪는 도시를 축소 도시로 규정한다. 예를 들어, 축소 도시 국제 연구 도시 축소 국제연구 네트워크(SCIRN)는 인구 1만 명 이상 밀집 지역에서 심각한 인구 감소와 경제 위기가 발생할 경우 이를 축소 도시로 분류한다.

둘째, 공간적 측면에서는 인구 감소로 인해 주택, 상가 등 부동산이 방치되고 유향 상태가 되는 현상을 설명한다. 이는 오래된 산업 도시에서 두드러지며, 물리적 환경이 쇠퇴하면서 빈 건물과 빈 토지가 증가하고, 슬럼화로 이어지는 결과를 초래한다.

### 나) 빈집 발생과 도시 축소와의 관계

도시 축소는 시간이 지나도 이전 상태로 회복되기 어려운 지속적이고 구조적인 위기 상황으로, 다시 성장할 가능성이 남아 있는 도시 쇠퇴와 구별된다(Ciesla, 2013). 도시 축소는 전 세계적으로 주요 도시 문제로 부각되고 있으며, 특히 유럽과 미국에서는 이 개념과 이론이 발전하면서 빈집 문제와 같은 도시 문제 해결을 위한 연구와 정책적 대응 방안 모색하는 데 중요한 이론 틀을 제공하고 있다.

### 3) 주택 여과 이론

주택 여과(Housing filtering)는 빈집 발생 지역의 주요 특성으로 주목받으며, 지역 사이클 패턴 이론에서 초기 쇠퇴기에 나타나는 현상으로 설명된다. 이는 시간이 지남에 따라 지역의 건물이 노후화되고, 사회·경제적 수준이 낮

은 거주자들의 비율이 증가하면서 발생하는 과정이다. 기본적으로 소득이 높은 계층이 거주하던 주택의 가치가 하락하고, 그 결과 소득이 낮은 계층이 해당 주택에 거주하게 되는 현상을 의미한다.

#### 가) 주택 여과의 개념

주택 여과는 하향 여과(Filter-down)와 상향 여과(Filter-up)로 구분된다. 먼저 하향 여과는 일반적으로 주택 여과를 설명하는 개념으로, 저소득층의 유입이나 주택 보조금 지급 증가로 인해 저가 주택에 대한 수요가 증가하는 현상을 말한다. 기존의 고소득층 주택이 저소득층으로 넘어가면서 주거 지역의 사회·경제적 특성이 변화한다.

한편, 상향 여과는 소득 증가에 따라 저가 주택에 대한 수요가 감소하는 현상으로, 저가 주택이 재개발·재건축을 통해 고가 주택으로 전환되며 지역의 소득 수준이 전반적으로 향상되는 경우를 설명한다. 이는 주로 성장기에 발생한다.

#### 나) 빈집 발생과 주택 여과의 관계

주택 여과는 빈집 발생과 밀접한 연관이 있다. 특히 하향 여과에 의해 저소득층의 거주지 이동은 빈집 발생의 주요한 요인으로 작용한다. 사회·경제적 수준이 낮은 거주민이 증가하면서 지역의 기능이 둔화하고, 하향 여과 현상이 발생한다. 이에 따라 지가 상승률이 저하되고 주택 가치가 하락하면서 저소득층이 기존 주택으로 이동하게 된다.

사회적 평판 악화, 주택 가격 하락, 임대료 수준 저하로 인해 빈집이 발생하며, 이 빈집이 장기간 방치될 경우 주거 환경이 더욱 악화한다. 주택 여과는 도시 내 주거 환경에 부정적인 영향을 미치며, 빈집 발생의 중요한 요인으로 작용한다(황정임 외, 2012; 김미경 외, 2013).

따라서 주택 여과 이론은 빈집 문제를 이해하고 해결하는 데 중요한 프레임워크를 제공한다. 도시의 지속 가능한 발전을 위해서는 주택 여과 현상을 효과적으로 관리하고 저소득층의 주거 환경을 개선하는 정책이 필요하다. 이

는 빈집 문제를 해결하고, 지역사회의 주거 환경을 개선하며, 도시의 장기적인 발전을 도모하는 데 중요한 역할을 한다.

#### 4) 깨진 유리창 이론

깨진 유리창 이론(Broken Windows Theory)은 무질서한 환경이 범죄를 유발한다는 심리학·범죄학 이론이다. 사소한 무질서나 파손된 시설물을 방치할 경우, 더 큰 범죄와 사회적 혼란으로 이어질 수 있다는 내용을 담고 있다. 이 이론은 지역사회의 물리적·심리적 환경을 개선함으로써 범죄를 예방하는 중요한 원리로 자리 잡았다.

##### 가) 이론의 배경

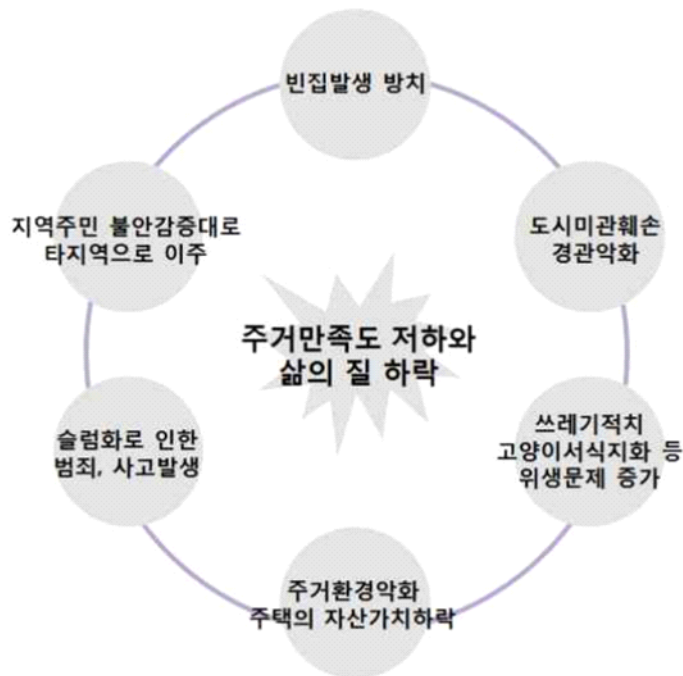
1969년 미국 심리학자 필립 짐바르도(Philip Zimbardo)는 방치된 자동차가 시간이 지나면서 점차 파손되고 도난당하는 과정을 관찰하여, 무질서한 환경이 사람들의 행동에 미치는 영향을 실험적으로 증명했다. 이후 1982년, 제임스 Q. 윌슨(James Q. Wilson)과 조지 L. 켈링(George L. Kelling)은 《애틀랜틱(The Atlantic)》지에서 깨진 유리창 이론을 발표하며 이를 구체화하였다. 이들은 파손된 유리창, 낙서와 같은 작은 무질서가 방치되면 주민들에게 '이 지역은 관리되지 않는다'는 신호로 인식되어 범죄 발생 가능성을 높인다고 주장했다. 따라서, 범죄를 방지하기 위해서는 사소한 무질서도 신속히 해결하고 지역사회의 질서를 유지하는 것이 중요하다고 강조하였다.

깨진 유리창이나 방치된 시설물은 '관리 부재'의 인식을 심어주며, 범죄자가 범죄를 저지르기 쉬운 환경을 조성한다. 또한 방치된 시설물은 도난과 파손에 대한 주민들의 경각심이 낮다고 느끼게 하여 범죄 실행을 촉진한다. 무질서가 증가하면 주민들이 거리 활동을 줄이며, 범죄를 감시하는 자연적 시스템이 약화하여 범죄율이 증가한다.

##### 나) 빈집 문제와 깨진 유리창 이론

깨진 유리창 이론은 빈집 문제에도 적용할 수 있다. 빈집은 관리되지 않을 경우 도시미관을 훼손하고, 위생 문제를 유발하며, 비행 청소년이나 범죄자의 활동 장소로 전락할 가능성이 있다(장명준 외, 2021). 빈집이 증가하면 지역의 슬럼화가 가속화되며, 이는 범죄율 증가와 주민 이탈을 초래하여 빈집이 더욱 늘어나는 악순환으로 이어질 수 있다.

따라서 빈집 문제를 해결하려면 사소한 무질서나 방치된 시설물을 조기에 정리하고 지역사회의 질서를 유지함으로써 물리적·심리적 환경을 개선하는 노력이 필요하다. 깨진 유리창 이론은 빈집 관리 및 도시 환경 개선을 위한 정책적 방향성을 제시하는 중요한 근거가 될 수 있다. 깨진 유리창 이론은 물리적 환경 개선이 범죄 예방에 기여할 수 있음을 제시하는 중요한 이론이지만, 이를 적용할 때는 사회적·경제적 요인과 함께 다각적인 접근이 필요하다. 아래 [그림 2-3]은 깨진 유리창 이론으로 본 빈집 발생 악순환을 나타낸 것이다.



출처 : 장명준, 권성문(2021).

[그림 2-3] 깨진 유리창 이론으로 본 빈집 발생 악순환

아래 [그림 2-4] 빈집 발생 이론을 정리한 그림이다.



[그림 2-4] 빈집 발생 이론

### 제 3 절 빈집 문제와 정책

주거 환경은 물리적 환경으로 주택의 노후화 그리고 주변 환경은 주민의 주거 만족도와 연관이 있다. 노후한 주택이나 열악한 환경은 주민들이 이주하도록 만들고, 빈집 발생으로 이어질 수 있다. 외부 환경으로는 편의시설 부족과 상업 지구의 쇠퇴는 주민들이 지역을 떠나게 하는 주요 요인이다. 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성을 포함하는 건강한 주거 환경은 주민의 정주 의사에 긍정적인 영향을 미친다. 주거 환경은 빈집 발생에 큰 영향을 미치는 요소로, 물리적, 사회적, 경제적, 정책적 요인들이 상호작용을 하여 지역사회와 주거지의 안정성과 발전에 기여한다. 주택 노후화, 지역 편의시설 부족, 공공서비스 미비 등은 주민의 주거 만족도를 낮추어 빈집 문제를 가중한다. 반면, 건강한 주거 환경은 주민의 정주 의사를 강화하고, 지역의 지속 가능한 성장에 기여할 수 있다(윤영란, 2019).

## 1) 사회적 측면

지역사회 구조와 인구구조 변화는 빈집 발생의 주요한 사회적 요인으로 작용한다. 젊은 인구의 이주와 고령층의 증가로 인해 지역 내 사회적 연결성이 약화하고, 이는 지역의 매력을 감소시켜 빈집 발생을 촉진한다.

저출산과 인구 고령화는 인구 자연 감소를 가속하며, 농촌과 소도시에서는 이러한 현상이 더욱 심화한다(김현주, 2018; 윤영란, 2019). 일본의 마스다 히로야는 고령화와 인구 유출이 지속되면 고령자 사망 후 빈집만 남게 되어 지역 생존이 위협받을 수 있음을 지적했다. 또한 가구 구조 변화로 인해 주택 소비의 주요 계층인 젊은 가구는 감소하고, 노인가구가 증가하면서 노후 주택이 방치될 가능성이 높아진다(손영옥, 2020). 특히 노후화된 주택과 물리적 환경의 열악함은 구도심 공동화와 슬럼화를 초래하며, 방치된 빈집이 증가하는 악순환이 이어진다.

생활 편의시설, 공공서비스 부족 및 접근성 문제 또한 빈집 발생을 부추긴다. 교육 시설, 의료 시설, 대중교통 등이 부족한 지역은 거주 매력이 낮아지고, 주민들은 이주를 선택하게 된다(박성남 외, 2017). 이러한 문제는 특히 소도시와 농촌에서 더 두드러지며, 지역의 주거 환경을 악화시키고 빈집 증가를 가속한다.

## 2) 경제적 측면

경제적 측면은 지역 및 개인의 경제적 안정은 주거 환경 형성과 안정성에 중요한 역할을 한다. 지역 경제의 유지와 발전은 주민들의 장기 거주를 유도하며, 지역 소득 수준과 주거 환경에 긍정적인 영향을 미친다. 반면 지역 경제가 쇠퇴하면 빈집 문제는 심화된다(오근상 외, 2022).

산업구조 변화로 주요 산업이 쇠퇴하거나 사라질 경우, 인구 유출과 함께 빈집 발생이 가속화된다. 제조업 중심의 경제에서 서비스업 및 IT 산업으로 전환하면서 일자리 감소는 지역 쇠퇴와 빈집 증가를 초래한다. 이러한 경제적 악순환은 부동산 가치 하락, 주거 환경 악화, 인구 유출, 출산을 감소로 이어

지며 지역사회의 지속 가능성을 위협한다.

부동산 시장의 불안정성도 빈집 문제의 주요 요인이다. 주택 가격 하락이나 대출 부담은 소유자가 주택을 유지·관리하기 어렵게 만들며, 방치된 주택은 빈집으로 전환된다. 특히 저소득층이 밀집한 지역에서는 사회적 낙인 효과로 주택 가치가 하락하고, 이는 빈집 발생을 더욱 심화시킨다.

### 3) 정책적 측면

정책적 측면으로는 주택 정책, 조세 정책, 도시개발 및 지역 균형 발전 정책의 문제점에서 기인하며, 적절한 정책 대응의 부족은 빈집 문제를 악화시킨다.

첫째, 주택 정책의 부적절성은 특정 유형의 주택에 대한 수요 변화를 반영하지 못하거나 지역별 공급과잉을 초래할 경우 빈집 문제가 발생한다. 저소득층 주거 지원이 부족한 경우, 주거 취약계층이 안정적인 주거지를 확보하지 못해 빈집이 늘어날 가능성이 크다.

둘째, 조세 정책의 비효율성은 현행 제도에서 빈집 소유자에게 재산세가 지속적으로 부과되는 문제에서 비롯된다. 특히, 빈집을 철거할 경우에도 세금 부담이 증가하는 구조적 문제는 소유자가 빈집을 유지하거나 방치하게 만드는 주요 요인으로 작용한다. 이러한 문제를 해결하기 위해 해외 사례에서 도입된 빈집세와 같은 제도를 참고할 필요가 있다.

빈집세는 빈집 소유자에게 추가적인 세금을 부과함으로써 방치 비용을 증가시키는 동시에, 소유자가 빈집을 활용하거나 처분하도록 유도하는 역할을 한다. 이를 통해 조세 제도가 빈집 문제의 예방과 해결에 보다 효과적으로 기여할 수 있을 것이다(허원제, 2020).

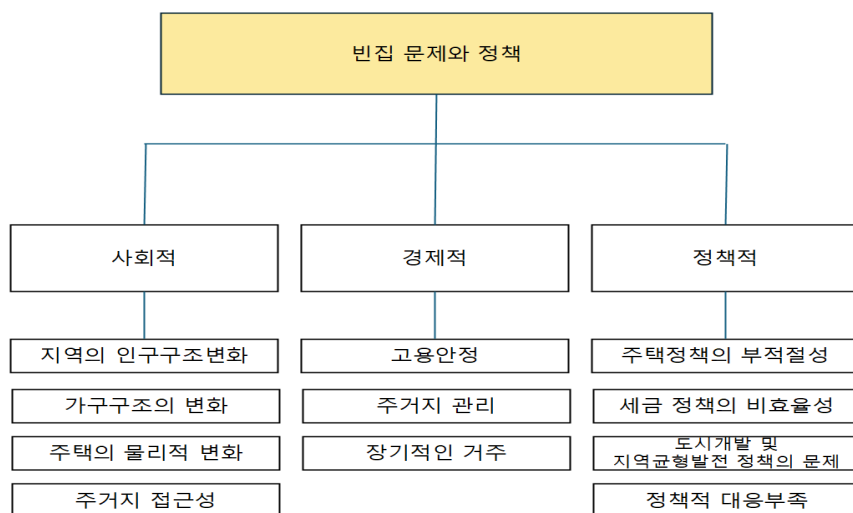
셋째, 도시개발 및 지역 균형 발전 정책의 문제는 개발 지연이나 중단은 물리적 환경을 열악하게 하고, 노후 건축물 밀집 지역에서 빈집 증가를 촉진한다. 공공기관 이전이나 신도시 개발은 구도심의 기능 상실로 이어져 빈집 문제를 심화시킨다.

넷째, 빈집 문제는 단기적인 정책으로는 해결하기 어려운 장기적인 과제이

다. 이를 해결하기 위해서는 빈집 구입, 귀향·귀촌, 빈집 철거, 재활용, 리모델링 비용 보조와 같은 활용 방안을 포함한 종합적인 접근이 필요하다. 특히, 주거 취약계층을 위한 금융 지원 대책은 중요한 역할을 할 수 있다.

금융 정책은 빈집을 구입하거나 임대할 수 있도록 보조금을 지원함으로써 주거 불안정을 완화하는 동시에 빈집 문제를 해결하는 데 이중의 효과를 기대할 수 있다. 이러한 주거환경과 빈집 문제는 물리적, 사회적, 경제적, 정책적 요인이 복합적으로 작용하여 발생하므로, 다차원적 접근과 체계적인 정책 설계가 요구된다.

지역 내 주거환경을 개선하고 빈집 문제를 해결하기 위해서는 이러한 요인을 종합적으로 고려한 정책적 대응이 필요하다. 경제적 안정성과 지역 균형 발전을 위한 정책이 뒷받침될 때, 빈집 문제는 완화되고 지역사회의 지속 가능한 발전이 가능할 것이다. 아래 [그림 2-5]는 빈집 문제와 정책을 요약한 표이다.

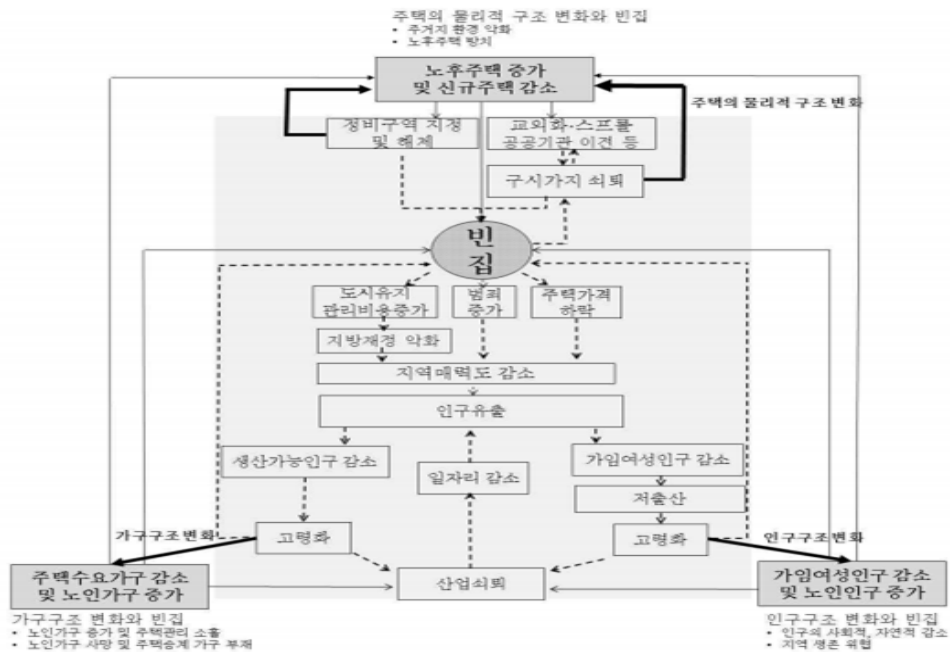


[그림 2-5] 빈집 문제와 정책

아래 [그림 2-6]은 사회여건 변화와 빈집 발생 과정 그림이다.

빈집과 인구, 가구 주택 여건의 변화 관계를 나타낸다. 음영 바깥쪽 영역은 빈집이 발생하는 과정에서 미시적 빈집 발생과 거시적 빈집 발생에 대하

여 설명한 그림이다. 음영 처리된 부분은 빈집 문제의 주요 원인과 악영향이 집중된 영역을 나타낸다. 이는 빈집 발생과 관련된 주택 노후화, 주택 공급 부족, 구시가지 쇠퇴, 지역 매력도 감소와 같은 문제를 포함한다. 즉, 빈집 문제의 핵심 원인과 그로 인한 1차적 영향을 강조한다. 밝게 처리된 부분은 빈집 문제 해결과 회복 가능성을 나타내는 요소로 구주택 시장의 활성화, 지역 매력도가 개선되고, 이는 인구 유입으로 생산 가능 인구 증가, 지역 산업 회복, 교통량 증가 등 지역사회와 경제가 빈집 문제 해결로 인해 긍정적 영향을 받을 수 있음을 나타낸다.



출처 : 노민지. (2017).

[그림 2-6] 사회여건 변화와 빈집 발생 과정

## 제 4 절 선행 연구 검토 및 차별성

빈집 문제가 최근 사회적 이슈로 대두되며 그 심각성이 논의되고 있다. 본 연구에서 빈집 발생 원인과 빈집 발생 분포 특성에 관한 연구를 위주로 선행 연구를 고찰하였다.

## 1) 빈집 발생 선행 연구

국내에서는 빈집 발생 원인을 파악하고, 그에 영향을 미치는 요인을 규명하기 위한 다양한 연구가 이루어졌다. 초기 연구들은 빈집의 물리적 특성에 초점을 맞추었지만, 최근에는 실증 데이터를 기반으로 빈집 발생 요인을 체계적으로 분석하는 방향으로 발전하고 있다.

### 가) 국내 선행 연구

김성록 외(2018)는 통계청 인구 주택 총조사 자료를 활용하여 농산어촌의 빈집 발생 요인을 실증적으로 분석하였다. 연구 결과에 따르면, 지역 소멸 지수가 높아지고, 노후주택 비율이 증가하면 빈집 발생 비율이 높아지며, 주택 보급률 상승 역시 빈집 증가에 영향을 미치는 요인으로 확인하였다. 농산어촌 지역에 집중하여 대도시나 중소도시의 빈집 특성을 설명하기 어렵다.

노민지(2017)는 공간 분포와 지역 특성을 기반으로 빈집 발생 요인을 GIS 기반 공간 분포 분석을 활용하여 빈집 밀집 지역의 특성과 패턴을 파악하여 분석하였다. 연구에서는 빈집의 공간적 분포와 지역적 특성을 파악하여, 빈집 밀집 지역의 특성을 실증적으로 입증하였다. 공간적 요인에 중점을 두어 사회적, 경제적 요인의 종합적 분석이 부족하다.

전주시를 대상으로 한 박의준 외(2020)의 연구는 빈집이 집중된 지역의 특성과 토지이용 계획을 분석하였다. 이 연구는 주거급여 수급권자 비율과 실거래 가격 등 세부 요인을 활용해 빈집이 집중되는 지역의 특성을 규명하고, 이를 통해 빈집 발생 예방을 위한 정책적 시사점을 제시하였다. 토지이용계획과 물리적 특성이 빈집 밀집과 밀접하게 관련되어 있으며, 맞춤형 지역 정책이 필요하다. 특정 지역에 초점을 맞춘 연구로, 전국적 분석과의 비교가 제한적이다.

이다예(2020)는 인천광역시에 있는 공·폐가 자료를 활용하여 단독주택 빈집 발생 요인을 다층 로지스틱 모형으로 분석하였다. 연구는 주택 단위에서 부지 규모와 접도 여부, 근린 단위에서는 경사도와 정비구역 지정 여부, 지역

단위에서는 독거노인 가구 비율과 공시지가 등이 빈집 발생에 영향을 주는 것으로 나타났다. 정량적 분석에 집중하였지만, 정성적 요인(주민 의식, 정책 효과 등)은 충분히 반영되지 않았다.

이섬걸 외(2022)는 대도시를 대상으로 빈집 발생 및 변화 요인을 분석하며 도시재생과 같은 정책적 접근의 중요성을 강조하였다. 빈집 문제 해결을 위해 정책적 개입이 필수적임을 시사하며, 도시 정책의 효과적인 시행을 촉구하였다.

경상남도를 대상으로 한 이소영 외(2020)의 연구는 빈집 밀집 지역의 변화를 Moran's I와 LISA 지수를 활용하여 공간적 군집 패턴을 분석하고, 도로 관계, 필지 형상, 건물 연식, 노인 인구 비율 등이 주요 요인임을 밝혔다. 주요 도로에서 떨어진 주택일수록, 필지 면적이 작을수록, 건물 연식이 오래될수록, 노인 인구 비율이 높은 지역에서 빈집 발생률이 더 높게 나타났다. 사회적 요인이 빈집 발생에 큰 영향을 미친다는 점을 입증하였다. 이를 바탕으로 빈집 발생 억제를 위한 정책적 개입이 요구되며, 지역 특성에 맞는 맞춤형 대응이 필요함을 시사한다. 특정 지역의 사례를 중심으로 연구하여 다른 지역에서의 적용 가능성이 제한적이다. 이와 함께 이희옥 외(2018)는 주거 환경 요인을 경제적, 사회적 그리고 환경적 요인으로 구분하여, 빈집 발생을 완화하기 위한 요인들을 도출하였다. 경제적 요인은 주택 가격이 낮은 지역일수록, 실업률이 높거나 소득 수준이 낮은 지역에서 빈집 발생률이 증가한다. 사회적 요인인 인구 감소와 고령화가 심화한 지역에서 빈집 발생률이 높다. 환경적 요인은 노후 건물이 밀집하고, 기반 시설이 부족한 지역에서 빈집 발생률이 높다. 분석의 범위가 전라남북도에 한정되어 있어, 전국적 확장성에 한계가 있다.

장명준 외(2021)는 빈집의 등급을 구분하고 각 등급에 영향을 미치는 지역 환경 요인을 분석하여, 지역 특성에 따라 빈집 문제가 상이하다는 점을 강조하였다. 등급화된 빈집의 관리 및 활용 방안에 대한 후속 연구가 미흡하다.<sup>3)</sup>

마지막으로 카마타 요코 외(2020)는 한국과 일본의 빈집 발생 요인을 비

---

3) 장명준·권성문, (2021) “빈집 발생에 미치는 지역 환경요인 분석”, 도시행정 학보 34(2), 한국 도시 행정 학회, p77-96.

교 분석하였다. 우리나라에서는 가임여성 비율, 신규주택 비율, 사업체 수와 종사자 비율이, 일본에서는 인구 증감률, 노후주택 비율, 가구당 평균 인원수 등이 빈집 발생에 영향을 미치는 주요 요인으로 작용한다는 점을 밝혔다. 이를 통해 빈집 문제의 지역적 특성과 그에 따른 맞춤형 대응 방안의 필요성을 제안하였다. 이상의 연구 내용을 정리하면 아래 [표 2-10]과 같다.

[표 2-10] 국내 빈집 발생 원인에 관한 선행 연구 요약표

| 연구자                        | 연구 방법                               | 연구내용                                                                                                                    |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 김성록<br>김두순<br>(2018)       | 통계분석<br>다중회귀<br>분석                  | 농산어촌 지역에서 빈집 문제를 해결하고 발생을 억제하려면, 가구 및 인구 증가 정책, 지역 발전을 위한 투자 유입, 장기적 관점의 농촌 활성화 정책 도입 등 지자체 차원의 체계적인 전략의 필요성을 강조하였다.    |
| 박의준·<br>임미화<br>(2020)      | 핫스팟분석                               | 전주시 빈집정보를 활용하여 행정구별 빈집의 밀집 지역을 파악하고 밀집된 행정구의 지역 특성을 분석하였다.                                                              |
| 이다예<br>(2020)              | 문헌 연구<br>로지스틱<br>회귀분석               | 빈집 문제를 발생시키는 주택과 근린 지역 등의 공간적 요소가 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 물리적 정비, 사회·경제적 지원, 주민들의 인식 개선, 정비구역 해제, 신규주택 공급과 같은 다양한 대응이 요구된다. |
| 이섬결,<br>여창환<br>(2022)      | 문헌 조사                               | 대도시 빈집의 발생과 변화에 영향을 미치는 요인 및 정책적 시사점을 분석하여, 빈집의 현황과 특성을 파악, 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하는데 중점을 두고 있다.                       |
| 이소영<br>주희선<br>(2020)       | GIS 분석<br>GeoDa 분석<br>이향로 짓<br>회귀분석 | 빈집 문제를, 해결을 위한 다양한 노력이 이루어지고 있으나, 지역마다 발생 원인이 상이하니 빈집의 공간적 밀집 특성을 지속적으로 모니터링할 수 있는 시스템 구축과 도시 계획적 접근 방안의 필요성이 강조되었다.    |
| 이희옥<br>외<br>(2018)         | 요인분석                                | 빈집 발생에 영향을 주는 주거 환경 요인을 경제적, 사회적, 환경적 요인으로 나누어 분석하고, 빈집 발생을 줄일 수 있는 요인을 도출하였다.                                          |
| 카마타<br>요코<br>강정은<br>(2020) | 문헌 연구<br>GIS공간분석<br>다중회귀<br>분석      | 한국과 일본의 빈집 발생에 미치는 요인이나 메커니즘 차이를 검토하였으며, 지역의 특성(대도시, 도시, 농어촌)으로 구분하여 빈집의 발생 요인을 분석하여 지역별 맞춤 정책을 제시하였다.                  |

## 나) 해외 선행 연구

해외에서는 빈집 발생 원인을 다각적으로 분석한 연구들이 활발히 이루어지고 있다. 미국을 중심으로 한 여러 연구는 지역적 특성과 사회경제적 요인에 따라 빈집 발생 요인들을 심층적으로 분석하였다.

Bassett, Schweitzer와 Panken(2006)은 미국 미시간주 Flint(플린트) 지역을 대상으로 한 연구에서는 정치적 상황, 경제적 여건, 인종, 부채와 같은 다양한 요인이 빈집 발생에 영향을 미친다는 결과를 도출하였다. 이들은 빈집이 부동산 가치 하락을 초래한다는 점을 강조하며, 지역 경제에 미치는 부정적 영향을 분석하였다.

Molly(2014)는 빈집 발생 원인을 규명하기 위해 다중회귀모형을 활용하였다. 연구에서는 장기간 방치된 빈집의 수를 종속변수로 설정하고, 빈곤 가구 비율과 흑인 비율이 빈집 발생에 유의한 양(+)의 관계를 맺는다는 결과를 도출하였다. 이는 사회경제적 요인이 빈집 문제에 중요한 역할을 한다는 점을 입증하였다. 아래 [표 2-11]은 국외 선행 연구 요약표이다.

[표 2-11] 국외 빈집 발생 원인에 관한 선행 연구 요약표

| 연구자                    | 연구 방법   | 연구내용                                                                                                           |
|------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Basset et al(2006)     | 회귀분석    | 미국 미시간의 플린트 지역에서 경제·제도 요인 그리고, 사회·문화 요인, 환경·물리적 환경 요인이 빈집 발생에 미친 영향 분석하였다.                                     |
| Molloy (2014)          | 다중 회귀분석 | 미국의 장기 빈집 특징과 장기 빈집이 집중된 지역의 특성을 다중회귀 분석을 통해 분석하였으며, 종속변수로 과거 3년 동안의 실업률, 증가율, 압류주택, 빈곤 주택 비율로 분석              |
| Morckel (2014)         | 회귀분석    | 미국의 Columbus, Youngstown 지역을 중심으로 지역의 노후 주택, 흑인 비율, 고졸 이하 비율, 빈곤 비율과 주택시장 상황, 젠트리피케이션, 물리적 방치와 빈집 발생 사이의 관계 분석 |
| Silverman et al (2013) | 회귀분석    | 미국의 Buffalo 지역을 중심으로 병원, 대학 등 중심기관과 빈집의 분포패턴 파악, 빈곤 가구 비율과 주택보조금을 지원받는 비율, 주택의 평균 건축 연도와 평균 주택가격이 빈집 발생에 영향 분석 |

Morckel(2014)은 미국 오하이오주 Columbus(콜럼버스)와 Youngstown

(영스타운) 지역을 대상으로 빈집 발생 요인을 분석하였다. 사회경제적 특성, 물리적 특성, 주택시장 특성, 젠트리피케이션 특성의 영향이 빈집 발생에 미치는 효과를 실증적으로 분석하였다. Moran's I 분석과 LISA 분석을 통해 방치된 주택의 군집이 공간적 자기상관성을 가지며, 높은 방치 비율을 보이는 군림은 유사한 특성을 가진 군림 주변에 위치하고, 낮은 방치 비율을 보이는 군림 역시 유사한 군림 주변에 위치한다는 결과를 도출하였다. 그러나 시계열 자료의 부족으로 인해 군집 확산이나 고착화 여부는 밝히지 못했다.

Silverman와 Patterson(2013)은 뉴욕주 버펄로(Buffalo) 지역을 대상으로 빈집의 현황과 공간적 분포 패턴을 파악하였다. 연구 결과, 빈집은 흑인 인구 비율과 빈곤율이 높은 지역에 집중적으로 분포되었으며, 교육시설 및 의료시설과의 거리가 멀어질수록 빈집 비율이 높아지는 경향이 나타났다. 이는 지역 내 사회적 및 물리적 접근성이 빈집 문제에 중요한 역할을 한다는 점을 시사하였다.

## 2) 연구의 차별성

최근 빈집 문제에 대한 사회적·정책적 관심이 증가하면서 관련 연구가 활발히 진행되고 있지만, 빈집 발생 원인에 대한 체계적이고 실증적인 분석은 여전히 부족한 실정이다. 특히 사회적 여건 변화와 빈집 발생의 상관관계를 탐구하거나, 빈집 발생을 예방하려는 연구는 제한적이며, 기존 연구들은 주로 단순 통계나 특정 요인에 초점을 맞추는 경향을 보였다.

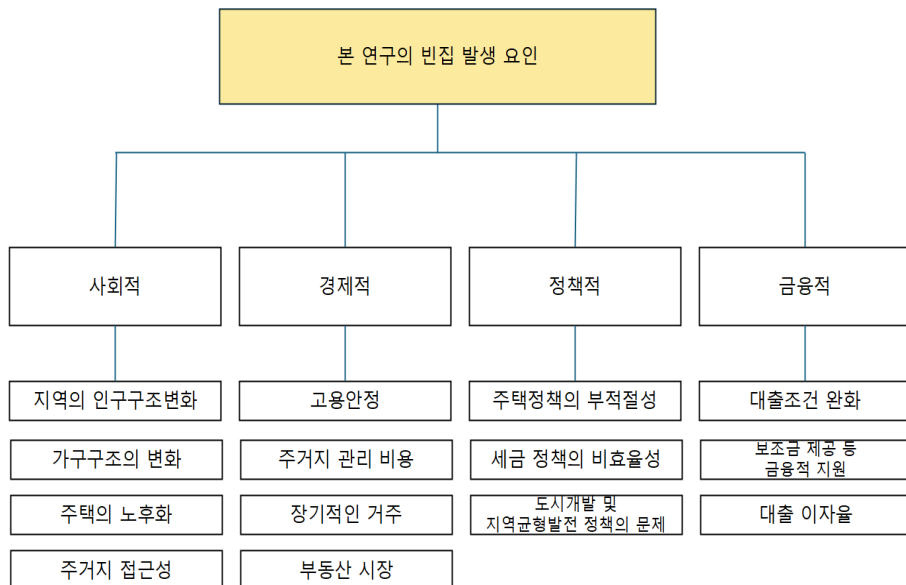
본 연구는 이러한 한계를 보완하고, 빈집 발생 원인을 심도 있게 분석하여 사후 관리가 아닌 사전 예방 중심의 접근을 제시함으로써 기존 연구와의 차별성을 가진다. 구체적으로 본 연구의 차별점은 다음과 같다.

첫째, 기존 연구들은 주로 사회적 요인(인구 감소, 고령화)과 경제적 요인(지역 경제 침체, 소득 감소)에 초점을 맞춰 빈집 발생 원인을 분석해 왔다. 이는 빈집 문제의 근본 원인을 이해하는 데 유용하지만, 요인 간 상호작용이나 상대적 중요도를 체계적으로 평가하는 데 한계가 있었다. 특히, 부동산 세제나 규제 완화와 같은 정책적 요인과 대출 금리, 대출 조건 등 금융적 요인

은 기존 연구에서 상대적으로 간과되었다. 본 연구는 이러한 정책적·금융적 요인을 포함하여 통합적으로 분석함으로써, 각 요인의 상대적 중요도를 정량적으로 평가하였다. 이를 통해 빈집 문제를 더욱 심층적으로 이해하고, 기존 연구와 차별성을 확보하였다.

둘째, 기존 연구는 주로 빈집 현황 조사와 활용 방안에 초점을 맞추며 사후적 접근에 치중해 왔다. 본 연구는 전문가를 대상으로 한 설문 데이터를 바탕으로 AHP(Analytic Hierarchy Process)를 적용하여 사회적·경제적·정책적·금융적 요인을 상대적 중요도를 평가하였다. 이를 통해 빈집 문제를 보다 다각적이고 체계적으로 탐구했다는 점에서 기존 연구와 차별화된다.

셋째, 본 연구는 빈집 발생을 사전 예방 중심의 접근을 제안하였다. 빈집 문제를 발생시키는 구조적 요인들을 체계적으로 분석함으로써, 사회적 비용을 최소화할 수 있는 예방적 관리 방안을 모색하고자 하였다. 이러한 접근은 빈집 발생을 근본적으로 줄이고, 실질적이고 체계적인 대응 방안을 마련하는데 기여할 것으로 기대된다. 아래 [그림 2-7] 본 연구의 빈집 발생 요인을 정리한 그림이다.



[그림 2-7] 본 연구의 빈집 발생 요인

넷째, 기존 연구들이 주로 빈집 문제의 현황 파악과 사후적 활용에 초점을 맞추었지만 본 연구는 빈집 구입 지원, 귀촌·귀향 활성화, 빈집세 도입 등 정책적 접근에 대한 일반인들의 인식을 조사하고 분석했다는 점에서 차별성을 갖는다. 또한, 일반인 설문조사와 전문가 설문을 병행하여 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견 등 사회적·정책적 의향을 정량적으로 평가하기 위해 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정, 독립 표본 t-검정, 이항 로지스틱 회귀분석을 활용하였다. 이로써 빈집 문제를 예방하고 관리하는 데 있어 사회적·경제적·정책적·금융적 요인의 구체적인 작용 방식을 규명하며, 이를 정책 입안과 관리 전략 수립에 참고할 자료로 제시하였다.

이와 같은 차별성을 통해 본 연구는 기존의 빈집 발생 요인 연구와는 다른 새로운 관점을 제공하며, 다각적인 분석을 통해 빈집 문제 해결을 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

## 제 3 장 국내 빈집의 특성 및 현황

### 제 1 절 국내 빈집 특성

우리나라의 빈집 문제는 통계청의 인구 주택 총조사를 통해 파악할 수 있으며, 1995년부터 주택통계에 포함되기 시작했다. 초기에는 빈집의 총량만 조사했지만, 현재는 발생 사유, 공실 기간, 파손 정도 등 세부 정보까지 조사되고 있다. 이 자료는 5년마다 제공되며, 빈집 문제 분석과 정책 수립에 중요한 기초 자료로 활용된다.

#### 1) 도시와 농촌

빈집은 도시와 농어촌 지역에서 서로 다른 특성을 보인다. 도시에서는 구도심에 빈집이 집중되며, 재개발 지연과 상권 쇠퇴가 빈집 발생을 촉진하고, 건물 노후화, 인구 유출 등이 주된 원인이며, 외곽 지역에서는 교통과 인프라 부족이 문제를 악화시키고 있다.

농촌에서는 인구 고령화와 청년층 이주로 농업 인구 감소와 경제 침체 같은 구조적 문제로 인해 빈집이 증가하고, 방치된 주택이 지역 경제와 환경에 부정적인 영향을 미치고 있다. 빈집 문제가 심각하며, 일부 지역은 ‘유령 마을’로 불릴 정도다. 전라남도과 경상북도와 같은 농촌 지역에서는 인구 유출과 고령화가 심화하면서 빈집 비율이 매우 높다. 강원도와 충청북도 같은 지역은 경제 침체와 관광객 감소가 빈집 증가의 주요 요인으로 작용한다. 농촌 지역의 빈집은 자연재해에 취약하며, 관리가 어려운 상황에 놓여 있다. 특히 노후화된 주택이 관리되지 않음으로써 빈집 문제는 더욱 심각해지고 있으며, 방치된 주택들은 지역 공동체와 환경에 부정적인 영향을 미치고 있다.

#### 2) 수도권 지역 및 지방 대도시

서울 및 수도권 지역은 인구 밀집으로 인해 주택 수요가 높아 상대적으로

빈집 비율이 낮지만, 노후화된 도심 지역과 재개발 예정 구역에서는 빈집이 점차 증가하고 있다. 특히 서울의 일부 구도심과 수도권 외곽 지역에서는 주택 노후화와 대규모 재개발 지연으로 인해 빈집 문제가 나타나고 있다. 인천과 경기도 일부 지역에서는 신도시 개발과 외곽 지역에 대한 선호도가 높아짐에 따라 기존 구도심과 낙후된 지역에서 빈집이 증가하는 추세다. 부산과 대구와 같은 지방 대도시에서도 오래된 주택이 밀집한 특정 지역에서 빈집이 증가하고 있으며, 특히 외곽 지역에서 이 문제가 두드러진다.

### 3) 지방 중소도시

지방 중소도시에서는 신도시 개발로 인해 구도심에 빈집이 집중되고 있다. 외곽의 신축 아파트에 대한 수요가 증가하면서 구도심 공동화 현상이 가속화되고 있으며, 이는 지역 경제와 상권에도 부정적인 영향을 미치고 있다. 상업 및 교육 시설이 부족한 지방 소도시의 경우 빈집 비율이 더욱 높아지고 있으며, 이에 따라 지방 정부의 재정적 부담 또한 가중되고 있다.

### 4) 어촌 및 산촌 지역

어촌 및 산촌 지역에서는 접근성과 생활 편의성의 부족으로 인해 빈집 비율이 특히 높다. 이러한 지역에서는 주택 유지비용 부담과 고령 인구 비율이 높은 것이 빈집 증가의 주요 원인으로 작용하고 있다. 방치된 주택은 지역 환경과 경관에도 부정적인 영향을 미치며, 지역 공동체의 활력이 저하된다.

2020년 기준 국내 빈집 분포는 지역별로 큰 차이를 보이고 있으며, 농촌과 지방 도시에서 빈집 문제가 특히 심각한 상황이다. 주요 도시와는 달리, 지방 지역에서는 고령화와 인구 감소가 빈집 비율 증가의 주요 원인으로 작용하고 있다. 이처럼 빈집 문제는 지역별 특성과 인구 구조, 경제 상황, 주택 수요 변화 등이 복합적으로 작용한 결과다. 따라서 빈집 문제 해결을 위해서는 지역 특성을 고려한 차별화된 접근이 필요하며, 국가적 통계와 분석을 기반으로 한 종합적이고 실질적인 대책이 요구된다.

## 제2절 국내 빈집 현황

우리나라의 빈집 현황은 통계청의 인구주택 총조사를 통해 파악되고 있으며, 최근에는 기존의 직접 방문 방식에서 주민등록부나 건축물대장 등의 행정 자료를 활용하는 '등록 총조사' 방식으로 전환되었다. 초기에는 빈집의 총량만을 조사하고 발표했으나, 이후 빈집의 발생 사유, 공실 기간, 파손 정도 등 세부적인 내용을 포함하는 통계로 점차 확장되었다.

### 1) 전국의 빈집 현황

[표 3-1]은 전국의 빈집 수와 빈집 비율을 보여준다. 전국의 빈집 수는 1995년 36만 5천 호에서 2020년 151만 1천 호로 약 4배로 증가했다. 1995년 당시 전체 주택 수는 920만 4천 호로, 이 중 빈집이 차지하는 비율은 4.0%였다. 반면, 2020년에는 전체 주택 수 1,851만 호 중 빈집 비율이 8.2%로 증가해, 전체 주택 대비 빈집 비율이 지속적으로 상승하고 있음을 알 수 있다.

[표 3-1] 전국 빈집 및 빈집 비율

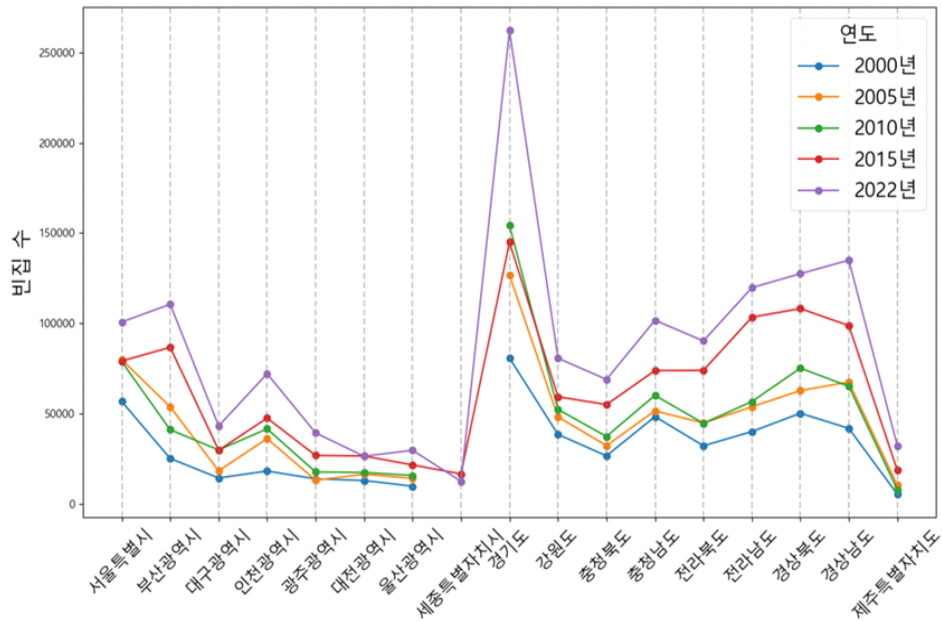
(단위: 호, %)

| 구분   | 1995년     | 2000년      | 2005년      | 2010년      | 2015년      | 2020년      |
|------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 총 주택 | 9,204,929 | 10,959,342 | 13,222,641 | 14,667,419 | 16,367,006 | 18,525,844 |
| 빈집   | 365,466   | 513,059    | 727,814    | 793,848    | 1,068,919  | 1,511,306  |
| 빈집비율 | 4.0       | 4.7        | 5.5        | 5.4        | 6.5        | 8.2        |

출처: 통계청(2020), 국가통계포털,

이처럼 빈집의 증가는 앞으로도 지속될 것으로 전망된다. 한국국토정보공사가 발간한 「대한민국 2050 미래 향해」 보고서에서는 주택 수와 가구 수의 변화를 고려한 미래 예측 모형을 통해, 2050년에는 전국 빈집 수가 약 302만 호에 이를 것으로 예측한다. 이는 전체 주택의 약 10.1%를 차지하는 수준이다(조운숙 외, 2016). 아래 [그림 3-1] 전국 행정 구역 연도별 빈집 수

추이를 나타낸 그래프이다.



출처: 통계청(2020)

[그림 3-1] 전국 행정 구역 연도별 빈집 추이

우리나라의 빈집 문제는 주택 공급 과잉, 인구 감소, 도시화 등의 요인과 맞물려 점차 심각해지고 있으며, 특히 지방의 중소도시에서는 그 심각성이 더욱 두드러지고 있다. 이러한 문제는 주택 정책과 지역 개발의 효율적인 조정이 필요함을 시사한다. 한편 [표 3-2]는 통계청에서 발표한 전국 빈집 현황을 나타낸다. 2020년 기준으로, 빈집이 가장 많은 지역은 경기도로 총 27만 2천 호에 달하며, 가장 적은 지역은 세종특별자치시로 총 1만 4천 호를 기록하고 있다.

[표 3-2] 전국 빈집 현황

(단위: 호)

| 행정 구역별<br>(시도) | 연도별 빈집 현황 |         |         |         |           |           |
|----------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
|                | 1995      | 2000    | 2005    | 2010    | 2015      | 2020      |
| 전국             | 365,466   | 513,059 | 727,814 | 793,848 | 1,068,919 | 1,511,306 |
| 서울특별시          | 39,806    | 56,642  | 79,800  | 78,702  | 79,049    | 96,629    |
| 부산광역시          | 17,036    | 25,031  | 53,651  | 40,957  | 86,626    | 113,410   |
| 대구광역시          | 10,477    | 14,223  | 18,192  | 29,766  | 29,610    | 39,069    |
| 인천광역시          | 15,990    | 18,053  | 36,049  | 41,437  | 47,402    | 65,861    |
| 광주광역시          | 5,044     | 13,741  | 12,993  | 17,534  | 26,705    | 41,585    |
| 대전광역시          | 10,220    | 12,814  | 16,267  | 17,279  | 26,419    | 26,983    |
| 울산광역시          | -         | 9,673   | 14,017  | 15,646  | 21,423    | 30,241    |
| 세종특별자치시        | -         | -       | -       | -       | 16,458    | 14,385    |
| 경기도            | 64,556    | 80,720  | 126,581 | 154,099 | 144,893   | 272,358   |
| 강원도            | 25,493    | 38,349  | 48,077  | 52,218  | 59,260    | 84,106    |
| 충청북도           | 19,152    | 26,492  | 32,174  | 37,251  | 54,884    | 76,877    |
| 충청남도           | 24,889    | 48,245  | 51,401  | 60,016  | 73,719    | 106,430   |
| 전라북도           | 22,624    | 32,064  | 44,696  | 44,526  | 73,869    | 95,412    |
| 전라남도           | 35,347    | 39,955  | 53,653  | 56,574  | 103,333   | 122,103   |
| 경상북도           | 34,859    | 50,104  | 62,650  | 75,116  | 108,114   | 139,770   |
| 경상남도           | 36,045    | 41,711  | 67,396  | 64,998  | 98,680    | 150,982   |
| 제주특별자치도        | 3,928     | 5,242   | 10,217  | 7,729   | 18,475    | 35,105    |

출처: 통계청(2020), 인구주택 총조사, 각 년도 별 빈집 현황

## 2) 주택 종류별 빈집 현황

[표 3-3]은 통계청이 발표한 2020년 주택 종류별 빈집 현황을 보여준다. 인구주택 총조사에 따르면 전국의 빈집은 총 151만 1천 호로 집계되었으며, 10만 호 이상의 빈집을 보유한 광역자치단체는 경기도, 전라남도, 경상북도, 경상남도로 나타났다. 전체 주택 대비 빈집 비율이 가장 높은 지역은 경기

[표 3-3] 전국 주택 종류별 빈집 현황

(단위: 호, %)

| 구분  |      | 계         | 단독주택    | 아파트     | 연립주택   | 다세대주택   | 비거주용<br>건물 내<br>주택 |
|-----|------|-----------|---------|---------|--------|---------|--------------------|
| 전국  | 빈집 수 | 1,511,306 | 339,404 | 829,786 | 74,371 | 242,870 | 24,875             |
|     | 비율   | 100.0     | 22.5    | 54.9    | 4.9    | 16.1    | 1.6                |
| 서울  | 빈집 수 | 96,629    | 3,508   | 50,900  | 5,338  | 35,485  | 1,398              |
|     | 비율   | 100.0     | 3.6     | 52.7    | 5.5    | 36.7    | 1.4                |
| 부산  | 빈집 수 | 113,410   | 15,450  | 60,018  | 3,832  | 32,306  | 1,804              |
|     | 비율   | 100.0     | 13.6    | 52.9    | 3.4    | 28.5    | 1.6                |
| 대구  | 빈집 수 | 39,069    | 5,938   | 28,355  | 823    | 3,057   | 896                |
|     | 비율   | 100.0     | 15.2    | 72.6    | 2.1    | 7.8     | 2.3                |
| 인천  | 빈집 수 | 65,861    | 6,997   | 27,997  | 2,820  | 27,049  | 998                |
|     | 비율   | 100.0     | 10.6    | 42.5    | 4.3    | 41.1    | 1.5                |
| 광주  | 빈집 수 | 41,585    | 6,444   | 30,848  | 1,368  | 2,196   | 729                |
|     | 비율   | 100.0     | 15.5    | 74.2    | 3.3    | 5.3     | 1.8                |
| 대전  | 빈집 수 | 26,983    | 3,805   | 17,901  | 1,120  | 3,652   | 505                |
|     | 비율   | 100.0     | 14.1    | 66.3    | 4.2    | 13.5    | 1.9                |
| 울산  | 빈집 수 | 30,241    | 3,457   | 19,573  | 1,798  | 4,692   | 721                |
|     | 비율   | 100.0     | 11.4    | 64.7    | 5.9    | 15.5    | 2.4                |
| 세종  | 빈집 수 | 14,385    | 987     | 12,487  | 264    | 552     | 95                 |
|     | 비율   | 100.0     | 6.9     | 86.8    | 1.8    | 3.8     | 0.7                |
| 경기도 | 빈집 수 | 272,358   | 16,354  | 153,675 | 15,512 | 83,235  | 3,582              |
|     | 비율   | 100.0     | 6.0     | 56.4    | 5.7    | 30.6    | 1.3                |
| 강원도 | 빈집 수 | 84,106    | 21,807  | 51,644  | 5,680  | 3,314   | 1,661              |
|     | 비율   | 100.0     | 25.9    | 61.4    | 6.8    | 3.9     | 2.0                |
| 충북  | 빈집 수 | 76,877    | 19,596  | 47,656  | 3,341  | 4,902   | 1,382              |
|     | 비율   | 100.0     | 25.5    | 62.0    | 4.3    | 6.4     | 1.8                |
| 충남  | 빈집 수 | 106,430   | 25,013  | 62,711  | 6,393  | 10,742  | 1,571              |
|     | 비율   | 100.0     | 23.5    | 58.9    | 6.0    | 10.1    | 1.5                |
| 전북  | 빈집 수 | 95,412    | 34,769  | 50,059  | 4,030  | 4,672   | 1,882              |
|     | 비율   | 100.0     | 36.4    | 52.5    | 4.2    | 4.9     | 2.0                |
| 전남  | 빈집 수 | 122,103   | 58,821  | 55,293  | 3,266  | 2,848   | 1,875              |
|     | 비율   | 100.0     | 48.2    | 45.3    | 2.7    | 2.3     | 1.5                |
| 경북  | 빈집 수 | 139,770   | 54,463  | 66,656  | 6,410  | 9,526   | 2,715              |
|     | 비율   | 100.0     | 39.0    | 47.7    | 4.6    | 6.8     | 1.9                |
| 경남  | 빈집 수 | 150,982   | 53,028  | 83,747  | 4,979  | 6,889   | 2,339              |
|     | 비율   | 100.0     | 35.1    | 55.5    | 3.3    | 4.6     | 1.5                |
| 제주  | 빈집 수 | 35,105    | 8,967   | 10,266  | 7,397  | 7,753   | 722                |
|     | 비율   | 100.0     | 25.5    | 29.2    | 21.1   | 22.1    | 2.1                |

출처: 통계청(2020)

도로 18.0%를 기록하였고, 이어 경상남도 10.0%, 경상북도 9.2%, 충청남도

7.5% 순으로 나타났다. 도 지역의 빈집 비율은 광역시에 비해 상대적으로 높게 나타났다. 전라남도과 경상북도는 인구 고령화, 농촌 공동화, 인구 감소 등 복합적인 요인으로 인해 빈집이 증가하는 경향을 보인다. 주택 종류별로는 아파트가 82만 9천 호로 전체 빈집의 54.9%를 집계되며 가장 높은 비율을 기록하였고, 이어 단독주택 22.5%, 다세대주택 16.1%, 연립주택 4.9% 순으로 나타났다. 빈집 중 아파트가 차지하는 비율이 가장 높은 지역은 경기도로 10.2%를 기록하였으며, 경상남도 5.5%, 경상북도 4.4%, 충청남도 4.1%가 뒤를 이었다. 이들 지역에서의 아파트 빈집은 주로 미분양 및 미입주 신규 주택에 해당하는 경우가 많았다.

### 3) 건축 연도별 빈집 현황

아래 [표 3-4]는 통계청이 발표한 건축 연도별 빈집 현황을 나타내고 있다. 건축 연도별 전국의 빈집 현황을 살펴보면, 1999년에 건축된 빈집이 전체의 27.9%로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 그 뒤를 이어 2010년 건축된 빈집이 22.6%, 1979년 이전 건축된 빈집이 20.2%를 기록하였다. 특히, 1989년 이전에 건축된 빈집은 전체 빈집의 약 32.6%를 차지하며, 장기간 방치되어 공익상 유해한 것으로 판단되어 조치가 필요한 빈집으로 분류되고 있다.

지역별로 살펴보면, 2010~2020년에 건축된 빈집 비율이 가장 높은 지역은 세종특별자치시로 70.9%를 기록하였으며, 제주특별자치도 45.3%, 경기도 35.9%, 부산광역시 25.9%, 대구광역시 21.0% 순으로 나타났다. 이는 세종시가 행정도시로 조성되며 신축 주택 비율이 상대적으로 높은 지역적 특성을 반영한 결과로 볼 수 있다.

2000~2009년에 건축된 빈집 비율이 가장 높은 지역은 서울특별시로 22.5%를 차지하였고, 이어 경기도 20.9%, 강원도 19.2%, 부산광역시 17.9%, 울산광역시 18.2%, 대전광역시 17.3% 순으로 대도시를 중심으로 높은 비율을 나타내고 있다.

1990~1999년에 건축된 빈집 비율은 대전광역시가 39.0%로 가장 높았고, 울산광역시 37.2%, 인천광역시 34.4%, 광주광역시 34.2%, 충청북도 33.3%, 충청남도 30.5% 순으로, 전국적으로 약 30.0% 전후의 비율로 나타났다.

[표 3-4] 건축 연도별 빈집 현황

(단위: 호, %)

| 구분 |      | 계         | 2010~<br>2020년 | 2000~<br>2009년 | 1990~<br>1999년 | 1980~<br>1989년 | 1979년<br>이전 |
|----|------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| 전국 | 빈집 수 | 1,412,212 | 318,507        | 237,493        | 393,351        | 178,154        | 284,707     |
|    | 비율   | 100.0     | 22.6           | 16.8           | 27.9           | 12.6           | 20.2        |
| 서울 | 빈집 수 | 96,779    | 21,208         | 21,748         | 26,455         | 18,076         | 9,292       |
|    | 비율   | 100.0     | 21.9           | 22.5           | 27.3           | 18.7           | 9.6         |
| 부산 | 빈집 수 | 109,158   | 28,295         | 19,583         | 24,035         | 15,638         | 21,607      |
|    | 비율   | 100.0     | 25.9           | 17.9           | 22.0           | 14.3           | 19.8        |
| 대구 | 빈집 수 | 47,660    | 9,993          | 7,518          | 14,997         | 6,632          | 8,520       |
|    | 비율   | 100.0     | 21.0           | 15.8           | 31.5           | 13.9           | 17.9        |
| 인천 | 빈집 수 | 74,916    | 14,861         | 13,634         | 25,743         | 13,726         | 6,952       |
|    | 비율   | 100.0     | 19.8           | 18.2           | 34.4           | 18.3           | 9.3         |
| 광주 | 빈집 수 | 38,814    | 7,872          | 7,274          | 13,288         | 4,886          | 5,494       |
|    | 비율   | 100.0     | 20.3           | 18.7           | 34.2           | 12.6           | 14.2        |
| 대전 | 빈집 수 | 24,383    | 3,811          | 4,218          | 9,508          | 3,707          | 3,139       |
|    | 비율   | 100.0     | 15.6           | 17.3           | 39.0           | 15.2           | 12.9        |
| 울산 | 빈집 수 | 29,582    | 5,642          | 5,380          | 11,007         | 4,243          | 3,310       |
|    | 비율   | 100.0     | 19.1           | 18.2           | 37.2           | 14.3           | 11.2        |
| 세종 | 빈집 수 | 10,655    | 7,550          | 1,036          | 1,028          | 303            | 738         |
|    | 비율   | 100.0     | 70.9           | 9.7            | 9.6            | 2.8            | 6.9         |
| 경기 | 빈집 수 | 247,099   | 88,704         | 51,552         | 66,965         | 30,369         | 9,509       |
|    | 비율   | 100.0     | 35.9           | 20.9           | 27.1           | 12.3           | 3.8         |
| 강원 | 빈집 수 | 78,388    | 12,901         | 15,027         | 23,616         | 11,846         | 14,998      |
|    | 비율   | 100.0     | 16.5           | 19.2           | 30.1           | 15.1           | 19.1        |
| 충북 | 빈집 수 | 67,998    | 13,139         | 9,023          | 22,658         | 8,701          | 14,477      |
|    | 비율   | 100.0     | 19.3           | 13.3           | 33.3           | 12.8           | 21.3        |
| 충남 | 빈집 수 | 98,334    | 24,824         | 17,703         | 30,004         | 5,330          | 20,473      |
|    | 비율   | 100.0     | 25.2           | 18.0           | 30.5           | 5.4            | 20.8        |
| 전북 | 빈집 수 | 86,852    | 10,485         | 11,920         | 25,231         | 10,834         | 28,382      |
|    | 비율   | 100.0     | 12.1           | 13.7           | 29.1           | 12.5           | 32.7        |
| 전남 | 빈집 수 | 116,263   | 15,657         | 11,805         | 30,152         | 12,737         | 45,912      |
|    | 비율   | 100.0     | 13.5           | 10.2           | 25.9           | 11.0           | 39.5        |
| 경북 | 빈집 수 | 124,637   | 16,988         | 15,078         | 32,581         | 13,678         | 46,312      |
|    | 비율   | 100.0     | 13.6           | 12.1           | 26.1           | 11.0           | 37.2        |
| 경남 | 빈집 수 | 127,910   | 21,722         | 20,152         | 30,917         | 14,776         | 40,343      |
|    | 비율   | 100.0     | 17.0           | 15.8           | 24.2           | 11.6           | 31.5        |
| 제주 | 빈집 수 | 32,784    | 14,855         | 4,842          | 5,166          | 2,672          | 5,249       |
|    | 비율   | 100.0     | 45.3           | 14.8           | 15.8           | 8.2            | 16.0        |

출처: 통계청(2020)

1980~1989년에 건축된 빈집 비율은 서울특별시가 18.7%로 가장 높았으며, 이어 인천광역시 18.3%, 강원도 15.1%, 대전광역시 14.3%, 광주광역시

14.2% 순으로 나타났다. 이는 건축된 지 약 30년 이상 지나 노후주택으로 분류될 수 있는 주택들이 포함된 결과로 볼 수 있다.

노후주택은 자원으로써 활용 가치가 낮아지고, 방치로 인한 다양한 문제가 발생할 가능성이 높다. 이러한 문제는 빈집의 효율적 관리와 활용 방안을 마련하는 데 중요한 과제로 대두되고 있다.

#### 4) 빈집 사유별 빈집 현황

아래 [표 3-5]는 2020년 인구 주택 총조사에 따르면, 빈집 발생 사유 중 전국적으로 매매·임대·이사가 42.9%로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 그 뒤를 이어 일시적(가끔) 이용 27.1%, 미분양·미입주 13.9%, 폐가(철거 대상 포함) 5.9%, 기타 5.0%, 현재 수리 중 3.3%, 영업용 1.9% 순으로 나타났다.

빈집 발생 사유는 지역별로 상이하게 나타났다. 대도시인 세종시, 부산, 인천, 대전, 대구, 광주, 울산 등에서는 매매·임대·이사 비율이 각각 54.9%, 54.4%, 51.3%, 48.9%, 47.7%, 51.3%, 47.8%, 46.2%로 높은 비율을 보였다. 이들 지역에서는 주택 거래와 이동에 따른 빈집 발생이 주된 원인으로 나타났다.

미분양·미입주 사유는 경기도와 제주도가 각각 19.0%로 가장 높은 비율을 기록했으며, 서울 16.2%, 세종특별자치시와 충청남도 14.8% 순으로 나타났다. 이는 신규 주택 공급이 집중된 지역에서 주택 소유자의 입주 지연이나 미분양 문제가 빈집 발생으로 이어진 것을 보여준다.

향후 빈집 가능성이 낮은 기타, 현재 수리 중, 영업용 등의 사유는 전국 평균 각각 5.0%, 3.3%, 1.9%로 낮은 비율을 보였다. 기타 사유의 빈집의 비율이 가장 높은 지역은 대구로 7.3%였으며, 영업용 사유로 인한 빈집 비율은 서울이 2.9%로 가장 높았다.

일시적(가끔) 이용 사유로 빈집이 발생하는 비율이 가장 높은 지역은 강원도로 43.5%를 기록했으며, 이어 제주도 40.3%, 경상북도 34.3%, 경상남도 31.1%, 충청북도 31.1%로 나타났다. 강원도와 제주도는 각각 수도권 인접성

[표 3-5] 사유별 빈집 현황

(단위: 호, %)

| 구분  |      | 계         | 매매<br>임대<br>이사 | 미분양<br>미입주 | 현재<br>수리 중 | 일시적<br>(가끔)<br>이용 | 폐가<br>(철거<br>대상 포<br>함) | 영업용    | 기타<br>사유별<br>빈집<br>현황 |
|-----|------|-----------|----------------|------------|------------|-------------------|-------------------------|--------|-----------------------|
| 전국  | 빈집 수 | 1,511,306 | 648,682        | 210,475    | 49,152     | 410,000           | 88,481                  | 29,313 | 75,203                |
|     | 비율   | 100.0     | 42.9           | 13.9       | 3.3        | 27.1              | 5.9                     | 1.9    | 5.0                   |
| 서울  | 빈집 수 | 96,629    | 42,013         | 15,660     | 6,536      | 15,776            | 9,249                   | 2,809  | 4,586                 |
|     | 비율   | 100.0     | 43.5           | 16.2       | 6.8        | 16.3              | 9.6                     | 2.9    | 4.7                   |
| 부산  | 빈집 수 | 113,410   | 61,743         | 11,564     | 3,241      | 20,956            | 7,806                   | 2,089  | 6,011                 |
|     | 비율   | 100.0     | 54.4           | 10.2       | 2.9        | 18.5              | 6.9                     | 1.8    | 5.3                   |
| 대구  | 빈집 수 | 39,069    | 18,652         | 3,994      | 2,267      | 8,268             | 2,389                   | 645    | 2,854                 |
|     | 비율   | 100.0     | 47.7           | 10.2       | 5.8        | 21.2              | 6.1                     | 1.7    | 7.3                   |
| 인천  | 빈집 수 | 65,861    | 33,794         | 7,359      | 2,279      | 14,780            | 3,514                   | 1,711  | 2,424                 |
|     | 비율   | 100.0     | 51.3           | 11.2       | 3.5        | 22.4              | 5.3                     | 2.6    | 3.7                   |
| 광주  | 빈집 수 | 41,585    | 19,213         | 4,570      | 2,369      | 8,157             | 4,484                   | 496    | 2,296                 |
|     | 비율   | 100.0     | 46.2           | 11.0       | 5.7        | 19.6              | 10.8                    | 1.2%   | 5.5                   |
| 대전  | 빈집 수 | 26,983    | 13,190         | 2,718      | 1,344      | 6,415             | 1,229                   | 901    | 1,186                 |
|     | 비율   | 100.0     | 48.9           | 10.1       | 5.0        | 23.8              | 4.6                     | 3.3    | 4.4                   |
| 울산  | 빈집 수 | 30,241    | 14,450         | 3,996      | 945        | 7,378             | 2,153                   | 387    | 932                   |
|     | 비율   | 100.0     | 47.8           | 13.2       | 3.1        | 24.4              | 7.1                     | 1.3    | 3.1                   |
| 세종  | 빈집 수 | 14,385    | 7,892          | 2,090      | 711        | 2,678             | 204                     | 420    | 390                   |
|     | 비율   | 100.0     | 54.9           | 14.5       | 4.9        | 18.6              | 1.4                     | 2.9    | 2.7                   |
| 경기도 | 빈집 수 | 272,358   | 126,351        | 51,833     | 11,972     | 52,572            | 13,385                  | 7,459  | 8,786                 |
|     | 비율   | 100.0     | 46.4           | 19.0       | 4.4        | 19.3              | 4.9                     | 2.7    | 3.2                   |
| 강원도 | 빈집 수 | 84,106    | 27,596         | 10,441     | 2,005      | 36,549            | 2,797                   | 1,795  | 2,923                 |
|     | 비율   | 100.0     | 32.8           | 12.4       | 2.4        | 43.5              | 3.3                     | 2.1    | 3.5                   |
| 충북  | 빈집 수 | 76,877    | 32,350         | 11,111     | 1,971      | 23,942            | 2,996                   | 1,267  | 3,240                 |
|     | 비율   | 100.0     | 42.1           | 14.5       | 2.6        | 31.1              | 3.9                     | 1.6    | 4.2                   |
| 충남  | 빈집 수 | 106,430   | 47,461         | 15,714     | 1,926      | 30,321            | 5,205                   | 1,244  | 4,559                 |
|     | 비율   | 100.0     | 44.6           | 14.8       | 1.8        | 28.5              | 4.9                     | 1.2    | 4.3                   |
| 전북  | 빈집 수 | 95,412    | 38,603         | 12,120     | 2,117      | 28,470            | 6,388                   | 1,173  | 6,541                 |
|     | 비율   | 100.0     | 2.6            | 12.7       | 2.2        | 29.8              | 6.7                     | 1.2    | 6.9                   |
| 전남  | 빈집 수 | 122,103   | 40,914         | 11,726     | 3,349      | 44,650            | 9,874                   | 1,550  | 10,040                |
|     | 비율   | 100.0     | 33.5           | 9.6        | 2.7        | 36.6              | 8.1                     | 1.3    | 8.                    |
| 경북  | 빈집 수 | 139,770   | 54,343         | 15,619     | 2,738      | 47,996            | 7,722                   | 1,840  | 9,512                 |
|     | 비율   | 100.0     | 38.9           | 11.2       | 2.0        | 34.3              | 5.5                     | 1.3    | 6.8                   |
| 경남  | 빈집 수 | 150,982   | 59,374         | 23,291     | 2,317      | 46,955            | 8,478                   | 2,680  | 7,887                 |
|     | 비율   | 100.0     | 39.3           | 15.4       | 1.5        | 31.1              | 5.6                     | 1.8    | 5.2                   |
| 제주  | 빈집 수 | 35,105    | 10,743         | 6,669      | 1,065      | 14,137            | 608                     | 847    | 1,036                 |
|     | 비율   | 100.0     | 30.6           | 19.0       | 3.0        | 40.3              | 1.7                     | 2.4    | 3.0                   |

출처: 통계청(2020)

및 관광지라는 지역적 특성으로 인해 세컨드하우스 수요가 높아, 평상시에는 주택이 비어 있는 경우가 많은 것으로 분석된다.

폐가(철거 대상 포함) 사유로 발생한 빈집 비율이 높은 지역은 광주 10.8%, 서울 9.6%, 전라남도 8.1% 순으로 나타났다. 이들 빈집은 관리와 활용이 이루어지지 않아 방치되고 있는 상황으로 판단된다.

#### 5) 비어 있는 기간별 빈집 현황

아래 [표 3-6]은 통계청의 인구 주택 총조사에서는 빈집을 조사 기간 거주하지 않는 주택으로 정의하며, 빈집은 사용되지 않은 기간에 따라 3개월 미만, 3~6개월 미만, 6~12개월 미만, 12개월 이상으로 구분된다. 이에 따라 입주자가 이루어지지 않은 신축 미분양·미입주 주택과 일시적으로 사용되지 않는 주택도 빈집이 포함된다.

빈집의 기간별 현황은 지역별로 차이가 있으며, 전국적으로 3개월 미만의 일시적 빈집이 전체 빈집의 38.1%로 가장 큰 비율을 차지한다. 그다음으로 12개월 이상의 장기 빈집 비율이 25.6%로 높게 나타났다.

기간별로 살펴보면, 3개월 미만의 빈집 비율이 가장 높은 지역은 서울, 경기, 인천, 세종, 대전, 대구로, 이들 지역에서는 40% 이상의 비율을 보였다. 3~6개월 미만의 빈집 비율이 높은 지역은 세종, 제주, 울산, 강원도로, 이들 지역에서는 24% 이상이 해당 기간에 속했다. 6~12개월 미만의 빈집 비율이 높은 지역은 광주, 경남, 제주, 전북, 전남 순으로 나타났다.

특히 12개월 이상 장기간 방치된 빈집 비율이 높은 지역은 전남(42.0%)이 가장 높았으며, 경북(38.1%), 전북(36.7%), 경남(36.1%), 충북(28.6%) 순으로 나타났다. 이러한 장기간 방치된 빈집은 노후화와 관리 부족으로 인해 주변 지역에 다양한 피해를 초래할 수 있다. 장기 빈집은 청소년 탈선이나 범죄 장소로 이용되며, 안전 문제를 유발할 가능성이 높다. 또한 쓰레기와 폐기물이 방치되어 주거 환경을 악화시키고, 지역 슬럼화를 촉진하며, 사회적 문제를 야기한다. 따라서 이러한 빈집에 대한 체계적이고 효율적인 관리와 정비가 필요하다.

[표 3-6] 비어 있는 기간별 빈집

(단위: 호, %)

| 구분 |      | 계         | 3개월 미만  | 3~6개월 미만 | 6~12개월 미만 | 12개월 이상 |
|----|------|-----------|---------|----------|-----------|---------|
| 전국 | 빈집 수 | 1,511,306 | 575,268 | 300,294  | 248,418   | 387,326 |
|    | 비율   | 100.0     | 38.1    | 19.9     | 16.4      | 25.6    |
| 서울 | 빈집 수 | 96,629    | 53,381  | 18,821   | 13,703    | 10,724  |
|    | 비율   | 6.4       | 55.2    | 19.5     | 14.2      | 11.1    |
| 부산 | 빈집 수 | 113,410   | 44,653  | 27,072   | 19,565    | 22,120  |
|    | 비율   | 7.5       | 39.4    | 23.9     | 17.3      | 19.5    |
| 대구 | 빈집 수 | 39,069    | 17,253  | 7,096    | 7,311     | 7,409   |
|    | 비율   | 2.6       | 44.2    | 18.2     | 18.7      | 19.0    |
| 인천 | 빈집 수 | 65,861    | 32,334  | 13,220   | 9,555     | 10,752  |
|    | 비율   | 4.4       | 49.1    | 20.1     | 14.5      | 16.3    |
| 광주 | 빈집 수 | 41,585    | 17,320  | 8,592    | 9,003     | 6,670   |
|    | 비율   | 2.8       | 41.6    | 20.7     | 21.6      | 16.0    |
| 대전 | 빈집 수 | 26,983    | 13,190  | 5,587    | 3,883     | 4,323   |
|    | 비율   | 1.8       | 48.9    | 20.7     | 14.4      | 16.0    |
| 울산 | 빈집 수 | 30,241    | 11,519  | 7,446    | 5,152     | 6,124   |
|    | 비율   | 2.0       | 38.1    | 24.6     | 17.0      | 20.3    |
| 세종 | 빈집 수 | 14,385    | 6,761   | 4,279    | 1,457     | 1,888   |
|    | 비율   | 1.0       | 47.0    | 29.7     | 10.1      | 13.1    |
| 경기 | 빈집 수 | 272,358   | 136,661 | 56,457   | 37,498    | 41,742  |
|    | 비율   | 18.0      | 50.2    | 20.7     | 13.8      | 15.3    |
| 강원 | 빈집 수 | 84,106    | 27,078  | 19,301   | 15,476    | 22,251  |
|    | 비율   | 5.6       | 32.2    | 22.9     | 18.4      | 26.5    |
| 충북 | 빈집 수 | 76,877    | 28,492  | 14,935   | 11,451    | 21,999  |
|    | 비율   | 5.1       | 37.1    | 19.4     | 14.9      | 28.6    |
| 충남 | 빈집 수 | 106,430   | 37,418  | 22,145   | 15,906    | 30,961  |
|    | 비율   | 7.0       | 35.2    | 20.8     | 14.9      | 2.0     |
| 전북 | 빈집 수 | 95,412    | 27,153  | 16,404   | 16,817    | 35,038  |
|    | 비율   | 6.3       | 28.5    | 17.2     | 17.6      | 36.7    |
| 전남 | 빈집 수 | 122,103   | 32,761  | 18,961   | 19,098    | 51,283  |
|    | 비율   | 8.1       | 26.8    | 15.5     | 15.6      | 42.0    |
| 경북 | 빈집 수 | 139,770   | 36,493  | 24,212   | 25,768    | 53,297  |
|    | 비율   | 9.2       | 26.1    | 17.3     | 18.4      | 38.1    |
| 경남 | 빈집 수 | 150,982   | 38,971  | 26,905   | 30,595    | 54,511  |
|    | 비율   | 10.0      | 25.8    | 17.8     | 20.3      | 36.1    |
| 제주 | 빈집 수 | 35,105    | 13,830  | 8,861    | 6,180     | 6,234   |
|    | 비율   | 2.3       | 39.4    | 25.2     | 17.6      | 17.8    |

출처: 통계청(2020)

## 제 4 장 실증 분석

### 제 1 절 분석 틀 설정

#### 1) 빈집의 조작적 정의

빈집 문제를 효과적으로 분석하고 해결하기 위해서는 빈집에 대한 명확한 정의가 필수적이다. 빈집의 정의는 연구나 정책의 목적에 따라 빈집의 정의는 다양할 수 있으나, 결과의 신뢰성과 정책적 활용 가능성을 높이고자 하였다. [표 4-1]은 사전적 정의, 법률적 정의, 그리고 본 연구의 정의를 요약 비교한 표이다.

[표 4-1] 빈집 정의 다양성 요약

| 구분       | 정의                                                                      | 적용 범위                |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 사전적 정의   | 사람이 거주하지 않는 상태의 주택으로, 물리적 방치 상태를 포함한 포괄적 개념                             | 일반적인 설명 및 일상적인 의미    |
| 법률적 정의   | 1년 이상 미거주 또는 사용하지 아니하는 주택 (도시, 미분양 등 대통령령으로 정하는 주택 제외)                  | 빈집 및 소규모 주택 정비 특별법   |
|          | 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 농어촌 주택이나 건축물                                    | 농어촌 정비법              |
|          | 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물                                  | 건축물 관리법              |
| 통계청의 정의  | 조사 시점에서 아무도 거주하지 않거나 사용되지 않은 주택                                         | 국가 통계 및 정책 수립의 기초 자료 |
| 본 연구의 정의 | 단순히 사람이 살지 않는 개념의 ‘공간(空家)’로서 통계청의 빈집 정의를 준용하여, 연구와 정책적 활용을 위해 동일한 기준 적용 | 본 연구의 분석 및 실증 자료로 활용 |

본 연구에서는 통계청의 정의를 준용하여 빈집을 다음과 같이 개념화하였다. 빈집은 “사람이 거주하지 않거나 사용되지 않은 상태의 주택”을 의미하며, 이는 통계청이 조사한 기준과 동일하다. 이러한 정의를 채택한 이유는 다음과 같다.

첫째, 국가기관인 통계청이 집계한 데이터를 활용함으로써 연구의 신뢰성과 공신력을 확보할 수 있다.

둘째, 동일한 기준을 적용하여 전국적으로 빈집 문제를 비교·분석할 수 있다.

셋째, 정책 수립과 실행에 있어 기초 자료로 활용될 수 있는 신뢰도 높은 데이터를 제공한다.

빈집에 대한 다양한 정의는 목적과 사용 범위에 따라 다르게 나타난다.

## 2) 분석 기법

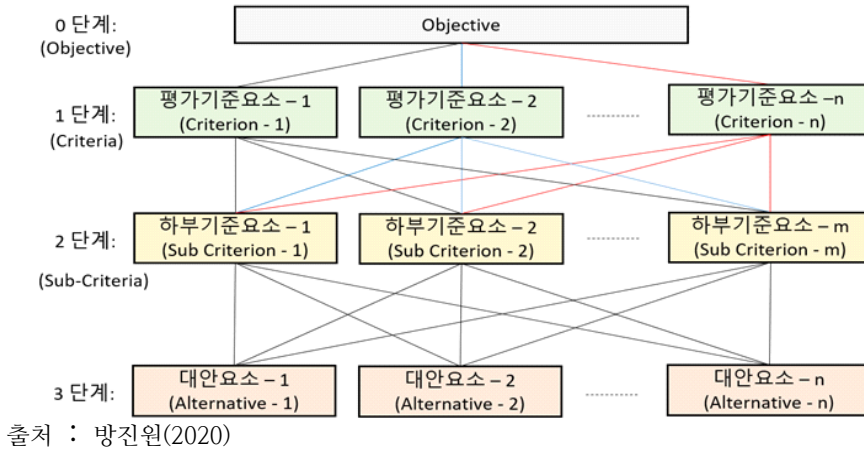
본 연구는 우리나라 빈집 문제의 발생 원인을 규명하고 주요 요인을 체계적으로 분석하기 위해 실증분석을 진행하였다. 문헌 연구, 설문 조사, 계층분석법(AHP), 다중회귀분석의 단계를 통해 빈집 문제를 종합적으로 이해하고 이를 해결하기 위한 실질적이고 효과적인 대책을 마련하는 데 초점을 맞췄다.

### 가) AHP 분석

AHP(Analytic Hierarchy Process)는 Thomas L. Saaty가 1970년대 개발된 계층분석법으로, 응답자는 두 요소 사이에서 상대적인 중요도를 선택함으로써 비교하고자 하는 여러 요소를 계층적으로 분해하여 상대적인 중요도를 도출하는 분석 방법이다.

일관성 지수(CI, Consistency Index)는 무작위 일관성 지수(RI, Random Consistency Index)와의 비교하기 위해서 도출되는 지수이다. 일관성 비율(CR, Consistency Rate)은 도출된 CI와 RI의 비율을 나타내고 있으며 CR 값이  $CR \leq 0.1$  일 때 도출된 중요도 순위는 일관성을 가진다(방진원,

2020). 아래 [그림 4-1] Saaty의 AHP 모형도이다.



[그림 4-1] Saaty의 AHP 모형도

## 나) 회귀분석

빈집 발생에 영향을 미치는 변수들의 정량적 효과를 검증하기 위해 다중 회귀분석을 수행하였다. 회귀분석은 변수 간 상호작용과 각 요인의 통계적 유의성을 평가하는 데 적합한 도구로, 빈집 문제와 관련된 복합적 요인을 체계적으로 분석하였다.

## 제 2 절 변수의 선정

### 1) 변수의 도출 과정

변수들을 도출하기 위해서는 연구 주제와 목적에 따라 체계적으로 과정을 거쳐야 한다. 먼저, 빈집 발생과 관련된 기존 연구와 문헌을 검토한다. 이 단계에서는 빈집 발생 요인이 경제적, 정책적, 사회적, 개인적 요인 등 여러 차원에서 작용한다는 점을 확인한다. 예를 들어, 경제적 요인에는 지역 경제 침체, 소득 수준, 주택 가격 등이 포함되며, 정책적 요인으로는 법률·제도, 빈집

세 도입 여부 등이 있다. 사회적 요인은 인구 이동, 귀촌 의향과 같은 요소들이고, 개인적 요인은 빈집 구입 의향이나 주거 선호도 같은 개별적인 결정 요인들이다. 이론적 검토를 통해 변수로 활용할 수 있는 요인들을 잠정적으로 선정한다. 연구의 핵심은 빈집 발생에 영향을 주는 주요 요인을 파악하고, 이를 통해 정책적 대안을 제시하는 것이다. 이를 기반으로 변수 도출 과정을 시작한다.

#### 가) 문헌 검토를 통한 예비 변수 도출

빈집 문제는 단일 요인보다는 다양한 요인들이 상호작용을 하여 발생하는 복합적인 현상이다. 그러나 국내에서는 빈집 발생 원인과 그 형성 과정에 대한 체계적인 연구가 부족한 실정이다. 최근에는 빈집 문제가 사회적 관심사로 부각되면서 이를 관리하고 예방하기 위한 정책적·연구적 노력이 증가하고 있다.

본 연구는 빈집 문제의 다차원적인 원인을 체계적으로 분석하기 위해 변수를 신중하게 선정하는 과정을 거쳤다. 먼저, 국내·외에서 진행된 관련 연구와 문헌 자료를 폭넓게 검토하여 빈집 발생과 연관된 다양한 요인을 탐색하고, 연구 목적과 부합되며 반복적으로 강조된 주요 요인들을 예비 변수로 도출하였다. 이후, 전문가들의 의견을 바탕으로 도출된 변수들의 타당성과 실질적 연관성을 면밀히 검토하고, 유사하거나 중복되는 항목들은 통합하여 변수간의 중복성을 최소화하였다. 이렇게 예비 변수로 확정된 변수는 빈집 문제를 심층적으로 이해하고 분석하는 데 활용되었으며, 각 요인의 상대적 중요도를 평가하여 실효성 있는 정책 방향과 대안을 제시하는 데 중요한 기초 자료로 사용될 것이다. 이렇게 도출된 예비 변수는 빈집 문제를 심층적으로 분석하는 데 활용될 것이다.

국내에서 빈집 발생 원인에 영향을 주는 연구는 사회적, 경제적, 정책적, 물리적 요인이 중심으로 진행된 바 있다. 이러한 연구들은 여러 요인이 결합하여 빈집 문제가 발생한다는 사실을 보여주며, 각각의 연구는 해당 요인들을 체계적으로 분석해 왔다. 빈집 발생 원인을 규명한 국내·외 선행 연구와 문헌

을 검토한 결과, 빈집 발생에 영향을 주는 요인들은 크게 사회적 요인, 경제적 요인, 정책적 요인, 물리적 요인 4가지로 구분하였다. 선행 연구 및 문헌 연구 검토를 통해 도출된 설문 문항의 예비 변수는 아래 [표 4-2]에 제시되어 있다.

[표 4-2] 예비 변수

| 요인     | 빈집 발생원인 설문 항목 지표   |
|--------|--------------------|
| 사회적 요인 | 저출산, 고령화에 따른 인구 변화 |
|        | 고령인구 사망에 따른 상속 부채  |
|        | 이주를 통한 방치          |
|        | 고령화 비율             |
|        | 가구 증가율             |
|        | 프라이버시 문제           |
|        | 교통 문제              |
|        |                    |
|        |                    |
| 경제적 요인 | 인구 대비 종사자          |
|        | 지역 소득              |
|        | 지역경제 쇠퇴            |
|        | 산업의 쇠퇴             |
|        | 저소득층의 거주           |
|        | 낮은지가               |
|        | 지역 소득              |
|        | 주택수요 감소            |
|        | 경기침체와 장기 거주자 감소    |
|        | 산업구조 재편 및 경제 쇠퇴    |
|        |                    |
|        |                    |
| 정책적 요인 | 도시 쇠퇴와 도심 공동화      |
|        | 도시개발과 정비사업 지연      |
|        | 과도한 빈집 철거 비용       |
|        | 신규주택의 공급과잉         |
|        | 과도한 재산세 부과         |
|        |                    |
| 물리적 요인 | 열악한 주거 환경          |
|        | 개발 여건 부족           |
|        | 노후화된 건축물           |
|        | 지역 낙후              |
|        | 공공시설 및 편의시설 부재     |
|        | 주차 문제              |
|        | 주택 용자 부담           |
|        | 편의시설 부족            |
|        | 주택 매매가격 지수         |
|        | 노후주택 비중            |
|        | 신규주택 공급량           |
|        |                    |

쇠퇴와 인구구조 변화가 빈집 발생의 주요 배경으로 작용한다. 특히 저출산과 고령화에 따른 인구 감소, 상속 및 소유권 문제로 인한 빈집 방치, 고령화로 인한 건축물 관리 부재 등이 빈집 문제를 심화시킨다.

경제적 요인으로는 소득 수준 및 지역 경제의 침체로 인한 고용 감소와 주민 이탈, 저소득 계층의 유입과 주택 유지·보수의 한계로 인한 빈집 방치의 악순환이 발생한다. 또한, 과거 성장 중심의 개발로 인한 주택 과잉 공급과 수급 불균형은 빈집 문제를 더욱 가중한다.

정책적 요인으로는 주택 수급 불균형과 과도한 세금, 도시개발 및 정비사업 지연 등이 빈집 문제를 발생시킨다. 또한, 물리적 요인에서는 열악한 주거 환경이 거주민의 삶의 질을 저하하고 이탈을 초래하며, 노후화된 건축물과 입지적 불리함과 생활 편의시설 부족이 문제를 심화시킨다. 위의 예비 변수를 선정하면서 빈집 발생을 유발하는 변수들의 다양한 경로를 통해 나타내고 있다. 이렇게 유형화한 세부 변수는 [표 4-2]와 같으며, 중첩 빈도가 높은 지표들만을 선별하였다. 이후, 중첩 빈도가 높은 예비 변수들을 본 연구의 목적과 분석 틀에 맞추어 재검토하고, 이를 기반으로 최종 변수로 선정하여 분석에 활용하게 된다.

빈집 문제는 사회적, 경제적, 정책적, 물리적 요인들이 복합적으로 작용하여 발생하는 복잡한 현상이다. 이를 효과적으로 해결하기 위해서는 주요 요인들을 분석하고 평가변수를 선정하는 과정이 필수적이다.

빈집 문제 해결을 위해서는 이러한 사회적, 경제적, 정책적, 물리적 요인들의 영향을 체계적으로 분석하고 지역 특성에 맞는 평가변수를 설정하는 것이 중요하다. 이를 통해 정책의 효과성과 실행 가능성을 높이고 빈집 문제를 해결하는 데 중요한 역할을 할 수 있을 것이다.

#### 나) 최종 변수의 선정

본 연구는 빈집 발생 원인을 규명하기 위해 국내 선행 연구에서 사용된 변수를 기반으로 주요 변수를 선정하고 체계적으로 분석하였다. 선행 연구들은 연구 대상과 관점에 따라 다양한 변수를 사용하고 있었으며, 이를 탐색하여 빈집 발생과 관련성이 높은 변수들을 도출하는 데 활용하였다. 먼저 예비

변수를 설정한 후, 이를 바탕으로 주요 변수들을 통합·분류하여 최종 변수를 선정하게 된다. 그러나 일부 예비 변수는 빈집 발생에 영향을 미칠 수 있는 폭넓은 요인들을 포함하였으나, 중복되거나 의미와 맥락이 유사한 변수들이 다수 존재했다. 연구의 효율성과 분석의 정확성을 높이기 위해 이러한 변수들은 통합하여 반영하였다. 예를 들어, 특정 변수들이 동일한 사회적, 경제적, 정책적 맥락을 공유하는 경우 이를 하나의 지표로 묶어 정리하였다. 이러한 통합 과정은 변수 간의 중복을 줄이고, 연구 목적에 부합하는 변수들로 구성된 최적의 분석 구조를 구축하는 데 기여하였다.

최종적으로 도출된 변수들은 빈집 발생과의 관련성이 높은 주요 변수들로 구성되었다. 이를 위해 선행 연구에서 가장 자주 사용된 변수들을 탐색하고, 연구 목적에 부합하는 특성별로 재분류하였다. 각 변수는 빈집 문제의 원인을 체계적으로 분석하고, 실질적인 정책적 시사점을 도출하는 데 기여하도록 설계되었다. 최종 변수는 사회적 요인, 경제적 요인, 정책적 요인으로 구성되었으며, 금융적 요인이 추가되어 분석의 완결성을 높였다.

사회적 요인은 인구구조 변화, 도시 쇠퇴, 지역 낙후 등 빈집 발생의 근본적인 배경을 설명하는 요인으로, 저출산과 고령화에 따른 인구 감소 및 지역 이탈과 같은 요소가 포함되었다. 경제적 요인은 지역경제 침체, 개인의 경제적 여건, 주택 과잉 공급 등 빈집 문제를 가속하는 요인들로 구성되었다. 특히, 저소득 계층의 주택 관리 부재와 주택 수요와 공급 간 불균형이 주요 변수로 선정되었다. 정책적 요인은 빈집 관리와 활용에 영향을 미치는 법적·제도적 특성을 반영하였다. 부동산 조세, 재개발 지원 정책, 지방정부의 관리 능력 등 정책적 요소들이 포함되었다. 금융적 요인은 대출 조건, 이자율 등 빈집의 유지 관리 및 활용과 관련된 재정적 요인을 추가함으로써 분석의 범위를 확장하고 완결성을 높였다.

최종적으로 도출된 변수들은 설문을 통해 수집된 데이터를 바탕으로 빈집 발생 요인들의 상대적 중요도를 평가하고, 각 변수 간의 상호작용을 분석하는데 활용되었다. 이 과정에서 변수들은 연구의 분석 틀에 맞게 재구성되었으며, 이렇게 선정된 변수들은 빈집 발생의 원인을 체계적으로 이해하고, 본 연구의 실증 분석과 정책적 시사점을 도출하는 데 핵심적인 역할을 하였다. [표

4-3]은 선행 연구에서 도출된 주요 변수들 중에서 최종 변수를 선정한 표이다. 이 표는 변수 선정 과정의 객관성과 체계성을 입증하는 중요한 자료로 사용되었다.

[표 4-3] 최종 변수의 선정

| 저자  |        | 본연구 | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|-----|--------|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 요인  | 특성     |     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 사회적 | 인구학적   | O   | O |   |   | O |   | O | O |   |   |
|     | 주거 환경  | O   |   | O |   |   | O | O |   |   |   |
|     | 접근성    | O   |   |   | O |   | O | O | O |   |   |
|     | 가구 특성  | O   | O |   |   | O | O |   | O |   |   |
| 경제적 | 개인경제   | O   |   |   |   |   | O | O | O |   |   |
|     | 지역경제   | O   | O |   |   |   | O | O | O |   |   |
|     | 부동산시장  | O   | O | O |   | O | O |   | O | O | O |
| 정책적 | 법, 제도  | O   |   |   | O |   |   | O | O |   |   |
|     | 부동산 조세 | O   |   |   |   |   |   |   |   | O | O |
| 금융  | 대출 이자율 | ☆   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|     | 대출 조건  | ☆   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

주) A:노민지 외(2016), B:한수경(2016), C:전영미외(2016), D:심희철(2018), E:이홍대(2018), F:김현중(2018), G:성춘모(2018), H:심원미(2019), I:김도현 외(2022)

## 2) 최종 변수의 특성

### 가) 사회적 요인 변수

사회적 요인 변수는 인구 적 특성, 주거 환경적 특성, 접근성 특성, 가구 적 특성을 중심으로 선정되었으며, 각각 빈집 발생에 영향을 주는 주요 요소로 분석된다.

인구 적 특성은 저출산과 청년층의 인구 이동, 고령화 등으로 인해 빈집 발생에 직간접적인 영향을 미친다. 저출산과 청년층의 도시 유입은 지방의 인구 감소를 가속하며, 고령화로 인해 1인 가구가 증가하는 상황에서 소유주가 사망했을 때 소유권 이전이 제대로 이루어지지 않아 빈집이 발생할 가능성이

높다. 또한, 지역의 인구 감소는 주택 수요도 줄어들어 빈집 문제가 심화하고 있다. 예를 들어, 관계 인구의 증가는 정주 인구로 직접 연결되지는 않지만, 지역 경제 활성화와 농촌 활력 회복에 기여할 수 있으며, 이를 통해 지역 주민들의 정착과 경제활동이 보장될 수 있다(다나카, 2021).

주거 환경적 특성은 주택의 물리적 상태와 입지 조건에 따라 빈집 발생에 직접적인 영향을 미친다. 주택이 구조적으로 불량하거나 노후화된 경우 사용하지 않는 빈집으로 전환될 가능성이 높다. 시장 노후화는 주택이 소비자 선호를 반영하지 못할 때 발생하며, 잠재적인 구매자나 세입자에게 매력적이지 않을 경우 방치될 확률이 높아진다(Mallach, 2010). 부정형 필지, 소규모 부지, 진입도로 불량 등 부지의 취약성도 빈집 발생 가능성을 높이는 요인이다(임유경 외, 2012). 전영미 외(2016)의 연구에서는 인천 구도심을 대상으로 한 연구에서 주택의 물리적 특성이 빈집 발생 위치와 공간적 밀도, 그리고 상태에 영향을 준다는 점을 밝혔다. 또한, 노후 건축물은 재활용의 주요 걸림돌이 되며, 지역 전체에 빈집 확산을 촉진한다(카마타 유코 외, 2021).

접근성 특성은 공공시설 및 생활 편의시설과의 접근성에 따라 빈집 발생에 영향을 미친다. 교육 서비스와 의료 접근성은 주민들의 정주 의사를 결정짓는 중요한 요소로, 낙후 지역에서는 이러한 접근성 부족이 빈집 문제를 심화시키는 주요 요인으로 작용한다(민보경, 2017; 박소현 외, 2018). 공공기관의 접근성이 낮은 지역은 거주 매력이 떨어지며, 빈집 수가 증가하는 경향을 보인다.

가구 적 특성은 핵가족화로 인해 대형 주택에 대한 수요가 감소하고, 소형 주택에 대한 선호가 증가하면서 기존 대형 주택에서 빈집 발생 가능성이 높아지는 현상을 반영한다. 전통적인 대가족 중심의 가구 구조가 해체되면서, 주거 환경 변화와 함께 빈집 문제가 나타나고 있다.

이와 같은 사회적 요인 변수들은 빈집 발생의 촉진 요인으로 작용하며, 각각의 특성이 복합적으로 상호작용을 하여 빈집 문제를 심화시킬 수 있다. 이러한 분석은 사회적 요인이 빈집 문제의 핵심적인 근본 원인 중 하나임을 시사하며, 정책적 접근 시 중요한 고려 사항으로 활용될 수 있다.

## 나) 경제적 요인 변수

빈집 발생의 중요한 원인 중 하나로 경제적 요인이 지목된다. 이는 개인 경제적 여건, 지역 경제의 안정성, 부동산 시장의 특성과 밀접하게 연결되어 있다. 경제적 요인은 지역 경제 침체와 개인의 경제적 제약이 복합적으로 작용하여 빈집 문제를 발생시키고 심화시키는 중요한 요인으로 작용한다.

먼저 개인 경제적 특성은 빈집 발생의 핵심 요인 중 하나다. 가구의 소득이 낮을수록 주거비를 감당하기 어려워지며, 높은 가계 부채는 주택 유지보수와 리모델링에 대한 경제적 부담을 증가시켜 주거지 관리에 소홀해질 가능성을 높인다. 또한, 고용이 불안정하거나 실업 상태에 놓인 가구는 소득 감소로 인해 주택을 유지하기 어려워지며, 결과적으로 빈집 발생 가능성을 높인다. 이러한 개인 경제적 특성은 주택 유지와 관리에서 경제적 여력이 부족한 가구에서 빈집 발생이 두드러지게 나타나는 이유를 설명한다.

지역 경제 특성 또한 빈집 발생에 큰 영향을 미친다. 지역 경제 기반이 약화하거나 주요 산업이 쇠퇴하는 경우, 일자리 감소와 함께 지역 주민들이 다른 지역으로 이동하면서 빈집이 증가한다. 특히, 제조업 중심의 도시에서 산업구조의 변화로 인해 일자리가 줄어들고, 인구 유출이 가속화되는 상황은 빈집 문제를 심화시키는 대표적인 사례다. 이처럼 지역 경제의 안정성은 주민들의 거주 선택과 빈집 발생에 직결되는 중요한 변수다.

부동산 시장 특성은 빈집 문제를 더욱 복잡하게 만든다. 주택 공급 과잉으로 인한 수요와 공급의 불균형은 빈집 발생의 주요 원인으로 작용한다(양소영, 2017). 특히 인구 감소 지역에서는 주택 수요가 감소하면서 공급된 주택이 유휴 상태로 남아 빈집 문제를 더욱 심화시킨다. 또한, 주택 가격의 급격한 변화는 특정 유형의 주택이나 특정 지역에서 빈집 발생 가능성을 높인다. 고가의 대형 주택이나 수요가 낮은 지역의 주택은 관리되지 못한 채 방치될 확률이 높으며, 이는 지역 내 빈집 문제를 가중한다.

젠트리피케이션 현상 또한 빈집 발생에 영향을 미친다. 기존 지역 주민들이 생활비 증가로 인해 다른 지역으로 이동하면서 특정 지역에서 빈집 문제가 발생하게 된다. 이에 따라 지역 경제와 부동산 시장의 악순환이 발생하며,

빈집 문제를 더욱 심각하게 만든다.

이와 같이 경제적 요인은 개인, 지역, 그리고 부동산 시장의 특성을 아우르며 빈집 발생에 영향을 미친다. 경제적 침체는 지역과 개인의 주거 선택을 제한하며, 이는 거주민의 이탈과 함께 빈집 문제를 유발한다. 따라서 빈집 문제를 해결하려면 지역 경제를 활성화하고 개인 경제적 여건을 개선하는 정책적 접근이 필수적이다. 더불어, 부동산 시장의 안정성과 수급 균형을 고려한 주택 공급 정책이 빈집 문제 해결을 위한 중요한 대안으로 제시될 수 있다.

#### 다) 정책적 요인 변수

정책적 요인은 빈집 발생의 주요한 원인 중 하나로, 도시 개발 정책, 토지 이용 계획, 공공기관 이전, 세제 제도 등 다양한 요소가 빈집 문제에 직·간접적으로 영향을 미친다. 신시가지 개발은 도심 인구의 외곽 유출을 촉진하며, 이는 구도심의 공동화를 가속화하고 유희공간과 빈집을 양산한다(임유경 외, 2012). 대규모 신시가지 개발은 도시 중심부의 인구를 신도시로 이전하게 하며, 고객 감소로 인해 상업시설이 쇠퇴하고 빈 점포와 빈집을 발생시킨다(김광중 외, 2010). 특히 공공기관의 신시가지 동반 이전은 기존 도심의 공공 건축물을 유희 상태로 방치할 가능성을 높이고(김광중, 2010), 행정구역 개편에 따른 행정시설 통폐합 역시 빈집 문제를 야기할 수 있다(김현주 외, 2011).

정비구역 지정과 관련된 법적 제도도 빈집 발생에 영향을 미친다. 정비구역으로 지정된 지역에서는 개별적인 환경 개선과 유지 관리가 억제되며, 장기적인 사업 지연은 민간 투자 유입을 지연시키고, 빈집 문제를 심화시키는 결과를 초래한다(김광중, 2010). 도시 재정비 촉진법 등 정비 관련 법률은 도시 및 주거 환경 개선을 목표로 하지만, 정비사업의 지연은 빈집 방치를 촉발하는 원인으로 작용할 수 있다.

교통 네트워크의 변화는 산업시설의 이전과 기존 교통시설의 폐기를 초래하여 빈집 문제를 가중한다(이덕진, 2014). 교통 인프라의 발전으로 운송비가 감소하면 산업시설이 저렴한 공간으로 이전하며, 과거의 산업시설이나 철도 역사 등이 유희 공간으로 남게 된다(김현주 외, 2011).

국가의 주택 공급 정책 또한 빈집 문제를 심화시킬 수 있다. 저출산·고령화와 인구 감소 상황에서 과도한 주택 공급은 기존 주택의 수요를 감소시키며, 잉여 주택으로 인한 빈집 문제를 초래한다(임유경 외, 2012). 공공기관 지방 이전과 같은 정책은 도심 내 대규모 공공건축물의 유휴 상태를 초래하며, 교외로의 이주를 장려하는 정책은 도심부에서 유휴 부동산 발생을 촉진한다(Accordino & Johnson, 2000).

부동산 조세 제도 역시 빈집 문제에 중대한 영향을 미친다. 과중한 세금은 주택 소유 의욕을 저하해 빈집 발생 가능성을 높이며, 세금 체납으로 압류된 주택은 시장 상황에 따라 방치 위험이 증가한다(Mallach, 2010).

소유자가 빈집을 유지하거나 방치하게 되는 주요 원인 중 하나로 작용한다. 이를 해결하기 위해 해외에서 시행 중인 빈집 세와 같은 제도를 참고할 필요가 있다. 빈집 세는 소유자에게 추가적인 세금을 부과해 방치 비용을 높이는 동시에, 빈집을 적극적으로 활용하거나 처분하도록 유도하는 효과를 가진다. 이러한 조세 제도는 빈집 문제의 예방과 해결을 보다 효과적으로 지원할 수 있는 방안으로 평가된다.

이와 같은 정책적 요인들은 빈집 문제를 악화시키거나 완화할 수 있는 중요한 변수로 작용하며, 성장 위주의 개발 방식을 지양하고 지역 특성에 맞는 맞춤형 개발과 지속 가능한 도시 계획이 필요하다. 정비구역의 환경 개선과 공공기관의 재활용 방안을 마련하여 빈집 문제를 해결하는 종합적인 정책적 접근이 요구된다.

#### 라) 금융적 요인 변수

금융적 요인은 빈집 발생에 큰 영향을 미치는 변수 중 하나로, 주택 가격, 담보대출 금리, 대출 조건 등이 빈집 문제와 밀접하게 연관되어 있다. 주택 가격 상승은 주택 매입에 대한 경제적 부담을 증가시키는 요인으로 작용하며, 주택담보대출을 받은 가구의 경우 주택 가격이 유지비용보다 낮을 경우 담보대출 상환 부담을 줄이기 위해 소유권을 포기하면서 빈집이 발생할 가능성도 제기된다(Scafidi et al., 1998; 김도현, 2022).

금융적 변수는 담보대출 금리 특성과 담보대출 조건 특성으로 구분되며, 주요 특징은 다음과 같다.

담보대출 금리 특성은 대출 이자율의 변화와 관련이 있다. 대출 이자율이 상승하여 금융비용 부담이 커지면 주택 소유가 어려워질 수 있다. 또한, 세입자가 임대료를 체납하거나 주택을 손상할 경우, 이러한 비용을 소유자가 부담해야 할 가능성이 높아진다. 이에 따라 주택을 임대하는 것보다 빈집으로 두는 것이 경제적으로 더 유리하다고 판단되는 상황이 생길 수 있으며, 이러한 경향은 빈집 증가의 원인으로 작용한다.

담보대출 조건 특성은 금융 기관의 대출 승인 요건과 관련이 있다. 대출 승인 시 요구되는 조건인 자금 조달 능력, 신용 점수 등이 지나치게 엄격할 경우, 많은 사람들이 주택 구매나 투자를 포기하게 된다. 이는 빈집 증가로 연결될 수 있으며, 금융기관이 대출 상품 선택 시 맞춤형 옵션을 제공하지 않으면 이러한 문제가 더욱 심화할 가능성이 있다.

이와 같은 금융적 요인들은 주택 소유와 유지의 경제적 부담을 증가시키며, 빈집 발생의 중요한 배경 요인으로 작용한다. 금융기관과 정책 당국은 대출 금리 및 조건을 조정하고, 주택 구매 및 유지에 대한 재정적 지원 방안을 마련하여 빈집 문제를 완화할 필요가 있다.

### 제 3 절 연구 모형

#### 1) AHP 분석 모형

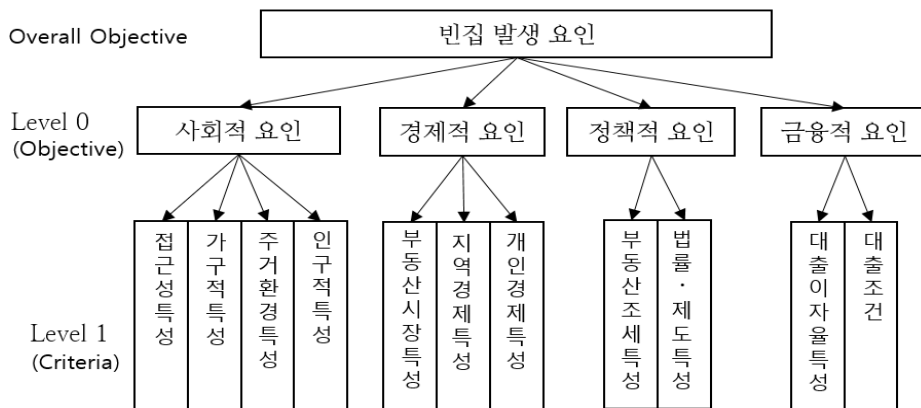
[그림 4-2]는 빈집 발생 요인을 계층적으로 분류한 구조도로, "빈집 발생 요인"이라는 최상위 목표 아래 네 가지 주요 요인(Level 0)이 존재하며, 각 주요 요인은 세부 기준(Level 1)으로 세분된다. 이러한 계층적 구조는 빈집 문제를 다각적으로 분석하고 원인을 체계적으로 평가하기 위해 설계되었다.

최상위 목표는 "빈집 발생 요인"으로 설정되며, 이는 빈집이 발생하는 다양한 원인을 체계적으로 구분하고, 각 요인이 미치는 영향을 분석하려는 목적을 담고 있다. 주요 요인은 크게 사회적 요인, 경제적 요인, 정책적 요인, 금

용적 요인으로 나뉘며, 각 요인은 세부 기준을 통해 구체화한다.

첫째, 사회적 요인은 접근성 특성, 가구 특성, 주거 환경 특성, 인구 적 특성으로 세분된다. 접근성 특성은 주요 도시와의 거리, 교통 인프라 수준 등을 포함하며, 가구 특성은 1인 가구 증가, 가족 구조 변화와 같은 사회적 맥락을 통해 빈집 발생의 원인을 설명한다. 주거 환경 특성은 주택의 노후화, 주변 환경의 열악함 등을 다루고, 인구 적 특성은 지역 인구 감소, 고령화, 도시로의 인구 이동 등과 밀접하게 연관된다.

둘째, 경제적 요인은 부동산 시장 특성과 지역 경제 특성, 개인 경제 특성으로 나뉜다. 부동산 시장 특성은 주택 가격 변화, 거래 활성화 수준, 공급 과잉, 임대 수익률, 그리고 시장 불확실성 등을 포함한다. 이 요인들은 주택 소유주가 주택을 관리하거나 방치하도록 결정하는 데 큰 영향을 미친다. 개인 경제 특성은 소득 수준, 실업률, 주택 구매력 등을 반영하며, 지역 경제 특성은 지역 경기 침체, 고용 기회 부족, 산업 구조의 변화 등과 관련이 있다.



[그림 4-2] 빈집 발생 요인의 중요도 연구의 분석 틀

셋째, 정책적 요인은 부동산 조세 특성과 법률 및 제도 특성으로 구성된다. 부동산 조세 특성은 세금 감면이나 인센티브를 통해 빈집 활용을 장려하거나, 방치된 빈집에 가중 세금을 부과해 소유자의 행동 변화를 유도하는 방안을 포함한다. 법률 및 제도 특성은 주택 관리 규제, 세금 정책, 재개발 관련 법규 등 빈집 문제에 영향을 미치는 제도적 요소를 분석한다.

넷째, 금융적 요인은 대출 조건과 대출 이자율 특성으로 세분된다. 대출 조건은 대출 한도 축소나 요건 강화와 같은 요소를 포함하며, 대출 이자율 특성은 이자율 상승으로 인한 주택 구매 부담 증가를 반영한다. 이러한 금융적 요인은 빈집 문제에서 개인의 재정적 선택과 직접적으로 연결된다. 이러한 분석 틀은 빈집 문제에 다각적으로 접근할 수 있는 기반을 제공하며, 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인들이 빈집 문제에 미치는 영향을 통합적으로 이해하는 데 기여한다.

## 2) 회귀분석 가설

빈집 문제는 단순한 주거 공간의 방치가 아니라, 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인이 복합적으로 작용하여 발생하는 다차원적 문제이다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 빈집과 관련된 변수 간의 관계를 체계적으로 분석할 필요가 있다. 본 연구는 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 찬성 여부를 중심으로, 각각의 변수에 영향을 미치는 요인을 규명하고, 이를 기반으로 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 특히, 빈집 문제는 개인의 선택과 정책적 개입이 상호작용을 하여 나타나는 결과라는 점에서, 인구학적 특성, 경제적 요인, 정책적 태도 등을 종합적으로 고려한 가설 설정이 필요하다. 이를 통해 본 연구는 빈집 문제 해결을 위한 실질적이고 실행할 수 있는 방향성을 제시하고자 한다. 본 연구에서는 다음과 같은 가설을 설정하였다.

첫째, 주택담보대출 사용 경험이 있는 경우, 빈집 구입 의향이 높을 것이다.

둘째, 성별이 남성인 경우, 귀촌 의향이 여성보다 높을 것이다.

셋째, 빈집세 도입에 찬성하는 경우, 빈집 구입 의향이 높을 것이다.

넷째, 빈집 구입 의향이 있는 경우, 귀촌 의향이 높을 것이다.

다섯째, 연령대가 높을수록 귀촌 의향이 높을 것이다.

이 가설들은 빈집 문제를 이해하고 해결하기 위한 다차원적 접근의 기초를 제공한다. 빈집 문제는 단순한 물리적 공간의 방치가 아니라, 개인의 선택과 정책적 개입이 상호작용을 하여 나타나는 복잡한 현상이다. 본 연구는 빈집 문제의 주요 변수 간의 관계를 체계적으로 분석함으로써, 정책 수립과 실행

행에 있어 실질적인 시사점을 제시할 수 있을 것으로 기대된다.

가설 설정은 각 변수의 상호작용을 명확히 규명하고, 정책적 대안의 효과를 검증하기 위한 출발점으로 작용한다. 이를 통해 본 연구는 빈집 문제 해결을 위한 구체적인 정책 설계와 실행 방안을 마련하는 데 기여할 것이다.

가설 설정의 배경으로는 다음과 같다.

첫째, 주택담보대출 사용 경험은 주택 구입 과정에서 금융적 접근성을 경험한 이력을 반영하며, 이는 빈집 구입 의향에 긍정적인 영향을 줄 수 있다. 대출 경험이 있는 사람들은 자금 조달에 대한 심리적 부담이 낮고, 주택 구입에 대한 태도가 더욱 적극적일 수 있다.

둘째, 성별은 귀촌 의향에 영향을 미치는 중요한 요인 중 하나로, 전통적으로 남성이 여성보다 귀촌에 더 긍정적일 가능성이 있다. 이는 남성이 경제적 결정을 주도하거나 농촌 지역으로의 이주를 더 선호하는 사회적·문화적 맥락과 관련이 있다.

셋째, 빈집세는 방치된 빈집의 활용을 유도하기 위한 정책적 도구로, 이를 찬성하는 사람들은 빈집 문제 해결에 대한 적극적인 태도를 보일 가능성이 높다. 따라서, 빈집세 도입에 찬성하는 사람들은 빈집 구입 의향이 높을 것으로 예상된다.

넷째, 빈집 구입 의향과 귀촌 의향은 상호 밀접하게 연결되어 있다. 농촌 지역에서 빈집을 구입하려는 사람들은 이를 활용하기 위해 지역으로 이주하려는 경향이 있을 가능성이 높다. 이는 빈집 문제와 지역 활성화 정책 간의 연계성을 이해하는 데 중요한 가설이다.

다섯째, 연령대는 귀촌 의향에 영향을 미치는 중요한 요인이다. 특히, 연령대가 높을수록 도시보다 농촌 지역에서 삶을 선호할 가능성이 있다. 이는 은퇴 이후의 안정적인 생활환경을 추구하려는 고령층의 경향과 관련이 있다.

## 제 4 절 분석 결과

### 1) AHP 분석 결과

## 가) 기초 통계분석

본 연구의 기초자료로 활용한 설문조사는 2024년 8월 1일부터 2024년 9월 20일까지 전문가를 대상으로 약 50일간 실시하였다. 총 70부의 설문지 중 60부를 회수하였으며, 누락 항목이 많은 설문지 11부를 제외한 49부의 유효 표본을 얻을 수 있었다, 설문지 조사는 본 연구자가 조사 대상자들에게 설문 협조를 구한 후에 조사 대상자에게 직접 배포하고 바로 현장에서 설문지를 작성하도록 하였다. 설문지는 본 연구 주제에 알맞게 응답자 특성 사항 11문항, 사회적인 요인에 관한 쌍대 비교 사항 6문항, 경제적 요인에 관한 쌍대 비교 사항 4문항, 정책적 요인에 관한 질문 쌍대 비교 사항 1문항, 금융적 요인에 관한 질문 쌍대 비교 사항 1문항, 총 문항은 23개 문항으로 구성되었다.

본 연구의 전문가는 부동산과 관련하여 학술 및 실무적 경험을 보유하고 있다고 판단되는 연구원, 교수, 은행 여신 업무 근무한 자, 중개업, 부동산 개발 및 컨설팅과 관련된 기업 종사자 집단을 대상으로 선정하였다.

선정된 전문가의 성별 분포를 보면 여성 응답자는 16명으로 전체의 32.65%, 남성 응답자는 33명으로 67.35%를 차지하며 남성이 응답자 중 다수를 차지한다. 연령별 분포에서는 30대 응답자가 6명으로 12.24%를 기록하며 가장 낮은 비율을 보이고, 40대가 14명으로 28.57%, 50대가 17명으로 34.69%로 가장 높은 비율을 차지하며, 60대는 12명으로 24.49%를 기록한다. 이를 통해 50대가 주요 응답층임을 알 수 있으며, 다양한 연령층이 고르게 참여했음을 보여준다.

학력 분포에서는 고졸 학력이 2명(4.08%)으로 가장 적고, 전문대 졸업이 5명(10.2%), 대학교 졸업이 16명(32.65%), 대학원 이상의 학력이 26명(53.06%)으로 가장 높은 비율을 기록한다. 이를 통해 응답자의 절반 이상이 고학력자인 것을 확인할 수 있으며, 대학교 졸업 이상의 학력이 응답자의 주요 비중을 차지한다는 점에서 설문 참여자의 교육 수준이 높은 것을 알 수 있다.

빈집 정의와 관련된 인식을 보면 응답자 중 41명(83.67%)이 빈집을 "아무도 살지 않는 집"으로 정의했으며, 이는 대다수의 응답자가 가장 일반적인 빈

집 정의를 선택했음을 보여준다. 반면, "6개월 방치된 집"을 빈집으로 본 응답자는 7명(14.29%), "1년 이상 아무도 거주하지 않은 집"을 빈집으로 정의한 응답자는 1명(2.04%)에 불과하다. 아래[표 4-4]는 전문가 응답자 특성이다.

[표 4-4] 전문가 응답자의 특성

| Variable | Value               | N  | %     | % Cumulative |
|----------|---------------------|----|-------|--------------|
| 성 별      | 여 성                 | 16 | 32.65 | 32.65        |
|          | 남 성                 | 33 | 67.35 | 100          |
| 연 령      | 30 대                | 6  | 12.24 | 12.24        |
|          | 40 대                | 14 | 28.57 | 40.81        |
|          | 50 대                | 17 | 34.69 | 75.5         |
|          | 60 대                | 12 | 24.49 | 99.99        |
| 학 력      | 고 졸                 | 2  | 4.08  | 4.08         |
|          | 전문대 졸               | 5  | 10.2  | 14.28        |
|          | 대학교 졸               | 16 | 32.65 | 46.93        |
|          | 대학원 이상              | 26 | 53.06 | 99.99        |
| 빈집 정의    | 아무도 살지 않는 집         | 41 | 83.67 | 83.67        |
|          | 6개월 방치된 집           | 7  | 14.29 | 97.96        |
|          | 1년 이상 아무도 거주하지 않은 집 | 1  | 2.04  | 100          |

이러한 결과는 대부분의 사람이 빈집을 단순히 "사람이 거주하지 않는 상태"로 정의하는 경향이 강하다는 것을 시사한다.

전체적으로 보면, 이 설문조사는 남성, 50대, 대학원 이상 학력을 가진 응답자들이 다수를 차지하며, 빈집 문제에 대한 전반적인 인식을 분석하는 데 있어 대표성을 갖추고 있음을 알 수 있다. 특히 빈집 정의와 관련해 "아무도 살지 않는 집"이라는 단순한 정의가 대다수의 응답자로부터 선택된 점은 빈집 문제에 대한 전문가의 사회적 인식을 반영하며, 방치 기간이나 구체적인 조건을 기준으로 한 정의는 상대적으로 적은 공감을 얻고 있음을 나타낸다. 이를 통해 빈집 문제를 이해하고 대응 방안을 설계하는 데 있어, 사람들이 빈집을 어떻게 정의하고 인식하는지가 중요한 요인으로 작용할 수 있음을 알 수 있다.

## 나) AHP 중요도 분석

### (1) 전반적인 요인의 중요도 순위

빈집 발생에 대한 ‘전반적인 요인’의 중요도 순위를 도출하였다. 이러한 설정된 분석 대상 요소는 ‘사회적 요인’, ‘경제적 요인’, ‘정책적 요인’ 및 ‘금융적 요인’ 등이 있다.

설문 응답 중 신뢰성이 낮은 응답( $CR > 0.1$ )을 제외한 총 27명의 AHP 분석 결과 ‘사회적 요인’을 전체 요인 중에서 가장 중요하다고 나타났으며, 또한 ‘금융적 요인’이 두 번째 순위로, ‘경제적 요인’이 세 번째 순위로 중요하게 여기고 있다. 마지막으로 ‘정책적 요인’은 요인 중에서 다른 요인들과 비교했을 때 중요성이 낮게 인식하고 있다. [표 4-5]에서는 빈집 발생의 전반적인 요인의 중요도 순위를 나타내고 있다.

[표 4-5] 전반적인 요인의 중요도 순위

| 전반적 특성 | 사회적<br>요인 | 경제적<br>요인 | 정책적<br>요인 | 금융적<br>요인 | $\lambda_{MAX}$ | $C.I.$ | $C.R.$ | 유효 수   |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|--------|--------|--------|
| 가중 평균치 | 0.381     | 0.229     | 0.137     | 0.254     | 4.174           | 0.058  | 0.065  | 27(49) |
| 순위     | 1         | 3         | 4         | 2         |                 |        |        |        |

주: (괄호) 숫자는 응답 숫자임

빈집 발생에 대한 전반적인 요인 중 사회적 요인과 금융적 요인이 가장 중요하게 인식하고 있다. 이러한 분석 결과는 사회적 요인은 노민지 외(2016)의 분석에서도 나타나고 있다. 사회적 요인은 매우 복잡하고 서로 연결된 상태로 빈집의 발생에 영향을 주고 있다. 인구, 주거 환경, 접근성 및 가구 적 특성들은 주로 거시적인 관점에서 접근해야 한다. 따라서 종합적으로 지속 가능한 접근 방법으로 빈집 문제를 완화할 수 있을 것이다.

### (2) 사회적 요인의 중요도 순위

‘사회적 요인’에 대한 중요도 평가에서 분석 대상을 설정된 요소는 ‘인구학적 특성’, ‘주거 환경 특성’, ‘접근성 특성’ 및 ‘가구 적 특성’으로 구성되었다.

설문 응답 중 신뢰성이 낮은 응답 CR 값이 ( $CR > 0.1$ )을 제외한 총 22명의 AHP 분석한 결과 ‘인구학적 특성’을 사회적 요인 중에서 가장 중요한 것으로 나타났으며, 그다음으로 ‘접근성 특성’이 두 번째 순위로, ‘주거환경 특성’이 세 번째 순위로 다른 요인들과 비교했을 때 중요성이 다소 낮게 인식되고 있으며, 마지막으로 ‘가구 적 특성’의 경우 요인 특성 중에서 상대적으로 낮은 중요도로 나타났다. 이는 빈집 발생은 가구 적 특성보다는 인구 적 특성, 접근성 특성, 주거 적 특성이 더 중요한 요인으로 인식하고 있다. [표 4-6]에서는 사회적 요인 특성의 중요도 순위를 나타내고 있다.

[표 4-6] 사회적 요인의 특성별 중요도 순위

| 사회적 특성 | 접근성<br>특성 | 가구 적<br>특성 | 주거<br>환경 특성 | 인구 적<br>특성 | $\lambda_{MAX}$ | $CI$  | $CR$  | 유효 수   |
|--------|-----------|------------|-------------|------------|-----------------|-------|-------|--------|
| 가중평균치  | 0.213     | 0.162      | 0.197       | 0.427      | 4.158           | 0.053 | 0.059 | 22(49) |
| 순위     | 2         | 4          | 3           | 1          |                 |       |       |        |

주: (괄호) 숫자는 응답 숫자임

빈집 발생에 영향을 주는 사회적 요인 중 가장 중요하게 여기는 것은 ‘인구학적 특성’과 ‘접근성 특성’으로 나타났다. 이러한 분석 결과는 노민지 외 (2016), 이소영 외(2020), 카마타 노코 외 (2020)의 분석에서도 나타나고 있다. 이들 연구의 공통된 결과로, 인구학적인 영향으로는 고령인구와 소외계층의 증가 및 인구의 감소 등이 있으며, 접근성이란 생활 중에서 통상 이용하는 공공시설, 쇼핑과 문화시설, 대중교통 등의 접근이 편리 성하면 인근의 주민들을 유인하는 요소가 되지만, 접근성이 결여되어 있으면 불편으로 인하여 빈집이 증가하는 것으로 나타났다.

도시의 구조를 특정 연령층이 아닌 다양한 연령층으로 구성되도록 변경하는 것도 필요하다. 또한, 거주하는 사람들의 기대 수준이 높아지고 있어, 주변 환경 및 생활 서비스, 여가 시설과 같은 생활의 편리함을 갖춘 편의시설의 접

근성이 좋으면 빈집 발생을 억제할 수 있을 것이다.

### (3) 경제적 요인의 중요도 순위

‘경제적 요인’에 대한 중요도 순위를 도출하였다. 이러한 설정된 분석 대상으로 ‘개인 경제 특성’, ‘지역경제 특성’ 및 ‘부동산 시장 특성’ 등이 있다.

설문 응답 중 일관성이 부족한 응답 CR 값이 ( $CR > 0.1$ )을 제외한 총 32명의 AHP 분석 결과 ‘개인 경제 특성’이 경제적 요인에서 가장 중요하게 평가되었고, 또한 ‘부동산 시장 특성’을 두 번째 순위로 중요하게 여기고 있다. 마지막으로 ‘지역경제 특성’은 요인 특성 중에서 상대적으로 중요도가 낮게 인식하고 있다. 개인경제 특성과 부동산시장 특성이 빈집이 발생하는 주요 요인으로 나타나고 있다. [표 4-7]에서는 경제적 요인의 중요도 순위를 나타내고 있다.

[표 4-7] 경제적 요인의 특성별 중요도 순위

| 경제적 특성  | 부동산<br>시장 특성 | 지역<br>경제 특성 | 개인<br>경제 특성 | $\lambda_{MAX}$ | $CI$  | $CR$  | 유효 수   |
|---------|--------------|-------------|-------------|-----------------|-------|-------|--------|
| 가중평균 균치 | 0.293        | 0.192       | 0.514       | 3.053           | 0.027 | 0.046 | 32(49) |
| 순위      | 2            | 3           | 1           |                 |       |       |        |

주: (괄호) 숫자는 응답 숫자임

빈집 발생에 영향을 주는 경제적 요인 중 가장 중요하게 여기는 것은 ‘개인경제 특성’과 ‘부동산시장 특성’으로 나타났다. 이러한 분석 결과는 홍은주 (2020)의 분석에서도 나타나고 있다. 이들 분석에서 지역의 경제가 쇠퇴하여 개인의 소득이 감소할수록 빈집이 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 현상은 지방으로 갈수록 심화하고 있다. 따라서, 수도권으로 집중되는 산업을 전국의 지방 도시개발 방향을 맞추어 기업을 지방으로 분산하던지, 또는 고용효과가 큰 산업을 유치하여 일자리 증가시켜 개인의 경제 활동이 향상되어 소득이 증가하면 빈집 감소에 효과가 있을 것이다.

#### (4) 정책적 요인의 중요도 순위

‘정책적 요인’의 중요도 분석에서는 ‘법률·제도 특성’과 ‘부동산 조세 특성’이 주요 대상이다.

설문 응답 중 일관성이 낮은 응답을 제외한 총 49명의 AHP 분석 결과 ‘부동산 조세 특성’을 정책적 요인 중에서 가장 중요하다고 여기고 있다. ‘법률·제도 특성’은 제시된 정책적 요인에서 상대적으로 중요성이 낮게 인식되고 있다. [표 4-8]에서는 정책적 중요도 순위를 나타내고 있다.

빈집 발생에 영향을 주는 정책적 요인 중에서 부동산 조세 특성이 가장 중요하다고 여기고 있다. 이러한 분석 결과는 허원제, 외(2021), 이다예(2021)의 분석에서도 나타나고 있다. 즉, 빈집에 대한 조세의 성격을 명확하게 하여 정당한 과세가 부여될 수 있도록 하여야 하겠다.

[표 4-8] 정책적 요인의 특성별 중요도 순위

| 정책적 특성 | 부동산<br>조세 특성 | 법·제도<br>특성 | $\lambda_{MAX}$ | <i>CI</i> | <i>CR</i> | 분석 수   |
|--------|--------------|------------|-----------------|-----------|-----------|--------|
| 가중평균   | 0.612        | 0.388      | 2               | -         | -         | 49(49) |
| 순위     | 1            | 2          |                 |           |           |        |

주: (괄호) 숫자는 응답 숫자임

#### (5) 금융적 요인의 중요도 순위

‘금융적 요인’의 중요도 순위가 도출되었으며, 분석 대상에는 ‘대출 이자율 특성’, ‘대출 조건 특성’이 포함된다.

설문 응답 중 신뢰성이 낮은 응답을 제외한 총 49명의 AHP 분석 결과 ‘대출이자율 특성’이 금융적 요인 중에서 가장 중요한 요인으로 확인되었다. ‘대출 조건 특성’은 제시된 금융적 요인에서 상대적으로 덜 중요하다고 인식하고 있다. [표 4-9]에서는 금융적 요인의 중요도 순위를 나타내고 있다.

빈집 발생에 영향을 주는 금융적 요인 중에서 대출이자 특성이 가장 중요한 것으로 나타났다. 낮은 금리의 대출 프로그램을 통해 빈집 구입과 유지비용을 지원하면 빈집 문제를 완화할 수 있을 것이다. 반대로, 금리를 높여 대

출 부담에 따른 주택을 포기하여 개발사업이 촉진되거나 타인의 매입이 용이해질 가능성도 있다.

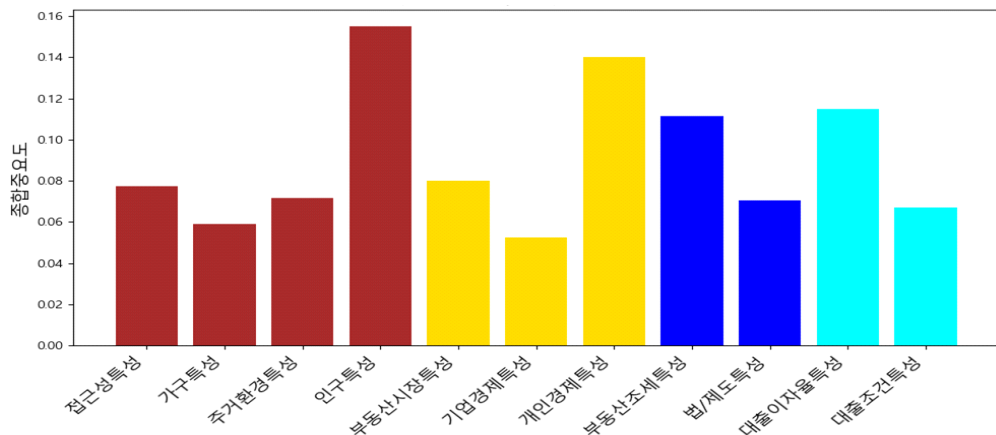
[표 4-9] 금융적 요인의 특성별 중요도 순위

| 금융적 특성 | 대출 이자율<br>특성 | 대출 조건<br>특성 | $\lambda_{MAX}$ | <i>C.I.</i> | <i>C.R.</i> | 분석수    |
|--------|--------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|--------|
| 가중평균치  | 0.631        | 0.369       | 2               | -           | -           | 49(49) |
| 순위     | 1            | 2           |                 |             |             |        |

주: (괄호) 숫자는 응답 숫자임

#### 다. 빈집 발생 요인별 종합 중요도 분석 결과

[표 4-10]은 빈집 발생 주요 요인은 사회적, 경제적, 정책적, 금융적요인으로 분류되었으며, 종합 중요도는 인구특성(0.155), 개인경제 특성(0.140), 대출 이자율 특성(0.115), 부동산 조세 특성(0.111)이 상위에 선정되었다. 이는 인구 감소, 고령화, 청년층 유출 등 인구특성을 고려한 인구 유입 정책과 정주 여건 개선, 개인 소득 및 재정 안정성을 지원하는 금융 및 비용 완화 프로그램, 빈집세와 같은 조세 부과를 통한 유휴 자산 관리 강화와 빈집 활용을 촉진하기 위한 세제 감면 정책, 그리고 귀촌 의향 및 빈집 구입 의향을 높이기 위한 정책적 지원이 빈집 문제 해결에 중요한 시사점을 제공한다.



[그림 4-3] 구성요소 특성의 종합 중요도

[표 4-10] 구성요소 특성의 종합 중요도

| 요인                 | 구성요소 특성   | 종합중요도 | 순위 |
|--------------------|-----------|-------|----|
| 사회적 요인<br>n=22(49) | 접근성 특성    | 0.077 | 6  |
|                    | 가구 특성     | 0.059 | 10 |
|                    | 주거 환경 특성  | 0.072 | 7  |
|                    | 인구적 특성    | 0.155 | 1  |
| 경제적 요인<br>n=32(49) | 부동산시장 특성  | 0.080 | 5  |
|                    | 기업경제 특성   | 0.052 | 11 |
|                    | 개인경제 특성   | 0.140 | 2  |
| 정책적 요인<br>n=49(49) | 부동산 조세 특성 | 0.111 | 4  |
|                    | 법/제도 특성   | 0.071 | 8  |
| 금융적 요인<br>n=49(49) | 대출 이자율 특성 | 0.115 | 3  |
|                    | 대출 조건 특성  | 0.067 | 9  |

주: (괄호) 안의 숫자는 전체 표본 49개로 이 중에서 통계적 유의수준 CR<0.1인 표본만 분석됨

#### 라) 소결

본 연구의 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 빈집 발생에 대한 전반적인 요인 중 사회적 요인과 금융적 요인이 가장 중요하게 인식하고 있다. 이러한 분석 결과는 사회적 요인은 노민지 외(2016)의 분석에서도 나타나고 있다. 사회적 요인은 매우 복잡하고 서로 연결된 상태로 빈집의 발생에 영향을 주고 있다. 인구 적 특성, 주거 환경 특성, 접근성 및 가구 적 특성들은 주로 거시적인 관점에서 접근해야 한다. 따라서 종합적으로 지속 가능한 접근 방법으로 빈집 문제를 완화할 수 있을 것이다.

둘째, 빈집 발생에 영향을 주는 사회적 요인 중 가장 중요하게 여기는 것은 ‘인구학적 특성’과 ‘접근성 특성’으로 나타났다. 이러한 분석 결과는 노민지 외(2016) 분석에서도 나타나고 있다. 이들 연구의 공통된 결과로 인구 감소와 고령화 문제를 해결하기 위해 지방에 거주하려는 청년층에게 인센티브를 제공하거나, 고령자를 위한 맞춤형 주거 지원 정책이 필요하다. 또한, 지역별 인

구 특성을 고려하여 빈집을 공공 주택이나 청년 창업 공간 등으로 활용하는 방안을 마련할 필요가 있다.

편의시설 및 공공기관의 접근성 등의 불편으로 인하여 빈집이 증가하는 것으로 나타났다. 이에 따라, 편의시설 및 공공기관의 접근성이 열악하면 거주지 이탈 현상이 발생하여 빈집이 증가할 가능성이 높다. 또한, 주거 공간에 거주하는 사람들의 기대 수준이 높아지고 있어, 기본적인 주거지 환경을 개선하여 생활의 편리함과 안전한 거주지 환경을 갖추면 빈집 발생을 억제할 수 있을 것이다.

셋째, 빈집 발생에 영향을 주는 경제적 요인 중 가장 중요하게 여기는 것은 ‘개인경제 특성과 ‘부동산시장 특성’으로 나타났다. 이러한 분석 결과는 성준모(2019)의 분석에서도 나타나고 있다. 이들 분석에서 개인의 소득이 감소할수록 빈집이 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 현상은 지방으로 갈수록 심화하고 있다. 이에 따라 수도권으로 집중되는 산업을 전국의 지방 도시 개발 방향을 맞추어 지방으로 분산하던지, 또는 고용효과가 큰 산업을 유치하여 일자리 증가로 경제활동이 향상되면 빈집 감소에 효과가 있을 것이다. 넷째, 빈집 발생에 영향을 주는 정책적 요인 중에서 부동산 조세 특성이 가장 중요하다고 여기고 있다. 이러한 분석 결과는 허원제 외(2021), 이다예(2021)의 분석에서도 나타나고 있다. 즉, 부동산에 대한 조세의 성격을 명확하게 하여 정당한 과세가 부여될 수 있도록 하여야 하겠다.

빈집세는 장기간 방치된 빈집 소유자에게 과세를 부과함으로써 빈집 방치를 억제하고, 소유주가 빈집 활용을 고려하도록 유도할 수 있는 방안이다. 또한, 빈집을 개량할 경우 조세 감면을 통해 빈집 증가를 억제할 필요가 있다. 더 나아가, 빈집을 철거하거나 소유자가 빈집을 자발적으로 관리하도록 인센티브를 제공하거나 페널티를 부과하는 방안도 빈집 문제 해결에 기여할 수 있다. 이처럼 부동산 조세를 활용하여 빈집 소유자에게 책임을 부여하는 동시에 관리와 활용을 장려하는 인센티브를 제공하는 것은 빈집 문제를 예방하고 해결하기 위한 효과적인 정책적 접근이라 할 수 있다.

다섯째, 빈집 발생에 영향을 미치는 금융적 요인 중 대출 이자 특성이 가장 중요한 요인으로 나타났다. 낮은 금리의 대출 프로그램을 도입해 빈집 구

입과 유지비용을 지원하면, 빈집 문제를 완화하고 빈집 활용을 촉진할 수 있을 것이다. 이러한 접근은 소유자가 빈집을 방치하지 않고 적극적으로 관리하거나 개보수하여 활용하도록 유도하는 데 효과적이다. 반대로, 금리를 높이는 방식으로 대출 부담을 증가시키면 소유주가 빈집을 포기하거나 매각을 고려하도록 유도할 수 있다. 이는 개발사업이나 타인의 매입이 더 용이해지는 결과를 가져와, 빈집 문제를 해결하는 또 다른 방안이 될 수 있다.

마지막으로 빈집 발생 요인 종합 중요도 분석 결과 인구 적 특성(0.155), 개인 경제 특성(0.140), 대출 이자율 특성(0.115), 부동산 조세 특성(0.111)을 상위 요인으로 도출했다. 인구 감소와 고령화, 개인의 재정 부담, 대출 이자율, 세제 정책이 빈집 문제 해결의 핵심적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 바탕으로 인구 유입 정책, 재정지원 및 세제 개편과 같은 다각적 접근이 필요함을 시사한다.

## 2) 회귀분석 결과

### 가) 기초통계 분석

일반적 문항은 설문 응답자가 설문을 더욱 쉽게 진행할 수 있도록, 일반 문항으로 매우 기초적인 질문만 포함했다. 설문 응답자 총 314명에 대하여 조사하였다. 설문 응답자의 속성은 [표 4-1]에서와 같이 총 314명 중 성별 분포를 보면 여성 응답자가 145명(46.18%)이고 남성 응답자가 169명(53.82%)으로, 남성이 약간 더 높은 비율을 차지하고 있다. 이는 조사에 남성과 여성이 비교적 균등하게 참여했다.

연령대에서는 50대 응답자가 126명(40.13%)으로 가장 높은 비율을 차지하며, 40대가 72명(22.93%)으로 그 뒤를 잇는다. 30대는 40명(12.74%)으로 중간 정도의 비중을 보이며, 60대는 53명(16.88%)으로 높은 편이다. 반면 20대 이하(3명, 0.96%), 20대(18명, 5.73%), 70대 이상(2명, 0.64%)은 상대적으로 낮은 비율을 보인다. 이 데이터는 중장년층, 특히 50대가 설문조사의 주요 응답층임을 나타낸다.

[표 4-11] 설문 응답자의 일반적 특성

| Variable | Value           | N   | %     | % Cumulative |
|----------|-----------------|-----|-------|--------------|
| 성별       | 여성              | 145 | 46.18 | 46.18        |
|          | 남성              | 169 | 53.82 | 100          |
| 연령       | 20대 미만          | 3   | 0.96  | 0.96         |
|          | 20대             | 18  | 5.73  | 6.69         |
|          | 30대             | 40  | 12.74 | 19.43        |
|          | 40대             | 72  | 22.93 | 42.36        |
|          | 50대             | 126 | 40.13 | 82.49        |
|          | 60대             | 53  | 16.88 | 99.37        |
|          | 70대 이상          | 2   | 0.64  | 100.01       |
| 직업       | 자영업             | 114 | 36.31 | 36.31        |
|          | 회사원             | 57  | 18.15 | 54.46        |
|          | 공무원             | 17  | 5.41  | 59.87        |
|          | 전문가             | 49  | 15.61 | 75.48        |
|          | 학생, 주부          | 25  | 7.96  | 83.44        |
|          | 기타              | 52  | 16.56 | 100          |
| 담보대출     | 아니오             | 132 | 42.04 | 42.04        |
|          | 네               | 182 | 57.96 | 100          |
| 빈집의 정의   | 아무도살지않는 집       | 248 | 78.98 | 78.98        |
|          | 6개월간 방치         | 58  | 18.47 | 97.45        |
|          | 전기 사용이 없는 집     | 3   | 0.96  | 98.41        |
|          | 1년 이상 거주하지 않은 집 | 5   | 1.59  | 100          |

직업별 분포에서는 자영업자가 114명(36.31%)으로 가장 높은 비율을 차지하며, 회사원이 57명(18.15%), 전문직이 49명(15.61%)으로 뒤를 잇는다. 공무원은 17명(5.41%), 학생·주부는 25명(7.96%), 기타가 52명(16.56%)으로 나타났다. 이는 자영업자와 회사원이 조사에 적극적으로 참여했으며, 전문직과 기타 응답자도 일정 비율을 차지하고 있음을 보여준다.

담보대출 여부에 대한 응답에서는 "네"라고 답한 응답자가 182명(57.96%)으로, "아니오"라고 답한 응답자 132명(42.04%)보다 많았다. 이는 설문에 참여한 다수가 담보대출을 보유하고 있음을 시사한다.

빈집의 정의에 대한 응답에서는 "아무도 살지 않는 집"이 248명(78.98%)으로 가장 많이 선택되었으며, 이는 대부분의 응답자가 빈집을 단순히 사람이 거주하지 않는 상태로 인식한다는 것을 보여준다. "6개월간 방치된 집"은 58명(18.47%), "전기 사용이 없는 집"은 3명(0.96%), "1년 이상 거주하지 않은 집"은 5명(1.59%)으로 나타나, 구체적인 기간이나 조건을 기준으로 한 정의는 소수에 불과하다.

이 데이터를 종합하면, 설문조사는 50대, 자영업, 그리고 담보대출을 가진 응답자들이 주요 참여층이며, 빈집에 대한 일반적인 인식은 "아무도 살지 않는 집"이라는 단순한 정의에 집중되어 있음을 알 수 있다. 이 분석을 통해 빈집 문제에 대한 사회적 이해와 주요 인식 패턴을 파악할 수 있다.

#### 나) 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견의 영향 요인

귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 314명의 설문 응답을 수집하였으며, 응답 오류 1명을 제외한 313명의 설문을 분석에 사용하였다. 통계분석은 귀촌의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정, 독립표본 t 검정, 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

##### (1) 귀촌 의향에 영향을 미치는 요인

[표 4-12] 귀촌 의향에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위해 먼저 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정, 독립표본 t 검정 등을 실시하고, 여러 영향 요인을 함께 고려한 결과를 살펴보기 위해 다중 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

귀촌 의향 영향 요인에 대한 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정 및 독립표본 t 검정 결과는 다음과 같다.

빈집 구입 의향에 따른 귀촌의향 비율은 구입 의향 없음 5.4%, 구입 의향 있음 73.6%로 나타나 빈집 구입 의향이 있는 경우에 귀촌의향 있는 비율이 높았으며, 통계적으로 유의한 차이가 확인되었다( $\chi^2=158.262$ ,  $p<.001$ ).

[표 4-12] 귀촌 의향 영향 요인 카이제곱 검정 및 독립표본 t 검정

|             |        | 전체  | 귀촌의향             |                  | t 또는 $\chi^2$<br>(있는 비율<br>다중비교) | p    |
|-------------|--------|-----|------------------|------------------|----------------------------------|------|
|             |        |     | 없음               | 있음               |                                  |      |
|             |        |     | N (%)<br>평균±표준편차 | N (%)<br>평균±표준편차 |                                  |      |
| 전체          |        | 313 | 208 (66.5%)      | 105 (33.5%)      |                                  |      |
| 빈집 구입 의향    | 없음     | 184 | 174 (94.6%)      | 10 (5.4%)        | 158.262***                       | .000 |
|             | 있음     | 129 | 34 (26.4%)       | 95 (73.6%)       |                                  |      |
| 빈집세 도입 의견   | 반대     | 72  | 48 (66.7%)       | 24 (33.3%)       | .002                             | .965 |
|             | 찬성     | 241 | 160 (66.4%)      | 81 (33.6%)       |                                  |      |
| 성별          | 여성     | 144 | 102 (70.8%)      | 42 (29.2%)       | 2.295                            | .130 |
|             | 남성     | 169 | 106 (62.7%)      | 63 (37.3%)       |                                  |      |
| 연령대(서열변수)   |        |     | 4.31 ± 1.20      | 4.84 ± 0.99      | -4.117***                        | .000 |
| 연령대         | 30세 미만 | 21  | 18 (85.7%)       | 3 (14.3%)        | 14.434**<br>(30대<60세 이상)         | .006 |
|             | 30대    | 40  | 33 (82.5%)       | 7 (17.5%)        |                                  |      |
|             | 40대    | 71  | 50 (70.4%)       | 21 (29.6%)       |                                  |      |
|             | 50대    | 126 | 78 (61.9%)       | 48 (38.1%)       |                                  |      |
|             | 60세 이상 | 55  | 29 (52.7%)       | 26 (47.3%)       |                                  |      |
| 빈집 발생 요인 의견 | 사회적 요인 | 188 | 129 (68.6%)      | 59 (31.4%)       | 4.401                            | .221 |
|             | 경제적 요인 | 50  | 30 (60.0%)       | 20 (40.0%)       |                                  |      |
|             | 정책적 요인 | 24  | 19 (79.2%)       | 5 (20.8%)        |                                  |      |
|             | 금융적 요인 | 51  | 30 (58.8%)       | 21 (41.2%)       |                                  |      |

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

빈집세 도입 의견에 따른 귀촌 의향 비율은 도입 반대 33.3%, 도입 찬성 33.6%로 큰 차이를 보이지 않았으며, 통계적으로 빈집세 도입 의견에 따른 귀촌 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=.002$ ,  $p=.965$ ).

성별에 따른 귀촌 의향 비율은 여성 29.2%, 남성 37.3%로 남성이 조금 더 높았지만, 통계적으로 성별에 따른 귀촌 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=2.295$ ,  $p=.130$ ).

연령대를 서열변수 형태(1~7)로 투입했을 때 귀촌 의향이 없는 경우 평균

4.31, 있는 경우 평균 4.84로 나타났고, 통계적으로 유의한 차이가 확인되어 귀촌 의향 있는 집단의 연령대가 높은 것으로 나타났다( $t=-4.117$ ,  $p<.001$ ). 연령대를 집단변수로 투입했을 때 귀촌 의향 비율은 30세 미만 14.3%, 30대 17.5%, 40대 29.6%, 50대 38.1%, 60세 이상 47.3%로 나타나 연령대가 높을수록 귀촌의향 있는 비율이 높았으며, 통계적으로 유의한 차이가 확인되었다( $\chi^2=14.434$ ,  $p<.01$ ). 또한 연령대별 귀촌 의향 비율에 대한 다중비교 결과 30대에 보다 60세 이상의 귀촌 의향 있는 비율이 유의하게 높았다.

빈집 발생 요인 의견에 따른 귀촌 의향은 사회적 요인 31.4%, 경제적 요인 40.0%, 정책적 요인 20.8%, 금융적 요인 41.2%로 다소 차이를 보였지만, 통계적으로 빈집 발생 요인 의견에 따른 귀촌 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=4.401$ ,  $p=.221$ ).

[표 4-13]은 귀촌 의향 영향 요인 전체 분류정확도는 86.3%로 나타나, 전반적으로 신뢰할 만한 수준임을 확인했다. 귀촌 의향이 "없음"인 경우의 분류정확도는 84.6%로, 총 208건 중 대부분을 정확히 예측하였다.

[표 4-13] 귀촌 의향 영향 요인 분류정확도

|                                                                         |    | 예측값 |     |     | 분류정확도 |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|-----|-------|
|                                                                         |    | 없음  | 있음  | 전체  |       |
| 관찰값                                                                     | 없음 | 176 | 32  | 208 | 84.6% |
|                                                                         | 있음 | 11  | 94  | 105 | 89.5% |
|                                                                         | 전체 | 187 | 126 | 313 | 86.3% |
| -2LL=214.712, $\chi^2=184.663$ (df=7, $p<.001$ ), Nagelkerke $R^2=.618$ |    |     |     |     |       |

반면, 귀촌 의향이 "있음"인 경우의 분류정확도는 89.5%로, 105건 중 높은 정확도를 보이며 "없음"보다 더 신뢰할 만한 결과를 보였다.

모형의 적합도를 나타내는 -2 LL 값은 214.712로, 데이터에 잘 부합하는 것으로 평가되었다. 카이제곱 통계량( $\chi^2$ )은 184.663로, 자유도 7(df=7)에서  $p<.001$  수준으로 매우 유의미해 독립변수들이 종속변수에 중요한 영향을 미친다. 또한, Nagelkerke  $R^2$  값이 0.618로 나타나, 모형이 종속변수의 변동성을 약 61.8% 설명할 수 있음을 보여준다. 이는 로지스틱 회귀 모형으로서 비

교적 높은 설명력을 가진 결과로 볼 수 있다.

[표 4-14]은 영향 요인들을 한 번에 투입하여 서로가 통제된 상태에서 귀촌 의향에 미치는 영향을 확인한 다중 로지스틱 회귀분석 결과 빈집 구입 의향( $p<.001$ ), 연령대( $p<.05$ ), 빈집 발생 요인 의견 중 경제적 요인( $p<.05$ ), 금융적 요인( $p<.05$ )이 귀촌 의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

[표 4-14] 귀촌 의향 영향 요인 다중 로지스틱 회귀분석 분류표

|             |        | B      | S.E.  | Wald   | df | p       | OR     | OR 95% CI |         | VIF   |
|-------------|--------|--------|-------|--------|----|---------|--------|-----------|---------|-------|
|             |        |        |       |        |    |         |        | LLCI      | ULCI    |       |
| 빈집 구입 의향    | 있음     | 3.968  | .409  | 93.913 | 1  | .000*** | 52.860 | 23.693    | 117.930 | 1.053 |
|             | 없음     |        |       |        |    |         |        |           |         |       |
| 빈집세 도입 의견   | 찬성     | .070   | .437  | .026   | 1  | .872    | 1.073  | .456      | 2.524   | 1.075 |
|             | 반대     |        |       |        |    |         |        |           |         |       |
| 성별          | 남성     | .214   | .365  | .345   | 1  | .557    | 1.239  | .606      | 2.532   | 1.066 |
|             | 여성     |        |       |        |    |         |        |           |         |       |
| 연령대         |        | .349   | .174  | 4.005  | 1  | .045*   | 1.417  | 1.007     | 1.994   | 1.101 |
| 빈집 발생 요인 의견 | 경제적 요인 | 1.194  | .539  | 4.899  | 1  | .027*   | 3.301  | 1.147     | 9.501   | 1.126 |
|             | 정책적 요인 | -.183  | .751  | .059   | 1  | .808    | .833   | .191      | 3.632   | 1.103 |
|             | 금융적 요인 | 1.002  | .505  | 3.937  | 1  | .047*   | 2.724  | 1.012     | 7.331   | 1.120 |
|             | 사회적 요인 |        |       |        |    |         |        |           |         |       |
| 상수항         |        | -5.051 | 1.019 | 24.556 | 1  | .000*** | .006   |           |         |       |

\* $p<.05$ , \*\* $p<.01$ , \*\*\* $p<.001$

주석: B 회귀계수, S.E 표준오차, Wald 통계량, df 자유도 OR:승산비, LLCI:신뢰구간의 하한값, ULCI:신뢰구간의 상한값, VIF분산 팽창계수

유의한 결과를 구체적으로 해석하면 다음과 같다. 빈집 구입 의향이 있는 경우 없는 경우에 비해 귀촌 의향이 52.860배 높고, 연령대가 한 단위(10세) 높아질 때마다 귀촌 의향이 1.417배 증가하며, 빈집 발생 요인 의견이 경제적 요인인 경우 사회적 요인 의견을 가진 경우에 비해 귀촌 의향이 3.301배 높고, 빈집 발생 요인 의견이 금융적 요인인 경우 사회적 요인 의견을 가진 경우에 비해 귀촌 의향이 2.724배 높다.

## (2) 빈집 구입 의향에 영향을 미치는 요인

[표 4-15]는 빈집 구입 의향에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위해 먼저 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정, 독립표본 t 검정 등을 실시하고, 여러 영향 요인을 함께 고려한 결과를 살펴보기 위해 다중 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

[표 4-15] 빈집 구입 의향 영향 요인 카이제곱 검정 및 독립표본 t 검정

|             |             | 전<br>체 | 빈집 구입 의향         |                  | t 또는 $\chi^2$<br>(있는 비율<br>다중비교) | p    |  |
|-------------|-------------|--------|------------------|------------------|----------------------------------|------|--|
|             |             |        | 없음               | 있음               |                                  |      |  |
|             |             |        | N (%)<br>평균±표준편차 | N (%)<br>평균±표준편차 |                                  |      |  |
| 전체          |             | 313    | 184 (58.8%)      | 129 (41.2%)      |                                  |      |  |
| 성별          | 여성          | 144    | 89 (61.8%)       | 55 (38.2%)       | 1.004                            | .316 |  |
|             | 남성          | 169    | 95 (56.2%)       | 74 (43.8%)       |                                  |      |  |
| 연령대(서열 변수)  |             |        | 4.28 ± 1.21      | 4.78 ± 1.02      | -3.949***                        | .000 |  |
| 연령대         | 30세 미만      | 21     | 16 (76.2%)       | 5 (23.8%)        | 14.698**<br>(30대<60<br>세 이상)     | .005 |  |
|             | 30대         | 40     | 31 (77.5%)       | 9 (22.5%)        |                                  |      |  |
|             | 40대         | 71     | 45 (63.4%)       | 26 (36.6%)       |                                  |      |  |
|             | 50대         | 126    | 67 (53.2%)       | 59 (46.8%)       |                                  |      |  |
|             | 60세 이상      | 55     | 25 (45.5%)       | 30 (54.5%)       |                                  |      |  |
| 직업          | 회사원         | 114    | 75 (65.8%)       | 39 (34.2%)       | 8.440                            | .134 |  |
|             | 자영업         | 57     | 35 (61.4%)       | 22 (38.6%)       |                                  |      |  |
|             | 공무원         | 16     | 7 (43.8%)        | 9 (56.3%)        |                                  |      |  |
|             | 전문직         | 49     | 24 (49.0%)       | 25 (51.0%)       |                                  |      |  |
|             | 학생/주부       | 25     | 17 (68.0%)       | 8 (32.0%)        |                                  |      |  |
|             | 기타          | 52     | 26 (50.0%)       | 26 (50.0%)       |                                  |      |  |
| 주택담보대출 사용경험 |             |        |                  |                  | 2.963                            | .085 |  |
|             |             | 아니오    | 132              | 85 (64.4%)       | 47 (35.6%)                       |      |  |
|             |             | 네      | 181              | 99 (54.7%)       | 82 (45.3%)                       |      |  |
| 연간소득(서열변수)  |             |        | 4.59 ± 1.37      | 4.53 ± 1.43      | .360                             | .719 |  |
| 연간소득        | 1천만원 미만     | 22     | 13 (59.1%)       | 9 (40.9%)        | 2.844                            | .724 |  |
|             | 1천만~3천만원 미만 | 7      | 2 (28.6%)        | 5 (71.4%)        |                                  |      |  |
|             | 3천만~5천만원 미만 | 26     | 16 (61.5%)       | 10 (38.5%)       |                                  |      |  |
|             | 5천만~7천만원 미만 | 58     | 34 (58.6%)       | 24 (41.4%)       |                                  |      |  |
|             | 7천만~1억원 미만  | 116    | 70 (60.3%)       | 46 (39.7%)       |                                  |      |  |
|             | 1억원 이상      | 84     | 49 (58.3%)       | 35 (41.7%)       |                                  |      |  |
|             |             |        |                  |                  |                                  |      |  |
| 귀촌의향        | 없음          | 208    | 174 (83.7%)      | 34 (16.3%)       | 158.262***                       | .000 |  |
|             | 있음          | 105    | 10 (9.5%)        | 95 (90.5%)       |                                  |      |  |
| 빈집세 도입 의견   | 반대          | 72     | 44 (61.1%)       | 28 (38.9%)       | .209                             | .648 |  |
|             | 찬성          | 241    | 140 (58.1%)      | 101 (41.9%)      |                                  |      |  |

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

빈집 구입 의향 영향 요인에 대한 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정 및 독립표본 t검정 결과는 다음과 같다.

성별에 따른 빈집 구입 의향 비율은 여성 38.2%, 남성 43.8%로 남성이 조금 더 높았지만, 통계적으로 성별에 따른 빈집 구입 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=1.004$ ,  $p=.316$ ).

연령대를 서열변수 형태(1~7)로 투입했을 때 귀촌 의향이 없는 경우 평균 4.28, 있는 경우 평균 4.78로 나타났고, 통계적으로 유의한 차이가 확인되어 빈집 구입 의향 있는 집단의 연령대가 높은 것으로 나타났다( $t=-3.949$ ,  $p<.001$ ). 연령대를 집단변수로 투입했을 때 빈집 구입 의향 비율은 30세 미만 23.8%, 30대 22.5%, 40대 36.6%, 50대 46.8%, 60세 이상 54.5%로 나타나 연령대가 높을수록 빈집 구입 의향 있는 비율이 높았으며, 통계적으로 유의한 차이가 확인되었다( $\chi^2=14.698$ ,  $p<.01$ ). 또한 연령대별 빈집 구입 의향에 대한 다중비교 결과 30대보다 60세 이상의 빈집 구입 의향이 있다는 비율이 유의하게 높았다.

직업에 따른 빈집 구입 의향은 회사원 34.2%, 자영업 38.6%, 공무원 56.3%, 전문직 51.0%, 학생/주부 32.0%, 기타 50.0%로 다소 차이를 보였지만, 통계적으로 직업에 따른 빈집 구입 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=8.440$ ,  $p=.134$ ).

주택담보대출 사용경험에 따른 빈집 구입 의향 비율은 경험 없음 35.6%, 경험 있음 45.3%로 경험 있는 경우 조금 더 높았지만, 통계적으로 주택담보대출 사용경험에 따른 빈집 구입 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=2.963$ ,  $p=.085$ ).

연간소득을 서열변수 형태(1~6)로 투입했을 때 빈집 구입 의향이 없는 경우 평균 4.59, 있는 경우 평균 4.53으로 나타났고, 통계적으로 차이가 유의하지 않았다( $t=.360$ ,  $p=.719$ ). 연간소득을 집단변수로 투입했을 때 빈집 구입 의향 비율은 1천만 원 미만 40.9%, 1천만~3천만 원 미만 71.4%, 3천만~5천만 원 미만 38.5%, 5천만~7천만 원 미만 41.4%, 7천만~1억 원 미만 39.7%, 1억 원 이상 41.7%로 나타나 차이가 미미했다. 통계적으로 연간소득에 따른 빈집 구입 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=2.844$ ,  $p=.724$ ).

귀촌 의향에 따른 빈집 구입 의향 비율은 귀촌 의향 없음 16.3%, 귀촌 의

향 있음 90.5%로 나타나 귀촌 의향 있는 경우에 빈집 구입 의향 있는 비율이 높았고, 통계적으로 유의한 차이가 확인되었다( $\chi^2=158.262$ ,  $p<.001$ ).

빈집세 도입 의견에 따른 빈집 구입 의향 비율은 도입 반대 38.9%, 도입 찬성 41.9%로 큰 차이를 보이지 않았으며, 통계적으로 빈집세 도입 의견에 따른 빈집 구입 의향에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=.209$ ,  $p=.648$ ).

[표 4-16]은 빈집 구입 의향에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 수행된 다중 로지스틱 회귀분석 결과를 제시하고 있다. 모델의 전체 분류 정확도는 85.9%로 나타났으며, 관찰값이 '없음'인 경우 94.6%, '있음'인 경우 73.6%의 분류 정확도를 보였다.

모델의 적합도를 나타내는 -2LL 값은 236.433이며,  $\chi^2$  검정 결과는 187.763(df=11,  $p<.001$ )로 통계적으로 유의미하다. 또한 Nagelkerke  $R^2$  값은 0.608로, 모델이 빈집 구입 의향을 60.8% 정도 설명할 수 있음을 보여준다. 이는 본 모델이 빈집 구입 의향을 예측하는 데 유의미한 설명력을 가지며, 특히 관찰값이 '없음'일 때 더 높은 예측 정확도가 보임을 시사한다.

[표 4-16] 빈집 구입 의향 영향 요인 분류정확도

|                                                                          |    | 예측값 |     |     | 분류정확도 |
|--------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|-----|-------|
|                                                                          |    | 없음  | 있음  | 전체  |       |
| 관찰값                                                                      | 없음 | 174 | 10  | 184 | 94.6% |
|                                                                          | 있음 | 34  | 95  | 129 | 73.6% |
|                                                                          | 전체 | 208 | 105 | 313 | 85.9% |
| -2LL=236.433, $\chi^2=187.763$ (df=11, $p<.001$ ), Nagelkerke $R^2=.608$ |    |     |     |     |       |

[표 4-17]은 영향 요인들을 한 번에 투입하여 서로가 통제된 상태에서 빈집 구입 의향에 미치는 영향을 확인한 다중 로지스틱 회귀분석 유의한 결과를 성별은 빈집 구입 의향에 유의미한 영향을 미치지 않았으며, 남성의 빈집 구입 의향이 여성에 비해 낮은 경향을 보였으나( $B=-0.173$ ,  $OR=0.841$ ,  $p=0.622$ ) 통계적으로 유의미하지 않았다. 연령대도 빈집 구입 의향에 유의미한 영향을 미치지 않았으며( $B=0.238$ ,  $OR=1.269$ ,  $p=0.166$ ), 직업 변수에서는 자영업( $B=-0.672$ ,  $OR=0.511$ ,  $p=0.232$ ), 학생/주부( $B=-1.017$ ,  $OR=0.362$ ,

p=0.184) 등은 빈집 구입 의향에 대해 낮은 가능성을 보였으나 유의미한 차이를 나타내지 않았다. 공무원의 경우 상대적으로 빈집 구입 의향이 높았으나 (B=1.258, OR=3.519, p=0.067), 이 결과는 유의미한 수준에 도달하지 못했다.

[표 4-17] 빈집 구입 의향 영향 요인 다중 로지스틱 회귀분석

|                 |           | B        | S.E. | Wald   | df | p       | OR     | OR 95% CI |         | VIF   |
|-----------------|-----------|----------|------|--------|----|---------|--------|-----------|---------|-------|
|                 |           |          |      |        |    |         |        | LLCI      | ULCI    |       |
| 성별              | 남성<br>여성  | -.173    | .351 | .244   | 1  | .622    | .841   | .422      | 1.674   | 1.071 |
| 연령대             |           | .238     | .172 | 1.920  | 1  | .166    | 1.269  | .906      | 1.777   | 1.294 |
| 직업              | 자영업       | -.672    | .562 | 1.427  | 1  | .232    | .511   | .170      | 1.538   | 1.391 |
|                 | 공무원       | 1.258*   | .687 | 3.355  | 1  | .067    | 3.519  | .916      | 13.520  | 1.113 |
|                 | 전문직       | .673     | .514 | 1.714  | 1  | .190    | 1.961  | .716      | 5.374   | 1.330 |
|                 | 학생/주부     | -1.017   | .766 | 1.764  | 1  | .184    | .362   | .081      | 1.622   | 1.187 |
|                 | 기타<br>회사원 | .407     | .529 | .592   | 1  | .442    | 1.503  | .532      | 4.242   | 1.465 |
| 주택담보대출<br>사용 경험 | 네<br>아니오  | .037     | .378 | .010   | 1  | .921    | 1.038  | .495      | 2.176   | 1.200 |
| 연간소득            |           | -.124    | .131 | .895   | 1  | .344    | .884   | .684      | 1.142   | 1.179 |
| 귀촌 의향           | 있음<br>없음  | 4.086*** | .427 | 91.471 | 1  | .000*** | 59.510 | 25.759    | 137.486 | 1.071 |
| 빈집세 도입<br>의견    | 찬성<br>반대  | .222     | .421 | .277   | 1  | .599    | 1.248  | .547      | 2.850   | 1.048 |
| 상수항             |           | -2.381** | .945 | 6.343  | 1  | .012*   | .092   |           |         |       |

\*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.001

주석: B 회귀계수, S.E 표준오차, Wald 통계량, df 자유도 OR:승산비,  
LLCI:신뢰구간의 하한 값, ULCI:신뢰구간의 상한 값, VIF분산팽창계수

주택담보대출 사용경험은 빈집 구입 의향에 유의미한 영향을 미치지 않았으며(B=0.037, OR=1.038, p=0.921), 연간소득도 빈집 구입 의향과 관계가 없었다(B=-0.124, OR=0.884, p=0.344). 귀촌 의향은 빈집 구입 의향에 매우 중요한 영향을 미쳤으며(B=4.086, OR=59.510, p<.001), 귀촌을 원하는 사람들은 빈집 구입 의향이 매우 높은 경향을 보였다. 빈집세 도입 의견은 빈집

구입 의향에 영향을 미치지 않았고( $B=0.222$ ,  $OR=1.248$ ,  $p=0.599$ ), 상수항은 빈집 구입 의향이 없을 확률이 상대적으로 높은 경향을 보였으며( $B=-2.381$ ,  $OR=0.092$ ,  $p=0.012$ ) 이 결과는 빈집 구입 의향을 예측하는 데 중요한 역할을 했다. 따라서 귀촌 의향이 빈집 구입 의향을 결정하는 가장 중요한 변수로 나타났으며, 다른 변수들은 빈집 구입 의향에 큰 영향을 미치지 않았음을 알 수 있다.

### (3) 빈집세 도입 의견에 영향을 미치는 요인

[표 4-18]은 빈집세 도입 의견에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위해 먼저 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정, 독립표본 t 검정 등을 실시하고, 여러 영향 요인을 함께 고려한 결과를 살펴보기 위해 다중 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

빈집세 도입 의견 영향 요인에 대한 카이제곱( $\chi^2$ ) 검정 및 독립표본 t 검정 결과는 다음과 같다.

성별에 따른 빈집세 도입 찬성 비율은 여성 81.9%, 남성 72.8%로 여성이 조금 더 높았지만, 통계적으로 성별에 따른 빈집세 도입 의견에는 차이가 없는 것으로 확인되었다( $\chi^2=3.686$ ,  $p=.055$ ).

연령대를 서열변수 형태(1~7)로 투입했을 때 빈집세 도입 반대인 경우 평균 4.51, 찬성인 경우 평균 4.48로 나타났고, 통계적으로 차이가 없는 것으로 확인되었다( $t=.209$ ,  $p=.835$ ). 연령대를 집단변수로 투입했을 때 빈집세 도입 찬성 비율은 30세 미만 81.0%, 30대 77.5%, 40대 76.1%, 50대 77.8%, 60세 이상 74.5%로 나타났고, 통계적으로 차이가 없는 것으로 확인되었다( $\chi^2=.457$ ,  $p=.978$ ).

학력을 서열변수 형태(1~4)로 투입했을 때 빈집세 도입 반대인 경우 평균 2.79, 찬성인 경우 평균 2.71로 나타났고, 통계적으로 차이가 없는 것으로 확인되었다( $t=.633$ ,  $p=.527$ ). 학력을 집단변수로 투입했을 때 빈집세 도입 찬성 비율은 고졸 이하 76.3%, 전문대졸 84.2%, 대졸 77.4%, 대학원 이상 72.9%로 나타났고, 통계적으로 차이가 없는 것으로 확인되었다( $\chi^2=1.824$ ,  $p=.610$ ).

[표 4-18] 빈집세 도입 의견 영향 요인 카이제곱 검정 및 독립표본 t 검정

|              |             | 전체  | 빈집세 도입 의견        |                  | t 또는 $\chi^2$ | p    |
|--------------|-------------|-----|------------------|------------------|---------------|------|
|              |             |     | 반대               | 찬성               |               |      |
|              |             |     | N (%)<br>평균±표준편차 | N (%)<br>평균±표준편차 |               |      |
| 전체           |             | 313 | 72 (23.0%)       | 241 (77.0%)      |               |      |
| 성별           | 여성          | 144 | 26 (18.1%)       | 118 (81.9%)      | 3.686         | .055 |
|              | 남성          | 169 | 46 (27.2%)       | 123 (72.8%)      |               |      |
| 연령대(서열변수)    |             |     | 4.51 ± 1.19      | 4.48 ± 1.16      | .209          | .835 |
| 연령대          | 30세 미만      | 21  | 4 (19.0%)        | 17 (81.0%)       | .457          | .978 |
|              | 30대         | 40  | 9 (22.5%)        | 31 (77.5%)       |               |      |
|              | 40대         | 71  | 17 (23.9%)       | 54 (76.1%)       |               |      |
|              | 50대         | 126 | 28 (22.2%)       | 98 (77.8%)       |               |      |
|              | 60세 이상      | 55  | 14 (25.5%)       | 41 (74.5%)       |               |      |
| 학력(서열변수)     |             |     | 2.79 ± 1.05      | 2.71 ± 1.00      | .633          | .527 |
| 학력           | 고졸 이하       | 59  | 14 (23.7%)       | 45 (76.3%)       | 1.824         | .610 |
|              | 전문대졸        | 38  | 6 (15.8%)        | 32 (84.2%)       |               |      |
|              | 대졸          | 146 | 33 (22.6%)       | 113 (77.4%)      |               |      |
|              | 대학원 이상      | 70  | 19 (27.1%)       | 51 (72.9%)       |               |      |
| 직업           | 회사원         | 114 | 21 (18.4%)       | 93 (81.6%)       | 8.749         | .119 |
|              | 자영업         | 57  | 16 (28.1%)       | 41 (71.9%)       |               |      |
|              | 공무원         | 16  | 6 (37.5%)        | 10 (62.5%)       |               |      |
|              | 전문직         | 49  | 14 (28.6%)       | 35 (71.4%)       |               |      |
|              | 학생/주부       | 25  | 8 (32.0%)        | 17 (68.0%)       |               |      |
|              | 기타          | 52  | 7 (13.5%)        | 45 (86.5%)       |               |      |
| 주택담보대출 사용 경험 | 아니오         | 132 | 24 (18.2%)       | 108 (81.8%)      | 2.996         | .083 |
|              | 네           | 181 | 48 (26.5%)       | 133 (73.5%)      |               |      |
| 연간소득(서열변수)   |             |     | 4.64 ± 1.54      | 4.55 ± 1.34      | .488          | .626 |
| 연간소득         | 1천만원 미만     | 22  | 7 (31.8%)        | 15 (68.2%)       | 6.073         | .299 |
|              | 1천만~3천만원 미만 | 7   | 1 (14.3%)        | 6 (85.7%)        |               |      |
|              | 3천만~5천만원 미만 | 26  | 5 (19.2%)        | 21 (80.8%)       |               |      |
|              | 5천만~7천만원 미만 | 58  | 11 (19.0%)       | 47 (81.0%)       |               |      |
|              | 7천만~1억원 미만  | 116 | 22 (19.0%)       | 94 (81.0%)       |               |      |
|              | 1억원 이상      | 84  | 26 (31.0%)       | 58 (69.0%)       |               |      |
| 귀촌의향         | 없음          | 208 | 48 (23.1%)       | 160 (76.9%)      | .002          | .965 |
|              | 있음          | 105 | 24 (22.9%)       | 81 (77.1%)       |               |      |
| 빈집 구입 의향     | 없음          | 184 | 44 (23.9%)       | 140 (76.1%)      | .209          | .648 |
|              | 있음          | 129 | 28 (21.7%)       | 101 (78.3%)      |               |      |

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

직업에 따른 빈집세 도입 찬성 비율은 회사원 81.6%, 자영업 71.9%, 공무원 62.5%, 전문직 71.4%, 학생/주부 68.0%, 기타 86.5%로 다소 차이를 보였지만, 통계적으로 직업에 따른 빈집세 도입 의견에는 차이가 없는 것으로 확인되었다( $\chi^2=8.749$ ,  $p=.119$ ).

주택담보대출 사용경험에 따른 빈집세 도입 찬성 비율은 경험 없음 81.8%, 경험 있음 73.5%로 경험 없는 경우 조금 더 높았지만, 통계적으로 주택담보대출 사용 경험에 따른 빈집세 도입 의견에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=2.996$ ,  $p=.083$ ).

연간소득을 서열변수 형태(1~6)로 투입했을 때 빈집세 도입 의견이 반대인 경우 평균 4.64, 찬성인 경우 평균 4.55로 나타났고, 통계적으로 차이가 없는 것으로 나타났다( $t=.488$ ,  $p=.626$ ). 연간소득을 집단변수로 투입했을 때 빈집세 도입 찬성 비율은 1천만 원 미만 68.2%, 1천만~3천만 원 미만 85.7%, 3천만~5천만 원 미만 80.8%, 5천만~7천만 원 미만 81.0%, 7천만~1억 원 미만 81.0%, 1억 원 이상 69.0%로 나타나 큰 차이를 보이지 않았으며, 통계적으로 연간소득에 따른 빈집세 도입 의견에는 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=6.073$ ,  $p=.299$ ).

귀촌 의향에 따른 빈집세 도입 찬성 비율은 귀촌 의향 없음 76.9%, 귀촌 의향 있음 77.1%로 나타났고, 통계적으로 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=.002$ ,  $p=.965$ ).

빈집 구입 의향에 따른 빈집세 도입 찬성 비율은 구입 의향 없음 76.1%, 구입의향 있음 78.3%로 나타났고, 통계적으로 차이가 없는 것으로 나타났다( $\chi^2=.209$ ,  $p=.648$ ).

[표 4-19] 빈집세 도입 의견 영향 요인 분류정확도

|                                                                         |    | 예측값 |     |     | 분류정확도 |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|-----|-------|
|                                                                         |    | 반대  | 찬성  | 전체  |       |
| 관찰값                                                                     | 반대 | 0   | 72  | 72  | 0.0%  |
|                                                                         | 찬성 | 1   | 240 | 241 | 99.6% |
|                                                                         | 전체 | 1   | 312 | 313 | 76.7% |
| -2LL=322.350, $\chi^2=15.261$ (df=12, $p=.227$ ), Nagelkerke $R^2=.072$ |    |     |     |     |       |

[표 4-19]는 빈집세 도입 의견에 대한 다중 로지스틱 회귀분석 결과, 전체 분류정확도는 76.7%로 나타났으며, "찬성"에 대한 분류정확도는 99.6%였으나, "반대"에 대해서는 정확도가 0.0%로 나타났다. 모형의 적합도는  $\chi$

$\chi^2 = 15.261(df=12, p=.227)$ 로 통계적으로 유의미하지 않았으며, 모델의 설명력(Nagelkerke  $R^2 = 0.072$ )과 적합도( $\chi^2 = 15.261, p=.227$ )는 통계적으로 유의미하지 않았다. 이는 빈집세 도입 의견에 영향을 미치는 주요 요인을 도출하기 어려운 결과를 보여준다.

[표 4-20]은 영향 요인들을 한 번에 투입하여 서로가 통제된 상태에서 빈집세 도입 의견에 미치는 영향을 확인한 다중 로지스틱 회귀분석 결과 빈집세 도입 의견에 유의한 영향을 미치는 요인은 없었다.

[표 4-20] 빈집세 도입 의견 영향 요인 다중 로지스틱 회귀분석

|                 |           | B       | S.E. | Wald  | df | p      | OR    | OR 95% CI |       | VIF   |
|-----------------|-----------|---------|------|-------|----|--------|-------|-----------|-------|-------|
|                 |           |         |      |       |    |        |       | LLCI      | ULCI  |       |
| 성별              | 남성        | -.535*  | .293 | 3.343 | 1  | .067   | .586  | .330      | 1.039 | 1.068 |
|                 | 여성        |         |      |       |    |        |       |           |       |       |
| 연령대             |           | .034    | .137 | .062  | 1  | .804   | 1.035 | .791      | 1.354 | 1.333 |
| 학력              |           | .007    | .154 | .002  | 1  | .966   | 1.007 | .745      | 1.360 | 1.243 |
| 직업              | 자영업       | -.505   | .408 | 1.535 | 1  | .215   | .603  | .271      | 1.342 | 1.393 |
|                 | 공무원       | -.989*  | .596 | 2.759 | 1  | .097   | .372  | .116      | 1.195 | 1.136 |
|                 | 전문직       | -.575   | .429 | 1.798 | 1  | .180   | .563  | .243      | 1.304 | 1.375 |
|                 | 학생/주부     | -1.004* | .519 | 3.737 | 1  | .053   | .367  | .133      | 1.014 | 1.184 |
|                 | 기타<br>회사원 | .189    | .510 | .137  | 1  | .711   | 1.208 | .445      | 3.279 | 1.470 |
| 주택담보대출<br>사용 경험 | 네         | -.515   | .316 | 2.651 | 1  | .103   | .598  | .322      | 1.111 | 1.206 |
|                 | 아니오       |         |      |       |    |        | ref   |           |       |       |
| 연간소득            |           | .033    | .108 | .091  | 1  | .763   | 1.033 | .836      | 1.276 | 1.230 |
| 귀촌 의향           | 있음        | -.031   | .426 | .005  | 1  | .941   | .969  | .421      | 2.231 | 2.109 |
|                 | 없음        |         |      |       |    |        |       |           |       |       |
| 빈집 구입 의향        | 있음        | .256    | .414 | .381  | 1  | .537   | 1.291 | .574      | 2.908 | 2.128 |
|                 | 없음        |         |      |       |    |        |       |           |       |       |
| 상수항             |           | 1.741** | .826 | 4.449 | 1  | .035** | 5.705 |           |       |       |

\* $p<0.1$ , \*\* $p<0.05$ , \*\*\* $p<0.001$

주석: B 회귀계수, S.E 표준오차, Wald 통계량, df 자유도 OR:승산비,  
LLCI:신뢰구간의 하한 값, ULCI:신뢰구간의 상한 값, VIF분산팽창 계수

다중 로지스틱 회귀분석 결과, 빈집세 도입에 대한 의견 형성이 여러 요인

에 의해 결정됨을 보여주지만, 유의미한 영향을 미치는 변수는 제한적이었다. 상수항은  $B=1.741$ ,  $OR=5.705$ ,  $p=.035$ 로 통계적으로 유의미하여 빈집세 도입에 대한 기본적인 찬성 가능성이 높음을 나타냈다. 성별에서는 남성의 회귀계수가  $-0.535$ 로, 승산비는  $0.586(p=0.067)$ 으로 남성이 빈집세 도입에 찬성할 가능성이 여성에 비해 낮은 경향을 보였으나, 통계적으로 유의미한 수준에는 미치지 못했다. 연령대의 경우 회귀계수는  $0.034(p=0.804)$ 로 유의미하지 않았으며, 학력 또한 회귀계수  $0.007(p=0.966)$ 로 빈집세 도입 의견에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

직업별 분석에서는 자영업( $B=-0.505$ ,  $OR=0.603$ ,  $p=0.215$ ), 공무원( $B=-0.989$ ,  $OR=0.372$ ,  $p=0.097$ ), 전문직( $B=-0.575$ ,  $OR=0.563$ ,  $p=0.180$ ), 학생/주부( $B=-1.004$ ,  $OR=0.367$ ,  $p=0.053$ ) 모두 빈집세 찬성 가능성이 낮은 경향을 보였으나 유의미한 수준에 도달하지 못했다. 주택담보대출 사용 경험은 회귀계수가  $-0.515(p=0.103)$ 로 유의미하지 않았으며, 연간소득은 회귀계수  $0.033(p=0.763)$ 으로 빈집세 도입 의견에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 귀촌 의향은  $-0.031(p=0.941)$ 으로 유의미한 영향을 미치지 않았고, 빈집 구입 의향은 회귀계수  $0.256(p=0.537)$ 으로 역시 유의미한 영향을 미치지 않았다. 이러한 결과는 빈집세에 대한 태도가 개인의 특성뿐만 아니라 사회적, 경제적 맥락에서도 영향을 받을 수 있음을 시사한다. 따라서 지역 사회의 특성이나 경제적 변화, 정책적 요소 등을 포함하여 빈집세 도입에 대한 의견을 더 면밀히 분석할 필요가 있다.

#### 다) 소결

회귀분석을 통하여 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 귀촌 의향은 응답자의 33.5%가 가지고 있으며, 빈집 구입 의향, 연령대, 빈집 발생 요인 의견이 주요 영향 요인으로 나타났다. 특히, 빈집 구입 의향이 있는 경우 귀촌 의향이 없는 경우에 비해 52.860배 높았고, 연령대가 높을수록 귀촌 의향이 증가하는 경향을 보였다( $OR=1.417$ ,  $p<0.05$ ). 이는 귀

촌 장려 정책이 빈집 활용 정책과 연계될 필요성을 시사한다.

둘째, 빈집 구입 의향은 응답자의 41.2%가 가지고 있으며, 주요 영향 요인으로는 귀촌 의향이 확인되었다. 귀촌 의향이 있는 경우 빈집 구입 의향이 없는 경우에 비해 59.510배 높게 나타나( $p < 0.001$ ), 귀촌과 빈집 활용 간의 밀접한 상관관계를 보여준다.

셋째, 빈집세 도입 의견은 응답자의 77.0%가 찬성했으나, 회귀분석 결과 빈집세 도입 의견에 유의미한 영향을 미치는 변수는 확인되지 않았다. 이는 빈집세 도입에 대한 태도가 실제 행동(예: 빈집 구입 의향)과는 직접적으로 연결되지 않을 가능성을 시사한다. 또한, 가설 검증 결과 다섯 가지 가설 중 두 가지(빈집 구입 의향과 귀촌 의향 간 상관관계, 연령대와 귀촌 의향 간 관계)는 채택되었으며, 세 가지(주택담보대출 사용 경험, 성별, 빈집세 도입 의견의 영향)는 기각되었다. 채택된 가설은 귀촌과 빈집 활용 간의 상호작용 및 고령층의 귀촌 의향 증가를 보여주며, 기각된 가설은 정책적 태도와 실제 행동 간의 간극을 시사한다.

본 연구의 분석 결과, 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 고령층 대상 맞춤형 방안이 빈집 문제 해결의 중요한 요소로 확인되었으며, 이를 토대로 빈집 활용과 문제 해결을 위한 구체적인 대책 마련이 필요함을 시사한다.

#### 라) 가설 검증 결과

가설 1: 주택담보대출 사용 경험이 있는 경우, 빈집 구입 의향이 높을 것이다.

주택담보대출(주담대) 사용 경험에 따른 빈집 구입 의향은 경험이 없는 응답자(35.6%)에 비해 경험이 있는 응답자(45.3%)가 다소 높았으나, 로지스틱 회귀분석 결과 통계적으로 유의한 차이는 나타나지 않았다( $\chi^2 = 2.963$ ,  $p = 0.085$ ). 통계적으로 유의하지 않아 기각되었다. 이는 주택담보대출 사용 경험이 빈집 구입 의향에 직접적인 영향을 미치지 않을 가능성을 시사한다.

가설 2: 성별이 남성인 경우, 여성보다 귀촌 의향이 높을 것이다.

귀촌 의향에 대해 남성(37.3%)이 여성(29.2%)보다 높은 비율을 보였으나,

통계적으로 성별에 따른 유의미한 차이는 나타나지 않았다( $\chi^2 = 2.295$ ,  $p=0.130$ ). 통계적으로 유의하지 않아 기각되었다. 이는 성별이 귀촌 의향에 큰 영향을 미치지 않는다는 점을 시사한다.

가설 3: 빈집세 도입에 찬성하는 경우, 빈집 구입 의향이 높을 것이다.

빈집세 도입 찬성 응답자(41.9%)와 반대 응답자(38.9%) 간의 차이는 미미했으며, 로지스틱 회귀분석 결과 역시 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다( $\chi^2 = 0.209$ ,  $p=0.648$ ). 통계적으로 유의하지 않아 기각되었다. 이는 빈집세 도입에 찬성하는 태도가 반드시 빈집 구입 의향으로 이어지지 않음을 보여준다. 빈집세 도입 찬성은 정책에 대한 의견일 뿐, 실제 행동(구입 의향)과는 직접적인 연관성을 가지지 않을 가능성이 있다.

가설 4: 빈집 구입 의향이 있는 경우, 귀촌 의향이 높을 것이다.

빈집 구입 의향이 있는 응답자 중 73.6%가 귀촌 의향이 있다고 응답했으며, 빈집 구입 의향이 없는 응답자는 5.4%로 매우 낮았다. 로지스틱 회귀분석 결과에서도 빈집 구입 의향이 귀촌 의향에 강한 영향을 미치는 주요 요인으로 확인되었다( $OR=52.860$ ,  $p<0.001$ ). 통계적으로 유의미한 결과로 채택되었다. 이는 빈집 구입 의향이 귀촌 의향과 밀접하게 연관되어 있음을 시사하며, 귀촌 의향을 가진 사람들이 빈집 구입에 더 높은 관심을 보일 가능성이 있음을 보여준다. 이 결과는 빈집 활용 정책이 귀촌 장려 정책과 긴밀히 연계될 필요성을 시사한다.

가설 5: 연령대가 높을수록 귀촌 의향이 높을 것이다.

귀촌 의향 비율은 연령대가 높아질수록 유의미하게 증가하는 경향을 보였다. 특히, 30대(17.5%)와 60세 이상(47.3%) 간의 귀촌 의향 비율 차이가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다( $\chi^2 = 14.434$ ,  $p=0.006$ ). 로지스틱 회귀분석에서도 연령대가 귀촌 의향에 유의미한 영향을 미치는 변수로 확인되었다( $OR=1.417$ ,  $p<0.05$ ).

가설 5는 통계적 검증에서 유의미한 결과를 보여 채택되었다. 이는 연령대가 귀촌 의향에 주요한 영향을 미치며, 특히 고령층에서 귀촌 의향이 높음을 시사한다. 이는 은퇴 이후의 안정적인 생활환경을 추구하는 경향과 관련될 가능성이 있다.

가설 검증 결과, 다섯 가지 가설 중 두 가지(가설 4, 가설 5)는 채택되었고, 세 가지(가설 1, 가설 2, 가설 3)는 기각되었다. 채택된 가설은 귀촌 의향과 빈집 구입 의향 간의 밀접한 상관관계와 연령대가 귀촌 의향에 미치는 영향을 확인하며, 빈집 문제 해결을 위한 정책적 접근에 있어 귀촌 장려와 고령층 대상의 정책 설계가 중요함을 시사한다. 기각된 가설은 각 변수 간의 독립적인 상관관계가 약하거나, 정책적 태도와 실제 행동 간의 간극이 있음을 보여준다. 이는 추가적인 변수와 맥락적 요인을 고려한 후속 연구가 필요함을 나타낸다. 특히, 정책 도구(예: 빈집세 도입)와 빈집 활용 의향 간의 관계를 심층적으로 분석하여 정책 효과성을 평가하는 연구가 필요할 것이다.

## 제 5 장 결 론

### 제 1 절 연구 요약 및 결론

#### 1) 연구 요약

현대 사회에서 빈집 문제는 인구구조 변화, 사회경제적 불균형, 제도적 미비 등 복합적 요인으로 발생하는 도시·사회적 현상이다. 우리나라는 저출산·고령화와 함께 농촌 및 지방 중소도시의 지역 쇠퇴가 가속화되고, 도시 지역에서는 재개발 지연, 신도시 개발로 인한 구도심 공동화, 주택 공급 과잉 등으로 빈집 문제가 심화하고 있다.

본 연구는 우리나라 빈집 문제를 다각적으로 분석하기 위해 시간적 및 내용적 범위를 설정하였다. 시간적 범위는 1995년, 2000년, 2010년, 2015년, 2020년의 통계청 인구주택 총조사 자료를 활용하였다. 내용적 범위는 빈집의 정의와 관련 법률 및 제도를 검토하여 개념적 기초를 확립하고, 정책적·금융적 요인을 중심으로 빈집 발생 요인의 상호작용을 분석하는 데 중점을 두었다. 정책적 요인으로는 주택 정책, 조세 정책, 귀향·귀촌 지원 등이, 금융적 요인으로는 대출 이자율과 금융 지원이 포함되며, 각각 빈집 문제에 미치는 영향을 평가하였다. 이를 통해 빈집 문제가 단순한 물리적 노후화나 인구 감소가 아니라 다양한 요인의 복합적 상호작용에서 비롯됨을 규명하고, 선제적 대응책 마련을 위한 실질적인 자료를 제공하고자 한다.

본 연구는 빈집 발생 원인과 특성을 체계적으로 분석하기 위해 정성적 접근과 정량적 접근을 결합한 방법론을 적용하였다.

먼저, 문헌 연구와 자료 분석을 통해 빈집의 정의와 발생 원인을 탐구하고, 국내외 사례(영국, 일본, 미국)와 법·제도를 검토하여 우리나라에 적용 가능한 시사점을 도출하였다. 이어서, 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인의 상대적 중요도를 평가하기 위해 계층분석법(AHP)을 활용하였으며, 부동산 전문가를 대상으로 한 설문조사를 통해 주요 요인을 정량적으로 도출하였다. 또한, 귀촌 의향, 빈집 구입 의향, 빈집세 도입 의견을 분석하기 위해 카이제곱

검정, 독립표본 t-검정, 이항 로지스틱 회귀분석을 실시하여 각 요인 간 연관성과 영향을 실증적으로 검증하였다. 이 과정에서 설문 신뢰성을 높이기 위해 일대일 면접 방식을 채택하고, 빈집 문제 해결을 위한 정책적 대안을 도출하였다. 이와 같은 다각적 분석은 빈집 문제의 다차원적 원인과 요인 간 상호작용을 규명하며, 실효성 있는 예방과 관리 방안을 마련하기 위한 체계적 근거를 제공한다.

## 2) 결론

본 연구는 빈집 발생의 주요 요인을 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 측면에서 분석한 결과, 사회적 요인으로는 인구 감소와 고령화, 청년층 유출 등 인구 구조 변화와 접근성 부족이 빈집 문제를 심화시키고, 경제적 요인은 개인 경제와 부동산 시장의 불균형이 이를 가중하며, 정책적 요인 측면에서는 부동산 조세가 중요한 요인으로 나타났고, 금융적 요인 측면에서는 높은 금리가 소유주의 부담을 증가시켜 빈집 문제를 악화시키는 핵심 요인으로 확인되었으며, 이를 바탕으로 빈집 문제 해결을 위해 요인 간 유기적 결합을 통한 통합적 접근이 필요함을 도출하였다.

마지막으로, 빈집 발생 요인의 하위 요인의 종합적 중요도 분석 결과, 인구 특성(0.155), 개인 경제 특성(0.140), 대출 이자율 특성(0.115), 부동산 조세 특성(0.111)이 빈집 문제 해결의 핵심 요인으로 도출되었다. 이를 기반으로, 인구 유입 촉진, 지역 경제 활성화, 금융 지원, 빈집 관리와 활용을 유도하는 통합적이고 실효성 있는 정책 설계가 필요하다. 이러한 결과는 빈집 문제의 해결이 단순한 물리적 관리가 아닌 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인들이 유기적으로 결합한 통합적 접근을 통해 가능하며, 이는 지역 균형 발전과 지속 가능한 사회를 구축하는 데 중요한 시사점을 제공한다.

빈집 문제 해결을 위해서는 인구 유입 촉진, 지역 경제 활성화, 금융 지원, 빈집 관리와 활용을 유도하는 제도적 장치를 통합적으로 마련할 필요가 있다. 특히, 고령층과 청년층을 대상으로 한 맞춤형 정책과 세제 개편, 빈집 리모델링 지원 등이 실질적인 효과를 거둘 수 있을 것이다. 이러한 접근은 빈

집 문제 완화뿐 아니라 지역 활성화와 균형 발전에도 기여할 것으로 기대된다.

본 연구는 빈집 문제를 단순히 물리적 상태나 인구 감소로 설명하지 않고, 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인이 상호작용을 하는 복합적 문제로 접근하여 이를 예방하고 관리할 방안을 제시하였다. 특히, AHP 분석을 통해 각 요인의 상대적 중요도를 계량화하고, 회귀분석으로 요인 간의 실증적 관계를 검증하며, 빈집 문제 해결을 위한 다차원적 접근의 중요성을 강조하였다.

연구 결과, 빈집 문제는 사회적 요인으로는 인구 감소와 고령화, 접근성 부족, 경제적 요인으로는 개인 소득과 부동산 시장 불균형, 정책적 요인으로는 부동산 조세와 제도적 부재, 금융적 요인으로는 높은 금리가 상호작용하며 심화하고 있음을 확인하였다. 이를 기반으로 빈집 문제를 예방적으로 관리하고, 지역 경제를 활성화하며, 실질적인 금융 지원과 제도적 개선이 필요함을 제안하였다.

빈집 문제를 해결하기 위해서는 인구 유입 촉진, 지역 경제 활성화, 금융 지원 정책, 빈집 관리와 활용을 유도하는 제도적 장치가 유기적으로 결합한 통합적 접근이 요구된다. 특히, 고령층과 청년층을 대상으로 한 맞춤형 정책과 세제 개편, 빈집 리모델링 지원 등이 실질적인 효과를 거둘 수 있을 것이다. 이러한 접근은 빈집 문제 완화뿐 아니라 지역 활성화와 균형 발전에도 기여할 것으로 기대된다.

## 제 2 절 시사점 및 한계

본 연구는 빈집 문제를 다차원적으로 이해하고 예방적 관리 방안을 모색하기 위한 새로운 방법론적 틀을 제공하였다. 본 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 예방적 접근의 중요성이다. 본 연구는 빈집 문제를 단순히 사후 대처가 아닌 발생 원인을 분석하여 예방할 필요성을 강조하였다. 이는 빈집 발생을 구조적으로 억제하고, 사회적 비용을 줄이며, 지역 경제와 환경의 지속

가능성을 높이는 데 기여할 수 있다. 예방적 관리는 빈집으로 인한 환경 악화와 지역 쇠퇴를 최소화하는 실질적인 방안으로 작용할 수 있다.

둘째, 다차원적 접근의 필요성이다. 본 연구는 빈집 문제를 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 요인으로 구분해 분석하며, 각 요인이 상호작용을 하여 빈집 발생에 영향을 미친다는 점을 확인하였다.

셋째, 정책적·금융적 협력의 필요성이다. 빈집 문제는 개별 소유자의 문제를 넘어 지역사회와 국가적 차원에서 해결해야 할 과제로 확산할 수 있다. 이를 위해 빈집세와 같은 세제 정책, 귀촌·귀향 촉진, 빈집 구입 지원 프로그램 등 정책적 협력이 필요하다. 이러한 접근은 빈집 관리와 활용을 촉진하며, 공공성과 개인 재산권 간의 균형을 맞춰 구조적 문제 해결의 기반을 제공할 수 있다. 금융적으로는 저금리 대출, 리모델링 지원금, 세제 혜택 등을 통해 빈집 활용을 촉진할 수 있다. 예를 들어, 빈집 매입이나 리모델링 시 장기 저리 대출을 제공하면 재정적 부담을 줄이고, 지역 경제 활성화와 주거 환경 개선에 기여하는 통합적 해결책으로 작용할 수 있다.

넷째, 학문적·정책적 확장의 가능성이다. 본 연구는 빈집 문제의 예방과 관리를 위한 방향성을 제시하며, 향후 연구와 정책 수립에 있어 기초 자료로 활용될 수 있다. 빈집 문제가 단일 요인이 아닌 복합적 문제라는 점을 강조하며, 정책적 대응의 폭을 넓히는 데 기여할 것이다.

빈집 문제는 단순히 주거 공간의 비어 있음이 아닌, 지역사회와 국가 경제에 중대한 영향을 미치는 복합적 문제이다. 이를 해결하기 위해 본 연구 결과를 바탕으로, 빈집 문제 해결을 위한 정책적 제언은 다음과 같다.

첫째, 빈집 발생 원인에 따른 정책적 우선순위 설정이 필요하다. 농촌 지역은 주거 환경 개선과 공공 서비스 접근성 확대가, 도시 지역은 재개발 효율화와 지역 경제 활성화가 중요하다.

둘째, 금융적 지원을 강화해야 한다. 저금리 대출 프로그램과 유연한 대출 조건을 통해 빈집 소유자와 구매 희망자의 금융 부담을 줄이고, 빈집 활용을 촉진해야 한다. 이러한 금융 지원은 빈집 방치 문제를 완화하고 재활용을 활성화하는 효과적인 방안이 될 수 있다. 또한 빈집 구매와 관리에 필요한 유연한 대출 조건을 제공함으로써 소유주의 금융 부담을 줄이고 빈집 활용을 촉

진할 수 있다.

셋째, 법적·제도적 개선이 필요하다. 빈집 문제를 예방하고 관리하기 위해 관련 법적 제도를 강화하고 소유주의 책임을 명확히 규정할 필요가 있다. 빈집 관리와 관련된 법적 제도를 강화하고, 공공의 이익을 극대화할 수 있는 정책적 방안을 마련해야 한다. 빈집세 도입을 통해 방치된 빈집에 대한 소유주의 경제적 부담을 증가시키고, 이를 통해 빈집 활용을 촉진하는 제도적 장치를 마련해야 한다. 또한, 귀촌·귀향을 촉진하는 정책과 빈집 구입 지원 프로그램을 통해 지방 활성화와 빈집 활용을 동시에 도모해야 한다. 더불어 낙후 지역의 인프라를 개선하고, 이를 통해 정주 여건을 향상하는 방안도 병행되어야 한다.

넷째, 지역 경제 활성화를 통해 빈집 문제를 근본적으로 해결해야 한다. 일자리 창출, 산업구조 개선, 농촌 지역의 정주 여건 개선 등을 통해 인구 유출을 방지하고 주거 수요를 회복할 수 있다.

한편, 본 연구는 빈집 문제를 예방하고 체계적으로 관리하기 위한 실질적이고 효과적인 해결 방안을 제시한다는 점에서 학문적·정책적 기여를 제공하나, 다음과 같은 한계 또한 존재한다.

첫째, 빈집 소유자와 관련된 데이터를 확보하지 못한 데다, 소유자를 대상으로 한 심층 조사와 인터뷰도 이루어지지 않았다. 이에 따라 빈집 발생 원인을 구체적으로 규명하거나, 소유자의 경제적·사회적 여건과 행태를 반영한 정책적·금융적 방안을 제안하는 데 한계가 있었다. 빈집 문제의 더욱 정확한 원인 분석을 위해 소유자 대상의 심층 조사와 인터뷰가 필요하다.

둘째, 통계 자료의 한계가 존재했다. 중앙정부와 지자체 간 통계 집계 방식이 일관되지 않아, 전국적 빈집 현황을 종합적으로 파악하기 어려웠다. 이는 지역적 차이를 반영한 정책 수립에 제한을 가져왔으며, 빈집 문제의 지역별 특성을 심층적으로 분석하는 데 한계를 드러냈다.

셋째, 빈집 문제와 연계된 사회적 문제의 통합적 접근이 부족했다. 빈집 문제는 지역 경제 침체, 인구 유출, 범죄율 증가 등 다양한 사회적 문제와 밀접하게 연관된다. 그러나 본 연구는 이러한 연계 문제를 다루는 데 있어 한계를 보였으며, 빈집 문제가 초래할 수 있는 사회적 파급 효과를 충분히 고려하

지 못했다.

후속 연구를 위한 제언은 다음과 같다.

첫째, 소유자 중심의 심층 조사가 필요하다. 빈집 소유자와 관련된 데이터를 활용하여 소유자의 행태와 빈집 발생의 구체적 과정을 분석할 필요가 있다. 이를 통해 소유자의 요구와 경제적 상황을 반영한 정책적·금융적 방안을 제시할 수 있다.

둘째, 지역별 맞춤형 정책 개발이 요구된다. 지역별 빈집 문제의 원인과 특성을 심층적으로 분석하여, 지역 특성에 적합한 정책적 대응 방안을 수립해야 한다. 이를 통해 지역적 특성에 맞는 정책적 대응 방안을 마련할 수 있다.

셋째, 빈집 활용 및 관리 방안 연구가 필요하다. 발생한 빈집을 효율적으로 활용하기 위한 방안(예컨대, 공공 임대주택 전환, 창업 공간 제공 등)을 구체적으로 제안하는 후속 연구가 필요하다.

넷째, 빈집 문제와 연계된 사회적 문제 연구가 필요하다. 빈집 문제와 지역 경제, 사회적 안정성, 환경 문제 간의 상호작용을 통합적으로 분석하여, 보다 포괄적이고 실효성 있는 정책 대안을 마련할 필요가 있다.

다섯째, 정책적·금융적 협력 강화하는 연구가 필요하다. 정부와 금융기관 간 협력을 통해 빈집 발생 문제를, 해결을 위한 종합적이고 실질적인 지원 방안을 제시하는 연구가 필요하다. 이를 통해 빈집 문제를 효과적으로 예방하고 관리할 수 있는 종합적 접근이 가능할 것이다.

본 연구는 빈집 문제를 다각적으로 분석하여, 사회적·경제적 요인의 상호작용이 빈집 문제를 심화시킨다는 점을 규명하고, 정책적·금융적 접근의 중요성을 입증하였다. 연구 결과는 빈집 문제 예방과 관리에 필요한 정책 수립과 제도 개선을 위한 기초 자료로 활용될 수 있다. 앞으로의 연구는 빈집 문제를 광범위한 맥락에서 분석하고 실행 가능한 해결책을 제시함으로써, 사회적·경제적 비용을 줄이고 지속 가능한 지역사회를 구축하는 데 기여할 것이다.

## 참 고 문 헌

### 1. 국내문헌

- 강나미. (2017). 『2020 인구주택총조사 조사지침사』. 서울: 통계청.
- 강병주, 김혜천, 오덕성, 이건호. (2000). 도심공동화의 원인과 활성화 대책. 『도시정보』, 215, 45-62
- 강미나, 김근용, 김혜승, 임은선. (2017). 『인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구』. 세종: 국토연구원.
- 강정식. (2018). 『도시재생 정책변화에 따른 지방정부 기반시설 생산방식의 지역적 차별성: 서울시와 지방도시의 비교를 중심으로』. 서울대학교 박사학위논문.
- 곽수정. (2007). 『유희공간의 문화공간화를 위한 콘텐츠 연구』. 국민대학교 박사학위논문.
- 권대환, 고재찬, 채병성. (2007). 공공기관 이전이 도심쇠퇴에 미치는 영향에 관한 연구. 『한국도시계획학회지』, 8(3), 87-102.
- 권혁삼, 김홍주, 윤정중, 박진경, 김한섭, 박현근. (2017). 빈집의 현황과 활용 방안: 저층주거지 재생전략. 『도시정보』, 429, 4-18.
- 김경혜, 한은진, 손소영. (2018). 지리가중라소 모형을 활용한 서울시 빈집 발생영향 요인 탐색 연구. 『대한산업공학회지』, 44(1), 54-68.
- 김광중. (2010). 한국 도시쇠퇴의 원인과 특성. 『한국도시지리학회지』, 13(2), 43-58.
- 김기홍. (2008). 『지방중소도시 도시쇠퇴 현상분석과 도시재생방향 설정에 관한 연구』. 경상대학교 박사학위논문.
- 김도현, 주희선, 이소영, 정재건. (2021). AHP 분석을 통한 빈집 대책 우선순위 평가. 『한국주거환경학회지』, 19(2), 145-158
- 김미경, 이창무. (2013). 주택여과과정의 실증분석: 주택재개발사업의 신규주택 공급효과를 대상으로. 『주택연구』, 21(2), 23-45.

- 김병욱. (2015). 『텔파이(Delphi) 분석방법』. 서울: 김스정보전략연구소.
- 김선덕. (2018). 『빈집 발생 요인과 지역적 입지 특성』. 충북대학교 박사학위 논문.
- 김성우, 정건섭. (2010). 공간계량모형에서의 실제거리를 반영한 공간가중행렬에 관한 연구. 『주택연구』, 18(4), 59-80.
- 김진하, 남진. (2016). 도시쇠퇴지역의 빈집 분포현황과 관리체계에 관한 연구. 『지역연구』, 32(1), 105-122.
- 김혜승, 김근용, 강미나, 임은선. (2017). 『인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구』. 세종: 국토연구원.
- 노민지, 유선종. (2016). 빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석. 『부동산연구』, 26(2), 7-21.
- 노민지, 유선종. (2017). 빈집 현황 및 공간 패턴 변화 연구. 『부동산연구』, 27(4), 21-34.
- 맹다미, 장남종, 백세나. (2015). 『서울시 주거환경관리사업의 추진실태와 개선방안』. 서울: 서울연구원.
- 박성남, 김승남, 윤주선. (2016). 『쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구』. 세종: 건축도시공간연구소.
- 박현춘, 송준숙, 김승근. (2015). 농촌빈집의 효율적 정비와 활용에 관한 연구. 한국농촌건축학회논문집, 17(4), 17-24.
- 손은정, 맹희영, 이희연. (2015). 공폐가 밀집지역의 시·공간 패턴과 근린부동산 가격에 미치는 영향: 부산광역시를 대상으로. 『부동산분석』, 1(1), 39-51.
- 심재승. (2017). 인구감소시대에서의 빈집 문제에 대한 국가-지방자치단체의 정책 대응: 일본의 사례를 통한 시사점. 한국지적정보학회지, 19(1), 3-15.
- 이다예. (2019). 빈집 발생 촉발요인과 근린환경 특성에 따른 대응방안 연구: 인천광역시 구도심을 사례로. 『한국도시지리학회지』, 22(2), 127-142.
- 이다예, 유재성. (2017). 일본, 미국, 영국의 빈집 관련제도에 관한 연구. 『한

- 국도시지리학회지』, 20(3), 103-118.
- 이다예. (2018). 『인천 구도심의 공·폐가 발생 촉발요인과 도시계획적 대응 방안』. 서울대학교 박사학위논문.
- 이소영, 오은주, 이희연. (2012). 『지역쇠퇴분석 및 재생방안』. 서울: 한국지방행정연구원.
- 이종길. (2016). 『농촌지역의 빈집 발생 공간패턴 분석 및 공간 계획적 관리 방안연구』. 안양대학교 박사학위논문.
- 이희연, 권영상, 이동근, 전의찬. (2017). 『인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견』. 서울: 문우사.
- 정문수, 심재현, 김민석. (2022). 농촌 고령세대의 주거 특성 및 ‘지역에서 나이 들기’(AIP) 관점의 농촌 주거복지 정책 방향 설정에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 33(6), 109-117.
- 조근태, 조용곤, 강현수. (2003). 『앞서가는 리더들의 계층분석적 의사결정』. 서울: 동현출판사.
- 한수경. (2018). 빈집의 공간적 군집과 고착화에 관한 실증 연구: 전라북도 익산시를 대상으로: 전라북도 익산시를 대상으로. 국토연구, 17-39.
- 한수경. (2016). 『유희·방치부동산의 유형별 발생 특성과 고착화에 관한 연구』. 서울대학교 박사학위논문.

## 2. 국외문헌

- Accordino, J., & Johnson, G. T. (2000). Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem. *Journal of Urban Affairs*, 22(3), 301-315.
- Atchley, R. C. (1971). Retirement and leisure participation: Continuity or crisis? *The Gerontologist*, 11(1), 13-17.
- Bassett, E. M., Schweitzer, J., & Panken, S. (2006). Understanding Housing Abandonment and Owner Decision-Making in Flint. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, 1-31.
- Cui, L., & Walsh, R. (2015). Foreclosure, Vacancy and Crime. *Journal of*

- Urban Economics, 87, 72–84.
- Han, H. S. (2014). The Impact of Abandoned Properties on Nearby Property Values. *Housing Policy Debate*, 24(2), 311–334.
- Huuhka, S. (2016). Vacant residential buildings as potential reserves: A geographical and statistical study. *Building Research & Information*, 44(8), 816–839.
- Immergluck, D. (2015). Examining Changes in Long-Term Neighborhood Housing Vacancy during the 2011 to 2014 U.S. National Recovery. *Journal of Urban Affairs*, 38(5), 607–622.
- Joo, H., Lee, S., Kang, S. J., & Kim, S. Y. (2022). Vacant house characteristics by use area and their application to sustainable community. *Applied Sciences*, 12(21), 10696.
- Mallach, A. (2010). Demolition and Preservation in Shrinking US Industrial Cities. *Building Research & Information*, 39(4), 380–394.
- Mikelbank, B. A. (2008). Spatial Analysis of the Impact of Vacant, Abandoned and Foreclosed Properties. Cleveland: Federal Reserve Bank of Cleveland.
- Morckel, V. C. (2013). Empty Neighborhoods: Using Constructs to Predict the Probability of Housing Abandonment. *Housing Policy Debate*, 23(3), 469–496.
- Saaty, T. L. (1980). The Analytic Hierarchy Process: Planning, Priority Setting, Resource Allocation. New York: McGraw-Hill.
- Scafidi, B. P., Schill, M. H., Wachter, S. M., & Culhane, D. P. (1998). An Economic Analysis of Housing Abandonment. *Journal of Housing Economics*, 7(4), 287–303.

### 3. 인터넷 자료

국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr>)

국가공간정보포털. <http://www.nsdi.go.kr/>  
 국가통계포털 (<http://www.kosis.kr>)  
 공가량, <https://gongga.lx.or.kr/portal/>.  
 귀농귀촌종합센터 ([www.returnfarm.com](http://www.returnfarm.com))  
 국립국어원 <https://stdict.korean.go.kr>  
 국토교통부 (<http://www.molit.go.kr>)  
 국토교통부 도시재생사업단 (<http://www.kourc.co.kr/>)  
 국회입법조사처 (<http://www.nars.go.kr/>)  
 농민신문, 방치된 농촌 유령주택 6만1317동...경과해치고 주민 안전 위협  
 농림수산물식품부 ([www.mafra.go.kr](http://www.mafra.go.kr))  
 대한민국법원종합법률정보  
 (<https://glaw.scourt.go.kr/wsjo/intesrch/sjo022.do>)  
 도시미래신문([urban114.com](http://urban114.com)), “소규모 정비사업, 도시재생 활성화 이끈  
 다”,2017.04.26.  
 부동산통계정보시스템 (<https://www.r-one.co.kr>)  
 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.g>  
 법제처. 「건축물관리법」 제42조  
 법제처. 「농어촌정비법」 제2조 12항  
 법제처. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 1항  
 시사 주간지 시사IN, 소리 없이 번지는 도시의 질병 ‘빈집’ 2019.11.05.  
 오마이뉴스, “세금 12억 들인 빈집 플랫폼 '공가량', 매물은 고작 159건”,  
 2020.10.05.  
 통계청. (2022). 장래가구추계 전국편(2020-2050)  
 통계청(2020), 「2020 인구주택총조사조사지침서」  
 통계청 (<http://kosis.kr/>)  
 한국국토정보공사 ([www.lx.or.kr/](http://www.lx.or.kr/))  
 한국교육학술정보원 ([www.riss.kr](http://www.riss.kr))  
 한국토지주택공사 (<http://www.lh.or.kr/>)  
 한국학술지인용색인([www.kci.go.kr](http://www.kci.go.kr))

KBS (2019.3.20.).폐가 등 들어가는 빈집 처리에 지자체 골머리,

KBS (2020.10.14.).대구·경북 뉴스 보도자료, 농촌빈집 느는데 정보구축 활용  
은 부진

## [ 부 록 ]

|    |  |  |
|----|--|--|
| 번호 |  |  |
|----|--|--|

### 설 문 지

안녕하십니까?

본 설문지는 빈집 발생 원인을 조사하는 기초 자료로 제공하는데 그 목적이 있습니다.

본 조사의 연구 목적을 달성할 수 있도록 여러분의 솔직한 답변과 정성스런 의견을 부탁드립니다. 연구자에게 귀한 시간을 할애해 주신 여러분께 감사드립니다.

설문조사의 결과는 본 연구 이외의 다른 목적으로 사용하지 않을 것을 약속드리며 한 문항도 빠짐없이 응답해 주시면 연구 자료에 많은 도움이 되겠습니다.

감사합니다.

2024년 8월

한성대학교

경제·부동산학과

부동산학 전공 박사과정

이 현 범

E-MAIL. : hb3226518@naver.com

# I. 빈집 발생 요인에 관한 질문입니다.

## A. 사회적인 요인

사회적 요인이란, 빈집 발생에 영향을 주는 사회 전반적 현상에 관한 요인입니다.

다음 문항의 번호를 선택해 주세요.

|         |    |        |
|---------|----|--------|
| 매우 동의안함 | 보통 | 매우동의함  |
| ←①      | ②  | ③ ④ ⑤→ |

| 1A. 사회적 요인에 관한 질문입니다. |                             |   |   |   |     |
|-----------------------|-----------------------------|---|---|---|-----|
| 번호                    | 설문 문항                       | ① | ② | ③ | ④ ⑤ |
| 1A00                  | 사회적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |
| 1A11                  | 주변 사람들의 진출은 빈집 발생에 영향을 준다.  |   |   |   |     |
| 1A12                  | 고령 인구의 증가는 빈집 발생에 영향을 준다.   |   |   |   |     |
| 1A13                  | 학력이 높을수록 빈집 발생에 영향을 준다.     |   |   |   |     |
| 1A10                  | 인구적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |
| 1A21                  | 주택의 노후화는 빈집 발생에 영향을 준다.     |   |   |   |     |
| 1A22                  | 거주 불편은 빈집 발생에 영향을 준다.       |   |   |   |     |
| 1A23                  | 범죄 발생이 많은 지역에서 빈집 발생이 쉬워진다. |   |   |   |     |
| 1A20                  | 주거 환경적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.   |   |   |   |     |
| 1A31                  | 대중교통 이용의 불편은 빈집 발생에 영향을 준다. |   |   |   |     |
| 1A32                  | 생활 편의시설의 부족은 빈집 발생에 영향을 준다. |   |   |   |     |
| 1A33                  | 교육시설까지의 거리는 빈집 발생에 영향을 준다.  |   |   |   |     |
| 1A30                  | 접근성 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |
| 1A41                  | 결혼율 감소는 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |
| 1A42                  | 독거 노인이 많을수록 빈집 발생에 영향을 준다.  |   |   |   |     |
| 1A43                  | 가족 구성원 감소는 빈집 발생에 영향을 준다.   |   |   |   |     |
| 1A40                  | 가구적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |

(예시) “좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

☞ 잠깐! 다음은 설문 응답의 예제입니다... 한 줄에 한 개의 번호만 선택해주세요

| 빈집 발생 요인 중 어느 것이 “더 중요” 한지요? |            |          |   |          |   |    |   |          |   |        |          |   |    |   |          |   |          |   |         |  |
|------------------------------|------------|----------|---|----------|---|----|---|----------|---|--------|----------|---|----|---|----------|---|----------|---|---------|--|
| 문<br>항                       | 좌측요인       | 가장<br>중요 |   | 매우<br>중요 |   | 중요 |   | 약간<br>중요 |   | 같<br>다 | 약간중<br>요 |   | 중요 |   | 매우<br>중요 |   | 가장<br>중요 |   | 우측요인    |  |
| 1B1                          | 인구적 요인     | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 주거환경 요인 |  |
| 1B2                          | 인구적 요인     | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 접근성 요인  |  |
| 1B3                          | 인구적 요인     | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 가구적 요인  |  |
| 1B4                          | 주거환경<br>요인 | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 접근성 요인  |  |
| 1B5                          | 주거환경<br>요인 | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 가구적 요인  |  |
| 1B6                          | 접근성 요인     | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 가구적 요인  |  |

“좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

| 2A. 사회적 요인 중 어느 것이 “더 중요” 한지요? |            |          |   |          |   |    |   |          |   |        |          |   |    |   |          |   |          |   |            |
|--------------------------------|------------|----------|---|----------|---|----|---|----------|---|--------|----------|---|----|---|----------|---|----------|---|------------|
| 문항                             | 좌측요인       | 가장<br>중요 |   | 매우<br>중요 |   | 중요 |   | 약간<br>중요 |   | 같<br>다 | 약간<br>중요 |   | 중요 |   | 매우<br>중요 |   | 가장<br>중요 |   | 우측요인       |
| 2A01                           | 인구적<br>요인  | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 주거환경<br>요인 |
| 2A02                           | 인구적<br>요인  | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 접근성 요인     |
| 2A03                           | 인구적<br>요인  | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 가구적 요인     |
| 2A04                           | 주거환경<br>요인 | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 접근성 요인     |
| 2A05                           | 주거환경<br>요인 | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 가구적 요인     |
| 2A06                           | 접근성<br>요인  | 9        | 8 | 7        | 6 | 5  | 4 | 3        | 2 | 1      | 2        | 3 | 4  | 5 | 6        | 7 | 8        | 9 | 가구적 요인     |

## B. 경제적인 요인

경제적 요인이란, 빈집 발생에 영향을 주는 경제활동 현상에 관한 요인입니다.

번호를 선택해 주세요.

|             |    |       |
|-------------|----|-------|
| 매우 동의안함     | 보통 | 매우동의함 |
| ←① ② ③ ④ ⑤→ |    |       |

| 1B. 경제적 요인에 관한 질문입니다. |                                 |   |   |   |     |
|-----------------------|---------------------------------|---|---|---|-----|
| 번호                    | 설문 문항                           | ① | ② | ③ | ④ ⑤ |
| 1B00                  | 경제적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.          |   |   |   |     |
| 1B11                  | 주택 유지비용은 빈집 발생에 영향을 준다.         |   |   |   |     |
| 1B12                  | 가구 소득은 빈집 발생에 영향을 준다.           |   |   |   |     |
| 1B13                  | 일자리 감소는 빈집 발생에 영향을 준다.          |   |   |   |     |
| 1B10                  | 개인의 경제적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |
| 1B21                  | 지역 산업의 쇠퇴는 빈집 발생에 영향을 준다.       |   |   |   |     |
| 1B22                  | 기업의 투자 감소는 빈집 발생에 영향을 준다.       |   |   |   |     |
| 1B23                  | 기업의 타지역으로의 이전은 빈집 발생에 영향을 준다.   |   |   |   |     |
| 1B20                  | 기업의 경제적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |
| 1B31                  | 외지인들의 무차별 주택 투자가 빈집 발생에 영향을 준다. |   |   |   |     |
| 1B32                  | 신규 주택의 공급은 빈집 발생에 영향을 준다.       |   |   |   |     |
| 1B33                  | 지역 상권의 쇠퇴는 빈집 발생에 영향을 준다.       |   |   |   |     |
| 1B30                  | 부동산 시장적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.      |   |   |   |     |

“좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

| 2B. 경제적 요인 중 어느 것이 “더 중요” 한지요? |       |          |   |          |   |    |   |          |   |        |          |   |    |   |          |   |          |   |         |
|--------------------------------|-------|----------|---|----------|---|----|---|----------|---|--------|----------|---|----|---|----------|---|----------|---|---------|
| 문항                             | 좌측요인  | 가장<br>중요 |   | 매우<br>중요 |   | 중요 |   | 약간<br>중요 |   | 같<br>다 | 약간<br>중요 |   | 중요 |   | 매우<br>중요 |   | 가장<br>중요 |   | 우측요인    |
| 2B01                           | 개인 특성 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 기업 특성   |
| 2B02                           | 개인 특성 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 부동산시장특성 |
| 2B03                           | 기업 특성 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 부동산시장특성 |

## C. 정책적인 요인

정책적이란, 빈집 발생에 영향을 주는 정부의 정책적 현상에 관한 요인입니다.

번호를 선택해 주세요.

|         |    |        |
|---------|----|--------|
| 매우 동의안함 | 보통 | 매우동의함  |
| ←①      | ②  | ③ ④ ⑤→ |

| 1C. 정책적 요인에 관한 질문입니다. |                                |   |   |   |     |
|-----------------------|--------------------------------|---|---|---|-----|
| 번호                    | 설문 문항                          | ① | ② | ③ | ④ ⑤ |
| 1C00                  | 정책적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.         |   |   |   |     |
| 1C11                  | 빈집 발생을 방지하는 법률이 없다.            |   |   |   |     |
| 1C12                  | 강력한 행정 집행은 빈집 발생을 줄일 수 있다.     |   |   |   |     |
| 1C13                  | 빈집 관련 정책은 일관성이 없다.             |   |   |   |     |
| 1C14                  | 중앙정부의 부족한 재정지원은 빈집 발생에 영향을 준다. |   |   |   |     |
| 1C10                  | 빈집 법과 제도는 빈집 발생에 영향을 준다.       |   |   |   |     |
| 1C21                  | 주택 보유 수 제한은 빈집 발생에 영향을 준다.     |   |   |   |     |
| 1C22                  | 빈집에 대한 과세의 기준이 명확하지 않다.        |   |   |   |     |
| 1C23                  | 빈집에 대한 과세는 정당하다.               |   |   |   |     |
| 1C24                  | 빈집 개량 시 보조금 지급은 빈집 발생을 억제한다.   |   |   |   |     |
| 1C20                  | 부동산 조세는 빈집 발생에 영향을 준다.         |   |   |   |     |

“좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

| 2C. 빈집 발생 요인 중 어느 것이 “더 중요” 한지요? |       |  |          |          |    |   |          |        |          |    |   |          |          |      |   |   |   |   |   |        |  |
|----------------------------------|-------|--|----------|----------|----|---|----------|--------|----------|----|---|----------|----------|------|---|---|---|---|---|--------|--|
| 문항                               | 좌측요인  |  | 가장<br>중요 | 매우<br>중요 | 중요 |   | 약간<br>중요 | 같<br>다 | 약간<br>중요 | 중요 |   | 매우<br>중요 | 가장<br>중요 | 우측요인 |   |   |   |   |   |        |  |
| 2C01                             | 법률/제도 |  | ⑨        | ⑧        | ⑦  | ⑥ | ⑤        | ④      | ③        | ②  | ① | ②        | ③        | ④    | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ | ⑨ | 부동산 조세 |  |

## D. 금융적 요인

금융적 요인이란, 빈집 발생에 영향을 주는 주택담보 대출에 관한 요인입니다.

번호를 선택해 주세요.

|  |    |      |    |       |    |
|--|----|------|----|-------|----|
|  | 매우 | 동의안함 | 보통 | 매우동의함 |    |
|  | ←① | ②    | ③  | ④     | ⑤→ |

### 1D. 금융적 요인에 관한 질문입니다.

|      |                               | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |
|------|-------------------------------|---|---|---|---|---|
| 1D00 | 금융적 특성은 빈집 발생에 영향을 준다.        |   |   |   |   |   |
| 1D11 | 주택 담보 대출 기간은 빈집 발생에 영향을 준다.   |   |   |   |   |   |
| 1D12 | 주택 담보 대출 금액은 빈집 발생에 영향을 준다.   |   |   |   |   |   |
| 1D13 | 주택 담보 대출 조건은 까다로운 편이다.        |   |   |   |   |   |
| 1D10 | 주택 담보 대출 조건은 빈집 발생에 영향을 준다.   |   |   |   |   |   |
| 1D21 | 주택 담보 대출 이자율은 부채 증가에 영향을 준다.  |   |   |   |   |   |
| 1D22 | 주택 담보 대출 이자율은 임대료 상승에 영향을 준다. |   |   |   |   |   |
| 1D23 | 주택 담보 대출 이자율은 주택 거래에 영향을 준다.  |   |   |   |   |   |
| 1D20 | 주택 담보 대출 이자율은 빈집 발생에 영향을 준다.  |   |   |   |   |   |

“좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

### 2D. 빈집 발생 요인 중 어느 것이 “더 중요” 한지요?

| 문항       | 좌측요인      | 가장<br>중요 |   | 매우<br>중요 |   | 중요 |   | 약간<br>중요 |   | 같<br>다 | 약간<br>중요 |   | 중요 |   | 매우<br>중요 |   | 가장<br>중요 |   | 우측요인  |
|----------|-----------|----------|---|----------|---|----|---|----------|---|--------|----------|---|----|---|----------|---|----------|---|-------|
| 2D0<br>1 | 대출<br>이자율 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 대출 조건 |

E. 통합적 요인(사회적, 경제적, 정책적, 금융적)에 관한 질문입니다.  
통합적 요인이란, 빈집 발생에 영향을 주는 요인 전체를 의미합니다.

번호를 선택해 주세요.

|             |    |       |
|-------------|----|-------|
| 매우 동의안함     | 보통 | 매우동의함 |
| ←① ② ③ ④ ⑤→ |    |       |

| 1E. 통합적 요인에 관한 질문입니다. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

“좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

| 2E. 전체적 요인 중 어느 것이 “더 중요” 한지요? |        |          |   |          |   |    |   |          |   |        |          |   |    |   |          |   |          |   |        |
|--------------------------------|--------|----------|---|----------|---|----|---|----------|---|--------|----------|---|----|---|----------|---|----------|---|--------|
| 문항                             | 좌측요인   | 가장<br>중요 |   | 매우<br>중요 |   | 중요 |   | 약간<br>중요 |   | 같<br>다 | 약간<br>중요 |   | 중요 |   | 매우<br>중요 |   | 가장<br>중요 |   | 우측요인   |
| 2E01                           | 사회적 요인 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 경제적 요인 |
| 2E02                           | 사회적 요인 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 정책적 요인 |
| 2E03                           | 사회적 요인 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 금융적 요인 |
| 2E04                           | 경제적 요인 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 정책적 요인 |
| 2E05                           | 경제적 요인 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 금융적 요인 |
| 2E06                           | 정책적 요인 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 금융적 요인 |

“좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

| F. 빈집예방 또는 빈집활용에 대한 의견 중 어느 것이 “더 중요” 한지요? |             |          |   |          |   |    |   |          |   |        |          |   |    |   |          |   |          |   |              |
|--------------------------------------------|-------------|----------|---|----------|---|----|---|----------|---|--------|----------|---|----|---|----------|---|----------|---|--------------|
| 문<br>항                                     | 좌측요인        | 가장<br>중요 |   | 매우<br>중요 |   | 중요 |   | 약간<br>중요 |   | 같<br>다 | 약간<br>중요 |   | 중요 |   | 매우<br>중요 |   | 가장<br>중요 |   | 우측요인         |
| F01                                        | 빈집 발생<br>예방 | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 발생된 빈집<br>활용 |

“좌측요인”과 “우측요인”을 비교하여 중요도를 평가하여 주십시오.

| G. 빈집세 도입 또는 미도입에 대한 의견 중 어느 것이 “더 중요” 한지요? |        |  |          |   |          |   |    |   |          |   |        |          |   |    |   |          |   |          |   |         |  |
|---------------------------------------------|--------|--|----------|---|----------|---|----|---|----------|---|--------|----------|---|----|---|----------|---|----------|---|---------|--|
| 문<br>항                                      | 좌측요인   |  | 가장<br>중요 |   | 매우<br>중요 |   | 중요 |   | 약간<br>중요 |   | 같<br>다 | 약간<br>중요 |   | 중요 |   | 매우<br>중요 |   | 가장<br>중요 |   | 우측요인    |  |
| 7B                                          | 빈집세 도입 |  | ⑨        | ⑧ | ⑦        | ⑥ | ⑤  | ④ | ③        | ② | ①      | ②        | ③ | ④  | ⑤ | ⑥        | ⑦ | ⑧        | ⑨ | 빈집세 미도입 |  |

## Ⅱ. 빈집 특성에 관한 질문입니다.

K01. 귀하는 귀촌 의향이 있으신지요?

① 없다 ② 있다

K02. 귀하는 빈집을 구입 의향이 있으신지요?

① 없다 ② 있다

K03. 귀하는 빈집의 구입가격을 얼마까지 희망하시나요?

① 3천만원 미만 ② 5천만원 미만 ③ 8천만원 미만 ④ 1억원 미만  
⑤ 1억원 이상

K04. 귀하는 빈집을 구입시 수리비용을 얼마나 지출할 수 있는지요?

① 3천만원 미만 ② 5천만원 미만 ③ 8천만원 미만 ④ 1억원 미만  
⑤ 1억원 이상

K05. 귀하는 빈집 구입 시 귀하의 거주지에서 어느 정도 거리까지 가능한  
지요?

① 30분 미만 거리 ② 1시간 미만 거리 ③ 1시간 이상 거리

K06. 귀하는 빈집 구입 시 어떤 시설 근처를 원하시는지요?

① 교육시설 ② 편의시설 ③ 공공기관 ④ 요양시설 ⑤ 휴양시설 ⑥ 산업시설

K07. 귀하는 가장 좋은 빈집 대책 방안이 무엇이라고 생각하시는지요?

① 철거 ② 빈집세 도입 ③ 귀촌인 개량 후 사용 ④ 지자체의 매입  
⑤ 마을 공동 공간으로 사용(문화공간, 주차장, 텃밭 등)

K08. 귀하는 빈집세 도입에 찬성하시나요?

- ① 도입 찬성 ② 도입 반대

K09. 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요인은 무엇이라고 생각하시는지요?

- ① 사회적 요인 ② 경제적 요인 ③ 정책적 요인 ④ 금융적 요인

K10. 사회적 특성 중에서 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요인은 무엇이라고 생각하시는지요?

- ① 인구적 요인 ② 주거환경 요인 ③ 접근성 요인 ④ 가구적 요인

K11. 경제적 특성 중에서 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요인은 무엇이라고 생각하시는지요?

- ① 개인 특성 ② 기업 특성 ③ 부동산시장 특성

K12. 정책적 특성 중에서 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요인은 무엇이라고 생각하시는지요?

- ① 법률/제도 ② 부동산 조세

K13. 금융적 특성 중에서 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요인은 무엇이라고 생각하시는지요?

- ① 대출 이자율 ② 대출 조건

### Ⅲ. 일반적 문항에 관한 질문입니다.

L01. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 여성 ② 남성

L02. 귀하의 연령은 얼마입니까?

- ① 20대 미만 ② 20대 ③ 30대 ④ 40대 ⑤ 50대 ⑥ 60대 ⑦ 70대 이상

L03. 귀하의 학력은 어느 정도입니까?

- ① 고졸 이하 ② 전문대졸 ③ 대학교 졸업 ④ 대학원 이상

L04. 귀하의 직업은 무엇입니까?

- ① 회사원 ② 자영업 ③ 공무원 ④ 전문직(부동산 관련 업종 근무 및 금융관련 업무) ⑤ 학생/주부 ⑥ 기타

L05. 귀하의 가구원수는 몇 명이 됩니까?

- ① 1명 ② 2명 ③ 3명 ④ 4명 ⑤ 5명 이상

L06. 귀하는 주택 담보 대출을 받아본 적이 있으신지요?

- ① 아니요      ② 네

L07. 귀하의 가구 연간 소득은 어떻게 되는지요?

- ① 1천만원 미만 ② 1천만원 - 3천만원 미만 ③ 3천만원 - 5천만원 미만 ④ 5천만원 - 7천만원 미만 ⑤ 7천만원 - 1억원 미만  
⑥ 1억원 이상

L08. 귀하의 주거지는 무엇입니까?

- ① 아파트 ② 다세대 주택 ③ 다가구 주택 ④ 단독주택  
⑤ 그 외(                      )

L09. 귀하의 거주 형태는 무엇입니까?

- ① 자가 거주 ② 전세/월세 거주 ③ 기타

L10. 귀하는 어디에 거주하고 계시는지요?

- ① 서울시 ② 인천시 ③ 경기도 ④ 그 외 지역

L11. 빈집의 정의는 무엇이라고 생각하시는지요?

- ① 사람이 아무도 살지 않는 집 ② 6개월간 방치된 집 ③ 전기 사용이 없는 집 ④ 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택

# ABSTRACT

## An Analysis of the Causes of Vacant Houses and Their Importance with AHP

Lee, HyunBeum

Major in Real Estate

Dept. of Economics & Real Estate

The Graduate School

Hansung University

In South Korea, the vacant house issue is happening due to the complex occurrences of changes to the population structure such as low birth rates, aging and the reduction of local population, housing deterioration, and the gap between cities and local areas. In the past, the housing supply increased rapidly due to urbanization and economic development, yet the vacant house issue has been spreading around the nation, including the Seoul metropolitan region as well as local areas, amid a new reality involving population reduction and changes to the economic structure. This issue does not stop at an increasing number of vacant houses, but it is accompanied by various social, economic, and environmental problems such as the lower quality of life among local people, the increased risk of crimes, and a slump in the local economy. It eventually works as a cause to accelerate the decline and slumism of local areas at a faster rate. These phenomena threaten the stability of the

community in the short term and can disturb the balanced development and sustainability of the entire nation in the long term; thus, it is regarded as a serious social issue.

The vacant house issue can be explained clearly with the urban decline theory and broken windows theory. Vacant houses that are not managed increase crime rates and cause slumism, which in turn worsens the vacant house issue. It is a vicious cycle. However, there is a policy approach to accurately determine the causes of vacant houses and focus on advanced prevention and effective management to solve the issue.

The main causes of vacant houses can be broadly divided into the following categories: social, economic, policy, and financial. Of the social factors, the biggest issues are the reduction of the local population due to low birth rates and aging and the concentration of the young generation in large cities. Both these factors contribute to the vicious cycle causing local slumism. Housing deterioration and rising maintenance costs are also important causes that worsen the vacant house issue. These social problems are national, regardless of the Seoul metropolitan region and local regions and deepen the imbalance between the regions further.

For economic factors, decreasing personal income or rising unemployment rates reduce the financial capacity needed for house maintenance and management, which worsens the vacant house issue. When the local economy goes into a slump, the real estate market loses its vitality, which makes it difficult to sell or rent houses. The eventual outcome is an increase in vacant houses. As the foundation of the local economy is aggravated, in particular, the vacant house issue is more serious at the local level.

The limitations of the legal systems and policies related to vacant house management are pointed out as important policy factors. There are concerned laws including the Act on the Rearrangement of Agricultural

and Fishing Villages, the Act on Special Cases Concerning Unoccupied Houses or Small-Scale Housing Improvement, and the Act on the Management of Buildings. They, however, have different definitions for a vacant house and are uniformly applied to local areas and cities, not fully reflecting the local uniqueness. This works to decrease the efficiency of vacant house management. The tax burdens, the lack of management regulations, and the shortage of incentives for the utilization of vacant houses contribute to neglecting the vacant house issue rather than solving it.

Financial factors are also major factors to worsen the vacant house issue. High loan interest rates or strict loan conditions shrink the motivation considerably for vacant house owners to keep or utilize their houses. In addition, financial burdens make it difficult for new owners or investors to purchase or utilize a vacant house. These financial barriers work as elements to restrict a new approach toward solving the vacant house issue.

This study used data from the 2020 population census and reviewed the principal laws related to vacant houses to systematically analyze their causes, presenting their legal definitions and institutional frameworks clearly. The study also found implications from British, Japanese, and American cases.

The relative importance of each factor was quantitatively assessed in the Analytic Hierarchy Process (AHP). The analysis results reveal population shrinkage and aging as the biggest major social causes. The local economy slump and the accessibility issue were also important factors behind the increasing number of vacant houses. Of the policy factors, the regulations related to the real estate tax system had a huge impact on the vacant house issue. Of the financial factors, loan conditions and interest rates were barriers that made the maintenance and utilization of

vacant houses difficult. The study analyzed the intention to return to one's home village and purchase a vacant house, the attitude toward the introduction of a vacant house tax, and the main factors influencing it. The regression analysis results found close correlations between the intention to purchase a vacant house and the intention to return to one's home village. The older they were, the higher intention they had to return to their home villages. The intention to return to their home villages was especially high among the respondents who perceived the economic and financial factors as the main causes of vacant houses. These findings imply a need for custom approaches such as policies customized for the elderly, clear plans to utilize the vacant house tax, and the reinforcement of financial support.

The study is significant in that it analyzed the principal causes of vacant houses from multiple angles, but it also has some limitations. It did not reflect the viewpoint of vacant house owners fully, lacked consistency in its analysis due to different data aggregation methods between the central and local governments, and proposed no specific plans to utilize vacant houses. Especially, it did not conduct a full inquiry into the specific effects of financial policies on the resolution of the vacant house issue along with the detailed impact of the financial factors.

There will be a need for integrated research based on data standardization to prevent and resolve the vacant house issue and policy designing to include even the plans to utilize vacant houses. The central and local governments should reinforce their cooperation and provide more practical implementation plans such as specific policy and financial support programs to solve the vacant house issue. These efforts will contribute to the promotion of the sustainable development of local society beyond the simple decrease of the vacant house issue.

【Key words】 vacant house, causes of vacant houses, vacant house policy, AHP, vacant house tax