사회과학
발표논문 03

AHP를 이용한 빈집 발생 요인 분석

이현범 한성대 대학원생
백성준 한성대 교수

빈집의 발생을 사전에 예방하고 최소화하는 것이 사회적 비용을 최소화 하는 것이다. 따라서 빈집 발생 원인을 규명하는 것은 무엇보다 중요하다. 그러나 우리나라는 현재 빈집 발생 원인을 규명한 연구가 부족한 것이 현실이다.

빈집 발생 요인 연구결과 빈집 발생에 대한 '전반적인 요인'은 '사회적 요인', '경제적 요인', '정책적 요인' 및 '금융적 요인' 등이 있다. 빈집 발생에 대한 전반적인 요인 중 사회적 요인과 금융적 요인이 가장 중요하게 인식하고 있다.

사회적 요인 중에서 인구학적 특성과 주거환경은 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요소로 분석되었다. 즉, 인구적인 측면에서 고령화와 저출산은 인구감소를 초래하여 빈집 발생에 직접적인 영향을 준다. 또한 노후화된 주택이나 불편한 주거환경 등에 따른 빈집의 발생은 당연하다. 이러한 분석의 결과는 박지영외 1(2018)에서도 나타나고 있다. 지자체는 인구 유입을 위하여 다양한 노력을 하여야 한다. 인구가 유입될 수 있는 환경이란, 국가의 중심적인 산업을 유치하고 낙후된 인프라를 정비하여 거주 불편에 따른 인구의 유출을 방지하여야 한다. 이렇게 함으로써 빈집 발생을 억제할 수 있게 된다.

경제적 요인 중에서 개인경제와 부동산시장 특성에 따라 빈집이 발생되는 것으로 분석되었다. 이러한 분석을 살펴보면 개인경제는 가구의 소득을 의미하므로 소득이 낮은 계층은 소득을 높이기 위하여 일자리가 많은 중심도시로 이동을 하게 되면서 빈집이 발생이 된다. 최은영외 1(2019)은 특히 경제적 불평등이 빈집 발생과 개인의 소득에 대한 상관관계를 나타내고 있다. 한편, 부동산시장에서 과다한 투자를 하였으나 경기의 흐름과 인구적 흐름을 정확하게 분석하지 못한 결과로 빈집이 다량으로 발생될 수 있다. 현재 지역적으로 개발을 하다 중단된 개발부지가 증가하고 사회적인 부담을 주고 있다. 보다 정확하고 섬세한 투자 및 개발 분석이 요구된다.

정책적 요인은 빈집의 발생을 억제하는 요인으로, 부동산 조세와 법률·제도에 의해서 빈집 발생에 영향을 주는 것으로 분석되었다. 이러한 분석을 살펴보면, 예를 들어 보유세를 강화하고, 빈집세를 추가적으로 징수하여 빈집을 보유자가 조세의 부담을 느끼고 빈집을 매도하던지 처분할 수 있도록 유도 하여야 한다. 즉, 보유세의 강화로 빈집을 포기하고 결국에는 재활용 또는 철거에 이르는 정책이 요구된다.

금융적 요인은 빈집을 효과적으로 흡수하여 발생을 억제하기 위한 요인으로, 주택 담보 대출

금리 및 대출 조건에 의해서 빈집 발생에 영향을 주는 것으로 분석되었다. 이러한 분석을 살펴보면, 빈집 구입에 대한 담보 대출 금리를 낮추거나 특별금리를 제공함으로써 빈집 구입의 기회가 증가되고 빈집을 제 2의 주택으로 활용할 가능성이 늘어나게 된다. 즉, 빈집 구입의 유도적인 역할이 요구된다.

결론적으로 정부는 빈집을 발생을 억제하는 정책을 사용할 것인지 또는 발생 된 빈집을 효과적으로 흡수하기 위한 금융적 지원을 해야 할 것인지에 대한 고민이 요구된다.

본 연구의 한계점으로는 다음과 같다. 빈집 소유자의 개인정보 보호로 인해 자료 확보에 어려움이 있었으며, 각 지자체별로 빈집 통계 집계방식이 일관되지 않아 제한된 범위 내에서 분석이 이루어졌다. 이러한 점들이 본 연구의 한계로 남는다.

설문의 대상 선정에 있어서, 실제 빈집 소유자의 인터뷰를 통한 정확한 사례분석이 요구되나, 본 연구에서는 일반 대중의 빈집에 대한 인식을 기초로 하여 분석하였고 이에 따라 보다 정확한 접근을 하지 못한 것 또한 본 연구의 한계로 남는다.

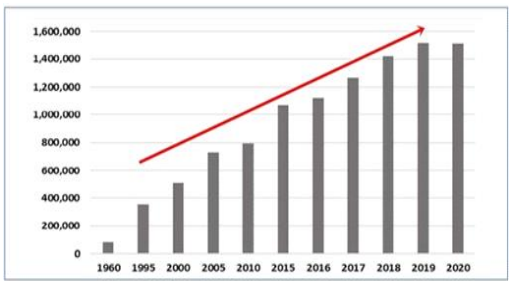
또한, 다양한 빈집 발생 요인을 분석하여 빈집 예방, 정비, 활용 등에 대한 추가적인 연구가 필요하다.

Ⅰ. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

1970~1980년대 우리나라는 산업화와 경제 성장, 도시화로 인해 농촌에서 도시로 인구가 대거 이동하면서 대량의 주택이 공급되었다. 빈집 수는 1995년 처음 통계에 포함될 당시 약 36만 호였으며, 2000년에는 50만 호를 넘어 빈집 비율이 4.68%에 달했다. 2015년에는 100만 호, 2020년에는 145만 호를 초과하며 빈집 비율이 8.16%에 이르렀고, 빈집 증가 속도는 가속화되고 있다.



출처: 국가통계포털

그림 1. 빈집 추이

2020년 통계청에 따르면, 2070년 한국 인구는 약 3,800만 명으로 감소할 것으로 예상되며, 65세 이상 1인 가구는 2020년 34.9%에서 2050년 41.1%까지 증가할 전망이다(통계청, 장래가구 추계 전국 편 (2020~2050년)). 빈집 발생 원인은 저출산과 고령화로 인한 인구 감소, 주택 과잉 공급, 노후주택 증가, 지역 산업 구조 변화로 인한 인구 유출 및 지역 쇠퇴 등 다양한 요인과 관련이 있다. 빈집 문제는 사후 관리보다 사전 예방이 중요하며(김선덕 외, 2018), 이를 위해 빈집 발생 원인을 정확히 파악하고 효과적으로 관리하는 노력이 필요하다. 본 연구는 빈집 발생 요인을 분석하고 중요도를 산출하여 정책 수립에 시사점을 제공하는데 목적이 있다. 향후 빈집 관리 및 정비 입안시 시사점 제공과 빈집 프로젝트의 사회적 가치와 기독교적 관점에서의 장점과 우려점을 비교한다.

2. 연구의 방법

본 연구는 기존 선행연구, 연구보고서, 국내외 자료, 빈집 관련 통계 등을 참조하였으며, 빈집의 정의와 법률 관련 부분은 논문과 법령자료를 활용했다. 설문조사를 통해 빈집 발생 요인을 사회적, 경제적, 정책적, 금융적 측면에서 분석하였고, AHP 분석 기법을 사용해 가장 유의미한 빈집 발생 원인을 도출하였다.

3. 선행연구와 차별성

본 연구는 선행연구와 다음과 같은 차별점을 가진다.

첫째, 선행연구에서는 빈집 발생 요인을 일부만 분석했지만, 본 연구는 사회적, 경제적, 정책적 요인을 통합적으로 분석하고 각각의 영향력 비중을 살펴보았다.

둘째, 기존 연구에서 다루지 않았던 금융 요인, 즉 주택담보대출 금리와 조건을 빈집 발생

요인으로 포함하여 AHP 분석을 수행하고, 이러한 금융 요인이 주택 수요 감소와 빈집 증가에 미치는 영향을 검토하였다.

셋째, 기존 연구는 현장 조사나 통계자료를 활용해 빈집 발생 원인을 분석한 반면, 본 연구는 AHP 분석 방법을 통해 빈집 발생 요인의 우선순위를 도출하고, 가장 유의미한 영향을 미치는 원인을 제시하였다.

4. 연구의 흐름

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 빈집의 정의

우리나라 빈집 관련 연구를 살펴보면 공가와 폐가, 구정, 또는 방치된 건축물 등으로 빈집 개념을 한데 섞어서 사용하고 있다. 본 연구에서는 빈집의 정의를 단순히 사람이 살지 않는 개념의 '공가'(空家)를 의미하고 있다. 이러한 정의는 통계청 조사상의 빈집인 '거주 또는 사용 여부를 확인한 시점에서 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 '주택'과 동일한 개념이다.

1) 사전적 정의

빈집의 사전적 의미는 '사람이 살지 아니하는 집' 또는 식구들이 모두 밖에 나가 비어 있는 집을 뜻 한다(표준 국어대사전).

2) 법률상 정의의 다양성

(1) 빈집 및 소규모주택 특례법상 빈집

거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 빈집으로 정의한다. 단, 미분양 주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다(제2조).

(2) 농어촌정비법상 빈집

농어촌 지역에서 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물을 빈집으로 정의한다(제2조).

(3) 통계청 조사상 빈집

통계청은 5년마다 전국의 빈집 현황을 조사하여 발표한다. 통계청에서 빈집은 조사 시점에 아무도 거주하거나 사용하지 않는 주택으로 정의되며, 1년 미만의 일시적 공가, 미분양 주택, 폐가는 빈집에서 제외된다.

(4) 본 연구에서의 빈

3) 빈집활용 사례와 기독교적 가치

춘천 문화재단에서 진행하는 빈집 프로젝트와 이를 통해 달성된 사회적 가치는 무엇인가? 기독교적인 관점에서 바라볼 때 무엇이 좋은 점이고 또 한편으로는 우려할 점인가?

2. 선행 연구 고찰

빈집은 계속해서 증가하고 있으며, 다양한 사회적 문제가 발생하고 있다. 이에 따라 빈집에 대한 원인을 파악, 분석하기 위해 주요 선행연구들을 고찰하였다.

1) 빈집의 분포와 특성

이소영·주희선(2020)은 빈집 분포, 지역 특성 및 밀집 요인을 분석하였다.

안현진· 박현영(2013)은 공가와 공터의 일시적 활용은 저비용으로 토지 생산성을 높이고, 도시 미관을 개선하며, 우범화 방지 등 근린에 긍정적인 효과를 가져온다고 강조하였다.[1)]

Cui and Walsh(2015)는 미국의 펜실베니아 피츠버그 지역의 압류된 빈집이 실증분석을 통헤 지역의 범죄를 증가시키는 요인임을 분석하였다.

2) 빈집 발생 요인

박성남(2018)은 영주시, 천안시, 순천시를 대상으로 지역 주민과 전문가를 상대로 현장 조사와 인터뷰를 진행했다. 이를 통해 인구 유출, 고령화, 협소한 접근 도로, 주거 환경 악화 등이 빈집 발생과 밀접한 연관이 있음을 확인하였다.

---

1) 안현진과 박현영(2013): 재생사업지구 내 공가 및 공터 활용을 통한 유연적인 도시재생 방안 연구. , 48(6), 347-366.

이동기 등(2005)는 대구시 현지개량사업지구를 대상으로 공부 및 현장 공무원 등 관계자 면담조사를 통해 빈집 발생원인을 분석하였다.[2].

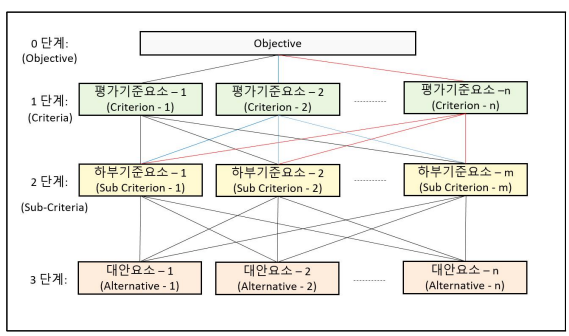
이희연(2016)은 유휴, 방치부동산은 지역이 쇠퇴하여 개발 수익성이 줄어들기 때문이라고 밝혔다[3].

Bassett et al.(2006)은 미국 미시간 주 Flint 지역을 대상으로 회귀분석을 통하여 빈집 발생에 영향을 미치는 요인을 파악하였다.

Ⅲ. 실증 분석

1. AHP 분석 방법

AHP(Analytic Hierarchy Process)는 계층분석법으로 1970년대에 Thomas L. Saaty에 의해서 개발된 의사결정 기법이다. 응답자가 두 요소의 상대적인 중요도를 선택해 비교하는 방식으로, 여러 요소를 계층적으로 분해하여 그 상대적 중요도를 도출하는 분석 방법이다.



출처: 방진원(2020)

그림 2. Saaty의 AHP 모형도

CI(Consistency Index, 일관성 지수)는 무작위 일관성 지수(RI, Random Consistency Index)와의 비교를 위해서 도출되는 지수이다. 일관성 비율(Consistency Rate, CR)은 도출된 CI와 RI의 비율을 나타내고 있으며 CR값이 CR ≤ 0.1 일 때 도출된 중요도 순위는 일관성이 있다(방진

2) 이동기 김주현 이진욱 하재명(2005) 다세대주택의 공가발생에 대한 물리적 요인분석 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집－ , 25(1), 453-456.

3) 손은정 맹희영 이희연(2015) 공폐가 밀집지역의 시, 공간패턴과 근린 부동산 가격에 미치는 영향 - 부산광역시를 대상으로. 부동산 분석, 1(1), 71-90.

원, 2020).

2. 변수 선정

선행연구에서 도출된 변수들을 분석하여 빈집 발생과 관련성이 높은 변수들을 추출한 뒤, 이를 연구 목적에 맞게 특성별로 재분류하였다. 중복되거나 의미가 유사한 변수들은 통합하고, 가장 자주 사용된 변수들을 중심으로 최종 요인을 구성했다. 그 결과, 연구에 적합한 대표적 요인으로 사회적 요인, 경제적 요인, 정책적 요인을 선정했으며, 금융적 요인도 추가하여 분석의 완결성을 높였다. 각 요인 변수들은 빈집 문제의 주요 원인을 체계적으로 파악하는 데 기여하며, 본 연구의 분석에 필요한 핵심 요소다.

3. AHP 분석 목적

AHP는 특정한 문제에 대해 이에 맞는 대안들에 대한 비교 평가하기 위해 여러 기준들의 상대적 중요도를 측정하여 도출된 각 대안의 고유치를 산출하여, 우선순위를 선정하여 가장 적합한 대안을 찾을 수 있도록 하는 방법론이다.

빈집 발생 요인은 사회적 요인, 경제적 요인, 정책적 요인, 금융적 요인 들로, 요인 변수들의 평가 기준으로 분석하여 빈집 발생 요인의 우선 순위를 확인하고자 한다.

4. 변수의 설정

본 연구에 필요한 변수를 도출하기 위해 주요 선행 연구의 내용을 바탕으로 변수들을 선정하여 설문자료를 통해 빈집 발생 원인을 파악하고자 하였다. 본 연구의 변수는 다음과 같이 선정하였으며, 표 1.은 선행연구의 변수들이다.

표 1. 주요 변수들과 선행연구

저자		본 연구	이 동 기	손 은 정	노민 지외	김 현 중	김선 덕외	성 춘 모	송 옥 자
요인	독립변수	2024	2005	2015	2016	2017	2018	2019	2023
사회적	인구적	O	O	0	0		0	0	0
	주택환경	O	O	0			0	0	0
	편의시설	O				0			0
	가구특성	O	0			0		0	
경제적	개인경제적	O	0			0	0	0	
	지역경제특성	O						0	

	부동산시장	O			0				
정책적	법률, 조례	O							
	부 동 산 시장	O							
금융	대출이자율	★							
	대출조건	★							

1) 사회적 요인변수

인구적 특성은, 저출산, 고령화, 도시화 등으로 지역 인구가 감소하면서 주택 수요가 줄어들어 빈집이 늘어난다.

주거 환경적 특성은, 노후 건축물 등 물리적 환경이 열악해 거주 선호가 낮아지고, 관리되지 않은 주택이 방치되면서 빈집이 증가한다.

접근성 특성은, 낙후된 기반 시설과 낮은 공공 및 편의시설 접근성으로 인해 빈집이 늘어난다.

가구적 특성은 핵가족화로 대형 주택 수요가 감소해 기존 대형 주택에서 빈집이 발생한다.

2) 경제적 요인 변수

개인경제 특성은, 개인소득의 차이로 소득이 낮은 가구는 주택에 대한 경제적 비용이 증가하여, 주택 유지관리가 어려워져 빈집이 늘어난다.

지역 경제 특성은, 지역의 중심 산업이 경쟁력이 약화되고 위축되면 타 지역으로의 인구 유출이 증가되며 이로 인해 빈집이 늘어난다.

부동산 시장 특성은, 주택시장의 변화로 인해 주택의 가격변화와 주택 공급 과잉으로 수요와 공급 간의 불일치로 빈집이 늘어난다.

3) 정책적 요인변수

법률·제도 특성은 신시가지 개발이나 정비구역 지정과 같은 공공정책은 구시가지의 슬럼화를 촉진하고 지역사회 슬럼화가 되어 빈집이 늘어난다.

부동산 조세 특성은 국가의 운영에 필수적이다. 그러나 과중한 과세는 주택에 대한 소유 의욕을 저하시켜 빈집이 증가할 여지가 있다.

4) 금융적 요인변수

대출금리 특성상 대출이자율이 상승하면 금융 비용 부담이 증가하여 소유자가 부담해야 할 비용이 발생할 수 있어 빈집이 늘어난다.

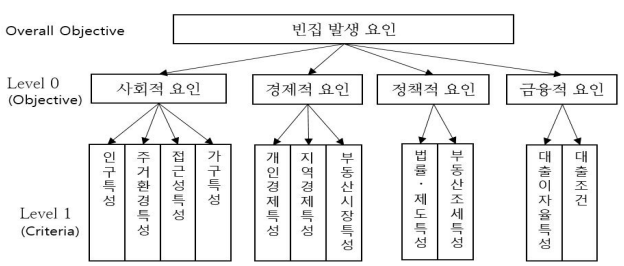
대출 조건 중 자금 조달 능력이나 신용 점수와 같은 금융 기관의 엄격한 승인 기준은 주택 구매나 투자를 어렵게 만들어, 많은 사람들이 이를 포기하게 되고, 그 결과 빈집이 증가할 수 있다.

3. 분석 데이터 수집

본 연구의 기초자료로 활용된 설문조사는 2024년 6월 1일부터 6월 20일까지 약 20일간 일반인을 대상으로 실시하였으며, 총 70부 중 60부의 유효 표본을 얻었다. 설문지는 응답자 특성 11문항, 사회적 요인 6문항, 경제적 요인 4문항, 정책적 요인 2문항, 금융적 요인 2문항으로 총 25개 문항으로 구성되었다. 분석에는 파이썬 ver 3.1을 사용했으며, AHP 분석을 위해 쌍대비교 행렬에서 우선순위 및 일관성 비율을 계산하고 고유벡터를 추출하는 함수를 활용하였다.

4. 연구모형

종속변수는 빈집 발생 요인을 나타내고 있다. level 0은 독립변수로 사회적 요인, 경제적 요인, 정책적 요인 및 금융적 요인으로 분류된다. level 1은 사회적 요인 중에 인구적 특성과 주거환경 특성, 접근성 특성, 가구적 특성 그리고 경제적 요인으로는 개인 경제적 특성, 지역 경제 특성, 부동산 시장 특성, 그리고 정책적 요인은 법률·제도 특성, 부동산 조세 특성, 금융적 요인으로는 대출이자율 특성과 대출 조건 특성으로 이루어져 있다. 그림 3은 본 연구의 모형을 나타내고 있다.



출처: 방진원(2020)

그림 3. Saaty의 AHP 모형도

5. 분석결과

1) 응답자 특성

설문 응답자의 속성을 살펴보면 표 2.에서와 같이 총 60명 중 성별 비율은 남성은 38명(63.33%), 여성은 22명(36.67%)으로 남성의 비율이 여성보다 26.66%p 높은 것으로 나타났다. 응답자의 연령은 20대 이상 8명, 30대 이상은 12명, 40대 이상은 18명, 50대 이상은 17명, 60대 이상은 4명으로 나타났다. 귀촌 의향이 없다가 33명(55%), 있다가 27명(45%)으로 귀촌 의향이 없다가 6명(10%) 높은 것으로 나타났다. 빈집 구입 의향이 없다가 33명(55%), 있다가 27명(45%)으로 빈집 구입 의향이 없다는 6명(10%) 높은 것으로 나타났다.

설문 응답자의 일반적 특성

응답자 구분		빈도(명)	비율(%)
성별	여성	22	36.67
	남성	38	63.33
연령	20대미만	1	1.67
	20대	8	13.33
	30대	12	20.00
	40대	18	30.00
	50대	17	28.33
	60대	4	6.67
귀촌의향	없다	33	55.00
	있다	27	45.00
빈집 구입의향	없다	33	55.00
	있다	27	45.00

2) AHP 중요도 분석 결과

(1) 전반적인 요인의 중요도 순위

‘전반적인 요인’의 중요도 순위를 도출하였다. 설문 응답 중 일관성이 부족한 응답을 제외한 총 49명의 AHP 분석 결과 ‘사회적 요인(A)’을 전체요인 중에서 가장 중요하다고 나타났으며, 두 번째 순위로 ‘금융적 요인(D)’이, 세 번째 순위로 ‘경제적 요인(B)’이 마지막으로 ‘정책적 요인(C)’으로 나타났다.

표3. 전반적인 요인의 중요도 순위

요인	A	B	C	D	λ_{MAX}	$C.I.$	$C.R.$
가중평균치	0.301	0.232	0.206	0.259	4.166	0.048	0.054
순위	1	3	4	2			

(2) 사회적 요인

'사회적 요인'에 대한 중요도 순위를 도출하였다. 설문 응답 중 일관성이 부족한 응답을 제외한 총 52명의 AHP 분석한 결과 '인구학적 특성(A_1)'을 사회적 요인 중에서 가장 중요한 것으로 나타났으며, 두 번째 순위로, '주거환경 특성(A_2)이 세 번째 순위로 '접근성 특성(A_3)'이 마지막으로 '가구적 특성(A_4)'으로 나타났다.

표4. 사회적 요인의 각 특성별 중요도 순위

요인	A_1	A_2	A_3	A_4	λ_{MAX}	C.I.	C.R.
가중평균치	0.335	0.267	0.237	0.159	4.151	0.050	0.056
순위	1	2	3	4			

(3) 경제적 요인

'경제적 요인'에 대한 중요도 순위를 도출하였다. 설문 응답 중 일관성이 부족한 응답을 제외한 총 50명의 AHP 분석 결과 '부동산시장 특성(B_3)'은 경제적 요인 중에서 가장 중요하다고 나타났으며, 두 번째 순위로 개인경제 특성(B_1)을 마지막으로 '지역경제 특성(B_2)'으로 나타났다.

표5. 경제적 요인의 각 특성 별 중요도 순위

요인	B_1	B_2	B_3	λ_{MAX}	C.I.	C.R.
가중평균치	0.355	0.285	0.359	3.042	0.021	0.036
순위	2	3	1			

(4) 정책적 요인

'정책적 요인'에 대한 중요도 순위를 도출하였다. 설문 응답 중 일관성이 부족한 응답을 제외한 총 60명의 AHP 분석 결과 '부동산 조세 특성(C_2)'을 정책적 요인 중에서 가장 중요하다고 여기고 있다.

표6. 정책적 요인의 각 특성별 중요도 순위

요인	C_1	C_2	λ_{MAX}	C.I.	C.R.
가중평균치	0.453	0.547	2	–	–
순위	2	1			

(5) 금융적 요인

금융적 요인'에 대한 중요도 순위를 도출하였다. 설문 응답 중 일관성이 부족한 응답을 제외한 총 60명의 AHP 분석 결과 '대출이자율 특성(D_1)'을 가장 중요하다고 여기고 있다. '대출조건 특성(D_2)'은 제시된 금융적 요인에서 상대적으로 덜 중요하다고 인식하고 있다.

표7. 금융적 요인의 각 특성별 중요도 순위

요인	D_1	D_2	λ_{MAX}	*C.I.*	*C.R.*
가중평균치	0.537	0.463	2	–	–
순위	1	2			

제 2 장 빈집 활용 사례 및 기독교적 가치

춘천 문화재단에서 진행하는 빈집 프로젝트는 지역 사회 내 빈집을 활용하여 주거 문제 해결에 기여하고, 동시에 문화와 예술의 공간으로 변모시키는 것을 목표로 하고 있습니다. 이러한 프로젝트는 빈집을 단순히 방치된 공간이 아닌, 지역 주민들과 문화 예술가들이 함께 어우러지는 새로운 커뮤니티 공간으로 바꾸는 데 중점을 둡니다. 총 7개소 프로젝트 수행 : 빈집 4개소, 빈 상가 3개소

소유자와의 협의 통한 운영 : 리모델링 비용은 춘천 문화재단충당, 7년 이상 무상임대 이후 조성된 상태대로 소유자에게 반환

1. 빈집 프로젝트의 사회적 가치

1) 사회적 연대 강화: 빈집 프로젝트는 빈집을 커뮤니티 공간으로 활용함으로써 지역 주민 간의 유대를 강화하는 데 중요한 역할을 합니다. 사람들이 모여서 다양한 프로그램을 통해 소통하고 협력하게 되면, 지역 사회의 연대감이 높아지고, 이는 곧 사회적 안전망이 강화되는 효과를 가져옵니다.

2) 정신적 웰빙: 빈집을 활용한 프로그램은 지역 주민들에게 문화적 경험을 제공하고, 이로 인해 정신적 웰빙과 커뮤니티 소속감을 증진할 수 있습니다. 예술 전시, 음악 공연, 워크숍 등을 통해 주민들은 문화생활을 누리며, 지역 문화에 대한 자부심을 느낄 수 있습니다.

3) 경제적 활성화: 빈집이 문화 공간으로 활용되면, 이는 또 다른 경제적 활동으로 이어질 수 있습니다. 예를 들어, 지역 예술가들이 전시회를 개최하거나, 소규모 시장을 열 경우 지역 경제가 활성화되며, 이는 장기적으로 지역 주민과 상생하는 길이 됩니다.

Ⅴ. 결론

빈집의 발생을 사전에 예방하고 최소화하는 것이 사회적 비용을 최소화 하는 것이다. 따라서 빈집 발생 원인을 규명하는 것은 무엇보다 중요하다. 그러나 우리나라는 현재 빈집 발생 원인을 규명한 연구가 부족한 것이 현실이다.

사회적 요인 중에서 인구학적 특성은 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요소로 분석되었고, 경제적 요인 중에서 부동산시장 특성이 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요소로 분석되었고, 정책적 요인은 부동산 조세특성이 빈집 발생에 가장 영향을 주는 요소로 분석되었며, 금융적 요인은 주택 담보 대출 금리에 의해서 빈집 발생에 영향을 주는 것으로 분석되었다. 금융적 요인의 분석을 살펴보면, 빈집 구입에 대한 담보 대출 금리를 낮추거나 특별금리를 제공함으로써 빈집 구입의 기회가 증가되고, 빈집을 제 2의 주택으로 활용할 가능성이 늘어나게 되어, 빈집 구입의 유도적인 역할이 요구된다. 정부는 빈집을 발생을 억제 또는 발생 된 빈집을 효과적으로 흡수하기 위해 금융적 지원을 해야 할 것인지에 대한 고민이 요구된다.

본 연구의 한계점으로는 빈집 소유자의 개인정보 보호로 인해 자료 확보의 어려움과, 각 지자체별로 빈집 통계 집계방식이 일관되지 않아 제한된 범위 내에서 분석이 이루어졌다. 그리고 본 연구에서는 일반 대중의 빈집에 대한 인식을 기초로 하여 분석하였고 이에 따라 보다 정확한 접근을 하지 못한 것 또한 본 연구의 한계로 남는다. 그리고 다양한 빈집 발생 요인을 분석하여 빈집 예방, 정비, 활용 등에 대한 추가 적인 연구가 필요하다.

기독교작 관점에서 보는 빈집 프로젝트의 장점은 공동체 의식과 나눔의 가치를 실현하는 장소, 소외된 이웃을 돌아보고 함께하는 공간으로서의 역할 '이웃 사랑'의 기독교적 가르침과의 연결, 우려되는 점은 외부 단체나 예술가들의 개입으로 인한 지역의 정체성(고유성) 훼손 가능성과 사업기간 이후 관리 실패 시, 빈집이 고립된 공간이나 불법적 활동의 장소가 될 우려가 있다.

빈집 프로젝트는 기독교적 가치와 사회적 연대감을 강화할 수 있는 중요한 기회이다. 지역주민의 목소리를 반영하여 긍정적인 방향으로 나아가는 것이 필수적이며, 이 과정에서 해당 지역교회가 중추적인 역할을 하고 관심과 후원을 통해 이웃사랑을 실천하고, 선교적 사명을 수행하는 것이다.

참고문헌

1. 김선덕, 신철, 이만형(2018) ANP를 활용한 빈집 발생원인 주요도 분석에 관한 연구, 한국주거환경 학회지
2. 김화환·최형관·이민석·장문현,(2017). “공폐가 분포 분석을 통한 도시쇠퇴의 공간적 구조 연구: 광주광역시 주거 지역을 중심으로,” 「한국지역지리학회지」, 제23권 제1호, 한국지역지리학회.
3. 김현중, 한홍구, 여관원 (2018) : 지역적 특성이 빈집 발생에 미친 영향: 인구구조 및 정주환경을 중심으로
4. 노민지·유선종(2016), “빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석”, 「부동산연구」, 26(2): 7−21
5. 노민지·유선종(2017), “빈집 현황 및 공간 패턴 변화 연구”, 「부동산연구」, 27(4): 21−34
6. 박성남·김승남·윤주선(2016), 「쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소
7. 방진원(2020): 공인중개사의 다차원적 직무환경의 중요도와 만족도에 관한 연구 (학위논문)
8. 손영옥, 나주몽, (2019.) AHP기법을 활용한 빈집정책 우선순위 결정에 관한 연구, 한국지역개발학회 한국지역개발학회지 31(5), 121 − 138 28.
9. 손은정·맹희영·이희연,(2015) “공폐가 밀집지역의 시·공간 패턴과 근린 부동산 가격에 미치는 영향: 부산광역시를 대상으로,” 「부동산분석」, 제1권 제1호, 한국부동산원,
10. 송옥자(2023), : 빈집 발생 결정요인 분석을 통한 활용방안에 관한 연구
11. 성춘모(2019), 지역별 빈집의 유형화 및 관리방안 연구, 학위논문
12. 안현진 박현영(2013): 재생사업지구 내 공가 및 공터 활용을 통한 유연적인 도시재생 방안 연구. , 48(6), 347−366.
13. 이동기 김주현 이진욱 하재명(2005) 다세대주택의 공가발생에 대한 물리적 요인분석 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집− , 25(1), 453−456.
14. 이소영 (2021), : 공간회귀 분석을 활용한 빈집 발생 요인 분석 − 경상남도 단독주택 빈집을 대상으로 −, 학위논문
15. 이희연, 권영상, 이동근, 전의찬. (2017). 인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견. 문우사

16. 국가법령정보센터, (https://www.law.go.kr)•
17. 통계청(2020),「2020 인구주택총조사조사지침서」

해외 논문

1. Bassett., E. M. Schweitzer., J. and Panken., S. 2006. 「Understanding Housing Abandonment and Owner Decision-Making in Flint」. An Exploratory Analysis』. Working Paper
2. Cui., L. and Walshb., R. (2015). 「Foreclosure, Vacancy and Crime」. 『Journal of Urban Economics』. 87
3. Morckel, VC (2014), 'Spatial characteristics of housing abandonment', Applied Geography, vol. 48, pp.8-16.

논 찬 문		기독교학문연구회	
발표논문 제목	빈집 발생 요인에 관한 분석	발표자	이현범, 백성준
		논찬자 (소속)	송현아 (총신대학교/ 조교수)

바람이 선선하게 불던 어느 저녁, 남산 위 벤치에 앉아서 서울의 눈부시게 반짝이는 야경을 한 참 내려다 본 적이 있습니다. 참 아름답다는 생각과 함께 이렇게도 집이 많은데 우리나라에서 내 집 한 채 마련하는 것은 왜 이렇게나 어려운 일인가하는 생각이 들었습니다. 이렇게 보통은 거주(居住), 즉 살기 위한 집에 대해 생각을 많이 하는데, 오늘 발표 주제는 그와는 대조적인 아무도 살지 않는 '빈집'에 대한 내용입니다. 발표자께서 서론에서 가파르게 증가하고 있는 빈집 현황과 관련된 인구 사회학적 배경, 또 파생되는 문제를 소개해주셨습니다. 제가 통계청 자료를 찾아보니 서울시에도 2023년 기준 거의 10만 8천여 채의 빈집이 있음을 알고 좀 놀랐습니다. 중요한 주제를 연구로 다루어 주심에 감사드리며, 몇 가지 제 의견과 질문을 드리고자 합니다.

먼저, 본 연구의 초점은 빈집 발생의 요인이긴 하지만 그래도 빈집이 왜 발생하고, 왜 해결해야 할 사회문제인가를 제임스 윌슨과 조지 켈링이 1982년 발표한 '깨진 유리창 이론(Broken Windows Theory)' 등 관련 이론에 근거하여 설명하면 본 연구의 방향성이나 필요성이 더 설득력 있게 전달 될 수 있을 것 같습니다. 더불어 본 연구에서 빈집은 해결되어야 할 문제로의 빈집이라는 측점에서 본 연구에서 적용하신 통계청의 '빈집'의 개념보다는 1년 이상 아무도 사용하지 않은 주택이라는 다른 법률상의 정의가 더 적절하겠다는 의견입니다.

두 번째로, 빈집 발생 요인을 다각적으로 분석하고 제시하셨는데, 특별히 본 연구의 가치는 기존의 연구에서 거의 고려되지 않았던 금융 요인을 포함하여 사회, 경제, 정책적 요인을 AHP분석을 통해 통합적으로 분석하고, 그 중요도를 산출 한 것에 있다고 하겠습니다. 다만, 본 발표 자료에는 연구 문제나 가설이 제시되어 있지 않아 본 연구의 종속변수인 '빈집 발생 요인'의 정확한 의미 파악이 좀 어렵습니다. 즉, 빈집 소유자의 입장에서 내가 왜 이 집을 방치하고 있는가에 대한 요인을 파악하고자 하는 것인지, 혹은 빈집의 잠재 수요자로서 내가 왜 빈 집을 사지 않는가에 대한 요인을 파악하고자 하는 것인지가 분명하지 않은 것 같습니다. 대출 관련 금융 요인이나, 분석 결과에서 귀촌 의향이나 빈집 구매 의향을 포함한 것을 미루어 볼 때 후자인 것 같다고 생각되지만 이에 대해 조금 더 분명하게 설명을 해주시면 도움이 되겠습니다.

세 번째로, 본 설문 연구 참여의 조건이나, 표집 방법 등에 대한 정보가 제한적이라 판단이 다소 어렵긴 하지만, 참여자 특성을 볼 때 전체의 45%, 즉 거의 절반이 귀촌 의향이나 빈집 구매 의향이 있어 일반 대중을 대변한다고 보기가 어려울 것 같습니다. 이에 대한 설명이

필요해 보입니다. 더불어 연구 참여 대상자가 잠재적 빈집 수요자라면 논문의 제목에도 그런 부분을 반영하면 좀 더 정확하게 연구의 의도가 전달될 수 있을 것이라 생각됩니다. 비슷한 맥락에서 빈집 문제가 도심과 교외에 따라 그 특성이 다를 수 있어 지역적 맥락을 고려하여 참여자를 포함하는 것도 필요할 수 있겠습니다.

빈집 문제는 반드시 해결이 필요한 사회문제임에 다시 한 번 시의적절하고 의미있는 주제를 연구해주심에 감사드립니다. 빈집을 영어로는 empty house 보다는 empty home이라고 표현합니다. 저에게는 이 표현이 빈집의 초점이 건물에만 있는 것이 아니라 그 이면에 있는 가정, 혹은 사회적 의미가 녹아져 있는 것으로 여겨졌습니다. 그런 의미에서 빈집 활용 사례로 소개해 주신 춘천문화재단의 빈집 프로젝트가 그 지역사회의 가정과 지역 공동체의 연대 강화, 소통과 교류의 공간, 문화 공간으로 잘 활용되는 것은 매우 인상적이었습니다. 발표자가 제안하신 것처럼 빈집의 증가를 예방하는 것과 이미 발생한 빈집들은 가치있게 잘 활용될 수 있는 방안 마련이 모두 필요하겠고, 특별히 전국 각지에 흩어져 있는 지역교회에서 그 지역의 빈집 활용 사업에 여러 형태로 참여하는 보다 구체적 방안들이 향후 논의되고 실천되길 기대합니다.