



## 빈집 발생에 미치는 개별주택속성과 경제적 변수의 영향력 비교\*

### A Study on the Comparison of Individual Housing Attributes and Economic Variables Factors for the Influences on Vacant Houses

임미화\*\*  
Mihwa Lim

#### ■ Abstract ■

The purpose of this study was to determine the influences of individual housing attributes and economic variables on vacant houses a survey of vacant houses in Gunsan. According to the analysis, individual attributes had a significant influence. The attributes included land area, total floor area, building age, building structure, landlocked land, land shape and roof structure. In terms of regional attributes, the proportion of the population aged 65 or older was significant and the marginal effect was also large. Vacant houses could occur when they are located on landlocked plots where are difficult to enter or exit and they have little value to use due to small floor area. Atypical shape of the land also had significance, but building structures with wood or brick as opposed to concrete and roof structures with wood or tile had a greater influence on vacant houses than all other factors. In light of a large influence of building or roof structure, it was evident that vacant houses are related to the value of use such as remodeling. However, economic variables such as were never significant. The results showed that vacant houses depend more on individual attributes than on economic variables. In particular, structural variables for building or roof had a great deal of influence on the houses. This study explained the importance of managing vacant houses by levels and the fact that vacant houses resulted from dwelling, a consumption value, in terms of selection or use to move a house.

**Keywords:** Vacant house, Vacant house survey, Housing attributes, Ratio of population over the age of 65 years, House price

\* 이 논문은 한국국토정보공사 공간정보연구원 산학협력 R&D사업의 지원을 받아 수행된 연구임(과제명: 인공지능기반 빈집 추정 및 가치산정에 대한 연구, 과제번호: 2021-504).

\*\* 전주대학교 부동산국토정보학과 조교수 | Assistant Professor, Department of Real Estate and Land·Geospatial Information | [mia5683@jj.ac.kr](mailto:mia5683@jj.ac.kr) |

## I. 서론

통계청 주택총조사에 의하면 우리나라의 2020년 빈집은 약 151만 호로 전체 주택의 약 8%로 나타나고 있다. 2015년 약 106만 호로 총주택의 약 6.5%이었음을 감안할 때 최근 5년간 연간 약 10만 호씩 빈집이 증가하고 있다.

무엇보다 저출산, 고령화로 인해 향후 빈집이 지속적으로 늘어날 것으로 예상된다. 빈집은 도시환경뿐 아니라 여러 가지 사회문제의 원인이 된다. 빈집에는 범죄, 화재, 악취 등 여러 가지 문제가 발생하게 되고, 특히 공동주택 빈집의 경우 동파, 관리비 갈등 등 2차적인 문제로 번지기 때문이다. 빈집은 확산되는 경향이 있는데, 빈집확산으로 인한 지역 슬럼화는 주거기피 현상으로 도심 공동화가 지속되는 문제를 일으키게 된다.

이에 정부는 빈집관리의 필요성을 느끼고 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’을 제정하여 시장·군수 등은 빈집정비계획을 5년마다 수립·시행하여야 한다는 규정을 두었고 빈집정비계획을 법정계획으로 하였다. 또한, 5년마다 빈집실태조사를 의무화하여 2022년부터 시행하도록 하였다.

빈집의 지역적 특성을 보면, 제주를 제외한 지역별 빈집비율은 전남과 전북이 각각 약 15.2%와 약 13%로 높은 수준을 보인다. 이들 지역은 높은 고령인구비율과 인구의 수도권 유출로 인한 빈집의 증가가 지역 내 문제로 꾸준히 지적될 수밖에 없는 상황이다. 그동안 빈집은 실태조차 제대로 파악하지 못하였는데 최근 전북 내 지자체를 중심으로 빈집실태조사를 실시하고 있다.

본 연구는 이러한 빈집문제의 원인을 2020년 군산시 빈집실태조사자료를 통해 파악하고자 한다. 군산은 자동차산업, 철강산업 등 지역산업의 쇠퇴로 인해 지역경제 위축과 함께 구도심 빈집 문제가 제기되고 있다. 이에 본 연구에서는 빈집 실태조사의 기초분석과 함께 군산시 건축물대장, 공시가격 자료 등 개별속성을 이용하여 빈집특성을 분석하도록 한다.

빈집에 대한 그간의 연구가 빈집의 공간적 군집이나 격자단위 공간속성에 초점을 맞추었다면, 본 연구는 대지면적, 건축구조 등 개별속성과 개별공시지가, 실거래가 등을 이용하여 빈집 발생을 실증분석하였다는 점에서 차별성이 있다. 개별주택속성을 통한 빈집분석결과는 빈집실태조사의 빈집등급과 연관하여 주거이동 등 빈집을 활용하고자 하는 수요자의 의사결정에 도움을 줄 수 있다. 또한, 빈집정비계획수립 관련하여 빈집가치 산정에 활용 가능하다.

## II. 이론 및 선행연구 검토

### 1. 이론 및 연구의 관점

깨진 유리창 이론(broken windows theory)은 빈집을 이야기할 때 제일 먼저 거론되는 이론으로, 미국의 범죄학자인 제임스 윌슨과 조지 켈링이 깨진 유리창 하나를 방치해 두면, 그 지점을 중심으로 범죄가 확산되기 시작한다고 발표한 이론이다(Kelling and Wilson, 1982). 사소한 무질서를 방치하면 큰 문제로 이어질 가능성이 높다

는 의미를 담고 있다. 이는 빈집으로 인한 범죄발생과 그로 인한 지역 슬럼화 그리고 빈집의 확산으로 이어지는 현상을 해석할 수 있는 이론으로, 깨진 유리창 이론에 의하면 빈집은 밀집될 수밖에 없고 공간적 자기상관성을 갖게 된다.

그러나, 이보다 먼저 빈집은 주거이동에 의한 필터링현상(housing filtering)으로 봐야 한다. 주택여과(housing filtering) 현상은 가구가 다양한 주거이동사유에 의해 이사를 선택하고 이에 발생된 공가에 다음 계층이 이사함에 따라 공가가 해소되어야 하는 순환과정의 하나이다(Ohls, 1975).

상향여과와 하향여과가 가구소득과 주택사이클에 따라 발생함에 따라 근린재생과 쇠퇴가 일어나고 이를 통해 도시는 역동적으로 변화하게 된다. 이런 과정 중에 주거이동으로 인해 잠시 비어 있는 공가의 개념과 달리 빈집은 이러한 주택여과 현상에서 소외되어 장기간 방치된 결과물이다.

무엇보다 주택여과현상으로 빈집이 발생하지 않으려면 소득여력이 다른 계층이 지속적으로 이동하여야 한다. 그러나, 인구 총량이 감소하고 가구분화도 한계에 다다르는 지역의 경우 외부인구 유입요소가 없다면 주택여과현상 속에 공가가 채워지지 못하고 빈집으로 남게 된다.

인구고령화와 함께 지역산업쇠퇴는 이러한 빈집을 확산시키게 된다. 빈집은 인근지역 사이클패턴(neighborhood life cycle theory)에 의해 근린의 변화과정과도 연계되어 있다. Grigsby et al.(1987)은 주택의 질적 하락보다는 해당 주택이 있는 지역(neighborhoods)의 전반적인 쇠퇴경향 및 근린 변화(neighborhood succession)와 관계되어 있다고 주택필터링현상을 해석하였

다. 일반적으로 근린단위에서 주택들은 유사한 시점에 준공이 됨에 따라 물리적 질(physical quality)이 감가되는 것도 비슷한 시기에 발생하고 기존 가구의 전출과 신규가구들의 전입도 비슷한 시기에 이어지게 된다. 이 과정에서 근린 필터링(neighborhood filtering)이 발생하게 된다(Little, 1976). 빈집은 이러한 현상 속에 가구의 선택에서 소외되어 발생하게 되는데, 고령화와 인구감소시대를 맞아 빈집총량은 지속적으로 증가될 것으로 예상된다.

특정지역에 공가발생시 가구는 개별주택의 속성, 근린환경, 빈집가치 등 여러 요인을 토대로 공가를 선택하게 되고 공가는 다시 거주 등의 목적으로 사용되게 된다. 그러나 공가를 주택으로 활용하는 것에 대한 효용이 없다면 가구는 공가를 선택하지 않게 되고 빈집이 된다.

본 연구는 인구구조상 주택여과현상이 지속적으로 이어질 수 없다는 점에 주목하고자 한다. 이에 특정지역 내 공가발생시 개별주택의 속성과 경제적 요인이 가구의 선택에 의해 빈집 여부를 결정하는 주요요인이 된다고 본다.

구체적으로 물리적 개별 속성과 공시지가, 지역주택가격 등의 경제적 요인이 차별적인지를 검증하여 빈집 발생과 빈집정비계획수립의 시사점을 찾고자 한다(〈표 1〉 참조).

## 2. 선행연구분석

빈집 관련 연구는 크게 빈집 발생 원인에 대한 연구와 빈집활용방안에 관한 연구로 나눌 수 있다. 먼저 빈집의 공간분포를 이용하여 원인을 찾

〈표 1〉 국내 선행연구 동향

분류	연구자	연구모형	연구내용
빈집 발생 원인	손은정 외(2015)	핫스팟분석	공폐가 밀집지역의 공간패턴과 근린 부동산가격에 미치는 영향 분석
	노민지·유선종(2016)	회귀분석	빈집 발생에 영향을 미치는 지역특성 분석
	홍성호·임준홍(2018)	회귀분석	폐가가 지역주택가격에 부정적 영향을 주는 효과 분석
	한수경(2018)	로짓분석	빈집의 공간적 군집 실증분석
	정수영·전희정(2019)	핫스팟분석	전국 빈집 공간적 군집현상 분석
	박의준·임미화(2020)	핫스팟분석	전주시 빈집 밀집지역 특성 분석
	장명준·권성문(2021)	회귀분석	전주시 빈집 발생과 지역 환경요인의 관계 실증분석
	박정일·오상규(2018)	핫스팟, 로지스틱 회귀분석	개별 건축물 데이터를 활용하여 대구광역시의 빈집 발생의 공간패턴과 발생 요인을 분석
빈집 활용 방안	남지현(2012)	사례연구	도교의 빈공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기
	이재우(2013)	사례연구	영국의 빈집 정비와 체계 사례연구 및 국내 도입방향 제시
	남원석·박은숙(2014)	사례연구	일본의 공가실태를 통해 국내 공폐가 정책의 제도개선방향을 제시
	박혜선·은난순(2018)	사례연구	일본의 빈집을 활용한 지역사회 커뮤니티 거점공간 분석

고자 한 연구로 손은정 외(2015)의 연구가 있다. 이들은 지리정보시스템을 이용하여 공폐가 밀집 지역의 공간패턴을 찾고 지역 내 부동산가격에 미치는 영향력을 분석하였다. 노민지·유선종(2016)은 빈집비율을 이용하여 노인인구증가율, 가구증가율 등 사회경제적 요인과 주택가격지수 등 주택시장요인을 이용하여 빈집 발생 원인을 분석하였다. 그 결과 가구증가율, 지역소득비중, 신규주택비중 등이 유의하게 나타났는데, 대도시의 경우 주택가격지수가 양(+)의 유의성을 보였다. 흥미로운 것은 노후주택비중과 신규주택비중이 전국, 광역시, 지방 모두에서 양(+)의 유의성을 나타냈다. 이런 결과는 노후주택비중이 높은 곳에서 빈집이 발생할 것이라는 일반적 예측과 다른 결과이다. 홍성호·임준홍(2018)도 빈집이 지역에 미치는 지역의 영향력을 분석하였는데 이들 연구에서

빈집은 지역내 주택가격에 음(-)의 영향력을 주는 것으로 나타났다. 한수경(2018)은 Moran지수분석과 로짓모형을 이용하여 빈집의 공간적 군집양상을 분석하고 빈집이 있는 지역의 특성을 찾아냈다. 정수영·전희정(2019)은 전국적으로 빈집의 공간적 군집을 분석하고 빈집이 증가하는 지역의 특성을 분석하였다. 빈집이 공간적 자기상관성을 가지며 밀집되는 경향이 있음을 증명하였다.

박의준·임미화(2020)도 전주시 빈집실태조사 자료를 이용하여 핫스팟 분석으로 빈집 밀집지역의 공간패턴을 분석하여 전주시 빈집이 도심 내 밀집되는 양상을 찾고 그 원인을 분석하였다.

이러한 선행 연구에 의하면 빈집은 공간적으로 확산되고 밀집되는 양상을 보이고 있다. 이는 깨진 유리창 이론(broken window theory)처럼 빈집이 발생하는 곳의 주거환경 악화로 빈집이 악

순환으로 빈집이 확산되는 양상을 보이는 것으로 해석된다. 이에 빈집의 추가적 발생에는 지역환경요인이 중요한 원인이 된다. 장명준·권성문(2021)은 빈집 발생과 지역환경요인간의 관계를 분석하였는데 빈집의 분포는 공간적 자기상관성이 있으며, 편의시설 중 보육시설과 병원이 빈집 발생확률을 감소시키는 것으로 나타났다.

국외연구로 Hillier et al.(2003), Scafidi et al.(1998)은 로짓분석으로 세금채납으로 지자체에 소유권이 넘어가면서 빈집이 된 주택(Scafidi et al., 1998), 철거예정주택(Hillier et al., 2003)을 이용하여 흑인비율, 빈곤가구비율, 주택가격 등을 사용하여 빈집원인을 분석하였다. 그 결과 빈곤가구비율, 흑인가구비율 등이 양(+)의 영향력을, 주택가격 등이 음(-)의 영향력을 갖는 것으로 나타났다. Morckel(2014)는 오하이오주 콜롬버스시 자료를 이용하여 빈집을 예측하였는데 그 결과 주택상태, 건축 연도, 주택가치, 흑인가구비율이 유의하게 나타났다.

특히 Scafidi et al.(1998) 등의 연구를 보면 지역주택가격이 낮은 경우 대출을 이용하여 주택을 소유한 경우 빈집이 발생할 확률이 커지는 것으로 나타났다. 모기지대출을 받은 가구의 경우 해당 주택의 가격이 이를 유지하는 비용(주택담보대출 이자, 재산세, 관리비 등)보다 낮은 경우에 담보대출 상환압박에서 벗어나고자 소유권을 포기하면서, 빈집이 발생한다는 것이다.

빈집활용에 관한 연구는 주로 사례중심의 문헌연구가 대부분이다. 이재우(2013)는 영국의 빈집 정비와 활용정책에 대해 사례를 통해 제시하였고, 남원석·박은숙(2014)은 일본의 공가실태를

통해 국내 공폐가 정책의 제도개선 방향을 제시하였다. 최근에는 빈집을 활용한 도시재생관련 연구로 확대되고 있다(남지현, 2012; 박혜선·은난순, 2018).

이들 선행연구들은 모두 빈집 개별정보를 이용하지 않았다. 특정 공간 단위당 빈집호수를 이용한 빈집밀집도나 빈집비율을 이용하여 시·군·구 단위 또는 격자단위의 공간정보를 구축하여 분석함에 따라 가구의 선택이라는 관점에서 의사결정이 개별주택속성을 통해 이뤄짐을 간과하였다.

개별주택자료를 이용한 연구로는 박정일·오상규(2018)의 연구가 있다. 이들은 대구시를 대상으로 빈집 개별속성과 인접 빈집 수를 이용하여 빈집 발생의 공간패턴을 분석하였다. 그 결과 건물면적, 층수, 노후도가 빈집 발생에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 또한, 빈집의 발생확률은 정비구역 내에 위치할수록, 지역의 인구성장률이 낮을수록, 노인 인구의 비율이 낮을수록 증가하였고 인접 빈집 수가 많을수록 빈집이 발생하는 것으로 나타났다. 이들의 연구는 개별주택자료를 이용하여 빈집의 물리적 개별속성과 지역요인이 빈집 발생과 연관되어 있음을 밝혔다는 점에서 차별적이다. 그러나 앞선 선행연구에서 중요한 의미를 지닌 경제적 변수를 고려하지 못하였다.

이에 본 연구는 경제적 변수인 개별공시지가와 동별 실거래가격을 추가하여 빈집 발생에 있어 물리적 개별속성과 지역요인 그리고 경제적 변수의 영향력을 분석하고자 한다.

경제적 변수에 대한 영향력 검증이 필요한 이유는 Hillier et al.(2003), Scafidi et al.(1998) 등의 국외 연구에서는 지역주택가격이 낮은 경우

세금채납이나 대출상환부담으로 주택소유권을 포기하면서 빈집이 발생하는 것으로 나타나고 있지만, 손은정 외(2015), 노민지·유선종(2016) 등의 국내 연구에서는 대도시지역 주택가격이 높은 곳에서 빈집이 발생하는 것으로 나타나고 있기 때문이다. 이는 국내의 경우 재개발, 재건축에 대한 기대와 노후주택의 수리비용을 고려할 때 소유자가 자가거주나 임차자를 위한 수리비용 투자를 꺼리기 때문에 주거이동의 연쇄 과정에서 이런 공가는 선택받지 못하기 때문에 빈집이 된다.

즉 빈집 발생에 있어 건축구조 등의 물리적 조건이 양호해서 빈집을 활용 가능하다고 판단한다면 빈집이 이용될 것이고, 대도시의 경우 재개발이나 재건축 등을 기대하나 수리비용이 많이 든다면 빈집으로 방치될 것이다. 그러나, 지방 중소도시의 경우 재개발이나 재건축에 대한 기대감이 없다면 이러한 경제적 변수는 영향력을 갖지 못할 것이다.

### III. 분석방법 및 자료

#### 1. 분석모형 및 자료

##### 1) 분석모형

가구의 주거이동은 입지행태론적 측면에서 더 좋은 환경을 찾고자 하는 이유와 생애주기상의 필요에 의한 이동 그리고 주거비용이나 투자를 목적으로 하는 경제적 원인으로 발생한다. 가구가 주거이동을 선택할 때 일차적으로 이사하고자 하는 지역의 환경을 고려하고, 그 다음으로 거주하고자 하는 주택을 선택하게 된다.

이때 가구의 주택소비는 주택거주에 따른 주거서비스의 질과 상대적 가격 그리고 가구특성에 의해 좌우된다. (식 1)과 같이 가구는 주어진 조건하에 주택소비(h)와 비주택(non-h)소비 사이에서 효용을 극대화하기 위한 선택을 하게 된다. 주택이 가지고 있는 물리적 조건, 입지, 지역환경 등을 비교하여 주택을 소비하였을 때 극대화된 효용을 추구할 수 있는 주택 즉, 더 높은 효용을 제공하는 주택을 선택하게 된다.

이러한 선택과정에서 주택의 물리적 여건, 근린환경과 경제적 요인이 가구의 의사결정에 영향을 주게 되며, 이용되지 못하는 주택은 빈집으로 남게 된다.

본 연구는 주거선택의 관점에서 주택의 개별요인이 영향을 미치는 점에 착안하여 개별주택자료를 이용해서 대지면적, 연면적, 대지모양, 도로여건, 건축구조 등의 물리적 특성과 개별공시지가, 주택실거래가격 등의 경제적 요인이 빈집에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

$$MAX U(h, non-h) \quad (\text{식 } 1)$$

실증분석모형으로는 선행연구를 고려하여 로짓모형을 사용하였다. 로짓모형은 이원선택모형으로 프로빗모형이 정규분포를 가정한 것과 달리 로지스틱 확률밀도함수를 갖는다. 본 연구에서는 빈집 여부를 기준으로 빈집인 경우 1의 값을 갖는다.

$$y = \begin{cases} 1 \text{ 빈집} \\ 0 \text{ 빈집이 아닌 경우} \end{cases}$$

$$f(y) = p^y(1-p)^{1-y}, y = 0,1 \quad (\text{식 } 2)$$

(식 2)에서 p는 y가 1의 값을 취할 확률이며, 이



이산적 확률변수는 기댓값  $E(y) = p$  및 분산  $var(y) = p(1-p)$ 를 갖는다.

선형을 가정한 로짓모형에서 관찰값  $y$ 가 1을 가질 확률  $p$ 는 다음과 같다.

$$y = E(y) + c = \beta_1 + \beta_2 x + c \quad (\text{식 } 3)$$

$$\begin{aligned} p = \Lambda(\beta_1 + \beta_2 x) &= \frac{1}{1 + e^{-(\beta_1 + \beta_2 x)}} \\ &= \frac{\exp(\beta_1 + \beta_2 x)}{1 + \exp(\beta_1 + \beta_2 x)} \quad (\text{식 } 4) \end{aligned}$$

$y$ 가 0인 확률은 (식 5)와 같고  $x$ 의 변화에 따른 선택확률의 한계효과는 (식 6)과 같다.

$$1 - p = \frac{1}{1 + \exp(\beta_1 + \beta_2 x)} \quad (\text{식 } 5)$$

$$\frac{\partial p_m}{\partial x_i} = p_{im} \left[ \beta_{2m} - \sum_{j=1}^3 \beta_{2j} p_{ij} \right] \quad (\text{식 } 6)$$

## 2) 공간범위 및 자료

연구의 공간적 대상은 군산시이다. 군산은 2015년 이후 지역산업쇠퇴와 함께 급격히 인구가 감소하고 있다. 2015년 278,398명에서 2021년 265,452명으로 감소하였다. 특히 외곽개발로 인한 주택여과과정 속에서 구도심 내 주거이동이 발생하고 이러한 연쇄과정 속에서 주택으로 소비되지 못하는 집은 자연스럽게 빈집이 되어 밀집되는 현상이 나타나고 있다. 이로 인해 군산시는 빈집 관련 민원도 증가하고 있고 현황파악을 목적으로 2020년 빈집실태조사를 실시하였다.

본 연구는 군산시 2020년 빈집실태조사자료

를 사용하였는데, 군산시 빈집실태조사자료는 군산시 의뢰로 한국국토정보공사가 빈집현황을 조사한 자료로써 구조, 면적 빈집구조위험도 등 정량적, 정성적 빈집개별 속성이 포함되어 있다.

본 연구에서는 공동주택의 경우 개별 호수 미공개로 인해 단독주택만을 분석대상으로 하였다.

## 2. 빈집정의 및 분석변수

### 1) 빈집정의

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 빈집의 정의는 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택을 제외하고 시장, 군수 등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 동법 제4조와 제5조에 의하면 시장, 군수 등은 5년마다 빈집실태조사를 실시하여야 하고, 빈집정비계획을 수립하여 시행하여야 한다.

빈집실태조사의 경우 4단계로 구성된다. 1단계는 시장·군수 등이 빈집실태조사계획의 법적 취지 및 근거를 마련하고, 조사 기간과 대상, 직접 수행할 것인지 또는 대행기관을 지정할 것인지에 대한 여부, 주요 실태조사 수행에 필요한 사항 등을 담은 빈집실태조사계획을 수립하는 것이다. 2단계는 탁상조사로 현장조사 수행을 위한 준비 단계이며, 빈집정보시스템에 의한 빈집 추정대상을 추출한다. 이때 전기사용량과 상수도 사용량을 기준으로 빈집 여부를 판단하게 된다. 전기사용량의 경우 1) 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10kwh 이하인 상태로 지속되는 경우, 2) 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우,

3) 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120kwh 이하인 경우, 4) 전기계량기가 사용이 중지된 상태로 최근 12개월 이상 지속되는 경우에 해당된다. 상수도 사용량의 경우 1) 매월 사용량이 최근 12개월 이상 '0'인 상태로 지속되는 경우, 2) 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우이다. 3단계는 현장조사로 탁상조사에 의한 빈집 추정대상을 확인하는 절차로 수행된다.

본 연구는 군산시 빈집실태조사자료를 이용함에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상의 빈집 정의를 따른다.

## 2) 분석변수

빈집에 대한 영향요인을 찾기 위해 군산시 건축물대장의 지번을 기준으로 빈집실태조사자료,

토지대장, 개별공시지가 및 실거래가격 등의 자료를 병합하여 사용하였다(〈표 2〉 참조).

종속변수로는 건축물대장과 빈집실태조사자료를 이용하여 통합데이터를 구축 후 빈집일 경우 1로, 아닐 경우 0으로 변수화하였고, 독립변수로는 주택의 개별속성 중 대지면적, 연면적, 건축구조, 맹지여부, 대지모양, 지붕구조 등을 사용하였다. 경제적 변수로는 개별공시지가와 동별 평균 실거래가격을 사용하였는데,  $\text{m}^2$ 당 개별공시지가 자료를 이용하여 공시지가변수를 산출하였다. 공시지가의 경우 빈집 여부와 무관하게 과세를 목적으로 산출하는 것으로 공시지가와 빈집과의 관계는 아직 연구가 이루어지지 않고 있다. 그 이유는 빈집실태조사자료가 개인정보 등의 이유로 필지별로 공개되고 있지 않기 때문이다.<sup>1)</sup> 지역특성으

〈표 2〉 변수설명

		변수	설명	출처
종속변수		빈집더미	빈집=1, else=0	2020년 군산시 빈집실태조사자료(2021)
독립 변수	개별 특성	대지면적( $\text{m}^2$ )	토지면적( $\text{m}^2$ )	공공데이터포털(2021)
		연면적( $\text{m}^2$ )	연면적( $\text{m}^2$ )	공공데이터포털(2021)
		건축연한(년)	준공연수	공공데이터포털(2021)
		공시지가(1,000원/ $\text{m}^2$ )	공시지가(1,000원/ $\text{m}^2$ )	공공데이터포털(2021)
		콘크리트구조	콘크리트구조=1, else=0	공공데이터포털(2021)
		맹지더미	맹지=1, else=0	2020년 군산시 빈집실태조사자료(2021)
		대지모양더미	비정형=1, else=0	공공데이터포털(2021)
		지붕구조더미	목구조 또는 기와지붕구조=1, else=0	공공데이터포털(2021)
	지역 특성	동별 실거래가(10,000원/ $\text{m}^2$ )	동별 평균 실거래가격(10,000원/ $\text{m}^2$ )	국토교통부 실거래가 공개시스템(2021)
		65세 이상 인구비율	동별 65세 이상 인구비율(2020)	국가통계포털(2021)

1) 본 연구는 LX 공간정보연구원의 R&D연구로서 군산시로부터 필지별 자료를 제공받음.



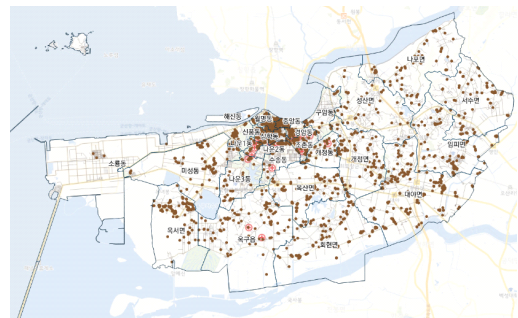
로는 65세 이상 인구비율을 사용하여 빈집이 발생하는 지역적 요인을 분석하고자 하였다. 지역 주택가격의 경우 홍성효·임준홍(2018)의 연구를 보면 지역주택가격에 지역내 빈집비율은 음(-)의 영향력을 준다. 즉 빈집이 많을 경우 해당지역의 주택가격이 하락하는 셈이다.

그러나, 노민지·유선종(2016)에 의하면 광역시의 경우 빈집비율에 주택매매가격지수는 양(+)의 영향력을 갖는다. 주택매매가격이 높을수록 빈집비율이 늘어나는 셈인데 이는 광역시의 경우 재개발, 재건축 등이 영향을 주었을 것으로 판단된다. 기타지역에서는 유의하지 않았다. 이러한 선행연구들에 의하면 주택 실거래가격과 빈집간의 관계는 지역별로 차별적임을 알 수 있다(Noh and You, 2016).

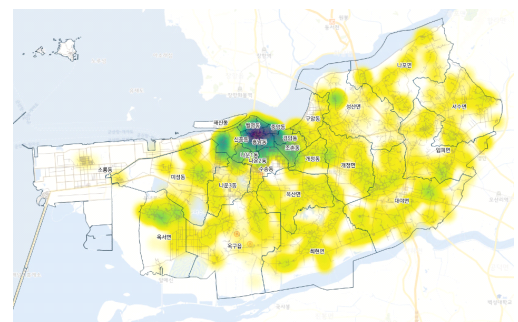
이들 연구들은 빈집의 개별속성이 아닌 지역속성을 변수화한 것으로 개별주택 단위에서 빈집이 발생하는 원인을 규명하지 못한 한계가 있다.

본 연구는 빈집개별가격 특성을 분석한다는 점에서 차별성을 가진다고 할 수 있다.

류가 가능하지 않는 주택 또는 건축물대장상 주택이 아니나 주택으로 사용되고 있는 것, 건축물대장이 없는 것 등으로서 분류가 부정확한 것에 해당된다. 군산시 빈집분포는 <그림 1>~<그림 4>와 같이 군산시 구도심 지역에 일부 밀집되어 있다. 특징적인 것은 빈집이 밀집되어 있는 곳의 인구구조이다. 군산시의 경우 읍면을 제외한 동지역의 경우 고령인구가 많은 나운동, 소룡동의 빈집이 많은 것으로 나타났다. 소룡동은 115호, 나운동은 85호가 빈집이다. 이러한 결과를 볼 때 도시와 농촌에서 고령인구의 비율에 따라 빈집 발생이 달라질 수 있다. 이에 본 연구에서는 65세 이상 인구비율을 이용하여 검증해 보도록 한다.



<그림 1> 빈집분포

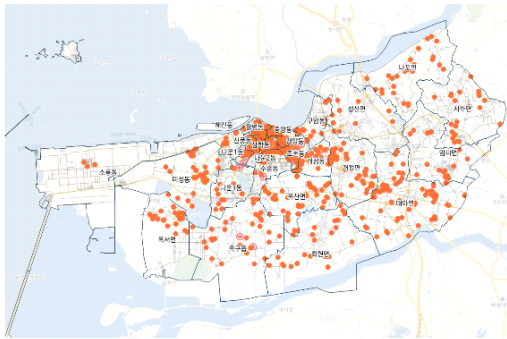


<그림 2> 빈집밀도

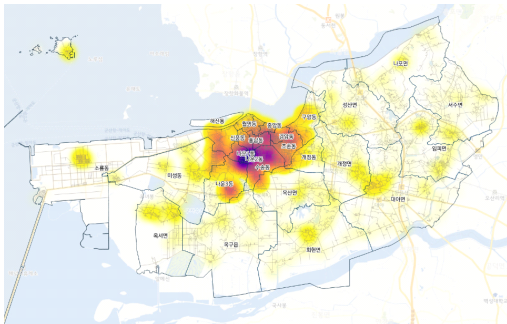
## IV. 분석결과

### 1. 기초통계

군산시 빈집실태조사상의 빈집은 2,351호이고 이 중 단독주택은 1,053호, 아파트는 96호, 다세대 및 연립은 262호이며, 그 외 주택은 940호로 나타난다. 그 외 주택은 현장조사결과 건축물대장상 주택이나 단독, 아파트, 다세대 및 연립으로 분



〈그림 3〉 단독주택 빈집분포



〈그림 4〉 인구밀도

군산의 경우 빈집이 전반적으로 시의 전역에 산재되어 있는 것이 특징이다. 주목할 점은 공동주택 빈집이 358호로 전체의 약 15%에 해당되며, 미분류주택을 제외한다면 약 25%에 달한다는 점이다. 공동주택 빈집이 동파 등 관리에 따른 문제로 집단민원이 발생할 수 있다는 점을 고려시 도시관리에 있어 빈집 확산현상으로 인한 문제가 커질 수 있다. 본 분석에서는 자료제공의 한계로 공동주택은 제외한 군산시 단독주택만을 이용하여 단독주택 중 빈집 862호와 빈집이 아닌 단독주택 16,446호, 총 17,308호를 사용하였다.

〈표 3〉의 기초통계를 보면 빈집그룹의 경우 빈

집이 아닌 그룹보다 평균 토지면적이 더 크게 나타나지만, 평균 연면적은 작은 것으로 나타났다.

건축연한의 경우도 빈집의 경우 평균 약 53년으로 빈집이 아닌 그룹보다 약 30여 년 더 오래된 것으로 분석되었다.  $\text{m}^2$ 당 공시지가의 경우에는 빈집이 평균 약 19.2만 원/ $\text{m}^2$  빈집이 아닌 그룹보다 낮은 수치를 보였다.

건축구조의 경우 빈집이 아닌 그룹은 약 20%가 철근콘크리트 구조인 반면, 빈집그룹은 철근콘크리트구조의 비중이 약 1%에 불과하였다. 맹지의 비율은 2개 그룹 모두 비슷한 수치를 보였지만, 지붕이 목구조나 기와구조의 비중은 빈집그룹이 약 17%였고, 대지모양이 비정형인 경우가 약 25%로 나타났다.

지역요인의 경우 65세 이상 인구비율은 두 그룹 모두 비슷한 비율을 보였다. 동별 평균 실거래가격의 경우 빈집이 아닌 그룹이  $\text{m}^2$ 당 평균 약 3만 원 정도 더 높았다.

## 2. 분석결과

〈표 4〉를 보면 대지면적은 클수록, 연면적은 작을수록 빈집이 발생하는 것으로 나타났다. 대지면적의 경우 빈집 발생에 양(+)의 관계를 보이는 이유는 추가적인 연구가 필요하다. 그러나 사회학적 측면에서 가구원 수가 축소되고 있다는 점과 거래측면에서는 대지면적이 큰 경우 건축물의 가치는 감가되고 토지가치만이 가격에 반영됨을 볼 때 대지면적이 큰 경우 거래가 쉽지 않기 때문으로 판단된다. 연면적도 작을수록 이용에 제한이 있기 때문으로 보인다.

〈표 3〉 기초통계

	변수	빈집더미=0		빈집더미=1	
		Mean	Std. dev.	Mean	Std. dev.
개별 특성	대지면적(㎡)	155.74	248.05	161.42	233.28
	연면적(㎡)	146.59	139.75	78.71	50.01
	건축연한(년)	33.40	59.81	52.73	65.90
	콘크리트구조	0.20	0.40	0.01	0.21
	맹지더미	0.002	0.05	0.003	0.06
	대지모양더미	0.17	0.38	0.25	0.43
	지붕구조더미	0.15	0.36	0.17	0.37
경제적 특성	공시지가(1,000원/㎡)	239.53	202.44	191.57	142.27
	동별실거래가(10,000원/㎡)	115.66	35.76	112.17	35.08
지역 특성	65세 이상 인구비율	0.29	0.11	0.28	0.11
자료수		16,446		862	

예상대로 맹지인 경우에 빈집이 될 확률이 커지는 것으로 나타났다. 맹지나 대지면적, 연면적의 결과를 볼 때 빈집활용가치 측면에서 재건축이나 리모델링 등의 쓰임이 유리하지 않은 경우에 빈집으로 될 가능성이 큰 것으로 이해된다. 건축연한의 경우 높은 유의수준에서 빈집에 유의한 영향력을 주는 것으로 나타났다.

개별공시지가는 빈집 발생에 음(-)의 영향력을 미치나 유의하지 않았다. 반면 개별건축속성인 콘크리트 구조더미의 경우 음(-)의 영향력을 가져 목구조, 벽돌구조 등의 철근콘크리트구조가 아닌 경우 빈집이 될 확률이 높아짐을 알 수 있다. 대지모양의 경우 유의수준 10%에서 비정형 대지를 가진 주택일 경우 빈집이 되는 것으로 나타났다. 또한, 지붕구조가 목구조나 기와구조의 경우 유의수준 1%에서 유의하였다.

지역변수의 경우 선행연구와 달리 동별 평균

실거래가격의 영향력은 유의하지 않았다. 그러나, 65세 이상 인구비율은 음(-)의 유의성을 보였다. 이는 지역 내 고령인구비율이 낮은 경우 빈집이 될 확률이 큰 것으로 해석된다. 이러한 결과는 개별건축물 데이터를 활용하여 대구시 빈집 발생요인을 분석한 박정일·오상규(2018)의 연구결과와 일치한다. 일반적으로 65세 이상 인구비율이 높을수록 빈집이 될 확률이 큰 것으로 예상되지만, 상반되는 결과인 셈이다. 도시지역의 경우 65세 이상 인구비율이 낮은 경우 즉 상대적으로 젊은 인구가 거주한다고 볼 때 낡은 집은 주택으로 이용하지 않게 되고 이에 따라 빈집이 발생하는 것으로 이해된다. 반면, 인구고령화가 일어나지만, 이들 고령의 주택소유자들이 주거이전을 하지 않고 오랫동안 정주하는 경향에 따라 도시내 빈집이 발생하지 않는 것으로 보인다. 이러한 결과는 빈집의 경우 도시와 농촌의 차이가 존재할

〈표 4〉 분석결과

Parameter		Coef.	Std. Err	z-value	Pr >  z	
종속변수		빈집더미				
독립변수	개별 특성	대지면적(㎡)	0.0014***	0.0002	7.3300	0.0000
		연면적(㎡)	-0.0067***	0.0013	-5.2100	0.0000
		건축연한(년)	0.0361***	0.0023	15.6400	0.0000
		콘크리트구조	-1.4952***	0.4549	-3.2900	0.0010
		맹지더미	0.0701***	0.6522	7.2400	0.0071
		대지모양더미	0.1931*	0.1173	1.6500	0.1000
		지붕구조더미	1.7635***	0.1709	10.3200	0.0000
	경제적 특성	공시지가(1,000원/㎡)	-0.0008	0.0005	-1.4800	0.1400
		동별실거래가(10,000원/㎡)	0.0014	0.0016	0.8900	0.3740
	지역 특성	65세 이상 인구비율	-3.1294***	0.6123	-5.1100	0.0000
상수		-2.8902	0.3556	-8.1300	0.0000	
Log likelihood		-1,688.4257				
Sample		17,308				

주 : \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

수 있음을 예상하게 한다.

가격의 영향력을 보여주는 개별공시지가와 지역 주택가격의 경우 앞서 언급한 바처럼 모두 유의하지 않았다. 그 이유는 개별공시지가의 경우 토지가격 비준표상의 토지특성 차이에 가격배율을 적용하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 지가를 산정하는 방식이기 때문으로 보인다. 즉 표준지 대비 가격배율을 적용한 것으로 표준지와 비교하여 개별필지의 상대적인 대지 특성이 반영된 것이기 때문으로 이해된다.<sup>2)</sup> 무엇보다 개별공시지가가 유의하지 않은 이유는 거주 선택에 영향을 주는 것은 주택이라는 거주 공간이기 때문으로 보

인다. 동별 실거래가격 변수 역시 군산시 빈집 분포가 넓게 산재되어 있음을 고려시 빈집활용이라는 가구의 선택에 차별적 영향을 못미치는 것으로 보인다. 한편 노민지·유선종(2016), 손은정 외(2015), Hillier et al.(2003), Scafidi et al.(1998) 등의 선행연구와 달리 경제적 변수가 모두 유의하지 않은 결과는 본 연구지역이 중소도시를 대상으로 하였기 때문으로도 해석된다. 재개발이나 재건축에 대한 기대감이 반영될 수 없기 때문으로 보인다.

개별공시지가와 동별 실거래가의 경제적 변수가 모두 유의하지 않아 빈집 발생은 경제적 요인

2) 독립변수로 사용한 개별공시지가와 토지면적, 맹지더미, 대지모양더미의 피어선 상관계수는 0.18~0.25로, VIF(variance inflation factor) 값은 1~2.5로, 공차한계값은 0.4~0.9 사이로 분석됨. 이에 다중공선성은 의심하지 않아도 되는 것으로 판단됨.

보다 개별주택 물리적 속성의 영향력이 더 큼을 알 수 있다. 이는 가구의 주거이동선택에 있어 거주라는 소비가치가 반영될 수 있음을 보여준다.

〈표 5〉는 한계효과를 분석한 것이다. 한계효과가 가장 큰 것은 65세 이상 인구비율로 약 -0.08의 탄력성을 갖는다. 65세 이상 인구비율이 1단위 감소시에 빈집 발생확률이 약 8% 증가하는 것이다. 이러한 결과는 대구시를 대상으로 한 박정일·오상규(2018)의 연구와 동일한 결과이다.

개별속성 중 한계효과가 큰 것은 지붕구조로 약 0.028의 값을 가진다. 이는 다른 조건이 동일한 경우 지붕구조가 목구조나 기와구조이면 빈집이 될 확률이 약 2.8% 증가함을 의미한다.

그 다음은 건축구조변수로 철근콘크리트구조가 아닐 경우 약 0.025의 탄력성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 이 결과는 건축구조나 지붕구조의 영향력을 볼 때 빈집의 개별속성에서는 구조가 가장 큰 영향력을 갖는 것임을 알 수 있게 한다.

본 연구결과를 볼 때 도시지역의 빈집 발생은 인구구조의 영향력이 크다고 볼 수 있다. 도시지역이라 하더라도 주거이동이 활발한 젊은 가구의에게 선택받지 못하는 노후주택은 빈집이 되는 것이다.

## V. 요약 및 결론

그동안의 빈집 관련 연구는 빈집비율을 이용하여거나 빈집 분포와 밀집도를 중심으로 한 연구가 주를 이룬다. 본 연구는 이와 달리 빈집실태조사 자료를 이용하여 지반단위의 빈집자료를 구축하여 빈집 물리적 속성과 경제적 영향요인을 분석하였다.

그 결과 개별속성으로는 대지면적, 연면적, 건축연한, 건축구조, 맹지여부, 대지모양과 지붕구조가 유의한 영향력을 갖는 것으로 나타났다. 지

〈표 5〉 한계효과

Parameter	Coef.	Std. Err	z-value	Pr >  z
대지면적(㎡)	0.00004***	0.00001	6.79	0.0000
연면적(㎡)	-0.00017***	0.00003	-5.72	0.0000
건축연한(년)	0.00093***	0.00009	10.72	0.0000
콘크리트구조	-0.02503***	0.00422	-5.93	0.0000
맹지더미	0.00174***	0.01565	6.11	0.0072
대지모양더미	0.00522*	0.00336	1.63	0.1000
지붕구조더미	0.02850***	0.00267	10.68	0.0000
공시지가(1,000원/㎡)	-0.00002	0.00001	-1.47	0.1410
동별실거래가(10,000원/㎡)	0.00004	0.00004	0.89	0.3750
65세 이상 인구비율	-0.08026***	0.01670	-4.81	0.0000

주 : \* p<0.10, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.



역속성으로는 65세 이상 인구비율이 유의하였다.

구체적으로 진출입이 어려운 맹지나 연면적이 적어 이용가치가 떨어지는 경우 빈집이 발생하게 됨을 알 수 있다. 비정형 형태의 대지모양도 영향력을 가지지만 무엇보다 목구조, 벽돌구조 등 콘크리트구조가 아닌 경우와 지붕이 목구조 또는 기와의 경우 다른 변수보다 빈집에 미치는 영향력이 큰 것으로 나타났다. 65세 이상 인구비율이 빈집에 유의한 영향력과 함께 한계효과도 크게 나타났는데 이러한 결과는 선행연구와 비교해 볼 때 도시와 농촌간의 차이가 있을 수 있다. 즉 농촌과 도시의 고령화 속도와 주거선택이라는 측면에서 고령화 속도가 빨라 이미 초고령사회가 된 농촌의 경우 고령인구 비율이 빈집에 양(+)의 영향력을 가질 수 있다. 그러나, 군산시와 같은 도시의 경우 고령인구 비율이 음(-)의 영향력을 지니게 되는데 이는 젊은 인구비율이 많은 경우 이들이 주거선택에서 낡은 집을 외면하게 됨에 따라 빈집이 될 확률이 커지는 것으로 유추된다. 이와 관련해서는 농촌 빈집실태조사자료를 이용한 후속연구가 필요하다.

한편, 개별공시지가와 지역 실거래가격과 같은 경제적 변수의 영향력은 유의하지 않아 빈집 발생에 있어서는 개별주택관리가 중요함을 알 수 있다.

본 연구는 빈집 발생에 있어 학교시설이나 마트 공원 등 주요 근린생활시설의 영향력을 고려하지 못한 한계를 갖는다. 또한, 빈집 발생이 소유자의 특성과 관리여부, 방치기간에 따라서도 영향을 받을 수 있으나 이를 반영하지 못하였다.

그러나, 지번을 기준으로 건축물대장, 공시지가 등의 자료를 구축하여 빈집에 있어 개별주택

속성의 영향요인을 분석한 점에서 의의가 있다. 그 결과 개별주택 속성이 빈집과 연관되어 있음을 밝혔고 특히 건축구조나 지붕구조와 같은 요인이 빈집에 영향력을 크게 가지고 있음을 실증하였다. 본 연구결과는 빈집이라는 것이 리모델링 등 이용의 가치와 연관되어 있음을 보여주어 빈집정비계획에 있어 빈집등급별 관리계획이 중요함을 시사한다.

또한, 본 연구를 통해 빈집 발생이 가구의 주거 이동 선택과 효용에 있어 거주라는 소비가치가 반영되는 결과임을 알 수 있게 한다.

## ORCID

임미화 <https://orcid.org/0000-0002-3962-1918>

## 참고문헌

1. 공공데이터포털, 2021, Accessed November 15, 2021, <https://www.data.go.kr/>
2. 국가통계포털, 2021, Accessed November 15, 2021, <https://kosis.kr/>
3. 국토교통부 실거래가 공개시스템, 2021, Accessed November 15, 2021, <https://rt.molit.go.kr/>
4. 남원석 · 박은숙, 2014, 「공가 실태 및 활용에 대한 연구」, 『2014년 한국주택학회 학술대회 발표논문집』.
5. 남지현, 2012, 「도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기」, 서울연구원 정책과제연구보고서, 서울: 서울연구원. 1-189.
6. 노민지 · 유선종, 2016, 「빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석」, 『부동산연구』, 26(2):7-21.



7. 박의준 · 임미화, 2020, 「전주시 빈집 핫스팟 지역 특성 분석」, 『주택연구』, 28(2):131-150.
8. 박정일 · 오상규, 2018, 「개별건축물 데이터를 활용한 대구광역시 빈집 발생의 공간적 분포 및 발생요인 분석」, 『지역연구』, 34(2):35-47.
9. 박혜선 · 은난순, 2018, 「일본의 빈집을 활용한 지역 사회 커뮤니티 거점공간 분석: 교토시 「빈집활용 & 마을만들기」 모델 프로젝트를 중심으로」, 『의료 · 복지 건축』, 24(2):65-77.
10. 손은정 · 맹희영 · 이희연, 2015, 「공폐가밀집지역의 시 · 공간 패턴과 근린 부동산 가격에 미치는 영향: 부산광역시를 대상으로」, 『부동산분석』, 1(1):71-90.
11. 이재우, 2013, 「영국의 빈집 정비 · 활용 체계와 수단 고찰」, 『국토계획』, 48(4):95-115.
12. 장명준 · 권성문, 2021, 「빈집 발생에 미치는 지역 환경요인 분석」, 『도시행정학보』, 34(2):77-96.
13. 정수영 · 전희정, 2019, 「빈집 증가의 공간적 자기 상관성에 대한 탐색적 연구」, 『국토계획』, 54(7): 89-102.
14. 한수경, 2018, 「빈집의 공간적 군집과 고착화에 관한 실증 연구: 전라북도 익산시를 대상으로」, 『국토연구』, 97:17-39.
15. 홍성효 · 임준홍, 2017, 「폐가의 주택가격에 대한 영향」, 『한국주거학회 학술대회논문집』, 29(1): 83-89.
16. Grigsby, W., M. Baratz, G. Galster, and D. Maclennan, 1987, "The dynamics of neighborhood change and decline," *Progress in Planning*, 28:1.
17. Hillier, A. E., D. P. Culhane, T. E. Smith, and C. D. Tomlin, 2003, "Predicting housing abandonment with the Philadelphia neighborhood information system," *Journal of Urban Affairs*, 25:91-106.
18. Kelling, G. L. and J. Q. Wilson, 1982, "Broken windows: The police and neighborhood safety," Accessed May 20, 2022, <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/>
19. Little, J. T., 1976, "Residential preference, neighborhood filtering and neighborhood change," *Journal of Urban Economics*, 3(1): 68-81.
20. Morckel, V., 2014, "Predicting abandoned housing: Does the operational definition of abandonment matter?" *Community Development*, 45(2):122-134.
21. Noh, M. J. and S. J. Yoo, 2016, "A study on the cause of abandoned vacant houses," *Korea Real Estate Review*, 26(2):7-21.
22. Ohls, J. C., 1975, "Public policy toward low income housing and filtering in housing markets," *Journal of Urban Economics*, 2(2): 144-171.
23. Scafidi, B. P., M. H. Schill, S. M. Wachter, and D. P. Culhane, 1998, "An economic analysis of housing abandonment," *Journal of Housing Economics*, 7(4):287-303.

---

논문 접수 일: 2022년 7월 11일

심사(수정)일: 2022년 10월 31일

게재 확정 일: 2022년 11월 15일

## 국문초록

본 연구는 군산시 빈집실태조사자료를 이용하여 빈집 개별속성과 경제적 변수가 빈집 발생에 미치는 영향력을 분석하였다. 그 결과 개별속성으로는 대지면적, 연면적, 건축연한, 건축구조, 맹지여부, 대지모양과 지붕구조가 유의한 영향력을 갖는 것으로 나타났다. 지역속성으로는 65세 이상 인구비율이 유의하였고 한계효과도 크게 나타났다. 구체적으로 진출입이 어려운 맹지나 연면적이 적어 이용가치가 떨어지는 경우에 빈집이 발생하게 되는 것으로 나타났다. 비정형 형태의 대지모양도 유의한 영향력을 가지지만 무엇보다 건축구조가 콘크리트구조가 아닌 목구조, 벽돌구조의 경우와 지붕구조가 목구조 또는 기와지붕의 경우가 다른 변수보다 빈집에 미치는 영향력이 큰 것으로 나타났다. 건축구조나 지붕구조의 영향력이 큰 것을 볼 때, 빈집이라는 것이 리모델링 등 이용의 가치와 연관되어 있음을 알 수 있다. 그러나, 개별공시지가나 주택실거래가격과 같은 경제적 변수는 모두 유의하지 않았다. 이러한 연구결과를 볼 때 빈집은 개별주택속성이 경제적 변수보다 빈집발생에 영향이 있음을 알 수 있다. 특히, 건축구조나 지붕구조 등의 구조적 변수가 빈집에 미치는 영향력이 큼을 알 수 있다. 본 연구결과는 빈집등급별 관리계획이 중요함을 시사하며, 빈집발생이 가구의 주거이동 선택과 효용에 있어 거주라는 소비가치가 반영되는 결과임을 보여준다.

주제어 : 빈집, 빈집실태조사, 주택의 물리적 속성, 65세 이상 인구비율, 주택가격