

다가구 거쳐 구분과 빈집을 중심으로 본 (新)주택보급률 개선에 대한 연구*

A Study on the Improvement of Housing Supply Ratio Focusing on Classification of
Multi-family Residences and Vacant Houses

임 미 화 (Lim, Mi-Hwa)**

< Abstract >

This study examined the difference between the total number of houses and the number of multi-household houses used in the housing supply rate, which is calculated by dividing the number of houses classified into multi-family residences by the number of general households, and sought to find factors affecting this difference. As a result, it was found that the difference between the number of houses divided by multi-family residence and the total number of houses had a significant relationship with the ratio of old houses, the ratio of multi-family houses, and the ratio of empty houses. In addition, using Gunsan City housing and vacant house survey data, the need to correct the number of houses reflecting errors in multi-household classification, poor quality vacant houses, and vacant houses that need to be demolished was presented.

According to the results of this study, it appears that the error in the housing supply rate may increase in areas where there are many vacant homes and where it is difficult to update administrative data.

Keyword : Housing Supply Ratio, Multi-family Residences, Vacant Houses, Housing Supply Indicator, Vacant House Grade

I. 서론

‘주택보급률이 전국적으로 100%가 넘었고 빈집이 늘어나고 있다고 하는데, 왜 집은 부족하고 집값은 오를까?’ 대한민국 국민이라면, 이런 생각을 하게 된다. 실제로 우리나라는 2012년 이후 전국 평균 주택보급률이 100%를 이미 넘었고 지역에 따라 110%를 넘는 곳도 많다. 또한, ‘2020년 통계청 인구주택총조사’ 결

과 17개 시도 빈집은 151만 1,306호로 집계됐다. 전체 주택 1,852만 5,844호의 8.2%에 이른다.¹⁾ 물론, 빈집 통계 자료가 통계청은 물론 관련 법에 따른 부처별 조사마다 달라 논란이 되나, 빈집이 늘어나고 있는 것은 모든 통계에서 동일하게 나타나고 있다.

이런 상황속에서 우리사회 대표적인 주택공급지표인 주택보급률은 국민 누구나 쉽게 체감하는 수치로 중요한 정책지표로 활용되고 있다.

* 이 논문은 2023년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 인문사회분야 중견연구자지원사업의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-2023S1A5A2A01078218)

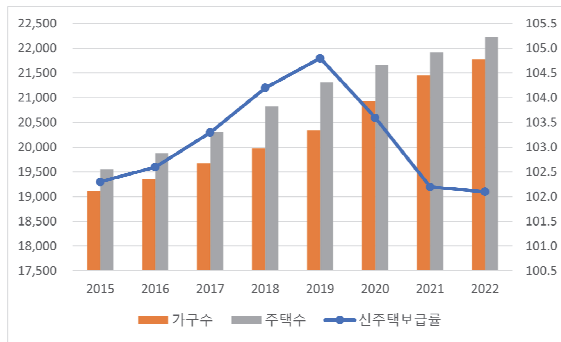
** 본 학회 정회원, 전주대학교 부동산국토정보학과 부교수, mia5683@jj.ac.kr

1) 통계청의 빈집 통계는 통계기준일인 11월 1일 하루동안 사람이 살고 있지 않으면 빈집으로 판단하나, 지자체 빈집실태조사의 빈집은 1년 이상 상수도, 전기사용량 등을 기준으로 일정 사용량 미만시 거주하는 사람이 없는 경우로 보고 현황조사를 통해 빈집으로 판단한다.

주택보급률은 2005년 값부터 (新)주택보급률(이하 ‘주택보급률’)로 통계청에서 공표하고 있는데, 다가구 구분거처를 구분한 주택수를 일반가구수로 나누는 것이다. 여기서 총 주택수는 사용주택수에 빈집수를 더한 수이고, 일반가구수는 보통가구에 1인가구, 5인이하 비혈연 가구를 포함한 수이다.

2015년부터 등록센서스(Census)방식을 통한 주택 보급률을 발표하고 있으며, 인구주택총조사, 주택총조사가 기초자료가 된다.

<그림 1> 등록센서스 기반 전국 신주택보급률 추이



<그림 1>을 보면 2019년 신주택보급률은 104.8을 최고점으로 2020년과 2021년 급격히 떨어지는 모습을 보인다. 2019년과 2021년 사이 가구분화가 많이 일어난 것이 원인으로 지적되나 주택통계에 대한 문제점도 간과할 수 없다.

그동안 다가구구분거처의 경우 실제 건축물대장이나 주택총조사자료에서 현황 반영의 정확성이 문제점으로 지적되어 왔다.

건축물대장이 건축법상 적법한 건물에 대한 자료만이 대장으로 만들어져 완전한 자료가 아니고, 전산화된 건축물 대장정보라 하더라도 건축허가 이후 용도변경 등에 대한 갱신 미흡, 정보누락, 멸실건물에 대한 말소대장 존재 등등 여러문제가 있기 때문이다. 그런데 건축물대장상 누락이나 오류사항 변경은 대장규칙 제21조에 따라 건축물대장의 기재내용을 허가권자의 직권 또는 건축물 소유자의 신청에 의하여 정정하도록 되어 있다. 하지만, 현장에서 이러한 오류가 자발적으로 수정되는 것은 쉽지 않기에 다가구구분거처에 기반한 지표의 경우 불안정성을 가질 수 있다.

2018년 “건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙” 제5조가 개정되어 건축물이 다가구주택인 경우에는 다가구주택의 호(가구)별 면적대장을 작성해야 하는 것으로 개정되었다. 그러나, 많은 건축물대장은 대장오류의 문제가 아직까지 해결되지 못하고 있다. 이렇다 보니 건축물대장 행정사무에 따라 다가구 거처 구분수의 변동성이 달라질 수 밖에 없다.

또한, 주택통계에서 고려해야 할 빈집의 경우 통계청 조사의 빈집통계와 지자체 통계와의 차이가 크다. 전북의 경우 2021년 한국국토정보공사(LX)에 용역을 주어 빈집 실태조사를 실시한 결과 도내 빈집은 1만 6,876호로 나타났다. 이는 통계청의 빈집 조사 결과에 비해 7만 8,536호나 적은 것이다. 통계청의 빈집 통계가 한국국토정보공사(LX)조사 보다 무려 5.7배나 많은 셈이다. 국토부와 농식품부가 조사한 전북도내 빈집은 도시지역 8,527호, 농촌 9,434호, 여촌 7,903호 등 모두 25,864호로 이 역시 통계청이나 한국국토정보공사(LX) 조사와 다르다. 도 자체와 8,988호나 차이가 난다.

따라서, 빈집실태조사를 통해 정확한 빈집의 통계화와 함께 빈집등급 산정을 통해, 시장에서 주택으로서 기능을 못하는 빈집의 경우 주택보급률에 반영해야 하는 지에 대해 “양질의 주택공급”이라는 측면에서 정책적 논의가 필요하다.

이에 본 연구에서는 주택보급률을 중심으로 다가구 거처 구분 주택과 빈집문제를 살펴보고, 주택보급률에 영향을 주는 요인을 찾아 개선방안을 제시해보고자 한다.

본 연구는 다음의 절차로 진행된다. 2장에서는 주택 공급지표와 관련된 국내 선행연구를 살펴본다.²⁾ 3장에서는 분석에 사용된 자료와 변수를 소개하며, 연구 방법과 가설을 제시한다. 그리고 4장에서 실증분석은 광역시·도를 대상으로 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이에 영향을 미치는 요인을 살펴보고, 군산시를 중심으로 다가구 거처 구분 주택과 빈집실태조사 자료를 이용한 실증분석을 실시하고, 5장에서 정책적 시사점을 제시하도록 한다.

²⁾ 선행연구의 범위를 국내로 한정하는 것은 본 연구 주제가 국내 주택보급률 통계와 관련한 연구로서 주택공급지표의 국제비교가 주요내용이 아니기 때문이다.

<표 1> 선행연구

분류	연구자	분석자료	분석결과
주택 관련 통계	진미윤· 한수진(2003)	통계청, 인구주택총조사	가구수와 주택수 정의에 따라 발생하는 주택보급률의 오차가 발생함
	전광희(2016)	인구주택총조사 건축물대장	다가구 단독이나 영업겸용 단독의 경우 실제 거주에 사용되는 거처가 등록거처보다 많다는 것으로 등록거처에 기반한 주택보급률이 과소추정될 수 있음
	강현구· 이창무(2018)	건축물대장, 전기사용량자료	다가구내 전기사용량, 전기계량기가 실제 거주가구와 불일치 될 수 있음
	이민아· 양동석(2021)	주택공급통계정보 시스템(HIS)	HIS와 세움터의 연계과정에서 기초자료를 수기로 입력할 때의 문제점 및 중복된 자료의 경우 수기로 자료를 삭제해야 하는 문제점이 있음
빈집 관련 통계	노민지· 유선종(2016)	통계청, 인구주택총조사	빈집 발생에 영향을 미치는 요인으로 주택매매가격지수, 가구당 신규주택 비중, 가구당 노후주택 비중이 영향을 가짐
	손성락(2020)	건축법 등 문헌자료	통계청 인구주택총조사의 빈집통계와 상하수도 및 전기사용량에 기반하여 1년이상 아무도 거주하지 않는 경우 빈집판정에서 오차가 발생함
	김용균 외 (2023)	현장조사	국내 농촌마을에 빈집기준을 적용하여 빈집을 판정하고 빈집이 지속적으로 방치될 경우 물리적 지표기준이 급속히 악화되어 주택으로서 기능을 빠르게 잃게되고 있음
	임미화(2022)	건축물대장, 빈집실태조사	빈집의 물리적 개별속성이 빈집발생에 유의한 영향력을 가지며, 리모델링 등 활용가능성이 큰 경우 빈집으로 남지 않고 활용가능하나, 그렇지 않은 경우 안전등의 문제로 철거가 필요함

II. 선행연구

국내 대표적인 주택공급지표는 주택보급률과 천인당주택수인데, 이와 관련한 연구는 의외로 많지 않다. 본 연구와 관련된 주택보급률을 중심으로 선행연구를 보면, 주택보급률에 대한 문제점과 방향을 제시한 연구로 진미윤·한수진(2003)과 전광희(2016), 강현구·이창무(2018)의 연구가 있다.

진미윤·한수진(2003)은 주택보급률이 정책지표로서 개념의 명확성, 산정방법의 정확성 등이 중요하며, 이를 위해 가구수와 주택수의 정의가 중요하며, 가구수와 주택수 정의에 따라 발생하는 주택보급률의 오차로 인해 정부의 주택공급계획의 신뢰성을 저하, 정책효과 약화, 정책불신에 대한 우려를 낳을 수 있음을 지적하였다.

전광희(2016)는 등록센서스를 위하여 2010년 센서스 시점을 기준으로 구축된 주택부문 DB의 품질을 평가하기 위하여, 전국 수준에서 등록거처와 조사거처간에 매칭률과 포괄범위를 점검하고, 등록거처와 조사거처 간의 일치율을 연구하였다. 그의 연구에 의하면, 다가구단독주택은 조사거처수 기준 등록거처수의 상대적 크기가 0.61로 등록된 거처가 54.4만개로 조사거처 88.6만 개보다 39%가 적으며, 영업겸용 단독주택

은 조사거처수 기준 등록거처수의 상대적 크기가 0.87로 등록거처가 31.0만 개로 조사거처 35.8만 개보다 13%가 적게 나타났다. 단독주택의 하위범주 중 일반단독주택에 약간의 등록과다가 있으며, 다가구단독주택은 조사과다가 상대적으로 심한 편이며, 영업겸용단독주택도 다가구 단독주택만큼 심하지는 않지만 조사과다가 무시할 수 없는 수준으로 나타났다. 즉, 다가구 단독이나 영업겸용 단독의 경우 실제 거주에 사용되는 거처가 등록거처보다 많다는 것으로 등록거처에 기반한 주택보급률이 과소추정될 수 있음을 예측하게 한다. 또한 등록거처를 판단하는 건축물대장의 다가구구분거처의 신뢰도가 낮음을 보여주었다.

강현구·이창무(2018)는 우리나라 주택시장 내 수급상황을 판단할 수 있는 지표로 전기계량기의 전기에너지사용량 데이터를 활용한 주택공실률 통계 구축 방법론을 제시하고 주택공실률을 실증하여 주택보급률에 기초자료의 구축이 중요함을 제시하였다. 특히 이들은 다가구내 전기사용량, 전기계량기가 실제 거주가구와 불일치 될 수 있음을 보이며, 다가구내 거처자료가 통계상에 오차가 클 수 있다는 것을 실증하였다.

이들은 주택 공실률과 빈집과도 연관되어 있고 주택보급률에 영향을 줄 수 있으므로, 자료구축의 정확성과 함께 주택시장 내 수급상황을 판단할 수 있는 지표의 생산이 필요함을 주장하였다.

이외에 본 연구와 관련한 선행연구는 주택공급통계 정보시스템(HIS)의 주택 통계데이터의 문제점을 제시한 이민아·양동석(2021)의 연구가 있다. 이들은 HIS와 세움터의 연계과정에서 기초자료를 수기로 입력할 때의 문제점 및 중복된 자료의 경우 수기로 자료를 삭제해야 하는 문제점이 있음을 밝히고 항목별 자료의 자동화시스템 도입과 자료검증시스템의 도입이 필요함을 주장하였다. 특히, 단독주택의 경우 세대수와 가구수 중 세대수만 입력해야 하는 점과 함께 다가구주택의 경우 한 동에 19가구가 초과될 수 없는 점을 지적하였다. 연립, 다세대, 아파트의 경우 세대수가 0 또는 1이거나 가구수가 0이 아닌 자료, 단독주택이면서 가구수가 존재하는 자료, 다가구주택인 경우 한 동에 19가구가 초과하는 자료들의 검증이 필요하며, 시스템에서 자료를 입력할 시, 총 세대수, 가구수, 주택형태 등을 기입함과 동시에 자료를 자동으로 검증해줄 수 있는 시스템 구축이 필요하다는 것이다.

주택공급지표와 빈집이 연관된 선행연구는 전무한 실정인데, 빈집통계의 문제점과 관련한 연구를 살펴보면 다음과 같다.

손성락(2020)은 조사당시 빈집인 경우 빈집으로 집계하는 통계청 인구주택총조사의 빈집통계와 상하수도 및 전기사용량에 기반하여 1년이상 아무도 거주하지 않는 경우 빈집으로 판정하는 지자체 빈집통계의 차이를 제시하고, 통계청 빈집통계에서 공동주택의 미분양, 미입주 등에 따른 빈집과 주택의 노후, 주거지 쇠퇴 등으로 인한 빈집의 상태가 다를 수 있음을 지적하였다. 특히, 공동주택보다 단독주택 빈집의 데이터 구축이 필요하며 노후빈집이 빈집정비대상이 되어야 한다고 주장하였다. 손성락(2020)의 연구를 볼 때 빈집의 상태에 따라 빈집이 주택으로 기능할 수 없는 경우 철거 등 정비가 필요함을 알 수 있다.

김용균 외(2023)는 빈집상태에 기반한 빈집등급관련하여 일본 빈집판단지표를 연구하였는데, 일본의 경우 빈집 가이드라인 평가지표에서 빈집을 그대로 방치할 경우 붕괴 등 안정상 현저히 위험해질 우려가 있는 상태(안전상 위험), 그대로 방치할 경우 위생상 현저히 유해해질 우려가 있는 상태(위생상 유해), 적절한 관리가 이루어지지 않아 경관을 현저히 해치고 있는 상태(경관 저해), 그 밖에 주변 생활환경의 보전을 계획하기 위해 방치하는 것이 부적절한 상태(생활환경의 보전)로 구분하고 있음을 제시하였다. 이를 토대로 김

용균 외(2023)는 국내 농촌마을에 빈집기준을 적용하여 빈집을 판정하고 빈집이 지속적으로 방치될 경우 물리적 지표기준이 급속히 악화되어 주택으로서 기능을 빠르게 잃게되고 있음을 문제점으로 제시하였다.

이외에 주택보급률 등 통계지표와 직접적 연관은 없으나 본 연구주제와 연관한 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

노민지·유선종(2016)은 통계청 인구주택총조사의 빈집 사유 중 '기타'로 분류되는 빈집을 대상으로 빈집 발생에 영향을 미치는 요인으로 주택매매가격지수, 가구당 신규주택 비중, 가구당 노후주택 비중이 영향을 가짐을 제시하였다.

임미화(2022)는 대지면적, 연면적, 건축연한, 건축구조, 맹지여부, 대지모양과 지붕구조 등 빈집의 물리적 개별속성이 빈집발생에 유의한 영향력을 가지는 것을 실증하였다. 연구에 의하면, 리모델링 등 활용가능성이 큰 경우 빈집으로 남지 않고 활용가능하나, 그렇지 않은 경우 안전등의 문제로 철거 등 적극적 행정이 필요하며, 빈집상태를 고려한 빈집등급별 관리계획이 중요함을 제시하였다.

선행연구를 종합해볼 때 노후주택, 빈집 그리고 다가구주택에서 통계적 오류가 발생할 수 있음을 알 수 있다. 특히, 전광희(2016)의 연구를 토대로 본다면, 빈집발생이 많은 지역과 노후주택일수록 주택부문 DB의 품질관리도 빠르게 개선되지 못하게 됨을 알 수 있다.

강현구·이창무(2018), 전광희(2016) 등의 연구에서 다가구 거처 구분 주택의 DB구축이 통계상의 오차가 크고, 특히 노후주택이나 단독주택 빈집 등이 이러한 오차발생에 영향을 줄 수 있음을 알 수 있는데, 이러한 요인들이 주택보급률과 관련하여 볼 때 주택통계에 오차를 발생할 수 있게 한다.

이에 본 연구는 주택보급률 개선과 관련하여 다가구 거처 구분 주택이 총주택과의 오차가 발생하는 요인을 찾고, 빈집등급을 고려한 주택보급률을 분석하여 시사점을 제시하고자 한다. 또한, 선행연구가 집계데이터 기반으로 통계자료의 문제점을 제시하였다면, 본 연구는 군산시의 현황자료를 기반으로 실증하였다는 점에서 차별성을 지닌다.

III. 분석자료 및 방법

1. 분석자료

분석자료로 17개 광역시·도기준 2015년부터 2021년까지의 통계청 (新)주택보급률 및 주택수, 주택 종류 및 노후기간별 주택 등의 자료와 군산시 2020년 건축물대장의 단독주택자료와 한국국토정보공사의 빈집실태조사자료를 이용하였다. 한국국토정보공사의 빈집실태조사자료는 군산시 의뢰로 한국국토정보공사가 빈집현황을 조사한 자료로 구조, 면적 빈집구조위험도, 빈집등급 등 정량적, 정성적 빈집개별 속성이 포함되어 있다.

2. 분석방법

본 연구는 주택보급률에 사용되는 주택수의 오차를 발생시키는 요인을 찾고, 빈집등급을 고려한 주택보급률에 대해 실증분석 한다. 군산시를 대상으로 다가구 거처 구분 주택의 오차와 빈집등급을 반영한 주택보급률에 대해 분석하였다.

분석에 사용한 변수는 <표 2>와 같다.

통계청의 주택보급률에 사용되는 주택수는 다가구 거처 구분이 반영된 주택이고, 주택총조사에 기반한 주택의 종류별 주택수는 다가구 거처 구분은 되어 있지만, 다가구 거처 구분이 반영되지 않은 자료이다.

분석을 위해 다가구 거처 구분을 반영한 다가구 거처 구분 주택수와 총주택계의 차이는 통계청 시도별 총주택수와 주택보급률상의 다가구구분 주택수와 차이를 이용한 변수를 만들었고, 단독주택 중 다가구 비율과 단독주택중 빈집비율은 통계청자료를 이용해서 자료를 생성하였다.³⁾

이를 이용해서 광역시·도를 대상으로 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이가 발생함을 보이고, 다음과 같은 가설하에 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이가 노후주택비중, 다가구주택 비중 및 빈집비율과 유의한 영향을 가지고 있음을 실증해보고자 한다.

<표 2> 변수 및 출처

변수명	설명	출처
new_hrate	신주택보급률	통계청 (2015-2021)
gagu1	일반가구수	
houtot	주택수	
dagagt_hou	다가구 거처 구분 주택수(천호)	
hougap	다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이(천호)	
oldhrate	30년이상 노후주택비율	
dagahrate	단독주택중 다가구주택비율	
vrate2	단독주택중 빈집비율	군산시 건축물대장 (2020)
sedae	거처호수	
syear	준공년수(년)	
lsize	대지면적(m ²)	LX 빈집실태조사 (2020)
v_d	빈집여부	
v_grade	빈집등급(1-4)	

가설1: 30년이상된 노후주택 비중이 클수록 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이가 크게 발생한다.

가설2: 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이는 단독주택이 많을수록 그리고 단독주택중 다가구 주택 비중과 연관이 있다.

가설3: 단독주택중 빈집비율이 높은 곳의 경우 건축물대장 등 행정자료 업데이트가 쉽지 않아 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이에 영향을 줄 것이다.

이어서 군산시를 대상으로 다가구 거처 구분 주택수의 오차와 빈집실태조사자료의 빈집등급을 반영한 주택보급률의 변화를 실증분석하였다.

본 연구에서 빈집을 이용한 주택보급률 수정의 필요성과 빈집실태조사가 빈집통계에 있어 더 정확한 자료로써 주택보급률에 활용될 필요가 있음을 제시하고자 한다. 그 이유는 상수도사용량과 전기사용량, 계량기 등을 이용해서 1차 조사 이후 현장방문을 통해 빈집확인과 주택상태를 통한 등급판정절차를 거치기 때문이다. 이로인해 주택내 빈집호수가 거처기준으로 조사되며, 실제 계량기가 내대지에 있는 경우 제외되는 등 자료의 정확성이 높기 때문이다.

이에 본 연구에서는 최종빈집판정과 등급을 이용하여 주택으로서의 기능을 못하는 불량하고 위험한 주택

3) 주택이외 거처는 제외하였다.

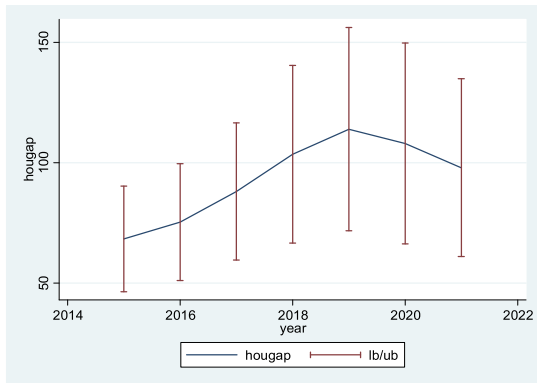
의 비중을 찾아 주택수를 보정하여 주택보급률과의 차이를 추정하였다.

VI. 분석결과

1. 광역시·도

<그림 2>와 <표 2>을 보면 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이는 2015년 이후 계속 증가하는데, 2019년을 정점으로 2021년 평균 97천호로 나타나고 있다.

<그림 2> 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이



<표 2> 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이(호)

연도	평균	최소	최대
2015	68,358	46,489	90,226
2016	75,255	50,993	99,517
2017	88,056	59,595	116,517
2018	103,458	66,599	140,319
2019	113,898	71,734	156,063
2020	107,997	66,301	149,694
2021	97,902	60,976	134,827

<표 3>와 <그림 3>에서 시·도별로 살펴보면 경기도가 가장 많은 갭차이를 나타내는데, 2017년과 2018년에 약 90천호의 차이를 나타내고 있다. 경기도의 경우 분석기간 평균 247천호의 차이를 보인다.

서울의 경우에도 평균 85천호의 차이를 보이며 비

수도권인 경북의 경우 경기도 다음으로 196천호의 차이를 나타내고 있다.

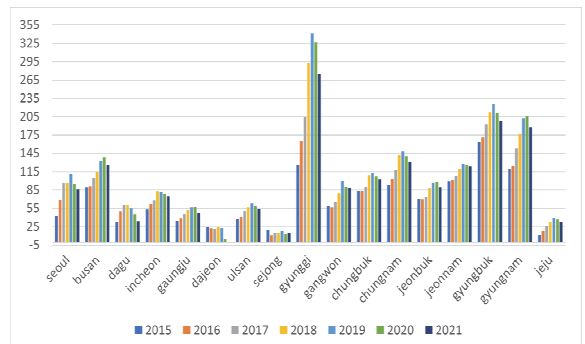
연도별로 살펴보면, 연평균 1,591천호의 차이가 있으며, 가장 갭이 큰 해는 2019년으로 1,936천호의 차이가 발생하고 있다.

<표 3> 시도별 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이(천호)

시도	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	평균
서울	43	69	96	96	111	95	86	85
부산	90	91	105	115	133	138	126	114
대구	33	50	61	61	55	45	34	48
인천	54	62	68	83	82	79	75	72
광주	34	39	46	53	57	58	47	48
대전	25	23	21	24	23	5	-2	17
울산	38	41	51	57	62	59	54	52
세종	20	10	15	15	18	14	15	15
경기	126	165	205	294	341	326	275	247
강원	59	57	66	80	100	90	89	77
충북	83	83	90	109	113	108	103	98
충남	94	104	118	142	149	140	131	125
전북	70	70	74	88	96	98	90	84
전남	99	102	108	120	128	127	123	115
경북	163	172	193	213	226	212	198	196
경남	120	125	153	176	202	206	188	167
제주	12	18	26	33	40	37	33	28
합계	1,162	1,279	1,497	1,759	1,936	1,836	1,664	1,591

연구가설 실증을 위해 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이(hougap)에 영향을 주는 노후주택 비율(oldhrate)과 단독주택(singhrate) 그리고 빈집비율(vrate2)의 영향력을 살펴보았다.⁴⁾

<그림 3> 시도별 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이(천호)



4) 변수간의 다중공선성 검증결과 VIF값은 3.52로 다중공선성은 없는 걸로 나타났고, Hausman test 결과 $\chi^2(3) = 2.40$, $\text{Prob} > \chi^2 = 0.4941$ 로 귀무가설을 기각하지 못해 확률효과모형을 사용하였다.

<표 4> 기초분석

구분	변수명	평균	최소	최대
종속변수	hougap	93.56	-2.31	341.24
설명변수	oldhrate	0.66	0.22	0.94
	singhrate	0.27	0.09	0.54
	vrate2	0.07	0.01	0.15

<표 4>의 전체 자료에 대한 기초분석 결과, 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이는 평균 약 93천호이고 노후주택 비율은 0.66, 단독주택 비율은 0.27, 빈집 비율은 0.07로 나타났다.

다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이를 종속변수로 한 <표 5>의 패널 분석결과 30년이상 노후주택 비율의 경우 음(-)의 영향력을 가지는 것으로 분석되었다.⁵⁾

이 결과는 전광희(2016)의 연구에 의하면 주택계에서 노후 공동주택은 통계가 잘 구축되어 있으나, 상대적으로 다가구 거처 구분 주택 통계가 잘 구축되지 못하여 노후주택 비중이 낮을수록 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이가 발생하는 것으로 해석된다. 결국 노후주택 산정에 있어 공동주택과 단독주택의 자료구축의 정확성 차이로 이와같은 결과가 발생하는 것으로 예상되나, 추후 현황자료를 기반으로 한 후속연구가 필요하다.

반면, 가설2와 3의 경우 단독주택중 다가구주택비율과 빈집비율의 경우 양(+)의 영향력을 가지는 것으로 나타나, 다가구주택비율과 빈집비율이 높은 지역일수록 다가구 거처 구분 주택수와 주택계의 차이가 클 수 있음을 알 수 있다. 이는 이러한 지역에서 주택보급률의 오차가 클 수 있음을 유추하게 한다.

이 결과는 전광희(2016)의 연구에서 등록거처와 조사거처간의 차이가 있다는 것에 대해 본 연구에서 다

<표 5> 분석결과

변수	Coef.	Std. Err.	z	P> z
oldhrate	-147.3991	16.9783	-8.68	0.000
singhrate	148.6043	23.2740	6.38	0.000
vrate2	555.2674	63.6889	8.72	0.000
_cons	114.0596	5.6303	20.26	0.000

Wald chi2(3) = 223.74
 Prob > chi2 = 0.0000

5) 패널시계열분석에는 FGLS를 사용하였다.

가구 주택비율과 빈집비율이 높은 곳에서 이러한 차이가 크게 발생할 수 있음을 실증하였다는 점에서 의의가 있다.

2. 군산시

1) 다가구 거처 구분 주택의 오차와 주택보급률

<표 6>은 통계연보를 통한 군산시 주택보급률이다. 군산시의 경우 주택보급률이 2017년 이미 100%를 넘었고, 2020년 주택보급률은 104.3%로 총주택수는 116,663호, 가구수는 111,817가구이다. 단독주택은 29,065호이고, 다가구주택은 이중 2,089호이다.

다가구주택이 2015년부터 급감한 것은 2015년부터 등록센서스방식으로 바뀌면서 다가구주택수 산정을 국토부 주택보급률 발표자료의 주택수에서 인구주택총조사 주택수를 제외하여 산정함에 따른 결과이다.

한편, 군산시 통계연보와 달리 2020년 군산시로 부터 제공받은 단독주택 현황자료를 보면, 25,897호의 단독주택이 있다. 이중 다가구 거처구분이 ‘.’과 ‘0’ 그리고 ‘1’인 곳을 제외한 다가구 거처 구분된 주택은 2,317호이다.

<표 6>과 <표 7>을 보면 통계연보와 현황자료간에도 3,168(=29,065-25,897)호의 단독주택수 오차가 있고 다가구 거처 구분 주택의 오차도 228(=2,317-2,089)호가 있음을 알 수 있다.

군산시 단독주택 건축물대장을 통한 가구수 결측가구와 ‘0’으로 표기된 가구수 등 단독주택 세대당 가구수는 다음 <표 7>과 같다. 가구수 결측가구는 약 3.8%, ‘0’인 가구는 약 5.2%이다. 이를 통해 다가구 거처구분에서 약 9%의 자료로 인한 오차가 발생할 수 있음을 알 수 있다.

다가구 거처 구분을 반영한 주택호수는 40,940호이고, 이를 <표 6>의 116,663에서 29,065를 뺀 주택이 공동주택 등이라고 본다면, 수정된 총주택수는 128,538(=116,663-29,065+40,940)호가 된다.

다가구 거처구분을 반영한 주택호수는 40,940호이고, 이를 <표 6>의 116,663에서 29,065를 뺀 주택이 공동주택 등이라고 본다면, 수정된 총주택수는 128,538(=116,663-29,065+40,940)호가 된다.

<표 6> 군산시 주택보급률

연도	일반 가구수	주택수 합계(호)	단독주택(호)		주택 보급률 (%)
			계	다가구	
'13	102,036	98,014	28,320	18,706	96.1
'14	104,384	100,431	28,326	19,528	96.2
'15	106,127	105,654	29,533	1,976	99.6
'16	108,113	107,610	29,623	2,000	99.5
'17	108,211	109,423	29,727	2,015	101.1
'18	108,539	112,370	29,338	2,040	103.5
'19	108,999	113,112	29,119	2,060	103.8
'20	111,817	116,663	29,065	2,089	104.3

*다가구 주택수는 국토부 주택보급률 발표자료 주택수에서 인구주택
총조사 주택수를 제외하여 산출한 숫자임
*주택수 합계에서 비거주용 건물내 주택은 제외
*출처: 군산시 통계연보(2023)

<표 7> 군산시 단독주택 다가구 거처 구분

다가구 거처수	해당 주택수 (호)	거처 호수	평균 대지면적 (㎡)	평균 연수 (년)	비중 (%)
.	980	-	550	13.6	3.784
0	1,347	-	130	37.7	5.201
1	21,253	21,253	147	37.3	82.067
2	334	668	298	11.9	1.290
3	333	999	250	9.7	1.286
4	116	464	318	17.8	0.448
5	66	330	344	10.5	0.255
6	62	372	359	14.4	0.239
7	55	385	251	9.3	0.212
8	65	520	284	9.9	0.251
9	65	585	265	7.8	0.251
10	257	2,570	243	7.4	0.992
11	501	5,511	235	9.7	1.935
12	59	708	294	11.7	0.228
13	24	312	284	8.8	0.093
14	78	1,092	310	12.0	0.301
15	76	1,140	340	9.4	0.293
16	24	384	386	8.4	0.093
17	64	1,088	362	8.3	0.247
18	89	1,602	405	8.6	0.344
19	46	874	445	9.2	0.178
20	1	20	450	22.0	0.004
21	1	21	575	22.0	0.004
42	1	42	476	36.0	0.004
합계	25,897	40,940			100

이를 일반가구수로 나누어 정리한 <표 8>을 보면 주택보급률은 115%가 되고, 통계연보상의 주택보급률과의 차이는 약 10.7%p가 된다.

등록된 거처가 조사거처 보다 39%가 적다는 전광희(2016)의 연구결과를 볼 때 현황 기반의 거처가 반영된 주택보급률은 더 클 수 밖에 없다.

<표 8> 수정된 주택보급률

연도	일반 가구수	주택수 합계	수정 주택보급률 (%)	(新)주택보급률 과의 차이(%p)
'20	111,817	128,538	115.0	△10.7

2) 빈집실태 기준 주택수와 주택보급률

빈집실태조사에서는 빈집을 판정하고 실제 현황조사를 통해 빈집의 등급을 판정한다. 빈집등급판정의 주요기준은 주요 구조부의 노후·불량상태와 위해성이다. 현장조사시 조사자의 주관적 판단을 줄이기 위해 점수화하였고, 점수 외 건축물 붕괴에 직접적 영향을 미치는 외벽과 기둥의 평가항목에 3점(불량) 판정이 날 경우, 합산된 점수와는 별개로 구조적 안정성으로 인해 3등급 이하의 빈집으로 판정하도록 등급 산정 체계가 마련되어 있다.

특히, 3,4등급의 경우 1,2등급과 달리 외벽(기울기·균열·손상)과 기둥(기울기·균열·침하)의 침하가 예상되어 건축물 붕괴 등 안전에 문제가 있는 주택이다. 따라서, 이들 3,4등급 빈집의 경우 국토교통부의 '빈집정비업무에 관한 처리지침' 제16조의2에 의하면 3등급, 4등급에 해당하는 빈집에 대해서 시장·군수 등 또는 실태조사 대행 전문기관의 장은 건축사 또는 건축, 시공, 구조 기술사 등 전문가의 검수를 거처 철거 및 안전조치 명령을 내려야 하고, 3,4등급에 대해서는 지자체에 직권철거 권한도 부여하였다.

<그림 5>는 빈집실태조사에서 빈집등급별 현황이다.

현재 주택보급률의 주택수에 빈집도 포함되는데, 시장에서 수요가 외면받는 주택이자 위험하여 주택으로의 기능을 가질 수 없는 3,4 등급 빈집의 경우 이들의 구조적 안정성을 볼 때 주택보급률 산정에서 제외되어야 할 것이다. 이에 본 연구에서는 빈집실태조사 자료를 이용하여 3등급 불량 빈집과 4등급 철거대상 빈집을 분석하고 이를 반영한 주택보급률을 산정해보도록 하겠다.

<그림 5> 빈집등급



출처: 국토교통부

군산시 빈집실태조사자료에 의한 빈집현황조사를 통한 <표 9>의 빈집등급을 보면 전체 빈집중 3등급과 4등급이 각각 24.4%, 26.1%로 나타났다.

<표 9> 군산시 빈집등급

판별 등급	설명	개수 (호)	빈집중에서의 비중 (%)	총주택수에서의 비중(%)*
1등급	즉시 거주 또는 활용이 가능한 빈집	337	14.3	0.29
2등급	개보수 후 거주 또는 활용이 가능한 빈집	826	35.2	0.71
3등급	주택 주요구조부의 보강 또는 안전상 출입제한 조치가 필요한 빈집	572	24.4	0.49
4등급	철거 또는 이에 준하는 정비를 요하는 빈집	614	26.1	0.53
합계		2,349	100	2.01

*2020년 군산시 통계연보의 총주택수

*출처: 「빈집정비업무에 관한 처리지침」(국토교통부고시 제2022-92호)

2020년 군산시 통계연보 총주택수 116,663호를 기준으로 한 경우 주택으로서의 시장수요가 없는 빈집의 경우 약 2%, 불량하거나 구조적으로 위험하여 철거해야 하는 3,4등급 빈집도 약 1%에 달한다.

<표 10>을 보면, 이들 빈집중 다가구주택은 약 45%에 달하고 있고, 총주택수에 대한 비중도 약 0.9%이다.

<표 10> 군산시 빈집 주택유형

주택유형	해당호수	비중 (%)	총주택 대비 비중(%)*
공동(다세대/연립)	262	11.15	0.22
그외주택	938	39.93	0.80
단독(다가구)	1,053	44.83	0.90
아파트	96	4.09	0.08
	2,349	100	2.01

*2020년 군산시 통계연보의 총주택수

특히 <표 11>을 보면, 빈집 3,4등급에 해당하는 다가구주택의 경우 548호로 빈집의 약 23%를 차지하고 있고, 총주택수 기준으로는 약 0.5%의 위험한 다가구 빈집이 있는 것이다.

<표 11> 군산시 빈집등급별 주택유형

빈집 등급	주택유형	해당호수	비중 (%)
1등급	공동(다세대/연립)	136	5.79
	그외주택	25	1.06
	단독(다가구)	85	3.62
	아파트	91	3.87
2등급	공동(다세대/연립)	126	5.36
	그외주택	277	11.79
	단독(다가구)	420	17.88
	아파트	3	0.13
3등급	공동(다세대/연립)	0	0.00
	그외주택	296	12.60
	단독(다가구)	274	11.66
	아파트	2	0.09
4등급	공동(다세대/연립)	0	0.00
	그외주택	340	14.47
	단독(다가구)	274	11.66
	아파트	0	0.00
합계		2,349	100

빈집 3,4등급의 위험한 빈집은 시장에서 주택으로 장기간 방치된 주택으로 이 비율을 반영한 수정된 주택보급률은 <표 12>와 같다. 2020년 기준으로 등록

<표 12> 군산시 빈집등급을 반영한 수정된 주택보급률(2020)

항목	빈집 반영	빈집 & 다가구 거처 반영
일반가구수(a)	111,817	111,817
다가구 거처반영 주택호수(b)	116,663*	-
다가구 거처구분 수정 주택호수(c)	-	128,538**
기존 신주택보급률(%) (d=b/a)	104	-
다가구 거처구분 수정 주택보급률(%) (e=c/a)	-	115
위험한 빈집 반영한 주택호수 (f=(b or c) x 0.95)	110,830	122,111
수정 주택보급률(%) (g=f/a)	99.1	109.2
기존 신주택보급률과의 차이(%) (h=d-g)	5.2	△4.9

*는 군산시 통계연보(2023)상의 (新)주택보급률에 사용한 다가구 거처 구분의 주택수

**는 군산시 주택수(116,663호)에 기존 단독주택 호수(29,065호)를 제외하고 <표 7>의 현황 기반 다가구 거처 구분 단독주택 호수(40,940호)를 반영한 주택수

센서스 기반의 다가구 거처 구분된 주택수를 이용한 수정주택보급률은 약 99%, 현황기반의 주택보급률은 약 109%로 빈집등급을 반영시 주택보급률이 낮아지게 되며, 104.3%의 공표된 주택보급률과도 약 $\pm 5\%$ 의 오차를 보이는 것을 알 수 있다.

V. 결론

주택보급률은 주택공급의 대표적 지표이자, 범용적으로 쉽게 사용하고 이해되는 지표이다. 그러나, 지표의 산정에 있어 일반가구수 및 주택수를 어떻게 정의하고 구축하느냐에 따라 지표의 오차가 발생한다. 특히 주택수의 경우 다가구 거처를 구분하여 실제 가구 단위의 거처개념을 반영한 주택보급률 산정이 이뤄지고 있으나, 공부상과 현황상의 오차가 발생할 수 있다.

이에 본 연구는 다가구 거처를 구분한 주택수를 일반가구수로 나눈 주택보급률에 있어 총주택수와 주택보급률에 사용되는 다가구 거처 구분 주택수의 차이를 살펴보고, 이러한 차이에 영향을 주는 요인을 찾고자 하였다. 그 결과 다가구 거처를 구분한 주택수와 주택총계의 차이는 노후주택 비율, 다가구주택비율 및 빈집비율과 유의한 관계가 있음을 알 수 있었다. 또한 군산시 주택 및 빈집실태조사자료를 이용하여 다가구 거처 구분의 오차와 3,4등급의 불량한 빈집, 철거해야할 빈집을 반영한 주택수 보정의 필요성을 제시하였다.

본 연구의 결과를 볼 때 빈집발생이 많은 지역, 행정자료의 업데이트가 쉽지 않은 지역일수록 주택보급률의 오차가 커질 수 있을 것으로 보인다.

이에 현황자료와 대장자료의 오차를 줄이는 방안 모색이 필요하며, 특히, 빈집이 향후 급속히 늘어갈 것으로 예상되는 지방중소도시에서 현황자료와 대장자료의 오차가 해소되지 않으면, 주택보급률이 지역주택공급지표로서 기능을 할 수 없음을 알 수 있다.

또한, 시장에서 소비되지 못하는 철거가 시급한 빈집의 경우 주택보급률에서 산정해야 하는지에 대해서도 논의가 필요하다.

무엇보다 현재의 주택보급률이 주거의 질이나 주거환경을 고려하지 않은 단순 비율방식의 지표임을 볼 때 주거정책의 지표로 적합하다고 보기 힘들다. 일본의 경우 1976년부터 ‘거주수준’을 주택정책지표로 사용하고 있고, 영국 HNI(Housing Need Index)의 경우

신규 주택공급 지표(가중치 75%)는 과밀, 주거의 자유, 질적 주거수준, 노인 및 장애인, 주거비 지원, 지자체 주거실태 등에 대한 종합적인 주거상황을 나타내며, 민간 주택재고 실태(가중치 25%)는 민간부문 주택의 질적 수준 및 재개발 등의 판단을 위해 작성된다.

이에 우리나라도 단순비율지표에서 벗어나 정책의 활용도측면에서 주거정책 목표별 주택공급지표개발이 요구된다.

특히, 국내 현황을 감안할 때 인구감소시대를 맞아 법정조사인 빈집실태조사와 연계한 주택보급률 산정에 대해서도 고민이 필요하며, 가구의 이동이 빈번한 사회적 특성을 고려시 주민등록상 가구와 실제거주가구의 차이를 고려한 거주지향적 주택보급률 산정을 위해 하부지표 개발도 필요하다. 건축물대장상 주택이 아니나 실제 주거용도로 사용되는 오피스텔, 장기거주용 레지던스 등이 이에 해당된다.

본 연구가 이러한 논의의 시발점이 되기를 희망한다.

논문접수일 : 2023년 11월 12일

논문심사일 : 2024년 1월 31일

게재확정일 : 2024년 2월 24일

참고문헌

1. 강현구 · 이창무, “새로운 주택공실률 통계 구축방법에 관한 연구: 전기계량기의 전기에너지사용량 데이터를 이용하여”, 『한국부동산분석학회 학술발표논문집』, 2018, pp. 71-85
2. 김용균 · 김상범 · 남해경 · 최진용, “농촌지역 빈집 실태에 따른 등급화 지표 도출에 관한 연구”, 『농촌계획』 제29권 제2호, 2023, pp. 101-111
3. 노민지 · 유선중, “빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석”, 『부동산연구』 제26권 제2호, 2016, pp. 7-21
4. 손상락, “도시지역의 빈집정비 활성화를 위한 제도 개선방안”, 『LHI Journal』 제11권 제1호, 2020, pp. 67-78
5. 이민아 · 양동석, “주택 통계 관련 정보시스템의 고도화 현황 및 개선방안 제시”, 『한국정보처리학회 학술대회논문집』 제28권 제2호, 2021, pp. 548-550
6. 임미화, “빈집 발생에 미치는 개별주택속성과 경제적 변수의 영향력 비교”, 『부동산 분석』 제8권 제3호, 2022, pp. 121-136
7. 전광희, “등록센서스를 위한 주택 DB 거처유형 자료의 품질평가”, 『사회과학연구』 제27권 제3호, 2016, pp. 247-268
8. 진미윤 · 한수진, “주택보급률 지표의 한계점과 개선방안”, 『대한건축학회 논문집』 제19권 제2호, 2003, pp. 133-140

<국문요약>

다가구 거처 구분과 빈집을 중심으로 본 (新)주택보급률 개선에 대한 연구

임 미 화 (Lim, Mi-Hwa)

본 연구는 다가구 거처를 구분한 주택수를 일반가구수로 나눈 주택보급률에 있어 총주택수와 주택보급률에 사용되는 다가구 거처 구분 주택수의 차이를 살펴보고, 이러한 차이에 영향을 주는 요인을 찾고자 하였다.

그 결과 다가구 거처를 구분한 주택수와 주택총계의 차이는 노후주택비율, 다가구주택비율 및 빈집비율과 유의한 관계가 있음을 알 수 있었다. 또한 군산시 주택 및 빈집실태조사자료를 이용하여 현재 다가구 거처 구분의 오차와 빈집등급 3,4 등급인 불량한 빈집, 철거해야할 빈집을 반영한 주택보급률에 있어 주택수 보정의 필요성을 제시하였다.

본 연구의 결과를 볼 때 빈집 발생이 많은 지역, 행정자료의 업데이트가 쉽지 않은 지역일수록 주택보급률의 오차가 커질 수 있을 것으로 보인다. 이에 현황자료와 대장자료의 오차를 줄이는 방안 모색이 필요하다.

특히, 빈집이 향후 급속히 늘어갈 것으로 예상되는 지방중소도시에서 현황자료와 대장자료의 오차가 해소되지 않으면, 주택보급률이 지역주택 공급지표로서 기능을 할 수 없음을 실증하였다.

무엇보다 현재의 주택보급률이 주거의 질이나 주거환경을 고려하지 않은 단순 비율방식의 지표임을 볼 때 주거정책의 지표로 적합하다고 보기 힘들다. 이에 주거정책 목표별 주택공급지표개발이 필요하다.

주 제 어 : 주택보급률, 다가구 거처 구분 주택, 빈집통계, 주택공급지표, 빈집등급