

해외 사례로 살펴보는 빈집 문제 대응 방안

< Executive Summary >

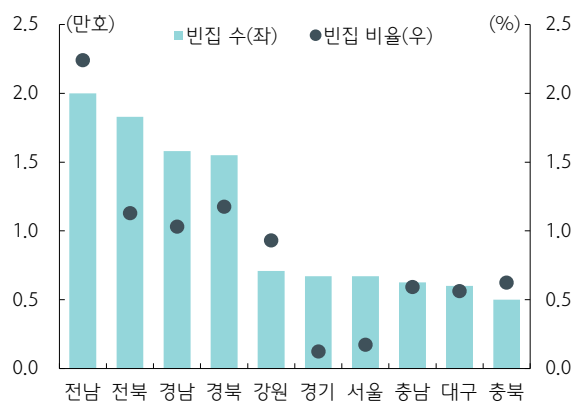
■ 저출산·고령화로 일본과 유사하게 우리나라도 빈집 문제가 대두될 전망

- 우리나라는 2024년에 처음으로 빈집 통계를 작성했으며 전라남·북도 및 경상남·북도 등 수도권에서 먼 지방일수록 빈집 및 빈집 비율이 높은 것으로 집계
- 향후 우리나라도 고령화 심화에 따른 빈집 증가를 겪은 일본과 유사하게 비수도권을 중심으로 빈집 문제가 표면화될 전망
- 일본 이외에 빈집 문제를 겪은 주요국의 대응방안을 살펴봄으로써 우리나라 빈집 문제에 관한 다양한 정책적 시사점을 모색할 필요가 있음

■ 일본은 빈집의 원활한 관리를 위해 상황별로 다양한 정책적 대응을 제시

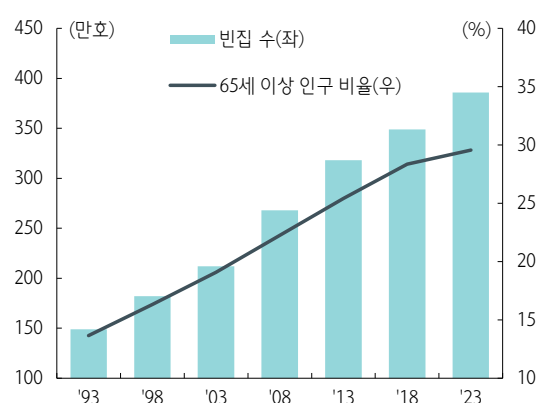
- 일본의 빈집 관리는 ‘빈집특별조치법’에 기반하며 소유자, 이용자, 민간사업자 등 이해관계인의 니즈에 맞는 다양한 지원체계를 수립하여 해체철거 등을 최소화
- 일본 정부는 빈집 예상치를 2030년에 400만호 수준으로 억제하는 것이 목표
- 이를 위해 빈집 은행의 설치, 빈집을 활용한 민간 비즈니스 활성화 등 민간과의 적극적인 협업을 통해 개인의 효율적인 빈집 관리를 지원
- 또한, 구도심 빈집 확산 방지를 위해 구축 리모델링도 추진하고 있으며 예비 수요자의 불안을 예방하기 위한 품질 보증제도도 실시

그림 | 국내 지역별 빈집 현황



주 : 빈집비율 = 빈집 수(2024년 기준) ÷ 주택 수(2023년 기준)
 자료 : 빈집愛(<https://binzibe.kr>), 행정안전부, 하나금융연구소

그림 | 일본의 고령인구 비율과 빈집 수



주 : 일본의 빈집 중 그 외 빈집(その他の空き家)만 빈집으로 집계
 자료 : 일본 총무성, 하나금융연구소

■ 유럽 각국은 서민주거 안정 및 지역경제 회복 차원에서 빈집 문제에 대응

- 영국과 프랑스는 투기목적으로 양산되는 빈집을 줄여 서민의 주거불안을 해소하는 것이 정책목표로 주로 빈집 소유자에 대한 종과세 등의 패널티 부여가 중심
 - 도시에 소재한 빈집이 집중적인 관리 대상이 되며 시골의 폐가 등은 제외
- 반면, 네덜란드는 패널티보다는 인센티브 중심으로 도심 빈집 문제에 접근하고 있으며 도시 노후화로 방치된 빈집의 리모델링 등 재활용에 방점
- 이탈리아는 시골의 방치된 빈집을 재활용해 지역경제 회복을 도모하는 ‘1유로 주택’ 정책을 추진하고 있으며 그 외 빈집 예방을 위한 세금 공제 혜택을 부여

■ 빈집의 재활용을 위해서는 민관의 협력 및 지자체의 유연한 대응이 필요

- 해외 각국은 철거보다는 빈집을 자원으로 인식하고 적극적으로 활용하여 서민의 주거 안정 또는 지역경제 회복에 기여하는 방안을 우선 고려
 - 일본의 ‘빈집 은행’, ‘안심R주택’, 네덜란드의 ‘클뤼스 전략’, 이탈리아의 ‘1유로 주택’ 등이 대표적인 사례이며 영국과 프랑스도 임대주택 활용을 유도하기 위해 패널티를 부여
- 빈집을 자원으로 활용하는데 있어 성공한 프로그램들의 공통점은 정부는 제도적 기반을 마련하고 실제 실행은 민간과의 협업을 통해 진행했다는 점
 - 특히, 시골의 폐가를 재활용하는 프로그램의 경우 지역 주민들의 자발적인 참여를 통한 외부 정착민과 커뮤니티의 건전한 관계 형성이 필수적
- 빈집을 재활용하는 정책은 매우 중요하지만 지자체의 유연한 정책 대응이 뒷받침되지 않을 경우 실행이 지연되거나 실패로 귀결될 가능성이 높음
 - 오사카시의 ‘세카이호텔’ 개발, 이탈리아 무소멜라시의 ‘1유로 주택’ 등은 모두 지자체가 적극적이고 유연하게 대응하여 성공한 사례

연구위원 황 규 완 gwhwang@hanafn.com

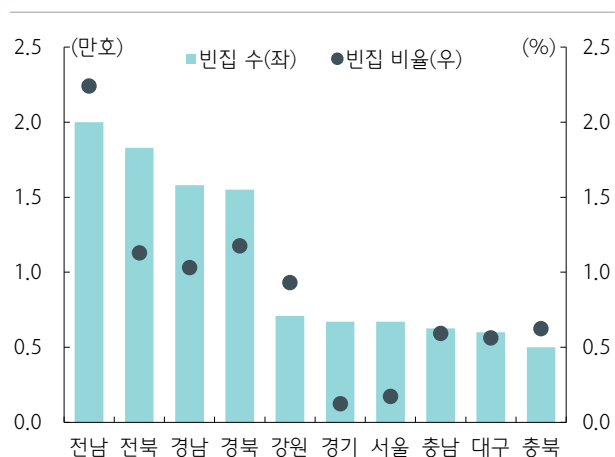
Key Words : 빈집, 고령화, 해외 사례

I. 우리나라의 빈집 현황

- 저출산·고령화로 인해 우리나라도 빈집 문제가 표면화될 것으로 예상
 - 우리나라는 전 세계에서 가장 빠르게 고령화가 진행 중으로 2025년에는 65세 이상 인구가 전체 인구의 20% 이상을 차지하는 초고령사회에 진입할 것으로 추산
 - 우리나라는 고령사회(65세 이상 인구가 전체 인구의 14% 이상)에서 초고령사회로 진입하는데 8년 소요(일본은 10년 소요)
 - 우리나라는 2024년 처음으로 빈집 통계를 작성했으며 전라남·북도 및 경상남·북도 등 수도권에서 먼 지방일수록 빈집 및 빈집 비율이 높은 것으로 집계
 - 과거에는 인구주택 총조사에서 빈집 수를 집계하여 활용했으나 법률상 빈집의 정의¹⁾에 기반한 빈집 통계는 2024년이 최초

- 우리나라는 비교적 최근에서야 구체적이고 체계적인 빈집 관리를 개시
 - 정부는 2025.5.1.일 ‘범정부 빈집 관리 종합계획’을 발표하여 앞으로는 보다 구체적이고 체계적으로 빈집을 관리할 것을 천명
 - 소규모주택정비법(도시)과 농어촌정비법(비도시)으로 이원화된 현행 법 체계는 유지하되 관리 기준 등을 통일하고, 민간의 정비·활용을 유도하기 위해 적절한 인센티브와 패널티를 부여하는 것이 골자

그림1 | 국내 지역별 빈집 현황



주 : 빈집비율 = 빈집 수(2024년 기준) ÷ 주택 수(2023년 기준)
 자료 : 빈집앓(<https://binzibe.kr>), 행정안전부, 하나금융연구소

표1 | 도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안

구 분	현 행		정비안	
	도시	농어촌	도시	농어촌
빈집 정의	주택 (무허가 제외)	주택, 건축물	주택 (무허가 포함)	
이행계획 수립	해당없음	매년	매년	
실태조사	정비계획(5년) 수립 및 필요시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 및 필요시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 및 필요시	
시스템 운영	시도지사	시군구청장	시도지사	

자료 : 범정부 빈집 관리 종합계획('25.5.1)

1) 시장·군수구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 주택

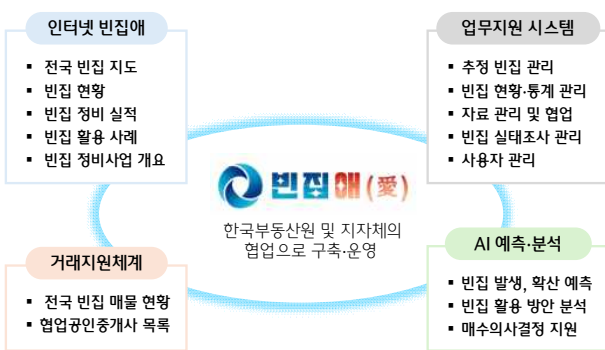
■ 인간의 적극적인 빈집 거래 및 활용을 위해 빈집 플랫폼(빈집愛)을 구축

- 빈집을 철거하기보다는 자원으로 적극 활용하기 위해 일본의 빈집 은행과 유사한 빈집 플랫폼인 빈집愛를 구축·운영할 계획
 - 빈집 정비실적 중 78%가 철거로 추진되어 기존 빈집 관리체계는 변화가 필요한 상황
- 구축된 빈집 플랫폼은 단순한 정보제공 외에 빈집 업무관리, 거래지원, 빈집의 발생·확산 분석 및 예측 등 실질적인 정부의 빈집 관리정책 실행의 기반으로 활용
 - 유사한 일본의 빈집 은행은 빈집 매물의 중개 정보를 제공하는데 방점

■ 해외의 빈집 관리 사례를 통해 향후 빈집 관리의 지향점을 모색할 필요

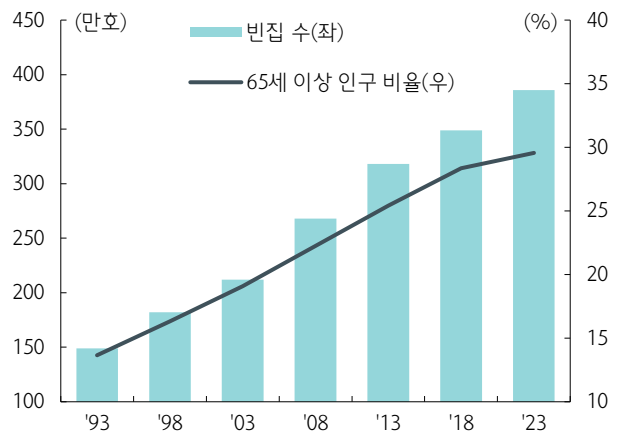
- 고령화 및 인구 감소에 맞춰 빈집도 늘어나고 있는 일본의 사례를 고려하면 향후 우리나라에도 빈집 문제는 비수도권을 중심으로 점차 심화될 것으로 우려
 - 일본의 빈집 수와 65세 이상 인구 비율의 상관계수는 0.996
- 고령화 문제를 겪고 있는 유럽에서도 빈집 문제는 이슈가 되고 있으며 지역 경제 쇠퇴, 도시 주거지 부족 등 다양한 문제와 연계하여 해결방안을 강구하고 있음
 - 유럽은 2019년에 초고령사회에 진입했으며 2024년 기준 65세 이상 인구 비율은 21.6%
- 해외 각국의 빈집 관리 정책을 살펴보고, 성공한 정책들의 공통점을 도출하여 우리나라 빈집 문제 관리에 관한 정책적 시사점을 모색하고자 함

그림2 | 빈집 플랫폼(빈집愛) 구성안



자료 : 범정부 빈집 관리 종합계획('25.5.1)

그림3 | 일본의 고령인구 비율과 빈집 수



주 : 일본의 빈집 중 그 외 빈집(その他の空き家)만 빈집으로 집계
 자료 : 일본 총무성, 하나금융연구소

II. 일본의 빈집 관리 방안

- 빈집의 원활한 관리를 위해 소유자, 사용자의 상황별로 다양한 혜택을 제공
 - 일본은 늘어나는 빈집을 효율적으로 관리하기 위해 ‘빈집 등 대책의 추진에 관한 특별 조치법’을 2014년에 제정했으며 빈집을 4종류로 분류, 관리하는 중
 - 동 법에서는 빈집을 임대용이나 현재 공실인 주택, 매물이나 현재 사용하지 않는 주택, 세컨드 하우스로 사용하는 빈집, 그 외 빈집으로 구분
 - 이 중 집중 관리 대상이 되는 ‘그 외 빈집’은 2023년 현재 385.6만호(총 주택의 5.9%)로 집계되며 지난 20년간 173.8만호(총 주택 비중 2.0%p)가 증가
 - 빈집은 개인 사유재산인 관계로 소유자가 직접 관리하는 것이 원칙이나 방치로 인한 문제(안전, 미관, 범죄 등) 예방을 위해 소유자에 일정 수준의 의무를 부여
 - 관리된 빈집에 대해서는 재산세 할인, 양도세 공제 등의 혜택이 주어나 방치될 경우 혜택이 철회되거나 과태료 부과 및 강제 철거 등의 패널티가 부여
 - 빈집을 사회적 자원으로써 최대한 활용하기 위해 소유자, 이용자, 민간사업자 등 이해관계인의 니즈에 맞는 다양한 지원체계를 수립하여 해체·철거 등을 최소화
 - 일본 정부는 2030년에 470만호에 달할 것으로 예상되는 빈집을 400만호 수준으로 억제 하되 억제되는 70만호 중 50만호는 재활용하는 것을 빈집 관리의 중장기 목표로 설정

표2 | 일본의 빈집 지원 대책

구 분	지방자치단체	소유자	구매자, 이주자 등	민간사업자 등
해체, 철거	빈집대책종합지원사업	빈집대책종합지원사업 ¹⁾	빈집대책종합지원사업 ¹⁾	빈집대책종합지원사업 ¹⁾
정보제공, 파악	전국 빈집, 빈땅 은행	전국 빈집, 빈땅 은행	전국 빈집, 빈땅 은행	전국 빈집, 빈땅 은행 빈집 소유자 정보제공에 관한 가이드라인
이 용	유통	세이프티넷 주택 안심R주택	세이프티넷 주택 안심R주택 일본주택금융공사 지원	세이프티넷 주택 안심R주택 수수료 재산정 매입, 재판매에 관한 세제 특별조치
용도전환	빈집대책종합지원사업 ²⁾ 건축법 개정	빈집대책종합지원사업 ¹⁾ 건축법 개정	빈집대책종합지원사업 ¹⁾ 건축법 개정	빈집대책종합지원사업 ¹⁾ 건축법 개정
발생 방지 등		빈집 양도소득세 특별공제(3천만엔)		
상담 체제 준비 등	주택시장을 활용한 빈집 대책 모델 사업			주택시장을 활용한 빈집 대책 모델 사업

주 : 1) 지방자치단체가 지원제도를 수립한 경우 이용 가능

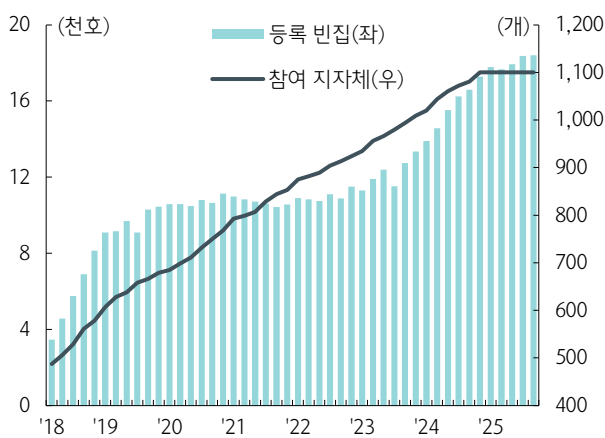
2) 지역활성화에 투자하는 용도로의 전용만 허용

자료 : 일본 국토교통성

- **일본 정부는 민간과의 적극적인 협업을 통해 개인의 효율적인 빈집 관리를 지원**
 - 일본 각지에서 빈집이 발생하는 가장 큰 이유는 상속 등으로 물려받은 집을 매수하거나 임차하려는 사람이 부족하기 때문(국토교통성, 2019)
 - 이에 따라 일본 정부 등은 빈집 소유자의 빈집 처분(매각 또는 임대)을 지원하기 위해 민간 부동산 중개회사와 협업하여 ‘빈집 은행’을 설치, 운영 중
 - 빈집 은행의 운영 주체는 일본의 기초지자체이며 빈집 소유자로부터 얻은 정보를 취합하여 민간 부동산 중개 사이트에 게재하는 방식으로 운영
 - 그 외에도 빈집 소유자가 관리 방안을 협의할 수 있는 지자체 차원의 창구(빈집 대책 플랫폼)를 마련한다거나 빈집을 활용한 민간 비즈니스(빈집의 단기 숙박업 또는 공유주택으로의 전용)로 확대하는 등의 참여를 유도

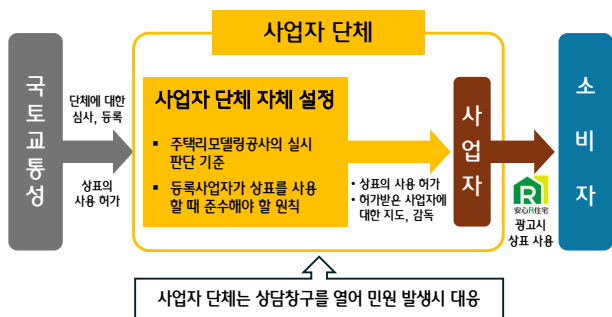
- **구도심 빈집 확산 방지를 위해 민간사업자와 협업하여 구축 리모델링도 추진**
 - 빈집은 주로 지방도시의 구도심에서 집중 발생하는데 소비자들이 낡은 집을 구입하기보다 외곽에 신규주택을 건축하는 패턴이 가장 큰 원인(이호상, 2023)
 - 이에 일본 정부 등은 민간 사업자 단체 등과 협업해 낡은 집을 일정한 기준에 맞게 리모델링 후 재판매(안심R주택)하는 사업을 추진 중
 - 2024년 말 기준 안심R주택 사업으로 총 9,825호의 구축이 리모델링을 완료
 - 안심R주택은 일정 기준에 의한 리모델링(공급자 시각)에서 벗어나 소비자들의 불안을 해소(안전, 품질, 주택에 대한 이해도)하는 것에 중점을 둔 사업

그림4 | 일본 빈집 은행 운영 실적



자료 : 일본 국토교통성

그림5 | 안심R주택 사업 구조도



자료 : 일본 국토교통성

[참고] 빈집을 호텔로 개조한 일본 세카이호텔

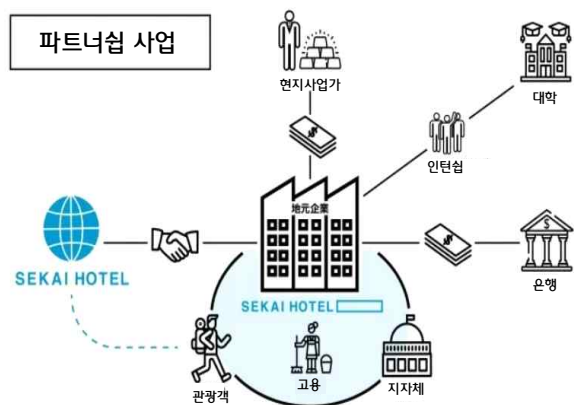
- 오사카 지역 건설사인 ‘쿠지라 건설’은 오사카 구도심인 후세역 인근 시장의 빈집을 리모델링해 호텔로 운영하는 사업을 2017년 개시
 - 총 13호의 주택이 호텔로 개조되었으며 호텔 이름은 세카이(世界)호텔로 명명
- ‘마을 전체가 곧 호텔’이라는 컨셉으로 후세역 인근 상점가에 객실을 분산 배치하여 숙박객들이 자연스럽게 상점가를 활용하도록 유도
 - 지역 상권과의 상생 추구 및 숙박객들에게 특별한 경험을 제공
- 쿠지라건설은 빈집을 호텔로 개조한 사업모델을 토야마현 타카오카시에도 적용했으며 코로나 팬데믹 종료 이후 일본 전역으로 확산도 계획
 - 지자체, 지역 금융기관, 대학, 현지 기업 등과의 제휴가 기본 전제
- 세카이호텔의 사례는 2022년 국토교통성으로부터 빈집 활용 우수사례로 선정되어 일본 지자체 등에 사업 구조 등이 공개 및 배포됨
 - 단순한 빈집의 재활용 사례가 아닌 지역 경제와의 상생을 성공으로 이끈 사례라는 측면에서 시사점이 높다고 평가

그림6 | 기존 여성복 매장을 개조한 세카이호텔 로비



자료 : 세카이호텔 홈페이지(<http://www.sekaihotel.jp>)

그림7 | 세카이호텔 프랜차이즈 기업 모집 구조도



자료 : 세카이호텔 홈페이지(<http://www.sekaihotel.jp>)

III. 유럽의 빈집 관리 정책

■ 투기 목적으로 빈집을 방치하는 문제의 해소에서 출발한 영국

- 2022년 기준 영국의 빈집은 총 67.6만호이며 이 중 6개월 이상 장기간 빈집으로 방치된 것으로 파악된 주택은 24.8만호로 집계
- 영국은 현재 2023년에 제정된 ‘레벨링 업 및 도시재생법’에 기반하여 빈집을 관리하며 버려진 폐가보다는 재활용 가능한 주택에 정책을 집중
 - 도시에 비어있는 집을 최대한 임대 주택 등으로 활용하여 주택 부족을 해소하고 서민들의 주거비 부담을 경감시키는 것이 빈집 관리 정책의 목표
- 최근 영국의 빈집 정책은 인센티브는 축소되고 빈집 소유자에 대한 패널티가 강화되거나 빈집 관리 명령(EDMOs)에 기반해 관리 대상 주택이 확대되는 등 집주인에 대한 압력을 강화하는 방향으로 변화
 - 빈집 소유자에 대한 징벌적 지방세 할증(최대 300%) 및 기존 최대 2년이던 빈집 인정 기준을 6개월로 단축하는 등이 주된 내용

■ 프랑스도 유사하게 주택 부족지역의 빈집을 줄여 서민 주거안정을 추구

- 프랑스는 2020년에 발표된 ‘빈집 해소를 위한 국가계획’에 기반하여 빈집을 관리하고 있으며 영국과 유사하게 주택 부족에 따른 서민의 주거비 부담 완화가 목적
 - 해당 대책은 주로 지자체 등이 빈집을 매입한 후 저렴한 임대주택으로 활용하거나 공원 등을 조성하는 방안으로 구성
- 그 밖에 주택이 부족한 지역의 빈집 소유자에게 ‘빈집 보유세’를 부과하며 이를 통해 형성된 재원을 ‘빈집 해소를 위한 국가계획’에 활용하는 TLV 제도를 운용
 - ※ TLV(Taxe sur les Logement Vacants)란 주택공급부족지역에 소재하는 빈집에 대해 부과되는 특별세로, 과세 대상으로 지정된 첫해에는 연간 임대료의 17%, 다음 해부터는 34%의 세금이 지속적으로 부과
- 빈집의 수를 정확하게 파악하고, 과세 회피를 예방하기 위해 2023년부터 소유자가 직접 자신의 주택에 누가 거주하는지를 등록하는 제도(GMBI)를 도입
 - 등록을 누락하거나 허위로 등록할 경우 부동산 1건당 150유로의 고정 벌금이 부과

■ **패널티보다는 인센티브 중심으로 도심 빈집 문제에 접근하는 네덜란드**

- 네덜란드는 판매 목적 등으로 현재는 사용되지 않는 빈집을 임대조건이 완화된 임대주택으로 활용하여 서민 주거난을 해소하는 ‘빈집허가제’를 운영
 - 네덜란드 민법은 임대차 계약을 해지하기 위해서 법원의 승인이 필요하다고 규정하나 빈집허가를 받은 주택은 임대인(3개월) 및 임차인(1개월)의 통보만으로 계약 해지가 가능
- 또한, 도시 노후화로 방치된 빈집을 저렴한 가격(1유로 등)에 매각하고, 매입자에 직접 수리 및 실거주 의무를 부과하는 ‘클뤼스 전략(Kluis-Strategie)’도 시행
 - 이탈리아의 1유로 주택과 유사하나 1~3년의 의무 거주기간이 있다는 점에서 차이

■ **시골의 방치된 빈집을 재활용해 지역경제 활성화를 추구하는 이탈리아**

- 이탈리아는 국가 수준의 빈집 관리정책을 수립하기보다 지자체 등이 정부의 지원을 받아 지역경제 활성화의 일환으로 빈집을 재활용하는 정책을 추진
 - 이탈리아의 인구주택 총조사(2021년)에 따르면 빈집 비율은 약 27.2% 수준
- 이탈리아 지자체는 유명한 ‘1유로 주택’ 외에도 ‘거주 조건부 이주 정착 지원금’, ‘주택 개조 및 에너지 효율 개선 세금 공제’, ‘빈집 철거시 토지세 완화’ 등 다양한 빈집 예방 및 재활용 정책을 도입 중
- 빈집 보유자에 대한 추가과세 등은 없으나 거주 주택에 대한 지방세 면제 혜택이 배제되므로 실질적으로는 빈집 보유자에 대한 패널티가 부여

표3 | 유럽 주요국의 주요 빈집 관리 프로그램

국가	주요 프로그램	주요 실행 방안
영국	주택 보유세 할증	<ul style="list-style-type: none"> • 재활용 가능한 빈집의 리모델링 비용 지원 및 사회적 약자에 우선 임대 • 빈집 소유자에 대한 지방세 할증(최대 300%)
프랑스	TLV (빈집보유세)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 부족 지역의 빈집 소유자에 빈집 보유세 부과(연 임대료의 34%) • 주택의 실소유자 등록제(GMBI) 실시를 통해 TLV의 실효성 제고
네덜란드	빈집허가제, 클뤼스 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 판매 등으로 일시적 빈집이 된 주택을 임대주택으로 활용(빈집허가제) • 도시 노후 주택을 싼 값에 매대한 후 매수인이 수리, 거주(클뤼스 전략)
이탈리아	1유로 주택	<ul style="list-style-type: none"> • 낙후지역의 빈집을 1유로에 판매(1유로 주택) • 이주정책지원금, 빈집 철거시 토지세 완화 등 병행하여 정책 실효성 제고

자료 : 전성제(2025), 강명원(2024), 마정화(2024), 서형주(2025) 발췌, 하나금융연구소

[참고] 가장 성공적으로 1유로 주택 프로그램을 운영하는 무소멜리市

- 이탈리아의 1유로 주택 프로그램은 1유로(약 1,700원)만으로 시골의 빈집을 구입할 수 있는 것으로 유명하지만 실제 거주에는 더 많은 추가비용이 소요
 - 통상 ‘숨겨진 비용’으로 불리며 설계 및 인허가, 리모델링 등에 수만 유로가 필요
- 무소멜리시는 빈집의 권리관계를 정리하고, 행정절차를 간소화하는 등 외지인이 노후 빈집을 구매할 때 발생하는 행정적인 걸림돌을 최대한 제거
 - 상속 등으로 권리관계를 알 수 없는 경우가 많아 법적 분쟁 가능성 예방은 중요
- 민간은 디지털플랫폼 구축, 매물 등록, 지역 건설회사 및 건축 기술자들의 리스트 업 등 구매자가 실질적으로 1유로 주택을 구입하고, 리모델링을 진행하는 과정에서의 진입 장벽을 크게 낮추는 역할을 담당
- 그 결과 무소멜리시의 빈집 중 500여채가 매각되었으며 관광객 수는 10배 이상 늘고, 인구 감소도 멈추는 등 매우 성공적으로 운영되는 중
 - CNN(2021년)은 무소멜리시에 대해 외국인에게 가장 덜 고통스러운 1유로 주택 프로그램을 운영한다고 평가

그림8 | 무소멜리시 1유로 주택 구입 프로세스

	Step 1 기반조성	Step 2 정보제공	Step 3 매매계약	Step 4 리모델링	Step 5 최종승인
지자체	<ul style="list-style-type: none"> 빈집 전수조사 빈집 권리관계 정리 		<ul style="list-style-type: none"> 개보수 허가 	<ul style="list-style-type: none"> 기술 가이드 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 거주 적합성 승인 이행보증금 반환
민간	<ul style="list-style-type: none"> 매물 사진 촬영 매물 도면 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 사진 등 업로드 온라인 상담 및 현장 매물 안내 	<ul style="list-style-type: none"> 공공 및 법적 절차 지원 서비스 	<ul style="list-style-type: none"> 현지 건설사 및 기술자 연결 	
구매자		<ul style="list-style-type: none"> 매물 탐색 현장 방문 	<ul style="list-style-type: none"> 매매대금(1유로) 지급 이행보증금 (5,000유로) 납부 	<ul style="list-style-type: none"> 리모델링 실시 (3년 내 준공) 	

자료 : 무소멜리시 홈페이지(www.comune.mussomeli.cl.it), 무소멜리시 1유로 주택 플랫폼(www.casa1euro.it), 언론기사 등 참조

IV. 결론 및 시사점

- 해외 각국은 빈집을 자원으로 인식하고 적극 활용하는 방안을 우선 고려
 - 외국 역시 철거를 빈집 관리 수단으로 활용하고 있으나 되도록 재활용하여 서민의 주거안정 또는 지역경제 회복에 기여하는 방안을 우선 고려
 - 일본은 빈집 은행 등 중개 플랫폼의 운영 외에도 리모델링 된 빈집에 대한 품질 보증 제도 등도 시행해 빈집을 재활용할 수 있는 다양한 방안을 모색하는 중
 - 유럽도 구도심 낙후지역의 빈집을 활용해 서민들에게 저렴한 주거공간을 공급하거나(클뤼스 전략), 쇠퇴한 농어촌 경제를 활성화하기 위한 방안으로 활용(이탈리아 1유로 주택)하는 중

- 민간과의 적극적인 협력 없이 빈집을 자원으로 활용하는 것은 어려움
 - 주요국 사례에서 정부는 빈집 관리의 방향성을 제시하고 법률적 근거를 마련해 빈집 재활용의 기반을 확보하는 한편, 실제 실행은 민간과의 협업을 통해 진행
 - 일본은 부동산 중개기업과의 협업을 통해 빈집은행을 운영 중이며, 네덜란드의 클뤼스 전략, 이탈리아의 1유로 주택 등도 현지 민간업체와의 협력이 전제
 - 특히, 이탈리아의 1유로 주택 사례에서 보듯 지역 커뮤니티와 외부 정착민(투자자)과의 건전한 관계 형성을 위한 주민들의 자발적인 참여가 없으면 프로그램의 중장기 안정성을 확보하기 힘들다는 측면에서 민관의 협업은 매우 중요

- 방치된 빈집의 악영향을 감안하면 보다 유연한 지자체의 대응이 필요
 - 빈집을 재활용하는 정책 방향은 매우 중요한 관점이나 지자체 등의 정책 태도에 따라 실행이 지연되거나 실패로 귀결되는 경우가 다수
 - 오사카시는 세카이호텔 개발 사업에서 특구 민박의 최저 숙박일수 완화(기존 5박 6일 → 2박 3일), 프론트 설치 의무 완화, 목조 빈집의 용도변경 조건 완화 등 유연한 정책 집행을 통해 사업의 성공을 지원
 - 이탈리아의 무소멜리시는 1유로 주택 구입과 관련한 각종 비용을 투명하게 공개하여 1유로 주택의 단점 중 하나인 ‘숨겨진 비용’을 최소화했으며 그 결과 예비 정착민들의 신뢰를 얻어 가장 성공적인 1유로 주택 프로그램을 운영 중

[참고] 적극적인 빈집 철거로 도시를 재건 중인 디트로이트시

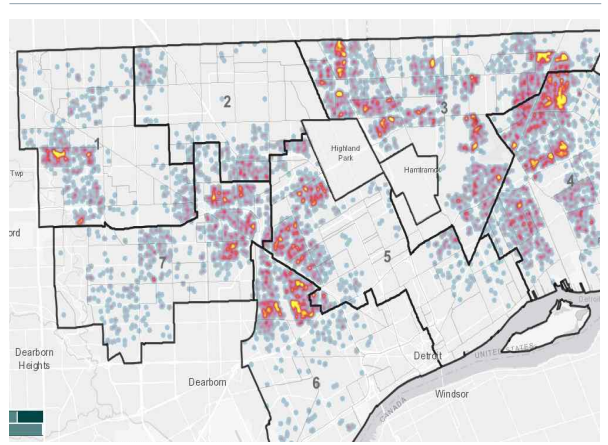
- 주력 산업의 쇠퇴, 글로벌 금융위기의 여파로 디트로이트시에는 수 많은 빈집이 발생했으며 시의 파산(2013.7월) 이후 연방정부의 자금 등을 활용, 빈집 관리가 본격화
- 초기(2014~2020년)에는 연방정부의 긴급자금(HHF)을 활용했으며 이후에는 자체자금을 활용했는데 초기에는 철거 중심으로 진행된 반면, 최근에는 철거와 리모델링 후 사용을 동시에 진행(Proposal N)
 - 초기에는 누적된 빈집이 너무 많아 재활용보다는 철거를 선택
 - 철거된 주택은 현재까지 총 3만채 정도이며 리모델링된 것은 약 8천채 수준
- 디트로이트시는 빈집 관리 내용을 투명하게 공개하고 있으며, 지역 주민과도 정기적으로 정보를 교환함으로써 주민의 적극적인 협조를 유도
- 그 결과 철거가 적극적으로 진행된 지역의 주택가격은 평균 4% 내외의 초과 상승을 보였으며 범죄율도 30% 이상 감소하는 등 긍정적 효과 발휘

그림9 | 디트로이트시 연간 살인 발생 건수



자료 : 디트로이트시 경찰국

그림10 | 디트로이트시의 Proposal N 진행 현황



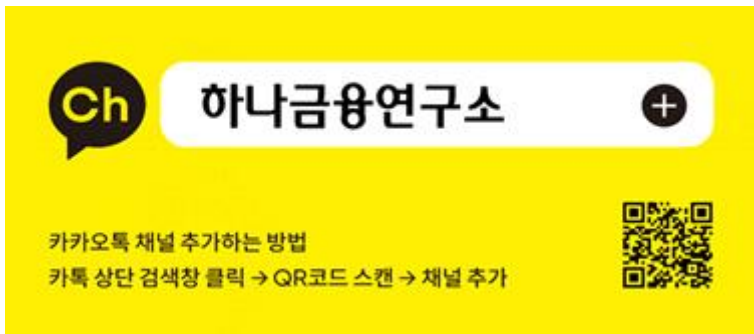
주 : 철거가 완료된 곳은 적색, 진행중인 곳은 노란색으로 표기
 자료 : 디트로이트시 빈집철거 현황

[참고문헌]

- 강명원(2024), “프랑스의 빈집세 관련 입법례”, 최신 외국입법정보 통권 제247호, 국회도서관
- 마정화(2024), “실거주 중심의 이탈리아 주택 보유세와 시사점”, TIP 125호, 한국지방세연구원
- 서형주(2025), “Klus-전략 네덜란드의 빈집 재사용 방안”, 한국부동산원 해외 빈집 정책 세미나 자료집
- 송기백(2025), “빈집에 대한 일본의 대응방향”, 한국부동산원 해외 빈집 정책 세미나 자료집
- 이다예(2021), “해외 빈집 조세제도 사례와 국내 적용 방안”, 국토연구원
- 이호상(2023), “초고령사회 일본의 방치부동산 발생 원인과 과제”, 일본비평 28호
- 전성제(2025), “영국의 빈집관리 정책 : Council Tax를 중심으로”, 한국부동산원 해외 빈집 정책 세미나 자료집
- 조정희·박희선·송하승(2021), “방치된 주거자원, 빈집 문제 해결을 위한 정책 개선방안”, 국토 정책 Brief 812호
- 조정희(2025), “전국 빈집 실태 및 정비 현황과 정책적 시사점”, 국토연구원
- 관계부처 합동(2025), “범정부 빈집 관리 종합계획”, 보도자료
- Detroit City(2025), “2024 City of Detroit Year and Stats”
- 立岡健二郎(2025), “2024年代の全国・都道府県別空き家数・空き家率の推計”, 日本総研
- UII(2021), “地域資源を活かした宿泊業のカタチ~SEKAI HOTELの取り組み”, UIIまちづくりレター-まち・つくる通信 vol.32
- 国土交通省(2019), “空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について(詳細版)”
- 国土交通省(2020), “国土交通省における空き家対策支援メニュー等”
- 国土交通省(2022), “空き家政策の現状と課題及び検討の方向性”
- 国土交通省(2025), “全国版空き家・空き地バンク 参画自治体数・物件掲載件数 推移”
- 総務省(2024), “令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計確報集計) 結果

하나Knowledge+

04538 서울특별시 중구 을지로 66 (을지로 2가, 하나금융그룹 명동사옥 8층)
TEL 02-2002-2200
e-mail hanaif@hanafn.com
<http://www.hanaif.re.kr>



Ch 하나금융연구소 +

카카오톡 채널 추가하는 방법
카톡 상단 검색창 클릭 → QR코드 스캔 → 채널 추가

A yellow rectangular graphic with a white rounded rectangle at the top containing the Kakao channel name 'Ch 하나금융연구소' and a plus sign. Below this, there is a QR code and text instructions in Korean: '카카오톡 채널 추가하는 방법' and '카톡 상단 검색창 클릭 → QR코드 스캔 → 채널 추가'.