

성별 주거비용 비교분석: 1인가구를 중심으로

A Study on Gender Difference of Housing Costs:
Focusing on Single-Person Household

임 미 화 (Mi-Hwa Lim)*

〈 Abstract 〉

In terms of housing selection, women prefer to live in a house that is comfortable, convenient, and safe from crimes despite their lower income compared to men. Considering this, the housing cost of single-woman households may be higher than that of single-man households. This study estimated and compared the user costs and rental fees as the self-resident cost, using the hedonic price model for housing in single-woman and single-man households.

As a result, it was found that the user cost of single-woman households is approximately 20,000 won higher than that of single-man households while the user cost per area (㎡) of single-woman households is approximately 3,000 won higher than that of single-man households.

Based on the age and gender analysis of the user cost per area (㎡), the housing cost ratio of single-woman households is higher than that of single-man households. In the case of rental fee per area (㎡), the housing cost ratio of single-woman households is 1.0 or higher than that of single-man households in the 20s, 30s, and 40s age groups. In conclusion, the housing cost ratio of single-woman households is 1.0 or higher than that of single-man households in terms of user cost and rental fee. As a result, single-woman households pay a higher housing cost than single-man households, but this ratio decreases as the age increases.

키워드 : 성별차이, 주거비용, 1인 가구, 사용자비용, 임대료, 여성 1인가구

Keyword : Gender Difference, Housing Cost, Single-person Household, User Cost, Rent, Single-woman Household

* 전주대학교 부동산학과 조교수, mia5683@jj.ac.kr

I. 서론

2019년 우리나라 여성 가구주 비율은 31.2%로 2000년 대비 12.7%p 상승하였다. 특히 여성1인가구는 291만4천 가구로 2000년 대비 2.2배 증가하였다. 1인가구의 증가가 새로운 현상은 아니나, 여성1인가구의 경우 남성1인가구보다 범죄에 취약하고 신체적, 정서적으로도 다름을 고려할 때, 여성1인가구의 증가는 이제 사회적으로 여러 가지 문제와 연결되고 있다.

통계청 여성가족부(2019)의 자료를 보면 여성은 전반적인 생활, 가정생활, 학교생활에서의 스트레스 체감이 남성보다 높게 나타난다. 또한, 2018년 여성 월평균 임금은 244만9천 원으로 남성 임금(356만2천원)의 68.8% 수준으로 조사된다. 무엇보다도 여성은 전반적인 사회 안전에 대하여 35.4%가 불안하다고 느끼며, 특히 '범죄발생'에 대해서는 남성보다 12.5%p 더 불안감을 느끼고 있다.

국내 여성의 이러한 상황을 볼 때, 남성보다 낮은 소득에도 불구하고 여성가구는 범죄에 대해 안전하고, 거주에 있어 편안한 주거지를 선택하게 될 것이다. 이는 남성가구주보다 상대적으로 더 비싼 주거비를 지불하더라도 안전하고 거주에 있어 스트레스가 없는 곳에 여성가구가 거주하게 됨을 의미한다.

이에 본 연구는 주거비의 관점에서 주거실태자료를 통해 여성1인가구와 남성1인가구의 주거비용을 비교분석하고자 한다. 사용자비용개념을 적용하여 소유비용과 임차비용으로 나누어 추정 분석함으로써 여성주거정책에 대한 시사점을 찾고자 한다.

II. 선행연구의 고찰

1. 이론

주거소비는 자가 또는 차가로 이뤄짐에 따라 추정방법도 자가와 차가를 어느 한쪽으로 통일해서 추정하게 된다. 관련 방법으로 자가 주거의 사용 가격을 유사 주택을 임차하는 것과 같다고 보고 임대료로 환원해서 추정하는 월세상당액법과 자가주거를 기준으로 주택 가격상승율, 이자율, 감가상각률 등에 근거하여 추정하는 사용자 비용(user cost)법, 주택

구입시의 모든 현금을 토대로 산정하는 순취득가액법 등이 있다. 이중 사용자 비용(user cost)은 주택시장을 설명하는 가장 단순한 균형식으로 주택과 다른 자산에서 비롯되는 수익률이 같아야 한다는 균형조건으로부터 도출되며, 주택1단위 소비에 따른 비용으로 소유자 및 임차자 모두에게 적용가능하다.

주택소유는 감가상각, 세금, 유지비, 자본이득 등을 고려해야 하며, 표준주택 1단위의 가격을 V , 임대가격을 R , 감가상각률을 δ , 주택가격의 상승율을 g , 재산세의 실효세율을 τ , 주택관리보수비를 m 이라고 하면 자산시장의 균형상태에 있는 V 와 R 사이의 관계는 다음과 같다.

$$R = (i + \tau + m + \delta - g)V = \rho V \tag{1}$$

여기서 V 는 주택 1단위를 사용하는 데 따르는 비용으로 사용자비용이 되며, 이는 가구가 주택을 소유하든지, 임차하든지 관계없이 적용된다. 식 (1)은 자산시장에 있어 주택과 다른 자산의 수익률이 같아야 한다는 균형조건으로부터 산출된다. 즉, 투자자가 V 원을 들여 임대주택을 건설하여 임차를 준다면, 1년 동안 임대료 수입 R 와 자본이득 gV 을 얻는 반면 재산세(τV), 주택관리유지비(mV) 감가상각비 (δV)만큼의 비용을 지불해야 하므로 주택으로부터 순수익율은 식 (2)와 같다.

$$(R + gV - (\tau + m + \delta)V) / V = (R/V) + g - (\tau + m + \delta) \tag{2}$$

만약 투자자가 V 원으로 금융자산을 매입하면 같은 기간동안 순수익율 i 를 얻을 수 있다. 그런데 자산시장의 균형상태에서는 V 원을 어느 자산에 투자하든지 순수익률이 같으므로 결과적으로 식 (3)과 같게 된다.

$$\frac{R}{V} + g - (\tau + m + \delta) = i \tag{3}$$

자가주택과 임대주택에 대해 동일한 세금이 부과된다면 위의 식에서 임대가격은 자가 소

유자가 스스로 내는 임대료, 즉 귀속임대료 (imputed rent)로 볼 수 있다. 따라서 경제학적 사용자 비용은 자가 소유자나 임차자 모두 동일하게 적용된다.

2. 선행연구

국내 여성가구와 남성가구의 주거비를 직접적으로 비교분석한 논문은 많지 않다. 그러나, 직장과 주거지의 성별차이를 분석한 연구로는 진종현(1994)의 연구가 있다. 그는 서울시 강남구와 구로구거주자를 대상으로 설문을 통해 직장과의 거리와 주거지사이 거리의 성별 차이가 직업 및 소득 등 경제활동관련 변수와 밀접한 연관을 가지고 있음을 밝혔다. 또한, 직장과의 거리의 선택방식에서 성별 차이가 있음을 밝혔는데, 직장과의 거리의 입지결정관계에서 남성은 직장의 입지를 우선하는 반면 여성은 주거지의 입지를 우선하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 즉 여성은 남성에 비해 주거지의 고정성이 강하며, 주거지에 기반하여 국지적으로 직장을 구하는 것으로 분석되었다.

최성미(2015)는 설문을 통해 여성독거노인의 주거빈곤이 사회적 고립과 가족관계형성에 악영향을 가져오고 있으며, 고령으로 갈수록 열악한 주거환경과 주거고립에 노출될 수 있다고 분석하였다. 특히 비도시지역 즉 농촌으로 갈수록 여성이 남성보다 수명이 길어 여성독거노인이 증가한다고 보았다. 여성독거노인의 경우 저렴한 주거비를 부담하고 있으나 열악한 주거환경속에서 거주하고 있는 셈이다.

박애리(2014)는 청년 세대 20여명을 대상으로 심층면접을 실시한 결과 청년층 여성에게 있어 주거지를 선택할 시 치안이 중요하게 고려하고 있으나, 최소한의 안전이 보장된 환경을 제공받지 못하고 있는 것으로 나타났다. 권민지(2018)도 심층면접을 통해 20대 ~30대 초반 젊은 여성들의 주거 경험을 분석하여 젊은 여성들의 주거불안을 형성하는 요인을 정성적으로 분석하였다. 그 결과 젊은 여성들은 범죄로부터의 두려움에서 벗어나 안정적인 거주를 위해 집을 구할 때 집세가 조금 더 비싸더라도 치안과 보안 시설 등 조건을 고려해 비교적 안전한 곳을 선택하는 것으로 나타나며, 보안장치를 추가로 구매하는 등 주거비가 남성가구보다 더 드는 것으로 조사되었다. 이러한 연구를 볼 때 남성보다 낮은 임금을 받으면서도 더 높은 월 임대료를 내야하기 때문에 여성가구의 주거 불안정성이 상대적으로 높아질 수밖에 없음을 알 수 있다.

유지영(2019)은 한국복지패널자료를 이용하여 1인 가구 여성청년이 소득결핍만이 아닌,

주거결핍, 근로결핍, 건강결핍 등에 처해있으며, 이중 근로와 주거에서 다른 차원에 비해 상대적으로 결핍율이 높게 나타난다고 하였다. 그러나, 주거결핍에 있어 임차만을 고려하였고, 차원별 조합을 통해 상관분석만을 실시한 점 그리고, 남성 1인 청년가구와 비교하지 않아 이러한 결핍이 여성 1인 청년가구만의 문제인지에 대해서는 알 수 없다.

여성가구와 남성이구를 비교한 국내연구를 종합하면, 여성가구의 주거특성은 직주근접을 선호하고 범죄로부터 안전한 곳을 선택하는 것으로 요약할 수 있다. 반면 소득여력이 남성가구보다 낮은 점과 비도시지역 고령단독여성가구의 주거고립이 문제로 지적될 수 있다.

국외연구로 우리보다 1인가구의 증가와 고령화가 더 빠른 일본의 경우 Ronald and Nakano(2013)의 연구를 보면, 여성1인가구는 주택 및 노동 시장 모두에서 불리한 것으로 조사되었다. 도쿄도의 여성1인가구 인터뷰와 일본 정부조사자료를 이용한 연구에서 늘어나고 있는 도쿄의 여성1인가구의 경우 도시에서 갖는 주거선택에 따른 주거이력이 남성가구와 차별적이며, 특히 젊은 여성1인가구의 주택선택기회와 결혼, 출산 등과 영향을 가지고 있다고 보았다. Izuhara(2015)는 일본의 고도성장 이후 경제불황과 신자유주의 시대 30대 여성가구가 경제활동 관련하여 불황에 더 많은 영향을 받으며, 주거선택에도 영향을 받았다고 분석하였다. Kopanidis et al.(2017)는 베이비부머 세대의 여성1인가구가 남성퇴직자에 비해 낮은 소득으로 인해, 퇴직 후 주택 선택과 같은 중요한 소비에 더 큰 제약을 받는다고 보았다. 따라서 여성1인가구의 경우 퇴직 이후 삶에 대한 사전적인 계획이 중요하며, 이러한 계획된 행동이 주거의 질을 결정한다고 분석하였다.

국외연구의 경우 국내 여성1인가구 연구와 동일하게 남성보다 상대적으로 취약한 경제력으로 인해 주거선택에 제약을 갖고 있는 것으로 나타난다. 여성1인가구를 대상으로 한 국내외 연구들을 볼 때 도시내 여성1인가구거주의 경우 상대적으로 남성1인가구에 비해 저렴한 주택을 선택하거나 주거소비를 줄이는 문제가 발생하게 되고, 여성의 연령대별로 주거선택이 다를 수 있음을 알 수 있다. 이에 본 연구에서는 주거소비를 가능할 수 있는 주거비를 중심으로 남성1인가구 대비 여성1인가구의 주거비를 비교분석하도록 한다.

III. 분석모형

1. 자료

분석자료는 국토교통부의 2017년 주거실태조사를 이용한다. 주거실태조사는 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 가구설문조사를 통하여 파악할 수 있는 자료로서 일반조사는 2016년까지는 일반가구를 대상으로 매 2년마다 실시하였다. 2017년 이후부터는 표본 규모를 6만가구로 확대하여 매년 일반가구 조사를 시행하고 있다. 그러나, 2018년 주거실태조사는 읍면동으로만 구분되어 있다. 이에 주거비용을 분석하는 본 연구에서는 시군구까지 구분되어 있는 2017년 자료를 이용하도록 한다.¹⁾

2017년 주거실태조사는 유효표본수가 60,640가구이나, 본 연구에서는 제주지역을 제외한 20세이상 1인가구만을 분석자료로 사용한다. 주택가격, 보증금, 월세, 점유형태가 무상인 가구 및 방 개수 등 주택관련 주요변수가 결측인 경우를 제외한 최종 남성 2,309가구, 여성 5,822가구의 총 8,131가구를 이용한다.

2. 실증분석모형

실증분석은 여성1인가구와 남성1인가구의 소유비용과 임차비용을 비교분석한다. 소유비용은 사용자비용의 개념을 적용한다.

$$\hat{P}_i = \alpha + \beta_1 H_{1i} + \beta_2 H_{2i} \dots + z_1 D_{1i} + \dots \epsilon_i \quad (4)$$

$$C_i^o = P_i [(1 - \tau_1) \theta i_1 + (1 - \tau_2)(1 - \theta) i_2 + \tau_p + \delta + \gamma - \pi_j] \quad (5)$$

주택가격의 경우 가구별로 헤도닉특성가격모형으로 추정한다. 식 (4)에서 H_{ni} 는 주택유형, 면적(m^2), 건축연한, 방 개수 등 주택특성이며, D_{ni} 는 서울을 기준변수로 한 지역더미이다.

1) 통계청 전월세자료는 아파트의 경우 시·군·구까지, 기타 주택유형은 시·도까지 공표됨. 본 연구는 주택유형에 따라 전월세전환율을 적용하기 위해 2017년 주거실태조사자료를 이용함.

식 (5)는 Hendershott and Slemrod(1983)에 의해 도출된 사용자비용을 국내에 맞게 변환한 것으로 1가구 1주택 양도소득세 비과세를 가정한 것이다. 이수옥 외(2015), 이경애·정의철(2014, 2016), 정의철(2017) 등의 연구에서도 사용한 방식이다. 본 연구에서도 선행연구의 가정을 따라 식(5)의 값을 선정하도록 한다. P_i 는 자가 거주가구가 응답한 거주 주택가격이고, τ_1 은 가구의 한계소득세율, θ 는 주택가격대비 용자금비율을 의미하며, 각각 20%, 40%로 가정하였다. i_1 는 주택담보대출금리로 2017년 한국은행 신규대출액 기준 주택담보대출금리(3.48%)를 적용하였고, i_2 는 금융자산 수익률로 한국은행 3년만기 회사채 수익률(AA-)를 대리변수로 사용한다. τ_2 는 이자소득세율로 15.4%를 적용한다. 재산세 실효세율(τ_p), 감가상각 및 유지관리비율(δ), 주택에 대한 투자위험프리미엄(γ)은 각각 0.2%, 2.5%, 3%로 가정한다. 주택매매가격 예상상승률(π_{jit})은 한국감정원의 지역별 2017년과 2018년 실거래가격지수를 이용한다.

자가 거주가구의 경우 P_i 가 관찰되지만 임차가구는 관찰되지 않으므로 식(4)를 통해 추정된 \hat{P}_i 값을 사용한다. \hat{P}_i 는 임차가구가 거주주택을 소유한다고 가정했을 때의 주택가격이고 이를 통해 \hat{C}_i^o 을 산정한다.

임차비용추정을 위해 임대료 중 전세금, 보증금의 경우 시·군·구별 통계청의 전월세전환율을 반영하여 월세로 환산한다. 임차가구의 경우 연간임대료를 사용하면 되나, 자가 거주가구의 경우 식(6)을 통해 연간임대료(\hat{R}_i)를 추정한다.

$$\hat{R}_i = \alpha + \beta_1 H_{1i} + \beta_2 H_{2i} \dots + \mu_1 D_{1i} + \dots \epsilon_i \quad (6)$$

주거실태조사가 표본자료임을 고려하여 기초통계 및 식(4)와 식(6)에 가중치를 적용하도록 한다. 산출된 계수로 주택가격과 연간임대료를 추정 후 자가소유비용(\hat{C}_i^o)을 임차비용(\hat{C}_i^r)으로 나누어 상대주거비용도 추정하여 비교하도록 한다.

IV. 실증분석

1. 기초통계

〈표 1〉은 여성1인가구와 남성1인가구의 점유형태별 기초통계이다. 여성 자가가구의 평균나이는 약 70세이나 남성 자가가구는 약 59세이다. 차가의 경우 여성이 평균 약 58세, 남성이 약 49세로 나타난다. 여성자가가구의 경우 고령이라는 점은 박미선·조윤지(2020)의 2018년 주거실태조사자료를 분석한 결과와 동일하다. 학력의 경우 남성가구의 32%가 대졸이상인 반면 여성은 13%에 불과하다. 점유형태로 구분해보면 남성가구의 경우 차가가구의 대졸비율이 높고, 여성도 차가가구의 대졸비율이 자가가구보다 높게 나타난다. 결혼여부의 경우 여성1인가구는 본 자료에서 약 0.2%가 결혼한 것으로 나타나나, 남성1인가구는 약 3%가 결혼한 1인가구이다. 이 비중은 남성 자가가구의 경우 5%까지 커진다. 상용직 종사여부의 경우 여성1인가구의 경우 약 13%만이 상용직에 종사하나 남성1인가구는 약 35%가 상용직에 종사하고 있다. 한편, 여성1인가구와 남성1인가구 모두 차가가구가 자가가구보다 상용직종사비율이 높게 나타난다. 소득의 경우 남성1인가구평균이 199만원으로 여성1인가구보다 약 85만원 더 높다. 특이한 점은 여성1인가구와 남성1인가구 모두 자가

〈표 1〉 기초통계

변수명	여성가구			남성가구		
	전체	자가	차가	전체	자가	차가
나이(세)	65.52	69.93	58.21	53.45	58.95	48.74
학력(대졸이상=1)	0.13	0.10	0.19	0.32	0.29	0.34
결혼(혼인=1)	0.002	0.002	0.002	0.03	0.05	0.01
직업(상용직=1)	0.13	0.08	0.22	0.35	0.28	0.41
월소득(만원)	114.02	106.81	126.01	199.12	196.74	201.16
주택가격(만원)	-	16,385.44	-	-	18,102.99	-
전세보증금(만원)	-	-	8,176.50	-	-	9,544.53
월세보증금(만원)	-	-	1,694.70	-	-	1,616.19
월임대료(만원)	-	-	24.70	-	-	25.74
아파트(아파트=1)	0.40	0.38	0.42	0.42	0.47	0.38
주택면적(m ²)	58.30	66.95	43.93	53.72	65.27	43.84
자료수	5,822	3,940	1,882	2,309	1,167	1,142

보다 차가가 소득이 더 높은 점이다.

자가 주택평균가격의 경우 남성1인가구가 여성1인가구보다 약 1,700만원 더 높으나 보증금의 경우 여성차가월세가구가 더 높았다. 그러나, 임대료의 경우 남성차가가구가 약 26만원으로 여성차가가구보다 약 1만원 더 많게 나타난다. 아파트거주의 경우 여성1인가구나 남성1인가구 모두 전체평균은 비슷하나 여성의 경우 차가가구가, 남성의 경우 자가가구가 아파트거주비율이 높았다. 주택면적의 경우에는 전체평균과 자가유형에서는 여성1인가구가 남성1인가구보다 약 5㎡ 와 약 2㎡ 각각 더 소비하는 것으로 나타나지만, 차가가구의 면적은 거의 동일한 수준이다.

2. 분석결과

〈표 2〉는 자가 소유가구를 대상으로 분석한 주택가격추정결과이다.2)

〈표 2〉 주택가격추정결과

변수명	여성1인가구		남성1인가구	
	추정계수	t 값	추정계수	t 값
상수	9.211 ***	114.58	8.199 ***	64.98
주택면적(㎡)	0.021 ***	11.52	0.041 ***	12.45
주택면적제곱(㎡ ²) ^{주1)}	-0.055 ***	-5.52	-0.018 ***	-7.84
아파트(아파트=1)	0.409 ***	18.46	0.536 ***	13.26
건축연한(년)	-0.013 ***	-10.91	-0.007 ***	-3.6
방 개수	0.051 ***	2.77	0.020 ***	0.53
부산지역더미	-0.642 ***	-15.22	-0.808 ***	-9.57
대구지역더미	-0.726 ***	-13.65	-0.774 ***	-8.03
대전지역더미	-0.976 ***	-12.62	-1.123 ***	-8.86
인천지역더미	-0.684 ***	-12.12	-0.717 ***	-7.8
광주지역더미	-1.011 ***	-16.87	-1.168 ***	-10.08
울산지역더미	-0.407 ***	-4.72	-0.610 ***	-4.05
세종지역더미	-1.059 ***	-5.4	-0.912 ***	-3.89
경기지역더미	-0.530 ***	-14.56	-0.599 ***	-8.97
강원지역더미	-1.245 ***	-21.97	-1.151 ***	-12.01
충북지역더미	-1.323 ***	-24.49	-1.124 ***	-11.75
충남지역더미	-1.553 ***	-28.71	-2.036 ***	-23.36

2) VIF(Variance Inflation)검증 결과 여성1인가구와 남성1인가구 모두 주택면적과 주택면적제곱값을 제외한 모든 변수의 VIF값은 1.0-2.0값을 나타냄.

변수명	여성1인가구		남성1인가구	
	추정계수	t 값	추정계수	t 값
전북지역더미	-1.596 ***	-34.01	-1.593 ***	-16.25
전남지역더미	-1.778 ***	-41.52	-1.769 ***	-18.47
경북지역더미	-1.504 ***	-37.92	-1.503 ***	-18.81
경남지역더미	-1.058 ***	-26.78	-0.990 ***	-11.95
\bar{R}^2	0.597		0.629	
자료수	3,940		1,167	

주: 1) 원래값은 해당값 $\times 1/10^3$
 2) *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

〈표 3〉 주택임대료추정결과

변수명	여성1인가구		남성1인가구	
	추정계수	t 값	추정계수	t 값
상수	5.092 ***	46.07	5.407 ***	43.51
주택면적(m ²)	0.040 ***	11.12	0.036 ***	8.16
주택면적제곱(m ²) ^{주1)}	-0.177 ***	-6.08	-0.172 ***	-5.16
아파트(아파트=1)	0.054	1.41	0.112 ***	2.56
건축연한(년)	-0.016 ***	-8.28	-0.021 ***	-9.87
방 개수	0.043	1.22	0.004	0.11
부산지역더미	-0.495 ***	-7.74	-0.725 ***	-9.4
대구지역더미	-0.648 ***	-9.95	-0.719 ***	-9.33
대전지역더미	-0.723 ***	-6.73	-0.704 ***	-6.41
인천지역더미	-0.500 ***	-5.47	-0.322 ***	-2.86
광주지역더미	-0.780 ***	-9.55	-0.644 ***	-6.01
울산지역더미	-0.476 ***	-4.78	-0.442 ***	-4.18
세종지역더미	-0.493	-0.18	-0.601	-0.17
경기지역더미	-0.323 ***	-6.86	-0.291 ***	-5.48
강원지역더미	-0.647 ***	-4.3	-0.670 ***	-5.75
충북지역더미	-0.476 ***	-3.24	-0.512 ***	-2.92
충남지역더미	-0.428 ***	-2.88	-0.540 ***	-4.72
전북지역더미	-0.690 ***	-7.19	-0.728 ***	-5.95
전남지역더미	-0.794 ***	-3.32	-0.464 ***	-2.49
경북지역더미	-0.482 ***	-3.77	-0.758 ***	-5.55
경남지역더미	-0.437 ***	-5.86	-0.580 ***	-6.09
\bar{R}^2	0.368		0.402	
자료수	1,882		1,142	

주: 1) 원래값은 해당값 $\times 1/10^3$
 2) *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

추정결과 여성1인가구와 남성1인가구 모두 변수의 영향력이 유의수준 1%이내에서 유의한 것으로 나타났다. 주택면적의 경우 비선형형태로 주택가격에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 아파트 더미와 방의 개수는 양(+)의 영향력을 가지며, 건축연한은 음(-)의 영향력을 지녀, 신축일수록 주택가격이 높게 됨을 알 수 있다. 서울을 기준더미로 한 지역더미의 경우 모두 음(-)의 영향력을 가진다. 여성1인가구의 경우 전남지역더미계수가, 남성1인가구의 경우 충남지역더미의 영향력이 타 지역보다 크게 나타났다.

〈표 3〉은 임차가구를 대상으로 한 임대료추정결과이다. 3)추정결과 아파트더미의 경우 성별로 다르게 나타났는데, 여성1인가구에서는 유의하지 않았으나 남성1인가구에서는 유의하게 나타났다. 방의 개수는 모두 유의하지 않았고, 건축연한과 지역더미의 경우 모두 음(-)의 영향력을 가지는 것으로 분석되었다.

〈표 4〉 성별 주거비용

항목	여성1인가구(A)	남성1인가구(B)	A/B
사용자비용(\widehat{C}_i^o)	990.85	988.56	1.002
면적당 사용자비용(\widehat{C}_i^o/m^2)	17.63	17.31	1.018
임대료(\widehat{C}_i^r)	357.03	373.54	0.956
면적당 임대료(\widehat{C}_i^r/m^2)	6.10	7.05	0.865
상대주거비용($(\widehat{C}_i^o/\widehat{C}_i^r)$)	3.32	3.09	1.075

〈표 4〉의 경우 자가가구의 주택가격을 분석한 〈표 2〉와 임차가구의 주거비용을 분석한 〈표 3〉의 결과를 사용하여, 각각 주택가격과 임대료를 추정한 후, 여성1인가구와 남성1인가구의 주거비용을 계산한 표이다.4)

3) VIF(Variance Inflation)검증 결과 여성1인가구와 남성1인가구 모두 주택면적과 주택면적제곱값을 제외한 모든 변수의 VIF값은 1.0-1.8값을 나타냄.

4) 성별주택가격 및 임대료 추정식:

$$hp_{women} = 9.21 + 0.02size - 0.00005size^2 + 0.41apt_d - 0.01built_y + 0.05room - 0.64부산_d, \dots - 1.05경남_d \tag{7}$$

$$hp_{men} = 8.19 + 0.04size - 0.00014size^2 + 0.54apt_d - 0.01built_y + 0.02room - 0.81부산_d, \dots - 0.81경남_d \tag{8}$$

$$rent_{women} = 5.09 + 0.04size - 0.00018size^2 + 0.05apt_d - 0.02built_y + 0.04room - 0.50부산_d, \dots - 0.44경남_d \tag{9}$$

〈표 5〉 성별, 연령별 주거비용

항목		여성1인가구(A)	남성1인가구(B)	A/B
20대	사용자비용(\widehat{C}_i^o)	868.42	713.72	1.217
	면적당 사용자비용(\widehat{C}_i^o/m^2)	22.04	16.40	1.344
	임대료(\widehat{C}_i^r)	417.22	450.01	0.927
	면적당 임대료(\widehat{C}_i^r/m^2)	11.79	11.13	1.059
	상대주거비용($\widehat{C}_i^o/\widehat{C}_i^r$)	2.62	1.83	1.427
30대	사용자비용(\widehat{C}_i^o)	1123.13	1109.54	1.012
	면적당 사용자비용(\widehat{C}_i^o/m^2)	25.14	20.17	1.246
	임대료(\widehat{C}_i^r)	531.35	523.48	1.015
	면적당 임대료(\widehat{C}_i^r/m^2)	12.47	10.46	1.192
	상대주거비용($\widehat{C}_i^o/\widehat{C}_i^r$)	2.85	2.63	1.080
40대	사용자비용(\widehat{C}_i^o)	1194.88	1067.53	1.119
	면적당 사용자비용(\widehat{C}_i^o/m^2)	22.93	19.38	1.183
	임대료(\widehat{C}_i^r)	466.56	428.95	1.088
	면적당 임대료(\widehat{C}_i^r/m^2)	8.94	8.18	1.094
	상대주거비용($\widehat{C}_i^o/\widehat{C}_i^r$)	3.38	2.90	1.164
50대	사용자비용(\widehat{C}_i^o)	1099.93	907.55	1.212
	면적당 사용자비용(\widehat{C}_i^o/m^2)	20.38	16.34	1.247
	임대료(\widehat{C}_i^r)	376.40	352.47	1.068
	면적당 임대료(\widehat{C}_i^r/m^2)	7.01	7.11	0.985
	상대주거비용($\widehat{C}_i^o/\widehat{C}_i^r$)	3.63	3.13	1.158
60대 이상	사용자비용(\widehat{C}_i^o)	970.56	997.01	0.973
	면적당 사용자비용(\widehat{C}_i^o/m^2)	16.93	16.77	1.010
	임대료(\widehat{C}_i^r)	346.79	341.96	1.014
	면적당 임대료(\widehat{C}_i^r/m^2)	5.71	6.06	0.943
	상대주거비용($\widehat{C}_i^o/\widehat{C}_i^r$)	3.31	3.25	1.016

$$rent_{men} = 5.41 + 0.04size - 0.00017size^2 + 0.11apt_d - 0.02built_y + 0.004room - 0.73부산_d + \dots - 0.58경남_d$$

식(10)

분석결과 여성1인가구의 사용자비용이 약 991만원인 반면 남성1인가구는 약 989만원으로 여성1인가구가 약 2만원 정도 더 높았고, 면적(㎡)당 사용자비용은 약 0.3만원 정도 더 높게 나타났다. 연간임대료의 경우 여성1인가구 대 남성1인가구가 각각 357만원과 374만원으로, 면적(㎡)당 임대료는 각각 약 6만원과 7만원으로 추정되었다. 임차비용의 경우 남성1인가구가 여성1인가구보다 많이 지불하고 있음을 알 수 있다. 반면 소유비용을 임차비용으로 나눈 상대주거비용의 경우 여성이 약 3.3으로 남성보다 높게 나타나고 있다. 이는 여성1인가구의 임차비용대비 자가소유비용이 남성1인가구보다 높다는 것으로 추가분석이 필요하겠지만, 진중헌(1994)의 연구를 볼 때 여성가구의 경우 거주지를 중심으로 의사결정을 하는 속성을 고려시 임차시보다 장기거주하게 되는 자가소유의 경우 더 높은 주택가격을 지불하더라도 좋은 주택을 선택하는 것으로 이해된다.

〈표 5〉에서 성별, 연령대별로 세분한 결과를 보면, 20대 임대료, 50대 면적(㎡)당 임대료, 60대 사용자비용과 면적(㎡)당 임대료를 제외하고, 전반적으로 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 1.0이상으로 나타난다. 여성1인가구가 남성1인가구보다 높은 주거비를 지불하고 있는 셈이다.

면적(㎡)당 사용자비용의 경우 20대의 경우 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 1.344로 다른 연령대보다 높게 나타나고 있으며 상대주거비용 비율도 1.427로 가장 높게 나타났다. 30대의 경우 남성1인가구대비 여성1인가구 주거비 비율이 1.246으로, 40대의 경우 1.183으로, 60대이상의 경우 1.010으로 연령이 높아질수록 낮아지는 경향을 보이고 있다.

면적(㎡)당 임대료의 경우 20대부터 40대까지는 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 1.0이상으로 여성1인가구가 남성1인가구보다 더 많은 주거비를 부담하고 있는 것으로 나타났다. 특히, 30대의 경우 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 다른 연령층보다 높은 반면, 50대와 60대의 경우 이 비율이 각각 약 0.98과 0.94로 연령이 높아질수록 낮아지고 있다. 이는 직업과 소득의 영향이 있을 것으로 예측된다. 즉, 30대 여성의 경우 취업으로 인해 소득이 발생하는 반면, 50대 이상 여성1인가구의 경우 소득여력이 낮아짐에 따라 남성보다 낮은 임대료를 지불하게 되기 때문으로 여겨진다. 물론, 남성도 50대 이상 연령층에서 은퇴가 이뤄지지만, 은퇴시점이나 자영업종사비중이 더 높은 점이 그 이유로 지목될 수 있다. 한국여성정책연구원 홍지현외(2020)의 은퇴시점을 기준으로

한 중고령자 여성의 경제상태에 관한 연구를 보면, 남성의 은퇴 연령과 여성의 은퇴연령은 약 8년 정도의 차이가 난다. 여성의 조기은퇴와 기대수명의 증가로 인해 은퇴시점으로부터 연금을 수급하는 시점까지, 더 나아가서 생애를 마감하는 시기까지 여성의 경제적 상태는 남성에 비해 더욱 악화될 우려가 있다고 지적하고 있다.

젊은 여성1인가구가 남성1인가구보다 높은 임대료를 지불하고 있는 것으로 추정된 본 연구결과는 박애리(2014), 유지영(2019) 등 다수의 선행연구에서 제시한 젊은 여성가구의 경우 높은 임대료를 지불하더라도 깨끗하고 안전한 곳을 선호한다는 결과를 정량적으로 보여준다. 상대주거비용의 경우 전 연령대에서 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 1.0이상으로 나타나, 여성1인가구가 남성1인가구보다 임차비용대비 자가소유비용이 더 큰 것으로 나타났다.

V. 결론

국내 1인 여성가구는 꾸준히 증가하고 있다. 이들 여성가구는 남성보다 낮은 소득에도 불구하고 범죄에 대해 안전하고, 거주에 있어 편안하고 쾌적한 주거지를 선택하게 된다. 이러한 특성을 고려할 때 여성가구는 남성가구보다 상대적으로 더 비싼 주거비를 지불하고 있음을 예측할 수 있다. 이에 본 연구는 여성1인가구와 남성1인가구를 대상으로 주거실태 자료를 이용하여 주거비용을 비교하였다. 헤도닉주택가격모형을 통해 주택가격과 임대료를 추정후, 사용자비용개념을 적용하여 소유비용과 임차비용으로 나누어 분석하였다.

그 결과 여성1인가구의 사용자비용이 남성1인가구보다 약 2만원 정도 더 높았고, 면적(㎡)당 사용자비용은 약 0.3만원 정도 더 높았다. 면적(㎡)당 임대료는 여성1인가구와 남성1인가구가 각각 약 6만원과 7만원으로 추정되어, 남성1인가구가 여성1인가구보다 더 많이 지불하고 있는 것으로 나타났다.

연령별 비교분석에서는 사용자비용과 임대료 모두에서 여성1인가구가 남성1인가구보다 주거비용을 더 많이 지출하고 있는 것으로 나타났다. 그러나, 50대와 60대 여성1인가구의 경우 면적(㎡)당 임대료에서 남성1인가구보다 낮은 주거비용을 부담하는 것으로 나타나, 고연령 여성1인가구의 주거상황이 더 열악할 수 있음을 의심하게 한다. 그 이유에 대해서는 여성가구와 남성가구의 취업, 은퇴 등 직업변수 및 소득이 영향을 주고 있는 것으로 이

해된다. 이에 대해서는 후속연구가 필요하다.

본 연구는 1인가구가 주요가구유형으로 자리잡고 있는 현실에서 여성1인가구의 주거비용에 대해 심층면접을 이용한 선행연구들과 달리 정량적으로 실증분석하였다는 점에서 연구의 의의를 가진다. 본 연구결과를 볼 때 주거지원정책에 성별속성과 함께 고연령가구를 고려한 선별적 지원책이 도입될 필요가 있다. 더 나아가 낮은 주거비용으로 여성이 안전하게 거주할 수 있는 주택공급이 필요하다고 본다.

참고문헌

1. 국토교통부, 『주거실태조사』, 2017.
2. 권민지, “‘내 집’ 만들기 : 주거불안계급 청년 여성의 공간전략,” 『공간과 사회』, 제65권, 2018, pp. 271-301.
3. 박미선·조윤지, “연령대별·성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향,” 「국토정책 Brief」, 국토연구원, 2020.
4. 박애리, “청년세대의 주거빈곤 진입경로 및 주거 불안정성 인식에 관한 연구,” NRF KRM(Korean Research Memory), 2014.
5. 유지영, “우리나라 여성청년의 다차원적 빈곤에 관한 연구,” 『디지털융복합연구』, 제17권 제10호, 한국디지털정책학회, 2019, pp. 85-91.
6. 이경애·정의철, “경쟁위험모형을 이용한 고연령 자가거주 가구의 주택소비조정에 관한 연구,” 『부동산학연구』, 제22집 제4호, 한국부동산분석학회, 2016, pp. 5-17.
7. 이경애·정의철, “고연령 소유가구의 주거이동 및 주택 점유형태 결정 요인 분석: 가구주의 성별 차이점을 중심으로,” 『주택연구』, 제22권 제3호, 한국주택학회, 2014, pp. 127-152.
8. 이수옥·김태환·황관석·변세일·이형찬, 『저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책 방안 연구』, 국토연구원, 2015.
9. 정의철, “주택점유형태의 동태적 결정요인에 관한 연구,” 『주택연구』, 제25권 제4호, 한국주택학회, 2017, pp. 181-209.
10. 진종헌, “직장과 주거지의 입지적 상호의존관계에 관한 연구 - 성별 차이를 중심으로,” 『지리학논총』, 제24권, 1994, pp. 175-196.

11. 최성미, “여성독거노인의 주거빈곤이 가족관계 및 사회적 친분관계에 미치는 영향,” 전주대학교 대학원 석사논문. 2015.
12. 통계청 여성가족부, “통계로 보는 여성의 삶,” 2019.
13. 홍지현 · 김종숙 · 이선행 · 김경태 · 이재민, 『중고령자 여성의 경제상태에 관한 연구: 은퇴시점을 기준으로』, 한국여성정책연구원, 2020.
14. Hendershott, Patric H and Joel Slemrod, “Taxes and the User Cost of Capital for Owner-Occupied Housing,” *AREUEA Journal*, Vol. 10, 1983, pp. 375-393.
15. Izuhara Misa, “Life-course diversity, housing choices and constraints for women of the ‘lost’ generation in Japan,” *Housing Studies*, Vol. 30, 2015, pp. 60-77.
16. Kopanidis, F.Z., L.J. Robinson, and M. Reid, “To stay or to go? Postretirement housing choices of single Baby Boomer women,” *Journal of Women & Aging*, Vol. 29(5), 2017, pp. 417-427.
17. Ronald, R. and L. Nakano, “Single women and housing choices in urban Japan,” *Gender, Place & Culture*, Vol. 20(4), 2013, pp. 451-469.

-
- 접수일 2020. 03. 12.
 - 심사일 2020. 03. 17.
 - 심사완료일 2020. 04. 15.

국문요약

성별 주거비용 비교분석: 1인가구를 중심으로

여성은 남성보다 낮은 소득에도 불구하고 범죄에 대해 안전하고, 주택선택에 있어 편안하고 쾌적한 주택을 선택하게 된다. 이러한 특성을 고려할 때 여성1인가구의 주거비용이 남성1인가구보다 높을 수 있다. 이에 본 연구는 여성1인가구와 남성1인가구를 대상으로 주거실태자료로 헤도닉주택가격모형을 사용하여 자가거주비용인 사용자비용과 임차비용(임대료)을 추정하여 비교하였다.

그 결과 여성1인가구의 사용자비용이 남성1인가구보다 약 2만원 정도 더 높았고, 면적(m^2)당 사용자비용은 약 0.3만원 정도 더 높았다. 면적(m^2)당 임대료는 남성1인가구가 여성1인가구보다 많이 지불하고 있는 것으로 나타났다. 그러나, 연령별, 성별 비교에서는 차별적인 결과를 보였다. 연령별, 성별분석결과, 면적(m^2)당 사용자비용의 경우 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 20대의 경우 다른 연령대보다 높게 나타났고, 이 비율이 연령이 높아질수록 낮아졌다. 면적(m^2)당 임대료의 경우 20대, 30대, 40대의 경우 모두 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 1.0이상이었으나, 30대가 가장 높고, 50대와 60대로 갈수록 1.0이하로 낮아졌다.

종합하면, 사용자비용과 임대료에 있어 남성1인가구대비 여성1인가구의 주거비 비율이 1.0이상으로 나타나 여성1인가구가 남성1인가구보다 높은 주거비를 지불하고 있으나, 연령대가 높아질수록 이 비율이 낮아짐을 알 수 있다.