creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학박사 학위논문

준거집단이론에 따른 주택가격의 상대적 비교가 주관적 계층상승 가능성에 미치는 영향

The effect of Relative Comparison of Housing Prices on Subjective Prospect of Upward Mobility By Reference Group Theory

2023년 2월

서울대학교 대학원

건설환경공학부

최 창 성

준거집단이론에 따른 주택가격의 상대적 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향

The effect of Relative Comparison of Housing Prices on Subjective Prospect of Upward Mobility By Reference Group Theory

지도교수 정 창 무

이 논문을 공학박사 학위논문으로 제출함

2023년 2월

서울대학교 대학원

건설환경공학부

최 창 성

최창성의 박사 학위논문을 인준함

2023년 2월

위 원 장	권 영 상	(인)
부 위 원 장	정 창 무	(인)
위 원	유 상 균	(인)
위 원	김 호 기	(인)
위 원	김 현 정	(인)

국문초록

기존의 한국 사회에서 개인의 노력을 기반으로 하는 사회·경제적 지위 상승은 지금까지 부정할 수 없는 진리로 여겨져 왔다. 그럼에 따라, 교육, 노동과 같은 분야에 개인의 노력을 투자하는 것은 성공하기 위한 최우선 조건이 되어왔고 이러한 믿음은 20세기 후반의 급격한 경제성장기에 노력을 통해 성공한 이들로 인하여, 진실로 받아들여져 왔다. 하지만 경제성장이 둔화하고 교육을 통한 개인 능력이 상향 평준화되어가면서, 상위계층으로 이동하기 위한 경쟁은 심화되었다. 경쟁이 심화되고 과거와 비교하면 더 많은 시간과 비용을 투자함에도 정당하다고 생각되는 대가를 받지 못하는 상황이 반복되자 사람들은 개인의 노력을 통한 계층상승에 대하여 의문을 가지게 되었다. 그러한 상황을 가속한 것은 주택가격의 급등이었다. 고도경제성장기에도 분명 주택가격은 쉽게 감당하기 어려운 것이었지만 시간이 걸리더라도 노력으로 감당할 수 있다고 여겨져 왔다. 그러나 2017년 이후의 급격한 주택가격의 상승은 이러한 노력의 가치를 부정하는 결과를 가져왔다. 일명 상급지로 이야기되는 좋은 입지에 있는 고가의 주택들과의 격차가 개인의 노력으로 따라잡기 버거운 상황에 도달하였다. 그럼에 따라 노력을 통해 노동소득이 증가하더라도 좋은 주택을 매입하기 어려울 것이라는 생각이 사회 전반에 증가하기 시작하였다. 주택가격으로 인한 상대적 박탈감으로 미래에 지금의 상황보다 더 나아질 것이라는 희망이 감소하고 있다.

본 연구에서는 주관적 계층상승가능성을 미래에 대한 희망을 상징하는 지표로 보고 주택가격이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 세 가지 측면에서 분석하였다. 첫 번째는 자가보유와 주택시장의 영향을 보았다. 자가보유는 주거의 안정과 주택가격상승 및 주거비용감소로 인한 자산증진 효과로 미래에 대한 희망이 높아져 주관적 계층상승가능성에 긍

정적인 영향을 미칠 것으로 보았다. 주택시장의 영향은 주택시장의 가격 변동성이 클수록, 개인에겐 부정적인 영향을 줄 것으로 보았다. 해당 분석을 위해 소득계층별로 분류한 후 분석을 시행하였다. 소득계층은 저소득층(소득 200만 원 미만), 중소득층(소득 200만 원 이상 400만 원 미만), 고소득층(소득 400만 원 이상)의 세 가지 분류를 통해 분석하였는데 주택시장의 가격 변동성은 소득별로 다르게 영향을 미쳤다. 저소득층과 중소득층은 주택시장의 가격 변동성이 클수록 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났는데 이는 개인이 시장에 참여할 때 입장이 매매자가 아니기 때문에 주택보유의 자산효과의 영향이 크게 나타난 것으로 보인다. 고소득층의 경우는 주택시장의 가격 변동성이 클수록 부정적인 영향을 받는 것으로 나타났다. 주택시장의 가격 변동성이 개인에게 가장 큰 영향을 미칠 때는 주택을 매매할 때이다. 고소득층은 저소득층과 중소득층과는 달리 상대적으로 여유자금이 충분하고 더 양질의 주택으로 이동하고자 하는 의지와 능력을 갖추고 있다. 주택은 오랜 시간 점유하게 되는 특성과 자산에서 차지하는 비중이 크기 때문에 주택에 관한 의사결정을 할 때는 위험 회피적 성향이 강하게 나타난다. 주택시장의 가격 변동성이 큰 상황에서는 위험 회피적 성향 강해져, 매매에 참여하기 어렵다. 가격이 급등했다는 것은 하락의 여지가 크다는 것이기에 위험이 증가한다. 주택가격의 급등이 저가의 주택보다 고가의 주택에서 더 크게 나왔다는 것을 고려할 때, 현재 거주하는 주택과 이주하고자 하는 상급지 주택의 가격 차이를 보충하기 위한 비용이 증가하여 상대적 박탈감이 커지고 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미친다.

두 번째는 주택가격의 상대적 비교를 통해, 상대적 박탈감이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하고, 준거집단 기준에 따라 미치는 영향을 비교·분석하였다.

주택가격의 상승은 주택거주를 필요로 하는 이들에게 상대적 박탈감을 준다. 특히 서울과 같이 주택 수요가 공급보다 높은 지역의 경우, 주택가격의 증가에 따른 상대적 박탈감이 클 수밖에 없다. 그러나 이러한 박탈

감이 실제로 어떤 식으로 나타나는지에 대한 분석은 부족한 상황이다. 본 연구에서는 개인이 거주하는 자치구의 평균 주택가격을 기준으로, 강남구의 평균 주택매매가격과 거주 자치구의 평균 주택매매가격을 절대적 기준과 상대적 기준을 통해 비교하였고, 강남구에 대한 절대적, 상대적으로 부족한 거주지의 주택가격은 모두 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

마지막으로 준거집단 이론을 통해, 소속 준거집단과 외부 준거집단의 영향을 분석하기 위해 개인이 거주하는 자치구의 평균 주택매매가격을 기준으로 동질한 특성을 가진 자치구 군집의 평균 주택매매가격과 강남구의 평균 주택매매가격을 비교하여, 상대적 영향력을 비교하였다. 분석 결과, 외부 준거집단인 강남구의 영향력보다 소속 준거집단인 자치구 군집의 영향력이 더 크게 나타났다.

본 연구는 개인 속성의 차원에서 주로 분석되었던 주관적 계층상승가능성에 미치는 요인에 관한 연구를 준거집단이론을 통한 주택가격의 상대적 비교로 확장해 주택가격의 상대적 박탈감을 분석했다는 데 의의가 있다. 그러나 본 연구에서 활용한 주택가격 데이터는 개인의 보유한 주택가격 데이터가 아니기 때문에 집단 간 비교는 가능했지만, 준거집단 내 개인의 영향을 분석하기는 어려웠다. 따라서 향후 연구에서는 개인의 자산과 보유주택가격 데이터를 사용하여, 집단과 비교했을 때, 개인의 결과가 어떻게 나타나는지 분석할 필요성이 있다.

주요어 : 주관적 계층상승가능성, 준거집단이론, 상대적 박탈감, 주택가격, 주택시장 변동성, 교육, 소득계층

학번 : 2013-20947

목차

제 1 장 서론 1

제 1 절 연구의 배경 1

제 2 절 연구의 목적 8

제 3 절 연구의 범위 10
1.2.1 내용적 범위 10
1.2.2 공간적 범위 10
1.2.3 시간적 범위 11

제 2 장 이론고찰 및 선행연구 12

제 1 절 선행연구 및 이론적 논의 13
2.1.1 계층과 계층 이동에 대한 논의 13
2.1.2 주관적 계층의식과 주관적 계층상승가능성에 대한 논의 16
2.1.3 준거집단이론과 상대적 박탈감 이론에 대한 논의 19
2.1.4 주택과 주관적 계층상승가능성에 대한 논의 26
2.1.5 자가보유가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대한 논의 30
2.1.6 경제적 불평등이 계층상승가능성에 미치는 영향에 대한 논의 31

제 2 절 선행연구와의 차이점 34

제 3 장 연구문제 및 가설설정 ····· 37

제 1 절 분석 변수에 대한 정의 ····· 37
3.1.1 주관적 계층상승가능성 ····· 37
3.1.2 주택가격 ····· 37
3.1.3 주택시장의 변동성 ····· 38
3.1.4 준거집단의 분류와 상대적 박탈감이 발생하는 원리 ····· 38

제 2 절 연구문제 및 가설설정 ····· 40

제 3 절 분석데이터 ····· 44
3.3.1 서울서베이 ····· 44
3.3.2 공동주택 가격 공간정보 ····· 45
3.3.3 KB 부동산 주택가격 동향 ····· 46

제 4 장 분석의 틀 ····· 47

제 1 절 분석자료 ····· 47
4.1.1 주관적 계층상승 가능성 ····· 47
4.1.2 자치구별 평균 아파트매매가격 ····· 50

제 2 절 분석의 흐름 및 방법 ····· 53
4.2.1 분석의 흐름 ····· 53
4.2.2 분석 방법 ····· 54
1) 일반화추정방정식(Generalized Estimation Equations) ····· 54
2) 군집분석(Cluster Analysis) ····· 56

제 5 장 소득계층별 자가보유와 주택시장 변동성이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향 ····· 59

제 1 절 자료 탐색 및 기초분석 ····· 59
5.1.1 소득계층별 주관적 계층상승가능성 ····· 59
5.1.2 기초분석 ····· 62

제 2 절 분석결과 및 해석 ····· 66

제 6 장 준거집단이론에 따른 주택가격 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향 ····· 70

제 1 절 자료 탐색 및 기초분석 ····· 70
6.1.1 불평등지수 ····· 70
1) 소득 불평등지수 ····· 70
2) 주택가격 불평등지수 ····· 72
6.1.2 자치구별 평균 아파트 매매가격을 이용한 군집분석 ····· 74
6.1.3 자치구별 평균 아파트 매매가격을 이용한 비교 ····· 76
6.1.4 기초분석 ····· 79

제 2 절 분석결과 및 해석 ····· 83

제 7 장 결론 ····· 87

제 1 절 주요 연구 결과 및 정책적 함의 ····· 87

제 2 절 연구의 의의 및 한계 ····· 90

참고문헌 ····· 92

Abstract ····· 100

표목차

<표 1> 계급과 계층의 개념 ····· 14
<표 2> Gurr의 상대적 박탈감 3가지 분류 ····· 22
<표 3> 개인의 주관적 계층상승가능성(2015-2020) 10점 기준 ····· 48
<표 4> 8월 KB 주택가격 동향조사 m^2당 평균 아파트 가격 ····· 51
<표 5> 군집 분석의 유형 ····· 57
<표 6> 주관적 계층상승가능성(2015-2020) 5점 리커트 척도 기준 ····· 61
<표 7> 변수에 대한 설명 ····· 62
<표 8> 소득계층별 변수 기초통계량 - 연속형 변수 ····· 63
<표 9> 소득계층별 변수 기초통계량 - 이산형 변수 ····· 65
<표 10> 전체 소득 GEE 모형 분석결과 ····· 66
<표 11> 저소득(200만 원 미만) GEE 모형 분석결과 ····· 67
<표 12> 중소득(200만 원 이상 400만 원 이하) GEE 모형 분석결과 ····· 67
<표 13> 고소득(400만 원 이상) GEE 모형 분석결과 ····· 68
<표 14> 소득 지니계수 ····· 71
<표 15> 주택가격 지니계수 ····· 73
<표 16> 자치구 주택가격 기준 군집분석 결과 ····· 74
<표 17> 강남구와 자치구별 아파트 m^2당 평균 매매가격

격차 ····· 76
<표 18> 변수에 대한 설명 ····· 81
<표 19> 준거집단 모형 기초통계량 - 연속형변수 ····· 82
<표 20> 준거집단 모형 기초통계량 - 이산형변수 ····· 82
<표 21> 준거집단 모형 1 분석결과 ····· 83
<표 22> 준거집단 모형 2 분석결과 ····· 84

그림목차

<그림 1> 고등 교육기관 취학률(%) ····· 3
<그림 2> N포세대 ····· 3
<그림 3> KB 주택가격 동향 주택매매가격지수 ····· 5
<그림 4> 연구의 범위 ····· 11
<그림 5> 사회이동의 분류 ····· 39
<그림 6> 준거집단 분류 ····· 15
<그림 7> 연구 가설에 따른 모형 ····· 43
<그림 8> 가구원 주관적 계층상승가능성(10점) ····· 49
<그림 9> 강남구와 금천구의 m^2당 평균 아파트 가격추세와 가격 차이 ····· 52
<그림 10> 군집분석의 종류 ····· 57
<그림 11> 자치구 군집분석 ····· 75

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 배경

우리나라는 노력만 한다면 성공할 수 있다는 믿음으로 6·25전쟁 이후 급격하게 경제를 발전시켜 왔다. 우골탑으로 대표되는 강한 교육열과 수많은 야근으로 나타나는 서울 도심의 야경은 이러한 믿음의 결과이다. 실제로 개천에서 용 났다는 표현이나 자수성가와 같이 자신의 노력을 통해, 계층사다리를 타고 올라가 계층상승을 이룬 사례들이 상당히 많다. 6·25전쟁 이후 우리나라는 초토화된 국토위에서 기존의 사회경제적 계층이 대부분 붕괴하였으며, 외국의 지원과 국가와 국민의 노력으로 급격한 경제성장을 이룩하였다. 그 과정에서 수많은 사람이 사회경제적 상장을 이루었으며, 이러한 상황 속에서 나타난 누구나 노력하면 성공할 수 있다는 증거는 노력을 통해 더 나은 지위에 오르고자 하는 동력을 심어주었다. 부작용을 걱정할 정도로 높은 교육열이나 개인의 삶을 희생하며 야근을 감수하며 성공을 위해 노력하는 사회는 이러한 계층상승이 부모로부터 물려받은 재산·혈통과 같은 개인이 선택할 수 없는 타고난 요소가 아니라, 개인의 노력을 통해 일정한 성과를 달성한다면, 그에 대한 합당한 대가가 존재한다는 믿음의 증거이기도 하다.

성공의 증거는 관점에 따라 다양한 기준이 있겠지만 가장 일반적으로 사회에서 인식하고 있는 것은 사회경제적 계층상승이다. 계층과 같은 사회적 구분은 과거에는 신분제와 같은 타고난 혈통을 따라 명시적으로 주어진 요소였지만, 민주주의 사회에서는 사회적으로 인정받는 지위 또는 경제적 계층이 이를 대신한다. 이러한 주관적 계층상승 가능성은 미래에 자신의 사회계층이 상승할 것이라는 믿음으로 정의해 볼 수 있다. 주관적 계층상승가능성은 실제 계층의 이동 여부가 아니라, 자신의 능력과

노력을 통해 달성한 성과물을 정당하게 평가받고 이에 따라서 정당한 분배를 받으며 이를 통해 계층상승이 가능하다는 믿음이다. 이 정의에 따르면 주관적 계층상승 가능성은 “미래의 경제적 이익에 대한 희망적인 예측”이라고 볼 수 있다. 주관적 계층상승가능성이 중요한 이유는 계층상승에 대한 희망은 사회발전을 이끄는 동력이기 때문이다. 더 나은 계층에 도달할 수 있다는 믿음은 불공평한 사회에 대한 용인과 교육·노동과 같은 계층상승을 위한 건전한 노력의 동기가 된다.

하지만 계층상승가능성에 대한 믿음은 점점 사라져가는 추세이다. 헬조선, 수저계급론, 끊어진 사다리, 사다리 걷어차기, 욜로족, N포세대와 같은 키워드들이 일상적으로 언급되고 쓰이는 것은 교육·노동과 같은 개인의 노력으로는 계층상승이 힘들다는 인식이 사회 전반적으로 자리 잡고 있다는 것을 뜻한다. 이러한 부정적인 인식이 발생하게 된 이유는 과거와는 다른 사회경제적 환경에 있다는 점을 들 수 있다. 미래에 대한 희망이 가장 컸던 고도경제성장기에는 수저계급론이 등장한 2010년대 이후와 비교할 때, 계층 이동을 위한 전반적인 조건이 상승하였다. 교육의 대표적 지표인 대학진학률만 비교해 봤을 때도 1990년의 33.2%에서 2020년의 72.5%로 급격하게 상승하였으며[1], 대기업에 입사하기 위한 조건들도 계속 증가하였다. 계층상승을 위해 양질의 일자리를 구하고자 하는 경쟁이 심각해질수록 다른 이들과 차별되는 또는 뒤처지지 않는 조건을 갖추기 위해 더 많은 시간과 비용을 투자해야 하며, 이러한 비용의 소모는 청년실업과 노동시장의 악화된 조건, 주택가격의 상승과 같은 요인으로 인하여 연예, 결혼, 출산을 포기하는 3포세대와 같은 현상을 불러오며, 자신의 계층상승이 가능하다는 믿음을 약화시켰다.

1) 교육통계서비스

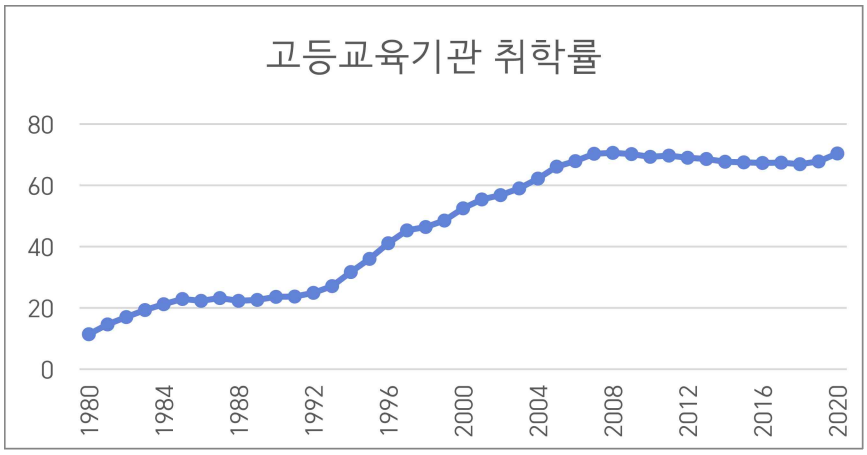


그림 1 고등교육기관 취학률(%)
자료:통계청

그림 2 N포세대

계층상승가능성이 낮다는 인식의 문제점은 사회계층 고착화에 있다. 현재 속한 계층에서 벗어날 가능성이 작다는 인식이 지배적인 상황에서는 더 나은 삶을 위해 노력하는 것보다는 지금의 계층에서 하락하지 않을

정도만 노력할 것이며, 이는 전반적인 사회발전에 부정적인 영향을 미친다. 그러한 예는 미국의 할렘가에 거주하는 흑인 하층민 커뮤니티나, 인도의 카스트제도에서 볼 수 있다. 카스트제도의 하층민은 평생 가난한 삶을 살아가며 자녀들에게도 그러한 삶이 예정되어있다. 이러한 상황에서는 계층상승을 위한 노력 없이 그냥 주어진 삶을 그대로 영위한다. 계층상승에 대한 희망이 없다면, 교육을 통해 더 나은 직업을 가지고 더 나은 거주지를 가지고자 하는 희망이 없이 현재의 삶에 머무르게 된다. 실제로 이러한 문제로 인하여 미국 할렘가의 공립고등학교와 명문 사립고등학교 간에 큰 교육격차가 발생하게 되고 이는 계급의 고착화로 이어진다. 이러한 고착화는 상대적으로 하위계급에 위치하게 되는 이들의 노동 의욕을 박탈하며, 범죄에 대한 접근성을 낮추게 되어 사회불안의 원인이 된다.

계층상승가능성에 대한 부정적 인식이 사회 전반에 널리 퍼지는 이유는 사회·정치적 불안정도 있지만, 자본소득과 노동소득의 격차가 커지고 있는 경제적 문제를 무시할 수 없다. 노동소득은 일반적으로 개인의 노력으로 향상할 수 있다고 인식되지만, 자본소득은 개인의 노력보다는 대물림받은 자산의 영향을 중요하게 여기고 있어서 자본의 영향이 더 커질수록 계층상승에 대한 희망이 감소할 것이다. 자본소득은 주식이나 부동산에 투자하여 얻는 소득으로, 우리나라의 경우 부동산이 가구 자산의 78.2%(2021 KB금융 한국 부자 보고서)에 달하고 있으며, 주택가격의 급격한 상승은 자본소득의 급격한 증가를 가져와 노동소득으로 자산의 격차를 따라잡기 어려운 상황을 일으키고 있다. 금융위기 이후 침체하였던 주택가격은 경기 활성화와 함께 2015년 이후 다시 상승세를 보이며 최근 2년간, 국내외 경제 상황과 코로나 전염병 유행으로 인하여 서울 주택시장에 급격한 변동성이 발생하였다. 이러한 문제를 해결하기 위해 정부에서는 주거안정을 정책의 핵심의제로 선정하고 주택시장 안정 관련 정책을 시행해왔지만, 주택가격은 지속해서 상승하고 있으며, 이러한 변동에 따라 주택시장의 불안정성은 점점 커지고 있다.

주택가격의 상승은 단순히 주택보유자와 미보유자의 자산 격차가 커진다는 것을 의미하는 것이 아니다. 사람이 살아가는데 필요한 요소인 의식주의 세 가지 요소 중 주거라는 요소를 충족시킬 수 있다는 희망이 사라지는 것은 사회의 공정성 인식에 부정적인 영향을 주게 되며, 이는 주관적 계층상승가능성에도 부정적인 영향을 미치게 된다. 실제로 서울서베이에서 조사한 결과에 따르면 2016년에 서울의 주관적 계층상승가능성은 10점 만점 기준 5.86점이었으나 2020년에는 4.36점으로 감소한 것을 알 수 있다. 이는 PIR가 12.7[2)]에 달하는 상황에 계층상승을 목표로 노력하는 대신 주택보유만을 목표로 삼거나 주택보유를 포기하며, 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 주고 있다.

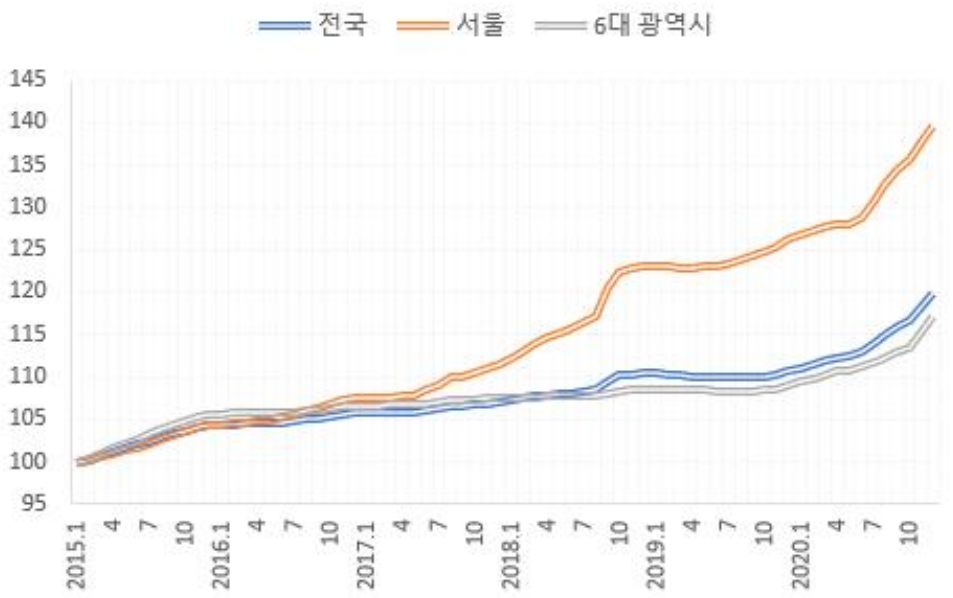


그림 3 KB 주택가격 동향 주택매매가격지수

2) KB 부동산, 2020년 PIR(Price to income rate)

주택가격의 상승으로 인한 사회적 악영향이 큰 이유는 기본적으로 불로소득이라는 점에 있다. 공정성 이론의 배분 공정성 측면의 이론인 준거인지 이론에 따르면, 1차적으로 타인이 자신보다 큰 이익을 가져가면, 자신의 것과 비교하여 상대적 박탈감을 느끼게 되고, 2차적으로 상대가 가져간 이익이 절차적으로 공정하지 않다고 생각하면 불만을 느끼게 되고, 마지막으로 미래의 개선 가능성이 부족하다면, 개인은 크게 분노를 표출하게 된다(Cropanzano and Folger 1991). 근래 들어 발생하고 있는 급격한 주택가격 상승은 이러한 3가지 요소를 전부 부정하고 있다. 1차적으로 모든 주택의 가격이 상승하는 것이 아닌 일부 더 좋은 입지를 가진 지역의 주택이 더 크게 상승하고 있다. 그 외에 속하는 대부분의 사람은 여기서 상대적 박탈감을 느끼기 시작할 것이다. 2차적으로는 부동산가격의 상승이 절차적으로 공정하지 않다고 생각할 수 있다. 부동산수익은 기본적으로 불로소득이며, 부동산으로 수익을 보기 위해서는 기본적으로 자금을 갖추고 있어야 한다. 소득의 상승에 비해 주택가격의 상승 폭과 상승률이 더 크기 때문에, 소득을 통해 주택에 투자하는 것은 시간이 지날수록 점점 힘들어져 간다. 마지막으로 미래의 개선 가능성의 경우, 상대적으로 오르지 않은 자신의 주택가격이 상승할 것이라는 희망은 낮으며, 상승하더라도 상대의 주택가격은 더 높게 오를 것으로 전망할 수 있기에 2017년 이후 발생한 주택가격 급등은 대부분의 사람에게 상대적 박탈감을 느끼게 할 것이며, 보유자산의 상대적 상승이 불가능하기에 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미칠 수밖에 없다.

사회가 불안정할 때, 보통 첫손에 꼽는 문제는 경제적 불평등이다. 특히, 소득 불평등은 가장 많이 활용되는 지표이다. 소득이 불평등하다는 것은 저소득층에게 더 적은 소득이, 고소득층에게 더 높은 소득이 주어지는 것을 의미하며, 이는 효용성의 측면에서 사회에 부정적인 영향을 준다. 소득이 불공평하게 배분되고 계층이 고착화되어갈 때. 일정 소득을 재투자하여 가장 큰 효용을 보게 되는 것은 저소득층이다. 하지만 소득 불평등이 심화할수록 저소득층은 자신 또는 사회에 투자할 여력이 사라

지게 되어 투자기회를 놓치게 된다. 이러한 상황은 경제발전에 부정적인 영향을 미치게 되며, 재투자할 여유가 있는 고소득층과의 격차를 벌리게 되어 소득의 분배가 더욱 불공평해진다.

이러한 불공평함이 지속될수록 계층상승의 난이도는 더욱 올라가게 되고 상대적 박탈감은 이러한 구조의 악순환을 악화시키게 되어 사회에 부정적인 영향을 미치게 된다.

평범한 개인은 정보의 제약으로 객관적인 판단이 어렵기에 일반적으로 본인이 소속한 집단 내의 특정 대상을 기준점으로 삼아 상대적인 상황을 통해 계층가능성을 판별한다. 그에 따라, 주관적 계층상승가능성을 해석하기 위해서는 절대 지표뿐 아니라 상대지표를 고려해야 할 필요성이 있지만, 그에 관한 연구가 부족한 상황이다. Hyman(1942)은 이러한 절대적인 지표가 아닌 다른 상대와의 비교를 통한 상대지표가 개인의 인식에 미치는 영향을 준거집단(Reference Group)이라는 개념을 통해 설명하였으며, 개인의 만족감, 자신에 대한 평가와 같은 주관적인 요인들은 절대적인 수치보다는 상대적인 지표에 더 영향을 준다. 주관적 계층상승가능성은 자기 자신의 위치와 사회에서 향후 계층을 이동할 수 있다는 희망을 평가하는 주관적인 개념으로, 이를 확인하고자 할 때 준거집단 개념을 활용하는 것이 중요하다고 볼 수 있다. 특히 주택가격과 같은 재화는 절대적인 값도 중요하지만, 준거집단과의 비교를 통한 상대적인 우월감도는 박탈감이 주관적 계층상승가능성에 큰 영향을 줄 것이다.

주관적 계층상승가능성의 감소는 점점 증가하고 있는 사회 병폐 현상의 원인으로 지목되고 있으며, 주택가격의 상승, 빈부격차가 감소에 영향을 미친다고 알려져 왔다. 하지만 기존의 연구에서는 개인의 교육과 소득, 사회적 요인에만 집중해왔을 뿐, 개인이 속한 지역의 경제적 특징을 고려한 연구는 드물었다. 건강한 사회를 위한 정부의 정책은 개인뿐만 아니라 지역을 대상으로도 이루어지기에, 주관적 계층상승가능성에 미치는 개인 요인만 고려한 것이 아닌 개인이 속한 지역의 상대적 특징이 미치

는 영향에 대하여 살펴본다는 측면에서 본 연구가 의미 있다고 할 수 있을 것이다.

제 2 절 연구의 목적

본 연구는 서울의 자치구를 기준으로 준거집단이론을 통해 주택가격의 상대적 비교로 인한 상대적 박탈감이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대한 연구이다. 주택가격이 여러 가지 방법으로 주관적 계층상승가능성이 미치는 영향을 알아보기 위하여 크게 3가지 방법으로 접근하였다.

첫째, 주택시장의 변동성과 자가보유의 영향력에 대하여 연구를 진행하였다. 주택가격이 개인의 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 알아보기 위해서는 주택이 위치한 지역의 주택시장이 어떻게 움직이고 있는지를 파악해야 한다. 주택은 물리적으로 고정되어 있으며, 신규 주택의 공급은 수많은 절차와 연 단위의 건설시간을 통해 진행된다. 그럼에 따라 주택가격이 개인에 미치는 영향은 지역에 위치한 주택시장의 변화에 영향을 받을 수 밖에 없다. 주택가격이 안정적인 지역은 예측가능성의 증가로 인하여, 주택을 매매할 여유가 있는 개인들이 긍정적인 반응을 통해 주택가격이 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 줄 것을 예측할 수 있다. 주택의 매매는 개인의 소득에 따라 다르게 받아들여질 것이기 때문에 소득계층별로 구분하여 분석하고자 한다.

자가보유는 주택의 자산으로서의 측면을 통해 개인이 축적하는 부의 상승에 기여할 수 있으며 주택시장변화를 판단하는 중요한 요인이 될 수 있다. 계층상승을 판단할 때 중요한 기준이 경제적 기준이기 때문에, 자가보유 여부는 주관적 계층상승가능성에 중요한 요소로 볼 수 있다.

둘째, 주택가격의 강남구와의 격차가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 관한 연구를 진행하였다. 준거집단이론에 따르면, 준거집단은 동조 또는 비교의 대상으로서의 소속 준거집단과 비교의 대상으로서의 외부 준거집단으로 나눌 수 있다. 강남구는 가장 높은 가격과 다른 지역과는 차별화되는 변화량으로 자신이 거주하고 있는 자치구의 주택가격과 비교할 수 있는 기준인 외부 준거집단으로 가장 적합하다고 할 수 있다. 서울의 주택시장이 요동칠 때, 가장 먼저 반응이 오고 정부 및 언론이 대상으로 삼는 지역이 강남구이다. 정보의 접근성 측면에서도 강남구의 주택가격은 중요한 준거집단이 될 것이다.

셋째, 준거집단 이론에 따라, 강남구와 인접 지역의 주택가격의 영향이 주관적 계층상승가능성에 영향을 미칠 것이다. 준거집단 이론에 따라 서울의 자치구의 집단을 분류하자면, 비슷한 특성으로 묶인 인접 자치구의 군집은 소속 준거집단이 될 것이며, 강남구는 외부 준거집단으로 열망의 대상으로 비교기준이 될 것이다. 두 번째 연구에서 주택가격의 강남구 대비 상대적 박탈감이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대하여 분석하였으나 이러한 영향이 기존의 연구와 정부 및 언론에서 주장하는 대로 외부 준거집단인 강남구와의 주택가격의 상대적 격차가 상대적 박탈감에 가장 큰 영향을 미치는 것인지 아니면 비슷한 특성으로 묶인 인접 자치구 군집과의 주택가격의 상대적 격차가 더 큰 영향을 미치는 것인지에 대하여 알아보고자 하였다. 그리고 경제적 불평등이 소득과 주택가격의 형태로 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대하여 분석하였다. 소득데이터는 서울서베이의 설문조사 자료를 활용하였으며, 주택가격은 공공데이터 포털에서 제공하는 아파트 공시가격을 기준으로 분포를 지니계수로 계산하여 분석에 활용하였다.

제 3 절 연구의 범위

1.3.1 내용적 범위

본 연구는 준거집단이론에 따라 주택가격의 상대적 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 이러한 분석은 (1) 주택시장의 변동성과 자가보유가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향, (2) 주택가격의 강남구와의 격차가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향, (3) 준거집단이론에 따른 주택가격 준거점 기준의 상대적 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향의 3가지 내용을 분석하고자 한다.

1.3.2 공간적 범위

본 연구의 공간적 범위는 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 지역의 주택시장을 통해 분석하기 위해, 서울의 25개 자치구를 기준으로 한다. 주택문제로 인하여 가장 큰 상대적 박탈감을 받는 지역은 서울의 25개 자치구이다. 전국에서 가장 높은 주택가격과 변동성을 가지고 있으며, 이를 통해 주택문제가 자신의 계층상승 판단에 가장 직접 영향을 미칠 것이라 볼 수 있다. 버블 세븐, 강남 3구, 마용성(마포·용산·성동구), 1급지, 8학군과 높은 주택가격을 표현하는 지역도 서울의 25개 자치구이며, 이러한 주택시장의 불안정을 해소하기 위해 정부 정책이 가장 집중되는 곳도 강남구를 중심으로 하는 서울의 자치구이다.

1.3.3 시간적 범위

연구의 시간적 범위는 자료구득이 용이한 2015부터 2020년까지의 6년을 대상으로 하였다. 종속변수이자 핵심 변수인 주관적 계층상승가능성의 경우, 객관적으로 수치화할 수 있는 데이터가 아니기에 설문 조사를 통해 주관적으로 구성되어야 한다. 서울연구원에서 매년 주기적으로 조사하여 발표하는 서울서베이에서는 매년 조사하는 지표가 조금씩 바뀌어 왔는데, 2015년부터 2020년까지의 자료가 현재 분석하는 목표의 데이터를 잘 반영하고 있어 활용하고자 한다.

내용적 범위	• 주관적 계층상승가능성에 영향을 미치는 주택가격 관련 요인
공간적 범위	• 서울특별시 25개 자치구
시간적 범위	• 2015년 ~ 2020년

그림 4 연구의 범위

제 2 장 이론고찰 및 선행연구

본 장에서는 주택가격의 비교에 따른 상대적 박탈감이 주관적 계층상승 가능성에 미치는 영향에 관한 이론 및 선행연구를 진행하였다. 이를 위해 계층 및 계층 이동에 관한 연구와 주관적인 인식의 중요성 관련 이론과 선행연구를 정리하였고, 주관적 계층상승 가능성에 영향을 미치는 기존의 이론과 선행연구를 정리하였다. 개인의 삶과 자산에서 차지하는 비중에 비해 크게 다루어지지 않았던 주관적 계층상승가능성에 주택가격이 미치는 영향을 분석하기 위해, 준거집단이론과 상대적 박탈감 이론을 정리하였다.

주택가격이 주관적 계층상승가능성에 미치는 분석하기 위해 준거집단 이론과 상대적 박탈감 이론을 선정한 이유는 상대적 비교를 통한 심리적인 요인을 분석하기 위해서이다. 사회·경제적 계층은 과거의 계급과 달리 절대적인 기준이 정해져 있는 것이 아니라 상대와의 상대적 비교에 따라 변화하는 것이므로, 주택가격의 상승이 주관적 계층상승가능가능성에 영향을 준다면, 절대적인 값의 변화가 아니라 상위계층이 거주하는 주택가격과의 상대적 비교가 영향을 미칠 것으로 보았다.

제 1 절 이론고찰 및 선행연구

2.1.1 계층과 계층 이동에 대한 논의

계층이란 일반적으로 재산이나 생산 수단의 소유를 통해 특정 집단으로 위계별로 나누어지는 개인과 집단 사이에 존재하는 불평등한 사회·경제적 지위를 의미한다. 사회·경제적 지위(socioeconomic status)는 계층이 존재할 때, 다른 사람들의 상황과 자신의 상황을 비교하는 사회적 지위와 경제적 지위가 혼합된 지위로 정의할 수 있다. 사회적 지위는 주로 직업적 위계나 교육수준에 따라 평가되고 경제적 지위는 주로 경제적 능력인 소득이나 자산 등에 따라 평가된다. 여기서 말하는 계층에 관한 연구는 관점에 따라 마르크스(Marx)의 이론과 베버(Weber)의 이론으로 나뉜다. 대부분의 계급과 계층에 관한 사회학적 연구는 카를 마르크스와 막스 베버의 사상에 근거하고 있다. 마르크스주의적인 시각은 계층의 형성배경을 생산 관계에 입각하고 베버주의적 시각은 경제적 소득이나 직업, 교육수준과 같은 사회경제적 자원을 고려하는 관점이다(이연경, 이승종, 2017). 현대한국사회에서는 마르크스주의적인 생산 수단의 소유 여부의 관점보다는 베버주의적 시각인 사회경제적인 요소를 고려하는 관점이 더 적절하다(이용관, 2018). 실제로 과거 마르크스주의자들이 주장하던 생산 수단의 보유 여부에 집중하여 자본가와 노동자로 나뉘던 시기와 달리, 현대사회에서는 계층을 분류할 때, 직업, 교육, 소득, 자산, 사회적 지위가 중요한 판단요소가 되며, 이러한 분류는 명확하게 나뉘어 있지는 않다. 일반적으로 계층에 관한 최근의 연구에서 계층을 구분할 때 활용하는 요소로는 소득, 자산과 같은 경제적인 요소를 중점적으로 보고 있다. 다변화하는 사회에서 수치적으로 가장 명확하게 나타나면서 동시에 사람들이 판단기준으로 받아들이기 가장 용이한 형태의 계층이다. 이는 개선된 자신의 미래에 대하여 희망할 때도 가장 명확하게 청사진을 그릴 수 있는 기준이기도 하다.

구분	계급	계층
이론적 배경	마르크스의 단일차원론	베버의 다차원론
의미	생산 수단의 소유 여부에 따라 계급을 구분함	소득, 교육, 재산과 같은 생산 수단의 소유와 관계없는 요인을 포함한 구분
특징	유산계급과 무산계급처럼 경제적 생산 수단의 소유에 따라 이분함 계급 간의 관계는 착취적	관점에 따라 다양한 계층분류가 나타남 계층 인식과 실제 위치의 불일치 현상이 발생하기도 함

표 1 계급과 계층의 개념

계층 이동은 사회이동의 한 분류로 사회·문화적·경제적으로 분류된 계층 간에 이동하는 것을 말한다(홍두승·구해근, 2001). 사회이동은 한 개인 또는 집단이 특정 사회적 위치에 존재하다가 다른 사회적 위치로 이동하는 것을 의미하며, 이동 방향, 이동범위, 이동원인에 따라 분류할 수 있다. 수직이동(vertical mobility)은 계층적 위계로 구분된 분류에서 상방(upward mobility) 또는 하방(downward mobility)으로 이동하는 것을 말한다. 수평이동(horizontal mobility)은 동일한 위계에서 이동하는 것을 의미한다. 세대 내 이동은 한 세대에 속한 개인 또는 집단이 시간의 흐름에 따라 변화하는 것을 의미한다. 세대 간 이동은 둘 이상의 세대 간에 발생하는 변화를 의미한다. 대표적인 예로 부모세대의 계층에서 자녀세대의 계층으로의 변화를 비교하여 연구한다. 개인적 이동은 입학, 취업과 같은 개인의 요인으로 인하여 발생하는 이동을 의미한다. 구조적 이동은 개인의 의지와 관계없이 사회구조의 변화에 따라 발생하는 이동을 의미한다. 계층 이동은 사회이동 중 수직이동이라고 할 수 있다.

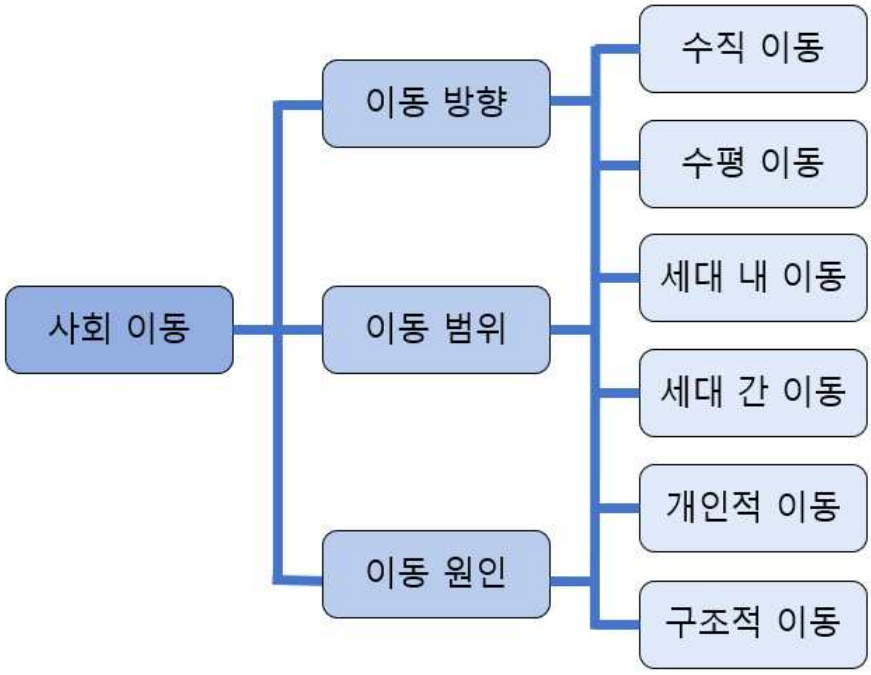


그림 5 사회이동의 분류

사회이동에는 여러 종류가 있지만, 과거의 수많은 연구에서 다루어졌고, 현재도 지속해서 연구되고 있는 사회이동은 계층 이동이다. 계층 이동에 관한 연구가 활발한 이유는 더 나은 계층으로의 이동은 개인에게 노력에 대한 동기를 부여하여 사회의 역동성을 증가시켜 사회를 긍정적인 방향으로 나아가는 중요한 요소이기 때문이다. Helen(2017)은 영국의 사회 이동성이 서유럽 평균수준까지 증가하면, 연간 GDP가 약 2% 증가함을 보였다. 계층 이동성이 증가한다는 것은 직업에 대한 장벽이 감소한다는 것을 의미하며, 더 적합한 사람이 해당 일자리를 차지하게 되어 결과적으로 직업의 생산성이 향상하게 된다. 즉, 사회적 이동성을 증가하는 정책은 개인의 잠재적 능력을 최대한 활용할 수 있게 해서 사회 전체의 경제적 성장에 긍정적인 영향을 미친다.

계층 이동에 영향을 미치는 요인으로는 소득과 교육을 주된 요인으로 보고 있다. Blau·Duncun(1967)의 연구에 따르면 계층상승과정에서 교육이 높은 영향을 준 것으로 나타났다. 개인이 받은 교육수준과 초기의 직업이 사회적으로 더 인정받는 직업을 가질 확률에 긍정적인 영향을 미쳤으며 이는 사회적 배경보다 크다고 분석하였다. 이혜영(2006)의 연구에서도 학교 교육이 사회계층 이동에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 박병영(2010)의 연구에서는 교육의 단계에 따른 사회 배경이 계층상승에 미치는 영향을 분석하였는데 교육의 단계가 올라갈수록 사회 배경의 영향이 낮아지는 것으로 나타났다. Erikson & Goldthorpe(1992)에 따르면, 사회계층을 구성하는 소득, 학력, 직업 등의 지표들은 장래의 부 축적에 상당한 영향을 미치는 요인이고, 이렇게 축적된 부는 다시 미래의 사회계층을 구성하는 지표가 된다.

2.1.2 주관적 계층인식과 주관적 계층상승가능성에 대한 논의

계층에 관한 기존의 연구에서는 주로 객관적인 계층의 경제적 영향에 대하여 분석하였다. 현대사회에 들어서면서 정신과 심리의 건강에 대한 중요성이 커지고 계층의식이 관련이 있다는 연구들이 나오고 있기 때문에 주관적 계층인식에 대한 연구의 필요성이 커지고 있다.

주관적 계층인식(subjective class identification)은 사회·경제적 지위의 위계 안에서 자신의 위치에 대한 개인의 인식을 의미하는 심리적 현상으로 자신이 속한다고 생각하는 해당 계층에 속한 사람들과 동질성을 느낀다(Jackman, 1973).

이연경·이승종(2017)은 주관적 계층 인식이 행복에 미치는 영향에 관하여 연구를 진행하였는데, 객관적 계층보다 주관적 계층 인식이 행복에 미치는 영향이 큰 것으로 나타났다. 사회계층 인식이 높을수록 우울이 감소하였고(정원철·태명옥 2017), 하위계층인식을가질수록 우울과 자살

충동의 경험이 높은 것으로 분석되었다(최령·황병덕, 2017). 윤인진·김상돈(2008)은 사회·경제적 지위와 주관적 계층을 높게 인식할수록 생활만족도가 높음을 보였다.

주관적 계층인식은 자신의 객관적 계층과 반드시 일치하지는 않는다. 객관적으로 하류층에 위치한 사람이 자신을 중산층으로 생각할 수도 있으며, 객관적으로 상류층임에도 불구하고 자신이 서민층이라고 인식할 수 있다. 객관적으로는 하류층이지만 스스로를 중산층이라고 생각한다면, 중산층과 같은 생활반경을 공유하며 중산층과 어울리게 된다. 자녀에게도 향후 중산층이 될 것이라는 희망을 품게 할 가능성이 있다(조동기, 2006). 객관적 계층이 같다고 하더라도 주관적 계층인식의 차이에 따라 개인의 행동에 차이가 발생할 수 있는 것이다. 따라서 주관적 계층인식이 아닌 객관적 계층만을 가지고 계층을 분석하는 것에는 한계가 있다(Veenhoven, 2002). 실제로 중산층과 어울리는 경우 본인의 객관적인 사회·경제적계층이 하류층이라도 하류층과 어울리는 것보다 계층상승 확률이 올라가는 효과가 나타났다. 이러한 연구는 미국에서 주로 진행되었는데, 어릴 때 다양한 계층이 섞인 지역에서 자라난 경우, 하류층에서 자라난 아이에 비해 계층상승 가능성이 높게 나타났다(Connor, 2020).

현대사회에 계층을 인식하는 주관적인 관점이 사회에 중요한 영향을 미치는 것처럼 계층이동에 대한 것도 주관적인 요소를 살펴볼 필요가 있다. 주관적 계층상승가능성(Subjective Prospect of Upward Mobility)은 실제 계층상승의 여부와 관계없이 계층이 상승할 수 있다는 주관적인 희망을 뜻한다. 주관적 계층상승가능성이 중요한 이유는 실제로 계층상승가능성이 높은 사회라도 개인은 정보의 한계로 정확한 인식이 어렵다. 실제 사회에 미치는 심리적인 영향을 분석하자면 객관적인 계층상승가능성보다 주관적인 계층상승가능성이 더 사회에 유의미한 영향을 미칠 수 있다. 주관적 계층상승가능성이 높은 사회의 장점은 사람들이 더 높은 계층에 위치하기 위해 교육, 노동 등의 노력을 기울여서 사회 전체적으

로 긍정적인 효과를 보며, Benabou·Ok(2001)의 연구에서 주장하는 것처럼 소득 사다리를 올라갈 수 있다는 희망은 소득불균형 상태를 어느 정도 용인하는 것으로 나타나 사회안정에 이바지한다. 이재완(2013)의 연구에 따르면 주관적 계층상승가능성이 높을수록 사회적 신뢰도가 높아지는 것으로 나타나 사회에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

계층이동에 대한 주관적 판단의 중요성에도 불구하고 객관적인 계층이동에 대한 연구는 많지만, 주관적 계층이동에 미치는 영향에 관한 연구는 부족한 상황이다. Kelley(2009)는 주관적 계층이동을 부모세대에 대비한 자녀세대의 주관적 판단을 통해 분석하였다. 실제 계층이동에 직업이동, 학력, 가족 수입, 국가 GDP 성장과 같은 요인들이 영향을 미쳤으며, 주관적 계층상승에도 비슷한 영향을 미쳤다. 현대경제연구원(2013)의 조사결과, 소득이 주관적 계층상승에 대해 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 연 소득이 2천만 원 미만인 자와 중학교 졸업 이하의 학력을 지닌 자의 경우에 자신의 미래 경제 상황에 대해 가장 비관적으로 예측하는 것으로 나타났고, 주관적 계층상승가능성이 낮은 이유로 생활비부담 증가(35.7%), 기회 불공평(28.2%), 소득감소(17.8%), 과도한 부채(10.7%), 자산가격 하락(7.6%)으로 나타났다(현대경제연구원, 2013).

이용관(2018)의 연구에 따르면, 청년층의 주관적 계층이동 가능성은 소득 및 거주형태와 같은 경제적 자원의 영향력이 크게 나타난다. 개인의 경제적 자원의 영향뿐 아니라, 부모의 소득과 자산의 영향력도 크게 나타났는데, 최근에는 그 경향이 더욱 강화되고 있다.

사회·경제적 지위가 높은 개인들은 추가적인 지위 향상을 실현할 기회를 포착하기 쉽고 대안적인 미래를 설계하거나 실패 상황을 극복하는 과정에서 의존할 수 있는 자원이 풍부하기 때문에 자신의 계층상승 가능성을 높게 인식하는 경향이 있다(Parkin, 1971).

객관적 사회·경제적 지위가 아닌 주관적 사회·경제적 지위(subjective socioeconomic status)가 높은 개인일수록 자신의 계층상승 가능성을 높게 평가할 수 있다.(Brule·Maggino, 2017).

2.1.3 준거집단이론과 상대적박탈감 이론에 대한 논의

준거집단이론(Reference Group Theory)은 소속한 집단의 특성에 따라 달라지는 인간의 행동을 설명하기 위해 연구되었다. 자신의 계층이나 상태를 판단할 때, 판단의 기준이 되는 대상 집단을 준거집단(reference group)이라고 정의하며, 준거집단의 성격이 바뀌거나 준거집단 자체가 바뀌게 되면, 주관적 계층이 변할 수 있다(Hyman, 1942). Kelley(1952)는 준거집단이 개인과 타인을 비교하는 기준을 제공하여 상대적 위치를 판별할 수 있는 수단이 된다고 주장하였다. 자신에 대해 평가를 할 때 객관적인 상황이 동일할 지라도 비교 대상이 되는 집단이 가지고 있는 특성에 따라 자신의 계층에 대한 평가를 다르게 하게 된다.

Stouffer(1949)의 연구에 따르면, 개인이 자신의 계층을 판단할 때 그들의 주변 사람들의 상황과 비교하는 경향이 강하며, 그 이유를 개인의 입장에서 용이하게 구할 수 있는 비교 가능한 대상과 정보는 접근성이 높은 주변 사람들을 통해 얻을 수 있는 것으로 한정되어 있기 때문이라고 한다. Hyman(1942)은 자신의 계층을 판단할 때, 사회 전체와 본인의 객관적인 상황을 고려하는 것이 아니라, 자신이 평소에 마주치는 주변 사람들과 비교하는 경향이 있다고 주장하였다. Merton(1950)에 따르면, 자신을 주변 사람의 상황을 통해 비교할 때, 자신의 조건보다 크게 뛰어나거나 부족한 것으로 인식하는 사람보다는 자신과 비슷한 상황에 있는 준거집단으로 가치가 있다고 여기는 집단과 비교하는 경우가 많다.

준거집단 이론에 따르면 개인은 자신의 계층을 판단할 때, 그 기준이 자신 주변의 사람들의 정보로 한정되지만, 이러한 인식을 사회 전체에서의 위치로 인식하는 경우가 많다, 그에 따라 많은 사람이 자신의 계층을 실제와는 다르게 판단하는 경우가 많으며, 실제 계층이 하위계층이거나 상위계층이더라도 중간계층이라고 평가하는 경향이 있다(Hyman, 1960).

자신의 경제적 계층을 판단할 때 객관적으로는 국가의 소득분류 상 위치에 따라 판단한다. 일상생활 속에서 자신의 계층을 판단할 때는 객관적인 요소가 아닌 주관적인 판단이 인식에 크게 영향을 미친다. 주관적인 판단은 타인과의 비교를 통해 진행된다. 자신의 수익과 타인의 수익을 비교하면서 상대적으로 수익이 어떠한지 분석한다. 대부분의 사람은 사회 전반의 소득 분포가 어떻게 되어있는지 정확히 알지 못한다. 개인은 일반적으로 정보를 획득하는 데 한계가 있으며, 정보가 제한된 상태에서 자신의 경제적 계층을 평가할 때, 자신과 인접한 사람들을 비교기준으로 삼아 자신의 경제적 계층을 상대적으로 평가하는 것이 가장 용이한 방법이다.

준거집단은 연구하는 학자와 분야에 따라 집단을 다른 유형으로 분류한다. 기본적인 준거집단의 정의인 비교의 기준으로서 동질한 특징을 가진 집단이라는 정의는 공유하지만, 기준점이 되는 집단의 성질에 대한 차이가 있다. 초창기의 연구는 자신이 속한 집단을 중심으로 연구되었으나 연구가 진행됨에 따라, 자신이 속한 집단, 자신이 속하고자 하는 집단, 비교 대상으로서의 집단 등의 여러 집단이 존재하며, 일반적으로 동시에 여러 준거집단을 갖는다. Hyman(1942)는 준거집단을 자신이 중요하다고 생각하는 요인을 공유하며, 비교할 수 있는 집단이라고 정의하였으며, Newcomb(1943)은 준거집단을 집단이 공유하는 특징을 공유하고자 하는 긍정적 준거집단과 공유하기를 거부하는 부정적 준거집단으로 분류하였다. Merton(1950)은 집단의 특징에 따라, 준거시킬 가치가 있는 준거집단과 가치가 없는 준거집단으로 분류하였다. Kelley(1952)는 규범적 준거집단과 비교적 준거집단으로 분류하였는데 규범적 준거집단은 본인이 속

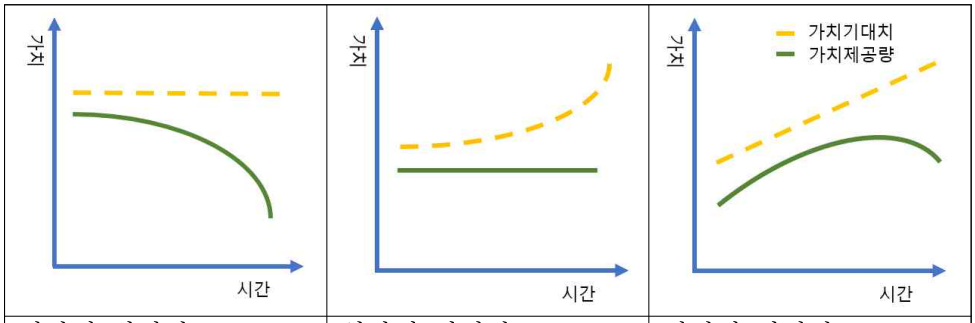
하고 동기화하여 따르는 준거집단이며, 비교적 준거집단은 자신의 상태와 비교하는 준거집단이다. Shibutani(1955)는 집단을 비교집단, 희망집단, 준거집단으로 분류하였다. 비교집단은 비교 대상으로서의 집단, 희망집단은 지향대상으로서의 집단, 준거집단은 비슷한 조건을 공유하고 같은 시각을 공유하는 소속으로서의 집단으로 분류하였다.

상대적 박탈감(Relative Deprivation)이란 용어는 사회학자인 Stouffer (1949)가 "The American Soldier"에서 처음 제시한 용어이다. 당시 2차 세계대전이 진행 중인 상황에서, 미군 병사들의 승진을 조사하였다. 당시 두 분류의 미군 병사들을 대상으로 시행하였는데, 한 곳은 군비행단, 나머지 한 곳은 헌병단이었다. 군비행단의 경우, 진급 속도가 빠른 편이었음에도 군 헌병단과 비교할 때, 상대적으로 떨어지는 진급 속도였으며 이러한 비교를 통해 진급 속도에 불만을 느끼게 되었다. 이러한 개념은 준거집단(Reference Group)에 기반한 상대적 박탈감 이론(Theory Relative Deprivation)으로 이론화되었으며 사회학 및 심리학 분야에서 연구되었다.

상대적 박탈감의 핵심은 사람들이 박탈감을 느낄 때, 개인의 절대적인 수준에 기반하여 판단하는 것이 아니라 자신을 평가할 때 특정 집단, 준거집단이라고 칭해지는 집단과의 비교를 통해 자신의 성취와 받는 혜택을 비교한다. 이때, 준거집단은 꼭 특정한 집단일 필요가 없으며 영향력이 있는 개인도 상관없다. 실재하는 집단이 아닌 개인이 의식하는 특정한 예상 또는 과거의 자신이나 미래에 대한 예상 또한 준거집단이 될 수 있다(Runciman, 1966).

Gurr(1970)는 상대적 박탈감을 가치기대치와 가치제공능력의 변화를 통해 점감적 박탈감(decremental deprivation)과 열망적 박탈감(aspirational deprivation) 그리고 점진적 박탈감(progressive deprivation)의 세 가지로 분류하였다. 점감적 박탈감은 기대수준은 일정하나 가치제공능력이 감소하는 상황에 발생하며 이는 사회경제적으로 부정적인 방향으로 가는 국

가에서 주로 발생한다. 열망적 박탈감은 기대치는 증가하지만, 가치제공능력이 향상하지 않는 상황에서 발생하며 개발도상국에서 자주 발생한다. 마지막으로 점진적 박탈감은 일정 기간 실제로 가치기대치에 맞게 가치제공능력이 증가하여왔으나, 향후 점진적 개선이 실제로 불가능하다고 판단했을 때 느껴지는 박탈감을 의미하며 선진국에서 발생한다. 6.25 전쟁 이후 급격한 경제발달을 통해 가치기대치에 어긋나지 않는 상황이었고, 실제로 경제성장과 기술발달을 통해 객관적인 삶의 질은 향상하고 있으나, 증가하는 가치기대치에 맞지 않게 가치제공능력이 감소하여, 상대적 박탈감을 느끼며 각종 사회불안과 출산율감소와 같은 현상이 발생하고 있는 대한민국의 현황을 점진적 박탈감을 느끼고 있다고 설명할 수 있다.



점감적 박탈감	열망적 박탈감	점진적 박탈감

표 2 Gurr의 상대적 박탈감 3가지 분류

상대적 박탈감 이론이 지향하는 바는 준거집단을 통한 사회 비교의 결과로 나오는 부정적인 영향들과 이를 통해 이루어지는 개인의 감정과 행동 변화를 분석하는 데에 있다. 상대적 박탈감의 사회 비교는 집단을 기준으로 할 때, 크게 두 가지로 분류할 수 있다. 한 가지는 집단 내 비교, 그리고 나머지 한가지는 집단 간 비교이다. Runciman(1966)은 이러한 집단분류를 이기적(egoistical) 상대적 박탈감과 우애적(fraternal) 상대적 박탈감으로 설명하였다. 이기적 상대적 박탈감은 집단내부에서의 비교를 말한다. 자신이 속한 집단에서 집단 내 타인과 자신의 상황을 비교했을

때, 개인이 타인보다 상대적 박탈감을 느낀다면, 자신의 상황을 사회적으로 고립되어있다고 판단한다. 이들이 받는 스트레스는 개인적인 측면이 강하며, 이를 해소하기 위해 개인에 집중하는 경우가 많다. 우애적 상대적 박탈감은 자신이 소속된 집단을 본인과 동일시하며 사회 또는 다른 집단에 비해 상대적으로 박탈되어 있다고 생각한다. 이러한 박탈감을 느끼는 경우, 자신이 소속되어 있는 집단을 위한 사회운동을 통해 집단 전체의 사회적 개선을 위해 움직이는 경우가 많다.

상대적 박탈감은 인간의 기본적인 감정으로 학문적으로 정립되기 전부터 사용됐으며, 사회심리학, 사회학, 경제학, 정치학 등과 같은 다양한 학문의 분야에서 연구되고 있는 개념이다. 경제학적인 관점으로 볼 때 상대적 박탈감은 효율 임금과 관련성을 지니고 있다. 임금체계가 노동에 대한 보상 노력에 대한 동기부여를 하는 유인체계로 볼 수 있는데, 성과와 관련하여 긍정적인 측면은 효율 임금(Efficiency Wage)과 부정적인 측면인 상대적 박탈감을 양산할 수 있다(강익희, 2000). 이러한 관점은 상대적 박탈감이 임금 즉 소득으로부터 기인하고 있음을 의미한다.

Davis(1959)는 상대적 박탈감을 “상대적 박탈감을 집단 구성원들 가운데 박탈된 자신을 박탈되지 않은 다른 구성원과 비교하게 될 때 느끼는 현상”이라고 정의하였다. 즉, 박탈된 구성원과 박탈되지 않은 구성원이 혼재된 집단에서 발생하는 현상이라고 볼 수 있으며, 모든 사람이 원하는 것을 얻을 수 없기 때문에 사실상 모든 집단에서 발생할 수 있다.

Crosby(1976)에 따르면, 개인이 자신의 상태를 이해할 때, 객관적인 삶의 질과 주관적인 삶의 질은 일치하지 않기 때문에, 더 나은 사람일수록 주관적으로 상대적 박탈감을 느낀다. 개인은 무언가를 소유하고 있고, 무언가를 원하고, 무언가를 소유할 자격을 느끼고, 무언가를 소유하는 것이 실현가능하다고 생각할 때, 무언가를 소유하지 못한 것에 대한 분노를 느끼고 자신을 비난한다. 이러한 박탈감을 느끼기 위해서는 개인이 자신

이 박탈되었다는 것을 인지할 수 있어야 하고, 박탈된 것에 대한 욕망이 존재해야 한다.

Folger(1986)은 성과와 절차 사이의 상호작용을 통해 상대적 박탈감을 설명하고자 준거인지이론(referent cognition theory)을 제안하였으며, 준거인지이론은 준거결과, 정당성, 미래의 개선가능성의 세 요인이 상대적 박탈감에 중요한 역할을 한다. 준거이론의 핵심내용은 현재 상황과 다른 절차가 적용된다면 더 자신에게 이로운 결과가 도출되었을 것이라는 일종의 기회비용과 같은 생각을 통해 자신이 불공정한 대우를 받고 있으며 그로 인해 상대적 박탈감을 느낀다는 것이다.

개인이 행한 일에 대한 대가를 받을 때, 자신이 처한 환경과 행한 일, 다른 사람이 받은 대가와 같은 여러 가지 요소들을 고려한 주관적인 예상이 존재하고 그러한 예상은 준거틀로 작용하여 실제 자신이 받는 대가와 비교하게 된다. 준거인지(referent cognition)는 상대적 박탈감을 느끼는 개인이 실제 일어난 상황과 비교할 수 있는 심리적 모의상황(mental simulations)을 의미한다(Folger, 1987).

준거인지이론의 세 가지 요소는 다음과 같다. 준거결과(referent outcomes)란 가상의 결과로 실제의 결과와 비교하는 과정을 겪는데 실제의 결과가 모의상황에 따른 가상의 결과와 비교했을 때, 상대적으로 부족한 상황이 발생한다면 개인은 상대적 박탈감을 느끼게 된다. 정당성(justification)은 현재의 결과를 도출하는데 기여한 원인도구성(causal instrumentalities)에 대한 지각을 의미하며, 실제로 자신에게 발생한 대가의 산정이 공정한 방식으로 이루어졌는지에 대한 것으로 자신이 받은 부족한 대가가 올바른 것인지 판단한다. 마지막으로 미래의 개선가능성(likelihood of amelioration)은 아직 결과로서 자신에게 주어지지는 않았지만, 현재 부족한 대가로 인하여 앞의 두 요소에서 상대적 박탈감을 느끼더라도 향후, 현재의 결과가 더 나아질 수 있다고 생각한다면, 상대적

박탈감을 약하게 느끼게 되며 현재 상황을 수용할 수 있게 된다. 분배 공정성이 높다면, 준거결과가 부정적으로 나오는 상황에서도 상대적 박탈감을 약하게 느끼지만, 분배가 불공평한 상황에서는 상대적 박탈감을 강하게 느끼게 된다.

상대적 박탈감은 준거집단이론에 기반하여 상대와의 비교를 통해 미래에 대한 전망에 영향을 미친다. N포세대, 금수저론, 헬조선과 같이 미래에 대한 부정적인 전망은 자신이 가지지 못한 것에 대한 상대적 박탈감에서 나온다. 앞서 논의 했던 것과 준거인지이론에서의 3가지 요소를 통해, 상대적 박탈감과 주관적 계층상승가능성의 관계가 서로 유의미할 것을 알 수 있다.

준거인지이론의 준거결과를 보면, 준거집단 내에서 타인이 얻은 것을 보고 예상한 가상의 결과와 실제로 얻은 결과를 비교하게 되는데, 더 낮은 결과를 받게 된다면, 상대적 박탈감을 느끼게 될 것이며, 예상했던 것보다 낮은 결과는 타인과 비교할 때, 계층 이동에 부정적인 영향을 미치게 될 것이므로, 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미치게 될 것이다.

준거인지이론의 정당성에 따르면, 공정한 방식으로 이루어졌을 때, 상대적 박탈감을 덜 느낄 것이다. 계층이동을 위해서는 남보다 더 나은 결과를 얻어야 하는 상황이기에 공정한 방식으로 이루어졌다는 것은 향후 노력을 통해 더 나은 대가를 얻어서 계층상승에 가까워진다는 의미이기에 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 미치게 될 것이다.

준거인지이론의 미래의 개선가능성을 볼 때, 향후 더 나은 대가를 받을 희망이 있다면, 현재의 상대적 박탈감을 감수할 수 있다. 계층 이동의 경우에도, 향후 더 나은 대가를 받을 수 있다는 희망이 있다면, 주관적 계층상승 가능성에 긍정적인 영향을 미칠 것이다.

2.1.4 주택과 주관적 계층상승가능성에 대한 논의

높은 소득 및 자본이 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 미친다는 기존 연구를 고려할 때, 자본 및 향후 소득에 큰 영향을 미치는 주택자산에 대한 고려가 필요하다.

우리나라의 경우 부동산이 가구 자산의 78.2%(KB금융 한국 부자 보고서. 2021)에 달하는 상황으로 큰 비중을 차지한다. 그리고 대부분의 가구에서는 부동산 중에서도 주택이 가장 큰 비중을 차지한다.[3] 특히, 서울특별시의 경우, 다른 지역에 비해 높은 주택가격을 형성하고 있기 때문에 주택의 자산비중은 더 커질 수밖에 없다. 이러한 상황에 주택가격의 변화는 자산의 변동에 큰 영향을 주며, 주관적 계층상승가능성에도 영향을 주게 된다.

자신의 자산을 판단할 때 중요하게 고려하는 것은 자신에 대한 평가와 타인과의 비교이다. 일반적으로 사람들은 사회에서 자산이 어떻게 분포되어 있으며, 자신이 그중에서 어떤 위치에 있는지 객관적으로 알지 못한다. 이처럼 정보가 제약된 상황에서 자신의 위치를 파악하는 가장 쉬운 방법은 정보를 얻기 쉬운 주변과 비교하는 것이다. 이러한 집단을 준거집단(reference group)이라고 한다.(Hyman, 1942).

이러한 연구를 볼 때, 주택으로 대표되는 자산이 주는 주관적 계층상승가능성의 영향을 보기 위해서 객관적인 가격 외에 준거집단과의 비교를 통한 주관적 경제적 지위를 볼 필요성이 있다. 주택의 가격은 개별주택에 한정된 요인으로 인하여 변화하고 평가되기도 하지만, 입지의 고정성(locational fixity)으로 인하여, 환경의 영향을 받기 때문에, 지리적으로 인접한 특정 지역의 주택가격 움직임은 어느 정도 동질한 움직임을 가진

3) 2017년 가계금융복지조사에 따르면, 거주주택 외 부동산을 보유한 비율 32.2%로 나타남

다. 그에 따라, 주택가격의 주관적 상황을 비교하기 위해서는 지역별로 구분된 주택시장 단위의 비교가 필요하다. 주택시장이 주관적 계층상승 가능성에 미치는 주택시장의 영향력을 보고자 할 때, 자산으로서의 주택에 대한 상대적 입지를 확인하기 위해, 주택시장의 안정성의 영향을 확인할 필요가 있다.

주택시장의 안정성은 해당 주택시장의 가격 흐름이 어떻게 변동될지에 대한 예측 가능성으로 해석할 수 있다. 변동성이 큰 주택시장에서는 현재 보유한 주택의 가격, 또는 구매하고자 하는 주택의 가격에 대한 예측이 어려우므로, 주택을 통한 자산증식 여부에 대한 주관적 판단 또한 어려워질 것이다. 그리고 일반적으로 예측 가능성이 적은 상황에서 사람들은 보수적인 태도를 보이는 경우가 많다. 전망이론에 따르면, 사람들은 손실 회피성향이 강해서, 불확실한 이익보다는 확실한 이익을 원하며 확실한 손실보다는 불확실한 손실을 선호한다(Kahneman, 1979).

즉, 주택시장의 변동성이 클 경우 시장 참여자가 위험 회피적인 성향을 지녔다고 가정할 경우 가격 상승기의 그의 기대이익은 리스크가 커짐에 따라 줄어들고, 가격 하락 시의 손실의 폭은 더욱더 커진다. 다시 말해 주택시장의 변동성은 어떤 경우든 그의 자산증진 노력에 부정적인 영향을 미침과 동시에 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 주게 된다.

주택시장의 안정성을 보기 위해서는 주택의 특성에 대한 고려가 필요하다. 주택시장이 다른 시장과 차별화되는 것은, 주택이 보통의 재화와는 다른 특성이 있기 때문이다. 그 특성은 다음과 같다.

첫 번째는 이질성(heterogeneity)으로 건물의 형태, 방의 개수와 같은 개체의 물리적인 요소와 시장, 교통시설, 학교, 번화가와 같은 공간적 접근성 등의 여러 요소가 주택에 영향을 미친다.

두 번째는 입지의 고정성(locational fixity)으로 이동이 불가능한 대지에 고정되어 있으며 해당 입지의 영향을 받는다.

세 번째는 내구성(durability)으로 길어야 수년 사용하는 일반 재화와 달리 최소 수십 년의 수명을 가지며, 생산, 유지보수, 철거에 상당한 비용이 소모된다.

네 번째는 주택은 주거서비스를 공급하는 소비재이면서 동시에 자본이득을 창출할 수 있는 자산이기도 하다.

다섯 번째는 주택은 고가의 상품으로 대부분의 거래에 주택금융(housing finance)이 엮여있으며, 필수재이지만 모든 사람이 보유할 수 없어서 임대시장이 형성되어있다.

여섯 번째는 높은 거래비용(transaction cost)이 요구되는 상품이다. 주택의 구입은 단기를 대상으로 이루어지지 않으며, 중계료, 취득세 등 거래에 대한 비용 및 복잡한 절차가 수반되어 거래빈도 가 낮다.

일곱 번째는 주택은 건설에 상당한 시간이 소요되며, 시간이 지남에 따라 노후로 소실된다. 그래서 기존 물량(stock)이 매우 중요하며, 변동하는 수는 매우 작다.[4] 주택시장은 이러한 주택을 거래하는 시장으로 위와 같은 특징을 가지고 있다.

일반적인 재화 시장의 안정성은 수요가 있으면 그에 따라 공급이 진행되어 가격이 큰 변화 없이 유지하는 것을 의미한다. 하지만 주택시장은 주택의 속성으로 인하여 수요에 맞춘 움직임이 즉각적으로 일어날 수 없어서 최소 수년의 시차가 발생하게 된다. 또한, 주택은 특정 장소에 고정되어 있고 사람들이 선호하는 장소는 한정되어 있기 때문에, 신규공급이 진행되더라도 수요자들이 선호하는 장소에 공급하는 것은 매우 어렵다.

주택이 높은 가격을 형성하고 있기 때문에, 주택금융 및 정부 정책의 영향이 크기 때문에 정책 방향성에 따라 주택가격은 달라지며, 주택매매가 아닌 주택임대의 영향도 받게 된다. 이러한 이유로 일반적인 재화의

4) 부동산 정책론(하성규)

안정성 지표인 수요 및 공급의 안정에 따른 가격의 안정은 이루어지기 어렵다. 주택시장의 안정성에 대한 기존 연구는 다음과 같다.

김갑성·박주영(2003)의 연구에서는 서울 및 주변 신도시 아파트를 대상으로 주택가격변화율의 지역적 차이에 대하여 분석하였다. 이 연구에서는 거시경제변수와 지역 특성변수가 주택가격변화율에 미치는 영향을 분석하였으며, 주택가격 변화율이 낮은 것을 주택시장의 안정적인 것으로 보았다.

이진성·이창현(2014)의 연구에서는 매매 및 전세가격지수의 변동 정도에 따라 전국의 주택시장을 유형화하고 변동 폭이 큰 경우를 불안정 주택시장으로 정의하고 주택가격지수 결정요인을 분석하였다.
박영준·김기호(2017)의 연구에서는 수도권 주택을 대상으로 가격 변동의 동조화와 변동성 전이에 대하여 분석하였으며, 가격 변동성을 주택시장의 불안정요인으로 보고 정책적으로 안정시켜야 할 대상으로 보았다.

지금까지 살펴본 기존의 연구들에 따르면 주택시장의 안정성은 주택가격의 변동성이 작을 때, 높은 안정성을 가지고 주택가격의 변동성이 클 때, 낮은 안정성을 가지고 있다고 보고 있다.

주택가격의 변동성이 큰 것이 주택시장의 불안정성을 의미한다면, 여기서 우리는 한가지 질문을 해볼 수 있다. 주택시장이 불안정할 때, 개인은 자신의 주관적 계층상승가능성을 어떻게 판단할 것인가에 대한 질문이다. 본 연구에서는 주택가격의 변동성이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하고, 소득계층별 분류를 통해 주택시장의 변동성이 특정 소득계층에게 어떠한 영향을 미치는지 확인하고자 한다.

2.1.5 자가보유가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대한 논의

주관적 계층상승가능성이란 결국 사회경제적 지위가 미래에 상승할 것이라는 개인의 믿음이다. 자가보유는 개인 자산의 상승이라는 측면에서 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 줄 것으로 볼 수 있다. 자가보유의 자산증진 효과는 기존의 많은 연구에서 다루어왔다.

1970년대의 영국을 대상으로 연구를 진행한 신베버주의자들은 주거계급이론(Housing Class Theory)을 통해, 기존 베버의 계층연구에서 생산수단이 계층에 영향을 미치는 것과 같이 주택보유가 사회·경제적 계층에 영향을 준다고 주장하였다(Rex&Moore, 1967).

자가보유와 주택가격의 상승은 자산효과(Wealth Effect)를 통해 실제 소비에 영향을 미치는 주된 요인이다.

자산효과는 항상소득가설(permanent income hypothesis)과 생애주기가설(life-cycle hypothesis)을 통해서 설명할 수 있다. 두 가설에 따르면, 미래에 예상되는 처분가능소득의 증가는 개인이 활용할 수 있는 자금의 변화를 통해 소비의 증가를 가져온다. 이러한 소비의 증가는 자신의 미래의 경제적 계층이 현재의 계층보다 높다는 판단이라고 볼 수 있다. Campbell·Cocco(2007)에 따르면, 자산효과는 두 가지 과정을 통해 나타난다. 첫 번째는 주택가격이 상승하였을 때, 자신의 자산이 상승하였다는 인지를 거친 후 자산효과가 나타난다. 두 번째는 주택가격 상승을 통해 담보율이 낮아지고 낮아진 담보율만큼 추가 부채를 얻는 게 가능하기에 당장 활용할 수 있는 자금이 증가하고 자산효과가 발생한다.

유종선(2015)는 연령에 따른 자가보유의 자산효과를 분석하였는데, 대체로 유의하게 나타났으며, 연령이 젊을수록 부채비율이 낮은 자가에 거주할수록 자산효과가 높게 나타났다.

2.1.6 경제적 불평등이 계층상승가능성에 미치는 영향에 대한 논의

불평등이란 주어진 사회의 구성원들 사이에 자원과 기회가 불평등하게 분배되는 현상을 의미한다. 불평등의 유형은 자원과 기회의 종류에 따라 다양하지만, 일반적으로 경제적 불평등을 일컫고 있으며, 지니계수나 엥겔지수, 셀 지수와 같은 방식으로 사회의 부가 특정 계층에 얼마나 집중되어있는지 살펴볼 수 있다. 경제적 불평등이 사회에 미치는 영향에 대해서는 여러 이론적 논의가 있는데, 경제적 불평등이 증가할수록 사회적 통합과 응집성을 낮추고 범죄율, 정신질환과 같은 사회적 병폐 현상의 증가를 가져온다(황선재, 2014). 김성태(2012)의 연구에서는 소득 이동성의 감소가 장기적으로 중산층을 붕괴하고 소득 양극화를 심화시키는 주요요인임을 밝혔다. 경제적 불평등이 심각해지면 경제성장뿐만 아니라 건강과 범죄와 같은 사회에 악영향을 미치는 것으로 나타났다(Stilitz, 2013).

신고전학파의 경제성장이론에 따르면 소득 불평등이 증가하면 고소득층의 투자 한계생산이 감소하며, 저소득 계층은 투자의 한계생산이 높지만, 투자자본의 부족으로 투자가 감소한다. 소득 불평등이 클수록 투자의 효율성을 방해하고 이는 전체적인 사회에 부정적인 영향을 미치게 된다. 이는 교육, 경제와 같은 다방면에 적응된다.

불평등의 증가는 사회구성원들 사이에서 이질성을 증가시켜 사회통합을 방해하여 사회적 자본이 감소한다. 사회적 자본의 감소는 사회가 갖추고 있는 기본적인 자정작용이나 법제화되지 않은 전통적 사회안전망의 힘을 약화시키고 자살, 범죄, 우울과 같은 사회 병폐 현상과 출산율감소와 같은 사회에 부정적인 영향을 미치는 요인들을 증가시킨다(Skocpol, 2003).

일반적으로 소득 불평등이 사회에 부정적인 영향을 미친다는 상식과 다르게 소득 불평등이 경쟁과 인센티브를 유발하여 경제성장에 긍정적인 영향을 미친다는 긍정적인 연구(Rajan, 2010) 또한 존재한다.

Barro(2000)는 패널 자료를 이용한 실증분석을 통해 소득 불평등과 경제성장 간에 일관된 관계가 존재하지 않다고 주장하였다. Li and Zou(1998)은 평등한 소득 분포는 높은 세금을 유도하여, 경제성장률이 낮아진다는 분석을 제시하였다. 경제적 불평등이 사회에 긍정적인 영향을 준다는 예시로 주로 활용되는 연구는 POUM가설로, 경제적으로 하위계층에 있으며, 경제적 불평등이 크더라도, 주관적 계층상승가능성을 높게 인식하면, 이러한 불평등을 용인하는 경향이 있으며, 그에 관한 사례로 미국의 저소득층을 분석하였다.

경제적 불평등이 심화되고 계층이동 사다리가 끊기는 것이 사회적 문제가 되는 최근의 상황에 관한 연구에서는 경제적 불평등의 부정적인 영향을 주장하고 있다. 경제적 불평등이 증가한다는 것은 높은 교육, 높은 소득, 안전한 이웃과 같은 요인들에 대한 접근성을 낮춰 불공평한 환경에 거주하는 주민들에게 부를 획득할 수 있다는 희망을 빼앗아간다(Sawhill·Reeves, 2016).

인적자원의 측면에서도 경제적 불평등이 심화된다면, 교육에 대한 한계효용이 큰 저소득층은 교육에 대한 접근성이 더 감소하게 되기 때문에, 결국 계층상승에 부정적인 영향을 받게 될 것이다. 부를 획득할 희망을 빼앗긴 사람들은 결국 주관적 계층상승가능성을 부정적으로 인식하게 될 것으로 볼 수 있으며, Browman(2021)의 연구에 따르면, 소득이 불평등하다는 인식이 증가할수록 주관적 계층상승가능성이 낮아진다.

Krueger(2012)는 미국의 주를 기준으로 소득의 불평등과 세대 간 부의 이동성의 관계에 관하여 연구하였는데, 소득 불평등이 클수록 세대 간

이동성이 낮은 것으로 나타났으며, 이를 위대한 개츠비 곡선(Great Gatsby Curve)이라 명명했다. 세대 간 이동성이 낮다는 의미는 부모의 경제적 계층이 자녀의 경제적 계층에 큰 영향을 준다는 의미로 사회 전반적인 계층상승가능성이 낮음을 의미한다.

Levine(2016)의 연구에서 소득 불평등이 계층상승에 부정적인 영향을 주는 요인이라고 주장하였다. 소득 불평등은 저소득 청년으로 하여금 자신의 인적 자본에 대한 투자 효과를 낮게 인식하게 하여 중퇴할 가능성을 높이는 결과로 나타나 계층상승에 부정적인 영향을 미쳤다.

권보휘(2020)는 지역 평균소득 및 소득불평등도가 세대 간 소득 이동성에 미치는 영향에 관하여 연구를 진행하였는데, 평균소득은 경제적 계층상승에 유의미한 영향을 주지 못하지만, 지역의 소득불평등도는 경제적 계층상승에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

김현정(2016)은 소득 불평등에 대한 인식이 행복에 미치는 영향을 분석하는데 주관적 계층상승가능성을 높게 인식하는 경우와 낮게 인식하는 경우를 비교하여, 분석하였다. 주관적 계층상승가능성이 높은 경우는 소득 불평등 인식이 행복에 영향을 미치지 않았다. 반면, 주관적 계층상승가능성이 낮은 경우는 유의미한 결과가 나타났는데, 소득계층에 따라 상이한 결과가 도출되었다. 저소득층의 경우, 낮은 계층상승 가능성은 행복과 소득 불평등 인식의 부정적 관계가 더 증가하는 결과가 나왔으며, 나머지 집단은 부정적 관계를 완화하는 결과가 나왔다.

준거인지이론의 관점에서도 준거집단 내에서 경제적 불평등이 강해진다면, 상대적 박탈감이 강해져, 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 가져올 것이다. 소득 불평등이 높은 지역의 경우, 준거집단 내 다른 이들보다 높은 대가를 받는 사람이 낮은 대가를 받는 사람보다 적기 때문에, 준거결과는 대부분 예상했던 가상 대가보다 실제 대가가 부족할 것이다.

공정한 절차를 통해 이행되었다면 상대적 박탈감은 낮아지겠지만, 소득 불평등이 심화되면 결국, 더 많은 대가를 가져갈 수 있는 건 소수에 불과하게 된다. 더 높은 경쟁을 하게 되기 때문에, 미래의 개선가능성은 부정적일 수밖에 없을 것이고, 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미칠 것이다.

이와 같은 연구를 본다면, 경제적 불평등이 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 줄 것으로 예상해볼 수 있다. 본 연구에서는 경제적 불평등으로 소득 불평등과 주택가격 불평등을 통해 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 보고자 하였다.

제 2 절 선행연구와의 차별점

제1절에서 살펴본 이론에 대한 논의를 종합하면 미래에 대한 희망이 개인에게 미치는 영향을 확인하기 위해 주관적 계층상승가능성에 대한 연구가 필요하다. 주관적 계층상승에 영향을 미치는 요인은 교육, 소득, 소득 불평등과 같은 기존의 연구에서 다루었던 요인과 주택시장 변동성과 주택가격의 상대적 비교와 같이 본 연구에서 새롭게 다루는 요인이 있다. 개인의 주관적 계층 판단은 정보습득의 한계로 인하여, 주택가격의 영향을 특정 준거집단을 기준으로 판단하게 되는데, 준거집단의 비교는 비교의 기준점을 동질한 성질을 가진 소속 집단내부로 두는 집단 내 비교와 비교의 기준점을 소속 집단외부의 특정 집단으로 두어 비교하는 집단 간 비교가 있다. 주택가격의 집단 간 비교에 따르면, 개인은 소속한 집단과 동질화하여 타 집단과 비교하게 되는데 주택가격

본 연구에서는 주관적 계층상승가능성에 영향을 주는 요인 중 주택가격의 상대적 비교를 중심으로 분석하였다. 앞서 논한 것처럼 계층이동가능성에 대한 주관적인 판단을 중심으로 연구가 진행되었으며, 판단하는 주

체가 개인이기 때문에 정보의 제약과 심리적인 요인으로 절대적인 수치보다는 상대적인 비교가 영향력 판단에 의미 있을 것으로 보았다. 그래서 본 연구에서는 절대적인 수치를 주로 활용한 선행연구와는 달리 특정 집단을 준거집단으로 삼아 주택가격의 상대적 비교를 통해 상대적 박탈감이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하였다.

기존 연구에서는 주택보유나 주택가격을 통한 자산효과와 같은 요인으로 주택의 영향력을 한정하였지만, 특정 지역에서 움직일 수 없고 공급에 많은 시간이 필요한 주택의 특성 때문에 주택시장의 영향력을 무시할 수 없다. 주택은 단독상품으로서의 가치를 지니고 있지만, 동시에 주택시장 상황의 영향을 무시할 수 없기 때문에, 주관적 계층상승가능성 판단에 미치는 주택가격의 영향을 분석하기 위해서는 이러한 주택시장의 영향을 분석해야 한다. 특히 주택시장이 변동할 때, 소득계층별로 받아들이는 상황이 다를 것이기 때문에 이러한 분석에 의미가 있을 것이다.

준거집단에 기반하여 생각한다면, 아직 다음과 같은 의문점이 남아있다. 기존 주택시장 관련에 대한 상식에 따르면, 강남구의 주택가격은 서울의 주택시장을 선도하고 있으며, 강한 영향을 미친다고 한다. 하지만, 주택시장에서 자신의 경제적 지위를 가늠하고 향후 계층상승가능성을 주관적으로 판단할 때에 강남구의 주택시장이 준거집단이론에 따르는 외부 준거집단으로 작용하는지는 구체적으로 밝혀진 바가 없다. 준거집단의 비교 기준집단이 강남구 주택가격의 변동인지 아니면, 거주하는 자치구가 기준점이 될지 명확하지 않다. 강남구의 주택시장이 다른 자치구에 거주하는 서울시에 거주하는 시민들에게 비교 대상으로서 외부 준거집단으로 작용했다면, 강남구의 주택가격이 최근 몇 년간 가파르게 상승했다는 점은 강남구 이외의 지역에 거주하는 서울시민들의 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미쳤을 것이다. 이러한 경우, 강남구의 주택시장에 강력한 억제정책을 시행하여 가격하락을 유도하는 것은 사회 전반적인 통합을 위해 바람직하다고 볼 수 있다. 하지만 이러한 준거집단비교의

영향이 외부 준거집단인 강남구가 아닌 본인이 거주하는 지역인 소속 준거집단이라면, 강남구에 집중한 핀포인트 규제가 아닌 동질한 집단으로 묶인 준거집단을 중심으로 주택시장 안정정책이 필요할 것이다. 만약 강남구와 거주하는 지역 모두가 준거집단으로 작용하여 주관적 계층상승가능성에 영향을 미친다면, 어느 쪽이 더 큰 영향을 미치는가에 관한 연구가 필요할 것이다. 강남구의 영향력이 거주하는 지역보다 주관적 계층상승가능성에 더 큰 영향을 준다면, 거주지역의 분리 문제로 비화하여 사회적 문제가 될 수 있다.

제 3 장 연구문제 및 가설설정

제 1 절 분석 변수에 대한 정의

3.1.1 주관적 계층상승가능성

주관적 계층상승가능성(Subjective Prospect of Upward Mobility)이란 개인이 미래에 계층상승을 할 수 있다는 주관적인 예측이다. 시간의 흐름에 따라, 직업 또는 소득과 같은 객관적인 지표를 통해 논해지는 기존의 계층상승가능성과는 달리 개인의 주관적인 판단이라는 점이 중요하다. 실제 본인이 미래에 계층상승할 확률이 낮을지라도 본인이 판단하기에 미래에 계층상승할 확률이 높다면, 주관적 계층상승가능성은 높게 나타난다. 반면, 실제로 본인의 객관적인 조건이 미래에 계층상승할 확률이 높을지라도 본인이 판단하기에 미래에 계층상승할 확률이 낮다면, 주관적 계층상승가능성은 낮게 나타난다. 즉, 객관적 조건과는 다른 판단이 이루어진다는 것이다. 본 연구에서는 준거집단이론에 따라, 집단 내 비교와 집단 외 비교를 통하여 본인의 계층상승가능성을 판단한다고 보았고, 주관적 계층상승가능성을 계층상승에 대한 미래의 희망으로 정의하였다.

3.1.2 주택가격

본 연구에서 주택가격은 자치구별 평균 아파트 매매가격을 활용하였다. 자치구를 기준으로 정리한 이유는 주택가격을 비교할 때, 가장 일반적으로 활용되는 단위이기 때문이다. 대표적인 주택가격 관련 정부 정책인 투기지구의 경우 주로 자치구 단위로 지정하고 있다. 2017년 8월 2일에 발표한 투기지역의 경우 강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 용산구, 성동구, 마포구, 양천구, 영등포구, 강서구와 같이 자치구 단위로 지정되었다. 주

택가격 관련 부동산시장에서 주로 사용되는 지역분류도, 강남 3구, 마용성과 같이 자치구 단위로 분류되고 있어 주택가격을 집단으로 구분할 때, 자치구 단위가 의미 있다고 볼 수 있다. 또한, 서울시의 경우, 아파트의 비중이 2020년 기준 59%로 가장 큰 비중을 차지하며, 가격 측면 및 언론 노출의 측면에서도 개인의 판단에 가장 큰 영향을 미친다고 보았다. 그에 따라 본 연구에서는 자치구별 평균 아파트 매매가격을 주택가격의 기준으로 정의하였다.

3.1.3 주택시장의 변동성

주택은 장소에 고정된 특성으로 인하여, 해당 주택이 입지한 지역의 영향을 받는다. 그에 따라 해당 지역에 위치한 주택이 형성하는 주택시장의 영향을 받게 된다. 주택가격이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 판단할 때, 절대적인 요인도 중요하지만, 상대적인 요인이 큰 영향을 미친다. 그에 따라 주택가격의 영향을 보기 위해선 주택시장의 상황에 따른 영향을 고려해야 한다. KB 부동산에서 제공하는 주택가격 동향조사의 자료는 표본주택과 매매(임대)사례비교법을 통해 보완하는 방법으로 이루어져 있어 시장의 현황을 확인할 수 있는 적절한 방법이다. 본 연구에서는 주택시장의 변동성을 KB 부동산 주택가격 동향조사의 아파트매매가격지수를 활용하여 지수의 변동성을 주택시장의 변동성으로 정의하였다.

3.1.4 준거집단의 분류와 상대적 박탈감이 발생하는 원리

본 연구에서는 주택가격이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 비교할 때, 준거집단을 통해 분석을 진행하였다. 선행연구에 따른면 준거집단의 기준과 정의는 학자마다 비슷하지만 다르게 주장하고 있다. 그에 따라 준거집단 관련 선행연구를 종합하고 본 연구에 맞게 정리한 결과, 준거집단의 분류는 다음과 같이 정의하였다.

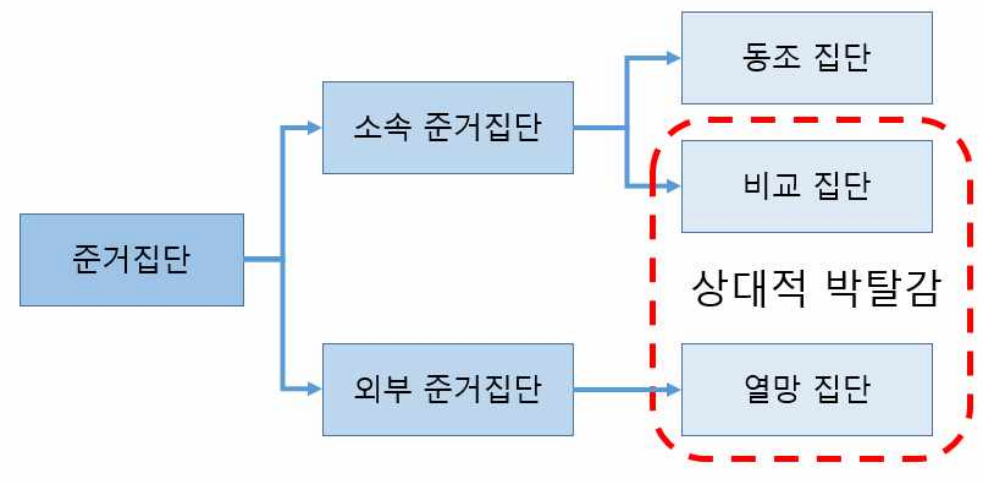


그림 6 준거집단 분류

준거집단은 본인이 소속한 소속 준거집단과 외부 준거집단으로 나뉘고, 소속 준거집단은 본인과 동질한 성질을 가지고 같은 방향을 지향하는 동조집단과 자신의 상태를 비교하는 비교집단으로 나뉜다. 외부 준거집단은 자신이 소속하길 갈망하는 집단인 열망 집단이 있다. 비교 집단과 열망 집단의 경우, 비교 대상과 동등 또는 그 이상의 위치에 서지 못할 때, 상대적 박탈감을 느끼게 된다. 본 연구에서는 주택가격의 비교를 진행하였는데, 본인이 거주하는 자치구를 동조 집단으로 그리고 비교 대상의 자치구 또는 자치구 군집을 비교집단과, 열망집단으로 삼아서 비교하여 상대적 박탈감을 구하고, 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하였다.

제 1 절 연구문제 및 가설설정

본 연구는 지역 주택시장의 특징이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 주택시장의 안정성과 경제적 불평등과 서울의 특정 지역을 준거집단의 준거기준으로 비교하는 상대적인 지표를 통해 분석하고자 한다. 기존의 주관적 계층상승가능성 관련 연구에서는 개인의 특성만을 고려한 분석 위주로 연구가 진행되었었다. 그에 따라, 주택과 같은 계층에 큰 영향을 주는 요인들도 개별적으로만 영향을 분석했을 뿐, 지역 단위의 주택시장의 영향에 관한 연구는 부족하다.

본 연구에서는 이러한 한계에서 벗어나 개인이 소속한 자치구 단위의 특성을 활용하여, 주관적 계층상승가능성에 어떠한 영향을 미치는지 알아보고자 한다. 본 연구에서 논의하고자 하는 연구문제는 다음과 같다.

연구문제 1. 자가보유와 주택시장의 변동성은 주관적 계층상승가능성에 어떠한 영향을 미칠 것인가?

주택시장의 변동성은 사회생활을 하는 사람들에게 지속적인 관심사이다. 주택은 사람이 살아가는데 필요한 핵심요소이면서, 자산의 큰 비중을 차지하고 있다. 주택시장의 변동성은 이러한 주택의 가격이 어떻게 변화할지를 보여주는 시장지표로 시장에 참가하려는 의지를 가진 사람들에게 유의미한 영향을 미칠 것이다. 자가보유는 이러한 시장 속에서 개인의 위치를 판단하는 중요한 지표이다. 주택시장의 직접 참여자 또는 간접참여자로서 시장의 영향을 받는 성질이 다르기 때문에, 자가보유 여부는 주관적 계층상승가능성에 유의미한 영향을 미칠 것이다.

가설1. 주택시장의 변동성이 클수록 시장이 불안정하고 가격예측 가능성이 감소하여, 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 줄 것이다.

연구문제 2. 강남구 대비 서울시 자치구의 주택가격의 격차는 주관적 계층상승가능성에 어떠한 영향을 미칠 것인가?

강남구는 서울을 넘어 우리나라에서 주택가격으로 중심이 되는 지역이다. 정부 정책 및 언론의 보도는 대부분 강남구의 주택가격에 집중됐으며, 개인들의 높은 주택가격에 대한 인식 기준에도 강남구가 큰 영향을 미치고 있다. 사회·경제적 계층상승 시 주거지 또한 더 나은 환경을 제공하며 더 높은 가격을 지닌 지역으로의 이동이 발생하는 경우가 많다. 그러한 상급지로 이동의 최종 목표는 강남구가 대표적이다. 그에 따라 강남구와의 가격 격차가 커질수록 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상해 볼 수 있다.

가설 2. 강남구 대비 자치구의 주택가격 격차가 커질수록 상대적 박탈감이 커지고 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미칠 것이다.

연구문제 3. 준거집단의 준거기준점으로서 강남구의 영향과 인접자치구 군집의 영향 중 어떤 곳의 영향이 더 클 것인가?

강남구와의 가격 격차가 상대적 박탈감에 미치는 영향은 부정할 수 없다. 이러한 문제를 인식하여 강남구를 중심으로 정부는 급등하는 주택가격의 안정을 위해 투기 제한구역을 지정하는 등의 노력을 기울여 다른 지역과의 격차를 줄이고자 노력하고 있다. 하지만 한가지 고려해야 할 것은 “과연 강남구가 주관적 계층가능성에 미치는 부정적인 영향이 주변 지역보다 압도적일까?” 라는 의문이다. 대부분의 사람은 계층상승 후 더 나은 주거지로 이동하기를 원하고 그 목적지의 종착점은 일반적으로 강남구를 대표하는 부유한 고가 주택들이 위치한 지역이다. 문제는 대부분의 사람은 그러한 목표를 달성하지 못하고, 실제로 본인이 거주하는 거주지 주변에서 평생을 살아오는 경우가 더 많다. 그렇다면 강남구의 영

향보다는 거주지 인근에서 느끼는 상대적 박탈감이 더 큰 영향을 줄 가능성의 확인이 필요하다.

준거집단이론에 따라 분류하면, 강남구와 인접 자치구 군집 모두 비교대상으로서의 준거집단으로 작용하는데, 준거집단의 특징은 강남구는 희망의 대상으로서의 외부 준거집단, 인접자치구는 동질한 생각을 공유하고 있는 소속 준거집단으로 볼 수 있다.

거주 자치구와 강남구의 비교는 계층상승에 대한 희망이 상대적 주택가격 비교를 통해 상대적 박탈감을 느끼고 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미칠 것이며, 인접자치구와의 비교는 계층상승에 대한 희망이 동등하다고 생각하는 소속 준거집단에 비해 상대적으로 부족하다면 상대적 박탈감을 느껴 주관적 계층상승가능성에 강남구보다 더 크게 부정적인 영향을 미칠 것이다.

가설 3. 준거집단의 비교집단으로서의 영향력이 외부 준거집단인 강남구보다 소속 준거집단인 거주지 인근 자치구 군집이 더 크기 때문에 상대적 박탈감이 더 크게 나타나 강남구보다 거주지 인근 자치구 군집과의 주택가격 비교가 주관적 계층상승가능성에 큰 영향을 줄 것이다.

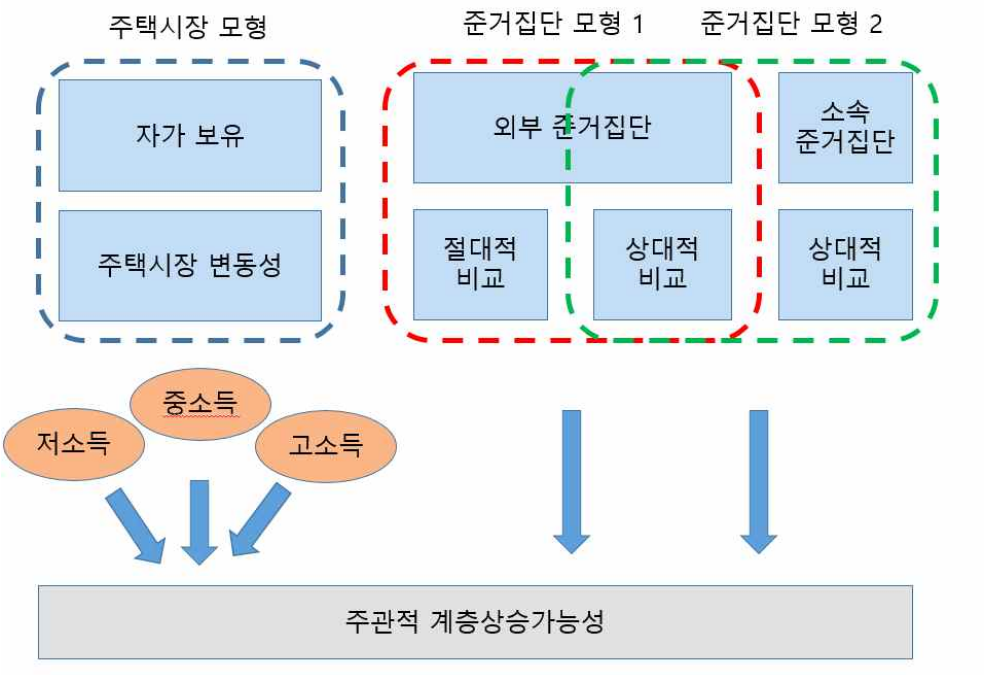


그림 7 연구 가설에 따른 모형

제 2 절 분석데이터

3.2.1 서울서베이[5)]

서울특별시에서는 서울특별시의 특성을 파악하기 위해 통계자료를 구축할 필요성을 느꼈으며, 통계자료의 생성을 위해 2003년부터 2022년 현재 시점까지 매년 20,000가구를 대상으로 설문 조사를 시행하고 있다.

조사 목적은 서울시 시책 추진의 근거 자료로 활용할 수 있도록 서울시의 현황을 과학적으로 조사 및 분석하는 것을 통해 도시의 변화를 분석하여 서울시의 정책성과를 평가하고 서울시민의 삶의 질 및 의식, 가치관의 변화를 감시하여, 최종적으로 시책에 반영하는 것을 목표로 하고 있다.

본 연구에서는 2015년부터 2020년까지 각 20,000가구, 6개년도 총 120,000 가구의 데이터를 활용하였다. 종속변수로 사용되는 주관적 계층 상승가능성은 서울서베이에서 조사된 데이터로 “우리 사회에서 자신의 사회경제적 지위가 높아질 가능성이 어느 정도 높다고 또는 낮다고 생각하십니까?”라는 질문으로 조사되었다.

설문은 5점 리커트척도를 기준으로 아래와 같이 구성되었다.

① 매우 낮다
② 다소 낮다
③ 보통이다
④ 다소 높다
⑤ 매우 높다

5) 서울특별시, 서울서베이도시정책지표조사

서울서베이의 설문에서 독립변수로 활용한 자료는 다음과 같다.

주거 특성으로 주거 거주 유형 데이터를 활용하여 아파트 거주 여부를 변수로 사용하였으며, 주거 형태 데이터를 활용하여 자가 보유 여부를 변수로 사용하였다.

개인특성으로는 가구주 연령을 통해, 청년(만 34세) 여부 변수로 사용하였으며, 최종학력을 통해 학력 변수로 사용하였다.

지역 특성으로는 이웃에 대한 신뢰, 사회관계(직장, 학교, 종교 등) 행복 점수를 변수로 사용하였다.

3.2.2 공동주택 가격 공간정보

본 연구에서는 주관적 계층상승가능성에 경제적 불평등이 미치는 영향을 분석하고자 하였다. 기존의 선행연구에서는 소득 GINI 계수와 같은 소득 불평등만 활용하여 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하였다. 주택의 경제적 불평등은 주택이 경제적 자산이라는 관점에서 소득의 불평등이 주관적 계층상승가능성에 영향을 미치는 것과 같은 원리로 상대적 박탈감을 통해 주관적 계층상승가능성에 영향을 줄 것으로 보았다. 주택가격이 급등하고 자산 비중의 큰 비중을 차지하는 상황에서 주택의 경제적 불평등을 분석에 활용하고자 하였다.

따라서, 국가 공간 포털에서 제공하고 있는 공동주택의 가격 및 위치정보를 이용하여, 서울 25개 자치구의 공동주택가격 불평등지수를 변수화하여 분석에 활용하였다.

3.2.3 KB 부동산 주택가격 동향[6)]

KB 부동산 주택가격 동향은 전국 주택의 매매 및 전세가격 변동 상황을 지역 단위로 조사하여 주택시장 동향을 파악 및 분석하기 위하여 조사 후 보고서를 발간하고 있다.

조사내용은 주택매매 및 전세가격, 주택거래 동향 및 변동요인으로 아파트는 152개 시군구, 단독/연립주택의 경우는 133개 시군구를 조사하고 있다.

표본주택이 거래되었을 때는 실거래가격을 활용하고, 거래가 되지 않았을 때는 사례 비교법을 통해 조사된 주택의 가격을 해당 주택이 위치한 지역의 부동산중개업소에서 직접 온라인을 통해 조사표에 입력하는 방법을 사용하며, 온라인 조사가 불가능한 경우, 조사원이 전화 또는 팩스로 주택가격을 조사하고 지역 담당자가 검증 후 가격을 확정한다.

가격지수는 라스파이레스 산식을 적용하여 지수추정에서 지역과 주택유형, 주택재고 구성비를 가중값으로 구성하여 부여한다. 라스파이레스 산식이란 독일의 통계학자인 E.Laspeyres가 창안한 산식으로 여러 상품의 가격을 가중평균하여 나타낸 가중평균지수로 물가의 동향을 판단할 때 자주 활용된다.
KB 부동산 주택가격 동향은 호가를 반영하지 않고, 표본주택을 통해 조사하기 때문에, 실거래보다 주택시장의 실제 변동을 반영하기 용이하다. 아파트 매매가격지수의 경우 시군구, 월별로 제공되기 때문에, 본 연구에서 주택시장의 불안정성을 확인하는 변수로 활용하였다.

---

6) KB 부동산 주택가격 동향조사 개요
(https://m.post.naver.com/viewer/postView.naver?volumeNo=33587074&memberNo=45336244)

제 4 장 분석의 틀

제 1 절 분석자료

4.1.1 주관적 계층상승 가능성

주관적 계층상승가능성은 서울서베이에서 매년 설문 조사를 통해 총 20,000가구의 가구주와 그 가족을 대상으로 조사가 진행되고 있다. 지역변수는 자치구까지 공개되어있으며 가구원까지 포함한 조사결과는 다음과 같다.

구분별(2)	구분별(3)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
소계	소계	5.15	5.12	5.08	4.80	4.72	4.38
성별	남자	5.13	5.14	5.14	4.85	4.80	4.47
	여자	5.17	5.10	5.03	4.75	4.65	4.31
연령별	10대	5.25	5.17	5.44	5.20	5.54	4.98
	20대	5.13	5.22	5.13	5.00	5.06	4.73
	30대	5.15	5.21	5.23	4.91	4.93	4.71
	40대	5.13	5.17	5.13	4.84	4.85	4.57
	50대	5.13	5.14	5.09	4.75	4.64	4.21
	60대 이상	5.16	4.92	4.79	4.45	4.14	3.81
학력별	중졸 이하	5.11	4.91	4.55	4.26	3.95	3.65
	고졸 이하	5.13	5.08	5.04	4.68	4.60	4.12
	대졸 이하	5.17	5.18	5.23	4.97	4.95	4.64
	대학원 이상	5.17	5.45	5.37	5.32	5.38	5.17

지역소분류	종로구	5.04	5.14	5.34	4.45	4.92	4.29
	중구	4.88	4.79	5.27	4.56	4.24	4.45
	용산구	5.16	5.17	4.92	4.41	4.31	4.33
	성동구	4.89	4.83	4.93	4.50	5.12	4.32
	광진구	4.83	5.02	5.10	4.82	5.15	4.20
	동대문구	4.94	4.95	4.88	4.41	4.70	3.99
	중랑구	4.86	5.03	5.36	4.97	4.74	4.42
	성북구	4.99	5.10	4.99	4.63	4.22	4.54
	강북구	5.17	4.93	4.99	4.39	4.49	4.50
	도봉구	4.79	4.70	5.22	4.73	5.12	4.09
	노원구	5.19	4.88	5.08	4.60	4.41	3.85
	은평구	4.95	5.01	4.88	4.46	4.35	3.88
	서대문구	4.76	4.98	5.02	5.10	4.58	4.53
	마포구	5.21	5.22	5.22	4.97	4.27	4.37
	양천구	4.92	5.08	5.34	5.20	5.15	4.52
	강서구	5.32	5.09	4.86	4.45	5.15	4.50
	구로구	5.47	5.21	5.04	4.74	4.50	4.16
	금천구	5.52	5.33	5.15	4.80	4.53	4.21
	영등포구	5.31	5.11	4.82	5.40	4.45	4.39
	동작구	5.59	5.29	5.04	4.90	4.56	4.28
	관악구	5.54	5.23	5.22	4.71	4.63	4.61
	서초구	5.56	5.34	4.78	5.43	5.06	4.61
	강남구	5.21	5.41	5.32	4.93	4.97	4.65
	송파구	5.21	5.40	5.19	5.06	4.75	4.89
	강동구	4.90	5.38	5.22	4.76	5.16	4.54

표 3 개인의 주관적 계층상승가능성(2015-2020) 10점 기준

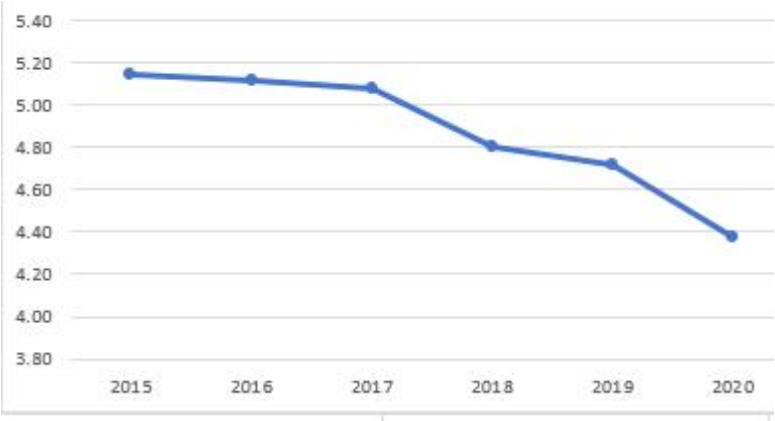


그림 8 가구원 주관적 계층상승가능성(10점)

주관적 계층상승가능성은 전반적으로 2015년 이후 계속 감소하고 있으며, 하락세는 가속화되고 있는 상황이다. 연령별 비교를 봤을 때, 전반적으로 나이가 어릴수록 자신의 계층상승가능성을 높게 평가하였고, 시간의 흐름에 따른 하락 폭도 상대적으로 낮은 것을 알 수 있다. 전반적으로 시간의 흐름에 따라 하락하는데 학력별 비교에서 더 크게 드러난다. 중졸 이하의 경우 2015년 이후로 28% 하락하였고, 고졸의 경우 19%, 대졸의 경우 10%, 대학원 졸의 경우는 큰 하락이 나오지 않았다.

자치구별 비교로는 서울시 전체를 봤을 때는 시간의 흐름에 따라 주관적 계층상승가능성이 꾸준히 감소하였고, 자치구별로 보았을 때도 2015년과 비교했을 때, 2020년에 모든 자치구에서 하락한 결과로 나타났다. 서울시의 서남권에 위치한 구로구, 금천구, 동작구, 관악구를 제외하면 잠시 계층상승이 나타나는 연도도 있었다. 강남구, 송파구, 서초구와 같은 강남 3구 지역의 주관적 계층상승가능성이 높게 나왔고, 상대적으로 하락 폭도 크지 않았다. 주관적 계층상승가능성이 크게 떨어지기 시작한 2017년에서 2020년까지의 변화를 보면, 노원구(1.23), 도봉구(1.13), 등 상대적으로 노후 아파트 비율이 높은 낮은 지역에서 큰 하락이 나왔다.

4.1.2 자치구별 평균 아파트매매가격

자치구별 주택가격의 경우, KB 부동산에서 제공하고 있는 주택가격 동향의 평균 아파트 매매가격을 활용하였다. 보통 여러 변수로 이루어진 집단을 대표하는 요소로 평균, 중윗값과 최댓값, 최솟값, 표준편차와 같은 방법을 통해 집단의 성격을 대표한다. 본 연구에서는 아파트 매매가격의 평균값을 대푯값으로 활용하였다. 일반적으로 소득, 가격과 같은 요소들을 활용할 때, 중윗값을 많이 활용하는데 그 이유는 평균값 같은 경우, 집단의 특징을 과소 또는 과대추정할 수 있는 우려가 있기 때문이다. 주택가격의 경우, 세금으로 제한된 특정 구간을 지나가면 하위권과의 가격 격차가 커지기 때문에 중윗값이 옳은 것처럼 보일 수 있다. 하지만, 본 연구에서는 평균 아파트매매가격을 자치구별 가격 비교의 기준으로 삼았다. 그 이유는 본 연구는 아파트 가격으로 인한 상대적 박탈감을 다루고 있기 때문이다. 정부의 정책이나 기관 또는 기업의 활동을 위해서는 중앙값이 더 알맞은 값일 수 있다. 하지만 주택가격으로 인한 상대적 박탈감을 통해 주관적 계층상승가능성에 영향을 미치는 요인은 개인의 판단에 달려있다. 개인은 정부나 기관 또는 기업과는 달리 정보습득 능력이 제한적이다. 정보화시대를 맞아 정부나 기관에서 제공하는 데이터가 있지만, 일반적으로 개인이 일부러 노력해서 정보를 수집하지 않는 이상 개인이 정보를 수득하는 창구는 인터넷, 언론, 정부 발표, 인근 지역 가격정보, 지인과의 대화와 같은 곳으로 한정되어 있다. 이러한 한정된 접근에서 가장 많이 언급되는 것은 중윗값이 아닌 높은 가격이다. 실제로 언론에서 발표하는 주택가격 관련 사례는 고점을 갱신하는 강남의 주택가격이나 특정 지역의 고가 주택군이 대부분이다. 그리고 개인이 일상생활에서 쉽게 접근할 수 있는 주택가격정보는 본인이 속한 집단의 주택가격인 경우가 많다. 따라서 주택가격의 기준을 잡을 때, 중윗값을 기준으로 삼는다면 고가주택의 높은 가격으로 인한 상대적 박탈감을 반영하지 못하게 되고, 최댓값을 기준으로 삼는다면 개인이 속한 커뮤니티에서 수득할 수 있는 주택가격 정보를 반영하지 못하게 된다. 따라서 해당

집단의 전반적인 주택가격이 반영되며 또한 고가주택 또는 저가 주택의 영향이 반영될 수 있는 평균 주택가격이 분석에 활용되기 알맞을 것으로 판단하였다.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
강남구	1136.068	1234.925	1418.718	1744.306	1853.083	2097.498
강동구	623.454	648.582	694.611	822.485	881.796	1089.452
강북구	428.658	454.983	482.099	512.091	602.869	726.790
강서구	496.983	564.404	626.765	703.805	814.133	918.400
관악구	490.961	515.829	548.061	616.005	697.010	846.739
광진구	648.988	685.246	751.757	913.462	1009.000	1253.210
구로구	454.424	487.536	532.555	592.909	668.441	816.367
금천구	390.220	424.236	452.401	491.014	550.390	684.511
노원구	444.354	469.907	533.080	571.583	654.096	817.299
도봉구	403.144	427.174	463.446	500.888	584.910	694.387
동대문구	496.096	509.884	549.778	650.757	741.423	904.791
동작구	570.852	619.745	689.300	852.287	952.756	1128.308
마포구	618.120	685.104	752.088	945.160	1035.152	1217.931
서대문구	485.717	519.580	563.792	654.187	740.065	891.081
서초구	1000.371	1088.66	1239.37	1479.808	1602.925	1813.207
성동구	609.133	654.783	739.200	921.416	1034.335	1263.632
성북구	475.533	516.031	546.512	628.465	704.857	899.228
송파구	748.634	803.820	922.974	1146.317	1220.31	1456.584
양천구	638.460	686.931	769.845	883.404	976.864	1207.771
영등포구	587.498	636.623	725.277	873.734	985.123	1192.654
용산구	821.745	861.282	962.465	1170.955	1283.726	1430.815
은평구	453.522	482.638	518.025	566.021	632.360	743.458

표 4 8월 KB 주택가격 동향조사 ㎡당 평균 아파트 가격

전반적으로 강남 3구의 가격이 높게 나타나는 것을 알 수 있으며, 2015년 대비 가격의 상승량도 강남 3구와 마용성으로 칭해지는 지역의 가격이 높게 상승하였다. 가격의 상승률 자체는 위 지역이 압도적이지 않았지만, 가격의 차이를 비교하자면 지속해서 상위권과 하위권의 차이가 벌어지는 상황이 발생하였다. 강남구와 금천구의 ㎡당 평균 아파트 가격 차이는 2015년에는 745만 원이었지만 2020년에는 1,412만 원으로 그 차이가 2배 가까이 증가하였다.

그림 9 강남구와 금천구의 ㎡당 평균 아파트 가격추세와 가격 차이

제 2 절 분석의 흐름 및 방법

4.2.1 분석의 흐름

본 연구의 분석대상은 주관적 계층상승가능성에 영향을 주는 요인으로, 자가보유와 주택시장의 변동성, 강남구와의 주택가격 비교로 인한 상대적 박탈감, 준거집단 대상에 따른 영향력 비교로 크게 세 가지로 나뉜다.

첫 번째는 자가보유와 주택가격 변동성을 중심으로 소득별 분류를 통해 분석하는 모형이다. 자가보유는 기존의 선행연구를 분석했을 때, 주택은 자산의 가장 큰 부분을 차지한다는 점에서 자신의 경제적 계층이동을 주관적으로 판단할 때, 영향을 주는 중요한 요인으로 볼 수 있다. 주택시장은 주택의 특성인 입지의 고정성과 낮은 공급 유동성으로 인하여 독특한 시장을 형성하며, 이러한 시장의 변동성은 주택을 거래하거나 거주형태(자가, 전세, 월세 등)의 전환을 고민하고 있을 때, 중요한 고려대상이 된다. 이러한 재화의 변동에 따른 분석은 소득계층별로 받는 영향이 다를 것으로 볼 수 있어, 소득계층별 분류를 통해 모형을 분석하였다.

두 번째는 강남구와의 비교를 통한 상대적 박탈감이다. 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미치는 요인으로 급등하는 주택가격으로 인한 상대적 박탈감은 주된 사례로 들고 있으며, 본 연구에서는 자치구별 평균 아파트 매매가격과 강남구의 평균 아파트 매매가격의 차와 상대적 가격 비교를 활용하여 주택가격의 격차로 인한 상대적 박탈감의 영향을 분석하였다.

세 번째는 준거집단이론에 따라, 강남구와 인근 집단의 비교를 시행하였다. 준거집단이론에 따르면 준거집단은 하나로 한정되는 것이 아니다. 개인 또는 집단에 대하여, 여러 준거집단의 영향을 받을 수 있으며, 그 영향력은 서로 다를 수 있다. 그에 따라 언론에서 언급하는 강남구의 높

은 주택매매가격이 외부 준거집단으로 다른 지역에 거주하는 이들에게 상대적 박탈감을 크게 느끼게 하여 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 줄 것인지 아니면, 개인이 소속한 준거집단이 거주지 인근 군집의 주택매매가격을 비교한 상대적 박탈감이 더 크게 영향을 줄 것인지 분석하고자 하였다. 이를 위해 평균 아파트 매매가격을 기준으로 군집분석을 시행하였으며, GEE모형을 통해 주택매매가격지수에 미치는 영향을 분석하였다.

4.2.2 분석 방법

1) 일반화추정방정식(Generalized Estimation Equations)[7]

일반화추정방정식은 Liang·Zeger(1986)에 의하여 반복자료의 추정을 위해 제시된 방정식으로 일반화선형모형(Generalized Linear Model)을 확장한 모형이다. 이 모형은 한 개체에 대하여 서로 다른 시간에 관측된 변수 간의 결합확률분포에 대한 가정이 없더라도 주변의 확률분포에 대한 가정을 통해 모형의 추정이 가능하다. 일반적으로, 군집데이터를 분석하는 데 사용되며, 클러스터 내의 종속성을 고려한 분석이다.

GEE는 PA(Population Average)효과를 통해, 누락된 데이터 문제를 해결하며, 분석 결과는 특정 개인의 성향이 아닌 집단 상호작용을 통해 모집단에 대한 간접적인 영향을 고려한다. 그에 따라, 개인의 변화를 분석하기보다는 전반적인 경향을 분석하는데 유의미한 결과를 내는 방법론이다. 개인의 치료와 같은 개별적 요인보다는 공중 보건 정책과 같은 집단을 대상으로 하는 분석에 활용된다.

---

7) 신상열. 2001. 다단계 자료에 있어서의 일반화추정방정식을 이용한 추정법. 고려대학교 석사학위논문.

GEE 방법론의 장점은 다음과 같다.

군집 내 의존성에 대한 견고성 : 군집 내 관측치 간의 의존성을 설명하여 모집단 매개변수를 보다 정확하고 안정적으로 추정할 수 있다.

응답 변수의 유연성 : 연속변수와 이진 변수 모두를 사용할 수 있어 다양한 연구에 활용된다.

효율적인 추정 : 정규분포가 아니더라도 모집단의 효율적인 추정치를 제공하여 일반적이지 않고 복잡한 분포를 가진 데이터를 분석하는 데 유용하다.

결측 데이터 처리능력 : 관측치 간의 종속성을 통해, 매개변수를 추정하고 결측 데이터를 활용할 수 있다.

y_{it}는 I번째 개체를 관측할 때, 시간 또는 조건을 의미하는 t에 따라 나온 변수이다. T개의 반응변수로 구성된 i번째 반응변수 벡터를 $y_i = (y_{i_1}, \ldots, y_{iT})'$로 정의한다. 서로 다른 관찰대상끼리는 독립이지만, 한 관찰대상의 변수들은 상관관계를 가진다. 일반화추정방정식에서는 변수 y_{it}의 분포 대신 1차, 2차 적률, 평균과 분산만 가정한다. 관찰대상의 변수들이 갖는 상관관계를 통해 작업분산-공분산 행렬 R(a)를 결정한다.

R(a)는 T×T 대칭행렬로, k×1벡터 $\alpha = (\alpha_1, \ldots, \alpha_k)'$ 에 의해 정의될 때, I번째 관찰대상의 분산 A_i를 $A_i = diag(var(y_{i1}), \ldots, Var(y_{it})) = \Phi \begin{pmatrix} v(\mu_{i1}) & 0 \\ 0 & v(\mu_{it}) \end{pmatrix}$ 라고 할 때, 작업분산-공분산 행렬은 $V_i = V_i(\mu_i, \alpha, \phi) = A_i^{1/2} R(\alpha) A_1^{1/2}$ 로 정의된다. 이를 통해 모수의 추정치를 구하면 다음과 같다.

$$\sum_{i=1}^{m} \left(\frac{\vartheta \mu_i}{\vartheta \beta'}\right)' V_i^{-1}(\mu_i, \alpha, \phi)(y_i - \mu_i) = 0$$

α와 ϕ는 일반적으로 알려지지 않기 때문에 위 식은 추정 방정식으로 사용할 수 없다. β가 주어진 상황에서 ϕ의 일치추정량 $\hat{\phi}(\beta)$을 구할 수 있

으며, β와 ϕ가 주어질 때, α의 일치추정량 $\hat{\alpha}(\beta,\phi)$를 구할 수 있다고 가정하면 다음과 같은 추정 방정식을 도출할 수 있다.

$$\sum_{i=1}^{n}\left(\frac{\vartheta\mu_i}{\vartheta\beta'}\right)' V^{-1}(\mu_i,\hat{\alpha}(\beta,\hat{\phi}(\beta)),\hat{\phi}(\beta))(y_i-\mu_i)=0$$

위 식을 일반화추정방정식(Generalized Estimating Equation)이라고 한다.

2) 군집분석(Cluster Analysis)

가) 군집분석의 종류

군집분석(Cluster Analysis)이란 데이터의 유사성을 통해 특정 집단으로 분류하고, 각 집단의 속성을 판별하며, 다른 군집의 속성과 비교하여 군집 간의 차이를 규명하는 탐색적 통계분석방법이다. 데이터의 규모가 클수록 변수의 속성을 개별적으로 분류하는 것보다 특정한 집단으로 구성되었을 때, 해당 집단을 기준으로 변수의 특성을 파악하는 것이 해당 변수에 대한 정보와 모집단의 정보를 이해하는데 용이하다.

군집분석의 유형은 크게 계층적 군집과 분할적 군집으로 구분할 수 있다. 계층적 군집은 n개의 군집을 기준으로 정한 후, 군집의 수를 줄여가면서 최적의 군집을 찾아가는 방법이다. 개별 변수를 하나의 군집으로 지정한 후, 개별 군집에 속한 군집의 규모를 키워나가면서 모든 변수가 하나의 군집에 속할 때까지 점진적으로 결합하는 분석 방법과 반대로 전체가 속한 하나의 군집으로부터 나눠나가는 방법이 있다. 개별 데이터의 거리를 정하는 방법에 따른 분류로는 최단연결법, 최장연결법, 평균연결법, 중심연결법, Wald연결법 등이 있다.

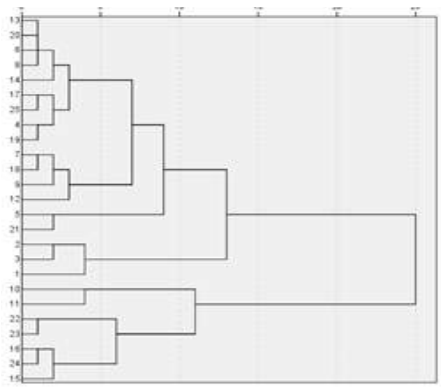
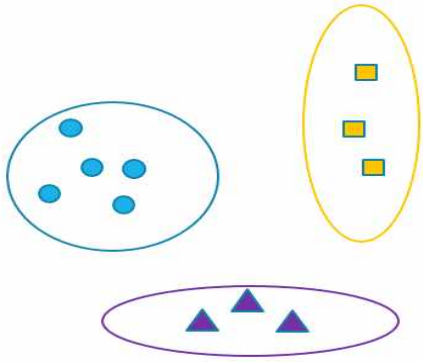
	
계층적 군집	분할적 군집

표 5 군집분석의 유형

다음은 비계층적 군집으로 분할적 군집이라고도 불리며 처음에 군집의 수 K를 지정한 후, 관측치들을 K에 맞추어 분류한 후, 여러 기준에 따라 수정해나가면서 다시 재분류하는 방법이다. 이 분석은 다양한 형태의 데이터에 적용할 수 있다는 장점이 있으나 처음 K를 정하여 군집을 정의하기 어렵다는 단점이 있다.

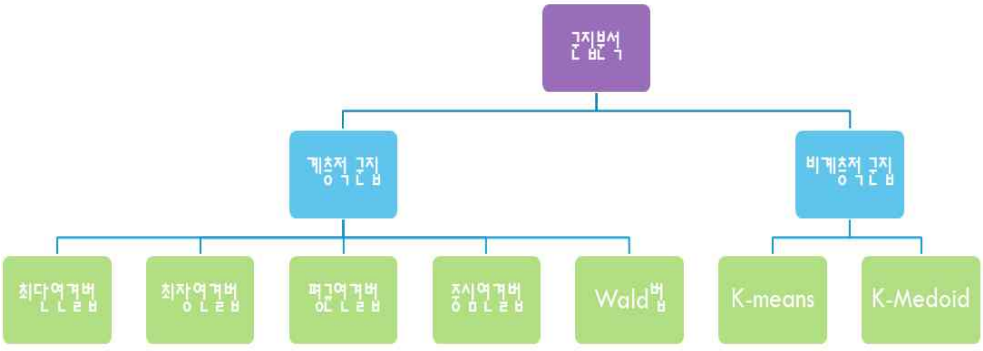


그림 10 군집분석의 종류

나) K-means 군집분석

K-means 군집분석은 분류·분석에 관한 논문에서 MacQieen(1967)에 의해 제안된 용어로, Steinhause(1957)이 처음 소개한 분석 방법이다. 비계층적 군집분석으로 유사한 특성을 보이는 변수들을 집단의 중심과 집단에 속한 변수들과의 거리의 제곱 합을 최소화하는 방향으로 K개의 군집을 구성한다. 이러한 과정에 따라 각 집단에 소속된 변수 간의 유사도를 증가시키고 타 집단 간의 유사도를 감소시킨다.

K-means 군집분석의 과정은 다음과 같다.
군집평균 또는 중심값으로 K개를 임의로 선정한 후, 군집평균을 기준으로 K개의 군집으로 분류한다. 그리고 새로운 군집평균을 구하고 이러한 과정을 수렴할 때까지 반복한다. 제곱오차(squared-error)이 활용되며 수식은 다음과 같다.

$$E = \sum_{i=1}^{k} \sum_{p=c_i} |p - m_i|^2$$

E = 제곱오차의 합
p = 개별 변수
C_i = i 군집
m_i = i 군집 평균

본 연구에서는 자치구별 평균 아파트 매매가격을 K-means 군집분석을 통해 자치구 군집을 형성하였다.

제 5 장 소득계층별 자가보유와 주택시장 변동성이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향

제 1 절 자료 탐색 및 기초분석

5.1.1 소득계층별 주관적 계층상승가능성

이번 장에서는 소득계층별 자가보유와 주택시장 변동성이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대하여 분석한다. 2.1.4의 이론 및 선행연구에서 알아본 것과 같이 주택이란 일반적인 가구에서 자산의 가장 큰 비중을 차지하는 요소로 사람이 살아감에 있어 필수적으로 사용하는 재화이다. 주관적 계층상승가능성은 미래에 개인이 더 나은 사회·경제적 위치에 도달할 희망적 예측을 의미한다.

전반적으로 2015년 이후 주관적 계층상승가능성은 지속적으로 감소하고 있다. 2015년에는 3.05였으나 시간의 흐름에 따라 2020년에는 2.78로 감소하였다. 본 연구에서는 서울서베이에서 제공하는 소득기준으로 크게 3가지로 구분하였다. 저소득은 200만 원 미만, 중소득층은 200만 원 이상 400만 원 미만, 고소득층은 400만 원 이상이다. 이러한 분류는 최저임금 이하이거나 그와 비슷한 소득인 저소득층, 평균소득과 중위소득에 가까운 소득 구간이 중소득층, 그 이상인 고소득층으로 나누었다. 소득계층별 비교를 보면 중소득층이 자신의 계층상승가능성을 가장 높게 평가하였고, 그다음이 고소득층과 저소득층이었다. 하락률은 중소득, 고소득, 저소득 순으로 나타나 자신의 계층상승가능성을 높게 평가하는 이들이 사회·경제적 영향으로 감소하는 영향을 덜 받은 것을 알 수 있다.

연령별로는 모형에서는 실제 연령을 활용하였으며, 연령별 계층상승가능성을 보기 위해, 표 6과 같이 30대부터 50대까지 10년 단위와 30대 이

하 및 60대 이상으로 나누어서 분석하였다. 10대의 경우는 주관적 계층상승가능성이 가장 낮은 것으로 나타났는데 변수의 수가 적어서 나오는 이상치로 보인다. 그에 따라 30대 이하로 통합한 결과 전반적으로 나이가 어릴수록 주관적 계층상승가능성이 높은 편이었으며 주관적 계층상승가능성의 감소비율과 감소 폭도 고연령층에서 더 크게 나타났다.

학력별로는 중졸 이하, 고졸 이하, 대졸 이하, 대학원 이상으로 분류하였다. 학력이 높을수록 자신의 주관적 계층상승가능성을 높게 평가하였고, 시간의 흐름에 따른 하락률도 낮았으나, 하락의 절댓값은 고학력층일수록 높게 나타났다. 과거엔 고학력이라는 것으로 취업에 이점이 컸지만, 사회초년생의 학력이 상향 평준화되고, 고학력자들이 누적됨에 따라, 미래에 대한 희망의 감소 폭이 크게 나타나 주관적 계층상승가능성이 고학력자일수록 크게 낮아지는 것으로 볼 수 있다.

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
전체		3.05	3.05	2.95	2.90	2.87	2.78
소득별	저소득	2.97	3.00	3.23	2.66	2.59	2.51
	중소득	3.07	3.05	2.84	2.98	2.95	2.89
	고소득	3.01	3.05	2.97	2.88	2.83	2.71
연령별	30대 이하	3.04	3.10	2.93	3.00	3.01	2.94
	30대	3.06	3.09	2.88	2.96	3.00	2.92
	40대	3.06	3.05	2.90	2.95	2.93	2.86
	50대	3.07	3.07	2.93	2.93	2.89	2.72
	60대 이상	3.00	2.97	3.04	2.80	2.73	2.57
학력별	중졸 이하	2.96	3.03	2.99	2.91	2.62	2.72
	고졸 이하	3.04	3.05	2.94	2.92	2.81	2.77
	대졸 이하	3.06	3.05	2.95	2.89	2.95	2.79
	대학원 이상	3.13	3.07	2.97	2.81	3.06	2.80
지역소분류	종로구	2.99	2.97	2.93	2.81	2.97	2.70
	중구	2.87	3.00	2.96	2.88	2.73	2.85
	용산구	3.13	3.18	2.95	2.84	2.82	2.78
	성동구	3.18	2.86	3.01	2.85	3.16	2.75
	광진구	2.99	3.02	2.92	2.94	2.88	2.77
	동대문구	2.97	3.01	3.05	2.80	2.84	2.60
	중랑구	2.95	3.05	2.87	2.92	2.88	2.77
	성북구	2.98	3.11	3.00	2.85	2.67	2.91
	강북구	2.98	2.95	2.88	2.90	2.84	2.93
	도봉구	2.92	2.88	2.87	2.88	3.01	2.63
	노원구	3.05	2.91	3.03	2.84	2.70	2.65
	은평구	3.00	2.99	3.06	2.84	2.84	2.61
	서대문구	2.85	3.00	2.98	2.98	2.86	2.84
	마포구	3.06	3.07	2.89	2.95	2.75	2.77
	양천구	2.93	2.98	2.78	3.04	2.93	2.79
	강서구	3.15	3.03	2.92	2.66	3.03	2.79
	구로구	3.14	3.12	2.99	2.96	2.64	2.65
	금천구	3.09	3.06	2.96	2.97	2.84	2.76
	영등포구	3.12	3.12	3.01	2.91	2.72	2.76
	동작구	3.16	3.21	3.30	2.86	2.93	2.78
	관악구	3.21	3.10	2.96	2.84	2.75	2.86
	서초구	3.34	3.11	3.00	3.13	2.91	2.88
	강남구	3.09	3.14	2.74	2.96	3.04	2.94
	송파구	3.00	3.09	2.96	3.03	2.90	2.97
	강동구	2.89	3.16	2.84	2.88	3.08	2.79

표 6 주관적 계층상승가능성(2015-2020) 5점 리커트 척도 기준

5.1.2 기초분석

자가보유와 주택시장의 변동성이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하기 위한 모형에서는 종속변수로 주관적 계층상승가능성을 사용하였다. 서울 서베이에서 5점 리커트 척도로 조사되었으며, GEE 방법론을 통해 순서형 로지스틱을 활용하였다.

독립변수로는 주택시장의 특성을 살펴볼 수 있는 주택시장의 변동성과 주택시장 내에서 자신의 위치를 설명할 수 있는 자가보유 여부를 사용하였다. 주택시장 변동성은 자치구 단위, 자가보유는 개인 단위의 변수이다. 그 외 선행연구를 따라, 개인의 속성인 월 소득, 학력, 연령을 모형의 독립변수로 활용하였다.

구분		변수	변수설명	자료출처
종속변수		주관적 계층상승 가능성	매우 높다 = 5 다수 높다 = 4 보통이다 = 3 다수 낮다 = 2 매우 낮다 = 1	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
독립 변수	주택 시장 특성	주택시장 변동성	당해년 아파트매매가격지수 /전년 아파트매매가격지수	KB 부동산 주택가격 동향
		자가보유	보유 = 1 미보유 = 2	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
	개인 특성	월 소득	50만 원 미만 = 1 50만 원 이상 100만 원 이하 = 2 … 850만 원 이상 900만 원 미만 = 18 900만 원 이상 = 19	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
		학력	무학 = 1 초등학교 = 2 중학교 = 3 고등학교 = 4 전문대 = 5 대학 = 6 대학원 = 7	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
		연령	실제 연령	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020

표 7 변수에 대한 설명

	변수	N	평균	표준편차	중위수	최솟값	최댓값
소득 전체	주택가격 변동성	150	1.04	0.02	1.04	0.99	1.13
	월 소득	120000	9.48	4.33	9	1	19
	학력	120000	4.88	1.2	5	1	7
	연령	120000	51.88	13.96	51	16	98
저소득층	주택가격 변동성	150	1.04	0.02	1.04	0.99	1.13
	월 소득	14607	3	0.96	3	1	4
	학력	14607	4.5	1.39	4	1	7
	연령	14607	63.19	17.4	68	16	98
중소득층	주택가격 변동성	150	1.04	0.02	1.04	0.99	1.13
	월 소득	37635	6.57	1.08	7	5	8
	학력	37635	4.83	1.2	5	1	7
	연령	37635	50.19	14.77	49	18	95
고소득층	주택가격 변동성	150	1.04	0.02	1.04	0.99	1.13
	월 소득	67758	12.5	3.07	12	9	19
	학력	67758	4.98	1.15	5	1	7
	연령	67758	50.38	11.28	50	19	95

표 8 소득계층별 변수 기초통계량 - 연속형 변수

소득계층별 변수 기초통계량은 연속형 변수와 이산형 변수로 구분하였으며, 연속형 변수에는 주택가격 변동성, 월 소득, 학력, 연령이 있다. 월 소득과 학력의 경우, 기본데이터는 범주형 변수이지만, 월 소득은 등간척도로 구분되어 있어 연속형 변수로 사용하는 데 문제가 없으며, 학력의 경우는 본 모형에서 보고자 하는 학력은 교육 기간이기에 연속형 변수로 사용해도 문제가 없다고 보았다.

2015년부터 2020년까지 서울서베이에서 매년 2만 가구를 대상으로 조사한 결과는 다음과 같다. 총 12만 개의 데이터 중 저소득층은 14,607가구, 중소득층은 37,635가구 그리고 고소득층은 67,758가구이다. 월 소득의 평균값과 중윗값을 비교했을 때, 소득 전체의 경우, 월 소득의 평균값(9.48)이 중윗값(9)보다 높게 나왔다. 이는 소득의 분포가 고르게 분포하기보다는 고소득층에 몰려있다는 의미이다. 저소득층은 월 소득의 평균(3)값과 중윗값(3)이 비슷한 결과가 나왔으며, 중소득층은 평균값(6.57)이 중윗값(7)보다 낮은 결과로 나타나 해당 계층의 성격은 고소득층보다는 저소득층에 가까울 수 있다. 고소득층의 경우, 평균값(12.5)이 중윗값(12)보다 높게 나타나 부의 편중이 일어나고 있는 것을 알 수 있다.

학력의 경우, 고소득층의 평균(4.98)이 가장 높게 나타났으며, 중소득층(4.83), 저소득층(4.5)은 전체 평균보다 낮게 나타났다. 이는 높은 교육을 받은 사람들이 높은 소득을 얻는 교육의 계층상승 효과가 남아있는 것으로 볼 수 있다.

연령의 평균을 보았을 때, 중소득층(50.19)과 고소득층(50.38)에 비해, 저소득층(63.19)의 나이가 10세 이상의 차이로 높게 나타났으며, 중윗값도 저소득층(68)의 나이가 중소득층(49), 고소득층(50)보다 10세 이상 높게 나타나 저소득 노인의 문제가 우려되는 상황임을 알 수 있다.

주택시장 변동성의 경우, KB 부동산의 주택가격 동향조사에서 제공하는 아파트매매가격지수를 활용하였다. 상대적으로 거래가 적은 주택 대신, 거래빈도가 더 높고 거래가 외부로 노출되는 정도가 높은 아파트매매가격지수가 주택시장이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 더 잘 드러내 줄 것으로 보았다.

	변수	항목	빈도	비율		변수	항목	빈도	비율
소득전체	주관적 계층상승 가능성	매우 높다	2485	2.1%	중소득층	주관적 계층상승 가능성	매우 높다	696	1.9%
		다수 높다	27192	22.7%			다수 높다	7997	21.2%
		보통 이다	55619	46.3%			보통 이다	17843	47.4%
		다수 낮다	29315	24.4%			다수 낮다	9356	24.9%
		매우 낮다	5389	4.5%			매우 낮다	1743	4.6%
		계	120000	100%			계	37635	100%
	자가보유	자가	65600	54.7%		자가보유	자가	24508	65.1%
		차가	54400	45.3%			차가	13127	34.9%
		계	120000	100%			계	37635	100%
저소득층	주관적 계층상승 가능성	매우 높다	443	3.0%	고소득층	주관적 계층상승 가능성	매우 높다	1346	2.0%
		다수 높다	3048	20.9%			다수 높다	16147	23.8%
		보통 이다	5912	40.5%			보통 이다	31864	47.0%
		다수 낮다	3961	27.1%			다수 낮다	15998	23.6%
		매우 낮다	1243	8.5%			매우 낮다	2403	3.6%
		계	14607	100%			계	67758	100%
	자가보유	자가	6934	47.5%		자가보유	자가	41092	60.6%
		차가	7673	52.5%			차가	26666	39.4%
		계	14607	100%			계	67758	100%

표 9 소득계층별 변수 기초통계량 - 이산형 변수

5장에서 다루는 모형에서는 이산형 변수로 종속변수인 주관적 계층상승 가능성과 자가보유 여부를 다루었다. 주관적 계층상승가능성은 전반적으로 자신의 향후 계층상승가능성을 보통으로 평가한 경우가 가장 많았다. 소득 전체의 경우, 절반에 가까운 46.3%가 자신의 계층상승가능성을 보통으로 인식하고 있었으며, 높게 평가하는 사람보다 낮게 평가하는 사람

의 비율이 더 높았다. 자신의 주관적 계층상승가능성을 높게 평가하는 사람보다 낮게 평가하는 사람의 비율이 더 높은 것은 소득별로 분류한 저소득, 중소득, 고소득의 경우에도 모두 같았으나, 중소득과 고소득의 보통으로 평가하는 비중이 더 컸고, 저소득층의 낮게 인식하는 비중이 더 크게 나타난 것을 알 수 있다. 자신의 주관적 계층상승가능성을 매우 높게 평가한 비율은 저소득층이 3.0%로 다른 계층보다 높은 비율로 나타났다.

자가보유의 경우, 전체의 54.7%가 자가를 보유하고 있었으며, 중소득층이 65.1%로 가장 높았고, 고소득층이 60.6%, 저소득층이 47.5%로 가장 낮았다.

제 2 절 분석결과 및 해석

	Parameter	Estimate	Standard Error	95% Confidence Limits		Z	Pr > |Z|
	Intercept	2.4865	0.157	2.1787	2.7943	15.83	<.0001
주택 관련 특성	자가보유	0.0094	0.0054	-0.0011	0.0199	1.75	0.0804
	주택가격 변동성	0.2875	0.1495	-0.0055	0.5805	1.92	0.0544
개인 특성	가구 월 소득	0.0092	0.0006	0.008	0.0104	15.07	<.0001
	학력	0.0124	0.0021	0.0082	0.0165	5.88	<.0001
	연령	-0.0033	0.0002	-0.0037	-0.0029	-16.43	<.0001
시간 변수	2015년	0.2572	0.0086	0.2404	0.274	30.06	<.0001
	2016년	0.2772	0.0085	0.2605	0.2938	32.66	<.0001
	2017년	0.1997	0.0086	0.1829	0.2165	23.26	<.0001
	2018년	0.1358	0.0092	0.1177	0.1539	14.72	<.0001
	2019년	0.1173	0.0102	0.0972	0.1373	11.48	<.0001
	2020년	0	0	0	0	.	.

표 10 전체 소득 GEE 모형 분석결과

	Parameter	Estimate	Standard Error	95% Confidence Limits		Z	Pr > |Z|
	Intercept	0.5849	0.4733	-0.3429	1.5126	1.24	0.2166
주택 관련 특성	자가보유	0.0004	0.0165	-0.032	0.0328	0.02	0.982
	주택가격 변동성	2.001	0.4496	1.1198	2.8823	4.45	<.0001
	가구 월 소득	0.0096	0.0082	-0.0064	0.0256	1.18	0.2395
개인 특성	학력	0.0006	0.0062	-0.0116	0.0128	0.1	0.9183
	연령	-0.0037	0.0005	-0.0047	-0.0027	-7.44	<.0001
시간 변수	2015년	0.4982	0.0318	0.436	0.5605	15.69	<.0001
	2016년	0.5219	0.0268	0.4693	0.5744	19.47	<.0001
	2017년	0.7603	0.0241	0.7131	0.8074	31.58	<.0001
	2018년	0.16	0.026	0.1091	0.2109	6.16	<.0001
	2019년	0.2034	0.0328	0.139	0.2678	6.19	<.0001
	2020년	0	0	0	0	.	.

표 11 저소득(200만 원 미만) GEE 모형 분석결과

	Parameter	Estimate	Standard Error	95% Confidence Limits		Z	Pr > |Z|
	Intercept	2.2506	0.2776	1.7066	2.7947	8.11	<.0001
주택 관련 특성	자가보유	0.0009	0.0097	-0.0181	0.0198	0.09	0.9285
	주택가격 변동성	0.4542	0.2623	-0.06	0.9683	1.73	0.0834
개인 특성	가구 월 소득	0.0079	0.0041	-0.0001	0.016	1.93	0.0534
	학력	0.0119	0.0038	0.0045	0.0193	3.17	0.0015
	연령	-0.0026	0.0003	-0.0033	-0.002	-7.83	<.0001
시간 변수	2015년	0.3013	0.0166	0.2688	0.3337	18.17	<.0001
	2016년	0.3453	0.0152	0.3156	0.3751	22.74	<.0001
	2017년	0.2698	0.0147	0.241	0.2985	18.38	<.0001
	2018년	0.1698	0.0159	0.1386	0.201	10.66	<.0001
	2019년	0.1519	0.0181	0.1164	0.1873	8.4	<.0001
	2020년	0	0	0	0	.	

표 12 중간소득(200만 원 이상 400만 원 미만) GEE 모형 분석결과

	Parameter	Estimate	Standard Error	95% Confidence Limits		Z	Pr > |Z|
	Intercept	3.2715	0.2041	2.8714	3.6716	16.03	<.0001
주택 관련 특성	자가보유	0.0139	0.007	0.0002	0.0276	1.99	0.0471
	주택가격 변동성	-0.346	0.194	-0.7262	0.0342	-1.78	0.0745
개인 특성	가구 월 소득	0.0093	0.0011	0.0071	0.0114	8.47	<.0001
	학력	0.0083	0.0028	0.0028	0.0139	2.93	0.0034
	연령	-0.004	0.0003	-0.0046	-0.0034	-12.88	<.0001
시간 변수	2015년	0.1827	0.0106	0.162	0.2035	17.28	<.0001
	2016년	0.1851	0.0112	0.1632	0.207	16.57	<.0001
	2017년	-0.026	0.0116	-0.0488	-0.0033	-2.24	0.0249
	2018년	0.125	0.0123	0.1008	0.1491	10.14	<.0001
	2019년	0.0672	0.0133	0.0411	0.0933	5.04	<.0001
	2020년	0	0	0	0	.	

표 13 고소득(400만 원 이상) GEE 모형 분석결과

소득별 분류를 통해 자가보유와 주택가격 변동성이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석한 결과는 위 표와 같다.

자가보유의 경우, 소득 전체에서는 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 저소득층과 중소득층에는 유의한 영향을 미치지 못하였다. 다만, 고소득층에는 유의한 영향을 미쳤다. 이는 주택보유 효과를 통해 자산효과를 보는 기존의 연구 결과와 일치하는 것으로 보인다.

주택가격의 변동성의 경우, 소득전체는 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 저소득층과 중소득층은 긍정적인 영향을 주는 반면, 고소득층에는 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 소득을 기준으로 다음과 같은 해석을 할 수 있다. 기본적으로 주택시장의 변동성이 크다는 것은 개인이 주택과 관련한 선택(ex)주택 매도, 이주, 주거형태변경(자가, 전세, 월세))을 할 때, 고려해야 할 경우의 수가 증가한다는 의미이다. 주택시장이 안정적이지 않음에 따라, 경우의 수가 증가한다

는 것의 의미는 가격의 예측가능성이 떨어진다는 의미로 이는 자신의 향후 계층상승가능성에 대한 주관적 판단에 부정적인 영향을 미칠 것이다. 본 연구에서 활용한 기간 동안은 주택가격이 꾸준히 상승했기 때문에, 주택가격의 변동성은 주택 가격 상승률로 볼 수 있고, 현 모형의 해석은 주택가격 상승의 영향으로도 볼 수 있다. 고소득층과 저소득층·중소득층이 서로 상반되는 결과가 나타나는 것은 주택관련 투자가능성이 영향을 미칠 것이다. 기본적으로 저소득, 중소득층은 상대적으로 부동산의 가격변화로 인한 자산변화보다 수입으로 인한 자산변화 폭이 상대적으로 낮은 편이다. 그래서 일반적으로 주택을 투자자산으로 활용하며, 부동산 관련 업계에서 말하는 상급지로의 이동을 원하는 것도 소득에 여유가 있는 고소득층일 가능성이 높다. 그럼에 따라 주택시장이 불안정할 때, 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 받을 대상은 고소득층일 가능성이 높다. 저소득층과 중소득층의 경우, 주택가격 변동성이 긍정적으로 나타났는데 이는 상급지로의 이동과 같은 목표를 노리는 것보다는 더욱 현실적인 주택가격의 자산효과가 영향을 미친 것으로 볼 수 있다. 실제로 보유주택가격이 상승하면 해당 조건으로 대출과 같은 조건에 유리하여 실질적으로 사용가능한 예산이 증가한다고 볼 수 있다.

마지막으로 소득과 학력, 연령의 경우, 저소득층을 제외한 소득은 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났으며, 학력의 경우도 저소득층을 제외하면 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 마지막으로 연령의 경우는 전반적으로 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

제 5 장 준거집단 이론에 따른 주택가격 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향

제 1 절 자료 탐색 및 기초분석

6.1.1 불평등지수

1) 소득 불평등지수

소득 불평등지수는 특정 집단 내에서 소득이 어떻게 분배되어 있는지 확인하는 지표이다. 불평등을 확인하기 위해서는 엥겔계수, 센 지수와 같은 여러 지표가 있지만, 대표적으로 활용되는 지표는 지니계수(Gini Coefficient Index)이다. 로렌츠 곡선을 통해 소득계층의 저소득과 고소득 간의 비율을 지수화하여 제공한다. 로렌츠 곡선이란 누적비중을 연결한 곡선으로 지니계수는 저소득층부터 고소득층까지 누적하여 곡선을 그리고 구할 수 있는 불평등면적을 통해 지니계수를 계산한다.

본 연구에서 소득 불평등을 계산할 때, 기본단위는 자치구 단위다. 하지만 현재 정부에서 공식통계로 자치구 단위까지의 지니계수를 발표하지 않고 있다. 따라서 현재 자치구 단위로 가장 많은 소득데이터를 구할 수 있는 서울 서베이의 자료를 활용하여 지니계수를 산정하였다. 서울서베이는 매년 2만 가구를 조사하고 있어 자치구별 소득자료를 가장 많이 제공하고 있다.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
종로구	0.22	0.23	0.21	0.20	0.22	0.28
중구	0.24	0.25	0.30	0.33	0.32	0.30
용산구	0.21	0.23	0.23	0.20	0.26	0.26
성동구	0.24	0.25	0.25	0.25	0.21	0.27
광진구	0.22	0.22	0.26	0.26	0.25	0.27
동대문구	0.22	0.25	0.33	0.27	0.30	0.27
중랑구	0.23	0.23	0.25	0.24	0.27	0.26
성북구	0.27	0.25	0.21	0.22	0.23	0.27
강북구	0.24	0.23	0.28	0.21	0.19	0.24
도봉구	0.25	0.22	0.25	0.27	0.29	0.31
노원구	0.22	0.22	0.28	0.29	0.25	0.25
은평구	0.24	0.23	0.26	0.25	0.22	0.27
서대문구	0.21	0.21	0.26	0.24	0.23	0.28
마포구	0.23	0.25	0.22	0.23	0.27	0.27
양천구	0.29	0.19	0.26	0.26	0.30	0.30
강서구	0.21	0.20	0.30	0.30	0.22	0.28
구로구	0.23	0.25	0.26	0.23	0.22	0.26
금천구	0.24	0.27	0.25	0.33	0.31	0.29
영등포구	0.28	0.23	0.29	0.28	0.24	0.25
동작구	0.24	0.24	0.29	0.27	0.21	0.27
관악구	0.18	0.21	0.26	0.26	0.28	0.28
서초구	0.19	0.21	0.25	0.19	0.21	0.23
강남구	0.21	0.21	0.24	0.25	0.22	0.25
송파구	0.21	0.22	0.22	0.24	0.26	0.26
강동구	0.21	0.22	0.27	0.24	0.22	0.26

표 14 소득 지니계수

2) 주택가격 불평등지수

기존의 연구에서 지역의 불평등을 표현할 때, 소득 불평등을 기준으로 삼는 경우가 많다. 이는 소득계층이 상대적으로 어떻게 분리되어있으며 부가 어떻게 편중되어 있는지를 확인하기 쉬운 지표이기 때문이다. 본 연구에서는 주택가격을 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대하여 분석하고 있다. 그럼에 따라 소득 불평등뿐 아니라 주택이라는 재화가 공평하게 분배되어 있는지를 파악할 필요성이 있다.

국토교통부에서 발표하고 있는 실거래가 자료는 실제 거래되고 있는 현황을 제공하기 용이하지만, 부동산 거래는 매년 꾸준히 이루어지는 것이 아니라 장기간에 걸쳐서 이루어지기 때문에 주택분포상황을 확인하고자 할 때 용이한 지표가 아니다. 그에 따라 공간정보 포털에서 제공하고 있는 공시가격을 활용하였다. 공시가격은 실제로 거래되는 주택가격과는 다르지만, 해당 데이터를 활용한다면 자치구에 존재하는 모든 주택의 정보를 확인할 수 있는 전수 데이터이기 때문에 더 가치가 있다고 판단하였다. 그에 따라 아파트를 기준으로 주택가격 불평등지수를 지니계수를 활용하여 계산하였다.

2015년에서 2020년까지의 변화를 보면, 전반적으로 큰 변화는 없다. 이는 매년 새로 공급되고 멸실되는 주택은 주택시장에 일부로 한정되기 때문이다. 그럼에도 변화는 있었는데, 전반적으로 신규 아파트가 많이 공급된 지역의 불평등지수가 증가하였다.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
종로구	0.36	0.35	0.34	0.33	0.32	0.34
중구	0.28	0.27	0.27	0.27	0.26	0.28
용산구	0.27	0.26	0.30	0.30	0.28	0.31
성동구	0.21	0.21	0.23	0.22	0.20	0.23
광진구	0.22	0.22	0.22	0.22	0.21	0.23
동대문구	0.21	0.21	0.21	0.18	0.19	0.21
중랑구	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	0.22
성북구	0.22	0.21	0.20	0.20	0.19	0.18
강북구	0.25	0.25	0.24	0.23	0.22	0.23
도봉구	0.23	0.21	0.20	0.20	0.21	0.22
노원구	0.25	0.25	0.23	0.23	0.23	0.24
은평구	0.23	0.22	0.21	0.20	0.20	0.22
서대문구	0.21	0.20	0.21	0.20	0.21	0.23
마포구	0.24	0.23	0.23	0.22	0.23	0.25
양천구	0.33	0.33	0.33	0.34	0.34	0.36
강서구	0.30	0.30	0.29	0.28	0.29	0.30
구로구	0.22	0.22	0.22	0.22	0.23	0.25
금천구	0.19	0.18	0.20	0.20	0.22	0.24
영등포구	0.28	0.27	0.27	0.27	0.27	0.29
동작구	0.19	0.18	0.17	0.18	0.19	0.20
관악구	0.21	0.20	0.20	0.19	0.20	0.19
서초구	0.27	0.27	0.27	0.28	0.28	0.29
강남구	0.30	0.30	0.30	0.30	0.29	0.31
송파구	0.24	0.24	0.25	0.26	0.25	0.28
강동구	0.20	0.20	0.20	0.21	0.22	0.23

표 15 주택가격 지니계수

6.1.2 자치구별 평균 아파트매매가격을 이용한 군집분석

본 연구에서는 준거집단을 통한 서로 다른 지역과의 주택가격 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하고자 하였다.
또한, 지역과 강남구, 두 지역의 주택매매가격이 미치는 영향을 확인하여 비교하고자 하였다.

이러한 자치구별 평균 아파트 매매가격은 해당 지역의 평균적인 거래를 대변하여, 해당 지역 거주민들이 인식하는 아파트의 가격으로 볼 수 있다. 이러한 평균 아파트 매매가격이 비교적 유사한 가격을 같은 지역과는 경제적으로 유사한 군집으로 묶여있다고 할 수 있으며, 강남구와 대비되는 준거집단의 기준점으로 활용하고자 하였다.

군집	자치구	군집	자치구
A군집	강북구	B군집	관악구
	노원구		구로구
	도봉구		금천구
	성북구		
	중랑구	D군집	강동구
			광진구
C군집	강서구		동대문구
	동작구		
	양천구	F군집	마포구
	영등포구		성동구
			용산구
E군집	은평구		
	서대문구	G군집	송파구
	종로구		강남구
	중구		서초구

표 16 자치구 군집분석 결과

비지도 학습(unsupervised learning)을 이용한 k-평균 군집(,k-means clustering)분석을 2015년부터 2020년까지의 자치구별 평균 아파트매매가격 정보를 활용해 분석하였으며, 지리적 인접성을 활용하여 다시 구분하였다. 분석결과 총 7개의 군집으로 나뉘어졌다.

북부 주거지로 구성된 A군집, 남부를 중심으로 구성된 B군집, 서부 지역으로 구성된 C군집, 동부를 중심으로 하는 D군집, 구도심 지역을 중심으로 하는 E군집, 마용성으로 구성된 F군집, 강남 3구로 구성된 G군집으로 나뉘었다. 지리적 인접성과 기존 사회의 인식에 따라 해당 군집으로 나눈 형태는 분석에 알맞은 것으로 판단할 수 있다.

그림 11 자치구 군집분석

6.1.3 자치구별 평균 아파트매매가격을 이용한 비교

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
종로구	527.37	586.20	735.65	999.03	1040.73	1189.90
중구	506.55	553.86	671.42	868.22	884.05	980.85
용산구	314.32	373.64	456.25	573.35	569.36	666.68
성동구	526.94	580.14	679.52	822.89	818.75	833.87
광진구	487.08	549.68	666.96	830.84	844.08	844.29
동대문구	639.97	725.04	868.94	1093.55	1111.66	1192.71
중랑구	701.70	786.72	944.86	1226.65	1264.15	1389.57
성북구	660.54	718.89	872.21	1115.84	1148.23	1198.27
강북구	707.41	779.94	936.62	1232.21	1250.21	1370.71
도봉구	732.92	807.75	955.27	1243.42	1268.17	1403.11
노원구	691.71	765.02	885.64	1172.72	1198.99	1280.20
은평구	682.55	752.29	900.69	1178.28	1220.72	1354.04
서대문구	650.35	715.35	854.93	1090.12	1113.02	1206.42
마포구	517.95	549.82	666.63	799.15	817.93	879.57
양천구	497.61	547.99	648.87	860.90	876.22	889.73
강서구	639.08	670.52	791.95	1040.50	1038.95	1179.10
구로구	681.64	747.39	886.16	1151.40	1184.64	1281.13
금천구	745.85	810.69	966.32	1253.29	1302.69	1412.99
영등포구	548.57	598.30	693.44	870.57	867.96	904.84
동작구	565.22	615.18	729.42	892.02	900.33	969.19
관악구	645.11	719.10	870.66	1128.30	1156.07	1250.76
서초구	135.70	146.27	179.35	264.50	250.16	284.29
송파구	387.43	431.10	495.74	597.99	632.77	640.91
강동구	512.61	586.34	724.11	921.82	971.29	1008.05

표 17 강남구와 자치구별 아파트 m^2당 평균 매매가격 격차

본 연구에서는 준거집단이론을 통하여 서로 다른 지역과의 주택가격 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하고자 하였다.
분석을 위해 4.1.2의 표 4와 6.1.2의 군집분석 그리고 6.1.3의 강남구 대비 평균 아파트 매매가격 차이를 활용하여 준거집단 기준에 따라 변수화하여 분석에 활용하였다.
기본데이터는 자치구별 m^2당 평균 아파트 매매가격으로 분석을 위해 총 3개의 변수를 만들었다.

준거집단이론이란 자신의 상태를 판단할 때, 자신이 소속하거나 소속하지 않은 개인 또는 조직을 기준으로 삼아 비교하는 이론이다. 본 연구에서는 주택가격의 상대적 박탈을 분석하기 위하여, 준거집단 이론을 활용하였다.

집단 간 비교를 위하여, 개인이 자신이 동질적으로 여기는 집단을 동조집단이라고 하는데, 거주 자치구를 동조 집단으로 정의하였다.
동조 집단의 위치를 판단하기위해 비교하는 대상으로 소속 내 집단인 비교집단과, 외부 집단인 열망집단의 개념을 활용하였다. 소속 내 집단의 비교집단이란, 어느 정도 동질한 성향을 가진 상위 집단으로, 해당 집단에서 상대적으로 부족한 상황으로 느껴질 때, 상대적 박탈감을 느끼게 된다. 외부 집단인 열망집단은 개인이 소속하고 싶은 열망의 대상으로서의 집단이다. 열망집단의 경우, 노력을 통해 도달하고자 하는 동기를 제공하여 사회에 긍정적인 동력을 제공하지만, 그 격차가 커져서 도달할 수 없다고 느낄 때, 상대적 박탈감을 느끼게 한다. 본 연구에서는 주택가격 비교연구를 진행함에 있어, 서울시에서 가장 높은 주택가격을 형성하여 열망의 대상이 될 수 있는 강남구를 열망집단으로 삼아 분석을 진행하였다. 비교 집단의 경우는 6.1.2의 군집분석을 통해 분류된 7개의 자치구 군집을 소속 내 집단의 상위 비교집단으로 삼아 동조 집단과 비교하였다.

강남구의 주택가격과 비교한 상대적 박탈을 구하기 위해 두 가지 방법을 사용하였다. 하나는 상대적 가격비교이다. 거주 자치구/강남구를 통해 상대적인 가격비를 비교하였다. 다른 하나는 절대적 가격차를 비교하기 위해, 강남구 주택가격과 거주 자치구 주택가격의 차를 활용하였다. 강남구의 주택가격이 증가하고 있는 상황에 똑같은 비율로 상승한다고 하더라도, 가격차이는 증가기 때문에, 절대적인 가격차와 상대적인 가격비가 주택가격의 상대적 박탈을 통해 주관적 계층상승가능성에 영향을 미치는지 알아보는 것은 의미가 있다고 보았으며, 준거집단 모형1에서 분석하였다.

주택가격의 상대적 비교를 통해 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석함에 있어, 강남구의 영향은 가장 높은 주택가격을 형성하여 확고한 기준점으로서의 비교대상이 되지만, 연구문제 3에서 논의한것과 같이 소속 집단의 영향도 무시할 수 없다. 그에 따라, 동조 집단을 중심으로 동조집단/열망집단, 동조집단/비교집단을 변수화하여 준거집단 모형2에서 분석하였다. 이때, 두 변수의 계수값을 비교하기 위하여, Z-Score로 표준화하여 분석에 사용하였다.

6.1.4 기초분석

준거집단 이론에 따른 자치구의 주택가격 비교를 위하여 다음과 같이 두 가지 모형의 분석을 진행하였다. 첫 번째 모형은 주택가격의 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향이다. 준거집단 이론에 따르면 다른 집단을 통해 자신의 상황을 판단하고자 할 때, 자신보다 부족하다고 생각되는 집단의 영향은 유의미하지 않으며 자신과 비슷하거나 더 우위에 있는 집단의 영향이 유의미하다. 따라서 준거집단 모형1에서는 주택가격을 기준으로 자신보다 우위에 있어서 열망 준거집단이 되어줄 강남구를 준거집단으로 하였다. Gurr(1970)의 연구에 따르면 개인이 자신과 비슷한 타인이 보유한 A를 인지하고, A를 원하며, A를 가질 자격이 있다고 생각할 때, A를 갖지 못하면 상대적 박탈감을 느끼게 된다. 강남구와 자치구의 평균 아파트 매매가격 차이가 클수록 해당 열망집단에 소속하기 어려워지게 되어 상대적 박탈감을 느끼게 될 것이다. 그에 따라, 모형 2에서는 강남구와 거주 자치구의 평균 아파트 매매가격의 차를 주택가격의 절대적 박탈 변수로 거주 자치구 평균 아파트 매매가격/강남구 평균 아파트 매매가격을 주택가격의 상대적 박탈 변수로 사용하였다.

첫 번째 모형에서 사용한 변수는 종속변수로 주관적 계층상승가능성을 사용하였고, 독립변수로 주택가격의 상대적 박탈, 경제적 불평등 변수인 소득 지니계수와 주택가격 지니계수, 개인 변수인 청년 여부와 학력을 사용하였다. 강남구 가격과의 차이를 모형에 사용하기 위하여 강남구에 거주하는 5,686명은 분석에서 제외되어 총 114,314명의 데이터를 분석에 활용하였다. 자치구 데이터는 6년간 총 144개로 강남구를 제외한 24개 자치구를 사용하였다.

두 번째 준거집단 모형은, 준거집단 이론에 따라 소속 준거집단과 외부 준거집단의 영향을 비교·분석하였다. 기존의 정부정책과 언론의 보도의 경우, 높은 주택가격은 다양한 사회문제의 원인이 되며, 강남구의 주택가격이 가장 심각하고 중요하다고 한다. 본 연구의 두 번째 준거집단 모형

에서는 준거집단이론에 기반하여, 두 가지 다른 성질의 준거집단이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하여 강남구의 영향이 정말로 다른 지역보다 크게 나타나는지 알아보았다. 준거집단의 영향을 비교하기 위해 A/G1과 A/G2 변수를 사용하였다. A는 개인이 소속한 자치구의 평균 아파트매매가격이며, G1은 개인이 소속한 인근 준거집단의 평균 아파트매매가격이며, G2는 강남구의 평균 아파트매매가격이다. A/G1은 동질한 집단을 구성하고 있는 인근 자치구군집을 소속준거집단의 비교집단으로 삼아 동조집단과 비교한 변수이며, A/G2는 주택가격 기준 가장 선망받는 지역인 강남구를 외부 준거집단의 열망집단으로 하여 동조집단과 비교한 변수이다. A/G1의 값이 클수록 G1과의 주택가격 격차가 낮아지기 때문에 상대적 박탈감이 감소하여 종속변수인 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 미친다. A/G2의 경우에도 값이 클수록 G2와 주택가격 격차가 낮아지기 때문에, 상대적 박탈감이 감소하여 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 미친다. A/G1과 A/G2는 서로의 영향을 비교하기 위해 z-score로 표준화한 값을 분석에 사용하였다.

두 번째 모형에서 준거집단에 기반한 주택가격의 상대적 비교를 위한 변수는 다음과 같다. A는 자치구 아파트 평균 매매가격, G1은 군집지역 아파트 평균 매매가격, 그리고 G2는 강남구 아파트 평균 매매가격이다. 변수 A/G1과 A/G2, 소득 지니계수, 주택가격 지니계수, 노후주택비율(30년 이상)은 자치구 별 변수로 25개씩 6년간 총 150개의 변수가 활용되었다.

경제적 불평등을 보기 위해 소득 지니계수와 주택가격 지니계수를 독립변수로 분석하였다. 주택가격 지니계수의 경우는 모형의 목적이 주택가격의 불균등한 분포가 상대적 박탈감을 주는 요인을 확인하고자 함에 있기에, 개인이 얻기 쉬운 데이터인 아파트 가격을 기준으로 주택가격 지니계수를 활용하였다. 학력과 이웃 신뢰, 사회관계 행복도의 경우는 이산형 변수이지만 본 모형에서는 연속형 변수로 간주하고 분석에 활용하였다.

구분		변수	변수설명	자료출처
종속변수		주관적 계층상승 가능성	매우 높다 = 5 다수 높다 = 4 보통이다 = 3 다수 낮다 = 2 매우 낮다 = 1	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
독립 변수	주택가격 절대적 비교	Log(주택 가격 차)	Log(강남구 평균 아파트 매매가격 - 거주 자치구 평균 아파트 매매가격)	KB 부동산 주택가격 동향
	주택가격 상대적 비교	A[8]/G1[9]	자치구 아파트 평균매매가격 /인근자치구 군집 아파트 평균매매가격	KB부동산 주택가격동향
		A/G2[10]	자치구 아파트 평균매매가격 /강남구 아파트 평균매매가격	KB부동산 주택가격동향
		AXB /G1XG2	위 두 변수의 곱	KB부동산 주택가격동향
	경제적 불평등	소득 지니계수	자치구별 소득 지니계수	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
		주택가격 지니계수	자치구별 아파트가격 지니계수	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
	개인 요인	청년 (만 34세 이하)	청년 = 1 35세 이상 = 2	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
		학력	무학 = 1 초등학교 = 2 중학교 = 3 고등학교 = 4 전문대 = 5 대학 = 6 대학원 = 7	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
	지역 요인	이웃신뢰	매우 높다 = 5 다수 높다 = 4 보통이다 = 3 다수 낮다 = 2 매우 낮다 = 1	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
		사회관계 행복도	매우 높다 = 10 ... 매우 낮다 = 0	서울서베이 도시정책지표조사 2015-2020
		노후주택 비율 (30년이상)	30년 이상의 노후 아파트 비율	통계청 주택총조사 2015-2020

표 18 변수에 대한 설명

8) 거주 자치구 아파트 평균매매가격
9) 군집지역 아파트 평균매매가격
10) 강남구 아파트 평균매매가격

변수	N	평균	표준편차	중위수	최솟값	최댓값
주택가격 절대적 비교	144	2.74	0.15	2.81	2.13	2.87
주택가격 상대적 비교	144	0.48	0.13	0.44	0.28	0.88
A[11)]/G1[12)]	150	-0.04	1	0.08	-1.95	1.98
A/G2[13)]	150	0.02	1.03	-0.29	-1.13	3.13
AXB/G1XG2	150	0.51	0.24	0.46	0.23	1.33
소득 지니계수	150	0.25	0.03	0.25	0.18	0.33
주택가격 지니계수	150	0.24	0.04	0.23	0.17	0.36
학력	120000	4.88	1.2	5	1	7
이웃신뢰	120000	3.08	0.86	3	1	5
사회관계 행복도	120000	6.83	1.5	7	0	10
노후주택비율 (30년이상)	150	0.12	0.11	0.07	0	0.39

표 19 준거집단 모형 기초통계량 - 연속형변수

변수	항목	빈도	비율
주관적 계층상승가능성	매우 높다	2485	2.7%
	다수 높다	27192	22.6%
	보통이다	55619	46.3%
	다수 낮다	29315	24.4%
	매우 낮다	5389	4.4%
	계	120000	100%
청년(만 34세 이하)	청년	14762	12.3%
	35세 이상	105240	87.7%
	계	120000	100%

표 20 준거집단 모형 기초통계량 - 이산형변수

11) 거주 자치구 아파트 평균매매가격
12) 군집지역 아파트 평균매매가격
13) 강남구 아파트 평균매매가격

제 2 절 분석결과 및 해석

	Parameter	Estimate	Standard Error	95% Confidence Limits		Z	Pr > |Z|
	Intercept	2.9592	0.1526	2.6602	3.2582	19.4	<.0001
준거 집단 비교	주택가격 절대적 비교	-0.08	0.0468	-0.1718	0.0117	-1.71	0.0873
	주택가격 상대적 비교	0.192	0.0568	0.0807	0.3033	3.38	0.0007
경제적 불평등	소득 지니계수	-0.1897	0.0971	-0.38	0.0007	-1.95	0.0508
	주택가격 지니계수	-0.4159	0.064	-0.5412	-0.2905	-6.5	<.0001
개인 특성	청년 (35세 이하)	0.0608	0.0076	0.0459	0.0758	7.97	<.0001
	학력	0.017	0.0021	0.0128	0.0211	7.97	<.0001
시간 변수	2015년	0.2797	0.01	0.26	0.2994	27.86	<.0001
	2016년	0.2596	0.0095	0.2409	0.2782	27.32	<.0001
	2017년	0.1939	0.009	0.1763	0.2114	21.65	<.0001
	2018년	0.1305	0.0093	0.1122	0.1487	14.03	<.0001
	2019년	0.0886	0.0091	0.0708	0.1064	9.76	<.0001
	2020년	0	0	0	0	.	.

표 21 준거집단 모형 1 분석결과

주택가격의 비교가 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석한 모형1은 표 21과 같이 나타났다. 주택가격의 절대적 비교로 인한 상대적 박탈이 클수록 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 통해, 특정 지역에 집중된 주택가격 상승이 다른 지역에 거주하는 사람들에게 상대적 박탈감을 유발하여 미래에 대한 희망인 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 준다는 기존의 인식을 확인하였다. 주택가격의 상대적 비교의 경우에도, 거주 자치구/강남구 변수가 (+)

의 영향을 보이는 것으로 나타나, 거주 자치구의 주택가격이 강남구에 상대적으로 차이가 날 때 상대적 박탈감을 유발하여 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

	Parameter	Estimate	Standard Error	95% Confidence Limits		Z	Pr > |Z|
	Intercept	2.8358	0.0514	2.735	2.9365	55.16	<.0001
준거 집단 비교	A[14]/G1[15]	0.0256	0.0076	0.0108	0.0405	3.38	0.0007
	A/G2[16]	0.1113	0.0146	0.0826	0.14	7.6	<.0001
	A^2/G1XG2	-0.3705	0.0778	-0.523	-0.2181	-4.76	<.0001
경제적 불평등	소득 지니계수	-0.2033	0.0966	-0.3927	-0.0139	-2.1	0.0354
	주택가격 지니계수	-0.3249	0.0672	-0.4566	-0.1932	-4.84	<.0001
개인 특성	청년 (35세 이하)	0.0664	0.0074	0.0518	0.081	8.92	<.0001
	학력	0.0172	0.0021	0.0131	0.0213	8.26	<.0001
지역 특성	이웃신뢰	0.0253	0.0029	0.0196	0.031	8.68	<.0001
	사회관계 행복도	0.0187	0.0017	0.0154	0.022	11.16	<.0001
	노후주택비율 (30년 이상)	-0.0965	0.0301	-0.1555	-0.0375	-3.2	0.0014
시간 변수	2015년	0.2376	0.0096	0.2188	0.2564	24.8	<.0001
	2016년	0.2338	0.0095	0.2152	0.2523	24.72	<.0001
	2017년	0.1536	0.0089	0.1362	0.1711	17.24	<.0001
	2018년	0.0877	0.0094	0.0693	0.1061	9.32	<.0001
	2019년	0.0655	0.0091	0.0476	0.0833	7.19	<.0001
	2020년	0	0	0	0	.	.

표 22 준거집단 모형 2 분석결과

14) 자치구 아파트 평균 매매가격
15) 군집지역 아파트 평균 매매가격

표 26은 준거집단 모형 2를 분석한 결과로, 준거집단의 소속집단 내 비교와 외부집단 간 비교의 영향을 분석하였다. 분석결과 준거집단 비교의 경우 A/G1과 A/G2 모두 유의한 결과를 보이는 것으로 나타나 둘 다 주관적 계층상승가능성에 유의한 영향을 주는 것으로 나타났다. 해당 변수들은 모두 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났는데 해당 변수는 준거집단에 대비한 자치구의 값이기 때문에, A/G1이 주관적 계층상승가능성에 정(+)의 영향을 준다는 것은 준거집단에 비해 자치구의 평균 주택가격이 낮을수록, 즉 상대적으로 부족할수록 부정적인 영향을 받는다고 해석할 수 있다. A/G2의 경우도 자치구의 평균 주택가격이 강남구보다 낮을수록 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 주는 것으로 해석할 수 있다. 두 변수를 비교하기 위하여, 표준화 점수인 Z-Score를 활용하였다. 그 결과 외부 준거집단의 열망집단인 강남구로부터 받는 상대적 박탈감의 영향보다 지리적으로 인접하고 비슷한 주택가격으로 묶인 소속 준거집단의 비교집단인 군집지역으로부터 받는 상대적 박탈감이 더 큰 것을 확인할 수 있다.

다음은 경제적 불평등 분석이다. 소득 지니계수와 주택가격 지니계수 모두 유의하며 주관적 계층상승가능성에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 상대적 불평등이 클수록 자신의 미래를 긍정적으로 보지 못하면 상대적 박탈감을 느낀다는 기존의 연구 결과와 일치한다. 소득뿐 아니라 공간적 불평등인 주택가격 지니계수의 경우도 소득과 같은 방향으로 영향을 주는 것으로 나타났다.

개인 특성변수를 살펴보면, 청년인 경우와 학력 모두 주관적 계층상승가능성에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 젊을수록 미래에 대해 낙관하고 계층상승에 대해 긍정적으로 생각하는 기존 연구 및 상식과 일치하는 결과가 나타났다. 교육의 경우에도 6·25 이후의 경제 발전기의 대한민국에서 교육을 통한 학력 증진이 계층상승으로 이어졌던 기존의

16) 강남구 아파트 평균 매매가격

관념이 아직 영향을 미치는 것으로 보여, 학력이 높을수록 자신의 미래 계층상승가능성을 낙관하는 것으로 나타났다.

지역 특성을 보면 이웃신뢰와 사회관계 행복도는 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났고 노후주택비율은 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 집단 내에서의 사회적 교류에 만족할수록 자신의 미래를 긍정적으로 판단한다고 볼 수 있다. 노후주택비율이 높을수록 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 미치는 것은 노후화로 인한 지역의 낙후는 지역의 전반적인 환경에 전반적으로 부정적인 영향을 주게 된다. 그럼에 따라 자신의 상황을 비관케 하여 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

제 7 장 결론

제 1 절 주요 연구결과 및 정책적 함의

주관적 계층상승가능성은 더 나은 삶에 대한 희망과 더 나은 대가에 대한 기대를 통해, 개인은 긍정적인 방향으로 더 노력할 의지를 갖추게 하며 사회 전반에 건전한 유동성을 공급한다. 하지만 사회 분위기가 악화함에 따라 점점 주관적 계층상승가능성은 하락하고 있다. 과거엔 개인의 노력으로 성공할 확률이 높았다면 이제는 금수저 부모의 도움 또는 일확천금이 아니라면 계층상승을 할 수 있다는 희망을 품기 어렵다. 서울 가구 자산의 대다수를 차지하는 주택의 경우, 2017년 이후의 급격한 상승으로 인하여, 평범한 노력으로 취득하기 어려워짐에 따라, 영끌족과 같이 내집마련을 위해 다른 것을 포기하던가 아니면 N포세대와 같이 내집마련과 결혼, 출산까지 포기하는 상황이 발생하였다. 그러한 상황 속에 강남구를 비롯한 핵심지역들의 주택가격상승은 타지역 거주민들에게 상대적 박탈감을 주었으며, 이는 주관적 계층상승가능성의 하락으로 나타났다.

본 연구는 주택가격을 중심으로 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향을 분석하고자 하였다. 주택은 사람이 삶을 영위하는데 중요한 의식주의 세 가지 요소 중 하나로 가장 큰 비용을 요구한다. 주택가격의 급등은 수많은 사회 병폐 현상의 원인으로 여겨지는데, 사람이 살아가는데 필수적인 요소이지만, 모든 사람이 온전한 자산으로 이를 가지기에는 가격 부담이 큰 상황이다. 특히 주택의 특징인 지리적으로 고정되었다는 점은 사람들이 선호하는 지역에 사람들의 수요보다 적은 수의 주택이 지어지고 이는 가격경쟁으로 나타나 소수의 사람만이 주택을 얻을 수 있게 되었다. 이러한 경쟁 속에서 입지가 뛰어난 소수의 주택은 다른 지역보다 가격이 크게 증가하였다. 이러한 과정에서 주택은 자산의 핵심적인 부분

으로 좋은 입지에 위치한 주택은 계층상승의 주된 증거로 여겨지게 되었다. 문제는 경제가 발달하고 특정 지역으로 집중하는 현상이 강화됨에 따라, 이러한 격차가 급격하게 증가하였다는 것이다. 과거에는 그래도 개인의 노력으로 자신이 더 나은 계층에 도달할 수 있고, 더 나은 주택에 거주할 수 있다는 희망이 존재하였다. 하지만 주택가격이 전반적으로 급등하고 좋은 입지에 위치한 흔히 말하는 상급지의 경우는 이러한 급등이 더욱 심각했다. 그럼에 따라 소득이 증가하더라도 좋은 주택을 매입하기 어려울 것이라는 생각이 사회 전반에 증가하기 시작하였다. PIR(Price to income ratio)의 경우도, 단순 계산해서 2009년에 서울시 기준 8.3이었으나 2022년 기준 14.4에 도달하였다. PIR이 모든 소득을 기준으로 계산한다는 것을 보면, 수십년간 최대한 아낀 재산을 모두 투자해야 자가를 구매할 수 있다는 것이다. 사회적으로 인기 있는 지역은 사실상 평생 모아도 구매가 불가능하여 상대적 박탈감을 느끼게 되었다. 상급지와 일반지역의 격차와 상승량의 차이는 이러한 상대적 박탈감을 더욱 심화시키는 요인이었다. 상위주택으로 이동하기 위해서는 거주하고 있는 하위주택을 매도하고 차액만큼을 개인의 소득으로 채워야 하는데, 상위 주택과 하위주택의 가격 차가 벌어진 상황에서는 자가를 보유하고 있더라도 향후 자신이 상급지로 이동하여 계층상승을 이루어낼 것이라는 희망은 감소할 수밖에 없다. 즉, 주택가격의 절댓값 상승뿐 아니라 주택가격의 상대적 비교에 의한 상대적 박탈감이 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 줄리라는 것이다.

본 연구에서는 크게 세 가지 측면에서 주택가격이 주관적 계층상승가능성에 미치는 영향에 대하여 분석하였다.

첫 번째는 자가보유 및 주택시장의 영향이다. 해당 분석에서 주택시장의 영향은 개인의 소득계층에 따라 다른 영향을 받을 것으로 보아 저소득층, 중소득층, 고소득층의 세 가지 소득계층으로 분리하여 분석하였다. 우선 전체적으로 자가보유는 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 주었다. 이는 주택의 자산증진 효과와 자가보유로 인한 주거 안정성에

따른 것으로 보인다. 주택시장의 안의 경우, 저소득층과 중소득층의 경우는 주택시장이 불안정할수록 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을, 고소득층은 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 주택시장에 대한 소득계층별 위치에 따른 결과로 보인다. 저소득층과 중소득층은 높은 주택의 가격에 자신의 소득으로 매매시장에 뛰어들기에는 한계가 있다. 반면, 고소득층의 경우는 자신이 축적한 잉여소득을 활용하여 주택매매시장에 매수자 또는 매도자로서 참여할 수 있다. 주택시장이 불안정하다면, 경우의 수가 증가하며, 위험회피성향이 있는 시장 참여자의 경우, 상대적으로 시장 참여에 어려움이 있을 수밖에 없다. 본 논문이 분석한 시점은 주택가격의 상승기로 수년간 지속해서 가격이 증가하여, 주택가격의 하락 위험이 크고. 상위 주택과의 가격 격차는 커지는 상황이었다. 이러한 상황에 주택가격 변동성은 고소득층에게 부정적인 영향을 미친 것으로 볼 수 있다. 반면, 저소득층과 중소득층은 주택가격 상승으로 인한 자산증진 효과 때문에 긍정적인 영향을 받은 것으로 볼 수 있다.

두 번째는 주택가격의 상대적 비교를 통해, 주택가격 격차로 인한 상대적 박탈감이 준거집단을 기준으로 영향을 미치는지 분석하였다.

주택가격의 상승이 상대적 박탈감을 통해 사회에 부정적인 영향을 미친다는 것은 피상적으로 알고 있는 사실이지만, 실질적으로 어떻게 나타나는지에 대한 분석은 부족하였다. 그에 본 연구에서는 강남구의 아파트 가격이 서울시의 다른 자치구보다 높은 상황에서, 비교할 열망집단으로서 외부 준거집단의 역할을 할 것으로 보았다. 분석결과 주택가격의 차인 절대적 박탈과 주택가격의 상대적 비교인 상대적 박탈 모두 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 주어, 주택가격 차로 인한 상대적 박탈감이 실제로 미래에 대한 긍정적인 인식에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다.

세 번째는 주택가격의 상대적 비교를 통해, 두 준거집단의 영향력을 비교·분석하였다. 준거집단 이론에 따라, 소속 준거집단인 거주지 인근 자

치구 군집과 외부 준거집단인 강남구의 주택가격의 영향력을 분석한 결과, 두 준거집단으로 인한 상대적 박탈감이 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 강남구와 거주지 인접 자치구 군집 경우, 모두 부정적인 영향을 주는 것으로 나타났으나 그 영향의 크기는 강남구보다는 인접 자치구 군집의 영향이 더 크게 나타나, 현실적으로 달성하기 어려운 목표인 강남구보다는 자신과 비슷한 계층을 형성하고 있는 거주지 인근의 영향이 더 큰 것으로 나타났다.

제 2 절 연구의 의의 및 한계

본 연구는 개인 속성의 차원에서 주로 분석되었던 주관적 계층상승가능성에 미치는 요인에 관한 연구를 주택가격을 중심으로 확장했다는 데 의의가 있다.

기존의 연구에서는 개인의 교육 기간과 인문학적 특성, 소득과 같은 개인의 노력으로 성취할 수 있는 것에 집중했으나, 개인의 노력이 한계에 달했다고 평가받는 현대사회에서 사회·경제적인 요인에 대한 분석이 필요하였다. 주택가격은 과거엔 개인의 노력으로 성실한 노동과 저축을 통해 구입할 수 있는 것으로 여겨졌으나 이젠 평생을 노력해도 주택을 구입할 수 없다는 인식이 일반화되어가고 있다. 그럼에 따라 미래에 대한 희망이 감소하고 상대적 박탈감으로 각종 사회 병폐 현상의 근본적인 원인으로 지적되고 있다. 주택가격과 미래에 대한 희망을 상징하는 주관적 계층상승가능성에 대한 연구는 그러한 사회 병폐 문제의 원인을 확인하는 데 의의가 있다.

다음으로 소득계층별로 주택시장의 변동성이 개인에 미치는 영향이 다름을 분석했다는 점에서 기존 연구와 차별성이 있다. 저소득층과 중소득층은 주택시장의 변동성으로 인한 부정적인 영향보다 보유자산의 증가효과가 더 크지만, 고소득층은 매매시장 핵심 참여자이기 때문에, 주택시

장의 변동성이 클수록 부정적인 영향을 받는다는 것을 증명하였다. 그럼에 따라 정부의 정책이 저소득층과 중소득층에게는 현 거주지보다 상급지로의 이주를 지원하는 정책보다는 주거안정에 대한 지원이 필요할 것이며, 주택매매시장에 참여하는 고소득층에 대해서는 주거안정보단 상급지로의 이동이 가능하도록 주택시장을 안정시키는 것이 주관적 계층상승가능성에 긍정적인 영향을 줘서 사회안정에 기여할 것이라는 점을 밝혔다는 것에서 의의가 있다.

마지막으로 주택가격의 급격한 상승으로 다른 지역에 상대적 박탈감을 주는 현상은 사회갈등 및 희망 박탈의 원인으로 지목되어왔다. 기존의 주택가격 관련 상대적 박탈감 연구에서는 주택가격의 상승에 대하여 설문을 통해 주관적인 박탈감을 분석하였다면, 본 연구에서는 준거집단 이론을 통해 주택가격을 비교하여, 열망집단인 강남구의 영향보다는 비교집단인 거주지 인근 자치구 군집의 영향이 더 크게 나타남을 주관적 계층상승가능성 지표를 통해 분석했다는 데 의의가 있다.

본 연구의 한계로는 구할 수 있는 데이터의 한계로 세부적인 지역분할을 통한 상세한 분석이 불가능했고, 개인이 보유한 주택가격을 확인할 수 없어서 준거집단 내에서 개인의 주택 속성에 따른 비교가 불가능하여 자치구 단위로 비교할 수밖에 없었다.

주택가격 상승으로 주관적 계층상승가능성에 부정적인 영향을 줌으로써 사회 병폐 현상이 나타나는데 일반적으로 혼인율 감소, 출산율 저하, 자살률 증가와 같은 문제를 그로 인한 결과로 보고 있다. 하지만 본 연구에서는 그에 대한 분석이 부족하여 향후 연구에서는 해당 문제를 더 분석한다면 의미 있는 결과가 나올 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

[단행본 및 보고서]

- 민인식, 최필선, 2012. “고급 패널데이터 분석”, 서울: 지필미디어.
- 박병영, 김미란, 김기헌, 류기락, 이영민, 2010. “교육과 사회계층이동 조사연구(Ⅲ): 교육계층화와 사회이동 추이분석”, 서울시 : 한국교육개발원.
- 이준협, 2013. “현안과 과제: 계층상승 사다리 강화해야 : 고령층 영세자영업자, 계층하락 심해”, 현대경제연구원.
- 이혜영, 2006. “학교교육이 사회계층 이동에 미치는 영향 분석”, 서울시 : 한국교육개발원.
- 하성규, 2010. “주택정책론”, 서울: 박영사.
- 홍두승, 구해근, 2001. “사회계층계급론”, 경기도: 다산출판사.
- Breen Richard, ed, 2004. “Social mobility in Europe”, Oxford: Oxford University Press.
- Giddens, Anthony, 1984. “The Constitution of Society: Outline of the Theory of Structuration”, California: Univ of California Press.
- Helen Jenkins, Katie-Lee English, Ognyana Hristova, Aline Blankertz, Vanessa Pham, Cavin Wilson, 2017. “Social mobility and economic success:How social mobility boosts the economy”, Oxford : Oxera.
- Kelley. S. M. C. and Kelley. C. G. E, 2009. “Subjective Social Mobility: Data from 30 Nations”, London: Routledge.
- Alan B. Krueger, 2004. “Inequality too much of a Good thing”, MA : MIT Press.
- Newcomb, T. M, 1943. “Personality and social change; attitude formation in a student community”, IL : Dryden Press.
- Runciman. W. G, 1966. “Relative Deprivation and Social Justice,

Reports of the Institute of Community Studies". Routledge and Kegan Paul. London: Boston. and Henley.

- Schneider, 2016. "What we Know About Economic Inequality and Social Mobility in the United States", RSF, New York : Russel Sage Foundation.

[학술지 논문]

- 강민규, 2009. "주택의 자산효과에 의한 가계소비 변화 : 자가가구 미시자료를 이용한 실증분석",「국토계획」44(5): 163-173.
- 강성익, 구자훈, 2020. "지역 불평등과 사회적 자본의 분포특성 및 상관관계분석: 서울시 권역생활권 및 자치구를 중심으로",「서울도시연구」 21(4): 217-231.
- 권보휘, 전계형, 2020, "지역 평균소득 및 소득불평등도가 세대 간 소득 이동성에 미치는 영향에 관한 연구",「KLI 패널 워킹페이퍼」4 .
- 길혜민, 2013. "주택가격이 소비와 저축에 미치는 효과 - 연령별 소비탄력성과 저축탄력성의 차이를 중심으로",「부동산학보」54: 258-271.
- 김병조, 2000. "한국인 주관적 계층의식의 특성과 결정요인",「한국사회학」34: 241-268.
- 김세직·류근관·김성준, 2015. "학생 잠재력인가? 부모 경제력인가?",「경제논집, 54(2) : 357-383.
- 김수희·정종화·송진영, 2018. "노인의 사회경제적 지위가 삶의 만족도에 미치는 영향: 공식적· 비공식적 사회활동참여의 매개효과를 중심으로",「노인복지연구」73(3) : 167-191.
- 김현정, 2016. "소득불평등 인식이 행복에 미치는 영향-계층상승 가능성의 조절효과를 중심으로",「한국정책학회보」. 25(2). 559-586.
- 남재량, 2005. "고용불안과 그 원인에 관한 연구",「노동경제논집」. 28(3). 111-139.

- 박선경·이내영, 2019. “누가 세대 간 계층이동의 가능성을 비관 혹은 낙관하는가?”,「사회과학연구」, 27(1). 38-69.
- 박선희·제갈정·김광기, 2017. “노인의 주관적 계층인식과 자살생각과의 관련성”.「보건정보통계학회지」. 42(3): 250-258.
- 박영준.김기호, 2017. “수도권주택가격변동의동조화 와변동성전이”.「부동산학보」. 69 :131～145.
- 송한나·이명진·최샛별, 2013. “한국 사회의 객관적 계급위치와 주관적 계층의식간 격차 결정요인에 관한 연구”.「한국인구학」. 36(3) : 97-119.
- 안치민, 1992. “한국사회의계급구조화연구”,「한국사회학」, 26 : 59-81.
- 양혜승·송인덕, 2010. “타인의 생활수준과의 상향·하향비교가 삶에 대한 만족도에 미치는 영향”,「한국언론학보」, 54(1) : 252-274.
- 윤인진·김상돈, 2008. “사회경제적 지위와 주관적 계층의식이 생활만족에 미치는 영향: 고급여가활용의 매개효과분석”, 「도시행정학보」 21(2): 153-185.
- 이규환·서승제, 2009. “서울시 자치구간 지역격차에 관한 연구: 강남 3 구와 강북 3 구의 비교”,「한국공공관리학보」, 23(4) : 357-381.
- 이병훈·윤정향, 2006. “사회계층의식의 변동에 관한 연구”,「경제와사회」70: 111-140.
- 이연경·이승종, 2017. “사회계층이 행복에 미치는 영향에 관한 연구: 객관적 계층과 주관적 계층의식을 중심으로”,「행정논총」55(1): 1-39,
- 이왕원·김문조·최율, 2016. “한국사회의 계층귀속감과 상향이동의식 변화: 연령, 기간 및 코호트 효과를 중심으로”,「한국사회학」50(5): 247-284.
- 이용관, 2018. “청년층의 주관적 계층의식과 계층이동 가능성영향요인 변화 분석”,「보건사회연구」38(4): 465-491,.
- 이은우, 2016. “주관적 계층의식과 지역 간 격차의 결정요인”,「경제연구」34(4): 171-189.
- 이재완, 2013. “계층이동 사다리가 사회신뢰에 미치는 효과에 관한 탐색적 연구: 비선형관계를 중심으로”,「한국사회와 행정연구」24(3):

189-223.
- 이진성, 이창현, 2014. “주택가격 변동률을 중심으로 한 불안정 주택시장 주택가격지수 결정요인 분석”, 「부동산학보」, 59: 203-216.
- 이하영・이수영, 2016. “사회계층이 국민의 희망 인식에 미치는 영향에 관한 연구-계층상승 가능성과 정부신뢰의 매개효과를 중심으로”, 「한국정책학회보」, 25(3): 325-356.
- 이현정, 2014. “자가 소유 베이비부머의 자산유형별 자산효과 분석”, 「부동산연구」 24 (2) : 33-46.
- 이현정, 유종선, 2015. “종사 상의 지위에 따른 자가소유 베이비부머 가구의 주택자산효과 비교- 자영업자와 임금근로자를 중심으로”, 「주거환경」, 13(4) : 65-76.
- 이현정, 2015. “중·장·노년층 자가소유 가구의 자산효과 차이 분석”, 「국토연구」 84 : 111-129.
- 장세훈, 2007. “주택소유의 관점에 입각한 중산층의 재해석”, 「경제와 사회」 74: 199-226.
- 정원철, 태명옥, 2017. “독거노인의 사회계층인식이 우울에 미치는 영향에서 주관적 건강상태의 조절효과 검증”, 「한국콘텐츠학회 논문지」, 17(12): 426-436.
- 정해식, 2020. “사회이동성 인식과 사회통합”, 「보건복지포럼」: 34-48.
- 최령, 황병덕, 2017. “고용형태별 소득계층과 사회경제적 계층인식에 따른 건강상태 영향 요인”, 「한국산학기술학회논문지」, 18(2): 85-94.
- 최효미 2008. “중산층의 사회계층 소속감에 대한 분석-노동패널자료를 이용한 사례”, 「노동리뷰」 2008(10): 73-84.
- 황선재, 2014. “불평등과 사회적 위험:건강사회문제지수를 중심으로”, 「보건사회연구」, 35(1): 5-25.
- Azim F. Shariff1, Dylan Wiwad and Lara B. Aknin, 2016. “Income Mobility Breeds Tolerance for Income Inequality: Cross-National and Experimental Evidence”, 「Perspectives on Psychological Science」, (11): 373-380.

- Andrews Dan, Leigh Andrew, 2009. “More inequality, less social mobility”, 「Applied Economics Letters」, 16(15): 1489 - 1492.
- Baron. R. M. and Kenny. D. A, 1986. “The moderator - mediator variable distinction in social psychological research: Conceptual, strategic, and statistical considerations”, 「Journal of personality and social psychology」, 51(6): 1173.
- Beller Emily, 2009. “Bringing intergenerational social mobility research into the twenty-first century: Why mothers matter”, 「American Sociological Review」 74(4): 507 - 28.
- Benabou, Roland and Efe Ok, 2001. “Social Mobility and the Demand for Redistribution: The POUM Hypothesis”, 「The Quarterly Journal of Economics」 116: 447-487.
- Blanden. J., & Machin. S. 2017. “Home Ownership and Social Mobility”, 「Centre for Economic Performance」, 1466.
- Breen Richard, 2010. “Educational expansion and social mobility in the 20th century, 「Social Forces」 89(2): 365 - 88.
- Brule G, and Maggino F., 2017. “Towards more complexity in subjective well-being studies”, 「Happiness Studies Book Series」: 1-17.
- Clark. Andrew and Andrew Oswald, 1996. “Satisfaction and Comparison Income”, 「Journal of Public Economics 61(3): 359-381.
- Crosby. F, 1976. “A model of egoistical relative deprivation, 「Psychological Review」, 83: 85 - 113.
- Dabalen. A., Parinduri. R. A., & Paul. S, 2015. “The effects of the intensity, timing and persistence of personal history of mobility on support for redistribution in transition countries”, 「Economics of Transition」, 23: 565 - 595.
- Den Berg M. V, 2011. “Subjective social mobility: definitions and expectations of ‘moving up’ of poor Moroccan women in the

Netherlands”, 「Int, Sociol」, 26: 503 - 523.
- DiPrete. T. A., 2007. “Is this a Great Country? Upward Mobility and the Chance for Riches in Contemporary America”, 「Research in Social Stratification and Mobility」, 25(1): 89-95.
- Dylan Shane Connor, “Michael Storper, 2020. The changing geography of social movility in United States”, 「PNAS」 117(48): 30309-30317.
- Evans. M.D.R. and Jonathan Kelley, 2004. “Subjective Social Location: Data from 21 Nations”, 「International Journal of Public Opinion Research」, 16:3-38.
- Festinger, L, 1954, “A theory of social comparison process”, 「HumanRelations, 7: 117-140,
- Ferrer-i-Carbonell, Ada, 2005. “Income and Well-Being: An Empirical Analysis of the Comparison Income Effect”, 「Journal of Public Economics」 89(5): 997-1019.
- Folger. R., 1987. “Reformulating the preconditions of resentment: A referent cognition model”, 「Hillsdale」, :183 - 215.
- Jackman. M. R., & Jackman. R. W., 1973. “An Interpretation of the Relation Between Objective and Subjective Social Status”, 「American Sociological Review」, 38(5): 569 - 582.
- Kearney, Levin, 2016. “Income Inequality, Social Mobility, and the Decision to Drop Out of High School”, 「Brookings Papers on Economic Activity」 Spring: 333-396.
- Kraus. M., W., Tan. J. J. X, 2015. “Americans overestimate social class mobility”, 「Journal of Experimental Social Psychology」, 58: 101 - 111.
- Liang. K.-Y., and Zeger. S. L, 1986. “Longitudinal Data Analysis Using Generalized Linear Models”, 「Biometrika」 73:13 - 22,
- Mitnik. P., Cumberworth. E., Grusky, D, 2016. “Social mobility in a high inequality regime”, 「The Annals of the American Academy of

Political and Social Science」, 663(1): 140 - 184.
- Shibutani. T, 1955. “Reference groups as perspectives”, 「American Journal of Sociology」, 60: 562-569.
- Walker. I., Pettigrew. T. F., 1984. “Relative deprivation theory: An overview and conceptual critique”, 「British journal of social psychology」, 23(4): 301-310.
- Wilson George, Roscigno Vincent, Sauer Carsten, Petersen Nick, 2022. “Mobility, Inequality, and Beliefs about Distribution and Redistribution”, 「Social Forces」, 100(3):1053 - 79.

[학위논문]

- 맹창호, 2014. “고령자의 사회경제적 요인이 계층귀속의식에 미치는 영향연구: 주관적 삶의 만족도의 매개효과 검증”, 한세대학교 박사학위논문.
- 서재원, 2022. “주택가격의 불평등이 계층이동 가능성의 기대감에 미치는 영향”, 중앙대학교 도시계획부동산학과 부동산전공, 석사학위논문.
- 신상열, 2001. “다단계 자료에 있어서의 일반화추정방정식을 이용한 추정법”, 고려대학교 석사학위논문.
- 이배성, 2021. “부동산정책 실패에 의한 주거불안 경험이 개인의 울분에 미치는 영향: 수도권 지역을 중심으로”, 서울대학교 박사학위논문.
- 이왕원, 2017. “한국사회의 계급의식 유형화 과정에 관한 연구 : IMF 이후 계층귀속감과 상향이동의식의 궤적을 중심으로”, 고려대학교 사회학과, 박사학위논문.
- 최민정, 2013. “베이비부머의 계층이동과 소득불평등에 관한 연구”, 1998-2010, 경기대학교 사회복지학과 박사학위논문.

[기타]

- 한국은행, “가계금융복지조사”, 2017년.
- 서울연구원, “서울서베이”, 2015년.
- 서울연구원, “서울서베이”, 2016년.
- 서울연구원, “서울서베이”, 2017년.
- 서울연구원, “서울서베이”, 2018년.
- 서울연구원, “서울서베이”, 2019년.
- 서울연구원, “서울서베이”, 2020년.
- KB부동산, “KB주택가격동향”.
- Krueger. A. B, 2012. “The rise and consequences of inequality in the United States, Speech at the Center for American Progress”, 12(3).

Abstract

The effect of Relative Comparison of Housing Prices on Subjective Prospect of Upward Mobility By Reference Group Theory

Choi, Chang-Seong
Department of Civil & Environmental Engineering
The Graduate School
Seoul National University

The rise in social and economic status based on individual efforts in existing Korean society has been considered an undeniable truth so far. Therefore, investing individual efforts in areas such as education and labor has been a top requirement for success, and this belief has been accepted as true by those who succeeded through efforts during the rapid economic growth of the late 20th century. However, as economic growth slowed and individual abilities through education were upgraded, competition to move to the upper class intensified. As competition intensified and people repeatedly invested more time and money than in the past but did not receive a fair price, people questioned the rise of the class through individual efforts. It was the surge in housing prices that accelerated that situation. Even during the period of rapid economic growth, housing prices were clearly

difficult to handle, but even if it takes time, it has been considered that they can be covered with effort. However, the rapid rise in housing prices since 2017 has resulted in denying the value of these efforts. The gap with expensive houses located in good locations, also known as upper-level areas, has reached a situation where it is difficult to catch up with individual efforts. Accordingly, the idea that it would be difficult to purchase good housing even if labor income increased through efforts began to increase throughout society. The relative deprivation of housing prices is decreasing hope that the future will be better than the current situation.

In this study, the possibility of subjective class rise was viewed as an indicator of hope for the future, and the effect of housing prices on the possibility of subjective class rise was analyzed in three aspects. The first looked at the effects of self-ownership and the housing market. Self-ownership is expected to have a positive effect on the possibility of a subjective class rise as hopes for the future increase due to the stability of housing, rising housing prices, and reducing housing costs. The impact of the housing market is expected to have a negative effect on individuals as the price volatility of the housing market increases. For this analysis, the analysis was conducted after classifying by income class. The income class was analyzed through three categories: low-income (income less than 2 million won), middle-income (income more than 2 million won and less than 4 million won), and high-income (income more than 4 million won), and price volatility in the housing market affected differently by income. The lower and middle-income groups were found to have a positive effect on the greater the price volatility of the housing market, which seems to have a large impact on the asset

effect of housing ownership because individuals are not sellers when participating in the market. In the case of the high-income class, the larger the price volatility of the housing market, the more negatively it was affected. The time when price volatility in the housing market affects individuals the most is when housing is sold. Unlike the low- and middle-income groups, the high-income class has the will and ability to move to a relatively sufficient and better housing. Since housing occupies a large proportion of assets and the characteristics of long-term occupation, risk-averse tendencies appear strongly when making decisions about housing. In a situation where price volatility in the housing market is high, it is difficult to participate in sales due to the strong risk-averse tendency. A surge in prices increases risk because there is a lot of room for decline. Considering that the surge in housing prices is greater in high-priced houses than in low-priced houses, the cost of compensating for the price gap between the current house and the upper-class houses to be relocated increases relative deprivation and negatively affects the possibility of a subjective rise.

Second, through a relative comparison of housing prices, the effect of relative deprivation on the possibility of subjective class rise was analyzed, and the effect according to the criteria for the reference group was compared and analyzed.
The rise in housing prices gives a relative sense of deprivation to those who need housing. In particular, in areas where housing demand is higher than supply, such as Seoul, the relative sense of deprivation due to the increase in housing prices is bound to be great. However, there is a lack of analysis on how this deprivation actually appears. In this study, the average housing sale price in

Gangnam-gu and the average housing sale price in Gangnam-gu were compared through absolute and relative standards, and both absolute and relatively insufficient housing prices in Gangnam-gu were found to have a negative effect on the possibility of subjective class rise.
Finally, to analyze the influence of the reference group and the external reference group, the relative influence was compared by comparing the average housing sale price of the autonomous community with similar characteristics. As a result of the analysis, it was found that the influence of the autonomous district cluster, which is the reference group to which it belongs, was greater than that of Gangnam-gu, the external reference group.

This study is meaningful in that it analyzed the relative deprivation of housing prices by expanding the research on the factors affecting the subjective class rise possibility, which was mainly analyzed in terms of individual attributes, to a relative comparison of housing prices through reference group theory. However, since the housing price data used in this study was not individual housing price data, it was possible to compare between groups, but it was difficult to analyze the influence of individuals within the reference group. Therefore, in future studies, it is necessary to analyze how the individual's results appear compared to the group using data on individual assets and housing prices.

Key word : Subjective Prospect of Upward Mobility. Reference Group Theory, Relative Deprivation, Housing Price, Housing Market Volatility, Education, Income Class
Student Number : 2013-20947