

<박사학위논문 소개>

서울시 주택가격 불평등이 중년층 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향 : 사회적 자본의 조절효과를 중심으로*

The Effect of Housing Price Inequality in Seoul on Perceptions of Social Mobility among Middle-Aged Adults: Focusing on the Moderating Effect of Social Capital

저 자: 신 영 현 (Shin, young-hyun)**

지도교수: 우 아 영 (Woo, Ayoung)***

최근 한국 사회, 특히 서울에서는 주택가격 상승과 지역 간 가격 격차의 확대에 따라 주택 자산을 중심으로 한 자산 불평등이 심화되고 있다. 주택가격 불평등은 동일한 도시 내에서도 지역 간 자산 격차와 주거 환경의 차이를 반영하는 핵심 지표로, 개인이 자신의 사회경제적 위치와 미래 전망을 인식하는 과정, 계층 이동 가능성 인식과 밀접하게 연관된다.

계층이동 가능성 인식은 단순한 미래 기대를 넘어 개인의 경제적 행동과 사회적 태도 등에 영향을 미치는 중요한 사회·심리적 요인으로 평가된다. 계층이동 가능성 인식은 개인이 처한 생애주기와 사회경제적 위치에 따라 다르게 형성될 수 있다. 특히 중년층은 주택을 중심으로 자산 축적이 집중되는 시기이자 자녀 교육과 노후 준비 등 복합적인 경제적 부담이 동시에 작용하는 단계에 해당하여 이 시기의 주택 가격 변화와 자산 격차는 향후 사회경제적 지위 유지나 상향 이동 가능성에 대한 중요한 기준으로 작용할 수 있다.

또한 계층이동 가능성에 대한 인식은 단순히 경제적 자산 구조에 의해서만 형성되는 것이 아니라 개인이 보유한 사회적 관계와 신뢰, 공동체 참여 등으로 구성되는 사회적 자본의 영향을 받을 수 있다. 사회적 자본은 도움 교환, 사회적 참여(네트워크), 이웃 및 정부에 대한 신뢰, 이타심 등의 요소를 통해 개인이 사회 구조를 해석하고 미래에 대한 기대를 형성하는 과정에 중요한 역할을 한다. 이러한 점에서 동일한 주택가격 불평등 상황에서도 개인이 보유한 사회적 자본의 수준과

유형에 따라 사회경제적 환경을 인식하는 방식과 계층 이동 가능성에 대한 기대는 다르게 나타날 수 있다. 따라서 주택가격 불평등과 계층이동 가능성 인식 간의 관계를 보다 정확하게 이해하기 위해서는 사회적 자본이 두 변수 간의 관계를 어떻게 변화시키는지, 즉 조절 요인으로 작용하는지를 분석할 필요가 있다.

본 연구는 서울시 주택가격 불평등이 중년층의 계층 이동 가능성 인식에 어떠한 영향을 미치는지를 확인하였다. 특히, 주택가격 불평등이 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향이 주택점유 형태에 따라 다르게 나타날 수 있다는 선행연구를 기반으로 자가·임차 집단에 따라 중년층 계층이동 가능성 인식에 차이가 존재하는지를 검토하고, 사회적 자본이 자가·임차 집단별로 주택가격 불평등과 계층이동 가능성 인식 간의 관계에서 조절적 역할을 수행하는지에 대해 실증·검증하였다.

분석에 사용된 자료는 2018~2023년 서울서베이 도시정책지표조사의 개인 수준 인식자료(계층이동 가능성 인식, 사회적 자본 변수, 개인변수 등)와 국토교통부 실거래가 자료를 기반으로 산출한 자치구 수준의 주택가격 지니계수(주택가격 불평등 수준)이다. 분석 방법은 개인 수준의 변수와 지역 수준의 변수를 동시에 고려하기 위하여 다수준 순서형 로지스틱 회귀모형(Multilevel Ordinal Logistic Regression Model)을 적용하였다.

분석 결과, 서울시의 주택가격 불평등 수준이 높을

* 본 논문은 필자의 한양대학교 박사학위 논문인 신영현(2026), '서울시 주택가격 불평등이 중년층 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향: 사회적 자본의 조절효과를 중심으로'를 요약한 것임.

** 한양대학교 도시대학원 박사, 서울연구원 서울공공투자관리센터 연구원, seaneg2@hanmail.net

*** 본 학회 정회원, 한양대학교 도시대학원 교수, Ayoungwoo@hanyang.ac.kr

수록 중년층의 계층이동 가능성이 높아지는 것으로 나타났다. 중년층은 앞서 언급된 바와 같이 생애주기상 주택을 중심으로 자산 축적이 집중되는 시기로, 주택가격이 지속적으로 상승하는 상황과 가격 상승 경험이 주택자산 가치를 더 높일 수 있을 것이라는 기대를 형성하는 요인으로 작용할 수 있다. 이러한 맥락에서 주택가격 상승이나 지역 간 가격 격차의 확대와 같은 주택가격 불평등은 개인의 계층이동 가능성에 대한 기대를 높이는 방향으로 작용할 수 있다. 이러한 해석은 Hirschman과 Rothschild(1973)가 제시한 터널효과(tunnel effect) 이론과도 연결된다. 이 이론에 따르면 개인은 현재 상대적으로 불리한 위치에 있더라도 타인의 경제적 개선을 자신의 미래 개선 가능성에 대한 신호로 해석함으로써 불평등을 보다 긍정적으로 인식할 수 있다.

또한, 주택가격 불평등은 중년층 자가 및 임차 집단 모두에서 계층이동 가능성을 높이는 방향으로 나타났다. 기존 선행연구에서는 자가 보유자의 경우 주택가격 상승이나 가격 격차 확대를 자산가치 증가의 기회로 인식하는 반면, 임차 가구는 주거 진입 장벽과 자산 축적의 제약으로 인해 계층이동 가능성을 보다 부정적으로 인식하는 경향이 있는 것으로 제시되어 왔다. 그러나 본 연구에서는 중년층 임차 집단에서도 계층이동 가능성 인식이 높게 나타났으며, 이는 중년층에게 있어 주택가격 불평등이 주거 점유형태와 관계없이 계층이동 가능성에 대한 인식을 높이는 중요한 요인으로 작용하고 있음을 보여준다.

사회적 자본은 주택가격 불평등과 계층이동 가능성 인식 간의 관계를 조절하는 요인으로 작용하였으며, 구조적 사회적 자본과 인지적 사회적 자본 간에 차이가 나타났다. 특히 인지적 사회적 자본은 자가와 임차 집단 모두에서 주택가격 불평등이 계층이동 가능성 인식에 미치는 영향을 완화·조정하는 것으로 나타났다. 인지적 사회적 자본을 보유한 개인들은 계층이동 가능성이 개인의 선택뿐 아니라 구조적 제약, 제도적 조건의 영향을 함께 받는다고 인식하는 경향이 있다. 따라서 주택가격 불평등의 확대를 개인의 계층상승 기회로 과도하게 해석하기보다는 자신의 계층이동 가능성을 보다 신중하고 현실적으로 평가하는 경향을 보일 수 있다.

위와 같은 실증분석 결과는 주택가격 불평등이 중년층에게 있어 자산 형성과 미래에 대한 준비가 동시에

이루어지는 생애주기적 조건과 주택가격 상승기라는 시장 상황이 결합되면서 계층이동 가능성 인식에 반영된 결과로 해석할 수 있다. 또한 사회적 자본은 이러한 인식 형성 과정에서 그 강도와 방향을 조정하는 역할을 수행하였으며, 특히 인지적 사회적 자본은 주택가격 불평등에 대한 기대 형성을 완화·조정하는 요인으로 작용하였다. 이는 주택가격 불평등과 계층이동 가능성 인식 간의 관계를 이해함에 있어 주택시장 구조뿐 아니라 생애주기적 맥락, 사회적 자본의 역할을 함께 고려할 필요가 있음을 보여준다.

주제어 : 주택가격 불평등, 계층이동 가능성 인식, 중년층, 사회적 자본
 Keyword : Housing Price Inequality, Perceived Social Mobility, Middle-aged Group, Social Capital