

서울의 거주지 분리에 관한 연구

: 학령기 자녀를 둔 가구의 사회경제적 배경을 중심으로

최재성

(성균관대 글로벌경제학과)

재정전문가 네트워크

2025.06.27

연구배경: 서울의 주거지 분리

- 주거지 분리(Residential Segregation)
 - 사회경제적 지위, 소득, 교육 수준, 인종·민족 등에 따라 집단이 도시 내에서 공간적으로 분리되어 거주하는 현상
 - 가구의 사회경제적 배경(소득, 교육수준, 직업)과 밀접한 관련이 있으며, 주거 이동(Residential Mobility) 패턴을 통해 재생산되고 강화되는 경향 (Sharp & Iceland, 2013)
- 최근 서울은 주택가격 급등, 재개발·재건축 편중, 교육·교통 인프라의 불균형 등으로 주거지 분리 현상이 심화 (김현수 외, 2021; 김현수, 2022; 이윤상 외, 2023; 최석현, 2025)
- 주거지 분리는 근린주거환경의 격차와 교육, 건강, 사회적 이동성 등 다양한 기회의 불평등을 유발하며, 계층 간 격차의 고착화로 이어질 수 있음 (정수열 외, 2016)

연구배경: 사회경제적 배경과 주거 이동, 그리고 아동발달

- 소득, 교육 수준, 직업 등 사회경제적 요인은 가구의 주거 선택과 이동 가능성에 결정적 영향
 - 고소득·고학력 가구: 주거 환경이 우수한 지역으로의 이동이 용이
→ 좋은 학군, 인프라 집중 지역에 거주
 - 저소득·저학력 가구: 주거 선택에 제약, 저가주택 밀집지역에 고착화

→ 이러한 이동 패턴이 서울 내 주거지 분리를 재생산·심화

- 주거지 분리는 **학령기 아동**의 교육 기회, 발달 환경, 사회적 관계 형성 등 전반에 걸쳐 부정적 영향을 미치며, 사회적 이동성 저하와 사회적 불평등 심화로 이어질 수 있음
(Chetty et al., 2014)

선행 연구 동향 (국외)

- 미국

- 주거지 분리가 낮고 소득 불평등이 적은 지역에서 세대 간 이동성이 높음을 실증적으로 제시 (Chetty et al., 2014; Chetty et al., 2018)
- Gautreaux 주거지 분산 프로그램의 장기 효과를 분석, 인종적 분리 해소가 아동의 평생 소득, 결혼, 자산, 사회적 통합 등 다양한 삶의 질 지표를 개선함을 입증
- 부모의 사회경제적 지위가 자녀 주거지 이동에 미치는 영향 (Clark, 2018)

- 유럽

- 소득 불평등과 주거지 분리 수준이 사회공간적 이동성에 미치는 영향(스웨덴, 네덜란드, 영국 등) (Nieuwenhuis, 2020)
- 도시 내 소득 불평등과 공간적 분리가 세대 간 사회경제적 이동성을 저해함 (van Ham, Tammaru, de Vuijst, & Zwiers, 2016)

- 싱가포르 (Agarwal et al., 2023)

- 저소득층 가구에 대한 공공주택 공급이 자녀의 주거소비 상향 이동성과 인적 자본 투자 증대로 이어짐

선행 연구 동향 (국내)

- 서울 및 수도권에서 소득·교육 수준에 따른 주거 이동과 주거지 분리 현상 분석
(김종성 & 김걸, 2023; 홍성조, 2011; 전명진 & 강도규, 2016)
- 가구형태(1인 가구), 연령에 따라 고학력·저학력층의 거주지가 정반대 패턴을 보임
(정수열 & 이정현, 2016; 김종엽 & 김승현, 2021)
- 대규모 아파트 단지 신축, 재개발, 젠트리피케이션 및 주택가격 상승기(2015-2022) 때
계층별 이동 격차와 주거지 분리 심화 확인 (이윤상 외, 2023; 박영민 & 김종구, 2021; 한승혜 & 배현희,
2021; 김정호 외, 2021, 박재희 & 김태형, 2020; 박태원 외, 2016)
- 성장기 거주지역과 계층 재생산 (김종엽 & 김승현, 2021)

연구 목표

학령기 자녀가 있는 가정을 중심으로 서울의 주거지 분리 변화를 살펴보고 잠재적 시사점 도출

- ① 사회경제적 배경을 중심으로 서울의 주거지 분리를 행정동 수준에서 검토
 - 25개 행정구 (평균 470,000명)
 - 424개 행정동 (평균 26,000명)
- ② 가구 이동의 측면에서 주거지 분리 문제를 검토
- ③ 주거지 분리와 아동 발달 간의 관련성 검토

분석 자료 – SDC 아동가구통계등록부

- 아동가구통계등록부

- 인구통계등록부를 활용하여 만 18세 미만인 사람으로 아동 명부 구축 (11월 1일 기준)
- 2015년 8,807,939명, 2020년 7,627,884명
- 아동의 주 양육자 파악을 위해 출생 당시 친부모가 아닌, 현재 같이 사는 부모를 연계(양육 부모)

번호	항목명
1	기준년도
2	아동_개인대체번호
3	아동_성별
4	아동_만연령
6	아동_행정구역분류코드
7	부_개인대체번호
8	모_개인대체번호
22	부모 이혼 여부
23	한부모 가구여부
24	다문화 아동 여부

분석 자료 – SDC 취업통계등록부

- 취업통계등록부(취업활동편)

- 4대보험, 국세청 등 행정자료에 등록된 모든 일자리 정보를 토대로 11월 1일 기준 모든 인구의 고용현황 수록
 - 2015년: 51,069,375명
 - 2023년: 51,774,521명
 - 집계표는 시군구 단위로 제공
 - 개인정보에 민감(장애, 국적)한 항목은 시도 단위로 제공
- 취업활동편: 개인의 연간 일자리 중 소득이 가장 많은 일자리 하나만 표시
 - **근로·사업소득**: (주된 기업의 종사상지위) 연간 총소득
- “통계목적고유번호(개인)” 제공

분석 자료 – 서울교육종단연구(SELS)

- 서울교육의 실태를 파악하고, 서울교육의 책무를 높여 가기 위한 정책 수립의 기초자료
- 1주기 조사
 - 2010년 초중고 16,000명의 학생을 대상으로 조사 시작 (7월 실시)
 - 초등학교 4학년, 중학교 1학년, 고등학교 1학년
- 2주기 조사
 - 2021년 초중고 15,000명의 학생을 대상으로 조사 시작 (10월 실시)
 - 초등학교 4학년, 중학교 1학년, 고등학교 1학년
- SELS 1주기와 2주기 조사의 1차년도 조사를 사용해서 시간에 따른 변화를 검토
 - 초등학생/중학생 코호트 비교
- 학생: 학업성취(국/영/수), 수업 태도 및 인식, 건강 관련 행동
- 학부모: 가구의 사회경제적 배경(부모 학력, 가구소득), 교육불평등에 대한 견해

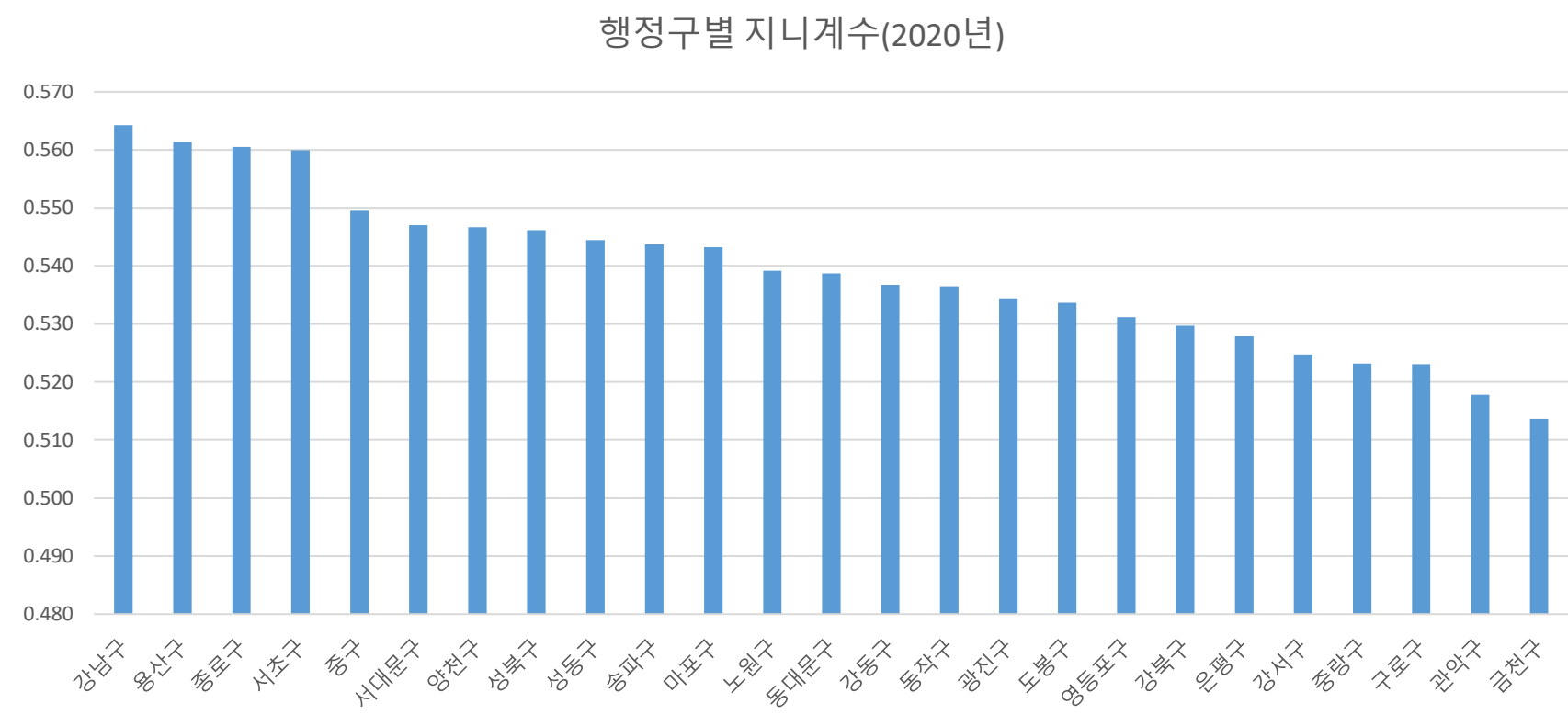
아동통계등록부

(+통합분석DB)

분석 결과

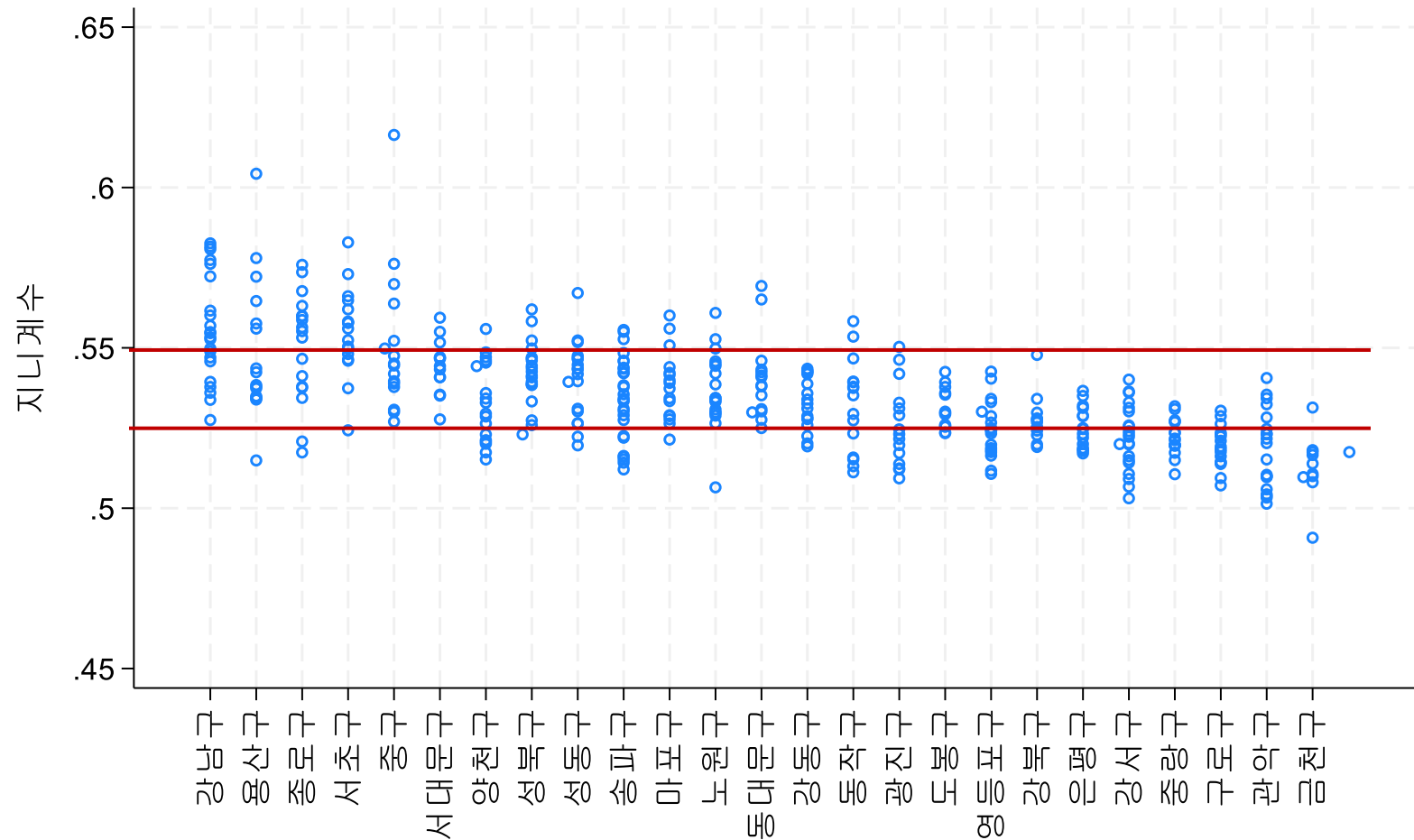
불평등 지표 비교 (통합분석 DB) – 행정구 vs. 행정동

- 행정구별 Gini 계수 (개인 소득 불평등, 2020년)
 - 자료: [인구통계등록부 통합분석 DB](#) (SDC)



불평등 지표 비교 - 행정구 vs. 행정동

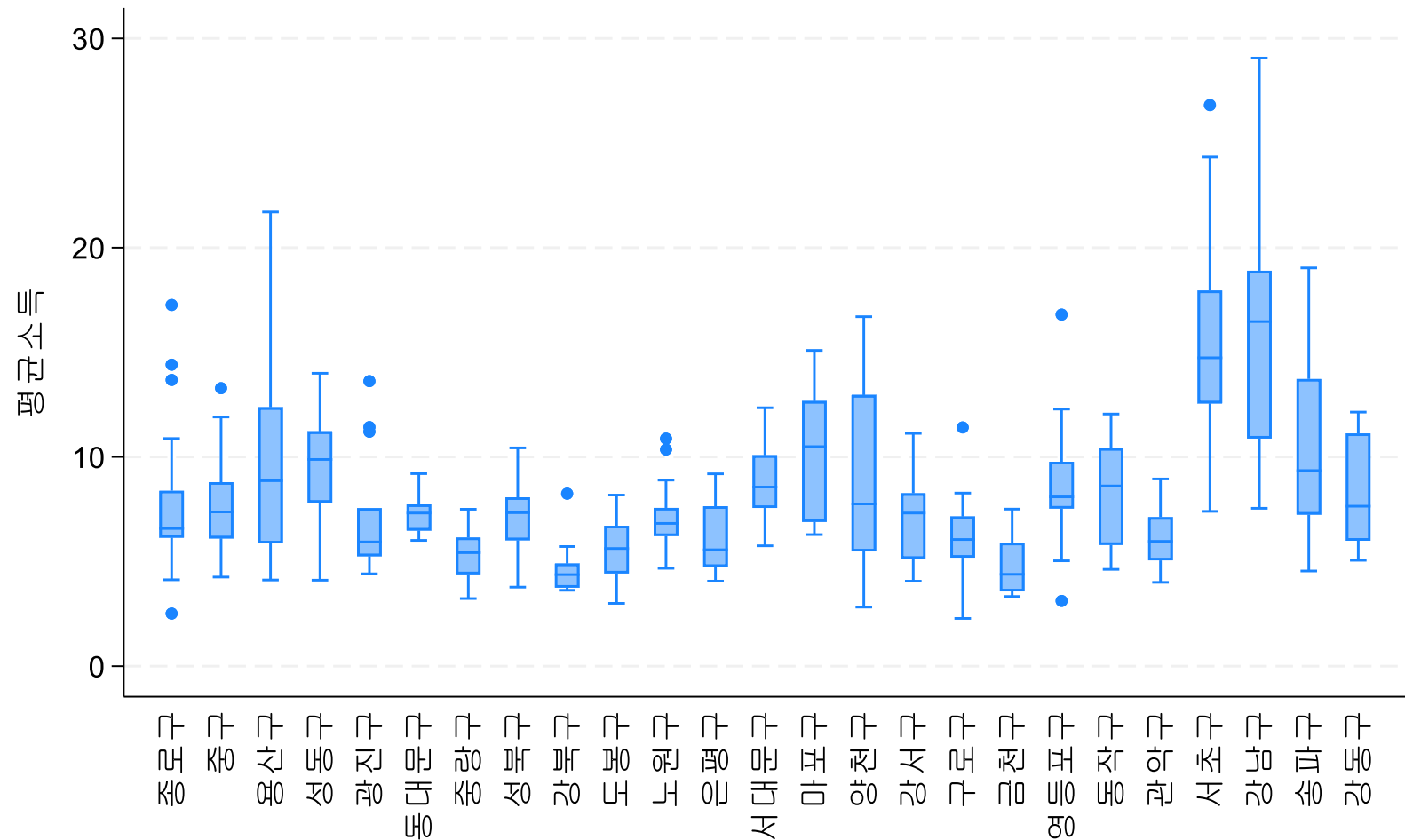
- 행정구 내 행정동별 Gini 계수 (개인 소득 불평등, 2020년)



- 행정구 내 행정동 간 차이가 큼

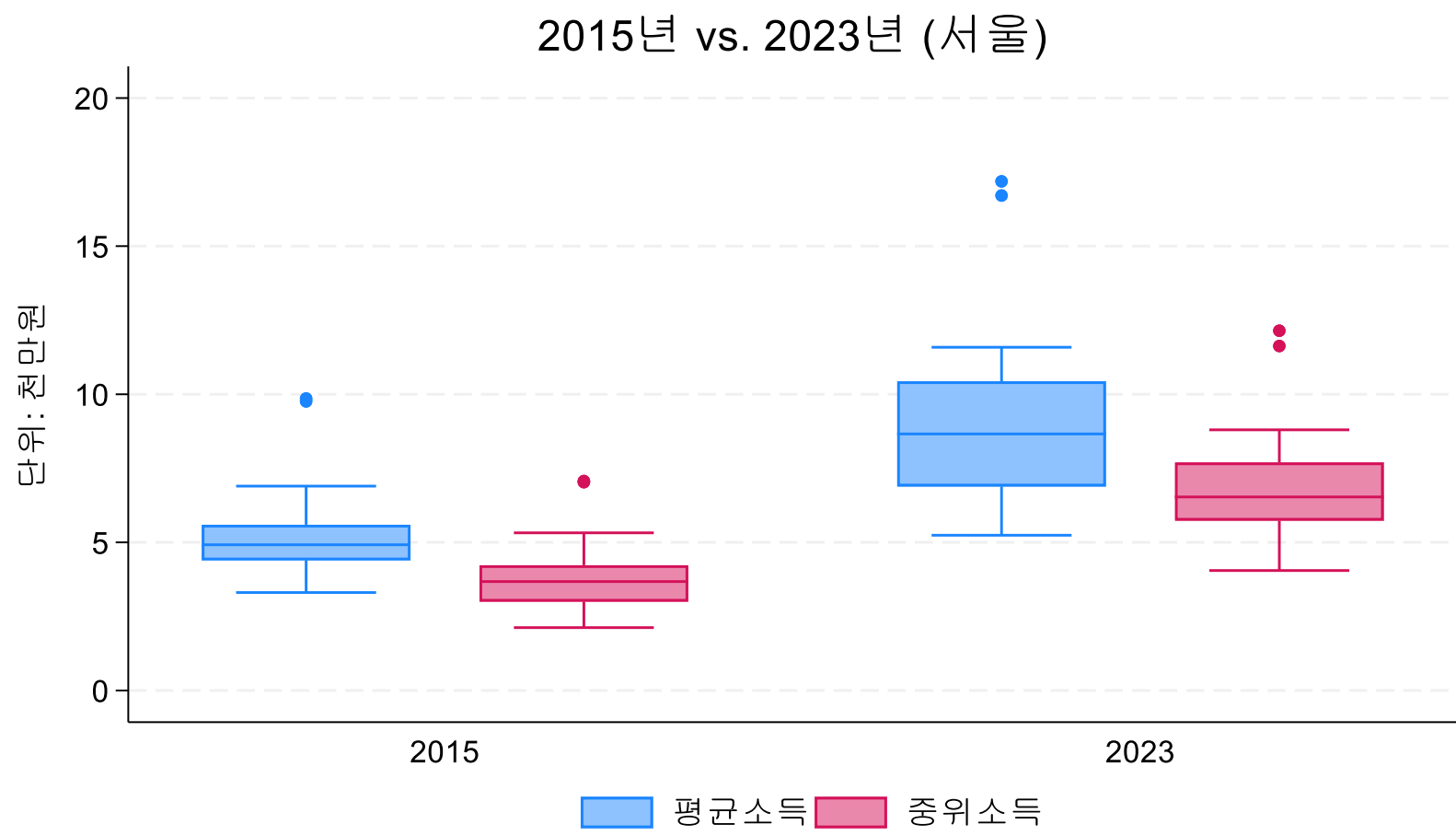
분석 결과 – 아동통계등록부

- 행정구 내 행정동 간 격차 (2023년), '가구'(부+모) 평균소득



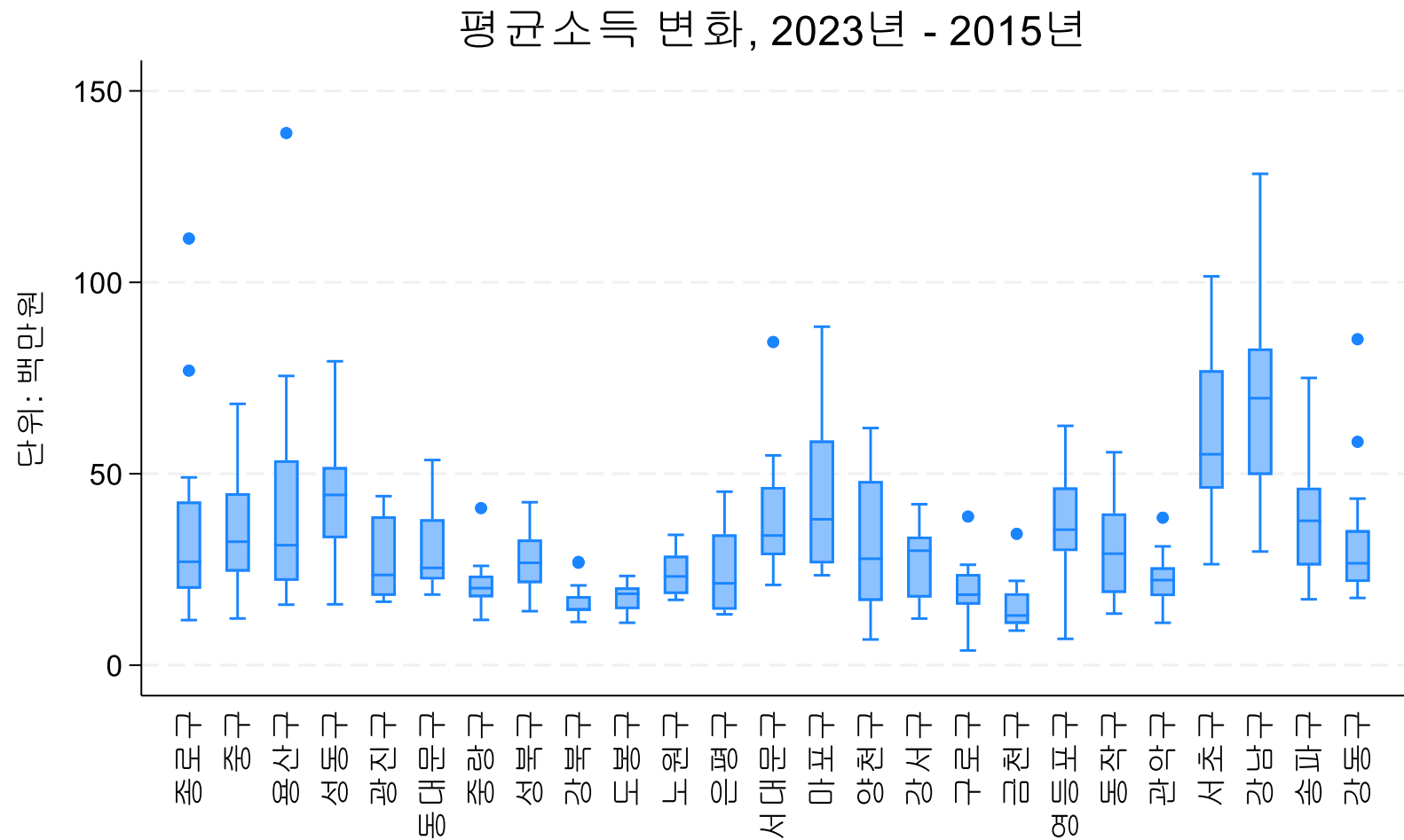
분석 결과 – 아동통계등록부

- 소득 변화: 2015년 vs. 2023년



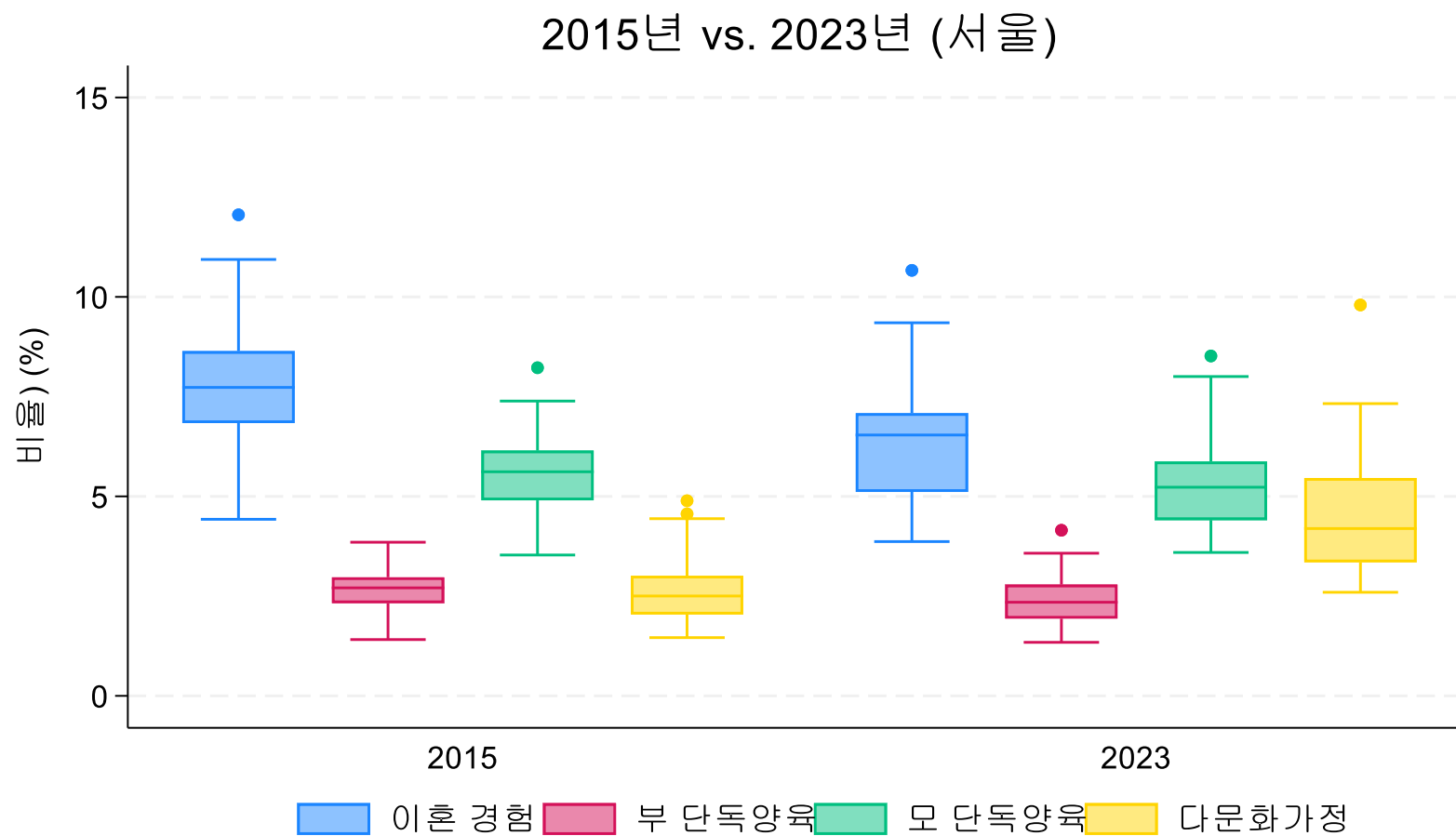
분석 결과 – 아동통계등록부

- 평균 소득 변화 정도 분포: 2015년 vs. 2023년



분석 결과 – 아동통계등록부

- 사회경제적 배경 **변화**: 2015년 vs. 2023년
 - 이혼 경험 아동, 부 단독 양육, 모 단독 양육, 다문화 가정 비율



분석 결과 – 주거지 이동

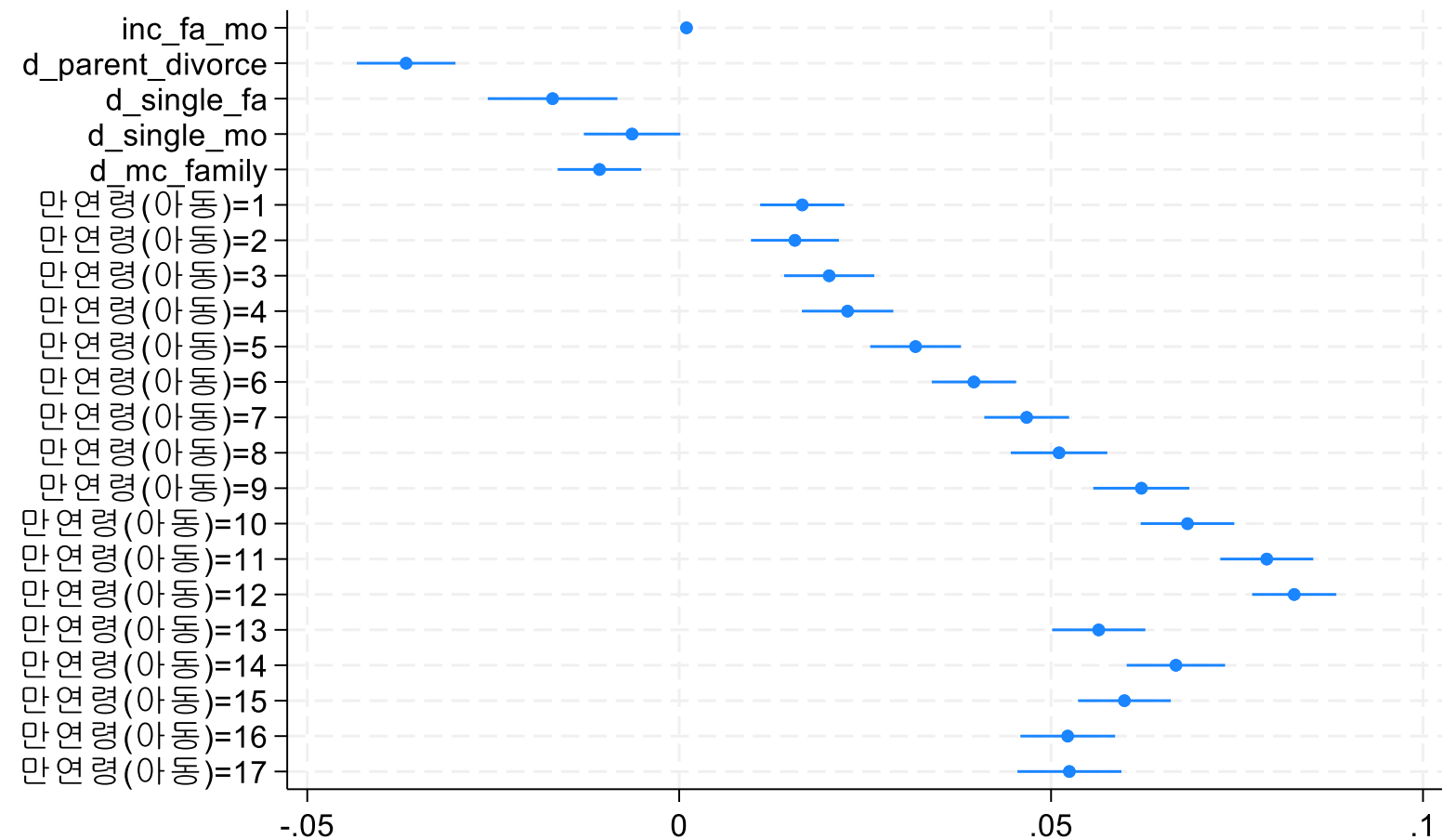
- 누가 & 언제 서울 내 학군지(우선, 강남 14개 행정동)로 이동하는가?
 - (우선) 2021과 2022년 거주하는 행정동이 다른 아동을 선별하여 분석
 - (우선) 연령별로 강남 학군지로 이동한 가구와 다른 지역으로 이동한 가구의 특성을 비교
 1. 타 시도에서 서울 내 학군지 이동 비율 (예: 수원 -> 대치동)
 2. 서울 내 다른 행정구에서 서울 내 학군지로 이동 비율 (예: 여의도동 -> 대치동)
 3. 동일 행정구 내에서 행정동이 변경된 이동 비율 (예: 개포동 -> 대치동)
- 집단별 평균소득 & 중위소득을 비교

분석 결과 반출 승인 불가

시군구 보다 작은 단위(행정동)에서 집계한
기초 통계는 반출할 수 없음

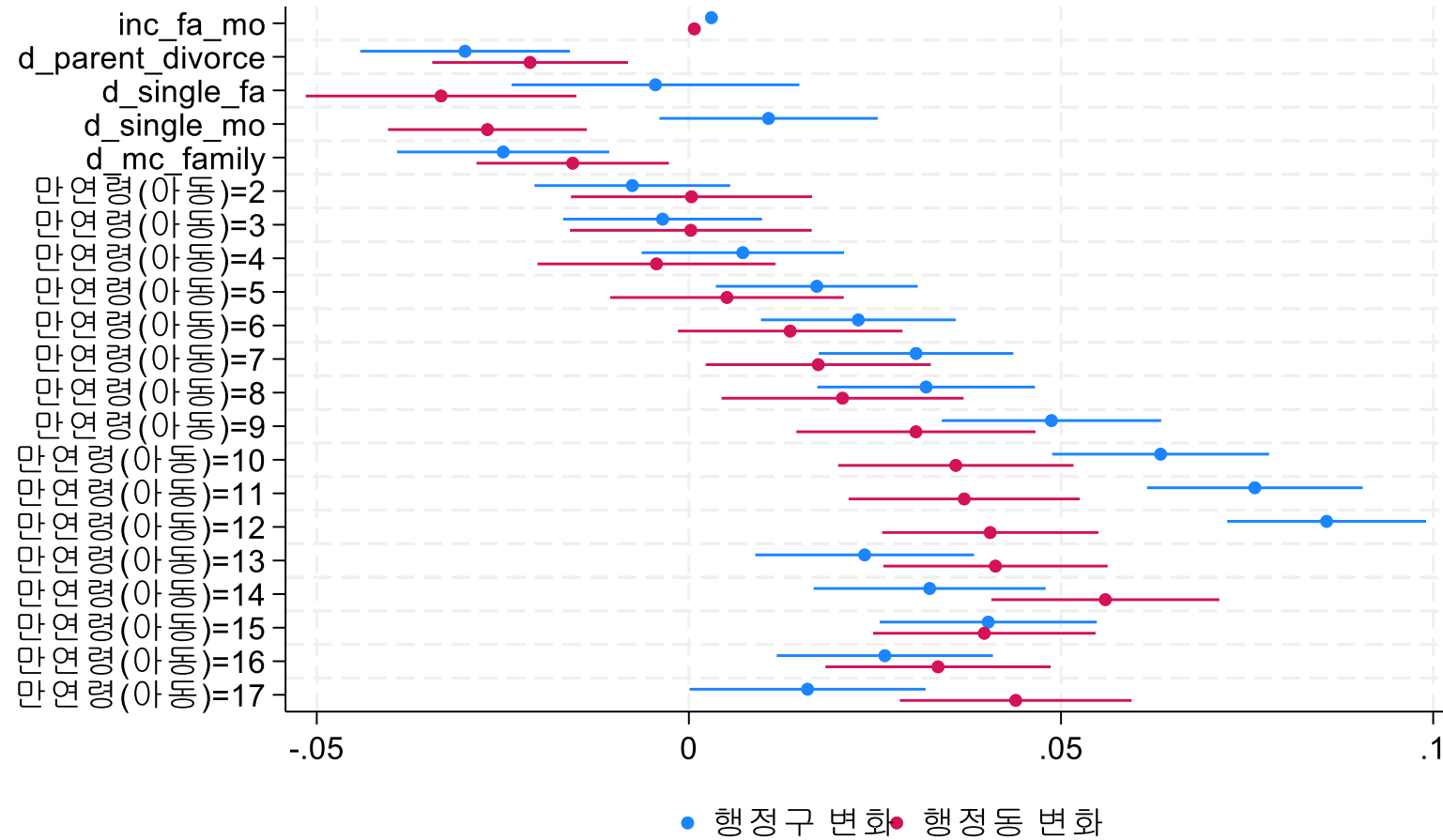
분석 결과 – 주거지 이동 (2021 to 2022)

- ‘학군지’ (vs. ‘비학군지’)로 이동하는 가구의 특성 검토 (Linear Probability Model)



분석 결과 – 주거지 이동 (2021 to 2022)

- ‘학군지’ (vs. ‘비학군지’)로 이동하는 가구의 특성 검토 (Linear Probability Model)
 - Group 2 (행정구 변화) vs. Group 3 (행정동만 변화)



SELS

분석 결과

분석 결과 – SELS, 초등학교 4학년

- 11개 교육지원청 간 **사회경제적 배경** 격차와 변화 (초등 4학년)

교육 지원청	1주기			2주기			소득 변화 (=F-C)
	부 고학력 (A)	모 고학력 (B)	평균소득 (C)	부 고학력 (D)	모 고학력 (E)	평균소득 (F)	
강남	0.86	0.79	753.0	0.92	0.89	1469.1	716.1
강동	0.68	0.47	494.9	0.75	0.67	993.4	498.5
강서	0.61	0.45	544.9	0.79	0.66	1107.2	562.3
남부	0.43	0.29	428.6	0.72	0.61	908.3	479.7
동부	0.52	0.33	463.7	0.51	0.42	770.0	306.3
동작	0.66	0.46	458.3	0.75	0.66	901.2	442.9
북부	0.59	0.40	467.9	0.58	0.48	986.6	518.8
서부	0.55	0.38	514.7	0.68	0.57	1009.4	494.7
성동	0.53	0.36	451.6	0.59	0.51	962.6	511.0
성북	0.42	0.28	471.9	0.63	0.53	828.0	356.1
중부	0.53	0.32	479.8	0.70	0.69	1112.1	632.3

- 강남교육지원청(강남구 & 서초구) 소재 초등학교 4학년 학생의 부모 학력은 다른 지역과 확연한 차이를 보이며, 1주기와 2주기 조사 시점 사이에 소득도 가장 크게 증가함

분석 결과 – SELS, 중학교 1학년

- 11개 교육지원청 간 **사회경제적 배경** 격차와 변화 (중학교 1학년)

교육 지원청	1주기 (74개 학교)			2주기 (99개 학교)			소득 변화 (=F-C)
	부 고학력 (A)	모 고학력 (B)	평균소득 (C)	부 고학력 (D)	모 고학력 (E)	평균소득 (F)	
강남	0.87	0.77	680.5	0.91	0.85	1391.7	711.2
강릉	0.62	0.46	517.1	0.84	0.73	1208.5	691.4
강서	0.60	0.41	524.0	0.59	0.48	1060.8	536.8
남부	0.51	0.35	469.9	0.57	0.47	1000.1	530.2
동부	0.28	0.17	352.2	0.47	0.37	829.1	476.9
동작	0.46	0.26	417.4	0.55	0.42	775.2	357.8
북부	0.59	0.37	453.8	0.58	0.44	826.6	372.7
서부	0.48	0.28	456.2	0.59	0.49	824.3	368.2
성동	0.45	0.29	406.2	0.61	0.52	865.5	459.3
성북	0.51	0.31	545.7	0.62	0.46	942.6	396.8
중부	0.54	0.41	517.3	0.60	0.52	1081.4	564.1

- 강남교육지원청(강남구 & 서초구) 소재 중학교 1학년 학생의 부모 학력 또한 다른 지역과 확연한 차이를 보이며, 소득도 가장 크게 증가함

분석 결과 – SELS, 중학교 1학년

- 서울 11개 교육지원청 간 성취도 격차 변화 (중학교 1학년)

교육 지원청	1주기			2주기		
	국어	수학	영어	국어	수학	영어
강남	0.29	0.56	0.69	0.45	0.49	0.52
강동	0.00	0.17	0.18	0.15	0.32	0.31
강서	0.05	0.07	0.08	0.02	-0.01	-0.03
남부	0.04	0.00	-0.09	-0.07	-0.12	-0.02
동부	-0.24	-0.33	-0.43	-0.22	-0.29	-0.26
동작	-0.16	-0.28	-0.32	-0.23	-0.28	-0.27
북부	0.03	0.04	0.05	-0.09	-0.06	-0.15
서부	0.02	-0.13	-0.12	-0.06	-0.12	-0.09
성동	0.05	-0.09	-0.02	-0.01	0.01	0.05
성북	-0.12	-0.04	-0.07	-0.04	-0.05	-0.13
중부	-0.03	-0.08	-0.05	-0.03	-0.14	-0.14

- 행정구 간 성취도 수준 및 격차 변화 양상에 대한 면밀한 검토 필요
 - 강남교육지원청(강남구, 서초구) & 강동교육지원청(송파구, 강동구)
 - 동부교육지원청(동대문구, 중랑구) & 동작교육지원청(관악구, 동작구)

분석 결과 – SELS, 중학교 1학년, 성별 차이

- 11개 교육지원청 간 **성취도** 격차 변화 (중학교 1학년, 남 vs. 여)
 - 여학생에 비해 남학생의 성취 수준이 낮고,
 - **동작**교육지원청(관악구, 동작구)에 속한 중학교 **남학생**의 성취수준 하락이 뚜렷함

교육 지원청	1주기			2주기		
	국어	수학	영어	국어	수학	영어
Panel A. 여학생						
강남	0.35	0.48	0.79	0.58	0.55	0.60
강동	0.24	0.21	0.39	0.34	0.32	0.40
강서	0.17	-0.02	0.08	0.12	-0.05	0.02
남부	0.22	-0.01	0.02	0.05	-0.16	0.02
동부	0.03	-0.32	-0.28	-0.04	-0.31	-0.16
동작	-0.09	-0.30	-0.18	-0.02	-0.25	-0.09
북부	0.18	0.05	0.16	0.16	0.01	0.03
서부	0.20	-0.11	0.01	0.10	-0.06	0.03
성동	0.32	0.01	0.19	0.16	0.02	0.17
성북	0.12	-0.03	0.01	0.09	-0.02	0.00
중부	0.18	0.02	0.12	0.14	-0.09	0.02

교육 지원청	1주기			2주기		
	국어	수학	영어	국어	수학	영어
Panel B. 남학생						
강남	0.25	0.62	0.62	0.29	0.43	0.43
강동	-0.16	0.14	0.04	0.01	0.32	0.24
강서	-0.03	0.14	0.08	-0.09	0.03	-0.09
남부	-0.17	0.01	-0.23	-0.21	-0.06	-0.08
동부	-0.46	-0.33	-0.56	-0.39	-0.27	-0.35
동작	-0.22	-0.26	-0.44	-0.40	-0.31	-0.42
북부	-0.08	0.03	-0.04	-0.30	-0.12	-0.31
서부	-0.22	-0.14	-0.29	-0.21	-0.18	-0.21
성동	-0.21	-0.18	-0.22	-0.15	-0.01	-0.06
성북	-0.25	-0.04	-0.11	-0.25	-0.10	-0.34
중부	-0.16	-0.13	-0.16	-0.16	-0.19	-0.27

분석 결과 – SELS

- 11개 교육지원청 간 **건강** 격차 변화 (중학교 1학년) – 1~2회 이상 경험한 비율
 - 지역 간 차이가 확인되는 항목에 주목할 필요 (“몸이 아파서 조퇴”)
 - 강남지원청과 강동지원청 관할 중학생의 건강은 개선되고, 동작지원청 관할 중학생의 건강은 악화 경향

57. 지난 학기(2021년 1학기) 학생의 건강과 관련하여 해당하는 곳에 선택해 주십시오.

나는...	없음	1~2회	3~4회	5~10회	11회 이상
1) 몸이 아파서 결석한 적이 있다	0	1	2	3	4
2) 몸이 아파서 조퇴한 적이 있다	0	1	2	3	4
3) 몸이 아파서 보건실에 1~2시간 있었던 적이 있다	0	1	2	3	4
4) 몸이 아파서 숙제를 못한 적이 있다	0	1	2	3	4

교육 지원청	1학기				2학기			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
강남	0.21	0.20	0.19	0.22	0.23	0.17	0.13	0.27
강동	0.26	0.25	0.22	0.21	0.27	0.19	0.15	0.26
강서	0.23	0.22	0.16	0.16	0.25	0.23	0.15	0.28
남부	0.21	0.24	0.20	0.23	0.22	0.24	0.17	0.24
동부	0.30	0.28	0.23	0.19	0.20	0.20	0.16	0.24
동작	0.22	0.19	0.16	0.16	0.23	0.27	0.21	0.30
북부	0.25	0.22	0.20	0.23	0.28	0.25	0.12	0.24
서부	0.22	0.28	0.24	0.22	0.23	0.21	0.14	0.25
성동	0.29	0.25	0.12	0.19	0.26	0.21	0.14	0.22
성북	0.26	0.27	0.19	0.22	0.27	0.20	0.17	0.26
중부	0.28	0.26	0.24	0.20	0.36	0.29	0.19	0.21

분석 결과 – SELS

- **교육불평등** 실태 및 개선에 대한 동의 정도 (2주기, 2021년)
- 강남교육지원청(강남, 서초) 소재 학생/학부모 응답에서 차이가 드러남

59. 교육 (불)평등 실태 및 개선에 대한 다음 내용에 어느 정도 동의하는지 선택해 주십시오

	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통 이다	그렇다	매우 그렇다
1) 모든 사람에게 교육기회가 평등하게 제공되고 있다	1	2	3	4	5
2) 가정환경에 따라 성적의 차이가 크다	1	2	3	4	5
3) 사회적 지위를 높이는 데 학교교육은 중요하다	1	2	3	4	5
4) 가정환경에 따른 교육격차를 줄이는 것이 필요하다	1	2	3	4	5

학생 (중학교 1학년)

교육 지원청	2주기			
	Q1	Q2	Q3	Q4
강남	3.80	3.24	3.66	3.67
강동	3.97	3.19	3.77	3.74
강서	3.80	2.98	3.65	3.63
남부	3.86	3.10	3.69	3.70
동부	3.88	3.16	3.70	3.61
동작	3.81	3.10	3.57	3.61
북부	3.90	3.02	3.70	3.61
서부	3.87	3.03	3.70	3.63
성동	3.86	3.06	3.62	3.57
성북	3.90	2.94	3.57	3.60
중부	3.90	2.97	3.68	3.67

학부모 (중학교 1학년)

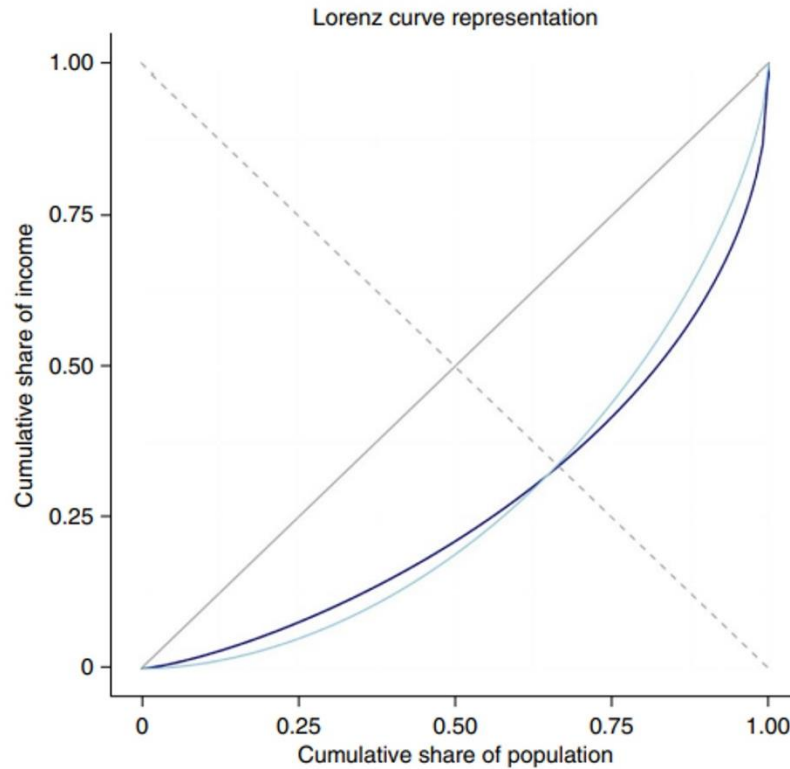
교육 지원청	2주기			
	Q1	Q2	Q3	Q4
강남	2.99	3.89	3.91	3.95
강동	3.11	3.90	3.86	4.05
강서	3.20	3.77	3.87	4.05
남부	3.19	3.80	3.83	4.05
동부	3.26	3.75	3.79	4.04
동작	3.23	3.65	3.83	4.00
북부	3.21	3.80	3.79	4.09
서부	3.19	3.77	3.84	4.04
성동	3.16	3.90	3.83	4.05
성북	3.12	3.84	3.87	4.05
중부	3.21	3.79	3.91	4.09

대안적 불평등 지수
사용의 필요성

불평등 지수

- Need an inequality measure that captures whether income inequality is driven by **concentration at the top or bottom**
 - Widely used single parameter indices (such as Gini coefficient) simply capture an overall level of inequality
 - Daily experiences would differ in neighborhoods with higher concentration of **high-income** residents vs. **low-income** residents
- Blesch et al. (2022)
 - “Measuring inequality beyond the Gini coefficient may clarify conflicting findings.”, Nature human behavior, 6(11), 1525-1536.
 - Suggest using a **two-parameter** inequality measure (Ortega et al., 1991) that distinguish **top-** and **bottom-**concentrated income inequality

Income Inequality Index (Ortega, 1991)



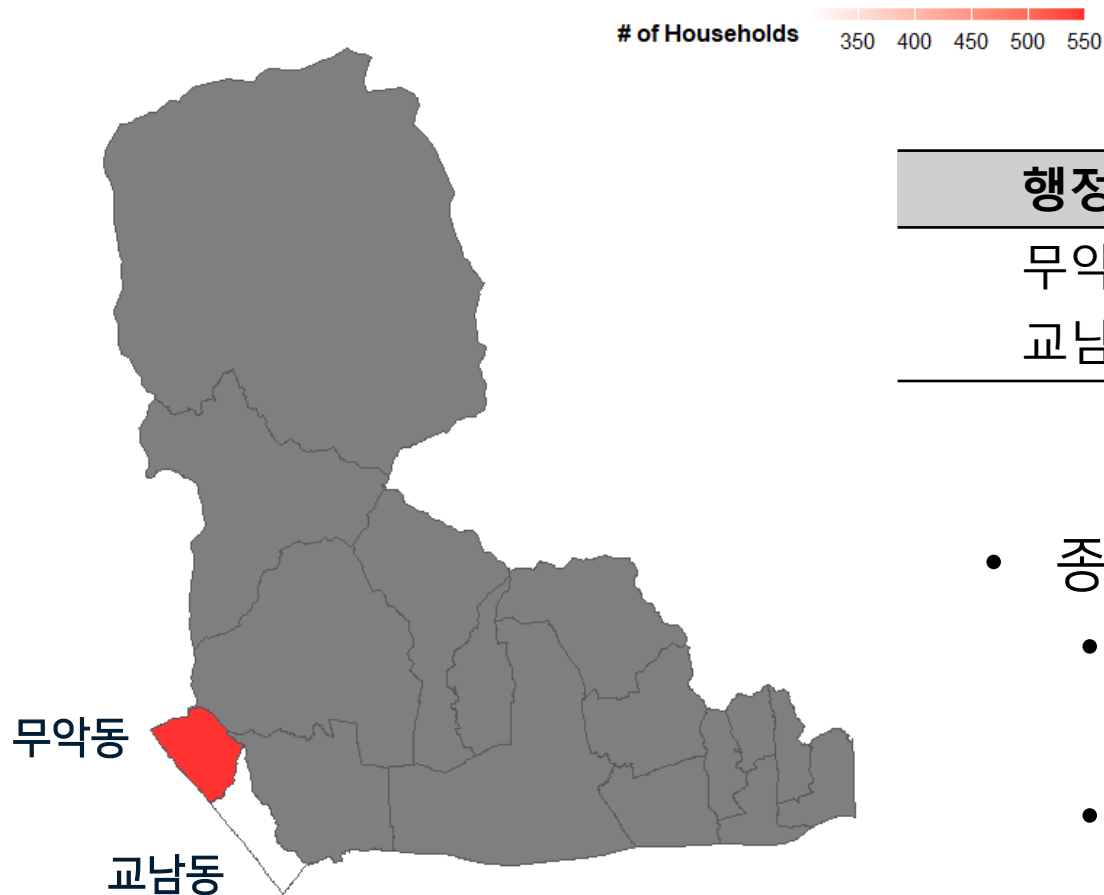
Gini: 0.46
Ortega \mathcal{B} 0.32
Ortega \mathcal{T} 0.56

Gini: 0.46
Ortega \mathcal{B} 0.83
Ortega \mathcal{T} 0.41

- \mathcal{B} : Larger values mean the **bottom**-concentrated inequality is increasing
 - Economic gap **narrows** between public housing residents & neighbors
- \mathcal{T} : Larger values mean the **top**-concentrated inequality is increasing
 - Economic gap **widens** between public housing resident & neighbors

Income Inequality Index for 공공임대주택 연구

- 행정동 수준에서 산출한 불평등 지표를 행정구 수준 분석에 활용하기
 - 50년 장기임대주택 사례



행정동	\mathcal{B}	Weights	$\mathcal{B} \times \text{Weights}$
무악동	1.033	0.641	0.6621
교남동	1.101	0.359	0.3634

- 종로구 50년 장기임대주택
 - Weights: Number of households in public housing
 - Weighted average \mathcal{B} of 1.057

주요 결과 및 논의

- **서울의 주거지 분리**는 단순한 공간적 현상이 아니라, 사회경제적 배경에 의해 재생산되는 **계층 불평등**의 문제
- 서울 행정구 내 **행정동 간 이질성**을 고려한 분석의 필요성
- 주거 정책, 교육 인프라, 공공임대주택 등 다양한 정책적 개입이 분리 완화에 필수적
- 세대 간 주거지 유형의 변화, 사회적 이동성, 주거 정책 효과 등 동태적 측면에 대한 추가 연구 필요