



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](#)

이 원 호 교수지도
석사학위청구논문

교육환경과 주택가격의 상관관계 및
지역격차에 관한 연구
- 서울시 양천구 사례를 중심으로 -

2012

성신여자대학교 교육대학원
교육학과 지리교육전공

하 영 주

교육환경과 주택가격의 상관관계 및
지역격차에 관한 연구

- 서울시 양천구 사례를 중심으로 -

이 원 호 교수지도

이 논문을 석사학위논문으로 제출함

2011년 11월

성신여자대학교 교육대학원
교육학과 지리교육전공

하 영 주

인 준 서

하영주의 석사학위 논문으로 인준함.

심사위원 _____인

심사위원 _____인

심사위원 _____인

성신여자대학교 교육대학원

논문개요

최근 한국사회의 지역 간 교육격차와 그에 따른 학력계층화는 사회·경제적으로 많은 부작용을 야기하고 있다. 그 예로, 일정한 지역의 교육환경은 지대 및 주택의 가격까지 영향을 미치며 공간적 격차를 발생시키는 현상을 이야기할 수 있다. 학군이나 거주지 주변의 사교육환경이 주거지의 아파트 가격에 매우 큰 영향을 미치지 않을 수 없게 된 것이다. 본 연구는 이러한 현상을 바탕으로 교육환경과 부동산 가격, 그로 인해 발생하는 사회·공간적 격차의 문제가 실제 서로 어떠한 관련이 있는지에 대한 의문점에서 시작되었다.

먼저 교육환경 및 교육격차로 인한 사회·공간적 양극화를 고찰하기 위하여 서울시 자치구 25곳을 사례로 관련 요인에 대한 분석을 시행하였다. 서울시 자치구별 교육 성취 정도와 교육환경의 차이를 알아보는 변수로 특목고 및 명문대학 진학률, 평균 수능성적, 교육재정지원 현황, 방과 후 교실 운영 현황, 사설학원 수 등을 선정하였고 기초 통계 자료를 바탕으로 그것을 정리, 도식화 하였다. 그에 따른 자치구별 주택환경 및 가격과 거래량 비교분석을 통하여 교육환경과 주택 가격이 갖는 상관관계가 높은 것을 알 수 있었다. 마지막으로 교육환경 및 주택 가격과 같은 지표들을 바탕으로 각 자치구별 사회적 지표들의 순위를 상관분석을 한 결과, 교육-소득-계층으로 연결 되는 지역 격차가 서로 상관성을 띄우고 있음을 확인 할 수 있었다.

본 연구는 교육환경이 직접적으로 부동산 가격에 미치는 영향을 보다 세부적인 사례를 통해 살펴보고자 했다. 양천구에 대한 교육환경과 주택현황 분석을 통해 양천구 역시 서울시와 마찬가지로 지역별 격차가 존재함을 확인할 수 있었다. 실제 교육환경이 주택 가격에 미치고 있는 영향력을 알아보기 위해 아파트 가격 및 단지 환경의 실증 자료를 통해 이를 분석하였다. 양천

구에 위치하는 146개의 아파트 단지를 표본으로 설정하여, 각 아파트 단지의 일반적인 물리적 환경요인과 교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향의 관계를 다중회귀분석을 통해 분석하였다. 분석결과에 의하면 주거환경요인으로는 단지규모, 세대 당 주차 수, 브랜드여부, 인근 지하철역까지의 거리가, 교육환경요인으로는 특목고 진학현황, 수능점수, 사설학원 밀집지역까지의 거리가 아파트 가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이처럼 주택 가격 결정에는 여러 요인들이 복합적으로 내재되어 있지만 교육환경이 미치는 영향이 존재하는 것으로 나타났다.

본 연구는 교육환경이 형성하는 주택 가격에 관한 문제를 사회적 격차의 문제와 연관하여 바라보았다는데 의의를 둔다. 서울시 사례를 통하여 교육요인으로 인한 부동산 가치의 결정, 그에 따른 지역격차가 일어나는 현상을 거시적으로 확인하였다. 더불어 본 연구의 핵심주제인 교육 요인으로 인한 주택 가격의 결정과 그에 영향을 미치는 세부 요인들을 양천구를 사례로 실증 분석 하여 그 영향력을 확인하였다. 더욱 다양한 사례지역을 대상으로 교육의 여건과 관련된 추가적인 지표의 발굴뿐만 아니라, 아파트 가격에 영향을 미칠 수 있는 아파트 개별특성 및 주거 환경 관련 변수들을 포함시킨다면 보다 많은 시사점을 찾아낼 수 있을 것으로 기대한다.

목 차

논문개요

I. 서론	1
1. 연구의 필요성 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	3
II. 연구의 이론적 배경 및 선행 연구	6
1. 개념의 정립	6
1) 교육격차	6
2) 교육격차 형성 요인	10
3) 교육격차로 인한 공간 및 사회양극화 발생	16
2. 선행연구 고찰	18
1) 교육환경에 따른 사회양극화에 관한 연구	18
2) 교육환경과 주택 가격 결정에 관한 연구	21
3) 부동산과 공간 및 사회양극화에 관한 연구	23
3. 선행연구와의 관계 및 연구 분석 틀	27
III. 서울시 교육환경과 주택환경의 상관관계 분석	28
1. 서울시 교육환경	28
1) 서울시 자치구별 교육환경 기본 현황	28
2) 서울시 자치구별 공교육환경 현황	34
3) 서울시 자치구별 사교육환경 현황	37

2. 서울시 주택환경	40
1) 서울시 자치구별 인구 기본 현황	40
2) 서울시 자치구별 주택 거처 현황	42
3) 서울시 자치구별 아파트 가격 및 거래 현황	48
3. 서울시 지역 격차 현황 종합	52
1) 서울시 자치구별 사회적 격차	52
2) 순위상관분석 : 서울시 자치구별 지역격차 종합	59
IV. 양천구 교육환경과 주택환경의 상관관계 분석	62
1. 양천구 환경 특성	62
1) 양천구 일반 현황	62
2) 양천구 교육환경 현황	67
3) 양천구 주택 유형 및 거래 현황	72
4) 양천구 교육환경 및 주택환경 현황 종합	76
2. 실증분석 : 교육환경이 부동산 가격에 미치는 영향	77
1) 분석 방법	77
2) 분석 변수 설정	80
3) 회귀분석 : 아파트 가격과 가격결정변수와의 관계 분석	86
V. 종합 분석 및 결론	90

참고문헌

ABSTRACT

부록

표 목 차

표 1. 교육정도별 취업자의 상대적 임금지수	8
표 2. 부모의 학력에 따른 사교육비 지출 분포 (2010)	10
표 3. 부모의 소득에 따른 사교육비 지출 분포 (2010)	11
표 4. 서울시 자치구별 수능점수에 따른 교육환경 비교 (2010)	15
표 5. 참고문헌 내용 정리	24
표 6. 서울시 자치구별 인문계 고등학교 개황	29
표 7. 서울시 자치구별 입시 결과 현황	32
표 8. 서울시 자치구별 공교육환경 관련 현황 (2010)	35
표 9. 서울시 자치구별 사교육환경 관련 현황 (2010)	39
표 10. 서울시 자치구별 인구 및 가구 현황 (2010)	41
표 11. 서울시 자치구별 주택 거처의 종류 (2010)	43
표 12. 서울시 자치구별 자가 점유 현황 (2010)	46
표 13. 서울시 자치구별 주택 거래 현황	49
표 14. 서울시 아파트 전세 가격 지수	51
표 15. 서울시 자치구별 사회적 지수	53
표 16. 서울시 자치구별 환경만족도 (2009)	56
표 17. 서울시 자치구별 교육성과-아파트 매매가-소득에 따른 순위상관관계	61
표 18. 양천구 동별 일반 현황 (2009)	63
표 19. 양천구 5세 당 연령별 인구 추이	64
표 20. 양천구 연령별 학력수준 (2010)	66
표 21. 양천구 학교 개황 (2010)	67
표 22. 양천구 학교 급별 학생 증감률	68

표 23. 양천구 교육 서비스업 관련 사업체 및 종사자 수	71
표 24. 양천구 주택 종류별 가구 수	72
표 25. 양천구 주택 점유형태별 가구 수	73
표 26. 양천구 동별 아파트 거래 가격 (2011.10)	74
표 27. 양천구 아파트 전세 가격지수 변화 추이	75
표 28. 실증분석 변수들의 목록	84
표 29. 실증분석 변수들의 단순통계량	85
표 30. 모형 I 회귀분석 결과	86
표 31. 모형 II 회귀분석 결과	88

그림 목 차

그림 1. 연구 흐름도	5
그림 2. 교육격차, 불평등, 양극화의 개념	7
그림 3. 서울시 및 강남3구의 주택거처형태 비율 (2010)	12
그림 4. 교육요인이 사회양극화를 창출하는 과정	27
그림 5. 서울시 자치구별 학생 전출입 현황 (2001-2010)	30
그림 6. 서울시 자치구별 특목고 진학 비율 (2010)	33
그림 7. 서울시 자치구별 평균 수능점수 (2010)	33
그림 8. 서울시 자치구별 방과 후 교실 운영 현황 (2010)	36
그림 9. 서울시 자치구별 방과 후 교실 참여 학생 수(2010)	36
그림 10. 서울시 자치구별 교육재정지원 현황 (2010)	37
그림 11. 서울시 자치구별 사설학원 수 (2010)	40
그림 12. 서울시 자치구별 주택 종류별 가구 수 (2010)	44
그림 13. 서울시 자치구별 자가 점유 현황 (2010)	47
그림 14. 서울시 자치구별 아파트 평균 매매가 (2011.10)	50
그림 15. 서울시 자치구별 아파트 전세 가격 지수	51
그림 16. 서울시 자치구별 49-59세 고학력자 거주 현황 (2010)	54
그림 17. 서울시 자치구별 평균 가계 소득 (2010)	54
그림 18. 서울시 자치구별 교육환경만족도 (2009)	57
그림 19. 서울시 자치구별 주거환경만족도 (2009)	57
그림 20. 서울시 자치구별 교육성과-아파트 매매가-소득에 따른 순위 관계	60
그림 21. 서울시 양천구	63
그림 22. 양천구 5세 당 연령별 인구 추이	65

그림 23. 양천구 40-54세 연령별 학력수준 (2010)	66
그림 24. 양천구 학군도	67
그림 25. 양천구 특목고 진학률 (2009)	69
그림 26. 양천구 교육 서비스업 관련 사업체 수 (2008)	71
그림 27. 양천구 주택 종류별 가구 수	72
그림 28. 양천구 주택 점유형태별 가구 수	73
그림 29. 양천구 동별 아파트 거래 가격 (2011.10)	74
그림 30. 양천구 아파트 전세 가격지수 변화 추이	75
그림 31. 분석결과 : 주택 가격 형성에 영향을 미치는 요인	89

I. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

최근 한국사회의 지역 간 교육격차와 그에 따른 학력 계층화는 사회·경제적으로 많은 부작용을 야기하고, 사회적 통합을 가로막는 장애물로 인식되고 있다. 더불어 일정한 지역의 교육환경은 지대 및 주택의 가격까지 영향을 미치며 공간적 격차를 발생시키고 있어 심각한 사회 문제로 간주되고 있다. 이러한 사회 현상은 현 시대의 문제로만 끝나는 것이 아니라 시간이 흐를수록 사회양극화 현상을 심화 시킬 수 있다. 따라서 교육환경의 차이가 빚어내는 사회적 격차가 일정 공간 내에서 어떻게 분포하고 있는지, 또한 그 원인이 무엇인지에 관한 연구가 필요하다고 판단된다.

IMF경제 위기 이후 강남의 아파트 가격 폭등으로 주택 가격과 지역 교육환경의 관계는 더욱 밀접해져 왔다. 또한 상당기간 동안 평균화를 지향하는 정부의 공교육정책으로 인해 학교의 선택과 그 결과는 학생의 능력이나 자유의지에 달려있지 않고 부모와 학생의 거주지가 어디인지와 그 근처에 어떤 학교가 있는지에 달려있다는 문제점이 발생했다. 따라서 학군이나 거주지 주변의 사교육환경이 주거지의 아파트 가격에 매우 큰 영향을 미치지 않을 수 없게 되었다¹⁾. 해외의 사례에서도 영국의 체셔와 셰퍼드(2004)는 고소득 근린지역에 관한 연구에서 최고수준의 학교 통학권내 주택가격의 약 1/3 정도에 해당하는 프리미엄이 존재한다는 점을 발견하기도 하였다²⁾. 이러한 사회 현상 및 사례 연구에서도 알 수 있듯이, 교육환경과 그 공간을 구성하는 지대와

1) 엄근용 외, 2005, 교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향, 경제연구 제24권 4호 p.103.

2) Cheshire, P. and Sheppard, S, 2004, Capitalising the value of free school: the impact of supply characteristics and uncertainty, *Economic Journal* 114(11), pp.397-424.

의 관계는 꾸준히 사회적 관심사가 되어져 온 것이 사실이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 교육환경과 부동산 가격, 그리고 그로 인해 발생하는 사회·공간적 양극화 현상이 실제 서로 얼마나 많은 영향을 미치고 관계성을 띄고 있는지를 분석하고자 한다. 지금까지 관련 연구로서 교육-양극화, 부동산-양극화 혹은 교육환경-부동산과 같이 단편적인 관계에 대한 연구와 관련 담론에 근거한 정책 논의만 이루어지고 있다는 점을 본 연구를 통해 극복하고자 한다.

이러한 맥락에서 본 논문이 살펴보고자 하는 내용은 다음과 같다.

첫째, 교육격차의 정의와 그러한 격차를 형성하는 개인적, 지역적 원인을 문헌 연구를 통해 살펴본다.

둘째, 서울시 자치구별 사례를 통해 교육환경, 교육 성과와 주택환경이 일정 공간 내에서 상관관계를 띄우며 형성되고 있는지 거시적으로 파악한다. 더불어 이것이 사회·공간적 양극화를 일으키는 원인임을 고찰 할 것이다.

셋째, 부동산 가격과 교육격차의 상관관계를 보다 심층적으로 분석하기 위해 세부 지역인 양천구 사례를 통해 아파트 가격이 교육환경과 관련이 있다는 가설을 실증분석을 통해 검증한다.

2. 연구의 범위 및 방법

우선 교육환경 및 그로 인해 발생한 교육격차로 인한 사회양극화 현상을 고찰하기 위하여, 서울시 25개 자치구를 대상으로 사례 연구 할 계획이다. 서울은 우리나라의 수도이자 가장 큰 도시로서 사회·경제적 지위에 따르는 계층의 공간적 집중현상이 두드러지는 지역이기 때문에 연구의 기본적인 요건이 내재한 지역이라고 판단된다. 자치구 별로 자립형 사립고나 자립형 공립고와 같은 공교육 정책이 비교적 평준하게 시행되고 있어 교육의 지역적 불평등을 알아보기에 적합한 지역으로 판단되었다. 또한 연구지역을 전국 단위로 확산 시킬 경우, 도시와 그렇지 않은 지역 간의 차이가 두드러지기 때문에, 단일 지역을 연구지역으로 선정하게 되었다.

서울시 자치구 별 교육환경과 교육 성취 정도의 차이를 알아보는 지수로 평균 수능성적, 특목고 및 명문대학 진학률, 교육재정지원 현황, 사설학원 수 등의 기초 통계 자료를 정리 혹은 도식화 한다. 또한 자치구별 주택환경 및 가격과 거래량 비교분석을 통하여 교육환경과 주택 가격이 갖는 상관관계를 살펴보고자 한다. 마지막으로 교육환경 및 주택 가격과 같은 지표들을 바탕으로 각 자치구별 교육 정도의 차이, 주거 및 교육환경에 대한 만족도 등을 비교하면서 공간적으로 형성되는 양극화 현상을 고찰 할 것이다.

또한 교육환경이 직접적인 공간적 격차, 즉 주택 가격에 미치는 영향에 관한 분석을 위하여 본 연구는 교육특구지역으로 꼽히는 양천구 지역을 사례지역으로 선정하였고, 양천구에 위치하는 146개의 아파트 단지를 표본으로 설정하였다. 주택 가격에 영향을 미치는 구조적 변수로는 브랜드 여부, 대단지 여부, 건물 경과 년 수 등을 설명변수로 사용하였다. 교육환경을 알아 볼 수 있는 교육변수로는 공교육환경에 관련된 요소로서 중학교 진학에 영향을 주는 학군, 고등학교 별로 현재 시행되고 있는 방과 후 교실 현황 등을 사용 하

였다. 아울러 이러한 공교육환경에 대한 교육 산출 효과로 볼 수 있는 특목고 진학률과 각 고등학교 별 수능점수 평균점수 등의 지표를 통해 명문 중·고등학교의 근접성이 갖는 영향력도 파악하고자 한다. 사교육환경 관련 요소로는 각 아파트 단지로부터 사설학원 밀집지역까지의 거리를 설명 변수로 사용하였다. 연구자 개인의 의견을 최소한으로 줄이기 위하여 모든 자료에 대해서는 실측 자료를 사용 하였다.

다음으로 본 연구의 흐름은 다음과 같다.

첫째, 기존 문헌연구를 통해 지역 간 교육격차의 개념과 다양한 원인을 살펴본다. 특히 교육격차가 사회·공간적 양극화에 미치는 영향을 중심으로 검토한다. 더불어 교육격차가 실제 주택 가격에 미치는 영향을 연구한 사례도 함께 살펴본다.

둘째, 실제 사례 연구를 위해 서울시 25개 자치구별의 교육환경에 대한 전반적인 실태를 고찰하고, 이를 부동산 가격, 사회적 지표 등과 비교하여 교육으로 인하여 형성된 지역 간의 불평등 현상을 고찰한다. 분석 결과를 토대로 필요한 부분은 공간적 분포를 시각화한다. 더불어 각 지표간의 상관관계를 스피어만의 등위상관계수(Spearman rank-order correlation coefficient)를 이용하여 분석한다.

셋째, 서울시 양천구의 아파트 단지의 일반적인 건조 환경과 교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향의 관계를 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)을 바탕으로 추정한다. 위와 같은 통계분석은 SPSS12.0을 통해 분석한다.

본 논문 연구의 흐름도는 다음 <그림 1>과 같다.

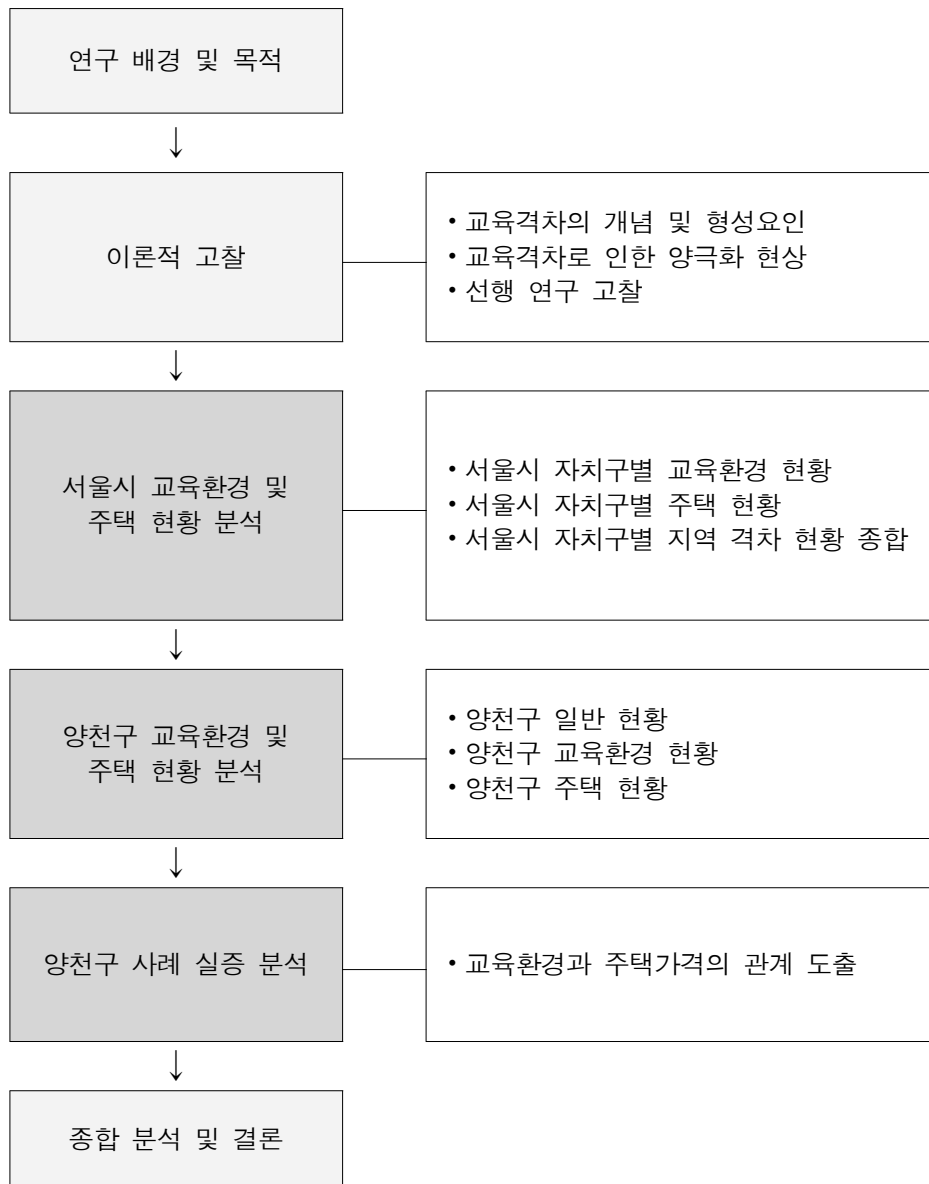


그림 1. 연구 흐름도

II. 연구의 이론적 배경 및 선행 연구

1. 개념의 정립

1) 교육격차

사회지리학은 사회적 관계, 사회적 정체성, 사회적 불평등이 창출되는 방식 그리고 그것들의 공간적 변이와 그 구축에 작용하는 공간의 역할을 다루는 학문이다³⁾. 이는 사람들의 삶에 영향을 미치는 공동체, 범죄, 주택, 보건, 교육 등과 같은 복지 문제에 특별히 깊은 관심을 갖고 있다. 본 연구는 이러한 사회지리학적인 시각으로 우리나라에서 나타나는 교육환경으로 인한 상대적 지역 격차 형성의 사례를 살펴보고자 한다.

교육은 다른 어떤 요인보다도 직업적 지위나 계급적 위치, 소득을 얻는데 더 많은 영향을 미치거나, 지배 권력과 통제에 접근할 수 있는 가능성을 더 많이 제공한다⁴⁾고 알려져 있다. 특히 21세기는 지식기반의 사회로 개인의 교육수준에 의해 결정되는 인적 자본의 중요성이 부각되고 있다. 교육과 훈련을 통해 형성되는 인적 자본은 개인의 생산성을 향상시켜 소득증대를 가져오기 때문이다⁵⁾.

한편 현실적으로 교육의 차이가 없이 모든 사람들이 동일한 교육을 받고, 동일한 교육 결과를 획득하는 사례는 찾아보기 어렵다. 어떤 기준으로 상대적 서열을 매기기로 한다면 개인 간, 학교 간 차이는 상대적으로 불가피하게

3) 이원호·안영진, 2007, 사회지리학의 이해, p11.

4) 장상수, 2000, 교육기회의 불평등 : 가족 배경이 학력 성취에 미치는 영향, 한국사회학 제34집, p672.

5) 이봉주, 2006, “인적자본과 불평등, 그리고 사회복지 서비스”, 한국사회복지학회 춘계학술대회자료집, p54.

드러날 수밖에 없다. 교육격차는 이러한 상대적 차이를 중립적 혹은 기술적으로 나타내는 말이다. 그러나 현실적으로 교육격차는 비교되는 집단 간의 차이를 일컫는 기술적인 용어로 사용되기보다 맥락에 따라 교육불평등을 시사하기도 한다. 특히 계층 간 교육격차라고 말할 때 그러하다⁶⁾.

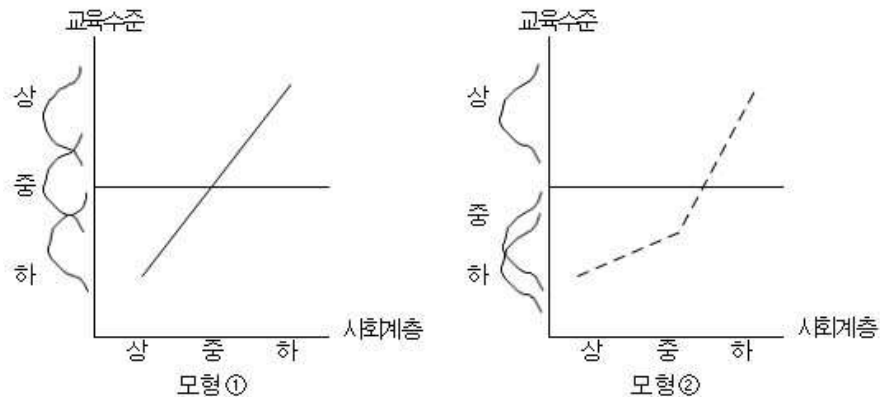


그림 2. 교육격차, 불평등, 양극화의 개념

자료 : 류방란·김성식, 2007

교육불평등의 분포 특징을 그림으로 나타내면 다음 <그림 2>과 같다. Y축은 교육기회, 과정, 결과 등의 수준을 의미한다. X축은 사회 계층을 상, 중, 하로 표현한 것이다. 이는 교육기회, 과정, 결과 수준 분포와 사회계층간의 관계를 표현한 것이 된다.

교육의 차이가 사회적 불평등의 문제라고 할 수 있는 것은 교육변인의 분포와 사회적 계층 간의 관계가 모형①과 같이 형성될 때이다. 모형①의 그림처럼, 교육변인이 정확히 하위, 중위, 상위 계층과 연결된다고 하면 이와 같은 교육의 차이는 불평등의 성격을 갖는다. 이와 같은 불평등 수준이 더욱 심화되어 양극화로 발전한다면, 성취수준의 분포는 모형②와 같이 나타날 것

6) 류방란·김성식, 2007, 계층 간 교육격차의 양상, 교육비평 2007 봄여름 22호, p53.

이다. 모형②는 중위 계층 학생들의 성적이 하락하여 하위 계층 학생들과 비슷해지는 경우를 예시적으로 표현한 것이다. 이러한 변화로 인해 상위집단과 하위 집단 간의 차이는 더욱 확대된다.

이러한 현상을 설명할 수 있는 실질적 지표를 바탕으로 교육격차에 대하여 이야기 하고자 한다. <표 1>의 OECD 교육지표 중 일부를 수정한 것으로, 교육 수준에 따른 임금차이를 설명한다. OECD국가들의 평균은 모두 고학력일 수록 소득이 높은 양상을 보이고 있다. 고등학교 졸업 미만의 경우가 전문대학 졸업 이상의 경우의 소득의 약 절반 정도 되는 수치를 나타내고 있다. 임금 차이의 문제는 나아가 당사자의 생활의 수준이나 질을 결정하고, 이는 나아가 후속 세대의 생활 및 교육의 문제까지 이어져 영향을 미칠 수 있다는 점에서 이는 중요한 문제가 된다.

표 1. 교육정도별 취업자의 상대적 임금지수

(단위 : 만원)

분류	고등학교졸업 미만 Below upper secondary education			전문대학졸업 Tertiary-type B education			4년제 대학교 및 대학원 석사졸업 Tertiary-type A education			
	25-64	25-34	55-64	25-64	25-34	55-64	25-64	25-34	55-64	
OECD 평균 (2010)	남	79	82	75	122	117	124	164	143	183
	여	76	74	70	126	122	126	169	154	174
	합계	78	76	72	124	120	125	165	148	180

자료 : Education at a Glance 2010 : OECD Indicators, p114 재구성.

이를 뒷받침 하는 증거로, 성열관(2005)의 연구는 저소득 가정의 자녀들이 공부를 잘함으로써 빈곤을 벗어날 가능성이 높지 않음을 시사한다. 예컨대 하위계층의 학생에 있어 가정의 지원 수준이 다른 계층에 비해 낮고 그로 인해 학업성취가 낮게 되었다면, 그리고 이러한 현상이 고착화된다면 사회적 불평등 구조가 교육에 반영되는 것이라고 볼 수 있다. 또한 거주지 분화를 교육환경적인 측면에서 바라보면, 학교 구성원의 인종적 특성을 반영하는 동

시에 학생 일인당 교육비의 격차를 초래하기도 한다. 2002년 기준으로 미국 내 부유한 지역과 가난한 지역의 학생 1인당 교육비는 약 1,300불 가량의 차이를 보여주고 있다. 그리고 이러한 교육재정 격차는 교사의 봉급, 교실, 교재, 급식시설 등 교육환경의 질과 직결되어 교육 여건의 격차, 더 나아가 결과의 격차로 이어지는 경향이 있다⁷⁾.

이는 최근 한국 사회에서 심화되고 있는 사회계층별 거주지 분화 현상과 무관하지 않다. 실제로 1960년대 이후 본격적인 경제발전이 이루어지면서 한국 사회에서도 부와 빈곤의 지리적 편중이 진행되었고, 이에 따라 계층에 따른 거주지의 분화가 심화되어 왔다⁸⁾. 그 결과 거주지는 단순히 개인이 살고 있는 곳을 의미하는 것이 아니라, 직업, 교육, 편의시설, 사회서비스시설과 같은 사회적 자원에 대한 접근을 결정하는 주요 요인으로 작용하게 되는 것이다.

교육은 이러한 거주지 분화에서 주된 관심의 대상이었는데, 특정 지역에 비슷한 교육수준과 교육수요를 지닌 사람들이 모여 살게 되면, 교육과 관련된 고급 지식과 정보의 교환·공유가 이루어져 배타적 경향성이 심화되기 때문이다⁹⁾. 이와 같은 현상이 나타나면 자녀 교육에 대한 투자의 양과 질에서 차별화가 이루어지고, 결국 부유한 지역의 아이들은 더욱 우호적이고 양호한 교육환경에서 성장하고 학습하게 되며, 그렇지 못한 아이들은 열악한 교육환경을 경험할 가능성이 커지게 된다. 이처럼 지역에 따라 교육환경과 학업성취에 차이가 발생하면, 상대적으로 열악한 지역에서 경제자본을 가진 집단은 비교우위를 지닌 지역으로 이주를 하게 된다. 반대로 열악한 지역에는 이주여력이 없는 집단이 잔존하게 됨으로써, 거주지를 둘러싼 계층 분화와 그로 인한 교육격차는 더욱 심화되는 경향이 있다¹⁰⁾.

7) 성열관, 2005, 거주지 분화와 교육격차 : 미국의 현실이 우리나라 교육정책에 주는 함의, 교육사회학연구, 15(1), p145.

8) 임선희·김경희, 2006, 대전의 동서지역 교육격차실태와 해소방안, 교육사회학연구 제16권 제3호, p187.

9) 김경근, 2005, 한국 사회 교육격차의 실태 및 원인, 제1회 한국교육고용패널 학술대회 논문집, 한국사회학회, p.713.

2) 교육격차 형성 요인

교육격차의 원인으로 논의될 수 있는 것은 대체적으로 다음의 두 가지 측면에서 바라볼 수 있다. 첫째는 가정배경의 차이에 따른 학업성취도의 격차이며, 둘째는 지역사회의 교육환경에 따른 학업성취도의 격차이다.

청소년의 학업성취에 영향을 미치는 가정 내 사회경제적 배경에 대한 구체적 변인으로는 부모의 교육수준, 가구 소득, 자가 점유 비율 등이 있다. 우선 부모의 학력과 직업의 수준은 자녀의 학업성취도에 영향을 미치는 것으로 알려져 있다. <표 2>의 통계청 가구동향조사에 따르면 부모의 학력 간 사교육비 지출 격차는 매우 큰 것으로 나타난다. 아버지나 어머니의 학력이 낮을수록 사교육을 받지 않거나, 상대적으로 참여하는 비율이 낮고, 그 반대로 아버지나 어머니의 학력이 높을수록 사교육에 소비하는 비율이 높다는 것을 알 수 있다. 특히 어머니의 학력은 아버지의 학력보다 상대적으로 높은 영향력을 나타내고 있는 점은, 아버지에 비해 자녀교육에 관심이 높은 어머니들의 사교육에 대한 관심과 참여율을 드러낸다고 할 수 있다.

표 2. 부모의 학력에 따른 사교육비 지출 분포 (2010)

(단위 : %)

사교육비 부모학력		사교육비						
		받지 않음	10만원 미만	10-20만원미만	20-30만원미만	30-40만원미만	40-50만원미만	50만원 이상
아버지 교육 정도	중졸이하	58.8	10.7	11.4	10.8	4.5	1.9	1.9
	고 졸	32.8	10.2	16.8	18.3	11	5.5	5.5
	대 졸	16.6	8.4	14	17.8	15.6	10.2	17.3
	대학원졸	12.8	8	11	14	13.2	11.5	29.5
어머니 교육 정도	중졸이하	57.2	11.6	12.4	10.8	4.2	1.9	2
	고 졸	30.3	9.5	16	18.4	12.3	6.4	7.1
	대 졸	14.5	8.8	13.7	16.9	15	10.7	20.4
	대학원졸	11.3	7.1	11.7	13.1	13.5	10.5	32.7

자료 : 통계청 (<http://kosis.kr>)

10) 이수경 외 2인, 2007, 지역격차 해소를 위한 e-Learning, 한국직업능력개발원, p14.

계층 또는 부모의 사회경제적 지위는 그 자체로 학업성취에 독립적인 영향을 미치기도 하지만, 다양한 경로를 통해 간접효과를 발휘하기도 한다. 그 대표적인 예가 가정 내 언어적 상호작용, 문화 실조, 부모의 자녀교육에 대한 기대 수준 및 지원 정도 등과 같은 문화자본 내지 사회자본과 관련된 것들이다¹¹⁾. 즉 사회경제적 지위가 낮은 가정의 자녀는 경제자본 외에도 문화자본이나 사회자본의 결핍으로 인해 다각도로 열악한 여건에 처하게 되고, 그 결과 학업성취가 낮아지게 되는 것이다. 결국, 사교육의 비중이 꼭 교육성과로 이어지는 것은 아니지만, 부모님의 교육의 격차는 교육의 성과에 영향을 미치며, 나아가 사회계층의 분화, 도시 또는 지역 간 발전의 격차를 형성한다는 것을 입증한다고 볼 수 있다.

부모의 학력과 함께 가구의 소득은 청소년의 학업성취에 밀접한 영향을 미칠 수 있다. <표 3>에서 부모의 소득에 따른 사교육비 지출 분포를 살펴보면, 부모의 학력과 같은 양상으로 상대적인 수치를 나타내고 있다. 부모의 소득이 높을수록 좀 더 많은 교육의 기회에 노출됨으로써, 상대적으로 그렇지 않은 부모의 자녀들보다 유리한 수준에 있음을 시사한다.

표 3. 부모의 소득에 따른 사교육비 지출 분포 (2010)

(단위 : 만원 / %)

사교육비 부모소득	사교육 받지 않음	10만원 미만	10-20 만원미만	20-30 만원미만	30-40 만원미만	40-50 만원미만	50만원 이상
100 미만	64	13	11.7	7.1	2.4	1.2	0.6
100-200미만	49.3	13.4	16.3	12	5.6	1.7	1.6
200-300미만	30.2	12.8	18.9	18.7	10.8	4.7	3.9
300-400미만	20.2	8.5	16.4	22.2	15.8	8.1	8.9
400-500미만	15.5	7	13.6	19.3	17.5	11.6	15.6
500-600미만	12.9	4.7	10.3	16.4	17.2	14.3	24.2
600-700미만	10.4	4.1	10	14.1	15.7	14	31.7
700만원 이상	10.9	4.7	7.6	11.9	12.2	11.6	41.1

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

11) 김경근, 전게서, p712.

자가 점유 비율 또한 교육격차를 형성하는 중요한 요인이 될 수 있다. 2010년을 기준으로 강남구(33.7%), 서초구(34.9%), 송파구(38.7%)의 전세 비율이 서울시 전세 비율 평균치(32.9%)보다 높다. 강남지역에서 주택을 소유하고 있지 않은 임차 거주자의 비율과 부채 주택소유자의 비율이 높다는 것이다. 강남지역의 대부분이 임차인에 의해 점유되고 있다는 사실은 강남구로 집중되는 독특한 주거수요 요인을 반영한다¹²⁾. 강남구 아파트 전세 가격은 다른 지역의 아파트의 매매가격보다 높은 경우도 많다. 높은 전세가에도 불구하고 이 지역으로 주거수요가 집중되는 것은 비용을 상쇄하는 어떠한 이익이 있기 때문이며, 그 이익의 상당부분은 교육환경 질적 수준과 관련이 있다고 볼 수 있다.

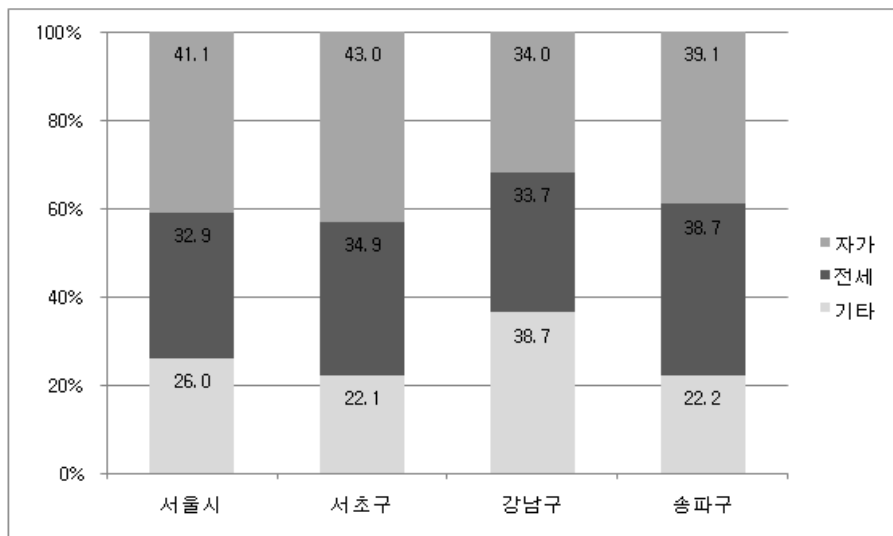


그림 3. 서울시 및 강남3구의 주택거처형태 비율 (2010)

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

12) 진영남·손재영, 2005, 교육환경이 주택가격에 미치는 효과에 관한 실증분석 : 서울시 아파트시장을 중심으로, 주택연구 제13권 3호, p136.

두 번째 교육격차를 형성하는 원인으로 지역사회 교육환경의 차이를 논의 할 수 있다. 학생들이 거주하는 지역에 따라서 학교의 환경 또는 지역의 교육환경이 다르다면, 이로 인하여 교육격차가 나타날 수 있다. 이른바 지역의 학교가 가지고 있는 ‘학교효과’가 존재하거나, 이를 확대하여 지역의 전반적인 교육환경의 효과가 존재한다고 판단할 수 있다¹³⁾. 이는 다른 지역에 비하여 교육환경이 좋은 지역의 학생들이 높은 학업성취도를 나타낼 것이라고 보는 것이다. 이러한 논의는 계층 간 격차 문제에서 벗어나 지역 자체의 영향력에 중심을 둔 설명이라 할 수 있다. 이와 관련된 세부 요인으로는 지역별 인문계 고등학생의 수, 교육경비보조금의 차이, 사설 학원 수 등을 들 수 있다.

인문계 고등학교 학교 수, 학생 수 등의 양적 하부구조는 교육여건의 질적 차이를 만들어 내며, 일반적으로 서울과 같은 대도시에서는 학교 수, 학생 수가 많은 곳이 교육여건이 좋다고 생각할 수 있다. 특히 인문계 고등학교 재학생 수에 관심을 갖고자 하는데, 이는 지역 내 전체 고등학생 수와 인문계 재학생 수의 차이가 공교육 서비스의 공급 여부를 말해주며 또한 대부분의 대학진학률 자료가 이를 기준으로 하기 때문이다.

또한 지역별 교육경비보조금의 격차는 기본적으로 자치구의 재정부담 능력의 차이를 반영한다. 교육재정지원 정책은 지방자치단체의 교육재정지원 확대 유도과 지역의 교육격차해소의 방안으로 적극 지원하기 위해 교육인적자원부가 노력하는 방안 중 하나이다. 그러나 이는 현재 지방자치와 교육자치의 분리로 인해 교육여건 개선에 대한 애로사항이 발생하고 있으며 이에 대한 실질적 재원확보방안과 제도 및 조직 정비 방안이 계속되고 있는 실정이다. 따라서 보조금의 액수가 교육조건이 양호한 지역에서 더 많고, 교육조건이 열악한 지역에서는 적어서 지역 간 교육격차를 심화시킨다는 인식이 일반적이다¹⁴⁾.

13) 박종필, 2008, 제주도의 지역 간 교육격차 실태와 해소 방향 탐색을 위한 연구, 제주발전연구원, p2.

14) 김영철, 2003, 서울시 지역 간 교육격차 해소방안, 한국교육개발원, p27.

사설 학원이 밀집해 있는 것은 사교육 여건이 좋다는 것을 의미하고, 이들 지역의 명문 학원에는 다른 지역의 학생들이 대거 몰려와서 수강하게 된다. 그와 비슷한 예로 2001년 이래 서울 강남지역의 아파트 가격이 급등한 원인에 대한 유력한 가설 중의 하나는 공교육 붕괴현상에 따라 사설 학원이 밀집한 강남지역에 사람들이 몰리기 때문이라는 것 이었다¹⁵⁾. 이는 사교육 여건을 포착하는 지표의 하나로 구별 사설 학원 수가 유용한 변수라고 보여주는 사례라고 사료된다.

이러한 교육요인에 따라 지역별로 격차를 나타내는 교육성과의 대표적인 지표로는 지역별 수능점수, 진학률을 들 수 있다. 교육의 산출에 대해 다양한 질적, 양적 지표들을 고려할 수 있지만, 수능성적 및 대학 진학 실적이 중요한 지표라는데 일반적인 합의가 존재한다.

<표 4>는 앞서 언급한 지역 간 교육격차의 원인이 실제 지역에 반영되었을 때의 영향력을 살펴보기 위하여 실제 서울시의 통계자료를 수집한 것이다. 2010년 서울시 25개 자치구별 수능점수를 기준으로 상위 5개구(강남구, 서초구, 양천구, 송파구, 노원구)와 하위 5개구(중랑구, 성북구, 영등포구, 구로구, 금천구)의 지역 교육환경을 비교한 표이다. 위에서 언급한 바와 같이 일반계고 고등학생 수, 교육재정지원 현황, 사설학원 수의 지표의 평균을 비교 해 보았다.

일반계 고등학생 수의 경우, 서울시 평균은 4,086명이며 상위 5개구(6,976명)는 평균을 훌쩍 넘는 수치를 보였다. 반면 하위 5개구(3,258명)는 상위 5개구의 절반에도 못 미치는 양상을 나타내었다. 교육재정지원 현황 역시 하위 5개구 평균(약 125만원)이 서울시 전체 평균(약 130만원)보다 더 낮은 수치를 보였다. 사설학원 수의 경우도 상위 5개구(1,059개)의 경우 서울시 전체의 평균(526개)의 약 2배에 달하는 학원 수를 보유하고 있는 반면, 하위 5개구(385개) 역시 절반에도 못 미치는 수치를 나타냈다. 이는 단편적이지만 지

15) 진영남·손재영, 전계서, p130.

역 간 드러나는 교육환경의 격차는 수능점수와 같은 교육 성과로 이어지는 모습을 보여주는 좋은 사례라고 판단된다. 이와 같은 지역 간 교육환경의 차이에 따른 교육성과의 차이에 관련된 보다 세부적인 사항은 다음 장에서 서울시 자치구별 교육환경 현황을 고찰하며 살펴보도록 할 것이다.

표 4. 서울시 자치구별 수능점수에 따른 교육환경 비교 (2010)

		수능점수평균 (점)	일반계고 졸업자 (명)	1인당 교육재정지원 (만원)	사설학원 수 (개)
수능점수 상위 5개구	강남구	323	8,211	299.4	1,834
	서초구	319	4,858	187.1	933
	양천구	308.3	6,015	52.8	958
	송파구	304.7	7,513	54.1	1,180
	노원구	303	8,283	82.4	393
평균		311.6	6,976	135.1	1,059
수능점수 하위 5개구	중랑구	284.4	3,505	162.4	366
	성북구	282.9	3,945	112.3	460
	영등포구	281.5	3,611	86.0	458
	구로구	279.9	2,910	143.6	410
	금천구	272.4	2,323	121.7	233
평균		280.2	3,258	125.1	385
서울시 평균		294.3	4,068	129.5	526

주) 수능점수는 언어+외국어+수리나 합계 평균점, 재학생기준임.

자료 : 진학사(<http://www.jinhak.com>) / 서울교육통계연보(<http://statistics.sen.go.kr>) / 학교알리미(<http://www.schoolinfo.go.kr>)

3) 교육격차로 인한 공간 및 사회양극화 발생

교육격차로 인하여 형성되는 공간과 사회 불평등의 문제로는 계급 재생산, 지역 간 부동산 가격의 차이 형성 등 계층의 형성과 밀접하게 관련되어 있다고 여겨진다. 즉, ‘교육-소득-계층’이라는 순환관계가 공간을 통하여 재생산되고 고착되는 것이다. 소득 계층별·지역별 교육격차는 단기적으로는 학업성취도의 격차로, 장기적으로는 학력 간 임금 및 소득 격차로 이어지기 때문이다. 이러한 과정에서 소득은 자산 보유의 문제로 이어지며, 이는 시간의 흐름에 따른 부의 축적으로 말미암아 계층을 형성하게 된다.

2006년도 대한상공회의소의 자료¹⁶⁾에 따르면 우리나라 가계의 자산보유 현황 중 부동산 비율이 89%를 차지한다. 이처럼 한국 사회에서 부동산은 주거 환경은 물론이거니와 개인 삶을 전반적으로 결정하는 중요한 자원으로 여겨지고 있다. 1997년 말의 경제위기 상황 이후 주택 시장에 있어서 단기간 동안 주택 가격이 급격히 하락하였지만 정책적인 기제 등에 힘입어, 1998년 말 이후부터는 주택 가격이 다시 상승하게 되었다. 한주연(2002)의 연구에 따르면 이러한 주택가격의 상승정도는 서울 및 수도권 지역을 대상으로 분석할 때, 같은 수도권 내에서도 도시별로, 또 서울 내의 여러 하위지역에 있어서 그 격차는 매우 뚜렷하게 나타나기도 하였다¹⁷⁾.

결과적으로 이러한 과정에서 도시들 간 그리고 도시 내부의 공간상에서 나타나는 주택가격의 격차는 더 크게 벌어지게 되었으며, 서울의 경우 일부 강남 지역과 기타 지역 간의 양극화가 더욱 심화되는 결과가 초래되었다. 이러한 과정에서 여러 가지 부작용들을 직접 체감하게 되는데, 그중에서도 소득의 불균형, 지역 간 또는 지역 내 격차, 주거 안정 및 주거복지 등과 관련된

16) 대한상공회의소, 2006, 우리나라 가계의 자산보유 현황과 시사점, p1.

17) 한주연, 2002, 도시 공간 구조의 양극화 현상에 관한 연구 : 주택 가격 변화의 공간적 분포에 대한 분석을 중심으로, 한국도시지리학회지 제5권 1호, p65.

문제들이 그러하다. 특히 최하층에서는 부채의 급증이 나타나고 있으나 부유층에서는 순자산이 증가했을 뿐 아니라 그 상당 부분이 부동산 보유의 증가로 나타나고 있음은 주목할 만한 부분이라고 판단된다.

지금까지 이러한 자산소득에 많은 영향을 끼치는 부동산 가격에 관한 연구(우경·홍기용, 2002; 최열·권연화, 2004)가 시행되었는데, 교육, 교통, 단지 규모, 재건축 가능성 등이 꼽혔으며 이 중에서 교육 여건이 큰 영향을 미쳤다는 분석이 많았다. 오호영(2006)은 이러한 공간불평등의 심화에 있어 특히 문제가 되는 것을 특정 공간이 포함하고 있는 교육조건이 미치는 외부효과(externalities)라고 설명한다. 즉, 특정 공간에 유사한 교육욕구를 가진 사람들이 모여살고 유익한 시설과 서비스가 집중되면 교육관련 고급지식과 정보의 유통이 활발해지게 된다고 언급한다. 교육에 대한 차별적 접근기회나 보다 좋은 교육환경을 보유하는 것은 결과적으로 시장능력을 확장함으로써 그러한 능력의 세대 간 전이를 가능케 한다는 것이다¹⁸⁾.

이러한 지역 간의 양극화의 문제는 단순히 지역 내 거주자들 간의 격차로만 끝나는 것이 아니라 사회적인 양극화를 발생시키기 때문에 중요한 문제로 여겨진다. 공간과 교육을 통한 계층 재생산은 지역에 대하여 배타적인 인식과 태도를 가질 수 있기 때문이다. 특정지역에 대한 사회적 인식은 상대적으로 그 외에 대한 부정적인 인식을 조성하게 함으로써, 상대적 박탈감을 형성할 수 있으며, 서로에 대한 배타적인 감정을 형성할 수 있다. 저소득층·빈곤계층의 주거환경이 열악해지고, 상대적으로 강남 등 일부 지역 부동산 가격 상승 및 자산 편중 현상이 공간문제와 연계되는 경우, 양극화 문제는 더욱 심각하게 나타난다. 이러한 공간불균형은 계층 양극화의 결과이기도 하지만 공간적 불균형이 다시 계층 양극화를 더욱 고착시키는 순환적 측면도 있다¹⁹⁾.

18) 오호영, 2006, 소득계층과 학업성취도, 한국직업능력개발원 한국교육고용패널 제2차 학술대회 발표논문집.

2. 선행연구 고찰

본 연구의 배경이 되는 선행연구는 크게 세 가지 부분으로 나뉘 검토하였다. 교육환경에 따른 사회적 양극화에 관한 연구를 고찰한 뒤, 주요 분석의 이해를 돕기 위해 교육환경과 주택 가격 결정에 관련된 연구를 검토하였다. 마지막으로 본 연구 주요 분석의 주제가 되는 부동산 가치와 관련된 사회적 양극화에 대한 내용을 살펴보았다.

1) 교육환경에 따른 사회양극화에 관한 연구

(1) 계층과 교육격차

계층 또는 부모의 사회·경제적 지위와 자녀의 학업성취 사이에 강한 정적 상관관이 있다는 것은 사회학 및 교육학의 오래된 명제이다. Coleman(1966)의 저서²⁰⁾는 교육격차의 요인을 연구한 대표적인 예가 된다. 사회계층이 높을수록 부모의 자녀교육에 대한 기대수준과 관심이 높고, 학생의 학업성취 및 상위 학교로의 진학에는 이러한 부모의 태도, 가정환경, 학교의 특성 순으로 영향을 미친다는 것이 주요 내용이다.

한편 국내에서는 IMF 경제위기 이후 소득의 불평등화, 사회적 동질감의 붕괴 및 계층화에 따라 가구특성이 자녀의 교육성과에 미치는 영향에 대해 많은 관심을 갖게 되었다.

우선 가정의 사회경제적 배경 요인과 관련된 변수들을 투입하여 교육여건

19) 박혜영, 2007, 서울시 소득과 교육불평등에 관한 지리학적 고찰 -파워엘리트 계층 재생산 논의를 중심으로-, 성신여자대학교 교육대학원 석사학위논문, pp.67-68.

20) Coleman, J. S. et al., 1966, *Equality of Educational Opportunity*, Washington D. C. : US Government Printing Office.

및 학력격차 현상을 보다 실제적으로 분석하여 교육격차의 현황을 다각적으로 이해하고자 하는 연구가 시행되었다. 가구주의 학력과 자녀에 대한 기대교육 수준은 비례관계에 있고, 고소득층일수록 일류대학을 강하게 선호하며, 부의 직업 위계가 높을수록 학생들의 대학진학 의사도 더 강함을 보여주었다(강희돈, 1988; 김재홍; 2006). 이러한 결과는 전체적으로 부모의 경제력과 거주지에 따라 교육격차가 자녀세대로 이어지고 있어 사회적 재생산에도 영향을 미치는 교육격차의 실태를 지적하였다.

비교적 평균화된 지역인 서울시를 사례로 계층 간 교육격차를 연구한 사례도 많은 편이다. 박미나(2006)는 저소득층 학생들의 학업 성취능력이 중산층 학생들에 비해서 상대적으로 낮으며, 고소득층 가정 자녀의 서울대 입학비율이 비고소득직군에 비해 높았음을 밝혔다.

신혜련(2006)은 전 지역이 평균화 되어있는 울산지역의 중학교를 대상으로 교육청간, 학군간의 교육격차 실태를 파악하고, 이를 기초로 하여 교육격차를 유발하는 요인을 찾아 미치는 영향의 정도를 밝혔다. 교육환경과 함께 가정 환경과 같은 개인적 요인을 강조하였다. 그 결과 학생들의 학업성취도를 결정하는 요인으로 학교의 시설이나 수업분위기와 같은 학교 요인 보다는 가정의 사회경제적 배경요인, 학부모의 지원요인, 학생의 자아개념이나 학습태도 요인 등이 더 의미 있는 것으로 나타났다.

이 같은 결과들은 학업능력이 소득수준과 직접 관련이 있다기보다, 부모의 학력, 직업이나 사회적 지위의 영향을 받고 있음을 보여준다. 고소득층일수록 일류대학을 강하게 선호하고 아버지의 직업 위계가 높을수록 학생의 대학진학률이 높은 것으로 드러났다. 또한 아버지의 교육수준 및 가정의 사회·경제적 환경이 학업 성적에 미치는 영향과 이 학업 성적이 교육수준에 미치는 영향이 증가해 왔다는 연구결과들이 이를 증명한다.

(2) 지역과 교육격차

계층과 교육격차 사이의 관계가 상당히 오래 전부터 학문적 관심의 대상으로서 자리를 잡고 있었던 반면, 지역 간 교육격차는 비교적 근래에 많은 관심을 끌고 있는 주제이다. 과거 자연적·물리적 구분 단위로 이해되었던 지역은 이제 사회구조적 함의를 내포하여, 다양한 이해관계가 갈등하며 특정 계급에 의해 지배되고 전략적으로 동원되는 사회적 공간을 뜻하게 되었다.

그 동안 지역 간 교육격차에 관한 논의는 주로 도농 간 격차를 중심으로 이루어져 왔었다. 도시와 농어촌 지역의 교육격차는 교육여건(교원 수, 교원의 경력 등 전문성 수준, 학교 규모, 복식수업 여부 등) 격차와 그로 인해 야기되는 결과의 격차에 초점이 맞추어졌으며, 그러한 지역 간 교육격차가 곧 계층별 격차를 의미하는 것은 아니었다.

근래에 논의되는 지역 간 교육격차는 계층 간 격차와 훨씬 밀접히 연계되어 있다. 이후 특정 지역이 지니는 재정자립도, 물리적 학교 환경들과 함께 학생의 개인적 요인인 학부모의 학력 및 소득을 비롯한 가정의 사회적 배경, 1인당 사교육비, 교육만족도 등 다양한 정량적 정성적 지표들을 이용한 연구가 시행되었다(김경근, 2005; 김지중, 2007; 박종필, 2008; 임선희·김경희, 2006; 최은영, 2004; 황은주, 2010). 특히 박종필(2008)은 문헌연구를 바탕으로 지역 간 교육격차의 요인을 크게 가정배경의 차이, 학교·지역사회 간 교육환경의 차이, 학생이동의 결과로 나타나는 지역 간 교육격차 세 가지로 나누었다. 다른 연구 결과에 비하여 학생이동을 염려에 둔 것이 특징적이다. 지역 간 교육격차 현황을 살펴보기 위하여 자치구별 기초학력평가를 분석하였고, 설문조사를 통하여 성적 우수 지역에 본인의 성적, 교육환경에 대한 인식과 더불어 개인적 요인인 자발적 학습시간에 대하여 알아보았다. 더불어 각 자치구 별 사설학원 및 수강생 수, 사교육 유형과 사교육비를 비교, 분석하였

다. 또한 최은영(2004)은 교육환경이 만들어 내는 공간적 불평등에 주목하며 거주 집단의 사회·경제적 지위와 공교육환경의 차별화를 서울시 강남구와 광진구를 사례로 연구하였다. 자치구별 학령기 인구 유출입 자료를 비교하여 교육여건이 우수한 자치구로 학령기 인구의 이동에 주목하였다.

이러한 연구들은 각 지자체 내에서의 교육격차가 나타나는 원인을 통계분석 및 설문조사를 통해 실태조사와 함께 교육격차가 발생시킬 수 있는 교육양극화 현상에 대한 시사점을 제시하였다.

2) 교육환경과 주택 가격 결정에 관한 연구

그동안 국내외의 여러 주택전문가들은 주택 주변의 주거환경 중 특히 교육환경이 주택 가격에 미치는 영향에 대해 큰 관심을 보여 왔다. 주택 가격 중에서도 특히 아파트 가격을 결정하는 요인은 크게 구조적 특성과 환경적 특성으로 나누어 볼 수 있다. 따라서 아파트 자체가 갖는 평형, 복도식 여부, 경과 년수, 난방 여부, 브랜드 여부 등의 구조적 특성과 각 연구 주제에 따라 교통 및 편의 시설과의 접근성, 교육환경 등의 환경적 특성을 바탕으로 연구를 시행하였다. 또한 연구 방법으로는 헤도닉 가격모형을 주로 사용하고 있다.

Jud and Watts(1981)는 주택 가격 결정에 있어서 공립학교의 학업성취도 및 인종구성을 포함한 모형을 추정하였다. Haurin and Brasington(1996)은 공립학교의 질이 주택 가격의 상관관계가 매우 높게 나타나고 있다는 것을 발견하였다.

국내에서는 주택 가격결정 요인에 교육환경을 변수로 이것이 미치는 영향에 관한 연구가 다수 시행되었다(김리나, 2009; 손낙구, 2010; 엄근용 외 2인, 2006; 윤형호·강민정, 2008; 정수연, 2006; 진영남·손재영, 2005, 최열·권연화, 2004). 이러한 연구들은 진학률, 사설학원 수, 학군 등과 같은 특정 지역의 교육환경을 중심으로 주택 가격 결정에 관한 영향지수를 계량분석모형을 통해

실증 분석하였다. 교육환경을 결정하는 변수로는 특목고 진학률, 대학진학률, 명문 대학 진학률, 사설학원 수, 교육 관련 공공시설 여부 등이 사용되었다.

진영남·손재영(2005)은 서울시 내에서도 학군별로 교육환경이 뚜렷이 다르다는 사실을 주목 하였다. 교육투입 및 산출의 변수들을 통해 살펴보고, 변수들이 아파트의 매매가격 및 전세 가격에 의미 있는 영향을 주고 있음을 실증적으로 확인하였다. 사설학원 수와 교육 예산 편성액, 명문대 진학률이 주택 가격과의 상관관계에서 유의미함을 확인하였다.

최열 외(2004)는 부산 지역의 아파트 가격을 연구 하면서 위계적 선형 모형을 사용하였다. 이 논문은 아파트 가격을 추정하면서 교육요인을 사용한 것으로 1수준으로는 평수, 아파트 연수, 세대수를 사용하였고, 2수준에서는 교육 요인으로 학교 비율, 대학 진학률, 명문대학 진학률, 학원비율, 교육 관련 공공 시설비율을 사용하였다. 연구 결과, 대학진학률과 명문대학 진학률은 아파트 가격에 유의미한 영향을 미치지 못하였으며, 학교비율과 학원시설, 교육관련 공공시설은 아파트 가격에 유의미한 영향으로 나타났다.

한편 보다 지리학적인 관점에서 교육격차로 인해 형성되는 주택의 가격 차이에 따른 거주지 분화에 관한 연구가 시행되기도 하였다. 윤형호·강민정(2008)은 서울시 자치구의 상위학교 진학률 차이의 요인을 분석하였으며 특히 거주지 효과를 실증적으로 추정하였다. 자치구 교육여건에 의해 유발된 학업성취도 차이를 이해하는 것은 지역 간 교육격차 해소와 연관된 사회적 갈등관계 완화를 위한 시사점을 줄 수 있다는 데에 연구의 의의를 두었다.

위의 연구들을 통해 대체적으로 교육투자의 산출효과가 명시적으로 나타남으로 인해 주택 가격과 공교육환경이 상관관계를 가지는 것으로 드러났다. 이를 통해 교육수요자의 의사결정은 매우 지역적이고 국지적인 현상으로 나타나고 있으며, 주택 가격에 매우 민감하게 반응함으로써 교육초과수요를 발생시키고 있음을 확인하였다.

3) 부동산과 공간 및 사회양극화에 관한 연구

한국의 사회적 양극화의 특징은 직업구조와 임금소득의 격차만으로는 설명하기 어렵다는 점을 가진다. 무엇보다도 부동산과 같은 자산소득의 격차가 큰 역할을 하기 때문이다. 특히 1997년 말 외환위기 이후 극명해진 지역 간 부동산 가치의 차이는 주거 양극화를 발생시키는 주요 요인이 되었다. 거주지 분절을 통한 경제적 양극화를 사회적 양극화로 전환시키는 핵심적 연결고리로 작동하고 있다는 점에서 이는 중요한 함의를 지니며, 더 나아가 소득의 기반이 되는 교육의 문제와도 깊은 관련이 있다고 여겨진다. 따라서 본 연구는 이와 관련된 선행 연구를 고찰하고자 한다. 관련 논문을 검토한 결과 지리학, 사회학, 부동산학 등 다양한 분야에서 선행연구가 시행되었음을 알 수 있었다(김성제·최상희, 2008; 송시형, 2009; 이정우·이성림, 2001; 임석희·이용우, 2002).

임석희·이용우(2002)는 서울시 주거지를 사례로 사회적 양극화가 공간적으로 일어나는 패턴을 분석하였다. 지역 특성 및 아파트 가격을 바탕으로 4개의 유형으로 지역을 구분하였다. 또한 이러한 공간적 양극화의 원인이 되는 교육 및 문화적 환경에 대하여 언급하기도 하였다.

이정우·이성림(2001)은 한국 가계자산의 분배의 특징을 살피고, 그 중에서 부동산이 차지하는 불평등의 요인이 어느 정도인지를 추계하였다. 전체적으로 부의 불평등은 소득의 불평등에 비해 훨씬 높게 나타났으며, 가계자산에서 부동산이 차지하는 비중이 매우 높다는 사실을 알 수 있었다. 이러한 연구결과는 근로소득을 포함한 자산소득이 발생시키는 양극화 현상을 고찰하였고, 그 중에서도 부동산 가격에 주목했다. 이는 앞으로 사회양극화 현상을 진단할 때 부동산 가격을 지표로 선정하는데 시사점을 준 연구이다.

표 5. 참고문헌 내용 정리

주제	저자	제목	변수 설정 및 연구 방법
계층과 교육 격차	강희돈 (1988)	한국의 사회이동과 학교교육의 효과	부모 교육수준, 가계 소득수준 등 계층 요인에 의한 교육격차 연구
	김재홍 (2006)	지역간·계층간 교육여건 및 학력격차에 관한 연구	가정형편 및 부모님의 직업과 학력이 학업 성취도에 미치는 영향
	박미나 (2006)	계층 간 교육격차 해소를 위한 정책적 제언 : 학업성취도 차이를 중심으로	학교 급별 부모의 학력에 따른 자녀의 학업성취도 격차, 부모의 학력이 사교육에 영향을 주어 학업성취도에 미치는 영향 분석
	신혜련 (2006)	평준화 지역 중학교의 교육격차 결정요인에 관한 연구	가정환경요인으로 성별, 사회경제적 배경, 부모지원, 부모와의 상호작용 및 개인요인을 통해 평준화 지역의 교육격차 분석
지역과 교육 격차 형성 요인	김경근 (2005)	한국사회 교육격차의 실태 및 원인	학급당 학생 수, 교원 1인당 학생 수, 학교생활만족도와 같은 지역 요인 및 계층요인에 의한 교육격차 분석
	김지종 (2007)	도서지역과 도시지역의 교육격차	학생과 학부모 요인, 학교 특성, 교사, 교육과정의 특성에 따른 학업성취도 분석
	박종필 (2008)	제주도의 지역 간 교육격차 실태와 해소 방향 탐색을 위한 연구	인적환경, 물리적 환경, 사회 문화적 환경으로 구분하여 교육격차를 형성하는 요인 분석
	임선희 김경희 (2006)	대전의 동서지역 교육격차실태와 해소방안	1인당 월평균 사교육비, 재정지립도, 지역별 진학자 비율, 지역별 교육 지원 현황
	최은영 (2004)	서울의 거주지 분리 심화와 교육환경의 차별화	아파트 가격, 부모의 학력수준, 인구 이동, 교육환경을 바탕으로 연구 시행
	황은주 (2010)	지방도시 교육 공간 특성에 관한 연구 : 거주지 분화에 따른 청주시 공간격차 사례를 중심으로	인구 및 교육환경의 분포, 학생 수, 사교육 시설, 유해시설, 공시지가, 교육만족도

주제	저자	제목	변수 설정 및 연구 방법
교육환경과 주택가격의 상관관계 연구	Jud, G. D. and J. M. Watts (1981)	Real estate values, school quality, and the pattern of urban development in Charlotte, North Carolina	학교의 인종구성, 학업성취도의 정도가 주택 가격에 미치는 영향 / 학교선호도지수 개발
	Haurin, D. R and D. Basington (1996)	School Quality and Real House Price : Inter-and Intrametropolitan Effects	헤도닉 함수를 이용한 졸업시험 통과율, 도심 및 편의시설과 주택가격의 상관관계
	김리나 (2009)	주택가격결정요인 중 교육환경이 미치는 영향에 관한 실증연구	사교육비, 사교육 참여율, 교육관련 재정 현황, 학급당 학생 수, 사설학원 수, 특목고 진학률, 주택 가격을 바탕으로 분석 시행
	손낙구 (2010)	부동산 격차와 교육격차	부모 학력, 부모 소득, 주택 소유 비율, 아파트 가격
	엄근용 외 2인 (2006)	교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향	평수, 계단식더미, 지하철역 거리, 세대수와 같은 개별 특성과 입시학원 수, 대학진학률과 같은 구별 특성을 바탕으로 분석
	윤형호 강민정 (2008)	서울시 자치구별 상위학교 진학률에 대한 거주지 효과 분석	자치구별 부모 소득, 전업 주부 비율과 같은 가족배경과 학생 수, 특목고 수, 교육재정과 같은 교육환경을 바탕으로 분석
	정수연 (2006)	교육요인이 서울아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구	서울대진학률, 사교육비지출, 소득, 학원비율과 같은 구단위 변수와 재개발여부, 공원 더미, 브랜드와 같은 개별 변수를 바탕으로 분석
	진영남 손재영 (2005)	교육환경이 주택가격에 미치는 효과에 관한 실증분석 : 서울시 아파트시장을 중심으로	구별(학군별) 인문계 고등학교 수 및 학생수, 사설학원 수와 같은 교육환경 특성과 주거환경 특성을 바탕으로 분석
	최열 권연화 (2004)	위계적 선형 모델을 이용한 교육환경이 주택가격에 미치는 영향 분석	위계적 선형 모형을 사용한 교육 요인에 따른 부산 지역의 아파트 가격 연구

주제	저자	제목	변수 설정 및 연구 방법
사회적 양극화와 공간적 격차에 관한 연구	김성제 최상희 (2008)	지역별 양극화와 자산 소득 : 소득항목별 영 향력과 시계열적 변화	총소득을 기준으로 Wolfson 지수를 사용하여 근로 소득, 부동산소득, 금융소득, 공적이전소득 등이 양 극화에 미치는 영향을 지역별로 분석
	송시형 (2009)	주거지 현황을 통해 본 주거공간의 양극화 현상	주택 소유 현황 및 가격, 소득계층별 자가 점유율, 거주 주택 경과 년 수, 거주자의 직업과 교육 차이에 따른 주거지 분화 현상 고찰
	이정우 이상림 (2001)	한국가계자산 불평등 의 최근추이	한국 가계자산 분배의 특징을 살피고, 그로 인해 발 생하는 부의 불평등을 추계함과 동시에 특히 부동산 이 지니는 영향력을 파악함
	임석희 이용우 (2002)	사회적 양극화와 공간 적 특성 : 서울의 사례	소득을 기반으로 한 사회적 양극화 진단 및 주요 산 업, 지가를 바탕으로 서울시 공간적 양극화를 4개의 집단으로 구분

3. 선행연구와의 관계 및 연구 분석 틀

지금까지 살펴 본 국내에서 수행된 연구들은 자료의 제약으로 인하여 교육격차와 그로 인한 계층 형성 사이의 관계를 체계적이고 종합적으로 고찰하지 못하고 부분적 연결고리만을 다룬 사례가 많았다. 결론적으로 지금까지 많은 연구는 <그림 4>에서 ①, ②, ③ 각각을 개별적으로 다루어 왔다는 점을 지적하고자 한다.

본 연구는 교육이 사회적 양극화에 미치는 영향이 공간적 요인, 즉 부동산 가치라는 매개요소를 통해 작용한다는 점에 주목한다. 따라서 우선 개념의 정립 및 선행연구를 통해 교육격차가 만들어 내는 사회양극화(①)에 대해 살펴보았다. 더불어 거시적 차원에서 서울시 전체를 대상으로 교육-부동산 가치-양극화의 관계(②와 ③)를 고찰한다. 그리고 마지막으로 교육요인이 부동산 가치에 미치는 영향(③)을 양천구를 사례로 미시적으로 고찰한다.

분석의 흐름은 우선 교육환경과 주택 가격, 해당 지역 주민들의 사회적 수준과 비교하여 이들이 서로 갖는 상관관계를 도출한다. 또한 세부적인 사례 지역 분석은 아파트 가격을 종속 변수로, 아파트 특성, 교육환경 요인, 기타 환경 요인 등을 독립변수로 하는 회귀분석을 실시한다. 분석결과를 토대로 교육환경 요인들이 아파트가격에 직접적으로 미치는 영향을 파악한다.

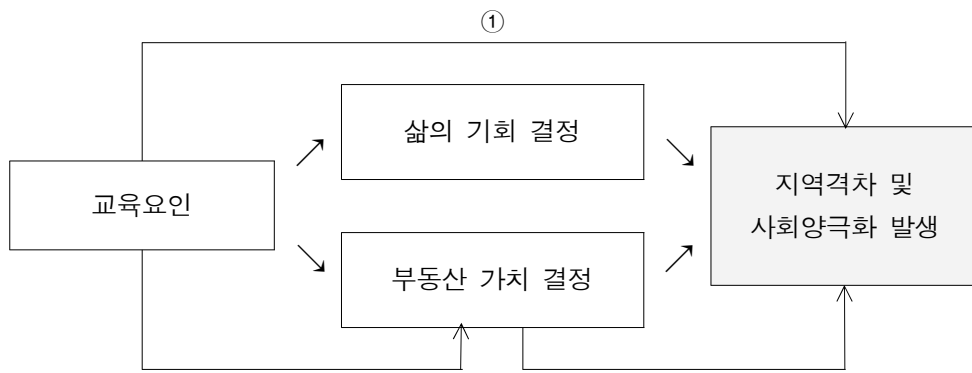


그림 4. 교육요인이 사회양극화를 창출하는 과정

Ⅲ. 서울시 교육환경과 주택환경의 상관관계 분석

1. 서울시 교육환경

1) 서울시 자치구별 교육환경 기본 현황

서울시 25개의 지자체가 각각 학생을 유인하는 영향력을 갖고 있는지 알아보기 위하여 2010년도 서울시 자치구별 일반계 고등학교의 학생 수의 현황과 지난 10년간 전출입 학생 수를 다음 <표 6>과 같이 분석하였다. 고등학생의 전출입은 상대적으로 초등학생과 중학생보다 드문 것이 일반적이다. 위와 같은 통계에 따르면 특정 지역으로의 전입이 많다는 것은 그 지역의 교육환경이 일정 부분 작용을 한 것으로 이해 할 수 있다. 이를 <그림 5>와 같이 도식화 해 보면, 서울시 자치구 별 전출입자의 상황을 한눈에 살펴 볼 수 있다. 강남구, 서초구, 송파구 일명 강남 3구와 양천구로의 전입자 수가 다른 구에 비해 많은 것이 특징이다. 일반적으로 강남 3구는 잘 갖추어진 교육 인프라와 함께 교육 산출 요소가 되는 고입, 대입 등의 입시결과가 타 지역에 비해 좋은 지역이라는 것은 이미 공공연히 잘 알려진 사실이다. 앞으로는 자치구별 상세한 입시결과 및 공교육 및 사교육환경을 분석하면서, 이와 전출입 현황이 어떠한 관련이 있는지 체계적으로 살펴보도록 할 것이다.

표 6. 서울시 자치구별 인문계 고등학교 개황

(단위 : 명)

지역	2010 학생 수	2010 학급 당 학생	2001-2010 전출자	2001-2010 전입자	2001-2010 전출입평균
서울시평균	12,242	36.5	2154.6	2653.4	49.9
강남구	27,707	39.4	3242	7536	429.4
강동구	17,061	37.1	1821	2583	76.2
강북구	7,085	37.8	1276	1562	28.6
강서구	25,533	36.6	3330	3736	40.6
관악구	14,571	34.2	3234	2773	-46.1
광진구	13,365	36.8	2383	3267	88.4
구로구	12,764	36.3	1785	2088	30.3
금천구	7,111	34.3	1708	1626	-8.2
노원구	32,951	37.0	3900	4154	25.4
도봉구	11,446	36.9	1310	1648	33.8
동대문구	10,933	35.2	1518	1373	-14.5
동작구	9,485	37.5	1692	2267	57.5
마포구	8,289	36.6	1071	1285	21.4
서대문구	7,623	36.8	1619	1922	30.3
서초구	15,334	38.0	2852	4868	201.6
성동구	7,203	36.4	599	776	17.7
성북구	14,606	37.7	2113	1886	-22.7
송파구	25,278	37.3	3570	5381	181.1
양천구	19,712	38.1	2700	3731	103.1
영등포구	10,509	35.1	2413	2859	44.6
용산구	9616	34.2	1826	1528	-29.8
은평구	17,364	36.6	2348	2376	2.8
종로구	14,590	36.5	2411	2049	-36.2
중구	10,918	33.4	1327	1152	-17.5
중랑구	11,412	35.6	1818	1909	9.1

자료 : 학교알리미(<http://www.schoolinfo.go.kr>)

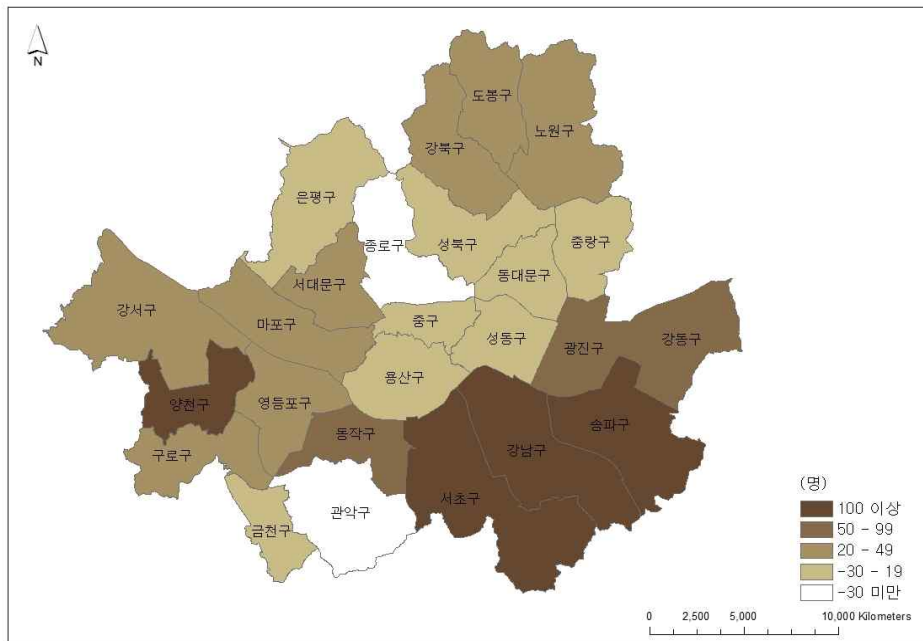


그림 5. 서울시 자치구별 학생 전출입 현황 (2001-2010)

전출입 현황에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위하여, 우선 서울시의 교육환경의 차이를 가시적으로 보여주는 교육성과(output), 즉 입시결과 및 수능성적 결과를 다음의 <표 7>과 같이 분석하였다.

서울시 자치구별 2010학년도 특목고 합격자의 비율을 하늘교육의 자료를 바탕으로 살펴보면, 서울지역 6개 외고 신입생들 중 강남 3구출신이 전체 합격생 중 26.3%에 달하는 것으로 드러났다. 강남구 다음으로 외고 신입생이 많이 나온 지역은 학원 밀집지역인 중계동·목동을 끼고 있는 노원구(229명)와 양천구(227명)였다. 강남 3구를 합하면 서울지역 6개 외고 신입생의 26.3%(594명)를 차지하며, 강남·서초·송파·양천·노원구 등 5개 구 출신은 46.6%(1050명)에 달했다. 이러한 결과는 특목고 입시의 지역 편중이 심하다는 것을 알 수 있다.

일반계 고등학교 재학생 중 4년제 대학이상 진학자 중 언어+외국어+수리나 합계 평균점을 기준으로 한 진학사의 자료를 바탕으로 자치구별 수능점수를 살펴보았다. 서울시 전체의 평균은 294.3점을 나타내고 있다. 강남구(323점), 서초구(319점), 양천구(308.3점) 순으로 가장 높은 평균점수를 나타내고 있으며, 그 뒤를 송파구, 노원구, 용산구가 뒤따르며 평균 300점 이상의 수치를 보이고 있다. 반면에 수능점수가 낮은 구는 금천구, 구로구, 영등포구 등으로 나타났으며 최하위인 금천구(272.4점)는 최상위 구인 강남구와 약 50점 이상의 차이를 나타내고 있다. 이렇듯 자치구 별로 수능점수의 결과는 상당히 많은 차이를 드러내고 있으며 점수의 분포 또한 국지적인 양상을 보이고 있는 것이 특징이다. 이 역시 강남 3구를 비롯하여, 교육 특구로 잘 알려진 양천구, 노원구의 강세가 두드러진다.

다음으로 2009년 각 자치구별 입시결과를 검토하였다. 2009년 중앙일보와 하늘교육이 공동 제작한 자료로써, 고등학교의 재학생만을 기준으로 서울대, 연세대, 고려대의 합격자 수를 조사하였다. 대학 입시결과는 수능점수에 많은 영향을 받기 때문에 앞선 수능점수 결과와 거의 비슷한 양상을 보이고 있다. 강남구(13.6%)가 최상위를 차지하였으며 그 뒤를 서초구, 양천구가 따르고 있었다. 최하위는 구로구(1.2%)가 차지하였으며 성동구, 강북구, 금천구 등이 그 뒤를 따라 2%미만의 수치를 나타내고 있다. 최상위구와 최하위 구의 차이는 10%이상을 나타내고 있어 이 역시 지역 간 격차가 뚜렷하게 나타나고 있음을 알 수 있다.

각 자치구별 수능점수와 명문대 진학자 비율과 같은 지역 간의 교육성과의 차이는 대학진학의 수준별 차이로 이어지며, 이는 사회·경제적인 격차로 이어질 수 있기 때문에 지역별 교육격차에 대한 시사점을 줄 수 있는 자료라고 판단된다. 이는 앞서 살펴본 서울시 자치구별 학생 전출입 현황과 거의 비슷한 양상을 나타내고 있는 것으로 서로의 상관관계를 확인할 수 있다.

표 7. 서울시 자치구별 입시 결과 현황

지역	2010 특목고 진학자 (%)	2010 수능점수 평균 (점)	2010 대학교 진학자 (명)	2009	
				명문대 합격자 (명)	비율 (%)
서울시평균	0.63	294.3	1,976	147	4.63
강남구	1.23	323.0	4,248	902	13.6
강동구	0.67	296.9	2,498	148	4.7
강북구	0.52	292.0	824	23	1.7
강서구	0.57	296.1	3,488	99	3.7
관악구	0.30	285.0	2,025	48	2.0
광진구	0.68	291.8	2,258	151	4.2
구로구	0.25	279.9	1,287	17	1.2
금천구	0.31	272.4	1,072	24	1.8
노원구	0.83	303.0	4,131	299	5.8
도봉구	0.73	293.7	1,305	100	4.3
동대문구	0.43	285.6	1,377	69	2.7
동작구	0.54	291.6	1,284	56	4.4
마포구	0.53	293.0	1,069	35	3.9
서대문구	0.70	298.0	1,344	96	7.2
서초구	0.88	319.0	2,298	413	11.5
성동구	0.56	295.3	848	13	1.5
성북구	0.56	282.9	1,865	48	2.0
송파구	0.73	304.7	3,638	277	5.4
양천구	0.85	308.3	2,711	316	8.4
영등포구	0.44	281.5	1,487	37	1.8
용산구	0.74	300.1	1,483	86	5.1
은평구	0.27	294.8	2,108	211	6.4
종로구	0.44	295.7	1,969	112	5.8
중구	0.37	290.2	1,123	65	4.4
중랑구	0.47	284.4	1,656	29	2.4

주) 수능점수는 언어+외국어+수리나 합계 평균점, 재학생기준임.

명문대는 재학생 중 서울대, 고려대, 연세대 입학자 기준임.

자료 : 학교알리미(<http://www.schoolinfo.go.kr>) / 하늘교육 (<http://www.edusky.co.kr>)

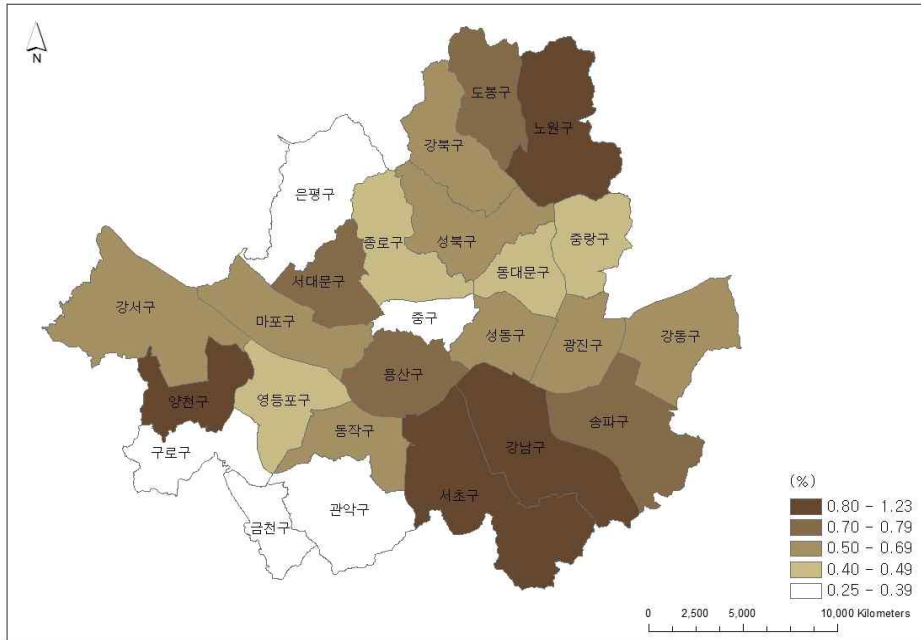


그림 6. 서울시 자치구별 특목고 진학 비율 (2010)

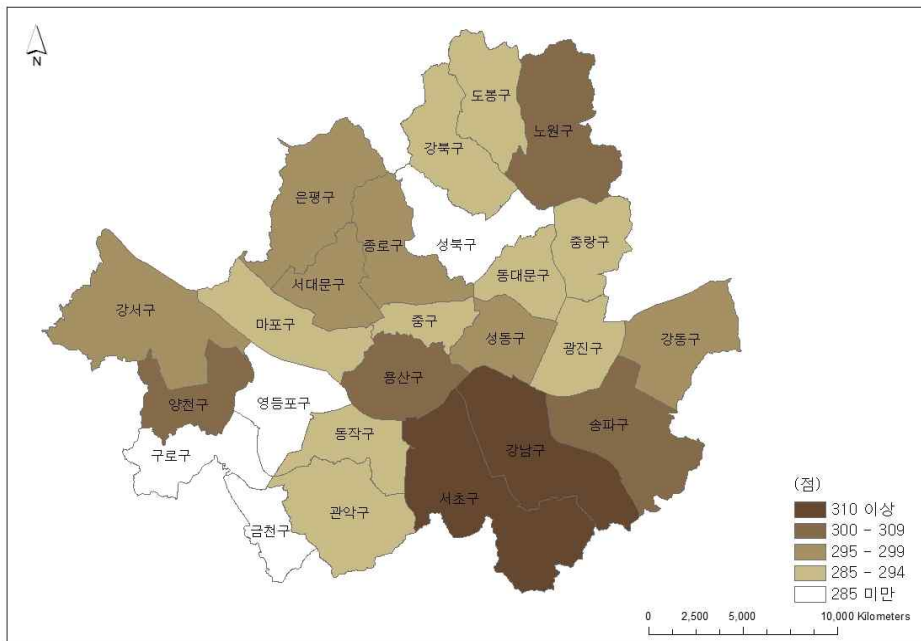


그림 7. 서울시 자치구별 평균 수능점수 (2010)

2) 서울시 자치구별 공교육환경 현황

앞서 살펴본 수치들은 교육 산출에 관련된 것이었다면, 그러한 결과가 나올 수 있는 교육투입요인(input)에 대해 알아보는 것이 필요하다고 판단된다. 다음 <표 8>은 서울시 자치구별 공교육 부분의 교육투입정도를 나타낼 수 있는 방과 후 교실 운영 현황과 장학금 지원 현황, 교육재정지원에 대한 통계자료를 재정리 한 것이다.

방과 후 교실은 사회 양극화 완화 및 사교육비 경감 등을 목표로 추진된 정부의 교육개혁 중 일부이다. 활발히 운영되는 정도를 통해 해당 지역의 공교육 서비스의 질을 가늠할 수 있는 지표가 된다고 판단된다. 위의 자료는 진학사가 제공한 각 자치구별 방과 후 교실의 운영 현황을 평균으로 나타낸 것이다. 교육 산출 정도가 높은 강남구와 서초구는 서울시 평균인 81개의 절반정도에 달하는 수치를 보이고 있어, 공교육 서비스의 공급이 상대적으로 활발하지 않다는 것을 알 수 있었다. 이는 교육 산출에는 공교육 서비스가 큰 영향을 미치지 못하고 있다는 것으로 해석이 가능하다.

학생 1인당 교육재정지원은 각 자치구별 재정 지원 현황을 초·중·인문계고 등학생의 수로 나눈 것이다. 서울시 평균은 약 130만원으로 나타났으며, 중구(389만원)와 강남구(299만원)의 재정 지원 현황이 눈에 띄게 높은 점이 특징이다. 성동구, 서초구, 중랑구도 높은 수치를 나타냈다. 교육 산출 부분에서는 높은 수치를 나타내던 송파구, 양천구 등은 하위권에 속하는 약 50만원대를 나타내었다. 교육 재정 지원 현황은 강남구를 제외하고는 앞서 살펴본 교육 산출과는 다소 다른 양상을 보임으로써, 이 역시 공교육 지원이 학생들의 입시 결과에 그다지 큰 영향을 미치지 않는다는 점을 살펴볼 수 있다.

표 8. 서울시 자치구별 공교육환경 관련 현황 (2010)

지역	방과후교실 평균강좌수 (개)	방과후교실 평균 참여학생수 (명)	1인당교육비 (만원)	장학금금액 (만원)	학생 1인당 교육재정지원 (만원)
서울시평균	81	2,015	395	15,999	129.5
강남구	43	985	374	9,144	299.4
강동구	109	2,382	448	13,039	65.6
강북구	145	3,098	351	11,507	109.4
강서구	67	1,952	457	7,901	79.3
관악구	88	2,229	381	7,098	86.4
광진구	57	1,930	372	12,827	93.8
구로구	30	796	320	8,116	143.6
금천구	82	2,397	293	9,186	121.7
노원구	113	3,302	413	10,248	82.4
도봉구	89	2,570	303	5,994	106.1
동대문구	80	2,574	477	9,473	148.1
동작구	70	2,132	318	6,803	99.7
마포구	70	3,066	423	8,658	108.4
서대문구	117	2,721	517	14,686	93.5
서초구	54	1,602	329	9,048	187.1
성동구	23	470	289	6,106	199.0
성북구	74	1,840	429	15,836	112.3
송파구	78	1,836	350	9,690	54.1
양천구	102	1,432	389	8,378	52.8
영등포구	70	1,635	197	5,704	86.0
용산구	64	2,320	418	14,398	190.9
은평구	113	1,972	466	12,563	75.2
종로구	104	2,116	583	9,137	96.2
중구	121	2,828	336	9,615	384.4
중랑구	107	2,291	300	7,078	162.4

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>) / 진학사(<http://www.jinhak.com>)

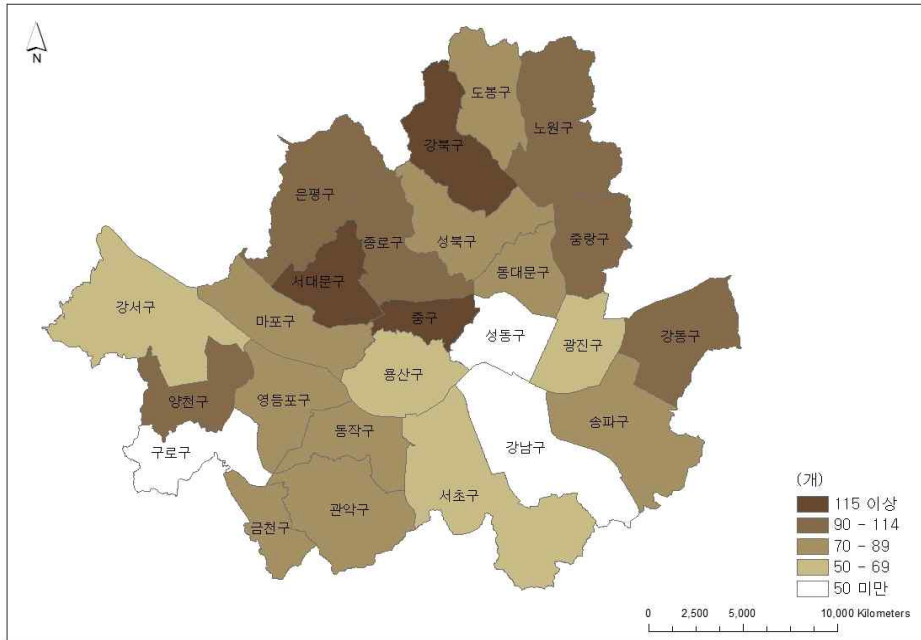


그림 8. 서울시 자치구별 방과 후 교실 운영 현황 (2010)

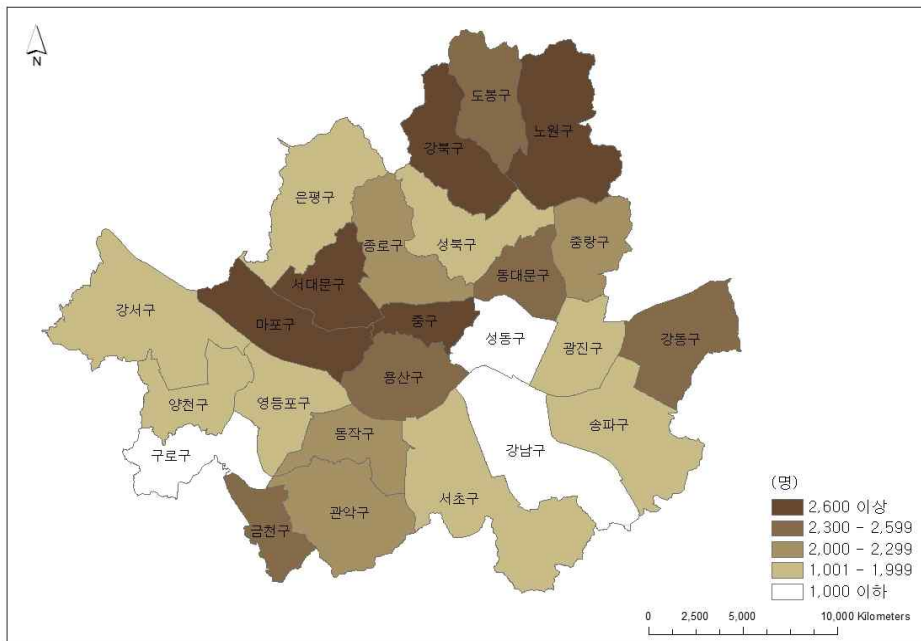


그림 9. 서울시 자치구별 방과 후 교실 참여 학생 수(2010)

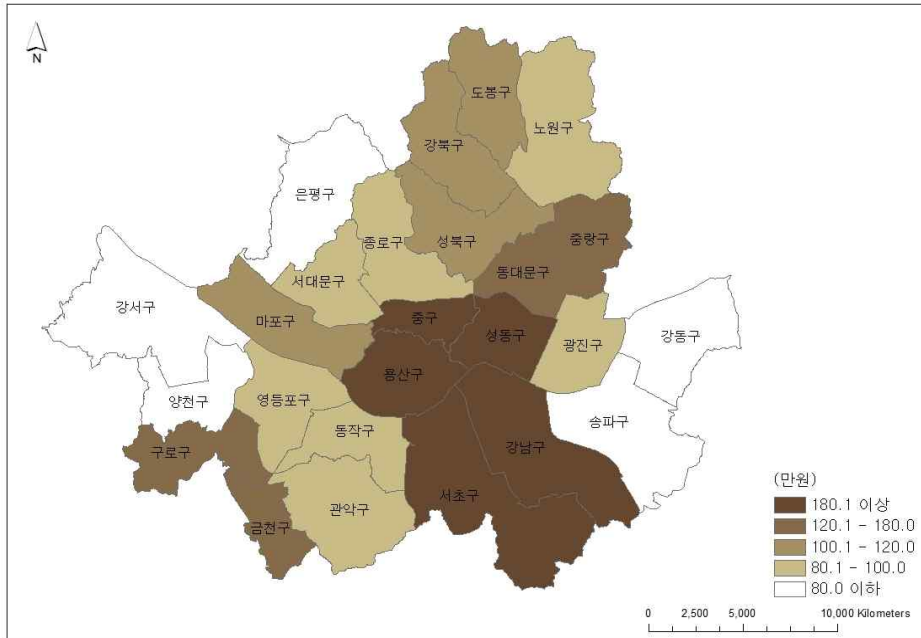


그림 10. 서울시 자치구별 교육재정지원 현황 (2010)

3) 서울시 자치구별 사교육환경 현황

지금까지 서울시 자치구별 공교육 현황에 대한 고찰과 함께 본 연구는 교육성과에 영향을 주는 또 다른 요인인 사교육 현황도 살펴보고자 한다.

우리사회에서 사교육은 수요의 양적 팽창과 함께 그 대상 연령의 범위도 확대되어 왔고 그 내용과 규모가 지속적으로 성장하여 공교육만큼이나 보편화된 상태이다. 지역 간 교육격차 특히 강남지역과 교육 특구로 알려진 양천구, 노원구 등에 입지한 유명 학원 밀집지역은 높은 교육 성과와 관련되어 타 지역학생들까지의 유입을 유인하고 있는 실정이다. 정부는 이에 대한 대응책으로 공교육 강화를 위한 정책을 펼치고 있지만, 앞서 살펴본 현황과 같이 그

성과가 미미한 실정이다. 이렇게 사교육의 영향력을 배제할 수 없는 실정에서 실제 자치구별로 사교육 산업의 격차가 존재하는지 다음 <표 9>의 통계자료를 통해 확인하고자 한다.

서울시 교육청 교육통계연보의 자료에 따르면, 2010년 서울시 자치구별 평균 사설학원 수는 526.7개로 나타났다. 강남구(1,834개)가 가장 많은 사설학원이 입지하고 있는 것으로 나타났으며 그 뒤를 송파구, 양천구, 서초구가 뒤따랐다. 해당 지역을 제외하고는 모두 절반에도 미치지 못하는 학원수를 나타내었는데, 물리적인 인구수를 고려하지 않더라도 최상위 지역으로의 학원 밀집도는 매우 높은 것으로 보인다.

사설학원 수강자 수는 실제 입시를 준비하는 초등학생, 중·고교생만의 수치를 살펴보았다. 종로구나 강남구 등 외국어 관련 학원 등에는 대학생 이상의 사교육 시장이 활발하게 발달되어 있기 때문이다. 그 결과 수치상으로는 송파구(101,482명)가 가장 높은 수치를 나타내었고, 그 뒤를 양천구, 동작구가 뒤따랐다. 이러한 높은 수치를 나타내는 구에는 유명 학원 밀집 지역이 있는 것이 공통점으로 확인된다. 비율로 살펴보았을 때는 동작구(249.95%), 종로구(146.75%), 양천구(124.86%) 등이 100% 이상의 높은 수치를 보이며 해당 자치구 학생뿐만 아니라 주변 지역의 타 지역 학생들도 유인을 하고 있는 것으로 드러났다. 앞선 세 자치구는 학원 밀집 지역이 형성되어있는 지역이라는 공통적인 특징이 있으며 사교육 시장의 학생 유입에 미치는 영향력을 파악 할 수 있다.

이렇듯 사설학원 수나 수강자수와 같은 사교육 현황은 단편적이지만 공교육 현황보다는 상대적으로 더 교육성과의 현황과 비슷한 양상을 나타내고 있음을 알 수 있었다. 특히 사교육이 발달되었다는 것은 그만큼 교육에 관한 정보의 습득이나 교류가 높다는 것을 암시하기 때문에, 교육환경에 미치는 중요한 요소가 된다고 해석 할 수 있다.

표 9. 서울시 자치구별 사교육환경 관련 현황 (2010)

지역	사설학원 수 (개)	사설학원 수강자 수		
		중.고교생 수 (명)	수강자 수 (명)	비율 (%)
서울시평균	527	25,960	17,466	63.35
강남구	1,834	46738	41,131	88.00
강동구	754	31177	25,793	82.73
강북구	277	17379	4,403	25.34
강서구	710	36255	12,499	34.48
관악구	515	25094	17,989	71.69
광진구	435	26203	10,452	39.89
구로구	410	22535	7,107	31.54
금천구	233	14297	6,192	43.31
노원구	393	51991	32,562	62.63
도봉구	221	22794	5,849	25.66
동대문구	342	20757	7,398	35.64
동작구	429	19989	49,963	249.95
마포구	558	17293	9,118	52.73
서대문구	347	18437	5,903	32.02
서초구	933	29584	17,863	60.38
성동구	289	13453	5,722	42.53
성북구	460	25595	7,947	31.05
송파구	1,180	49724	48,081	96.70
양천구	958	44565	55,644	124.86
영등포구	458	21089	7,741	36.71
용산구	155	12964	4,999	38.56
은평구	532	29673	12,649	42.63
종로구	250	17922	26,301	146.75
중구	129	10249	5,593	54.57
종랑구	366	23265	7,765	33.38

자료 : 서울교육통계연보(<http://statistics.sen.go.kr>)

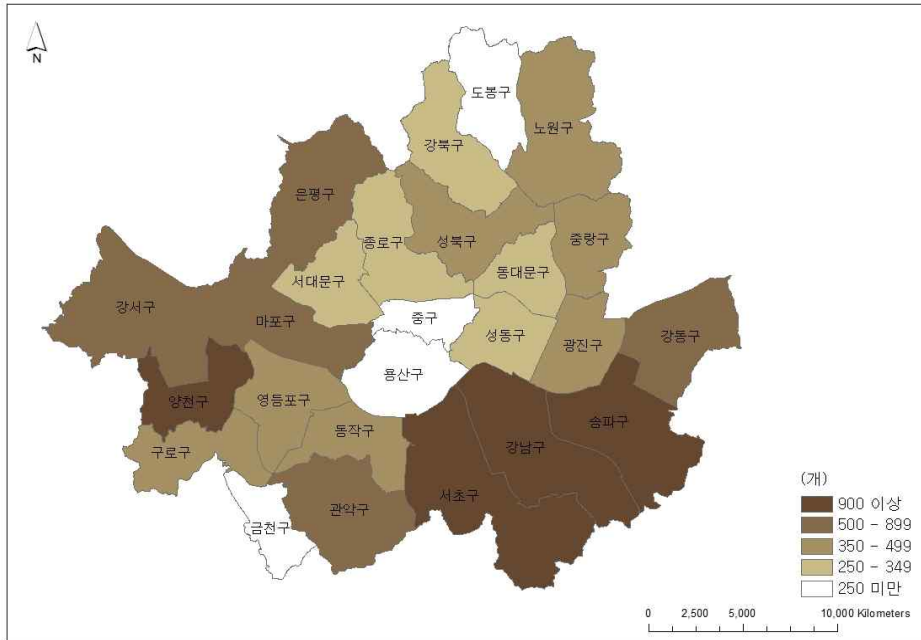


그림 11. 서울시 자치구별 사설학원 수 (2010)

2. 서울시 주택환경

1) 서울시 자치구별 인구 기본 현황

교육환경과 마찬가지로 서울시 자치구별로 전출입 유인이 있는지를 살펴보기 위하여 10년간 전출입자수를 다음 <표 10>과 같이 정리하였다. 주택환경과 관련된 서울시 전체의 인구를 기준으로 하였기 때문에 교육환경과 관련된 전출입 인구와 큰 관련이 있다고 볼 수는 없지만, 비교적 주택 가격이 높은 강남3구 지역으로의 전출인구가 다른 지역에 비해 적다는 것은 특정수요가 꾸준히 작용 되었을 것이라는 점을 짐작 할 수 있다.

표 10. 서울시 자치구별 인구 및 가구 현황 (2010)

(단위 : 명 / 가구)

지역	2010 인구	2010 가구	2001-2010 전입	2001-2010 전출	2001-2010 전출입 평균
서울시평균	391,772	143,100	826,282	854,373	-2,809
강남구	527,641	202,906	1,260,054	1,266,460	-641
강동구	465,958	161,158	983,670	1,019,037	-3,537
강북구	324,413	117,749	669,072	694,260	-2,519
강서구	546,938	194,862	1,136,323	1,123,372	1,295
관악구	520,849	221,895	1,190,285	1,227,098	-3,681
광진구	368,021	138,030	767,266	813,062	-4,580
구로구	417,339	151,168	782,891	802,767	-1,988
금천구	242,510	93,523	472,678	513,843	-4,117
노원구	587,248	197,921	1,116,476	1,177,521	-6,105
도봉구	348,625	119,431	703,511	727,313	-2,380
동대문구	346,770	131,402	754,091	790,217	-3,613
동작구	397,317	149,146	846,521	891,092	-4,457
마포구	369,432	143,997	827,889	853,639	-2,575
서대문구	313,814	114,830	674,934	739,172	-6,424
서초구	393,270	138,265	899,228	887,536	1,169
성동구	296,135	109,701	625,193	683,552	-5,836
성북구	457,570	164,849	933,149	934,724	-158
송파구	646,970	221,990	1,369,874	1,392,356	-2,248
양천구	469,434	155,355	944,284	957,998	-1,371
영등포구	396,243	149,566	803,752	843,938	-4,019
용산구	227,400	90,423	474,614	487,934	-1,332
은평구	450,583	155,647	967,691	978,884	-1,119
종로구	155,575	60,008	358,854	382,947	-2,409
중구	121,144	47,410	268,445	286,040	-1,760
중랑구	403,105	146,265	826,310	884,557	-5,825

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

2) 서울시 자치구별 주택 거처 현황

지금까지 서울시 자치구별 교육환경 현황을 살펴보았다면, <표 11> 내용을 바탕으로 주택 거처 현황을 살펴보면서 그 상관성을 파악하고자 한다.

가장 먼저 서울시 자치구별로 주택 거처의 종류를 정리하였다. 통계청의 2010년 자료를 사용하였으며, 주택, 아파트, 기타의 분류로 재정리하였다. 기타의 수는 단독주택, 연립주택, 다세대주택의 수를 합산한 것이다. 주택의 수의 경우, 서울시 평균은 40.2%를 나타내고 있다. 종로구(71.5%)가 최상위를 차지하였으며 이는 주거용지로의 개발이 타구에 비해 적었기 때문에 나타난 결과라고 판단된다. 은평구, 강북구 등이 60%이상의 높은 수치를 나타내며 그 뒤를 뒤따랐다.

아파트의 경우, 서울시의 평균은 58.8%로 전체적으로 아파트의 수가 조금 더 많은 편임을 알 수 있다. 노원구(87.3%)가 최상위를 나타내었으며 그 뒤를 따라 강남구, 서초구가 70%를 뛰어넘는 높은 수치를 보였다. 이 밖에도 영등포구, 도봉구, 성동구, 양천구, 송파구, 구로구, 강서구 등이 60%가 넘는 수치를 나타내며 서울시 내 주택의 종류 중 아파트의 비율이 매우 높은 편임을 알 수 있었다. 이러한 점을 미루어 보았을 때, 향후 주택 가격에 대한 기준 설정 시 아파트 가격을 중심으로 연구를 진행 할 수 있을 것이다.

표 11. 서울시 자치구별 주택 거처의 종류 (2010)

(단위 : 호 / %)

지역	합계	주택		아파트		기타
			비율		비율	
서울시	2,525,210	1,014,906	40.19	1,485,869	58.84	24,435
강남구	150,966	31,283	20.72	118,242	78.32	1,441
강동구	109,792	32,469	29.57	76,275	69.47	1,048
강북구	83,757	52,092	62.19	30,744	36.71	921
강서구	156,244	60,491	38.72	94,654	60.58	1,099
관악구	110,126	58,226	52.87	50,710	46.05	1,190
광진구	70,765	41,050	58.01	28,496	40.27	1,219
구로구	103,798	39,837	38.38	63,239	60.93	722
금천구	49,742	24,410	49.07	24,873	50.00	459
노원구	183,305	22,789	12.43	159,927	87.25	589
도봉구	97,023	33,123	34.14	63,333	65.28	567
동대문구	84,638	35,645	42.11	47,903	56.60	1,090
동작구	94,337	44,677	47.36	48,837	51.77	823
마포구	101,674	46,735	45.97	53,767	52.88	1,172
서대문구	81,955	45,074	55.00	36,038	43.97	843
서초구	110,766	27,826	25.12	81,608	73.68	1,332
성동구	73,547	25,542	34.73	47,217	64.20	788
성북구	121,837	54,721	44.91	65,889	54.08	1,227
송파구	175,876	63,271	35.97	111,037	63.13	1,568
양천구	124,239	44,614	35.91	78,858	63.47	767
영등포구	89,346	28,239	31.61	60,146	67.32	961
용산구	64,944	32,584	50.17	31,668	48.76	692
은평구	125,308	84,585	67.50	39,553	31.56	1,170
종로구	41,350	29,554	71.47	11,067	26.76	729
중구	33,839	15,028	44.41	18,037	53.30	774
중랑구	86,036	41,041	47.70	43,751	50.85	1,244

주) 기타의 수는 단독주택, 연립주택, 다세대주택의 수를 합산한 것임.

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

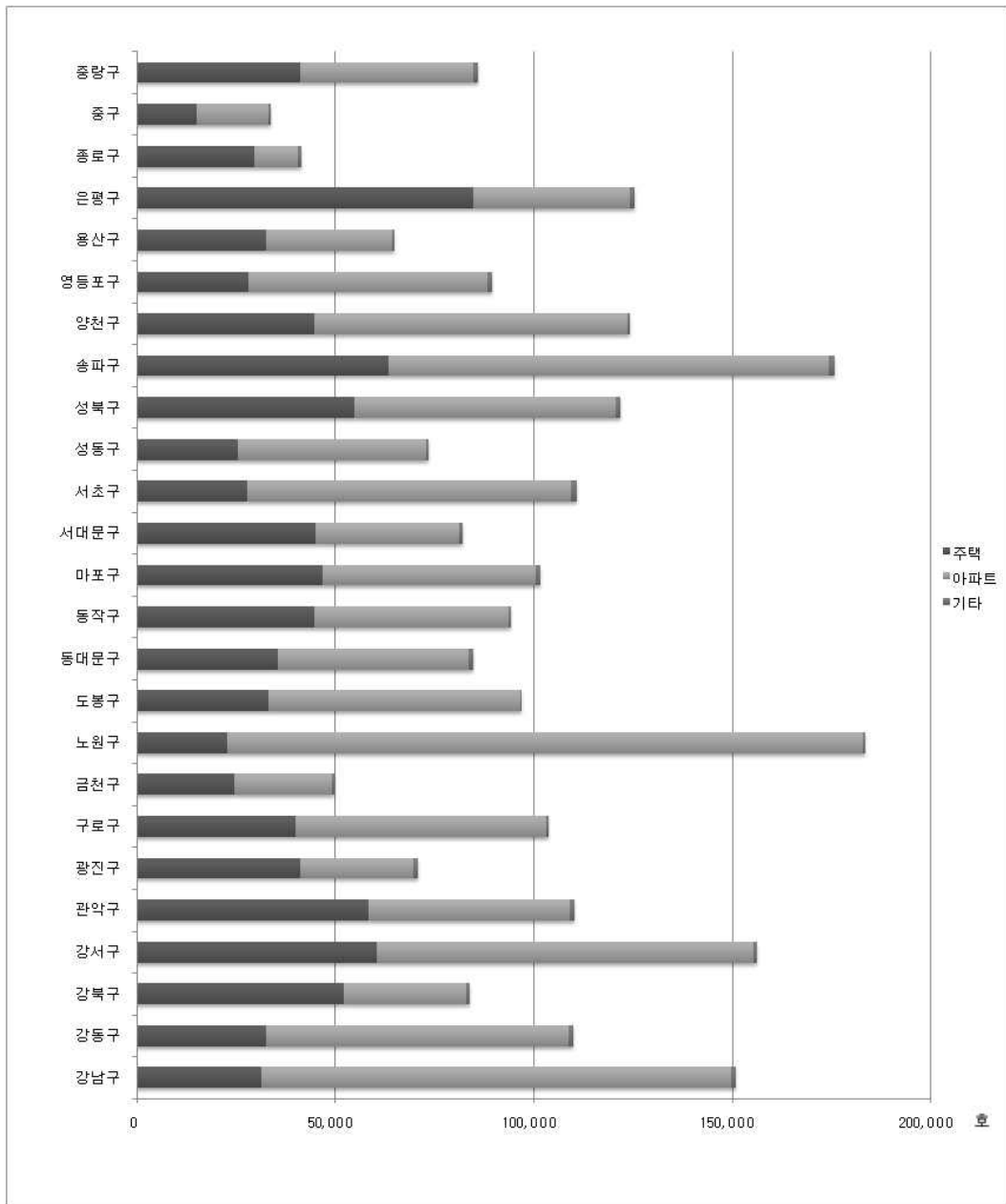


그림 12. 서울시 자치구별 주택 종류별 가구 수 (2010)

다음 <표 12>는 서울시 자치구별 자가 점유 현황에 관련된 내용을 분석 한 것이다. 이는 전세의 비율이 높을수록 주택의 가격과 상관없이 해당 지역으로 유입하고자 하는 비율을 나타낸다고 판단된다. 통계청의 2010년 자료를 사용 하였으며 비율은 자가 점유와 그 나머지로 정리하였다. 서울시 전체의 평균은 41.1%이며 도봉구(55.4%)가 최상위를 나타냈다. 그 뒤를 노원구, 구로구가 뒤 따랐다. 자가 점유가 낮은 지역으로는 관악구(30.7%)가 최하위를 보였으며, 그 뒤를 강남구, 용산구, 중구 등이 35%를 웃도는 수치를 나타내었다. 낮은 자가 점유현황은 해당 지역으로의 젊은 유동 인구의 비중이나 상업 및 산업의 집중으로 인한 외부 인구의 유입이 높기 때문인 것으로 보인다.

자가 점유 현황에서 눈에 띄는 점은 교육 산출 정도가 높았던 강남구 (34.0%)의 비율이 저조하다는 점이다. 이는 교육적 수요 측면에서 살펴봤을 때, 높은 임대료에도 불구하고 그 지역으로 이주하고자 하는 수요가 많았을 것 이라는 추측이 가능하다.

표 12. 서울시 자치구별 자가 점유 현황 (2010)

(단위 : 가구 / %)

지역	합계	자가		전세	월세 및 기타	
		비율	비율		비율	비율
서울시	3,504,297	1,439,338	41.07	1,152,714	38,123	58.93
강남구	200,965	68,259	33.97	67,642	65,064	66.03
강동구	159,630	60,742	38.05	60,765	17,112	61.95
강북구	117,072	49,940	42.66	37,079	13,856	57.34
강서구	193,629	83,240	42.99	56,848	24,462	57.01
관악구	217,359	66,695	30.68	66,009	27,834	69.32
광진구	133,468	45,455	34.06	45,850	42,163	65.94
구로구	142,678	69,711	48.86	43,278	36,699	51.14
금천구	86,533	32,643	37.72	25,654	41,059	62.28
노원구	197,168	101,580	51.52	55,197	37,406	48.48
도봉구	118,947	65,835	55.35	32,890	30,053	44.65
동대문구	128,042	51,456	40.19	39,887	20,222	59.81
동작구	145,744	56,724	38.92	48,515	40,391	61.08
마포구	141,402	51,414	36.36	49,393	29,117	63.64
서대문구	112,701	48,184	42.75	36,620	27,897	57.25
서초구	136,840	58,808	42.98	47,792	40,595	57.02
성동구	107,114	39,931	37.28	39,349	29,496	62.72
성북구	162,896	73,602	45.18	51,888	53,541	54.82
송파구	219,426	85,742	39.08	84,920	29,689	60.92
양천구	154,239	73,108	47.40	51,635	28,236	52.60
영등포구	138,637	58,162	41.95	45,409	35,066	58.05
용산구	86,470	29,034	33.58	32,974	40,505	66.42
은평구	154,923	71,698	46.28	54,108	84,655	53.72
종로구	57,807	23,564	40.76	17,131	30,240	59.24
중구	45,656	16,102	35.27	15,698	65,064	64.73
중랑구	144,951	57,709	39.81	46,183	48,764	60.19

주) 월세 및 기타는 월세, 사글세, 무상의 수를 합한 것임.

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

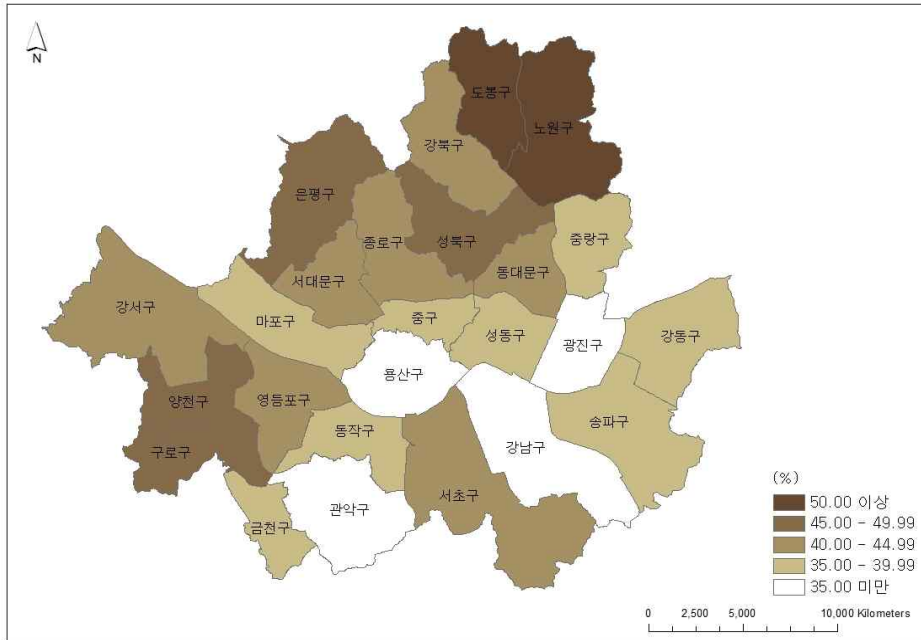


그림 13. 서울시 자치구별 자가 점유 현황 (2010)

3) 서울시 자치구별 아파트 가격 및 거래 현황

가시적으로 서울시 자치구 간의 주택환경의 격차를 잘 나타내 줄 수 있는 서울시 자치구별 평균 아파트 시세 및 거래량을 <표 13>과 같이 정리하였다. 아파트 시세는 부동산뱅크의 자료를 사용하였으며 평당 매매가를 기준으로 하였고, 서울시의 평균은 1,612만원을 나타내었다. 최상위는 강남구(3,269만원)가 차지하였으며, 그 뒤를 서초구, 용산구, 송파구, 강동구, 양천구가 뒤따랐다. 최하위는 금천구(1,000만원)로 나타났으며, 이는 최상위 구의 약 1/3에 미치는 정도인 것으로 드러나 지역 간 불균형이 심각한 수준으로 드러났다. 이러한 아파트 매매가의 가격은 앞서 살펴본 교육 산출 정도인 수능점수와 비슷한 양상을 보이는 것이 특징이다.

다음은 아파트의 거래 현황이며, 이는 통계청 자료의 매매 거래 수만을 기준으로 하였다. 동대문구(46,397회)가 매우 높은 수치를 나타내었으며 그 뒤를 중구, 종로구가 뒤따랐다. 눈에 띄는 점은 매매가가 높은 강남구, 강동구, 송파구 등의 거래가 적은 편인 것이다. 앞서 살펴본 전출입자의 수는 높은 편인데 비해 실제 매매 거래 횟수가 낮은 것은 높은 임대료에도 불구하고 특정구로의 전입을 원하는 수요가 높았다는 것을 알 수 있게 한다.

표 13. 서울시 자치구별 주택 거래 현황

지역	2011.10 평균 아파트 시세 (매매가,만원/3.3㎡)	2006-2009 아파트 거래 (호)
서울시	1,612	18,364
강남구	3,269	4,475
강동구	1,931	5,485
강북구	1,122	10,431
강서구	1,345	12,846
관악구	1,242	11,406
광진구	1,818	16,671
구로구	1,193	13,881
금천구	1,000	25,461
노원구	1,188	8,421
도봉구	1,070	20,935
동대문구	1,259	46,397
동작구	1,529	14,384
마포구	1,651	13,526
서대문구	1,210	15,335
서초구	2,865	21,713
성동구	1,623	26,894
성북구	1,259	24,047
송파구	2,359	8,608
양천구	1,869	17,821
영등포구	1,609	15,186
용산구	2,428	14,424
은평구	1,202	23,422
종로구	1,524	28,528
중구	1,653	32,845
종랑구	1,104	25,968

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>) / 부동산뱅크(<http://www.neonet.co.kr>)

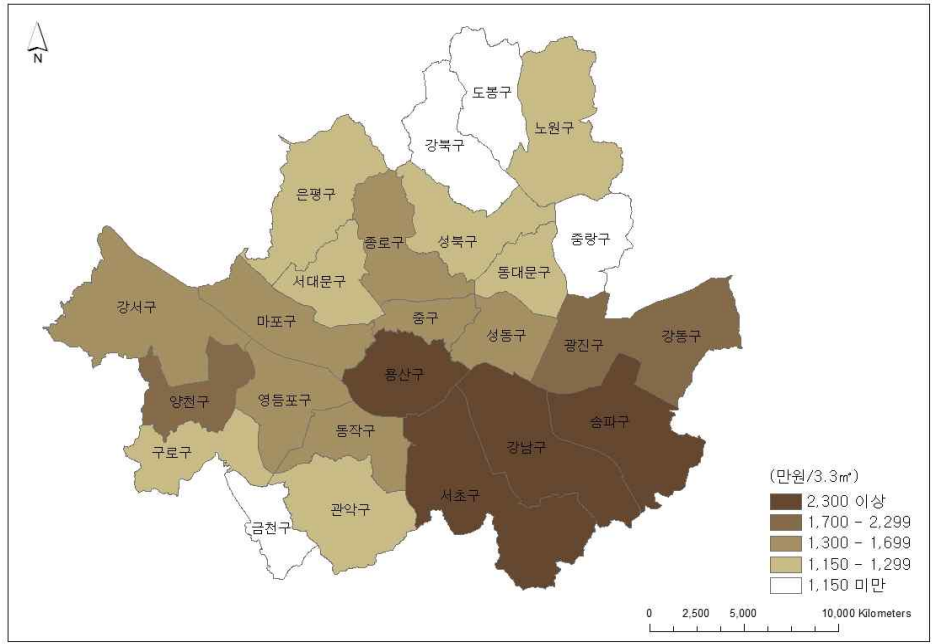


그림 14. 서울시 자치구별 아파트 평균 매매가 (2011.10)

다음은 아파트 가격이 서울시 내에서 전체적으로 어떠한 양상을 보이며 변화하는지 알아보기 위한 전세가격 지수를 살펴보고자 한다. <표 14>의 국민은행 부동산에서 제공한 10년간의 시계열 자료를 살펴보면, 경제위기 이후 아파트의 전세 가격은 대체적으로 상승하고 있음을 알 수 있다. 특히 서울시 평균을 기준으로 강남과 강북의 차이가 있음이 큰 특징이라고 볼 수 있다. 이는 강남3구의 영향이 작용한 것으로 판단되며, 앞서 살펴본 주택 가격이 높음에도 불구하고 자가점유율이 낮은 현황과 관련이 있는 것으로 보인다.

표 14. 서울시 아파트 전세 가격 지수

(단위 : %)

구분	'01.12	'02.12	'03.12	'04.12	'05.12	'06.12	'07.12	'08.12	'09.12	'10.12
전국	52.5	71.1	70.5	65.8	75.3	88.7	92.2	93.7	102.5	120.4
서울	53.5	71.0	65.5	58.2	68.0	87.3	91.4	88.0	103.2	118.3
강북	47.1	64.6	56.9	51.7	56.2	74.6	82.5	83.4	93.3	104.1
강남	57.2	74.8	70.8	62.0	75.9	95.7	96.7	89.5	109.2	127.6

주) 2011.06=100.0

자료 : 국민은행 부동산 자료 재구성(<http://land.kbstar.com>)

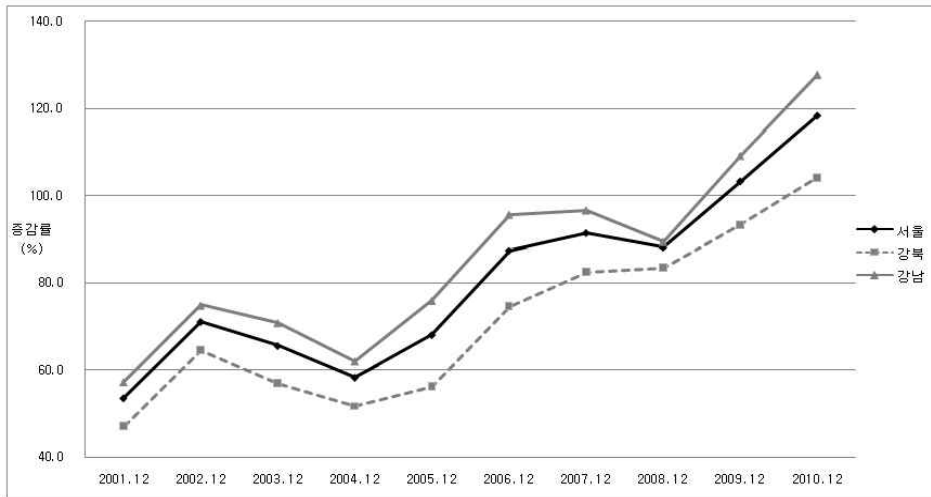


그림 15. 서울시 자치구별 아파트 전세 가격 지수

3. 서울시 지역 격차 현황 종합

1) 서울시 자치구별 사회적 격차

교육환경과 주거환경의 차이에 대해 알아보았다면, 그러한 지역의 환경들이 형성해 내는 지역 간의 공간적 격차가 사회적 격차로 이어지는지 확인할 필요가 있다고 판단된다. 자세한 내용은 <표 15>와 같다.

먼저, 49-59세 대학졸업이상 인구의 분포를 고찰하는데, 이는 자치구별 중·고등학생 자녀를 둔 학부모 세대의 고학력자 비율을 살펴보기 위한 것이다. 서론에서 살펴보았듯이, 부모의 학력은 자녀세대의 학업성취 결과에 많은 영향을 주는 것으로 나타났기 때문에, 이것이 앞에서 논의한 교육 산출에 따른 자치구별 차이와 어느 정도 비슷한 양상을 보이는지 알아보고자 한다. 수치는 통계청의 각급 연령별 학력 자료를 사용하였고, 기준은 4년제 대학 졸업 이상(대학원 포함)을 사용하였다. 서울시 전체의 평균은 33.6%를 나타내고 있으며 이 역시 서초구(51.6%)와 함께 강남구(50.3%), 송파구(41.1%)의 강남3구의 강세가 두드러진다. 이는 학력의 정도가 직업의 선택 및 취득 기준에 영향을 미치며 이것이 고소득으로 이어져 주택 가격이 높은 지역으로 고학력, 고소득의 거주자들이 모여드는 것으로 분석할 수 있다. 최하위는 중랑구(23.3%)로 드러났으며 이는 최상위 구인 강남구의 수치에 1/2에도 못 미치는 것으로 이 역시 지역 간 격차가 뚜렷한 것으로 드러났다.

자치구별 평균 소득 역시 이와 비슷한 양상을 나타내고 있는 것으로 보인다. 서초구(492만원), 강남구(481만원)가 강세를 보였으며, 그 뒤를 양천구(433만원), 송파구(418만원) 등이 뒤따랐다. 최하위 구는 금천구(307만원)로써 최상위구의 약 60%정도에 미치는 수준이었다. 소득에 있어서도 지역 간 양극화가 강하게 나타났으며 이는 주 경제활동 인구의 학력과 무관하지 않다는 사실을 나타냈다.

표 15. 서울시 자치구별 사회적 지수

지역	49-59세 대학졸업이상 인구 ('10/명)	비율 (%)	평균 가계소득('08)*		가계소비지출 중 사교육비비중 ('10/%)
			관측치	소득 (만원)	
서울시평균	14,337	33.61	189	391	11.4
강남구	43,859	50.26	435	481	10.1
강동구	18,959	33.45	251	422	13.5
강북구	5,572	23.85	72	347	10.7
강서구	16,341	32.45	341	392	12.0
관악구	11,435	35.63	228	388	11.7
광진구	10,729	33.45	181	420	9.4
구로구	9,791	32.65	123	336	12.6
금천구	3,622	24.53	79	307	16.0
노원구	20,611	31.47	332	365	11.6
도봉구	11,495	28.63	85	446	11.3
동대문구	7,016	27.57	126	344	11.7
동작구	13,980	37.70	113	415	12.5
마포구	11,621	37.49	168	388	11.8
서대문구	9,535	31.83	142	370	9.1
서초구	34,012	51.61	293	492	9.9
성동구	8,046	31.72	83	361	9.8
성북구	12,198	30.49	226	377	10.0
송파구	37,431	41.12	323	418	13.1
양천구	21,696	34.29	233	422	14.4
영등포구	14,019	36.80	128	397	16.0
용산구	9,081	37.99	125	386	10.1
은평구	11,601	28.89	213	376	7.9
종로구	6,329	33.28	202	413	12.1
중구	3,193	29.86	118	365	9.2
종랑구	6,264	23.33	121	340	8.6

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>) / `윤형호·강민정, 2008, 서울시 자치구별 상위학교 진학률에 대한 거주지 효과 분석, 서울도시연구 제9권 제4호 p.94에서 발췌

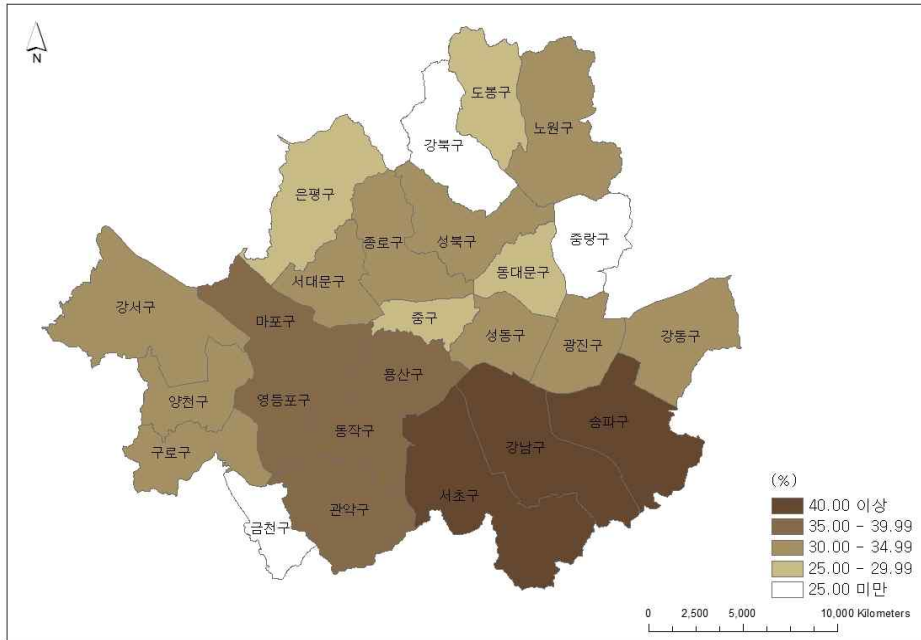


그림 16. 서울시 자치구별 49-59세 고학력자 거주 현황 (2010)

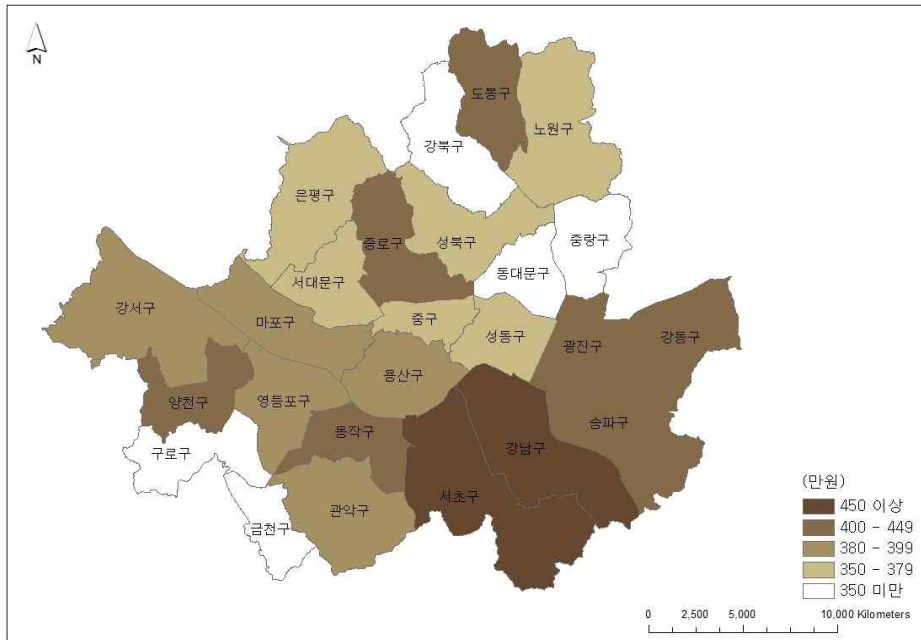


그림 17. 서울시 자치구별 평균 가계 소득 (2008)

마지막으로 각 지자체 주민들이 직접 느끼는 환경 만족도에 대한 자료를 <표 16>의 내용을 통해 살펴보도록 한다. 이는 통계청의 2009년도 자료를 사용하였다. 우선 교육환경 만족도에 관한 부분에서는 서울시의 평균은 20.6%를 나타내었으며, 서초구(53.2%)가 최상위를 차지하였다. 그 뒤를 따르는 송파구, 강남구 모두 50%이상의 만족도를 나타내며 교육 산출 결과와 비슷한 양상을 나타내었다. 최하위는 동대문구(12.0%)가 차지하였으며 금천구, 광진구도 15.0%이하의 낮은 만족도를 나타내었다. 같은 도시 내에서도 교육 환경에 대한 만족도가 자치구별로 극명하게 드러나는 점을 미루어 보았을 때, 이러한 차이는 교육인프라가 잘 정비되어 있고 교육 산출 효과가 좋은 지역으로의 주거지 이동과 무관하지 않다는 점을 짐작할 수 있다.

경제환경 만족도 역시 모두 35%이상을 웃도는 강남3구의 만족도가 높은 것으로 드러났다. 이는 상업 및 서비스업의 집중 및 잘 갖추어진 교통 인프라 등이 영향을 미쳤을 것이다. 해당 지역 주민의 소득 및 교육정도도 일정 부분 작용한 결과로 판단된다.

마지막으로 주거환경 만족도를 살펴보면, 서울시 전체의 평균은 43.8%이며 이 역시 서초구(72.6%), 송파구(63.6%), 강남구(59.5%)의 수치가 눈에 띄게 높은 것이 특징이다. 최하위인 성동구(27.5%)와는 약 45%이상이 차이가 나는 것으로 보여진다. 이는 교육을 비롯한 교통, 상업 밀집 시설과의 근접성 등 다양한 주거지 선택 요인들과 결합한 결과로서 높은 주택 가격에도 불구하고 높은 만족도를 보이고 있다는 점에 주택 가격 결정에 영향을 미치는 많은 요인을 고려할 수 있게 한다.

표 16. 서울시 자치구별 환경만족도 (2009)

(단위 : %)

지역	교육환경만족도	경제 환경만족도	주거환경만족도
서울시평균	24.4	24.7	43.8
강남구	50.6	36.4	59.5
강동구	23.4	19.5	38.1
강북구	30.2	28.9	48.1
강서구	21.1	20.4	45.5
관악구	20.6	22.7	39.1
광진구	15.0	19.1	33.6
구로구	17.0	19.9	48.9
금천구	12.2	22.4	38.0
노원구	26.4	26.0	53.9
도봉구	15.2	20.2	44.2
동대문구	12.0	17.9	28.6
동작구	24.3	22.0	46.9
마포구	16.4	20.4	38.6
서대문구	23.5	21.0	37.7
서초구	53.2	36.4	72.6
성동구	18.2	23.8	27.5
성북구	23.6	31.5	47.5
송파구	51.1	39.1	63.6
양천구	23.9	25.9	36.0
영등포구	18.4	23.4	37.9
용산구	32.1	30.8	44.3
은평구	20.6	24.0	46.8
종로구	24.6	25.3	46.9
중구	18.8	25.9	33.3
중랑구	16.4	15.6	38.6

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

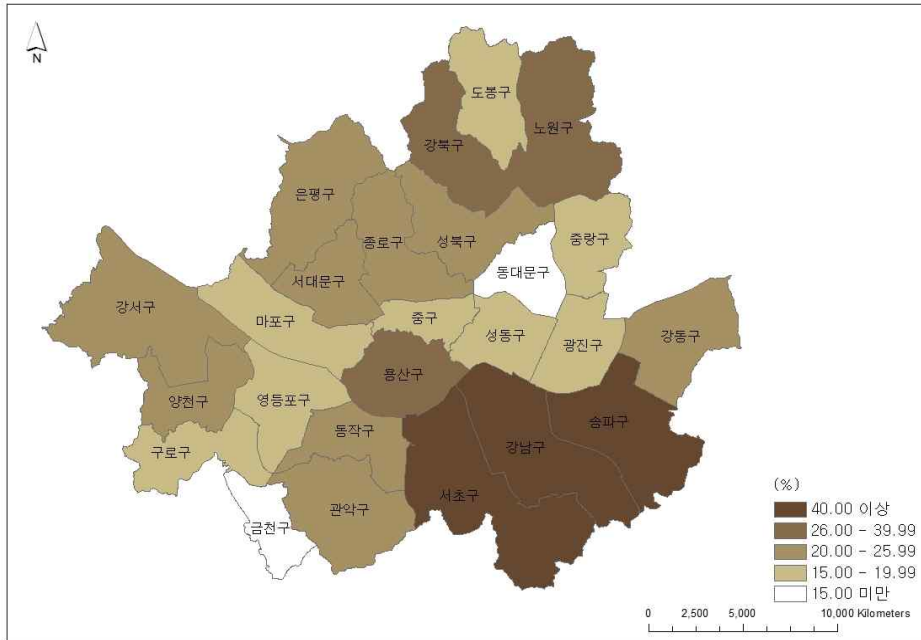


그림 18. 서울시 자치구별 교육환경만족도 (2009)

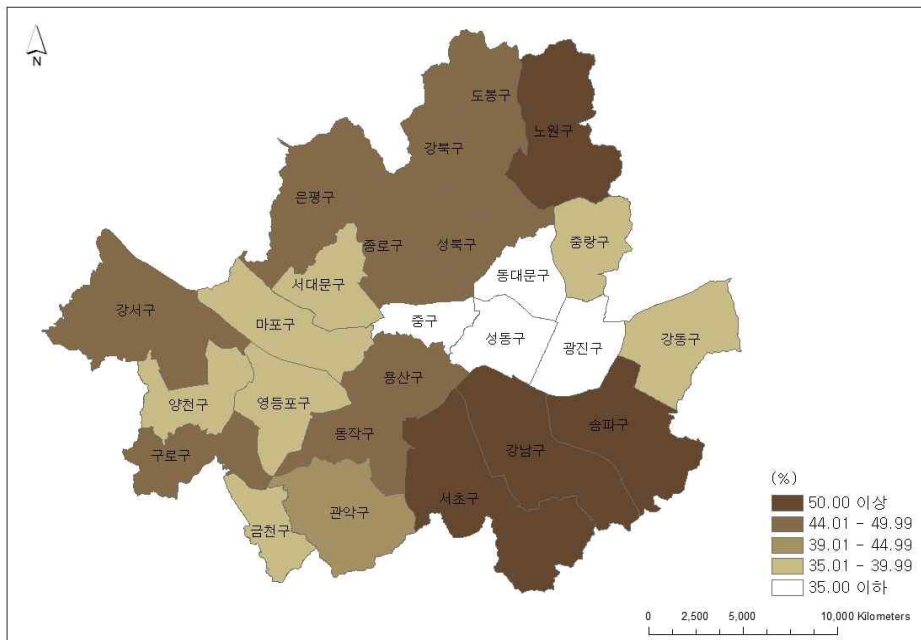


그림 19. 서울시 자치구별 주거환경만족도 (2009)

본 장에서는 서울시 25개 자치구의 통계자료를 바탕으로 교육환경, 인구 및 주택 관련 현황을 고찰하면서 각 사항이 갖는 지역 간 격차가 어떠한 관련이 있는지 살펴보았다.

가장 먼저 교육환경과 관련하여 자치구별 학생들의 전출입 현황과 교육성과를 나타내는 지표인 수능점수와 특목고 및 명문대 진학률을 비교함으로써, 그 결과들이 지역 간 교육격차를 얼마나 반영하는지를 분석하였다. 위의 사항 모두 강남구, 서초구, 송파구, 양천구 등 특정지역에서 강세를 보였으며 금천구, 구로구, 관악구 등에서 약세를 나타내는 공통점을 지녔는데, 이를 통해 해당 지역의 교육성과가 학생들을 유입 혹은 유출시킬 수 있다는 원인을 유추할 수 있었다.

또한 이러한 지역 격차가 발생하게 되는 원인인 교육환경을 공교육과 사교육 부분으로 나누어 어떠한 관계가 있는지를 분석하였다. 우선 공교육환경의 요인으로 방과 후 교실 운영 현황과 교육재정지원 현황을 통해, 강남구의 높은 교육재정지원 현황을 제외하고는 공교육환경이 교육성과에 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 반면 사설학원 수, 수강자 수와 같은 사교육환경 분석을 통해 상대적으로 공교육환경 보다 교육성과에 영향을 미치고 있는 것을 알 수 있었다.

학생들의 전출입 현황은 부모의 의사결정에 따른 단순 주거지 이동, 명문 학교로의 진학 등 여러 가지 요인이 수반되는 것이 사실이다. 그렇지만 교육환경이 좋은 지역으로의 유입이 상대적으로 크다는 것은 부정할 수 없을 것이다. 좋은 교육환경은 여러 가지 의미를 내포하고 있겠지만, 이번 분석을 통하여 높은 교육성과를 나타내는 지역, 혹은 사교육이 발달되어 있는 지역 등으로 학생들이 보다 많이 유입되고 있다는 사실을 알 수 있었다.

2) 순위상관분석 : 서울시 자치구별 지역격차 종합

본 연구는 이러한 각 자치구가 갖는 교육환경의 특성과 주거 환경의 특성이 갖는 상관관계도 분석하였다. 10년간 각 지역 간의 인구 전출입 현황은 고등학생의 전출입과 비슷한 양상을 나타내었다. 사회적, 경제적으로 주거환경이 좋은 곳으로의 이동을 보여주는 것으로 해석할 수 있다.

주택 거처의 종류에 대한 분석은 앞으로 분석에 사용될 주택 가격의 기준을 설정하기 위함이었는데, 대부분 자치구에서 아파트의 비중이 높은 것으로 나타났다. 자가 점유 비율은 주택 가격과 무관하게 해당지역으로의 유입 정도를 보여주는 수치라고 여겨지는데, 가장 눈에 띄는 특징은 교육 산출의 정도가 높았던 강남지역의 수치가 낮았다는 점이다. 이는 여러 가지 요인이 작용하겠지만, 높은 임대료에도 불구하고 해당 지역으로 이주하고자 하는 심리가 반영된 결과라고 보여진다. 자치구별 주택 가격의 차이는 아파트가격을 기준으로 살펴보았다. 이러한 아파트 매매가의 가격 평균은 앞서 살펴본 교육 산출 정도인 수능 점수 및 명문대 진학 현황과 비슷한 양상을 보이며 교육환경과 주택환경이 어느 정도 상관관계가 있음을 알 수 있었다.

마지막으로 이러한 물리적인 지역 간 격차가 사회적 격차로 이어지는지 살펴보기 위해, 지역 주민의 학력과 평균 소득, 환경 만족도를 분석하였다. 위의 사항 모두 교육환경 및 주택 가격과 어느 정도 상관관계를 나타냄으로써, 교육-소득-계층으로 이어지는 양극화 메커니즘이 일어나고 있음을 알 수 있었다.

교육으로 인한 부동산을 비롯한 소득 및 계층의 양극화에 대한 보다 실증적인 분석을 위하여, 위의 세 가지 사항 중 가장 영향력이 크다고 판단되는 변수들을 하나씩 선정하여 각 변수들의 순위간의 상관분석을 실시하였다. 각 자치구의 교육 수준을 나타내는 수능점수, 평균 아파트 매매가 그리고 평균 소득이 그것이다. 관련 지표들의 순위를 도식화 하면 <그림 20>과 같다. 세 가지 지표가 각 구별로 비슷한 순위를 나타내는 모습을 확인 할 수 있다.

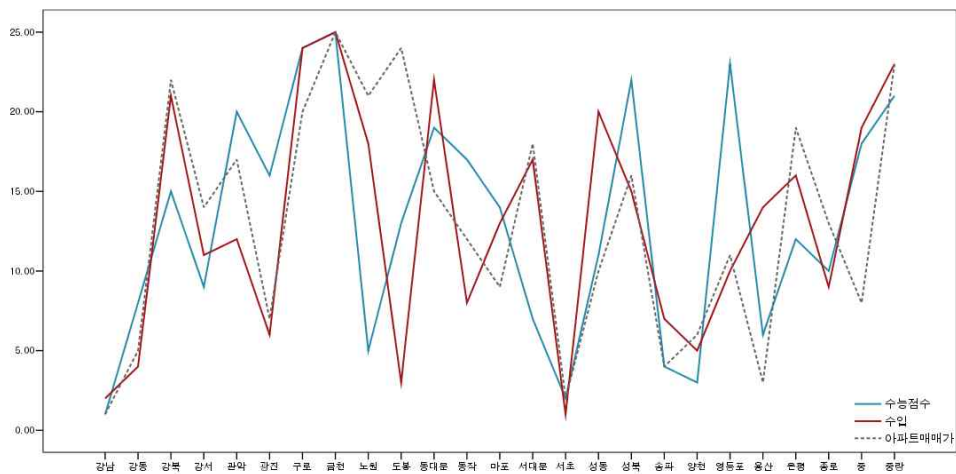


그림 20. 서울시 자치구별 교육성과-아파트 매매가-소득에 따른 순위 관계

보다 실증적인 상관관계를 분석하기 위하여 스피어만의 순위상관계수 (Spearman rank-order correlation coefficient)를 이용했다. 분석 결과, 서울시 자치구별 교육 산출 정도, 소득, 주택 관련 지표는 모두 통계적으로 유의미한 상관관계가 있음을 살펴볼 수 있었다. 세 가지 지표간의 유의확률은 0.001-0.002 사이로서, 모두 양쪽 유의수준 0.01 이하인 것으로 나타났다. 상관계수도 모두 0.572-0.628 사이로 나타나며 상관관계가 높은 것으로 드러났다. 자세한 분석결과의 내용은 다음 <표 17>과 같다.

표 17. 서울시 자치구별 교육성과-아파트 매매가-소득에 따른 순위상관관계

		수능점수	아파트 매매가격	소득
수능점수	상관계수	1.000		
	유의확률	0.000		
아파트 매매가격	상관계수	0.572**	1.000	
	유의확률	0.002	0.000	
소득	상관계수	0.585**	0.628**	1.000
	유의확률	0.002	0.001	0.000

** 유의수준(양쪽) 0.01

서울시의 사례를 통해 교육으로 인한 지역의 격차가 사회적, 공간적으로 일어나고 있음을 알 수 있었지만 이는 분석 대상의 규모, 자료 수집의 한계 등으로 인해 일정 부분 한계점을 지닌다고 판단된다. 따라서 다음 장에서 본 연구는 1개 자치구를 분석 대상으로 설정하여 보다 자세하고 실증적인 분석, 특히 교육환경이 부동산 가치에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

IV. 양천구 교육환경과 주택환경의 상관관계 분석

1. 양천구 환경 특성

1) 양천구 일반 현황

서울시 강남구, 서초구 등은 지역 내 소득기반, 교통, 교육환경, 문화 등 다양한 도시 인프라가 복합적으로 고루 잘 갖추어져 있으며 각 요소별 상호 시너지 효과로 서울시 타 구(區)와 비교하여 우월한 지위에 놓여있음은 누구도 부인할 수 없다. 앞서 살펴본 지역 현황에서도 그 점을 뚜렷이 확인 할 수 있었다. 따라서 교육환경에 따른 지역 격차에 관련하여 강남3구를 사례지역으로 시행된 연구가 많이 진행되어져 왔음도 사실이다.

이에 반해 서울시 양천구는 전반적인 도시 인프라가 주변 지역인 강서구와 비슷한 수준에 머물고 있으나 특히 교육인프라가 잘 형성되어있는 특징이 있다. 전 장에서 살펴본 바와 같이 교육 산출 정도도 높은 편이며, 이로 인한 주택수요 및 주거이동에 많은 변화를 겪었던 구이기도 하다. 이러한 특징을 지니는 ‘교육특구’ 양천구를 사례로 좀 더 세부적인 분석을 시행하고자 한다.

양천구는 목동, 신월동, 신정동 총 3개의 법정동으로 구성되어 있으며, 총 인구는 2009년 기준 506,684명이 거주하고 있다. 이는 서울시에서 6번째로 많은 인구수를 나타낸다. 면적은 총 17.48km²이며 서울시의 2.9%에 해당된다. 이 중 주거지역은 약 12km²를 차지하며, 타 서울시 자치구에 비해 상업지역이나 공업지역보다는 주거지역이 많은 부분을 차지하는 편이다.

표 18. 양천구 동별 일반 현황 (2009)

목동	인구수	158,820명 (남성 49.92%, 여성 50.08%)
	가구수	45,246호
	면적	5.34km ²
신월동	인구수	149,750명 (남성 50.35%, 여성 49.65%)
	가구수	44,131호
	면적	5.12km ²
신정동	인구수	198,114명 (남성 49.67%, 여성 50.33%)
	가구수	59,295호
	면적	7.02km ²

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

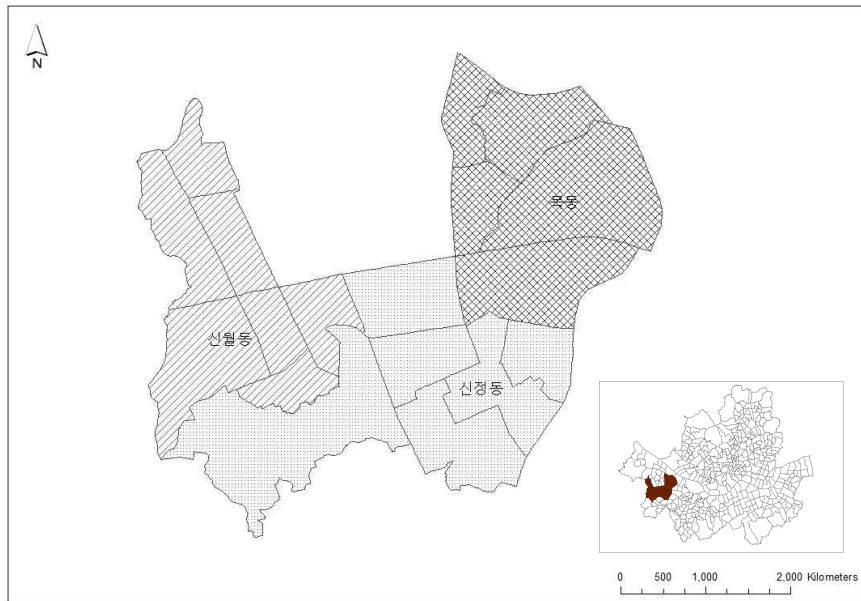


그림 21. 서울시 양천구

양천구 내에서 교육환경으로 인한 인구 유입이 실제로 일어나고 있는지 알아보기 위하여 연령대 별 인구변화를 분석하였다. 각각 2년 단위로 통계청의 5세 단위 인구 자료를 사용하였다. 흥미로운 점은 다른 연령대는 대부분 감소 추세를 보이고 있는 반면에, 실제 고등학교나 대학을 진학하는 연령대인 15-19세와 그의 부모세대로 추정되는 45-54세의 인구는 소폭일지라도 꾸준히 증가하고 있음을 알 수 있었다. 이는 일정 수요에 의해 특수한 연령집단이 유입됨을 보여주고 있다고 판단되며, 이미 언급한 바와 같이 교육환경이 영향을 미쳤을 것이라 해석 할 수 있다.

표 19. 양천구 5세 당 연령별 인구 추이

(단위 : 명 / %)

	2005		2007		2009	
	인 구	구성비	인 구	구성비	인 구	구성비
계	499,755	100	508,566	100	501,395	100
0-4세	22,203	4.44	20,822	4.09	19,250	3.84
5-9세	32,599	6.52	29,753	5.85	26,382	5.26
10-14세	42,022	8.41	41,308	8.12	38,818	7.74
15-19세	37,542	7.51	40,089	7.88	41,956	8.37
20-24세	38,958	7.8	35,217	6.92	33,157	6.61
25-29세	39,303	7.86	41,054	8.07	38,972	7.77
30-34세	41,806	8.37	38,603	7.59	36,036	7.19
35-39세	45,317	9.07	46,981	9.24	43,403	8.66
40-44세	50,057	10.02	49,039	9.64	48,921	9.76
45-49세	48,026	9.61	50,814	9.99	49,806	9.93
50-54세	33,202	6.64	38,354	7.54	41,460	8.27
55-59세	22,953	4.59	25,159	4.95	26,899	5.36
60-64세	16,046	3.21	17,412	3.42	19,369	3.86
65-69세	11,581	2.32	13,468	2.65	14,182	2.83
70-74세	8,033	1.61	9,084	1.79	10,059	2.01
75-79세	5,309	1.06	5,951	1.17	6,357	1.27
80-84세	3,025	0.61	3,279	0.64	3,833	0.76
85세 이상	1,773	0.35	2,179	0.43	2,535	0.51

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

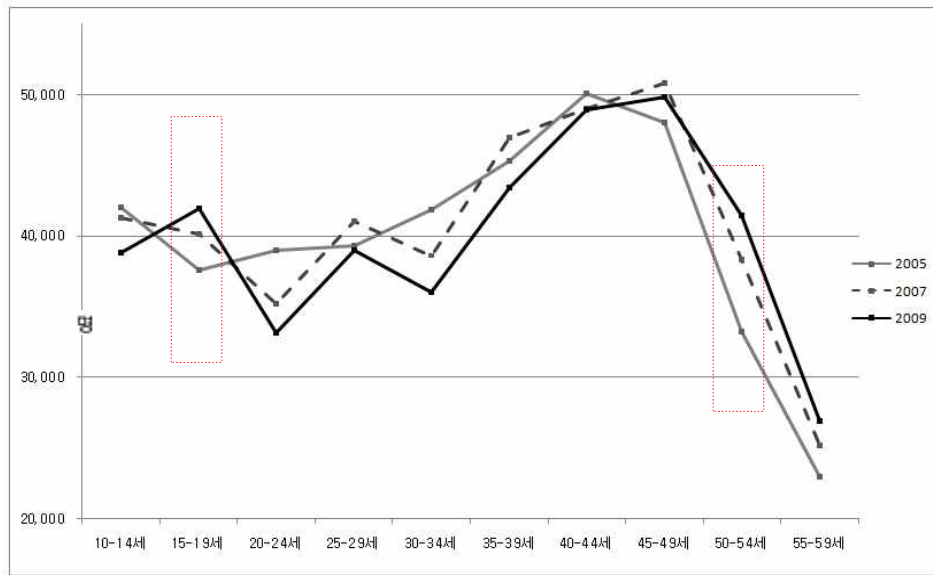


그림 22. 양천구 5세 당 연령별 인구 추이

다음은 양천구 지역 주민들의 학력수준을 살펴보기 위하여, 통계청의 연령별 학력수준 자료를 분석하였다. 40대 이상의 인구에서 4년제 대학교 이상 졸업자가 많은 점이 눈에 띈다. 40-44세 연령대에서는 고등학교 이하 졸업자의 수와 거의 비슷한 수치를 보이고 있다. 중년세대의 고학력 정도는 자녀세대의 교육격차로 이어지는 사회적 현황을 미루어 봤을 때, 양천구 내 고학력자의 비중은 현 자녀세대의 교육성과에 많은 영향을 끼칠 수 있을 것이라 예상되는 바이다.

표 20. 양천구 연령별 학력수준 (2010)

(단위 : 명)

	초등학교	중학교	고등학교	대학	대학교	대학원이상	계
6-9세	-	-	-	-	-	-	-
10-14세	46	47	-	-	-	-	93
15-19세	19	90	2,620	76	-	-	2,805
20-24세	37	206	7,061	4,281	3,896	50	15,531
25-29세	57	244	9,138	7,262	13,578	990	31,269
30-34세	98	472	13,290	6,191	14,422	2,064	36,537
35-39세	192	1,094	15,141	4,364	16,053	2,565	39,409
40-44세	763	2,649	17,539	3,674	17,474	3,506	45,605
45-49세	1,811	5,104	17,910	2,850	13,064	2,971	43,710
50-54세	2,683	5,369	12,670	1,439	6,949	1,539	30,649
55-59세	3,426	4,641	7,949	726	3,735	687	21,164
60세 이상	12,648	6,941	9,087	869	4,098	658	34,301
계	21,780	26,857	112,405	31,732	93,269	15,030	301,073

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

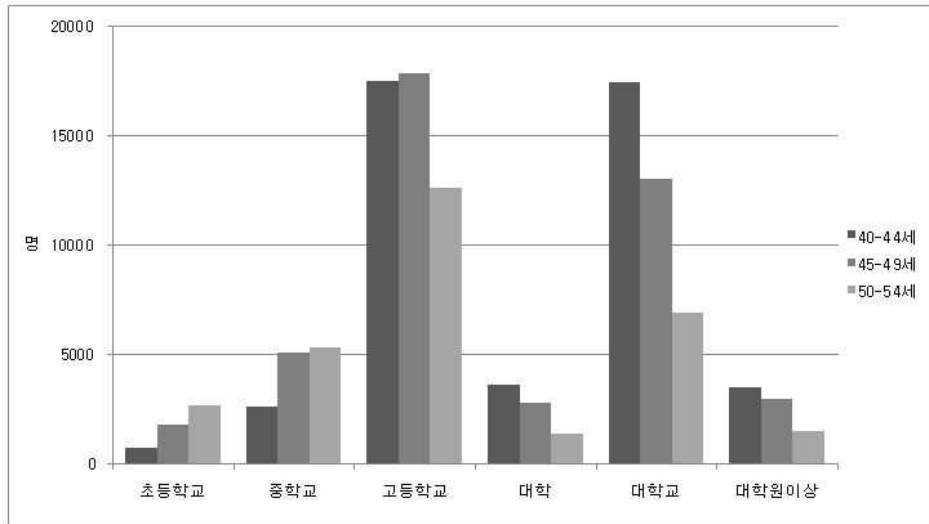


그림 23. 양천구 40-54세 연령별 학력수준 (2010)

2) 양천구 교육환경 현황

양천구에는 총 29개의 초등학교, 19개의 중학교, 12개의 고등학교가 입지하고 있다. 중학교와 고등학교 진학을 구분하는 학군은 강서교육지원청 기준 3, 4학군에 포함되어 있다. 또한 양천구에 속해 있는 고등학교 중 사립 고등학교는 9개로 공립 고등학교보다 많은 편이며, 이 중 두 곳은 자립형 사립 고등학교인 것으로 나타났다.

표 21. 양천구 학교 개황 (2010)

(단위 : 수 / 명)

	학교	학급	보통교실	학생 수		
				계	남	여
초등학교	29	1,132	33,887	17,958	15,929	1,556
중학교	공립	16	635	24,474	12,834	11,640
	사립	3	59	2,288	1,599	689
일반계 고등학교	공립	3	102	3,876	1,173	2,703
	사립	9	377	14,464	7,642	6,822

자료 : 서울교육통계연보(<http://statistics.sen.go.kr>)



그림 24. 양천구 학군도

자료 : 강서교육지원청

양천구의 학교 급별 전·출입자를 바탕으로 한 증감률을 통해 학생들의 유입이 있는지를 알아보았다. 서울시의 인구가동과 마찬가지로, 학생 수의 변화는 대부분 감소를 나타내고 있다. 그러나 초등학생의 2008년과 2009년 사이를 제외하고는 양천구의 학생 증감률이 비교적 낮은 추세를 보이고 있는 것으로 드러났다. 특히 고등학생의 경우, 2009년과 2010년 사이의 증감률이 미약하나마 증가하는 모습을 보이고 있다. 이는 쾌적한 주거환경에 명문 사립 중·고등학교의 입지, 강남 수준의 학원가 등 전반적인 교육환경 등을 감안할 때 이사를 하려는 부모들의 우선 고려대상지역이 된 것으로 해석된다.

표 22. 양천구 학교 급별 학생 증감률

(단위 : 명 / %)

		2008년	증감률	2009년	증감률	2010년
초등학생	서울시	633,486	-5.52	598,514	-5.41	566,149
	양천구	36,233	-6.88	33,740	-4.65	32,170
중학생	서울시	365,579	-2.66	355,838	-2.93	345,413
	양천구	27,448	-2.50	26,762	-2.31	26,145
고등학생	서울시	297,663	3.00	306,603	-0.98	303,609
	양천구	17,644	3.94	18,340	0.44	18,420

자료 : 서울교육통계연보(<http://statistics.sen.go.kr>)

양천구가 교육 특구로 잘 알려진 계기로는 특목고의 진학률이 높은 것을 들 수 있다. 특목고 입시기관 하늘교육이 서울시내 외고 6곳과 서울국제고의 2010학년도 합격자를 분석한 결과 양천구 내 합격자는 227명으로 전체 합격자 2,277명 중 10%이상의 수치를 나타내었다. 강남3구의 영향력을 고려하더라도 이는 상당한 영향력을 지니고 있다고 해석할 수 있다. 더불어 서울시내 중학교 중 가장 많은 학생을 외고에 합격시킨 중학교는 월촌중(56명)·신목중(40명)·목동중(32명)·신서중(31명)·목일중(30명) 순이었다. 이들 5개교는 모두

양천구에 소재하고 있으며 2009학년도 입시에서도 합격자 수 상위 5개교는 이들 학교였다는 점이 흥미롭다. 양천구 내 위치하고 있는 중학교 별 진학률은 자료수집의 어려움으로 2009학년도 입시결과를 이용하였다. 그를 도식화 하면 다음 <그림 25>와 같다.

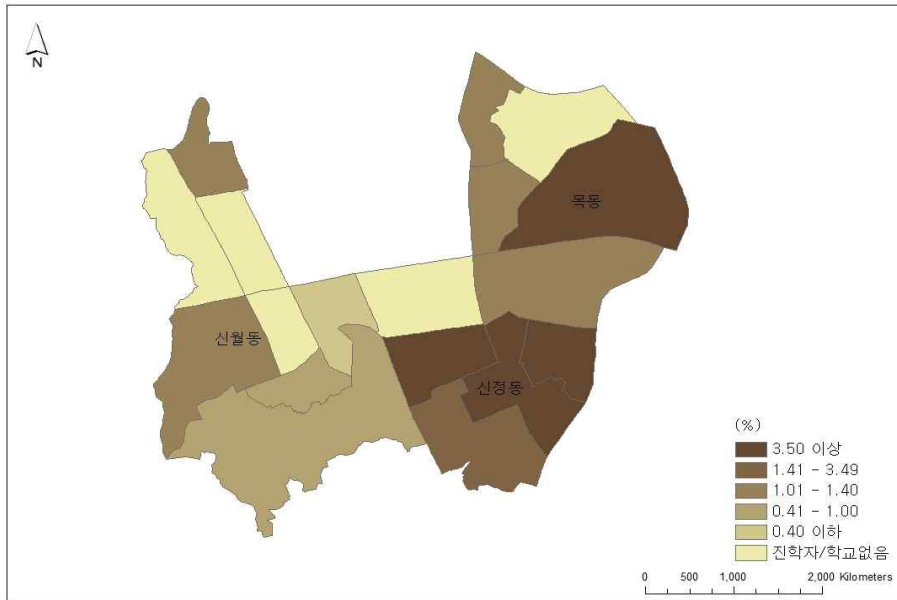


그림 25. 양천구 특목고 진학률 (2009)

자료 : 중앙일보 2009.1.10 서울 중학교별 특목고·국제고 합격자 수

같은 자치구라고 할지라도 지역 내에서 격차가 발생하고 있는 것을 지도를 통해 확인할 수 있다. 목동과 신정동 일부 지역에서 높은 진학률의 수치를 보이고 있다. 특히 목동지역은 목동 구시가지와 목동 신시가지를 중심으로 형성되어 있는 목동 학군의 교육환경 및 학원 시설을 가까이서 이용할 수 있다는 지역 특성이 있다. 따라서 보다 나은 교육환경으로의 전입을 위한 움직임이 끊임없이 이뤄지고 있으며, 이 지역을 중심으로 높은 아파트 가격이 형성되고 있는 실정이다.

양천구의 공교육 현황을 살펴보았다면, 사교육 관련 현황도 함께 고찰할 필요가 있다고 판단된다. 그러나 사교육 관련 통계자료는 그 수집에 상대적으로 어려움이 있어, 양천구가 제공하는 교육 서비스업 관련 사업체 및 종사자 수를 통해 그를 대신하고자 한다. 양천구는 교육 특구로 잘 알려져 있는 것처럼 사교육 관련 서비스가 잘 발달된 곳이다. 특히 목동에 위치한 오목교역 부근의 사설학원가는 양천구 지역 학생들뿐만 아니라 인근 타 지역 학생들의 유입도 활발한 지역으로 유명하다. 이러한 사실은 통계자료에서도 분명히 드러나는데, 동별 교육 서비스업 사업체를 비교해보면 행정동 상 목1, 4, 5동과 신정2동 지역에 집중되어 있는 것을 확인 할 수 있다. 이러한 교육 서비스업의 밀집은 해당 지역 학생들에게 비교적 양질의 사교육을 제공할 뿐만 아니라, 그를 통한 지식이나 교육 정보의 교류가 활발함의 정도를 보여주고 있다고 판단된다.

양천구 내에서의 학생의 전출입 현황과 동별로 위치한 중학교의 특목고 진학을, 사설학원 수 등을 통하여 양천구의 전반적인 교육환경을 살펴보았다. 특히 특목고 진학에 대해서는 서울시 내에서도 영향력이 손에 꼽히는 자치구라는 점을 알 수 있었다. 이렇듯 양천구는 잘 갖추어진 공교육 및 사교육의 인프라의 영향으로 좋은 교육환경을 지닌 지역이라는 점을 부인할 수 없을 것이다. 그렇다면 이러한 교육환경이 아파트 가격과 갖는 상관관계를 알아보기 위해 양천구의 전반적인 주택환경에 대해 살펴보하고자 한다.

표 23. 양천구 교육 서비스업 관련 사업체 및 종사자 수

(단위 : 개 / 명)

	2004	2005	2006	2007	2008	
사업체수	1,368	1,414	1,500	1,846	1,886	목동 782
						신월동 330
						신정동 774
종사자수	10,857	11,116	11,136	11,956	12,229	목동 4,533
						신월동 2,191
						신정동 5,505

자료 : 양천구청(<http://www.yangcheon.go.kr>)

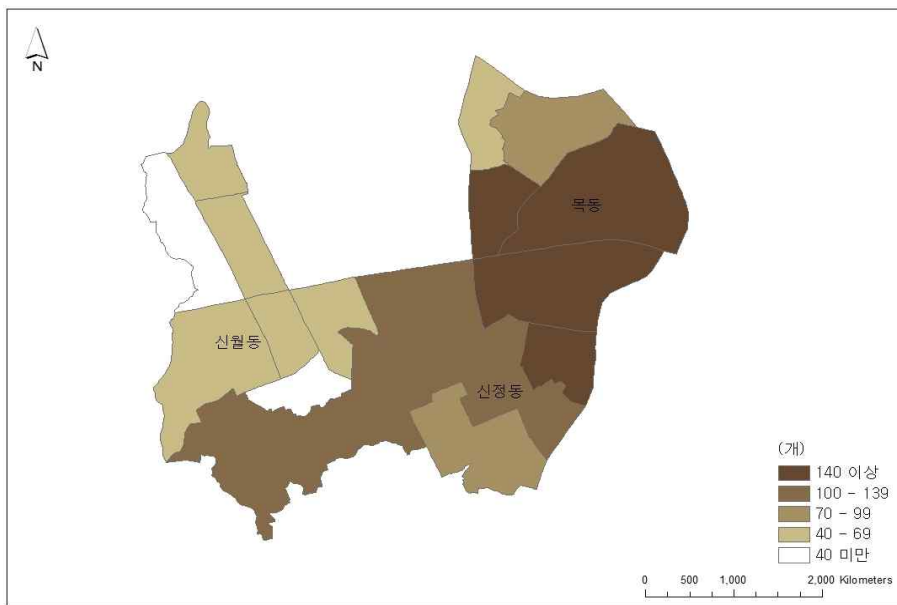


그림 26. 양천구 교육 서비스업 관련 사업체 수 (2008)

3) 양천구 주택 유형 및 거래 현황

먼저 양천구의 주택 유형을 살펴보기 위하여 통계청의 자료를 토대로 주택 종류별 가구 수를 정리하였다. 2010년을 기준으로 전체의 약 50%를 아파트가 차지하는 양상을 보였다. 이는 서울시 평균(41%)을 넘어서는 수치로 아파트의 비율이 높은 편을 의미한다. 이러한 수치는 아파트의 가격이 지니는 의미가 크다고 판단되어, 앞으로 시행될 실증분석에 아파트 가격을 기준으로 고찰하였다.

표 24. 양천구 주택 종류별 가구 수

(단위 : 가구 / %)

년도	합계	아파트	비율	주택	기타	비율
1990	128,777	35,048	27.22	90,096	3,935	73.02
1995	127,203	38,485	30.25	84,425	4,460	69.88
2000	136,316	53,181	39.01	78,436	4,699	60.99
2005	148,261	70,993	47.88	72,011	5,257	52.12
2010	154,239	77,567	50.29	70,776	5,896	49.71

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

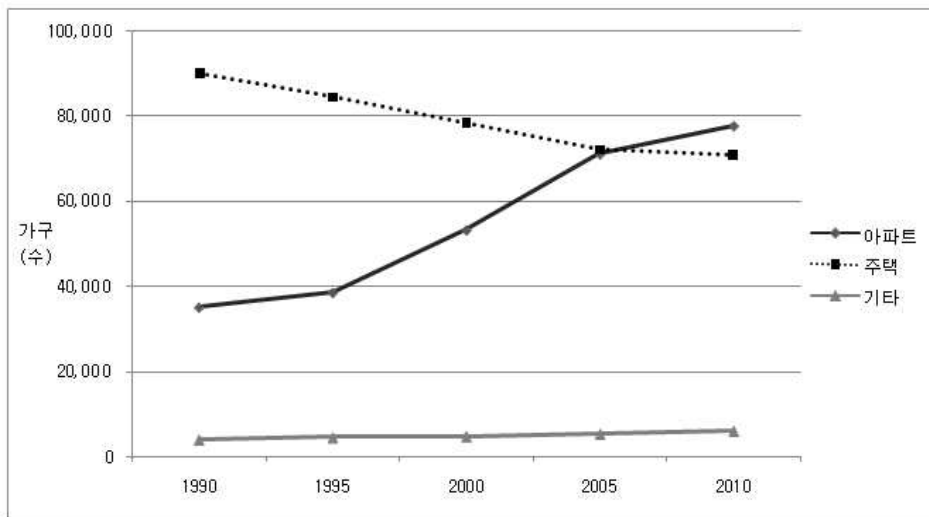


그림 27. 양천구 주택 종류별 가구 수

양천구의 주택 점유 형태를 시계열적으로 살펴보면, 자가 점유의 비율이 다소 높은 점을 보이는 것이 특징이라고 할 수 있다. 이러한 양상은 타 지역에 비해 주택의 비율이 높고, 특히 자산으로서의 가치를 지니는 아파트의 비율이 높은 것이 그 이유가 될 수 있을 것이다. 이는 교육환경이 주택 가격에 미치는 영향을 분석할 때 아파트 매매가격을 기준으로 설정하는데 주요한 시사점을 주는 것으로 판단된다.

표 25. 양천구 주택 점유형태별 가구 수

(단위: 가구 / %)

년도	합계	자가	비율	전세	월세 및 기타	비율
		비율			비율	
1990	128,777	52,872	41.06	46,588	29,317	58.94
1995	127,203	62,137	48.85	50,929	14,137	51.15
2000	136,316	64,919	47.62	49,679	21,718	52.38
2005	148,261	76,916	51.88	46,055	25,290	48.12
2010	154,239	73,108	47.40	51,635	28,236	51.78

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)

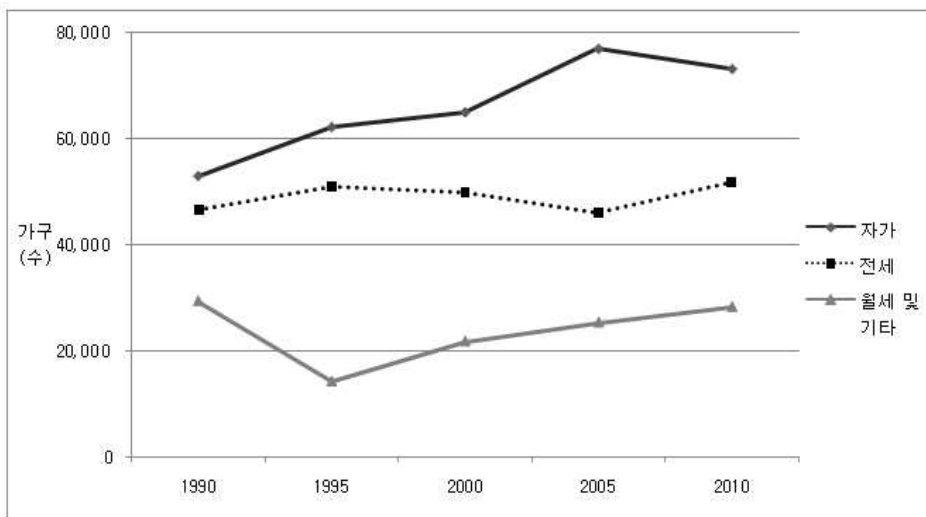


그림 28. 양천구 주택 점유형태별 가구 수

다음은 양천구의 동별 아파트 거래 가격을 조사하였다. 부동산뱅크의 지역별 아파트 시세를 사용하였으며, 양천구의 평균 아파트 매매가격은 평당 약 1,869만원, 전세가는 약 835만원으로 나타났다. 세 개의 동별로 매매가와 전세가의 차이가 두드러졌는데, 특히 목동의 경우 신정동에 비해 약 두 배 이상의 매매가를 보이고 있다. 같은 자치구 일지라도 가격차이를 보이는 것은 재개발에 대한 기대감 상승이나 상업시설의 입지, 교통의 편리성, 교육환경 등 다양한 요인이 작용하기 때문이다. 특히 양천구 목동은 예로부터 학군 프리미엄이 크게 작용하는 곳으로, 명문 중·고등학교로의 진학 여부, 사설학원가의 밀집이 거래 가격에 큰 영향을 끼쳤을 것이라 예상된다.

표 26. 양천구 동별 아파트 거래 가격 (2011.10)

(단위 : 3.3㎡당 / 만원)

	매매가	전세가
양천구	1,869	835
목동	2,271	1,006
신월동	1,001	520
신정동	1,825	798

자료 : 부동산뱅크(<http://www.neonet.co.kr>)

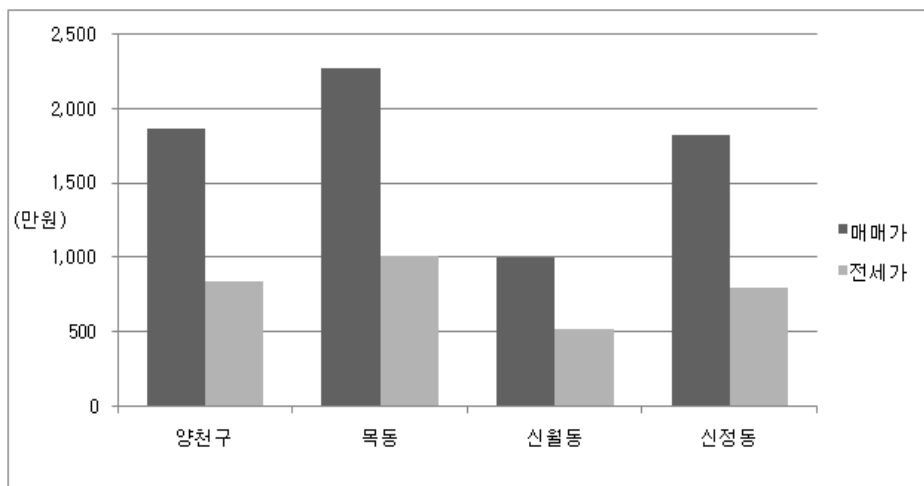


그림 29. 양천구 동별 아파트 거래 가격 (2011.10)

다음은 양천구의 아파트의 전세 가격지수 변화를 서울시와 함께 비교 해 보았다. 국민은행 부동산이 제공한 자료를 사용하였으며, 구 단위의 자료는 2003년도부터 제공하고 있다. 가격지수의 변화는 절대적인 가격을 공시하고 있지는 않지만 해당지역의 주택 거래 현황을 보여주는 지표로서, 2011년 6월을 기준으로 양천구는 서울시보다 조금씩 높은 경향을 보이고 있다. 특히 2006년에 전세 가격지수가 급상승하는 모습을 보이는 것이 특징이다.

표 27. 양천구 아파트 전세 가격지수 변화 추이

(단위 : %)

	'03.12	'04.12	'05.12	'06.12	'07.12	'08.12	'09.12	'10.12
서울시	69.3	68.6	74.8	92.9	96.2	99.3	101.8	99.6
양천구	69.5	68.2	76.2	104.5	102.2	96.5	102.7	99.6

주) 2011.06=100.0

자료 : 국민은행 부동산 자료 재구성(<http://land.kbstar.com>)

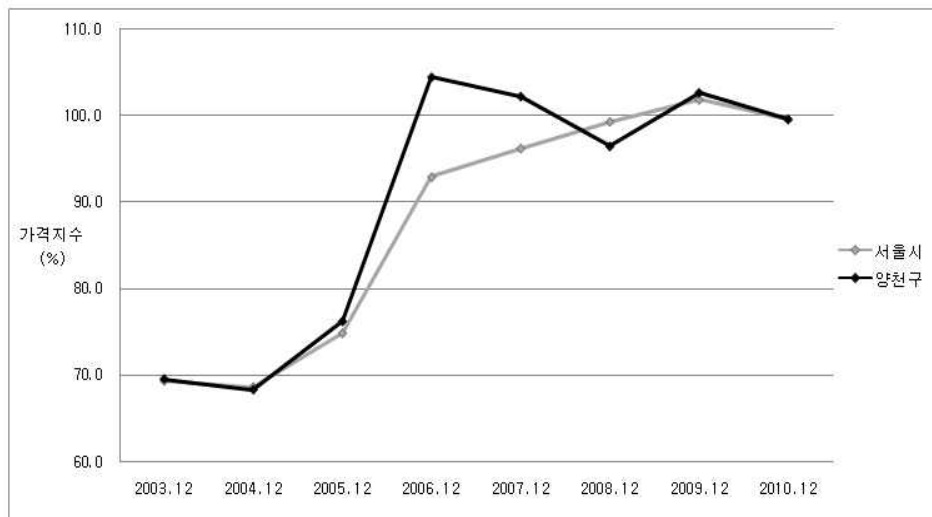


그림 30. 양천구 아파트 전세 가격지수 변화 추이

4) 양천구 교육환경 및 주택환경 현황 종합

양천구는 교육 산출 정도도 높은 편이며, 주택수요 및 주거이동 측면에서 많은 변화를 겪었던 구이기도 하다. 본 연구는 이러한 특징을 지니는 ‘교육특구’ 양천구를 사례로 교육환경과 주택가격의 상관관계에 대한 분석을 시행하고자 한다. 분석을 위한 일반 현황을 살펴보았을 때, 연령별 인구 추이는 학생연령대인 15-19세와, 학부모 연령대인 45-54세의 인구가 꾸준히 증가하고 있다는 점을 알 수 있었다. 이는 일정 수요에 의한 특정집단의 유입으로 판단되며, 이와 관련된 교육환경 요인들을 분석하였다.

양천구의 학교 현황으로는 특목고 진학 및 명문대 진학의 비율이 높은 명문 중·고등학교가 많이 입지하고 있는 것으로 드러났다. 더불어 사설학원이 밀집되어 사교육 인프라가 잘 갖추어져 타 지역 학생들의 유입까지도 이끌어 낼 수 있는 교육환경이 갖추어진 구라는 사실을 알 수 있었다. 이를 확인할 수 있는 사실로 학생들의 전출입 현황을 살펴보았을 때, 서울시 평균에 비해서도 높은 증가율을 보이고 있음을 알 수 있었다.

또한 교육환경이 주택 가격과 어떠한 상관관계를 지니는지 알아보하고자 양천구의 일반적인 주택 현황을 고찰하였다. 양천구는 서울시 평균에 비하여 아파트의 비율이 높은 것으로 드러났다. 아파트의 매매 및 전세 가격을 동별로 살펴보았을 때, 동별로 극명한 차이가 드러나는 것을 알 수 있었다.

분석을 통해 서울시와 마찬가지로 양천구 역시 교육환경과 주택 가격이 거의 유사한 패턴을 나타내었음을 알 수 있었다. 이제 본 연구는 실제 교육환경이 주택 가격에 영향을 미치고 있는지를 파악하기 위하여 보다 자세한 아파트 가격 및 단지 환경의 실증 자료를 통해 분석하고자 한다.

2. 실증분석 : 교육환경이 부동산 가격에 미치는 영향

1) 분석 방법

(1) 헤도닉 가격 모형 (Hedonic Price Model)

헤도닉 가격 모형은 주택가격의 상품의 속성의 가치평가를 규명하는 분석 방법의 하나로 주택 가격을 종속변수로 설정하고 각 변수들을 독립변수로 하는 다중회귀모형이다²¹⁾.

부동산은 물리적, 환경적, 지역적 특성 등 다양한 속성을 지닌 복합적인 재화라고 보고 부동산의 가치를 이들 개별 속성들에 대한 가치의 합이라고 보고 있다. 하지만 부동산 속성들이 가지는 개별적인 가치는 시장에서 관찰될 수 없기 때문에 이를 헤도닉 가격모형을 이용하여 추정한다. 주택이 측정 가능한 n 개의 속성으로 이루어져있다고 가정하면 주택의 속성벡터는 $Z=(Z_1, Z_2, Z_3, \dots, Z_n)$ 로 표현할 수 있으며, 전용면적, 세대 수, 난방방식, 학군, 지하철역과의 거리, 도심과의 거리 등과 같은 주택의 속성을 나타내는 변수들의 집합이다. 이 때 주택 가격은 여러 가지 주택 속성에 의해 결정되므로, 주택의 내재 가치는 다음과 같은 함수로서 설정 할 수 있다. 식(1)은 헤도닉 가격 함수로서, 주택 가격과 주택속성들 간의 함수적인 관계를 나타낸다²²⁾.

$$P = h(S, N, L) \quad (1)$$

P : 주택가격

S, N, L : 개별특성

21) 김주영, 2005, 특목고 진학률이 아파트가격에 미치는 영향 실증분석 - 목동지역 아파트를 중심으로 -, p8.

22) 이용만, 2008, 헤도닉 가격 모형에 대한 소고, 부동산학연구 제14집 제1호, pp. 81-82.

그러나 헤도닉 가격 모형은 변수 선정 및 모형 설정의 문제, 변수 누락의 문제 등의 한계점을 갖고 있다. 주택 가격에 영향을 미치는 모든 특성들이 독립변수에 포함되어야 하는데, 그 특성들을 모두 알기 쉬운 일이 아니며, 알더라도 해당변수의 관찰값을 구하는 것도 어려운 일이기 때문이다. 그리하여 주요 특성들이 빠진 모형으로 회귀분석하게 되면 추정값에서 편의(bias)가 발생할 수 있다. 또 지역별로 주요 특성이 다르며, 특성가격도 지역별 차이가 나타나면서, 이분산(heteroscedasticity)이 나타나기도 한다²³⁾. 그러나 본 연구의 목적은 아파트 가격에 대한 실증분석보다는 특정 지역의 환경이 아파트 가격에 미치는 영향력을 파악하고, 그것이 매개하는 사회적 양극화 창출을 파악하는 것이 목적이기 때문에 이미 많은 선행연구에서 사용하고 있는 헤도닉 가격 모형을 이용하여 분석을 실시하고자 한다.

(2) 다중회귀분석 (Multiple Regression Analysis)

회귀분석이란 종속변수와 독립변수 간의 관련성을 규명할 수 있는 수학적 모형을 측정된 변수들의 자료로부터 추정하는 통계적 방법이다. 다중회귀분석은 단순회귀분석을 확대시킨 것으로서 하나의 종속변수 Y의 분산을 설명하고 예측하기 위하여 여러 개의 독립변수($X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$)를 사용하여 독립변수 간의 관련성을 측정된 변수들의 자료로부터 추정하는 통계적 방법이다.

이를 선정하는 이유는 종속변수 Y의 분산을 많이 설명하기 위해서이며 공간분석에서 많이 이용된다. 그 이유는 하나의 요인에 의해서 어떤 현상이 일어나는 경우는 매우 드물며, 대부분의 경우 여러 개의 변수들의 영향을 받아서 한 현상이 일어나고 있기 때문이다. 근본적으로 다중회귀모델의 개념은 단순회귀모델과 마찬가지로이며, 단지 하나의 종속변수가 k개의 독립변수들과

23) 이용만, 상계서, p85.

1차함수의 관계로 나타난다²⁴⁾.

헤도닉 가격모형에서 주택 가격을 결정하는 여러 설명변수들로 사용하는 것들을 분류해보면 우선 물리적 속성(physical characteristics)의 면적, 주택 유형, 욕실 수, 세대 수, 층 수, 향 등이 있다. 또한 접근성(accessibility) 측면의 지하철역, 도심 및 직장과의 거리 등이 있으며, 주변 환경(neighborhood characteristics)으로는 주변 공공시설, 각 급 학교, 병원, 시장 등이 있다²⁵⁾. 주택 가격 결정에 영향을 미칠 것으로 판단되는 여러 영향변수들에 대한 자료 수집을 하고, 이들 여러 가지 요인들을 종합함으로써 부동산 가치를 계량적으로 추계하게 되는데 그 추정기법으로 다중회귀분석 방식을 이용하고 있다. 본 연구에서도 헤도닉 가격모형을 이용한 다중회귀분석을 통해 교육환경변수가 여타 다른 여러 변수들과 비교하여 상대적으로 어느 정도 주택 가격에 영향을 미치고 있는지를 계량적으로 분석 할 것이다.

본 연구에서는 양천구라는 단일지역을 대상으로 함으로써 그 범위에 오차가 크게 없을 것으로 보이며 주택가격도 실거래가격을 적용하였기에 다른 보정방식을 취하지 않고 다중회귀분석모형의 OSL 추정방법을 그대로 적용하기로 하였다. 그 분석모형은 다음 식 (2)와 같다.

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} \dots + e_i \quad (2)$$

Y_i : 주택가격

α : 상수항

$\beta_1, \beta_2, \beta_3 \dots$: 세대특성, 단지특성, 입지특성 등에 대한 회귀계수

$X_1, X_2, X_3 \dots$: 세대특성, 단지특성, 입지특성 등의 변수

e_i : 오차항

24) 이희연, 1989, 지리통계학, 법문사, p.310.

25) 박운선·임병준, 2010, 헤도닉 가격모형을 이용한 아파트 가격결정요인 분석, 대한부동산학회지 제28권 2호, p.256.

2) 분석 변수 설정

본 분석은 헤도닉 가격 모형과 다중회귀분석을 이용하여 일정 지역의 아파트 가격에 교육 요인이 미치는 영향을 알아보기 위한 것으로, 서울시 양천구 지역의 3개 동의 164개의 아파트 단지를 표본으로 설정하였다. 단지의 설정에 있어 아파트의 면적은 중고등학생 자녀를 둔 학부모의 연령대인 40-50대가 상대적으로 많이 거주하는 면적 109-139㎡ 사이에 해당하는 아파트를 중심으로 하였다. 아파트 거래 가격은 국토해양부에 공시 되어 있는 실거래 가격을 이용하였다.

종속변수로는 거래가격을 거래면적(㎡)으로 나눈 가격($\frac{\text{실거래가격}}{\text{거래면적(㎡)}}$)을 이용하였고 설명변수로는 아파트의 구조적 변수와 입지적 변수 그리고 교육 환경 변수를 관찰하여 적용하였다.

(1) 아파트의 구조적 변수

아파트의 구조적 변수란 해당 아파트가 갖는 특성을 나타내는 것으로, 1층일 경우에는 1, 1층이 아닌 경우에는 0으로 더미(dummy) 변수 처리하였다. 1층에 더미 변수를 사용하는 이유는 보통 아파트 거래 시 1층이 갖는 특성, 즉 오고 가는 사람들이 많아서 사생활을 침해 받는다든가 그로 인한 소음 발생 또 환경오염 등으로 같은 아파트 단지라도 1층일 경우 거래 가격이 떨어지기 때문에 가격의 차이를 연구하고자 사용하였다.

방의 개수는 같은 거래 면적일 경우라도 평면도의 차이가 가격에 미치는 영향에 대하여 연구하기 위하여 사용하였다. 출입구조는 개별 아파트의 단지의 입구 구조가 계단식을 경우에는 1, 복도식을 경우에는 0으로 더미(dummy)를 사용하여 계단식과 복도식의 선호도 차이를 알아보았다. 계단식

일 경우 복도식 보다 해당 계단이나 엘리베이터를 이용하는 숫자가 적어서 환경적 요인이 더욱 쾌적함을 알 수 있다. 난방방식의 경우 개별난방일 경우 1, 중앙난방일 경우 0으로 더미(dummy)변수 처리 하였다. 개별난방을 더 선호 할 것이라는 가설 하에, 분석 결과가 정(+)의 관계가 나올 것이라고 예상 하기 때문이다. 주차대수는 개별 아파트가 이용할 수 있는 주차 공간을 나타 낸 것이다. 단지의 규모를 확인하기 위하여 1000세대를 기준으로 1000세대 이하에는 0을 1000세대 이상에는 1을 사용하여 더미(dummy)변수 처리 하고, 대단지 아파트와 그렇지 않은 경우의 가격 차이에 대하여 비교 분석 하고자 하였다. 아파트 단지의 경우 총 세대 수가 많을수록 많은 양의 표준적인 거래가 가능하고, 생활편익시설이 잘 갖추어져 있으며, 주거의 편의성이 높아 아파트가격은 상승하기 때문이다.

아파트 브랜드는 정수연(2006)에서 사용한 소비자가 선정한 “fn파워브랜드”를 참고하여 “고품격 아파트파워 브랜드 톱10”을 나타내는 현대건설(홈타운), 대우건설(푸르지오), 삼성물산(래미안), LG건설(자이), 대림산업(e-편한세상), 현대산업개발(아이파크), 포스코건설(더#), 롯데건설(캐슬), 쌍용건설(스윗닷홈), 동부건설(센트레빌)을 사용하여, 이에 해당하는 브랜드에는 1을 그 외 브랜드나 일반아파트에는 0을 사용하여 더미(dummy)변수 처리하여, 브랜드가 갖는 가격 영향력을 파악하고자 하였다. 아파트의 연령은 분석기점(2011)을 기준으로 선정하였다.

(2) 아파트의 입지적 변수

각 아파트 단지 별로 해당 아파트에서 제일 가까운 지하철역까지의 거리를 측정하여 교통의 편리성에 대하여 아파트 가격이 미치는 영향에 대하여 알아보 고자 하였다.

(3) 교육환경 변수

교육 변수는 공교육환경에 영향을 받는 요소로서 중학교 진학에 영향을 주는 학군, 중학교 별 특목고 진학 현황, 고등학교 별로 현재 시행되고 있는 방과 후 교실 현황, 수능 점수 등을 사용하였다. 사교육환경에 영향을 받는 요소로는 각 아파트 단지로부터 사설학원 밀집지역까지의 거리를 변수로 사용하였다.

우선 공교육환경에 영향을 주는 변수로서 중학교 진학에 영향을 주는 학군을 사용하였다. 주소지별로 명문학교 배정이 가능한 지역인지의 여부와 명문학교의 통학거리에 따라 아파트 가격이 민감하게 반응하고 있다고 판단하였다. 초등학생을 자녀로 둔 부모의 경우, 특목고 및 명문고 진학에 유리한 중학교에 배정받기 위해 미리 전입을 하는 경우가 있기 때문이다. 학군 분류기준은 강서교육지원청의 중학교 학군분류기준을 기준으로 하였으며, 주소지별로는 신월동과 신정동 일부가 3학군에 속하며, 목동과 신정동 일부가 4학군에 속하는 것으로 나타났다.

중학교의 교육 수준 및 명문중학교를 판단하기 위한 변수로는 단지 인근에 위치한 중학교들이 평균적으로 특목고 및 국제고에 얼마나 입학 하는지의 여부를 살펴보았다. 교육청의 ‘주소지 기준 근거리 배정원칙’에 따라 아파트 표본을 중심으로 가장 가까운 곳에 위치한 중학교를 기준으로 인접여부를 판단하였다. 분석에서 사용 된 특목고 및 국제고 진학률은 2009년 1월 중앙일보에서 발표한 6개의 외국어 고등학교(대원외고, 대일외고, 명덕외고, 서울외고, 이화외고, 한영외고)와 2개의 과학고(세종과학고, 한성과학고)와 1개의 서울 국제고를 조사한 학교별 자료를 바탕으로 하였다.

고등학교의 교육 수준을 알아보기 위하여 방과 후 교실 운영 현황과 교육 산출 효과로 볼 수 있는 수능점수 평균을 사용하였다. 단, 취업을 위주로 교과 과목이 구성 되어진 실업계 고등학교는 제외하고, 가장 인접한 인문계 고

등학교 12곳만을 대상으로 실시하였다. 관련 자료는 진학사가 제공하는 현재 학교별로 운영되고 있는 방과 후 교실 수를 분석변수로 사용 하였다. 또한 수능점수는 대학진학에 많은 영향을 미치는 요인으로서 각 아파트가 인접한 학교별로 어떠한 교육 산출효과의 차이를 나타내는지 분석하기 위하여 사용 하였다.

학원 밀집 지역과의 거리 변수는 최근 높은 사교육 시장을 반영 하는 것으로, 사교육 시장으로부터의 입지적 편리성을 고려하여 학원 밀집지역에 주택 가격이 상승하는 경우를 고려한 것이다. 대치동의 학원 밀집 지역에 유명 학원이 생기면서 서울뿐 아니라 지방 학생들도 대치동 학원을 다니기 위하여 서울로 올라오는 현상이 발생하는 것이 그 예가 된다. 현재 양천구 목동에 위치한 오목교역 부근 학원 밀집지역을 기준으로 네이버 지도를 이용하여 도로를 이용한 최단 거리를 사용하였다.

지금까지 설정한 교육환경 및 아파트 가격 결정의 변수들을 종합하면 다음 <표 28>과 같다.

표 28. 실증분석 변수들의 목록

변수	내 용	출 처	단위	
아파트 가격	면적 당 가격(실거래가격/공급면적 m^2)	국토해양부	만원	
아파트 가격 결정 변수	구조적 변수	1층 여부	부동산뱅크	-
		방 개수	부동산뱅크	년
		출입구조	부동산뱅크	-
		난방형식	부동산뱅크	-
		단지규모	부동산뱅크	-
		브랜드 여부	부동산뱅크	-
		세대 당 주차 수(주차가능대수/세대수)	부동산뱅크	대
		경과 년 수	부동산뱅크	년
	입지적 변수	인근 지하철역과의 거리	네이버지도	km
교육환경변수	학군	네이버지도	-	
	특목고 진학현황	중앙일보	%	
	방과 후 교실 수	진학사	개	
	평균 수능 점수	진학사	점	
	사설학원 밀집지역과의 거리	네이버지도	km	

또한 설정된 실증 분석 변수들의 단순통계량은 다음 <표 29>와 같다.

표 29. 실증분석 변수들의 단순통계량

변수	내 용	평균	표준편차	최소	최대	
아파트 가격	면적 당 가격	436.50	159.408	188.00	913.00	
아파트 가격 결정 변수	구조적 변수	1층 여부	0.116	0.322	0.00	1.00
		방 개수	3.116	0.462	2.00	5.00
		출입구조	0.842	0.365	0.00	1.00
		난방형식	0.575	0.496	0.00	1.00
		단지규모	0.116	0.322	0.00	1.00
		브랜드 여부	0.144	0.352	0.00	1.00
		세대 당 주차 수	1.147	0.481	0.43	3.82
	경과 년 수	11.418	6.454	1.00	26.00	
	입지적 변수	인근 지하철역과의 거리	1.034	0.601	0.08	2.57
교육환경변수	학군	0.425	0.498	0.00	1.00	
	특목고 진학현황	2.373	1.775	0.20	5.90	
	방과 후 교실 수	97.602	82.669	18.00	291.00	
	평균 수능 점수	309.501	19.148	285.61	338.19	
	사설학원 밀집지역과의 거리	2.383	1.144	0.18	4.60	

3) 회귀분석 : 아파트 가격과 가격결정변수와의 관계 분석

(1) 모형 I : 교육변수를 제외한 모형

우선 교육 변수를 제외하고 아파트 환경에 영향을 미치는 아파트 가격 결정 변수만을 이용하여 회귀분석을 실시하였다. 분석결과 F값은 28.802, 유의확률은 0.000으로 통계적으로 유의하며 R-square값은 0.633으로 안정적인 설명력을 지녔다고 볼 수 있다. 자세한 분석결과는 다음 <표 30>과 같다.

표 30. 모형 I 회귀분석 결과

독립변수	종속변수	면적 당 가격		
		B(회귀계수)	t-value	유의확률
1층 여부		-0.008	-0.149	0.882
방 개수		0.036	0.658	0.511
출입구조		0.120	2.076	0.040
난방형식		-0.216	-3.317	0.001
단지규모		0.631	9.148	0.000
브랜드여부		0.108	1.970	0.050
세대 당 주차 수		0.267	4.232	0.000
경과 년 수		0.044	0.566	0.572
인근 지하철역과의 거리		-0.112	-2.088	0.039
F-value / 유의확률		28.802 / 0.000		
R-square		0.633		

분석결과에 의하면, 아파트 가격에 영향을 주는 요인으로 출입구조, 난방형식, 단지규모, 브랜드여부, 세대 당 주차 수, 인근 지하철역까지의 거리가 유의한 것으로 나타났다. 출입구조는 정(+)의 관계를 보이며 계단식 구조가 아파트 가격에 더 많은 영향을 미치는 것으로 드러났다. 난방형식은 부(-)의 관계를 나타냈는데, 이는 중앙난방의 경우가 아파트 가격에 더 큰 영향을 미친

다는 것으로 분석된다. 이는 앞서 예상 했던 개별난방이 더 많은 영향을 미칠 것 이라는 것과 반대의 분석 결과인데, 경과 년 수는 오래되었으나 기타 위치적 조건이 좋아 가격이 높은 편인 목동에 위치한 신시가지 단지들의 영향이 크게 작용한 것으로 해석된다. 단지규모는 아파트 가격과 가장 높은 정(+)의 관계를 나타내었으며, 단지 규모에 따른 주거 환경 인프라가 아파트 가격에 많은 영향을 미치는 것으로 분석할 수 있다. 브랜드 여부도 역시 정(+)의 관계를 보였는데, 최근 들어 브랜드 아파트의 거품이 완화되고 있기는 하지만 아직까지 대형 브랜드가 주는 영향이 어느 정도 존재하는 것으로 보인다. 세대 당 주차 수 역시 정(+)의 관계를 나타내었다. 우리나라의 경우 짧은 기간에 자동차 보급률이 급속도로 증가하면서 주거지역 주차난이 심각해지고 있다. 따라서 주택 구매 시 주차공간이 중요한 요인으로 고려되기 때문에 나타난 결과라고 판단된다. 인근 지하철역까지의 거리는 부(-)의 관계로 나타났다. 이는 아파트로부터 교통이 편리할수록 아파트의 가격이 상승한다는 것을 나타내었다.

(2) 모형 II : 교육변수를 포함한 모형

아파트의 가격결정변수와 함께 교육환경 변수를 함께 회귀분석하여 아파트 가격에 교육환경이 미치는 영향을 살펴보았다. 회귀분석 결과 F값이 37.035, 유의확률이 0.000으로 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. R-square값이 0.777로 회귀모형의 설명력이 높음을 알 수 있다. 자세한 분석결과는 다음 <표 31>과 같다.

표 31. 모형 II 회귀분석 결과

독립변수 \ 종속변수	면적 당 가격		
	B(회귀계수)	t-value	유의확률
1층 여부	-0.028	-0.648	0.518
방 개수	-0.008	-1.777	0.860
출입구조	0.078	1.701	0.091
난방형식	-0.070	-1.314	0.191
단지규모	0.597	10.544	0.000
브랜드여부	0.109	2.505	0.013
세대 당 주차 수	0.148	2.877	0.005
경과 년 수	-0.115	-1.978	0.074
인근 지하철역과의 거리	0.147	2.570	0.011
학군	0.050	0.650	0.517
특목고 진학현황	0.137	1.861	0.045
방과 후 교실 수	0.062	1.217	0.226
평균 수능 점수	0.218	3.248	0.001
사설학원 밀집지역과의 거리	-0.388	-5.073	0.000
F-value / 유의확률	37.035 / 0.000		
R-square	0.777		

분석결과에 의하면, 아파트 가격에 영향을 주는 물리적 특성 요인으로 단지 규모, 브랜드여부, 세대 당 주차 수, 인근 지하철역까지의 거리가 유의한 것으로 나타났다. 아파트 가격에 영향을 주는 교육환경 요인으로는 특목고 진학현황, 수능점수, 사설학원 밀집지역까지의 거리가 유의한 것으로 드러났다.

일부 아파트의 물리적 변수들은 교육환경 변수를 포함시켜도 여전히 유의한 결과를 나타내었으나, 출입구조와 난방형식이 유의확률이 감소하는 모습을 보였다. 교육환경의 변수가 추가된 상대적 비교에서는 이 두 가지 변수가 가격결정요인에서 다소 약해지는 결과로 볼 수 있다.

교육환경에 관련된 사항으로 특목고 진학현황은 정(+)의 관계를 나타냈다. 이는 학생 및 학부모에게 소위 명문중학교에 대한 인식이 어느 정도 존재하

고 있음을 보여주는 결과라고 유추할 수 있다. 이미 양천구의 특목고 진학률은 서울시 내에서도 매우 높은 편으로 알려져 있으며, 그 중에서도 진학률이 높은 학교 중심으로 아파트 가격이 높게 형성되어 있음을 확인할 수 있었다. 수능점수 역시 정(+)의 관계로 나타났다. 표준회귀계수가 전체 결정요인 변수 중 단지규모에 이어 두 번째로 높은 수치를 나타내는 것을 미루어 봤을 때, 명문 고등학교가 주변의 아파트 가격에 많은 영향을 미치고 있음을 파악할 수 있다. 사설학원 밀집지역과의 거리는 명문 중·고등학교와의 근접성과 일맥상통한 것으로 드러났으며 가까울수록 그 영향력이 커지기 때문에 부(-)의 관계로 나타났다. 이는 사교육환경 역시 아파트의 가격 결정에 많은 영향을 끼치는 것으로 해석 할 수 있다.

회귀분석의 결과를 간단하게 정리하면 다음 <그림 31>과 같다.

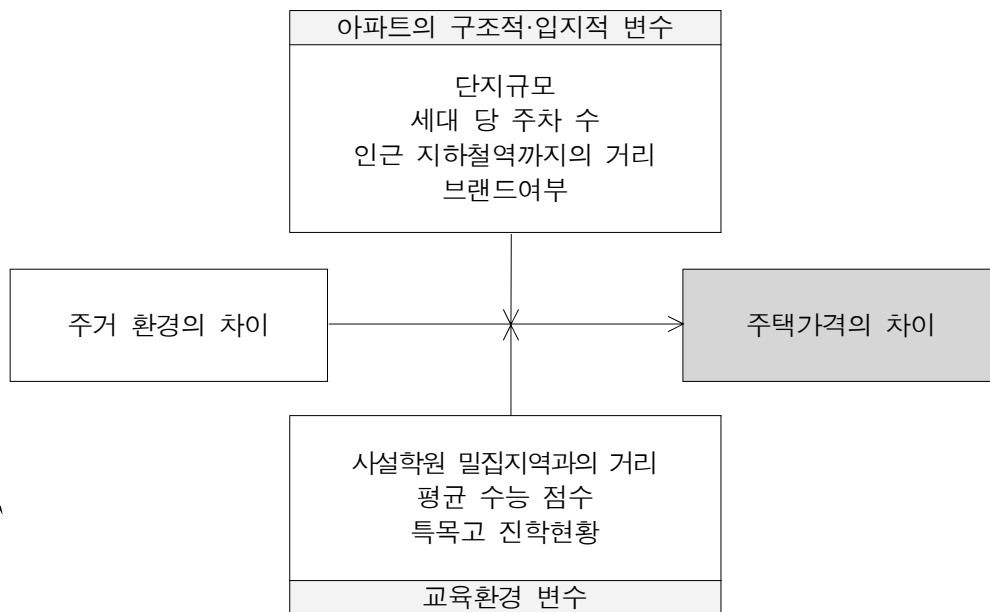


그림 31. 분석결과 : 주택 가격 형성에 영향을 미치는 요인

V. 종합 분석 및 결론

본 연구는 교육환경과 부동산 가격, 그리고 그로 인해 발생하는 사회·공간적 양극화 현상이 실제 서로 얼마나 많은 영향을 미치고 있는지에 대해 분석하는데 목적을 두었다. 그에 따라, 교육격차의 개념과 원인을 고찰하였고, 그를 바탕으로 실제 사례 지역의 관련 통계 자료를 사용하여 지역격차를 확인하였다.

본 연구의 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 교육환경과 주택환경이 지니는 상관관계를 서울시 사례를 통해 분석하였다. 자치구별 교육 성취 정도의 차이와 공교육 및 사교육 현황의 기초 통계 자료를 바탕으로 분석을 실시하였다. 교육환경의 차이와 교육 성취정도는 특정구를 중심으로 일관성을 띄며 나타나고 있었다. 더불어 자치구별 주택환경 및 가격과 거래량 비교를 통하여 교육환경과 주택 가격이 갖는 상관관계를 살펴보았는데, 이 역시 교육환경의 차이와 어느 정도 일치하고 있는 것으로 드러났다.

둘째, 앞서 살펴본 지역 간 공간적 차이가 사회적 격차를 발생시키는지 알아보기 위해 각 자치구별 학력, 소득, 환경 만족도 등을 비교하였다. 그 결과 교육-소득-계층으로 연결되는 지역 간의 분화가 서로 상관성을 띄우며 형성되고 있음을 나타냈다.

셋째, 양천구의 세부 사례 분석을 통해 교육환경이 직접적으로 부동산 가격과의 상관관계를 살펴보고자 회귀분석을 실시한 결과, 그 영향력을 확인 할 수 있었다. 분석결과에 의하면 주거환경요인으로는 단지규모, 세대 당 주차 수, 브랜드여부, 구청까지의 거리, 인근 지하철역까지의 거리가, 교육환경요인으로는 특목고 진학현황, 수능점수, 사설학원 밀집지역까지의 거리가 아파트 가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 단지규모를 제외하고 수능점수, 사설학원 밀집지역까지의 거리가 주택 가격을 설명하는 주요한 변수로 분석되었다.

주택 가격 결정에는 여러 요인들이 복합적으로 내재되어 시장가격을 형성

하고 있지만 회귀 분석 결과에 따르면, 여타 조건이 비슷할 경우 지하철 역세권보다는 명문 중·고교 여부를 보다 우선적으로 선택하고 있다는 것으로 해석 할 수 있었다. 아파트의 물리적 변수 및 교통 환경에 못지않게 교육환경은 매우 중요한 변수로 작용하고 있으며 교육수요자들의 욕구가 주택 가격에 매우 분명하게 명시적으로 반영되고 있음을 확인할 수 있었다.

본 연구는 교육환경이 형성하는 주택 가격에 관한 문제를 사회적 양극화의 문제와 연관하여 바라보았다는데 의의가 있다. 서울시 사례를 통하여 교육요인으로 인한 부동산 가치의 결정, 그에 따른 사회적 격차가 일어나는 현상을 거시적으로 확인하였다. 더불어 본 연구의 핵심주제인 교육 요인으로 인한 주택 가격의 결정과 그에 영향을 미치는 세부 요인들을 양천구를 사례로 실증분석 하였다. 하지만 다음과 같은 한계를 지닌다.

첫째, 자료의 불충분성이다. 부동산가치에 의한 사회적 양극화의 발생에 관한 부분에서는 관련 정보를 지닌 가구 단위 자료가 없었기 때문에 이를 서울시 단위로 거시적으로 고찰하였다. 자료 단위의 일관성 있는 분석이 현황 분석에 대한 보다 정확한 이해를 가능하게 할 것으로 사료된다.

둘째, 사례 지역의 단일성이다. 서울시 사례 분석을 바탕으로 양천구가 지닌 교육환경의 우수성을 확인 할 수 있었지만, 단일구를 사례로 현상을 일반화시키기에는 어려움이 따를 것이라고 생각한다.

셋째, 교육환경 및 주택 가격 결정 요소에 대한 변수의 제약이다. 주택 가격 결정에는 여러 요인들이 복합적으로 내재되어 있기 때문에, 본 연구에서 사용된 변수들만으로는 설명력에 한계가 있다.

향후 연구에서는 더욱 다양한 사례지역을 대상으로 교육의 여건과 관련된 추가적인 지표의 발굴뿐만 아니라, 아파트 가격에 영향을 미칠 수 있는 아파트 개별특성 및 주거 환경 관련 변수들을 포함시킨다면 보다 많은 시사점을 찾아낼 수 있을 것으로 기대한다.

참고문헌

단행본

Coleman, J. S. et al., 1966, *Equality of Educational Opportunity*, Washington D. C. : US Government Printing Office.

OECD, 2010, *Education at a Glance 2010: OECD Indicators*, p114.

대한상공회의소, 2006, 우리나라 가계의 자산보유 현황과 시사점, p1.

이원호·안영진, 2007, 사회지리학의 이해, p11.

이희연, 1989, 지리통계학, 법문사, p.310.

학위논문

강희돈, 1988, 한국의 사회이동과 학교교육의 효과, 고려대학교 대학원 박사학위논문.

길주영, 2005, 특목고 진학률이 아파트가격에 미치는 영향 실증분석 -목동지역 아파트를 중심으로-, 연세대학교 대학원 석사논문, p8.

김리나, 2009, 주택가격결정요인 중 교육환경이 미치는 영향에 관한 실증연구 : 서울시 노원구 사례연구, 고려대학교 대학원 석사학위논문.

김재홍, 2006, 지역간 · 계층간 교육여건 및 학력격차에 관한 연구, 전북대학교 교육대학원 석사학위 논문.

김지중, 2007, 도서지역과 도시지역의 교육격차에 대한 연구, 창원대학교 대학원 박사학위논문.

박미나, 2006, 계층 간 교육격차 해소를 위한 정책적 제언 : 학업성취도 차이를 중심으로, 연세대학교 교육대학원 박사학위논문.

박혜영, 2007, 서울시 소득과 교육불평등에 관한 지리학적 고찰 -과워엘리트 계층 재생산 논의를 중심으로-, 성신여자대학교 교육대학원 석사학위논문, pp67-68.

- 신혜련, 2006, 평준화 지역 중학교의 교육격차 결정요인에 관한 연구 : 울산광역시를 중심으로, 경성대학교 대학원 석사학위논문.
- 최은영, 2004, 서울의 거주지 분리 심화와 교육환경의 차별화, 서울대학교 박사학위논문.
- 황은주, 2010, 지방도시 교육 공간 특성에 관한 연구 : 거주지 분화에 따른 청주시 공간격차 사례를 중심으로, 중앙대학교 대학원 박사학위논문.

학술지 및 연구보고서

- Cheshire, P. and Sheppard, S, 2004, Capitalising the value of free school: the impact of supply characteristics and uncertainty, *Economic Journal* 114(11), pp.397-424.
- Haurin, D. R. and D. Brasington, 1996, School Quality and Real House Price : Inter- and Intrametropolitan Effects, *Journal of Housing Economics* 5, pp.351-368.
- Jud, G. D. and J. M. Watts, 1981, Real estate values, school quality, and the pattern of urban development in Charlotte, North Carolina, *Economics of Education Review* 1, pp.87-97.
- 김성제·최상희, 2008, 지역별 양극화와 자산소득 : 소득항목별 영향력과 시계열적 변화, *공간과사회* 30호, pp.145-176.
- 김경근, 2005, 한국 사회 교육격차의 실태 및 원인, 제1회 한국교육고용패널 학술대회 논문집, 한국사회학회, pp.709-730.
- 김영철, 2003, 서울시 지역 간 교육격차 해소방안, 한국교육개발원, p27.
- 류방란·김성식, 2007, 계층 간 교육격차의 양상, *교육비평* 2007 봄여름 22호, p53.
- 박운선·임병준, 2010, 헤도닉 가격모형을 이용한 아파트 가격결정요인 분석, *대한부동산학회지* 제28권 2호, p256.

- 박종필, 2008, 제주도의 지역 간 교육격차 실태와 해소 방향 탐색을 위한 연구, 제주발전연구원, p2.
- 성열관, 2005, 거주지 분화와 교육격차 : 미국의 현실이 우리나라 교육정책에 주는 함의, 교육사회학연구, 15(1), p145.
- 손낙구, 2010, 부동산 격차와 교육격차, 문화과학 63호, 문화과학사, pp66-86.
- 송시형, 2009, 주거지 현황을 통해 본 주거공간의 양극화 현상, 극동사회복지 저널 제5권, pp.59-79.
- 염근용 외 2인, 2005, 교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향, 경제연구 제24권 4호 pp.99-116.
- 오호영, 2006, 소득계층과 학업성취도, 한국직업능력개발원 한국교육고용패널 제2차 학술대회 발표논문집.
- 우경·홍기용, 2002, 수도권지역 주택가격 결정요인에 관한 연구, 한국지역개발학회지 제14권 3호.
- 윤형호·강민정, 2008, 서울시 자치구별 상위학교 진학률에 대한 거주지 효과 분석, 서울도시연구 제9권 제4호 pp.87-106.
- 이봉주, 2006, “인적자본과 불평등, 그리고 사회복지 서비스”, 한국사회복지학회 춘계학술대회자료집, p54.
- 이수경 외 2인, 2007, 지역격차 해소를 위한 e-Learning, 한국직업능력개발원, p14.
- 이용만, 2008, 헤도닉 가격 모형에 대한 소고, 부동산학연구 제14집 제1호, pp.81-85.
- 이정우·이성림, 2001, 한국 가계자산 불평등의 최근 추이, 노동정책연구 제1호, pp.39-51.
- 임석희·이용우, 2002, 사회적 양극화와 공간적 특성, 한국지역지리학회지 제8권 제2호, pp.270-279.
- 임선희·김경희, 2006, 대전의 동서지역 교육격차실태와 해소방안, 교육사회학연구 제16권 제3호, pp.185-206.

- 장상수, 2000, 교육기회의 불평등 : 가족 배경이 학력 성취에 미치는 영향, 한국사회학 제34집, p672.
- 정수연, 2006, 교육 요인이 서울 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구, 국토계획 제41권2호, pp.153-166.
- 진영남·손재영, 2005, 교육환경이 주택가격에 미치는 효과에 관한 실증분석 : 서울시 아파트시장을 중심으로, 주택연구 제13권 3호 pp.125-148.
- 최열·권연화, 2004, 위계적 선형 모델을 이용한 교육환경이 주택가격에 미치는 영향 분석, 국토계획 제39권 제6호, pp.71-82.
- 한주연, 2002, 도시 공간 구조의 양극화 현상에 관한 연구 : 주택 가격 변화의 공간적 분포에 대한 분석을 중심으로, 한국도시지리학회지 제5권 1호, p.65.

웹사이트

- 국민은행 부동산 <http://land.kbstar.com/>
- 국토해양부 아파트실거래가 <http://rt.moct.go.kr>
- 네이버지도 <http://map.naver.com>
- 부동산뱅크 <http://www.neonet.co.kr>
- 서울특별시교육청 서울교육통계연보 <http://statistics.sen.go.kr>
- 서울특별시 강서교육지원청 <http://www.sengs.go.kr>
- 양천구청 <http://www.yangcheon.go.kr>
- 중앙일보 <http://www.joongang.co.kr>
- 진학사 <http://www.jinhak.com>
- 통계청 국가통계포털 <http://kosis.kr>
- 하늘교육 <http://www.edusky.co.kr>
- 학교알리미 <http://www.schoolinfo.go.kr>

ABSTRACT

A Study on the Social Disparities and Relationship Between Educational Environment and Housing Prices - A Case study of Yangchun-gu, Seoul -

Ha, Youngju

Major in Geography Education
Graduate School of Education
Sungshin Women's University

Korea's recent social education gap by region and stratification of educational performance according to its gap are causing many side effects socially and economically. Based on this kind's phenomenon of the above, this study began from the questions of how the educational environment, real estate prices, and social and spatial polarization phenomenon caused each other practically.

First, in order to examine the social and spatial polarization caused by the educational environment and its gap, with focus on 25 autonomous districts in Seoul, each district's relevant factors were analyzed. After selecting the variables to investigate Seoul's educational attainment and educational environment's difference by autonomous district, they are summarized in the graph. Through the comparison analysis between housing environment and price by autonomous district according to that,

the study found out that correlation with housing prices and educational environment was high. And finally, based on the index such as educational environment and housing prices, the results of correlation analysis of analyzing the rank of social indicator by each district showed that the specialization to be connected to education-income-class had the correlation mutually.

This study is to examine the effect on property prices to be directly affected by the educational environment thru the more detailed cases. Through the analysis of educational environment and housing status in Yangcheon district, Yangcheon district also showed that the existence of regional differences, like Seoul City, could be found. If so, to check the effect on house prices to be influenced by the actual educational environment, it was analyzed with empirical data of apartment's prices and the apartment complex's environment. with the sample of 146 apartment complex located in Yangcheon district, the relationship of the effect as to how general physical environmental factors of each apartment complex and the education environment affect apartment price was analyzed by multiple regression analysis.

According to analysis results, the environmental factors such as residential complex scale, parking per household number, brand and the distance to nearby subway stations, and the educational environmental factors such as the entrance status of special-purpose high school, college scholastic ability test and the distance to private education center's concentration area appeared to be affecting the apartment price. Even though combination of several factors in determining house prices, but the

educational environment showed the presence of underlying effects.

This study is meaningful to look at them by connecting between housing price problems formed by the educational environment and social polarization issue. Through Seoul's case study, the determination of real estate values due to educational factors and the phenomenon to be resulted from social gap caused by that, was macroscopically confirmed. In addition, regarding the core topic of this study of housing prices' fixing due to educational factors, its influence was confirmed by analyzing the case of the Yangcheon district. If the relevant factors of apartment's individual characteristics and learning environment, with targeting a more diverse case areas, are included in affecting apartment prices, it is expected to find more implications.

부록 1 . 양천구 소재 초등학교 현황

	학교수	학급수	학 생 수 (명)			교 원 수 (명)		
			계	남	여	계	남	여
2005	27	1,134	40,283	21,547	18,736	1,389	250	1,139
2006	28	1,146	39,420	21,029	18,391	1,419	246	1,173
2007	28	1,137	38,195	20,295	17,900	1,443	225	1,218
2008	28	1,125	36,385	19,274	17,111	1,493	216	1,277
2009	29	1,132	33,887	17,958	15,929	1,556	226	1,330

학교명	소재지	학급수 (개)	학생수 (명)	학군
서울갈산초등학교	서울 양천구 신정7동 330-10	44	1,304	3
서울강서초등학교	서울 양천구 신월4동 441번지	48	1,402	4
서울강신초등학교	서울 양천구 신월5동 6-7번지	38	1,159	4
서울강월초등학교	서울양천구 신월7동987-3번지	49	1,400	4
서울경인초등학교	서울 양천구 목동 911-4	36	1,077	3
서울계남초등학교	서울 양천구 신정7동 325-7번지	46	1,367	3
서울남명초등학교	서울 양천구 신정3동 653-5번지	22	550	4
서울목동초등학교	서울 양천구 신정2동 86-2번지	54	1,583	3
서울목운초등학교	서울 양천구 목동 922	40	1,560	3
서울목원초등학교	서울 양천구 목5동 929 번지	21	532	3
서울서정초등학교	서울 양천구 목1동 927-5번지	44	1,257	3
서울신강초등학교	서울 양천구 신월2동 448-5	34	904	4
서울신기초등학교	서울 양천구 신정3동 1274번지	36	938	4
서울신남초등학교	서울 양천구 신월6동 590-1번지	27	646	4
서울신목초등학교	서울 양천구 신정2동 281	47	1,329	3
서울신서초등학교	서울 양천구 신정1동 312번지	48	1,596	3
서울신원초등학교	서울 양천구 신월3동 202-1번지	28	689	4
서울양강초등학교	서울 양천구 신월2동 496번지	31	819	4
서울양동초등학교	서울 양천구 신정4동 941번지	29	682	4
서울양명초등학교	서울 양천구 신정1동 543번지	26	647	3
서울양목초등학교	서울 양천구 신정4동 1001번지	46	1,290	4
서울양원초등학교	서울 양천구 신월3동 40-1번지	20	531	4
서울양화초등학교	서울 양천구 목2동 542번지	48	1,299	3
서울영도초등학교	서울 양천구 목5동 903-1	51	1,763	3

주) 학교 별 세부사항은 2010년 기준임 / 양천구 소재의 모든 초등학교는 공립학교임.
 자료 : 서울교육통계연보 (<http://statistics.sen.go.kr>) / 서울특별시 강서교육지원청 (<http://www.sengs.go.kr>)

부록 2. 양천구 소재 중학교 현황

	학교수	학급수	학 생 수 (명)			교 원 수 (명)		
			계	남	여	계	남	여
2005	18	692	25,047	14,825	12,668	1,251	360	891
2006	18	692	27,493	15,407	13,099	1,243	371	872
2007	18	692	28,123	15,185	12,938	1,237	361	876
2008	18	685	27,488	14,869	12,399	1,237	357	880
2009	19	694	26,762	14,433	12,329	1,266	361	905

학교명	구분	소재지	학급수 (개)	학생수 (명)	'09 특목고 합격자 수	
					(명)	비율 (%)
강신중학교	공립	신월6동 1010	38	1,343	5	1
금옥중학교	공립	신정3동 117	28	991	3	0.8
목동중학교	공립	신정2동 88	51	2,145	29	3.8
목운중학교	공립	목1동 922	30	1,260	-	-
목일중학교	공립	신정6동 330-2	51	2,084	34	4.2
봉영여자중학교	사립	신정7동 325-8	21	703	4	1.6
신남중학교	공립	신월2동 610-1	34	1,200	1	0.2
신목중학교	공립	목5동 902-1	50	2,176	34	4.5
신서중학교	공립	신정1동 542-1	49	2,019	38	5
신원중학교	공립	신월3동 43-4	21	675	-	-
신월중학교	공립	신월5동 17-1	40	1,479	12	2.1
신화중학교	공립	신월5동 17-7	42	1,460	3	0.6
양강중학교	공립	신월2동 499-5	41	1,478	2	0.4
양동중학교	공립	목3동 600-6	45	1,676	8	1.2
양서중학교	공립	신월3동 169-1	27	851	-	-
양정중학교	사립	목5동 911-2	20	782	12	4.1
양천중학교	공립	신월7동 948	32	1,068	6	1.7
영도중학교	사립	목4동 735	18	768	4	1.4
월촌중학교	공립	목5동 909	48	1,949	42	5.9

주) 학교 별 세부사항은 2010년 기준임.

자료 : 서울교육통계연보 (<http://statistics.sen.go.kr/>) /

중앙일보 2009.1.10 서울 중학교별 특목고·국제고 합격자 수

부록 3 . 양천구 소재 고등학교 현황

	학교수	학급수	학 생 수 (명)			교 원 수 (명)		
			계	남	여	계	남	여
2005	11	462	16,399	7,740	8,659	917	544	373
2006	12	472	16,367	7,828	8,530	943	573	370
2007	12	477	16,907	8,020	8,887	974	593	381
2008	12	480	17,644	8,386	9,258	982	591	391
2009	12	479	18,340	8,815	9,525	1,002	588	414

학교명	소재지	설립별	학급수 (개)	학생수 (명)	방 과 후 교 실 수 (개)	평균 수 점 수 (점)
강서고등학교	목4동 735	사립	45	1,860	84	326.22
광영고등학교	신월3동 43-3	사립	45	1,593	227	285.61
광영여자고등학교	신월3동 43-3	사립	45	1,527	291	293.79
금옥여자고등학교	신정3동 729	공립	33	1,117	68	295.56
목동고등학교	신정7동 325-8	사립	48	1,869	25	335.35
백암고등학교	신정3동 117-3	사립	41	1,452	251	289.13
신목고등학교	신정6동 330-3	공립	45	1,858	31	330.38
신서고등학교	신정4동 984-1	공립	25	933	45	309.90
양정고등학교	목5동 911-2	사립	46	1,910	63	330.85
양천고등학교	신정3동 산109-1	사립	36	1,335	96	290.96
진명여자고등학교	목1동 927-6	사립	49	2,008	30	336.19
한가람고등학교	목5동 909-1	사립	24	943	18	338.19

주) 학교 별 세부사항은 2010년 기준임 / *는 자율형 사립고를 나타냄.

자료 : 서울교육통계연보 (<http://statistics.sen.go.kr>) / 진학사 (<http://www.jinhak.com>)