

## 서울 강남구의 경제적 장벽과 인구이동 특성\*

최 은 영\*\* · 조 대 헌\*\*\*

### The Economic Barrier and Characteristics of Intra-Urban Migration in Seoul\*

- Emphasized on Kangnamgu -

Eunyoung Choi\*\* · Daeheon Cho\*\*\*

요약 : 본 연구는 IMF 외환위기 전후 서울의 도시내부 인구이동 특성을 강남구를 사례로 분석함으로써 서울의 거주지 분리가 유지·강화되는 과정을 규명하는 것을 목적으로 한다. 이를 위하여 1995년에서 2003년 사이 강남구의 주택에 대한 경제적 접근성의 변화와 인구이동의 관계를 통계청의 인구이동통계조사 원자료와 아파트 가격 자료를 이용하여 살펴보았는데, 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, IMF 외환위기 이후 강남구 주택의 대부분을 차지하고 있는 아파트 가격이 급격하게 상승함에 따라 강남구 주택의 경제적 접근성이 낮아지면서 강남구의 자가거주 가구 비율이 감소하고 있다. 둘째, 강남구의 인구이동은 전반적으로 활발해지고 있지만 강남구 인구이동의 공간적 제약은 강화되고 있다. 셋째, 지역별로 차별화된 주택의 경제적 접근성이 인구이동의 경제적 장벽으로 작용하고 있다. 강남구는 인구이동을 통해 서울의 특정 지역과 상호작용함으로써 다른 지역과는 차별적인 사회·경제적 특성을 지닌 공간으로 지속되고 있다. 따라서 유사한 특성을 갖는 특정 지역 사이의 인구이동을 통해 부가 집중된 공간이 끊임없이 재생산됨으로써 서울의 거주지 분리가 유지·강화되고 있는 것으로 밝혀졌다.

주제어 : 강남구, 주택(아파트)가격, 주택의 경제적 접근성, 경제적 장벽, 도시내부 인구이동

**ABSTRACT :** This research analyzes the characteristics of intra-urban migration in Seoul emphasized on Kangnamgu, before and after Korea was rescued by IMF to uncover the process of the residential segregation. In this paper, Korea National Statistical Office migration data and housing(apartment) price data were used to examine the relationship between the housing affordability and intra-urban migration. It is argued that with the decline in housing affordability, Kangnamgu experienced a decrease in residents owner-occupied house. Changes in the tenure structure of the housing market may lead to increase the level of mobility in Kangnamgu, and the accentuation of regional housing price differentials may play an important part in influencing intra-urban migration flow. Intra-urban migrations have distinct spatial patterns linked to the housing price differences between origins and destinations. Kangnamgu is separated from the other parts of the city by economic barriers, so that the intra-urban migrations occur in selective regions and the movement into Kangnamgu is restricted.

**Key Words :** Kangnamgu, housing(apartment) price, housing affordability, economic barrier, intra-urban migration

\* 이 논문은 2004년 한국학술진흥재단의 지원에 의하여 연구되었다(과제번호: 2004-072-BS2074).

\*\* 서울대 지리교육과 강사(Part-time Instructor, Department of Geography Education, Seoul National University)

\*\*\* 서울대 지리교육과 박사과정 수료(Ph.D. Candidate, Department of Geography Education, Graduate School, Seoul National University)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

현대 한국 도시에서 발생하고 있는 사회·경제적 양극화와 이에 따른 거주지 분리(residential segregation)는 부정할 수 없는 현실이다. 결과로서의 거주지 분리를 규명하기 위해서는 거주지 분리를 만들어내고 유지·강화시키는 과정인 인구이동에 대한 이해가 필수적이다. 우리 사회와 같이 짧은 기간동안 도시 공간이 급격하게 변화하고 있는 곳에서 동적 과정에 대한 관찰은 더욱 중요한 의미를 갖는다.

특히, 거주지의 형성 및 변화와 관련해서는 도시내부 인구이동에 주목할 필요가 있다. 도시내부 인구이동은 오늘날 인구이동의 대부분을 차지하는데, 서울시의 경우 전체 인구이동의 약 70%가 도시내부 인구이동에 해당한다(최은영·조대현, 2005). 그렇지만 도시내부 인구이동은 그 중요성에 비해 알려진 바가 거의 없으며, 특히 독특한 사회·경제적 특성을 갖는 소지역의 인구이동은 구체적인 자료와 분석없이 심증에 의해 추론되고 가정되어 왔을 뿐이다. 서울의 다른 지역과 사회·경제적 특성이 구별되는 강남구가 차별적인 공간으로 유지·강화되고 있는 메커니즘을 이해하기 위해서는 서울시 내부 인구이동에 대한 실증적 분석이 필수적이다. 1997년의 IMF 외환위기 이후 강남구의 아파트 가격은 급격하게 상승하였는데, 이러한 값비싼 주택을 소비할 수 있는 사람들의 공간적 집중은 도시에서 발생하

고 있는 인구이동의 결과일 것이기 때문이다.

공간은 다양한 현상의 분석과 이해를 위한 필수 요소임에도 불구하고 이에 대한 고려가 부족한 경우가 많은데, 그동안 인구이동의 공간적 특성 역시 설명되고 논증되기보다는 서구 선행 연구들의 결과에 의존해왔다. 강남구의 인구이동을 기원지(origin)와 목적지(destination) 사이의 공간적 상호작용 즉, 어디에서 어디로 얼마나 많은 인구가 이동하고 있는가라는 공간적 관점에서 분석함으로써 유사한 사회·경제적 특성을 가진 사람들이 강남구로 집중되는 과정을 밝힐 수 있을 것이다. 아울러 이를 통해 인구이동의 원인에 대한 분석은 물론 현재의 인구이동이 만들어 내고 있는 공간적 상호작용이 지속됨으로써 향후 발생할 수 있는 사회적 문제를 해결할 수 있는 단초를 마련할 수 있을 것이다.

본 연구는 IMF 외환위기 전후 서울 강남구 인구이동의 변화에 대한 분석을 통해 서울의 거주지 분리가 유지·강화되는 과정을 규명하는 것을 목적으로 한다. 본 연구의 구체적인 목적은 첫째, 아파트 가격을 중심으로 강남구 주택의 경제적 접근성이 어떻게 변화하였는지를 살펴보고 둘째, 강남구의 아파트 가격이 인구이동에 대한 경제적 장벽으로 작용하고 있는지를 인구이동의 공간패턴 변화를 통해 살펴보는 것이다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 인구이동의 공간패턴을 분석하기 위하여 인구이동통계조사 원자료(raw

data, 1995·1997·2001·2003년)를 이용하였는데, 이동 전 거주지와 현재 거주지가 모두 서울시 안에 속하면서 행정동의 경계를 넘어 이동한 서울시의 내부 인구이동만을 연구 대상으로 하였다. 인구이동에 대한 분석을 위해 서울시 25개 구 및 522개 행정동 간 OD자료를 데이터베이스로 구축하였다. 본 연구에서 초점을 둔 시기는 IMF 외환위기 전후인 1995년에서 2003년 사이로, 자료의 구득가능성과 관련하여 1995~2000년은 구별로, 2001~2003년은 구와 행정동별로 분석하였다. 인구이동은 역동적인 현상으로 단기적인 유동성이 자료에 영향을 미치며 특히 행정동과 같이 작은 공간단위 자료의 경우 결정적인 영향을 받을 수도 있다. 이에 따라 인구이동에 대한 분석은 몇 년간의 자료를 평균하여 이루어지는 경우가 많지만 여기에서는 일반적인 경향과 함께 인구이동의 역동성을 살펴보기 위하여 1년 단위의 인구이동 자료를 지속적으로 살펴보는 시계열 분석을 수행하였다. 또한, 아파트 가격 자료(1995~2003년)를 분석에 이용하여 지역의 아파트 가격<sup>1)</sup>과 인구이동의 관계를 살펴보았다. 분석을 위한 각 자료들은 마이크로소프트사의 Access를 이용하여 데이터베이스화하여 관리·조작하였으며, GIS 소프트웨어인 ArcGIS 8.2를 이용해서 지도화하고, 통계 분석 소프트웨어인 S-Plus 6.1을 이용하여 분석을 수행하였다.

## II. 거주지 분리와 인구이동 관련 연구 검토

지역의 사회·경제적 특성은 인구이동에 의해 특정 계급이 다른 계급을 대체함에 따라 변화하게 된다. 특히 도시내부에서 이루어지는 인구이동은 거주지 분리를 만들어내는 중요한 메커니즘으로 작동한다(Simmons, 1968). 이러한 도시내부 인구이동은 주택에 대한 차별화된 접근성과 밀접한 관련을 가지는데, 이는 서구 사회의 도시가 사회·경제적 계급에 의해 나뉘어져 있고, 사람들은 경제적 능력에 적합한 주택이 있는 지역 안에서 이동하기 때문이다(O'Loughlin and Glebe, 1984).

높은 주택 가격으로 인해 접근이 제한되는 주택의 입지는 지역에 따라 다르게 나타날 수 있는데, 예를 들어 미국과 호주의 교외지역 주택의 경제적 접근성은 정반대로 나타나고 있다. Baldassare(1992)의 미국 도시의 교외지역에 대한 연구에 의하면 교외지역의 급성장은 이 지역 주택에 대한 수요를 증가시키고, 교외의 산업화는 가용 가능한 토지의 경쟁을 강화시키고 있어 교외지역의 주택 가격이 상승하고 있다. 이에 따라 주택 가격을 감당할 수 있는 능력을 의미하는 주택의 경제적 접근성(housing affordability)은 감소하고 있고, 가장 부유한 사람만이 교외지역의 주택을 구매할 수 있게 됨으로써 교외지역의 자가점유 가구 비율은 감소하고 있다. 한편 Burnley et al.(1997)

1) 본 연구에서 이용한 부동산뱅크의 아파트 가격 자료는 공간단위에 기반한 연구를 염두에 두고 만들어진 것이 아니기 때문에 법정동과 행정동을 혼용하여 사용하거나 행정구역 단위에 기반하고 있지 않은 경우가 많다. 따라서 자료의 가공 과정이 필수적인데, 우선 서울시의 개별 아파트를 행정동에 할당하는 작업을 수행하였다. 그런 다음 평형별 자료에서 최고 가격과 최저 가격의 평균값을 구한 후 이를 평수로 나누어 평당 가격을 구하였고 다시 이를 이용해 아파트 단지별 평균, 행정동별 평균, 구별 평균 가격을 산출하였다.

의 호주 시드니의 교외화에 대한 연구에서는 경제적 능력을 넘지 않는 집을 소유하려는 욕구가 교외로 이동하는 가장 중요한 이유라고 주장하고 있다.

이와 같이 경제적 접근이 제한되는 주택의 지리적 입지는 다를 수 있지만 Massey(1996)가 '극단의 시대(age of extreme)'로 명명한 사회적 양극화의 심화와 이의 공간적 발현은 일반적인 경향이다. Castells(1989)에 의하면 부동산 가격이 지역별로 역동적으로 변화함에 따라 거주지의 동질성이 강화되는 경향이 있기 때문에, 계급과 인종 측면에서 모두 거주지는 배제(exclusion)의 수단이 되고 있다. 이와 관련하여 지금까지의 많은 연구들은 빈곤의 형성과 재생산에 관한 논의에 초점을 두어 부의 형성과 재생산에 대한 관심은 상대적으로 부족하였다. 이는 빈곤이 사회적 개입이 요구되는 사회 병리현상으로 인식되는 반면 특정 집단의 공간적 집중을 통한 부의 형성과 재생산은 사회적 행동이 덜 요구되는 문제로 인식되는 경향에 의해 설명될 수 있다.

그러나 부는 빈곤을 만들어 내는 동전의 다른 한쪽 면으로, 부의 공간적 집중은 특정 지역에 거주하는 사람들의 권력과 특권을 의미한다. 또한 사회·경제적 지위가 높은 집단은 능동적으로 거주지를 선택할 수 있기 때문에, 다른 집단의 거주지 선택에 영향을 미친다(Higley, 1995). 따라서 상류계급(upper class)에서 이루어지는 거주지 선택의 지리적 특성을 분석하는 것은 도시의 사회·경제적 특성의 공간 구조를 이해하는 열쇠 역할을 한다(Johnston, 1966).

서구의 경우 사회적 양극화가 심화됨에 따라 빈곤과 함께 부유함도 가시화되는 경향이 강해지면서 사회·경제적 지위가 높은 집단이 공간적으로 집중하는 과정에 대한 관심이 1990년대 이후 본격화되었는데, 특히 부유한 사람들이 그들 자신을 벽으로 둘러싸고 스스로를 다른 집단으로부터 공간적으로 분리시키는 경향의 증가에 관해 많은 연구들이 이루어지고 있다(Davis, 1992; Judd, 1995; Marcuse, 1997; Blakely and Snyder, 1997; Caldeira, 2000). 또한 최근 들어서는 인구이동을 통한 부의 공간적 집중에 대한 연구도 활발해지고 있다(Shaw, 1997; Hu and Kaplan, 2001).

하지만 거주지 분리에 대한 우리나라의 기존 연구들은 자료와 방법론상의 한계로 인해 정적인 분포에 초점이 맞추어져 왔다(한주연, 1989; 권오혁·윤완섭, 1991; 도경선, 1994; 김창석, 1999; 박정윤, 2000). 특히 부와 빈곤을 특정 지역에 집중시킴으로써 거주지 분리를 유지·강화시키는 과정인 도시내부 인구이동에 대한 실증적인 연구는 거의 이루어지지 않았다. 따라서 인구이동에 대한 실증적 분석을 통한 거주지 분리 연구가 필요하다.

### III. 주택의 경제적 접근성의 변화

#### 1. 아파트 가격의 변화와 주택의 경제적 접근성의 차별화

전국의 전체 주택 중에서 아파트가 차지하는 비율이 급격하게 증가하고 있을 뿐 아니라 서울의 거주지 분리를 주도하고 있는 강남구

의 아파트 비율이 높게 나타나고 있어, 본 연구에서는 주택의 경제적 접근성을 아파트를 사례로 분석하였다. 전국의 주택 중에서 아파트가 차지하는 비율은 1990년 22.7%에서 1995년 37.5%, 2000년 47.7%로 5년 마다 10% 이상씩 증가하고 있다(〈표 1〉). 서울시의 아파트 비율 역시 꾸준히 증가하고 있는데, 2000년 기준으로 서울시의 아파트는 974,910채로 전체 주택의 50.9%를 차지하고 있다.

강남구의 아파트 비율은 1990년 73.7%로 이후 약간씩 증가하고 있으며, 2000년에는 78.2%로 노원구(86.0%) 다음으로 높은 비율을 보이고 있다. 강남구에는 개발제한구역인 세곡동(0.0%), 업무지역인 역삼1동(6.2%)·대치4동(18.4%)·논현1동(22.9%) 등과 같이 아파트 비율이 매우 낮은 동들이 존재한다. 하지만 개포1동(99.6%), 개포2동(95.9%), 개포3동(100.0%), 대치1동(97.5%), 대치2동(99.7%), 도곡1동(80.6%), 도곡2동(93.4%), 압구정1동(85.5%), 압구정2동(88.8%), 일원본동(94.1%) 등 강남구 행정동의 대부분은 아파트 비율이 매우 높다.

강남구 주택의 경제적 접근성의 변화를 살펴보기 위해 지역별 아파트 가격의 변화를 분석하였다. 주택의 경제적 접근성은 매매가뿐 아니라 임대 가격에 의해서도 영향을 받기 때문에 전세가를 분석에 포함하였다. 서울시 아파트의 평당 매매가 평균은 1990년 392만원, 1995년 555만원, 2003년 870만원으로 나타나고 있으며, 평당 매매가의 지역별 격차를 의미하는 변이계수(coefficient of variance)는 1990년 0.33에서 2003년 0.46으로 증가하였다(〈그림

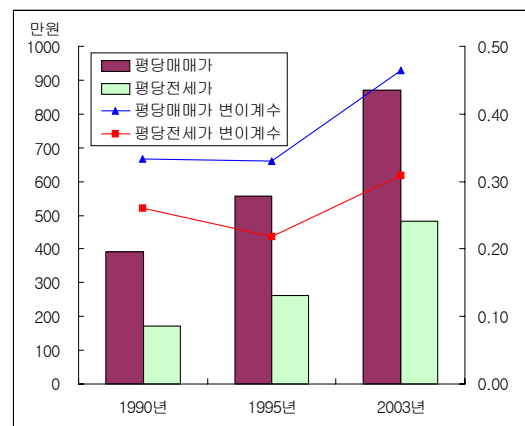
1〉). 한편 아파트의 평당 전세가 평균은 1990년 170만원, 1995년 261만원, 2003년 481만원이며, 변이계수는 1990년 0.27에서 2003년 0.31로 증가하였다.

〈표 1〉 아파트 비율의 변화(1990·1995·2000년)

(단위 : 채(%))

구 분	1990년	1995년	2000년
전 국	1,628,117 (22.7)	3,454,508 (37.5)	5,231,319 (47.7)
서울시	502,501 (30.9)	716,251 (42.4)	974,910 (50.9)
강남구	69,715 (73.7)	90,412 (76.4)	96,657 (78.1)

자료 : 인구주택총조사(1990·1995·2000년)



자료 : 부동산뱅크(1990·1995·2000년)

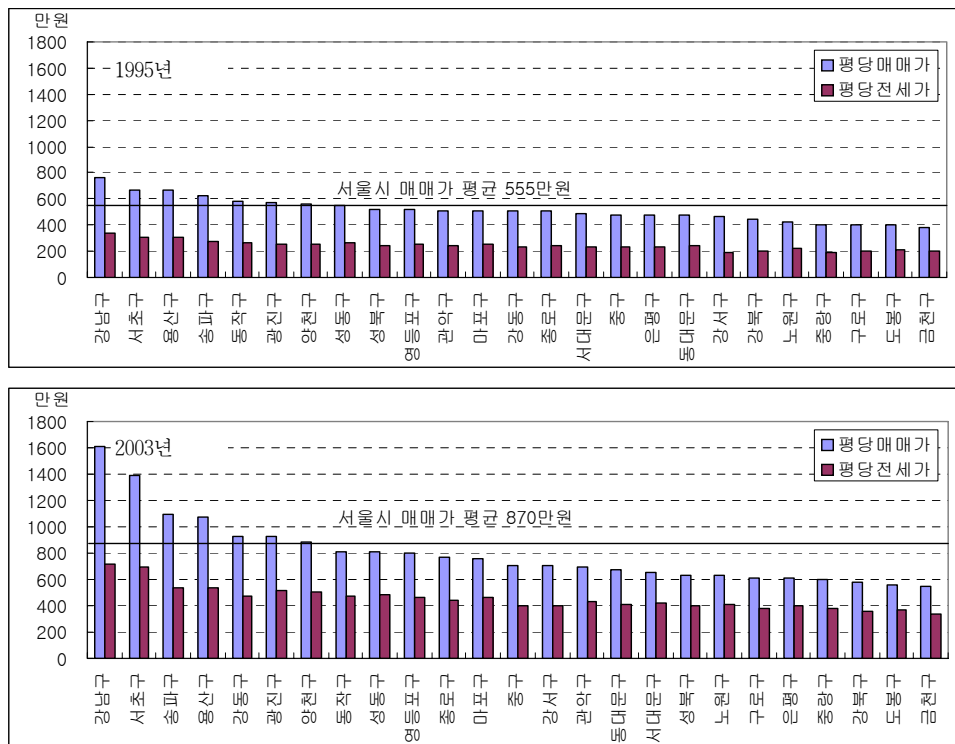
〈그림 1〉 서울시 아파트 평당 가격 평균의 변화 (1990·1995·2000년)

따라서 1990년과 2003년 사이에 서울시의 아파트 가격은 큰 폭으로 상승하였을 뿐만 아니라 지역별 가격 격차 또한 증가하였음을 알 수 있다. 특히 IMF 외환위기 이후인 1995년과 2003년 간에 더욱 큰 변화가 나타나고 있다.

아파트 가격의 지역별 격차를 1995년과

2003년의 구별 아파트 평당 매매가와 전세가 비교를 통해 살펴본 결과는 다음과 같다(〈그림 2〉). 1995년과 2003년 사이 아파트 평당 매매가의 지역별 격차가 급격히 증가하였으며, 특히 1995년 대부분의 구가 200~300만원으로 거의 차이가 없었던 아파트 평당 전세가의 지역별 격차도 증가하였다. 1995년 평당 매매가가 가장 높은 강남구는 762만원, 가장 낮은 금천구는 377만원으로 최대 385만원의 차이가 났으나, 2003년에는 강남구 1,606만원, 금천구 542만원으로 1,064만원의 차이를 보이고 있다. 1995년 평당 전세가가 가장 높은 강남구는 334

만원, 가장 낮은 강서구는 192만원이었으나, 2003년 평당 전세가가 가장 높은 강남구는 719만원, 가장 낮은 금천구는 337만원으로 변화하였다. 강남구 아파트 가격은 매매가뿐만 아니라 전세가도 급상승하여 다른 많은 구의 매매가를 상회하게 되었다. 1995년에는 모든 구의 아파트 매매가가 강남구의 전세가보다 높았으나, 2003년에는 강남구 아파트의 전세가보다 낮은 아파트 매매가를 보이고 있는 구가 서울시 전체 25개 구의 절반이 약간 넘는 13개 구에 이르고 있다.<sup>2)</sup> 따라서 IMF 외환위기 이후 강남구 주택의 대부분을 차지하고 있는 아파



자료 : 부동산뱅크

〈그림 2〉 서울시 구별 아파트 평당 평균 가격의 변화(1995·2003년)

2) 13개 구는 금천구(542만원), 도봉구(563만원), 강북구(576만원), 중랑구(598만원), 은평구(607만원), 구로구(610만원), 노원구(627만원), 성북구(628만원), 서대문구(656만원), 동대문구(669만원), 관악구(689만원), 강서구(702만원), 중구(709만원)이다.

트 가격이 급격하게 상승함에 따라 이 지역 주택의 경제적 접근성이 IMF 외환위기 이전 시기에 비해 감소한 것을 알 수 있다.

## 2. 주택의 경제적 접근성과 점유형태의 변화

강남구 주택의 경제적 접근성의 변화는 가구별 주택 점유형태의 변화를 통해 살펴볼 수 있다. 지역별 주택 점유형태는 1990년대 이후 크게 변화하고 있는데, 전국과 서울의 자가거주 가구 비율이 약간씩 증가하고 있는 반면 강남구의 자가거주 가구 비율은 계속 큰 폭으로 감소하고 있다(〈표 2〉). 1990년에 강남구의 자가거주 가구 비율은 52.6%로 전국 평균(49.9%)과 서울시 평균(38.0%)보다 높았으나, 1995년에는 48.3%, 2000년에는 41.1%로 감소하여 전국 평균(54.2%)보다 훨씬 낮으면서 서울시 평균(40.9%)과 유사한 비율을 보이고 있다. 이러한 자가거주 가구 비율의 감소는 역으

로 임대거주 가구 비율의 증가를 의미하는데, 실제로 전세나 보증부 월세로 거주하는 가구 비율이 강남구에서 계속 증가하고 있다.

주택 점유형태의 변화를 아파트 거주 가구만을 대상으로 살펴보면, 전국의 자가거주 비율은 다소 감소했다가 다시 증가하고 있는 반면 서울과 강남구의 자가거주 비율은 지속적으로 감소하고 있는 것으로 나타나고 있다(〈표 3〉). 2000년 아파트 거주 가구의 자가거주 비율은 전국 61.8%, 서울시 58.7%, 강남구 52.4%로 강남구가 가장 낮는데, 이는 강남구 아파트에 거주하는 가구의 자가거주 비율이 1990년 67.0%, 1995년 57.7%, 2000년 52.4%로 지속적으로 감소한 결과와 관련된다. 또한 2000년을 기준으로 강남구는 강서구(45.1%), 중구(45.3%), 마포구(51.2%), 강북구(51.3%)에 이어 아파트 거주 가구의 자가거주 비율이 서울에서 5번째로 낮은 것으로 나타났다. 강남구는 주택의 대부분을 차지하고 있는 아파트

〈표 2〉 가구별 주택 점유형태의 변화(1990·1995·2000년)

(단위 : 가구(%))

구 분	1990년			1995년			2000년		
	전국	서울시	강남구	전국	서울시	강남구	전국	서울시	강남구
자 가	5,667,280 (49.9)	1,070,951 (38.0)	67,686 (52.6)	6,909,953 (53.3)	1,178,893 (39.7)	74,726 (48.3)	7,753,100 (54.2)	1,263,357 (40.9)	70,311 (41.1)
전 세	3,157,073 (27.8)	1,135,344 (40.3)	39,288 (30.5)	3,844,964 (29.7)	1,300,169 (43.8)	55,961 (36.2)	4,039,514 (28.2)	1,271,330 (41.2)	65,293 (38.2)
보증부 월 세	925,627 (8.2)	297,687 (10.6)	8,086 (6.3)	1,333,256 (10.3)	401,735 (13.5)	19,355 (12.5)	1,524,279 (10.7)	445,236 (14.4)	30,695 (17.9)
기타*	1,604,560 (14.1)	310,863 (11.0)	13,666 (10.6)	870,008 (6.7)	84,997 (2.9)	4,529 (2.9)	994,914 (7.0)	106,013 (3.4)	4,777 (2.8)
계	11,354,540 (100.0)	2,814,845 (100.0)	128,726 (100.0)	12,958,181 (100.0)	2,965,794 (100.0)	154,571 (100.0)	14,311,807 (100.0)	3,085,936 (100.0)	171,076 (100.0)

\*기타에는 무보증 월세, 사글세, 무상 등이 포함됨.

자료 : 인구주택총조사(1990·1995·2000년)

〈표 3〉 아파트 거주 가구별 점유형태의 변화(1990·1995·2000년)

(단위 : %)

구 분	1990년				1995년				2000년			
	자가	전세	보증부 월세	기타*	자가	전세	보증부 월세	기타	자가	전세	보증부 월세	기타
전 국	64.1	20.8	9.1	6.1	59.5	21.2	9.0	3.1	61.8	26.1	9.1	3.0
서울시	65.8	25.3	5.1	3.7	60.0	29.4	9.3	1.3	58.7	29.7	10.1	1.5
강남구	67.0	23.7	4.6	4.7	57.7	30.0	10.4	1.8	52.4	34.0	11.9	1.7

\*기타에는 무보증 월세, 사글세, 무상 등이 포함됨

자료: 인구주택총조사(1990·1995·2000년)

를 포함, 모든 주택 유형에서 자가거주 비율이 지속적으로 낮아지고 있다. 주택 가격의 상승과 자가거주 비율의 감소가 동시에 이루어지고 있는데, 이는 미국 교외지역의 주택 가격 상승이 자가거주 비율의 감소로 이어진 Baldassare (1992)의 연구 결과와 일치한다.

강남구 자가거주 비율의 지속적인 감소는 이 지역에 소재해 있는 주택에 대한 다주택 소유가구의 증가, 투기 등의 목적에 의해 강남구에 거주하지 않으면서 강남구의 주택을 소유하고 있는 가구의 증가를 의미한다.<sup>3)</sup> 2000년을 기준으로 강남구 거주 가구의 약 60%, 아파트 거주 가구의 약 50%가 이 지역 부동산 가격 상승의 수혜에서 배제되는 가구이다. 이와 같은 사실은 부동산 가격의 폭등에 의한 투기 이익이 값비싼 강남구의 주택을 소유할 수 있는 소수에 의해 독점되고 있을 가능성의 증대를 의미한다. 그러나 여기에서 간과되지 말아야 할 것은 강남구 자가거주 가구 비율의 감

소가 이 지역 거주 가구의 사회·경제적 특성이 급격하게 변화하고 있음을 의미하지는 않는다는 점이다. 그것은 앞서 살펴본 바와 같이 아파트의 경우 이 지역의 전세가는 다른 지역의 매매가를 상회하는 경우가 많아 이 지역에 거주하기 위해서는 높은 임대 가격을 감당할 수 있는 경제적 능력이 있어야 하기 때문이다.

#### IV. 강남구 인구이동의 특성 변화

##### 1. 인구이동의 증가

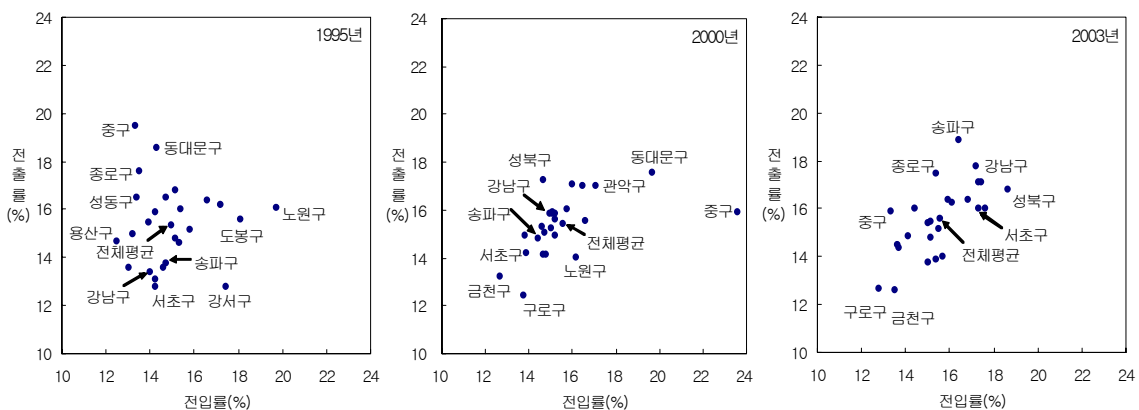
서울시 내부 인구이동만을 대상으로 할 경우 상주인구 대비 전입·전출 인구 비율은 1995년 15.1%, 2000년 15.3%, 2003년 15.7%로 IMF 외환위기 이후 약간씩 증가하고 있는데, 특히 강남구를 포함한 강남3구(강남구·서초구·송파구)의 인구이동이 급격하게 증가하고 있다(〈그림 3〉). 1995년 강남3구의 전입률과

3) 강남구 자가거주 가구 비율의 지속적인 감소는 1990~2000년 사이 강남구 거주 가구가 급격하게 증가한 사실과도 관련이 있을 것으로 예상된다. 인구주택총조사에 의하면 1990~1995년, 1995~2000년 서울의 가구 증가율이 각각 5%, 4%였던 반면 강남구의 가구 증가율은 각각 20%, 11%를 기록하였다. 한편, 1995~2000년 강남구 거주 가구수의 급격한 증가는 1인 가구의 증가와 밀접한 관련이 있는데, 전체 16,505 가구가 증가한 가운데 1인 가구는 15,156 가구가 증가해 증가량의 대부분을 차지하고 있다. 2000년 자료에 의하면 강남구의 1인 가구 비율은 20.3%로 전국 15.5%, 서울시 16.3%에 비해 월등히 높다.



전출률은 모두 서울시 평균보다 낮았지만, 2000년에는 서울시 평균 정도로 상승하였으며, 2003년에는 서울시 평균을 상회하게 되었다. 1995년 강남구 거주 인구 559,032명 중 전입 인구 78,245명(14.0%), 2000년 거주 인구 550,343명 중 전입 인구 82,889명(15.1%), 2003년 거주 인구 536,031명 중 전입 인구 91,998명(17.2%)으로 강남구 거주 인구는 약간씩 감소하고 있는 반면 전입 인구의 규모와 전입률은 지속적으로 증가하고 있다. 이러한 경향은 선행 연구와 유사한 결과로, Hamnett(1991)의 주택의 점유형태가 인구이동에 미치는 영향에 대한 연구에 의하면, 자가거주 가구 비율의 감소는 인구이동의 증가와 관련된다. 강남구에서 자가거주 가구 비율이 지속적으로 감소하는 것 역시 인구이동의 증가 경향과 관련되는 것으로 보인다.<sup>4)</sup>

2001년과 2003년 강남구의 행정동별 전입·전출률을 살펴보면 다음과 같다(<표 4>). 두 시점 간에 강남구의 행정동별 인구이동은 대체로 유사한 패턴을 보이고 있으나,<sup>5)</sup> 강남구의 전반적인 인구이동의 증가 경향이 행정동별로는 매우 차별적으로 진행되고 있음을 알 수 있다. 업무지역인 논현1동·논현2동·대치4동·역삼1동과 주택의 노후화로 물리적 환경이 열악하여 자가거주 비율이 낮고 보증부 월세 비율이 높은 개포2동, 아파트 재건축이 이루어진 도곡2동·삼성1동·삼성2동·청담2동의 인구이동이 활발한 것으로 나타나고 있다. 재건축 이후 실현될 미래의 이익이 아파트 평당 매매가에 반영되어 있을 가능성이 높은 재건축 아파트를 제외하면 강남구에서 아파트 가격이 가장 높은 행정동인 대치1동·대치2동·압구정1동·압구정2동·일원본동의 경우



자료 : 인구이동통계조사 원자료(1995·2000·2003년)

<그림 3> 서울시 구별 전입·전출률의 변화(1995·2000·2003년)

- 4) 이외에도 강남구 인구이동의 증가는 재건축, 사무업무 기능의 증가 등과 관련이 있을 것으로 예상된다. 특히 사무업무 기능의 증가는 이동 성향이 높은 20·30대 인구의 집중, 1인 가구의 증가, 오피스텔의 증가 등을 통해 인구이동에 많은 영향을 미치고 있을 것으로 예상되지만 이에 대한 실증적인 분석은 별도의 연구로 이루어져야 할 것으로 생각된다.
- 5) 두 시점간에 전입률이 상대적으로 크게 증가한 행정동은 도곡2동(9.2%)·대치4동(6.9%)·청담2동(6.6%)이며, 뚜렷하게 감소한 지역은 거의 없다. 전출률이 상대적으로 크게 증가한 행정동은 삼성2동(22.5%)·역삼2동(15.5%)·대치1동(4.5%)이며, 대치4동(7.4%)·도곡2동(6.5%)·논현2동(6.1%)은 감소하였다.

전입·전출률이 강남구 평균보다 대체로 낮은 것으로 나타나고 있다.<sup>6)</sup> 한편 임대아파트가 위치해 있으며, 아파트 가격이 낮은 세곡동·수서동·일원1동·일원2동의 인구이동 비율도 매우 낮은 것으로 나타나고 있다. 따라서 전입과 전출이 적은 동일한 현상에 서로 다른 메커니즘이 작동하고 있음을 예상할 수 있는데, 이

를 통해 인구이동이 동일한 독립변수에 의해 일관되게 설명되는 종속변수가 아님을 알 수 있다. 인구이동에는 지역 특성과 관련된 많은 변수들이 복잡하게 얽혀 있으므로 지역특수적인(regional-specific) 관점에서 인구이동을 이해하는 것이 반드시 필요할 것이라 판단된다.

〈표 4〉 강남구 행정동별 인구이동의 변화(2001·2003년)

(단위 : 명(%))

동	2001년		2003년		동	2001년		2003년	
	전 입	전 출	전 입	전 출		전 입	전 출	전 입	전 출
개포1동	3,379 (14.3)	3,364 (14.2)	3,794 (15.9)	3,359 (14.1)	삼성2동	4,907 (18.9)	5,168 (19.9)	3,988 (18.8)	8,967 (42.4)
개포2동	3,506 (17.6)	3,775 (18.9)	4,072 (20.5)	3,601 (18.1)	세곡동	625 (9.4)	589 (8.9)	644 (10.7)	573 (9.5)
개포3동	2,631 (13.9)	2,718 (14.3)	2,584 (14.4)	3,115 (17.4)	수서동	2,171 (10.9)	2,015 (10.2)	2,441 (12.5)	1,867 (9.5)
개포4동	4,013 (17.2)	3,726 (16.0)	3,952 (16.5)	3,351 (14.0)	신사동	3,686 (16.0)	3,944 (17.1)	3,269 (14.7)	3,802 (17.1)
논현1동	5,206 (20.2)	5,641 (21.8)	5,411 (20.5)	5,301 (20.0)	압구정1동	2,647 (14.1)	3,028 (16.1)	2,376 (13.1)	2,676 (14.7)
논현2동	4,055 (19.0)	5,377 (25.2)	4,771 (21.3)	4,268 (19.1)	압구정2동	2,121 (15.8)	2,136 (15.9)	1,927 (15.1)	1,985 (15.6)
대치1동	3,282 (14.4)	4,604 (20.2)	3,282 (15.7)	5,157 (24.7)	역삼1동	6,311 (20.5)	7,145 (23.3)	7,268 (22.6)	6,891 (21.4)
대치2동	4,280 (15.1)	3,666 (13.0)	4,041 (14.3)	3,892 (13.8)	역삼2동	5,264 (17.6)	4,801 (16.0)	3,753 (16.5)	7,156 (31.5)
대치3동	3,221 (18.3)	2,909 (16.6)	2,934 (16.7)	2,988 (17.0)	일원1동	2,431 (11.2)	2,465 (11.4)	2,285 (11.0)	2,218 (10.7)
대치4동	3,005 (20.0)	4,176 (27.7)	4,860 (26.9)	3,682 (20.4)	일원2동	2,538 (12.2)	2,769 (13.4)	2,642 (12.9)	2,598 (12.7)
도곡1동	3,895 (17.9)	2,966 (13.6)	3,074 (14.7)	3,584 (17.2)	일원본동	2,825 (11.5)	2,709 (11.0)	2,595 (10.5)	2,454 (10.0)
도곡2동	3,789 (19.9)	3,515 (18.4)	6,513 (29.1)	2,651 (11.9)	청담1동	3,657 (17.7)	3,456 (16.7)	3,359 (16.9)	3,337 (16.8)
삼성1동	2,482 (17.4)	2,818 (19.8)	2,883 (21.7)	2,957 (22.3)	청담2동	2,432 (19.1)	2,931 (23.0)	3,280 (25.7)	2,864 (22.5)

자료 : 인구이동통계조사 원자료(2001·2003년)

6) 대치1동의 경우는 다소 예외적인 경우로 전입률은 강남구 평균보다 낮은 반면 전출률은 높은데, 2001년에 비해 2003년의 전출률은 더욱 증가한 것으로 나타나고 있다.

## 2. 인구이동의 공간적 제약 강화

### 1) 강남구 내부 인구이동의 증가

서울시 내부 인구이동에서 강남구의 인구이동은 강남구내 행정동들 사이에서 이루어지는 '지역내 인구이동(내부 인구이동)'과 강남구내 행정동들과 강남구 이외 행정동들 사이에서 이루어지는 '지역간 인구이동'으로 구분될 수 있다. 특히, 지역내 인구이동이 차지하는 비율의 변화를 살펴보는 것은 인구이동의 특성 변화를 살펴보는 데 중요한 의미를 가지는데, 지역내 인구이동이 많아 높은 폐쇄성을 보이는 인구이동 패턴은 하위주택시장의 중요한 특징이 되기도 한다(Colin et al., 2004).

강남구로 전입한 인구의 전출지를 서울시 전체, 강남구, 서초구·송파구, 강남3구 이외 구로 나누어 살펴본 결과는 다음과 같다(〈표 5〉). 아파트 가격의 지역별 차이가 커진 1995년에서 2003년 사이 강남구내 행정동들 간의 내부이동률(전입률)은 점차 증가하고 있으며,<sup>7)</sup> 강남3구 이외 다른 구의 행정동으로부터 전입하는 비율은 지속적으로 감소하고 있다. 강남구 전체 전입 인구 가운데 강남구내 행정동들 사이에서 이동한 인구수는 1995년 29,863명(38.2%)에서 2003년 42,305명(46.0%)으로 급격하게 증가하고 있는 반면 강남3구 이외 구에 속한 행정동에서 강남구로 전입한 인구수는

1995년 33,366명(42.6%)에서 2003년 31,490명(34.2%)으로 전체 전입 인구에서 차지하는 비율이 급격히 감소하고 있다. 서초구와 송파구에 속한 행정동에서 전입한 인구수는 1995년 15,016명(19.2%)에서 2003년 18,203명(19.8%)으로 약간 증가하였으나 전체 전입 인구 중 서초구와 송파구에서 전입한 인구가 차지하는 비율은 연도별로 증가와 감소를 반복하고 있어, 시계열적으로 일관된 경향을 보이지 않고 대체로 일정한 비율을 유지하고 있음을 알 수 있다.

〈표 5〉 전출지별 강남구 전입 인구수의 변화(1995 · 1997 · 2001 · 2003년)

(단위 : 명(%))

구 분	서울시 전 체	강남구	서초구 · 송파구	강남3구 이외 구
1995년	78,245 (100.0)	29,863 (38.2)	15,016 (19.2)	33,366 (42.6)
1997년	78,395 (100.0)	31,804 (40.6)	15,500 (19.8)	31,091 (39.7)
2001년	88,359 (100.0)	39,551 (44.8)	17,012 (19.3)	31,796 (36.0)
2003년	91,998 (100.0)	42,305 (46.0)	18,203 (19.8)	31,490 (34.2)

자료 : 인구이동통계조사 원자료(1995 · 1997 · 2001 · 2003년)

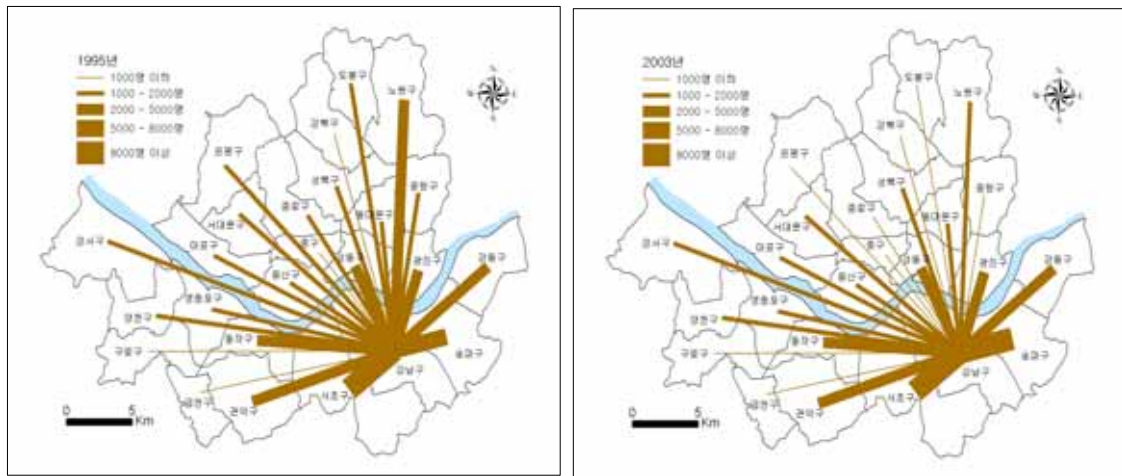
### 2) 강남구와의 인구이동이 제한되는 지역의 증가

1995년과 2003년에 서울시 각 구에서 강남구로 전입한 인구수를 분석한 결과는 다음과

7) 이러한 내부이동률은 도심에 위치한 종로구·중구·용산구가 낮은 반면 서울시 외곽지역에 위치하고 있는 강동구·송파구·중랑구·은평구는 높다. 이는 공간적인 위상관계에 의해 인접지역이 많은 경우 외부로의 이동이 활발하게 이루어지지만, 인접지역이 적은 경우 내부에서의 이동이 상대적으로 활발할 가능성을 의미한다. 여기서 관심의 대상이 되는 것은 시기별 변화인데, 전체적으로 일관된 패턴을 찾기는 어렵지만 내부이동률이 비교적 큰 폭으로 증가한 곳은 강서구, 송파구, 노원구, 강남구, 은평구 등으로 대부분 외곽지역에 위치하고 있는 지역들이다. 하지만 강남구의 경우 공간적 위상관계나 교통, 경제적 기능 등의 측면에서 도심과 유사한 환경에 놓여 있음을 고려한다면 강남구 내부이동률의 지속적인 증가세는 다른 구와는 차별적인 현상으로 판단된다.

같다(<그림 4>, <표 6>). 시계열적으로 유사한 인구이동 패턴이 나타나고 있는 것으로 보이지만 자세히 관찰해 보면 중요한 변화가 발생하고 있음을 알 수 있다. <그림 4>에서 1995년에서 2003년 사이 강남구로 전입한 인구수의 계급이 변한 구는 은평구·종로구·도봉구·

노원구·중랑구·송파구인데, 전입 인구가 더 많은 계급으로 변화한 구는 송파구뿐이며 나머지 구들은 모두 전입 인구가 더 적은 계급으로 변화하였다. 전입 인구가 200명 이상 감소한 구는 9개 구(은평구·도봉구·노원구·관악구·동대문구·금천구·동작구·강북구·



자료 : 인구이동통계조사 원자료(1995·2003년)

<그림 4> 강남구로의 구별 전입 인구수의 변화(1995·2003년)

<표 6> 강남구와의 구별 인구이동의 변화(1995·2003년)

(단위 : 명)

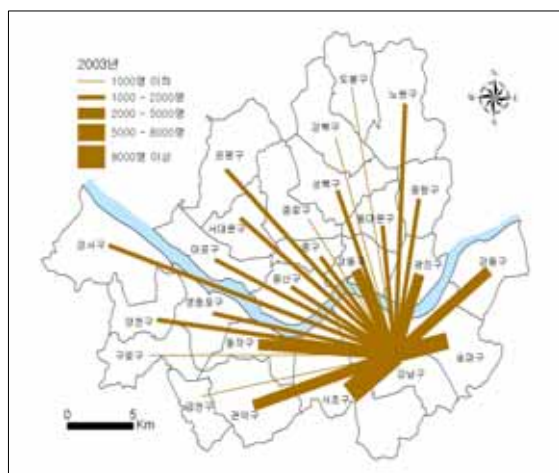
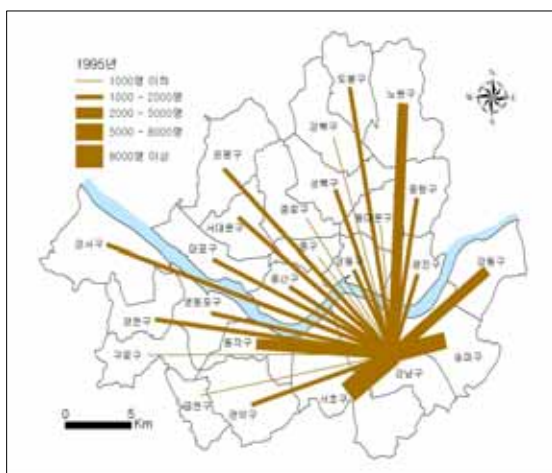
구	강남구로의 전입		강남구로부터의 전출		구	강남구로의 전입		강남구로부터의 전출	
	1995년	2003년	1995년	2003년		1995년	2003년	1995년	2003년
강동구	2,382	2,142	2,375	2,182	서대문구	1,203	1,265	1,198	1,057
강북구	917	667	747	669	서초구	8,535	8,798	8,510	11,251
강서구	1,131	1,137	1,736	1,146	성동구	2,196	2,958	1,594	4,409
관악구	2,632	2,337	1,943	2,717	성북구	1,371	1,379	1,474	1,607
광진구	2,264	2,303	1,957	2,698	송파구	6,481	9,405	7,261	7,424
구로구	839	847	685	842	양천구	1,317	1,255	1,138	1,063
금천구	683	423	433	437	영등포구	1,423	1,483	1,055	1,351
노원구	2,309	1,991	2,315	1,760	용산구	1,767	1,686	1,392	1,787
도봉구	1,276	919	1,017	768	은평구	1,359	998	1,253	1,035
동대문구	1,380	1,117	962	1,258	종로구	1,040	985	794	755
동작구	2,368	2,111	2,049	3,025	중구	979	997	580	1,044
마포구	1,438	1,509	1,159	1,620	중랑구	1,092	981	1,210	1,084

자료 : 인구이동통계조사 원자료(1995·2003년)

강동구)인 반면 200명 이상 증가한 구는 3개 구(송파구·성동구·서초구)에 그치고 있다. 이에 따라 강남구로 전입한 인구수가 1,000명 미만인 구가 IMF 외환위기 이전인 1995년에는 4개 구(구로구·금천구·중구·강북구)에 그쳤지만, IMF 외환위기 이후인 2003년에는 8개 구(구로구·금천구·중구·강북구·종로구·은평구·중랑구·도봉구)로 증가하였다. 도심인 종로구와 중구를 제외한 6개 구는 모두 아파트 매매가가 서울에서 가장 낮은 구들이다. 이는 지역별 아파트 가격차가 급격하게 증가한 IMF 외환위기 이후 부유하지 않은 가구의 거주지 선택이 제한됨으로써, 상이한 경제적 특징을 가진 지역 사이의 인구이동이 감소하였음을 의미한다. 2003년 강남구로 전입한 인구가 가장 많은 구는 강남구와 유사한 사회·경제적 특성을 가지고 있는 송파구(9,405명)와 서초구(8,798명)이며, 이어서 성동구(2,958명)·관악구(2,337명)·광진구(2,303명)·강동구(2,142명)·동작구(2,111명) 순으로

전입 인구가 많은데, 이 구들은 대체로 강남구와 공간적으로 근접해 있는 특징을 가지고 있다.

한편, 1995년과 2003년에 강남구에서 서울시 각 구로 전출한 인구수를 분석한 결과는 다음과 같다(〈그림 5〉, 〈표 6〉). 2003년 강남구에서 전출한 인구가 많은 구는 서초구(11,251명)·송파구(7,424명)·성동구(4,409명)·동작구(3,025명)·관악구(2,717명)·광진구(2,698명)·강동구(2,182명) 순으로, 전입 인구가 많은 구와 거의 유사한 패턴을 보이고 있다. 강남구에서 전출한 인구가 1,000명 미만으로 적은 구는 금천구(437명)·강북구(669명)·종로구(755명)·도봉구(768명)·구로구(842명) 순으로 역시 전입 인구와 유사한 패턴을 보이고 있다. 도심인 종로구와 중구를 제외하고 강남구로 전입한 인구수가 1,000명 미만인 6개 구 중 전출 인구가 다소 증가한 구로구와 거의 변화가 없는 금천구 이외의 다른 구들은 전출 인구가 더욱 감소하였다. 전출 인구가 200명 이



자료 : 인구이동통계조사 원자료(1995·2003년)

〈그림 5〉 강남구로부터의 구별 전출 인구수의 변화(1995·2003년)

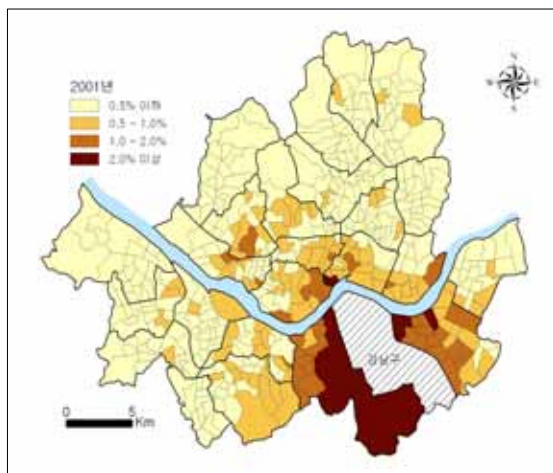
상 감소한 구는 강서구·노원구·도봉구·은평구이며 200명 이상 증가한 구는 동대문구·영등포구·용산구·중구·광진구·관악구·동작구·서초구·성동구이다. 1995년과 2003년 사이 강남구에서 전출한 인구수가 많은 구의 경우 대체로 전출 인구가 더욱 증가한 반면 강남구에서 전출하는 인구수가 적은 구의 경우 전출 인구수가 더욱 감소한 것으로 나타나고 있다.

강남구로 전입한 인구수가 적은 구의 경우 강남구에서 전출한 인구 규모도 적으며, 이러한 구들의 경우 1995년에서 2003년 사이 전입 인구와 전출 인구의 규모가 대체로 더욱 감소하였다. 이는 강남구와 인구이동이 제한되는 지역이 확대되고 있으며, 많은 지역에서 인구이동을 통한 강남구와의 공간적 상호작용이 감소하고 있음을 의미한다.

구 단위의 분석에 이어 구보다 동질적인 공간단위인 행정동을 기준으로 인구이동을 분석

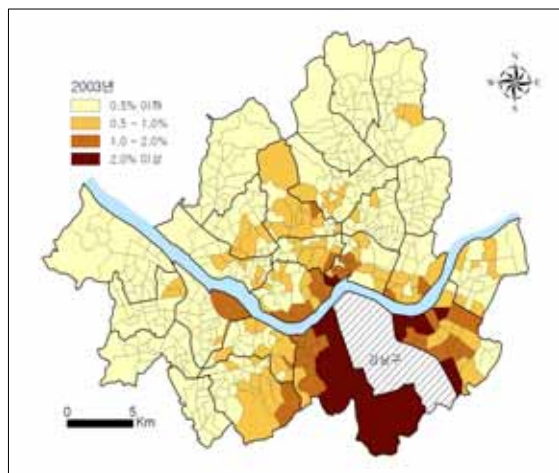
하였다. 2001년과 2003년 강남구의 행정동을 제외한 496개 행정동을 인구이동의 기원지로, 강남구를 인구이동의 목적지로 한 인구이동 흐름을 지도화하였다(〈그림 6〉, 〈그림 7〉). 각 행정동의 해당 년도 상주인구대비 강남구로 전입한 인구수의 비율을 분석하였는데, 2001년과 2003년은 대체로 유사한 공간 패턴을 보이고 있다. 강남구와 인접해 있는 서울시의 남쪽과 동쪽 한강 주변 행정동에서 강남구로 전입한 인구 비율이 높게 나타나고 있다.

서초구와 송파구 행정동의 대부분은 강남구로 전입한 인구 비율이 1% 이상으로 높다. 2001년과 2003년 공통적으로 성동구의 옥수2동을 제외하면 강남구로 전입한 인구 비율이 2% 이상으로 높은 행정동은 모두 송파구와 서초구의 행정동들이다. 2001년 인구의 2% 이상이 강남구로 전입한 동 중 양재2동(5.2%)이 가장 높은 비율을 보이고 있으며, 그 외 반포1동·양재1동·잠원동·옥수2동·서초1동·서



자료 : 인구이동통계조사 원자료(2001년)

〈그림 6〉 행정동별 상주인구대비 강남구로의 전입 인구 비율(2001년)



자료 : 인구이동통계조사 원자료(2003년)

〈그림 7〉 행정동별 상주인구대비 강남구로의 전입 인구 비율(2003년)

초2동·서초3동·서초4동·내곡동, 잠실1동·잠실6동·잠실7동 등 총 13개 동이 포함되어 있다. 2003년에도 인구의 2% 이상이 강남구로 전입한 동 가운데는 양재2동(4.4%)이 가장 높은 비율<sup>8)</sup>을 보이고 있으며, 그 외 양재1동·반포1동·반포3동·잠실1동·잠실4동·잠실5동·잠실7동·서초1동·서초2동·서초3동·서초4동·옥수2동·문정2동·잠원동·내곡동 등 총 16개 동이 포함되어 있어 숫자면에서 다소 증가한 것으로 나타나고 있다.

2001년과 2003년 모두 강남구로 전입한 인구 비율이 가장 낮은 행정동의 값은 0.07%로 나타나고 있는데, 이는 이동인구가 1,000명 당 한 명이 채 못 되어 강남구로 전입하는 인구가 거의 없음을 의미한다. 상주인구의 1% 이상이 강남구로 전입한 동은 2001년 47개 동에서 2003년 50개 동으로, 상주인구의 0.5% 이하가 전입한 동은 2001년 345개 동에서, 2003년 409개 동으로 증가하였다. 강남구로 전입한 인구 비율이 높은 행정동의 수는 약간 증가한 반면 비율이 낮은 행정동의 수는 크게 증가하였다. 이에 따라 1년 동안 강남구로 전입한 인구가 전체 상주인구의 0.5% 이상인 행정동이 하나도 없는 구가 2001년 5개 구(강서구·강북구·금천구·은평구·중랑구)에서 2003년에는 8개 구(강서구·강북구·금천구·은평구·중랑구·

도봉구·양천구·구로구)로 증가하였다. 이와 같이 강남구로의 인구이동이 제한되는 지역의 증가는 구별 분석과 행정동별 분석을 통해 공통적으로 확인되었다.

### 3. 경제적 장벽 강화와 인구이동을 통한 공간의 재생산

주택 가격의 차별적 상승이 인구이동의 경제적 장벽으로 작용하고 있을 가능성은 강남구로의 인구이동이 제한되는 지역의 증가를 통해 예상할 수 있다. 여기에서는 강남구 아파트 가격의 급격한 상승이 경제적 장벽의 강화로 이어져 인구이동의 공간패턴이 변화한 것 인지를 구체적으로 알아보기 위해 우선 아파트 가격과 인구이동의 상관관계를 분석하였다. 이와 함께 강남구와의 인구이동이 많은 행정동들의 특성을 분석하였는데, 아파트 가격 이외에도 행정동별 아파트 비율과 아파트의 자가 점유 비율을 분석에 포함하였다.<sup>9)</sup>

강남구로의 행정동별 전입 인구수와 매매가의 상관계수는 2001년 0.516, 2003년 0.682로 다소 증가한 반면, 강남구로의 행정동별 전입 인구수와 전세가의 상관계수는 2001년 0.569, 2003년 0.509로 다소 감소하였다. 전입 인구수와 아파트 가격은 매매가와 전세가 모두 대체

8) 잠실2동, 잠실3동이 가장 높은 전입률을 보이고 있지만 아파트의 재건축과 관련 상주인구가 적어 전입률을 왜곡시키고 있어 분석에서 제외하였다.

9) 인구주택총조사의 가구별 자료를 통해서 주택 종류와 점유형태에 관한 행정동별 자료를 얻을 수 없기 때문에, 여기에서는 인구주택총조사의 '주택의 종류 및 점유 형태별 주택'을 분석에 이용하였다. 가구를 대상으로 자가거주 비율을 측정하는 경우와 주택이 자가로 점유되고 있는 비율을 측정하는 것은 한 주택에 여러 가구가 거주하고 있는 경우 매우 다른 결과를 야기할 수 있을 것이다. 그러나 아파트의 경우는 한 아파트에 여러 가구가 거주하는 경우가 많지 않기 때문에 가구를 대상으로 분석하는 경우와 주택을 대상으로 분석하는 경우 차가 거의 없어 표 3의 가구별 분석 결과와의 비교에 있어서 별 무리가 없는 것으로 판단되었다.

로 높은 상관관계를 보이고 있는데, 이는 아파트 가격이 높은 행정동에서는 강남구로 전입하는 인구가 많고, 아파트 가격이 낮은 행정동에서는 강남구로 전입하는 인구가 적음을 의미한다. 이를 통해 아파트 가격차가 강남구로의 이동에 상당한 제약 요인으로 작용하고 있음을 예상할 수 있다.

다음으로 강남구로 전입한 인구가 가장 많은 상위 20개 행정동의 특성을 살펴보았다. <표 7>은 2003년의 전입 인구수가 많은 행정동을 기준으로 정렬되어 있으며, 전입 인구수 자료가 없는 경우는 해당 년도에 상위 20개 동에 포함되어 있지 않음을 의미한다. 2001년의 옥수2동·광장동, 2003년의 옥수2동·행당2동을

<표 7> 강남구로의 전입 인구수 상위 20개 동의 특성(2001·2003년)

동	주택유형 및 점유형태 (2000년)		2001년			2003년		
	아파트 비율(%)	아파트 자가비율(%)	평당매매가 (만원)	평당전세가 (만원)	전입인구수 (명)	평당매매가 (만원)	평당전세가 (만원)	전입인구수 (명)
잠실2동	100.0	27.8	-	-	-	2,878	458	1,076
양재2동	0.4	100.0	-	-	1,184	-	-	1,023
양재1동	57.4	49.0	893	510	1,109	1,296	706	1,015
반포1동	82.3	49.9	873	444	1,144	1,509	652	969
잠원동	93.4	58.8	859	497	1,224	1,442	699	944
서초2동	87.4	73.5	921	520	610	1,374	705	690
잠실3동	100.0	36.0	-	-	-	2,753	-	631
서초4동	97.9	71.3	924	492	537	1,439	702	616
잠실4동	100.0	47.3	-	-	-	1,693	500	560
잠실본동	28.5	75.0	668	382	551	1,074	549	550
옥수2동	89.1	54.6	717	405	558	963	562	538
문정2동	99.6	84.8	-	-	-	1,352	597	524
반포3동	99.9	63.3	-	-	471	-	-	510
서초3동	16.5	46.7	970	527	537	1,223	738	499
가락2동	76.7	67.8	689	388	395	1,154	530	496
행당2동	90.8	44.0	644	373	373	881	520	422
삼전동	3.8	73.1	532	339	469	758	460	411
잠실1동	99.9	22.9	-	-	-	2,743	402	397
서초1동	38.5	64.1	862	515	452	1,280	765	384
가락본동	65.8	67.6	628	383	395	1,034	571	383
광장동	55.9	72.6	769	427	399	-	-	-
오금동	14.6	74.4	726	427	366	-	-	-
반포4동	59.1	72.2	838	462	359	-	-	-
방배2동	56.2	73.4	663	392	355	-	-	-
방배3동	87.6	70.5	697	398	345	-	-	-

자료 : 인くい동통계조사 원자료(2001·2003년) · 인구주택총조사(2000년) · 부동산뱅크(2001·2003년)



제외하면 모두 서초구·송파구의 행정동으로 나타나고 있다. 강남구로 전입한 인구수가 많은 상위 20개동 중 15개 동(양재1동·양재2동·반포1동·반포3동·잠원동·서초1동·서초2동·서초3동·서초4동·잠실본동·옥수2동·가락본동·가락2동·행당2동·삼전동)은 2001년과 2003년에 모두 공통적으로 포함되고 있다. 2001년에만 상위 20개동에 포함되어 있는 동은 광장동·오금동·반포4동·방배2동·방배3동이며, 2003년에만 포함되어 있는 동은 잠실1동·잠실2동·잠실3동·잠실4동·문정2동이다.

강남구로 전입한 인구수가 많은 행정동들은 잠실1동·잠실2동·잠실3동·잠실4동과 같이 재개발 이전에 일시적으로 아파트의 자가점유

비율이 낮았던 곳을 제외하면 대체로 아파트 비율과 자가점유 비율이 높다. 그러나 양재2동, 잠실본동, 삼전동, 방배2동과 같이 아파트 비율이 매우 낮은 동도 포함되어 있어 주택유형과 점유형태에 있어서는 예외적인 경우들이 존재하는 것으로 나타나고 있다. 그러나 평당매매가와 평당전세가의 경우는 거의 예외적인 경우가 없는데, 2001년 서울시의 아파트 평당 매매가 평균 614만원, 전세가 평균 352만원, 2003년 서울시의 아파트 평당 매매가 평균 870만원, 전세가 평균 481만원을 상회하는 경우가 대부분이다.

한편 강남구로의 전입 인구수가 200명 이상인 비강남3구 행정동들의 특성을 살펴본 결과는 다음과 같다(〈표 8〉). 9개 동(옥수2동·행당2

〈표 8〉 강남구로의 전입 인구수가 200명 이상인 비강남3구 행정동의 특성(2001·2003년)

동	주택유형 및 점유형태 (2000년)		2001년			2003년		
	아파트 비율(%)	아파트 자가 점유 비율(%)	평당매매가 (만원)	평당전세가 (만원)	전입 인구수(명)	평당매매가 (만원)	평당전세가 (만원)	전입 인구수(명)
옥수2동	89.1	54.6	717	405	558	963	562	538
행당2동	90.8	44.0	644	373	373	881	520	422
여의도동	100.0	67.6	905	459	280	1,328	598	364
이촌1동	99.8	60.4	984	457	281	1,333	637	353
광장동	87.6	70.5	697	398	399	1,091	609	327
신당3동	77.5	36.1	-	-	-	1,165	592	302
구의3동	72.2	67.8	765	439	201	1,083	616	300
봉천6동	40.0	43.7	-	-	-	801	485	253
자양3동	69.6	71.3	568	352	221	947	513	245
응봉동	65.1	71.8	511	318	227	803	465	221
금호4가동	14.8	65.2	-	-	-	1,011	579	208
화양동	11.0	59.8	-	-	243	815	513	206
사당2동	92.8	65.2	611	385	205	-	-	-
사당1동	1.6	48.0	-	-	202	-	-	-
대방동	68.4	56.4	598	351	201	-	-	-

자료 : 인구이동통계조사 원자료(2001·2003년) · 인구주택총조사(2000년) · 부동산뱅크(2001·2003년)

동·여의도동·이촌1동·광장동·구의3동·자양3동·응봉동·화양동)은 2001년과 2003년에 모두 공통적으로 포함되어 있으며, 2001년에만 포함되어 있는 동은 사당1동·사당2동·대방동이며 2003년에만 포함되어 있는 동은 신당3동·봉천6동·금호4가동이다. 이들 행정동들은 대체로 아파트 비율과 아파트의 자가 점유 비율이 높으며, 아파트 평당 매매가와 전세가가 모두 높은 특성을 가지고 있다. 전출지의 아파트 가격이 강남구로의 전입 인구수에 영향을 미치고 있는 이상의 결과는 일정 수준 이상의 경제적 자산을 가진 사람들이 거주하는 지역으로부터 강남구로의 선택적인 인구이동이 이루어지고 있음을 의미한다.

공간 안에 부와 빈곤이 공존하는 이중도시(dual city)는 고전적 주제인데, 서구 도시에 대한 Castells(1989)의 관찰에 의하면 부동산 가격의 차별화, 지역 동질성 강화, 거주지가 사회·경제적 특성이 다른 사람을 배제하는 수단이 되는 일련의 과정을 통해 이중도시가 만들어진다. 이중도시가 형성되는 이러한 과정이 IMF 외환위기 이후 강남구에서도 진행되고 있는데, 강남구 아파트 가격의 급격한 상승은 이 지역의 주택에 접근할 수 있는 지역의 공간적 범위를 축소시키는 특징을 보인다. 이처럼 지역별로 차별화된 주택의 경제적 접근성은 인구이동의 경제적 장벽으로 작용하고 있어, 대부분의 지역에서 강남구로의 인구이동이 제한되고 있음을 알 수 있다.

## V. 결론

본 연구에서는 IMF 외환위기 전후 서울의 거주지 분리가 유지·강화되는 과정을 규명하고자 1995년에서 2003년 사이 강남구 주택의 경제적 접근성 변화와 인구이동의 관계를 살펴보았는데, 주요 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 강남구 주택의 대부분을 차지하고 있는 아파트 가격의 급격한 상승으로 강남구 주택의 경제적 접근성이 낮아지고 있다. 서울시에서 가장 값비싼 강남구의 아파트 가격은 IMF 외환위기 전후인 1995년과 2003년 사이 2배 이상 증가하여 다른 지역과의 격차가 더욱 커지게 되었는데, 이는 이 지역의 주택에 대한 경제적 접근성이 다른 지역과 차별화되고 있음을 의미한다. 이러한 강남구 주택의 경제적 접근성의 제한은 가구의 주택 점유형태를 변화시키고 있는데, 아파트를 포함한 모든 주택 유형에서 자가거주 가구 비율이 지속적으로 낮아지고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 주택 점유형태의 변화와 함께 강남구의 인구이동은 전반적으로 활발해지고 있지만 강남구 인구이동의 공간적 제약은 강화되고 있다. 자가거주 가구 비율의 감소는 일반적으로 인구이동의 증가와 관련되는데, 1995년 이후 강남구의 전입·전출률은 지속적으로 증가하여 2003년에는 서울시 평균을 크게 상회하고 있다. 이처럼 인구이동이 활발해지고 있는 것과는 대조적으로, 강남구와 인구이동이 제한되는 지역은 오히려 증가하고 있다. 2003년 강남구내 행정동들 사이에서 이동하는 강남구의 내부이동률은 46.0%로 전체 인구이동의 절반

가까이가 강남구 내에서 이루어지고 있는데, 이는 인구이동의 공간패턴이 점차 폐쇄적으로 변하고 있음을 의미한다. 1995년에서 2003년 사이 내부이동률은 점차 증가하고 있는 반면, 강남3구 이외 구에서 강남구로 이동하는 인구 비율은 지속적으로 감소하고 있다. 강남구와 인구이동을 통한 공간적 상호작용이 감소하고 있는 지역의 증가는 구별 분석과 행정동별 분석을 통해 공통적으로 확인되었다.

셋째, 지역별로 차별화된 주택의 경제적 접근성이 인구이동의 경제적 장벽으로 작용하고 있다. 강남구로의 행정동별 전입 인구수와 아파트 가격은 높은 상관관계를 보이고 있으며, 강남구로의 인구이동이 많은 행정동은 대체로 아파트 평당 매매가와 전세가가 모두 높은 강남구와 유사한 특성을 가진 지역으로 나타나고 있다. 따라서 강남구의 높은 아파트 가격은 이 지역의 주택에 접근할 수 있는 지역의 공간적 범위를 일정 수준 이상의 경제적 자산을 가진 사람들이 거주하는 지역으로 축소시키는 인구이동의 경제적 장벽으로 작용하고 있음을 알 수 있다.

위의 내용을 종합하여 보면, 우선 강남구가 인구이동에 의해 지속적으로 재생산되고 있는 동적 공간임을 알 수 있다. 끊임없는 인구이동에도 불구하고 강남구의 사회·경제적 특성이 유지되고 있는 이유는 부유하지 않은 가구의 거주지 선택이 제한되면서 이들의 강남구로의 이동이 제약되는 대신 유사한 특징을 가지고 있는 지역과의 인구이동이 활발하기 때문인 것으로 나타났다. 따라서 인구이동을 통해 강남구와의 공간적 상호작용이 이루어지는 지역

의 실제적 범위는 서울의 전지역이 아니라 사회·경제적 지위가 유사한 특정 지역들이며, 이 지역들과의 인구이동의 증가는 결과적으로 부가 집중된 공간을 끊임없이 재생산함으로써 서울의 거주지 분리를 유지·강화시키고 있음을 알 수 있다.

## 참고문헌

- 권오혁·윤완섭, 1991, "서울시 아파트의 공간적 확산과 주거지 분화", 『한국사회사연구회 논문집』, 29: 94~132.
- 김창석, 1999, "파워엘리트의 주거입지 분포로 본 서울의 사회공간구조", 『국토계획』, 37(5): 65~85.
- 도경선, 1994, "서울시의 사회계층별 거주지분화에 관한 연구", 『지리학논총』, 23: 25~48.
- 박정윤, 2000, "서울시 저명인사 주거지의 공간적 분포와 변화: 1979~1999년", 고려대학교 석사학위논문.
- 최은영·조대현, 2005, "서울시 내부 인구이동의 특성에 관한 연구", 『한국지역지리학회지』, 11(2): 169~186.
- 한주연, 1989, "서울시의 직업별 거주지 분리현상에 관한 연구", 『지리교육논집』, 21: 32~70.
- Baldassare, M., 1992, "Suburban communities", *Annual Review of Sociology*, 18: 475~494.
- Blakely, E. and Snyder, M. G., 1997, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington D.C.: Brooking Institution Press and Massachusetts.
- Burnley, I. H., Murphy, P.A. and Jenner, A., 1997, "Selecting suburbia: residential relocation to Outer Sydney", *Urban Studies*, 34(7): 1109~1127.
- Caldeira, T. P. R., 2000, *City of Walls: Crime, Segregation and Citizenship in São Paulo*, Los Angeles: University of California Press.
- Castells, M., 1989, *The Informational City: Information Technology, Economic Restructuring, and the Urban-Regional Process*, Oxford: Basil Blackwell.
- Colin, J., Leishman, C. and Watkins, C., 2004, "Intra-urban migration and housing submarkets:

- theory and evidence", *Housing Studies*, 19(2): 269~283.
- Davis, M., 1992, "Fortress Los Angeles: the militarization of urban space", in Sorokin, M. A.(ed.), *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space*, New York: Hill and Wang.
- Hamnett, C., 1991, "The relationship between residential migration and housing tenure in London, 1971-81: a longitudinal analysis", *Environment and Planning A*, 23: 1147~1162.
- Higley, S. R., 1995, *Privilege, Power and Place: The Geography of the American Upper Class*, London: Rowman & Littlefield Publisher Inc.
- Hu, X. and Kaplan, D., 2001, "The emergence of affluence in Beijing: residential social stratification in China's capital city", *Urban Geography*, 22: 54~77.
- Johnston, R. J., 1966, "The location of high status residential areas", *Geografiska Annaler B*, 48(1): 23~35.
- Judd, D., 1995, "The rise of the new walled cities", in Liggett, H. and Perry, D.(eds.), *Spatial Practices: Critical Explorations in Social/Spatial Theory*, London: Sage Publications.
- Marcuse, P., 1997, "The ghetto of exclusion and the fortified enclave: new patterns in the United States", *American Behavioral Scientist*, 41: 311~326.
- Massey, D., 1996, "The age of extreme: concentrated affluence and poverty in the twenty-first century", *Demography*, 33: 395~412.
- O'Loughlin, J. and Glebe, G., 1984, "Intra-urban migration in West German Cities", *Geographical Review*, 74(1): 1~23.
- Shaw, W., 1997, "The spatial concentration of affluence in the United States", *Geographical Review*, 87(4): 546~553.
- Simmons, J. W., 1968, "Changing residence in the city: a review of intra-urban mobility," *Geographical Review*, 58(4): 622~651.

원 고 접 수 일 : 2005년 8월 9일  
1차심사완료일 : 2005년 9월 13일  
최종원고채택일 : 2005년 10월 20일