■ 민족문화연구 제112호(2026.08.31.), 고려대학교 민족문화연구원, pp.269-300.
http://doi.org/10.17948/kcs.2026..112.269

부동산 뉴스의 미디어 프레이밍 분석 연구*
—'정보'에서 '평가'로의 전환과 따옴표 저널리즘의 부상(1990-2025)—

장정선(張晶先)**

목 차

1. 머리말
2. 이론적 배경과 선행연구 검토
3. 연구 방법
4. 연구 결과
5. 맺음말

국문초록

본 연구는 1990년부터 2025년까지 36년간 한국의 부동산 뉴스가 어떠한 미디어 프레임으로 구성·변화해 왔으며, 직접인용이라는 보도 형식이 프레임 구성에 어떻게 관여하는지를 대규모 뉴스 데이터로 실증한다. 부동산은 한국 가계 자산의 절반 이상을 차지하고 소득격차와 세대 갈등이 첨예하게 표출되는 영역이며, 국민 다수가 언론이 구성한 현실을 통해 이를 인식한다는 점에서 부동산 보도의 프레임 규명은 한국 사회의 격차와 통합 문제와 직결된다.

이를 위해 한국언론진흥재단의 빅카인즈에서 제공하는 부동산 뉴스를 언어모델(KPF-BERT) 기반 분류 모델로 정제하여 1,744,989건의 표본을 확정하고, 정보 전달, 상승·과열, 하락·위기, 투자유인·기회, 갈등·박탈의 다섯 프레임을 설계하여 전체 보도에 일관되게 부여하였다.

* 2023학년도 고려대 문과대학 특별연구비에 의하여 수행되었음.
** 고려대 한국사학과 교수.

분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 가장 근본적인 변화는 '정보'에서 '평가'로의 담론 구조 전환이었다. 약 7할을 점하던 정보 전달 프레임이 연평균 약 0.5%p씩 구조적으로 감소하고 평가적 프레임이 그 자리를 흡수하여, 평가적 보도는 1990년 16.0%에서 2025년 32.3%로 두 배 증가하였다. 둘째, 표제에 직접인용을 채택한 인용기사 비율은 2000년 1.7%에서 2025년 20.4%로 약 12배 증가하였으며, 그 가속은 노출 경쟁이 강화된 2017년 이후에 집중되었다. 셋째, 인용기사에서는 정보 전달 프레임이 기대치보다 현저히 적은 반면 갈등·박탈 프레임은 압도적으로 많아, 직접인용이 정보 전달에서 멀어지는 동시에 갈등·박탈 프레임의 핵심 전달 통로로 기능함이 확인되었다.

주제어: 미디어 프레이밍, 부동산 뉴스, 따옴표 저널리즘, 텍스트 분류, 언어모델, KPF-BERT

1. 머리말

한국은 지난 반세기 동안 압축적으로 경제 성장과 민주화를 동시에 달성한 국가로 평가받아 왔다. 1인당 소득, 기대 수명, 교육 수준 등 객관적 삶의 질 지표는 선진국 수준에 도달하였으나, 정작 한국인이 스스로 느끼는 주관적 행복감은 이러한 외형적 성취에 미치지 못하고 있다. 2026년 3월 발표된 『세계행복보고서 2026』에서 한국은 행복 점수 6.04점으로 147개국 중 67위를 기록하였다.[1] 이는 2024년 52위, 2025년 58위에서 2년간 15계단 하락한 수치로, 2012년 보고서 발간 이래 역대 최저 수준이다. 특히 한국은 1인당 GDP·기대수명 등 객관적 지표에서는 세계 상위권임에도 사회적 지원·관용·부패 인식과 같은 '보이지 않는 요소'에서 두드러진 부진을 보여, 물질적 풍요가 아니라 사회적 관계의 질과 격차의 문제가 한국인의 행복을 가르는 핵심 변수임을 시사한다.

박명호·박찬열(2020)은 OECD 31개국 비교(1990-2017)에서 한국인의 행복 수준이 하위권이며, 소득격차·고용격차 등 물질적 격차와 성별 격차·세대 갈등 등 사회적 격차로 구성된 부정적 요인이 분석 대상 중 최하위 수

1) Helliwell, John F. et al., editors. "World Happiness Report 2026", Wellbeing Research Centre, University of Oxford, 2026.

준으로 시간이 지나도 개선되지 않고 오히려 악화되어 왔음을 밝혔다.[2] 특히 한국은 부정적 요인이 긍정적 요인보다 행복에 미치는 영향력이 더 커, 한국인의 행복을 이해하기 위해서는 사회적 갈등과 부의 양극화로 대표되는 부정적 요인에 주목할 필요가 있다.

〈표 1〉 행복 요인 영역별 OECD 내 한국의 순위 변화

구분	1990년 순위	2017년 순위	순위 변화	참고
긍정적요인(27)	23	23	0	
부정적요인(30)	29	30	**1 하락**	**최하위**
- 소득격차(31)	21	27	**6 하락**	
- 고용격차(30)	28	26	2 상승	
- 성별격차(31)	31	31	0	**최하위**
- 세대갈등(31)	28	31	**3 하락**	**최하위**

※ 박명호・박찬열(2020)의 연구결과를 바탕으로 재구성했으며,
괄호안의 수치는 관련 자료가 없는 국가를 제외한 전체 국가의 수를 의미함.

한국인의 행복을 저해하는 부정적 요인의 핵심이 소득격차와 사회적 격차에 있다면, 이러한 격차가 가장 첨예하게 드러나는 자산이 부동산이다. 한국에서 부동산은 거주 공간을 넘어 자산 축적과 계층 이동의 핵심 수단이자, 부의 양극화와 세대 갈등이 가장 격렬하게 표출되는 장(場)이다. 2024년 기준 한국 가계 자산에서 부동산 중심의 비금융자산 비중은 64.5%로, 미국(32.7%)・일본(36.4%)・영국(51.6%) 등 비교 대상국 가운데 가장 높았다.[3] 이러한 부동산 편중은 부동산 시장 변동이 단순한 경제 현상에 그치지 않고 소득격차와 세대갈등을 증폭시키는 핵심 요인으로 작동할 수 있음을 시사한다.

그런데 대다수 국민은 부동산에 관한 정보를 직접적인 경험이 아닌 언론을 통해 접하며, 시장 동향・가격 전망・정책 효과에 대한 판단은 상당 부분 미디어가 구성한 현실에 의해 매개된다. 실제로 부동산 보도는 '벼락거지',

2) 박명호・박찬열, 「행복지수를 활용한 한국인의 행복 연구」, 『한국경제포럼』 12-4, 2020.
3) 송헌재, 「주요국 가계 자산 구성 비교 및 정책과제」, 한국경제인협회, 2025.

‘영끌’, ‘수저 논쟁’과 같은 격차와 좌절의 언어로 상대적 박탈감을 증폭시키기도 하고, 반대로 시장 안정과 정책 효과를 부각하여 불안을 완화하기도 한다. 부동산 뉴스가 사안을 어떻게 틀 짓는지를 규명하는 작업이 보도 양태의 기술을 넘어 한국인의 행복과 사회 통합이라는 근본적 문제와 맞닿는 이유가 여기에 있다.

본 연구는 이러한 문제의식에서 지난 36년간 한국의 부동산 뉴스가 어떤 프레임으로 구성되고 변화해 왔는지, 그리고 직접인용이라는 보도 형식이 그 변화에 어떻게 관여하는지를 분석한다. 이를 위해 한국언론진흥재단의 빅카인즈에서 수집한 부동산 뉴스를 언어모델(KPF-BERT) 기반 분류 모델로 정제하여 1,744,989건의 분석 표본을 확정하고, 부동산 보도 특유의 수사적 동원 양상을 반영한 다섯 개의 미디어 프레임을 설계하여 전체 보도에 일관된 기준으로 적용하였다. 이를 통해 부동산 보도의 프레임 구성과 그 통시적 변천을 실증적으로 규명함으로써, 부동산 담론을 둘러싼 한국 사회의 격차와 통합 문제에 대한 이해의 토대를 제공하고자 한다.

2. 이론적 배경과 선행연구 검토

1) 미디어 프레이밍 연구

현대 사회에서 대중은 사회적 현실의 대부분을 미디어를 통해 인식하며, 미디어는 현실을 있는 그대로 전달하는 투명한 창(窓)이 아니라, 특정 사실을 선택하고 강조하거나 배제함으로써 수용자가 사안을 해석하는 방식을 틀 지운다. 이러한 미디어의 의미 구성 작용을 포착하는 핵심 개념이 프레이밍(framing)이다.

Entman(1993)은 느슨하게 사용되던 프레이밍 개념을 통합 패러다임으로 정초하면서 그 본질을 선택(selection)과 현저성(salience)에 두었다.[4] 프레

4) Entman, Robert M., “Framing: Towards clarification of a fractured paradigm”, McQuail's reader in mass communication theory 309, 1993.

임은 인식된 현실의 특정 측면을 선택・부각하여 문제 정의・원인 진단・도덕적 판단・해결책 제시의 기능을 수행하며, 동일한 사실도 어떻게 제시되느냐에 따라 수용자의 판단이 정반대로 뒤바뀔 수 있다는 점에서 수용자의 판단과 행동을 좌우하는 권력으로 작동할 수 있음을 강조하였다.

de Vreese(2005)는 프레이밍을 프레임 형성・설정과 개인적・사회적 결과로 이어지는 동적 과정으로 파악하고, 프레임을 이슈 특수적 프레임과 일반적 프레임으로 구분하였다.[5] 일반적 프레임은 주제의 경계를 넘어 상이한 시간과 문화적 맥락에서도 식별될 수 있어 장기간에 걸친 프레임 변화를 추적하는 데 특히 유용하다. Semetko와 Valkenburg(2000)는 이러한 일반적 프레임을 실증적으로 측정 가능한 형태로 조작화하였다. 일반적 프레임으로 책임 귀속・갈등・인간적 흥미・경제적 결과・도덕성의 다섯 프레임을 제시하고 표준화된 측정 도구를 개발하였다.[6] 이 다섯 프레임은 이후 프레이밍 내용분석의 사실상 표준으로 자리 잡았다.

2) 한국 사회의 갈등과 보도 행태 연구

한국에서 부동산은 자산과 소득의 분배 불평등이 가장 첨예하게 드러나고 세대・계층・지역 간 이해관계가 충돌하는 대표적 갈등 사안이다.

Hwang(2024)은 한국의 주관적 불평등 구조 분석에서 한국인이 기회 불평등(교육 47.4%)보다 결과 불평등(자산 88.5%)을 더 심각하게 지각함을 보여, 부동산으로 대표되는 자산 격차가 가장 민감하게 지각되는 불평등 영역임을 확인하였다.[7] 정지영・김경희(2025)는 2022년 대우조선해양 하청노조 파업 보도의 내용분석과 기자 심층 인터뷰를 통해, 동일한 파업이라도 언론사의 이념적 위치에 따라 경제적 피해・책임 귀인・후속 의제가 상반되게

5) De Vreese, Claes H., “News framing: Theory and typology”, Information design journal+ document design 13-1, 2005.
6) Semetko, Holli A. and Valkenburg, Patti M., “Framing European politics: A content analysis of press and television news”, Journal of communication 50-2, 2000.
7) Hwang, Sun-Jae, “Subjective inequality in South Korea: Perception, belief, and discontent”, Research in Social Stratification and Mobility 89, 2024.

프레이밍되며 중계식 보도·갈등의 단순화·정파적 책임 귀속의 한계가 일관되게 나타남을 실증하였다.[8)]

3) 한국에서의 미디어 프레이밍 연구

이해관계가 첨예하고 이념적 대립이 두드러진 사안일수록 언론사별 프레임 차이가 분명해진다는 점은 국내 연구에서 반복적으로 확인되어 왔다.

손지형·하승태·이범수(2013)는 미디어 관련법 개정 갈등 보도에서 보수신문은 일화적 프레임과 경제적 중요성 프레임을, 진보신문은 개정 반대의 근거가 되는 원인과 배경을 설명하는 주제적 프레임과 도덕성 프레임을 주로 사용하여, 언론사의 이념적 위치에 따라 상이한 현실이 구성됨을 보였다.[9)]

이선영·신현기(2022)는 신문 사설에서 기본소득의 실현가능성 쟁점을 분석하여, 동일한 사건이 보수·경제신문에서는 실패의 근거로, 진보신문에서는 긍정적 측면으로 상반되게 프레이밍됨을 확인하였다.[10)]

유명순 외(2017)는 기후변화 보도를 진단 프레임과 예후 프레임으로 분석하였고, 언론 매체의 유형에 따라 진단·예후 프레임의 선호가 분화됨을 보여주었다.[11)]

JEONG(2025)은 기후변화 보도를 토픽모델링과 프레이밍 분석을 결합하여 보도가 '무엇을' 다루는지와 '어떻게' 의미화하는지를 동시에 규명하였다.[12)] 책임 규명이 요구되는 의제에서는 진단 프레임이, 해법을 다루는 의제

8) 정지영·김경희,「뉴스는 어떻게 갈등을 재현하는가?: 사회 갈등 사안에 대한 취재 및 보도에 대한 탐색적 연구」,『한국언론정보학보』130, 2025.
9) 손지형·하승태·이범수,「'미디어 관련법'보도의 뉴스 프레임 연구」,『지역과 커뮤니케이션』17-2, 2013.
10) 이선영·신현기,「기본소득의 실현가능성 쟁점에 대한 미디어 프레임 분석: 미디어는 기본소득을 어떻게 프레이밍하는가」,『융합사회와 공공정책』16-1, 2022.
11) 유명순 외,「국내 뉴스미디어의 기후변화 보도 내용분석: 신문·방송·인터넷뉴스의 프레이밍, 효능감 정보 제시를 중심으로」,『언론과학연구』17-3, 2017.
12) JEONG, Hyeonju,「미디어 분석 기반 기후변화 소통전략 연구: 토픽모델링과 프레이밍 분석을

에서는 예후 프레임이 우세하게 나타나는 등 의제의 성격에 따라 프레임 전략이 차별화됨을 보여주었다.

4) 따옴표 저널리즘 연구

따옴표 저널리즘이란 발언의 사실 여부를 독립적으로 검증하지 않은 채 그대로 인용해 전달하는, 특히 그 인용을 제목에까지 사용하는 한국 언론 특유의 인용 관행이다.

이준웅 외(2007)는 2006년 지방선거 보도 분석에서 전체 선거 보도 제목의 약 32%가 직접인용 제목이었고 그중 약 60%는 인용된 발언이 기사 본문에 존재하지 않았으며, 제목 속 인용은 부정적 내용(23.4%)이 긍정적 내용(9.6%)의 두 배를 넘음을 실증하였다.[13]

김선영(2024)은 이러한 관행이 16년이 지난 시점에도 오히려 심화되었음을 '이대남' 보도를 통해 확인하였다.[14] 2016년 기준 제목의 직접 인용구 사용 비율이 해외 주요 일간지에서는 영국 더타임스 0%, 미국 뉴욕타임스 2.8%, 일본 아사히신문 13.9%였던 반면, 한국 10대 일간지는 59.1%에 달하였다. 또한 2021-2022년 선거 시기 '이대남' 관련 기사 제목에서는 전체의 39.3%가 큰따옴표를 사용했고 발언을 변형·재구성한 사례가 64.3%에 달했으며, 보수신문이 진보신문보다 약 3배 많은 직접 인용구를 사용하는 등 인용 관행이 정치적 성향과 결부됨을 보였다. 이를 토대로 직접 인용이 표면적으로는 객관성을 부여하는 듯하지만 실제로는 언론의 편향된 시각을 드러내고 사회적 양극화를 부추기는 수단으로 작동한다고 진단하였다.

중심으로」, 『한국위기관리논집』 21, 2025.

13) 이준웅 외, 「기사 제목에 포함된 직접인용부호 사용의 문제점과 원인」, 『한국언론학보』, 51-3, 2007.

14) 김선영, 「큰따옴표 저널리즘의 현주소:'이대남'보도 사례를 중심으로」, 『한국콘텐츠학회논문지』 24-6, 2024.

5) 한국의 부동산 뉴스 연구

부동산 뉴스 연구는 언론의 프레이밍을 분석한 전통적 접근과, 뉴스 감성(sentiment) 분석을 주택가격 변화와 연계한 융합 연구의 두 차원에서 전개되어 왔다.

채영길・장시연(2018)은 문재인 정부의 '8.2 부동산 대책' 보도 분석에서 보수・경제신문은 시장 침체・왜곡 우려를 명분으로 규제 정책에 강한 '우려' 프레임을, 진보신문은 '기대'・'전망' 프레임을 통한 중립적 관망 태도를 구축하여, 부동산 정책 보도가 공익적 공론장을 제공하기보다 언론사의 정파성과 상업적 이해관계에 맞춰 프레임화됨을 실증하였다.[15]

Han(2024)은 '부동산'・'아파트'・'복지' 키워드로 수집한 2000-2022년 50만 건 이상의 온라인 기사에서 부동산 뉴스와 복지 뉴스의 감성(sentiment) 사이에 통계적으로 유의한 음(−)의 관계가 나타나고 보수정당 집권기에 이 관계가 강화됨을 보여, 디지털 미디어가 정치적 성향과 복지정책 선호를 조율하는 프레임 공급자로 기능함을 방증하였다.[16]

양건필・전해정(2021)은 2011-2021년 부동산 및 경제 뉴스 약 339만 건의 뉴스 논조 분석(긍정・중립・부정)에서 부동산・금융 뉴스의 긍정적 논조가 투자 관심도가 높은 지역의 매매가격에 단기적 정(+)의 영향을 미치는 등, 언론의 논조가 시장 심리를 매개로 가격 형성에 선행적으로 영향을 미침을 밝혔다.[17] 이연동・서경규・조영석(2024)은 2012-2022년 부동산 관련 기사 제목 약 63만 건을 BERTopic 토픽 모델링을 통해 분석한 결과, 시장 심리를 반영하는 토픽 단어의 분포가 가격지수 분포와 가깝게 나타나, 언론의 부동산 토픽이 실제 가격 동향과 밀접하게 연관됨을 실증하였다.[18]

---

15) 채영길・장시연, 「정부의 부동산 대책과 주요 언론보도 경향 분석」, 『한국콘텐츠학회논문지』 18-8, 2018.
16) Han, Seungwoo, "Media framing in the digital age: Interplay of real estate and welfare narratives in South Korean news articles", Heliyon 10-5, 2024.
17) 양건필・전해정, 「딥러닝 기반 언어모델을 이용한 언론과 주택가격의 상관관계 연구」, 『감정평가학논집』 20-3, 2021.
18) 이연동・서경규・조영석, 「BERTopic 을 활용한 언론기사와 아파트 실거래가격지수의 관계분석」, 『한국데이터정보과학회지』 35-6, 2024.

6) 본 연구에서의 함의

종합하면 한국의 부동산 뉴스 연구는 특정 정책 국면의 프레임을 수작업으로 분석하거나(채영길・장시연, 2018), 뉴스 감성을 수치화하여 가격・복지 담론과 연결하거나(Han, 2024; 양건필・전해정, 2021), 키워드 분포로 시장 인식을 기술하는(이연동・서경규・조영석, 2024) 방향으로 전개되어, 장기간에 걸친 프레임 유형의 통시적 변화를 일관된 기준으로 추적한 사례는 드물다. 또한 따옴표 저널리즘 연구가 인용을 하나의 프레이밍 장치로 규명해 왔음에도(이준웅 외, 2007; 김선영, 2024), 그 형식이 프레임 구성에 미치는 영향을 대규모 뉴스 데이터로 검증한 연구는 찾기 어렵다.

본 연구는 이 공백에 대응하여 언어모델로 36년에 걸친 부동산 보도의 프레임을 일관되게 분류하고, 그 통시적 변화와 더불어 인용이라는 보도 형식이 프레임 구성에 관여하는 양상을 함께 규명한다. 이는 수작업 내용분석에 의존해 선거・단기 보도에 머물렀던 선행 연구와 구별되며, 프레이밍 연구의 분석 범위를 장기 시계열과 보도 형식의 차원으로 넓힌다는 데 의의가 있다.

3. 연구 방법

1) 연구 문제

기존 부동산 뉴스 연구는 프레임 유형의 장기적 변화를 일관된 기준으로 추적하지 못하였고, 인용이라는 보도 형식이 프레임 구성에 관여하는 양상 또한 충분히 규명하지 못하였다. 본 연구는 언어모델을 활용하여 1990년부터 2025년까지 36년간의 부동산 보도를 미디어 프레임으로 분류하고, 그 장기 추세와 인용 형식의 효과를 분석한다.

[연구문제 1] 1990년부터 2025년까지 36년간 한국 부동산 뉴스의 미디어 프레임은 어떻게 구성되며, 그 비중은 시기에 따라 어떻게 변화하는가?

미디어 프레이밍은 고정된 정태적 실체가 아니라 사회적 맥락 속에서 지속적으로 형성・재구성되는 동적 과정이다(de Vreese, 2005). 부동산 시장의 주기적 급등락, 정책적 공방, 세대・계층 간 갈등이 중첩되어 온 지난 36년간 프레임 구성 역시 시장・정책 국면에 조응하여 변동해 왔을 것으로 예측된다. 이에 본 연구는 방대한 뉴스 데이터를 바탕으로 프레임 비중의 변화와 장기적 추세를 규명한다.

[연구문제 2] 부동산 뉴스 표제의 직접인용 활용 비율은 36년간 어떠한 변화를 보였으며, 인용기사와 비인용기사는 미디어 프레임 구성에서 체계적인 차이를 보이는가?

인용은 단순한 전달 형식이 아니라 그 자체로 하나의 프레이밍 장치이다. 제목에 어떤 발언을 따옴표로 끌어올릴 것인가의 결정은 무수한 발언 중 일부를 선택・강조하고 나머지를 배제하는 작업이며, 큰따옴표는 발언의 책임을 발화자에게 귀속시키는 형식으로서 언론이 객관성의 외피를 두른 채 특정 관점을 부각할 수 있게 한다(이준웅 외, 2007). 부동산은 자산 불평등이 첨예하게 지각되고 정파적 태도가 선명하게 갈리는 갈등 사안으로서 책임 공방과 부정적 정서의 동원이 빈번하다. 이러한 영역에서 인용 제목이 부정적・정파적 발언에 편중된다면 인용기사와 비인용기사는 프레임 구성에서 체계적 차이를 보일 것으로 예측된다. 이에 본 연구는 인용기사의 장기적인 비중 추이를 분석하고, 인용 여부에 따른 프레임 분화 양상과 이를 주도하는 핵심 프레임을 도출한다.

[연구문제 1]이 부동산 보도 프레임의 거시적 변동상(像)을 조망한다면, **[연구문제 2]**는 그 변화를 추동한 저널리즘적 기제로서 '인용 형식'의 작용을 규명한다는 점에서 두 연구 문제는 상호 보완적이다.

2) 분석 대상 및 데이터 수집

본 연구의 분석 대상은 '한국언론진흥재단 빅카인즈'에서 제공하는 뉴스 데이터이다. 빅카인즈는 1990년부터 현재까지 국내 종합일간지・경제일간지・지

역일간지・인터넷신문・방송사 등 131개 제휴 매체(2025년 9월 기준)로부터 수집된 1억 건 이상의 뉴스와 발행일자・언론사・보도 분야 등의 메타데이터를 정형화된 형태로 제공하여, 미디어 담론의 장기 시계열 분석에 적합한 자료원이다.

분석 기간은 1990년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지 총 36개년이다. 수집된 뉴스에는 두 단계의 전처리를 수행하였다. 첫째, 빅카인즈의 분야 분류만으로는 부동산 보도를 정확히 식별하기 어려워 언어모델 기반 분류 모델을 별도로 구축하여 부동산 뉴스를 선별하였다(3절 참조). 둘째, **[연구문제 2]** 분석을 위해 뉴스 제목의 직접인용 포함 여부에 따라 인용기사와 비인용기사로 이원화하였다(7절 참조). 빅카인즈에서 부동산 범주로 제공하는 뉴스는 총 3,981,730건이며, 이상의 과정을 거쳐 최종 확정된 부동산 뉴스 1,744,989건을 대상으로 프레이밍 지형을 분석하였다.

3) 부동산 뉴스 분류 모델 구축

(1) 뉴스 텍스트 분석에서 언어모델의 필요성

미디어 프레임 분류는 뉴스 텍스트의 의미를 판별하는 작업이다. 전통적인 사전 기반 키워드 매칭은 단어의 표면적 출현만을 포착할 뿐, 동일한 단어가 맥락에 따라 상이한 의미를 갖는 양상을 구분하지 못한다. 예컨대 '폭락'은 시장 붕괴의 공포를 동원하는 표제에도, 그러한 공포를 반박하는 표제("폭락은 아니다")에도 출현할 수 있다. 이러한 맥락 의존적 의미 판별에는 문장 전체의 문맥을 양방향으로 학습하는 사전학습 언어모델이 요구되며, 최근 부동산 뉴스 연구들은 BERT 계열의 언어모델로 의미 수준의 분석을 수행해 왔다(양건필・전해정, 2021; 이연동・서경규・조영석, 2024). 본 연구는 한국언론진흥재단이 빅카인즈 뉴스 데이터로 사전학습하여 뉴스 도메인의 어휘와 문체에 최적화된 한국어 특화 모델인 KPF-BERT를 분류 모델의 기반으로 채택하였다.[19] 분석 대상이 동일한 빅카인즈 뉴스라는 점에서, KPF-BERT는 범용 언어모델보다 부동산 보도의 표제 표현 분류에 더 적합하다.

---

19) 한국언론진흥재단, KPF-BERT, https://github.com/KPFBERT/kpfbert, 2022. (검색일: 2026. 6. 26.)

(2) 빅카인즈 분류체계 정보의 한계와 분류모델의 구축

빅카인즈의 뉴스 통합 분류체계는 기사 단위로 복수 범주가 부여될 수 있어, '부동산' 범주에는 기업 실적・금융・지역 행정・일반 경제 등 부동산 보도가 아닌 기사가 상당수 혼입될 수 있다. 이러한 혼입은 부동산 보도량 추세를 과대 추정하고 프레임 분포를 왜곡할 우려가 있으므로, 본 연구는 KPF-BERT 기반으로 입력된 뉴스가 부동산을 핵심 주제로 다루는지를 판별하는 이진 분류 모델을 별도로 학습시켜 분석 대상을 정제하였다. 학습데이터는 부동산・비부동산 뉴스 각 7,500건씩 총 15,000건으로, 특정 시기 편중에 따른 과적합을 방지하기 위해 1990-2025년에 대해 연도별 층화추출(stratified sampling)로 구성하였다. 모델 성능은 학습에 사용되지 않은 별도 평가 표본으로 검증하였으며, 구체적 지표는 4장에서 상술한다.

4) 미디어 프레이밍 범주 설계

(1) 개념적 정의에서 조작적 정의로

본 연구는 부동산 미디어 프레이밍을 "언론이 부동산이라는 사안의 특정 측면을 선택하고 부각함으로써 수용자의 해석을 틀 짓는 작용"으로 규정한다. 이는 프레이밍의 본질을 선택과 현저성에 둔 Entman(1993)의 정의를 부동산 보도 영역에 구체화한 것이며, 개념적 정의는 그 자체로 측정 단위가 되지 못하므로 프레이밍의 산물인 개별 프레임을 분석 단위로 삼아 조작적으로 정의한다. Semetko와 Valkenburg(2000)의 일반적 프레임은 장기 비교에 유용하나 정치・정책 일반을 대상으로 설계되어, '벼락거지', '영끌', '패닉바잉'과 같은 부동산 보도 특유의 감정적・수사적 동원을 충분히 포착하기 어렵다. 이에 일반적 프레임 유형론의 장기 비교 가능성을 계승하되 이슈 특수적 프레임의 성격을 결합하여 다섯 개의 프레임 범주를 새롭게 설계하였다.

(2) 부동산 보도의 미디어 프레임 설계 축

프레임 범주는 부동산 뉴스 표제가 동원하는 '수사적 프레임'을 기준으로 설계하였다. 부동산 보도에서 수용자의 정서와 판단을 좌우하는 핵심 기제는 가격의 방향 자체가 아니라 그 변화를 어떤 정서적 틀로 제시하는가에 있다. 동일한 가격 상승도 단순한 시세 정보로, 충격과 욕망을 환기하는 과열의 신호로, '지금이 막차'라는 행위 촉구로 전환될 수 있으며, 이 수사적 장치의 차이를 다섯 범주로 포착한다. 다섯 범주는 정서적 동원이 부재한 정보 전달 프레임을 한 축에, 정서・평가・행위 유발이 개입하는 네 개의 평가적 프레임을 다른 축에 두는 이원 구조를 이룬다. 후자는 가격 방향성을 다루는 한 쌍(상승・과열/하락・위기), 수용자의 행위를 직접 겨냥하는 투자유인・기회, 사회적 관계와 구조를 겨냥하는 갈등・박탈로 구성된다.

(3) 부동산 보도의 미디어 프레임 범주

① 정보 전달 프레임(Informational frame)

감정적 장치 없이 사실・정책・시세를 전달하는 보도를 가리킨다. 거래량・분양・정책 내용의 단순 보도가 이에 해당하며, 다른 네 프레임 중 어디에도 해당하지 않는 보도를 포괄하는 잔여범주(residual category)로 기능한다.

② 상승・과열 프레임(Surge frame)

'두 배 급등'・'신고가'・'폭등' 등 가격의 상승 낙차를 극적으로 제시하여 기대와 욕망을 환기하는 보도를 가리킨다. 일반적 프레임 유형론의 경제적 결과 프레임 중 상승 방향에 대응한다.

③ 하락・위기 프레임(Crisis frame)

'폭락'・'반토막'・'미분양 폭탄' 등 가격의 하락 낙차와 시장 붕괴・손실의 공포를 동원하는 보도를 가리킨다. 단순한 하락 전환의 사실 전달은 정보 전달로 분류한다. ②와 ③은 경제적 결과 프레임의 대칭 쌍을 이룬다.

④ 투자유인・기회 프레임(Inducement frame)

‘지금이 적기’・‘막차’・‘로또청약’・‘패닉바잉’ 등 ‘지금 사지 않으면 늦는다’는 행위 촉구・시간 압박・기회 손실의 정서를 동원하는 보도를 가리킨다. 단순 분양・거래량 보도는 정보 전달로 간주하되, ‘거래량 사상 최대’처럼 비교 최상급으로 투자 심리를 자극하는 표현은 유인으로 본다. 일반적 프레임 유형론에 대응어가 없는 본 연구 고유의 행위 유발형 프레임이다.

⑤ 갈등・박탈 프레임(Conflict frame)

‘양극화’・‘벼락거지’・‘서울 vs 지방’・‘논란・반발’ 등 격차와 박탈, 세대・계층・정책을 둘러싼 갈등, 특혜・비리 등 관계적・구조적 분노를 보도의 중심에 두는 보도를 가리킨다. 일반적 프레임 유형론의 갈등 및 책임 귀속 프레임과 직접 대응하는, 이론적 정박이 가장 단단한 범주이다.

5) 미디어 프레임 데이터 구축 및 코더 간 신뢰도 확보

미디어 프레임은 뉴스에 명시적으로 주어진 속성이 아니라 코더의 해석을 통해 사후적으로 범주화되는 잠재적(latent) 구성개념이므로, 학습・평가 데이터의 품질이 후속 분석 전체의 타당성을 좌우한다.

(1) 코더의 구성과 코딩 절차

프레임 코딩은 프레임 범주의 정의・판별 기준・단일 라벨 부여 원칙을 명시한 코드북과 가이드라인을 사전에 숙지한 인문학 전공 박사수료 연구원 3명이 수행하였다. 학습 데이터는 코더들이 분담하여 프레임을 부여하였고, 평가 데이터는 3명이 동일 표본에 대해 서로의 판단을 참조하지 않고 독립적으로 부여하여 코더 간 일치도 측정의 근거로 삼았다.

(2) 미디어 프레임 분류를 위한 학습데이터 구축

학습데이터는 36년에 걸친 부동산 보도의 시계열적 특성을 고르게 반영하도록 1990-2025년 부동산 뉴스를 연도별 층화추출하여 총 7,200건으로 구성하였다.

학습 데이터의 프레임 분포는 실제 보도의 자연 분포와 의도적으로 다르게 구성하였다. 실제 부동산 보도의 약 7할은 정보 전달 프레임이나, 자연 분포를 그대로 반영하면 평가적 프레임의 학습 사례가 부족해져 모델이 다수 범주로 편향되는 경향(majority-class bias)을 보이기 쉽다. 이에 정보 전달의 비중을 39.3%로 낮추고 평가적 프레임을 각 13-17% 수준으로 증강해 균형화하였으며, 평가 단계에서 범주 비율의 불균형을 고려하여 거시 평균과 가중 평균을 함께 산출하여 이 균형화가 성능 해석을 왜곡하지 않도록 보완하였다.

〈표 2〉 미디어 프레임 분류 모델의 학습데이터 구성

프레임	건수	비율
정보 전달 프레임	2,830	39.3%
상승・과열 프레임	941	13.1%
하락・위기 프레임	1,082	15.0%
투자유인・기회 프레임	1,203	16.7%
갈등・박탈 프레임	1,144	15.9%
합계	7,200	100.0%

(3) 평가 데이터의 추출

평가 데이터는 학습 데이터와 별도로, 시기 편중이 없도록 연도별 층화추출한 1차 표본에 정보 전달 외 네 프레임의 성격이 뚜렷한 보도를 보강 추출하여 구성하였다. 이는 부동산 보도의 분포 특성상 1차 표본만으로는 평가적 프레임의 사례가 희소하여 모델의 변별력을 평가하기 어렵기 때문이다. 최종 정답 데이터의 규모와 구성은 4장에서 제시한다.

(4) 코더 간 일치도 지표

코더 간 일치도(intercoder reliability)는 범주 체계가 특정 코더 개인에게 종속되지 않고 누가 적용하더라도 동일한 결과를 산출하는 재현 가능성을 갖추었는지 판별하는 근거이다. 본 연구는 측정의 강건성을 확인하기 위해 코더들이 동일 범주를 부여한 비율인 단순 일치율(percent agreement), 두 코더 간 일치를 우연 기대확률로 보정한 코헨의 카파(Cohen's κ), 이를 다수 코더로 일반화한 플라이스의 카파(Fleiss' κ), 코더 수와 측정 수준에 유연하며 불일치를 기준으로 측정하는 크립펜도르프의 알파(Krippendorff's α)의 네 지표를 함께 산출하였다. 단순 일치율은 우연 일치를 통제하지 못해 일치도를 과대추정할 수 있으므로 우연을 보정한 세 지표로 이를 보완하였다.

채택 기준은 선행 관례를 따랐다. 크립펜도르프의 알파는 0.80 이상이면 확정적 결론을, 0.667 이상 0.80 미만이면 잠정적 결론을 허용하는 수준으로 해석한다. 카파는 0.81 이상을 “거의 완전한(almost perfect)”, 0.61 이상 0.80 이하를 “상당한(substantial)” 일치 수준으로 해석한다.[20]

(5) 정답 데이터의 확정

독립 코딩에서 발생한 코더 간 이견은 다수결로 수렴하여, 세 코더 중 둘 이상이 합의한 프레임을 정답으로 확정하고 판단이 모두 달라 다수결이 성립하지 않는 보도는 제외하였다. 이는 개별 코더의 판단 변동성을 완화하여 안정적인 정답 신호를 확보하기 위한 절차이다.

6) 미디어 프레임 분류 모델 구축

분석 대상이 170만 건을 상회하여 전수 수작업 코딩이 불가능하므로, 신뢰도가 확보된 정답 데이터로 언어모델을 학습시켜 전체 보도에 일관된 분류 기준을 적용하였다. 분류 모델은 KPF-BERT에 다섯 프레임에 대한 다중 분

20) Landis, J. Richard and Gary G. Koch, “The measurement of observer agreement for categorical data”, Biometrics, 1977.

류(multi-class classification) 출력 계층을 결합하고 학습 데이터 7,200건으로 미세조정(fine-tuning)하였다. 분류의 입력 단위는 뉴스 표제(title)로, 표제는 보도의 핵심 프레임이 압축적으로 제시되는 위치이자 인용 형식이 작동하는 지점이며, 표제 수준의 수사적 장치를 기준으로 정의된 다섯 범주와도 일관된다. 성능은 정확도・정밀도・재현율・F1점수로 측정하고 거시 평균과 가중 평균을 함께 산출하였으며, 학습된 모델을 정제된 부동산 뉴스 전체(1,744,989건)에 적용하여 각 보도에 단일 프레임 라벨을 부여하였다.

7) 인용기사 필터링

[연구문제 2]의 분석을 위해 인용기사를 "표제에 두 단어 이상의 직접인용을 포함한 기사", 즉 표제에 직접인용부호(큰따옴표)가 사용되고 그 안의 인용 내용이 두 단어 이상인 기사로 정의하였다. 두 단어 이상 조건은 큰따옴표가 직접인용이 아니라 특정 단어의 부각이나 신조어・관용어 표기 등 단순 강조로 쓰이는 사례를 배제하기 위한 것으로, 이를 변별하지 않으면 인용기사의 비중과 프레임 효과가 부정확하게 추정될 수 있다. 인용기사 정의에 따라 인용기사 168,548건과 비인용기사 1,576,441건이 분류되었다.

4. 연구 결과

1) 부동산 뉴스 분류 모델의 성능

부동산 보도를 선별하는 이진 분류 모델의 성능은 1990-2025년에 대해 모델이 부동산・비부동산으로 예측한 기사에서 연도별 층화추출한 각 1,000건, 총 2,000건의 평가 표본으로 검증하였다. 추출된 각 표본에 실제 부동산 보도 여부와 언어모델의 예측 결과를 대조하였으며, 부동산 보도를 양성 범주로 설정하였다. 전체 2,000건 중 오분류는 37건으로, 실제 부동산 뉴스를 비부동산으로 잘못 분류한 경우가 7건, 그 반대가 30건이었다.

〈표 3〉 부동산 뉴스 분류 모델의 혼동행렬

구분	예측: 부동산뉴스	예측: 비부동산뉴스	합계
정답: 부동산뉴스	970(TP)	7(FN)	977
정답: 비부동산뉴스	30(FP)	993(TN)	1,023
합계	1,000	1,000	2,000

두 범주의 비율이 동일하지 않은 점을 고려하여, 성능지표는 각 범주에 대해 산출한 값을 평균하는 거시 평균 방식으로 측정하였다. 그 결과, 정확도 98.15%, 정밀도 98.15%, 재현율 98.18%, F1점수 98.16%를 기록하여, 모든 지표가 98% 이상의 높은 값을 보였다. 특히 부동산 범주의 재현율이 99.28%로 높게 나타난 것은 실제 부동산 뉴스를 놓치는 사례가 극히 드물어 모델이 부동산 기사를 빠짐없이 수집할 수 있음을 의미하며, 같은 범주의 정밀도 97.0%는 부동산으로 판정된 기사 집합의 순도 역시 높게 유지됨을 보여주어, 본 모델이 부동산 보도의 선별·정제 도구로서 충분한 신뢰성을 갖추었음을 시사한다.

검증된 모델을 빅카인즈에서 제공하는 '부동산' 범주가 포함된 전체 뉴스 3,981,730건에 적용한 결과 1,744,989건(43.82%)이 실제 부동산 보도로 분류되었고 나머지 2,236,741건(56.18%)은 분석에서 제외되어, 최종 분석 표본을 1,744,989건으로 확정하였다.

〈표 4〉 부동산 분류 전후의 표본 데이터 규모 비교

구분	뉴스 건수	비율
'부동산' 범주 포함 전체 뉴스 (분류 전)	3,981,730	100.0%
'부동산' 범주 단독 부여 뉴스 (참고)	385,543	9.68%
'부동산' 범주로 분류된 뉴스 (분석대상)	**1,744,989**	**43.82%**
'비부동산' 범주로 분류된 뉴스 (분석제외)	2,236,741	56.18%

2) 미디어 프레임 분류 모델의 성능

(1) 평가 데이터 구성과 코더 간 일치도

평가 데이터는 두 단계로 나누어 구성하였다. 1단계에서는 장기간에 걸친 뉴스의 시계열적 특성을 고르게 반영하기 위하여 1990년부터 2025년까지 부동산 관련 뉴스를 연도별 층화추출 방식으로 1,000건 추출하였다. 1단계 데이터의 정답 범주를 구축한 결과 정보 전달 프레임이 전체의 약 68%를 차지한 반면 그 외 평가적 프레임의 비율은 매우 적었다. 이에 평가적 프레임의 변별력을 충분히 검증하기 위하여, 2단계로 평가적 프레임의 성격이 뚜렷하게 드러나는 뉴스를 보강 추출하여 최종적으로 1,472건의 평가 표본을 구성하였다. 박사수료 연구원 3명이 서로의 판단을 참조하지 않고 독립적으로 범주를 부여한 결과를 바탕으로 3장 5절의 지표로 일치도를 측정하였다.

〈표 5〉 코더 간 일치도 분석 결과

지표	코더 쌍(pair)	단순 일치율	측정 값
코헨의 카파	A & B	0.864	0.810
	A & C	0.864	0.804
	B & C	0.847	0.790
	평균	**0.858**	**0.801**
코더 전원 일치율			**0.792**
플라이스의 카파 (3인)			**0.801**
크립펜도르프의 알파			**0.801**

코헨의 카파는 모든 코더 쌍에서 0.79 이상이고 쌍 간 편차가 0.02 수준에 불과하여 특정 코더의 이질적 판단이 전체 신뢰도를 왜곡하지 않았음을 확인할 수 있다. 또한 서로 다른 가정에 기반한 세 지표(코헨의 카파·플라이스의 카파·크립펜도르프의 알파)가 모두 약 0.80 수준으로 수렴하여 측

정 결과의 강건성을 뒷받침한다. 이는 카파 기준 “거의 완전한 일치” 구간(0.81-1.00)에 인접하고, 크립펜도르프의 알파 기준으로는 확정적 결론에 충분한 0.80 임계값을 상회한다. 따라서 본 연구의 부동산 미디어 프레임 체계는 잠재적 구성개념을 다룸에도 코더 개인에 종속되지 않는 재현 가능한 신뢰도를 확보하였다고 판단된다.

한편 3인 전원 일치율은 0.792로 약 20%의 항목에서 최소 한 명의 코더가 다른 판단을 내렸는데, 이는 상승·과열과 투자유인·기회처럼 의미가 이어지는 인접 프레임 사이에서 해석의 경계가 모호해지는 데서 비롯된 것으로 보이며, 이는 하나의 표제에 복수 프레임의 요소가 공존할 수 있음을 보여주는 대목이기도 하다. 다만 세 코더의 판단이 모두 갈려 다수결이 성립하지 않을 만큼 프레임이 경합한 사례는 평가 표본의 0.9%(13건)에 그쳐, 지배적 프레임 기준의 단일 라벨 부여가 대다수의 표제에서 안정적으로 작동함을 시사한다. 다수결이 성립하지 않은 13건(전체의 0.9%)을 제외하여 1,459건의 정답 데이터를 확정하였다.

(2) 언어모델의 미디어 프레임 분류 성능 분석

평가 데이터에서 미디어 프레임의 정답은 다수결이 성립하지 않은 데이터를 제외하고 3명 중 2명 이상의 코더가 합의한 프레임으로 정의하였다.

〈표 6〉 정답 데이터의 미디어 프레임 구성 정보

구분	전체	정보 전달	상승·과열	하락·위기	투자유인	갈등·박탈
건수	1459	688	188	188	199	196
비율	100%	47.2%	12.9%	12.9%	13.6%	13.4%

언어모델의 분류 성능은 정보 전달 프레임의 비율이 47.2%로 높은 분포 특성을 고려하여 거시 평균과 가중 평균을 함께 산출하였다.

〈표 7〉 언어모델의 분류 성능

프레임	건수	정확도	정밀도	재현율	F1점수
정보 전달	688	0.913	0.870	0.959	0.912
상승 · 과열	188	0.979	0.944	0.894	0.918
하락 · 위기	188	0.977	0.943	0.878	0.909
투자유인 · 기회	199	0.979	0.929	0.915	0.922
갈등 · 박탈	196	0.964	0.974	0.750	0.847
전체(거시 평균)	**1,459**	**0.962**	**0.932**	**0.879**	**0.902**
전체(가중 평균)	**1,459**	**0.946**	**0.911**	**0.906**	**0.905**

언어모델의 거시 평균 F1점수는 0.902로 인간 코더 간 일치도(플라이스의 카파 0.801, 코더 전원 일치율 0.792)를 상회하나, 전자는 다수결 정답에 대한 분류 성능이고 후자는 코더 상호 간 일치도이므로 측정 대상이 달라 직접 비교할 수 없다. 이 결과는 언어모델이 인간 코더를 능가하였다기보다, 다수결로 개별 코더의 변동성이 제거된 안정적 정답 신호를 효과적으로 학습하였음을 보여준다. 범주별로는 갈등 · 박탈 프레임의 재현율이 0.750으로 가장 낮았는데, 이는 196건 중 45건을 정보 전달로 잘못 분류한 과소 분류 경향에 기인하며, 그 결과 정보 전달의 정밀도(0.870)가 다섯 범주 중 가장 낮았다. 다만 갈등 · 박탈의 정밀도는 0.974로 높아 갈등 · 박탈로 예측한 경우는 대체로 정확하였다. 종합하면 본 프레임 범주 체계는 확정적 결론에 충분한 신뢰도를 확보하였으며, 언어모델은 부동산 뉴스의 프레임 자동 분류에 실용적으로 적용 가능한 성능을 갖추었다.

3) [연구문제 1] 부동산 미디어 프레임의 구성과 통시적 변화

(1) 전체 프레임 분포

전체 1,744,989건의 미디어 프레임을 분류한 결과 다섯 프레임은 뚜렷하게 비대칭적인 분포를 보였다. 정보 전달 프레임이 1,243,424건(71.2%)으로

약 7할을 점하였고, 투자유인·기회 172,331건(9.9%), 하락·위기 115,416건(6.6%), 갈등·박탈 112,986건(6.5%), 상승·과열 100,832건(5.8%)이 뒤를 이었다.

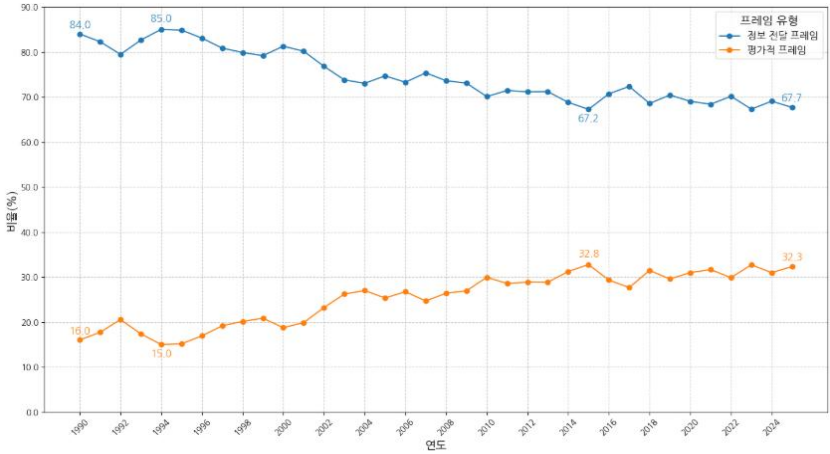
〈표 8〉 전체 부동산 뉴스의 프레임 분포(1990-2025)

프레임	기사 건수	비율
정보 전달 프레임	1,243,424	71.2%
투자유인·기회 프레임	172,331	9.9%
하락·위기 프레임	115,416	6.6%
갈등·박탈 프레임	112,986	6.5%
상승·과열 프레임	100,832	5.8%
합계	1,744,989	100.0%

이러한 자연 분포는 잔여범주로 기능하는 정보 전달 프레임의 조작화와 정합적이다. 부동산 보도의 기저는 시세·정책·거래에 관한 사실 전달이며, 가격의 낙차나 시간 압박, 공포·분노의 동원을 핵심으로 삼는 평가적 보도는 전체의 약 3할에 한정된다. 평가적 프레임 중에서는 행위 유발형인 투자유인·기회의 비중이 가장 커, 부동산 보도의 정서적 동원이 단순한 시장 상황 묘사보다 수용자의 매수 행위를 촉구하는 방향으로 작동해 왔음을 시사한다.

(2) 프레임의 통시적 변화 분석

연도별 프레임 점유율의 시계열(1990-2025)을 분석한 결과, 정보 전달 프레임의 장기적 감소와 평가적 프레임의 부상이라는 일관된 경향이 확인되었다. 정보 전달 프레임은 1994년 85.0%로 정점에 이른 뒤 1990년대 평균 82.1%에서 2000년대 75.5%, 2010년대 70.2%, 2020년대 68.6%로 단계적으로 축소되어, 정점(1994년 85.0%)과 저점(2015년 67.2%) 사이 약 17.8%p의 격차를 보였다. 이는 36년에 걸쳐 부동산 보도가 사실 전달 중심에서 평가·동원 중심으로 점진적으로 이행해 왔음을 보여준다.

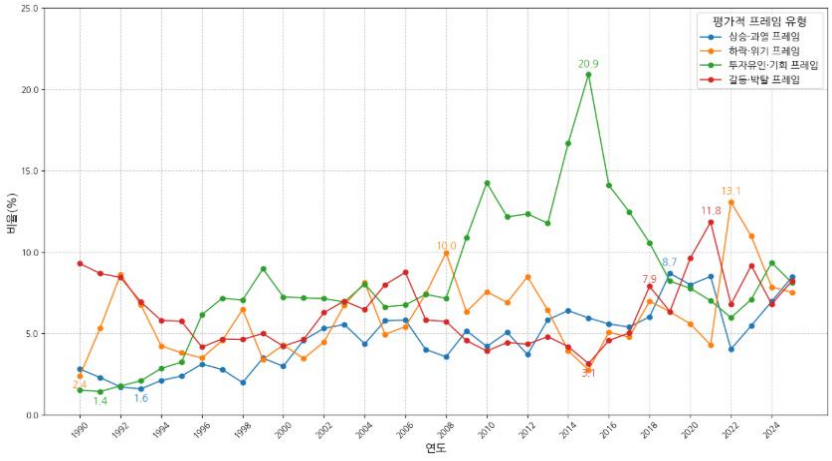


〈그림 1〉 연도별 정보 전달 프레임과 평가적 프레임의 비율 변화

평가적 프레임의 부상은 시기별로 그 주역을 달리하였다. 투자유인·기회 프레임은 1991년 1.4%에서 2000년대 평균 7.5%, 2010년대 평균 13.3%로 확대되어 2015년 20.9%로 정점에 도달한 반면, 갈등·박탈 프레임(2021년 11.8%)과 하락·위기 프레임(2022년 13.1%)은 2020년대에 각각 36년 중 최고치를 기록하였다. 이는 평가적 보도의 무게중심이 2000-2010년대의 '투자유인·기회' 담론에서 2020년대의 '갈등·위기' 담론으로 이동하였음을 의미한다.

프레임 변동은 부동산 시장의 급등·급락 및 주요 정책 국면과 긴밀하게 조응하였다. 글로벌 금융위기가 발생한 2008년에는 하락·위기 프레임이 10.0%로 급등하였고 금리 인상에 따른 시장 경착륙이 본격화된 2022년에는 13.1%로 정점에 이른 반면, 활황기였던 2015년에는 하락·위기가 2.8%까지 위축되고 투자유인·기회가 20.9%로 극대화되어 시장 국면에 따른 두 프레임의 교차적 진동이 선명하게 드러났다. 상승 국면에서는 투자유인·기회 프레임이 행위 촉구로 매수 심리를 자극한 반면, 하락 국면에서는 하락·위기 프레임이 거래절벽·미분양과 같은 시장 붕괴의 공포를 동원한 것이다.

한편 갈등·박탈 프레임은 2020년 전후 자산 가격 급등기에 두드러지게 집중되어 2018년 7.9%에서 2020년 9.6%, 2021년 11.8%로 상승하였는데, 이는 '영끌'·'벼락거지'로 대표되는 세대·계층 간 자산 격차 담론과 부동산 정책을 둘러싼 갈등이 보도의 중심에 부상한 국면과 정확히 조응한다. 요컨대 2020년 전후의 자산 급등은 시장 차원의 과열·위기 프레임을 넘어 격차와 박탈, 정책 갈등이라는 관계적·구조적 분노를 환기하는 갈등·박탈 프레임의 증가로 귀결되었다는 점에서 이전 시기의 시장 사이클과 구별된다.



〈그림 2〉 연도별 평가적 프레임의 비율 변화

(3) 프레임 변화의 장기추세 분석

프레임 변화가 체계적인 장기 추세인지 검증하기 위해, 선형성을 가정하지 않고 추세의 방향과 일관성을 평가하는 스피어만(Spearman) 순위상관분석과, 변화의 크기(회귀계수)와 규칙성(결정계수 R^2)을 추정하는 최소제곱 단순선형회귀(OLS)를 함께 수행하였다. 회귀계수는 프레임 점유율의 연평균 변화폭(%p)을, 결정계수는 전체 변동 중 선형 시간 추세로 설명되는 비율을 의미한다.

〈표 9〉 프레임별 장기추세 분석 (연도와 프레임 비율의 관계 분석)

프레임	스피어만 분석	회귀분석 계수(%p)	결정계수	추세 유형
정보 전달	−0.929	−0.503	0.87	강한 구조적 하락
상승・과열	+0.829	+0.155	0.69	뚜렷한 상승
투자유인・기회	+0.601	+0.233	0.33	비선형적 상승
하락・위기	+0.384	+0.091	0.17	약한 상승
갈등・박탈	+0.074	+0.024	0.02	추세 없음(순환적)

분석 결과 프레임의 장기 변동은 세 가지 패턴으로 구분되었다. 첫째, 정보 전달 프레임은 매우 강한 단조 하락을 보여 연평균 약 0.50%p씩 감소하며 36년간 84.0%에서 67.7%로 약 16%p 하락하였고, 결정계수 0.87은 그 변동의 87%가 단일한 선형 시간 추세로 설명됨을 의미하여 이 쇠퇴가 일시적 등락이 아닌 체계적・구조적 흐름임을 뒷받침한다. 둘째, 상승・과열과 투자유인・기회 프레임은 유의한 장기 상승 추세를 보였다. 다만 투자유인・기회는 결정계수가 0.33으로 선형성이 약해, 그 증가가 꾸준한 직선 추세라기보다 저금리・규제 완화기였던 2014-2017년에 집중된 국면 연동형 상승임을 시사한다. 두 프레임의 상승은 정보 전달이 비운 자리를 가격 방향성과 투자 기회를 담은 평가적 프레임이 구조적으로 채워 왔음을 보여준다. 셋째, 갈등・박탈 프레임은 유의한 장기 추세 없이 시장 위기 국면마다 단속적으로 급등하는 경기 순응적 변동의 성격을 보였고, 하락・위기 프레임 역시 약한 상승 추세 위에 위기 국면의 스파이크가 중첩되는 유사한 양상을 보였다.

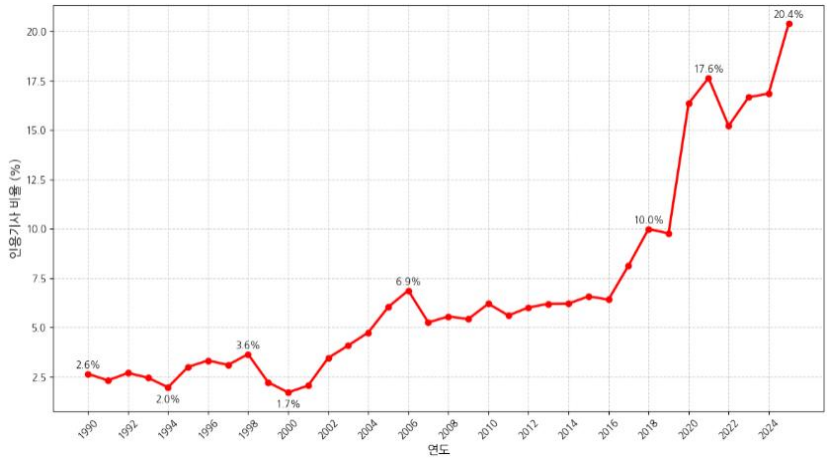
4) [연구문제 2] 인용 기사와 비인용 기사의 프레임 분포 차이

(1) 인용기사의 추세 분석

미디어 프레임 변동의 강력한 저널리즘적 배경을 규명하고자 전체 부동산 뉴스 제목에서 직접인용을 채택한 인용기사의 장기 시계열 추세를 분석하였다. 전체 기사 중 인용기사 비율은 1990년대 2% 안팎의 미미한 수준에

서 2025년 20.4%까지 상승하여, 최저점인 2000년 1.7% 대비 약 12배 증가하였다. 인용기사 비율의 증가가 체계적인 장기 추세인지를 검증하기 위해 시간(연도)을 독립변수로, 인용기사 비율을 종속변수로 한 스피어만 순위상관분석 결과 ρ = 0.931($p < .001$)로 예외를 찾기 어려운 강력하고 일관된 단조 상승 관계가 확인되었고, 단순선형회귀분석을 수행한 결과, 회귀계수는 0.42로 인용기사 비율이 매년 평균 0.42%p씩 구조적으로 누적 증가해 왔음을, 결정계수는 0.75로 변동의 약 75%가 시간의 흐름만으로 설명됨을 보여준다.

연도별 곡선은 2000년대 중반까지 완만하게 상승하다 2017년 이후 뚜렷하게 빨라지는 양상이 관찰된다. 2000년대 초반까지 2-3% 안팎에 머물던 인용기사 비율이 2018년 이후 10-20%대로 크게 늘어난 시기는 뉴스 포털 체제가 완전히 고착화되고 언론사 간 실시간 '클릭 경쟁(Click-bait)'이 심화된 시점과 궤를 같이한다. 이는 수치 중심의 객관적 표제보다 시장 참여자의 비명("영끌족 파산")이나 극단적 언사("미친 집값")를 따옴표 안에 그대로 노출하는 것이 독자의 주목도를 높이는 언론사의 상업적 생존 전략으로 정착되었을 가능성을 시사한다.



〈그림 3〉 부동산 뉴스에서 인용기사 비율의 장기추세 그래프

(2) 전체기간 통합 비교

인용기사와 비인용기사의 프레임 분포는 명확한 차이를 보였다. 인용기사의 정보 전달 프레임 비중(64.3%)은 비인용기사(72.0%)보다 7.7%p 낮은 반면, 갈등・박탈 프레임 비중(15.3%)은 비인용기사(5.5%)의 약 2.8배에 달하였다. 가격 방향성을 담은 상승・과열(−0.82%p)・하락・위기(−0.07%p) 프레임과 투자유인・기회(−1.2%p) 프레임에서는 집단 간 격차가 미미하였다.

〈표 10〉 인용 기사와 비인용 기사의 프레임 분포 및 조정 표준화 잔차

프레임	인용(%)	비인용(%)	차이(%p)	인용기사 잔차	해석
정보 전달	64.3%	72.0%	**-7.7**	**-66.6**	인용에서 **크게 과소**
갈등・박탈	15.3%	5.5%	**+9.8**	**+155.5**	인용에서 **압도적 과다**
투자유인・기회	8.8%	10.0%	-1.2	-15.6	인용에서 소폭 과소
상승・과열	5.04%	5.86%	-0.82	-13.7	인용에서 소폭 과소
하락・위기	6.55%	6.62%	-0.07	-1.15	차이 미미

프레임별 차이의 통계적 유의성은 Haberman(1973)의 조정 표준화 잔차(adjusted standardized residual)로 검증하였다.[21] 이는 관측값과 기대값 간 편차를 분산으로 표준화한 값으로, 절댓값이 1.96(α = .05)을 초과하면 해당 칸의 빈도가 기대치보다 유의하게 많거나 적은 것으로 판단한다. 분석 결과, 정보 전달 프레임의 잔차는 −66.6으로 인용기사에서 기대치보다 현저히 적었던 반면, 갈등・박탈 프레임의 잔차는 +155.5로 인용기사에서 압도적으로 많아, 표제에 발언을 직접 인용하는 행위는 정보 전달에서 멀어지는 동시에 갈등・박탈 프레임의 핵심 전달 통로로 기능하였다. 결국 인용기사는 정보에서 멀어지고 갈등으로 향한다는 점이 통계적으로 뒷받침된다.

21) Haberman, Shelby J., "The analysis of residuals in cross-classified tables", Biometrics, 1973.

5) 분석 결과 정리

분석결과를 종합하면, 36년간 부동산 보도에서 진행된 가장 근본적인 변화는 '정보'에서 '평가'로의 담론 구조 전환이다. 첫째, 평가적 프레임의 합산 비율은 1990년 16.0%에서 2025년 32.3%로 두 배 증가하였다. 연평균 약 0.5%p씩 감소한 정보 전달 보도의 빈자리를 평가적 프레임이 흡수해 온 것으로, 이는 보도의 질적 구성 자체가 평가적 담론으로 재편되었음을 의미한다. 둘째, 표제 내 직접인용 비율은 2000년 1.7%에서 2025년 20.4%로 약 12배 증가하는 강한 구조적 추세를 보였으며, 증가 속도가 뚜렷하게 빨라지는 양상은 뉴스 포털 체제가 고착되고 클릭 경쟁이 격화된 2017년 이후 시기에 관찰되었다. 셋째, 인용기사에서 정보 전달 프레임은 기대치보다 현저히 적고(잔차 −66.6) 갈등·박탈 프레임은 압도적으로 많아(+155.5), 표제의 직접인용이 정보 전달에서 멀어지는 동시에 갈등·박탈 프레임의 핵심 전달 통로로 기능함이 확인되었다.

5. 맺음말

본 연구는 1990년부터 2025년까지 36년에 걸친 한국의 부동산 뉴스를 대상으로 미디어 프레임이 어떻게 구성되고 변화해 왔는지, 그리고 직접인용의 보도 형식이 프레임 구성에 어떻게 관여하는지를 규명하고자 하였다. 이를 위해 빅카인즈에서 수집한 부동산 관련 뉴스를 언어모델(KPF-BERT) 기반 분류 모델로 정제하여 1,744,989건의 분석 표본을 확정하고, 부동산 보도의 수사적 동원 양상을 반영한 다섯 개의 미디어 프레임을 일관된 기준으로 적용하였다.

연구 결과가 가리키는 바는, 지난 36년간 부동산 보도의 중심축이 '사실 전달'에서 '평가적 동원'으로 이동해 왔다는 점이다. 전체 보도의 7할을 넘던 정보 전달 프레임의 구조적 쇠퇴와 평가적 프레임의 부상은 일시적 등락이 아니라 장기간에 걸친 체계적 흐름으로 확인되었으며, 이는 보도의 양이 아

니라 질적 구성 자체가 재편되었음을 뜻한다. 더 나아가 표제 내 직접인용은 '생생한 사실 전달'이나 '객관성 확보'라는 전통적 수사와 달리, 실질적으로는 평가적이고 감정적인 담론을 여과 없이 유포하는 장치로 작동하였으며, 특히 갈등·박탈 프레임과 체계적으로 결합하여 사회적 갈등을 운반하는 통로로 정착하였음을 확인하였다. 인용기사의 비율이 2017년 이후 급격히 가속한 변곡점이 뉴스 포털 체제의 고착 및 언론사 간 클릭 경쟁의 격화 시점과 일치한다는 점은, 이러한 변화가 개별 언론의 선택을 넘어 포털 기반 뉴스 생태계의 구조적 압력 속에서 진행되었을 가능성을 시사한다.

이러한 발견은 서두에서 제기한 한국인의 행복과 사회 통합이라는 문제의식과 맞닿는다. 부동산은 한국 가계 자산의 절반 이상을 차지하는 동시에 소득 격차와 세대 갈등이 가장 첨예하게 표출되는 영역이며, 대다수 국민은 언론이 구성한 현실을 통해 이를 인식한다. '정보에서 평가'로의 구조적 전환과 '갈등을 운반하는 인용'의 확산은, 부동산 보도가 사회적 격차에 대한 사실적 이해를 돕기보다 상대적 박탈감과 불안 심리를 증폭하는 방향으로 변모해 왔을 가능성을 시사한다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 분석 단위를 뉴스 표제로 한정하였다. 표제는 보도의 핵심 프레임이 압축적으로 제시되는 위치이자 인용 형식이 작동하는 지점이라는 분석상의 이점을 지니나, 본문에서 전개되는 프레임의 세부 양상이나 표제와 본문 간의 긴장 관계는 포착하지 못한다. 둘째, 언론사의 이념적 성향이나 매체 유형에 따른 프레임의 분화는 본격적으로 다루지 못했다. 언론사별·매체 유형별 프레임 분포를 비교한다면 부동산 담론의 정파적 구성을 보다 입체적으로 규명할 수 있을 것이다. 셋째, 대규모 자동 분류의 특성상 학습 데이터의 균형화에 따른 자연 분포와의 괴리, 그리고 지배적 프레임 기준의 단일 라벨 부여에서 비롯되는 분류 오류의 가능성을 완전히 배제할 수 없다. 이러한 한계에도 불구하고, 본 연구는 장기 시계열과 보도 형식이라는 두 축에서 부동산 뉴스의 프레임 변천사를 실증적으로 입체화하였다는 점에서 의의를 지닌다.

▮ 참고문헌

국내 논저

김선영, 「큰따옴표 저널리즘의 현주소: '이대남' 보도 사례를 중심으로」, 『한국콘텐츠학회논문지』 24-6, 2024.

박명호 · 박찬열, 「행복지수를 활용한 한국인의 행복 연구」, 『한국경제포럼』 12-4, 2020.

손지형 · 하승태 · 이범수, 「'미디어 관련법' 보도의 뉴스 프레임 연구」, 『지역과 커뮤니케이션』 17-2, 2013.

송헌재, 「주요국 가계 자산 구성 비교 및 정책과제」, 한국경제인협회, 2025.

양건필 · 전해정, 「딥러닝 기반 언어모델을 이용한 언론과 주택가격의 상관관계 연구」, 『감정평가학논집』 20-3, 2021.

유명순 외, 「국내 뉴스미디어의 기후변화 보도 내용분석: 신문 · 방송 · 인터넷뉴스의 프레이밍, 효능감 정보 제시를 중심으로」, 『언론과학연구』 17-3, 2017.

이선영 · 신현기, 「기본소득의 실현가능성 쟁점에 대한 미디어 프레임 분석: 미디어는 기본소득을 어떻게 프레이밍하는가」, 『융합사회와 공공정책』 16-1, 2022.

이연동 · 서경규 · 조영석, 「BERTopic 을 활용한 언론기사와 아파트 실거래가격지수의 관계분석」, 『한국데이터정보과학회지』 35-6, 2024.

이준웅 외, 「기사 제목에 포함된 직접인용부호 사용의 문제점과 원인」, 『한국언론학보』, 51-3, 2007.

정지영 · 김경희, 「뉴스는 어떻게 갈등을 재현하는가?: 사회 갈등 사안에 대한 취재 및 보도에 대한 탐색적 연구」, 『한국언론정보학보』 130, 2025.

채영길 · 장시연, 「정부의 부동산 대책과 주요 언론보도 경향 분석」, 『한국콘텐츠학회논문지』 18-8, 2018.

한국언론진흥재단, KPF-BERT, https://github.com/KPFBERT/kpfbert, 2022.(검색일: 2026. 6. 26.)

JEONG, Hyeonju, 「미디어 분석 기반 기후변화 소통전략 연구: 토픽모델링과 프레이밍 분석을 중심으로」, 『한국위기관리논집』 21, 2025.

해외 논저

De Vreese, Claes H., "News framing: Theory and typology", Information design journal+ document design 13-1, 2005.

Entman, Robert M., "Framing: Towards clarification of a fractured paradigm", McQuail's reader in mass communication theory 309, 1993.

Haberman, Shelby J., "The analysis of residuals in cross-classified tables", Biometrics, 1973.

Han, Seungwoo, "Media framing in the digital age: Interplay of real estate and welfare narratives in South Korean news articles", Heliyon 10-5, 2024.

Helliwell, John F. et al., editors. "World Happiness Report 2026", Wellbeing Research Centre, University of Oxford, 2026.

Hwang, Sun-Jae, "Subjective inequality in South Korea: Perception, belief, and discontent", Research in Social Stratification and Mobility 89, 2024.

Landis, J. Richard and Gary G. Koch, "The measurement of observer agreement for categorical data", Biometrics, 1977.

Semetko, Holli A. and Valkenburg, Patti M., "Framing European politics: A content analysis of press and television news", Journal of communication 50-2, 2000.

【Abstract】

A Study on Media Framing of Real Estate News : The Shift from "Information" to "Evaluation" and the Rise of Quotation Journalism (1990–2025)

Jang, Jung-sun*

This study empirically examines how South Korean real estate news has been framed over the 36-year period from 1990 to 2025 and how direct quotation as a reporting practice contributes to frame construction, drawing on a large-scale news dataset. Real estate accounts for more than half of South Korean household assets and constitutes a domain in which income inequality and intergenerational conflict are particularly salient. Because citizens largely understand real estate through media-constructed representations, clarifying the framing of real estate reporting is important for understanding inequality and social cohesion in Korean society.

Real estate news collected from the Korea Press Foundation's BIGKinds platform was refined using a KPF-BERT-based classification model, yielding a final sample of 1,744,989 articles. These articles were consistently classified into five frames reflecting the rhetorical patterns characteristic of real estate reporting: informational, surge/overheating, decline/crisis, investment inducement/opportunity, and conflict/deprivation.

The findings are as follows. First, the most fundamental change was a structural shift in discourse from "information" to "evaluation." The informational frame, which once accounted for roughly 70 percent of coverage, declined by about 0.5 percentage points annually, while evaluative frames more than doubled, from 16.0 percent in 1990 to 32.3 percent in 2025. Second, the share of articles containing direct quotations in their headlines increased roughly twelvefold, from 1.7 percent in 2000 to 20.4 percent in 2025, with this rise becoming particularly pronounced after 2017. Third, among articles containing direct quotations, the informational frame appeared markedly less often than expected, whereas the conflict/deprivation frame was strongly overrepresented. These findings suggest that direct quotation is associated with a shift away from informational framing and serves as a central conduit for the conflict/deprivation frame.

---

* Professor, Dept. of Korean History, Korea Univ.

Keywords: media framing, real estate news, quotation journalism, text classification, language model, KPF-BERT

접수일: 2026.06.30. || 심사일: 2026.08.07. || 게재확정일: 2026.08.14.