

## 아파트 가격 상승과 집권당 지지: 2006-2018 한국 지방선거 분석\*

김지혜 (고려대학교 석사)\*\*

권혁용 (고려대학교 교수)\*\*\*

### 논문요약

이 논문은 주택가격 변동이 지방선거에서 나타난 집권당 득표율에 미치는 영향을 분석한다. 한국의 주택가격은 2003년부터 2018년까지 전국 평균 두 배 가까이 상승하였다. 또한, 이 시기에는 보수 정부와 상대적으로 진보적 성향의 정부가 모두 집권하였고, 각 정부의 당파성에 따라 주택 정책이 다르게 나타났다. 이 논문은 아파트 가격 변동에 따른 경제투표(economic voting)의 패턴을 서로 다른 정부당파성의 맥락의 편차를 활용하면서 분석한다. 2006년 4회 지방선거부터 2018년 7회 지방선거까지 광역비례대표 선거에서 나타난 아파트 가격 변동에 따른 집권당 득표율을 분석한 결과, 한나라당과 새누리당 등 보수 정당이 집권당일 경우 주택가격 상승이 득표율에 유의미한 영향을 미치지 않았지만, 열린우리당이나 더불어민주당 등 상대적으로 진보적인 정당이 집권당일 경우 주택가격 상승이 자가비율이 낮은 지역에서 집권당 득표율을 떨어뜨리는 요인으로 작용하였다. 이러한 분석 결과는 유권자의 50%가량 되는 비자가 유권자들이 주택가격 상승에 대해 상대적으로 진보적인 집권당을 회고적 경제투표로 처벌했다는 점을 제시한다.

주제어: 아파트 가격, 정부당파성, 경제투표, 지방선거, 광역의회선거

---

\* 이 논문은 김지혜의 고려대학교 대학원 정치외교학과 석사논문을 대폭 수정, 보완한 것임. 유익한 논평과 제안을 해주신 심사위원들께 감사드린다. 이 논문은 교육부의 재원으로 한국연구재단의 지원(NRF-2017-S1A3A2066657)과 고려대학교 학술지원연구비의 지원을 받아 수행된 연구임.

\*\* 제1저자

\*\*\* 교신저자

## I. 서론

주택 문제는 주거 복지 차원의 문제일 뿐만 아니라 국가 경제에 지대한 영향을 미치는 부동산 시장의 차원에서도 중요한 문제이다. 정부는 국민의 안정된 주거, 내수경기 부활, 낙후지역 개발 등의 다양한 이유로 주택 정책을 펼친다. 정부의 주택 정책은 주택시장의 수요와 공급 모두에 영향을 끼치게 되며, 그 결과로 주택가격의 상승이나 하락을 초래하게 된다. 주택가격의 변화는 국민 개인의 삶에 영향을 미칠 뿐만 아니라 지역 경제, 국가 경제 모두에 영향을 미친다.

한국의 주택 문제가 주요 경제 이슈로 등장한 것은 외환위기 이후라 할 수 있다. 주식과 국채가 더는 안전한 자산으로 여겨지지 않게 되자 대안으로 등장한 것이 부동산이었다. 2003년부터 한국감정원에서 조사한 전국의 아파트 매매 가격 변화를 보면, 지난 16여 년 동안 전국 대부분 지역에서 두 배 이상 가격 상승이 나타났다. 한국 대다수 가구 자산의 절대적인 비중이 부동산인 상황<sup>1)</sup>에서 부동산 정책, 특히 주택 정책은 국민의 자산에 직접적으로 영향을 주는 중요한 부분이 되었다.

이 연구는 주택가격이 본격적으로 증가하기 시작한 2003년부터 2018년까지 주택가격 변화가 유권자의 투표 선택에 미치는 영향을 집합자료로 분석하여 지방선거에서 나타나는 경제투표의 성격을 규명한다. 특히 정부당파성에 따라, 그리고 유권자의 자가 유무에 따라 다르게 나타나는 경제투표의 양상을 분석한다. 유권자는 자산의 정도와 자가 유무에 따라 부동산 정책에 각기 다른 영향을 받게 된다. 자가 소유자인 유권자의 경우 부동산 가격이 상승할 때 자산이 증가하는 효과를 갖게 된다. 이에 따라 부동산 가격 상승을 가능하게 한 집권당을 지지할 수 있다. 반대로 주택을 임차하여 거주하는 유권자의 경우

1) 2006년 통계청 조사에 따르면 전체 가구의 평균 총자산의 76.8%가 부동산 자산으로 집계되었다. 이러한 추세는 계속되어 2018년 통계청 조사에 따르면 가구 전체 자산 중 실물자산은 74.7%이고, 실물자산의 93.9%는 부동산으로 나타났다.

부동산 가격이 상승할 때, 주거비 상승의 부담을 지게 된다. 이 결과 비자가 유권자는 집권당에 대한 지지를 철회할 수 있다. 주택가격 상승 여부에 따른 회고적 경제투표(retrospective economic voting) 현상이다.

이에 더해 집권당의 당파성에 따라 유권자들이 주택 정책에 대해 다르게 반응할 수 있다. 윤성이·이민규의 연구에서 나타나듯 보수 정당을 지지하는 유권자들은 분배보다는 성장의 가치를 중요하게 여기고 개발 정책을 선호한다. 반면 상대적으로 진보적인 정당을 지지하는 유권자들은 성장보다는 분배를 중요하게 여기고 복지 정책을 선호하는 경향이 있다.<sup>2)</sup> 한국의 보수 정당들은 지지자들의 정책 선호를 고려하여 성장과 개발 중심의 정책을 시행하려 한다. 반면, 진보성향의 정당들은 분배와 복지 중심의 정책을 펼치려 한다.

유권자의 특성과 집권당의 성향을 함께 고려하여 주택 정책에 대해 다음과 같은 이론적 예측이 가능하다. 자가 소유 유권자는 보수 정당이 집권당일 때, 개발 위주의 주택 정책을 통해 주택가격이 상승한다면 집권당을 투표로 보상할(reward) 가능성이 크다. 반대로 비자가 유권자들은 진보성향 정당이 집권할 때, 공공임대 등을 통한 주거안정 정책을 펼치길 원하고 그 결과로 주택가격의 안정 또는 하락을 원한다. 만약 진보성향 집권당이 주택가격을 상승시킨다면 비자가 유권자들은 투표를 통해 집권당을 처벌할(punish) 가능성이 있다.

이러한 이론적 예측을 검증하기 위하여 이 연구는 2003년부터 2018년까지 두 번의 정권교체를 겪는 동안 정부당파성에 따라 다르게 나타난 부동산 정책으로 인한 주택가격 변화와 지방선거 결과의 관계를 분석한다. 보수 정부인 이명박, 박근혜 정부에서는 부동산 개발을 통해 건설 경기를 부양하고 내수를 증진하는 경제정책이 추진되었고, 부동산 보유와 매매에서도 시장의 자유를 추구하는 정책을 펼쳤다. 반면 상대적으로 진보성향 정부라 할 수 있는 노무현, 문재인 정부에서는 공공임대 주택을 통해 주거안정을 꾀하면서 과도하게 상승하는 주택가격을 안정시키기 위한 정책들을 주로 펼쳤다. 이 연구는 2006년 4

2) 윤성이·이민규, “한국사회 이념측정의 재구성.” 『의정연구』 제17권 3호, 2011, pp. 63-82.

회 지방선거부터 2018년 7회 지방선거까지 광역비례대표 선거 결과를 통해 아파트 가격의 변화가 집권당 득표율에 미친 영향을 시군구 수준의 집합자료를 통해 분석한다.

분석에 있어 두 가지 이유로 지방선거 중 광역비례대표 선거를 선택하였다. 먼저 집권당 득표율을 제대로 측정하기 위해서 비례대표 선거를 선택하였다. 비례대표 선거는 후보자의 면면을 살펴보기보다 집권당에 대한 지지의 정도가 표현되는 경향이 있다. 이에 따라 비례대표 선거의 분석을 통해 전국적으로 영향을 미친 주택 정책을 펼친 집권당에 대한 지지 정도를 분석하고자 하였다. 다른 하나의 이유는 시군구 단위로 차이 나는 주택가격 변화가 집권당 득표율에 미치는 영향을 측정하기 위해서이다. 이를 위해 지역 단위로 치러지는 지방선거의 비례대표 선거가 적합하다고 판단했다.

이 논문은 다음과 같이 구성된다. 먼저 다음 장에서 한국의 부동산 정책과 회고적 경제투표에 관한 기존 연구들을 간략히 검토한다. 3장에서 이 연구의 이론적 분석틀과 가설을 제시한다. 4장은 자료와 변수를 소개하고, 5장은 경험적 분석 결과를 제시한다. 6장은 결론이다.

## Ⅱ. 한국의 경제투표 연구

### 1. 한국의 선거와 경제투표

한국의 경제투표 연구는 주로 대통령 선거와 국회의원 선거에 집중되어 있다. 2007년 17대 대통령 선거는 이전 선거들과는 달리 서브프라임 모기지 사태로 시작된 미국발 금융위기로 인해 ‘경제 살리기’가 가장 중요한 이슈였다. 이에 따라 17대 대통령 선거에 관한 경제투표 연구가 많이 진행되었다. 강원택은 17대 대통령 선거를 분석한 연구에서 국가 경제에 대한 회고적 평가에 기반한 경제투표가 나타났다고 보았다. 노무현 정부의 국정운영에 부정적일수

록, 경제 상황에 대한 주관적 평가가 부정적일수록 이명박 후보를 지지하는 사회적 경제투표(sociotropic economic voting)가 나타났다고 보았다.<sup>3)</sup> 17대 대통령 선거에서 나타난 경제투표를 분석한 김왕식의 연구도 이와 비슷한 결과를 제시하였다. 이 연구에 따르면, 유권자들은 주관적 경제 인식에 따라 사회적 경제투표를 회고적으로 하는 것으로 나타났다.<sup>4)</sup> 이에 반해 이재철은 17대 대통령 선거에서 유권자들이 회고적 판단과 전망적 판단을 모두 고려했지만, 전망적 투표성향이 더 강하게 나타났다고 보았다. 유권자들은 주관적인 경제 인식에 따라 개인적 경제투표(pocketbook economic voting)보다는 사회적 경제투표를 하였고, 회고적 투표보다는 경제발전에 대한 전망과 기대를 안고 대통령을 선택한 것으로 나타났다.<sup>5)</sup>

18대 대통령 선거에서도 ‘경제 민주화’로 대변된 경제 이슈는 중요한 이슈였다. 강우진은 18대 대통령 선거에서 나타난 경제투표에 관한 연구에서 유권자들이 경제성장에 대한 기대로 인해 전망적 투표를 했다고 주장했다.<sup>6)</sup> 이내영-안종기는 18대 대통령 선거에서 회고적 투표가 나타나지 못한 이유를 연구했다. 유권자의 31%가량이 가계경제가 나빠졌다고 평가했고, 66%가 국가 경제 역시 나빠졌다고 평가했다. 이명박 정부 국정운영에 대하여 76%에 달하는 유권자가 부정적인 평가를 하였음에도 불구하고 회고적 평가가 투표로 연결되어 나타나지 않았는데, 이에 대한 이유로 박근혜 후보 개인에 대한 선호와 ‘노무현 정부 재심판’론을 제시하였다.<sup>7)</sup>

국회의원 선거에 나타난 경제투표를 분석한 연구들도 활발하게 진행되어왔

3) 강원택, “2007년 대통령 선거와 이슈: 회고적 평가 혹은 전망적 기대?” 『의정연구』 제14권 1호, 2008, pp. 31-58.

4) 김왕식, “경제적 상황이 제17대 대통령 선거에 미치는 영향.” 『교과교육학연구』 제12권 2호, 2008, pp. 601-615.

5) 이재철, “17대 대통령 선거에서 경제투표: 유권자의 경제인식과 투표 결정.” 『현대정치연구』 제1권 1호, 2008, pp. 111-136.

6) 강우진, “제18대 대통령선거와 경제투표: 경제성장에 대한 정책 선호의 일치의 영향력을 중심으로.” 『한국정치학회보』 제47권 5호, 2013, pp. 213-232.

7) 이내영-안종기, “제18대 대통령선거와 회고적 투표: 왜 제18대 대통령선거에서 집권 정부에 대한 회고적 평가가 중요한 영향을 미치지 못했나.” 『한국정당학회보』 제12권 2호, 2013, pp. 5-36.

다. 조진만은 국회의원 재·보궐 선거에서 집권당 후보의 당선 요인에 관하여 연구하였다. 대통령 지지율이 높을수록 집권당 현직 후보가 출마할 때 선거에서 승리할 확률이 높았다. 또한, 지역주의 요소도 강하게 작용하였다. 하지만 지역구의 경제적 상황에 대한 평가는 재·보궐 선거에서는 영향을 미치지 못하였다.<sup>8)</sup> 이와 같은 경제투표의 제한성에 대해서는 정한울·권혁용의 연구에서 언급되고 있다. 정한울·권혁용은 대선과 총선 모두에서 나타나는 경제투표를 분석한 결과, 개인적 경제투표는 총선에서, 사회적 경제투표는 대선에서 나타날 가능성이 크다고 보았다. 또한, 경제투표는 지역주의 성향의 투표가 약하게 나타날 때 더 큰 영향력을 보인다고 분석하였다.<sup>9)</sup> 강원택은 2012년 국회의원 선거에서 이명박 정부에 대한 부정적인 평가에도 불구하고 정부에 대한 회고적 투표가 나타나지 않은 이유에 관하여 연구했다. 분석 결과 유권자들은 이명박 정부에 대한 회고적 평가보다 대통령 선거를 의식한 전망적 투표를 한 것으로 나타났다. 특히 개인 및 지역경제에 대한 회고가 지역구 투표에서는 유의미하게 나타났지만, 비례대표를 뽑는 정당투표에서는 나타나지 않았다. 이념이나 정당에 대한 호오(好惡)가 더 크게 작용하는 비례대표 선거에서는 경제투표가 나타나지 않지만, 지역경제에 어느 정도 연관이 있는 지역구 투표에서는 제한적으로 경제투표가 나타났다.<sup>10)</sup>

대통령 선거와 국회의원 선거에서 나타나는 경제투표에 관한 연구들의 공통점은 서베이 자료 분석을 통해 주관적인 경제 인식 변수를 활용한 연구들이 대부분이며, 각 선거 시기만 연구하였다는 점이다. 그래서 각 시기에 나타난 이슈와 후보의 문제, 경제 상황의 특이성은 연구에 반영되었으나, 통시적 시각에서 한국 선거 전반에 나타나는 경제투표의 성격과 특징을 밝히는 데는 한계를 갖고 있다. 특히 주관적 경제 평가는 유권자가 가진 이념이나 정당 선호에

8) 조진만 외, “한국 재·보궐선거의 결정요인 분석.” 『한국정치학회보』 제40권 2호, 2006, pp. 75-98.

9) 정한울·권혁용, “경제가 선거에 미치는 영향: 17대 대통령선거와 18대 총선에서의 경제투표.” 김민전·이내영(편), 『변화하는 한국유권자 3』, 서울: EAI, 2009, pp. 205-241.

10) 강원택, “왜 회고적 투표가 이뤄지지 않았을까: 2012년 국회의원 선거 분석.” 『한국정치학회보』 제46권 4호, 2012, pp. 129-141.

따라 경제 평가에 대한 왜곡 가능성이 존재한다는 한계가 있다.

지방선거에서 나타나는 경제투표에 관한 연구는 최근 들어 나타나기 시작했다. 최승범·이환범은 2002년 3회 지방선거 연구를 통해 지방선거에서 나타난 경제투표 현상을 발견했다. 지역발전으로 해석되는 경제 및 부동산 정책에 대한 만족이 높을수록 현직자의 재선 가능성이 컸다. 특히 재분배 정책과 같은 경제정책보다 개발 정책과 같은 부동산 정책에 대한 주민들의 지지가 당락에 중요한 요소였다.<sup>11)</sup> 3회 지방선거만을 분석 대상으로 한 앞의 연구와 달리, 배은진·엄기홍은 4회부터 6회까지 세 번의 광역단체장 선거에 나타난 경제투표를 분석하였다. 개인 경제에 대한 회고적 평가는 중요한 고려요소가 아닌 데 반해, 지역 경제에 대한 회고적 평가는 중요한 변수로 작용하여 광역단체장 후보의 당락에 영향을 미쳤다.<sup>12)</sup> 이 연구는 지방선거에서 나타나는 경제투표의 성격을 보여주었다는 점에서 중요한 연구라 할 수 있다. 하지만 유권자 주관적 평가에 따른 경제투표 분석이기 때문에 실질적으로 지역 경제의 발전과 광역단체장 재선이 서로 관련되어 있는지 알 수 없다는 것이 아쉬운 부분이다.

앞선 두 연구는 주관적 지표에 따라서 지방선거에서 경제투표가 나타난다고 보았다. 반면 지방선거에서 객관적 지표에 따른 경제투표는 나타나지 않는다고 본 연구도 있다. 문우진은 객관적 경제지표인 소득의 증가가 대선, 총선, 지선에서 집권당 후보의 득표율에 미치는 영향을 분석하였다. 소득 증가는 집권당 후보 득표율에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.<sup>13)</sup> 다만 객관적 지표에 따른 경제투표 분석에 있어 표본 수가 적고, 선거 전체에서 나타나는 평균 득표율로 경제투표의 경향을 살펴보았기 때문에 도시와 지

11) 최승범·이환범, “기초자치단체 시장 연임에 미치는 영향요인 분석.” 『한국행정논집』 제18권 1호, 2006, pp. 285-309.

12) 배은진·엄기홍, “한국 지방선거에서의 경제투표?: 광역단체장 선거를 중심으로 한 경험적 분석.” 『21세기 정치학회보』 제26권 2호, 2016, pp. 77-97.

13) 문우진, “경제투표, 선거심판과 민주주의: 경제에 대한 객관적·주관적 평가와 전망이 여당후보 지지에 미치는 영향.” 『평화연구』 제26권, 2018, pp. 5-44.

방 사이의 소득 증가 차이, 지역에 따른 이념 투표의 가능성 등이 고려되지 않은 점이 아쉽다고 할 수 있다.

## 2. 한국 선거에서 부동산과 경제투표

한국의 부동산과 경제투표에 관한 연구는 최근 들어 활발하게 진행됐다. 박원호는 2000년부터 2008년까지 대선, 총선, 지선에서 나타난 부동산 가격 상승에 따른 집권당 지지를 분석하였다. 이 연구는 경제투표 연구에서는 드물게 집합자료를 통한 분석을 시도했다. 자가 소유자들은 부동산 가격 상승에 따라 집권당을 적극적으로 지지하는 반면, 비자가 유권자들은 부동산 가격 상승에도 불구하고 집권당에 대한 지지를 철회하지 않았다. 이러한 경향은 대선과 총선에서는 명확하게 나타났으나 지선에서는 나타나지 않았다고 보았다.<sup>14)</sup> 이 연구는 부동산과 경제투표의 연관성을 부각한 데 큰 의의가 있다. 하지만 2000년부터 2008년까지는 부동산 상승기로, 부동산 가격 하강기에 대한 분석이 없다는 점과 집권당 성격에 따른 경제투표에 대한 분석이 부족하다는 점은 아쉬운 부분이다.

최재인·박원호는 서울시 뉴타운 정책의 전후에 있었던 2008년 국회의원 선거와 2010년 지방선거 분석을 통해 뉴타운 정책에 대한 서울 유권자들의 경제투표를 연구하였다. 2008년 국회의원 선거에서는 ‘뉴타운’을 공약으로 내세운 집권당 후보들이 대거 당선했고, 집권당의 지지율도 상승하였다. 유권자들은 뉴타운 사업을 통해 부동산 가격의 상승을 기대했고 이에 대해 보상적 경제투표가 나타난 것으로 볼 수 있다. 하지만 2010년 지방선거에서 공약과 달리 뉴타운 사업이 진행되지 않자 유권자들은 집권당에 대해 처벌적 경제투표를 한 것으로 나타났다.<sup>15)</sup>

14) 박원호, “부동산 가격 변동과 2000년대의 한국선거: 지역주의 이후의 경제투표에 대한 방법론적 탐색.” 『한국정치연구』 제18권 3호, 2009, pp. 1-28.

15) 최재인·박원호, “조건부 경제투표와 책임의 명확성: 서울시 뉴타운 사업을 중심으로.” 『한국정치학회보』



서복경은 2014년 지방선거에서 지방정부의 주택 정책에 대한 유권자의 인식과 경제투표의 연관성에 관해 연구하였다. 자가 거주자는 주택가격의 상승이 예상되는 개발 정책을 중요하게 고려했지만, 비자가 거주자는 주거안정에 중점을 두어 주거정책을 중요하게 고려했다. 개발 정책을 중요하게 생각하는 유권자일수록 보수 정당 후보를 지지하였고, 주거정책을 중요하게 생각하는 유권자일수록 진보성향의 정당 후보를 지지했다.<sup>16)</sup> 이 연구는 앞선 최재인·박원호의 연구와 같이 유권자들이 주택 소유 여부에 따라 경제투표를 하고 있음을 보여 주었다.

김도균·최종호는 주택 소유 여부가 대통령 선거에서 미치는 영향을 연구하였다. 주택 소유 여부는 이념적 대립이 약할 때는 직접 영향을 미치지만, 이념적 대립이 강할 때는 이념에 매개하여 간접적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 17대 대선에서는 경제 이슈가 중요하였고 이에 따라 주택 소유 여부가 후보자 선택에 직접 영향을 미쳤지만, 18대와 19대 대선에서는 진보와 보수의 이념대립이 강하게 나타난 결과 주택 소유 여부는 직접 영향을 미치지 못하고 이념에 매개하여 간접적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.<sup>17)</sup> 이 연구는 세 번의 대통령 선거에서 지속해서 나타나는 경제투표의 특성을 규명하려 한 것에 의의가 있다.

본 연구는 부동산이 선거에 미치는 영향에 관한 연구들의 연장선에 있는 연구로 주관적 경제투표 연구들이 가지는 한계를 극복하기 위하여 실질적인 경제 상황의 변화와 그 반응으로서 투표 결과에 초점을 맞추어 객관적인 경제지표인 주택가격과 집권당의 득표율을 분석하는 집합적 자료 분석을 시도한다. 또한, 4회 동안의 지방선거 분석을 통해 지방선거에서 나타나는 경제투표의 성격과 정부당파성에 따라 변화하는 유권자들의 투표 형태를 연구한다.

제46권 6호, 2012, pp. 85-107.

16) 서복경, "2014년 지방선거와 지방정부의 주택 정책." 『지방정부연구』 제18권 3호, 2014, pp. 313-333.

17) 김도균·최종호, "주택소유와 자산기반 투표: 17대~19대 대통령 선거 분석." 『한국정치학회보』 제52권 5호, 2018, pp. 57-86.

### Ⅲ. 주택 가격 변동, 정부당파성, 그리고 투표 선택

#### 1. 주택 정책과 정당 지지

세계적으로 1980년대 이후 주택 문제가 주요한 경제문제로 여겨지면서부터 주택 소유나 주택가격의 변화가 정책 선호와 투표 선택에 미치는 영향에 관한 연구가 꾸준히 진행되었다. 주택 소유 여부가 선거에 미치는 영향에 관한 연구는 1980년대부터 시작되었고, 대표적으로 영국의 공공임대주택 민영화 정책에 관한 연구들이 이에 해당한다. 이 연구들의 공통적인 분석 결과는 주택을 소유한 유권자일수록 보수당을 지지하는 경향이 있다는 것이었다. 1979년 영국의 공공임대주택 민영화 정책은 유권자들의 주택 소유에 큰 변화를 주는 정책이었다. 1979년 50%였던 자가 보유율이 1987년 70%까지 증가했으며, 자가 소유자들이 증가하면서 보수당 의석수가 증가했다.<sup>18)</sup> 새로 주택을 소유하게 된 유권자들이 보수당을 더 지지한다는 연구결과도 제시되었다.<sup>19)</sup> 한편, 주택 소유 여부보다 주택가격 변동이 더 중요한 요소라고 본 연구도 있다. 1991년부터 2011년까지 총 5회의 영국 총선에서 나타난 영국 유권자들의 투표 행태를 분석한 연구에 따르면, 주택가격이 상승한 지역에 거주하는 유권자들의 투표율이 더 높았고 보수당을 지지하는 경향을 보였다.<sup>20)</sup>

주택 정책이 정부당파성과 관련 있다는 연구들도 있다. 이들 연구에 따르면, 우파정부의 핵심 지지층은 자산 소유자인 경우가 많기 때문에 우파정부가 자

18) McAllister, I., "Housing Tenure and Party Choice in Australia, Britain and the United States." *British Journal of Political Science*, Vol. 14, No. 4, 1984, pp. 509-522. 1979년 보수당 의석은 339석이었지만 1983년 397석으로 늘었다. 이에 대해서는 김항기·권혁용, "정부당파성과 부동산 정책." 『한국정당학회보』 제16권 1호, 2017, p. 46 참조.

19) Garrett, Geoffrey, "The Political Consequences of Thatcherism." *Political Behavior*, Vol. 14, No. 4, 1992, pp. 361-382.

20) Aitken, Andrew, "Do housing wealth shocks act voting behaviour? Evidence from the UK." 2014 The European Association of Labour Economists Conference paper (2014). Aitken의 연구에 대한 해석은 서복경, "2014년 지방선거와 지방정부의 주택 정책." pp. 315-316에서 재인용.

산 가격을 상승시키는 것이 집권의 기회를 늘리기 위한 전략이라 본다.<sup>21)</sup> 이와 함께 지지층의 확대를 위해 주택 소유자를 늘리기 위한 정책도 펼칠 수 있다. 반면 좌파정부는 자신들의 주요 지지층인 노동자들의 주택 문제 해결을 위해 임대주택 공급 등의 복지적 차원의 정책을 실행한다고 보았다.<sup>22)</sup> 또한, 주택과 같은 자산의 획득과 자산 가격의 상승은 국가가 제공하는 공공복지를 대체하는 자가보험(self-insurance) 수단이 되어 자산을 가진 유권자들의 재분배 및 복지 정책에 대한 선호가 감소하는 결과를 가져오기도 한다.<sup>23)</sup> 이는 우파정부가 추구하는 복지축소 정책과 맥락을 같이한다. 따라서 우파정부에서는 유권자들에게 자산을 획득할 기회를 늘리고, 자산의 가격을 상승시키는 주택 정책을 펼칠 유인이 있다.

## 2. 한국 주택 정책과 정부당파성

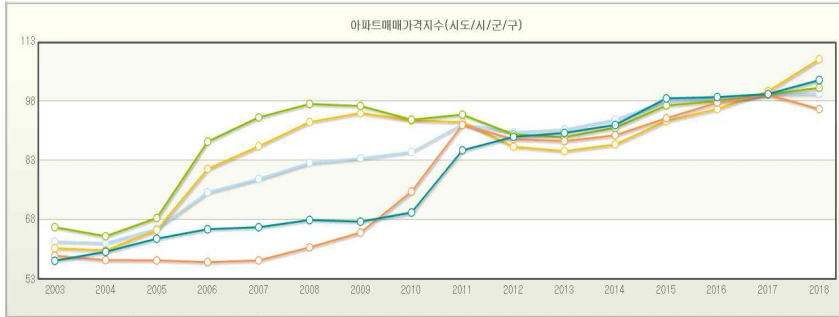
한국에서도 위의 정부당파성 연구들이 주목한 유럽 국가들처럼 정부 당파성에 따른 주택 정책이 나타났는가? 이 연구에서는 주목하는 광역의회 비례대표 선거가 시작된 2006년 4회 지방선거부터 2018년 7회 지방선거까지의 시기는 아파트로 대표되는 주택가격 변화가 급격하게 나타나는 시기이기도 하다. <그림 1>은 2017년 11월 가격을 100으로 하였을 때, 서울, 경기, 부산, 광주 등 전국의 대표적인 지역의 아파트 매매 가격 변화를 지수로 나타낸 것으로 한국 감정원이 매년 조사한 자료에 바탕을 두었다.

21) 김항기·권혁용, “정부당파성과 부동산 정책.” pp. 48-50.

22) Chinn M. and Jeffrey Frieden, *Lost Decades: The Making of America's Debt Crisis and the Long Recovery*. New York: WW Norton, 2011, pp. 146-174.

23) Ansell, Ben, “The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State.” *American Political Science Review*, Vol. 108, No. 2, 2014, pp. 383-402.

〈그림 1〉 2003-2018년 아파트 매매가격지수 (2017.11 = 100)



행정구역별	
■	전국
■	서울특별시
■	경기도
■	부산광역시
■	광주광역시

〈그림 1〉에 나타나듯이 전국의 아파트 가격은 2004년부터 2008년까지 급격하게 상승하였다. 이 시기는 노무현 정부 시기이자 열린우리당 집권 시기였다. 2009년부터 2012년까지는 아파트 가격이 서서히 하락하였다. 2012년까지는 이명박 정부 시기이자 한나라당의 집권 시기였다. 2013년부터 2016년까지는 다시 아파트 가격이 상승하였고, 박근혜 정부 시기이자 새누리당의 집권 시기였다. 아파트 가격 상승 기조가 계속되고 있는 2017년부터 가장 최근 조사시기인 2018년까지는 문재인 정부 시기이자 더불어민주당 집권 시기이다. 이런 주택가격 변화에 대한 각 정부와 집권당의 주요 정책은 다음과 같다.

2004년부터 나타난 전국적인 아파트 가격의 급격한 상승은 노무현 정부 경제정책의 산물이라 볼 수 있다. 노무현 정부는 임기 내내 과열된 부동산 시장을 규제하기 위한 정책들과 함께 공급확대 정책을 폈다. 대표적인 규제정책으로 개발이익환수제도의 부활을 들 수 있다. 노무현 정부에서는 10.29대책(2003)과 8.31대책(2005)을 통해 개발부담금 제도를 시행했다. 이와 함께 종합부동산세 및 양도소득세를 강화하기도 했다. 또한, 주택담보대출의 상한을 낮

춤으로써 다주택자의 양산을 막고자 노력했다. 이와 함께 서민들의 생활 안정을 위해 국민임대주택 형식의 주택공급을 확대하기도 하였다. 이러한 노력에도 불구하고 노무현 정부 내내 아파트 가격은 급격하게 상승하였다. 2006년 지방선거는 시기적으로 노무현 정부의 중간평가가 가능한 선거였다. 2006년 4회 지방선거는 야당인 한나라당이 승리했다.<sup>24)</sup>

이명박 정부는 노무현 정부와는 달리 부동산 규제를 완화하여 경기를 부양하려 했다. 주택담보대출 상한선을 다시 올렸고 종합부동산세 과세기준을 올렸다. 또한, 재건축부담금을 감면하는 등 기존의 규제를 대폭 완화하는 한편, 미분양 해소, 공공택지 조달, 공공기관을 통한 주택공급정책도 폈다. 2010년 5회 지방선거는 이명박 정부 2년의 중간평가적 성격을 갖는 선거가 되었다. 5회 지방선거의 결과는 야당인 민주당의 약진으로 나타났다.<sup>25)</sup> 특히 지역주의 경향이 강하게 나타나는 영남과 호남지역을 제외하고 본다면 민주당의 압승으로도 볼 수 있는 결과가 나타났다. 수도권 지역 기초자치단체장의 경우 한나라당 후보자 대부분이 고배를 마셨다.

박근혜 정부 역시 이명박 정부와 비슷한 기조에서 기존의 부동산 정책의 규제를 완화하고 공급을 늘리는 정책을 폈다. 대표적으로 부동산 관련 취득세, 양도세 등의 세금을 한시적으로 낮추고, 수도권 개발 지구 지정 등을 통한 경기 부양 정책을 추진했다. 또한, 기존의 공공주택 공급을 줄이는 대신 민간이 주도하는 공급 정책을 추진했다. 이에 더해 낮은 금리와 대출 규제 완화로 주택담보대출 확대를 통해 주택 수요를 늘리려 했다. 박근혜 정부 초기 정책이 아파트 가격 상승으로 이어지지 않았지만, 아파트 가격의 하락으로도 이어지지

24) 광역자치단체장의 경우 16개 자치단체 중 한나라당이 13 지역, 민주당이 2 지역, 열린우리당이 1 지역, 무소속이 1 지역으로 한나라당이 압승했다. 기초자치단체장의 경우 총 230 지역 중 한나라당이 155 지역, 민주당 20 지역, 열린우리당 19 지역, 국민중심당 7 지역, 무소속 29 지역으로 역시 한나라당이 승리했다. 집권당인 열린우리당의 지지율은 20% 안팎으로 나타났다.

25) 시도지사 선거에서는 한나라당 6 지역, 민주당 7 지역, 자유선진당 1 지역, 무소속 2 지역으로 4회 지방선거와 달리 민주당이 한나라당을 앞섰다. 구·시·군·의장 선거에서는 한나라당 82 지역, 민주당이 92 지역, 자유선진당이 13 지역, 민주노동당 3 지역, 국민중심연합 1 지역, 미래연합 1 지역, 무소속 36 지역으로 역시 민주당이 한나라당을 앞섰다. 집권당인 한나라당의 평균적인 지지율은 40% 안팎이었다.

않아 정책에 대한 평가를 유보할 수밖에 없는 상태에서 2014년 6회 지방선거가 치러졌다. 선거 결과는 집권당인 새누리당이 기초단체장 선거에서 약간 앞섰지만 2010년의 5회 지방선거와 크게 다르지 않았다.<sup>26)</sup>

2018년 7회 지방선거는 2017년 박근혜 전 대통령에 대한 탄핵과 대통령 선거로 인해 문재인 정부 2년 차에 치러지게 되었다. 문재인 정부는 이전 박근혜 정부와는 달리 부동산 정책에 있어서 과도하게 높은 아파트 가격이 문제라고 보고 이를 집중적으로 규제하는 정책들을 내놓았다. 부동산 개발이익환수제도가 부활하였고 아파트 재건축에 대한 부담금도 증가하였다. 또한, 이전 정부에서 주택담보대출로 주택을 구매하게 하던 정책을 규제하기 위해 주택담보대출의 상한을 다시 낮추고 다양한 규제로 쉬운 대출을 제한했다. 또한, 주택투기과열지구를 확대 지정하기도 하였다. 이러한 규제들에도 불구하고 2018년 7회 지방선거 시기까지 아파트 가격은 오히려 약간 상승하였다. 2018년 7회 지방선거는 집권당인 더불어민주당의 승리로 끝났다.<sup>27)</sup>

### 3. 아파트 가격 변동과 집권당 지지에 대한 가설

2003년 노무현 정부부터 2018년 문재인 정부 시기의 주택 정책은 정부당파성에 따라 차이를 보였다. 이명박 정부 시기와 박근혜 정부 시기의 주택 정책은 주택 개발 정책이 중심이었다. 이를 통해 국내 건설 경기를 부양하였고, 주택공급을 소화할 수 있도록 시장의 자율성을 확대하는 정책들이 주를 이루었다. 이런 정책들은 자가를 소유한 자산이 있는 유권자에게 더 쉽게 자산을 늘릴 기회를 마련해 주었다. 반면 노무현 정부 시기와 문재인 정부 시기의 주요

26) 시도지사 선거에서는 새누리당이 8 지역, 새정치민주연합이 9 지역으로 오히려 야당인 새정치민주연합이 새누리당을 근소하게 이겼다. 구·시·군의회 선거에서는 새누리당이 117 지역, 새정치민주연합이 80 지역, 무소속이 29 지역으로 집권당인 새누리당이 이겼다. 집권당인 새누리당에 대한 지지는 45% 안팎이었다.

27) 시도지사 선거에서는 더불어민주당이 14 지역, 자유한국당이 2 지역, 무소속이 1 지역으로 더불어민주당이 압승을 거뒀다. 구·시·군의회 선거에서는 더불어민주당이 151 지역, 자유한국당이 53 지역, 민주평화당이 5 지역, 무소속이 17 지역으로 역시 집권당인 더불어민주당이 승리했다. 집권당인 더불어민주당에 대한 지지는 50% 안팎으로 나타났다.

주택 정책은 높은 주택가격을 안정화하려는 정책이었다. 이와 더불어 공공부문이 중심이 된 임대주택 보급에도 힘을 기울였다. 이에 따라 공급 부분의 다양한 규제와 더불어 수요 조절을 위한 규제들이 나타났다. 이러한 정책들은 자가 소유자들의 다주택 소유를 막고 비자가 소유자의 주거안정에 기여하였다.

앞서 정부당파성 논의에서도 나타나듯이 좌파정부와 우파정부의 주택 정책이 다른 것은 핵심 지지층이 선호하는 정책이 다르기 때문이다. 서복경의 연구에 따르면, 지방정부 주택 정책에 대한 유권자의 인식이 투표 선택에 영향을 주는 것으로 나타났다. 개발 정책을 중요하게 생각하는 유권자일수록 보수 정당 후보를 더 지지하는 반면, 주거정책을 중요하게 생각하는 유권자일수록 진보성향 정당 후보를 더 지지했다.<sup>28)</sup> 이러한 점을 고려하여 지역의 주택가격 변동에 대한 유권자의 집권당 지지 정도를 다음과 같이 예상해 볼 수 있다.

보수적 성향의 유권자를 주 지지층으로 하는 한나라당이나 새누리당이 집권한 시기에 정부의 개발 정책에 따라 아파트 가격이 상승한다면, 지지자들이 개발 정책을 선호하기 때문에 집권당 득표율이 상승할 것이다. 반면, 상대적으로 진보적 성향의 유권자를 주 지지층으로 삼고 있는 열린우리당이나 더불어민주당이 집권한 시기에 개발 정책에 따라 아파트 가격이 상승한다면, 지지자들이 개발 정책보다는 분배정책을 선호하기 때문에 집권당 득표율이 상승하지 않거나 오히려 하락할 가능성이 있다. 물론 상대적으로 진보적인 정당의 지지자들이 경제성장을 원하지 않는 것은 아니다. 실물경제 성장을 통한 소득 증가와 실업률 하락 등은 이념적 성향을 막론하고 지지받는 정책이다. 하지만 주택가격 상승과 같이 비자가 거주자들의 주거비를 상승시키고 자가 소유의 기회를 줄여 빈부격차를 확대할 가능성이 있는 정책은 진보성향 유권자들의 지지를 받기는 어렵다.

이와 같은 논의에 따라 아파트로 대표되는 주택가격이 변화할 때 집권당 득표율 변화를 <표 1>과 같이 예측해 볼 수 있다. 본 연구의 분석 시기 대부분

28) 서복경, “2014년 지방선거와 지방정부의 주택 정책.”, pp. 323-331.

지역에서 주택가격이 상승한 것을 반영하여 주택가격이 상승할 때, 집권당에 성격에 따라 득표율이 다르게 변화할 것으로 예상하였다.

〈표 1〉 주택가격 상승과 자가비율에 따른 집권당 득표율 변화

	보수 정당 집권 시기		상대적으로 진보적인 정당 집권 시기	
	자가비율 높음	자가비율 낮음	자가비율 높음	자가비율 낮음
주택가격 상승	지지 상승 ++	지지 하락 -/0	지지 상승 +/0	지지 하락 --

보수 정당이 집권할 때 주택가격이 상승한다면, 기본적으로 보수 정당을 지지하는 지지자들의 성향상 주택가격 상승에 대해 보상(reward)적 경제투표를 할 것이다. 따라서 자가비율이 높은 지역에서는 집권당의 득표율이 주택가격이 상승함에 따라 더 높아질 것이다. 반면, 자가비율이 낮은 지역에서 처벌(punishment)은 미약하게 나타날 수 있다.

이와 달리 상대적으로 진보적인 정당이 집권할 때 주택가격이 상승하면, 그 정당을 지지하는 지지자들의 성향상 주택가격 상승에 대한 보상(reward)보다는 처벌(punishment)이 나타날 가능성이 크다. 물론 자가 소유한 지지자들은 집권당에 보상할 수 있지만, 그 정도는 미약할 것이다. 반면, 비자가 지지자들은 주거비 상승을 가져오고 자가 소유의 기회를 줄이는 주택가격 상승에 대해 강하게 처벌할 수 있다.

본 연구에서는 지역의 주택가격을 대표할 수 있는 아파트 가격의 변화에 따른 유권자의 경제투표를 분석한다. 문제는 아파트 가격변화가 지역 주택가격 전체의 변화를 대표할 수 있는가이다. 먼저 대표성에 있어 전체 주택에서 아파트가 차지하는 비율이 50%가량이라는 점을 들 수 있다. 〈부록 표 2〉는 2005부터 2015년까지 5년 단위로 전국 각 지역의 자가비율, 아파트 거주비율, 아파트 자가비율을 나타낸 것으로 통계청의 인구총조사를 바탕으로 재구성한



표다. 대도시일수록 아파트 거주비율이 높고, 전국적으로 아파트 거주비율이 점점 늘어나고 있다. 2015년 기준으로 본다면 전국적으로 50%에 가까운 유권자가 아파트에 거주하고 있는 것으로 보인다. 또한, 아파트의 가격변화는 지역과 그 주변의 빌라, 연립, 단독 주택의 가격변화를 이끌어 주택시장의 가격변화를 예측할 수 있는 지표로 볼 수 있다는 점이다.<sup>29)</sup> 아파트 가격의 변화는 전국적으로 50%에 가까운 국민에게 직접적인 영향이 될 수 있고, 주택가격 변화의 주요 요인으로 볼 수 있다. 이러한 논의를 바탕으로 다음과 같은 가설을 제시할 수 있다.

가설 1. 지역의 아파트 가격 상승에 따른 집권당의 득표율 변화는 지역의 자가비율에 따라 달라질 것이다. 자가비율이 높은 지역에서는 아파트 가격이 상승할 경우 집권당의 득표율이 높아질 것이다. 반면 자가비율이 낮은 지역에서는 아파트 가격이 상승할 경우 집권당의 득표율이 낮아질 것이다.

가설 2. 집권당의 성격에 따라 아파트 가격 상승에 대한 집권당 득표율 변화는 다르게 나타날 것이다. 보수 정당 집권 시기에 아파트 가격이 상승하면, 자가비율이 높은 지역에서는 집권당에 보상하는 반면 자가비율이 낮은 지역에서는 크게 처벌하지 않을 것이다. 상대적으로 진보적인 정당 집권 시기에 아파트 가격이 상승하면, 자가비율이 높은 지역에서는 집권당에 크게 보상하지는 않지만, 자가비율이 낮은 지역에서는 처벌할 것이다.

29) 이는 아파트가 해당 지역의 주택가격에 영향을 미치는 것뿐만 아니라 주변 지역의 주택가격에도 영향을 미치는 물결효과(ripple effect)로 설명할 수 있다. 서승환, “주택가격 변화의 지역연관성에 관한 연구.” 『서울 도시연구』 제8권 4호, 2007, pp. 1-13.

## IV 연구 설계

### 1. 자료

본 연구는 아파트 가격 변화가 지방선거의 광역비례대표 선거에 미치는 영향을 분석한다. 이를 위해 지방선거의 광역비례대표 선거 결과, 아파트 가격 변동, 자가비율, 지역 고용률, 1인당 지역총소득, 지역의 국회의원 선거에서 비례대표 선거 결과, 지방선거에 출마한 정당 수 등을 측정할 수 있는 통계자료들을 이용하였다.

먼저 광역비례대표 선거에서 나타나는 집권당 득표율은 중앙선거관리위원회 선거통계시스템(<http://info.nec.go.kr>)에서 제공하는 4회, 5회, 6회, 7회 지방선거 결과 자료를 활용하였다. 17회, 18회, 19회, 20회 국회의원 선거의 비례대표 선거 결과 역시 선거통계시스템에서 제공하는 선거 결과 자료를 이용하였다. 또한, 지방선거마다 각 지역에서 비례대표 선거에 출마한 정당 수도 선거통계시스템의 자료를 이용하였다. 아파트 가격 변화 정도는 한국감정원에서 2003년부터 매년 실시한 전국주택가격동향조사 자료를 이용하였다. 2017년 11월을 100으로 기준한 지수 자료로 2003년부터 2018년까지 자료를 이용하였다. 자가비율은 통계청에서 5년마다 실시하는 인구총조사 자료를 이용하였다. 시군구 단위의 자료를 점유별, 거주형태별로 분류하여 비율 자료로 재가공하였다. 지역별 고용률 변화는 통계청에서 2003년부터 매년 조사하는 자료로 2003년부터 2018년까지 시도별 단위 자료를 이용하였다.<sup>30)</sup> 1인당 지역총소득 자료는 통계청에서 1985년부터 매년 시도별 단위로 조사한 자료를 이용하였다. 작성기준 연도가 다음 해 12월이기 때문에 2003년부터 2017년까지 자료를 이용하였고, 2010년을 100으로 한 지수 자료로 재가공하여 활용하였다. 이 자료들은 모두 국가통계포털에서 추출하였다(<http://kosis.kr/index/index.do>).

30) 대부분의 시군구에서 시군구 단위의 고용률 조사가 존재하지 않는 관계로 시도단위의 자료를 사용하였다.

## 2. 변수와 분석 모형

이 분석의 종속변수는 각 시군구 단위 지역의 4회부터 7회까지 지방선거 중 광역비례대표 선거에 나타난 집권당 득표율이다.

설명변수인 아파트 가격 변화 정도는 한국감정원에서 2003년부터 시군구 단위로 매년 조사한 아파트 매매지수를 이용하여 측정하였다.<sup>31)</sup> 아파트 매매지수는 2017년 11월 매매가를 100으로 한 지수로 지수 변화를 통해 아파트 가격 변동 정도를 측정하였다. 광역비례대표 선거 분석에서 선거 전 2년간 아파트 매매지수 변화와 선거 전 1년간 아파트 매매지수 변화를 설명변수로 두었다.<sup>32)</sup>

또 다른 설명변수는 자가비율이다. 자가 소유자는 아파트 가격 상승으로 인하여 직간접적으로 이익을 보는 유권자이다. 지역의 아파트 가격 변동이 지역 주택 시세에 영향을 미치고 아파트를 소유한 유권자뿐만 아니라 지역의 주택을 소유한 유권자에게도 간접적으로 영향을 미치기 때문에 아파트 자가 소유자 비율이 아닌 전체 자가 소유자 비율을 사용했다. 자가비율은 5년마다 실시하는 시군구 단위의 인구총조사의 자료를 비율 데이터로 가공하여 사용하였다.<sup>33)</sup> 그리고 동일한 아파트 가격변화에 있어서 자가비율에 따른 집권당 득표율의 차이를 분석하기 위해 아파트 가격변화와 자가비율의 상호작용항(interaction term)을 분석 모형에 포함했다.

이 외에도 지역의 정치적 특성을 통제하기 위해 지방선거 2년 전에 치러졌

31) 2003년부터 아파트 매매 가격이 조사되었지만, 이 시기부터 모든 시군구 지역의 아파트 매매 가격이 조사된 것은 아니므로 이 연구에서는 아파트 매매 가격이 조사된 시군구 지역에 대해서만 분석하였다. 4회 지방선거에서는 138개 시군구, 5회 지방선거에서는 139개 시군구, 6회 지방선거에는 164개 선거구, 7회 지방선거에서는 172개 시군구 지역을 분석하였다.

32) 선거 전 4년이 아닌 선거 전 2년 동안의 아파트 매매지수 변화를 설명변수로 둔 것은 국회의원 선거 시기와 관련 있다. 지방선거는 국회의원 선거와 2년을 주기로 번갈아 치러진다. 따라서 지방선거 2년 전에 집권당의 지위나 구성이 바뀌고 이에 따라 정책의 기조나 성격도 바뀔 수 있다.

33) 인구총조사는 5년마다 실시하기 때문에 각 선거에서 가까운 시기의 자료를 활용하였다. 2006년 4회 선거에는 2005년 자료를 사용하였고, 2010년 5회 선거에는 2010년 자료를 사용하였다. 2014년 6회 선거와 2018년 7회 선거에서는 2015년 자료를 사용하였다.

던 국회의원 선거에서 나타난 정당명부 투표의 집권당 득표율을 통제변수로 두었다. 또한, 선거 시기 지역에서 나타난 선거 지형의 변화를 통제하기 위해 각 지역에서 광역비례대표 선거에 출마한 정당 수도 통제변수로 두었다.

선거 전 1년간의 지역 고용률 변화와 1인당 지역총소득 변화 역시 통제변수에 포함하였다. 아파트 가격 변화는 지역 경제의 후행지수일 뿐만 아니라 중앙정부 주택 정책의 결과이다. 아파트 가격 변화가 집권당 득표율에 독립적인 영향력을 갖는다면, 지역 경제를 반영하는 지역 고용률 변화와 1인당 지역 총소득을 분석 모형에 포함한 이후에도 유의미한 효과를 나타내야 한다.

이 연구는 패널자료 분석 모형 중에서 고정효과(fixed effects) 모형으로 분석한다. 선거 국면마다 나타나는 특성이나 지역별로 시기적으로 변하지 않는 특성을 포착하는 것이 중요하기 때문이다. 그렇지 않다면, 여기에서 분석하는 아파트 가격 변동 효과가 사실 선거 국면적인 맥락, 또는 지역별 특성 등 다른 혼재요인(confounding factors)의 영향인지 가늠하기 어려워진다. 따라서 다음과 같이 선거 시기와 지역을 고정한 고정효과 모형을 분석한다.

$$y_{i,t} = \alpha_i + \delta_t + \beta_1 \text{아파트가격변동}_{i,t} + \beta_2 \text{자가비율}_{i,t} + \beta_3 \text{아파트가격변동}_{i,t} \times \text{자가비율}_{i,t} + \sum \psi_s \text{Controls}_{i,t} + \epsilon_{i,t}$$

$y_{i,t}$ 는  $i$  시군구 지역의  $t$  지방선거에서 집계된 집권당 득표율이고  $\alpha$ 는 지역 고정효과,  $\delta$ 는 선거 고정효과이다.<sup>34)</sup>

34) 확률효과(random effects) 모형을 분석하여 하우스만 검정(Hausman test)을 실시한 결과, 확률효과 모형 추정계수가 비편의적이라는 귀무가설을 기각할 수 있었다(chi-sq statistic = 243.32, p-value < 0.000).

## V. 분석 결과

아파트 가격 변화와 집권당 득표율의 관계를 아파트 가격 변동 기간과 집권당 성격에 따라 분석하였다. <표 2>는 광역비례선거에서 아파트 가격 변동 기간에 따른 집권당 득표율을 분석한 결과이고, <표 3>은 광역비례선거를 집권당 성격에 따라 나누어 분석한 결과이다.

우선 <표 2>에서 보듯이 지방선거의 광역비례대표 선거 전체에서는 아파트 가격 변화로 인한 경제투표는 나타나지 않았다. 아파트 가격 변화뿐만 아니라 1인당 지역총소득, 지역 고용률 변수도 통계적으로 유의미한 효과를 나타내지 않았다. 광역비례대표 선거에서 유일하게 의미 있는 지표는 지난 국회의원 선거에서 나타난 비례대표 선거 결과였다. 즉, 지역에서 나타나는 집권당의 득표율은 지역의 정치적 흐름이 좌우하는 것처럼 나타났다. 이전의 다양한 선거 분석 연구에서 지방선거에서 나타난 경제투표의 영향을 알기 어려웠던 결과와 일치한다<sup>35)</sup>.

<표 2> 아파트 가격 변동 기간과 광역비례대표 선거 집권당 득표율

변수	선거 전 1년 아파트 가격 변동 모델	선거 전 2년 아파트 가격 변동 모델
선거 전 1년 아파트 가격 변동	-0.097 (0.152)	-
선거 전 2년 아파트 가격 변동	-	-0.060 (0.112)
자가비율	0.031 (0.028)	0.031 (0.029)
선거 전 1년 아파트 가격 변동 × 자가비율	0.004 (0.003)	-
선거 전 2년	-	0.002

35) 이에 대해서는 박원호, “부동산 가격 변동과 2000년대의 한국선거: 지역주의 이후의 경제투표에 대한 방법론적 탐색”, p. 21 및 문우진, “경제투표, 선거심판과 민주주의: 경제에 대한 객관적·주관적 평가와 전망이 여당후보 지지에 미치는 영향”, pp. 19-21 참조.

변수	선거 전 1년 아파트 가격 변동 모델	선거 전 2년 아파트 가격 변동 모델
아파트 가격 변동 × 자가비율		(0.002)
선거 전 1년 고용률 변화	0.515 (0.414)	0.571 (0.415)
선거 전 1년 1인당 지방총소득 변화	0.053 (0.075)	0.040 (0.073)
2년 전 국회의원 비례대표 선거에서 집권당 득표율	0.977** (0.018)	0.974** (0.018)
비례대표 선거에 출마한 정당 수	0.323 (0.297)	0.337 (0.295)
선거/지역 고정효과	∇	∇
절편	-21.950** (2.687)	-21.977** (2.710)
N	613	613
Adjusted R <sup>2</sup>	0.93	0.93

주: 괄호 안은 표준 오차, \*\* p < 0.01, \* p < 0.05 수준에서 유의미함.

<표 3> 아파트 가격, 정부당파성, 광역비례대표 선거 집권당 득표율

변수	보수 정당 집권	상대적으로 진보적인 정당 집권
선거 전 1년 아파트 가격 변동	-0.601 (0.485)	-0.477** (0.135)
자가비율	0.057 (0.035)	-0.079* (0.031)
선거 전 1년 아파트 가격 변동 × 자가비율	0.009 (0.008)	0.007** (0.002)
선거 전 1년 고용률 변화	0.486 (0.537)	2.307** (0.774)
선거 전 1년 1인당 지방총소득 변화	-0.084 (0.086)	-0.306* (0.132)
지난 국회의원 비례대표 선거에서 집권당 득표율	0.898** (0.049)	0.217** (0.048)
비례대표 선거에 출마한 정당 수	0.100 (0.483)	-1.697** (0.474)
선거/지역 고정효과	∇	∇

변수	보수 정당 집권	상대적으로 진보적인 정당 집권
절편	1.626 (5.944)	32.781** (4.482)
N	303	310
Adjusted R <sup>2</sup>	0.95	0.96

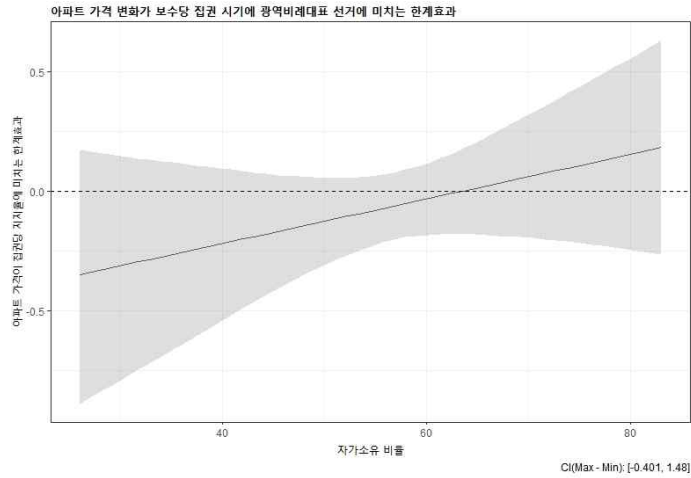
주: 괄호 안은 표준 오차, \*\* p < 0.01, \* p < 0.05 수준에서 유의미함.

하지만 집권당의 성격에 따라 지방선거를 분리해서 분석하자 놀라운 결과가 도출되었다. <표 3>에서 가장 눈에 띄는 결과는 보수 정당이 집권할 때는 나타나지 않던 경제투표의 징후들이 상대적으로 진보적인 정당이 집권할 때는 분명하게 나타났다. 아파트 가격 변화에 따른 경제투표뿐만 아니라 1인당 지역총소득, 지역 고용률 변화에 따른 경제투표도 볼 수 있다. 이는 그동안 지방선거 연구에서 포착하지 못했던 경제투표의 성격을 명확하게 드러내는 부분이라 할 수 있다. 집권당의 차이에 따라서 나타나는 경제투표의 차이는 지지층의 성격에 따라 경제적 이슈를 어떻게 생각하고 투표하는지를 드러낸 것으로 그동안의 연구들이 주목하지 않았던 부분이다.

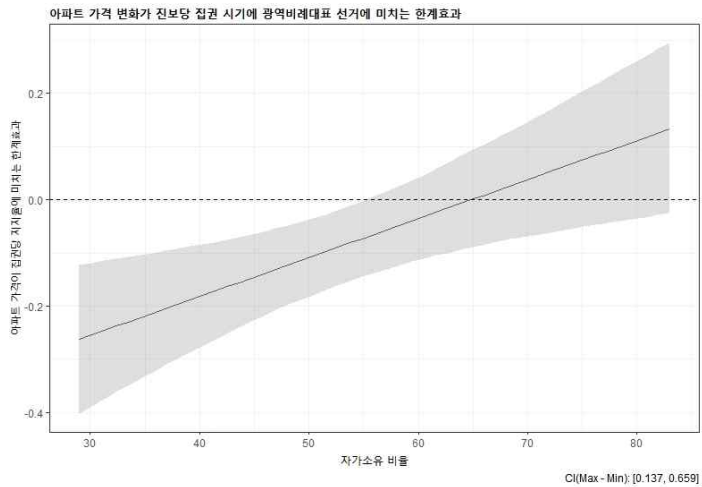
먼저 아파트 가격 변화가 집권당 득표율에 미치는 효과는 보수 정당이 집권하였을 때는 나타나지 않았지만, 상대적으로 진보적인 정당이 집권할 때는 부정적인 효과를 나타내었다. 아파트 매매 가격지수가 1 상승할 때, 집권당에 대한 득표율은 0.47%p가량 하락하는 것으로 나타났다. 예를 들어 2017년 아파트 매매 가격이 4억 원인 지역에서 2017-2018년 1년간 매매 가격지수 10에 해당하는 4천만 원의 아파트 가격 상승이 있었다면, 2018년 지방선거의 광역비례대표 선거에서 이 지역의 더불어민주당 득표율은 4.7%p 하락한다는 의미이다.

아파트 가격이 상승하였을 때, 집권당 득표율에 대한 부정적인 효과가 나타난 이유를 명확하게 알기 위해서는 아파트 가격변화와 자가비율의 상호작용에 집중할 필요가 있다. <그림 2-1>과 <그림 2-2>는 자가비율에 따른 집권당의 득표율에 대한 한계효과를 나타낸 것이다.

<그림 2-1> 보수 정당 집권 시기 아파트 가격 변동이 광역비례대표 선거에서 집권당 득표율에 미치는 효과



<그림 2-2> 상대적으로 진보적인 정당 집권 시기 아파트 가격 변동이 광역비례대표 선거에서 집권당 득표율에 미치는 효과





아파트 가격 변동과 자가비율의 상호작용 효과가 제시하는 점은 자가비율이 높은 지역에서는 아파트 가격이 상승하면 집권당 득표율이 높아지고, 자가비율이 낮은 지역에서는 아파트 가격이 상승하면 집권당의 득표율이 낮아진다는 것이다. <그림 2-1>과 <그림 2-2>는 자가비율에 따라 다르게 나타나는 아파트 가격 변동에 의한 집권당 득표율 상승의 정도를 보여준다.

<그림 2-1>과 같이 보수 정당이 집권할 때는 아파트 가격 변동과 자가비율의 상호작용이 나타나지 않았기 때문에 자가비율의 변화에 따른 득표율의 변화도 나타나지 않았다. 하지만 <그림 2-2>처럼 상대적으로 진보적인 정당이 집권한 시기에는 자가비율이 높을수록 집권당의 득표율이 더 높아졌다. 예를 들어 2017년 아파트 매매 평균 가격이 4억 원인 지역에서 선거 전 1년 동안 아파트 가격이 기준 가격의 1에 해당하는 400만 원 상승할 경우, 자가비율이 약 65% 이하이면 집권당 득표율이 아파트 가격 상승과 상관없거나 득표율이 낮아질 수 있다. 또한, 자가비율이 높은 지역에서도 집권당의 득표율 증가가 미미하다. 자가비율이 80%일 경우에도 집권당의 득표율은 약 0.1%p 증가에 그친다. 만약 이 지역 아파트 가격이 4000만 원 정도 상승한다면 자가비율이 45%일 경우 약 -1.5%p, 65%일 경우 약 0%p, 80%일 경우 1%p의 집권당 득표율 변화가 예측된다.

위와 같은 분석을 통해 상대적으로 진보적인 정당이 집권하였을 때 아파트 가격이 상승하면 득표율이 낮아지는 이유를 추론할 수 있다. 이는 전국적으로 평균적인 자가비율이 50%대이기 때문이다. 아파트 가격 변동과 자가비율의 상호작용에 따르면, 자가비율이 65% 이하일 경우 상대적으로 진보적인 집권당의 득표율은 하락할 수 있다. 전국 평균 자가비율이 50% 정도이므로 결국 상대적으로 진보적인 정당이 집권할 때, 아파트 가격이 상승하면 전국 대부분 지역에서 상대적으로 진보적인 집권당의 득표율이 하락하는 현상이 발생한다.

이와 같은 분석으로 앞서 제시했던 두 가지 가설에 대해 검증할 수 있다. 우선 가설 1에서 예상한 자가비율과 집권당 득표율에 관한 상관관계를 확인할 수 있다. 가설과 같이 자가비율이 높은 지역일수록 아파트 가격이 상승

할 때 집권당의 득표율이 높아지는 현상이 상대적으로 진보적인 정당이 집권하는 시기에 나타났다. 이를 통해 광역비례대표 선거에서 나타나는 경제투표 성격을 추측해 볼 수 있다. 자가비율이 높을수록 아파트 가격 상승에 따른 집권당 득표율이 높아지는 현상은 자가 소유자들이 개인 자산 가치의 상승에 따라 집권당에게 보상(reward)을 한다는 의미로 해석할 수 있다. 이는 유권자들이 아파트 가격 변동을 개인 경제 회고의 수단으로 보고 개인적 경제투표(pocketbook economic voting)를 한다는 의미이기도 하다.

두 번째 가설은 부분적으로 검증되었다. 아파트 가격 변동에 대해 집권당에 따라서 보상과 처벌이 다를 것이라 예상한 가설 2는 일부 검증되었다. 상대적으로 진보적인 정당이 집권하는 시기에 아파트 가격이 상승하면, 자가비율이 높은 지역에서는 집권당에 약하게 보상하는 반면, 자가비율이 낮은 지역에서는 집권당을 처벌할 것이라는 예측에 부합하는 분석 결과를 얻었다. 하지만 보수 정당이 집권하는 시기에 아파트 가격이 상승하면, 자가비율이 높은 지역에서 집권당에 강하게 보상하고 자가비율이 낮은 지역에서는 집권당을 약하게 처벌할 것이라는 가설은 검증되지 못했다. 아파트 가격 상승에 대한 보상적인 득표율 증가는 나타나지 않았기 때문이다. 다만 자가비율이 낮은 지역에서도 아파트 가격 상승에 대한 처벌이 나타나지 않는다는 점은 확인하였다. 이러한 결과를 통해 비대칭적 보상과 처벌의 경제투표(asymmetric reward-punishment) 현상이 나타나는 것을 확인하였다.

이 외에도 보수 정당이 집권하는 시기에는 통계적으로 유의미한 영향이 없지만, 상대적으로 진보적인 정당이 집권하는 시기에는 지역 고용률이 높아질수록 집권당의 득표율이 높아지는 것으로 나타났다. 이는 상대적으로 진보적인 정당을 지지하는 지지층이 상대적으로 진보적인 집권당과 정부가 잘할 것이라 믿는 이슈 영역(고용, 노동, 복지 등)에서 나타나는 성과에 대해 보상하기 때문으로 해석할 수 있다. 객관적인 거시경제 지표가 좋을수록 집권당에 투표한다는 기존 경제투표 연구들과 일치하는 결과이다.<sup>36)</sup> 지방의 1인당 총소득 역시 보수 정당이 집권하는 시기에는 통계적으로 유의미한 영향이 없지만, 상대

적으로 진보적인 정당이 집권하는 시기에는 득표율을 낮추는 요소로 나타났다. 1인당 지역총소득 증가가 상대적으로 진보적인 정당의 득표율을 낮추는 이유를 조심스럽게 추측해보자면 양극화가 심해지는 문제와 연관이 있다고 여겨진다. 1인당 지방총소득은 지방의 전체소득을 지방인구로 단순하게 나누어 구하는 것으로, 1인당 지방총소득이 높아지는 만큼 상대적으로 진보적인 정당을 지지하는 지지층의 소득이 높아지는 것이 체감되지 않았기 때문으로 보인다.

집권당 성향과 관계없이 지역의 전반적인 정치적 분위기를 반영하는 지난 국회의원 비례대표 선거에서 나타난 집권당에 대한 지지 정도는 이후 지방선거에서 강하게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 하지만 지방선거에서 비례대표 선거에 출마하는 정당의 수는 상대적으로 진보적인 정당이 집권할 때만 영향을 미쳤다. 비례대표 선거에 출마하는 정당 수가 많아질수록 집권당에 대한 득표율이 떨어졌다.

위와 같은 발견에 대한 대안적인 설명(alternative explanation)이 있을 수 있다. 아파트 가격 상승에 따른 집권당의 득표율 하락이 집권당에 대한 심판 때문이라 여길 수 있다. 하지만 이 논문의 분석 결과는 지역과 선거 시기 고정효과를 모두 포함한 상태에서 나타난 결과이다. 특정 선거마다 선거 캠페인으로 나타나는 집권당 심판론을 반영하더라도 유권자의 개인적인 경제투표는 집권당 득표율에 영향을 미친다는 결과를 얻은 셈이다. 예를 들자면 4회 지방선거의 평균적인 열린우리당 득표율은 20% 정도이다. 이는 열린우리당 심판론이 작용한 결과라 할 수 있다. 하지만 20% 정도의 득표율을 보인 지역에서도 아파트 가격이 상승한 지역에서는 열린우리당 득표율이 더욱더 낮게 나타났고, 아파트 가격이 상승하지 않은 지역에서는 상대적으로 덜 낮게 나타났다는 것이 이 연구의 발견이다. 이는 7회 지방선거에서도 마찬가지다.

36) 대표적인 연구로 Kramer, Gerald H., "Short-Term Fluctuations in U.S. Voting Behavior, 1896-1964," *The American Political Science Review*, Vol. 65, 1971, pp. 131-145와 Campbell, Henry W. and Linda Goncalves Veiga, "Economics and election in Western Europe: 1960-1997," *Electoral Studies*, Vol. 19, No. 2, 2000, pp. 183-197 참조.

## VI. 결론

서민이 보유하는 대부분 자산이 대체로 부동산이고 ‘내 집 마련’이 여전히 꿈인 한국에서 주택가격의 변화는 그 어떤 경제 변화보다 생활에 직접 와 닿는 변화이다. 2003년 한국감정원이 전국의 아파트 매매 가격 변화를 조사하기 시작한 이후 지금까지 전국 평균 아파트 가격이 두 배 가까이 상승했다. 아파트로 대표되는 주택가격 상승에 대한 이유는 거시경제적인 이유부터 각 지방자치단체의 주택 정책에 이르기까지 다양할 수 있지만, 전국적으로 영향을 미친 것은 중앙정부의 주택 정책이라 볼 수 있다. 노무현 정부부터 문재인 정부에 이르기까지 각 정부와 집권당은 정부당파성이 담긴 주택 정책을 펼쳤다.

아파트 가격변화와 집권당에 대한 지지 정도의 관계를 살펴보기 위해 지방선거의 광역비례대표 선거를 분석한 결과, 이전 연구들과 달리 지방선거의 비례대표 선거에서도 경제투표가 명확하게 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 특히 상대적으로 진보적인 정당이 집권했을 때 아파트 가격 변동은 집권당의 득표율에 유의미한 영향을 미쳤다. 자가비율이 높은 지역에서는 아파트 가격이 상승할 때 집권당 득표율이 상승하지만, 자가비율이 낮은 지역에서는 아파트 가격이 상승할 때 집권당 득표율이 하락하였다.

또한, 집권당의 성향에 따라 아파트 가격 상승에 대한 유권자의 보상과 처벌에서 차이가 나타났다. 한나라당과 새누리당 등 보수 정당이 집권하는 시기에는 아파트 가격 상승이 집권당 득표율에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았지만, 열린우리당과 더불어민주당 등 상대적으로 진보적인 정당이 집권하는 시기에는 아파트 가격이 상승할수록, 자가비율이 낮은 지역일수록 집권당 득표율이 떨어지는 현상을 보였다. 이는 상대적으로 진보적인 정당을 지지하는 유권자들이 주택 정책에 있어 개발 정책보다는 주거안정 정책을 선호하기 때문에 가격이 상승할 경우 이에 대한 책임을 집권당에 묻는 것으로 해석된다. 이뿐만 아니라 보수 정당이 집권하는 시기에는 전반적으로 경제투표가 나타나

지 않은 데 비해 상대적으로 진보적인 정당이 집권하는 시기에는 지역 경제 상황에 대한 경제투표가 명확하게 나타났다. 유권자의 정치적 성향에 따른 경제투표에 대한 차이를 발견한 것 역시 이 연구의 중요한 성과라 할 수 있다.

이 연구가 시군구 수준의 집합자료를 통한 분석을 수행하였다는 점에서 한계가 있다. 지방선거 전반에 나타나는 경제투표 특성과 성향을 알 수는 있었지만, 지역별로 어떤 정책이 어떤 결과를 끌어냈는지에 대한 분석은 할 수 없었다. 그럼에도 불구하고 집합자료 분석을 통해 지방선거에서 나타나는 경제투표의 특징을 통시적으로 분석할 수 있었다는 점은 의미가 있다.

이 연구는 한국선거의 경제투표 연구에서 그동안 큰 주목을 받지 못했던 지방선거에서 지속해서 나타나는 경제투표의 성격을 규명한 데 의의가 있다. 또한, 정부당파성에 따라 유권자의 경제투표 성향이 다르게 나타나는 것을 발견한 것에도 의의가 있다. 지금까지 대부분의 경제투표 연구가 특정 시기의 선거에 대한 분석인 경우가 많았기 때문에 집권당에 성격에 따른 경제투표의 상이성에 대한 고려는 크지 않았다.

특히 집권당의 정치적 성향에 따라 경제투표가 상이하게 나타난 점은 유권자가 어떤 정당을 지지하는가에 따라 경제 이슈를 어떻게 평가하는지를 엿볼 수 있는 부분이다. 이는 경제 이슈에 관한 회고적 투표가 유권자의 정치적 성향과 연관성이 있다고 여겨지는 부분으로 앞으로의 연구에서 더 명확히 밝혀 지길 기대한다.

## 부록

〈부록 표 1〉 요약통계

	N	평균	표준편차	최소값	최대값
광역비례대표선거 집권당 지지율(전체)	613	41.6	16.6	6.0	80.0
광역비례대표선거 보수성향 정당 지지율	303	45.7	15.7	6.0	80.0
광역비례대표선거 진보성향 정당 지지율	310	37.5	16.5	10.0	74.0
선거 1년 전 아파트 매매 가격지수 변화 (2017년=100 지수)	613	2.8	7.4	-20.1	40.1
선거 2년 전 아파트 매매 가격지수 변화 (2017년=100 지수)	613	4.3	9.8	-29.4	55.3
자가비율	613	55.0	10.1	26.0	83.0
지난 국회의원 비례대표 선거 집권당 지지율	613	35.8	13.3	4.0	73.0
광역비례대표 선거 출마 정당 수	613	7.2	1.9	3.0	11.0
선거 1년 전 고용률 변화	60	0.1	0.7	1.8	2.0
선거 1년 전 1인당 지방총소득 변화 (2010년=100 지수)	60	5.2	3.1	-5.1	13.6

〈부록 표 2〉 전국의 자가 및 아파트 거주 비율

지역	2005년			2010년			2015년		
	자가 비율(%)	아파트 거주 비율(%)	아파트 자가 비율(%)	자가 비율(%)	아파트 거주 비율(%)	아파트 자가 비율(%)	자가 비율(%)	아파트 거주 비율(%)	아파트 자가비율 (%)
서울	45.3	37.6	63.5	41.1	41.1	58.2	42.1	41.9	57.8
인천	61.4	47.1	73.7	55.5	50.6	67.1	58.7	53.2	68.0
대전	52.3	49.2	66.2	50.8	53.2	65.2	53.8	54.6	68.7
대구	54.0	43.9	72.4	55.5	51.0	71.5	58.7	52.3	75.5
부산	57.3	44.5	73.4	57.8	49.5	73.5	61.3	51.8	76.6
울산	59.0	50.0	74.5	59.7	54.9	75.3	62.7	56.0	79.2
광주	53.9	57.1	64.5	58.9	63.5	70.6	61.6	62.8	74.2
경기	53.9	50.4	65.6	49.1	54.5	59.8	52.3	54.9	62.8
강원	58.0	38.1	50.8	59.0	43.7	55.1	61.9	43.1	60.0
충북	60.2	40.3	58.0	61.8	45.4	63.8	65.1	45.6	67.7
충남	63.1	34.3	49.8	61.0	41.6	54.3	65.4	42.6	64.7
전북	65.8	41.0	60.2	67.5	46.1	66.2	68.6	45.6	70.1
전남	65.8	41.0	60.2	70.7	35.2	53.9	73.4	36.3	60.8
경북	66.8	33.2	64.1	66.4	36.8	68.2	69.6	37.8	73.5
경남	63.2	40.7	67.0	63.2	46.2	68.7	66.5	46.7	75.1

출처: 통계청의 2005년, 2010년, 2015년 인구총조사 재구성

## 참고문헌

- 강우진, “제18대 대통령선거와 경제투표: 경제성장에 대한 정책 선호의 일치의 영향력을 중심으로.” 『한국정치학회보』 제47권 5호, 2013.
- 강원택, “2007년 대통령 선거와 이슈: 회고적 평가 혹은 전망적 기대?” 『의정연구』 제14권 1호, 2008.
- \_\_\_\_\_, “왜 회고적 투표가 이뤄지지 않았을까: 2012년 국회의원 선거 분석.” 『한국정치학회보』 제46권 4호, 2012.
- 김도균·최종호, “주택소유와 자산기반 투표: 17대~19대 대통령 선거 분석.” 『한국정치학회보』 제52권 5호, 2018.
- 김양식, “경제적 상황이 제17대 대통령 선거에 미치는 영향.” 『교과교육학연구』 제12권 2호, 2008.
- 김항기·권혁용, “정부 당파성과 부동산 정책.” 『한국정당학회보』 제16권 1호, 2017.
- 문우진, “경제투표, 선거심판과 민주주의: 경제에 대한 객관적·주관적 평가와 전망이 여당후보 지지에 미치는 영향.” 『평화연구』 제26권, 2018.
- 박원호, “부동산 가격 변동과 2000년대의 한국선거: 지역주의 이후의 경제투표에 대한 방법론적 탐색.” 『한국정치연구』 제18권 3호, 2009.
- 배은진·염기홍, “한국 지방선거에서의 경제투표?: 광역단체장 선거를 중심으로 한 경험적 분석.” 『21세기정치학회보』 제26권 2호, 2016.
- 서복경, “2014년 지방선거와 지방정부의 주택 정책.” 『지방정부연구』 제18권 3호, 2014.
- 서승환, “주택가격 변화의 지역연관성에 관한 연구.” 『서울도시연구』 제8권 4호, 2007.
- 윤성인·이민규, “한국사회 이념측정의 재구성.” 『의정연구』 제17권 3호, 2011.
- 이내영·안종기, “제18대 대통령선거와 회고적 투표: 왜 제18대 대통령선거에서 집권 정부에 대한 회고적 평가가 중요한 영향을 미치지 못했다.” 『한국정당학회보』 제12권 2호, 2013.
- 이재철, “17대 대통령 선거에서 경제투표: 유권자의 경제인식과 투표 결정.” 『현대정치연구』 제1권 1호, 2008.
- 정한울·권혁용, “경제가 선거에 미치는 영향: 17대 대통령선거와 18대 총선에서의 경제투표.” 김민진·이내영(편), 『변화하는 한국유권자 3』, 서울: EAI, 2009.
- 조진만 외, “한국 재·보궐선거의 결정요인 분석.” 『한국정치학회보』 제40권 2호, 2006.
- 최승범·이환범, “기초자치단체 시장 연임에 미치는 영향요인 분석.” 『한국행정논집』 제18권 1호, 2006.
- 최재인·박원호, “조건부 경제투표와 책임의 명확성: 서울시 뉴타운 사업을 중심으로.” 『한국정치학회보』 제46권 6호, 2012.
- Aitken, Andrew, “Do housing wealth shocks act voting behaviour? Evidence from the UK.”



- 2014 The European Association of Labour Economists Conference paper, 2014.
- Ansell, Ben, "The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State." *American Political Science Review*, Vol. 108, No. 2, 2014.
- Campbell, Henry W. and Linda Goncalves Veiga, "Economics and election in Western Europe: 1960-1997." *Electoral Studies*, Vol. 19, No. 2, 2000.
- Chinn M. and Jeffrey Frieden, *Lost Decades: The Making of America's Debt Crisis and the Long Recovery*. New York: WW Norton, 2011.
- Garrett, Geoffrey, "The Political Consequences of Thatcherism." *Political Behavior*, Vol. 14, No. 4, 1992.
- Kramer, Gerald H., "Short-Term Fluctuations in U.S. Voting Behavior, 1896-1964." *The American Political Science Review*, Vol. 65, 1971.
- McAllister, I., "Housing Tenure and Party Choice in Australia, Britain and the United States." *British Journal of Political Science*, Vol. 14, No. 4, 1984.

중앙선거관리위원회 선거통계시스템(<http://info.nec.go.kr>)

통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr/index/index.do>)

Abstract

Rising House Price and Support for the Incumbent Party:  
An Analysis of 2006–2018 Korean Local Elections

Ji Hye Kim (M.A, Korea University)  
Hyeok Yong Kwon (Professor, Korea University)

This paper explores the effects of house price changes on support for the incumbent party in local elections in South Korea. House price has dramatically increased during the 2003–2018 period. We examine patterns of retrospective economic voting induced by housing price changes under both liberal and conservative governments. We analyze party-ballot outcomes for provincial legislature in four local elections in 2006–2018. We find no discernible effects of housing price changes on support for the conservative incumbent party, but sizeable negative effects on support for the liberal incumbent party, especially in localities with low rates of home ownership. Our finding reveals an asymmetric reward–punishment voting behavior under different government partisanship.

Keywords: House price, Government Partisanship, Economic Voting, Local Elections

투고일: 2020년 6월 2일, 심사일: 2020년 7월 23일, 게재확정일: 2020년 8월 10일