

도시지역의 자가점유율과 투표율의 관계에 관한 연구: 2010년 지방선거를 중심으로¹⁾

A Study on the Relationship between Homeownership and Voting Rate in Urban Areas Focusing on the 2010 Local Election of Korea

이소정 Lee Sojung²⁾, 우윤석 Woo Yoonseuk³⁾

Abstract

From the perspective of Housing asset-based welfare, homeownership has an impact on social benefit as well as asset accumulation effect. It has been known that homeowners are more interested in local affairs than tenants since they want to maintain their investment as a form of housing in terms of economic and psychologic viewpoints. However, it is hard to find such studies which have dealt with social impact of homeownership and most of current literature are focused tenure choice, dwelling satisfaction or asset accumulation impact in Korean context. This study tried to examine whether higher homeownership rate is related with higher voting rate in urban areas with a view that housing can be a tool of local capacity building instead of mere investment target by applying multiple regression analysis. According to the analysis, homeownership rate is positively correlated with voting rate when we control the other socioeconomic, demographic, political and regional variables. With this result, it is suggested that housing welfare policy should tackle the issues related to enhancing affordability of households to purchase their housing in addition to current policy focused on wide supply of public rental housing.

Keywords: Homeownership Rate, Social Impact, Voting Rate

I. 논의의 제기

최근 부동산 관련 금융규제가 완화되면서 그간 침체되어 있던 주택시장이 반응을 보이고 있다는 분석이 지배적이다. 물론 이러한 반응이 소위 '정상화'에 해당하는 긍정적 변화인지 또는 은행 빚으로라도 집을 사게 해서 명목지표를 회복시키려는 고질적인 '악순환'에 해당하는 부정적 변화인지 평가하기는 이른다.

전자의 효과를 기대하는 입장에서는 지나친 거래위축에 따른 자산가격 하락은 하우스푸어를 양산하고 은행권에 부실대출을 증가시키므로 어느 정도의 주택시장 활성화가 필요하다고 본다. 반면, 후자의 효과를 우려하는 입장에서는, 실질소득의 증가가 뒷받침되지 않은 채 주택을 담보로 한 대출을 통해 이루어지는 경기진작은 미봉책에 불과할 뿐 아니라 결국 과도한 주택가격 상승으로 이어질 것으로 예상된다. 이

1) 본 논문은 이소정의 2014년도 석사학위 논문 '주택자가점유의 사회적 효과에 관한 연구: 도시지역의 투표율에 미치는 영향을 중심으로'와 동일한 데이터 및 분석방법을 사용하였으나 기타 부분은 대폭 수정하여 새롭게 작성하였음.

2) 송실대학교 대학원 행정학과 석사과정(제1저자) | M.S. Candidate, Dept. of Public Administration, Soongsil Univ. | Primary Author | nsojung@naver.com

3) 송실대학교 행정학부 부교수(교신저자) | Associate Prof., Dept. of Public Administration, Soongsil Univ. | Corresponding Author | woys@ssu.ac.kr

렇듯 금융규제 완화로 나타날 주택 거래, 특히 매매 수요의 증가가 경기활성화와 주택가격 상승 중 어디에 더 큰 영향을 미칠지에 대해서는 의견이 갈리지만 양자 모두 주택매매의 가격효과에만 주목하고 있다는 점에서는 차이가 없다. 주택시장과 관련한 우리나라 논의에서 자주 그래왔듯이 주택가격 변화라는 경제적 효과 외에 점유형태가 갖는 부수적인 사회적 효과는 여전히 고려하지 않고 있는 것이다.

주택의 자가점유가 갖는 가격효과 외에 사회적 효과(social impact or benefit)에도 주목할 필요가 있는 것은 자산기반 복지(Asset-based welfare) 측면에서 설명할 수 있다. 자산기반 복지를 최초로 개념화한 Sherraden(1991; 2003)에 의하면 자산 보유가 재무적 수단에 대한 투자를 늘려 더 나은 수익을 창출할 수 있는 기반을 마련해주는 것은 물론 장기적인 목표를 세울 수 있도록 동기부여하며 공동체에 대한 참여를 활발하게 해주므로 모든 사람이 내 집과 내 자산을 가질 수 있도록 지원하는 것이 자산기반복지라고 강조한다. 특히, 자가점유자들은 경제적·심리적으로 거주지에 투자한 것을 유지하고자 하므로 자가보유가 지역사회 현안에 대한 사회적 관여(social involvement)를 높여 지역사회 전체의 건전성(health of society)을 높이는 데 기여하게 된다(Rohe, Zandt, and McCarthy 2001).⁴⁾ 그뿐만 아니라 자가점유는 정부의 재정적인 부담을 가중시키지 않으면서 노년기에 주택자산을 활용하여 재정적인 혜택(financial well-being)을 스스로 얻을 수 있게 해준다는 점에서 지속가능한 주거 복지를 달성하는 데에도 도움을 줄 수 있다(Toussaint and Elsinga 2009).

표 1_ 주택매매에 따른 점유형태 변화유형

기존 \ 변경	자가	차가
자가	1	2
차가	3	4

주택매매를 통한 점유형태 변화는 <표 1>에서 보는 것처럼 기존 자가점유자가 자가점유를 지속하거나 차가로 전환하는 경우, 또는 기존 차가거주자가 자가점유로 전환되거나 차가거주를 유지하는 경우로 나눌 수 있다. 4의 경우 소유권이 이전되는 매매의 결과에 해당하지 않고 2의 경우 자가점유의 효과가 없으므로 논외로 하면, 1은 자가점유의 사회적 효과가 유지되는 경우이고, 3은 자가점유의 사회적 효과가 새롭게 발생하는 경우라고 할 수 있다.

기존의 주택정책이나 관련 연구에서 관심을 가진 부분은 주로 1과 3 유형에서의 경제적 효과에 해당한다. 1의 경우 투기적 수요 억제에 위한 자격 제한이나 다주택보유 초과세와 같은 측면에서, 3의 경우 LTV나 DTI와 같은 금융규제 측면에서 많은 규제가 있어왔는데 모두 거시경제적 측면의 부정적인 가격 효과에 주목했기 때문이다. 기간 초과수요와 투기적 목적에 기인한 주택가격 상승억제가 주요한 이슈였으므로 유럽 등 다른 선진국과 달리 자가점유 확대를 촉진하기 어려운 실정이었고, 주거복지정책도 임대주택을 확대 공급하거나 임차인의 주거비 부담을 경감하는 내용이 주를 이루어 왔다.⁵⁾ 이론적 차원에서도 일부 정치학 분야에서의 연구를 제외하면 자가점유의 사회적 효과에 대한 연구를 거의 찾아보기 어려운 것이 현실이다. 그러나 주택의 양적 부족 문제가

4) 그들은 자가점유의 사회적 효과(social impacts)를 개인적(individual) 차원과 사회적(societal) 차원으로 나누고, 자가점유가 개인적 차원에서 만족과 심리적 건강, 육체적 건강에 긍정적인 영향을 미치고 사회적 차원에서도 근린 안정성, 사회적 참여, 사회적으로 바람직한 청소년 행동에 긍정적 영향을 미친다고 함.

5) 물론 명목적인 정책목표로 제시하지는 않았더라도 주택청약제도, 주택 구입 시 금융지원, 양도세와 같은 부동산세제 감면 등은 자가 구입을 촉진하려는 정책이라고 볼 수 있음.

기본적으로 해소되었고 주택가격 상승도 국지적·일시적인 수급불일치에 그칠 가능성이 커진 현 상황에서는 자가점유의 가격효과 외에 사회적 차원의 긍정적 효과를 분석하여 자가점유 확대 필요성을 검토해 볼 필요가 있다. 김수현(2009)도 선진국의 주택정책을 '자가소유의 확대'라고 하면서 각 점유형태별로 지원방법을 달리해야 한다고 보았고, 김현아, 허윤경(2011)은 자가보유 확대정책을 추진하는 미국의 사례를 소개하면서 임대주택을 통해 극히 제한된 계층에만 영향을 미치고 있는 우리나라 주택공급 정책의 전환을 요구한 바 있다.

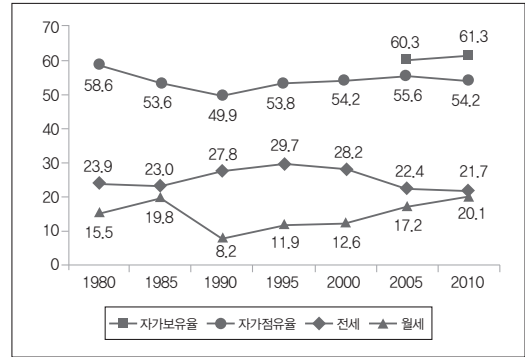
이러한 배경을 바탕으로 본 논문은 그동안 상대적으로 소홀하게 다루어져 왔던 주택 자가점유의 사회적 효과를 살펴봄으로써 가격효과에 치우쳐 왔던 주택정책 논의의 지평을 넓히는 것을 목적으로 한다. 자가점유의 사회적 효과에는 자산축적을 통한 복지, 범죄율 감소, 자원봉사 활성화, 지역사회 및 정치참여 확대 등이 있을 수 있는데 본 논문은 자가점유자가투표를 통한 지역사회 참여에 더 적극적인 것이라는 가정하에 자가점유와 투표율의 관계를 살펴보고자 한다. 이를 위해 우리나라의 자가점유 현황을 개략적으로 살펴본 후 자가점유 효과에 관한 기존 연구의 성과와 한계를 고찰한다. 이어 회귀모형을 통해 다른 요인들이 통제된 상태에서 자가점유율이 투표율과 정의 관계를 갖는지 분석한 후 시사점과 정책적 함의를 도출하고자 한다.

II. 주택자가점유 현황과 효과에 대한 이론적 고찰

1. 주택자가점유 현황

주택의 자가점유율은 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 살고 있는 주택의 비율을 의미하므로 거주여부와 상관없이 주택을 소유한 가구의 비율을 의미하

그림 1_ 주택점유형태 추이



주: 자가보유율은 2005년 인구주택총조사부터 조사시작. 출처: 통계청, 2011a.

는 자가보유율과는 차이가 있다. 주택공급으로 자가보유율이 증가하더라도 자가점유율이 높아지지 않는다면 자산배분이 형평적이지 않은 것을 의미하므로 자가점유율은 지역의 주거안정성을 살펴보는 데 유용한 정보가 될 수 있다(박윤환, 황의갑 2011). 우리나라의 자가점유율은 <그림 1>에서 보듯이 1980년대에 비해 1990년대에 감소하다가 신도시 개발 등에 따른 대규모 주택공급으로 다시 증가하였으나, 2010년 현재 54.2%로 1980년대보다 낮은 수준이다. 자가점유율의 감소와 더불어 전세 거주 가구도 2000

표 2_ 지역별 자가점유율 추이(%)

구분	2000년	2005년	2010년
전국 계	54.2	55.6	54.2
7대도시	47.5	51	49.6
기타지역	60.2	59.6	58
수도권	47.6	50.2	46.4
서울	40.9	44.6	41.1
부산	52	56.7	57.8
대구	49.7	53.9	55.5
인천	59.1	60.6	55.5
광주	51.2	53.6	58.9
대전	51.2	52	50.8
울산	54.3	58.8	59.7

출처: 통계청 e-나라지표, http://www.index.go.kr/portal/main/EachDetailPageDetail.do?idx_cd=1239(2014년 5월 28일 검색).

표 3_ 외국의 자가점유율(%)

국가	최근 연도	점유율	국가	최근 연도	점유율
루마니아	2009	96.5	벨기에	2009	72.7
키르기스스탄	2008	96	이탈리아	2009	72.4
조지아	2003	94.8	이스라엘	2004	70.6
리투아니아	2009	91	룩셈부르크	2009	70.4
헝가리	2009	89.8	영국	2009	69.9
슬로바키아	2009	89.5	스웨덴	2009	69.7
우크라이나	2004	87.8	폴란드	2009	68.7
싱가포르	2010	87.2	네덜란드	2009	68.4
에스토니아	2009	87.1	캐나다	2006	68.4
불가리아	2009	86.8	호주	2008	68.3
노르웨이	2009	85.9	뉴질랜드	2010	66.9
라트비아	2010	84.1	미국	2010	66.9
스페인	2009	83.2	덴마크	2009	66.3
벨라루스	2004	82	러시아	2003	63.8
슬로베니아	2009	81.3	프랑스	2009	63
아이슬란드	2010	81.3	일본	2008	61.1
몰타	2009	79.2	터키	2006	60.7
체코	2009	76.6	오스트리아	2009	57.5
그리스	2009	76.5	독일	2005	53.3
포르투갈	2009	74.6	스위스	2007	37.5
핀란드	2010	74.3	평균		75.1
아일랜드	2009	73.7			

주: 점유율이 높은 국가부터 내림차순으로 재정리
출처: Joint Committee on Taxation 2011: 18.

년 이후 현저히 감소하고 있다. 대신 자가 점유와 전세 감소 부분은 보증부 월세 증가로 나타나고 있는데, 이는 최근의 중산층 감소 추세와 높은 주택구입비와 전세보증금에 대한 부담능력 약화와도 관련된 것으로 보인다. 한편, 임차가구의 자가 보유까지를 감안한 자가보유율은 2005년 60.3%에서 2010년 61.3%로 1% 포인트 정도 증가하였다. 자가보유의 증가와 자가점유의 감소는 거주 수요와 투자 수요의 괴리를 반증한다고 볼 수 있다(진미윤, 최지웅 2014). 아울러 주택공급 확대로 주택보급율은 개선되었지만 가구

분화나 직주분리 등으로 차가거주가 계속적으로 증가한 것도 원인으로 풀이된다.⁶⁾

전국의 자가점유율은 <표 2>에서 보는 것처럼 54.2% 수준이고 수도권은 61.2%인 비수도권에 비해 낮은 46.4%인 것으로 나타났다. 특히 서울의 경우 자가 점유율은 41.1%로 전체평균인 54.2%는 물론 부산(57.8%), 대구(55.5%), 광주(58.9%), 대전(50.8%), 울산(59.7%) 등 다른 대도시에 비해 가장 낮은 수준이다.

일반적인 비교는 곤란⁷⁾하지만 EU를 포함한 42개 국가의 자가점유율 평균이 우리나라보다 훨씬 높은

6) 통계청 e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1239(2014년 5월 28일 검색).

75.1%에 이른다라는 점은 주목할 만하다. <표 3>에 따르면 우리나라보다 점유율이 낮은 나라는 독일과 스위스에 불과하고, EU에 해당하는 27개 국가들의 평균도 73.5%에 이르고 있다.

이러한 점을 볼 때 우리나라는 외국에 비해 자가 점유율이 낮고 그중에서도 서울의 자가점유율이 가장 낮다는 것을 알 수 있다. 아울러 우리나라의 자가 점유율이 지역 간 차이를 보인다는 것은 자가점유가 갖는 사회적 편익의 지역적 차이를 계량적으로 확인할 수 있음을 의미한다.

2. 선행연구 검토

1) 자가점유의 요인과 효과

주택의 자가점유와 관련된 국내 연구는 점유형태의 결정요인(tenure choice)이나 주거만족, 경제적 이익 측면을 주로 고찰하고 있다. 박미선(2013)은 점유형태에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 교육, 직업, 결혼상태, 가구형태, 주택유형, 주택의 경과연수 등이 유의미한 변수임을 확인하였다. 이주형, 임종현, 이천기(2009)는 배우자, 생활비, 주거비, 저축 여부 등이 주택의 점유형태 선택에 의미 있는 변수이며, 기존에 많이 고려되지 않았던 노인부양 여부, 고교 이하 자녀 유무, 금융 및 부동산 소득, 현 거주주택 외 주택의 소유 여부, 부채 유무 등도 차별적인 영향력을 갖는다고 한다.

황광선(2013)은 점유형태별 만족도 차이를 확인한 결과 그 차이가 자가나 차가와 같은 점유형태 자체에 기인한다기보다 점유형태와 연계된 물리적 주거환경의 차이에서 기인한다고 보았다. 김준형, 최막중(2010)은 자가소유가 저소득가구 자산증대에 기여하는 정도를 실증분석한 결과 주택소유 기간이 전체 소득계층에서 공통적으로 유의미한 것으로 나타났을 뿐 아니라 저소득가구의 경우 자가소유에 따른 자산증가 효과가 더 크므로 임대주택에 한정하여 주거복지를 논하는 것은 바람직하지 않다고 하였다.

자가점유의 사회적 편익에 관한 연구는 자가점유와 범죄율의 관계를 분석한 박윤환, 황의갑(2011)의 연구에서 예외적으로 찾아볼 수 있다. 그들은 자가점유가 범죄율에 미치는 영향을 분석한 결과 인구통계·환경적 변수들을 통제한 후에도 자가점유율이 모든 범죄유형 전반에 걸쳐서 부(-)적인 영향을 미치는 것으로 나타나 자가점유가 지역범죄 발생의 억제효과가 있다고 하였다.

반면, 외국의 연구는 점유형태 결정요인이나 경제적 효과 외에 자가점유의 확대가 지역의 안정성, 활발한 지역사회 참여, 바람직한 청소년교육, 어머니의 향상, 육체 및 정신적 건강증진 등 사회적 영향에 대해 다양하게 분석하고 있는 것으로 나타났다.⁸⁾ 지역사회 참여와 관련하여 Baum and Kingston(1984)는 자가점유자들이 거주지에 대해 강한 애착을 갖기 때문에 자원봉사단체 등 지역사회 활동에 참여할 유인이 생긴다고 하였고, Cox(1982)는 지역 여건의 악

7) 가령 구 공산권 국가였던 리투아니아, 루마니아, 조지아, 키르기스스탄 등은 90%를 넘고 있는데 이는 사회주의적 집단주택공급 방식을 채택했기 때문으로 풀이됨. 이러한 사회주의 국가나 소규모 국가를 제외하더라도 우리나라보다 높은 수준을 유지하고 있는 이유는 Kemeny(1981)의 논의에서 유추할 수 있음. 그는 주택시스템의 유형을 이원 임대시장(dual rental market)과 단일 임대시장(unitary rental market)으로 구분하는데 이원 임대시장은 공공임대주택 분야(social rental sector)가 민간임대주택 분야(private rental sector)와 분리되어 취약계층을 위한 대안적인 사회안전망의 역할을 수행하는 시스템으로 민영화와 경제자유주의가 지배적인 국가에서 발견된다고 함. 이러한 시스템에서는 민간임대주택 분야의 임대료가 비싸고 임대료 규제와 임차인 보호가 없으므로 취약계층이 아닌 사람들은 임대 대신 주택을 구매하는 행태를 보이게 됨.

8) 그러한 경향은 미국의 경우 1990년대 이후 클린턴 정부에서 저소득층 자가점유정책(low-income homeownership)을 추구하면서 나타난 결과로도 이해할 수 있으며, 이것이 서브프라임 모기지 사태와 연관되는 것으로도 볼 수 있음.

화가 주택매매 시 금전적 손실을 야기하므로 이를 방지하기 위한 경제적 차원에서 지역사회 참여가 활발해 진다고 보았다. DiPasquale and Glaeser(1999)도 자가점유가 시민의 자질(good citizenship)과 높은 상관성을 가지며 지역 편의시설에 투자하도록 동기부여된다고 하였다. Rossi and Weber(1996)는 자가점유자들은 삶에 대한 만족 및 자기효능감이 더 크다고 보았고, Boehm and Schlottmann(1999)은 자가점유율이 높은 지역일수록 청소년들의 교육성고가 높다고 하였다. Harding, Miceli and Sirmans(2000)은 자가보유자들이 거주지를 더 적극적으로 관리하기 때문에 지역의 쾌적성이 높아진다고 하였고, Greene and Ondrich(1990)는 임차거구에 비해 주택의 질과 환경이 좋은 자가점유자가 육체적으로 건강하다고 하였다.

요컨대 자가점유는 단순히 점유형태의 한 유형에 그치는 것이 아니라 자산 축적에 따른 경제적 효과 외에 다양한 측면에서 긍정적인 사회적 효과를 갖고 있음을 알 수 있다. 그럼에도 불구하고 국내의 기존 연구와 주택정책에서는 이에 대한 고려가 충분치 않았음을 한계로 지적할 수 있다.

2) 자가점유와 투표행위와의 관계

자가점유의 사회적 편익에 대한 연구 중 정치행위를 통한 지역사회 참여확대는 자가점유와 투표행위와의 관계를 통해 확인할 수 있다. Gilderbloom and Markham(1995)은 미국 사회조사(GSS) 자료를 바탕으로 자가점유의 효과를 투표행위와의 관계에서 검토한 결과, 자가점유자가 세입자에 비해 높은 투표율을 보이는 것은 사실이지만, 그들이 시민의 자유, 여성인권, 성적 관용, 정부지출, 도시문제, 사회주의와 같은 정치적 이슈에 대해 일반적인 믿음과 달리 더 보수적인 성향(conservative political ideology)을 보이라는 않는다고 한다. Manturuk, Lindblad and Querica

(2009)은 한걸음 더 나아가 자가점유자의 정치참여가 소득 수준과 같은 지역공동체의 특성에 따라 달라지는지를 분석하고자 하였다. 그들의 연구에 의하면, 자가점유자들은 세입자에 비해 지방선거에서 더 높은 투표율을 보이고 있으며, 경제적으로 낙후된 지역의 자가점유자일수록 다른 지역 자가점유자에 비해 더 높은 투표율을 보인다고 한다. 이러한 결과는 낙후지역에서 자가를 소유하는 것이 개인적인 비용을 유발함에도 불구하고 지역정치 참여를 촉진하는 계기로 작동하게 됨을 의미한다. 한편, Engelhardt et al.(2010)은 방법론(일반 프로빗 모델과 도구적 프로빗 모델)을 달리 적용함에 따라 자가점유가 투표율이나 후보자 지지와 같은 정치참여를 높이기도 하고 낮추기도 하는 것으로 나타나므로 자가점유와 투표율과의 관계는 확립적으로 판단할 수 없다고 한다.

한편, 국내의 경우 주택 분야에서 자가점유와 투표행위 간의 관계를 직접적으로 분석한 연구는 찾아보기 어렵고, 정치학이나 지방자치 분야에서 투표율에 미치는 영향 요인 중에 주택소유 여부를 포함한 연구를 일부 확인할 수 있다. 강우진(2012)은 18대 총선의 투표기권 요인에 대해 분석한 결과 유권자의 자산소유를 나타내는 변수인 자가점유 형태에 따라, 즉 월세에 거주하는 유권자일수록 투표에 기권할 가능성이 높다고 하였다. 이는 자가점유 유권자일수록 투표의 기권율이 낮다는 것을 의미하므로 자가점유가 투표율 제고를 통한 정치참여에 긍정적 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 박종민, 최승범, 신수경(2001)의 연구에서도 자가보유자들은 세입자보다 지역선거 및 지역활동에 더 많이 참여하는 것으로 나타났고, 곽현근(2007)도 주택을 소유하고 주거기간이 길수록 투표 참여율이 높은 것으로 확인하였다. 이와 달리 백정우, 최석현(2013)의 연구에서는 도시 지역 지방선거 투표율에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 노년인구비율이나 여성인구비율이 양의 상

관관계를 보인 반면, 자가거주율은 1인당 지방세 부담액 및 대학졸업자 비율과 함께 음의 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 이렇듯 기존 통념과 상반된 결과가 나타난 것은 도시지역의 경우 인구이동이 갖고 거주기간이 짧아 자가점유인 경우에도 지역에 대한 관심이 떨어질 수 있기 때문으로 풀이된다.

3. 기존 연구의 한계와 시사점

앞서 살펴본 것처럼 외국과 달리 국내의 기존 연구에서는 자가점유를 점유형태의 선택 문제로 보아 그 결정요인을 찾는 연구가 많았고 효과 측면에서도 시세 차이이나 자산축적 등 경제적 효과에 한정된 사례가 대부분인 것으로 나타났다. 사회적 효과 차원에서 자가점유와 투표율의 관계를 분석한 연구들도 자가점유를 투표율에 영향을 미치는 요인의 하나로만 다루었을 뿐 아니라 지역사회 참여와 다소 상관성이 적은 대선과 총선을 위주로 실제 투표행위와 다르게 나타날 수 있는 설문조사나 패널데이터를 활용했다는 한계가 있다. 이는 그간의 우리나라 주택시장이 만성적인 공급부족으로 가격인상이 지속된 결과 주택보유가 일종의 투기적 수단으로 인식되었고 주택보유를 촉진하는 것을 정책목표로 삼기도 어려웠기 때문으로 풀이된다. 실제 정부가 공식적으로 자가점유 촉진이라는 정책목표를 수립하여 추진한 사례는 찾아보기 어렵다(이수옥 외 2010). 반면 외국에서는 영국의 경우 Right to Buy와 같은 정책을 통해 자가점유를 촉진시켰고, 미국도 임대주택 공급에 대한 납세자들의 불만을 해소하려는 차원에서 자가보유를 정책적으로 지원한 바 있다(남원석 2009; 박신영 외 2007). 우리나라 주택시장도 가격 상승 가능성이 희박해진 만큼 정치적 참여 확대나 지역사회 역량강화와 같은 사회적 차원

에서 주택소유가 갖는 의미를 보다 심층적으로 탐색해 볼 필요가 있다.

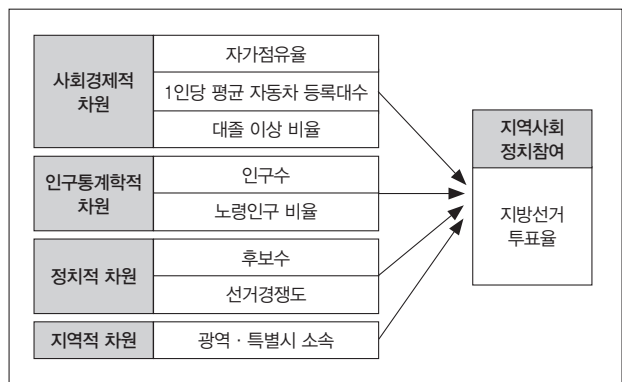
III. 연구방법의 설계

1. 연구 질문과 분석틀

본 논문에서 검토하고자 하는 질문은 주택의 자가점유가 갖는 사회적 효과의 하나로 투표율을 대리변수로 하는 지역사회 정치참여에 자가점유율이 유의미한 설명변수가 될 수 있는지의 여부다. 이를 위해 투표율에 영향을 미치는 요인을 선행연구 결과에 따라 사회경제적 차원, 인구통계적 차원, 정치적 차원, 지역적 차원으로 나누고 이러한 변수들을 통제 한 후에도 자가점유율이 투표율과 정(+)의 관계를 갖는지 확인하고자 한다. 분석틀은 다음과 같다.

질문에 답하기 위한 연구가설은 ‘자가점유율과 투표율이 정(+)의 상관관계를 갖는다’이며 회귀분석을 통해 이를 검증하고자 한다. 시간적 범위는 인구주택총조사와 동시지방선거가 모두 있었던 2010년으로 함으로써 독립변수와 종속변수의 시점을 일치시킬 것이다. 공간적 범위는 기초자치단체 중 균을 제외한 도시지역으로 한다. 광역 수준보다 기초 수준에서 풀뿌리 민주주의의 정치참여를 보다 잘 파악할

그림 2_ 연구의 분석틀



수 있으며, 분석 대상이 되는 표본수가 증가됨으로써 모형검증의 신뢰도를 높일 수 있기 때문이다(황아란 2010). 아울러 비도시지역의 경우 자가점유율과 노령인구비율이 상대적으로 높고 도시지역에 비해 소득 수준은 낮다는 지역적 효과가 영향을 미칠 수 있으므로 이를 통제하기 위해 도시지역으로 한정하였다.⁹⁾ 다음에 소개할 변수별 데이터는 중앙선거관리위원회와 통계청 국가통계포털, 2010 인구주택 총조사 자료 등을 통해 확보하였다.

2. 변수의 설정

1) 종속변수

지역사회에서 정치참여, 구체적으로 투표를 통한 참여는 지역사회 역량을 측정할 수 있는 가장 대표적인 지표로 여겨지고 있다(백정우, 최석현 2013). 본 논문에서는 2010년에 시행된 제5회 동시지방선거의 기

초자치단체장 투표율을 활용하고자 한다. 이를 위해 중앙선거관리위원회 홈페이지에서 제공하는 선거통계시스템의 역대 선거정보에서 도시지역 139개 자치구의 선거구별 유효투표수와 무효투표수를 합하여 선거인수로 나눈 후 100을 곱해서 투표율을 산정하였다.

2) 독립변수

사회경제적 차원의 변수는 다음과 같이 구성한다. 자가점유율¹⁰⁾은 재외국민 및 외국인을 제외한 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 자신이 살고 있는 주택의 비율¹¹⁾로 한다. 소득수준은 1인당 GRDP를 고려할 수 있으나, 서울·충북·경남의 경우 자료가 없어 선행연구에 따라 1인당 평균 자동차 등록대수¹²⁾를 대신 사용하였다(박경미 2014). 교육 수준은 후보자에 대한 정보를 얻는 비용을 낮출 수 있고 투표율에도 영향을 미치는 요인이므로 대졸 이상 학력자 비율

9) 행정구역의 통합 및 승격으로 인하여 각 지표의 공시일별로 공간적 범위가 다른 경남 창원시, 경남 마산시, 경남 진해시, 제주특별자치도는 제외하였고, 2012년 7월 1일부로 연기군 전체와 공주시, 청원군 일부를 통합하여 출범한 세종특별자치시도 제외하였음. 또한 무투표로 당선된 부산 서구와 남구도 독립변수 중 후보자 수를 비교할 수 없으므로 제외하였음. 군지역의 경우 자치구 및 기초자치시와 자가점유율($r=-15.712^{***}$)이나 투표율($r=-16.794^{**}$) 등에서 통계적으로 유의미한 차이가 있었음. 아울러 비도시지역인 경우 지역사회의 특성이 다양하고 자연환경 요인 등 알려지지 않은 요인들이 산재하고 있어 투표율을 설명하기 어렵다는 선행연구(백정우, 최석현 2013: 597-598)도 있기 때문에 연구대상을 도시지역으로 한정하게 되었음. 따라서 군지역을 자의적으로 빼 것이 아니라 도시지역으로 연구대상을 한정한 데 특징이 있음.

10) 본인이 소유하는 주택에 직접 거주하는 자가점유일 경우 지역사회에 더 관심을 갖는다는 것이 선행연구의 결론이므로 본 논문에서는 자가보유율이 아닌 자가점유율을 활용하였음. 타 지역에 있는 주택의 소유까지 포함하는 자가보유율은 본 논문의 대상인 지방선거보다는 지역적 범위를 달리하는 대선이나 총선에 더 적합할 것으로 판단됨. 참고로 외국의 경우 자가점유율과 자가보유율을 구별하지 않는 경우가 많지만 대부분 자가점유(owner-occupied)의 의미로 해석되는 것이 일반적(박윤환, 황의갑 2011)이고 통계청(2011a)에서도 자가보유율을 집계한 것은 2005년과 2010년뿐이므로 자료구득 가능성도 고려한 결과임.

11) 통계청 e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1239(2014년 5월 28일 검색).

12) 선행연구에 따르면 GRDP를 대신한 대리변수로 1인당 평균 자동차 등록대수(박경미 2014), 1인당 주민세(정수현 2012), 재정자립도(백정우, 최석현 2013) 등을 활용할 바 있음. 이 중 주민세는 균등할과 소득할로 구분되는데, 균등할 소득세는 개인의 재산규모와 무관하게 지방자치단체에 의해서 결정되기 때문에 소득 수준을 나타내기에 적절하지 않음. 주민세의 큰 부분을 차지하고 있는 소득할도 법인소득을 포함하고 있고 거주지 원칙에도 충실하지 않기 때문에 적합하지 않은 것으로 평가됨(정수현 2012; 윤성호, 주만수 2010). 재정자립도는 재정수입의 자체 충당 능력을 나타내는 세입분석지표이지만 외부 의존재원인 지방채 수입이 포함되어 정확한 재정자립의 수준 및 지역의 소득수준을 나타내기에 적절치 않음. 이에 따라 부득이하게 박경미(2014: 102)의 연구에서 자동차 보유가 보편화된 후 경제적 격차는 한 가구의 자동차 대수 차이로 연결되고 평균 자동차 대수가 많은 선거구는 경제적으로 부유한 지역으로 간주할 수 있다고 지적한 것을 참고하여 1인당 평균 자동차 등록대수를 선정하게 되었음. 참고로 자료가 없는 서울·충북·경남 소속의 기초자치단체를 제외하고 1인당 GRDP와 1인당 평균 자동차 등록대수와의 상관관계를 살펴본 결과 통계적으로 유의미한 상관계수($r=.563^{**}$) 값을 보인 바 있음.

을 활용하였다(곽현근 2007).

인구통계적 차원의 변수는 인구 수와 노령인구비율을 선정하였다. 인구는 주민등록인구, 노령인구비율은 65세 이상 인구비율¹³⁾로 한다. 선행연구에 따르면 선거인수는 유권자의 기권 가능성에 영향을 미치고 노령인구는 상대적으로 여가시간이 많아 투표참여가 높다고 한다(정수현 2012; 박경미 2014).

정치적 차원의 변수는 후보자 수와 선거경쟁도를 선정하였다. 후보자 수의 증가는 다양한 선택지를 제공하기 때문에 투표율을 증가시킬 수 있고 선거경쟁이 치열하여 누가 선거에서 승리할지 예상하기 힘들수록 후보자들은 자신을 지지하는 유권자가 투표에

참여하도록 더 많은 노력을 할 것으로 예상된다(황아란 2011; 한정훈, 강현구 2009). 1, 2위 후보 간 득표수의 차이가 적을수록 경쟁이 심한 것으로 의미하므로 선거경쟁도는 1위와 2위 후보 간 득표수의 차이로 한다.

지역적 차원에서 같은 구 단위 지역일지라도 특별시와 광역시 산하인 경우 다른 특성이 나타날 수 있으므로 이를 통제하기 위해 지역적 차이를 더미변수화 하였다. 전반적인 사항은 다음 <표 4>에 정리되어 있다.

표 4_ 변수에 대한 설명

구분	변수(단위)	내용	자료	선행연구	
종속변수	투표율(%)	전국동시지방선거 기초자치단체장 선거 투표율	중앙선거관리위원회	황아란(2010; 2011); 정수현(2012)	
독립변수	자가점유율(%)	일반가구 자가점유비율	2010 인구주택총조사	곽현근(2007); 백정우, 최석현(2013); 강우진(2012)	
	1인당 평균 자동차 등록대수(대)	주민등록인구 1인당 평균 자동차 등록대수	국가통계포털, 통계청 e-지방지표	박경미(2014)	
	대졸 이상 비율(%)	대학졸업 이상 학력자 비율	2010 인구주택총조사	곽현근(2007); 백정우, 최석현(2013); 정수현(2012); 강우진(2012)	
	인구 통계적 차원	인구 수(명)	주민등록인구	국가통계포털	박경미(2014); 백정우, 최석현(2013); 황아란(1996); Oliver(2000); Caren(2007)
	노령인구 비율(%)	65세 이상 인구의 비율	2010 인구주택총조사	박경미(2014); 백정우, 최석현(2013); 정수현(2012); 윤성호, 주만수(2010)	
	정치적 차원	후보 수(명)	기초자치단체장 출마 후보 수	중앙선거관리위원회	박경미(2014); 황아란(2010); 황아란(2011); 김준석, 김민선(2009)
		선거경쟁도(표)	1위와 2위 후보 간의 득표수 차이	중앙선거관리위원회	박경미(2014); Cox(1988); 정수현(2012); 한정훈, 강현구(2009)
	지역적 차원	광역시·특별시(터미)	광역시·특별시 / 그외의 지역 구분	-	김준석, 김민선(2009); 황아란(2010; 2011)

13) 중앙선거관리위원회(2014)의 연령대별 투표율 분석을 보면, 같은 20대라도 20대 전반은 군 복무자 부재자투표가 영향을 미쳐 20대 후반보다 높은 투표율을 나타내기 때문에 세부적으로 들어갈수록 투표율과의 집합적 관계를 고찰하기 어려울 것으로 판단된 반면, 노령인구비율은 기존 연구에서 투표율에 일관성 있게 정(+)의 영향을 미치는 가장 대표적인 영향요인에 해당하므로 이를 활용하였음.

IV. 주택자가점유율과 투표율의 관계에 대한 실증분석

1. 기술적 분석

종속변수인 2010년 전국동시지방선거의 기초단체장 선거 투표율은 139개 기초자치단체의 평균 54.5%였으며, 가장 높은 지역은 전남 나주시로 69.6%, 가장 낮은 지역은 대구 남구로 43.2%였다. 자가점유율은 평균 54.2%이고, 가장 높은 지역은 경북 상주시로 80.4%, 가장 낮은 지역은 서울 관악구로 30.7%로 나타났다. 1인당 평균 자동차 등록대수는 전국 평균 0.36대이고, 가장 높은 지역은 부산 강서구 0.58대, 가장 낮은 지역은 서울 강북구 0.21대였다. 대졸 이상 비율의 평균은 30.1%이었고, 가장 높은 지역은 서울 서초구 61.9%, 가장 낮은 지역은 전남 나주시 14.3%로 나타났다.

도시의 인구 수는 평균 31만 3,737명이었고, 가장 많은 도시는 경기 수원시 107만 7,535명, 가장 적은 도시는 충남 계룡시 4만 3,088명이었다. 노령인구비율은 전국 평균 11.8%로 나타났고, 가장 높은 지역은 전북 김제시 27.9%, 가장 낮은 지역은 울산 북구 5.3%로 나타났다. 후보 수는 평균 3.4명이었고 가장 많은 수는 7명이 출마한 부산 강서구, 경기 안성시, 경북 경주시였고 가장 적은 수는 2명으로 서울 성동구, 부산 영도구 등 37개 지역이었다.

선거경쟁도는 평균 1만 6,806표였고, 가장 접전을 이루었던 곳은 표 차이가 335표에 불과한 경북 상주시, 가장 많은 표 차이가 난 지역은 12만 5,106표가 차이난 전북 전주시로 나타났다. 광역·특별시 소속 자치구는 67개, 그 외는 72개 지역으로 분류되었다. 각 변수별로 파악된 기술통계는 다음 <표 5>에 요약되어 있다.

표 5_ 기술통계 요약

변수명	평균	최솟값	최댓값
투표율(%)	54.5	43.2	69.6
자가점유율(%)	54.2	30.7	80.4
1인당 자동차 등록대수(대)	0.36	0.21	0.58
대졸 이상 비율(%)	30.1	14.3	61.9
인구수(명)	313,737	43,088	1,077,535
노령인구비율(%)	11.8	5.3	27.9
후보수(명)	3.4	2	7
선거경쟁도(표)	16,806	335	125,106
특별·광역시 자치구 기초자치시	N=67 N=72	-	-

2. 다중회귀분석 결과

앞서 선정된 변수들을 중심으로 다중회귀모형을 설정하고 분석한 결과 자가점유율은 다른 변수들을 통제하고도 투표율을 설명하는 유의미한 변수임이 확인되었다. 회귀분석 결과는 <표 6>에 요약되어 있다.

분석 결과 회귀식 모형의 적합성과 다중공선성에 문제가 없음이 확인되었고 수정된 R²값도 61.7%의 설명력을 보이고 있다. 변수별 유의성을 보면 자가점유율, 1인당 평균 자동차 등록대수, 대졸 이상 비율, 인구수, 노령인구비율, 그리고 광역시·특별시 소재 자치구가 99% 수준에서, 후보수와 선거경쟁도는 95% 수준에서 유의미한 것으로 나타났다. 표준화 계수를 기준으로 판단할 때 자가점유율은 1단위 증가 시 투표율이 0.32단위 증가하여 사회경제적 차원의 변수 중 대졸 이상 비율 다음으로 영향력이 큰 변수인 것으로 나타나 연구가설이 타당함을 확인할 수 있었다.

기타 각 변수별 분석 결과는 다음과 같이 설명할 수 있다. 1인당 평균 자동차 등록대수는 부의 관계를 나타내고 있는데 이는 소득 수준이 높을수록 투표율이 낮게 나타나거나 유의미하지 않게 나타난 선행연구(정수현 2012; 이남영 1993; 강우진 2012)와 같은

표 6_ 다중회귀분석 결과

변수명	비표준화 계수		표준화 계수	VIF
	B	SE	β	
상수	37.035**	3.938		
자가점유율	0.178**	0.044	0.320	2.297
1인당 평균 자동차 등록대수	-16.362**	5.675	-0.177	1.350
대출 이상 비율	0.299**	0.053	0.444	2.260
인구수	-5.979E-6**	0.000	-0.208	2.127
노령인구 비율	0.601**	0.094	0.492	2.133
후보 수	0.658*	0.266	0.137	1.097
선거 경쟁도	-4.100E-5*	0.000	-0.144	1.368
광역시·특별시 소속	-4.260**	0.719	-0.366	1.374
R ² /adj.R ²	0.639 / 0.617			
F value	28.769	유의확률		0.000

주: * p < 0.05, ** p < 0.01.

결과라고 할 수 있다. 서구와 달리 우리나라에서는 사회경제적 지위가 일관성 있게 투표율에 정(+)의 영향을 미치지 못하는 못하기 때문인 것으로 해석할 수 있다(황아란 2010; 김욱 1998). 아울러 지역으로 갈수록 소득 수준과 교육 수준이 일치하지 않기 쉽고 교육과 달리 소득 수준은 사회적 의무감을 고양시키지 않을 수 있기 때문으로도 볼 수 있다. 대출 이상 비율은 투표율과 정의 관계를 갖고 있는데, 교육이나 직업 등 사회적 수준이 높은 경우 정치적인 정보를 취득하고 처리할 능력이 높기 때문에 정치적 효능감을 높여 투표율을 높이게 된다는 사회경제적 지위이론(Socioeconomic Status Model)에 부합하는 것으로 풀이된다(Verba et al. 1978; 김왕식 2008). 교육은 개인의 시민의식이 형성되는 데 영향을 주어 사회의 구성원으로서 투표를 해야만 한다는 사회적 의무감을 강화시키고, 선거에 출마한 후보에 대한 정보를 얻는 비용을 낮출 수 있기 때문에 대출 이상 비율이 높은 지역에서 투표율이 높게 나타난 것으로 보인다.

인구 수는 부(-)의 관계로 나타났는데 합리적 선택이론에서 제시된 것처럼 인구 수가 많을수록 개

인이 결정적인 투표자(decisive voter)가 될 확률이 점점 낮아지고 후보자의 당락에 미치는 영향력이 사라지기 때문에 투표에 불참할 가능성이 높아지는 것으로 풀이된다. 노령인구 비율은 정(+)의 관계를 갖는 것으로 나타났는데, 이는 노령인들이 상대적으로 많은 여가시간을 가짐으로써 투표에 따른 기회비용의 손실이 적기 때문에 투표율이 높은 것으로 이해할 수 있다.

후보 수는 정의 관계, 선거경쟁도는 부의 관계를 나타내고 있는

데 후보 수가 많을수록 유권자가 자신의 입장과 가까운 후보를 선택할 수 있는 대안의 폭이 넓어지고, 선거경쟁이 접전일수록 개인의 투표 결과가 당락에 영향을 미칠 가능성이 커지기 때문에 투표 참여가 높아지는 것으로 해석할 수 있다.

지역적 차원의 경우 특별시나 광역시가 부의 관계를 보이는 것으로 나타났는데 이는 대도시에는 소규모 도시에 비해 투표율이 낮은 젊은층이 상대적으로 많고 거주기간이 짧으며 임차가구가 많아 지방선거에 큰 관심을 두지 않았던 것으로 풀이된다. 실제로 통계청(2011b)의 인구주택총조사 표본집계 결과에 따르면 특별시·광역시의 평균 거주기간이 6.8년인데 반해 기타 지역은 이보다 높은 8.8년의 거주기간을 갖는 것으로 나타난 바 있다. 아울러 광역시에 거주하는 사람들은 기초자치단체장 선거보다는 광역시장 선출에 관심이 높은 반면, 도에서는 도지사 선거보다 기초자치단체장 선거에 더 높은 관심을 기울인다는 것도 추가적인 이유로 볼 수 있다(황아란 2011).

V. 맺음말

자가보유를 통한 자산기반복지(Housing asset-based welfare) 측면에서, 주택자가점유는 자산축적 효과뿐만 아니라 사회적 효과(social impact)를 발생시키게 된다. 특히, 자가점유자들은 경제적·심리적으로 거주지에 투자한 것을 유지하고자 하므로 지역사회 현안에 대한 관심이 높은 것으로 알려져 왔다. 그럼에도 불구하고 그동안 자가점유와 관련된 국내 연구는 점유형태 선택이나 주거만족도, 자산축적 효과에 한정돼 있다는 한계를 갖는다. 그뿐만 아니라 주택가격 상승을 억제하는 것이 중요한 정책적 의제가 되어 있기 때문에 자가점유 확대를 명시적으로 다루는 것 자체가 일종의 금기로 여겨져 왔던 경향도 없지 않다. 이에 본 논문에서는 주택을 단순히 투자의 대상이 아니라 사회적 효과의 하나인 지역사회 역량강화(capacity building) 수단으로 보고 주택의 자가점유가 지역사회 정치참여 제고에 효과를 갖는지 알아보기 위해 도시지역의 지방선거 투표율을 종속변수로 하는 회귀 분석을 실시하였다. 분석 결과에 따르면 사회경제적·인구통계적·정치적·지역적 차원의 변수들을 통제하고도 자가점유율은 기초자치단체장 선거 투표율과 통계적으로 유의미한 정의 관계를 갖는다는 것이 확인되었다.

주택자가점유는 공동체에 소유지분을 지닌 것을 의미하므로 지역공동체의 구성원이라는 의식을 느끼게 한다(박상수, 임민영 2013). 이는 지역 상태의 악화가 주택매매 시 금전적 손실을 야기한다는 경제적 이유 때문임은 물론 소속감과 안정감, 주인의식과 같은 행동경제학적 이유를 갖기 때문이라고 할 수 있다. 이러한 점을 감안할 때 앞으로의 주거복지정책은 기존과 같이 대규모의 공공임대주택 공급에만 치중할 것이 아니라 일정 수준의 주택보유를 촉진하기 위해 구매력(affordability)을 높여주는 방안을 보완적

으로 검토할 필요가 있다. 앞서 살펴본 자산기반복지 차원에서 볼 때 자가점유 촉진정책은 주택구입이라는 소비행위를 시장에만 맡겨놓지 않고 공공의 개입을 통해 주택배분의 형평성을 달성하겠다는 의미로서 이해하는 것이 중요하기 때문이다(남원석 2009).

그간 선거정치를 중요한 주제로 다루는 정치학계에서는 주택의 점유비율에 관해 별다른 관심을 쏟지 않은 반면, 주택의 점유형태를 중요한 주제로 다루는 주택 및 도시연구 분야에서는 도시민의 선거행태에 별다른 주목하지 않았던 것이 사실이다. 본 논문은 기존 국내 연구의 한정된 영역을 벗어나 정치학계와 주택 및 도시학계의 단절된 테마를 연결하려는 시도로서 집합자료를 활용하여 자가점유율과 투표율의 관계를 분석한 결과 자가점유가 다른 주요 변수를 통제 한 상태에서도 긍정적 외부효과(positive externality)를 갖는다는 것을 확인한 데 의의가 있다고 본다. 향후 투표율뿐 아니라 자원봉사 참여와 같이 주택의 자가점유가 갖는 다른 사회적 효과, 자가점유 확대를 위한 정책수단의 필요성과 한계, 자가점유의 자산기반 복지 기여 정도, 자가점유와 자가보유의 비교, 지역별 자가점유율 차이의 원인 등을 살펴보는 다양한 후속 연구가 이어지길 기대한다.

참고문헌

- 강우진. 2012. 경제정책에 대한 인식과 주택소유 형태가 투표불참에 미치는 영향 연구: 18대 총선의 경우. 한국정당학회보 11권, 2호: 67-94.
- 곽현근. 2007. 지방정치 참여의 영향요인에 관한 다수준분석: 동네의 사회경제적 지위에 따른 동네효과를 중심으로. 한국행정학보 41권, 4호: 229-259.
- 김수현. 2009. 선진국 자가소유의 논의와 우리나라에 대한 정책적 시사점: 주택점유형태 간 균형과 다주택 문제를 중심으로. 경제와사회 가을호: 258-283.
- 김왕식. 2008. 투표 참여와 기관: 합리적 선택이론을 중심으로. 한

- 국동북아논총 13권, 1호: 295-312.
- 김옥, 1998. 투표참여와 기권: 누가, 왜 투표하는가. 이남영 편. 서울: 푸른길.
- 김준석, 김민선. 2009. 도전자역량이 선거구의 투표율과 도전자의 당선가능성에 미치는 영향: 제18대 국회의원 선거를 중심으로. *대한정치학회보* 16권, 3호: 73-98.
- 김준형, 최막중. 2010. 소득계층별 자가소유의 자산증대 효과. *주택연구* 18권, 1호: 109-118.
- 김현아, 하윤경. 2011. 미국의 자가보유 확대정책의 시사점. 건설이슈포커스 2011-02. 서울: 건설산업연구원.
- 남원석. 2009. 자가소유 촉진정책의 평가와 향후 과제. 한국주택학회 추계학술대회 발표논문집. 서울: 한국주택학회.
- 박경미. 2014. 선거별 투표율 결정 요인: 서울시 선거구의 집합자료 분석(1987~2010년). *한국정당학회보* 13권, 1호: 95-122.
- 박미선. 2013. 주택점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화연구: 1990~2010년을 중심으로. *도시행정학보* 26권, 3호: 291-314.
- 박상수, 임민영. 2013. 주택 입자 수요의 매수 전환 필요성과 세제 지원방안. 서울: 한국지방세연구원.
- 박신영, 최은희, 남원석, 방성민. 2007. 지분공유제 방식의 국내 도입 가능성 검토. 경기: 대한주택공사 주택도시연구원.
- 박윤환, 황의갑. 2011. 자가점유율이 범죄율에 미치는 영향. *형사정책* 23권, 제2호: 265-289.
- 박종민, 최승범, 신수경. 2001. 지방사회의 정치균열의 기초: 부동산 이익. *한국정책학회보* 10권, 2호: 269-385.
- 백정우, 최석현. 2013. 지역사회 정치 참여의 구조적 성격 고찰. *한국사회학회 사회학대회 논문집*: 597-612.
- 윤성호, 주만수. 2010. 투표참여의 경제학: 제18대 국회의원선거 투표율 결정요인 분석. *경제학연구* 58권, 2호: 221-254.
- 이남영. 1993. 투표참여와 기권. 이남영 편. *한국의 선거*. 서울: 나남: 21-47.
- 이수옥, 김성희, 이용만, 허수정 외. 2010. 저소득층 주거안정과 내 집 마련을 위한 정책방안 연구: 세부과제 보고서. 경기: 국토연구원.
- 이주형, 임중현, 이천기. 2009. 가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구. *국토계획* 44권, 3호: 79-93.
- 정수현. 2012. 투표율과 사회경제적 지위모형: 제4회와 제5회 전국동시지방선거 투표율 분석. *한국정치연구* 21권, 제1호: 27-54.
- 중앙선거관리위원회. 2014. 제6회 지방선거투표율 분석결과 발표. 2014.9.2. 보도자료 및 참고자료.
- 진미운, 최지웅. 2014. 중장기(2013~2030) 주택수요 전망 연구. 대전: 토지주택연구원.
- 통계청. 2011a. 2010 인구주택총조사 전수집계 결과[가구·주택 부문] 보도자료.
- _____. 2011b. 2010 인구주택총조사 표본 집계결과[주거실태, 정보통신기기, 교통수단 부문] 보도자료.
- 통계청 e-나라지표. http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtrlPageDetail.do?idx_cd=1239.
- 한정훈, 강현구. 2009. 유권자의 합리적 선택과 정치엘리트의 전략적 행위가 투표율 변화에 미치는 영향: 제18대 국회의원 선거 사례분석. *한국정치연구* 18권, 1호: 51-82.
- 황광선. 2013. 주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구: 주택복지정책에 대한 함의. *서울도시연구* 14권, 1호: 57-72.
- 황이란. 1996. 선거구의 특성이 투표율에 미치는 영향: 제15대 국회의원 선거분석. *한국정치학회보* 30권, 4호: 285-298.
- _____. 2010. 지방선거의 투표율 특성과 변화: 기초단체 투표율의 결정요인 분석. *한국지방정부학회 2010년 추계 학술대회 논문집*.
- _____. 2011. 광역 및 기초 단체장 선거경쟁이 동시선거 투표율에 미친 영향: 2010년 지방선거를 중심으로. *한국행정학보* 45권, 4호: 283-299.
- Baum, T. and Kingston, P. 1984. Homeownership and social attachment. *Sociological Perspectives* 27, no.2: 159-180.
- Boehm, T. P. and Schlottmann, A. 1999. Does Home Ownership by Parents Have and Economic Impact on Their Children? Paper presented at the American Real Estate and Urban Economics Association Mid Year Meeting.
- Caren, Neal. 2007. Big city, big turnout? Electoral participation in american cities. *Journal of Urban Affairs* 29, no.1: 31-46.
- Cox, Gary W. 1982. Housing tenure and neighborhood activism. *Urban Affairs Quarterly* 18, no.1: 107-129.
- _____. 1988. Closeness and turnout: A methodological note. *The Journal of Politics* 50, no.3: 768-775.
- DiPasquale, D. and Glaeser, E. L. 1999. Incentives and social capital: Are homeowners better citizen? *Journal of Urban Economics* 45: 354-384.
- Engelhardt Gary V., Eriksen, Michael D., Gale, William G., and Mills, Gregory B. 2010. What are the social benefits of homeownership? Experimental evidence for low-income households. *Journal of Urban Economics* 67: 37-82.
- Gilderbloom, J. I. and Markham, J. P. 1995. The impact of homeownership on political beliefs. *Social Forces* 73, no.4: 1589-1607.
- Greene, V. L. and Ondrich, J. I. 1990. Risk factors for nursing home admissions and exits: A discrete time-hazard function approach. *Journal of Gerontology* 45, no.6: 250-258.
- Harding, J., Miceli, T., and Sirmans, C. 2000. Do owners take better

- care of their housing than renters? *Real Estate Economic* 28: 663-681.
- Joint Committee on Taxation, 2011. *Present Law, Data, and Analysis Relating to Tax Incentives for Homeownership*. JCX-50-11. U.S: Joint Center For Housing Studies of Harvard University.
- Kemeny, J. 1981, *The Myth of Home Ownership: Public Versus Private Choices in Housing Tenure*. London: Routledge.
- Manturuk, K., Lindblad, M., and Querica, R. G. 2009. Homeownership and local voting in disadvantaged urban neighborhoods. *Cityscape, A Journal of Policy Development and Research* 11, no.3: 213-230.
- Oliver, J. Eric. 2000. City size and civic involvement in metropolitan America. *The American Political Science Review* 94, no.2: 361-373.
- Rohe, W. M., Zandt, S. V., and McCarthy, G. 2001. The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research. Low-Income Homeownership Working Paper Series LIHO-01.12.
- Rossi P. H. and Weber, E. 1996. The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys. *Housing Policy Debate* 7, no.1: 1-35.
- Sherraden, M. 1991. *Assets and the Poor: A New American Welfare Policy*. NY: M.E.Sharpe.
- _____. 2003. *Assets and the Social Investment State*. ed. W. Paxton. IPPR: 28-41.
- Toussaint, Janneke and Elsinga, Marja. 2009. Exploring 'housing asset-based welfare' Can the UK be held up as an example for Europe? *Housing Studies* 24, no.5: 669-692.
- Verba, Sidney, Nie, Norman H., and Kim, Jae-On. 1978. *Participation and Political Equality: A Seven-Nation Comparison*. London: Cambridge University Press.

-
- 논문 접수일: 2014. 8. 21
 - 심사 시작일: 2014. 10. 21
 - 심사 완료일: 2014. 11. 30

요약

주제어: 자가점유율, 사회적 효과, 투표율

자가보유를 통한 자산기반복지(Housing asset-based welfare) 측면에서, 주택자가점유는 자산축적 효과뿐만 아니라 사회적 효과를 발생시키게 된다. 특히, 자가점유자들은 경제적·심리적으로 거주지에 투자한 것을 유지하고자 하므로 지역사회 현안에 대한 관심이 높은 것으로 알려져 왔다. 그럼에도 불구하고 그동안 자가점유와 관련된 국내 연구는 점유형태 선택이나 주거만족도, 자산축적 효과에 한정돼 있다는 한계를 갖는다. 이에 본 논문에서는 주택을 단순히 투자의 대상이 아니라 지역사회 역량강화 수단으로 보고 주택의 자가점유가 지역사회 정치참여 제고에 효

과를 갖는지 알아보기 위해 도시지역의 지방선거 투표율을 종속변수로 하는 회귀분석을 실시하였다. 분석 결과에 따르면 사회경제적·인구통계적·정치적·지역적 차원의 변수들을 통제하고도 자가점유율은 기초자치단체장 선거 투표율과 통계적으로 유의미한 정(+)의 관계를 갖는다는 것이 확인되었다. 이러한 점을 감안할 때 앞으로의 주거복지정책은 기존과 같이 대규모의 공공임대주택 공급에만 치중할 것이 아니라 일정 수준의 주택보유를 촉진하기 위해 구매력(affordability)을 높여주는 방안을 보완적으로 검토할 필요가 있다.