

집이 아니라, 집값이 움직였다

- 서울 25개구 아파트 가격만으로 오세훈 득표 예측이 가능했다

구성요소	데이터	결과
자산 가격과 보수 투표의 상관관계	서울 25개 자치구 아파트 평균 매매가 ↔ 오세훈 $r=0.934$ (매우 강한 상관관계) m ² 당 매매가 ↔ 오세훈 $r=0.904$ (매우 강한 상관관계)	“비싼 아파트를 소유할수록 오세훈에 투표할 확률이 높다”
무주택 자체가 보수 투표 변수인가	주택소유율 ↔ 오세훈 $r=0.146$ (매우 약한 상관관계)	
무주택 가구비율이 높은 자치구의 정치 성향	관악구 66.5%, 광진구 58.7%, 금천구 57.9%, 영등포구 56.2%, 동대문구 55.5% ▷모두 민주 강세지역	자가 소유만으로 오세훈에 투표하지는 않는다
자가 비율이 높은 자치구의 정치성향	도봉구 60.3%, 양천구 58.2%, 노원구 56.2% ▷양천 외 민주 강세	
부동산 정책 “정치적 이용” 인식	출구조사 직접 항목 없음. 다만 후보 선택 시 “부동산 고려” 70.5%	
재건축 가속 평가	서울 사업시행계획인가 호수 2018년 115,771 → 2024년 154,298 (+33%) ▷오세훈 시정에서 더욱 가속화	부동산 정책 관련 오세훈의 인물 경쟁력으로 작동
거시변수 영향	환율 1,500원대, 물가 +3.1% ▷자산 보호 동기 강화	높은 물가가 여당에 악재로 작용

해석: 이번 서울지역 투표의 변수는 “주택 보유 여부”가 아니라 “자산 가치 규모”이다.

- 김지혜·권혁용(2020) “아파트 가격 상승과 집권당 지지” 연구는 민주당 등 진보 집권당일 때 주택가격 상승이 자가비율이 낮은 지역에서 집권당 득표율을 떨어뜨린다고 입증했다.
- 김수인·강원택(2022) “자산과 투표선택” 연구는 2018 지선·2020 총선·2021 4·7 보궐에서 m²당 아파트 매매가와 보수정당 득표율의 일관된 상관을 발견했다.
- 윤미영·전명진(2024) 주택가격 변화액 600만원 이상 상승 행정동에서 민주→보수 전환 빈도 증가를 보였다.

2026년 서울 결과($r=0.934$)는 이 연구 결과의 2026년 재현이다.

실제 작동한 메커니즘

1. 자산 가치 상승 지역 = 보유 자산 보호 동기(강남3구·서초·송파·용산): 종부세·재건축 규제 등 민주당 자산 정책에 대한 저항
2. 자산 가치 하락 우려 지역(도봉·양천·노원의 60% 자가, 그러나 가격 정체): 재건축 가속이 자산 가치 회복의 마지막 카드 → 오세훈의 재건축 인가 +33% 가속 실적이 결정적
3. 무주택 가구 다수 자치구(관악 66.5%, 광진 58.7%): 이들은 “민주당에 실망”한 것이 아니라 여전히 민주 강세지역. 주택 보유 여부는 오세훈 또는 정원오 투표에 영향이 적었다.

따라서 “공급 확대 미흡으로 무주택자가 등 돌렸다”는 진단보다는 “자산 보유층이 자산 보호 동기로 결집했고, 자산 가치 정체 우려 자치구는 재건축 가속을 한 오세훈을 선택했다”는 진단이 정확하다.

● “비싼 집”을 가진 사람이 오세훈을 찍었다

변수	오세훈 득표율과의 상관관계
아파트 평균 매매가	$r=0.934$
m²당 매매가	$r=0.904$
주택소유율	$r=0.146$

$r=0.934$ 는 사회과학에서 거의 결정론적 관계이다. 서울 자치구별 아파트 평균 매매가(KB부동산 데이터 기준)를 확인하면, 강남3구(강남·서초·송파)와 용산·양천 일부가 상위에 분포하고, 강북·종로·도봉·금천이 하위에 분포한다. 이 분포는 오세훈-정원오 득표율 분포와 거의 정확히 겹친다.

여기서 결정적 단서는 주택소유율과의 약한 상관($r=0.146$)이다. 만약 “자가 보유”가 변수라면 주택소유율이 더 높은 상관을 보여야 한다. 그러나 실제로 의미 있는 변수는 “비싼 집을 가졌느냐”였다. 강남3구의 자가 보유자만 오세훈에게 압도적 표를 준 것이 아니라, 고가 아파트 지역의 전세·월세 거주자도 오세훈에게 표를 줬다는 가능성을 시사한다. 이는 “자산을 통한 미래의 상승 욕망”이 현재의 자산 보유보다 더 강력한 정치 변수라는 점을 의미한다.

이 결과는 김수인·강원택(2022)의 수도권 분석 결론과 정확히 일치하며, 윤미영·전명진(2024)의 “주택가격 상승 상위 10% 행정동” 효과를 2026년 서울에서 다시 확인한 것이다.

이를 강화한 거시경제 환경은 다음과 같다.

- **고환율 뉴노멀**: 1,500원 초과 18거래일(리먼위기 14거래일 초과). 외국인 100조원 주식 매도. 원화 저평가 지속.
- **삼성전자·하이닉스 성과급**: 수억대 성과급 + 5억 사내대출 한도의 서울·수도권 부동산 유입 기대감.
- **부동산 트리플 강세**: 매매가·전세가·월세가 동시 상승.

Quinn·Sattler·Weymouth(2023)의 결론에 따르면 통화 저평가 상태에서의 추가 절하는 현직에 대한 징벌투표로 이어진다. 서울 자산층은 정부의 부동산과 환율 정책에 대해 자산 가치 방어와 현 여당에 대한 징벌투표의 성격에서 오세훈을 선택했다고 해석할 수 있다.

● 오세훈은 왜 일부 유권자에게 “위험 회피 선택”이 되었는가

1. **재건축 가속 실적**: 서울 재건축 사업시행계획인가가 2018년 115,771호 → 2024년 154,298호로 +33% 증가. 오세훈 시정 동안 자산 가치 회복의 마지막 카드인 재건축이 가시적으로 진행됐다. 자가 거주 자산 정체 우려 자치구(도봉·노원·양천)에서는 이것이 “내 자산을 지켜줄 사람”이라는 메시지로 작동했다.
2. **행정 연속성**: 오세훈은 서울시장 4선이라는 행정 연속성을 가지고 있다. “정책 충격 회피” 동기가 작동하는 유권자(중도·자영업자·자산 보유층)에게 그는 “검증된 변수”였다.
3. **광역비례 동률 상황에서의 분할 선택**: 광역비례에서 민주 43.86% vs. 국힘 44.00% 동률은 “정당 차원에서는 거의 비긴 상태”임을 의미한다. 이 상태에서 일부 약지지층 유권자는 “광역단체장은 안정·연속성 있는 인물을, 기초단체장과 광역의원은 민주당 후보를” 선택하는 분할 전략을 택했다. 25개 자치구 중 17개에서 민주 구청장이 당선된 것이 이 분할의 결과다.

즉 오세훈은 “현상 유지+자산 보호+행정 연속성”의 패키지로 위험 회피 선택의 대상이 되었고, 정원오는 “변화 가능성이 있으나 그 변화가 내 자산·일상에 어떤 영향을 줄지 불확실한 후보”로 인식되었다.