부동산학연구 제31집 제1호, 2025. 3, pp. 23~39 http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.31.1.2

Journal of the Korea Real Estate Analysts Association
Vol.31, No.1 2025. 3, pp. 23~39

질적연구 중심의 혼합연구방법에 기반한 가격 상승기 주택시장참여자 조세정책 대응 행태 연구*

A Qualitative-Centered Mixed Methods Study on Housing Market Participants' Behavioral Responses to Tax Policies During Periods of Price Increases

전 성 제 (Jeon, Sungje)**
김 지 혜 (Kim, Ji-Hye)***
이 동 주 (Lee, Dong-Ju)****

< Abstract >

The behavior of market participants has recently gained attention as a key factor influencing changes in the housing market. In line with this trend, qualitative research methods have been increasingly employed—particularly in the UK—to explore how market participants behave within the housing market. In contrast, most housing market research in Korea continues to rely heavily on quantitative methods, such as statistical analysis, with relatively little focus on the specific behaviors of market participants. To address this gap, this study employed a mixed methods approach, centered on qualitative research, to investigate how market participants responded to the government's tax increase policy implemented after 2015. The findings revealed that while some market participants acted in accordance with the policy's intended outcomes, others actively sought to avoid the increased tax burden. This study highlights the potential of applying mixed methods as a novel and effective research approach in the field of housing market behavior.

Keyword : Participant Behavior in Housing Market, Behavior in Response to Policy, Tax Policy, Qualitative Research Methods, Mixed Methods

I. 서론

우리나라 주택시장은 1970년대 이후 현재까지 주기적인 불안을 경험해왔다. 1980년대 후반 주택가격 급등과 1997년 외환위기로 인한 급락, 2006년 급등과 2008년 글로벌 금융위기 이후 침체, 최근 2020년을 전후한 주택가격 급등까지 주기적인 주택시장 불안과 그로 인한 주거 불안을 겪었다.

정부는 주택시장 불안을 완화하기 위해 다양한 정책적 노력을 지속해 왔으나 시장 안정 달성에는 어려움을 겪었다. 시장 불안에 대응하여 정부는 LTV, DTI, DSR 규제를 포함한 금융정책, 보유세, 취득세, 양도세와 같은 주택 소유 단계별 세제를 활용한 조세정책, 신도시 개발을 포함한 공급 정책 등 다양한 정책 방안을 발표, 추진하였다. 그러나 이러한 노력에도 불구하

* 이 논문은 2023년 수행된 국토연구원 기본과제인 「부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구」의 내용 중 일부를 수정, 보완하여 작성하였음.
** 본 학회 정회원, 국토연구원 연구위원, sjjeon@krihs.re.kr, 주저자
*** 국토연구원 연구위원, kjh@krihs.re.kr, 교신저자
**** 부동산학 박사, ㈜드림부동산투자자문 대표, rex_luck@naver.com, 공저자

고 정부 정책이 충분히 효과적이지 못했다는 비판이 다수 제기되고 있는 실정이다(최정호, 2020; 김태준 · 이축복, 2020a).

이와 관련하여 정부 정책이 효과적이지 못한 주요한 원인 중 하나로 정책효과를 반감시키는 다양한 시장참여자들의 대응 행태가 지목되고 있다. 예를 들어 규제지역을 지정하면 주변 지역에 주택수요가 집중되어 전반적인 가격 상승을 발생시키는 풍선효과가 발생하거나(정용욱, 2020), 주택담보대출에 대한 규제 강화가 신용대출 및 사업자 대출로의 우회 대출 행태로 이어지는 등(임광복, 2017) 시장참여자들의 정책 대응 행태가 정책의 효과를 반감시키는 주요한 요인 중 하나로 인식되고 있다.

이러한 인식은 정책 수립 시 시장참여자들의 대응 행태에 대한 고려 필요성이 매우 높다는 점을 시사한다. 시장 안정을 위한 정부 정책이 소기의 목적을 달성하는 데 어려움을 겪는 주요한 원인 중 하나가 정책효과를 반감시키는 시장참여자 대응 행태라면, 이러한 대응 행태에 대한 사전적 고려가 충분히 이루어질 경우 그로 인한 정책효과의 감소를 최소화할 수 있을 것이기 때문이다.

그러나 높은 필요성에도 불구하고 시장참여자의 정책 대응 행태에 대한 연구는 크게 부족한 실정이다. 실제 대부분의 주택시장 정책효과와 관련한 연구들은 정책의 파급 효과에 대한 통계적 방법을 활용한 사후적 검증 연구에 초점을 맞추고 있다(박진백 · 이영, 2018; 황관석 외, 2021; 배진희 · 이재수, 2022). 이는 정책 대응행태를 포함하여 시장참여자들의 행태연구를 위해서는 질적 연구방법론의 활용의 필요성이 높은 데 반해 우리나라의 주택시장 관련 연구는 양적 연구를 중심으로 수행되고 있는 학술적 맥락 등에 기인하는 것으로도 볼 수 있다. 양적 연구 중심의 주택시장 연구 맥락 하에서 통계분석 방법에 기반한 정책 분석에 대부분 연구가 초점을 맞추고 있는 반면, 시장참여자 행태에 초점을 둔 연구는 상대적으로 거의 이루어지지 못한 것으로도 이해될 수 있다.

따라서, 질적 연구방법론을 활용하여 시장참여자들이 정부 정책에 어떤 방식으로 대응하는지를 분석하고 그 정책적 의미를 파악하는 것은 정책적, 학술적으로 큰 의미가 있다. 정책적으로는 향후 시장 안정을 위해 시장참여자 대응 행태를 고려한 보다 효율적 주택정책 수립을 위한 시사점을 제시할 수 있으며, 학술적으로는 주택시장 관련 연구에서 질적연구방법론을 활용한 새로운 연구 방향을 제시한다는 점에서 연구의 필요성과 의의가 매우 높다.

이에 본 연구에서는 질적 연구방법론을 활용하되, 연구결론에 대한 객관성을 높이기 위해 양적 연구방법론을 병행하는 혼합연구방법론(Mixed Methods)을 사용하여 시장참여자들의 정부 정책 대응 행태를 분석하고자 한다. 단, 주택가격 상승기와 하락기 시장참여자 행태가 매우 다르게 나타날 것으로 예상되는 바, 최근 주거비 부담 급증 등 주거 안정에 상대적으로 더 큰 부정적 영향을 미쳤으며, 정부의 정책 시행이 더 활발하게 이루어졌던 주택가격 상승기에 국한하여 시장참여자 대응 행태를 살펴본다. 그리고 모든 정부 정책을 분석하기에 한정된 지면에서 다루기에 한계가 있으므로 상대적으로 더 선명한 시장참여자 대응 행태를 야기한 것으로 인식되고 있는 조세정책을 중심으로 분석을 수행하고자 한다.

이를 위해 먼저 주택시장에서 시장참여자 행태, 질적 · 혼합 연구방법론에 대한 이론적 논의를 살펴보고, 이를 바탕으로 이 연구의 필요성과 가치, 연구주제와 방법론을 도출한다. 이어서 질적 연구방법론을 활용하여 주택가격 상승기 정부 조세정책에 대응한 시장참여자 행태를 분석하고, 이 분석 결과에 대한 설득력을 높이기 위해 양적 방법론을 활용하여 질적 방법론으로 도출한 결론을 추가적으로 검증한다. 이를 통해 주택가격 상승기 시장참여자들의 대응행태 분석 결과를 결론으로 제시하고, 최종적으로 연구 결과의 학술적 · 정책적 시사점을 제시하도록 하겠다.

II. 이론적 논의와 방법론

1. 선행연구 검토

주택시장 정책에 대한 우리나라의 관련 연구는 계량분석 등 양적 연구방법을 활용하여 주택정책이 주택거래량이나 가격에 미치는 영향을 분석하는 연구들이 주로 수행되었다(박진백 외, 2023; 배진희 · 이재수, 2022a; 2022b; 임상빈 · 김병남, 2021; 이성영 · 임재만, 2023). 예를 들어 배진희 · 이재수(2022a)의 연구는 2019-2020년 기간 정부의 수요 조절 정책이 단기적으로 가격을 하락시키는 효과가 있었으나 1년이 지나면서

유의미한 효과가 나타나지 않았음을 회귀불연속모형을 활용하여 도출하였으며, 임상민 · 김병남(2021)은 법인 주택에 대한 과세 강화법인거래량과 거래 비중이 감소하였으며, 보유에 대한 보유세 강화의 효과는 나타나지 않았음을 결론으로 도출하는 등 정책이 가격 등에 미치는 효과를 정량적으로 분석한 연구이다.

반면 정부 정책에 따른 행태적 측면 등을 분석한 연구는 상대적으로 많지 않은 실정이며(신수호 외, 2022; 임상빈 외, 2022), 특히 질적 연구방법을 활용하여 정부정책에 대한 시장참여자 행태를 분석한 연구는 우리나라에서는 거의 이루어지지 못하였다. 예를 들어 신수호 외(2022)의 연구에서는 다주택자 조세정책이 주택처분 의사결정에 미치는 영향을 조세 부담 시나리오 분석에 기반하여 도출하였으며, 임상빈 외(2022)의 연구에서는 다주택자 종부세 중과가 조세회피에 미치는 영향을 회귀분석을 통해 도출하는 등 일부 행태에 대한 연구들이 수행되었으나, 이들 연구들은 계량분석 등 양적연구방법을 활용한 연구들이 대부분이며, 질적 연구방법을 활용한 연구는 거의 없는 실정이다.

2. 주택시장에서 행태 기반 연구의 필요성

2008년 서브프라임 모기지 사태로 발생한 금융위기는 국가경제에서 주택부분의 중요성이 매우 높음을 새롭게 상기시키는 계기가 되었다. 학계에서도 이를 계기로 국가경제에서 주택시장의 중요성을 재인식하였으며, 이를 Smith & Munro는 “House price and mortgage debt have moved to centre stage in the management of national economies.: 주택가격 및 주택담보대출 부채가 국가 경제의 중심으로 이동했다.(Smith and Munro, 2009: p.15)”라고 표현하기도 하였다.

주택시장의 중요성이 새롭게 인식되는 과정에서 주택시장 변화양상을 분석하는 데 전통적 경제이론과 계량분석 만으로는 한계가 있음을 지적하며 행태적 접근의 필요성을 강조하는 흐름이 대두되었다. 이와 관련하여 Shiller 교수를 필두로 Smith(2011), Hickman (2007), Wallace(2008) 등이 행태적 관점에서 주택시장에 대한 연구의 필요성이 높음을 강조하였다. 우리나라에서도 주택시장에서 시장참여자들의 행태에 대한 연구 필요성과 적합성이 높다는 결론을 제시한 실험적 연구도 있었다(김진환 · 정준호, 2018). 특히 2000년대 중후반 투기적 주택매매 행태가 광범위하게 나타난 결과로 2008년 금융위기가 발생하면서 주택시장 및 가격 변화에서 인간의 감성을 고려하는 행태적 관점 혹은 측면에 대한 중요성이 더욱 강조되었으며 전통적 설명 방식의 한계를 보여주는 사례로 언급되었다(Shiller, 2011; 2015).

이런 흐름 하에서 주택시장 변화에 대한 이해를 높이기 위해서는 주택시장에서 시장참여자들의 행태에 대한 이해의 향상과 그에 초점을 맞춘 연구의 필요성이 강하게 제기되기 시작하였다(Smith, 2011; Wallace, 2008).

3. 행태 연구를 위한 질적 연구방법론의 필요성

질적 연구방법론은 어떤 사회현상이 발생하는 과정과 그 현상이 어떻게 사람들에게 인식, 이해되면서 영향을 미치는가를 밝히는데 초점을 둔 방법론으로, 사회적 · 지리적 맥락, 세부사항, 복잡성 등을 중시하는 특성을 지닌다(Mason, 2002; 김영천, 2011). 구체적으로는 인터뷰, FGI, 참여관찰 등의 연구방법을 활용하여 연구주제와 관련한 맥락, 행위자의 행태와 인식, 행위자 간 상호작용 등 세부적인 사회적 작용과 관련한 내용을 주로 텍스트 형태의 데이터로 확보하고, 이를 바탕으로 특정 사회현상에 대한 이해를 창출해 낸다. 이런 특성과 연구방법으로 인해 질적 연구방법론은 주제 관련 행위자들의 인식, 행태, 의사결정 및 상호작용 등을 밝히는데 유용한 방법론이다(Mason, 2002; 김영천, 2011).

그렇다면 왜 주택시장 관련 행태 연구에서 질적 연구가 필요할까? 이에 대한 답은 영국을 중심으로 질적 연구방법론을 활용한 주택시장 연구가 수행되면서 이루어진 논의를 통해 제시될 수 있다(Christie, Smith and Munro, 2008; Wallace, 2008; Smith, 2011).

기 수행된 연구들에 따르면, 지역의 주택시장은 주어지는 것이 아니라 여러 행위자들의 매도매수 등의 행태를 통해 구성되는 것으로, 이를 온전히 이해하기 위해서는 시장참여자들이 어떤 맥락에서 어떤 구체적인 행태를 했는지를 이해하는 것이 시장의 실체를 파악하는 데 매우 중요하다(Christie et al., 2008; Wallace, 2008). 그러나 전통적인 양적 분석 방법으로는 시장에서 나타난 시장참여자들의 구체적인 행태와 그 행태의 맥락을 파악하는 데 한계가 있으며(Christie, Smith

and Munro, 2008; Wallace, 2008; Smith, 2011), 그 결과 주택시장에서 주택가격에 대한 시장참여자들의 인식, 거래 행태, 기대 형성 등에 대한 연구는 매우 부족하다고 지적하였다(Smith, 2008).

반면 위에서 설명한 바와 같이 시장참여자들의 구체적 행태, 인식 등을 밝히는 데에는 질적 연구가 매우 적합한 방법론이다 (Mason, 2002; 김영천, 2011). 이에 질적 연구방법을 통한 주택시장 연구의 필요성이 강하게 제기되었으며, Wallace(2008: p.254)는 "연구자는 단지 (시장으로) 가서 시장과 대화를 하라(go and talk to the market)"는 Harris and Cundell(1995)의 주장을 인용하여 주택시장에서 질적 연구의 필요성을 강조하였으며, Bourdieu(2005)는 주택시장에서 수요자의 습성이나 성향을 질적 연구로 밝히는 것이 매우 중요하고 필요함을 강조하였다.

이런 흐름 하에서 실제 영국을 중심으로 질적 연구방법론을 활용한 주택시장 연구가 수행되었다. 예를 들어 Wallace(2008)는 요크 지역의 디벨로퍼, 도시계획가, 시청 담당관, 공인중개사(estate agents), 주택협회(Housing association), 임대사업자(buy-to-let landlords) 등 주택시장 관련 핵심 행위자 40명에 대한 인터뷰를 수행하였으며, 특히 주택매매에 있어 중요성이 높은 주택임대사업자들에 대한 인터뷰에 중점을 두고 인터뷰를 진행하였다. 또한 생애최초주택구입자에 대해서는 Focus groop interview를 수행하였다. 이를 통해 이들이 영국 요크 지역에서 어떻게 주택시장을 구성하고 주택이 소비되었는지에 대한 구체적 행태를 조사하여 요크 지역 주택시장에서 대부분의 시장참여자들이 경제이론에 따라 주택시장이 작동한다고 믿는 반면 그에 부합하지 않는 시장 내 행동들이 나타나고 있으며, 이러한 행태로 인해 시장의 변동성이 확대되어 나타남을 밝혔다.

Christie et al.(2008)의 연구는 주택가격 급등기 주택시장에서 경제적 행동과 감정과의 관계에 대한 연구로 수행되었으며, 1990년대 후반 주택가격이 급등한 지역인 영국 에딘버러를 사례지역으로 선정하여 수행하였다. 주택가격 급등기에는 주거 사다리에 올라타야 한다는 절박감, 주택을 더 이상 매수할 수 없을지도 모른다는 불안감, 이주에 대한 간절함 등 주택시장과 연결된 다양한 감정이 강하게 표출되는 시기이기 때문에 연구대상 시기로 더 적합하다고 판단하여 주택가격 급등을 경험한 에딘버러를 연구 대상 지역으로 선정하였다. 이 연구는 당시 에든버러에서 주택을 구입한 경험이 있는 가구를 대상으로 심층 인터뷰를 시행하였다. 가장 높은 가격상승을 경험한 에딘버러 내 4개 근린지역에 가격 급등기 주택을 구입한 174가구에 접촉하여 그중 38%인 66 가구를 대상으로 인터뷰를 시행하였다. 인터뷰 결과를 바탕으로 연구에서는 주택매매 활동이 경제적 행동일 뿐 아니라 매우 감성적인 행동이라는 결론을 도출하였다.

이 외에도 O¨hman et al.(2013)의 연구는 부동산 자산운용사들에 대한 심층 인터뷰를 중심으로 한 질적 연구방법을 활용하여 투자적 행위자들의 부동산 매매 의사결정과정을 행태적 관점에서 분석하였고, Gallargher et al.(2018)의 연구는 북아일랜드 자산시장의 위기 과정을 디벨로퍼와 대출은행에 대한 심층인터뷰를 중심으로 하는 질적 방법론을 활용하여 연구를 수행하였다. 이는 주택시장에서 시장참여자들의 구체적 행태와 인식에 대한 탐구의 필요성과 관심이 높아지면서, 이런 연구에 상대적으로 강점을 가진 질적 연구를 활용한 주택시장 연구의 필요성도 자연스럽게 높아진 것으로 이해할 수 있다.

같은 맥락 하에서 우리나라에서도 주택시장 및 정책 연구에서 질적 연구를 활용한 시장참여자 행태 연구가 이루어진다면 학술적, 정책적으로 의의와 유용성이 매우 높을 것으로 기대된다. 그러나 앞서 선행연구에서 살펴본 바와 같이 현재 우리나라의 주택시장 및 정책과 관련한 연구들은 양적 연구방법론에 기반한 효과분석이나 행태 분석에 초점을 맞추고 있으며, 질적 연구는 거의 이루어지지 못하고 있는 실정이다. 따라서 이 연구를 통해 질적연구방법을 활용한 시장참여자 정책 대응 행태에 대한 연구가 이루어진다면 학술적·정책적으로 가치 있는 연구 결과를 도출해 낼 수 있을 것이다.

4. 혼합연구방법론 검토

주택시장 연구에서 질적 연구방법론을 활용한 연구의 필요성이 높아지면서 다수의 관련 연구들이 수행되었다. 그러나 이러한 필요성과 장점에도 불구하고, 질적연구의 경우 연구결론의 일반화와 신뢰성 제고에 있어 상대적으로 양적 연구보다 어려움이 있다는 한계도 제기된다(Creswell, 2009; Bryman, 2012).

이러한 질적연구의 필요성에 부응하되, 질적연구가

가지는 한계를 보완하기 위한 방법론으로 혼합연구방법(Mixed Methods)이 있다. 혼합연구방법론은 연구 주제를 탐구하는 데 있어 보다 종합적 설명이 가능하며, 한 가지 연구방법을 통해 도출된 결론이나 발견을 다른 방법론을 통해 재검증하거나, 보다 심층적으로 설명함으로써 연구 결과의 신뢰도를 높임과 동시에 보다 풍부한 설명이 가능하게 한다. 또한 두가지 연구방법을 모두 사용함으로써 각각 방법론의 장점은 살리되 약점은 최소화할 수 있다(Bryman, 2012).

혼합연구방법론은 질적 연구방법과 양적 연구방법 중 어디에 중점을 두느냐에 따라 2가지 연구전략이 있다(Bryman, 2012). 먼저 순차적 탐구적 전략(Sequential Exploratory Strategy)은 인터뷰 등 질적 연구방법을 통해 탐험적인 조사 및 분석에 기반하여 연구의 주요한 발견 혹은 결론을 도출하고, 이를 양적 연구방법을 활용하여 추가적인 논거를 제시하여 연구의 신뢰성을 제고하고 보다 일반화를 용이하게 하는 전략이다. 두번째로 순차적 설명적 전략(Sequential Explanatory Strategy)은 양적 연구방법을 통해 주요 결론을 도출한 후 이를 질적 연구방법을 통해 설명을 보충하여 보다 풍부한 해석이 가능하도록 하는 연구전략이다(Bryman, 2012).

우리나라 주택시장 및 정책 연구에 있어 이러한 장점을 가지는 혼합연구방법을 활용한 연구 필요성은 매우 높다. 우리나라 주택시장 변화에서 시장참여자들의 인식, 행태, 심리는 매우 중요한 요소로 인식되고 있다(서원석, 2019). 한편, 주택가격 상승기 정부의 주택시장 정책이 상대적으로 효과적이지 못했던 원인으로 시장참여자들의 정책 대응 행태가 주요한 원인 중 하나로 지목되고 있다(정용욱, 2020; 임광복, 2017). 따라서 정부 정책에 대응한 시장참여자의 인식과 대응 행태에 대한 연구 필요성이 매우 높은 실정이다. 이런 측면에서 질적 연구를 활용한 주택시장 연구 필요성이 제기된다. 왜냐하면 행위자들의 인식이나 구체적 행태를 밝혀내기에 효과적인 연구방법이 질적연구방법이기 때문이다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 질적 연구방법만으로는 연구결론의 일반화 등에 있어서 한계가 노정되므로 양적 연구방법을 통해 논거를 보강하는 혼합연구방법론을 통해 일반화가 가능한 보다 강건한 결론을 도출할 수 있다. 즉 주택시장 및 정책과 관련한 이 연구에서 보다 일반화된 결론으로서 주택가격 상승기 정부 정책에 대응한 시장참여자 행태를 구체적으로 도출하고 정책적 의의를 논의할 수 있는 가장 적합한 방법론 중 하나가 혼합연구방법론이다.

5. 본 연구의 방법론과 목적: 순차적 탐구적 연구전략(Sequential Exploratory Strategy)을 활용한 혼합연구방법(Mixed-Methods)

우리나라 주택시장에서 정책은 시장 변동에 큰 영향을 미치는 요인으로 인식되고 있다(이수욱 외, 2022). 특히 주택가격 상승기 시장안정을 위한 다양한 주택정책이 시행되면서 이들 정책효과에 대한 많은 논의가 있었다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 정부 정책과 관련한 연구들은 대부분 정책효과에 대한 계량적 분석에 초점을 맞추고 있으며, 시장참여자 행태의 중요성이 높아지고 있음에도 정책에 대응한 다양한 시장참여자 행태들에 대한 연구는 부족한 실정이다. 특히 조세정책의 경우 실제 정책효과와 대응 행태로 인한 정책목표 달성의 어려움 등에 대한 많은 논쟁과 갈등이 있었다는 점을 감안한다면, 정부의 조세정책에 대한 새로운 방식의 연구 필요성은 매우 높다.

이에 이 연구에서는 우리나라 주택시장 연구에서 새로운 연구 방법인 질적연구를 중심으로 한 혼합연구방법을 통해 연구의 필요성이 높음에도 아직 연구가 미비한 정부 정책에 대응한 시장참여자 대응 행태를 밝혀내고자 한다. 이 연구의 구체적 연구전략은 앞서 살펴본 논의를 모두 고려하여 질적 연구방법론에 중점을 두되, 연구 결론의 신뢰성을 높이고 논리적으로 타당한 일반화를 위하여 혼합연구방법론의 연구전략 중 현재 주택시장에서 연구 필요성이 높은 시장참여자 행태를 직접적으로 밝혀내기 위해서 기본적으로 질적연구방법을 중심으로 연구를 수행하되, 질적 연구 방법을 통해 도출된 연구 결과에 대한 신뢰성을 높이기 위해 양적 연구를 통해 추가적으로 논거를 제시하는 순차적 탐구적 연구전략(Sequential Exploratory Strategy)을 채택한다. 왜냐하면 정부 정책에 대한 시장참여자 대응 행태들을 학술적으로 밝혀낸 연구는 없기에, 이를 밝혀내기 위해서는 질적연구방법에 기반한 탐험적 연구가 선행되는 것이 필수적이기 때문이다. 따라서 정부 조세정책에 대한 시장참여자 대응 행태를 인터뷰 등 질적 연구방법을 통해 탐험적으로 우선 파악한 후 밝혀낸 시장참여자들 행태가 일반화할 수 있을 정도로 나타났는지를 양적 연구를 통해 확인하는 것이 본 연

구 주제에 적합하므로, 이 연구는 순차적 탐구적 연구전략에 기반하여 연구를 수행하였다. 다만, 이 연구에서 양적 방법에 기반한 분석은 단순히 질적 연구 결과를 확인하는 것에서 더 나아가 해당 정책과 그에 대응한 시장참여자 대응 행태가 야기한 시장 영향력까지 분석하여 확인했다는 점은 기존에 논의되었던 순차적 탐구적 연구전략과는 일부 차별화된 점이다.

이를 통해 학술적 측면에서 방법론적으로는 주택시장 연구에서 거의 사용되지 않은 질적연구방법 중심의 혼합연구방법에 기반한 연구로서 새로운 학술적 연구방법의 선행 사례를 보여준다는 점에서 기여하고, 내용적 측면에서는 실제 시장참여자들이 정부 정책에 어떻게 대응했는지를 다양한 질적 자료에 대한 분석을 바탕으로 밝혀냄으로써 새로운 논의의 장을 여는데 기여할 수 있을 것이다. 또한 정책적 측면에서는 주택가격 상승기 정부의 조세정책이 시행될 때 시장에서 어떤 대응행태가 나타났는지를 종합적으로 정리해 둠으로써 향후 나타날 주택가격 상승기 정책 추진에 필요한 중요한 행태적 측면에서의 시사점을 도출하고자 한다.

III. 질적 연구방법을 통한 시장참여자 정책대응 행태 분석

1. 분석 방법 및 데이터

본 연구에서 채택한 혼합연구방법론의 순차적인 탐구적 전략하에서 먼저 부동산시장 가격 상승기 정부 조세정책에 대응한 시장참여자 행태와 관련한 탐험적이고 실험적 발견을 위한 먼저 질적 연구를 시행하였다. 구체적으로는 주택시장 전문가와 공인중개사를 대상으로 한 심층인터뷰와 문헌고찰 방법을 활용하였다.

첫째, 심층인터뷰는 시장 현장에서 다수의 매수매도자와 상호작용을 통해 실제 시장 현장에 발생하는 이슈와 트랜드에 대한 많은 정보를 가지고 있는 공인중개사를 1차적 대상으로 하였다. 현장에서 활동중인 공인중개사들은 매일 현장에서 다수의 매도 매수인과 의사소통을 하고 있으며, 매물 탐색, 매도 의사결정, 매도매수 계약까지의 전 과정을 직접 경험하고 있는 그룹이다. 따라서 이들과의 인터뷰는 매도매수인들, 즉 시장참여자 대응행태와 관련한 맥락, 시장참여자들의 정책 및 시장에 대한 인식, 구체적인 대응 행태와 행태의 의도 등을 심층적으로 파악할 수 있는 가장 효과적인 방법 중 하나로 판단하여 이들을 대상으로 한 심층인터뷰를 실행하였다.

인터뷰 대상지역은 송파, 광명, 동탄, 송도, 평촌·의왕, 세종을 포함하는 6개 지역으로 한정하였다. 인터뷰 대상지역 선정은 먼저 연구진이 주택가격 상승기 선도아파트단지 중심으로 빠른 상승세를 보였으며, 언론 등에서 아파트가격이 급등하는 주요 지역으로 보도되는 지역을 중심으로 대상지역을 선정한 후 부동산 시장전문가 인터뷰 과정에서 시장전문가 의견을 수렴, 수정하여 최종 6개 지역을 선정하였다.

인터뷰 대상 공인중개사 선정은 국토연구원 부동산시장연구센터의 소비자 심리조사 대상 중개업소 리스트에 기반하여 주택가격 상승기 시장참여자들이 선호하는 주요 지역 내 인기 아파트단지 근방에 입지한 공인중개사사무소를 중심으로 선정하였으며, 구체적인 인터뷰 대상 공인중개사의 입지는 다음 <표 1>에서 보여지는 바와 같다. 또한 지역별로 1곳 만 하는 경우 전반적인 지역 내 행태에 대한 특정 공인중개사의 견해에 치우친 정보에 의존할 수 있으므로, 최대학 지역별로 객관성을 확보하기 위해 한 지역 내 2-3명의 공인중개사와 인터뷰를 진행하였다. 이를 통해 총 6개 지역에서 15명의 공인중개사와 인터뷰를 진행하였다.

인터뷰는 반구조화된 설문지를 활용하여 해당 공인중개사 사무실을 방문하여 수행하였다. 보다 풍부한 질적 데이터 확보를 위하여 인터뷰 초반에는 주택가격 상승기 시장에서 나타났던 현상에 대한 포괄적인 질문을 통해 공인중개사가 자유롭게 의견을 개진하도록 하였다. 그리고 인터뷰 후반부에서는 준비된 질문 중 포괄적 질문에서 다루어진 내용을 제외한 내용을 중심으로 인터뷰를 진행하였다. 그리고 질적 연구의 효과적 진행을 위하여 정책 대응과 관련한 구체적인 사례에 대한 질문을 추가하여 실제 공인중개사 경험인지 여부를 확인함과 동시에 행태와 관련한 맥락을 보다 잘 파악할 수 있도록 하였다. 또한 사무실 방문 인터뷰 후 필요성이 있는 경우 유선상으로 추가적인 보완 인터뷰를 진행하였다.

둘째, 앞서 진행한 공인중개사들의 경우 주로 지역기반으로 활동하는 관계로 해당 지역의 시장참여자 행태에 대해서는 많은 정보를 가지고 있으나 전반적 시장 트랜드에 대해서는 제한적인 정보를 가지고 있다고 판단하였다. 이를 보완하기 위해 전반적인 시장 흐름

에 대해 잘 파악하고 있으며, 부동산시장 저명 컨설턴트로서 시장참여자의 행태에 대해서도 많은 정보를 축적하고 있는 부동산시장 전문가에 대한 인터뷰도 시행하였다. 이를 통해 전반적인 시장 트랜드와 흐름, 대응행태에 대한 종합적 의견을 수립하여 공인중개사들에 대한 인터뷰 내용을 보완하고 연구의 신뢰성을 높이고자 하였다.

<표 1> 심층인터뷰 개요

구분	인터뷰 대상	주요 내용
연구 대상 지역	부동산 중개사: 대상지역 별 2-3인 내외, 총 15인 (대상지역: 송파, 광명, 동탄, 송도, 평촌·의왕, 세종)	-주택가격 상승기 시장참여자들의 전반적인 투자전략과 구체적인 행태 -주택가격 상승기 새로운 정부 정책 시행 시 시장참여자들의 대응 전략 및 행태
전국	부동산시장 전문가: 5인	

셋째, 인터뷰를 통해 획득한 질적 데이터 획득에 더하여 관련 서적 및 언론 기사를 포함한 문헌자료를 폭넓게 검토하였다. 인터뷰 내용만을 주장의 근거로 사용할 경우 일반화에 대한 비판적 시각이 제기될 가능성이 높다. 따라서 인터뷰 데이터 분석을 통해 제시된 내용에 대한 보다 풍부한 증거를 제시하는 방법으로 관련 문헌 검토를 통한 추가적 논거를 제시하여 이 연구의 주장을 보다 탄탄히 하고자 한다. 주택가격 상승기 시장참여자의 대응 행태와 그런 행태가 나타난 원인에 대한 전문가의 설명 등 행태에 대한 전문가들의 인식과 해석을 파악하기 위해 주택시장 관련 서적들도 추가로 검토하였으며, 주택가격 상승기에 나타난 매도매수 등 시장참여자 행태 관련 구체적 내용을 포함한 언론기사를 다음 <표 2>에서 제시된 키워드를 바탕으로 수집하여 인터뷰를 통해 수집한 질적 데이터를 보완하고자 하였다.

넷째, 인터뷰를 통해 획득한 질적 데이터는 조세정책별 주요 정책을 키워드로 하여 코딩하여 분류하였다. 코딩은 각각 인터뷰 데이터별로 수작업을 통해 수행하였으며, 질적 데이터 문단 혹은 문장 단위로 앞쪽에 코드를 표기하는 방식으로 하였다. 이 연구는 조세정책을 중요한 연구 대상으로 하기 때문에 취득세, 양도세, 종합부동산세, 재산세 등 정책별 분류를 가장 중요한 기준으로 하여 인터뷰 데이터를 분류하였다. 이에 더하여 본 연구의 결론의 강건성을 더하기 위하여 수집된 관련 언론 기사 및 서적에 포함된 질적 데이터들에 대해 동일한 방식으로 코딩을 진행하여 문헌 검토에 기반한 질적 데이터 분석을 추가로 수행하였다.

<표 2> 주택시장 조세정책 기사 발췌 키워드

구분	기사 발췌 키워드
주택시장 조세 관련	양도세, 양도소득세
	보유세, 종합부동산세, 재산세
	취득세
	임대사업자 등록제도

분석 대상이 되는 주택가격 상승기 정부의 주요 조세정책은 다음 <표 3>과 같이 도입, 시행되었다. 본 연구는 아래 표에서 정리된 정부의 주요 조세 정책을 중심으로 하여 시장참여자들의 대응 행태를 분석, 도출하였다.

<표 3> 주택가격 상승기 정부의 주요 조세정책

구분	조세정책
양도세	· 다주택자 양도소득세 중과 등 ('17.8)
	· 임대사업자 양도세 감면 ('17.12)
	· 1주택자 양도세 비과세 요건 강화 등 ('18.9)
	· 1주택자 비과세 요건에 거주요건 추가 등 ('19.12)
	· 단기보유주택 양도세율 인상 등 ('20.7)
보유세	· 주택임대사업자 종부세 합산배제 ('17.12)
	· 다주택자 종부세 최고 3.2% 중과 등 ('18.9)
	· 종부세 세율 강화, 공시가격 현실화 ('19.12)
	· 3주택자 이상 최대 6% 종부세율 적용 ('20.7)
취득세	· 다주택자 취득세 인상 (2주택 8%, 3주택 이상 12% 중과) ('20.7)

2. 분석 결과

먼저 주택가격 상승기 양도세 강화 정책에 대한 시장 참여자 대응행태를 살펴보면, 시장참여자들은 정부의 점진적인 정책 강화에 대응하여 다양한 회피 행태를 보인 것으로 나타났다.

2015~2021년 주택가격 상승기에 정부는 점진적으로 양도세를 강화하는 정책을 추진하였다. 이러한 정책 기조 하에 2018년 9.21대책, 2019년 12.16대책 및 2020년 7.10대책 등을 통해 지속적으로 양도세를 강화하여 최대 82%까지 양도세가 중과되도록 양도세율

이 강화되었다.

주택가격 상승기 양도세 강화는 이론적으로 매도시 수익의 많은 부분을 세금으로 과세하여 사용자비용을 높여 수요를 줄이는 효과를 기대할 수 있다. 그러나 실제 시장에서 나타난 시장참여자들의 다양한 대응 행태, 1주택자 및 무주택자 비적용 등으로 수요억제 효과는 제한적인 반면, 매도 측면에서 동결효과를 야기함으로써 매도(공급) 감소로 인한 주택가격 상승 압력을 높이는 영향도 나타나 정책목표 달성에 어려움을 겪었던 것으로 나타났다.

이와 관련하여 인터뷰에 응했던 모든 부동산시장 전문가와 공인중개사들은 주택가격 상승기 양도세 중과에 시장참여자들이 매우 민감하게 반응하였으며, 중과 회피에 많은 관심과 노력을 기울였다고 설명하였다. 특히 다주택자에 대한 중과 강화 중심의 정책에 대응하여 다주택자들의 중과 회피를 위한 행태가 다양하게 나타났다고 설명하였다. 보다 구체적으로는 가격 상승기 양도세 강화에 대응하여 가구 분리, 합가 보류, 주택 공실, 매도철회 및 계속 보유, 증여, 법인 및 임대사업자 제도 활용, 지방 저가 주택 매수 등의 대응 행태를 보인 것으로 분석되었다.

이를 질적 데이터를 기반으로 살펴보면, 먼저 가구 분리, 합가 보류 등 인위적 가구 분가와 증여를 결합하거나 합가 보류 등을 통해 1가구 1주택 자격을 받을 수 있도록 하여 중과 강화를 회피하는 대응 행태가 빈번하게 나타났다. 이 중 가구 분리는 성인 자녀 주소지 분리와 증여, 위장 이혼 등의 행태로 나타났으며, 공인중개사와 시장전문가 모두 이러한 대응 행태가 빈번하게 활용되었다고 아래와 같이 설명하였다.

자녀들 집에 같이 사는데도 서울에 저렴한 반지하 방 싸게 세 구해서 비워두고 주소지만 옮겨서 가구분리 해서 자녀명의로 집사주고.....증여랑 같이 많이 했죠.....위장 이혼은 많지는 않았지만 있었어요.....양도세 액수가 너무 크니까 그런 사람들까지도 나온거죠.....몇억이면 사람들 진짜 눈돌아 가거든요.(R4)[1)]

양도세 중과를 피하려고 자녀랑 같이 살지만 주택을 구입하고 독립세대로 분리하여 전세나 월세로 주는 사람도 늘어났고, 결혼 후 혼인신고를 하지 않고 사실혼관계에서 각자 분양권을 노리는 사람들도 많이 늘어났었어요 (R5)

심지어 신혼부부들은 결혼도 미뤘어요...아파트 투자하는데 혼인신고 해서 가구 합치면 세금이 너무 높아지니까 전략적으로 혼인신고만 미루더라고요....나도 이 정도로 하나 싶었는데, 한두 사례가 아니니까 꽤 있었어요. (R2)

또한 부동산 전문가들이 가구 분리 등의 대응 행태 활용을 권하는 등 관련 대응 행태가 확산되기 용이한 관련 행태들이 있었음도 파악할 수 있었다.

자녀들 많이 분가시켰었죠. 그때 부동산 컨설팅 한다는 전문가들 그때 전부 다 그런 식으로 대응하라고 이야기 했었어요. 할수 있으면 가구분가하고 증여 같은 거 잘 활용하라고.(E2)

부동산 관련 언론 기사에서도 가구 분가가 주요한 대응 전략임을 아래와 같이 설명하고 있다.

집값이 계속 오르다 보니 다주택자가 양도소득세나 종합부동산세 등의 중과를 피하기 위해 세대분리하는 사례가 많다. (최은경, 2021).

양도세 강화에 대응한 주요 대응 행태 중 다른 하나는 주택공실, 매도철회 및 계속 보유였다. 이는 주택가격 상승기 양도세가 중과될 경우 매우 높은 매도비용이 발생하면서 부동산관련 조세 정책의 연속성에 대한 신뢰가 낮아지기 때문에 매도 대신 계속 보유하는 것이 합리적 대응 전략으로 받아들여지기 때문이다. 이와 관련하여 손재영 외(2022)에서는 선거로 정부가 선출되는 민주주의 국가에서는 새로운 정부가 선출될 시 조세변화에 대한 기대를 할 수 있는 상황에서는 세금 인상을 일시적 현상으로 받아들여 시장 참여자들의 원하는 반응을 이끌어내기 어렵다는 점을 지적하고 있다. 이와 관련한 인터뷰 데이터 일부를 발췌한 내용은 다음과 같다.

세금이 50% 안되고 1억원대 까지는 사람들이 양도세 내고 팔겠다고 해요. 그런데 그게 2억이 넘고 세율도 더 높아지면 절대 못판다, 안판다고 바뀌더라고요. 양도세가 너무 쎄지면 매물을 도로 회수하거나 팔 생각을 안하더라구요. 차라리 증여를 하고.(E2)

1) 인터뷰 대상자의 개인정보보호와 익명성 보장을 위해 공인중개사의 경우 인터뷰 대상자별로 코드명을 R1에서 R15까지 부여하여 이를 인터뷰내용에 표기하였으며, 부동산 전문가의 경우 E1에서 E5까지 코드명을 부여하여 인터뷰 내용에 표기하였음.

양도세 높이고 버티가 많이 들어갔죠...정부정책이 연속적이지 않다는 걸 시장참여자들이 다 알고 있어요. 언젠가는 풀릴거라 생각하는거죠.(E5)

시간이 지나면 (주택)세금제도가 바뀔것이라는 기대를 다들 가지고 있었어요....그러니 세금으로 다 낼 바에야 버티기가 낫다고 봤죠.(R5)

이와 관련하여 부동산 관련 언론기사에서도 매도철회 및 계속 보유가 주요한 대응 전략임을 잘 보여주고 있다.

누가 팔아요. 안 팔지. 어차피 세금으로 뜯길 바에야 그냥 일단 계속 갖고 있겠다. 그런 생각이 큰 거죠.(JTBC, 2021; 뉴스보도기사 중 정모 씨/다주택자 인터뷰 내용)

거래가 거의 없어요. 파는 사람은 세금이 많이 부담되니까 내놓지 못하고요. 사는 사람은 그 와중에 사려는 물건이 귀하다 보니까.(JTBC, 2021; 뉴스보도기사 중 서울 반포동 공인중개사 인터뷰 내용)

특히 양도세 중과세 강화는 매도 측면에서 가격 상승기대가 높아 매물이 크게 감소하는 시기에 매도자 매도를 더 위축시키거나 가격 높이는 행태로 귀결되어 가격불안에 부정적 영향을 미치는 부분도 있는 것으로 분석되었다.

안그래도 가격이 더 오를 거라 기대해서 안파는데 양도세를 더 높이니 더 안팔려고 하죠 … 일부 팔려는 사람들은 가격을 더 높여서 다시 매물로 내고요. 양도세 오른 만큼 매수자에게 전가하는거죠.(R10)

매도 타임을 안 잡죠. 내가 10억에 매매를 해서 양도소득세를 4억 내느니 2년을 참아가지고 10억짜리를 1억만 내겠다라는 확신이 선다면 너나 할 것 없이 어떤 식으로라도 내가 좀 어렵더라도 돈을 융통을 해가지고 버티겠죠.(R12)

정부의 임대사업자에 육성 정책 중 양도세 감면 혜택을 활용하는 행태와 1인 사업자 형태의 법인을 활용하여 양도세 중과를 회피하는 주요한 대응 행태 중 하나였다. 임대사업자 육성을 위한 혜택 중 양도세 감면의 경우 투자적 주택시장 참여자들이 가격상승기대가 높은 다주택을 매수하는 유용한 통로로 인식하면서 적극 활용하는 행태가 나타났다. 법인과 임대사업자 정책을 활용한 투자 사례와 관련해서 많은 현장 전문가들이 주택가격 상승에 중요한 영향을 미친 것으로 판단하고 있었다.

주택가격이 오르기 시작하면서 1인 법인투자자가 급증하기 시작했었잖아요. 1인 법인으로 등록하면 대출이 쉽게 되니까 집을 막 사들이고.(R7)

000의 경우, 비싼 매매가 임에도 불구하고 다주택자, 법인 등이 임대자업자 등록을 통해 양도세, 취득세 혜택을 보는 사례가 종종 있었어요. 이에 대해 무주택자 등 실수요자는 불공평하다고 느끼는 경우가 많았어요.(R5)

또한 문헌 자료검토 결과 언론 보도에서도 임대사업자 및 법인 활용 행태를 같이 관련 사항을 보도하였다.

취득세, 재산세는 감면 혜택은 물론 8년 이상 장기임대하는 경우 종합부동산세 계산에서 빼줬습니다. 집을 팔 때는 양도차익의 최대 70%까지 깎아줬습니다. 그러자 2017년 약 26만 명이던 임대사업자는 올해 2배 가까이 급증했습니다. 다주택자들의 절세 수단으로 애용된 겁니다. · · · 전 · 월세 시장이나 집값 안정의 효과는 내지 못하고 매물잠김 현상만 심화시켜 집값만 끌어올린 요인으로 지목됐습니다. 그래서 일부 학계와 시민단체에서는 투기의 꽃길, 주택시장의 암 덩어리라고 비판해 왔습니다.(SBS, 2020)

마지막으로 지방 저가 주택 매수, 법인 활용 등도 양도세 중과 회피를 위한 주요한 대응 행태였다. 이는 서울 외 군 지역 등은 3억 초과 주택만 양도세를 중과하기 때문에, 해당 지역 저가주택 매수 시 2채 이상을 소유해도 양도세 중과 회피가 가능했기 때문이다. 이와 관련하여 관련 서적과 언론 기사는 다음과 같이 이야기하고 있다.

양도세 중과 여부를 판단할 때는 주택수를 고려해야 한다... 이런 지역에 있는 집들은 기준시가에 따라 주택수에 포함되기도 하고 포함되지 않기도 한다...바로 이 기타지역에 양도세 중과의 포인트가 있다. 집이 여러 채인 상태에서 양도하더라도 순서를 맞추면 작게 중과되거나, 중과되지 않고 기본세율로 세금을 낼 수 있다. (우병탁, 2020, pp.201-202)

작년부터 정부가 세금을 올리면서 서울, 수도권에서 매수하기 어려워진 다주택자와 법인이 1억 이하 아파트를 집중적으로 사들였다. 거래가 많이 이뤄지긴 했지만, 사실 불법이 아니고 정상적인 거래가 대부분이었다. (이연진, 2021)

양도세에 이어 주택가격 상승기 취득세 강화 정책에 대한 시장 참여자 대응행태를 살펴보면, 관련 질적 데이터 분석 결과 시장참여자들은 취득세 강화 정책에 대응하여 합가보류, 가구 분리 및 지방 저가주택 매수, 법인 및 임대사업자 활용 등 취득세 강화를 회피하기 위한 대응 행태를 보였다. 그러나 기본적으로 매수비용을 높여 다주택자의 매수수요 억제를 통한 수요 감소를 가져왔다는 점에서 일부 정책효과를 달성한 것으로 인식되고 있었다.

취득세 강화정책은 다주택자에 대해 최대 12%까지 중과하면서, 이들의 주택 구입 비용을 크게 높여 다주택자의 신규 매입을 어렵게 만들어 매수 수요를 줄이는 효과는 있었던 것으로 분석되었다. 다수의 시장전문가와 부동산중개사들은 취득세의 경우, 다주택자의 주택 매수를 어렵게 만들어 일정 부분 정부가 의도한 효과를 일부 거둔 정책이었음을 언급하고 있다.

취득세는 확실히 다주택자들이 집을 못사게 만드는 효과는 있었어요. 집 사는데 거의 몇천에서 억 가까운 세금을 내야 하는데 누가 사겠어요. 못사죠. 집값 웬만큼 올라도 양도세랑 사고 팔 때 비용 생각하면요.(R3)

그러나 시장참여자들이 취득세 강화 정책에 대응하여 합가보류, 가구 분리, 지방 저가주택 매수, 법인 및 임대사업자 활용 등 다양한 대응 행태를 보임으로써 정책 효과를 일부 반감시켰을 것으로 분석 결과 나타났다. 앞서 양도세 관련 분석에서 나타난 바와 같이 주택가격 상승기 합가보류, 가구 분리 및 지방 저가주택 매수 행태는 빈번하게 나타나는 대응행태 중 하나였다. 이러한 행태는 취득세 중과에 대한 대응 행태로도 활용되고 있었으나, 취득세의 경우 1가구 1주택자에게는 중과가 적용되지 않았기 때문이다. 가구분리 및 합가보류 등과 관련한 인터뷰 데이터는 앞서 양도세 분석 파트에서 다수 검토한 바 있어 여기에서는 이와 관련한 문헌 분석 결과를 중심으로 질적 데이터 일부를 발췌한 내용을 제시하면 아래와 같다.

네 번째 취득세 절세법은 바로 주택임대사업자로 등록하는 것이다. 절차상으로 가장 쉽게 취득세를 감면받는 방법이다. (우병탁, 2021, p.79)

지난해 12월부터 3개월간 실거래 기획조사를 실시한 결과, 총 2만5455건의 실거래 중에서 이상거래 1228건을 확인.....이번 기획조사는 외지인의 세금회피 목적 저가주택 매수가 급증하는 등 이상과열 조짐이 확산한 지역을 중심으로 조사됐다. 공시가격 1억원 미만 저가 아파트는 지난 7·10 대책에서 취득세 중과 대상에서 제외됨에 따라 다주택자라도 취득세 1% 밖에 적용되지 않아 투기성 매매가 극심했다. (권화순, 2021)

이 절에서는 주택가격 상승기 조세 관련 주요 정책으로 양도세 및 취득세 강화에 대한 시장참여자들의 구체적 대응 행태와 그 영향을 질적 데이터 분석을 중심으로 제시하였다. 분석 결과를 종합하면, 주택가격 상승기 양도세 강화는 이론적으로 사용자비용 중 조세비용을 높임으로써 주택시장에서 매수 수요를 줄이는 효과를 기대할 수 있을 것으로 보았다. 그러나 시장참여자들의 대응 행태로 인해 이러한 수요억제 효과는 제한적인 반면 매도(공급)자의 매도 유인을 줄여 매물을 감소시키는 동결효과를 야기하여 주택가격 상승 압력을 높이는 부정적 효과가 시장에서 실제 나타나고 있음을 확인 할 수 있었다. 또한 가구 분리 및 합가보류, 지방 저가주택 매입, 임대사업자 및 법인 등록 활용 등 양도세 강화에 대응한 시장참여자 회피 행태로 정책 목표 달성에 부정적 영향을 미친 것으로 나타났다. 취득세 강화 정책의 경우 다주택자의 주택 구입 비용을 크게 높여 다주택자의 추가 주택 매수 수요를 감소시키는 결과를 가져왔다는 점에서 정책이 의도한 효과를 일부 달성하였다. 그러나 종부세 정책과 마찬가지로 가구당 보유주택수를 낮추는 등의 시장참여자 대응 행태로 인하여 정책효과가 일부 반감된 것으로 나타났다.

Ⅳ. 양적 연구방법을 통한 시장참여자 정책대응 행태 분석

1. 분석 방법 및 데이터

앞서 방법론 논의의 순차적 탐구적 전략에서 밝힌 바와 같이, 이 절의 양적 분석은 질적 분석 결과로 제시된 시장참여자의 정책 대응 행태 중 통계자료 등 양적 자료에 기반하여 논거를 제시할 수 있는 부분에 대해서 추가적인 논거를 제시하기 위해 수행하였다. 구체적으로는 질적 연구결과로 제시된 증여 및 지방 저가주택에 대한 투자 증가행태가 실제로 통계로도 나타나

는지, 양도세 강화가 거래 감소와 가격 상승에 영향을 미쳤는지, 취득세가 거래 감소와 가격 하락에 어느정도 영향을 주었는지 등을 통계자료에 대한 탐색적 데이터 분석과 계량분석을 통해 확인하였다.

먼저 2020년 7.10 대책 시 강화된 양도소득세 정책으로 증여거래가 증가했는지를 살펴보기 위해 국토교통부의 월별 거래원인별 아파트거래량 자료를 활용하여 전체 거래 중 증여거래가 차지하는 비중의 변화를 분석하였다. 또한 해당 대책으로 인해 지방의 저가주택 거래가 확대되었다는 질적분석의 결과를 확인하기 위해 가격대별 분석이 가능한 국토교통부의 실거래가 자료를 활용하여 통계분석을 수행하였다. 이때 거래가격대는 3억 원 이하, 3억 원 초과 ~ 6억 원 이하, 6억 원 초과 ~ 9억 원 이하, 9억 원 초과 ~12억 원 이하, 12억 원 초과 ~ 15억 원 이하, 15억 원 초과의 6개 구간으로 설정하였고, 각 가격구간대별 거래 비중은 전체 실거래 건수 대비 해당 구간별 거래건수를 의미하며, 지역은 수도권과 비수도권으로 구분하여 분석하였다. 그리고, 임대사업자 육성 방안이 양도세 및 종합부동산세 회피를 위한 주요 수단으로 활용되었는지를 살펴보기 위해 국토교통부의 임대주택통계를 활용하였다. 다만, 해당 통계의 경우 2020년 이후부터 개인과 법인을 구분하여 보고하고 있고 전체 임대주택 재고에 공공주택사업자가 공급한 임대주택 재고도 포함되어 있다는 점을 고려하여 전체 민간임대사업자 자료와 민간임대주택 재고 추이를 2016년부터 분석하였다.

마지막으로 양도소득세 중과가 주택시장의 매물 감소로 이어져 가격이 상승하는데 영향을 미쳤는지를 실증적으로 확인하는 동시에 취득세 강화가 주택에 대한 투자적 수요 감소에 영향을 미쳤는지를 분석하고자 시군구 단위의 패널자료(panel data)를 활용하여 패널 효과모형 분석을 수행하였다. 다만, 증여거래 비중이나 지방 저가 주택 거래 비중, 임대주택 통계분석이 전국 단위 자료를 활용한 것과 달리 양도소득세 및 취득세 중과 영향은 수도권을 대상으로 분석을 실시하였으며, 구체적인 분석 모형은 다음과 같이 설정하였다.

$$Y_{i,t} = \alpha + \beta M_{i,t} + \gamma P_{i,t} + \delta L_{i,t} + \sigma S_{i,t} + \lambda R_{\mu,} + \epsilon_{i,t}$$

여기서 i와 t는 각각 시군구와 연월을 나타내는 첨자이며, Y는 종속변수인 아파트매매가격 변동률 또는 아파트매매거래량 변동률, M은 거시경제 변수(통화량(M2) 변화율, KOSPI200 수익률), P는 정책변수(각 시군구의 LTV 수준, 취득세율, 양도소득세율 또는 규제지역(투기과열지구, 투기지역) 지정 더미), L은 지역 주택시장 변수(입주물량, 전세가율, 외지인거래비율, 소비자물가상승률), S는 심리 변수인 주택매매시장 소비심리지수, R은 시군구 지역 더미를 의미한다. 이때, 양도소득세와 취득세의 영향을 나타내는 정책변수(R)들에 대한 회귀계수를 추정하는 것이 실증분석의 핵심이라 할 수 있다. 또한 이 모형은 고정효과 패널모형의 상수항을 대신하여 지역 더미 변수(R)가 추가된 형태로 아파트가격이나 매매거래량의 변화율이 지역에 따라 차이를 보인다는 점을 감안할 수 있다는 점에서 유용하다.

<표 4> 분석 데이터

구분	변수명	지역	출처
종속변수	아파트매매가격지수 변동률	시군구	KB 주택가격동향
	아파트매매거래량 변동률		한국부동산원
거시 경제적 요인	KOSPI200 수익률	전국	e-나라지표
	통화량(M2) 변동률		한국은행
정책적 요인	투기 · 투기과열지구 더미	시군구	정부 보도자료
	LTV		
	양도소득세율		
	취득세율		
지역적 요인	소비자물가지수 변동률	시도	국가통계포털
	입주물량	시군구	부동산114
	외지인 거래비율		한국부동산원
	매매대비 전세가율		한국부동산원
심리적 요인	주택매매시장 소비심리지수	시군구	국토연구원

충분한 분석 자료를 바탕으로 분석을 수행하고자 아파트매매가격지수 변동률의 경우 수도권의 70개 시군구(서울 25개 시군구, 인천 7개 시군구, 경기 38개 시군구), 아파트매매거래량 변동률은 경기 4개 시군구(여주시, 양주시, 동두천시, 포천시)를 더 제외한 66개 시군구를 대상으로 분석하였으며, 분석 기간은 2018년 1월 ~ 2022년 12월 동안의 월별 자료이다. 종속변

수인 아파트매매가격지수 변동률 또는 아파트매매거래량 변동률은 각각 KB 주택가격동향조사와 한국부동산원의 아파트매매거래 자료의 전년동월대비 변동률을 사용하였다. 핵심 변수인 양도소득세와 취득세는 1가구 2주택자 이상을 대상으로 주택수별 기본세율의 평균값을 가중평균하여 변수화하되, 규제지역일 경우 가산세율을 추가로 고려하였다. 그 외 규제지역 더미는 투기과열지구 또는 투기지역인 경우로 설정하였으며, 주택매매시장 소비심리지수는 국토연구원의 내부자료를 활용해 시군구 단위로 산출한 수준 변수를 사용하였다.[2] 그리고, 외지인거래비율은 한국부동산원의 아파트매매거래량 자료로 관할 시군구의 아파트매매거래량에서 관할 시도외 아파트매매거래량이 차지하는 비율로 설정하였다.

각 변수들의 기초통계량을 살펴보면, 아파트매매가격과 매매거래량의 변동률은 각각 평균적으로 8.993%와 17.362%로 나타났다. 정책변수인 투기·투기과열지구 더미는 평균 0.509를 나타내 분석 표본 50.9%가 투기·투기과열지구로 지정되었으며, LTV 비율은 평균 50.669% 수준인 것으로 확인되었다. 이 연구의 핵심 변수인 양도소득세와 취득세는 각각 38.867%와 5.300%를 나타냈으며 분석 지역의 2018년 1월~2022년 12월까지 평균 입주물량은 225.846호 수준이었다.

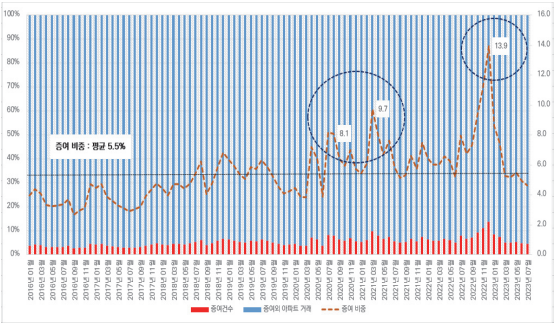
<표 5> 기초통계량

구분	변수명	평균	표준편차	관측치
종속변수	아파트매매거래량 변동률	17.362	138.650	3,960
	아파트매매가격지수 변동률	8.993	9.326	4,200
거시경제적 요인	KOSPI200 수익률	3.966	24.455	
	통화량(M2) 변동률	8.520	2.211	
정책적 요인	투기·투기과열지구 더미	0.509	0.500	
	LTV	50.669	12.656	
	양도소득세율	38.867	7.411	
	취득세율	5.300	4.113	
지역적 요인	소비자물가지수 변동률	1.958	1.706	
	입주물량	225.846	649.454	
	외지인 거래비율	69.363	11.951	
	매매대비 전세가율	67.100	8.599	
심리적 요인	주택매매시장 소비심리지수	119.772	24.457	

2. 분석 결과

먼저 증여거래 비중의 변화 추이를 살펴보면, 전체 분석기간인 2016년 1월~2023년 7월까지 아파트 거래 중 증여거래는 평균적으로 5.5%를 차지했다. 그런데 기간을 나누어 살펴보면 양도소득세 및 종합부동산세가 강화되기 전인 2016년 1월~2020년 6월까지의 의 증여거래 비중은 평균적으로 4.6% 수준인 반면, 2020년 7월~2023년 7월까지의 증여거래 비중은 평균 6.9%를 나타내 대책발표 이후 증여거래 비중이 전체적으로 증가한 것으로 분석되었다. 그리고, 양도소득세 중과 정책이 발표되었던 직후인 2020년 8월 증여거래 비중이 8.1% 수준까지 증가하기도 하였다.

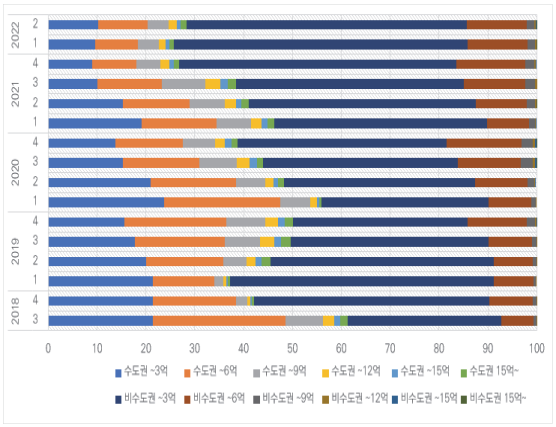
<그림 1> 증여거래 비중 변화



지방 저가 주택의 거래 비중의 변화를 살펴보면, 7.10대책이 발표된 2020년 2분기 이후 수도권의 3억 원 이하 아파트의 거래 비중은 감소하고, 비수도권의 3억 원 이하 아파트 거래 비중은 증가하였다. 구체적으로 살펴보면 비수도권의 3억 이하 저가 아파트의 경우 거래 비중이 2019년 1분기에는 54.1% 수준을 나타냈으나 이후 점차 감소하여 2020년 1분기 34.3%까지 하락하였다. 그러나 양도소득세 중과 등의 부동산세제 강화 정책을 발표한 2020년 3분기 이후 저가 아파트의 거래량이 점차 증가하여 2020년 4분기 42.7% 수준을 나타냈고, 이후에도 이러한 증가세가 지속되면서 2022년 1분기 60.1%를 나타낸 바 있다.

2) 주택매매시장 소비심리지수는 전월(전분기) 대비 당월(당분기)의 가격에 대한 전망을 지수화한 것이므로 절대적인 속성을 가진 측면을 감안하여 수준 변수를 사용하였다.

<그림 2> 가격대별 · 지역별 아파트 거래 비중 변화



이상의 통계 분석결과를 종합하면, 비수도권 3억 원 이하 저가 주택의 거래 비중이 2020년 7.10 대책 발표 이후 크게 증가했으며, 이는 질적 분석의 연구 결과를 지지하는 것으로 이해할 수 있다.

또한 민간임대사업자 수 및 민간임대주택 재고 물량의 추이를 살펴보았다. 그 결과 민간임대사업자는 2016년 202,674명에서 2021년 351,404명으로 73.4% 증가하였고, 민간임대주택 재고 물량은 2016년 915,661호에서 2021년 1,515,019호로 65.5% 증가한 것으로 나타났다. 특히, 민간임대사업자 수의 경우 2018년과 2020년에 큰 폭으로 증가하고 2019년과 2021년에는 감소하는 것으로 나타났는데, 이는 2018년 9.13대책과 2020년 7.10 대책에서 민간임대사업자에 대한 규제가 강화된 영향으로 해석할 수 있다. 민간임대주택 재고 물량 또한 2018년과 2020년 증가하고, 2019년과 2021년에는 감소한 것으로 나타났다. 이러한 추이를 고려할 때 주택시장 상승기에서의 임대등록 활성화제도는 임대사업자 및 임대등록주택 재고 물량을 크게 증가시키는데 영향을 미쳤으며, 이는 양도소득세와 종합부동산세 부담을 회피하기 위한 우회 통로로 활용되었을 가능성이 있음을 간접적으로 시사한다고 볼 수 있다.

<표 6> 민간임대사업자 및 민간임대주택 재고 물량

구분	민간임대사업자(명)	민간임대주택 재고(호)
2016	202,674	915,661
2017	248,793	1,002,922
2018	342,740	1,414,422
2019	315,596	1,384,618
2020	388,896	1,532,547
2021	351,404	1,515,019

출처: 국토교통통계누리. 임대주택통계. (https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId =6825&hDivEng=&month_yn=.)

마지막으로, 수도권을 대상으로 한 계량분석 결과에서는 양도소득세는 세율이 증가할수록 아파트매매가격의 변동률은 상승하는 것으로 나타났으며, 취득세는 세율이 증가할수록 아파트매매가격의 변동률이 감소하는 것으로 분석되었다. 구체적으로 살펴보면, 양도소득세율이 1% 증가하면 아파트매매가격 변동률은 0.203% 증가하고, 취득세율이 1% 증가하면 아파트매매가격 변동률은 0.334% 감소하는 것으로 나타나 질적 분석 결과를 지지하는 것으로 이해할 수 있다.

<표 7> 수도권 아파트매매가격 변동률 분석 결과

변수명	Coef.	t-value
KOSPI200 수익률	0.063***	9.370
통화량(M2) 변동률	2.289***	31.310
투기 · 투기과열지구 더미	-1.742***	-2.850
LTV	-0.283***	-9.790
양도소득세율	0.203***	4.820
취득세율	-0.334***	-4.820
소비자물가지수 변동률	1.278***	9.630
입주물량	-0.000	-0.970
외지인 거래비율	0.004	0.360
매매대비 전세가율	0.267***	10.630
주택매매시장 소비심리지수	-0.000	-0.010
adj.R	0.8101	

주: 1) 지역더미의 추정값은 모두 통계적으로 유의하나 지면상의 이유로 생략함
2) ***, **, *는 1%, 5%, 10% 유의수준에서 통계적으로 유의함을 의미함

정책변수 중 투기 · 투기과열지구 더미는 아파트매매가격 변동률을 감소시키는 반면, LTV 비율의 강화는 아파트매매가격의 변동률을 증가시키는 것으로 분석되었다. 그런데 이는 분석 대상 지역을 주택가격이 높은 수도권으로 한정하였기 때문에 나타난 결과로 볼 수 있다. 그리고, 지역변수 중 소비자물가상승률과 전세가율, 거시경제 변수 중 통화량의 변동률과 KOSPI 수익률도 통계적으로 유의하게 분석되었다. 특히, 전세가율의 경우 그 비율이 높을수록 아파트매매가격의 변동률도 증가하는 것으로 나타나 갭투자가 용이한 지

역일수록 아파트매매가격의 변동률도 높아지는 것으로 이해할 수 있다.

<표 8> 수도권 아파트매매거래량 변동률 분석 결과

변수명	Coef.	t-value
KOSPI200 수익률	-0.994***	-7.260
통화량(M2) 변동률	5.793***	3.910
투기 · 투기과열지구 더미	-80.402***	-6.260
LTV	-3.692***	-6.090
양도소득세율	-6.866***	-7.770
취득세율	-8.810***	-6.260
소비자물가지수 변동률	6.560***	2.580
입주물량	0.001	0.240
외지인 거래비율	0.108	0.430
매매대비 전세가율	-3.977***	-7.580
주택매매시장 소비심리지수	2.114***	19.270
adj.R	0.2487	

주: 1) 지역더미의 추정값은 모두 통계적으로 유의하나 지면상의 이유로 생략함
2) ***, **, *는 1%, 5%, 10% 유의수준에서 통계적으로 유의함을 의미함

매매거래량 변동률에 대한 분석결과는 취득세율과 양도소득세율 모두 비율이 증가할수록 거래량의 변동률이 감소하는 것으로 분석되었다. 이러한 분석 결과는 양도소득세율의 인상이 주택공급의 동결효과를 유발하고 취득세율 증가가 주택 수요를 감소시킨다는 질적 분석 결과를 뒷받침하고 있다. 또한 추정계수의 크기를 고려하면 양도소득세율보다 취득세율 인상이 아파트 매매거래량 변동률 감소에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 통화량 변동률, 소비자물가지수 변동률, 주택매매시장 소비심리지수는 그 값이 증가할수록 아파트매매거래량의 변동률도 상승하는 것으로 분석되었고, 투기 · 투기과열지구 더미, LTV, 전세가율 등은 아파트매매거래량의 변동률을 감소시키는 것으로 나타났다.

이상의 분석 결과를 종합하면, 주택가격이 상승하는 시기에 양도소득세율을 인상하는 것은 매물 감소로 인한 동결효과를 유발하여 아파트매매가격 상승에 영향을 미치는 반면, 취득세율 인상은 주택 수요를 감소시켜 아파트매매가격 안정효과를 기대할 수 있음을 시사하며, 이러한 결론은 앞서 도출한 질적 연구결과가 통계검토 및 계량분석 결과에서도 확인됨을 보여준다.

V. 결론

본 연구는 질적연구방법을 중심으로 하는 혼합연구방법론의 순차적 탐구적 연구전략을 바탕으로 2015년 이후 주택가격 상승기에 시장참여자들이 정부의 조세강화정책에 어떻게 대응하였으며, 그 영향이 어떻게 나타났는지에 대해 연구하였다. 시장참여자의 정책 대응 행태에 대한 신뢰성 높은 결론을 도출하기 위해 이 연구는 1차적으로 질적 연구방법을 활용하되, 심층인터뷰 자료에만 의존하지 않고 관련 서적과 언론 기사들을 폭넓게 검토하여 연구의 신뢰성을 높이고자 하였으며, 2차적으로는 양적 연구방법을 활용하여 질적 연구 결과에 대한 수치적 논거를 추가로 제시하여 연구결론의 신뢰도를 높였다.

질적 연구결과, 주택가격 상승기 정부의 조세정책에 대응하여 시장참여자들은 정책의 의도대로 행동하기도 하였으나, 한편으로는 적극적으로 정책을 회피하거나 정책 영향을 최소화할 수 있는 방안을 모색하고, 그 방안에 맞춘 대응 행태를 보였음이 드러났다. 구체적으로는 양도세 강화의 경우 전반적으로 다양한 정책회피 행태가 나타나 정책효과를 감소시켰으며, 특히 매도측면에서 나타난 시장참여자들의 매물 회수와 계속 보유 행태로 인해 매물을 크게 감소시켜 주택가격 상승압력을 높이는 결과로 귀결되었다. 취득세 강화의 경우 매수 측면에서 다주택자 수요를 감소시키는 데 효과가 있었으나, 역시 시장참여자들의 적극적인 대응 행태로 인해 일부 효과가 반감된 것으로 나타났다. 이러한 연구결론을 뒷받침 하기 위해 시행한 양적 연구결과, 1차적으로 관련 통계자료에 대한 탐색적 검토 결과도 질적 연구결과를 지지하는 것으로 나타났으며, 2차적으로 패널 모형을 활용한 계량분석 결과 양도세와 취득세의 영향이 질적 연구결과를 뒷받침하며, 이에 더해 양도세와 취득세 정책이 주택가격과 거래량 변화에 미치는 영향력의 크기까지 제시하여 양적 연구결과를 통해 단순히 질적연구 결과를 확인하는 것에서 더 나아가, 질적 연구결과로서 시장참여자 대응 행태로 인한 시장 영향력까지 도출하여, 질적 연구결과를 보완설명하는 연구결과까지 도출하였다.

이러한 연구방법론 활용 및 연구 결론 제시를 통해

학술적·정책적 기여를 하였다. 먼저 학술적 측면에서는 기존 주택시장 연구에서 거의 활용되지 않은 질적 연구방법을 중심으로 하는 혼합연구방법론을 활용하여 주택시장에 대한 연구를 수행함으로써 학술적으로 새로운 연구방법론의 활용 가능성과 논의의 장을 열었다는 데 의의가 있다. 또한 질적연구방법을 활용한 연구가 부재함으로 인해 연구 주제로 잘 다루어지지 못하였던 시장참여자의 구체적 행태에 대한 연구결론을 제시하였다는 점에서도 의의가 있다.

정책적 측면에서는 최근 국가 경제에서 중요성과 연구의 필요성이 높은 주택시장과 관련하여 시장 변동성에 큰 영향을 미치는 것으로 인식되고 있는 시장참여자의 구체적인 정책 대응 행태에 대한 연구결과를 제시함으로써 앞으로 유사한 주택가격 상승기 정책 수립에 중요한 기초자료를 제공한다는 데 본 연구의 의의가 있다 하겠다.

새로운 방법론의 시도와 의미 있는 연구 결론 도출에보 불구하고, 본 연구의 경우 일부 한계를 노정하고 있다. 먼저 실제 주택시장에서 투자적 행위자나 매수매도를 한 행위자들에 대한 직접적인 인터뷰나 질적 자료 수집까지는 이르지 못하였다. 특히 임장으로 대표되는 투자자그룹의 행태에 대한 이해까지는 이르지 못한 측면이 있어 향후 연구에서는 이에 대한 추가적인 연구와 이해가 필요할 것으로 판단된다. 두 번째로, 개별 조세정책들 각각의 구체적 정책 의도와 그에 대응한 행태들에 대한 보다 더 구체적인 행태 분석과 의미, 정책적 시사점에 대한 연구가 이루어진다면 더 가치있는 연구 결과 도출이 가능했으나, 질적연구방법을 활용한 정책 대응 행태에 대한 최초의 연구로서 전반적인 대응행태를 도출하는 데에 그쳤다는 한계가 있다. 따라서 향후 각각 조세정책에 대한 의도와 그에 대응한 더 구체적인 행태 분석연구가 수행될 필요가 있다. 마지막으로 혼합연구방법론으로서 연구결과를 도출하는 데 있어 보다 직접적인 통계분석을 통한 근거 제시보다는 간접적인 논거 제시에 한정되고 있어 이에 대한 추가적인 고민도 향후 연구과제에서 다루어야 할 것이다.

논문접수일 : 2024년 10월 31일
논문심사일 : 2024년 12월 27일
게재확정일 : 2025년 3월 15일

참고문헌

1. 권화순, “1억짜리 창원 아파트 6채 싹쓸이..법인명의로 몰래 샀다가 ‘덜미’”, 머니투데이, 20201년 4월 19일 기사
2. 김영천, 질적연구방법론(Ⅰ), 아카데미프레스, 2011
3. 김인만, 윤석열 정부 5년 오르는 아파트는 정해져 있다.: 수요와 공급은 정책이 결정한다, 황금부엉이 2022
4. 김진환 · 정준호, “처분효과가 주택가격과 거래량에 미치는 효과”, 「주거환경」 제16권 제4호, 2018, pp. 105-122
5. 김태준 · 이축복, “부동산 대책 후 되레 집값 상승폭 3배 커져”, 매일경제, 2020년 12월 30일 기사
6. 박진백 · 이수욱 · 이태리 · 전성제 · 권건우, 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구, 국토연구원, 2023
7. 박진백 · 이영, “부동산 조세의 주택시장 안정화 효과-보유세와 거래세를 중심으로”, 「부동산분석」 제4권 제2호, 2018, pp. 1-19
8. 배진희 · 이재수, “부동산 수요 조절 정책이 서울시 아파트 매매가격에 미치는 효과: 2019년과 2020년 주택시장 안정화 방안 사례”, 「부동산학연구」 제28집 제3호, 2022a, pp. 59-79
9. 배진희 · 이재수, “주택시장 규제가 권역별 하위시장에 미치는 효과 분석: 서울 동남권과 동북권 아파트 매매가격 사례”, 「부동산학연구」 제28집 제4호, 2022b, pp. 71-92
10. 서원석, “서울 주택소비심리와 대도시권 주택시장의 동태적 관계분석”, 「주택도시연구」 제9권 제2호, 2019, pp. 31-47
11. 손재영 · 남영우 · 황규완 · 이준용 · 황세진, 부동산정책 WHY & HOW, 매일경제신문사, 2022
12. 신수호 · 김미옥 · 정형록, “다주택자 조세 제도 및 개편 현황이 주택처분의사결정에 미치는 영향”, 「세무학연구」 제39권 제3호, 2022, pp. 115-143
13. 우병탁, 「아파트 한 채부터 시작하는 부동산 절세」, 서울도서출판 길벗, 2020
14. 이성영 · 임재만, “취득세 중과 조치가 주택시장에 미치는 영향”, 「부동산학연구」, 제22집 제2호, 2023, pp. 7-22
15. 이수욱 외, 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응, 국토연구원, 2022
16. 이연진, “1억 이하 주택 거래 조사 ‘뒷북?’…매물유도 제한적일 것”, 데일리한국, 2021년 11월 16일 기사
17. 이현철, 「전세가를 알면 부동산 투자가 보인다」, 매경출판, 2018
18. 임광복, “LTV · DTI 규제 피해 교묘한 우회대출”, 파이낸셜뉴스, 2017년 9월 26일 기사
19. 임상빈 · 김병남, “법인 주택 과세강화 정책 효과 분석: 6.17 및 7.10 부동산 조세정책 효과분석을 중심으로”, 「세무학연구」 제38권 제3호, 2021, pp. 91-114
20. 임상빈 · 최은철 · 이소영, “다주택자 종합부동산세 중과와 조세회피 분석”, 「세무와회계저널」 제23권 제6호, 2022, pp. 9-30
21. 자유몽, 직장인 부동산 투자 오늘부터 1일, 스마트북스, 2022
22. 정용욱, “부산 누르자 양산 · 김해 집값 ‘들썩’…예고된 ‘풍선효과’”, 이투데이, 2020년 12월 30일 기사
23. 채상욱, 대한민국 부동산 지난 10년 앞으로 10년. 라이프런, 2020
24. 최은경, “세대분리 1년만에 청약 당첨…미친 집값이 만든 230만 K싱글”, 중앙일보, 2021년 5월 10일 기사
25. 최정호, “수요억제식 부동산 정책 ‘낙제점’…“규제대신 시장 맡겨야””, 헤럴드경제, 2020년 12월 31일 기사
26. 황관석 · 김지혜 · 오민준 · 박진백 · 변세일 · 홍사흠 · 김진엽 · 유승동 · 정영식 · 최남진, “유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구”, 2021, 세종: 국토연구원
27. JTBC, “다주택자 양도세 최대 75%…현장선 “버티거나 증여””, JTBC 뉴스, 2021년 6월11일 기사
28. SBS, “정부가 꽃길 깔아준 임대사업 제도, 책임론만 남겼다”, SBS뉴스, 2020년 7월 6일 기사
29. Bourdieu. P., The social structures of the Economy, Cambridge: Polity. 2005
30. Bryman, A., Social Research Methods, 4th edition. Oxford: Oxford University Press, 2012
31. Christie, H., Smith, S. J. and Munro, M., “The Emotional Economy of Housing,” Environment and planning. A, 2008-10, Vol. 40 No. 10, 2008, pp. 2296-2312
32. Creswell, J. W., Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches. 3rd ed. London: Sage, 2009
33. Gallagher, E. M., Ramsey, E. and Bond, D., “Northern Ireland’s property market crisis: insights from Minsky’s Financial Instability Hypothesis,” Cambridge Journal of Economics, Vol. 42 No. 4, 2018, pp. 901-916
34. Harris, R. and Cundell, I., “Changing the property mindset by making research relevant,” Journal of Property Research, Vol. 12, 1995, pp. 75-78
35. Hickman, Understanding Housing Demand: Learning from rising markets in Yorkshire and the Humber, Sheffield Hallam University, 2007
36. Mason, J., Qualitative Researching. London: Sage, 2002
37. O¨hman, P., Soderberg, B., and Westerdahl, S., “Property investor behaviour: Qualitative analysis of a very large transaction,” Journal of Property Investment & Finance, Vol. 31 No. 6, 2013. pp. 522-544
38. Shiller, R. J., Irrational Exuberance: Revised and Expanded Third Edition. Princeton University Press, 2015
39. Smith, S. J., “Home price dynamics: a behavioural economy?” Housing, Theory and Society, Vol. 28 No. 3, 2011, pp. 236-261
40. Smith, S. J. and Munro, M., The microstructures of housing markets. Routledge, 2009
41. Wallace, W., “Knowing the Market? Understanding and Performing York’s Housing,” Housing Studies, Vol. 23 No. 2, 2008, pp. 253-270

<국문요약>

질적연구 중심의 혼합연구방법에 기반한 가격 상승기 주택시장참여자 조세정책 대응 행태 연구

전 성 제 (Jeon, Sungje)
김 지 혜 (Kim, Ji-Hye)
이 동 주 (Lee, Dong-Ju)

최근 주택시장 변동에 주요한 요인으로 시장참여자들의 행태가 주목받고 있다. 이런 흐름 하에서 영국을 중심으로 주택시장에서 시장참여자 행태를 연구하기 위해 질적연구방법을 활용하는 연구가 활발하게 수행되고 있다. 그러나 우리나라의 경우 주택시장 관련 연구 대부분이 통계분석 등 양적연구방법에 집중되어 있으며, 이런 흐름 하에서 시장참여자들의 구체적인 행태에 관한 연구는 상대적으로 매우 부족한 실정이다. 이에 본 연구에서는 질적연구방법을 중심으로 혼합 연구방법을 채택하여 2015년 이후 주택가격 상승기에 시장참여자들이 정부의 조세강화정책에 어떻게 대응했는지 구체적인 행태를 밝혀내었다. 연구 결과 주택가격 상승기 정부의 조세정책에 대응하여 시장참여자들은 정책의 의도대로 행동하기도 하였으나, 한편으로는 적극적으로 정책을 회피하거나 정책 영향을 최소화할 수 있는 방안을 모색하고, 그 방안에 맞춘 대응 행태를 보였음이 드러났다. 이를 통해 본 연구는 학술적 측면에서 기존 주택시장 연구에서 거의 활용되지 않은 질적연구방법을 중심으로 하는 혼합연구방법론을 활용하여 연구를 수행함으로써 새로운 연구방법론의 활용 가능성과 논의의 장을 열었으며, 정책적 측면에서는 기존에 상대적으로 연구가 되지 못한 시장참여자의 구체적인 정책 대응 행태를 제시함으로써 향후 주택가격 상승기 정책 수립에 중요한 기초자료를 제공했다는 데 본 연구의 의의가 있다.

주 제 어 : 주택시장 참여자 행태, 정책 대응 행태, 조세정책, 질적연구방법, 혼합연구방법