

## <연구노트>

# 부동산학에 질적연구 확산을 위한 논의

편집위원회에서는 부동산학에 있어 질적 연구방법론을 소개 또는 이를 활용한 연구가 필요하다는 취지에 특별호 공모를 2024년 10월 31일까지 모집하였고, 2024년 11월 추계학술대회에서 “부동산학 질적연구방법론”을 주제로 세미나를 진행하였습니다. 본 연구노트는 특별호를 함께 기획하고 진행해주신 편집위원회 특별호준비위원분들께서 부동산학에 있어 질적연구 적용에 대해 논의한 내용을 정리한 글입니다.

- 편집위원회 특별호준비위원: 임미화(Lim, Mi-Hwa)\*, 고정희(Ko, Jung-Hi)\*\*, 이후빈(Lee, Hoo-Bin)\*\*\*, 이준용(Lee, Jun-Yong)\*\*\*\*
- 일시: 2024년 12월 12일 광화문 필원

## # 질적연구 왜 필요한가?

### · 임미화

질적연구 특별호 준비위원으로 참여해주셔서 감사드립니다. 오늘 자유롭게 부동산학에 있어 질적연구 방법론에 대해 논의하면 좋겠습니다.

제가 먼저 의견을 드리자면, 저는 양적연구는 사실에 기반한 데이터를 가지고 하나의 이론을 실증해 보여주거나 이론을 정립하는 것이 목적이라면, 질적연구는 그러한 데이터로 나타나지 않는 또는 데이터와 현상의 경계에 있는 인식을 연구하는 방법이라고 봅니다. 즉, 질적연구의 핵심은 인식 형성 과정속에 맥락(context)을 찾고 새로운 현상과 사실을 발견하는 연구이지요. 부동산학에서 그동안 연구해온 양적연구들이 시장에서 나타난 현상의 결과물인 데이터에 기반한 연구라면, 질적연구는 데이터로 아직 나타나지 않은 앞단의 인식 또는 데이터로 나타나지 않는 변화를 연구하는 것으로, 현재 우리가 살고 있는 다양하고 융복합적인 사회의 모습을 연구하는데 필요하다고 봅니다.

질적연구를 다수 진행해 본 고정희교수님 생각은 어떠신가요?

### · 고정희

네. 질적연구는 대상의 질적 측면에 주목한 연구로 질적 연구방법과 양적 연구연구방법 모두 관찰을 통해 수집한 자료에 근거해서 결과와 결론을 도출한다는 유사점을 가지고 있습니다. 그러나 질적연구는 양적연구와 비교할 때 외부자 관점보다는 내부자 관점을 중시하고, 변수 중심보다는 사람을 중심으로 하고 있습니다.

또한 개별적이라기 보다는 전체적이며, 탐색적이기 보다는 맥락적, 넓이보다는 깊이(depth)를 중요시합니다. 지금까지 부동산학 연구에서는 주로 양적연구를 통한 연구들이 많이 진행이 되어 왔는데 연구주제에 따라서는 양적연구에서 다 담을 수 없는 부분들이 존재하고 또 ‘사람’이 중심이 되는 일부의 연구는 오히려 질적연구를 통한 접근이 훨씬 더 중요한 경우가 있습니다. 즉 잘 알려지지 않은 주제를 탐색적으로 연구하는 경우와 민감하고 정서적으로 깊이 있는 주제를

\* 전주대학교 부동산국토정보학과 부교수, mia5683@jj.ac.kr

\*\* 대전대학교 사회복지전공/산학협력단 교수, junghi1122@gmail.com

\*\*\* 강원대학교 부동산학과 조교수, hoobin@kangwon.ac.kr

\*\*\*\* 한국부동산원 시장연구부장, jylee@reb.or.kr

연구하는 경우, 또한 어떤 삶을 실제로 살고 있는 사람들의 시각으로부터 ‘살아 있는 경험’에 관한 이해를 얻음과 동시에 그들의 삶으로부터 어떠한 의미를 도출하고자 하는 경우, 양적 연구자가 무엇인가 설명하거나 이해하는 데 있어서 난관에 부딪힌 경우 등이 해당됩니다. 따라서 이제는 부동산학 연구에서도 질적연구의 다양한 방법론들이 적용된 연구들을 통해 우리 사회를 더 이해하고 바라보는 것이 필요하다고 생각합니다.

#### · 이후빈

저는 현재 시점 한국의 부동산학에서 질적연구가 필요한 이유를 양적연구의 부족한 부분에서 찾아야 한다고 생각합니다.

방법론 측면에서 양적 방법론과 질적 방법론은 대등한 위치에 있을 수 있고, 어떤 방법론이 더 낫다는 것은 분석 목적이 무엇인가에 따라 달라질 수 있습니다. 하지만 한국 부동산학의 현재 상황을 고려할 때 양적 방법론이 지배적임을 인정하지 않을 수 없습니다. 이러한 상황에서 왜 굳이 질적 방법론을 활용한 연구가 필요할까요? 저는 양적 방법론이 부동산학의 모든 분야를 분석할 수 없으므로, 양적 방법론의 지배적인 위치는 분석에서 일정한 사각지대를 창출한다고 생각합니다. 그리고 이러한 사각지대를 제대로 다루기 위해서는 질적연구가 필요합니다.

양적 방법론은 실증 논리가 방법론 그 자체에 이미 정해져 있는 만큼 해당 방법론을 제대로 적용하기 위해서는 엄격한 몇 개의 가정을 충족해야 합니다. 이에 따라 양적 방법론으로 분석할 수 있는 분야는 어느 정도 정해져 있다고 볼 수 있습니다. 예를 들어 표본조사라고 하더라도 몇천 개 이상의 데이터를 확보할 수 있는 분야에 대해서만 양적 방법론이 제대로 위력을 발휘할 수 있습니다. 부동산학에서 몇천 개 이상의 데이터를 확보하기 어려운 분야는 양적 방법론의 사각지대입니다. 저는 부동산학에서 정말 중요하지만 양적 방법론으로 처리하기 어려운 바로 이곳이 질적 방법론을 가장 먼저 적용해서 성과를 낼 수 있는 분야라고 생각합니다.

#### · 이준용

공공기관 연구원에 재직하면서 다양한 정책 또는 제도 설계 연구와 여러 종류의 질적연구를 수행해 오면서, 질적연구의 필요성은 인지하고 있지만 질적연구 자체에 대해 진지한 고민을 할 기회는 없었습니다. 논의의 확장을 위해 이번 특집호 발간을 기회 삼아 질적연구의 목적과 장단점부터 정리해보면, 자연스럽게 질적연구의 확대나 확산을 위한 여러 과제들을 도출할 수 있을 것 같습니다.

## # 내가 생각하는 질적연구란...

#### · 임미화

질적연구가 필요하다는 것에 모두 공감하시네요. 최근 질적연구에 관심을 가지기 전까지는 저도 질적연구를 제대로 이해하지 못했습니다. 아마도 대부분의 학자들이 ‘질적연구를 오해’ 할텐데... ‘질적연구는 체계가 없다’, ‘질적연구는 대면 면접에 의하는 경우가 많아 하기 쉽고, 연구자 자의성이 들어가기에 신뢰성이 없다’ 등등..

그런데, 저도 최근 질적연구를 지도하면서 연구설계-방법-결과해석을 해보니, 실제 질적연구는 그 난이도가 매우 높은 방법론이라는 생각이 듭니다.

그 이유는 질적연구는 무엇보다 충분한 이론에 기반해서 설계되고, 대상자 선정에 있어서는 샘플바이어스를 고려해야 함은 물론이고, 인터뷰하는 방법도 난이도가 높기 때문입니다. 또한 실제 인터뷰를 하다 보면, 미처 생각하지 못한 주제로 논의방향이 변경되기도 하는 등.. 연구자의 숙련된 경험이 중요한 연구라고 생각됩니다.

#### · 이후빈

제가 생각하는 질적연구는 자료를 구축하기 위해 인터뷰를 진행했지만, 분석의 결과인 논문에는 인터뷰 자체가 전혀 드러나지 않는 것입니다. 이게 도통 무슨 말인지를 자료와 분석의 분리라는 관점에서 조금 말씀드리겠습니다.

양적 방법론에서 자료와 분석의 분리는 명확합니다. 일단 기존의 수많은 자료 중에서 왜 해당 자료를

선택하는지 설명하고, 자료를 어떻게 분석해서 어떤 결과를 도출하고, 그 결과를 어떻게 해석할지에 초점을 맞춥니다. 연구자가 자료를 직접 만든 것이 아니므로, 자료의 분석과 결과의 해석에서 연구의 독창성이 드러납니다. 이에 비해 질적 방법론에서는 자료의 구축과 자료의 분석이 거의 동등한 수준으로 중요하게 다뤄질 수 있습니다. 나중의 분석을 위해 먼저 자료를 만드는 것부터 시작해야 합니다. 자료를 제대로 구축하지 못하면 분석도 큰 의미를 갖기 어렵습니다. 그만큼 질적 방법론에서는 자료의 구축이 중요합니다.

하지만 자료의 구축만으로 질적 방법론을 제대로 적용했다고 볼 수 없기에 어디까지나 자료의 구축은 이후 분석을 위한 사전작업일 뿐이라고 생각합니다. 물론 연구자가 직접 만든 자료이므로, 해당 자료의 학문적 가치는 상당합니다. 그렇다고 하더라도 이후 분석에서 독창적인 결과를 끌어내지 않으면 그 자료는 잠재적으로 중요할 뿐입니다. 간혹 질적 방법론을 활용했다고 주장하는 연구를 살펴보면, 인터뷰 자료 자체를 질적 방법론과 동일하게 간주하는 오류를 발견할 수 있습니다. 인터뷰 내용을 사실적 발견으로 여기고 별다른 분석이나 해석을 하지 않고 그대로 보고합니다. 인터뷰 내용은 분석을 위한 자료일 뿐이지 분석의 결과가 아닙니다. 분석을 염두에 두고 인터뷰 자료를 구축하고 그다음 제대로 분석하여 도출한 분석 결과를 독창적으로 해석할 필요가 있습니다.

#### · 이준용

저는 양적연구의 목적은 수립한 이론이나 가정에 대해 양적 데이터를 기반으로 실증하는 것인데, 질적연구는 이와 동일한 목적을 달성하기 위해 수행하는 것이 아니라, 질적연구 방법론의 특성을 감안한 다른 목적을 두어야 합니다. 부동산 시장은 일반 경제이론이나 효용을 기반한 선택도 중요하지만, 심리, 행태, 기대 등이 적극적으로 개입되는 시장이어서, 이례적인 현상들이 빈번하게 관찰됩니다. 즉, 시장참여자, 거래당사자, 투자자, 임대인 및 임차인과 같은 서로 다른 계층들의 이해나 탐구라든지, 2~30대의 청년, 신혼부부, 중장년, 노년층 등 가치관이 다른 계층들의 이해를 추구하는 연구들이 질적 연구의 목적이 됩니다.

예를 들어, 최근 저출산 문제가 심각해짐에 따라서

청년들을 대상으로 여러 정부 지원정책들이 생산되고 있습니다. 청년계층이 결혼을 기피하는 이유가 무엇인지 밝히고, 이들이 원하는 정책이 무엇인지를 탐구하는 것이 연구의 목적이 됩니다. 양적연구는 이러한 내용을 다루기 어려운데, 왜냐하면 청년들에 대한 데이터는 여러 통계조사의 샘플이 적을뿐더러, 청년들을 대상으로 표본을 설계하지 않았기 때문에 양적연구방법론은 한계가 있습니다.

## # 부동산학 연구에서 질적연구 어떻게 활용할까?

### · 임미화

저는 부동산시장은 눈에 보이지 않는 시장으로 특히 공급자의 경우 물리적으로 공간을 만들기에 사업자로서 인지되지만, 수요자는 특정하기가 힘든 시장이라고 봅니다. 이에 수요자에 기반한 시장의 변화를 데이터로 파악하기가 쉽지 않은데, 질적연구가 부동산학에서 활용되어야 하는 이유가 여기에 있다고 봅니다.

그러자면, 질적연구에 앞서, 충분한 이론적 이해를 바탕으로 연구주제에 대한 반구조화된 설문지를 만들어 보는 체계적인 연구진행이 중요하다고 생각합니다. 시장과 관련한 연구로 참여자의 인식을 연구하는데 활용할 수 있을 거라고 봅니다.

특히, 양적연구와 병행하여 데이터에서 보여주지 못하는 중요한 변화를 찾아내는데 활용될 필요가 있습니다. 혼합연구로서 질적연구의 도입은 연구의 깊이를 심화시키고 그 성과를 확장하는데 크게 도움을 줄 것으로 기대됩니다.

### · 고정희

질적연구는 크게 6가지 접근방법이 있는데 <사례연구, 문화기술지, 근거이론, 내러티브, 현상학, 생애사연구>입니다. 각각의 연구방법에 대해 간략히 말씀드리면 「사례연구」는 특정 집단의 대상을 집중적으로 조사하여 연구목적과 관련된 문제나 변수를 파악하고 분석하는 조사방법이며, 「문화기술지」는 특정집단의 문화, 관습, 생활양식 등을 심층적으로 탐구하는 방법입니다. 다음으로 「근거이론」은 실제적 사회현상을 설명

하기 위해 이론을 생성하기 위해 자료에 근거하여 자료를 수집하고 분석하는 방법이고, 「내러티브」는 개인이 자신의 삶에서 어떤 경험을 했고 그 경험이 그들의 삶에 어떻게 영향을 미쳤는지 탐구하는데 초점을 두는 연구입니다. 「현상학」은 연구대상이 되는 현상에 대해 연구 참여자의 경험을 연구자의 선입견에서 최대한 벗어나서 탐구하는 방법으로 현상학적 철학의 전통에 바탕을 두고 있습니다. 마지막으로 「생애사 연구」는 참여자가 살아온 삶의 이야기를 통해 교육현상이 생성되는 맥락을 이해하는 방법입니다.

연구주제에 맞게 6가지 연구방법 중 연구자가 선택을 하게 되는데 한가지 방법을 선택하는 경우도 있고 목적에 따라 다양한 접근방법을 혼용하거나 혼합하여 사용하기도 합니다. 하지만 질적연구를 수행하다보면 위의 방법들을 이해하고 적용하는 것이 결코 쉽지 않은 작업이어서 항상 방법론 선택에 있어서 많은 고민을 하게 됩니다. 저는 사례연구를 몇차례 진행했는데 부동산학에서 질적연구를 이제 막 시작하는 경우라면 사례연구를 먼저 적용해 보는 것도 좋을 것 같습니다.

#### · 이후빈

저는 한국 부동산학에서 질적연구의 전략적 도입 지점으로 시장참여자의 행태가 가장 효과적이라고 생각합니다. 왜냐하면 이곳이 질적연구가 양적연구의 부족한 부분을 가장 잘 메꿀 수 있는 분야이기 때문입니다.

일단 행태는 양적 방법론과 질적 방법론 모두로 분석할 수 있는 분야입니다. 어떤 상황에서 어떤 행동을 했는지를 광범위하게 조사해서 일정 수준 이상의 표본을 확보했다면 양적 방법론의 적용이 가능합니다. 하지만 왜 그런 행동을 했는지를 분석하기 위해서는 질적 방법론이 동원되어야 합니다. 어떤 상황에서 어떤 행동을 했는지를 파악하는 것까지는 양적 방법론의 적용이 가능하지만, 그것을 넘어 왜 그렇게 행동했는지를 이해하려면 객관적 데이터만으로 처리하기 어려운, 달리 말해 연구자의 주도적 개입이 더 많이 필요한 질적 방법론이 동원되어야 합니다. 일례로 부동산시장의 행태를 결정하는 중요한 요소 중 하나는 행위자의 심리입니다.

다만 이런 주장은 질적 방법론을 양적 방법론의 보완으로만 활용하자는, 즉 질적 방법론을 제한적으로

활용하자는 의미는 아닙니다. 현재 양적 방법론의 지배적인 위치를 고려할 때, 질적 방법론의 도입 전략으로 양적 방법론이 아직 미처 탐구하지 못한 매우 중요한 부분을 먼저 살펴보는 것은 의도입니다. 이번 특집호를 낼 필요가 없을 때, 즉 부동산학에서 질적 방법론의 적용이 더는 특이한 일이 아닐 때, 그래서 오늘과 같은 집담회가 무의미해지는 때가 되면 질적 방법론의 활용은 부동산학 전 분야에서 광범위하게 이루어질 것입니다. 지금까지 말씀드린 제 주장은 현실을 고려한 질적 방법론의 전략적 도입에 관한 것입니다.

#### · 이준용

질적연구나 방법론 측면에서 강점을 파악하고, 잘 이용한다면, 활용방법이나 활용방향은 쉽게 정리될 수 있습니다. 질적연구에 있어 사용되는 방법론의 장단점은 양적연구의 장단점과 비교하면 보다 이해가 수월합니다. 첫 번째, 양적연구는 자료 습득이나 관련 소프트웨어 구입, 오픈 소스 등에 대한 비용부담이 적은 반면, 질적연구는 상대적으로 부담이 큼니다. 물론 최근 개인정보보호 강화에 따라 과거와 같이 마이크로 자료 습득이 어렵지만, 정부가 수행하는 여러 통계 조사 사업의 원데이터나 오픈API를 통해 대규모 데이터를 무료로 공개하고 있으므로 연구 수행 환경은 점차 개선되고 있는 상황입니다. 그에 비해 질적연구는 자료를 직접 만들거나 조사해야 하므로 비용이 많이 들고, 연구진행과정에서 생긴 시행착오를 해결할 때마다 추가 비용이 발생할 가능성이 큼니다.

두 번째, 양적연구에 비해 질적연구는 연구에 필요한 물리적인 시간을 추정하거나 예상하기 어렵고, 기대한 만큼의 성과를 내기 위해서는 연구자의 전문성, 숙련도, 통찰력, 경험 등이 뒷받침되어야 합니다. 즉, 연구 자체의 시간뿐만 아니라 연구를 수행할 수 있는 수준까지 도달하기 위한 필요한 시간을 감안해야 합니다. 물론 양적연구도 이러한 숙련 시간이 필요하지만, 관련 학계나 산업계의 많은 선배 전문가들과 선행연구들 덕분에 물리적인 시간을 크게 줄여주고 있습니다.

세 번째로, 질적연구방법론을 활용한 선행연구들이 양적연구방법론을 활용한 선행연구에 비해 턱없이 부족합니다. 선행연구가 부족하다는 점은 특정 분야나 주제에 대해 질적연구방법론이 정형화되지 않거나 객

관성을 확보하기 쉽지 않을 뿐만 아니라 방법론 자체에 대한 대학원생, 연구생, 학자들의 접근성이 떨어진다라는 것을 의미합니다.

종합 정리해보면 질적연구의 단점인 자료수집의 어려움, 비용과 시간 문제, 전문성과 숙련성 전제, 낮은 접근성으로 인해, 질적연구보다 양적연구가 활발히 진행될 수 밖에 없습니다. 그러나 양적연구는 자료나 정보가 잘 갖추어져 있는 분야나 주제에 한정되어 있기 때문에 질적연구는 연구분야와 주제측면에서 다양하고 유연하다는 것이 오히려 강점이 됩니다.

## # 질적연구 활용에 대한 제안

### · 임미화

이제 이야기를 마무리해야 할 듯합니다. 지금까지 좋은 말씀 감사드립니다. 마지막으로 '질적연구 활용에 대한 제안'을 부탁드립니다.

### · 고정희

인터뷰 대상에 대한 데이터 포화(Saturation)의 문제를 이야기하고 싶습니다. 흔히 질적연구는 체계적이지 않고 인터뷰 대상 사례 수가 적어서 연구의 결과를 일반화시킬 수 없다고 얘기하는 경우가 있습니다. 이러한 점은 질적연구를 잘못 이해하고 있는 경우입니다. 인터뷰 대상 사례 수에 대한 논쟁에서 가장 문제가 되는 것은 인터뷰 대상에 의한 데이터 포화(Saturation)입니다. 포화란 데이터를 추가로 수집할 필요가 없고 분석체계가 완벽한 모습을 갖춘 시점을 뜻하는 것으로, 더 이상 새로운 주제나 이슈가 등장하지 않는 지점으로 활용됩니다. 그러나 질적연구의 방법에는 다양성이 존재하기 때문에 근거이론(Grounded Theory)에서 등장한 데이터 포화를 모든 질적연구방법에 적용하는 것에 문제가 있습니다. 따라서 질적연구는 포화의 지점이 아닌 데이터의 깊은 이해가 가장 중요합니다. 즉 질적연구의 목적은 단순히 사례 수 증가를 통해 충족되는 것이 아니라 그 데이터가 가진 정보력에 의해 결정된다는 것을 꼭 기억했으면 좋겠습니다. 실제로 자문화기술지의 경우 자신의 자전적 삶의 자료를 근거로 하는 문화기술지 방법이기에 때문에 연구대상자가 1

명이기도 하니까요.

질적연구 활용에 있어서는 먼저 각각의 질적연구 방법을 활용해 잘 작성된 논문을 다양하게 많이 읽어보는 것이 가장 중요하다고 생각합니다. 특히 부동산학이나 주택연구 분야에서 질적연구로 작성된 논문이 있다면 더욱 많은 도움이 될수 있을 것입니다. 이번 특집호에서 질적연구를 접할 수 있게 되어 개인적으로 너무 반갑고 앞으로 우리학회 논문집에서 부동산학분야의 다양한 질적연구를 접할 수 있길 바라며 이를 기획하고 준비해주신 편집위 및 특집호 위원분들에게 깊이 감사드립니다.

### · 이준용

부동산학에 있어 질적연구의 필요성은 대부분 공감하지만 현실적으로 확대되고 활성화되기 위해서는 몇 가지 해결해야 할 부분이 존재합니다. 우선 질적연구 방법론에 양적연구방법론의 기준을 적용하기 보다는 질적연구방법론의 특징이나 한계를 감안하여 연구수행과정이나 연구결과를 평가할 필요가 있어보입니다. 모수적 통계에 기반한 수백, 수천개의 표본조사가 아닌, 수십개의 표본, 집단, 전문가를 대상으로 연구를 진행하고, 연구결과가 연구대상들의 이해도를 높이는 데 기여하고 있다면 연구로서의 가치를 인정할 필요가 있습니다. 물론 조사 대상의 설계나 선정과정에 대해서는 양적연구방법론보다 더 면밀한 검토를 해야 합니다. 이러한 인식이 확산된다면, 질적연구의 걸림돌이었던 비용과 시간에 대한 부담은 크게 줄어들 것으로 기대됩니다.

또한 이러한 질적연구들이 다양하게 수행된다면, 그 계층에 대한 이해가 높아지게 되고, 정책적으로 확산되거나 보다 큰 규모의 질적연구로 발전할 수도 있습니다. 그리고 무엇보다도 대규모 질적연구로 확대 발전하기 위해서는 정부나 공공기관에서 관심도 필요하고, 공모전이나 학술대회 참여 등 학계와의 교류도 필요하다고 생각됩니다.

끝으로 대학원에서 질적연구방법론에 대한 강좌 개설이 필요합니다. 부동산학에 있어 양적연구방법론이 본격적으로 적용된 것은 20여년정도에 불과합니다. 양적연구가 폭발적으로 늘어난 이유 중에 하나는 대학이나 대학원에서 교과목으로 개설되거나 필수 교과목

으로 지정된 것도 있습니다. 이와 같이 교육에서부터 질적연구방법론에 대한 체계적인 커리큘럼 개발과 교육의 시도는 질적연구를 활성화시키는데 시작이 될 것이고, 학회 차원에서 관련 커리큘럼 개발 지원이나 특집호와 같은 관심과 노력이 지속될 필요가 있습니다.

#### · 이후빈

백문이 불여일견입니다. 질적연구가 무엇인지를 이해하는 것도 중요하지만, 저는 부동산학에 제대로 적용된 질적연구 하나를 직접 보는 것이 더 낫다고 생각합니다. 앞으로 한국 부동산학에서 질적연구가 더 많이 활용되려면, 이번 특집호와 같이 좋은 질적연구가 게재될 수 있는 공간을 의도적으로 만들어주는 것이 중요합니다.

#### · 임미화

네, 오늘 좋은 의견이 정말 많이 나왔네요. 저도 마지막으로 질적연구 활용에 대해 3가지 제안을 하고 싶습니다.

첫째는 앞서 이야기했듯이 질적연구는 연구자의 경험이 중요하다고 생각합니다. 이에 질적연구관련 학회 차원에서 관심을 가지고 지속적인 세미나나 연구방법 공유가 필요하다고 봅니다.

둘째는 질적연구는 대부분 사람을 대상으로 심층면접이나 설문을 하게 되므로, 인간을 연구대상자로 하는 연구에 대한 심의위원회인 연구윤리심의위원회(IRB, Institutional Review Boards)의 심의를 받아야 하는 경우가 많습니다. 각 대학이나 기관에서 IRB를 신청해서 받아야 하는데, 이에 대한 이해가 필요합니다. 그리고, 사회과학에서 IRB를 받게 될 경우 사전에 제출된 연구계획서와 실제 연구진행 중에 연구방향이 바뀌게 되면, 다시 심의받아야 하는 번거로움이 있어 대부분의 연구자가 IRB를 무시하게 되는데, 의생명공학이 아닌 이상 사회과학의 연구특성에 맞게 IRB제도도 변경될 필요가 있다고 봅니다.

셋째는 질적연구가 세상에 나오려면 질적연구를 평가하는 심사자가 질적연구에 대해 알아야 하고 편견이 없어야 한다고 봅니다. 질적연구가 학술지 투고될 경우 그 연구내용이 체계적이고, 논리적으로 새로운 결과를 도출했는지에 기준해서 평가해야 하는데, 질적연구

는 심사자가 잘 모른다는 것이 문제라고 봅니다.

이에 2024년 부동산분석학회 추계학술대회에서 특집호 발간과 관련한 질적연구방법론을 소개하는 자리를 가졌습니다. 저는 양적연구에서 버려지는 아웃라이어들을 통해 세상의 변화를 탐지하고 중심현상을 찾는 것이 질적연구가 갖는 의의인 듯합니다.

오늘 논의와 이번 특집호를 통해 질적연구가 부동산학계에서 하나의 연구방법론으로 자리잡기를 바랍니다. 모두 감사합니다.