

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2024. 6. 17.
No. 970



발행처 국토연구원
발행인 심교언
www.krihs.re.kr

전성제 연구위원
최진도 전문연구원
김지혜 연구위원
이수욱 선임연구원
최진 전문연구원
황관석 부연구원

상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까?: 주택가격 상승기 시장참여자 행태와 시사점

주요 내용

- ① 시장참여자 행태 측면에서 본다면 2020년 전후 주택가격 급등은 저금리하에서 주택가격 상승기 시장참여자들의 주택가격 상승기대가 높아지면서 매도(공급) 측면에서 매물은 줄어든 반면 매수(수요)는 지속된 결과로 이해될 수 있음
- ② 주택가격 상승기 시장참여자들은 수도권 아파트가격 변화의 공간적 확산경로에 대한 명확한 인식을 공유하고 있어 상급지의 아파트가격 변화에 매우 민감하게 반응
- ③ 주택가격 상승기 시행된 정부정책은 시장참여자들의 행태 변화에 영향을 주었으며, 특히 양도세 강화의 경우 주택가격 상승에 대한 높은 기대로 수요는 유지되나 매도(공급) 위축이 더 심화되는 대응행태가 나타남
- ④ 행태적 측면에서 주택가격 상승기대가 높은 시기에 개인 투자자의 임대사업자 등록 등 양도세 및 보유세 감면이 가능한 옵션 제공, 전세자금대출 등 부동산시장의 유동성 공급 또한 우회 수요 또는 편법적 활용 수요의 증가로 이어짐
- ⑤ 취득세 강화 등 일부 조세정책과 금융규제는 시장참여자 행태 변화 관점에서 볼 때 시장참여자의 매수행태를 제약하는 조건으로 작용하기도 하였으나 위에서 언급한 대응행태들로 인하여 효과는 감소

시사점

- ① 주택가격 상승기에는 높은 가격 상승을 기대하는 시장참여자들의 심리적 배경과, 이를 기반으로 예상되는 대응행태를 고려하여 정책을 수립해야 할 필요
- ② 주택가격 상승기에는 매물(공급) 감소가 가격 상승에 중요한 요인이므로, 양도세 강화 등 부동산시장 관련 정책 수립 시 매물 감소 등 공급 측면의 영향 여부를 사전적으로 엄밀히 점검
- ③ 주택가격 상승기 주택 및 부동산정책은 우회 또는 편법 도구로 활용될 가능성 등에 대한 철저한 검토가 필요

01. 연구의 목적

주택가격 상승기 시장에서 실제 일어났던 일들을 구체적으로 기록·정리

주택시장은 비슷한 패턴이 반복되는 경향이 있으므로, 가격 급등기 실제 현장에서 나타났던 사람들의 행태, 정책에 대한 반응 등을 구체적으로 기록 및 분석한 연구 결과를 보고서로 정리하여 향후 유사한 상황에 대응할 수 있도록 정책 수립에 활용할 필요

질적 연구방법론에 기반한 주택시장 분석 연구의 수행

기존 주택시장 연구들은 대부분 통계분석에 기반한 양적 연구방법론으로 수행되었으나, 질적 연구방법론 도입의 필요성이 꾸준히 제기(Wallace 2008; Smith 2011)

이에 보고는 통계분석 기반의 양적 연구방법론에 더해 인터뷰, 참여관찰 등의 데이터를 활용하는 질적 연구방법론을 결합한 혼합연구방법론(Mixed Methods)을 통해 주택시장 분석 연구를 수행

- 연구방법론으로 채택한 혼합연구방법론은 질적·양적 연구방법론의 장점을 모두 활용하여 연구주제에 대한 보다 종합적인 설명을 가능하게 하며, 한 가지 연구방법론을 통해 도출된 결론을 다른 방법론을 통해 재검증함으로써 연구 결과에 대한 신뢰성 제고가 가능(Bryman 2012; Creswell 2009)
- (분석방법) 주요 정책에 대한 시장참여자의 대응행태를 부동산전문가(5인) 및 공인중개사(15인) 인터뷰, 부동산 관련 서적, 13개 주요 언론사 기사 빅데이터 분석, 시장전문가 설문(52인) 등 질적 방법을 활용하여 주요 결론을 도출한 후 양적 방법인 통계 데이터 분석을 통해 질적 연구의 결론을 다시 한번 확인

02. 주택가격 상승기 시장참여자들은 어떻게 행동했을까?

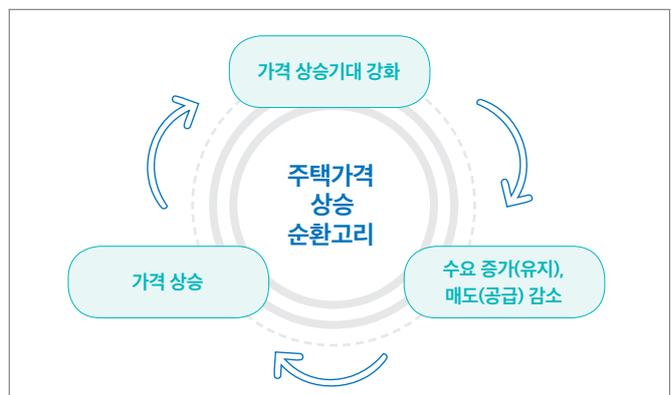
주택가격 상승기 매도매수행태

주택가격 상승이 지속되는 상승기 후반에는 시장참여자의 가격 상승기대가 높아지면서 매도(공급)자 측면에서 매물이 감소하는 반면, 매수 측면은 수요가 지속되면서 '주택가격 상승 순환고리' 형성

- 주택가격 상승기를 기준으로 부동산 시장에서 투자수요가 높은 것으로 인식되는 주요 지역의 대표 아파트 단지들의 실거래 데이터를 활용하여 거래량과 가격과의 관계를 중심으로 시장 참여자들의 매도매수행태를 분석

- 투자수요가 높아 주택가격 상승기에 가파른 주택가격 상승을 기록한 송파(잠실), 광명, 평촌, 인덕원, 동탄, 송도, 세종 지역 내 대표 아파트 단지들에 대한 사례분석 결과 상승기 초반에는 가격과 거래량이 모두 증가하나 후반에는 가격은 급등하는 반면 거래량은 급감

그림 1 주택가격 상승 순환고리



- 주택가격 상승기 후반에는 사례지역 내 대표 아파트 단지들의 수요는 지속되는 반면 공급(매도)은 감소하면서 주택가격은 더 높아지고 주택거래는 줄어드는, 즉 가격 상승 → 가격 상승기대 강화 → 수요 증가 또는 지속, 매도(공급) 감소 → 가격 상승으로 이어지는 '주택가격 상승 순환고리' 형성

- 가격 상승 전반에는 주로 높은 가격 상승기대를 가진 투자적 성향의 초기 시장참여자와 주거상하이동을 포함한 주거이동을 원하는 실수요자를 중심으로 수요가 늘고, 공급(매도) 측면에서는 하락기 적체된 매물이 해소되면서 거래량이 증가하고 가격이 상승

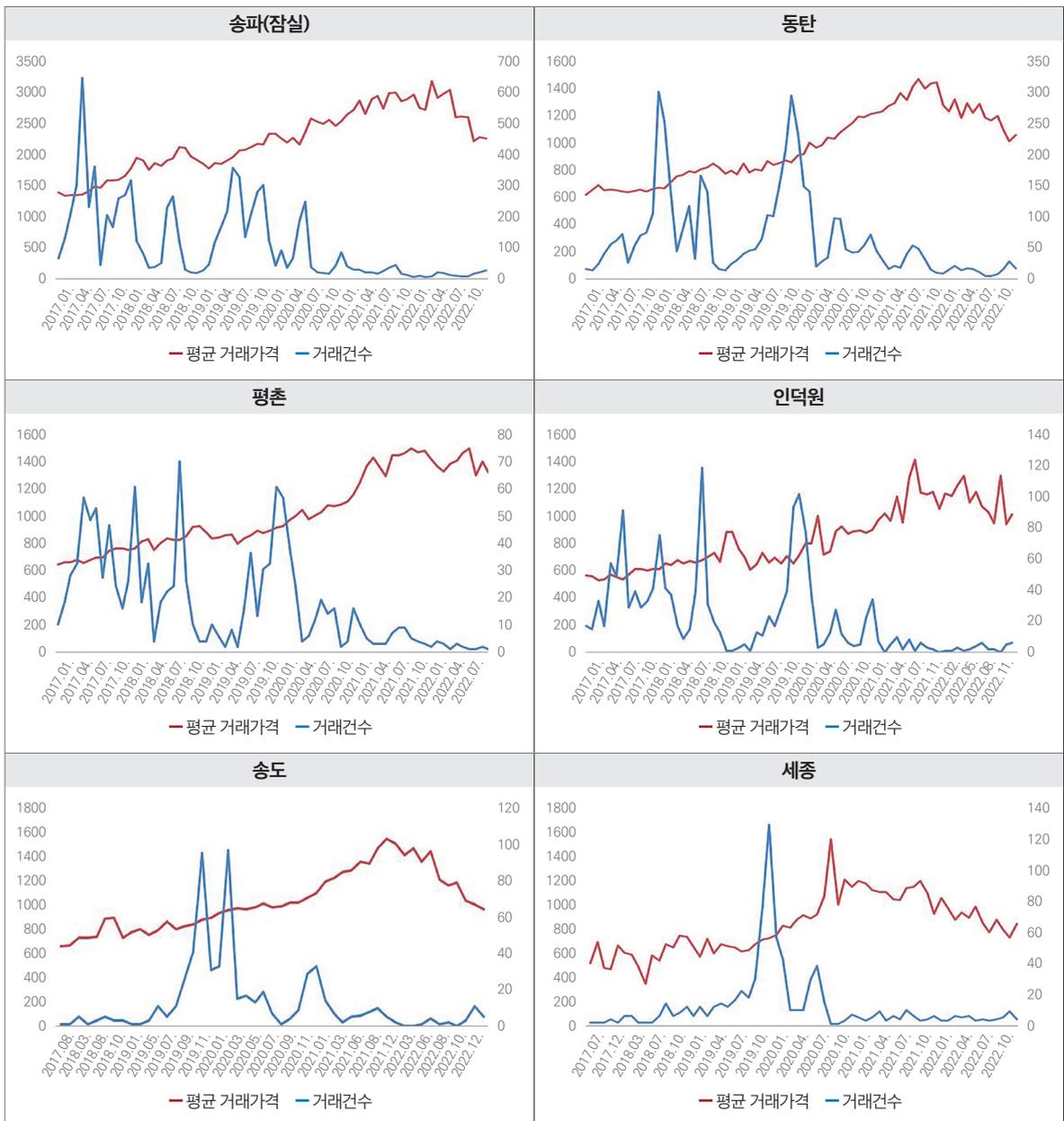
- 그러나 가격 상승 후반에는 매수자의 추격매수가 이루어지는 등 수요는 지속되나, 높은 가격 상승기대로 인한 매물회수행태 등으로 매도(공급)물량이 감소하면서 가격은 높아지나 거래량은 줄어드는 현상이 나타남

사례지역별 대표 아파트 단지들의 평균 거래가격과 거래량 추이를 살펴보면 평균 거래가격이 점차 상승하는 초반에 거래량이 급증하는 모습을 보이고 있으며 후반에 접어들수록 거래량은 감소하나 가격은 지속적으로 상승하는 패턴을 확인 가능

- 상관관계 변화분석 결과 주택가격 상승기의 경우 사례지역 내 모든 대표 아파트 단지에서 가격과 거래량의 상관관계가 상반기 (+)방향에서 후반기 (-)방향으로 전환

그림 2 지역 내 아파트 단지 그룹별 가격 및 거래량 추이

(단위: 만 원, 건)



- 예를 들어 송파구 잠실의 주요 단지들은 주택가격 상승기 초반 1,335만 원에서 후반 3,195만 원까지 m²당 평균 거래가격이 상승하였고, 초반의 월별 거래량은 최대 650건을 기록한 반면 후반의 월별 거래량은 최소 4건까지 하락하였음. 동탄(m²당 평균 거래가격은 초반 616만 원 → 후반 1,457만 원, 초반 거래량은 월별 최대 298건 → 후반 월별 최소 5건), 송도(m²당 평균 거래가격이 초반 678만 원 → 후반 1,560만 원, 거래량은 초반의 월별 최대 98건 → 후반 월별 최소 1건) 등 다른 지역들도 유사한 패턴을 보임
- 즉 주택가격 상승기 후반에는 시장참여자들의 거래행태가 전반과 달리 주택가격 상승 순환고리를 형성한다는 질적 연구의 결론을 지지하는 통계분석 결과 도출

주택가격 상승의 공간적 확산경로

시장참여자들은 소위 상급지에서 시작된 가격 상승 추세가 정해진 경로를 따라 공간적으로 확산한다고 인식

- 부동산전문가, 공인중개사들을 대상으로 인터뷰한 결과 수도권 남부지역의 경우 다음과 같은 세 가지 경로를 인식하고 있음을 파악
 - 주요 경로 1: 강남3구 - 판교·분당 - 용인수지 - 용인기흥
 - 주요 경로 2: 강남3구 - 과천·판교 - 평촌·인덕원 - 산본
 - 주요 경로 3: 강남3구 - 목동·과천 - 광명·송도 - 시흥

특히 각 지역에서 부동산 투자에 관심이 높은 주민들은 명확하게 선도지역을 알고 있으며, 이에 대한 공고한 인식이 시장참여자들 사이에서 공유

- 강남을 선도지역으로 하는 주택가격 상승의 공간적 확산경로는 시장참여자들에게 매우 명확한 사실로 인식되고 있으며, 이러한 이해를 바탕으로 주택가격 상승은 선도지역에서 주변 지역으로 순차적으로 확산된다는 공고한 인식이 시장참여자들 사이에서 공유

03. 조세제도 변화에 시장참여자는 어떻게 반응했을까?

정부의 주택시장 관련 조세정책

주택시장 관련 정부의 조세정책은 시장 상황에 따라 관련 조세를 강화 또는 완화했으며, 추진방법도 다양하게 변화

- 부동산시장 조세정책은 시장참여자가 직면하는 비용 부담 변화를 통해 주택시장에 영향을 미치도록 시행되었으며, 양도세, 보유세, 취득세 관련 정책들이 주로 시행

조세정책 강화에 대한 시장참여자들의 대응행태

취득세 강화정책은 시장참여자 행태 측면에서 볼 때 시장참여자 매수행태의 제약조건으로 작용하여 주택매수를 감소시키는 데 일부 기여하였으나 시장참여자들의 회피행태가 나타나 효과가 감소

- 취득세 강화정책은 종부세 강화와 함께 적용되면서 다주택자의 주택자산 사용자비용을 높여 기대수익률을 낮춤으로써 주택매수를 감소시키는 데 일부 기여
- 그러나 합가보류 및 가구분리 등을 통해 가구당 보유주택 수를 낮추거나 저가주택을 매수하는 등의 시장참여자 대응으로 수요를 억제하는 효과는 감소

표 1 취득세 강화에 대한 시장참여자들의 대응행태

정책	시장참여자 특성	대응행태	이유	대응행태가 시장에 미치는 영향
다주택자 취득세 증가	투자수요자 (다주택자)	합가보류 (사실혼 후 혼인 미신고) 가구분리 (자녀 조기 독립세대 분리)	가구당 주택 수 저감을 통한 취득세 증가 회피	회피수단의 존재로 매수수요 감소효과 일부 축소
		지방 저가주택 매수	다주택자 규제 회피를 통한 세금부담 경감	저가주택 수요 증가

자료: 부동산시장 전문가 및 현장 공인중개사 인터뷰 결과를 바탕으로 연구진 정리.

종부세 강화정책은 사용자비용을 높이고 기대수익을 낮춤으로써 시장참여자들의 수요 감소 및 매도 의향을 증가시키는 데에는 부분적으로 기여하였으나, 동시에 양도세 강화로 인한 동결효과, 시장참여자들의 적극적인 종부세 회피를 위한 대응행태 등으로 효과는 감소

- 종부세 강화정책은 사용자비용 측면에서 사용자의 비용을 높이고 기대수익을 낮추는 방향으로 작용하여 주택시장에서 매수수요를 줄이고 매도를 증가시키는 효과를 기대할 수 있음
 - 종부세 강화정책은 취득세 강화와 함께 시행되면서 주택가격 상승기 후반 신규 수요자 진입을 어렵게 만들고 보유 부담을 가중시켜 기존 주택 보유자들의 매도 의향을 높이는 데 영향을 끼침
 - 그러나 시장참여자들은 증여, 저가주택에 대한 투자 확대, 투자적 성향을 지닌 개인들의 임대사업자 등록 등의 대응행태로 종부세 강화에 따른 비용 증가를 회피하거나 완화
 - 실제 다주택자 종부세 및 양도세가 강화된 2020년 7월 이전(2016년 1월~2020년 6월) 증여거래 비중은 평균 4.6%였으나, 7월 이후(2020년 7월~2023년 7월) 증여거래 비중은 평균 6.9%로 2.3%p(50%) 높아진 것으로 분석
 - 2018년 3분기 정부의 종부세 강화정책 발표 이전에는 비수도권 3억 원 이하 저가 아파트 거래가 전국 아파트 거래에서 차지하는 비중이 31.5%였으나, 정책 발표 후 2018년 4분기에는 48.2%, 2019년 1분기 54.1%로 급등한 후 감소하여 2019년 4분기와 2020년 1분기 각각 35.7%, 34.2%를 기록. 이에 더해 2020년 7월 양도세 및 종부세 강화정책이 추가로 발표된 이후 비수도권 저가주택 거래비중은 빠르게 증가하여 2022년 1분기 60.1%를 기록하여 종부세 강화정책을 회피하는 행태가 나타났음을 시사
 - 또한 종부세 강화로 매도 의향이 높아졌지만 양도세 강화에 따른 동결효과로 실제 매도 증가로 이어지지는 못하여 정책효과는 제한적이었던 것으로 나타남

표 2 종부세 강화에 대한 시장참여자들의 대응행태

정책	시장참여자 특성	대응행태	이유	대응행태가 시장에 미치는 영향
다주택자 종부세 강화	투자수요자 (다주택자)	증여 (자녀 및 부부 간 증여)	종부세 부담 완화	매도물량의 증여로 매물 감소
고가주택 종부세 강화	투자수요자 (다주택자)	저가주택 투자 확대	종부세 부담 회피를 통한 보다 높은 투자수익 확보	저가주택시장 매수 증가
임대사업자 종부세 감면	개인 투자자 (다주택자)	개인 투자자의 임대사업자 등록 (임대사업자 등록 후 투자적 주택 매수활동 강화)	다주택을 매수하면서 종부세를 감면받을 수 있는 매우 유용한 통로로 인식	투자적 매수수요 증가
양도세 강화 + 종부세 강화	투자수요자 (다주택자)	매물 회수 및 매도 회피 강화	종부세 부담보다 더 큰 양도세 부담 회피와 향후 양도세 완화 기대	기대보다 낮은 매도물량 증가

자료: 부동산시장 전문가 및 현장 공인중개사 인터뷰 결과를 바탕으로 연구진 정리.

양도세 강화정책의 경우 주택가격 상승에 대한 높은 기대로 인해 매물 감소 및 수요 유지라는 흐름상에서 매도(공급)를 줄이는 대응행태를 야기

- 양도세 강화정책은 이론적으로 매도 시 수익의 일정 부분을 세금이라는 비용으로 추징한다는 점에서 사용자 비용을 높임으로써 미래 기대수익을 낮추어 주택시장의 매수수요를 줄이는 효과를 기대할 수 있음
- 그러나 시장참여자들의 대응행태로 인해 수요억제 효과는 제한적인 반면 매도자의 매도 유인을 줄여 매도 감소로 이어지는 동결효과를 야기하는 경향이 높게 나타난 것으로 분석
 - 시장참여자들은 양도세 강화에 대응하여 가구분리, 합가보류, 증여, 매물회수 및 매도회피, 지방 저가주택 매수 등 투자 목적의 주택매수 및 매도행태를 보여줌
 - 특히 매도 시 매우 높은 양도세 부담으로 인해 매물을 회수하거나 매도를 회피하는 행태가 나타나고, 이는 다시 공급 측면의 매물 감소로 인한 주택가격 상승고리를 심화시키는 것으로 분석
 - 또한 임대사업자 육성을 위한 양도세 감면 혜택은 개인 투자자들에게 주택가격 상승기 양도세 및 종부세 회피를 위한 수단으로 활용되면서 양도세 등 세제 강화에도 불구하고 투자적 주택매수가 지속된 원인으로 작용
 - 실제 민간임대사업자수는 2016년 20.3만 명에서 2021년 35.1만 명으로 크게 증가하였으며, 연간 변동을 살펴보면 2017~2018년과 2020년에는 크게 순증하였으나 임대사업자에 대한 규제 강화가 포함된 2018년 9.13대책과 2020년 7.10대책 이후 2019년과 2021년에는 순감소를 기록하여 양도세 및 종부세 회피 목적으로 개인 투자자 사이에서 임대사업자 제도가 활용되었음을 간접적으로 뒷받침
- 아파트매매가격 및 거래량 변동률에 양도세·취득세 강화정책이 미친 영향을 분석하기 위해 2018년 1월~2022년 12월까지 수도권 기개 시군구를 대상으로 패널분석 결과도 위 결론을 뒷받침
 - 분석 결과 주택가격 상승기 양도세율을 1% 인상하면 거래량 변동률은 6.9% 감소, 가격변동률은 0.2% 증가, 취득세율을 1% 인상하면 거래량 변동률은 8.8% 감소, 가격변동률은 0.3% 감소하는 것으로 나타남

표 3 양도세 강화에 대한 시장참여자들의 대응행태

정책	시장참여자 특성	대응행태	이유	대응행태가 시장에 미치는 영향
다주택자 양도소득세 증가	투자수요자 (다주택자)	가구분리 (위장이혼, 자녀 조기 세대분리 등)	가구당 주택 수 감소를 통한 다주택자 양도세 부담 경감	회피수단의 존재로 시장참여자의 투자적 매수 감소효과 축소
		합가보류 (사실혼 후 혼인 미신고)		
		증여	양도세보다 세율이 낮은 증여세 부담	매도물량의 증여로 매물 감소
임대사업자 양도세 감면	개인 투자자 (다주택자)	개인 투자자의 임대사업자 등록 (임대사업자로 등록 후 투기적 주택 매수활동 강화)	다주택을 매수하면서 양도세를 감면받을 수 있는 매우 유용한 통로로 인식	투자적 매수수요 증가
1주택자 장기 보유특별공제 거주요건 추가	투자수요자	주택 공실 (세입자 전출 유도 및 주택공실 확보 후 주민등록주소 이전)	장기보유특별공제 대상으로 큰 폭의 양도세 감면 가능	일부 전세매물 감소
다주택자 양도소득세 증가 추가 강화	투자수요자 (다주택자)	매물 회수 및 매도 회피 강화	너무 높은 거래비용 절감 및 양도세의 장기적 완화 기대	매물 감소
		지방 저가주택 매수	다주택자 등 규제 회피를 통한 세금부담 경감	저가주택 수요 증가

자료: 부동산시장 전문가 및 현장 공인중개사 인터뷰 결과를 바탕으로 연구진 정리.

04. 금융제도 변화에 시장참여자는 어떻게 반응했을까?

정부의 주택시장 관련 금융정책

정부는 주택시장과 관련한 금융정책으로 시장 상황에 따라 주택구입비용을 조달하기 위한 금융규제 강화 또는 완화, 주택구입자금 및 전세자금 지원 등을 시행

- 금융정책은 주택보유 및 임차과정에서 저리의 대출 지원 등 금융지원정책과 LTV, DTI, DSR로 대변되는 금융규제정책으로 구분할 수 있으며 상황별 시장안정을 달성하기 위해 관련 정책의 강화·완화를 적용

주택금융정책 강화에 대한 시장참여자들의 대응행태

행태적 측면에서 주택가격 상승기대가 높은 시기 전세자금 지원 등의 부동산시장 유동성 공급정책의 경우 시장참여자의 편법적 활용 행태 확산으로 인한 매수수요 증가에 영향을 미침

- 전세자금대출 등의 자금지원정책을 통해 지원받은 대출자금을 갭투자 재원으로 활용하는 대응행태가 확산하였으며, 이는 주택가격 상승기의 매수수요를 증가시킴

정부의 금융규제 강화정책은 시장참여자 행태 측면에서 볼 때 시장참여자 매수행태의 제약 조건으로 작용하여 수요를 감소시키는 효과가 있었으나 규제 회피 및 적극적 전세활용 행태로 영향력 반감

- 주택가격 상승기 금융규제 강화정책에 대응하여 시장참여자들은 전세 갭투자, 상승한 전세가 활용, 전세자금대출, 개인 간 차용 및 증여, 고가주택 기준선 맞춤 거래 등의 전략에 기반한 대응행태를 보임
- 금융규제 강화정책은 대출을 통한 자금조달계획을 가진 신규 수요의 진입을 어렵게 만들어 일부 수요를 감소시키는 영향을 미침
- 그러나 투자 목적 다주택자의 경우 전세제도 활용을 통해 회피가 가능했으며, 특히 전세가격 급등기에는 전세를 통한 자금조달 등 시장참여자 대응행태로 인해 매수감소 영향력이 반감

표 4 금융규제 강화에 대한 시장참여자들의 대응행태

정책	시장참여자 특성	대응행태	이유	대응행태가 시장에 미치는 영향
LTV·DTI·DSR 규제 강화	투자수요자 (다주택자)	전세 갭투자 활용	주택금융규제 무력화 및 조달 비용 저렴	전세 활용 갭투자 확산
		높아진 전세가를 통한 자금조달	주택금융규제 회피	전세 통한 유동성 공급으로 투자수요 지속
	실수요자 (무주택자, 1주택자)	전세자금대출 활용 (실수요와 투자수요 혼재)	주거수준을 유지하면서 대출규제 회피	주택매수수요 확대
		제2금융권, 개인 간 차용 등 비규제 금융 활용	주택금융규제 영향하에서 자금 마련	투자적 주택수요 지속
고가주택 대출규제 강화	실수요자 (무주택자, 1주택자)	고가주택 기준선 맞춤형 거래가격 형성	거래 가능성을 높이기 위한 매도자와 매수자의 이해 일치	규제제한선의 가격설정 효과

자료: 부동산시장 전문가 및 현장 공인중개사 인터뷰 결과를 바탕으로 연구진 정리.

05. 시장참여자 행태 분석의 정책적 시사점

주택가격 상승기 시장참여자 행태 분석의 정책적 시사점

행태 분석 결과 주택가격 상승기에는 높은 가격 상승을 기대하는 시장참여자들의 심리적 배경과, 이를 기반으로 예상되는 대응행태를 고려하여 정책을 수립해야 함을 시사

- 주택가격 상승기 후반에는 매물(공급) 감소가 가격 상승에 중요한 요인이므로, 양도세 강화 등 부동산시장 관련 정책 수립 시 매물 감소 등 공급(매도) 측면의 영향 여부를 사전적으로 엄밀히 점검
- 가격 상승기 공간적 확산경로에 대해서 시장참여자들이 명확한 인식을 공유하고 있음을 고려할 필요
- 주택가격 상승기 부동산정책은 규제 회피 가능성과 주택 매입의 우회 수요 또는 편법 수요의 도구로 활용될 여부에 대한 엄밀한 검토가 필요

보고에 기반한 구체적인 정책 제언으로는 ① 주택가격 상승기 주택가격 상승 순환고리를 고려한 조세정책 수립, ② 주택가격 상승기 금융지원정책의 신중한 시행을 제안

① 주택가격 상승기 주택가격 상승 순환고리를 고려한 조세정책 수립

- 주택가격 상승기 후반에는 수요는 지속되고 매도(공급)는 축소되는 행태를 고려하여 매도위축(동결효과)을 심화시킬 수 있는 정책보다 신규 투자수요 진입에 국한하여 영향을 미치는 정책을 활용할 필요

② 주택가격 상승기 금융지원정책의 신중한 시행

- 주택시장에 대한 금융 지원의 경우 주택가격 상승기에는 여러 행태(예: 전세대출금의 갭투자 자원 활용 등)로 주택가격 상승에 영향을 미칠 가능성이 높으므로, 자금 지원에 따른 유동성 증가가 시장에 미치는 영향을 고려하여 신중한 접근이 필요함을 시사

참고문헌 Bryman, Alan. 2012. *Social Research Methods*, 4th edition. Oxford: Oxford University Press.
Creswell, John. 2009. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, 3rd edition. London: Sage.
Smith, Susan J. 2011. Home Price Dynamics: a Behavioral Economy?. *Housing, Theory and Society* 28, no.3: 236-261.
Wallace, Wallace. 2008. Knowing the Market? Understanding and Performing York's Housing. *Housing Studies* 23, no.2: 253-270.

- 전성제 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구위원(sjjeon@krihs.re.kr, 044-960-0277)
- 최진도 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(jdchoi@krihs.re.kr, 044-960-0653)
- 김지혜 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
- 이수욱 국토연구원 주택·부동산연구본부 선임연구위원(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
- 최진 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원(jchoi@krihs.re.kr, 044-960-0290)
- 황관석 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)

※ 이 브리프는 “전성제, 이수욱, 김지혜, 황관석, 최진, 최진도. 2023. 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약·정리한 것임.

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.