

주택가격 중심 연구를 넘어 ‘국민의 정주 지속가능성을 검증하는 통합 연구’ 제안

수신: 국토연구원

검토 요청 부서: 주택·부동산연구본부 주거정책연구센터 및 국토계획·지역연구본부

안녕하십니까.

저는 현장의 원자료와 개인적 생활 경험을 바탕으로 정부정책을 연구·제안하는 정책제안가 김서철입니다.

국토 및 주택정책 연구와 관련하여 다음과 같은 문제의식을 제안드립니다.

“부동산 연구는 가격 상승 지역을 찾는 데 그치지 않고, 국민이 일하고 거주하며 생활을 영위할 수 있는 국토구조가 지속 가능한지를 검증하는 데 목적을 둘 필요가 있습니다.”

현재 주택정책은 공급량, 거래가격, 금리, 대출규제, 주거복지 등의 영역으로 구분되어 연구되는 경향이 있습니다. 지방균형발전, 청년인구 이동, 농촌 고령화, 식량안보 역시 별도의 정책 분야로 다뤄지고 있습니다.

그러나 국민의 실제 생활에서는 이러한 요소들이 상호 연관된 구조로 나타날 가능성이 있습니다. 다만 아래 경로는 가능한 가설적 메커니즘이며, 각 단계의 방향과 규모는 자료와 연구설계를 통해 검증할 필요가 있습니다.

수도권 일자리 집중 → 청년층의 수도권 이동 가능성 증가 → 수도권 주택수요와 주거비 상승 가능성 → 수도권 역세권 공공주택 확대 → 청년층의 수도권 정착 또는 유입에 미치는 영향 → 지방의 청년·소비·출산·산업인력 변화 → 농촌 고령화와 농업 승계 단절 가능성 → 농지·생산기반 변화 → 식량안보 지표 변화

수도권 역세권 공공임대주택 공급은 주거비 부담 완화와 주거안정을 위해 필요할 수 있습니다. 다만 일자리와 의료·교육·문화시설의 공간적 분포, 공급 대상, 입주자의 출신 지역과 이동 경로에 따라 효과가 달라질 수 있습니다. 따라서 수도권 주택공급이 지방소멸을 강화한다고 단정하기보다는, 주거복지 개선 효과와 지역 간 인구·일자리 재배분 효과를 함께 측정할 필요가 있습니다.

주택 공급의 효과 역시 단순 공급호수가 아니라 다음 기준에 따라 검증할 필요가 있습니다.

1. 철거·멸실을 제외한 실제 순증 주택 수
2. 일자리와 대중교통에 접근할 수 있는 위치의 공급량
3. 청년과 무주택가구가 실제로 부담할 수 있는 주택 비율
4. 공급 전후 소득 대비 주거비 변화
5. 지역별 청년 순이동과 일자리 변화
6. 수도권 공공주택 공급과 지방 정착률 간 관계 및 인과성

7. 주택 공급이 출산·가구형성·통근시간에 미치는 영향

공급 효과를 평가하기 위해서는 공급지역과 비공급지역의 사전 추세를 비교하고, 정책 시행 시점과 규모의 차이를 활용한 차이의 차이 분석, 단계적 공급에 대한 사건연구, 입주자와 비입주자의 특성 차이를 보정한 분석 등을 검토할 수 있습니다. 금리, 산업구조, 교통망 개통, 교육·의료시설 변화, 이주정책 등 주요 교란요인을 통제하고, 분석 결과가 상관관계인지 인과효과인지 구분할 필요가 있습니다.

사업별로 계획발표·지구지정·사업승인·착공·입주 시점을 구분하여 기록하고, 입주 이전의 가격·이동 반응과 인접 지역에 미치는 공간적 파급효과를 별도로 검토할 것을 제안합니다. 사업별 시행 시점과 효과가 다를 수 있으므로 코호트·시점별 효과를 구분하는 추정방법을 검토하고, 비교지역이 다른 공급사업이나 교통개통의 영향을 받았는지도 점검해야 합니다. 사전 추세가 유사하다는 사실만으로 인과성이 입증되었다고 보지는 않습니다.

저의 문제의식은 2016년 안양시 동안구 신촌동 무궁화건영아파트 29평형을 2억9천만원에 매도한 개인적 경험에서 비롯되었습니다. 현재는 당시 매도가격만으로 동일 생활권에 다시 진입하기 어렵다고 느끼고 있습니다.

위 거래 내용은 제 개인 진술이며, 이 제안서에 계약서나 실거래 신고내역을 첨부한 것은 아닙니다. ‘29평형’은 당시 사용한 평형 표현으로, 실증 비교 전에는 계약월·전용면적·층과 실제 거래내역을 확인할 필요가 있습니다. 동·호수와 개인정보는 공개하지 않고, 증빙이 확보되면 동일 면적과 유사 층·거래조건의 비교자료를 사용해야 합니다. 증빙 전에는 이 사례를 가격상승률 계산이나 전체 시장의 판단 근거로 사용하지 않습니다.

이 사례를 개인의 투자 성과로 해석하려는 것은 아닙니다. 다만 개인 경험은 전체 시장을 대표하지 않을 수 있으므로, 한 번 주택시장에서 이탈한 가구가 기존 생활권으로 다시 진입하기 어려워지는 ‘주거 재진입 비용’이 어떤 가구 특성과 시장 조건에서 형성되는지를 실증적으로 연구할 필요가 있다는 취지입니다.

주택가격이 과거의 명목가격으로 회귀하는지 여부뿐 아니라, 국민이 소득과 현금흐름으로 주택을 감당할 수 있는지를 측정할 필요가 있습니다. 이를 위해 가격 외에도 다음 지표를 활용할 수 있습니다.

- 가구소득 대비 주택가격 비율
- 가처분소득 대비 원리금 상환액 비율
- 전월세 부담률
- 직장까지의 통근시간과 교통비
- 생애 최초 주택구입자의 해당 생활권 진입 가능성
- 주택 매도 후 무주택 상태가 된 가구의 동일 생활권 재진입 가능성
- 금리·소득충격 발생 시 강제매각 위험

이 지표들은 가구 유형, 자산·부채 보유, 주택 규모, 지역별 금융조건에 따라 다르게 나타날 수 있으므로 평균값만으로 판단하기 어렵습니다. 소득분위, 연령, 무주택 여부, 임차 유형을 구분하고, 금리·소득·주택가격 변화에 대한 민감도와 신뢰구간을 함께 제시할 필요가 있습니다.

생활권 경계, 관찰 시작시점, 재진입으로 볼 거래·거주 조건과 관찰기간을 사전에 정해야 합니다. 강제매각 위험은 직접 확인된 강제매각 사건과 연체·경매·상환부담 등 대리변수를 구분합니다. 개인·가구 단위 종단자료가 확보되지 않으면 실제 재진입률이나 강제매각 발생률을 추정했다고 표현하지 않고, 가구유형별 감당가능성 시나리오나 탐색지표로 한정합니다.

농촌과 식량안보 역시 국토정책과 연계하여 검토할 필요가 있습니다. 고령농의 이탈 이후 농업을 승계할 인력이 있는지, 농지가 계속 경작되는지, 물·에너지·종자·비료·농기계·저장·물류체계가 유지되는지를 국토의 지속가능성 지표로 관리할 수 있습니다. 다만 농업경영주의 고령화나 청년인구 감소가 생산량 또는 식량안보 악화로 직접 이어진다고 단정하기는 어렵습니다. 기계화, 경영 규모화, 외부 인력, 작목 전환, 수입선 다변화와 비축정책 등이 영향을 완충할 수 있으므로 이러한 요인을 함께 분석해야 합니다.

이에 다음 연구과제를 제안합니다.

「주거-일자리-청년이동-농업승계-식량안보를 결합한 국가 정주 지속가능성 지표 개발」

단계별 연구 범위

전체 연구의제는 유지하되 실행은 두 단계로 나눌 것을 제안합니다. 1단계는 「주거·일자리·청년이동을 결합한 생활권 정주 지속가능성 진단」으로, 연구질문 1·2·3과 질문 5의 주거·고용·생활서비스 지표를 우선 다룹니다. 자료 확보와 설계 검토를 포함한 약 12개월의 기본연구를 제안하되, 기간과 예산은 수행기관의 검토로 확정합니다.

2단계는 「농업승계와 식량안보를 연계한 장기 국토 지속가능성 연구」로, 질문 4와 질문 5의 농업·식량공급 지표를 다룹니다. 권역·품목을 선정하고 경영체·농지 자료의 결합 가능성을 확인한 뒤 농업 분야 연구기관과의 협동연구 및 장기 추적을 검토합니다. 짧은 연구기간 안에 전체 인과경로의 장기효과를 모두 입증하겠다는 목표는 두지 않습니다.

2028~2029년 준공 예정 사업은 1단계에서 사전 시나리오와 추적설계를 마련하고, 실제 준공·입주와 충분한 사후 관찰자료가 쌓인 뒤 별도 사후평가를 진행합니다. 준공 지연과 자료 공표 시차에 따라 추적기간은 조정합니다.

주요 연구 질문별 핵심 종속변수, 주요 설명변수, 분석 단위, 식별전략 및 필요한 자료는 다음과 같이 정리할 수 있습니다. 아래 자료는 확보 완료 목록이 아니라 연구 착수 시 가용성과 이용승인을 확인할 자료 목록입니다.

연구질문별 변수와 검증설계

1단계와 2단계의 검증 범위 및 필요한 자료

연구 질문	핵심 종속변수	주요 설명변수	분석 단위	식별전략	필요한 자료
1. 수도권 일자리와 공공주택 공급이 청년층의 수도권 순이동 및 지방 정착률에 어떤 영향을 미치는가?	청년 순이동률, 수도권 유입·유출률, 지방 정착률, 입주 후 거주 지속기간, 통근시간, 취업률	수도권 일자리 증가, 공공주택 공급량·입주량, 공공주택 접근성, 임대료·주택가격, 교통 접근성	시군구·생활권·연도 패널. 승인·결합 가능 시 개인·가구 패널	1단계. 사업 발표·지정·착공·입주를 구분한 차이의 차이와 사건연구. 코호트·시점별 효과, 선행효과, 공간파급 점검. 실제 배정기준과 식별조건이 확인된 경우에만 회귀불연속·도구변수 검토. 매칭·가중치의 선택편의 잔존 가능성 명시	주민등록 인구이동, 청년층 인구·가구자료, 고용보험·사업체·일자리 자료, 공공주택 계획·착공·준공·입주자료, 실거래가·임대료, 통근자료, 교통망·산업·대학·병원·공공기관 이전자료
2. 2028~2029년 준공 예정 주택이 생활권별 순증 물량과 구매가능성 측면에서 주거비에 어떤 영향을 줄 수 있는가?	소득 대비 주택가격, 가처분소득 대비 원리금 상환액, 전월세 부담률, 무주택가구 주거비. 자료 확보 시 동일 생활권 재진입률·강제매각 사건; 미확보 시 감당가능성 시나리오	순증 주택 공급량, 멸실·철거량, 준공·입주 시점, 공공·민간·임대 유형, 주택 규모, 소득 대비 가격, 금리, 대출규제	생활권·주택유형·소득분위·연도 패널. 가구 유형별 시나리오	1단계에서는 계획과 실제 입주를 구분한 사전 시나리오·추적설계. 과거 유사사업 분석과 사업단계별 비교. 실제 입주 후 충분한 관찰기간·비교군 확보 시 차이의 차이·사건연구. 공급 충격 도구변수는 식별조건 충족 시에만 검토	주택 인허가·착공·준공·입주자료, 멸실자료, 실거래가·전월세 자료, 가계소득·자산·부채자료, 금리·대출규제 자료, 주택금융·보증자료, 생활권·교통 접근성 자료. 사업별 지연·취소이력
3. 수도권 주거복지 확대와 지방균형발전이 상호 보완적일도록 일자리·주택·의료·교육·교통을 어떤 순서와 비율로 배치할 수 있는가?	단기 주거안정, 중장기 지역정착률, 청년 순유입, 취업률, 통근시간, 의료·교육 접근성, 출산·가구형성, 지역 서비스 유지 여부	주택 공급·주거복지 규모, 일자리 증가, 의료·교육시설 접근성, 교통망 개선, 산업·이전정책, 지역별 정책 조합과 시행순서	시군구·생활권·연도 패널. 정책사업·지역 유형별 비교	1단계. 조건이 충족된 정책 조합별 차이의 차이·단계적 시행 사건연구·합성통제. 예산·입지 배정기준 확인 후 준실험검토. 인과효과와 별도로 목표·형평성·예산 제약을 명시한 정책 시나리오·구조모형 비교	주거복지 수혜·공급자료, 일자리·산업구조자료, 의료·교육시설 위치·이용자료, 교통망·통근자료, 인구·출산·가구형성 자료, 지방균형발전 사업자료, 지역 재정·예산자료

연구 질문	핵심 종속변수	주요 설명변수	분석 단위	식별전략	필요한 자료
4. 농업경영주의 고령화와 청년인구 유출이 농지 이용, 생산량, 품목별 자급률 및 식량안보에 미치는 장기 영향은 무엇인가?	경작 지속률, 휴경·전용 농지 비율, 농업생산량·생산성, 농업 승계율, 농업 노동력, 국가·품목 단위 자급률, 별도 식량공급 취약도	농업경영주 연령, 청년농 비율, 청년 순유출, 농지 규모·분산도, 기계화·경영 규모화, 외부 인력, 작목 전환, 수입선·비축·물류 접근성	2단계 선정 권역의 읍면·시군구·품목·연도 패널. 승인 시 경영체·농지 필지 분석. 국가 수급과 지역 생산기반은 별도 단위	장기 패널·사건연구. 비교 가능한 청년 유출·고령화 충격이 확보되면 차이의 차이. 기후·재해·가격·정책 변화 통제 및 생산·공급망 시나리오. 도구변수는 직접 효과 배제 등 조건을 충족하는 별도 후보만 검토	농업경영체·농가경제 자료, 농업경영주 연령·승계자료, 농지 이용·휴경·전용자료, 품목별 생산량·자급률, 농기계·관개·물류자료, 수입·비축자료, 기후·재해자료, 농촌 인구이동·고용자료
5. 국민이 해당 지역에서 일하고 거주하며 기본적인 식생활을 유지할 수 있는 정도를 국토정책 성과지표로 만들 수 있는가?	일자리 접근성, 주거 감당 가능성, 통근·생활서비스 접근성, 지역 정착률, 식량공급 안정성. 종합지수 및 개별 지표	소득·주택가격·임대료, 일자리 밀도, 교통·의료·교육 접근성, 인구구조, 농업생산·비축·수입 대체 가능성, 정책 투입	지역·연도 패널. 생활권·가구 유형별 지표 및 정책 시나리오 비교. 식량지표 공간단위 별도 명시	1단계와 2단계 지표를 분리 개발. 표준화·가중치 민감도, 다기준 의사결정, 잠재계층·군집분석, 종합지수와 개별 지표 병행 검증. 외부 결과변수로 예측·타당도 검증. 미측정 영역과 중복계산 공개	주택·소득·고용·통근자료, 의료·교육·교통시설 자료, 인구·가구자료, 농업생산·자급률·비축·수입자료, 지역별 정책·재정자료, 행정구역·생활권 공간자료

연구질문별 해석과 한계

첫째, 수도권 일자리와 공공주택 공급이 청년층의 수도권 순이동 및 지방 정착률에 어떤 영향을 미치는지 검토할 필요가 있습니다. 이때 공급이 이동을 유발한 것인지, 원래 수도권으로 이동하려던 가구가 공급에 선택적으로 입주한 것인지 구분해야 합니다. 연령 기준과 정착기간, 순이동률의 분모를 고정하고, 사전 기준으로 비교군을 선정할 필요가 있습니다.

둘째, 2028~2029년 준공 예정 주택이 공급호수가 아니라 생활권별 순증 물량과 구매가능성 측면에서 주거비에 어떤 영향을 줄 수 있는지 분석할 필요가 있습니다. 2026년 현재에는 미래 준공사업의 사후효과가 관측되지 않았으므로 과거 유사사업과 현재 사업단계 자료를 이용한 예측·시나리오 분석으로 한정합니다. 준공 예정 물량은 일정 변경과 사업 취소 가능성이 있으므로 계획 물량과 실제 입주 물량을 구분하고, 공급 시나리오별 범위로 제시할 필요가 있습니다. 사업별 현황표는 별첨 1의 항목으로 구축하되, 확인되지 않은 세대수나 취소확률을 수치로 채우지 않습니다.

셋째, 수도권 주거복지 확대와 지방균형발전이 상호 보완적으로 추진되기 위해 일자리·주택·의료·교육·교통을 어떤 순서와 비율로 배치해야 하는지 검토할 필요가 있습니다. ‘충돌’ 여부는 정책 목표와 평가기간에 따라 달라질 수 있으므로, 단기 주거안정과 중장기 지역정착을 구분하여 평가해야 합니다. 배치 순서와 비율은 인과분석만으로 정해지는 하나의 정답이 아니라, 예산·형평성·접근성 목표와 실행 제약에 따른 정책 선택으로 제시합니다.

넷째, 농업경영주의 고령화와 청년인구 유출이 농지 이용, 생산량, 품목별 자급률 및 국가 식량안보에 미치는 장기 영향을 공간적으로 측정할 필요가 있습니다. 자급률은 식용·사료용 등 포함범위와 분모를 명확히 하고, 비축·수입선 다변화·공급망 대체 가능성은 자급률과 구분되는 식량안보 지표로 관리합니다. 국가·품목 단위 자급률을 지역 단위에 그대로 적용하지 않고, 지역의 생산기반 변화가 국가 수급에 미치는 경로를 구분해 분석합니다.

다섯째, 주택가격 상승률이 아니라 ‘국민이 해당 지역에서 일하고 거주하며 기본적인 식생활을 유지할 수 있는 정도’를 국토정책의 성과지표로 설정할 수 있는지 검토할 필요가 있습니다. 단일 종합지수는 지역 간 비교를 용이하게 할 수 있지만, 서로 다른 요소를 하나의 점수로 합산하는 과정에서 가치판단과 가중치 문제가 발생할 수 있으므로 개별 지표와 민감도 분석을 함께 공개해야 합니다. 1단계 지표와 2단계 지표를 구분하고, 식량안보 영역이 미측정된 초기 결과를 완성된 통합지수로 발표하지 않습니다.

자료 확보와 검증 조건

연구방법으로 국토교통부 실거래가·주택 인허가 및 준공자료, 인구이동·일자리·가계소득 관련 국가통계, 통근자료, 농업경영주 연령·농지·품목별 자급률 관련 통계·행정자료를 시군구 및 생활권 단위로 결합할 것을 제안함

니다. 자료별 작성기관·제공기관·공표주기와 결합 가능 여부를 확인하고 이용승인이 필요한 자료는 승인 전 확보자료로 간주하지 않습니다.

자료 결합 시 행정구역 개편, 생활권 경계, 자료의 시점과 공간 단위 불일치, 개인정보 보호에 따른 집계 수준 제한을 점검해야 합니다. 또한 주택공급과 인구이동의 관계를 분석할 때는 정책 이전의 추세, 지역별 산업 충격, 교통망 변화, 대학·병원·공공기관 이전, 재개발·재건축 여부를 통제하고, 가능한 경우 정책 배정 기준이나 단계적 시행을 활용해 식별전략을 사전에 명시할 필요가 있습니다. 결과가 대체모형, 위약검정, 표본 제외 기준, 결측치 처리 방식에 따라 얼마나 달라지는지도 제시해야 합니다.

회귀불연속은 실제 배정 경계와 그 주변의 비교 가능성이 확인되는 경우에만, 도구변수는 결과에 직접 영향을 주지 않는다는 조건을 설명할 수 있는 경우에만 적용합니다. 예를 들어 기후나 농지 조건은 생산량에 직접 영향을 줄 수 있으므로 그 자체를 자동으로 유효한 도구변수로 취급하지 않습니다. 매칭·가중치 분석만으로 관측되지 않은 입주 선택요인이 제거되었다고 판단하지 않으며, 정책 이후 변한 일자리·이동 등을 통제할 때에는 전체효과와 경로별 효과의 구분을 먼저 정합니다.

자료 협조가 어려운 경우의 최소실행안

개인·가구 행정자료 결합이 어렵다면, 공통 지역코드와 기준연도가 확인되는 시군구 또는 집계 가능한 생활권 패넬을 기본으로 공개 실거래·공급사업·사업체·인구이동 자료를 결합하는 방안을 제안합니다. 생활권으로 안전하게 환산할 수 없는 자료는 원래 공간단위를 유지하고, 서로 다른 단위의 값을 억지로 합산하지 않습니다.

집계자료로는 순증 공급, 거래·임대료 변화, 일자리 변화, 청년 순이동 등 관측 가능한 범위를 우선 진단합니다. 재진입 경험·이동 동기·주거비 체감은 예산과 조사계획이 승인될 경우 별도 표본설문으로 보완하되, 응답 선택과 회상오차의 한계를 공개합니다. 조사나 개인패넬이 확보되지 않은 지표는 미측정으로 남기고 가구유형별 시나리오를 실제 발생률로 대체하지 않습니다.

공통 공간기·시계열·충분한 표본과 비교군이 확보되지 않으면 해당 인과추정은 중단하거나 탐색적 상관분석으로 낮춥니다. 자료 접근 실패, 사업 취소·지연, 표본 제외, 분석방법 변경을 기록하여 유리한 결과만 남기지 않도록 합니다.

최종 결과물은 단순한 지역 순위가 아니라 다음 사항을 보여줄 필요가 있습니다.

- 사람이 거주할 수 있지만 일자리가 부족한 지역
- 일자리는 있으나 주거비 부담으로 정착이 어려운 지역
- 청년유출과 고령화로 생활서비스와 농업생산기반이 약화될 위험이 있는 지역
- 수도권 주택공급과 지방인구 유출 간 관련성이 관찰될 수 있으나, 그 효과의 방향과 규모에 대한 추가 검증이 필요한 지역

- 산업·주택·의료·교육·농업을 연계하여 배치할 필요가 있는 우선 지역

각 지역의 결과에는 자료 기준연도, 지표 산식, 불확실성 범위, 정책 적용의 전제조건을 함께 표시해야 합니다. 특히 ‘우선 지역’은 정책목표와 예산 제약, 실행 가능성에 따라 달라질 수 있으므로 단일 순위보다 복수의 정책 시나리오를 제시하는 방식이 적절합니다.

국토는 부동산 가격의 집합으로만 보기 어렵습니다. 국민이 일하고 거주하며 아이를 키우고 먹거리를 생산할 수 있도록 연결된 생활 기반으로 이해할 필요가 있습니다. 이러한 기반의 지속가능성은 단일 정책이나 지표만으로 판단하기 어려우므로, 주거·고용·인구·농업·식량공급 간 관계를 자료에 근거해 단계적으로 검증해야 합니다.

본 제안을 주택가격이나 주택공급만의 과제로 한정하지 않고, 주거정책과 국가균형발전 연구부서가 공동으로 검토해 주시기를 요청드립니다. 농업승계와 식량안보에 관한 2단계 연구는 농업 분야 연구기관과 협력하는 방안도 함께 검토해 주시기 바랍니다.

정책제안가 김서철

별첨 1 준공 예정 사업 현황표 작성기준

현재 사업별 원본자료를 확보해 작성한 목록은 아닙니다. 아래는 자료 수집을 위한 열 정의이며, 실제 사업을 특정한 뒤 사업별 한 행으로 구축할 것을 제안합니다. 전체 물량이나 취소확률을 확정된 표로 사용하지 않습니다.

항목군	수집 항목	기록 원칙
사업 식별	사업명·사업번호·위치·생활권·시행자	동일 사업의 단계별 자료를 연결하고 중복 집계를 방지
공급과 순증	총세대수·철거/멸실 세대·순증·공공/민간·분양/임대·면적	순증의 기준영역·시점과 중복·중단사업 처리 명시
사업 단계	발표일·지정일·승인일·착공일·예정준공일·실제준공일·입주일	계획일과 실제일 분리. 변경 전후 기록 보존
일정 위험	자연·취소 이력·단계별 준공 가능성·추정방법	취소확률은 경험자료·모형·불확실성 범위가 있을 때만 기재. 없으면 미추정
출처	문서명·작성기관·공표일·페이지/표·원본 URL·확인일	사업별 원본 확인 전에는 미확보로 기록

개인 거래사례의 증빙 상태

2016년 매도금액과 평형은 제안자의 개인 진술입니다. 계약서·실거래 신고내역은 본 제안서에 첨부하지 않았으며 독립 검증은 미완료입니다. 증빙 확보 시 계약월·전용면적·층·거래조건을 확인하고 성명·동·호수·주민등록번호 등 식별정보는 가림 처리합니다. 증빙 전에는 사례를 연구동기로만 사용합니다.

연구 착수 전 확인사항

대상 사업 목록, 자료 사용 승인, 공통 공간키와 관찰기간, 청년 연령범위, 주거비·소득의 정의, 비교군 선정기준, 분석 중단기준을 확인한 뒤 분석계획을 확정합니다. 자료 부족 시 최소실행안으로 전환하며, 제안서 문안 반영과 실제 증빙 확보를 구분합니다.

별첨 2 수정대비표

기준: 최신 편집문안 41827 및 2026년 9월 24일 허리케인 검증보고서. 원문과 검증보고서는 변경하지 않았습니다. 아래는 제안서 문안의 반영 이력이며, 실증 검증이 모두 완료되었다는 뜻은 아닙니다.

수정사항	반영 위치와 내용	잔여 확인사항
1 단계 분리	단계별 연구 범위·질문표: 1단계 주거/일자리/청년이동, 2단계 농업승계/식량안보	수행기관·예산·기간은 제안이며 미확정
2 미래 준공효과	질문 2·둘째 문단·별첨 1: 사전 시나리오와 실제 입주 이후 사후 평가 분리	사업별 목록·세대수·일정 미확보. 취소확률 미추정
3 개인 증빙	개인 경험 문단·별첨 1: 진술과 검증사실 구분, 동·호수 미기재	계약월·전용면적·층·동질 거래 비교는 미완료
4 단정 배제	최신문안에 이미 없는 집값·공급·일본 관련 단정을 재삽입하지 않음. 효과 방향을 열린 질문으로 유지	새로 삭제했다고 기록하지 않음
5 인과설계	공급평가 문단·질문표·자료검증: 단계별 시점, 선행효과, 공간 파급, 효과 이질성과 조건부 기법 적용	배정규칙·비교군·도구변수 타당성 확인 필요
6 최소실행안	별도 절: 집계 패널·공개자료 우선, 승인 시 표본설문, 미측정 표시·중단기준	자료 결합·설문 실시 여부 미확정

추가 정합성 교정: 최초 구입자의 진입과 매도 후 재진입을 분리했습니다. ‘주택가격 대비 소득’, ‘원리금 대비 소득’이라는 역방향 표현은 부담지표의 취지에 맞게 소득을 분모로 명시했습니다. 자급률의 산식과 비축·수입선 등 식량안보 보완지표를 구분했습니다. 5개 연구질문, 6열 비교 구조, 7개 공급 검증기준과 5개 지역유형은 유지했습니다.

버전 v2.1 · 2026년 9월 24일 · 제출용