

M.A.P session

청년 주거 정책의 수요-공급 불일치 해결 전략

노혜진 하지현

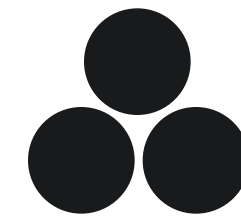
00 | Presentation Flow



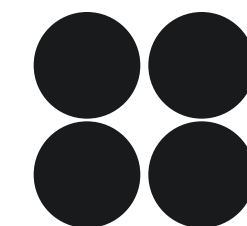
미션 분석



**이해관계자
구조화**



실행 전략



**대시보드
기획**

01

미션 분석

01 | 미션 분석

청년 주거정책에는 행복주택, 매입임대, 전세임대, 공공지원 민간임대, 공공 기숙사가 있습니다

청년 주거정책 - 임대 주택 목적

- 주거비 부담이 큰 청년층에게 안정적이고 접근 가능한 공공임대주택을 제공함으로써, 사회 진입기 청년의 자립과 생활 안정을 지원

청년 주거정책 - 임대 주택 유형

행복주택

직장·학교와 가까운 곳 또는 교통이 편리한 곳에 공공임대주택을 지어 청년에게 공급하는 형식

청년 매입임대

LH·SH 등이 다가구·원룸을 매입하여 청년에게 임대하는 형식

청년 전세임대

공공이 전세계약을 맺고 청년에게 재임대하는 형식

청년 공공지원 민간임대

민간이 건설·매입한 주택을 정부가 지원하여 청년에게 공급하는 형식

공공 기숙사

원룸형 기숙사 및 다가구 주택을 대학생에게 공급하는 형식

01 | 미션 분석

공실률, 장기 미임대율의 증가로 인해 우선적 해결이 필요한 행복주택의 사례를 선정하였습니다

청년 주거정책 - 임대 주택 목적

- 주거비 부담이 큰 청년층에게 안정적이고 접근 가능한 공공임대주택을 제공함으로써, 사회 진입기 청년의 자립과 생활 안정을 지원

청년 주거정책 - 임대 주택 유형

행복주택

- 직장·학교와 가까운 곳 또는 교통이 편리한 곳에 공공임대주택을 지어 청년에게 공급하는 형식

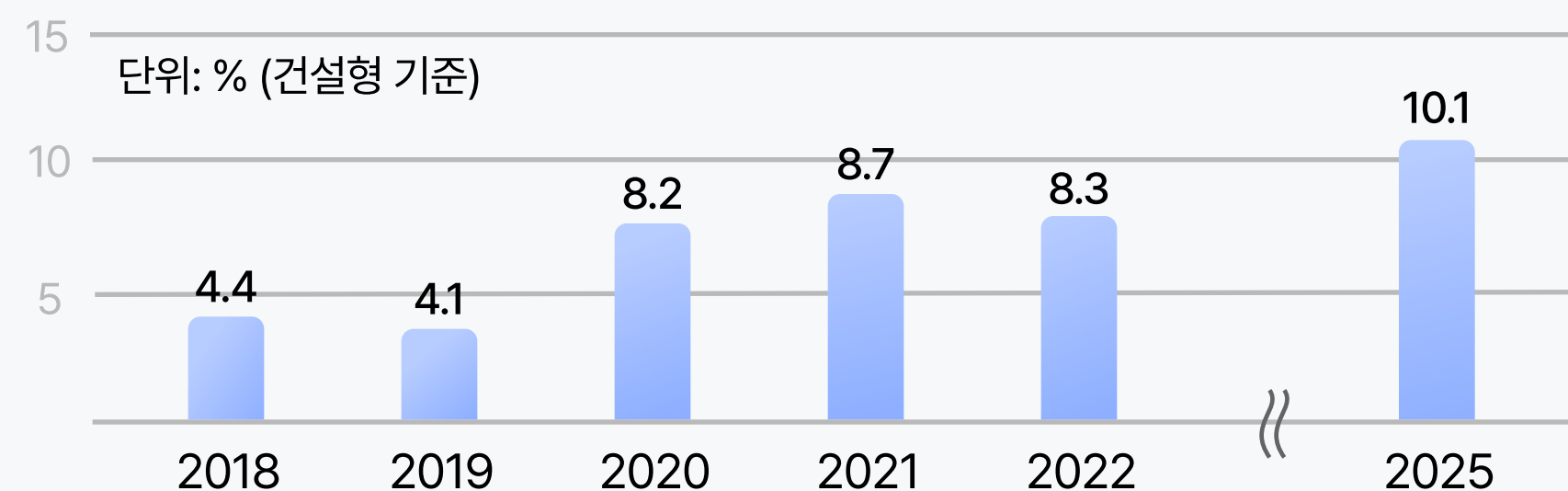
청년 매입임대

- 여러 임대 정책 중 청년층을 위한 가장 대표적인 임대주택 유형
- 공실률, 장기 미임대율의 증가 추세가 이어지고 2025년에는 10%를 넘어섬 → 해당 문제의 개선 전략 도출 필요

청년 전세임대

청년 공공지원 민간임대

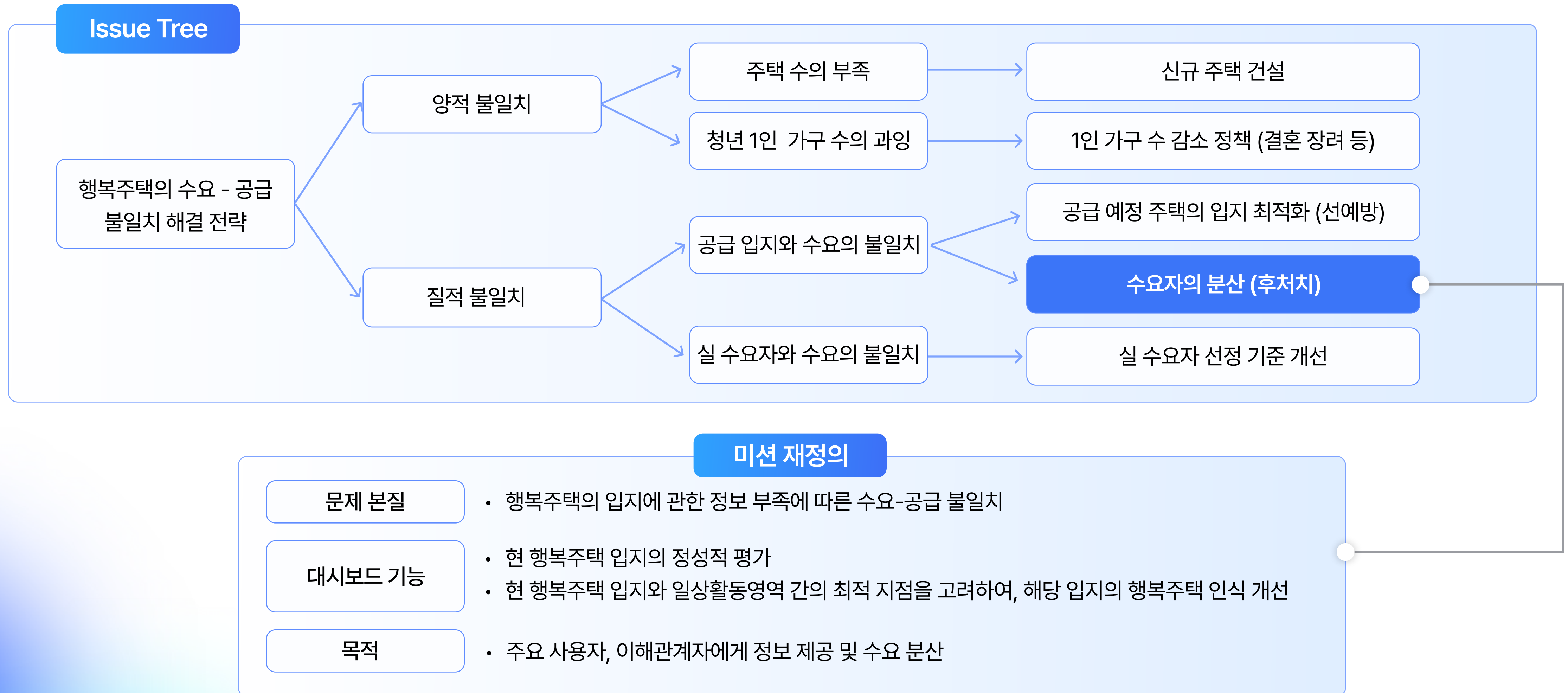
공공 기숙사



연도별 행복주택 공실률

01 | 미션 분석

미션을 “정보 파편화로 인한 청년 행복주택의 수요-공급 불일치 해소 전략”으로 재정의하였습니다



02

이해관계자 구조화

02 | 이해관계자 구조화

대시보드의 정보를 이용해 행복주택 공급자, 중개인, 수요자 간의 수요-공급 불일치 문제를 개선합니다

이해관계자

| 이해관계자 | 니즈 | 페인 |
|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 공급자(LH, SH) | 성과 달성을 위한 공급 최적화 | 양적 성과 평가의 한계 (수요 예측 실패) |
| 중개인 - 정부(한국), 지자체(서울) | 청년층 부담 해소, 지역 활성화 → 사회적 비용 절감 | 수요-공급 불균형으로 인한 정부실패 |
| 수요자 - 청년 | 일상활동영역 및 인프라를 고려한 입지 이해 | 정보의 우선순위 부족, 낯선 입지 부담 |

대시보드의 용도

현재 행복주택 입지의 질적 평가 등급(평가요소별 가중치 부여)에 따른 시각화

현재 행복주택 중 맞춤형 입지 추천: 일상 활동영역과의 대중교통 거리, 사회 인프라 고려

- ex) 강서구 화곡동 XX 행복주택- 수요접근성/교통접근성/환경접근성/생활접근성
- 현재 수요는 낮지만, 질적 평가를 고려했을 때 잠재 거주 이익이 높은 지역 선정

03

실행 전략

03 | 실행 전략

문제 상황의 핵심 질문에 따른 정보 수집 방안을 수립하였습니다

문제 상황의 핵심 질문

지금 어디에 행복주택이 위치하고 있는가?

행복주택의 거주 이익을 측정하기 위해 필요한 질적 평가의 기준은 무엇인가?

행복주택의 수요 - 공급 불일치가 집중적으로 발생하는 지역은 어디인가?

질적 평가 점수가 높음에도 타 행복주택에 비해 수요가 낮은 지역은 어디인가?

정보 수집 방안

입지 정보 수집 (우편번호, 자치구, 단지명, 주소, 경·위도)

정성적 수요 평가 체계 (수요 접근성 / 교통 접근성 / 환경 접근성)

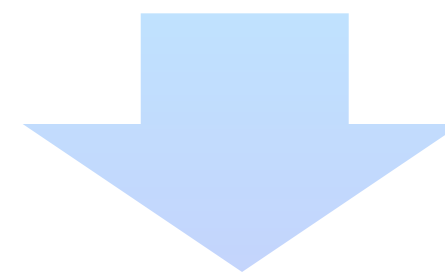
Tableau 시각화

Tableau 시각화

03 | 실행 전략

행복주택의 현황을 파악하고, 질적 평가 체계를 위한 정성적인 수요 평가 기준을 선정하였습니다

| 행복주택 현황 파악 기준 | |
|---------------|--|
| 주택 대상 | 2025.6.27. 2025년 2차 행복주택 입주자모집 (서울리츠 행복주택 포함) 공고 명단 내 공급구분 '청년' 혹은 '대학생' |
| 입지 정보 | 우편번호, 자치구, 단지명, 주소, 경,위도 |
| 공실률 | [2025 공급현황] / [임대세대수] (서울주택도시공사 공공주택 현황 기준) |
| 경쟁률 | 2025년 2차 행복주택 청약 접수 결과(게시) 기준 |



| | |
|-------------------------|--|
| 평가 요소 | 한국토지주택공사 토지주택연구원 선행연구 수요분석모델에서 입지환경측면 평가지표 전체를 1로 하여 산출 |
| 질적 평가 (정성적 수요 평가) 점수 | 주요역과의 대중교통 소요시간: 20250930일 기준 승하차승객 10만명 이상인 주요 14개역 선정 [주요역과의 대중교통 소요시간] + [대학과의 거리] + [초등학교와의 거리] + [지하철역과의 거리] + [반경 500m 내 버스 정류장 수] + [공원, 호수, 등산로와의 거리] - [유해 환경과의 거리] + [지역 안전 지수] + [대형마트와의 거리] + [대학병원, 종합병원까지의 거리] + [공공도서관, 복합커뮤니티센터 등과의 거리] |

03 | 실행 전략

기존 통계와 연구를 활용, 응용하는 실행 전략을 수립하고 우선순위를 파악하였습니다

기존 인구 통계, 행복주택
공급 현황을 활용

기존 연구의 평가 방식을
응용

기존 지도 위에
정보 시각화 및 중첩

우선순위

기존 행복주택 데이터(한국토지주택공사, 서울주택도시공사)를 활용해 대시보드 구축

기존 연구의 평가 방식을 응용하여 정성적 수요 평가 데이터(네이버 지도 활용 반경 설정하여 직접 산출, 통계청) 중첩 대시보드 구축

정성적 수요 평가 점수는 높으나 실수요가 낮은 수요의 불균형 발생 행복주택 단지 파악

수요자(청년) 대상 배포하여 정보의 분산(Pain)을 해소하고 입지 이해(Needs) 충족

공실률 해소가 필요한 1~2개 행복주택과 파일럿 테스트 진행

03 | 실행 전략

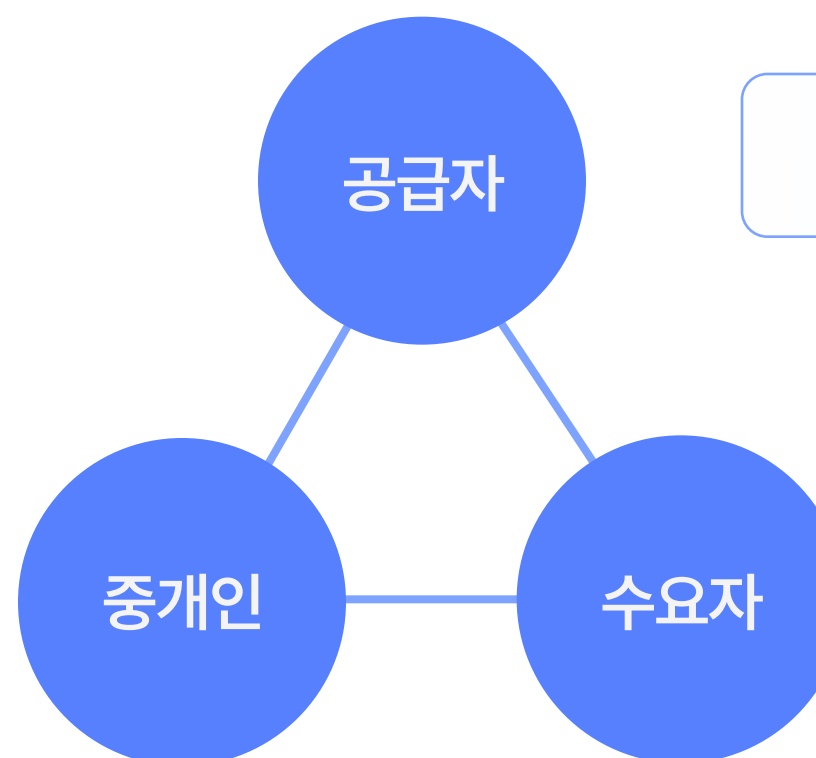
핵심 성과 지표는 속도, 정확도, 사용률이며, 대시보드를 통해 이해관계자의 Pain을 해소합니다

KPI

| 구분 | 핵심 KPI | 세부 설명 |
|-----|-----------------|------------------------------------|
| 속도 | 대시보드 로딩 속도 | 3초 이내 → 사용자 접근 즉시 반응하는 속도 확보 |
| 정확도 | 정보 일치율 · 상관 유효도 | 제공 정보와 실제 데이터의 일치율 및 통계적 유효성 검증 |
| 사용률 | 이해관계자 활용도 | 공급자·중개인·수요자 각각의 활용 수준으로 평가 |

대시보드의 용도

유효 수요-공급 불균형 기반 홍보 전략 수립



공급 행복주택 성과 파악, 향후 공급 전략 수립

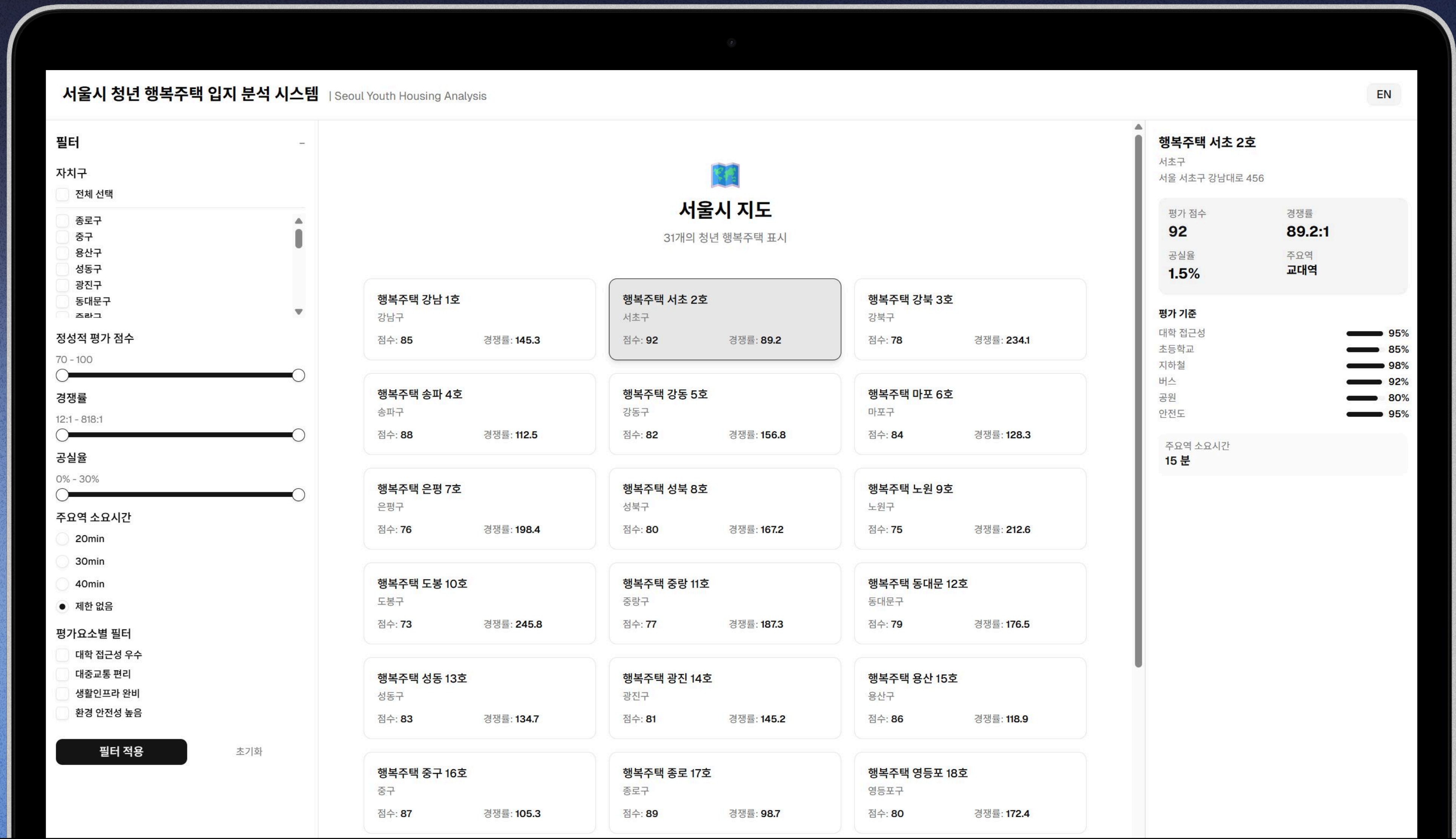
행복주택 정보 수집 및 입지 이해

04

대시보드 기획

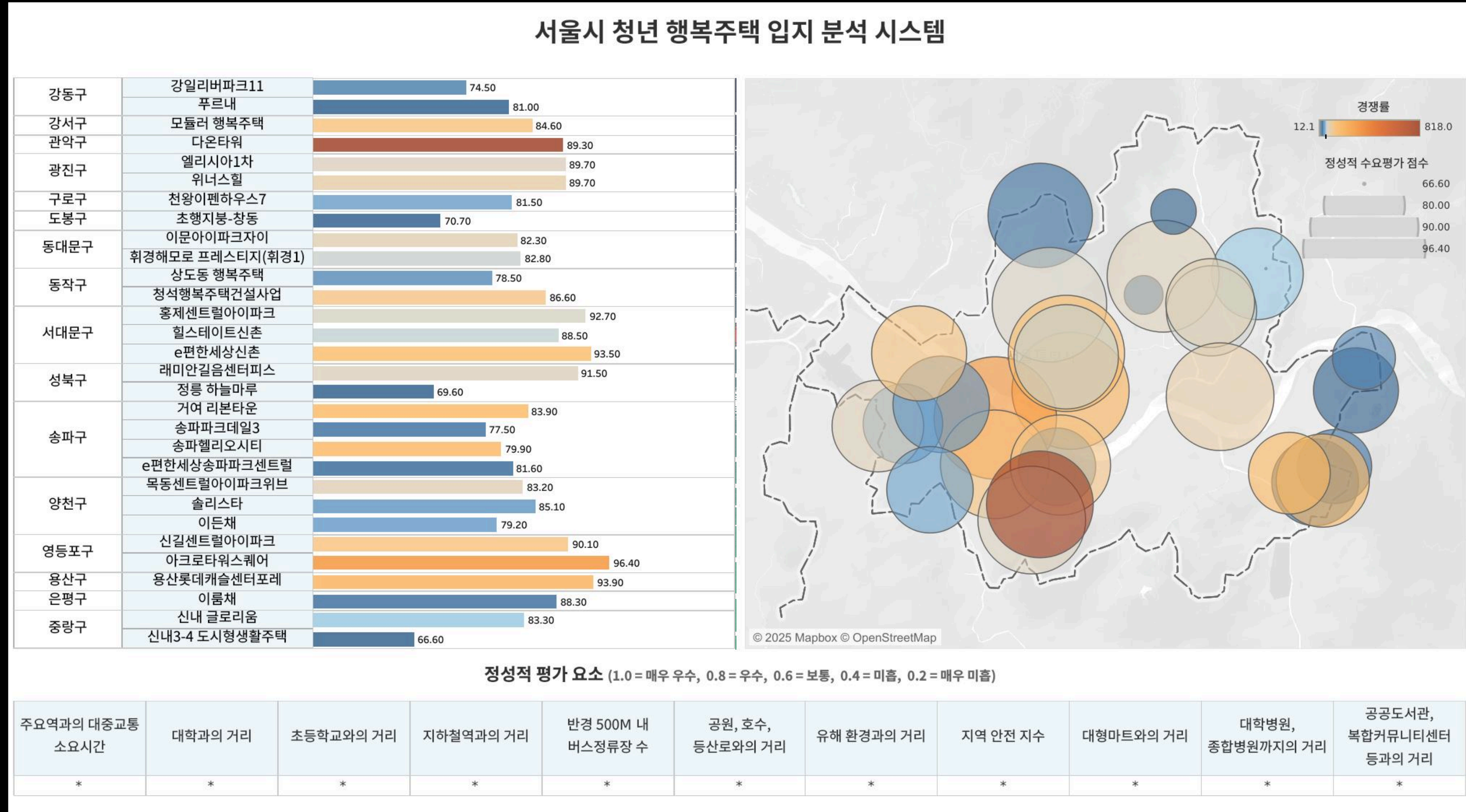
04 | 대시보드 기획: 생성형 AI 대시보드

LINK



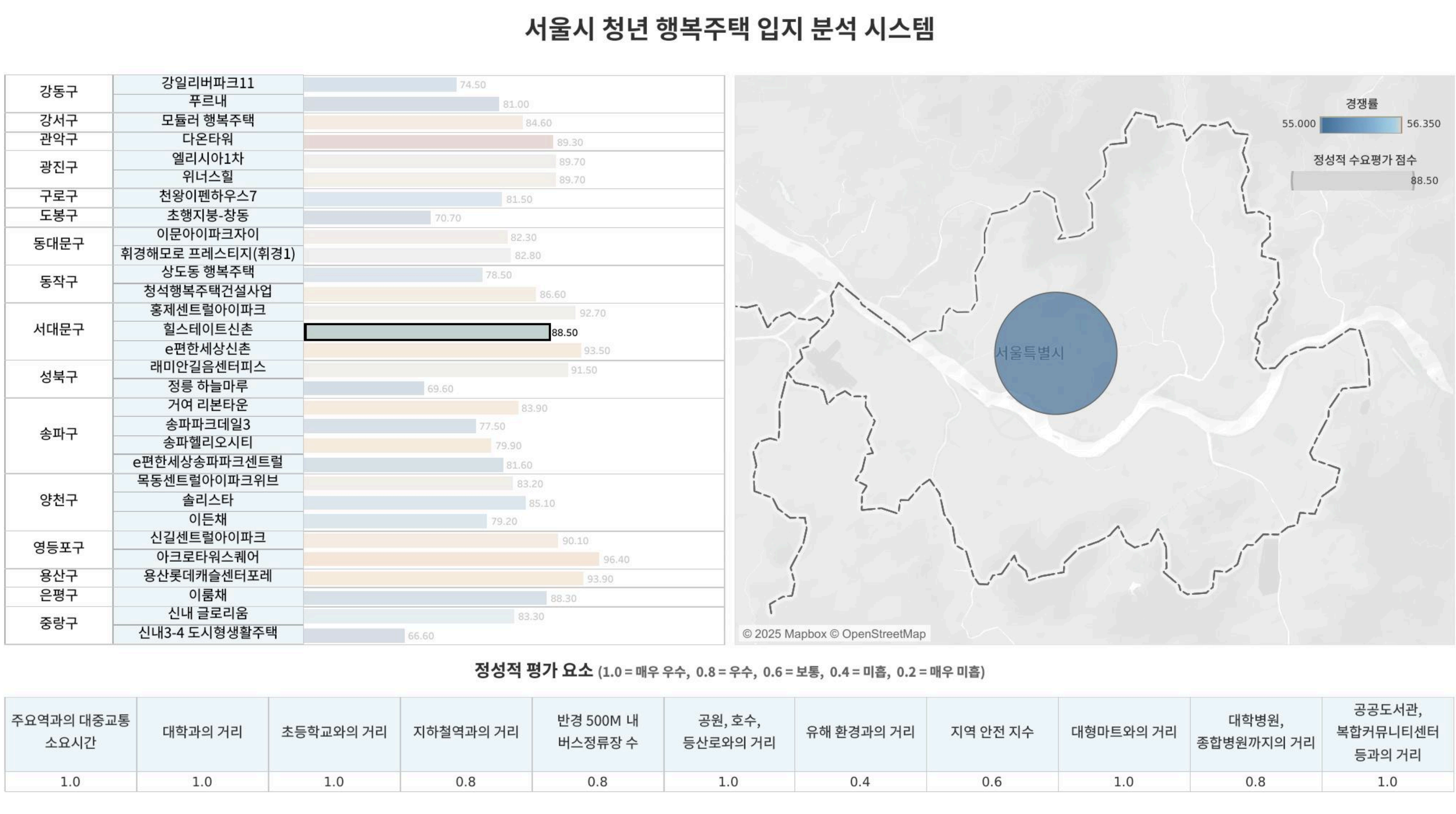
04 | 대시보드 기획: Tableau Public 대시보드

LINK



04 | 대시보드 기획: Tableau Public 대시보드

LINK



04 | 대시보드 기획

수요 불일치가 큰 서울 외곽 지역을 테스트 베드로 하는 테스트 전략을 수립하였습니다

테스트 전략

| 기준 | 설명 |
|------------------|-------------------------|
| 수요 불일치가 큰 지역 | 서울 외곽 지역 중심으로 선정 |
| 행복주택 밀집·협력 용이 지역 | 서대문구, 송파구 등 지자체 협력 유리 |
| 데이터 확보 용이 지역 | 서울 전역 (행정·공공데이터 접근성 높음) |

확장 로드맵

지역 확장

시범 지역(서울) → 인접 지역(인천·경기권) → 전국 확장

기능 확장

정성적 수요 평가 점수 → 실수요 예측 → 청년 주거 정책 → 통합 주거 정책

04 | 대시보드 기획

지속 운영 방안을 기반으로 한 개선 사이클로 대시보드를 보완할 예정입니다

지속 운영 방안

| 항목 | 설명 |
|-------------|---------------------------------|
| 데이터 업데이트 | 반기별 API 연동으로 데이터 최신화 및 정확도 유지 |
| 시스템 안정화 | 현 대시보드 구조 유지 + 안정적 호스팅으로 KPI 달성 |
| 협력 및 활용도 관리 | 이해관계자 협력 체계 유지, 피드백 기반 활용률 제고 |

개선 사이클

평가 요소 보완

고도 제한, 개발제한구역 등 특수 상황 고려 요소 반영



정확도 검증 · 향상

데이터 일치율 · 상관관계 측정 → 가중치·기준 조정

05

피드백 & 수정 방안

05 | 피드백 & 수정 방안

피드백에 따른 개선 방안을 고안하였습니다

전체 유저의 평량평균된 기준을 노출

유저가 상호작용할 수 있는 기능이 없음

개인화된 정보를 제공하지 못함

유저가 스스로 선호도를 입력할 수 있음

저장과 청약 사이트로 이동할 수 있는 액션 프로토콜

개인 맞춤형 추천 시스템 반영

05 | 피드백 반영 생성형 AI 대시보드 LINK

평준화된 평가 지표가 아닌 개인의 선호도를 기반으로 한 평가 지표를 설정합니다



05 | 피드백 반영 생성형 AI 대시보드 LINK

입력한 정보를 바탕으로 '맞춤' 탭에서 행복주택을 추천받고, 추천 이유를 확인할 수 있습니다

서울시 청년 행복주택 입지 분석 시스템

31개 단지 | 11개 평가요소 | AI 맞춤 추천

선호도 설정

3개 필터 활성화

자치구 선택

☒ 강남구

☒ 강동구

☐ 강서구

☐ 관악구

☐ 광진구

☐ 구로구

☐ 금천구

☐ 노원구

정성적 평가 점수

85-100

경쟁률

12-300:1

공실율

0-30%

주요역 소요시간

☐ 20분 이내

☐ 30분 이내

☐ 40분 이내

☒ 무제한

필터 적용

맵 영역

서울시 31개 청년 행복주택 단지의 위치를 표시합니다. 클릭하여 상세 정보를 확인하세요.

기본

맞춤

당신을 위한 주택 추천

신뢰도 87%

강남 아파트

강남구 | 삼성역 (2호선)

맞춤 점수

89.2

일반 평점

88.3

개선도

+0.9

추천 이유

1. 주요역 소요시간

주요역 소요시간이 우수합니다

2. 반경 500m 내 버스정류장 수

반경 500m 내 버스정류장 수이 우수합니다

일치도

87%

청약 사이트로 이동

#1

강남 아파트

강남구 · 강남구 삼성동

89.2

+0.9

강남 아파트

강남구
서울특별시 강남구 삼성동
삼성역 (2호선)

맞춤 점수

89.2 +0.9

평가 점수

88.3

경쟁률

296.3:1

공실율

5%

평가 요소

소통적외선 거리

0.9

전철역과의 거리

0.9

반경 500m 내 버스정류장 수

0.9

공원/호수/등산로와의 거리

0.5

유해환경과의 거리

0.9

지역 안전 지수

0.9

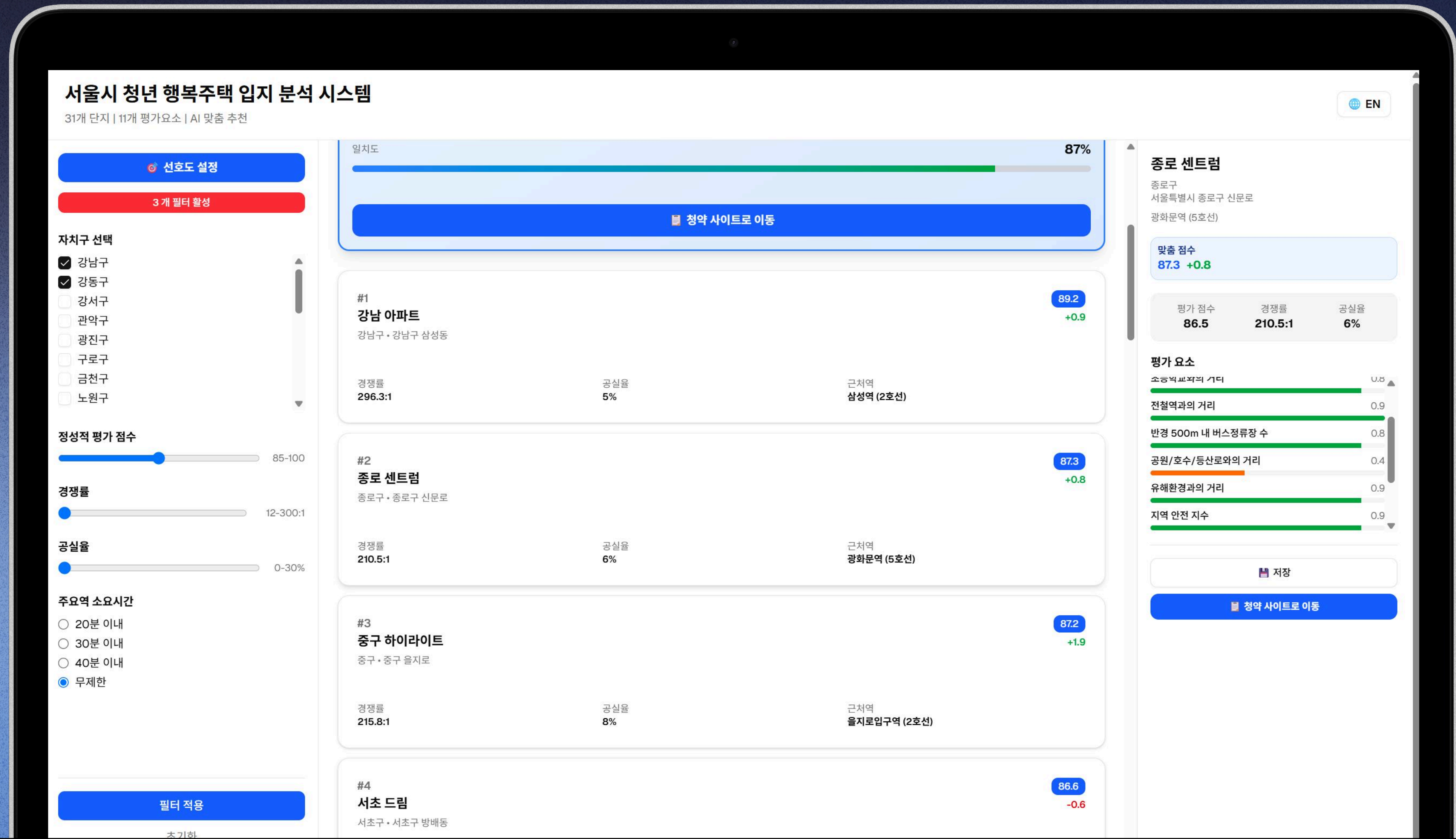
저장

청약 사이트로 이동

23

05 | 피드백 반영 생성형 AI 대시보드 LINK

추천받은 행복 주택을 개인의 리스트에 저장하거나 청약 사이트로 이동하는 행동을 유도합니다



E.O.D

APPENDIX

APPENDIX LINK

map 세션 통합 문서_통합 | [map 세션 통합 문서_등급](#) | [측정값](#) | [index](#) | [공급현황](#) | [청년가구수](#) | [지하철역 승하차승객수](#)

- map 세션 통합 문서_통합: 1-0.8-0.6-0.4-0.2 기준에 따른 평가
- map 세션 통합 문서_등급: 매우 우수-우수-보통-미흡-매우 미흡 기준에 따른 평가
- 측정값: 정성적 수요 평가 체계에 따른 실제 측정값
- index: 정성적 수요 평가 체계 기준표
- 공급현황: 서울 자치구별 행복주택 공급현황 (청년 외 유형 포함)
- 청년가구수: 서울 자치구별 청년가구수, 행복주택 수
- 지하철역 승하차승객수: 2025년 9월 서울 지하철역별 일일 카드 승하차 승객 수