

상권&취향 기반
공공 임대 주택 추천 서비스



부가가치

DIVE 2026 - 부산도시공사 X 선도소프트
IBAPPTIVE

이서빈 김기영 배석범 이병찬



| 공공임대주택, 얼마나 알고 계신가요?

공공임대주택이란?

국가와 지자체 재정 및 주택도시기금 지원을 받아
사회취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 임대주택

입주 프로세스

모집공고 확인 → 청약 신청 → 자격 검증(무주택/소득/자산)
→ 입주자 선정 및 동호수 배정 → 계약 체결 → 입주

BMC 청약센터, 마이홈포털, 관할 주민센터에서 확인 및 신청 가능

공공 임대 주택 당첨자 中

입주 포기율

50% ↑



| 문제 정의

AS-IS

공급자 중심의
일방향 정보 제공

주변 상권&편의시설
인프라 정보 부재

지능형
추천 기능 부재

TO-BE



서비스 소개



부가가치

내 자격으로 신청할 수 있는 부산의 공공임대주택을
내 취향과 라이프스타일에 맞게 지도 위에서
찾아주는 맞춤 추천 서비스

<https://bugagachi.vercel.app/>





| 문제 정의

공급자 중심의
일방향 정보 제공



자격요건 필터링

주변 상권&편의시설
인프라 정보 부재



생활 인프라 확인

지능형
추천 기능 부재



필수/교육/취향
인프라 기반 추천

LLM 기반 맞춤
주거 상담





문제 해결

AS-IS

공급자 중심의 일방향 정보 제공

모집 공고를 일방적으로 제공하기에
유저가 이해하기 어려워 정보를 충분히
알지 못하고 신청한다.

TO-BE

자격 요건 필터링

신청 가능한 4개 유형을 필터링하여
내가 입주할 가능성이 높은 주택 정보만 제공



1단계 · 신청 가능성 확인

STEP A

주택 소유

STEP B

가구·나이

STEP C

소득·자산

STEP D

지역

STEP A · 1/4

자격 확인 건너뛰기 >

주택 소유 여부를 확인할게요

무주택 세대만 공공임대를 신청할 수 있어요. 세 가지만 확인해 주세요.

현재 본인 명의로 소유한 주택이 있나요?

무주택 세대만 공공임대를 신청할 수 있어요.

없음(무주택)

있음

본인 외 세대원(주민등록상 함께 등재된 가족) 중 주택을 소유한 사람이 있나요?

세대원이 본인뿐이면 '없음'을 선택하세요.

없음

있음

현재 공공임대에 살고 있거나, 불법 전대·양도(4년 내)·재당첨 제한에 해당하나요?

정확하지 않다면 공식 기관에서 제한 여부를 확인해 주세요.

없음

있음

✓ 자동 저장됨

STEP C · 3/4

소득과 자산을 입력해 주세요

정확한 금액이 어려우면 범위로 선택해도 괜찮아요.

세대구성원 전원의 월소득 합계는?

3인 가구 · 도시근로자 월평균소득 100% = 804만원

예: 420

만원

금액을 모르면 범위로 선택

세대구성원 전원의 총자산 합계는?

부동산+자동차+금융+기타 - 부채 로 계산한 세대 전원의 합계예요.

예: 25,000

만원

금액을 모르면 범위로 선택

세대구성원이 보유한 차량 중 가장 비싼 차의 가격은?

자동차 가격 4,542만원이 기준이에요.

미보유

4,542만원 이하

4,542만원 초과

① 소득·자산은 '본인'과 '세대 전원'을 따로 받아요.

유형마다 심사 기준이 달라서예요. 청년 유형은 '본인'만, 그 외는 '세대 전원'을 봐요.

본인 질문은 만 19~39세일 때만 따로. 세대구성원이 본인 한 명이면 세대 함께 질문은 건너뛴니다.

합계 넣을 때

· 소득·자산 모두 세대구성원 전원(본인·미성년 자녀 포함)을 더해 주세요.

· 소득 = 세전 월평균, 자산 = 부동산+자동차+금융+기타-부채

· 자동차 질문은 가장 비싼 차 1대 기준이고, 총자산 합계엔 세대가 보유한 모든 차를 포함해요.

갈봉이가 함께해요

복잡한 자격 조건, 어려운 서류 용어 없이 질문에 답만 하면 신청 가능성이 있는 유형을 확인해 드려요.



1단계 · 신청 가능성 확인

STEP A

주택 소유

STEP B

가구·나이

STEP C

소득·자산

STEP D

지역

STEP C · 3/4

소득과 자산을 입력해 주세요

정확한 금액이 어려우면 범위로 선택해도 괜찮아요.

세대구성원 전원의 월소득 합계는?

3인 가구 · 도시근로자 월평균소득 100% = 804만원

예: 420

만원

금액을 모르면 범위로 선택

세대구성원 전원의 총자산 합계는?

부동산+자동차+금융+기타 - 부채 로 계산한 세대 전원의 합계예요.

예: 25,000

만원

금액을 모르면 범위로 선택

세대구성원이 보유한 차량 중 가장 비싼 차의 가격은?

자동차 가격 4,542만원이 기준이에요.

미보유

4,542만원 이하

4,542만원 초과

① 소득·자산은 '본인'과 '세대 전원'을 따로 받아요.

유형마다 심사 기준이 달라서예요. 청년 유형은 '본인'만, 그 외는 '세대 전원'을 봐요.

본인 질문은 만 19~39세일 때만 따로. 세대구성원이 본인 한 명이면 세대 함께 질문은 건너뛴니다.

합계 넣을 때

· 소득·자산 모두 세대구성원 전원(본인·미성년 자녀 포함)을 더해 주세요.

· 소득 = 세전 월평균, 자산 = 부동산+자동차+금융+기타-부채

· 자동차 질문은 가장 비싼 차 1대 기준이고, 총자산 합계엔 세대가 보유한 모든 차를 포함해요.

갈봉이가 함께해요

복잡한 자격 조건, 어려운 서류 용어 없이 질문에 답만 하면 신청 가능성이 있는 유형을 확인해 드려요.

입력 요약

본인 주택	없음(무주택)
세대원 주택	없음
제한이력	없음
만 나이	0세
세대구성원	3명
세대 월소득 합계	408만원 이하
세대 총자산 합계	3,000만원 이하
자동차	미보유
부산 거주	예

입력 정보는 자격 판정에만 사용돼요.



문제 해결

AS-IS

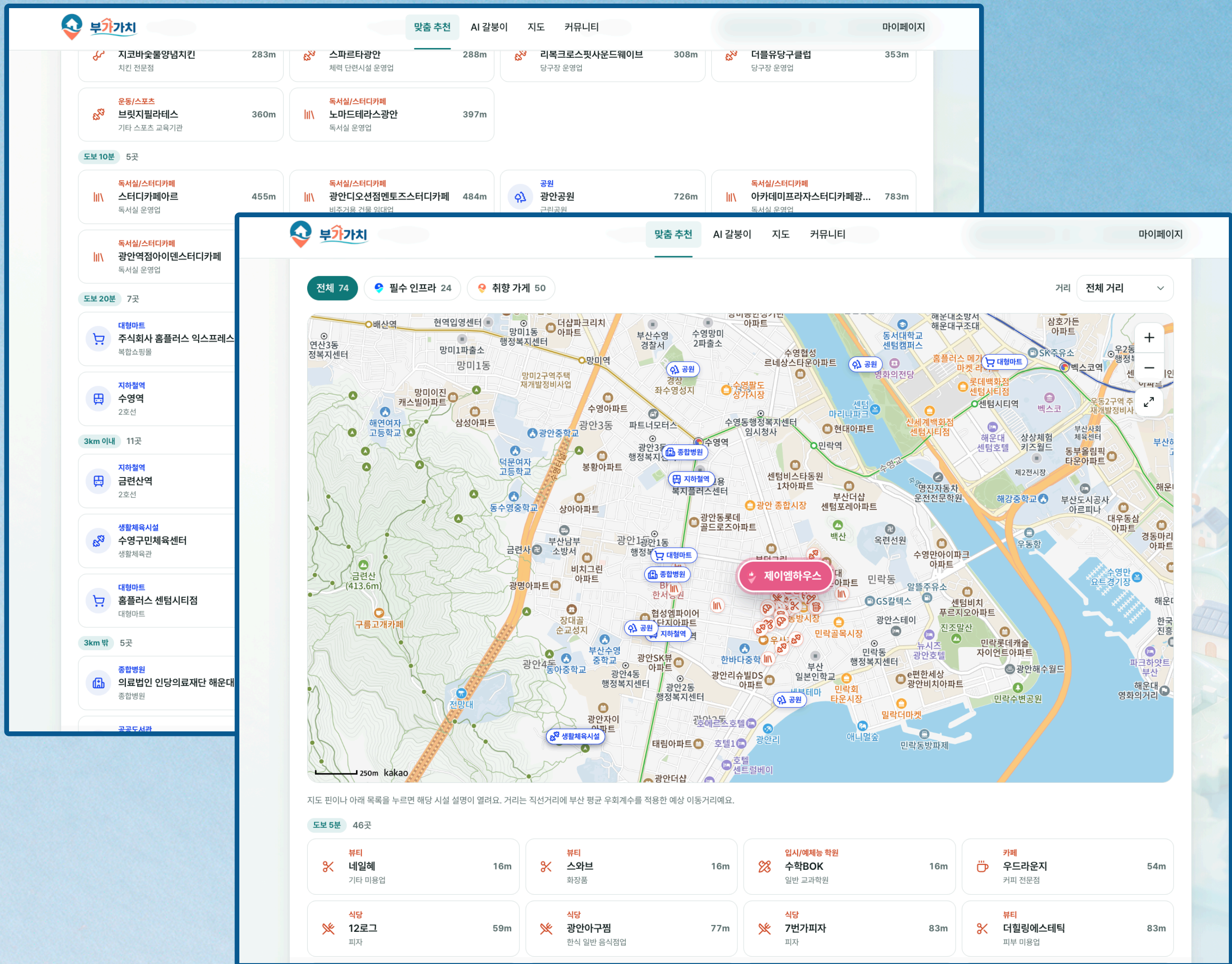
주변 상권&편의시설 인프라 정보 부재

모집 공고를 확인 후 주변 인프라를 일일이
검색해야 하는 불편함 발생

TO-BE

생활 인프라 확인

개별 임대주택을 검색할 필요 없이
지도에서 주택 맞춤형 인프라를 한눈에 확인





문제 해결

AS-IS

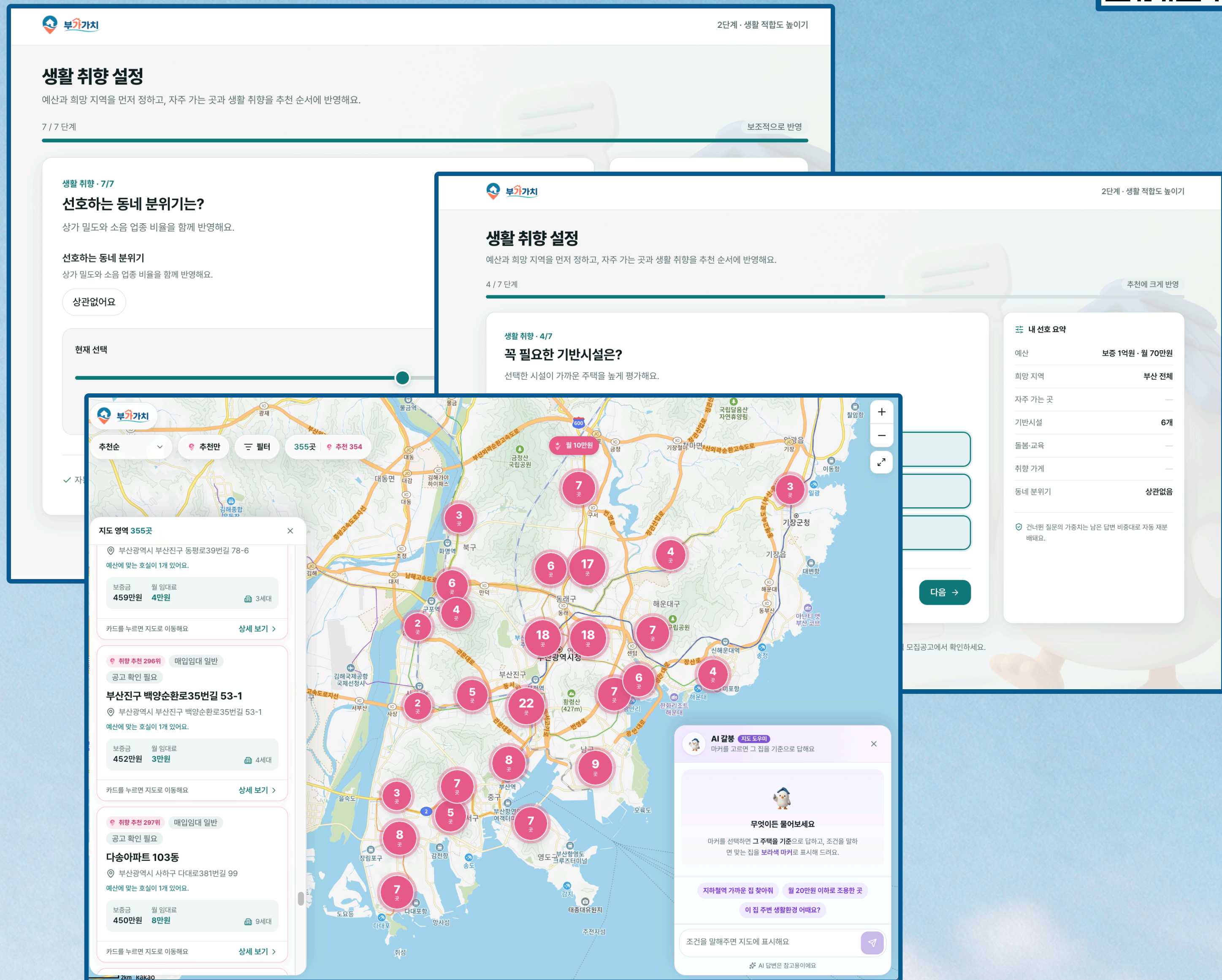
지능형 추천 기능 부재

개개인의 라이프스타일에 맞춘
지능형 추천 기능 부재

TO-BE

필수/교육/취향
인프라 기반 추천

내 취향과 라이프스타일을 반영한
질문 기반 지능형 개인 맞춤 임대주택 추천





| 문제 해결

AS-IS

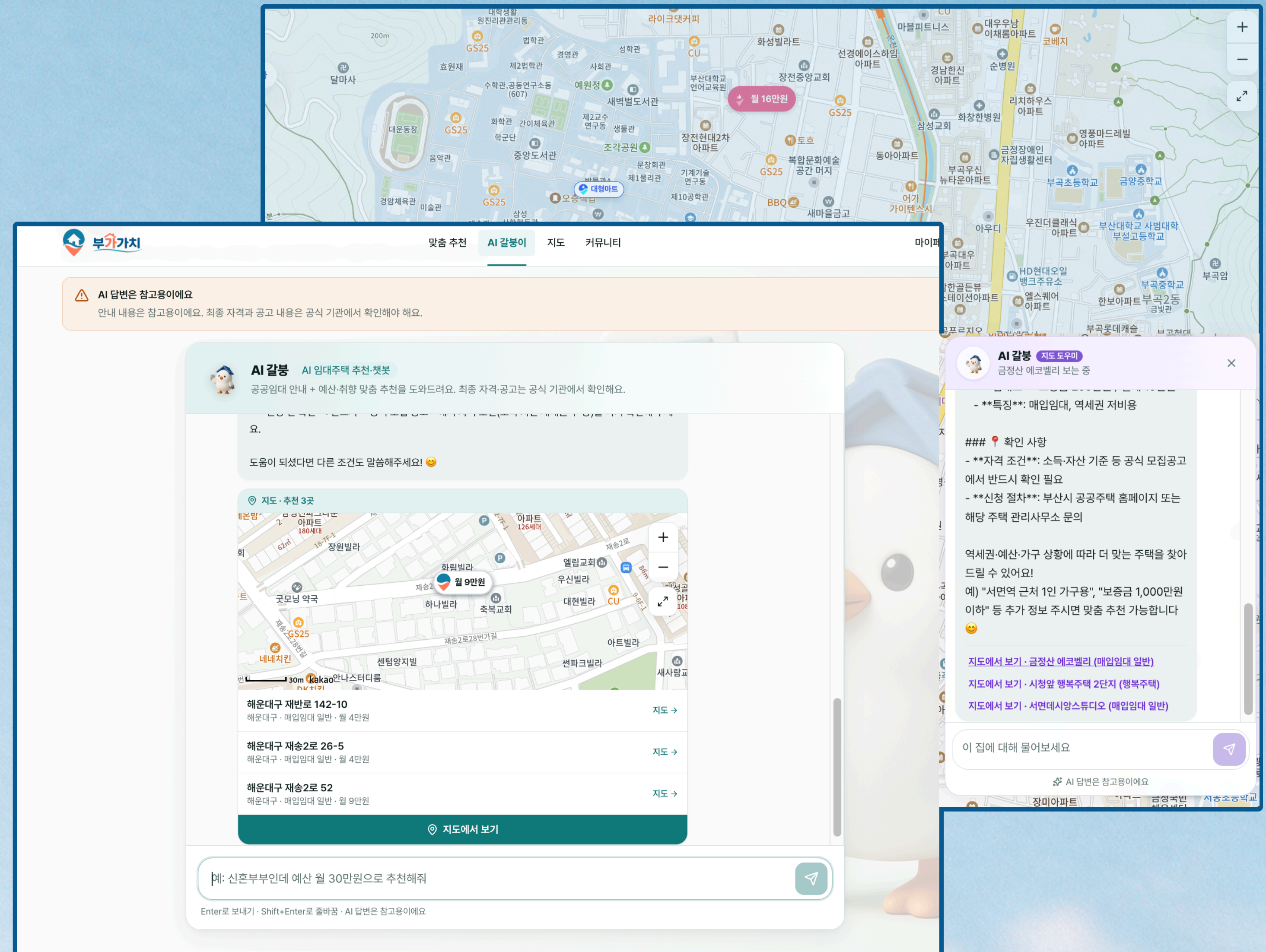
지능형 추천 기능 부재

개개인의 라이프스타일에 맞춘
지능형 추천 기능 부재

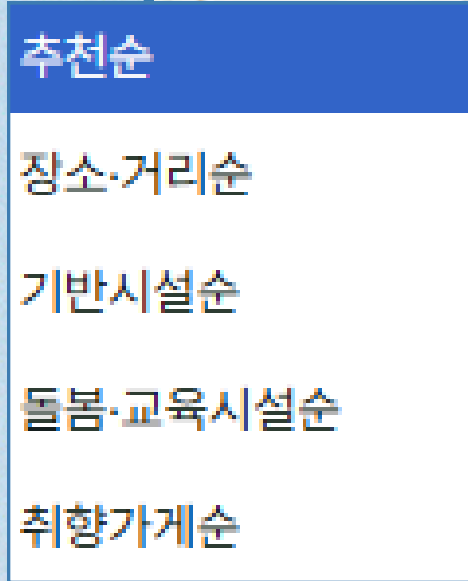
TO-BE

LLM 기반
맞춤형 주거 상담

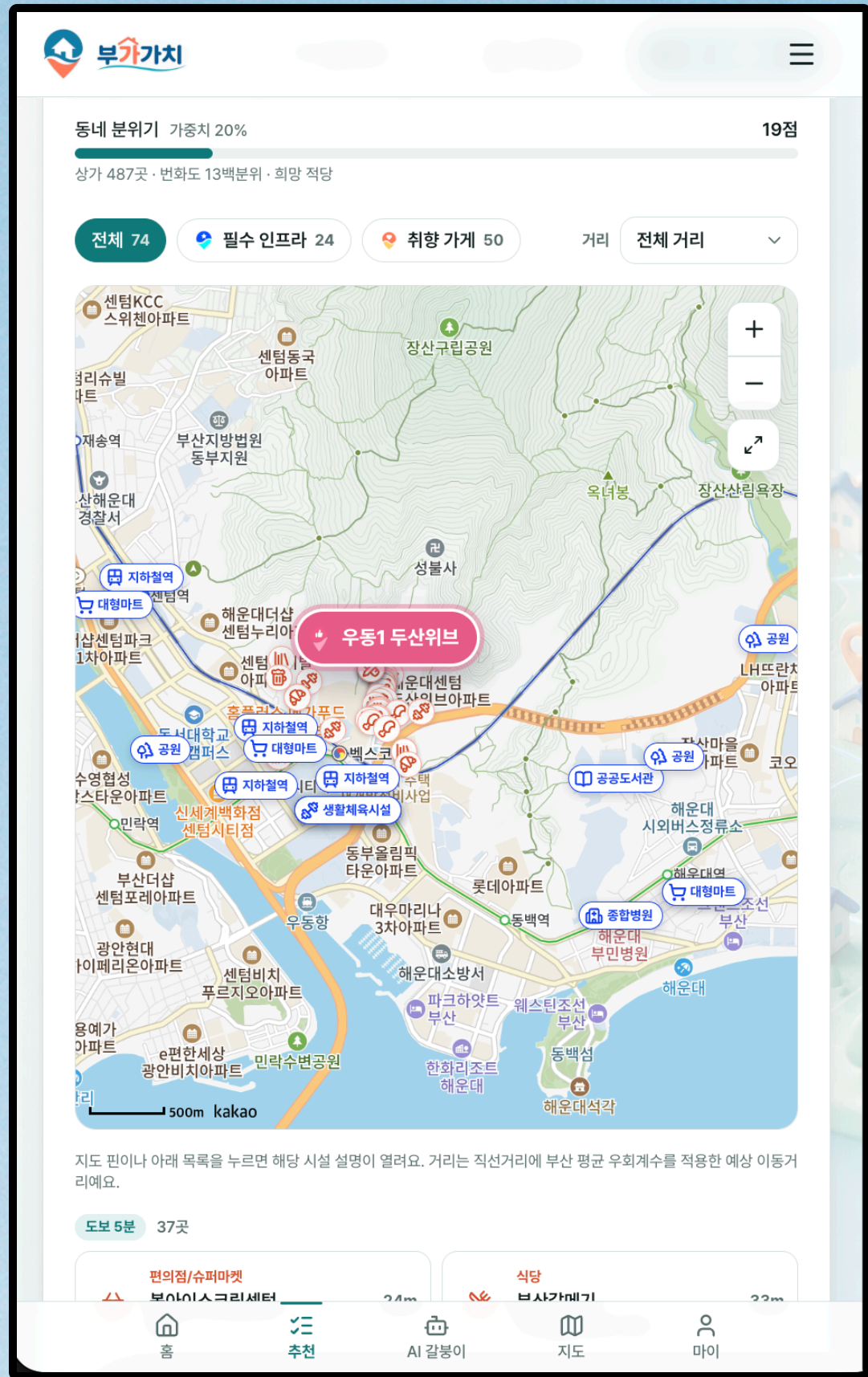
AI 챗봇과 실시간으로 대화하며
세부 조건까지 반영한
맞춤형 임대주택 선택을 지원



차별성



**추천점수 뿐만 아니라
개별 점수 구성요소에 따라
리스트 정렬 가능**



**공공임대주택 주변
생활 인프라를 한눈에 확인**



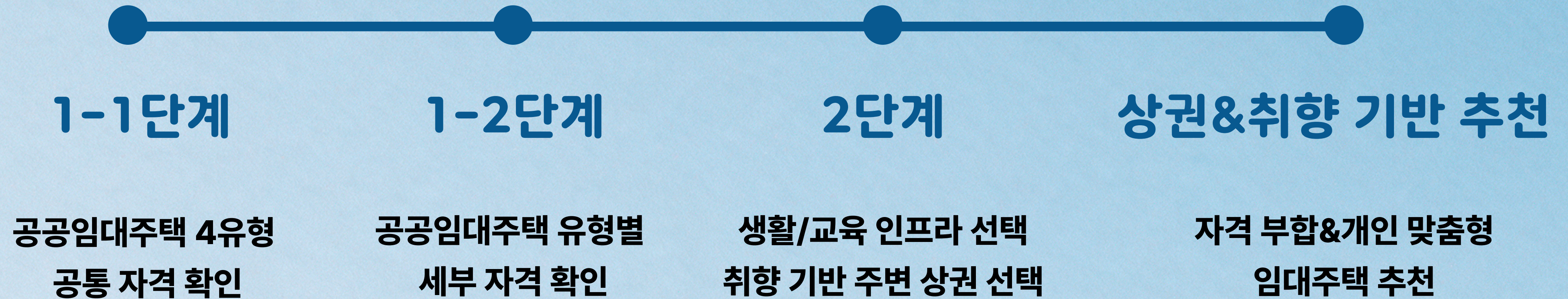
갈봉이



**갈봉이 AI가 서비스 전반적인
과정에 참여하며
자격 확인부터 맞춤 추천과
최종 임대주택 선택까지 지원**



| 데이터 활용





데이터 활용

1-1단계 — 1-2단계 — 2단계 — 상권&취향 기반 추천



주택 데이터 EDA

부산 전역 9,054호 전수 점검, 3가지 공백 발견

3가지 방법으로 해결

1. 컬럼 부재 → 마이홈포털 API 7,551건 조인
2. 좌표 부재 → 카카오맵 지오코딩 355/355 · 100%
3. 매입 결측 → 모집공고 12건 분석, 구조적 결측 판명

마스터시트로 정합

84,002행 × 41컬럼
호 9,054 누락 0 · 가격·좌표·유형 100%

중심 데이터: 부산도시공사 제공 6종 CSV (부산 전역)

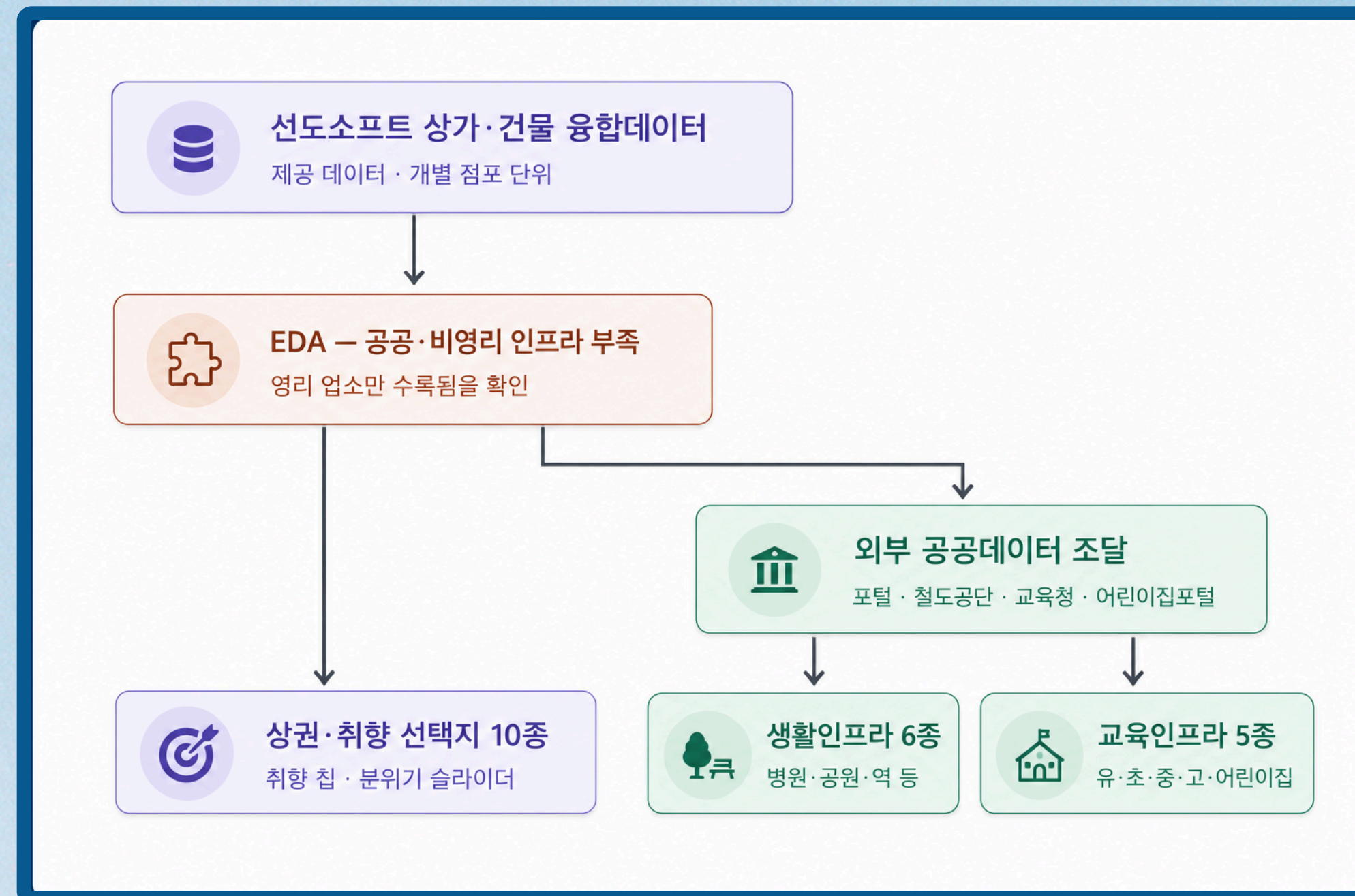
- 주택정보 2종: 건설형(행복·통합·재개발) 5,933호 + 매입 3,121호 = **9,054호**
- 보증금·임대료 4종 (유형별 파일, 키 구조 상이)
- 참고자료 모집공고 12건 (매입일반·청년 2026, 재개발 2025, 통합 2025 등)

→ 1단계 자격요건 필터링 로직 및
주택 상세정보 페이지 DB에 활용



데이터 활용

1-1단계 — 1-2단계 — 2단계 — 상권&취향 기반 추천



공공데이터 포털 - 정보 및 위치 데이터
종합병원 | 생활체육시설 | 공원
대형마트 | 공공도서관

국가철도공단 - 주소 데이터
부산교통공사 도시철도역

부산광역시교육청 - 정보 및 위치 데이터
부산 소재 유치원 / 초등학교 / 중학교 / 고등학교

어린이집정보공개포털 - 정보 및 위치데이터
어린이집

상가·건물 융합데이터 EDA

→ 공공/비영리 인프라 위치 데이터 부족 확인

외부 공공데이터로 부족분 조달

공공데이터포털·국가철도공단· 부산시교육청·어린이집
정보공개포털

공공데이터의 특성을 반영한 추천 점수 산출 구성

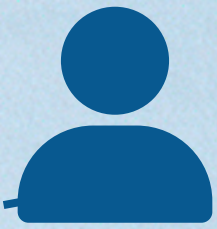
1. 국토교통부 기준에 따른 도보/차량 척도 차별화
2. 국토연구원 SOC 도보거리 기준에 따른 배점
3. 공원 데이터의 특성에 따른 면적 보정 거리계산 적용

→ 2단계 상권·취향 기반 추천 로직에 활용



| 기대효과

사용자



입주 전 알고 선택하는 주거 매칭

탐색 비용 절감

미스매치로 인한 입주포기 감소

공공



행정 효율화 및 정책 근거 확보

챗봇이 반복 문의 흡수

수요 데이터 기반 공급 전략 수립

사회



정보격차 해소 및 지역 정주 유도

누구나 쉬운 정보 접근

청년 이탈 완화와 정주율 제고





감사합니다!

DIVE 2026 - 부산도시공사 X 선도소프트
IBAPPTIVE

이서빈 김기영 배석범 이병찬

