



AHP(Analytic Hierarchy Process)를 활용한 통합공공임대주택 수요추정 평가항목 중요도 분석*

A Study on the Importance of Demand Estimation Evaluation Factors in the Integrated Public Rental House Using Analytic Hierarchy Process

신형섭** · 김용순***

Hyungsub Shin · Yongsoon Kim

■ Abstract ■

The purpose of this study was to present the importance of factors for demand evaluation that can newly reflect characteristics and preferences of tenants of integrated public rental housing which were newly introduced as the eligibility for the housing is expanded by age and income. The Analytic Hierarchy Process was used for the purpose and top groups was categorized into access, supply/demand and convenience. The access index was divided into middle groups such as policy target, transportation and environment accessibility. The supply/demand index was classified into market, supply and growth pressure and the convenience index was divided into commercial, public and educational facilities. They were categorized into bottom groups covering the most specific characteristics. As a result of the analysis, integrated public rental housing required the following locations which should have an easy transportation access, be close to workplaces and have a higher proportion of monthly-rented households and a larger change in the lease of a house on a deposit basis, which is called Jeonse in Korean. On the other hand, the distances to parks, climbing routes, culture centers or public libraries were relatively insignificant. If sites for the integrated public rental housing are selected by the results of this study, the supply is expected to meet the demand in order to reduce vacant houses and improve public convenience.

Keywords: Intergrated public rental housing, Analytic hierarchy process, Demand estimation

* 이 논문은 저자들이 LH 토지주택연구원에서 수행한 “통합공공임대주택 대상지 검토를 위한 수요분석모델 연구” 중 제3장 정성적 수요평가체계 구축의 상대적 중요도 평가(AHP) 부분을 보완하여 작성하였음.

** LH 토지주택연구원 수석연구원(주저자) | Research Fellow, LH Research Institute, Land and Housing Corporation | First Author | hsshin@lh.or.kr |

*** LH 토지주택연구원 선임연구위원(교신저자) | Executive Research Fellow, LH Research Institute, Land and Housing Corporation | Corresponding Author | yskim@lh.or.kr |

1. 서론

우리나라의 공공임대주택은 국가나 지방자치 단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급자·차상위계층, 장애인, 국가유공자 등 사회 취약계층, 저소득 서민, 청년·신혼부부 등의 주거안정을 목적으로 공급되고 있다. 그런데 영구임대(89년 도입), 국민임대(98년 도입), 행복주택(13년 도입) 등 기존 임대주택 유형통합모델인 통합공공임대주택이 2022년에 최초로 도입되어 단계적으로 확대될 예정이다. 2022년 1월 과천시식(605호), 및 남양주별내(576호)에 시범단지 공급을 공고하였고, 매년 7만 호 수준으로 공급 예정이다.

통합공공임대주택은 2017년 주거복지로드맵에서 제안되어 2020년 유형통합모델이 발표되었고(주거복지로드맵 2.0), 공공주택특별법 시행령에 의해 통합공공임대주택 유형이 신설되었다. 2021년에는 통합공공임대주택 입주자격·공급기준 등 시행규칙이 시행되었고 소득연계형 임대료 체계를 도입하였다.

공공임대주택 공급은 대상지에 필요한 수요를 평가하여 적절하다고 판단되는 경우 공급해야 한다. 기존 공공임대주택이 공급자 중심으로 설계되었던 반면, 통합공공임대주택은 수요자 관점으로 재설계되었으며, 임대주택 유형별로 입주대상 계층과 자격기준이 달랐던 것이 통합되었다. 그렇기 때문에 통합공공임대주택의 수요를 평가할 때에는 기존의 국민·영구임대 및 행복주택보다 광범위한 대상자들의 특성을 모두 반영할 수 있도

록 해야 한다.

본 논문에서는 통합공공임대주택 수요추정을 위한 평가항목의 상대적 중요도를 측정하기 위해 계층적 분석 과정(analytic hierarchy process, AHP)을 활용하였으며, 공공임대주택의 각 유형별 특성을 통합한 통합공공임대주택의 특성을 새롭게 반영할 수 있도록 다수의 전문가로부터 집단 심층면접(focus group interview, FGI)을 수행하고 관련 선행연구 참조 및 실무자 협의 등을 통하여 평가항목을 선정하였다. 이를 토대로 AHP 평가를 수행하여 통합공공임대주택 수요추정을 위한 평가항목의 우선순위 및 가중치 등의 중요도를 분석하였다.

기존의 공공임대주택 수요추정모형 개발 연구는 대부분이 거시적 차원에서 전국적인 주택소요를 측정하는 데 초점이 맞추어져 있으며, 각 대상지 사업지구별 특성에 적합한 수요추정 연구는 매우 제약적으로 진행되었다. 또한, 대상지 사업지구별 특성을 고려한 수요추정 연구(김용순 외, 2017; 이정애 외, 2020, 2021)에서는 공공임대주택의 각 유형인 뉴스테이(공공지원민간임대주택), 행복주택 등의 주택수요의 영향요소를 개별적으로 분석하여 중산층이나 청년층만을 대상으로 하는 수요추정 평가항목이 제시되었다. 통합공공임대주택은 영구·국민임대주택 및 행복주택이 통합되었으므로 계층별로는 청년, 중년, 노년을 포괄하고 소득별로는 저소득층뿐만 아니라 중산층까지를 아우르고 있다. 따라서 기존 수요추정 모형은 전연령층의 수요특성을 반영하지 못하므로 통합공공임대주택에 적합한 새로운 수요추정 평가항목을 개발할 필요가 있는 현 상황에서

본 논문은 통합공공임대주택의 새롭게 변경된 수요층을 반영한 평가항목들의 중요도를 제시하고자 하였다. 이러한 점에서 특정 수요층의 평가항목들을 제시한 기존 연구와는 명확한 차별성이 존재한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제 I 장의 서론에 이어 제 II 장에서는 통합공공임대주택 관련 제도를 설명하며 선행연구를 검토하고 제 III 장에서는 AHP 평가방법 및 절차를 보고한다. 제 IV 장에서는 AHP 분석 결과를 제시한다. 마지막으로 제 V 장에서는 결론을 제시한다.

II. 관련제도 및 선행연구 검토

1. 통합공공임대 주택 제도 개요

정부는 영구임대('89) 최초 도입 후 국민소득 향상 등 여건 변화에 따라 신규 유형을 도입하고

지원대상·임대료 체계 등을 개선하였는데, 운영 과정에서 제도가 복잡해져 수요자의 접근성이 낮아졌고, 일부 유형의 지역사회 단절 및 저소득층 임대료 부담 등 보완 필요하였다. 이를 해결하기 위해 도입한 통합공공임대주택에서는 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복; <표 1> 참조)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도 전반을 수요자관점에서 개선하였다(국토교통부, 2020).

통합공공임대주택은 소득·자산요건 등 공공임대 입주자격이 유형별로 상이하여 나타나는 지역사회 단절 등의 문제를 해결하기 위하여 기존 영구·국민·행복 입주가 모두 입주 가능한 중위 소득 150% 이하로 입주자격을 단일화하였다. 또한 공공임대 유형별로 임대료 체계가 상이하여 영구·국민·행복간 임대료 격차가 크고, 저소득층 지원에 한계가 있는 기존 문제점을 감안하여 부담 능력에 따라 최저소득계층은 시세 35%, 일반은 시세 65%~80% 수준의 적정 임대료를 책정하도록 개선하였다.

<표 1> 기존 공공임대주택 특성

분류	영구임대	국민임대	행복주택
공급 목적	최저 소득계층의 주거안정	저소득층의 주거안정	젊은 세대의 주거안정 복지향상
주요 입지	도시 지역	신도시 등 택지개발지구 중심	직주근접 가능용지 (도심 주변, 산업단지 등)
공급 대상	기초생활수급자 등 최저소득계층 (도시근로자 월평균 소득의 50% 이하)	도시근로자 월평균 소득의 70% 이하	젊은 계층(대학생, 사회초년생, 신혼부부), 노인계층, 산단 근로자, 주거급여 수급자 (도시근로자 월평균 소득의 80%~100% (맞벌이 120%) 이하)
주택 규모	(전용) 40㎡ 이하	(전용) 60㎡ 이하	(전용) 45㎡ 이하
임대 기간	50년	30년	젊은 계층은 6년, 그 외 20년
임대료 수준	건설원가를 감안, 주변 시세의 30%	건설원가를 감안, 주변 시세의 60%~80%	주변 시세의 60%~80% 수준

자료 : LH.

또한 재정지원 강화(출자비율: 행복·국민 30% 등 → 통합 39%) 등을 통해 최저 임대료수준인 양질의 임대주택 공급비중 확대(9% → 32%)하고자 하였으며, 좁은 면적에 가족 여러 명이 살거나, 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 사례가 다수 발생하여 가구원 수에 따른 대표면적을 설정하여 적정하게 공급하되, 공급 비율은 지역별 수요에 맞게 유연하게 설정하였다. 그리고 공공임대 유형별로 우선공급 대상 및 거주기간이 상이하여 수급 불일치 및 주거 안정성의 차이를 해결하기 위해 소셜믹스(social mix)를 위한 통합공급 기준을 마련하고, 청년·신혼은 6~10년, 고령·수급자 등은 희망기간동안 거주하도록 설정하였다.

통합공공임대주택의 입주자격은 2022년 기준으로 세대의 월평균소득이 기준 중위소득 150% 이하이고, 총자산이 소득 3분위(5분위 기준)의 순자산 평균값인 3.25억 원 이하인 무주택 세대이다. 1~2인 가구의 경우에는 소득기준을 완화하여 1인 가구는 20%p, 2인 가구는 10%p를 상향하여 적용하며, 특히 맞벌이 부부의 경우에는 월평균 소득이 기준 중위소득 190% 이하면 입주가 가능하다.

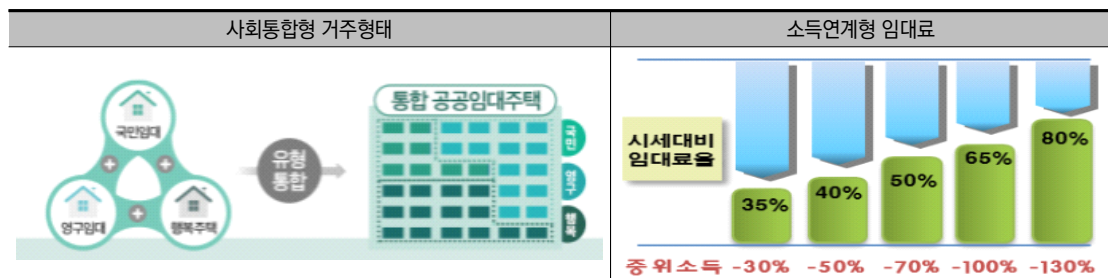
공급기준을 살펴보면, 저소득층의 입주기회를

충분히 보장하기 위해 공급물량의 60%는 기준 중위소득 100% 이하 가구에 우선공급한다. 다만, 시·도지사 승인 시에는 60%를 초과하여 우선공급이 가능하다. 우선공급의 경우 배점을 통해 점수가 높은 순서로 입주자를 선정하는 가점제로 운영하며, 저소득층이 우선 입주할 수 있도록 소득이 낮을수록 높은 점수를 부여한다. 우선공급에서 탈락한 신청자는 별도의 신청절차 없이 일반공급으로 전환되며, 일반공급의 경우 추첨으로 입주자를 선정한다. 통합공공임대주택의 우선공급 대상자에는 기존 영구·국민·통합공공임대주택의 우선공급 대상이 모두 포함되었고, 주거지원 강화 필요성이 높은 비주택 거주자와 보호종료아동이 추가되었다(국토교통부, 2021).

2. 선행연구 검토

새로운 유형인 통합공공임대주택에 관한 전반적인 연구에서는 공공임대주택 유형 통합을 위한 분석 위주로 바람직한 통합 방안 등을 제시하였으며, 특히 가구별 임대료 산정 및 재공급 관련방안 등을 제시하였다(〈그림 1〉 참조).

진미윤 외(2021)는 신규 통합임대주택의 출범



자료 : 국토교통부 보도자료(20.04.16).

〈그림 1〉 통합공공임대주택 특성

에 따라 기존 재고의 재공급에 대한 통합 방법론을 제시하였고, 이에 대한 절차적 방법론으로 대기자 명부의 통합 운영관리 방안을 제시하였다. 재공급 물량이 향후 2030년까지 약 10~11만호로 증가할 것을 예상하며 대기자 운영관리는 사업자 중심으로 더 강화하여 2025년까지 점진적으로 추진해 나가야 한다고 주장하였다.

박은철 외(2019)는 서울시 차원의 공공임대주택 유형통합 또는 단일화를 위한 대기자명부를 이용한 배분체계와 소득연동형 임대료체계를 검토하였다. 분석 결과로 임대료 상한액을 가구소득의 20%선으로 제한하는 소득연동형 임대료 체계 도입을 제안하며, 수직적·수평적 형평성 제고 및 공급주체 및 관리주체의 주택품질 향상을 위한 노력을 유도하는 효과를 기대하였다.

그리고 본 논문에서 사용된 AHP 분석과 연관된 공공임대주택 수요에 영향을 미치는 입지 및 생활환경 요인 관련 연구에서는 주로 임대주택 유형별 거주자의 주거수요 및 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 노년, 청년, 신혼부부 가구 등 계층별로 선호하는 주거지 특성을 연구하고 각 연령별 중요시하는 환경적인 특징을 고찰하였으며 생애주기별, 입주기간별, 가구형성 시기별로 입주자를 세분화하여 분석하기도 하였다.

최정민·박동찬(2020)은 주거환경 생활편의시설의 접근성 및 중요도를 분석하였다. 분석 결과, 임대주택 수요자들은 슈퍼마켓, 버스정류장 등의 생활 및 교회 등 밀접시설은 근거리에 위치하기를 희망하나 도서관, 대형마트 등은 원거리에 대한 부담이 낮음을 Aoyama(1986) 모형을 활용하여 보여주었다.

가구 생애주기별 주거만족도 영향요인을 분석한 손희주·남궁미(2018)는 순서형 로짓모형을 활용하여 상업, 의료, 공공기관, 문화, 대중교통, 공원 및 녹지의 접근 용이성에 따른 생애주기별 주거만족도 영향 차이를 분석하였고, 가구확대기에는 교육환경이 가구 축소기에는 상업시설의 접근 용이성이 중요하다고 분석하였다.

임병호 외(2013)는 임대주택 유형별 거주자의 주거인식을 분석하였다. 단기, 중기, 영구임대별로 입지요인(대중교통 편리, 교육문화, 직장·학교 거리, 자연환경)에 따른 주거선택에 대하여 AHP를 활용하여 중요도를 분석하였다. 분석 결과, 단기임대에서는 직장·학교거리가, 영구임대에서는 대중교통의 편리성이 중요하게 나타났다.

수요 특성별 공공임대주택의 거주 의향을 분석한 정기성·기윤환(2018)은 인천시의 청년계층, 육아가족 계층, 노인 계층을 대상으로 공공임대주택 입주의사와 거주의향에 따른 영향 요인들을 파악하고 비교분석하였다. 분석 결과, 노인계층의 경우, 12평 이하 소형 임대주택을 선호하는 계층이 공공임대주택의 실질적인 수요 계층이며, 육아가족 계층은 다른 세대와 계층 간 혼합에 대해 긍정적인 입장이었으며, 이 계층의 공공임대주택 입주의향도 높게 나타남을 보여주었다. 또한 청년계층도 지역주민 소통공간 마련에 긍정적이며 공공임대주택 입주의향도 높음을 보여주었다.

조용경(2009)은 영구임대주택 입주자 만족에 대한 중요요인을 분석한 결과, 편의시설의 중요도는 공원, 운동, 조정시설, 노인정, 독서실 순으로 높게 나타났으며, 전체적으로는 단지환경이 가장 중요한 요인임을 제시하였다.

본 논문과 가장 직접적인 관련이 있는 공공임대주택 대상지를 평가하는 데 활용되는 미시적이며 지역적인 수요추정 모형 연구는 다음과 같다.

이경애 외(2021)는 행복주택의 유효수요량 및 AHP를 활용한 정성적 수요 평가 체계를 모두 고려한 종합적 수요평가체계 제시하였다. AHP 분석 결과, 행복주택의 입지환경 측면에서 전철역, 기차역, 터미널과의 거리 및 주요 업무지구와의 거리가 수요에 가장 큰 중요도를 가졌으며 수요공급 측면에서는 일반가구 대비 임차가구의 비중이 중요도가 높게 나타났다. 공공주택 특별법에 의한 행복주택 입주대상은 대학생, 청년, 신혼부부, 주거급여수급자, 고령자, 산단근로자 등이며, 이들을 수요층으로 간주한 AHP 분석에서 대분류항목을 입지환경과 수요공급 두 가지로 선정하였다. 하지만 각각의 중분류항목을 네 가지로 분류하여 일관성을 유지하며 설문하기가 어려운 측면이 있었다. 중분류 항목간 쌍대비교를 여러번 할 수록 기존의 응답과 배치된 응답을 할 가능성이 높기 때문이다. 입지환경측면의 중분류는 수요·교통·환경 접근성 및 생활편의성으로 나뉘었고, 수요공급측면은 수요·시장·공급압력도 및 도시성장성으로 분류되었다. 행복주택은 청년층을 주요 대상으로 하기 때문에 일반가구 대비 1인가구 비중이 포함되었고, 이들이 주로 거주하는 소형아파트 전세가격 변동률이 포함되었다.

이경애 외(2020)에서는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구의 후보지 선정을 위한 수요평가체계를 구축하였다. 입주의사율과 지불능력을 고려한 해당 사업지의 대상계층별 유효수요량을 추정하고 입지평가도 가능하도록 하였는데, 이때에

도 AHP 분석방법을 이용하였다. 기존의 뉴스테이는 입주대상에 제한이 없어서 공공성이 부족하다는 비판을 받았고, 정부는 민간임대특별법 개정을 통하여 이를 공공지원민간임대주택으로 개편하며 중산층은 제외하고 무주택자, 청년 등 취약계층을 주요 입주대상자로 하였다. 이들을 수요대상자로 하는 AHP 분석 결과, 공공지원민간임대주택에서도 전철·기차역·터미널과의 거리, 도심·산단·공장과의 거리, 초등학교 거리 등의 접근성 항목의 중요도가 높게 나타났다. 평가항목 구조를 살펴보면 접근성, 편의성, 경제성의 대분류로 구분하고 접근성은 직주·교통·교육 측면에서 편의성은 환경과 생활 편의성으로 중분류를 구분하였으며 경제성은 수요·시장압력도 및 경쟁적 공급관계로 분류하였다. 특이할만한 항목은 경쟁적 공급관계로 대체가능 임대주택 비중 및 준공물량대비 사업물량 비중을 소분류에 포함하였다.

통합공공임대주택의 수요추정항목을 AHP 분석한 신형섭 외(2022)와 앞서 살펴본 기존 임대주택(행복주택, 공공지원민간임대주택)을 분석한 선행연구의 평가항목과 비교해 보았다(〈표 2〉참조). 업무지 근접성, 교통 및 환경 편의성, 상업 및 교육 시설(마트, 병원, 초등학교) 근접성, 임차가구 비중 등의 항목이 공통적으로 분석되었다. 반면에 행복주택에서는 1인 및 청년층만을 대상으로 하는 평가항목이 포함된 반면, 본 분석에서는 전연령층에 해당되는 입주계층 인구비중, 편의점 수나 문화·돌봄센터와의 거리 항목이 추가되어 차별점이 존재하였다.

공공지원 민간임대주택의 대상계층이 변경되기 전 공공임대주택 유형인 뉴스테이 주택의 종합

〈표 2〉 공공임대주택별 연구의 수요 AHP 평가 항목

분류	통합공공임대주택	행복주택	공공지원 민간임대주택
공통 항목	- 주요업무지구(도심·산단·공장)와의 거리 - 전철역·기차역·터미널과의 거리 - 반경 500m 내 버스 정류장(노선) 수 - 공원·호수·등산로와의 거리 - 일반가구 대비 임차(월세가구) 비중 - 대형마트(시장)와의 거리 - 대학·종합병원까지의 거리(1km 내 의료기관 수) - 초등학교와의 거리		
차별 항목	- 입주대상 연령계층 인구 비중(증가율) - 반경 1km 내 편의점 수 - 문화(체육)센터와의 거리 - 돌봄센터와의 거리	- 대학과의 거리 - 일반가구 대비 1인 가구 비중 - 소형아파트 전세가격 변동률 - 소형주택 비중	- 중고등학교와의 거리 - 일반가구대비 특별공급대상 가구 비중 - 대체가능 임대주택 비중 - 준공물량대비 사업물량 비중

자료 : 신헌섭 외(2022); 이경애 외(2020, 2021).

적인 수요분석모델을 구축한 김용순 외(2017)도 후보지의 합리적 선정을 위해 객관적이고 실무활용이 용이한 정량적 유효수요 추정모델과 정성적 수요지표 평가모델의 2개 접근방식을 모두 활용하였다. AHP를 활용한 정성적 수요지표 평가모델 구축 결과, 시장임대료 대비 추정임대료 및 전철·기차역·터미널과의 거리가 수요에 미치는 영향이 큰 것으로 나타났다. 공공지원 민간임대주택을 대상으로 수요추정 항목을 분석한 이경애 외(2020)와 대부분 항목은 동일하게 적용되었으나, 경제성의 대분류 항목을 시장임대료 대비 비중의 가격경쟁력 및 주변 호수공원 등 지구특성화 항목을 적용한 것은 차이가 있었다.

또한, AHP 분석을 활용하지는 않았지만, 김용순 외(2014)에서도 노인, 취약계층을 제외한 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등의 행복주택 수요 특성을 반영하여 지방 소규모 주택지구(국민·영구임대주택)나 대도시내 행복주택지구를 중심으로 수요평가모델을 개발하였다. 이때, 대상계층

의 잠재소요를 추정하고 수요압력지표를 도출하며 지역여건지표를 판단하는 절차를 수행하였다.

III. 연구의 방법 및 절차

1. 수요 평가항목 선정

기존 행복주택 등에서 발생하였던 장기(6개월 이상) 공가 발생에서 입지환경이 많은 영향을 준 것으로 판단되고 있다(이경애 외, 2021). 여러 임대주택 유형을 합친 통합공공임대주택의 대상지 검토를 위해서는 사업지의 정주여건을 면밀히 판단할 수 있어야 한다. 여기에서는 소득 및 자산조건 및 입주의향 등을 고려한 공공임대주택의 정량적 수요평가 이외에도 사업지의 특징 및 장단점을 고려한 정성적 평가 또한 매우 중요하다.

이에 대상지 선정 단계에서 통합공공임대주택의 입지적 특성을 판단할 수 있는 정성적 측면의

수요 평가 체계를 구축하는 것이 필요하며, 본 논문에서는 수요에 영향을 미치는 평가항목들을 선정하고 이 항목들의 상대적인 중요도를 측정하였다. 이때, 입주대상 계층(청년, 신혼부부, 노년층, 기타)의 주거환경에 대한 니즈를 우선적으로 반영하는 것이 필요하다. 즉 대상지의 입지평가를 위해서는 전 연령층 및 중위소득 150% 이하 대상자를 포함하는 입주대상계층이 선호하는 주거입지를 고려한 대상지 평가체계를 구축해야 한다. 이러한 입지환경을 고려한 평가항목의 선정을 위하여 기존 선행연구 및 기초생활 인프라 국가 기준 등을 참조하고 관련 업무 실무진 등의 의견을 우선적으로 반영하였다. 이 후 이에 대한 적성성 검토 및 추가 항목 발굴 등을 위하여 공공임대주택 전문가인 연구원, 교수, 공공기관, 시민단체들의 FGI¹⁾를 통해 대상지 수요 평가 항목을 최종적으로 선정하였다.

FGI를 통하여 AHP 항목 설계상 비일관성 문제의 발생을 최소화하기 위하여 대분류, 중분류, 소분류 항목 모두를 3개 이하로 설정하였으며, 이경애 외(2021)에서 대항목 1개로 제시되었던 입지환경 측면을 접근지표와 편의지표로 구분하여 대분류 1항목에 포함된 중분류 항목수를 줄이고자 하였다. 또한, 교통 및 교육에 대한 중요성은 다수가 강조하여 접근지표의 중위항목인 교통접근성과 편의지표 중 교육시설의 소분류 항목을 3개로 설정하였다. 또한, 접근지표에서 전체 인구 중 취약계층의 비중이나 수급지표의 전체주택 대

비 노후주택과 소형주택 비중 및 편의지표의 문화(체육)센터와의 거리 항목이 수요추정하는 데 필요하다라는 FGI 의견을 검토하여 항목에 포함하였다. 또한, 부가지표의 발굴 필요성도 반영하여 기존 연구에 포함되지 않았고, 연구진이 미처 생각하지 못했던 중요요소들을 FGI를 통하여 발견할 수 있었다. AHP에서 대, 중, 소항목들은 위계가 있어 하위항목은 상위항목의 개념에 포함되어야 하며 동일계층 항목 간에는 중복되지 않아야 하므로 이를 고려하여 설계하였다.

평가항목 선정 관련해서는 우선적으로 기존에 특정 계층을 대상으로 하는 공공임대주택(행복주택 등)과는 차별화하고 입주민들이 선호하는 주거입지를 반영하여 평가 지표를 선정하였다. 특히, 항목 간의 중복성 판단, 실무 적용 가능성 및 시군구 단위 통계의 구득용이성 등을 항목 선정시 중요하게 판단하였다.

기존 선행연구(김용순 외, 2017; 이경애 외, 2020)에서 AHP 평가항목 중 전연령층에 적용할 수 있는 항목들은 우선 적용하였으며, 행복주택이나 뉴스테이에 국한되어 적용된 일부 연령층에 해당하는 항목들은 제외하였다. 예를 들어 주요업무지구와의 거리나 역이나 터미널과의 거리, 버스정류장 수, 지역안전지수 등은 적용하였고 대학교와의 거리, 일반가구 대비 1인 가구 비중 등은 제외하였다. 주택수 대비 미분양 비중도 공공가율과 상관성이 존재하여 제외하였다. 그리고 최근의 트렌드를 반영할 수 있는 편의점과의 거리나

1) FGI는 조사 대상자들을 한 장소에 모이게 한 후, 비체계적이고 자연스러운 분위기에서 조사목적과 관련된 토론을 함으로써 자료를 수집하는 것으로, 소수의 응답자들 간의 자연스러운 대화 과정에서 조사목적과 관련된 유용한 정보를 얻거나 공식적인 설문조사에서 기대하지 못한 결과를 발견하는 장점이 있다.

돌봄센터와의 거리 등은 새롭게 추가하였다. 항목의 거리 기준으로 사용된 반경 500m 및 1km의 기준은 국토교통부 ‘지역의 기초생활인프라 공급 현황자료 및 분석안내서’를 참조하여 기초생활인프라 국가적 최저주거기준²⁾ 거리 환산값을 적용하였다. 또한, 평가항목의 통계적 활용이 불가능할 경우를 대비하고 항목별 우선중요도 등을 감안하여 ‘주요지표’와 ‘부가지표’로 구분하여 항목을 선정하였으며 주요지표의 활용이 불가능할 경우에는 부가지표로 대체하였다.³⁾ 특히 중요도가 높다고 판단하여 주요지표로 선정한 전체주택수 대비 임대주택 및 민간임대주택 비중의 항목은 2020년부터 시도단위로만 데이터 산출만 가능하여 부가지표인 노후주택과 소형주택 비중의 항목으로 대체하였다. 특히 향후 대상지 평가 시 실제 활용을 위해서 거리지표는 QGIS로 측정 가능한 지표를 중심으로 선정하였으며, 데이터 지표 또한 마이크로 데이터를 통하여 시군구 단위로 구득 가능한 항목들을 선정하였다.

2. 평가항목 중요도 산출 과정

1) AHP 개념⁴⁾

현대사회에서 복잡한 요인들이 서로 얽혀 난제에 부딪힐 경우, 다기준분석 일종인 계층화분석법(AHP)은 계량화된 수치를 통해 최종 사업시행

여부 등 합리적 의사결정을 지원하는 데 매우 유용한 도구이다. Saaty(1980)에 의해 고안된 AHP 분석은 사업에서 고려되는 여러 평가항목 기준들을 계층화한 뒤 요인 간 상대적 중요도를 측정함으로써, 선호도가 다른 배타적 대안을 종합적으로 평가·판단할 때 이용된다. 이는 의사결정의 목표 또는 평가기준이 다수이며, 개별 평가기준에 대해 서로 다른 선호도를 가진 대안들을 체계적으로 평가할 수 있도록 지원하는 의사결정 기법의 하나이다. 이의 가장 큰 특징은 다양한 평가요소들을 주요 요소와 세부 요소들로 나누어 계층화하고, 계층별 요소들에 대한 쌍대비교(pairwise comparison)를 통해 요소들의 상대적 중요도를 도출하는 데 있다.

이러한 AHP 평가절차는 다음과 같다. 1단계로는 의사결정문제를 상호관련된 의사결정 사항들의 계층으로 분류하여 의사결정계층을 설정하고, 2단계로 의사결정 요소들 간의 쌍대비교로 판단자료를 수집한다. 그리고 3단계로 고유치방법을 사용하여 의사결정요소들의 상대적인 가중치를 추정한다. 즉, 하나의 계층 내에서 비교 대상이 되는 n 개 요소의 상대적인 중요도를 w_i , 상대적인 중요도($i=1, 2, 3, \dots, n$)라 하면 쌍대비교행렬 A 의 각 요소에 대한 가중치 w 를 모른다고 했을 때, 이 행렬을 A 라 하고 이 행렬의 가중치 추정치 w' 라고 하였을 때 즉, $A' \cdot w' = \lambda_{\max} \cdot w'$ 라 할 때 λ_{\max} 가 항

2) 기초생활인프라 최저주거기준이란 도시민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설로, 현재 이용자 평균 거리 및 향후 희망거리의 최대치를 복합적으로 반영한 정책목표 기준이다.

3) 접근지표에서 고려된 1인당 GRDP는 우선중요도가 낮아 제외하였고, 수급지표의 일반가구 대비 비아파트 비중은 데이터 가공이 복잡하여 실무적용의 어려움으로, 일반가구 대비 전세가구 비중이나 최근 2년간 전월세거래량은 항목의 중복성으로 제외하였다. 전력사용량 증가율이나 주택보급률 등도 다른 주요지표에 비해 중요성이 낮아 제외하였다. 그리고 편의지표에서 고려된 약국과의 거리나 취학아동 1천명당 학원 수는 데이터 구득불가로 인하여 항목으로 선정하지 못하였다.

4) AHP 개념 관련 내용은 조근태 외(2005) 참조.

상 n 보다 크거나 같기 때문에 계산된 λ_{\max} 가 n 에 근접하는 값일수록 쌍대비교행렬 A 의 수치들이 일관성을 가진다고 말할 수 있다. 이러한 일관성의 정도는 다음과 같이 일관성지수(consistency index, CI)와 일관성비율(consistency ratio, CR)을 통하여 구할 수 있다. 즉 일관성 지수(CI)는 $(\lambda_{\max}-n)/(n-1)$ 로, 일관성 비율(CR)은 $(CI/RI) \times 100\%$ 로 나타낼 수 있다. 여기서 RI는 난수지수(random index)를 의미하며 1에서 9까지의 수치를 임의로 설정하여 역수 행렬을 작성하고 이 행렬의 평균 일관성지수를 산출한 값으로 일관성의 허용한도를 나타낸다. 마지막으로 4단계에서는 평가대상이 되는 여러 대안들에 대한 종합순위를 얻기 위하여 의사결정 요소들의 상대적인 가중치를 종합화한다.

본 논문에서는 이러한 AHP 분석법을 활용하여 통합공공임대 수요추정에 영향을 미치는 항목들의 상대적인 중요도를 측정하였다.

2) AHP 평가 과정

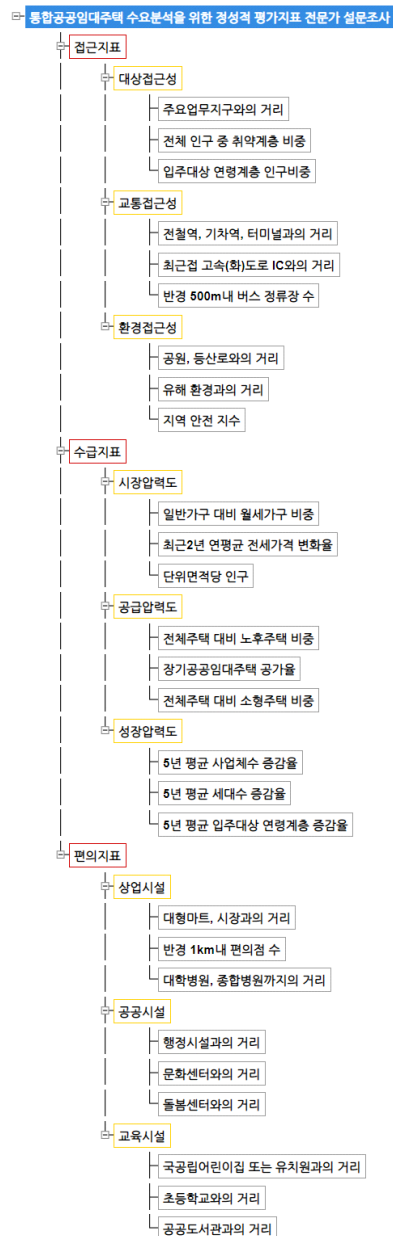
앞서 선정한 수요 평가항목들을 바탕으로 의사결정의 계층구조에 대해 쌍대비교가 가능한 형태의 구조화된 설문지를 작성하였다. 설문 시 비밀관성 발생확률을 줄이기 위해 항목별 최대 3항목으로 설정하여 총 27개 항목을 평가하였으며, 상위항목은 접근·수급·편의 지표으로 구분하였다. 접근지표는 대상, 교통, 환경 접근성의 중위항목으로 구분하였고, 수급지표는 시장, 공급, 성장 압력도로 편의지표는 상업, 공공, 교육 시설로 구분하였다. 이를 다시 평가항목을 구체적으로 나타낼 수 있는 지표인 하위항목으로 구성하여 상·중

·하위항목 체계에 적합하도록 구조화하였다(〈그림 2〉 참조).

첫 번째 상위항목인 접근지표는 해당 후보지의 정주 여건으로 주요업무지구, 정책대상 비중, 교통시설, 자연접근성, 유해환경과의 근접성을 의미한다. 이에 대한 중위항목인 대상접근성은 주된 입주대상계층이 생계 등을 위해 필요한 시설과의 접근성 및 정책대상의 밀집도를 의미하며, 교통접근성은 대중교통 및 자차 등 주된 교통수단시설과의 거리 및 이용편의성을 의미하고, 환경접근성은 해당 후보지를 둘러싸고 있는 환경 인프라(공원, 등산로, 유해환경, 범죄 예방시설 등)를 의미한다.

두 번째 상위항목인 수급지표는 수요계층의 주거시장 상황 및 거주밀집도, 해당지역 내 유사한 경쟁적 주택유형 공급정도, 입주대상 증가 가능성을 의미한다. 이에 대한 중위항목인 시장압력도는 해당지역 임차가구의 주거비 부담 정도 및 통합공공임대주택의 주된 수요계층이 밀집된 정보를 의미하며, 공급압력도는 신축주택 공급필요성 및 기공급된 소형주택 및 공가율 등 공급 수준을 의미하고, 성장압력도는 대상계층의 인구 및 세대와 일자리의 증가 가능성을 의미한다.

마지막 세 번째 상위항목인 편의지표는 해당 단지의 편의시설 여건, 공공시설 및 교육시설의 거리를 의미한다. 이에 대한 중위항목인 상업시설은 판매시설 및 의료시설 이용 접근성을 나타내고, 공공시설은 행정, 문화체육, 복지시설의 이용 접근성을 의미하며, 교육시설은 학교 또는 보육 및 교육(지원)시설과의 거리 접근성을 의미한다. 하위 항목의 세부 정의를 살펴보면, 환경접근성



자료 : 신형섭 외(2022).

〈그림 2〉 통합공공임대주택 수요추정 평가항목 계층 구조도

중위항목 내의 유해환경과의 거리에서 유해환경은 소음, 악취, 경관을 악화시키는 하수종말처리장, 중화학공장, 레미콘 공장 등을 포함하는 개념이며, 지역 안전 지수란 안전에 관한 각종 통계(교통사고, 화재, 범죄, 생활안전, 자살, 감염병)를 활용하여 자치단체별 안전수준을 1~5로 계량화한 등급을 나타낸다. 그리고 공공시설 중위항목의 행정시설에서 복합커뮤니티센터에는 행정복지센터가 포함되어 있고 공공도서관에는 작은도서관을 포함한 개념이다.

IV. 분석 결과

1. AHP 설문 특성

통합공공임대주택 수요평가 체계의 항목별 중요도를 산정하기 위해 교수 및 연구원 등 공공임대주택 전문가, 해당 업무에 종사하는 LH 및 SH 공사 내부직원, 기타 시민단체 등을 중심으로 설문을 실시하였다.⁵⁾ 2022년 7월 29일부터 8월 12일까지 보름간 총 45인을 대상으로 실시하였으며 그 중 35부를 회수하였다. 응답 설문자를 직업별로 분류하면 연구원 10명, 교수 10명, LH 및 SH공사 10명, 시민단체 5명이며, 성별로 분류하면 남자가 27명 여자가 8명이고, 연령별로는 30대가 4명, 40대가 18명, 50대가 13명으로 분류되었다.

5) 통합공공임대주택 핵심 수요자의 선호를 반영하기 위해서는 직접 수요자에게 조사를 실시하는 것이 타당하나, AHP 설문 이해 및 회수 등의 어려움으로 실제 수요층의 요구를 대변할 수 있는 공공임대주택 전문가 및 실무자, 시민단체 설문자들에게 입주대상자 입장에서 설문을 요청하여 조사하였다.

개별 설문에 대해 AHP 개념에서 설명한 일관성 비율을 도출한 후 개별 문항별로 Saaty(1980)에서 제시된 일관성 비율 기준인 0.10을 넘지 않는 결과만을 활용하였다. 본 설문에서는 가중치 산정 및 일관성 검증을 위해 디시전 사이언스사에서 제공하는 'imakeit'이라는 AHP 분석 프로그램을 활용하여 설문 중 발생 가능한 비일관성문제를 보정할 수 있었다.

2. 전체항목의 중요도 분석

전체 27개 평가항목의 중요도의 합을 1로 보았을 경우 각 항목의 중요도를 살펴보면(〈표 3〉 참조) 공공임대주택 전문가들은 통합공공임대주택이 교통접근성이 용이하고 직장과의 거리가 가까우며 월세가구 비중이 높고, 전세가격 변화율이 높은 지점에 우선적으로 고려되어야 한다고 판단하였으며, 반대로 공원, 등산로 및 문화센터, 공공도서관과의 거리는 상대적으로 중요성이 낮다고 평가하였다.

전철역·기차역·터미널과의 거리가 0.126의 매우 높은 중요도를 나타냈으며, 전세가격 변화율 및 월세가구 비중도 0.08을 상회하였다. 또한, 버스정류장 수 및 대형마트 및 시장과의 거리도 0.05를 상회하는 중요도를 나타내었으며, 주요업무지구와의 거리 및 공공임대주택 공가율은 그 다음으로 중요하게 나타났다. 또한, 취약계층 비중이나 입주대상 연령계층의 인구 비중 등의 중요도도 0.04를 상회하였다.

상위항목간의 중요도를 비교하면, 통합공공임대주택 대상지 선정에 있어 입지환경이 수급측면

의 지표에 비해 더 중요하며, 입지환경 중에서도 대상계층이 필수적으로 이동해야 하는 시설물과의 접근성이 가장 중요하였다. 항목의 계층 순으로 중요도를 살펴보면, 상위 항목 중에서는 접근지표의 중요도가 0.413으로 가장 중요하다고 응답하고 있으며, 수급지표는 0.371, 편의지표는 0.217의 중요도를 나타냈다.

접근지표의 중위항목에서는 교통접근성이 0.214의 중요도로 가장 높았으며 대상접근성은 0.134를 나타냈고 환경 접근성은 0.065의 중요도로 가장 낮게 나타났다. 또한, 수급지표의 중위항목에서는 시장압력도(0.208), 공급압력도(0.088), 성장압력도(0.074) 순으로 중요도가 높게 나타났다. 그리고 편의지표의 중위항목에서는 상업시설, 교육시설, 공공시설 순으로 중요도가 높게 나타났으나 전체적인 중요도 수준은 접근지표나 수급지표보다 낮게 나타났다.

하위항목별 중요도를 관찰하면, 대상접근성에서는 (주요업무지구 거리 - 취약계층 비중 - 입주대상 연령계층 비중)의 순으로 중요도가 높게 나타났다. 교통접근성에서는 (전철역 등 거리 - 버스정류장 수 - 고속도로 IC와의 거리)의 순서로 높은 중요도를 나타냈다. 환경접근성에서는 (유해환경과의 거리 - 지역 안전 지수 - 공원 등산로와의 거리)의 순서로 통합공공임대주택 수요추정에 영향을 준다고 조사되었다. 시장압력도는 전체적으로 다른 항목들에 비하여 특히 중요도가 높게 나타나 중요항목으로 판단되었으며, (전세가격 변화율 - 월세가구 비중 - 인구밀도)의 순서로 중요도가 높게 나타났다. 특히 지역내의 임차비용의 급격한 증가는 통합공공임대주택 수요증가

〈표 3〉 AHP항목별 중요도 및 우선순위 결과

상위 항목	중위 항목		하위 항목		
(중요도) 순위 (3개 중)	항목 순위 (9개 중)	중요도	항목	순위 (27개 중)	중요도
접근 지표 (0.413) 상위항목 1순위	대상 접근성 3순위	0.134	주요업무지구(오피스 밀집 등)와의 거리	6	0.048
			전체 인구 중 취약계층(기초생활 급여 수급자) 비중	8	0.044
			입주대상 연령계층 인구 비중	9	0.042
	교통 접근성 1순위	0.214	전철역, 기차역, 터미널과의 거리	1	0.126
			최근접 고속(화)도로 IC와의 거리	20	0.020
			반경 500m 내 버스 정류장 수	4	0.068
	환경 접근성 8순위	0.065	공원(강, 하천, 호수 포함), 등산로와의 거리	25	0.013
			유해 환경과의 거리(소음, 악취 등을 발생시키는 곳)	14	0.028
			지역 안전 지수	17	0.024
수급 지표 (0.371) 상위항목 2순위	시장 압력도 2순위	0.208	일반가구 대비 월세가구(보증부, 사글세 포함) 비중	3	0.086
			최근 2년 연평균 전세가격 변화율	2	0.087
			단위면적당 인구	10	0.036
	공급 압력도 5순위	0.088	전체주택 대비 노후주택(30년 이상) 비중	18	0.024
			장기공공임대주택 공가율	7	0.044
			전체주택 대비 소형주택(60㎡ 이하) 비중	19	0.020
	성장 압력도 6순위	0.074	5년 평균 사업체수 증감율	24	0.013
			5년 평균 세대수 증감율	11	0.034
			5년 평균 입주대상 연령계층 증감율	16	0.026
편의 지표 (0.217) 상위항목 3순위	상업 시설 4순위	0.092	대형마트, 시장과의 거리	5	0.059
			반경 1Km 내 편의점 수	22	0.015
			대학병원, 종합병원까지의 거리	21	0.018
	공공 시설 9순위	0.052	행정시설(시군구청 or 주민센터 or 복합커뮤니티센터)과의 거리	23	0.014
			문화(체육)센터와의 거리	26	0.011
			돌봄센터(아동, 노인, 장애인 등)와의 거리	15	0.027
	교육 시설 7순위	0.072	국공립어린이집 또는 유치원과의 거리	13	0.030
			초등학교와의 거리	12	0.031
			공공도서관과의 거리	27	0.011

에 중요한 역할을 하는 것을 확인할 수 있었다. 공급압력도 내에서는 공공임대주택 공가율은 상대적으로 하위항목 중 7순위로 높은 중요도를 나타냈지만 노후주택이나 소형주택 비중의 중요도는 각각 18, 19순위로 낮게 나타났다. 지역의 변화를 나타내는 성장압력도 군에서는 (세대수 증감율 - 입주대상계층 인구비중 증감율 - 사업체수 증감율)의 순서로 중요도가 높은 것으로 나타났다. 상업시설 내에서는 대형마트 및 시장과의 거리는 5순위로 비교적 높은 중요도를 나타냈지만, 편의점 수나 병원까지의 거리는 상대적으로 중요도가 낮게 나타났다. 공공시설 및 교육시설도 전체적으로 중요도가 상대적으로 낮게 나타났는데, 공공시설 내에서는 돌봄센터와의 거리가 가장 중요도가 높았으며 교육시설 내에서는 어린이집(유치원) 및 초등학교와의 거리가 공공도서관과의 거리보다 중요도가 훨씬 높음이 확인되었다.

통합공공임대주택 수요평가 항목의 중요도를 응답자 특성별로 판단하기 위해 중요한 특성 중 하나인 직업별로 분석한 결과를 비율단위(중요도의 합 100%)로 나타내어 추가로 살펴보았다(〈부록〉 참조). 즉, 공공임대주택에 대한 연구와 업무 정도 및 공공임대주택 입주자에 대한 이해정도에 따라 수요추정 항목 중요도의 차이가 어떠한지 확인하고자 하였다. 분석 결과, 접근지표는 공공기관(LH 및 SH)에서 수급지표는 교수에서 각각 중요도가 높게 나타났으며, 편의지표는 LH 및 시민단체에서 상대적 중요도가 높게 나타났다.

V. 결론

본 논문은 기존의 각 유형별 공공임대주택이 통합되어 통합공공임대주택이 도입됨에 따라 확대된 입주대상자의 선호를 반영할 수 있는 접근, 수급, 편의 측면에서의 수요평가항목의 중요도를 제시하여 통합공공임대주택의 대상지 선정 시 중요하게 고려해야 하는 사항들에 대한 구체적 정보를 제시하는 데 있다. 이러한 입지환경을 고려한 대상지 평가체계 구축을 위한 평가항목의 선정을 위하여 기존 선행연구 기준 및 기초생활인프라 국가 기준 등을 참조하고 관련업무 실무진 등의 의견을 우선적으로 반영하였다. 이에 대한 적정성 검토 및 추가 항목 발굴 등을 위하여 공공임대주택 전문가인 연구원, 교수, 공공기관, 시민단체 등을 대상으로 FGI를 수행하여 평가 항목을 최종적으로 선정하였다.

항목간의 중복성 판단, 실무 적용 가능성 및 시군구 단위의 통계의 구득용이성 등을 고려하여 항목을 선정하고 비일관성문제가 발생하지 않도록 상·중·하위항목을 각각 3개로 하여 총 27개 항목으로 설정하였다. 상위항목은 접근·수급·편의 지표로 구분하였는데 접근지표는 대상, 교통, 환경 접근성의 중위항목으로 구분하였고, 수급지표는 시장, 공급, 성장 압력도로 편의지표는 상업, 공공, 교육 시설로 구분하였다. 이를 다시 평가항목을 구체적으로 나타낼 수 있는 지표인 하위항목들로 구성하여 AHP 분석을 실시하였다.

분석 결과, 통합공공임대주택은 교통접근성이 용이하고 직장과의 거리가 가까운 가운데 월세가 구 비중 높고, 전세가격 변화율이 높은 지점에 우

선적으로 공급이 고려되어야 한다고 분석되었으며, 반대로 공원, 등산로 및 문화센터, 공공도서관과의 거리는 상대적으로 중요성이 낮아 후순위로 고려되어야 함을 알 수 있었다.

상위 항목 중에서는 접근지표의 중요도(0.413), 수급지표(0.371), 편의지표(0.217)의 순으로 중요도를 나타내어 대중교통 및 직장 등 필수시설과의 접근성이 수요 및 공급요인 및 편의시설과의 거리보다 통합공공임대주택 수요에 더 큰 영향을 보이는 것으로 나타났다. 접근지표의 중위항목에서는 교통접근성, 대상접근성, 환경 접근성 순으로, 수급지표는 시장압력도, 공급압력도, 성장압력도 순으로 통합공공임대주택 수요에 미치는 중요도가 높게 나타났다. 특히 수요공급 측면에 있어서는 전세가격 변화나 월세가구 비중을 나타내는 시장압력도가 높은 지역에 통합공공임대주택이 우선 공급되어야 함을 확인하였다. 기존의 행복주택이나 공공지원민간임대주택 등의 수요추정 시 평가항목의 중요도 결과에서 나타난 대중교통 및 직장 접근성의 높은 중요도는 통합공공임대주택을 대상으로 한 본 연구에서도 유사하게 나타났다. 다만 통합공공임대주택에서는 입주대상 연령계층의 인구 비중 등도 고려될 필요가 있으며, 전 연령 및 소득의 입주계층과 관련이 있는 전세가격 변화율이나 월세가구 비중 등도 중요하게 고려되어야 함을 추가적으로 확인할 수 있었다. 또한, 대상 지역의 공공임대주택 공가율 및 취약계층 비중 또한 중요하게 고려되어야 함을 알 수 있었다.

이러한 연구결과를 고려하여 통합공공임대주택 대상지 선정이 이루어진다면 수요에 부합하는 공급이 효율적으로 이루어질 수 있게 되어 공가율

감소, 입주자들의 전반적인 국민 편의 향상 등이 수반될 수 있을 것이다. 또한, 통합공공임대주택 대상지별 핵심 수요층의 선호를 반영하는 평가항목의 중요도 및 우선순위를 측정한 본 논문으로 효율적인 자원 배분과 수요가 확보되는 사업의 원활한 시행에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

본 연구에서 활용된 AHP 평가방법이 가지는 한계는 고려할 필요가 있다. 평가항목을 전문가를 거쳐 최대한 객관적으로 선정하고자 하였지만, 항목들이 시장상황 또는 평가환경에 따라서 다르게 평가될 수 있다. 특히 수급지표 상의 핵심 항목인 임대주택 비중이나 주택수 대비 장기공공임대주택은 시군구 데이터의 부재로 선정되지 못하여 수급지표의 중요도가 다소 과소추정되었을 가능성이 상존한다. 또한, 설문응답자에 따라 다소 중요도가 변동될 수 있고 설문설계자의 의도대로 평가가 되지 않았을 개연성도 존재한다. 다만 본 논문에서는 평가 항목 수를 적절히 조절하고 평가프로그램을 활용하여 비일관성 문제를 최소화하였으며, 항목들이 최대한 중복되지 않게 선정하는 등 AHP 분석의 장점을 최대한 활용하고자 하였다. 향후 통합공공임대주택 유형통합이 2022년 실시된 시범단지 이후 정책의 변화를 가지게 된다면 항목의 중요도는 수정하여 산출해야 함을 고려할 필요가 있으며, 후속연구에서는 전국적인 관점에서 구축되는 거시적인 수요추정 모형에서의 평가항목 중요도 평가도 필요할 것이다.

ORCID 

신형섭 <https://orcid.org/0009-0002-8378-5968>

김용순 <https://orcid.org/0009-0001-9424-5804>

참고문헌

1. 국토교통부, 2020, 「복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다.」, 세종: 국토교통부.
2. 국토교통부, 2021, 「영구임대 최초 공급 이후 30년 만에 공공임대 유형 통합」, 세종: 국토교통부.
3. 김용순 · 김남정 · 손순금, 2014, 「주택사업 수요평가 모델 개선연구: 소규모지구 및 행복주택지구를 중심으로」, 대전: 토지주택연구원.
4. 김용순 · 이경애 · 권병호 · 김재영 · 강보경, 2017, 「뉴스테이 공급촉진지구 수요분석모델 구축연구」, 대전: 토지주택연구원.
5. 박은철 · 김수경 · 진화연 · 김윤중 · 서종균 · 김지은, 2019, 「공공임대주택의 유형통합 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안」, 서울: 서울연구원.
6. 손희주 · 남궁미, 2018, 「가구 생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로」, 『한국지역개발학회지』, 30(1):169-196.
7. 신형섭 · 김용순 · 이경애 · 양진아 · 최민찬 · 오세오 · 김선주, 2022, 「통합공공임대주택 대상지 검토를 위한 수요분석모델 연구」, 대전: 토지주택연구원.
8. 이경애 · 김용순 · 박이레, 2020, 「공공지원민간임대주택 공급촉진지구 수요분석모델 개선방안 연구」, 대전: 토지주택연구원.
9. 이경애 · 김용순 · 정기성 · 오세오, 2021, 「입지요소를 고려한 행복주택 수요분석모델 개선연구」, 대전: 토지주택연구원.
10. 임병호 · 지남석 · 윤진성 · 이재우, 2013, 「임대주택 유형별 거주자의 주거인식 비교 연구: 주거선택 요인 및 만족도를 중심으로」, 『국토계획』, 48(2):

167-184.

11. 정기성 · 기윤환, 2018, 「수요 특성별 공공임대주택 거주 의향 분석: 인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로」, 『주택연구』, 26(4):29-52.
12. 조근태 · 조용곤 · 강현수, 2005, 『앞서가는 리더들의 계층분석적 의사결정』, 서울: 동현출판사.
13. 조용경, 2009, 「영구임대주택 입주자 만족에 영향을 미치는 중요요인에 관한 연구」, 건국대학교 석사 학위논문.
14. 진미윤 · 최은희 · 정기성 · 김경미, 2021, 「공공임대주택 재공급 유형통합 및 대가자 명부 운영관리 방안」, 대전: 토지주택연구원.
15. 최정민 · 박동찬, 2020, 「주거환경 생활편의시설의 접근성 및 중요도에 관한 연구」, 『주거환경』, 18(1):1-20.
16. Saaty, T. L., 1980, *The Analytic Hierarchy Process*. New York, NY: McGraw-Hill.

논문 접수 일: 2023년 2월 27일

심사(수정)일: 2023년 3월 27일

게재 확정 일: 2023년 4월 13일

국문초록

본 논문의 목적은 새롭게 도입된 통합공공임대주택에서 연령 및 소득기준 입주자격이 기존보다 확대됨에 따라, 이러한 입주대상자의 특성과 선호를 새롭게 반영할 수 있는 수요평가 항목의 중요도를 제시하는 것이다. 이를 반영할 수 있는 AHP 평가법을 활용하였으며, 이때, 접근수급편의 지표로 상위항목을 구분하였다. 접근지표는 정책 대상, 교통, 환경 접근성의 중위항목으로 구분하였고, 수급지표는 시장, 공급, 성장 압력도로, 편의지표는 상업, 공공, 교육 시설로 구분하였으며, 이를 다시 가장 구체적인 특성을 나타내는 하위항목으로 구성하였다. 분석 결과, 통합공공임대주택은 교통접근성이 용이하고 직장과의 거리가 가까우며, 월세가구의 비중이 높고, 전세가격 변화율이 높은 입지에 우선적으로 고려되어야 됨을 확인하였으며, 반면에 공원, 등산로 및 문화센터, 공공도서관과의 거리는 상대적으로 중요성이 낮게 나타났다. 이러한 연구결과를 고려하여 통합공공임대주택의 대상지 선정이 이루어진다면 수요에 부합하는 공급이 이루어질 수 있게 되어 공가율 감소, 국민 편의 향상 등이 가능할 것으로 기대된다.

주제어 : 통합공공임대주택, 계층화분석과정, 수요평가

부록

〈표 A-1〉 AHP 응답자 직업별 수요추정 항목 중요도 결과(단위: %)

	연구원	교수	LH	SH	시민단체	전체
I. 접근지표	46.1	22.0	52.0	48.2	46.5	41.3
1. 대상접근성	16.1	7.3	11.9	27.6	10.8	13.4
주요 업무지구와의 거리	3.8	3.7	4.7	4.5	3.4	4.8
전체 인구 중 취약계층 비중	7.3	1.9	2.0	15.5	4.3	4.4
입주대상 연령계층 인구비중	5.0	1.7	5.2	7.7	3.0	4.2
2. 교통접근성	24.3	12.1	31.5	8.9	23.5	21.4
전철역, 기차역, 터미널과의 거리	12.8	7.1	21.3	5.5	12.7	12.6
최근접 고속(화)도로 IC와의 거리	2.1	1.1	2.7	0.9	2.7	2.0
반경 500m 내 버스 정류장 수	9.5	4.0	7.5	2.5	8.2	6.8
3. 환경접근성	5.6	2.5	8.6	11.7	12.2	6.5
공원, 등산로와의 거리	0.9	0.3	1.9	4.0	2.6	1.3
유해 환경과의 거리	2.2	1.4	3.8	3.8	5.0	2.8
지역 안전 지수	2.6	0.8	2.9	3.9	4.6	2.4
	연구원	교수	LH	SH	시민단체	전체
II. 수급지표	36.6	57.2	22.1	33.5	29.9	37.1
1. 시장압력도	22.4	35.8	7.8	18.6	17.0	20.8
일반가구 대비 월세가구 비중	8.9	11.6	2.9	9.4	8.5	8.6
최근 2년 연평균 전세가격 변화율	9.8	19.9	2.9	7.1	4.6	8.7
단위면적당 인구	3.7	4.4	2.0	2.1	3.8	3.6
2. 공급압력도	6.3	12.6	8.6	7.3	7.9	8.8
전체주택 대비 노후주택 비중	1.5	3.2	1.7	1.7	3.1	2.4
장기공공임대주택 공가율	3.4	5.9	5.5	2.7	3.3	4.4
전체주택 대비 소형주택 비중	1.4	3.5	1.4	2.9	1.6	2.0
3. 성장압력도	8.0	8.8	5.7	7.6	5.0	7.4
5년 평균 사업체수 증감율	1.1	1.5	0.9	0.9	1.5	1.3
5년 평균 세대수 증감율	4.7	3.4	2.9	3.6	1.7	3.4
5년 평균 입주대상 연령계층 증감율	2.2	3.9	1.9	3.1	1.8	2.6

〈표 A-1〉 Continued

	연구원	교수	LH	SH	시민단체	전체
Ⅲ. 편의지표	17.4	20.9	26.0	18.3	23.6	21.7
1. 상업시설	6.3	9.3	11.5	5.6	11.1	9.2
대형마트, 시장과의 거리	4.0	6.2	7.7	3.3	5.9	5.9
반경 1km 내 편의점 수	1.1	1.3	1.6	0.6	3.4	1.5
대학병원, 종합병원까지의 거리	1.1	1.8	2.3	1.7	1.9	1.8
2. 공공시설	5.5	3.6	5.6	8.3	4.9	5.2
행정시설과의 거리	1.3	1.0	1.7	1.6	1.3	1.4
돌봄센터와의 거리	3.0	1.7	3.0	5.6	2.2	2.7
문화센터와의 거리	1.3	0.9	0.9	1.1	1.5	1.1
3. 교육시설	5.6	8.0	8.9	4.5	7.7	7.2
국공립어린이집 또는 유치원과의 거리	2.7	3.3	3.3	1.0	2.9	3.0
초등학교와의 거리	2.0	3.6	4.6	2.3	3.2	3.1
공공도서관과의 거리	0.9	1.0	0.9	1.2	1.6	1.1