
		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시	2021. 9. 7.(화) / 총 10매(본문4, 참고6)	
담당 부서	주택기금과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 배성호, 사무관 신익승, 엄성열, 남일주, 주무관 장지애, 박세진, 이전욱</li> <li>• ☎ (044) 201-3347, 3345, 3343</li> </ul>	
	청년정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 정송이, 사무관 최두현</li> <li>• ☎ (044) 201-3638</li> </ul>	
보 도 일 시		2021년 9월 8일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 8.(수) 06:00 이후 보도 가능		

## 무주택 실수요자 특별공급 청약기회 확대한다.

### 1인 가구, 소득기준 초과자, 무자녀 신혼 등 특공 사각지대 보완

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 지난 8월26일 개최됐던 청년특별대책\* 당정협의회 후속 조치의 일환으로 현행 생애최초·신혼부부 특별공급 제도를 일부 개편할 계획이라고 밝혔다.

\* 저소득 주거취약청년 월세특별지원 등 관계부처 합동 총 87개 과제 발표(8.26)

○ 이번 제도 개선안은 1인 가구, 맞벌이 등으로 소득기준을 초과하는 가구에게 특공 청약기회를 부여하고, 무자녀 신혼의 당첨기회 확대를 위해 신혼특공에 추첨방식을 도입하는 것을 골자로 한다.

□ 그간 정부는 특별공급 비중을 확대하고, 소득기준을 완화하는 등 신혼부부 및 주택소유 경험이 없는 가구 등 청년층의 내 집 마련을 지속적으로 지원\*해왔으나,

\* '20년 수도권 청약결과(민영+국민) 20·30대 당첨자는 전체의 53.9% 수준

○ 특별공급 사각지대로 인해 청약 기회가 제한된 청년층을 중심으로 특별공급 제도의 개선이 필요하다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔던 것도 사실이다.

【'20년 연령·지역별 청약 결과(민영+국민)】

(단위: 천명)

지역	계	20대이하	30대	40대	50대	60대이상
전국	228.5	28.3(13.5%)	92.3(40.4%)	61.7(27.0%)	30.3(13.3%)	15.8 (6.9%)
		120.6 (52.8%)		92.0 (40.3%)		
수도권	118.3	13.2(11.2%)	50.5(42.7%)	31.8(26.9%)	15.1(12.8%)	7.6 (6.4%)
		63.8 (53.9%)		46.9 (39.7%)		

## 1. 신혼·생초 특별공급 사각지대

□ 최근 1인 가구 증가추세 등 인구 트렌드 변화, 내 집 마련 이후 혼인·출산을 희망하는 주거 수요 변화 등을 고려 할 때의 주요 청약 사각지대를 살펴보면 다음과 같다.

① (1인 가구) 현행 생애최초 특별공급은 주택소유 이력이 없고, 5년 이상 소득세를 납부했으며, 소득이 도시근로자 월평균 소득의 최대 160% 이하인 자에게 공급한다.

- 그러나 '혼인 중'이거나, '유자녀 가구'로 자격을 한정하고 있어 1인 가구는 주택구입 경험이 없음에도 생초특공 신청이 불가능했다.

② (소득기준 초과) 현행 신혼·생초 특공은 도시근로자 월평균 소득 160% 이하의 소득기준\*을 운영 중이나, 대기업 맞벌이 신혼 등은 소득기준을 초과하여 특별공급 신청이 곤란했다.

【신혼·생초 특공 소득기준】

구분	신혼부부		생애최초	
	우선(70%)	일반(30%)	우선(70%)	일반(30%)
국민주택	100%(맞120%)	130%(맞140%)	100%	130%
민영주택	100%(맞120%)	140%(맞160%)	130%	160%*

\* (민영 생초 예시) 130% 이하에 70% 우선공급 후, 탈락가구 포함 160%이하 중 잔여 30% 선정

③ (무자녀 신혼) 신혼 특공은 신청자 중 자녀수 순으로 공급하여, 자녀가 없는 신혼부부는 당첨이 사실상 어려워, 무자녀 신혼부부 수요가 생애최초 특별공급으로 쏠려 생초특공 경쟁률을 상승('20년 특공 경쟁률 (신혼) 5:1, (생초) 13:1) 시키는 측면도 있었다.

## 2. 제도개선 사항

□ 기존 청년층의 당첨 비중(20년 기준 수도권 53.9%) 및 기존 대기수요자의 반발 등을 고려하여, 장기간 무주택자인 4050세대가 상대적으로 유리한 일반공급(가점제) 비중은 그대로 유지하되, 신혼·생초특공 물량의 30%\*는 요건을 완화하여 추첨으로 공급한다.

\* '20년 공급실적 기준, 민영 신혼·생초 특공은 약 6만호 이며(신혼: 4만, 생초: 2만), 이 중 추첨제 적용(30%) 물량 추산시 **약 1.8 만호**(신혼1.2만호+생초0.6) 수준 예상

○ 다만, **완화된 요건**은 수요자의 선호도가 높고, 분양주택 공급량의 대부분(약 90%)을 차지하는 민영주택에만 적용되며, 저소득층·다자녀 가구 등 배려 차원에서 국민주택(공공분양)은 적용 제외된다.

□ 이와 같은 신혼·생초 특별공급 사각지대를 해소하기 위한 구체적인 개선 방안은 다음과 같다.

① (대상 확대) 30% 추첨 물량에 대해 1인 가구도 생애최초 특별공급 청약을 허용하고, 현행 소득기준을 초과하는 맞벌이 가구도 신혼부부·생애최초 특별공급 청약기회를 제공한다.

② (운영 방식) 기존 신혼·생초 특공 대기수요자를 배려하기 위해, 대기수요자에게 70%를 우선공급하고, **잔여 30%**는 이번에 신규로 편입된 대상자와 함께 우선공급 탈락자를 한번 더 포함하여 추첨한다.

- 특히, 내 집 마련 이후 출산을 계획하는 최근의 트렌드를 반영하여, 신혼 특공의 30% 추첨 물량에서는 자녀수를 고려하지 않는다.

③ (추가 요건) 소득이 도시근로자 월평균소득의 160%를 초과하는 자는 자산기준\*을 적용하여 '금수저 특공'을 제한한다. 또한 생초 특공시 1인 가구는 60m<sup>2</sup> 이하의 주택만 신청할 수 있도록 한다.

\* 부동산 가액(토지: 공시지가, 건축물: 시가표준액, 전세보증금 제외) 약 3.3억원 이하

### 3. 기대효과

- 국토교통부 관계자는 “이번 특별공급 개편으로 그간 청약시장에서 소외되어 기축 매매시장으로 쏠렸던 청년층 등의 수요를 신규 청약으로 흡수할 수 있을 것으로 기대된다”면서,
- “즉시 관련규정 개정예 착수해, 11월 이후 확대 도입될 민영주택 사전청약 부터 적용하여 청년층 등의 청약기회를 확대해 나가겠다”라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택기금과  
신익승 사무관(☎ 044-201-3338)에게 연락주시기 바랍니다.



**신혼부부, 생애최초 특별공급이란?**

**신혼부부 특별공급**

**[청약 조건]**  
 1. 혼인기간 7년 이내  
 2. 혼인기간 중 무주택자  
 3. 소득 최대 140%(맞벌이 160%) 이하

**[공급방법]**  
 자녀수 순으로 공급하되 자녀수가 같으면 추첨, 저소득층에 70% 우선 공급

**[공급비율]**  
 민영주택 공급물량의 20%

**생애최초 특별공급**

**[청약 조건]**  
 1. 주택소유 이력 無  
 2. 혼인 중 또는 有자녀(미혼)가구  
 3. 5년 이상 소득세 납부  
 4. 소득 최대 160% 이하

**[공급방법]**  
 추첨으로 선정하되 저소득층에 70% 우선 공급

**[공급비율]**  
 민영주택 공급물량의 10%(공공택지는 20%)

**'21. 11월부터 이렇게 바뀝니다!**

✓ **신혼부부, 생애최초 특공 물량의 30%를 추첨으로 공급**

- ① 기존 특별공급 대상자에게 70%를 우선공급
- ② **잔여 30%**는 신규 편입대상자와 함께 우선공급 대상자를 **한번 더 포함하여 추첨** → "기존 특공 대상자 배려"  
 ※ 4050세대가 상대적으로 유리한 일반공급(가점제) 비중은 그대로 유지

✓ **30% 특별공급 추첨물량 대상 확대**

- ① **1인가구**에게도 생애최초 특별공급 **청약허용**  
 ※ 단, 다자녀 가구 등 배려를 위해 1인 가구는 60㎡이하의 주택만 신청 가능
- ② 맞벌이 가구 등 **소득기준을 초과하는 경우도** 신혼부부·생애최초 특별공급 **청약기회 제공**  
 - 다만, 소득기준(160%)을 초과하는 자는 **자산기준(약 3.3억 원)\***을 적용  
 ※ 부동산 자산 가액(토지:공시지가, 건축물:시가표준액) 3.3억 원 이하, 전세보증금 제외
- ③ 신혼부부 특별공급 중 일부 물량은 **자녀수 고려 없이 공급**하여 무자녀 신혼부부 배려



**신혼부부 특별공급**

구분	소득기준		선별방식
	외벌이	맞벌이	
우선(70%)	100% 이하	120% 이하	자녀순
일반(30%)	140% 이하	160% 이하	

구분	소득기준		선별방식
	외벌이	맞벌이	
우선(50%)	100% 이하	120% 이하	자녀순
일반(20%)	140% 이하	160% 이하	

추첨(30%)	소득요건 미반영		추첨제 (자녀수X)
---------	----------	--	------------

**생애최초 특별공급**

구분	소득기준	선별방식
우선(70%)	130% 이하	추첨제
일반(30%)	160% 이하	

구분	소득기준	선별방식
우선(50%)	130% 이하	추첨제
일반(20%)	160% 이하	

추첨(30%)	소득요건 미반영	추첨제 (1인가구 O)
---------	----------	--------------

### 1. 이번에 개편된 신혼·생초 특공 제도의 적용 시점은?

- 관련 규정(「주택공급에 관한 규칙」)을 개정\*하여, 11월 이후 입주자 모집단지 부터 적용

\* 공급규칙 개정일정 : (입법예고) 9월중 → 규제심사 등 10월 → (공포·시행) 11월

### 2. 금번 신혼부부·생애최초 특별공급 제도 개선이 실제로 2030에게 도움이 된다고 보는지?

- 현행 제도상 청약 사각지대에 있는 1인가구, 무자녀 신혼부부, 소득기준을 초과하는 맞벌이 부부 등의 내 집 마련 기회가 확대 될 것으로 기대
- 아울러 정부는 기존 공급 계획을 차질 없이 추진함으로써 무주택 실수요자에게 충분한 청약 기회가 제공될 수 있도록 노력하겠음

### 3. 신혼부부·생애최초 특별공급 추첨제 몰량 비율이 너무 적은 것 아닌지?

- 특공 사각지대\*를 고려하되, 저소득층·다자녀 가구 등 배려 차원에서 국민주택(공공분양)은 제외하고, 민영주택 신혼·생초 특공의 30%를 요건을 완화하여 추첨

\* 1인 가구 : 2030 및 4050 1인가구는 약 20% 수준(19년 인구총조사)이며, 1인가구 중 64%가 주택구입 경험無(20년 주거실태조사) ⇨  $20\% \times 64\% = 12.8\%$

\*\* 소득 1억원 이상 신혼은 11.3%, (신혼부부통계, 통계청)

- 신혼·생초특공 물량\*의 30%는 전체 공급물량의 9%\*\* (공공택지 12%)를 차지하는 만큼 적은 물량은 아닌 것으로 판단됨

\* 민영주택 특공 비중: (민간택지) 신혼: 20%, 생초: 10% / (공공택지) 신혼: 20%, 생초: 20%

\*\* '20년 공급실적 기준, 민영 신혼·생초 특공은 약 6만호 이며(신혼: 4만, 생초: 2만), 이 중 추첨제 적용(30%) 물량 추산시 약 1.8 만호(신혼1.2만호+생초0.6) 수준 예상

#### 4. 신혼부부·생애최초 특별공급 추첨 도입으로 기존 특공 대기 수요자의 청약기회가 축소되는 것은 아닌지?

- 기존 신혼·생초 특공 대기수요자 배려를 위해, 대기수요자에게 70%를 우선공급하고, 잔여 30%는 신규 대상자와 함께 우선공급 탈락자를 포함하여 추첨
- 그럼에도 불구하고 기존 신혼부부·생애최초 특별공급 대기수요자 청약 기회의 일부 축소는 불가피 할 것으로 판단
  - 다만, 신혼·생초특공 추첨제 도입은 현행 청약사각지대의 개선을 위하여 필요 최소한 규모로 도입 되는 것으로,
  - 향후에도 정부는 기존 공급계획을 차질없이 추진하여, 무주택 실수요자에게 충분한 청약기회가 제공될 수 있도록 노력하겠음

#### 5. 4050의 청약 기회 축소 우려는 없는지?

- 이번 개편안은 민영주택 일반공급(가점제) 비중은 그대로 유지하되, 신혼·생초 특공 물량중 일부의 공급방법을 개선하는 것으로,
  - 장기간 무주택을 유지한 세대 등의 청약 당첨기회 축소는 없을 것으로 예상

6. 소득기준(160%)을 초과하는자에게 적용되는 자산 기준은?

□ 소득기준(도시근로자 월평균소득 160%, 3인가구 965만원)을 초과하는 자는 자산기준(부동산 자산 약 3.3억원 이하)\*을 적용

(단위 : 원)

공급유형		기준	3인 이하	4인	5인
도시근로자 월평균소득			6,030,160	7,094,205	7,094,205
신혼부부	외벌이	140%	8,442,224	9,931,887	9,931,887
	맞벌이	160%	9,648,256	11,350,728	11,350,728
생애최초		160%	9,648,256	11,350,728	11,350,728

\* 부동산 자산 3.3억원은 부동산 자산보유 상위 약 20% 수준이며, 공공분양 특공 자산기준 중 부동산 21,550만원(상위 30%)의 약 1.5배 수준

○ 부동산 자산기준은 3.31억원\*(21년)으로 건축물가액(공시가격 또는 시가표준액)과 토지가액(공시지가)을 합산하며, 전세보증금은 제외

\* 매년 「국민건강보험법 시행령」 제42조제1항에 따른 보험료 산정방법에서 정한 재산등급 29등급(313~349백만원)에 해당하는 금액의 상한과 하한을 산술평균

7. 기존 민영 생애최초는 소득 130% 이하에게 70%를 우선 공급하고, 탈락가구 포함 소득 160% 이하에게 30%를 일반 공급하고 있는데, 제도 개선으로 이 공급비율은 어떻게 변경되는 것인지?

□ 30% 추첨물량이 신설되면서 기존 우선(생초 130%이하) 공급은 50%, 일반(생초 160%이하) 공급은 20%로 비중이 소폭 조정됨(신혼특공 동일)

구분		소득기준	선발방식	⇒	구분		소득기준	선발방식
민영	우선공급 (70%)	130% 이하	추첨제		1단계	우선공급 (50%)	130% 이하	추첨제
	일반공급 (30%)	160% 이하			2단계	일반공급 (20%)	160% 이하	
				3단계	추첨제 (30%)	소득요건 미반영	추첨제 (1인가구 가능)	



8. 신혼부부·생애최초 특별공급에 대한 사항은 어디에서 확인이 가능한지?

- 청약홈 홈페이지([www.applyhome.co.kr](http://www.applyhome.co.kr)) 또는 청약홈 어플리케이션에서 확인 가능

구 분		비 율		신청자격 및 입주자 선정방법
		국민주택	민영주택	
계		85%	63%(공공) 53%(민간)	
기관 추천	국가유공자	5%	-	· 국가보훈처장이 추천하는 유공자 또는 유족
	장애인, 중소기업 근로자 등	10%	10%	· 관련기관의 장이 추천하는 장애인, 장기복무 군인, 중소기업근로자 등
다자녀 특별공급		10%	10%	· 미성년 자녀 3명 이상(태아, 입양 포함) · 가구당 월평균소득 120% 이하(공공분양) · 배점기준에 따른 고득점 순으로 선정 · 동점시 ①미성년 자녀가 많은 자, ②고령자 순
노부모부양 특별공급		5%	3%	· 일반공급 1순위, 65세 이상 직계존속을 3년 이상 계속하여 부양한 자 · 가구당 월평균소득 120% 이하(공공분양) · 국민주택 순차별, 민영주택 가점제 순으로 입 주자를 선정하되, 동점일 경우 추첨
신혼부부 특별공급		30%	20%	· (공통) 혼인기간 7년 이내 무주택세대구성원 (혼인신고일부부터 공고일까지 계속 무주택) · 월평균소득 100%(맞벌이 120%) 이하 - 공급물량의 70%는 기존 소득요건 적용, 나머지 30%는 소득요건 완화하여 공급 (국민 130%(맞벌이140%), 민영 140%(맞벌이160%)) · 순위에 따라 선정 - 1순위 : 자녀가 있는 자(임신, 입양 포함) - 2순위 : 1순위가 아닌 자 · 동일순위 경쟁시 처리 - ① 해당지역 거주자, ② 자녀수가 많은 자, ③ 추첨
생애최초 특별공급		25%	공공택지 20%, 민간택지 10%*	· (공통) 세대원 모두 주택소유 이력이 없을 것, 일반공급 1순위, 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로 5년 이상 소득세 납부자 · (국민주택) 월평균소득 100% 이하 · (민영주택) 월평균소득 130% 이하 · 공급물량의 70%는 기존 소득요건 적용, 30%는 소득요건을 완화(국민 130%, 민영 160%)하여 공급 · 경쟁시 추첨으로 선정

\* 하반기경제정책방향(6.28) 생애최초 특별공급비율 확대발표(민간: 7 → 10%, 민간: 15 → 20%)