
저출산 극복을 위한 주거지원 방안

2023. 8. 29.



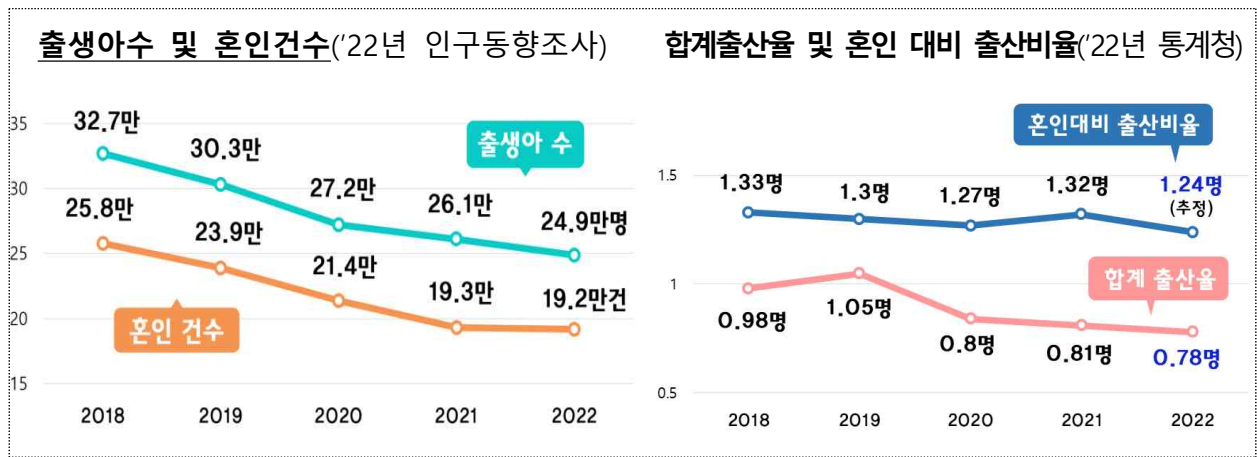
국토교통부

목 차

I. 추진 배경	1
II. 그간 지원 현황 및 평가	2
III. 기본 방향	3
IV. 저출산 극복 주거지원 세부방안	4
① 출산가구 주택공급 지원	4
② 출산가구 금융지원 강화	5
③ 청약제도 개선	7

I. 추진 배경

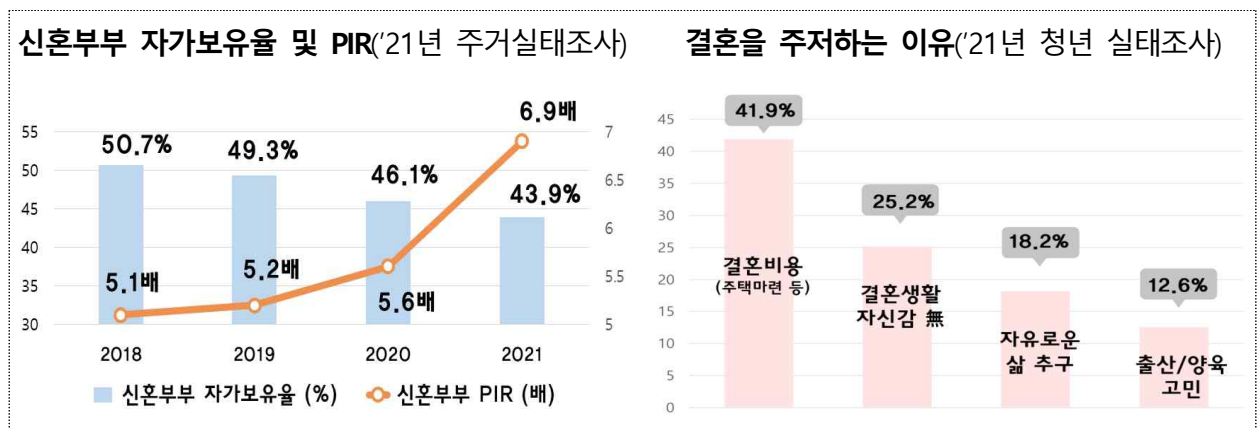
- (저출산 현황) 그간 정부의 노력에도 불구하고 '22년 합계출산율은 0.78명, 신생아 수는 24.9만명으로 모두 역대 최저수준을 기록
 - 비혼·만혼 경향이 심화되는 상황에서 혼인 대비 출산비율('18년 1.33 → '22년 1.24)도 감소 추세로 결혼을 해도 출산을 하지 않는 경향



- (인식 변화) '결혼·출산 필요성'에 대한 청년 인식은 감소 추세

* 결혼 필요(%) : ('19) 45.8 → ('21) 39.1 / 자녀 필요(%) : ('19) 46.1 → ('21) 37.2

- 특히, 주택가격이 크게 상승한 영향으로 주택마련 등 비용 부담이 결혼을 주저하는 주요인으로 작용



👉 저출산은 국운이 달린 문제 → 판을 뒤집는 과감한 접근 필요

Ⅱ. 그간 지원 현황 및 평가

- **(현황)** 신혼부부 연평균('19~'21) 21.5만쌍 중에서 13.5만쌍(63%)에게 주택공급(8.1만쌍) 및 자금지원(5.4만쌍, 9.5조원)

< 신혼부부 주거지원(연평균) 현황('19~'21, 만쌍) >

구분	합계	주택공급(특공)			자금지원	
		공공분양	공공임대	민간분양	디딤돌	버팀목
규모	13.5	0.5	4.0	3.6	2.3 (3.3조원)	3.1 (6.2조원)

- **('23년 기 발표 과제)** 저출산 대응을 위해 공공주택 입주요건 개선, 신혼부부 금융지원 소득요건 완화 등 주거지원 방안 발표(3.28)

< 3.28일 저출산고령사회위원회 주거분야 주요내용 >

- ▶ (공공주택 입주요건 개선) 출산 자녀 1인당 10%p, 최대 20%p(2자녀)까지 소득·자산요건 완화, 공공주택 다자녀 기준(분양 3자녀 vs 임대 2자녀)을 2자녀로 일원화 등
- ▶ (신혼부부 금융지원) 신혼부부 대상 구입·전세자금 대출 소득요건 완화('23.10 시행)
 - * (구입자금) 7천만원 이하 → 8.5천만원 이하, (전세자금) 6천만원 이하 → 7.5천만원 이하

- **(평가)** 신혼부부 3쌍중 2쌍을 지원 중이나, 출산율 제고에는 역부족

- **(간접지원 위주)** 결혼을 해도 출산을 하지 않는 경향이 심화되고 있어 간접지원(신혼부부 특공·대출 등) 방식으로는 저출산 대응에 한계
- **(결혼 페널티)** 혼인하는 경우 주택 대출*, 청약 등이 미혼에 비해 불리한 구조로 되어 있어 “결혼하면 손해”라는 인식 팽배

* 소득요건 : (전세자금) 미혼 5천만원, 신혼 6천만원, (구입자금) 미혼 6천만원, 신혼 7천만원

☞ 혼인 여부와 관계없이 **출산 자체에 직접적인 혜택**을 집중하고, 청년 등이 혼인·출산을 망설이지 않도록 **제도적 미비점을 개선할 필요**

Ⅲ. 기본 방향

정책
방향

출산가구에 대한 **파격적인 지원**을 통해
집 걱정 없이 아이를 키울 수 있는 여건 조성

중점 추진과제

출산가구
주택공급

- ① 공공분양 신생아 특별공급 신설
- ② 민간분양 신생아 우선공급 신설
- ③ 공공임대 신생아 우선공급 신설

출산가구
금융지원

- ① 신생아 특례 구입자금 대출 도입
- ② 신생아 특례 전세자금 대출 도입

청약제도
개선

- ① 공공분양 소득기준 완화
- ② 부부 개별 청약 허용 등 청약기회 확대
- ③ 청년특공(공공지원민간임대) 혼인규제 개선

IV. 저출산 극복 주거지원 세부방안

1 출산가구 주택공급 지원

◆ 자녀 출산 시 **파격적인 공공·민간주택 공급 기회**를 제공(연 7만호)
특히, 공공주택은 **혼인여부와 무관하게 출산 시 주택공급**

① 공공분양 뉴:홈 신생아 특별공급 신설

- (개요)** 혼인가구를 중심으로 한 신혼부부 특별공급과 달리 **혼인여부와 무관하게 자녀 출산 시 공공분양(뉴:홈) 특별공급**
- (대상)** 입주자모집 공고일로부터 **2년 이내 임신·출산이 증명되는 경우 특별공급 자격 부여**(임신인 경우 입주 전까지 출산 증명 필요)
 - **(소득·자산)** 도시근로자 월평균소득 **150%** · 자산 **3.79억원 이하**
- (공급물량)** 연 **3만호** 수준 공급
 - * 뉴:홈 공급물량 일부 조정(세부 공급계획 추후 확정)

② 민간분양 신생아 우선공급 신설

- (개요)** 생애최초·신혼부부 특별공급 시 **출산가구에게 우선공급**
- (대상)** 입주자모집 공고일로부터 **2년 이내 임신·출산이 증명되는 경우 우선공급 자격 부여**(임신인 경우 입주 전까지 출산 증명 필요)
 - **(소득요건)** 도시근로자 월평균소득 **160% 이하**(소득이 낮은 가구 우선공급)
 - * 민간분양 생애최초·신혼부부 특별공급 기준 적용
- (공급물량)** 연 **1만호** 수준 공급
 - * 연간 생애최초·신혼부부 특별공급 물량의 20% 先 배정

3 공공임대 신생아 우선공급 신설

- **(개요)** 자녀 출산 시 신규 공공임대를 우선공급하고, 기존 공공임대 재공급 물량에 대해서도 출산가구 우선 지원*
 - * (예시) 신혼부부가 출산으로 3인 가구가 되는 경우 적정면적으로 이주(31~60 → 40~80㎡)
- **(대상)** 입주자모집 공고일로부터 2년 이내 임신·출산이 증명되는 경우 우선공급 자격 부여(임신인 경우 입주 전까지 출산 증명 필요)
 - **(소득·자산)** 공공임대 우선공급 기준* 적용
 - * (건설임대) 기준 중위소득 100% 이하, 자산 3.61억원 이하
 - (매입·전세임대) 도시근로자 월평균소득 100% 이하, 자산 3.61억원 이하
- **(공급물량)** 연 3만호 수준 공급
 - * 신규 공공임대(건설·매입·전세) 연 2만호 수준, 건설임대 재공급 연 1만호 수준

2 출산가구 금융지원 강화

◆ 신규 출산 시 **소득요건 등을 대폭 완화한 구입·전세 대출 지원, 추가 출산 시 우대금리 혜택을 부여해 금융부담 경감**

※ 특례 구입·전세자금 대출 도입에 따른 추가 재정소요는 전액 이차보전으로 지원

1 신생아 특례 구입자금 대출 도입

- **(개요)** 출산 가구의 내 집 마련 지원을 위해 저리 구입자금 대출을 신설하고, 기존 대비 **소득요건 2배 수준 상향***
 - * (기존) 미혼·일반 6천만원, 신혼 7천만원 이하 → (특례) 출산가구 1.3억원 이하
- **(대상)** 대출신청일 기준 2년 내 출산한 무주택가구(23년 출생아부터 적용)
 - * 대환은 1주택 가구 허용을 검토하되, 세부 대상은 추후 확정
- **(소득·한도)** 폭넓은 지원을 위해 **소득 1.3억원 이하 가구를 지원, 기존 대출 대비 주택가액(6 → 9억원)·대출한도(4 → 5억원) 상향**
 - * 자산요건은 기존 구입자금 대출과 동일하게 적용(5.06억원 이하)

- **(금리)** 소득에 따라 1.6~3.3% 특례금리 5년 적용(시중比 약 1~3%p 저렴)
 - 특례 대출 후 추가 출산 시 신생아 1명당 0.2%p 추가 금리 인하 혜택을 제공하고, 특례금리 5년 연장 부여(최장 15년)

2 신생아 특례 전세자금 대출 도입

- **(개요)** 출산하는 임차가구의 주거 안정을 위해 저리 전세자금 대출을 신설하고, 기존 대비 소득요건 2배 이상 상향*

* (기존) 미혼·일반 5천만원, 신혼 6천만원 이하 → (특례) 출산가구 1.3억원 이하

- **(대상)** 대출신청일 기준 2년 내 출산한 무주택가구(23년 출생아부터 적용)

* 신규 전세자금의 대출, 현재 전세 거주자금의 대환 포함

- **(소득·한도)** 특례 구입자금 대출과 동일하게 소득 1.3억원 이하 가구를 지원, 보증금 기준 상향(수도권 4 → 5억원) 및 대출한도 3억원 적용

* 자산요건은 기존 전세대출과 동일하게 적용(3.61억원 이하)

- **(금리)** 소득에 따라 1.1~3.0% 특례금리 4년 적용(시중比 약 1~3%p 저렴)

- 특례 대출 후 추가 출산 시 신생아 1명당 0.2%p 추가 금리 인하 혜택을 제공하고, 특례금리 4년 연장 부여(최장 12년)

< 신생아 특례 구입·전세자금 대출(안) >

구분	구입자금 대출		전세자금 대출			
	기존(신혼·생초)	특례	기존(신혼)	특례		
소득	7천만원 이하 (8.5천만원 상향 예정)	1.3억원 이하	6천만원 이하 (7.5천만원 상향 예정)	1.3억원 이하		
자산	5.06억원 이하	5.06억원 이하	3.61억원 이하	3.61억원 이하		
대상주택	주택가액 6억원 이하	주택가액 9억원 이하	(보증금) 수도권 4억원, 지방 3억원 이하	(보증금) 수도권 5억원, 지방 4억원 이하		
대출한도	4억원	5억원	3억원	3억원		
소득별 금리(%) * 1자녀 기준	8.5천 이하	1.85~3.0	1.6~2.7	7.5천 이하	1.2~2.4	1.1~2.3
	8.5천~1.3억	이용불가	2.7~3.3	7.5천~1.3억	이용불가	2.3~3.0

* 적용금리, 지원대상 등 세부 지원조건은 시장 상황 등에 따라 변동 가능

3 혼인·출산에 유리하게 청약제도 개선

◆ 혼인 시 불리한 청약조건을 혼인·출산에 유리하도록 개선하고, 배우자의 청약통장 가입기간 합산 등 혼인 메리트 제공

1 맞벌이 소득기준 완화

공공 특별공급

- (현행) 2인 가구의 소득기준이 1인 가구 소득기준의 2배보다 낮아 맞벌이 신혼부부는 미혼일 때에 비해 청약 시 불리
- (개선) 공공주택 특별공급(신혼·생애최초 등) 시 추첨제를 신설하여 맞벌이가구는 월평균소득 200% 기준 적용

* 민간주택 청약은 이미 '소득제한 없는' 추첨제가 존재하므로 현행 기준 유지

구분	현행			개선		
소득기준 완화	미혼 100% (일반공급)	1.4배 ▶	맞벌이 140% (특별공급)	미혼 100% (일반공급)	2배 ▶	맞벌이 200% (특별공급, 추첨제)

2 청약기회 확대

1 부부 개별 신청 허용

공공·민간 일반·특별공급

- (현행) 동일일자에 발표되는 청약에 부부 2인 각각 신청해 중복 당첨될 경우 둘 다 무효 처리해 사실상 청약 기회 1회로 한정
- (개선) 중복 당첨 시 先 신청은 유효 처리해 청약기회 2회로 확대

2 다자녀 기준 완화

민간 특별공급

- (현행) 민간분양 다자녀 특공 기준이 3자녀로 높아 출산 유도에 한계
- (개선) 기준을 낮춰 2자녀도 다자녀 특공을 신청할 수 있도록 개선

* 자녀수 가점으로 자녀가 많을수록 유리한 구조 유지(미성년 자녀수 40점, 영유아 자녀수 15점)
공공분양은 '다자녀 기준 2자녀 이상으로 개선' 既 발표(3.28) 후 입법예고 예정(8월말)

③ 배우자 이력 규제 미적용

공공·민간

특별공급

- **(현행)** 청약신청자가 주택소유(생애최초)·청약당첨 이력이 없어도 배우자가 주택소유·청약당첨 이력이 있는 경우 특공 신청 불가
- **(개선)** 청약신청자의 청약 기회를 활용할 수 있도록 배우자의 결혼 전 주택소유·청약당첨 이력은 배제(청약시점 부부 무주택요건은 필요)

④ 배우자 청약통장 가입기간 합산

민간

일반공급(가점제)

- **(현행)** 청약 시 신청자 본인의 청약통장 가입기간만 산정
- **(개선)** 본인뿐만 아니라 배우자의 청약통장 가입기간도 합산하여 미혼보다 신혼가구가 유리하게 개선(배우자 가입기간의 50%, 최대 3점)

구분	현행	개선
부부 개별 신청 허용	동일일자 부부 2인 당첨 시 둘 다 무효	동일일자 부부 당첨 시 先신청분 유효
다자녀 기준 완화	다자녀 기준 : 3자녀	다자녀 기준 : 2자녀
배우자 규제 미적용	본인이 주택소유·청약당첨 이력 없어도 배우자가 주택소유·청약당첨 이력 있을 시 신청 불가	배우자 주택소유·청약당첨 이력 배제
청약통장 기간 합산	본인 청약통장 가입기간만 고려	배우자의 청약통장 가입기간도 합산

③ 청년특공 혼인규제 개선

공공지원민간임대

특별공급(청년)

- (현행)** 공공지원 민간임대주택 청년특공 당첨 시, 입주기간(계약, 입주, 재계약) 동안 미혼을 유지하도록 하여 혼인을 막는 불합리 초래
- (개선)** 입주계약 후 혼인하여도 입주·재계약이 가능하도록 개선

구분	현행	개선
혼인규제 (청년특공)	입주계약·입주 및 재계약시 '미혼' 유지	입주계약 시점에만 '미혼' 확인

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1. 출산가구 주택공급 지원			
① 공공분양 신생아 특별공급 신설	공공주택 특별법 시행규칙 개정	'24.3	공공주택 정책과
② 민간분양 신생아 우선공급 신설	주택공급규칙 개정 생초.신혼특공 지침 개정	'24.3	주택기금과
③ 공공임대 신생아 우선공급 신설	공공주택 특별법 시행규칙 개정	'24.3	공공주택 정책과
	매입.전세임대주택 업무처리지침 개정	'23.12	주거복지 지원과
2. 출산가구 금융지원 강화			
① 신생아 특례 구입자금 대출	기금운용계획 변경	'24.1	주택기금과
② 신생아 특례 전세자금 대출	기금운용계획 변경	'24.1	주택기금과
3. 혼인 시 불리한 청약제도 개선			
① 맞벌이 소득기준 완화			
- 공공분양 특별공급 추첨제 신설	공공주택 특별법 시행규칙 개정	'24.3	공공주택 정책과
② 청약기회 확대			
- 부부 개별 신청 허용	주택공급규칙 개정	'24.3	주택기금과
- 민간분양 다자녀 기준 완화	주택공급규칙 개정	'24.3	주택기금과
- 배우자 이력 규제 미적용	주택공급규칙 개정	'24.3	주택기금과
	공공주택 특별법 시행규칙 개정	'24.3	공공주택 정책과
- 배우자 청약통장 가입기간 합산	주택공급규칙 개정	'23.12	주택기금과
③ 청년특공(공공지원민간임대) 혼인규제 개선	민간임대주택법 시행규칙 개정	'23.12	민간임대 정책과

* 신생아 특별공급 및 우선공급 제도개선 사항은 청약시스템 개편 일정 등을 고려하여 '24.3월 시행