

배포일시	2022. 10. 25.(화)		
담당 부서 <총괄>	주택공급 기획과	책임자	과 장 이장원(044-201-4420)
		담당자	사무관 배운형, 최연준(4423) 주무관 유성준·송현종(4425) * 과제별 담당자는 10페이지를 참고 바랍니다.
보도일시	10. 26.(수) 11:30 이후 보도 가능 합니다 ※ 청년정책조정위원회 논의결과 등에 따라 수정 가능		

청년·서민 내집마련 기회 확대, 공공분양 50만호 공급

- 낮은 분양가, 전용 장기저리 모기지 등 내집마련 쉬워져 -

- | | |
|---|---------------------------------|
| [1] 공공분양 50만호 공급 | 청년·무주택서민 내집 마련 기회 확대 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 분양물량 3배 이상 확대 '18~'22년 14.7만호 → '23~'27년 50만호 - 청년 특공 신설 청년층 '18~'22년 9.7만호 → '23~'27년 34만호 - 중장년층 공급 확대 '18~'22년 5만호 → '23~'27년 16만호 | |
| [2] 다양한 주거선택권 제공 | 개인별 여건에 따라 3가지 유형 선택 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 나눔형^{25만호} 시세 70% 이하로 분양 받고, 향후 시세차익 70% 보장 ■ 선택형^{10만호} 6년간 살아보고 분양 여부 자유롭게 선택 ■ 일반형^{15만호} 시세 80% 수준 분양 | |
| [3] 획기적 내집마련 자금지원 | 전용모기지 지원으로 부담 완화 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 선택형·나눔형 초저리·장기 전용모기지 신설 * 최대5억원, LTV 80%, DSR 미적용 ■ 일반형 기존 주택기금대출 활용 → 청년층 한도·금리 우대 | |
| [4] 사전청약 조기 공급 | '23년까지 서울도심 등 우수입지 1.1만호 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ '22.下 약 3,100호 고양창릉 1,322호, 고덕강일 500호, 양정역세권 549호 등 ■ '23.上 약 3,600호 동작구 수방사 263호, 마곡10-2 260호, 남양주왕숙 942호 등 ■ '23.下 약 3,800호 서울 대방 836호, 서울 위례 260호, 면목행정타운 240호 등 | |
| [5] 민간분양 청약제도 개편 | 세대별 수요에 맞게 청약당첨 기회 제고 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 청년층 청년층 수요가 높은 중소형 평형에 추첨제 확대 ■ 4050 중장년층 수요가 많은 대형평수는 가점제 확대 | |

- 앞으로 5년간 과거 5년 대비 3배 이상 많은 공공분양 주택 공급, 획기적인 내집 마련 자금 지원 등을 통해 청년·서민 등의 내집 마련 기회가 대폭 확대될 전망이다.
- 국토교통부(장관 원희룡)는 10월 26일(수) 제7차 청년정책조정위원회(위원장 국무총리)를 통해 관계부처 합동 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」을 발표하였다.
- 그간 정부는 국토부 온라인 패널 및 청년정책위원단 운영, 설문조사 등을 통해 청년의 어려움을 직접 듣고, 함께 정책을 고민하는 등 국민이 원하는 정책을 만들기 위해 노력해왔다.
 - 청년정책위원단 등은 그간 주거 안정을 위한 내집 마련 수요가 증가한 반면 집값 급등으로 기회는 줄어들었고, 많은 국민들이 주거 불안과 자산 격차를 경험해왔다는 점을 지적하였다.
 - * 【주거실태조사, '21】 ◇ 주택보유가 필요한 이유 : 주거안정(86.1%), 자산확보(11.6%)
◇ 청년 주택보유 의사: '17 70.7% → '18 71% → '19 72.5% → '20 78.5% → '21 81.4%
 - 정부의 주거 지원 방식이 대폭 개선될 필요가 있으며, 임대주택도 필요하지만 계속 임대로 거주하는 방식보다는 내 집 마련까지 이어질 수 있는 주거사다리가 필요하다는 응답이 많았다.
 - * 【선호하는 내집마련 계획(청년설문조사, 10월)】
: 임대거주 후 분양 50.6% > 초기 자본마련 후 분양 45.1%, 임대 계속 거주 4.3%
- 또한, 청년 및 서민 부담 절감, 선호 입지 공급 등 청년원가 주택 + 역세권 첫집 주택 등 공약에서 제시한 기본 취지에 공감하면서, 이를 바탕으로 한 기존 공급 모델의 혁신 필요성을 제시하였다.
- 아울러, 청년층, 4050 등 계층별 수요에 따라 충분하고 공정한 기회가 제공되어야 한다는 점을 강조하면서 공공분양 추첨제 도입, 부모 재산을 활용한 당첨 방지 등 다양한 아이디어도 발굴되었다.

- 정부는 미래 세대인 청년층과 건전한 중산층의 주거 희망을 복원하는 것을 목표로, 그간의 논의를 반영하여 「**청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획**」을 마련하였다.
- 이번 대책에는 공공분양주택 공급확대, 금융지원 강화, 청약제도 개선 등 내집 마련과 주거 상향 지원을 위한 다양한 과제가 담겼다.

① 공공분양 50만호 공급

- 낮은 분양가 및 저리 장기모기지 등 청년·서민층 부담완화 방안, 선호도가 높은 역세권 우수입지 등 청년원가주택, 역세권 첫집의 특징을 구체화한 공공분양 주택을 총 50만호 공급한다.
- 이를 통해, 내집 마련 기회가 지난 정부대비 3배 이상 확대된다.
 - * 지난 정부 5년간 공공분양 총 공급 물량은 총 14.7만호 수준으로 충분하지 못한 측면
- 50만호 중 청년층에 34만호, 4050 등에 16만호를 공급한다.
- 34만호는 기존 청년층 지원규모보다 3배 이상 많으며, 중장년층 대상 16만호도 지난 정부 총 공공분양 물량을 초과하는 규모이다.

대상별 공공분양 공급계획(만호)

구 분	합계	미혼청년	신혼부부	생애최초	일반 무주택자
'18~'22(실적)	14.7	0	8.0	2.1	4.6
		청년층 약 9.7만호		청년 외 약 5만호	
'23~'27(목표)	50.0	5.25	15.5	11.25	18
		청년층 약 34만호		청년 외 약 16만호	

- 지역별로는 서울에 과거 대비 대폭 증가한 6만호를 공급할 예정이며, 수도권에 총 36만호, 비수도권은 총 14만호를 공급할 계획이다.
 - * 【공공분양 인허가 '18~'22 → '23~'27】 서울 0.56만→ 6만호, 수도권 10.27만→ 35.6만호
- 특히, 도시외곽보다는 국공유지, GTX인근 우수택지, 공공/민간 도심복합사업, 정비사업, 도시재생 등 역세권·도심 등 우수입지 물량을 적극 활용할 계획이다.
- 내년에는 수도권 5.2만호 등 총 7.6만호를 인허가할 예정으로, 이중 5.4만호는 저렴한 분양가 + 장기 모기지가 적용되는 물량이다.

2 다양한 주거선택권 제공

□ 내집 마련을 희망하는 수요자는 각자의 소득·자산 여건·생애 주기 등에 맞게 다음 3가지 모델을 선택할 수 있다.

구분	나눔형	선택형	일반형
물량	25만호	10만호	15만호
특징	<ul style="list-style-type: none"> 시세 70% 이하 분양 시세차익 70% 보장 	<ul style="list-style-type: none"> 6년간 임대거주후, 분양여부 선택 	<ul style="list-style-type: none"> 시세 80% 수준 분양

1 나눔형 25만호: 시세 70%이하 분양가 + 저리 모기지

○ 나눔형은 처음부터 분양을 받되, 무주택 서민 등의 부담 능력 등을 감안하여 분양가를 시세 70% 이하로 책정하고 내집 마련 기회를 획기적으로 제고하는 모델이다.

* 의무거주기간 (5년) 이후부터 공공에 환매시 시세 차익의 70%가 수분양자에게 보장

○ 특히, 할인된 분양가의 최대 80%를 장기 모기지로 지원하여 초기 부담을 최소화한다. 예를 들면, 시세 5억원 주택 구입을 위하여 필요한 목돈이 이 모델에서는 7천만원 수준까지 낮아진다.

【 나눔형 모델 내집마련 부담 예시 】

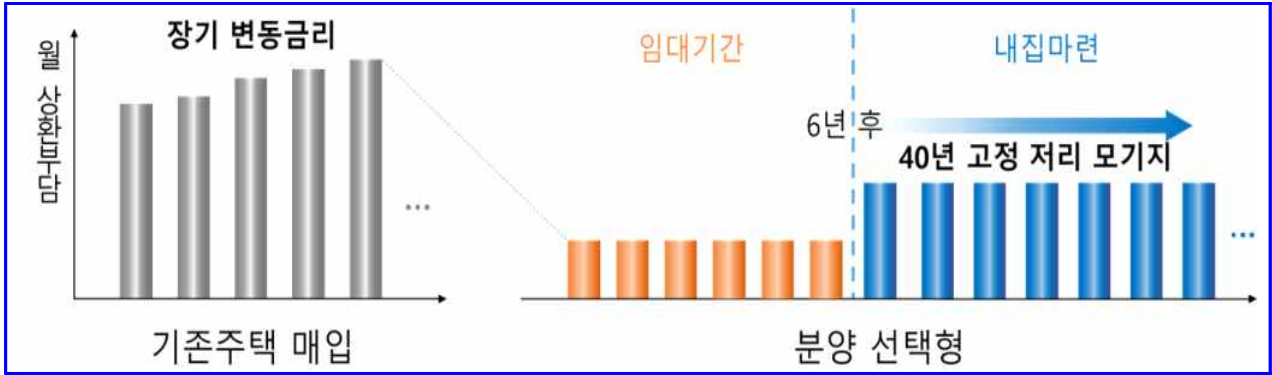
	주택가격	분양가격	대출가능 금액	초기부담
나눔형	5억원	3.5억원	2.8억원	7천만원

2 선택형 10만호: 우선 거주 후 내집 마련 선택권 부여

○ 선택형은 민간 ‘내집마련 리츠’ 를 공공에 적용한 것으로, 목돈이 부족하고 구입 의사가 불확실한 청년층 등이 저렴한 임대료로 우선 거주하고, 분양 여부는 6년 후에 선택하는 모델이다.

○ 분양시, “입주시 추정 분양가+분양 시 감정가” 의 평균 가격으로 분양받을 수 있다. 예를 들면 입주시 추정 분양가가 4억원이고 6년후 분양시 감정가가 8억원이 된 경우, 최종 분양가는 6억원이 된다.

【 내집마련 부담 비교 : 기존주택 매입 vs 선택형 모델 】



- 또한, 6년 시점에 분양 미선택 시 4년 더 임대방식으로 거주할 수 있도록 하고, 거주 기간은 청약통장 납입기간으로 인정하여 수요자의 주거 안정과 선택권을 강화하기로 하였다.

③ 일반형 15만호: 시세 80% 수준 분양가

- 분양가 상한제(시세 80% 수준)가 적용되는 일반형 모델도 15만호를 공급할 계획이다.
- 특히, 앞으로는 추첨제(20%)를 적용하여 청년층의 당첨 기회를 확대하고, 4050세대 등 기존 주택구입 대기 수요를 고려하여 일반공급 물량도 확대할 계획이다.

③ 획기적인 전용 모기지 지원

- 아울러, 공공분양 주택 공급이 소득·자산이 부족한 청년층 등에 실질적인 도움이 되도록, 시세 대비 저렴한 분양가와 획기적 전용 모기지 지원을 결합하여 초기 부담을 최대한 낮출 계획이다.

구분	한도	금리	만기
나눔형	5억원(LTV 최대 80%, DSR 미적용)	1.9%~3.0%	40년
선택형	5억원(LTV 최대 80%, DSR 미적용) * 임대 보증금은 80% 전세대출 별도 지원	1.9%~3.0% * 전세대출: 1.7~2.6%	40년 * 임대기간 중
일반형	4억원(LTV 70%, DSR 미적용)	2.15%~3.0%	30년

* 현재 디딤돌 대출금리 등을 전제로 산정된 것으로 지원시점 상황에 따라 일부 변동 가능

① 나눔형은 최대 5억원 한도, 40년 만기로 저리 고정금리(1.9% ~ 3.0%) 대출을 지원한다.

○ 나눔형 전용 모기지 이용 시, 시중은행 대출을 받아 기존 주택 구입할때보다 초기 목돈 부담과 이자 부담을 많이 절감할 수 있다.

* 시세 6억원 주택 구입 가정시 초기 부담이 최대 1억원, 총 이자부담 최대 3.7억원 감소

【 나눔형 모델 내집마련 부담 예시 】

항목	나눔형	기존주택 구입(74m ²)
분양·매입가격(대출액)	4.2억원(3.36억원)	6.0억원(4.2억원)
초기 부담	8,400만원	1.8억원
적용 금리	1.90%~3.0%	4.64%(은행연합회 고시)
연간 원리금 상환금	1,210만원~1,440만원	2,330만원
연 평균이자	360~600만원	1,260만원
총이자부담액(40년간)	1.4~2.4억원	5억 1,000만원

② 선택형은 입주 시점에는 보증금의 80%까지 최저 1.7% 고정금리로 전용 전세대출을, 6년 후 분양 선택시점에는 최대 5억원 한도, 40년 만기의 고정 저리 모기지(나눔형 동일)를 지원할 계획이다.

○ 임차 기간 중 전세대출 이자부담*이 감소되고, 6년 후 분양 시에는 나눔형과 유사한 수준으로 이자 부담이 감소한다.

* 입주 시 전세보증금 시세 3억원 주택 가정시, 이자부담 최대 5천만원 감소예상

【 선택형 모델 내집마련 부담 예시 】

항목	선택형	기존주택 임차*
보증금 or 주택가격	2.1억원	3.0억원
대출액	1.7억원	2.4억원
초기 부담	0.4억원	0.6억원
적용 금리	1.70%~2.60%	4.65%(주금공 고시)
연 평균이자	290~440만원	1,120만원
총이자부담액	6년간 1,710~2,420만원	6년간 6,700만원

* (임차 시) 59m² 전세시세 3억원 주택, 선택형은 시세 대비 약 70% 가정(월임대로 미고려)

③ 일반형에 대해서는 기존 기금 대출(디딤돌)을 지원하되, 청년층 등에 대해서는 대출한도*와 금리**를 우대 적용한다.

* (신혼부부) 2.7억원 → 4억원, (생애최초) 1.5억원 → 2억원

** 공공임대 거주 청년이 일반형으로 주거 상향 시 금리(0.2%p) 우대

4 시범단지 사전청약을 통한 조기 공급

- 내년에는 총 50만호 중 7.6만호가 인허가 되며, 이중 서울 도심(약 3.3천호), 수도권 공공택지(약 7.3천호)에서 약 1.1만호 우수 입지를 선별하여 올 연말부터 사전청약을 통해 조기 공급할 계획이다.
- ① 나눔형은 서울 도심 및 3기 신도시 GTX 역세권(창릉, 왕숙 등) 등 수도권 공공택지 6곳에서 약 6천호가 공급된다.
 - ② 선택형은 서울과 접근성이 좋은 지하철 역세권(구리갈매), 서울 인접 택지(고양 창릉) 등 수도권 공공택지에서 약 1.8천호가 공급된다.
 - ③ 일반형은 서울 내 환승 역세권(수방사 등) 위주 약 1.4천호, 서울 접근성이 뛰어난 수도권 공공택지 등에서 약 1.3천호가 공급된다.

공급유형 및 시기별 사전청약 계획

구분	'22년 하반기	'23년 상반기	'23년 하반기	합계
나눔형	<ul style="list-style-type: none"> • 고덕강일3단지 500호 • 고양창릉 1,322호 • 양정역세권 549호 	<ul style="list-style-type: none"> • 마곡 10-2 260호 • 마곡 택시차고지 210호 • 남양주왕숙 942호 • 안양관양 276호 	<ul style="list-style-type: none"> • 고덕강일3단지 400호 • 면목행정타운 240호 • 위례A1-14BL 260호 • 남양주왕숙2 836호 • 안양매곡 212호 	6,007
선택형		<ul style="list-style-type: none"> • 남양주진접2 500호 • 구리갈매역세권 300호 	<ul style="list-style-type: none"> • 부천대장 400호 • 고양창릉 600호 	1,800
일반분양형	<ul style="list-style-type: none"> • 남양주진접2 382호 • 남양주진접2 372호 	<ul style="list-style-type: none"> • 동작구 수방사 263호 • 성동구치소 320호 • 남양주왕숙 575호 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울대방 공공주택지구 836호 	2,748
합계	3,125	3,646	3,784	10,555

: 서울 지역

5 공공분양 청약제도 개편

- 그간 특별공급(신혼부부·생애최초)은 기혼자 위주로 운영되어, 미혼 청년의 청약 기회가 적었으나,
 - 앞으로는 신규로 신설되는 유형인 선택형·나눔형에 미혼 청년을 위한 특별공급을 신설하고, 일반형에는 추첨제를 도입한다.
 - 또한, 근로 기간이 긴 청년을 우선 배려하되, 부모 자산이 일정수준 초과 시 청약 기회를 제한하는 방안 등도 연내 마련할 계획이다.
- 아울러, 상대적으로 자금마련이 용이한 무주택 4050 계층을 위해 일반형은 일반공급 비율을 확대(15→30%)하고, 선택형에도 다자녀·노부모 등 특별공급을 배정(30%)하여 충분히 배려할 계획이다.

참고		대상별 청약 자격 및 소득자산요건	
지원대상	지원요건		
	자격	소득·자산요건	
청년	<ul style="list-style-type: none"> • 주택소유 이력이 없고, 19~39세, 미혼 	<ul style="list-style-type: none"> • 1인가구 월평균소득 140% 이하 • 순자산 2.6억원 이하 	
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> • 예비 신혼부부 또는 혼인 7년 이내 신혼부부 • 6세이하 자녀가 있는 부부, 또는 한부모 가족(6세이하 자녀) 	<ul style="list-style-type: none"> • 월평균소득 130% 이하 (맞벌이 140%) • 순자산 3.4억원 이하 	
생애최초	<ul style="list-style-type: none"> • 주택소유이력이 없고, • 배우자or 미혼자녀가 있는 • 소득세 5년 납부자 	<ul style="list-style-type: none"> • 월평균소득 130% 이하 • 순자산 3.4억원 이하 	
증장년층	<ul style="list-style-type: none"> • 다자녀·노부모 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 월평균소득 120% 이하 등 • 순자산 3.4억원 이하 	

* 일반형은 특공·일반공급 모두 기존 기준 유지(부동산 2.16억원 이하, 자동차 0.36억 이하)
 ** 선택형의 경우에는 소득요건 등 적용 시 가구원수별 기준 적용

⑥ 세대별 수요에 맞게 민영주택 청약제도 개선

- 그간 투기과열지구 85㎡ 이하 중소형 평수는 가점제 100%*로 공급되어, 부양가족이 적고 무주택기간이 짧은 청년층의 당첨기회가 적었다.

* 일반공급 가점(총 84점) : 부양가족(35점) · 무주택기간(32점) · 청약가입기간(17점)

- 이에, 투기과열지구 내 1~2인 청년 가구 수요가 높은 중소형 평형(60㎡ 이하, 60㎡초과 ~85㎡ 이하)에 추첨제를 신설한다.
- 또한, 3~4인 중장년층 수요가 많은 대형 평형(85㎡ 초과)에는 가점제를 확대하여 중장년층의 내집 마련 기회를 높이는 등 청약제도를 세대별 수요에 맞게 개편한다.

규제지역 청약 개선(안)

면적	투기과열지구		조정대상지역	
	현행	개선(안)	현행	개선(안)
60㎡ 이하	가점 100%	가점 40% 추첨 60%	가점 75% 추첨 25%	가점 40%, 추첨 60%
60 ~ 85㎡		가점 70% 추첨 30%		가점 70%, 추첨 30%
85㎡ 초과	가점 50% 추첨 50%	가점 80% 추첨 20%	가점 30% 추첨 70%	가점 50%, 추첨 50%

* 비규제지역은 85㎡ 이하 가점 40% 추첨 60%, 85㎡ 초과 추첨 100% 현행 유지

- 아울러, 청년층 당첨기회 확대를 감안하여 청년층 관련 생초·신혼부부 특별공급 비율을 소폭 줄여, 일반공급 물량을 확대하기로 하였다.
- 한편, 병역의무 이행 우대 관련해서는 금번에 신규 주택공급 모델이 도입된 만큼, 연말 사전청약 결과 분석 등을 통해,
 - 병역의무 이행 및 청약우대 요건(군복무기간, 근로경력, 혼인, 자녀양육 등)에 따라 가점을 부여하거나, 군복무기간을 거주기간, 근로기간 등 다른 요건과 통합하는 방안 등을 검토할 계획이다.

- 정부는 새로운 주택모델을 적용한 공공분양주택 50만호를 신속하게 공급하기 위한 제도개선 등을 조속히 완료할 계획이다.
 - 아울러, 연내 연도별·생애주기별 공공임대 공급계획도 구체화하여 학생, 사회초년생, 주거취약계층 등을 위한 주거 복지망도 더욱 강화할 계획이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “앞으로도 정부는 열린 자세로 청년 등 수요자 목소리를 직접 듣고, 국민들께서 원하는 정책을 추진할 수 있도록 소통해나갈 예정” 이라면서,
 - “사는 곳이 곧 신분이 되는 현대판 주거 신분사회를 타파하고, 집 걱정 때문에 포기했던 꿈과 희망을 돌려드릴 수 있도록 모든 노력을 다해나가겠다” 라고 말했다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택공급기획과	책임자	과 장 이장원 (044-201-4420)
		담당자	사무관 배윤형 (044-201-4421) 사무관 최연준 (044-201-4423)
공공분양 공급(50만호) 청약개편 브랜드	국토교통부 공공주택정책과	책임자	과 장 이소영 (044-201-4539)
		담당자	사무관 김용선 (044-201-4514)
	국토교통부 주거복지지원과	책임자	과 장 이중기 (044-201-4530)
		담당자	사무관 김동진 (044-201-4445)
	국토교통부 청년정책과	책임자	과 장 정송이 (044-201-3634)
		담당자	사무관 윤석진 (044-201-3638)
내집마련 자금지원 민간분양 청약개편	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장 정진훈 (044-201-3337)
		담당자	사무관 백두진 (044-201-3338)
		담당자	사무관 최준녕 (044-201-3339)
사전청약	국토교통부 공공택지기획과	책임자	과 장 차상헌 (044-201-4505)
		담당자	사무관 장이슬 (044-201-4441)