

# KB 지식 비타민

## 알고 보면 복잡한 무순위 청약 제도 (a.k.a 줍줍)

- ☐ 아파트 청약시장 동향
- ☐ 무순위 청약(줍줍) 제도의 주요 내용
- ☐ 최근 무순위 청약 현황 및 특징
- ☐ 결론 및 시사점

## &lt; 요약 &gt;

## □ 아파트 청약시장 동향

- 매매가격 하락과 분양가격 상승으로 청약 수요가 감소하면서 청약경쟁률, 청약자수, 청약통장 가입 현황 등 청약 지표가 전체적으로 크게 위축
- 다만, 청약 수요 편중으로 서울 등 특정 지역 또는 특정 단지의 경우 지난해보다 높은 경쟁률을 기록하면서 지역별·단지별 격차가 심화
- 청약시장 양극화가 심화되는 가운데, 올해 2월 서울 강남구 개포동에서 시행된 무순위 청약에 100만 명이 넘는 청약자가 몰리는 등 무순위 청약에 대한 관심이 집중

## □ 무순위 청약(줍줍) 제도의 주요 내용

- 무순위 청약은 미계약이나 미분양 물량으로 나온 잔여세대에 대해 신청을 받아 무작위 추첨 방식으로 당첨자를 선정하는 청약을 의미. 청약통장 유무와 거주지 제한, 무주택 여부에 관계없이 청약할 수 있어 소위 ‘줍줍’이라 불리기도 함
- 무순위 청약은 잔여세대 발생 원인에 따라 ①무순위 사후접수 ②임의공급 ③계약 취소 주택 재공급으로 구분되며, 청약 자격과 재당첨 제한 등에서 방식별로 차이가 존재
- 2018년 12월 이후 대부분의 무순위 청약은 한국부동산원 청약홈에서 입주자를 모집하는 방식으로 변경되었으며, 2회 이상 입주자 모집 공고를 하는 경우 잔여세대 발생 원인에 따라 회차별 모집 방법이 다를 수 있음

## □ 최근 무순위 청약 현황 및 특징

- 2022년 3월 이후 최근 2년간 한국부동산원 청약홈을 통해 입주자 모집 공고가 이루어진 무순위 청약은 총 584건이며, 공급 세대수는 1만 7,271호, 누적 청약자수는 3백만 명을 상회
- 무순위 청약 모집은 ‘무순위 사후접수’ 방식과 ‘경기’ 지역에서 가장 많이 이루어졌으며, 청약경쟁률은 ‘계약 취소 주택 재공급’과 ‘세종’에서 가장 높게 나타남
- 무순위 청약시장에서도 양극화가 발생하고 있으며, 미분양 증가로 임의공급과 다회차 모집 단지가 증가

## □ 결론 및 시사점

- 일반 청약에 비해 자격 제한이 적어 분양가격 또는 입지적인 이점이 있는 경우 많은 수요가 집중되는 반면, 다회차 입주자 모집에도 미분양이 지속되는 등 무순위 청약시장에서도 양극화 심화
- 지원 자격과 재당첨 제한 등이 존재하기 때문에 무순위 청약 시 잔여세대 발생 원인별로 세부 특징을 확인한 후 청약할 필요
- 소위 ‘묻지마 청약’과 같은 무분별한 청약으로 시장 왜곡이 발생하고 있으며, 실수요자의 기회가 무산되고 불필요한 업무 및 비용도 발생
- 실수요자를 위한 최소한 자격 기준을 보완하여 과도한 청약 집중에 의한 과열 방지와 청약시장 왜곡을 해소하기 위한 제도적 노력이 필요

## ■ 아파트 청약시장 동향

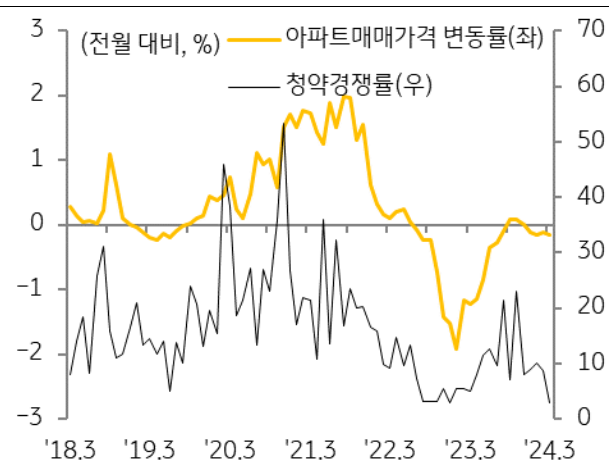
○ 매매가격 하락과 분양가격 상승 등으로 청약시장은 전반적으로 위축

- 아파트 매매가격은 2022년 하반기 하락세로 전환된 이후 2023년 하락폭이 더욱 확대되었으며, 2024년 들어서도 하락세가 지속
  - 주택 매매가격 변동률은 2022년 -3.12%, 2023년 -6.72%, 2024년 1분기 -0.42%
- 반면 아파트 분양가격은 각종 규제 완화와 원자재 가격 급등, 금리 인상 등으로 상승세가 지속되면서 청약 수요가 크게 감소
  - 매매가격이 하락세를 보이는 가운데 분양가 상한제 폐지와 평가 지표 개선, 금리 인상, 건설원가 증가 등으로 분양가격이 상승하여 청약에 당첨되더라도 시세 차익이 줄어들어 청약에 대한 관심이 감소

○ 청약 수요 감소로 청약자수가 줄어들고 청약통장 가입 현황도 19개월 연속 감소하는 등 청약 지표가 전체적으로 크게 위축

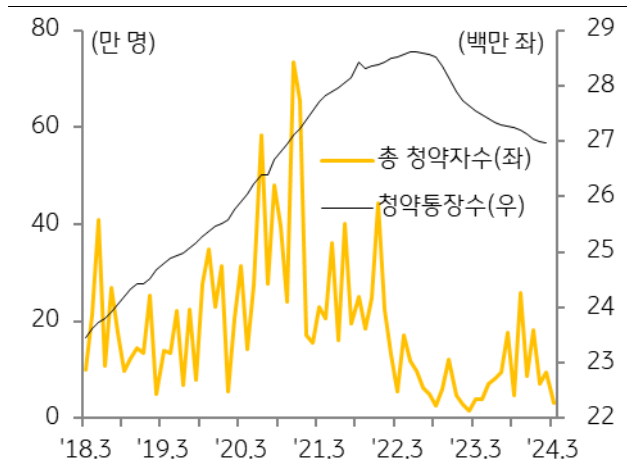
- 분양물량도 크게 줄어들면서 2022년 월평균 36만 명이었던 청약자수는 2023년 이후 월평균 10만 명 미만으로 감소
  - 2021년 연간 38.8만 호였던 아파트 분양물량도 2023년 21.1만 호로 크게 감소
- 그동안 꾸준히 증가세를 보였던 청약통장 가입 현황도 2022년 6월 2,860만 좌를 정점으로 감소세로 돌아섰으며, 2024년 1월 이후에는 2,700만 좌를 하회
- 주택시장이 급변하고 거시경제 불확실성이 확대되면서 청약시장 과열 양상은 진정세를 보이고 있음

[그림 1] 아파트 매매가격 변동률과 청약경쟁률 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

[그림 2] 청약자수 및 청약통장 가입 현황 추이



자료: 부동산114

○ 다만, 청약 수요 편중으로 서울 등 특정 지역 또는 특정 단지의 경우 지난해보다 높은 경쟁률을 기록

- 전국 청약경쟁률은 2022년 이후 10대 1 내외로 떨어졌으며 2024년에도 6.7대 1에 불과하나, 서울은 148.6대 1의 높은 경쟁률을 유지

[표 1] 지역별 청약경쟁률 현황(2022~24년)

	2022년	2023년	2024년
전국	7.5	11.1	6.7
서울	10.9	57.4	148.6
경기	6.5	9.6	2.2
인천	14.5	5.4	7.0
부산	37.4	4.5	0.9
대구	0.5	0.1	0.1
광주	4.3	6.1	1.5
대전	11.0	28.2	0.4
울산	1.1	0.6	0.8

주: 2024년은 3월까지 기준

자료: 부동산114

- 2022년 이후 100대 1 이상의 경쟁률을 보인 단지 중 절반이 서울에 소재하며, 전체 청약경쟁률이 높지 않은 지역에서도 예외적으로 높은 경쟁률을 기록하는 단지가 존재
- 그러나 서울 아파트 및 특정 단지를 제외한 전국 대다수 지역 청약경쟁률은 1대 1에도 못 미치는 상황이 지속되면서 지역별·단지별 격차가 심화

○ 청약시장 양극화가 심화되는 가운데 올

해 2월 서울 강남구 개포동에서 시행된 무순위 청약에 역대급 신청자가 몰리는 등 무순위 청약에 대한 관심이 집중

- 과거에도 무순위 청약은 인기가 높았으나, 청약시장이 크게 위축된 상황에서 100만 명이 넘는 청약자가 몰린 것이 큰 이슈로 부각

[표 2] 디에이치 퍼스티어 아이파크 무순위 청약

주택형	39A	59A	132A
공급 세대수 (호)	1	1	1
신청자수 (명)	17만 2,474	50만 3,374	33만 7,608
분양가격 (억 원)	6.6	12.9	21.9
매매 호가 (억 원)	11~13	20~23	45~50
가격 차이 (억 원)	4.4~6.4	7.1~10.1	23.1~28.1
전세가격 (억 원)	5~6.5	8.5~11	17~20

주: 가격은 3월 초 호가 기준

자료: 한국부동산원 청약홈, 네이버 부동산

- 개포동 ‘디에이치 퍼스티어 아이파크’ 3세대의 무순위 청약에 101.3만 명의 청약자가 몰리면서 역대 최대 기록을 경신
- 전용면적 59㎡(약 25평)에는 50만 명이 넘는 청약자가 몰리면서 한국부동산원 청약홈에 일시적인 접속 장애가 발생하기도 함
- 전체 청약시장 위축에도 불구하고 청약 제도 개선 등 다양한 요인으로 인해 많은 수요가 집중된 것으로 파악

- 지난해 초 무순위 청약 지원 자격이 변경되면서 다주택자도 신청할 수 있게 되었고, 해당 지역 거주 요건이 폐지되었으며, 청약 당첨 후 해당 주택에 대한 전매제한도 완화
- ‘디에이치 퍼스티어 아이파크’의 경우 2020년 당시 분양가 상한제가 적용되어 분양가가 시세보다 저렴하게 형성되었으며, 이후 주택가격 상승으로 가격 격차가 더욱 확대
- 또한 무순위 청약 당시 이미 입주가 진행 중이었는데 지난해부터 수도권을 중심으로 전세가격이 급등하여 분양가격에 근접하면서 실거주를 하지 않는 경우에는 실제 부담해야 하는 금액이 대폭 줄어듦
- 올해 하반기 금리 인하 전망 등으로 서울 등 주요 지역 주택시장 활성화에 대한 기대감이 높아지면서 강남3구에 위치한 ‘디에이치 퍼스티어 아이파크’ 무순위 청약에 신청자가 몰림

## ■ 무순위 청약(줍줍) 제도의 주요 내용

- 무순위 청약은 미계약이나 미분양 물량으로 나온 잔여세대에 대해 신청을 받아 무작위 추첨 방식으로 당첨자를 선정하는 청약을 의미. 청약통장 유무와 거주지 제한, 무주택 여부에 관계 없이 청약할 수 있어 소위 ‘줍줍<sup>1</sup>’이라 불리기도 함
  - 일반 청약의 경우 청약통장 가입 기간이나 납입금액에 따라 순위가 결정되며, 무주택 기간, 분양가족수, 청약통장 가입 기간에 따라 가점을 산정하여 높은 순서대로 입주자를 모집
- 무순위 청약은 입주자 모집 공고 후 잔여세대발생 원인에 따라 ①무순위 사후접수 ②임의공급 ③계약 취소 주택 재공급으로 구분 가능
  - **(무순위 사후접수)** 최초 입주자 모집 공고 시 경쟁이 발생하여 당첨자 및 예비 입주자를 선정했으나 자격 미달, 계약 포기 등으로 잔여세대가 발생한 경우
    - 공급 세대수보다 청약자수가 많은 경우로 주택 타입이나 평형별로 경쟁 발생 여부를 판단
    - 최근 이슈가 된 개포동 ‘디에이치 퍼스티어 아이파크’는 무순위 사후접수로 청약 모집
  - **(임의공급)** 최초 및 무순위 입주자 모집 공고 시 경쟁이 발생하지 않아 미분양이 된 경우
    - 공급 세대수보다 청약자수가 적은 경우로 미분양이 발생했기 때문에 모집 세대수가 많은 편
  - **(계약 취소 주택 재공급)** 불법 전매, 위장 전입, 위장 이혼, 통장 매매 등 공급 질서 교란 행위로 인해 계약 해제 세대가 발생한 경우

<sup>1</sup> ‘줍고 줍는다’의 의미로 분양 후 발생한 잔여세대에 대해 일반 청약에 비해 간소한 자격 요건으로 청약통장을 사용하지 않고 손쉽게 주택을 취득할 수 있다는 의미에서 만들어진 부동산 신조어

- 정부에 의해 강제적으로 계약이 취소된 경우로 무순위 사후접수와 임의공급에 비해 모집 세대수가 적은 편

[그림 3] 한국부동산원 청약홈의 무순위 사후접수, 임의공급, 계약 취소 주택 재공급 분류

□ 청약캘린더(청약일정)

< 2024 > 오늘

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

공급유형 공급지역

· 일정을 확인하고 싶은 공급유형을 선택해주세요.

☒ APT
 ☒ 민간사전청약 APT
 ☒ 오피스텔/생활숙박시설/도시형생활주택/민간임대
 ☒ 공공지원민간임대

☒ 특별공급
 ☒ 1순위
 ☒ 2순위
 ☒ 무순위
 ☒ 임의공급
 ☒ 취소후재공급
 ☐ 특별공급
 ☐ 1순위
 ☐ 2순위

월	화	수	목	금
4	5	6	7	8
부천 원종 아이원시티 (임의공급...) 세운 푸르지오 헤리시티 무순위(...) 용인 에버랜드역 칸타빌 무순위(...) 화곡 더리브 스카이 주상복합아... 아산 한신더휴(2차) 춘천 금호어울림 더 퍼스트	부천 원종 아이원시티 (임의공급...) 아산탕정일반산업단지 D1-2BL ... 신진주역세권 B-1BL 우미린 아산탕정일반산업단지 D1-2BL ... 울산 지웰시티 자이 1단지 울산 지웰시티 자이 2단지 힐스테이트 익산더퍼스트 아산 한신더휴(2차) 춘천 금호어울림 더 퍼스트 트리우스 광명 (임의공급 2차)	힐스테이트 익산더퍼스트 더샵 송파루미스타(임의공급 1차) 트리우스 광명 (임의공급 2차)	더샵 송파루미스타(임의공급 1차)	아산탕정일반산업단지 D1-1BL ...

자료: 한국부동산원 청약홈

- 2018년 12월 이후 대부분의 무순위 청약은 한국부동산원 청약홈에서 입주자를 모집하는 방식으로 변경
  - 이전에는 미계약이나 미분양으로 나온 잔여세대에 대해 청약을 받아 선착순 또는 일정 시점에 특정 장소에 집합시켜 추첨 방식으로 공급
    - 이러한 공급 방식의 경우 밤샘 줄서기, 대리 줄서기, 공정성 시비 등의 문제점이 존재
  - 현재는 한국부동산원 청약홈에 무순위 사후접수, 임의공급, 계약 취소 주택 재공급 관련 입주자 모집 공고를 게재하여 청약을 모집하는 방식으로 공급
    - 다만, 비규제 지역에서 시행되는 무순위 사후접수와 임의공급의 경우 청약홈 입주자 모집 공고가 선택 사항이기 때문에 과거와 같이 사업 주체가 직접 모집하는 것도 허용
- 무순위 청약 제도는 잔여세대 발생 원인 외에도 청약 자격, 재당첨 제한 등에서 방식별로 차이가 존재

- 청약 자격의 경우 무순위 사후접수는 국내 거주자 전체를 대상으로 하는 데 비해 계약 취소 주택 재공급은 해당 주택 소재 지역 거주자로 한정
  - 임의공급은 사업 주체가 개별적으로 자격 요건을 정하기 때문에 입주자 모집 공고문 확인이 필요하나, 대부분 최초 모집 공고에서 청약이 미달되어 국내 거주자 전체를 대상으로 하는 경우가 많음
- 그 외에도 당첨자 관리, 재당첨 제한 여부, 유주택자, 동일 주택 기당첨자 제한 등에서 방식별로 차이가 존재
  - 미분양 주택 처분 목적으로 이루어지는 임의공급의 경우 규제 지역에서 시행되는 무순위 사후접수나 계약 취소 주택 재공급에 비해 상대적으로 자격 제한이 적은 편

[표 3] 무순위 사후접수, 임의공급, 계약 취소 주택 재공급의 세부 내용

구분		무순위 사후접수		임의공급	계약 취소 주택 재공급	
청약 자격	대상자	성년자 (공공주택의 경우 무주택 세대 구성원인 성년자)		사업주체가 별도로 정하는 요건 적용	(특별 공급) 무주택 세대 구성원인 성년자 중 특별 공급 자격 요건 충족자 (일반 공급) 무주택 세대 구성원인 성년자 중 무주택 세대주	
	거주 지역	국내 거주			해당 주택 소재 지역 거주	
시행 지역		규제 지역	비규제 지역	전국	규제 지역	비규제 지역
청약 접수 주체		청약홈 (의무)	청약홈(선택) 또는 사업 주체가 직접		청약홈(의무)	
당첨자 관리		○	×			
청약통장 사용 여부		×				
재당첨 제한 적용 여부		적용	미적용		적용	미적용 (분양가 상한제 주택 등의 경우 적용)
유주택자 (세대원 포함)		청약 가능 (공공주택 제외)		청약 가능	청약 불가	
재당첨 제한자 (세대원 포함)		청약 불가	청약 가능		청약 불가 (재당첨 제한자 본인과 그 배우자에 한함)	청약 가능
동일 주택 기당첨자		청약 불가		청약 가능		
부적격 당첨자		청약 불가		청약 가능	청약 불가	
공급 질서 교란자		청약 불가		청약 가능	청약 불가	

자료: 한국부동산원 청약홈

○ 2회 이상 입주자 모집 공고를 하는 경우 잔여세대 발생 원인에 따라 회차별로 모집 방법이 다를 수 있음

- 대부분의 경우에는 미계약, 미분양, 계약 취소 등 잔여세대 발생 원인에 따라 한 가지 방식이 일률적으로 적용
- 그러나 일부 단지의 경우 청약 모집 과정에 잔여세대 발생 원인이 바뀌면서 입주자 모집 방식이 변경되기도 하며, 단지가 아닌 주택 타입이나 평형별로 잔여세대 발생 원인을 판단하기 때문에 동일 단지 내에서도 서로 다른 방식으로 입주자를 모집하는 경우도 존재
  - (사례 ①) 최초 입주자 모집에서는 공급 세대수보다 청약자수가 많았으나, 미계약 세대에 대한 무순위 사후접수에서 공급 세대수보다 청약자수가 적을 경우 임의공급으로 모집 방식을 변경
  - (사례 ②) 특정 단지의 A, B, C 주택 타입 중 A, B는 입주자 모집 후 계약 포기 세대가 발생하고, C는 청약이 미달된 경우 A와 B는 '무순위 사후접수', C는 '임의 공급'으로 입주자를 모집

[그림 4] 잔여세대 발생 원인에 따른 입주자 모집 방식 예시

	A 단지	B 단지	C 단지	D 단지
최초 모집 결과	분양후 계약포기	분양후 자격미달	분양후 위장전입	미분양 발생
2회차 모집 방식	✓ 무순위	✓ 무순위	✓ 취소후재공급	✓ 임의공급
2회차 모집 결과	분양후 계약포기	미분양 발생	분양후 자격미달	분양후 계약포기
3회차 모집 방식	✓ 무순위	✓ 임의공급	✓ 무순위	✓ 임의공급
3회차 모집 결과	미분양 발생	미분양 발생	미분양 발생	미분양 발생
4회차 모집 방식	✓ 임의공급	✓ 임의공급	✓ 임의공급	✓ 임의공급

주: 최초 입주자 모집 공고에서 미분양이 발생하여 임의공급을 한 경우에는 분양 완료 후 잔여세대가 발생해도 무순위 사후접수가 필수는 아님

자료: KB경영연구소



## ■ 최근 무순위 청약 현황 및 특징<sup>2</sup>

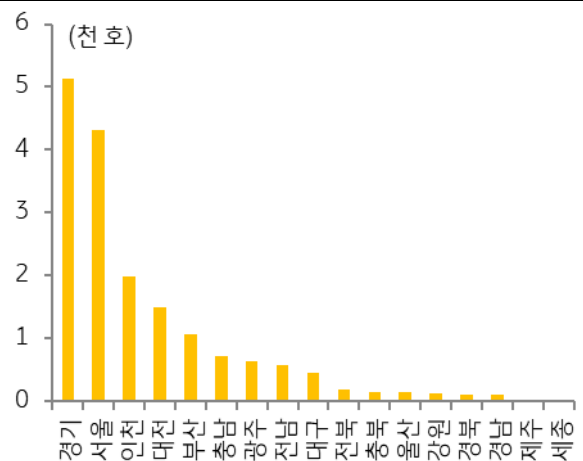
- 2022년 3월 이후 최근 2년간 한국부동산원 청약홈을 통해 입주자 모집 공고가 이루어진 무순위 청약은 총 584건이며, 공급 세대수는 1만 7,271호, 누적 청약자수는 3백만 명을 상회
  - 무순위 청약의 경우 일반 청약에 비해 공급 세대수는 적으나 청약자수는 많은 경우가 대부분
    - 동일 기간 이루어진 일반 청약의 경우, 공급 세대수는 약 56.7만 호로 무순위 청약에 비 크게 많으나 청약자수는 약 213만 명으로 무순위 청약에 비해 적음
    - 무순위 청약 전국 평균 경쟁률은 177대 1로 2024년 1월부터 3월까지 이루어진 일반 청약 서울 평균 경쟁률보다 높음
  - 무순위 청약 모집은 ‘무순위 사후접수’ 방식과 ‘경기’ 지역에서 가장 많이 이루어짐
    - 잔여세대 발생 원인별로 보면 공급 세대수는 무순위 사후접수(1만 4,001호)가 전체의 81%로 가장 많으나, 평균 경쟁률은 공급 세대수가 가장 적음에도(359호) 상대적으로 많은 청약자가 몰린 계약 취소 주택 재공급(1,288대 1)이 가장 높음
    - 지역별로 보면 공급 세대수는 경기(5,123호)가 전체의 30%로 가장 많으나, 평균 경쟁률은 서울이 519대 1로 경기(113대 1)보다 높으며, 공급 세대수가 가장 적은 세종(26호)의 경우 4,585대 1로 가장 높은 청약경쟁률을 기록

[표 4] 무순위 청약 입주자 모집 공고 및 결과

유형	무순위 사후 접수	임의공급	계약 취소 주택 재공급
모집 공고수 (건)	398	102	84
공급 세대수 (호)	14,001	2,911	359
청약자수 (명)	2,584,732	21,321	462,661
평균 경쟁률	185.6대 1	7.3대 1	1,288.7대 1

자료: 한국부동산원 청약홈

[그림 5] 지역별 무순위 청약 입주자 모집 공고 현황



자료: 한국부동산원 청약홈

<sup>2</sup> 2022년 3월 이후 최근 2년간 한국부동산원 청약홈에서 입주자 모집 공고가 게재된 청약 기준이며, 해당 월은 입주자 모집 공고일 기준. 비규제 지역에서 공급되는 무순위 사후접수와 임의공급은 청약홈을 통하지 않고 사업 주체가 직접 모집 공고를 할 수 있기 때문에 추가적인 입주자 모집 공고가 존재할 수 있음. 다회차 모집으로 인해 동일 단지의 중복 모집도 존재 가능

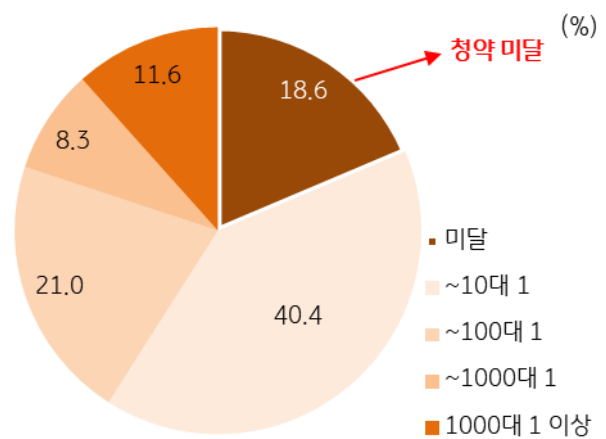
- 무순위 청약시장에서도 양극화가 발생하고 있으며, 미분양 증가로 임의공급과 다회차 모집 단지가 증가
  - 청약자수 상위 단지는 모두 수도권에 존재하는 반면, 수도권에서도 미분양이 지속되는 단지가 상당수 발생
    - 무순위 청약자수가 가장 많은 단지인 개포동 ‘디에이치 퍼스티어 아이파크’(약 101만 명) 와 그다음으로 많은 흑석자이, DMC 한강자이 더헤리티지 모두 수도권에 위치
    - 그러나 무순위 청약의 18.6%는 미달되었는데, 미달된 단지의 절반이 수도권에 위치

[표 5] 무순위 청약자수 상위 5개 단지

날짜	유형	지역	단지명	청약자수 (명)
'24.2	무순위 사후접수	서울	디에이치 퍼스 티어 아이파크	1,013,456
'23.6	무순위 사후접수	서울	흑석자이	829,804
'24.1	무순위 사후접수	경기	DMC 한강자 이 더헤리티지	212,201
'22.3.	계약 취소 주택 재공급	서울	고덕 롯데캐슬 베네루체	168,644
'24.1	무순위 사후접수	경기	산성역 자이 푸르지오	69,705

주: 동일 입주 자모집 공고의 모든 청약자수 합계 기준  
자료: 한국부동산원 청약홈

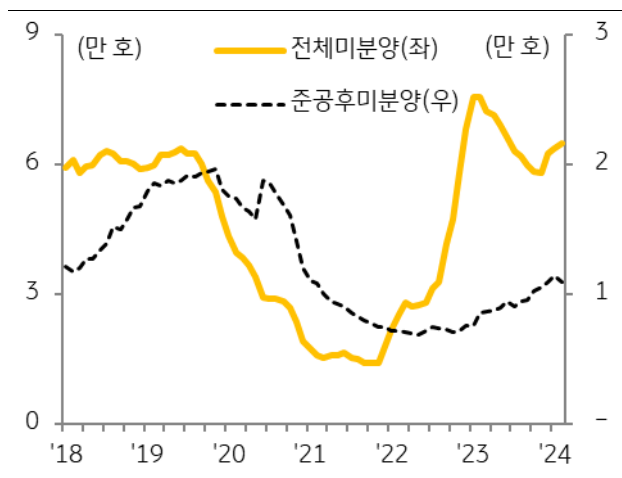
[그림 6] 무순위 청약 평균 경쟁률 구간별 비중



주: 평균 경쟁률 = (단지별) 전체 청약자수/공급 세대수  
자료: 한국부동산원 청약홈

- 미분양 아파트가 늘면서 임의공급과 다회차 모집 단지가 증가
  - 미분양 아파트는 2021년 9월 1.3만 호까지 감소했다가 2022년 12월 이후 월평균 6만 호를 상회하고 있으며, 이미 준공된 단지의 미분양 물량도 증가세를 지속
  - 2023년 11월 이후 미분양 아파트가 다시 증가하면서 최근에는 임의공급 방식으로 모집하는 경우가 많음(임의 공급 방식 비중은 2022년 3월 이후 최근 2년간 17%에 그쳤으나 올해 1~3월 46%까지 증가)
  - 최근 진행된 임의공급 청약 단지 중 상당수는 여러 번 입주자를 모집했음에도 미분양이 발생하면서 반복적으로 모집 공고를 하고 있음

[그림 7] 미분양 아파트 추이



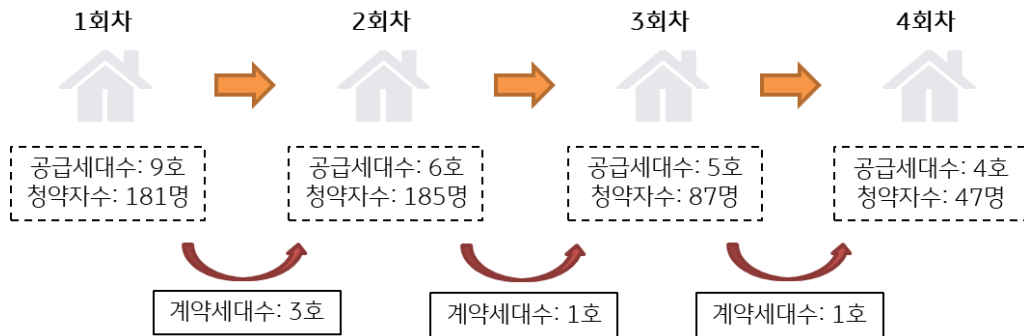
자료: 국토교통부

## ■ 결론 및 시사점

- 무순위 청약시장에서도 일반 청약 시장과 마찬가지로 양극화 현상이 나타나고 있으며 그 정도가 더 심각
  - 무순위 청약의 경우 일반 청약과 달리 청약통장 유무와 거주지 제한, 무주택 여부에 관계없이 청약이 가능하기 때문에 분양가격 또는 입지적인 이점이 있는 경우 많은 수요가 집중될 수밖에 없음
    - 2022년 3월 이후 최근 2년간 무순위 청약 단지가 기록했던 최대 청약자수는 101.3만 명으로 일반 청약 단지(13.6만 명)에 비해 7배 많음
    - 청약경쟁률이 100대 1을 초과한 단지 역시 일반 청약은 2.5%에 그쳤으나, 무순위 청약은 20%로 상대적으로 높은 비중을 차지
  - 반면 분양이 되지 않아 반복적으로 입주자를 모집하는 무순위 청약 단지도 다수 존재
    - 서울 등 수도권을 중심으로 상당수 단지에서 여러 차례 입주자 모집 공고를 진행했으며, 서울 내에서도 10회 이상 입주자 모집 공고가 진행 중인 단지 존재
- 무순위 청약에서도 거주 지역, 특별 공급 대상 여부 등의 지원 자격과 재당첨 제한 등의 차이가 존재하기 때문에 잔여세대 발생 원인별로 세부 특징을 확인하고 청약할 필요
  - 계약 취소 주택 재공급의 경우 지난해 무순위 청약 제도 지원 자격이 완화되었지만 여전히 해당 주택 소재 지역 거주 자격이 필요
  - 규제 지역에서 시행되는 계약 취소 주택 재공급과 무순위 사후접수, 비규제 지역에서 이루어지는 계약 취소 주택 재공급 중 분양가 상한제가 적용되는 주택은 재당첨 제한 조건이 적용
    - 당첨 후 계약을 포기할 경우 최대 10년간 재당첨 제한
  - 그 외에도 세부적으로 유주택자, 동일 주택 기당첨자 등 청약이 불가능한 경우가 있으며, 단지에 따라 대출 불가에 따른 자금 조달 어려움도 존재
- 소위 ‘묻지마 청약’과 같은 무분별한 무순위 청약으로 시장 왜곡이 발생
  - 청약에 대한 정확한 정보와 판단 없이 이루어지는 소위 ‘묻지마 청약’이 지속되면서 주택시장 및 청약시장 위축에도 역대급 청약자가 몰리는 등 시장 왜곡이 발생
  - 청약 당첨 후 포기하는 사례가 늘면서 실수요자의 당첨 기회가 무산되어 추가적으로 입주자 모집공고를 진행하는 상황도 발생

- 많은 청약자가 지원하는 것은 주택 공급자 입장에서 긍정적인 요소이나, 무분별한 청약으로 인해 실제 계약을 하는 세대수가 적을 경우 입주자 모집 공고가 반복되면서 불필요한 업무 및 비용도 발생

[그림 8] 무분별한 청약에 따른 다회차 입주자 모집 공고 사례



자료: KB경영연구소, 한국부동산원 청약홈

[그림 9] 입주자 모집 공고문의 무분별한 청약 자제 요청 표시

※ 계약의사 없는 '묻지마 청약'으로 실수요자의 당첨기회가 상실되어 선의의 피해자가 발생할 수 있으므로, 자금사정 등으로 계약이 불가하거나 청약연습 등을 목적으로 하는 청약신청은 자제하여 주시기 바랍니다.

※ 청약신청 전 주택홍보관 대표전화(02-876-4004)로 필히 전화 상담 후 청약에 임해 주실 것을 당부드립니다.

※ 본 입주자 모집공고의 내용을 숙지한 후 청약 및 계약에 응하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 행위 등에 대하여는 청약자 및 계약자 본인에게 책임이 있으니 이점 유의 바랍니다.

■ [코로나-19관련] 건본주택 운영 및 유의사항]

※ 건본주택 방문 시 아래의 사항을 준수하지 않을 경우 입장이 제한됩니다.

- 입장 전 및 건본주택 내에서 마스크를 착용하지 않을 경우
- 코로나-19 감염 증상이 있을 경우
- 기타 건본주택 운영자(진행요원 등) 및 관련 지침에 따르지 않을 경우
- ※ 코로나-19 확산 상황 및 정부정책에 따라 당첨자의 공급계약 일정 등은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 개별 통보할 예정입니다.
- (개인정보 변경으로 통보가 불가할 경우 당첨자 본인 책임임)
- 코로나19 감염 유사증상(기침, 발열 등)이 있거나, 주택홍보관 운영방침에 불응할 경우 입장이 제한됩니다.

자료: 한국부동산원 청약홈, A단지의 입주자 모집 공고문

○ 무순위 청약에서도 최소한의 자격 기준을 보완하여 과도한 청약 집중에 의한 과열 방지와 청약시장 왜곡을 해소하기 위한 제도적 노력이 필요

- 무순위 청약은 일반 청약에 비해 완화된 자격 기준이 적용되면서 공급 세대수에 비해 과도하게 많은 청약자가 발생함에 따라 실수요자를 위해 거주 자격, 보유 주택수 등 최소한의 자격 기준을 보완할 필요
- 다회차 입주자 모집 공고를 하는 단지의 경우 자격 기준을 단계적으로 완화하는 방안이 필요하며, 무분별한 청약 방지를 위한 추가적인 조치도 검토할 필요
  - 재당첨 제한 규정이 주로 규제 지역에만 적용됨에 따라 비규제 지역의 경우 청약 당첨 후 계약 포기과 같은 불필요한 과정이 지속

<책임연구원 정종훈(H501668@kbf.com)>