現 청약제도의 문제점 및 개선 방안

[2021. 10. 15]

MIDMI 미드미네트웍스 365 청약365

Index.

Ⅰ. 청약제도 개정 및 부적격 현황

Ⅱ. 現 청약 제도의 문제점 및 개선 방안

Appendix.

Ⅰ. 청약제도 개정 및 부적격 현황

I. 청약제도 개정 및 부적격 현황

01 | 연도별 주요 청약 개정 내용_ 1977년 청약제도 도입 이후 청약제도 개정 약 150회 / 문재인 정부 청약제도 개정 20회

- **1977년** 국민주택 우선 공급에 관한 규칙 신설, 공공부문 청약제도 도입
- **1978년** 주택공급에 관한 규칙 신설, 민간부문으로 청약제도 확대
- **1981년** 국민주택 전매 제한, 국민주택 청약부금을 선매청약저축(월 불입액 자유)으로 적용
- **1984년** 선매청약저축을 청약 저축으로 변경, 청약통장 전매금지, 재당첨 금지 강화
- **1989년** 주택청약부금을 청약 제도와 연동, 아파트 당첨 경험 있을 시 1순위 제외
- **1992년** 민영아파트 전매 제한, 1순위에서 1가구 1주택 중 대형주택 소유자 제외
- **1997년** 재당첨 제한 완화(수도권, 투기 과열지구)
- **1998년** 민영 1순위에 기당첨자, 1가구 1주택자 포함, 재당첨 제한 완화
- **2000년** 공공아파트 재당첨 제한 폐지, 민영주택 청약자격 확대
- **2002년** 무주택 세대주 우선공급제도 도입
- **2006년** 전매 제한 강화
- **2007년** 청약 가점제 적용
- **2009년** 청약 종합 저축 출시
- **2014년** 청약 가점제 개편(1순위 자격 요건 단축)
- **2016년** 맞춤형 청약 제도 조정(일부 지역 전매 제한 강화)

2017년 2회

- 8월 | 규제지역 조정, 1순위 자격요건 강화, 가점제 적용 확대
- 9월 | 투기과열지구 추가 지정, 민간택지 분양가 상한제 적용 요건 개선

2018년 5회

- 1월 | 300실 이상 오피스텔 인터넷 청약 의무화
- 5월 | 신혼부부 특별공급 확대, 특별공급 인터넷 청약 의무화
- 7월 | 청년우대형 청약 통장 출시
- 8월 | 규제 지역 조정
- 12월 | 분양가상한제 주택 전매 제한 강화, 공공분양주택 거주의무기간 강화

2019년 3회

- 5월 | 청약 예비 당첨자 비율 확대
- 7월 | 특별공급 대상자를 위한 입주자모집 기간 연장
- 11월 | 민간택지 분양가상한제 적용기준 개성

2020년 6회

- 3월 | 예비 당첨자 비율 확대
- 4월 | 해당지역 우선 공급 대상자 거주요건 강화, 주택 재당첨 제한 기간 강화
- 5월 | 전매 제한 기간 강화
- 9월 | 민영주택 생애최초 특별공급 신설, 신혼부부 특별공급 소득기준 일부 완화
- 11월 | 신혼부부 특별공급 및 생애최초 특별공급 소득 요건 개선
- 12월 | 규제 지역 조정

2021년 4회

- 1월 | 추가 선택 품목 일괄 선택 제한, 무순위 신청자격 강화
- 2월 | 공공분양 물량 대상 실수요자를 위한 청약제도 개편
- 5월 | 무순위 물량 신청자격 강화
- 9월 | 1인가구 및 맞벌이가구 대상 특공 청약 기회 부여, 신혼부부 특별공급 추첨제 도입

02 | 청약 부적격 비율 (연도별 부적격 당첨자 규모)

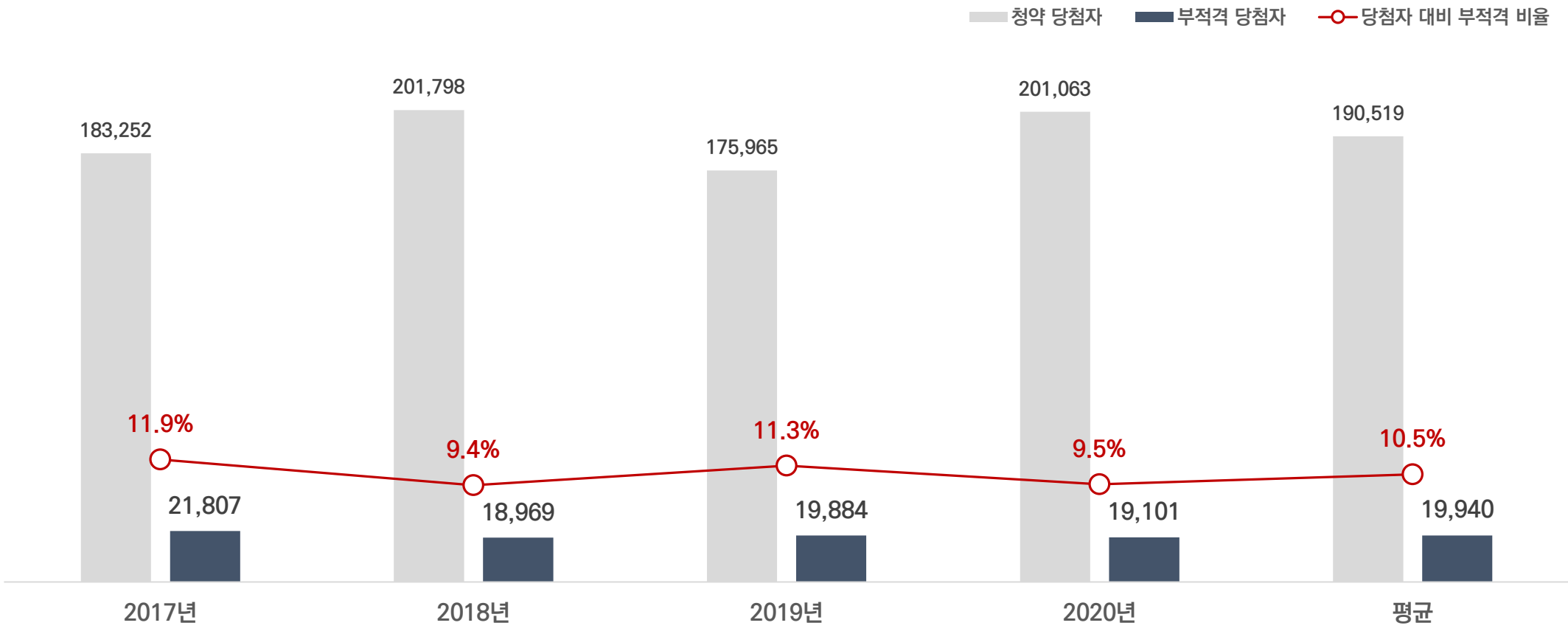
▶ 現 정부 최근 4년간 부적격 비율 10.5% (당첨자 762,078명 中 부적격 7만 7,961명 / 당첨자 10명 중 1명 이상 부적격)

▶ 주요 부적격 유형

① 청약 가점오류 71.3%　② 재당첨 제한 12.9%　③ 무주택가구 구성원 중복청약 5.4%　④ 특별공급 횟수제한 4.7%

연도별 부적격 당첨자 규모

[출처 : 국토교통부 / 단위:명, %]



03 | 청약 부적격 유형

No	부적격 유형	주요 사례
1	무주택 기간 산정 가점 오류	✓ 한번도 주택을 소유한 적 없으니 태아난 해부터 무주택 기간으로 산정 (ex. 만 30세 – 신청 가점15년 이상 32점, 실제 가점 1년 미만 2점) ✓ 주택 처분일 착오로 인한 무주택 기간 점수 오류 등에 따른 부적격 처리
2	부양가족 산정 가점 오류	✓ 본인을 포함해 부양가족 수 산정(ex. 3인 가족(본인, 배우자, 자녀 1명 – 신청 가점 20점(부양가족 3명) / 실제 가점 15점(부양가족 2명) ✓ 등본상 형제, 자매 포함하여 부양가족 수 산정 / 기혼 자녀 포함 부양가족 수 산정 / 등본 상 3년 미만 직계존속 포함하여 부양가족 수 산정 등에 따른 부적격 처리
3	세대원 청약	✓ 투기, 투기과열, 조정대상지역의 경우 세대주 청약만 가능하나, 세대원이 청약한 경우 ✓ 모집공고일 이후 세대주로 변경하는 경우 등에 따른 부적격 처리
4	세대원 중복당첨	✓ 본인 및 배우자의 중복청약에 따른 중복당첨 시 당첨 무효 및 부적격 처리
5	주택소유	✓ 투기, 투기과열, 조정대상지역의 경우 무주택자(1주택자의 경우 6개월 내 처분 조건)만 청약 가능하나, 유주택자가 청약한 경우 부적격 처리
6	재당첨 제한	✓ 최근 5년 내 투기, 투기과열, 조정대상지역 내 주택 당첨 사실이 있을 경우 재당첨 제한으로 부적격 처리
7	전입제한일 미충족	✓ 입주자 모집공고일 기준 당해 지역 1년 이상 거주 요건을 충족하지 못한 경우 (1년 미만 거주) 부적격 처리
8	당해 지역 미해당	✓ 당해지역에 해당되지 않는 타 지역에서 1순위 당해지역으로 청약을 한 경우 부적격 처리
9	신혼특공 소득초과	✓ 세전 소득으로 소득을 산정하여야하나, 세후 소득으로 산정하여, 소득초과에 따른 부적격 처리 등
10	신혼특공 주택양도일	✓ 기존 주택을 처분하고 무주택 기간이 모집공고일 기준 2년을 경과하여야 하나, 기존 주택 처분시점이 2년이 경과하지 않은 경우 부적격 처리
11	신혼특공 혼인 미신고	✓ 결혼식은 하였으나, 혼인 신고 前 신혼부부 특별공급 신청한 경우로 부적격 처리
12	해외거주 기간	✓ 출국 후 계속하여 90일을 초과하여 거주한 경우, 연간 183일을 초과하여 국외에 거주한 경우 1순위 당해가 아닌 1순위 기타 지역으로 청약신청을 해야하나, 1순위 당해지역으로 청약신청을 해 부적격 처리
13	미성년자 청약	✓ 만 19세 미만 미성년자가 청약한 경우 부적격 처리
계		1977년 청약제도 도입 후 약 150회 개정 – 세계 최고 수준의 청약 난이도

II. 現 청약제도의 문제점 및 개선방안

II. 現 청약제도의 문제점 및 개선 방안

01 | 現 청약제도의 문제점

No.	주요 쟁점	문제점
1	가점제 항목 및 배점 기준에 대한부적합성	● 무주택기간 (15년, 32점), 부양가족수 (6명, 35점), 청약통장 가입기간 (15년, 17점) 총 84점 ● 청약통장은 청약을 위한 기본 조건이나 배점이 높음 ● 무주택자 중심의 주택공급이 목적이나 무주택기간 배점이 상대적으로 낮음
2	무주택자 기준 적용	● 비자발적 무주택자와 자발적 무주택자의 구분 및 차등적용 없음 ● 비자발적 무주택자 : 일정 수준 이하의 일반적인 전월세 세입자 ● 자발적 무주택자 : 일정수준 이상 초고가 전월세 세입자
3	소득 수준 기준 적용	● 무주택자 적용기준에 소득 수준 고려 안함 (일반공급) ● 무주택자의 소득수준 편차가 큼 ● 무주택 저소득자와 무주택 고소득자에 동일한 기회 제공으로 무주택 저소득자 당첨 기회 축소
4	가족구성원 변화 미반영	● 기존의 청약제도는 4인 가족 기준으로 現 가구 구성원 변화(세대원수 감소) 반영한 적절한 공급의 배분 필요
5	1인 가구 (20,30대) 의 상대적 불리함	● 국내 1인 가구 비율은 약 40% 수준으로 대부분 2,30대 ● 무주택 기간, 부양가족수 등 現 청약제도의 가점 기준은 상대적으로 나이가 많은 사람 또는 기혼자에게 유리한 구조로 2,30대 1인 가구의 청약 당첨 확률 매우 낮음 (상대적으로 불리함)
6	기관별 청약접수에 따른 중복 당첨 피해 발생	● 민영 분양은 청약홈, 공공 분양은 LH,SH 청약센터 등 각 공사 홈페이지에서 청약 접수 ▶ 중복 당첨에 따른 피해자 발생

02 | 개선 방향

문제점	개선 방향
가점제 항목 및 배점 기준에 대한 부적합성	무주택 기간의 배점 강화 및 청약통장 가입기간 배점 하향 조정 **장기 무주택자 기회 확대 유도**
무주택자 기준의 적용	자발적 무주택자 (일정 수준 이상 초고가 전월세 세입자)에 청약 및 지원 제한 **무주택자 기준 강화**
소득 수준 기준의 적용	고소득자가 아닌 무주택자에게 기회 확대 **민영주택 소득 및 자산 기준 신설**
가족구성원 변화 미반영	공공주택 세대 구성원 및 연령대별 쿼터제 도입 / 민영주택 추첨제 비율 50% 이상 상향 조정
1인 가구 (20,30대) 의 상대적 불리함	청년1인가구 청약 당첨기회 확대 **청년 1인가구 특별공급 신설 & 추첨제 비율 확대**
기관별 청약 접수에 따른 중복당첨 피해 발생	민영분양, 공공분양 구분없이 청약 접수 창구 일원화 필요 **청약 통합 시스템 구축**

※ 청약 제도 개선과 함께 생애최초 주택 구입자 & 무주택자에 대한 대출 규제 완화 병행 필요

※ 시세 및 분양가격 안정을 위해 시세차이가 클 경우 계약자가 채권을 매입해 시세차익을 환수하는 제도인 주택채권입찰제 도입 검토 필요

03 | 개선 방안

No.	개선 방향	개선 방안
1	장기 무주택자 기회 확대	● 무주택 기간의 배점 강화 및 청약통장 가입기간 및 배점 하향 조정 통해 청약저축가입 늦은 장기무주택자 기회 확대 유도 ● 무주택 기간 배점 확대 ▶ 現 32점에서 40점 수준으로 상향 조정 ● 청약통장 가입기간 및 배점 조정 : 현행 15년 , 17점 ▶ 5년 이내, 10점 이하로 하향 조정
2	무주택자 기준 강화	● 무주택자 中 일정 수준 이상의 고가 전월세 거주자에 대해 ① 일정 규모 및 가격 이하 주택(무주택 지원대상 주택) 청약 제한 실시 ② 국민주택 및 민영주택 中 국민주택규모(84㎡ 이하) 주택 및 9억 이하의 주택에 대한 지원 제한
3	민영주택 소득 및 자산기준 신설	● 現 민영주택의 경우 소득수준 및 자산 기준 미적용 ▶ 소득수준 및 자산 기준에 따라 무주택자 적용 기준 차등화 필요 ① 무주택자 中 일정 수준 이상의 자산 및 고소득자에 대해 무주택 지원대상 주택의 청약 제한 실시 ② 국민주택 및 민영주택 中 국민주택규모(84㎡ 이하) 주택 및 9억 이하의 주택에 대한 지원 제한
4	공공분양 쿼터제 도입 및 민영분양추첨제 비율(50% 이상) 상향	● 공공주택의 경우 세대 구성원수 및 연령대별 쿼터제 도입 필요 ▶ Ex) 30대 이하, 2인 이하 20% / 40대 이하, 3인 이하 30% / 30대 이상 4인 이상 40%) ● 민영주택의 경우 가점제 비율 하향 조정, 추첨제 비율 상향 조정 필요
5	청년 1인가구 특별공급 신설 & 추첨제 비율 확대	● 특별공급 확대 – 현재 신혼부부 특별공급 비중 20~30% ▶ 청년 1인가구에게도 특별공급 혜택 부여 ● 추첨제 비중 상향 – 가점제는 나이, 부양가족 많을 수록 유리 ▶ 추첨제 비중 높여 청년 1인가구 기회
6	청약 통합 시스템 구축	● 現 공급자 중심으로 각기 다른 홈페이지에서 청약 접수 진행 시 지속적인 중복 당첨 피해자 발생 가능성 존재 ● 민영분양, 공공분양 구분없이 수요자가 지정된 하나의 홈페이지에서 청약 가능한 가독성 높은 통합 시스템 필요

03 | 국가시스템 통합 필요성

국가시스템 통합의 필요성

국토교통부	한국부동산원	행정안전부
과거 청약당첨 사실 주택소유여부	청약통장 가입기간	주민등록상 실거주 여부

❖ 現 청약제도는 근본적으로 일반인이 해석하고 직접 기입하는 현재의 시스템으로는 부적격 방지가 어려워 연말정산처럼 자동 계산이 필요

❖ 과거 청약 당첨사실이나 주택 소유 여부는 국토교통부, 청약통장 가입기간은 한국부동산원,
주민등록상 실거주 정보는 행정안전부가 분산 관리해 협업이 쉽지 않아, 시스템 통합을 통한 정보의 통합 전산망 구축 필요

Appendix.

01 | 청약 가점 항목

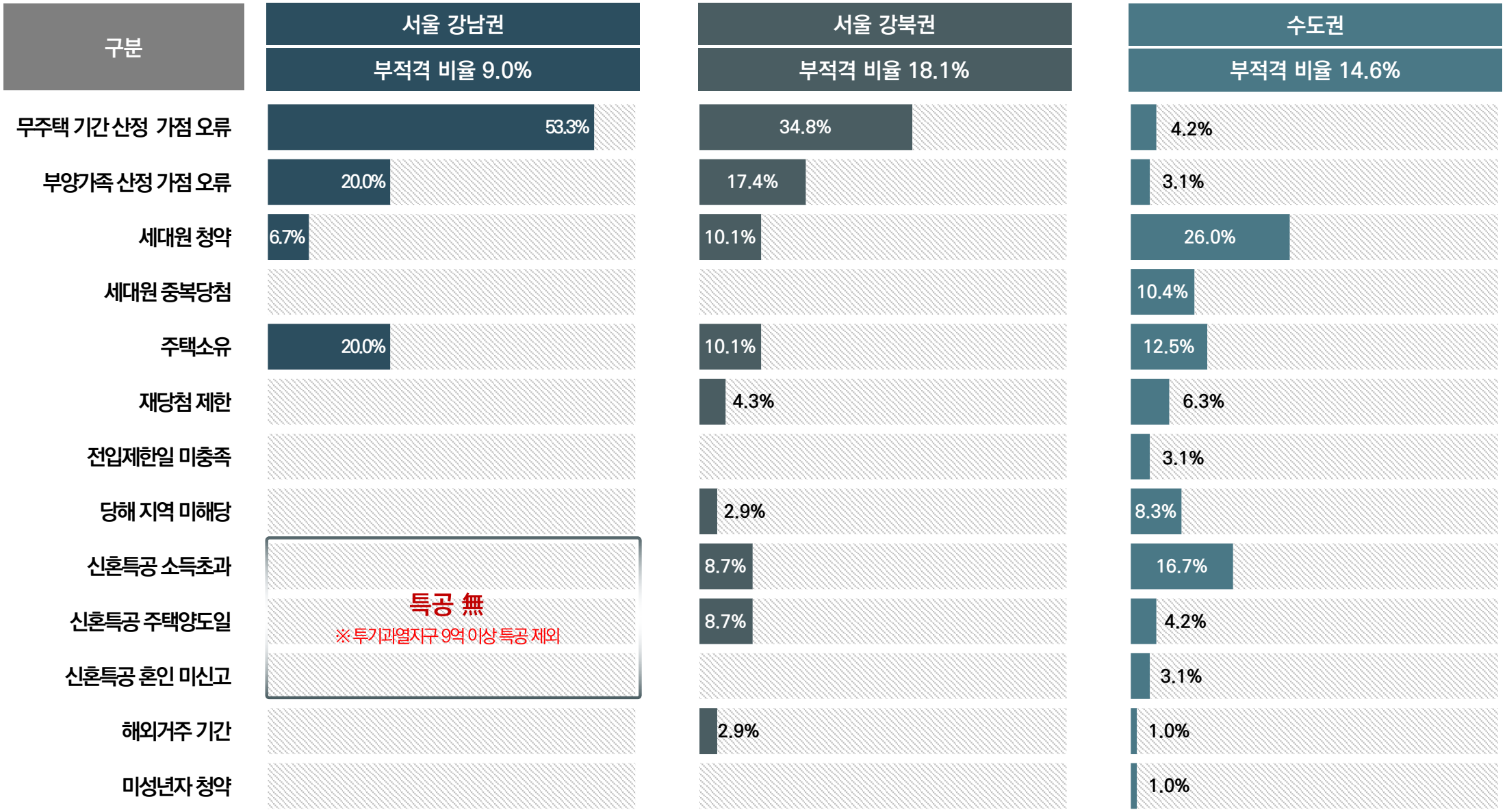
가점항목	가점상한	가점구분	점수	가점구분	점수	확인할 서류 등
① 무주택기간	32	만 30세 미만 미혼자	0	8년 이상 ~ 9년 미만	18	➢ 주민등록표등본 (배우자 분리세대 시 배우자 주민등록표등본, 가족관계증명서 추가 제출) ➢ 건물등기사항증명서, 건축물대장등본 등 ➢ 가족관계증명서, 혼인관계증명서 ※ 만30세 이전에 결혼한 경우 혼인신고일 확인
		1년 미만 (무주택자에 한함)	2	9년 이상 ~ 10년 미만	20	
		1년 이상 ~ 2년 미만	4	10년 이상 ~ 11년 미만	22	
		2년 이상 ~ 3년 미만	6	11년 이상 ~ 12년 미만	24	
		3년 이상 ~ 4년 미만	8	12년 이상 ~ 13년 미만	26	
		4년 이상 ~ 5년 미만	10	13년 이상 ~ 14년 미만	28	
		5년 이상 ~ 6년 미만	12	14년 이상 ~ 15년 미만	30	
		6년 이상 ~ 7년 미만	14	15년 이상	32	
		7년 이상 ~ 8년 미만	16			
② 부양 가족수	35	0명	5	4명	25	✓ 주민등록표등·초본 ✓ 가족관계증명서 ※ 청약신청자 본인은 부양가족수에서 제외 ✓ 만18세 이상 성년자녀 부양가족인정 신청 시 추가확인서류 (1) 만18세 이상 ~ 만30세 미만 : 자녀 혼인관계증명서, 가족관계증명서 (2) 만30세 이상 : 자녀 혼인관계증명서, 가족관계증명서, 주민등록초본
		1명	10	5명	30	
		2명	15	6명이상	35	
		3명	20	-		
③ 입주자 저축 가입기간	17	6월 미만	1	8년 이상 ~ 9년 미만	10	✓ 청약통장 (인터넷 청약 시에 자동 계산됨)
		6월 이상 ~ 1년 미만	2	9년 이상 ~ 10년 미만	11	
		1년 이상 ~ 2년 미만	3	10년 이상 ~ 11년 미만	12	
		2년 이상 ~ 3년 미만	4	11년 이상 ~ 12년 미만	13	
		3년 이상 ~ 4년 미만	5	12년 이상 ~ 13년 미만	14	
		4년 이상 ~ 5년 미만	6	13년 이상 ~ 14년 미만	15	
		5년 이상 ~ 6년 미만	7	14년 이상 ~ 15년 미만	16	
		6년 이상 ~ 7년 미만	8	15년 이상	17	
		7년 이상 ~ 8년 미만	9			
총점	84					

본인 청약가점 점수 = ①+②+③

※ 제28조제6항에 따라 입주자모집공고일 현재 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자는 제1순위에서 가점제의 적용 대상자에서 제외되며, 추첨제의 적용 대상자에 포함된다.
※ 만 60세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함)의 소유주택은 신청자격 판단 시 무주택으로 인정하며, 단 주택을 소유한 만60세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함)은 부양가족수에 제외하여 산정 함.(주택을 소유한 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족수 제외)

※ 4인 가족 만점 69점 / 3인 가족 만점 64점

02 | 청약 부적격 비율 (당사 진행 PJT 사례)



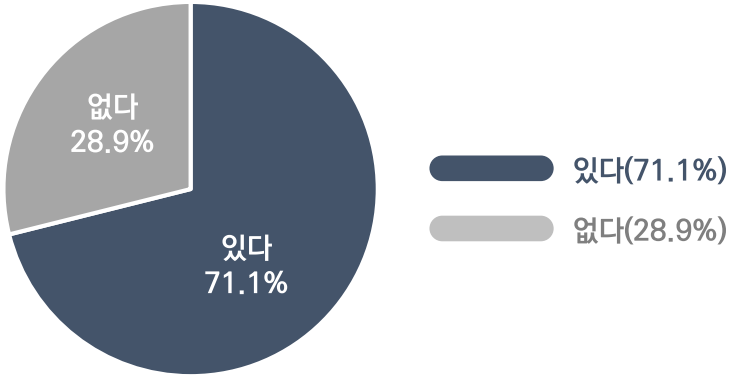
03 | 現 청약제도 관련 설문조사

당사 개발 청약 모의테스트 앱 '청약 365' 회원 대상 現 청약제도 관련 설문조사 결과

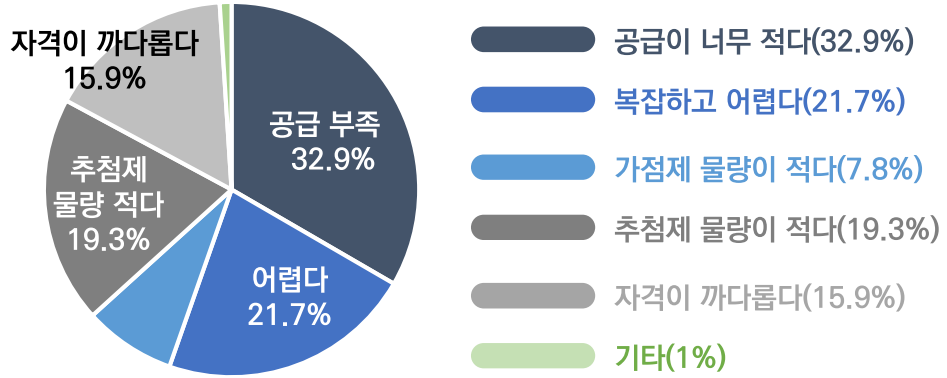
공급 부족 & 청약제도의 복잡한 절차와 청약 자격에 대한 문제점 지적 多

[출처 : 청약365 자체설문조사 결과, N=830名]

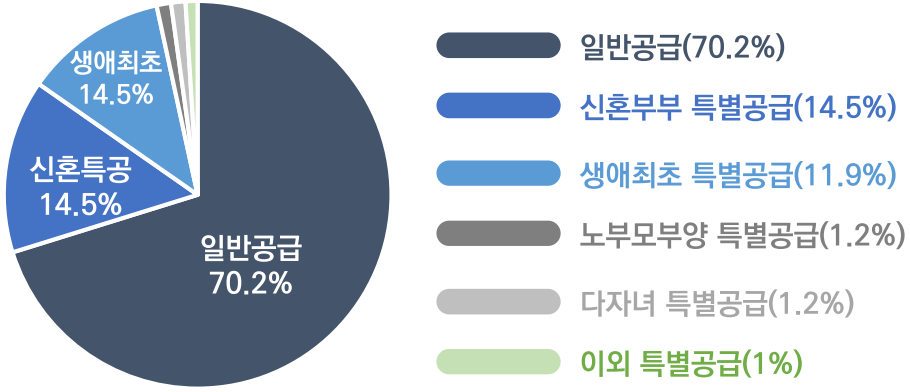
Q. 청약을 신청해보신 적이 있으신가요?



Q. 現 청약제도의 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?



Q. 청약 신청을 해보셨다면 어떤 유형에 신청을 해보셨나요?



Q. 現 청약제도 관련 기타 의견

- 1인가구 청약기회가 없다
- 높은 분양가에 비해 소득기준이 낮고 대출 규제가 심해 현실성이 없다
- 일반공급에 비해 특별공급 물량 비중이 높다
- 세대주만 청약이 가능한 점이 불편하다
- 변경되는 청약제도에 대한 홍보가 부족하다
- 실거주 의무, 전매제한, 재당첨 제한 등 규제가 너무 심하다.

MIDMI 네트웍스

믿음은 모든 비즈니스의 기본
고객과 쌓아가는 신뢰가 가치를 만듭니다.

아무리 좋은 다이아몬드 원석일지라도 그 진가를 알고 다듬어야
최고의 보석으로 거듭날 수 있습니다.
MIDMI는 가치 있는 것을 볼 줄 아는 눈이 있습니다.
MIDMI는 가치 있는 것을 다듬을 줄 아는 열정이 있습니다.
가치 있는 것을 찾아내고, 가치 있게 만들 줄 아는 사람들 – MIDMI입니다.

감사합니다.