

저출생 대응을 위한 주택청약제도 개선방안

남 진(연구책임자)

2024. 10. 28.



저출생 대응을 위한 주택청약제도 개선방안

2024. 10.

연구책임자: 남진 (서울시립대학교)

참여연구원: 김진하 (서울시립대학교)

(사)한국도시부동산학회

이 보고서는 국회입법조사처의 정책연구용역사업으로 수행된 것으로서,
보고서의 내용은 연구용역사업을 수행한 연구자의 의견이며,
국회입법조사처의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

제 출 문

국회 입법조사처장 귀하

본 보고서를 「저출생 대응을 위한 주택청약제도 개선방안」 연구용역의 최종보고서로 제출합니다.

2024년 10월

남 진

요 약

- 2023년 우리나라의 합계출산율은 0.721명으로 저출생 문제가 심화되고 있으며, 이는 사회·경제적 측면의 문제를 유발하는 요인이 됨
 - 특히, 저출생 문제는 주거 안정성과 밀접한 관계를 갖게 되는데, 신혼부부의 주거선택 및 출산가구의 주거 안정 등에 많은 영향을 미치게 됨
- 저출생에 대응하기 위하여 주택공급제도인 주택청약제도의 가점제도를 살펴봄으로써, 신혼부부 및 출산가구에 대한 개선방안을 마련하고자 함
 - 주택의 공급, 수요관리, 배분 등을 파악할 수 있는 청약제도의 개선방안을 마련하기 위하여 주택공급 현황 및 청약당첨 현황 등을 분석함
 - 또한 신혼부부의 주거선택, 청약제도, 가점제도 등의 선행 연구를 바탕으로 관련 요소들을 선정하였고, 서울시 주택시장의 변화, 신혼부부의 변화 등 현황을 분석함
 - 수도권 선호 및 아파트, 신규주택에 대한 선호는 줄지 않고 있어, 신혼부부의 주거선택 요인에 맞도록 주택의 배분이 이루어지는 것이 저출생 대응을 위한 방안이 될 수 있다는 점을 확인함
 - 신혼부부의 경제적 여건과 출생아 수의 관계는 통계적으로도 의미가 있는 정(+)의 결과로 도출되어 신혼부부에게 신규 아파트를 공급할 필요가 있음을 확인함
- 신혼부부 증가 추세, 서울시 공급주택의 당첨 현황 등을 분석한 결과, 청약제도의 가점항목 중 부양가족수의 세분화 및 점수 상향이 필요함

- 당첨자들의 가점 현황을 항목별로 분석한 결과, 부양가족수에 대한 점수는 만점보다는 중간 점수를 받은 가구가 당첨이 많이 되었고, 무주택기간과 청약통장 가입 기간에 따라 높은 점수를 받은 가구들이 총점을 높게 기록하여 당첨되었음
 - 청약저축 가입 기간 역시 주택 구입을 희망해 온 기간과 관계가 되어있으므로 이에 대한 개선은 신중하게 접근할 필요가 있음
- 부양가족수에 대한 점수를 강화하는 시뮬레이션 결과, 기존의 무주택기간 및 입주자저축 가입기간의 영향력을 줄일 수 있는 것으로 분석됨
- 부양가족에 대한 점수를 정비할 경우, 배우자와 자녀 1명이 있는 3인 가구는 30점, 자녀 2명이 있는 가구는 40점을 획득할 수 있음
 - 이는 서울의 2023년 평균 커트라인인 69점을 만족하기 위해서 각각 29점, 39점만 더 받으면 되는 것을 의미함
 - 기존 4인 가구 기준으로 25점보다 5점, 15점을 확보할 수 있으므로 무주택기간 및 입주자저축 가입기간을 단축시키는 효과가 있을 수 있음
- 저출생 문제를 해소하고, 신혼부부 및 출산가구의 자가 소유를 촉진하기 위해서 가점제 항목 중 부양가족수의 과감한 개선이 필요해 보임
- 전문가 설문에서도 다른 항목에 대한 중요성과 함께 부양가족수 개편의 중요도가 크다는 점을 확인하였고, 이는 저출생에 대응할 수 있는 방안이 될 수 있다는 점을 반증함
 - 입주자저축 가입기간 및 무주택기간과 부양가족의 가중치를 고려하여 자녀수에 대한 가점을 상향하는 방안을 검토할 수 있음

차 례

I. 서론 / 1	
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위	6
II. 주택청약제도 개요 및 선행연구 고찰 / 8	
1. 주택청약제도 개요	8
2. 선행연구 고찰	17
III. 주택공급 및 신혼부부 현황 / 23	
1. 주택공급 현황	23
2. 신혼부부 현황	27
3. 주택공급과 신혼부부 관계 분석	31
IV. 주택청약 현황 및 가점제 특성 분석 / 34	
1. 주택청약 현황	34
2. 가점제 특성 분석	40
3. 소결	54
V. 가점제의 항목별 중요도 분석 / 55	
1. 분석 개요	55

2. 가점제의 항목별 중요도 분석 56

VI. 결론 / 59

□ 참고문헌 / 63

표 차례

[표 1] 민영주택 청약자격	11
[표 2] 국민주택 청약 자격	12
[표 3] 청약가점 산정 기준	16
[표 4] 서울시 주택 공급량(인허가 기준)	23
[표 5] 서울시 주택 재고 현황	25
[표 6] 규모별 주택공급량	26
[표 7] 지역별 신혼부부 변화 현황	28
[표 8] 신혼부부가 늘어난 지역	28
[표 9] 전국 신혼부부 가구 특성	29
[표 10] 서울 신혼부부의 경제적 가구 특성	30
[표 11] 경기 신혼부부 가구 특성	30
[표 12] 신혼부부 변수와 출생아수의 상관관계 분석	32
[표 13] 주택청약 가입자 현황(2014-2018)	34
[표 14] 주택청약 가입자 현황(2019-2023)	37
[표 15] 지역별 일반공급분에 대한 경쟁률(2020-2024상반기)	38
[표 16] 연도별 공급 및 당첨 현황	39
[표 17] 지역별 당첨자 가점 현황	41
[표 18] 지역별 항목 가점현황	43
[표 19] 부양가족별 점수 현황	44
[표 20] 가입기간에 따른 점수	45
[표 21] 무주택기간에 따른 점수 분포	46
[표 22] 부양가족수 점수에 따른 총점 현황	47

[표 23] 부양가족수 점수에 따른 가입기간 점수 분포	48
[표 24] 부양가족수 점수별 무주택기간 점수 분포 현황	49
[표 25] 주요 영향 가점 항목 및 점수	50
[표 26] 가점 항목 변경 조건(예시)	51
[표 27] 부양가족수 가점 항목 변화(예시)에 따른 총점 변화	52
[표 28] 항목과 평가 내용	57
[표 29] 항목별 평균 및 비교항목	57
[표 30] 일관성 지수 및 가중치	57
[표 31] 조사 내용	58
[표 32] 항목별 기초 통계 점수	58
[표 33] 가중치 및 일관성 지수	58

그림 차례

[그림 1] 서울시 아파트 공급량	24
[그림 2] 서울시 규모별 아파트 공급량	27
[그림 3] 출생아수와 신혼부부 주택소유율 분포도	32
[그림 4] 부양가족수 점수 분포	44
[그림 5] 입주자저축 가입기간에 따른 당첨빈도	45
[그림 6] 무주택기간 당첨자 분포 현황	46

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

가. 연구의 배경

2002년 국내 출산율이 1.178명으로 1.3명 미만인 초저출산 국가로 진입하면서 우리나라도 인구감소에 대한 문제가 심각하게 대두되었다. 2023년 우리나라의 합계출산율은 0.721명¹⁾으로 인구감소가 아닌 인구 쇼크 시대에 접어들었다 해도 과언이 아니다. 2018년에는 합계출산율 0.98명으로 세계에서 최초로 합계출산율 0명대에 진입²⁾한 불명예를 얻었다. 이제는 농촌소멸, 지방소멸, 도시소멸을 넘어서 이제는 국가소멸을 걱정해야 하는 단계까지 온 것이다. 합계출산율이 0명대라는 것의 의미는 평생 1명도 낳지 않는다는 의미로, 해당 연도에 사망자의 숫자가 출생아의 숫자를 넘어서는 순간이 오면 결국 인구의 자연적 감소가 일어나는 것이다. 이와 같이 인구의 자연적 감소도 문제지만 인구피라미드 상에서 고령자가 많아지고 유소년이 줄어들면 경제학적, 사회학적으로도 많은 문제가 나타날 수 있기 때문에, 이에 대한 대책마련이 시급하다.

앞에서 밝힌 바와 같이 2002년 저출산 국가로 진입하면서 정부도 출산장려정책을 펼치기 시작했다. 2005년 「저출산·고령사회 기본법」 제정을 시작으로 산전 검사료 지원, 보육료 지원, 보육시설확충 등 세부 과제들을 만들어 시행해 오고 있다³⁾.

특히 2010년대에는 중앙정부뿐 아니라 지방정부에서도 출산장려 정책들을 내놓으면서 이러한 위기에 대응하려고 노력하고 있다. 또한 여러 분야에서 도

1) 통계청, 「인구동향조사」, 2023.

2) 통계청, 「인구동향조사」, 2018.

3) KDI 경제정보센터, 『알아두면 쓸모 있는 재미난 인구이야기』, 2023.

대체 어떤 이유로 출산율이 낮아지고 있는지를 파악하기 위한 노력을 지속해 오고 있다. 5년 단위로 수립되는 「저출산고령화 기본계획」 중 최근에 발간된 「제4차 저출산고령사회 기본계획」에도 저출생 원인을 사회경제적 요인, 문화가치관 측면의 요인, 인구학적 경로로 세분하여 분석하고 있으며, 분야별 정책과제를 수립하여 저출생을 극복하기 위해 많은 노력을 기울이고 있다.

앞서 기술한 바와 같이 저출생에 대한 원인과 그에 대한 대응책은 너무나도 많이 제시되어 왔다. 하나하나 자료를 찾지 않더라도 경제적인 문제, 돌봄의 문제, 인구밀집으로 인한 경쟁의 문제, 인프라의 문제 등 여러 원인과 그에 따라 소득, 근로시간, 불평등, 시설확충 등 여러 대책들이 있었다.

그 중에서도 주목 받고 있는 것이 주거안정에 대한 문제이다. 신혼부부(이하 신혼가구)들이 안정적인 주거환경을 갖추지 못하는 것도 저출생과 결혼을 늦추는 원인으로 지목되면서 임대주택 정책 및 주택공급 정책에 신혼부부와 출산가구를 배려하는 정책들이 발표되고 있다. 결혼 후 3년 이내 출산한 가구는 최초의 주택 구입 시 주택소비를 감소시킨다는 연구결과⁴⁾와 신혼가구의 대부분이 과중한 주거비부담을 안고 있으며 축적된 자산이 적을수록 경기 외곽지역에 분포하는 것으로⁵⁾ 분석한 연구 결과 등 신혼가구의 주거선택 요인을 규명하고 있는 연구에서 선호하는 지역 및 주택 유형 등을 제시하고 있다.

또한 주거안정과 출산과의 관계를 규명하려는 연구들이 진행되면서 이에 대한 관심이 높아지고 있는 상황이다. 특히 주거비 부담이 커질수록 출산 계획을 미루거나 포기할 가능성이 커진다고 한다. 이는 주택가격의 급등이 젊은 부부가 자녀를 가질 경제적 여유를 제한한다는 것으로 전세나 월세와 같은 주거비용이 가계 소득에서 차지하는 비중이 클수록 자녀를 갖기 어렵다는 결과

4) 박천규·이영, 「결혼 후 3년 이내 출산이 주택소비에 미치는 영향」, 『주택연구』 제18권제1호, 한국주택학회, 2010.

5) 강대만, 「신혼부부의 경제특성이 주거선택에 미치는 영향」, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문, 2018.

를 도출한 연구⁶⁾와 자가 주택 보유 여부가 출산 의향에 중요한 변수로 작용하며, 주거 안정성은 아이를 낳고 키우는 데 필수적이라고 분석한 연구⁷⁾들의 결론에서도 출생에 주거안정이 미치는 영향이 매우 중요함을 알 수 있다.

물론 저출생 현상은 위에서 언급한 문제점들이 각각 독립적으로 작용해서 나타나는 현상은 아니다. 경제적인 문제로 지방에서 수도권으로 청년들이 이주를 하게 되면서 수도권에서의 경쟁은 더 치열해지고, 소득 불안은 더 커지며, 몰려드는 청년들을 수용할 만한 마땅한 주거환경이 마련되지 않으면서 주거불안은 더욱더 심해지고 이로 미래에 대한 불안감이 더 커지면서 결혼과 출산을 미루거나 포기한다는 설명도 나오고 있다.⁸⁾

주택정책에는 공급정책, 수요관리정책, 임대주택정책 등 다양한 분야의 정책들이 존재한다. 주택문제 역시 어떤 원인이 독립적으로 작용해 문제가 나타나는 것이 아닌 여러 원인이 복잡하게 상호작용을 하면서 문제가 나타나기 때문에 특정 정책으로 주택문제를 해결하기 어렵다는 점에서 저출생의 문제와 유사한 특징을 지니고 있다.

주택공급은 막대한 재원을 필요로 한다. 또한 주택을 대규모로 공급하기 위해서는 신도시 건설 또는 도시정비사업과 같이 긴 시간이 필요하다. 임대주택 역시 단기간 내에 양질의 주택을 공급하는 것에는 한계가 있기 때문에, 단순히 공급에만 초점을 맞춘 정책으로는 한계가 있다. 또한 수요 관리 정책 역시 일자리 조성, 주택금융, 조세 등 복잡한 정책을 시행해야 하기 때문에 정책 효과를 예측하기 쉽지 않다.

따라서 주택공급과 수요정책에 동시에 적용되면서 시급히 효과를 볼 수

6) 이삼식 외, 「저출산·고령사회정책 성과평가」, 한국보건사회연구원, 2008, pp.8-46

7) 이상포·노정현, 「주거환경이 신혼부부 출산 결정에 미치는 영향분석」, 『대한부동산학회지』, 35(1), 대한부동산학회, 2017, pp.73-289

8) 황인도·이하림, 『초저출산 및 초고령사회』, 한국은행 경제연구원, 2023.

있는 정책을 찾는 것이 필요하다. 그 이후 중장기 정책을 마련하여 그 효과를 극대화할 필요가 있다.

앞서 말한 바와 같이 주택공급과 수요관리를 동시에 하면서 단기간 내에 변화를 줄 수 있는 주택정책에는 주택청약제도가 있다. 1970년대 후반 국민주택 청약부금을 통해 도입된 청약제도는 그 이후 대상이 점차 확대되어 2009년까지는 청약신청 주택의 유형과 규모에 따라서 청약저축과 청약예금 청약부금으로 운영되다가 주택청약종합저축이 출시되었으며, 2015년부터는 기존의 통장들을 주택청약종합저축으로 통합하여 운영하게 되었다.

주택가격이 급격하게 상승하는 시기에는 청약을 통해서 신규주택을 분양받는 것이 유리하기 때문에 청약제도는 항상 국민들의 관심을 받게 되었다. 특히 2019년 이후 수도권 주택가격이 큰 폭으로 상승하면서 신규주택에 대한 청약에 대한 관심이 높아졌고, 자연스럽게 경쟁률도 높게 나타나기 시작했다. 특히 최근에는 다양한 계층들, 예를 들어 신혼부부 및 출산가구를 정책적 타겟으로 한 제도 개선안이 발표되면서 이에 대한 관심이 더욱 증대되고 있는 상황이라 할 수 있다. 특히 순위결정(이하 가점제)제도는 특정 계층의 당첨확률을 높여, 청약제도 중에서도 특정계층을 대상으로 하여 주택을 배분할 수 있게 하는 제도이다. 가점제는 주택구매 희망자에게 자격 요건을 부여하여 주택시장에서 특정 수요자를 보호하는데 중요한 역할을 하는 제도이기 때문에, 특별히 다른 공급제도를 손보지 않더라도 가점제에 대한 개선만으로도 신혼부부 및 자녀를 출산하려는 가구나 출산한 가구에 효과적으로 작용할 수 있다.

나. 연구의 목적

이 연구의 목적은 신혼부부 및 출산가구의 내 집 마련 기회를 확대할 수 있도록 주택청약제도의 법·제도적 개선방안을 도출하는 것이다. 특히 주택청약제도 중에서도 가점제도를 중심으로 분석하여 저출생 문제에 대응할 수 있도

록 주택공급제도 및 수요자 관리에 대한 개선안을 마련하는 것이다.

연구의 목적을 달성하기 위해 최근 주택시장의 현황과 신혼부부의 추세를 분석하여 신혼부부가 선호하는 지역 및 주택에 대해 분석한다. 다음으로 신혼부부의 경제적 특성을 분석하여 출산에 관계가 있는 요소를 도출한다. 출산가구를 중심으로 청약제도의 문제점을 파악한다. 당첨자들에 대한 특성을 분석하여 어떤 여건에 놓인 가구가 당첨되었는지를 분석하고 가점제도에 대한 개선안을 놓고 시뮬레이션하여 어떤 변화가 있는지를 살펴본다. 그리고 전문가 설문을 통해 이러한 가점 항목의 변화가 정말 효과적이고 필요한지에 대해 검증하는 방향으로 연구를 진행한다.

2. 연구의 범위

가. 공간적 범위

연구의 공간적 범위는 수도권을 대상으로 한다. 그 중에서도 서울시를 집중적으로 분석한다. 이는 주택이라는 재화의 특성상 하위시장이 따로 존재하기 때문인데, 주택시장의 경우 지역별 하위시장에 따라 나타나는 양상이 천차만별이다. 특히 실제 신혼부부와 출산하여 어린 자녀를 키우는 가구가 자가주택 마련에 어려움을 겪는 서울시를 중심으로 살펴본다. 다만 청약제도 및 가점제도 전반을 살펴보기 위해 비교군으로 전국과 경기, 인천지역의 청약 및 가점 현황을 살펴본다.

나. 내용적 범위

연구의 내용적 범위는 청약제도 중 가점제를 중심으로 한다. 연구는 크게 선행연구 검토, 주택공급현황 및 신혼부부 추세, 주택청약 가입자 현황 및 신혼부부의 주택당첨 분석, 제도개선에 대한 전문가 설문으로 구성한다.

첫째, 선행연구를 통해 신혼부부의 주거선택 요인을 확인하고 주거불안과 저출생과의 관계를 고찰하여 실제 어떤 측면에 주목해야 되는지를 확인한다. 다음으로 청약제도 및 가점제와 관련된 연구를 검토하여 문제점 및 개선요소 등을 선정한다.

둘째, 주택공급현황 및 신혼부부 추세 분석에서는 현재 서울시의 주택공급현황 및 주택 재고 현황을 살펴본다. 이를 통해 가구들이 어떤 주택을 원하는지를 확인한다. 신혼부부 추세에서는 신혼부부의 분포 현황 및 경제적 특성을 분석하고 어떤 지역에서 출산율이 높은지를 확인하여 신혼부부와 주택공급과의 특성 등을 비교 분석한다.

셋째, 주택청약 가입자 현황 및 신혼부부의 주택구입 여건에 대해 분석한다. 청약가입자의 변화 및 당첨자들의 가점현황을 바탕으로 어떤 부분을 수정해야 신혼부부 및 출산가구에 도움이 될지를 분석한다.

마지막으로 전문가 설문을 통해 가점항목의 개선안에 대해 분석한다. 가점제에 목표를 달성하기 위해 어떤 항목들이 중요하며, 저출생 대응을 위해서 개선이 필요한 가점제의 항목에 대해 전문가들의 의견을 수렴하고 타당한지를 검증한다.

II. 주택청약제도 개요 및 선행연구 고찰

1. 주택청약제도 개요

가. 주택청약제도의 개념과 청약 주택

주택청약제도는 1977년에 국민주택 청약부금을 통해서 최초 도입된 이후, 현재에 이르기까지 주택청약의 유형 및 대상이 점차 확대되고 있다.⁹⁾ 최근의 주택청약제도는 공급자, 공급형태, 규모 등에 따라 다양하게 나뉘어져 운영되고 있으나 크게 두 가지로 구분지어 이를 설명할 수 있다.

주택청약의 주된 두 가지 유형은 주택을 공급하는 주체에 따라, 공공이 공급하는 국민주택과 민간이 공급하는 민영주택으로 나눌 수 있다. 국민주택이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사 등이 건설하는 전용면적 85m² 이하의 주택이나 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금을 지원받아 건설·개량하는 전용면적 85m² 이하의 주택을 의미한다. 단, 수도권 및 도시지역이 아닌 지역은 전용면적 100m² 이하를 국민주택이라 정의한다. 민영주택은 말 그대로 민간에서 공급하는 주택으로 국민주택을 제외한 다른 주택들을 의미한다.

주택청약과 관련한 법령상 내용으로는 입주자의 자격과 관련하여, 「주택법」 제54조에서는 주택을 공급받으려는 자는 「주택공급에 관한 규칙」에서 규정하는 입주자자격, 해당첨 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다고 규정하고 있으며, 「주택공급에 관한 규칙」 제4장(제25조부터 제49조)에서 구체적인 기준을 규정하고 있다. 그러나, 이는 주택청약이 무엇인지 정의하는 내용이 아니라 주택청약의 자격요건을 명시한 것으로서, 일반적으로

9) 남영우, 「주택청약제도의 문제점 및 개선방안에 대한 연구」, 『부동산산업연구』 제5권제1호, 한국부동산산업학회, 2022.

주택청약은 주택을 분양받을 목적으로 분양공모에 응모하여 분양계약을 하는 행위¹⁰⁾로 입주 희망자의 의사표현을 통해 주택을 공급받는 일련의 과정으로 설명할 수 있다.

위에서 설명한 바와 같이 주택청약이란 신규주택을 분양받으려는 사람이 법령에서 정한 자격을 갖추고 분양을 받겠다는 의사표시를 위해 예금에 가입 하는 것으로 사전저축의 의미를 갖는다. 이와 같이 사전저축의 형태로 제도를 설계한 것은 신규주택 자가에 대한 수요 관리를 위한 것이라 볼 수 있다. 물론 주택청약은 현재 『주택공급에 관한 규칙』에 따라 시행되는 주택공급 방법이라 할 수 있지만, 입주자 자격이라고 하는 것이 주택시장에 진입할 수요자를 구분 짓는 기준으로 활용될 수도 있다.

「주택법」 제54조(주택의 공급)

② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 투기과열지구 및 제63조의2제1항에 따른 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

「주택공급에 관한 규칙」

제25조(주택의 공급방법) ① 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급 및 특별공급으로 구분한다.

② 사업주체는 입주자를 선정하는 경우 동·호수는 추첨의 방법에 따라 배정한다.
 ④ 사업주체는 입주자(사전당첨자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 및 예비입주자를 선정할 때 그 사실을 지체 없이 사업주체의 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공고하고, 주택공급신청자가 주택청약업무수행기관의 인터넷 홈페이지에서 그 선정 여부를 개별적으로 확인할 수 있도록 해야 한다. 이 경우 사업주체는 주택공급신청자의 요청이 있으면 입주자 또는 예비입주자로 선정된 자에게 휴대전화 문자메시지로 그 선정 사실을 알려줄 수 있다.

10) 김지현, 「주택청약제도의 문제점과 개선방안」, 『부동산학연구』 제18집제4호, 한국부동산분석학회, 2012.

주택청약의 또 하나 중요한 기능이 주택도시기금에 대한 구성이다. 주택도시기금의 자금 마련 방식으로 청약저축 납입액이 포함되어 있어, 국민주택 및 임대주택, 특례대출이나 전세대출, 서민정책 자금의 재원으로 다양하게 활용되고 있다. 이는 정부가 주택 공급에 대한 재원 및 서민들의 주거안정 자금을 확보하는데 매우 중요한 역할을 하기 때문에 주택청약 제도의 변화는 다양한 측면을 고려해서 이루어져야 한다.

나. 주택청약 통장

청약통장은 청약저축, 청약예금, 청약부금, 주택청약종합저축로 구분된다. 현재에 이르러서는 주택청약종합저축만이 운영되고 있으나, 기존의 가입자 수를 확인하기 위해서는 청약통장에 대해서도 살펴볼 필요성이 있다.

청약저축은 기존에 있던 국민주택 공급용 청약통장을 의미한다. 가입대상은 무주택세대의 세대주 및 세대주의 세대구성원으로서 1인 1계좌의 가입이 가능하다. 여기서 무주택세대란 세대주와 세대구성원이 모두 무주택인 세대를 의미하며, 세대 구성원은 세대주의 배우자 및 세대주의 직계 존·비속, 즉 부모, 자녀를 의미한다. 단, 만19세 미만인 단독 세대주는 가입이 불가하다.

청약예금은 청약 저축과 달리 민영주택을 공급받기 위한 청약통장을 의미한다. 가입대상은 만19세 이상의 성인으로 한다. 다만, 세대주인 경우에는 예외로 만19세 미만인 경우도 가능하지만 단독 세대주는 불가하다. 청약부금은 청약예금에서 더 세분화되어 전용면적 85㎡ 이하의 민영주택을 공급받기 위한 청약통장이다. 가입대상은 만19세 이상의 성인으로 세대주인 경우는 예외로 만19세 미만인 경우도 가능하지만 단독 세대주는 불가하다.

현재 유일하게 운영되는 주택청약종합저축은 기존의 청약저축에 청약예금, 청약부금 기능을 종합한 것이다. 청약통장 하나로 국민주택과 민영주택 모두 청약이 가능하며, 국내 거주자 개인 모두가 가입 가능한 청약통장이다.

다. 청약자격

앞서 언급한 바와 같이 청약제도는 수요를 관리하는 특성을 가지고 있다. 수요 관리를 위해서 청약자격을 부여하고 있는데 주택의 종류별로 주어지는 자격이 다르다. 먼저 민영주택의 경우, 입주자 모집공고일 현재 해당 주택건설 지역 또는 인근지역에 거주해야 한다. 민법에 따른 성인(만19세 이상)과 다음 조건의 하나에 해당하는 세대주인 미성년자는 청약이 가능하다. 아래의 자녀 및 형제자매는 세대주인 미성년자와 같은 세대별 주민등록표등본에 등재되어 있어야 한다. 자녀를 양육하는 경우는 청약이 가능하다. 직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하는 경우는 청약이 가능하다.

[표 1] 민영주택 청약자격

청약순위	청약통장 (입주자저축)	순위별조건	
		청약통장 가입기간	납입금
1순위	주택청약 종합저축	<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구 및 청약과열지역 : 가입 후 2년이 경과한 자 • 위축지역 : 가입 후 1개월이 경과한 자 	납입인정금액 이 지역별 예치금액 이 상인 자
	청약예금	<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구 및 청약과열지역, 위축지역 외 • 수도권 지역 : 가입 후 1년이 경과한 자(다만, 필요한 경우 시·도지사가 24개월까지 연장 가능) • 수도권 외 지역 : 가입 후 6개월이 경과한 자(다만, 필요한 경우 시·도지사가 12개월까지 연장 가능) 	매월 약정납입일에 납입한 납입인정금액 이 지역별 예치금액 이상인 자
	청약부금 (85㎡ 이하만 청약 가능)		
2순위	1순위에 해당하지 않는 자 (청약통장 가입자만 청약가능)		

국민주택은 최초 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역 또는 인근지역에 거주하는 자이어야 한다. 민법에 따른 성년자(만19세 이상)와 아래의 어느 하나에 해당하는 세대주인 미성년자(주택청약 시 성년자로 인정)도 가능하다. 단, 아래의 자녀 및 형제자매는 세대주인 미성년자와 같은 세대별 주민등록표 등본에 등재되어 있어야 하고, 자녀를 양육하는 경우, 직계존속의 사망, 실종 선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하는 경우, 동일한 주민등록표등본에 함께 등재된 세대[청약신청자의 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속포함) 및 직계비속(직계비속의 배우자포함)] 전원이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있지 아니한 세대구성원(무주택세대구성원)이어야 한다.

[표 2] 국민주택 청약 자격

청약 순위	청약통장 (입주자저축)	순위별조건	
		청약통장 가입기간	납입금
1순위	주택청약 종합저축	<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구 및 청약과열 지역 : 가입 후 2년이 경과한 분 • 위축지역 : 가입 후 1개월이 경과한 분 • 투기과열지구 및 청약과열 지역, 위축지역 외 수도권 지역 : 가입 후 1년이 경과한 분 • 수도권 외 지역 : 가입 후 6개월이 경과한 분 (다만, 필요한 경우 시·도지사가 수도권은 24개월, 수도권 외 지역은 12개월까지 연장 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> •매월 약정납입일에 월 납입금을 연체없이 다음의 지역별 납입횟수 이상 납입한 분 •투기과열지구 및 청약과열 지역 : 24회 •위축지역 : 1회 •투기과열지구 및 청약과열 지역, 위축지역 외 수도권 지역 : 12회 •수도권 외 지역 : 6회(다만, 필요한 경우 시·도지사가 수도권은 24회, 수도권 외 지역은 12회까지 연장 가능) 단, 월납입금을 연체하여 납입한 경우 주택공급에 관한 규칙 제10조제3항에 따라 회차별 납입인정일이 순연됨
	청약저축		
2순위	1순위에 해당하지 않는 분 (청약통장 가입자만 청약가능)		

라. 특별공급

앞서 주택수요 관리 측면에서 청약제도를 설명했다. 이와 같이 일정한 자격 요건을 부여하여 수요를 관리하고 있지만 주택을 분양받기 어려운 계층이 존재하기 마련이다. 이런 정책적 배려가 필요한 사회계층 중 무주택자의 주택 마련을 지원하기 위하여 일반공급과 청약경쟁 없이 주택을 분양받을 수 있도록 조건을 더 부여한 특별공급제도가 운영 되고 있다.

특별공급의 주요 대상은 국가유공자, 독립유공자, 보훈대상자, 참전유공자, 2자녀 이상 세대, 신혼부부, 노부모부양가구, 북한이탈주민, 철거주택 소유자 및 세입자이다. 또한 도청이전 신도시, 혁신도시 등 비수도권으로 이전하는 공공기관·학교·의료 연구기관·기업의 종사자, 이전(移轉)하는 주한미군기지의 고용원, 산업단지 종사자 등 정책적 목적이 큰 대상으로 시행하고 있다.

지속적으로 증가하는 주택수요에 따라 주택시장에 대한 경쟁이 치열해지면서, 정책적 배려가 요구되는 사회계층의 주택마련을 위한 특별공급은 당첨횟수를 1세대당 평생 1회로 제한하고 있다. 그러나 최근 저출생, 만혼 등에 사회적 이슈로 인해 「주택공급에 관한 규칙」 따라, 신혼부부·생애최초·신생아 특별공급의 경우 신청자의 배우자가 혼인 전 특별공급에 당첨된 이력이 있더라도 청약할 수 있도록 하고 있다. 또한, 국토의 균형 발전 및 수도권 과밀 완화를 위해서 수도권에서 지방으로 이전하는 기업·공장 종사자 등에 대한 특별공급은 주택을 소유한 자에게도 공급하며, 철거되는 주택의 소유자 및 세입자는 「주택공급에 관한 규칙」 제55조에 따라 별도 공급할 수 있다.

물론 정책의 배려가 필요한 계층이라고 할지라도 특별공급 청약신청자는 일반공급과 마찬가지로 청약할 주택에 해당하는 청약통장을 보유하고 있어야 한다. 다만, 장애인, 철거민, 국가유공자(제35조 및 제36조), 이전기관종사자(제47조), 외국인(제42조)등은 청약통장 없이 신청이 가능하다.

마. 가점제도 개념 및 변천

청약가점제는 기존 추첨제와 달리 가점항목 및 항목별 점수를 미리 선정하여 주택청약 시 청약자의 해당사항을 반영하여 합계 점수가 높은 자를 입주자로 선정하는 방식을 의미한다. 가점제도는 자격요건을 강화하여 청약경쟁률을 낮추고, 주택을 배분하는 과정에서 무분별한 청약을 통해 주택을 구입하여 되팔아 자산이득을 보려는 투기수요를 차단하고자 하는 목적으로 시행되었다. 즉, 실질적인 주택구매 희망자에게 자격 요건을 부여하여 주택시장에서 실수요자를 보호하고 주택 공급의 공정성을 높이기 위해 도입된 제도라고 볼 수 있다.

가점제도는 주택시장의 변화와 정책적 필요에 따라 변화해왔다. 가점제도 도입의 목적이 앞서 설명한 청약경쟁률을 낮추고 투기수요를 차단하는 것이었지만 시장상황에 따라 그 목적을 달성하기에 어려운 상황이 발생함에 따라서 상황에 맞게 가점을 변화시켜 왔다.

1990년대 후반과 2000년대 초반, 한국의 주택시장은 급격한 가격 상승과 함께 투기 수요가 증가하였다. 특히 이 시기는 IMF로 인해 많은 자가 소유자들이 임대로 전환되었다가 다시 자가지장으로 진입하는 시기로 주택가격이 급등하는 시기였다. 이로 인해 실수요자들이 주택을 구입하는데 한계가 있어 실수요자에게 보다 유리한 조건을 제공하고, 투기 수요를 억제하기 위한 정책적 필요성이 증대되었다.

이에 따라 정부는 2007년 9월 「주택공급에 관한 규칙」을 개정하여 9월 1일부터 무주택 기간, 부양가족 수, 청약통장 가입 기간 등을 기준으로 점수를 산정하여 높은 점수를 받은 실수요자에게 우선권을 부여하는 방법인 청약가점제도를 운영하였다. 당시 가점제 산정 기준은 무주택 서민, 가구원수가 많아서 주거이동으로 인한 불안이 큰 가구 및 주택 구입의사를 오래전부터 밝힌 가구가 기준이 되었다. 가점제 도입 초기에는 85㎡ 이하 중소형 주택에만 적용되

었으나, 이후 주택시장의 변화와 함께 확대 적용되었다.

2010년대 초반 청약 가점제도는 주택 시장에서 중요한 역할을 하기 시작하며, 무주택자와 실수요자를 보호하기 위해 가점제도가 적극 활용되기 시작하였다. 기존 중소형뿐만 아니라 중대형 주택에서도 실수요자가 우선적으로 주택을 공급받을 수 있도록 정부는 청약 가점제를 전용면적 85㎡ 초과 중대형 주택에도 적용하도록 확대하였다. 2017년 정부는 청약 가점제를 개편하여 무주택기간과 부양가족 수의 점수를 강화하고, 청약 가점제의 배점 기준을 조정하였다. 이는 가점제를 더욱 공정하게 운영하고, 실수요자 중심의 정책을 강화하기 위한 목적으로 시행되었다. 또한, 실수요자에게 더 많은 기회를 제공하기 위해 분양가 상한제 적용 지역 등 투기과열지구에서는 가점제 적용 비율을 상향 조정하였다.

이와 같이, 청약 가점제는 도입 이후 지속적으로 변화하고 있으나 지속되는 부동산 시장의 불안정과 청약 경쟁의 심화로 인해 가점제도의 효과성과 공정성에 대한 논의가 현재까지 활발하게 진행되고 있다. 특히, 청약 가점제도는 40대 이상 중장년층에 유리하고, 청년층이나 신혼부부와 같은 특정 계층에게 불리하다는 비판이 제기되고 있다. 이에 따라 청년층, 신혼부부, 자녀가구 등을 위한 주택 공급 확대와 같은 개선의 필요성이 높아지고 있는 상황이다.

바. 가점제도 현황

가점제는 『주택공급에 관한 규칙』 [별표 1]에 규정되어 있으며, 구체적인 내용은 다음과 같다. 가점제에 의한 점수 계산 항목은 3가지 항목으로, 무주택기간(2점~32점), 부양가족수(5점~35점), 입주자저축 가입기간(1점~17점) 개별 점수의 합으로 산출되며, 최대 가점은 84점이다.

[표 3] 청약가점 산정 기준

가점항목	가점	가점구분	점수	가점구분	점수
① 무주택기간	32	1년 미만	2	8년 이상 ~ 9년 미만	18
		1년 이상 ~ 2년 미만	4	9년 이상 ~ 10년 미만	20
		2년 이상 ~ 3년 미만	6	10년 이상 ~ 11년 미만	22
		3년 이상 ~ 4년 미만	8	11년 이상 ~ 12년 미만	24
		4년 이상 ~ 5년 미만	10	12년 이상 ~ 13년 미만	26
		5년 이상 ~ 6년 미만	12	13년 이상 ~ 14년 미만	28
		6년 이상 ~ 7년 미만	14	14년 이상 ~ 15년 미만	30
		7년 이상 ~ 8년 미만	16	15년 이상	32
② 부양 가족수	35	0 명	5	4 명	25
		1 명	10	5 명	30
		2 명	15	6명 이상	35
		3 명	20		
③ 입주자저축 가입기간	17	6월 미만	1	8년 이상 ~ 9년 미만	10
		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		

2. 선행연구 고찰

가. 청약제도와 가점제의 운영 및 수요에 관한 연구

주택 청약제도 및 청약 가점제에 관한 연구는 가점제 운영에 따라 발생하는 다각적인 측면의 형평성 문제에 관한 의견을 제시하거나, 우리나라의 인구 구조 변화와 주택보급률 100% 달성 등 시장 환경의 변화에 따라서 주택청약 제도의 개선이 필요하다는 의견을 제시하는 연구들이 진행되었다.

구체적으로는, 주택소유 여부로 실수요자를 구분하는 현재의 가점체계에 따른 고소득 무주택자와 저소득 유주택자간의 형평성의 문제를 제기하는 연구가 있다.¹¹⁾ 더욱이 현재의 청약가점제는 본래 시행 목적과 같이 주택이 없는 사람들에게 무주택으로 지낸 기간이 길고, 부양가족 수가 많은 가구들에게 우선 공급하는 방식으로 시행이 되고 있지만, 이들 가구가 분양받을 만한 자산이나 소득이 없어 가점제를 통해 주택을 구입하는 것에는 한계가 존재하는 것으로 해석할 수 있다.

한편으로는 출산을 장려하는 차원에서 부양가족 수에 가점을 주는 것은 이해가 가지만, 실제 직계비속뿐 아니라 직계 존속이 많아도 가점이 부여되어 실제 출산 장려 효과에 의문을 제기하는 의견과 함께, 1인 가구의 증가 특히 노인가구의 증가 등을 고려한다면 형평성 측면에서도 문제가 있다는 의견도 제시되고 있다.¹²⁾ 청약가점제의 목적이 경제적 약자에게 개발이익을 분배하려는 것이라면 정책 수혜자를 명확한 기준으로 세밀하게 정의할 필요가 있다. 일례로, 부양가족에 대한 점수가 높다보니 부양가족을 채우기 위해 위장전입

11) 손재영·김재환, 「주택청약제도의 평가와 개선방안」, 『주택연구』 제17권제2호, 한국주택학회, 2009.

12) 이데일리, “주택청약 당첨...가점 낮은 2030 1인가구에는 ‘남 이야기’”, 2020.5.11.

하는 사례도 적발되고 있다¹³⁾. 부양가족 6명이면 35점 만점을 받을 수 있는데 무주택기간 32점, 입주자저축 가입기간 17점 만점은 15년을 채워야 하기 때문에 높은 점수를 받기위해 실제 같이 살지 않는 부모를 주민등록에 올리는 형태의 비리도 나타나고 있다.

우리나라와 독일의 청약제도를 비교한 연구¹⁴⁾에서는 청약과 같은 사전저축이 당초 취지대로 저소득층을 위한 제도로 정착해야 하며, 그를 위해서는 대출이자율의 부담을 경감하고 장기의 상환 기간과 고정이자율의 확대가 필요함을 밝혀내고, 청약제도의 개선을 위해서는 수요자들에게 낮은 이자율로 장기대출을 실행하고 대출자격도 완화할 필요성을 제시한 연구가 있다.

이는 결국 청약을 통해 주택을 구입할 자격이 되어도 축적된 자산이나 소득에 따라 이를 감당할 수 없는 가구는 청약과 무관하게 주택시장에 진입할 수 없기 때문에 이에 대한 보완을 강조한 것이라 볼 수 있다. 또한 최근 급격하게 상승한 주택가격과 청약통장 가입자 수의 증가 등 시장 환경의 변화를 파악하고 청약제도의 큰 틀과 함께 일반공급과 특별공급의 항목을 분석한 연구들도 다수 진행되었다.

가점제는 본래 무주택 가구에게 주택을 공급한다는 목표로 도입되었기에 이미 주택을 소유하여 거주하고 있는 1주택 소유자에게는 불리한 제도라는 의견 또한 제시되고 있다. 일반적으로 가구의 생애주기를 보면 가구가 처음으로 주택을 구입할 때는 대부분 저렴하거나 소형 주택을 구입하고 자산이 축적되거나 가구원수가 증가함에 따라 주택규모를 증가시키는 모습을 보임에 기반으로, 생애주기 초기에 있는 가구를 배제하는 것은 1주택 소유자들은 이미 주택을 구입하였기 때문에 실제 수요자가 아니고 이를 투기 수요로 간주하는 오류

13) 매경 이코노미, “꿈수 키우는 청약가점제 손볼 때 됐다.” 2024.8.31.

14) 박은병, 「주택청약관련제도(사전저축)의 한·독 비교연구」, 『한국지역개발학회지』 제12권제1호, 한국지역개발학회, 2001.

가 나타난다는 의견들도 제시되고 있다.

주로 주택시장의 변화가 큰 시기에 이루어졌던 연구로 청약시장 수요에 미치는 영향을 파악한 연구가 있다.¹⁵⁾ 서울시 분양아파트 청약경쟁률 결정요인에 대한 실증 연구에서 공원과 거리와 아파트의 규모, 단지 내 녹지율 등을 주요 요인으로 제시하고, 소형평형의 경쟁률이 대형평형보다 높다는 점이 분석결과로 제시하였다. 특히 신규분양 아파트 청약당첨자 계약확률에 관한 연구에서 전매제한이 적용되면 계약확률은 하락하는 것으로 나타났으며 초등학교와 병원이 인접한 세대의 경우 계약확률이 높은 것으로 분석되었다.

아파트 분양계약율에 영향을 미치는 요인에 대한 연구에서 아파트단지에서 평면타입의 주택특성이 분양성과에 미치는 영향을 연구하였다. 분석결과 주택매매가격지수의 변동률이 높고 전매제한이 짧을수록 계약률이 높아지는 것으로 나타났다. 이와 같이 계약률에 대한 분석을 진행한 연구는 지금의 주택시장에서 인기 있는 주택은 자산증식이 용이한 주택임을 알 수 있는 것이다. 내가 거주할 주택보다는 짧은 시기에 시세차익을 발생시켜 주택으로 인한 자산상승 가능성을 염두해 두고 시장에 진입하는 수요가 많음을 보여주는 연구라 할 수 있다.

나. 주택수요 및 주거선택 영향요인 분석 연구

청약제도와 가점제의 운영에 대한 문제점 제기와 수요를 파악한 연구와 함께, 청약시장을 형성하는 요인인 주택수요와 이를 설명하기 위한 주거선택 영향요인을 탐색하는 연구가 주로 진행되었다.

주거선택에 관한 연구들은 주로 신혼부부를 대상으로 설문을 진행하여 출산, 소득, 가구원 수 등 가구의 경제적 상황, 생애주기 요소 등을 토대로 주택

15) 강요명 외, 「아파트 분양 및 청약시장 특성분석」, 『주택도시금융연구』 제1권제2호, 주택도시보증공사, 2016.

구입 및 주거선택 요인을 분석한 연구들이 많이 선행되었다. 설문조사 결과 앞으로 결혼하게 될 신혼부부가 희망하는 주택의 조건은 20~30평 사이의 도심 속 아파트를 선호하는 것으로 나타났으며, 주택 구입 자금에 대한 부담은 본인의 저축과 그 외 다른 방법으로 조달받아 마련하는 것으로 나타났다.¹⁶⁾ 결혼 후 3년 이내 출산 경험이 있는 가구를 대상으로 프로빗 모형을 통해 결혼 후 3년 이내 출산한 가구는 최초의 주택 구입 시 주택소비를 감소시키는 영향을 주는 것을 확인한 연구도 있었다.¹⁷⁾ 공간적으로 서울을 대상으로 분석한 연구¹⁸⁾에서는 서울시 거주하는 신혼가구를 대상으로 주거선택에 미치는 영향을 살펴보았으며, 그 결과 통근시간이 짧을수록 자가로 선택할 확률이 높으며, 맞벌이 부부일수록 자가점유를 선택할 확률이 높다는 것을 확인하였다.

가구주의 연령·소득·교육·직업·가구원 수 등 일반적 특성과 금융 및 부동산 소득·생활비·주거비와 같은 경제특성이 주거선택에 미치는 영향을 분석한 연구들이 주를 이루었다. 이 연구들은 가구특성에 따른 점유형태 및 주택유형에 대한 분석은 주로 가구일반 특성 외에 주택외 주택소유 여부, 부채유무, 노인부양 및 학업자녀 유무 등을 확인하였다.¹⁹⁾ 일반가구특성 외 금융·부동산소득 및 저축, 거주주택 외 주택의 보유 등 다양한 경제적 상황에 따라 주택선택이 달라짐을 확인하였다. 특히, 경제적 여유가 상대적으로 떨어지는 40대 미만의 가구주 가구의 경우 임차주택을 중심으로 주택을 선호하는 경향을 보이는 것을 밝혀낸 연구도 있다.²⁰⁾

16) 강대만, 「신혼부부의 경제특성이 주거선택에 미치는 영향」, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문, 2018

17) 박천규·이영, 「결혼 후 3년 이내 출산이 주택소비에 미치는 영향」, 『주택연구』 제18권1호, 한국주택학회, 2010.

18) 한영민, 「신혼가구의 주거선택에 미치는 요인분석」, 서울시립대학교 일반대학원 석사학위 논문, 2010.

19) 최막중·임영진, 「가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석」, 『국토계획』 제36권제6호, 대한국토도시계획학회, 2011.

더욱이, 최근 들어 저출생과 주거와의 관계를 분석한 연구가 다수 진행되었다. 배경에서도 설명했지만 우리나라는 출산율이 낮은 나라이기 때문에 저출생에 대한 연구들이 많이 진행되는 것이 당연하다. 이 중 주거 분야의 연구자들은 특히 주거 불안이 출산율에 영향을 주는 주요한 요인이라고 밝히고 있다.

주거안정성은 주거불안을 평가하는 여러 가지 기준 중에 주거이동과 주거비용이 가장 많이 사용되는 지표이다. 주거이동은 주거비용의 부담과 생애주기, 통근 통학시간 등과 밀접한 관계를 갖고 있기 때문에 결국 주거비용과 출산율의 관계를 보는 연구들이 많다. 이삼식(2009)²¹⁾에 따르면 주거비 부담이 커질수록 출산 계획을 미루거나 포기할 가능성이 커진다고 한다. 이는 주택가격의 급등이 젊은 부부가 자녀를 가질 경제적 여유를 제한한다는 것으로 전세나 월세와 같은 주거비용이 가계 소득에서 차지하는 비중이 클수록 자녀를 갖기 어렵다는 결과를 도출한 연구이다.

이와 비슷한 맥락으로 대도시와 출산의 관계를 분석한 연구도 있다. 김지혜(2019)의 연구는 대도시의 밀집과 경쟁이 대도시의 높은 주거비와 밀집된 주거환경은 출산율 저하에 영향을 미친다는 결론을 도출했다²²⁾. 많은 부부가 출산 후에도 자녀를 키울 수 있는 적절한 주거환경을 찾기 어려워 출산을 기피하게 된다는 것이다. 대도시의 주택 공급 부족과 높은 주거비가 저출산 문제에 미치는 부정적인 영향을 분석했으며, 이를 해결하기 위한 정부의 주거정책 필요성을 강조했다. 이와 반대로 안정적인 주거환경이 출산 의향에 긍정적인 영향을 미친다는 연구도 있다. 이상포·노정현(2017)²³⁾ 자가 주택 보유 여부

20) 이주형 외, 「가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구」, 『국토계획』, 제44권제3호, 대한국토도시계획학회, 2009.

21) 이삼식 외, 『저출산·고령사회정책 성과평가』, 한국보건사회연구원, 2008

22) 김지혜, 『저출산시대에 대응한 양육친화적 주거정책 연구』, 국토연구원, 2019.

23) 이상포·노정현, 「주거환경이 신혼부부 출산 결정에 미치는 영향분석」, 『대한부동산학회지』, 제35권제1호, 대한부동산학회, 2017.

가 출산 의향에 중요한 변수로 작용하며, 주거 안정성은 아이를 낳고 키우는 데 필수적이라고 분석했다. 특히 장기적으로 안정적인 주거 형태를 유지할 수 있을 때 다자녀 출산 가능성이 높아진다는 결론을 도출했다.

다. 소결

청약제도는 신규주택 특히 아파트를 제공하기 위한 제도라는 점에서 오랫동안 입주자저축 1순위를 유지하며 실질적인 구매력이 있는 가구들을 대상으로 한다는 장점이 있으나, 앞선 선행연구들에서 제시된 바와 같이 다각적인 측면의 형평성 문제와 제도의 개선방안이 지속적으로 제기되고 있다.

더욱이 정책적 목표와 필요에 따라 변화한 가점제도는 현재의 사회적 이슈로 제기되는 저출생과 관련하여 신혼부부의 주거안정성 증진을 위한 개선이 요구되는 시점이다. 주거비용의 과다, 가처분소득의 감소 등으로 인해 결혼, 출산을 미루거나 포기할 수 있다는 신혼부부들이 많은 것을 확인했고 이로 인해 다른 정책과 마찬가지로 주거정책의 변화를 통해서 출산율의 변화를 이끌어야 함을 확인할 수 있다.

신혼부부는 주거선택 과정에서 여러 가지 요인들을 복합적으로 고려한다. 소득과 자산의 유무에 따라 주택의 형태를 결정하기도 하지만 선호하는 주택의 형태는 공동주택 즉, 아파트이며 신규주택을 선호하는 것으로 나타났다. 점유형태는 자가를 선호하는 것으로 나타났다.²⁴⁾

이처럼 주거안정성과 신혼부부의 선호 주택의 형태를 살펴 보면 결국 신규분양 아파트에 대한 신혼부부의 선택을 높여주는 방향으로 제도가 개선되어야 함을 알 수 있다. 그렇다면 주택의 배분을 담당하는 청약제도와 그중에서도 특정계층에 배분할 수 있게 하는 가점제에 대한 검토가 반드시 필요하다.

24) 한영민, 「신혼가구의 주거선택에 미치는 요인분석」, 서울시립대학교 일반대학원 석사학위 논문, 2010.

Ⅲ. 주택공급 및 신혼부부 현황

1. 주택공급 현황

가. 서울시 주택공급 현황

최근 9년간 서울시에 공급된 주택은 인허가 기준으로 총 72만호이며 이중 아파트는 37만호로 51.3%에 해당한다. 전체 공급량은 2018년 이후로 2021년을 제외하고 지속적으로 감소하고 있는 추세이며, 아파트 공급량 역시 지속적으로 감소하고 있다. 2017년 이후로는 서울시에서 인허가 되는 주택의 절반이 이상이 아파트로 공급되고 있어 아파트의 인기를 알 수 있다.

서울과 같이 개발 가용지가 없는 주택재개발, 재건축 사업과 같은 정비사업이 진행되어야 일정 물량 이상의 주택이 공급되기 때문에, 앞으로 서울시의 주택공급량에서 아파트의 비중은 지속적으로 늘어날 수 밖에 없을 것이다.

[표 4] 서울시 주택 공급량(인허가 기준)

연도	총주택 공급량(호)	아파트 공급량(호)	
2015	105,302	41,351	39.27%
2016	80,065	25,226	31.51%
2017	117,537	74,984	63.80%
2018	69,958	32,848	46.95%
2019	64,584	36,220	56.08%
2020	60,197	30,404	50.51%
2021	85,277	53,662	62.93%
2022	43,764	25,337	57.89%
2023	26,013	21,284	81.82%
계	720,616	370,325	51.39%

출처 : 서울열린데이터 광장의 자료를 가공



[그림 1] 서울시 아파트 공급량

인허가를 기준으로 한 공급량과 남아 있는 주택 스톡을 비교하는 것에는 시차가 존재해 직접적으로 비교하기에는 무리가 있지만 주택재고 중에서도 아파트의 재고는 꾸준히 증가하고 있다. 주택재고가 연평균 1.54% 증가하는데 비해 아파트 재고는 연평균 1.79%씩 증가하고 있다.

특히 2019년 이후로는 주택재고가 1.74% 증가하는데 비해 아파트재고는 2.35%씩 증가하고 있어 아파트 공급 및 재고가 앞으로도 계속 늘어날 것임을 예측할 수 있다. 특히 앞으로 진행될 주택재개발 정비사업의 영향으로도 단독주택 및 다세대·다가구주택은 지속적으로 재고가 줄어들 것이고, 반대로 아파트는 지속적으로 늘어날 것으로 보이므로 주택재고에서 아파트가 커지는 비중은 더욱 커질 것으로 보인다.

[표 5] 서울시 주택 재고 현황

연도	주택재고(호)	아파트재고(호)	
2015	2,793,244	1,636,896	58.69%
2016	2,830,857	1,641,383	57.98%
2017	2,866,845	1,665,922	58.11%
2018	2,894,078	1,679,639	58.04%
2019	2,953,964	1,720,691	58.25%
2020	3,015,371	1,772,670	58.79%
2021	3,068,494	1,818,242	59.26%
2022	3,111,323	1,851,242	59.50%
2023	3,155,331	1,886,515	59.76%

출처 : 서울열린데이터 광장 자료를 가공

나. 아파트 전용면적별 공급현황

아파트 공급량을 규모별로 살펴보면 국민주택 규모이하 주택이 78.2%를 차지하고, 그 중에서도 소형주택인 40㎡이하 주택 10.8%, 40~60㎡ 이하 주택 27.5%, 60~85㎡ 이하 주택 40%를 차지하는 것으로 나타나고 있다. 그 중에서도 40~60㎡ 이하 주택은 2018년 이후로 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타나 인기 있는 아파트의 규모 변화를 확인할 수 있다.

물론 주택의 규모가 작아지는 것은 크게 두 가지로 해석할 수 있다. 첫째는 가구원수의 변화이다. 서울특별시 기본통계²⁵⁾에 따르면 2000년에 서울시 평균가구원수가 3.1명인 것에 비해 2023년에는 2.2명으로 줄었기 때문에 굳이 주택의 규모도 당연히 줄어들 수 밖에 없다. 1인당 주거면적을 유지한다 하더라도 20년 사이에 가구원 한 명이 줄어들어 작은 주택으로도 충분하다는 것이다. 둘째, 주택가격의 변화이다. 서울시의 아파트 주택매매가격지수가

25) 서울열린데이터광장, 『서울시 가구원수별 가구수 통계』, 2023.

2000년에 40.3 인것에 비해 2023년에 94.2로 두배 넘게 차이가 난다²⁶⁾. 결국 2000년 비해 같은 규모의 아파트를 구입하려면 두배 이상의 비용을 지불해야 하는 것이다. 이로 인해 주택의 규모를 줄일 수 밖에 없을 것으로 판단된다.

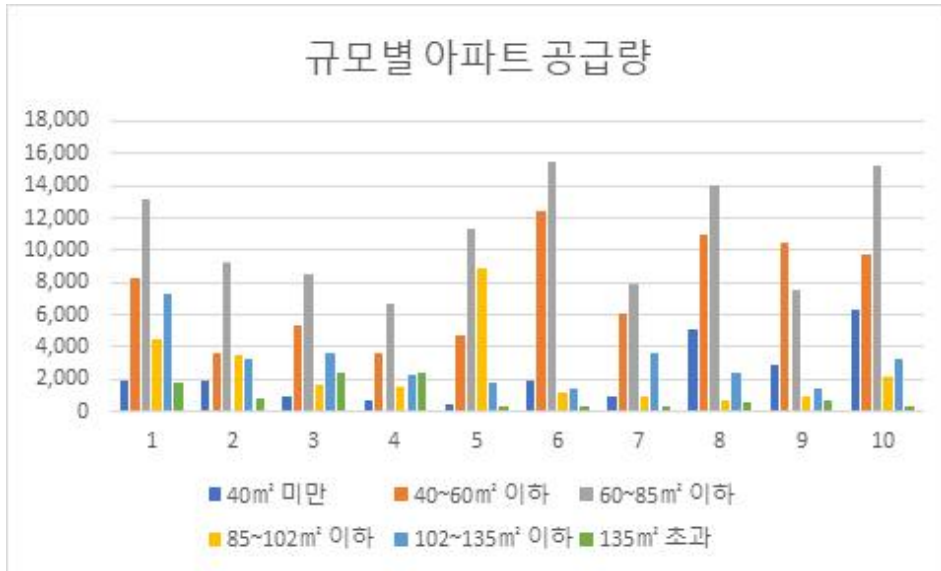
[표 6] 규모별 주택공급량

(단위: 호)

연도	소계	전용면적별 세대수					
		40㎡ 미만	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~102㎡ 이하	102~135㎡ 이하	135㎡ 초과
2014	36,817	1,901	8,243	13,140	4,483	7,297	1,753
	100	5.16	22.39	35.69	12.18	19.82	4.76
2015	22,444	1,946	3,665	9,194	3,546	3,258	835
	100	8.67	16.33	40.96	15.80	14.52	3.72
2016	22,426	933	5,308	8,549	1,628	3,651	2,357
	100	4.16	23.67	38.12	7.26	16.28	10.51
2017	17,334	709	3,662	6,703	1,569	2,275	2,416
	100	4.09	21.13	38.67	9.05	13.12	13.94
2018	27,443	482	4,717	11,353	8,857	1,778	256
	100	1.76	17.19	41.37	32.27	6.48	0.93
2019	32,876	1,911	12,459	15,537	1,121	1,474	374
	100	5.81	37.90	47.26	3.41	4.48	1.14
2020	19,845	938	6,054	7,952	962	3,585	354
	100	4.73	30.51	40.07	4.85	18.07	1.78
2021	33,708	5,114	10,969	14,040	713	2,342	530
	100	15.17	32.54	41.65	2.12	6.95	1.57
2022	23,956	2,944	10,478	7,494	888	1,420	732
	100	12.29	43.74	31.28	3.71	5.93	3.06
2023	37,009	6,253	9,759	15,260	2,102	3,295	340
	100	16.90	26.37	41.23	5.68	8.90	0.92
총계	273,858	23,131	75,314	109,222	25,869	30,375	9,947
	100	8.45	27.50	39.88	9.45	11.09	3.63

출처 : 서울열린데이터 광장에서 가공

26) 서울열린데이터광장, 『서울시 주택가격지수』, 2023.



[그림 2] 서울시 규모별 아파트 공급량

2. 신혼부부 현황

가. 신혼부부 변화 현황

통계청의 신혼부부통계²⁷⁾에 따르면 2018년부터 2022년까지 전국의 신혼부부는 132만 가구에서 103만 가구로 78% 수준으로 줄었으며, 서울시는 24만 가구에서 18만 가구로 74% 수준으로 줄었고, 경기도는 36만 가구에서 30만 가구로 84% 수준으로 줄었다.

그리고 전국의 신혼부부 중 서울시와 경기도가 차지하는 비중은 2018년 서울시가 18.67%에서 2022년 17.38%로 감소한 반면, 경기도의 경우 2018년 27.71%에서 2023년 29.90%로 증가한 것을 확인할 수 있다.

27) KOSIS, 『신혼부부통계』, 2023.

[표 7] 지역별 신혼부부 변화 현황

(단위 : 가구)

년도	전국	서울시	경기도
2018	1,322,406	246,867	366,403
2019	1,260,117	232,454	356,169
2020	1,183,750	219,101	341,434
2021	1,101,455	200,477	325,067
2022	1,032,253	184,084	308,634

출처 : KOSIS, 『시도별 신혼부부 총괄』 자료 재가공

이러한 변화를 시군구별로 자세히 살펴보면 2018년에 비해 2022년에 신혼부부가 늘어난 시군구는 과천시, 하남시, 평택시가 증가한 양상을 보였다. 또한 90% 수준으로 유지된 시군구는 서울시 강동구, 수원시 팔달구, 고양시 덕양구, 남양주시, 시흥시, 화성시, 양주시가 다른 시군구에 비해 신혼부부가 상대적으로 덜 줄어든 것으로 나타났다. 이들 시군구는 주로 신도시나 택지개발 등 대규모 주택공급이 이루어진 지역으로 신혼부부의 주거선택 요인과 부합하는 양상을 보이는 것을 확인할 수 있다.

[표 8] 신혼부부가 늘어난 지역

(단위 : 가구)

행정구역	2018	2019	2020	2021	2022
강동구	10,675	10,428	11,801	11,920	10,502
팔달구	4,572	3,922	3,599	4,085	4,493
평택시	15,527	16,086	16,397	17,122	16,888
덕양구	12,334	12,838	12,617	12,340	12,167
과천시	1,110	1,194	1,406	1,646	2,041
남양주시	16,868	16,907	15,793	15,697	15,517
시흥시	13,947	14,884	15,328	14,836	13,803
하남시	7,683	8,507	8,631	9,100	8,727
화성시	28,816	30,192	29,631	27,612	26,424
양주시	5,595	5,758	5,833	5,503	5,211

출처 : KOSIS, 『시도별 신혼부부 총괄』 자료 재가공

나. 신혼부부의 경제적 특성

신혼부부의 분포 및 주거선택, 출생 등을 확인하기 위해 전국 신혼부부 통계에 있는 맞벌이 부부 수, 비율, 주택소유 신혼부부, 주택소유율, 총주택수, 평균출생아 수를 확인하였다. 신혼부부 가구의 맞벌이, 주택소유와 출생아 수의 추세를 살펴보면 주택소유율과 출생아 수에는 관계가 있는 것으로 보인다. 전국단위에서 주택 소유율이 평균 44%일 때, 평균 출생아 수가 0.85명, 서울이 평균 37.8%일 때 0.69명, 경기도가 41.4%일 때 0.83명으로 주택소유율과 출생아 수는 정(+)의 관계를 갖는 것으로 판단된다.

[표 9] 전국 신혼부부 가구 특성

(단위: 쌍, %, 호, 명)

전국	신혼부부 수	맞벌이 부부 수	맞벌이 비율	주택소유 신혼부부 수	주택 소유율	총 소유 주택 수	평균 출생아수
2015	1,471,647	595,850	40.5	640,709	43.5	828,486	0.93
2016	1,436,948	603,281	42.0	633,642	44.1	827,329	0.92
2017	1,379,766	585,957	42.5	616,621	44.7	801,757	0.78
2018	1,322,406	594,409	44.9	594,721	45.0	771,206	0.87
2019	1,260,117	582,985	46.3	557,592	44.2	721,051	0.84
2020	1,183,750	580,089	49.0	516,481	43.6	663,221	0.81
2021	1,101,455	569,472	51.7	479,791	43.6	603,763	0.8

출처 : KOSIS, 『시도별 신혼부부 총괄』 자료 재가공

서울시의 경우 신혼부부 수는 지속적으로 감소하고 있는 반면, 맞벌이 부부의 비율은 지속적으로 증가하고 있다. 평균출생아 수도 지속적으로 감소하여 2015년 0.77에서 2021년 0.62명으로 하여 7년 만에 약 20% 정도가 감소한 것으로 나타났다.

[표 10] 서울 신혼부부의 경제적 가구 특성

(단위: 쌍, %, 호, 명)

서울	신혼부부 수	맞벌이 부부 수	맞벌이 비율	주택소유 신혼부부 수	주택 소유율	총 소유 주택 수	평균 출생아수
2015	291,341	137,986	47.4	106,804	36.7	148,026	0.77
2016	278,294	137,150	49.3	106,549	38.3	149,295	0.76
2017	263,148	131,338	49.9	103,090	39.2	140,223	0.66
2018	246,867	129,568	52.5	96,928	39.3	129,937	0.7
2019	232,454	125,266	53.9	86,801	37.3	117,005	0.67
2020	219,101	124,450	56.8	80,134	36.6	106,151	0.63
2021	200,477	118,770	59.2	74,588	37.2	96,108	0.62

출처 : KOSIS, 『시도별 신혼부부 총괄』 자료 재가공

경기도의 경우도 서울시와 마찬가지로 신혼부부수는 지속적으로 감소하고 있는 반면, 맞벌이 부부의 비율은 지속적으로 증가하고 있다. 평균출생아 수도 0.91명에서 0.76명으로 감소하여 7년만에 약 16% 정도가 감소한 것으로 나타났다.

[표 11] 경기 신혼부부 가구 특성

(단위: 쌍, %, 호, 명)

경기	신혼부부 수	맞벌이 부부 수	맞벌이 비율	주택소유 신혼부부 수	주택 소유율	총 소유 주택 수	평균 출생아수
2015	387,989	157,707	40.6	159,168	41.0	204,851	0.91
2016	383,763	163,268	42.5	158,367	41.3	206,250	0.9
2017	372,622	159,878	42.9	155,521	41.7	201,541	0.77
2018	366,403	166,778	45.5	154,420	42.1	199,350	0.85
2019	356,169	165,909	46.6	150,040	42.1	192,139	0.82
2020	341,434	167,162	49.0	140,075	41.0	178,292	0.78
2021	325,067	168,226	51.8	131,521	40.5	163,214	0.76

출처 : KOSIS, 『시도별 신혼부부 총괄』 자료 재가공

3. 주택공급과 신혼부부 관계분석

가. 주택공급과 신혼부부간의 관계

위에서 밝힌 신혼부부 특성과 출생아 수에 대한 관계를 파악하기 위해 통계 분석을 실시하였다. 통계 패키지 프로그램인 Jamovi 2.3²⁸⁾을 이용해 전국과 17개 자치시도를 대상으로 2015년부터 2022년까지의 통계청 신혼부부통계를 바탕으로 출생아수와 관계된 변수들을 확인해 보았다. 이용한 변수는 신혼부부수, 맞벌이부부수, 맞벌이비율, 주택소유 신혼부부수, 주택소유율, 소유주택수, 1쌍당 평균주택수이다.

아래 출생아 수의 관계를 파악해 보면 통계학적으로 관계가 있다고 도출된 변수들은 1쌍당 소유주택을 제외한 모든 변수들이 출생아수와 관계가 있는 것으로 나타났다.

통계적으로 의미가 있다고 도출된 변수들 중에 주택소유율을 제외한 다른 변수들은 모두 출생아수와 부(-)의관계 즉 둘 중에 한 변수가 커지면 다른 변수는 작아지는 관계를 보였다. 다만 맞벌이 부부 비율을 제외하고 다른 신혼부부, 맞벌이부부, 주택수유신혼부부수, 신혼부부가 소유한 주택수는 피어슨상관계수의 값이 0.3을 넘지않아 관계가 약한 것으로 나타났다.

특히, 주목해야 하는 것은 신혼부부의 주택소유율이다. 그에 반해 주택소유율은 0.546의 피어슨 상관계수를 보임으로 둘간에 상관관계가 있는 것으로 파악되었으며, 주택소유율과 출생아수의 관계가 정(+)의 상관관계를 보이는 것으로 나타나 신혼부부가 주택을 소유한 비율이 높은 지자체가 출생아수가 많은 것이 확인되었다.

28) The jamovi project (2022). jamovi. (Version 2.3) [Computer Software]. Retrieved from <https://www.jamovi.org>.

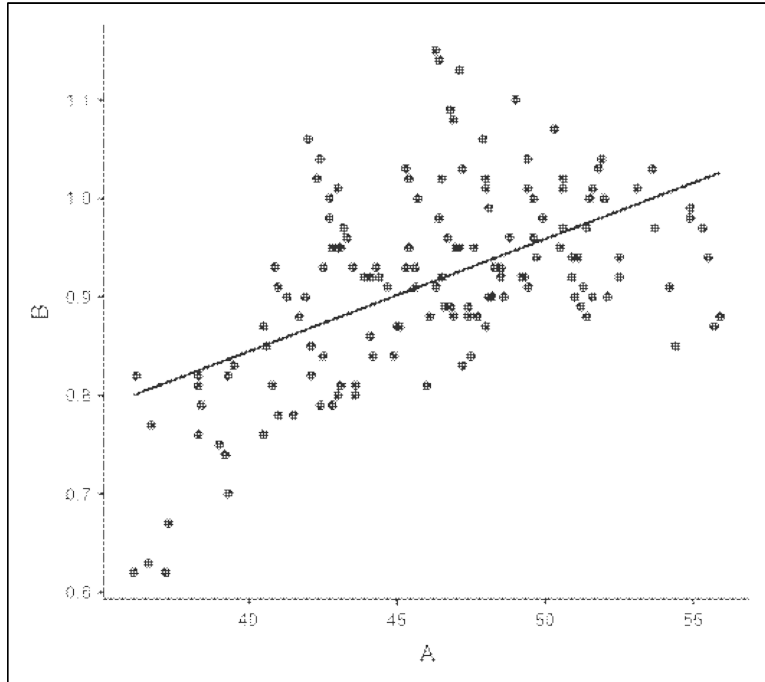
[표 12] 신혼부부 변수와 출생아수의 상관관계 분석

구분		신혼부부수	맞벌이부부수	맞벌이비율	주택소유	주택소유율	소유주택수	1쌍당평균주택
출생아수	Pearson 상관	-.250**	-.297**	-.759**	-.226**	.546**	-.226**	.043
	유의확률(양측)	.002	<.001	<.001	.007	<.001	.006	.605
	N	144	144	144	144	144	144	144

** 상관계수가 0.01 수준에서 유의합니다(양측).

* 상관계수가 0.05 수준에서 유의합니다(양측).

신혼부부의 주택소유율(A)과 출생아수(B)의 관계를 그림(산포도)로 확인하여도 주택소유율이 커질 때 출생아수도 같이 증가하는 것을 확인할 수 있다. 이는 두 변수간의 관계를 평균적으로 나타내는 회귀선이 우상향하는 모습으로 확인된다.



[그림 3] 출생아수와 신혼부부 주택소유율 분포도

나. 주택공급과 신혼부부 및 출산가구 변화 분석 소결

위에서 살펴본 바와 같이 서울시의 주택공급량은 지속적으로 감소하고 있다. 다만, 아파트에 대한 공급 비율은 계속 커지고 있으며 이는 주택재고에서 아파트 재고가 차지하는 비율이 계속 늘어나는 것과도 같은 맥락이라 할 수 있다. 또한 앞으로도 가용토지가 없는 서울은 다른 형태보다 아파트의 공급이 우선될 것이다. 주택형 재개발사업이나 재건축 사업을 통해서 다른 유형이 아닌 아파트가 공급될 것이기 때문이다.

전국의 신혼부부는 점점 줄어드는 것에 비해서 수도권, 특히 서울과 경기 지역의 신혼부부의 비율은 전국에 타시도에 비해 높은 편임을 확인할 수 있었다. 이 또한 아파트공급이 많은 신도시가 있는 지자체 위주로 나타나는 현상이다.

또한 전국의 신혼부부의 경제적 여건과 출생아 수에 대한 관계를 살펴보았을 때도 자가주택을 보유한 신혼부부가 많은 지역이 출생아 수가 많은 것으로 나타났고, 이는 통계적으로도 검증이 되었다.

따라서 우리는 저출생에 대한 대응정책으로 신혼부부에 대한 자가주택, 특히 신규 아파트에 대한 공급이 필요함을 확인할 수 있다. 그러나 이를 위해 새롭게 신도시를 건설한다거나 지방에 주택공급을 하자는 방안은 채원과 시기, 그리고 신혼부부의 주거선택 요인을 고려할 때, 적절한 방안이 아님을 알 수 있다. 따라서 이미 공급되고 있는 주택의 배분에 관한 청약, 그 중에서도 가점제도에 대한 개편이 효과적일 것으로 보인다.

IV. 주택청약 현황 및 기점제 특성 분석

1. 주택청약 현황

가. 청약가입자 변동 추세

한국부동산원의 통계에 따르면²⁹⁾ 주택종합저축 가입자는 2020년까지 지속적으로 증가하다 2021년을 기점으로 소폭 감소하는 것으로 나타났다. 특히 청약저축, 청약부금, 청약예금은 종합저축으로 통합된 이후 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있다.

서울과 5대 광역시에 비해 인천·경기지역의 가입자가 수 증가폭이 더 크게 증가하는 양상을 기록하였다. 특히 2014년에서 2015년에 70% 가까운 증가율을 기록한 이후 2015년부터 2020년까지 연평균 4.9%의 증가율을 기록하다 2022년에서 2023년에 3.56%가 감소하는 것을 기록했다. 물론 2023년 기준 600만계좌가 넘었기 때문에 서울시 인구 936만명의 64%가 청약저축에 가입했기 때문에 더 이상 계좌수가 확대되는 것에는 한계가 있다고 판단된다.

[표 13] 주택청약 가입자 현황(2014-2018)

(단위: 명)

구분	지역	2018	2017	2016	2015	2014
종합 저축	서울	5,500,839	5,155,922	4,810,235	4,478,084	2,653,121
	인천·경기	6,768,148	6,116,984	5,454,331	4,790,989	2,688,259
	5대광역시	4,498,433	4,119,182	3,744,978	3,260,077	1,509,862
	기타지역	5,036,051	4,710,325	4,328,466	3,702,841	1,888,532
	계	21,803,471	20,102,413	18,338,010	16,231,991	8,739,774

29) 한국부동산원, 『주택청약 가입자 현황』, 2014-2023.

구분	지역	2018	2017	2016	2015	2014	
청약 저축	서울	236,037	262,692	290,130	324,074	335,217	
	인천·경기	172,470	193,830	218,885	250,700	265,392	
	5대광역시	64,485	72,244	81,703	95,855	91,710	
	기타지역	84,296	95,331	108,375	127,284	124,500	
	계	557,288	624,097	699,093	797,913	816,819	
청약 부금	서울	93,488	102,012	108,882	121,874	115,426	
	인천·경기	70,693	77,554	86,313	95,956	85,759	
	5대광역시	40,063	46,519	54,670	60,981	39,026	
	기타지역	21,271	24,454	28,649	32,921	21,858	
	계	225,515	250,539	278,514	311,732	262,069	
청약 예금	85 m ² 이하	서울	170,244	179,603	184,344	197,690	210,289
		인천·경기	57,858	61,879	69,161	71,698	76,495
		5대광역시	68,961	74,183	81,864	85,220	71,761
		기타지역	18,831	21,264	24,147	26,109	22,562
		계	315,894	336,929	359,516	380,717	381,107
	10 2 m ² 이하	서울	150,885	160,234	162,855	176,288	180,749
		인천·경기	214,121	229,921	248,052	269,339	282,795
		5대광역시	57,193	59,824	64,682	63,380	55,194
		기타지역	48,970	54,299	60,854	64,953	59,168
		계	471,169	504,278	536,443	573,960	577,906
	13 5 m ² 이하	서울	97,826	92,247	93,169	98,510	104,447
		인천·경기	102,258	104,686	109,987	117,830	131,784
		5대광역시	18,442	17,615	18,654	16,853	16,553
		기타지역	15,631	16,045	16,646	15,884	17,524
		계	234,157	230,593	238,456	249,077	270,308
	모든 면적	서울	36,854	34,246	34,398	36,264	37,860
		인천·경기	58,365	53,155	50,533	49,043	52,119
		5대광역시	10,407	10,198	10,720	8,431	7,611
		기타지역	15,587	14,614	13,392	8,992	8,965
		계	121,213	112,213	109,043	102,730	106,555
소계		1,142,433	1,184,013	1,243,458	1,306,484	1,335,876	
총계		23,728,707	22,161,062	20,559,075	18,648,120	11,154,538	

출처 : 청약홈, <https://www.applyhome.co.kr/co/coa/selectMainView.do>

[표 14] 주택청약 가입자 현황(2019-2023)

(단위: 명)

구분	지역	2023	2022	2021	2020	2019	
종합 저축	서울	6,032,650	6,255,424	6,210,392	5,998,595	5,794,005	
	인천·경기	8,497,853	8,818,326	8,545,453	7,896,345	7,336,125	
	5대광역시	5,033,612	5,311,330	5,238,341	4,969,519	4,730,615	
	기타지역	6,371,954	6,640,242	6,270,159	5,641,110	5,272,485	
	계	25,936,069	27,025,322	26,264,345	24,505,569	23,133,230	
청약 저축	서울	162,932	174,469	183,912	199,553	216,358	
	인천·경기	112,009	120,555	128,715	141,498	156,405	
	5대광역시	42,160	45,750	48,491	52,866	57,891	
	기타지역	52,393	57,104	62,253	69,293	76,300	
	계	369,494	397,878	423,371	463,210	506,954	
청약 부금	서울	67,949	71,689	75,355	81,204	86,285	
	인천·경기	49,544	52,436	55,576	60,626	65,173	
	5대광역시	23,494	25,231	26,908	30,056	34,211	
	기타지역	13,232	14,053	15,204	16,793	18,727	
	계	154,219	163,409	173,043	188,679	204,396	
청약 예금	85 m ² 이하	서울	128,608	135,815	142,219	152,643	160,042
		인천·경기	42,176	44,782	47,347	51,338	54,338
		5대광역시	46,653	51,273	54,427	58,743	62,818
		기타지역	11,759	12,696	13,874	15,377	16,774
		계	229,196	244,566	257,867	278,101	293,972
	10 2 m ² 이하	서울	118,298	126,248	130,775	135,917	142,091
		인천·경기	159,388	169,291	177,361	190,100	200,319
		5대광역시	41,007	45,421	47,885	50,936	53,819
		기타지역	32,929	35,335	38,248	41,305	44,454
		계	351,622	376,295	394,269	418,258	440,683
	13 5 m ² 이하	서울	90,919	98,295	100,225	99,342	101,568
		인천·경기	91,782	97,173	99,090	98,554	100,019
		5대광역시	18,058	19,756	19,743	19,732	20,040
		기타지역	15,084	16,005	15,154	14,426	14,891
		계	215,843	231,229	234,212	232,054	236,518
	모든	서울	40,047	42,868	42,454	39,573	38,328
		인천·경기	76,288	80,103	77,241	67,413	63,363
		5대광역시	11,548	12,778	12,626	11,658	11,559

구분	지역	2023	2022	2021	2020	2019
면 적	기타지역	22,252	23,360	19,754	15,697	15,179
	계	150,135	159,109	152,075	134,341	128,429
	소계	946,796	1,011,199	1,038,423	1,062,754	1,099,602
총계		27,406,578	28,597,808	27,899,182	26,220,212	24,944,182

출처 : 청약홈, <https://www.applyhome.co.kr/co/coa/selectMainView.do>

나. 지역별 청약 경쟁률

2020년부터 2024년 상반기까지 전국의 아파트 일반 공급분에 대한 청약 경쟁률(공급건수/신청건수)을 살펴보면 인기가 있어 경쟁률이 높은 지역과 경쟁률이 낮은 지역으로 구분할 수 있다. 물론 이 데이터는 해당 시기별로 지역에 있었던 경쟁률의 평균값을 사용한 것이기 때문에 신청건수가 공급건수보다 적은 미달 지역과 한꺼번에 많은 신청이 몰린 지역이 합쳐져서 결과가 만들어졌다. 그로 인해 결과값이 정확하지는 않을 수 있다. 그러나 변동 현황을 확인하는 것에는 큰 무리가 없다.

전국적으로 2020년에서 2022년까지는 경쟁률이 35%에서 47%로 증가하다 2023년과 2024년에는 10%대로 경쟁률이 낮아졌다. 지역별로는 서울, 세종, 부산, 경기도 전국 평균보다 높은 경쟁률을 보였고, 나머지 지자체는 전국 평균에 미치지 못하는 결과가 나타났다. 물론 서울수도 2021년과 2024년만 100% 이상의 경쟁률을 기록했고 나머지 3개년도에는 100%에 미치지 못하는 경쟁률을 기록하였다.

또한 2022년도를 기준으로 대부분의 지역에서 경쟁률 자체가 낮아진 것을 확인할 수 있다. 다만, 2022년에 세종시의 경쟁률(687%)이 비현실적으로 높은 것을 고려한 수치이다. 2023년과 2024년에 일반 공급물량이 없다는 것을 반영한 수치라 판단된다. 이와 같이 일반공급분에 대한 경쟁률만 놓고 보더라도 지역별 주택시장에 대한 편차가 매우 큰 것을 확인할 수 있다.

[표 15] 지역별 일반공급분에 대한 경쟁률(2020-2024상반기)

(단위: %)

구분	2020	2021	2022	2023	2024
강원	6.55	21.83	12.09	13.46	1.80
경기	39.41	30.35	9.05	14.26	28.29
경남	6.10	21.69	16.14	2.03	10.93
경북	21.58	8.59	12.36	3.27	6.83
광주	40.07	19.74	5.33	8.10	2.79
대구	28.08	6.49	0.77	0.29	2.27
대전	31.87	22.84	7.46	33.21	7.68
부산	73.74	48.37	38.57	6.88	2.22
서울	90.66	164.38	10.93	57.95	167.14
세종	153.31	168.36	687.79	0.00	0.00
울산	38.16	11.01	1.68	1.87	5.02
인천	33.72	24.03	15.15	10.09	5.46
전남	24.06	9.22	4.11	9.89	7.71
전북	9.76	21.23	3.13	7.04	49.41
제주	0.75	5.72	3.22	0.27	1.19
충남	20.77	32.64	4.09	15.24	15.19
충북	8.93	11.88	5.78	38.39	21.17
전국	35.97	36.07	47.75	13.62	19.95

출처 : 청약홈, <https://www.applyhome.co.kr/co/coa/selectMainView.do>

다. 신혼, 다자녀 주택 공급 물량 및 당첨 현황

2019년부터 2023년까지 최근 5년간 신혼부부 및 다자녀 가구에 대한 주택공급 물량과 당첨 현황을 살펴보면 지역별로 편차가 뚜렷하게 나타나는 것을 확인하였다. 서울시의 경우 민영주택(신혼)은 2022년을 제외하고 공급된 물량보다 많은 수의 당첨자가 나와 경쟁률이 높은 것을 확인할 수 있다. 경기도와 인천 역시 2021년도를 제외하고는 공급 물량이 당첨 물량보다 많은 것을 확인할 수 있다. 민영주택(다자녀)의 경우 서울, 인천, 경기 모두 공급 물량에 비해 당첨자가 적게 나타났다. 이러한 결과가 나타나게 된 이유를 파악하기 위해서는 공급된 주택의 입지, 가격, 평형 등과 해당시기의 경제적 상황 등에 대한 보다 세밀한 분석이 필요하다.

[표 16] 연도별 공급 및 당첨 현황

(단위: 호)

구분		2019년도		2020년도		2021년도		2022년도		2023년도	
		공급	당첨	공급	당첨	공급	당첨	공급	당첨	공급	당첨
민영 (신혼)	서울	1,350	1,956	981	1,165	325	354	1,013	867	1,534	1,711
	인천	5,446	3,115	3,801	4,047	3,158	3,676	2,074	1,604	1,998	587
	경기	7,675	4,749	12,408	12,062	11,532	11,533	9,045	5,326	7,118	3,257
민영 (다자녀)	서울	692	508	451	418	146	111	299	129	779	325
	인천	3,062	393	2,035	697	1,727	903	1,106	254	1,220	78
	경기	4,174	912	6,647	2,500	6,012	2,292	4,913	634	4,239	439
국민 (신혼)	서울			288	315					37	46
	인천										
	경기	12						339	408		
국민 (다자녀)	서울			96	88					12	5
	인천										

구분	2019년도		2020년도		2021년도		2022년도		2023년도		
	공급	당첨	공급	당첨	공급	당첨	공급	당첨	공급	당첨	
경기	6						116	52			
공공	서울	55	34	260	220						
	인천			66	2	626	302	309	150	116	64
	경기	914	572	570	327	862	312	448	247	182	219
공공 (신혼희 망타운)	서울	667	666			348	347			276	105
	인천										
	경기	3,861	3,859	6,351	6,256	1,000	998	2,645	2,288	811	273

출처 : 청약홈(<https://www.applyhome.co.kr/co/coa/selectMainView.do>) 자료 재가공

2. 가점제 특성 분석

가. 지역별 당첨자 가점 점수 현황

어떤 요건을 갖춘 가구가 당첨되었는지를 확인하기 위해서는 당첨자의 가점을 확인해야한다. 물론 입주시기 및 아파트에 따라서 경쟁률과 그에 따른 당첨 점수가 상이하기 때문에 해당시기에 공급된 아파트와 지원한 전체 가구의 가점 현황을 파악하는 것이 가장 정확한 현황을 살펴 볼 수 있을 거라 판단된다. 그러나 자료 구득의 한계로 인해 당첨자의 가점만 확인할 수 밖에 없는 한계가 존재한다.

앞서 경쟁률을 확인했을때는 2020년과 2022년이 다른 해에 비해 경쟁률이 높아서 당첨자의 가점도 연도별로 다르게 나타났을 것으로 예측했으나 지역별 당첨자의 가점 점수 현황을 살펴보면 연도별로는 평균 점수가 낮아지는 경향을 보이고 있다. 공급되는 아파트의 특성에 따라 지원자들의 특성도 달라

지기 때문에 경쟁률과 당첨 점수에는 뚜렷한 관계가 없는 것으로 판단된다.

서울, 경기, 인천, 전국을 비교하면 평균점수, 중위값, 최저점수에서는 서울이 가장 점수가 높은 것을 확인할 수 있다. 최고점의 경우 경기도가 다른 지역에 비해 점수가 높은 것을 확인할 수 있다. 인기 있는 지역에 지원자가 몰리는 현상이 경기도에서 확연히 나타나는 것을 의미한다. 이는 위에서 살펴본 지역별 경쟁률 현황과도 유사한 현상이 나타난다고 볼 수 있다.

[표 17] 지역별 당첨자 가점 현황

년도	서울				경기			
	평균	중위수	최고	최저	평균	중위수	최고	최저
20	62.08	62.10	72.60	53.64	52.06	53.52	76.03	23.78
21	62.99	63.00	74.55	31.08	53.13	54.16	74.69	28.00
22	47.70	48.12	64.85	31.08	44.97	44.95	69.63	23.19
23	56.18	56.96	68.79	37.14	48.09	47.32	69.55	31.35
24	57.08	57.83	70.33	44.67	46.38	45.50	68.00	29.00
년도	인천				전국			
	평균	중위수	최고	최저	평균	중위수	최고	최저
20	50.23	49.62	72.15	29.23	49.88	50.16	68.93	31.67
21	53.99	54.20	71.30	35.70	48.61	48.71	68.94	30.88
22	42.76	41.67	66.67	25.73	43.97	43.45	64.96	27.89
23	46.48	45.97	62.29	34.59	47.59	47.00	66.16	33.36
24	45.20	43.50	65.00	33.83	45.64	44.34	64.85	33.08

출처 : 청약홈, <https://www.applyhome.co.kr/co/coa/selectMainView.do>

나. 지역별 당첨자 가점 항목별 점수 현황

위에서 살펴본 당첨자의 가점은 총점만 알 수 있어 당첨된 가구의 특성을 알 수는 없다. 정확한 당첨가구의 특성을 알기 위해서는 항목별 점수가 필요하다. 물론 더욱더 정확한 정보를 알기 위해서는 당첨되지 않은 가구의 항목별 점수가 있으면 어떤 항목의 특성으로 당첨과 낙첨이 나뉘는지를 정확히 확인할 수 있겠지만 데이터의 한계로 인해 당첨가구의 항목별 가점만을 가지고 그 특성을 확인하였다.

23년 하반기에 공급된 주택을 기준으로 당첨자들의 항목별 가점 점수 현황을 살펴보면 아래와 같다. 합계 점수는 서울시, 인천시, 경기 순으로 나타났다. 경기도의 경우 합계의 평균이 전국보다 낮은 수치를 기록하였는데 이는 광역시 및 세종시의 영향으로 보인다. 항목별로 살펴보면 무주택기간이 서울, 인천, 경기, 전국에서 가장 높게 나타났고, 다음으로 부양가족수이며 마지막으로 입주자저축 가입기간 순으로 나타나고 있다. 가입기간은 총점 자체가 낮기 때문에 합계 점수에서 차지하는 비중이 작을 수 밖에 없다.

그러나 무주택기간의 총점이 부양가족수 점수보다 낮음에도 불구하고 점수자체가 높게 나타난 것은 최근 가구의 형태가 가구원수가 적은 형태의 가구로 변화하면서 부양가족수 항목에서 높은 점수를 받을 수 있는 가구가 많지 않기 때문인 것으로 판단된다.

[표 18] 지역별 항목 가점현황

지역	구분	부양가족수 점수	입주자저축 가입기간	무주택 기간	합계
서울 1,990건	평균	16.02	14.15	25.01	55.17
	최빈값	20	17	32	69
	표준편차	6.08	3.56	10.06	12.54
	최소값	5	3	-	13
	최대값	35	17	32	79
경기 4,087건	평균	15.59	11.78	16.63	44.00
	표준편차	6.45	4.40	13.42	12.08
	최소값	5	3	-	12
	최대값	35	17	32	83
인천 760건	평균	15.14	11.55	20.21	46.89
	표준편차	6.61	4.43	12.29	13.11
	최소값	5	3	-	13
	최대값	35	17	32	78
전국 12,583건	평균	15.88	11.41	18.95	46.24
	표준편차	6.58	4.47	13.29	13.25
	최소값	5	2	-	10
	최대값	35	17	32	84

출처 : 한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』, 2024.

세부적으로 부양가족의 점수를 살펴보았다. 이는 부양가족 명수별로 어떤 부양가족 형태가 가장 많이 당첨되었는지를 확인하기 위한 분석이다.

부양가족의 점수를 보면 20점인 부양가족 3명이 39.5%, 부양가족 2명이 27.4%로 당첨자의 2/3 이상이 3, 4인 가구로 나타났다. 자료의 한계로 가족의 구성형태 즉 본인, 배우자, 직계존속, 직계비속이 각각 몇명인지를 확인할 수는 없으나, 현재 국내에서 가장 많은 가족형태인 3, 4인 가구의 비중이 높은 것을 확인할 수 있다.

[표 19] 부양가족별 점수 현황

부양가족수 점수							
명	0	1	2	3	4	5	6
점수	5	10	15	20	25	30	35
빈도	296	181	546	786	152	28	1
비율	14.9	9.1	27.4	39.5	7.64	1.41	0.05

출처 : 한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』 자료 재가공



[그림 4] 부양가족수 점수 분포

입주자저축 가입기간은 주택 구입 의지가 있는 가구에게 당첨에 우선권을 부여하는 취지로 설계된 지표이다. 입주자저축 가입기간은 청약제도 도입취지에 맞게 가입년수가 오래된 가구의 당첨이 분포가 많은 것으로 나타난다. 입주자저축 가입기간 점수를 보면 16, 17점이 각각 23.17%, 34.82%로 당첨자의 과반 이상을 차지하고 하고 있어 14년 이상 청약 가입가구의 당첨 확률이 높은 것으로 나타난다. 다만, 당첨자의 58% 이상이 8년 이상 가입한 사람들이라 사회초년생들에게 불리하게 작용될 수 있겠다는 해석을 할 수도 있다.

[표 20] 가입기간에 따른 점수

입주자저축 가입기간															
점수	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
빈도	6	14	33	32	68	77	66	85	80	78	68	103	126	461	693
비율	0.30	0.70	1.66	1.61	3.42	3.87	3.32	4.27	4.02	3.92	3.42	5.18	6.33	23.17	34.82

출처 : 한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』 자료 재가공



[그림 5] 입주자저축 가입기간에 따른 당첨빈도

무주택기간은 가점제 도입의 목적과 부합하도록 운영되는 것으로 판단된다. 제도도입부터 무주택서민에게 유리한 조건을 부여하도록 설계되었기 때문에 이 또한 무주택기간이 긴 가구의 당첨이 많은 것으로 나타났다.

무주택 기간 점수를 보면 점이 각각 32점이 53.8%로 당첨자의 과반 이상이 15년 이상의 무주택기간의 가입가구로 나타났다.

[표 21] 무주택기간에 따른 점수 분포

무주택기간 점수								
점수	2	4	6	8	10	12	14	16
빈도	16	4	10	27	27	30	40	49
비율	0.88	0.22	0.55	1.48	1.48	1.64	2.19	2.68
점수	18	20	22	24	26	28	30	32
빈도	60	76	71	78	116	121	119	983
비율	3.28	4.16	3.89	4.27	6.35	6.62	6.51	53.80

출처 : 한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』 자료 재가공



[그림 6] 무주택기간 당첨자 분포 현황

다. 부양가족수 점수에 따른 당첨자 분포 현황

부양가족수 점수에 따른 총점에 따라 당첨되었는지를 확인하기 위해 부양가족수 점수별 총점 분포를 확인하였다. 이는 어떤 유형의 가구의 당첨 확률이 높은지 확인하기 위함이다. 점수별 당첨이 상대적인 지표이고, 주택공급유형에 따라 점수기준이 달라지면서 해당 시기에 낮은 점수로 당첨된 가구도 있고 높은 점수로 당첨된 가구도 있어 절대적으로 이를 비교하기는 어렵지만 상대적인 분포를 확인할 수 있다.

부양가족수 점수별 총점의 분포를 살펴보면 부양가족수 점수 20점(4인가구)에서 60-69점 사이의 총점으로 당첨된 가구가 가장 많았고, 다음으로 15점일 때 60-69점이며, 15점일 때 50-59점 사이에서 당첨된 가구가 많은 것으로 확인하였다.

[표 22] 부양가족수 점수에 따른 총점 현황

부양 가족 점수	총점						합계
	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	
5	18	86	102	90	0	0	296
10	12	16	39	118	0	0	185
15	12	56	62	193	222	0	545
20	20	84	34	123	525	0	786
25	2	10	7	8	56	69	152
30	0	3	3	0	5	18	29
35	0	0	1	0	0	0	1
합계	64	251	248	532	808	87	1990

출처 : 한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』 자료 재가공

부양가족수 점수별 당첨 구간에 따른 입주자저축 가입기간 점수 분포를 분석하여 가구 유형별 당첨 확률을 확인하였다. 부양가족수 점수별 입주자저축 가입기간의 분포를 살펴보면 20점(부양가족수 3인)에 입주자저축 가입기간 17점(15년 이상)이 가장 많은 분포를 보이고 있으며 주로 16점, 17점의 분포가 높은 것으로 나타났다. 부양가족수 점수가 25점 이상으로 상대적으로 높은 가구는 가입기간 점수가 16, 17점의 분포도 많지만 7-9점(5년-8년)사이의 가구도 많은 것으로 집계되었다.

[표 23] 부양가족수 점수에 따른 가입기간 점수 분포

부양 가족 수 점수	입주자저축 가입기간 점수															합계
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
5	1	2	9	4	7	11	7	14	15	10	12	16	27	87	74	296
10		2	2	4	4	5	5	3	8	5	9	20	13	45	56	181
15	1	2	7	8	16	18	19	23	22	24	15	25	34	144	188	546
20	1	7	12	10	30	26	27	37	25	30	22	34	48	156	321	786
25	3	1	3	3	9	14	5	7	9	8	8	6	4	23	49	152
30				3	2	2	3	1	1	1	2	2		6	5	28
35						1										1
합계	6	14	33	32	68	77	66	85	80	78	68	103	126	461	693	1,990

출처 : 한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』 자료 재가공

마지막으로 부양가족수 점수별 당첨 구간에 따른 무주택기간 점수 분포를 분석하여 어떤 유형의 가구의 당첨 확률이 높은지 확인하였다. 부양가족수 점수별 무주택기간의 점수분포를 살펴보면 20점(부양가족수 3인)에 무주택기간 점수 32점이 가장 높은 점수를 차지하고 있으며, 15점일 때 32점이 다음으로 높은 점수로 나타났다. 결국 무주택기간의 경우 점수가 높은 순으로 많은 당첨자가 나왔다. 특이한 점으로는 무주택기간 없는 당첨자가 즉 무주택기간에서 0점을 받은 당첨자가 32점 만점을 받은 당첨자들 다음으로 많았다는 점이다.

[표 24] 부양가족 점수별 무주택기간 점수 분포 현황

부양 가족 수 점수	무주택기간 점수																	합계
	-	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	
5	1	2	1	3	4	10	13	14	16	17	21	22	18	17	27	15	95	296
10	8	3		2	2	2	1	7	6	6	7	4	12	9	6	7	99	181
15	44	3	2	4	6	4	13	9	17	18	23	25	25	30	20	36	267	546
20	87	8		1	15	10	3	9	10	19	23	17	19	48	53	46	418	786
25	17		1			1		1			2	3	4	9	12	14	88	152
30	5													3	3	1	16	28
35	1																	1
합계	163	16	4	10	27	27	30	40	49	60	76	71	78	116	121	119	983	1,990

출처 : 한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』 자료 재가공

라. 당첨에 영향을 미치는 가점 항목

결국 서울시 당첨자의 대부분이 무주택기간과 입주자저축 가입기간이 14년 이상되어 총점 중 48~49점을 확보한 상태에서 부양가족수에 따른 점수를 15점, 20점을 얻어 당첨되는 것으로 유추할 수 있다. 이는 입주자저축 가입기간(17점)과 무주택기간(32점)의 항목에서 만점을 확보하고 자녀수가 2명이라는 가정 하에 부양가족수 가점 20점을 확보함으로써, 합계 69점으로 당첨되는 경우가 가장 많다는 것과 일맥상통하는 결과로 보인다.

무주택기간이 긴 가구의 당첨이 높은 것은 청약가점 도입 목적에 맞는 것으로 보여진다. 그러나 입주자저축 가입기간과 무주택기간이 전체 점수를 대부분 만점을 확보하고 청약시장에 뛰어들기 때문에, 역설적으로 부양가족수 점수로 당첨여부가 결정될 수도 있는 상황이다. 물론 반대의 경우 부양가족이 4인으로 25점을 확보하여 서울시 당첨자 평균점수인 69점을 확보하기 위해서

는 입주자저축 가입기간과 무주택기간이 13년 이상이 되어야 하기 때문에 부양가족 1인을 늘리는 것보다는 기간 2년을 늘리는 것이 유리하게 작용할 수도 있다.

무주택기간과 입주자저축 가입기간이 13년 이상되어야 한다는 것은 혼인하지 않는 이상 만 30세 이상부터 무주택기간이 산정되므로 연령이 43세는 되어야 청약으로 일반주택을 분양받을 수 있는 기회가 생기게 되는 것이다. 따라서 출산장려를 위해서는 부양가족에 대한 점수를 출산가구에 맞도록 세분화하는 것이 필요하다.

[표 25] 주요 영향 가점 항목 및 점수

가점항목	가점	가점구분	점수	가점구분	점수
① 무주택기간	32	1년 미만	2	8년 이상 ~ 9년 미만	18
		1년 이상 ~ 2년 미만	4	9년 이상 ~ 10년 미만	20
		2년 이상 ~ 3년 미만	6	10년 이상 ~ 11년 미만	22
		3년 이상 ~ 4년 미만	8	11년 이상 ~ 12년 미만	24
		4년 이상 ~ 5년 미만	10	12년 이상 ~ 13년 미만	26
		5년 이상 ~ 6년 미만	12	13년 이상 ~ 14년 미만	28
		6년 이상 ~ 7년 미만	14	14년 이상 ~ 15년 미만	30
		7년 이상 ~ 8년 미만	16	15년 이상	32
② 부양 가족수	35	0 명	5	4 명	25
		1 명	10	5 명	30
		2 명	15	6명 이상	35
		3 명	20		
③ 입주자저축 가입기간	17	6월 미만	1	8년 이상 ~ 9년 미만	10
		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		

마. 부양가족수 가점 항목 변화에 따른 점수 변화

앞에서 논의 된 바와 같이 출산 장려를 위해서는 신혼부부에게 주택이 배분 될 수 있도록 설계하는 것이 매우 중요하다. 물론 앞에서 살펴본 바와 같이 가점제도 도입의 취지 및 청약통장이 주택도시기금의 일부분으로 차입되기 때문에 무주택기간과 입주자저축 가입기간 역시 중요한 항목이지만, 저출생에 대응해야 된다는 큰 전제하에 과감한 제도 설계가 필요한 것으로 보인다.

신혼부부의 출산 장려를 위해서 직계비속의 가점을 높이는 예시로서 [표 26]의 부양가족수 점수를 참고할 수 있다. 1인 가구의 혼인과 혼인 이후 출산을 장려하기 위해서 혼인 시 10점을 부여하고, 직계비속의 점수는 상한없이 증가하도록 하며, 직계존속의 점수는 주민등록 불법전입 등의 행위를 방지하기 위해서 가점을 줄이는 방안을 검토할 수 있어 보인다.

[표 26] 가점 항목 변경 조건(예시)

가점항목	가점구분	점수
부양 가족수	혼인 시	10
	배우자	10
	직계비속 1인당(상한없음)	10
	직계존속 1인당(최대 2인)	2.5

기존에 당첨자들을 대상으로 위에서 제시한 가점 항목을 변경한 조건을 토대로 시뮬레이션을 진행하였다. 물론 앞서 설명한 것과 같이 정확한 분석을 위해서는 당첨된 가구외에 당첨이 안된 가구까지 모든 지원 가구를 대상으로 하여 분석을 진행하는 것이 정확한 결론을 도출할 수 있는 방법이겠지만 낙첨된 가구의 특성을 알 수 없기 때문에 당첨가구만을 대상으로 분석을 진행하였다.

앞서 제시한 조건인 부양가족수에 대한 점수 구간을 위와 같은 기준으로 변경하면 39점 이하 구간의 당첨자가 줄어들고 70점 이상 당첨자가 늘어나는 결과가 도출되었다. 특히, 기존에 당첨자 현황에서는 1인 가구에서 총점 50점 이상을 얻은 가구가 90가구가 있었는데, 조건을 변경 했을때는 1인 가구에서 50점 이상을 얻은 가구가 하나도 나타나지 않았다. 이를 토대로 보면 앞서 제시한 조건과 같이 변경하면 1인 가구보다 혼인가구나 부양가족이 있는 가구가 당첨에 더 유리해진다는 것을 확인할 수 있었다.

이와 같이 부양가족을 세분화하고 과감히 점수를 높일 경우 기존의 청약통장가입년수나 무주택기간에 비해 부양가족 점수의 영향력이 높아지는 것을 확인할 수 있다.

[표 27] 부양가족수 가점 항목 변화(예시)에 따른 총점 변화

부양가족수 점수	총점								합계
	15-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-84	
0	4	58	93	141	0	0	0	0	296
20	0	0	12	12	39	118	0	0	201
30	0	0	23	141	77	242	877	0	1,390
35	0	0	2	11	7	8	56	69	188
합계	4	58	130	305	123	368	933	69	1,990

부양가족에 대한 점수를 위와 같이 바꾸면 현재 배우자와 자녀1명이 있는 3인 가구의 경우 30점(혼인 10점, 배우자10점, 자녀10점), 자녀2명이 있는 가구는 40점(혼인 10점, 배우자 10점 자녀 20점)을 획득하게 되기 때문에, 서울시 평균 커트라인 69점을 만족하기 위해서는 각각 39, 29점만 더 받으면 되는

것으로 나타났다. 이 역시 앞서 언급한 바와 같이 당첨되지 않은 가구들까지 같이 보면 커트라인이 달라질 수 있음을 감안하더라도 기존에 비해 무주택기간과 입주자저축 가입기간의 점수가 줄어드는 것에는 변함이 없다.

이와 같이 변경한 기준을 적용하게 되면 자녀가 있는 3인가구와 자녀가 2명 있는 4인가구의 경우 기존 조건의 4인가구 기준인 25점보다 각각 5점, 15점이 더 올라가게 된다. 즉, 자녀로 인해 더 많은 점수를 획득할 수 있어 무주택기간 및 입주자저축 가입기간이 단축되더라도 당첨될 확률이 높아지는 것이다. 앞서 살펴 보았던 서울시 평균 커트라인이 69점이기 때문에 2인 자녀가 있는 4인 가족은 29점만 더 얻으면 되는데, 무주택기간과 입주자저축 가입기간 9년 이상만 되면 무주택기간 20점, 입주자저축 가입기간 11점 이상을 얻을 수 있다. 3인 가족은 39점을 더 얻으면 되기 때문에, 무주택기간과 입주자저축 가입기간이 12년 이상이 되면 무주택기간 26점, 입주자저축 가입기간 14점을 획득할 수 있다.

앞서 제시한 변경 예시에 따른 기준이 기존의 부양가족수 점수에서 15점, 20점이 더 올라가는 것이기 때문에 무주택기간 및 입주자저축 가입기간을 단축시킬 수 있다. 무주택기간 및 입주자저축 가입기간이 9년 이상이면 31점을 획득하기 때문에 자녀가 있는 가구의 점수 영향력이 커지는 것으로 무주택기간과 입주자저축 가입기간을 각각 5년, 6.7년 단축시키는 효과가 나타났다. 또한 변경된 조건을 기준으로 봤을 때, 자녀 1인이 무주택기간과 입주자저축 가입기간을 각각 3년간, 단축시키는 효과가 있는 것이라 할 수 있다.

물론 이와 같은 분석은 부양가족의 형태를 세밀히 알게 되면 더욱더 정확한 결과를 도출할 수 있을 것이다. 또한 당첨자 외에 낙첨자의 정보까지 더해 진다면 당첨자들의 상황이 변할 수도 있을 것이기 때문에 그 제도를 개선했을 때의 효과가 더 크게 나타날 수도 있을 것이다.

3. 소결

앞서 청약가입자 현황, 청약경쟁률, 당첨자 현황, 가점별 당첨자 현황 등을 살펴보고 부양가족수에 대한 가점 기준 및 점수를 변화시켰을 때, 어떤 현상이 나타날지를 알아보았다.

청약가입자 증가 속도는 둔화되었지만 지속적으로 증가하고 있어, 여전히 주택구입에 대한 의사를 갖고 있는 국민들이 많다는 것을 확인했고 특히 지역별로 편차가 크게 나타나는 것도 확인하였다. 이는 청약 경쟁률 측면에서 더 확연히 드러났다. 서울시의 경우 당첨자의 가점 및 총점을 확인한 결과 부양가족 3명과 입주자저축 가입기간 및 무주택기간 14~15년인 가구가 가장 많이 당첨된 것으로 나타났다. 무주택기간 및 입주자저축 가입기간을 만점 받은 가구가 부양가족에 비해 당첨에 더 영향을 주는 것으로 나타났다. 이에 부양가족수 점수에 기준 변화와 배점 변화를 통해 시뮬레이션 한 결과 1인가구가 불리해지고 입주자저축 가입기간 및 무주택기간의 영향력도 줄어든 것을 확인할 수 있었다. 이러한 결과를 바탕으로 볼 때, 지속적으로 심해지는 경쟁에서 신혼부부 및 출산가구에 대한 주택배분을 원활하게 하기 위해서는 과감한 제도의 개편이 필요함을 시사한다고 판단된다.

V. 가점제의 항목별 중요도 분석

1. 분석 개요

가. 주택청약제도의 가점제에 대한 전문가 설문

설문 대상자는 (사)한국도시부동산 학회 소속의 전문가로 주택도시 분야에 연구 및 실무를 담당하는 이들을 대상으로 조사를 실시하였다. 조사기간은 2024년 7월과 8월 중 50일에 걸쳐서 실시하였다. 설문참여자들의 이해를 돕기 위하여 설문조사지 도입부에 가점제도에 대한 소개와 이슈를 설명하였다. 또한 AHP분석 설문에 대해 설문작성 예시를 보여줌으로서 설문참여자들의 설문 작성에 대한 이해를 높이려고 했다.

나. 설문 참여자 특성

10년 이상 주택, 도시계획, 부동산 분야의 근무 및 학업 경력을 갖고 있는 전문가를 대상으로 설문 진행하였다. 모두 85명에게 요청하였고, 72명이 응답하여 설문지 회수율은 84.7%이다.

다. 중요도 분석 개요

가점제도에 대한 AHP분석을 위한 분석 항목은 우선 현재 가점 항목에 대한 중요도를 확인하였다. 앞서 시뮬레이션한 것과 같이 신혼부부와 출산가구에 유리하도록 제도를 개편하는 것에 대한 효과를 묻기 위해 부양가족의 경우 혼인시, 배우자여부, 직계비속, 직계존속으로 하위항목을 정해서 다시 진행하였다.

AHP 분석의 경우 쌍대 비교 항목이 늘어날 경우 논리적인 답변이 어려울 수 있어 응답자의 논리적 일관성을 검토하여야 한다. 예를 들어 A, B, C 항목을 쌍대 비교 한다고 하면 A가 B보다 중요하고 있고 B가 C 보다 중요하다고

응답했으면 반드시 A와 C의 비교에서는 A가 더 중요하게 체크되어야 한다. 항목이 늘어나게 되면 이러한 논리적 중요도 순서가 뒤바뀔 가능성이 생긴다. 따라서 일관성이라는 기준을 만들어 논리적인지를 확인한다. 보통 일관성 비율(CR)이 0.1(10%)미만인 설문을 AHP 분석에 활용한다³⁰⁾.

AHP 분석을 위한 것으로 현행 청약가점제의 점수 산정기준표를 토대로 문항을 작성하였다. 여기에 부양가족수에 대한 개편이 효과적인지를 묻는 질문을 포함하였다.

쌍대비교의 척도는 5점 척도를 사용하였다. AHP의 경우 3점부터 11점 척도를 사용하는 설문이 많다. 그러나 3점의 경우 분석 결과가 뚜렷하게 드러나지 않는 경우가 있고, 11점의 경우 응답기준이 너무 세부적이라 응답하는 사람의 논리적 일관성이 보장되기 어렵다는 단점이 있다. 설문결과에 대해서는 “동일하다”는 응답에 1점을 기준으로, 어떤 항목에 중요성을 체크하도록 설계하였다. 마찬가지로, 순서는 “약간중요”, “중요”, “아주중요”, “매우중요”의 값을 부여하였다. 각각 1점을 기준으로 2, 3, 4점 반대는 1/2, 1/3, 1/4 값을 부여하였다.

2. 가점제의 항목별 중요도 분석

가. 현재 가점 항목 중요도 분석

현재 활용되고 있는 가점 항목에 대해서 어떤 항목이 더 중요하다고 생각하는지를 조사하기 위해 무주택기간, 부양가족수, 입주자저축 가입기간을 쌍대비교를 통해 각 항목의 가중치를 도출하여 중요도를 선정하였다.

AHP 분석의 결과를 전체 현재 부양가족수(0.392) 무주택기간(0.360), 입주자저축 가입기간(0.248) 순으로 가중치가 도출되었다. 이들에 대한 일관성

30) 성현정, 『한국리서치 웹리서치 노트 No.84』, 한국리서치(<https://www.hrc.co.kr/>)

지수는 0.085로 1미만이므로 응답 결과로 활용이 가능한 것으로 평가되었다.

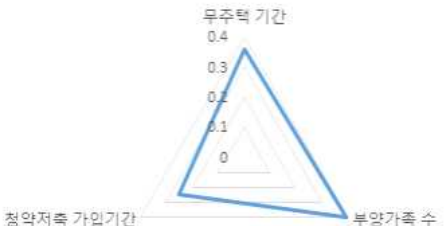
[표 28] 항목과 평가 내용

주요항목	항목 평가내용	하위평가요소
무주택 기간	무주택기간의 정도	
부양가족 수	부양가족 원수	
입주자저축 가입기간	입주자저축 가입기간의 길고 짧음의 정도	-

[표 29] 항목별 평균 및 비교항목

비교항목(좌항)	평균	표준편차	비교항목(우항)
무주택기간	-1.25	1.57	부양가족수
무주택기간	-1.81	1.21	청약통장 가입 기간
부양가족수	1.73	1.62	청약통장 가입 기간

[표 30] 일관성 지수 및 가중치

주요항목	일관성 지수 C.I : 0.085		
	WEIGHT	RANK	
	무주택기간	0.360	2
	부양가족 수	0.392	1
	입주자저축 가입기간	0.248	3

나. 부양가족을 세분화한 가점의 중요도 분석

AHP 분석의 결과, 전체 100%의 가중치가 직계비속(38.7%), 혼인여부(25.4%), 배우자(18.8%), 직계존속(17.1%)로 도출하였다. 부양가족을 세분화한

결과 직계비속과 혼인여부가 배우자 및 직계존속에 대한 중요도 보다 높게 도출되었다.

[표 31] 조사 내용

주요항목	항목 평가내용
혼인여부	혼인시
배우자	이혼, 사별 등 배우자 없을 시
직계비속	직계비속에 대한 상한 없음
직계존속	2명당 5점

[표 32] 항목별 기초 통계 점수

비교항목(좌항)	평균	표준편차	비교항목(우항)
혼인여부	-1.38	1.87	배우자
혼인여부	0.71	1.83	직계비속
혼인여부	-2.03	1.58	직계존속
배우자	0.98	1.80	직계비속
배우자	-1.55	1.77	직계존속
직계비속	-2.10	1.46	직계존속

[표 33] 가중치 및 일관성 지수

주요항목	일관성 지수 0.051		
	WEIGHT	RANK	
	혼인여부	0.254	2
	배우자	0.188	3
	직계비속	0.387	1
	직계존속	0.171	4

VI. 결론

최근 늦은 결혼, 무자녀 부부가구, 소자녀 가구 등 저출생과 관련된 이슈들이 매우 심각하게 진행되고 있다. 경제적 여건, 교육여건, 사회적 여건 등 여러 가지 원인들이 복잡하게 얽혀 이런 결과가 나오고 있고 이에 대한 원인 분석도 각양각색으로 진행되고 있다. 그 중에서도 주거 문제는 위와 같은 저출생 사회와 밀접한 관계가 있는 것으로 나타나고 있다. 임대주택, 장기전세주택, 저렴주택 등 여러 형태의 안정적인 주거 형태가 둘째 출산에 영향을 미친다는 가설도 있고 이를 검증하기 위한 연구가 진행되고 있을 정도로 주거 안정과 저출생의 문제를 같이 보는 것에는 큰 무리가 없다.

이 연구에서는 저출생에 대응하는 주택정책을 만들기 위해서 청약제도, 그 중에서도 가점제도에 대한 것을 분석하였다. 주택을 많이 공급하는 것도 중요하고 저렴한 주택을 공급하는 것도 중요하고, 좋은 주거지를 만드는 것도 중요하지만 기간과 재원을 생각했을 때, 그러한 정책 변화는 장기간 목표를 갖고 진행해야 되는 일이라 생각한다. 오히려 현재 시급하게 쓸 수 있는 제도를 만들기 위해서는 주택의 공급, 수요관리, 배분과 모두 연관되어 있는 청약제도와 그 안에 있는 가점제에 대한 개선책을 마련하는 것이 효과적일 수 있다는 판단에서 연구가 진행되었다. 이러한 가점제의 변형이 신규주택을 구매하고자 하는 신혼부부에게 조금이라도 도움을 줄 수 있지 않을까 하는 연구질문에서 출발하였다.

이에 신혼부부의 주거선택, 청약제도, 가점제도 등의 선행 연구를 바탕으로 관련 요소들을 선정하였고, 서울시 주택시장의 변화, 신혼부부의 변화 등 현황 추세를 살펴보았다. 공급량은 줄어들지만 아파트 공급비중은 늘어나고 신혼부부의 수는 줄어들고 있지만 수도권 선호 및 아파트, 신규주택에 대한 선호는 줄지 않고 있어, 신혼부부의 주거선택 요인에 맞도록 주택의 배분이

이루어지는 것이 저출생 대응을 위해 반드시 필요하다는 것을 확인하였다.

또한 신혼부부의 경제적 여건과 출생아 수의 관계를 살펴본 결과 역시 주택을 소유한 신혼부부의 비율이 높은 지역에서 출생아수가 높게 나타났고 이는 통계적으로도 강한 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 도출되어 신혼부부에게 신규 자가 아파트를 공급하는 것이 중요하다는 주장을 뒷받침할 수 있었다.

청약가입률, 경쟁률을 살펴도 인기 있는 서울지역의 경쟁률은 계속 높아지고 있는 상황이고 가점 역시 지방보다는 수도권, 그리고 서울 위주로 높게 나타나는 것을 확인하였다. 물론 신혼부부가 서울보다는 경기, 인천에 많은 것으로 나타났는데 이는 신혼부부의 자산축적이 생애주기가 오래된 가구보다 적기 때문으로 추정된다.

가점을 항목별로 살펴본 결과 신혼부부 증가추세, 서울시 공급주택의 당첨 현황 등을 살펴 본 결과 부양가족 세분화 및 점수 상향이 필요함을 확인할 수 있었다. 당첨자들의 가점 현황을 항목별로 살펴 본 결과, 부양가족에 대한 점수는 만점보다는 중간 점수를 받은 가구가 당첨이 많이 되었고, 무주택기간과 입주자저축 가입기간이 길어서 높은 점수를 받은 가구들이 총점을 높게 기록하여 당첨된 현황을 볼 수 있었다. 이는 바꾸어 말하면 부양가족을 늘리는 것보다 기간에 따른 점수 획득이 더 용이하다는 결론이라 판단된다. 물론 청약제도가 무주택자들의 주택 마련을 위해 설계가 된 측면이 있지만, 이는 우리나라의 주택보급률이나 기타 주택시장이 지금과 같지 않을 때 설계된 것이라 지금의 정책 목표에 따라 수정이 되어야 할 필요가 있음을 판단하게 해준다.

그럼에도 불구하고 부양가족에 대한 점수를 강화하는 시뮬레이션을 한 결과가 기존의 무주택기간 및 입주자저축 가입기간의 영향력을 줄일 수 있는 것으로 나타나 이에 대한 필요성이 입증된 것으로 판단된다. 부양가족에 대한 점수를 위와 같이 바꾸면 현재 배우자와 자녀 1명이 있는 3인 가구의 경우

30점, 자녀 2명이 있는 4인 가구는 40점을 획득할 수 있다. 이는 서울시의 23년 현재 평균 커트라인인 69점을 만족하기 위해서는 각각 29, 39점만 더 받으면 되는 것을 의미한다. 기존 부양가족 점수 기준으로 15점, 20점이 더 올라가는 것이기 때문에 자녀가 있는 가구의 점수 영향력이 커지는 것을 의미한다. 바꾸어 말하면, 무주택기간이 1년 늘어날 때마다 2점이, 입주자저축 가입기간이 1년 늘어날 때마다 2점이 가점이 올라가게 되므로 3인 가구나 4인 가구는 무주택기간과 입주자저축 가입기간을 각각 5년, 6.7년 단축시키는 효과가 나타난다.

따라서 저출생 가구에 주택공급을 늘리기 위해서 부양가족 기준과 점수에 대한 과감한 개선이 필요할 것으로 보인다. 전문가 설문에서도 다른 항목에 대한 중요성과 함께 부양가족에 대한 개편에 대한 중요성하다는 결과를 도출하였는데 이 또한 저출생에 대응하기 위한 방편으로 과감한 판단이 필요한 것을 반증하는 것이라 할 수 있다.

위에서 제시한 방법은 저출생에 대한 대응 방안으로 자녀 수에 초점을 두고 분석을 진행한 것이다. 특히 부양가족 중 자녀 수가 많으면 유리하도록 제도가 설계되었고 시뮬레이션을 통해 그 효과를 검증했다. 이로 인해 기존의 1·2인 가구나 무주택기간이 긴 가구, 청약저축가입 기간이 긴 가구가 불리해질 수밖에 없는 것이 사실이다. 특히 무주택기간과 청약저축 가입 기간 역시 주택 구입을 희망해 온 기간과 관계가 되어 있으므로 이를 쉽게 바꾸는 것에 신중한 접근이 필요하다고 보인다. 또한 청약저축가입 기간은 청약저축액이 주택도시기금으로 사용되기 때문에 단번에 입주자저축 가입기간이 줄어드는 쪽으로 바뀐다면 주택도시기금의 조성에도 문제가 생길 수 있다. 주택공급과 서민주거 안정 정책의 재원으로 활용되는 주택기금이 줄어드는 부작용 역시 고려하고 가입액수에 대한 증가와 여타 다른 재원 확보 방안 등도 고려되어야 할 것으로 판단되기 때문에, 이에 대한 분석도 반드시 필요하다.

주택청약제도는 무주택자의 자가 마련을 위한 수단으로 작용하고 있으나, 제도 도입 이후 인구 및 가구구조의 변화, 주택 선호의 변화에 따른 다양한 주택의 공급 등 주택시장 변화가 제대로 반영되지 못하고 있어 제도 자체의 문제점 및 사회·경제적 환경 변화에 따른 개선이 요구되고 있다. 주택청약제도의 운용방식 중 가점제의 항목(무주택기간, 입주자저축 가입기간, 부양가족 수)은 제도를 설계한 이후부터 적용되고 있는데, 현재의 사회·경제적 여건과 주택시장의 상황은 제도 설계 당시와 차이가 있고, 이러한 변화를 실제 제도 운용에 반영할 필요가 있다. 부양가족수의 경우, 가족수의 증가에 따라 점수를 합산하는 방식은 편법으로 가족수를 늘리는 문제³¹⁾를 유발할 수 있고, 현재의 가구구성에도 적합하지 않아 보인다. 특히, 저출생 문제가 심화되고 있어, 신혼부부 및 출산 가구에 대한 주거 안정을 강화하는 방안으로서 주택청약제도에 대한 개선이 필요하다는 인식이 확산되고 있다.

이에 「주택법」과 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 주택청약제도가 출산율을 제고하는 방향으로 개선될 수 있도록 신혼부부 및 출산 가구 등에게 적용되는 주택청약제도의 가점제 항목에 대한 세부적인 개선이 필요하고, 특히 출산율 제고를 위해 부양가족수에 비례하여 점수가 가산되는 현행 기준의 정비가 필요해 보이며, 혼인에 대한 가점 부여 및 자녀수에 따른 가점 부여 등을 고려할 수 있어 보인다.

31) 국토교통부는 한국부동산원과 합동으로 매년 상·하반기 분양 주택단지를 대상으로 현장점검을 실시하여 부정청약·불법공급 등 주택법령 위반혐의를 적발하였으며, 위장전입 행위는 150건 이상 발생함(국토교통부, 「(보도자료) '23년 하반기 부정청약 점검결과, 154건 수사의뢰」, 2024.4.17. 등)

참고문헌

○ 학회 및 학위논문

- 강대만, 「신혼부부의 경제특성이 주거선택에 미치는 영향」, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문, 2018
- 강요명 외, 「아파트 분양 및 청약시장 특성분석」, 『주택도시금융연구』 제1권제2호, 주택도시보증공사, 2016.
- 김지현, 「주택청약제도의 문제점과 개선방안」, 『부동산학연구』 제18권제4호, 한국부동산분석학회, 2012.
- 김현아·김혜원, 『주택공급체계의 국내외 비교분석』, 한국건설산업연구원, 2004.
- 남영우, 「주택청약제도의 문제점 및 개선방안에 대한 연구」, 『부동산산업연구』 제5권제1호, 한국부동산산업학회, 2022.
- 박은병, 「주택청약관련제도(사전저축)의 한·독 비교연구」, 『한국지역개발학회지』 제12권제1호, 한국지역개발학회, 2001.
- 박은철·김재환, 『무주택서민을 위한 주택공급방안 연구』, 서울시정개발연구원, 2007.
- 박천규·이영, 「결혼 후 3년 이내 출산이 주택소비에 미치는 영향」, 『주택연구』 제 18권1호, 한국주택학회, 2010.
- 손병희·김형근, 「신규분양아파트의 청약당첨자 계약확률에 관한 연구」, 『도시행정학보』 제32권제3호, 한국도시행정학회, 2019.
- 손재영·김재환, 「주택청약제도의 평가와 개선방안」, 『주택연구』 제17권제2

- 호, 한국주택학회, 2009.
- 신수영·윤정숙, 「기혼가구의 생애 첫 주택 소유 과정」, 『한국주거학회 논문집』 제22권제1호, 한국주거학회, 2011.
- 오동훈·강민철, 「서울시 동시분양아파트 청약경쟁률 결정요인에 관한 실증연구」, 『도시행정학보』 제15권제3호, 2002.
- 이상수·하성규, 「서울지역 거주민의 가구특성에 따른 주택유형 선택요인 분석에 관한 연구」, 『한국주거환경학회 논문집』 제11권제2호, 한국주거환경학회, 2013.
- 이상포·노정현, 「주거환경이 신혼부부 출산 결정에 미치는 영향분석」, 『대한부동산학회지』, 제35권제1호, 대한부동산학회, 2017.
- 이주형·임종현·이천기, 「가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구」, 『국토계획』 제44권제3호, 대한국토·도시계획학회, 2009.
- 이창효, 「자가주택 마련 의향에 미치는 영향요인 분석」, 『GRI 연구논총』 제17권제3호, 경기연구원, 2015.
- 최막중·임영진, 「가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석」, 『국토계획』 제36권제6호, 대한국토도시계획학회, 2011.
- 한영민, 『신혼부부의 주거선택에 미치는 요인분석』, 서울시립대학교 일반대학원 석사학위논문, 2010.
- Clark, W.A.V.and Dieleman,F.M, 『Households and housing: Choice and outcomes in the housing market』, New Jersey: Center for Urban Policy Research, 1996.
- Feijten, P. and C. H. Mulder, 「The timing of household eventsand housing events in the Netherlands: a longitudinal perspective」, 『Housing Studies』, vol.17 no.5, 773-792., 2002.
- Lauster, N. T. and U. Fransson, 「Of Marriages and Mortgages: The Second

Demographic Transition and the Relationship between Mariage and Homeownership in Sweden」, 『Housing Studies』 vol.21. no. 6, 9-27., 2006.

○ 저서 및 보고서

국토교통부, 『주택도시기금 업무편람』, 2020.

김지혜, 『저출산시대에 대응한 양육 친화적 주거정책 연구』, 국토연구원, 2019.

성현정, 『한국리서치 웹리서치 노트 No.84』, 한국리서치 (<https://www.hrc.co.kr/>)

이삼식 외, 『저출산·고령사회정책 성과평가』, 한국보건사회연구원, 2008

황인도·이하림, 『초저출산 및 초고령사회』, 한국은행 경제연구원, 2023.

KDI 경제정보센터, 『알아두면 쓸모 있는 재미난 인구이야기』, 2023.

○ 활용데이터 및 분석프로그램

서울열린데이터광장, 『서울시 가구원수별 가구수 통계』, 2023.

서울열린데이터광장, 『서울시 주택가격지수』, 2023.

통계청, 『인구동향조사』, 2018.

통계청, 『인구동향조사』, 2023.

통계청, 『주거실태조사』, 2020.

한국부동산원, 『지역별 청약 가점제 당첨자 정보』, 2024.

한국부동산원, 『주택청약 가입자 현황』, 2014-2023.

KOSIS, 『신혼부부통계』, 2023.

KOSIS, 『시도별 신혼부부 총괄』, 2015-2021.

The jamovi project (2022). jamovi. (Version 2.3) [Computer Software].

Retrieved from <https://www.jamovi.org>

○ 기사 및 보도자료

매경 이코노미, “꿈수 키우는 청약가점제 손볼 때 됐다.” 2024.8.31.

이데일리, “주택청약 당첨...가점 낮은 2030 1인가구에는 ‘남 이야기’”,
2020.5.11.

국토교통부, 「(보도자료) '23년 하반기 부정청약 점검결과, 154건 수사의뢰」,
2024.4.17.