
청년 등 국민 주거안정 강화방안

- 청년 내집 마련 1.2.3 -

2023. 11. 24

관 계 부 처 합 동

||| 목 차 |||

I. 추진 배경	1
II. 청년 등 국민 주거안정 강화방안	2
1. 세대·계층별 주거지원 강화	2
2. 임차인 등 주거부담 경감	5
III. 추진계획	6

I. 추진 배경

- 그간 정부는 국민 주거안정을 위해 전월세 부담 경감, 공공주택 공급, 전세사기 피해지원 등 다양한 주거지원 정책 마련
 - 취약계층 등을 위한 주거복지 지원도 꾸준히 강화하고 있으며, 최근 주택시장도 전반적 안정세
 - * 주거복지 예산: `22년 21.5조원 → `23년 21.5조원 → `24년(안) 22.7조원
- 다만, 세대별로 처한 상황에 따라 주거불안은 여전히 지속되는 측면
 - 특히, 청년층의 자가보유 의사는 늘고 있으나, 자산형성 기회가 상대적으로 부족한 청년층의 자가 보유율은 오히려 감소
 - * 청년 주택보유의사: (‘17) 70.7% → (‘21) 81.4% / 자가보유율: 21.1% → 13.8%
 - ** 청년층 76.3% ‘소득만으로 내집 마련이 가능하지 않다’고 인식(‘22년, 한국청소년연)
 - 그 결과 세대 간 자산격차는 더욱 확대*되고, 내집 마련에 대한 불확실성이 결혼·출산까지 영향**을 미치고 있는 상황
 - * 중장년층-청년층 간 평균 순자산 차이(천만원): (‘18) 18.5 → (‘22) 23.3 (가계금융복지조사)
 - ** 결혼을 주저하는 이유: 주택마련 등 결혼비용이 41.9%로 1순위(‘21년 청년실태조사)
 - 고령층은 1인 가구(36%)가 많아 돌봄 서비스가 결합된 주거공간이 필요하나, 이를 위한 지원 프로그램은 부족
- 또한, 전월세 부담 경감을 위한 지원에도 불구하고, 과거 대비 높은 전세대출 금리* 등으로 서민 임차인의 주거비 부담이 큰 상황
 - * 시중은행 전세대출 금리는 `21년 2% 수준이었으나 최근 4% 상회
 - 특히, 전셋값 상승기(‘20~‘21년)에 체결된 전세계약의 만료가 도래하면서 전세사기 피해도 지속 발생

👉 국민의 주거비 부담을 줄이고 주거안정 기반을 강화하기 위해 추가 지원방안을 새롭게 마련하고 기존 주거지원 프로그램을 보완

Ⅱ. 청년 등 국민 주거안정 강화방안

◆ 세대·계층별 특성에 맞는 주거지원을 강화하여 주거비 부담을 낮추고, 전세사기 피해자 및 주거 취약계층도 더욱 두텁게 보호

- 특히, 미래 세대인 청년층에게 희망의 주거 사다리를 제공하기 위해, 「청년 내집 마련 1.2.3」 주거 지원 착수

↳ 1년만 가입하면, 2%대 저리대출로, 생애 3단계마다 추가 혜택

1 세대·계층별 주거지원 강화

① 청년 주거지원 강화 : 「청년 내집 마련 1.2.3」

- 파격적 청약통장과 전용대출로 초생애 자산 형성과 내집 마련을 지원하는 「희망의 청년 주거사다리」 구축

① 준비기	② 내집 마련	③ 결혼·출산·다자녀 시
청년 주택드림 통장 (1년 가입시 혜택 적용)	청년 주택드림 대출 (2% 대 저리대출)	생애주기별 추가지원 (생애 3단계마다 우대)
• 청약저축을 통한 자산 형성·내집 마련 기회 제공	• 분양가 80%까지 최저 2.2%·최장 40년 대출지원	• 결혼(0.1%p)·출산(0.5%p) 다자녀(0.2%p씩) 금리 인하

① '청년 주택드림 청약통장*' (신설)을 통해 청년층에게 자산 형성과 청약 기회를 함께 제공(만 19~34세 무주택자)

- 기존 청년 전용 청약통장(청년 우대형 청약통장)보다 완화된 가입요건, 높은 이자율과 납입한도 등 적용

* (가입요건) 소득 연 3,600→5천만원 이하, (이자율) 최대 4.3→4.5%, (납입한도) 월 50→100만원

** 기존 청년 우대형 청약통장 가입자는 청년 주택드림 청약통장 출시일에 신청없이 자동 전환가입

- 청약 당첨 후에도 해당 통장으로 계약금 납부 및 잔금자금 등을 모으는 예금 기능 용도로 그대로 활용할 수 있도록 인출* 허용

* 청약당첨시 청약기능은 상실, 인출은 계약금 납부목적에 한해 1회 가능

- 청년도약계좌 만기해지금(최대 5천만원 내외)의 청년 주택드림 청약통장 일시납을 허용하여, 자산 형성과 내집 마련 기회를 연계

- ② 청년 주택드림 청약 통장으로 청약 당첨시 '**청년 주택드림 대출**' (신설)로 분양가 80%까지 **저리·장기** 자금 지원(청약당첨시 만 20~39세)

청년 주택드림 대출 요건

지원 대상	• 만39세 이하 무주택자 / • 소득 미혼0.7억, 기혼1억원 이하 • '청년 주택드림 청약통장' 1년 이상 가입, 1천만원 이상 납입실적
대상 주택	• 분양가 6억원, 85㎡ 이하
대출 조건	• 금리 최저 2.2%(소득·만기별 차등), 만기 최대 40년 등 일반 주택자금 구입자금대출 보다 혜택 강화 (상품출시 시점 상황 등에 따라 일부 변동 가능)

- ③ 청약 당첨 이후 **결혼·출산 등 생애주기별 우대금리*** 추가 지원

* 결혼시 0.1%p, 최초 출산시 0.5%p, 추가 출산시 1명당 0.2%p (단, 대출 금리하한선은 1.5%)

✓ **(청년 주택드림 청약 통장 및 대출 효과)** 청약 통장으로 분양주택 구입에 필요한 자기자본(20%)를 모으고, **낮은 주거비용**으로 안정적인 **내집 마련** 가능

① 예1: 3년간 100만원씩 납입시 **3,850만원 저축가능** → 청약당첨시 저축액을 인출하여 주택 계약금 납부 → 이후 입주 전까지 잔금 등 추가 자금까지 저축 가능

② 예2: 3기 신도시 남양주 왕숙 분양주택(60㎡, 3.4억원) 구입시 원리금상환 월 **93만원**(40년 만기) 수준, 최저 우대금리 1.5% 혜택시 월 **76만원**까지 감소

③ 예3: 6억원 주택 20년 만기(금리 2.9%)로 구입시(LTV 80%) 시중대출(4.3% 가정) 대비 연 **420만원, 총 8400만원** 상환부담 감소, 최저 우대금리 혜택시 연 830만원, 총 1,66억원 감소

- **뉴:홈***(5년간 총 50만호, 청년층 34만호) 및 **청년 특공 도입**(‘22.12) 등을 통해 청년층의 **내집 마련 기회**도 대폭 확대중

* 12월 위례A1-14, 남양주왕숙2, 부천대장, 고양창릉 등 5천호 내외 사전청약 시행 예정

② 신혼·출산가구 주거지원 강화

- **저출산 극복 주거지원 방안**(‘23.8월 발표)을 적극 시행하여 **내집 마련 기회 확대** 및 주택구입 부담 완화 추진

- 신혼부부 **구입자금대출 소득요건**은 기 완화(7천→8.5천만원 이하, ‘23.10), 배우자 청약통장 가입기간 합산 등 **청약시 혼인 메리트*** 제공

* 맞벌이 소득기준 완화, 개별 청약 신청 허용, 배우자 주택소유 청약당첨 이력 미적용 등(‘24.3)

- 출산가구 연 7만호 수준의 특별·우선공급* 신설('24.3 시행), 특례 구입자금·전세자금 대출** 신설('24.1 시행)

* 공공분양 특별공급 3만호, 민간분양 우선공급 1만호, 공공임대 우선공급 3만호

** 소득요건 1.3억원 이하, 시중은행 대비 1~3%p 낮은 금리 적용(구입 1.6~3.3%, 전세 1.1~3.0%)

- 신혼 등 아이돌봄 수요가 많은 신도시(공공택지) 중심으로 '아이돌봄 클러스터*'를 조성하여 원스탑 돌봄·교육서비스 확대

* 보육·문화·생활SOC 등을 통합 설치, 종합지원센터를 통해 다양한 교육·돌봄 서비스 연계 제공(現 의정부 고산지구 시범사업중 → 타 공공택지까지 적용 확대)

3 고령자 주거안정 기반 강화

- 고령자 특화 민간임대 모델 도입 및 공공임대 확대·개선

- 안정적 임대료로 장기간 거주하면서, 생활 서비스를 제공 받을 수 있는 '실버스테이'(고령자 특화 민간임대) 도입 추진

* 고령자용 주택시설 기준 적용 및 가사·의료 등 서비스가 제공되는 공공지원 장기 민간임대주택으로, 고령자 전용주택에 적합한 임대료 및 입주자격 기준 적용

- 공공의 고령자 복지주택*(고령자 특화 공공임대) 공급 물량을 연 1천호 → 3천호로 늘리고, 편의·복지시설 확대** 등 지원 서비스도 강화

* 무장애 설계 주거시설과 고령자 복지·편의시설이 결합된 공공임대주택

** 시설설치 지원예산: ('23) 개소당 27.3억원(조성비 50%) → ('24) 38.2억원(70%)

2 임차인 등 주거부담 경감

1 서민 전월세 부담 경감

- 서민 임차인의 전월세 부담 완화를 위해 금융·세제지원 강화

- 월세부담 완화를 위해 주택기금 주거안정 월세대출(금리 최저 1.3%), 청년 보증부 월세대출(최저 1.3%) 지원 대상·한도를 확대*

* (주거안정 월세대출) 대출한도 월 40→60만원 / (청년 보증부월세 대출) 보증금 5천 → 6.5천만원 이하, 보증금 대출한도 3.5천→4.5천만원, 월세 대출한도 50만원

- 전월세 계약 종료 직후 일시 상환해야 하는 부담도 완화*

* (現) 계약기간 종료 시 일시상환 → (改) 계약기간 종료 후 최대 8년 이내 분납

○ 월세 세액공제 적용대상 소득기준을 상향하고(現 총급여 7천만원), 공제한도 월세액도 확대(現 연 750만원)

○ 중소기업 취업 청년 전세자금 대출 원금 분할상환 유예*

* (現) 대출연장시 원금 10% 이상 상환(또는 0.1%p 금리가산) → (改) 연장 1회에 한해 미적용

○ 전세대출 이자부담 경감을 위해 높은 금리의 시중 은행 전세대출을 주택기금 전세대출로 전환하는 대환지원을 확대

* (現) 전세계약 후 3개월 내에만 가능 → (改) 소득 5천만원 이하는 6개월까지 대환 허용

□ 공공·민간 임대주택 공급 확대로 안정적 거주여건 기반 구축

○ 전세임대 공급 물량을 확대('23년 3.7→4.5만호 내외, '24년 4만호+α*)하고, 신축매입 임대 활성화를 위한 인센티브* 제공 추진

* '24년 전세임대 물량은 내년 시장상황, 집행추이 등을 보아가며 추가 확대 검토

** 非아파트 건설자금 지원(10.18~), 신축매입 약정에 대한 PF 보증상품 신설(HUG) 등

○ 장기간 안정적 거주가능한 민간임대가 활성화되도록 등록임대 정상화* 입법완료 적극 추진('23.3 민간임대법 개정안 기 발의)

* 아파트(85㎡이하) 장기 임대등록 허용, 세제 혜택 복원(양도세 중과배제, 증부세 합산배제) 등

② 전세사기 피해자 지원 강화

□ 전세사기 피해지원의 사각지대를 완화하고, 피해자의 신속한 일상 회복을 위한 지원 강화

○ 다가구 피해자의 주거안정을 위한 지원 보완방안 마련

- 매입임대·전세임대를 활용하여 살던 주택에서 주거연속성 확보지원, 퇴거가 불가피할 경우 인근에 맞춤형 공공임대 입주 지원

○ 피해 집중 지역 내 전세피해지원센터 추가 설치(대전, '23.11), 지역 수요를 고려한 찾아가는 상담 서비스 확대(울산·창원·광양, '23.11~)

③ 주거취약계층 주거복지 지원 강화

□ 주거 취약계층에 대한 주거복지 지원 서비스도 강화

- '24년 주거급여 수혜대상 5만 가구 추가 지원('23년 중위소득 47%, 140만 가구 → '24년 48%, 145만가구)
 - '27년 중위소득 50%까지 수혜대상을 단계적으로 확대하고, 지급 상한액(기준임대료)도 물가변동 등을 고려하여 점진적 상향 추진
- 쪽방 등 비정상거처 거주자의 주거상향을 위해 공공임대 이주지원('23~'24년 연 1만호) 및 민간임대 이주시 금융지원*
 - * '23.4월부터 최초 시행중, 최대 8천만원까지 1.2~1.8% 저리 전세대출(5천만원까지는 무이자)
- LH 공공임대 임대료 동결(~'24.12)로 입주민 주거부담 완화하고, 영구임대는 상가 수익금을 활용해 관리비도 일부 지원
 - 영구임대 내 고령자, 만성질환자 등 돌봄을 위해 주거서비스센터를 신설하고, 주거복지사 배치도 확대('22년 15→'23년 111개소)

Ⅲ. 추진계획

- 법 개정, 추가재원 소요 없이 추진가능한 과제 중심으로 신속한 후속조치를 통해 국민 주거부담 경감 추진
 - 특히, '청년 주택드림 통장'은 내년초 상품을 출시하여 청년층에게 자산 형성과 내집 마련 기회를 제공
 - 실버스테이는 업계 의견수렴 등을 거쳐 세부사업모델 별도 발표
- 월세 세액공제 확대(조세특례제한법), 등록임대 정상화(민간임대법) 등 과제는 조속히 입법화될 수 있도록 국회와 적극 협의

추진과제	조치사항	일정	소관부서
1. 세대·계층별 주거지원 강화			
① 청년 주거지원 강화			
<ul style="list-style-type: none"> 청년 주택드림 청약통장 신설 	주택공급규칙 개정	'24.2	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> 청년 주택드림 대출 신설 	기금운용계획 변경	'24.12	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> 생애주기별 우대금리 추가 지원 	기금운용계획 변경	'24.12	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> 뉴:홈 사전청약 	사전청약 접수공고	'23.12	국토교통부 공공택지기획과
② 신혼·출산가구 주거지원 강화			
<ul style="list-style-type: none"> 청약시 혼인 메리트 제공 	공공주택특별법 시행규칙 개정	'24.3	국토교통부 공공주택정책과
<ul style="list-style-type: none"> 출산가구 특별·우선공급 신설 	공공주택특별법 시행규칙 개정	'24.3	국토교통부 공공주택정책과
<ul style="list-style-type: none"> 특례 구입·전세자금 대출 신설 	'24년도 예산안 확정	'24.1	국토교통부 주택기금과
<ul style="list-style-type: none"> 아이돌봄 클러스터 조성 	의정부고산지구 시범사업 설계공모	'23.11	국토교통부 공공택지관리과
③ 고령자 주거안정 기반 강화			
<ul style="list-style-type: none"> 실버스테이 도입 	세부 추진방안 마련	'24.2	국토교통부 민간임대정책과
<ul style="list-style-type: none"> 고령자 복지주택 공급 	사업제안 공모(年2회)	~'24년	국토교통부 공공주택정책과
<ul style="list-style-type: none"> 고령자 복지주택 지원 강화 	'24년도 예산안 확정	'23.12	국토교통부 공공주택정책과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
2. 임차인 등 주거부담 경감			
① 서민 전월세 부담 경감			
▪ 주거안정 월세대출 지원 확대	기금운용계획 변경	'24.1	국토교통부 주택기금과
▪ 청년 보증부 월세대출 지원 확대	기금운용계획 변경	'24.1	국토교통부 주택기금과
▪ 주거안정 월세대출 및 청년보증부 월세대출 상환방식 개선	기금운용계획 변경	'24.3	국토교통부 주택기금과
▪ 월세 세액공제 적용 확대	조세특례제한법 개정	'23.12	기획재정부 소득세제과
▪ 시중 전세대출 대한 지원	기금운용계획 변경	'24.3	국토교통부 주택기금과
▪ 전세임대 공급 확대	기금운용계획 변경	'23.11	국토교통부 주거복지지원과
▪ 신축매입 임대 인센티브	HUG 특약보증상품 신설	'23.11	국토교통부 주거복지지원과
▪ 등록임대 정상화	민간임대주택법 개정	'23.12	국토교통부 민간임대정책과
② 전세사기 피해자 지원 강화			
▪ 다가구 피해자 맞춤형 공공임대 제공	전세사기피해주택 매입 업무처리지침 개정	'23.12	국토교통부 주거복지지원과
▪ 전세피해지원센터 추가 설치	대전 전세피해지원센터 설치	'23.11	국토교통부 피해지원총괄과
▪ 지역 수요를 고려한 찾아가는 상담 확대	울산 울주, 경남 창원, 전남 광양	'23.11	국토교통부 피해지원총괄과
③ 주거취약계층 주거복지 지원 강화			
▪ 주거급여 대상 확대	'25년 주거급여 선정기준 등 고시	'24.8	국토교통부 주거복지지원과
▪ 비정상거처 거주자 주거상향 지원	공공임대 이주지원	~'24년	국토교통부 주거복지정책과
▪ 공공임대 임대료 동결 및 관리비 지원	임대료 동결	~'24년	국토교통부 주거복지정책과
▪ 주거서비스센터 신설	장기임대주택법 개정	~'24년	국토교통부 주거복지정책과
▪ 주거복지사 배치 확대	111개소 배치 완료	'23.12	국토교통부 주거복지정책과