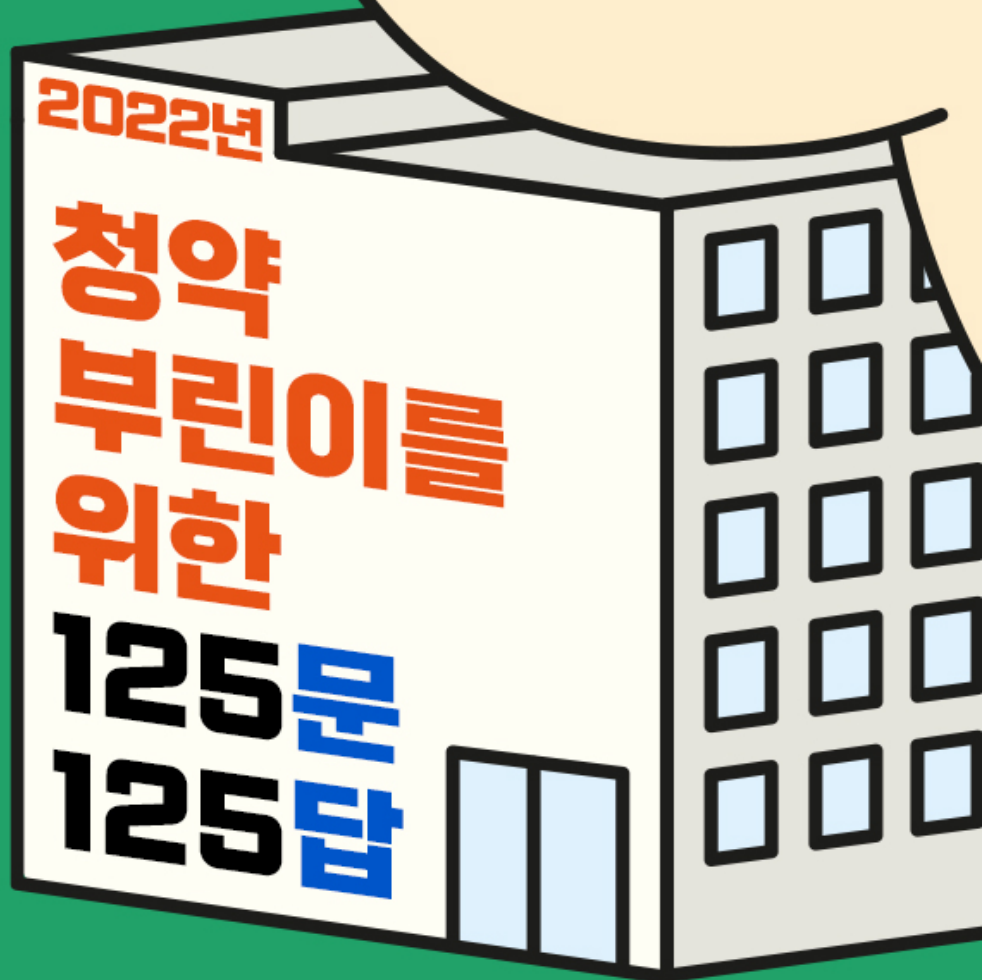


저자 송재근  
이원종  
강예지  
미일스톤  
달콤새우

기초 용어부터  
청약제도 분석까지  
2022 최신 정보 총망라



# 2022년

## 청약 부린이를 위한 125문 125답

### 목차

이 책을 쓴 이유는 이렇습니다

이 책을 쓴 저자를 소개합니다

[첫 번째 질문] 집 살 때 청약이 꼭 필요한가요?

#### PART I.

기초부터 탄탄하게!

부린이 알쏭달쏭 청약용어 뽀개기

#### PART II.

적을 알고 나를 알면 백전백승!

나에게 맞는 청약주택 찾기

#### PART III.

아는 것이 힘!

정부가 야심차게 내놓은 주택정책

#### PART IV.

이제는 실전!

청약 신청 미리보기

#### PART V.

두근두근 청약 당첨!

‘자금 조달부터 세금까지’ 내 집 마련 완성 전략

## 이 책을 쓴 이유는 이렇습니다

안녕하세요. 경제전파사 요정 강예지, 경제전파사 쾌남 이원종입니다.

저희는 네이버 프리미엄 콘텐츠에서 경제전파사라는 채널명으로, '쉽고 재미있는 글로벌 기업 트렌드'를 주제로 콘텐츠를 제작하고 있어요. 도통 이해하기 어려운 경제를 쉽고 재미있게 풀어보자는 게 창업 초기부터 지금까지 이어온 저희 모토예요.

저희 팀은 독자에게 더 쉽고 빠르게 접근하기 위해 다양한 시도를 해왔습니다. '어닛(earn-it)'이라는 이름으로 재테크를 다루는 유튜브 콘텐츠를, '퍼포먼스(performance)'란 타이틀로 투자에 관한 콘텐츠를 제작했죠. 지금의 경제전파사라는 옷을 입기까지 정말 수많은 도전과 실패를 경험했지만, '쉽고 재미있는 경제 콘텐츠를 만들자'라는 저희의 모토는 늘 변하지 않았습니다.

이번 프로젝트 역시 같은 고민 끝에 출발했어요.

*'지금 현장에서 취재를 하고 있는 기자들이 몇 번을 뜯어봐도 이해하기 어려운 청약제도를 일반인은 잘 이해하고 준비하는 걸까?'*

*'대출도 쉽지 않은 상황에서 자금 조달은 어떻게 할지, 도움 줄 콘텐츠는 없을까?'*  
끊임없이 고민했지요.

이 책은 다섯 명의 저자가 다음과 같은 목표를 추구하고, 얽히고설킨 청약제도의 실태를 한 줄 한 줄 풀었습니다.

1. 아파트 청약에 관심있지만 학습 깊이가 얇은 독자를 위해 **쉽게 소화할 수 있는 입문성 정보를 추구한다**
2. 부동산 기초 용어부터 2022년 3월 현재 최신 주택 청약제도까지 **청약 전부터 청약 실전, 청약 당첨 후 알아야 할 최신 정보 전반을 아우른다**
3. 당첨 후 자금조달 계획 세우기와 세금에 대한 사례와 꿀팁과 같이 **부린이가 가장 어려워하는 주제를 꼼꼼히 다룬다**

2022년 아파트 청약에 나서는 대한민국 부동산 어린이를 위한 모든 정보를 담고자 했습니다. 이 책을 읽고 있는 독자 여러분께 꼭 도움이 되기를 간절히 바랍니다.

네이버 경제전파사에서 만나요.



## 이 책을 쓴 저자를 소개합니다

### 집 사주는 회계사

현직 공인회계사 겸 공인중개사 송재근입니다. 회계사 합격 후 빅펌회계법인, 부동산 자산운용사에서 근무하며 개업을 꿈꿔오다 야심차게 경기도 과천에서 부동산중개 + 회계사 사무실을 개업했습니다. 부동산 중개를 주업으로 하는 국내 유일 공인회계사로 수년 동안 청약, 부동산 세금을 상담하고 강의하면서 경험한 고객의 질문과 독자에게 꼭 알려주고 싶은 내용들을 책에 담았습니다. 청약을 통해 내 집을 마련하고자 하는 많은 분에게 이 책이 실질적인 도움이 되기를 소망합니다. 네이버 '송재근 회계사' 검색하시면 엑스퍼트, 집사주는회계사 블로그, 인스타그램으로 연결됩니다.

### 경제전파사 쾌남

경제전파사 쾌남 이원종 입니다. 십여 년 넘게 경제방송과 온라인 매체에서 기자생활을 했는데요. 보시는 분들이 이해하기 쉬운 친절한 경제콘텐츠를 만들고 싶어 회사를 박차고 나왔어요. 그 동안 다양한 실험을 통해 경제콘텐츠를 제작했고요. 지금은 네이버 프리미엄의 '경제전파사' 채널을 전략기지 삼아 작업을 이어가고 있습니다.

### 경제전파사 요정

경제전파사 요정 강예지 입니다. 금융·부동산을 취재했습니다. 매일 쏟아지는 기사에 내가 과연 누군가에게 도움되는 정보를 생산하고 있을까 하는 회의를 느끼고 쾌남과 뜻을 합쳐 용감하게 창업했습니다. 언론사 다닐 때는 빵공장이라는 말이 그렇게 싫었는데, 독자들께 맛있고 지식 건강에도 좋은 빵을 드리기 위해 매일 고군분투하는 콘텐츠 자영업자가 되었네요. 독자 여러분께서 이 빵도 맛있게 즐기시기를 바랍니다. 언제든지 네이버에서 '경제전파사'를 찾아주세요.

### 마일스톤

신문사에서 일합니다. 매일매일 남들보다 하루 먼저 정보를 얻어 모두가 알도록 기사를 씁니다. 정부의 주택과 부동산 정책을 주로 취재하지만 청약제도는 볼 때마다 난수표 그 자체입니다. 우리나라 청약제도가 복잡하고 난해하다는 점은 정부 당국자도 인정합니다.



어렵다고 피하기만 할 수는 없습니다. 청약은 내 집 마련을 위한 가장 빠르고 경제적인 방법이기 때문입니다. 이 책이 독자 여러분의 훌륭한 청약 길라잡이가 되리라 생각합니다.

## **달콤새우**

6년 전 처음으로 기자 생활을 시작했습니다. 남들은 멋있어 보이는 정치부, 사회부로 발령이 났는데 나는 재미도 없는 부동산부가 첫 부서라며 툭툭거렸지만, 이내 부동산과 관련 없는 사람은 없다는 사실을 깨닫고 재미를 느끼게 됐습니다. 그사이 매매와 전매의 차이도 몰랐던 20대 1인 가구에서 가정을 꾸린 30대가 됐습니다. 내 집 마련을 위해 직접 발품, 손품 팔았던 경험을 독자들과 함께 나누고 싶습니다.

## [첫 번째 질문] 집 살 때 청약이 꼭 필요한가요?

결론부터 말씀드리면 반드시 그렇진 않아요. 기존에 지어진 아파트나 다세대 주택, 연립주택 등을 살 때는 주택 청약이 필요하지 않으니까요. 다만 새로 건설되는 아파트를 분양받으려고 할 때는 이 주택 청약이 반드시 필요해요. 주택법에 의거 30세대 이상인 아파트를 분양하려면 반드시 청약으로 모집해야 하거든요. 지난 1977년에 생긴 이후 주택청약통장을 갖고 있는 사람만 약 2555만 명, 국민 2명 중 1명 꼴로 주택 청약을 하려는 이유도 바로 이 때문이죠.

물론 새 아파트를 살 때 재개발, 재건축 조합원의 입주권을 사는 방법도 있긴 합니다. 특히 입주권을 사면 조합원이 되는 것이기 때문에 이른바 'RR'이라고 하는 '로열동 로열층'도 노려볼 수 있죠. 다만 입주권을 사려면 주변 아파트 시세로 살 수밖에 없어요. 자금이 한꺼번에 필요하다는 단점도 있고요. 사회초년생이나 신혼부부가 사기 어려울 수밖에 없어요.

청약의 최대 장점은 새 아파트를 비교적 저렴하게 살 수 있다는 점이에요. 주택도시보증공사(HUG)의 분양가 규제와 분양가 상한제 시행으로 시세보다 싸게 살 수 있고, 또 분양가의 10~20%인 계약금만 있으면 일단 도전해볼 수 있거든요. 넓은 아파트를 허물어 재건축하는 아파트의 경우, 도심과 가까운 곳이 많아 입지가 우월하지요.

주택 청약이란 민간 건설사나 공공기관 등이 새로 짓는 아파트를 분양받을 수 있는 '응모권'이라고 생각하면 쉬워요. 이 응모권을 우리나라 국민 중 절반 정도가 갖고 있고, 입주하고 싶은 아파트는 매우 제한적이라면 당연히 경쟁이 엄청나게 치열하겠죠?

청약통장을 갖고 있어도 당첨이 쉽지 않은 이유가, 또한 당첨 확률을 높이기 위해서 우리가 공부해야 하는 이유가 바로 여기 있어요!

## PART II.

### 적을 알고 나를 알면 백전백승!

#### 나에게 맞는 청약주택 찾기

기초를 떼었으니 이제 어떤 주택에 청약을 신청할지 생각해 봐야겠죠. 넓디 넓은 청약의 세계, 무엇부터 시작해야 할지 잘 모르시겠다고요? ‘누가 어디에 무엇을’ 짓느냐를 보시면 돼요. 새 집을 짓는 사람이 나라인지 민간인지, 그리고 규제강도가 높은 지역에 짓는지 아닌지, 누구를 위한 집을 짓는지에 따라 청약제도가 달라져요. 내가 어떤 자격을 갖추었는지도 중요합니다. 내 인생 처음으로 집을 사려 하는지, 결혼한 지 얼마 안된 신혼부부인지에 따라 당첨될 확률이 높은 주택이 있지요. 그야말로 적을 알고 나를 알아야 승리하는 게임. 이번 파트에서는 저 전파사 요청과 함께 다양한 청약제도를 살펴보고, 나에게 맞는 청약주택과 제도를 찾아봐요.

- **Q41. 공공분양과 국민주택, 민간분양과 민영주택의 차이는 무엇인가요?**

**국민주택**은 쉽게 공공기관이 짓거나 공공의 도움을 받아 지은 주택을 말해요. 국가와 지방자치단체, LH(한국토지주택공사)와 지방공사가 건설하는 주택, 국가나 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금(옛 국민주택기금)의 지원으로 건설 또는 개량하는 주택이죠. 공공임대가 해당되고, 공공택지에 국민주택을 지어 분양하는 공공분양도 모두 국민주택이에요.

**민영주택**은 국민주택을 제외한 모든 주택이라 보시면 돼요. 삼성물산, 현대건설, GS건설, 포스코건설 등 민간 건설사가 지은 일명 ‘브랜드’ 아파트들이 여기 해당돼요. 민간기업이 주택지구 내에 이런 공공주택 외의 주택을 지어 분양하는 것을 민간분양이라고 해요. 아래 청약 유형을 보시면 민간 건설사가 지었다고 전부 민영주택은 아니에요. 민간에서 참여했지만 공공분양된 주택도 있답니다.

❖ 청약의 유형과 사례

민간분양	민간택지+민간건설사	광명 푸르지오 센트베르, 양평 한양비발디
	재건축 / 재개발	래미안 원베일리, 둔촌주공(예정)
	공공택지+민간 건설사	위례포레자이 , 과천 푸르지오어울림라비엔오(S4)
민간임대	기업형 임대주택(뉴스테이)	수원권선 꿈에그린, 고척 아이파크
	민간임대주택 (의무임대 후 분양)	위례 호반가든하임, 성남 고등 제일풍경채
공공분양	공공택지+공공기관 (LH / SH)	오금 공공주택 2단지(SH), 안단테 위례 (LH)
	공공택지+민간참여형	동탄 레이크 자연&푸르지오, 과천 린파밀리에 (S8)
	신혼희망타운	
공공임대	영구임대	
	10년임대 / 5년 임대	
	장기전세(SHIFT)	
	국민임대	
	행복주택	

중요한 점은 국민주택 규모는 주거 전용면적 85㎡ 이하, 수도권과 도시지역이 아닌 읍과 면 지역에서는 100㎡ 이하로 제한된다는 점이에요.

국민주택이냐 민영주택이냐, 이 종류에 따라 청약 자격과 당첨자 선정방식, 재당첨 제한 등이 모두 다르게 적용되니 꼭 확인해야 해요.

- **Q42. 공공택지와 민간택지는 무슨 차이인가요?**

공공택지는 공공기관이 기존 토지를 수용해 개발하는 택지지구를 말해요. 그린벨트와 같은 땅을 싸게 매입해 택지를 조성하고 주택을 짓는데 공공택지는 모두 분양가 상한제를 적용받기 때문에 저렴한 가격에 아파트를 분양한다는 장점이 있지요. 정부가 많은 양의 주택을 빠르게 공급하기 위해 도입한 사전청약이란 제도를 들어보셨을 거예요. 사전청약 아파트가 공급되는 지역도 대부분 공공택지지요.

민간택지는 공공택지 외의 택지인데 대표적으로 재건축과 재개발 사업 등이 있어요. 예전에는 민간택지에 분양가 상한제가 적용되지 않았기 때문에 시행사가 관할 관청에 분양가 심의를 받지 않았지만, 2017년 8.2 부동산 대책 이후 민간택지도 분양가 상한제를 적용받게 됐지요.

- **Q43. 일반공급과 특별공급 차이는 무엇인가요?**

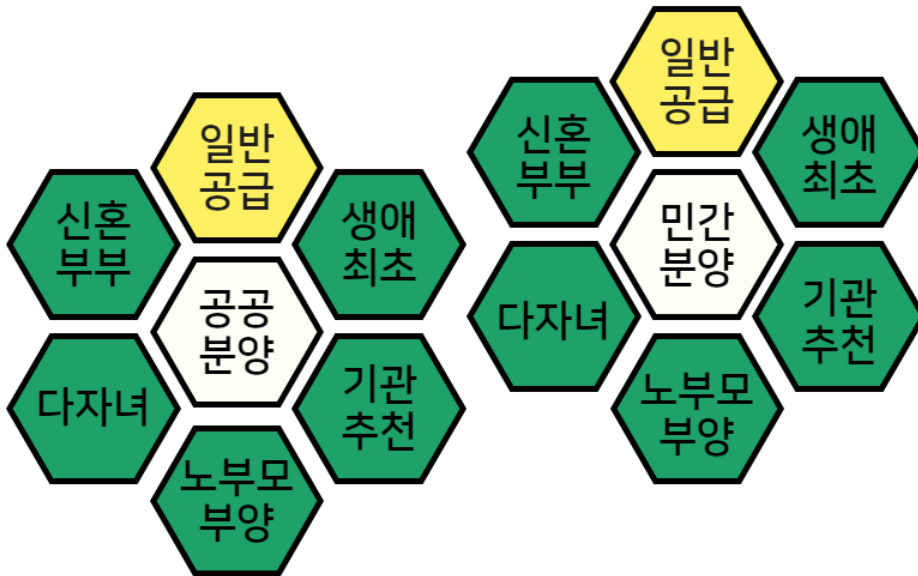
**특별공급은 정책적 배려가 필요한 계층을 대상으로, 특정 조건을 갖춘 국민에게 주택 공급을 지원하는 제도**예요. 일반공급과 달리 특정 조건에 충족한 사람들끼리만 경쟁해서 주택을 분양받을 수 있지요. 특정 조건이 걸려있다 보니 일반공급보다 경쟁률이 낮은 것도 당연하겠죠? 특별조건이라 함은 **신혼부부, 생애최초, 다자녀, 노부모 부양, 기관추천** 이렇게 5개 유형이 있어요.

특별공급으로는 **평생 딱 한 번만 당첨**될 수 있어요. 만약 세대원 중 1명이라도 특별공급으로 당첨된 이력이 있다면 다시 요건이 충족되더라도 특별공급을 신청할 수 없지요.

특별공급은 일반공급과 중복해서 신청할 수도 있어요. 요건에 맞는다면 무조건 신청하는 게 좋아요. 왜냐하면 내가 신청한 특별공급으로 당첨이 안되었다 하더라도 특별공급 간의 예비순번은 추첨으로 진행되기 때문이에요. 특별공급에서는 떨어졌지만 운이 좋아 예비순번 앞번호를 받아서 당첨된 사람도 많이 있어요.

만약 특별공급에 해당하지 않는다면 일반공급으로만 청약할 수 있어요. 일반공급은 주택 청약통장에 가입했고 몇 가지 요건을 충족한다면 **누구나 도전해볼 수** 있어요.

## 청약 공급방식의 큰 그림



청약 공급방식은 위의 그림처럼 크게 공공과 민간분양으로 나뉘고, 또 각각에서 일반공급과 특별공급으로 나뉘어요. 민간분양에는 생애최초 특별공급이 없었는데 2020년 7.10대책의 일환으로 2020년 9월부터 도입되었지요. **청약이 처음이라면 먼저 내가 특별공급의 5가지 유형 중 어느 하나에 해당하는지 살펴보는 걸 추천해요.**

나의 생애주기에 따라 거주면적이 얼마나 필요할지로 생각해볼 수 있어요. 청약하는 아파트의 주거면적은 보통 85㎡를 기준으로 나뉘어요. 1인가구 또는 신혼부부라면 85㎡ 이하 중에서도 59㎡가 인기가 많고, 자녀가 있는 부부는 84㎡이 인기가 많아요. 경쟁이 치열할 것 같으면 해당 타입을 제외하고 신청하는 것도 방법이겠죠?

● **Q44. 특별공급의 5가지 유형은 무엇이고, 누가 해당되나요?**

먼저 특별공급에 어떤 유형이 있는지 간략하게 살펴볼게요.

- **신혼부부** : 입주자모집공고일 현재 청약통장에 가입해 유지하고 있는 무주택 신혼부부를 대상으로 해요. 입주자모집공고일 기준으로 **혼인기간이 7년 이내인** 부부들이 지원할 수 있어요. 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속 무주택자여야 하고요. 공공분양에서는 예비 신혼부부와 6세 이하 자녀를 둔 한부모 가족도 소득요건 등을 충족하면 신혼부부 특별공급으로 청약할 수 있어요.

- **생애최초** : **세대구성원 모두 과거에 주택을 소유한 사실이 없는**, 생애 처음 주택을 구입하는 사람을 대상으로 해요. 청약 신청자는 5년 이상 소득세 납부, 소득 등의 요건을 채워야 해요. 미혼일 때 집을 샀다가 결혼 전 팔았다고 해도 생애최초는 신청할 수 없어요.

- **다자녀가구** : 입주자모집공고일 현재 **미성년인 자녀 3명 이상을 둔 사람**이 지원할 수 있어요. 미성년 자녀에는 태아와 입양자녀도 포함되지요.

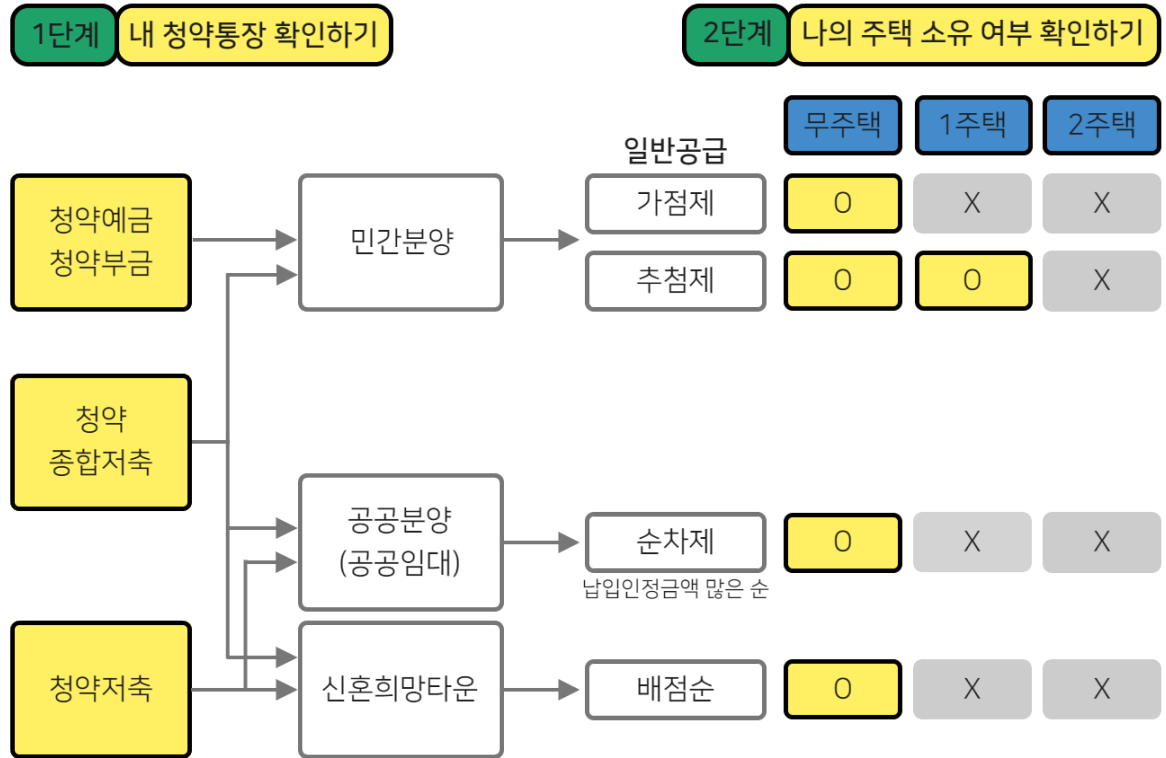
- **노부모부양** : 만 65세 이상 직계존속, 그러니까 부모님 또는 조부모님 등 **윗세대와 같은 주민등록등본 상에 3년 이상 등재된 경우에** 해당해요. 배우자의 직계존속도 포함되지요. 세대 구성원은 청약할 수 없고, 무주택 세대주만 신청할 수 있어요.

부모님과 같이 산다 해도 부모님에게 집이 있다면 노부모부양으로 청약할 수 없어요. 자녀가 부모님을 부양하는 게 아니라 부모님이 자녀를 부양하는 셈이 되기 때문이에요.

- **기관추천** : 국가유공자와 독립유공자, 참전유공자, 일본군위안부, 장애인, 중소기업근무자 등에 해당하는 분들이 지원할 수 있어요.

특별공급은 공급 유형에 따라 자산과 소득 등의 별도 요건을 충족해야 하니 청약하기 전 꼼꼼히 확인해야 해요.

## 나의 청약 로드맵





## 누구든 도전할 수 있는 민간분양 ABC - 일반공급편

- Q45. 당첨자는 어떻게 뽑나요? (가점제 VS 추첨제)

민간분양 일반공급에서는 점수를 매겨 높은 순서로 뽑는 가점제, 그리고 추첨제로 당첨자를 선정해요. 주거 전용면적 85㎡(85㎡ ÷ 3.3 = 약 25평)를 기준으로 나뉘는데요. 투기과열지구와 수도권 공공택지의 전용면적 85㎡ 이하 아파트는 가점제 100%로 당첨자를 뽑아요.

가점이 높지 않아 큰 평수 아파트의 추첨제를 노리시는 분들도 많은데요. 투기과열지구와 청약과열지역, 수도권과 광역시에서 나오는 민영주택 1순위를 기준으로, **추첨제로 공급되는 주택 수의 75%는 무주택 세대에 속한 사람에게 우선 공급돼요.**

예를 들면 투기과열지구에서 주거 전용면적 85㎡ 초과 주택은 가점제 50%, 추첨제 50%로 당첨자를 선정하는데요. 추첨제 물량의 75% 즉, 전체 물량의 37.5%(전체 물량의 50% x 75%)를 무주택 세대에 우선 배정한다는 거죠.

그럼 나머지 12.5%는 누구에게 가냐고요? 무주택 세대에 속한 사람과 1주택자에게 배정돼요. 1주택자 중에서는 기존 소유 주택을 처분하기로 서약한 사람만 대상으로 추첨이 진행되고, 그래도 남는 주택이 있다면 그때서야 처분서약을 하지 않은 1주택자도 포함하여 추첨이 진행됩니다.

❖ 민간분양 일반공급 물량 배정

주거전용면적 / 지역	85㎡ 이하		85㎡ 초과		
	가점제	추첨제	가점제	추첨제	
수도권 공공주택지구	100%	-	50%	37.5%	12.5%
투기과열지구	100%	-	50%	37.5%	12.5%
청약과열지역	75%	25%	30%	52.5%	17.5%
기타 지역	40% 이하	60% 이상	-	100%	
85㎡ 초과 공공건설임대주택	-		-	100%	

● Q46. 청약가점제는 어떻게 점수를 매기나요?

민간분양 일반공급에서 1순위 간의 경쟁은 가점을 계산해서 당첨자를 선정해요. 집이 없는 무주택기간, 먹여 살릴 부양가족 수, 청약통장에 가입한 기간을 평가해요. 점수가 더 높은 순서로 당첨자를 결정하는 것이죠. **무주택 기간이 길수록, 부양가족이 많을수록, 통장에 가입한 지 오래될수록 높은 점수를 얻어요.** 아래에서 자세히 살펴보아요.

- **Q47. 가점제는 몇 점 만점인가요?**

민간분양 일반공급 가점제의 만점은 84점이에요. **만점이 되려면 무주택 기간 15년 이상(가점 32점), 부양가족 6명 이상(가점 35점), 청약통장 가입기간 15년 이상(17점)**이라는 조건을 충족해야 해요.

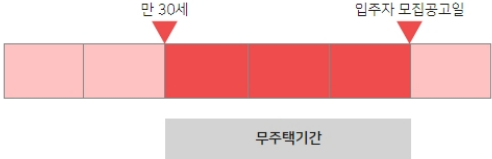
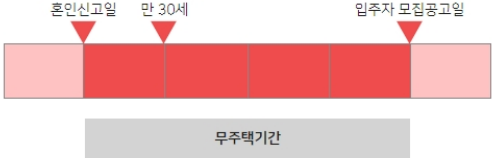
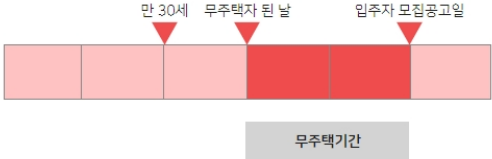
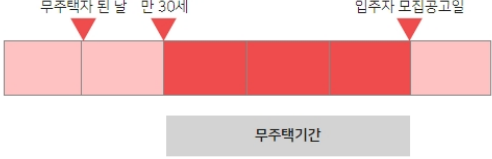
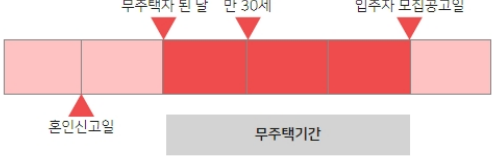

집을 가진 적이 없는, 4인 가족 40대 중후반 가장이라면 무주택기간 32점, 부양가족 20점, 통장가입기간 17점으로 69점이 최대 점수예요. 그래서 서울 강남구 등 인기지역의 커트라인은 69점이 많아요. 70점이 당첨 안정권인 이유이기도 하고요.

- **Q48. 무주택 기간은 어떻게 계산하나요?**

무주택 여부는 공고일 현재 주민등록표상 등재된 세대원 모두가 무주택자인가로 판단해요. 본인과 배우자, 본인과 배우자의 직계존속, 본인과 배우자의 직계비속 등을 포함하지요.

무주택 기간은 청약 당사자와 배우자를 대상으로 계산하는데요. **만 30세를 기준으로 하되 30세 이전 결혼했다면 혼인신고일부터 계산해요.** 이혼을 한 경우에도 최초 혼인신고일 기준으로 계산을 하고요. 주택을 소유한 적이 있다면 집을 팔고 무주택자가 된 날(보통은 잔금을 낸 날짜)로부터 공고일까지 기간으로 계산해요.

❖ 무주택기간 계산하기

과거 주택소유 여부	만 30세 이전 혼인 여부	무주택기간	
주택을 소유한 적 없음	만 30세 이전 미혼		만 30세 된 날~입주자 모집공고일
	만 30세 이전 혼인		혼인신고일~입주자 모집공고일
주택을 소유한 적 있음	만 30세 이전 미혼		‘만 30세 된 날’과 ‘가장 최근 무주택자가 된 날’ 중 늦은 날~입주자 모집공고일
			
	만 30세 이전 혼인		‘혼인신고일’과 ‘가장 최근 무주택자가 된 날’ 중 늦은 날~입주자 모집공고일
			

- **Q49. 무주택세대구성원이 무엇인가요?**

청약 신청자와 세대원 모두가 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 의미해요. 여기에는 세대주도 포함되지요.

잠깐! 직계존비속이 아닌 방계, 즉 형제나 자매는 청약 신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있더라도 세대원으로 인정되지 않아요. 즉, 형제나 자매가 주택을 소유했거나 청약 제한사항을 적용받아도 신청자 당사자의 주택 소유 판단 등에는 영향을 미치지 않는다는 거죠.

- **Q50. 부부가 주택 한 채를 공동명의로 소유한 경우에 2주택자로 보나요?**

부부가 같은 주택의 공유지분을 각각 소유하고 있는 경우에는 2주택이 아닌 1주택을 소유한 것으로 봅니다.

- **Q51. 부양가족은 어떻게 계산하나요?**

부양가족은 모집공고일 현재 청약 당사자의 주민등록등본에 등재된 세대원을 의미해요. 본인을 제외한 직계존·비속이 대상인데, 직계존속에는 배우자의 직계존속도 포함되고, 직계비속에는 미혼인 자녀만 포함하지요.

직계존속, 그러니까 부모님이나 조부모님을 부양하는 경우를 먼저 볼게요.

직계존속의 주민등록등·초본상 전입일을 기준으로 **3년 이상 ‘계속해서’ 청약 신청자 또는 그 배우자와 같은 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족**으로 인정돼요. 중간에 잠깐이라도 주민등록이 분리되었다면 3년은 그때부터 다시 기산돼요. 모집공고일 현재 반드시 청약 신청자는 세대주여야 하지만 세대주로서 3년 이상 있어야 하는 건 아니고 세대원으로 계속 함께 거주하다가 공고일 전에 세대주로 변경해도 가능해요.

하지만 직계존속과 그 배우자 중 누구 한 명이라도 주택을 소유했다면 부양가족으로 인정받지 못해요.

직계비속은 나이에 따라서 기준이 달라요. 만 30세 이상 자녀를 부양하고 있다면 공고일 기준 최근 1년 이상 계속 주민등록등본 상에 등재되어 있는 경우만 인정받고요. 만 30세 미만 자녀는 공고일 기준 주민등록등본에 등재돼있다면 인정받아요. 만약 자녀가 이혼 후에 함께 거주 중이라면 기혼자녀로 인정되기 때문에 부양가족으로 인정받을 수는 없어요

**부양가족을 계산할 때 본인은 제외**해야 해요. 많은 분들이 잘못 계산하는 실수이니 꼭 체크하세요!

- **Q52. 유학 간 자녀는 부양가족에 포함할 수 있나요?**

‘계속해서 90일’이 키워드예요. 만 30세 미만 미혼인 직계비속, 그러니까 미혼자녀는 모집공고일 현재를 기준으로 판단해요. 모집공고일 현재 국내에 체류 중이라면 부양가족으로 인정돼요. 공고일 현재 해외에 있더라도 계속해서 해외에 체류한 날이 90일을 초과하지 않았다면 역시 부양가족으로 인정되고요. 하지만 모집공고일 현재 계속해서 90일을 초과해 해외에 체류하고 있다면 이때는 부양가족으로 인정되지 않아요.

만 30세 이상 미혼 자녀라면 최근 1년이 중요해요. 공고일 기준으로 최근 1년동안 계속해서 90일을 초과해 해외에 체류한 이력이 있다면 부양가족으로 인정받지 못해요.

- **Q53. 요양원에 계신 부모님은 부양가족으로 인정받나요?**

최근 3년 이내, 계속해서 90일 초과 이 부분이 포인트입니다. 부모님 또는 조부모님 등 직계존속이 최근 3년 내 노인요양시설 또는 해외에서 연속 90일 이상 체류한 이력이 있는 경우라면 부양가족으로 인정받을 수 없어요.

- **Q54. 군대 간 자녀는 부양가족으로 인정받나요?**

네! 청약 신청자 또는 배우자와 같은 주민등록표에 등재된 자녀가 의무복무 중이라면 함께 거주하고 있지 않아도 예외적으로 부양가족으로 인정받을 수 있습니다. 이때도 의무복무만 인정되고 직업군인은 부양가족으로 인정되지 않으니 유의하세요.

- Q55. 당첨 가능성이 높은 커트라인대는 몇 점인가요?

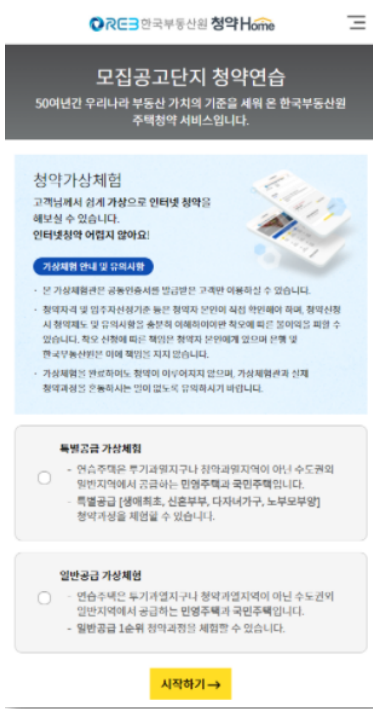
민간분양 일반공급에서 당첨 커트라인은 분양가상한제 적용 여부, 중도금대출 가능 여부, 최근 인근의 신규 분양 세대 수에 따라서 달라져요.

인기 있는 강남 재건축 단지 기준으로 보면, 2019년 1월 분양을 한 개포프레지던스자이 최저 커트라인은 56점이었지만, 2021년 6월 분양을 한 레미안 원베일리는 최저 커트라인이 69점이었죠. 특히 서울의 강남지역은 둔촌주공 등 대단지 재건축의 분양이 미뤄지고 있는데다 분양가상한제 적용으로 당첨시 기대 이익이 더 커져서 커트라인이 70점을 넘는 경우도 많아졌어요.

강남 외 지역이라면 인근 아파트 시세와의 차이에 따라 60점 초중반부터 60점 후반까지 커트라인이 형성되고 있고, 경기도는 넓은 지역만큼이나 커트라인 편차가 큰데요. 과천 등 인기지역은 강남과 비슷하게 60점 후반에서 형성되고, 안양, 수원, 파주 등은 40~50점 선에서 형성되고 있어요. **현재 나의 가점이 높지 않다면 당첨을 노려볼만한 지역으로 이사를 가거나 일반공급이 아닌 특별공급을 노려보는 것도 좋은 방법이에요.**



● Q56. 내 청약점수를 미리 계산해보는 방법이 있나요?



청약을 하기 전에 내 점수가 몇 점인지 실전처럼 연습해보면 확실히 공부가 되겠죠? **한국부동산원 청약홈**(<https://applyhome.co.kr>) 웹사이트에서 나의 청약가점을 계산해볼 수 있어요. 무주택기간과 부양가족, 청약통장 가입일과 생년월일을 입력하면 바로 점수가 산출돼요. 각 항목 아래에 어떻게 계산하는지 자세히 설명되어 있으니 읽어보면서 체크해보시면 좋겠어요.

청약홈에서는 **청약가상체험**이라는 서비스도 운영하고 있어요. 공동인증서로 접속해서 특별공급과 일반공급 청약을 체험해보는 건데요. 당연히 가상체험을 했더라도 실제 청약이 이루어진 것은 아니에요.

또 여기서 제공하는 가상체험은 투기과열지구·청약과열지역과 같은 규제지역이 아닌 수도권 외 일반지역에서 공급하는 민영주택과 국민주택을 대상으로 하고 있어요. 그러니 청약가상체험은 연습용으로 활용하시면 좋겠죠?

## 평생 딱 1번! 반드시 도전할 민간분양 - 특별공급 편

- Q57. 신혼부부의 기준은 무엇이고, 신혼부부 특별공급은 당첨자를 어떻게 뽑나요?

입주자모집공고일 현재 **혼인기간이 7년 이내인 신혼부부 대상**으로는 전용면적 85㎡ 이하의 주택에 대해 전체 물량의 20%를 특별공급으로 배정하지요. 단, 투기과열지구에 짓는 분양가 9억 초과 주택은 제외돼요.

민간분양 특별공급에 신청하는 신혼부부는 무주택세대구성원 요건을 갖추어야 해요. 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속 무주택자여야 하지요. 명확하게 혼인신고일부터 무주택을 요구하고 있기 때문에 **혼인신고 이전에 주택을 처분한 경우에도 신혼부부 특별공급 청약**을 할 수 있어요. 청약 신청자 본인은 물론 배우자와 같은 주민등록표등본에 함께 등재된 세대 전원이 주택이나 분양권을 소유하고 있지 않아야 해요. 세대원에는 신청자와 배우자의 직계존속 즉, 부모와 조부모, 그리고 직계비속과 직계비속의 배우자를 모두 포함하지요.

민간분양 신혼부부 특별공급이 공공분양 신혼부부 특별공급과 가장 큰 차이가 있는 부분은 **소득기준과 자산기준이 다르다**는 점이에요. 외별이라면 전년도 도시근로자 가구당 월 평균 소득의 140%, 맞별이라면 160% 이하여야 해요. 단, 신혼부부 모두 소득이 있다면 한 사람 소득이 140% 이하여야 해요. 공공분양의 신혼부부 특별공급보다 비율이 높지요. 소득이 외별이 기준 100% , 맞별이 기준 120% 이내로 기준요건보다 더 낮다면 신혼부부 특별공급 물량 중에서도 우선공급(물량 50%)으로 신청할 수 있어요.

민간분양 신혼부부 특별공급에는 공공분양과 달리 자산요건도 없어요. 다만, **소득이 140% 초과인 경우에 한하여 부동산 기준을 적용**해요. 부동산 기준이라 함은 세대가 보유한 토지와 건물의 공시가격 합이 3억 3100만 원 이하를 의미하는데, 소득이 높아도 부동산 기준을 충족한다면 신혼부부 특별공급 물량의 30%에 해당하는 추첨제에 신청할 수 있어요.

주의할 점은 신혼부부 특별공급은 당첨자 발표일이 같은 주택 전체에 대해 세대당 1인만 1건 신청 가능하다는 점이에요. 한 사람이 2건 이상 청약 신청할 경우에 모두 무효 처리 되지요. 다만 **같은 주택에 대해 한 사람이 특별공급과 일반공급에 같이 신청할 수**는 있어요. 만약 특별공급 당첨자로 선정되면 일반공급 당첨자 선정에서는 제외되거든요. 특별공급 당첨은 평생 단 한 번만 가능하니 실수로 부적격 처리가 되지 않도록 유의하세요! 부적격 당첨은 당첨된 것으로 보지 않으니 1년 뒤에 다시 특별공급에 도전해볼 수는 있겠습니다만, 그 사이 많은 기회들을 놓칠 테니까요.

❖ 민간분양 특별공급 - 신혼부부 한눈에 보기

배정물량	20%			
신청자격	1. 입주자모집공고일 현재 혼인신고일로부터 7년 이내 2. 혼인신고일부턴 계속 무주택자 3. 신청자와 배우자, 이들의 직계존비속 등 동일한 주민등록등본에 함께 등재된 세대 전원이 무주택자 (무주택세대구성원) 4. 월평균 소득이 전년도 도시근로자 월 소득의 최대 140% 이하 (맞벌이 160% 이하) 5. 당첨자 발표일이 같은 주택 전체에 대해 1세대당 1인 1건만 청약 신청 가능			
청약통장	1. 청약통장 가입한 지 6개월 경과 2. 매월 약정 납입일에 6회 이상 납입 3. 지역별 청약예금 예치금액 예치			
세부 배정	우선공급	일반공급	추첨제	
	50%	20%	30%	
소득기준	외벌이	100%	140%	-
	맞벌이	120% (한 사람의 소득이 100% 이하여야 함)	160% (한 사람의 소득이 140% 이하여야 함)	
자산기준*	-		부동산(토지+건물) 합계액 3억 3100만 원 이하	
당첨자 선정방법	1순위 유자녀 (임신, 입양 포함) 2순위 무자녀 *같은 순위내 경쟁이 있는 경우 해당 주택건설지역 거주자 → 임신과 입양,		추첨 (자녀X)	

	재혼시 전 배우자 사이의 자녀 포함 미성년 자녀 수가 많은 사람 → 미성년 자녀 수가 같은 경우 추첨	
--	--	--

\*자산기준은 매년 변경되므로 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인해야 함.

부동산 합계액 기준은 어떻게 산정될까요? 주택공급에 관한 규칙 제41조에 나오는데요. ‘세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 ‘국민건강보험법시행령’ 별표4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것’이 근거 조항이에요. 이에 따라 하한 3억 1300만 원과 상한 3억 4900만 원의 평균값인 3억 3100만 원이 된 것이지요.

● Q58. 전년도 도시근로자 월 평균 근로소득이 얼마인가요?

통계청에서 해마다 소득을 발표하는데, 특별공급과 공공분양 일반공급(60㎡ 이하)에서는 이 수치를 기준으로 퍼센티지(%)를 적용해 청약 자격을 제한하고 있어요. 가장 정확하게 확인하는 방법은 청약하려는 주택 **입주자모집공고문의 '20XX년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준'**을 확인하는 거예요.

가구원 수는 무주택세대구성원 전원으로 산정해요. 또 가구당 월평균 소득은 무주택세대구성원 중 세대주와 만 19세 이상 성인인 사람의 소득을 합한 값으로 구해요.

민간분양 특별공급 중에서는 신혼부부, 생애최초 특별공급만 소득 기준이 있어요. 소득 기준을 확인하기 위해서 가구원 수부터 확인해야 하는데, **임신 중인 태아를 가구원 수로 포함하는지가 유형별로 다르니 유의해야 해요.**

❖ **신혼부부 특별공급 - 2021년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준 (2022년 적용) : 임신 중인 태아를 가구원 수로 인정**

※ 2021년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준

공급유형		구분	2021년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득 기준						
			3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인	
소득 기준 구분	우선공급 (기준소득, 50%)	배우자 소득이 없는 경우	100% 이하	-6,208,934원	-7,200,809원	-7,326,072원	-7,779,825원	-8,233,578원	-8,687,331원
		신혼부부 모두 소득이 있는 경우	100%초과~120% 이하	6,208,935원~7,450,721원	7,200,810원~8,640,971원	7,326,073원~8,791,286원	7,779,826원~9,335,790원	8,233,579원~9,890,294원	8,687,332원~10,424,797원
	일반공급 (상위소득, 20%)	배우자 소득이 없는 경우	100%초과~140%이하	6,208,935원~8,692,508원	7,200,810원~10,081,133원	7,326,073원~10,256,501원	7,779,826원~10,891,755원	8,233,579원~11,527,009원	8,687,332원~12,162,263원
		신혼부부 모두 소득이 있는 경우	120%초과~160%이하	7,450,722원~9,934,294원	8,640,972원~11,521,294원	8,791,287원~11,721,715원	9,335,791원~12,447,720원	9,890,295원~13,173,725원	10,424,798원~13,899,730원
소득기준 초과 / 자산기준 충족 (추첨제, 30%)	배우자가 소득이 없는 경우	140%초과, 부동산가액(3.31억원) 충족	8,692,509원~	10,081,134원~	10,256,502원~	10,891,756원~	11,527,010원~	12,162,264원~	
	신혼부부 모두 소득이 있는 경우	160%초과, 부동산가액(3.31억원) 충족	9,934,295원~	11,521,295원~	11,721,716원~	12,447,721원~	13,173,726원~	13,899,731원~	

- 기준소득 : 신혼부부 모두 소득이 있는 경우, 부부 중 1인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%를 초과하지 않아야 하며, 부부 중 1인 소득이 월평균 소득기준 100%초과시 일반공급 20%(상위소득)[신혼부부 모두 소득이 있는 경우(월평균 소득기준 120%초과~160%이하)]를 선택하셔야 합니다.  
 - 상위소득 : 신혼부부 모두 소득이 있는 경우, 부부 중 1인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 140%를 초과하지 않아야 함.  
 - 추첨제 : 해당 세대의 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득 기준(배우자 소득이 없는 경우 140%, 신혼부부 모두 소득이 있는 경우 160%)을 초과하나, 해당 세대의 부동산가액기준(3.31억원) 이하에 해당하는 자

※ 9인 이상 가구 소득기준 → 8인 가구원수별 가구당 월평균소득 + {1인당 평균소득(453,753 × (N-8), 100% 기준)} ※ N → 9인 이상 가구원수

@서울대입구역 더하이프 센트럴 입주자 모집공고문 중

❖ 생애최초 특별공급 - 2021년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준 (2022년 적용) : 임신 중인 태아를 가구원 수에서 제외

※ 2021년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준

공급유형	구분	2021년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득 기준						
		3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인	
소득 기준 구분	우선공급(기준소득, 50%)	130% 이하	~8,071,614원	~9,361,052원	~9,523,894원	~10,113,773원	~10,703,651원	~11,293,530원
	일반공급(상위소득, 20%)	130% 초과~160% 이하	8,071,615원 ~9,934,294원	9,361,053원 ~11,521,294원	9,523,895원 ~11,721,715원	10,113,774원 ~12,447,720원	10,703,652원 ~13,173,725원	11,293,531원 ~13,899,730원
추첨률 (30%)	소득기준 초과 / 자산기준 충족	160%초과, 부동산가액(3.31억원)충족	9,934,295원~	11,521,295원~	11,721,716원~	12,447,721원~	13,173,726원~	13,899,731원~
	1인 가구	160%이하	~9,934,294원	~11,521,294원	~11,721,715원	~12,447,720원	~13,173,725원	~13,899,730원
		160%초과, 부동산가액(3.31억원) 충족	9,934,295원~	11,521,295원~	11,721,716원~	12,447,721원~	13,173,726원~	13,899,731원~

※ 9인 이상 가구 소득기준 → 8인 가구원수별 가구당 월평균소득 \* {1인당 평균소득(453,753) \* (N-8), 100% 기준} ※ N → 9인 이상 가구원수

@서울대입구역 더하이프 센트럴 입주자 모집공고문 중

● Q59. 생애 최초로 집을 구입한다는 게 무슨 말인가요?

입주자모집 공고일 현재 세대원 중 한 명도 과거에 한번이라도 집을 소유한 사실이 없다는 의미예요. 분양권을 포함한 주택 구입, 상속, 증여, 신축 등 어떠한 이유로도요. 예를 들어 배우자가 결혼 전에 주택을 소유했다가 처분했다면? 주택을 소유한 사실이 있기 때문에 생애최초 특별공급에 신청할 수 없어요.

분양권을 주택으로 보는 규정은 2018년 12월 11일 개정됐어요. 이날 이전에 취득한 분양권을 주택 준공 이전에 전매했다면 주택을 취득한 적이 없는 것이므로 무주택으로 인정받고요. 생애최초 특별공급에 신청할 수 있어요.

또 예외가 있어요. 주택공급규칙 제 53조를 보면 무주택으로 인정받을 수 있는 10가지 사례들이 있어요. 여기에 해당한다면 예외적으로 생애최초 특별공급에 신청할 수 있는데요. 단, 53조 9호의 소형 저가 주택은 민간분양 일반공급에서만 무주택으로 인정돼요. 이 부분은 ‘주택을 갖고 있는지, 없는지에 대한 기준이 뭔가요?’를 참고해주세요.

● **Q60. 생애최초 특별공급 대상자는 누구이고, 당첨자는 어떻게 뽑나요?**

세대 구성원 모두 과거에 한번도 주택을 소유한 적이 없다면 생애최초 특별공급에 신청할 수 있어요. 민간분양에서 생애최초 특별공급은 전용면적 85㎡ 이하 주택을 대상으로 공급되는데요. 민간택지에 짓는 민영주택은 전체 물량의 10%, 공공택지에 짓는 민영주택은 20%를 생애최초 특별공급 분으로 배정하지요. 단, 투기과열지구에서 분양가 9억을 초과하는 주택은 제외돼요.

주목할 점은 2021년 11월 16일 주택공급에 관한 규칙 개정으로 **1인 가구에게도 생애최초 특별공급 청약이 열렸다**는 점이에요. 즉, 이제는 미혼이어도 청약할 수 있는 것이지요. 1인 가구가 늘고 있지만 주택정책에서 소외됐다는 문제를 반영해 지난해 제도가 개선됐어요.

다만 자녀가 많은 가구 등을 배려하기 위해 **민영주택 생애최초 특별공급에 청약하는 1인 가구는 60㎡ 이하 주택에만** 신청할 수 있어요. 또 소득기준이 적용되는 70% 물량(우선공급 50%, 일반공급 20%)가 아닌 **추첨제 물량 30%**에만 배정되지요.

추첨제 물량 30%는 소득기준을 평가하지 않아요. 즉, 전년도 도시근로자 월 평균 소득의 160%를 넘더라도 생애최초 특별공급의 추첨제에는 도전해볼 수 있다는 거예요. 대신 자산기준을 충족해야 하는데요. 보유중인 부동산의 토지 공시지가와 건축물 시가표준액을 합쳐 2022년 3월 현재 3억 3100만 원 이하여야 하지요. 여기에서 전세 보증금은 제외돼요.



❖ 민간분양 특별공급 - 생애최초 한눈에 보기

배정물량	민간택지 10%, 공공택지 20%		
신청자격	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 세대원 모두 주택구입 사실이 없는 무주택세대구성원</li> <li>2. 혼인 중이거나 입양을 포함, 미혼인 자녀가 있는 사람, 한부모가족, 1인 가구 (전용면적 60㎡ 이하 주택만 청약 가능)</li> <li>3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세 납부한 사람</li> <li>4. 월평균 소득이 전년도 도시근로자 월 소득의 최대 160% 이하, 초과시 해당 세대가 보유한 부동산(토지+건물) 합계액이 3억 3100만 원 이하인 경우 추첨제 신청 가능</li> <li>5. 당첨자 발표일이 같은 주택 전체에 대해 1세대당 1인 1건만 청약 신청 가능</li> </ol>		
청약통장	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 청약통장 가입한 지 24개월 경과 (지역·주택에 따라 6~24개월)</li> <li>2. 주택청약종합저축·청약예금 1순위로 지역별 예치금액 이상 납입 또는 청약부금 1순위로 매월 약정납입일에 월 납입금을 납입, 납입인정금액이 지역별 예치금액 이상</li> </ol>		
세부 배정	우선공급	일반공급	추첨제
	50%	20%	30%
소득기준	130%	160%	- (1인 가구)
자산기준*	-		부동산(토지+건물) 합계액 3억 3100만 원 이하 (전세보증금 제외)
당첨자 선정방법	같은 소득에서 경쟁있는 경우 해당 주택건설지역 거주자 → 추첨		추첨

\*자산기준은 매년 변경되므로 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인해야 함.

- **Q61. 다자녀의 기준은 무엇이고, 다자녀 가구 특별공급은 어떻게 당첨자를 뽑나요?**

다자녀 가구 특별공급은 태아와 입양을 포함해 **미성년 자녀 3명 이상을 둔 가구를 대상으로** 해요. 공공분양과 마찬가지로 민간분양에서도 주택의 10%에 해당하는 물량을 공급하지요.

민간분양에서 다자녀 가구 특별공급은 소득기준과 자산기준을 보지 않아요. 대신 무주택 요건만 보는데요. 청약자와 배우자, 이들의 직계존·비속 전원이 분양권 등을 포함한 주택을 소유하고 있지 않아야 해요.

청약통장은 가입한 지 6개월이 지나야 해요. 청약저축은 매월 약정된 날짜에 월 납입금을 6회 이상 납입하고, 청약예금이라면 지역별로 청약예금 예치금액 상당을 예치해야 하지요. 청약부금은 매월 납입한 금액이 지역별 85㎡ 이하 청약예금 예치금액 이상을 예치해야 하고요.

당첨자는 100점 만점의 아래 배점표에서 고득점인 순서로 선정해요. 미성년 자녀 수에 가장 큰 점수인 40점이 배정되어 있지요. 만약 동점자가 나온다면 미성년 자녀 수가 많은 사람 → 자녀 수가 같다면 공급 신청자의 연령(연월일 계산)이 많은 사람 순서로 선정돼요.

한편, **다자녀 특별공급은 다른 특별공급과 달리 수도권 청약시 당해 비율이 다르게 적용**돼요. 수도권에서 입주자를 모집할 때 당해 (해당 주택건설지역 시·군·구가 속한 시·도) 50%를 우선공급하고, 나머지 50%는 수도권 거주자에게 공급되죠.

예를 들어 과천시식정보타운 내 공공분양 아파트라면 당해는 경기도가 됩니다. 다만, 당해(경기도) 내에서 경합시 해당주택건설지역(과천시)이 우선하게 되죠. 같은 당해(경기도)라도 해당주택건설지역인 과천 60점이 성남이나 광명 거주하는 80점 다자녀보다 우선한다는 의미예요. 이 당해비율은 민간분양 뿐만 아니라 공공분양 특별공급에도 동일하게 적용됩니다.

**다자녀라면 해당주택건설지역에 거주하는 것이 압도적으로 유리**하지만, 한편으로는 수도권 전체에서 나오는 아파트 어디든 청약할 수 있기 때문에 다자녀 가구이거나 다자녀를 계획하고 있다면 수도권 전체로 눈을 크게 뜨고 청약을 노려보는 것이 좋아요

❖ 다자녀 가구 배점기준표

평점요소	배점기준	점수	비고
미성년 자녀 수	5명 이상	40	- 자녀(태아, 입양아, 전혼자녀 포함)는 입주자모집공고일 현재 미성년자인 경우만 포함
	4명	35	
	3명	30	
영유아 자녀 수	3명 이상	15	- 영유아(태아, 입양아, 전혼자녀 포함)는 입주자모집공고일 현재 만6세 미만인 경우
	2명	10	
	1명	5	
세대 구성	3세대 이상	5	- 공급신청자와 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며 무주택자로 한정)이 입주자모집공고일 현재로부터 과거 3년 이상 계속하여 동일 주민등록표등본에 등재
	한부모가족	5	
무주택기간	10년 이상	20	- 배우자의 직계존속(공급신청자 또는 배우자와 동일 주민등록표등본에 등재된 경우 한정)도 무주택자이어야 하며, 공급신청자 및 배우자의 무주택기간을 산정 - 청약자가 성년(만19세 이상, 미성년자가 혼인한 경우 성년으로 봄)이 되는 날부터 계속하여 무주택기간으로 산정하되 청약자 또는 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말함)부터 무주택기간 산정
	5년 이상 10년 미만	15	
	1년이상 5년 미만	10	
해당 시도 거주기간	10년 이상	15	- 공급신청자가 성년자(만19세 이상, 미성년자가 혼인한 경우 성년으로 봄)로서 해당 지역에 입주자모집공고일 현재까지 계속하여 거주한 기간을 산정 * 시는 광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준이며, 수도권인 경우 서울·경기·인천지역 전체를 해당 시·도로 봄.
	5년 이상 10년 미만	10	
	1년이상 5년 미만	5	
입주자저축 가입기간	10년 이상	5	- 입주자모집공고일 현재 공급신청자의 가입기간을 기준으로 하며 입주자저축의 종류, 금액, 가입자명의 변경을 한 경우에도 최초 가입일 기준으로 산정 ※ 한국부동산원에서 청약 신청할 경우 청약통장 정보를 확인하여 자동으로 입력

위의 배점기준표에서 미성년과 영유아 자녀 수는 청약 신청자와 같은 주민등록표에 등재되어 있지 않더라도 가족관계증명서로 자녀임이 확인되는 경우라면 인정받을 수 있어요. 다만, 재혼한 배우자의 전혼 자녀는 청약 신청자의 주민등록표에 등재되어 있어야만 다자녀 특별공급에서 자녀로 인정받아요. 청약 신청자 본인의 자녀는 재혼한 배우자의 주민등록표에 등재되어 있어도 자녀로 인정받고요. 공공분양 다자녀 특별공급에서 자녀 수를 셀 때도 같은 기준이에요.

❖ 민간분양 특별공급 - 다자녀 가구 한눈에 보기

배정물량	10%
신청자격	1. 입주자모집공고일 현재 태아와 입양 포함 미성년 자녀 3명 이상을 둔 무주택세대구성원 2. 당첨자 발표일이 같은 주택 전체에 대해 1세대당 1인 1건만 청약 신청 가능
청약통장	1. 청약통장 가입한 지 6개월 경과 2. 청약저축은 매월 납입일에 6회 이상 납입, 청약예금은 지역별 청약예금 예치금액 상당 납입, 청약부금은 매월 납입금이 지역별 85㎡ 이하 청약예금 예치금액 이상 납입
소득기준	-
자산기준	-
당첨자 선정방법	배점표 고득점 순으로 선정

- **Q62. 부모 부양의 기준은 무엇이고, 노부모 부양 특별공급은 당첨자를 어떻게 뽑나요?**

청약 신청자 또는 배우자의 65세 이상 부모와 조부모 즉, **직계존속과 같은 주민등록등본 상에 3년 이상 등재된 경우**라면 노부모 부양 특별공급에 신청할 수 있어요. 부양한다는 것은 실제 경제적 부양을 의미하는게 아니라 같은 세대 주민등록등본에 함께 등재되어 있다는 의미지요. **무주택세대주**가 신청할 수 있는데, 민간분양에서는 이런 분들에게 주택의 3%를 배정해요.

유의할 점은 **부모님과 같이 살고 있다고 해서 무조건 특별공급에 신청할 수 있는 것이 아니에요. 부모님이 집이 없어야 해요.** 부모님 소유의 집에서 자녀가 함께 살고 있다면 자녀가 부모를 부양하는 게 아니라 부모가 자녀를 데리고 사는 것으로 볼 수 있으니까요. **청약을 신청하는 본인이 세대주여야** 하고, 세대 구성원은 청약 불가하다는 점을 기억하세요.

주민등록상 함께 등재되어 있다가 이사 등의 사유로 잠깐이라도 주민등록이 분리되었다면? 그 시점부터 다시 3년을 계산하게 되는 점에 유의하세요.

민간분양의 노부모 부양 특별공급은 소득과 자산기준을 보지 않아요. 대신 무주택세대구성원 요건을 보는데요. 청약자와 배우자, 이들의 직계존비속 전원이 분양권 등을 포함한 주택을 소유하고 있지 않아야 해요. 또 투기과열지구와 청약과열지역 주택에 청약을 신청한다면 과거 5년 이내 다른 주택에 당첨된 사람이 있는 세대에서는 청약을 할 수 없지요.

당첨자는 일반공급과 동일하게 가점제로 선정해요. **무주택기간이 길수록, 부양가족 수가 많을수록, 청약통장 가입기간이 길수록 당첨될 확률이 높아**지지요.

❖ 민간분양 특별공급 - 노부모 부양 한눈에 보기

배정물량	3%
신청자격	1. 만 65세 이상 신청자 또는 배우자의 직계존속을 3년 이상 계속 부양한 세대주 (같은 세대별 주민등록표등본 등재) 2. 신청자와 배우자, 이들의 직계존비속 전원이 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있지 않은 무주택세대구성원 3. 투기과열지구 또는 청약과열지역 주택 청약시 과거 5년 이내 다른 주택에 당첨된 사람이 속한 세대는 청약 불가 4. 당첨자 발표일이 같은 주택 전체에 대해 1세대당 1인 1건만 청약 신청 가능
청약통장	1. 청약통장 가입한 지 24개월 경과(지역·주택에 따라 6~24개월) 2. 청약저축은 매월 납입일에 24회 이상(지역에 따라 6~24회) 납입, 청약예금은 지역별 청약예금 예치금액 상당 납입, 청약부금은 매월 납입금이 지역별 85㎡ 이하 청약예금 예치금액 이상 납입
소득기준	-
자산기준	-
당첨자 선정방법	가점제

❖ 노부모 부양 가점제(민영주택) 배점표

구분	무주택기간	부양가족 수	청약통장 가입기간
배점	최저 : 2점(1년 미만) ~ 최대 : 32점(15년 이상)	최저 : 5점(0명) ~ 최대 : 35점(6명)	최저 : 1점(6개월 미만) ~ 최대 : 17점(15년 이상)

※ 노부모부양 특별공급 무주택기간 : 피부양자 및 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외

- **Q63. 기관추천 대상자는 누구이고, 기관추천 특별공급은 당첨자를 어떻게 뽑나요?**

국가유공자와 독립유공자, 보훈대상자, 5.18유공자, 특수임무유공자, 참전유공자, 장기복무(제대)군인, 북한이탈주민, 납북피해자, 일본군위안부, 장애인, 영구귀국과학자, 올림픽 등 입상자, 중소기업근무자, 철거주택 소유 및 거주자, 해외취업근로자 등에게 민간분양 특별공급 물량 10%가 배정돼요. 전용면적 85㎡ 이하의 분양주택으로, 투기과열지구의 분양가 9억 원을 넘어선 주택은 제외되지요.

기관추천 특별공급은 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 대상자로 선정된 분들이 신청할 수 있어요. **대상자가 해당 기관의 추천을 받았다면 사실상 당첨된 것과 같아요.**

기관추천 특별공급은 무주택세대구성원 요건을 만족하고, 청약통장에 가입한 지 6개월이 지났다면 신청할 수 있어요. 청약저축이라면 매월 약정일에 6회 이상 납입했어야 하고, 청약예금이라면 지역별 예치금액 이상, 청약부금이라면 지역별 85㎡ 이하 청약예금 예치금액 이상을 납입했어야 합니다.

주의할 점은 **기관의 추천을 받았어도 특별공급 청약 신청일에 신청을 하지 않았다면 당첨될 수 없다**는 사실이에요. 당첨이 내정되어 있다 하더라도 동·호수 배정을 받기 위해서 반드시 특별공급 신청일에 청약을 해야 해요.

❖ 민간분양 특별공급 - 기관추천 한눈에 보기

배정물량	10%
신청자격	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 국가유공자, 독립유공자, 보훈대상자, 5.18유공자, 일본군위안부, 장애인, 중소기업근무자, 철거주택 소유 및 거주자, 해외취업근로자 등 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 대상자로 선정된 사람</li> <li>2. 무주택세대구성원</li> <li>3. 당첨자 발표일이 같은 주택 전체에 대해 1세대당 1인 1건만 청약 신청 가능</li> </ol>
청약통장	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 청약통장 가입한 지 6개월 경과</li> <li>2. 청약저축은 매월 납입일에 6회 이상 납입, 청약예금은 지역별 청약예금 예치금액 상당 납입, 청약부금은 매월 납입금이 지역별 85㎡ 이하 청약예금 예치금액 이상 납입</li> </ol>
소득기준	관계기관 기준 참조
자산기준	관계기관 기준 참조
당첨자 선정방법	관계기관(국가보훈처, 지자체, 중소기업청 등)의 장이 정하는 우선순위에 따라 결정



## 로또 중의 로또! 공공분양 일반·특별공급

- Q64. 공공분양에서는 공급방식별로 물량이 얼마나 배정되나요?

공공분양에서는 일반공급보다 특별공급에 물량이 훨씬 많이 배정돼요. 일반공급에 15%, 특별공급에 85%가 배정되지요. 5가지 특별공급 유형 중에서도 신혼부부와 생애최초 배정 비중이 높은데요. 생애 주기상 소득이 적고 자산이 크지 않은 신혼부부와 3040 기혼세대를 배려한 것이지요.

- ❖ 공공분양 물량 배정

일반공급		특별공급						
		신혼부부		생애최초		다자녀	노부모부양	기관추천
15%		30%		25%		10%	5%	15%
세부	-	우선 공급	일반 공급	우선 공급	일반 공급	-	-	-
		70%	30%	70%	30%			

- Q65. 공공분양에 청약하고, 입주하기 위한 필수 조건이 있다면요?  
(무주택세대구성원, 소득, 자산)

공공분양 청약자격

- 무주택 요건
- 소득 요건
- 자산 요건  
(부동산· 자동차)

공공분양은 민간분양보다 조건이 조금 더 까다로워요. 공공분양에서는 무주택 요건과 소득, 자산요건을 모두 충족해야 하지요.

무주택요건은 세대원 전체가 ‘**무주택세대구성원**’이어야 하는데요. 주민등록등본에 같이 등재된 세대(청약 신청한 본인과 배우자, 나와 배우자의 부모세대와 자녀세대, 자녀의 배우자까지) 전원이 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있지 않아야 해요. 이

무주택세대구성원 요건은 민간분양의 특별공급과도 동일해요.

소득요건은 전용면적 60㎡ 이하의 일반공급 신청자, 특별공급(다자녀가구, 신혼부부, 생애최초, 노부모부양) 신청자에게 적용이 되고, 자산요건은 신청자 모두에게 적용되며 건물과 토지를 포함한 부동산 요건, 자동차 요건을 각각 맞춰야 하지요.

공공분양은 당첨된 후에도 주의할 사항이 있어요. **공공분양 일반공급으로 당첨된 경우에는 입주할 때까지 무주택세대구성원 상태를 유지**해야 해요. 소득과 자산은 모집공고일 이후 늘어도 상관없지만 당첨 후 주택을 매수하는 경우 당첨이 취소될 수 있다는 점에 유의하세요.

● Q66. 소득은 무엇을 기준으로 하나요?

공공분양 일반공급(전용면적 60㎡ 이하)과 특별공급에서는 가구당 월 평균 소득액을 보는데요. 가구원 수 산정기준에 따라 산정한 가구원 중 당첨자와 만 19세 이상 성년인 사람의 소득을 모두 합산해요. 합산된 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액을 넘지 않아야 청약할 수 있어요. 소득기준은 아래와 같습니다.

❖ 2021년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준 (2022년 적용)

공급유형		전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액의	3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인	
일반공급(전용면적 60㎡ 이하)		100%	6,208,934	7,200,809	7,326,072	7,779,825	8,233,578	8,687,331	
다자녀가구		120%	7,450,721	8,640,971	8,791,286	9,335,790	9,880,294	10,424,797	
노부모부양		120%	7,450,721	8,640,971	8,791,286	9,335,790	9,880,294	10,424,797	
생애최초	우선공급(70%)	100%	6,208,934	7,200,809	7,326,072	7,779,825	8,233,578	8,687,331	
	잔여공급(30%)	130%	8,071,614	9,361,052	9,523,894	10,113,773	10,703,651	11,293,530	
신혼부부	우선공급(70%)	외별이	100%	6,208,934	7,200,809	7,326,072	7,779,825	8,233,578	8,687,331
		맞별이	120%	7,450,721	8,640,971	8,791,286	9,335,790	9,880,294	10,424,797
	잔여공급(30%)	외별이	130%	8,071,614	9,361,052	9,523,894	10,113,773	10,703,651	11,293,530
		맞별이	140%	8,692,508	10,081,133	10,256,501	10,891,755	11,527,009	12,162,263

**법령상으로는 소득을 산정할 때 일반공급, 신혼부부 특별공급과 다자녀 특별공급에서는 임신 중인 태아도 가구원 수로 인정하지만, 생애최초와 노부모 부양 등 다른 특별공급 전형에서는 태아를 가구원 수로 인정하지 않아요. 하지만 2021년 5월 이후 청약하는 공공분양부터는 신혼부부, 다자녀 특별공급 뿐만 아니라 생애최초, 노부모부양 특별공급에서도 소득을 산정할 때 가구원에 임신 중인 태아를 포함하고 있어요. 이 부분은 분양방식에 따라서 다를 수 있으니 반드시 청약하려는 주택의 모집공고문을 확인해보세요.**

- **Q67. 내 소득은 어떻게 확인하나요?**

분양사업자(LH 혹은 건설사)에서는 당첨자 발표 이후 보건복지부의 사회보장정보시스템을 이용해 청약을 신청한 사람의 소득을 조사해요.

만약 분양사업자가 상시 근로소득을 조회했는데, 여러 기관에서 다른 자료가 확인될 경우엔 국민건강보험공단 → 국민연금공단 → 장애인고용공단 → 국세청 순서로 반영돼요. 예를 들어 국민건강보험공단상 보수월액과 국세청의 신고된 연소득을 월로 나눈 금액이 다르다면 국민건강보험공단의 보수월액을 적용한다는 의미예요.

그러니 아파트 분양을 신청하기 전 우리 무주택세대구성원의 소득수준을 확인하는 것이 필수인데요. 국민건강보험 홈페이지에서 민원 여기요 → 개인민원 → [보험료 조회](#)에서 평균 보수월액을 확인할 수 있어요.

민간분양에서는 달라요. 민간건설사는 사회보장정보시스템을 이용할 수 없기 때문에 당첨자 본인이 직접 소득자료를 준비해서 사업자에게 제출해야 해요.

- **Q68. 공공분양 일반공급의 1순위 자격요건은 무엇인가요?**

입주자모집공고일 현재 아파트를 건설하는 지역 또는 인근지역에 거주하는 만 19세 이상 성년자 또는 세대주인 미성년자(자녀를 양육하는 경우, 부모 사망 등으로 형제·자매를 부양하는 경우)는 공공분양 청약에 신청할 수 있어요. 민간분양과 같지요. 여기에 '무주택세대구성원'이라는 요건이 추가되는데요, 주민등록에 같이 등재된 세대 전원이 무주택자여야 한다는 내용이에요. 또 청약통장은 반드시 청약저축 또는 종합저축 가입자여야 하지요.

공공분양에서도 민간분양과 마찬가지로 입주자를 선정할 때 1순위와 2순위로 나누어요. 지역에 따라 요건을 만족해 1순위에 들거나, 1순위에 해당하지 않으면 2순위로 넘어가지요. 즉, 청약통장에 가입했지만 아래 1순위에 해당하지 않는다면 2순위 청약만 가능해요.

❖ 공공분양 일반공급 1순위 자격

구분	1순위 자격요건
투기과열지구 또는 청약과열지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택청약종합저축에 가입해 2년이 지난 사람으로, 매월 약정납입일에 월 납입금을 24회 이상 납입한 사람</li> <li>- 세대주</li> <li>- 무주택 세대 구성원으로 과거 5년 이내 무주택 세대 구성원 전원이 다른 주택에 당첨되지 않았을 것</li> </ul>
수도권 (투기과열지구 또는 청약과열지역, 위축지역에 해당하는 경우 제외)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지난 사람으로서 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 사람 (청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수가 24개월 및 24회까지 연장·공고될 수 있음)</li> </ul>
수도권 외의 지역 (투기과열지구 또는 청약과열지역, 위축지역에 해당하는 경우 제외)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 사람으로서 매월 약정납입일에 월 납입금을 6회 이상 납입한 사람 (청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수가 12개월 및 12회까지 연장·공고될 수 있음)</li> </ul>
위축지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지난 사람</li> </ul>

## 투기과열지구·청약조정대상지역 국민주택

# 청약 1순위 체크리스트

4개 모두 'YES'라면 1순위에 해당합니다.  
어느 하나라도 'NO'에 체크했다면 1순위 청약이 불가해요. 2순위로 청약합니다.

청약신청자 본인은 세대주인가요?	<input checked="" type="checkbox"/>	YES	<input type="checkbox"/>	NO
무주택세대구성원인가요?	<input checked="" type="checkbox"/>	YES	<input type="checkbox"/>	NO
과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택에 당첨된 적이 없나요? (세대주, 세대원 포함)	<input type="checkbox"/>	YES	<input type="checkbox"/>	NO
청약신청자 본인은 주택청약종합저축에 가입해 2년 이 지났고, 매월 약정 납입일에 월 납입금을 24회 이 상 납입했나요? (청약통장 1순위자)	<input type="checkbox"/>	YES	<input type="checkbox"/>	NO

● **Q69. 공공분양 일반공급의 자산·소득 기준은 무엇인가요?**

공공분양 일반공급에 청약하려면 소득이 전년도 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하여야 해요. 단, 이 소득기준은 **전용면적 60㎡ 이하 일반공급에만 적용**돼요.

자산기준은 부동산과 자동차를 보는데요. 토지와 건축물을 합친 부동산 자산은 2억 1550만 원을 넘지 않아야 해요. 토지는 개별공시지가에 면적(㎡)을 곱한 값이고, 건축물은 과세표준액이지요. **전세보증금이나 예적금 등 금융자산은 포함되지 않아요.**

자동차는 3557만 원 이하여야 해요. 영업용이 아닌 승용차만 해당하고, 장애인 사용 자동차나 국가유공자 보철용 차량은 제외된다고 해요. 소득과 자산기준은 매년 통계청의 소득자료 발표 등에 따라 달라지기 때문에 **청약하려는 주택의 모집공고문을 반드시 확인**해주세요.

부동산과 자산 기준은 어떻게 정해진 걸까요? 부동산 가액은 ‘국민건강보험법 시행령’에 따른 재산등급 25등급에 해당하는 재산금액의 상한과 하한을 산술평균한 금액 이하여야 해요. 자동차 가액은 3500만 원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱해 산정한 금액 이하여야 하고요. 이러한 기준에 따라 2022년 3월 현재 부동산 가액은 2억 1550만 원, 자동차 가액은 3557만 원으로 산정됐어요.

❖ **공공분양 일반공급 자산·소득기준**

자산 기준*	부동산 (토지+건물)	2억 1550만 원 이하
	자동차	3557만 원 이하
소득 기준 (공공분양 일반공급 전용면적 60㎡ 이하)	전년도 도시근로자 가구당 월 평균 소득액의 100% 이하	

\*자산기준은 매년 변경되므로 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인해야 함.



● Q70. 공공분양 일반공급은 당첨자를 어떻게 뽑나요?

공공분양 주택은 해당 지역에 거주하는 무주택자에게 1세대 1주택을 공급하는 것을 원칙으로 해요. 같은 무주택자라도 **무주택 기간과 청약통장의 저축총액 또는 저축횟수가 많을수록 당첨될 가능성이 높아**지지요.

공공분양 일반공급에서는 1순위가 미달된 경우에만 2순위 입주자를 선정하는데요. 1순위 안에서 경쟁이 일어나면 아래와 같이 순차별로 입주자를 선정해요. 또 순차 1에서 미달되면 순차 2에서 입주자를 선정해요. 이것을 **순위순차제** 라고 부르지요. 2순위는 추첨 방식으로 입주자를 선정합니다.

❖ 공공분양 일반공급 당첨자 선정 방식

1순위 경쟁시	순차	40㎡ 초과	40㎡ 이하
	1	3년 이상 무주택 세대 구성원으로서 저축 총액이 많은 사람	3년이상 무주택 세대 구성원으로서 납입 횟수가 많은 사람
	2	저축 총액이 많은 사람	납입 횟수가 많은 사람
2순위 경쟁시	추첨		

수도권 인기지역은 1순위에서 대부분 입주자가 결정되지요. 특히 많은 분이 선호하는 59㎡ 타입은 납입인정금액 커트라인이 2000만 원 이상 높게 형성되고 있어요. 여기서 주의할 게 있어요. **저축총액이라 함은 통장잔액을 의미하는 게 아니에요.** 종합저축 출시 이전부터 불입해온 청약저축 통장과의 형평성 때문에 종합저축도 매월 1회, 10만 원 내에서만 납입금액을 인정합니다. 예를 들어 종합저축 통장에 일시납으로 1500만 원을 입금해도 납입금액으로는 딱 10만 원만 인정된다는 이야기지요. 그러므로 매월 꾸준히 10만 원씩 넣는 것이 중요해요!

- Q71. 신혼부부 특별공급 대상자는 누구이고, 당첨자를 어떻게 뽑나요?

공공분양에서 신혼부부 특별공급은 전체 물량의 30%가 배정돼요. **혼인기간 7년 이내 무주택세대구성원**이라면 신청할 수 있는데요. 혼인신고일부부터 입주자모집공고일까지 계속 무주택자여야 하지요. 또한 **혼인을 계획 중인 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족도** 신청할 수 있어요. 물론 모두 무주택세대구성원이어야 하고, 외벌이인지 맞벌이인지에 따라 소득 기준도 맞아야 해요.

청약통장도 필요합니다. 요건은 까다롭지 않은데요. 모집공고일 현재 청약저축을 포함한 청약통장에 가입해 6개월이 지나야 하고, 매월 정해진 납입일에 6회 이상 납입해야 해요.

당첨자는 순위에 따라 선정하는데요. 임신과 입양을 포함해 자녀가 있는 사람을 1순위로 선정하고, 1순위가 아니라면 2순위로 밀리게 되지요. 인기지역은 1순위 내에서도 경쟁도 치열하기 때문에 2순위 당첨은 불가능하다고 보셔야 해요.

그럼, 자녀가 있는 1순위 안에서는 어떻게 당첨자를 뽑을까요?

우선 세대수의 70%를 전년도 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이라면 120% 이하)에게 우선공급하고, 나머지 30%를 소득기준의 130% 이하(맞벌이라면 140% 이하)에게 잔여공급해요.

우선공급 내에서는 해당 지역 거주자 → 아래 13점 만점의 배점표상 고득점 순으로 선정하고요, 점수가 같다면 추첨으로 당첨자를 선정해요.

잔여공급 순위 안에서 경쟁이 일어나면 거주지역 → 추첨 순서로 당첨자를 뽑고요.

❖ 공공분양 특별공급 - 신혼부부 한눈에 보기

배정물량	30%		
신청자격	1. 입주자모집공고일 현재 혼인신고일로부터 7년 이내 신혼부부, 예비 신혼부부, 한부모가족 (만 6세 이하 자녀) 2. 혼인신고일부터 계속 무주택자 3. 월평균 소득이 전년도 도시근로자 월 소득의 최대 130% 이하 (맞벌이 140% 이하)		
청약통장	1. 청약통장 가입한 지 6개월 경과 2. 매월 약정 납입일에 6회 이상 납입		
세부 배정	우선공급		일반공급
	70%		30%
소득기준	외벌이	100%	130%
	맞벌이	120%	140%
자산기준*	부동산(토지+건물) 2억 1550만 원 이하, 자동차 3557만 원 이하		
당첨자 선정방법	1순위 유자녀, 2순위 무자녀 동순위내 경쟁시 우선공급은 거주지역 → 가점표 고득점 순 잔여공급은 거주지역 → 추첨 순으로 선정		

\*자산기준은 매년 변경되므로 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인해야 함.

❖ 공공분양 특별공급 - 신혼부부 당첨자 선정 배점표 (13점 만점)

항목	기준	비고
가구 소득	- 해당 세대의 월 평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 80% (배우자 소득이 있는 경우 100%) 이하인 경우 : 1점	
자녀의 수	- 3명 이상 : 3점 - 2명 : 2점 - 1명 : 1점	- 미성년인 자녀로, 태아 포함
해당 주택건설지역 연속 거주기간	- 3년 이상 : 3점 - 1년 이상 3년 미만 : 2점 - 1년 미만 : 1점	- 해당주택건설지역(〇〇시)에 거주하는 기간으로, 해당 지역에 거주하지 않는 경우는 0점 ※주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역
주택청약종합저축 납입 횟수	- 24회 이상 : 3점 - 12회 이상 24회 미만 : 2점 - 6회 이상 12회 미만 : 1점	- '청약통장 순위(가입)확인서'의 납입 인정 횟수
혼인기간 (신혼부부만)	- 3년 이하 : 3점 - 3년 초과 5년 이하 : 2점 - 5년 초과 7년 이하 : 1점	- 예비신혼부부, 한부모가족은 선택 불가
자녀의 나이 (한부모가족만)	- 2세 이하(만 3세 미만) : 3점 - 2세 초과 4세 이하 (만 5세 미만) : 2점 - 4세 초과 6세 이하 (만 7세 미만) : 1점	- 가장 어린 자녀 나이 기준으로 하되 태아인 경우 '자녀의 나이' 가점을 선택할 수 없음 - 신혼부부·예비신혼부부는 선택 불가

- **Q72. 생애최초 특별공급 대상자는 누구이고, 당첨자를 어떻게 뽑나요?**

생애최초 특별공급은 세대원 모두 주택소유 이력이 없는 경우 신청할 수 있어요. 공공분양 공급 물량의 25%를 공급하지요. 혼인 중이거나 미혼인 자녀가 있는 가구, 이혼 등의 경우에는 자녀를 둔 가구가 신청할 수 있어요.

청약통장 납입금은 입주자 모집공고일까지 선납금을 포함해 600만 원 이상 납입해야 하고, 지역별 요건에 따라 청약통장 1순위여야 해요. 일시금으로 600만 원을 납입해도 생애최초 특별공급은 신청할 수 있지만 일반공급 선정시 경쟁방법인 납입횟수와 납입인정금액을 판단할 때는 1회, 10만원으로만 인정돼요. **청약저축과 주택청약종합저축 가입자의 납입인정금액은 최대 월 10만 원에 1회로 인정된다는 것을 명심해야 해요.**

소득은 전년도 도시근로자 월평균 소득의 최대 130% 이하여야 하지요. 또 근로자 또는 자영업자로 5년 이상 소득세를 성실히 냈거나 자영업자로 과거 1년 내에 소득세를 납부한 사람이여만 해요

**소득이 적거나 세액 공제, 세액 감면 등으로 납부한 소득세가 없는 경우도 포함돼요.** 실무적으로는 배우자가 출산 이후 퇴사하여 전업주부가 된 경우에도 퇴사 전까지 직장에서 5년 이상 소득세 신고를 했다면, 배우자 명의로도 생애최초 특별공급 신청을 할 수 있어요. 유용한 팁이죠!

❖ 공공분양 특별공급 - 생애최초 한눈에 보기

배정물량	25%	
신청자격	1. 세대원 모두 주택구입 사실이 없는 무주택세대구성원 2. 혼인 중이거나 미혼인 자녀가 있는 사람 3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세 납부한 자 (또는 과거 1년 이내 소득세 납부한 자)	
청약통장	1. 청약통장 1순위 2. 선납금 포함 600만 원 이상 납입	
세부 배정	우선공급	일반공급
	70%	30%
소득기준	100%	130%
자산기준	부동산(토지+건물) 2억 1550만 원 이하, 자동차 3557만 원 이하*	
당첨자 선정방법	거주지역 → 추첨 순으로 선정	

\*자산기준은 매년 변경되므로 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인해야 함.

● **Q73. 다자녀 가구 특별공급 대상자는 누구이고, 당첨자를 어떻게 뽑나요?**

다자녀 가구 특별공급은 태아와 입양을 포함해 **미성년 자녀 3명 이상을 둔 가구**를 대상으로 해요. 청약 주택의 10%에 해당하는 물량을 공급하지요.

청약통장은 입주자모집공고일 현재 청약통장 가입후 6개월이 지나야 하고, 매월 납입금을 6회 이상 납입해야 해요. 소득은 전년도 도시근로자 가구당 월 평균 소득액의 120%로 제한해요.

당첨자는 아래 배점표(100점 만점)에서 고득점 순서로 선정해요. 미성년 자녀 수에 가장 큰 점수가 배정되어 있지요.

다자녀 특별공급은 다른 특별공급과 달리 **수도권 청약시 당해 비율이 다르게 적용돼요**. 수도권에서 입주자를 모집할 때 **당해(해당 주택건설지역 시·군·구가 속한 시·도) 50%를 우선공급**하고, 나머지 50%는 수도권 거주자에게 공급되죠.

당해비율은 공공분양 뿐만 아니라 민간분양 특별공급에도 동일하게 적용됩니다. 앞서 든 같은 예를 들어볼게요. 과천시식정보타운 내 공공분양 아파트라면 당해는 경기도가 됩니다. 다만, 당해(경기도) 내에서 경합시 해당주택건설지역(과천시)이 우선하게 되죠. 같은 당해(경기도)라도 해당주택건설지역인 과천 60점이 성남이나 광명 거주하는 80점 다자녀보다 우선한다는 의미예요.

앞에서도 언급했지만 다자녀라면 **해당주택건설지역에 거주하는 것이 압도적으로 유리**하지만, 한편으로 **수도권 전체에서 나오는 아파트 어디든 청약**할 수 있어요. 다자녀 가구이거나 다자녀를 계획하고 있다면 수도권 전체로 시야를 넓히는 것이 유리하겠지요?

❖ 공공분양 특별공급 - 다자녀 가구 한눈에 보기

배정물량	10%
신청자격	태아와 입양 포함 미성년 자녀 3명 이상을 둔 무주택세대구성원
청약통장	1. 청약저축 포함 입주자 저축 가입 후 6개월 경과 2. 매월 납입일에 6회 이상 납입
소득기준	120%
자산기준*	부동산(토지+건물) 2억 1550만 원 이하, 자동차 3557만 원 이하
당첨자 선정방법	거주지역 → 배점표 고득점 순으로 선정

\*자산기준은 매년 변경되므로 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인해야 함.



❖ 공공분양 특별공급 - 다자녀 특별공급 당첨자 선정 배점표 (100점 만점)

평점요소	배점기준	점수	비고
미성년 자녀 수	5명 이상	40	- 자녀(태아와 입양아 포함, 이하 같은 기준)는 입주자모집공고일 현재 만 19세 미만 미성년자인 경우만 포함
	4명	35	
	3명	30	
영유아 자녀 수	3명 이상	15	- 영유아(태아 포함)는 입주자모집공고일 현재 만 6세 미만 자녀
	2명	10	
	1명	5	
세대 구성	3세대 이상	5	- 공급신청자와 직계존속(배우자 직계존속 포함, 무주택자로 한정)이 입주자모집공고일 현재로부터 과거 3년 이상 계속해 같은 주민등록표등본에 등재
	한부모가족	5	- 공급신청자가 '한부모가족지원법 시행규칙' 제3조에 따라 여성가족부 장관이 정하는 한부모가족으로 5년이 경과
무주택기간	10년 이상	20	- 배우자의 직계존속(공급신청자 또는 배우자와 같은 주민등록표등본에 등재된 경우만)도 무주택자여야 하며, 무주택기간은 공급신청자 및 배우자의 무주택기간 산정
	5년 이상 10년 미만	15	
	1년 이상 5년 미만	10	
해당 시·도 거주기간	10년 이상	15	- 공급신청자가 해당 지역에 입주자모집공고일 현재까지 계속해 거주한 기간 ※ 시는 광역시·특별자치시 기준, 도는 도·특별자치도 기준, 수도권은 서울·경기·인천 전체를 당해 시·도로 봄
	5년 이상 10년 미만	10	
	1년 이상 5년 미만	5	
입주자저축 가입기간	10년 이상	5	- 입주자모집공고일 현재 공급신청자의 가입기간을 기준으로, 입주자저축의 종류, 금액, 가입자 명의 변경을 한 경우도 최초 가입일 기준으로 산정

● **Q74. 노부모 부양 특별공급 대상자는 누구이고, 당첨자를 어떻게 뽑나요?**

65세 이상의 직계존속, 그러니까 부모, 조부모 등 **윗세대와 같은 주민등록등본 상에 3년 이상 등재된 경우**라면 노부모부양 특별공급에 신청할 수 있어요. 노부모에는 배우자의 직계존속인 장인어른, 장모님도 포함됩니다. 부양한다는 것이 같은 세대 주민등록표에 등재되어 있다는 의미지요. 무주택세대주가 신청할 수 있는데, 이런 분들에게 청약 주택물량의 5%를 공급해요.

주민등록상 함께 등재되어 있다가 이사 등의 이유로 잠깐이라도 주민등록이 분리되었다면? 그 시점부터 다시 3년을 계산하게 되니 유의하세요.

함께 거주 중이더라도 **부모님 또는 조부모님께 집이 있다면 노부모 특별공급 청약에 신청할 수 없어요.** 자녀가 노부모를 부양하는 게 아니라 부모가 자녀를 데리고 사는 것으로 보기 때문이에요.

청약통장은 지역에 따라 청약저축을 포함한 입주자저축 1순위여야 하고, 소득은 전년도 도시근로자 가구당 월 평균 소득의 120% 이하여야 하지요. 자산 기준도 다른 특별공급 유형과 마찬가지로 적용됩니다.

당첨자는 거주지역 → 일반공급 1순위 당첨자 선정기준 순으로 선정해요. 일반공급 1순위 당첨자 선정기준은 전용면적 40㎡ 초과라면 3년 이상 무주택 세대구성원으로 납입인정금액이 많은 순이고, 40㎡ 이하는 3년 이상 무주택 세대구성원으로 납입횟수가 많은 순이지요.

❖ 공공분양 특별공급 - 노부모 부양 한눈에 보기

배정물량	5%
신청자격	만 65세 이상 신청자 또는 배우자의 직계존속을 3년 이상 계속 부양한 세대주 (같은 주민등록등본에 등재)
청약통장	청약통장 1순위
소득기준	120%
자산기준*	부동산(토지+건물) 2억 1550만 원 이하, 자동차 3557만 원 이하
당첨자 선정방법	거주지역 → 3년 이상 무주택세대구성원으로 납입인정금액이 많은 순서 (공공분양 일반공급 1순위 당첨자 선정방식과 같음)

\*자산기준은 매년 변경되므로 분양시점의 입주자 모집공고문을 확인해야 함.

- **Q75. 기관추천 특별공급 대상자는 누구이고, 당첨자를 어떻게 뽑나요?**

기관추천 특별공급에는 총 15%가 배정되는데 이 중 국가유공자와 5.18민주유공자, 특수임무수행자, 참전유공자에게 5%가 배정되고, 북한이탈주민, 철거민, 공무원, 장애인, 군인, 한부모가정, 중소기업근로자 등에게 10%가 배정되지요. 기관추천 특별공급을 신청하려면 청약통장에 가입해 6개월이 지나야 하고, 매월 납입일에 6회 이상 납입한 무주택세대구성원이어야 해요. 유공자나 철거민, 장애인 대상자는 청약통장이 없어도 신청할 수 있어요.

**기관추천 특별공급은 각 해당 기관에서 대상자를 선정해 LH(한국토지주택공사)로 통보한 분만 특별공급 신청일에 청약할 수 있어요.** 그러므로 요건을 갖추었다면 해당 기관에 먼저 문의해서 해당 기관의 추천을 받아야 해요.

기관추천 특별공급도 청약 신청부터 당첨 후 계약금 납부, 계약 체결 등 청약 과정은 다른 특별공급 유형과 동일해요. 기관추천 특별공급 대상자가 해당 기관에게 추천을 받았다면 사실상 당첨된 것과 같지만 그럼에도 동·호수 배정 등을 위해 **반드시 특별공급 신청일에 청약을 해야 해요.** 해당 기관의 추천을 받았더라도 특별공급 신청일에 청약을 하지 않았다면 신청을 하지 않은 것과 마찬가지로 당첨될 수 없으니 꼭 유의하세요!

## PART III.

### 아는 것이 힘! 정부가 야심차게 내놓은 주택정책

여러분이 잘 아시듯 치솟는 집값을 잡고 실수요자를 보호하기 위해 정부는 지난 5년간 수많은 부동산 정책을 내놓았어요. 투기가 아니라 살 집을 찾는 국민들을 위해 다양한 주택공급 정책을 발표했죠. 생애 주기상 축적된 자산이 많지 않고 소득이 적은 젊은 세대를 위한 주택 정책이 많은데요. 신혼부부와 1인 가구를 위한 제도들이죠. 만약 나와 우리 가족이 여기에 해당된다면 제도 혜택을 누리는 것도 내 집 마련의 좋은 전략이 되겠죠? 이번 파트에서는 전파사 요정, 부동산 전문가 마일스톤과 함께 정부가 야심차게 발표한 신혼희망타운과 3기 신도시, 사전청약을 알아보아요.

- Q76. 신혼희망타운이 뭔가요?

신혼희망타운은 신혼부부가 저렴하게 내 집 마련을 할 수 있도록 2018년 문재인 정부가 새롭게 도입한 주택 정책이에요. 쉽게 말해 신혼부부 계층만을 위한 아파트라고 생각하시면 돼요.

분양형과 임대형 2가지 종류가 있어요. **신혼부부와 예비 신혼부부, 6세이하 자녀를 둔 한부모가정을 대상으로 2022년까지 수도권을 중심으로 총 10만 호 공급을 계획하고** 있지요. 신혼희망타운 내에는 국공립 어린이집과 공동 육아방, 방과후교실, 실내놀이터와 같은 육아보육시설을 확충하고, 안전한 통학길 조성 and 수납공간을 강화하는 등 신혼부부의 수요를 반영했다고 해요.

- Q77. 예비부부에게 왜 신혼희망타운이 최고의 선택일까요?

청약 가점이 낮은 신혼부부는 통상 납입인정금액도 낮아서 대부분 신혼부부 특별공급을 노리게 되는데요. 신혼부부 특별공급은 민간분양 전체 물량의 20%, 공공분양에서는 30%를 공급한다지만 경쟁이 상당히 치열해요. 특히나 자녀가 없거나 예비 신혼부부에게 당첨은 하늘의 별따기만큼이나 어렵고요.

신혼희망타운은 분양형 또는 장기 임대형으로 공급되는데 모든 물량을 신혼부부 계층에게만 공급한다는 점에서 우선 물량 자체가 많아요. 그뿐 아니라 신혼부부만을 위한 혜택이 많은데 특히 신혼부부의 자금사정을 고려해 분양형은 연 1.3%대의 저금리로 집값의 70%까지 담보대출을 해주고, 임대형은 최저 1.2%의 금리로 임차보증금의 80%까지 지원하고 있어요. 상대적으로 당첨 가능성 높고 자금부담도 줄여주는 아파트라니. 정말 신혼부부에게 딱 맞는 아파트 아닌가요?

다만, 담보대출은 수익공유형 모기지로 추후 주택 매도 또는 대출금 전액상환시 시세차익을 기금과 공유해야한다는 점이 재테크 측면에서는 아쉬울 수 있어요.

- **Q78. 신혼희망타운(분양형) 청약자격은 무엇인가요?**

신혼희망타운은 **모든 물량을 신혼부부에게만 공급**해요. 신혼부부라 함은 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부, 6세 이하 자녀를 둔 부부, 공고일부터 1년 이내 혼인 예정인 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 둔 한부모 가족을 지칭합니다. 자녀에는 임신중인 태아도 포함되지요.

생애 주기상 아직 소득이 높지 않은 신혼부부를 대상으로 하는 만큼 신혼부부들은 무주택 요건과 순자산요건, 소득 요건을 각각 충족해야 청약을 할 수 있는데요. 입주할 부부 또는 신혼부부는 무주택세대구성원이어야 하고, 전년도 가구당 도시근로자 월 평균 소득을 기준으로 외벌이 가정은 130%, 맞벌이라면 140% 이하여야 해요.

순자산을 보는 기준도 까다로워요. 토지 + 건물 + 자동차 + 금융자산 + 기타자산 - 부채가 일정금액 이하여야만 해요. 2021년 분양한 단지는 3억 700만 원이었고, 2022년 분양할 단지는 3억 4100만 원이죠. 이 금액은 통계청에서 발표하는 가계금융복지조사 소득3분위의 순자산 평균값의 105% 로 결정되는데 **매년 12월 통계청 발표에 따라 변경되니 청약 신청전 모집공고문에서 반드시 기준금액을 확인**하셔야 해요.

❖ 신혼희망타운 입주자격

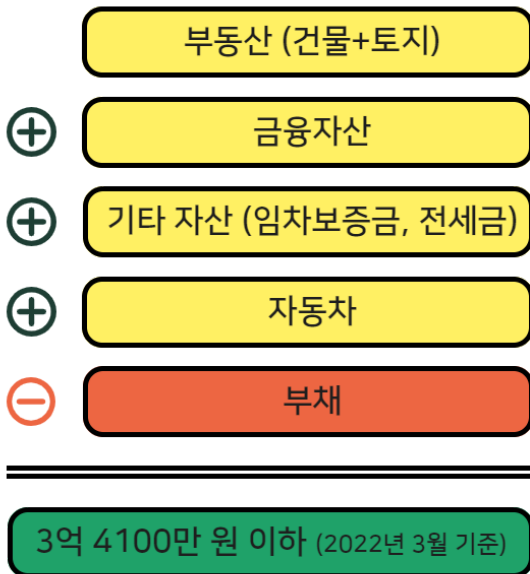
기본 자격	신혼부부	혼인기간 7년 이내 또는 6세 이하 자녀를 둔 무주택세대구성원
	예비 신혼부부	공고일로부터 1년 이내 혼인사실을 증명할 수 있는(혼인으로 구성될 세대가 전부 무주택) 분
	한부모가족	6세 이하 자녀(태아 포함)를 둔 부 또는 모
세 부 공 통 자 격	입주기준	공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원일 것
	입주자저축	가입 6개월 경과, 납입인정횟수 6회 이상 (청약저축 포함)
	소득기준	전년도 가구당 도시근로자 월평균 소득 130% 이하 (배우자 소득 있으면 140% 이하)
	총 자산 기준	3억 4100만 원 이하 (2022년도 적용 기준)
	전용 모기지 가입기준	주택 가격이 총 자산 기준을 초과하는 주택을 공급받은 입주예정자는 입주할 때까지 '신혼희망타운 전용 모기지'에 주택가격의 최소 30% 이상 가입할 것



● Q79. 신혼희망타운 자산요건에 전세 보증금도 포함되나요?

네, 전세 보증금도 포함됩니다. 주택과 상가 등에 대한 임대차계약서 상의 보증금과 전세금을 자산으로 보는 것이지요. 아래 기준에 따라 모든 자산을 계산했을 때 3억 4100만 원 이하(2022년 기준)여야 하지요. 당첨자를 대상으로 청약 진행기관이 사회보장정보시스템을 통해 일괄 조회해요. 요건에 맞지 않는다면 낙첨 처리가 되지요.

**신혼희망타운 총 자산 산정방식**



- + 부동산 : 해당 세대가 소유한 모든 건물과 토지의 시가표준액과 공시가격
- + 금융자산 : 보통예금 등 요구불예금 최근 3개월 이내 평균 잔액, 저축성 예금 잔액, 주식 등 최종 시세가액, 채권 등의 액면가액, 연금저축 총 납입액, 보험과 연금(해약시 환급금)
- + 기타자산 : 주택, 상가 등에 대한 임차보증금과 전세금
- + 자동차 : 해당 세대가 보유한 모든 자동차 가액 합
- 부채 : 금융회사와 공공기관, 공제회 등의 대출금

위의 식을 보시면 자산에서 부채를 뺀 순자산 개념이지요. 그러므로 만약 금융기관에서 전세자금 대출을 받았다면 보증금에서 이 금액을 차감하게 됩니다. 만약 부모님께 돈을 빌려 전세 보증금을 냈다면 금융기관 부채가 아니기 때문에 부채로 인정받을 수 없어요. 신혼희망타운 청약을 고민하고 있다면 전세계약을 할 때부터 이 점을 염두에 두세요.

● **Q80. 신혼희망타운 당첨자 선정은 어떻게 하나요?**

- 1단계 : 우선공급 30%

신혼희망타운 분양물량의 30%를 우선공급해요. 우선공급대상자는 혼인기간 2년 이내이거나 만 3세 미만 자녀를 둔 신혼부부, 예비 신혼부부, 만 3세 미만 자녀를 둔 한부모가족이고, 아래 배점표에 따라 고득점 순으로 공급해요. 만약 동점자가 발생했다면 추첨으로 선정해요.

❖ **신혼희망타운 우선공급 배점표**

가점 항목	평가요소	점수	비고
가구소득	70% 이하	3	(예비)배우자 소득이 있는 경우 80% 이하
	70% 초과 100% 이하	2	(예비)배우자 소득이 있는 경우 80%~110%
	100% 초과	1	(예비)배우자 소득이 있는 경우 110% 초과
해당지역(시·도) 연속 거주기간	2년 이상	3	신청자가 공고일 현재 OO(시는 특별시·광역시·특별자치시 기준, 도는 도·특별자치도 기준)에서 주민등록표등본상 계속해서 거주한 기간, 해당 지역에 거주하지 않은 경우 0점
	1년 이상 2년 미만	2	
	1년 미만	1	
입주자저축 납입인정횟수	24회 이상	3	입주자저축(청약저축 포함) 가입 확인서 기준
	12회 이상 23회 이하	2	
	6회 이상 11회 이하	1	

- 2단계 : 잔여공급 70%

1단계 우선공급에서 떨어진 사람 모두와 혼인기간 2년 초과 7년 이내이거나 만 3세 이상 만 7세 미만 자녀를 둔 신혼부부와 한부모가족을 대상으로 나머지 70%를 공급해요. 아래 배점표에서 고득점 순서로 당첨자를 선정하지요. 1단계와 같이 동점자는 추첨으로 선정 여부를 가려요.

❖ 신혼희망타운 잔여공급 배점표

가점 항목	평가요소	점수	비고
미성년 자녀 수	3명 이상	3	태아(입양) 포함
	2명	2	
	1명	1	
무주택기간	3년 이상	3	주택공급신청자 나이가 만 30세가 되는 날(신청자가 그 전에 혼인한 경우 최초 혼인신고일로)부터 공고일 현재까지 무주택세대구성원 전원이 계속해서 무주택인 기간으로 산정 ※ 공고일 현재 만 30세 미만인면서 혼인한 적 없는 분은 가점 선택 불가 ※ 예비 신혼부부는 혼인으로 구성될 세대
	1년 이상 3년 미만	2	
	1년 미만	1	
해당지역(시·도) 연속 거주기간	2년 이상	3	신청자가 공고일 현재 OO(시는 특별시·광역시·특별자치시 기준, 도는 도·특별자치도 기준)에서 주민등록표등본상 계속해서 거주한 기간, 해당 지역에 거주하지 않은 경우 0점
	1년 이상 2년 미만	2	
	1년 미만	1	
입주자저축 납입인정회수	24회 이상	3	입주자저축(청약저축 포함) 가입 확인서 기준
	12회 이상 23회 이하	2	
	6회 이상 11회 이하	1	

● Q81. 신혼희망타운 대출상품인 ‘수익 공유형 모기지’가 뭔가요?

신혼희망타운은 시세보다 저렴하게 분양함은 물론 연 1.3%의 낮은 금리로 장기담보대출을 받을 수 있어요. 주택가격이 총 자산기준을 초과하는 주택에 당첨되었다면 입주 전까지 이 ‘신혼희망타운 전용 주택담보 장기대출상품’에 주택가격의 30% 이상 가입하는 것이 필수예요.

저리로 대출을 해주는 대신 주택으로 발생한 이익을 주택도시기금과 공유하기 위해 수익공유형 모기지로 가입하는 건데요. 예를 들어 연 1.3%의 고정금리로 최장 30년까지 빌릴 수 있지만, 주택을 처분하거나 대출금을 완납할 때 매각차익의 최대 50%를 정산해야 해요. 정산비율은 대출기간이 길수록, 자녀 수가 많을수록, 대출비율이 낮을수록 줄어드는 구조예요. 당첨되고 싶지만 기금과 수익을 공유하는 금액이 아깝다 생각된다면 대출기간을 짧게, 자녀 수를 많이, 대출비율을 낮게 하면 최소화할 수 있겠죠?

❖ 신혼희망타운 수익 공유 정산표 일부

<수익 공유 정산표 일부 발췌>

대출기간 (년)	대출 70% 실행시			대출 60% 실행시			대출 50% 실행시			대출 40% 실행시			대출 30% 실행시		
	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2
1-9	50%	40%	30%	45%	35%	25%	40%	30%	20%	35%	25%	15%	30%	20%	10%
14	40%	30%	20%	35%	25%	15%	30%	20%	10%	25%	15%	10%	20%	15%	10%
19	30%	20%	10%	25%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
24이상	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%

@신혼희망타운 강서 금호어울림 퍼스티어 입주자 모집공고문

- Q82. 사전청약이 뭔가요?

사전청약은 본 청약에 앞서 청약 시기를 2~3년 가량 앞당기는 제도입니다.

사업주체가 세대 수나 평면도, 추정 분양가 등의 정보를 제공하면 자격요건을 갖춘 청약 희망자는 이를 확인하고 사전청약을 해서 앞으로 나올 물량을 미리 ‘찜’ 해둘 수 있게 하는거죠. **사전청약에 당첨되면 본청약에서도 자동으로 당첨됩니다.** 사전청약 당첨자는 본 청약까지는 별도로 납부해야 할 금액이 없고, 본 청약 전에는 언제든지 사전청약 당첨을 포기할 수 있어요. 물론 당첨을 포기하면 패널티가 있긴 하지만요. 애초에 공공분양에만 사전청약을 도입했지만, 주택 공급을 조기에 확대하겠다는 정부의 계획에 따라 공공택지에 공급하는 민간분양에도 사전청약이 가능해졌습니다.

공공택지에서 공급되는 사전청약 대상지는 모두 분양가상한제가 적용되어서 주변 시세의 약 60~80% 수준으로 추정 분양가가 책정된다고 해요. 서울 대방동 군관사 부지에서 공급된 사전청약의 추정 분양가는 7억 2463만 원(전용면적 55㎡)이었죠. 인근에 준공된 지 30년 가량된 아파트(전용면적 59㎡)의 실거래 가격이 10억~11억 원이라는 점을 고려하면 가격 면에서는 충분히 장점이 있어 보이네요.

물론 최종 분양가는 본 청약 때 결정되기 때문에 **추정 분양가와 다소 차이가 있을 수**는 있습니다. 사전청약 시기와 본 청약 시기 사이에 지가가 오르거나 건축비가 상승하면 확정 분양가도 다소 높아질 수 있고요. 하지만 정부는 물가상승률 수준으로 분양가 변동폭을 최소화하겠다고 발표했고, 추정 분양가가 이미 고시되어 가격 앵커링 효과가 있기 때문에 최종 분양가 역시 최초 분양가에서 많이 올라갈 순 없을 것으로 예상돼요.

● Q83. 사전청약 아파트 언제 입주할 수 있나요?

통상 주택사업은 지구지정 - 지구계획 승인 - 사업승인 - 주택착공 및 본 청약 순으로 진행됩니다. 사전청약은 지구계획 승인과 사업계획 승인 사이에 진행되죠. 본 청약보다 시기적으로 2~3년 정도 앞서 이뤄지기 때문에 실제 입수도 일반적인 청약보다 2~3년 정도 늦어집니다.

## 사전 청약에서 본 청약까지의 과정



하지만 부지공사가 어느 정도 진행된 지구라면 본 청약 시기도 빨라질 수 있어요. 대표적으로 2021년 7월 1차 사전청약으로 진행된 위례, 성남북정1 지구 등은 2022년 하반기에 본 청약을 예상하고 있고, 입주 또한 2024년 말로 계획되어 있죠. 1차 사전청약 부지 중 나머지 인천계양, 남양주진접2, 의왕청계2 등도 2023년 하반기부터 본 청약이 예정되어 있고요. 공사기간 등을 감안하면 입주 시기가 2026년 초가 될 것으로 정부는 전망하고 있습니다.

반대로 여러 가지 이유로 사업이 지연될 수 있고, 그만큼 입주 시기가 연기될 수도 있습니다. **사전청약에 당첨됐다고 무조건 입주할 수 있는 것 아닙니다.** 사전청약에 당첨된 주택에 입주하기 위해서는 **입주시점까지 무주택 요건을 유지**해야 하고, 사전청약 공고일 기준으로 당해 (해당지역 거주기간) 요건을 충족하지 않았다면 **본 청약 전까지 당해 요건을 충족**해야 해요. 당해 요건은 주택이 건설되는 지역의 규모나 위치, 투기과열지구 지정 여부 등에 따라 달라져요. 예를 들어 투기과열지구라면 2년 이상 거주해야 당해 자격이 부여되는데, 사전청약 모집공고일까지 10개월을 거주하였다면 본 청약까지 나머지 1년 2개월을 채워야 당첨이 유효하게 인정되죠.

- **Q84. 공공분양 사전청약과 민간분양 사전청약, 무슨 차이인가요?**

공공 사전청약과 민간 사전청약의 **가장 큰 차이는 청약 통장의 사용 여부**예요. 공공 사전청약은 본 청약 때까지는 청약 통장을 사용하지 않은 것으로 간주되지만, **민간 사전청약은 사전청약 당첨 즉시 사용한 것으로 인정**됩니다.

또 다른 차이는 일반·특별공급 비율입니다. 이는 공공분양과 민간분양의 일반·특별공급 비율 자체가 다르기 때문인데요. 우선 공공 사전청약은 일반공급 15%, 특별공급은 85%가 적용됩니다. 민간 사전청약은 일반공급 물량이 37%로 공공보다 높고, 특별공급 비중은 63%로 낮아져요. **특별공급을 노리기 어려운 청약 대기자라면 민간분양의 사전청약이 좀 더 당첨 확률이 높습니다.**

특별공급 내 배분도 공공과 민간에 차이가 있어요. 공공 사전청약의 특별공급은 신혼부부 30%, 생애최초 25%, 기관추천 15%, 다자녀 10%, 노부모부양 5% 순이고요. 민간 사전청약의 특별공급은 신혼부부 20%, 생애최초 20%, 기관추천 10%, 다자녀 10%, 노부모부양 3% 각각 배정되죠.

● Q85. 사전청약 당첨 후 자산이나 소득이 변하면 취소되나요?

사전청약 당첨자로 선정된 이후 자산, 소득 변화는 당첨자 지위에 영향을 주지 않습니다. 사전청약은 사전청약 입주자모집공고 시점을 기준으로 소득 및 자산 등의 자격요건을 심사하기 때문이에요. 사전청약부터 본 청약까지 2~3년 정도 시간이 걸리기 때문에 그 사이 연봉이 올라 본 청약 시점에는 소득기준을 초과할 수 있고, 자산도 늘어날 수 있겠죠? 그러므로 사전청약 때 소득요건 등을 만족했다면 본 청약 때는 기준을 초과해도 문제되지 않습니다.

참고로 사전청약의 소득요건과 자산요건은 본 청약과 같아요. 공공분양 사전청약의 신혼부부 특별공급을 예로 보면 소득기준은 도시근로자 월평균소득의 100%~130%(맞벌이 120%~140%) 이하가 적용되고, 자산기준은 부동산(2억 1550만원)과 자동차(3557만 원) 이하가 적용되죠.

다만, 사전청약을 포기하거나 부적격으로 당첨이 취소됐다면 문제가 생깁니다. 공공분양 사전청약에서는 당첨 지위를 포기하거나 부적격 취소가 되는 경우 모두 일정 기간(수도권 기준 1년) 다른 공공분양 사전청약에만 참여가 제한돼요. 반면 민간분양 사전청약에서는 당첨 지위를 포기하는 경우 공공·민간 사전청약, 본 청약에 모두 제한없이 신청할 수 있지만, 부적격 취소가 되었다면 1년간 민간 사전청약은 물론 본 청약도 할 수 없어요.

❖ 공공·민간분양 사전청약 당첨 후 제한 비교 ①

내용	공공 사전청약	민간 사전청약
사전당첨자 지위 포기시 제한	당첨일로부터 일정 기간* 공공 사전청약 참여 제한	제한없음
부적격 당첨 취소	당첨일로부터 일정 기간* 공공 사전청약 참여 제한	당첨일로부터 일정 기간* 민간 사전청약 및 일반청약 참여 제한
재당첨 제한	최종 입주자로 확정된 자는 본 청약 당첨자 발표일부터 재당첨 제한 등 각종 제한 적용	

\* 수도권 1년, 수도권 외의 지역 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위축지역 3개월



● Q86. 사전청약 당첨 후 집을 사거나 다른 아파트 청약해도 괜찮나요?

위에서 보셨듯 공공 사전청약과 민간 사전청약 모두 사전청약에 당첨이 됐다면 청약 등에 일부 제한 상황이 생겨요. 대체적으로 민간 사전청약이 공공 사전청약보다 상대적으로 제약이 많죠.

우선 **공공분양, 민간분양 사전청약 당첨자는 모두 다른 사전청약을 할 수 없습니다.** 사전청약 기회를 되도록 많은 사람에게 부여하기 위함이죠. 차이점은 공공 사전청약 당첨자는 다른 아파트의 본 청약이 가능한 반면 **민간 사전청약 당첨자는 다른 아파트의 본 청약도 할 수 없다**는 점이에요. 민간 사전청약에 당첨되면 소위 청약통장을 사용한 것으로 간주되기 때문이죠. 민간 사전청약에 당첨되면 당첨자는 물론 세대구성원도 일반 청약에 참여할 수 없다는 의미예요. 만약 민간 사전청약 당첨자가 다른 아파트의 본 청약을 하고 싶다면 사전청약 당첨자 지위를 포기해야 해요. **민간 사전청약 당첨자 지위를 포기하면 청약통장이 부활돼 다른 아파트 일반 청약에 제한없이 신청할 수 있어요.** 사업주체에 포기 의사를 통보하면 되는데요. 사업주체가 한국부동산원에 지위 포기자 명단을 통지한 후 당첨자 명단을 삭제하고, 계좌가 부활하는 데까지는 약 3~5일 정도 소요될 수 있으니 다른 아파트 본 청약을 하려면 미리 포기 절차를 진행해두는 것이 좋아요.

사전청약 당첨자는 본 청약할 때 무주택요건, 다른 주택 당첨 여부, 당해 충족여부 등을 심사받아요. 공공이든 민간이든 사전청약 당첨자는 당첨 이후 주택 구입 자체에는 제한이 없습니다만, **집을 사면 무주택 요건을 유지하지 못하기 때문에 사전청약에 당첨된 주택은 당첨이 취소돼요.** 참고로 민간 사전청약은 본 청약 공고일까지, 공공 사전청약은 본 청약은 물론 입주 시점까지 무주택 요건을 유지해야 해요.

❖ 공공·민간분양 사전청약 당첨 후 제한 비교 ②

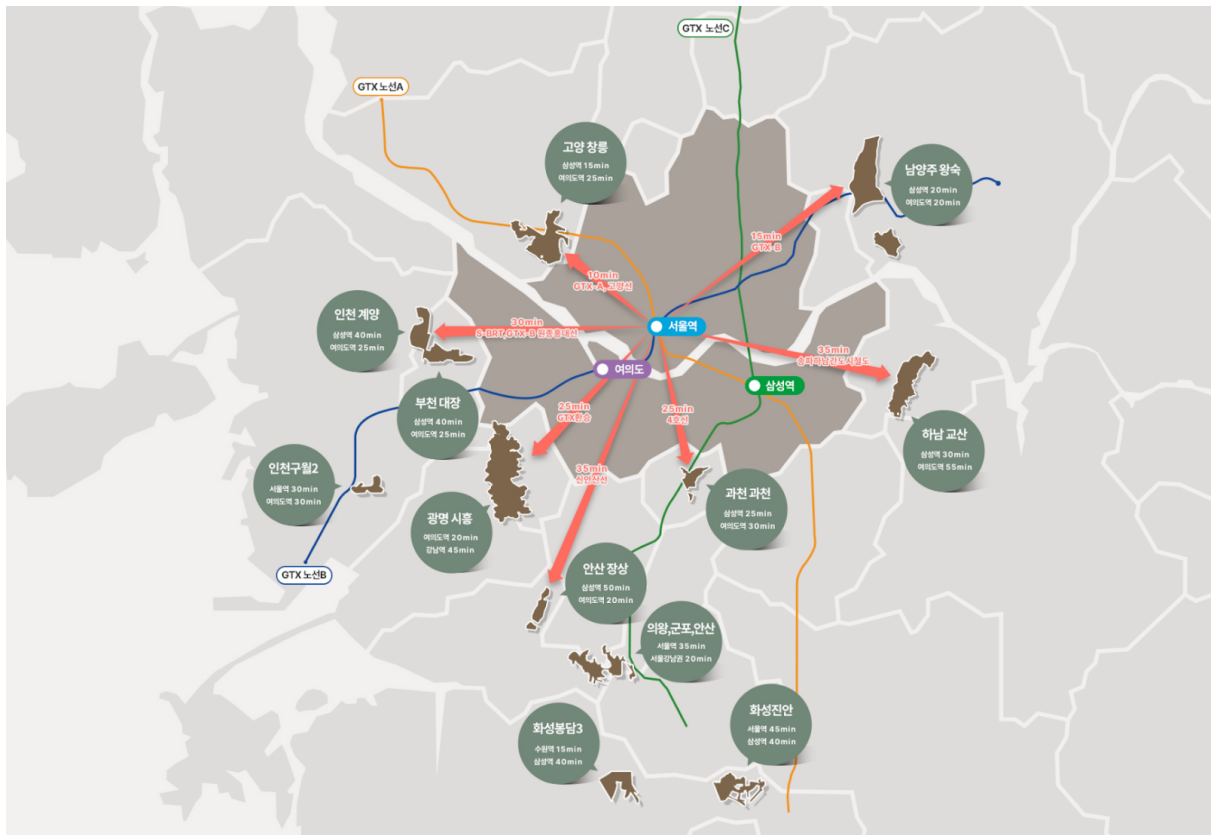
내용	공공 사전청약	민간 사전청약
사전당첨자 지위 유지시 참여 가능한 다른 청약	공공 사전청약 X 민간 사전청약 X 일반청약 O	공공 사전청약 X 민간 사전청약 X 일반청약 X
사전당첨자 지위 포기시 제한	공공 사전청약 X(일정 기간*) 민간 사전청약 O 일반청약 O	공공 사전청약 O 민간 사전청약 O 일반청약 O

\* 수도권 1년, 수도권 외의 지역 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위축지역 3개월

● Q87. 3기 신도시는 어디인가요?

3기 신도시는 문재인 정부가 주택시장 안정을 목표로 진행한 대규모 신규 택지 공급 사업입니다. 지난 2018년부터 시작해서 2022년까지 택지 지정이 이어졌죠. 그동안 수도권 신규 택지로 발표된 곳은 남양주 왕숙·왕숙2, 하남 교산, 인천 계양, 고양 창릉, 광명 시흥, 의왕·군포·안산, 화성 진안, 과천 과천과 안산 장상, 인천 구월2, 화성 봉담3입니다.

❖ 3기 신도시 주요 지구 현황



@한국토지주택공사

이 가운데 정부가 3기 신도시 명칭을 붙인 곳은 남양주 왕숙·왕숙2, 하남 교산, 인천 계양, 고양 창릉, 부천 대장, 광명 시흥, 의왕·군포·안산, 화성 진안이에요. 이는 정부가 적용하는 신도시 면적 기준이 330만㎡(100만 평)이기 때문이죠. 신규 택지 면적이 330만㎡에 미치지 못한다면 신도시라는 명칭을 사용할 수 없습니다. 이 때문에 과천 과천(168만㎡), 안산 장상 지구(221만㎡) 등은 신도시라 불리지 않고 대규모 택지지구로 불리죠. 물론 신도시냐 아니냐에 따라 정부의 제도적 지원이

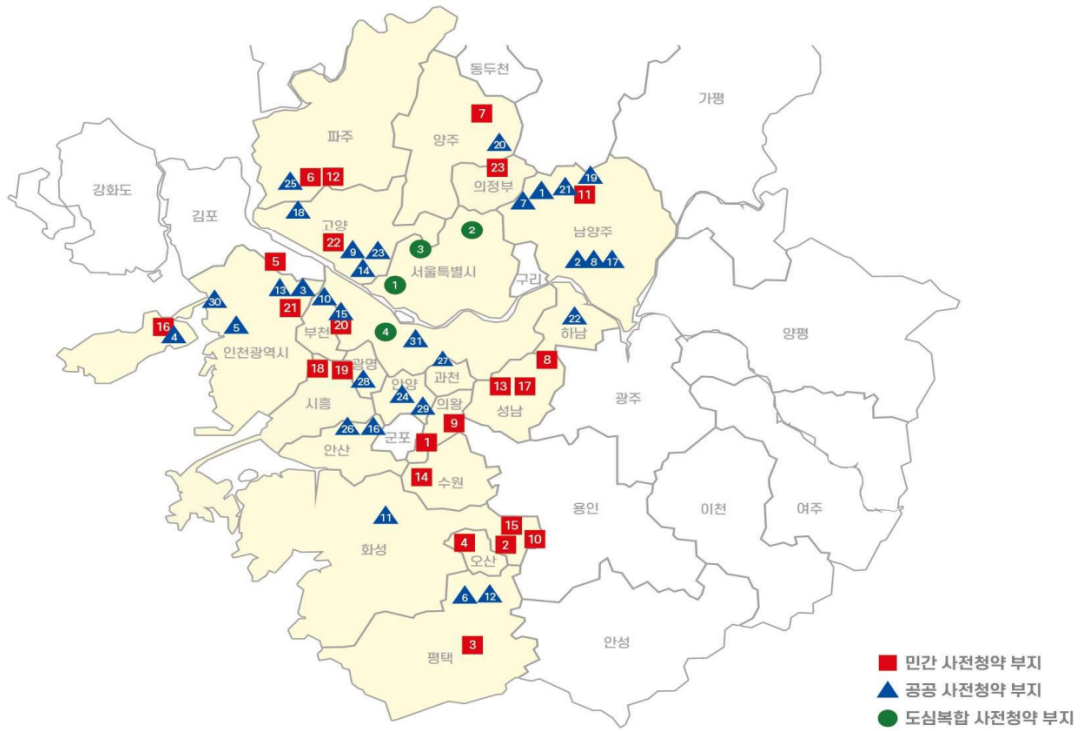
달라지는 것은 아니에요. 말 그대로 정부 규정상 신도시라는 이름이 붙을 수 있냐 없냐의 차이일 뿐입니다.

2021년에 진행된 3기 신도시 사전청약은 관심도 높았고 대체로 흥행에 성공했습니다. 2021년 11월 남양주 왕숙2지구 등 1만 102가구 대상으로 진행된 2차 사전청약에는 총 10만 1528명이 신청해 평균 10대1 의 경쟁률을 보이기도 했죠.

반대로 생각하면 인기가 많은만큼 당첨은 쉽지 않습니다. 한국토지주택공사가 지난해 12월에 공개한 2차 사전청약 당첨결과를 보면, 공공분양 일반공급의 경우 **청약저축 불입액은 평균 1770만 원이어야 당첨**됐습니다. 청약통장 1회 납부 최대 인정 금액이 10만 원이기 때문에 14년 넘게 청약통장을 유지해야 당첨이 됐다는 의미입니다. 신혼부부 특별공급의 경우 성남 신촌(전용 59㎡)의 당첨 커트라인 점수가 13점 만점에 11점으로 나왔고, 남양주왕숙은 10~11점 수준이었어요.

**2022년에는 사전청약으로 7만 가구가 분양시장에** 나와요. 이 중 공공 사전청약이 3만 2000가구이며, 민간 사전청약이 3만 8000가구로 계획되어 있습니다. 분기별 예정물량을 보면 공공 사전청약이 1분기 3100가구, 2분기 5100가구, 3분기 7200가구, 4분기 1만 6500가구입니다. 민간 사전청약은 1분기 1만 2200가구, 2분기 6000가구, 3분기 4000가구, 4분기 1만 6000가구로 예정되어 있죠. **민간 사전청약 중에서는 인천검단, 파주운정3, 화성동탄2와 같은 2기 신도시 지역도** 포함되어 있으니 관심있는 지역이라면 미리 눈여겨볼 필요가 있습니다.

❖ 2022년 수도권 사전청약 후보지 현황



@국토교통부

- Q88. 3080+ 주택공급 대상지는 어디인가요?

흔히 2·4대책으로 불리는 3080+ 주택공급에는 집값 안정화를 위한 문재인 정부의 **주택공급 방안이 총망라**돼있어요. 총 83만 호 주택을 공급한다는 계획인데, 도심 공공주택공급 방안과 대규모 택지 개발이 핵심이죠. 세부적으로 공공택지가 26만 3000가구며, 19만6000가구가 도심 사업입니다.

대규모 택지 계획 중 공공택지 후보지는 이미 발표되었습니다. 수도권에서는 **광명 시흥, 의왕·군포·안산, 화성 진안**이 지정되었고, 지방에서는 **세종, 부산 대저, 광주 산정** 등이 지정되었죠.

도심 공급방안으로 **역세권, 저층주거지, 준공업지역을 고밀개발하는 도심 공공주택 사업**은 후보지를 계속 발표하고 있습니다. 먼저 2021년 말 증산4·신길2·방학역·연신내역·쌍문역동·서측·부천원미가 도심 공공주택 사업 본지구로 지정됐어요. 약 1만 가구 규모죠. 이들 지구를 포함해 2021년 한 해 총 16만 가구를 공급할 수 있는 157곳의 도심내 후보지가 선정됐어요. 16만 가구 중 서울 9만 가구를 포함한 14만 가구가 수도권 역세권 등에 입지하고 있어요.

- **Q89. 3080+ 주택공급은 기존 주택공급과 어떻게 다른가요?**

3080+ 주택공급의 핵심인 도심 공공주택의 특징은 **사업 속도가 일반적인 주택 정비사업에 비해 월등히 빠르다**는 거예요. 일반적인 정비사업은 지구지정 이후 분양까지 약 13년 정도 걸립니다. 정비사업으로는 우리가 앞서 살펴본 재건축, 재개발 사업이 대표적인데요. 정비사업 내 주택공급, 즉 일반분양은 관리처분 계획인가 후 이주를 완료하고 주택매실 및 착공 신고를 하면서 진행해요. 그런데 재건축 및 재개발 사업은 건설사와의 소송, 조합원 간의 분쟁 등으로 조합 설립부터 관리처분 계획인가까지 10년 넘게 걸리는 경우도 허다합니다.

하지만 도심 공공주택 사업은 LH(한국토지주택공사)가 토지 등 소유자로부터 소유권을 넘겨 받아 사업을 진행하기 때문에 조합 설립 등의 절차가 생략되죠. 이 때문에 **지구지정부터 본 청약까지 2년 6개월 정도면 가능할 것으로 예상**됩니다. 만약 사전청약까지 한다면 지구지정부터 분양까지 약 1년 6개월로 기간을 단축할 수 있어요. 정부는 **2022년 하반기부터 도심 공공주택 사업의 사전청약을 시작**한다는 계획이에요.

도심 공공주택에도 분양가상한제가 적용되므로 **인근 시세 대비 60~70% 수준에서 분양가격이 결정**될 예정이에요. 사업 추진 속도가 빠른 서울 증산4구역을 예로 들면 전용면적 84㎡ 기준으로 일반공급 분양가가 7억 3000만 원으로 예상되는데요. 인근 디지털미디어시티역 신축 아파트(전용 84㎡) 시세는 12억 원 수준에 거래되고 있죠.

3080+ 주택공급 대책은 청약제도도 달라요. 대표적으로 일반공급 비중이 커진다는 점이 있는데요. 공공분양 일반공급 비중은 15%에 불과한 반면 3080+의 일반공급 비중은 50%로 높아져요. 또 전용 85㎡ 이하 일반공급의 30%에는 **추첨제가 적용**되는 것도 큰 차이입니다. 그동안 **특별공급 요건에 해당되지 않아 낙심한 일반공급 청약대기자**라면 **3080+ 물량을 기대해보셔도 좋을 것** 같아요.

## PART IV.

### 이제는 실전!

#### 청약 신청 미리보기

청약 도전할 주택을 선택하셨나요? 이제 온라인으로 청약을 신청하는 실전입니다. 준비물은 PC 또는 스마트폰, 그리고 공인인증서예요. 청약 신청이 끝나면 긴장이 스르륵 풀릴만큼 과정은 생각보다 간단해요. 신청하기까지 고민이 깊고, 실수하지 않도록 꼼꼼히 확인할 사항이 많은 점이 부담이지만요. 이번 장에서는 저 부동산 전문기자 달콤새우가 직접 민간주택과 공공주택 청약에 신청하는 과정을 스크린샷과 함께 차근차근 정리해봤어요. 저는 독립해 자취생활을 하다가 결혼을 준비중인데요. 법·제도를 취재하는 것과 실전은 다르다(!)는 점을 깨닫고 그 행간을 채우고자 했습니다. 자, 시작해볼까요?

- **Q90. 민간주택 청약은 어떻게 하나요?**

청약에 도전하기 위해서는 우선 어디에서 어떤 주택을 분양하는지 알아야겠죠.

기본적으로 지금 어떤 아파트들이 청약 접수를 받는지 한눈에 보려면 **한국부동산원이 운영하는 청약홈**(<https://applyhome.co.kr>) 홈페이지를 확인하면 됩니다. 대부분의 청약 주택은 청약홈에서 확인할 수 있습니다.

청약홈을 처음 방문했다면 홈페이지 왼쪽에 있는 **가상청약**을 해보시길 추천하고 싶어요. 청약 접수할 때와 마찬가지로 공인인증서로 로그인을 하면 실제와 같은 화면이 펼쳐집니다. 물론 가상이니 실제 청약이 접수되는 건 아니라는 점에 유의해야겠죠?

❖ 청약 미리 연습하기 : 청약홈 >> 모집공고단지 청약연습



이제 청약을 신청해보겠습니다. 제가 청약을 넣어볼 단지는 1월 24일부터 1순위를 접수한 서울 강북구 미아3구역을 재개발한 ‘북서울자이 폴라리스’ 입니다.

각 단지의 청약 일정은 청약홈 홈페이지에서 청약 캘린더를 통해 확인할 수 있어요. 여기에서 청약할 단지를 선택했다면 홈페이지 왼쪽 메뉴에서 청약신청으로 들어갑니다. 로그인을 하면 바로 청약을 신청하는 화면이 떠요. 이전에는 공동인증서로만 로그인을 할 수 있었지만 지난해 말부터는 네이버 인증서를 통해서도 로그인을 할 수 있으니 참고하세요. 저는 공동인증서로 로그인을 하겠습니다.

❖ 청약 일정 조회하기 : 청약홈 >> 청약 일정 및 통계 >> 청약 캘린더





❖ 청약 신청하기 : 청약홈 >> 청약신청 >> APT >> 메뉴 선택 후 공동인증서 로그인

## 청약신청

50여년간 우리나라 부동산 가치의 기준을 세워 온 한국부동산원 주택청약 서비스입니다.

> 청약신청 > APT

APT 특별공급

APT 1순위·2순위

APT 무순위

APT 취소후재공급

**□ 이용시간**

서비스 구분	이용시간	이용일
청약신청·취소	09:00 ~ 17:30	해당 청약 신청일
청약신청내역조회	09:00 ~ 21:30	영업일, 청약후 3개월간
청약통장 가입내역조회	09:00 ~ 17:30	영업일

**청약신청하기**

권장하는 브라우저 버전

공동인증서  
로그인

금융인증서  
로그인

네이버  
인증서 로그인

KB모바일  
인증서 로그인

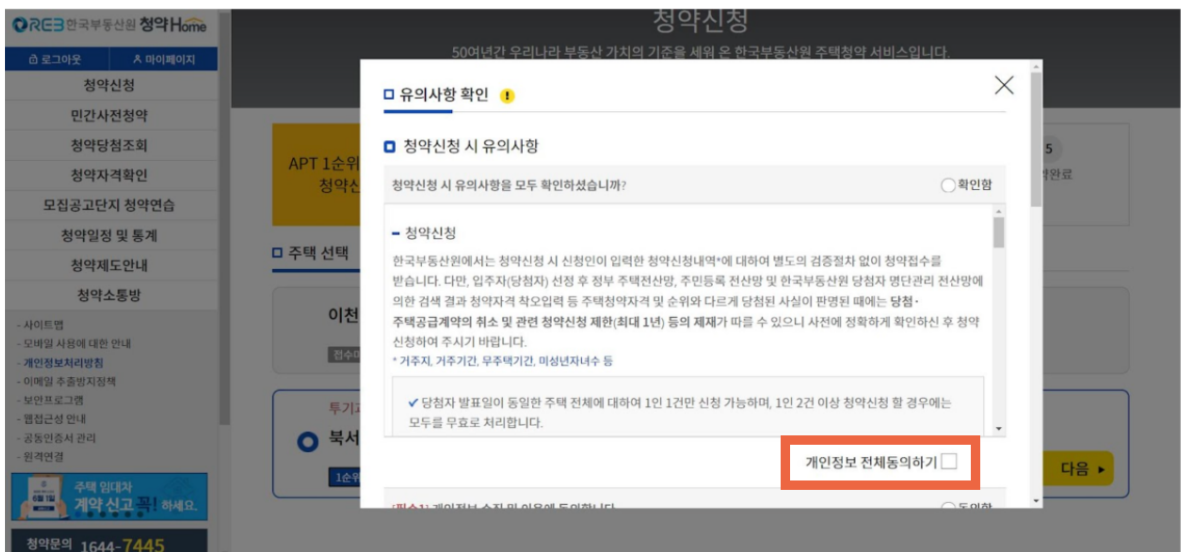
### 공동인증서로 로그인

주민등록번호 앞자리
주민등록번호 뒷자리

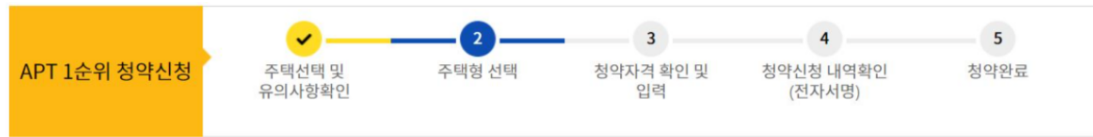
**로그인**

❖ 청약 신청하기 : ① 주택 선택 및 유의사항 확인

로그인한 뒤 내가 접수하려는 단지를 선택하면 개인정보 이용 동의 등 안내사항이 나오는데요. 안내사항을 잘 읽어보고 동의한 뒤 모집공고를 보고 생각해두었던 주택형을 선택하면 나의 자격을 묻는 질문이 나옵니다.



## ❖ 청약 신청하기 : ② 주택형 선택



### □ 청약통장 가입정보

신청인	[REDACTED]	주민번호	[REDACTED]
개설은행	[REDACTED]	종류	종합저축
가입일	2009-06-02	*가입지역	서울   가입지역 변경

\* 위에서 조회된 가입지역이 입주자 모집 공고일 현재 주민등록표등본상 거주지와 상이한 경우 가입지역을 변경하시기 바랍니다.

### □ 민영주택

순위	1순위	예치금	9,900,000원	주택규모(전용면적기준)	102㎡ 이하
----	-----	-----	------------	--------------	---------

\* 민영주택 청약 시 지역별, 규모별 예치금 기준은 우측의 버튼을 눌러 확인하시기 바랍니다. [민영주택 지역별 예치금 확인하기](#)

□ 주택소유여부 (조회 내역은 참고용으로만 활용하시기 바라며, 정확한 사항은 등기부등본 등 자료를 직접 확인하시기 바랍니다.)

### - 재산세정보

성명	주소	전용면적(m <sup>2</sup> )	취득일자	기준일자
[재산세 내역 없음]				

기준일자 : 2021-06

### □ 주택형 선택 상세설명

APT   서울   북서울자이 플라리스		
<input type="radio"/> 038.9233B	<input type="radio"/> 042.9794B	<input type="radio"/> 051.9110A
<input type="radio"/> 051.9110B	<input checked="" type="radio"/> 059.9701A	<input type="radio"/> 059.6389B
<input type="radio"/> 059.8269C	<input type="radio"/> 059.9546D	<input type="radio"/> 084.9625A
<input type="radio"/> 084.8654B	<input type="radio"/> 084.9585C	<input type="radio"/> 112.9104

← 이전

다음 →

❖ 청약 신청하기 : ③ 청약자격 확인 및 입력

북서울자이 폴라리스는 투기과열지구 내에 공급되는 단지이기 때문에 자격을 확인하는 사항이 몇 가지 있어요. 과거 당첨된 이력이 없는지 또는 세대주가 맞는지 등을 묻습니다. 저는 부모님과 세대를 분리해서 15년 전부터 서울에 혼자 살고 있고, 과거 분양 아파트에 당첨된 적이 없기 때문에 다음과 같이 선택하겠습니다.

□ 투기과열지구 및 청약과열지역 청약자격확인 [상세설명](#)

검증항목	고객선택
Q1. [재당첨 제한] 당첨자발표일(2022년 02월 04일) 기준으로 신청자 본인 및 배우자의 주민등록표등본상의 세대구성원 중 재당첨 제한 기간에 속한 사람이 있습니까? <a href="#">상세설명</a>	<input type="radio"/> 예 <input checked="" type="radio"/> 아니오
Q2. [세대주] 입주자모집공고일(2022년 01월 11일) 현재, 청약신청자가 주민등록표등본상 세대주입니까? <a href="#">상세설명</a>	<input checked="" type="radio"/> 예 <input type="radio"/> 아니오
Q3. [과거 5년 이내 당첨] 입주자모집공고일(2022년 01월 11일) 현재, 신청자 본인 및 배우자의 주민등록표등본상의 세대구성원 중 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨된 사람이 있습니까? <a href="#">상세설명</a>	<input type="radio"/> 예 <input checked="" type="radio"/> 아니오
Q4. [주택소유] 입주자모집공고일(2022년 01월 11일) 현재, 신청자 본인 및 배우자의 주민등록표등본상 세대구성의 총 소유주택이 2주택 (분양권등 포함) 이상입니까? <a href="#">상세설명</a>	<input type="radio"/> 예 <input checked="" type="radio"/> 아니오

□ 거주지 확인

검증항목	고객선택
Q2. 거주지는 입주자모집공고일(2022년 01월 11일) 현재, 주민등록상 주소를 선택하여 주시기 바랍니다. <a href="#">상세설명</a> ※청약을 위한 위장전입은 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처합니다. (주택법 제 65조 및 101조 제3호)	<input checked="" type="radio"/> 해당지역(2020-01-11 이전부터 서울 거주) <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">서울</div> <input type="radio"/> 기타지역(2020-01-12 이후부터 서울 거주) <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">-</div>

이어 자신이 1주택자인지 또는 무주택자인지 선택하고 가점 항목을 체크하면 자신의 점수가 계산됩니다. 저는 미혼인 34살이기 때문에 무주택기간(만 30세 이상부터 산정) '4년 이상~5년 미만'에 체크하고, 주민등록등본 상에도 부모님과 함께 있지 않으니 부양가족은 '0명'을 선택하겠습니다. 청약통장 가입일은 자동으로 계산됩니다.

□ 가점항목 확인

검증항목	고객선택
<p>Q1. 무주택기간을 선택해주세요. (※미혼 경우 만 30세부터 기간을 산정) <a href="#">상세설명</a>  <a href="#">무주택기간 계산하기</a></p>	<p>4년 이상~5년 미만(10점)</p> <p>배우자 <input type="checkbox"/></p> <p>등본 내 3년 이상 계속하여 등재된 직계존속 (부모/조부모) <b>!</b> 0 명 (없는 경우 0입력)</p> <p>동일 등본 내 등재 (만 30세 이상은 1년 이상) 된 미혼 직계비속 (자녀/손자녀) <b>!</b> 0 명 (없는 경우 0입력)</p> <p>합계 0 명 <a href="#">수동계산</a></p>
<p>Q2. 부양가족수를 선택해 주세요. (※본인제외) <a href="#">상세설명</a></p>	<p>가입일 : 2009-06-02                      가입기간 : 12년 이상 ~ 13년 미만</p>
<p>Q3. 청약통장 가입일, 가입기간을 확인해 주세요. <a href="#">상세설명</a></p>	<p>가입일 : 2009-06-02                      가입기간 : 12년 이상 ~ 13년 미만</p>
<p>무주택기간 및 부양가족 수는 상기의 문항별 적용기준에 따라 정확하게 선택하였으며,                      허위 또는 부정확하게 입력하였을 경우 부적격 처리됨을 확인합니다.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 예</p>

이렇게 제 가점은 총 84점 만점에 29점임을 확인할 수 있습니다.

**청약가점점수 확인**

무주택기간(최고32점)  
4년 이상~5년 미만(10점) **10점**

부양가족 수(최고35점)  
0명 **5점**

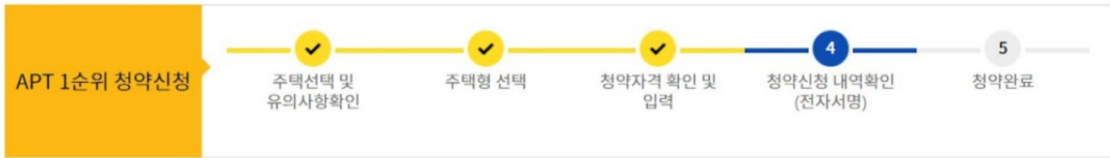
청약통장 가입기간(최고17점)  
12년 이상 ~ 13년 미만 **14점**

**청약가점 총점 29/84점**

\*본인이 선택하신 가점항목 및 해당 점수를 확인하여 주시기 바랍니다.

마지막으로 한 번 더 안내 사항에 체크하고 내가 신청한 내용을 확인하면 청약 신청은 끝납니다. 청약할 단지를 고르기가 어렵지, 청약 신청은 생각보다 간단하지요?

## ❖ 청약 신청하기 : ④ 청약신청 내역확인



### □ 청약신청 체크리스트

체크항목	선택
Q1. 귀하가 신청하고자 하는 유형의 청약자격을 입주자모집공고문을 통해 확인하셨습니다가?	<input checked="" type="checkbox"/> 확인
Q2. 청약자격에 해당하지 않는 신청자가 청약에 당첨될 경우 계약 및 당첨이 취소됨을 인지하셨습니다가?	<input checked="" type="checkbox"/> 확인
Q3. 부적격 당첨자로 처리되는 경우 최대 1년간 입주자로 선정될 수 없음을 인지하셨습니다가?	<input checked="" type="checkbox"/> 확인
Q4. 입주자로 선정된 자가 공급계약을 체결하지 않는 경우에도 당첨자로 관리되어 재당첨제한 등을 적용받음을 확인하셨습니다가?	<input checked="" type="checkbox"/> 확인

← 이전

다음 →

### □ 청약신청 내역확인 상세설명

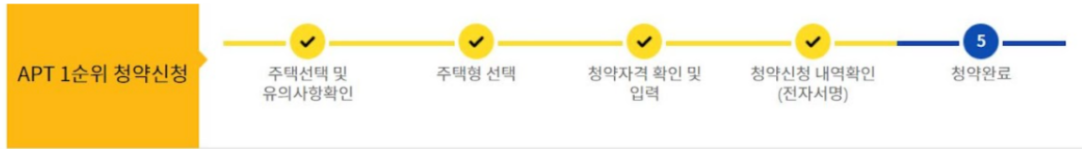
#### □ 청약신청 내역 (현재 청약신청 미완료 상태임)

성명	■■■■■	거주구분	해당지역
주민등록번호	■■■■■	청약신청일	2022년 01월 24일
주택명	북서울자이 플라리스	주택형	059.9701A
청약신청순위	1순위	주택서분서약	해당사항없음
장기복무군인 신청	해당사항 없음		
연락처	■■■■■	최하층 우선배정	해당사항 없음
연락받을 주소	■■■■■		
추첨제신청여부	추첨제로 청약 신청 하였으며, 이에 확인 합니다. <input type="checkbox"/>		

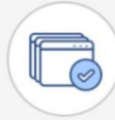
← 이전

다음 →

## ❖ 청약 신청하기 : ⑤ 청약 완료



### □ 청약완료 (전자서명)



**청약신청이 완료되었습니다!**

당첨자 발표일은 2022년 02월 04일입니다.

당첨여부는 [청약당첨조회](#) > [APT\(아파트\)](#) 메뉴에서 확인하실 수 있습니다.

[홈으로 →](#)

[신청내역 조회하기 →](#)

● Q91. 공공주택 청약은 어떻게 하나요?

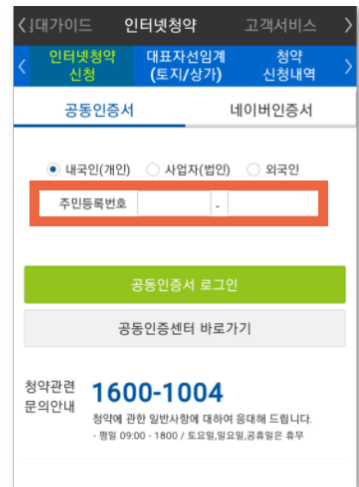
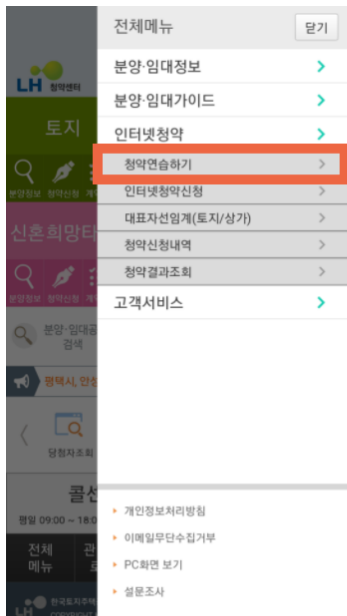


저는 스마트폰에 '청약홈'과 'LH청약센터' 어플리케이션을 설치해놓았는데요. 모바일 앱으로도 위와 같은 과정을 거쳐 청약 접수를 할 수 있어요.

민간 건설사가 아닌 정부에서 공급하는 **국민주택 등이라면**

LH청약센터(<https://apply.lh.or.kr>)에서 청약이 진행됩니다. 이번에는 모바일로 청약을 신청하는 과정을 보여드릴게요.

- ❖ LH청약센터 앱 >> 인터넷청약 >> 청약 연습하기 >> 신혼희망타운 >> 공동인증서 로그인





우선 LH청약센터 앱에서 청약 연습하기 메뉴를 선택해봅니다. 결혼을 앞둔 저는 신혼희망타운에 가상으로 신청해보겠습니다. 로그인을 해야 하니 공동인증서를 준비해주세요. 제가 선택한 날짜에는 경기도의 신혼희망타운이 연습용으로 나왔습니다. 이 주택을 선택하고, 원하고자 하는 주택형(타입)을 선택해요. 이 단계에서 분양공고문도 다운로드 받아 살펴볼 수 있어요.

❖ 신혼희망타운 인터넷 청약 연습하기 : ① 지구(블록) 선택 >> ② 주택형 선택

The screenshot shows the main menu of the LH app. The top navigation bar includes '대가가이드', '인터넷청약', and '고객서비스'. Below it, there are three main options: '청약연습하기', '인터넷청약 신청', and '대표자선임계 (토지/상가)'. The '청약연습하기' option is selected. The main content area is titled '신혼희망타운 인터넷 청약 [연습하기]' and features a progress bar with five steps: 1. 지구(블록) 선택, 2. 주택형 선택, 3. 신청구분 선택, 4. 신청서 작성, and 5. 신청 완료. Step 1 is currently active. Below the progress bar, there are search filters for '청약 신청기간' (2022-03-31 ~ 2022-03-31), '지역' (전국), '분양상태' (전체), and '지구(블록)'. A search button is located to the right of the '지구(블록)' field. Below the filters, there is a table of search results with columns for '번호', '지역', '공급유형', '지구(블록)', and '공고명'. The first result is highlighted with a red box: '1 경기도 공공분양(신혼희망) 청약연습하기(B3) 신혼희망타운 청약연습고문'.

The screenshot shows the search results page. The top navigation bar is the same as the previous screen. The main content area is titled '신혼희망타운 인터넷 청약 [연습하기]' and features a progress bar with five steps: 1. 선택완료, 2. 주택형 선택, 3. 신청구분 선택, 4. 신청서 작성, and 5. 신청 완료. Step 2 is currently active. Below the progress bar, there is a search filter for '분양공고문 다운로드'. Below that, there is a table of search results with columns for '지구', '블록', '공급 유형', '주택형', '전용면적 (㎡)', and '세대수'. The first result is highlighted with a red box: '046.9200A'.

지구	블록	공급 유형	주택형	전용면적 (㎡)	세대수
청약연습하기	B3	공공분양(신혼희망)	046.9200A	46.92	189
청약연습하기	B3	공공분양(신혼희망)	046.8400B	46.84	102
청약연습하기	B3	공공분양(신혼희망)	046.8100B	46.81	14
청약연습하기	B3	공공분양(신혼희망)	055.9600A	55.96	104
청약연습하기	B3	공공분양(신혼희망)	055.9800A	55.98	14
청약연습하기	B3	공공분양(신혼희망)	055.9900B	55.99	85

The screenshot shows the details page for the selected apartment. The top navigation bar includes '대가가이드', '인터넷청약', and '고객서비스'. The main content area is titled '공급정보 상세보기' and features a progress bar with five steps: 1. 주택형 안내, 2. 분양가격, 3. 계약금, 4. 중도금, and 5. 잔금. Step 1 is currently active. Below the progress bar, there is a table of specifications with columns for '주택형', '전용면적(㎡)', '추가공용면적(㎡)', '지하주차장면적(㎡)', '세대수', '공급면적(㎡)', '계약면적(㎡)', and '급회공급 세대수'. The first row is highlighted with a red box: '046.9200A'.

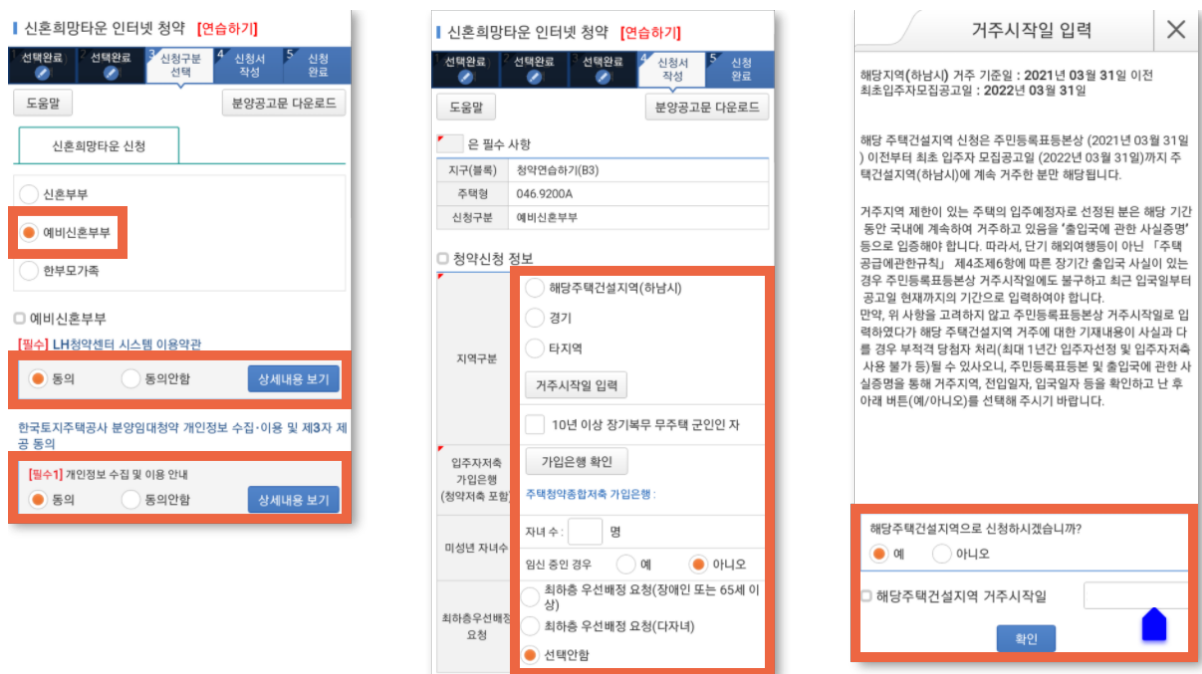
주택형	전용면적(㎡)	추가공용면적(㎡)	지하주차장면적(㎡)	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	급회공급 세대수
046.9200A	46.92	21.6603	42.3038	189	68.5803	9.487	120.3711

Below the table, there is a section for '분양가격(원)' with a value of 200,000,000. Below that, there is a section for '계약금(원)' with a value of 20,000,000. Below that, there is a section for '중도금(원)' with a value of 180,000,000. Below that, there is a section for '잔금(원)' with a value of 0. Below that, there is a section for '용자금(원)' with a value of 0. Below the table, there is a section for '평면도 이미지 정보' with a button labeled '평면도'.

주택형을 선택하면 어떤 유형인지 묻는데요. 저는 결혼 예정이기 때문에 '예비신혼부부'를 선택했어요. 개인정보 내용 등을 확인하면 신청서 작성 단계로 넘어갑니다.

이 신청서 단계에서 실전에서 필요할 핵심내용들이 들어가는데요. 해당 주택 건설지역에 거주하는지, 언제부터 거주하기 시작했는지 등을 묻습니다. 그리고 신청자 본인과 세대원 정보, 신청자 인적사항, 예비 배우자 동의 여부를 확인해요. 예비 신혼부부라면 예비 배우자의 인적사항도 입력해야 하는데, 저희는 현재 세대를 합치지 않았기 때문에 '분리 세대'에 체크했습니다.

❖ **신혼희망타운 인터넷 청약 연습하기 : ③ 신청구분 선택 >> ④ 신청서 작성**



이어서 배점정보를 입력하게 돼요. 헛갈린다면 내용보기를 눌러 확인하고, 나에게 맞는 정보를 입력합니다.

참고로 신혼희망타운 청약에서는 미성년 자녀에 태아와 입양한 자녀도 포함된다는 점을 확인하세요.

모든 정보를 제대로 입력했는지 잘 확인하고, 마지막 청약신청서 제출을 클릭하면 마무리돼요.



● Q92. 입주자 모집공고문에서 무엇을 봐야 하나요?

내가 청약하고 싶은 아파트가 있다면 **제일 처음 입주자 모집공고문부터 살펴봐야** 합니다. 그래야 내가 자격이 되는지 또는 주택 가격은 얼마인지 등을 정확하게 확인해 계획을 세울 수 있기 때문이죠.

앞서 청약홈에서 청약 접수한 서울 '북서울자이 플라리스' 아파트의 입주자 모집공고를 예로 들어 보겠습니다. 모집공고문은 **해당 아파트의 분양 홈페이지에도 대부분 함께 게시돼요.**

2017년 서울시 전역이 투기과열지구로 지정되고, 이어 경기도 대부분 지역도 투기과열지구로 지정되면서 청약이 복잡해졌어요. 그러므로 해당 아파트의 입주자 모집공고문을 꼼꼼하게 확인해 나의 지원 자격을 체크해야 합니다. 내가 특별공급(기관추천, 다자녀, 신혼부부, 노부모 부양, 생애최초) 자격이 있는지, 특별공급이 아니라면 일반공급 지원 자격은 되는지 확인하는 것이죠. 특별공급별로 어떤 자격을 갖춰야 하는지도 입주자 모집공고문을 보시면 상세히 나와 있어요.

❖ 입주자 모집공고문의 신청자격 예

■ 신청자격은 당첨자를 대상으로 전산조회, 제출서류 등을 통해 사업주체에서 확인하며, 확인결과 신청자격과 다르게 당첨된 사실이 판명될 경우에는 부적격 당첨자로서 불이익(계약체결 불가, 일정기간 입주자지속 사용 및 입주자선정 제한 등)을 받으시 반드시 입주자모집공고문의 신청자격, 기준, 일정, 방법, 유의사항 등을 정확히 확인 후 신청하시기 바랍니다.

신청자격	특별공급				일반공급			
	기관추천	다자녀	신혼부부	노부모부양	생애최초	1순위	2순위	
청약통장	필요 (6개월이상, 예치금) ※ 단, 장애인, 국가유공자 불필요	필요 (6개월이상, 예치금) ※ 지역별/면적별 예치금 이상인 자	필요 (6개월이상, 예치금) ※ 지역별/면적별 예치금 이상인 자	필요 (1순위, 24개월이상, 예치금) ※ 지역별/면적별 예치금 이상인 자	필요 (1순위, 24개월이상, 예치금) ※ 지역별/면적별 예치금 이상인 자	필요 (1순위, 24개월이상, 예치금) ※ 지역별/면적별 예치금 이상인 자	필요 (2순위)	
세대주 요건	-	-	-	필요	필요	필요	-	
소득 또는 자산 기준	-	-	적용	-	적용	-	-	

1순위 : 입주자지속에 가입하여 가입기간이 24개월이 경과하고 지역별/면적별 예치금액 이상 납입한 자  
2순위 : 입주자지속에 가입하였으나, 1순위에 해당되지 않는 자

@북서울자이 플라리스 입주자 모집공고문 중 (↓)

❖ 입주자 모집공고문의 특별공급 공통사항 예

2. 특별공급 공통사항

구분	내용
1회 한정/ 자격요건/ 자격제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 특별공급 주택을 분양받고자 하는 자는 「주택공급에 관한 규칙」 제55조에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급이 가능하고 당첨자로 선정된 경우에는 향후 특별공급에 신청할 수 없으며, 중복 신청할 경우 전부 무효 처리됨(「주택공급에 관한 규칙」 제36조 제1호 및 제8호의2에 해당하는 경우는 특별공급 횟수 제한 제외)</li> <li>■ 최초 입주자모집공고일 현재 무주택요건, 청약자격요건 및 해당 특별공급별 신청자격을 갖추어야 함</li> <li>■ 최초 입주자모집공고일 현재 다음 특별공급 유형별 무주택세대구성원 또는 무주택세대주 요건을 갖추어야 함.               <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 소형·저가주택을 소유한 경우 유주택자에 해당</li> <li>※ 1세대 내 무주택세대구성원(노부모부양 / 생애최초 특별공급은 무주택세대주 한정) 중 1인만 신청가능하며, 공급신청자와 동일한 세대의 구성원(부부 포함)이 중복 청약하여 1명이라도 선정이 되면, 당첨자는 부적격당첨자로 처리되고, 예비입주자는 입주자로 선정될 기회를 제공받을 수 없으니 유의하여 신청하시기 바랍니다. [계약체결 불가, 부적격당첨자로 관리되며 향후 신청하려는 주택의 입주자모집공고일 기준으로 당첨일부터 수도권 및 투기과열지구 1년, 수도권외 6개월, 위촉지역 3개월(공급신청하려는 지역 기준) 동안 다른 분양주택(민간 사전청약 주택 및 분양전환공공임대주택을 포함)의 당첨 제한]</li> </ul> </li> </ul>
무주택 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기관추천 / 다자녀가구 / 신혼부부 특별공급 : 무주택세대구성원 요건</li> <li>- 노부모부양자 / 생애최초 특별공급 : 무주택세대주 요건</li> <li>※ 무주택세대구성원이란? 다음 각 목의 사람(세대원) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 구성원(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3 및 제4호)               <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 주택공급신청자</li> <li>나. 주택공급신청자의 배우자</li> <li>다. 주택공급신청자의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이면서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람</li> <li>라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자 포함, 이하 같음)이면서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람</li> <li>마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속이면서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람(배우자의 전혼 자녀 등)</li> </ul> </li> </ul>

**전매 제한도 확인**해야 합니다. 이 아파트의 경우, 투기과열지구에서 공급하는 민영주택이므로 일반공급 당첨자는 소유권이전등기일, 즉 내가 모든 아파트값을 치르고 소유권을 넘겨받을 때까지 팔 수 없어요. 실거주를 위한 경우는 문제가 되지 않지만 분양권 매매를 통해 수익을 얻고자 하는 투자자라면 이 점이 제일 중요하겠죠.

참고로 새로 지어진 아파트가 사용승인을 받고 최초로 등기되는 것은 ‘소유권보존등기’라고 합니다. 이후에 분양받은 사람이 ‘소유권이전등기’를 통해 소유권을 넘겨받게 되는 것이죠. 준공 후 입주가 시작된다고 해도 이전등기는 바로 진행되진 않고 통상 준공일로부터 1~6개월 걸립니다. 전매도 이때까지 제한되는 것이고요.

또한 특별공급 당첨자라면 5년 동안 전매가 금지됩니다. 그러므로 내가 해당하는 유형을 확인한 뒤 전매제한 기간도 살펴봐야겠죠.

#### ❖ 전매제한에 대한 내용 예

■ 본 아파트의 주택건설지역인 서울시 강북구는 투기과열지구, 청약과열지역에서 공급하는 민영아파트 주택으로 「주택법」 제64조 및 「주택법시행령」 제73조 제1항 별표 3에 의거 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 일반공급 당첨자는 소유권이전등기일(이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 5년으로 함)까지, 특별공급 당첨자는 5년간 전매가 금지됩니다. (단, 향후 「주택법」 및 관련 법령 개정 에 따라 조정될 수 있음.)

구분	특별공급	일반공급
전매제한기간	5년(3년 이내 소유권 이전 완료시 이전등기 완료 시점부터 2년)	소유권이전 등기일까지(5년을 초과하는 경우 5년)

■ 위장전입 및 불법 전매제한 등을 통한 부정행위 등 행위는 「주택법」 제65조 및 「주민등록법」 제37조에 따라 처벌될 수 있습니다. 또한 2021.02.19. 시행된 「주택공급에 관한 규칙」 제56조에 따라 「주택법」 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반하여 적발된 경우, 위반한 행위를 적발한 날부터 10년간 입주자로 선정될 수 없습니다.

■ 투기적발자 처벌 (「주택법」 제64조, 제65조 및 제101조)

- ※ 분양과 관련하여 주택 청약통장 및 주택 분양권을 불법 거래하다가 적발된 자는 「주택법」 등 관계법령에 따라 주택공급계약이 취소될 수 있으며, 형사 고발되어 3년 이하의 징역에 처해지거나 3천만원 이하의 벌금을 부과 받게 될 수 있습니다. 다만, 주택법 제64조제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자 및 「주택법」 제65조 제1항을 위반한 자에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금을 부과 받게 될 수 있습니다. 또한 「주택법」 제65조 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자 자격을 제한할 수 있습니다.
- ※ 불법거래를 알선 또는 중개한 개업공인중개사에 대해서도 「공인중개사법」에 따라 자격정지, 등록취소 등의 처벌을 받게 됩니다.
- ※ 이와 관련하여 법원 등 공공기관으로부터 법 위반 여부 확인 등을 위한 개인정보 요구 시 「개인정보 보호법」에 따라 정보를 제공할 수 있습니다.
- ※ 최초 계약자의 불법행위로 인하여 분양계약이 취소되어 분양권 매수자(전매포함)가 피해를 보게 되더라도 사업주체의 책임이 없습니다.

@북서울자이 플라리스 입주자 모집공고문 중

청약을 접수하는 일정은 모두 다릅니다. 보통 특별공급을 먼저 접수받고, 다음날 일반공급 1순위, 그 다음날 2순위 접수가 진행되죠.

**일반공급으로 신청한다면 내가 1순위인지 2순위인지도 미리 확인**해야 합니다. 이 단지의 경우에는 서울에 2년 이상 거주한 경우에 1순위 해당지역으로 접수할 수 있고, 서울에 2년 미만으로 살았거나 경기도나 인천 등 다른 수도권에 거주했다면 1순위 기타지역으로 넣을 수 있습니다. 그것도 아니라면 2순위에 해당합니다.

모든 아파트 단지가 2순위 모집까지 진행되는 것은 아닙니다. 2019년 정부는 미계약으로 현금부자에게 기회가 넘어가는 ‘줍줍’ 물량을 줄이기 위해 **예비당첨자 배수를 확대**했죠. 이전에는 청약 당첨자 숫자의 80%를 예비당첨자로 뽑았지만, 이제는 **투기과열지구는 500%, 조정대상지역은 300%까지** 늘렸습니다.

예를 들어 100가구를 분양하는 단지는 종전에는 예비당첨자 수가 80명(80%)이기 때문에 1:2순위 신청자 중 당첨자와 예비당첨자 80명이 계약을 하지 않아 미계약분이 발생하면 모두 ‘줍줍’인 무순위 청약으로 넘어가게 돼요. 이 무순위 청약에는 별도 제약이 없다 보니 유주택자나 현금부자가 엄청나게 몰리면서 경쟁이 심하게 과열되곤 했었죠. 하지만 제도가 강화되면서 **최근 분양하는 단지에서는 줍줍 물량이 거의 발생하지 않게** 되었습니다.

모집공고문에서 **당첨자 발표일과 당첨 후 계약체결일도 미리 확인**해야 합니다. 청약 신청할 때 휴대전화 번호를 등록했다면 발표일 오전에 문자로 당첨 사실을 알려주기도 하는데요. 당첨자는 당일 0시부터 청약홈 홈페이지에서 확인할 수 있습니다. 오전까지 기다리기 힘든 대부분의 청약 신청자들이 홈페이지에서 확인을 한다고 하죠.

### ❖ 청약 접수부터 계약까지의 일정 예

■ 청약 및 계약 등 주요일정을 안내해 드립니다.

※ 2020.01.01. 시행된 「주택공급에 관한 규칙」제21조제2항에 의거 입주자모집공고는 최초 청약 신청 접수일 10일 전에 해야 합니다. 다만, 시장·군수·구청장은 제35조 및 제36조에 따른 특별공급의 경우로서 공급물량이 적거나 청약 관심이 낮다고 판단되는 등의 경우에는 5일 전으로 단축할 수 있습니다.

※ 「주택공급에 관한 규칙」제4조 제5항, 제19조 제4항에 의거 서울특별시 2년 이상 계속하여 거주하는 청약신청자에게 우선공급하며, 1순위 청약접수를 입주자모집공고일 기준 주민등록표등·초본상 거주지역 및 거주기간에 따라 접수일을 분리(해당/기타)하여 접수하오니 청약접수일을 명확히 구분하여 부적격 처리, 당첨취소 등의 불이익을 받지 않도록 유의하시기 바랍니다.

※ 한국부동산원이 주택청약업무수행기관으로서 역할을 수행함에 따라 종전에 국민은행 청약통장 가입자도 '청약Home' 홈페이지(www.applyhome.co.kr)를 통해 접수하게 되었습니다.

구분	특별공급		일반공급		당첨자발표	자격검증 서류제출 (당첨자 적격여부 확인)	계약체결
	기관추천, 다자녀, 신혼부부, 노부모양양, 생애최초	1순위(해당) (서울특별시 2년 이상 계속 거주)	1순위(기타) (서울특별시 2년 미만 거주, 경기도, 인천광역시 거주)	2순위			
일정	2022년 01월 21일(금)	2022년 01월 24일(월)	2022년 01월 25일(화)	2022년 01월 26일(수)	2022년 02월 04일(금)	2022년 02월 09일(수) ~ 2022년 02월 16일(수)	2022년 02월 22일(화) ~ 02월 26일(토)
방법	인터넷 청약 (09:00 ~ 17:30)				개발소의 (청약Home 로그인 후 조회 가능)		
장소	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업주체 건보주택</li> <li>■ 한국부동산원 청약Home</li> <li>- PC : www.applyhome.co.kr</li> <li>- 스마트폰앱</li> <li>■ 청약통장 가입은행 구분 없음</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 청약통장 가입은행 본·지점</li> <li>■ 한국부동산원 청약Home</li> <li>- PC : www.applyhome.co.kr</li> <li>- 스마트폰앱</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 북서울자이 플라리스 건보주택</li> <li>- 서울특별시 강북구 미아동 762-26</li> <li>- ☎ 1833-2997</li> </ul>		

@북서울자이 플라리스 입주자 모집공고문 중

**당첨받는 동과 호수는 본인이 선택할 수 없고 무작위로 전산 추첨**되지만, 고령자나 다자녀 가구라면 최하층 우선배정을 신청할 수 있어요. 잠깐! 당첨된 후에 최하층을 먼저 배정받는 방식이기 때문에 최하층을 선택했다고 당첨 확률이 높아지는 것은 아니니 오해하지는 마시기 바랍니다.

당첨됐다면 계약일도 확인해야겠죠. 그전까지 준비해야 할 서류가 있기 때문입니다. 이 단지의 경우 당첨자를 발표한 뒤 약 일주일 동안 당첨자의 부적격 여부를 따지기 위한 서류 검사를 진행하는데요. 문제가 없다면 당첨자 발표일로부터 2주 뒤부터 당첨 후 최초로 계약을 체결하는 정당계약이 진행됩니다.

계약을 하기 위해서는 신분증이나 도장 등 준비해야 할 서류를 꼭 확인하셔야 합니다. 그중에서도 가장 중요한 건 계약금을 납부했다는 입금확인증이나 영수증을 가져가야 한다는 것입니다. 계약은 대부분 온라인이 아닌 해당 단지의 견본주택 현장에서 이뤄지니 이 점 또한 유의하셔야 해요.

청약자가 가장 궁금해하는 분양가도 입주자 모집공고문에서 확인하실 수 있어요. 모집공고문에 계약금부터 잔금까지 쪽 나열돼있지만 우리에게 중요한 분양가는 '공급금액'입니다. 이 가격이 내가 내야 할 금액의 합계이기 때문이죠.

### ❖ 주택 분양가(공급금액) 예

2. 공급금액 및 납부일정(별표 1) (단위: 세대, 원)

주택명 (입주표기)	층/호	구분 (층)	세대 수	분양금액				계약시 계약시	중도금 (60%)						잔금 (20%) 입주지정일
				대지비	건축비	부가세	공급금액		중도금 (60%)						
									1회(10%) 2022-05-10	2회(10%) 2022-11-10	3회(10%) 2023-05-10	4회(10%) 2023-11-10	5회(10%) 2024-02-13	6회(10%) 2024-05-10	
38B	102동 7호	3~9F	2	269,230,500	171,769,500	-	441,000,000	88,200,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	88,200,000
		10F 이상	5	275,335,500	175,664,500	-	451,000,000	90,200,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	90,200,000
42B	101동 3호	3~9F	1	297,924,000	190,076,000	-	488,000,000	97,600,000	48,800,000	48,800,000	48,800,000	48,800,000	48,800,000	48,800,000	97,600,000
		10F 이상	5	304,029,000	193,971,000	-	498,000,000	99,600,000	49,800,000	49,800,000	49,800,000	49,800,000	49,800,000	49,800,000	99,600,000
51A	302동 1,2호	3~9F	4	358,363,500	228,636,500	-	587,000,000	117,400,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	117,400,000	
		10F 이상	3	365,689,500	233,310,500	-	599,000,000	119,800,000	59,900,000	59,900,000	59,900,000	59,900,000	59,900,000	119,800,000	
51B	302동 3호	3~9F	3	358,363,500	228,636,500	-	587,000,000	117,400,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	117,400,000	
		10F 이상	1	365,689,500	233,310,500	-	599,000,000	119,800,000	59,900,000	59,900,000	59,900,000	59,900,000	59,900,000	119,800,000	
59A	107동 1,2호	2F	2	462,148,500	294,851,500	-	757,000,000	151,400,000	75,700,000	75,700,000	75,700,000	75,700,000	75,700,000	151,400,000	
	105동 1,2호	2F	15	457,875,000	292,125,000	-	750,000,000	150,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	150,000,000	
	108동 3호	2F	15	457,875,000	292,125,000	-	750,000,000	150,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	150,000,000	
	201동 3,5호	3~9F	5	467,032,500	297,967,500	-	765,000,000	153,000,000	76,500,000	76,500,000	76,500,000	76,500,000	76,500,000	153,000,000	
	203동 4,5호	3~9F	5	467,032,500	297,967,500	-	765,000,000	153,000,000	76,500,000	76,500,000	76,500,000	76,500,000	76,500,000	153,000,000	

@북서울자이 플라리스 입주자 모집공고문 중

발코니를 확장하거나 옵션을 넣는 경우도 있겠죠? 이때는 주택별 공급금액에 추가금이 붙을 수 있으니 모집공고문 뒷부분에 나오는 내용을 꼭 살펴봐야 해요.

당첨확률을 높이고 싶다면 주택 타입별로 몇 가구가 공급되는지 살펴보는 것도 중요합니다. 타입별 경쟁률을 예측해보고 나의 가점이 낮다면 경쟁이 덜 치열하거나 물량이 적은 타입 등을 노려보는 전략을 세울 수 있기 때문이에요. 분양가는 비싼데 가구 수가 많거나 가구 수는 적는데 분양가는 낮은 경우 등을 잘 살펴 어느 곳을 선택할지 막판까지 고민해야 해요. 주택의 면적뿐 아니라 거실을 기준으로 해가 드는 남향인지 북향인지, 판상형인지 타워형인지, 주변에 혐오시설은 없는지 등에 따라서 분양가가 크게 차이 나기도 해요. 그러니 잘 따져봐야겠죠?



참고로 하루 먼저 접수하는 특별공급의 타입별 경쟁률 순위가 일반공급 경쟁에서도 똑같이 나타나는 경우가 대부분이에요. 그러니 특별공급 신청이 끝난 후 타입별 경쟁률을 유심히 분석해보는 것도 좋은 전략이에요.

### ❖ 주택형과 공급규모 예

#### 1. 공급규모 및 공급내역

- 주택공급에 관한 규칙 제20조의 규정에 의거 서울특별시 강북구청 주택과 - 1012호(2022.01.11.)로 입주자모집공고 승인
- 공급위치 : 서울특별시 강북구 미아동 791-364번지 일대 (미아 3구역 주택재개발 정비사업)
- 공급규모 : 아파트 지하 3층, 지상 8~22층 15개동 총 1,045세대(조합 561세대(보류지 6세대 포함), 임대 157세대) 중 아파트 일반분양 327세대 [특별공급 32세대(일반[기관추천] 7세대, 다자녀가구 7세대, 신혼부부 12세대, 노부모부양 2세대, 생애최초 4세대 포함) 및 부대복리시설
- 입주시기 : 2024년 08월 예정(정확한 입주일자는 추후 통보함)
- 공급대상

(단위 : m<sup>2</sup>, 세대)

주택 구분	주택관리번호	모델	주택형 (전용면적기준)	약식표기	주택공급면적(m <sup>2</sup> )			기타 공용면적 (지하주차장등)	계약 면적	세대별 대지지분	총공급 세대수	특별공급 세대수					일반공급 세대수	최저중 우선배정 세대수	
					주거 전용면적	주거 공용면적	소계					기관 추천	다자녀 가구	신혼 부부	노부모 부양	생애 최초			계
민영 주택	2021-00090	01	038.9233B	38B	38.9233	13.3977	52.3210	29.8694	82.1904	23.1264	7	1	-	1	-	1	3	4	-
		02	042.9794B	42B	42.9794	14.2274	57.2068	32.9821	90.1889	25.2860	6	-	-	1	-	-	1	5	-
		03	051.9110A	51A	51.9110	16.9185	68.8295	39.8361	108.6656	30.4233	7	1	-	1	-	1	3	4	1
		04	051.9110B	51B	51.9110	16.9185	68.8295	39.8361	108.6656	30.4233	4	-	-	1	-	-	1	3	1
		05	059.9701A	59A	59.9701	19.9557	79.9258	46.0207	125.9465	35.3280	22	2	3	4	2	2	13	9	17
		06	059.6389B	59B	59.6389	20.0167	79.6556	45.7665	125.4221	35.2086	4	1	1	1	-	-	3	1	3
		07	059.8269C	59C	59.8269	20.1196	79.9465	45.9107	125.8572	35.3372	8	2	2	2	-	-	6	2	6
		08	059.9546D	59D	59.9546	20.5591	80.5137	46.0088	126.5225	35.5879	4	-	1	1	-	-	2	2	2
		09	084.9625A	84A	84.9625	26.1318	111.0943	65.1996	176.2939	49.1048	48	-	-	-	-	-	-	48	8
		10	084.8654B	84B	84.8654	26.0582	110.9236	65.1251	176.0487	49.0293	87	-	-	-	-	-	-	87	8
		11	084.9585C	84C	84.9585	27.7220	112.6805	65.1965	177.8770	49.8059	68	-	-	-	-	-	-	68	10
		12	112.9104	112	112.9104	35.4199	148.3303	86.6466	234.9769	65.5635	62	-	-	-	-	-	-	62	4
합 계											327	7	7	12	2	4	32	295	60

@북서울자이 플라리스 입주자 모집공고문 중



● Q93. 계약금과 중도금, 잔금은 언제 얼마를 내야 하나요?

청약에 당첨됐다면 이제 가장 중요한 분양대금을 어떻게 마련할 것인가를 고민해야 합니다. 다행히 분양가를 한 번에 내라고 하는 주택은 없지만, 계약금과 중도금, 잔금 일정을 미리 살펴보고 시기에 맞춰 돈을 준비해야 해요.

이번에도 북서울자이 폴라리스 입주자 모집공고문을 보면서 그 과정을 자세히 알아보겠습니다.

❖ 주택 분양가와 납부 일정 예

2. 공급금액 및 납부일정(발코니 확장금액 별도)

구분 (약식 표기)	층/호	구분 (층)	세대 수	분양금액				계약금 (20%)		중도금 (60%)						잔금 (20%)
				대지비	건축비	부가세	공급금액	계약시	1회(10%)	2회(10%)	3회(10%)	4회(10%)	5회(10%)	6회(10%)		
									2022-05-10	2022-11-10	2023-05-10	2023-11-10	2024-02-13	2024-05-10	입주지정일	
38B	102동 7호	3~9F 10F 이상	2	269,230,500	171,769,500	-	441,000,000	88,200,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	44,100,000	88,200,000	
42B	101동 3호	3~9F 10F 이상	5	275,335,500	175,664,500	-	451,000,000	90,200,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	45,100,000	90,200,000	
51A	302동 1,2호	3~9F 10F 이상	4	358,363,500	228,636,500	-	587,000,000	117,400,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	117,400,000	
51B	302동 3호	3~9F 10F 이상	3	358,363,500	228,636,500	-	587,000,000	117,400,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	58,700,000	117,400,000	
59A	107동 1,2호 103동 1,2호 100동 3호 201동 5,6호 203동 4,5호 204동 1호 301동 3,4,5호 302동 4,5호	2F 3~9F	15 5	457,875,000 467,032,500	292,125,000 297,967,500	-	750,000,000 765,000,000	150,000,000 153,000,000	75,000,000 76,500,000	75,000,000 76,500,000	75,000,000 76,500,000	75,000,000 76,500,000	75,000,000 76,500,000	75,000,000 76,500,000	150,000,000 153,000,000	

@북서울자이 폴라리스 입주자 모집공고문 중

납부일정을 보시면 이 단지의 경우, 총 분양가의 20%를 계약할 때 내야 합니다. 계약 체결이 2월 22일부터였으니, 내가 당첨된 타입의 납부일자를 확인하면 돼요. 예를 들어 총 분양가가 9억 3800만 원인 이 단지 전용면적 84m<sup>2</sup> 1층에 당첨됐다면 분양가의 20%인 1억 8760만 원을 약속된 날짜에 계약금으로 내는 것이죠.

계약 이후 2년 동안 6번에 걸쳐 전체 분양가의 60%에 해당하는 중도금을 내게 됩니다. 60%를 6번에 나눠 내니 중도금 한 번에 분양가의 10%를 낸다고 생각하면 되겠네요. 즉, 9억 3800만 원의 10%인 9380만 원을 6번 내야 한다는 계산이 나오죠.

하지만 목돈을 현금으로 가지고 있는 사람은 드물죠. 그래서 대부분 시행사가 알선해주는 은행을 통해 중도금 대출을 받아 중도금을 납부합니다.

계속 입주자 모집공고문을 보면서 함께 살펴보죠. 이 단지는 총 분양가(9억 3800만 원)의 60%인 5억 6280만 원이 중도금이네요. 하지만 대출규제가 강화되어 중도금 대출의 문턱이 많이 높아졌어요. **분양가가 9억원이 넘는 경우는 중도금 대출을 아예 받을 수 없죠.** 투기과열지구 안에 있는 이 단지는 분양대금이 9억 원 이하인 주택에 한해 중도금 60% 중 40% 즉, 6번 중 4번에 대해 중도금 용자 알선을 진행하는데요. 이마저도 보장된 내용은 아니에요. **‘중도금 대출 취급기관의 알선은 사업주체 및 시공사의 의무사항이 아니며, 계약자에 대한 편의제공에 불과합니다.’**라고 쓰여있죠. **분양대금을 조달하는 것은 온전히 청약자의 몫**이라는 이야기에요.

대부분 당첨자들에게 중도금을 내기 전 문자 등으로 납부시기를 알려주지만 간혹 그렇지 않은 곳도 있으니 본인이 항상 기억하고 있어야 해요. 납부일자 제때에 내지 않으면 연체이자를 물게 되기 때문이지요.

**잔금 납부일정은 입주자 모집공고문에는 ‘입주지정일’**로 나와있어요. 분양시점에는 입주시기를 정확히 확정할 수는 없어서 월 단위까지만 안내해줘요. 예를 들어 ‘입주시기 : 2024년 1월 예정’ 이런 식이죠. 위의 예시에서 제가 선택한 주택의 잔금은 총 분양가의 20%인 1억 8760만 원 입니다.

건설사가 **입주시기에 45~60일 정도 기간을 지정**해주는데요. 이 기간에 잔금을 납부해야 입주할 수 있습니다. 입주하지 않고 전세를 주는 경우가 있겠죠. 이때는 해당 아파트의 입주지원센터에서 전화로 소유자를 확인하고 세입자에게 집을 보여줄 수 있어요. 만약 가능하다면 전세금으로 중도금과 잔금을 내는 것도 부족한 자금때문에 고민하는 청약자에게는 좋은 방법이 될 수 있겠어요.

- Q94. 중도금 대출은 얼마까지 가능한가요?

중도금 대출 여부는 청약 경쟁률에 큰 영향을 미쳐요. 2021년 말 인천 송도에서 분양한 한 단지는 전체 가구 중 30% 이상이 계약을 체결하지 않았는데요. 아파트 분양시장에서는 이 단지의 **분양가가 9억 원이 넘어 중도금 대출을 받지 못하는 사람들이 계약을 포기했을 것으로** 분석했어요. 대출 여부에 따라 청약 경쟁률이 3~5배까지 차이나는 사례도 보이죠. **전체 대금의 절반 이상을 차지하는 중도금을 대출받을 수 있느냐 없느냐**가 청약에 당첨되고도 계약을 할지 말지를 결정하는 셈이죠. 그만큼 중요한 정보입니다.

앞서 말씀드렸듯 분양가 9억 원을 초과한 주택은 중도금 대출이 불가해요. 주택도시보증공사(HUG)가 보증을 해야 대출을 받을 수 있는데, **분양가 9억 원이 넘는 주택은 보증을 하지 않기 때문**이에요. 중도금이 전체 분양대금의 60%이니 계약금 10%까지 합치면 9억 원 주택의 70%, 6억 3000만 원은 대출없이 내가 가진 현금으로 내야 하는 셈이죠. 현재 이 규제는 부동산 시장의 현실을 반영하지 못하고, 오히려 현금부자에게만 새 아파트를 살 기회가 간다는 점에서 많은 비판을 받고 있어요. 실수요자의 내 집 마련에 큰 걸림돌이 된다는 점에서 향후 규제가 바뀔 수도 있어요.

**분양가 9억 원 이하라면 투기과열지구에서는 분양가의 40%, 조정대상지역은 50%, 비규제지역은 70%까지** 보증, 대출이 가능합니다. 조건을 갖춘 **실수요자라면 10%씩 더** 대출이 가능하지요.

올해 1월부터는 총 대출액 2억 원을 초과하는 대출자를 대상으로 차주단위 DSR(총부채원리금상환비율) 규제가 더 강화됐어요. 뉴스에서 많이 보셨을 **DSR이란 나의 소득에서 갚아야 할 연간 대출 원리금 총액이 차지하는 비율**을 의미하는데요. 모든 대출 합이 2억 원을 넘는 경우 차주단위 DSR 적용대상으로 분류되고, 추가 대출을 신청할 때 DSR이 이미 40%를 넘었거나, 또는 추가 대출로 40%를 넘게 되면 대출이 더이상 불가해요. 올해 7월부터는 총 대출액 1억 원을 초과하면 규제 적용을 받게 돼 대출 문턱이 더 높아지게 됩니다.

다만, 총 대출이 규제 기준선을 넘더라도 신규 중도금 대출을 신청하는 경우엔 **예외적으로 DSR 수준과 관계없이 대출을 받을 수 있어요.** 잔금대출의 경우엔 입주자 모집공고일과 규제 시행일을 기준으로 규제 적용여부를 판단하는데, 사례마다 다를 수 있어 꼼꼼히 살펴봐야 해요. **중도금뿐 아니라 잔금 대출까지도 불가능할 수 있기 때문에 자금계획을 신중하게 고민해야** 한다는 의미예요. 또 이는 2022년 3월 말 현재 기준인데, 새 정부가 들어서면 **규제의 내용이 바뀔 수 있으니 내 집 마련과 자금 계획을 세우시기 전에 다시 꼼꼼하게 확인**하시는 것이 좋겠어요.

❖ 차주단위 DSR 단계별 시행 내용

	1단계	2단계 (2022년 1월~)	3단계 (2022년 7월~)
주택담보대출	① 전 규제지역 6억 원 초과 주택	총 대출액 2억 원 초과	총 대출액 1억 원 초과
신용대출	② 1억 원 초과	- ①, ② 유지	- ①, ② 폐지

● Q95. 후분양하는 아파트의 분양대금 납부는 어떻게 이뤄지나요?

간혹 후분양으로 공급되는 단지는 계약금만 내고 입주 전 바로 잔금을 내야 하는 경우가 있어요. 그러니 짧은 시간에 자금을 마련할 수 없다면 후분양 아파트 청약은 주의해야 해요.

❖ 후분양 아파트 납부일정 예

구분	약식 표기	층 수	분양금액				분양금 납입일정	
			토지비	건축비	부가세	총 분양금액	계약금(10%) 계약시	잔금(90%) 입주시
공동주택	29	13	151,376,269	224,733,731	-	376,110,000	37,611,000	338,499,000
		3-5	191,056,645	283,643,355	-	474,700,000	47,470,000	427,230,000
		6-8	197,617,048	293,382,952	-	491,000,000	49,100,000	441,900,000
	40	9-10	202,849,271	301,150,729	-	504,000,000	50,400,000	453,600,000
		11-12	205,223,896	304,676,104	-	509,900,000	50,990,000	458,910,000
		3-5	262,939,343	390,360,657	-	653,300,000	65,330,000	587,970,000
	54A	6-8	270,988,917	402,311,083	-	673,300,000	67,330,000	605,970,000
		9-10	276,341,884	410,258,116	-	686,600,000	68,660,000	617,940,000
		11-15	279,038,491	414,261,509	-	693,300,000	69,330,000	623,970,000
	54B	3-5	260,242,736	386,357,264	-	646,600,000	64,660,000	581,940,000

@브이티스타일 입주자 모집공고문

서울 동대문구에서 지난해 7월 입주자를 모집한 브이티스타일의 입주자 모집공고문이에요. 이 단지는 이미 지어진 아파트를 분양하는 것이기 때문에 계약금 10%와 잔금 90%로 나눠 분양금액을 내야 하는데요. 분양가 8억 760만 원인 전용면적 68m²형을 예로 보면 계약할 때 8076만 원을 내고, 나머지 잔금 7억 2684만 원을 입주할 때 한 번에 내야 해요. 꽤 부담스러운 금액이죠?

- **Q96. 가장 많은 부적격 당첨 사례는 무엇인가요?**

부적격 당첨은 말 그대로 청약 접수할 수 있는 자격이 안 되는데 청약을 접수해 당첨된 경우를 말해요. 부적격 당첨자는 매년 늘고 있는데요. 갈수록 청약제도가 복잡해져 청약 신청자들이 헛갈리는 점이 많아졌기 때문이에요.

지난해 양경숙 더불어민주당 의원실이 한국부동산원으로부터 제출받아 공개한 자료에 따르면 부적격 당첨으로 **당첨이 취소된 사람 10명 중 7명은 입력 오류와 같은 사소한 실수를 했다고** 합니다. 주로 세대원끼리 같은 단지에 중복 청약하거나 무주택 기간을 잘못 계산한 경우죠.

가장 대표적인 사례 몇 가지 살펴볼까요? 무주택 기간 계산은 처음 청약 신청할 때 가장 헛갈리는 점 중 하나예요. **미혼이라면 만 30세 이상부터 소유한 집이 없었던 기간을** 따져야 해요. 저는 20살부터 세대 분리를 해서 서울에서 혼자 살았지만 34세인 지금 무주택 기간은 4년인거죠. 결혼을 했다면 혼인신고일부터 무주택 기간을 따지면 됩니다.

부양가족 계산 실수도 잦다고 해요. **부양가족을 따질 때는 자신을 빼고 세야** 합니다. 자신을 포함해 부양가족을 계산해 부적격 당첨되는 사례가 많다고 하니 주의해야 합니다.

특별공급은 요건이 까다로워 부적격 당첨 비율도 높은데요. 특히 처음 청약에 도전하는 젊은 신혼부부들이 잘못 입력하는 경우가 제일 많다고 하네요. **혼인신고를 한 지 7년 이내인 경우만 신혼부부로 인정**됩니다. 또 맞벌이를 하는 신혼부부라면 소득 기준도 잘 따져봐야 해요.

무주택 세대주나 무주택 세대원만 청약을 신청받는 주택에서는 **가족 구성원이 주택을 소유한 지 모르고 신청**하는 사례가 종종 나온다고 해요.

과거 청약에 당첨된 적이 있는데 기억하지 못하고 또 청약 접수를 했다가 부적격 당첨이 되는 분들도 있어요. 비규제지역과 달리 **규제지역은 재당첨 제한이 적용되므로 내가 재당첨 제한 대상인지 미리 확인**해봐야 해요.

이 밖에 ‘당해지역’ 기간 산정도 자주 발견되는 부적격 당첨 유형인데요. 해당 지역에 일정 기간 이상 거주해야 1순위 또는 2순위로 접수할 수 있는데 이 기간을 잘못 계산한 경우죠. **거주 기간은 전입신고를 한 날짜를 기준으로 합니다.** 전입신고 날짜가 아닌 실제로 자신이 이사 온 날짜를 기준으로 생각해 잘못 접수하는 실수를 저지르지 않도록 주의해야겠죠?

- **Q97. 부적격 당첨 처리되면 패널티가 있나요?**

청약 경쟁률이 높아지면서 당첨된 후에 고민하자는 ‘선당후곰’이라는 말이 유행하고 있습니다. 하지만 무턱대고 선당후곰은 위험해요. 부적격 당첨자가 되면 상당한 불이익이 있기 때문이에요. 강준현 더불어민주당 의원이 국토교통부로부터 제출받아 공개한 통계를 보면 지난 2018년부터 2019년 8월까지 2년 8개월 동안 청약에 당첨된 뒤 부적격으로 판정된 사람이 전체(49만 8036명)의 9.8%(4만 8739명)에 달한다는 조사도 있어요. 10명 중 1명꼴로 부적격 처리된 셈이죠.

부적격 당첨자로 확인되면 해당자에게 통보한 뒤 소명할 기회를 주지만, **소명하지 못할 경우 당첨은 취소돼요.** 이후 당첨이 취소되면 지역에 따라 **당첨일로부터 최소 3개월에서 최대 1년간 다른 분양주택의 입주자로 선정될 수 없습니다.** 여기에는 분양주택뿐만 아니라 **분양전환을 앞둔 공공임대주택도 포함**되죠. 앞으로 사전청약 등 분양 예정물량이 많기 때문에 1년의 청약제한은 나의 소중한 기회를 날려버리는 악몽같은 시간이 될 수도 있습니다.

※ 이 전자책의 저작권은 주식회사 이코노믹스에 있으며, 저자 송재근, 이원종, 강예지, 마일스톤, 달콤새우의 계약에 따라 발행되었습니다. 이 전자책은 대한민국 저작권법의 보호를 받는 저작물로 무단전재와 복제, 공유, 유포 등을 금합니다. 이를 위반할 시 법적 제재를 받을 수 있습니다.