머니로그 브리핑 · 무료 가이드북

청약 처음부터

1권 · 청약통장과 가점
내 점수 84점 계산하기

나눔판 ① · 무료

기준일 2026 11 08 · 회원가입·이메일 입력 없이 무료
정부·공공기관 발표를 내 돈 언어로 goldmoneys.com

1부

청약통장과 가점

1장 5장

청약이 돌아가는 방식, 통장 기준, 1순위, 그리고 내 가점 84점 계산까지.

1장

청약은 이렇게 돌아갑니다

청약은 새로 짓는 아파트를 분양받기 위해 하는 신청입니다. 건설사나 LH 같은 공급 주체가 **입주자모집공고**를 내면, 조건이 맞는 사람이 신청하고 점수나 추첨으로 당첨자를 정합니다.

집의 종류는 크게 두 가지

구분	누가 짓나	통장에서 보는 것	신청처
국민주택 공공분양 등	LH·지방공사 등 공공	납입 횟수, 납입 인정금액	공고문에 적힌 곳 LH 단지는 LH청약플러스를 쓰는 경우가 많음
민영주택	민간 건설사	예치금, 가점	대부분 청약홈

확인일 2026 11 08 · 출처: 청약홈 순위 기준, 머니로그 브리핑 청약통장 1순위 글

공급 방식도 두 가지

- **일반공급**: 점수 높은 순으로 뽑는 **가점제**와 운으로 뽑는 **추첨제**가 있습니다. 4장
- **특별공급**: 신혼부부, 생애최초, 다자녀 같은 대상에게 따로 떼어 놓은 물량입니다. 소득·자산 기준이 따로 있습니다. (나눔판② 6장)

청약부터 입주까지 한눈에

① 공고 확인 → ② 자격·점수 확인 → ③ 온라인 신청 → ④ 당첨자 발표 → ⑤ 서류 제출 자격 심사 → ⑥ 계약 → ⑦ 중도금 ·잔금 → ⑧ 입주

먼저 외울 날짜 하나: 입주자모집공고일

무주택 여부, 소득, 거주지, 통장 기간 같은 자격은 대부분 이 날을 기준으로 따집니다. 공고가 나면 이 날짜부터 공고문 맨 위에서 찾으세요.

공고문은 어디서 보나요

청약홈 applyhome.co.kr 에서 분양 공고를 찾을 수 있고, LH 단지는 LH청약플러스 apply.lh.or.kr 에도 올라옵니다. 공고문 첫 장에 신청 자격 과 공급 대상 이 요약돼 있으니, 첫 장부터 읽으세요.

2장

청약통장: 얼마를, 어떻게 넣나

청약통장은 청약 자격의 기본입니다. 통장이 있어야 신청할 수 있고, 가입한 기간은 가점에도 들어갑니다.

새로 만든다면 통장은 하나

신규 가입은 **주택청약종합저축**으로만 할 수 있습니다. 예전에 가입한 청약예금·청약부금·청약저축은 가입 유형에 맞는 주택에서 1순위 요건을 채울 수 있습니다. 가입일은 은행 앱이나 청약홈에서 조회됩니다.

확인일 2026 11 08 · 출처: 머니로그 브리핑 청약통장 1순위 조건 총정리

민영주택과 국민주택은 보는 것이 다릅니다

- **민영주택**: 지역·면적별 **예치금**을 채웠는지와 **가점**을 봅니다.
- **국민주택**: **납입 횟수**와 **납입인정금액**을 봅니다. 매달 한 번씩 인정되고, **한 달에 인정되는 금액은 최대 25만 원**입니다 2024년 11월부터, 이전 10만 원 . 한꺼번에 많이 넣어도 그 달은 25만 원까지만 쌓입니다. 예를 들어 매달 25만 원씩 10년을 넣으면 120회, 3,000만 원이 됩니다.

민영주택 예치금 표

청약하려는 집이 있는 곳이 아니라 **내가 사는 곳 주민등록 주소** 과 신청 면적으로 정해집니다. 입주자모집공고일 전까지 채우면 되고, 한꺼번에 입금해서 채워도 인정됩니다.

전용면적	서울·부산	기타 광역시	기타 시·군
85 이하	300만 원	250만 원	200만 원
102 이하	600만 원	400만 원	300만 원
135 이하	1,000만 원	700만 원	400만 원
모든 면적	1,500만 원	1,000만 원	500만 원

확인일 2026 11 08 · 출처: 청약홈 민영주택 지역별 예치금 기준 머니로그 정리 . 지역·금액은 바뀔 수 있으니 공고문 확인.

월 저축액별로 예치금 채우는 기간

월 납입액	300만 원 서울 85 이하	1,500만 원 서울 모든 면적
10만 원	30개월	150개월 12.5년
25만 원	12개월	60개월 5년
한 번에 입금	바로	바로

단순 계산 예시입니다. 실제 인정 기준은 공고문을 따릅니다.

통장을 해지하기 전에

가입 기간은 17점짜리 가점이고, 국민주택은 쌓인 납입인정금액이 당락을 가릅니다. 해지하면 처음부터 다시 쌓아야 하니, 급하게 목돈이 필요해도 해지 전에 다른 방법부터 따져 보세요.

3장

1순위가 되는 조건

청약은 1순위가 먼저 신청하고, 1순위 안에서 가점이나 추첨으로 정합니다. 통장만 있다고 1순위가 되는 것은 아니고, **내가 사는 지역**에 따라 필요한 기간이 다릅니다.

지역별 가입 기간

거주 지역	가입 기간	국민주택 납입 횟수
투기과열지구·청약과열지역	2년 이상	24회 이상
수도권 위 지역 제외	1년 이상	12회 이상
수도권 외	6개월 이상	6회 이상
위축지역	1개월 이상	1회 이상

확인일 2026 11 08 · 출처: 청약홈 주택공급규칙 순위 기준 머니로그 정리

규제지역은 자주 바뀝니다

2025년 10월 15일 대책으로 서울 전역과 경기 일부 지역이 규제지역에 묶였습니다. 내가 사는 곳과 신청하려는 단지가 규제지역인지는 청약 전에 국토교통부와 청약홈에서 최신 지정 현황으로 확인하세요.

가입 기간을 채웠는데도 1순위가 안 될 수 있는 경우

- **세대주 요건**: 국민주택과 규제지역 민영주택은 원칙적으로 세대주만 1순위 청약이 가능합니다.
- **무주택 요건**: 국민주택과 규제지역은 세대원 전원이 무주택이어야 하는 경우가 많습니다.

- **재당첨 제한**: 과거 당첨 이력이 있으면 일정 기간 1순위에서 제외되거나 2순위로 내려갈 수 있습니다.
- **1주택자·다주택자**: 규제지역에서는 1순위 청약이 제한될 수 있습니다.

통장이 없다면 오늘이 가장 빠릅니다

오늘 통장을 만든다면 서울처럼 규제지역에 살 때는 2년 뒤, 규제지역이 아닌 수도권은 1년 뒤, 수도권 밖은 6개월 뒤부터 1순위 기간을 채웁니다. 가입 기간은 가점에도 들어가므로, 아직 통장이 없다면 미룰 이유가 없습니다.

내 1순위 점검표

확인 항목	내 상황 직접 적어 보세요
통장 가입일 · 지금까지 기간	
내 거주지가 규제지역인가	
지금 예치금 / 목표 면적 기준	
세대주인가 · 세대원 모두 무주택인가	

4장

가점 84점, 이렇게 계산합니다

가점제는 점수가 높은 사람부터 당첨자를 정합니다. 점수는 세 가지를 더해서 만들고, 만점은 84점입니다.

무주택 기간 32점　부양가족 35점　통장 가입 기간 17점　84점

① 무주택 기간과 ③ 청약통장 가입 기간

기간	무주택 기간 점수	청약통장 가입 기간 점수
1년 미만	2점	6개월 미만 1점 / 6개월 1년 미만 2점
1년 이상 2년 미만	4점	3점
2년 이상 3년 미만	6점	4점
3년 이상 4년 미만	8점	5점
4년 이상 5년 미만	10점	6점
5년 이상 6년 미만	12점	7점
6년 이상 7년 미만	14점	8점
7년 이상 8년 미만	16점	9점
8년 이상 9년 미만	18점	10점
9년 이상 10년 미만	20점	11점
10년 이상 11년 미만	22점	12점
11년 이상 12년 미만	24점	13점
12년 이상 13년 미만	26점	14점
13년 이상 14년 미만	28점	15점
14년 이상 15년 미만	30점	16점
15년 이상	32점 만점	17점 만점

확인일 2026 11 08 · 출처: 정부24 주택 청약 가점제도, 청약홈 가점 안내, 머니로그 브리핑 청약 가점 내 점수 계산법

② 부양가족 수

부양가족 본인 제외	0명	1명	2명	3명	4명	5명	6명 이상
점수	5	10	15	20	25	30	35

부양가족이 없어도 5점에서 시작해 1명마다 5점씩 오릅니다.

기간은 어디서부터 세나요

- **무주택 기간**: 만 30세가 되는 날부터 셉니다. 30세 전에 혼인했다면 혼인신고일부터 셉니다. 기준은 **세대원 전원이 무주택**인 기간입니다. 집을 가졌던 기간이 있으면 그만큼 달라지니 공고문과 청약홈 안내로 확인하세요.
- **부양가족**: 배우자, 직계존속 부모 등 , 직계비속 자녀 등 이 대상이고, 같은 주민등록 등본 에 올라 있어야 하며 올라 있던 기간 조건이 붙습니다. 직계존속은 3년 이상 등재 같은 세부 조건이 있습니다.
- **통장 가입 기간**: 최초 가입일부터 입주자모집공고일까지입니다. 통장을 바꾸거나 예치금을 바꿔도 처음 가입일을 기준으로 합니다. 미성년 때 가입한 기간은 일부만 인정됩니다.

점수를 위해 등본을 거짓으로 옮기면 안 됩니다

실제로 같이 살지 않으면서 부모님을 등본에 올리는 식으로 가점을 부풀리면 부정 청약입니다. 당첨 취소와 청약 제한, 처벌 대상이 될 수 있습니다. 실제로 함께 사는 가족만 세세요.

예시로 계산해 보기

항목	상황	점수
무주택 기간	8년 8년 이상 9년 미만	18점
부양가족	2명 배우자, 자녀 1명	15점
통장 가입 기간	10년 10년 이상 11년 미만	12점
합계		**45점**

계산 예시입니다. 실제 점수는 입주자모집공고일 기준으로 다시 계산합니다.

가점제만 있는 것이 아닙니다

일반공급 물량을 모두 가점제로 뽑지는 않습니다. 비율은 지역과 전용면적에 따라 다르고, 같은 단지라도 면적마다 다르니 공고문에서 꼭 확인하세요.

전용면적	투기과열지구	청약과열지역	그 밖의 지역
60m² 이하	가점 40 · 추첨 60	가점 40 · 추첨 60	가점 40 이하
60~85m² 이하	가점 70 · 추첨 30	가점 70 · 추첨 30	가점 40 이하
85m² 초과	가점 80 · 추첨 20	가점 50 · 추첨 50	추첨 100

단위 %. 확인일 2026-11-08 · 출처: 주택공급에 관한 규칙 제28조. 그 밖의 지역 85m² 이하는 시장·군수·구청장이 40% 안에서 정함.

점수가 낮아도 포기하지 마세요

① 공고문에서 추첨제 물량이 있는지 ② 특별공급 자격이 되는지(나눔판② 6장) ③ 무순위 청약(나눔판② 9장)을 순서대로 살펴보세요. 점수가 낮은 해에는 통장 납입 상태를 점검하고, 인근 단지 공고 일정을 달력에 적어 두면 놓치는 일이 줄어듭니다.

한 가지만 더 기억하세요. 무주택 기간은 1년에 2점씩, 통장 가입 기간은 1년에 1점씩 오릅니다. 같은 1년이라도 무주택 기간이 점수를 더 많이 올립니다. 부양가족은 출생이나 전출입으로 바뀔 수 있어 해마다 다시 계산해 두는 것이 좋습니다.

5장

내 점수 적어 보기

4장의 표를 보면서 아래에 내 상황을 적어 보세요. 한 번 계산해 두면 공고가 나올 때마다 비교하기 쉽습니다. 휴대폰 메모에 최종 점수를 적어 두는 것도 좋은 방법입니다.

내 가점 계산표

확인 항목	내 상황	점수
무주택 기간 년·개월		
부양가족 수 명		
청약통장 가입 기간 년·개월		
합계 84점 만점		

해마다 다시 보는 법

기준 날짜	무주택	부양가족	통장	합계

공식 계산기로 다시 확인하기

이 책의 계산은 어림값입니다. 신청 전에는 **청약홈**의 가점 계산과 자격 확인 메뉴로 내 점수를 한 번 더 확인하세요. 신청할 때도 청약홈이 가입 정보와 세대 구성을 대조해 보여 줍니다.

> **점수가 비슷할 때 따질 것**
>
> 같은 84점 만점 기준이라도 당첨은 한두 점 차이로 갈리는 경우가 많습니다. 점수를 구한 뒤에는 공고문에서 **내가 넣을 면적의 공급 물량과 가점제 비율**을 함께 보세요. 점수가 같을 때 어떻게 정하는지도 공고문에 적혀 있습니다.

1부를 마치며

가점은 내가 바꿀 수 있는 것 통장 유지, 실제 가족 구성 과 시간이 지나면 저절로 오르는 것 무주택 기간, 통장 기간 이 섞여 있습니다. 지금 점수를 한 번 적어 두면, 다음 공고를 볼 때 신청할지 말지가 훨씬 가볍게 판단됩니다.

부록 2

용어 풀이

용어	쉬운 설명
입주자모집공고 일	분양 신청 조건과 일정을 알리는 공고. 자격 판단의 기준 날짜가 되는 경우가 많음
1순위	통장 가입 기간·납입 조건을 채워 먼저 신청할 자격이 있는 사람
가점제	무주택 기간·부양가족·통장 가입 기간 점수가 높은 순으로 뽑는 방식 84점 만점
추첨제	점수와 상관없이 추첨으로 뽑는 방식
특별공급	신혼부부·생애최초·다자녀 등 대상별로 따로 떼어 둔 물량
예치금	민영주택 청약에 필요한, 통장에 있어야 하는 금액 지역·면적별
납입인정금액	국민주택 청약에서 인정되는 납입 금액. 월 최대 25만 원까지 인정
도시근로자 월평균소득	특별공급 소득 기준의 기준선. 가구원수별로 해마다 달라지고 공고문에 표로 나옴
우선공급·일반공급	소득이 낮은 쪽부터 먼저 배정하는 단계 우선 일반 추첨
부적격	당첨 뒤 심사에서 자격이 안 맞는다고 판정되는 것. 당첨 취소와 청약 제한이 따를 수 있음
재당첨 제한	과거 당첨 이력 때문에 일정 기간 다시 당첨될 수 없는 제한
무순위 청약	정식 청약 뒤 남은 물량을 다시 모집하는 청약 줍줍
사전청약	본청약보다 앞서 신청해 당첨자를 먼저 정하는 방식. 사전청약 당첨자는 본청약 일정이 따로 있음
전매제한	분양권·주택을 일정 기간 팔 수 없게 하는 제한
실거주 의무	당첨자가 직접 일정 기간 살아야 하는 의무

부록 3

출처와 확인처

공식 확인처 여기가 최종 기준

- 청약홈 한국부동산원 applyhome.co.kr : 공고, 자격 확인, 가점 계산, 신청
- LH청약플러스 apply.lh.or.kr : LH 분양주택 공고와 신청
- 국토교통부 molit.go.kr : 규제지역 지정 현황, 정책 발표
- 국가법령정보센터 law.go.kr : 주택공급에 관한 규칙
- 마이홈포털 myhome.go.kr : 공공주택 정보
- 정책브리핑 korea.kr : 정부 보도자료 원문

이 책이 바탕으로 한 머니로그 브리핑 글

- 청약 가점 내 점수 계산법, 84점 만점 항목별 기준 2026 2026 10 27
- 청약통장 1순위 조건 총정리, 지역별 가입기간·예치금 2026 2026 08 24
- 특별공급 소득·자산요건 총정리 2026 2026 08 23
- 무순위 청약 줍줍 자격·신청방법 총정리 2026 2026 08 21
- 분양가상한제 전매제한·실거주의무 총정리 2026 2026 08 23
- 인천계양 신혼희망타운 309가구, 10월 26 27일 본청약 2026 10 20
- 3기 신도시 12월 인천계양부터 입주… 선교통 후입주 2026 11 06
- 김포·구리·하남 등 수도권 6곳 7.7만 가구 공급 2026 10 29

원문 글은 goldmoneys.com에서 볼 수 있습니다.

언론 보도와 참고 자료

- 국토교통부 보도자료 「주택공급에 관한 규칙」 개정 시행 (2026.6.14) — 민영 신생아 특별공급 신설 (2026.6.15 시행)
- 국무조정실 제4차 범부처 주택 신속공급 점검회의 보도자료 2026.10.27

- 국토교통부 수도권 신규택지 발표 2026.10.29
- LH 인천계양 A17 입주자모집공고 보도 2026.9.30

판권과 면책

이 책은 정부·공공기관 발표와 공개 자료를 쉬운 말로 정리한 **일반 정보**이며, 투자·법률·세무 상담이나 특정 단지의 청약·매수 권유가 아닙니다. 당첨 가능성과 자격을 보장하지 않습니다. 소득·자산·규제지역·전매제한·실거주 의무 등은 지역, 단지, 시기에 따라 달라지고 자주 바뀝니다. 신청 전에 반드시 해당 단지의 입주자모집공고와 청약홈, 국토교통부 자료로 최종 확인해 주세요.

기준일 2026 11 08 · 다음 개정 예정: 2027년 1월 · 제작: 머니로그 브리핑
goldmoneys.com

판 v1.0 · 이 책은 AI의 도움을 받아 쓰고 사람이 직접 검수했습니다.
이용 범위: 무료. 개인 이용과 링크 공유는 자유롭게 할 수 있습니다. 파일을 고치거나 다시 파는 것은 금지합니다.