머니로그 브리핑 · 무료 가이드북

청약 처음부터

2권 · 공급 찾기와 당첨 뒤
특별공급부터 계약까지

나눔판 ② · 무료

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

2부

공급 찾기와 당첨 뒤

6장 10장

특별공급 기준 읽는 법, 실제 신청 사례, 앞으로 나올 공급, 무순위, 그리고 당첨된 뒤에 할 일.

6장

특별공급: 소득·자산 기준 읽는 법

특별공급은 일반공급과 따로, 정책적으로 도와야 할 대상에게 떼어 놓은 물량입니다. 조건이 맞으면 일반공급보다 경쟁 구조가 달라집니다. 대신 **소득·자산 기준**을 넘으면 당첨돼도 취소될 수 있습니다.

특별공급의 종류

유형	핵심 조건
신혼부부	혼인 7년 이내 무주택 세대. 예비신혼부부, 6세 이하 자녀를 둔 한부모 가족을 포함하는 공급도 있음
생애최초	세대원 모두 과거에 주택을 소유한 적이 한 번도 없어야 함
다자녀	미성년 자녀 2명 이상 2024년부터 3명에서 완화
노부모부양	만 65세 이상 직계존속을 3년 이상 계속 부양한 무주택 세대주
기관추천	국가유공자, 장애인, 중소기업 근로자 등. 청약홈이 아니라 추천 기관을 통해 신청
신생아 민영, 2026.6.15 신설	태아·입양 포함 2세 미만 자녀가 있는 무주택 세대 구성원. 혼인 기간과 무관

확인일 2026 11 08 · 출처: 국토교통부 주택공급에 관한 규칙 개정 2026.6.15 시행 보도, 머니로그 브리핑 특별공급 소득·자산요건. 공통: 세대 구성원 전원 무주택, 원칙적으로 평생 1회 당첨.

소득 기준은 금액이 아니라 비율 로 나옵니다

소득 기준은 통계청이 발표하는 **전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득**의 몇 인지로 정해집니다. 이 금액은 해마다 바뀌고 공고문에 가구원수별 표로 나옵니다. 그래서

이 책에는 금액 대신 **비율의 구조**만 적었습니다. 내 소득을 공고문의 표와 맞대어 보세요.

구분	우선공급	일반공급	추첨공급
민영 신혼부부	100 맞벌이 120	140 맞벌이 160	소득이 넘어도 **부동산가액** 기준을 채우면 신청 가능
민영 생애최초·신생아	전년도 도시근로자 월평균소득의 **130** **160** 범위에서 우선 50 일반 20 추첨 30 3단계 신생아 기준		
공공분양 신혼부부	100 맞벌이 120	130 맞벌이 140	공고문 확인

확인일 2026 11 08 · 출처: 국토교통부 주택공급규칙 개정 보도 2026.6.14 , 주택공급에 관한 규칙 제41조 안내, LH 분양가이드 정리. 자료마다 표현이 달라 **단지 공고문의 표가 최종 기준**입니다.

내 월소득은 이렇게 구합니다

보통 **전년도 총급여 세전 실제 근무한 달 수**로 구하고, 부부가 모두 일하면 합산합니다. 상여금이나 수당이 들어가는지, 육아휴직이나 이직이 있었던 해는 어떻게 세는지는 공고문의 소득 산정 방법을 따르세요.

자산 기준: 민영 추첨제의 문턱

민영주택 추첨공급은 소득이 기준을 넘어도 **세대 부동산가액 합계 3억 3,100만 원 이하**면 신청할 수 있습니다. 부동산가액은 토지와 건축물의 공시가격 합계입니다. 공공분양은 총자산이나 자동차 가액을 따로 보고, 금액은 단지마다 다릅니다.

> **소득 하나만 보고 포기하지 마세요**
>
> 맞벌이라서 소득이 높더라도 추첨 물량이 있을 수 있습니다. 반대로 기준을 몰라 부적격 당첨이 되면 당첨이 취소되고 청약 제한이 붙을 수 있으니, 애매하면 청약홈 상담이나 사업 주체에 미리 문의하세요.

신청 전 4가지 점검

세대 구성원 전원이 무주택인가

가구원수에 맞는 소득 비율을 채우는가

추첨제로 갈 때 부동산가액 기준을 채우는가

과거 특별공급 당첨·재당첨 제한 이력이 없는가

소득과 자산은 원칙적으로 입주자모집공고일을 기준으로 판단합니다.

7장

사례로 보는 신청 흐름: 인천계양 A17

이 단지는 접수가 끝났습니다

아래는 2026년 10월에 있었던 공고를 사례로 삼아 신청이 어떻게 흘러가는지 보여 드리는 글입니다. 다음 공고에도 같은 순서로 쓸 수 있습니다.

한눈에 보기

단지	3기 신도시 인천계양 A17블록 신혼희망타운 공공분양
공급	309가구 사전청약 물량을 뺀 일반공급 176가구
평형·분양가	전용 55 한 가지, 평균 분양가 5억 400만 원대
일정	사전청약 당첨자 10월 19 20일 신혼부부 등 일반 접수 10월 26 27일 당첨자 발표 11월 5일
신청처	LH청약플러스
대출	연 1.3 고정금리 대출 수익공유형 모기지 의무 가입 보도 기준

마지막 확인 2026 10 19 · 출처: LH 입주자모집공고 보도 2026.9.30 , LH청약플러스, 머니로그 브리핑

헷갈리기 쉬운 두 가지

- **309가구가 전부 경쟁하는 것이 아닙니다.** 사전청약 물량을 빼고 실제로 겨루는 일반공급은 176가구였습니다.
- **사전청약 당첨자는 접수일이 다릅니다.** 예전에 사전청약에 당첨된 분은 10월 19 20일에 본청약을 해야 했습니다. 날짜를 섞으면 기회를 놓칩니다.

낮은 금리의 값: 수익공유형 모기지

연 1.3 고정금리는 매력적으로 보입니다. 3억 원을 빌린다면 1년 이자가 약 390만 원 한 달 약 32만 5천 원, 원금 제외 이고, 같은 금액을 연 4 로 빌리면 약 1,200만 원이라 차이가 연 약 810만 원입니다. 다만 **집을 팔 때 시세차익의 일부를 나누는 조건**이 붙습니다. 이자만 비교하지 말고, 나눠 갖는 비율과 거주의무·전매제한을 공고문에서 함께 확인하세요.

단순 계산 예시입니다. 실제 대출 한도와 조건은 공고문을 따릅니다.

신청 따라하기 4단계

공고문 확인: LH청약플러스 분양주택 공고에서 해당 단지의 입주자모집공고를 열고 소득·자산 기준과 혼인 기간 요건을 읽습니다.

온라인 신청: 접수 기간에 LH청약플러스에서 공동인증서나 간편인증으로 신청합니다.

오프라인 접수: 인터넷이 어려운 고령자·장애인 등은 현장 접수가 되는지 공고문에서 확인합니다.

당첨 뒤 서류: 주민등록등본, 가족관계증명서, 혼인관계증명서 예비신혼은 혼인 예정 증빙 , 소득 증빙 등을 냅니다. 정확한 목록은 공고문을 따릅니다.

이런 경우는 신청 대상이 아닙니다

- 신혼부부·예비신혼부부·한부모가족이 아닌 경우 혼자 사는 청년, 혼인 기간이 기준을 넘은 부부
- 다른 공공분양·공공임대에 이미 당첨됐거나 입주 중이라 재당첨 제한에 걸리는 경우
- 소득 또는 총자산이 공고문 기준을 넘는 경우

분양가가 싼지는 단정하지 말고, 대출 의무 조건·거주의무·전매제한을 모두 넣어 내 상황에 맞는지 계산해 본 뒤에 신청하세요.

8장

앞으로 나올 공급: 3기 신도시와 수도권 6곳

청약을 준비하는 분이 가장 궁금한 것은 앞으로 어떤 공급이 나오나 입니다. 최근 정부 발표를 청약 대기자 눈높이로 정리했습니다.

12월, 3기 신도시 첫 입주

정부는 10월 27일 주택 신속공급 점검회의에서 **3기 신도시 첫 입주가 12월 인천계양에서 시작**된다고 밝혔습니다. 신도시 입주민이 겪는 집은 지었는데 지하철·버스가 없는 불편을 줄이기 위해 **선교통 후입주** 를 지키도록 주문했고, 주택 공급 정보를 국민이 쉽게 볼 수 있게 공개하는 방안도 논의했습니다.

> **새 청약 일정이나 호수는 나오지 않았습니다**
> 이번 회의는 방향과 점검 중심이었습니다. 청약 일정은 청약홈과 LH청약플러스 공고를 따로 확인하세요.

마지막 확인 2026 10 28 · 출처: 국무조정실 제4차 범부처 주택 신속공급 점검회의 보도자료 2026.10.27

서울 인근 6곳, 7만 6,700가구

국토교통부는 10월 29일 서울 경계에서 5km 안쪽 수도권 그린벨트 6곳에 공공주택 7만 6,700가구를 짓겠다고 발표했습니다. 앞서 공개한 3곳 2만 7,200가구 을 합치면 10만 4,000가구입니다.

지구	공급 규모
김포 아라	3만 7,000가구
구리 건원	1만 4,600가구
하남 미사 K 컬처	1만 2,000가구
하남 감일2	6,500가구
고양 대곡지식융합 확장	4,000가구
의정부 다락원	2,600가구
합계	**7만 6,700가구**

마지막 확인 2026 10 29 · 출처: 국토교통부 수도권 신규택지 발표 2026.10.29

지금 당장 입주할 집은 아닙니다

착공은 2030년까지, 입주는 이르면 2033년입니다. 아직 후보지 발표 단계라 지구 지정과 주민 공람 절차 전이고, 물량과 일정은 바뀔 수 있습니다. 사전청약 계획은 이번 발표에 없었고, 분양과 임대 비율도 공개되지 않았습니다.

청약 대기자가 지금 할 일

- 통장 납입을 **월 25만 원**으로 맞춰 두기 국민주택은 납입인정금액이 중요
- 청약홈·LH청약플러스 알림을 켜 두고, 관심 지구의 **지구 지정·주민 공람 공고**를 기다리기
- 내 소득·자산이 특별공급 기준에 들어가는지 6장 순서로 미리 점검하기

매달 25만 원 넣으면 쌓이는 금액

지금부터	쌓이는 인정금액 추가분
2년 2028년 10월	600만 원
4년 2030년 10월	1,200만 원
7년 2033년 10월	2,100만 원

단순 계산 예시입니다. 실제 당첨선은 지구, 평형, 공급 유형에 따라 크게 달라집니다.

9장

무순위 청약 줍줍

무순위 청약은 정식 청약이 끝난 뒤 **부적격이나 계약 포기로 남은 집**, 또는 미분양을 다시 모집하는 두 번째 기회 입니다. 시세와 차이가 큰 단지에서 나오면 관심이 몰려 줍줍 이라는 별명이 붙었습니다.

2025년 이후 달라진 점

예전에는 유주택자도, 다른 지역 사람도 넣을 수 있어서 전국 로또 가 되기도 했습니다. 2025년 개편 이후로는 **무주택 성년자**만 신청할 수 있고, 시세차익이 큰 사업지에서는 지자체장이 **해당 광역지자체 또는 광역권 거주자**로 범위를 좁힐 수 있습니다.

확인할 것	내용
자격	공고일 현재 성년자, 세대 구성원 전원 무주택, 공고에 적힌 경우 해당 지역 거주자
청약통장	원칙적으로 필요 없음 (사업지별 예외는 공고문 확인)
소득·자산	특별공급과 달리 원칙적으로 요구하지 않음 (공고문 확인)
신청 방법	청약홈 로그인 → 청약신청 → APT → 무순위/잔여세대 → 단지·공고문 확인 → 신청서 작성·제출 → 당첨자 발표 조회
접수 시간	보통 오전 9시 ~ 오후 5시 30분 (공고문 확인)

확인일 2026 11 08 · 출처: 정책브리핑 무순위 청약 개편 보도, 머니로그 브리핑 무순위 청약 줍줍 자격·신청방법 . 일부 사업지는 사업 주체 홈페이지에서 따로 접수하니 공고문의 접수처가 정답입니다.

일단 넣고 보자 가 위험한 이유

무순위 당첨자에게도 일반 청약과 같은 **재당첨 제한 최대 10년** 이 적용될 수 있습니다. 당첨 뒤 계약하지 않으면 계약금 몰수나 위약금이 걸릴 수 있고, 청약 기회 자체를 잃을 수 있습니다.

신청 전에 계산기에 넣을 것

실거주 의무가 있는지, 있다면 몇 년인지

전매제한 기간

중도금 대출이 가능한지, 아니면 자납인지

계약금을 며칠 안에 얼마를 내야 하는지

발코니 확장·옵션 비용

부적격이 가장 많이 나오는 곳

- 세대원 중 **유주택자**가 있는 경우 주민등록등본상 같은 세대라면 부모님 소유 주택도 걸립니다. 세대가 분리돼 있어야 문제없습니다.
- **재당첨 제한**에 걸리는 경우
- 공고에 정한 **거주지 요건**을 채우지 못한 경우

이런 분께 맞습니다

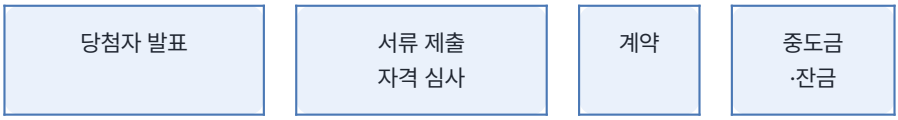
무주택이고, 정규 청약에서 가점이 낮아 밀렸으며, 해당 지역에 실제로 입주할 수 있는 분. 계약금과 잔금 계획을 미리 세워 둔 상태에서 노리는 것이 정공법입니다.

10장

당첨된 뒤에 할 일

당첨은 끝이 아니라 자격 심사 의 시작입니다. 발표 뒤에 서류를 내고, 이상이 없어야 계약으로 넘어갑니다.

당첨 뒤 순서



보통 내는 서류

주민등록등본, 가족관계증명서, 혼인관계증명서 해당 시 , 소득 증빙, 자산 관련 서류 등입니다. 유형마다 다르니 **당첨자 발표 뒤 안내 문자와 공고문의 서류 목록**을 기준으로 준비하세요. 제출 기한을 넘기거나 서류의 금액이 다르면 부적격 처리됩니다.

부적격이 되면

당첨이 **취소**되고, 유형에 따라 일정 기간 **청약 제한**이 붙을 수 있습니다. 자격이 애매하다면 신청 전에 청약홈 상담이나 사업 주체에 먼저 묻는 것이 가장 안전합니다.

전매제한과 실거주 의무가 붙을 수 있습니다

분양가상한제가 적용되는 단지는 시세보다 낮게 공급되는 대신 **전매제한 일정 기간 팔 수 없음** 과 **실거주 의무 직접 살아야 함** 가 붙을 수 있습니다. 전매제한을 어기면 계약 취소와 처벌 대상이 될 수 있고, 실거주 의무를 어기면 벌금과 함께 LH 등이 되사는 환매 대상이 될 수 있습니다.

기간은 책에 적지 않았습니다

기간은 지역 규제지역 여부, 공공택지 여부 , 분양가와 시세의 비율, 시기에 따라 달라지고 최근에도 규제가 자주 바뀌었습니다. 신청 전에 **공고문의 전매제한·거주의무 칸**을 찾아 정확한 기간을 적어 두세요.

계약 전에 정리할 돈 3가지

항목	내 계획 직접 적어 보세요
계약금 언제, 얼마	
중도금 대출 가능 여부	
잔금 입주 시 마련 방법	
전매제한 · 실거주 의무 기간	

마치며

청약은 점수 계산 자격 확인 공고문 읽기 신청 서류 의 순서로 움직입니다. 이 책의 표와 체크리스트가 그 순서에서 한 번이라도 막힘을 줄였다면 충분합니다. 제도가 바뀌면 이 책도 고쳐 쓰겠습니다. 마지막 순서는 언제나 공고문과 청약홈입니다.

부록 1

청약 신청 직전 5분 체크리스트

신청 버튼을 누르기 전에 아래 항목을 하나씩 확인하세요. 모두 가 되면 신청합니다.

확인	항목
☐	공고문의 **접수 날짜·시간**과 마감 시각을 적어 두었다 마감 직전 접속 몰림 주의
☐	**신청처**가 청약홈인지 LH청약플러스인지 확인했다
☐	인증서·간편인증이 **미리 로그인**된다
☐	내 거주지·세대주 여부가 공고문의 신청 조건과 맞다
☐	세대원 전원 **무주택**이다 같은 등본의 부모님 주택 포함
☐	통장 **예치금·납입 횟수**가 공고일 기준으로 충분하다
☐	소득·자산이 공고문의 **가구원수별 표** 안에 들어간다
☐	이미 다른 공공분양·공공임대에 당첨되었거나 입주 중이지 않다 재당첨 제한
☐	사전청약 당첨자라면 **본청약 날짜**가 일반 접수와 다름을 확인했다
☐	대출 의무·거주의무·전매제한 조건을 읽고 내 자금 계획과 맞춰 보았다
☐	당첨 후 낼 **서류 목록**과 제출 기한을 알고 있다

신청 방법이 헷갈릴 때

청약홈 콜센터나 LH 콜센터 1600 1004 에 문의하세요. 공고문의 문의처에 단지별 연락처도 적혀 있습니다.

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.