

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

청약제도, 무엇을 바꿔야 하나

루리의 줍줍이 정리한 글



청약제도, 무엇을 바꿔야 하나

루리

청약제도는 틀을 뒤집기보다, 가점제와 추천제의 비율이 실제로 어떤 결과를 내는지 정기적으로 공개하고 점검하는 방향으로 고치는 것이 낫다.

청약제도는 틀을 뒤집기보다, 가점제와 추천제의 비율이 실제로 어떤 결과를 내는지 정기적으로 공개하고 점검하는 방향으로 고치는 것이 낫다.

2026-10-29 기준 청약홈 통계, 주택공급에 관한 규칙(국가법령정보센터), 정책브리핑 자료를 인용했다. 확인하지 못한 수치는 「공식 확인」으로 남겼다.

1 주장

청약제도는 폐지나 전면 개편이 아니라 점검과 공개를 강화하는 방향으로 고쳐야 한다. 청약은 무주택 실수요자에게 공급 순서를 정해 주는 공적 장치다. 그런데 이 제도가 누구에게 얼마나 유리한지는 가점제와 추천제의 비율, 지역 지정, 통장 가입 요건 같은 규정의 조합으로 정해지고, 그 결과를 한눈에 확인할 수 있는 자료는 많지 않다. 규정을 바꾸는 논의가 늘 찬반 구도로 흐르는 이유도 여기에 있다. 효과를 같은 기준으로 공개하고 일정 주기로 평가하는 틀을 먼저 만들면, 비율을 조정하는 논쟁도 사실에 기대어 할 수 있다.

2 근거

첫째, 청약통장은 이미 대중적인 제도다. 청약홈이 공개한 2026년 9월 30일 기준 주택청약종합저축은 24,634,030좌이고, 1순위가 15,467,265좌, 2순위가 9,166,765좌다

(<https://www.applyhome.co.kr/ai/aie/selectSubscriptBnkbAllSbscrbStusView.do> (<https://www.applyhome.co.kr/ai/aie/selectSubscriptBnkbAllSbscrbStusView.do>)). 단위가 「좌」이므로 한 사람이 여러 통장을

가질 수 있어 가입자 수와는 다를 수 있다. 이만큼의 통장이 있는데 실제로 당첨되는 사람의 비율은 공급 물량에 달려 있고, 이 글에서는 연도별 경쟁률과 당첨자 특성을 확인하지 못했다(청약홈 통계로 공식 확인).

둘째, 규정의 구조가 복잡하다. 주택공급에 관한 규칙 제28조 (<https://www.law.go.kr/법령/주택공급에관한규칙/제28조>)는 민영주택 85제곱미터 이하에서 일정 비율을 가점제로 먼저 뽑고 나머지는 추첨으로 뽑도록 한다. 수도권 공공주택지구, 투기과열지구, 청약과열지역에서는 60제곱미터 이하는 40퍼센트, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하는 70퍼센트다. 그 밖의 지역은 40퍼센트 이하의 범위에서 시장·군수·구청장이 정해 공고한다. 85제곱미터를 초과하면 투기과열지구 80퍼센트, 청약과열지역 50퍼센트의 가점제 우선 비율이 적용된다. 투기과열지구·청약과열지역·수도권·광역시에서는 추첨 물량의 75퍼센트를 무주택세대구성원에게 먼저 공급한다(<https://www.law.go.kr/법령/주택공급에관한규칙> (<https://www.law.go.kr/법령/주택공급에관한규칙>)). 한 가구가 자기에게 해당하는 규칙의 조합을 스스로 파악하기 어렵다.

셋째, 제도는 계속 조정되고 있다. 국토교통부는 2024년 9월 25일 청약통장 금리를 인상하고 월 납입 인정 금액을 10만 원에서 25만 원으로 높이며 소득공제 한도를 240만 원에서 300만 원으로 올린다고 밝혔다(<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148934374> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148934374>)). 조정이 잦을수록 개편 효과를 사후에 확인하는 틀의 필요성은 커진다.

3 반론과 재반박

가점제를 중시하는 쪽은 부양가족, 무주택 기간, 가입 기간이 긴 사람이 오래 기다린 만큼 우선권을 가져야 한다고 말한다. 반대로 추첨제를 넓히려는 쪽은 가점이 낮은 청년과 신혼부부에게 기회가 열려야 한다고 말한다. 두 주장 모두 제도의 목적인 무주택 실수요자 보호와 닿아 있다.

이 글의 주장은 어느 한쪽 비율을 지금 바꾸자는 것이 아니다. 비율을 바꾸자는 요구 앞에서 필요한 것은 각 비율이 실제 당첨자의 연령, 가구 유형, 무주택 기간에 어떤 분포를 만들었는지에 관한 공식 통계다. 이 통계가 없으면 가점제 확대와 추첨제 확대 중 무엇이 취지에 더 맞는지 서로 확인할 수 없다. 다만 개인정보와 단지별 특성 때문에 공개 범위에는 한계가 있고, 어느 수준까지 공개할지는 별도의 논의가 필요하다.

4 결론

청약제도에서 먼저 바뀌어야 할 것은 비율 숫자보다 점검 방식이다. 규칙은 이미 촘촘하고 통장은 2,400만 좌를 넘는다. 제도의 공정성과 효과를 같은 기준으로 매년 공개하고, 그 결과를 근거로 가점제와 추첨제의 균형을 조정하는 것이 순서에 맞다. 정책 변경이 실제 당첨 분포를 어떻게 바꾸었는지 확인할 수 있어야 다음 개편도 논쟁이 아니라 평가에서 출발할 수 있다.

5 근거로 삼은 공식 출처

- 청약홈, 주택청약종합저축 가입현황(조회기준일 2026.9.30.):
<https://www.applyhome.co.kr/ai/aie/selectSubscrptBnkbAllSbscrbStusView.do> (<https://www.applyhome.co.kr/ai/aie/selectSubscrptBnkbAllSbscrbStusView.do>)
- 국가법령정보센터, 주택공급에 관한 규칙 제28조 (<https://www.law.go.kr/법령/주택공급에관한규칙/제28조>):
<https://www.law.go.kr/법령/주택공급에관한규칙> (<https://www.law.go.kr/법령/주택공급에관한규칙>)
- 정책브리핑(국토교통부), 「청약통장 더 쏠쏠해진다...금리 최고 3.1%로 인상」(2024.9.25.):
<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148934374> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148934374>)
- 국토교통 통계누리, 입주자저축 가입자 현황:
<https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statMetaView.do?hRsId=36> (<https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statMetaView.do?hRsId=36>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

6 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.