

# 기존주택(일반) 전세임대 공급방안

(주거복지사업처, '21.12.06)

## 1 추진배경

- 정부의 주거복지로드맵 목표달성 및 수급자등 저소득 계층의 주거 지원을 위해 기존주택(일반) 전세임대 신규 공급 추진

## 2 공급개요

### □ 신규 공급물량

- 주거지원이 시급함에도 금년도 신규공급이 없었던 **일반유형 1순위** (수급자, 한부모가족, 장애인 등) 대상으로 공급
- **3,040호** 공급하되 적정 모집을 위해 **한시적 공급**

### □ 공급일정

구분	지자체 협조 요청	입주자 모집공고	접수·입주자 선정	당첨자 발표	계약 체결
일정	'21.12.7	'21.12.8	'21.12.21~23	본부별 일정	본부별 일정
담당	LH(지역본부) →지자체	LH(본사)	지자체	LH(지역본부)	LH(지역본부)

### □ 공급방식

- **(정기모집)** 사업비 범위 내 적정 공급을 위해 **정기모집 추진**
  - 지자체에 입주자격별로 입주대상자 선정을 요청하여 입주자 신분을 관리
- **(입주자)** 입주자는 **지역별 배정물량의 3배수를 모집**하고, 3배수 이상일 경우 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 제7조제2항에 따라 입주자를 선정

### □ 공급지역 및 대상주택

- **(공급지역)** 임대수요가 많은 수도권은 전체 시·군을 사업대상 지역으로 하고, 지방은 인구 8만 이상 도시에 공급

< 전세임대 공급지역 현황(91개) >

수도권 (33개 도시)	서울, 인천, 경기(31개 시·군)
지방 (58개 도시)	부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종, 춘천, 원주, 강릉, 동해, 속초, 청주, 충주, 제천, 진천, 음성, 당진, 천안, 공주, 보령, 아산, 서산, 논산, 홍성, 예산, 전주, 군산, 익산, 정읍, 남원, 김제, 완주, 목포, 여수, 순천, 나주, 광양, 무안, 포항, 경주, 김천, 안동, 구미, 영주, 영천, 상주, 경산, 칠곡, 창원, 진주, 통영, 사천, 김해, 밀양, 거제, 양산, 제주, 서귀포

- **(대상주택)** 국민주택 규모(85㎡) 이하 다가구다세대 및 연립주택 등
  - 3인 이상 다자녀가구 및 5인 이상 가구에게는 85㎡ 초과 주택도 공급 가능
  - 가구원수에 따라 1인 가구는 50㎡ 이하의 주택을 공급\*
  - \* 중증장애인 또는 사업시행자가 인정하는 경우 1인 가구는 60㎡ 이하 공급

## 3 입주자격

- 모집공고일(2021.12.8) 현재 사업대상 시·군·자치구에 거주하는 **무주택세대구성원**으로서 아래에 해당하는 자(기존주택 전세임대 지침 제7조 1항)

구분	유형	세부 자격요건
1순위	수급자	「국민기초생활보장법」 제7조 제1항 제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 제7조 제1항 제3호에 따른 의료급여 수급자
	보호대상 한부모가족	「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족
	주거지원시급가구	「국민기초생활보장법」 제2조 제1호 또는 제10호에 해당하는 자 중 최저주거기준에 미달(매입임대 업무처리지침 별표2 제5호)하거나 소득 대비 임차료(입주자 모집 공고일 직전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산)의 비율이 30% 이상인 자
	장애인	「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말함)의 70% 이하인 자로 영구임대주택 자산기준을 충족하는 자

- (동순위 경쟁시) 아래의 배점을 합산한 순위에 따라 입주대상자를 선정하되, 합산한 점수가 같을 경우 아래 배점의 제5호와 제6호에 따른 점수의 합이 높은 순으로 입주대상자를 선정(기존주택 전세임대 지침 제7조 제2항)

평가항목	평가요소	배점
1. 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업 프로그램에 참여한 기간 또는 취업 <sup>1)</sup> ·창업 <sup>2)</sup> 을 통해 경제활동에 참여한 기간을 합산한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함)	가. 24개월 이상 나. 12개월 이상 24개월 미만 다. 12개월 미만	3점 2점 1점
1) 취업 : 4대보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)에 가입한 사업장의 사업주와 「근로기준법」에 따른 근로계약을 체결하고 임금을 목적으로 근로를 제공 2) 창업 : 세무서에서 사업자등록증을 발급받은 후 사업을 영위하고 「소득세법」에 따라 매년 사업소득 신고를 하는 것		
2. 입주자 선정 기준일 현재까지 해당 사업대상지역인 시(특별시·광역시 포함)·군에 연속 거주한 기간	가. 5년 이상 나. 3년 이상 5년 미만 다. 3년 미만	3점 2점 1점
3. 부양가족(기존주택 매입임대 업무처리지침 제9조제7항의 세대원을 말함)의 수	가. 3인 이상 나. 2인 다. 1인	3점 2점 1점
※ 별도 가점 - 「민법」상 미성년인 자녀가 있는 경우	가. 1명 나. 2명 다. 3명 이상	1점 2점 3점
- 65세 이상 직계존속을 부양하는 경우(세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재된 경우를 말하며, 배우자의 직계존속을 포함)		1점
- 세대주를 포함한 가구구성원 중 중증장애인(「장애인고용촉진 및 직업재활법 시행령」 제4조에 해당하는 경우에 한함)이 있는 경우		1점
4. 청약저축 또는 주택청약종합저축 납입 회차 (인정 회차를 기준으로 함)	가. 24회 이상 나. 12회 이상 24회 미만 다. 6회 이상 12회 미만	3점 2점 1점
5. 현 거주지의 최저주거기준 미달 여부(「국민기초생활보장법」 제32조의 보장시설 거주자는 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비한 것으로 봄)	가. 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우 나. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우	4점 2점
※ 입주자 선정 기준일 현재 3개월 이상(최근 1년간의 거주기간 합산 가능) 가목 또는 나목에 해당하는 곳에 거주한 경우에 인정한다.		
6. 소득 대비 임차료 비율	가. 80% 이상 나. 65%이상 80% 미만 다. 50%이상 65% 미만 라. 30%이상 50% 미만	5점 4점 3점 2점
※ 주거급여 수급자의 경우 임차료는 주거급여액 차감 후 금액을 의미하며, 부양의무자(「국민기초생활보장법」 제2조 제5호에 해당하는 사람을 말함)와 체결한 임대차계약에 따른 임차료는 인정하지 않음		

※ '20년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득 기준

(금액단위 : 원)

구분	1인*	2인*	3인	4인	5인	6인	7인	8인
월평균소득 70%	2,692,468	3,650,028	4,368,364	4,965,944	4,965,944	5,175,553	5,444,616	5,713,679

- \* 가구당 월평균소득 적용시 가구원수 산정에 태아 포함
- \* 1인가구는 20%p, 2인가구는 10%p 가산 적용

※ '21년 영구임대 자산기준

- 총자산가액 215백만원 이하 / 자동차가액 3,496만원 이하

#### 4 임대기간 및 재계약 기준 등

- 2년 단위로 임대차계약을 체결하고 입주자격을 충족하는 경우 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)

\* 단, 재계약당시 만65세 이상 계약자는 재계약 횟수를 제한하지 않음

- (재계약 기준) 기존주택 1순위자로서 월평균 소득 75%이하이고, 영구임대 자산기준 충족시 재계약 가능

\* 기존주택 전세임대 업무처리지침 제13조 제1항

- (할증 기준) 입주 당시의 소득요건 초과시 보증금 및 임대료 할증\* 후 계속 거주 가능하며, 재계약 기준 초과시\*\*에도 1회 재계약 가능

\* 기존주택 전세임대 업무처리지침 제13조 제2항

\*\* 재계약 유예규정에 따라 재계약 체결시 보증금 및 임대료 80% 할증

< 소득요건 초과시 할증비율 >

입주자격	할증 구간	할증비율	
		최초 갱신계약 시	2회차 이상 갱신계약 시
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 50%이하	52.5%초과 55%이하	10%	20%
	55%초과 65%이하	20%	40%
	65%초과 75%이하	40%	80%
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 50%초과부터 70%이하	73.5%초과 77%이하	10%	20%
	77%초과 91%이하	20%	40%
	91%초과 105%이하	40%	80%

## 5 임대조건

### 지원한도액

- 주택도시기금 운용계획에 따라 유형별, 지역별로 지원한도액 설정

구분	수도권	광역시	기타
지원한도액	1억1천만원	8천만원	6천만원

\* 주택도시기금 운용계획에 따라 지원한도액 변경될 수 있음

### 임대보증금 및 임대료

임대보증금	임대료		
	전세지원금 4천만원 이하	4천만원 초과 6천만원 이하	6천만원 초과
전세금의 2% 또는 5%	연1%	연1.5%	연2%

## 6 행정사항

### 지자체 협조

- 입주자 선정에 차질이 없도록 제도 내용 설명 및 입주자 선정 협력 등 지자체와 협업

### 신청자 집계 협조

- 국토부 요구사항으로 접수기간 마감 후, '21.12.28 까지 신청자 집계 결과를 본사로 제출

### 공고 관리

- 기존주택 전세임대 입주자 모집공고는 본사 통합공고를 원칙으로 하되, 지역본부 별도 공고는 본사와 협의 후 시행

# 붙임1 : 지역별 배정 물량

# 붙임2 : 기존주택 전세임대 입주자 모집공고

## 붙임1 기존주택(일반) 신규공급 지역별 배정 물량

지역		기존주택
합계		3,040
서울	소계	533
	강남구	12
	강동구	20
	강북구	29
	강서구	24
	관악구	31
	광진구	21
	구로구	19
	금천구	20
	노원구	33
	도봉구	24
	동대문구	27
	동작구	20
	마포구	14
	서대문구	14
	서초구	10
	성동구	16
	성북구	26
	송파구	24
	양천구	23
영등포구	19	
용산구	16	
은평구	36	
종로구	9	
중구	9	
종랑구	37	
경기	소계	516
	서울본부	126
	가평군	4
	구리시	18
	남양주시	31
	동두천시	8

지역		기존주택	
인천	양주시	11	
	양평군	8	
	연천군	5	
	의정부시	25	
	포천시	9	
	하남시	7	
	<b>인천본부</b>	146	
	고양시	35	
	광명시	13	
	김포시	15	
	부천시	43	
	시흥시	17	
	파주시	23	
	<b>경기본부</b>	244	
	과천시	2	
	광주시	12	
	군포시	8	
	성남시	38	
	수원시	40	
	안산시	32	
	안성시	11	
	안양시	23	
	여주시	8	
	오산시	6	
	용인시	16	
	의왕시	4	
	이천시	9	
	평택시	21	
	화성시	14	
	<b>인천</b>	<b>소계</b>	195
		강화군	6
		계양구	22
	미추홀구	27	
	남동구	37	
	동구	6	

지역		기존주택
	부평구	41
	서구	30
	연수구	15
	용진군	1
	중구	10
	<b>강원</b>	<b>소계</b>
	강릉시	16
	동해시	7
	속초시	26
	원주시	22
	춘천시	24
<b>충북</b>	<b>소계</b>	107
	음성군	8
	제천시	16
	진천군	7
	청주시	55
	충주시	21
<b>대전</b>	<b>소계</b>	69
	대덕구	12
	동구	19
	서구	16
	유성구	8
	중구	14
<b>세종</b>	세종시	13
<b>충남</b>	<b>소계</b>	109
	공주시	7
	논산시	12
	당진군	8
	보령시	8
	서산시	7
	아산시	18
	예산시	3
	천안시	40
	홍성군	6
<b>전북</b>	<b>소계</b>	173

지역		기존주택
	군산시	33
	김제시	12
	남원시	8
	완주군	9
	익산시	28
	전주시	68
	정읍시	15
광주	소계	109
	광산구	25
	남구	18
	동구	10
	북구	32
	서구	24
전남	소계	108
	광양시	16
	나주시	11
	목포시	37
	무안군	5
	순천시	18
	여수시	21
대구	소계	190
	남구	26
	달서구	41
	달성군	9
	동구	29
	북구	25
	서구	23
	수성구	30
	중구	7
경북	소계	195
	경산시	21
	경주시	22
	구미시	26
	김천시	11
	상주시	6

지역		기존주택
	안동시	14
	영주시	10
	영천시	12
	철곡군	13
	포항시	60
	부산	소계
부산	강서구	5
	금정구	26
	기장군	16
	남구	21
	동구	18
	동래구	23
	부산진구	39
	북구	25
	사상구	18
	사하구	37
	서구	15
	수영구	22
	연제구	19
	영도구	16
	중구	9
	해운대구	34
	울산	소계
남구		10
동구		4
북구		5
울주군		8
경남	중구	10
	소계	192
	거제시	13
	김해시	40
	밀양시	9
	사천시	9
	양산시	19
진주시	23	

지역		기존주택
	창원시	65
	통영시	14
제주	소계	56
	서귀포시	17
	제주시	39