2020년 기존주택 및 다자녀 전세임대 공급방안

(주거복지사업처, '20.01.16)

1 추진배경

○ 정부의 **주거복지로드맵**('17.11.29)에 따라 **수급자, 고령자 등 저소득 계층의 주거지원**을 위해 기존주택 전세임대 신규 공급 추진

○ 「아동 주거권 보장 등 주거지원강화대책('19.10.24)」으로 신규 도입된 **다자녀 가구의 목표('20년 1,500호) 달성**을 위해 신속한 공급 추진 필요

2 공급대상

□ 신규 공급물량

< 2020년 신규 정기 모집 물량 >

합계	수급자 등	고령자	다자녀
7,540	3,040	3,000	1,500

- **공급가능물량이 과소**함에 따라 주거지원이 시급한 **기존주택 1순위(수급자, 한부모가족, 장애인 등)만 신규 모집**

○ **(고령자) 국토부 지침 개정**('19.7.29)으로 **저소득 고령자 유형이 신설**됨에 따라 **3,000호**의 고령자 유형을 신규로 공급

○ **(다자녀) 국토부 지침 개정**('19.12.31)으로 **다자녀 유형이 신설**됨에 따라 **1,500호**의 다자녀 유형을 신규로 공급

□ 공급지역 및 대상주택

○ **(공급지역) 임대수요**가 **많은 수도권**은 **전체 시·군**을 사업대상 지역으로 하고, **지방**은 **인구 8만 이상 도시**에 공급

< 전세임대 공급지역 현황(91개) >

수도권 (33개 도시)	서울, 인천, 경기(31개 시・군)
지 방 (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

* 다자녀 전세임대의 경우 위 공급지역 외에 '고창군'을 추가

○ **(대상주택)** 국민주택 규모(85㎡) 이하 **다가구·다세대** 및 **연립주택** 등

- 가구원수에 따라 1인 가구는 50㎡ 이하의 주택을 공급하며, 3인 이상 다자녀가구 및 5인 이상 가구에게는 85㎡ 초과 주택도 공급 가능

* 중증장애인 또는 사업시행자가 인정하는 경우 1인 가구는 60㎡ 이하 공급

□ 공급방식

○ **(정기모집)** 사업비 범위 내 적정 공급을 위해 **정기모집 추진**

- 금회 신규 도입되는 고령자, 다자녀의 경우 지자체에 입주자격별로 입주대상자 선정을 요청하여 입주자 신분을 관리

○ **(예비입주자)** 예비입주자는 **지역별 배정물량의 3배수를 모집**하고, 계약추이에 따라 예비입주자를 당첨자로 전환

3 공급일정

구분	입주자 모집공고	접수· 입주자 선정	당첨자 발표	계약 체결
일정	'20.2.14	'20.2.26~3.3	본부별 일정	본부별 일정
담당	LH(본사)	지자체	LH(지역본부)	LH(지역본부)

4 입주자격

○ **(수급자 등)** 모집공고일(2020.2.14) 현재 사업대상 **시·군·자치구**에 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

※ '19년 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준

(금액단위 : 원)

구분	3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인
월평균소득 70%	**3,781,270**	**4,315,641**	**4,689,906**	**5,144,224**	**5,598,542**	**6,052,860**

* 가구당 월평균소득 적용시 가구원수 산정에 태아 포함

* 공고일 이후 국토교통부에서 '20년 기준 소득금액 발표시 해당 금액으로 자격검증 등을 수행

※ '20년 영구임대 자산기준

○ 총자산가액 200백만원 이하 / 자동차가액 2,468만원 이하

- **(동일순위 경쟁시) 아래의 배점을 합산**한 순위에 따라 입주대상자를 선정하되, **합산한 점수가 같을 경우 아래 배점의 제5호와 제6호에 따른 점수의 합이 높은 순**으로 입주대상자를 선정(기존주택 전세임대 지침 제7조 제2항)

평가항목	평가요소	배점
1. 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체가 운영하는 자활사업 프로그램에 참여한 기간 또는 취업[1]·창업[2]을 통해 경제활동에 참여한 기간을 합산한 총 기간(세대원이 참여한 기간 포함) 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	가. 24개월 이상 나. 12개월 이상 24개월 미만 다. 12개월 미만	3점 2점 1점
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) ※ 입주자 선정 기준일 현재 3개월 이상(최근 1년간의 거주기간 합산 가능) 가목 또는 나목에 해당하는 곳에 거주한 경우에 인정한다.	가. 전용입식부엌, 전용수세식 화장실을 모두 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우 나. 전용입식부엌, 전용수세식 화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우	4점 2점
6. 소득 대비 임차료 비율 ※ 주거급여 수급자의 경우 임차료는 주거급여액 차감 후 금액을 의미하며, 부양의무자(「국민기초생활보장법」 제2조제5호에 해당하는 사람을 말함)와 체결한 임대차계약에 따른 임차료는 인정하지 않음	가. 80% 이상 나. 65%이상 80% 미만 다. 50%이상 65% 미만 라. 30%이상 50% 미만	5점 4점 3점 2점

○ **(고령자)** 모집공고일(2020.2.14) 현재 사업대상 **시·군·자치구**에 거주하는 **무주택세대구성원**으로서 아래에 해당하는 **만65세 이상**인 사람

구분	유형	세부 자격요건
고령자	수급자	「국민기초생활보장법」제2조제1호에 해당하는 고령자
	차상위계층	「국민기초생활보장법」제2조제10호에 해당하는 고령자

- **(동일순위 경쟁시) 수급자 등의 동순위 경쟁시 선정기준과 동일**하게 적용(기존주택 전세임대 지침 제7조 제2항)

○ **(다자녀)** 모집공고일(2020.2.14) 현재 사업대상 **시·군·자치구**에 거주하는 **무주택세대구성원**으로서 **2명 이상의 자녀**(태아를 포함,「민법」상 미성년자로 한정)를 양육*하는 가구 중 아래 유형을 입주자를 선정

순위	유형	세부 자격요건
1순위	수급자	「국민기초생활보장법」제7조제1항제1호부터 제4호까지 급여 중 어느 하나에 해당하는 급여를 받는 수급자 가구
	차상위계층	「국민기초생활보장법」제2조제10호에 따른 차상위 계층

* 가족관계증명서를 통해 양육 여부를 판단

- **(동일순위 경쟁시) 아래의 배점을 합산**한 순위에 따라 입주대상자를 선정하되, **합산한 점수가 같을 경우 아래 배점표 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순**으로 입주대상자를 선정(기존주택 전세임대 지침 제7조의5 제2항)

평가항목	평가요소	배점
1. 자녀의 수	가. 4인 이상 나. 3인 다. 2인(태아가 아닌 두 자녀의 성별이 다른 경우만 적용)	5점 3점 1점
2. 현 거주지 상태에 대해 해당 점수를 합산하여 산정 ※「국민기초생활보장법」제32조의 보장시설 거주자는 해당하지 않음	가. 전용면적 26㎡ 이하 나.「건축법」제2조제1항제5호에 따른 지하인 경우	2점 1점
3. 현 거주지의 최저주거기준 미달 여부(「국민기초생활보장법」 제32조의 보장시설 거주자는 전용입식부엌, 전용수세식화장실을 모두 구비한 것으로 봄) ※ 입주자 선정 기준일 현재 3개월 이상(최근 1년간의 거주기간 합산 가능) 가목 또는 나목에 해당하는 곳에 거주한 경우에 인정한다.	가. 전용입식부엌, 전용수세식 화장실을 모두 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우 나. 전용입식부엌, 전용수세식 화장실 중 어느 하나를 구비하지 못한 주택에 거주하는 경우	2점 1점

5 임대기간 및 재계약 기준 등

○ (**수급자 등, 고령자**) 2년 단위로 임대차계약을 체결하고 입주자격을 충족하는 경우 **9회 재계약 가능**(최장 20년 거주)

- (**재계약 기준**) **기존주택 1순위자**로서 **월평균 소득 75%이하**이고, **영구임대 자산기준 충족**시 재계약 가능

  * 기존주택 전세임대 업무처리지침 제13조 제1항

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

< 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 70%이하	73.5%초과 77%이하	10%	20%
	77%초과 91%이하	20%	40%
	91%초과 105%이하	40%	80%

* 기존주택 전세임대 업무처리지침 제13조 제1항

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

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

- (**재계약 기준**) **월평균 소득 105%이하**이고, **국민임대 자산기준 충족**시 재계약 가능

  * 기존주택 전세임대 업무처리지침 제13조의4

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

< 소득요건 초과시 할증비율 >

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

* 기존주택 전세임대 업무처리지침 제13조 제1항

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

※ '19년 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 기준

(금액단위 : 원)

구분	3인 이하	4인	5인	6인	7인	8인
월평균소득 70%	3,781,270	4,315,641	4,689,906	5,144,224	5,598,542	6,052,860

* 가구당 월평균소득 적용시 가구원수 산정에 태아 포함

* 공고일 이후 국토교통부에서 '20년 기준 소득금액 발표시 해당 금액으로 자격검증 등을 수행

※ '20년 국민임대 자산기준

○ 총자산가액 288백만원 이하 / 자동차가액 2,468만원 이하

6 임대조건

□ 지원한도액

○ 주택도시기금 운용계획에 따라 유형별, 지역별로 지원한도액 설정

구분	수도권	광역시	기타
수급자등, 고령자	9천만원	7천만원	6천만원
다자녀*	1억2천만원	9천5백만원	8천5백만원

* 다자녀는 미성년자녀가 2명 초과시, 초과하는 자녀당 2천만원씩 추가 지원

□ 임대보증금 및 임대료

구분	임대 보증금	임대료		
		전세지원금 4천만원 이하	4천만원 초과 6천만원 이하	6천만원 초과
수급자등, 유공자, 고령자	전세금의 5%	연1%	연1.5%	연2%
다자녀	전세금의 2%			

7 협조사항

○ (**유형 구분**) 고령자, 다자녀 유형이 신설됨에 따라 입주자 선정에 차질이 없도록 고령자, 다자녀 유형을 구분하여 LH로 입주대상자 명단 통보 등 입주자 선정 협조 요청

- (고령자) 신청유형을 기초생활수급자, 차상위계층으로 구분하여 통보
- (다자녀) 신청유형을 생계·의료·주거·교육급여 수급자, 차상위계층 으로 구분하여 통보

* 전세임대 신규 모집 관련 리플렛(기존주택, 다자녀)을 입주자모집공고일 전에 지자체로 배포 예정

○ (**다자녀**) 다자녀 유형은 생계·의료·주거·교육급여 수급자 및 차상위계층으로 확인서만 징구하면 소득·자산 검색을 대체 가능

- 확인서 징구를 통해 소득·자산 검색을 대체하고 LH로 신속히 입주자 선정 결과를 통보하여, 다자녀가구에게 전세임대를 조속히 지원할 수 있도록 협조 요청

붙임1 : 지역별 배정 물량
붙임2 : 기존주택·다자녀 전세임대 입주자 모집공고

붙임1 **2020년 기존주택 신규공급 배정 물량**

총계		합계	수급자등	고령자	다자녀
합계		7,540	3,040	3,000	1,500
서울	소계	1,312	533	567	212
	강남구	32	12	13	7
	강동구	48	20	20	8
	강북구	71	29	29	13
	강서구	62	24	24	14
	관악구	70	31	31	8
	광진구	50	21	22	7
	구로구	48	19	20	9
	금천구	47	20	20	7
	노원구	83	33	36	14
	도봉구	60	24	26	10
	동대문구	63	27	28	8
	동작구	47	20	22	5
	마포구	36	14	16	6
	서대문구	36	14	16	6
	서초구	30	10	12	8
	성동구	39	16	18	5
	성북구	65	26	27	12
	송파구	59	24	25	10
	양천구	58	23	24	11
	영등포구	43	19	20	4
	용산구	37	16	18	3
	은평구	89	36	38	15
	종로구	22	9	11	2
	중구	22	9	11	2
	중랑구	95	37	40	18
경기	소계	1,373	516	510	347
	서울본부	339	126	125	88
	가평군	11	4	4	3
	구리시	55	18	18	19
	남양주시	93	31	31	31
	동두천시	22	8	7	7

총계			합계	수급자등	고령자	다자녀
		양주시	32	11	11	10
		양평군	20	8	8	4
		연천군	12	5	5	2
		의정부시	67	25	25	17
		포천시	23	9	9	5
		하남시	0	7	7	5
		인천본부	382	146	144	92
		고양시	88	35	34	19
		광명시	33	13	13	7
		김포시	39	15	15	9
		부천시	98	43	42	13
		시흥시	61	17	17	27
		파주시	63	23	23	17
		경기본부	652	244	241	167
		과천시	4	2	2	0
		광주시	31	12	12	7
		군포시	21	8	8	5
		성남시	97	38	38	21
		수원시	121	40	39	42
		안산시	88	32	32	24
		안성시	0	11	10	6
		안양시	54	23	22	9
		여주시	20	8	8	4
		오산시	18	6	6	6
		용인시	42	16	16	10
		의왕시	11	4	4	3
		이천시	23	9	9	5
		평택시	55	21	21	13
		화성시	40	14	14	12
인천	**소계**		488	195	193	100
	강화군		14	6	5	3
	계양구		55	22	22	11
	미추홀구		67	27	26	14
	남동구		95	37	38	20
	동구		14	6	6	2

총계		합계	수급자등	고령자	다자녀
	부평구	101	41	41	19
	서구	77	30	29	18
	연수구	38	15	15	8
	옹진군	2	1	1	0
	중구	25	10	10	5
강원	**소계**	227	95	93	39
	강릉시	39	16	16	7
	동해시	18	7	7	4
	속초시	55	26	26	3
	원주시	58	22	22	14
	춘천시	57	24	22	11
충북	**소계**	263	107	105	51
	음성군	19	8	8	3
	제천시	40	16	16	8
	진천군	16	7	7	2
	청주시	137	55	54	28
	충주시	51	21	20	10
대전	**소계**	194	69	68	57
	대덕구	35	12	12	11
	동구	49	19	18	12
	서구	48	16	16	16
	유성구	23	8	8	7
	중구	39	14	14	11
세종	세종시	33	13	12	8
충남	**소계**	265	109	108	48
	공주시	18	7	7	4
	논산시	30	12	12	6
	당진군	19	8	8	3
	보령시	20	8	8	4
	서산시	18	7	7	4
	아산시	45	18	17	10
	예산시	6	3	3	0
	천안시	94	40	40	14
	홍성군	15	6	6	3
전북	**소계**	455	173	170	112

총계		합계	수급자등	고령자	다자녀
	고창군	0	0	0	5
	군산시	81	33	32	16
	김제시	32	12	12	8
	남원시	22	8	8	6
	완주군	26	9	9	8
	익산시	77	28	27	22
	전주시	175	68	68	39
	정읍시	37	15	14	8
광주	**소계**	297	109	107	81
	광산구	73	25	24	24
	남구	47	18	17	12
	동구	26	10	10	6
	북구	89	32	32	25
	서구	62	24	24	14
전남	**소계**	270	108	106	56
	광양시	38	16	16	6
	나주시	29	11	11	7
	목포시	91	37	36	18
	무안군	13	5	4	4
	순천시	46	18	18	10
	여수시	53	21	21	11
대구	**소계**	439	190	187	62
	남구	60	26	26	8
	달서구	83	41	40	2
	달성군	27	9	9	9
	동구	68	29	28	11
	북구	63	25	24	14
	서구	53	23	23	7
	수성구	71	30	30	11
	중구	14	7	7	0
경북	**소계**	462	195	193	74
	경산시	51	21	21	9
	경주시	50	22	22	6
	구미시	62	26	26	10
	김천시	27	11	11	5

총계		합계	수급자등	고령자	다자녀
	상주시	15	6	6	3
	안동시	35	14	14	7
	영주시	24	10	10	4
	영천시	29	12	12	5
	칠곡군	30	13	13	4
	포항시	139	60	58	21
부산	**소계**	773	343	339	91
	강서구	13	5	5	3
	금정구	58	26	26	6
	기장군	39	16	15	8
	남구	48	21	21	6
	동구	41	18	18	5
	동래구	51	23	23	5
	부산진구	86	39	38	9
	북구	57	25	25	7
	사상구	41	18	18	5
	사하구	83	37	36	10
	서구	34	15	15	4
	수영구	47	22	22	3
	연제구	43	19	19	5
	영도구	37	16	16	5
	중구	18	9	9	0
	해운대구	77	34	33	10
울산	**소계**	94	37	37	20
	남구	24	10	10	4
	동구	11	4	4	3
	북구	14	5	5	4
	울주군	21	8	8	5
	중구	24	10	10	4
경남	**소계**	492	192	190	110
	거제시	32	13	13	6
	김해시	111	40	40	31
	밀양시	22	9	9	4
	사천시	22	9	9	4
	양산시	48	19	19	10

총계		합계	수급자등	고령자	다자녀
	진주시	67	23	23	21
	창원시	155	65	64	26
	통영시	35	14	13	8
제주	**소계**	103	56	15	32
	서귀포시	28	17	2	9
	제주시	75	39	13	23