

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016. 11. 23.(수)	
<b>담당 부서</b>	주거복지기획과	<b>담당자</b>	• 과장 윤종수, 팀장 박희민, 사무관 노지훈 ☎ (044) 201-3358, 4740
	공공주택정책과	<b>담당자</b>	• 과장 김철홍, 사무관 장대문 · 김종욱 ☎ (044) 201-4507, 4580
	행복주택기획과	<b>담당자</b>	• 과장 김대순, 사무관 장창석 ☎ (044) 201-4522
<b>보 도 일 시</b>		2016년 11월 24일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 11.24.(목) 06:00 이후 보도 가능	

## 공공임대 입주자 선정 시 금융자산 포함시켜 실효성 높여 오는 12월 30일부터 변경된 기준 적용

- 오는 12월 30일부터는 공공임대주택(영구·매입·전세·국민임대 및 행복주택) 입주자 선정시 금융자산을 포함한 자산기준이 적용된다.
- 국토교통부(장관 강호인)는 지난 7월 27일 입법·행정예고한 「공공주택특별법」 시행규칙 및 관련 지침\* 개정안을 확정(25일 관보 게재 및 고시)했다.
  - \* 공공주택 입주자 보유 부동산 및 자동차 관련 업무처리기준(국토부 고시), 공공주택 업무처리지침(국토부 훈령), 기존주택 전세임대 업무처리지침(국토부 훈령), 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료(국토부 고시), 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료(국토부 고시) 등 총 5건임.
- 이에 따라, 올해 12월 30일 이후 입주자 모집 공고하는 공공임대주택부터는 변경된 입주자 소득·자산기준이 적용되며, 재계약의 경우에는 사전 안내 등의 절차를 고려하여 내년 6월 30일부터 변경된 기준이 적용된다.

□ 이번에 개정되는 주요 내용은 다음과 같다.

① (입주기준-자산) 영구·매입·전세·국민임대주택 및 행복주택의 입주자 선정시 모든 입주자에 대해 부동산, 자동차, 금융자산 등을 포함한 총자산 기준과 자동차가액 기준을 적용한다.

\* (현행) 입주자의 자산에 대해 부동산가액과 자동차가액만 제한하고 있으며, 일부 입주자 유형(장애인·탈북자 등)은 자산에 관계없이 입주 가능함.

- (영구·매입·전세·국민임대) 영구·매입·전세임대주택은 총자산 1억 5900만 원 이하, 국민임대주택은 총자산 2억 1900만 원 이하\* 인 경우에만 입주 및 재계약이 가능하며, 총자산과 별도로 자동차 기준(2,500만원 이하)도 현행과 동일하게 적용된다.

\* 통계청 가계금융복지조사에 따른 소득 2, 3분위의 순자산 평균값을 각각 적용함.

- (행복주택) 입주 계층별 특성에 따라 차등화하여, 세대단위로 입주하는 신혼부부·고령자·산단근로자는 국민임대주택과 동일한 기준을 적용하고, 세대가 아닌 개인 단위로 입주하는 대학생·사회초년생은 7500만 원과 1억 8700만 원\* 이하인 경우만 입주 가능하다.

\* 통계청 가계금융복지조사에 따른 30세미만 가구 및 30~39세 가구의 순자산 평균값임.

또한, 자동차의 경우 사회초년생·신혼부부는 국민임대주택과 동일한 기준이 적용되며, 대학생은 자동차를 소유하지 않아야 한다.

② (입주기준 - 소득) 영구·매입·전세·국민임대주택 및 행복주택 입주자 선정시 현재 소득기준이 없는 입주자 유형에 대해 소득기준이 신설되고, 입주자 유형별 현행 소득기준도 일부 조정된다.

- (영구임대주택) 1순위 입주자 중 현재 소득기준이 없는 장애인·탈북자 등과 기초수급자 수준으로 소득기준을 엄격하게 적용하던 국가유공자에 대해 일반 입주자보다 완화된 소득기준\*을 적용한다.

\* 도시근로자 가구 월평균소득의 70% 이하(일반 입주자는 50% 이하)의 기준을 적용할 계획임.

\*\* 이와 함께, 영구임대주택 2순위 입주자 유형으로 도시근로자가구 월평균소득의 100% 이하인 장애인 가구를 신설함.

- (매입·전세임대주택) 종전 2순위 입주자 중 도시근로자 가구 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 가구는 1순위로 입주할 수 있다.
- (행복주택) 신혼부부·산단근로자 중 맞벌이 가구에 대해 소득 기준을 완화(100%→120%)하던 규정은 폐지된다.

③ (재계약기준) 재계약기준이 없는 영구임대주택에 대해 재계약기준을 신설하고, 현행 재계약기준도 형평성을 고려하여 일부 조정된다.

- (영구·매입·전세·국민임대주택) 입주자가 재계약 시에는 소득이 입주자격 기준액의 1.5배 이하\*이고 자산은 입주자격 기준액을 초과하지 않아야 한다.

\* (예) 도시근로자 가구 월평균소득 기준, 영구임대주택 일반입주자와 기초수급자 등은 75%, 장애인 등은 105% 이하임.

단, 재계약기준이 신설되는 영구임대주택의 기존 입주자에 대해서는 향후 2회차 재계약까지 변경기준 적용을 유예한 후, 3회차 재계약부터 소득·자산기준을 적용한다.

또한, 입주자의 주거 안정을 위해 소득 또는 자산이 재계약기준을 초과하더라도 1회에 한해 재계약이 가능하다.

- (행복주택) 신혼부부 및 사회초년생 재계약 시 소득기준을 20% 완화해주는 규정도, 형평성을 고려하여 없애고 입주 시 소득 기준과 동일한 기준을 적용한다.

□ 한편, 이번 개정안에는 소득 대비 임대료 비중이 높거나 최저주거기준에 미달하는 주거취약계층이 매입임대주택에 우선 입주 가능하도록 하는 내용도 포함되어 있으며, 이는 오는 12월 1일 이후 입주자모집 공고분부터 적용된다.

- 소득인정액이 기준 중위소득의 50% 이하인 차상위계층 또는 기초수급가구 중에서 ①소득 대비 임대료 비율 30% 이상과 ②최저 주거기준 미달 모두에 해당하면 우선 입주하고, 둘 중 하나에 해당하면 1순위로 입주 가능하다.
- 소득 대비 임대료 비율 산정 시 임대료는 6개월간의 평균 임대료를 반영하며, 입주 신청 시 확정일자를 받은 임대차 계약서를 제출하여야 한다.
- 국토부 관계자는 “이번 제도개선은 비정상의 정상화 과제 중 하나로, 개정안이 시행되면 공공임대주택을 보다 지원이 필요한 사람들에게 공급할 수 있게 되어 주거복지정책의 효율성이 높아질 것으로 기대된다.”고 말했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거복지기획과 박희민팀장(☎ 044-201-3358)에게 연락주시기 바랍니다.

# 참고 1

## 공공임대주택 유형별 소득·자산기준 개정내용

### □ 입주기준(안)

구분	입주자 유형	소득		자산	
		현행	개정안	현행	개정안
영구임대주택	(1순위) 기초수급자, 한부모가정 등	소득인정액 기준, 중위소득의 40~60%	현행과 동일	(소득인정액 평가시 반영)	현행과 동일
	(1순위) 국가유공자				
	(1순위) 장애인, 탈북자, 아동복지 시설퇴소자 등	소득불문	도시근로자 가구 월평균소득의 70%	없음	(총자산) 1.59억원 (자동차) 0.25억원
	(2순위) 일반	도시근로자 가구 월평균소득의 50%	현행과 동일	(부동산) 1.26억 (자동차) 0.25억	
	(2순위) 장애인	<신 설>	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	-	
매입/전세임대주택	(1순위) 기초수급자, 한부모가정	소득인정액 기준, 중위소득의 40~60%	현행과 동일	(소득인정액 평가시 반영)	현행과 동일
	(1순위) 장애인	<신 설>	도시근로자 가구 월평균소득의 70%	-	(총자산) 1.59억원 (자동차) 0.25억원
	(2순위) 장애인	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	현행과 동일	없음	
	(2순위) 일반	도시근로자 가구 월평균소득의 50%	현행과 동일	(부동산) 0.5억 (자동차) 0.22억	
국민임대	면적 50㎡ 이하	평균소득의 50% (1순위) / 70%(2순위)	현행과 동일	(부동산) 1.26억 (자동차) 0.25억	(총자산) 2.19억원 (자동차) 0.25억원
	면적 60㎡ 이하	도시근로자 가구 월평균소득의 70%	현행과 동일		
행복주택	신혼부부(세대), 산단근로자(세대), 고령자(세대)	도시근로자 가구 월평균소득의 100% (신혼부부, 산단근로자는 맞벌이시 120%)	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	(부동산) 2.16억 (자동차) 0.28억	(총자산) 2.19억원 (자동차) 0.25억원
	사회초년생(본인)	도시근로자 가구 월평균소득의 80% (세대주인 경우 세대합산 100%)	현행과 동일	(부동산) 2.16억 (자동차) 0.28억	(총자산) 1.87억원 (자동차) 0.25억원
	대학생(본인)	본인과 부모 합산소득이 도시근로자 가구 월평균소득의 100%	현행과 동일	(부동산) 1.26억 (자동차) 0.25억	(총자산) 0.75억원 (자동차) 미소유
	주거급여수급자	소득인정액 기준	현행과 동일	(부동산) 1.26억 (자동차) 0.25억	(소득인정액 평가시 반영)

□ 재계약기준(안)

구분	입주자 유형	소득		자산	
		현행	개정안	현행	개정안
영구 임대 주택	기초수급자, 한부모 가정 등	없음	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	없음	(총자산) 1.59억원 (자동차) 0.25억원
	국가유공자, 장애인, 탈북자, 아동복지 시설 퇴소자 등		도시근로자 가구 월평균소득의 105%		
	일반(2순위) 청약저축가입자		도시근로자 가구 월평균소득의 75%		
매입/ 전세 임대 주택	기초수급자, 한부모	도시근로자 가구 월평균소득의 50%	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	(소득인정액 산정시 반영)	
	장애인	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	도시근로자 가구 월평균소득의 105%	없음	
	일반	도시근로자 가구 월평균소득의 50%	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	(부동산) 0.5억 (자동차) 0.22억	
국민 임대 주택	면적에 따라, 도시근로자 가구 월평균소득의 50% / 70% / 100%	면적에 따라, 도시근로자 가구 월평균소득의 75% / 105% / 150%	현행과 동일	(부동산) 1.26억 (자동차) 0.25억	(총자산) 2.19억원 (자동차) 0.25억원
행복 주택	신혼부부(세대)	도시근로자 가구 월평균소득의 120% (맞벌이시 144%)	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	(부동산) 2.16억 (자동차) 0.28억	(총자산) 2.19억원 (자동차) 0.25억원
	산단근로자(세대), 고령자(세대)	도시근로자 가구 월평균소득의 100% (맞벌이시 120%)	도시근로자 가구 월평균소득의 100%	(부동산) 2.16억 (자동차) 0.28억	(총자산) 2.19억원 (자동차) 0.25억원
	사회초년생(본인)	도시근로자 가구 월평균소득의 96% (세대주인 경우 세대합산 120%)	도시근로자 가구 월평균소득의 80% (세대주인 경우 세대합산 100%)	(부동산) 2.16억 (자동차) 0.28억	(총자산) 1.87억원 (자동차) 0.25억원
	대학생(본인)	본인과 부모 합산소득이 도시근로자 가구 월평균소득의 100%	현행과 동일	(부동산) 1.26억 (자동차) 0.25억	(총자산) 0.75억원 (자동차) 미소유
	주거급여수급자	소득인정액 기준	현행과 동일	(부동산) 1.26억 (자동차) 0.25억	(소득인정액 평가시 반영)