

 국토교통부		<h1>보도참고자료</h1>	
		<b>배포일시</b>	2018. 6. 1(금) / 총 2매(본문2)
<b>담당부서</b>	주거복지정책과	<b>담당자</b>	• 과장 김홍목, 사무관 이민규 • ☎ (044) 201-4504, 3355
<b>보도일시</b>		즉시 보도 가능합니다.	

## 판교 임대아파트 ‘날벼락’ 보도 관련

- 분양전환 공공임대주택의 유형에는 5년 임대, 10년 임대주택이 있으며,
  - 5년 공공임대주택은 시세의 60~80% 수준으로 임대의무기간(5년) 동안 안정적으로 거주한 이후 분양전환\*이 가능합니다.
    - \* (분양전환가격) 건설원가와 감정평가금액의 산술평균금액
  - 그러나 5년 임대주택은 임대기간이 짧고 조기분양(2년 6개월 후 분양 전환 가능)이 가능하여 임대주택으로서의 역할이 미흡한 측면이 있어 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 장기임대주택 공급 확대를 위해 10년 공공임대주택\*을 도입하게 되었습니다('04.3월)
    - \* 중산화 가능계층(소득 5·6분위 등)을 대상으로 하고, 분양전환가격은 감정평가금액 이하로 산정
- 분양전환가격 산정방식에 있어 5년 임대와 10년 임대에 차등을 둔 이유는 10년 임대의 경우 공적 의무(매각금지, 임대료 인상 제한)가 장기간 부여되고, 조기 자금회수가 어려운 측면 등 사업자의 참여유인이 낮아 장기임대에 따른 수익성 악화를 보전할 수 있도록 한 것입니다.

구분	국민임대주택	5년 임대주택	10년 임대주택
임대의무기간	30년	5년 (2년반후 분양전환 가능)	10년 (5년후 분양전환 가능)
입주자격	도시근로자 월평균소득의 50~100% 이하	도입당시 소득제한 無 *11.9월부터 도시근로자 월평균소득 100%이하 (60㎡ 이하)	도입당시 소득 제한 無 *11.9월부터 도시근로자 월평균소득 100%이하 (60㎡ 이하)
건설주체	공공	공공, 민간	공공, 민간

□ 따라서 10여년이 지난 현 시점에서 분양전환가격에 대한 산정 방식을 사후적으로 변경하는 것은 다양한 측면에 대해서 충분한 고려가 필요한 사항입니다.

① 분양전환가격은 입주자모집 공고문에 명시되어 있으며, 임대사업자·임차인간에 체결된 임대차계약서 상에도 포함된 사항으로 소급적으로 변경하기 어렵고,

② 현행 규정(감정평가금액 이하)으로 이미 분양을 받은 분양자(3.3만호, '16년말 기준)와의 형평성을 고려할 필요가 있으며,

③ 시세보다 저렴한 임대료로 10여년간 안정적으로 거주한 사실에 대한 고려, 과도한 시세차익의 수혜에 대한 비판 등 다양한 의견도 있습니다.

\* LH가 공급한 10년 임대주택의 경우를 보면 임대료 증액 수준을 연 2~3% 수준으로 안정적으로 유지하여 시세보다 저렴(판교 85m<sup>2</sup> 이하의 경우 임대보증금과 임대료가 주변시세 대비 65%이하 수준)하게 공급

□ 따라서 국토교통부는 법령과 사적자치를 준수한다는 원칙하에 앞으로 분양전환 하는 경우 임차인과의 협의 절차를 의무화하고 분양전환을 받지 못한 임차인에게 임대기간을 연장 하는 등의 보완 방안을 강구중에 있음을 알려드립니다.

< 관련 보도내용 (조선일보 6.1) >

◆ 이제와 집값 10억 내라고? 판교 임대아파트 '날벼락'  
- 판교 집값 급등으로.. '서민 내집 마련 천천히' 취지 무색



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거복지정책과 이민규 사무관(☎ 044-201-3355)에게 연락주시기 바랍니다.