 국토교통부	보도참고자료		
	배포일시	2021. 11. 1.(월) / 총 5매(본문3, 참고2)	
담당부서 공공주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이기봉, 사무관 김용선 • ☎ (044) 201-4514 	
보도일시	배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.		

통합공공임대주택 임대료 기준, 11월 18일까지 행정예고

- 시세의 35% ~ 90% 범위에서 입주민 부담능력에 따라 차등화 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 10월 29일부터 11월 18일까지 통합공공임대주택 임대료 기준*에 대한 행정예고를 진행한다고 밝혔다.

* 국토교통부 고시 “통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준”

- 통합공공임대주택은 기존 복잡했던 공공임대주택 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격, 임대료 체계 등을 수요자 관점에서 개선하기 위해 도입한 것으로,
- 올해 4월 확정된 입주기준에 이어 임대료 기준이 마련되면 통합공공임대주택의 기본 제도가 완성된다.

< 공공임대주택 유형별 입주계층 및 임대료 수준 >

소득수준	월평균 소득 50% 이하	월평균 소득 70% 이하	월평균 소득 100% 이하	기준 중위소득 150% 이하
기존 공공임대 유형 (임대료 수준)	영구임대 (시세 30% 수준)	국민임대 (시세 60% 수준)	행복주택 (시세 80% 수준)	
↓				
유형 통합	통합공공임대 (시세 35% ~ 90% 수준)			

□ 통합공공임대주택 임대료 기준의 주요내용은 다음과 같다

- ① 정부는 임대료(임대보증금 포함, 이하 동일)의 상한선인 표준임대료의 기준을 설정하고 사업시행자(LH 등)가 표준임대료 이하*의 범위에서 실제 임대료를 결정한다.

* 공공주택특별법 제49조 및 동법 시행령 제44조 규정에 근거

- ② 표준임대료는 주변 지역의 전월세 시세를 기준으로 설정하고, 시세의 35~90% 범위에서 입주민의 소득수준별로 차등화하며, 저소득층의 주거비 부담 경감을 위해 소득이 낮은 구간에서는 임대료를 증가폭을 낮게 설정하였다.

< 시세대비 임대료율(안) >

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%	130~150%
시세대비 임대료율	0.35	0.40	0.50	0.65	0.80	0.90

* 「서민·중산층 주거안정 지원방안」(’20.11.19)에서 기 발표

- 또한, 사업시행자는 해당 지역의 시세가 입주민 부담능력 대비 과중하다고 판단되는 경우 인하된 임대료를 부과할 수 있도록 근거를 마련하여, 무주택 서민들의 주거비 부담을 최소화하고자 하였다.

- ③ 임대보증금과 월임대료 비율은 입주자 모집공고 시 기본적으로 35 : 65의 비율로 제시되지만, 입주자가 희망하는 경우 상호 전환할 수 있다.

- ④ 시간 경과에 따른 시세 변동을 임대료에 반영하기 위해 사업시행자는 매년 시세를 조사해 표준임대료를 갱신한다.

- 다만, 갱신 계약 시 임대료 상승률은 공공주택특별법에서 정한 범위(5%)를 넘을 수 없다.

⑤ 입주민이 거주 중 **최초 입주자격**(소득·자산기준 등)을 **초과**한 경우에도 **계속 거주를 희망**하면 일정 수준의 임대료를 추가 부담하되 강제 퇴거당하지 않고 오랫동안 안심하고 거주할 수 있도록 하였다.


□ 국토부 김홍목 주거복지정책관은 “임대료 기준이 마련되면 통합 공공임대주택 공급을 위한 **제도적 기반이 마련되는 것**”이라며,

○ “통합공공임대주택은 단순히 주거 공간에서 그치는 것이 아니라, **주거와 삶, 사람과 지역사회가 함께 어우러지는 공간으로 만들기 위해 주택과 생활 SOC 결합, 다양한 주거 서비스를 함께 제공할 것**”이라고 밝혔다.

□ 자세한 내용은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 정책자료 - 법령정보 - 입법예고·행정예고란에 게시된 ‘**통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준 행정예고**’에서 확인할 수 있으며,

○ 의견이 있는 경우에는 11월 18일까지 우편, 팩스 또는 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : 339-012 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 공공주택정책과 (전화 : 044-201-4514, 팩스 044-201-5663)

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공주택정책과 김용선 사무관(☎ 044-201-4514)에게 연락주시기 바랍니다.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

참고

통합공공임대주택 개요

- **(추진배경)** 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도 전반을 수요자관점에서 개선

< 통합 공공임대주택 기본모델 >



□ 주요내용

- ① **(입주기준)** 월평균소득이 기준 중위소득 150% 이하*이고, 총자산**이 소득 3분위(5분위 기준) 순자산 평균값('21년, 2.92억원) 이하인 가구

* 1인 가구는 20%p, 2인 가구는 10%p를 상향하여 적용

** 자산기준 중 자동차 가액: 3,500만원 × 운송장비 소비자물가지수('21년, 3,496만원)

< '21년 기준 중위소득 및 통합 공공임대주택 소득요건 >

가구원수	1인	2인	3인	4인
'21년 기준 중위소득	1,827,831원	3,088,079원	3,983,950원	4,876,290원
통합공공임대 소득요건	3,107,313원 (170%)	4,940,926원 (160%)	5,975,925원 (150%)	7,314,435원 (150%)

- ② **(공급기준)** 저소득층의 입주기회를 충분히 보장하기 위해 공급 물량의 60%*는 기준 중위소득 100% 이하 가구에 우선공급

* 시·도지사 승인 시 60%를 초과하여 우선공급 가능

- 우선공급 대상은 기존 영구·국민임대의 우선공급 대상이 모두 포함*되며, 주거지원 필요성이 높은 비주택 거주자 등은 신설**

* 철거민, 국가유공자, 장기복무 제대군인, 장애인, 급여 수급자 등

** ① 쪽방, 고시원, 반지하 등 비주택 거주자, ② 보호종료아동

< 통합 공공임대주택 공급기준 개요 >

구분	우선공급	일반공급
공급물량	60% * 시·도지사 승인시 60% 초과 가능	40%
소득요건	기준 중위소득 100% 이하	기준 중위소득 150% 이하 * 맞벌이 신혼부부는 180% 이하
자산요건	3/5분위 순자산 평균값 이하 * '21년 기준, 2.92억원	좌동
선정방법	배점(동점일 경우 추첨)	추첨

- ④ (소득연계형 임대료) 입주민 부담 능력(소득수준)에 따라 임대료를 차등 부과하고, 소득이 낮은 구간에서는 임대료를 증가폭을 낮게 설정

< 시세대비 임대료율(안) >

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%	130~150%
시세대비 임대료율	0.35	0.40	0.50	0.65	0.80	0.90

- ③ (거주기간) 이사걱정 없이 내 집처럼 살 수 있도록 30년 거주

* (現) 청년 6년, 자녀가 있는 신혼부부 10년 → (改) 계층과 관계없이 자격 충족시 30년

** 거주기간 도래 이후에도 계속 거주를 희망하는 경우 임대료를 일부 할증하여 거주 허용

- ④ (중형주택 공급) 3~4인 가구가 선호하는 중형주택(전용 60~85㎡)을 신규 도입하고, 비중을 점차 확대하여 '25년부터는 연 2만호 공급*

* ('21) 0.1만호(사업승인) → ('22) 0.6만호 → ('23) 1.1만호 → ('24) 1.5만호 → ('25~) 연 2만호

- 가구원수별 입주 가능 면적을 설정하되, 적은 가구원수가 넓은 면적에 입주를 희망하는 경우 일정 수준의 임대료 할증을 통해 입주 허용

< 가구원수별 입주 가능 면적 >

전용면적	18㎡ (16~20㎡)	26㎡ (21~30㎡)	36㎡ (31~40㎡)	46㎡ (41~50㎡)	56㎡ (51~60㎡)	66㎡ (61~70㎡)	76㎡ (71~80㎡)	84㎡ (81~85㎡)
가구원수	1인	1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상		

- ⑤ (품질개선) 공공임대주택에 사용되는 주요 마감재를 '25년까지 분양주택 수준으로 점차 상향(LH)

* 도어락, 바닥재, 흡제어시스템, 빨래건조대 4종은 상향 완료

- (향후계획) 과천 지식정보타운 S10(605호), 남양주 별내 A1-1(576호) 총 1,181호에 대한 입주자 모집공고 예정('21. 12월, LH)