

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016.7.25(월) 총 7매(본문4)	
담당 부서	주거복지기획과	담 당 자	• 과장 윤종수, 팀장 박희민, 사무관 김경은 ☎ (044) 201-3358, 4740
	공공주택정책과	담 당 자	• 과장 김철흥, 사무관 장대문 ☎ (044) 201-4507
	행복주택기획과	담 당 자	• 과장 김대순, 사무관 장창석 ☎ (044) 201-4522
보도 일시		2016년 7월 27일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신 방송 인터넷은 7.26(화) 11:00 이후 보도 가능	

## 공공임대주택 입주자의 소득재산기준 정비 추진

- 공공주택특별법 시행규칙 일부개정안 입법예고
- 공공주택 업무처리지침 일부개정안 등 행정예고

□ 고액자산을 보유한 입주자가 영구임대주택에 계속 거주하는 등의 문제를 해소하고, 공공임대주택을 정부의 주거지원이 보다 절실한 사람들에게 공급할 수 있는 근거가 마련된다.

○ 국토교통부(장관 강호인)는 영구임대주택 등 공공임대주택의 입주자 선정 및 재계약시 적용되는 소득·재산 기준을 보다 체계적으로 정비하는 내용의 「공공주택특별법」 시행규칙 및 관련 지침\* 개정안을 마련하여 7월 27일부터 입법예고(40일간)와 행정예고(20일간)한다고 밝혔다.

\* 공공주택 입주자 보유 부동산 및 자동차 관련 업무처리기준(국토부 고시), 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료(국토부 고시), 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료(국토부 고시), 공공주택 업무처리지침(국토부 훈령), 기존주택 전세임대 업무처리지침(국토부 훈령) 등 총 5건

□ 이번에 입법·행정예고된 시행규칙 및 지침 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

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

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

- (영구·매입·전세임대주택) 총자산 1.59억원 이하, 국민임대주택은 총자산 2.19억원 이하\*인 경우에만 입주 및 재계약이 가능하며, 총자산과 별도로 자동차 기준도 현행과 동일하게 적용된다.

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

- (행복주택) 입주 계층별 특성에 따라 차등화하여, 세대단위로 입주하는 신혼부부·고령자·산단근로자는 국민임대주택과 동일한 기준을 적용하고, 세대가 아닌 개인 단위로 입주하는 대학생·사회초년생은 0.75억원과 1.87억원\* 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 소득 기준을 신설하고, 입주자 유형별 현행 소득기준도 일부 조정한다.

- (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%(일반 입주자는 50%) 이하

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

- (매입·전세임대주택) 2순위 입주자 중 도시근로자 가구 월평균 소득의 70%이하인 장애인 가구는 1순위로 상향하여 우선 입주할 수 있도록 한다.

- (행복주택) 신혼부부·산단근로자 중 맞벌이 가구에 대해 소득 기준을 완화(100%→120%)하던 규정도 없애기로 하였다.

- 입주기준(소득·자산) 정비를 통해 앞으로는 모든 입주자에 대해 소득·자산기준이 보다 체계적으로 적용되고, 입주자간 형평성 등도 제고될 것으로 기대된다.

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

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

\* (예) 도시근로자 가구 월평균소득 기준, 영구임대주택 일반입주자는 75% (입주기준 50%), 장애인 등은 105%(입주기준 70%) 이하

다만, 기초수급자 등은 입주시에는 일반 입주자보다 엄격한 소득 기준\*이 적용되나, 재계약시에는 일반 입주자와 동일한 기준\*\*이 적용된다.

\* (현행) 소득평가액에 재산의 소득환산액을 합산하여 산정한 금액이 기준 중위소득의 40% 이하

\*\* 도시근로자가구 월평균소득의 75% 이하 및 총자산·자동차가액 입주기준 이하

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

- (행복주택) 신혼부부 및 사회초년생 재계약시 소득기준을 20% 완화해주는 규정도 형평성을 고려하여 없애고, 입주시 소득기준과 동일한 기준을 적용하도록 하였다.

□ 금번 제도개선으로 재계약 요건이 신설되는 영구임대주택에 대해서는 기존 입주자에게 충분한 유예기간(2회 재계약까지 적용 제외)을 부여하고 유예기간동안 개정 제도를 지속 안내할 계획이다.

○ 또한, 영구임대주택의 재계약 기준을 초과하는 가구\*에 대해서는 마이홈센터 등을 통해 주택구입·전세자금 대출, 5·10년 공공임대 입주 등의 주거지원 서비스를 상담·제공하여 안정적인 주거 대안을 마련할 수 있도록 적극 지원할 계획이다.

\* 4인가구 기준 월소득 404.5만원(장애인 등은 566.3만원) 또는 순자산 1.59억원 초과

□ 이와 함께, 입주자가 타인명의의 고가차량을 등록·사용하는 문제\*를 해소하기 위해 공공임대주택의 운영·관리 체계도 개선해나갈 계획이다.

\* 입주 및 재계약시 자산기준은 해당 가구가 소유한 자산에 대해서만 관리 가능

□ 국토부 관계자는 “영구임대주택 입주 대기자가 3만 명이 넘고 평균 대기기간도 2년에 가까운 실정을 고려할 때, 공공임대주택을 보다 지원이 필요한 사람들에게 공급함으로써 주거복지정책의 효율성을 높일 수 있을 것으로 기대한다”며,

○ “서민 주거안정을 위해 공공임대주택 공급을 계속 확대해나가는 한편, 공급된 공공임대주택이 주거비 부담이 큰 사람들에게 우선적으로 배분될 수 있도록 관련 기준을 개선해나갈 것”이라고 밝혔다.



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

# 참고 1

## 공공임대주택 유형별 소득자산기준 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, 아동복지시설퇴소자 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	없음	(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)

## 참고 2

## 관련 통계

### □ 임대주택 유형별 현황

구분	영구임대	매입임대	전세임대	국민임대
재고('15년)	195,699호	82,298호	142,070호	471,110호
대상 소득계층	소득 10분위 기준, 1~ 2분위			소득 4분위 이하

### □ 도시근로자 가구 월평균소득(단위 : 만원)

구분	50%	70%	75%	100%	105%
3인이하 가구	240.8	337.2	361.3	481.7	505.8
4인 가구	269.7	377.5	404.5	539.3	566.3
5인 이상 가구	237.8	383.3	410.6	547.5	574.9

(\* 통계청 가계동향조사, 2015년도 기준)

### □ 소득 분위별(5분위 기준) 순자산(단위 : 만원)

구분	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
평균	28,065	10,718	15,908	21,863	29,967	61,852

(\* 통계청 가계금융복지조사, 2015년도 기준)

### □ 장애인가구의 월평균 소득

○ 전체 평균 : 223.5만원

○ 월평균소득 금액별 분포(350만원 미만 가구가 전체의 80.4%)

구분	100만원 미만	100~199만원	200~299만원	300~349만원	350~399만원	400~449만원	450~499만원	500만원 이상
비율	30.8%	25.2%	17.5%	6.9%	4.0%	4.3%	2.4%	9.0%

(\* 보건복지부 장애인실태조사, 2014년도 기준)

### □ 생계·의료수급자 기준 : 소득인정액이 기준 중위소득의 40% 이하

구분 \ 가구규모	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구
기준 중위소득	162.5	276.7	357.9	439.1	520.4
기준 중위소득의 40%	65.0	110.7	143.2	175.7	208.2

(\* 단위 : 만원)