

자격유형 특정

공고를 몇 개 보았으나... 사실 공고로 알기는 힘들었다.

실제 LH에서 설명하는 식도 공급유형 -> 입주자격 이런 식이기 때문에

공급유형별로 입주자격을 보는 식으로 특정하는 것이 합리적으로 보인다. (주의점: test에 B,F,O없음)

```
In [34]: for i in train['공급유형'].unique():
         print(i, train[train['공급유형']==i]['자격유형'].unique())
```

```
국민임대 ['A' 'B' 'E' 'G' 'H']
공공임대(50년) ['A']
영구임대 ['C' 'E' 'F' 'I' 'A']
공공임대(10년) ['A']
공공임대(분납) ['A']
장기전세 ['A']
공공분양 ['D']
행복주택 ['J' 'K' 'L' 'M' 'N' 'O']
공공임대(5년) ['A']
임대상가 ['D']
```

```
In [35]: for i in test['공급유형'].unique():
         print(i, test[test['공급유형']==i]['자격유형'].unique())
```

```
국민임대 ['H' 'A' 'E' 'G']
영구임대 ['C' 'D' 'I']
공공임대(50년) ['A']
공공임대(10년) ['A']
공공임대(분납) ['A']
행복주택 ['J' 'K' 'L' 'M' 'N']
임대상가 ['D']
```

전에 correlation plot에서 보았듯이 임대상가와 D는 correlation이 0.98로 둘중 하나를 드랍하는 것이 좋을 듯 하고, D가 상가 입주자격을 충족하는 경우를 말하는 것이 맞는 것 같다.

임대아파트는 5가지 종류(국민, 공공, 영구, 장기, 행복)가 있다.

- 영구임대: 생계급여 또는 의료급여 수급자 등[소득 1분위]
- 국민임대: 무주택세대구성원[소득 2~4분위]
- 장기전세: 무주택세대구성원[소득 3~4분위]
- 공공임대(5년/10년/분납): 무주택세대구성원[소득 3~5분위]
- 행복주택: 무주택세대구성원/무주택자[소득 2~5분위]

국민임대

```
국민임대 ['A' 'B' 'E' 'G' 'H']
```

국민임대주택은 **무주택 저소득층**의 주거안정을 위해 만들어졌습니다.

여기서 말하는 저소득층이란 **소득 1~4분위 계층**을 뜻 합니다.

국가재정과 국민주택기금으로 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설을 하며 공급하는 주택입니다.

저렴한 임대료가 특징이며 **장기간(30년)** 동안 임대가 가능합니다. 하지만 분양전환은 되지 않습니다.

- 국민임대 입주조건:

■ 소득 및 자산보유 기준

| 구분 | | 소득 및 자산보유 기준 | | |
|----|-------|---|--------------|--|
| 소득 | | 가구원수 | 월평균소득기준 | 참고사항 |
| | | 3인이하가구 | 3,781,270원이하 | * 가구원수는 세대구성원 전원을 말함 (외국인 배우자와 임신 중인 경우 태아 포함) * 월평균소득액은 세전금액으로서 세대구성원 전원의 월평균 소득액을 모두 합산한 금액임 |
| | | 4인가구 | 4,315,641원이하 | |
| | | 5인가구 | 4,689,906원이하 | |
| | | 6인가구 | 5,144,224원이하 | |
| | | 7인가구 | 5,598,542원이하 | |
| | | 8인가구 | 6,052,860원이하 | |
| 자산 | 총자산가액 | • 세대구성원 전원이 보유하고 있는 모든 총자산가액 합산기준 28,000만원 이하 | | |
| | 자동차가액 | • 세대구성원 전원이 보유하고 있는 개별 자동차가액 2,499만원 이하 | | |

- 소득기준: 소득은 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% 이하가 되어 신청이 가능합니다.
- 자산기준: 총자산 292000만원 이하, 자동차 3496만원 이하일 경우 신청이 가능합니다. (현재 기준)
여기서 말하는 총자산은 토지, 건물, 자동차, 금융자산, 일반자산 등을 뜻합니다. 자동차 자산은 보건복지부장관이 정한 차량 기준가액을 뜻합니다.
- 임대료: 시중시세의 60~80퍼센트

| 전용면적 50㎡미만 | <ul style="list-style-type: none"> * 무주택 세대구성원으로서 월평균 소득이 전년도 도시 근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(1인가구 90%, 2인가구 80%)이하인 사람 * 단독세대주는 40㎡ 이하만 신청가능 - 중증장애인 50㎡미만까지 가능 * 가구원수별 가구당 월평균소득 기준 <p>[단위: 원]</p> <table> <tr> <th>가구원수</th><th>50%</th><th>70%</th></tr> <tr> <td>3인 가구</td><td>3,120,260</td><td>4,368,364</td></tr> <tr> <td>4인 가구</td><td>3,547,103</td><td>4,965,944</td></tr> </table> <p>❗ 가구원수에는 태아 포함</p> | 가구원수 | 50% | 70% | 3인 가구 | 3,120,260 | 4,368,364 | 4인 가구 | 3,547,103 | 4,965,944 | <p>도시근로자 가구원수별 가구당 소득의 50%(1인가구 70%, 2인가구 60%)이하인 무주택세대구성원에게 우선공급</p> <ul style="list-style-type: none"> * (1순위) 당해주택 건설 시군구 거주자 * (2순위) 당해주택 건설 연접 시군구 중 사업주체 지정 시군구 거주자 * (3순위) 제 1.2순위 이외의 자 * 동일순위내에서 경쟁시 미성년자녀(태아포함) 3명 이상인자, 배점이 높은 자 순으로 선정 |
|-------------------------|--|---|-----|-----|-------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|--|
| 가구원수 | 50% | 70% | | | | | | | | | |
| 3인 가구 | 3,120,260 | 4,368,364 | | | | | | | | | |
| 4인 가구 | 3,547,103 | 4,965,944 | | | | | | | | | |
| 전용면적 50㎡이상 ~ 60㎡이하 | <ul style="list-style-type: none"> * 무주택 세대구성원으로서 월평균 소득이 전년도 도시 근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(1인가구 90%, 2인가구 80%)이하인 사람 * 단독세대주는 40㎡ 이하만 신청가능 - 중증장애인 50㎡미만까지 가능 * 가구원수별 가구당 월평균소득 기준 <p>[단위: 원]</p> <table> <tr> <th>가구원수</th><th>50%</th><th>70%</th></tr> <tr> <td>3인 가구</td><td>3,120,260</td><td>4,368,364</td></tr> <tr> <td>4인 가구</td><td>3,547,103</td><td>4,965,944</td></tr> </table> <p>❗ 가구원수에는 태아 포함</p> | 가구원수 | 50% | 70% | 3인 가구 | 3,120,260 | 4,368,364 | 4인 가구 | 3,547,103 | 4,965,944 | <ul style="list-style-type: none"> * (1순위) 청약저축 24회이상 납입한 자 * (2순위) 청약저축 6회이상 납입한 자 * (3순위) 제 1.2순위 이외의 자 * 동일순위내 경쟁시 미성년자녀(태아포함) 3명 이상인자, 당해지역 거주자, 배점이 높은 자 순으로 선정 |
| 가구원수 | 50% | 70% | | | | | | | | | |
| 3인 가구 | 3,120,260 | 4,368,364 | | | | | | | | | |
| 4인 가구 | 3,547,103 | 4,965,944 | | | | | | | | | |
| 신혼부부·자녀가 만6세 이하인 한부모 | <ul style="list-style-type: none"> * 신혼부부(혼인중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내이거나 만6세이하의 자녀를 둔 사람) * 예비신혼부부(해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람) * 자녀가 만6세 이하인 한부모 | <ul style="list-style-type: none"> * (1순위) <ul style="list-style-type: none"> 1) 혼인기간 중 출산(임신입양 포함)하여 자녀(미성년자로 한정하며, 태아를 포함)가 있는 신혼부부, 자녀가 만6세 이하인 한부모 2) 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외 출생자(미성년자 한정)가 있는 경우 * (2순위) 1순위에 해당하지 않는 경우 | | | | | | | | | |

- 전용면적 나눠서 봤지만 특정하기는 힘들었다... 왜 행복할수 없어!!!

공공임대(5년, 10년, 50년)

공공임대(50년) ['A']
공공임대(10년) ['A']
공공임대(5년) ['A'] # test에는 공공임대 5년은 없다.
공공임대(분납) ['A']

공공임대주택은 **5년 또는 10년** 동안 임대를 살다가 입주자에게 우선적으로 분양권을 줍니다. 만약 현재 살고 있는 임대주택이 마음에 든다면 **입주자가 매수할 수 있습니다.**

하지만 **50년 공공임대주택**은 임대만 가능하고, 분양전환은 되지 않습니다.

- 임대료: 시세대비 60~90% or 시중시세 이하
- 공공임대 입주조건: 공공임대주택의 입주자격은 **면적**에 따라 다릅니다. 각 면적별 자격조건에 부합한다면 자산보유 기준만 만족하시면 됩니다. 자산보유 기준은 아래와 같습니다.
- 전용 85제곱미터 이하 입주자격: 모집공고일 당시에 임대아파트가 건설될 지역에 **거주하고 있는자**, 무주택세대 구성원, **주택청약종합저축**(입주자저축 및 청약저축 포함)에 가입한 자일 경우 신청 가능합니다.
- 전용 85제곱미터 초과 입주자격: 만 19세 이상, 주택청약종합저축(입주자저축 및 청약저축 포함)에 가입한 자라면 신청 가능합니다.
- 자산보유기준:
 - 부동산(토지, 건물) - **215,500,000원**
 - 자동차 - **27,640,000원**

공공임대는 다 A만 나와서...

A는 모집공고일 당시에 임대아파트가 건설될 지역에 거주하고 있는 자 & 무주택 세대 구성원이 맞는 것 같다.

영구임대

- <https://www.lh.or.kr/contents/cont.do>

영구임대 ['A' 'C' 'E' 'F' 'I']

영구 임대주택은 생계·의료급여 수급자 등 사회보조계층의 주거안정을 위해 임대하는 주택으로, 저소득층의 주거안정을 위해 1989년에 만들어졌습니다.

- 임대료: 시세대비 30% 수준

전용면적 **26.34제곱미터에서 42.68제곱미터** 규모의 주택이 19만여호 건설됐고, 건설된 주택은 **기초생활수급자**와 같은 **저소득층**에게 저렴한 임대료로 공급됐습니다.

입주자격은 간단하게 보면 기초생활수급자, 국가유공자, 한부모가족 등에 해당되는 분들이 이용가능한 주택입니다. 영구임대아파트 입주조건은 다음과 같습니다.

공급대상

무주택자로서 아래에 해당하는 자

| 입주자격 | 근거규정 |
|---|---|
| ① 생계의료급여수급자 | 국민기초생활보장법 |
| ② 유공자 또는 그 유족 - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% (1인가구 90%, 2인가구 80%) 이하 | 국가유공자, 5.18민주유공자, 특수임무 유공자 |
| ③ 일본군위안부 피해자 | 일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률 |
| ④ 지원대상 한부모 가족 | 한부모가족법 시행규칙 |
| ⑤ 북한이탈주민 - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% (1인가구 90%, 2인가구 80%) 이하 | 북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률 |
| ⑥ 장애인등록증이 교부된 자 - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% (1인가구 90%, 2인가구 80%) 이하 | 장애인 복지법 |
| ⑦ 65세 이상 직계존속을 부양하는 자 - 수급자 선정기준의 소득인정액 이하 | |
| ⑧ 아동복지시설 퇴소자 - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% (1인가구 90%, 2인가구 80%) 이하 | 아동복지법 |
| ⑨ 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% (1인가구 70%, 2인가구 60%) 이하 | |
| ⑩ 국토교통부 장관 또는 시도시자가 인정한 자 | ①~④의 규정에 준하는 자 |
| ⑪ 장애인등록증이 교부된 자 - 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100% (1인가구 120%, 2인가구 110%) 이하 | 장애인복지법 |

- 기초생활수급자
- 국가유공자 또는 유족
- 일본군 위안부 피해자
- 한부모가족
- 북한이탈주민
- 장애인등록자
- 65세 이상의 직계존속을 부양하는 자(소득이 일정금액 이하여야 함)
- 아동복지시설 퇴소자
- 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자 (A보다 기준 뺄셈)

장기전세

장기 전세주택은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등에서 **임대를 목적으로 건설하거나 매입하는 주택**입니다. 전세계약은 **20년 범위 내에서** 이루어지는 임대주택이라고 보시면 됩니다.

입주를 하시려면 소득조건과 자산조건을 만족해야지 입주가 가능합니다.

- 장기전세 아파트 입주조건은 본인과 세대원 **모두 무주택자**이며 **소득 및 자산보유 기준**에 해당되어야 신청 하실 수 있습니다.

장기전세도 A만 있는 것을 보니 A는 무주택자/소득기준 70% 해당이 맞는 듯.

행복주택

행복주택 ['J' 'K' 'L' 'M' 'N' 'O']

청년(19세~39세·신혼부부·대학생 등 젊은계층)의 주거불안 해소를 위해 국가 재정과 주택도시시기금을 지원받아 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지에 주변시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택.

- 임대료: 시중시세의 60~80퍼센트
- 입주조건: 무주택요건 및 소득·자산기준을 충족하는 대학생, 청년, 신혼부부, 산단근로자 등
 - 소득기준: 해당세대의 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득 100%이하인 자
 - 자산기준: 보유 부동산(건물+토지), 자동차의 가액이 기준금액 이하인 자
 - (총자산) 29200만원이하(2021년도 기준)
 - (자동차) 3,496만원이하(2021년도 기준)
 - 거주기간: 대학생·청년(6년), 신혼부부(6~10년), 주거급여수급자·고령자(20년)

대학생, 청년, 신혼부부, 주거급여수급자, 고령자 등으로 mapping될듯 하다.

참고: LH 사이트 및 블로그

- <https://insurance-all.co.kr/%EC%9E%84%EB%8C%80%EC%95%84%ED%8C%8C%ED%8A%B8-%EC%9E%85%EC%A3%BC%EC%A1%B0%EA%B1%B4/>
- [LH청약센터](#)
- LH 토지주택공사: <https://www.lh.or.kr/contents/cont.do?sCode=user&mPid=231&mId=232&menuYear=>