

무조건 알아야 하는 LH 전세임대주택 2026 완전 총정리

내 돈 수백만 원으로 LH가 전세계약 해준다?
신청부터 입주까지 한눈에 정리했습니다.

2026년 4월 기준 · LH청약센터

★ 꼭 기억할 핵심 정보 3가지

- ✓ 내가 원하는 집을 직접 골라오면 **LH**가 집주인과 전세계약을 대신 체결해 줍니다. 저는 매달 소액의 이자만 납부하면 됩니다.
- ✓ 2026년 지역별 지원 한도: 수도권 최대 1억 3천만 원 / 광역시 최대 9천만 원 / 기타 지역 최대 7천만 원 (신혼부부 II형은 수도권 최대 2억 4천만 원)
- ✓ 당첨 이후 내가 직접 집을 구해야 합니다. 집주인이 LH 계약을 거부하는 경우가 많아 발품이 필수입니다.

1부. 전세임대란 무엇인가

전세임대주택은 2005년부터 LH 한국토지주택공사가 운영하는 제도입니다. 일반 임대주택과 달리 입주자가 원하는 집을 직접 골라 **LH**에 알리면, LH가 집주인과 전세계약을 체결한 뒤 다시 입주자와 임대차 계약을 맺는 구조입니다.

예시로 이해하기

구분	내용
전세금(집주인 수령)	7,000만 원 → LH가 전액 납부
입주자 임대보증금	$7,000\text{만 원} \times 5\% = 350\text{만 원}$
월 임대료	$(7,000\text{만} - 350\text{만}) \times \text{연 } 2.2\% \div 12 = \text{약 } 9\text{만 } 4\text{천 원}$

※ 전세 7,000만 원짜리 집에 매달 10만 원도 안 내고 거주 가능

다른 **LH** 임대주택과의 차이점

국민임대·영구임대·매입임대는 LH가 지정한 집에 배정되지만, 전세임대는 아파트·빌라·연립·오피스텔·다가구 등 다양한 유형 중 원하는 동네의 집을 직접 선택할 수 있습니다. 자녀 학교, 병원, 생활권 근처에서 집을 구할 수 있다는 것이 가장 큰 장점입니다.

또한 LH가 계약 전 등기부를 확인해 위험 물건은 계약 자체를 하지 않으므로, 전세사기 위험이 일반 전세보다 훨씬 낮습니다.

2부. 누가 신청할 수 있나 — 유형별 자격 정리

기존주택 전세임대

저소득 무주택 가구
기초·의료수급자, 차상위 등
최장 30년 거주 가능

청년 전세임대

만 19~39세 무주택 청년
대학생·취준생·사회초년생
최장 10년 거주

신혼부부·신생아

혼인 7년 이내 또는
2세 이하 자녀 가구
I형(20년) / II형(10년)

다자녀 전세임대

미성년 자녀 2명 이상
자녀 수에 따라
금리 추가 할인 혜택

기존주택 전세임대 순위 기준

순위	주요 대상
1순위	생계·의료급여 수급자, 한부모가족, 장애인(소득 50% 이하), 보호종료아동, 북한이탈주민, 국가보훈 대상자
2순위	월평균 소득 50% 이하 + 영구임대 자산 기준 충족
3순위	수급자·차상위 중 최저주거기준 미달 또는 RIR 30% 이상

※ 총자산 2억 4,100만 원 이하 / 자동차 3,708만 원 이하(비영업용 승용차)

📌 고령자·중증장애인·1순위 자격자는 재계약 횟수 제한 없이 사실상 평생 거주가 가능합니다.

3부. 얼마나 지원받나 — 지역별 한도 & 월 임대료

지역별 전세금 지원 한도액

유형	수도권	광역시	기타 지역
기존주택(일반)	1억 3,000만 원	9,000만 원	7,000만 원
신혼부부·신생아 I형	1억 4,500만 원	1억 1,000만 원	9,500만 원
신혼부부·신생아 II형	2억 4,000만 원	1억 6,000만 원	1억 3,000만 원
청년 전세임대	1억 2,000만 원	9,500만 원	8,500만 원

※ 한도 초과 시 초과분을 본인 부담 시 계약 가능 (총 전세금이 한도의 250% 이내)

월 임대료 계산 공식

$$\text{월 임대료} = (\text{전세지원금} - \text{임대보증금}) \times \text{연 이자율} \div 12$$

- ✓ 지원금 4,000만 원 이하: 연 1.2%
- ✓ 지원금 4,000만 원 초과 ~ 6,000만 원 이하: 연 1.7%
- ✓ 지원금 6,000만 원 초과: 연 2.2% (2025년 7월 기준)

실제 계산 예시

사례	전세금	임주자 보증금	월 임대료
지방 소도시 (기존주택)	7,000만 원	350만 원	약 12만 3천 원
광역시 (기존주택)	8,500만 원	425만 원	약 13만 4천 원
수도권 (신혼부부 II형)	2억 원	4,000만 원	약 29만 3천 원

※ 청년 1순위·2순위 보증금은 100만 원 고정, 3순위는 200만 원 고정

🔴 순수 전세 외 보증부 월세도 지원 가능합니다. (수도권 월 60만 원 이하 / 광역시 45만 원 이하 / 기타 40만 원 이하)

📋 4부. 입주 프로세스 6단계

- 1** 공고 확인 및 신청
LH청약플러스(apply.lh.or.kr)에서 공고 확인 후 신청. 기존주택형은 주민센터 방문 신청 가능. 필요 서류: 주민등록등본, 가족관계증명서, 소득 관련 서류 등
- 2** 대상자 선정 및 통보
LH 서류 검토 후 2~3개월 내 선정 통보. 통보 후 정해진 기간 내에 집을 찾지 못하면 자격 소멸 주의
- 3** 집 찾기 (가장 어렵고 중요!)
지원 한도액 이내의 집을 직접 물색. 부동산 방문 시 "LH 전세임대 대상자인데 가능한 집 있나요?"라고 명확히 문의. LH 전세임대포털(jeonse.lh.or.kr)도 적극 활용
- 4** 권리 분석 신청
LH가 지정한 법무사가 등기부등본 검토. 근저당 과다, 불법 건축물, 세금 체납 등 문제가 있으면 계약 불가. 탈락 시 다른 집으로 재신청 가능
- 5** 삼자 계약 체결
집주인 + LH + 입주자 3자가 동시에 계약. LH가 집주인과 전세계약 → LH와 입주자가 임대차계약. 계약 전 관리비·도배장판·보일러 상태 반드시 확인
- 6** 입주 및 전입신고
이사 당일 전입신고 필수 (주민센터 또는 정부24). 입주 시 집 상태를 사진·영상으로 꼼꼼히 기록. 전체 프로세스는 통상 3~6개월 소요



5부. 실전 꿀팁 — 성공률을 높이는 7가지



부동산에서 이렇게 말하세요: "LH 전세임대 대상자 통보 받았습니다. 경험 있는 중개사분 계신가요? 권리 분석 잘 나오는 집 알아봐 주세요." — 막연한 질문보다 성공률이 높습니다.



LH 전세임대 전문 중개사를 찾으세요: 절차를 아는 중개사는 집주인 설득법도 알고 권리 분석 통과 가능성이 높은 매물도 알고 있습니다.



집주인에게 **LH** 계약의 장점을 설명하세요: LH와의 계약은 집주인 입장에서 보증 구조가 탄탄해 오히려 안전합니다. 중개사를 통해 이 점을 설명하면 동의 확률이 올라갑니다.



중개수수료(복비)를 **LH**가 일부 지원합니다: 공고문 기준 범위 내에서 중개수수료 지원이 이루어 집니다. 계약 전에 꼭 확인하세요.



도배·장판도 지원받을 수 있습니다: 입주 기간 10년 이내 1회 한해 도배·장판 교체 지원. 입주 후 상태가 좋지 않으면 LH 고객센터에 문의하세요.



한도 초과분 본인 부담으로 더 넓은 집도 가능: 전세금이 지원 한도를 조금 초과하는 집도 초과분을 직접 부담하면 계약 가능. 단 총 전세금이 한도의 250% 이내여야 합니다.



신청은 빠를수록 좋습니다: 수시 공고로 진행되는 경우 신청 기간이 짧습니다. LH청약플러스 알림 설정 필수!

⚠ 6부. 꼭 알아야 할 주의사항

집 구하기가 생각보다 어렵습니다

부동산 10곳을 방문해도 1~2곳만 가능한 경우도 있습니다. 특히 수도권은 지원 한도 이내의 좋은 집을 구하기 쉽지 않습니다. 포기하지 마시고 발품을 충분히 파세요.

계약 전에 반드시 LH 승인(권리 분석)을 먼저 받으세요!

집주인과 먼저 계약서를 쓰면 절대 안 됩니다. 순서: 집 물색 → LH 권리 분석 신청 → 승인 → 삼자 계약 → 잔금 납부 → 입주

하자 발생 시 즉시 기록하세요

입주 당일 에어컨·보일러·현관문·화장실 등 전체를 사진·영상으로 촬영. 이후 분쟁 발생 시 중요한 증거가 됩니다.

퇴거 시에도 LH를 통해 절차를 밟아야 합니다

이사 계획이 있으면 충분한 여유를 두고 LH에 먼저 퇴거 의사를 밝히세요. 집주인과 직접 해지하는 방식이 아닙니다.

재계약 시 소득·자산 기준을 다시 확인합니다

2년마다 자격 요건을 재심사합니다. 소득이나 자산이 기준을 초과하면 재계약이 불가할 수 있습니다.

자주 묻는 질문 (Q&A)

Q. 아파트에도 전세임대로 입주할 수 있나요?

가능합니다. 다만 아파트는 보증금이 높아 지원 한도 이내의 매물 찾기가 어렵습니다. 빌라·다세대주택·연립주택 위주로 찾으시는 것이 현실적입니다.

Q. 가족과 함께 살 수 있나요?

가능합니다. 가구원 수에 따라 주택 면적 기준이 달라지며, 5인 이상 가구는 전용 85㎡ 초과도 예외 인정됩니다.

Q. 당첨이 안 되면 어떻게 하나요?

미선정 시 다음 공고 때 재신청 가능합니다. 기존주택 전세임대는 수시 공고도 진행되므로 LH청약플러스를 꾸준히 확인하세요.

Q. 오피스텔도 가능한가요?

가능합니다. 단, 바닥난방이 되고 취사·세면·화장실이 별도로 갖춰진 주거용 오피스텔이어야 합니다.

7부. LH 임대주택 유형 비교

구분	영구임대	국민임대	매입임대	전세임대
집 선택 자유도	없음	없음	없음	✔ 직접 선택
입주 방식	배정	배정(아파트)	LH 매입 기존주택	임차인이 집 물색
주요 대상	극저소득층	저소득층	저소득층	저소득 무주택 가구
집 찾기 수고	없음	없음	없음	발품 필요

원하는 동네에서 살고 싶다면 → 전세임대 / 빨리 안정적인 집이 필요하다면 → 매입임대·국민임대를 함께 알아보세요.

✓ 8부. 신청 전 최종 체크리스트

- ☐ 나는 현재 무주택자인가? (세대구성원 전체 포함)
- ☐ 내가 해당하는 유형(기존주택·청년·신혼부부·다자녀)을 정확히 파악했는가?
- ☐ 소득 및 자산 기준(총자산 2억 4,100만 원 이하 등)을 확인했는가?
- ☐ LH청약플러스에서 내가 살고 싶은 지역의 공고를 확인했는가?
- ☐ 신청 서류(주민등록등본·가족관계증명서·소득 확인 서류 등)를 준비했는가?
- ☐ 대상자 선정 후 빠르게 집을 찾을 준비(전문 중개사 파악 등)가 되어 있는가?

☎ 문의 및 신청 안내

LH 고객센터

☎ 1600-1004

LH 청약플러스 (신청)

apply.lh.or.kr

LH 전세임대포털 (집 찾기)

jeonse.lh.or.kr

※ 안내 사항

본 내용은 2026년 4월 기준 LH 공개 자료를 바탕으로 작성되었습니다. 소득·자산 기준, 지원 한도액, 이자율 등 세부 기준은 공고 시점에 따라 변경될 수 있습니다. 신청 전 반드시 **LH청약플러스(apply.lh.or.kr)** 최신 공고문을 확인하시기 바랍니다.