

서울특별시 서울주택도시개발공사 출자 동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3071
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 8. 11. 서울특별시시장 제출(2025. 8. 14. 회부)

2. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시개발공사를 운영하고 있음
- 나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2026회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시개발공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

3. 주요내용

- 가. 출자 개요
 - 대상기관 : 서울주택도시개발공사
 - 관련법령

- 법 령 : 지방공기업법

- 조 례 : 서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례

나. 주요사업

○ 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급

○ 소규모주택 정비사업 활성화를 통한 주택공급

다. 출자의 필요성

○ 공공임대주택 건설 및 공급 사업은 서울시 서민주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시개발공사를 통해서 이루어지고 있음

○ 따라서, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 서울주택도시개발공사가 공공임대주택 공급 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

가. 총 괄

○ 이 동의안은 서울특별시가 서울주택도시개발공사(이하 “SH공사”)에 2026회 계연도 세출예산을 출자¹⁾하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항²⁾에

1) 「지방공기업법」 제53조(출자) ① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

2) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한) ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.

② (생략)

③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

따라 미리 서울특별시의회의 동의를 얻고자 하는 것임.

- 출자는 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자를 방지³⁾하고자 지방의회가 출자 대상기관의 사업내용 및 필요성, 출자 규모 등을 종합적으로 고려한 후 출자 여부만 의결하는 것으로, 출자금액은 2026회계연도 예산안 심의를 통해 확정될 예정임⁴⁾.

- SH공사 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 7,543억원이며, 이 중 현금출자는 5조 8,338억원, 현물출자는 1조 9,205억원임.

〈최근 5년간 SH공사 출자 현황〉

(‘25. 7월말 기준, 단위 : 억원)

구 분	‘20년	‘21년	‘22년	‘23년	‘24년	‘25년	합 계 (‘20~‘25)	총 계
계	4,901.2	4,001.7	1,932.9	1,013.9	1,377.7	2,180.7	15,408.1	77,543
현금출자	4,450.5	4,001.7	1,932.9	1,013.9	1,377.7	2,180.7	14,957.4	58,338
현물출자	450.7	-	-	-	-	-	450.7	19,205

※ 주택실 외 출자사항(균형발전본부 소관 등) 포함

- 서울시가 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 공공주택 사업자이자 주택 소유자로서 공공주택의 건설 또는 매입, 관리하는 것이 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡기는 것보다 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료⁵⁾ 절감 등의 효과가 있기 때문임.

3) 법령 또는 조례에 근거 없이 장학재단에 출연하거나, 민간행사보조 사업을 출연금으로 편법으로 지원하는 사례 발생 (감사원 지적 ‘11.3)

4) 지방재정법 제18조의 출자·출연 시 지방의회 사전의결 관련 해석기준 통보(행정안전부, ‘15.10.20.)

5) 주택실(舊주택건축본부) 「재개발·재건축 임대주택 위탁수수료 산정에 관한 연구(2015.11)」에 따르면 재개발·재건축 임대주택의 호당 위탁수수료는 224,938원으로, 세부 예산항목 내역은 다음과 같음.

- (경상적위탁사업비) 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선충당비
- (자본적위탁사업비) 임대보증금반환금

○ 2026회계연도 출자금 예상 규모는 ‘25년 공급 계획⁶⁾과 유사한 수준인 5,000호 공급을 위한 총 3,226억 8천9백만원으로, ‘25년도 실 출자금 1,349억 9천7백만원⁷⁾ 대비 1,877억 2백만원이 증가(139.1%)한 규모임.

- 주요 증가요인으로는, 신축약정형 매입임대주택의 경우 국고보조의 3년간 분할 지급(34%, 33%, 33%)이 ‘25년분부터 적용됨에 따라 서울시 출자금 역시 분할 지급하게 되었는데, 1차 연도에는 공급 실적 대비 예산을 적게 지출할 수 있으나(‘25), 2차 연도(‘25+‘26) 67%, 3차 연도(‘25+‘26+‘27)부터는 100%로 회귀⁸⁾하는 구조이기 때문에 전년도 대비 증액이 예상됨.

(‘25. 8. 기준, 단위 : 백만원)

사업명	‘25년 최종예산 (A)	‘25년 예산현액	‘26년 출자계획 (B)	예산대비 증감액 (B-A)	증감률 (%)
계	134,987	158,079	322,689	187,702	139.1
1) 매입임대주택 사업					
① 일반(다가구) 매입임대주택 사업	32,674	46,466	104,594	71,920	220.1
② 청년 매입임대주택 사업	12,500	17,000	35,669	23,169	185.4
③ 신혼부부 매입임대주택 사업	58,780	63,580	132,352	73,572	125.2
2) 자율주택 등 매입임대주택	5,656	5,656	16,280	10,624	187.8
3) 공공주택 건설(통합공공임대주택)	-	-	13,670	13,670	순증
4) 청년안심주택 SH 선매입	25,377	25,377	20,124	△5,253	△20.7

- 참고로, ‘25년 매입임대주택 사업 공급계획은 5,350호였으나, 목표 대비 매입 실적은 ‘25. 8월 기준 1,048호로 저조한 실정임.

6) ‘25년 매입계획: 5,350호(청년안심주택 SH 선매입분 제외)

7) ‘25년 출자동의안 출자금(4,192억 5천2백만원) 대비 32.2%

8)

구 분	‘25년(1차 연도)	‘26년(2차 연도)	‘27년(3차 연도)	‘28년(4차 연도)	‘29년(5차 연도)
계	34%	67%	100%	100%	100%
‘25년 신축약정	34%	33%	33%		
‘26년 신축약정		34%	33%	33%	
‘27년 신축약정			34%	33%	33%
‘28년 신축약정				34%	33%
‘29년 신축약정					34%

나. 사업별 검토

1) 매입임대주택 사업: 2,726억 1천5백만원

① 일반(다가구) 매입임대주택 사업: 1,045억 9천4백만원

(단위 : 백만원)

유형	출자금 계획	산출내역
	104,594	*신규공급물량: 1,500호
반지하	16,275	(258.1-193)×50%×500호
지상	31,750	(320.0-193)×50%×500호
'26. 신축약정	20,715	(436.70-193)×50%×500호×34%(1차년)
'25. 신축약정	18,776	(420.59-193)×50%×500호×33%(2차년)
정산비	17,076	'25년 추경 삭감분 반영

주 1) 산출식: (호당 평균매입단가-국비지원단가)×초과분 1/2×매입호수×지급비율*

* 신축약정의 경우 (1차년)34%, (2차년)33%, (3차년)33%로 지급

○ 일반(다가구)형의 경우, '26년 매입목표치는 1,500호로 '25년 매입 계획(1,466호)과 유사하며, 세부 유형인 구축 반지하, 지상, 신축약정별 각 500호씩 임.

- 다만, '25년도 매입계획(1,466호)은 국토교통부(이하 "국토부") 통보 물량 (1,100호)을 초과하는 데다가 신축약정형(일반)의 경우 현재까지 실적이 없어, '25년도 신축약정형 2차분 예산의 필요성과 '26년도 신축약정형 500호의 매입 규모에 대한 국토부 협의 실현가능성 등 적정성 검토가 필요함.

〈 2025년 일반(다가구)유형 매입 계획 및 실적 〉

구분	세부유형	출자동의안 (‘24.9.)	국토부 (‘25.1.)	市공급계획 ⁹⁾ (‘25.2.)	매입실적(‘25.8.15.기준)		‘26. 예산규모
					심의건수	계약건수	
계		1,500	1,100	1,466	1,742	524	1,500
기축	반지하	500	590 *세부유형 없음	318	550	205	500
	지상	500		398	706	263	500
	신축(미분양)			250	325	56	
신축	일반	500	510	500	161	-	500

※ 실적: 매입약정체결 기준

- 추가적으로 정산비 170억 7천6백만원¹⁰⁾은 실 매입비가 당초 예산편성을 초과하는 경우SH공사에서 선부담하여 매입한 금액을 서울시가 사후 정산하는 것으로 '25년도 본예산에 계상되었으나 '25년도 제1차 추경에서 감액하여¹¹⁾ '26년 본예산에 재편성하려는 것임.

② 청년 매입임대주택 사업: 356억 6천9백만원

(단위 : 백만원)

유형		출자금 계획	산출내역
		35,669	*신규공급물량: 1,000호
청년	'26. 신축약정	8,245	(366-269)×50%×500호×34%(1차년)
	'25. 신축약정	6,930	(353-269)×50%×500호×33%(2차년)
기숙사	'26. 신축약정	10,965	(359-230)×50%×500호×34%(1차년)
	'25. 신축약정	9,570	(346-230)×50%×500호×33%(2차년)

주1) 산출식: (호당 평균매입단가-지원단가)×초과분 1/2×매입호수×지급비율*

* 신축약정의 경우 (1차년)34%, (2차년)33%, (3차년)33%로 지급

- '26년 청년형 매입임대주택 공급은 모두 신축약정형으로 계획하고 있는데, 세부 유형인 청년, 기숙사에 대하여 '25년도 500호에 대한 2차분(33%)과 '26년 신규 매입 500호의 1차분(34%)을 각각 계획하였음.
- '25년도 청년형 매입계획(1,000호)은 일반(다가구)형과 반대로 국토부 통보 물량(1,463호)보다 과소 설정하였고, 전량 신축으로만 공급하려는 사

9) '매입임대 활용 미리내집 공급 등 2025 기존주택 등 매입임대주택 공급계획'(임대주택과-1395호, 2025. 2. 6.)

10) 1차 정산 분납계획(변경)

구분	합계	'22년	'23년	'24년
분납액(백만원)	161,490	26,364	118,050 * '21년 집행잔액과 상계처리	17,076

11) '24년 주택사업특별회계 결손보전 관련하여 세출예산 삭감 요청(서울시 예산담당관)에 따라 불가피하게 삭감

항이나, 기숙사는 '25년 8월 현재 계약건수가 9건으로 금년 내 적극적 공급이 필요하겠으며, 이같은 여건을 종합적으로 감안하여 '26년도 예산안 심의 시에는 실현성있는 매입계획 및 예산편성이 이루어지도록 해야할 것임.

〈 2025년 청년유형 매입 계획 및 실적 〉

구분	세부유형	출자동의안 (‘24.9.)	국토부 (‘25.1.)	市공급계획 (‘25.2.)	매입실적(‘25.8.15.기준)		‘26. 예산규모
					심의건수	계약건수	
계		1,000	1,463	1,000	1,586	337	1,000
기축	청년	1,000	120	-	-	-	-
	기숙사		35	-	-	-	-
신축	청년		1,108	500	773	337	500
	기숙사		200	500	813	-	500

※ 실적: 매입약정체결 기준

③ ~~신혼부부~~ 매입임대주택 사업: 1,323억 5천2백만원

(단위 : 백만원)

유형		출자금 계획	산출내역
		132,352	*신규공급물량: 2,500호
신혼부부 Ⅰ	‘26. 신축약정	8,245	(561-307)×50%×500호×34%(1차년)
	‘25. 신축약정	6,930	(541-307)×50%×420호×33%(2차년)
신혼부부 Ⅱ	‘26. 신축약정	10,965	(642.0-491)×50%×2,000호×34%(1차년)
	‘25. 신축약정	9,570	(619.5-491)×50%×2,037호×33%(2차년)

주 1) 산출식: (호당 평균매입단가-국비지원단가)×초과분 1/2×매입호수×지급비율*

* 신축약정의 경우 (1차년)34%, (2차년)33%, (3차년)33%로 지급

○ ~~신혼부부형~~ 역시 청년형과 같이 ‘26년도 매입 전량을 신축약정형으로 계획하고 ‘25년도 2,457호의 2차분(33%)과 ‘26년 신규 목표 2,500호의 1차분(34%)을 산정하였음.

- 특히 ‘25년 신축 ~~신혼부부Ⅱ형~~의 경우 서울시는 미리내집 공급을 확대하고자 국토부 통보 물량(150호)에 비해 공격적인 매입계획(2,037호)을 수립

하였으나, '25년 8월 기준 계약 건수는 38건에 불과한바 실현가능한 매입 계획을 수립하되 국토부와 유기적인 협력을 통하여 적극적인 국고보조금 확보 노력이 절실히 보임.

〈 2025년 신혼부부형 매입 계획 및 실적 〉

구분	세부유형	출자동의안 (‘24.9.)	국토부 (‘25.1.)	市공급계획 (‘25.2.)	매입실적(‘25.8.15.기준)		‘26. 예산규모
					심의건수	계약건수	
계		2,500	720	2,857	2,265	94	2,500
가족	신혼Ⅰ	2,500 -신혼Ⅰ: 500 -신혼Ⅱ: 1,500 *가족/신축 미구분	20	-	-	-	-
	신혼Ⅱ		150	400	320	56	-
신축	신혼Ⅰ		400	420	169	-	500
	신혼Ⅱ		150	2,037	1,776	38	2,000

※ 실적: 매입약정체결 기준

2) 자율주택 등 매입임대주택 사업: 162억 8천만원

(단위 : 백만원)

유형	출자금 계획	산출내역
	16,280	*신규공급물량: 306호
청년	12,374	(호별 감정평가액-269)×50%×243호
신혼부부 I	3,906	(호별 감정평가액-307)×50%×63호

주1) 산출식: (호별 탁상감정평가금액-국비지원단가)×초과분1/2×매입호수

○ 이 사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”)에 따른 소규모주택정비사업¹²⁾ 추진 시 법령 등에서 정하는 기준에 따라 용적률 완화받은 대상지에서 건설되는 공공임대주택을 SH공사가 매입¹³⁾하는 사업임.

12) 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업을 말함.(소규모주택정비법 제2조제1항제3호)

13) 임대주택의 매입(인수) 가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 건축비와 부속토지의 가격은 건축심의 결과를 통지 받은 날(자율주택정비사업의 경우에는 준공인가 및 공사완료료를 고시한 날)을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함)이 평가한 금액의 산술평균치로 함(소규모주택정비법 시행령 제33조제1항)

- 매입금액¹⁴⁾은 대상지별 공공임대주택 매입예정가격¹⁵⁾에서 국비지원금¹⁶⁾을 제외한 금액의 절반을 서울시와 SH공사가 각각 부담하는 구조로, '26년 시비 요청분은 14개 단지 총 306호에 대한 것임(붙임 6 참조).

3) 공공주택 건설(통합공공임대주택) 사업¹⁷⁾: 136억 6천9백만원

(단위 : 백만원)

세부사업명	총 시비액 (A)	출자금 계획 (B)	잔여액 (A-B)	건설 호수	준공예정 연도
계	32,800	13,669	19,131	339	
① 명일1동주민센터 공공주택복합화사업	10,900	4,844 ^{1차}	6,056	103	'28년
② 방화차고지 공공주택건설사업	2,700	1,605 ^{1차}	1,095	75	'27년
③ 중랑창업지원센터 복합화사업	10,400	6,265 ^{1차}	4,135	141	'28년
④ 독산동 산업문화어울림센터 복합화사업	8,800	955 ^{1차}	7,845	20	'26년

주1) 공사 시기에 따른 단계별 출자

① 명일1동 주민센터 공공주택복합화사업: 48억 4천4백만원¹⁸⁾

- 이 사업은 강동구 명일1동 주민센터 부지(구유지, 1,772㎡)에 공공임대주택 103호 및 업무시설(주민센터), 운동시설(수영장), 노유자시설 등 복합화 사업을 추진하려는 것으로 '25. 9월 착공 및 '28. 8월 준공 예정으로 총사업비는 608억원임.

14) <매입금 지급 시기>

1. 약정금: 매입금의 60%(착공 후)
2. 계약금: 매입금의 20%(준공단계 품질점검 후 계약 시)
3. 잔금: 매입금의 20%(입주단계 품질점검 후)

15) (시비출자시점) 탁상감정평가금액 → (실매입시점) 준공 후 본감정평가금액

16) 국토교통부 「기존주택등 매입·전세임대주택 공급계획」에 따른 호당 국비지원 단가

· 일반: 193백만원, · 청년: 269백만원, · 기숙사: 230백만원, · 신혼 I : 307백만원, · 신혼 II : 491백만원

17) '18년 말 국토부와 서울시가 공동으로 발표한 “2차 수도권 공급 계획” 및 “8만호 추가공급 세부 계획”에 따라 추진되고 있는 사업임.

* 2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안('18.12.19., 국토부-서울시 공동발표)

** 주택공급 5대 혁신방안, 8만호 추가공급 세부계획('18.12.26., 서울시 발표)

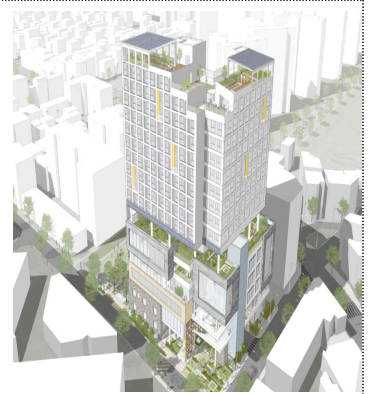
18) '25년 출자동의안에서 명일1동 주민센터, 방화차고지, 중랑창업지원센터 복합화사업 3건에 대하여 총 89억 6천5백만원 출자 계획하였으나, 본예산에서 미반영됨.

- '26년도에는 총 사업비 중 서울시 부담분 109억원에 대하여 공사일정¹⁹⁾을 고려하여 산정한 48억 4천4백만원을 출자하려는 사항임.

〈명일 1동 주민센터 복합화사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 강동구 명일동 327-5, 6(구유지, 1,772.2㎡)
- 총사업비 : 608억원(국비 58억원, 시비 109억원, 구비 223억원, SH공사 218억원)
- 용도지역 : 준주거지역
- 사업주체 : SH자체(강동구협약·토지무상사용)
- 사업규모 : 공공주택(임대 101호), 근생, 업무(주민센터), 노유자, 운동시설
- 사업기간 : '20년 ~'28년(착공 '25년, 준공 '28년)



② 방화차고지 공공주택건설사업: 16억 5백만원

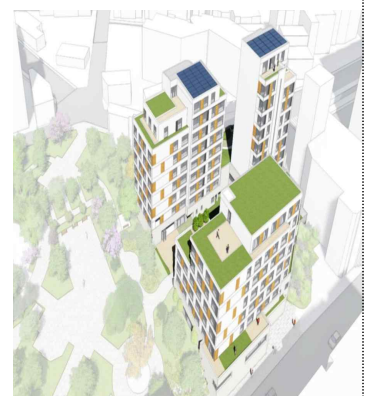
- 이 사업은 장기간 미사용 중인 강서구 마곡동 방화차고지²⁰⁾ 부지(시유지, 2,864㎡)를 활용하여 공공임대주택(청년·신혼부부) 75호 및 복리시설과 지역편의시설(생활SOC), 근린생활시설이 복합된 시설로 건축하려는 사업으로, '25. 6월에 착공하였으며 '27. 2월에 준공예정임.

- 총사업비는 246억원으로 시비부담분 27억원 중 16억 5백만원(착공 후 60% 지급 기준)을 '26년도에 출자하려는 사항임.

〈방화차고지 공공주택건설사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 1410-10(시유지, 2,864㎡)
- 총사업비 : 246억원(국비 50억원, 시비 27억원, 구비 25억원, SH공사 144억원)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역
- 사업주체 : SH자체(토지 50년 무상사용)
- 사업규모 : 공공주택(임대 75호), 생활SOC(경로당, 키움센터, 장난감도서관)
- 사업기간 : '19년 ~'27년(착공 '25년, 준공 '27년)



19) 총 공사기간 36개월('25.9.~'27.8.) 중 16개월('25.9.~'26.12.): 44.4%

20) 당초 지번이 방화동 168-50에서 마곡동 1410-10번지로 변경됨.

③ 중랑창업지원센터 복합화 사업: 62억 6천5백만원

- 이 사업은 중랑구 신내3지구 창업지원복합시설 용지(구유지, 2,999 m^2)에 공공임대주택 141호 및 창업지원센터, 생활SOC 등을 복합 공급하기 위한 사업으로 총 사업비는 493억이며, '23년 설계공모를 통해 '24년 설계용역 및 사업계획 승인을 득하여 '25. 12월 착공 예정이며 '28. 4월 준공될 예정이다.
- 시비부담분 104억원 중 62억 6천5백만원(착공 후 60% 지급 기준)을 '26년에 출자할 계획임.

〈중랑창업지원센터 복합화사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 중랑구 신내동 195-3번지 일원(구유지, 2,999 m^2)
- 총사업비 : 493억원(국비 98억원, 시비 104억원, SH공사 등 296억원)
- 용도지역 : 준주거지역(지구단위계획구역)
- 사업주체 : SH공사
- 사업규모 : 공공주택(임대 141호), 창업지원센터, 생활SOC등
- 사업기간 : '19년 ~'26년(착공 '25년, 준공 '28년)



④ 독산동 산업문화어울림센터 복합화 사업: 9억 5천5백만원

- 이 사업은 '20년 도시재생사업으로 매입한(균형발전본부 서부권사업과) 금천구 독산동 부지를 공공임대주택 20호 및 공공업무시설, 작은 도서관, 시니어클럽 등으로 공급하기 위한 사업으로, 총사업비는 137억원이며 '25. 2월 착공, '26. 10월 준공될 예정이다.
- 시비부담분은 88억원으로 작은도서관, 시니어클럽 등을 소관하는 주택실(9억9천만원)과 균형발전본부(78억5천만원)가 공동 부담하는 사항으로, 준공 예정일이 '26년임을 감안하여 시비부담분 전부를 출자하려는 사항임.

〈독산동 산업문화어울림센터 복합화 사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 금천구 독산동 331-38(시유지, 1,024.8㎡)
- 총사업비 : 137억원(국비 12억원, 시비 88억원, SH공사 등 37억원)
- 용도지역 : 준공업지역(지구단위계획구역)
- 사업주체 : SH공사
- 사업규모 : 공공주택(임대 20호), 공공업무시설, 제2종근린생활시설 등
- 사업기간 : '19년 ~'26년(착공 '25년, 준공 '26년)



- '26년도 출자하려는 4건의 공공주택건설사업은 저이용되고 있는 부지에 공공시설 복합개발을 통해 도심 내 공공주택과 주민편의시설을 효율적으로 공급함으로써 시민의 주거안정과 복리증진을 도모하는 사업으로, '26년도에는 사업공정을 고려하여 해당 사업비를 출자하려는 것으로 출자의 필요성이 인정되나, 사업의 차질없는 진행으로 공공임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 만전을 기해야 할 것임.

4) 청년안심주택 SH 선매입 사업: 201억 2천4백만원

(단위 : 백만원)

유형	출자금 계획	산출내역
	20,124	*신규공급물량: 886호
청년	16,805	(311-269)×50%×800호
신혼부부 I	3,319	(384-307)×50%×86호

주1) 산출식: (호당 평균매입단가-국비지원단가)×초과분 1/2×매입호수

- 이 사업은 청년안심주택(舊 역세권 청년주택)²¹⁾ 사업대상지인 「민간임대주택 공급에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공

21) 지난 '16. 7. 14. 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」가 제정되면서 “역세권 청년주택”공급사업이 시작되고, '23. 5. 22. 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 조례제명과 사업명칭, 사업대상지 범위 등이 변경되었으며, '25. 3. 27. 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 통합되었음.

급속진지구 내 의무적으로 공급되는 공공지원민간임대주택²²⁾과 용도지역 변경에 따른 공공기여분인 공공임대주택을 제외한 나머지 주택 중 전체 연면적의 30%²³⁾ 이내의 비율에 해당하는 물량을 SH공사가 우선 매입함으로써 민간사업자의 참여를 독려하고 청년안심주택 공급촉진을 도모하기 위한²⁴⁾ 추진하는 사업²⁵⁾임.

- 현재까지 청년안심주택 SH 선매입 약정 호수는 총 2,990호²⁶⁾로 이 중 870호(29.1%)가 매입계약 체결을 완료하였음. '26년도 청년안심주택 SH 선매입 예상 물량은 15개 대상지 총 886호²⁷⁾임.
- 이 사업은, 민간사업자의 금융 조달 여건 등을 면밀히 모니터링하면서 원

22) 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50%이상(법 제22조제1항제1호)

23) 주택연면적의 최고 30%이내에서 선매입을 하되, 사업전체의 민간임대주택은 공공지원민간임대주택 공급기준(전체 주택호수의 50%이상)을 충족하여야 함.

24) 서울시는 SH선매입에 필요한 매입대금을 준공 후 일괄지급 하였으나, 금년 3월, 청년안심주택의 사업동력 회복 및 민간사업의 재정건전성 강화를 위해 착공 후 공정에 따라 단계별로 매입대금을 지급할 수 있도록 하되, 워크아웃 등 재무여건이 부실한 사업장에 대해서는 준공 기준으로 추가투입되는 사업비 이내에서 선매입 비율을 확대할 수 있도록 선매입 기준을 개정함 있음(「청년안심주택 SH공사 선매입 기준 개선방안」 (2024.3.6. 행정2부시장 방침 제41호))

25) 서울시는 '24년 3월, 청년안심주택의 사업동력 회복 및 민간사업의 재정 건전성 강화를 위해 착공 후 공정에 따라 단계별로 매입대금을 지급할 수 있도록 하되, 워크아웃 등 재무여건이 부실한 사업장에 대해서는 준공 기준으로 추가 투입되는 사업비 이내에서 선매입 비율을 확대할 수 있도록 선매입 기준을 개정함 있음(「청년안심주택 SH공사 선매입 기준 개선방안」 (2024.3.6. 행정2부시장 방침 제41호))

26) 연도별 청년안심주택 SH 선매입 실적('25. 7월말 기준)

구 분	계	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
약정 실적	2,990	-	252	481	611	1,092	554
계약 실적	870	-	-	-	252	157	461

위치	매입물량(호)		위치	매입물량(호)	
	청년	신혼 I		청년	신혼 I
동대문구 전농동 127-359	20	-	서초구 서초동 1676-4	42	-
광진구 구의동 246-10	7	-	금천구 시흥동 103-3	38	20
광진구 구의동 587-6	55	-	송파구 장지동 842-1	170	-
강서구 공항동 50-5	47	-	서대문구 북가좌동 333-1	33	-
서초구 방배동 1955	24	-	서대문구 창천동 502-11	40	-
중랑구 묵동 165	212	66	성북구 하월곡동 80-55	29	-
27) 중랑구 상봉동 116-49	50	-	마포구 염리동 85-2	10	-
동작구 사당동 1008-1	23	-	합계(886호)	800	86

활한 사업이 추진될 수 있도록 선매입 사업을 적극 활용하되 부실사업자에 대한 관리 및 대처방안도 시급히 마련할 필요가 있다고 판단됨.

다. 종합검토

- SH공사는 1989년 2월 ‘서울특별시 도시개발공사’로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공주택 공급 및 주거복지사업 등을 추진해오고 있으며, 현재 약 29만 9천호의 공공임대주택과 약 9만6천호의 분양주택을 공급²⁸⁾하는 등 서울시민의 주거안정을 위한 주택을 공급하고 관리하는 역할을 수행해오고 있음.
- 따라서, ‘26년에도 공공임대주택 공급을 위한 주택의 건설·매입 등 서민 주거 안정을 위한 SH공사의 다양한 사업의 지속적 추진을 위해 서울시가 출자금을 편성하여 예산을 지원하는 것은 필수적이라고 사료됨.
- 다만, 매입임대주택 사업은 국고보조금이 지원되지 않으면 매입이 불가능한 한계가 있음에도 불구하고, ‘25년도 매입계획은 일반(다가구)형, 청년형, 신혼부부형에만 5,350호이며 자율주택(478호) 및 SH 선매입(420호) 유형을 포함하면 6,513호에 이르나, ‘25. 1월 국토부 통보 물량²⁹⁾은 3,310호에 불과하여 3,203호의 물량 차이가 발생하였음³⁰⁾.

28) 2023. 12. 31.기준(출처: 2024년 SH공사 업무현황 204p)

29) ‘25년도 국토부 총 통보물량: 3,310호(‘25.1.) → 4,627호(‘25.5., 증1,317) → 추가물량 협의중(‘25.8.)

30) 국토부에서는 최근 서울시의 매입 실적이 저조한 점을 감안하여 서울시 물량을 매년 줄이고 ‘25년 통보 물량 역시 3,310호에 불과하였으나 서울시는 국토부와 합의가 이루어지지 않은 채로 국토부 물량의 2배에 달하는 매입 계획을 세운 것으로 판단됨.

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (8.15기준)
계획*	6,700	7,500	6,150	5,250	4,380	5,350
실적	6,511	4,251	828	1,916	2,019	1,048
달성률	97%	57%	13%	36%	46%	19.6%

구 분	2022	2023	2024	2025
국토부 총 물량	48,100	35,000	39,400 *전세사기 2천호 별도	59,000
국토부→서울시 배정 물량	6,475	6,058	3,785	3,310
서울시 공급 계획	6,475	6,058	4,475 *전세사기 6백호 포함	6,513
일반(다가구), 청년, 신혼부부	6,150	5,250	3,951	5,350
자율주택	-	79	78	265
공공기여, 선매입	252	692	446	898
기타(빈집)	73	37	-	-
국토부-서울시 물량 차이	-	-	690	3,203

<출처 : '22.~'25. 서울시 기존주택(등) 매입임대주택 공급계획>

- 또한, '25년 국토부 통보 물량 3,310호('25. 1월 기준)에는 자율주택과 SH 선매입이 포함된 모든 매입임대주택 유형을 포괄하는 사항으로, 국토부 지원이 감소되면 자율주택과 SH 선매입 유형(1,163호)을 우선 매입³¹⁾할 수밖에 없어 일반(다가구)형 등으로 매입 가능한 물량은 더 적어짐.
- 그럼에도 불구하고 서울시와 SH공사는 서울시 매입계획에 따라 과도한 매입 물량 공고 절차를 진행하여 심의 통과된 주택을 매입하지 못하는 상황에 처할 수 있음.
- 따라서, 이번 동의안 역시 국토부와 매입 물량에 대한 충분한 사전 협의 없이 출자대상 규모를 '25년도와 유사한 수준인 6,192호로 계획하는 사항은 올해와 같은 문제점이 재발할 가능성이 매우 높다 사료되므로 서울시는 책임있는 자세를 취해야 할 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신아현	02-2180-8216

31) 관계 법령 및 인허가 단계에서 매입이 결정됨.

[붙임1] 관계 법령(p.17)

[붙임2] 서울주택도시개발공사 개요(p.19)

[붙임3] 서울주택도시개발공사 2026년 출자사업(출자금) 내역(p.20)

[붙임4] 서울주택도시개발공사 납입자본금 현황(p.21)

[붙임5] 서울주택도시개발공사 현금출자 사업 내역(p.23)

[붙임6] 자유택 등 매입 현황(p.26)

[붙임7] 청년안심주택 SH 선매입 현황(p.27)

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율이 100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상 100분의 20 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

1. 공공임대주택을 건설하는 경우
2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.

⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다.

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 시행령」

제41조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 법 제49조제2항에 따른 공공임대주택의 공급에 대한

우선 순위는 다음 각 호의 순서에 따른다.

1. 시·도지사
2. 시장·군수 또는 자치구의 구청장
3. 토지주택공사등
4. 주택도시기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사

② 토지주택공사등은 법 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 제1항 각 호의 순위에도 불구하고 해당 사업에 따라 공급되는 공공임대주택을 우선하여 인수할 수 있다.

③ 시·도지사는 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전까지 법 제49조제2항에 따른 인수자(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)가 정해지지 않은 경우에는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청해야 한다.

④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 시·도지사로부터 인수자 지정 요청을 받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보해야 하며, 시·도지사는 지체 없이 이를 시장·군수등에게 알려 그 인수자와 공공임대주택의 공급에 관하여 협의하게 해야 한다.

⑤ 법 제49조제4항에 따른 공공임대주택의 인수가격 산정을 위한 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관하여는 제33조를 준용한다. 이 경우 빈집정비사업으로 건설된 공공임대주택의 경우에는 제33조제1항 중 “법 제26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날”은 “법 제4조제2항에 따른 심의 결과를 통지 받은 날”로 본다.

같은 법 시행령 제33조(공공지원민간임대주택의 인수절차 및 가격 등) ① 법 제34조제5항 전단에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)의 인수가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 건축비와 부속토지의 가격은 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날(자율주택정비사업의 경우에는 법 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료통지 고시한 날을 말한다)을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함한다)이 평가한 금액의 산술평균치로 한다.

② 공공지원민간임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자(법 제34조제5항에 따른 국토교통부장관, 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 말한다)가 따로 정하는 바에 따른다.

⑥ 법 제49조제6항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 세대당 주차대수 0.6대(세대당 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상을 말한다.

구 분		서울주택도시개발공사
설립목적		택지개발공급 주택건설 개량 공급 및 관리
설립일		'89. 2. 1.
대표자 (임기)		황 상 하 (2024.12.30. ~ 2027.12.29.)
조 직		7본부, 6실, 1원, 27처, 99부, 26센터 12TF
임원 현황	정 원	15명 (비상임이사 포함)
	현 원	15명 (비상임이사 포함)
정원 내	정 원	1,386 (임원 포함)
	현 원 (결 원)	1,413 (+27)
	%	101.9%
정원 외	무기	101
	기간제	61(대체인력 13명 포함)
	단시간	-
자본금	수 권	120,000억원
	납 입	77,543억원
'25 예산		79,009억원
'25 市 출자금		1,682억원
주요사업		공공임대주택 공급확대 - 25년 계획 총 24,310호(신규공급:14,575호, 재공급 : 9,735호)
		주택건설 사업 추진 - 12개 단지, 5,988세대
		택지조성 사업 추진 - 17개 지구 14,528.8천㎡
		노후 임대단지 재정비 추진 - 하계5 시범사업 추진 - 상계마들 시범사업 추진
		주거복지 종합지원 서비스 제공 - 1구 1주거안심종합센터 설치 및 운영 - 저소득층, 1인가구 등 맞춤형 주거복지서비스 확대
		임대주택 유지·보수 등 관리 - 758개 단지 263,071세대

붙임3
서울주택도시개발공사 2026년 출자사업(출자금) 내역

(단위: 백만원)

사업명	출자금	산출내역
총 계	322,689	
일반(다가구) 매입임대주택 사업	104,594	① 매입비 (반지하) (258.1백만원-193백만원)*50%*500호 (지상) (320백만원-193백만원)*50%*500호 ('26년 신축약정) (436.7-193백만원)*50%*34%*500호 ('25년 신축약정) (420.59-193백만원)*50%*33%*500호 ② 정산비 : 17,076백만원('25. 1차 추경 감액분)
청년 매입임대주택 사업	35,669	① 매입비 (청년) · '26년 신축 : (366백만원-269백만원) *50% *500호*34% · '25년 2차분(33%) : (353백만원-269백만원) *50%*500호*33% (기숙사) · '26년 신축 : (359백만원-230백만원)*50%* 500호*34% · '25년 2차분(33%) : (346백만원 - 230백만원) *50% *500호*33%
신혼부부 매입임대주택 사업	132,352	① 매입비 (신혼 I) · '26년 신축 : (561백만원-307백만원)*50%* 500호*34% · '25년 2차분(33%) : (541백만원-307백만원) *50%*420호*33% (신혼 II) · '26년 신축 : (642백만원-491백만원)*50%* 2,000호*34% · '25년 2차분(33%) : (619.5백만원-491백만원) *50%*2,037호*33%
자율주택 등 매입임대주택	16,280	① 매입비 (청년) 243호 : 12,374백만원 (신혼 I) 63호 : 3,906백만원
공공주택 건설 (통합공공임대주택)	13,670	① 명일1동주민센터 공공주택복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 4,844백만원 - '25.09. 착공 예정, '28.05. 준공 예정 ② 방화차고지 공공주택건설사업 설계비, 공사비, 감리비: 1,605백만원 - '25.06. 착공, '27.02. 준공 예정 ③ 중앙창업지원센터 복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 6,265백만원 - '25.12. 착공 예정, '28.01. 준공 예정 ④ 독산동 산업문화여울림센터 설계비, 공사비, 감리비: 955백만원 - '25.02. 착공, '26.10. 준공 예정
청년안심주택 SH 선매입	20,124	① 매입비 : 20,124,300천원 (청년): 800호*(311-269)백만원*50% = 16,805백만원 (신혼 I): 86호*(384-307)백만원*50% = 3,319백만원

붙임4

서울주택도시개발공사 납입자본금 현황('25. 8.기준)

■ 납입자본금: 7조 7,543억원

○ 현금출자: 5조 8,338억원(시출자금 4조 6,740억원, 국고지원금 1조 1,598억원)

○ 현물출자: 1조 9,205억원

현금출자 합계 58,338	
시출자금합계	46,740
공사 창업 및 운영자금	100· 사회주택 토지지원리츠 사업비('18) 100
국민주택 건설자금	486· 사회주택 토지지원리츠 부대사업비('18) 5
신정 인공대지 조성자금	216· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) 957
주거환경개선 사업자금	378· 공공임대주택 건설지원 출자금('19) 56
영구임대건설자금('95)	52· 리모델링 사회주택('19) 20
공공임대주택건설자금('96)	54· 토지임대부 사회주택 출자금('19) 301
공공임대주택건설자금('98)	132· 다각주택 매입임대('19) 1,106
공공임대주택건설자금('02)	345· 청년 매입임대사업('19) 162
공공임대주택건설자금('03)	1,092· 공공원룸주택 매입건설공급('19) 680
국민임대주택건설	2,055· 공동체주택사업('19) 16
공공임대주택건설자금('06)	921· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) 807
임대주택가복도창문샷시등 설치자금지원	39· 2020년도 공공임대주택 건설지원(민선5기) 출자금('20) 178
공공임대주택건설자금('07)	1,021· 2020년도 다각주 등 매입임대주택사업 관련 시출자금 1,500
공공임대주택건설자금('08)	987· 2020년 공공원룸주택 매입사업비 출자금 600
노후임대주택 업그레이드 사업('08~'10)	201· 리모델링형 사회주택(직접매입형) 사업주택 사업 출자금 80
다각주 매입임대사업('09)	200· 사회주택사업 출자금 300
무장주택건설 및 리모델링사업자금	102· 2020년 자율주택정비사업 매입사업비 출자금 11
공공임대주택건설자금('09)	367· 2020년 도시형생활주택(원룸형) 매입임대사업 시출자금 250
기존주택 매입임대사업('10)	276· 빈집활용 도시재생 프로젝트(빈집매입) 6차 677
공공임대주택건설자금('10)	987· 가리봉 구 시장부지 복합화사업 시출자금 48
노후 임대주택건설	61· 다각주 등 매입임대사업 806
공공임대주택건설자금('11)	983· 일반(다각주) 매입임대 530
다각주 매입지원자금('11)	249· 청년 매입임대('21) 210
영구임대 리모델링자금('11)	6· 신혼부부 매입임대('21) 655
기존주택 매입임대자금('12)	576· 소규모주택정비사업 매입임대('21) 24
공공임대주택건설자금('12)	1,217· 빈집활용 도시재생 프로젝트('21) 6
임대주택 추가2만호(문정,연남)	30· 2021 도시형생활주택(원룸형) 매입임대 사업 410
임대주택 추가2만호(매입형공공원룸)	407· 일반(다각주) 매입임대('21) 358
임대주택 추가2만호(신정보급지리)	87· 청년,신혼부부 매입임대('21) 550
공공임대 건설자금('13)	2,227· 공공원룸 매입임대('21) 465
다각주주택 매입비('13)	762· 역세권청년주택 선매입('21) 108
임대주택 커뮤니티설치지원('13)	4· 빈집활용 공공임대주택사업('21) 5
공공임대 건설자금추가('13)	1,714· 청석, 한누리 주차장 복합화사업('21) 34
다각주주택 매입비('14)	698· 2022 소규모주택정비사업 매입임대 15
공공임대 건설자금('14)	1,963· 일반(다각주), 청년, 신혼부부, 공공원룸 매입임대('22) 1,663
임대주택 추가2만호 건설자금('14)	343· 역세권청년주택 선매입('22) 10
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15)	375· 민간토지활용 공공주택(상생주택)('22) 40
다각주주택 매입비('15)	496· 가리봉 구 시장부지 공공주택 복합화사업 49
공공임대주택 건설자금('15)	1,161· 소규모주택정비사업 매입임대('22년 2차) 11
공공임대주택건설 지원('15)	212· 역세권청년주택 선매입('23) 41
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('16)	216· '23년 공공임대주택(자율주택정비사업) 매입 사업비 28
다각주 등 기존주택 매입비('16)	825· 일반(다각주), 청년, 신혼부부, 공공원룸 매입임대사업('23) 934
공공임대주택건설사업시비('16)	385· '23년 공공임대주택(자율주택정비사업) 매입 사업비('23년 2차) 22
토지임대부 사회주택사업('16)	51· 청년안심주택 선매입('23) 1
리모델링형 사회주택사업('16)	25· 청년안심주택 선매입('24) 261
건설형 공공임대주택사업시비('16)	71· 소규모주택정비사업 매입임대('24) 7
공공원룸주택 매입 및 건설공급지원시비('17)	267· 일반(다각주), 청년, 신혼부부 매입임대사업('24) 2,143
다각주 등 기존주택 매입사업 출자금('17)	495· 자율주택정비사업 공공임대주택 매입 사업비 정산('25) 43
토지임대부 사회주택사업('17)	85· 자율주택정비사업 공공임대주택 매입 사업비 출자('25) 57
리모델링형 사회주택사업('17)	90· 일반(다각주), 청년, 신혼부부 매입임대사업('25) 771
다각주 등 기존주택 매입사업 출자금('17)	248· 청년안심주택 선매입('25) 254
건설형 공공임대주택사업시비('17)	149· 국고지원 계 11,598
다각주 등 기존주택 매입사업 출자금('17)	83· 영구임대 건설자금 5,850
공공원룸주택 매입, 건설공급('18)	640· 공공임대 건설자금 1,767
다각주 등 기존주택매입사업('18)	1,005· 주거환경임대건설자금 212
공공임대주택 건설지원(민선57))('18)	56· 국민임대주택건설자금 3497
토지임대부 사회주택 출자금('18)	83· 다각주주택 매입 215
리모델링형사회주택(직접매입형)사업주택('18)	30· 기존주택/전세임대 매입 57

현물출자 합계: 19,205	
시 현물출자	19,205
· 중계1건설중 아파트(3,481호)	59
· 목동임대아파트(8,117호)	1,212
· 신월, 월계아파트(1,292호)	38
· 중계5, 중계6 아파트 및 상가	114
· 중계1, 2, 3, 4 택지 및 상가	503
· 상계부국연립(6동72가구1,659평)	14
· 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호	248
· 마장동 임대아파트 400호	343
· 왕십리 주상복합 부지	76
· 장기전세주택건립부지 및 재건축매입분	9,161
· 수서, 가양, 방화임대주택부지	5,483
· 문정동 원룸주택 사업부지	36
· 마포구 연남동 원룸주택 사업부지	21
· 양천구 신정동 원룸주택 사업부지	91
· 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지	28
· 은평구 갈현동 원룸주택 건물	2
· 노원구 공릉동 원룸주택(기숙사) 사업부지('14)	21
· 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682) ('15)	159
· 사회주택 및 공동체주택 사업부지(강동구 천호동122-26외60필지)('17)	432
· 강남구 수서동외 2필지('18)	278
· 중구 만리동2가 218-126외 2필지	121
· 송파구 거여동 12-1	277
· 도봉구 방학동 393-16외 2필지	18
· 강북구 미아동 791-1960외 4필지	19
· 강서구 가양동외 1필지	354
· 가양동 1494-3	97

붙임5

서울주택도시개발공사 현금출자 사업 내역

○ 최근 서울주택도시개발공사 현금출자 사업 내역 (2025.8.29. 기준)

사업명	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
계	국비	610,404	696,256	623,349	527,326	533,974	316,957
	시비	456,312	373,139	377,012	361,196	324,191	181,163
	(출자금)	(362,353)	(332,523)	(310,054)	(323,196)	(298,551)	(156,767)
	계	1,066,716	1,069,395	1,000,360	888,522	858,164	498,120
일반(다가구) 매입임대주택 사업	국비	89,100	94,500	96,120	272,340	246,191	95,823
	시비	100,508	85,808	123,152	174,310	114,766	46,477
	(출자금)	(100,500)	(85,800)	(123,144)	(174,300)	(114,755)	(46,466)
	계	189,608	180,308	219,272	446,650	360,957	142,300
청년 매입임대주택 사업	국비	139,500	239,085	275,175	113,850	136,620	39,143
	시비	-	59,500	120,850	50,000	77,350	17,000
	(출자금)	-	(59,500)	(120,850)	(50,000)	(77,350)	(17,000)
	계	139,500	298,585	396,025	163,850	213,970	56,143
신혼부부 매입임대주택 사업	국비	318,900	248,700	184,913	78,750	63,320	115,719
	시비	133,000	82,006	33,780	79,810	74,525	63,610
	(출자금)	(133,000)	(82,000)	(33,774)	(79,800)	(74,515)	(63,580)
	계	451,900	330,706	218,692	158,560	137,845	179,329
공공원룸주택 매입·건설 공급	국비	38,250	55,125	8,010	12,015	8,600	-
	시비	85,000	87,500	19,420	7,350	5,145	-
	(출자금)	(85,000)	(87,500)	(19,420)	(7,350)	(5,145)	-
	계	123,250	142,625	27,430	19,365	13,744	-
청년안심주택 SH 선매입	국비	-	7,866	31,218	1,935	58,462	35,235
	시비	-	10,824	966	4,153	26,105	25,377
	(출자금)	-	(10,824)	(966)	(4,153)	(26,105)	(25,377)
	계	-	18,690	32,184	6,088	84,567	60,612
공공주택 건설	국비	4,471	34,905	20,824	39,548	10,500	30,216
	시비	93,017	37,321	67,247	23,243	14,395	17,840
	(출자금)	(4,800)	(3,400)	(4,900)	(0)	(0)	(0)
	계	97,488	72,226	88,071	62,791	24,895	48,056
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	국비	-	-	-	-	-	-
	시비	-	-	4,483	3,157	-	-
	(출자금)	-	-	(3,978)	(2,652)	-	-
	계	-	-	4,483	3,157	-	-
사회주택 공급 (토지지원리츠 사회주 택 등)	국비	-	-	-	-	-	-
	시비	41,514	2,319	2,480	2,086	1,052	962
	(출자금)	(38,000)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	계	41,514	2,319	2,480	2,086	1,052	962

공동체주택 활성화 추진	국비	-	-	-	-	-	-
	시비	1,814	2,022	1,432	1,646	2,627	1,985
	(출자금)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	계	1,814	2,022	1,432	1,646	2,627	1,985
계획적 소규모주택정비 사업 추진 지원 (舊소규모주택정비사업, '23년 통합)	국비	2,565	11,250	5,415	8,888	8,564	-
	시비	1,459	4,690	2,737	15,441	8,226	7,912
	(출자금)	(1,053)	(2,350)	(2,557)	(4,941)	(681)	(4,344)
	계	4,024	15,940	8,152	24,329	16,790	7,912
빈집활용 임대주택 공급	국비	17,618	4,825	1,674	-	1,717	821
	시비	-	1,149	465	-	-	-
	(출자금)	(0)	(1,149)	(465)	-	(0)	(0)
	계	17,618	5,974	2,139	-	1,717	821

연도	현금출자	현물출자
'20	• 총 합계 : 4,450억원 - 사회주택 : 381억원 - 빈집매입 : 1,484억원 - 공공임대주택 건설지원 : 177억원 - 다가구 등 매입임대 : 1,500억원 - 공공원룸 매입 : 850억원 - 자유투주택정비사업 매입사업비 : 11억원 - 가리봉 구 시장 복합화 : 48억원	• 총 합계 : 451억원 - 가양동, 신내동 공공임대주택 사업부지 : 354억원 - 가양동 1494-3 : 97억
'21	• 총 합계 : 4,002억원 - 다가구, 신혼부부, 청년 매입 : 2,201억원 - 소규모주택정비사업 매입 : 4억원 - 빈집활용 도시재생 : 6억원 - 도시형생활주택 매입 : 409억원 - 소규모주택사업 매입임대 : 9억원 - 다가구, 청년, 신혼부부 매입 : 1,373억원	• 현물출자 없음
'22	• 총 합계 : 1,933억원 - 역세권 청년주택 선매입 : 108억원 - 빈집활용 공공임대주택 : 5억원 - 청석,한누리 주차장 복합화사업: 34억원 - 소규모주택정비사업 매입임대 : 25억원 - 다가구,청년,신혼부부 등 매입:1,663억원 - 역세권청년주택 선매입 : 10억원 - 민간토지 활용 공공주택 : 40억원 - 가리봉 구 시장부지 공공주택 복합화사업: 49억원	• 현물출자 없음
'23	• 총 합계 : 1,014억원 - 소규모·자유투주택정비사업 매입임대 : 39억원 - 역세권청년주택 선매입 : 41억원 - 다가구, 청년, 신혼부부 등 매입 : 934억원	• 현물출자 없음
'24	• 총 합계 : 1,378억원 - 소규모·자유투주택정비사업 매입임대 : 29억원 - 청년안심주택 선매입 : 262억원 - 다가구, 청년, 신혼부부 등 매입 : 1,087억원	• 현물출자 없음
'25	• 총 합계 : 2,181억원 - 자유투주택정비사업 매입임대 : 100억원 - 청년안심주택 선매입 : 254억원 - 다가구, 청년, 신혼부부 등 매입 : 1,827억원	• 현물출자 없음

붙임6 자율주택 등 매입 현황

□ 매입 실적

(‘25. 7월말 기준)

구분	계	‘20	‘21	‘22	‘23	‘24	‘25
계	389	30	100	44	79	65	71
신혼	277	30	100	33	79	25	10
청년	102	-	-	11	-	30	61
일반	10	-	-	-	-	10	-

□ ‘26년도 매입 요청분(306호)

(단위: 천원)

연번	소재지	유형	시비 요청세대	출자금 요청액	비고 (준공예정시기)
	계		306	16,279,750	
1	상봉동 222-65번지 일원	신혼	11	344,750	26년 6월 예정
2	양재동 400-11번지	청년	14	1,246,250	25년 9월 예정
3	양재동 280-4번지	청년	16	1,281,500	25년 11월 예정
4	화곡동 1083-14, 15번지	청년	14	551,500	준공완료(25.07.)
5	신림동 478-3, 4번지	신혼	18	378,250	25년 9월 예정
6	신림동 1609-18, 21번지	청년	14	196,250	25년 9월 예정
7	망원동 436-3번지	청년	126	7,161,500	26년 5월 예정
8	오금동 119-18,19번지	청년	15	364,000	25년 9월 예정
9	오금동 137-1번지 일원	청년	18	622,500	26년 8월 예정
10	신림동 479-10번지 일원	신혼	10	1,043,250	26년 8월 예정
11	가락동 127-16번지 일원	신혼	14	1,315,500	25년 11월 예정
12	녹번동 83-7번지	청년	15	686,500	26년 8월 예정
13	대림동 1092-15번지 일원	청년	11	263,500	26년 6월 예정
14	방학동 644-44번지 일원*	청년	-	-	26년 8월 예정
15	중화동 275-21번지 일원	신혼	10	824,500	26년 6월 예정

* 방학동 644-44번지(매입호수 15호)는 매입금액이 국비지원금액 내 포함되어 초과분 미발생

□ 선매입 대상지 현황

연번	연도	대상지	호수	약정일	비고
합 계			2,990		
		소 계(1)	252		
1	2021	은평구 대조동 2-9	252	'21-02-19	매입계약 완료('23. 3.)
		소 계(11)	577		
2	2022	동대문구 제기동 136-3	48	'22-02-24	매입계약 완료('24. 11.)
3		용산구 서계동 100-1일원	70	'22-02-25	
4		광진구 구의동 246-10 일원	7	'22-03-11	'26년 SH선매입비 요청
5		노원구 상계동 690	119	'22-07-26	
6		노원구 공릉동 684-41	30	'22-07-26	매입계약 완료('24. 11.)
7		동작구 사당동 1008-1 일원	23	'22-08-08	'26년 SH선매입비 요청
8		강남구 도곡동 954-17 일원	11	'22-08-23	매입계약 완료('25. 7.)
9		동작구 신대방동 351-5	51	'22-09-28	매입계약 완료('25. 4.)
10		마포구 염리동 85-2	10	'22-10-04	'26년 SH선매입비 요청
11		노원구 월계동 410-3	38	'22-11-01	
12		송파구 장지동 842-1	170	'22-11-07	'26년 SH선매입비 요청
		소 계(14)	630		
13	2023	중랑구 상봉동 100 일원	104	'23-01-02	
14		성동구 마장동 783-5 일원	13	'23-01-26	매입계약 완료('25. 6.)
15		광진구 구의동 587-6 일원	55	'23-03-30	'26년 SH선매입비 요청
16		서초구 서초동 1676-4	42	'23-04-06	'26년 SH선매입비 요청
17		서초구 양재동 1-26	82	'23-06-28	
18		관악구 신림동 240-3	14	'23-06-30	매입계약 완료('24. 10.)
19		강동구 성내동 382-6	80	'23-07-11	
20		동작구 노량진동 39-20	65	'23-09-05	
21		동작구 대방동 403-14 일원	17	'23-09-27	매입계약 완료('24. 1.)
22		동대문구 전농동 127-359	20	'23-09-27	'26년 SH선매입비 요청
23		동작구 노량진동 117-2	17	'23-11-08	
24		강서구 염창동 275	19	'23-11-28	매입계약 완료('25. 7.)
25		용산구 갈월동 98-6	36	'23-12-15	
26		동작구 상도동 188-19	66	'23-12-22	
		소 계(13)	1,092		
27	2024	강서구 공항동 11-21	33	'24-01-16	
28		강서구 내발산동 647-1	96	'24-01-16	매입계약 완료('25. 5.)
29		노원구 월계동 390-35	8	'24-03-12	

30		강서구 공항동 50-5	47	'24-04-12	'26년 SH선매입비 요청
31		서초구 양재동 산17-7 외	20	'24-05-24	
32		중랑구 묵동 165	278	'24-08-23	'26년 SH선매입비 요청
33		중랑구 상봉동 109-28	199	'24-08-23	
34		서초구 방배동 1955	24	'24-08-23	'26년 SH선매입비 요청
35		구로구 개봉동 403-29 일원	177	'24-08-23	매입계약 완료('25. 5.)
36		은평구 불광동 302-13	48	'24-10-25	매입계약 완료('24. 12.)
37		동대문구 장안동 465-4 일원	94	'24-12-18	매입계약 완료('25. 4.)
38		성북구 종암동 83-3 일원	39	'24-12-20	
39		성북구 하월곡동 80-55	29	'24-12-30	'26년 SH선매입비 요청
		소 계(7)	439		
40	2025	중랑구 상봉동 116-49	50	'25-02-12	'26년 SH선매입비 요청
41		영등포구 신길동 1300	8	'25-02-19	
42		동작구 노량진동 56-1	29	'25-02-20	
43		광진구 중곡동 93-13 일원	50	'25-03-20	
44		용산구 원효로3가 1-159	192	'25-05-12	
45		중랑구 묵동 8	19	'25-05-14	
46		성동구 마장동 339-2 일원	91	'25-06-09	