

# 2024년도 주택정책실 소관 사회복지기금(주거지원계정) 운용계획안 예비심사 검토보고

의안 번호	1468
----------	------

2023. 11. 27.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## I. 기금운용계획안 규모 및 편성내역

### (1) 운용총칙

- 사회복지기금 주거지원계정(이하 '기금')은 생활이 어려운 저소득시민의 주거안정 도모를 위하여 「지방자치법」 제159조 및 「서울특별시 사회복지기금 조례」 제3조<sup>1)</sup>에 의거하여 2002년 설치되어 현재까지 운용되고 있음.
- 기금사업의 목표는 '저소득층을 대상으로 주택임대료 보조지급 및 주택임대보증금 용자를 통해 저소득시민의 주거안정 도모'이며, 이를 위해 2024년도에는 저소득층 주택임대료 보조지급(서울형 주택바우처), 저소득층 주택임대보증금 용자(공공부문 임대주택 보증금 용자, 전월세보증금 순환기금 운용) 사업을 추진할 계획임.
- 2024년도 말 조성액은 42만 5천원으로, 전년도인 2023년도 말 조성액(16억 1,582만 5천원) 대비 16억 1,540만원이 감액되었음.

1) 2002년 1월 5일 개정된 「서울특별시주택조례」 제8조에 의거 '주택기금'으로 설치·운용하여 오다가, 2003년부터 「서울특별시사회복지기금조례」에 의거 '사회복지기금'으로 통합·운용되어왔음.

※ 연도말 기금 조성액

(단위 : 천원)

2023년도 말 조성액 ①	2024년도 조성계획			2024년도 말 조성액(⑤=④+①)
	수 입 ②	지 출 ③	증감 ④=②-③	
1,615,825	4,781,600	6,397,000	△1,615,400	425

○ 2024년도 기금의 재원은 자금 운용수입금, 임대보증금 용자금 회수 및 그 밖의 수입금으로 총 조성규모는 138억 9천6백만원임.

※ 기금 총 조성규모

(단위 : 천원)

2024년도 말 조성액 ①	용자금 미회수채권 ②	지역개발채권 미상환잔액 ③	총 조성규모 ④=①+②-③
425	13,895,153	0	13,895,578

## (2) 자금운용계획

### ▶ 자금수지총괄

#### <수입계획>

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
합계	6,397	
이 자 수 입	212	
용 자 금 회 수	4,550	이자포함
전 입 금	-	
기 타 수 입	19	
예 치 금 회 수	1,616	

#### <지출계획>

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
합계	6,397	
비용자성사업비	3,050	서울형 주택바우처
용 자 성 사 업 비	3,347	공공임대주택 임차보증금용자, 전월세보증금 단기용자
예 치 금	0	연말 예금잔액

### ▶ 기금 수입계획

○ 2024년도 기금 수입은 총 63억 9천7백만원으로 전년도(390억 1천6백만원) 대비 326억 1천8백만원 감소하였음.

〈기금 수입계획〉

(단위: 천원)

구 분	2024년(A)	2023년(B)	증감 (C=A-B)	증감률(%)
합 계	6,397,425	39,015,825	△32,618,400	△83.6%
공 공 예 금 이 자 수 입	212,100	37,141	174,959	471.1%
민 간 용 자 금 회 수 수 입 ( 이 자 포 함 )	4,550,000	5,560,000	△1,010,000	△18.2%
기 타 회 계 전 입 금	-	31,500,000	△31,500,000	순감
그 외 수 입	19,500	80,000	△60,500	△75.6%
예 치 금 회 수	1,615,825	1,838,684	△222,859	△12.1%

▶ 기금 지출계획

- 기금사업은 총 2개(여유자금 예치 제외)이며, ▲저소득층 주택임대료 보조지급 30억 5천만원(서울형 주택바우처 23억원, 반지하 거주가구 대상 특정바우처 7억 5천만원), ▲저소득층 주택임대보증금 용자로 33억 4천7백만원(공공부문 임대주택보증금 용자 31억 1천7백만원, 전월세보증금 순환기금 운용(이사시기 불일치 대출) 2억 3천만원)을 지출할 계획임.

〈기금 지출계획〉

(단위: 천원)

구 분	2024년(A)	2023년(B)	증감 (C=A-B)	증감률(%)
합 계	6,397,425	39,015,825	△32,618,400	△83.6%
저소득층 주택임대료 보조지급	3,050,000	28,800,000	△25,750,000	△89.4%
서울형 주택바우처	2,300,000	4,800,000	△2,500,000	△52.1%
반지하 거주가구 대상 특정바우처	750,000	24,000,000	△23,250,000	△96.9%
저소득층 주택임대보증금 용자	3,347,000	8,600,000	△5,253,000	△61.6%
공공부문 임대주택보증금 용자	3,117,000	7,200,000	△4,083,000	△56.7%
전월세보증금 순환기금 운용	230,000	1,400,000	△1,170,000	△83.6%
여 유 자 금 예 치	425	1,615,825	△1,615,400	△99.9%

◆ 사회복지기금(주거지원계정) 운용 사업 개요

[사회보장적수혜금(지방재원)]

저소득층  
주택임대료  
보조자금

① 서울형 주택바우처(저소득층 임대료 보조) - 사업예산 2,300백만원

- 대상 : 아래 3개 조건을 모두 만족할 경우 지원
  - 민간 월세 '주택' 및 '고시원' 거주 가구
  - 임대보증금 1억1천만원\* 이하 가구
  - 소득평가액 60%이하, 재산가액 1억6천만원 이하 가구
- 금액 : 1인 80,000원 (1인 추가 시 5,000원 증액)

- 운영 : (자치구) 신청, 조사, 결정, 지급 (서울시) 운영 총괄, 예산 지급

② 반지하 거주가구 대상 특정바우처 - 사업예산 750백만원

- 대상 : 서울시 전체 반지하 가구. 단, '22. 8. 9. 당시 반지하 주택에 거주하며, 8. 10. 이후 지상층 이주 가구
- 소득기준: 전년도 가구당 도시근로자 월평균소득 100% 이하
  - ※ 제외대상: 공공임대주택 입주자, 주거급여 수급자, 청년월세 지원 대상자, 자가소유자, 고시원·쪽방·옥탑방으로의 이주자, '22. 8. 10. 이후 신규 반지하 입주자
- 금액 : 1가구당 월 20만원 지원(최대 6년간)

[민간융자금]

저소득층  
주택임대보증금  
융자

① 저소득층 임대보증금 융자(70% 이내) - 융자금 1,800백만원

- 대상: 공공임대주택 입주예정자 중 기준중위소득 60% 이하, 한부모, 국가유공자, 자연 재해로 철거되는 세입자 등
- 상환: 10년 분할상환, 연이율 2%(연체료 연8.5%)
- 금액: 임대보증금의 70%이내(1천2백만 원 이내)
- 운영: SH공사와 서울시 간 위·수탁 협약체결 추진('23. 6. 11.~'26. 6. 10.)
- 임대차 계약 체결 후 SH공사 임대부로 신청

② 주거취약계층 주거상향 임대보증금 융자(전액 무이자) - 융자금 1,317백만원

- 대상: 쪽방 고시원·노숙인 시설·여인숙·비닐하우스·오피스텔·pc방·만화방, 최저주거기준미달 혹은 반지하에서 3개월 이상 거주자, 최저주거기준미달 주거환경에서 만18세 미만 아동과 함께 거주하는 무주택 가구
- 소득기준: 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 50~70% 이하
- 금액: SH공공임대 보증금 300만원(기금250만원, HUG 50만원) 무이자 융자 지원

[통화금융기관융자금]

③ 전월세보증금 순환기금 운용(이사시기 불일치 대출) - 융자금 230백만원

- 연이율: 1.8%, 상환기간(평균 6개월 이내)
- ※ '23. 9. 기준 240백만 원 지출

▲ 계약금 대출기준

- 대상: 공공임대주택(SH, LH, 서울리츠 등, 재개발·재건축 임대 포함)
- 금액: 계약금의 90% 이내(5천만 원 이내)

▲ 잔금 대출기준

- 대상: 민간임차주택, SH공공임대 계약체결자
- 금액: (구)임차보증금 100%, (신)임차보증금 90% 이내(18천만 원 이내)

## II. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 2024년도 기금운용계획안의 지출계획액은 전년도(390억 1천6백만원) 대비 326억 1천8백만원 감소한 63억 9천7백만원으로, 주요 감액 사유는 ▲'24년 상반기 집행에 필요한 금액만 편성하고, ▲'23년도 기금운용계획의 지출계획 중 '여유자금 예치금'(16억 1천6백만원)과 '24년도 기금운용계획(안)의 수입계획 중 '예치금 회수금'을 일치시켜야 한다는 「2024년도 서울특별시 예산편성 잠정기준」(이하 "서울시 잠정기준")<sup>2)</sup>에 따라 수입계획액이 감소되면서 총액에 맞추어 지출계획에서도 세부사업별로 일부 감액조정된 것으로 파악됨.
- 이는 상반기 사업비 수준으로 지출계획을 감액하고, 내년 6월 '23년도 결산 승인 후 '24년도 기금운용계획 변경을 통해 수입 및 지출계획을 조정하겠다는 것으로 이해가 되나, '23년도 사업별 지출잔액은 연도말 '여유자금 예치금'으로 재산정되고<sup>3)</sup> '24년도에 '예치금 회수' 수입으로 이월된다는 점을 고려하여 서울시는 매년 '(예상)집행잔액에 따른 결산 전망치'를 반영하지 않고 서울시 잠정기준을 근거로 '23년도 '기금운용계획 상 예치금 잔액'을 '24년도 '예치금 회수액'으로 산정하는 방식을 적용하여 '24년도 기금운용계획안을 수립하였음.

2) 서울시 잠정기준 - II. 2024년 기금운용계획안 편성기준, p.234

○ 수입 비중이 높은 예치금회수(전년도 이월금) 과목의 정확한 추계  
- '22년도 결산잔액에서 '23년도 수입·지출 결산 전망액 가감을 통한 '23년 말 기준 예치금 예상 잔액을 '24년 예치금 회수 수입금액으로 반영  
- 이를 위해 '23년도 기금 운용계획 변경 절차를 선행하여 '23년 예치금과 '24년도 예치금 회수를 일치

3) 연도말 시점에서 당해연도 집행잔액으로 인해 당초 기금운용계획상 예치금보다 많은 금액을 추가로 예치하고자 하는 경우에는 기금운용계획 변경절차를 밟을 필요 없음(행정안전부 「지방자치단체 기금운용계획 수립기준」 p.305)

- 그러나 행정안전부 질의회신을 고려할 때, 서울시 잠정기준처럼 '23년도 기금운용계획 지출계획상 여유자금 예치금 (예상)잔액과 '24년도 예치금 회수액을 반드시 일치시켜야하는 것은 아닌 것으로 보이며<sup>4)</sup>, '24년도 예치금 회수액은 '23년 결산 전망치를 반영한 수입으로 계획해야 할 것으로 보이는 바, 이와 같이 기금운용계획안을 수립토록한 사유에 대해서는 시 재정담당관의 해명이 필요할 것으로 사료됨.

〈2023년도 기금운용계획〉

(단위: 천원)

세 목 명	수입 내역	수입계획	정책사업	지출 내역	지출계획	지출예상액 (12월말)
합 계	-	39,015,825	-	합 계	39,015,825	39,015,825
공공예금이자수입	공공예금이자 및 MMDA이자	37,141	주거복지 수준 제고	소계	37,400,000	14,200,000
융자금회수이자수입	저소득층 임대보증금 융자 이자수입	360,000		서울형 주택바우처	4,800,000	4,370,800
그외수입	융자 연체료 및 과년도 환수금반납	80,000		반지하 특정바우처	24,000,000	1,229,200
민간융자금회수수입	임대보증금 융자 원금회수	3,800,000		저소득층 임대보증금 융자	3,600,000	3,600,000
통화금융기관융자금회수수입	이사시기 불일치 대출 원금회수	1,400,000		주거취약계층 주거상향 임대보증금 융자	3,600,000	3,600,000
예치금회수	예치금 회수	1,838,684		이사시기 불일치 대출	1,400,000	1,400,000
기타회계전입금	기타회계전입금	31,500,000		일반예산 (재무활동)	여유자금 예치	1,615,825

〈2024년도 기금운용계획안〉

(단위: 천원)

세 목 명	수입 내역	수입계획	정책사업	지출내역	지출계획
합 계		6,397,425	-	합 계	6,397,425
공공예금이자수입	공공예금이자 및 MMDA이자	212,100	주거복지 수준 제고	소계	6,397,000
융자금회수이자수입	저소득층 임대보증금 융자 이자수입	250,000		서울형 주택바우처	2,300,000
그외수입	융자 연체료 및 과년도 환수금반납	19,500		반지하 특정바우처	750,000
민간융자금회수수입	임대보증금 융자 원금회수	3,300,000		저소득층 임대보증금 융자	1,800,000
통화금융기관융자금회수수입	이사시기 불일치 대출 원금회수	1,000,000		주거취약계층 주거상향 임대보증금 융자	1,317,000
예치금회수	예치금 회수	1,615,825		이사시기 불일치 대출	230,000
기타회계전입금	기타회계전입금	0	일반예산 (재무활동)	여유자금 예치	425

4) 기금운용계획 수립 관련 질의 회신(행정안전부 재정정책과-267, '23.9.20.)

'24년 기금운용계획(안)의 수입계획의 예치금회수금과 현재 '23년 기금운용계획 지출계획의 예치금이 반드시 일치해야하는 것은 아닌 것으로 판단됩니다.

〈2024년도 기금운용계획안 수정/변경안〉

(단위: 천원)

세 목 명	수입 내역	수입계획	정책사업	지출내역	지출계획
합 계		29,597,425	-	합 계	29,597,425
공공예금이자수입	공공예금이자 및 MMDA이자	212,100	주거복지 수준 제고	소계	16,150,000
융자금회수이자수입	저소득층 임대보증금 융자 이자수입	250,000		서울형 주택바우처	4,800,000
그외수입	융자 연체료 및 과년도 환수금반납	19,500		반지하 특정바우처	3,000,000
민간융자금회수수입	임대보증금 융자 원금회수	3,300,000		저소득층 임대보증금 융자	3,600,000
통화금융기관융자금회수입	이사시기 불일치 대출 원금회수	1,000,000		주거취약계층 주거상향 임대보증금 융자	3,750,000
예치금회수	예치금 회수	24,815,825		이사시기 불일치 대출	1,000,000
기타회계전입금	기타회계전입금	0	일반예산 (재무활동)	여유자금 예치 (통합재정안정화기금으로 예탁가능)	13,447,425

- 한편, 수입 비중이 높은 예치금회수 과목의 정확한 추계를 위해서는 사업부서에서 기금결산 승인이 이루어지는 6월 정례회 당시 기금운용계획 변경 절차를 선행하여 지출계획의 일부를 조정할 필요가 있었다고 판단되는데, 예산처럼 불용되는 것이 아니라 기금잔액은 이월된다는 점, 결산 승인 후 예치금 회수액이 조정되는 점, 사업기간 중에 연도말 지출잔액을 예상하기 어려운 점 등을 감안하더라도 최초 기금편성 시 사업별로 지출계획액이 과다 편성되면서 연도말 집행잔액의 예치규모가 248억원에 달할 것으로 예상되므로, 여유자금을 활용할 수 있는 방안 마련이 필요하다고 사료됨.

○ ‘저소득층 주택임대료 보조지급’(사업별설명서 679p, 기금운용계획 200p)은 서울형 주택바우처(주택 및 고시원 거주자 임대료 보조)(23억원) 및 반지하 거주가구 대상 특정바우처(7억 5천만원)에 총 30억 5천만원을 편성하였는데, 이는 전년도 대비 89% 감소된 규모임.

※ 저소득층 주택임대료 보조지급

(단위 : 천원)

구 분	2023년 최종예산 (A)	2024년 예산(안) (B)	증감 (B-A)	증감률 (%)	비고
사회보장적수혜금 (지방재원)	(x-) 28,800,000	(x-) 3,050,000	(x-) △25,750,000	(x-) △89	주택 및 고시원 거주자 임대료 보조 (23억원) 반지하 거주가구 대상 특정바우처 (7억 5천만원)

- 세부사업 중 서울형 주택바우처(저소득층 임대료 보조)는 기준중위소득 60% 이하(주거급여 비수급 가구) 저소득 가구를 대상<sup>5)</sup>으로 월세를 지원하는 비용자성 사업으로 2024년도 예산은 전년도(48억원) 대비 25억원 감소한 23억원<sup>6)</sup>이 편성됨(상반기만 편성). 가구별 지원금액 기준은 다음과 같으며, 가구 내 만 18세 아동이 있는 경우 아동 주택바우처(4만원)<sup>7)</sup>와는 중복으로 수령할 수 있음.

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
중위소득 60%	1,246,735원	2,073,693원	2,660,890원	3,240,578원	3,798,413원	4,336,789원
지원금액(월)	80,000원	85,000원	90,000원	95,000원	100,000원	105,000원

- 이 사업은 2019년 7월부터 주택 이외 ‘고시원’ 거주가구까지 지원할 수 있도록 기준을 확대하였음에도 대상 가구수는 매년 감소하는 추세를 보이다가 2023년 10월 기준으로 소폭 상승했으며, 가구당 지원금은 월 8만원 내외('19년 이후 5년간 20,561가구에 연평균 41.4억원 집행: 가구당 연 99만원)로 확인됨.

5) 지원대상: 아래 3개 조건을 모두 만족할 경우 지원

- 민간 월세 ‘주택’ 및 ‘고시원’ 거주 가구 (\*고시원은 2019년 7월부터 기준에 포함)
- 임대보증금 1억1천만원 이하 가구(「주택임대차보호법」 시행령 소액보증금 기준)
- 소득평가액 60%이하, 재산가액 1억6천만원 이하 가구

6) 산출내역: 월평균지원금 9만원 x 3,400가구 x 7.5개월 지원

7) 아동주택바우처 사업예산은 기존의 주택바우처 예산범위 내에서 통합운용중임.



〈서울형 주택바우처 집행현황〉

(단위 : 백만원)

연도	최종예산	집행액	집행률	지원 실적
2023.10	4,800	3,710	77.3%	3,935가구
2022	6,600	4,372	66.2%	3,814가구
2021	5,000	4,479	89.6%	4,097가구
2020	6,000	4,082	68.0%	4,082가구
2019	5,000	3,918	78.4%	4,776가구
2018	7,600	6,576	86.5%	6,975가구
2017	7,200	6,653	92.4%	10,270가구

\* 2019년 7월부터 주택 외 고시원 포함

\*\* 2021년 10월 아동바우처(4만원 추가지급) 신설

- 세부사업 중 반지하 거주가구 대상 특정바우처는 반지하 가구가 지상층으로 이주할 경우 6년간 월 20만원을 지원하는 사업으로, 일반 서울형 주택바우처(중위소득의 60% 등)와 비교할 때 소득요건이 가구당 도시근로자 월평균소득의 100% 이하로 완화되었다는 차이가 있음.

〈 일반바우처 - 반지하 특정바우처 비교 〉

구 분	서울형 주택바우처(일반바우처)	반지하 거주가구 대상 특정바우처
소득·자산 요건 및 대상	- 중위소득 60%, 재산가액 1억 6천만원 이하 - 민간 월세 주택 및 고시원 거주 가구	- 가구당 도시근로자 월평균소득 100% 이하 - 모든 반지하 가구

〈 '23년 가구당 기준 중위소득 60% 〉

(단위: 만원)

	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
소 득	124.7	207.3	266.1	324.1	379.8	433.7

〈 '23 전년도 가구당 도시근로자 월평균소득 100% 〉

(단위: 만원)

	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
소 득	335.3	500.5	671.8	762.2	804.0	870.1

- 반지하 특정바우처 사업은 '22년 12월부터 시작돼 침수 우려가 높은 반지하 또는 신속한 대피가 어려운 중증장애인 거주가구를 우선적으로 지원해왔으나, 집행기관은 '23년 9월 지원대상을 모든 반지하 거주가구로 확대하고, 지원기간은 당초 2년에서 6년으로 확대하는 등 시행경과와 실적을 지켜보면서 정책집행의 실효성을 유지하는 방안을 강구한 것으로 보임<sup>8)</sup>.
- 다만, 이주한 반지하 주택에 새로운 주거약자가 임차인으로 신규입주를 할 수 있는 점, 지상층으로 이주한 가구 중 일부가 6년간의 지원 이후 경제적 어려움을 이유로 반지하 주택에 재입주하거나 다른 유형의 비주택거처로 이주할 가능성이 높다는 점 등을 고려하여 '저소득 시민의 주거안정 도모'라는 당초 목표를 달성하고, 침수 등에 대한 재난 예방과 피해 최소화를 통해 반지하를 단계적으로 없애 나가는 데 지속적인 노력이 필요할 것으로 사료됨.
- 아울러 수급요건과 관련하여 반지하 특정바우처는 일반바우처보다 가구당 월소득액이 상대적으로 높으므로<sup>9)</sup> 소득기준에 대한 논란이 발생할 수 있어 주거취약계층 지원이 내실 있게 이루어질 수 있도록 지속적인 모니터링과 제도개선이 필요하겠음.

〈반지하 특정바우처 집행현황〉

(단위 : 백만원)

연도	최종예산	집행액	집행률	지원 실적
2023.1.~10.	24,000	700	2.9%	2,961가구
2022.12.	2,000	4	0.2%	21가구

8) 서울시, 반지하가구 지상층 이주 시 최대 1,440만원 월세 지원('23.9.26., 주택정책실 보도자료)

9) 기존 서울형 주택바우처: 가구당 중위소득의 60%(3인가구기준, 월소득 266만원 이하)

반지하 특정바우처: 가구당 도시근로자 월평균소득의 100% 이하(3인가구기준, 월 672만원 이하)

※ (참고) 서울시 타 주거비 지원사업 월 지원액

(단위: 원)

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구
주거(임차)급여	327,000	367,000	437,000	506,000
서울형 주택바우처(일반)	80,000	85,000	90,000	95,000
서울형 주택바우처(특정)*		120,000		150,000
청년월세지원**	200,000			

\* 최장 72개월, \*\* 최장 10개월

- ‘저소득층 주택임대보증금 용자’(사업별설명서 684p, 기금운용계획 200p)는 세 부사업으로 저소득층 임대보증금 용자(18억원), 주거취약계층 주거상향 임대보증금 용자(13억 1천7백만원, 전액 무이자) 및 전월세보증금 순환기금 운용(2억 3천만원)에 총 33억 4천7백만원을 편성하였는데(상반기만 편 성), 이는 전년도(86억원) 대비 61%(52억 5천3백만원) 감액된 것임.

※ 저소득층 주택임대보증금 용자

(단위 : 천원)

구 분	2022년 최종예산 (A)	2023년 예산(안) (B)	증감 (B-A)	증감률 (%)	비고
계	(x-) 8,600,000	(x-) 3,347,000	(x-) △5,253,000	(x-) △61	
민간용자금	(x-) 7,200,000	(x-) 3,117,000	(x-) △4,083,000	(x-) △57	저소득층 임대보증금 용자 주거취약계층 주거상향 보증금 용자
통화금융기관 용자금	(x-) 1,400,000	(x-) 230,000	(x-) △1,170,000	(x-) △84	이사시기 불일치 전월세보증금 용자 상환

- 먼저, ‘저소득층 임대보증금 용자’는 공공부문 임대주택 입주(예정) 자<sup>10)</sup> 150가구에 가구당 임대보증금의 70%(최대 1,200만원)까지 용자하는 사업으로 전년도와 비교하여 상반기분만 편성함에 따라 절 반수준인 18억원을 편성함. 금년도 실적을 살펴보면, ‘23년 9월 기준 171가구에 13억 5백만원을 용자지원하였음.

10) 대상: 기준중위소득 60%이하, 한부모, 국가유공자, 자연재해로 철거되는 세입자 등  
\*상환: 10년 분할상환, 연이율 2%(연체료 연 8.5%)

- '22년과 비교하면 '23년 올해 실적은 크게 낮아졌는데, 이는 SH공사 매입임대주택 공급물량 감소에 따라 신청자 수가 감소하였기 때문이며 향후 공급물량 확대를 통해 저소득층 임대보증금 지원을 확대해 나갈 필요가 있겠음.

〈최근 2년간 임대보증금 용자지원 신청자수 및 용자액 비교〉

(단위 : 백만원)

구분	2022		2023(10월말 기준)		전년대비 증감률	
	신청자 수	용자액	신청자 수	용자액	신청자 수 기준	용자액 기준
국민 임대	52(13%)	468(14%)	36(20%)	307(22%)	-31%	-34%
공공 임대	1(0%)	7(0%)	5(3%)	19(1%)	400%	171%
재개발 임대	77(19%)	482(15%)	45(25%)	310(23%)	-42%	-36%
다가구 임대	275(68%)	2,283(70%)	95(52%)	738(54%)	-65%	-68%
총계	405(100%)	3,240(100%)	181(100%)	1,374(100%)	-55%	-58%

〈최근 8년간 임대보증금 용자지원 예산 및 실적〉

(단위 : 백만원)

연도별	최종예산	지원가구	지원금액	집행률(%)	비고
2024	1,800*	180 가구*	-	-	계획
2023	3,600	181 가구	1,374	38.1	10월 기준
2022	3,600	405 가구	3,240	90	
2021	3,000	266 가구	3,000	100	
2020	4,000	302 가구	2,996	74.9	
2019	3,000	328 가구	3,007	100.2	
2018	3,000	338 가구	2,985	99.5	
2017	3,000	337 가구	2,983	99.4	

\* 상반기 예산만 편성함

- 한편, 지난해 신설된 '주거취약계층 주거상향 보증금'은 주거취약계층의 주거상향을 위해 526가구<sup>11)</sup>에 보증금 250만원<sup>12)</sup>을 전액

11) 대상: 쪽방·고시원·노숙인 시설·여인숙·비닐하우스·옴막·pc방·만화방, 최저주거기준미달 혹은 반 지하에서 3개월 이상 거주자, 최저주거기준미달 주거환경에서 만18세미만 아동과 함께 거주하는

무이자로 지원하는 사업으로 13억 1천7백만원을 편성했으며(상반기만 편성), 이와 관련한 세출예산사업으로 주거이전 시 가구당 이사비 및 생필품비 40만원을 지원하기 위하여 '주거취약계층 주거상향지원'(사업별설명서 78p, 예산서 1260p) 사업에 22억 7천6백만원이 편성됨.

〈주거취약계층 주거상향 용자지원 예산 및 실적〉

(단위 : 백만원)

연도별	최종예산	지원가구	지원금액	집행률(%)	비고
2024	1,317*	526 가구*	-	-	계획
2023	3,600	419 가구	1,048		9월기준

\* 상반기 예산만 편성함

- '전월세보증금 순환기금 운용'(이사시기 불일치 대출)<sup>13)</sup>의 '24년도 예산은 전년도(14억원) 대비 84%(11억 7천만원) 감액된 2억 3천만원이며, 총 1가구 지원을 계획하고 있음(상반기만 편성).
- 이 사업은 기존 임대주택 집주인으로부터 보증금을 반환받지 못한 상황에서 새로운 곳의 임차주택을 계약한 세입자를 지원하는 정책으로 보증금 잔금은 가구별 1억8천만원 이내, 계약금은 가구별 최고 5천만원 이내, 최대 2년간 용자(단기대출)가 가능함.

〈이사시기 불일치 전월세 보증금 대출 개요〉

구분	잔금대출	계약금대출
대출 대상	· 민간 임차주택 보증금 3억원 이내 임대차계약 체결자 · SH, LH 등 공공주택사업자가 공급하는 공공임대주택 및 재개발 임대주택 및 재개발 임대주택에 당첨된 자료 계약금대출을 받지 않은 자	· SH, LH 등 공공주택사업자가 공급하는 공공임대주택 및 재개발 임대주택에 당첨된 자
한도	· 180백만원 / 대출금리 1.8%	· 50백만원 / 대출금리 1.8%

무주택 가구

\*소득기준: 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 50~70% 이하

12) 가구당 용자지원 금액이 100만원에서 250만원으로 상향됨

13) 세입자가 부득이 계약종료 전에 이사하는 경우에 일시적 공백 기간이 발생하여 이사를 가지 못하는 세입자에게 기존 보증금을 기초로 단기적으로 대출(계약금, 잔금)해주는 사업

- 집행실적을 보면, 2023년 최종예산 기준 5개 가구에 14억원을 융자할 계획이었으나 9월 현재 집행률은 17.1%로, 3가구에 2억 4천만원을 지원하였음.

〈이사시기 불일치 전월세 보증금 대출 예산 및 실적〉

(단위 : 백만원)

연도별	최종예산	지원가구	지원금액	집행률(%)	비고
2024	230	1 가구	-	-	계획*
2023	1,400	3 가구	240	17.1%	9월 기준
2022	2,540	19 가구	923	36.3%	
2021	3,400	5 가구	377	11.1%	
2020	5,000	44 가구	2,026	40.5%	
2019	5,000	32 가구	3,816	76.3%	

- 전반적으로 매년 예산과 지원금액은 감소하는 추세를 보이는데 이는 전월세시장의 변동성에 따라 '24년도에도 수요가 감소할 것으로 예측되어 감액한 것으로 사료됨.
- 이에 대해 집행기관은 서울 아파트 평균전세가는 지속 상승('17.1월 4.2억 → '22.1월 6.7억, KB국민은행)하고 있으나, 이사시기 불일치 대출한도가 최대 1.8억 원 이내로 한정된 상황에서, 타 은행대출 불가로 차액 확보의 어려움이 겹쳐 집행률이 저조하게 된 것을 원인으로 파악하고 있음<sup>14)</sup>. 따라서, 전세가격 상승추이를 반영한 대출한도 상향조정과 대출요건 등을 개선하는 방안을 마련할 필요가 있음.
- 종합하면, 사회복지기금 주거지원계정은 생활이 어려운 저소득시민의 주거안정 도모라는 기금의 설치목적 달성을 위해 투입되고 있으며, 주택바우처 사업과 같은 비용자성 사업비를 지속적으로 지

14) 2022년도 사회복지기금(주거지원계정) 운용 성과분석 보고(2023년 제1차 기금운용심의위원회, '23.2.)

출하면서도 기금조성 규모를 일정 수준으로 유지할 수 있는 재원확보 방안 마련과 철저한 채권관리를 통한 융자금 회수율 제고, 이자수입 등 기금의 재무건전성을 확보하기 위한 노력을 기울임과 동시에 기금의 운용 목적에 부합한 수입·지출구조를 유지할 수 있는 지속적인 노력이 요구됨.

- 한편, 내년도 수입계획의 축소로 인하여 세부사업별 지출계획은 상반기분만 반영하고 있는데, 이는 연도말 (예상)집행잔액에 따른 결산 전망치를 반영하지 않고 서울시 잠정기준을 근거로 기금운용계획상 예치금 잔액을 내년도 예치금 회수액으로 산정함에 따른 것으로 기금의 실제 규모를 왜곡하는 결과를 초래하였으므로, 집행기관은 24년도 하반기 지출계획을 추가하기 위해 금년말 예산안심사 기간 중 기금운용계획안을 수정하거나 '24년에 기금운용계획을 변경하는 등 후속조치를 이행해야 할 것으로 판단됨.

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

[붙임1] 최근 3년간 연도별 사업계획 및 실적(p.16)

[붙임2] 저소득층 주택임대료 보조지급 사업개요(p.17)

[붙임3] 저소득층 주택임대보증금 융자 사업개요(p.19)

구 분	사업계획	사업실적	달성도
2021년	<p>&lt;비용자성&gt; - 5,000백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대료 보조지급 - 5,000백만원, 4,400명(월평균)</li> </ul> <p>&lt;용자성&gt; - 5,800백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대보증금 용자 - 3,000백만원, 250가구</li> <li>○ 전월세보증금 순환기금 운용 - 2,800백만원, 56가구</li> </ul>	<p>&lt;비용자성&gt; - 4,478백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대료 보조지급 - 4,478백만원, 4,097명(월평균)</li> </ul> <p>&lt;용자성&gt; - 3,377백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대보증금 용자 - 3,000백만원, 346가구</li> <li>○ 전월세보증금 순환기금 운용 - 377백만원, 5가구</li> </ul>	72.7%
2022년	<p>&lt;비용자성&gt; - 4,600백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대료 보조지급 - 4,600백만원, 4,300명(월평균)</li> </ul> <p>&lt;용자성&gt; - 6,140백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대보증금 용자 - 3,600백만원, 300가구</li> <li>○ 전월세보증금 순환기금 운용 - 2,540백만원, 43가구</li> </ul>	<p>&lt;비용자성&gt; - 4,372백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대료 보조지급 - 4,372백만원, 3,793명(월평균)</li> </ul> <p>&lt;용자성&gt; - 4,163백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대보증금 용자 - 3,240백만원, 405가구</li> <li>○ 전월세보증금 순환기금 운용 - 923백만원, 19가구</li> </ul>	79.5%
2023년 (10월말 현재)	<p>&lt;비용자성&gt; - 28,800백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대료 보조지급 - 28,800백만원, 4,300명(월평균)</li> </ul> <p>&lt;용자성&gt; - 8,600백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 임대보증금 용자 - 3,600백만원, 300가구</li> <li>○ 주거취약계층 주거상향 임대보증금 용자 - 3,600백만원, 1,440가구</li> <li>○ 전월세보증금 순환기금 운용 - 1,400백만원, 15가구</li> </ul>	<p>&lt;비용자성&gt; - 4,001백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 주택임대료 보조지급 - 4,001백만원, 3,740명(월평균)</li> </ul> <p>&lt;용자성&gt; - 3,299백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저소득층 임대보증금 용자 - 1,374백만원, 181가구</li> <li>○ 주거취약계층 주거상향 임대보증금 용자 - 1,685백만원, 674가구</li> <li>○ 전월세보증금 순환기금 운용 - 240백만원, 3가구</li> </ul>	25.3%



**① 서울형 주택바우처 - 일반 및 아동**

□ 사업개요

○ 추진목적: 기준중위소득 60% 이하(주거급여 비수급) 저소득 가구를 대상으로 주택임대료를 보조하여 저소득 시민의 주거비 부담 완화

○ 추진근거

- 「주거기본법」 제15조(임대료 보조)
- 「서울특별시 사회복지기금 조례 시행규칙」 제3장(주거지원계정자금의 대출 등)

○ '24년 사업예산: 2,300백만원(사회복지기금 주거지원계정)

□ 지원대상

① 일반바우처: 민간 월세 '주택' 및 '고시원' 거주 가구

- 주택기준: 임대보증금 1억 1천만원 이하
- 재산기준: 재산가액 1억 6천만원(금융 6천 5백만원) 이하, 자동차 1대 이하
- 소득기준: 소득평가액 기준중위소득 60% 이하

(단위: 원)

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인 이상
중위소득 60%	1,246,735	2,073,693	2,660,890	3,240,578	3,798,413	4,336,789

② 특정바우처: 일반바우처 지원대상 중 아래 조건을 충족하는 가구

- (기존) 쪽방 및 사회복지생활시설 거주 후 퇴거 가구
- (아동) 만 18세 미만 아동이 있는 가구

□ 지원금액(단위: 원)

구 분		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 이상
월 지 원 금	일반	80,000	85,000	90,000	95,000	100,000	105,000
	특 정	기존	120,000		150,000		
		아동	아동 1인당 40,000원 추가지원('21. 10월 신설)				

## ② 반지하 거주가구 대상 특정바우처

### □ 사업개요

- 추진목적: 반지하 거주가구 대상으로 특정바우처를 신설하여 침수로 인한 재산 및 인명의 피해를 방지하고 주거상향을 통한 삶의 질 개선 도모
- 추진근거
  - 「주거기본법」 제15조
  - 「서울특별시 사회복지기금 조례」 제9조제2항제1호 및 동법 시행규칙 제12조제2항제7호 및 「서울특별시 주거 기본 조례」 제7조제1호
- '24년 사업예산: 750백만원(사회복지기금 주거지원계정)

### □ 지원대상

- 서울시 내 반지하 가구
- '22.8.9. 당시 반지하에 거주하며, 반지하 특정바우처 지급계획 발표일('22.8.10.) 이후 지상층 이주 가구
- 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하
  - 비정상거처 버팀목 전세자금대출 실행자의 경우 미적용

※ 2023년 귀속 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% (단위: 만원)

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구	8인가구
소득	335.3	500.5	671.8	762.2	804.0	870.1	936.2	1,002.3

#### 제외대상

자가 소유자, 공공임대주택 입주자, 주거급여 수급자 또는 청년월세 지원 대상자, 고시원·쪽방·옥탑방·근린생활시설으로의 이주자, 반지하 특정바우처 지급계획 발표일('22.8.10.) 이후 신규 반지하 입주자

### □ 지원금액: 월 20만원, 최장 72개월 지원(최대 1,440만원)

**① 저소득층 임대보증금 융자**

- 추진목적: 저소득시민의 복지증진 및 주거안정을 위하여 공공부문 임대주택 입주예정자에게 임대보증금 융자 지원
- 추진근거 : 사회복지기금조례시행규칙 제11조(임대보증금 대출 및 임대료 보조대상)
- 대출재원 : 사회복지기금 주거지원계정
- 사업비 : 18억 원(12백만원 x 150가구)
- 지원대상
  - 공공부문 임대주택 입주예정자로 다음 중 하나에 해당하는 자

1. 소득인정액이 기준 중위소득의 60% 이하인 자
2. 국가유공자 또는 유족 등으로서 국가보훈처에서 저소득자로 인정한자
3. 한부모가족지원법에 따른 한부모가족으로서 보건복지부장관이 정하는 저소득 한부모 세대
4. 자연재해대책법 제2조 제1호에 따른 재해로 철거되는 주택의 세입자
5. 2001년 3월 14일 이전부터 개발제한구역 안 주거용 비닐하우스에 거주하는 자 중 철거민

- 지원내용
    - 임대보증금의 70%까지 대출(상한액 : 12백만 원)
    - 연이율 2%로 10년간 균등분할 상환(연체료 : 연 8.5%)
  - 신청절차: 임대차 계약 체결 후 SH공사로 신청
  - 추진방법: SH공사와 위·수탁 협약 체결('23. 6. 11.~'26. 6. 10.)
- ※ 사업비는 분기별 교부(서울시→SH공사)

## ② 주거취약계층 주거상황 임대보증금 용자

- 추진목적: 쪽방, 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 반지하 등 열악한 주거 상황에 놓인 주거취약계층에 임대주택 공급 및 입주 정착 지원을 통한 주거안정 도모

### ○ 추진근거

- 주거취약계층 주거지원 업무처리지침(국토교통부훈령 제1361호, 2021.1.22.)
- 「서울특별시 주거기본조례」 제7조, 「서울특별시 사회복지기금 조례」 제9조

### ○ 사업비 : 1,317백만원(2,500천 원 x 526가구)

※ 주거취약계층 주거상황사업 중 '임대보증금 무이자 용자지원'만 주거지원계정으로 운용

### ○ 지원대상

- ① (입주대상) 쪽방·고시원·반지하 거주자, 가정폭력피해자, 주거취약 아동가구 등

#### 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 제3조제1항

- 쪽방, 고시원, 여인숙, 비닐하우스, 노숙인시설, 컨테이너, 움막, PC방, 만화방, 최저주거기준에 미달하거나 재해우려로 이주가 필요하다고 판단되는 지하층(반지하 포함)에 3개월 이상 거주한 사람
- 가정폭력 피해자, 출산예정인 미혼모 등 긴급한 주거지원이 필요하다고 판단되어 지자체장 등이 추천한 사람
- 최저기준에 미달하는 주거환경에서 만18세 미만의 아동과 함께 거주하고 있는 사람

- ② (소득) 무주택 세대 구성원으로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50~70% 이하

소득기준	구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인가구
도시근로자	50%	1,676,942	2,502,688	3,359,099	3,811,028	4,020,246	4,350,820
도시근로자	60%	2,012,330	3,003,226	4,030,919	4,573,234	4,824,295	5,220,983
도시근로자	70%	2,347,719	3,503,763	4,702,739	5,335,439	5,628,344	6,091,147

- ③ (자산) 총 자산가액 255백만원, 자동차 3,683만원 이하인 사람

### ○ 지원금액: 보증금 지원(공공임대주택 입주시, 보증금 무이자 용자)

구분	보증금		이사비, 생필품비
	지원금액	LH	
SH		300만원(기금250만원, HUG 50만원)	
민간임대		5000만원	
지원방법	입주기간 무이자 지원		상한액 내 전액 지원

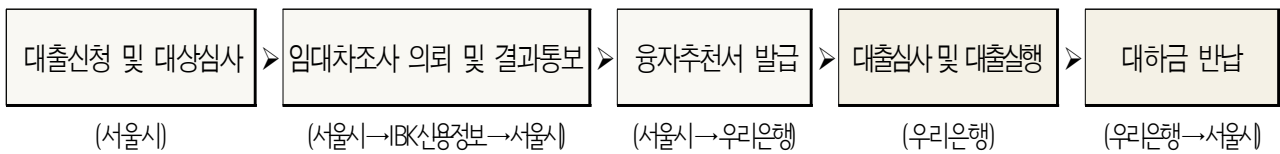
### ③ 전월세보증금 순환기금 운용(이사시기 불일치 대출)

- 추진목적: 전월세 서민의 주거불안 해소 및 주거안정을 위해 현재의 임대차계약이 종료되기 전 세입자의 원활한 주거이전 지원을 위한 단기 보증금 대출

#### ○ 추진근거

- 「서울특별시 사회복지기금 조례」 제9조(주거지원계정) 및 동법 시행규칙 제20조 (임대차 계약종료 전·후 세입자 지원)

#### ○ 신청절차



- '24년 사업예산: 230백만원(사회복지기금 주거지원계정)

#### ○ 사업 내용

구분	계약금 대출(공공)	잔금 대출(공공, 민간)
지원 대상	· 공공임대주택 당첨자	· 민간 (신)임차주택 보증금 3억원 이내 임대계약 체결자 · 공공임대주택 임대차계약 체결자(보증금 한도 없음)
한도	· 공공임대주택 계약금의 90% 이내 (최고한도 5천만원)	· (구)임차보증금 100%와 (신)임차보증금 90% 중 적은 금액 (최고한도 1억8천만원)
대출기간	· 공공임대주택 입주기간 종료일 (연장 불가)	· 기존 임차주택 계약종료일까지가 원칙이나, 보증금 수령 지체시 최대 2년까지 가능 (수시 임대차 조사하여 보증금 반환여부 확인)
대출금리	고정금리 1.8%(중도상환수수료 없음)	
대출소요	신청 후 약 2~3주 소요	
기타조건	· (신)(구)임차주택이 등기가 된 건물로서, 주택(아파트, 연립, 빌라, 다세대, 주거용 오피스텔)에 해당 되어야 함 · (신)(구)계약당사자가 동일해야 하나, 부부까지 동일인으로 분류	

※ 제외 대상: 단독세대주(1인 가구), 기 전세자금대출 보유자, 무소득, (구)임대주택 권리침해(가압류, 경매), 서울 외 지역 전출자 등