

2020회계연도 주택건축본부 소관 사회복지기금(주거지원계정) 결산 승인안 검토 보고서

1. 총괄

- 사회복지기금 중 ‘주거지원계정’은 저소득시민의 자립기반 조성 및 주거안정을 도모하기 위한 것으로, 2002년 1월 5일 개정된 「서울특별시주택조례」 제8조에 의거 “주택기금”으로 설치·운영하여 오다가, 2002년 12월 26일부터 「사회복지기금」으로 통합·운영되고 있음.
- 기금의 주요 재원¹⁾은 일반회계 출연금 및 적립금 이자수입, 융자금회수 수입 등으로 2020년까지 총 2,201억 2천 5백만 원의 재원이 운용되었음.

〈연차별 주거지원계정 조성 현황〉

(단위: 백만원)

구 분	계	일반회계 출연금 (전입금)	이자수입	융자금 회수 및 기타
계	220,125	81,600	6,186	132,339
2002-2010	35,848	27,000	3,072	5,776
2011	1,596	-	481	1,115
2012	22,480	20,000	462	2,018
2013	4,708	-	644	4,064
2014	31,709	6,000	356	25,353
2015	10,691	6,000	328	4,363
2016	20,311	3,400	260	16,651
2017	33,630	4,450	231	28,949
2018	23,841	4,500	188	19,153
2019	18,043	5,850	80	12,113
2020	17,268	4,400	84	12,784

1) 「서울특별시 사회복지기금 조례」

제9조(주거지원계정) ① 주거지원계정의 자금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 시 일반회계의 기금전출금
2. 시 이외의 자의 보조금
3. 서울주택도시공사의 매 회계연도 결산결과에 따른 시에 대한 이익배당금
4. 개인 또는 법인 등이 저소득시민 주거안정의 목적에 사용하도록 「기부금품의 모집 및 사용에 관한 법률」에 따라 기탁하는 기부금품
5. 주거지원계정 자금의 대출상환금 및 그 밖의 수입금

2. 2020년 기금운용현황

○ 2020회계연도 조성·사용액

- 2020년도 기금수입은 2019회계연도 말 조성액 39억 2백만 원과 당해 연도에 조성된 일반회계 전입금 44억 원, 융자금 회수수입(이자포함, 87억 1천만 원), 이자수입(8천 4백만 원), 기타수입(1억 7천 2백만 원)을 합산한 총 172억 6천8백만 원으로, '20년도 순조성액은 133억 6천6백만 원임.

`20년도 총 조성액	`20년도 순조성액						`19년도말 조성액		
	계	전입금	융자금회수 (이자포함)	예탁금 (이자포함)	이자수입	기타수입		예치금 회수	
17,268	=	13,366	4,400	8,710	-	84	172	+	3,902

(단위: 백만원)

- 기금지출(사용액)은 비융자성사업비 40억 8천2백만 원과 융자성사업비 53억 2천6백만 원으로 총 94억 8백만 원이 사용되었음.

`20년도 총 사용액	`20년도 순사용액(사업비)			예치금		
	계	비융자성사업비	융자성사업비			
17,268	=	9,408	4,082	5,326	+	7,860

(단위: 백만원)

- 순조성액(133억 6천6백만 원)이 사용액(94억 8백만 원)보다 많아 2020년 순 조성·사용 내역은 39억 5천8백만 원이 발생하였음. 여기에 '19년도말 조성액 39억 2백만 원을 더한 '20년도말 조성액은 78억 6천만 원임.

`19년도 말 조성액	`20년도 순조성·사용 내역			`20년도 말 조성액		
	계 (a-b)	순조성액 (a)	사용액(사업비) (b)		(예치금)	
(예치금회수) 3,902	+	3,958	13,366	9,408	=	7,860

○ 수입내역

- 2020년도 수입은 172억 6천8백만 원으로 당초 지출계획 180억 1천1백만 원보다 7억 4천 3백만 원 감소하였음. 이는 저소득층 임대보증금이 34억 2천 1백만 원 초과 회수된 반면 통화금융기관융자금회수수입이 29억 원 감소²⁾하였기 때문임.

(단위: 백만원)

세부사업	당초계획	수입액	증감	비고
계	18,011	17,268	△ 743	
일반회계 전입금	4,400	4,400	-	일반회계 전입금
민간융자금회수(이자포함)	2,689	6,110	3,421	저소득층 임대보증금 SH공사 융자금 회수 (원금, 대출이자) ※ '19년 상환 미수납액 반영
통화금융기관융자금회수수입	5,500	2,600	△ 2,900	'20.8.기준 추계를 통해 감소예상분 감액 조정
공공예금 이자수입	92	84	△ 8	은행 예금 이자 감소
기타 그 외 수입	7	172	165	①저소득층 임대보증금 SH공사 융자금 그 외수입 (연체료, 예금이자) ②주거복지센터 사업비 반납(26개) ³⁾ ③주택바우처 과오납 반납금
예치금 회수	5,323	3,902	△ 1,421	전년도말 예금 잔액 반영

-
- 2) SH공사에서 내부 인사이동 등으로 서울시로 제출이 지체되었고('20.1.10제출), 이자산정 및 사업비 최종정산 후 세입조치가 '20.2.12일에 이루어져, 2019 회계연도 결산 마감 시한인 '20.1.20을 넘김.
 - 3) 주거복지센터 관련 예산이 2020년부터 주택사업특별회계로 전환됨에 따라 '19년도 26개센터 사업비 집행잔액 및 이자수입, '19년도 1년 미만 퇴직적립금 반납액 총 68,236천 원이 기금 수입조치됨.(세부 내역은 붙임-4. 참조)

○ 지출내역

- 2020년도 기금 지출액은 172억 6천8백만 원으로 당초 수입계획 180억 1천1백만 원보다 7억 4천3백만 원 감소하였음. 이는 저소득층 주택임대료 보조(이하 '서울형 주택바우처') 지급이 당초 계획(65억 원)보다 약 24억 원이 감소하였고, 전월세보증금 순환기금 지출이 당초 지출계획(60억 원)에 비해 39억 7천4백만 원의 차액이 발생했기 때문임.

(단위: 백만원)

세부사업	당초계획	지출액	증감	비고(증감사유)
계	18,011	17,268	△ 743	
저소득층 주택임대료 보조 지급	6,500	4,082	△ 2,418	'18.10월 주거급여 지급대상자 확대로 주택바우처 지원 대상자가 주거급여로 이동
저소득층 주택임대보증금 융자	3,000	3,300	300	보증금 일부를 월세로의 전환 증가
전월세보증금 순환기금 운용	6,000	2,026	△ 3,974	주택임대료 증가로 보증금과 지원금액 차액이 발생함에 따라 신청자 감소
여유자금 예치	2,511	7,860	5,349	

※ 사업별 지출 결산내역(예치금 및 기본경비 제외)

(단위: 백만원)

구 분	사 업 명	집 행 내 역	
		지출액	실적
지 출 총 계		9,408	-
비용자성사업비 합계		4,082	-
	저소득층 주택임대료 보조지급 (A)	4,082	월 4,062가구
용자성사업비 합계		5,326	389가구
	전세보증금순환기금 운용(단기자금) (B)	2,026	44가구
	저소득층 주택임대보증금 융자 (C)	3,300	345가구

3. 사업별 검토

<사업별 집행내역>

(단위: 백만원)

구 분	2020		2019		2018		2017	
	지출액	실적	지출액	실적	지출액	실적	지출액	실적
지출 총계	9,408		14,140		15,865		21,183	
비용자성사업비 합계	4,082		7,325		9,403		7,614	
저소득층 주택임대료 보조지급(A)	4,082	4,062가구	3,918	4,776가구	6,574	6,975가구	6,659	10,270가구
주거복지센터 운영	-		3,407	26개소	2,829	26개소	771	10개소
주춧돌통장 자립가산이자 지원 *2018년부터 폐지	-		-		-		31	78가구
용자성사업비 합계	5,326		6,815		6,462		13,569	
전세보증금순환기금 운용(단기자금)(B)	2,026	44가구	3,815	32가구	3,462	28가구	10,569	149가구
저소득층 주택임대보증금 용자(C)	3,300	345가구	3,000	328가구	3,000	338가구	3,000	337가구

○ 저소득층 주택임대료 보조지급(A)사업인 ‘서울형 주택바우처⁴⁾’ 사업은 ‘주거급여’ 사업의 수급자 기준이 확대⁵⁾됨에 따라 지원가구가 714가구 감소한데 반해 지원 금액은 상향(‘20.4, 1인가구 5만 원 → 8만 원)되어 지출액은 1억 6천 4백만 원 증가하였음.

- 주택바우처 사업은 주거복지 사각지대 해소를 위하여 시행되는 사업으로, 2019년 7월부터 고시원 등 비주택 거주자를 이 사업 대상으로 포함하였고(‘19년 150호, ‘20년 128호), 금년 7월부터는 만18세 미만의 아동이 있는 가구는 1인당 4만 원씩 추가 지원하는 ‘서울형 아동주택바우처’를 시행할 계획임⁶⁾.

4) 중위소득 60% 이하인 민간임대 월세주택 거주 저소득서민에게 월세의 일부(가구원수에 따라 5만 원~7만5천 원)를 지원해 주는 사업

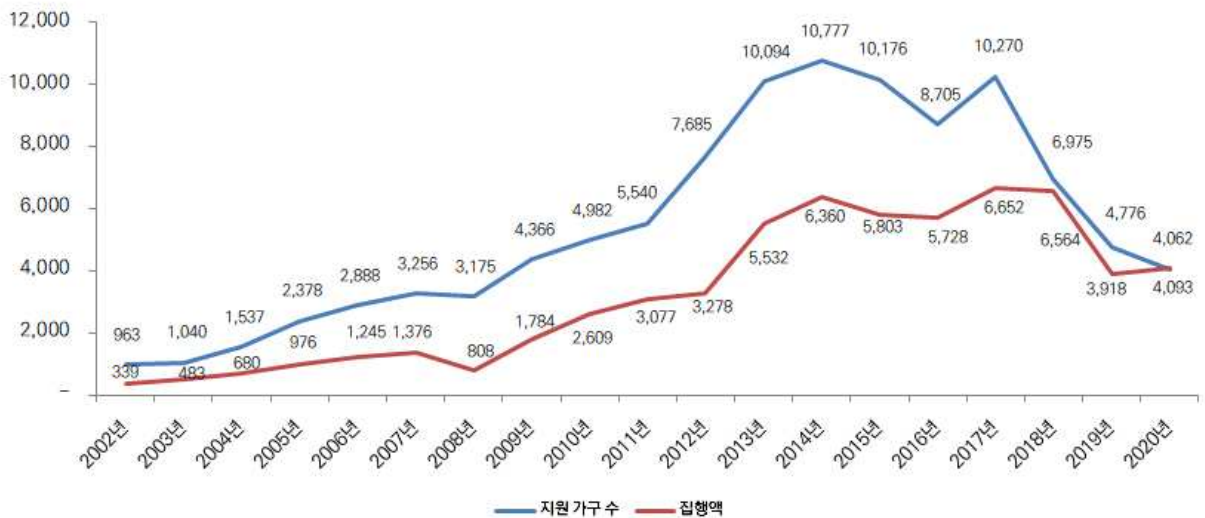
5) 주거급여 개정사항 비교표(단위: 백만원)

구 분	2019년	2020년
선정 기준	기준중위소득 44% (1인 기준 751,084원)	기준중위소득 45% (1인 기준 790,737원)
지원 수준 (기준 임대료/차등지급)	최대 233,000원 (1인 기준)	최대 266,000원 (1인 기준)
기본재산액*	54백만 원	69백만 원

* 기본 재산액 : 수급자가 사는데 있어 필요한 최소한의 금액으로 보아 재산에서 공제하는 금액

- 2018년 10월 주거급여 부양의무자 기준 폐지 이후 계속해서 주택바우처 지원자가 감소하고 있는 가운데 주택바우처 지원가구 대상 발굴 일환으로 위 사업이 추가되는 등 개선 노력의 성과가 있었음. 또한 주택바우처 신청 가능한 주거급여 차상위계층 확인 자격 대상자 전수조사가 금년도 5월 시행 중에 있음. 지원대상자 발굴과 함께 지원금액 조정 여부 등 추가 개선사항의 검토가 있어야 할 것임.

<주택바우처 연도별 지원 가구수 (단위 : 가구, 백만원)>



<저소득층 주택임대료 보조지급(서울형 주택바우처) 연도별 추진실적>

(단위: 가구, 백만원)

연도별	지원가구		지원금액(천원)	
	가구수	증감	금액	증감
2020	4,062	△714	4,082	164
2019	4,776	△2,199	3,918	△2,656
2018	6,975	△3,295	6,574	△85
2017	10,270	240	6,659	931
2016	10,030		5,728	

6) 현재 보건복지부에 사회보장제도 협의를 요청해 놓은 것으로 확인되며('21.4), 사업의 시행은 협의가 완료되어야 가능한 상황임.

- 전세보증금순환기금 운용(단기자금)(B)⁷⁾은 이사시기 불일치 등으로 어려움을 겪는 공공주택(장기전세, 행복주택 등) 입주예정자를 대상으로 입주에 필요한 단기자금을 대출해주는 사업으로 2013년 도입된 이래, 2016년 제도개선으로 실적이 급증했다가 2017년도 이후에는 감소하였음.
- 2019년까지 실적이 저조한 이유는 공공임대주택(장기전세주택)의 공급이 줄었기 때문이지만('19년 436호) 2020년에는 1,744호가 증가(총 2,180호)하였음에도 대출 건수의 증가는 12건에 불과하였음. 이는 최근 주택임대료가 상승함에 따라 최대 지원금액인 1억 8천만 원을 대출 받더라도 보증금 부족분이 발생하는 경우, 금융권으로부터 추가자금 대출이 불가하기 때문에 이 사업의 지원을 포기할 수 밖에 없기 때문인 것으로 예상됨.

<전세보증금순환기금, 최근 4년간 대출 실행 건수와 금액 현황>

구 분	편성액	대출 건수	대출 금액
2020	50억 원	44건	20억 원
2019	50억 원	32건	38억 원
2018	145억 원	29건	35억 원
2017	145억 원	149건	98억 원
2016	150억 원	203건	121억 원

<2015~2020년 장기전세주택 공급현황>

<단위: 호>

면적	2020	2019	2018	2017	2016	2015
계	2,180	436	31	245	2,056	1,519
49㎡ 이하	0	109	11	0	79	261
59㎡ 이하	1,198	209	0	229	1,442	1,212
84㎡ 이하	973	116	20	16	535	40
84㎡ 초과 114㎡ 이하	9	2	0	0	0	6

7) 계약금 대출과 잔금 대출로 구분되며, 계약금 대출은 계약금의 90% 이내, 최대 5천만 원까지 융자해주며, 잔금대출은 이사 전 주택 보증금 100%, 이사 후 보증금 80% 중 적은 금액에 대해 최대 1억8천만 원까지 융자해주는 사업임.(붙임-3. 참조)

- 따라서 코로나19 상황과 불안정한 주택시장 상황을 감안하여 저소득층 주거지원이 내실있게 시행될 수 있도록 기준 개선을 검토하여, 해당 기금이 효율적으로 사용될 수 방안 마련을 모색할 필요가 있겠음.

○ 저소득층 주택임대보증금 융자(C)8) 사업은 지난해 대비 17가구 늘어난 345가구에 대하여 33억원을 지원하였음. 이 사업은 중위소득 60% 이하인 공공부문 임대주택 입주민(또는 입주예정자)에게 임대보증금의 70%, 최대 1천만원까지 융자해주는 사업으로, 작년 2차 기금운용심의회('20.10월)에서 융자지원금액한도를 1천 2백만 원으로 상향하였음. 융자금 상향에 따라 신청가구수와 신청금액이 증가할 것으로 예상하여 10억 원을 증액하였으나, SH공사에서 시행 중인 '임대주택 상호전환 사업'을 통해 보증금을 월세로 전환하는 경우가 증가함에 따라 목표치에 미치지 못한 33억원(82.5%)을 집행한 것으로 파악됨9).

<저소득층 주택임대보증금 융자사업 년도별 추진실적>

(단위: 가구, 백만원)

연도별	예산액(천원)	지원가구	지원 금액(천원)	집행률
2020	4,000	345	3,300	82.5%
2019	3,000	328	3,007	100.2%
2018	3,000	338	2,985	99.5%
2017	3,000	337	2,983	99.4%
2016	2,700	272	2,486	92.1%
2015	2,000	131	1,232	61.6%
2014	2,500	253	2,148	85.9%

8) 가구소득이 중위소득 60% 이하인 공공부문 임대주택 입주민 또는 입주예정자 등에게 보증금을 임대보증금의 70%(상한액 1천 2백만 원) 까지 지원·융자해 주는 사업임.(붙임-2. 참조)

9) '20년 공급이 늘어난 국민임대주택은 '임대주택 상호전환 사업' 상 임대보증금 전환(임대보증→임대료) 효율이 3.0%임. 이 사업의 이자율은 2.0%이지만 거치기간 없이 10년간 원금을 균등상환하여야 함에 따라 입주자들의 체감상 상호전환을 선택한 경우가 급증함.

- 2020회계연도 사회복지기금(주거지원계정)의 수입 및 지출내역을 살펴본 결과, 주거복지에 대한 사회적 수요가 증가하고 있는 반면, 실질적인 지원 수혜자는 감소하고 있음. 이에 지원사업 유형의 다각화 등 보다 내실있는 기금의 운용을 위한 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

[붙임1] 서울형 주택바우처 지원 (저소득층 주택임대료 보조)

추진근거

- 주거기본법 제15조(임대료 보조)
- 서울특별시 사회복지기금조례 시행규칙 제3장(주거지원계정자금의 대출 등)

사업 개요

- 지원 내용 : 수급자가 아닌 저소득층에 월세 일부를 매월 지원
- 지원 금액

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
지원금액	80,000원	85,000원	90,000원	95,000원	100,000원	105,000원

- 지원 대상 : 아래 3개 조건을 모두 만족할 경우 지원

- ① 민간 월세 '주택' 및 '고시원' 거주 가구
- ② 임대보증금 1억1천만원* 이하 가구 *「주택임대차보호법 시행령」소액보증금 기준
- ③ 소득평가액 60%이하, 재산가액 1억6천만원 이하 가구

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
중위소득 60%	1,096,699원	1,852,847원	2,390,370원	2,925,774원	3,454,424원	3,977,192원

- 사업 예산 : 6,000백만원 ※ 사회복지기금 주거지원계정

- 산출 내역 : 월 평균 지원금 9만원 × 약 5,500가구 × 12개월 지원

추진실적

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년 (5.31.기준)
지원가구	10,270가구	6,975가구	4,776가구	4,062가구	3,910가구
집행액	6,659백만원	6,564백만원	3,918백만원	4,082백만원	1,731백만원

< 참고 사항 > 2021년 서울형 아동주택바우처 신설 계획 수립

- 2021년 서울형 아동주택바우처 신설 계획 수립(주택정책과-8160, '21.4.30.)
 - 추진목적: 아동 주거빈곤가구에 대한 지원확대를 통하여 주거안정 도모
 - 지원대상: 주택바우처 지원대상 가구 내 만 18세 미만 아동
 - 지원금액: 아동 1인당 40천원
 - 소요예산: 91,200천원(사회복지기금 주거지원계정)
 - ※산출내역: 40천원 × 6개월 × 760명 × 50%(12개월간 점진적 증가분 반영)
- 사회보장제도 변경 협의 진행 중(보건복지부) : '21년 4월~
- 시행기간 : '21년 7월~

[붙임2] 저소득층 임대보증금 용자지원 사업개요 및 실적

□ 사업개요

- 관련법령 : 사회복지기금조례시행규칙 제11조(임대보증금 대출 및 임대료 보조대상)
- 대출재원 : 사회복지기금 주거지원계정
- 사업비 : 24억 원(12,000천 원 x 200가구)
- 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 제1호¹⁰⁾에 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('20. 6. 11.~'23. 6. 10.)

※ 사업비는 분기별 교부(서울시→SH공사)

□ 운영실적 (용자현황)

(단위: 백만 원)

구 분	2020	2019	2018	2017	2016
예산액	4,000	3,000	3,000	3,000	2,700
집행액	3,300	3,007	2,985	2,983	2,486
지원실적(가구)	345	328	338	337	272

10) 가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 낙뢰, 가뭄, 지진, 조수(潮水), 화산활동, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해

나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 에너지·통신·교통·금융·의료·수도 등 국가기반체계의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병 예방법」에 따른 가축전염병 확산 등으로 인한 피해

[붙임3] 이사시기 불일치 전월세 보증금 대출지원 사업개요

사업개요

- 관련법령 : 서울특별시 사회복지기금조례 제9조 제2항제5호 및 시행규칙 제20조
- 추진경과
 - 계약종료 전 이사시기 불일치 대출 상품 출시('12.8.)
 - 사회복지기금 조례 및 시행규칙 개정('13.5.)
 - 계약종료 전 이사시기 불일치 대출제도 신설(기존 '잔금대출'에 '계약금 대출' 추가)
 - 계약종료 전 이사시기 불일치 대출 지원대상 확대('16.1./'17.12.)
 - ▶ 지원대상 주택 범위 확대, 금리인하, 대출대상 보증금 한도 증액

대출개요

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

운영실적 (용자현황)

(단위: 백만 원)

구분	2020	2019	2018	2017	2016
예산액	5,000	5,000	14,500	14,500	15,000
집행액	2,026	3,816	3,462	10,570	12,772
지원실적(가구)	44	32	29	149	203

(붙임4) 주거복지센터별 정산 세부내역 (단위 : 천원)

센터명	'19년 교부	집행액	집행잔액	이자	퇴직적립금 반납	반납액
계	3,387,670	3,323,592	64,078	609	3,549	68,236
중 앙	695,733	675,037	20,696	172		20,868
중 로	104,700	104,700		17		17
중 구	104,700	104,620	80	17		97
용 산	104,700	104,657	43	23		66
성 동	112,963	112,926	37	21		58
광 진	104,695	104,674	20	20		41
동대문	103,106	103,066	40	19		59
중 량	104,513	104,509	4	17		21
성 북	113,090	113,090		16		16
강 북	113,200	113,200		13		13
도 봉	104,700	104,700		18		18
노 원	112,971	97,163	15,808	20		15,828
은 평	112,106	111,968	138	9		147
서대문	113,002	112,994	8	16		24
마 포	105,783	90,457	15,326	19		15,345
양 천	104,700	104,675	25	22		47
강 서	104,700	104,700		14		14
구 로	103,732	103,732		13		13
금 천	113,118	113,118		16		16
영등포	108,021	108,021		14		14
동 작	104,580	104,580		19		19
관 악	112,318	112,318		19	1,881	1,900
서 초	104,700	104,700		15		15
강 남	103,939	92,196	11,742	21	1,668	13,431
송 파	113,200	113,196	5	15		20
강 동	104,700	104,594	106	22		128