

공공건설 임대주택 표준건축비 변동추이 분석

박태일*, 차용운*, 박원영*

*한국건설기술연구원 건설정책연구소 공사비원가관리센터
e-mail:wypark@kict.re.kr

A Variation Analysis of Standard Construction Cost for Public Multi Housing Project

Taeil Park*, Yongwoon Cha*, Wonyoung Park*

*Construction Cost Engg. & Mgmt. Center, Dept. of Construction Policy Research, Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology(KICT)

요약

표준건축비는 공공건설 임대주택의 표준임대료, 표준임대보증금 산정의 기준이 되며, 공공임대 주택의 5년후 분양가격 산정의 기준이 된다. 그러나 표준건축비는 2008년 개정 이후, 2016년 5% 상향을 단 한번 시행하였다. 이에 따라 국민주거를 목적으로 하는 임대주택의 품질저하, 최신 기술 미적용 등의 문제와 임대사업자의 수익성 저하로 인한 공급의 제한이 나타날 수 있다. 이에 본 연구에서는 표준건축비의 변동추이를 분석하여 표준건축비 현실화의 필요성을 제안하였다. 특히, 분양가격 산정의 기준이 되는 기본형건축비 대비 약 62% 수준으로, 현실화가 시급함을 알 수 있었다. 본 연구는 표준건축비 현실화를 위한 기초연구로서의 의의가 있다.

1. 서론

변동추이를 살펴보고자 하였다,

최초 표준건축비는 분양 공동주택과 임대주택 모두에 적용되는 기준이었다. 이후 2005년부터 분양가에 적용되는 기본형건축비를 신설하고, 표준건축비와 분리하였다. 현재표준건축비는 공공택지 또는 기금지원을 받는 공공건설 임대주택의 5년 공공임대 분양전환가격과 영구임대, 국민임대 주택 등 임대주택의 표준임대보증금, 표준임대료의 산정기준이 된다.

표준건축비의 목적에 따라 임대주택 입주민의 주거비 부담을 완화하기 위하여 가급적 낮은 수준으로 유지하여 왔다. 표준건축비가 임대주택 입주민의 주거비 부담을 완화하는데 초점을 두어 따라, 일정기간 조정하지 않고 적용하다가 물가인상요인 등으로 인한 시장의 요구가 있을 때 마다 불특정하게 인상 조정함에 따라 오히려, 건축비의 적정성에 대한 논란을 야기하는 요인이 되고 있다.

실제로 2008년 표준건축비 상향 이후, 2016년 5% 정도만 상향됨에 따라, 표준건축비 적절성에 대한 논란은 지속되고 있다. 실제로 임대사업자는 부당하게 손실을 볼 우려와 임차인의 입장에서 임대주택 공급 확대에 따른 청약기회 증가 및 주택품질 향상 차원에서 표준건축비의 현실적인 조정이 요구된다.

이에 본 연구에서는 표준건축비의 연혁을 살펴보고, 분양가에 적용되는 기본형건축비와 비교함으로써 표준건축비의

2. 표준건축비 연혁

최초 표준건축비는 1999년에 15층 이하 16층 이상으로 구분하여 일괄적으로 제시되었다. 분양과 임대주택에 모두 활용되었다. 이후 2000년 8월부터 층별, 세대별로 구분하여 표준건축비 산정하였고, 2002년 직전고시(2000년) 대비 9.2%를 상향하였다.

이후 2004년 표준건축비 개선연구에서 표준건축비를 재산정하였다. 그 결과 직전고시(2002년) 대비 9.8% 상향 조정하여 현실화를 위한 노력을 지속하였다. 그러나 이 때부터 분양가격산정의 기준이 되는 기본형건축비와 분리하여 고시를 하게 된다.

이어서 2008년 표준건축비 개선 연구를 수행하였고, 이 때엔 10층이하는 14% 상향조정, 11층 이상 16%를 상향조정하게 된다. 다음으로 2015년 다시 한번 표준건축비 개선 연구를 진행하였으나, 추가 고시는 이뤄지지 않게 된다. 이후 2016년에 2008년 표준건축비 대비 약 5% 상향하게 되는데, 이것이 현재 활용되고 있는 표준건축비 기준이다.

다음 상기 설명한 표준건축비의 제도적 변화와 상승률을 정리하면 다음 표1과 같다.

표 1 표준건축비 산정기준의 변천과정

년 도	변경내용
89.11	·주공전용 25평 15층 아파트 기준 설정
90.5	·정부노임 적용 ·주공 상승률과 동일 ·지하주차장공사비 적용
91.4	·정부노임 적용후 2%를 감하여 선택사양에 추가 (7%→9%) ·18평 미만 신설(25평 미만보다 3%를 감)
92.1	·정부노임 28% 상승하였으나 표준건축비는 노무비 10%만 반영
93.2	·정부노임 25% 상승하였으나 표준 건축비는 노무비 10%만 반영
95.10	·공급가격 산정시 택지비에 아래에 해당하는 비용 가산 가능
98.9	· 국민주택규모(85㎡)이하만 적용
98.12	· 주택분양가 원가 연동제 시행지침 폐지
99.1.1	·임대주택법시행규칙, 국민주택 기금운용 및 관리 규정 개정(15층을 기준으로 구분, 평형구분 폐지) ·공공임대주택 매각가격 산정기준 신설 (표준건축비고시) ·국민주택기금수용 민간사업자 주택 건축비상한선 규제
00.8	·저층의 공사비를 현실화하고, 민간건설업체의 소형 주택 건설기피 현상을 방지하기위해 현행과 같이 층별, 규모별로 구분된 16종의 표준건축비 발표
02.12	·'01년 하반기부터 소형주택건설 의무비용 시행으로 합리적인 표준건축비 조정(일괄상승률 9.2%)
04.9	·'03년도 급격한 자재 및 노임변화에 따른 조정 필요 ·원가연동제 및 분양가 공개와 관련하여 현실적인 건설 원가 반영을 위해 조정(상승률 평균 25.3%)
09.1	·'04년 이후 물가변동 및 주택시설기준 변화에 따른 조정(상승률 16%)
16.6	·물가변동등 고려하여 일부 보정(상승률 5%)

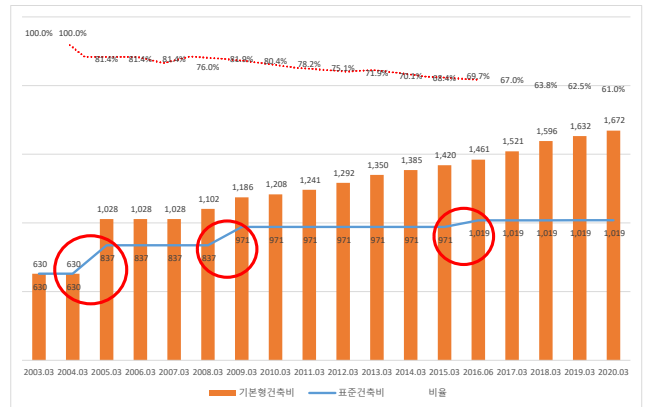
3. 표준건축비 및 기본형건축비 변동추이

현행 표준건축비는 2003년 이후 현재까지 3차례에 걸쳐 개정 고시하였고, 2020년 3월을 기준으로 약 62%가 상승되었다. 앞서 설명한 바와 같이 2005년 이후부터 표준건축비와 기본형건축비를 분리하여 관리하고 있다.

그 가운데 기본형건축비는 2008년 공사비 지수화를 실시하였고, 이후 규칙적으로 연간 2회(3월, 9월) 개정 고시하면서 2020년 3월을 기준으로 약 165% 상승하게 된다(2005년 최초 고시 대비).

표준건축비와 기본형건축비 최초 분리 시 분양주택과 임대주택의 마감수준 등을 고려한 품질차이와 낙찰률을 반영하여, 표준건축비는 기본형건축비의 대비 81.4% 수준(837만원)에서 시작하였다. 이후 2008년 3월 지수화와 함께 기본형건축비를 개정하였고, 더불어 2008년 12월 표준건축비 개정고시하게 된다. 이때, 2008년 3월 기본형건축비 개정으로 표준건축비는 기본형건축비 대비 76%수준으로 하락하였고, 2008년 12월 표준건축비가 개정되어 표준건축비는 기본형건축비의 82%수준으로 기존 수준을 유지하게 된다.

이후 기본형건축비는 지수 상승에 따라 상향조정되으나, 반면, 표준건축비는 조정되지 않아 기본형건축비 대비 표준건축비의 비율이 지속적으로 하락하게 된다(2018년 3월 약 61% 수준). 그러나 지속적인 표준건축비 현실화 요청에 따라 2018년 6월 표준건축비를 5% 상향하면서, 기본형건축비 대비 표준건축비의 비율이 소폭 상승했다. 그럼에도 불구하고, 그간의 표준건축비 인상이 없었기 때문에 기본형건축비의 지속적인 상승에 따라 비율은 하락추세 유지하게 된다(그림1).



[그림 1] 표준건축비 및 기본형건축비 연도별 비교

4. 결론

표준임대보증금, 표준임대료 산출의 기준이 되는 표준건축비는 국민주거 생활안정을 위하여 비교적 낮은 금액을 유지하였다. 이에 본 연구에서는 표준건축비의 연혁과 변동추이를 살펴보고, 표준건축비 현실화의 필요성을 제안하였다.

본 연구에서 분석한 바와 같이 표준건축비는 오랜기간 동안 현실화 되지 못하고 있다. 이에 따라, 국민주거에 필요한 공동주택의 품질 저하, 최신 건축기술 미반영 등의 제한이 있을 수 있다. 또한, 임대사업자의 수익성 저하에 따른 공급에 차질이 빚어질 수 있다. 특히 분양주택의 기준이 되는 분양가상한제 대비 약 60% 수준으로, 표준건축비의 현실화가 필요하다고 판단된다. 향후엔 국민주거 안정에 기여하기 위하여 표준건축비 현실화 방안에 대한 후속 연구를 진행할 예정이다.

감사의 글

본 논문은 2020 공공건설임대주택 표준건축비 개선방안 연구용역 결과의 일부임.

참고문헌

- [1] 공공건설임대주택 표준건축비 개선방안 연구, 한국건설기술연구원, 2015