

공사비지수 및 GDP 디플레이터를 활용한 표준건축비 상승 시뮬레이션

차용운*, 박원영*

*한국건설기술연구원 건설정책연구소

e-mail : wyPark@kict.re.kr

Standard Construction Cost Increase Simulation using Construction Index and GDP Deflator

Yongwoon Cha*, Wonyoung Park*

*Dept. of Construction Policy Research,

Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology (KICT)

요약

표준건축비는 공공 임대주택 5년 분양전환가격, 국인·영구 임대, 표준임대료 및 표준임대보증금, 재개발·재건축 매입형 임대주택의 매입가로 활용된다. 그러나 2016년 직전고시(2008년 대비 5% 상승)에 그쳤고, 현재까지 그 값이 유지되고 있다. 그 결과 분양가의 기준이 되는 기본형건축비 대비 약 51.5%에 머무르고 있다. 본 연구에서는 건설공사비지수, GDP 디플레이터를 사용하여 16년 이후 표준건축비의 적정 상승률을 살펴보고자 한다. 그 결과 건설공사비지수 적용 시 43% 상승하였고, 현행 기본형건축비 대비 78%로, 이는 설계가 기준인 기본형건축비와 도급가 기준인 표준건축비의 차이를 잘 설명하는 낙찰률 수준으로 볼 수 있다. 즉, 현행 표준건축비가 약 170만원 수준까지 상승되어야 현실을 반영할 수 있으며, 본 연구 결과를 통해 표준건축비 현실화에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

1. 서론

2005년부터 표준건축비는 분양주택에 적용되는 기본형건축비와 분리되었다 [1]. 이후 표준건축비는 공공택지 또는 기금지원을 받는 공공건설 임대주택 중, 5년 공공임대 분양전환가격의 기준이 된다. 또한 임대주택 중 영구임대, 국민임대 주택 등의 표준임대보증금, 표준임대료의 산정에 활용된다. 최근에는 재개발·재건축 용적률 완화에 따른 임대주택 의무공급 시, 공공이 매입하는 가격의 기준이 된다. 또한 일부 지자체에서는 역세권 주택 등을 매입할 때 기준으로 활용한다.

이처럼 표준건축비는 서민주거안정을 위한 노력을 톡톡히 해온 것에 대하여 반대하는 사람은 없다. 그러나, 최근 코로나 19, 우크라이나-러시아 전쟁, 금리 인상 등 외부적인 요인으로 인한 원자재 값이 급상승 하였다. 그럼에도 불구하고 표준건축비는 2008년 이후 2016년 단 5% 상승되었고, 이후 전혀 변동이 없다. 반면, 분양가상한제 적용 공동주택에 적용되는 기본형건축비는 매년 2회 정기 고시되고, 최근 상황을 고려한 비정기 고시가 2차례나 이루어졌다.

서민 주거를 위하여 표준건축비를 인상하지 않는 방향도 좋으나, 그간의 현실을 반영하지 못한 표준건축비는 임대주택의 품질 저하 논란을 야기시켰다. 특히, 표준건축비가 앞서 언급한 매입 임대주택(재개발·재건축, 역세권 주택 등)에 적

용됨에 따라, 시행자와 시공사의 수익률 악화에도 일조하고 있다는 비판을 받고 있다.

따라서 임대주택 공급 활성화 및 품질 향상을 위하여 적절한 표준건축비의 상승이 요구되는 시점이다. 이에 본 연구에서는 건설공사비지수와 GDP 디플레이터를 활용하여 표준건축비를 최신의 시점으로 보정한 상승률을 살펴보고자 한다.

2. 표준건축비 변동추이 분석

박태일 외 [2]의 연구에서는 표준건축비 변동추이를 2021년 시점을 기준으로 분석하였다. 해당 연구에서는 21년 3월을 기준으로 하였기 때문에, 그 이후 정기고시가 3차례, 비정기 고시가 2차례 있었기 때문에 다시 한번 살펴볼 필요가 있다.

1999년에 최초 표준건축비가 제시된 이후, 2000년 8월부터 현행 표준건축비 형태인 층별, 세대별로 구분하였고, 2002년 9.2%가 상향되었다. 이후 2004년 연구용역을 통하여 2002년 대비 9.8% 상향되었고, 이 시점부터 기본형건축비와 분리하여 고시를 한다. 다음으로, 2008년 10층이하 14%, 11층 이상 16% 상향된다. 마지막으로 2015년 표준건축비 개선 연구를 진행하였으나, 추가 조정 없이 2016년 직전(2008년) 대비 일괄 5% 상향에 그친다 [3].

이를 기본형건축비와 비교하였을 때, 기본형건축비는 정기 고시 2회를 포함, 비정기 고시까지 고려하였을 때, 2022.9월

16~25층, 50~60㎡ 기준 1,978,000원 이다. 이를 동일 층, 면적의 현행 표준건축비와 비교 시, 표준건축비는 51.5% 수준이며, 기본형건축비는 설계가격, 표준건축비는 도급가격을 기준으로 산정한다고 했을 때, 이는 낙찰률 보다 현저하게 낮은 금액이다. 따라서, 현행 표준건축비는 서민주거 안정을 위하여 유지하고는 있으나, 공공 임대주택 품질향상을 위한 현실과 괴리가 큰 실정이다.

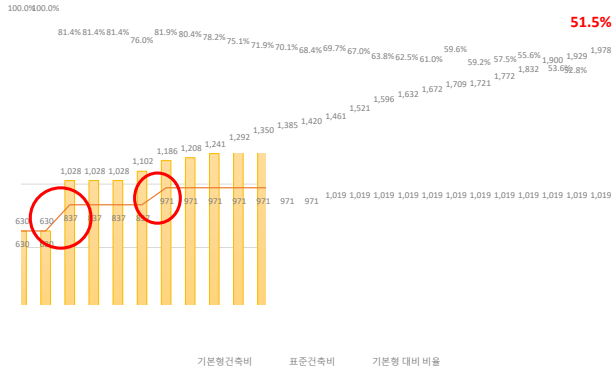


그림 1 표준건축비 및 기본형건축비 변동율

3. 지수를 활용한 표준건축비 상승률 분석

물가를 고려한 각종 지수를 활용하여 표준건축비를 현재 시점으로 보정하고자 하였다. 여러 지수 중, 건설공사에 활용할 수 있는 건설공사비지수와, GDP 디플레이터를 활용하였다. 두 지수 모두 총사업비 관리지침 제92조에 따라, 건축공사비 보정시 활용되는 지수이다.

우선 보정 시점을 결정하기 위해, 연구용역을 통해 상승률이 반영되었던 2008년을 기준으로, 5% 상승시점인 2016년, 그리고 최근 연구용역이 완료된 2020년, 마지막으로 현재까지 공개된 GDP 디플레이터 시점을 선정하였다. 또한 16년도에는 연구용역 결과가 반영되지 않은 일괄 5% 상향이었던 때문에, 2008년 표준건축비 시점과 2016년 표준건축비 시점으로 상승률을 비교해 보았다.

표 1. 건설공사비지수 보정 표준건축비

항목	`08.12	16.06.	20.12.	22.06
공사비 지수	84.14	102.15	121.62	146.48
변동율		1.214	1.191	1.204
`08.~`16. 표준건축비	988,100	1,199,600	1,428,247	1,720,191
`16. 표준건축비	-	1,037,500	1,235,250	1,487,744

표 1은 건설공사비 지수를 활용한 보정결과이다. 2008년을 기준으로 현가화 하였을 때, 약 172만원으로 나타났다. 반면, 2016년에는 08년 대비 5% 상승하였기 때문에, 2016년을 기준으로 현가화 가격은 약 148만원으로 나타났다.

다음으로, 표 2는 GDP 디플레이터를 활용한 보정결과 이다. 그 결과 2008년 기준 보정값은 약 152만원, 2016년 기준 보정값은 약 130만원 수준으로 나타났다.

표 2. GDP 디플레이터 (건설업) 보정 표준건축비

항목	`08.12	16.06.	20.12.	22.06
공사비 지수	79.181	97.198	123.871	121.773
변동율		1.228	1.274	0.983
`08.~`16. 표준건축비	988,100	1,212,934	1,545,787	1,519,606
`16. 표준건축비	-	1,037,500	1,322,210	1,299,816

두 지수가 건설업, 건설분야에 활용되고는 있으나, 지수를 산출하는 방법과 품목, 그리고 가중치가 다른 만큼 오차는 있을 수 있다.

다음으로 두 지수의 상승률 값을 현행 표준건축비, 그리고 기본형건축비와 비교해 보았다. 그 결과는 다음 표 3과 같다.

그 결과 현행 표준건축비 대비 건설공사비 지수 적용 시 43%, GDP 디플레이터는 25% 상승하는 것으로 나타났다. 공사비 지수의 상승률이 다소 높은 것으로 보이지만, 이를 기본형건축비와 비교하여보면 적당함을 알 수 있다. 건설공사비 지수를 통해 보정한 값은 78% 수준으로, 종실제 낙찰률 수준으로 나타남을 볼 수 있다. 반면 GDP 디플레이터는 68% 수준으로 나타남을 볼 수 있다.

표 3. 표준건축비 및 기본형건축비와 비교

항목	현행 표준건축비 대비 상승률	`22.6 기본형 대비 비율
건설공사비지수	43%	78%
GDP 디플레이터	25%	68%

본 연구에서 상승률 비교를 통해 살펴본 결과 설계내역서와 도급내역서 차이, 즉 낙찰률 수준에서 표준건축비와 기본형건축비가 차이가 있음이 현실적이라고 판단된다. 즉, 그림 1과 같이 현행 표준건축비가 현실과 매우 떨어져 있음을 시사한다. 따라서, 표준건축비 현실화를 통한 임대주택 품질향상을 도모하여 서민주거 안정 실현이 요구된다.

한편, 표준건축비 상황에 따라 임대보증금, 임대료 상황에 영향을 받는다고 주장하는 의견들이 있다. 표준건축비는 공동주택특별법에 따라 표준임대보증금, 표준임대료 산정의 근간이 되며, 결정되는 임대료는 아니다. 또한 주변시세를 고려하여 표준임대보증금, 표준임대료 보다 낮게 공급하고 있는 실정이다. 다만, 택지비를 함께 고려하여 임대료를 산정하는데, 일부 수도권에서는 상승률이 약간 높게 나올 수 있는 경향이 있다.

4. 결론

표준건축비는 서민주거 안정이란 명분으로 지속적으로 유지되어 왔다. 그러나 최근 대외적인 환경을 반영하지 못 하였

고, 수년째 제자리에 머물러 있다. 이는 서민주거 안정보다 임대주택 공급 지연과 품질저하에 영향을 미치게 된다.

본 연구에서는 건설공사비지수와 GDP 디플레이터로 표준건축비를 현가화 하여 살펴 보았다. 그 결과 16~25층, 50~60㎡ 기준 약 170만원 수준까지 상향되는 것이 합리적이라고 판단된다. 이 값은 기본형건축비 대미 약 78%에 해당하는 값으로, 낙찰률 수준이라고 볼 수 있으며, 설계가와 도급가 차이라고도 볼 수 있다. 본 연구를 통하여 표준건축비가 현실화 되는 데 기여할 수 있기를 기대한다.

한편, 표준건축비 상향이 주거부담금에 직접적인 영향을 미치는 것이 아님을 밝힌다. 다만, 일부 지역에서 택지비의 영향으로 미미한 증가가 될 수 있다.

감사의 글

본 연구는 과학기술정보통신부 한국건설기술연구원 연구운영지원(주요사업) 사업으로 수행되었습니다. (과제번호 20220153-001 건설관리 선진화 연구)

참고문헌

- [1] 한국건설기술연구원, 공공건설임대주택 표준건축비 개선 방안 연구, 국토교통부, 2015
- [2] 박태일, 차용운, 박원영, “공공건설 임대주택 표준건축비 변동추이 분석”, 한국산학기술학회 춘계 학술발표대회, 2021
- [3] 한국건설기술연구원, 공공건설임대주택 표준건축비 개선 방안 연구, 국토교통부, 2020