

공동주택 소형평형 공사비 트렌트 분석

A Trend Analysis of Small Type House Construction Cost in Multi-Family Housing

박 원 영*
Park, Wonyoung

차 용 운**
Cha, Yongwoon

박 태 일***
Park, Taeil

Abstract

Increasing construction costs are required due to increasing the supply of small type houses with changes in multi-family housing trends. However, a sharp rise in the construction cost of small type houses can raise the sale price, threatening the stability of national housing. Therefore, this study aims to estimate the change in the construction cost of small type houses from the basic construction cost of the sale price ceiling system and suggest an improvement plan.

키 워 드 : 공동주택, 소형평형, 기본형건축비

Keywords : multi-family housing, small type house, construction cost for basic types

1. 서 론

1.1 연구의 목적

최근 개최된 “소형주택 공급확대 공감포럼¹⁾”에서는 전용면적 60㎡ 이하의 소형주택 공급 확대 필요성과 함께 주거트렌드 변화에 따른 건설비용 증가에 대하여 언급되었다. 포럼에서 발표한 연구결과에 따르면 소형주택의 실제 건설비용이 분양가상한제 기본형건축비 대비 1.3~1.4배에 달하여 건설사의 손실이 발생하고 있다고 한다. 이에 본 연구에서는 소형주택의 건설비용을 제고한 기본형건축비 개선 결과를 공유하고 향후 개선안을 제시하였다.

2. 소형평형 면적별 건축기 비율 분석

현행 기본형건축비는 전용면적을 기준으로 ‘40㎡ 이하’부터 ‘125㎡ 초과’까지 7가지의 면적기준에 따라 별도로 제시되고 있다²⁾. 면적별 기본형건축비는 기본형건축비 산정 기준면적인 ‘60㎡초과~85㎡이하’ 건축비를 기준으로 면적별 건축비 비율에 따라 산정한다. 면적별 건축비 비율은 과거 개별 주택의 건설비용을 추정하여 결정하였으나 본 연구에서는 과거방식과 일부 주택공급주체의 실적자료를 혼합하여 산정하였다. 과거방식과 새로운 방식에 따른 면적별 건축비 비율 산정결과는 표 1과 같다.

분석결과 전용면적 ‘40㎡초과~50㎡이하’, ‘50㎡초과~60㎡이하’ 두 개의 구간에서 건축비 상승이 필요한 것으로 나타났다. 그러나 해당 구간은 사회초년생, 신혼부부 등 처음으로 주택을 구입하는 국민들에 가장 활발히 공급되는 면적이므로 기본형건축비를 갑자기 상향조정할 경우 국민주거안정에 부담이 된다. 이에 면적별 기본형건축비 산정 시 과거방식과 새로운 방식에 따른 분석결과를 가중평균하여 산정한 비율을 기본형건축비 산정에 적용하되 과거방식과 새로운 방식의 가중치를 점진적으로 조정하여 최종적으로는 새로운 방식에 따른 분석결과가 기본형건축비에 적용되도록 제안하였다. 이에 따라 2020년 3월 기본형건축비에는 과거방식과 새로운 방식에 따른 분석결과를 8:2로 가중평균하여 산정하였으며, 2021년 3월에는 5:5로 가중평균하여 산정하였다.

* 한국건설기술연구원 건설정책연구소 공사비원가관리센터 수석연구원

** 한국건설기술연구원 건설정책연구소 공사비원가관리센터 박사후연구원, 교신저자(ywcha@kict.re.kr)

*** 한국건설기술연구원 건설정책연구소 공사비원가관리센터 센터장

1) 주택산업연구원(2021) 소형주택 공급확대 공감포럼

2) 한국건설기술연구원 (2020), 기본형건축비 개선방안 연구용역, 국토교통부

표 1. 면적별 기본형건축비 비율

면적	과거방식 (18.3. 기본형건축비 기준)	분석결과	증감
40㎡ 이하	1.023	1.025	0.20%
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1.034	1.083	4.74%
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1.011	1.046	3.46%
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1	1	-
85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1.029	1.023	△0.58%
105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1.014	1.015	0.10%
125㎡ 초과	1.002	1.000	△0.20%

3. 결 론

본 연구결과와 다양한 연구를 통하여 소형주택의 다양화, 고급화가 활발히 진행되고 있으며 그에 따라 과거에 비해 소형주택 건축비가 증가하고 있다는 사실을 확인할 수 있다. 이에 따라 기본형건축비도 현실화할 필요성이 있다. 그러나 기본형건축비의 모태가 되는 분양가상한제의 취지인 국민주거안정을 위하여 어느 정도의 제한은 불가피하며, 상한가의 급격한 상승에 따른 충격을 완화할 필요성이 있다. 이에 본 연구에서는 소형주택 기본형건축비의 점진적 상향조정을 제안하였다.

Acknowledgement

본 논문은 국토교통부 기술혁신과 공사비산정기준관리운영사업(과제번호: 20210027)의 지원으로 수행된 연구임을 밝히며 이에 감사를 드립니다.

참 고 문 헌

1. 주택산업연구원, 소형주택 공급확대 공감포럼주택산업연구원, 2021
2. 한국건설기술연구원, 기본형건축비 개선방안 연구용역, 국토교통부, 2020