

공동주택 건설공사비지수의 변동추세 분석

Analysing Construction Cost Index Fluctuation on Apartment Housing

박 원 영*

Park, Won-Young

박 태 일**

Park, Tae-Il

Abstract

The basic type construction cost which is the base of the building cost estimation is being adjusted according to the price changes by utilizing the apartment construction cost index in order to flexibly operate it. In this study, we analyzed the change trends and characteristics of the housing cost index for the basic type building cost model project operated from September, 2012 to March, 2018. As a result, the increase in material costs is slight while the share of the labor cost increased in the construction cost due to the rise of labor unit price, leading to a perceived increase in sensitivity of labor costs. We should be careful to keep the sensitivity of the material cost and the labor cost to an appropriate level so that the index may not be distorted.

키 워 드 : 공동주택 공사비, 기본형건축비, 공동주택 건설공사비지수

Keywords : apartment construction cost, standard apartment construction cost, apartment housing construction cost index

1. 서 론

건축비산정의 기초가 되는 기본형건축비는 시장상황에 맞게 탄력적으로 운영하기 위하여 6개월 마다 공동주택 건설공사비지수(이하 주택비지수)를 활용하여 물가변동에 따른 기본형건축비를 조정하고 있다.¹⁾ 그러나 최근 주택비지수의 변동추세가 생산자물가지수 등 물가지수나 건설공사비지수 등 유사 지표와 비교하여 상이한 움직임을 보이고 있다. 이에 본 연구에서는 2012년 9월부터 2018년 3월 고시 시 까지 운영된 기본형건축비 모델사업을 대상으로 주택비지수의 변동추세와 특성을 파악하고, 주요 품목이 주택비지수에 미치는 영향을 분석하여 향후 운영될 주택비지수의 관리방안을 모색하고자 한다.

2. 공동주택 건설공사비지수의 변동 현황

2.1 기본형건축비 및 관련 지표의 변동 현황

2012년 9월부터 2018년 3월 사이 기본형건축비(지상층)는 1,323천원에서 1,594천원으로 20.48% 증가하였다. 이는 11회 개정고시에 걸쳐 매회 평균 1.86% 상승한 것과 같은 효과이나 17년 3월부터 18년 3월 사이 각각 2.39%, 2.14%, 2.65% 상승하여 평균을 크게 상회하였다. 해당기간 기본형건축비(지상층) 및 상승률을 다음과 같다.

표 1. 기본형건축비 현황 및 상승률

	12.9.	13.3.	13.9.	14.3.	14.9.	15.3.	15.9.	16.3.	16.9.	17.3.	17.9.	18.3.
기본형건축비(천원)	1,323	1,349	1,377	1,383	1,407	1,419	1,429	1,460	1,485	1,520	1,553	1,594
주택비지수	-	1.0195	1.0409	1.0457	1.0637	1.0726	1.0804	1.1036	1.1221	1.1489	1.1735	1.2046
직전대비 상승률	-	1.95%	2.10%	0.46%	1.72%	0.84%	0.73%	2.15%	1.68%	2.39%	2.14%	2.65%

동기간 생산자물가지수는 107.62에서 104.04로 3.33% 하락하였으며, 소비자물가지수는 97.52에서 104.10으로 6.74% 상승하여 물가변동이 미미하였음을 알 수 있다. 건설공사의 물가변동을 나타내는 지표인 건설공사비지수는 총지수가 111.00에서 125.74로 13.28%상승하였으며 그 중 주거용건축은 110.59에서 126.22로 14.13% 증가하여 20% 이상 증가한 건축비지수와 차이가 있다. 반면 건설공사 직종별 평균노임단가는 138,571원에서 193,770원으로 39.83% 증가하였으며 그 중 건설공사와 밀접한 관계가 있는 공사직종의 평균노임단가는 132,168원에서 181,134원으로 37.05% 증가하였다.

* 한국건설기술연구원 건설정책연구소 공사비평가관리센터 수석연구원

** 한국건설기술연구원 건설정책연구소 공사비평가관리센터 수석연구원, 교신저자(taeilpark@kict.re.krt)

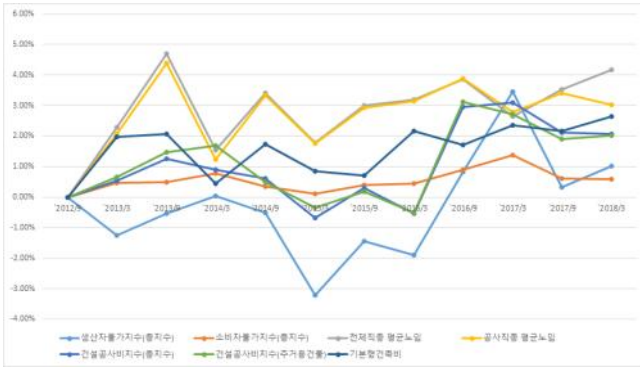


그림 1. 관련지표의 변동률



그림 2. 주요지표의 변동률(소비자물가지수, 공사직종 평균노임)

2.2 공동주택 건설공사비지수 항목별 비중 및 변동 현황

주택비지수를 이루는 각 항목은 재료비, 노무비, 기계경비로 이루어진 직접공사비와, 간접노무비 및 각종 보험료 등으로 이루어진 간접공사비로 이루어진다. 2012.9.~2018.3. 직접비는 재료비, 노무비, 기계경비가 각각 0.51%, 43.08%, 20.92% 상승하여 총 18.78% 상승하였으며, 간접비는 25.73% 증가하였다. 그 사이 전체 공사비 중 각 항목이 차지하는 비중의 변화는 다음과 같다.

표 2. 주택비지수 공사비 항목별 비중

항목	2012.9.	2018.3.	2018.9.(新모델)[2]
직접공사비	75.86%	74.80%	73.15%
재료비	42.43%	35.40%	39.57%
노무비	31.76%	37.72%	31.36%
기계경비	1.67%	1.68%	2.22%
간접공사비	24.14%	25.20%	26.85%
합계	100%	100%	100%

3. 결 론

분석기간 동안 주택비지수는 20.46% 상승하였다. 항목별 비중에서는 노무비가 약 43% 증가하는 동안 재료비의 증가가 미미하여 재료비의 비중은 지속적으로 하락하는 반면 노무비의 비중이 지속적으로 증가한 것을 확인할 수 있다. 반면 2018.9. 산정한 新모델에서의 비중은 2012년 9월과 비교하여 노무비 비중은 유사하며 재료비의 비중은 하락하였으며 기계경비와 간접공사비의 비중이 다소 상승하였다. 이는 건설장비 사용시간의 증가와 각종 보험요율의 상승에 의한 영향으로 분석된다. 주요지표에서 보는 바와 같이 물가상승은 미미한 반면 노임단가의 상승으로 건축비에서 차지하는 노무비의 비중이 증가하였고 이에 따라 건축비지수에서 노무비의 민감도가 상승하였다. 향후 주택비지수 운용에 있어 재료비나 노무비에 대한 민감도를 적절하게 유지하여 실제 투입되는 주택공사 사업비와 지수 사이의 왜곡이 발생하지 않도록 유념하여야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 국토교통부령 제604호, 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙, 2019.3.21.
2. 국토교통부, 기본형건축비 등 개선방안 연구 보고서, 한국건설기술연구원, 2018