

10. 아파트 標準建築費調整이 住宅市場에 미치는 影響分析

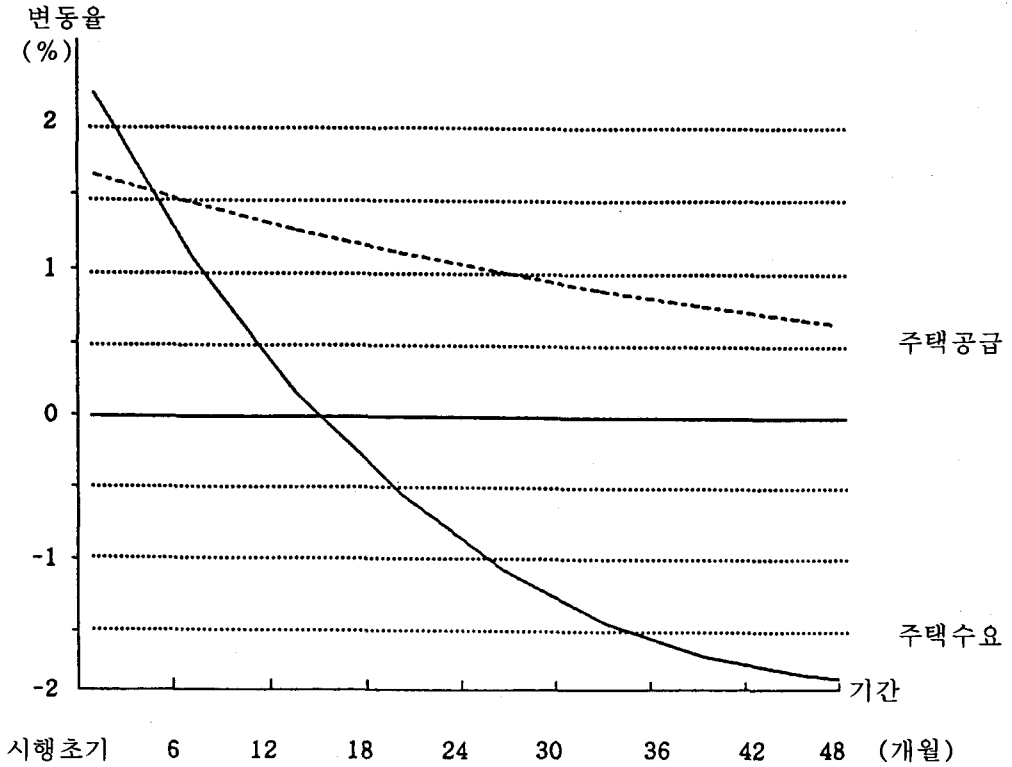
孫 炅 煥(國土開發研究院 責任研究員)

- 아파트 표준건축비의 적절한 조정은 주택건설업체의 건설활동을 자극, 주택공급량을 증가시켜주며 장기적으로는 주택가격을 하락시키는 효과를 가져다 주는 것으로 밝혀졌다.

- 국토개발연구원이 주택시장모형을 이용하여 건설부의 표준건축비 5.6%인상 조치(전용면적 18평 내지 25.7평 아파트기준)가 주택시장에 미치는 영향을 분석한결과, 표준건축비 인상에 따른 아파트 분양가격 상승은 일시적인 주택수요증가효과보다 장기적인 주택공급증가효과가 더 크게 나타났다. <그림>에서 보는 것처럼 표준건축비 인상의 시행초기에는 주택수요와 주택공급이 함께 늘어나지만 시행 6개월후부터는 주택공급증가가 주택수요증가를 상회하게 된다. 주택공급의 증가는 주택가격을 하락시키며 이러한 주택가격 하락효과는 상당기간동안 지속될 것으로 전망되었다. 주택시장모형의 분석결과에 의하면 표준건축비 5.6% 인상조치는 시행 2년후에는 주택가격을 1%정도까지 떨어뜨리는 효과를 가져다 줄 것으로 보인다.

- 이번 표준건축비인상조치는 물가나 주택가격이 대체로 안정되어 있는 상황에서 실시되었기 때문에 주택수요에 미치는 영향이 비교적 낮을 것으로 예상된다. 특히 주택수요가 점차 늘어날 것으로 보이는 하반기이후 주택공급의 증가효과가 본격적으로 나타나기 시작, 주택시장안정에 상당한 도움을 줄 것으로 기대할 수 있을 것이다.

〈그림〉 표준건축비 인상이 주택수요 및 공급에 미치는 파급효과



〈별첨〉 아파트표준건축비 인상이 주택시장에 미치는 영향분석

- 전용 18평내지 25.7평 아파트(15층이하)의 표준건축비를 142만원에서 150만원으로 5.6%인상. 이는 분양가격이 3.9%인상되는 수준임.
- 국토개발연구원의 주택시장모형을 이용, 파급효과를 추정한 결과는 다음 표와 같이 나타났음. 즉 시행 6개월후부터 주택공급증가효과가 주택수요증가 효과를 상회, 주택가격을 하락시키는 결과를 가져오며 주택가격은 3년 후에는 최고 1.08%까지 떨어질 것으로 추정됨.

〈표〉 표준건축비 5.6%인상이 주택수요/공급 및 주택가격에 미치는 파급효과

(단위 : %)

	주택수요증가	주택공급증가	주택가격변동
시행초기	2.24	1.68	0.46
6개월후	1.09	1.48	-0.24
12개월후	0.16	1.30	-0.52
18개월후	-0.55	1.15	-0.76
24개월후	-1.07	1.01	-0.93
30개월후	-1.43	0.89	-1.04
36개월후	-1.67	0.78	-1.08

나의 손은 정밀시공 나의 눈은 품질관리