

1. '96年 標準建築費 調整

資料提供：建設交通部

□건설교통부는 재정경제원과의 협의를 거쳐 아파트 표준건축비를 평균 7.5% 인상키로 결정하고 이를 '96. 2. 1부터 적용키로 하였음.

-이 경우 택지비를 포함한 아파트 분양가는 서울은 3.8%, 수도권은 4.5% 수준에서 인상될 것으로 분석됨.

※현재 아파트 분양가는 택지비와 건축비를 합한 금액으로서

-택지비는 공급가격(공영개발택지) 또는 감정가격(민간보유택지)을 적용하고

-건축비는 정부에서 매년 노임과 자재상승분을 반영하여 결정·고시하는 표준건축비를 상한선으로 하고 있음.

(90년 15.3%, 91년 12.4%, 92년 6.3%, 93년 5.2%, 94년 5.6%, 95년 5.0% 인상)

□이번에 '96 표준건축비를 조정함에 있어서는

-그동안 누적된 원가상승요인을 반영하여 조정함을 원칙으로 하되, 물가에 미치는 영향을 고려하여 과도한 인상은 억제토록 하고,

-종래 18평 이하, 18~27.5평, 25.7평 초과 3단계로 구분된 표준건축비 구조를 25.7평 이하와 25.7평 초과 2단계로 단순화 하도록 하였음.

-이와 같이 가격구조를 단순화하는 이유는

소형주택 의무비를 완화, 분양가 자율화 부분실시등 주택시장 구조개선 시책과 병행하여 인위적으로 낮게 책정된 18평 이하 주택의 가격을 시장원리에 맞도록 정상화해 나갈 필요성이 있기 때문임.

□규모별 표준건축비 인상율을 보면

- 25.7평 초과규모는 물가상승으로 인한 원가인상요인 7.5%를 반영하되,
- 25.7평 이하 규모는 6.0%로 조정함으로써, 18평 이하 주택가격의 인상율을 한자리수인 9.3%로 억제되도록 하였음.

□이번 표준건축비 인상에 따라

- 평당 건축비는 규모에 따라 10~15만원 상승하게 되며 호당 건축비로는 32평형(전용 25.7평), 15층 이하 아파트의 경우 5,056만원에서 5,376만원으로 320만원 인상되게 됨.
- 전체 분양가에 미치는 영향은 건축비가 약 60%를 차지하는 서울인근 수도권지역의 경우 아파트분양가는 실질적으로 평균 4.5% 인상되게 되며
- 건축비가 분양가격의 절반 수준인 서울시내의 경우에는 아파트 분양가가 평균 3.8% 인상되게 되었음.

□이번 표준건축비 인상에 따라 서울등 수도권에서는 인상된 상한선 가까이 까지 분양가를 올려 받을 수 있게 되어 주택건설이 활기를 띠는 것이나

- 미분양물량이 많은 지방의 경우에는 이번 인상조치가 실제 분양가에 미치는 영향은 별로 없을 것으로 예상됨.

〈문 답 자 료〉

1. 표준건축비 인상율을 평균 7.5%로 정한 사유

- 표준건축비는 주택건설업체가 주택을 분양할 때 건축비를 과다하게 받지 못하도록 정부에서 상한선을 정해 놓고 있는 가격으로서
- 지난 '89년 원가연동제를 도입하면서 처음 고시한 이래, 자재비·노임등 물가상승분을 반영하여 매년 조정해오고 있음.

- 이번 건축비 조정에 있어 주택업계에서는 '95. 3월 조정이후의 불가상승분과 그동안 미 반영된 원가상승요인을 포함하여 30% 이상의 인상을 요구했으나
 - 분양가 인상이 물가에 미치는 영향을 고려하여 그동안의 자재비상승분 3.9%, 노임상승분 9.1%, 기타경비 상승분 9.2% 등 불가상승분만을 반영하여 7.5% 인상키로 하였음.

2. 주택규모에 따른 가격구조를 3단계에서 2단계로 축소하는 사유

- 18평 이하를 18~25.7평과 동일한 건축비를 적용하도록 건축비 구조를 2단계로 축소하는 사유는
 - 지금까지는 서민용 소형주택을 낮은 가격에 공급하기 위해 18평 이하 규모의 건축비를 인위적으로 낮게 유지해 왔으나
 - 소형주택 의무비를 완화, 주택가격 자율화 부분실시등 주택시장 구조개선시책과 병행하여 인위적으로 낮게 책정된 18평 이하 주택의 건축비를 시장원리에 맞도록 정상화해 나갈 필요가 있었기 때문임.
- 18평 이하의 인상율에 대하여는 물가상승에 따른 인상요인과 가격구조개선에 따른 인상요인을 합할 경우 10% 이상을 올려야 하지만
 - 18평 이하의 인상율을 한 자리수로 억제하기 위하여 18평 이하는 9.3%, 18~25.7평 규모는 6.0%로 인상율을 각각 하향 조정한 것임.

3. 이번 표준건축비 조정으로 분양가는 얼마나 오르게 되는가

- 표준건축비 조정에 따라 전체 분양가에 미치는 영향은 분양가중에서 건축비가 차지하는 비중에 따라 다른데, 일반적으로
 - 건축비가 분양가의 절반수준인 서울시내 택지의 경우는 건축비가 6.0~9.3% 인상됨에 따라 분양가는 평형에 따라 3.0~4.7% 인상되고(평균 3.8%)
 - 수도권택지의 경우는 건축비가 60% 정도를 차지하므로 분양가는 3.6~5.6% 오를 것으로 보임(평균 4.5%).

※호당가격으로는 22평형(전용18평)은 330만원, 32평형(25.7평)은 320만원, 38평형(30.8평)은 494만원 인상

4. 분양가 인상으로 주택가격이 오를 것으로 우려되는데

- 이번 표준건축비 조정이 기존 주택가격에는 별다른 영향을 주지 않을 것으로 예상됨
 - 이는 서울등 수도권외의 경우는 분양가가 시가의 70~85% 수준에 불과하므로 분양가가 다소 상승하더라도 기존 주택가격에는 영향을 미치지 않을 것이며
 - 지방도시의 경우는 미분양주택이 적체되어 있어 분양가를 현재보다 더 올려받기 어렵기 때문임
- 이번 건축비 조정에 따라 업체들이 그동안 미루어왔던 주택의 건설·공급을 활발히 추진할 것으로 보여
 - 장기적으로는 안정적인 주택공급을 통해 주택가격의 안정에 기여할 것으로 기대됨.

〈설 명 자 료〉

1. '96 평형별 표준건축비

단위 : 만원/평(3.3058m²)

구 분	층 별	(현행) 조 정 ('96)	인 상 율
전용 18평 이하	15층 이하	153만원→168만원(+15만원)	평균 9.3%
	16층 이상	172만원→187만원(+15만원)	
전용 18평 초과 25.7평 이하	15층 이하	158만원→168만원(+10만원)	평균 6.0%
	16층 이상	177만원→187만원(+10만원)	
전용 25.7평 초과	15층 이하	162만원→175만원(+13만원)	평균 7.5%
	16층 이상	183만원→196만원(+13만원)	

※평균 7.5%

2. 택지비를 포함한 분양가 변동사례

○ 서울인근 수도권택지의 경우

(단위 만원, 15층 이하 기준)

분양면적	구 분	현 행		'96 조 정		
		총분양가	평당가	총분양가	평당가	인상율
22평형 (전용 15.7평)	계	5,676	258	6,006	273	5.8%
	건축비	3,366	153	3,696	168	9.8%
	택지비	2,310	105	2,310	105	—
32평형 (전용 25.7평)	계	8,416	263	8,736	273	3.8%
	건축비	5,056	158	5,376	168	6.3%
	택지비	3,360	105	3,360	105	—
38평형 (전용 30.8평)	계	10,146	267	10,640	280	4.9%
	건축비	6,156	162	6,650	175	8.0%
	택지비	3,990	105	3,990	105	—

* 택지비 : 250만원/평, 용적율 : 240%

○ 서울시내 택지의 경우

(단위 만원, 15층 이하 기준)

분양면적	구 분	현 행		'96 조 정		
		총분양가	평당가	총분양가	평당가	인상율
22평형 (전용 15.7평)	계	7,018	319	7,348	334	4.7%
	건축비	3,366	153	3,696	168	9.8%
	택지비	3,652	166	3,652	166	—
32평형 (전용 25.7평)	계	10,368	324	10,688	334	3.1%
	건축비	5,056	158	5,376	168	6.3%
	택지비	5,312	166	5,312	166	—
38평형 (전용 30.8평)	계	12,464	328	12,958	341	4.0%
	건축비	6,156	162	6,650	175	8.0%
	택지비	6,308	166	6,308	166	—

* 택지비 : 400만원/평, 용적율 : 240%