
	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2021. 9. 14(화) / 총 5매(본문3, 참고2)	
담당부서 주택정책과	담당자	• 과장 장우철, 사무관 김미리, 주무관 김대년 • ☎ (044) 201-3333, 4089	
보 도 일 시		2021년 9월 15일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 14.(화) 11:00 이후 보도 가능	

분양가상한제 기본형건축비 9월 정기 고사... 15일부터 적용

- 직전 고사('21.7월) 대비 3.42% 상승 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 지난 '21.7월 고사 이후 건설자재, 노무비 등 가격변동을 고려하여 9월 15일 기본형건축비를 고시한다고 밝혔다.
 - 이번 고시로 인해 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비 상한액이 9월 15일부터 3.42% 상승한다. 이에 따라 공급면적(3.3㎡)당 건축비 상한금액*은 664만 9천원에서 687만 9천원으로 조정된다.
 - * 공급면적(3.3㎡)당 건축비 상한액은 16~25층 이하, 전용면적 85㎡, 공급면적 112㎡, 세대 당 지하층 바닥면적 39.5㎡로 가정하여 산출
- 국토교통부는 공사비 증감요인을 반영하여 기본형건축비를 6개월(매년 3.1일, 9.15일)마다 정기적으로 조정하고 있다.
 - 그러나, 지난 7월에는 주요 건설자재인 고강도 철근가격이 급등(32.87% 상승)하여, 기본형건축비를 1.77% 상승한 공급면적(3.3㎡)당 664만 9천원으로 비정기 조정 고시하였다.

〈 최근 기본형건축비 증감률 〉

('13.3) 1.91% → ('13.9) 2.1% → ('14.3) 0.46% → ('14.9) 1.72% → ('15.3) 0.84% → ('15.9) 0.73% → ('16.3) 2.14% → ('16.9) 1.67% → ('17.3) 2.39% → ('17.9) 2.14% → ('18.3) 2.65% → ('18.9) 0.53% → ('19.3) 2.25% → ('19.9) 1.04% → ('20.3) -2.69% → ('20.9) 2.19% → ('21.3) 0.87% → ('21.7) 1.77%

< 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 >

제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등)

- ③ 국토교통부 장관은 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시하여야 한다.
- ④ 국토교통부 장관은 제3항에도 불구하고 주요 건설자재*의 가격이 제3항에 따라 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 고시한 후 3개월이 지난 시점에 15퍼센트 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격 변동을 고려하여 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 조정하여 고시하여야 한다.

* 주요 건설자재 : 고강도 철근, 레미콘, PHC 파일, 동관(KSD5301)

□ 이번 고시에는 **지난 7월 고시에서 반영되지 않은 고강도 철근 외 건설자재, 노무비 가격 변동** 등을 반영하여, 기본형건축비를 직전 고시('21.7월) 대비 **3.42% 상승 조정**키로 하였다.

- 상승 요인 별로 보면, 3.42% 상승분 중 최근 조달청의 간접노무비 산정에 활용되는 **요율 변경***에 따른 간접공사비 상승분이 **2.09%p**, 노무비와 주요 건설자재 가격 변동에 따른 직접공사비 상승분이 **1.10%p**로, 간접노무비 증가 요인이 컸다.

* 간접노무비 요율 : 직접노무비의 7.9% → 12.6% (조달청, '21.4)

** 직전 고시('21.7) 대비 기본형건축비 영향 요인

- 지상층 3.42% 상승 = 간접공사비 2.09%p + 직접공사비 1.10%p + 기타 0.23%p

- 지하층 3.62% 상승 = 간접공사비 2.29%p + 직접공사비 1.33%p

□ 개정된 고시는 **2021년 9월 15일 이후 입주자 모집 승인**을 신청하는 분부터 적용된다.

□ 기본형건축비는 **분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격(택지비 + 택지 가산비 + 기본형건축비 + 건축 가산비)의 산정 시 적용**되며,

- 실제 분양가격은 **분양 가능성, 주변 시세 등을 종합적으로 감안**하여 결정되므로 실제 분양가에 미치는 영향은 기본형건축비의 인상분보다 낮을 것으로 보인다.

- 국토교통부는 앞으로도 원활한 주택공급을 통해 무주택 서민이 저렴한 가격으로 내 집을 마련할 수 있도록 지원하면서,
- 최신 기술 및 자재를 적용한 우수한 품질의 아파트가 공급될 수 있도록 건설자재 가격 변동 등을 반영하여 기본형건축비를 합리적으로 조정해나갈 계획이라고 밝혔다.

※ 개정 고시문은 9월 15일 이후 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>) “정보마당/법령정보/행정규칙” 또는 국가법령정보센터에서 확인할 수 있습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과 김미리사무관(☎ 044-201-3333), 김대년 주무관(☎ 044-201-4089)에게 연락주시기 바랍니다.

1. 지상층건축비

(단위 : 천원/m²)

구 (주거전용면적기준)	분	지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40m ² 이하	1,797
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,858
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,805
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,755
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,801
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,781
	125m ² 초과	1,757
6~10층 이하	40m ² 이하	1,923
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,988
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,931
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,878
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,927
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,906
	125m ² 초과	1,880
11~15층 이하	40m ² 이하	1,804
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,865
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,812
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,762
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,808
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,788
	125m ² 초과	1,764
16~25층 이하	40m ² 이하	1,825
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,887
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,832
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,782
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,829
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,808
	125m ² 초과	1,784
26~30층 이하	40m ² 이하	1,855
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,917
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,862
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,811
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,858
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,838
	125m ² 초과	1,813

31~35층 이하	40m ² 이하	1,883
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,947
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,891
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,839
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,887
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,866
	125m ² 초과	1,841
36~40층 이하	40m ² 이하	1,913
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	1,978
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,921
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,868
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,917
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,895
	125m ² 초과	1,870
41~45층 이하	40m ² 이하	1,938
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,003
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	1,946
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,892
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	1,942
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,920
	125m ² 초과	1,894
46~49층 이하	40m ² 이하	1,998
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	2,066
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	2,006
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	1,951
	85m ² 초과 ~ 105m ² 이하	2,002
	105m ² 초과 ~ 125m ² 이하	1,980
	125m ² 초과	1,953

2. 지하층건축비

(단위: 천원/m²)

지하층건축비
(지하층면적기준)

858

※주거전용면적과 무관