

2026 07호

CERIK 하이라이트

10. 29.

분양가격 상승요인 분석과 시사점 : 산업연관표 기반 비용요인 분석

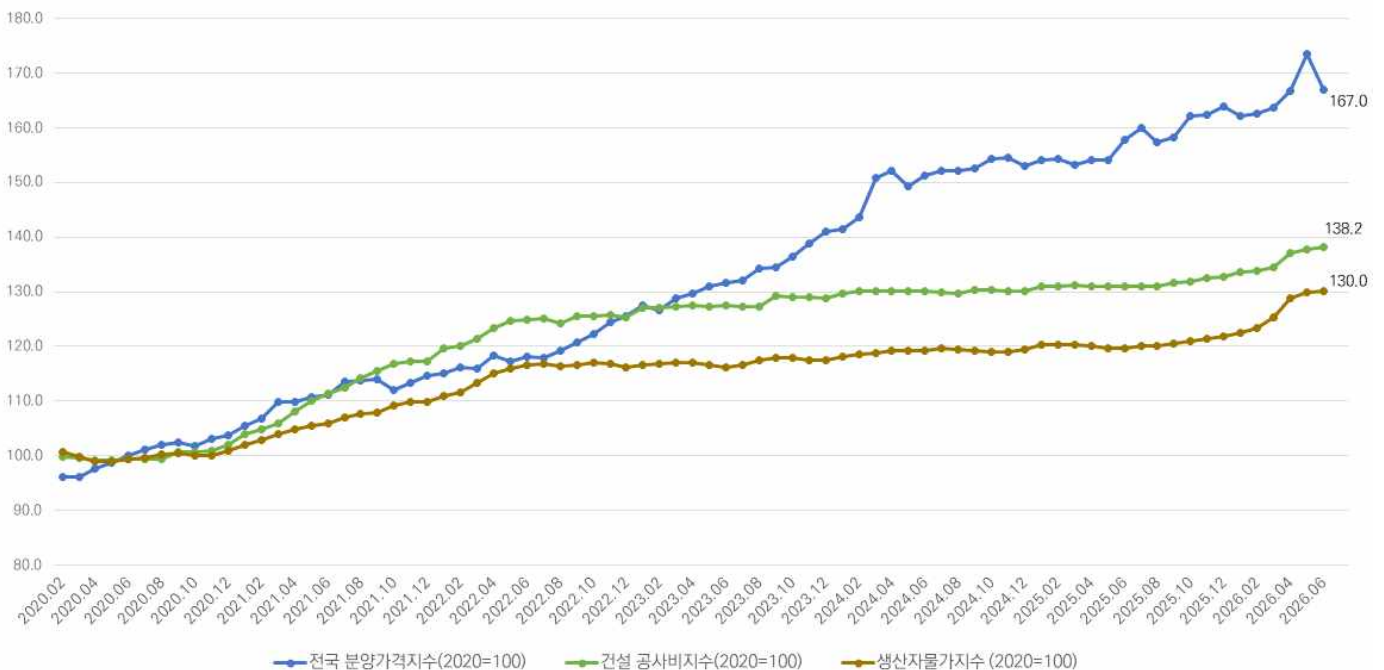
- 분양가격 상승은 대지비와 공사비의 복합적 영향, 시기·지역별 비용구조에 따라 상승 요인 상이
- (시기별) '21~'22년은 자재비, '23~'25년은 대지비가 주요 상승 요인
- (지역별) 상대적으로 서울은 대지비, 지방은 공사원가가 주요 요인
- 시기·지역별 핵심 비용요인 선제 관리와 비용 충격 완화 중심으로 정책 전환 필요



분양가격 상승, 건설공사비 상승률 상회

- ◎ 최근 분양가격지수¹⁾와 건설공사비지수²⁾ 간 상승률 격차가 확대되면서, 분양가격 상승이 공사비 증가만으로 설명되기 어려운 양상이 나타남.
- 2020년 기준(=지수 100.0) 대비 2026년 상반기 말(6월)에 전국 분양가격지수는 67.0% 상승한 반면, 건설공사비지수는 약 38.2% 상승에 그침.
- 이에 따라 2026년 상반기 말 기준 분양가격지수와 건설공사비지수 간 격차는 28.8p, 건설공사비지수와 생산자물가지수 간 격차는 8.2p로 나타남.
- 특히, 2023년 이후 두 지수 간 격차가 확대되면서 분양가격과 건설공사비 간 비동조화 현상이 뚜렷해지는 모습임. 이는 최근 분양가격 상승의 원인을 공사비 상승에만 한정하기보다, 분양가격 구성요인의 종합적인 영향을 점검할 필요가 있음을 시사함.
- 이에 본고에서는 분양가격 상승 요인을 항목별로 분해·분석하고, 요인별 기여도와 지역별 비용구조를 비교하여 분양가격 상승의 주요 특징을 파악하고 정책적 시사점을 도출하고자 함.

〈그림 1〉 분양가격지수, 건설공사비지수, 생산자물가지수 추이



자료 : 주택도시보증공사(분양가격), 한국건설기술연구원(건설공사비지수), 국가데이터처(생산자물가지수) 원자료 재구성.

1) 분양가격지수는 주택도시보증공사(HUG)가 매월 산출하는 '민간아파트 신규 분양가격' 등을 바탕으로 분양가격의 변동 추이를 나타낸 지표임.
 2) 건설공사비지수는 한국건설기술연구원(KICT)이 매월 산출·발표하는 국가승인통계로 건설공사에 투입되는 직접공사비(재료, 노무, 장비 등)의 가격변동을 종합 반영한 지표임.

- ◎ 기존 연구에서는 분양가격 상승 요인을 크게 ① 공사비 상승과 ② 대지비 상승의 두 가지 관점에서 설명함.
 - 공사비와 대지비 관점은 상충되는 것으로 보기보다 분양가격을 구성하는 서로 다른 비용요인의 영향을 설명하는 상호보완적 관점으로 이해할 필요가 있음.
- ◎ 공사비 중심 관점은 일반적으로 원자재·노무비 등 건설비용 상승이 분양가격에 직접 전가되는 효과와 함께, 사업성 저하 및 공급 위축을 통해 분양가격에 미치는 간접적 영향에 주목함.
 - 주요 요인으로는 러시아-우크라이나 전쟁 및 중동 정세 불안 등에 따른 원자재 가격 상승, 인건비 상승, 안전 관리·환경규제 강화에 따른 공사기간 연장 및 공사비 증가 등이 있음.³⁾
 - 아울러 공사비 상승이 사업성 저하 → 착공 지연 → 공급 위축으로 이어지고, 궁극적으로 분양가격 상승 압력으로 작용하는 동태적 파급경로를 강조함.
- ◎ 대지비 관점은 택지가격 상승이 분양가격에 미치는 영향에 주목하며, 공사비 상승만으로는 분양가격 상승을 충분히 설명하기 어렵다는 점을 지적함.
 - 한국건설기술연구원(2026)은 2020~2025년 주거용 건물 건설공사비지수는 30.76% 상승한 반면, 서울 평균 분양가격은 약 93.9% 상승한 것으로 분석함.⁴⁾
 - 특히, 서울 분양가격 상승분의 60% 이상이 대지비에 기인하는 것으로 추정하고, 택지 가격뿐만 아니라 금융비용·수요 집중·사업구조 등을 포괄하는 통합적 데이터관리체계 구축의 필요성을 제언함.
- ◎ 분양가격 상승 원인을 규명하기 위해서는 두 요인의 상대적 영향력을 비교하는 데 그치지 않고, 각 요인의 세부 구성과 기여도를 함께 살펴볼 필요가 있음.
 - 본 연구에서는 한국은행 산업연관표 등을 활용하여 공사비를 자재비, 노무비, 간접비 및 기타 비용 요인으로 세분화하고, 대지비 관련 자료와 결합하여 분양가격 상승의 구조적 요인을 분석함.
 - 이를 통해 공사비 상승의 영향뿐만 아니라 세부 비용 요인별 기여도를 정량적으로 파악하고, 지역별 비용 구조의 차이를 비교·분석하고자 함.
 - 다만, 본 분석은 개별 주택사업의 실제 원가자료가 아닌 전국 및 권역별 가격지수와 거시적 통계자료를 활용한다는 점에서 분석 범위와 해석에 유의할 필요가 있음. 거시적 가격 흐름 분석은 분양가격 상승의 전반적인 구조와 지역별 차이를 비교할 수 있다는 장점이 있으나, 개별 사업의 입지·사업조건·금융구조 등에 따른 구체적인 비용 차이를 직접 식별하는 데에는 한계가 있음.

3) 한국부동산원(2024), “건설공사의 건축비 상승 실태 및 원인분석”, 정책현안 2024-02.

4) 한국건설기술연구원(2026), “건설공사비지수와 분양가격: 프레임을 넘어서”, KICT Insight vol.11, 2026.05.



분양가격 구성요소 및 산업연관표 활용 분석 방법

◎ 본 분석에서는 분양가격을 ‘대지비’와 ‘대지비 제외 비용’으로 구분하고, 후자를 ‘분석상 공사비’로 정의함. 이를 바탕으로 한국은행 산업연관표의 ‘주거용건물’ 투입구조를 활용하여 세부 비용구조 및 가격 상승요인별 기여도를 분석함.

- 분양가격은 일반적으로 대지비, 공사비 및 기타 사업비 등으로 구성되나 실제 법정 산정체계와 사업비 구조는 사업 유형 및 적용 제도에 따라 상이함.
- 특히 분양가상한제 적용 주택은 택지비와 건축비를 중심으로 별도의 법정 산정기준이 적용되며, 공공·민간택지, 일반분양·정비사업, 토지임대부 주택 등 사업 유형 및 적용 제도에 따라 분양가격 반영기준에 차이가 있음.⁵⁾
- 이에 본 분석에서는 분양가격의 대지비 비율과 한국은행 산업연관표의 주거용건물 투입구조를 결합하여 대지비와 대지비를 제외한 비용의 세부 구성과 분양가격 상승에 대한 항목별 기여도를 추정함.

◎ 본 분석에서 ‘분석상 공사비’는 대지비를 제외한 분양가격 구성비용을 포괄하는 분석상 개념임. 한국은행 산업연관표의 투입구조와 관련 가격지표를 활용하여 해당 비용의 세부 항목별 비중과 가격변동 기여도를 추정함.⁶⁾

- 실제 주택사업에서는 시행과 시공 과정에서 각각 다양한 비용이 발생하며, 이러한 실제 사업비는 산업연관표의 투입항목과 일대일로 대응하지 않음.
- 시행 측면에서는 토지비 외에 PF·브릿지론 이자 및 대출수수료 등 금융비용, 인·허가, 설계, 감리, 측량, 조사 등 사업추진비, 보상·철거비, 각종 부담금·공과금, 분양·판매비 및 시행 관련 이윤 등이 발생함.
- 이들 비용은 실제 주택사업에서 개별 사업비 항목으로 구분되지만, 산업연관표에서는 재화·서비스의 중간투입 및 부가가치 항목으로 집계되므로 실제 사업비 항목과 직접 대응하기 어려움.
- 따라서 ‘분석상 공사비’는 직접공사비 또는 분양가격 산정상의 법정 건축비와 동일한 개념이 아니며, 시공 관련 도급 비용과 시행사의 사업경비·금융비용·이윤 등 대지비를 제외한 비용 전반을 포괄하는 분석상 개념임.

◎ 대지비는 감정평가액 및 토지 실거래가격 등을 기반으로 결정되는 비용으로, 건설 생산과정의 산업연관표상 투입구조와는 별도의 가격 결정구조를 가짐.

- 주택도시보증공사(HUG) 및 국가통계포털(KOSIS)에서 제공하는 지역별 민간아파트 분양가격의 대지비 비율 통계를 활용하여 지역별 대지비 비중을 산정함.

5) 분양가상한제 적용 주택은 관련 법령에 따라 택지비와 기본형건축비 및 가산비용 등을 중심으로 분양가격이 산정됨. 다만, 본 분석은 해당 제도의 법정 산정체계를 직접 재현하는 것이 아니라, 실제 민간아파트 분양가격 통계와 한국은행 산업연관표의 투입구조를 결합하여 비용구조와 가격 상승요인별 기여도를 추정하는 데 목적이 있음. 따라서 본 분석에서의 ‘분석상 공사비’는 법정 건축비 또는 직접공사비와 동일 개념이 아님.

6) 한국은행 산업연관표는 산업별 재화·서비스 투입 및 부가가치의 집계 구조를 보여주는 자료로, 개별 주택사업의 시행사 금융비용이나 이윤 등 실제 사업비를 항목별로 직접 식별하는 자료는 아님. 따라서 본 분석의 세부 비용항목은 산업연관표의 투입구조와 관련 가격지표를 활용하여 포괄적으로 추정한 것으로, 개별 사업의 실제 비용항목과 산업연관표의 특정 항목이 일대일로 대응하는 것은 아님.

◎ 대지비를 제외한 비용의 세부 구조는 산업연관표의 '주거용건물' 투입구조를 활용하여 추정함.

- 산업연관표의 총투입액 대비 항목별 투입비율을 산출하고, 이를 지역별 분양가격의 대지비 제외 비중과 결합하여 분양가격 대비 세부 비용항목별 비중으로 환산함.
- 예를 들어, 자재비 비중은 주거용건물 생산에 투입되는 자재 관련 중간투입액을 총투입액으로 나누어 산출한 후, 여기에 분양가격 중 분석상 공사비 비중인 '100%-대지비 비중'을 적용하여 추정함.
- 동일한 방식으로 서비스 관련 중간투입, 피용자보수(노무비), 영업잉여, 고정자본소모 및 생산세 등의 비중을 산출하여 분석상 공사비의 세부 구성비를 도출함.
- 이때 중간투입은 주거용건물 생산과정에 투입되는 재화와 서비스의 가치를 의미하며, 부가가치는 피용자보수·영업잉여·고정자본소모·생산세 등 생산활동을 통해 창출된 가치로 구성됨.
- 다만, 산업연관표의 항목별 구성비는 산업 전체의 평균적 투입구조를 나타내므로 이를 개별 주택사업의 실제 사업비 구성비로 직접 해석하는 데에는 한계가 있음.

◎ 분양가격 상승요인 분석은 대지비와 대지비 제외 비용의 세부 항목별 구성비를 추정한 후, 각 항목에 해당 가격지표의 변동률을 적용하여 분양가격 상승에 대한 기여도를 산출하는 방식으로 수행함.⁷⁾

- 자재비·서비스비는 산업연관표의 중간투입 구조를 활용하고, 노무비는 피용자보수, 이윤 관련 항목은 영업잉여, 감가상각 관련 항목은 고정자본소모, 세금 관련 항목은 생산세의 구성비를 활용함.
- 대지비와 대지비 제외 비용의 세부 항목별 기여도를 합산한 결과를 실제 분양가격 상승률과 비교하여, 개별 항목으로 설명되지 않는 차이를 잔차로 산정함.
- 이에 따라 분양가격 상승률은 대지비 기여도, 대지비 제외 비용의 세부 항목별 기여도 및 잔차로 구분하여 해석함. 이때 잔차는 특정 비용항목의 실제 발생액을 의미하는 것이 아니라, 추정 기여도 합계와 관측된 분양가격 상승률 간 차이를 나타냄.

◎ 잔차(Residual)는 자료의 제약과 산업연관표의 평균적 투입구조 등으로 인해 개별 비용항목에 직접 배분되지 않거나, 관측자료만으로 설명하기 어려운 분양가격 변동분을 포괄함.

- 산업연관표의 투입구조와 대지비 자료를 결합하더라도 자료의 포괄범위·분류체계·기준시점 차이 및 실제 사업비와의 대응에 한계가 존재함.
- 또한 개별 사업의 특성, 제도·시장 여건 및 사업 추진과정에서 발생하는 비용 변화 등이 산업연관표의 평균적 투입구조에 충분히 반영되지 않을 수 있음.
- 예를 들어 인·허가, 심의 지연, 사업계획 변경, 건축·주차·안전·품질 기준 변화 등에 따른 사업기간 증가는 금융비용 및 간접비 증가로 이어질 수 있으나, 본 분석은 산업연관표의 평균적 투입구조와 거시적 가격자료를 활

7) 본 분석의 분양가격 구성 체계는 다음과 같이 설정함. "분양가격 = 대지비 + 분석상 공사비(자재비 + 서비스비 + 인건비 + 고정자본소모 + 영업잉여 + 생산세) + 잔차", 여기서 '분석상 공사비'는 대지비를 제외한 분양가격 구성비용을 포괄하는 분석상 개념이며, 잔차는 대지비 및 세부 비용항목별 추정 기여도의 합계와 실제 분양가격 상승률 간 차이를 의미함.

용하므로 개별 사업의 비용 발생 및 분양가격 전가 효과를 별도로 식별하기에는 한계가 있음.

- 따라서 잔차는 특정 비용항목이나 개별 요인의 직접적인 효과로 보기보다, 분석자료로 포착하기 어려운 다양한 요인의 복합적 영향을 포함하는 것으로 해석할 필요가 있음(〈표 1〉 참조).

〈표 1〉 잔차 등 비계측 요인의 예시

구분	예시
① 사업·제도	- 인·허가, 심의 지연, 건축·주차 및 안전·품질 기준 강화, 사업계획 변경 등에 따른 사업기간·간접비 증가 - 분양가상한제 등 분양가격 규제 및 제도 변화에 따른 비용·가격 반영 구조 변화 - 개별 사업의 공공기여(기부채납) 등 주거용 건물 생산과 직접 관련되지 않는 추가 비용
② 금융·위험	- 금리·PF 조달비용·보증료 상승 및 사업 지연·미분양 등에 따른 금융비용·위험 프리미엄 증가
③ 품질·기술	- 마감재 고급화, 커뮤니티·친환경·스마트 설비 확대, 내진·화재 등 안전성 확보를 위한 추가 비용
④ 시장·사업성	- 분양시점의 시장여건, 주변 시세, 사업 규모·복잡성, 시행·분양·마케팅 등 시장·사업성 요인
⑤ 가격 반영·시차	- 토지·자재·인건비 등 원가 변동과 분양가격 반영 간 시차 및 사업단계별 비용 누적 효과

◎ 주거용 건물의 투입구조를 파악하기 위해 한국은행 2020년 산업연관표(실측표, 생산자가격 기준)를 활용함.

- 산업연관표는 국가 경제 전체의 산업 간 거래를 실측하여 국민계정(National Accounts) 작성 등에 활용되는 통계로, 주거용건물 생산에 투입되는 재화·서비스와 부가가치의 구성 및 상대적 비중을 파악할 수 있음.

〈표 2〉 산업연관표 주거용 건물의 총거래표 구성

구분	금액(조 원)	총투입 대비 비중
중간투입계	49.5	56.4
- 자재	32.8	37.4
- 서비스	16.7	19.0
부가가치계	38.3	43.6
- 피용자보수(인건비)	27.3	31.1
- 영업잉여	6.1	6.9
- 고정자본소모	1.4	1.6
- 생산세(보조금공제)	3.5	4.0
총투입계	87.9	100.0

주 : 산업연관표 2020년(실측치 기준) 기본부문의 주거용건물 항목을 정리함.

자료 : 한국은행.

◎ 기존 건설공사비지수는 직접공사비의 종합적인 변동을 보여주는 데 초점을 두는 반면, 산업연관표를 활용하면 자재비·서비스비·노무비·영업잉여·고정자본소모·생산세 등 세부 비용항목별 구성과 가격변동의 기여도를 추정할 수 있음.

- 분석기간은 2020년부터 2026년 상반기까지로 설정하고, 산업연관표의 실측 투입구조는 2020년을 기준으로 하되 이후 비용 항목별 가격변동을 반영하여 분양가격 상승요인을 분석함.
- 대지비 변동은 한국부동산원 「지가변동률」을, 노무비 변동은 대한건설협회 「건설업 임금실태조사」의 일반공사직종 평균임금을 활용함.
- 이를 바탕으로 대지비 및 대지비를 제외한 세부 비용항목의 투입비중과 가격변동을 종합하여 분양가격 상승에 대한 항목별 기여도를 산출함.

〈표 3〉 분석 데이터 범위 및 특징

구분	내용
원자료	한국은행, 「산업연관표(2020년 기준 실측표)」 국가데이터처, 「생산자물가지수」(품목별 1~3단계) 대한건설협회, 「건설업 임금실태조사」(일반공사직종 평균임금) HUG·KOSIS, 「지역별 민간아파트 분양가격」(대지비 비율) 한국건설기술연구원, 「건설공사비지수」 한국부동산원, 「지가변동률」
분석 기간	2020년~2025년, 2026년 상반기(2020년 = 기준연도)

◎ 주거용 건물의 자재·서비스 등 세부 투입요소별 가격변동을 반영하기 위해 한국은행 「산업연관표」의 투입품목과 국가데이터처 「생산자물가지수」의 품목분류(1~3단계 세분류)를 연계함.

- 산업연관표의 투입품목과 생산자물가지수의 품목분류가 완전히 일치하지 않을 수 있으므로, 품목의 특성과 분류 수준을 고려하여 대응 관계를 설정함.
- 생산자물가지수의 품목별 분류는 1~3단계까지 세분화하여 활용하고, 세부 품목에 대응하는 가격지표를 적용하여 자재·서비스 관련 중간투입의 가격변동을 추정함.
- 영업잉여·고정자본소모·생산세 등은 직접 대응하는 가격지표를 확보하기 어려워 생산자물가지수 총지수의 변동률을 대리 지표로 적용함.
- 따라서 분석 결과는 2020년 산업연관표의 평균적 투입구조와 관련 가격지표를 결합하여 추정한 항목별 기여도로 해석해야 하며, 개별 주택사업의 실제 원가나 개별 사업비 항목의 가격변동을 직접 측정한 결과와는 구분할 필요가 있음.

<표 4> 산업연관표 주거용 건물 구성과 생산자물가지수 연계

구분	산업연관표 대분류	생산자물가지수 분류 (3레벨)	주거용 건물 (단위 : 백억 원)	2026년 상반기 생산자물가지수 (2020=100)
자재	A 농림수산물	농림수산물	12.8	120.6
	B 광산물	광산물	4.9	125.4
	C01 음식료품	음식료품	0.4	126.2
	C02 섬유 및 가죽제품	섬유 및 가죽제품	4.5	116.8
	C03 목재 및 종이, 인쇄	목재 및 종이제품	234.3	124.5
	C04 석탄 및 석유제품	석탄 및 석유제품	58.6	252.1
	C05 화학제품	화학제품	383.3	137.1
	C06 비금속광물제품	비금속 광물제품	723.2	130.2
	C07 1차 금속제품	1차 금속제품	504.5	154.9
	C08 금속가공제품	금속 가공제품	570.3	139.9
	C09 컴퓨터, 전자 및 광학기기	컴퓨터, 전자 및 광학기기	23.4	113.1
	C10 전기장비	전기장비	315.2	133.7
	C11 기계 및 장비	기계 및 장비	259.8	112.8
	C12 운송장비	운송장비	0.4	110.2
서비스	C13 기타 제조업제품	기타 제조업제품	186.4	126.1
	C14 제조임가공 및 산업용 장비 수리*	총지수	1.8	126.6
	D 전력, 가스 및 증기	전력, 가스 및 증기	12.8	160.5
	E 수도, 폐기물처리 및 재활용서비스	수도, 폐기물처리 및 재활용서비스	5.0	112.0
	F 건설*	총지수	0.9	126.6
	G 도소매 및 상품중개서비스*	총지수	344.2	126.6
	H 운송서비스	운송서비스	54.7	114.9
	I 음식점 및 숙박서비스	음식점 및 숙박서비스	24.2	126.9
	J 정보통신 및 방송서비스	정보통신 및 방송서비스	39.8	110.6
	K 금융 및 보험서비스	금융 및 보험서비스	130.0	121.4
	L 부동산서비스	부동산서비스	25.1	107.8
	M 전문, 과학 및 기술 서비스	전문, 과학 및 기술서비스	747.7	113.1
	N 사업지원서비스	사업지원서비스	253.9	114.3
	O 공공행정, 국방 및 사회보장*	총지수	0.0	126.6
	P 교육서비스	교육서비스	0.6	113.4
	Q 보건 및 사회복지서비스*	총지수	9.7	126.6
	R 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스	예술, 스포츠 및 여가관련서비스	6.1	115.2
	S 기타 서비스	기타 서비스	13.9	127.7
	T 기타*	총지수	0.6	126.6
중간투입계			4,952.9	
비용자보수(인건비)			2,729.1	
영업잉여			606.6	
고정자본소모			142.5	
생산세(보조금공제)			355.0	
총투입계			8,786.2	

주 : 산업연관표 대분류 33개 품목별 투입구조에 해당 품목의 생산자물가지수를 연계하여 분석함. 다만, 생산자물가지수가 제공되지 않는 서비스 6개 산업(*표시)은 생산자물가지수 총지수를 적용함. 금액 단위는 백억 원으로, 총투입계 8,786.2백억 원은 <표 2>의 87.9조 원임.

자료 : 한국은행 산업연관표(2020년 실측표·생산자가격 기준), 국가데이터처 생산자물가지수(품목별 3단계).



분양가격 상승요인 기여도·기여율 분석 결과 : 2021년~2026년 상반기

◎ 분석 기간 중 분양가격 상승의 주요 동인은 시기별로 뚜렷한 변화를 보임.

- 2021~2026년 상반기 분양가격은 분석 기준연도 대비 평균 8.9% 상승하였으며, 기여도(Contribution) 기준으로 대지비가 3.2%p, 공사비가 4.4%p를 차지함. 두 요인의 기여율은 각각 36.5%, 53.5%로, 전체 상승분의 약 90%를 설명하는 것으로 나타남(기여도 분해 방법론 <표 5> 참조).
- 시기별로는 ① 2021~2022년 자재가격 중심의 공사비 상승, ② 2023~2025년 대지비 및 잔차의 영향 확대, ③ 2026년 상반기 자재비 중심의 공사비 상승압력 재확대로 이어지는 흐름이 확인됨.

〈표 5〉 분양가격 상승 요인별 기여도 분해 방법

[분양가격 상승률의 기여도 분해]

- 분양가격 상승률(%)을 대지비 및 공사비 구성요소별 가격변동에 따른 기여도(%p)와 잔차로 분해

분양가격 상승률 =

대지비 기여도 + 자재 기여도 + 서비스 기여도 + 인건비 기여도 + 영업잉여 기여도 + 고정자본소모 기여도 + 생산세 기여도 + 잔차

- 구성요소별 기여도는 해당 항목의 분양가격 내 비중과 가격 상승률을 곱하여 산출

구성요소별 기여도(C_i) = 구성요소별 비중(w_i) × 구성요소별 가격 상승률(g_i)

C_i : 구성요소 i 의 분양가격 상승 기여도(%p)

w_i : 기준시점 분양가격에서 구성요소 i 가 차지하는 비중

g_i : 구성요소 i 의 가격 상승률(%)

- 공사비는 산업연관표의 비용 및 부가가치 구조를 활용하여 자재·서비스·인건비·영업잉여·고정자본소모·생산세로 세분화

공사비 기여도 =

자재 기여도 + 서비스 기여도 + 인건비 기여도 + 영업잉여 기여도 + 고정자본소모 기여도 + 생산세 기여도

자재 및 서비스 품목 가격 상승률은 생산자물가지수 품목과 연계

인건비 가격 상승률은 건설업 임금실태조사(일반공사직종 평균임금)와 연계

- 잔차는 실제 분양가격 상승률과 계측 가능한 구성요소별 기여도 합계 간 차이로 산출

잔차 = 분양가격 상승률 - 구성요소별 기여도 합계

- 기여율(%) = 해당 요인 기여도 ÷ 분양가격 상승률 × 100. 평균 기여율은 연도별 기여율의 평균

- ◎ 분양가격 상승의 주된 기여요인은 2021~2022년 공사비에서 2023~2025년 대지비 및 잔차로 이동한 것으로 나타남.
 - 2021~2022년 공사비 기여도는 각각 7.3%p, 8.3%p로 분양가격 상승을 주도하였으며, 이 중 자재비 기여도가 각각 4.4%p, 4.8%p로 가장 큰 비중을 차지함.
 - 특히, 러시아·우크라이나 전쟁 등에 따른 원자재 가격 급등과 공급망 충격이 자재비 상승압력을 확대함. 이는 원자재 가격 급등과 공급망 충격 등이 자재비 상승을 통해 분양가격으로 전이된 비용 견인형 상승 국면으로 해석할 수 있음.
- ◎ 2023년 이후에는 공사비의 기여도가 점차 축소되는 가운데 대지비와 잔차의 영향이 상대적으로 확대됨.
 - 공사비 기여도는 2023년 4.0%p에서 2024년 2.1%p, 2025년 1.1%p로 하락함. 반면, 대지비 기여도는 2023년 4.1%p, 2024년 5.5%p로 확대된 후 2025년 1.8%p를 기록함.
 - 특히 2024년 분양가격 상승률은 13.5%에 달했으나, 공사비 기여도는 2.1%p에 그침. 전체 상승분 중 대지비 5.5%p, 공사비 2.1%p, 잔차 5.9%p로 나타나 공사비 상승만으로는 분양가격 변동을 충분히 설명하기 어려운 것으로 분석됨.
 - 건설공사는 사업 추진부터 준공까지 상당한 기간이 소요되는 특성이 있어, 2021~2022년 집중적으로 발생한 공사비 상승 압력이 이후 사업의 공사비 조정 및 계약금액에 시차를 두고 반영되었을 가능성이 있음.
 - 이에 따라 2023~2025년 공사비 적용 및 조정 과정에서 발생한 분쟁에도 과거의 비용 상승 압력이 일부 영향을 미쳤을 가능성이 있음.⁸⁾
 - 즉, 대지비·공사비 등 측정 가능한 비용요인 외에 사업·제도, 금융·위험, 시장·사업성, 가격 반영 시차 등 다양한 요인이 잔차로 나타나면서, 원가 상승 → 분양가격 상승이라는 비용 구조에서 벗어나는 모습이 나타남.
- ◎ 2026년 상반기에는 공사비 기여도가 다시 확대되며 비용 측 상승압력이 재차 강화되는 모습임.
 - 분양가격 상승률 5.3% 중 공사비가 3.5%p, 이 중 자재비가 2.0%p를 기여하여 공사비가 전체 상승을 주도한 것으로 나타남.
 - 미·이란 전쟁 등에 따른 원유·원자재 가격 상승과 공급망 불안 등으로 자재비 상승압력이 확대된 데 기인함. 이는 최근 분양가격이 자재가격 등 공급 측 비용 변화에 다시 민감하게 반응하고 있음을 시사함.
- ◎ 공사비 내부적으로는 자재비와 인건비가 주요 기여 요인이며, 서비스비 등이 보조적으로 작용함.
 - 분석 기간 평균 기여도는 자재비 2.0%p, 인건비 1.3%p, 서비스비 0.5%p 순으로 나타나, 자재비와 인건비가

8) 국토교통부 「건설분쟁조정위원회 분쟁 접수·처리 현황」에 따르면, 건설분쟁 접수 건수는 2023년 32건에서 2024년 43건으로 증가한 이후 2025년 38건으로 집계됨. 이 중 공사비·자재비 상승과 관련된 분쟁은 2023년 20건, 2024년 23건, 2025년 16건으로 나타남. 이는 공사비 및 자재비 상승이 실제 건설현장의 계약금액 조정과 비용부담을 둘러싼 분쟁으로 이어지고 있음을 보여줌. 매일경제(2026.05.27), “단가가 안 나온다…중동발 공사비 분쟁 급증에 ‘소송 도미노’ 우려” 보도자료 참조.

공사비 상승을 주도한 것으로 분석됨(〈표 6〉 참조).

- 인건비는 건설인력 임금 상승과 인력수급 여건 변화 등의 영향으로 공사비 상승에 지속적으로 기여함.

〈표 6〉 연도별 분양가격 상승 요인별 기여도

기여도(%p)	2021	2022	2023	2024	2025	2026 상반기	평균 (‘21~’26년 상반기)
분양가격 상승률	11.3	7.2	11.3	13.5	4.6	5.3	8.9
대지비	3.2	2.5	4.1	5.5	1.8	2.1	3.2
공사비	7.3	8.3	4.0	2.1	1.1	3.5	4.4
(자재)	4.4	4.8	0.7	0.3	0.1	2.0	2.0
(서비스)	0.7	0.7	1.1	0.2	0.2	0.3	0.5
(인건비)	1.3	1.8	2.0	1.4	0.7	0.5	1.3
(영업잉여)	0.4	0.6	0.1	0.1	0.1	0.4	0.3
(고정자본소모)	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
(생산세)	0.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.2	0.2
잔차	0.9	-3.7	3.2	5.9	1.7	-0.3	1.3

◎ 분양가격 상승 기여율(Contribution Rate, 이하 ‘기여율’)을 기준으로 보면, 자재가격 상승 등 비용 요인이 분양가격 상승을 주도한 것으로 나타남.

- 2021~2022년에는 원자재 가격 상승과 공급망 충격이 공사비 상승을 거쳐 분양가격으로 전이되는 비용 견인형 구조가 뚜렷했으며, 특히 2022년에는 자재비 기여율이 66.4%까지 확대되면서 공사비가 분양가격 상승의 핵심 경로로 작용함(〈표 7〉 참조).

◎ 2023년 이후에는 공사비의 기여율이 낮아지는 가운데 대지비와 잔차의 영향력이 상대적으로 확대됨.

- 공사비 기여율은 2022년 116.2%에서 2023~2025년 각각 35.1%, 15.3%, 24.1%로 하락함. 반면, 대지비 기여율은 같은 기간 36.3%, 40.8%, 39.0%로 40% 안팎을 유지함.
- 잔차 기여율도 2023년 28.6%에서 2024년 43.8%, 2025년 36.9%로 높아져, 대지비와 함께 분양가격 상승에 대한 영향력이 확대된 것으로 나타남.

◎ 2026년 상반기에는 자재가격 상승 등의 영향으로 공사비의 영향력이 다시 확대되는 양상을 보임.

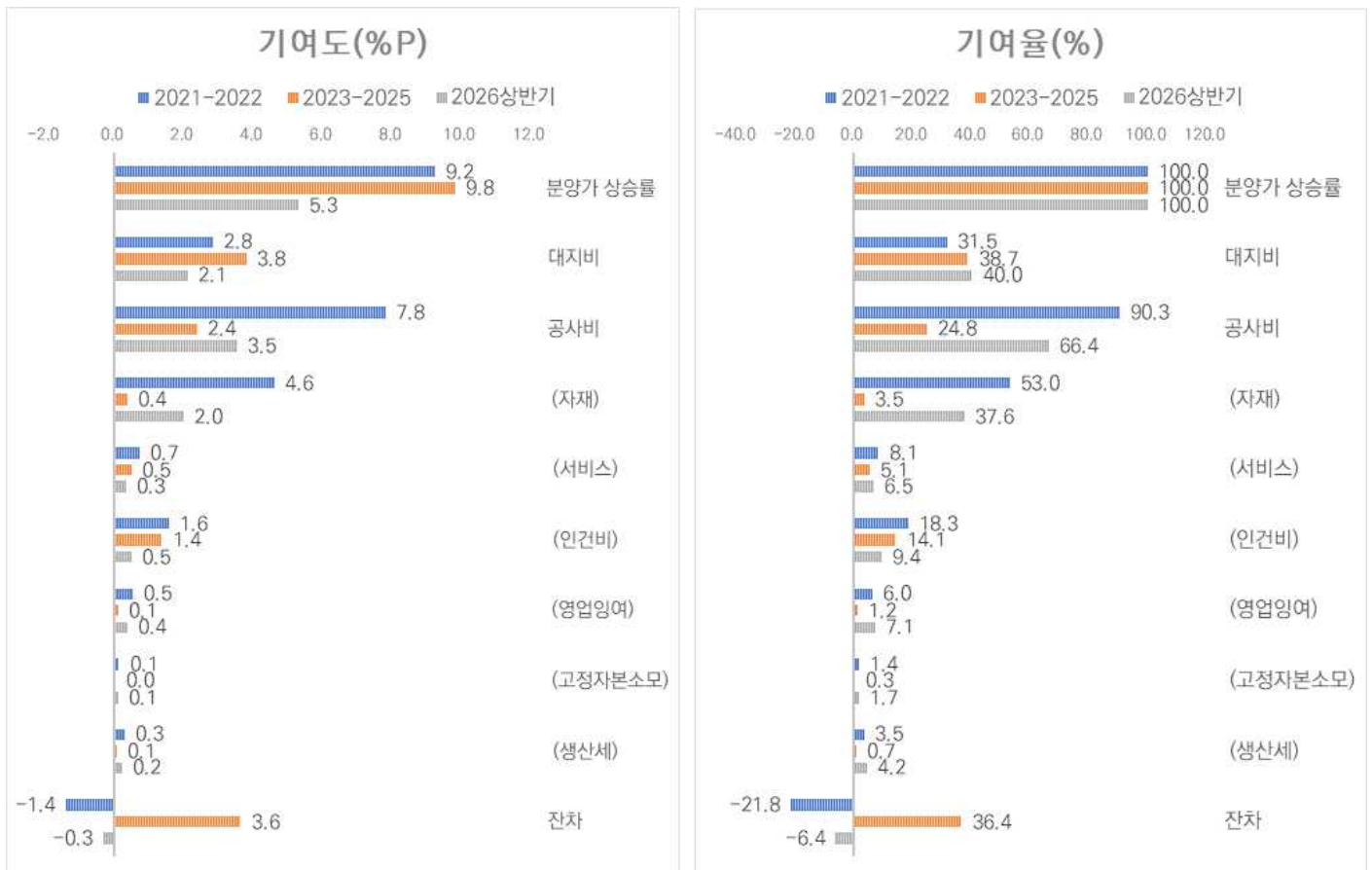
- 자재비 기여율은 37.6%로 높아졌으며, 대지비도 40.0%의 기여율을 유지하면서 공사비와 대지비가 분양가격 상승에 함께 영향을 미치는 구조가 나타남.

〈표 7〉 연도별 분양가격 상승 요인별 기여율

기여율(%)	2021	2022	2023	2024	2025	2026 상반기	평균 (‘21~’26년 상반기)
분양가격 상승률	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대지비	28.0	35.0	36.3	40.8	39.0	40.0	36.5
공사비	64.4	116.2	35.1	15.3	24.1	66.4	53.5
(자재)	39.5	66.4	6.4	1.9	2.2	37.6	25.7
(서비스)	5.9	10.4	9.5	1.4	4.4	6.5	6.3
(인건비)	11.9	24.8	17.5	10.5	14.3	9.4	14.7
(영업임여)	3.9	8.1	1.0	0.9	1.7	7.1	3.8
(고정자본소모)	0.9	1.9	0.2	0.2	0.4	1.7	0.9
(생산세)	2.3	4.7	0.6	0.5	1.0	4.2	2.2
잔차	7.6	-51.2	28.6	43.8	36.9	-6.4	9.9

주 : 기여율은 <표 6>의 요인별 분양가격 상승 기여도를 해당 연도의 분양가격 상승률로 나누어 산출한 것으로, 해당 연도의 분양가격 상승분 중 각 요인이 차지하는 상대적 기여 정도를 의미함.

〈그림 2〉 시기별 분양가격 상승 기여도 및 기여율



주 : 소수점 둘째 자리 반올림 결과임.

◎ 2021~2026년 상반기 분석 기간의 평균 기여율은 대지비 36.5%, 공사비 53.5%로 나타났으며, 공사비 세부 항목별로는 자재비 25.7%, 인건비 14.7%, 서비스비 6.3%, 영업잉여 3.8%, 생산세 2.2%, 고정자본소모 0.9% 순으로 분석됨.

- 대지비와 자재비의 기여율은 합계 62.2%로, 분양가격 상승이 토지비 부담과 자재가격 변동의 영향을 크게 받는 것으로 나타남. 여기에 인건비를 포함할 경우 기여율은 76.9%까지 높아져, 주요 상승 요인이 대지비와 자재비, 인건비에 집중되어 있음을 보여줌.
- 공사비 내부적으로는 자재비의 기여율이 가장 높아 핵심적인 상승 요인으로 작용하며, 인건비와 서비스비도 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타남.
- 반면 영업잉여, 생산세, 고정자본소모의 기여율은 상대적으로 낮은 수준임. 이는 분양가격 상승 요인을 진단할 때 자재가격 대응을 우선적으로 검토하되, 인건비와 서비스비 등 다른 생산비용도 함께 고려할 필요가 있음을 시사함.
- 한편, 전차의 평균 기여율은 9.9%로 나타났으며, 금융비용·사업기간 변화·시장여건 등 분석체계에서 직접 계측하기 어려운 요인과 자료의 범위·분류·시점 차이 등이 복합적으로 반영된 결과로 볼 수 있음. 특히 인·허가 지연 및 각종 규제·기준 강화 등 제도적 요인은 사업기간 연장과 추가 비용 발생으로 이어지고, 이에 따른 금융비용 누적 등이 시차를 두고 분양가격에 영향을 미칠 가능성이 있음.
- 따라서 분양가격 상승 요인을 보다 정확히 파악하기 위해서는 대지비·공사비 등 직접 계측 가능한 비용 요인뿐만 아니라, 사업기간·금융비용·제도 변화 등 비용을 유발하는 요인⁹⁾과 이들이 분양가격에 반영되는 시차까지 종합적으로 고려할 필요가 있음.

◎ 동 기간(2021~2026년 상반기) 자재비 상승을 주도한 핵심 품목은 1차금속·금속가공·비금속광물·화학제품 등 골조 및 마감 관련 주요 자재로 나타남.

- 전체 자재비 기여율(25.7%) 중 1차금속 6.4%, 금속가공 4.5%, 비금속광물 4.2%, 화학제품 3.3%로, 4개 품목의 합산 기여율(18.4%)이 전체 자재비 기여의 약 72%를 차지함.
- 특히 해당 품목의 가격수준은 생산자물가 총지수(126.6)를 상회하는 것으로 나타났으며, 시기별로 가격 상승압력을 주도하는 품목은 변화하는 양상을 보임.
- 최근(2026년 상반기)에는 1차금속과 화학제품을 중심으로 상승압력이 다시 확대되었으며, 자재비 기여도 2.0%p 중 1차금속이 0.7%p, 화학제품이 0.5%p를 차지함.
- 이는 자재비 상승이 모든 품목에서 일률적으로 나타나기보다 일부 핵심 자재의 가격 변동에 집중되고, 시기별로 상승을 주도하는 품목도 달라짐을 시사함.

9) 사업기간·금융비용·제도 변화 등 비용을 유발하는 요인의 예시는 다음과 같음.

- ① 사업기간 : 인·허가, 심의 지연, 사업계획 변경, 공사기간 연장 등에 따른 현장관리비·간접비 증가
- ② 금융비용 : 금리 상승, PF·브릿지론 이자 및 대출수수료 증가, 사업 지연에 따른 금융비용 누적
- ③ 제도 변화 : 안전·품질·에너지·주차 등 기준 강화, 인·허가, 심의 절차 변화에 따른 추가 공사비 및 사업기간 증가
- ④ 사업조건 변화 : 공법 변경, 설계 변경, 마감재 고급화, 커뮤니티·친환경·스마트 설비 확대 등에 따른 추가 비용
- ⑤ 분양가격에 반영되는 시차 : 자재·인건비·금리·토지가격 등의 변동이 공사비·금융비용·사업비에 반영된 후 분양가격으로 전이되는 과정에서 발생하는 시간적 차이와 공사비 분쟁·계약 조정 지연 등에 따른 추가적인 반영 시차 등

- 따라서 분양가격 상승요인을 진단할 때는 자재비 전체의 변동뿐 아니라 원자재 가격, 공급여건 및 시장 상황에 따른 주요 품목별 가격 추이와 기여도 변화를 지속적으로 점검할 필요가 있음. 동 기간 세부 품목별 기여도 및 기여율 분석 결과는 부록에 수록함.

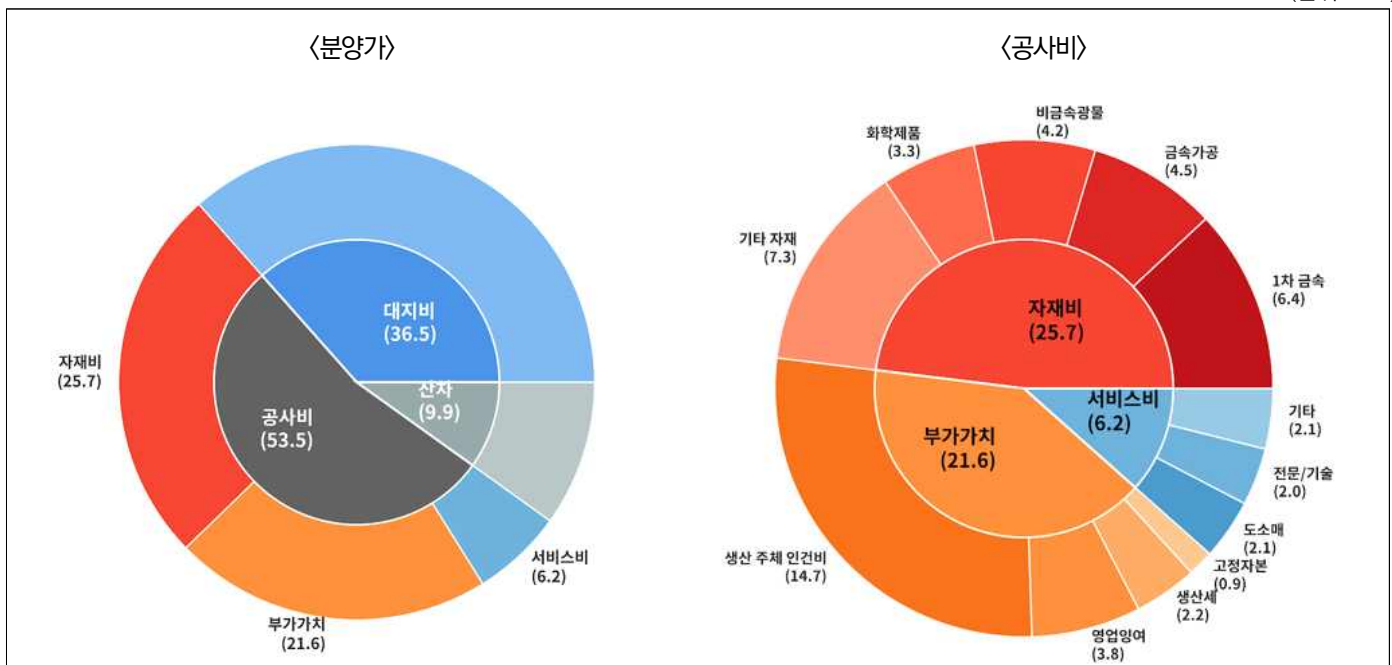
〈표 8〉 핵심 자재 품목의 가격수준과 분양가격 상승 기여

품목	2026년 상반기 PPI (2020=100)	평균 분양가격 기여율(%)	2022년 기여도 (%p)	2026년 상반기 기여도(%p)
1차 금속제품	154.9	6.4	1.0	0.7
금속가공제품	139.9	4.5	1.0	0.2
비금속광물제품	130.2	4.2	1.1	0.1
화학제품	137.1	3.3	0.5	0.5
석탄 및 석유제품	252.1	1.8	0.4	0.2
자재 계	-	25.7	4.8	2.0

주 : <표 4>, <부표 1>, <부표 2> 재구성. 생산자물가 총지수(2026년 상반기) = 126.6

〈그림 3〉 분양가 및 공사비 기여율(2021~2026년 상반기 평균)

(단위 : %)



주 : 소수점 둘째 자리 반올림 결과임.



지역별 분양가격 중 대지비 및 공사비·자재비 비중

- ◎ 분양가격 상승구조는 지역별로 상이하며, 서울은 ‘대지비’, 지방은 ‘공사비’의 영향이 상대적으로 크게 나타남.
 - 전국 평균 분양가격을 지역별로 재산출한 결과, 대지비와 공사비의 구성비에서 뚜렷한 지역 격차가 확인됨.
- ◎ 최근 12개월(2025.7~2026.6) 기준 평균 대지비 비중은 서울 61.1%로 전국에서 유일하게 60%를 상회한 반면, 기타 지방은 24.8%에 불과하여 최대 2.5배의 격차를 보임.
 - 수도권 대지비 비중이 47.0%로 전국 평균(39.0%)보다 높은 수준이며, 5대 광역시·세종은 35.8%로 분석됨.
- ◎ 대지비 비중이 낮은 지역일수록 분양가격에서 공사비, 특히 자재비가 차지하는 비중이 높아지는 경향이 뚜렷함.
 - 분양가격 대비 자재비 비중은 서울이 16.5%인 데 비해 기타 지방은 31.9%로 약 1.9배 높았으며, 5대 광역시·세종도 27.2%로 서울보다 높은 수준을 기록함.
 - 이는 동일한 자재비·공사비 상승이라도 지역별 비용구조에 따라 분양가격에 미치는 상대적 영향이 달라질 수 있음을 의미함.¹⁰⁾
 - 특히, 지방은 자재·인력의 조달 여건과 지역별 위험 프리미엄 등에 따라 관련 비용 부담이 상대적으로 높아 건설 생산비용 측면에서 수도권에 비해 상대적으로 불리한 비용구조가 나타남.

〈표 9〉 지역별 분양가격 중 대지비 및 자재비 비중(2025년 7월~2026년 6월)

(단위 : %, %p)

지역(권역)	대지비 비중	공사비 비중	분양가격 대비 자재비 비중	비고
전국	39.0%	61.0%	25.1%	기준
수도권	47.0%	53.0%	22.5%	
서울	61.1%	38.9%	16.5%	대지비 비중 전국 유일 60%대 상회
5대 광역시·세종	35.8%	64.2%	27.2%	
기타 지방	24.8%	75.2%	31.9%	자재비 비중 최대

주 : 대지비 비중은 HUG 「민간아파트분양시장동향」의 지역별 민간아파트 분양가격 중 대지비 월별 비중을 평균하여 산출함.

10) 일례로 주택의 공사비는 품질·사양 및 공법 등의 차이에 따라 달라질 수 있으나, 대지비에 비해 지역별 격차가 상대적으로 제한적인 반면, 대지비는 입지에 따라 큰 차이를 보임. 이에 따라 대지비 비중이 낮은 지역일수록 분양가격에서 공사비가 차지하는 상대적 영향이 확대되는 구조임.

- ◎ 특히, 서울은 2021년 이후 대지비 비중이 지속적으로 확대되면서 분양가격 상승에서 대지비 요인의 영향력이 강화되는 추세임.
- 서울의 대지비 비중은 2021년 48%까지 낮아진 이후 상승하여 2022년 51%, 2024년 53%, 2025년 65.2%를 기록함. 반면 전국 평균은 2021년 28%에서 2022년 35%, 2024년 41%로 상승한 뒤 2025년 39%로 낮아져, 최근 서울과 전국 간 대지비 중심의 분양가격 구조 차이가 확대됨.
- ◎ 서울은 신규 택지 확보가 제한적이고 대지비가 분양가격에서 차지하는 비중도 높은 만큼, 공사비 관리만으로는 분양가격 상승압력을 완화하는 데 한계가 있음.
- 이에 따라 정비사업의 용적률 상향, 고밀·복합개발 등을 통해 동일한 토지에서 공급 가능한 주택 수를 확대하고, 토지비 부담이 추가 공급물량에 분산되도록 유도할 필요가 있음.
 - 아울러 정비사업의 장기화는 금융비용과 사업관리비 증가로 이어질 수 있으므로, 정비계획 수립부터 인·허가, 착공까지 행정절차를 신속화하고 단계별 불확실성을 최소화하여 사업기간 단축을 통한 비용 절감을 유도할 필요가 있음.
 - 또한 정비사업이 특정 시기에 집중될 경우 철근·시멘트 등 핵심 자재와 숙련인력 수요가 동시에 증가할 수 있으므로, 사업별 착공계획과 자재·인력 수급계획을 연계하여 공급 병목 및 비용 상승 위험을 선제적으로 관리할 필요가 있음.

〈표 10〉 서울·전국 대지비 비중 연도별 추이 비교

(단위 : %)

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025
서울	59%	48%	51%	52%	53%	65%
전국	-	28%	35%	36%	41%	39%

주 : 대지비 비중은 HUG 「민간아파트분양시장동향」의 지역별 민간아파트 분양가격 중 대지비 월별 비중을 평균하여 산출함.

- ◎ 결국, 중장기적으로 분양가격 안정화를 위해서는 전국 단위의 획일적 접근보다 지역별 분양가격 구성과 상승요인을 고려한 차등적 대응이 필요함.
- 서울 등 고지가 지역은 택지 확보와 함께 정비사업의 용적률 상향, 고밀·복합개발 등을 통해 동일 토지에서 공급 가능한 주택 수를 확대하고, 토지비 부담이 추가 공급물량에 분산될 수 있도록 공급 인센티브를 강화할 필요가 있음.
 - 반면 지방 등 대지비 비중이 낮은 지역은 자재가격·인건비 등 공사원가의 영향이 상대적으로 큰 만큼, 핵심자재 수급 안정, 자재·인력 조달 여건 개선, 시공 효율화 및 사업비 부담 완화 등을 통해 원가 상승압력을 낮출 수 있는 맞춤형 지원을 강화할 필요가 있음.



결론 및 시사점

- ◎ 분양가격 상승은 대지비와 공사비가 복합적으로 작용한 결과이며, 시기별·지역별 비용구조에 따라 주요 상승요인이 상이한 것으로 나타남.
 - 2021~2026년 상반기 전국 기준 평균 기여율은 공사비 53.5%, 대지비 36.5%로 공사비의 영향이 상대적으로 크게 나타났으며, 공사비 세부 항목 중에서는 자재비가 25.7%로 가장 높은 기여율을 기록함.
 - 시기별로는 2021~2022년 자재비 중심의 공사비 상승이 분양가격 상승을 주도한 반면, 2023~2025년에는 공사비 기여율이 낮아지고 대지비와 잔차의 영향력이 확대됨. 2026년 상반기에는 미·이란 전쟁 등에 따른 원유·석유화학제품 가격 및 수급 여건 변화의 영향으로 자재비를 중심으로 공사비의 영향이 확대되는 양상을 보임.
- ◎ 지역별로도 분양가격의 비용구조에 차이가 나타남. 서울 등 고지가 지역은 대지비 비중이 높은 반면, 지방은 자재비 등 공사원가가 분양가격에서 차지하는 비중이 상대적으로 큼.
 - 다만, 이는 대지비 비중 차이에 따른 구조적 차이를 의미하는 것으로 지방의 실제 공사원가 부담이 수도권과 동일하다는 의미는 아님.
 - 본 분석은 산업연관표상 평균적인 투입구조를 적용하였으나, 실제 지방 사업장은 자재·인력의 조달 및 운송 여건, 사업규모와 시장여건 등의 차이로 상대적으로 높은 조달비용과 위험 프리미엄이 발생할 수 있음. 이에 따라 동일한 가격 충격에도 지방 사업장이 체감하는 비용 부담이 상대적으로 크게 나타나고, 사업성 악화나 공사 지연으로 이어질 가능성도 고려할 필요가 있음.
- ◎ 본 연구 결과를 바탕으로 한 정책 제언은 단순히 분양가격을 직접적으로 관리하기보다, 지역별·시기별로 분양가격 상승을 유발하는 핵심 비용요인을 사전에 관리하고 공급과정에서 비용 충격을 흡수하는 방향으로 전환할 필요가 있음.
- ◎ 첫째, 지역별 핵심 비용요인에 따라 정책의 초점을 차등화할 필요가 있음.
 - 서울 등 고지가 지역은 대지비가 분양가격에서 차지하는 비중이 높은 만큼, 단순한 분양가격 규제보다 동일한 토지비를 더 많은 공급물량에 분산하는 방식으로 접근할 필요가 있음.
 - 이를 위해 정비사업의 용적률 상향, 고밀·복합개발, 역세권 등 가용토지의 효율적 활용을 통해 추가 공급을 유도하고, 증가한 공급물량에 토지비 부담이 분산되도록 인센티브를 설계할 필요가 있음. 특히, 용적률 인센티브를 단순한 개발이익 확대 수단이 아니라 분양가격에서 차지하는 토지비용의 절감과 공급 확대를 동시에 유도하는 수단으로 활용할 필요가 있음.
 - 반면, 지방은 대지비 비중이 상대적으로 낮아 자재비·인건비 등 공사원가의 영향이 큰 만큼, 공사비 상승 충격을 사업 중단으로 연결시키지 않는 정책이 중요함. 예를 들어 지방 중소기업장에 대해 정책보증과 금융지원을

연계하고, 지역 건설인력 공급체계와 연계하여 자금 및 인력 부족에 따른 공사 지연을 최소화할 필요가 있음.

- 또한, 분쟁조정을 신속하게 지원하여 공사비 상승 → 분쟁 → 착공·공사 지연 → 금융비용 증가 → 추가적인 분양가격 상승으로 이어지는 악순환을 차단할 필요가 있음.

◎ 둘째, 자재 수급과 주택공급 계획 또는 개발계획을 연계한 선제적 관리 체계를 구축할 필요가 있음.

- 자재비는 분석 기간중 분양가격 상승에 가장 높은 기여도를 보인 단일 비용항목으로, 특히 철강·금속, 비금속광물, 화학제품 등 일부 핵심 품목의 가격변동이 자재비 상승을 주도한 것으로 나타남. 따라서 모든 건설자재를 동일하게 관리하기보다 가격 영향도와 공급위험이 높은 핵심 자재를 선별하여 집중 관리하는 방식이 효과적임.
- 예를 들어 대규모 사업의 수주 또는 착공계획을 바탕으로 향후 1~2년간 철근·시멘트 등 주요 자재 수요를 사전에 전망하고, 공급여력이 부족할 것으로 예상되는 품목에 대해서는 선도구매, 장기계약, 공급선 다변화 및 수입선 확보 등을 유도할 필요가 있음.
- 나아가 착공계획 기반 자재 수급 모니터링 체계를 구축하여 자재 부족이나 가격 급등이 공사 지연으로 전이되는 것을 예방할 필요가 있음.

◎ 셋째, ‘잔차’로서 기존 비용지표로 포착하기 어려운 비계측 비용과 제도적 비용 유발 요인을 점검할 필요가 있음.

- 잔차의 평균 기여율이 9.9%로 나타난 것은 대지비와 산업연관표상 비용만으로는 설명되지 않는 비용요인이 분양가격 상승에 일정 부분 영향을 미치고 있음을 의미함.
- 잔차 자체를 특정 비용항목으로 해석하기는 어렵지만, 금융비용, 사업기간 장기화, 인·허가 지연, 시장여건, 비용 반영 시차, 품질·상품성 변화 등 현재의 비용 분류체계에서 개별적으로 식별하기 어려운 요인들이 복합적으로 반영되었을 가능성이 있음.
- 특히, 사업기간이 길어질수록 금융비용과 현장관리비 등 간접비가 누적되고 인·허가 지연이나 사업계획 변경이 반복될 경우 이러한 비용이 다시 분양가격에 반영될 가능성이 있음. 따라서 인·허가부터 착공까지의 사업기간을 주요 관리지표로 설정하고, 지연이 빈번한 심의, 인·허가 절차를 중심으로 사업기간과 비용 증가 간 연계성을 관리하는 체계를 마련할 필요가 있음.
- 또한 최근의 주택가격 상승에는 단순한 비용 상승뿐만 아니라 마감재 고급화, 커뮤니티시설 확대, 에너지·친환경·스마트 설비 등 품질·상품성 향상에 따른 가격 상승요인도 존재할 수 있으므로, 향후 분양가격 분석에서는 ‘원가 상승’과 ‘상품성 향상에 따른 가격 프리미엄’을 구분하여 관리할 필요가 있음.
- 이를 통해 규제·기준 강화에 따른 불가피한 비용, 병목 비용과 시장이 선택한 품질 향상 비용을 구분하고, 비용 상승요인에 대한 정책 대응의 우선순위를 보다 명확히 할 수 있음.

◎ 넷째, 외생적 비용 충격에 대한 위험 분담과 금융구조 개선을 병행할 필요가 있음.

- 최근과 같이 원자재 가격, 금리, 환율 등이 동시에 변동하는 상황에서는 비용 상승분을 특정 사업주체가 일방적

으로 부담하는 방식만으로는 대응에 한계가 있음.

- 비용 상승이 시행자·시공사 간 분쟁으로 이어지거나 사업 중단으로 연결될 경우, 결과적으로 금융비용과 사업기간이 추가로 증가하여 최종 분양가격 상승으로 이어질 수 있기 때문임.
- 따라서 원자재 가격, 환율, 금리 등 주요 외생변수의 변동을 반영할 수 있도록 공사비 조정기준을 현실화하고, 계약 단계에서 비용변동 위험을 사전에 부담하는 구조를 확대할 필요가 있음.
- PF 역시 단순히 부족한 자금을 공급하는 방식에서 벗어나 비용 충격에도 사업을 계속할 수 있도록 하는 금융 안전망으로 기능하도록 개선할 필요가 있음.
- 사업성이 확보된 사업에 대해서는 착공 전·공사 중·준공 전 등 단계별 자금수요에 맞춰 보증과 유동성을 공급하고, 공사비 상승으로 일시적인 자금부족이 발생한 사업에 대해서는 리파이낸싱·추가 공사비 등을 연계 지원하여 일시적인 비용충격이 사업 중단으로 확대되는 것을 방지할 필요가 있음.

◎ 결국 분양가격 안정화는 ‘가격 상승을 유발하는 비용충격과 사업 지연을 사전에 관리하는 것’으로 정책의 초점을 전환하는 데 있음.

- 서울은 토지비를 추가 공급물량에 분산시키고, 지방은 공사비·금융비용 충격을 흡수하여 사업의 연속성을 확보하며, 전국적으로는 핵심 자재의 수급을 안정화하는 등 차별화된 접근이 필요함.

◎ 종합하면, 분양가격 안정화는 분양가격을 구성하는 비용요인과 이를 유발하는 사업·제도적 여건을 함께 관리하는 접근으로부터 출발해야 함.

- 이를 위해 원가 상승압력을 완화하고, 외생적 비용 위험을 합리적으로 부담하며, 인·허가, 금융·시공 과정의 지연 요인을 줄여 비용이 누적되는 구조를 개선할 필요가 있음.
- 즉, ‘원가 상승압력 완화 → 비용 위험의 합리적 부담 → 사업기간 단축 및 공급역량 확충’으로 이어지는 구조적 대응체계를 구축함으로써 시장의 가격안정과 주택공급의 지속가능성을 함께 확보해야 함.
- 특히 서울과 지방의 토지비·건설비 구조, 주택수요 및 산업 여건을 반영한 지역별 대응전략을 마련하고, 건설자재 조달·시공 인력·금융·생산성 등 위축된 건설산업의 공급역량을 선제적으로 확충할 필요가 있음.
- 나아가 구체적인 주택공급 계획을 교통·생활SOC 등 정주여건 개선과 연계하고, 공급물량뿐 아니라 이를 적기에 실현할 수 있는 산업의 실행 역량까지 종합적으로 관리·지원해야 함.

◎ 본 연구가 데이터에 기반한 분양가격의 객관적·종합적 비용구조 진단과 합리적인 대응 방향 모색의 출발점이 되어, 주택시장 안정과 지속가능한 주택공급에 기여하길 바램.

- 단기적인 가격 대응을 넘어 시장 변화에 유연하게 대처할 수 있는 공급 기반을 마련하고, 주택시장 안정과 지속가능한 주택공급을 함께 실현할 수 있는 종합적 대응 및 협력체계 구축이 필요함.
- 국민의 주거 안정 실현을 위해서는 정부와 민간(시행·건설·금융·자재·인력 등) 등 주택공급의 모든 주체가 각자의 역할과 책임을 다하고 유기적으로 협력하는 것이 중요한 시점임.



[부록] 분양가격 상승 요인별 세부 기여도 및 기여율

〈부표 1〉 연도별 분양가격 상승 요인별 기여도

구분		2021	2022	2023	2024	2025	2026 상반기	평균 (‘21~’26년 상반기)
분양가격 상승률		11.3	7.2	11.3	13.5	4.6	5.3	8.9
대지비		3.2	2.5	4.1	5.5	1.8	2.1	3.2
분석상 공사비		7.3	8.3	4.0	2.1	1.1	3.5	4.4
자재비	A 농림수산물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	B 광산물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C01 음식료품	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C02 섬유 및 가죽제품	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C03 목재 및 종이, 인쇄	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
	C04 석탄 및 석유제품	0.3	0.4	-0.1	0.0	0.0	0.2	0.1
	C05 화학제품	0.6	0.5	-0.1	0.0	0.0	0.5	0.2
	C06 비금속광물제품	0.3	1.1	0.7	0.1	-0.1	0.1	0.4
	C07 1차 금속제품	1.5	1.0	-0.3	-0.1	0.1	0.7	0.5
	C08 금속가공제품	1.1	1.0	0.1	0.0	0.0	0.2	0.4
	C09 컴퓨터, 전자 및 광학기기	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C10 전기장비	0.2	0.3	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2
	C11 기계 및 장비	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1
	C12 운송장비	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C13 기타 제조업제품	0.1	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
서비스비	C14 제조임가공 및 산업용 장비 수리	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	D 전력, 가스 및 증기	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	E 수도, 폐기물처리 및 재활용서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	F 건설	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	G 도소매 및 상품중개서비스	0.2	0.3	0.1	0.1	0.0	0.2	0.2
	H 운송서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	I 음식점 및 숙박서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	J 정보통신 및 방송서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	K 금융 및 보험서비스	0.1	-0.1	0.7	-0.2	0.0	-0.1	0.1
	L 부동산서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	M 전문, 과학 및 기술 서비스	0.3	0.3	0.2	0.2	0.0	0.1	0.2
	N 사업지원서비스	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1
	O 공공행정, 국방 및 사회보장	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	P 교육서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Q 보건 및 사회복지서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	R 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	S 기타 서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	T 기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
부가가치	(인건비)	1.3	1.8	2.0	1.4	0.7	0.5	1.3
	(영업잉여)	0.4	0.6	0.1	0.1	0.1	0.4	0.3
	(고정자본소모)	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
	(생산세)	0.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.2	0.2
잔차		0.9	-3.7	3.2	5.9	1.7	-0.3	1.3

〈부표 2〉 연도별 분양가격 상승 요인별 기여율

구분			2021	2022	2023	2024	2025	2026 상반기	평균 (‘21~’26년 상반기)
분양가격 상승률			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
대지비			28.0	35.0	36.3	40.8	39.0	40.0	36.5
분석상 공사비			64.4	116.2	35.1	15.3	24.1	66.4	53.5
자재비	A 농림수산물		0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
	B 광산물		0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	C01 음식료품		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C02 섬유 및 가죽제품		0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C03 목재 및 종이, 인쇄		2.7	3.6	0.0	0.1	0.2	0.5	1.2
	C04 석탄 및 석유제품		2.7	5.1	-0.9	0.0	-0.5	4.4	1.8
	C05 화학제품		5.3	7.1	-1.0	0.2	-0.8	9.0	3.3
	C06 비금속광물제품		3.1	15.1	6.3	0.7	-1.8	1.8	4.2
	C07 1차 금속제품		13.3	13.3	-2.5	-0.9	2.7	12.4	6.4
	C08 금속가공제품		9.7	13.7	0.8	0.0	-0.4	3.4	4.5
	C09 컴퓨터, 전자 및 광학기기		0.1	-0.1	-0.1	0.0	0.1	0.8	0.1
	C10 전기장비		1.7	3.5	1.9	1.2	1.2	4.2	2.3
	C11 기계 및 장비		0.3	2.1	0.6	0.4	0.7	0.6	0.8
	C12 운송장비		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C13 기타 제조업제품		0.5	2.9	1.4	0.3	0.9	0.3	1.0
서비스비	C14 제조임가공 및 산업용 장비 수리		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	D 전력, 가스 및 증기		0.0	0.5	0.3	0.0	0.1	0.0	0.1
	E 수도, 폐기물처리 및 재활용서비스		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	F 건설		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	G 도소매 및 상품중개서비스		2.2	4.6	0.5	0.5	1.0	4.0	2.1
	H 운송서비스		0.2	0.6	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2
	I 음식점 및 숙박서비스		0.1	0.3	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1
	J 정보통신 및 방송서비스		0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1
	K 금융 및 보험서비스		0.5	-1.5	5.9	-1.2	0.3	-1.6	0.4
	L 부동산서비스		0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1
	M 전문, 과학 및 기술 서비스		2.4	3.8	1.7	1.4	0.9	2.0	2.0
	N 사업지원서비스		0.4	1.7	0.7	0.3	1.3	1.0	0.9
	O 공공행정, 국방 및 사회보장		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	P 교육서비스		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Q 보건 및 사회복지서비스		0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
	R 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	S 기타 서비스		0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	T 기타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
부가가치	(인건비)		11.9	24.8	17.5	10.5	14.3	9.4	14.7
	(영업잉여)		3.9	8.1	1.0	0.9	1.7	7.1	3.8
	(고정자본소모)		0.9	1.9	0.2	0.2	0.4	1.7	0.9
	(생산세)		2.3	4.7	0.6	0.5	1.0	4.2	2.2
잔차			7.6	-51.2	28.6	43.8	36.9	-6.4	9.9

〈부표 3〉 연도별 공사비 상승 요인별 기여율

구분		2021	2022	2023	2024	2025	2026 상반기	평균 (‘21~’26년 상반기)
분석상 공사비 상승률		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
자재비	A 농림수산물	0.2	0.0	0.1	0.3	0.2	0.1	0.1
	B 광산물	0.1	0.1	0.1	0.0	-0.2	-0.1	0.0
	C01 음식료품	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C02 섬유 및 가죽제품	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	C03 목재 및 종이, 인쇄	4.2	3.1	-0.1	0.4	0.8	0.8	1.5
	C04 석탄 및 석유제품	4.2	4.4	-2.5	-0.1	-2.3	6.6	1.7
	C05 화학제품	8.2	6.1	-2.9	1.2	-3.4	13.6	3.8
	C06 비금속광물제품	4.8	13.0	17.9	4.4	-7.3	2.7	5.9
	C07 1차 금속제품	20.6	11.5	-7.2	-5.9	11.3	18.7	8.2
	C08 금속가공제품	15.1	11.8	2.2	0.3	-1.8	5.2	5.5
	C09 컴퓨터, 전자 및 광학기기	0.1	-0.1	-0.4	0.3	0.4	1.2	0.3
	C10 전기장비	2.6	3.0	5.3	7.5	4.9	6.3	4.9
	C11 기계 및 장비	0.5	1.8	1.7	2.3	2.8	0.9	1.7
	C12 운송장비	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	C13 기타 제조업제품	0.8	2.5	3.9	1.7	3.9	0.4	2.2
서비스비	C14 제조임가공 및 산업용 장비 수리	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	D 전력, 가스 및 증기	0.0	0.4	0.7	0.2	0.4	0.0	0.3
	E 수도, 폐기물처리 및 재활용서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
	F 건설	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	G 도소매 및 상품중개서비스	3.4	3.9	1.6	3.2	4.0	6.1	3.7
	H 운송서비스	0.3	0.5	0.1	0.1	0.3	0.6	0.3
	I 음식점 및 숙박서비스	0.1	0.3	0.4	0.4	0.8	0.2	0.4
	J 정보통신 및 방송서비스	0.1	0.0	0.2	0.8	0.7	0.2	0.3
	K 금융 및 보험서비스	0.7	-1.3	16.8	-7.5	1.3	-2.4	1.3
	L 부동산서비스	0.0	0.0	0.1	0.2	0.4	0.1	0.2
	M 전문, 과학 및 기술 서비스	3.7	3.3	4.8	9.2	3.8	3.0	4.6
	N 사업지원서비스	0.6	1.5	1.9	1.9	5.6	1.5	2.2
	O 공공행정, 국방 및 사회보장	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	P 교육서비스	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Q 보건 및 사회복지서비스	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	0.2	0.1
	R 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0
	S 기타 서비스	0.0	0.1	0.3	0.4	0.5	0.2	0.2
	T 기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
부가가치	(인건비)	18.5	21.3	49.8	68.1	59.6	14.1	38.6
	(영업잉여)	6.1	6.9	2.8	5.6	7.1	10.7	6.5
	(고정자본소모)	1.4	1.6	0.6	1.3	1.7	2.5	1.5
	(생산세)	3.6	4.1	1.6	3.3	4.2	6.3	3.8

박철한(연구위원·igata99@cerik.re.kr)

나경연(경제금융·도시연구실장·econa@cerik.re.kr)