
2024년 적용 신축단가표(용도별 평균 공사비)가 아래와 같이 발표되었습니다.

아파트의 경우 약 7%의 인상이 이루어 졌네요.

참고로 연도별 아파트 공사비 증감폭을 살펴보면

- 2021년 : 아파트 공사비는 1,564,630원/㎡ (평당 516.7만원)
- 2022년 : 아파트 공사비는 1,696,312원/㎡ (평당 560.2만원)
- 2023년 : 아파트 공사비는 1,812,427원/㎡ (평당 598.5만원)

10여년전 1,200세대 아파트 사업시 평당공사비가 350~360만원으로 진행했는데.

또 소방공사가 별도로 분리됨에 따라 인상효과도 있었구요..

2024년 아파트 사업성 검토시 아파트 평당공사비는

건축비 평당 600만원에 소방공사비 30만원 = 630만원이 가이드 라인이 되겠네요..

재개발 / 재건축의 경우 신축단가의 1.5배정도를 봐야하니

이제 재건축 평당공사비는 약 630X1.5배 = 950만원 내외가 되겠네요

그러므로 재건축 조합에서 관리처분 이후 이렇게 공사비가 계속 오르고 있으니.. 추가 부담금은 눈덩이처럼 커지고 있죠..

반대급부로 단순10년전의 평당공사비 대비 2024년 거의 2배가 올랐으니 받을 돈보다는 부담해야 할 금액이 커지고 있는 실정입니다.

아래는 2024년 적용될 건물신축단가표 용도별 평균값입니다.

한국부동산원 2023년도 건물신축단가표 용도별 평균값

「건축법」 제25조제14항 및 표준조례(안) 운영지침*과 관련한 감리비용 산출 시 공사비를 다음과 같이 알려드립니다.

- * 표준조례(안) 운영지침 : 비상주감리의 공사비 산정 시 공사내역서 또는 한국부동산원 건물신축단가표 용도별 평균값을 적용할 수 있다.

용 도	공사비(원/㎡)
다가구 주택	1,921,604
아파트	1,812,427
연립 주택	2,158,924
다세대 주택	1,897,354
다중주택	1,957,437
오피스텔	1,867,935
근린생활시설	1,814,256
창고	822,500
공장	1,017,625

<산출근거>

- 본 자료는 한국부동산원이 발간한 2023년 건물신축단가표를 참고하여 재산출하였음
- 산출방식 : 용도별 (건물표준단가+부대설비단가)의 평균값을 적용하였음

<적용사항>

- 그 밖의 건축물은 유사한 용도를 참조하여 적용(㎡ 기준)
- 적용시점 : 2023년도 용도별 평균값을 시달한 이후 착공신고를 한 경우부터 적용함
- 공사비는 공사내역서 상의 실 공사면적* 단가(㎡)를 산출한 것을 말함
 - * 실 공사면적은 필로티 및 발코니 면적 등 건축법시행령 제119조에 따라 면적산정에서 제외되는 면적을 포함함
- 공사비는 시스템 에어컨과 승강기 설비비를 포함함
 - * 시스템 에어컨 설비비 제외대상 : 오피스텔, 근린생활시설, 창고, 공장
 - 승강기 설비비 제외대상 : 창고, 공장
- 창고, 공장의 경우 부대설비 값에서 냉·난방설비 값을 제외하여 산출함
- 연립주택은 고급형과 일반형 연립주택을 모두 합산하여 평균한 값으로 산출함
- 오피스텔은 주거용 오피스텔 용도 신설에 따라 주거용 오피스텔의 평균값으로 산출함

- ※ 주택법에 따른 사업계획 승인대상 아파트는 「주택건설공사 감리지정기준」 제5조제3항에 따라 한국건설엔지니어링협회, 대한건축사협회, 한국주택협회, 대한주택건설협회가 상호 협의를 통하여 정한 「주택건설공사 감리비 지급기준」의 내용으로 산정

한국부동산원 2022년도 건물신축단가표 용도별 평균값

「건축법」 제25조제12항 및 표준조례(안) 운영지침과 관련한 감리비용 산출 시 공사비를 다음과 같이 알려드립니다.

- 표준조례(안) 운영지침 : 비상주감리의 공사비 산정 시 공사내역서 또는 한국부동산원 건물신축단가표 용도별 평균값을 적용할 수 있다.

용 도	공사비(원/㎡)
다가구 주택	1,812,402
아파트	1,696,312
연립 주택	2,042,091
다세대 주택	1,796,402
다중주택	1,854,402
오피스텔	1,789,339
근린생활시설	1,717,724
창고	784,143
공장	976,625

<산출근거>

- 본 자료는 한국부동산원이 발간한 2022년 건물신축단가표를 참고하여 재산출하였음
- 산출방식 : 용도별 (건물표준단가+부대설비단가)의 평균값을 적용하였음

<적용사항>

- 그 밖의 건축물은 유사한 용도를 참조하여 적용(㎡ 기준)
- 적용시점 : 2022년도 용도별 평균값을 시달한 이후 착공신고를 한 경우부터 적용함
- 공사비는 공사내역서 상의 실 공사면적* 단가(㎡)를 산출한 것을 말함
 - 실 공사면적은 필로티 및 발코니 면적 등 건축법시행령 제119조에 따라 면적산정에서 제외되는 면적을 포함함
- 공사비는 시스템 에어컨과 송강기 설비비를 포함함
 - 시스템 에어컨 설비비 제외대상 : 오피스텔, 근린생활시설, 창고, 공장 송강기 설비비 제외대상 : 창고, 공장
- 창고, 공장의 경우 부대설비 값에서 냉·난방설비 값을 제외하여 산출함
- 연립주택은 고급형과 일반형 연립주택을 모두 합산하여 평균한 값으로 산출함
- 오피스텔은 주거용 오피스텔 용도 신설에 따라 주거용 오피스텔의 평균값으로 산출함

※ 주택법에 따른 사업계획 승인대상 아파트는「주택건설공사 감리자지정기준」제5조제3항에 따라 한국건설엔지니어링협회, 대한건축사협회, 한국주택협회, 대한주택건설협회가 상호 협의를 통하여 정한 「주택건설공사 감리비 지급기준」의 내용으로 산정