

2025년 하반기 「LH 주택건설공사비 지수」 발표 자료

(`25.11, 스마트건설안전본부 스마트주택기술처)

I. LH 주택건설공사비 지수

□ 지수 정의

「LH 주택건설공사비 지수」

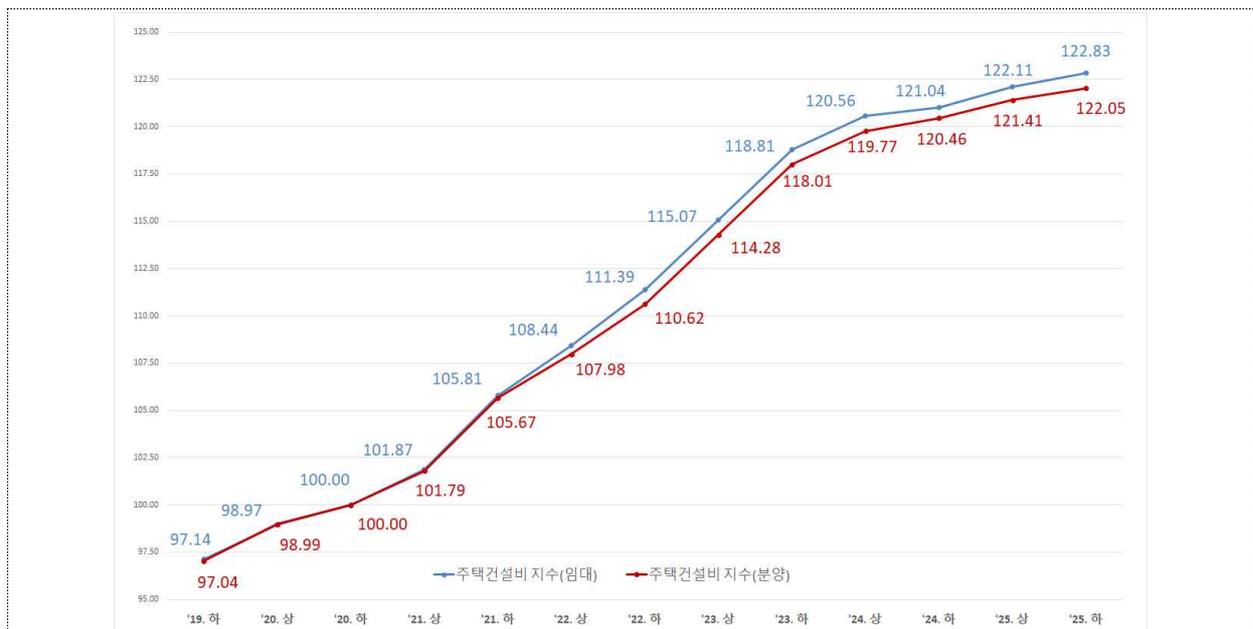
- LH 공동주택 건설공사에 투입되는 공사비(직접 공사비와 간접공사비의 합계액)의 기간별(반기별) 변동률을 측정하는 지수 ('20년 하반기를 100으로 함)

□ LH 주택건설공사비 지수

구분(반기)	`20.하	`21.상	`21.하	`22.상	`22.하	`23.상	`23.하	`24.상	`24.하	`25.상	`25.하
임대지수	100.00	101.87	105.81	108.44	111.39	115.07	118.81	120.56	121.04	122.11	122.83
직전 대비		1.04%	1.87%	3.86%	2.49%	2.72%	3.30%	3.25%	1.47%	0.40%	0.89%
`20.하 대비	-	1.04%	5.81%	8.44%	11.39%	15.07%	18.81%	20.56%	21.04%	22.11%	22.83%
분양지수	100.00	101.79	105.67	107.98	110.62	114.28	118.01	119.77	120.46	121.41	122.05
직전 대비		1.02%	1.79%	3.81%	2.19%	2.44%	3.31%	3.26%	1.49%	0.57%	0.80%
`20.하 대비	-	1.02%	5.67%	7.98%	10.62%	14.28%	18.01%	19.77%	20.46%	21.41%	22.05%

* 임대 및 분양 건설공사비 모델을 통하여 각각 지수 산정

□ 지수등락 그래프



II. 지수 산정 결과 분석

□ 지수변동 현황

- (임 대) 2025년 하반기 지수는 122.83로 직전 반기 대비 0.59% 상승,
(전년 대비 1.48% 상승)
- (분 양) 2025년 하반기 지수는 122.05로 직전 반기 대비 0.53% 상승,
(전년 대비 1.32% 상승)

□ (분석결과) 2025년 하반기 건설노임 상승으로 상반기 대비 상승

III. 지수 개발 목적

□ LH 공동주택 건설비용의 시점별 변동률 추정

- LH가 발주 중인 공동주택의 실질 투입비용의 변동률을 제공하여
시점별 사업비 변동 현황 및 향후 사업비 예측에 활용

□ 대외 통계지표 비교를 위한 자료 제공

- LH 공동주택 건설비용의 실질 변동 자료와 한국은행, 건설기술연구원
등에서 발표 중인 건설 관련 통계지표 비교에 활용

IV. 지수 작성 방법

□ (분석모델) 투입 품목별 가중치 분석 모델은 LH 사업 특성을 고려하여 임대 및 분양 건설모델 각 대표 단지('21.11월 선정)를 반기별 분석

- 단지별 전체 공종(건축, 기계, 토목, 전기통신, 소방, 조경)을 대상으로
투입 물량을 추출하여 기준수량 작성
- 분석 시점별 LH단가(재료비, 노무비, 경비) 및 제경비 요율을 반영하여
가격 변동 측정

- (대상품목) 직접공사비 기준 투입품목 중 공사비 비중 0.01% 이상을 차지하는 824개 품목을 추출·분석
 - (재료비) 철근, 레미콘, PHC파일 등 636항목
 - (노무비) 형틀목공, 창호공 등 건설노무직종 147항목
 - (경비) 타워크레인, 지급자재현장관리비 등 41개 항목
- (가격적용) 투입품목의 가격자료는 주기적으로 관리되는 자재 및 노임단가 정보 등을 활용
 - 자재는 분기별, 노임 및 표준시장단가는 연 2회 개정되며, 본 지수 산출 시는 매년 1월(하반기), 9월(하반기) 시점의 단가를 적용
 - 제경비(간접노무비, 기타경비 등)는 분석 시점별 「LH 제경비 산정기준」 및 법정요율을 적용

V. 지수의 발표 및 활용

- (발표주기) 반기별 발표(매년 3월, 11월)
- (게시위치) 사내포털, LH 홈페이지 사전정보공표(<http://www.lh.or.kr>)
- (지수활용) LH 주택건설공사비 지수를 통해 공공발주 공동주택의 건설공사비 실질 변동률 추정, 사업비 예측 등에 활용
- 활용 유의사항
 - 본 지수는 LH 공동주택 건설공사비의 가격 변동률 측정이 목적이며, 사업유형별 투입 품목 비중이 다를 경우 등락추세가 상이할 수 있음
 - 본 지수는 LH에서 발주한 공동주택 건설공사비의 실변동률을 측정한 지수로 대상 품목, 가중치 구조가 상이한 건설공사비 지수(한국건설기술연구원) 및 생산자물가지수(한국은행) 등 타 지표들과 등락추세가 상이할 수 있음
 - 지수의 지속 관리를 통해 향후 지수 편제가 변경될 수 있음