

건설경기

건설경기동향

건설경기

- 2014년 5월 건설 수주, 전년 동월 대비 7.0% 증가
- 5월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 2,506.8% 급등
- 5월 건축 허가, 전년 동월 대비 7.4% 증가
- 5월 건설 기성, 전년 동월 대비 0.3% 감소
- 5월 건축착공면적, 전년 동월 대비 6.7% 증가
- 6월 CBSI, 전월에 비하여 2.7p 하락

부동산경기

- 토지가격 9개월 연속 상승, 토지 거래는 5월 들어 감소
- 6월 수도권 아파트 매매가 보합세, 재건축은 상승
- 6월 지방 광역시 아파트 매매가 상승세, 거래량은 감소
- 올 1~5월 주택 건설 인허가, 전년 동기 대비 25.0% 증가
- 1~5월 아파트 인허가, 경기와 지방 광역시가 주도
- 6월 아파트 분양, 전년 동월 대비 5.3% 감소
- 아파트 미분양, 9개월 만에 증가세로
- 주택담보대출 증가폭 둔화, 대출 금리도 하락세

건설경기동향 및 전망 TFT

- | 이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
- | 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
- | 엄근웅 책임연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
- | 박철한 책임연구원 (igata99@cerik.re.kr)

건설경기



1. 선행 지표

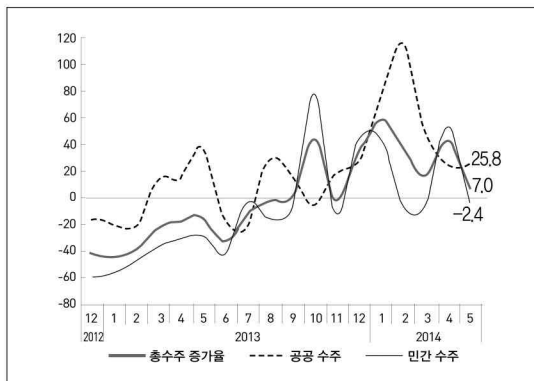
▶▶ 수주

- 2014년 5월 국내 건설 수주는 공공부문의 호조세 및 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 7.0% 증가한 7.9조원을 기록함으로써 6개월 연속 증가함.
- 2014년 5월 수주는 5월 실적으로는 10년래 두 번째로 낮은 7.9조원에 불과했으나 지난해 실적이 부진한 기저효과 영향으로 7.0% 증가함.
- 발주자별로는 민간부문이 전년 동월 대비 2.4% 감소하여 부진했으나, 공공부문이 25.8% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 결국, 국내 건설 수주는 2013년 12월부터 올해 5월까지 총 6개월 연속 증가세를 지속함.

올 5월 건설 수주,
전년 동월 대비
7.0% 증가

건설 수주 증감률 추이

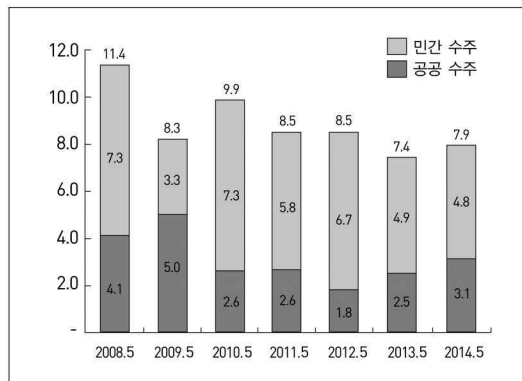
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 5월 건설 수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

건설경기

공공수주 양호

민간은 부진

▶ 수주: 발주자별

- 공공부문 수주는 주택을 제외한 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 25.8% 증가한 3.1조원을 기록함.
 - 결국 지난해 11월부터 7개월 연속 증가세를 지속함.
 - 5월 토목 수주는 도로 및 교량, 조정, 치산치수 등의 증가 영향으로 전년 동월 대비 1.4% 증가한 1.4조원을 기록함.
 - 5월 주택 수주는 전년 같은 달에 비하여 42.7% 감소한 0.1조원을 기록함.
 - 5월 비주택 건축 수주는 84.8% 급등하여 5월 실적으로는 역대 최대치인 1.6조원 기록함으로써 6개월 연속 증가세를 지속함.
- 민간부문 수주는 토목과 비주택 건축이 부진해 전년 동월 대비 2.4% 감소함으로써 4개월 만에 감소함.
 - 5월 수주 실적으로는 최근 5년래 가장 부진한 4.8조원을 기록하는 데 그침.
 - 5월 토목 수주는 전년 동월 대비 62.3% 감소한 0.7조원을 기록함.
 - 5월 주택 수주는 재건축 수주가 양호해 전년 동월 대비 102.9% 급등한 2.4조원을 기록함.
 - 5월 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 7.2% 감소한 1.6조원을 기록함.

▶ 수주: 세부 공종별

- 세부 공종별로 살펴보면 토목의 경우 도로 및 교량, 항만 및 치산치수 등이 양호한 수

2014년 5월 국내 건설 수주 추이

(단위: 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2014년 5월	7.9	3.1	1.4	1.7	0.1	1.6	4.8	0.7	4.1	2.4	1.6
증감률	7.0	25.8	1.4	57.0	-42.7	84.8	-2.4	-62.3	37.8	102.9	-7.2
2014년 1~5월	39.4	18.1	12.6	5.4	0.8	4.6	21.4	2.7	18.6	11.1	7.6
증감률	30.0	55.0	65.8	34.7	16.7	38.6	14.4	-35.3	28.8	67.9	-3.9

자료: 대한건설협회.

건설경기동향

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
토지조성	5.8	25.9
기계설치	5.3	-75.4
도로 및 교량	4.2	38.5
상하수도	1.3	26.7
항만 및 공항	1.3	191.1
조경공사	1.2	504.4
치산 및 치수	1.1	42.6
발전 및 송전	0.6	-94.5
철도 및 궤도	0.1	-68.5

자료 : 통계청.

주 실적을 보임.

- 도로 및 교량 공사 수주는 공공 발주의 증가로 전년 동월 대비 38.5% 늘어났고, 조경공사 수주도 행복도시 관련 공사 발주 증가로 504.4% 급등함.
- 그 외 토지조성, 상하수도, 항만 및 공항, 치산치수 등도 양호한 실적을 보임.
- 반면, 철도, 기계설치, 발전 및 송전 공사 등은 수주가 부진함.

■ 건축의 경우, 관공서를 제외하고 모두 수주가 증가함.

- 5월 주택 수주는 민간이 양호해 전년 동월 대비 75.7% 증가함.
- 5월 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 25.6% 늘어났고, 기타 건축도 494.4% 급등함.
- 다만, 관공서 수주는 전년 동월 대비 43.2% 줄어들어 5개월 연속 감소세를 지속함.

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	40.4	75.7
기타 건축	14.2	494.4
사무실 및 점포	14.1	25.6
관공서 등	5.9	-43.2

자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 2014년 5월 재건축 · 재개발 수주는 재건축 수주의 호조 및 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 2,506.8% 급등한 9,000억원을 기록함.

● 토목 수주 :

도로 및 교량, 항만 및
치산치수 등 양호

● 건축 수주 :

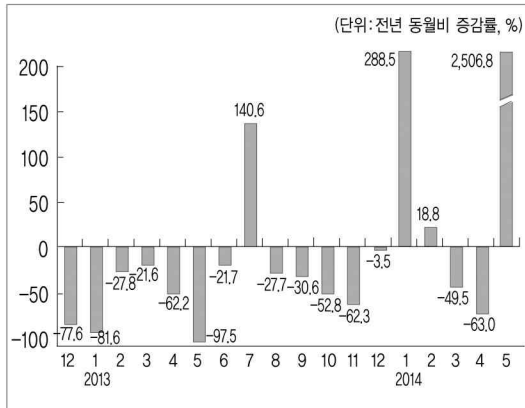
관공서 제외하고
모두 증가

● 5월 재건축 · 재개발,

전년 동월 대비
2,506.8% 급등

건설경기

재건축·재개발 수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

2014년 5월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위: 전년 동기비 증감률 %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 5	2,506.8	-	2,506.8
2014. 1~5	46.8	64.9	53.9

자료 : 한국건설산업연구원

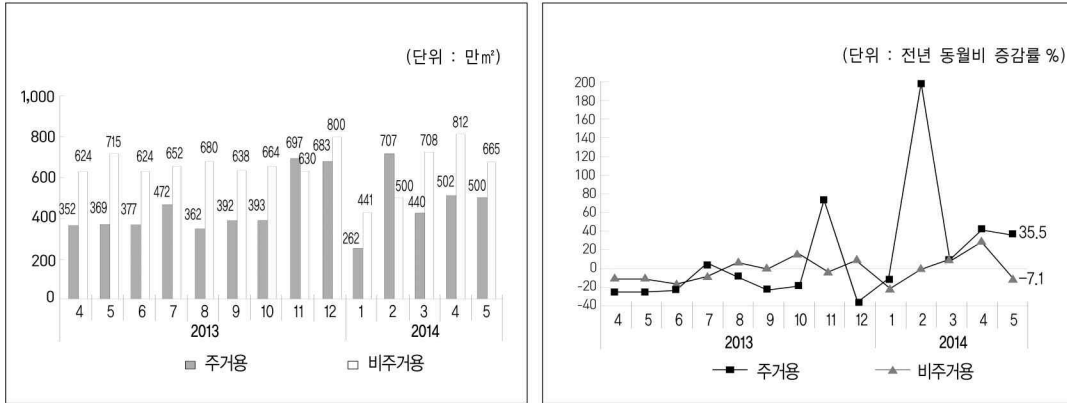
- 2013년 5월을 제외하고 대부분 5월에 1조원을 넘었던 것을 감안하면 수주액 9,000억원은 예년에 비해 저조한 금액이나, 기저효과로 2,506.8% 급등함.
- 특히, 지난 2013년 5월에 재개발 수주가 발생하지 않았는데, 올해 5월에도 재개발 수주가 전혀 발생하지 않음.
- 한편, 재건축 수주는 월간 실적으로는 2년 5개월 만에 최대치인 9,000억원을 기록함으로써 전년 동월 대비 2,506.8% 급등함.
- 그동안 부진했던 서울 지역의 재건축 수주가 일시적으로 증가한 것에 기인함.

▶▶ 건축 허가

5월 건축허가면적,
전년 동월 대비
7.4% 증가

- 2014년 5월 건축허가면적은 주거용의 호조로 지난해 같은 달 대비 7.4% 증가한 1,164.3만㎡를 기록하여 4개월 연속 증가함.
- 5월 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 35.5% 증가함.
 - 수도권은 전년 동월 대비 15.8% 증가하였고, 지방 또한 전년 같은 달에 비하여 50.6% 늘어나 수도권과 지방 모두 4개월 연속 증가세를 지속함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 교육·사회용의 부진으로 전년 동월 대비 7.1%

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

감소함으로써 3개월 연속 증가세를 마감함.

- 상업용은 전년 동월 대비 6.6% 감소해 한 달 만에 다시 감소함.
- 교육·사회용 또한 전년 동월 대비 30.3% 감소해 부진한 모습을 보임.
- 다만, 공업용은 전년 동월 대비 7.2% 증가해 양호함.

2. 동행 지표

▶ 건설 기성

- 2014년 5월 건설 기성은 공공부문의 부진으로 전년 동월 대비 0.3% 감소하여 16개월

2014년 5월 건설 기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2014년 5월	8,115.8	5,214.0	3,069.8	2,144.3	2,901.7	1,568.2	473.1	795.1	2,566.7	5,268.1
증감률	-0.3	12.2	25.7	-2.7	-17.0	-18.8	22.8	-27.0	-8.5	4.1
2014년 1~5월	38,199.2	24,086.4	13,851.7	10,234.8	14,112.8	7,482.9	2,409.9	3,956.7	12,447.3	24,343.3
증감률	5.0	15.9	23.2	7.4	-9.5	-8.1	37.8	-25.9	-1.6	8.7

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음. 자료 : 통계청.

건설경기

5월 건설기성, 전년 동월 대비 0.3% 감소

연속 증가세를 마감함.

- 민간부문은 전년 동월 대비 4.1% 증가해 양호한 반면 공공부문은 8.5% 감소해 부진함.

■ 공종별로 살펴보면 5월 건축 기성은 전년 동월 대비 12.2% 증가함으로써 17개월 증가세를 지속함.

- 비주거용이 전년 동월 대비 2.7% 감소해 부진하였으나, 주거용이 25.7% 증가해 양호한 모습을 보임.

■ 5월 토목 기성은 전년 동월 대비 17.0% 감소함.

- 일반 토목과 플랜트 기성은 각각 전년 동월 대비 18.8%, 27.0% 감소해 부진함.

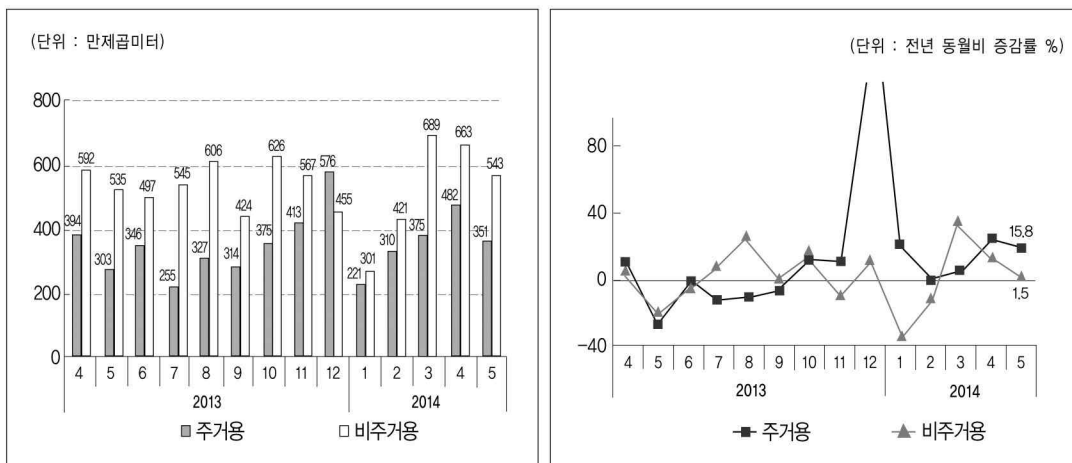
- 반면, 전기기계 기성은 22.8% 증가해 양호함.

■ 발주기관별로는 공공기관의 기성이 2조 5,667억원으로 전년 동월 대비 8.5% 줄어든 데 비해 민간기관의 기성은 5조 2,681억원을 기록하여 전년 동월 대비 4.1% 증가함.

▶▶ 건축착공

■ 2014년 5월의 건축착공면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

건설경기동향

6.7% 증가한 895.0만㎡를 기록함으로써 3개월 연속 증가함.

- 5월 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 15.8% 증가한 351.5만㎡를 기록함.
- 지방과 수도권이 각각 4.1%, 44.7% 증가해 양호한 실적을 보임.
- 5월 비주거용 건축착공면적은 공업용 착공 면적의 증가에 힘입어 전년 동월 대비 1.5% 증가한 543.5만㎡를 기록함.
- 교육·사회용과 상업용이 각각 43.6%, 0.9% 감소해 부진하였으나, 공업용이 13.2% 증가해 양호한 모습을 보임.

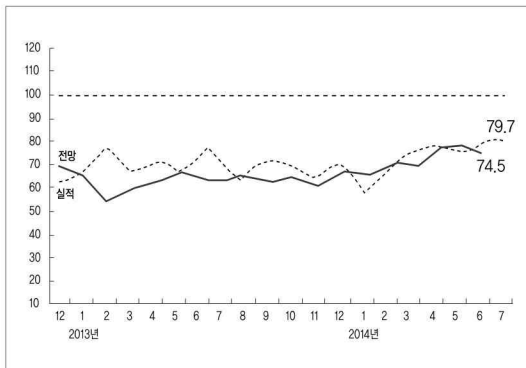
**5월 건축 착공,
전년 동월 대비
6.7% 증가**

▶▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2014년 6월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 2.7p 하락한 74.5를 기록함.
- 올 5월 CBSI는 4년 3개월 만에 최고치인 77.2를 기록했으나, 6월 들어 CBSI는 상승세를 이어가지 못하고 3개월 만에 다시 하락함.
- 2개월 연속 상승에 대한 통계적 반락 효과, 그동안 양호했던 소규모 건설공사 발주가 주춤하면서 중소기업 지수가 큰 폭으로 감소한 것 등이 하락세의 원인인 것으로 판단됨.

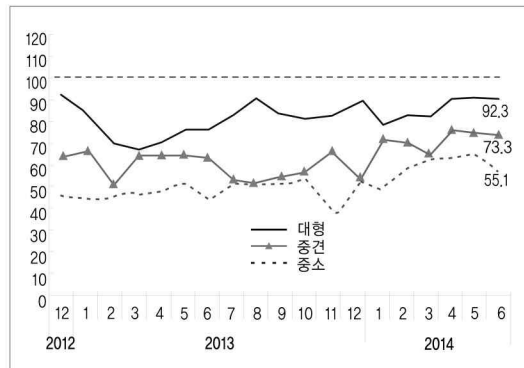
**6월 CBSI,
전월에 비하여
2.7p 하락**

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

부 동 산 경 기

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

▶ 토지시장

토지가격
9개월 연속 상승,
상승폭은 둔화

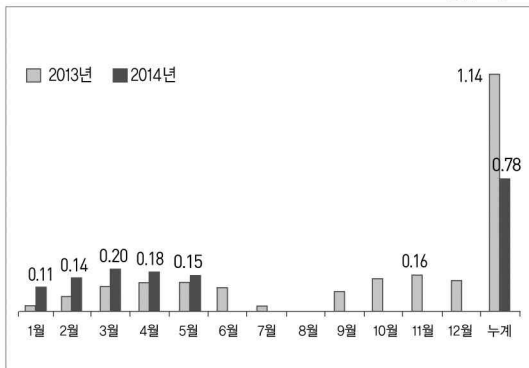
- 2014년 5월 전국 토지가격은 전월 대비 0.15% 올라 9개월 연속 상승세를 지속함.
 - 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.07%), 경기(0.13%) 모두 상승폭이 2개월 연속 둔화됨. 시군구 중에서는 경기 안성시(0.36%), 인천 동구(0.36%), 서울 서초구(0.33%)에서 높은 상승률을 기록함.
 - 비수도권도 상승폭이 둔화된 가운데 세종(0.49%), 대구(0.25%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.

거래는 5월 들어 감소

- 5월 전국의 토지 거래량은 20만 6,893필지로 전월 대비 11.2%, 전년 동월 대비 4.4% 감소함.

전국 월간 토지가격 변동률

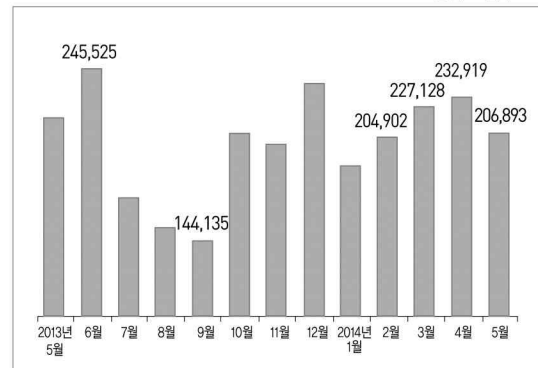
단위 : %



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

단위 : 필지



자료 : 온나라부동산포털.

- 용도 미지정 토지(3,350필지, 35.5%)를 제외하고 전월 대비 모두 감소함.
- 거래 원인별로는 전월 대비 매매(-14.0%)가 크게 감소함. 거래 주체별로는 기타(11.9%)의 토지 구매만 증가함.

▶ 주택시장

▶ 주택시장 - 수도권

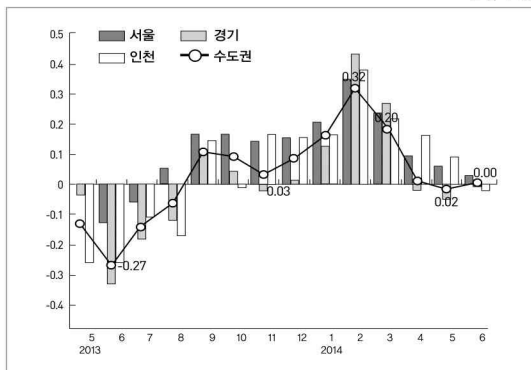
- 올 6월의 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 보합세를 보임.
 - 전월 대비 서울(-0.01%), 인천(-0.02%)은 하락, 경기는 보합
 - 재건축 아파트는 전월에 비해 0.07% 상승함.
 - 일반 아파트의 소형은 0.02% 상승한 반면, 중형과 대형은 각각 0.01%, 0.04% 하락함. 재건축 아파트는 소형 0.18%, 중형 0.06%, 대형 0.04% 상승함.
- 5월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 4,853호로 전월 대비 19.0%, 전년 동월 대비 10.2% 감소함.
 - 최근 8년(2006~2013) 간 5월 평균 대비 8.2% 감소함.
 - 전월 대비 서울 20.7%, 인천 18.0%, 경기 18.2% 감소함.

6월 수도권 아파트
매매가격 보합세,
재건축은 상승

5월 매매 거래량,
전월 대비 19% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

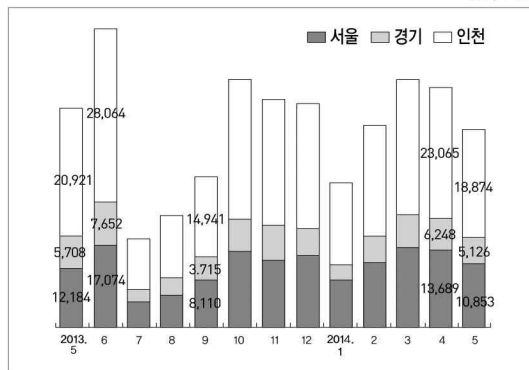
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호

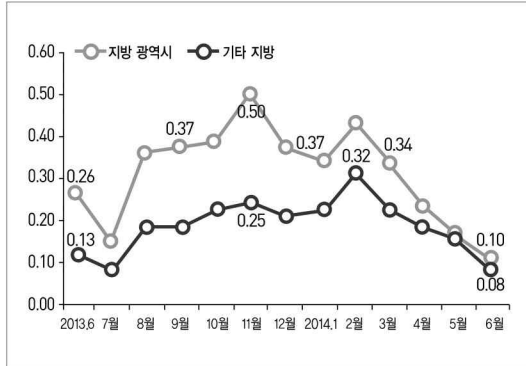


자료 : 온나라부동산포털.

부 동 산 경 기

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

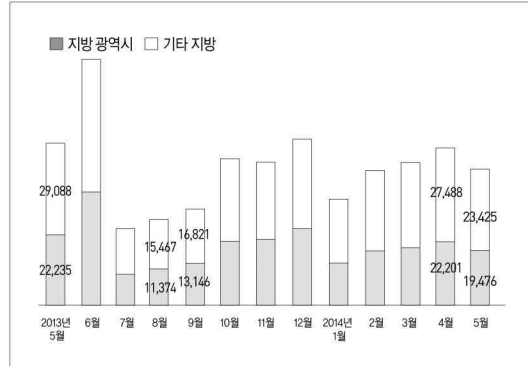
단위 : %



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

단위 : 호



자료 : 온나라부동산포털.

▶ 주택시장 - 지방

6월 지방 광역시 아파트
매매가 상승세,
거래량은 감소

- 6월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월에 비해 0.10% 올라 22개월 연속 상승했지만 상승폭은 4개월 연속 둔화됨.
 - 부산(0.11%), 대구(0.23%), 광주(0.04%), 울산(0.04%) 등은 상승한 반면, 대전은 0.03% 하락함.
- 5월 거래량은 1만 9,476호로 전월 대비 12.3%, 전년 동월 대비 12.4% 감소함.
 - 지방 광역시는 전월 대비 모두 감소(부산 -13.1%, 대구 -11.7%, 광주 -15.1%, 대전 -18.6%, 울산 -2.7%)함.
- 6월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.08% 상승함.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 전북 김제시(0.53%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 강원 속초시(-0.27%)는 가장 크게 하락함.
- 5월 거래량은 2만 3,425호로 전월 대비 14.8%, 전년 동월 대비 19.5% 감소함.
 - 전월에 비해 모든 권역에서 감소(강원 -12.4%, 충청 -19.2%, 전라 -6.9%, 경상 -14.6%, 제주 -21.3%)함.

부문별·지역별 2014년 1~5월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
2014년 1~5월	177,536	73,771	25,015	78,750	8,110	2,024	109	5,977	169,426	71,747	24,906	72,773
2013년 1~5월	142,055	57,409	18,283	66,363	6,213	641	610	4,962	135,842	56,768	17,673	61,401
전년비 증감률	25.0	28.5	36.8	18.7	30.5	215.8	-82.1	20.5	24.7	26.4	40.9	18.5

자료 : 국토교통부.

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

- 올 1~5월 주택 건설 인허가 실적은 17만 7,536호로 전년 동기 대비 25.0% 늘어나 5개월 만에 증가폭이 소폭 둔화됨.
 - 공공 30.5%, 민간 24.7% 증가
- 5월 한 달 인허가 실적은 4만 1,552호로 전년 동월 대비 16.9% 증가함.
 - 수도권(0.4%), 지방 광역시(38.4%), 기타 지방(27.5%) 모두 증가했지만 수도권의 증가폭은 크게 둔화됨.
 - 전월 대비로도 2.7% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 올 1~5월 동안 수도권은 28.5%, 지방 광역시 36.8%, 기타 지방은 18.7% 증가함.
 - 수도권은 경기와 서울이 각각 57.6%, 11.7% 늘었으나, 인천은 감소세(-34.9%)로 돌아섬.
 - 지방은 대전(253.3%)과 대구(226.0%)의 증가폭이 크게 나타남.

1~5월 주택 인허가,
전년 동기 대비
25.0% 증가

▶▶ 아파트 인·허가

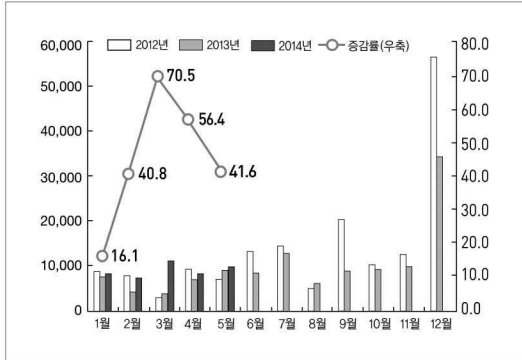
- 1~5월 아파트 인허가 실적은 10만 9,998호로 전년 동기 대비 42.4% 증가함.

1~5월 아파트 인허가,
경기과 지방 광역시 주도

부 동 산 경 기

2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

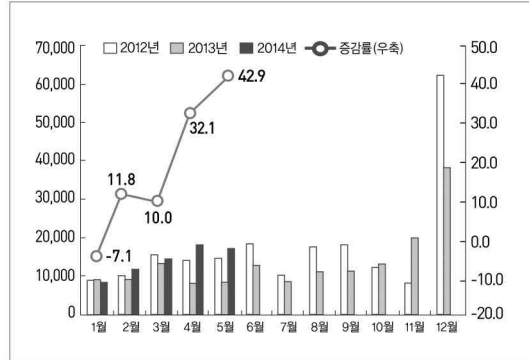
단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

단위 : 호, %



자료 : 국토교통부.

- 수도권이 41.6%, 지방은 42.9% 증가했는데, 수도권의 상승폭이 2개월 연속 축소된 반면, 지방은 확대됨.

■ 경기의 증가세가 지속된 데 비해 인천은 감소세로 전환됨.

- 인천은 50.1% 감소한 반면, 서울과 경기는 각각 3.7%, 110.6% 증가함.

- 지방 광역시 78.4%, 기타 지방 33.3% 증가

- 부산은 감소세가 이어진 반면, 대구·대전·울산 등은 세 자릿수 증가세를 보임.

■ 1~5월 아파트 외 실적은 6만 7,538호로 전년 대비 4.2% 증가함.

- 수도권이 16.0% 늘었으나 증가폭이 둔화됨. 지방 광역시와 기타 지방은 각각 19.5%, 1.7% 감소함.

▶ 아파트 분양

■ 금년 6월의 아파트 분양은 2만 7,000여 호로 전년 동월 대비 5.3%, 전월 대비로는 25.1% 감소함.

- 수도권은 4,000여 호 분양되어 전년 동월 대비 77.3%, 전월 대비 82.3% 감소함.

- 지방은 2만 3,000여 호로 전년 동월 대비 108.0%, 전월 대비 68.1% 증가함.

6월 아파트 분양,

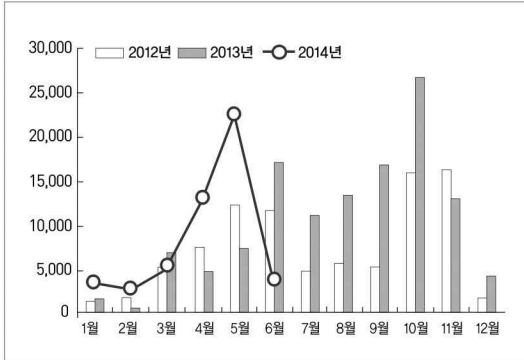
전년 동월 대비

5.3% 감소

건설경기동향

2014년 6월 수도권 월간 분양 추이

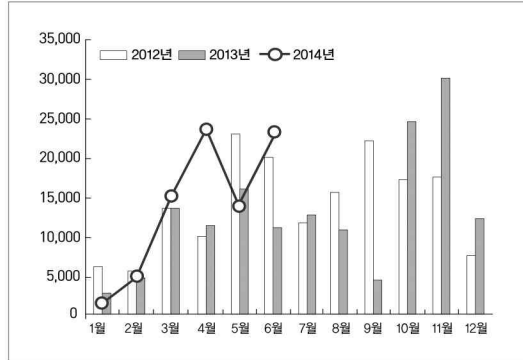
단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

2014년 6월 지방 월간 분양 추이

단위 : 호



자료 : 부동산114(주).

- 수도권의 열기는 빠르게 식고 있는 반면, 지방 광역시는 호조세가 이어짐.
 - 수도권은 물량 감소와 청약률 하락이 동시에 나타나고 있음.
 - 지방 광역시는 물량 증가에도 비교적 안정적인 청약 경쟁률이 유지되고 있음.
- 7월 예정 물량은 3만 4,000여 호로 추정되나, 정책적 불확실성 등으로 수도권 물량은 다수 지연될 것으로 예상됨.

▶ 아파트 미분양

- 5월 미분양 아파트는 8개월 연속 감소세를 마감하고 증가세로 반전됨.
 - 수도권에서 7개월 만에 4,754호가 늘어 총 2만 9,046호를 기록함.
 - 지방은 6개월 연속 감소하여 1만 9,980호가 적체됨.
 - 준공 후 미분양은 한 달 만에 다시 증가세로 돌아서 2만 908호를 기록함.
- 수도권의 모든 규모에서 늘었으며, 특히 중형 증가가 대부분을 차지함.
 - 수도권은 소형 16호, 중형 4,626호, 대형 112호 늘어나 모든 규모에서 증가함.
 - 지방은 소형 164호, 중형 974호, 대형 163호 감소함.
- 경기(3,188호)와 인천(1,510호)에서 큰 폭으로 증가하였고, 서울도 56호 늘어남.

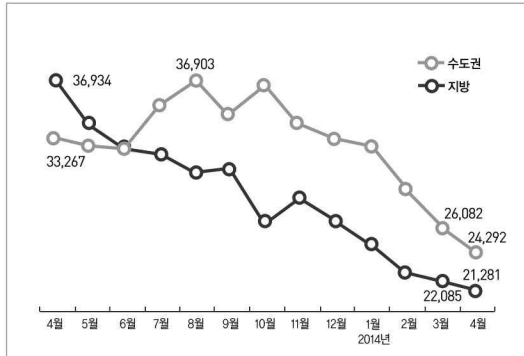
5월 미분양,
9개월 만에 증가세로

수도권 중형에서
대부분 증가

부 동 산 경 기

미분양 물량 추이

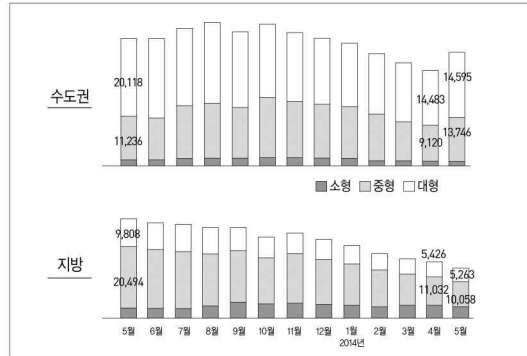
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



주 : 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡), 대형(85㎡ 초과). ; 자료 : 국토교통부.

3. 금융시장

주택담보대출액

증가폭 둔화

- 5월 주택담보대출액은 전월 대비 2.3조원 늘어나 504.3조원 수준을 보임.
- 국민주택기금, 주택금융공사 등 기타 금융기관에서 0.2조원이 감소하였으나, 예금취급기관(예금은행 1.8조원, 비은행 예금취급기관 0.7조원)에서 2.5조원이 증가함.

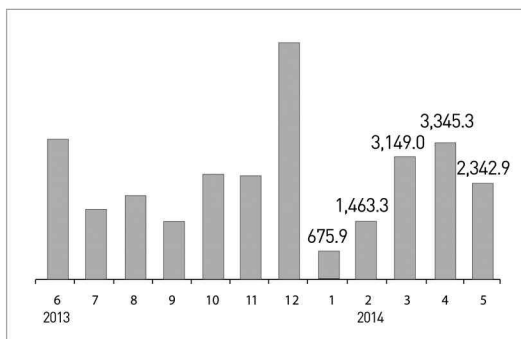
주택담보대출 금리

하락세 지속

- 5월 주택담보대출 금리는 3.63%로 전월보다 0.06%p 하락함.
- 4월에 잠시 금리가 같은 수준을 유지했으나 5월 들어 다시 하락함.
- 5월 호당 주택담보대출액은 2,170만원으로 전월보다 하락함. CERIK

주택담보대출 증감액

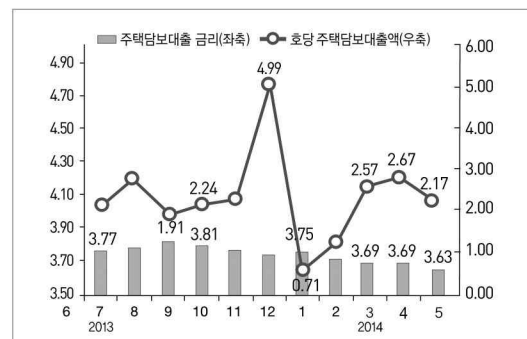
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 이자율과 호당 대출액

(단위 : 천만원, %)



주 : 호당 주택담보대출액이 (-)일 경우는 신규 주택담보대출 발생보다 주택담보대출 상환액이 많은 상황임.

자료 : 한국은행.