



## 월간건설경기동향

# 2015 / 02

### 건설

2014년 12월  
건설수주 0.1% 감소

공공 부진  
민간 호조

12월 건설기성  
2.9% 감소

2015년 1월 CBSI  
15.9p 하락

### 부동산

2014년 12월  
토지가격 0.16% ↑  
16개월 연속 상승

2015년 1월 주택시장  
수도권 재건축  
아파트 중심 상승세

2014년 1~12월  
인허가 전년 동기비  
17.1% 증가

2014년 12월 미분양  
소폭 증가한  
4만 379호

# Content

03 . 04

## I. 건설경기

### 1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2014년 건설수주



### 2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

## II. 부동산경기

### 1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장

- 수도권
- 지방



### 2. 공급시장

인.허가

분양 및 미분양

이슈분석

: 2014년 주택 건설 인허가 실적

### 3. 금융시장

## 건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerikre.kr) / 이승우 연구위원(swodee@cerikre.kr) / 하윤경 연구위원 (ykhur@cerikre.kr) / 엄근용 책임연구원 (kyeom@cerikre.kr) / 박철한 책임연구원 (igata99@cerikre.kr)



# I. 건설경기



# 1. 선행지표

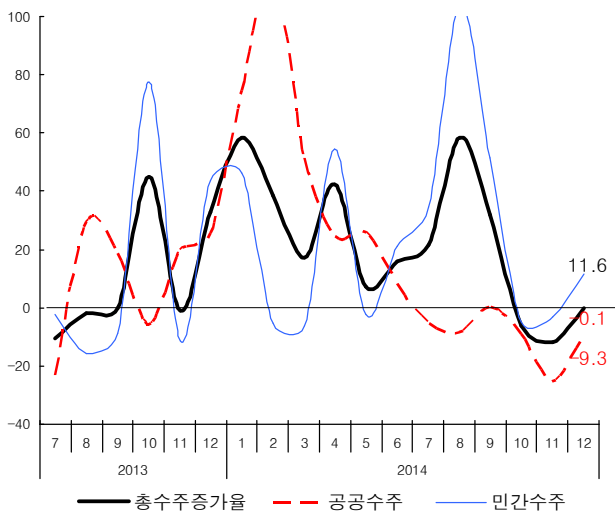
## 수주

**2014년 12월**  
**전년 동월 대비**  
**0.1% 감소**

- 2014년 12월 국내 건설수주는 공공의 부진으로 전년 동월비 0.1% 감소한 14.3조원 기록, 3개월 연속 감소
- 2014년 12월 수주는 12월 실적으로는 최근 10년 내 두 번째로 낮아 **금액상으로도 부진**
- 발주자별로 민간이 11.6% 증가했으나, **공공이 전년 동월 대비 9.3% 감소**
- 결국, 국내 건설수주는 지난 2014년 11월 12.0% 감소에 이어 3개월 연속 부진한 모습을 보임

[그림] 건설수주 증감률 추이

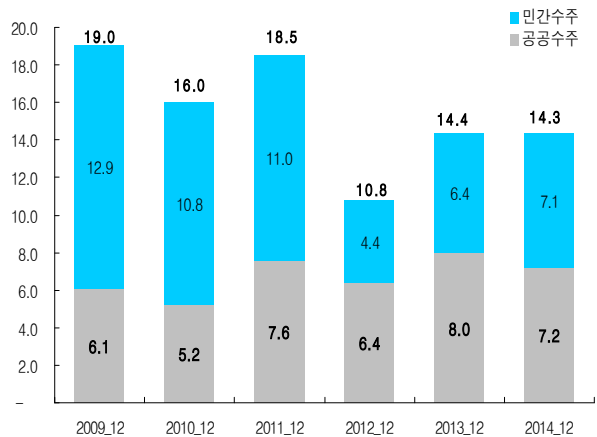
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 12월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

# 수주\_발주자별

## 공공 모든 공종 부진

## 민간은 주택만 호조

- 공공수주는 모든 공종이 부진해 전년 동월비 9.3% 감소한 7.2조원 기록
  - 토목은 전년 동월 대비 1.4% 감소한 3.2조원으로 10년간 세 번째로 낮은 실적
  - 주택은 2.0조원으로 0.3% 감소
  - 비주택 건축도 26.0% 감소한 2.0조원 기록, 6개월 연속 감소
- 민간수주는 주택수주가 호조를 보여 전년 동월비 11.6% 증가, 3개월만에 증가
  - 토목수주는 12.9% 감소한 1.2조원으로 한달만에 재 감소
  - 주택수주는 신규 주택과 재개발·재건축 수주가 모두 증가해 12월 실적으로 4년 내 최대인 4.3조원 기록, 86.2% 급등
  - 비주택 건축의 경우 39.2% 감소한 1.6조원으로 6개월 연속 증가세 마감

[표] 2014년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 12월	14.3	7.2	3.2	4.0	2.0	2.0	7.1	1.2	5.9	4.3	1.6
증감률	-0.1	-9.3	-1.4	-14.8	-0.3	-26.0	11.6	-12.9	18.5	86.2	-39.2
2014. 1~12월	107.5	40.7	24.5	16.2	5.3	10.9	66.7	8.2	58.5	35.8	22.7
증감률	17.7	12.6	22.3	0.6	3.9	-1.0	21.0	-16.7	29.2	47.8	7.8

자료 : 대한건설협회



## 수주\_세부 공종별

### 토목 : 도로 및 교량, 토지조성, 항만 및 공항 수주 부진

- 토목이 부진한 것은 도로 및 교량과 토지 조성 수주 등이 감소했기 때문
  - 도로 및 교량 12월 수주로 14년 내 최저치로 전년 동기 대비 34.5% 감소, 토지조성과 항만 및 공항도 각각 78.1%, 74.4% 감소
  - 한편, 철도 및 궤도 수주 286.8% 급등, 발전 및 송전도 98.1% 증가
  - 조경공사 또한 112.7% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	8.3	286.8
발전 및 송전	6.4	98.1
도로 및 교량	5.6	-34.5
기계설치	2.6	-32.1
조경공사	1.3	112.7
상하수도	1.2	47.8
토지조성	1.2	-78.1
항만 및 공항	1.1	-74.4

자료 : 통계청

### 건축 : 주택 제외하고 모두 부진

- 건축의 경우 주택 제외하고 모두 부진
  - 주택은 민간의 호조로 전년 동월 대비 34.4% 증가
  - 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 40.7%, 69.9% 감소해 부진, 관공서 또한 16.9% 감소

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	51.1	34.4
관공서 등	7.6	-16.9
사무실 및 점포	6.0	-40.7
공장 및 창고	2.8	-69.9

자료 : 통계청

# 수주\_재건축·재개발

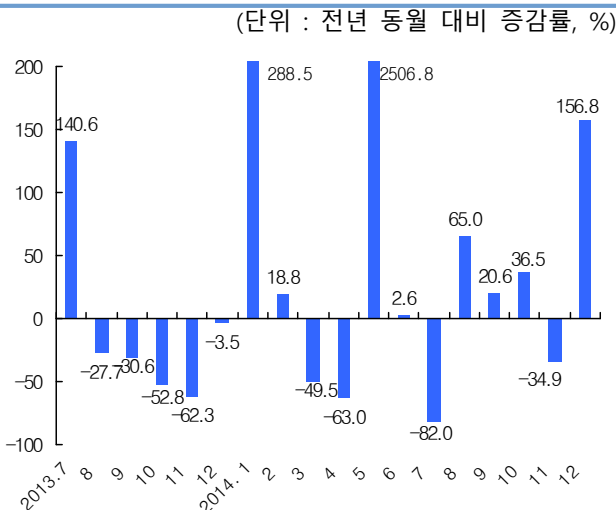
**2014년 12월  
재건축·재개발 수주  
전년 동월 대비  
156.8% 증가**

**2014년  
재건축·재개발 수주  
전년 대비 30.8%  
증가**

- 2014년 12월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 156.8% 급등
  - 12월 실적으로는 3년 내 최대치인 1조 6,442억원 기록
  - 재건축 수주는 서울에서 수주가 발생해 전년 동월 대비 355.7% 급등한 1조 640억원 기록
  - 재개발 수주는 지방 수주가 증가해 전년 동월 대비 42.6% 증가한 5,802억원 기록
- 2014년 재건축·재개발 수주 기저효과로 전년 대비 30.8% 증가한 8.1조원 기록
  - 지난 2013년을 제외하고 대부분 10조원을 넘었던 것을 감안, 금액상으로는 부진
  - 재건축 전년 대비 62.7% 증가한 4.9조원, 재개발 0.8% 증가한 3.2조원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2014년 12월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 12	355.7	42.6	156.8
2014. 1~12	62.7	0.8	30.8

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원



# 건축허가

**2014년 12월  
건축허가  
전년 동월 대비  
7.3% 감소**

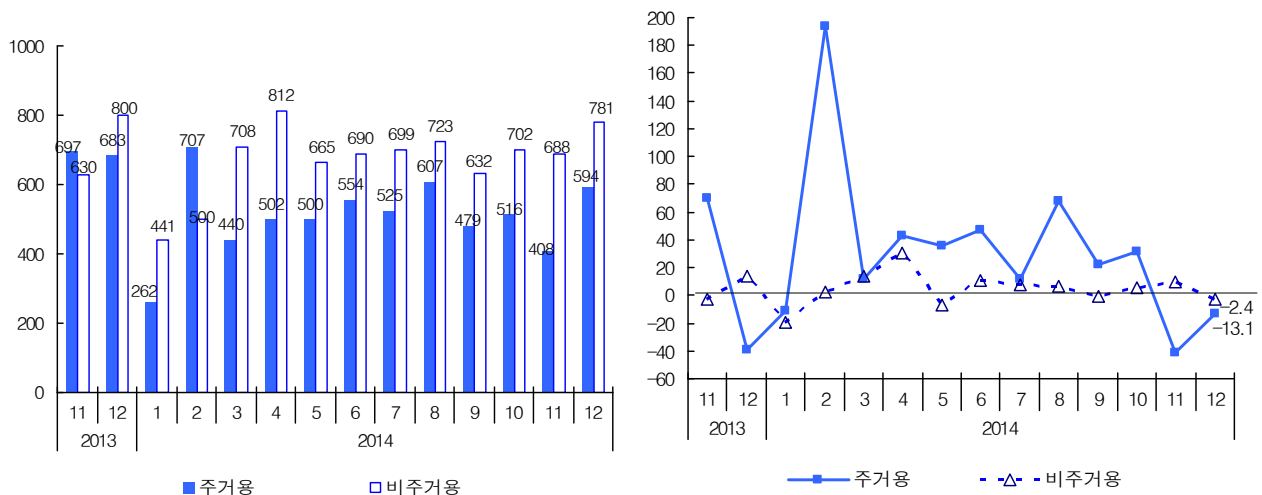
**2014년 건축허가  
전년 대비 13.7% 증가**

- 2014년 12월 건축허가면적은 전년 동월 대비 7.3% 감소한 1,375.1만㎡ 기록, 2개월 연속 감소
  - 주거용 건축허가면적 전년 동월비 13.1% 감소(수도권 -7.4%, 지방 -18.7%)
  - 비주거용 건축허가면적 상업용과 기타 건축의 부진으로 전년 동월 대비 2.4% 감소
  - 공업용, 교육·사회용 각각 25.7%, 39.2% 증가해 양호했으나, 상업용과 기타 허가면적이 각각 2.9%, 29.7% 감소
- 2014년 건축허가면적 전년 대비 13.7% 증가한 1억 4,134.7만㎡, 7년 내 최대
  - 주거용 26.7% 증가한 6,093.5만㎡ 기록
  - 비주거용 5.5% 증가한 8,041.2만㎡ 기록

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부







## 2. 동행지표

### 건설기성

**2014년 12월  
건설 기성  
전년 동월 대비  
2.9% 감소**

**2014년 건설 기성  
전년 대비 0.3% 증가**

- 2014년 12월 건설기성 토목이 부진해 전년 동월 대비 2.9% 감소, 4개월 연속 감소세 지속
  - 공종별로 건축기성(주거용 +0.7%, 비주거용 +1.0%) 0.8% 증가해 한달만에 소폭 반등, 그러나 토목 7.3% 감소
- 2014년 건설기성 건축이 양호해 전년 대비 0.3% 증가
  - 공종별로 건축기성(주거용 +12.2%, 비주거용 +5.5%) 전년보다 9.1% 증가
  - 반면, 토목은 모든 공종(일반토목, 전기기계, 플랜트)이 전년보다 부진해 11.4% 감소

[표] 2014년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 12	10,384.5	5,843.0	3,016.5	2,826.5	4,541.5	2,682.6	547.3	1,228.0	3,681.4	6,178.3
증감률	-2.9	0.8	0.7	1.0	-7.3	-4.3	-20.4	1.6	-8.4	1.1
2014.1~12	98,255.2	61,040.9	34,279.4	26,761.5	37,214.3	20,296.2	5,849.1	10,372.8	31,962.7	62,261.2
증감률	0.3	9.1	12.2	5.5	-11.4	-8.3	-2.6	-17.6	-7.4	4.7

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

# 건축착공

**2014년 12월  
건축착공  
전년 동월 대비  
7.3% 감소**

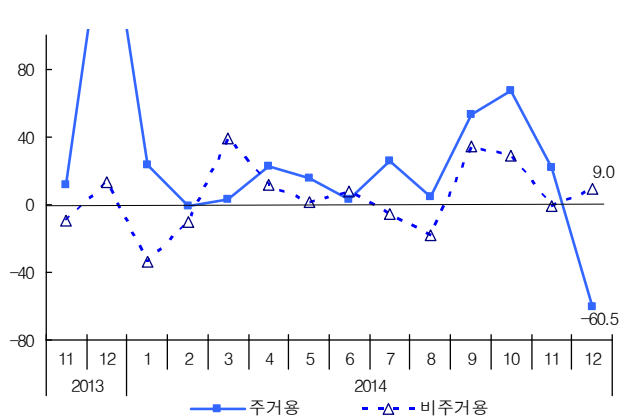
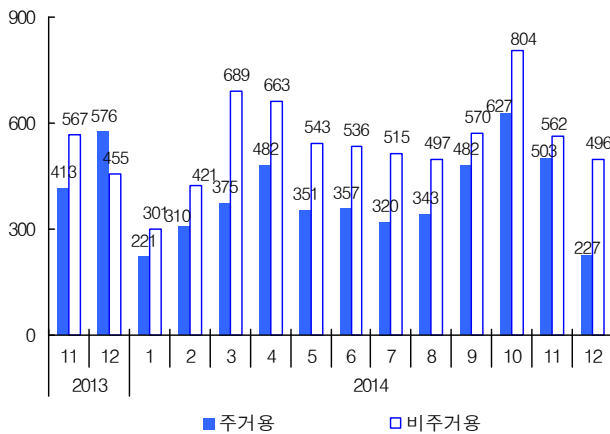
**2014년 건축착공  
전년 대비  
7.3% 증가**

- 2014년 12월 건축착공면적은 주거용의 부진으로 29.8% 감소한 723.3만㎡ 기록, 3개월 연속 증가세 마감
  - 주거용 건축착공면적 전년 동월비 60.5% 급감(수도권 -23.1%, 지방 -66.6%)
  - 비주거용 건축착공면적 9.0% 증가한 495.8만㎡ 기록
  - 세부적으로 공업용, 상업용, 교육·사회용 각각 53.1%, 13.0%, 33.3% 증가
- 2014년 건축착공면적 전년 대비 7.3% 증가한 1억 1,193.7만㎡, 자료 확보된 2000년 이후 최대
  - 주거용 10.6% 증가한 4,596.6만㎡ 자료 확인된 기간 내 최대치 기록
  - 비주거용 5.2% 증가한 6,597.1만㎡, 7년 내 최대

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



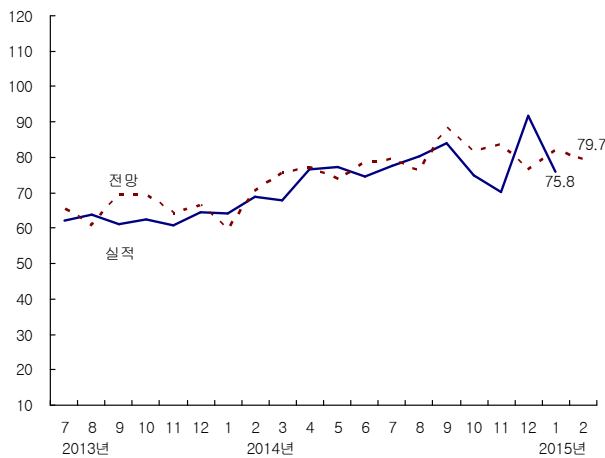
# 건설기업경기실사지수(CBSI)

**2015년 1월**  
**CBSI 2014년 12월**  
**대비 15.9p 하락**

**규모별 중견,**  
**중소업체 지수**  
**하락**

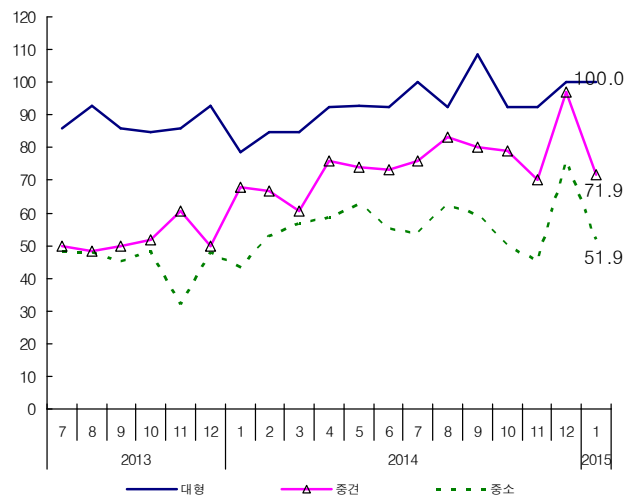
- 2015년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI) 2014년 12월 대비 15.9p 하락한 75.8 기록
  - CBSI는 작년 12월에 전월보다 21.3p 상승해 5년 3개월 만체 최고치인 91.7기록
  - 그러나, 1월에는 전월 급등에 따른 통계적 반락효과와 공공공사 발주물량이 감소하고 혹한기 계절적 요인으로 전월 대비 15.9p 감소
- 업체 규모별로 중견, 중소 업체 지수 큰폭으로 하락
  - 대형업체 작년 12월과 동일한 100.0 기록
  - 중견업체 25.1p 급락한 71.9 기록
  - 중소기업 24.1p 급락한 51.9 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



# II.

# 부동산경기



# 1. 가격 및 거래시장

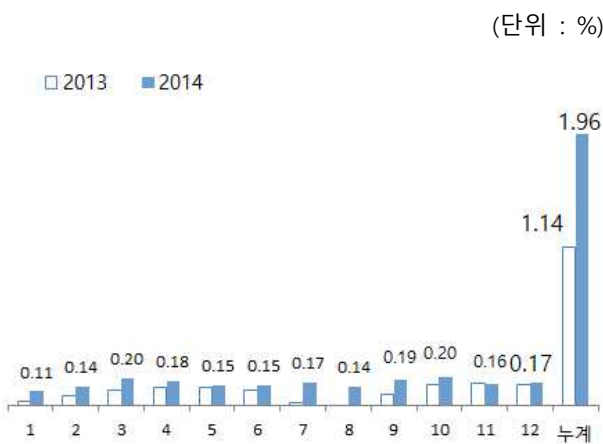
## 토지시장

**토지가격**  
**제주, 대구**  
**상승세 지속**

**토지거래**  
**거래원인 및 주체별**  
**모두 증가**

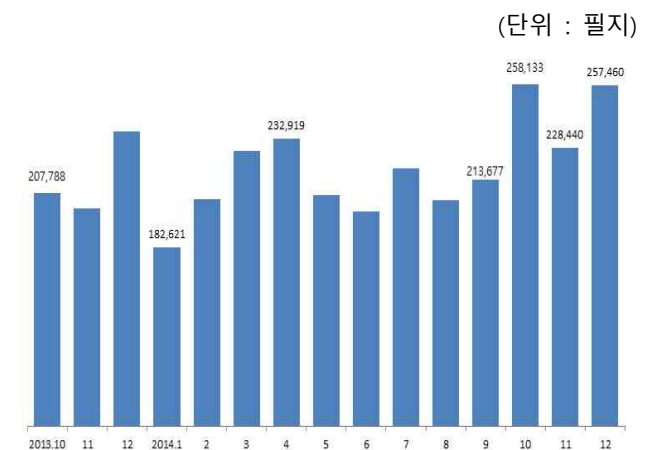
- 2014년 12월 전국 토지가격은 전월비 0.17% 상승, 16개월 연속 상승세 지속됨.
  - 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.16%), 경기(0.11%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **인천 연수구 (0.36%), 경기 하남시(0.31%), 서울 양천구 (0.28%)에서 강세**
  - 비수도권은 **제주(0.37%), 대구(0.29%)에서 상대적으로 높은 상승률을 지속함.**
- 12월 전국 토지 거래량은 25만 7,460필지로 전월비 12.7%, 전년 동월비 9.1% 증가함.
  - 거래원인별로는 모든 거래원인에서 증가한 가운데 교환(1,396필지, 31.8%)이 전월비 가장 큰 폭으로 증가함.
  - 거래주체별로는 토지구매 전월비 모두 증가(개인 10.4%, 법인 33.7%, 기타 52.2%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

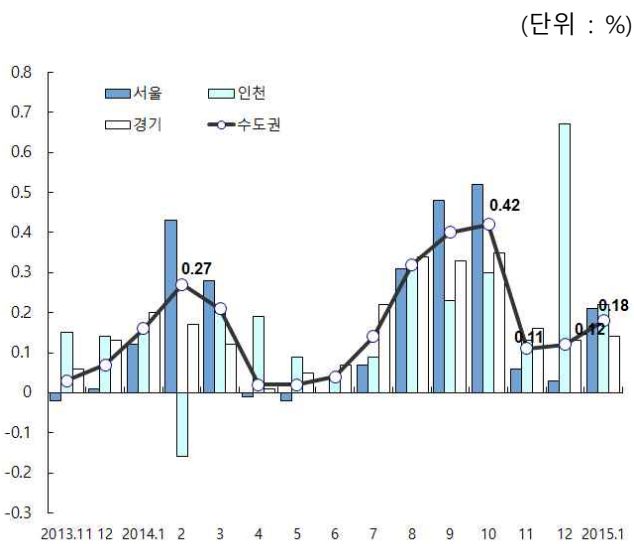
# 주택시장\_수도권

**수도권  
아파트 매매가격  
재건축 아파트  
중심의 상승세**

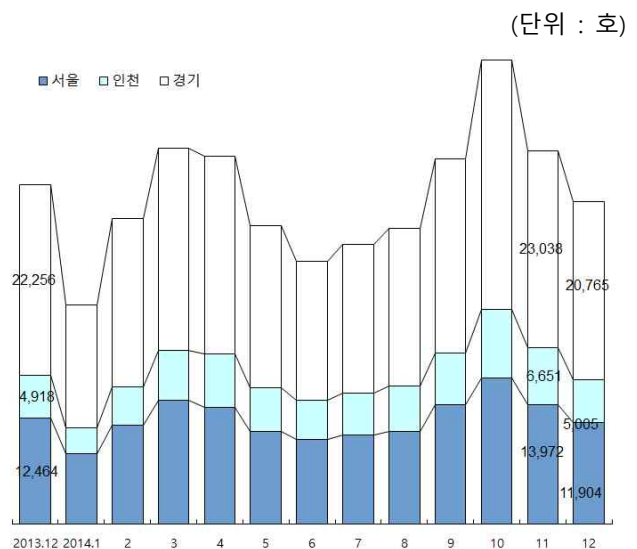
**매매 거래  
2개월 연속  
감소**

- 2015년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.18% 상승함.
  - 전월비 서울 0.21%, 인천 0.22%, 경기 0.14% 상승
  - 재건축 아파트는 전월비 0.52% 상승
  - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.27%, 중형 0.17%, 대형 0.06%, 재건축아파트 소형 0.43%, 중형 0.50%, 대형 0.57%)
- 2014년 12월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,674호로 전월비 13.7%, 전년 동월비 5.0% 감소
  - 최근 8년(2006~2013) 12월 평균 대비 6.5% 감소
  - 전월비 서울 14.8%, 인천 24.7%, 경기 9.9% 감소

[그림] 수도권 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



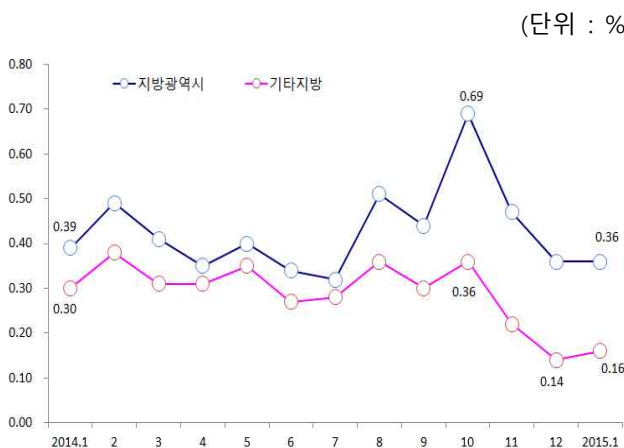
# 주택시장\_지방

**지방광역시**  
**매매가격 상승**  
**거래량 감소**  
**대구 아파트는**  
**여전히 뜨거워**

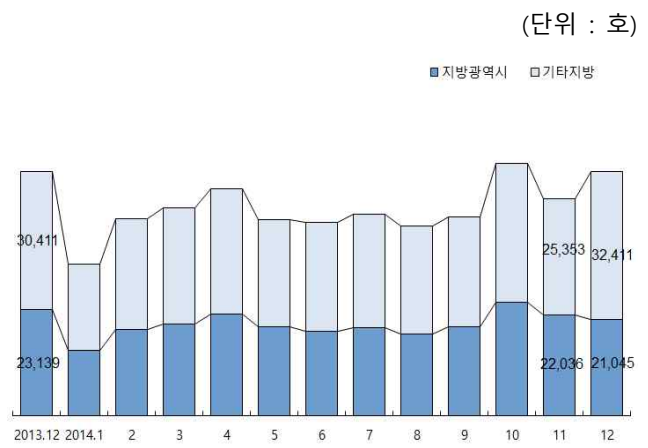
**기타지방**  
**매매가격 상승**  
**거래량 증가**

- 2015년 1월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.36% 상승, 29개월 연속 상승
  - 대전(-0.02%)을 제외한 부산(0.21%), **대구(0.85%)**, 광주(0.34%), 울산(0.15%) 상승
- 2014년 12월 지방광역시 거래량 2만 1,045호로 전월비 14.5%, 전년 동월비 9.0% 감소
  - 지방광역시 전월비 부산(2.1%)을 제외한 모두 감소(대구 -10.9%, 광주 -4.1%, 대전 -9.6%, 울산 -7.2%)
- 1월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.16% 상승
  - 경남 김해시(0.68%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-1.03%)는 가장 크게 하락
- 12월 기타지방 거래량은 3만 2,411호로 전월비 27.8%, 전년 동월비 6.6% 증가
  - 전월비 모든 권역에서 증가(강원권 6.4%, 충청권 40.7%, 전라권 20.4%, 경상권 27.2%, 제주권 41.7%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률 [그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



## 2. 공급시장

### 주택 인·허가

**2014년 1~12월  
인허가  
전년 대비  
17.1% 증가**

**경기 전년 대비  
69.7% 증가**

- 2014년 1~12월 주택건설 인·허가 실적은 51만 5,251호로 전년 대비 17.1% 증가
  - 민간 25.4% 증가, 공공 20.5% 감소함. 민간이 2015년 공급 증가를 견인함.
- 12월 한 달 실적은 6만 9,267호로 전년 동월비 17.7% 감소, 전월 대비 40.8% 증가함.
  - 전년 동월비 수도권 3.1% 증가, 지방광역시 54.8%, 기타지방 24.9% 감소함.
- 1~12월 동안 수도권은 25.6% 증가
  - 서울 15.9%, 인천 28.2% 감소하여 감소세 확대되며 2014년이 마무리됨.
  - 경기도는 69.7% 증가하여 급증세 이어져
  - 지방광역시는 감소세(-3.1%)로 마무리됨.
  - 기타지방은 3달 연속 증가세 둔화되며 전년 대비 15.5% 증가함.
  - 부산, 대전, 세종, 충북, 대전, 전남 감소함.

[표] 부문별·지역별 2014년 1~12월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2014년 1~12월	515,251	241,889	64,920	208,442	63,320	38,772	7,748	16,800	451,931	203,117	57,172	191,642
2013년 1~12월	440,116	192,610	66,978	180,528	79,619	34,188	9,139	36,292	360,497	158,422	57,839	144,236
전년비증감률	17.1	25.6	-3.1	15.5	-20.5	13.4	-15.2	-53.7	25.4	28.2	-1.2	32.9

자료 : 국토교통부



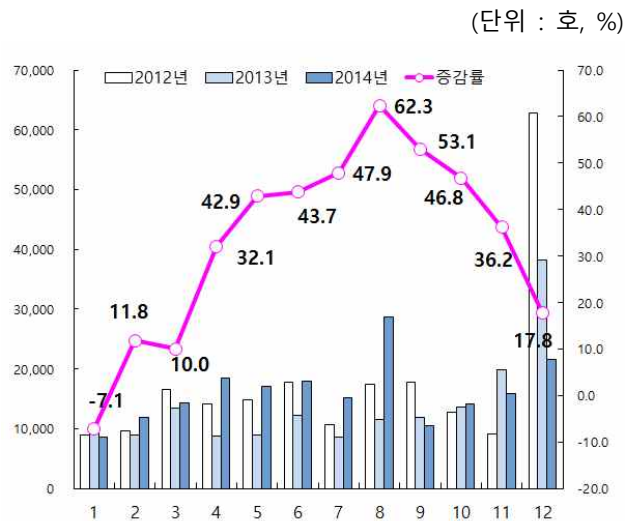
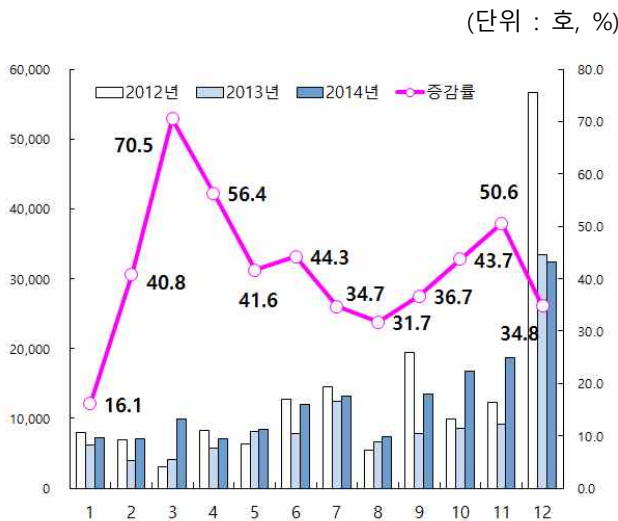
# 아파트 인·허가

**경기**  
**114.3% 증가**

**아파트외**  
**3.8% 증가**

- 1~12월 아파트 인·허가 실적은 34만 7,687호로 전년 동기비 24.7% 증가
  - 수도권 34.8%, 지방 17.8% 증가
- **경기의 급증세, 서울·인천 감소세 심화**
  - 경기(114.3%) 급증세, 서울(-35.7%)과 인천(-44.7%) 감소세
  - 지방광역시 3.3%, 기타지방 23.8% 증가, 지방광역시 인허가 증가세 빠르게 둔화
- 1~12월 **아파트외 실적**은 16만 7,564호로 **전년 동기비 3.8% 증가**
  - 수도권은 12.3% 증가, 지방 4.2% 감소
- 초소형(40m<sup>2</sup>)을 제외하고 모든 규모 증가
  - 중소형(40~85m<sup>2</sup>)에서 30.7% 증가하였고 대형(85m<sup>2</sup> 초과)도 5.6% 증가함.

[그림] 2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인허가 [그림] 2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인허가



주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 국토교통부

주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 국토교통부

# 아파트 분양

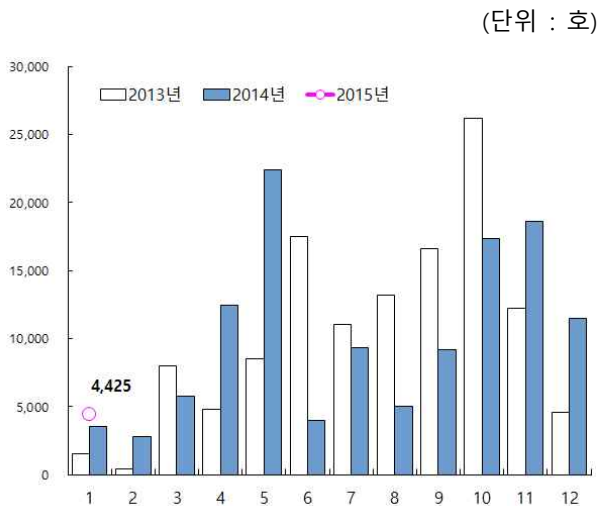
**2015년 1월  
전년 동월비  
140.5% 증가**

**계절적 비수기에도  
비교적 호조세**

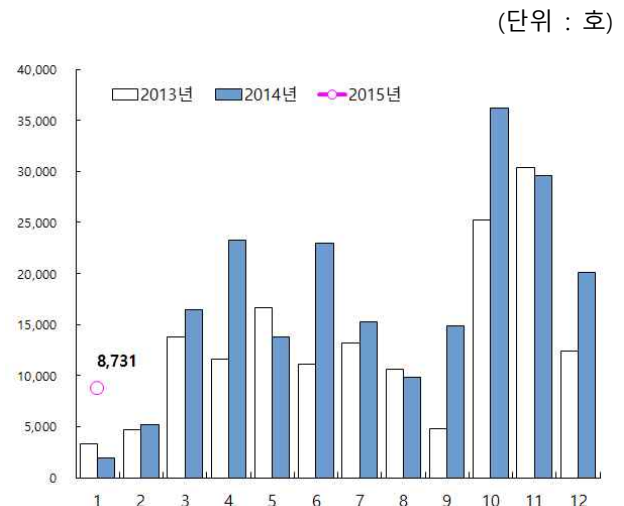
- 2015년 1월 아파트 분양은 1만 3,000여 호로 전년 동월비 140.5% 증가, 전월비 58.4% 감소
  - 1월 물량으로는 2010년 이후 가장 많아
  - 수도권은 4,000여 호 분양되어 전년 동월비 25.4% 증가, 전월비 61.4% 감소
  - 지방은 9,000여 호로 전년 동월비 350.1% 증가, 전월비 56.6% 감소
- 계절적 비수기임에도 불구하고 전국적으로 10 : 1을 넘어서는 청약경쟁률을 보임.
  - 창원, 대구, 해운대, 천안 등에서 높은 청약경쟁률을 보임. 수도권에서는 마곡이 두드러졌으나, 송도에서도 비교적 선전함.
- 2015년 2월 예정물량은 1만 8,000여 호로 예상됨. 경기도에 분양물량이 집중되어 있어 2015년 수도권 분양경기 가늠자가 될 것으로 예상됨.

[그림] 2015년 1월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2015년 1월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 부동산114(주)



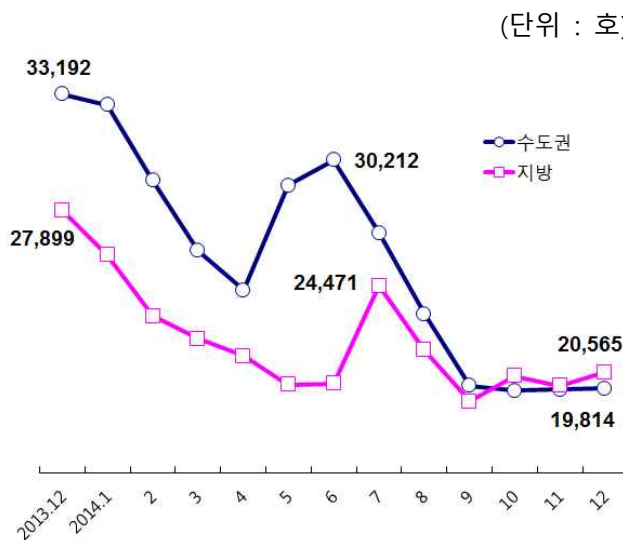
# 아파트 미분양

**지방  
수도권  
모두 증가**

**소형  
미분양  
증가 두드러져**

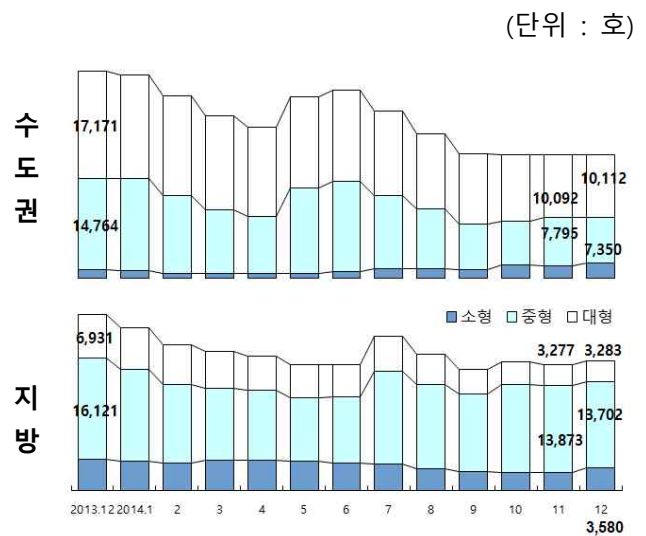
- 2014년 12월 미분양 아파트는 1개월 만에 다시 증가하면 4만호를 넘어선, 4만 379호를 기록함.
  - 수도권에서 40호, 지방은 636호 증가함.
  - 준공후 미분양은 198호 감소, 1만 6,267호임. 지속적으로 감소 중이며 비중도 40.3%로 낮아져
- 수도권, 지방 모두 **소형과 대형**에서 미분양이 **증가**함. 특히, 소형 증가 두드러져
  - 수도권은 소형 465호, 대형 20호 증가, 중형 445호 감소함.
  - 지방 소형 801호, 대형 6호 증가, 중형 171호 감소
- **충남(500호), 대구(459호), 세종(372호), 전남(340호)**의 미분양 전월비 큰 폭 증가
  - 경기 양평군, 김포시, 충남 서산시, 당진시, 대구 달성군, 전남 광양시, 세종시, 인천 연수구에서 400호 이상의 미분양이 발생함.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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





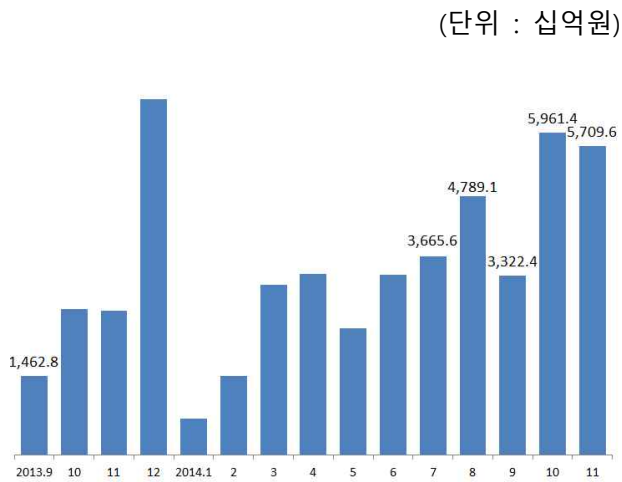
### 3. 금융시장

#### 예금은행 주택담보대출 5.7조 증가

#### 주택담보대출 금리 신규취급액 기준 3.33%로 상승

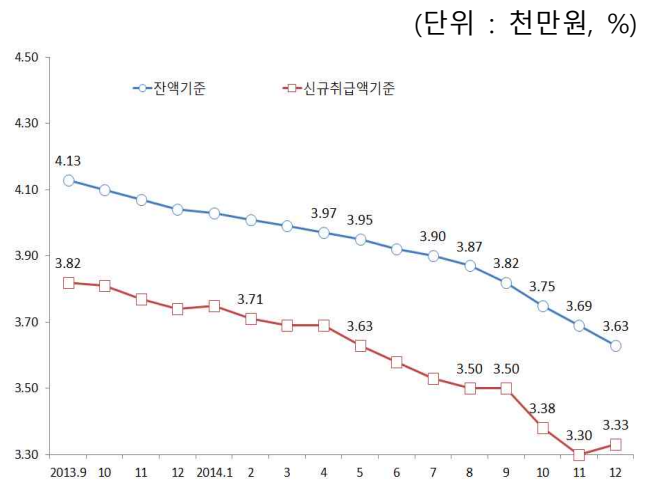
- 2014년 11월 주택담보대출액은 전월비 5.7조 원 증가한 531.1조원 수준을 보임.
  - 예금취급기관에서는 4.9조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.8조원이 증가함.
  - 최근 주택금융공사 등 기타금융기관의 주택담보대출이 지속적으로 감소하였으나, 10월과 11월 연속으로 증가함.
  - 지속적인 금리 하락세로 인하여 거래량 둔화에도 주택담보대출 증가세는 지속
- 2014년 12월 주택담보대출 금리는 신규취급액 기준은 상승, 잔액기준은 하락함.
  - 신규취급액 기준은 전월비 0.03%p 상승한 3.33%를 보였으며, 잔액 기준은 0.06%p 하락한 3.63% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

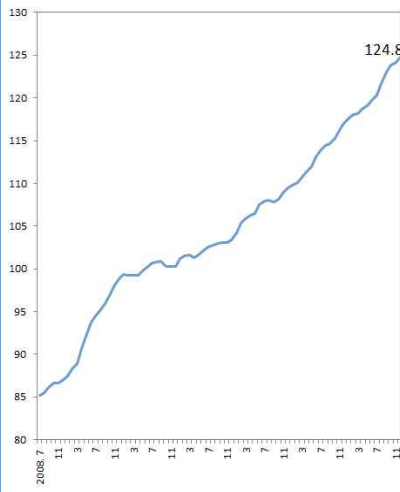
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

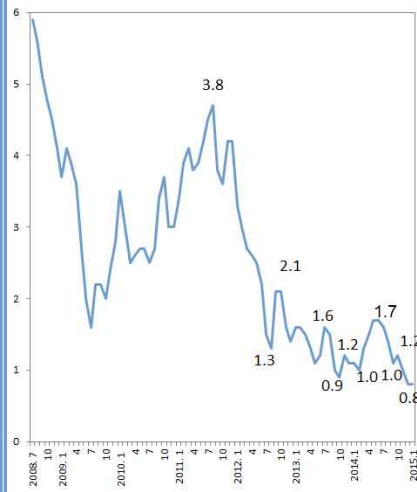
### 경기선행지수

(2010=100)



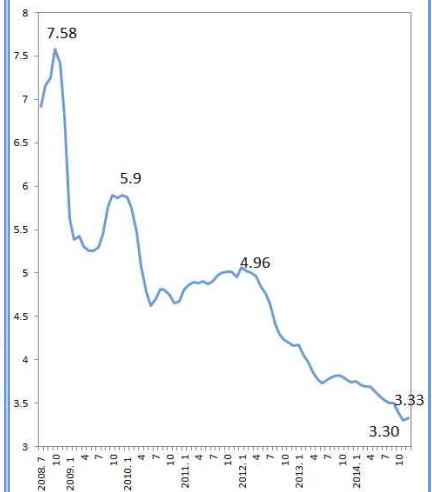
### 소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



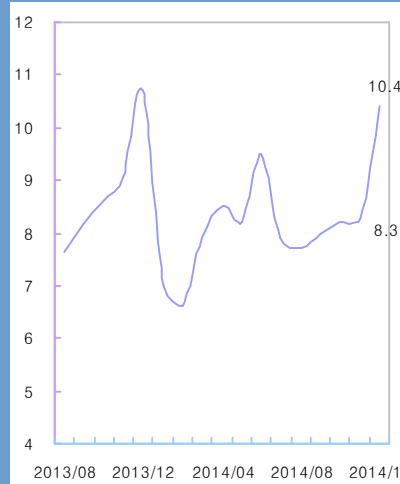
### 주택담보대출금리

(%)



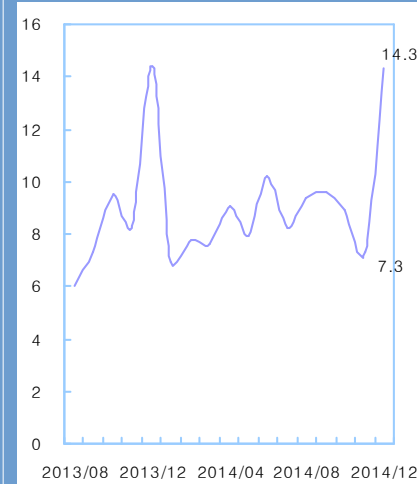
### 건설기성

(조원)



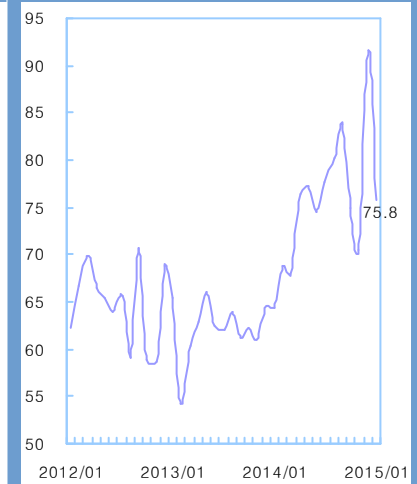
### 국내건설수주

(조원)



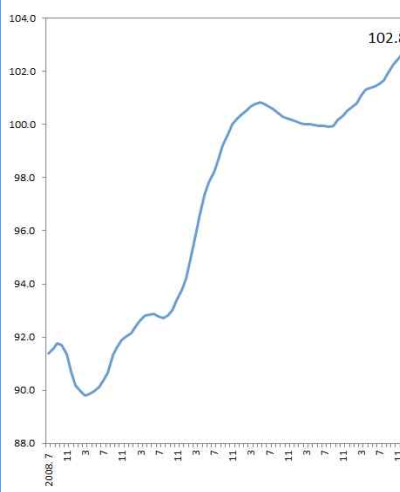
### 건설경기실사지수

(p)



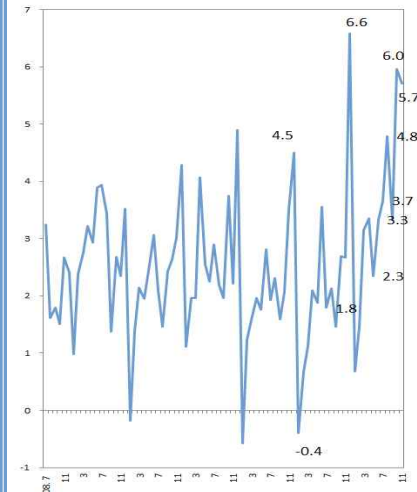
### 주택가격지수

(2013.3=100)



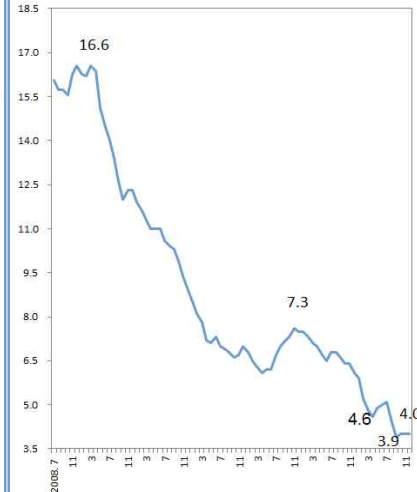
### 주택담보대출증감액

(전월대비, 조원)



### 미분양주택

(만호)



## 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 인주로 711 건설회관 9,11층  
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825  
<http://www.cerik.re.kr>