



월간건설경기동향

2015 / 05

건설

2015년 2월
건설수주 4.0% 증가

공공 부진
민간 호조

2월 건설기성
작년 2월과 동일

2015년 3월 CBSI
11.4p 상승

부동산

2015년 2월
토지가격 0.15% ↑
18개월 연속 상승

2015년 3월 수도권
소형·재건축 아파트
중심 상승세 지속

2015년 1~2월
인허가 전년 동기비
24.9% 증가

2015년 2월 미분양
2개월 연속 감소한
3만 3,813호

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2014년 건설투자



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

: 2015년 1~2월 주택매매거래량

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

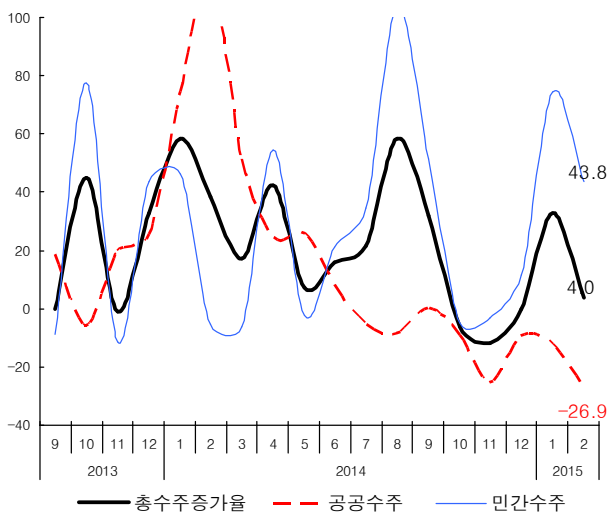
수주

2015년 2월
전년 동월 대비
4.0% 증가

- 2015년 2월 국내 건설수주는 민간의 호조세로 전년 동월비 4.0% 증가한 8.1조원 기록, 2개월 연속 증가
- 2015년 2월 수주, 2월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 두 번째로 높은 8.1조원 기록
- 발주자별로 공공이 26.9% 감소해 부진했으나, 민간이 43.8% 증가해 양호
- 결국, 지난 2015년 1월 전년 동월비 32.7% 증가한 이후, 2개월 연속 증가세 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

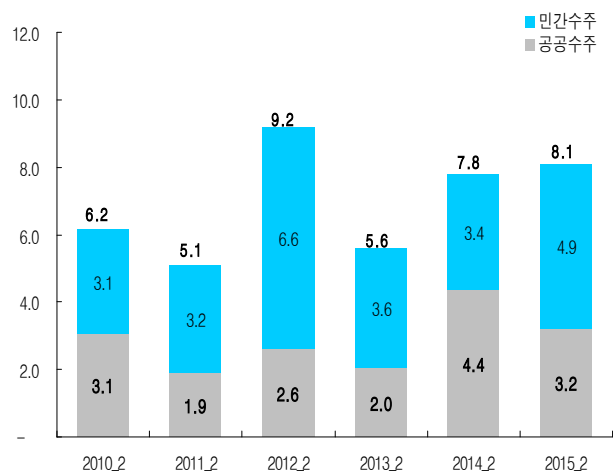
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 2월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

**공공 모든 공종 부진
민간은 주택과
토목공종 호조**

- 공공수주는 모든 공종이 부진해 전년 동월비 26.9% 감소한 3.2조원 기록, 5개월 연속 감소
 - 토목은 전년 동월 대비 28.3% 감소, 다만 2010년 이후 2월 실적으로 두 번째로 큰 2.5조원을 기록해 금액상으로는 양호
 - 주택은 0.05조원으로 72.9% 감소
 - 비주택 건축도 10.5% 감소한 0.7조원으로 부진
- 민간수주는 주택과 토목수주가 호조를 보여 전년 동월비 43.8% 증가, 2월 실적으로 최근 4년간 최대치인 4.9조원 기록
 - 토목수주는 2월 수주로 역대 두 번째로 높은 1.1조원기록, 203.7% 급등
 - 주택수주는 2월 실적으로 지난 2008년 이후 가장 양호한 2.3조원 기록, 71.1% 증가
 - 다만, 비주택 건축수주 전년 동월 대비 14.7% 감소한 1.4조원으로 부진

[표] 2015년 2월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015. 2월	8.1	3.2	2.5	0.7	0.05	0.7	4.9	1.1	3.7	2.3	1.4
증감률	4.0	-26.9	-28.3	-22.0	-72.9	-10.5	43.8	203.7	23.9	71.1	-14.7
2015. 1~2월	17.3	6.1	4.8	1.3	0.1	1.2	11.2	1.3	9.9	6.3	3.6
증감률	17.5	-20.7	-20.6	-20.9	-66.8	-12.1	59.5	56.8	59.9	74.0	40.0

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 철도 및 궤도, 기계설치, 발전 및 송전 등 양호

- 토목 공종의 경우, 철도, 기계설치와 발전 및 송전 등은 증가
 - 기계설치와 발전 및 송전, 석유화학공장 설비 증설과 원전설비 관련 공사의 영향으로 각각 245.3%, 261.7% 급등
 - 철도 및 궤도 또한 동해선 포항-삼척 철도건설수주 영향으로 255.2% 급등
 - 다만, 도로 및 교량, 토지조성수주는 각각 92.6%, 13.1% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	16.3	245.3
발전 및 송전	9.1	261.7
토지조성	3.0	-13.1
철도 및 궤도	2.8	255.2
도로 및 교량	1.9	-92.6
상하수도	1.3	73.2
치산 및 치수	1.1	17.3
조경공사	0.7	-29.2

자료 : 통계청

건축 : 주택만 양호

- 건축의 경우 주택만 양호한 것으로 나타남
 - 주택은 민간의 호조로 전년 동월 대비 27.9% 증가
 - 사무실 및 점포, 공장 및 창고 수주는 각각 31.0%, 20.7% 감소, 관공서 또한 16.0% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	40.4	27.9
사무실 및 점포	12.1	-31.0
관공서 등	6.2	-16.0
공장 및 창고	3.3	-20.7

자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2015년 2월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 1.3% 증가

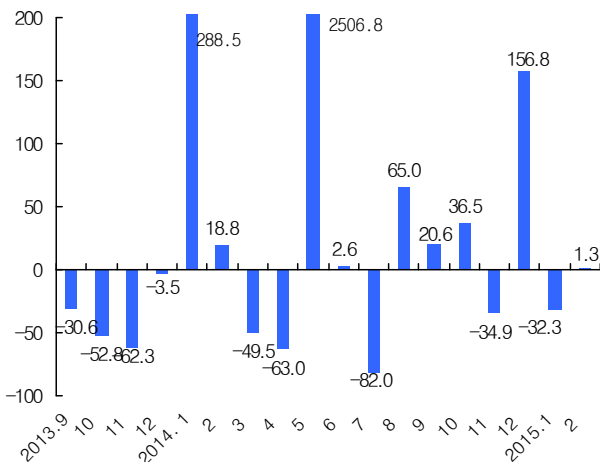
- 2015년 2월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주의 호조로 전년 동월 대비 1.3% 증가
 - 2월 실적으로는 최근 3년 내 가장 양호한 5,053억원을 기록
 - 다만, 2013년 이전에는 2월에 평균적으로 7~8천억원을 수주했던 것을 감안하면, 예년 수준에는 이르지 못함
- 재건축 수주는 서울 지역의 수주가 증가해 전년 동월 대비 29.2% 증가한 2,339억원 기록, 2월 실적으로는 10년 내 최대치로 매우 양호
- 그러나, 재개발 수주는 2월 실적으로 최근 10년 내 가장 낮은 실적인 2,714억원에 불과해 전년 동월 대비 14.6% 감소

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2015년 2월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)



구분	재건축	재개발	총계
2015. 2	29.2	-14.6	1.3
2015. 1~2	52.3	-56.8	-21.1

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

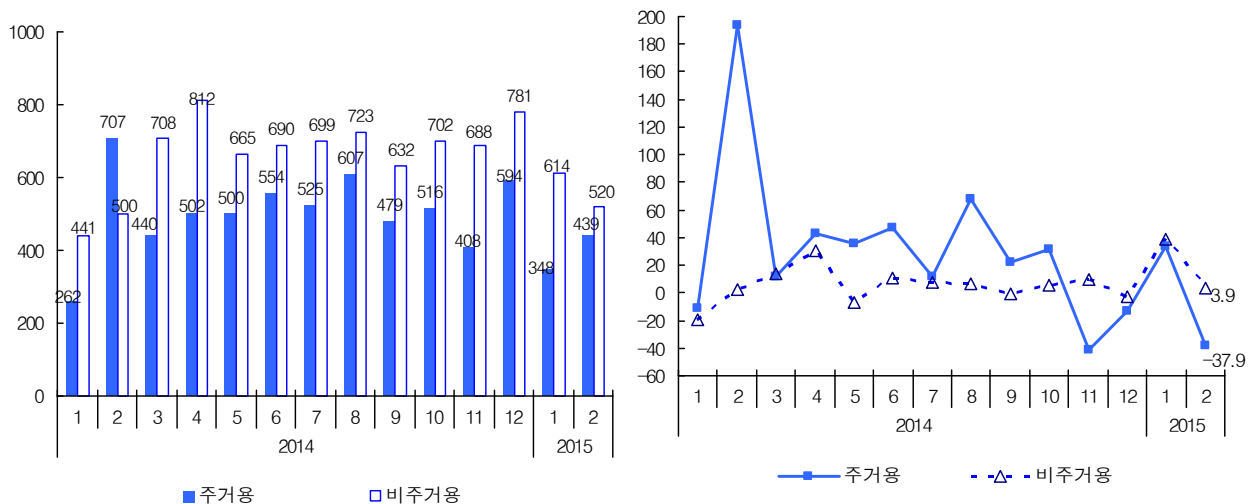
2015년 2월 건축허가 전년 동월 대비 20.6% 감소

- 2015년 2월 건축허가면적은 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 20.6% 감소한 959.1만㎡ 기록, 지난 1월 36.8% 증가 후 한달 만에 다시 감소
- 주거용 건축허가면적 수도권의 위축으로 전년 동월비 37.9% 감소한 438.9만㎡ 기록
 - 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 2000년 이후 2월 실적으로 두 번째로 높은 438.9만㎡로 실적 자체는 양호
 - 지방이 25.5% 증가해 양호했으나, 수도권이 65.2% 감소해 부진
- 비주거용 건축허가면적 전년 동월비 3.9% 증가
 - 공업용이 1.3% 감소했으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 0.6%, 0.7% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



2. 동행지표

건설기성

**2015년 2월
건설기성
전년 동월과 동일
5개월 감소세 마감**

- 2015년 2월 건설기성 민간이 양호했으나, 공공이 부진해 지난해 2월과 동일한 6조 6,650억원 기록
 - 이로서 건설기성은 지난 2014년 9월부터 올해 1월까지 총 5개월 연속 감소세를 마감
 - 민간은 3.1% 증가해 3개월 연속 증가, 공공은 6.0% 감소해 11개월 연속 감소
- 공종별로 주거용 건축과 일반토목 공사기성을 제외하고 모두 부진
 - 공종별로 건축기성의 경우 비주거용이 전년 동월 대비 1.6% 감소해 부진하였으나, 주거용이 3.5% 증가해 양호
 - 토목의 경우 일반토목(+8.7%)은 양호했으나, 전기기계와 플랜트 각각 22.2%, 9.1% 감소해 부진

[표] 2015년 2월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2015. 2월	6,665.0	4,279.6	2,484.2	1,795.5	2,385.4	1,427.4	318.1	618.0	2,073.4	4,369.9
증감률	0.0	1.3	3.5	-1.6	-2.2	8.7	-22.2	-9.1	-6.0	3.1
2015.1~2월	13,440.3	8,558.0	5,052.3	3,505.8	4,882.2	2,607.9	727.3	1,492.2	4,065.1	8,934.4
증감률	-2.1	0.1	4.5	-5.5	-5.7	-1.4	-22.8	-0.8	-10.1	2.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

건축착공

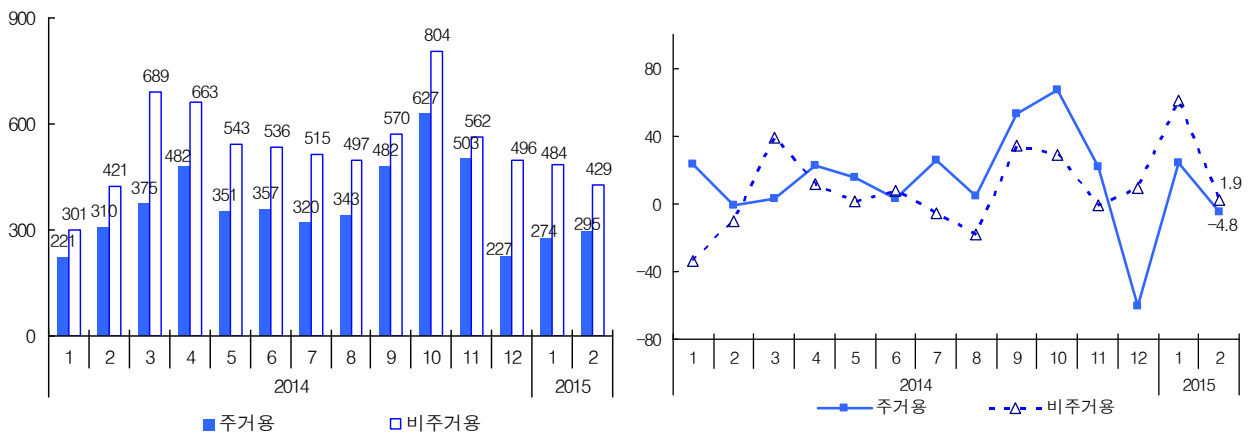
**2015년 2월
건축착공
전년 동월 대비
0.9% 감소**

- 2015년 2월 건축착공면적은 전년 동월 대비 0.9% 감소한 724.3만㎡ 기록
 - 이로써 건축착공면적은 지난 2015년 1월 45.2% 증가 후 한달만에 다시 감소
- 주거용 건축착공면적 지방의 착공면적 감소로 인해 전년 동월비 4.8% 감소한 294.9만㎡ 기록
 - 수도권이 전년 동월 대비 54.1% 증가한 반면, 지방은 31.7% 감소해 부진
- 비주거용 건축착공면적 전년 동월비 1.9% 증가한 429.4만㎡ 기록
 - 교육·사회용이 1.3% 감소해 부진했으나, 상업용과 공업용이 각각 3.0%, 4.1% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



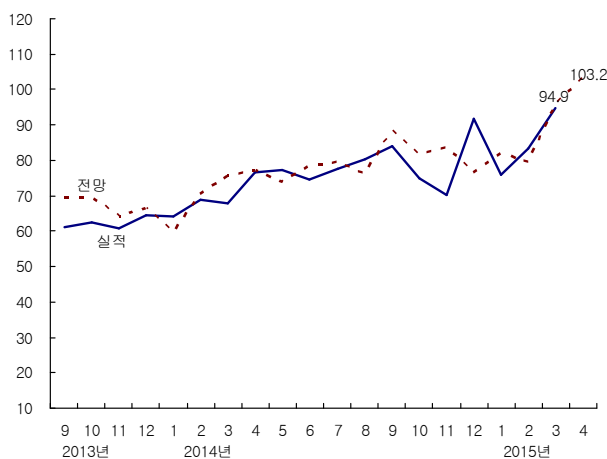
건설기업경기실사지수(CBSI)

2015년 3월
전월대비 11.4p
상승한 94.6 기록

규모별 대형,
중견업체 지수
기준선 상회

- 2015년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 11.4p 상승한 94.6 기록
 - CBSI지수 94.6은 지난 2009년 9월 96.1 이후 5년 6개월 내 최고치
 - 이는 최근 양호한 회복세를 보이는 주택경기가 긍정적 영향을 미친 가운데, 통상 3월에 흑한기가 끝나 발주물량이 늘어나는 계절적 요인도 일부 긍정적 영향을 미친 결과로 판단
- 업체 규모별로 모든 업체 지수 상승한 가운데, 대형과 중견업체 지수 기준선 상회
 - 대형업체 전월비 15.4p 상승한 115.4 기록
 - 중견업체 12.5p 상승한 103.1 기록
 - 중소기업 4.5p 상승한 61.5 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이





II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

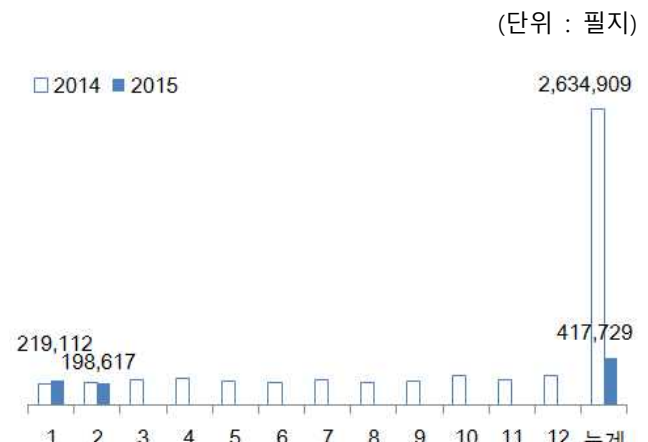
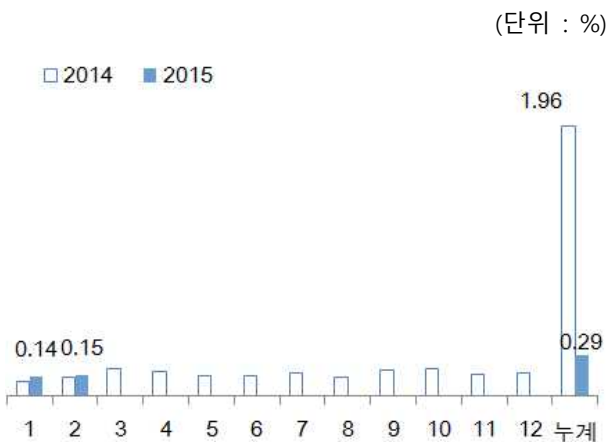
토지가격
제주, 대구
강세 지속

토지거래
전월비 및
전년 동월비
감소

- 2015년 3월 전국 토지가격은 전월비 0.19% 상승, 19개월 연속 상승세 지속됨.
 - 수도권은 서울(0.18%), 인천(0.12%), 경기(0.11%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **서울 강남구 (0.30%), 경기 남양주시(0.29%)**에서 강세
 - 비수도권은 **제주(0.37%), 대구(0.26%)**에서 상대적으로 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 2월 전국 토지 거래량은 19만 8,617필지로 전월비 9.4% 전년 동월비 3.1% 감소함.
 - 거래원인별로는 전년 동월비 분양권(7.1%)을 제외한 모든 거래원인에서 감소한 가운데 판결(-27.5%)이 가장 큰 폭으로 감소함.
 - 거래주체별로는 전년 동월비 법인의 토지 구매가 가장 큰 폭으로 증가(개인 -8.5%, 법인 -19.8%, 기타 -13.6%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

자료 : 온나라부동산포털

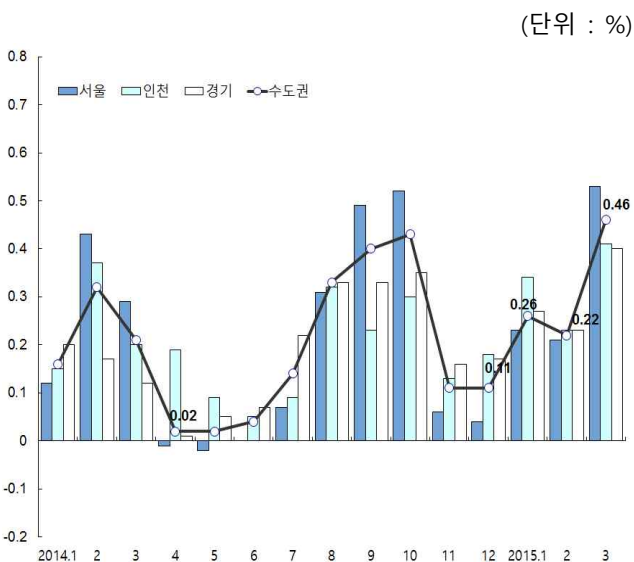
주택시장_수도권

**수도권
아파트 매매가격
소형·재건축 아파트
중심 상승세 지속**

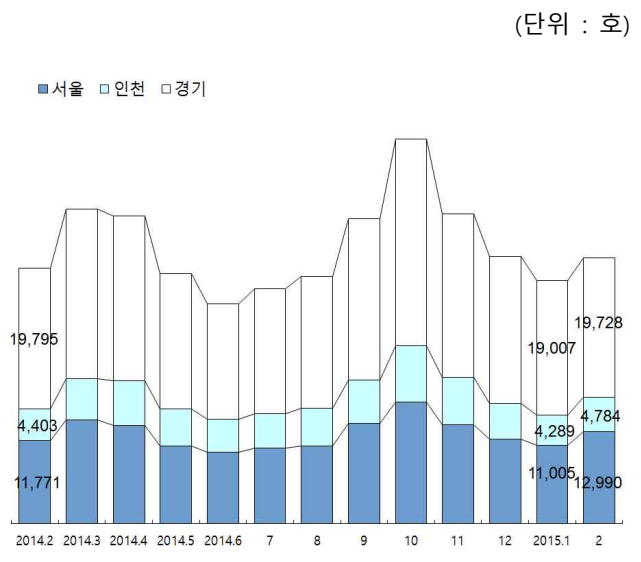
**수도권 거래량
전월비 및 전년
동월비 증가**

- 2015년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.46% 상승
 - 전월비 서울 0.53%, 인천 0.41%, 경기 0.40% 상승
 - 재건축 아파트는 전월비 0.89% 상승
 - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.73%, 중형 0.47%, 대형 0.18%, **재건축아파트 소형 1.32%, 중형 0.76%, 대형 0.78%**)
- 2015년 2월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,502호로 전월비 9.3%, 전년 동월비 4.3% 증가
 - 최근 9년(2006~2014) 2월 평균 대비 36.9% 증가
 - 전월비 서울 18.0%, 인천 11.5%, 경기 3.8% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



주택시장_지방

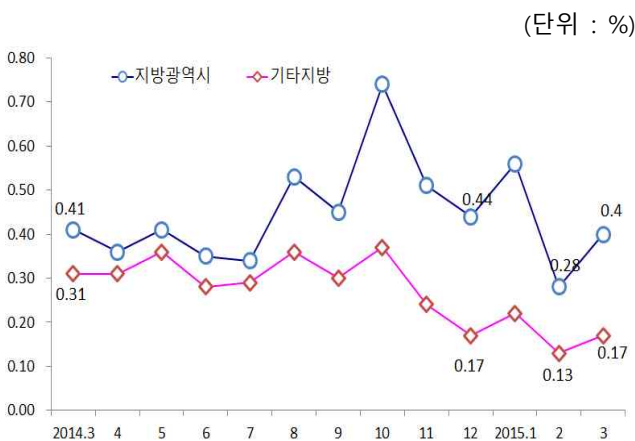
지방광역시 거래량 감소

기타지방 거래량 감소

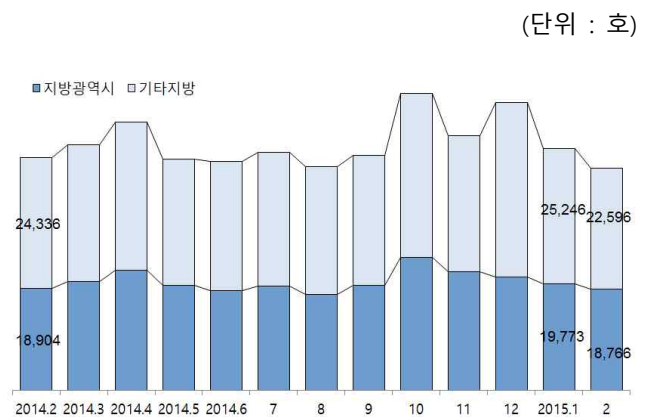
- 2015년 3월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.40% 상승, 상승폭 확대
 - 대전(-0.05%)을 제외한 부산(0.37%), 대구(0.83%), 광주(0.27%), 울산(0.13%) 상승
- 2015년 2월 지방광역시 거래량 1만 8,766호로 전월비 5.1%, 전년 동월비 0.7% 감소
 - 지방광역시 전월비 모두 감소(부산 -3.8%, 대구 -3.5%, 광주 -3.5%, 대전-6.6%, 울산 -13.0%)
- 3월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.17% 상승
 - 경북 경산시(1.00%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.13%)는 가장 크게 하락
- 2월 기타지방 거래량은 2만 2,596호로 전월비 10.5%, 전년 동월비 7.1% 감소
 - 전월비 강원권(12.6%), 전라권(15.7%)만 증가(충청권 -3.4%, 경상권 -23.7%, 제주권 -35.7%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

**2015년 1~2월
인허가
전년 동기 대비
22.6% 증가**

**세종, 충남
증가세**

- 2015년 1~2월 주택건설 인·허가 실적은 6만 6,572호로 전년 동기 대비 22.6% 증가
 - 민간 27.6% 증가, 공공 41.6% 감소함.
- 2월 한 달 실적은 3만 3,301호로 전년 동월 대비 12.1% 증가함.
 - 수도권 8.5%, 기타지방 22.6% 증가, 지방광역시 9.4% 감소함.
 - 전월비로는 0.1% 소폭 증가함.
- 누계 실적 기준으로 수도권 21.4%, 지방광역시 21.0%, 기타지방 24.3% 증가
 - 서울 15.1%, 인천 38.5%, 경기 22.2% 증가함.
 - 대구 15.6%, 울산 73.6% 감소함.
 - 세종(273.3%), 충남(205.2%) 전년 동기 대비 200% 상회함.
 - 반면, 충북(-2.6%), 전남(-81.8%)은 감소함.

[표] 부문별·지역별 2015년 1~2월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2015년 1~2월	66,572	29,643	8,187	28,742	2,310	1,384	186	740	64,262	28,259	8,001	28,002
2014년 1~2월	54,309	24,416	6,764	23,129	3,953	1,744	43	2,166	50,356	22,672	6,721	20,963
전년동월비 증감률	22.6	21.4	21.0	24.3	-41.6	-20.6	332.6	-65.8	27.6	24.6	19.0	33.6

자료 : 국토교통부



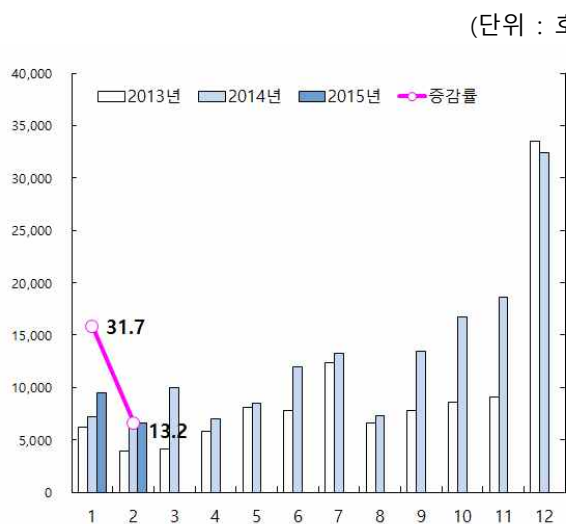
아파트 인·허가

**아파트 인허가
전년 동기 대비
24.9% 증가**

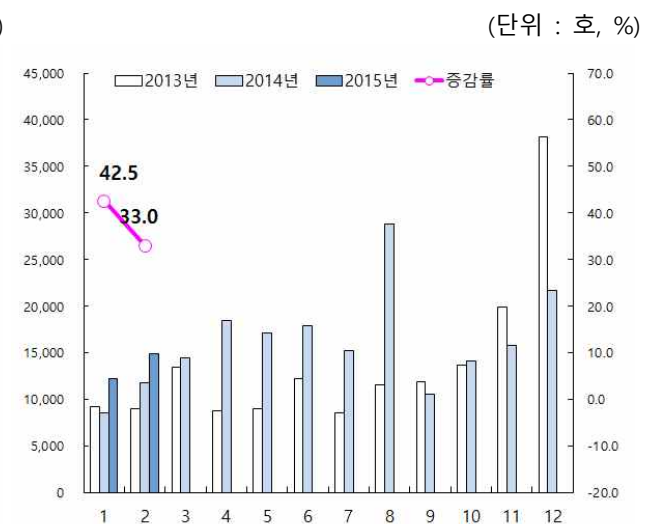
**아파트외
18.6% 증가**

- 1~2월 아파트 인·허가 실적은 4만 3,171호로 전년 동기 대비 24.9% 증가
 - 수도권 13.2%, 지방 33.0% 증가
- 인천, 경기 증가세 지속, 서울은 감소세 지속
 - 인천(30.2%), 경기(19.2%)는 증가세, 서울(-15.2%)은 감소세를 보임.
- 지방광역시 28.5%, 기타지방 34.4% 증가
 - 부산, 대전, 세종, 충남, 전북, 제주는 전년 대비 세 자릿수 이상 증가함.
- 1~2월 아파트외 실적은 2만 3,401호로 전년 동기 대비 18.6% 증가
 - 수도권 32.8%, 지방 3.4% 모두 증가
 - 지방광역시는 부산(43.6%)을 제외한 모두 감소하였으며, 기타지방에서는 세종(-61.0%)이 큰 폭으로 감소함.

[그림] 2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가 [그림] 2015년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가



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

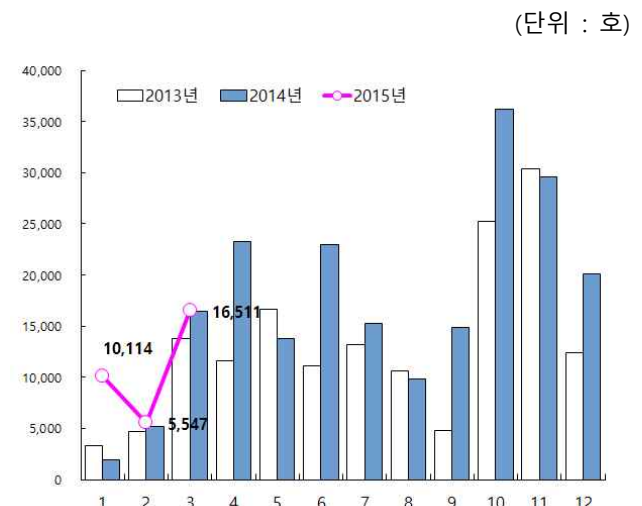
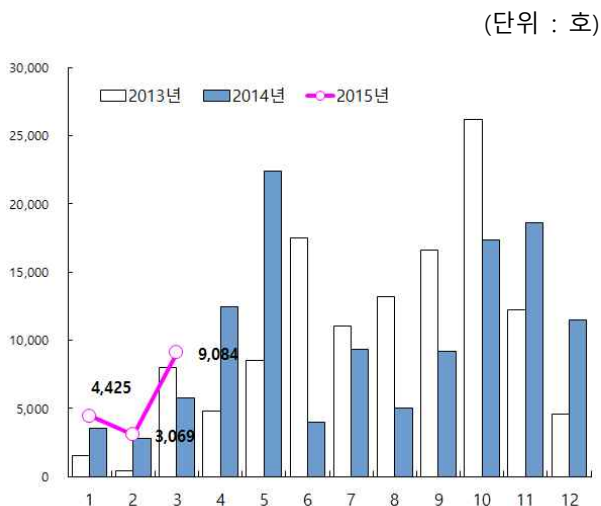
금융위기 이후 3월 분양물량 중 최대치

4월 경기 분양예정물량 집중

- 2015년 3월 아파트 분양은 2만 5,000여 호로 전년 동월비 15.0% 전월비 197.1% 증가
 - 금융위기 이후 **3월 분양물량 중 최대치**임.
 - 수도권은 9,000여 호 분양되어 전년 동월비 57.4%, 전월비 196.0% 증가
 - 지방은 1만 6,000여 호로 전년 동월비 0.2%, 전월비 197.7% 증가
- 강원, 전북, 충남, 제주를 제외한 시도에서 1:1 수준을 넘어선 가운데 광주는 47.5:1 수준을 보임.
- 2015년 4월 예정물량은 7만 8,000여 호로 집계됨. **경기에 분양물량 집중 예정**
 - 광주, 화성, 용인, 하남, 김포, 의정부 등 수도권 외곽 지역 다수가 포진됨.
 - 지난달 분양예정물량의 50%만 분양됨.

[그림] 2015년 3월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2015년 3월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)



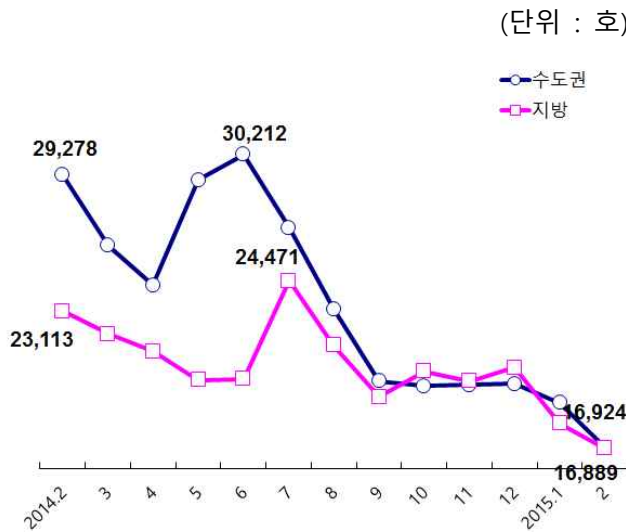
아파트 미분양

**미분양 2개월 연속
3,000호 이상 감소**

**경기
고양시, 시흥시,
김포시 등을
중심으로
감소세 두드러져**

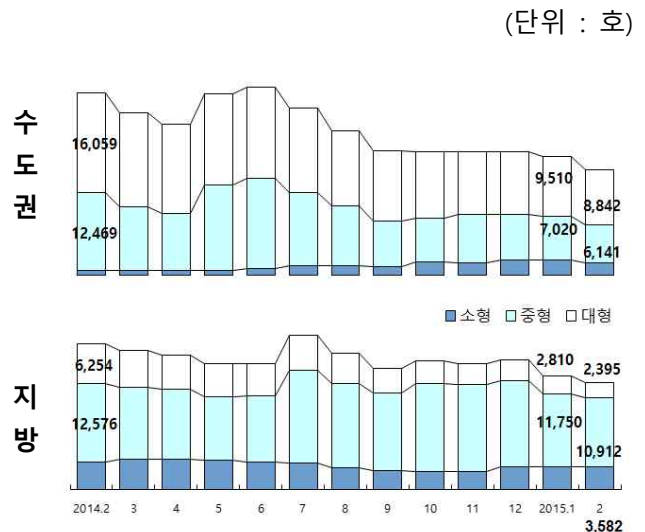
- 2015년 2월 미분양 아파트는 한 달 만에 3,172호가 감소하여 3만 3,813호를 기록함.
 - 수도권에서 2,031호, 지방은 1,141호 감소
 - 준공후 미분양은 891호 감소, 1만 4,460호를 기록 중. 64.0% 수도권에 적체
- 수도권은 모든 규모에서, 지방은 중형과 대형에서 감소함.
 - 수도권은 소형 484호, 중형 879호, 대형 668호 감소함.
 - 지방 중형 838호, 대형 415호 감소, 소형 112호 증가
- 충남(248호)·북(119호), 전북(59호) 증가, 반면 경기(-1,506호) 큰 폭으로 미분양이 감소
 - 고양시(-251호), 시흥시(-340호), 김포시(-329호) 등에서 감소 두드러져

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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



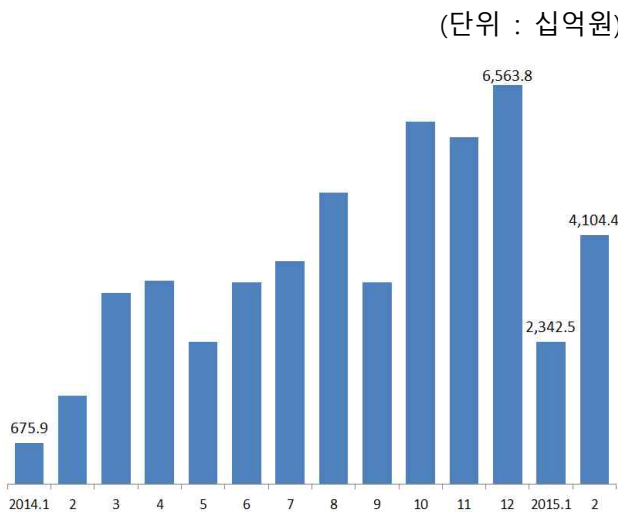
3. 금융시장

**주택담보대출
증가폭
전년 동월 대비
3배 수준**

**주택담보대출 금리
신규취급액 및
잔액 기준 모두
하락**

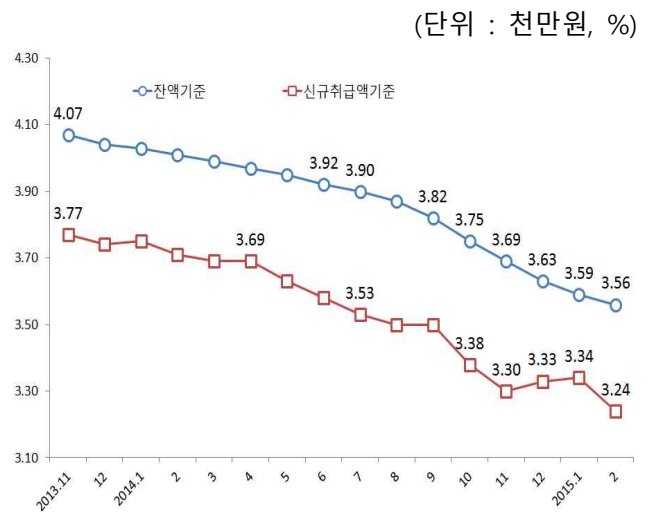
- 2015년 2월 주택담보대출액은 전월비 4.1조 원 증가한 544.1조원 수준을 보임.
 - 예금취급기관에서는 3.8조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.3조원이 증가함.
 - 주택거래량 증가로 주택담보대출도 전년 동월 수준보다 약 3배 증가함.
 - 지난해 2월 감소세를 보였던 주택금융공사 등 기타금융기관에서 증가세를 유지함.
- 2015년 2월 **주택담보대출 금리**는 신규취급액 및 잔액기준 모두 이달 들어 **하락**
 - **신규취급액 기준**은 전월비 0.10%p 하락한 **3.24%**를 보였으며, **잔액 기준**은 0.03%p 하락한 **3.56%** 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

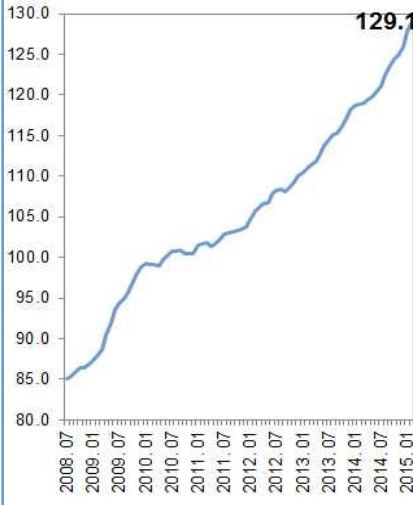
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

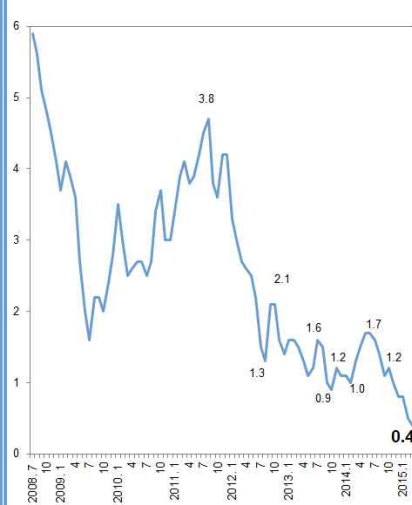
경기선행지수

(2010=100)



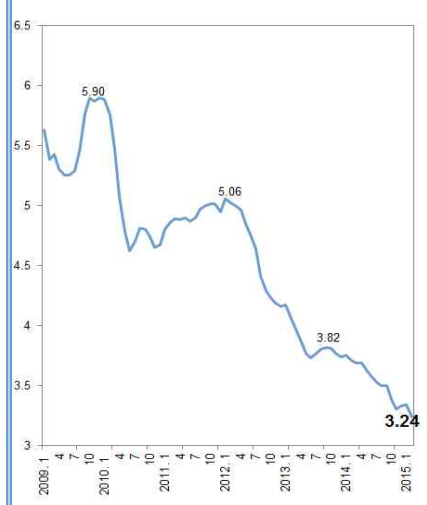
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



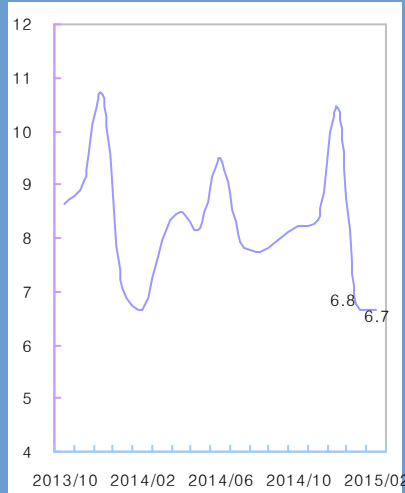
주택담보대출금리

(%)



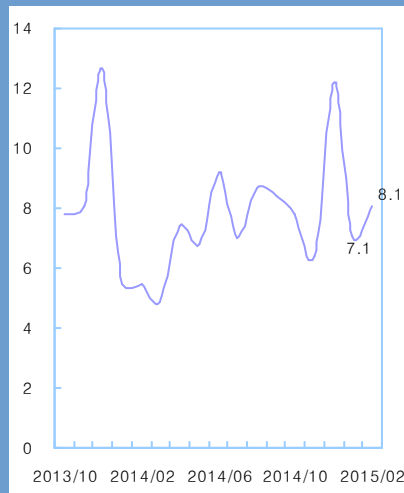
건설기성

(조원)



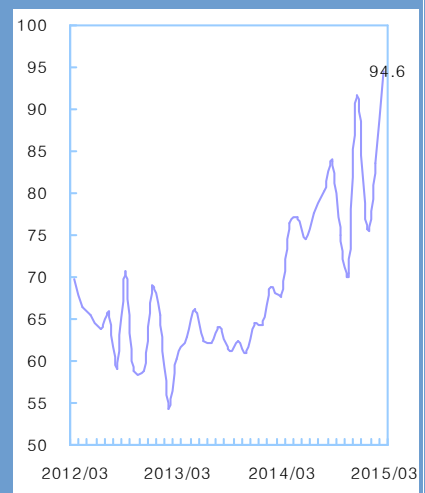
국내건설수주

(조원)



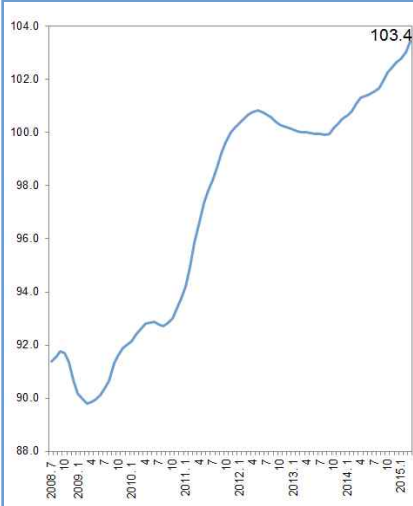
건설경기실사지수

(p)



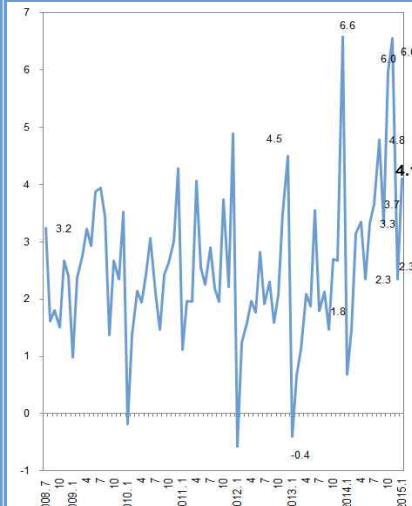
주택가격지수

(2013.3=100)



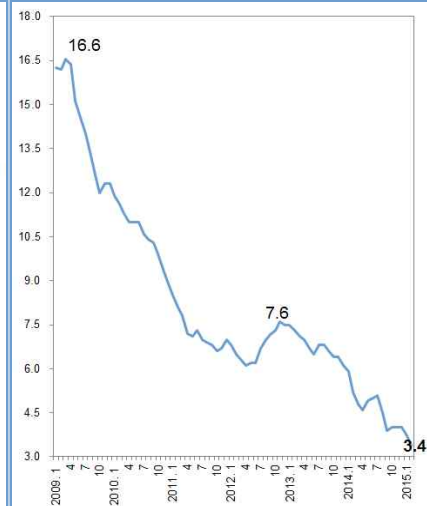
주택담보대출증감액

(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>