



## 월간건설경기동향

# 2015 / 05

### 건설

2015년 3월  
건설수주 88.4% 급등

공공 양호  
민간 매우 양호

3월 건설기성  
1.8% 감소

2015년 4월 CBSI  
3.5p 하락

### 부동산

2015년 3월  
토지가격 0.19% ↑  
대구 강세

2015년 4월 대구  
아파트 매매가격  
1.69% ↑

2015년 1~3월  
인허가 전년 동기비  
27.3% 증가

2015년 3월 미분양  
3개월 연속 감소한  
2만 8,897호

# Content

03 . 04

## I. 건설경기

### 1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2015년 1/4분기 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

: 주택 매매 거래량(2006~2015.3)

### 3. 금융시장

## 건설경기동향 및 전망 TFT

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



I.

# 건설경기



# 1. 선행지표

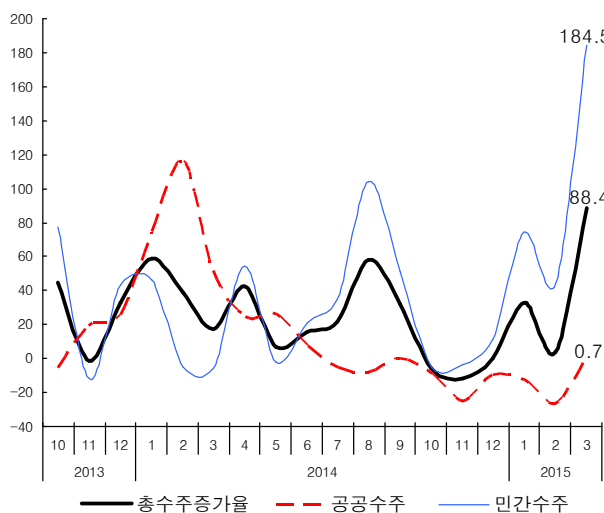
## 수주

**2015년 3월**  
**전년 동월 대비**  
**88.4% 급등**

- 2015년 3월 국내 건설수주는 민간수주의 호조세로 전년 동월비 88.4% 급등한 14.4조원 기록, 3개월 연속 증가
  - 3월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치인 14.4조원 기록
  - 발주자별로 민간이 184.5% 급등, 공공도 0.7% 증가해 6개월 만에 반등
  - 결국, 지난 2015년 1월과 2월 각각, 전년 동월 비 32.7%, 4.0% 증가 이후 3개월 연속 증가세 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

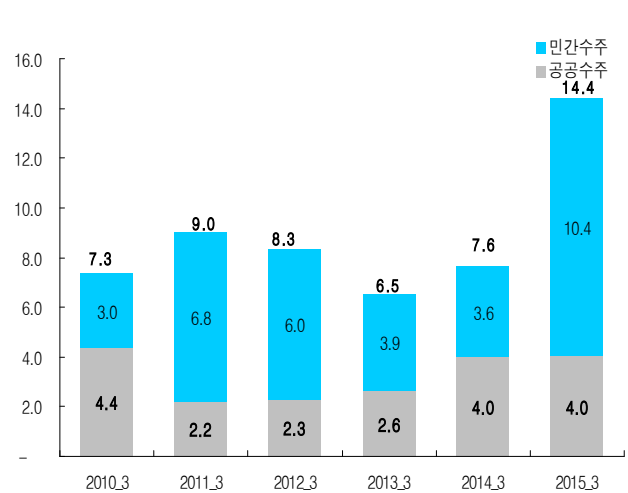
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 3월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

# 수주\_발주자별

**공공 토목 양호  
민간은 모든 공종 호조**

- 공공수주는 토목의 호조로 전년 동월비 0.7% 증가, 5개월 연속 감소세 마감
  - 토목은 전년 동월 대비 7.7% 증가해 5개월 만에 반등, 수주액도 2.9조원으로 3월 실적으로 5년 내 최대치로 양호
  - 주택도 기저효과로 44.2% 증가해 양호
  - 다만, 비주택 건축 27.6% 감소해 부진
- 민간수주는 모든 공종이 호조를 보여 전년 동월비 184.5% 급등, 3월 실적으로 역대 최대치인 10.4조원 기록
  - 토목수주 예년 수준인 1조원 기록, 작년 실적 부진한 기저효과 영향으로 296.7% 급등
  - 주택수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 수주도 양호해 3월 실적으로 역대 최대치인 7.4조원 기록, 342.0% 급등
  - 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 16.6% 증가한 2.0조원으로 양호

[표] 2015년 3월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015. 3월	14.4	4.0	2.9	1.1	0.4	0.8	10.4	1.0	9.4	7.4	2.0
증감률	88.4	0.7	7.7	-13.6	44.2	-27.6	184.5	296.7	176.2	342.0	16.6
2015. 1~3월	31.7	10.1	7.7	2.4	0.5	2.0	21.6	2.3	19.2	13.6	5.6
증감률	41.7	-13.4	-11.9	-17.7	-11.9	-18.9	102.2	111.2	101.2	158.8	30.5

자료 : 대한건설협회



## 수주\_세부 공종별

### 토목 : 도로 및 교량 제외하고 대부분 양호

- 토목 공종의 경우, 도로 및 교량을 제외한 대부분 공종에서 양호한 모습
  - 민간 플랜트 및 공공의 발전 설비 증설로 인해 기계설치와 발전 및 송전, 각각 590.0%, 1,237.9% 급등
  - 도로 및 교량은 43.7% 감소해 부진
  - 철도 및 궤도 서울 도시철도 공사 영향으로 1,021.7% 급등했으며, 토지조성과 항만도 각각 152.6%, 114.4% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	4.7	590.0
도로 및 교량	3.8	-43.7
발전 및 송전	3.7	1,237.9
토지조성	2.9	152.6
항만 및 공항	1.5	114.4
철도 및 궤도	1.0	1,021.7
치산 및 치수	0.9	28.9
조경공사	0.7	129.2

자료 : 통계청

### 건축 : 주택과 사무실 및 점포 양호

- 건축의 경우 주택과 사무실 및 점포가 양호
  - 주택은 공공과 민간의 호조로 전년 동월 대비 290.9% 증가
  - 사무실 및 점포도 48.5% 증가해 양호
  - 반면, 공장 및 창고 수주와 관공서는 각각 11.7%, 21.3% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	63.0	290.9
사무실 및 점포	9.4	48.5
공장 및 창고	3.3	-11.7
관공서 등	2.7	-21.3

자료 : 통계청

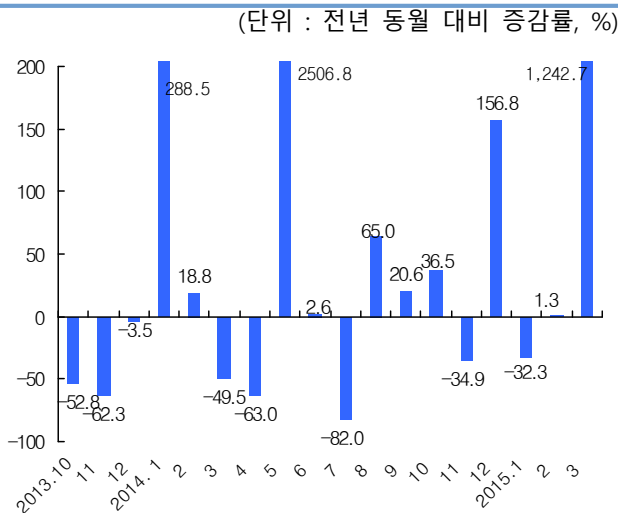
# 수주\_재건축·재개발

**2015년 3월  
재건축·재개발 수주  
전년 동월 대비  
1,242.7% 급등**

- 2015년 3월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 양호해 전년 동월 대비 1,242.7% 급등
  - 수주액 자체도 지난 2009년 12월 5.3조 원 이후 5년 3개월 만에 최대치인 3.2조 원을 기록한데다, 작년 3월 수주가 부진한 기저효과도 함께 영향을 미침
- 재건축 수주는 서울 내 수주가 양호해 전년 동월 대비 4,924.5% 급등, 월간 실적으로는 10년 내 최대치인 2.4조원을 기록
- 재개발 수주 또한 부산에서 수주가 증가해 2년 11개월 만에 최대치인 8,700억 원을 기록, 전년 동월 대비 347.6% 급등

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2015년 3월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015. 3	4,924.5	347.6	1,242.7
2015. 1~3	481.1	8.6	154.6

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원



# 건축허가

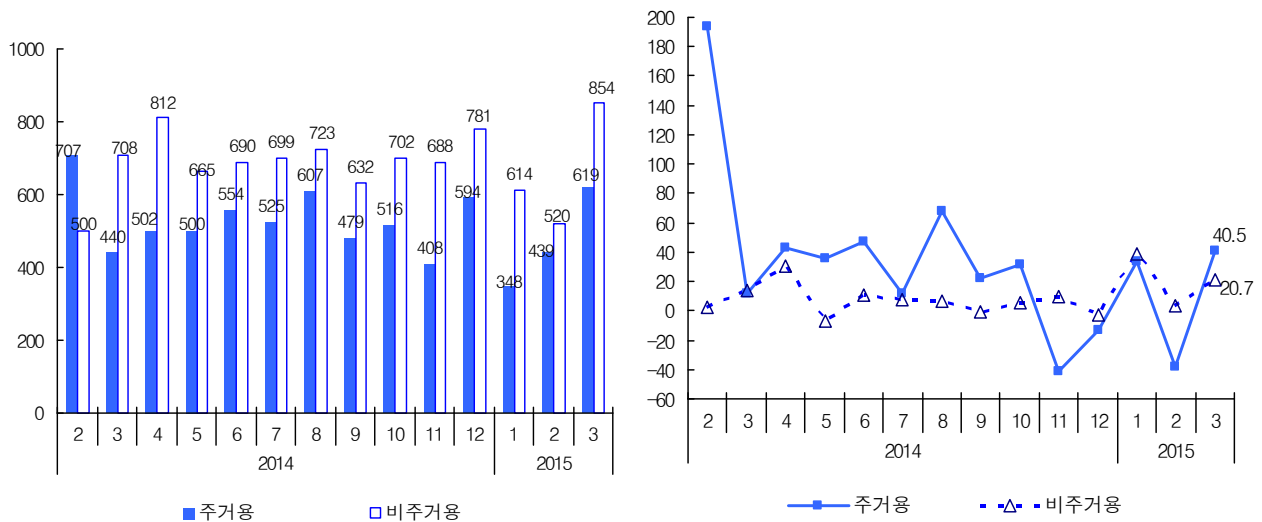
## 2015년 3월 건축허가 전년 동월 대비 28.3% 증가

- 2015년 3월 건축허가면적은 전년 동월 대비 28.3% 증가한 1,472.8만㎡ 기록, 자료가 확보된 지난 1990년 이후 3월 실적으로 최대치 기록
- 주거용 건축허가면적 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월비 40.5% 증가
  - 3월 실적으로는 역대 최대치인 618.9만㎡ 기록
  - 수도권 85.1% 증가해 양호, 지방도 11.4% 증가
- 비주거용 건축허가면적 전년 동월비 20.7% 증가
  - 공업용이 16.0% 감소했으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 50.7%, 17.2% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부







## 2. 동행지표

### 건설기성

**2015년 3월  
건설기성  
전년 동월 대비 1.8%  
감소**

- 2015년 3월 건설기성, 공공의 부진으로 전년 동월 대비 1.8% 감소
  - 이로서 건설기성은 지난 2월 0.2% 증가한 이후 한달만에 다시 감소
  - 민간은 0.7% 증가해 4개월 연속 증가, 공공은 5.7% 감소해 12개월 연속 감소
- 공종별로 주거용 건축과, 플랜트를 제외하고 모두 부진
  - 공종별로 건축기성의 경우 비주거용이 전년 동월 대비 2.0% 감소해 부진했으나, 주거용이 2.2% 증가해 양호
  - 토목의 경우 플랜트(+0.6%)는 양호했으나, 일반토목과 전기기계 각각 0.7%, 31.1% 감소해 부진

[표] 2015년 3월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2015. 3월	7,812.1	4,979.9	2,942.6	2,037.3	2,832.2	1,665.9	333.2	796.5	2,474.9	5,024.5
증감률	-1.8	0.4	2.2	-2.0	-5.4	-0.7	-31.1	0.6	-5.7	0.7
2015.1~3월	21,264.9	13,526.7	7,973.8	5,552.9	7,738.2	4,297.4	1,053.7	2,298.0	6,559.4	13,958.1
증감률	-1.9	0.2	3.4	-4.1	-5.3	-0.5	-26.1	0.1	-8.2	2.1

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.  
자료 : 통계청

# 건축착공

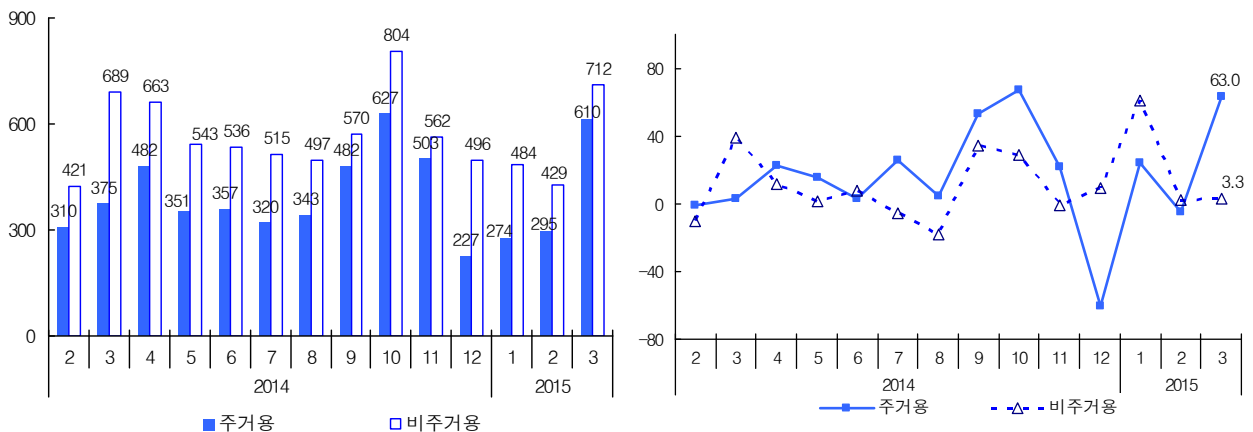
## 2015년 3월 건축착공 전년 동월 대비 24.3% 증가

- 2015년 3월 건축착공면적은 전년 동월 대비 24.3% 증가한 1,322.2만㎡ 기록
  - 3월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치로 매우 양호
- 주거용 건축착공면적, 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월비 63.0% 증가, 3월 실적으로 2000년 이후 최대치인 610.4만㎡ 기록
  - 수도권이 전년 동월 대비 172.0% 급등, 지방도 23.0% 증가
- 비주거용 건축착공면적 전년 동월비 3.3% 증가한 711.8만㎡ 기록
  - 교육·사회용과 상업용과 공업용이 각각 2.7%, 5.4%, 4.6% 감소해 부진했으나, 기타가 44.7% 증가

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



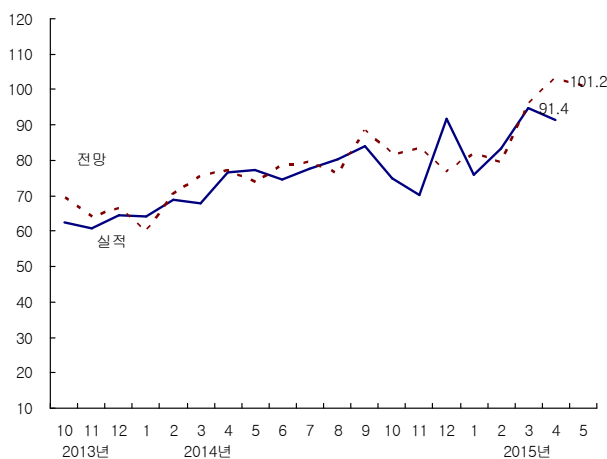
# 건설기업경기실사지수(CBSI)

**2015년 4월**  
**전월대비 3.5p**  
**하락한 91.4 기록**

**규모별 대형,**  
**중견업체 지수**  
**하락**

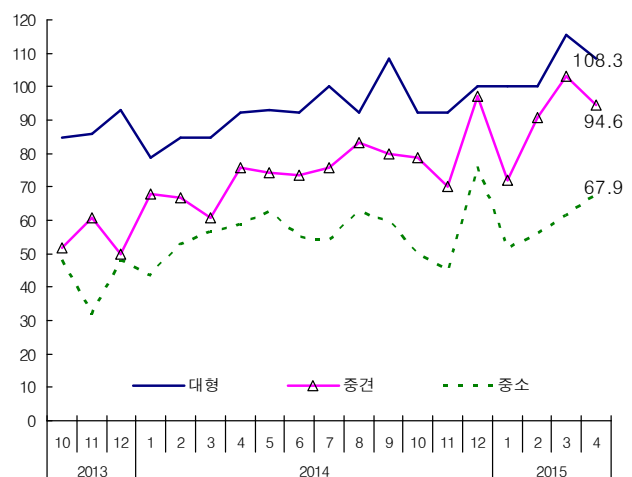
- 2015년 4월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 3.5p 하락한 91.4 기록
  - CBSI지수 지난 3월 94.6로 5년 6개월 내 최고치 기록한 이후 4월에 통계적 반락 효과로 소폭 하락
  - 4월 CBSI 수치 자체는 91.4로 작년 12월 91.7, 올해 3월 94.9를 제외하면, 2009년 9월의 96.1 이후 최고치여서 여전히 비교적 양호
- 업체 규모별로 대형과 중견 하락, 중소는 상승
  - 대형업체 전월비 7.1p 하락한 108.3 기록
  - 중견업체 8.5p 하락한 94.6 기록
  - 중소기업 6.4p 상승한 67.9 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



# II.

# 부동산경기



# 1. 가격 및 거래시장

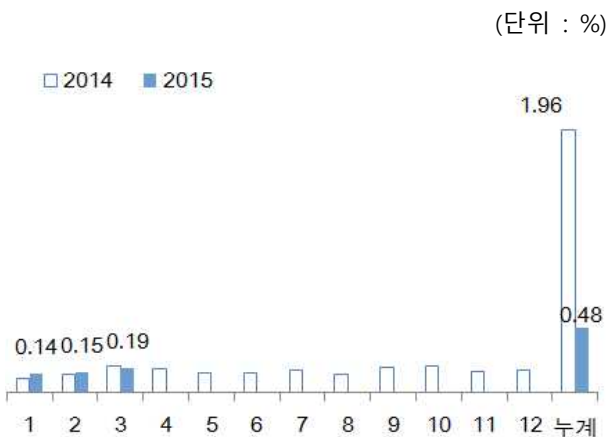
## 토지시장

토지가격  
대구  
강세 지속

토지거래  
매매 및 분양권,  
개인 구매 증가

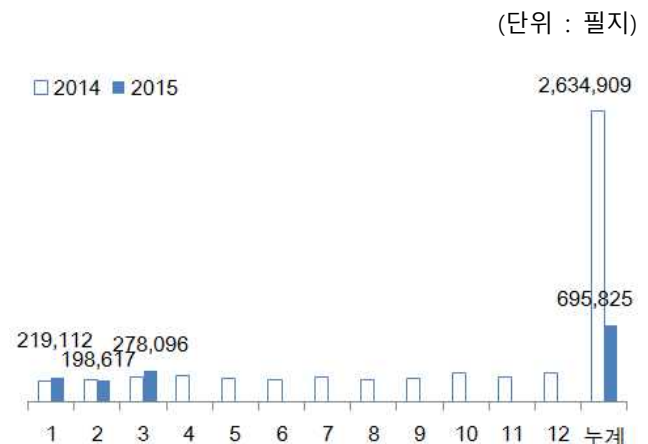
- 2015년 3월 전국 토지가격은 전월비 0.19% 상승, 19개월 연속 상승세 지속됨.
  - 수도권은 서울(0.21%), 인천(0.13%), 경기(0.13%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **경기 하남시(0.41%), 서울 강남구(0.34%)에서 강세**
  - 비수도권은 **대구(0.33%)**에서 상대적으로 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 3월 전국 토지 거래량은 27만 8,096필지로 전월비 40.0% 전년 동월비 22.4% 증가함.
  - 거래원인별로는 모든 거래원인에서 전월비 증가한 가운데 매매(40.9%) 및 분양권(33.7%) 거래가 큰 폭으로 증가함.
  - 거래주체별로는 전월비 개인의 토지구매가 큰 폭으로 증가(개인 41.1%, 법인 27.5%, 기타 28.8%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

# 주택시장\_수도권

## 수도권 매매가격

### 일반아파트

상승폭 확대,

재건축 아파트

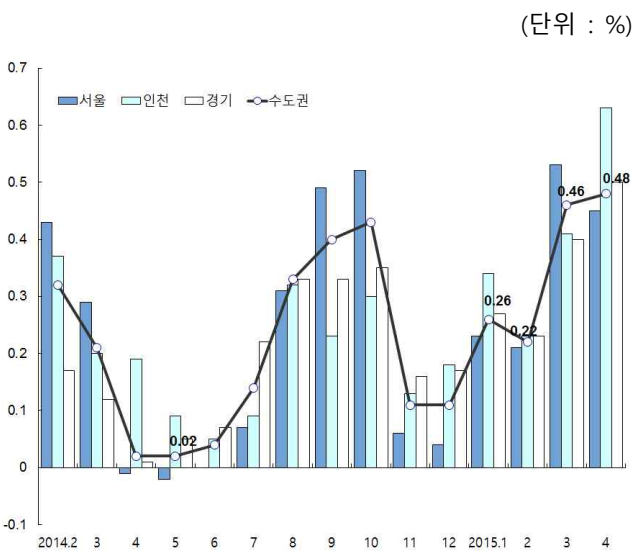
상승폭 둔화

## 수도권 거래량

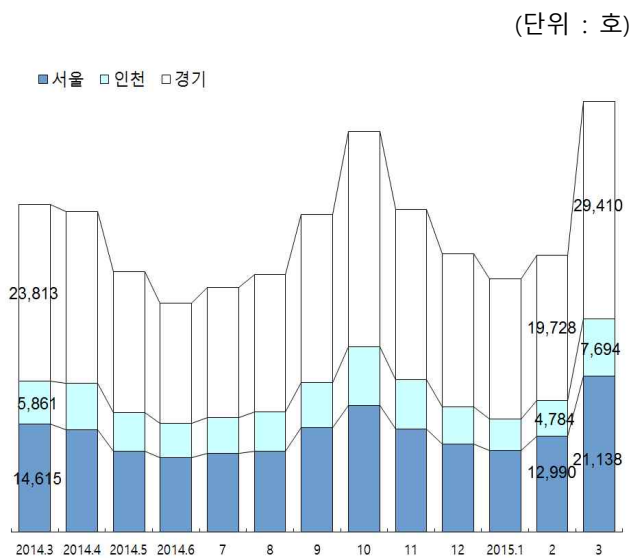
급증

- 2015년 4월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.48% 상승
  - 전월비 서울 0.45%, 인천 0.63%, 경기 0.50% 상승
  - 재건축 아파트는 전월비 0.72% 상승
  - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.78%, 중형 0.51%, 대형 0.22%, 재건축아파트 소형 0.87%, 중형 0.68%, 대형 0.67%)
- 2015년 3월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 8,242호로 전월비 55.3%, 전년 동월비 31.5% 증가
  - 최근 9년(2006~2014) 3월 평균 대비 55.8% 증가
  - 전월비 서울 62.7%, 인천 60.8%, 경기 49.1% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



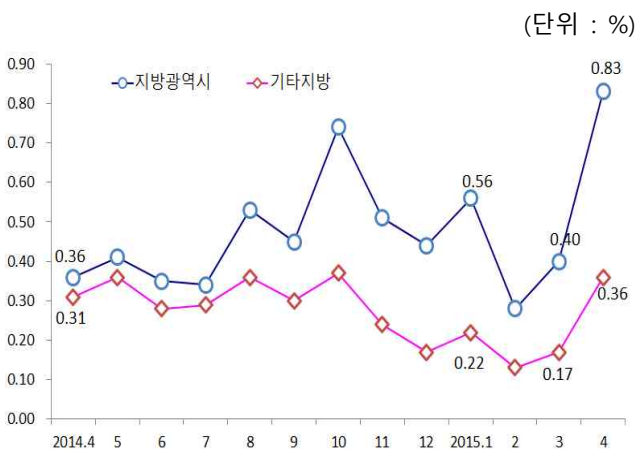
# 주택시장\_지방

## 지방광역시 대구 아파트 매매가격 다시 급등

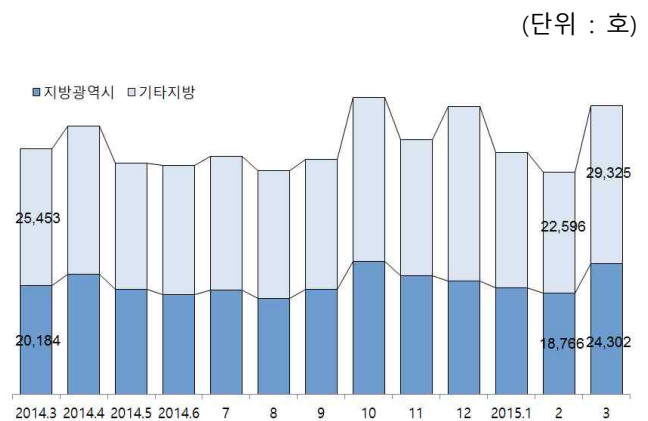
- 2015년 4월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.83% 상승, 상승폭 확대
  - 대전(-0.09%)을 제외한 부산(0.65%), 대구(1.69%), 광주(0.54%), 울산(0.74%) 상승
- 2015년 3월 지방광역시 거래량 2만 4,302호로 전월비 29.5%, 전년 동월비 20.4% 증가
  - 지방광역시 전월비 모두 증가(부산 28.3%, 대구 32.4%, 광주 29.9%, 대전 27.2%, 울산 29.6%)
- 4월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.36% 상승
  - 제주 서귀포시(3.08%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 계룡시(-0.45%)는 지난달에 이어 가장 크게 하락
- 3월 기타지방 거래량은 2만 9,325호로 전월비 29.8%, 전년 동월비 15.2% 증가
  - 전월비 모두 증가(강원권 40.5%, 충청권 32.3%, 전라권 19.1%, 경상권 34.1%, 제주권 7.4%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



## 2. 공급시장

### 주택 인·허가

**2015년 1~3월  
인허가  
전년 동기 대비  
27.3% 증가**

**서울, 경기, 대전  
증가**

- 2015년 1~3월 주택건설 인·허가 실적은 11만 8,772호로 전년 동기 대비 27.3% 증가
  - 민간 26.8%, 공공 39.7% 증가함.
- 3월 한 달 실적은 5만 2,200호로 전년 동월 대비 34.0% 증가함.
  - 수도권 81.5%, 지방광역시 31.5% 증가, 기타지방 12.6% 감소함.
  - 전월비로는 56.8% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 46.4%, 지방광역시 24.9%, 기타지방 8.4% 증가
  - 서울 42.0%, 인천 19.3%, 경기 51.6% 증가함.
  - 지방광역시 중 대전(376.2%)이 높은 증가율을 보인 가운데 울산은 68.7% 감소함.
  - 세종(50.8%), 충남(100.1%) 경북(65.6%), 경남(3.3%), 제주(49.9%)는 증가한 가운데 그 외 지역은 감소함.

[표] 부문별·지역별 2015년 1~3월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2015년 1~3월	118,772	61,288	13,342	44,142	5,586	1,845	276	3,465	113,186	59,443	13,066	40,677
2014년 1~3월	93,278	41,854	10,684	40,740	3,998	1,744	109	2,145	89,280	40,110	10,575	38,595
전년동월비 증감률	27.3	46.4	24.9	8.4	39.7	5.8	153.2	61.5	26.8	48.2	23.6	5.4

자료 : 국토교통부



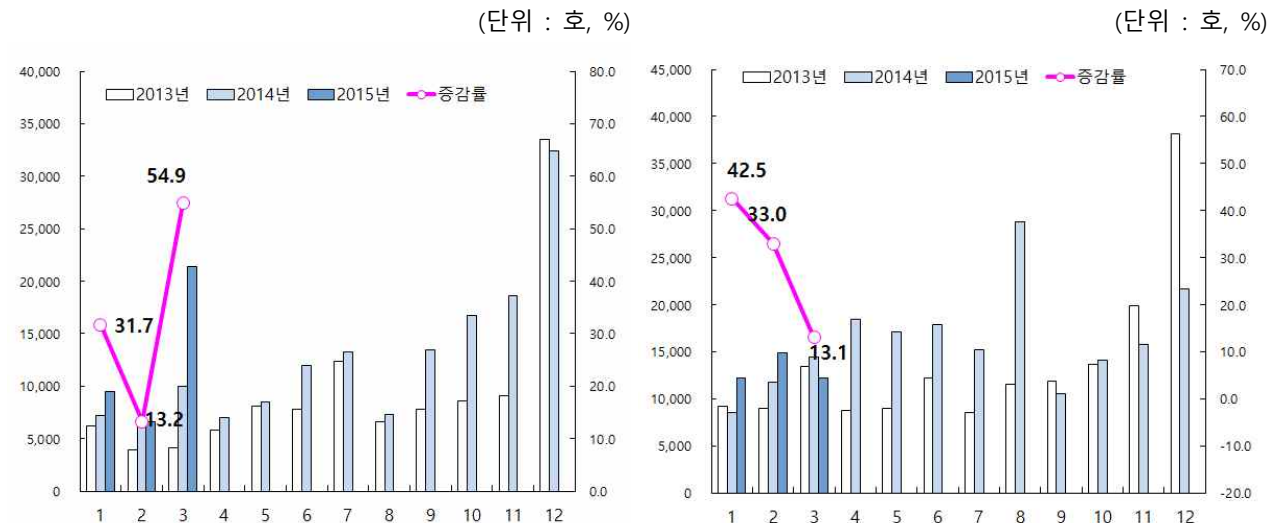
# 아파트 인·허가

**아파트 인허가  
서울, 경기, 대전을  
중심으로  
전년 동기 대비  
30.2% 증가**

**아파트외  
22.4% 증가**

- 1~3월 아파트 인·허가 실적은 7만 6,724호로 전년 동기 대비 30.2% 증가
  - 수도권 54.9%, 지방 13.1% 증가
- 서울, 경기 중심으로 증가세 지속
  - 서울 55.6%, 인천 5.5%, 경기 61.0% 전년 동기 대비 증가함.
- 지방광역시 34.4%, 기타지방 7.3% 증가
  - 부산(109.7%), 대전(1,167.4%)은 전년 동기 대비 세 자릿수 이상 증가함.
- 1~3월 아파트외 실적은 4만 2,048호로 전년 동기 대비 22.4% 증가
  - 수도권 34.9%, 지방 9.1% 모두 증가
  - 지방광역시는 부산(47.2%)을 제외한 모두 감소, 기타지방에서는 세종(-55.9%), 전북(-7.9%), 전남(-0.2%) 감소함.

[그림] 2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인허가 [그림] 2015년 지방 월간 및 누계 아파트 인허가



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

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

# 아파트 분양

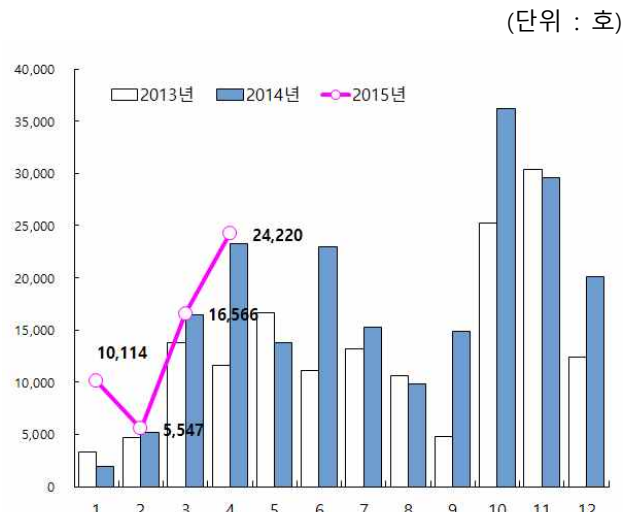
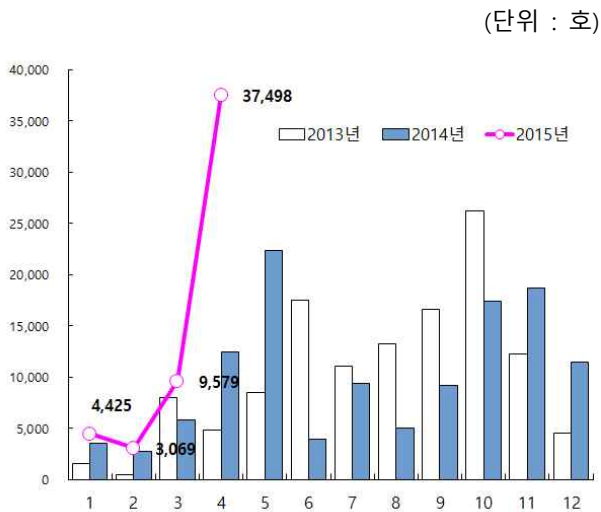
전월에 이어  
금융위기 이후  
4월 분양물량 중  
최대치

4월 경기  
분양예정물량 집중

- 2015년 4월 아파트 분양은 6만 2,000여 호로 전년 동월비 72.9% 전월비 136.1% 증가
  - 지난달에 이어 4월에도 금융위기 이후 4월 **분양물량 중 최대치**임.
  - 수도권은 4만 7,000여 호 분양되어 전년 동월비 200.7%, 전월비 291.5% 증가
  - 지방은 2만 4,000여 호로 전년 동월비 4.3%, 전월비 46.2% 증가
- 강원, 전남, 충북을 제외한 시도에서 1:1 수준을 넘어선 가운데 울산(176.3:1), 부산(62.3:1), 광주(70.2:1), 대구(44.6:1)에서 높은 경쟁률을 보임.
- 2015년 5월 예정물량은 8만 4,000여 호로 집계됨. 전국 분양물량의 50% **경기에 예정**
  - 광주, 김포, 화성, 시흥은 4,000호가 넘는 물량이 예정됨.
  - 4월 분양예정물량의 78.9%가 분양됨.

[그림] 2015년 4월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2015년 4월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)



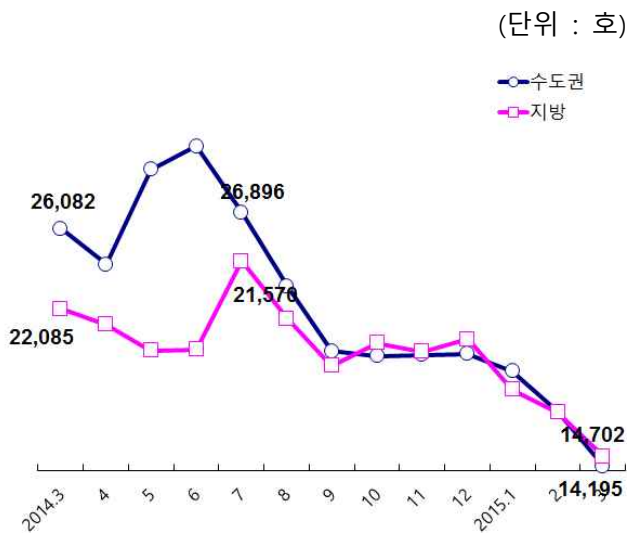
# 아파트 미분양

**미분양, 분양물량  
증가에도 불구하고  
감소세 지속**

**경기 고양시  
감소세 두드러져**

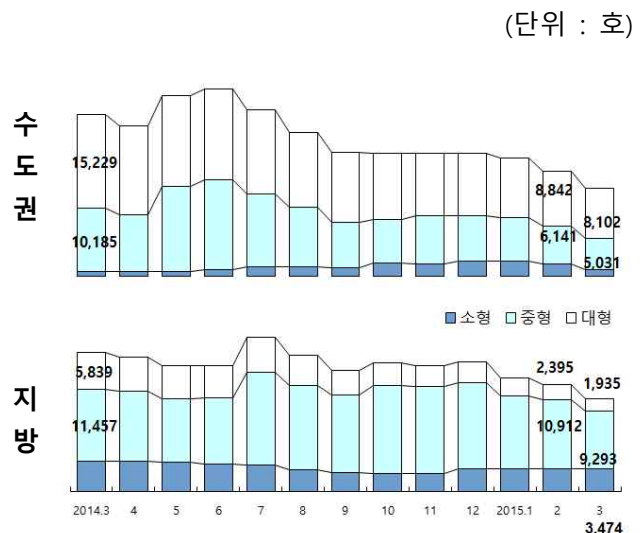
- 2015년 3월 미분양 아파트는 한 달 만에 4,916호가 감소하여 2만 8,897호를 기록함.
  - 수도권에서 2,729호, 지방은 2,187호 감소
  - 준공후 미분양은 953호 감소, 1만 3,507호를 기록 중. 64.1% 수도권에 적체
- 수도권과 지방 모두 모든 규모에서 감소함.
  - 수도권은 소형 879호, 중형 1,110호, 대형 740호 감소함.
  - 지방 소형 108호, 중형 1,619호, 대형 460호 감소함.
- 대전(54호)을 제외한 모든 지역에서 미분양물량이 감소한 가운데 경기(-2,410호)에서 큰 폭으로 감소함.
  - 양주시(-551호), 고양시(-391호), 오산시(-327호), 평택시(-307호) 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

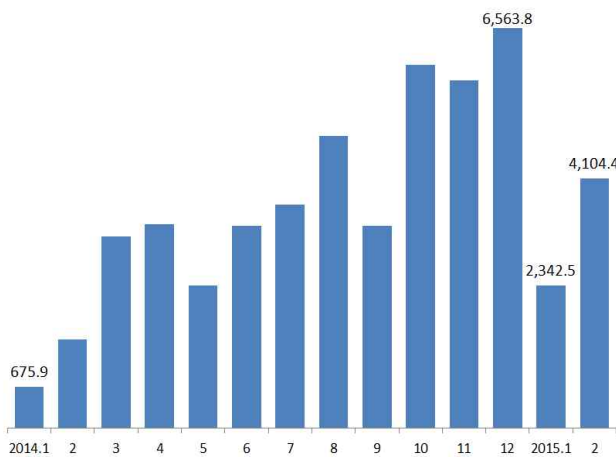
주택거래 증가와 더불어  
주택담보대출  
증가폭도 확대

주택담보대출 금리  
신규취급액 전월비  
0.27%p 하락

- 2015년 3월 예금은행 주택담보대출액은 전월비 4.8조원 증가한 418.4조원 수준으로 나타남.
  - 모기지론 양도를 제외하면 4.2조원이 증가하였으며, 374.7조원 수준임.
  - 봄 이사철 수요, 실수요자의 매매 전환 등에 따른 주택거래량 증가와 대출금리 하락 등으로 증가함.
- 2015년 3월 주택담보대출 금리는 신규취급액 및 잔액기준 모두 이달 들어 하락
  - 신규취급액 기준은 전월비 0.27%p 하락한 2.97%를 보였으며, 잔액 기준은 0.08%p 하락한 3.48% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액

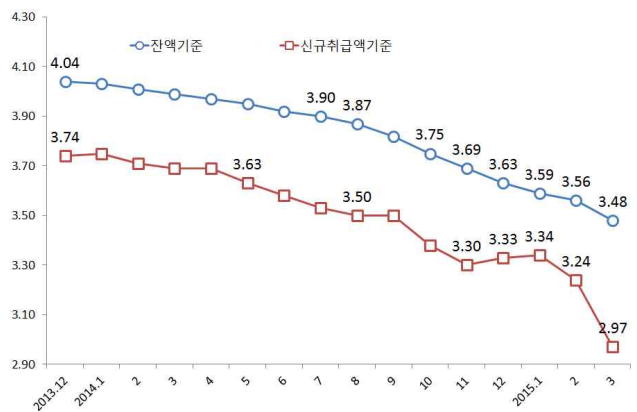
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

[그림] 주택담보대출 금리

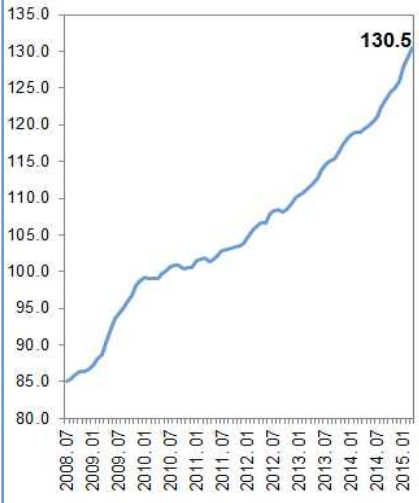
(단위 : 천만원, %)



자료 : 한국은행

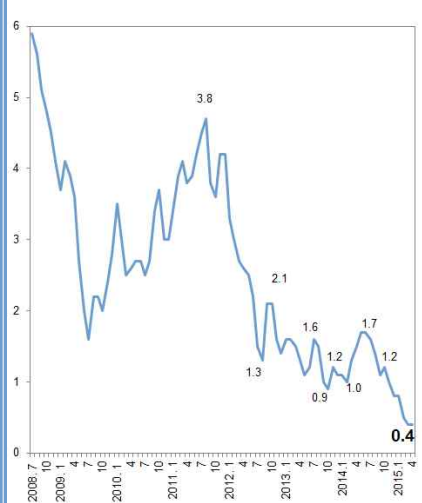
### 경기선행지수

(2010=100)



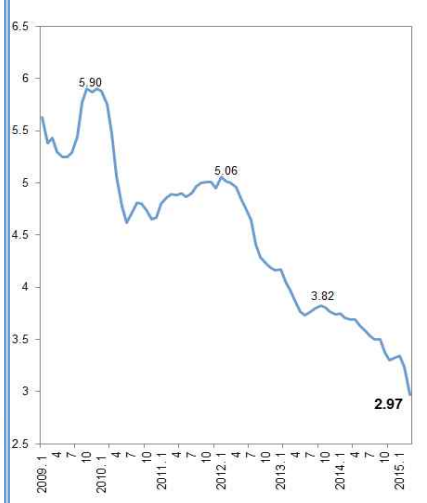
### 소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



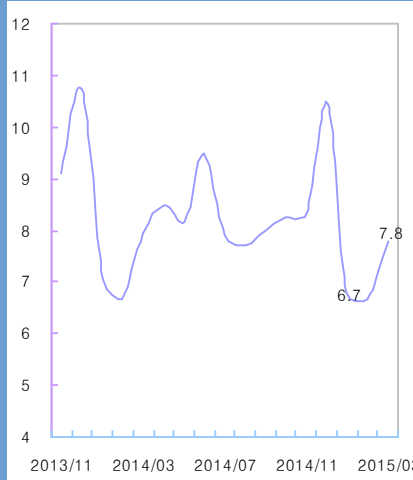
### 주택담보대출금리

(%)



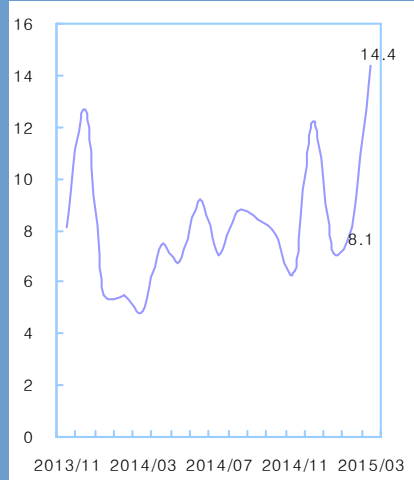
### 건설기성

(조원)



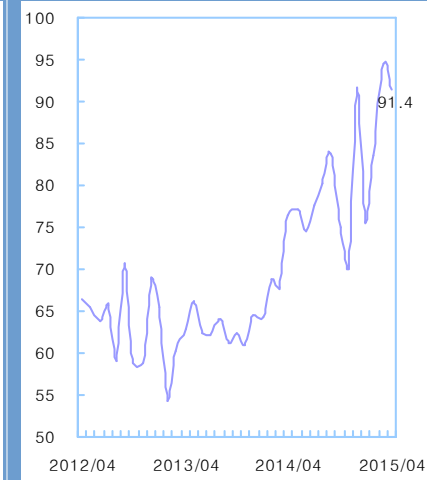
### 국내건설수주

(조원)



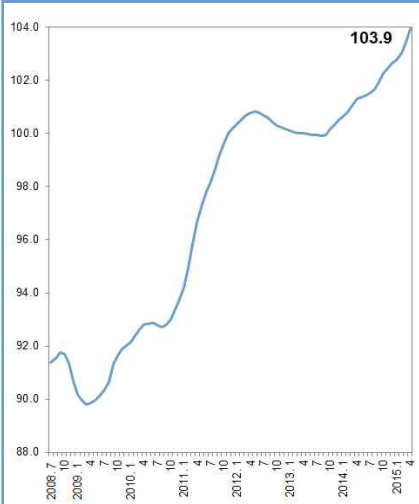
### 건설경기실사지수

(p)



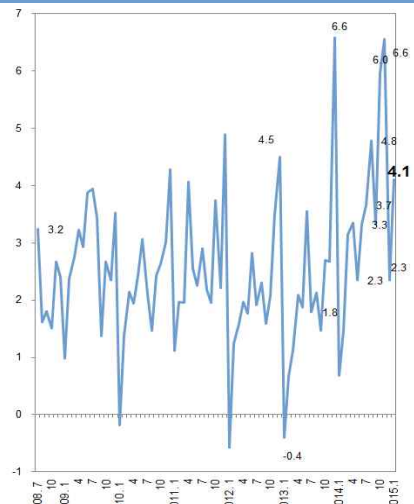
### 주택가격지수

(2013.3=100)



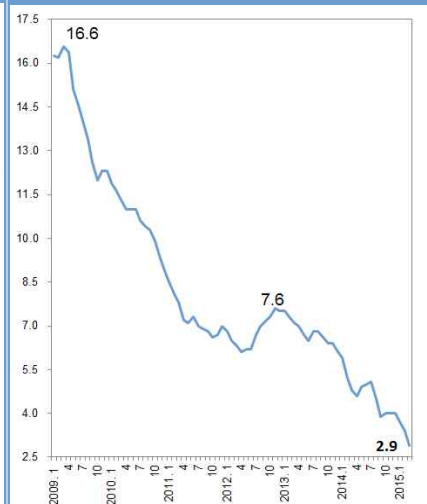
### 주택담보대출증감액

(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>