



월간건설경기동향

2016 / 02

건설

2015년 12월
건설수주
13.4% 증가

공공 부진
민간 양호

12월 건설기성
10.7% 증가

2016년 1월 CBSI
전월 대비 13.2p
하락

부동산

2015년 12월
토지가격 0.25% ↑

2016년 1월
아파트 매매가격
수도권 포함세

2015년
주택건설 인허가
76만 5,328호

2015년 12월 미분양
1만 1,788호 증가한
6만 1,512호

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2015년 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

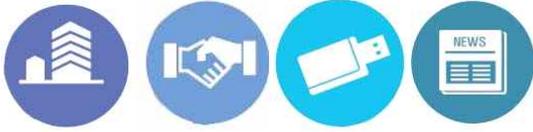
이슈분석

: 2015년 주택인허가실적

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

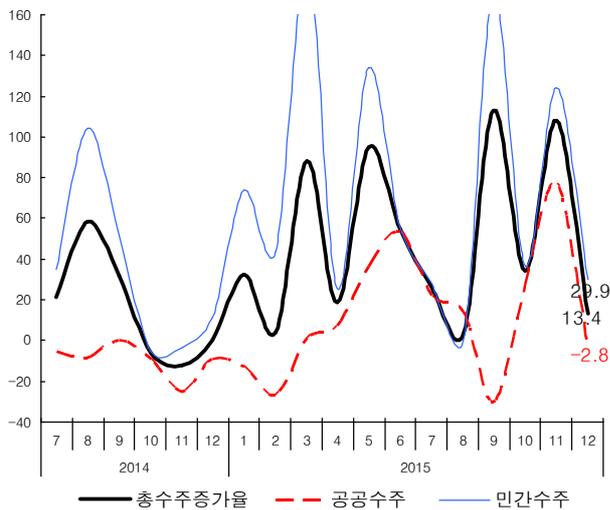
수주

2015년 12월
전년 동월 대비
13.4% 증가

- 2015년 12월 국내 건설수주는 민간의 호조에 힘입어 전년 동월비 13.4% 증가한 16.3조원 기록, 12개월 연속 증가
- 16.3조원은 12월 실적으로는 지난 2011년 12월 18.5조원 이후 4년 내 최대치
- 발주자별로 공공이 전년 동월비 2.8% 감소했으나, 민간이 29.9% 증가
- 지난 2015년 1월부터 12개월 연속 증가세를 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

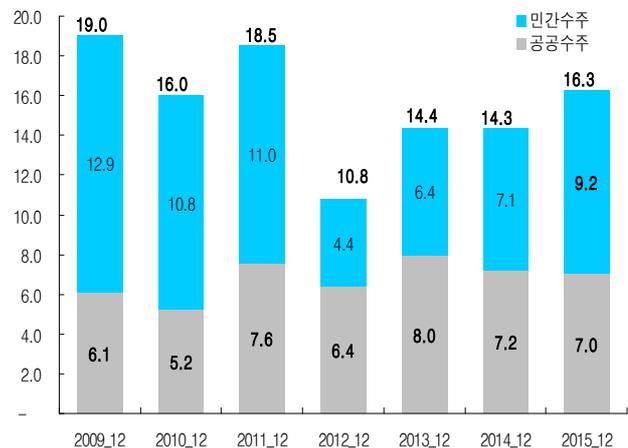
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 12월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공 3개월 만에 감소

민간 12개월 연속 증가세 지속

- 공공수주는 건축 수주가 부진해 12월 실적으로는 3년 내 최저치인 7.0조원을 기록, 전년 동월비 2.8% 감소
 - 토목은 공공 도로 및 토지조성 수주 등이 양호해 전년 동월 대비 26.0% 증가한 4.1조원 기록
 - 주택수주는 1.4조원 기록, 전년 동월 대비 32.2% 감소
 - 한편, 비주택 건축수주는 19.6% 감소한 1.6조원 기록, 3개월 연속 감소
- 민간수주는 토목과 비주택 건축이 호조를 보여 전년 동월비 29.9% 증가, 12월 실적으로는 4년 내 최대치인 9.2조원 기록
 - 토목수주는 플랜트 공사가 증가해 전년 동월 대비 126.6% 급등한 2.8조원 기록
 - 주택수주의 경우 전년 동월 대비 29.2% 감소한 3.0조원 기록
 - 비주택 건축수주는 상업용 건물 수주가 호조를 보여 전년 동월 대비 111.6% 급등한 3.5조원 기록

[표] 2015년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015. 12월	16.3	7.0	4.1	3.0	1.4	1.6	9.2	2.8	6.5	3.0	3.5
증감률	13.4	-2.8	26.0	-26.0	-32.2	-19.6	29.9	126.6	9.9	-29.2	111.6
2015. 1~12월	158.0	44.7	30.7	14.1	5.2	8.9	113.3	14.8	98.4	62.5	35.9
증감률	47.0	9.8	25.0	-13.1	-1.8	-18.6	69.7	80.9	68.1	74.5	58.1

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

**토목 : 토지조성
제외하고 대부분
양호**

- 토목 공종의 경우 철도와 상하수도 수주를 제외하고 대부분 증가
 - 도로 및 교량과 발전 및 송전의 경우 12월 실적으로 3~5년 내 최대치를 기록, 각각 91.3%, 46.2% 증가
 - 항만 및 공항 수주는 부산 신항 항만 배후단지 관련 공사로 584.6% 급등, 기계설치는 환경 플랜트 수주의 영향으로 182.5% 증가
 - 토지조성도 산업단지 수주가 증가한 영향으로 335.3% 급등

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	9.7	91.3
발전 및 송전	8.5	46.2
항만 및 공항	7.1	584.6
기계설치	6.6	182.5
토지조성	4.5	335.3
철도 및 궤도	2.3	-68.8
조경공사	1.5	27.8
상하수도	0.9	-18.7

자료 : 통계청

**건축 : 사무실 및
점포 제외하고 모두
부진**

- 건축의 경우 사무실 및 점포 제외하고 모두 부진
 - 사무실 및 점포는 수도권 내 오피스 빌딩 수주가 증가해 223.5% 급등
 - 주택은 공공과 민간 모두 부진해 33.2% 감소, 4개월만에 다시 감소
 - 공장 및 창고는 16.4% 감소해 4개월 연속 감소세 지속, 관공서도 18.0% 감소

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	31.2	-33.2
사무실 및 점포	18.2	223.5
관공서 등	5.6	-18.0
공장 및 창고	2.2	-16.4

자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

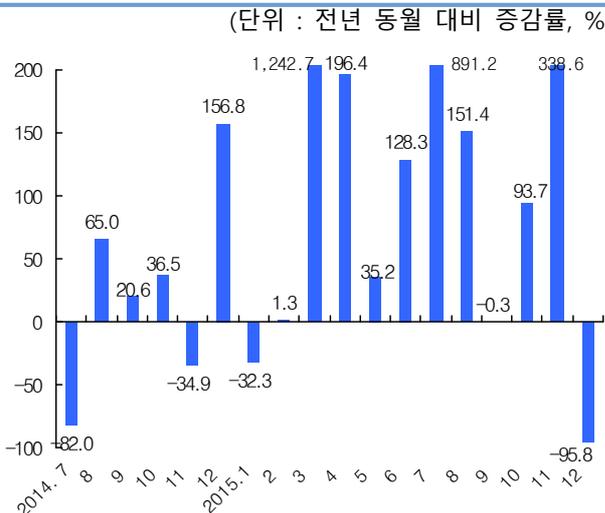
**2015년 12월
재건축·재개발 수주
전년 동월 대비
95.8% 감소**

**2015년
재건축·재개발 수주
전년 대비 88.9%
증가**

- 2015년 12월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 95.8% 감소한 698억원 기록, 2개월 연속 증가세 마감
 - 재건축 수주는 94.6% 감소한 124억원 기록, 재개발 수주는 97.9% 감소해 부진
- 2015년 재건축·재개발 수주는 전년 대비 88.9% 증가, 연간 실적으로 지난 2010년 17.8조원 이후 가장 양호한 15.3조원 기록
 - 재건축 수주는 55.5% 증가, 10년 내 최대치인 7.6조원 기록
 - 재개발 수주는 139.9% 증가, 4년 내 최대치인 7.7조원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2015년 12월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015. 12	-94.6	-97.9	-95.8
2015. 1~12	55.5	139.9	88.9

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

**2015년 12월
건축허가
전년 동월 대비
47.3% 증가**

- 2015년 12월 건축허가면적은 전년 동월 대비 47.3% 증가한 1,850.1만㎡ 기록, 12월 실적으로는 5년 내 최대치
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월비 37.5% 증가, 12월 실적으로는 3년 내 가장 양호한 816.5만㎡ 기록
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월비 32.3% 증가, 12월 실적으로 자료가 취합된 1990년 이후 역대 최대치인 1,033.6만㎡ 기록

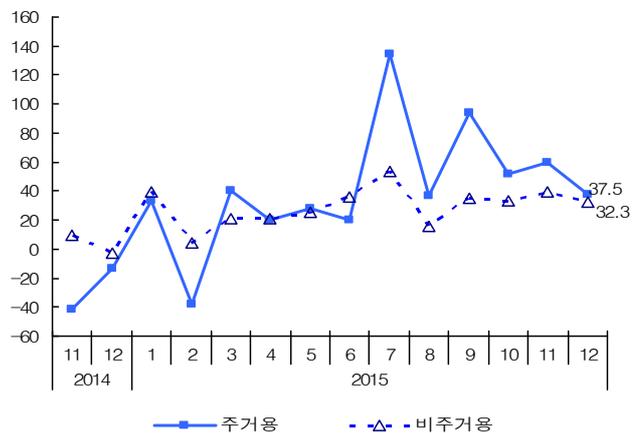
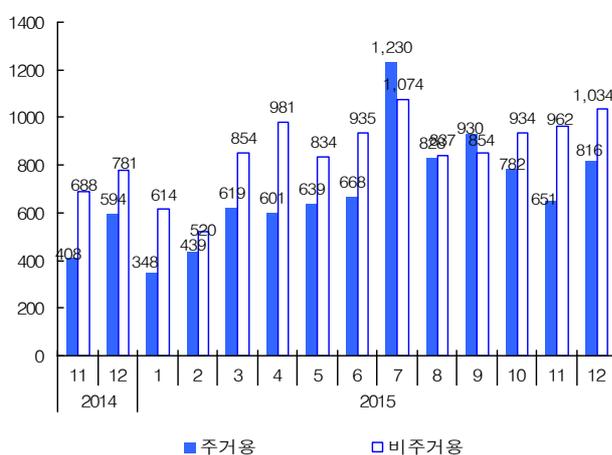
**2015년 건축허가
44.3% 증가
역대 최대**

- 2015년 건축허가면적은 전년 대비 44.3% 증가한 1억 8,984.0만㎡ 기록, 연간 실적으로는 역대 최대치
- 주거용 건축허가면적은 전년비 40.3% 증가한 8,552.0만㎡ 기록
- 비주거용 건축허가면적은 전년비 29.7% 증가한 1억 432.0만㎡ 기록

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



2. 동행지표

건설기성

**2015년 12월
건설기성
전년 동월 대비
10.7% 증가**

**2015년 건설기성
전년 대비 1.3% 증가**

- 2015년 12월 건설기성, 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 10.7% 증가, 5개월 연속 증가
 - 공종별로 주거용과 비주거용 건축 각각 전년 동월비 31.7%, 3.7% 증가해 양호
 - 토목의 경우 일반토목과 전기기계가 양호해 전년 동월 대비 1.2% 증가
- 2015년 건설기성은 주거용 건축의 호조로 전년 대비 1.3% 증가한 99.7조원 기록
 - 주거용이 전년보다 12.8% 증가한 38.8조원으로 전체 기성 증가 주도, 비주거용 건축은 4.3% 감소
 - 토목의 경우는 일반토목이 2.2% 증가했으나 나머지 공종이 부진해 5.3% 감소

[표] 2015년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2015. 12월	11,552.5	6,926.7	3,971.3	2,955.3	4,625.8	2,933.7	575.9	1,002.8	3,984.4	6,919.4
증감률	10.7	18.1	31.7	3.7	1.2	8.4	7.4	-19.5	7.6	11.7
2015.1~12월	99,748.7	64,449.8	38,809.8	25,639.9	35,298.9	20,782.4	5,052.8	8,809.7	30,615.4	65,000.9
증감률	1.3	5.3	12.8	-4.3	-5.3	2.2	-13.5	-15.2	-4.3	4.2

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

건축착공

**2015년 12월
건축착공
전년 동월 대비
57.8% 증가**

**2015년 건축착공
36.3% 증가
역대 최대**

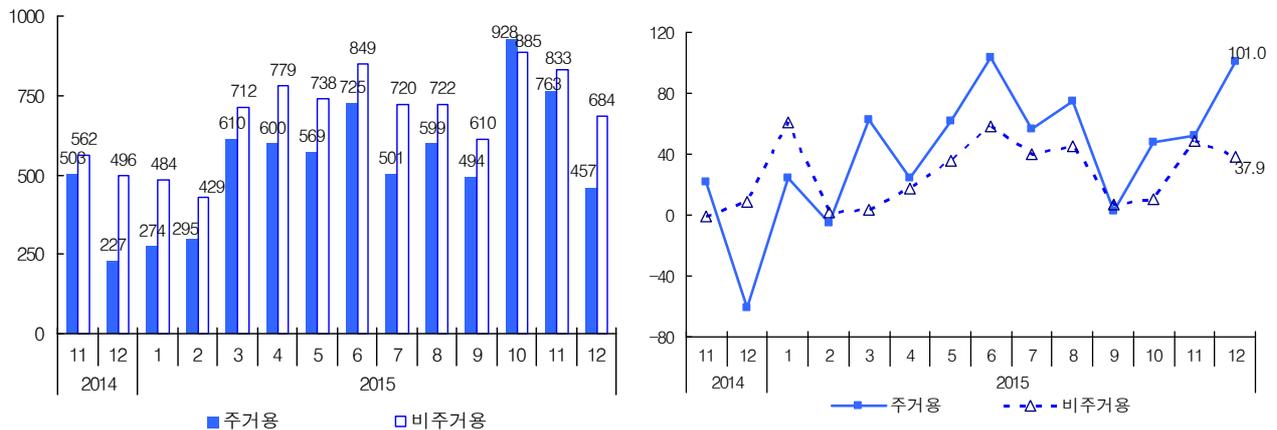
- 2015년 12월 건축착공면적은 전년 동월 대비 57.8% 증가한 1,141.2만㎡ 기록, 12월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치
- 주거용 건축착공면적 전년 동월비 101.0% 급등한 457.3만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적 12월 실적으로 2000년 이후 최대치인 683.9만㎡를 기록해 전년 동월비 37.9% 증가

- 2015년 건축착공면적은 전년비 36.3% 증가, 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치인 1억 5,261.8만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적 전년 동월비 43.6% 증가한 6,816.6만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적 8,445.2만㎡를 기록, 전년 대비 28.0% 증가

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



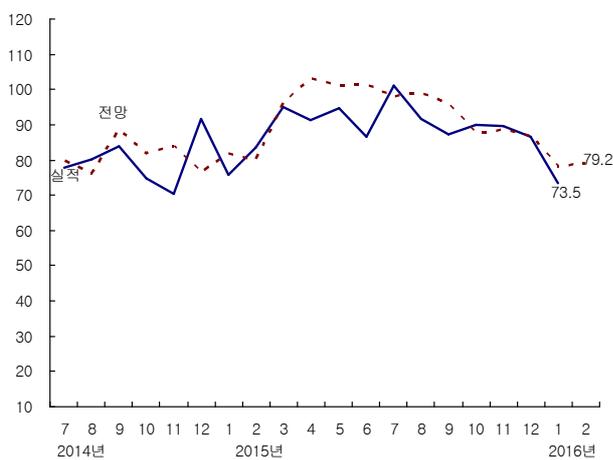
건설기업경기실사지수(CBSI)

2016년 1월
전월대비 13.2p
하락한 73.5 기록

중견 및 중소
기업 지수 하락
두드러져

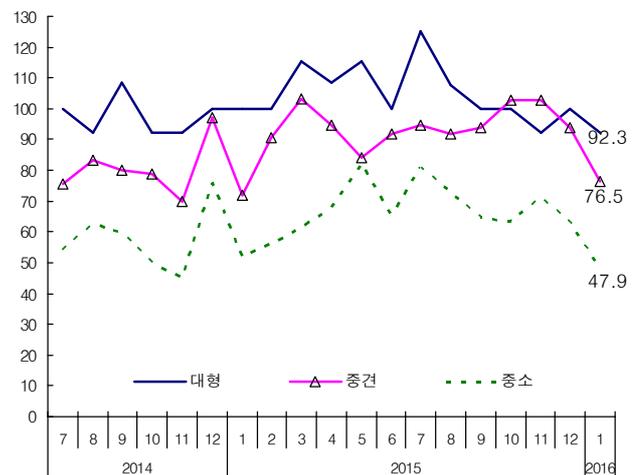
- 2016년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 13.2p 하락한 73.5 기록
- CBSI는 2016년 1월 들어서도 전월비 13.2p 하락해 3개월 연속 하락했으며, 지수가 14개월 내 최저 수준인 73.5까지 하락
- 1월에는 공사 발주가 감소로 인한 계절적 요인으로 CBSI가 전월비 하락하는데, 특히 올해에는 예년에 비해 감소 폭이 컸음
- 주택경기가 둔화될 가능성이 커진 가운데, 최근 중국발(發) 대내외 경제위기의 가능성이 높아진 결과로 판단됨
- 기업 규모별로 모든 기업 지수가 하락
- 대형기업 전월비 7.7p 하락한 92.3 기록
- 중견기업 17.3p 하락한 76.5 기록
- 중소기업 15.1p 하락한 47.9 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

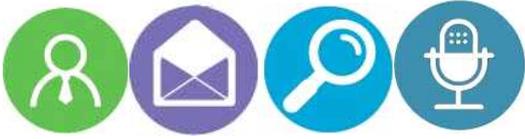


자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

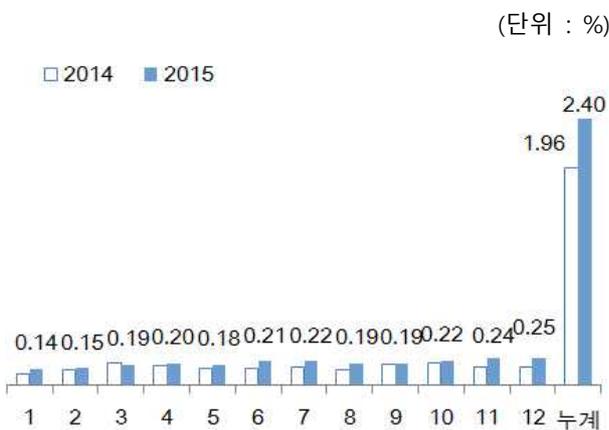
토지가격
경기 평택시
강세 지속

토지거래
전월비 5.8%,
전년 동월비 6.4%
증가

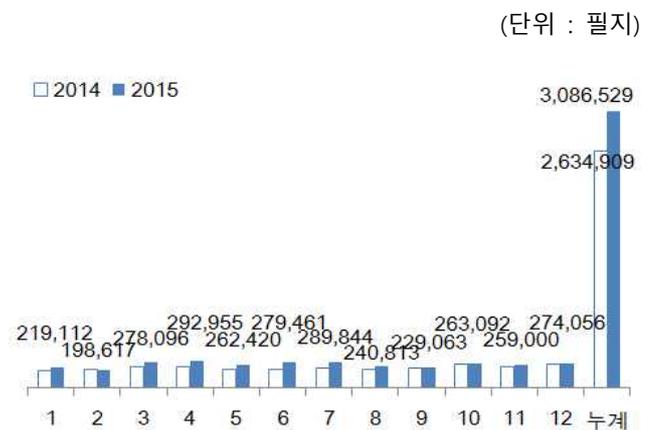
- 2015년 12월 전국 토지가격은 전월비 0.25% 상승, 28개월 연속 상승, 상승폭 소폭 확대
 - 수도권은 서울(0.24%), 인천(0.14%), 경기(0.17%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **경기 평택시 (0.62%), 서울 마포구(0.41%)** 등에서 강세
 - 비수도권은 **제주(2.09%), 세종(0.59%), 대전 (0.39%)**에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 12월 전국 토지 거래량은 27만 4,056필지로 전월비 5.8% 전년 동월비 6.4% 증가
 - 전월비 필지기준으로 주거지역(-1.2%)을 제외한 모두 증가함.
 - 거래원인별로는 전월비 모두 증가함(매매 1.3%, 판결 42.9%, 교환 10.9%, 증여 26.2%, 분양권 6.8%, 기타 35.9%).
 - 거래주체별로도 전월비 모두 증가함(개인 4.3%, 법인 15.7%, 기타 38.8%).

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

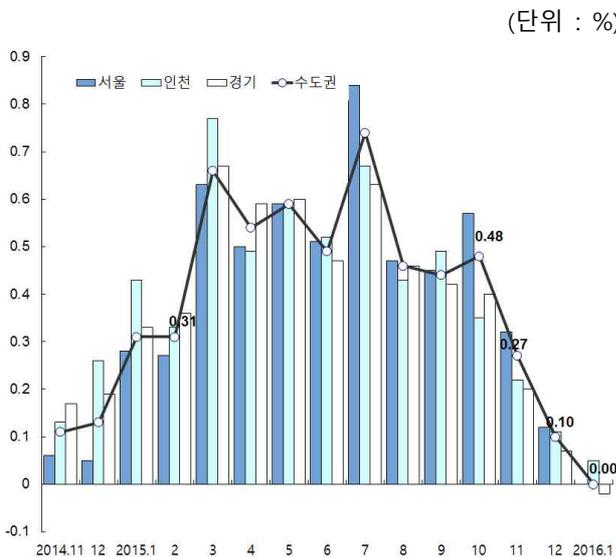
주택시장_수도권

**수도권
재건축 아파트
매매가격 하락**

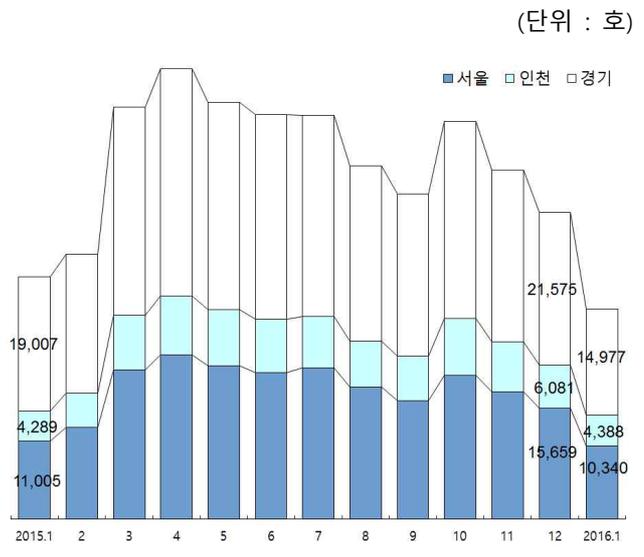
**수도권 거래량
감소세**

- 2016년 1월 수도권 아파트 매매가격은 상승세 둔화와 더불어 보합을 나타냄.
 - 전월비 서울 보합, 인천 0.05% 상승, 경기 0.02% 하락
 - 재건축 아파트는 전월비 0.33% 하락
 - 재건축 아파트 중소형 중심 하락(일반아파트 소형 0.06%, 중형 0.02%, 대형 0.01%, 재건축아파트 소형 -0.59%, 중형 -0.56%, 대형 -0.15%)
- 1월 수도권 주택 매매 거래량은 2만 9,705호로 전월비 31.4%, 전년 동월비 13.4% 감소
 - 최근 10년(2006~2015) 1월 평균 대비 31.5% 증가
 - 전월비 서울 34.0%, 인천 27.8%, 경기 30.6% 감소

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



주택시장_지방

아파트 매매가격 지방광역시 대구 광주 하락 기타지방 하락 전환

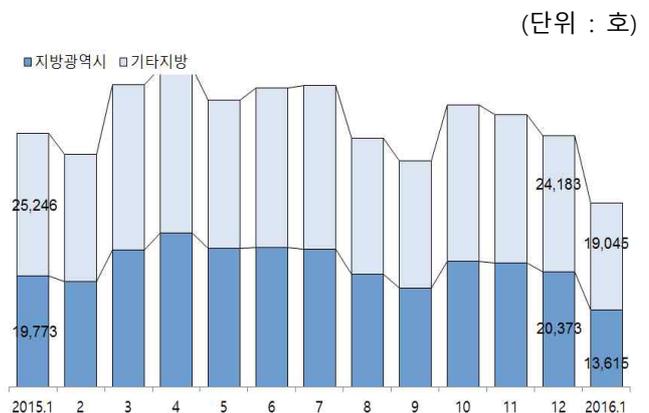
- 2016년 1월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.02% 상승
 - 지방광역시 대구(-0.17%), 광주(-0.03%)는 하락, 부산(0.18%), 울산(0.01%)은 상승, 대전은 2개월 연속 보합세
- 1월 지방광역시 거래량 1만 3,615호로 전월비 33.2%, 전년 동월비 31.1% 감소
 - 지방광역시 모두 감소(부산 -36.1%, 대구 -34.1%, 광주 -35.1%, 대전 -18.3%, 울산 -34.1%)
- 1월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.04% 하락
 - 경북 문경시(2.45%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 경산시(-0.64%)는 가장 크게 하락함.
- 1월 기타지방 거래량은 1만 9,045호로 전월비 21.2%, 전년 동월비 24.6% 감소
 - 전월비 모두 감소(강원권 -0.3%, 충청권 -24.1%, 전라권 -20.5%, 경상권 -28.0%, 제주권 -7.8%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

**2015년 인허가
76만 5,328호**

- 2015년 주택건설 인·허가 실적은 **76만 5,328호**로 전년 동기 대비 48.5% 증가
 - 민간 52.4%, 공공 20.7% 증가함.
- 12월 한 달 실적은 9만 8,165호로 전년 동월 대비 41.7% 증가함.
 - 수도권 32.0%, 지방광역시 83.8%, 기타지방 45.5% 증가
 - 전월비로는 56.3% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 69.0%, 지방광역시 47.5%, 기타지방 25.1% 증가
 - 서울 55.2%, 인천 125.2%, 경기 69.8% 증가
 - 지방광역시는 울산(-0.3%)을 제외한 지역이 증가함(부산 94.9%, 대구 42.1%, 광주 32.7%, 대전 57.4%).
 - 전남(-11.3%), 경남(-8.3%)은 감소 그 외의 지역은 전년 대비 증가함.

[표] 부문별·지역별 2015년 1~12월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2015년 1~12월	765,328	408,773	95,772	260,783	76,428	42,692	7,831	25,905	688,900	366,081	87,941	234,878
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
전년비증감률	48.5	69.0	47.5	25.1	20.7	10.1	1.1	54.2	52.4	80.2	53.8	22.6

자료 : 국토교통부



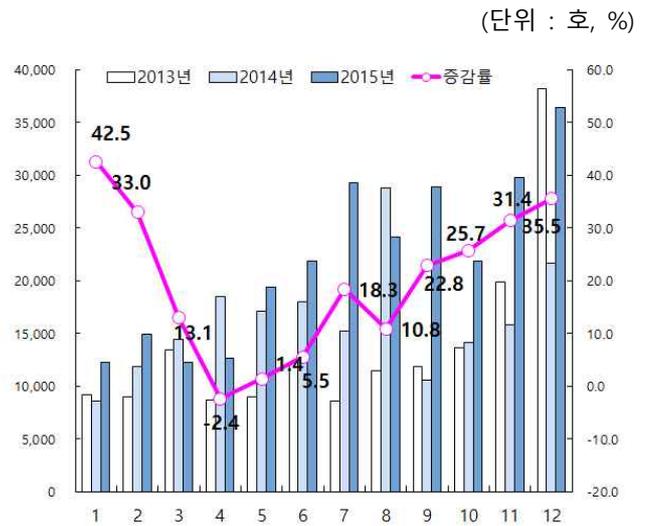
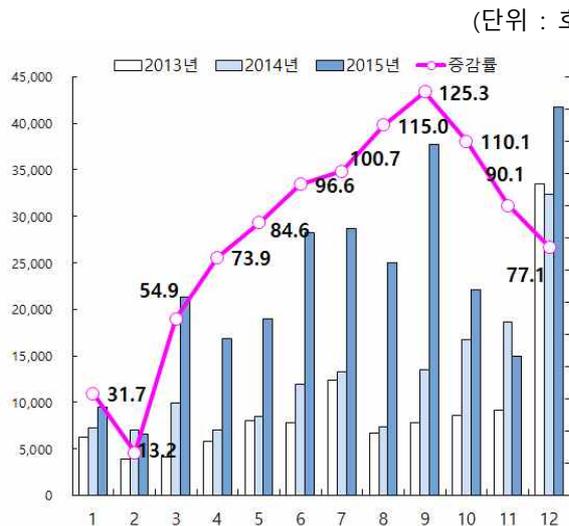
아파트 인·허가

**아파트 인허가
53만 4,931호**

**아파트외
37.5% 증가**

- 2015년 아파트 인·허가 실적은 **53만 4,931호**로 전년 동기 대비 53.9% 증가
 - 수도권 77.1%, 지방 35.5% 증가
- 경기·인천 중심의 증가세 지속, 증가율 확대
 - 전년 동기 대비 서울 42.5%, 인천 179.6%, 경기 78.7% 증가함.
- 지방광역시 59.1%, 기타지방 27.3% 증가
 - 부산(132.7%), 대구(49.5%), 광주(39.8%), 대전(69.9%), 울산(1.8%) 증가
- 2015년 아파트외 실적은 23만 397호로 전년 동기 대비 37.5% 증가
 - 수도권 54.9%, 지방 18.0% 모두 증가
 - 광주(-3.0%), 울산(-8.8%), 세종(-24.0%)을 제외한 전년 동기 대비 모두 증가

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



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

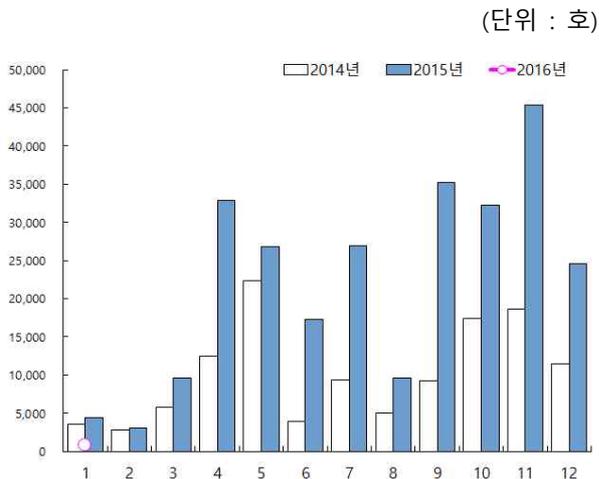
주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 국토교통부

아파트 분양

1월 분양물량 큰 폭 감소

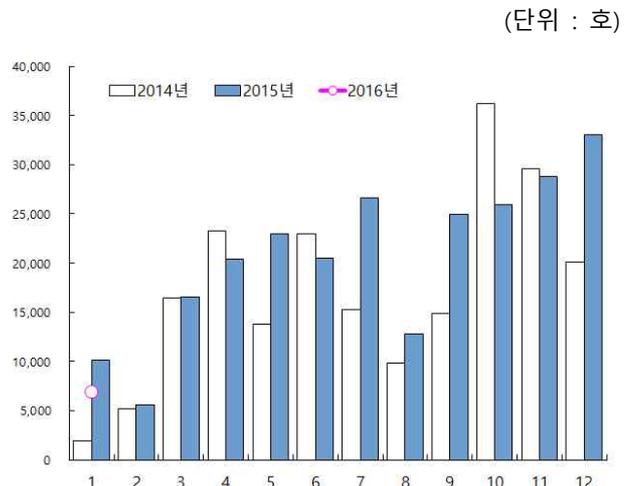
- 2016년 1월 아파트 분양은 7,000여 호로 전년 동월비 85.7% 증가, 전월비 20.9% 감소
 - 수도권은 800여 호로 전년 동월비 81.8%, 전월비 99.7% 감소
 - 지방은 6,000여 호로 전년 동월비 32.5%, 전월비 97.3% 감소
- 2016년 1월 전국 청약경쟁률은 9.6:1 수준으로 분양물량이 줄어든 가운데 대도시 중심의 강세를 보임.
 - 대구(132.2:1), 서울(22.7:1), 광주(12.2:1) 등에서 호조세를 보인 가운데 경북(0.97:1), 전남(0.23:1), 충북(0.01:1)은 미달됨.
- 2016년 2월 예정물량은 1만 4,000여 호로 집계됨.
 - 경기 고양시, 경남 창원시, 진주시에 각각 1천여 호가 넘는 물량이 분양예정임.
 - 1월 분양예정물량의 50.4%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

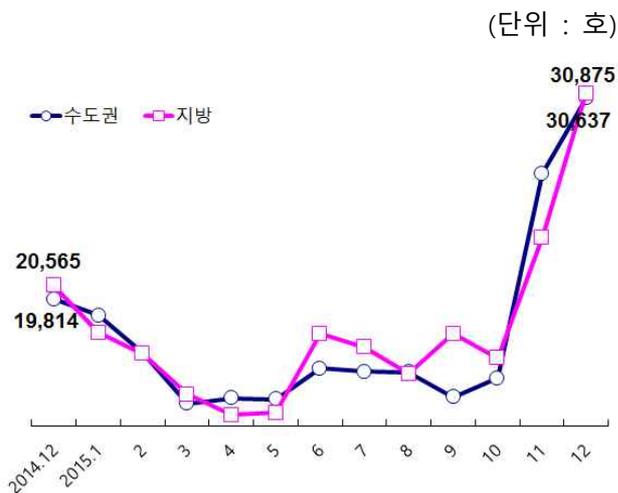


아파트 미분양

**12월 미분양
1만 1,788호
증가**

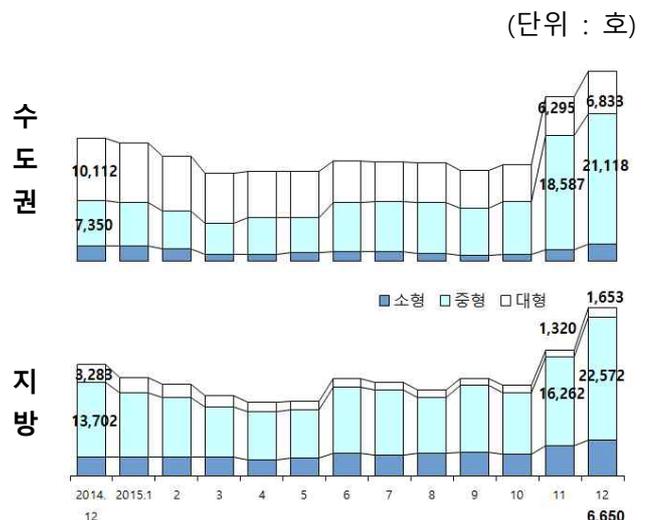
- 2015년 12월 미분양 아파트는 전월보다 1만 1,788호 증가한 6만 1,512호를 기록함.
 - 수도권에서 4,059호, 지방에서 7,729호 증가함.
 - 준공후 미분양은 41호 감소한 1만 518호 수준임.
- 전월비 모든 규모에서 증가한 가운데 수도권 중형이 2개월 연속 크게 증가
 - 수도권은 소형 691호, 중형 9,975호, 대형 336호 증가
 - 지방 소형 2,076호, 중형 8,841호, 대형 871호 증가
- 지역별로는 대구(2,282호), 경기(4,128호), 충남(2,447호), 경북(2,148호)에서 크게 증가함.
 - 특히, 대구 달성군(1,937호), 경기 파주시(2,740호), 평택시(1,320호)는 세 자리수의 큰 폭의 증가량을 보임.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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



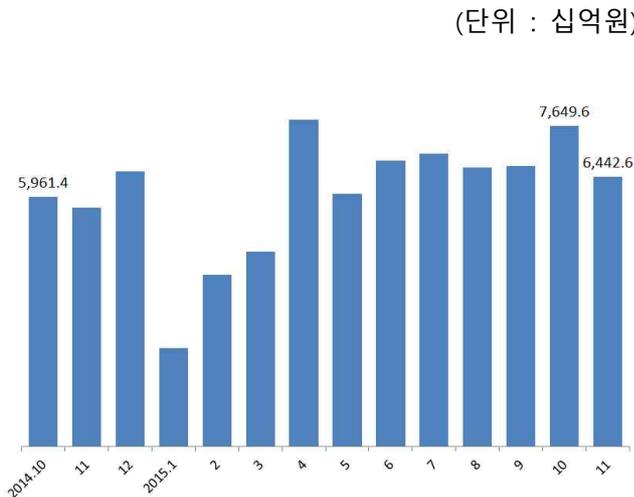
3. 금융시장

**주택담보대출
전월비 6.4조원
증가한 601.4조원**

**신규취급액기준
주택담보대출 금리
2개월 연속 상승**

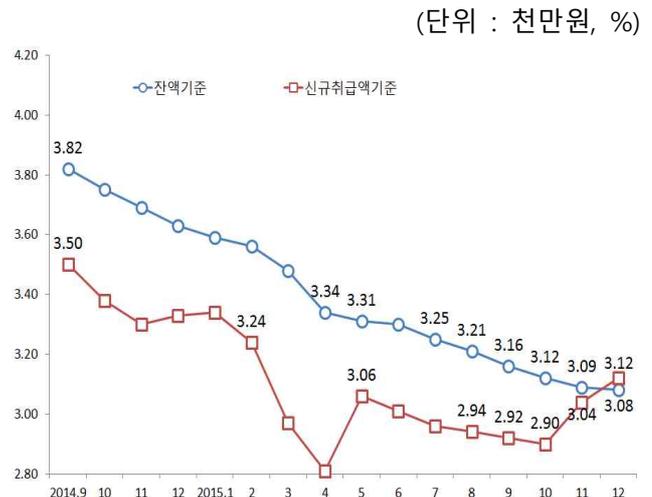
- 2015년 11월 주택담보대출액은 전월비 6.4조원 증가한 601.4조원 수준으로 나타남.
 - 예금취급기관의 주택담보대출액은 5.6조원 증가한 493.1조원 수준이며, 세부적으로는 예금은행에서 4.7조원이 증가하였으며, 비예금은행은 0.8조원이 증가함.
 - 주택금융공사 등의 주택담보대출액은 0.9조원 증가한 108.3조원 수준으로 나타남.
- 2015년 12월 **주택담보대출 금리**는 신규취급액기준 2개월 연속 상승, 잔액기준은 하락
 - **신규취급액 기준**은 전월비 **0.08%p** 상승한 **3.12%**를 보였으며, 잔액 기준은 0.01%p 하락한 **3.08%** 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

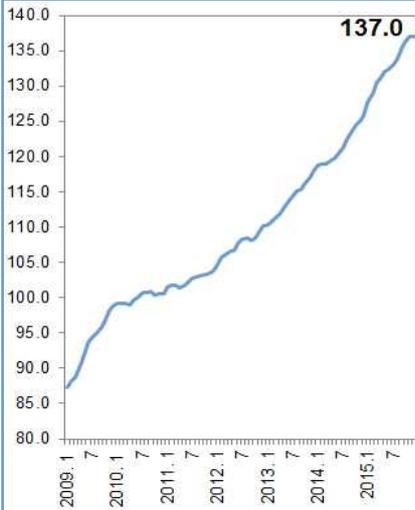
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

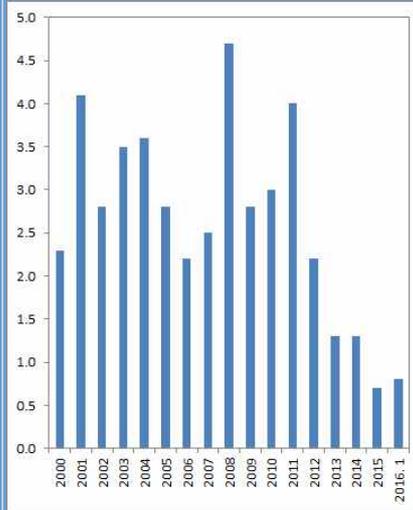
경기선행지수

(2010=100)



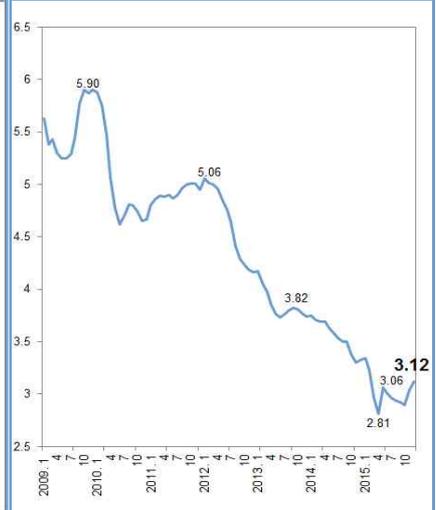
소비자물가지수변동률

(전년 동기비, %)



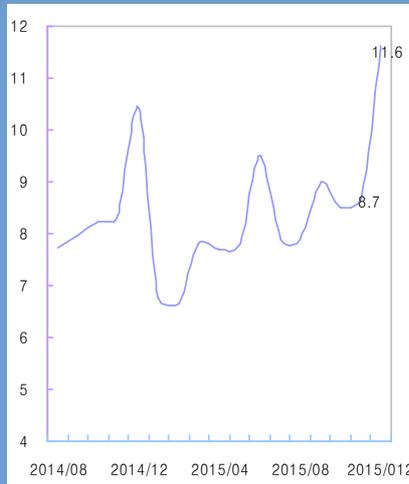
주택담보대출금리

(%)



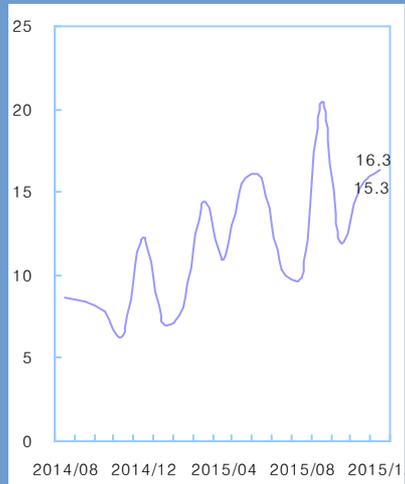
건설기성

(조원)



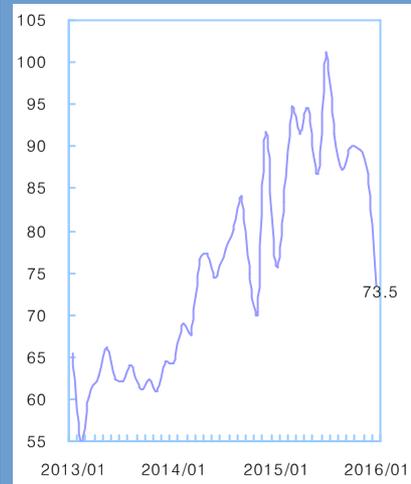
국내건설수주

(조원)



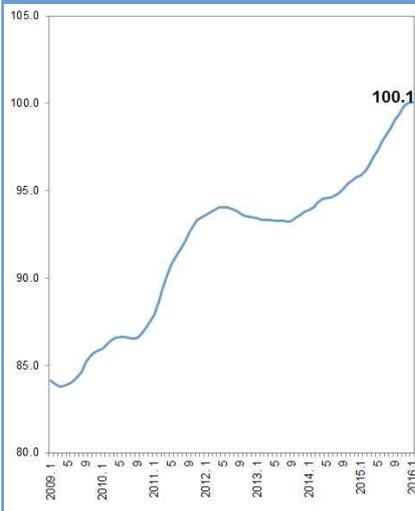
건설경기실사지수

(p)



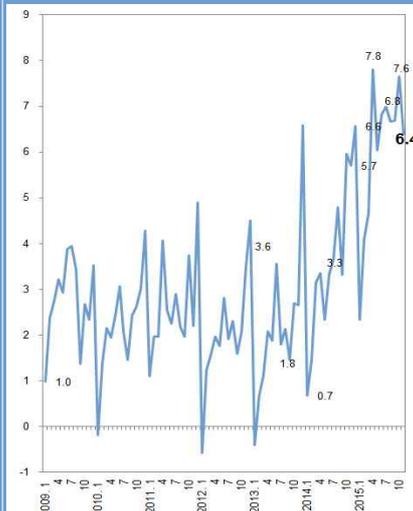
주택가격지수

(2015.12=100)



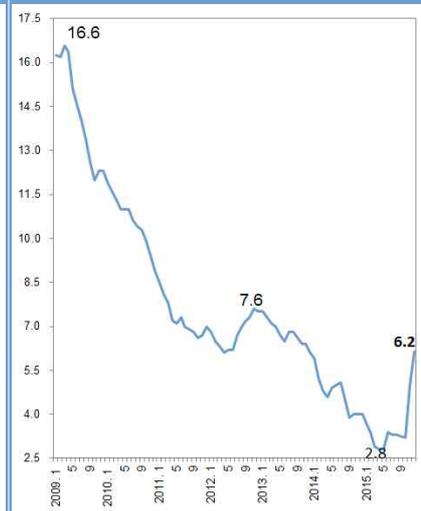
주택담보대출증감액

(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>