



월간건설경기동향

2015 / 07

건설

2015년 5월
건설수주 95.3% 증가

공공 양호
민간 매우 양호

5월 건설기성
5.4% 감소

2015년 6월 CBSI
7.9p 하락

부동산

2015년 5월
토지가격 0.18% ↑

2015년 6월 수도권
주택매매거래
전년 동월비 84.7%
증가

2015년 1~5월
인허가 전년 동기비
27.8% 증가

2015년 5월 미분양
49호 증가한
2만 8,142호

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2015년 하반기 건설경기 전망



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 하반기 주택시장 전망

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)



CERIK | 월간건설경기동향 | 2015-07

I. 건설경기



1. 선행지표

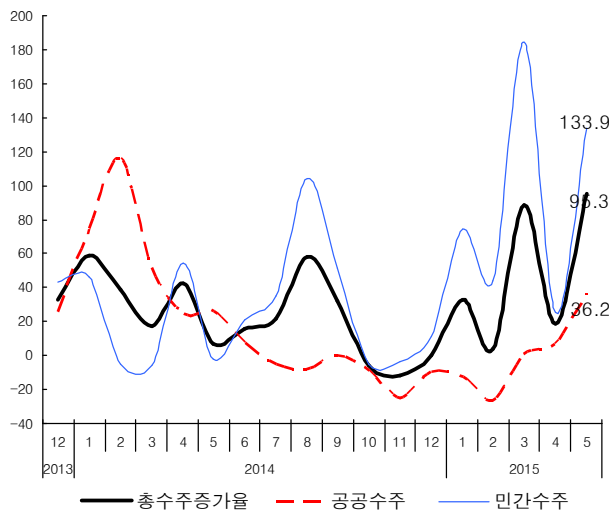
수주

2015년 5월
전년 동월 대비
95.3% 증가

- 2015년 5월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 호조세를 보여 전년 동월비 95.3% 증가한 15.5조원 기록, 5개월 연속 증가
- 15.5조원은 5월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치임
- 발주자별로 공공과 민간이 각각 전년 동월 대비 36.2%, 133.9% 증가
- 결국, 지난 2015년 1월부터 5월까지 5개월 연속 증가세 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

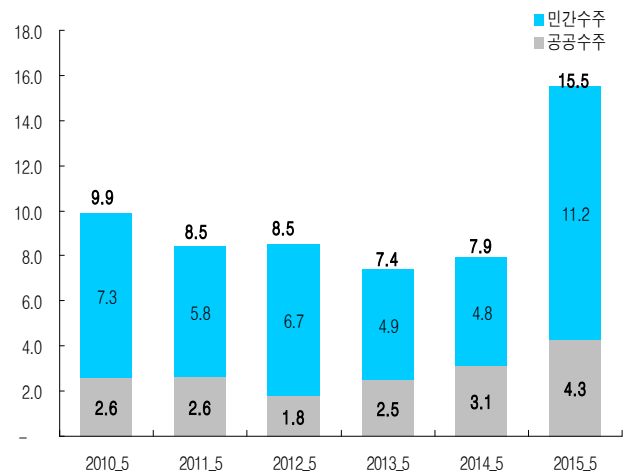
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 5월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

**공공 3개월 연속
증가세 지속**

**민간 5월 실적으로
역대 최대**

- 공공수주는 토목과 주택수주의 호조로 전년 동월비 36.2% 증가, 3개월 연속 증가
 - 토목은 전년 동월 대비 99.7% 증가해 3개월 연속 증가, 수주액도 2.8조원으로 5월 실적으로 6년 내 최대치로 양호
 - 주택도 126.8% 증가한 0.3조원으로 양호
 - 한편, 비주택 건축수주는 5월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 1.1조원으로 금액상 양호했으나, 지난 5월 실적이 높음에 따른 영향으로 28.8% 감소
- 민간수주는 건축이 호조를 보여 전년 동월비 133.9% 급등, 5월 실적으로 역대 최대치인 11.2조원 기록
 - 토목수주 45.2% 감소해 부진
 - 주택수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 수주도 양호해 5월 실적으로 역대 최대치인 6.0조원 기록, 146.4% 급등
 - 비주택 건축수주도 4.8조원으로 역시 5월 실적으로 역대 최대치를 경신해 전년 동월 대비 197.5% 급등

[표] 2015년 5월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2015. 5월	15.5	4.3	2.8	1.4	0.3	1.1	11.2	0.4	10.8	6.0	4.8
증감률	95.3	36.2	99.7	-16.4	126.8	-28.8	133.9	-45.2	166.8	146.4	197.5
2015. 1~5월	58.0	17.9	13.1	4.7	1.1	3.6	40.2	3.1	37.1	23.9	13.2
증감률	47.3	-1.1	3.6	-12.2	31.0	-20.1	88.2	12.3	99.2	115.9	74.9

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 철도, 도로, 발전 관련 수주 양호

- 토목 공종의 경우, 철도 및 궤도, 도로 및 교량, 발전 및 송전 수주 등이 양호
- 철도 및 궤도 수주는 중앙선 복선전철 수주의 영향으로 5,191.0% 급등, 도로 및 교량 수주도 30.3% 증가해 양호
- 발전 및 송전도 복합발전소 수주 영향으로 519.7% 증가
- 한편, 기계설치와, 토지조성, 조경공사 등은 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	3.7	5,191.0
도로 및 교량	2.5	30.3
발전 및 송전	1.9	519.7
기계설치	1.7	-35.5
항만 및 공항	1.4	123.4
토지조성	0.8	-72.0
상하수도	0.7	7.6
조경공사	0.3	-59.0

자료 : 통계청

건축 : 모두 양호

- 건축의 경우 모두 양호
- 주택은 공공과 민간의 호조로 전년 동월 대비 104.7% 증가
- 사무실 및 점포와 관공서 각각 125.5%, 335.6% 증가해 양호
- 공장 및 창고 수주도 26.7% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	48.5	104.7
사무실 및 점포	18.8	125.5
관공서 등	12.6	335.6
공장 및 창고	2.6	26.7

자료 : 통계청

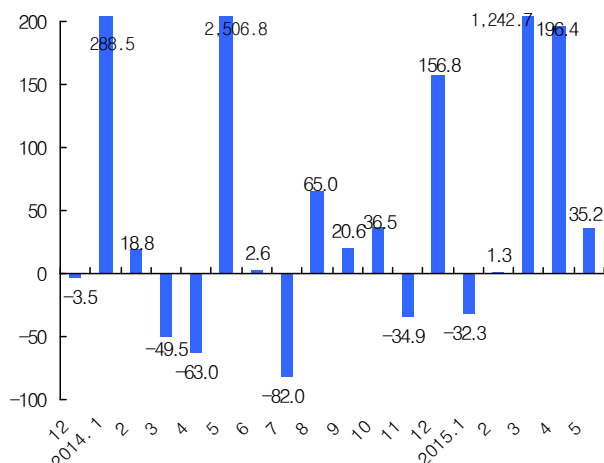
수주_재건축·재개발

2015년 5월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 35.2% 증가

- 2015년 5월 재건축·재개발 수주는 재건축 수주가 양호해 전년 동월 대비 35.2% 증가, 4개월 연속 증가
 - 올 들어 두 번째로 양호한 1조 2,165억원을 기록해 금액상 양호, 지난 2월부터 4개월 연속 증가세 지속
- 재건축 수주는 서울 지역 수주가 양호해 전년 동월 대비 0.7% 증가한 9,065억원 기록
- 재개발 수주의 경우 5월에 3,101억원의 수주가 발생함, 지난해 5월 수주가 없어 증감률이 계산되지 않았지만, 금액상 예년에 비해서는 다소 부진한 실적임

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2015년 5월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015. 5	0.7	-	35.2
2015. 1~5	160.1	67.9	121.1

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

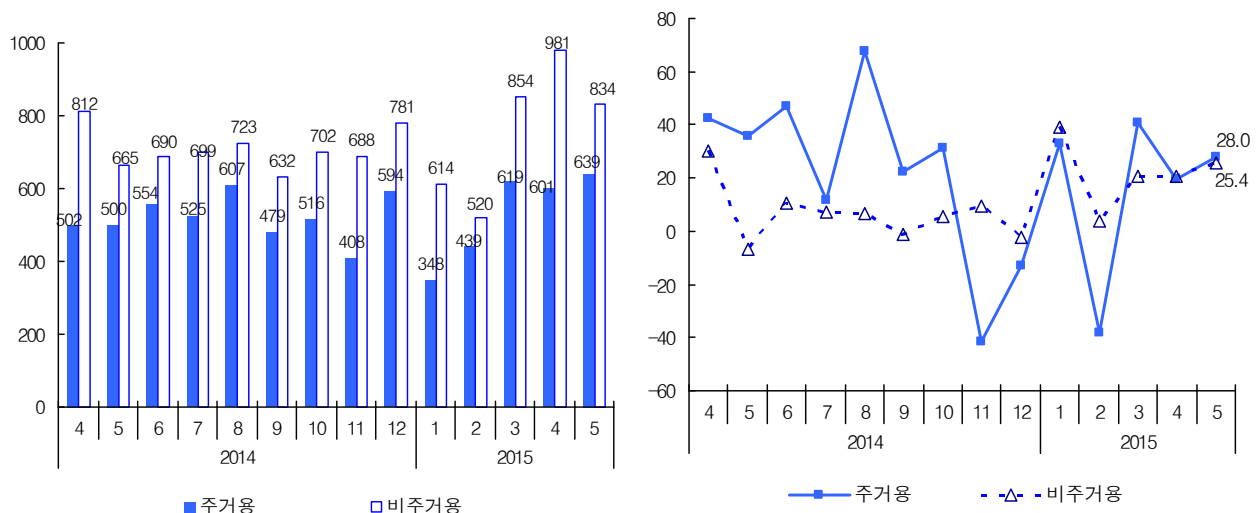
**2015년 5월
건축허가
전년 동월 대비
26.5% 증가**

- 2015년 5월 건축허가면적은 전년 동월 대비 26.5% 증가한 1,473.2만㎡ 기록, 자료가 확보된 지난 1990년 이후 5월 실적으로는 역대 최대치 기록
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월비 28.0% 증가, 5월 실적으로는 1997년 5월 이후 18년 내 최대치인 639.3만㎡ 기록
 - 수도권과 지방 각각 35.4%, 12.0% 증가해 모두 양호
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월비 25.4% 증가, 5월 실적으로 13년 만에 최대치인 833.9만㎡ 기록
 - 공업용과 교육·사회용이 각각 8.9%, 4.0% 감소해 부진했으나, 상업용과 기타가 각각 38.8%, 47.7% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

2015년 하반기 건설경기 전망

■ 2015년 국내 건설수주 11.2% 증가한 119.5조원 전망

- 2015년 국내 건설수주는 전년 대비 11.2% 증가한 119.5조원을 기록할 전망
 - 2014년부터 회복되기 시작해 2년 연속 회복세를 지속하고 있으며, 건설경기 침체가 시작된 2008년 수주액 (120조원) 수준을 회복할 전망
 - 다만, 수주액이 전고점인 2007년 수준(127.9조원)에 이르지 못하는 못하고, 하반기 국내 건설수주의 전년 동기 대비 증가율이 6.8%에 그쳐 증가세가 둔화될 전망
- 발주 부문별로는 공공 수주가 전년 대비 1.0% 증가한 41.1조원을 기록할 전망으로, 토목수주가 건축수주에 비해 상대적으로 더 양호할 전망
 - 민간 수주는 전년 대비 17.5% 증가한 78.4조원을 기록해 2015년 국내 건설수주의 회복세를 주도할 전망이며, 민간 수주의 양호한 회복세는 수도권을 중심으로 한 민간 주택수주의 회복에 기인

<2015년 하반기 국내 건설수주 전망>

구분		2012	2013			2014			2015(e)		
		연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설 수주액 (조원, 당해 연도 가격)											
공공		34.1	15.0	21.1	36.2	21.7	19.0	40.7	20.3	20.8	41.1
민간		67.4	24.1	31.0	55.1	28.0	38.8	66.7	37.4	41.0	78.4
토목		35.7	14.1	15.8	29.9	18.0	14.7	32.7	18.0	15.6	33.6
건축		65.8	25.0	36.4	61.4	31.6	43.1	74.7	39.7	46.1	85.9
	주거	34.3	10.8	18.5	29.3	16.2	24.9	41.1	23.3	28.0	51.3
	비주거	31.5	14.2	17.9	32.1	15.4	18.2	33.7	16.5	18.1	34.6
계		101.5	39.2	52.2	91.3	49.7	57.8	107.5	57.8	61.7	119.5
증감률 (% , 전년 동기비)											
공공		-7.0	-1.4	12.3	6.1	44.4	-10.0	12.6	-6.2	9.2	1.0
민간		-9.0	-39.0	11.3	-18.2	15.9	25.1	21.0	33.9	5.6	17.5
토목		-8.1	-34.0	10.5	-16.2	27.4	-6.6	9.4	0.1	6.0	2.8
건축		-8.4	-25.1	12.2	-6.7	26.5	18.4	21.7	25.6	7.1	14.9
	주거	-11.4	-37.6	8.9	-14.6	49.6	34.8	40.3	43.7	12.5	24.8
	비주거	-5.0	-11.6	15.9	1.9	8.9	1.5	4.8	6.7	-0.4	2.8
계		-8.3	-28.6	11.7	-10.0	26.8	10.8	17.7	16.4	6.8	11.2

추 : 2015년은 한국건설산업연구원 전망치임. 자료 : 대한건설협회

■ 건설투자, 전년 대비 3.0% 증가해 회복세 확장 전망

- 건설투자는 2015년에 전년 대비 3.0% 증가해 작년에 비해 증가세가 확장될 전망
 - 선행지표인 건설수주 회복세 영향으로 상반기보다는 하반기에 양호할 전망
 - 공종별로 주택투자는 전년에 이어 양호한 증가세 지속, 하반기에도 호조세 이어갈 전망
 - 토목은 상반기에 민간토목투자 부진으로 타공종에 비해 부진, 하반기 플러스(+) 증가로 전환 전망
 - 비주거 건축투자는 민간부문투자 회복세가 미약하고, 공공부문 투자도 전년 대비 추가 증가 어려워 전년 대비 소폭 증가에 그칠 전망

<2015년 하반기 건설투자 전망>

(단위 : 조원, 전년 동기비 %)

구분	2013			2014			2015(e)		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
투자액	91.59	104.74	196.33	93.28	105.11	198.39	94.41	109.93	204.34
증감률	5.6	5.4	5.5	1.8	0.4	1.0	1.2	4.6	3.0

주 : 2015년은 한국건설산업연구원 전망치, 건설투자액은 2010년 연쇄가격 기준, 자료 : 한국은행



2. 동행지표

건설기성

**2015년 5월
건설기성
전년 동월 대비 5.4%
감소**

- 2015년 5월 건설기성, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 5.4% 감소
 - 이로서 건설기성은 지난 3월부터 3개월 연속 감소세를 지속
 - 민간 3.7% 감소해 2개월 연속 감소, 공공도 10.0% 감소해 14개월 연속 감소
- 공종별로 주거용을 제외하고 모두 부진
 - 공종별로 건축기성의 경우 주거용이 전년 동월 대비 1.8% 증가했으나, 비주거용이 9.7% 감소해 부진
 - 토목의 경우 일반토목과 전기기계 각각 8.4%, 19.6% 감소했으며, 플랜트도 4.8% 감소해 부진

[표] 2015년 5월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2015. 5월	7,750.8	5,113.1	3,109.9	2,003.1	2,637.8	1,469.1	378.4	741.1	2,325.3	5,121.4
증감률	-5.4	-3.0	1.8	-9.7	-9.6	-8.4	-19.6	-4.8	-10.0	-3.7
2015.1~5월	36,711.4	23,559.9	14,082.4	9,477.5	13,151.5	7,467.2	1,774.0	3,728.9	11,348.0	24,006.2
증감률	-4.3	-2.7	1.4	-8.1	-6.9	-0.7	-26.3	-5.4	-9.0	-1.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
자료 : 통계청

건축착공

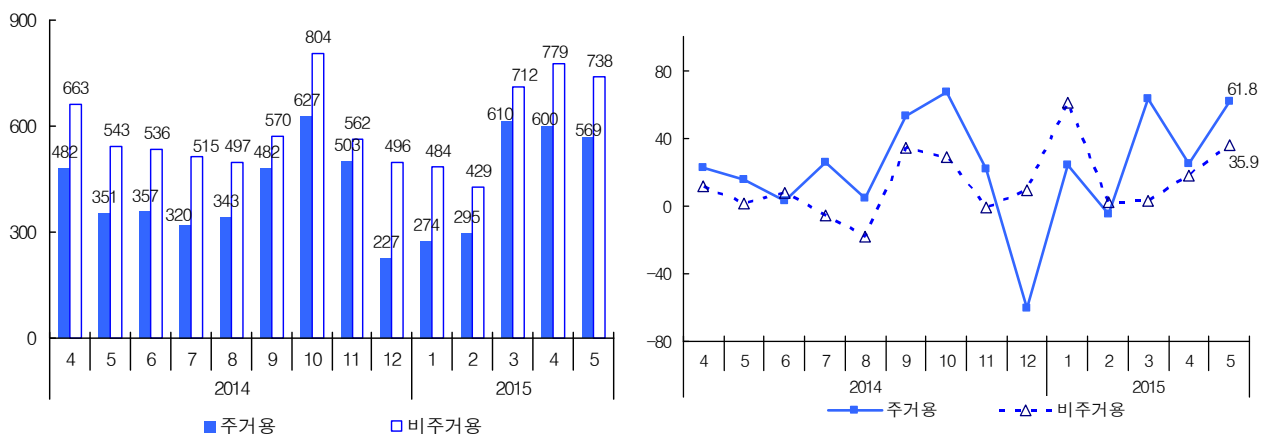
**2015년 5월
건축착공
전년 동월 대비
46.0% 증가**

- 2015년 5월 건축착공면적은 전년 동월 대비 46.0% 증가한 1,307.1만㎡ 기록
- 5월 실적으로는 지난 2002년 이후 13년 내 최대치
- 주거용 건축착공면적, 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월비 61.8% 증가, 5월 실적으로는 자료 확보된 2000년 이후 최대치인 568.7만㎡ 기록
- 수도권이 전년 동월 대비 40.2% 증가했으며, 지방도 26.4% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적도 역시 5월 실적으로 2000년 이후 최대치인 738.4만㎡를 기록해 전년 동월비 35.9% 증가
- 공업용이 14.9% 감소해 부진했으나, 상업용과 교육·사회용 각각 61.9% 45.6% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



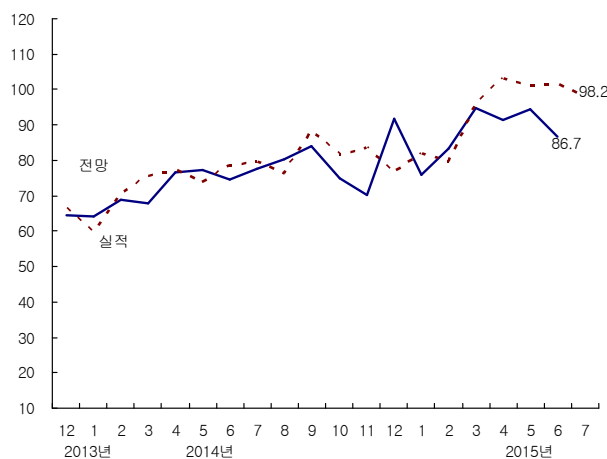
건설기업경기실사지수(CBSI)

2015년 6월
전월대비 7.9p
하락한 86.7 기록

**규모별 대형,
중소기업 지수
하락**

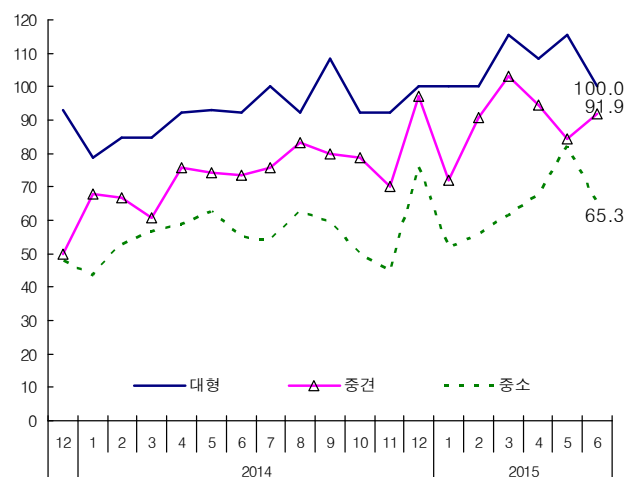
- 2015년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 7.9p 하락한 86.7 기록
- CBSI지수 지난 3월 이후 주택경기 회복, 신규 수주 증가 등의 영향으로 3개월 연속 90선을 상회
- 그러나, CBSI는 6월 들어 4개월만에 다시 90선 아래로 지수가 하락, 이는 신규공사가 전월보다 감소했기 때문인 것으로 판단
- 기업 규모별로 대형과 중소는 하락했으나 중견은 상승
- 대형기업 전월비 15.4p 하락한 100.0 기록
- 중견기업 7.7p 상승한 91.9 기록
- 중소기업 16.7p 하락한 65.3 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



Ⅱ.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

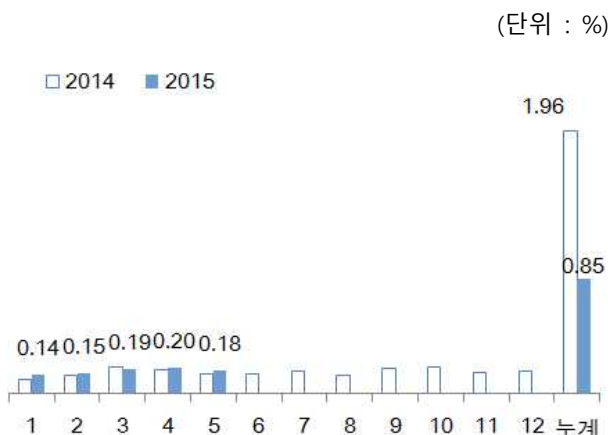
**토지가격
상승세 지속**

**토지거래
전월비 10.4% 감소
전년 동월비
26.8% 증가**

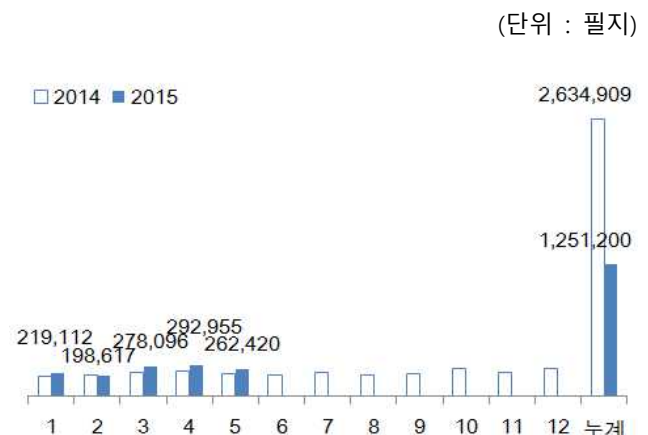
- 2015년 5월 전국 토지가격은 전월비 0.18% 상승, 21개월 연속 상승세 지속
 - 수도권은 서울(0.23%), 인천(0.14%), 경기(0.11%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **서울 강남구(0.32%), 송파구(0.31%), 경기 하남시(0.30%)**에서 강세
 - 비수도권은 **세종(0.39%), 대구(0.32%)**에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 5월 전국 토지 거래량은 26만 2,420필지로 전월비 10.4% 감소, 전년 동월비 26.8% 증가
 - 전년 동월 대비 주거(37.9%), 상업(35.6%), 공업(33.5%) 30% 이상 증가
 - 거래원인별로는 전월 대비 판결(7.7%)을 제외한 모두 감소
 - 거래주체별로도 전월비 모두 토지구매가 감소 (개인 -10.5%, 법인 -8.2%, 기타 -14.6%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

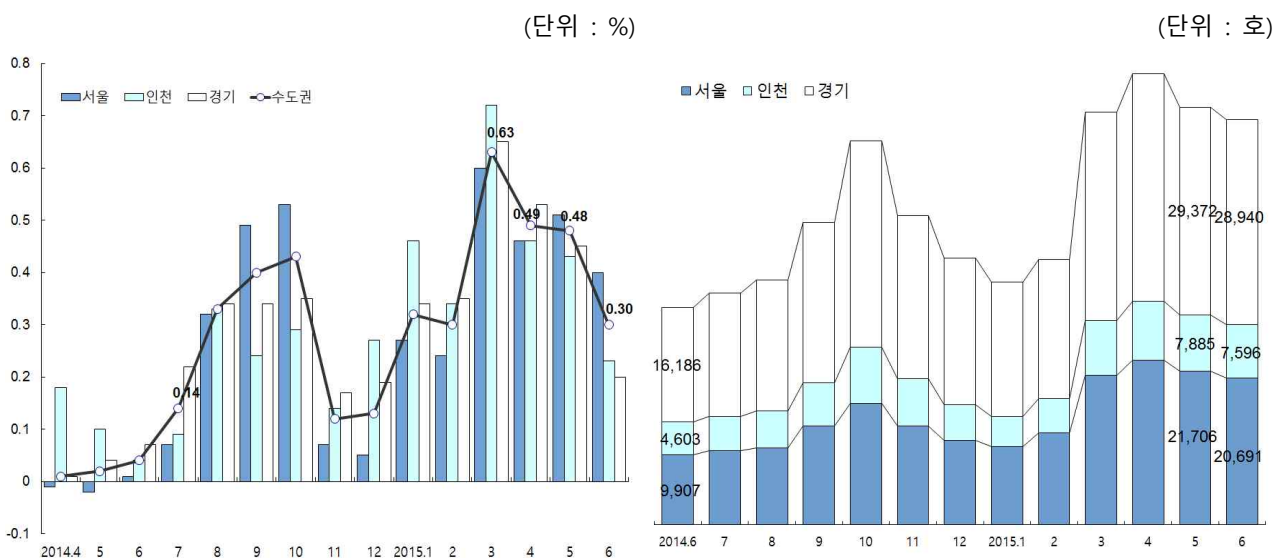
주택시장_수도권

**수도권 매매가격
소폭 둔화된
0.3% 상승**

**수도권 거래량
전년 동월비
84.7% 증가**

- 2015년 6월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.30% 상승, 상승폭 둔화
 - 전월비 서울 0.40%, 인천 0.23%, 경기 0.20% 상승
 - 재건축 아파트는 전월비 0.63% 상승
 - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.47%, 중형 0.33%, 대형 0.15%, **재건축아파트 소형 1.20%**, 중형 0.65%, 대형 0.35%)
- 2015년 6월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 7,227호로 전월비 2.9% 감소, 전년 동월비 84.7% 증가
 - 최근 9년(2006~2014) 6월 평균 대비 56.4% 증가
 - 전월비 서울 4.7%, 인천 3.7%, 경기 1.5% 감소

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



자료 : 부동산114(주)

자료 : 온나라부동산포털

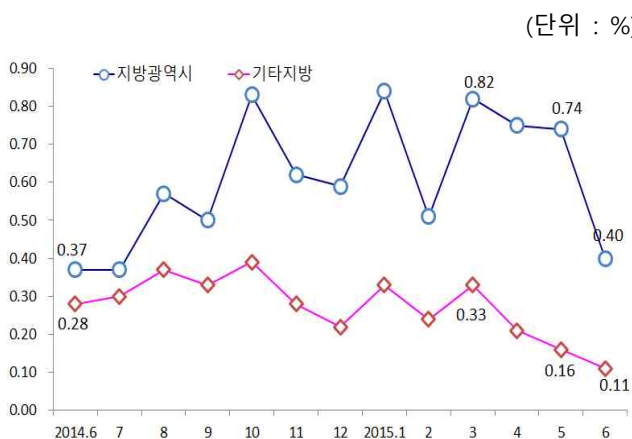


주택시장_지방

지방 가격 및 거래 상승 및 증가세

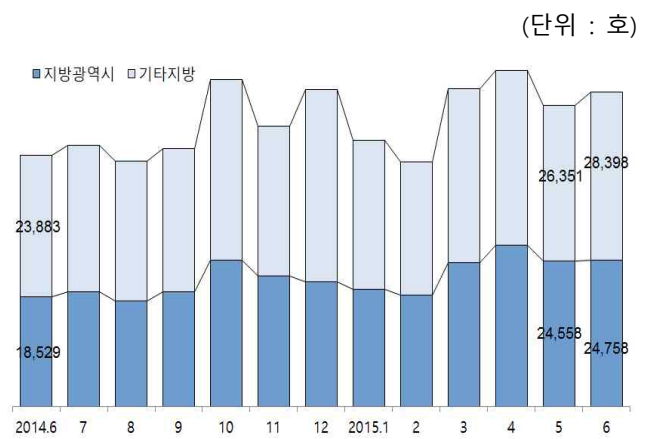
- 2015년 6월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.40% 상승, 상승폭 둔화
 - 대전(-0.01%)을 제외한 부산(0.34%), 대구(0.77%), 광주(0.22%), 울산(0.33%) 상승
- 2015년 6월 지방광역시 거래량 2만 4,758호로 전월비 0.8%, 전년 동월비 33.2% 증가
 - 지방광역시 전월비 대구(-0.4%), 광주(-7.9%) 감소(부산 2.7%, 대전 3.5%, 울산 4.4%)
- 6월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.11% 상승
 - 제주 서귀포시(1.62%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 논산시(-0.67%)는 가장 크게 하락함.
- 6월 기타지방 거래량은 2만 8,398호로 전월비 7.8%, 전년 동월비 18.5% 증가
 - 전월비 모든 권역에서 증가(강원권 6.2%, 충청권 12.3%, 전라권 10.7%, 제주권 8.2%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

**2015년 1~5월
인허가
전년 동기 대비
27.8% 증가**

**경기, 인천, 부산, 제주
큰 폭 증가**

- 2015년 1~5월 주택건설 인·허가 실적은 22만 6,978호로 전년 동기 대비 27.8% 증가
 - 민간 27.4%, 공공 38.1% 증가함.
- 5월 한 달 실적은 5만 6,861호로 전년 동월 대비 36.8% 증가함.
 - 수도권 72.0%, 기타지방 24.0% 증가, 지방광역시 4.9% 감소함.
 - 전월비로는 1.6% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 60.8%, 지방광역시 6.9%, 기타지방 3.6% 증가
 - 서울 5.1%, 인천 77.7%, 경기 90.9% 증가함.
 - 지방광역시 중 부산(65.8%) 높은 증가율을 보인 가운데 울산은 33.8% 감소함.
 - 제주(79.6%), 충남(40.0%), 경북(39.6%) 등은 증가하였으나, 세종(-46.8%), 전남(-42.0%) 등은 감소함.

[표] 부문별·지역별 2015년 1~5월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2015년 1~5월	226,978	118,649	26,752	81,577	11,196	4,519	816	5,861	215,782	114,130	25,936	75,716
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
전년동월비 증감률	27.8	60.8	6.9	3.6	38.1	123.3	648.6	-1.9	27.4	59.1	4.1	4.0

자료 : 국토교통부



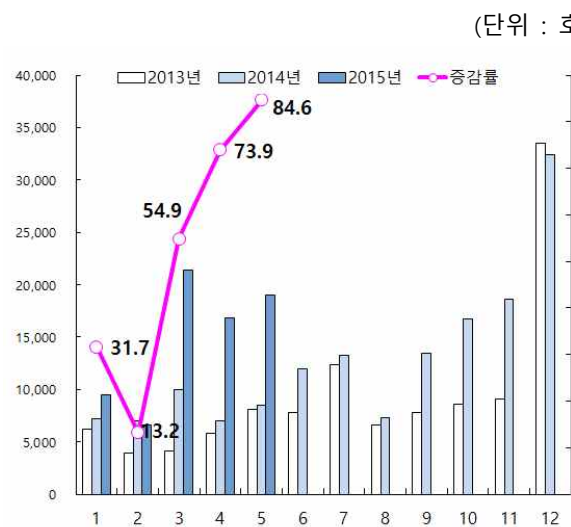
아파트 인·허가

아파트 인허가
인천·경기, 부산
중심으로
전년 동기 대비
31.4% 증가

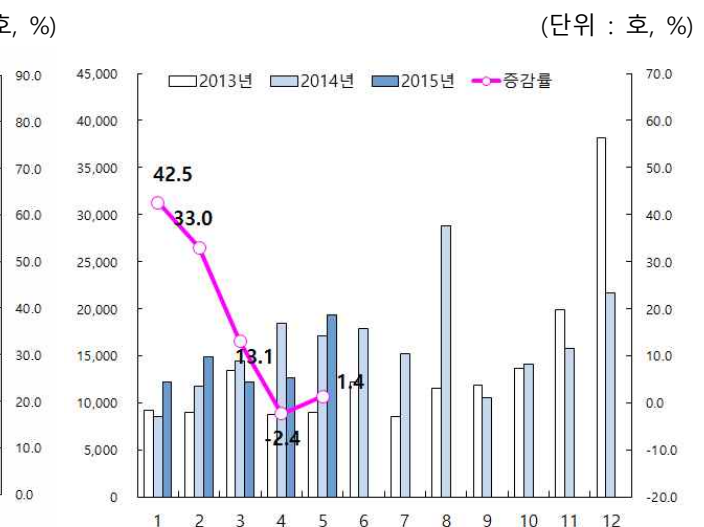
아파트외
22.0% 증가

- 1~5월 아파트 인·허가 실적은 14만 4,548호로 전년 동기 대비 31.4% 증가
 - 수도권 84.6%, 지방 1.4% 증가
- 경기·인천 중심의 증가세
 - 전년 동기 대비 서울은 27.9% 감소하였으나, 인천 104.6%, 경기 127.6% 증가함.
- 지방광역시 9.3% 증가, 기타지방 1.6% 감소
 - 부산(97.5%), 광주(14.5%), 대전(52.8%)은 증가, 대구(-28.7%), 울산(-36.6%) 감소
- 1~5월 아파트외 실적은 8만 2,430호로 전년 동기 대비 22.0% 증가
 - 수도권 33.1%, 지방 10.8% 모두 증가
 - 지방광역시는 부산(12.9%), 대구(2.3%)만 증가, 기타지방에서는 세종(-59.4%), 전북(-3.0%) 감소함.

[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

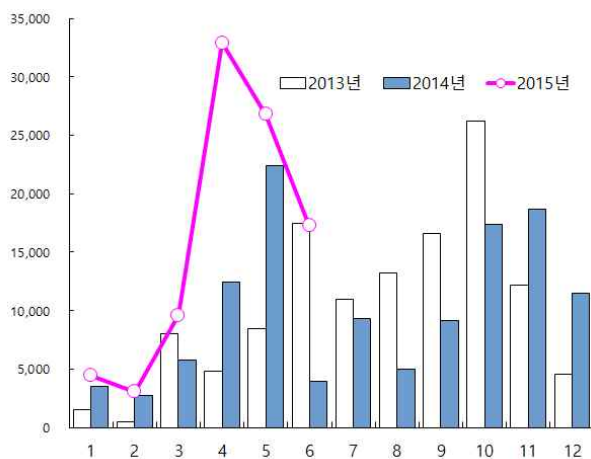
최근 감소세나,
전년 동월비
증가한 수준

7월
평택시, 화성시, 수원시
분양예정물량 집중

- 2015년 6월 아파트 분양은 3만 8,000여 호로 전년 동월비 40.2% 증가, 전월비 24.2% 감소
 - 금융위기 이후 6월 분양물량 중 최대치
 - 수도권은 1만 7,000여 호 분양되어 전년 동월비 335.9% 증가, 전월비 35.6% 감소
 - 지방은 2만여 호로 전년 동월비 10.8%, 전월비 10.8% 감소
- 2015년 6월 예정물량은 7만 7,000여 호로 집계됨. 전국 분양물량의 46% 경기도에 예정
 - 평택시, 화성시, 수원시는 5,000호 내외의 물량이 예정됨.
 - 6월 분양예정물량의 49.1%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이

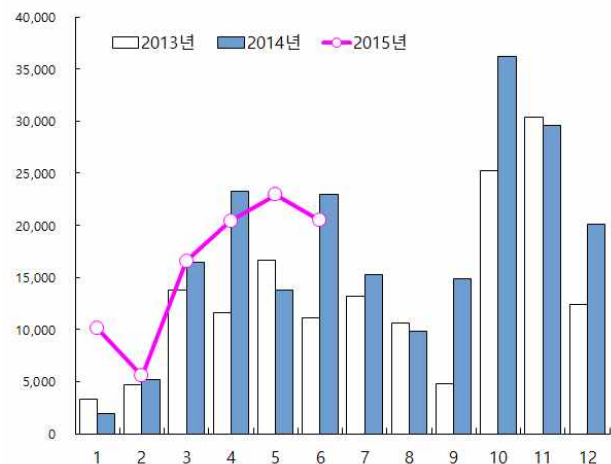
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)



아파트 미분양

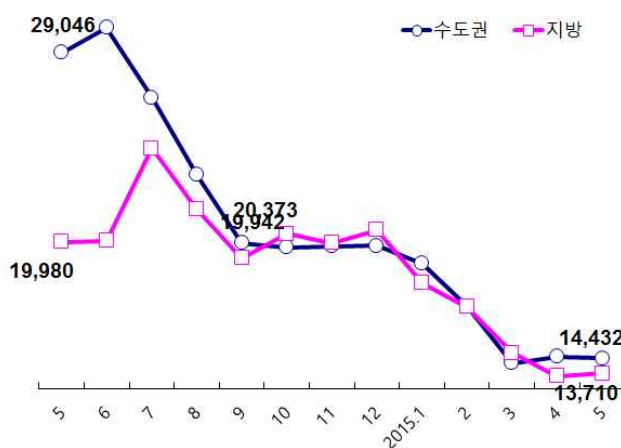
**미분양
소형 중심 증가**

**충남 공주시
500호 이상 증가**

- 2015년 5월 미분양 아파트는 49호가 증가한 2만 8,142호를 기록함.
- 수도권에서 78호 감소하였지만, 지방에서 127호가 증가함.
- 준공후 미분양은 136호 감소한 1만 2,502호 수준임.
- 수도권과 지방 모두 소형에서 증가
- 수도권은 소형 300호 증가, 중형 176호, 대형 202호 감소
- 지방 소형 364호 증가, 중형 170호, 대형 67호 감소
- 인천(451호), 충남(431호), 강원(369호), 전북(273호) 등에서 미분양물량이 증가함.
- 충남 공주시(552호), 경기 용인시(427호), 인천 연수구(362호) 등에서 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이

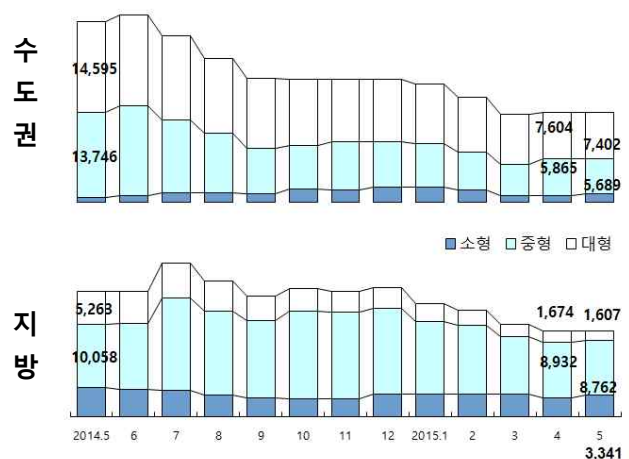
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

： 주택매매가격 수도권 1.6%, 지방 1.2% 상승 전망

- 저금리가 주택시장 전반의 모든 지표를 견인하고 있고 하반기에도 가장 중요한 변수임.
- (거시경제) 수출 부진에 메르스 사태로 내수 부진이 심화되면서 2015년 경제성장률이 2% 후반 대까지 내려감. 이러한 거시경제의 어려움으로 미국의 금리 인상에도 불구하고 저금리 기조는 하반기까지 이어질 가능성이 높 아짐.
- (수요) 심리지수 급등, 청약 및 거래의사 상승 등을 통해 전반적인 수요의 확대가 확인되고 있음. 특히, 30대를 중심으로 실수요자들의 주택시장 진입이 지속되고 있으며, 전매 비율의 증가 등 투자수요의 분양시장 유입도 지속 중임.
- (공급) 2015년 분양물량은 2000년 이래 최고치이며, 8년 평균과 비교하면 10만호 이상 초과하는 수준이나, 미 분양은 감소하고 청약경쟁률은 고공행진 중임.
- (임대차) 입주물량 증가에도 전세 공급은 감소하면서 전세가격을 밀어올리고 있음. 수요자들은 저금리로 인해 전세금에 대한 지불능력은 개선됨. 반면 월세시장은 공급은 증가하고, 수요는 감소하는 상황임.

- 2015년 하반기 수도권 주택시장은 저금리 기조가 이어지며, 실수요 및 투자수요가 유지되어 1.6% 수준의 상승이 예상됨.
 - 분양시장에 대한 기대감이 유지되면서, 분양시장의 강세는 당분간 이어질 것임.
 - 특히, 대규모 멸실과 분양이 예정된 강남권 재건축시장의 호조세가 예상됨.
 - 다만, 금리 상승 우려 및 전세가격 상승세 둔화로 주택수요는 소폭 둔화될 것이며, 공급측면에서도 하반기 분양 및 인허가 증가에 따른 리스크 요인이 확대되는 점은 대비해야 할 것임.
- 2015년 하반기 지방 주택시장은 광역시를 중심으로 상승세가 이어지나, 기타지방의 상승세 둔화로 수도권보다 둔화된 1.2% 상승할 것으로 예상됨.
 - 광역시를 중심으로 상승세가 이어지지만, 기타지방은 보합 수준의 변동성이 예상됨.
 - 다만, 광역시는 매매가격 상승세가 전세가격을 앞질렀다는 측면에서 실수요의 소진 가능성은 상존함.
 - 최근의 지방 상황은 공급 급증에 따른 압력을 저금리로 발생한 수요가 상쇄하면서 장기 상승세를 이끌고 있는 것으로 해석됨.

(단위 : 전기말 대비, %)

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 지방은 5개 광역시와 기타지방 변동률을 재고(2014년 주택보급률의 주택수) 가중하여 산출함. 2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.



3. 금융시장

**주택담보대출
주택금융공사
등에서 증가하여
562.2조원 수준**

**주택담보대출 금리
신규취급액 기준
상승한 3.06%**

- 2015년 5월 주택담보대출액은 전월비 6.0조원 증가한 562.2조원 수준으로 나타남.

※ 주택담보대출액은 예금취급기관의 주택담보대출액과 주택금융공사 등의 주택담보대출액의 합임.

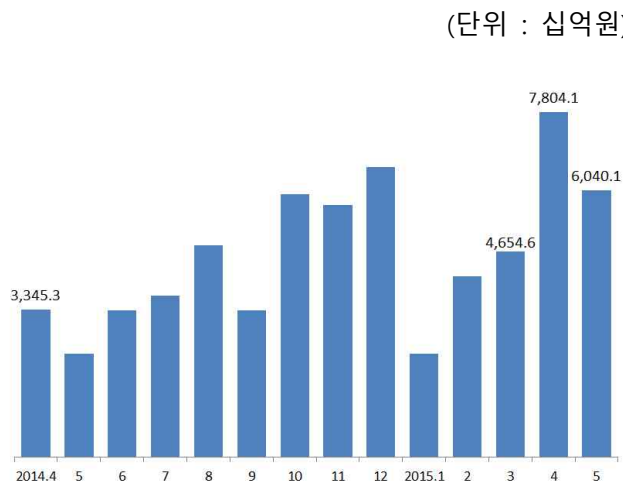
- 예금은행에서 0.6조원이 증가한 반면, 비은행예금취급기관은 0.1조원이 감소함. 예금취급기관으로는 0.5조원이 증가한 478.3조원 수준임.

- 주택금융공사 등의 주택담보대출은 전월비 5.6조원이 증가한 84.3조원 수준임.

- 2015년 5월 주택담보대출 금리는 신규취급액은 상승, 잔액기준은 하락

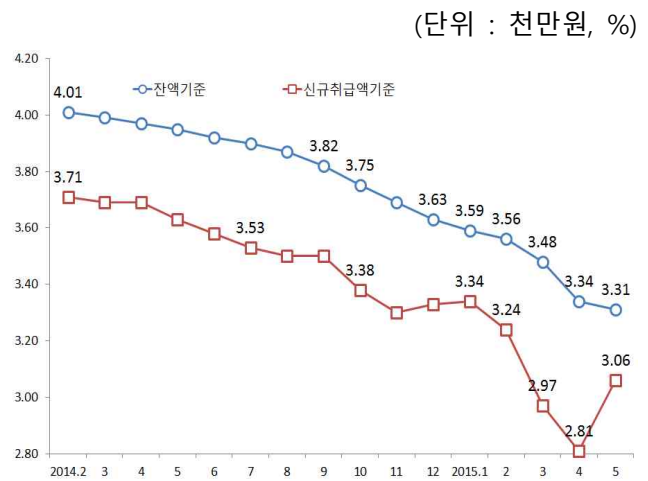
- 신규취급액 기준은 전월비 0.25%p 상승한 3.06%를 보였으며, 잔액 기준은 0.03%p 하락한 3.31% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

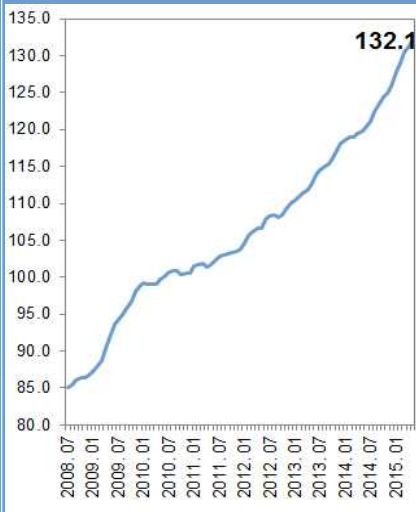
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

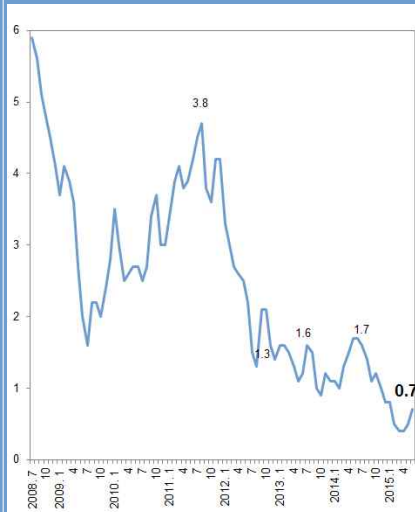
경기선행지수

(2010=100)



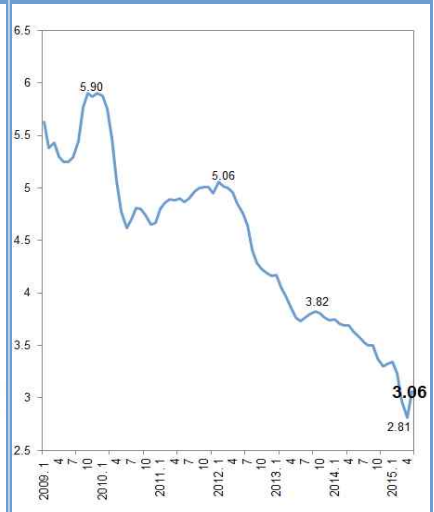
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



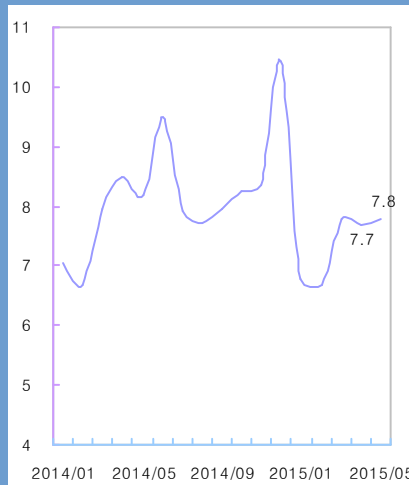
주택담보대출금리

(%)



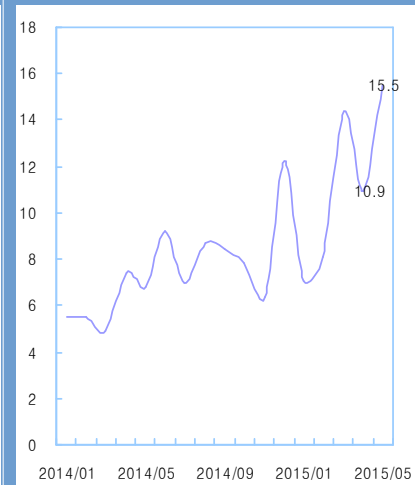
건설기성

(조원)



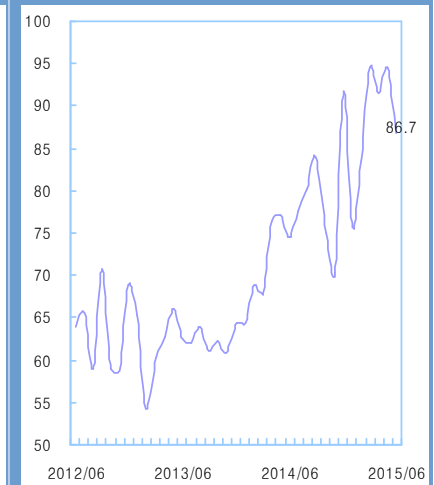
국내건설수주

(조원)



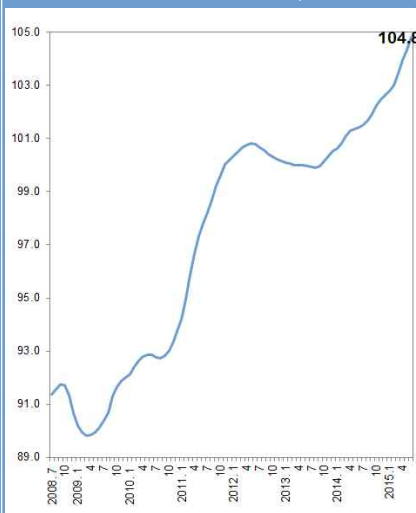
건설경기실사지수

(p)



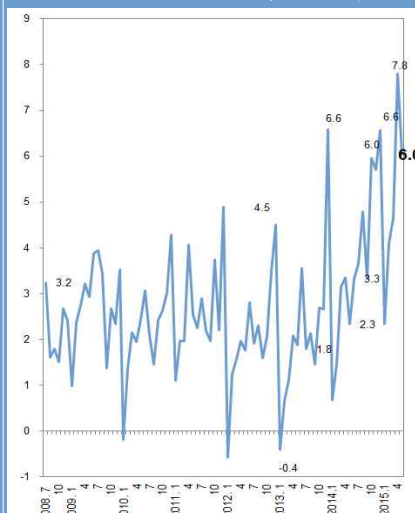
주택가격지수

(2013.3=100)



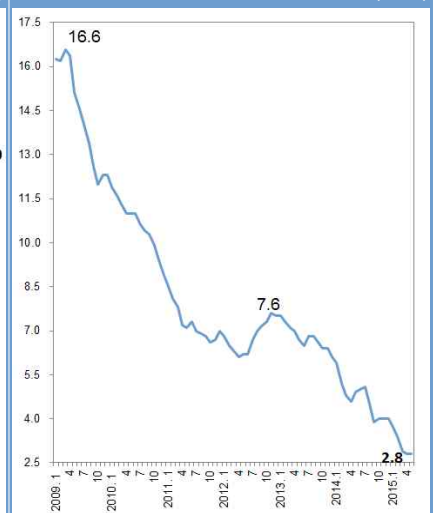
주택담보대출증감액

(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>