

건설경기동향

● 건설경기

- 5월 건설 수주, 전년 동월 대비 95.3% 증가
- 5월 재건축 · 재개발, 전년 동월 대비 35.2% 증가
- 5월 건축허가면적, 전년 동월 대비 26.5% 증가
- 5월 건설 기성, 전년 동월 대비 5.4% 감소
- 5월 건축착공면적, 전년 동월 대비 46.0% 증가
- 6월 CBSI, 전월에 비하여 7.9p 하락한 86.7 기록

● 부동산경기

- 5월 토지가격, 전월 대비 0.18% 올라 21개월 연속 상승
- 6월 수도권 아파트 매매가, 전월 대비 0.3% 상승
- 6월 지방 광역시 아파트 매매가, 전월 대비 0.4% 상승
- 1~5월 주택 인허가, 전년 동기 대비 27.8% 증가
- 1~5월 아파트 인허가, 전년 동기 대비 31.4% 증가
- 6월 아파트 분양, 전년 동월 대비 40.2% 감소
- 5월 아파트 미분양, 소형 중심으로 증가
- 5월 예금은행 주택담보대출, 전월 대비 6.0조원 증가

건설경기동향 및 전망 TFT

| 이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
| 이승우 연구위원 (swoolee@cerik.re.kr)
| 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
| 엄근용 책임연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
| 박철한 책임연구원 (igata99@cerik.re.kr)

건설경기



1. 선행 지표

▶▶ 수주

- 2015년 5월의 국내 건설 수주는 공공과 민간 부문 모두 호조세를 보여 전년 동월 대비 95.3% 증가한 15.5조원을 기록함으로써 5개월 연속 증가함.
- 수주 금액 15.5조원은 5월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치임.
- 발주자별로 살펴보면 공공과 민간 부문이 각각 전년 동월 대비 36.2%, 133.9% 늘어남. 결국, 지난 2015년 1월부터 5월까지 5개월 연속 증가세가 지속됨.

5월 건설 수주,
전년 동월 대비
95.3% 증가

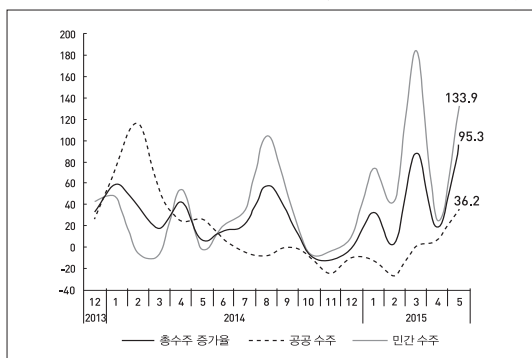
▶ 수주 : 발주자별

- 발주자별로 보면, 올 5월 공공 수주는 토목과 주택 수주의 호조로 전년 동월 대비 36.2% 늘어나 3개월 연속 증가함.

공공 수주,
3개월 연속 증가세

건설 수주 증감률 추이

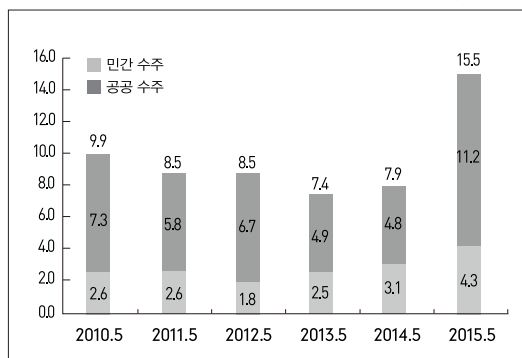
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회.

연도별 5월 건설 수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회.

2015년 5월 국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택	
2015년 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
2015년 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.

- 토목은 전년 동월 대비 99.7% 증가해 3개월 연속 늘어났으며, 수주액도 2.8조원으로 5월 실적으로는 6년 내 최대치로 양호함.
- 주택 수주도 전년 동월 대비 126.8% 증가한 0.3조원으로 양호한 실적을 기록함.
- 한편, 비주택 건축 수주는 5월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 1.1조원으로 금액상 양호했으나, 지난 5월 실적이 높은 데 따른 영향으로 28.8% 감소함.

민간 수주, 5월 실적으로 역대 최대

- 5월의 민간 수주는 건축이 호조를 보여 전년 동월 대비 133.9% 급등함으로써 5월 실적으로는 역대 최대치인 11.2조원을 기록함.
- 토목 수주는 전년 동월 대비 45.2% 감소해 부진함.
- 주택 수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 수주도 양호해 5월 실적으로는 역대 최대치인 6.0조원 기록하여 146.4% 급등함.
- 비주택 건축 수주도 4.8조원을 기록해 역시 5월 실적으로는 역대 최대치를 경신하였는데, 전년 동월 대비 197.5% 급등함.

▶ 수주 : 세부 공종별

토목 공종 : 철도, 도로 및 교량 발전 수주 양호

- 세부 공종별로 살펴보면, 토목 공종의 경우 5월에 철도 및 궤도, 도로 및 교량, 발전 및 송전 수주 등이 양호한 모습을 보임.
- 철도 및 궤도 수주는 중앙선 복선전철 수주의 영향으로 5,191.0% 급등하였고, 도로 및 교량 수주도 30.3% 증가해 양호한 실적을 보임.
- 발전 및 송전 수주도 복합 발전소 수주의 영향으로 519.7% 증가함.
- 한편, 기계 설치와 토지조성, 조경공사 등의 수주는 부진함.

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 공종의 경우 5월 수주가 모두 양호한 모습을 보임.
 - 주택 수주는 공공과 민간의 호조로 전년 동월 대비 104.7% 증가함.
 - 사무실 및 점포와 관공서 수주 역시 각각 전년 동월 대비 125.5%, 335.6% 증가해 양호함.
 - 공장 및 창고 수주도 전년 동월 대비 26.7% 증가해 양호한 실적을 기록함.

● 건축 공종 :
모두 양호

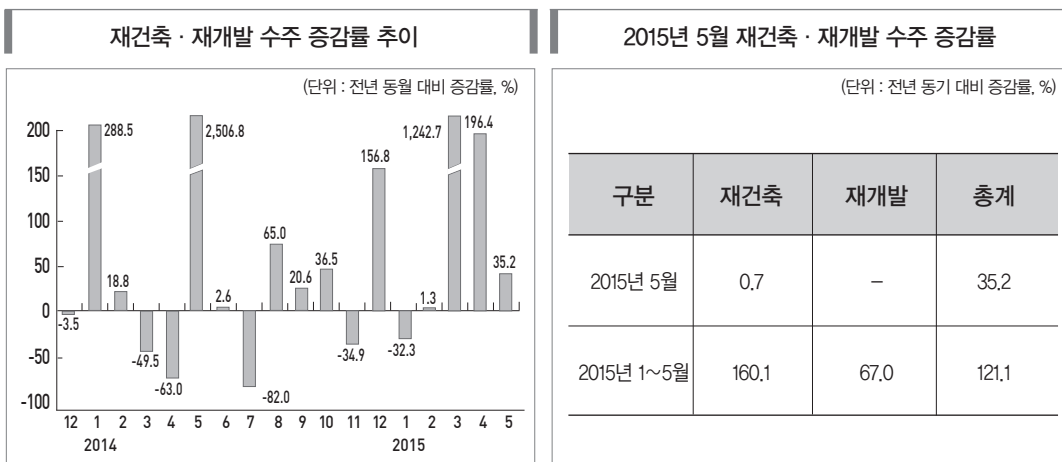
건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	48.5	104.7
사무실 및 점포	18.8	125.5
관공서 등	12.6	335.6
공장 및 창고	2.6	26.7

자료 : 통계청.

▶ 수주 : 재건축 · 재개발

- 5월의 재건축 · 재개발 수주는 재건축 수주가 양호하여 전년 동월 대비 35.2% 늘어남으로써 4개월 연속 증가함.

● 5월 재건축 · 재개발,
전년 동월비 35.2% 증가



자료 : 한국건설산업연구원.

자료 : 한국건설산업연구원.

- 올 들어 두 번째로 많은 1조 2,165억원을 기록하여 금액상으로도 양호한 모습을 보임으로써 지난 2월부터 4개월 연속 증가세를 지속함.

■ 재건축 수주는 서울 지역에서 양호해 전년 동월 대비 0.7% 증가한 9,065억원을 기록함.

■ 재개발의 경우, 5월에 3,101억원의 수주가 발생함. 지난해 5월 수주가 없어 증감률이 계산되지 않았지만, 금액상으로는 예년에 비해서 다소 부진한 실적임.

▶▶ 건축허가면적

5월 건축허가면적,

전년 동월 대비

26.5% 증가

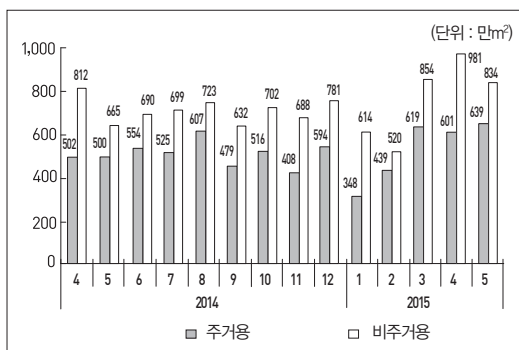
■ 5월 건축허가면적은 전년 동월 대비 26.5% 증가한 1,473.2만㎡를 기록하여 자료가 확보된 지난 1990년 이후 5월 실적으로는 역대 최대치를 기록함.

■ 5월 주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 28.0% 늘어나 5월 실적으로는 1997년 5월 이후 18년래 최대치인 639.3만㎡를 기록함.

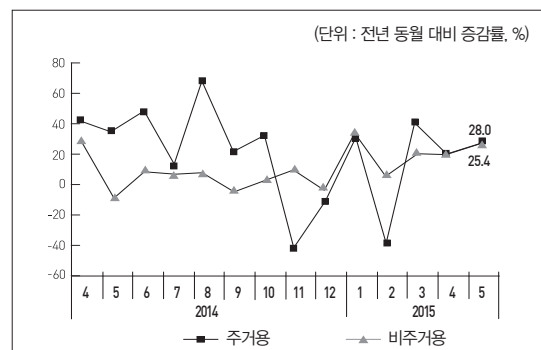
- 수도권과 지방에서 주거용 건축허가면적이 각각 35.4%, 12.0% 증가해 모두 양호한 모습을 보임.

■ 5월 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 25.4% 늘어나 5월 실적으로는 13년 만에 최대치인 834.9만㎡를 기록함.

월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.



2015년 5월 건설 기성 실적

(단위: 십억원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2015년 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
2015년 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.

- 공업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 8.9%, 4.0% 감소해 부진하였으나, 상업용과 기타가 각각 전년 동월 대비 38.8%, 47.7% 증가해 양호한 실적을 기록함.

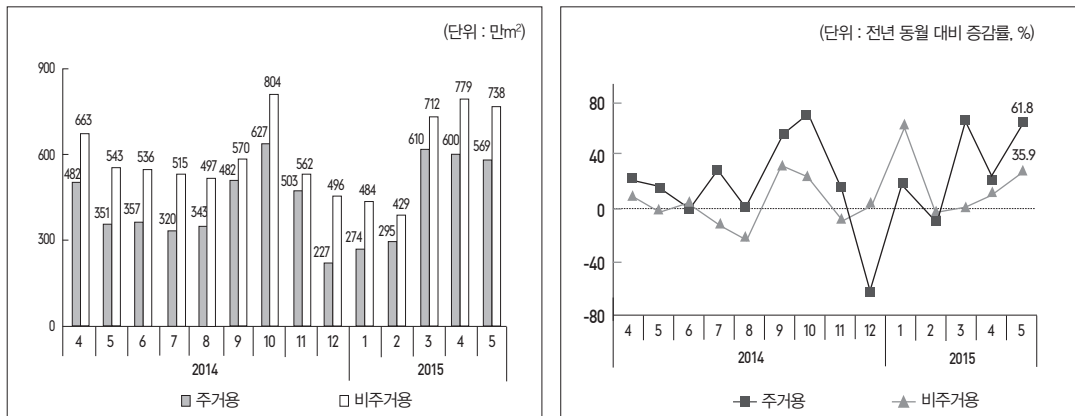
2. 동행 지표

▶ 건설 기성

- 5월의 건설 기성은 공공과 민간 부문 모두 부진해 전년 동월 대비 5.4% 감소함.
 - 이로써 건설 기성은 지난 3월부터 3개월 연속 감소세를 지속함.
 - 민간부문은 전년 동월 대비 3.7% 줄어들어 2개월 연속 감소하였고, 공공부문도 전년 동월 대비 10.0% 감소해 14개월 연속 감소함.
- 공종별로 살펴보면 주거용 기성을 제외하고 모두 부진한 모습을 보임.
 - 건축 기성의 경우 주거용이 전년 동월 대비 1.8% 증가했으나, 비주거용이 9.7% 감소해 부진함.
 - 토목 기성의 경우 일반토목과 전기기계가 각각 전년 동월 대비 8.4%, 19.6% 감소했으며, 플랜트도 전년 동월 대비 4.8% 줄어들어 부진함.
- 발주기관별로 살펴보면 공공기관은 5월에 2조 3,253억원의 기성 실적을 거두어 전년 동월 대비 10% 감소하였고, 민간기관의 기성 역시 전년 동월 대비 3.7% 줄어든 5조 1,214억을 기록함.

5월 건설 기성,
전년 동월 대비
5.4% 감소

월간 건축착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부.

▶ 건축착공면적

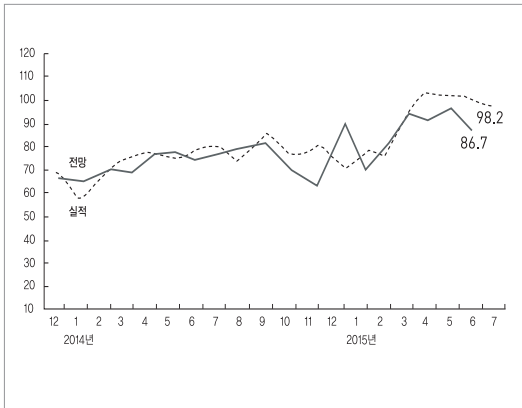
5월 건축착공면적,

전년 동월 대비

46.0% 증가

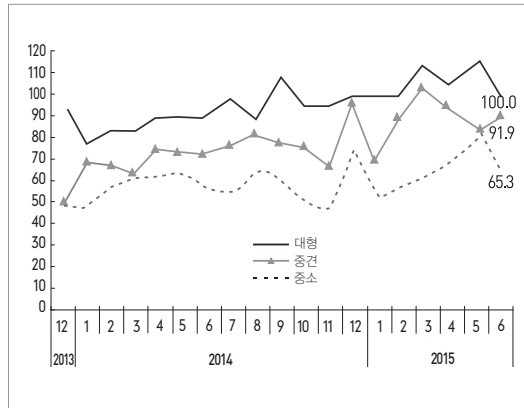
- 5월의 건축착공면적은 전년 동월 대비 46.0% 증가한 1,307.1만m²를 기록함.
- 5월 실적으로는 지난 2002년 이후 13년래 최대치를 기록함.
- 5월 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월 대비 61.8% 증가함으로써 5월 실적으로는 자료 확보된 2000년 이후 최대치인 568.7만m²를 기록함.
- 수도권의 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 40.2% 증가했으며, 지방도 전년 동월 대비 26.4% 늘어나 양호한 모습을 보임.
- 비주거용 건축착공면적도 역시 5월 실적으로는 2000년 이후 최대치인 738.4만m²를 기록하면서 전년 동월 대비 35.9% 증가함.
- 공업용의 건축착공면적이 전년 동월 대비 14.9% 감소해 부진하였으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 전년 동월 대비 61.9% 45.6% 증가하여 양호함.

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원.

▶ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

- 2015년 6월의 건설기업 경기실사지수(CBSI)는 전월에 비하여 7.9p 하락한 86.7을 기록함으로써 4개월 만에 하락함.
 - CBSI지수는 지난 3월 이후 주택경기의 회복, 신규 건설 수주 증가 등의 영향으로 3개월 연속 90선을 상회함.
 - 그러나, CBSI는 6월 들어 4개월 만에 다시 90선 아래로 지수가 하락했는데, 이는 신규 공사가 전월보다 감소했기 때문인 것으로 판단됨.
- 기업 규모별로 살펴보면 대형과 중소 업체의 CBSI지수는 하락한 반면, 중견 업체의 지수는 상승함.
 - 대형 업체 지수는 전월에 비하여 15.4p 하락한 100.0을 기록함.
 - 중견 업체 지수는 전월에 비하여 7.7p 상승한 91.9를 기록함.
 - 중소 업체 지수는 전월에 비하여 16.7p 하락한 65.3을 기록함.

6월 CBSI,
전월비 7.9p 하락한
86.7 기록

규모별로는
대형과 중소 업체
지수 하락

부 동 산 경 기



1. 가격 및 거래시장

▶▶ 토지시장

5월 토지가격,

전월비 0.18% 올라

상승세 지속

- 2015년 5월의 전국 토지가격은 전월에 비하여 0.18% 올라 21개월 연속 상승세를 지속함.
 - 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 강세를 보임.
 - 비수도권은 세종(0.39%), 대구(0.32%)에서 높은 상승률을 지속하고 있음.

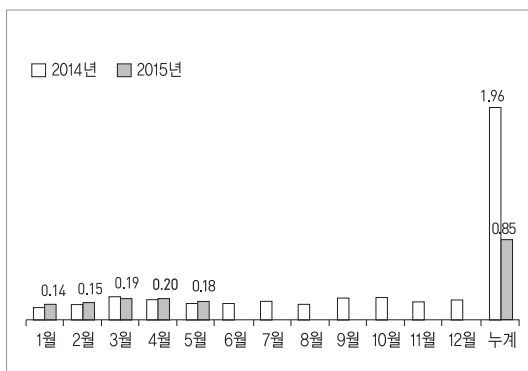
5월 토지 거래는

전월비 10.4% 감소

- 5월의 전국 토지 거래량은 26만 2,420필지로 전월 대비 10.4% 감소한 반면, 전년 동월 대비로는 26.8% 증가함.
 - 전년 동월 대비 주거(37.9%), 상업(35.6%), 공업(33.5%)이 30% 이상 증가함.

전국 월간 토지가격 변동률

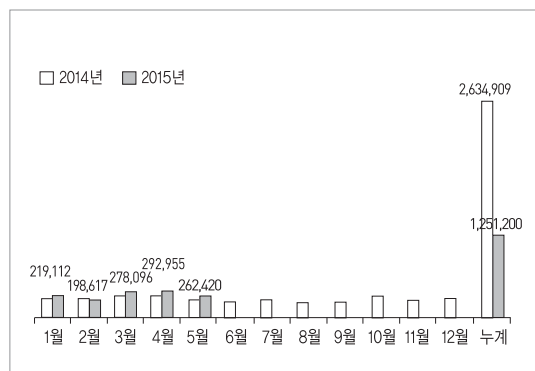
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털.

전국 월간 토지 거래량

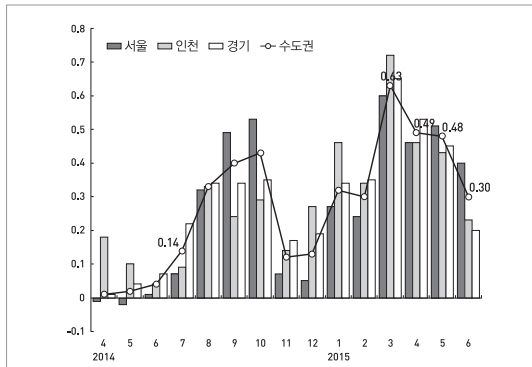
(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

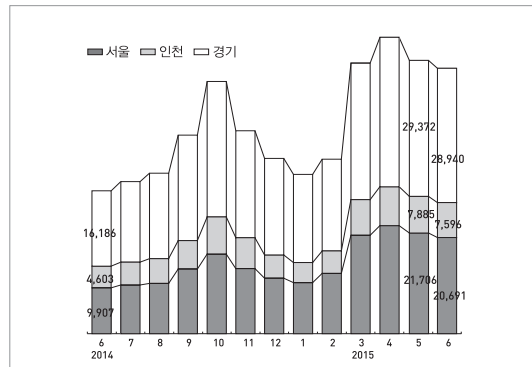
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

- 거래 원인별로는 전월 대비 판결(7.7%)을 제외하고 모두 감소함. 거래 주체별로도 전월 대비 모두 토지 구매가 감소(개인 -10.5%, 법인 -8.2%, 기타 -14.6%)함.

▶ 주택시장 : 수도권

- 6월의 수도권 아파트 매매가격은 전월에 비하여 0.30% 올랐지만 상승폭은 둔화됨.
 - 전월에 비해 서울 0.40%, 인천 0.23%, 경기 0.20% 상승함.
 - 재건축 아파트는 전월 대비 0.63% 상승함.
 - 모든 규모에서 매매가격이 상승(일반 아파트 : 소형 0.47%, 중형 0.33%, 대형 0.15% 상승, 재건축 아파트 : 소형 1.20%, 중형 0.65%, 대형 0.35% 상승)함.

6월 수도권
아파트 매매가격,
0.3% 상승

- 6월의 수도권 주택 매매 거래량은 5만 7,227호로 전월 대비 2.9% 감소하였지만, 전년 동월 대비로는 84.7% 증가함.
 - 전월 대비 서울 4.7%, 인천 3.7%, 경기 1.5% 감소함.

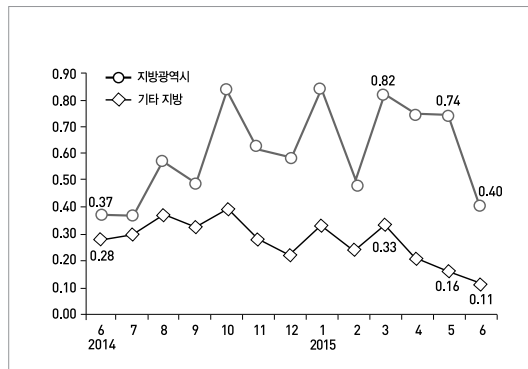
수도권 거래량은
전년 동월비
84.7% 증가

▶ 주택시장 : 지방

- 6월 지방 광역시의 아파트 매매가격은 전월에 비하여 0.40% 올랐지만 상승폭은 둔화됨.

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

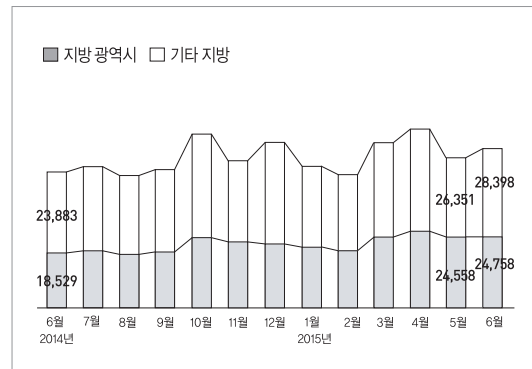
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주).

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털.

지방 주택시장, 가격 상승 및 거래 증가세

대전(-0.01%)을 제외한 부산(0.34%), 대구(0.77%), 광주(0.22%), 울산(0.33%) 등이 상승함.

- 6월 지방 광역시의 주택 거래량은 2만 4,758호로 전월 대비 0.8%, 전년 동월 대비 33.2% 증가함. 전월에 비하여 대구(-0.4%)와 광주(-7.9%)는 감소한 반면에 부산(2.7%), 대전(3.5%), 울산(4.4%) 등은 상승함.
- 6월 기타 지방의 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 상승함. 제주 서귀포시(1.62%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 논산시(-0.67%)는 가장 크게 하락함.
- 6월 기타 지방의 주택 거래량은 2만 8,398호로 전월 대비 7.8%, 전년 동월 대비 18.5% 증가함.

2. 공급시장

▶▶ 주택 인·허가

- 2015년 1~5월의 주택 건설 인허가 실적은 22만 6,978호로 전년 동기 대비 27.8% 늘어남.

지역별 · 부문별 2015년 1~5월 주택 인 · 허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
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
전년 동기비 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.

－ 민간부문은 전년 동기 대비 27.4%, 공공부문은 전년 동기 대비 38.1% 증가함.

■ 올 5월 한 달 실적은 5만 6,861호로 전년 동월 대비 36.8% 증가함.

- － 수도권과 기타 지방의 주택 인허가는 전년 동기 대비 각각 72.0%, 24.0% 증가하였으나, 지방 광역시는 4.9% 감소함.
- － 전월비로는 1.6% 감소함.

■ 누계 실적 기준으로 살펴보면, 전년 동기 대비 수도권(60.8%), 지방 광역시(6.9%), 기타 지방(3.6%) 모두 증가함.

- － 서울 5.1%, 인천 77.7%, 경기 90.9% 증가함.
- － 지방 광역시 중 부산(65.8%)이 높은 증가율을 보인 가운데 울산은 33.8% 감소함.
- － 제주(79.6%), 충남(40.0%), 경북(39.6%) 등은 늘어났으나, 세종(-46.8%)과 전남(-42.0%) 등은 감소함.

1~5월 주택 인허가,
전년 동기 대비
27.8% 증가

▶▶ 아파트 인 · 허가

■ 올 1~5월 아파트 인허가 실적은 14만 4,548호로 전년 동기 대비 31.4% 증가함.

- － 수도권의 경우 전년 동기 대비 84.6% 증가하였고, 지방도 1.4% 늘어남.

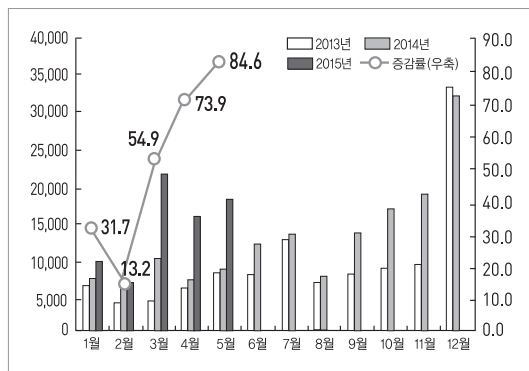
■ 경기와 인천을 중심으로 아파트 인허가가 늘어남.

- － 전년 동기 대비 서울은 27.9% 감소하였으나, 인천과 경기는 각각 전년 동기 대비 104.6%, 127.6% 증가함.

아파트 인허가,
인천 · 경기와 부산
중심으로 전년 동기비
31.4% 증가

2015년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)

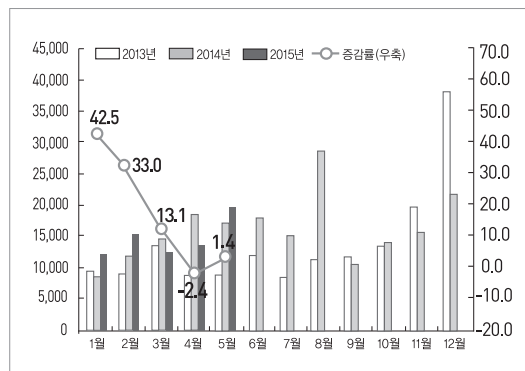


주: 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 당해 월까지는 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료: 국토교통부.

2015년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위: 호, %)



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

자료: 국토교통부.

- 지방 광역시의 1~5월 아파트 인허가 실적은 전년 동기 대비 9.3% 증가한 데 비하여 기타 지방은 1.6% 감소함.
 - 부산(97.5%), 광주(14.5%), 대전(52.8%)은 증가한 반면, 대구(-28.7%)와 울산(-36.6%)은 감소함.
- 1~5월 아파트 외 실적은 8만 2,430호로 전년 동기 대비 22.0% 증가함.
 - 수도권과 지방 모두 전년 동기 대비 각각 33.1%, 10.8% 증가함.
 - 지방 광역시의 경우 부산(12.9%)과 대구(2.3%)만 늘어났고, 기타 지방에서는 세종(-59.4%)과 전북(-3.0%)에서 감소함.

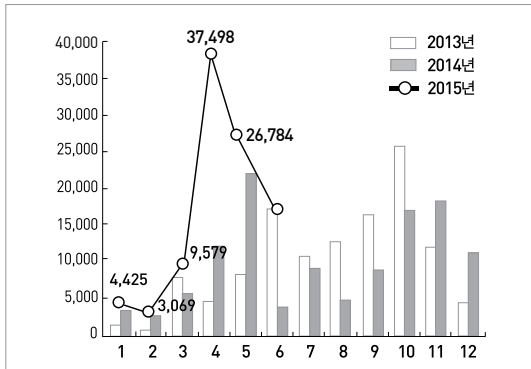
▶▶ 아파트 분양

6월 아파트 분양,
전년 동월비 40.2%
늘었으나 감소세

- 6월의 아파트 분양은 3만 8,000여 호로 전년 동월 대비 40.2% 증가한 반면, 전월 대비로는 24.2% 감소함.
 - 금융위기 이후 6월 분양 물량 중 최대치를 기록함.
 - 수도권 아파트는 6월에 1만 7,000여 호 분양되어 전년 동월 대비 335.9% 늘어났지만, 전월 대비로는 오히려 35.6% 감소함.

2015년 6월 수도권 월간 분양 추이

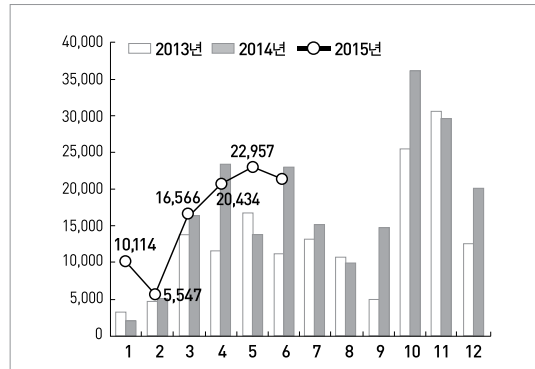
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

2015년 6월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

– 지방 아파트 분양은 2만여 호로 전년 동월 대비 10.8%, 전월 대비 10.8% 감소함.

■ 6월 분양 예정 물량은 7만 7,000여 호로 집계됨. 전국 분양 물량의 46%가 경기도에 예정됨. 평택시, 화성시, 수원시는 5,000호 내외의 물량이 예정됨.

– 6월 분양 예정 물량의 49.1%가 분양됨.

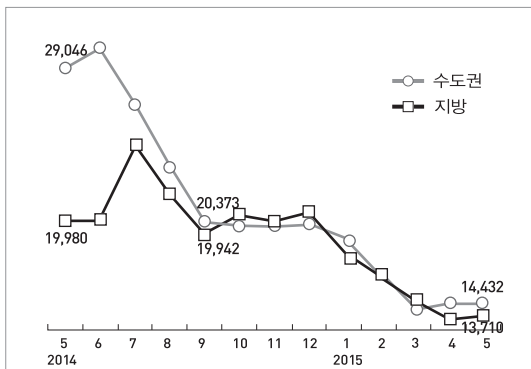
▶▶ 아파트 미분양

■ 5월 미분양 아파트는 49호가 증가한 2만 8,142호를 기록함.

– 수도권에서 78호 감소하였지만, 지방에서 127호가 증가함.

지역별 미분양 추이

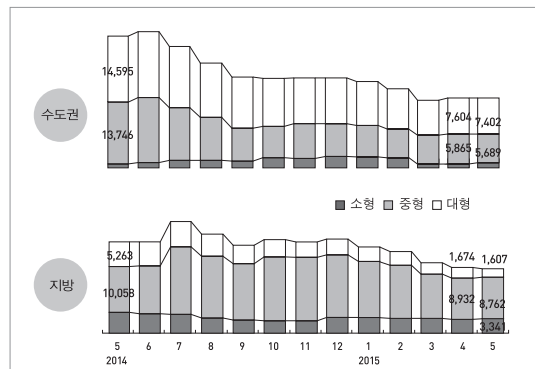
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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

자료 : 국토교통부.

- 준공 후 미분양은 136호 감소한 1만 2,502호 수준임.

미분양,
소형 중심으로 증가

- 수도권과 지방 모두 소형에서 미분양이 증가함.
 - 수도권의 경우 소형이 300호 증가한 데 비해, 중형과 대형은 각각 176호, 202호 감소함. 지방 역시 소형에서 364호 늘었지만, 중형과 대형에서 170호, 67호 감소함.

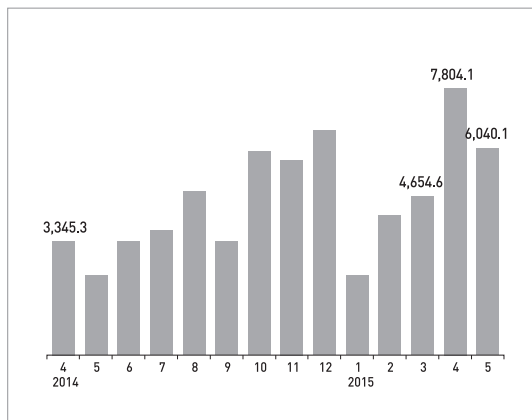
3. 금융시장

5월 주택담보대출,
전월에 비하여
6.0조원 늘어나

- 5월 주택담보대출액은 전월 대비 6.0조원 증가한 562.2조원 수준으로 나타남. 주택담보대출액은 예금취급기관의 주택담보대출액과 주택금융공사 등의 주택담보대출액의 합임.
 - 예금은행에서 0.6조원이 증가한 반면, 비은행 예금취급기관은 0.1조원이 감소함. 예금취급기관은 0.5조원이 증가한 478.3조원 수준임. 주택금융공사 등의 주택담보대출은 전월 대비 5.6조원이 증가한 84.3조원 수준임.
- 5월 주택담보대출 금리의 경우 신규취급액 기준으로는 상승한 반면, 잔액 기준으로는 하락함. 신규취급액 기준 금리는 전월 대비 0.25%p 상승한 3.06%를 보였으며, 잔액 기준 금리는 0.03%p 하락한 3.31% 수준을 보임. CERIK

주택담보대출 증감액

(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행.

주택담보대출 금리

(단위 : %)

