



## 월간건설경기동향

# 2015 / 06

### 건설

2015년 4월  
건설수주 19.0% 증가

공공 양호  
민간 매우 양호

4월 건설기성  
9.3% 감소

2015년 5월 CBSI  
3.2p 상승

### 부동산

2015년 4월  
토지가격 0.20% ↑

2015년 5월 대구  
아파트 매매가격  
2.30% ↑

2015년 1~4월  
인허가 전년 동기비  
25.1% 증가

2015년 4월 미분양  
2만 8,093호,  
수도권 중형 증가

# Content

03 . 04

## I. 건설경기

### 1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2015년 주요 공공기관 발주 계획



### 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 분양계획물량

### 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

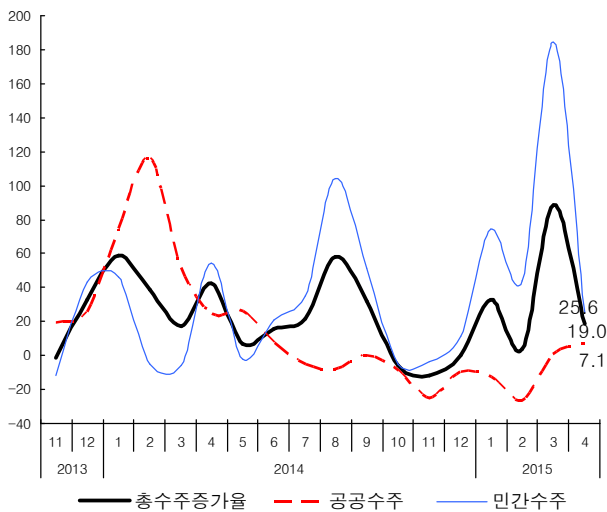
## 수주

**2015년 4월**  
**전년 동월 대비**  
**19.0% 증가**

- 2015년 4월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 호조세를 보여 전년 동월비 19.0% 증가한 10.9조원 기록, 4개월 연속 증가
  - 10.9조원은 4월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치임
  - 발주자별로 공공과 민간이 각각 전년 동월 대비 7.1%, 25.6% 증가
  - 결국, 지난 2015년 1월부터 4월까지 4개월 연속 증가세 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

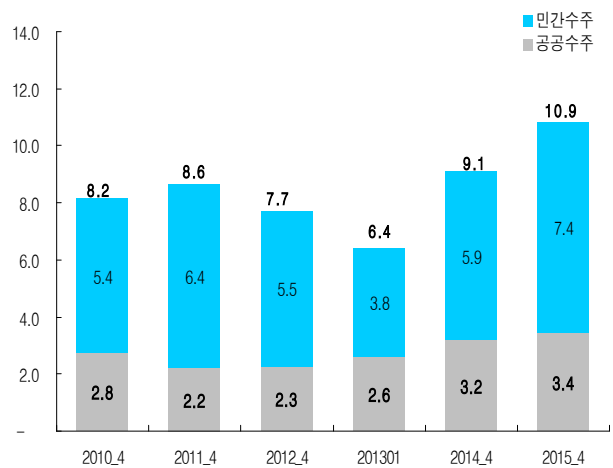
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 4월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

# 수주\_발주자별

**공공 2개월 연속  
증가세 지속**

**민간 4월 실적으로  
역대 최대**

- 공공수주는 토목과 주택수주의 호조로 전년 동월비 7.1% 증가, 2개월 연속 증가
  - 토목은 전년 동월 대비 3.5% 증가해 2개월 연속 증가, 수주액도 2.5조원으로 4월 실적으로 6년 내 최대치로 양호
  - 주택도 78.6% 증가해 양호
  - 다만, 비주택 건축 1.5% 감소해 부진
- 민간수주는 건축이 호조를 보여 전년 동월비 25.6% 증가, 4월 실적으로 역대 최대치인 7.4조원 기록
  - 토목수주 63.3% 감소해 부진
  - 주택수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 수주도 양호해 4월 실적으로 역대 최대치인 4.3조원 기록, 26.6% 증가
  - 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 70.1% 증가한 2.8조원으로 4월 실적으로 역대 최대치 경신

[표] 2015년 4월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015. 4월	10.9	3.4	2.5	0.9	0.3	0.6	7.4	0.3	7.1	4.3	2.8
증감률	19.0	7.1	3.5	18.6	78.6	-1.5	25.6	-63.3	41.0	26.6	70.1
2015. 1~4월	42.5	13.6	10.3	3.3	0.8	2.5	29.0	2.6	26.3	17.9	8.4
증감률	35.2	-9.0	-8.6	-10.2	12.5	-15.6	74.9	34.0	80.5	107.2	41.6

자료 : 대한건설협회



## 수주\_세부 공종별

### 토목 : 철도, 기계설치, 토지조성 등 양호

- 토목 공종의 경우, 철도 및 궤도, 기계설치, 토지조성 수주 등이 양호
- 철도 및 궤도 수주는 서해선 복선전철 수주의 영향으로 380.5% 급등, 기계설치 수주도 139.2% 증가해 양호
- 도로 및 교량은 66.3% 감소해 부진
- 토지조성과 상하수도 수주도 각각 36.8%, 259.2% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	13.4	380.5
기계설치	3.6	139.2
도로 및 교량	2.9	-66.3
토지조성	1.8	36.8
상하수도	1.1	259.2
발전 및 송전	1.1	-89.9
토목 기타	0.6	45.7
조경공사	0.5	-33.9

자료 : 통계청

### 건축 : 공장 및 창고 제외하고 모두 양호

- 건축의 경우 공장 및 창고 제외하고 모두 양호
- 주택은 공공과 민간의 호조로 전년 동월 대비 23.5% 증가
- 사무실 및 점포와 관공서 각각 45.3%, 129.0% 증가해 양호
- 공장 및 창고 수주 4.0% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	49.0	23.5
사무실 및 점포	14.8	45.3
관공서 등	3.8	129.0
공장 및 창고	4.9	-4.0

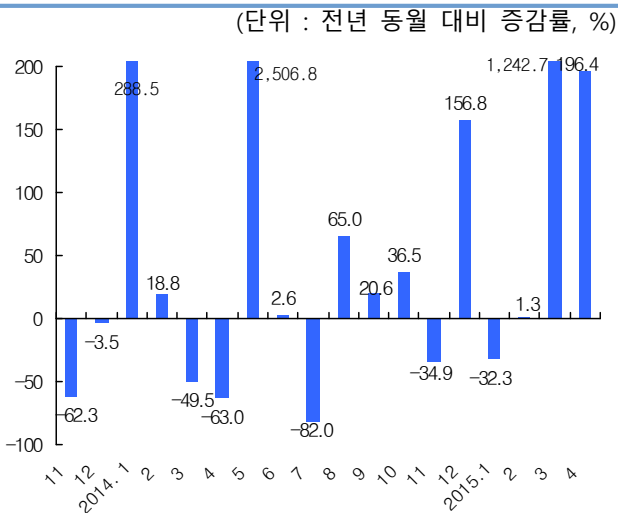
자료 : 통계청

# 수주\_재건축·재개발

## 2015년 4월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 196.4% 증가

- 2015년 4월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 양호해 전년 동월 대비 196.4% 급등, 3개월 연속 증가
  - 올 들어 두 번째로 양호한 7,600억원을 기록해 금액상 양호, 지난해 4월 수주가 부진한데 따른 기저효과 영향으로 100% 이상의 높은 증가율을 기록
- 재건축 수주는 서울 지역 수주가 양호해 전년 동월 대비 36.6% 증가한 3,200억원 기록
- 재개발 수주, 서울과 경기 등 수도권 뿐만 아니라 대구에서도 수주가 발생, 전년 동월 대비 1,936.9% 급등한 4,400억원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2015년 4월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015. 4	36.6	1,936.9	196.4
2015. 1~4	346.1	42.6	160.0

자료 : 한국건설산업연구원



# 건축허가

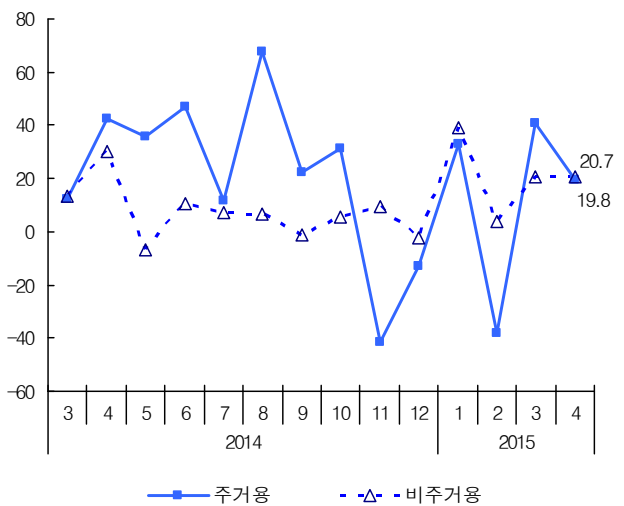
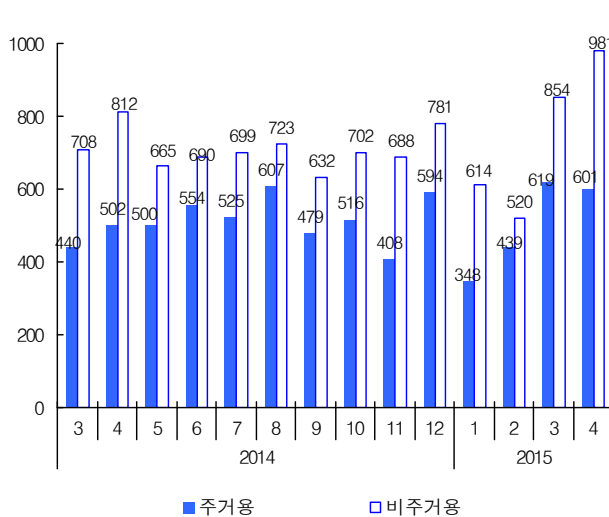
## 2015년 4월 건축허가 전년 동월 대비 20.3% 증가

- 2015년 4월 건축허가면적은 전년 동월 대비 20.3% 증가한 1,581.6만㎡ 기록, 자료가 확보된 지난 1990년 이후 4월 실적으로는 역대 최대치 기록
- 주거용 건축허가면적은 수도권의 호조세로 전년 동월비 19.8% 증가, 4월 실적으로는 1992년 4월 768.2만㎡ 이후 23년 내 최대치인 601.0만㎡ 기록
  - 지방 17.7% 감소해 부진했으나, 수도권이 109.5% 증가해 양호
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월비 20.7% 증가, 4월 실적으로 역대 최대치인 980.6만㎡ 기록
  - 공업용이 3.5% 감소했으나, 상업용과 교육·사회용이 각각 47.3, 40.1% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부







## 2. 동행지표

### 건설기성

**2015년 4월  
건설기성  
전년 동월 대비 9.3%  
감소**

- 2015년 4월 건설기성, 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 9.3% 감소
  - 이로서 건설기성은 지난 3월 1.9% 감소한 이후 2개월 연속 감소세를 지속
  - 민간 9.8% 감소해 5개월만에 감소, 공공도 9.8% 감소해 13개월 연속 감소
- 공종별로 일반토목을 제외하고 모두 부진
  - 공종별로 건축기성의 경우 주거용과 비주거용 모두 전년 동월 대비 4.2%, 16.9% 감소해 부진
  - 토목의 경우 일반토목이 5.8% 증가해 양호했으나, 전기기계와 플랜트가 각각 33.2%, 17.7% 감소해 부진

[표] 2015년 4월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2015. 4월	7,690.1	4,911.3	2,992.0	1,919.3	2,778.8	1,683.7	342.3	712.6	2,471.6	4,923.8
증감률	-9.3	-9.6	-4.2	-16.9	-8.6	5.8	-33.2	-17.7	-9.8	-9.8
2015.1~4월	28,947.8	18,424.3	10,959.5	7,464.8	10,523.5	5,986.4	1,396.6	3,007.6	9,026.2	18,879.7
증감률	-4.0	-2.7	1.1	-7.8	-6.1	1.2	-27.9	-4.9	-8.7	-1.3

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.  
자료 : 통계청

# 건축착공

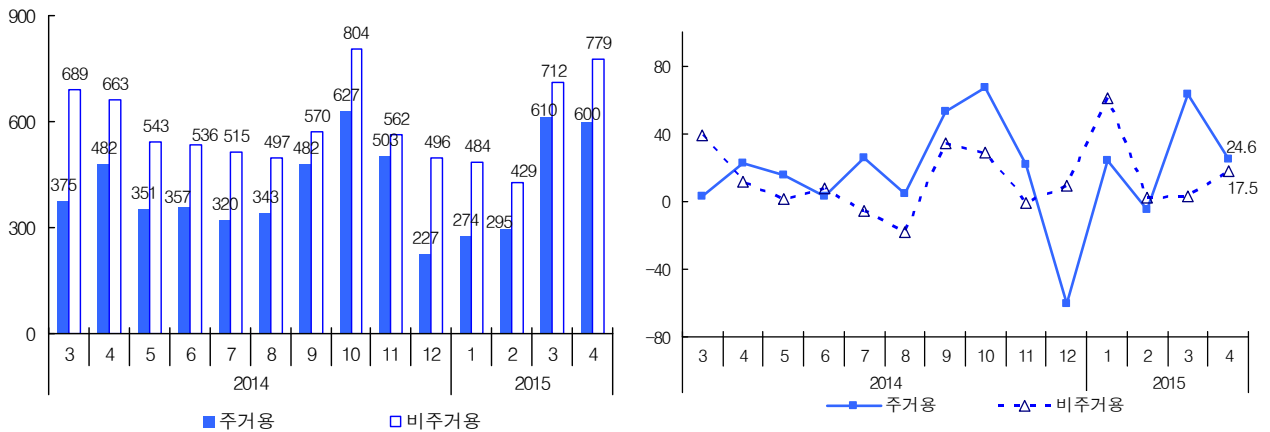
## 2015년 4월 건축착공 전년 동월 대비 20.5% 증가

- 2015년 4월 건축착공면적은 전년 동월 대비 20.5% 증가한 1,379.0만㎡ 기록
  - 4월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치
- 주거용 건축착공면적, 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월비 24.6% 증가, 4월 실적으로 2000년 이후 최대치인 600.3만㎡ 기록
  - 수도권이 전년 동월 대비 41.2% 증가했으며, 지방도 12.6% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적도 역시 4월 실적으로 2000년 이후 최대치인 778.7만㎡를 기록해 전년 동월비 17.5% 증가
  - 교육·사회용 71.7% 급등한 가운데, 상업용과 공업용이 각각 37.2%, 10.9% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



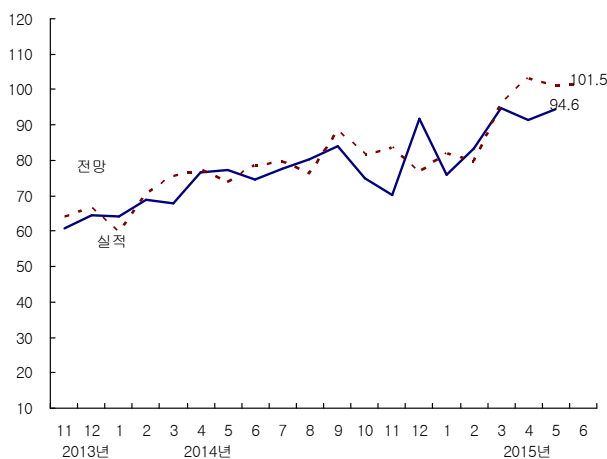
# 건설기업경기실사지수(CBSI)

**2015년 5월**  
**전월대비 3.2p**  
**상승한 94.6 기록**

**규모별 대형,**  
**중소업체 지수**  
**상승**

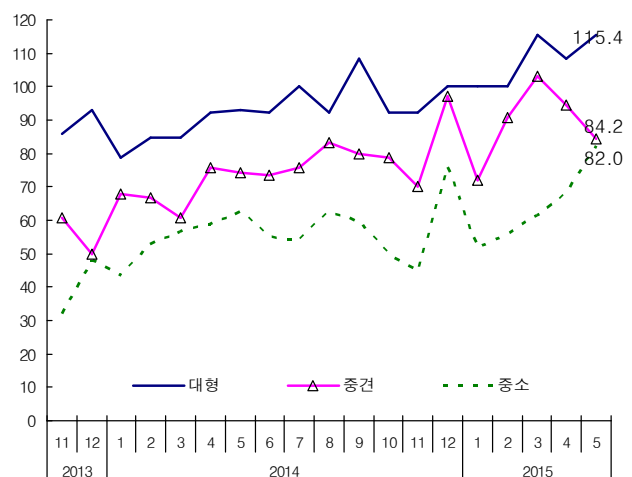
- 2015년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 3.2p 상승한 94.6 기록
  - CBSI지수 지난 3월 94.6로 5년 6개월 내 최고치 였는데, 다시 이와 동일한 수치 기록
  - 5월에도 주택경기가 신규 분양시장 중심으로 여전히 양호한 흐름 지속한 가운데, 신규 공사수주가 증가했기 때문인 것으로 판단
- 업체 규모별로 중견은 하락했으나 대형과 중소기업이 상승
  - 대형업체 전월비 7.1p 상승한 115.4 기록
  - 중견업체 10.4p 하락한 84.2 기록
  - 중소기업 14.1p 상승한 82.0 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

# 부동산경기



# 1. 가격 및 거래시장

## 토지시장

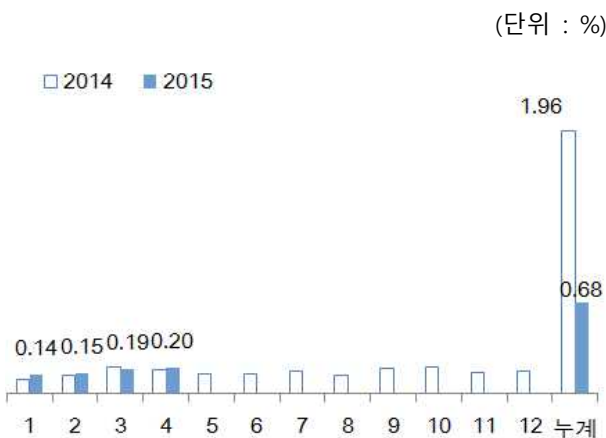
**토지가격  
상승세 지속**

**토지거래  
주거지역 중심  
거래 증가**

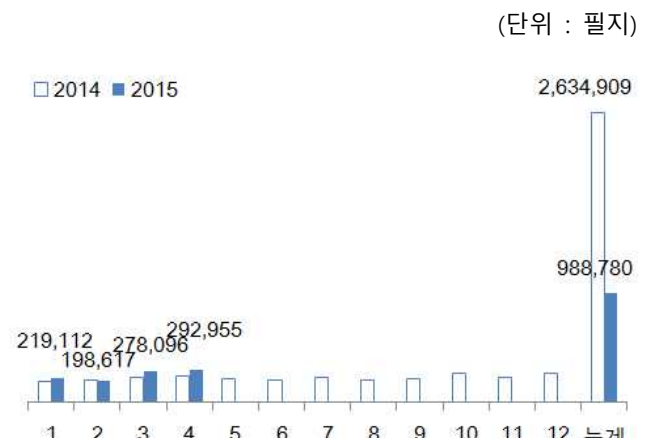
- 2015년 4월 전국 토지가격은 전월비 0.20% 상승, 20개월 연속 상승세 지속
  - 수도권은 서울(0.23%), 인천(0.20%), 경기(0.15%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **인천 연수구(0.40%), 경기 부천시(0.39%)**에서 강세
  - 비수도권은 **세종(0.31%), 대구(0.30%)**에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 4월 전국 토지 거래량은 29만 2,955필지로 전월비 5.3% 전년 동월비 25.8% 증가함.
  - 전체 거래량 중 주거지역(59.5%)의 거래 비중이 증가세
  - 거래원인별로는 판결(-10.4%)과 증여(-2.9%)를 제외한 거래원인에서 전월비 증가함.
  - 거래주체별로도 전월비 모두 토지구매가 증가(개인 4.8%, 법인 11.0%, 기타 17.9%)

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

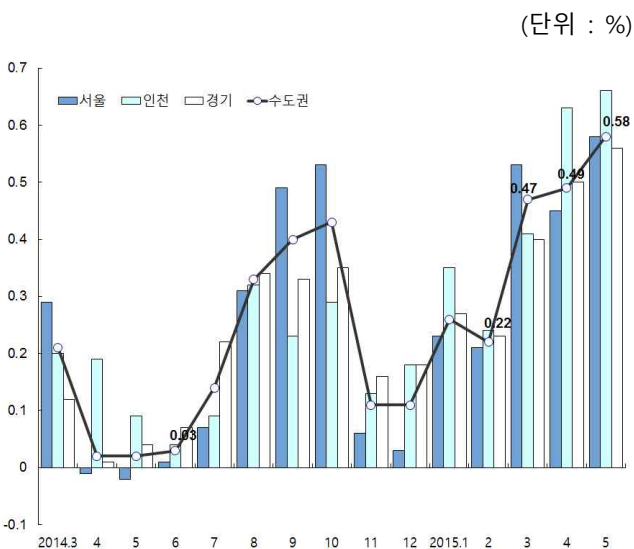
# 주택시장\_수도권

**수도권 매매가격  
재건축 아파트  
소형 2.02% 상승**

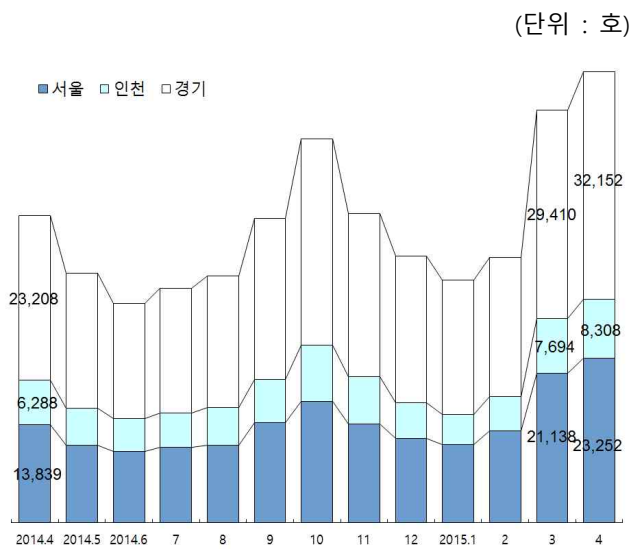
**수도권 거래량  
2015년 들어  
증가세 지속**

- 2015년 5월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.58% 상승
  - 전월비 서울 0.58%, 인천 0.66%, 경기 0.56% 상승
  - 재건축 아파트는 전월비 0.81% 상승
  - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.89%, 중형 0.62%, 대형 0.25%, **재건축아파트 소형 2.02%**, 중형 0.57%, 대형 0.44%)
- 2015년 4월 수도권 주택 매매 거래량은 6만 3,712호로 전월비 9.4%, 전년 동월비 47.0% 증가
  - 최근 9년(2006~2014) 4월 평균 대비 60.9% 증가
  - 전월비 서울 10.0%, 인천 8.0%, 경기 9.3% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



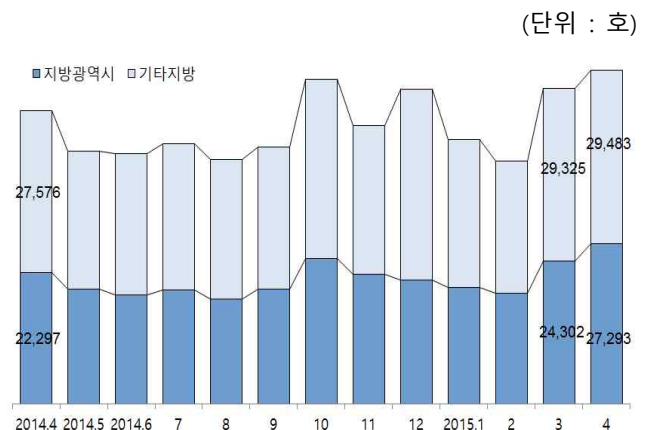
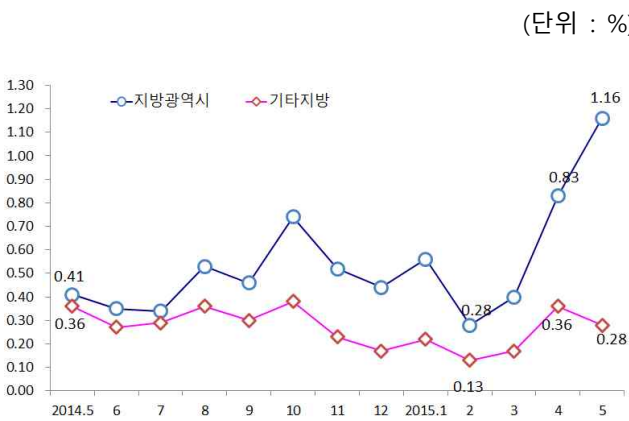
# 주택시장\_지방

## 지방 광역시 중심의 가격 및 거래 상승 및 증가세

- 2015년 5월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 1.16% 상승, 상승폭 3개월 연속 확대
  - 대전(0.00%)을 제외한 부산(0.81%), 대구(2.30%), 광주(1.07%), 울산(0.99%) 상승
- 2015년 4월 지방광역시 거래량 2만 7,293호로 전월비 12.3%, 전년 동월비 22.4% 증가
  - 지방광역시 전월비 광주(-2.4%)를 제외한 모두 증가(부산 16.8%, 대구 12.9%, 대전 7.3%, 울산 25.1%)
- 5월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.28% 상승
  - 경남 사천시(7.89%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 경북 안동시(-0.47%)는 가장 크게 하락함.
- 4월 기타지방 거래량은 2만 9,483호로 전월비 0.5%, 전년 동월비 6.9% 증가
  - 전월비 전라권(0.4%)과 경상권(6.8%)만 증가(강원권 -3.7%, 충청권 -6.8%, 제주권 -13.8%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 온나라부동산포털



## 2. 공급시장

### 주택 인·허가

**2015년 1~4월  
인허가  
전년 동기 대비  
25.1% 증가**

**경기, 대구, 충남  
큰 폭 증가**

- 2015년 1~4월 주택건설 인·허가 실적은 17만 117호로 전년 동기 대비 25.1% 증가
  - 민간 26.4%, 공공 2.4% 증가함.
- 4월 한 달 실적은 5만 1,345호로 전년 동월 대비 20.2% 증가함.
  - 수도권 88.2% 증가, 지방광역시 9.3%, 기타지방 19.2% 감소함.
  - 전월비로는 1.6% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 57.6%, 지방광역시 14.0% 증가, 기타지방 1.4% 감소
  - 서울 25.8%, 인천 58.4%, 경기 72.9% 증가함.
  - 지방광역시 중 대구(75.0%)가 높은 증가율을 보인 가운데 울산은 52.2% 감소함.
  - 세종(28.0%), 충남(61.7%), 경북(27.7%), 제주(40.9%)는 증가한 가운데 그 외 지역은 감소함.

[표] 부문별·지역별 2015년 1~4월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2015년 1~4월	170,117	89,901	17,894	62,322	7,464	2,307	276	4,881	162,653	87,594	17,618	57,441
2014년 1~4월	135,984	57,057	15,700	63,227	7,289	2,029	109	5,151	128,695	55,028	15,591	58,076
전년동월비 증감률	25.1	57.6	14.0	-1.4	2.4	13.7	153.2	-5.2	26.4	59.2	13.0	-1.1

자료 : 국토교통부



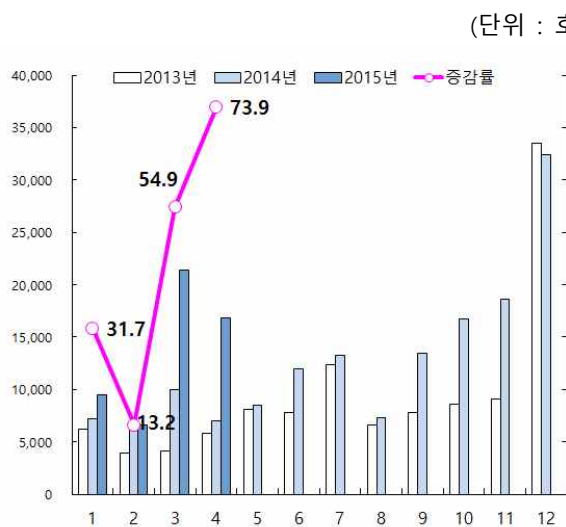
# 아파트 인·허가

**아파트 인허가**  
**경기, 대구를**  
**중심으로**  
**전년 동기 대비**  
**25.8% 증가**

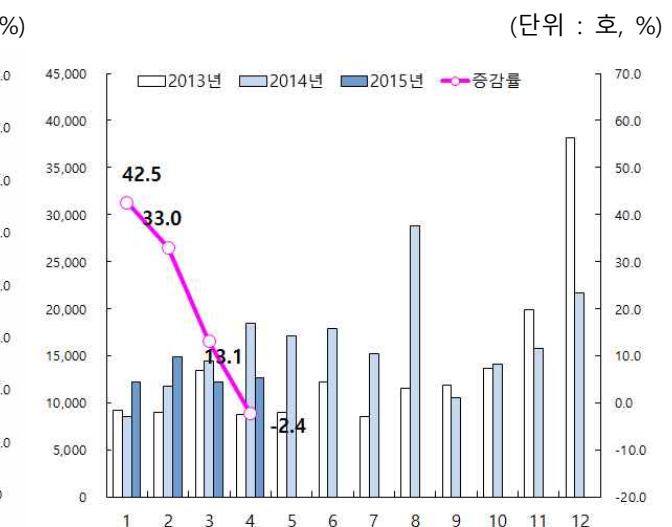
**아파트외**  
**23.9% 증가**

- 1~4월 아파트 인·허가 실적은 10만 6,213호로 전년 동기 대비 25.8% 증가
  - 수도권 73.9% 증가, 지방 2.4% 감소
- 경기 중심의 증가세 지속
  - 서울 10.6%, 인천 60.6%, 경기 93.6% 전년 동기 대비 증가함.
- 지방광역시 18.3% 증가, 기타지방 -7.8% 감소
  - 부산(57.6%), 대구(145.7%), 대전(79.3%)은 증가, 광주(-19.6%), 울산(-58.0%) 감소
- 1~4월 아파트외 실적은 6만 3,904호로 전년 동기 대비 23.9% 증가
  - 수도권 37.8%, 지방 10.0% 모두 증가
  - 지방광역시는 부산(39.4%)을 제외한 모두 감소, 기타지방에서는 세종(-54.4%), 전북(-7.3%) 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 월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료 : 국토교통부



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

# 아파트 분양

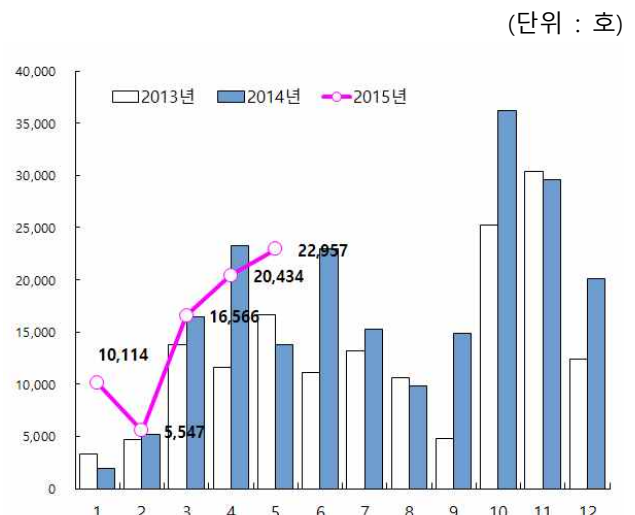
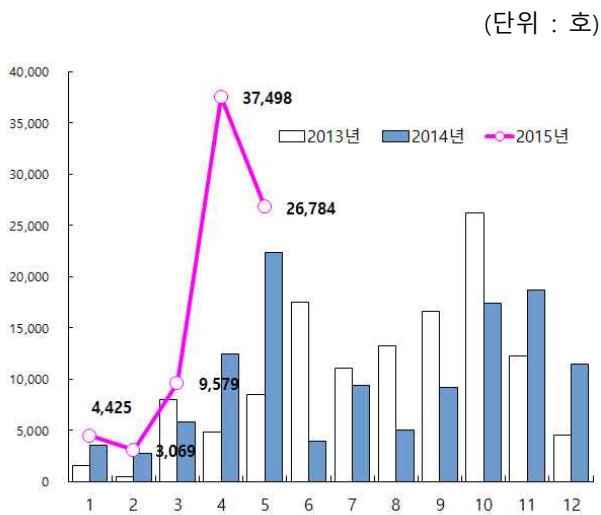
## 금융위기 이후 5월 분양물량 중 최대치

## 6월 화성시, 하남시 분양예정물량 집중

- 2015년 5월 아파트 분양은 5만여 호로 전년 동월비 37.8% 증가, 전월비 6.8% 감소
  - 금융위기 이후 **5월 분양물량 중 최대치**
  - 수도권은 2만 7,000여 호 분양되어 전년 동월비 28.6% 감소, 전월비 19.8% 증가
  - 지방은 2만 3,000여 호로 전년 동월비 67.2%, 전월비 12.3% 증가
- 5월 청약경쟁률은 강원을 제외한 시도에서 1:1 수준을 넘어선 가운데 광주(20.7:1), 부산(20.3:1), 대구(16.4:1), 울산(11.6:1)에서 높은 경쟁률을 보임.
- 2015년 6월 예정물량은 7만 7,000여 호로 집계됨. 전국 분양물량의 45% **경기에 예정**
  - 화성시, 하남시는 4,000호가 넘는 물량이 예정됨.
  - 5월 분양예정물량의 58.9%가 분양됨.

[그림] 2015년 5월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2015년 5월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)



# 아파트 미분양

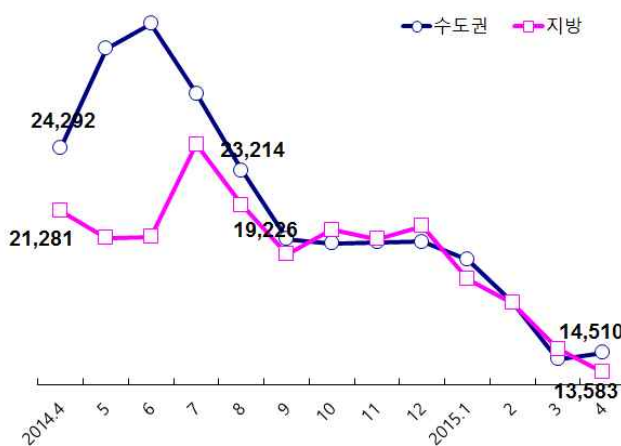
**미분양  
수도권 중형 증가**

**경기 시흥시  
1,087호 증가**

- 2015년 4월 미분양 아파트는 804호가 감소한 2만 8,093호를 기록함.
  - 수도권에서 315호 증가하였지만, 지방에서 1,119호가 감소함.
  - 준공후 미분양은 869호 감소한 1만 2,638호 수준임.
- 수도권 중형을 제외한 모든 규모에서 감소
  - 수도권은 소형 21호, 대형 498호 감소, 반면 중형은 834호 증가함.
  - 지방 소형 497호, 중형 361호, 대형 261호 감소
- 경기(691호), 충남(504호), 제주(56호), 전북(1호)에서 미분양물량이 증가함.
  - 경기 시흥시(1,087호), 충남 천안시(317호), 서산시(346호) 등에서 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이

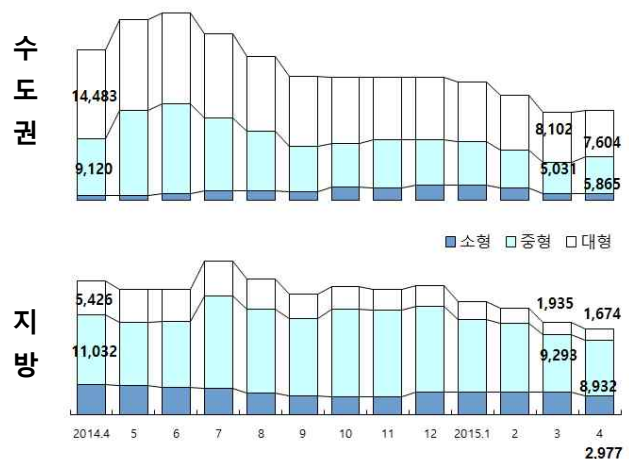
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



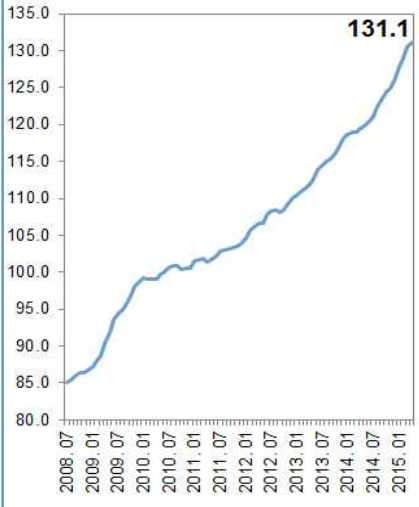
주 : 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡ 이하), 대형(85㎡ 초과)  
자료 : 국토교통부





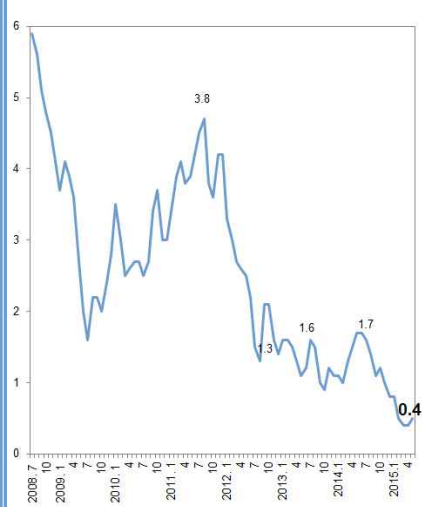
### 경기선행지수

(2010=100)



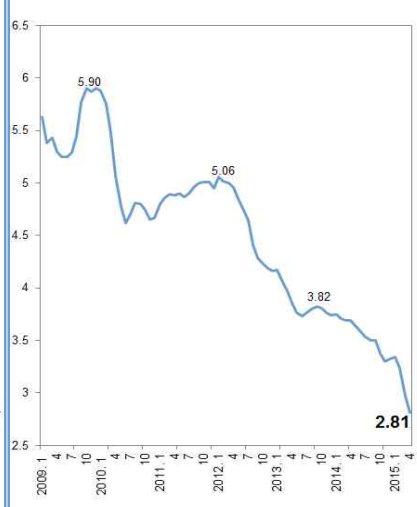
### 소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



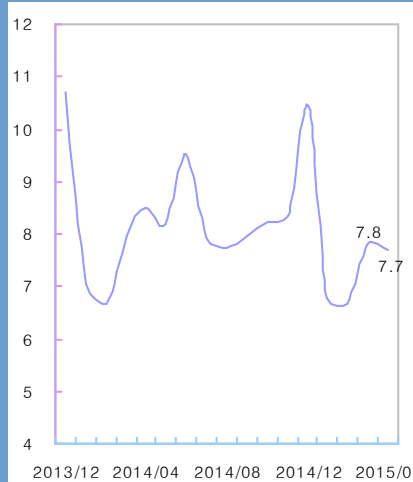
### 주택담보대출금리

(%)



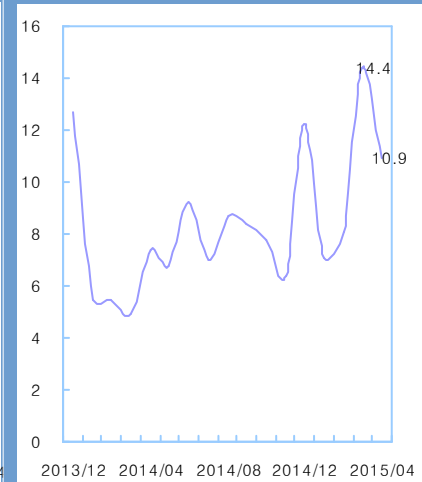
### 건설기성

(조원)



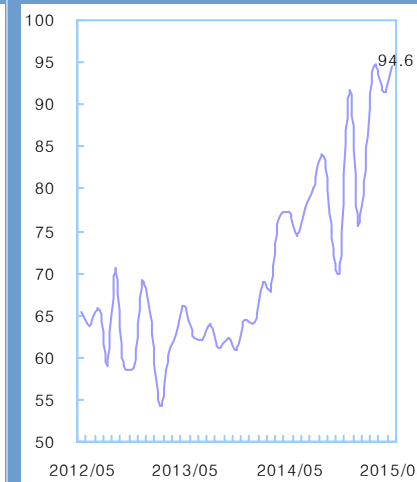
### 국내건설수주

(조원)



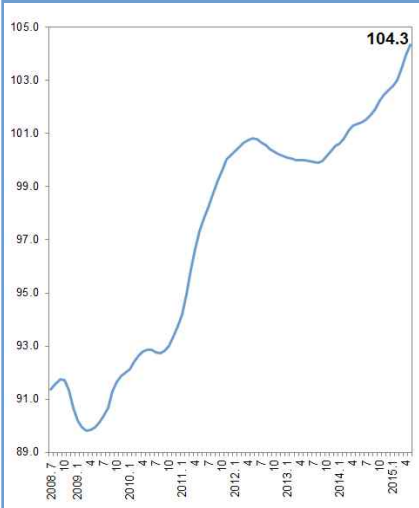
### 건설경기실사지수

(p)



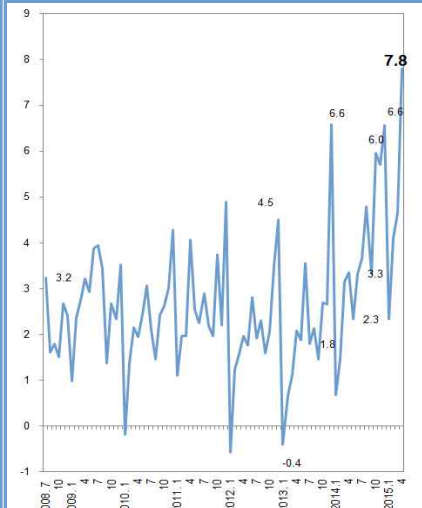
### 주택가격지수

(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>