



## 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

# 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)



I.

# 건설경기



# 1. 선행지표

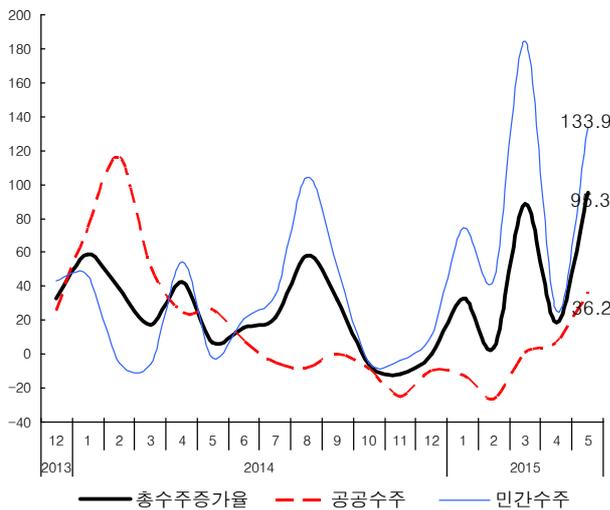
## 수주

**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

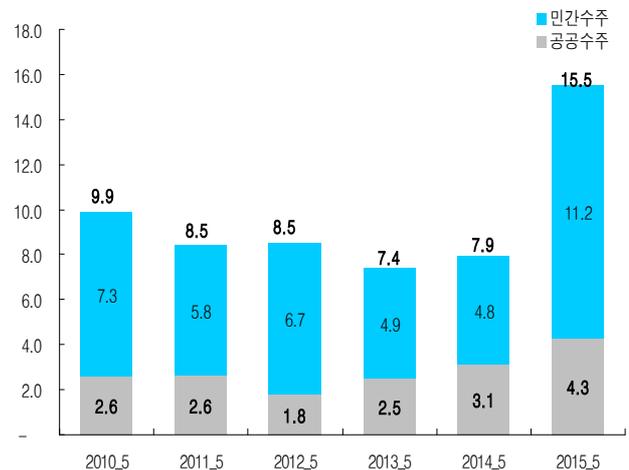
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



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 높은데 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

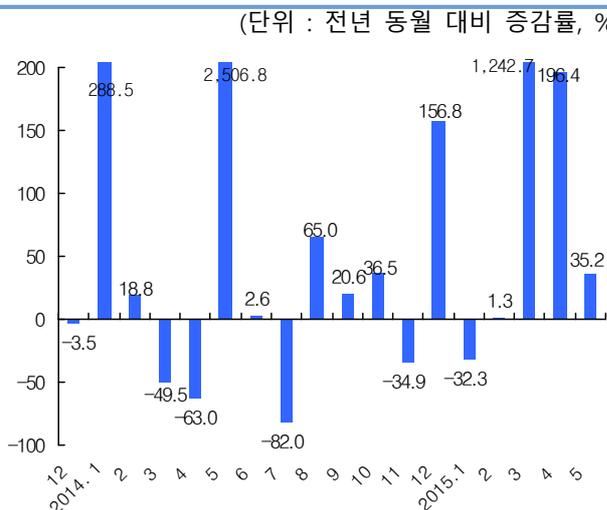
자료 : 통계청

# 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



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

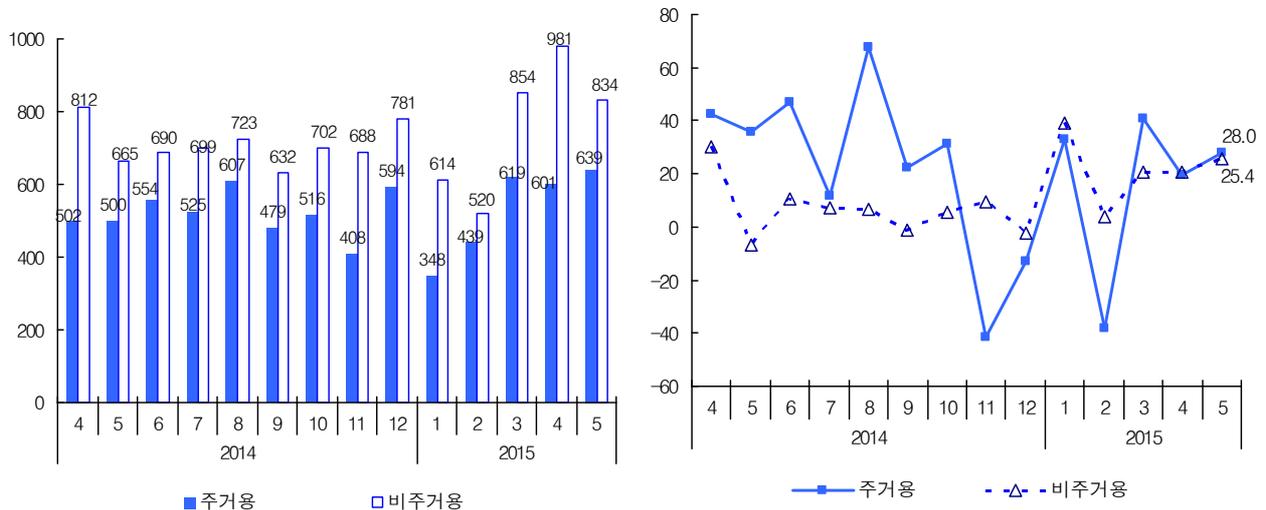
## 2015년 5월 건축허가 전년 동월 대비 26.5% 증가

- 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





## 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 %)

구분	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

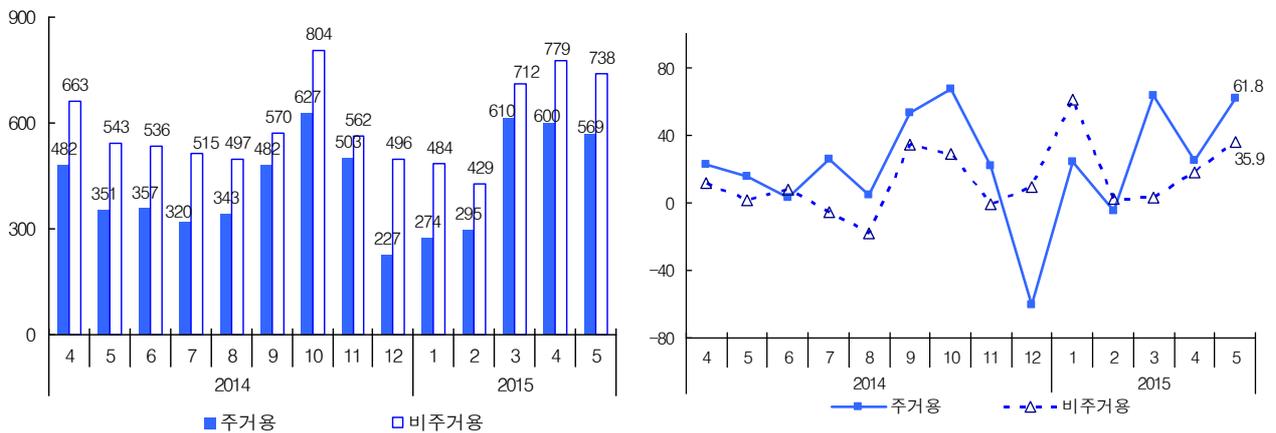
**2015년 5월  
건축착공  
전년 동월 대비  
46.0% 증가**

- 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



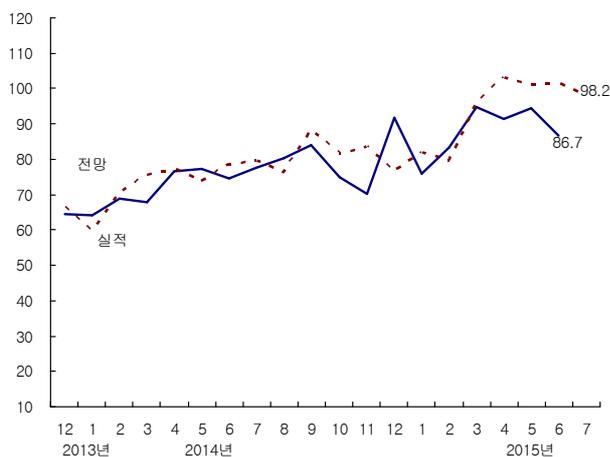
# 건설기업경기실사지수(CBSI)

**2015년 6월**  
**전월대비 7.9p**  
**하락한 86.7 기록**

**규모별 대형,**  
**중소기업 지수**  
**하락**

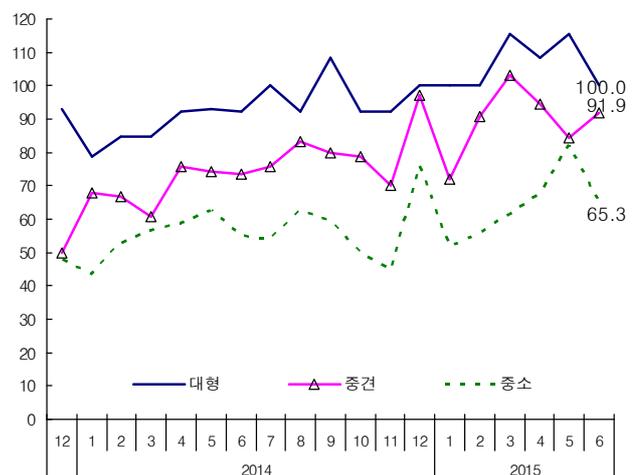
- 2015년 6월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 7.9p 하락한 86.7 기록
  - CBSI지수 지난 3월 이후 주택경기 회복, 신규 수주 증가 등의 영향으로 3개월 연속 90선을 상회
  - 그러나, CBSI는 6월 들어 4개월만에 다시 90선 아래로 지수가 하락, 이는 신규공사가 전월보다 감소했기 때문인 것으로 판단
- 기업 규모별로 대형과 중소는 하락했으나 중견은 상승
  - 대형기업 전월비 15.4p 하락한 100.0 기록
  - 중견기업 7.7p 상승한 91.9 기록
  - 중소기업 16.7p 하락한 65.3 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

# 부동산경기



# 1. 가격 및 거래시장

## 토지시장

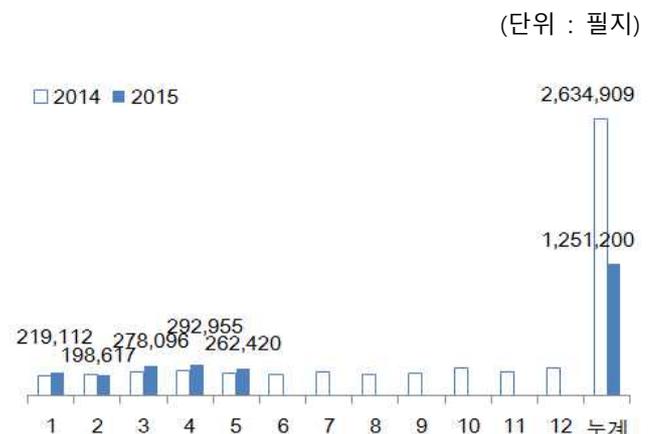
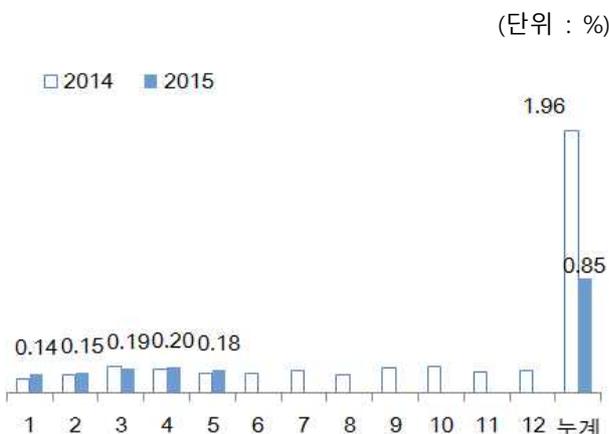
**토지가격  
상승세 지속**

**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

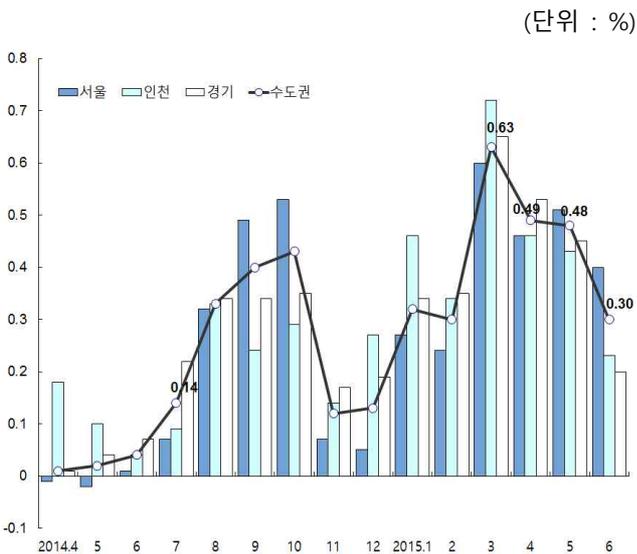
# 주택시장\_수도권

**수도권 매매가격  
소폭 둔화된  
0.3% 상승**

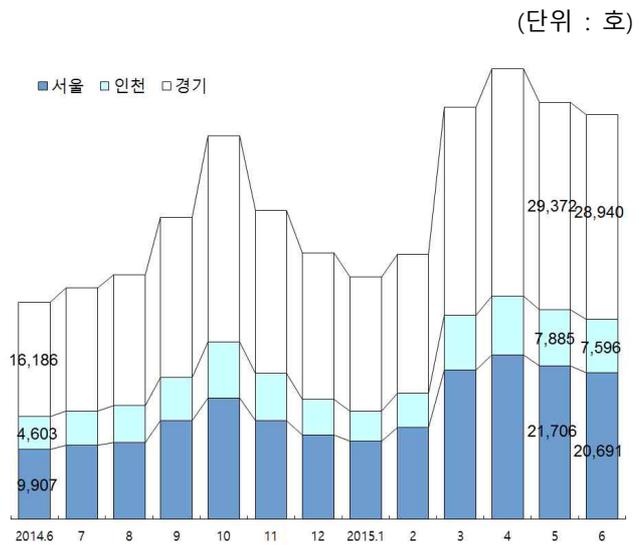
**수도권 거래량  
전년 동월비  
84.7% 증가**

- 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

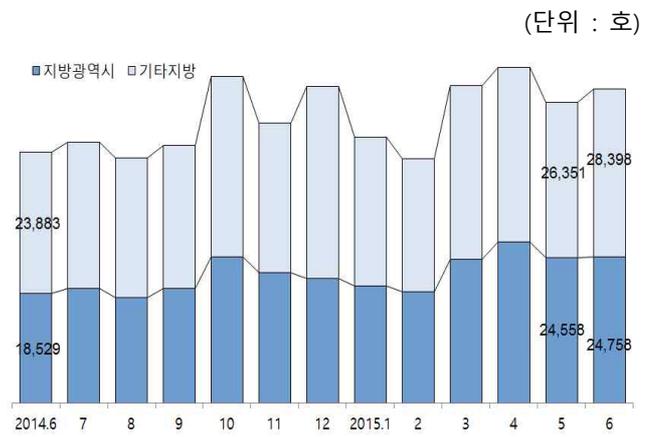
- 2015년 6월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.40% 상승, 상승폭 둔화
  - 대전(-0.01%)을 제외한 부산(0.34%), 대구(0.77%), 광주(0.22%), 울산(0.33%) 상승
- 2015년 6월 지방광역시 거래량 2만 4,758호로 전월비 0.8%, 전년 동월비 33.2% 증가
  - 지방광역시 전월비 대구(-0.4%), 광주(-7.9%) 감소(부산 2.7%, 대전 3.5%, 울산 4.4%)
- 6월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.11% 상승
  - 제주 서귀포시(1.62%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 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

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



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



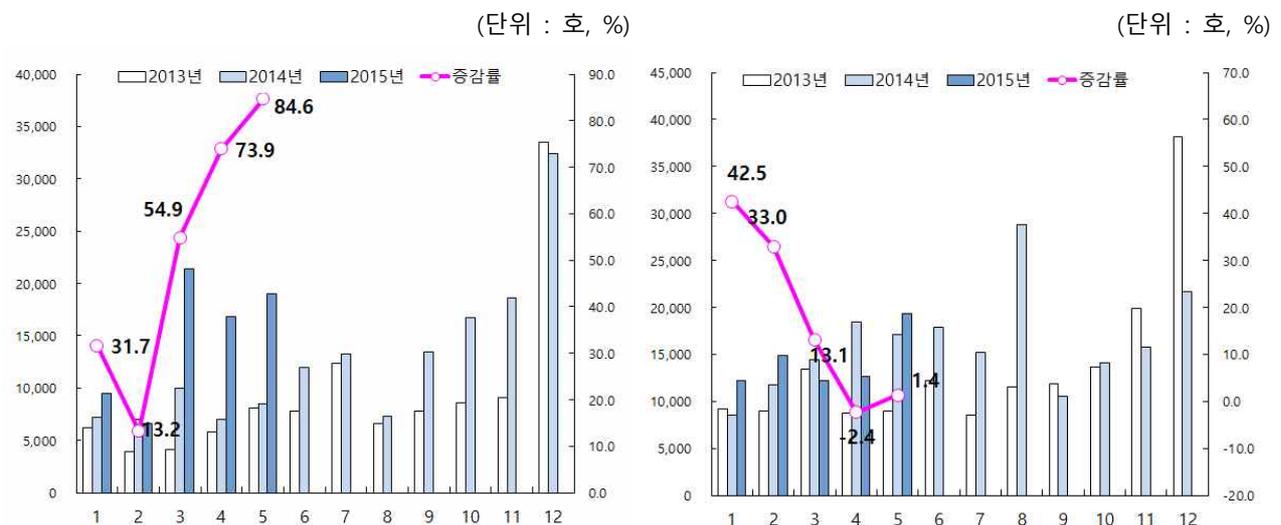
# 아파트 인·허가

**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 5월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료 : 국토교통부

주 : 막대 그래프는 월간 물량임. 증감률은 1월에서 5월까지 누적 물량의 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료 : 국토교통부

# 아파트 분양

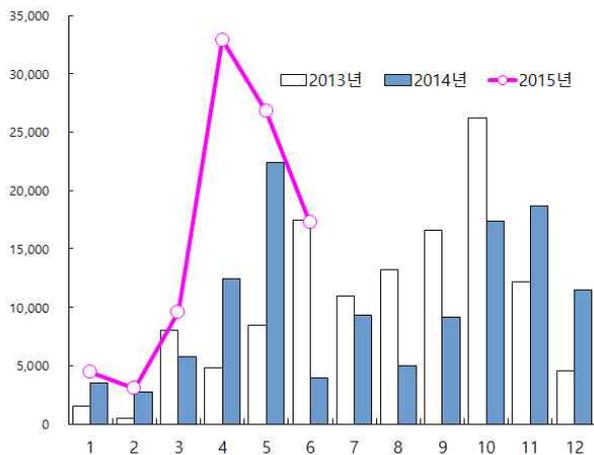
**최근 감소세나,  
전년 동월비  
증가한 수준**

**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

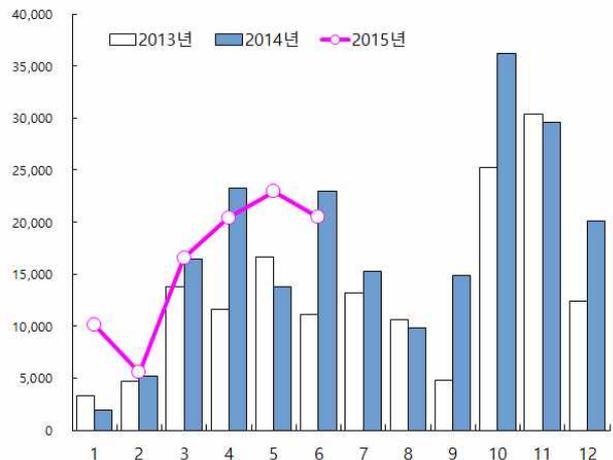
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)



# 아파트 미분양

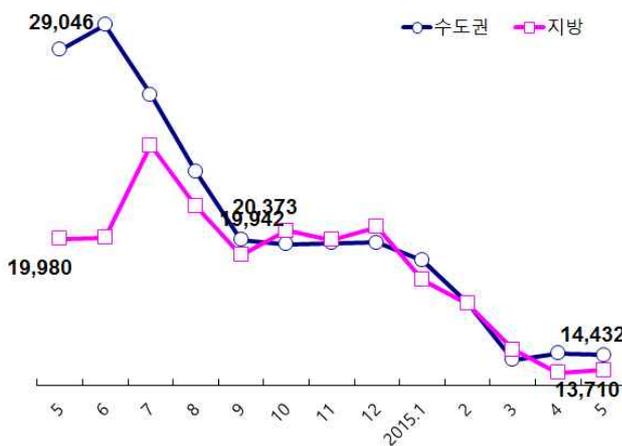
**미분양  
소형 중심 증가**

**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

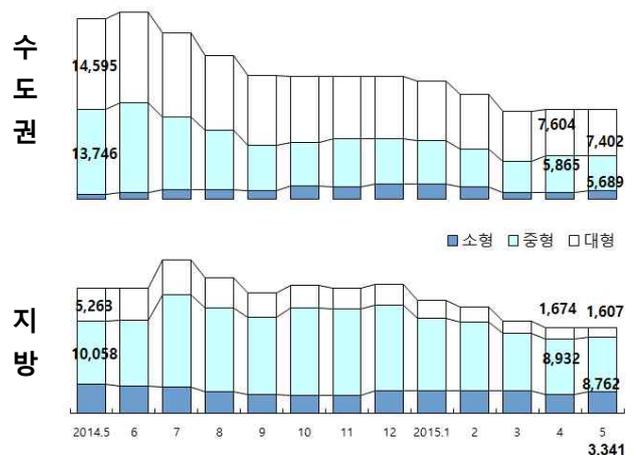
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



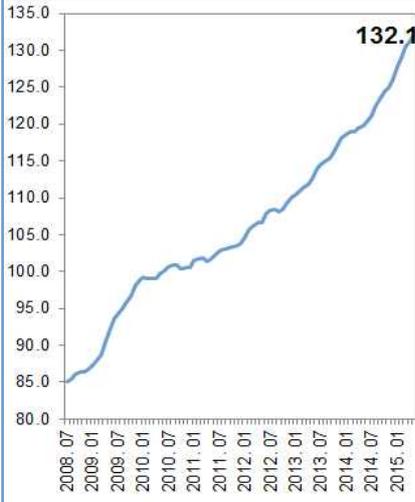
주 : 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡ 이하), 대형(85㎡ 초과)  
자료 : 국토교통부





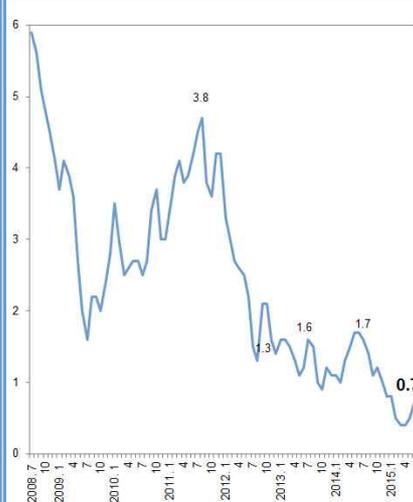
### 경기선행지수

(2010=100)



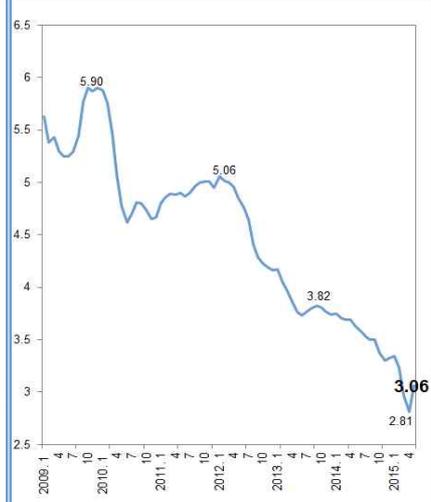
### 소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



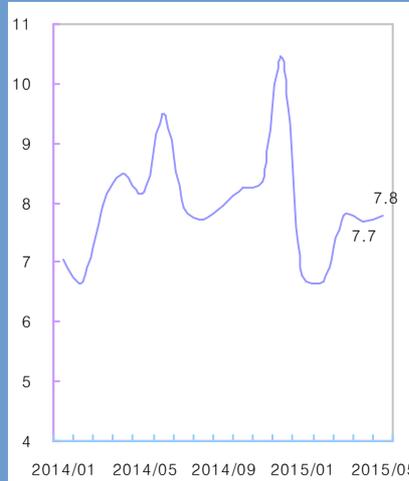
### 주택담보대출금리

(%)



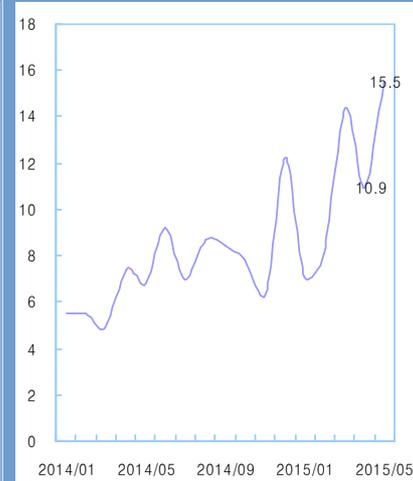
### 건설기성

(조원)



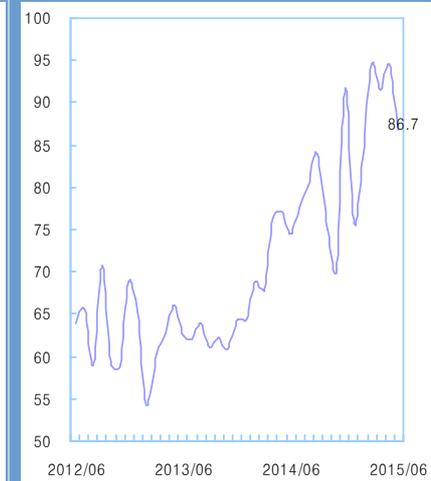
### 국내건설수주

(조원)



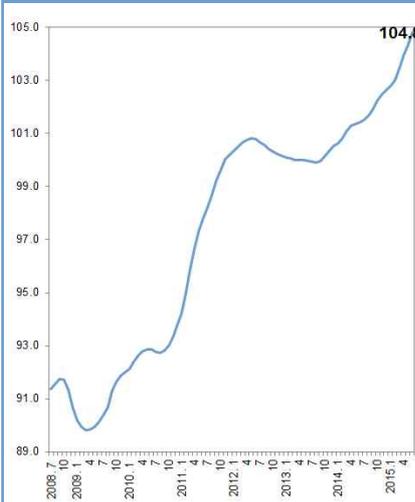
### 건설경기실사지수

(p)



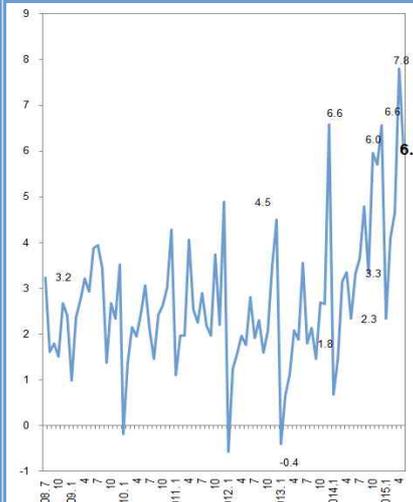
### 주택가격지수

(2013.3=100)



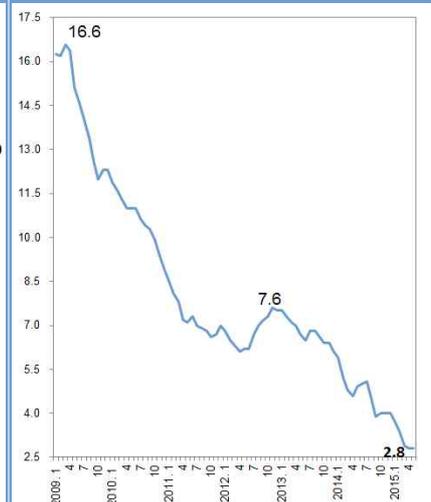
### 주택담보대출증감액

(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>