



월간건설경기동향

2015 / 09

건설

2015년 7월
건설수주 26.3% 증가

공공과 민간
모두 양호

7월 건설기성
0.1% 증가

2015년 8월 CBSI
전월 대비 9.7p 하락

부동산

2015년 7월
토지가격 0.22% ↑

2015년 8월 수도권
매매가격 일반 소형,
재건축 증·대형 상승
두드러져

2015년 1~7월
인허가 전년 동기비
44.8% 증가

2015년 7월 미분양
891호 감소한
3만 3,177호

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2016년 SOC 예산안



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

: 92 시민중산층 주거안정화 방안

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

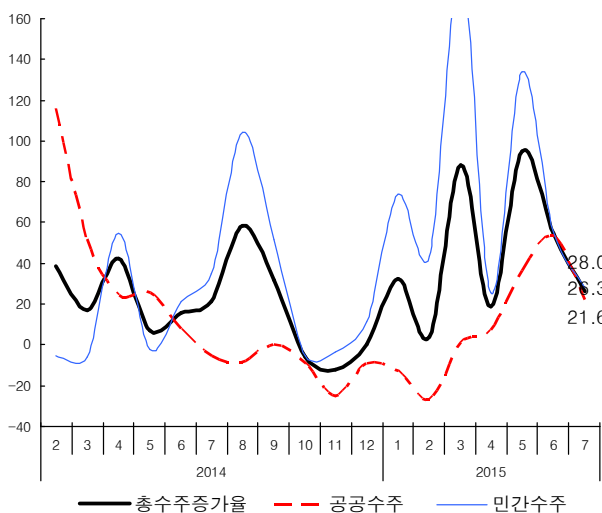
수주

2015년 7월
전년 동월 대비
26.3% 증가

- 2015년 7월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 호조세를 보여 전년 동월비 26.3% 증가한 10.3조원 기록, 7개월 연속 증가
 - 10.3조원은 7월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치임
 - 발주자별로 공공과 민간이 각각 전년 동월 대비 21.6%, 28.0% 증가
 - 결국, 지난 2015년 1월부터 7월까지 7개월 연속 증가세 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이

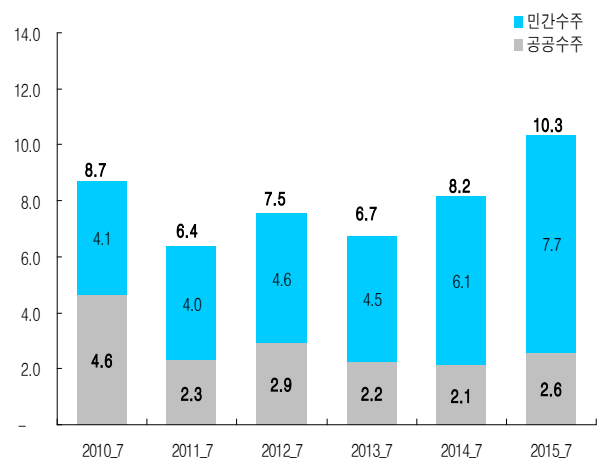
(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 7월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

**공공 5개월 연속
증가세 지속**

**민간 7월 실적으로
역대 최대치 경신**

- 공공수주는 토목과 주택수주의 호조로 전년 동월비 21.6% 증가, 5개월 연속 증가
 - 토목은 토지조성과 철도 수주가 양호해 7월 실적으로 4년 내 최대치인 1.6조원을 기록, 전년 동월 대비 19.6% 증가
 - 주택은 기저효과로 390.8% 증가
 - 한편, 비주택 건축수주는 18.0% 감소한 0.6조원으로 부진
- 민간수주는 주택수주가 호조를 보여 전년 동월비 28.0% 증가, 7월 실적으로 역대 최대치인 7.7조원 기록
 - 토목수주는 전년 동월 대비 27.0% 감소해 부진
 - 주택수주는 재개발·재건축뿐만 아니라 신규 수주도 양호해 7월 실적으로 역대 최대치인 4.8조원 기록, 69.7% 증가
 - 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 5.0% 감소함. 비록 전년 대비 감소하였지만, 금액상 역대 두 번째로 높은 2.6조원으로 양호

[표] 2015년 7월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2015. 7월	10.3	2.6	1.6	1.0	0.4	0.6	7.7	0.4	7.4	4.8	2.6
증감률	26.3	21.6	19.6	24.9	390.8	-18.0	28.0	-27.0	33.2	69.7	-5.0
2015. 1~7월	84.2	26.0	19.4	6.7	1.7	5.0	58.2	4.6	53.6	34.2	19.4
증감률	45.7	9.3	22.4	-16.5	-4.5	-19.9	71.1	13.9	78.9	97.3	53.6

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 철도, 토지조성, 기타 수주 양호

- 토목 공종의 경우 철도 및 궤도, 토지조성, 토목 기타 수주 등이 양호
- 철도 하남선 복선전철 사업 영향으로 전년 동월 대비 3.1% 증가
- 기계설치와 도로 및 교량 수주도 각각 8.0%, 9.9% 감소해 부진
- 한편, 토지조성과 토목 기타 수주 각각 112.8%, 266.9 급등해 매우 양호
- 발전 및 송전도 26.7% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	4.3	3.1
기계설치	3.5	-8.0
도로 및 교량	2.8	-9.9
토지조성	2.6	112.8
토목 기타	2.3	266.9
발전 및 송전	0.6	26.7
조경공사	0.5	-48.8
상하수도	0.4	-8.6

자료 : 통계청

건축 : 주택 양호

- 건축의 경우 주택만 양호
- 주택은 공공과 민간 모두 증가해 전년 동월 대비 76.0% 증가
- 반면, 사무실 및 점포, 공장 및 창고, 관공서 수주 등은 각각 27.8%, 6.4%, 24.9% 감소

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	57.1	76.0
사무실 및 점포	12.9	-27.8
공장 및 창고	7.7	-6.4
관공서 등	3.7	-24.9

자료 : 통계청

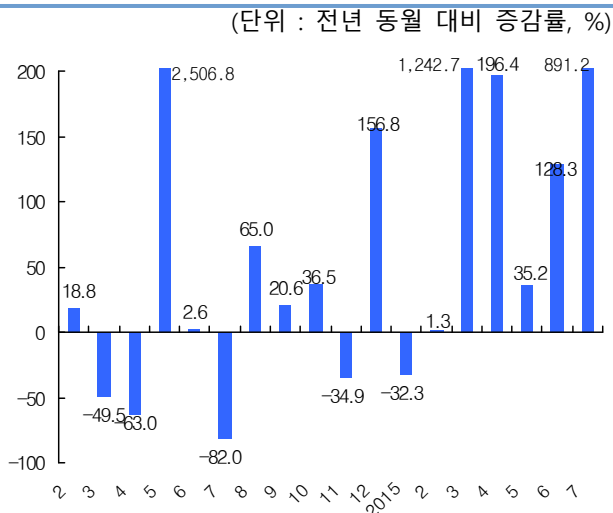
수주_재건축·재개발

**2015년 7월
재건축·재개발 수주
전년 동월 대비
891.2% 급등**

- 2015년 7월 재건축·재개발 수주는 재개발과 재건축 모두 양호해 전년 동월 대비 891.2% 급등한 1조 4,906억원 기록, 6개월 연속 증가
 - 재건축·재개발수주는 지난 5~7월까지 각각 1.2조원, 1.9조원, 1.5조원 기록
 - 특히, 7월은 여름철 비수기임에도 불구하고 1조원 이상의 양호한 실적을 기록해 기저효과의 영향과 더불어 891.2% 급등
- 재건축 수주는 서울이 양호한 가운데 대구에서도 수주가 발생해 전년 동월 대비 300.1% 증가한 3,864억원 기록
- 재개발 수주의 경우 서울, 인천, 부산 등 대도시 수주 증가로 전년 동월 대비 1,952.4% 급등한 1조 1,042억원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2015년 7월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2015. 7	300.1	1,952.4	891.2
2015. 1~7	181.6	110.4	152.4

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

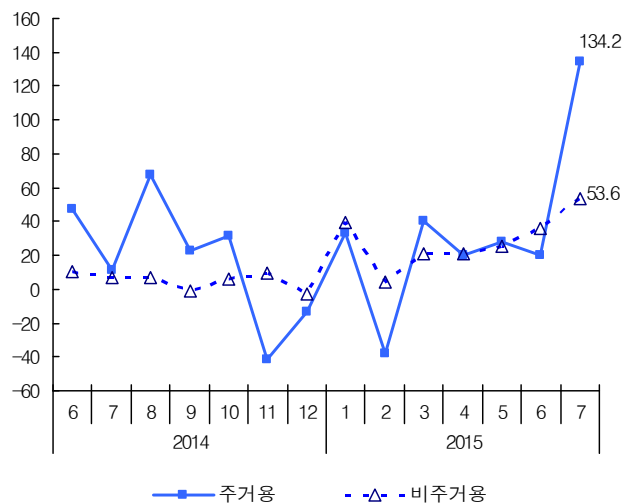
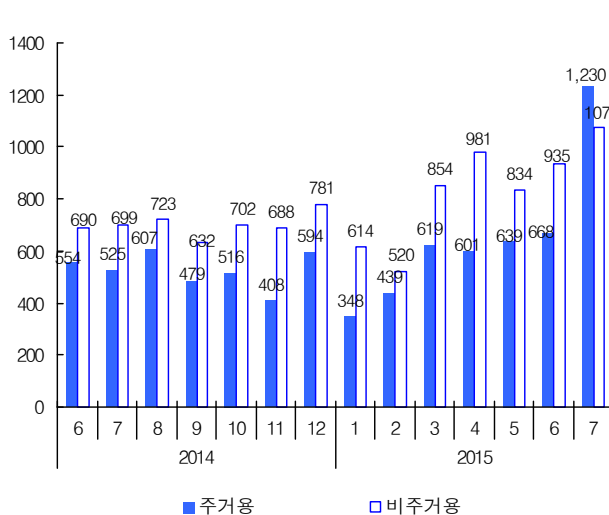
2015년 7월 건축허가 전년 동월 대비 88.2% 증가

- 2015년 7월 건축허가면적은 전년 동월 대비 88.2% 증가한 2,304.4만㎡ 기록, 7월 실적으로는 자료가 확인되는 1990년 이후 26년 내 가장 높은 실적 기록
- 주거용 건축허가면적은 전년 동월비 134.2% 급등, 7월 실적으로는 26년 내 최대치인 1,230.4만㎡ 기록
 - 수도권과 지방 모두 220.4%, 70.4% 증가해 양호
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월비 53.6% 증가, 7월 실적으로 9년 만에 최대치인 1,074.0만㎡ 기록
 - 상업용과 공업용이 각각 35.8%, 41.8% 증가해 양호했으며, 교육·사회용과 기타도 각각 60.0%, 95.8% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



2. 동행지표

건설기성

**2015년 7월
건설기성
전년 동월 대비 0.1%
증가**

- 2015년 7월 건설기성, 민간이 양호한 모습 보여 전년 동월 대비 0.1% 증가
 - 이로써 건설기성은 지난 6월에 이어 2개월 연속 증가세를 지속
 - 민간 3.5% 증가해 2개월 연속 증가, 공공 4.3% 감소해 부진
- 공종별로 주거용 건축만 전년 동기 대비 증가
 - 건축기성의 경우 비주거용이 전년 동월 대비 6.2% 감소했으나, 주거용이 15.8% 증가해 양호
 - 토목의 경우 일반토목이 3.4% 감소했으며, 전기기계와 플랜트도 각각 24.6%, 17.1% 감소해 부진

[표] 2015년 7월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2015. 7월	7,921.9	5,379.7	3,344.7	2,035.0	2,542.1	1,465.7	388.7	637.8	2,324.0	5,326.9
증감률	0.1	6.3	15.8	-6.2	-11.0	-3.4	-24.6	-17.1	-4.3	3.5
2015.1~7월	54,180.5	34,754.1	20,983.1	13,771.1	19,426.3	11,367.0	2,553.3	5,196.1	17,066.0	35,111.9
증감률	-2.8	-0.9	4.6	-8.2	-6.1	1.0	-26.1	-7.0	-6.6	-0.6

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
자료 : 통계청

건축착공

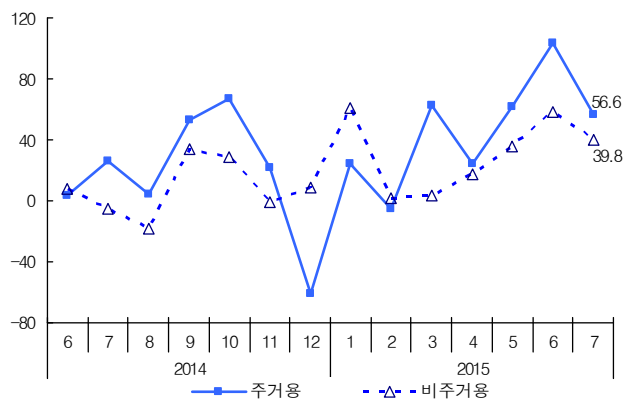
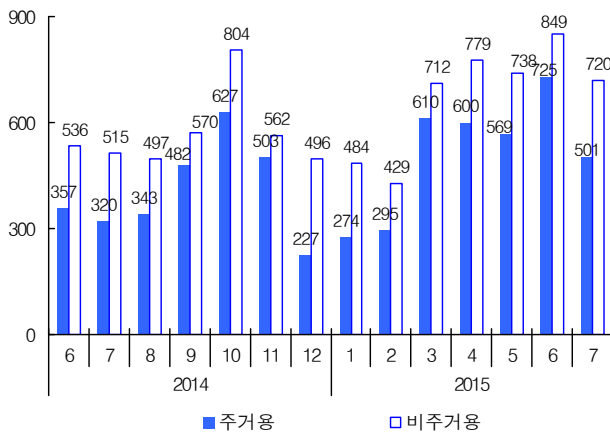
2015년 7월 건축착공 전년 동월 대비 46.3% 증가

- 2015년 7월 건축착공면적은 전년 동월 대비 46.3% 증가한 1,221.7만㎡ 기록
 - 7월 실적으로는 자료가 확보된 지난 2000년 이후 최대치
- 주거용 건축착공면적, 수도권과 지방 모두 양호해 전년 동월비 56.6% 증가, 7월 실적으로는 자료가 확보된 2000년 이후 최대치인 501.4만㎡ 기록
 - 수도권과 지방이 각각 125.1%, 18.5% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적도 역시 7월 실적으로 2000년 이후 최대치인 720.3만㎡를 기록해 전년 동월비 39.8% 증가
 - 상업용이 55.0% 증가한 가운데, 공업용과 교육·사회용 각각 20.4%, 16.2% 증가해 양호

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



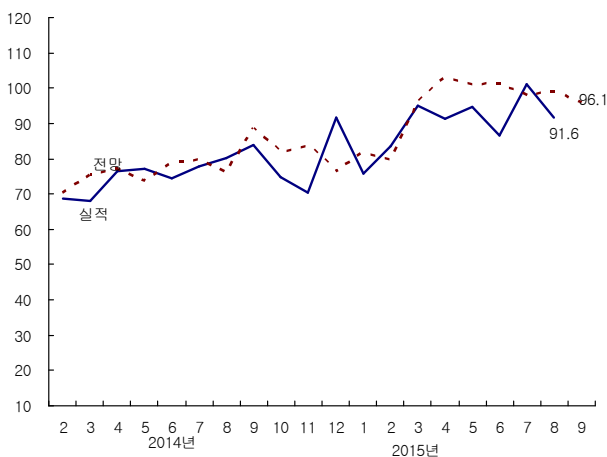
건설기업경기실사지수(CBSI)

2015년 8월
전월대비 9.7p
하락한 91.6 기록

규모별 모든 기업
지수 하락

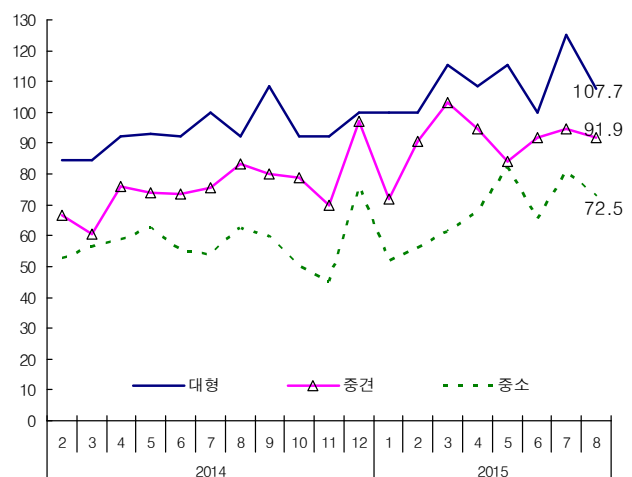
- 2015년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월대비 9.7p 하락한 91.6 기록
- CBSI는 지난 7월 13년 7개월만에 처음으로 기준선을 넘어선 101.3을 기록하였으나, 8월 들어서는 다시 하락함
- 이는 본격적인 흑서기 진입에 따른 계절적 요인과 더불어 전월 CBSI가 크게 상승(14.6p)한 데 따른 통계적 반락 효과 때문으로 판단
- 기업 규모별로 모든 기업의 지수 하락
- 대형기업 전월비 17.3p 하락한 107.7 기록
- 중견기업 2.8p 하락한 91.9 기록
- 중소기업 8.4p 하락한 72.5 기록

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

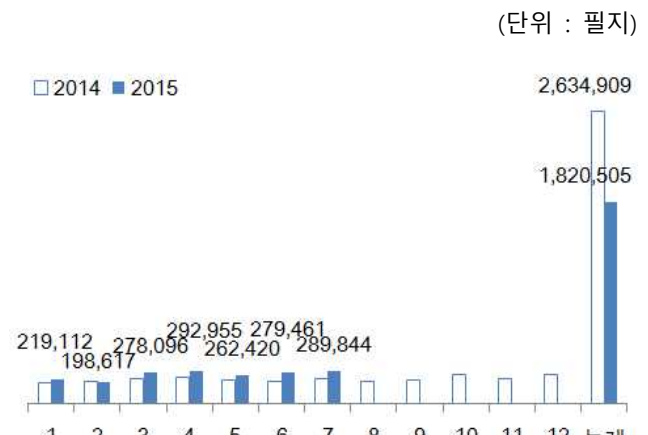
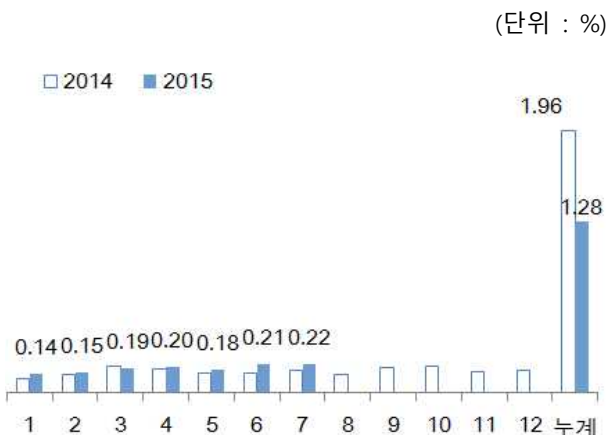
토지가격 상승세 지속

토지거래 전월비 3.5% 전년 동월비 32.3% 증가

- 2015년 7월 전국 토지가격은 전월비 상승 폭이 소폭 확대되며 0.22% 상승, 23개월 연속 상승
 - 수도권은 서울(0.24%), 인천(0.17%), 경기(0.17%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 **경기 안양시(0.35%), 남양주시(0.34%), 안성시(0.33%), 하남시(0.32%)** 등에서 강세
 - 비수도권은 **세종(0.47%), 제주(0.39%)**에서 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 7월 전국 토지 거래량은 28만 9,844필지로 전월비 3.7% 전년 동월비 32.3% 증가
 - 전월비 필지수 기준으로 주거지역은 3.7% 증가하였으며, 상업지역(10.3%), 녹지지역(4.1%) 등도 거래량이 증가
 - 거래원인별로는 전월비 교환(-6.3%)을 제외한 모두 증가
 - 거래주체별로도 전월비 개인(3.6%) 및 법인(6.5%)의 토지 구매 증가

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

자료 : 온나라부동산포털 CERIK Monthly Report / 14

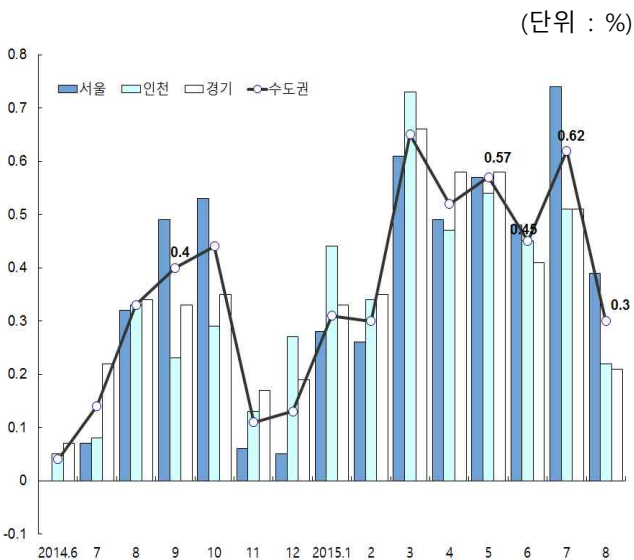
주택시장_수도권

**수도권 매매가격
일반아파트 소형
재건축 중·대형
상승 두드러져**

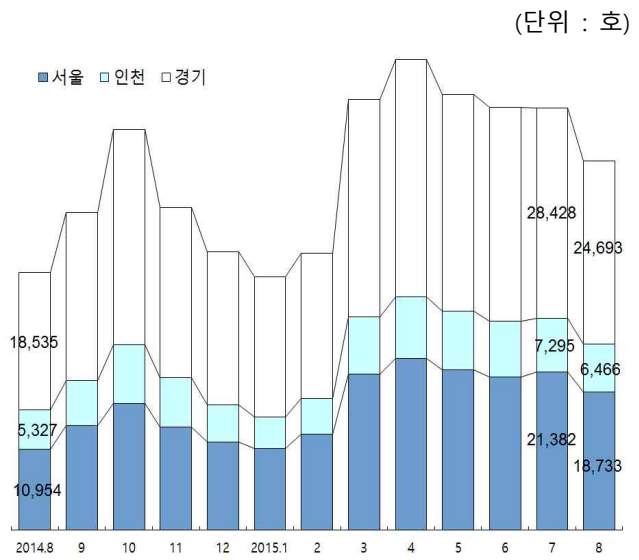
**수도권 거래량
전년 동월비
43.3% 증가**

- 2015년 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.30% 상승, 상승폭 소폭 둔화
 - 전월비 서울 0.39%, 인천 0.22%, 경기 0.21% 상승
 - 재건축 아파트는 전월비 0.36% 상승
 - 모든 규모에서 상승(일반아파트 소형 0.61%, 중형 0.29%, 대형 0.12%, 재건축아파트 소형 0.16%, 중형 0.47%, 대형 0.38%)
- 2015년 8월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 9,892호로 전월비 12.6% 감소, 전년 동월비 43.3% 증가
 - 최근 9년(2006~2014) 8월 평균 대비 69.9% 증가
 - 전월비 서울 12.4%, 인천 11.4%, 경기 13.1% 감소

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



주택시장_지방

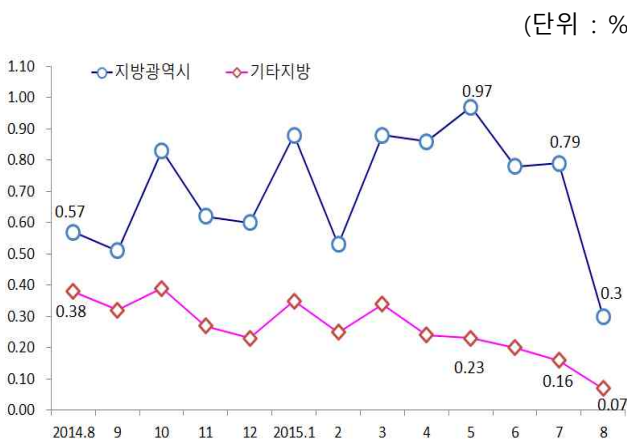
지방광역시 매매가격 상승세 둔화

기타지방 매매가격 전남 나주시 2개월 연속 높은 상승세

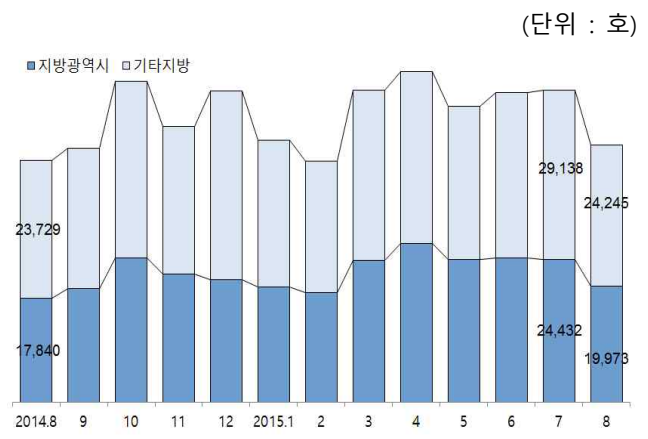
- 2015년 8월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.51% 상승
 - 지방광역시 상승세가 유지되고 있으나, 상승 폭은 전월비 모두 둔화(부산0.14%, 대구0.71%, 광주 0.09%, 대전 0.04%, 울산 0.26%)
- 2015년 8월 지방광역시 거래량 1만 9,973호로 전월비 18.3% 감소, 전년 동월비 12.0% 증가
 - 지방광역시 전월비 모두 감소(부산 -20.1%, 대구 -15.7%, 광주 -12.7%, 대전 -8.8%, 울산 -29.7%)
- 8월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.07% 상승
 - 전남 나주시(0.89%)에서 2개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 충남 논산시(-0.75%)는 가장 크게 하락함.
- 8월 기타지방 거래량은 2만 4,245호로 전월비 16.8% 감소, 전년 동월비 2.2% 증가
 - 전월비 모든 권역에서 감소(강원권 -8.5% 충청권 22.9% 전라권 -12.0% 경상권 -17.2% 제주권 -24.5%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

**2015년 1~7월
인허가
전년 동기 대비
44.8% 증가**

- 2015년 1~7월 주택건설 인·허가 실적은 38만 2,916호로 전년 동기 대비 44.8% 증가
 - 민간 40.7%, 공공 152.9% 증가함.
- 7월 한 달 실적은 8만 2,836호로 전년 동월 대비 85.8% 증가함.
 - 수도권 101.5%, 지방광역시 63.4%, 기타 지방 72.9% 증가
 - 전월비로는 13.3% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 79.9%, 지방광역시 12.9%, 기타지방 19.8% 증가
 - 서울 30.8%, 인천 70.9%, 경기 109.9% 증가
 - 지방광역시 중 부산(44.9%), 광주(2.6%), 대전(48.7%)은 증가한 반면, 대구(-14.2%) 울산(-7.8%) 감소함.
 - 전남(-21.9%)과 경남(-6.0%)을 제외한 기타지방 시도 모두 전년 동기 대비 증가

[표] 부문별·지역별 2015년 1~7월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타 지방	전국	수도권	지방광역시	기타 지방	전국	수도권	지방광역시	기타 지방
2015년 1~7월	382,916	205,217	41,303	136,396	23,878	10,109	1,814	11,955	359,038	195,108	39,489	124,441
2014년 1~7월	264,535	114,057	36,594	113,884	9,443	2,024	337	7,082	255,092	112,033	36,257	106,802
전년비 증감률	44.8	79.9	12.9	19.8	152.9	399.5	438.3	68.8	40.7	74.2	8.9	16.5

자료 : 국토교통부



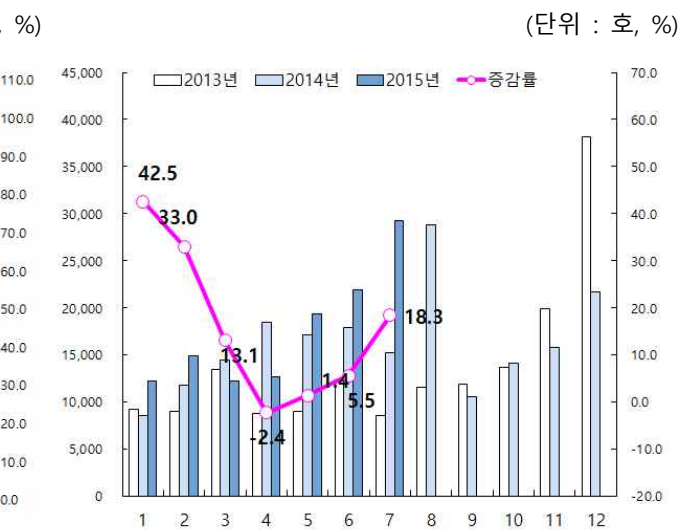
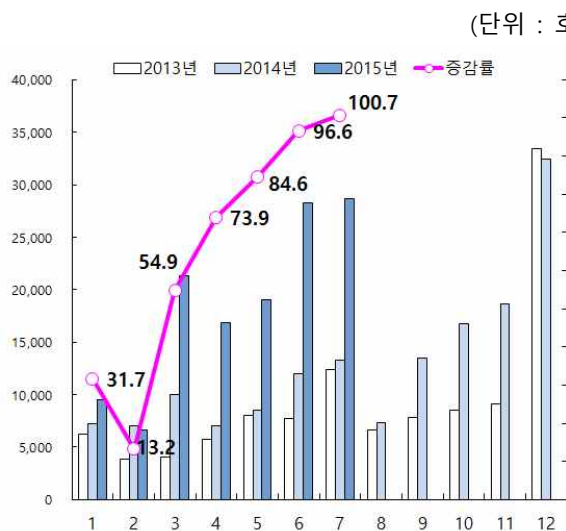
아파트 인·허가

**아파트 인허가
인천·경기, 부산
중심으로
전년 동기 대비
50.1% 증가**

**아파트외
35.4% 증가**

- 1~7월 아파트 인·허가 실적은 25만 2,616호로 전년 동기 대비 50.1% 증가
 - 수도권 100.7%, 지방 18.3% 증가
- 경기·인천 중심의 증가세 지속
 - 전년 동기 대비 서울 5.0%, 인천 87.2%, 경기 143.5% 증가함.
- 지방광역시 15.1%, 기타지방 19.5% 증가
 - 부산(55.5%), 광주(7.2%), 대전(59.4%)은 증가, 대구(-20.4%), 울산(-2.8%) 감소
- 1~7월 아파트외 실적은 13만 300호로 전년 동기 대비 35.4% 증가
 - 수도권 52.5%, 지방 17.5% 모두 증가
 - 지방은 광주(-13.7%), 울산(-21.9%), 세종(-44.1%)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

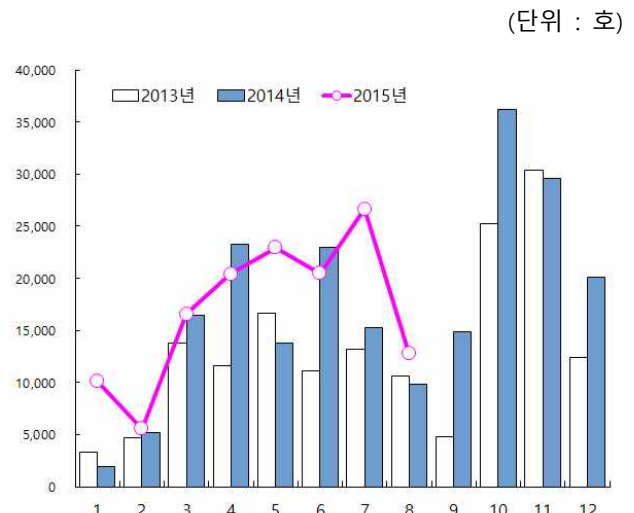
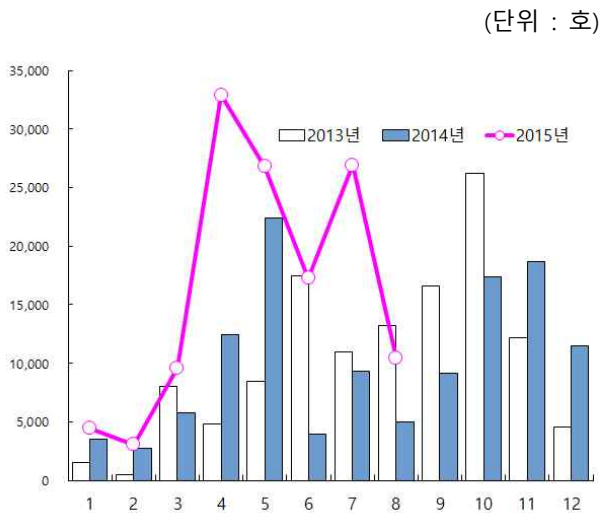
8월 분양물량 2만 3,000여호

9월 세종시, 경기 화성시, 안양시 4,000여호 이상 분양 예정

- 2015년 8월 아파트 분양은 2만 3,000여 호로 전년 동월비 56.0% 증가, 전월비 56.7% 감소
 - 수도권은 1만여 호로 전년 동월비 107.1% 증가, 전월비 61.4% 감소
 - 지방은 1만 3,000여 호로 전년 동월비 29.9% 증가, 전월비 52.0% 감소
- 2015년 8월 전국 청약경쟁률은 11.7:1 수준을 보임.
 - 울산(256.6:1, 93호 분양) 가운데 강원, 전북(0.48:1), 충남(0.89:1), 충북(0.0:1, 56호 분양)은 미달됨.
- 2015년 9월 예정물량은 6만 4,000여 호로 집계됨. 경기도에 2만호 6,000여호가 분양될 예정임.
 - 세종시, 경기 화성시, 안양시는 4,000여호 이상 분양될 예정임.
 - 8월 분양예정물량의 39.8%가 분양됨.

[그림] 수도권 월간 분양물량 추이

[그림] 지방 월간 분양물량 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)

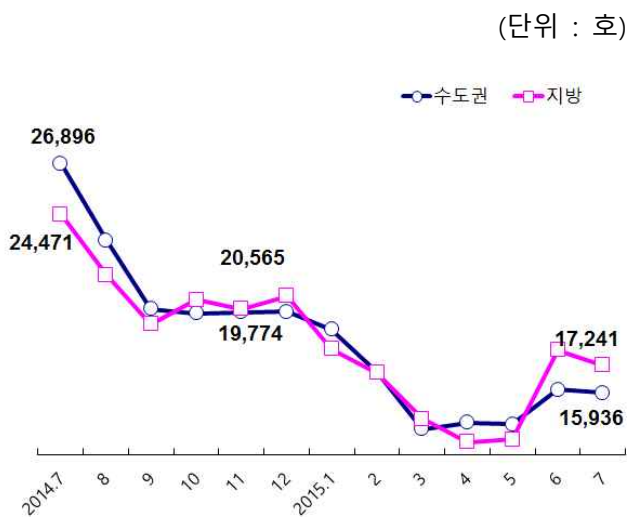


아파트 미분양

**미분양
전반적으로 감소한
가운데 경남
거제시 등 일부
시군구 큰 폭으로
증가**

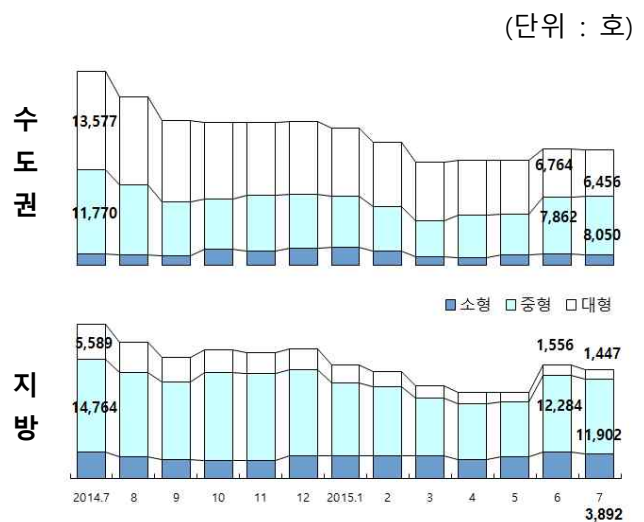
- 2015년 7월 미분양 아파트는 전월보다 891호 감소한 3만 3,177호를 기록함.
 - 수도권에서 158호, 지방에서 733호 감소함.
 - 준공후 미분양은 516호 감소한 1만 2,062호 수준임.
- 수도권과 지방 모두 중소형에서 증가
 - 수도권은 소형 38호, 대형 308호 감소, 중형 188호 증가
 - 지방 소형 242호, 중형 382호, 대형 109호 감소
- 강원(1,284호), 경북(538호) 등에서 전월비 크게 감소하였으나, 경남(901호), 대전(542호), 부산(384호)은 크게 증가함.
 - 강원 원주시, 경북 구미시 큰 폭으로 감소한 반면, 경남 거제시(1,071호), 경기 의정부시(687호), 대전 대덕구(577호), 부산 부산진구(461호) 등은 크게 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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



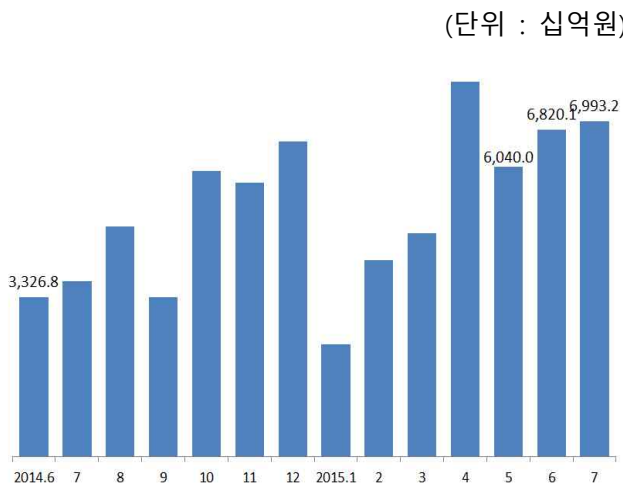
3. 금융시장

**예금은행
주택담보대출
7.0조원 증가한
574조원 수준**

**주택담보대출 금리
소폭 하락**

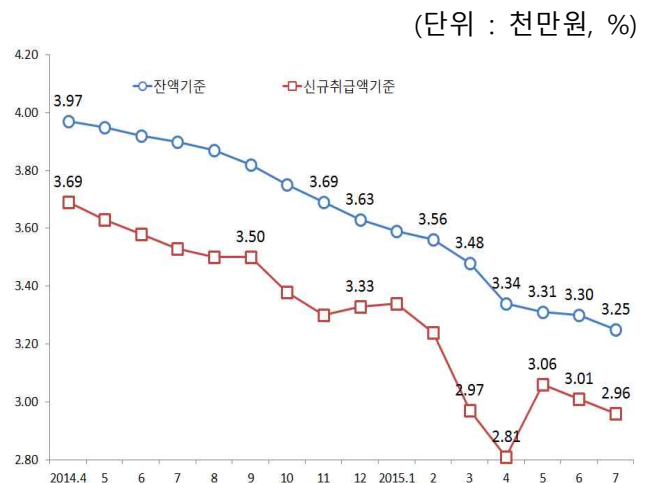
- 2015년 7월 주택담보대출액은 전월비 7.0조원 증가한 574.0조원 수준으로 나타남.
 - 예금은행 주택담보대출은 2,052억원 증가한 372.4조원 수준을 보임
 - 비은행예금취급기관 주택담보대출은 6098억원 증가한 95.2조원 수준을 보임.
 - 주택금융공사 등의 주택담보대출은 6.2조원 증가한 106.3조원 수준을 보임.
-
- 2015년 7월 **주택담보대출 금리**는 신규취급액 및 잔액기준은 각각 0.05%p **하락**
 - **신규취급액 기준**은 전월비 0.05%p 하락한 2.96%를 보였으며, **잔액 기준**도 0.05%p 하락한 3.25% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

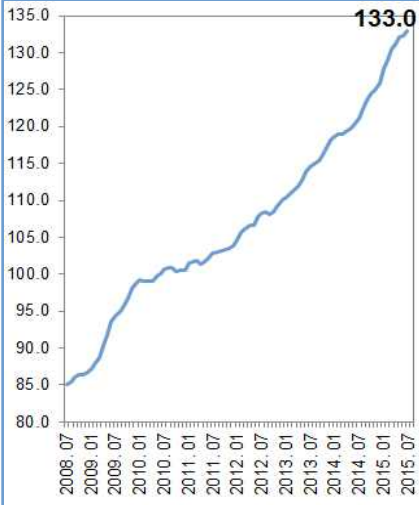
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

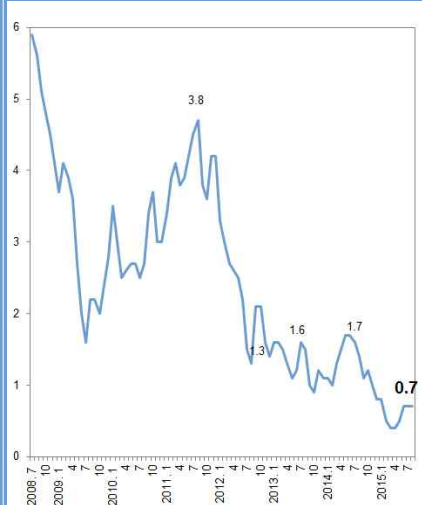
경기선행지수

(2010=100)



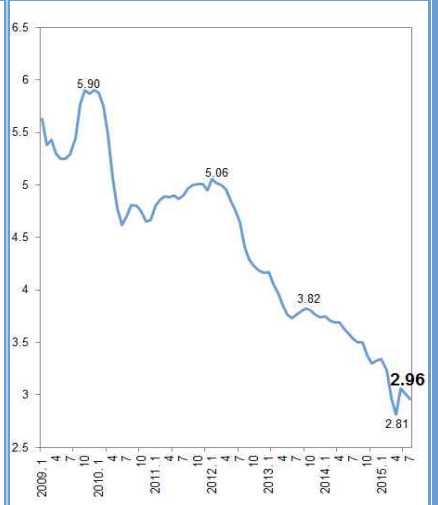
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



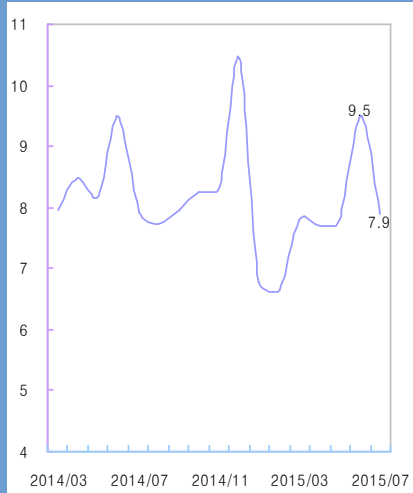
주택담보대출금리

(%)



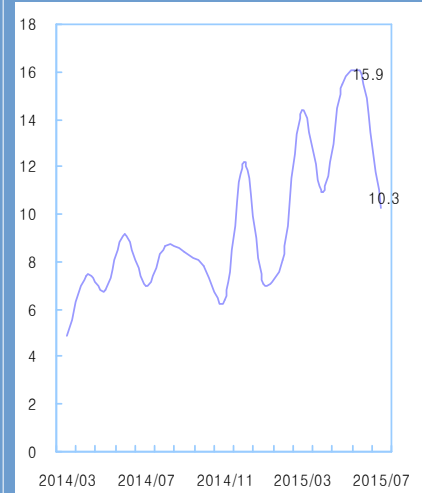
건설기성

(조원)



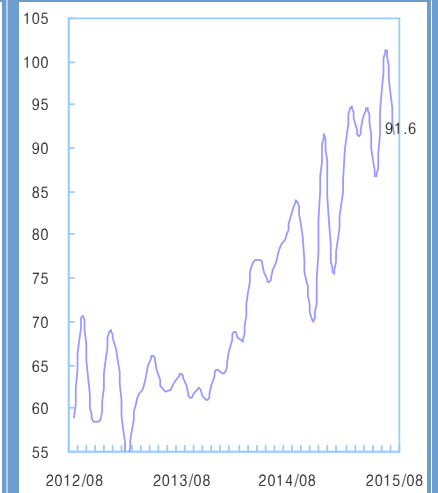
국내건설수주

(조원)



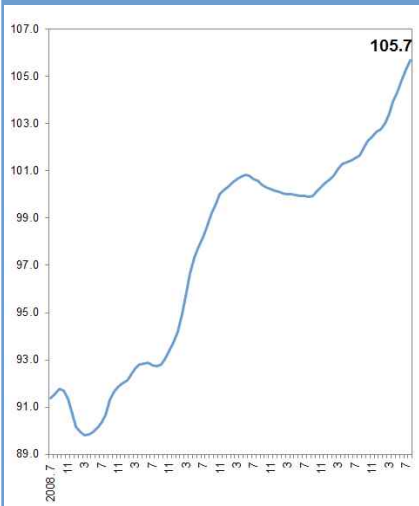
건설경기실사지수

(p)



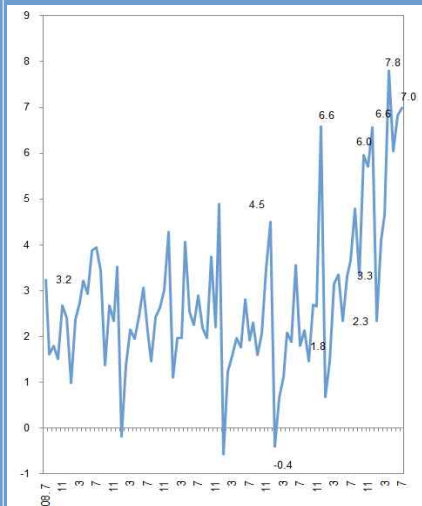
주택가격지수

(2013.3=100)



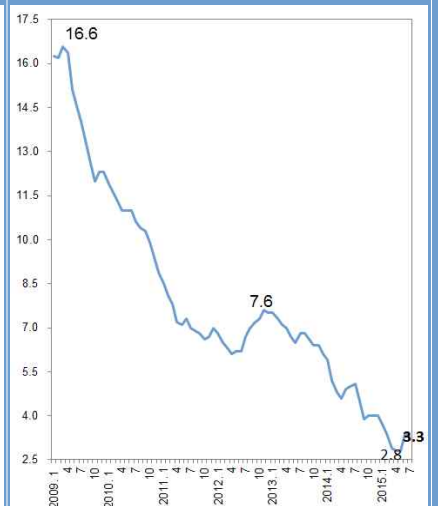
주택담보대출증감액

(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>