



월간건설경기동향

2014 / 02

건설

2013년 12월
건설수주 32.8% 증가

금액상으론 10년 내
두 번째로 낮은
14.4조원

12월 건설기성
3.2% 증가

2014년 1월 CBSI
0.2p 하락

부동산

2013년 토지가격
1.14% 상승

2014년 1월 주택시장
수도권 재건축·
대구 중심 상승 지속

2013년 인허가
44만호, 25.0% 감소

2014년 1월 미분양
4개월 연속 감소

Content

03 . 04

I. 건설경기

1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2013년 건설시장 결산



2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

II. 부동산경기

1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장

- 수도권
- 지방



2. 공급시장

인.허가

이슈분석

: 2013년 인허가 결산

분양 및 미분양

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerikre.kr) / 이승우 연구위원 (swodee@cerikre.kr) / 허윤경 연구위원 (ykhur@cerikre.kr) /
엄근용 책임연구원 (kyeom@cerikre.kr) / 박철한 책임연구원 (igata99@cerikre.kr)



CERIK | 월간건설경기동향 | 2014-02

I. 건설경기



1. 선행지표

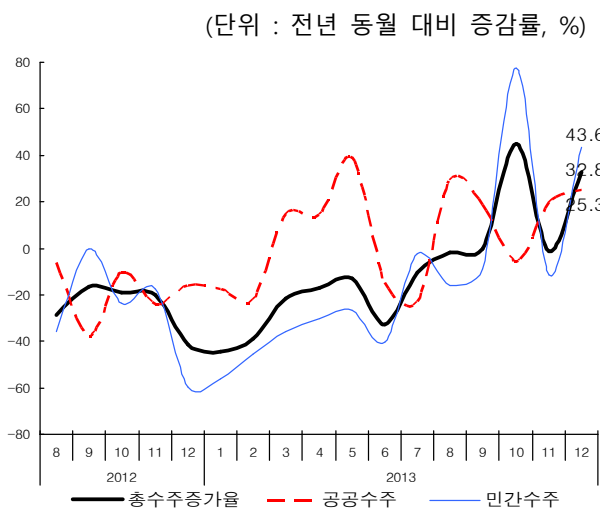
수주

2013년 12월
기저효과로
전년 동월 대비
32.8% 증가

12월 실적
10년 내 두 번째로
낮은 14.4조원 기록

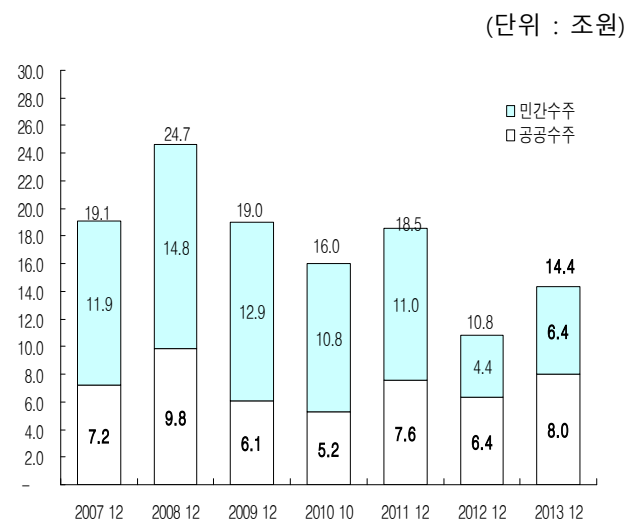
- 2013년 12월 국내 건설수주 기저효과로 전년 동월 대비 32.8% 증가
 - 건설수주 지난 2013년 10월 44.9% 증가 후, 11월에 1.2% 감소
 - 12월에 32.8% 증가해 다시 반등했으나, 지난 2012년 12월 수주가 부진한 기저효과 때문 인 것으로 분석
- 특히, 수주 금액은 10년 내 두 번째로 낮은 수준인 14.4조원 불과
 - 지난 2012년 12월 실적 10.8조원을 제외하고 2003년 12월 13.8조원 이후 최저치

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 12월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

**수주 금액상
공공 양호,
민간 부진**

- 공공수주는 주택을 제외하고 모두 호조를 보여 전년 동월비 25.3% 증가한 8.0조 원 기록
 - 8.0조 원은 12월 실적으로는 5년 내 최대치로 금액상 양호한 것으로 판단
 - 토목 27.2% 증가한 3.3조 원 기록
 - 주택 건축 8.2% 감소한 2.0조 원 기록
 - 비주택 건축은 69.6% 증가한 2.7조 원으로, 12월 실적으로는 역대 최대치
- **민간수주**의 경우 기저효과로 전년 동월비 43.6% 증가한 6.4조원 기록
 - 12월 실적으로는 10년 내 두 번째로 낮은 수준
 - 토목 19.5% 증가한 1.4조원 기록
 - 주택 건축 기저효과로 24.8% 증가, 12월 실적으로는 11년 내 두 번째로 낮은 2.3조원을 기록해 금액상 부진
 - 비주택 건축 88.8% 증가한 2.7조 원 기록

[표] 2013년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2013. 12월	14.4	8.0	3.3	4.7	2.0	2.7	6.4	1.4	5.0	2.3	2.7
증감률	32.8	25.3	27.2	24.0	-8.2	69.6	43.6	19.5	52.2	24.8	88.8
2013. 1~12월	91.3	36.2	20.1	16.1	5.1	11.0	55.1	9.8	45.3	24.2	21.1
증감률	-10.0	6.1	6.1	6.1	-21.5	26.6	-18.2	-41.4	-10.6	-16.2	-13.0

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 토지조성, 항만, 기계설치, 발전 및 송전 등 증가

- 토목의 경우 토지조성, 항만, 기계설치, 발전 및 송전이 양호
 - 항만의 경우 지난 11월 인천항 부두 건설공사로 전년 동기비 433.3% 급등하였는데, 12월에도 200.8% 증가해 양호
 - 토지조성 176.5% 급등
 - 발전 및 송전 33.5% 증가해 2개월 증가
 - 치산 및 치수와 농림 및 수산도 각각 101.0%, 324.9% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	8.0	-20.6
토지조성	5.2	176.5
항만 및 공항	4.1	200.8
기계설치	3.8	12.4
발전 및 송전	3.1	33.5
철도 및 궤도	2.4	-45.2
치산 및 치수	0.9	101.0
상하수도	0.8	-34.6
농림 및 수산	0.6	324.9

자료 : 통계청

건축 : 주택과 관공서, 공장 및 창고 등 증가

- 건축의 경우 주택과 관공서, 공장 및 창고 등이 전년 동월 대비 증가
 - 주택 22.7% 증가
 - 관공서 등 수주 65.4% 증가해 11월 42.0% 감소 후 한 달 만에 다시 반등
 - 공장 및 창고 121.9% 급등

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	33.5	22.7
관공서 등	11.9	65.4
사무실 및 점포	9.9	-7.5
공장 및 창고	9.1	121.9

자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2013년 12월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 3.5% 감소

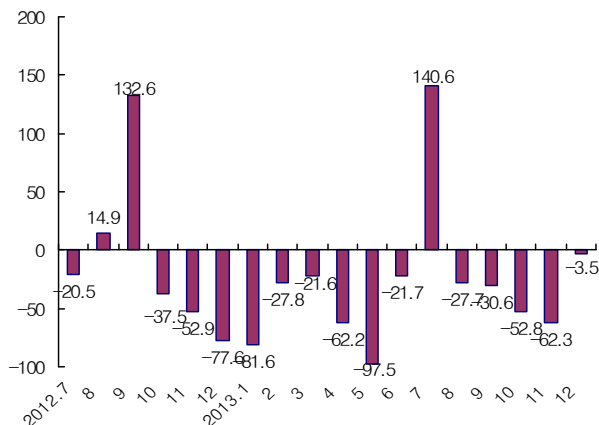
- 2013년 12월 재건축·재개발 수주는 재개발의 부진으로 전년 동월비 3.5% 감소한 6,403억 원 기록, 5개월 연속 감소
- 자료가 확보된 2002년 이후 12월 실적으로는 가장 부진
- 통상, 12월에 대략 1조 원 이상의 재건축·재개발 수주가 발생했던 것을 감안하면 침체가 매우 심각
- 재건축 수주가 전년 동기비 146.5% 증가한 2,335억원 기록, 4개월 만에 증가했으나, 재개발 수주가 전년 동기비 28.5% 감소한 4,068억 원으로 부진

2013년 재건축·재개발 수주 전년 대비 46.0% 감소

- 2013년 재건축·재개발 수주 전년 대비 46.0% 감소한 6조 2,034억원으로, 자료가 확보된 2002년 이후 12년 내 최저치 기록
- 재건축 수주 전년 대비 36.0% 감소한 3조 101억 원 기록, 재개발 수주 전년 대비 52.9% 감소한 3조 1,933억 원 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2013년 11월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2013. 12	146.5	-28.5	-3.5
2013.1~12	-36.0	-52.9	-46.0

자료 : 한국건설산업연구원



건축허가

**2013년 12월
전년 동월 대비
18.5% 감소**

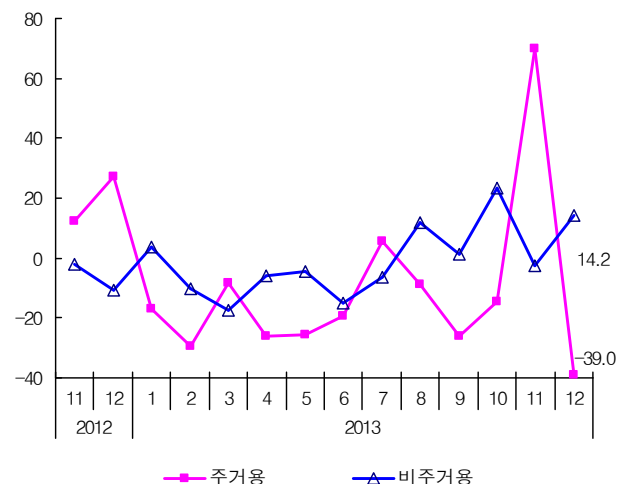
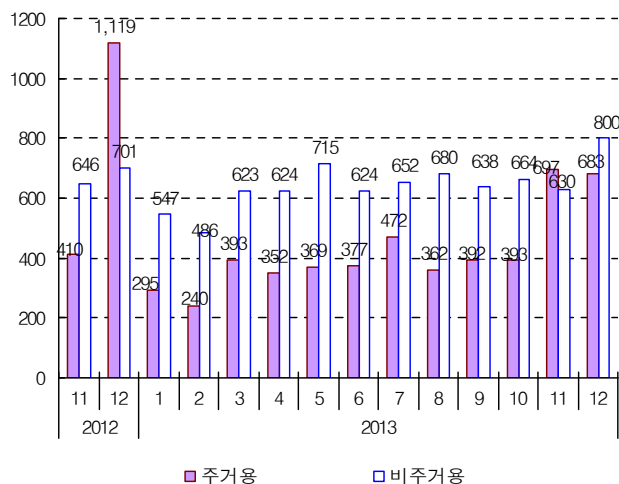
**2013년 건축허가
전년 대비 7.3% 감소**

- 2013년 12월 건축허가면적 주거용의 부진으로 전년 동월 대비 18.5% 감소
 - 12월 실적으로는 6년 내 최저치인 1,483.4만㎡ 기록
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월비 39.0% 감소
 - 12월 실적으로 6년 내 최저치인 683.2만㎡ 기록(수도권과 지방 각각 35.0%, 42.4% 감소)
- 비주거용 건축허가면적 14.2% 증가한 800.2만㎡ 기록
- 2013년 건축허가면적 주거용(-15.2%)과 비주거용(-1.4%) 모두 부진해 전년 대비 7.3% 감소한 1억 2,706.6만㎡ 기록

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부

- 민간수주 55.1조원으로
11년 내 최저치 기록
- 토목수주 9.8조원으로
7년 내 최저치로 부진
- 주택수주 24.2조원으로
12년 내 최저치로
매우 부진
- 비주택수주 또한,
21.1조원으로 4년 내
최저



2. 동행지표

건설기성

**2013년 12월
전년 동월 대비
3.2% 증가**

**2013년 건설기성
전년 대비
10.8% 증가**

- 2013년 12월 건설기성 민간의 호조로 3.2% 증가, **12개월 연속 증가**
 - 공공 9.0% 감소, 반면 민간 13.2% 증가
- 공종별로 건축기성 전년 동월비 16.4% 증가, 12개월 증가세 지속
 - 주거용이 17.7%, 비주거용이 15.0% 증가
- 토목기성 전년 동월 대비 9.2% 감소
 - 일반 토목, 플랜트 각각 11.8%, 20.3% 감소
- **2013년 건설기성 전년 대비 10.8% 증가**, 지난 2011년과 2012년 각각 0.6%, 4.0% 감소 후 **3년 만에 증가**
 - 공공과 민간 각각 2.2%, 18.1% 증가
 - 건축과 토목 각각 15.9%, 4.7% 증가

[표] 2013년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2013. 12	10,583.8	5,787.7	3,001.4	2,786.3	4,796.1	2,737.1	689.4	1,170.5	3,942.2	6,082.7
증감률	3.2	16.4	17.7	15.0	-9.2	-11.8	19.4	-20.3	-9.0	13.2
2013.1~12	97,562.1	55,692.1	30,418.5	25,273.6	41,870.0	21,982.4	6,019.8	12,551.0	34,319.9	59,340.5
증감률	10.8	15.9	23.8	7.6	4.7	-6.8	48.5	9.7	2.2	18.1

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

자료 : 통계청

건축착공

2013년 12월
전년 동월 대비
69.6% 증가

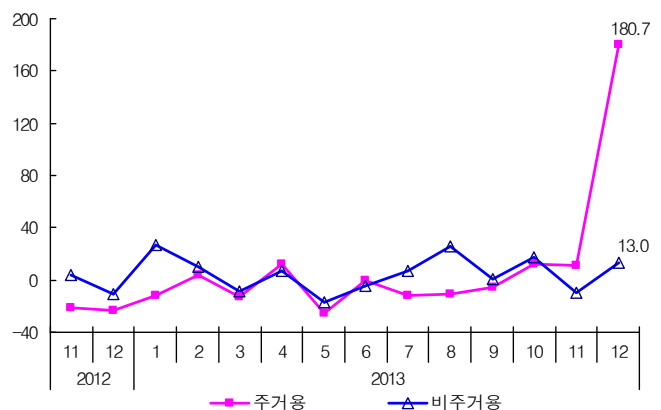
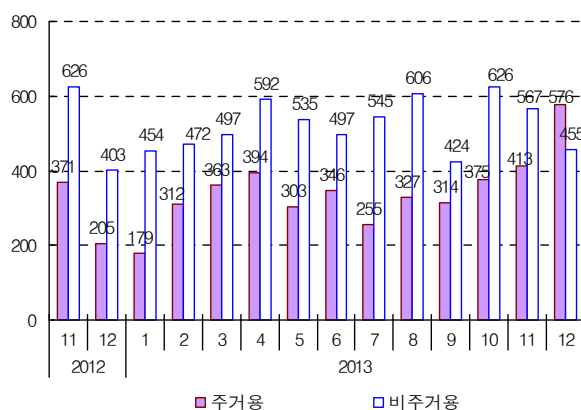
- 2013년 12월 건축착공면적 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 69.6% 증가
 - 12월 실적으로는 자료가 확보된 1992년 이후 최대치인 1,031.0만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 지방에서 매우 양호한 실적을 보여 전년 동월비 180.7% 급등한 576.0만㎡ 기록
 - 수도권 16.9% 증가, 지방 263.6% 급등
- 비주거용 건축착공면적 또한 13.0% 증가
- 2013년 건축착공면적 전년 대비 4.7% 증가한 1억 429.7만㎡로, 10년 내 최대치 기록
 - 주거용 10년 내 최대치인 4,157.3만㎡로 6.0% 증가, 비주거용 3.8% 증가한 6,272.3만㎡ 기록

2013년 건축착공
전년 대비
4.7% 증가

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



건설기업경기실사지수(CBSI)

2014년 1월

CBSI 전월비

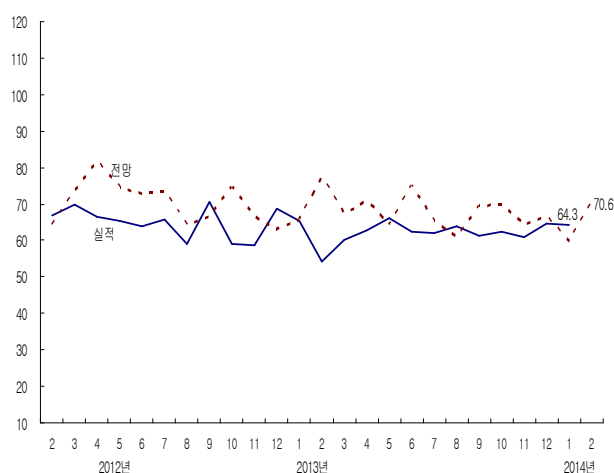
0.2p 하락

대형.중소업체

하락

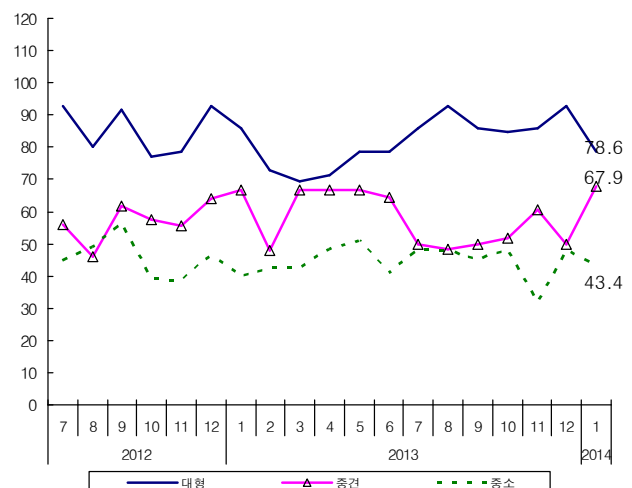
- 2014년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 0.2p 하락한 64.3 기록
 - 1월 공공공사 발주 감소하고 혹한기로 인해 민간 공사도 감소하는데 따른 계절적 영향 때문으로 하락
 - 기준선(100.0)에 훨씬 못미친 60선 중반으로 체감경기 침체 수준 여전히 심각
- 대형업체 지수 전월비 14.3p 하락한 78.6를 기록해 7개월만에 80선 이하로 하락
 - 중소기업 지수 전월비 4.5p 하락한 43.4
 - 중견업체 지수 대형 및 중소기업 지수와 달리 전월비 17.9p 상승한 67.9 기록
 - 작년 12월 지수가 50.0에 불과한데 따른 통계적 반등 효과와 더불어 주택매출 비중이 높은 중견업체에게 작년 연말 부동산대책 입법화가 일부 긍정적 영향을 미친 결과

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



Ⅱ.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

토지가격

4개월 연속

상승

전월비

거래 증가,

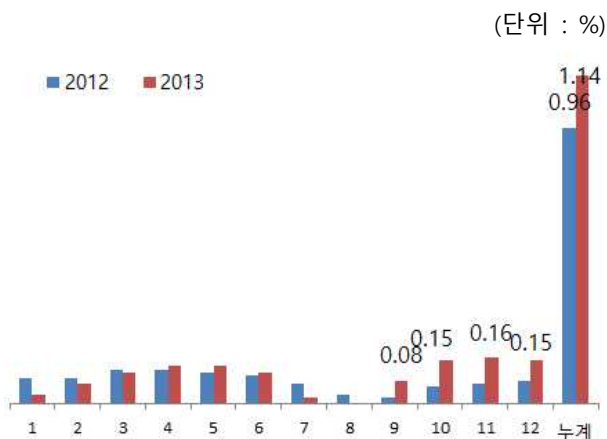
특히,

주거지역 큰 폭 증가

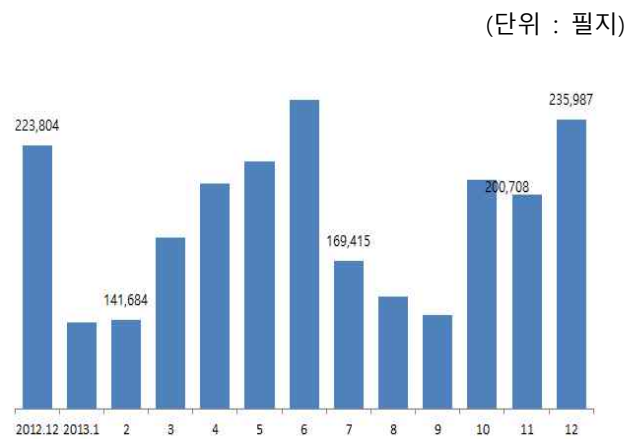
- 2013년 전국 토지가격 1.14% 상승, 12월 한 달은 0.15% 상승
- 수도권은 장지동 택지개발 사업지구, 지하철 9호선 연장공사 등의 송파구(0.39%), 감일지구 보상진행 등에 따른 하남시(0.45%) 중심으로 상승
- 비수도권은 세종(0.48%), 제주(0.33%) 중심으로 상승
- 12월 전국 토지 거래량은 23만 5,987필지로 전월비 17.6% 증가, 전년 동월비 5.4% 감소
- 전월비 모든 용도에서 증가, 특히 주거지역(24.6%) 큰 폭 증가
- 거래원인별, 거래주체별로도 모든 특성에서 증가함.

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권

아파트 매매가

재건축 아파트

중심 상승세

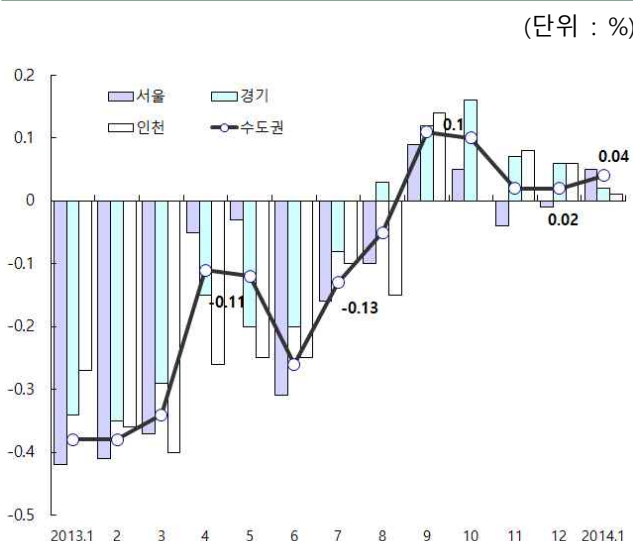
매매 거래량

전월비 소폭

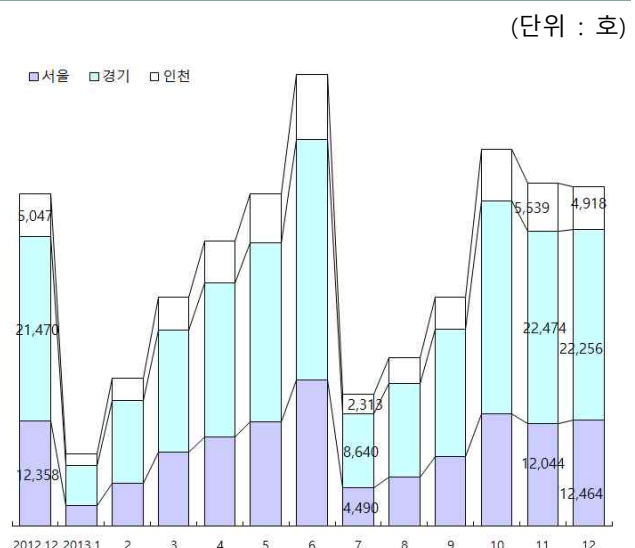
감소

- 2014년 1월 수도권 아파트 매매가격 0.04% 상승, 5개월 연속 상승세, 상승폭 소폭 확대
 - 서울(0.05%), 인천(0.01%), 경기(0.02%) 모두 전월비 상승
 - **재건축** 아파트 전월비 **0.40%** 상승
 - 일반아파트 소형 0.04%, 중형 0.03%, 재건축아파트 소형 0.78%, 중형 0.39%, 대형 0.22% 상승
 - 일반아파트 대형(-0.04%)만 전월비 하락
- 12월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 9,638호로 전월비 1.0% 감소, 전년 동월비 2.0% 증가
 - 최근 2개월 연속 감소, 최근 7년 12월 평균 대비 1.9% 감소
 - 전월비 서울 3.5% 증가, 인천 11.2%, 경기 1.0% 감소

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



주택시장_지방

지방광역시

**대구 중심 상승
지속**

기타지방

소폭 상승세 유지

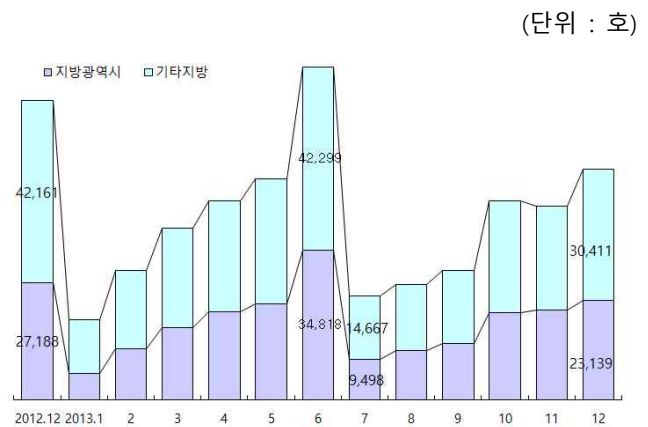
- 2014년 1월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.10% 상승, 16개월 연속 상승
 - 부산(0.03%), **대구(0.43%)**, 광주(0.02%), 대전(0.03%) 상승, 울산(0.00%) 보합
- 12월 거래량 2만 3,139호로 전월비 11.6% 증가, 전년 동월비 14.9% 감소
 - 전월비 부산 17.0%, 대구 13.2%, 광주 23.9%, 울산 13.5% 증가, 대전 14.1% 감소
- 1월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.08% 상승
 - 대부분의 지역 보합세. 경북 경산(0.45%) 가장 높은 상승률, 충남 논산(-0.19%) 하락률 커
- 12월 거래량 3만 411호로 전월비 26.0% 증가, 전년 동월비 28.3% 감소
 - 전월비 강원권 35.1%, 충청권 22.5%, 전라권 8.4%, 경상권 31.6%, 제주권 55.5% 증가

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급시장

주택 인·허가

2013년 인허가

44만호,

전년비 25.0% 감소

전국적 감소세 속

수도권 감소폭 커

- 2013년 주택건설 인·허가 실적은 44만 116호로 전년 대비 25.0% 감소
 - 공공 27.4%, 민간 24.5% 감소
- 12월 한 달 실적은 8만 4,145호, 전년 동월비 39.3% 감소
 - 12월 실적으로 10만호에 미치지 못한 것은 2007년 이후 6년 만에 처음
 - 절대물량 수준은 2000년 이후 가장 적음.
- 수도권 28.5%, 광역시 26.7%, 기타지방 20.2% 감소
 - 수도권 민간, 기타지방 공공 감소폭 커
 - 수도권에서는 서울 9.9%, 경기 36.4%, 인천 41.2% 감소
 - 대구(38.9%), 세종(1.5%), 강원(6.6%)를 제외하고 전 지역에서 감소

[표] 부문별·지역별 2013년 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
2013년	440,116	192,610	66,978	180,528	79,619	34,188	9,139	36,292	360,497	158,422	57,839	144,236
2012년	586,884	269,290	91,388	226,206	109,609	47,226	11,307	51,076	477,275	222,064	80,081	175,130
전년비 증감률	-25.0	-28.5	-26.7	-20.2	-27.4	-27.6	-19.2	-28.9	-24.5	-28.7	-27.8	-17.6

자료 : 국토교통부

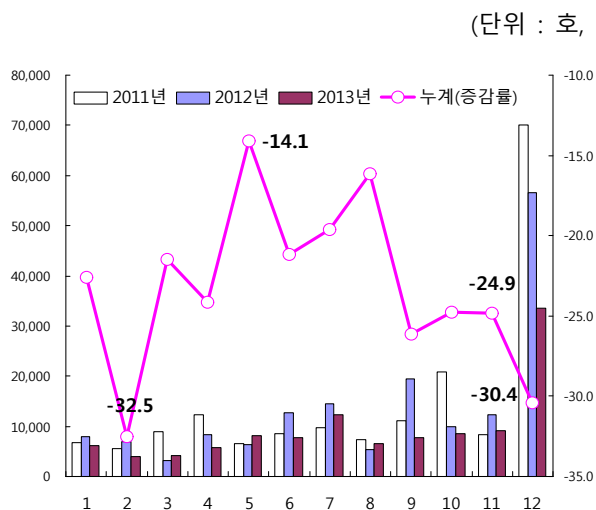


아파트 인·허가

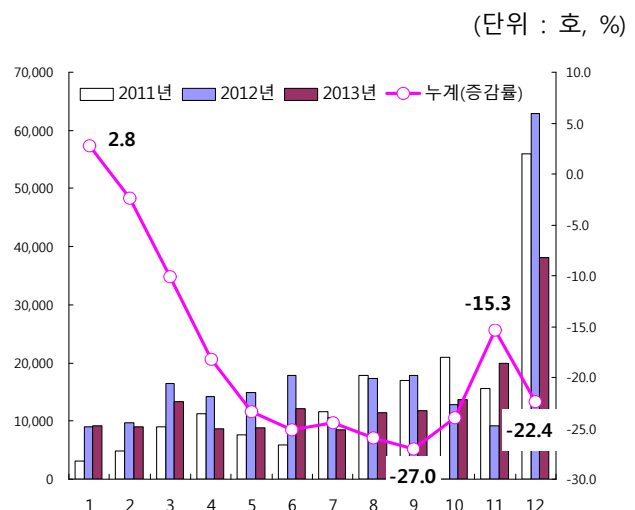
**12월 실적 감소로
수도권, 지방
감소폭 확대되며
2013년 마무리**

- 2013년 아파트 인·허가 실적은 27만 8,739호로 전년 대비 25.9% 감소
 - 수도권 30.4%, 지방 22.4% 감소
- 12월 실적 이후 수도권·지방, 모두 감소폭 확대
 - 수도권은 감소폭의 등락이 지속되었으나, 절대적 비중이 높은 12월의 영향으로 연간 감소폭이 30%를 넘어서
 - 지방은 지역적 편차 확대(대구는 55.3% 증가, 제주는 73.6% 감소)
- 2013년 아파트외 실적은 16만 1,377호로 전년 대비 23.4% 감소함.
 - 연중 유사한 감소폭 유지. 지역적으로는 지방광역시 감소폭이 커

[그림 2013년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가] [그림 2013년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가]



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부

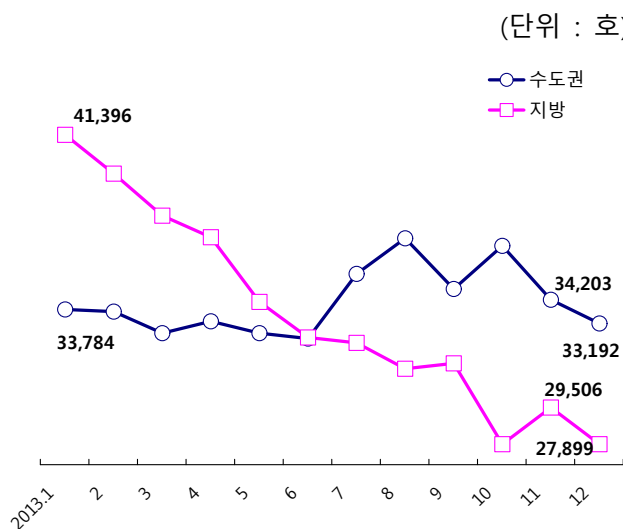
주 : 국토교통부 자료를 기준으로 시계열적 변화를 중심으로 분석함. 모든 단위는 만호임. 소형 60㎡ 이하, 중형 60~85㎡ 이하, 대형 85㎡ 초과

아파트 미분양

수도권 대형, 지방 중형 미분양 해소폭 커

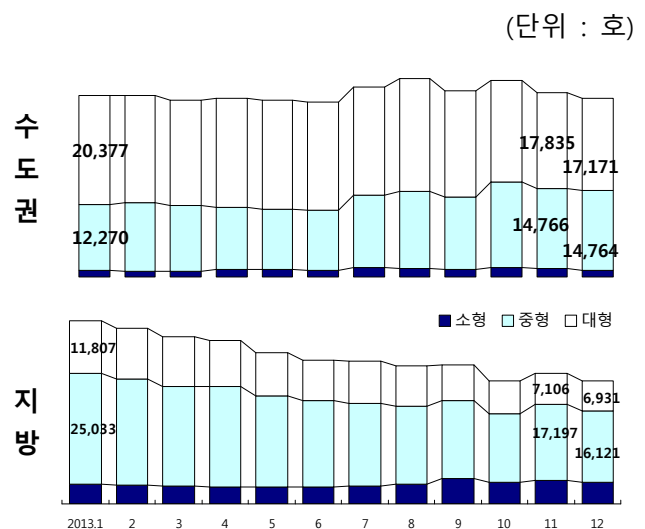
- 2013년 12월 미분양 아파트는 4개월 연속 감소
 - 수도권 2개월 연속 감소, 3만 3,192호 적체
 - 지방 한 달 만에 감소세로 반전, 1,607호 감소하여 2만 7,899호
 - 준공후 미분양은 지난 달(1,079호)보다 해소 폭이 적은 476호 감소
- 수도권 대형, 지방 소형 600호 이상 해소
 - 수도권은 소형 345호, 중형 2호, **대형 664호** 감소
 - 지방 소형 356호, **중형 1,076호**, 대형 175호 감소
- 경기·부산에서는 1,000호 이상 감소하였으나, 인천은 1,053호 증가함.

[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

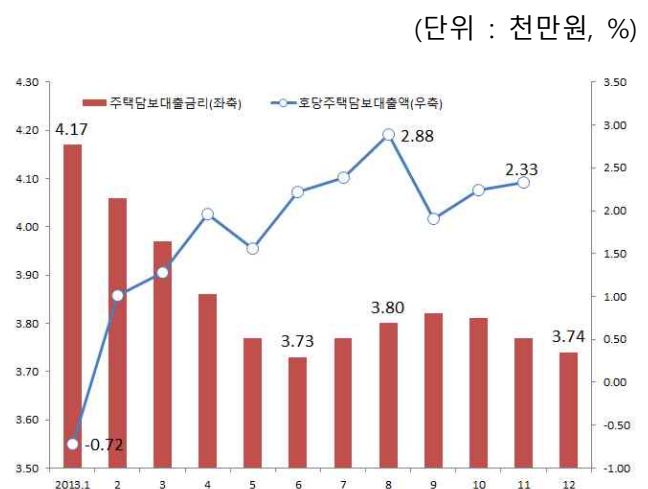
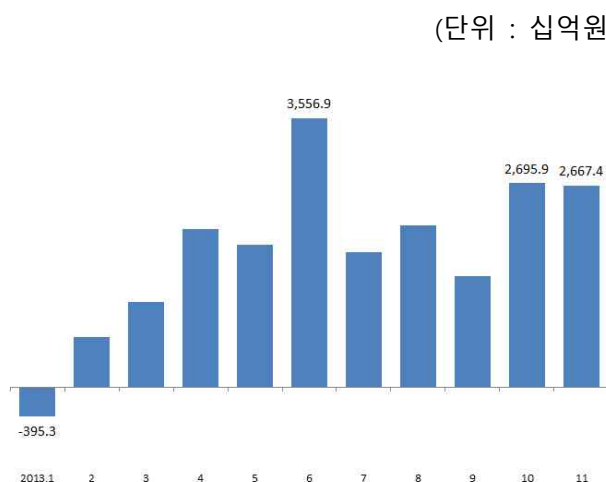
주택담보대출 12월도 증가세 유지

주택담보대출 금리 3개월 연속 하락

- 2013년 12월 예금은행 주택담보대출은 전월비 2.8조 원(잠정치) 증가
 - 주택금융공사 보금자리론, 적격대출 및 은행 대출채권 양도, 상환액을 차감할 경우 예금은행 주택담보대출은 2.2조 원 증가
 - 생애최초주택구입자의 한시적 세제혜택 종료로 앞두고 주택거래가 호조를 보이며 주택담보대출 증가세
- 2013년 12월 주택담보대출 금리 3.74%로 전월비 0.03%p 하락
 - 주택담보대출 금리 수준은 9월 3.83% 이후 3개월 연속 하락
 - 호당 주택담보대출액은 상승세이나, 금년 최고치(2.88 천만 원) 수준은 하회

[그림] 주택담보대출 증감액

[그림] 주택담보대출 이자율과 호당대출액

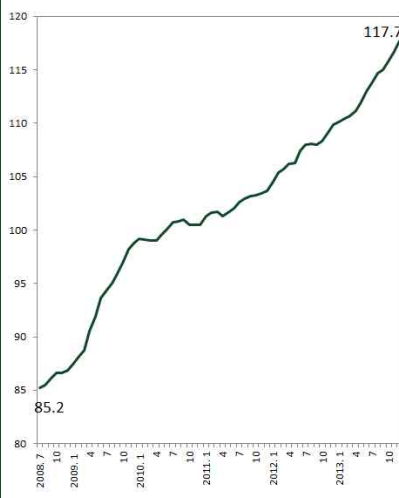


자료 : 한국은행

주 : 호당주택담보대출액이 (-)일 경우는 신규주택담보대출 발생보다 주택담보대출상환액이 많은 상황임.
자료 : 한국은행

경기선행지수

(2010=100)



소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



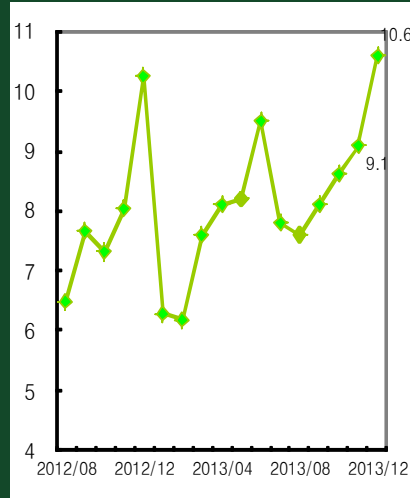
주택담보대출금리

(%)



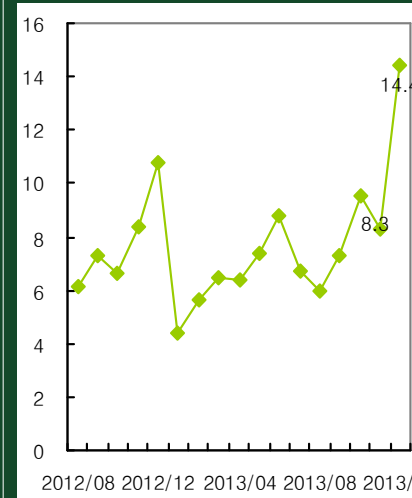
건설기성

(조원)



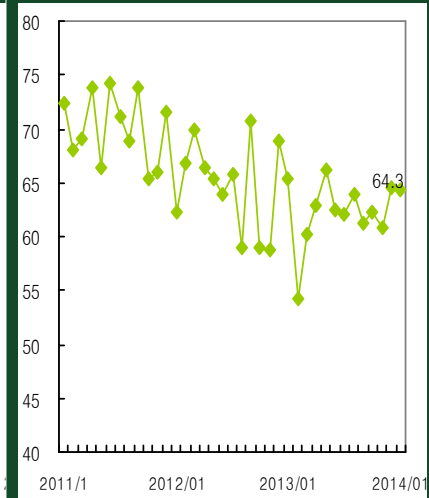
국내건설수주

(조원)



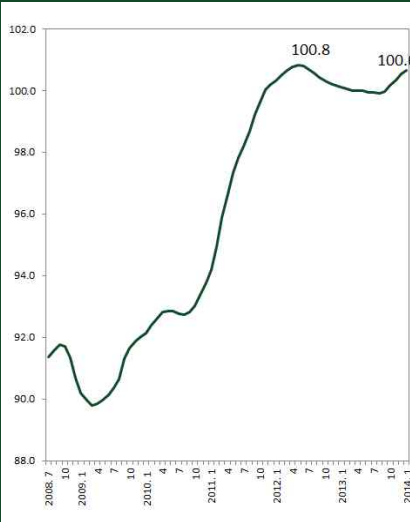
건설경기실사지수

(p)



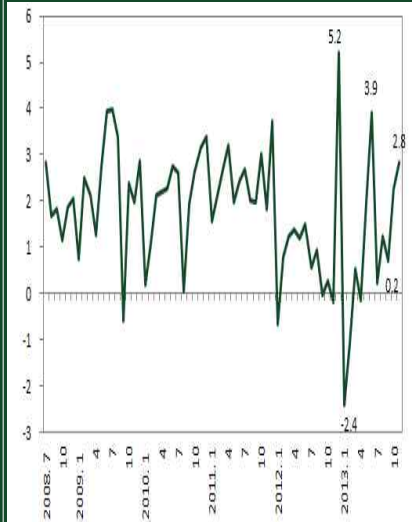
주택가격지수

(2013.3=100)



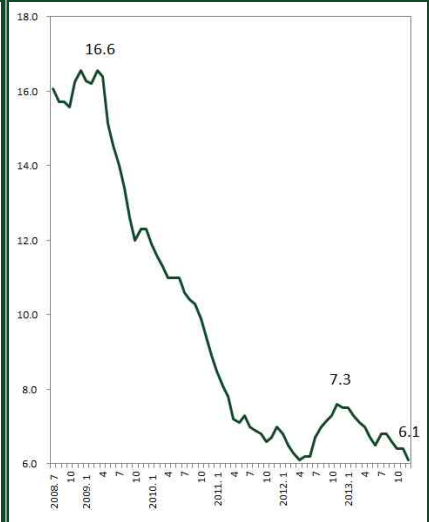
주택담보대출변동율

(전월대비, %)



미분양주택

(만호)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825
<http://www.cerik.re.kr>