



## 월간건설경기동향

# 2014 / 03

### 건설

2014년 1월  
건설수주 58.6% 증가

금액상 공공 양호  
다만, 민간은 부진

1월 건설기성  
13.5% 증가

2014년 2월 CBSI  
4.6p 상승

### 부동산

2014년 1월 토지가격  
5개월 연속 상승

2014년 1월 주택시장  
수도권 소형 재건축·  
대구 중심 상승 지속

2014년 1월 인허가  
전년 동월비 2.7%  
증가

2014년 1월 미분양  
5개월 연속 감소

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

# Content

03 . 04

## I. 건설경기

### 1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 경제혁신 3개년 계획



### 2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

## II. 부동산경기

### 1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장

- 수도권
- 지방

이슈분석 : 주택 임대차  
시장 선진화 방안

### 2. 공급시장

인.허가

이슈분석

: 2014년 국토교통부 업무보고  
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)



I.

# 건설경기



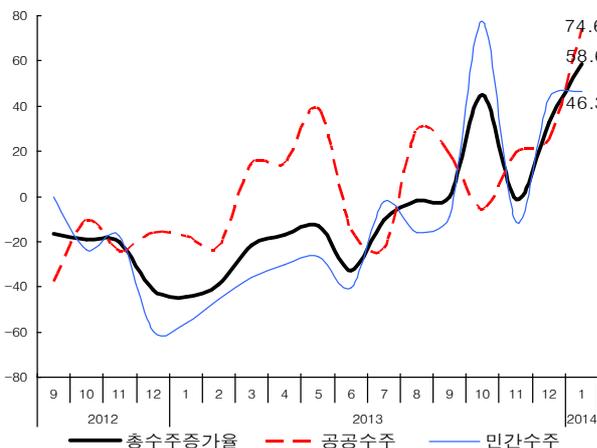
# 1. 선행지표

## 수주

**2014년 1월**  
**전년 동월 대비**  
**58.6% 증가**

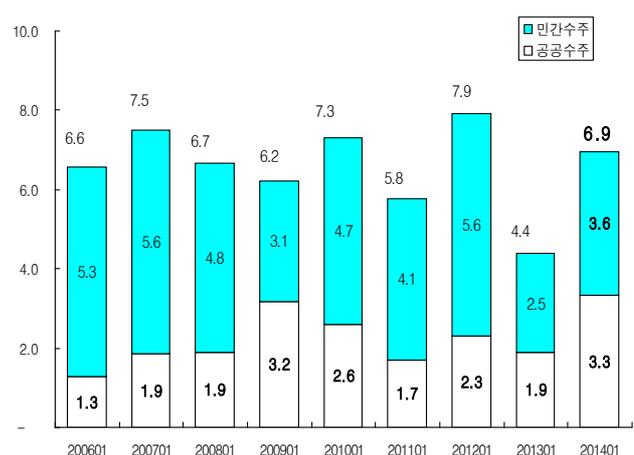
- 2014년 1월 국내 건설수주는 전년 동월 대비 58.6% 증가한 6.9조원 기록
- 수주액 6.9조원은 1월 실적으로는 10년간 4번째로 높은 수준으로 다소 양호한 편임
- 다만, 전년 동월 대비 58.6%나 증가한 것은 지난 2013년 1월 수주가 1월 실적으로 2003년 이후 최저치인 4.4조원에 불과한 기저효과 때문
- 이로써 국내 건설수주는 지난 2012년 12월 32.8% 증가한 이후 2개월 연속 양호한 모습을 시현

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 1월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

# 수주\_발주자별

## 수주 금액상 공공 양호, 민간 부진

- 공공수주는 주택을 제외하고 토목과 비주택이 모두 호조를 보여 전년 동월비 74.6% 증가한 3.3조원 기록
  - 3.3조원은 1월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최대치
  - 토목 120.4% 증가한 2.7조원으로, 1월 실적으로는 역대 최대치 기록
  - 주택 건축 4.7% 감소한 0.7조원 기록
  - 비주택 건축은 42.0% 증가한 0.6조원으로, 1월 실적으로는 역대 최대치
- 민간수주의 경우 기저효과로 전년 동월비 46.3% 증가한 3.6조원 기록
  - 1월 실적으로는 12년 내 세 번째로 낮아 금액상 매우 저조
  - 토목 39.0% 감소한 0.5조원 기록
  - 주택 건축 57.9% 증가한 2.2조원을 기록, 2002년 이후 1월 수주 평균이 2.3조원인 것을 감안 예년도 수준
  - 비주택 건축 기저효과로 277.4% 증가한 0.9조원 기록

[표] 2014년 1월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 1월	6.9	3.3	2.7	0.7	0.1	0.6	3.6	0.5	3.1	2.2	0.9
증감률	58.6	74.6	120.4	-4.7	-70.2	42.0	46.3	-39.0	85.4	57.9	277.4

자료 : 대한건설협회



## 수주\_세부 공종별

### 토목 : 철도 및 궤도, 토지조성, 항만 및 공항 양호

- 토목의 경우 철도 및 궤도, 토지조성, 항만 및 공항이 양호
  - 철도 및 궤도는 김포도시철도, 중앙선 도담~영천간 복선전철 수주의 영향으로 1월 실적으로는 역대 최대치인 1.3조원을 기록, 전년 동월 대비 7,078.2% 급등
  - 한편, 기계설치와 도로 및 교량은 각각 74.3, 40.9% 감소해 부진
  - 발전 및 송전도 31.4% 감소해 부진
  - 항만 및 공항 81.4% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	25.5	7,078.2
기계설치	4.3	-74.3
도로 및 교량	3.5	-40.9
토지조성	2.6	20.2
발전 및 송전	1.7	-31.4
항만 및 공항	0.9	81.4
토목 기타	0.9	-19.7
상하수도	0.7	-40.5
치산 및 치수	0.5	-44.7

자료 : 통계청

### 건축 : 주택과 사무실 및 점포가 양호

- 건축의 경우 주택과 사무실 및 점포가 양호
  - 주택 174.0% 증가
  - 사무실 및 점포 수주 16.2% 증가
  - 관공서와 공장 및 창고 수주 각각 6.5%, 59.0% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	42.9	174.0
사무실 및 점포	8.2	16.2
관공서 등	3.5	-6.5
공장 및 창고	2.5	-59.0

자료 : 통계청

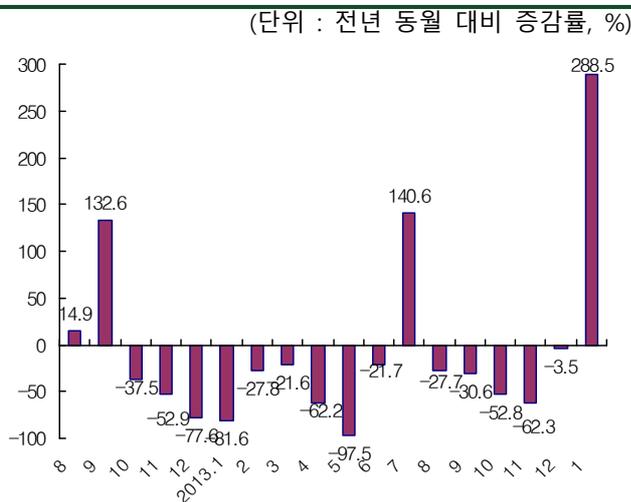
# 수주\_재건축·재개발

## 2014년 1월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 288.5% 증가

- 2014년 1월 재건축·재개발 수주는 지난해 수주가 부진한데 따른 기저효과와 더불어 서울 지역에서 수주가 증가해 전년 동월 대비 288.5% 증가한 9,965억원 기록
- 9,965억원은 지난 2012년 10월 이후 15개월 만에 최대치
- 재건축 수주가 전년 동월 대비 27.9% 증가한 3,083억원 기록
- 재개발 수주는 20개월 만에 최대치인 6,882억원 기록, 전년 동월 대비 4,345.1% 급등
- 재개발 수주가 증가한 것은 최근 부동산 경기 회복에 대한 기대감과 함께, 그동안 부진했던 서울지역에서 수주가 일부 증가했기 때문

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2014년 1월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014.1	27.9	4,345.1	288.5

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원

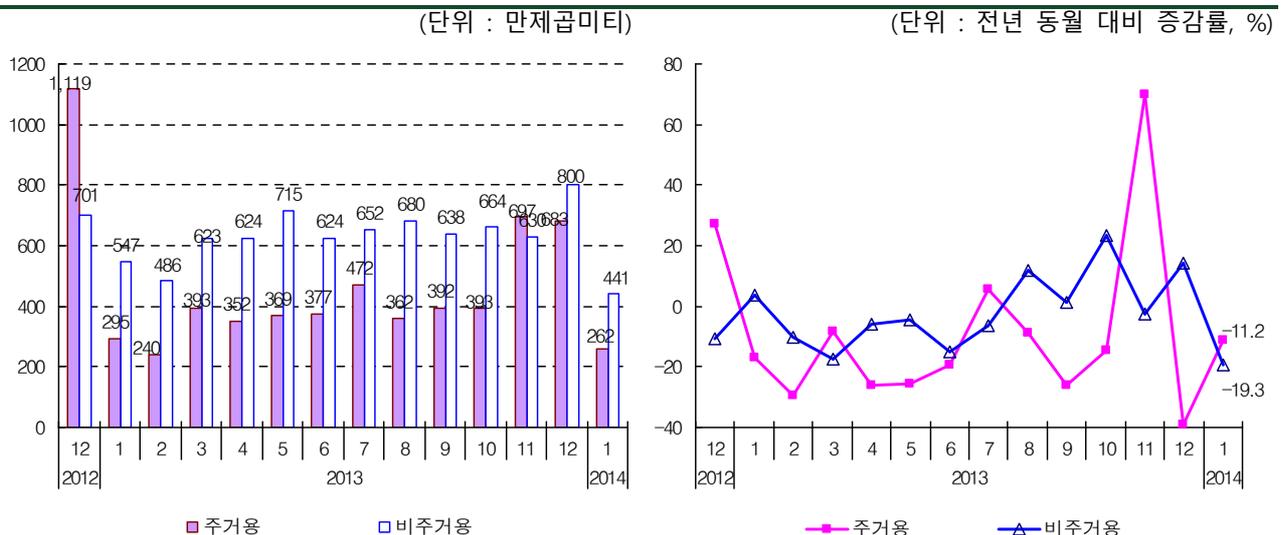


# 건축허가

**2014년 1월  
건축허가  
전년 동월 대비  
16.4% 감소**

- 2014년 1월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 16.4% 감소
  - 1월 실적으로는 4년 내 최저치인 703.0만m<sup>2</sup> 기록
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월비 11.2% 감소
  - 1월 실적으로 4년 내 최저치인 261.6만 m<sup>2</sup> 기록(수도권과 지방 각각 1.6%, 17.8% 감소)
- 비주거용 건축허가면적 19.3% 감소, 1월 실적으로는 5년 내 최저치인 441.4만m<sup>2</sup> 기록
  - 상업용이 10.1% 감소하였으며, 공업용이 39.1%, 교육·사회용이 40.4% 감소

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부





## 2. 동행지표

### 건설기성

**2014년 1월  
건설 기성  
전년 동월 대비  
13.5% 증가**

- 2014년 1월 건설기성 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 13.5% 증가, **13개월 연속 증가**
  - 공공이 15.6%, 민간이 11.6% 각각 증가
- 공종별로 건축기성 전년 동월비 22.8% 증가, 13개월 증가세 지속
  - 주거용이 27.5%, 비주거용이 17.4% 증가
- 토목기성 전년 동월 대비 2.0% 증가
  - 일반 토목, 플랜트 각각 2.4%, 11.1% 감소해 부진했으나,
  - 전기기계가 34.9% 증가해 양호

[표] 2014년 1월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 1	7,114.3	4,258.2	2,378.7	1,879.5	2,856.1	1,360.7	519.2	858.5	2,395.6	4,414.2
증감률	13.5	22.8	27.5	17.4	2.0	-2.4	34.9	-11.1	15.6	11.6

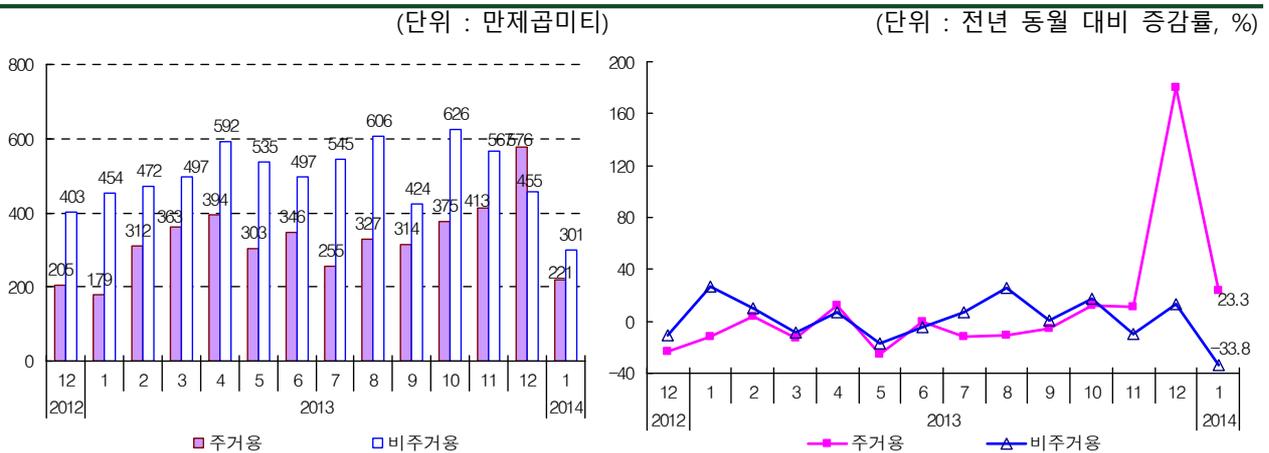
주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.  
자료 : 통계청

# 건축착공

**2014년 1월**  
**전년 동월 대비**  
**17.7% 감소**

- 2014년 1월 건축착공면적 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 17.7% 감소
  - 1월 실적으로 3년 내 최저치인 521.4만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 지방에서 매우 양호한 실적을 보여 전년 동월비 23.3% 급등한 220.8만㎡ 기록
  - 수도권 21.3% 감소해 부진했으나, 지방이 54.6% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적 33.8% 감소, 1월 실적으로는 5년 내 최저치인 300.6만㎡를 기록
  - 상업용이 36.2%감소하였으며, 공업용이 43.7%, 교육·사회용이 38.7% 각각 감소

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



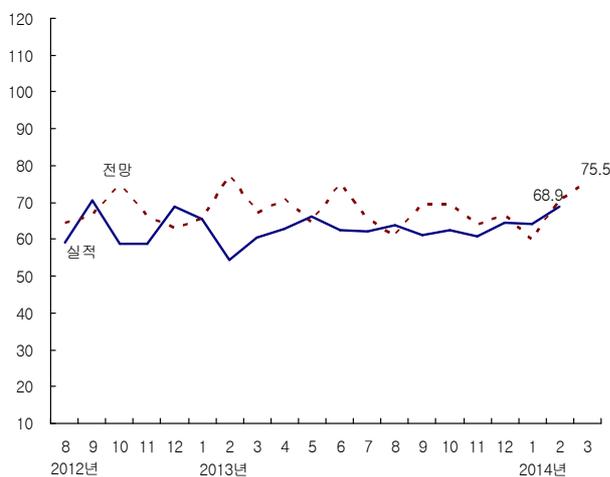
# 건설기업경기실사지수(CBSI)

**2014년 2월**  
**CBSI 전월비**  
**4.6p 상승**

**대형.중소업체**  
**상승**

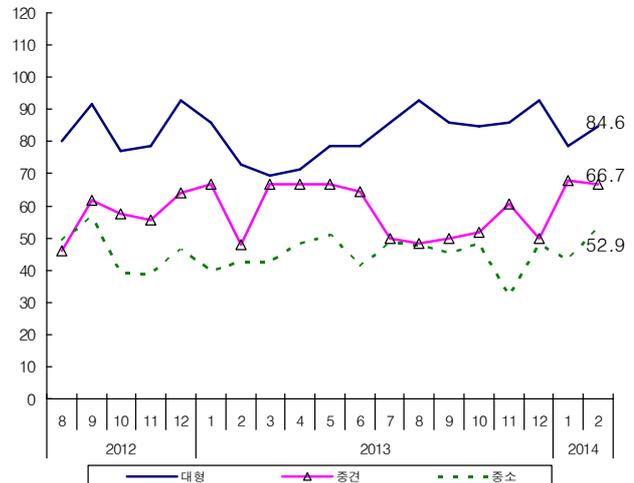
- 2014년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 4.6p 상승한 68.9 기록
  - 계절적 요인과 더불어, 수도권 주택경기의 회복세가 긍정적 영향을 미침. 또한, 재건축 규제 완화 등을 포함한 정부 부동산 규제완화 방침 발표도 긍정적 영향을 미침
  - 그러나, CBSI는 전월비 상승에도 불구하고 여전히 기준선(100.0)에 훨씬 못미친 60선 후반으로, 체감경기는 아직도 침체 상황
- 대형, 중소기업 지수는 상승했으나, 중견업체 지수는 소폭 하락
  - 대형업체 지수 전월비 6.0p 상승한 84.6을 기록해 1개월만에 80선을 회복
  - 중소기업 지수 전월비 9.5p 상승한 52.9를 기록해 체감경기 침체수준이 개선
  - 중견업체 지수는 전월비 1.2p 하락한 66.7을 기록. 이는 전월 지수가 크게 상승한데 (17.9p) 따른 통계적 조정 효과 때문

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

# 부동산경기



# 1. 가격 및 거래시장

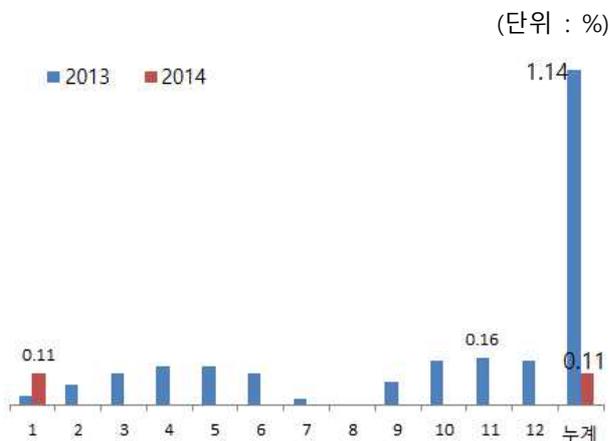
## 토지시장

**토지가격**  
**수도권**  
**서울 상승세**

**토지거래**  
**전년 동월비**  
**29.6% 증가**

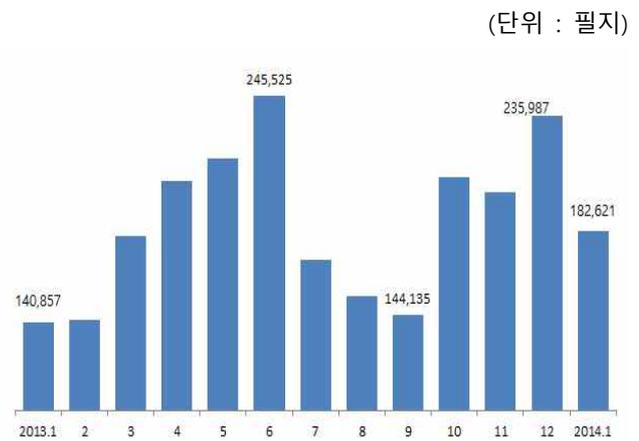
- 2014년 1월 전국 토지가격 0.11% 상승, 5개월 연속 상승세 지속
  - 수도권은 서울(0.19%)에서 높은 상승률을 보인 가운데 영흥화력발전소 5호기 준공 임박으로 인천 옹진군(0.43%), 시화 MTV산단 조성사업으로 안산 단원구(0.41%)에서 크게 상승
  - 비수도권은 전월에 이어 세종(0.42%), 제주(0.23%) 중심의 상승세 지속
- 1월 전국 토지 거래량은 18만 2,621필지로 전월비 22.6% 감소, 전년 동월비 29.6% 증가
  - 전월비 모든 용도에서 감소하였으나, 전년 동월비 주거, 상업, 녹지 거래 증가
  - 거래원인별, 거래주체별로도 모든 특성에 전월비 감소, 전년 동월비 매매거래 증가

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

# 주택시장\_수도권

**수도권  
소형 재건축  
아파트  
상승폭 커**

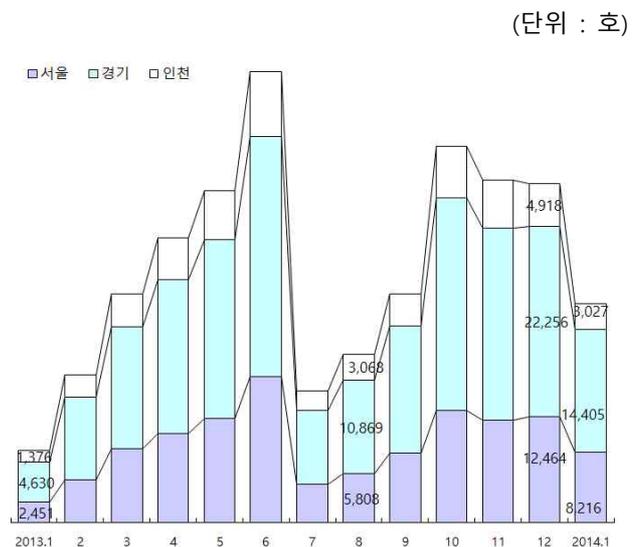
**매매 거래량  
전년 동월비  
203.0% 급증**

- 2014년 2월 수도권 아파트 매매가격 0.22% 상승, 6개월 연속 상승세, 상승폭 소폭 확대
  - 서울(0.33%), 인천(0.25%), 경기(0.09%) 모두 전월비 상승
  - **재건축** 아파트 전월비 **1.43%** 상승
  - 일반아파트 소형 0.25%, 중형 0.12%, 대형 0.03%, **재건축아파트 소형 2.63%**, 중형 1.84% 상승
- 1월 수도권 주택 매매 거래량은 2만 5,648호로 전월비 35.3% 감소, **전년 동월비 203.3% 급증**
  - 최근 7년(2007~2013) 1월 평균 대비 14.6% 증가
  - 전년 동월비 서울 235.2%, 인천 120.0%, 경기 211.1% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



# 주택시장\_지방

## 지방광역시

**대구**

**높은 상승세**

**지속**

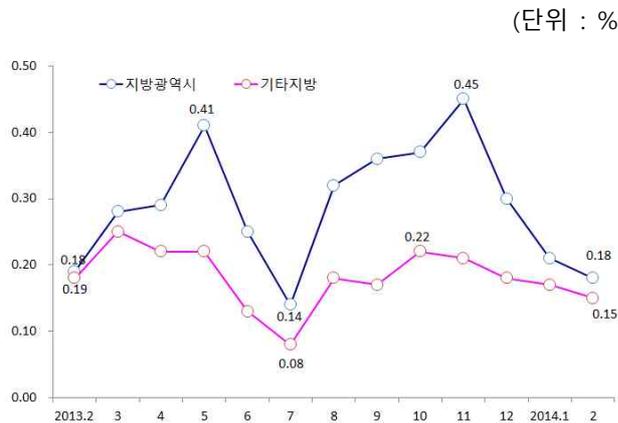
## 기타지방

**소폭 상승세**

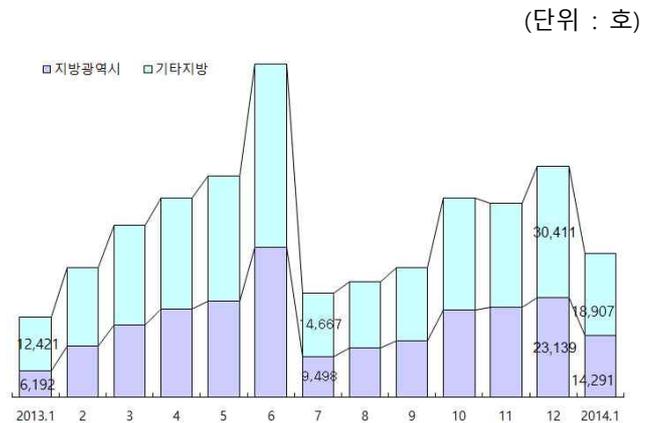
**지속**

- 2014년 2월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.18% 상승, 17개월 연속 상승
  - 부산(0.09%), **대구(0.42%)**, 광주(0.07%), 대전(0.07%), 울산(0.16%) 상승
- 1월 거래량 1만 4,291호로 전월비 38.2% 감소, 전년 동월비 130.8% 증가
  - 전월비로는 지방광역시 모두 감소, 전년 동월비로는 100% 이상 증가
- 2월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.15% 상승
  - 대부분의 지역 상승 또는 보합. 전북 전주시(-0.09%), 군산시(-0.01%), 강원 속초시(-0.02%) 세지역만 하락
- 1월 거래량 1만 8,907호로 전월비 37.8% 감소, 전년 동월비 52.2% 증가
  - 전년 동월비 강원권 39.9%, 충청권 51.4%, 전라권 35.7%, 경상권 63.4%, 제주권 52.4% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털





## 2. 공급시장

### 주택 인·허가

2014년 1월  
인허가  
전년 동월비  
**2.7% 증가**

서울, 경기, 인천  
모두 증가

- 2014년 1월 주택건설 인·허가 실적은 2만 4,602호로 전년 동월비 2.7% 증가
  - 공공 96.3%, 민간 0.4% 증가
- 1년 만에 상승세로 반전됨. 2013년은 연중 20%대의 감소세가 이어짐.
  - 2013년은 1월(-18.6%)을 제외하고 2~12월까지 20% 중반대의 감소세가 지속됨.
- 2014년 1월 동안 수도권 15.8%, 기타지방 0.6% 증가, 지방광역시 30.2% 감소
  - 수도권은 민간, 공공 모두 증가함
  - 수도권에서는 서울 8.5%, 경기 20.6%, 인천 10.7% 증가
  - 세종(343.3%), 전북(227.1%), 울산(209.0%), 대구(108.3%)에서 두드러진 증가세

[표] 부문별·지역별 2014년 1월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2014년 1월	24,602	12,096	2,461	10,045	1,119	854	0	265	23,483	11,242	2,461	9,780
2013년 1월	23,952	10,445	3,524	9,983	570	30	540	0	23,382	10,415	2,984	9,983
전년동월비증감률	2.7	15.8	-30.2	0.6	96.3	2,746.7	-	-	0.4	7.9	-17.5	-2.0

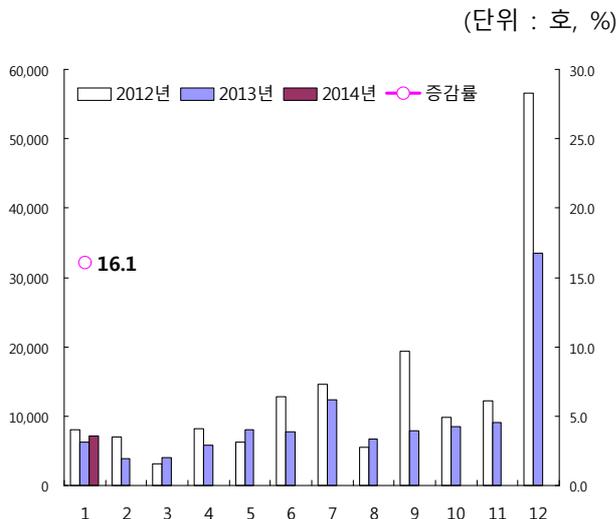
자료 : 국토교통부

# 아파트 인·허가

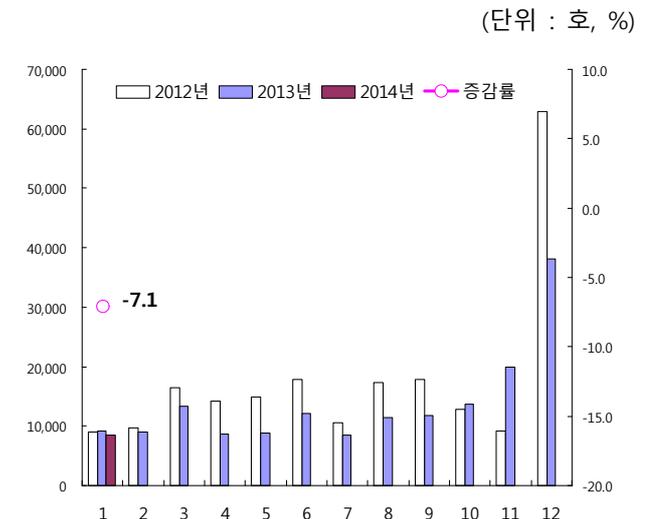
경기·인천은 증가,  
부산·광주는  
감소폭 커

- 1월 아파트 인·허가 실적은 1만 5,751호로 전년 동월비 2.2% 증가
  - 수도권 16.1% 증가, 지방 7.1% 감소
- 개별 시도별 편차 확대 양상
  - 서울은 12.6% 감소, 인천 62.1%, 경기 31.4% 증가
  - 지방광역시는 35.4% 감소하였으나 기타지방은 3.2% 증가함.
  - 대구, 울산은 크게 증가하였으나, 부산, 광주의 감소세 영향으로 광역시 전반적으로 감소
- 1월 아파트외 실적은 8,851호로 전년비 3.6% 증가함.
  - 대구(134.4%), 세종(82.1%)은 크게 증가하였으나, 부산, 광주, 대전은 40% 이상 감소함.

[그림] 2014년 수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가 [그림] 2014년 지방 월간 및 누계 아파트 인·허가



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부



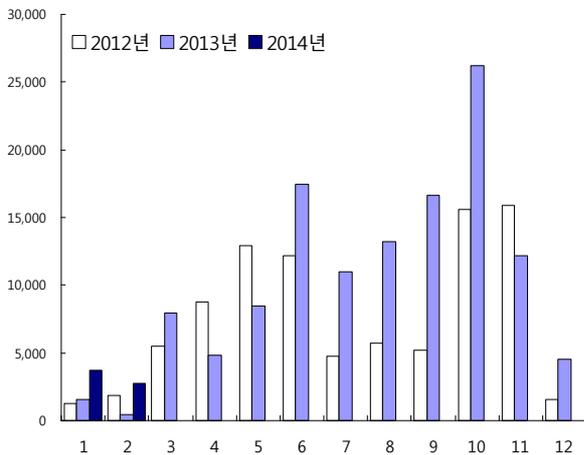
# 아파트 분양

**2014년 2월**  
**절대적 물량**  
**적으나,**  
**위례신도시**  
**관심 집중**

- 2014년 2월 아파트 분양은 5,600호로 전년 동월비 56.1%, 전월비 41.5% 증가
  - 수도권은 2,700여 호 분양돼 전년 동월비 538.2% 증가, 전월비 24.9% 감소
  - 지방은 5,200여 호의 실적으로 전년 동월비 11.3%, 전월비 167.7% 증가
- 계절적 영향으로 물량은 많지 않으나, 위례신도시 분양에 관심 집중
  - 수도권은 서울 금천구, 강남구, 경기 하남시(위례신도시)에서 분양됨. **위례신도시에서 비교적 높은 청약경쟁률로 마감**
  - 대구경북, 부산경남, 충북에서 주로 분양이 이루어짐.
- 2014년 3월 예정물량은 3만 6,000호 추정, 본격적 분양이 개시되면서 2014년 분양시장을 가늠하는 중요한 시점이 될 듯

[그림] 2014년 2월 수도권 월간 분양 추이

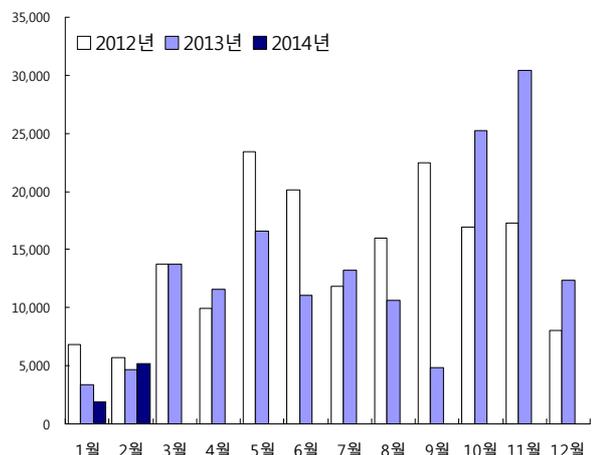
(단위 : 호, %)



자료 : 부동산114(주)

[그림] 2014년 2월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호, %)



자료 : 부동산114(주)



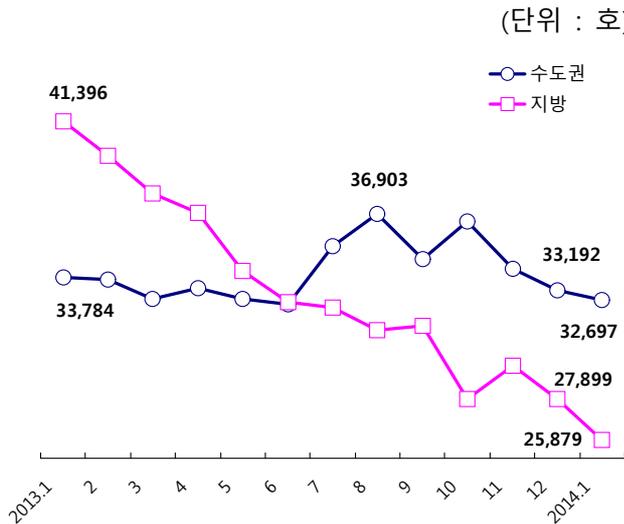
# 아파트 미분양

## 5개월 연속 감소

## 지방 중형 감소, 수도권 중형 증가

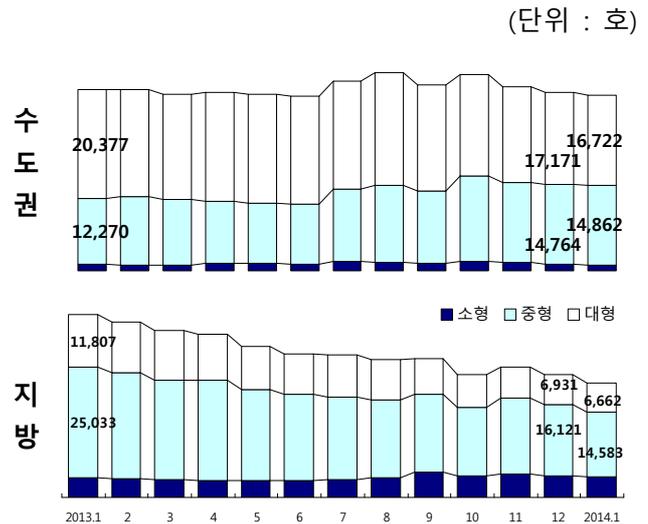
- 2014년 1월 미분양 아파트는 5개월 연속 감소
  - 수도권 감소폭(-495호)은 축소되었으나 3개월 연속 감소, 3만 2,697호 수준
  - 지방 2개월 연속 감소, 감소폭 확대(-2,020호)되어 2만 5,879호 적체
  - 준공후 미분양도 1,185호 해소
- 지방 중형 감소폭 크나, 수도권 중형은 증가
  - 수도권은 소형 144호, 대형 449호 감소, 중형은 98호 증가
  - 지방 소형 213호, 중형 1,538호, 대형 269호 감소
- 경기도는 2,235호 감소하여 감소폭 크나, 인천은 2개월 연속 1,000호 이상 증가

[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

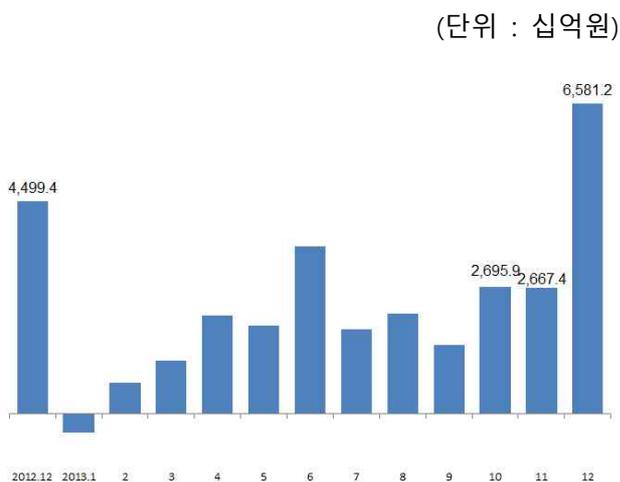
**주택담보대출  
기타금융기관  
전월비  
2.7조원 증가**

**주택담보대출 금리  
소폭 상승  
호당대출액 급증**

- 2013년 12월 주택담보대출액은 전월비 6.6조 원 증가
  - 전월비 예금은행 2.8조원, 비은행예금취급기관(상호저축은행, 신용협동조합, 상호금융, 새마을금고) 1.1조원 증가
  - 국민주택기금, 주택금융공사 등 기타금융기관에서 2.7조원으로 큰 폭의 증가를 보임.
- 2014년 1월 주택담보대출 금리 3.75%로 전월비 0.01%p 상승
  - 그 동안의 하락세가 2014년 들어 소폭 상승
  - 2013년 12월 호당 주택담보대출액은 4.99천만 원으로 급격히 상승

[그림] 주택담보대출 증감액

[그림] 주택담보대출 이자율과 호당대출액

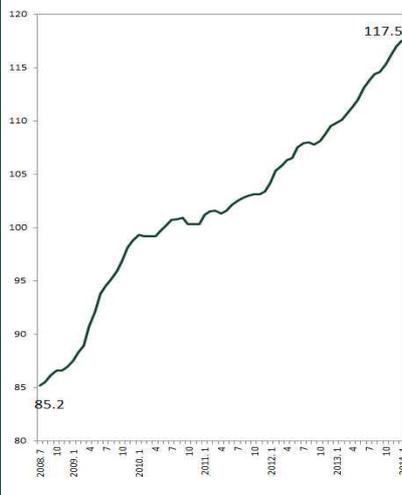


자료 : 한국은행

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

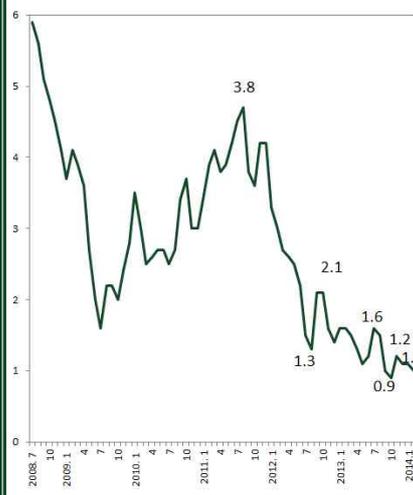
### 경기선행지수

(2010=100)



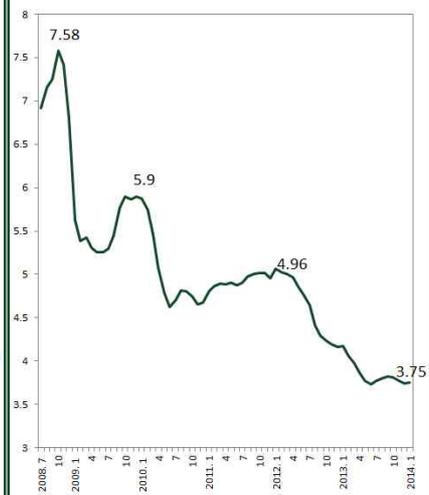
### 소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



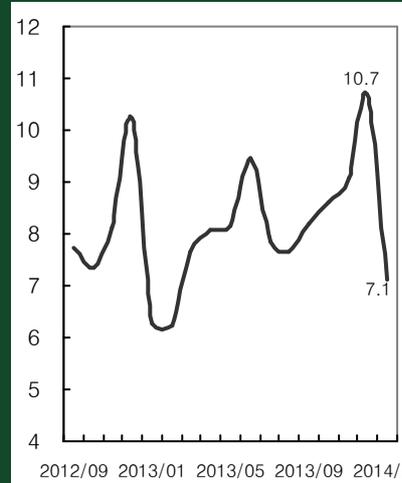
### 주택담보대출금리

(%)



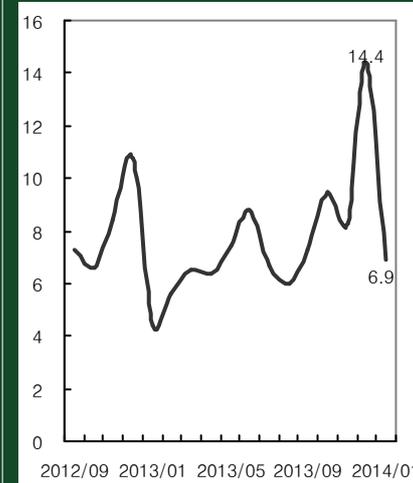
### 건설기성

(조원)



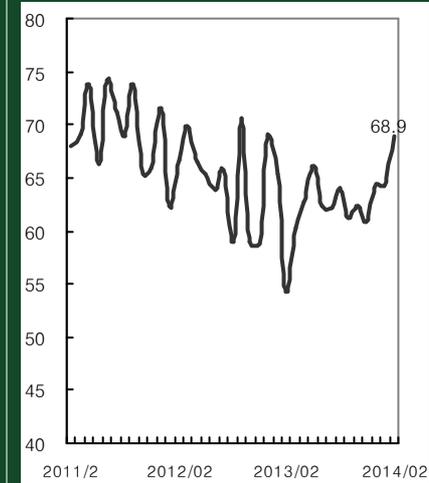
### 국내건설수주

(조원)



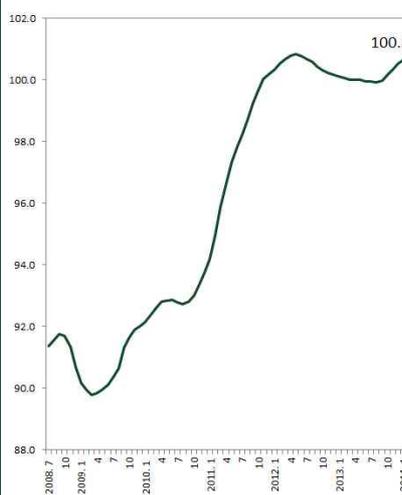
### 건설경기실사지수

(p)



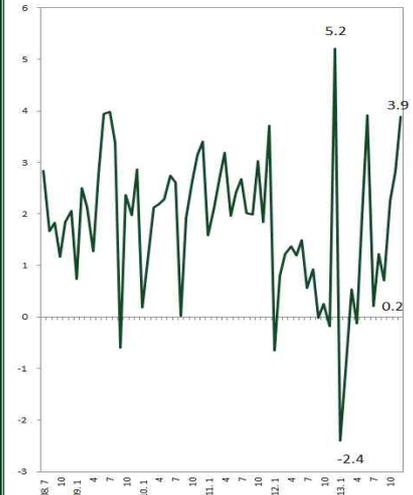
### 주택가격지수

(2013.3=100)



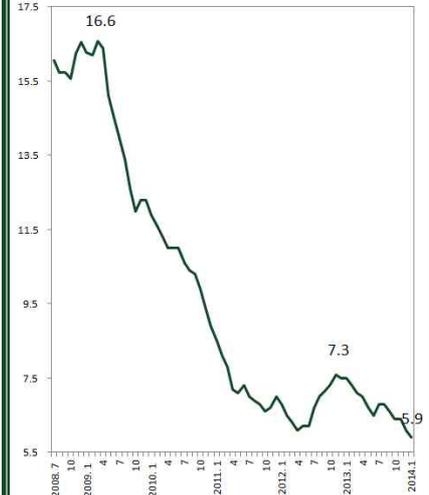
### 주택담보대출변동률

(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>