



월간건설경기동향

2014 / 04

건설

2014년 2월
건설수주 38.6% 증가

공공 매우 양호
다만, 민간은 부진

2월 건설기성
6.5% 증가

2014년 3월 CBSI
1.0p 하락

부동산

2014년 2월 토지가격
6개월 연속 상승

2014년 3월 주택시장
매매가격 상승세
둔화

분양시장
전국적 선전

2014년 2월 미분양
6개월 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

: 2013년 건설투자



2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

II. 부동산경기

1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장

- 수도권
- 지방

이슈분석 : 영남시장분석



2. 공급시장

인.허가

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

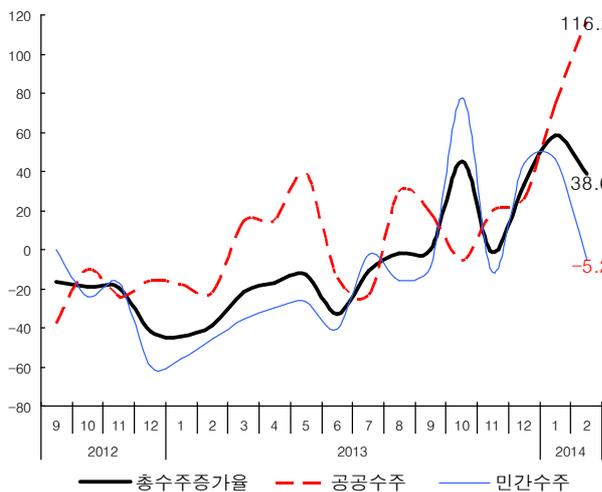
수주

2014년 2월
전년 동월 대비
38.6% 증가

○ 2014년 2월 국내 건설수주는 공공부분의 호조로 전년 동월 대비 38.6% 증가한 7.8조원 기록

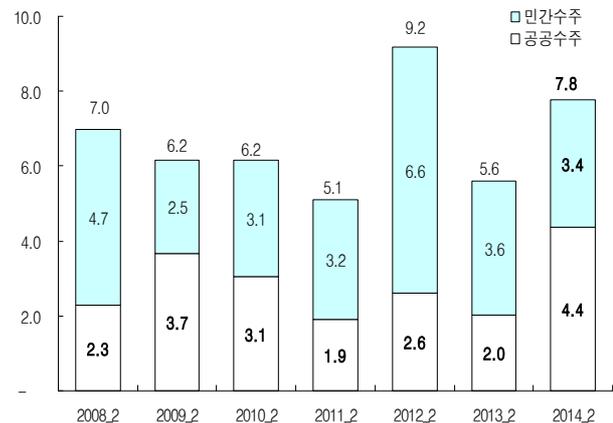
- 수주액 7.8조원은 2월 실적으로는 통계가 작성된 지난 1994년 이후 2번째로 높은 실적으로 매우 양호
- 이렇게 양호한 실적을 기록한 것은 공공수주가 4.4조원으로 2월 실적으로는 역대 최대액을 기록했기 때문
- 이로써 국내 건설수주는 지난 2013년 12월 32.8% 증가하고, 2014년 1월 58.6% 증가하는 등 3개월 연속 매우 양호한 모습을 시현

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 2월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

**공공 매우 양호,
민간은 부진**

- 공공수주는 모든 공종에서 두자릿 수 이상 급등, 전년 동월비 116.2% 증가
 - 2월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994년 이후 최대치인 4.4조원 기록
 - 토목 148.6% 증가한 3.4조원으로, 2월 실적으로는 역대 최대치 기록
 - 주택 건축 161.8% 증가한 0.2조원 기록
 - 비주택 건축 33.9% 증가한 0.8조원으로, 2월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 실적 기록
- 민간수주 비주택 건축이 양호했으나, 나머지 공종 부진해 전년 동월비 5.2% 감소
 - 2월 실적으로는 최근 3년간 가장 낮은 3.4조원 기록
 - 토목 5.8% 감소한 0.4조원 기록
 - 주택 건축 11.6% 감소한 1.4조원 기록, 2개월 연속 증가세 마감
 - 비주택 건축 0.8% 증가한 1.7조원 기록

[표] 2014년 2월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 2월	7.8	4.4	3.4	1.0	0.2	0.8	3.4	0.4	3.0	1.4	1.7
증감률	38.6	116.2	148.6	47.1	161.8	33.9	-5.2	-5.8	-5.2	-11.6	0.8
2014. 1~2월	14.7	7.7	6.1	1.6	0.3	1.4	7.0	0.9	6.2	3.6	2.6
증감률	47.4	96.0	135.4	20.2	-26.9	37.2	15.8	-27.7	26.3	69.1	-6.9

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 도로 및 교량, 발전 및 송전 등 양호

- 토목의 경우 도로 및 교량이 매우 높은 실적 기록
 - 도로 및 교량 전년 동월 대비 628.9% 급등, 전체 수주의 62.8%를 차지함. 작년 말에 예정된 대규모 고속도로 공사 사업자 선정이 2월에 와서야 이뤄졌기 때문
 - 기타 토목도 203.5% 급등, 발전 및 송전도 8.3% 증가

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	62.8	628.9
토목 기타	2.1	230.5
발전 및 송전	5.4	8.3
기계설치	10.5	-18.8
토지조성	8.1	-4.3
항만 및 공항	2.0	-76.2
조경공사	2.3	6.9
치산 및 치수	2.2	-18.8
철도 및 궤도	1.9	-73.1

자료 : 통계청

건축 : 사무실 및 점포 제외하고 모두 감소

- 건축의 경우 사무실 및 점포 제외하고 대부분 감소
 - 주택 민간 부문 부진으로 7.1% 감소
 - 사무실 및 점포 수주 5.6% 증가
 - 관공서와 공장 및 창고 수주 각각 4.9%, 17.9% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	62.9	-7.1
사무실 및 점포	40.1	5.6
관공서 등	17.4	-4.6
공장 및 창고	8.3	-17.9

자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2014년 2월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 18.8% 증가

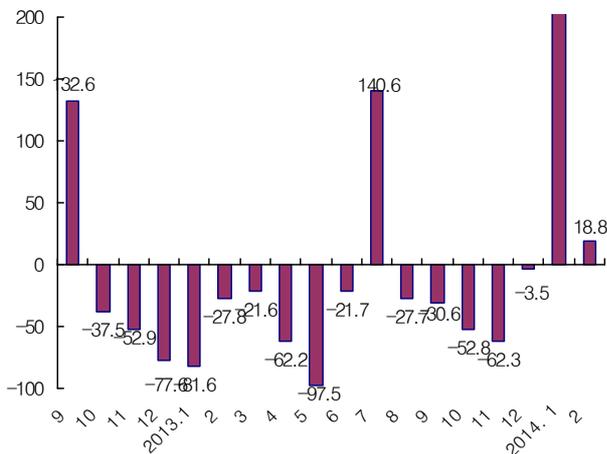
- 2014년 2월 재건축·재개발 수주는 지난해 수주가 부진한데 따른 기저효과로 전년 동월비 18.8% 증가한 4,991억원 기록
- 4,991억원은 최근 10년 간 2월 실적으로는 세 번째로 낮은 수준에 불과
- 이로써 지난 1월, 부동산 경기회복 기대와 함께 15개월만에 최대치인 9,965억원으로 288.5% 급등한 재건축·재개발 수주는 2월에 들어와 증가세는 이어갔으나 다소 주춤한 모습을 보임
- 세부적으로 재건축 수주는 서울지역에서 일부 수주가 발생해 1,811억원 기록함. 지난 2013년 2월 재건축 수주가 발생치 않아 증감률은 계산되지 않음
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 24.3% 감소한 3,179억원을 기록

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2014년 2월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)



구분	재건축	재개발	총계
2014. 2	-	-24.3	18.8
2014. 1~2	103.1	131.0	121.0

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원

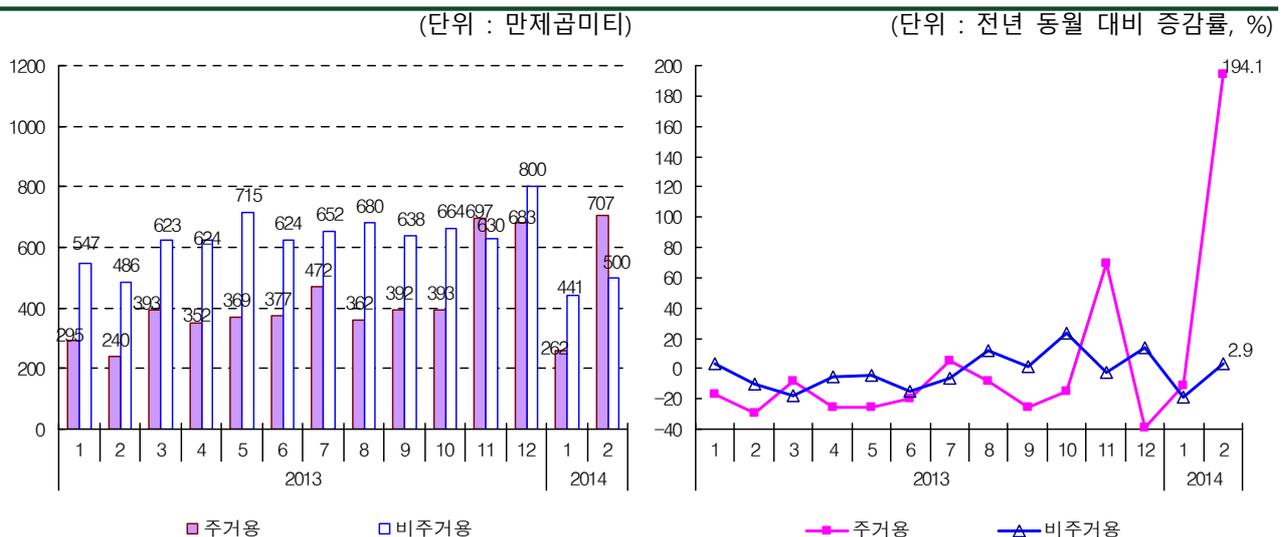


건축허가

2014년 2월 건축허가 전년 동월 대비 66.1% 증가

- 2014년 2월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 66.1% 증가
 - 2월 실적으로는 자료가 확보된 1990년 이후 최대치인 1,207.5만㎡ 기록
- 주거용 건축허가면적은 수도권의 높은 호조를 보여 전년 동월비 194.1% 증가
 - 2월 실적으로 역대 최대치인 707.0만㎡ 기록함. 특히 수도권이 547.1% 급등하였으며, 지방 또한 29.7% 증가
- 비주거용 건축허가면적은 상업용의 호조로 2.9% 증가한, 500.5만㎡ 기록
 - 공업용과 교육·사회용이 각각 2.0%, 2.1% 감소하였으나, 상업용이 14.9% 증가

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



2. 동행지표

건설기성

**2014년 2월
건설 기성
전년 동월 대비
6.5% 증가**

- 2014년 2월 건설기성 민간부문의 호조세로 인해 전년 동월 대비 6.5% 증가, **14개월 연속 증가**
 - 공공이 6.2% 감소, 반면 민간은 15.5% 증가
- 공종별로 건축기성 전년 동월비 19.9% 증가, 14개월 증가세 지속
 - 주거용이 29.0%, 비주거용이 9.7% 증가
- 토목기성 전년 동월 대비 10.7% 감소
 - 일반 토목, 플랜트 각각 6.4%, 26.8% 감소해 부진
 - 전기기계 14.1% 증가해 양호

[표] 2014년 2월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 2	6,628.3	4,200.3	2,394.0	1,806.3	2,428.0	1,296.4	419.9	673.6	2,199.1	4,217.2
증감률	6.5	19.9	29.0	9.7	-10.7	-6.4	14.1	-26.8	-6.2	15.5
2014.1~2	13,653.5	8,490.9	4,812.2	3,678.7	5,162.6	2,626.4	952.3	1,498.2	4,502.7	8,648.5
증감률	9.3	21.8	29.3	13.2	-6.5	-5.5	26.5	-20.5	2.0	13.7

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

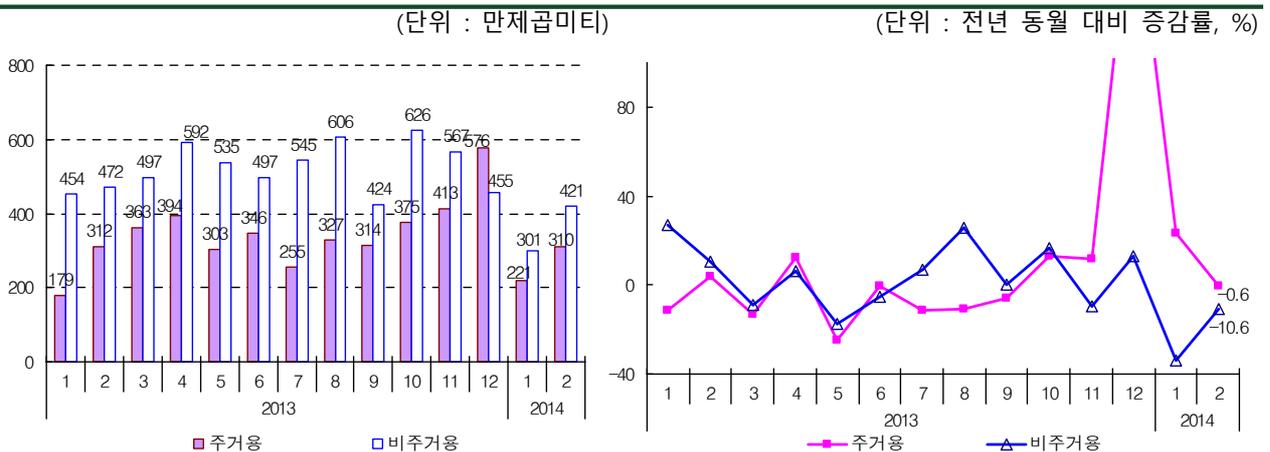
자료 : 통계청

건축착공

**2014년 2월
전년 동월 대비
6.7% 감소**

- 2014년 2월 건축착공면적 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 6.7% 감소
 - 2월 실적으로 지난 3년간 가장 저조한 731.1만㎡ 기록
- **주거용 건축착공면적은 수도권에서 부진한 실적을 보여 전년 동월비 0.6% 감소한 309.7만㎡ 기록**
 - 지방이 27.1% 증가해 양호했으나 수도권에서 32.7% 감소해 부진
- 비주거용 건축착공면적 10.6% 감소, 2월 실적으로 3년 내 최저치인 421.4만㎡ 기록
 - 상업용이 46.0% 증가했으나, 공업용과 교육·사회용이 각각 14.5%, 17.7% 감소

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



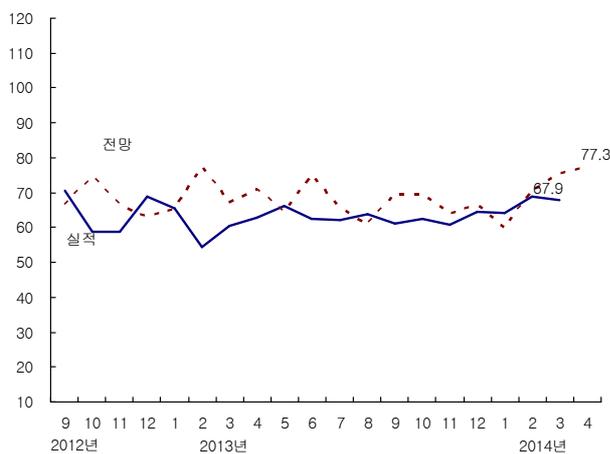
건설기업경기실사지수(CBSI)

**2014년 3월
CBSI 전월비
1.0p 하락**

중견업체 하락주도

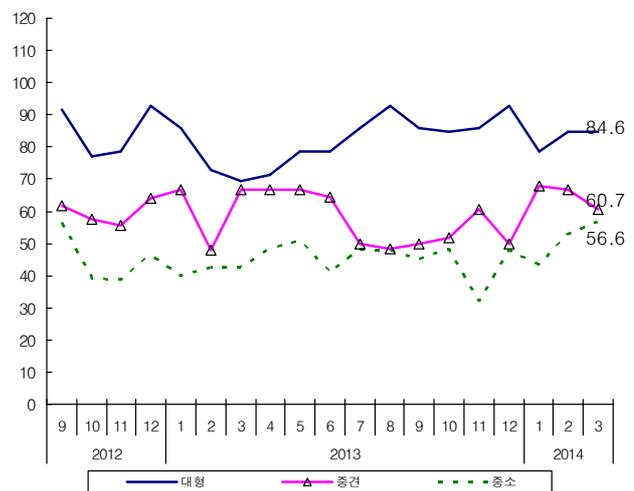
- 2014년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 1.0p 하락한 67.9 기록
 - 통상 3월에는 흑한기가 끝나고 발주물량이 늘어나는 계절적 요인에 의해 CBSI가 상승하는게 일반적
 - 그러나, 3월 CBSI는 전월 비 1.0p 하락
 - 이는 지난 3월 초 발표된 임대소득 과세 방안 영향으로 주택경기 회복세가 주춤한 결과인 것으로 판단
- 중견업체 지수가 전체 지수 하락 주도
 - 대형업체 지수는 전월과 동일한 84.6 기록, 중소기업체도 전월비 3.7p 상승한 56.6 기록
 - 중견업체 지수는 전월비 6.0p 하락한 60.7을 기록. 이는 주택사업의 비중이 높은 중견업체의 특성상, 지난달 정부가 발표한 주택 임대차 시장 선진화 방안의 부정적 영향 때문

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

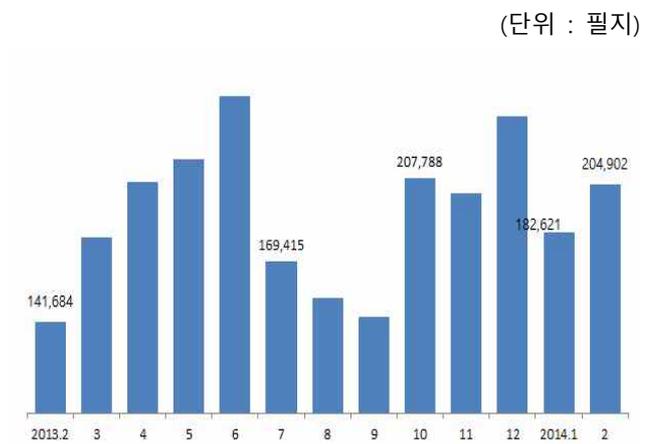
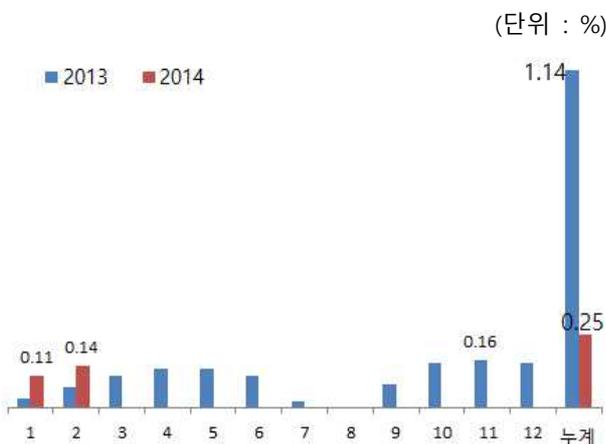
토지가격
서울, 혁신도시
중심 상승세

토지거래
매매 및 개인
증가

- 2014년 2월 전국 토지가격 0.14% 상승, 6개월 연속 상승세 지속
 - 수도권은 서울(0.21%), 인천(0.10%), 경기(0.08%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 하남시(0.43%), 인천 남동구(0.36%), 서울 송파구(0.33%)에서 높은 상승률 기록
 - 비수도권은 세종(0.38%), 제주(0.39%) 중심의 상승세 지속
- 2월 전국 토지 거래량은 20만 4,902필지로 전월비 12.6%, 전년 동월비 44.6% 증가
 - 전월비 녹지(-0.5%) 및 용도미지정(-21.5%) 토지를 제외하고 모두 증가함.
 - 거래원인별는 매매(20.1%)가 전월비 큰 폭으로 증가한 가운데 거래주체별로는 개인과 법인의 토지 구매가 증가함.

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

자료 : 온나라부동산포털

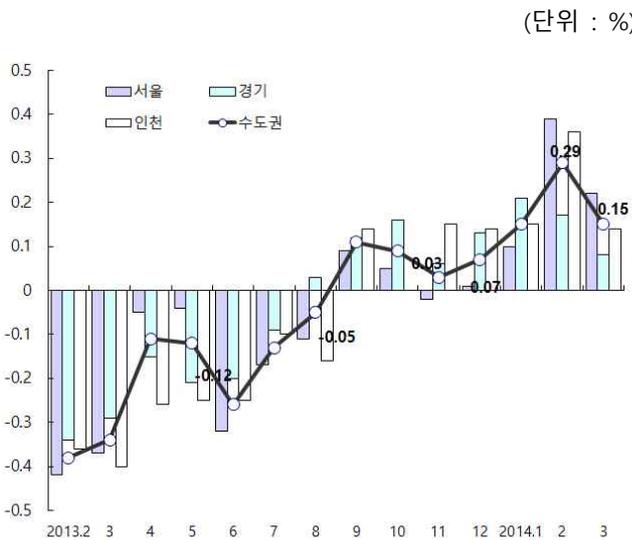
주택시장_수도권

수도권
소형 재건축
아파트 하락

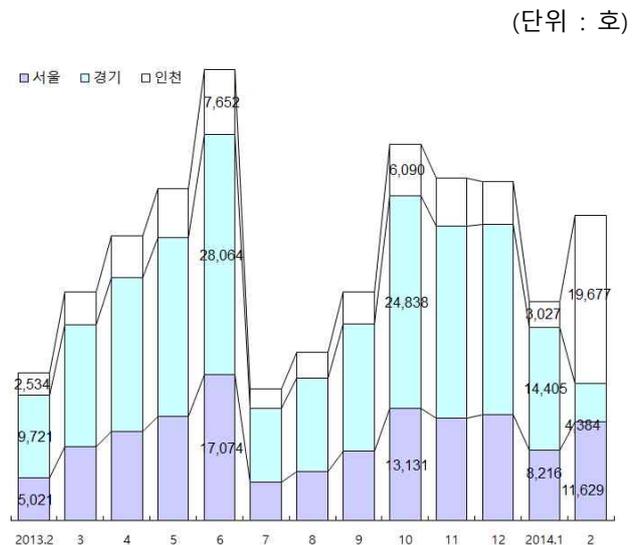
매매 거래량
2개월 연속
전년 동월비
100% 이상 급증

- 2014년 3월 수도권 아파트 매매가격 0.15% 상승, 7개월 연속 상승세, 상승폭 소폭 둔화
 - 서울(0.22%), 인천(0.14%), 경기(0.08%) 모두 전월비 상승
 - 재건축 아파트 전월비 0.54% 상승, 상승폭은 둔화
 - 일반아파트 소형 0.20%, 중형 0.13%, 대형 0.04% 상승, **재건축아파트 소형 0.25% 하락**, 중형 0.89%, 대형 0.69% 상승
- 2월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 5,690호로 전월비 39.2% 증가, **전년 동월비 106.6% 급증**
 - 최근 8년(2006~2013) 2월 평균 대비 35.4% 증가
 - 전년 동월비 서울 131.6%, 인천 73.0%, 경기 102.4% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



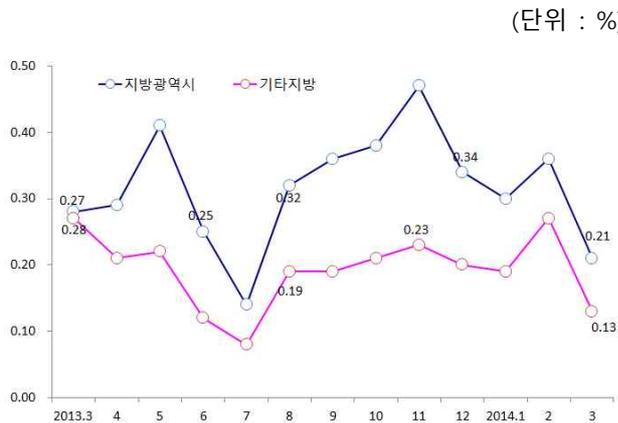
주택시장_지방

대구
2012년 11월부터
매월 0.5% 이상
상승 지속

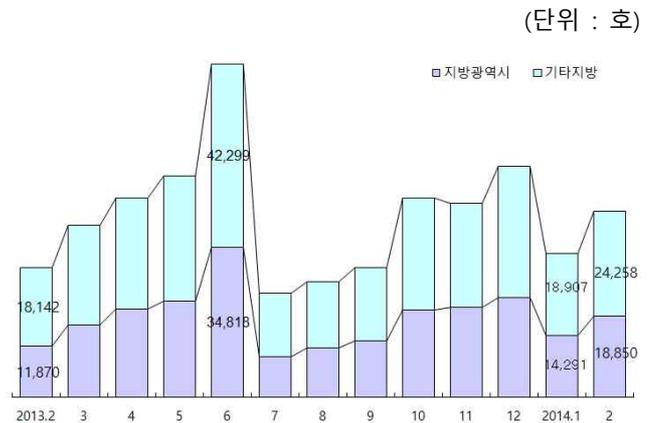
기타지방
소폭 상승세
지속

- 2014년 3월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.21% 상승, 18개월 연속 상승
 - 부산(0.15%), **대구(0.44%)**, 광주(0.17%), 대전(0.05%), 울산(0.16%) 상승
- 2월 거래량 1만 8,850호로 전월비 31.9%, 전년 동월비 58.8% 증가
 - 지방광역시 모두 전월비 및 전년 동월비 증가
- 3월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.13% 상승
 - 대부분의 지역이 포함세를 보인 가운데 경북 경산시(0.87%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 나주시(-0.89%)는 가장 크게 하락함.
- 2월 거래량 2만 4,258호로 전월비 28.3%, 전년 동월비 33.7% 증가
 - 전월비 제주권(-16.9%)을 제외한 모두 증가함. 강원권(51.7%)이 크게 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 1~2월
인허가
전년 동기비
19.2% 증가

인천
전년 동기비
2배 이상 증가

- 2014년 1~2월 주택건설 인·허가 실적은 5만 4,309호로 전년 동기비 19.2% 증가
 - 공공 125.8%, 민간 15.0% 증가
- 2월 한 달 실적은 2만 9,707호로 전년 동월 대비 37.6% 증가함.
 - 수도권 54.4%, 지방광역시 40.0%, 기타지방 24.2% 증가함.
 - 전월비로도 20.8% 증가하여 증가세 확대
- 누계 실적 기준으로 2014년 1~2월 동안 수도권 32.5%, 지방광역시 2.5%, 기타지방 12.7% 증가
 - 수도권에서는 인천 121.7%, 경기 44.1%, 서울 3.4% 증가
 - 울산(1164.7%), 전남(257.1%), 제주(148.0%)에서 크게 증가함.

[표] 부문별·지역별 2014년 1~2월 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
2014년 1~2월	54,309	24,416	6,764	23,129	3,953	1,744	43	2,166	50,356	22,672	6,721	20,963
2013년 1~2월	45,543	18,426	6,597	20,520	1,751	115	610	1,026	43,792	18,311	5,987	19,494
전년 동기비 증감률	19.2	32.5	2.5	12.7	125.8	1,416.5	-93.0	111.1	15.0	23.8	12.3	7.5

자료 : 국토교통부



아파트 분양

**2014년 3월
전년 동월비
1.9% 증가**

전국적 선전

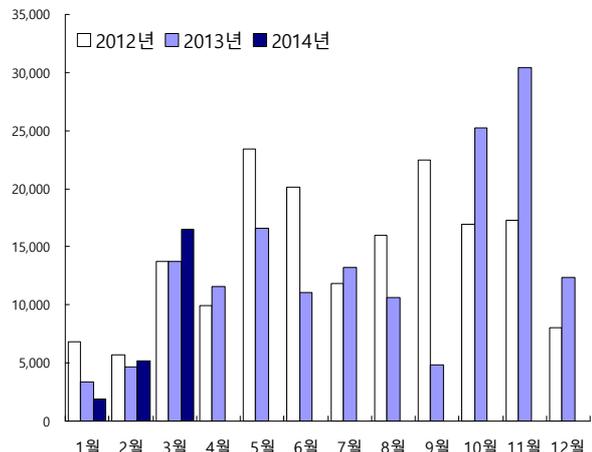
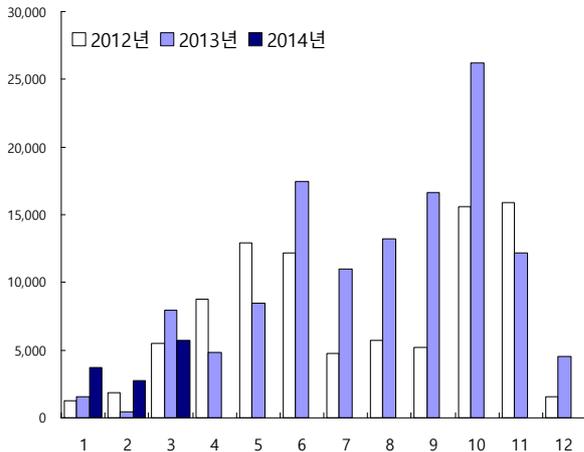
- 2014년 3월 아파트 분양은 2만 2,000여호로 전년 동월비 1.9%, 전월비 178.3% 증가
 - 수도권은 6,000여 호 분양돼 전년 동월비 28.7% 감소, 전월비 105.3% 증가
 - 지방은 1만 6,000여 호의 실적으로 전년 동월비 19.6%, 전월비 217.3% 증가
- **광역시의 호조세가 이어졌고 수도권도 비교적 선전함.**
 - 수도권은 화성동탄과 강북지역, 공공분양이 다수 시장에 나옴.
 - 부산, 대구, 광주 분양이 지속됨.
- 2014년 4월 예정물량은 4만 5,000호 추정, 수도권 2만 1,000여호, 지방 2만 4,000여호 물량이 예정되어 있음

[그림] 2014년 3월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2014년 3월 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호, %)

(단위 : 호, %)



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)

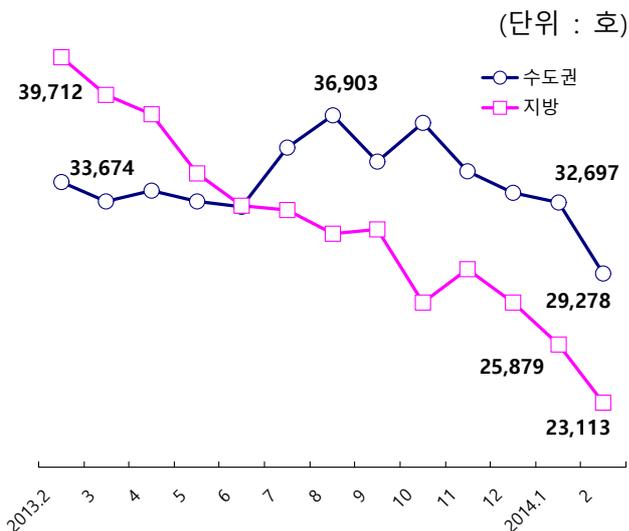
아파트 미분양

6개월 연속 감소

수도권·지방 모두 중형 감소폭 커

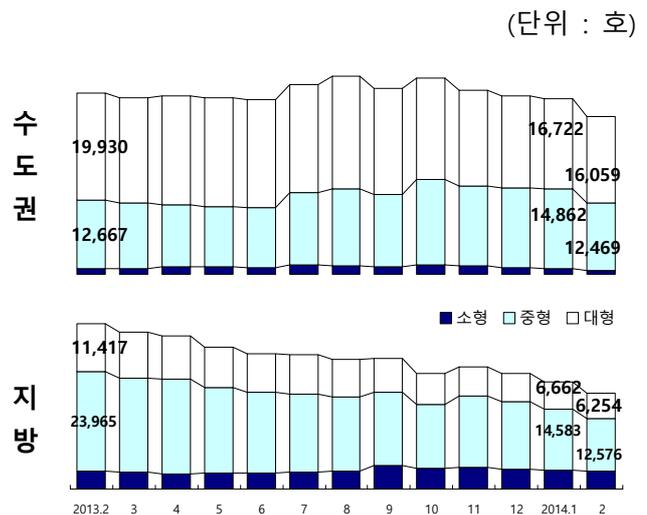
- 2014년 2월 미분양 아파트는 6개월 연속 감소
 - 수도권 감소폭(-3,419호) 확대되며 4개월 연속 감소, 1년 6개월 만에 3만호 이하(2만 9,278호)로 감소함.
 - 지방 3개월 연속 감소, 2개월 연속 감소폭 확대(-2,766호)되어 2만 3,113호 적체
 - 준공후 미분양도 373호 해소
- 지방·수도권 모두 중형 2,000호 이상 감소
 - 수도권은 소형 363호, 중형 2,393호, 대형은 663호 감소
 - 지방 소형 351호, 중형 2,007호, 대형 408호 감소
- 강원(113호) 제외한 모든 지역에서 감소세

[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

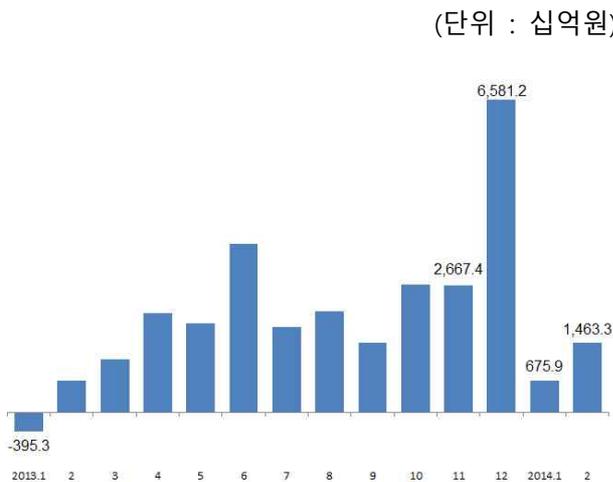
**주택담보대출
500조원 수준,
지속적 증가**

호당대출액 하락

- 2014년 2월 주택담보대출액은 전월비 1.5조원 증가하며, 495.5조원 수준을 보임.
 - 국민주택기금, 주택금융공사 등 기타금융기관에서 0.3조원이 감소하였으나, 예금취급기관(예금은행 1.2조원, 비은행예금취급기관 0.6조원)에서 1.8조원이 증가함.
- 2014년 2월 주택담보대출 금리 3.71%로 전월비 0.04%p 하락
 - 그 동안의 하락세가 2014년 들어 소폭 상승
 - 호당 주택담보대출액은 전년 말에 비해 2014년 들어 큰 폭으로 하락하였으나, 전년 동월보다는 높은 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액

[그림] 주택담보대출 이자율과 호당대출액

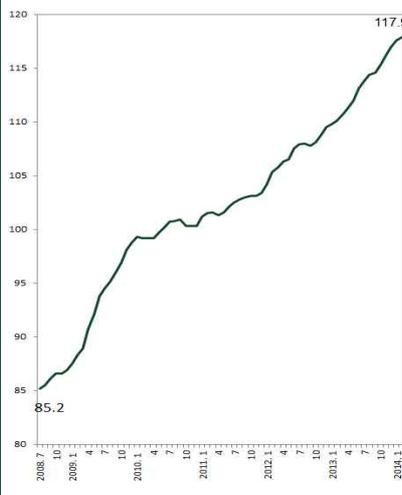


자료 : 한국은행

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

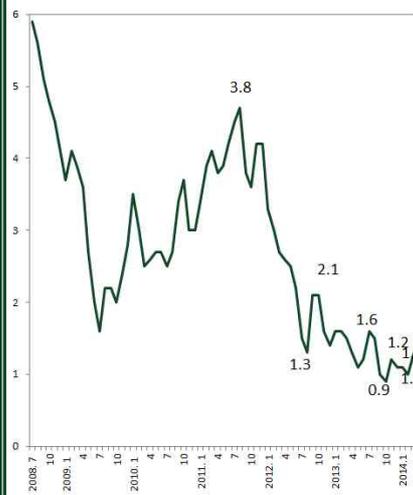
경기선행지수

(2010=100)



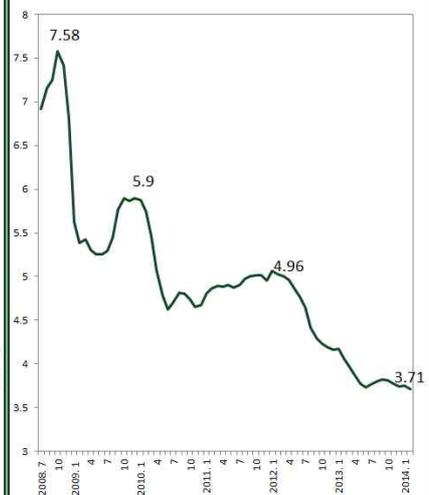
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



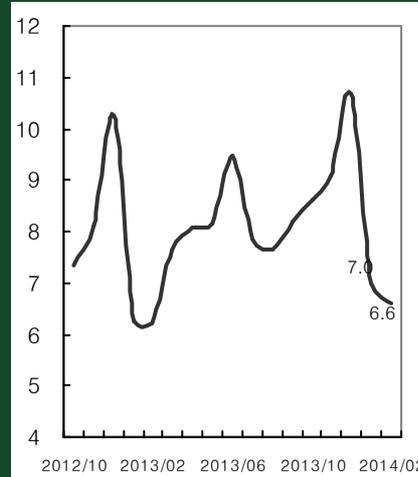
주택담보대출금리

(%)



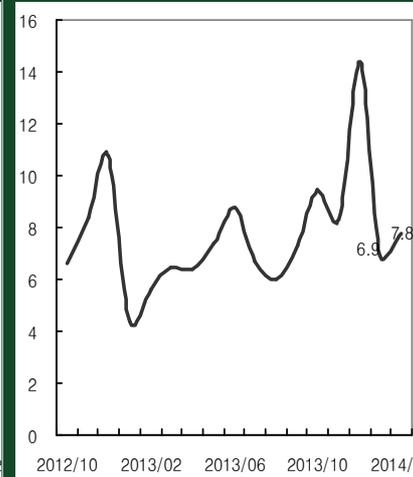
건설기성

(조원)



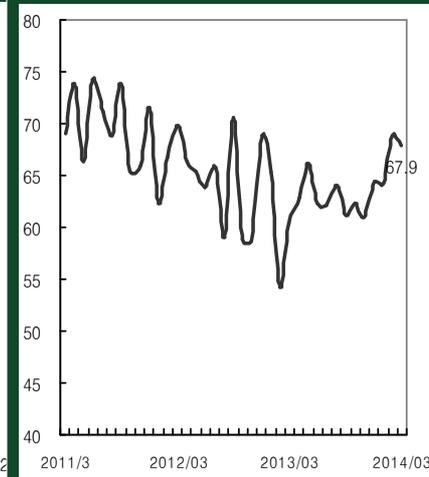
국내건설수주

(조원)



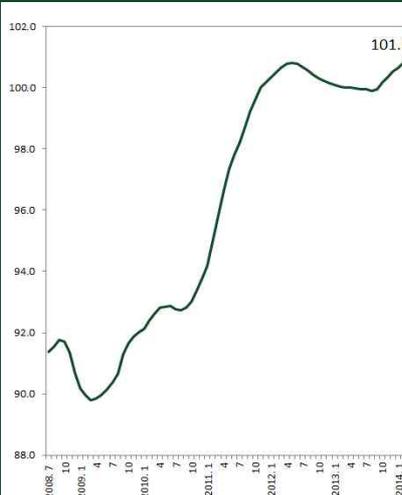
건설경기실사지수

(p)



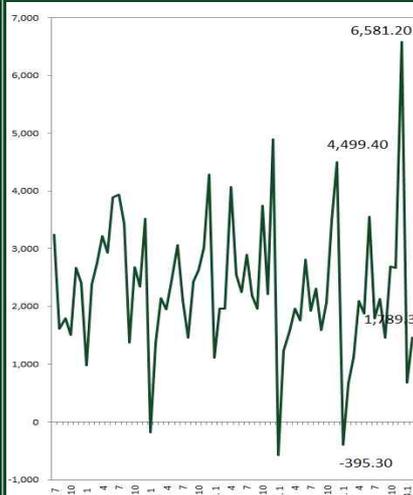
주택가격지수

(2013.3=100)



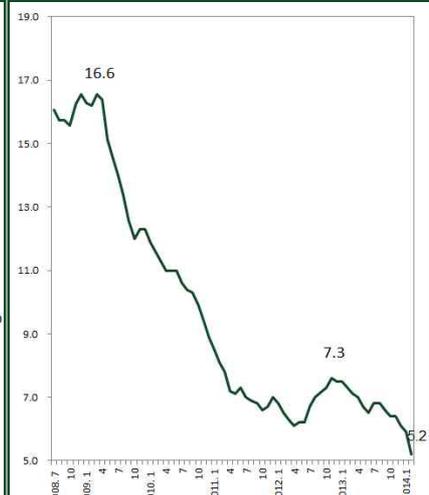
주택담보대출증감액

(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>