



월간건설경기동향

2014 / 06

건설

2014년 4월
건설수주 42.5% 증가

공공과 민간
모두 양호

4월 건설기성
4.3% 증가

2014년 5월 CBSI
0.7p 상승

부동산

2014년 4월 토지가격
8개월 연속 상승

2014년 5월 주택시장
수도권 매매가격
하락

경기·인천 다수 단지
청약 미달

2014년 4월 미분양
8개월 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

: 2014년 1~4월 건설수주



2. 동행지표

건설기성

건축착공

건설기업경기실사지수(CBSI)

13 . 14

II. 부동산경기

1. 가격 및 거래시장

토지시장

주택시장

- 수도권
- 지방



2. 공급시장

인.허가

이슈분석

: 1~4월 공급지표

분양 및 미분양

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

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



I.

건설경기



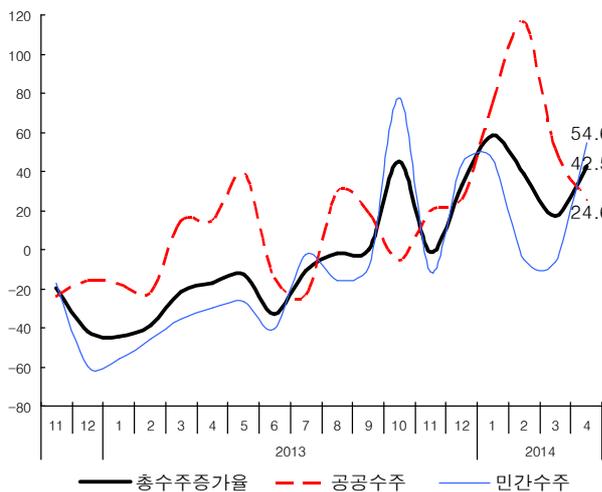
1. 선행지표

수주

2014년 4월
전년 동월 대비
42.5% 증가

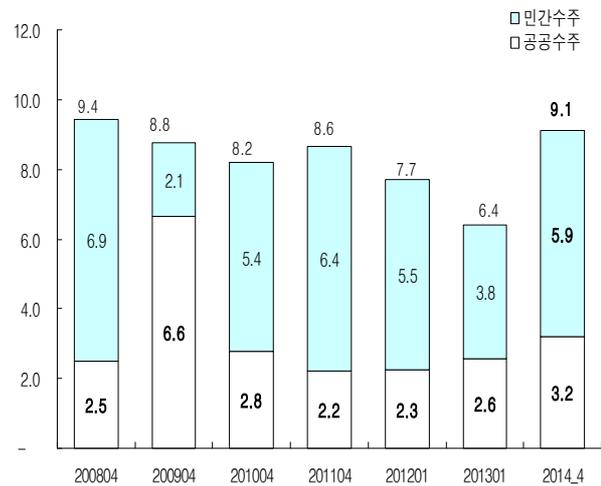
- 2014년 4월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 42.5% 증가한 9.1조원 기록, 7개월 연속 증가
 - 수주액 9.1조원은 4월 실적으로는 지난 2008년 4월 9.4조원을 기록한 이후 6년 만에 최대치
 - 공공은 전년 동월 대비 24.6% 증가, 민간도 54.6% 증가
 - 결국, 국내 건설수주는 작년 2013년 10월부터 올해 4월까지 총 7개월 연속 증가세를 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 4월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공과 민간 모두 양호

- 공공수주는 모든 공종에서 호조를 보여 전년 동월 대비 24.6% 증가한 3.2조원 기록
 - 결국 지난 2013년 11월부터 6개월 연속 증가세 지속
 - 토목은 도로 및 발전·송전 시설 증가의 영향으로 23.1% 증가한 2.5조원 기록
 - 주택 기저효과로 390.2% 급등한 0.2조원 기록
 - 비주택 건축 4.1% 증가한 0.6조원 기록, 5개월 연속 증가세 지속
- 민간수주는 모든 공종에서 증가해 전년 동월비 54.6% 증가, 3개월 만에 반등
 - 4월 실적으로는 최근 3년간 가장 양호한 5.9조원 기록
 - 토목 기저효과로 89.8% 증가한 0.9조원 기록
 - 주택 신규주택 수주 증가로 73.3% 증가한 3.4조원 기록
 - 비주택 건축 17.6% 증가한 1.7조원 기록

[표] 2014년 4월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 4월	9.1	3.2	0.8	0.2	0.6	5.9	0.9	5.0	3.4	1.7	
증감률	42.5	24.6	29.7	390.2	4.1	54.6	89.8	49.8	73.3	17.6	
2014. 1~4월	31.5	14.9	3.7	0.7	3.0	16.6	2.0	14.6	8.6	6.0	
증감률	37.4	63.0	26.3	45.9	22.4	20.4	-11.4	26.5	60.1	-3.0	

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 : 발전 및 송전, 도로 및 교량 수주 양호

- 토목의 경우 발전 및 송전, 도로 및 교량, 항만 및 치산치수 등이 양호
 - 발전 및 송전, 태안화력 및 신고리 3,4호 기 원전 수주 영향으로 2,303.2% 급등
 - 도로 및 교량 공공 발주 증가로 93.1% 증가
 - 반면 철도, 기계설치 공사 등은 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
발전 및 송전	13.0	2,303.2
도로 및 교량	10.7	93.1
토지조성	1.6	78.9
철도 및 궤도	1.2	-91.9
기계설치	1.0	-45.9
조경공사	0.8	24.1
치산 및 치수	0.8	49.4
항만 및 공항	0.7	-4.6
토목 기타	0.5	19.1

자료 : 통계청

건축 : 관공서 제외하고 모두 증가

- 건축의 경우 관공서를 제외하고 모두 증가
 - 주택은 공공과 민간이 모두 양호해 전년 동월 대비 81.2% 증가
 - 사무실 및 점포 51.7% 증가, 공장 및 창고도 51.5% 증가
 - 다만, 관공서는 43.6% 감소, 4개월 연속 감소세 지속

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	48.3	81.2
사무실 및 점포	12.4	51.7
공장 및 창고	4.7	51.5
관공서 등	2.6	-43.6

자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2014년 4월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 63.0% 감소

- 2014년 4월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 부진해 전년 동월비 63.0% 감소한 2,555억원 기록
- 4월 2,555억원은 최근 5년 간 4월 실적으로는 가장 낮은 금액으로, 결국 2개월 연속 감소
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 43.3% 감소한 2,340억원 기록
- 재개발 수주는 4월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 2002년 이후 13년 내 최저치인 215억원에 불과, 전년 동월 대비 92.2% 급감

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

[표] 2014년 4월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 4	-43.3	-92.2	-63.0
2014. 1~4	-30.2	64.9	8.0

자료 : 한국건설산업연구원

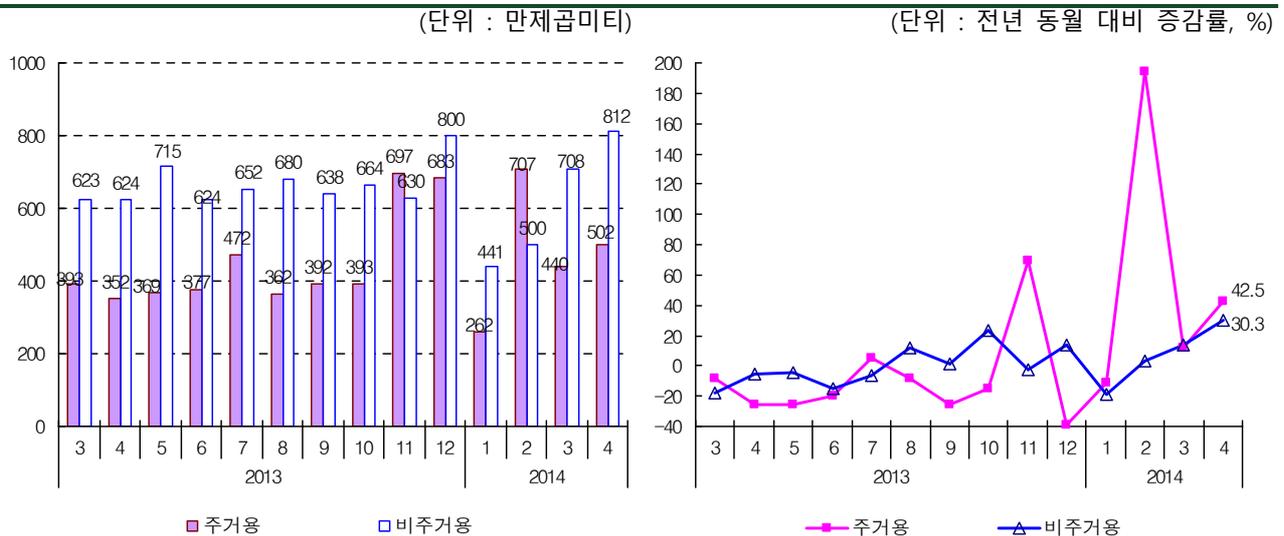


건축허가

2014년 4월 건축허가 전년 동월 대비 34.7% 증가

- 2014년 4월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 증가해 전년 동월 대비 34.7% 증가, 4월 실적으로 최근 3년 내 최대치인 1,314.3만㎡ 기록
- **주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여** 전년 동월비 42.5% 증가
 - 수도권은 지난 2월과 3월 547.1%, 23.4% 증가하였으며 4월에도 11.8% 증가해 양호, 지방 또한 60.9% 증가해 3개월 연속 증가
- 비주거용 건축허가면적은 공업용과 상업용의 호조로 전년 동월 대비 30.3% 증가
 - 상업용 40.5% 증가해 한달만에 반등
 - 공업용 또한 11.2% 증가해 양호
 - 다만 교육·사회용이 17.6% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



2. 동행지표

건설기성

**2014년 4월
건설 기성
전년 동월 대비
4.3% 증가**

- 2014년 4월 건설기성 민간부문의 호조세로 인해 전년 동월 대비 4.3% 증가, **16개월 연속 증가**
 - 공공은 전년 동월 대비 4.3% 감소해 부진, 반면 민간은 9.8% 증가해 양호
- 공종별로 건축기성은 전년 동월비 14.3% 증가해 16개월 증가세 지속
 - 주거용이 15.0%, 비주거용이 13.5% 증가
- 토목기성은 전년 동월 대비 9.9% 감소
 - 일반 토목, 플랜트 각각 10.9%, 23.4% 감소해 부진
 - 전기기계는 45.0% 증가해 양호

[표] 2014년 4월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 4	8,437.2	5,419.7	3,095.1	2,324.6	3,017.6	1,575.9	517.3	859.0	2,718.4	5,441.2
증감률	4.3	14.3	15.0	13.5	-9.9	-10.9	45.0	-23.4	-4.3	9.8
2014.1~4	30,041.5	18,867.9	10,760.7	8,107.2	11,173.6	5,885.9	1,942.5	3,150.9	9,851.0	19,061.7
증감률	6.4	17.0	22.3	10.6	-7.7	-5.3	42.5	-25.9	0.1	10.0

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
자료 : 통계청

건축착공

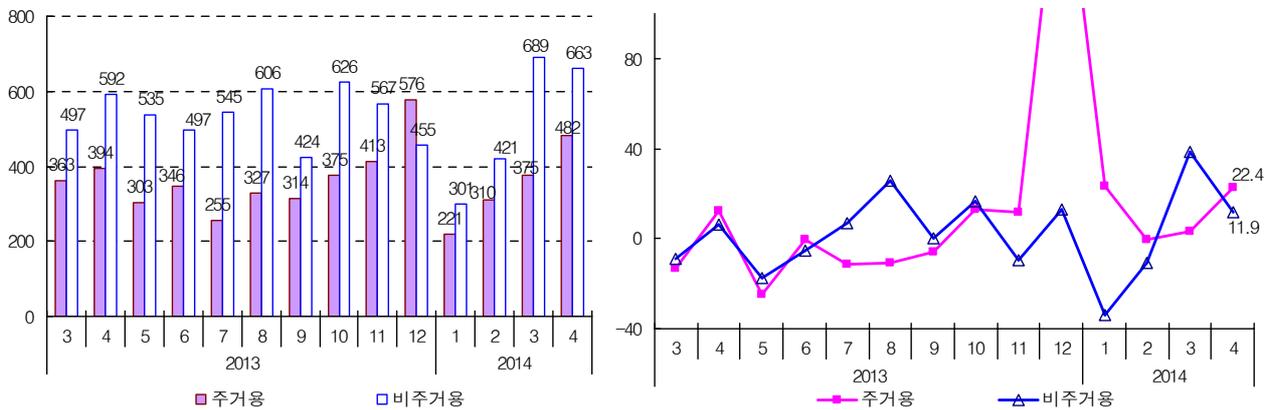
**2014년 4월
전년 동월 대비
16.1% 증가**

- 2014년 4월 건축착공면적 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 16.1% 증가
 - 4월 실적으로 자료가 확보된 1992년 이후 최대치인 1,144.5만㎡ 기록
- **주거용 건축착공면적 수도권과 지방모두 호조로** 전년 동월비 22.4%증가, 4월 실적으로 3년 내 최대치인 481.7만㎡ 기록
 - 지방 15.7%, 수도권 33.1% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적 11.9% 증가, 4월 실적으로 2007년 이후 7년 내 최대치인 662.8만㎡ 기록
 - 교육·사회용이 24.9% 감소해 부진했으나, 상업용과 공업용이 각각 13.4%, 0.9% 증가

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부



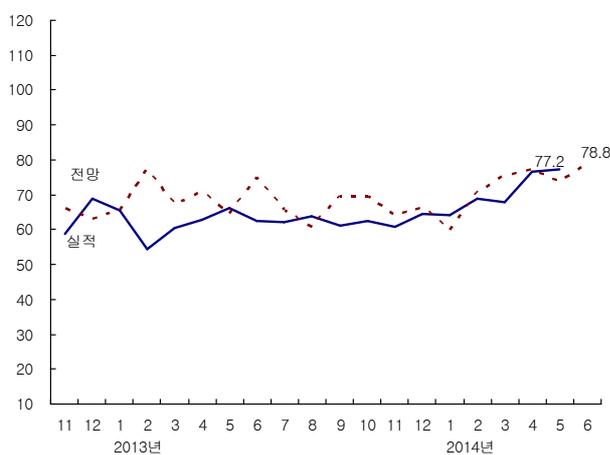
건설기업경기실사지수(CBSI)

**2014년 5월
CBSI 전월비
0.7p 상승**

**대형과 중소기업체
지수 상승**

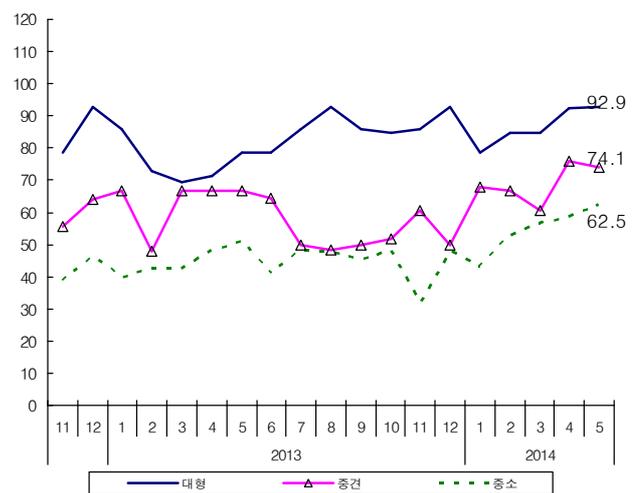
- 2014년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 0.7p 상승한 77.2 기록
 - 2010년 2월 77.6 이후 최고치로 건설 체감 경기 침체 수준이 상당폭 완화
 - 5월 한 달 동안 특별한 정책적 영향 요인이 없었던 가운데, 통상적으로 발주물량 증가 등에 의해 지수가 상승하는 계절적 요인으로 소폭 상승한 것으로 판단
- 업체 규모별로 중견업체 소폭 감소했으나, 대형과 중소기업체 지수는 소폭 상승
 - 대형업체 전월비 0.6p 상승한 92.9 기록
 - 중견업체 전월비 1.8p 하락한 74.1 기록
 - 한편, 중소기업체 지수 전월비 3.7p 상승한 62.5를 기록해 상승세 유지, 2011년 12월 이후 처음으로 60선 상회

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

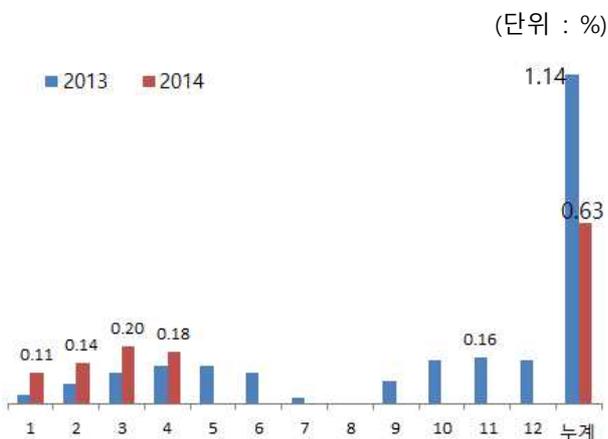
토지시장

토지가격
8개월 연속 상승

토지거래
증가세
지속

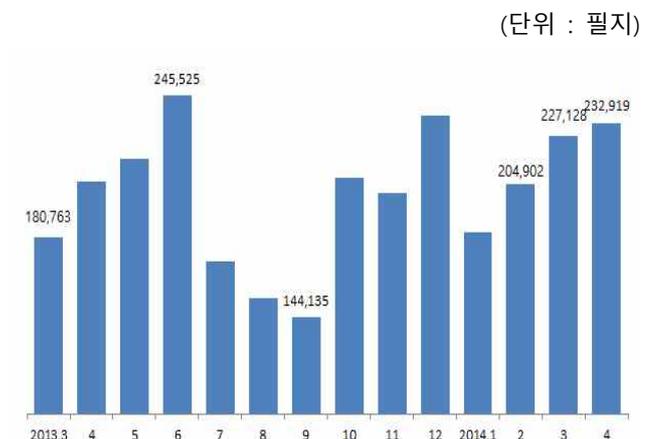
- 2014년 4월 전국 토지가격은 전월비 0.18% 상승, 8개월 연속 상승세 지속
 - 수도권은 서울(0.23%), 인천(0.09%), 경기(0.14%) 모두 상승폭 소폭 둔화됨. 시군구 중에서는 경기 고양 일산서구(0.46%), 서울 송파구(0.44%)에서 높은 상승률 기록
 - 비수도권은 세종(0.61%), 제주(0.36%) 중심의 상승세 지속
- 4월 전국 토지 거래량은 23만 2,919필지로 전월비 2.5%, 전년 동월비 13.1% 증가
 - 전월비 상업(-4.8%) 및 농림지역(-9.8%) 토지를 제외하고 모두 증가함.
 - 거래원인별로는 판결(-9.6%), 증여(-2.4%)을 제외한 거래원인에서 전월비 증가함. 거래주체별로는 모든 주체에서 토지 구매가 증가하였으나, 전월보다 상승폭은 둔화됨.

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

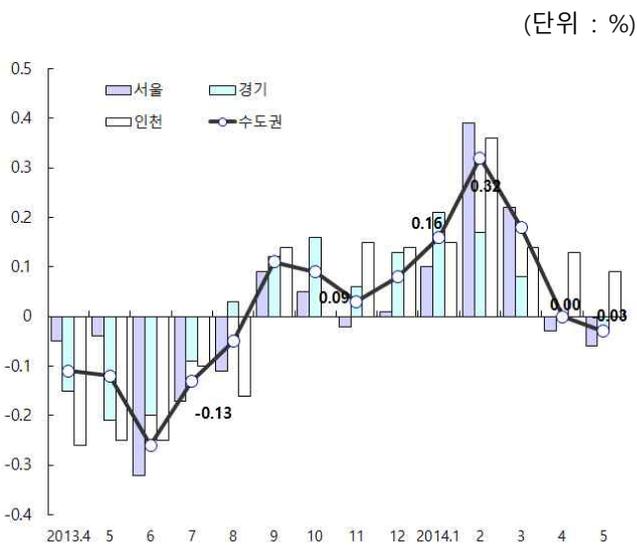
주택시장_수도권

수도권
서울, 경기 중심
하락세

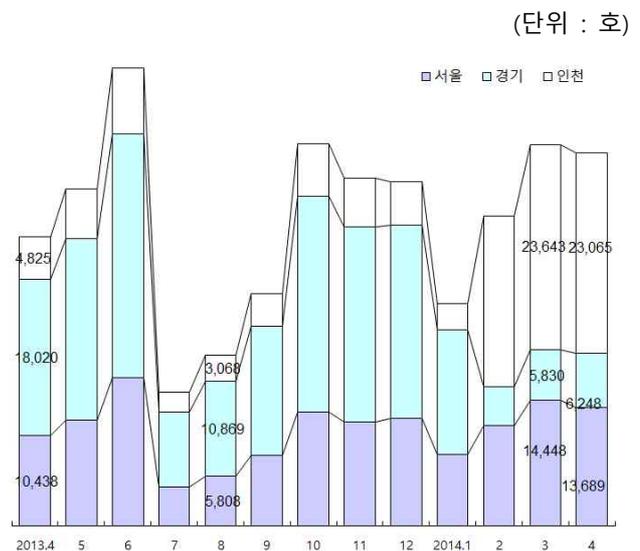
매매 거래량
증가세 둔화

- 2014년 5월 수도권 아파트 매매가격 전월비 0.03% 하락
 - 전월비 서울(-0.06%), 경기(-0.03%) 하락, 인천(0.09%) 상승
 - 재건축 아파트 전월비 0.12% 하락
 - 일반아파트 소형 0.02% 상승, 중형 0.01%, 대형 0.08% 하락, 재건축아파트 소형 0.17%, 중형 0.30% 하락, 대형 0.01% 상승
- 4월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 3,002호로 전월비 2.1% 감소, 전년 동월비 29.2% 증가
 - 최근 8년(2006~2013) 4월 평균 대비 9.7% 증가
 - 전월비 서울 5.3%, 경기 2.4% 감소, 인천 7.2% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



주택시장_지방

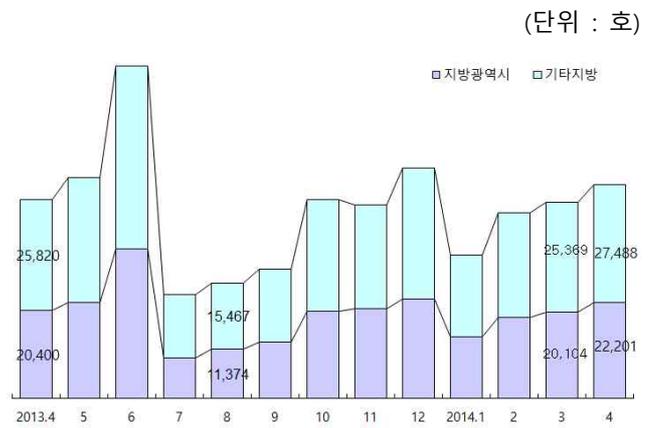
**지방광역시
상승세 둔화
지속**

**기타지방
소폭 상승세
지속**

- 5월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.18% 상승, 21개월 연속 상승, 상승폭은 3개월 연속 둔화
 - 부산(0.12%), 대구(0.41%), 광주(0.09%), 울산(0.19%) 상승, 대전(0.00%)은 보합
- 4월 거래량 2만 2,201호로 전월비 10.4%, 전년 동월비 8.8% 증가
 - 지방광역시 전월비 대전(-7.3%)을 제외하고 증가
- 5월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.17% 상승
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충북 제천시(1.28%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 나주시(-0.80%)는 가장 크게 하락함.
- 4월 거래량 2만 7,488호로 전월비 8.4%, 전년 동월비 6.5% 증가
 - 전월비 전라권(3.8%)을 제외한 모두 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 1~4월
인허가
전년 동기비
27.7% 증가**

**지방광역시,
기타지방
증가세 확대**

- 2014년 1~4월 주택건설 인·허가 실적은 13만 5,984호로 전년 동기비 27.7% 증가, 4개월 연속 증가폭 확대
 - 공공 84.3%, **민간 25.5% 증가**
- 4월 한 달 실적은 4만 2,706호로 전년 동월 대비 38.1% 증가
 - 수도권 21.8%, 지방광역시 65.3%, 기타지방 46.1% 증가, 수도권 증가폭 축소
 - 전월 대비로도 9.6% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 2014년 1~4월 동안 **수도권 40.0%**, 지방광역시 35.9%, 기타지방 16.7% 증가
 - 수도권은 인천 77.0%, 경기 61.0%, 서울 6.4% 증가하여 모든 지역 증가폭 축소
 - 지방은 세종(-74.8%)에서 가장 감소폭 커

[표] 부문별·지역별 2014년 1~4월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2014년 1~4월	135,984	57,057	15,700	63,227	7,289	2,029	109	5,151	128,695	55,028	15,591	58,076
2013년 1~4월	106,509	40,764	11,554	54,191	3,955	502	610	2,843	102,554	40,262	10,944	51,348
전년비 증감률	27.7	40.0	35.9	16.7	84.3	304.2	-82.1	81.2	25.5	36.7	42.5	13.1

자료 : 국토교통부

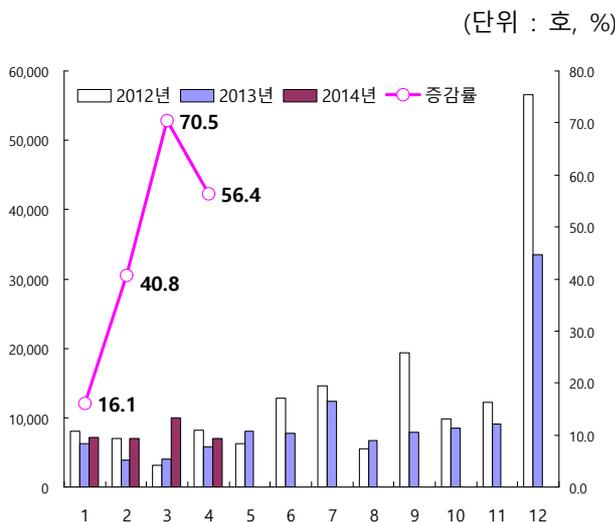


아파트 인·허가

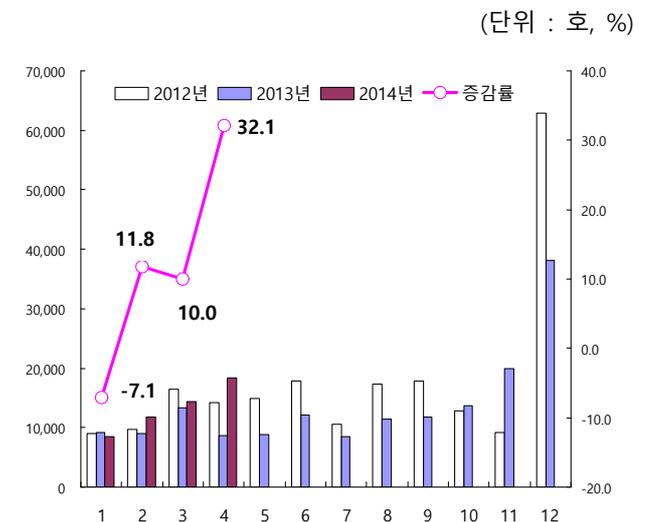
대전, 울산
전남, 경북 주도

- 1~4월 아파트 인·허가 실적은 8만 4,403호로 전년 동기비 40.1% 증가
 - 수도권 56.4%, 지방 32.1% 증가, 수도권은 상승폭 축소, 지방은 확대됨.
- 인천, 경기 증가세 주도
 - 서울은 18.3% 감소, 인천 147.2%, 경기 101.2% 증가
 - 지방광역시 61.1%, 기타지방 26.1% 증가
 - 부산, 광주는 감소세 이어지나, 대전, 울산 큰 폭 증가
- 1~4월 아파트외 실적은 5만 1,581호로 전년비 11.5% 증가함.
 - 수도권 24.2% 증가하며 지속적 증가세 유지, 기타광역시 0.5% 감소, 기타지방 1.4% 증가 그쳐

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



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부



아파트 분양

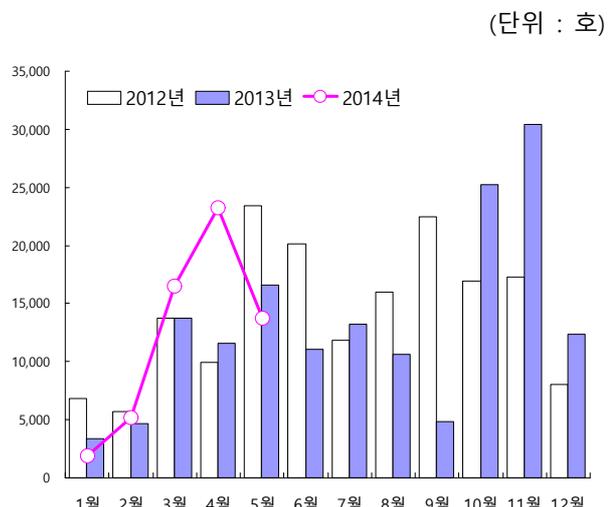
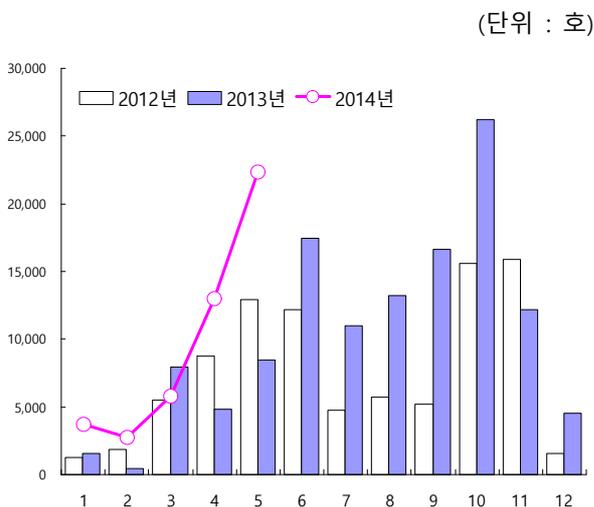
**2014년 5월
전년 동월비
45.3% 증가**

**경기·인천 다수 단지
청약미달 발생**

- 2014년 5월 아파트 분양은 3만 6,000여호로 전년 동월비 45.3%, 전월비 1.1% 증가
 - 수도권은 2만 2,000여 호 분양되어 전년 동월비 171.8%, 전월비 79.4% 증가
 - 지방은 1만 4,000여 호의 실적으로 전년 동월비 17.4%, 전월비 41.9% 감소
- 수도권을 중심으로 지난달에 비해 빠르게 **분양시장의 열기가 냉각하는 양상**
 - 전월에 비해 청약경쟁률(6.2 : 1 → 3.5 : 1)이 크게 낮아짐.
 - 경기와 인천에서 다수의 청약미달 발생
- 2014년 5월 예정물량은 3만 9,000 여호 추정되나, 수도권의 상황 등을 고려할 때 **지방을 중심으로 분양이 이루어질 것으로** 예상됨.

[그림] 2014년 5월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2014년 5월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)

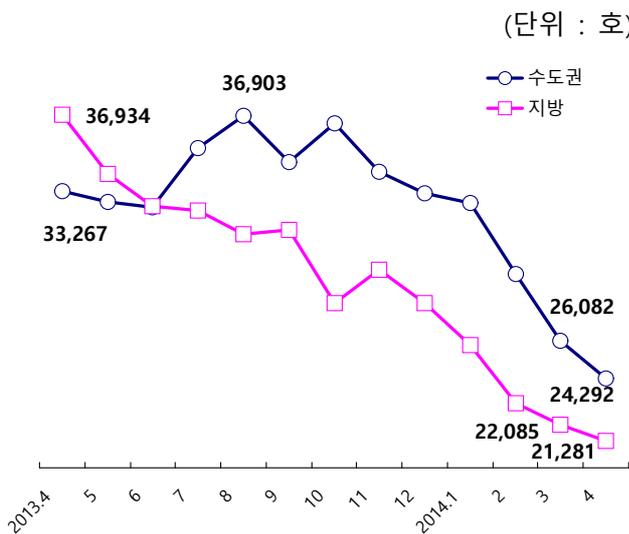
아파트 미분양

8개월 연속 감소

전국적으로 소형 증가

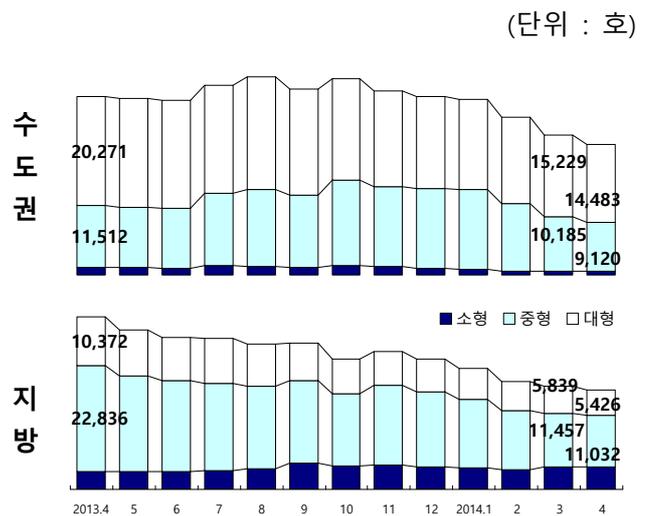
- 2014년 4월 미분양 아파트는 8개월 연속 감소하여 4만 5,573호를 기록
 - 수도권은 감소폭이 축소되었으나, 6개월 연속 감소하여 2만 4,292호 수준
 - 지방 5개월 연속 감소하여 2만 1,281호 적체
 - 준공후 미분양은 한 달만에 다시 1,428호 감소하여 2만 323호를 기록함.
- 물량이 많지는 않으나, 수도권과 지방 모두 소형 증가
 - 수도권은 소형 21호 증가, 중형 1,065호, 대형 746호 감소
 - 지방 소형 34호 증가, 중형 425호, 대형 413호 감소
- 세종, 전북, 전남에서 증가세를 보임.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

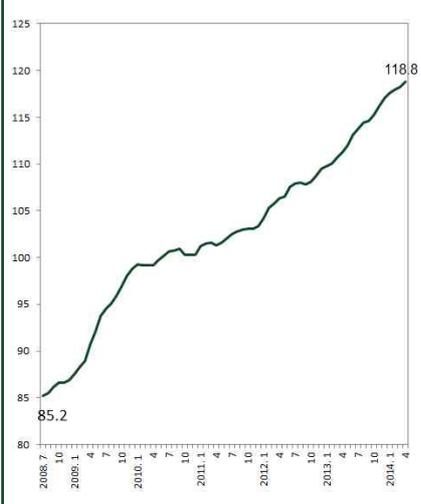
[그림] 규모별 미분양 추이



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

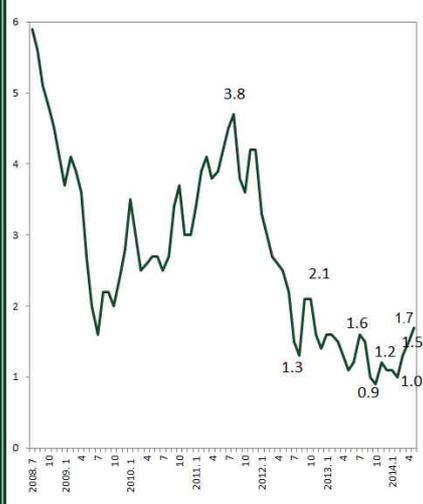
경기선행지수

(2010=100)



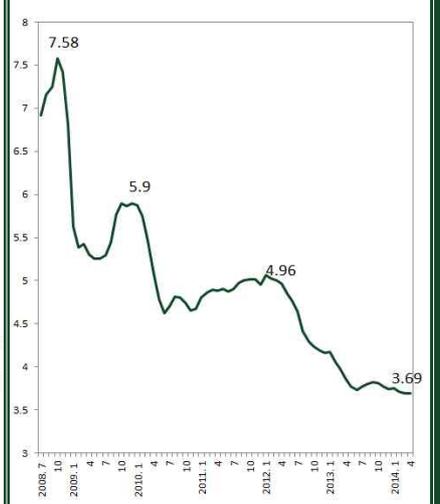
소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



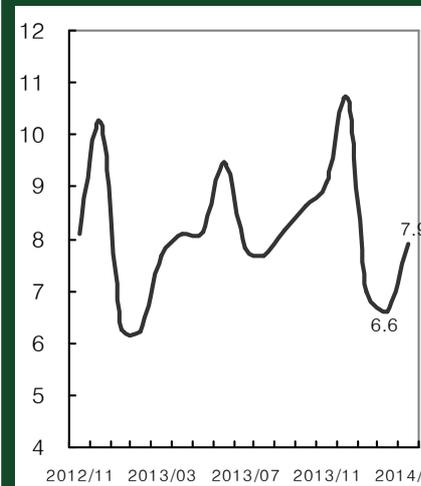
주택담보대출금리

(%)



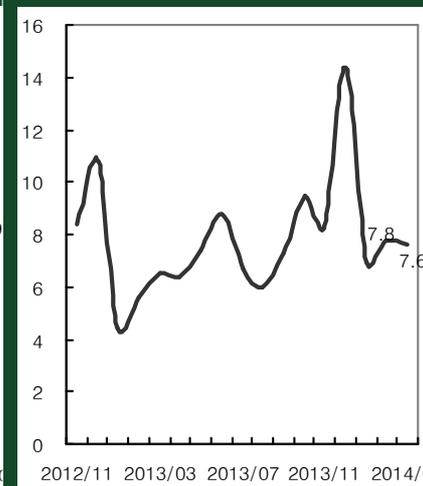
건설기성

(조원)



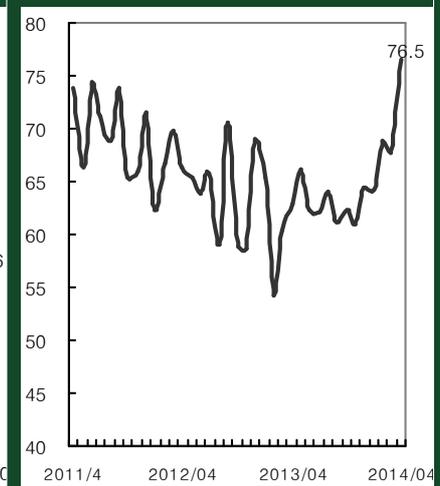
국내건설수주

(조원)



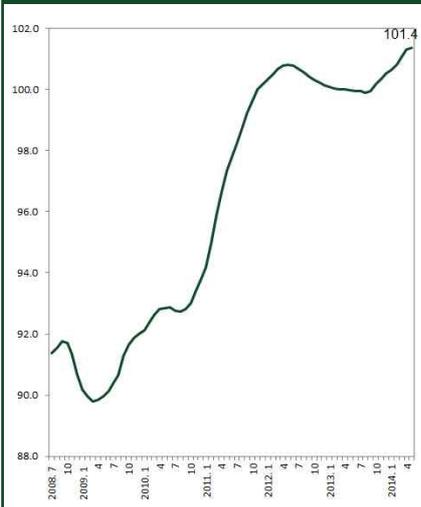
건설경기실사지수

(p)



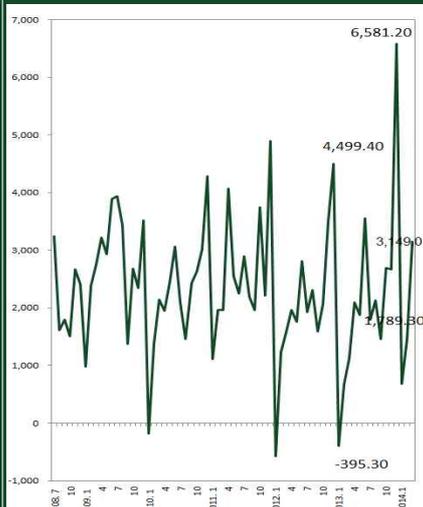
주택가격지수

(2013.3=100)



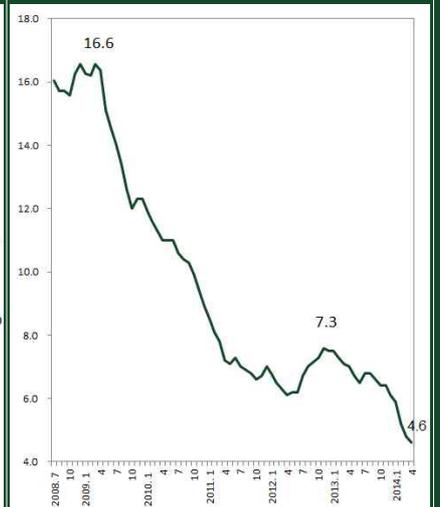
주택담보대출증감액

(전월대비, %)



미분양주택

(만호)



한국건설산업연구원

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