



월간건설경기동향

2014 / 01

건설

2013년 11월
건설수주 1.2% 감소

발주자 : 민간 부진
공종 : 건축 부진

11월 건설기성
12.7% 증가

2013년 12월 CBSI
3.6p 상승

부동산

11월 토지시장
3개월 연속 상승폭
확대

12월 주택시장
수도권 포함
지방 대구 중심 상승

1~11월 인허가
20.6% 감소세 지속

12월 분양
강남·대구·세종 중심

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

분양 및 미분양

이슈분석

: 2013년 분양시장 결산

3. 금융시장

건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@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

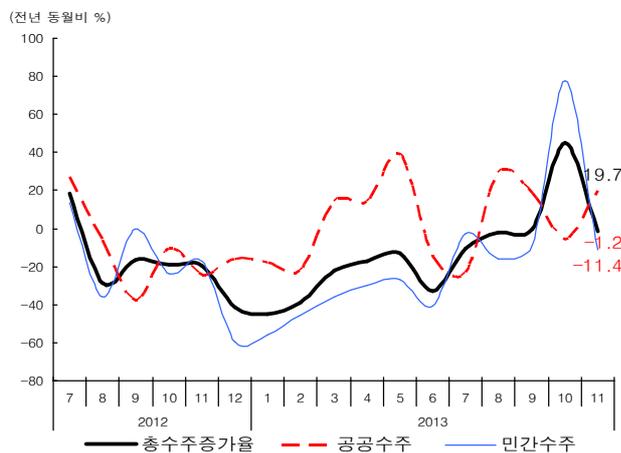
수주

2013년 11월
전년 동월 대비
1.2% 감소

11월 실적
8년 내 최저치인
8.3조원

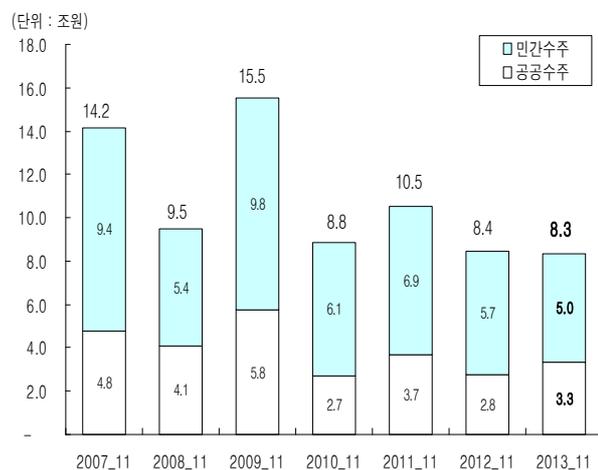
- 2013년 11월 국내 건설수주 전년 동월 대비 1.2% 감소한 8.3조 원 기록
 - 건설수주는 지난 2013년 10월 44.9% 증가하면서 15개월 만에 증가함
 - 그러나, 11월 1.2% 감소하면서 한 달 만에 다시 부진한 모습 시현
- 특히, 수주 실적 8.3조 원은 8년 내 최저치로, **민간부문의 부진 때문**인 것으로 분석
 - 11월 수주 8.3조 원은 11월 실적으로는 2005년 11월 7.6조 원 이후 8년 내 최저치
 - 공공수주가 3.3조원으로 2012년 11월 보다 증가했으나, 민간수주가 5.0조 원으로 부진했기 때문

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 11월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

**공공 양호했으나
민간 부진으로
전체 수주 감소**

- 공공수주의 경우 토목과 주택이 호조를 보여 전년 동월비 19.7% 증가한 3.3조 원 기록
 - 공공 토목수주는 전년 동월 대비 14.6% 증가한 1.8조 원 기록
 - 공공 건축 또한 26.2% 증가한 1.5조 원으로 양호
 - 주택 건축의 경우 201.8% 급등한 0.7조 원 기록
 - 비주택 건축은 13.1% 감소한 0.9조 원 기록
- 민간수주의 경우 모든 공종이 부진해 전년 동월비 11.4% 감소, 11월 실적으로 8년 내 최저치인 5.0조 원 기록
 - 토목 28.5% 감소한 0.7조 원, 11월 실적으로 8년 내 최저
 - 건축 7.8% 감소한 4.3조 원 기록
 - 주택 건축 2.1% 감소, 11월 실적으로 8년 내 최저인 2.4조 원 기록
 - 비주택 건축 11.1% 감소한 1.9조 원, 11월 실적으로 5년 내 최저

[표] 2013년 11월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2013. 11월	8.3	3.3	1.8	1.5	0.7	0.9	5.0	0.7	4.3	2.4	1.9
증감률	-1.2	19.7	14.6	26.2	201.8	-13.1	-11.4	-28.5	-7.8	-2.1	-11.1
2013. 1~11월	77.0	28.2	16.8	11.4	3.0	8.4	48.8	8.4	40.3	21.9	18.4
증감률	-15.2	1.7	2.8	0.2	-28.6	17.1	-22.6	-45.9	-14.9	-21.0	-17.6

자료 : 대한건설협회



수주_세부 공종별

토목 :
철도, 항만, 발전,
상하수도 등 증가

- 토목의 경우 철도 및 궤도, 항만 및 공항, 발전 및 송전, 상하수도 등이 양호
 - 항만의 경우 인천항 국제여객부두 건설 공사로 전년 동기비 433.3% 급등
 - 상하수도의 경우 낙동강 취수시설 및 민자 하수시설 수주 영향으로 268.9% 급등
 - 발전 및 송전의 경우도 342.1% 급등
 - 농림 및 수산 또한 경기도 내 대단위 농업개발단지 수주로 2,134.1% 급등

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	5.7	6.5
항만 및 공항	4.5	433.3
발전 및 송전	4.4	342.1
토지조성	4.3	-19.4
기계설치	2.9	-64.1
도로 및 교량	2.8	-25.7
상하수도	2.2	268.9
치산 및 치수	0.9	73.9
조경공사	0.7	-5.1
농림 및 수산	0.6	2,134.1

자료 : 통계청

건축 :
공장, 관공서 등
부진

- 건축의 경우 비중이 높은 주택과 사무실을 제외한 나머지 공종에서 부진
 - 주택, 사무실 및 점포 각각 8.3%, 15.4% 증가
 - 공장 및 창고 51.2%, 관공서 42.0% 급감

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	43.8	8.3
사무실 및 점포	13.4	15.4
공장 및 창고	6.3	-51.2
관공서 등	6.3	-42.0

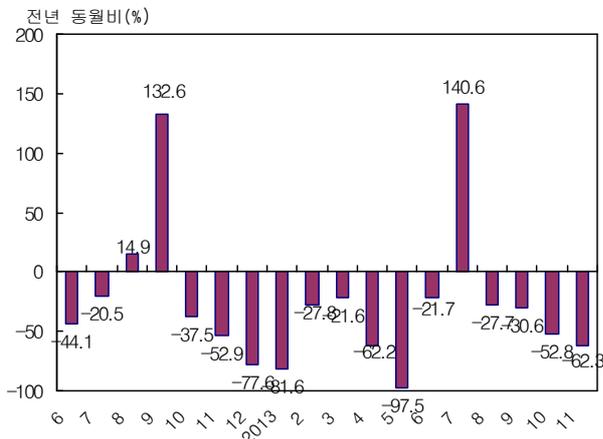
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2013년 11월 재건축·재개발 수주 전년 동월비 62.3% 감소

- 2013년 11월 재건축·재개발 수주 전년 동월비 62.3% 감소한 3,485억 원, 4개월 연속 감소
 - 자료가 확보된 2002년 이후 11월 실적으로는 가장 부진한 실적
 - 지난 2013년 8월부터 시작된 감소세 지속
- 재건축 수주 전년 동기비 88.5% 감소한 381억원 기록, 3개월 연속 감소
 - 재개발 수주 또한 전년 동기비 47.7% 감소한 3,103억 원으로 부진
- 7월 이후 연말까지 재건축·재개발 수주가 증가하며 11월에 대략 1조 원 이상을 기록했던 것을 감안하면 침체가 매우 심각
 - 지난 2013년 7월 일시적으로 8,000억 원을 기록한 이후 11월까지 지속적으로 5,000억 원 미만 유지

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이 [표] 2013년 11월 재건축·재개발수주 증감률



자료 : 한국건설산업연구원

(단위 : 전년 동기비 증감률 %)

구분	재건축	재개발	총계
2013. 11	-88.5	-47.7	-62.3
2013.1~11	-39.7	-55.2	-48.6

자료 : 한국건설산업연구원

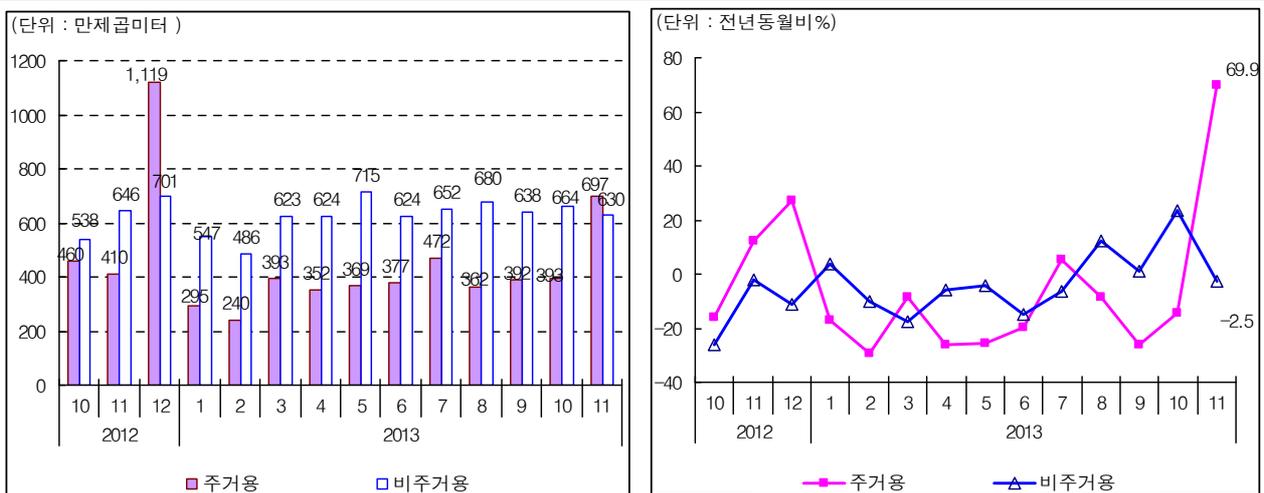


건축허가

**2013년 11월
전년 동월 대비
25.6% 증가**

- 2013년 11월 건축허가면적 주거용의 호조로 전년 동월 대비 25.6% 증가
 - 11월 실적으로는 6년 내 최대치인 1,326.9만^m²
- **주거용 건축허가면적은 지방의 호조로** 전년 동월비 69.9% 증가
 - 11월 실적으로는 6년 내 최대치인 697.3만^m² 기록, 4개월 만에 반등
 - 수도권 33.4% 감소, 지방 189.3% 급등
- 비주거용 건축허가면적 2.5% 감소
 - 공업용, 기타 허가면적은 각각 8.8%, 39.2% 증가
 - 상업용과 교육·사회용은 2.1%, 45.8% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



2. 동행지표

건설기성

**2013년 11월
전년 동월 대비
12.7% 증가**

- 2013년 11월 건설기성 민간, 공공 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 12.7% 증가, **11개월 연속 증가**
 - 공공 4.3% 증가, 민간 18.4% 증가
- 공종별로 건축기성 전년 동월비 26.9% 증가, 11개월 증가세 지속
 - 주거용이 33.6% 증가해 11개월 연속 증가세 지속
 - 비주거용이 19.3% 증가해 8개월 연속 증가
- 토목기성 전년 동월 대비 6.2% 감소해 7개월 연속 증가세 마감
 - 전기기계 9.0% 증가해 3개월 연속 증가
 - 일반토목과 플랜트 각각 6.2%, 10.4% 감소

[표] 2013년 11월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2013. 11	9,053.1	5,361.9	2,983.7	2,378.2	3,691.2	1,860.0	660.1	997.6	3,102.1	5,616.4
증감률	12.7	26.9	33.6	19.3	-3.0	-6.2	9.0	-10.4	4.3	18.4
2013.1~11	86,948.7	49,904.9	27,408.3	22,496.6	37,043.9	19,227.8	5,317.1	11,382.0	30,356.0	53,249.5
증감률	11.8	15.9	24.5	6.8	6.8	-6.1	52.9	14.2	3.8	18.6

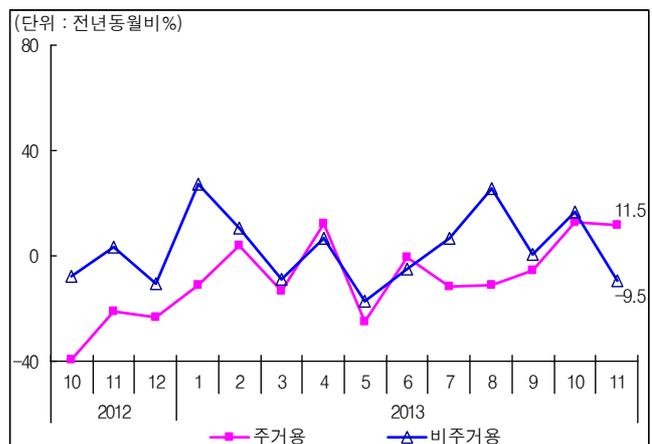
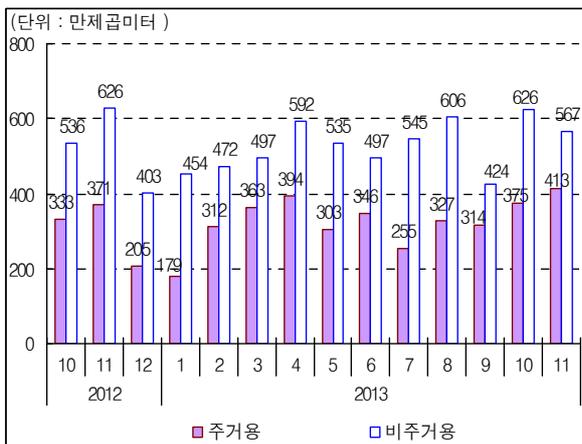
주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.
자료 : 통계청

건축착공

**2013년 11월
전년 동월 대비
1.7% 감소**

- 2013년 11월 건축착공면적 비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 1.7% 감소
 - 11월 실적으로는 3년 내 최저치인 980.1만㎡
- 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 호조를 보여 전년 동월비 11.5% 증가
 - 수도권 1.1% 증가
 - 지방 또한 17.2% 증가, 2개월 연속 증가
- 비주거용 건축착공면적 9.5% 감소
 - 교육·상업용 6.2% 증가
 - 상업용과 사회용 각각 5.6%씩 감소, 기타 또한 22.5% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부

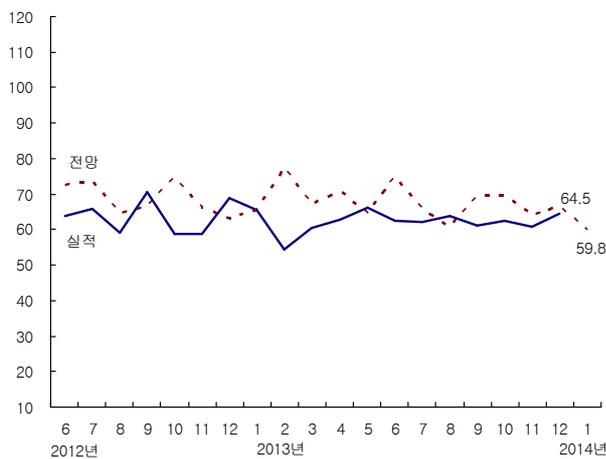
건설기업경기실사지수(CBSI)

**2013년 12월
CBSI 전월비
3.6p 상승**

**대형·중소업체
상승, 중견업체
하락**

- 2013년 12월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.6p 상승한 64.5 기록
 - 12월 부동산 대책들의 일부 입법화, 연말 공공발주 증가 영향 상승
 - 2013년 5월 66.1 기록한 이후 7개월만에 최고치 기록
 - 상승 불구 지수 자체는 60선 중반으로 부진
- 대형업체 지수 전월비 7.2p 상승한 92.9를 기록해 4개월만에 90선 회복
 - 중소기업 지수 전월비 15.9p 상승해 12월 CBSI 상승 주도, 지수 자체는 47.9로 부진
 - 중견업체 지수 대형 및 중소기업 지수와 달리 전월비 10.7p 하락한 50.0 기록, 유동성 위기 심화 결과

[그림] 건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

[그림] 업체 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원



II.

부동산경기



1. 가격 및 거래시장

토지시장

토지가격

**3개월 연속
상승폭 확대**

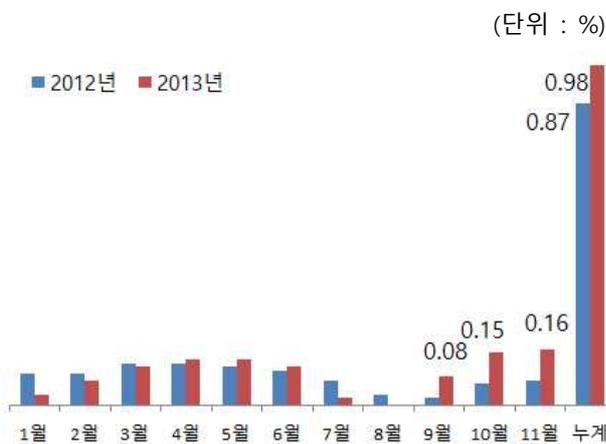
전월비

**개인거래 중심
거래 감소**

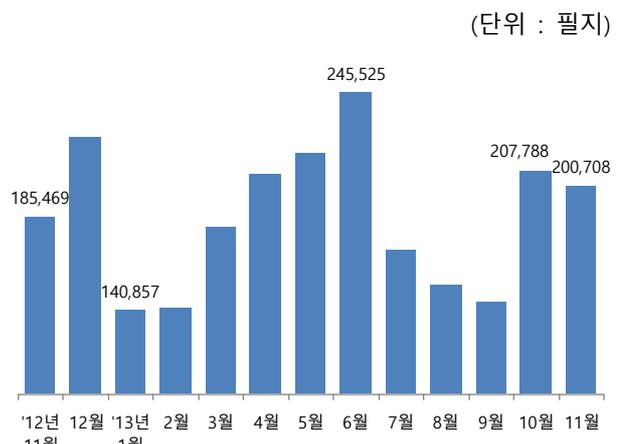
- 2013년 11월 전국 토지가격 변동률 전월비 0.16% 상승, 3개월 연속 상승폭 확대
 - 수도권은 제2롯데월드, KTX 수서역사 등의 영향으로 강남구(0.44%), 송파구(0.40%) 중심으로 상승
 - 비수도권은 세종(0.31%), 제주(0.24%), 전남(0.16%)에서 높은 상승세
- 11월 전국 토지 거래량은 20만 708필지로 전월비 3.4% 감소, 전년 동월비 8.2% 증가
 - 도시지역의 공업지역(1.0%) 제외하고는 전월비 감소
 - 거래원인별은 기타거래(10.6%)만 전월비 증가
 - 거래주체별 개인(-4.7%)의 토지구매만 전월비 감소

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

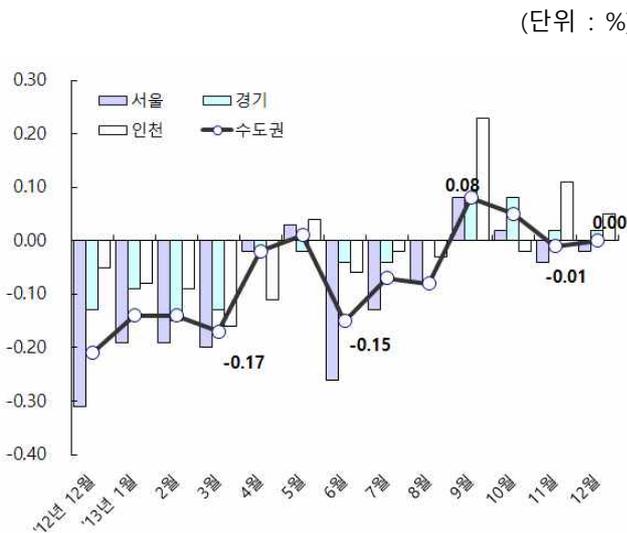
주택시장_수도권

수도권 아파트 매매가 보합세

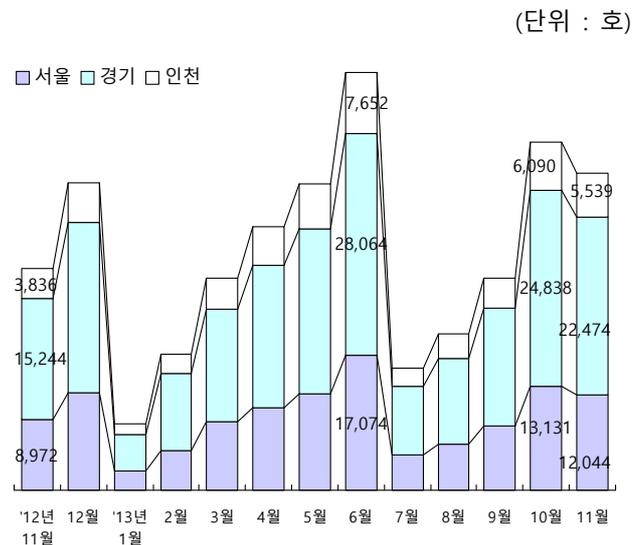
매매 거래량 전월비 소폭 감소

- 2013년 12월 수도권 아파트 매매가격 보합세
 - 인천(0.05%), 경기(0.02%)는 전월에 이어 상승세 유지, 서울(-0.02%)은 2개월 연속 하락
 - 재건축 아파트 전월 대비 0.07% 하락, 2개월 연속 하락
 - 일반아파트 소형 0.06%, 중형 0.02% 재건축 아파트 소형 0.06%, 중형 0.01% 상승
 - 대형은 일반 0.04%, 재건축 0.19% 하락
- 11월 주택 매매 거래량은 8만 4,932호로 전월비 5.9% 감소, 전년 동월비 17.9% 증가
 - 최근 3개월 연속 증가하였으나, 이달 들어 소폭 감소
 - 전월 대비 서울 8.3%, 인천 9.0%, 경기 9.5% 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

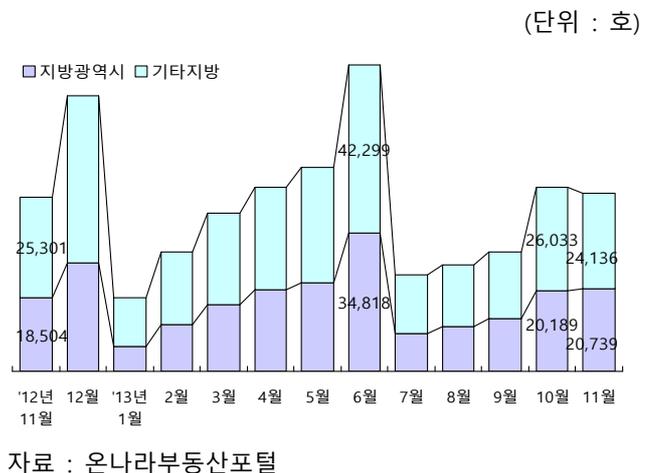
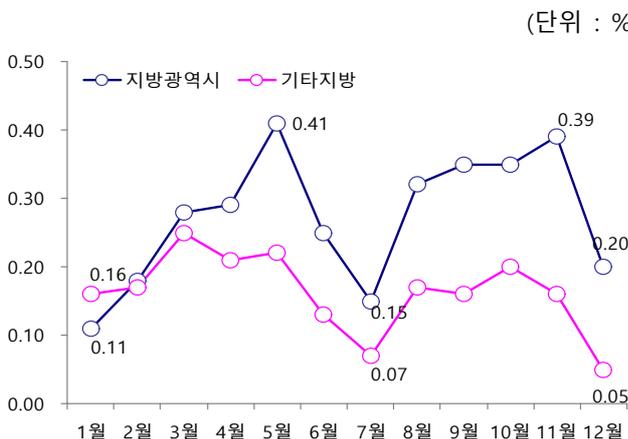
기타지방

소폭 상승세 유지

- 2013년 12월 지방광역시 아파트 매매가격 전월 대비 0.19% 상승, 15개월 연속 상승
 - 부산(0.04%), 대구(0.59%), 광주(0.06%), 대전(0.03%), 울산(0.04%) 모두 상승
- 11월 거래량 2만 739호로 전월비 2.7%, 전년 동월비 12.1% 증가
 - 전월 대비 부산 2.5%, 울산 2.5%, 대전 14.6% 증가, 대구 0.9%, 광주 2.1%는 감소
- 12월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.15% 상승
 - 대부분의 지역 보합세. 경북 경산(0.39%) 가장 높은 상승률, 전북 전주(-0.06%) 하락률 커
- 11월 거래량 2만 4,136호로 전월 대비 7.3%, 전년 동월 대비 5.3% 감소
 - 전월 대비 강원권 14.9%, 충청권 12.2%, 전라권 7.0%, 경상권 2.5%, 제주권 5.3% 감소

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



2. 공급시장

주택 인.허가

2013년 1~11월
전년 동기 대비
20.6% 감소

전국적 감소세 속,
대구(58.3%) 증가세
지속

- 2013년 1~11월 주택건설 인.허가 실적은 35만 5,971호로 전년 동기 대비 20.6% 감소
 - 공공 24.8% 증가, 민간 23.2% 감소
- 11월 한 달 실적은 4만 257호, 2013년 들어 **월간 실적으로 첫 증가세**
 - 전년 동월비 6.4%, 전월 대비 20.7% 증가
 - 광역시(5.7%), 기타지방(83.3%) 급증세 영향
- 누계 실적 기준으로 수도권 24.6%, 광역시 32.7%, 기타지방 10.5% 감소
 - 지방광역시의 민간 물량 감소폭 가장 커
 - 수도권에서는 서울 14.1%, 인천 42.4%, 경기 28.4% 감소
 - **대구(58.3%), 강원(6.9%), 충북(3.0%)을 제외하고 전국적 감소세 지속**

[표] 부문별.지역별 2013년 1~11월 주택 인허가 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 1~11월	355,971	152,878	50,168	152,925	31,073	8,550	3,371	19,152	324,898	144,328	46,797	133,773
2012년 1~11월	448,146	202,669	74,575	170,902	24,889	3,379	4,379	17,131	423,257	199,290	70,196	153,771
전년 동기비 증감률	-20.6	-24.6	-32.7	-10.5	24.8	153.0	-23.0	11.8	-23.2	-27.6	-33.3	-13.0

자료 : 국토교통부



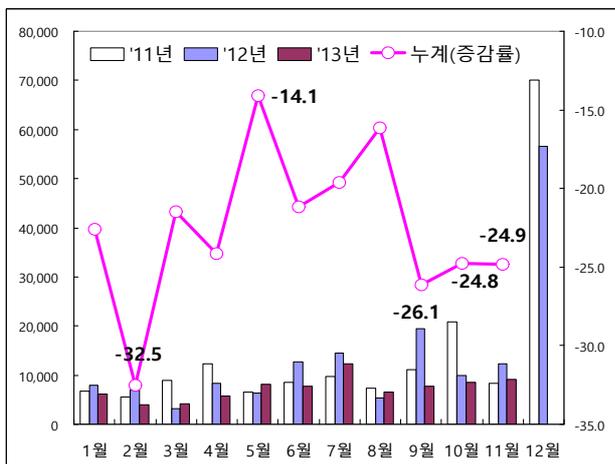
아파트 인.허가

**수도권 감소세 유지,
지방 감소폭 둔화
대구.강원.세종
영향 커**

- 1~11월 아파트 인.허가 실적은 20만 7,085호로 전년 동기 대비 19.3% 감소
 - 수도권 24.9%, 지방 15.3% 감소
- 누계 실적 기준, 수도권 지난달과 유사한 감소폭 유지, 지방 감소폭 크게 둔화
 - 수도권은 지난 9월 전저점 형성 이후 10월과 11월은 유사한 감소세를 유지 중
 - 연중 지속적으로 감소세가 확대되었으나, 10월 이후 반전. 11월 들어 월간 실적이 크게 증가하며 감소폭 크게 축소
 - 대구(107.2%), 강원(73.1%), 세종(54.8%)의 증가세 영향 커
- 1~11월 아파트외 실적은 감소폭 소폭 확대
 - 전년 동기비 22.3% 감소(1~10월 -21.4%)

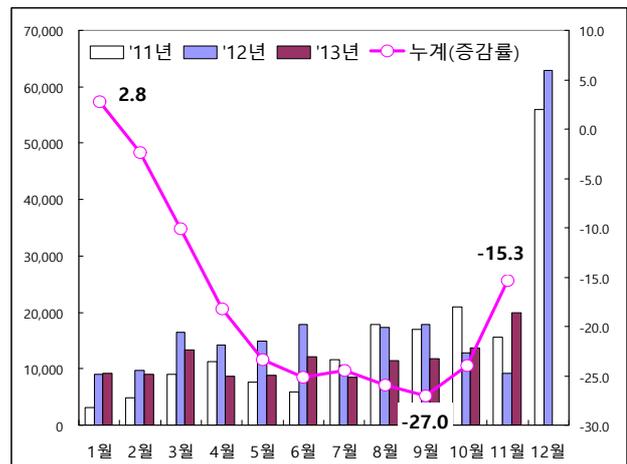
[그림] 2013년 수도권 월간 및 누계 아파트 인허가 [그림] 2013년 지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

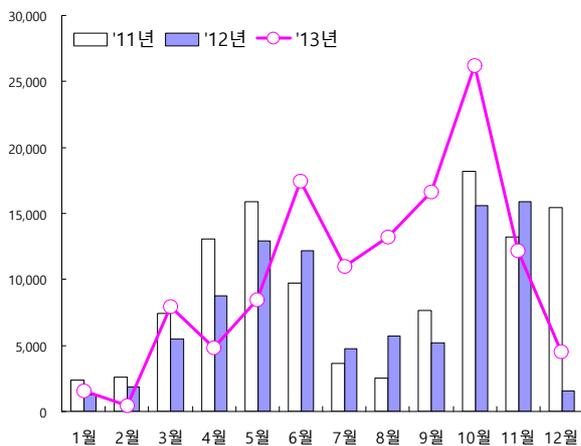
**2013년 12월
분양물량
전년 동월 대비
88.9% 증가**

**강남 인근,
대구, 세종
중심의 분양**

- 2013년 12월 아파트 분양은 1만 6,800호로 전년 동월비 88.9% 증가, 전월비 60.5% 감소
 - 수도권은 4,400여 호 분양돼 전년 동월 대비 227.1% 증가, 전월 대비 63.2% 감소
 - 지방은 1만 2,400여 호의 실적으로 전년 동월비 63.8% 증가, 전월 대비 59.4% 감소
- 강남 인근과 대구, 세종을 중심으로 분양
 - 수도권은 서울 서초구, 위례신도시, 은평구에서 분양이 이루어짐.
 - 대구 달성군, 세종시, 경북 구미시, 전북 군산시, 경남 양산시에서 500세대 이상 분양됨.
- **2013년 연간 실적으로는 28만호** 수준으로 전년 대비 8.0% 증가
 - 수도권 39.4% 증가, 지방 8.2% 감소

[그림] 2013년 수도권 월간 분양 추이

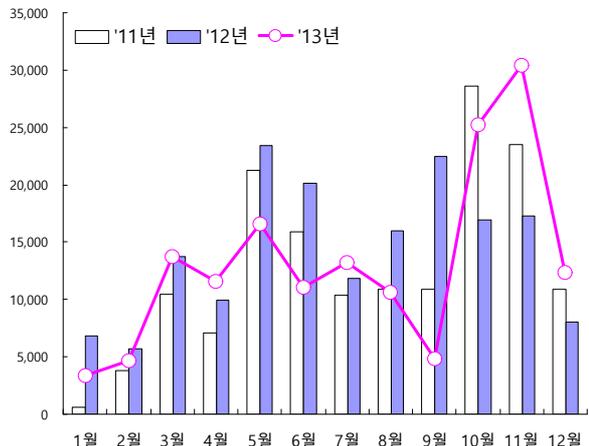
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

[그림] 2013년 지방 월간 분양 추이

(단위 : 호, %)



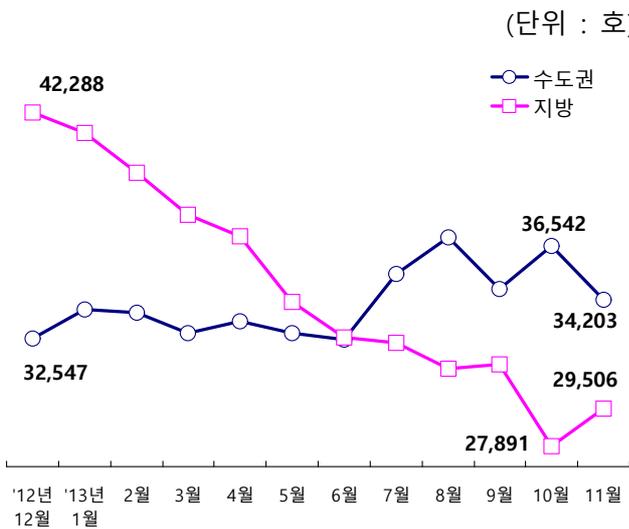
자료 : 국토교통부

아파트 미분양

신규분양 많은 지방 중형 미분양 증가

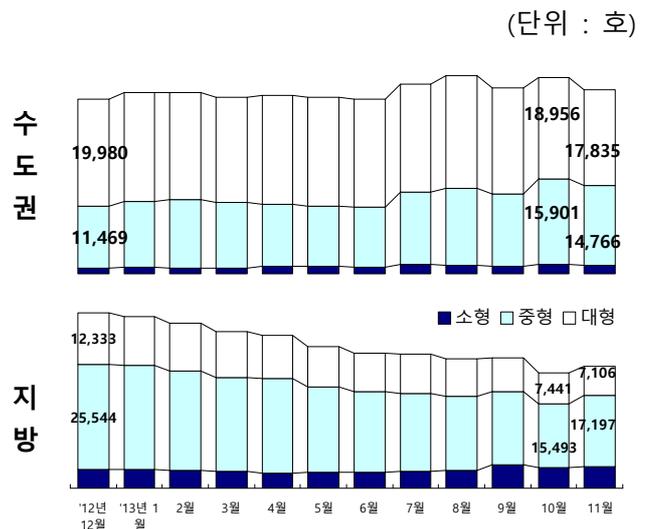
- 2013년 11월 미분양 아파트는 3개월 연속 감소
 - 수도권 등락 반복 중이나, 2013년 9월 이후 3만호 이상 적체 지속
 - 최근 들어 지속적으로 감소하였던 지방은 9월 이후 등락세 전환
 - 지방 전월비 1,615호 증가, 2012년 11월 이후 증가폭 가장 커
- 전월비 수도권은 모든 규모에서 감소, 지방은 소.중형 중심 증가
 - 수도권은 소형 83호, 중형 1,135호, 대형 1,121호 감소
 - 지방 신규 분양 많은 소형 246호, 중형 1,704호 증가, 대형 335호 감소
 - 대형 비중 높은 준공후 미분양 1,079호 감소

[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

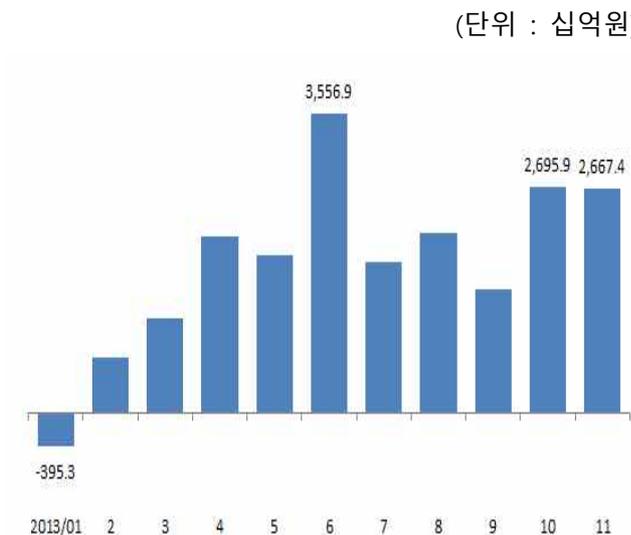
주택담보대출 증가세 유지

주택담보대출 금리 하락

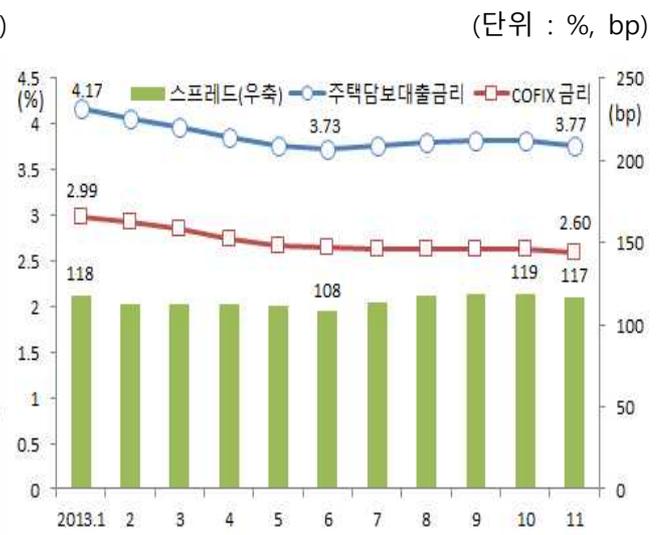
- 2013년 11월 주택담보대출은 전월비 2조 6,674억 원 증가
 - 예금취급기관에서 2조 8,214억 원 증가하였으며, 기타금융기관에서 1,540억 원 감소
 - 예금취급기관 내에서는 예금은행 2조 888억 원, 비은행예금취급기관 7,326억 원 증가
 - ※ 비은행예금취급기관 : 상호저축은행, 신용협동조합, 새마을금고, 상호금융, 신탁 및 우체국예금
 - 기타금융기관 : 주택금융공사, 국민주택기금
- 2013년 11월 주택담보대출 금리 3.77%로 전월 비 0.04%p 하락
 - COFIX 금리(신규취급액 기준)는 0.02p 하락
 - 주택담보대출 스프레드는 117bp로 하락

[그림] 주택담보대출 증감액

[그림] 주택담보대출 이자율



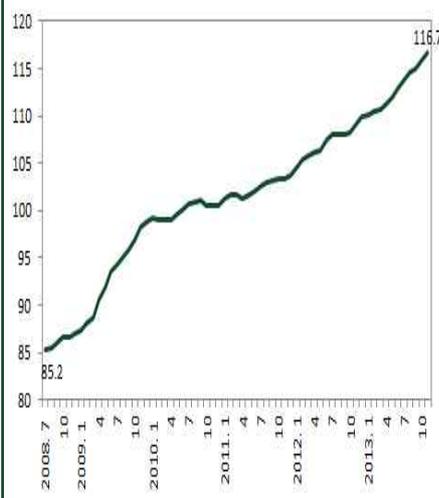
자료 : 한국은행



자료 : 한국은행

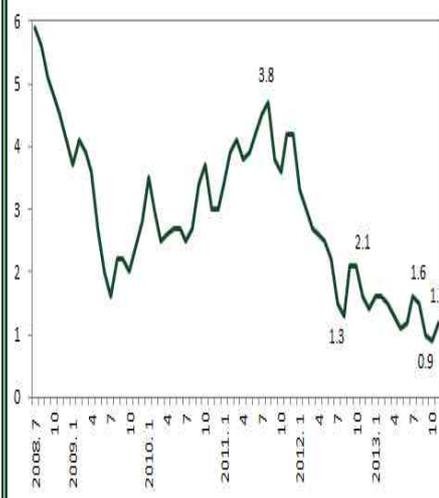
경기선행지수

(2010=100)



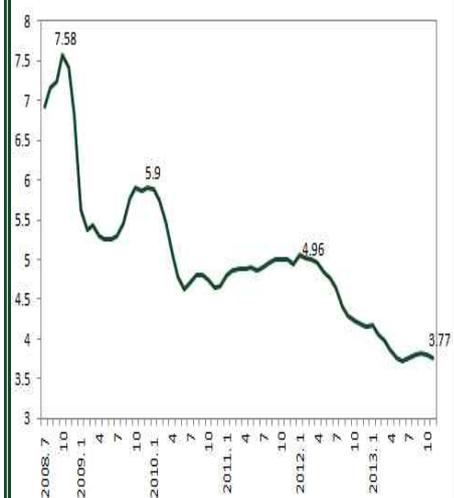
소비자물가지수

(전년 동월비, %)



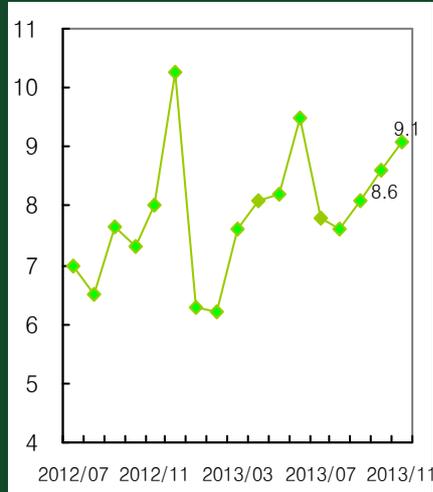
주택담보대출금리

(%)



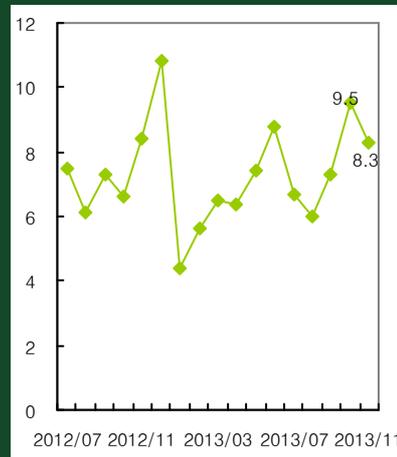
건설기성

(조원)



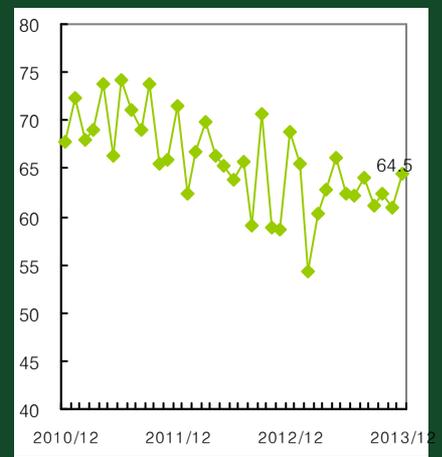
국내건설수주

(조원)



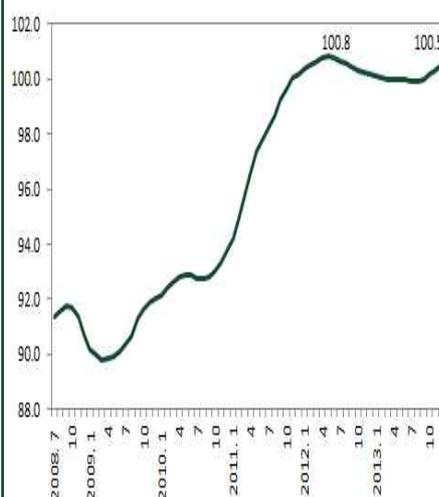
건설경기실사지수

(p)



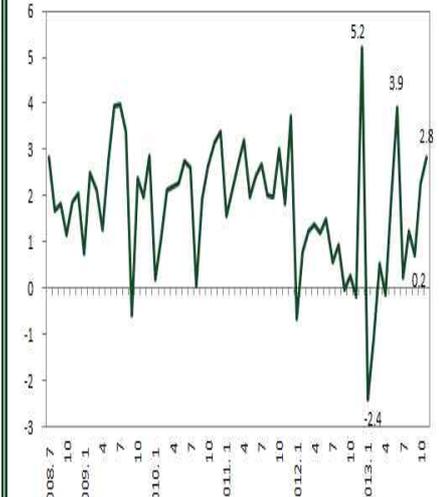
주택가격지수

(2013.3=100)



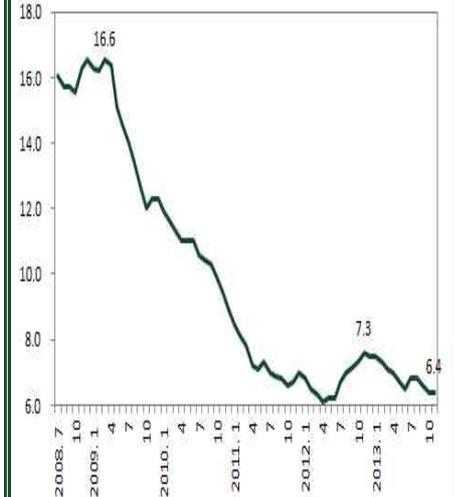
주택담보대출증가율

(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>