



## 월간건설경기동향

# 2014 / 09

### 건설

2014년 7월  
건설수주 21.4% 증가

공공 부진  
민간 양호

7월 건설기성  
0.8% 증가

2014년 8월 CBSI  
2.5p 상승

### 부동산

2014년 7월 토지가격  
11개월 연속 상승

2014년 8월 주택시장  
수도권 매매가격  
재건축 중심 상승세

2014년 1~7월  
인허가 전년 동기비  
22.2% 증가

2014년 7월 미분양  
3개월 연속 증가

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

# Content

03 . 04

## I. 건설경기

### 1. 선행지표

수주

- 발주자별
- 세부 공종별
- 재건축·재개발

건축허가

이슈분석

: 2014년 2/4분기 건설투자



### 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

: 91 대책

### 3. 금융시장

## 건설경기동향 및 전망 TFT

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



# I. 건설경기



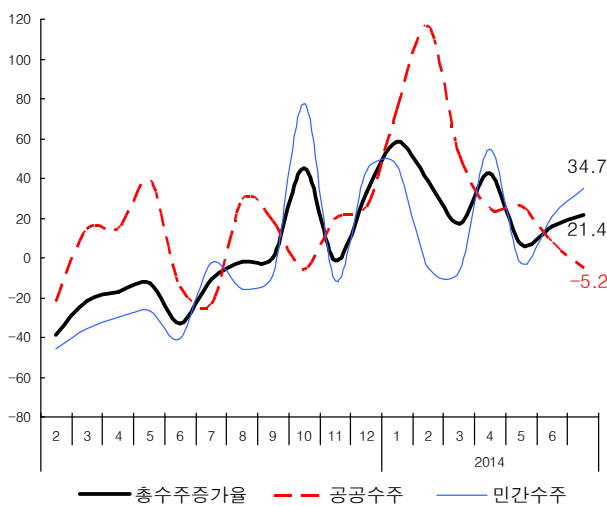
# 1. 선행지표

## 수주

**2014년 7월**  
**전년 동월 대비**  
**21.4% 증가**

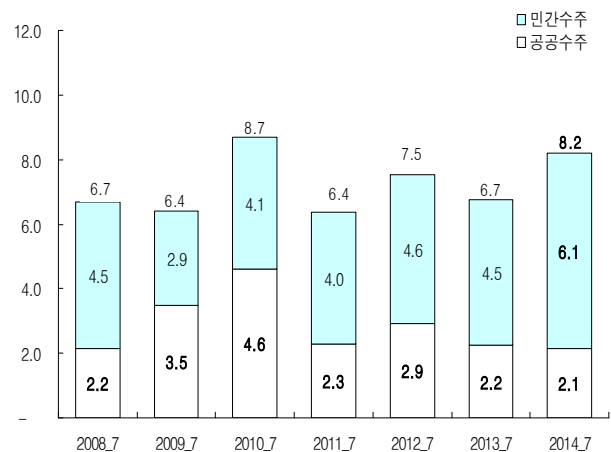
- 2014년 7월 국내 건설수주는 민간부문의 호조로 인해 전년 동월비 21.4% 증가한 8.2조원 기록, 8개월 연속 증가
- 2014년 7월 수주는 7월 실적으로는 최근 4년 내 가장 높은 8.2조원을 기록, 전년 동월 대비 21.4% 증가
- 발주자별로 공공이 전년 동월 대비 5.2% 감소해 부진했으나, 민간이 34.7% 증가
- 결국, 국내 건설수주는 작년 2013년 12월부터 올해 7월까지 총 8개월 연속 증가세를 지속

[그림] 건설수주 증감률 추이



자료 : 대한건설협회

[그림] 연도별 7월 건설수주 비교



자료 : 대한건설협회

# 수주\_발주자별

## 공공 부진 민간 양호

- 공공수주는 건축이 부진해 전년 동월비 5.2% 감소한 2.1조원 기록, 8개월 연속 증가세 마감
  - 토목은 철도와 도로 수주가 양호하고 작년 7월 수주가 부진한 기저효과로 인해 19.4% 증가한 1.3조원 기록
  - 주택 7월 실적으로 15년 내 최저치인 0.1조원으로 74.8% 급감
  - 비주택 건축 또한 9.5% 감소한 0.7조원 기록, 7개월 연속 증가세 마감
- 민간수주는 모든 공종에서 증가, 특히 건축의 호조로 전년 동월비 34.7% 증가
  - 7월 실적으로는 최근 4년 내 가장 양호한 6.1조원 기록
  - 토목 기저효과로 47.1% 증가한 0.5조원 기록
  - 주택수주는 신규 주택 수주 증가로 7월 실적으로 최근 8년 내 최대치인 2.8조원 기록, 7.4% 증가
  - 비주택 건축 7월 실적으로 역대 최대치인 2.7조원 기록, 79.5% 증가

[표] 2014년 7월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2014. 7월	8.2	2.1	1.3	0.8	0.1	0.7	6.1	0.5	5.5	2.8	2.7
증감률	21.4	-5.2	19.4	-28.9	-74.8	-9.5	34.7	47.1	33.6	7.4	79.5
2014. 1~7월	57.8	23.8	15.8	8.0	1.8	6.3	34.0	4.1	30.0	17.3	12.6
증감률	26.0	38.0	46.7	23.4	20.0	24.4	18.8	-16.2	25.9	40.7	10.1

자료 : 대한건설협회



## 수주\_세부 공종별

### 토목 : 철도 및 궤도, 도로, 기계설치 등 수주 증가

- 토목의 경우 철도 및 궤도가 호조를 보인 가운데, 기계설치와 도로 및 교량 증가
  - 철도 및 궤도 7월 실적으로 3년 내 최대치로 477.4% 급등
  - 기계설치, 도로 및 교량 기저효과로 각각 15.7%, 11.1% 증가
  - 항만, 토지조성, 조경 공사 등은 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	5.2	477.4
기계설치	3.9	15.7
도로 및 교량	3.8	11.1
항만 및 공항	1.7	-18.5
토지조성	1.5	-31.6
조경공사	1.1	-5.7
토목 기타	0.8	78.6
발전 및 송전	0.6	-44.3
상하수도	0.6	-25.9

자료 : 통계청

### 건축 : 주택 제외하고 모두 증가

- 건축의 경우 주택 제외하고 모두 증가
  - 주택은 공공이 부진해 8.7% 감소
  - 사무실 및 점포 77.9% 증가, 공장 및 창고 115.8% 급등
  - 관공서도 48.3% 증가

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	40.2	-8.7
사무실 및 점포	21.8	77.9
공장 및 창고	9.7	115.8
관공서 등	6.2	48.3

자료 : 통계청

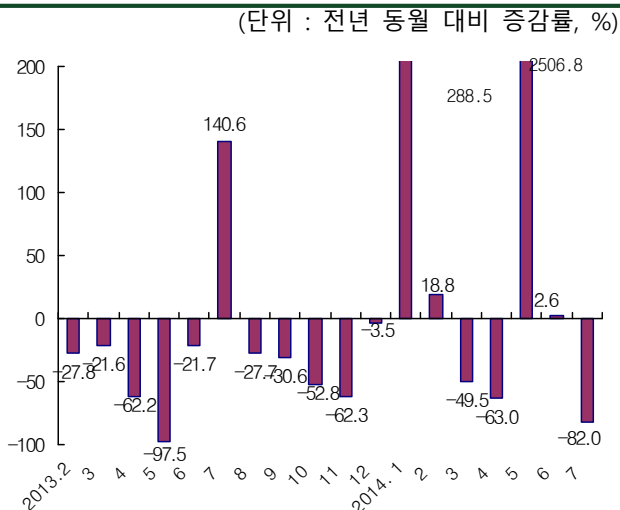
# 수주\_재건축·재개발

## 2014년 7월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 82.0% 감소

- 2014년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축 개개발 모두 부진해 호조를 보여 전년 동월비 82.0% 감소한 1,504억원 기록, 2개월 연속 증가세 마감
- 지난 6월 재건축 수주는 주택담보대출비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제 완화와 더불어 강남 재건축 규제 완화에 대한 기대의 영향으로 전년 동월 대비 246.0% 급등함
- 그러나 7월에는 이에 대한 반작용으로 수주가 85.8% 감소, 7월 실적으로 5년 내 최저치인 966억원에 그침
- 재개발 수주는 7월 실적으로 6년 내 최저치인 538억원에 불과, 64.6% 감소해 4개월 연속 감소세 지속

[그림] 재건축·재개발수주 증감률 추이

[표] 2014년 7월 재건축·재개발수주 증감률



(단위 : 전년 동기비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2014. 7	-85.8	-64.6	-82.0
2014. 1~7	16.5	1.6	9.9

자료 : 한국건설산업연구원

자료 : 한국건설산업연구원



# 건축허가

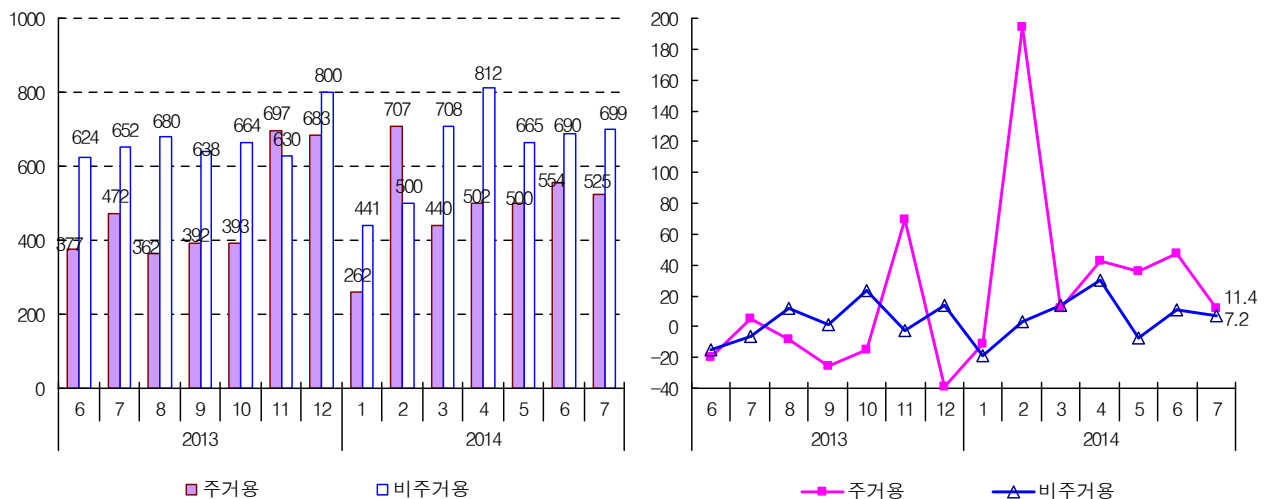
**2014년 7월  
건축허가  
전년 동월 대비  
9.0% 증가**

- 2014년 7월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 9.0% 증가한 1,224.3만㎡ 기록, 6개월 연속 증가
- **주거용 건축허가면적은 지방이 호조를 보여 전년 동월비 11.4% 증가**
  - 수도권 전년 동월비 22.3% 감소해 5개월 증가세 마감, 반면 지방 64.0% 증가해 6개월 연속 증가세 지속
- 비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타건축이 양호해 전년 동월 대비 7.2% 증가
  - 상업용과 기타건축 각각 15.4, 34.1% 증가해 양호
  - 다만, 공업용과 교육·사회용 각각 16.8%, 13.6% 감소해 부진

[그림] 월간 건축 허가면적 및 증감률 추이

(단위 : 만제곱미터)

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통부







## 2. 동행지표

### 건설기성

**2014년 7월  
건설 기성  
전년 동월 대비  
0.8% 증가**

- 2014년 7월 건설기성 민간부문의 호소세로 전년 동월 대비 0.8% 증가, 한달 만에 다시 반등
  - 공공은 전년 동월 대비 6.9% 감소해 부진, 반면 민간은 4.9% 증가해 양호
- 공종별로 건축기성은 전년 동월비 12.6% 증가해 19개월 증가세 지속
  - 주거용과 비주거용 각각 12.3%, 12.9% 증가해 양호
- 토목기성은 모든 공종 부진해 전년 동월 대비 15.0% 감소, 9개월 연속 감소
  - 일반 토목과 플랜트 각각 5.4%, 32.8% 감소
  - 전기기계 또한 5.8% 감소해 부진

[표] 2014년 7월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2014. 7	7,900.2	5,048.0	2,879.3	2,168.7	2,852.2	1,533.9	522.2	742.4	2,461.3	5,121.9
증감률	0.8	12.6	12.3	12.9	-15.0	-5.4	-5.8	-32.8	-6.9	4.9
2014.1~7	55,627.4	34,949.7	19,961.5	14,988.3	20,677.7	11,259.0	3,463.0	5,563.1	18,298.5	35,214.5
증감률	21.3	35.1	42.5	26.3	3.5	5.3	48.5	-14.1	11.9	26.9

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음.

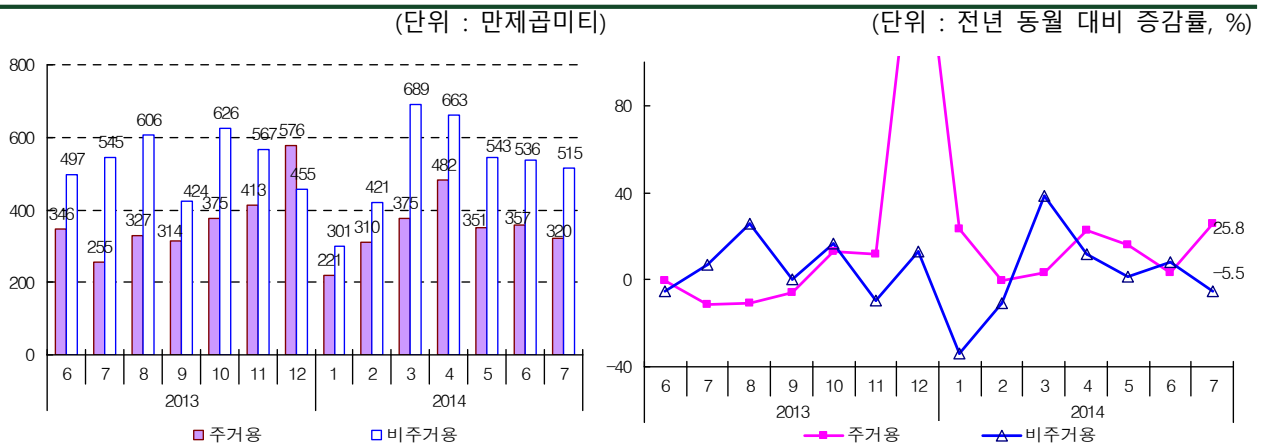
자료 : 통계청

# 건축착공

**2014년 7월**  
**전년 동월 대비**  
**4.4% 증가**

- 2014년 7월 건축착공면적은 주거용의 호조로 전년 동월 대비 4.4% 증가한 835.4만㎡ 기록, 5개월 연속 증가세 지속
- **주거용 건축착공면적 수도권이 부진했으나 지방이 호조를 보여** 전년 동월비 25.8% 증가한 320.2만㎡ 기록
  - 수도권이 3.7% 감소해 부진했으나, 지방이 51.6% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적 **공업용과 교육사회용 착공이 부진해** 전년 동월 대비 5.5% 감소
  - 상업용이 7.8% 증가해 양호했으나, 공업용과 교육·사회용 각각 4.1%, 28.8% 감소해 부진, 기타 또한 16.4% 감소

[그림] 월간 건축 착공면적 및 증감률 추이



자료 : 국토교통부



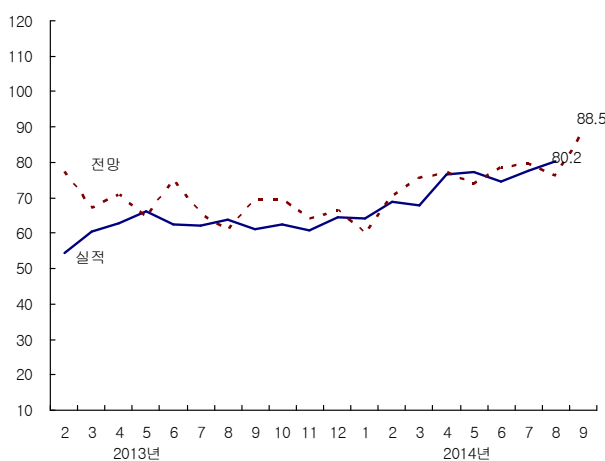
# 건설기업경기실사지수(CBSI)

**2014년 8월  
CBSI 전월비  
2.5p 상승**

**중견, 중소기업체  
지수 상승**

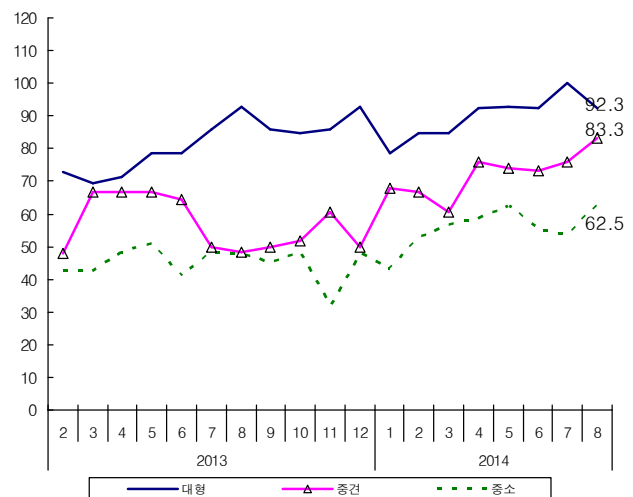
- 2014년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월 대비 2.5p 상승한 80.2 기록
  - 8월 CBSI 80.2는 2009년 12월 82.5을 기록한 이후 4년 8개월 만에 최고치
  - 통상 7, 8월 흑서기 계절적 요인으로 CBSI가 하락하는데 올해는 이례적으로 상승
  - 이는 지난 7월 새 경제팀의 주택 금융규제 완화 등을 포함한 경기부양책 발표의 영향과 더불어 8월 한국은행의 기준금리 인하의 영향 때문인 것으로 판단
- 업체 규모별로 중견, 중소기업체 상승
  - 대형업체 전월비 7.7p 하락한 92.3 기록
  - 중견업체 전월비 7.5p 상승한 83.3 기록
  - 중소기업체 지수 전월비 8.7p 상승한 62.5 기록, 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

11개월 연속 상승

### 토지거래

전월비 9.9%

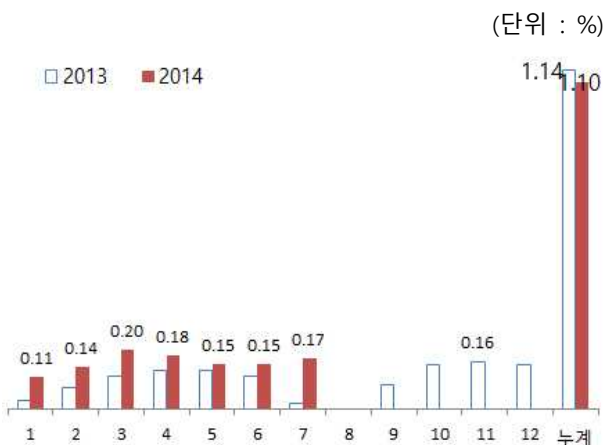
전년 동월비 29.3%

증가

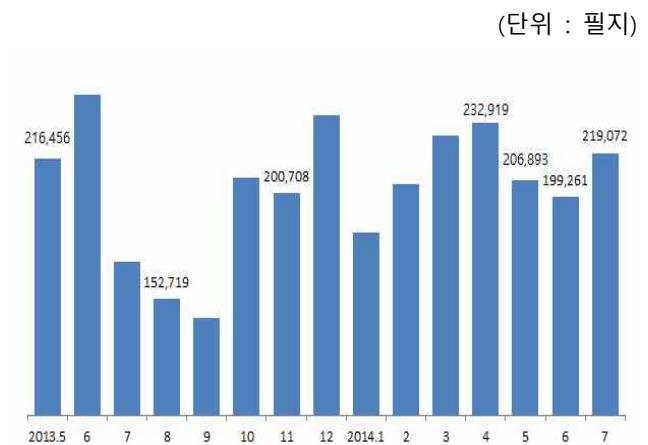
- 2014년 7월 전국 토지가격은 전월비 0.17% 상승, 11개월 연속 상승세 지속
  - 수도권은 서울(0.21%), 인천(0.07%), 경기(0.11%) 모두 상승함. 시군구 중에서는 경기 하남시(0.40%), 남양주시(0.31%), 안산시(0.30%)에서 높은 상승률 기록
  - 비수도권은 세종(0.54%), 대구(0.27%), 제주(0.27%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 7월 전국 토지 거래량은 21만 9,072필지로 전월비 9.9%, 전년 동월비 29.3% 증가
  - 전월비 공업지역(-5.2%)과 자연환경보전지역(-2.4%)을 제외한 모든 지역에서 증가함.
  - 거래원인별로는 전월비 교환(1,092필지, -5.1%)을 제외한 모두 증가함. 거래주체별로는 전월비 기타(-13.7%)는 감소, 개인(11.3%), 법인(1.8%) 증가함.

[그림] 전국 월간 토지가격 변동률

[그림] 전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털



자료 : 온나라부동산포털

# 주택시장\_수도권

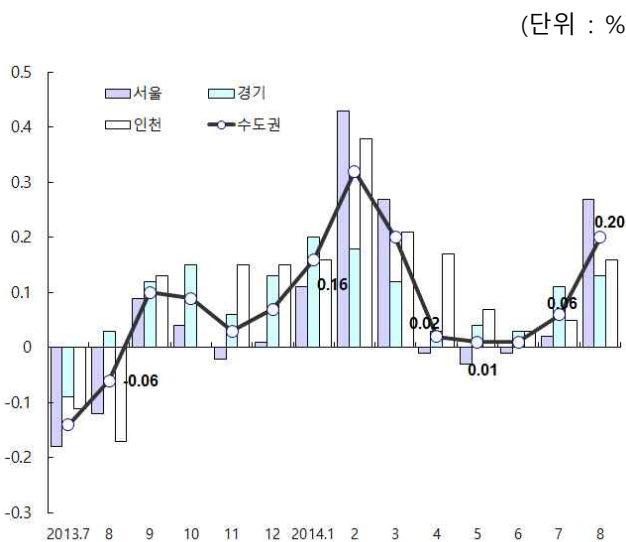
## 수도권

**아파트 매매가격  
재건축 중심  
상승세**

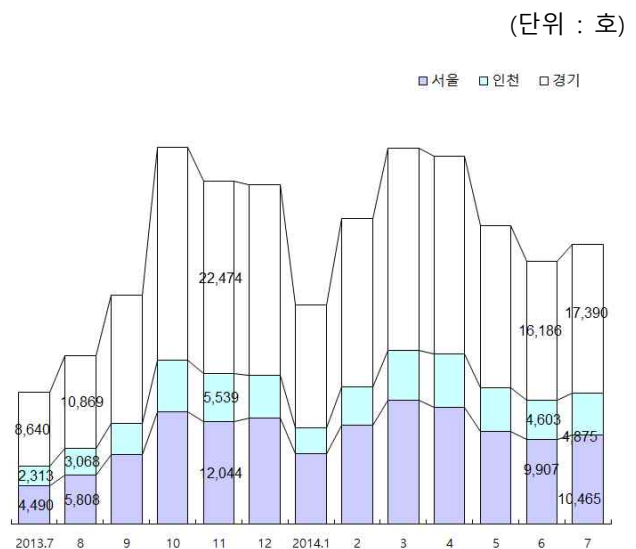
**7월 매매 거래  
전월비 6.6% 증가**

- 2014년 8월 수도권 아파트 매매가격 전월비 0.20% 상승하며, 상승폭 확대
  - 전월비 서울 0.27%, 인천 0.16%, 경기 0.13% 상승
  - 재건축 아파트 전월비 0.69% 상승
  - 모든 규모 및 유형에서 상승(일반아파트 소형 0.22%, 중형 0.20%, 대형 0.05%, 재건축아파트 소형 0.76%, 중형 0.75%, 대형 0.62%)
- 7월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 2,730호로 전월비 6.6%, 전년 동월비 111.9% 증가
  - 최근 8년(2006~2013) 7월 평균 대비 6.7% 증가
  - 전월비 서울 5.6%, 인천 5.9%, 경기 7.4% 증가

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



자료 : 부동산114(주)



자료 : 온나라부동산포털



# 주택시장\_지방

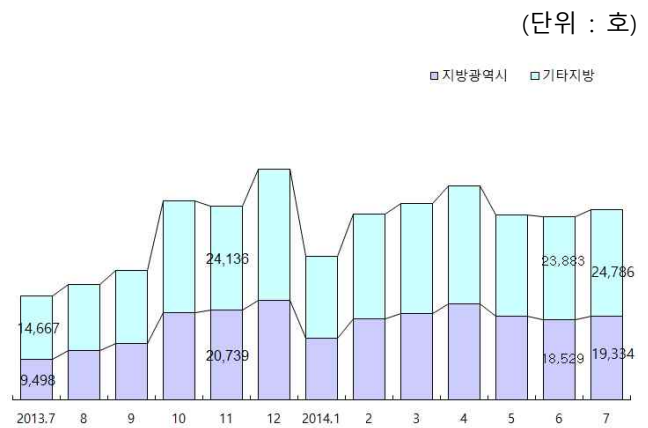
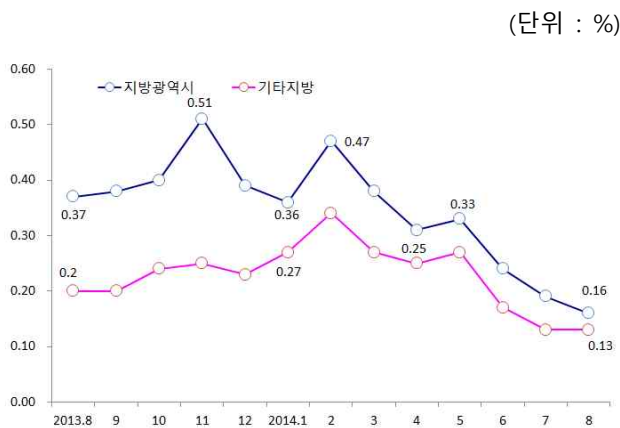
## 대전 아파트 매매가격 2개월 연속 하락

## 기타지방 매매가격 상승 거래량 증가

- 8월 지방광역시 아파트 매매가격 전월비 0.16% 상승, 24개월 연속 상승, 상승폭은 6개월 연속 둔화
  - 부산(0.10%), 대구(0.42%), 광주(0.08%), 울산(0.08%) 상승, 대전(-0.04%)은 하락
- 7월 지방광역시 거래량은 1만 9,334호로 전월비 4.9%, 전년 동월비 103.6% 증가
  - 지방광역시 전월비 부산(-2.4%), 울산(0.0%)을 제외하고 증가(대구 2.9%, 광주 23.5%, 대전 10.9%)
- 8월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.13% 상승
  - 대부분의 지역이 포함세인 가운데 경북 문경시(0.64%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전남 나주시(-0.62%)는 가장 크게 하락함.
- 7월 기타지방 거래량은 2만 4,786호로 전월비 3.8% 증가, 전년 동월비 69.0% 증가
  - 전월비 충청(-5.0%)을 제외한 나머지 증가(강원 18.5%, 전라 0.5%, 경상 7.0%, 제주 19.0%)

[그림] 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

[그림] 지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 온나라부동산포털



## 2. 공급시장

### 주택 인·허가

**2014년 1~7월  
인허가  
전년 동기비  
22.2% 증가**

**서울, 인천은  
감소세**

- 2014년 1~7월 주택건설 인·허가 실적은 26만 4,534호로 전년 동기비 22.2% 증가, **지난달과 유사한 증가폭 유지**
  - **민간 24.6% 증가**, 공공 19.9% 감소 전환
- **7월 한 달 실적**은 4만 4,572호로 **전년 동월비 22.9% 증가**
  - 수도권 6.3% 증가에 그쳤으나 지방광역시 54.2%, 기타지방 42.5% 증가함.
  - 전월 대비로도 5.1% 증가함.
- 2014년 1~7월 동안 수도권 20.3%, 지방광역시 22.9%, 기타지방 23.9% 증가
  - **서울 0.8%, 인천 27.7% 감소**하였으나, 경기에서 49.6% 증가하여 증가세 지속 중
  - 대구(180.2%), 울산(148.6%)의 급증세가 이어지고 있음. 전남과 경북도 40% 이상 증가세 지속

[표] 부문별·지역별 2014년 1~7월 주택 인·허가 실적

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2014년 1~7월	264,535	114,057	36,594	113,884	9,443	2,024	337	7,082	255,092	112,033	36,257	106,802
2013년 1~7월	216,518	94,831	29,769	91,918	11,790	1,124	1,728	8,938	204,728	93,707	28,041	82,980
전년비 증감률	22.2	20.3	22.9	23.9	-19.9	80.1	-80.5	-20.8	24.6	19.6	29.3	28.7

자료 : 국토교통부

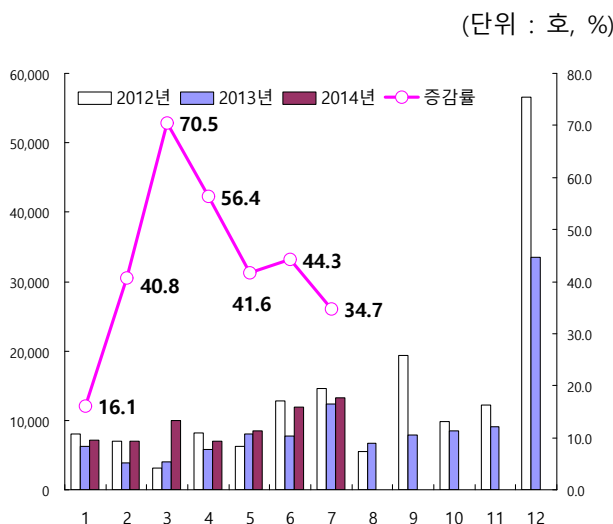


# 아파트 인·허가

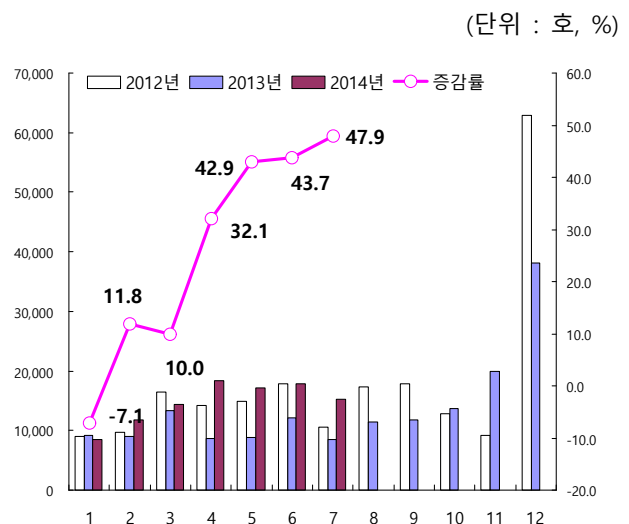
## 경기, 대구, 경북, 전남 세 자릿수 증가세

- 1~7월 아파트 인·허가 실적은 16만 8,291호로 전년 동기비 42.5% 증가
  - 수도권 34.7%, 지방 47.9% 증가, 수도권의 증가폭은 축소됨.
- 서울 감소세로 반전, 경기 증가세 확대
  - 서울은 감소세(-9.1%)로 반전되었고 인천도 감소세(-43.6%)가 유지됨. 경기(106.2%)의 증가세는 확대됨.
  - 지방광역시 57.2%, 기타지방 44.8% 증가
  - 광주, 세종 다시 증가세 반전. 대구, 경북, 전남 세 자릿수 증가세
- 1~7월 아파트외 실적은 9만 6,244호로 전년 동기비 2.2% 감소하며 2개월 연속 감소
  - 수도권 5.4% 증가하였으나, 기타광역시 25.9%, 기타지방 3.8% 감소함.
  - 지방 감소폭이 둔화되었으나 지난달과 유사한 패턴이 이어짐.

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



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부

# 아파트 분양

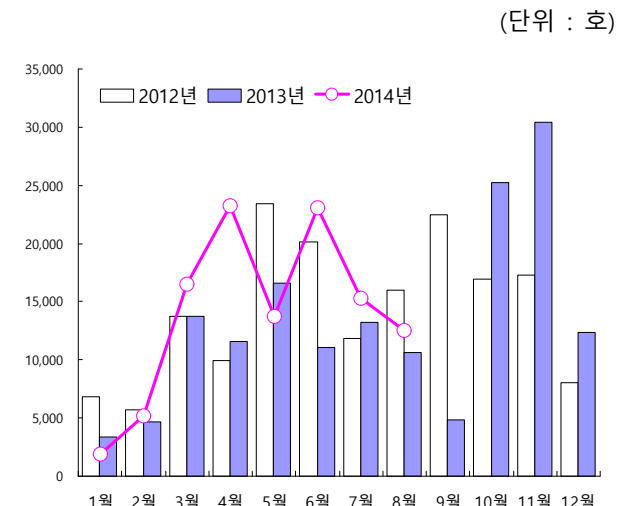
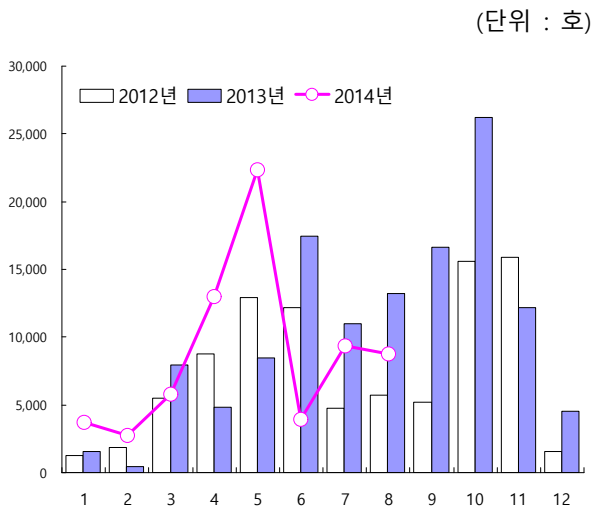
**2014년 8월  
전년 동월비  
10.8% 감소**

**기타지방  
청약미달  
다수 발생**

- 2014년 8월 아파트 분양은 2만 1,000여 호로 전년 동월비 10.8%, 전월비 13.7% 감소
  - 수도권은 9,000여 호 분양되어 전년 동월비 33.8%, **전월비 6.7% 감소**
  - 지방은 1만 2,000여 호로 전년 동월비 17.6% 증가, **전월비 18.1% 감소**
- 물량이 많았던 기타지방은 청약경쟁률이 저조한 단지가 다수 발생함.
  - 강남 보금자리지구 공공분양, 위례신도시 민간 분양, 광역시 분양은 비교적 선전함.
  - **기타지방에서는 청약미달 단지가 다수 발생함.**
- 2014년 9월 예정물량은 5만 4,000 여호임. 9·1대책에도 지방 물량이 많아 일부 미분양 발생할 것으로 예상됨.

[그림] 2014년 8월 수도권 월간 분양 추이

[그림] 2014년 8월 지방 월간 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)



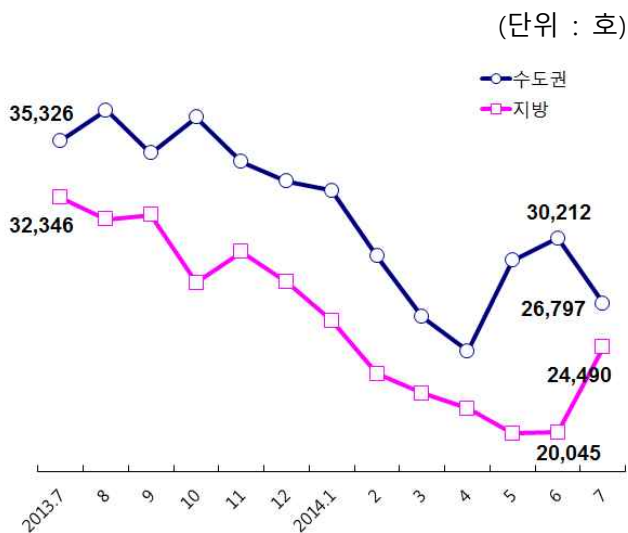
# 아파트 미분양

**3개월 연속 증가**  
**지방 4,445호 증가**

**지방 중형**  
**미분양 크게 증가**

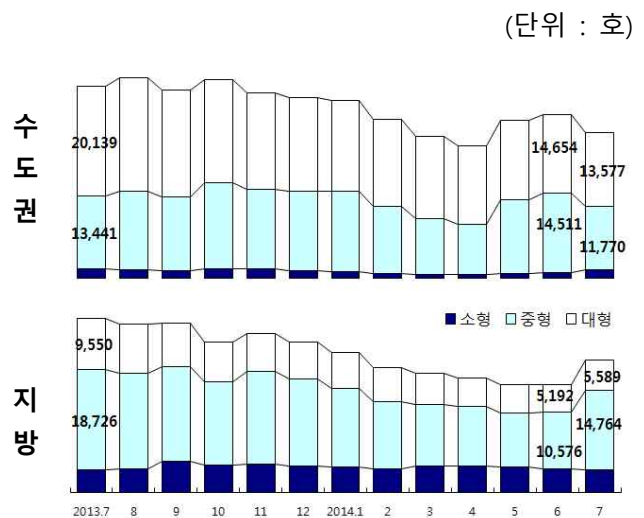
- 2014년 7월 미분양 아파트는 3개월 연속 증가하여 5만 1,287호를 기록함.
  - 수도권에서는 3,415호 감소하였으나, 지방에서 4,445호 증가함.
  - 지방은 2010년 이후 처음으로 4,000호 이상 증가하여 2만 4,490호 기록
  - 준공후 미분양은 557호 감소하여 2만 312호임.
- 수도권은 소형 증가, 지방은 중형, 대형 증가
  - 수도권은 소형 403호 증가하였으나, 중형 2,741호, 대형 1,077호 감소함.
  - 지방은 소형 140호 감소하였으나, 중형 4,188호, 대형 397호 증가함.
- 대구(1,387호), 세종(1,042호)에서 대규모 미분양이 발생했고, 광주, 충남, 경남, 경북에서 400호 이상 증가함.

[그림] 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

[그림] 규모별 미분양 추이



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





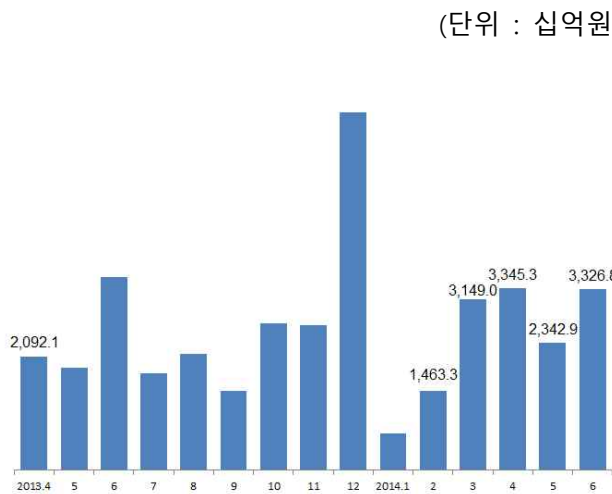
### 3. 금융시장

#### 주택담보대출증가액 큰 폭 증가

#### 주택담보대출 금리 하락세 지속

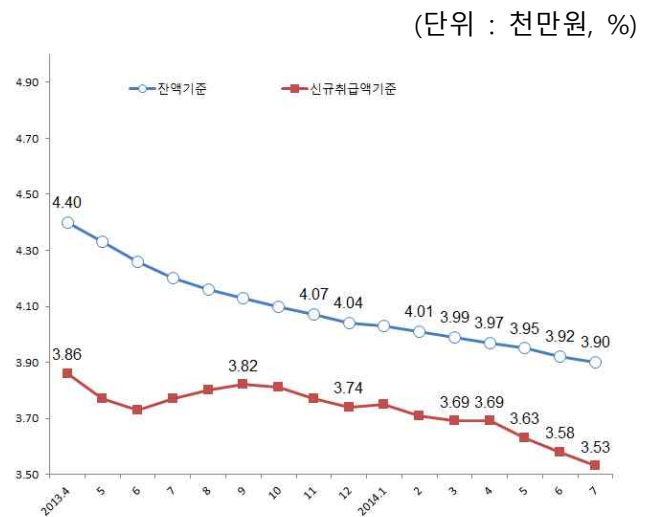
- 2014년 6월 주택담보대출액은 전월비 3.3조 원 증가하며, 507.6조원 수준을 보임.
  - 예금취급기관에서는 3.9조원이 증가하였으며, 주택금융공사 등에서는 0.6조원이 감소함.
  - 은행권의 7월 주택담보대출은 전월비 2.8조 원 증가한 340.5조원 규모를 보일 전망이다(잠정치).
  - 금융규제 완화 이후 주택담보대출이 지속 증가한 것으로 알려져 8월까지 증가세는 이어질 듯
- 2014년 7월 주택담보대출 금리는 전월에 이어 하락세를 지속하고 있음.
  - 신규취급액 기준은 전월 대비 0.05%p 하락한 3.53%를 보이고 있으며, 잔액 기준도 0.02%p 하락한 3.90% 수준을 보임.

[그림] 주택담보대출 증감액



자료 : 한국은행

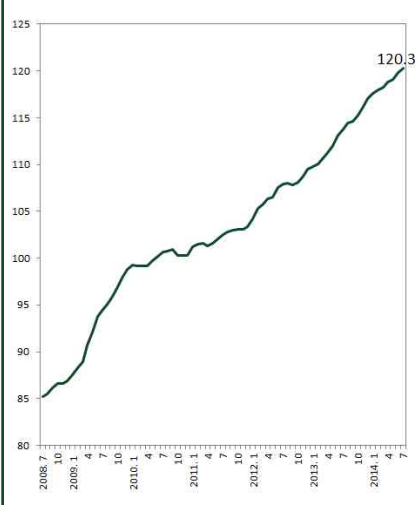
[그림] 주택담보대출 금리



자료 : 한국은행

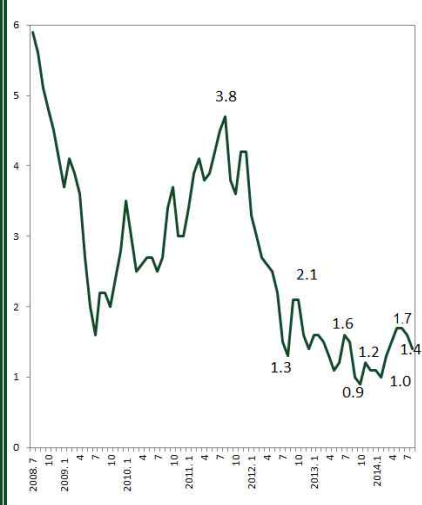
### 경기선행지수

(2010=100)



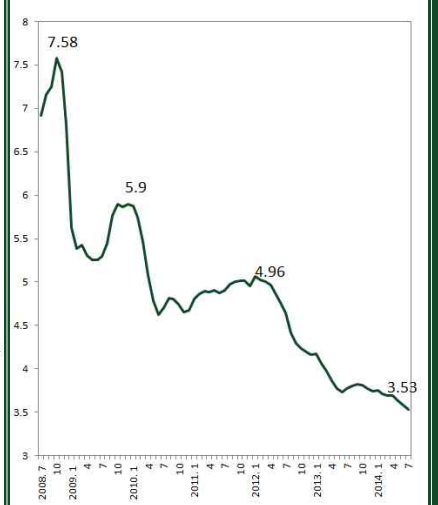
### 소비자물가지수변동률

(전년 동월비, %)



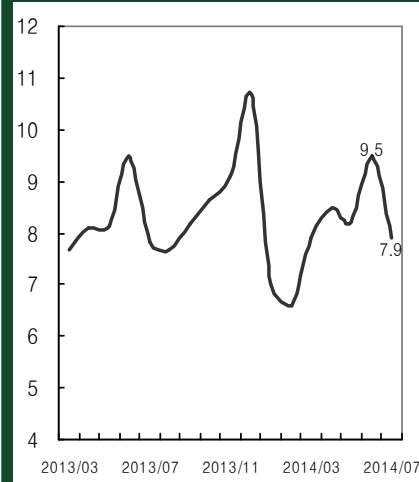
### 주택담보대출금리

(%)



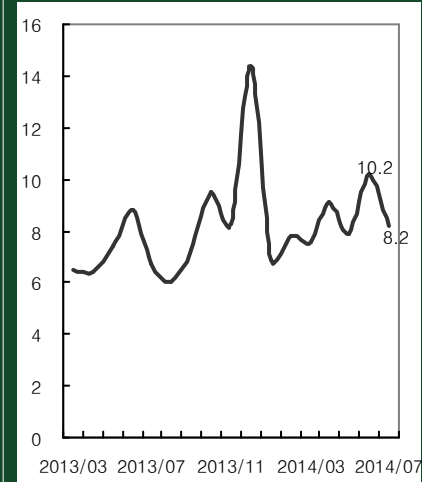
### 건설기성

(조원)



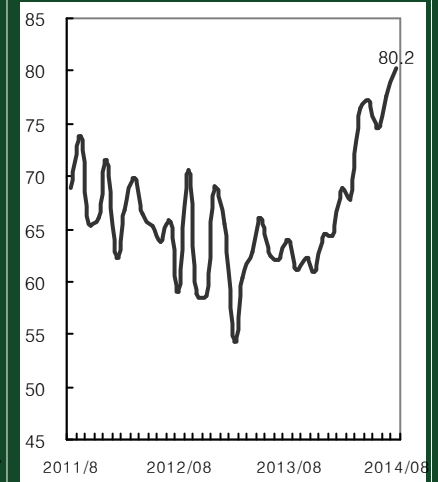
### 국내건설수주

(조원)



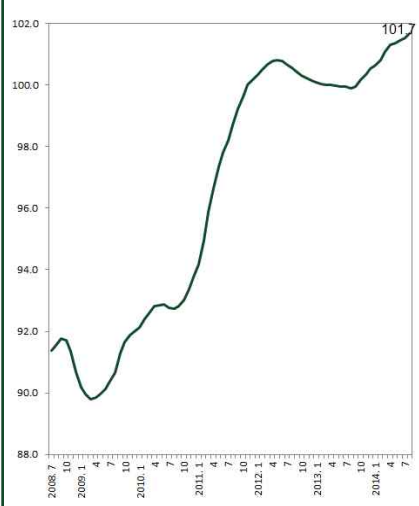
### 건설경기실사지수

(p)



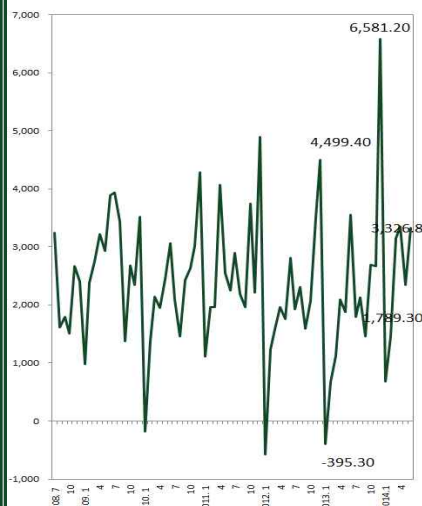
### 주택가격지수

(2013.3=100)



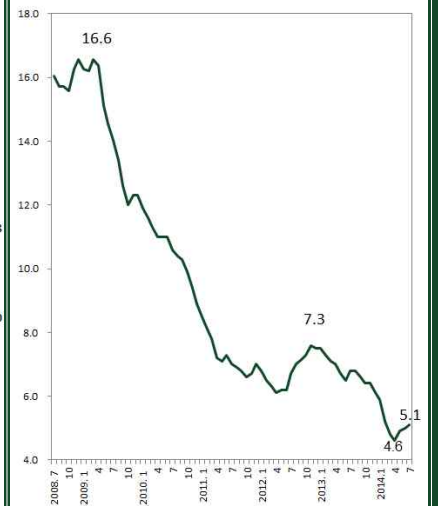
### 주택담보대출증감액

(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>