



월간건설경기동향

2016. 09

건설

- ▶ 2016년 7월 건설수주 42.6% 증가
- ▶ 공공수주 75.9%, 민간수주 31.5% 증가
- ▶ 2016년 7월 건설기성 22.8% 증가
- ▶ 2016년 8월 CBSI 전월 대비 12.4p 하락

부동산

- ▶ 2016년 7월 토지가격 0.24% ↑
- ▶ 2016년 8월 수도권 재건축 아파트 매매가격 1.37% ↑
- ▶ 2016년 1~7월 주택건설 인허가 전년 동기비 8.8% ↑
- ▶ 2016년 7월 미분양 3,128호 증가한 6만 3,127호



Content

I. 건설경기

03. 04

1. 선행지표

- 수주
 - 발주자별
 - 세부 공종별
 - 재건축·재개발
- 건축허가

2. 선행지표

- 건설기성
- 건축착공
- 건설기업경기실사지수(CBSI)

II. 부동산경기

12. 13

1. 가격 및 거래

- 토지시장
- 주택시장
 - 수도권
 - 지방

2. 공급

- 인.허가
- 분양 및 미분양

건설경기 : 박철한 책임연구원(igata99@cerik.re.kr)

부동산경기 : 엄근용 책임연구원(kyeom@cerik.re.kr)

I 건설경기



1. 선행지표

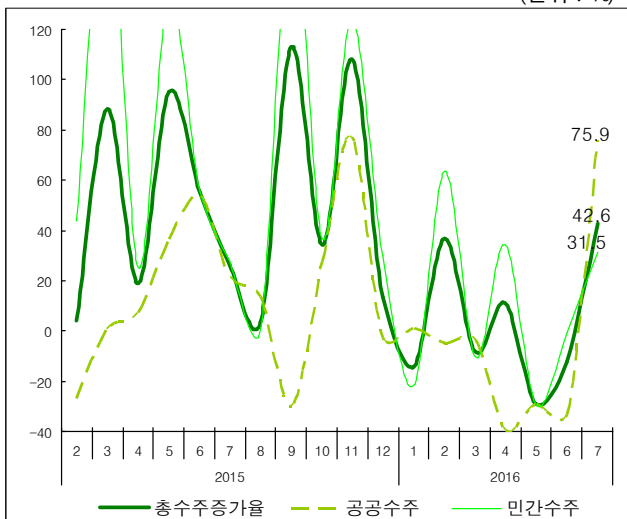
건설수주

2016년 7월 전년 동월 대비 42.6% 증가

- 2016년 7월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 42.6% 증가, **7월 실적으로 역대 최대치인 14.7조원 기록**
 - 국내 건설수주는 지난 5월과 6월 각각 전년 동월 대비 29.2%, 12.3% 감소하면서 부진하였음. 그러나, 7월에 들어 42.6% 증가해 강한 반등을 시현
 - 수주가 이렇게 양호한 것은 올해 상반기 대부분 부진했던 공공수주가 큰 호조를 보인 가운데, 저금리 상황 가운데 민간 건축수주 또한 양호했기 때문
- **공공이 전년 동월 대비 75.6% 증가, 민간도 31.5% 증가**
 - 공공수주가 증가한 것은 지난 2~6월까지 감소세를 지속한데 따른 반등 효과 및 주요 공기업 발주가 증가하고, 일부 대규모 공사의 수주 인식 때문
 - 민간수주의 경우는 재건축과 신규 주택수주가 증가했으며, 수도권 지역의 오피스 물량 증가해 건축 공종 전반적으로 매우 양호한 모습을 보임

건설수주 증감률 추이

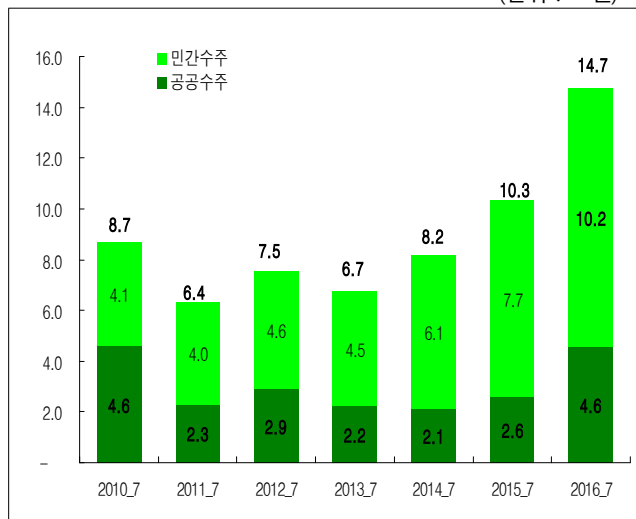
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 7월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

2016년 7월 공공수주 75.9% 증가

2016년 7월 민간수주 31.5% 증가

- **공공수주**는 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 **7월 실적으로는 역대 최대치인 4.6조원** 기록, 전년 동월 대비 75.9% 증가
 - 공공수주가 증가한 것은 지난 2~6월까지 감소세를 지속한데 따른 반등 효과 가운데, 상반기 발주한 중심제 대상 대형공사의 수주인식 때문인 것으로 판단됨
 - 토목수주는 7월 실적으로 역대 두 번째로 높은 2.5조원, 전년 동월 대비 57.2% 증가
 - 주택수주는 전년 동월 대비 150.7% 급등한 1.1조원 기록, 7월 실적으로 역대 최대
 - 비주택 건축수주, 전년 동월 대비 73.0% 증가, 7월 실적으로 역대 최대치인 1.0조원 기록
- **민간수주** 또한 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 31.5% 증가, **7월 실적으로 역대 최대치인 10.2조원** 기록
 - 토목은 철도 민자사업으로 인해 전년 동월 대비 140.2% 급등한 0.9조원 기록
 - 주택, 신규주택 뿐만 아니라 재건축 수주도 양호해 7월 실적으로 역대 최대치인 5.7조원 기록, 전년 동월 대비 19.6% 증가
 - 비주택 건축수주 전년 동월비 37.5% 증가한 3.5조원 기록, 7월 실적으로 역대 최대

2016년 7월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2016. 7월	14.7	4.6	2.5	2.1	1.1	1.0	10.2	0.9	9.3	5.7	3.5
증감률	42.6	75.9	57.2	105.1	150.7	73.0	31.5	140.2	25.8	19.6	37.5
2016. 1~7월	83.8	23.3	13.9	9.4	4.2	5.2	60.5	5.8	54.7	33.7	21.0
증감률	-0.5	-10.6	-28.4	40.8	148.2	4.7	4.0	26.0	2.1	-1.6	8.5

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목공종 도로 및 교량, 항만 및 공항 급등

건축은 관공서와 사무실 및 점포 급등

- 토목 공종의 경우 대부분의 수주가 양호했는데, **도로 및 교량과 항만 및 공항 수주 100% 이상 급등**

- 도로 및 교량은 서울~세종 고속도로 (제2 경부) 구리~안성 건설공사 수주의 영향으로 전년 동월 대비 378.2% 급등
- 철도 및 궤도 민자 복선전철 수주 영향으로 83.0%증가
- 기계설치, 토지조성, 조경공사 또한 각각 66.2%, 55.9%, 114.0% 증가해 양호
- 한편, 항만 및 공항도 항만 관련 사업 증가와 기저효과로 1,015.7% 급등

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	9.2	378.2
철도 및 궤도	5.3	83.0
기계설치	4.3	66.2
토지조성	2.8	55.9
조경공사	0.7	114.0
항만 및 공항	0.5	1,015.7
상하수도	0.4	31.1
토목 기타	0.2	-88.1

자료 : 통계청

- 건축의 경우 공장 및 창고를 제외하고 대부분 양호, 특히 **관공서와 사무실 및 점포 수주가 급등**

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 12.8% 감소해 부진
- 주택 수주는 공공과 민간이 모두 양호해 27.0% 증가
- 관공서 수주도 99.6% 증가해 양호
- 사무실 및 점포 수주는, 수도권 민간 오피스 건축 증가로 76.2% 증가
- 건축 기타 수주도 31.2% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	50.1	27.0
사무실 및 점포	15.8	76.2
관공서 등	4.9	99.6
공장 및 창고	4.7	-12.8
건축기타	0.8	31.2

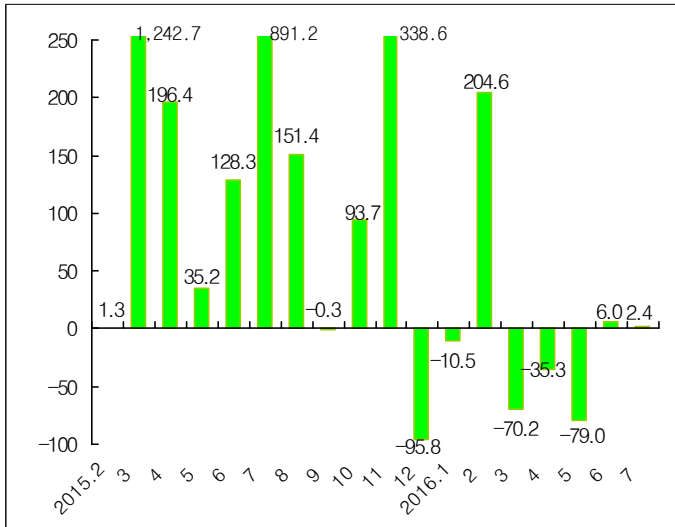
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2016년 7월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 2.4% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2016년 7월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016. 7월	78.8	-24.4	2.4
2016.1~7월	-63.0	50.3	-24.3

자료 : 한국건설산업연구원

- 2016년 7월 재건축·재개발 수주는 재건축수주가 양호해 전년 동월 대비 2.4% 증가한 1조 5,259억원 기록

- 결국 지난 3~5월 3개월 연속 감소세를 마감한 이후,
- 6월 6.0% 증가에 이어 7월에도 2.4% 증가해 2개월 연속 증가

- 재건축 수주는 전년 동월 대비 78.8% 증가한 6,909억원 기록

- 수도권(서울, 경기도)과 함께, 강원도 및 전라도 등 지방에서도 일부 수주가 발생, 전년 동월 대비 78.8% 증가
- 이로써 지난 5~6월, 2개월 연속 감소세를 마감하고, 3개월 만에 반등

- 재개발 수주는 전년 동월 대비 24.4% 감소한 8,350억원 기록

- 지난 6월 기저효과의 영향으로 665.7% 급등한 이후, 한달만에 다시 감소해 부진

건축허가

2016년 7월 전년 동월 대비 27.9% 감소

● 2016년 7월 국내 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 27.9% 감소

- 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 자료가 확인되는 지는 2000년 이후 7월 허가면적으로는 역대 세 번째로 큰 1,661.0만㎡ 기록, 실적 자체는 양호

● 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진하여 전년 동월 대비 42.5% 감소한 707만㎡를 기록

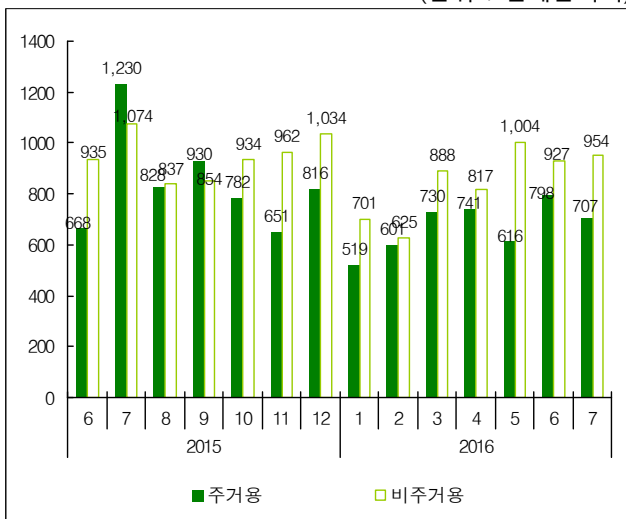
- 수도권은 전년 동월 대비 52.8% 감소, 지방도 28.3% 감소해 부진

● 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용과 기타 허가면적의 부진으로 전년 동월 대비 11.2% 감소한 954만㎡를 기록

- 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 1.8%, 6.8% 증가해 양호
- 그러나, 교육·사회용과 기타 허가면적 각각 15.1%, 38.1% 감소해 부진

월간 건축 허가면적 추이

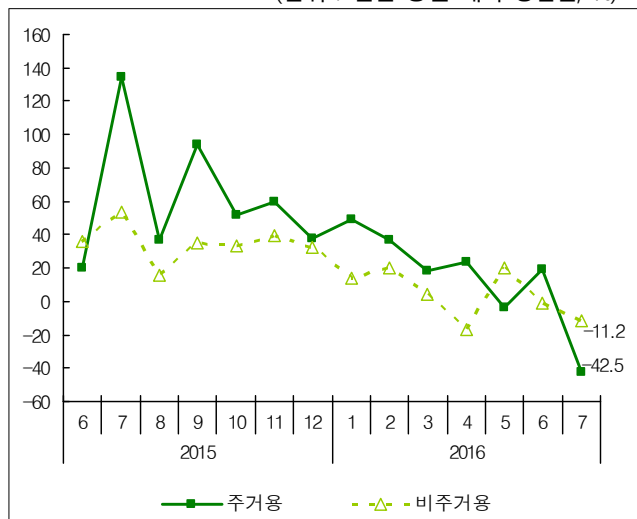
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

7월 전년 동월 대비 22.8% 증가

- 2016년 7월 건설기성, **민간의 호조세로 전년 동월 대비 22.8% 증가**, 12개월 연속 증가세 지속
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 2.0% 감소해 3개월 만에 다시 감소
 - 반면, 민간기관 기성은 31.9% 증가해 14개월 연속 증가세를 지속
- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 24.9% 증가**
 - 주거용은 전년 동월 대비 29.4% 증가해 15개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축수주도 17.4% 증가해 9개월 연속 증가
- **토목공사의 경우 일반토목과 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 18.6% 증가**
 - 전기기계는 전년 동월 대비 25.3% 감소해 부진
 - 그러나, 일반토목은 전년 동월 대비 2.7% 증가했으며, 플랜트 또한 83.1% 증가하는 등 양호한 모습을 보임

2016년 7월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2016. 7월	9,698.4	6,711.2	4,315.5	2,395.7	2,987.2	1,481.8	290.1	1,169.6	2,239.2	7,054.9
증감률	22.8	24.9	29.4	17.4	18.6	2.7	-25.3	83.1	-2.0	31.9
2016.1~7월	63,934.2	43,388.6	27,620.4	15,768.1	20,545.6	11,275.4	2,463.4	6,453.2	17,133.8	43,739.6
증감률	17.9	24.7	31.6	14.1	5.7	-0.9	-3.5	24.2	0.4	24.3

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

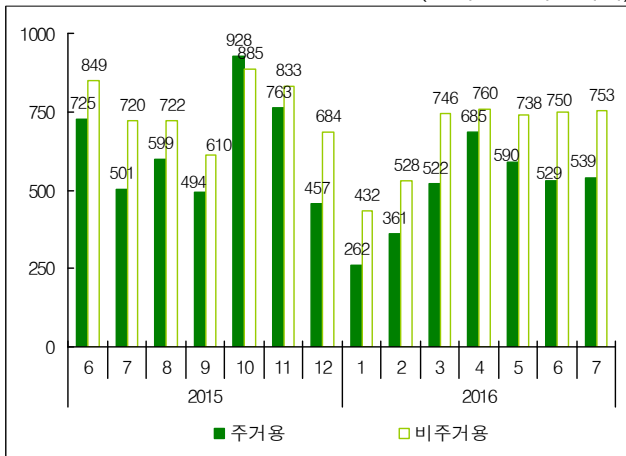
건축착공

2016년 7월 전년 동월 대비 5.7% 증가

- 2016년 7월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 양호, 전년 동월 대비 5.7% 증가**, 지난 6월 18.8% 감소 후 한달 만에 다시 반등
 - 자료가 확인되는 2000년 이후 7월 착공면적으로는 역대 가장 높은 1,292만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 양호하여 전년 동월 대비 7.5% 증가한 539만㎡를 기록
 - 수도권은 전년 동월 대비 3.4% 증가, 지방도 11.7% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적은 공업용이 부진하였으나 나머지는 모두 양호해 전년 동월 대비 4.5% 증가한 753만㎡를 기록
 - 공업용은 전년 동월 대비 12.0% 감소해 2개월 연속 감소
 - 그러나, 상업용, 교육·사회용과 기타 허가면적은 각각 전년 동월 대비 22.5%, 19.8%, 19.8% 증가해 양호

월간 건축 착공면적 추이

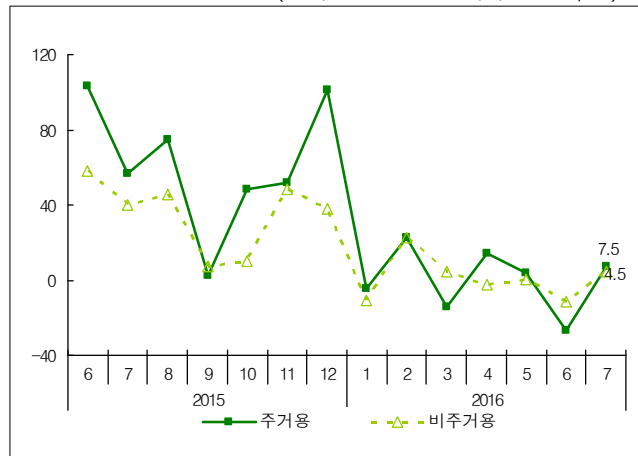
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

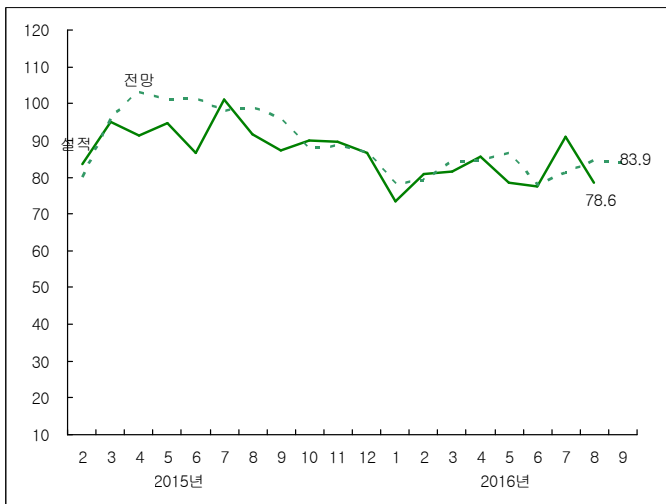


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

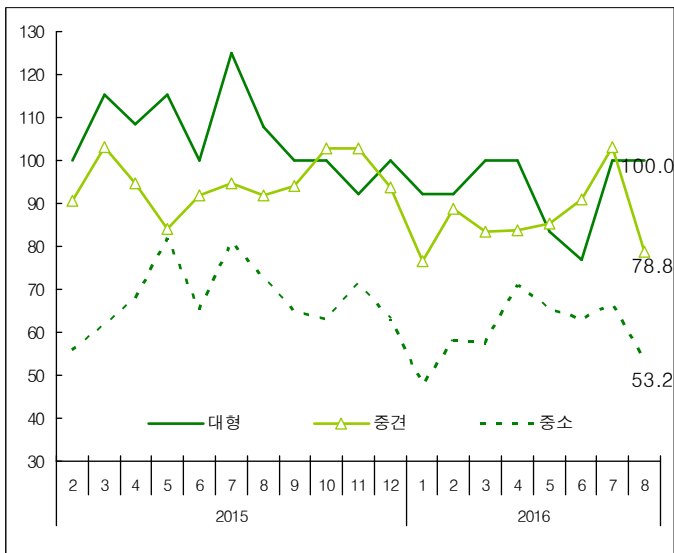
2016년 8월 전월 대비 12.4p 하락한 78.6 기록
중견, 중소기업 지수 큰 폭 하락

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2016년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 12.4p 하락한 78.6을 기록

- CBSI는 지난 7월 91.0을 기록해 11개월 내 최고치였으나, 8월 들어서는 다시 큰 폭으로 하락
- 지수 자체도 다시 80선 아래로 하락해 건설기업의 체감경기 침체 수준이 다시 악화
- 이는 전월 지수가 큰 폭으로 상승한데 따른 통계적 반락 효과가 일부 영향을 미쳤고,
- 또한 통상 8월에는 혹서기로 인해 공사물량이 감소하는 계절적 요인으로 때문

● 2016년 기업 규모별로 대형과 중견, 중소기업 지수 큰 폭 하락

- 대형기업 지수는 전월과 동일한 100.0 기록
- 중견기업 지수는 전월비 24.2p 급락한 78.8
- 중소기업 지수 전월비 13.5p 하락한 53.2 기록

Ⅱ

부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

토지가격 제주, 세종 상승세 지속

토지거래 6개월 연속 전년 동월 대비 감소

● 2016년 7월 전국 토지가격은 전월비 0.24% 상승, **35개월 연속 상승**

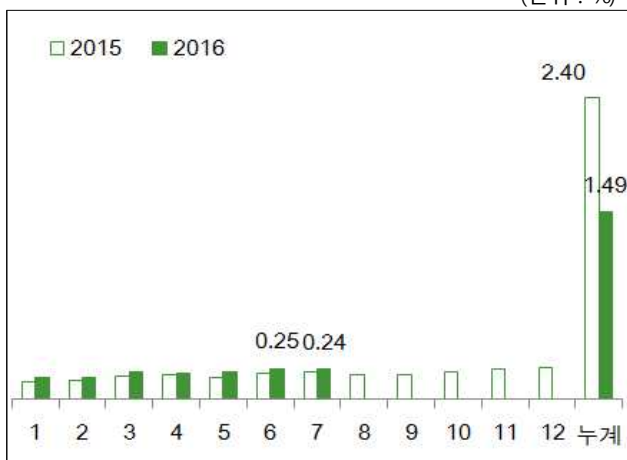
- 수도권 서울(0.28%), 인천(0.18%), 경기(0.22%) 모두 상승. 시군구 중에서는 경기 평택시(0.60%), 의왕시(0.36%), 서울 강남구(0.38%) 등에서 강세
- 비수도권은 지난달에 이어 제주(0.39%)와 세종(0.58%)에서 강세가 이어진 가운데 부산(0.34%), 대구(0.31%), 대전(0.33%)도 0.3% 넘는 상승률을 보임.

● 7월 전국 토지 거래량은 25만 7,774필지로 전월비 1.7% 감소, 전년 동월비 11.1% 감소

- 전월비 주거지역 1.7%, 공업지역 5.6% 증가, 그 외의 지역은 감소함.
- 거래원인별로는 전월비 모두 감소함(매매 -1.0%, 판결 -30.6%, 교환 -3.8%, 증여 -1.5%, 분양권 -2.0%, 기타 -7.6%).
- 거래주체별로는 전월비 모두 토지 구매가 감소함(개인 -1.2%, 법인 -8.7%, 기타 -4.6%).

전국 월간 토지가격 변동률

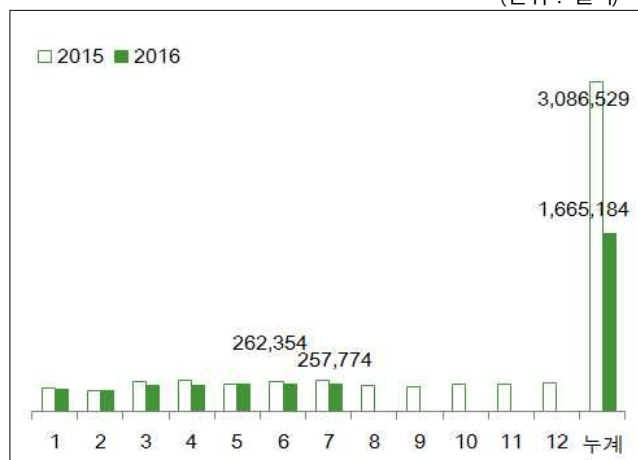
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

수도권 재건축 아파트 매매가격 강세 여전

수도권 거래량 증가세 6개월 연속지속

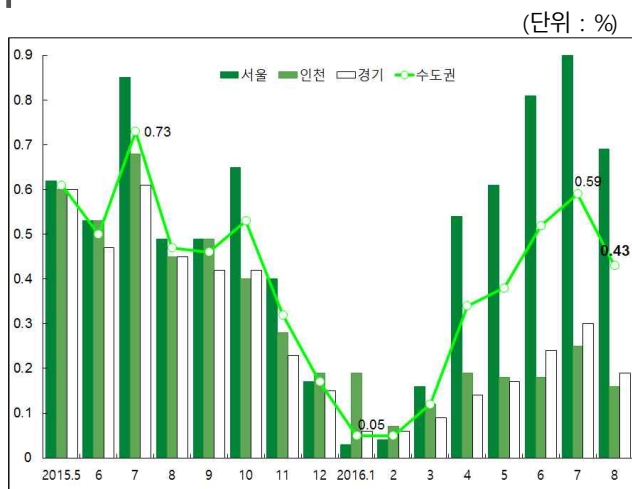
● 2016년 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.43% 상승

- 전월비 서울 0.69%, 인천 0.16%, 경기 0.19% 상승함.
- 재건축 아파트는 전월비 1.37% 상승, 5개월 연속 월간 1%이상 상승함.
- 재건축 아파트 중심의 상승세 지속(일반아파트 소형 0.54%, 중형 0.35%, 대형 0.20%, 재건축 아파트 소형 1.16%, 중형 1.31%, 대형 1.48%)

● 8월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 6,792호로 전월비 0.3%, 전년 동월비 13.8% 증가

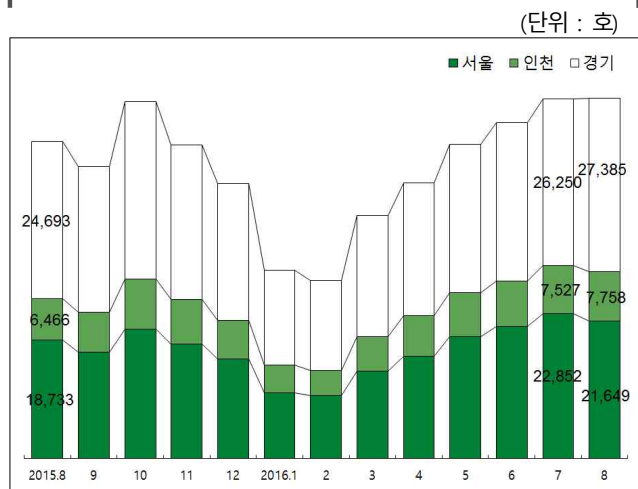
- 최근 10년(2006~2015) 8월 평균 대비 80.7% 증가
- 전월비 서울 5.3% 감소, 인천 3.1%, 경기 4.3% 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_지방

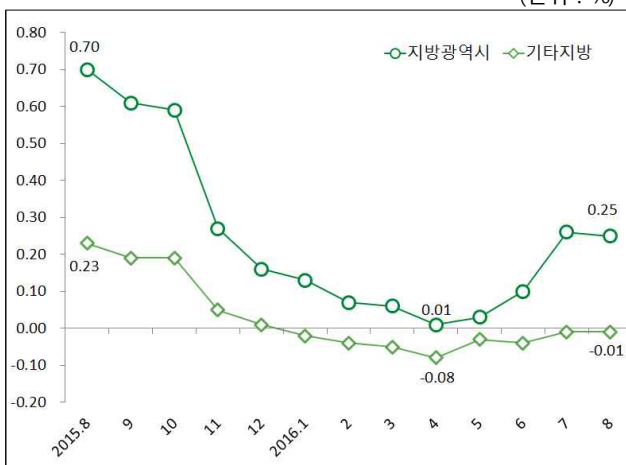
아파트 매매가격 지방광역시 ↑, 기타지방 ↓

기타지방 주택 매매 거래량 감소세

- 2016년 8월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.25% 상승
 - 지방광역시 대구(-0.13%), 울산(-0.03%)은 하락, 부산(0.72%), 광주(0.01%), 대전(0.09%)은 상승함.
- 8월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 8,737호로 전월비 6.6% 증가, 전년 동월비 6.2% 감소
 - 전월비 부산(-0.8%), 울산(-7.4%)을 제외한 모두 증가(대구 3.6%, 광주 1.3%, 대전 6.2%)
- 8월 기타지방 아파트 매매가격은 전월비 0.01% 하락하며, 8개월 연속 하락함.
 - 강원 춘천시(0.49%)에서 가장 크게 상승, 충남 보령시(-0.28%)는 가장 크게 하락
- 8월 기타지방 거래량은 2만 2,601호로 전월비 5.8% 증가, 전년 동월비 6.8% 감소
 - 전월비 강원권(-5.1%), 충청권(-11.6%), 전라권(-10.6%)은 감소(경상권 4.0%, 제주권 6.7%)

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

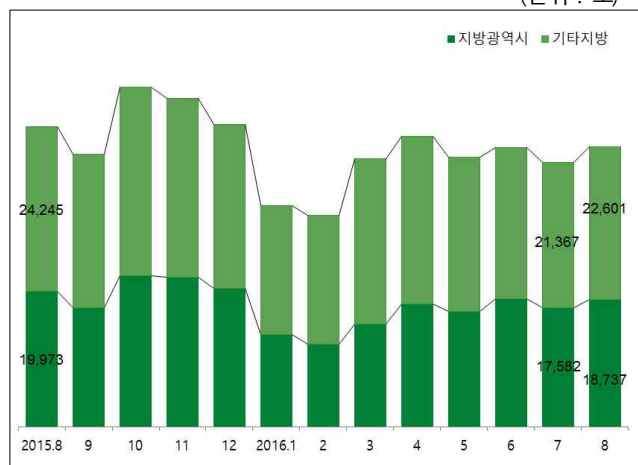
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급

주택 인·허가

2016년 1~7월 인허가 전년 동기비 8.8% 증가

- 2016년 1~7월 주택건설 인·허가 실적은 41만 6,696호로 전년 동기비 8.8% 증가
 - 민간 9.4%, 공공 0.8% 증가
- 7월 한 달 실적은 6만 1,387호로 전년 동월 대비 25.9% 감소함.
 - 수도권 27.9%, 지방광역시 25.3%, 기타지방 23.0% 감소함.
 - 전월비로는 23.2% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 4.3% 감소, 지방광역시 56.6%, 기타지방 14.1% 증가
 - 서울 10.5%, 인천 34.5% 감소, 경기 0.5% 증가
 - 지방광역시 증가폭 둔화됨(부산 54.5%, 대구 62.9%, 광주 98.6%, 울산 14.0%, 대전 47.5%).
 - 세종(-54.3%)과 경북(-25.8%)을 제외한 그 외의 지역은 전년 동기비 증가

부문별·지역별 2016년 7월 주택 인·허가 실적

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방	전국	수도권	지방 광역시	기타 지방
2016년 1~7월	416,696	196,322	64,679	155,695	24,078	9,479	6,746	7,853	392,618	186,843	57,933	147,842
2015년 1~7월	382,916	205,217	41,303	136,396	23,878	10,109	1,814	11,955	359,038	195,108	39,489	124,441
전년비 증감률	8.8	-4.3	56.6	14.1	0.8	-6.2	271.9	-34.3	9.4	-4.2	46.7	18.8

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

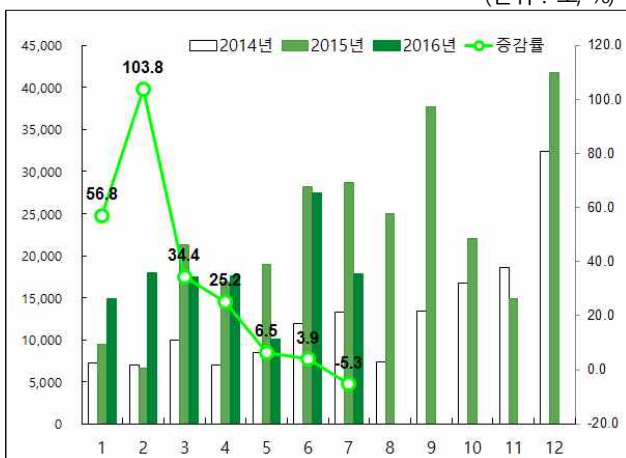
아파트 전년 동기 대비 13.0% 증가

아파트외 대도시 중심의 증가세 둔화

- 2016년 1~7월 아파트 인·허가 실적은 28만 5,357호로 전년 동기 대비 13.0% 증가
 - 수도권 5.3% 감소, 지방 32.4% 증가
- 수도권 아파트 인·허가 실적은 이달 들어 감소세로 전환
 - 전년 동기 대비 서울 12.6%, 인천 58.1% 감소, 경기 0.1% 증가
- 지방광역시 75.3%, 기타지방 17.4% 증가하였으나, 증가폭은 둔화됨.
 - 부산 113.3%, 대구 91.5%, 광주 207.4%, 대전 9.9%, 울산 153.1% 증가
- 2016년 1~7월 아파트외 실적은 13만 1,339호로 전년 동월 대비 0.8% 증가
 - 수도권 2.6% 감소, 지방 5.5% 증가
 - 대도시를 중심으로 증가세 둔화(서울 -9.3%, 부산 -4.4%, 대구 -13.3%, 광주 -18.9%)

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

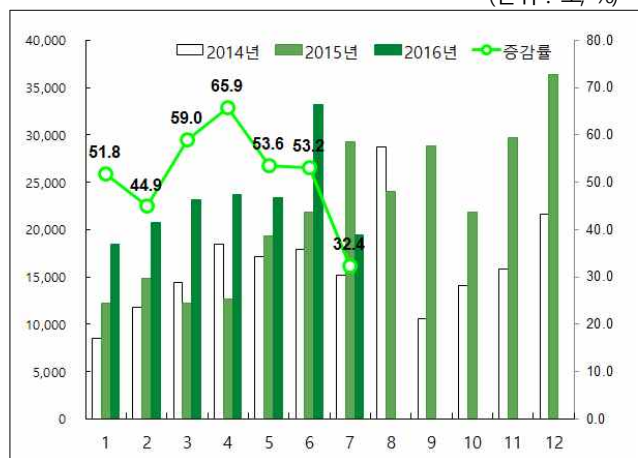
(단위 : 호, %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 온나라부동산포털

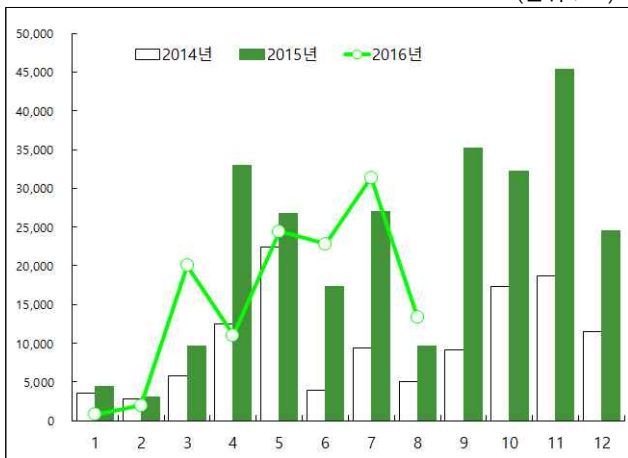
아파트 분양

8월 분양물량 전년 동월비 34.3% 증가

- 2016년 8월 아파트 분양은 3만여 호로 전년 동월비 34.3% 증가, 전월비 34.0% 감소
 - 수도권은 1만 3,000여 호로 전년 동월비 38.8% 증가, 전월비 57.5% 감소
 - 지방은 1만 6,000여 호로 전년 동월비 30.8%, 전월비 18.1% 증가
- 2016년 8월 전국 청약경쟁률은 17.2:1 수준이며 **부산**, 광주에서 **강세**를 보임.
 - 부산(221.0:1), 광주(40.8:1) 등에서 강세를 보인 가운데 전남, 충남은 미달됨.
- 2016년 9월 예정물량은 4만 4,000여 호로 집계됨.
 - 서울 강동구, 경기 안산시, 화성시에서 각각 4,000호가 넘는 물량이 분양예정임.
 - 8월 분양예정물량의 73.2%가 분양됨.

수도권 월간 분양물량 추이

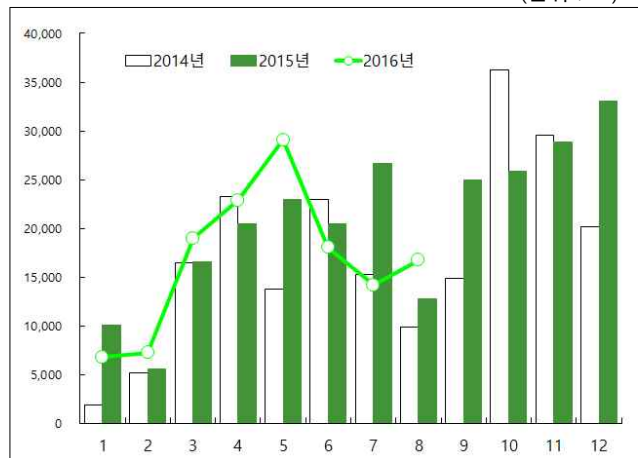
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



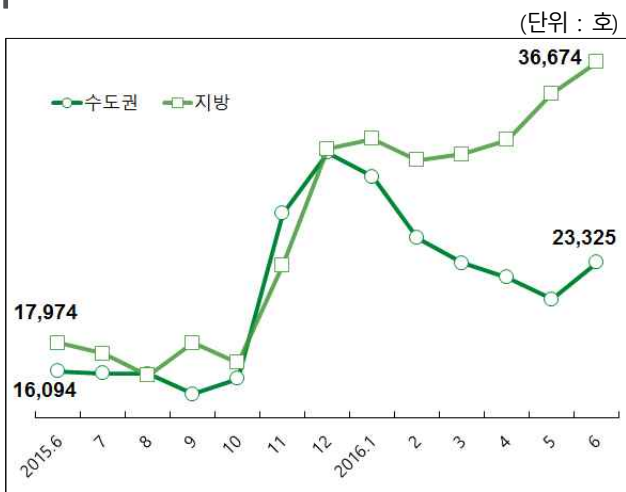
자료 : 온나라부동산포털

아파트 미분양

미분양 경남에서 큰 폭 증가

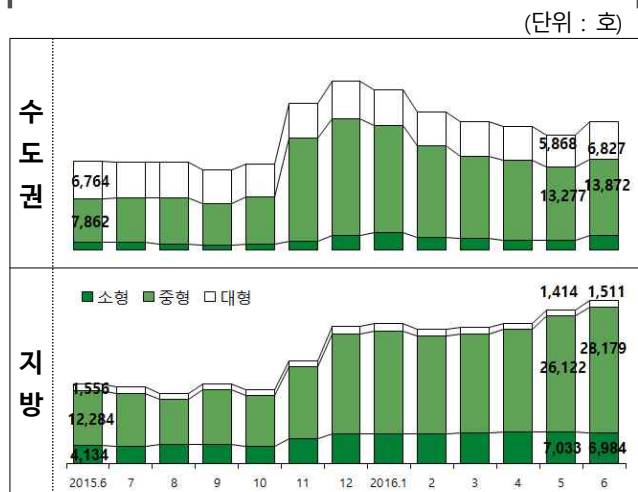
- 2016년 7월 미분양 아파트는 전월보다 3,128호 증가한 6만 3,127호를 기록함.
 - 수도권은 1,932호 감소, 지방은 5,060호 증가
 - 준공후 미분양은 742호 증가한 1만 1,527호 수준임.
- 전월비 지방 중·대형 증가
 - 수도권 소형 342호, 중형 1,373호, 대형 217호 감소함.
 - 지방 소형 108호, 중형 4,024호, 대형 928호 증가함.
- 지역별로는 **경남(4,184호)**에서 **큰 폭으로 증가**하였으며, 강원(934호), 충남(627호) 등도 증가함.
 - 경남에서는 **창원시(3,336호)**, 김해시(802호)에서 크게 증가함.
 - 그 외 충남 천안시(839호), 인천 연수구(745호), 경북 칠곡군(523호) 등에서 증가함.

미분양 물량 추이



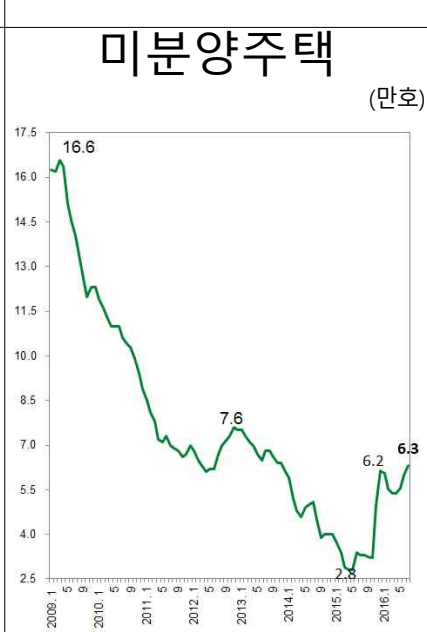
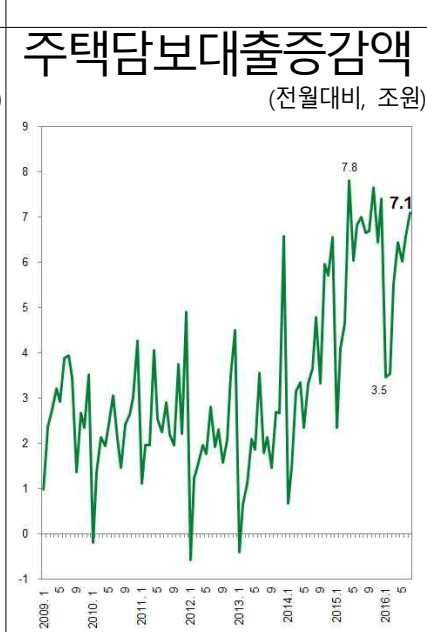
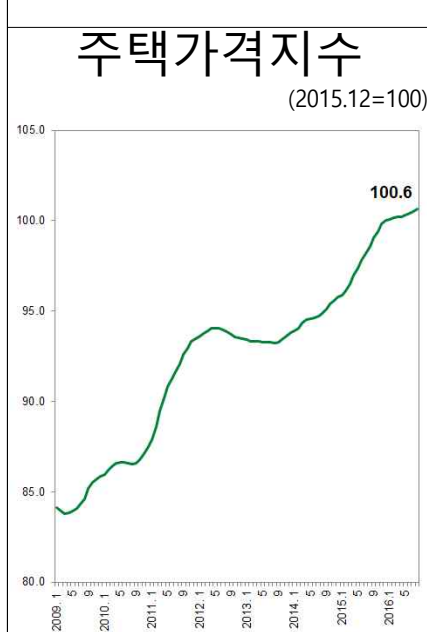
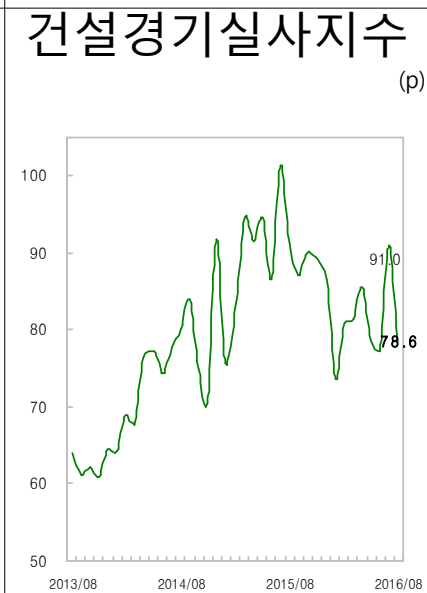
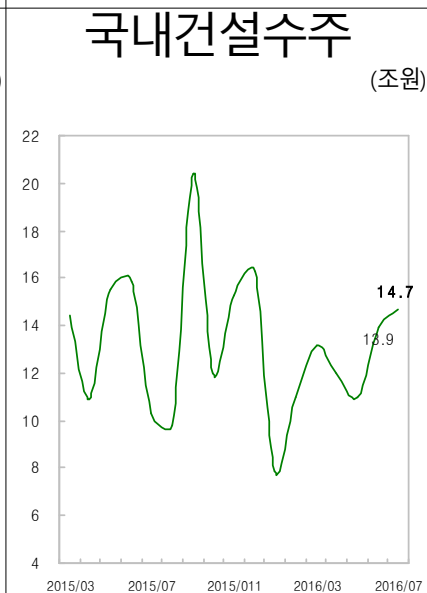
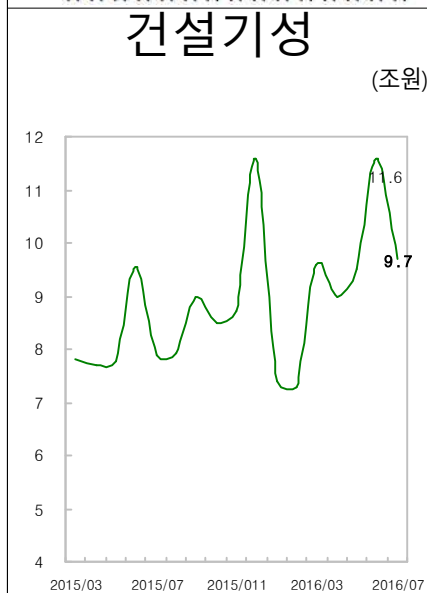
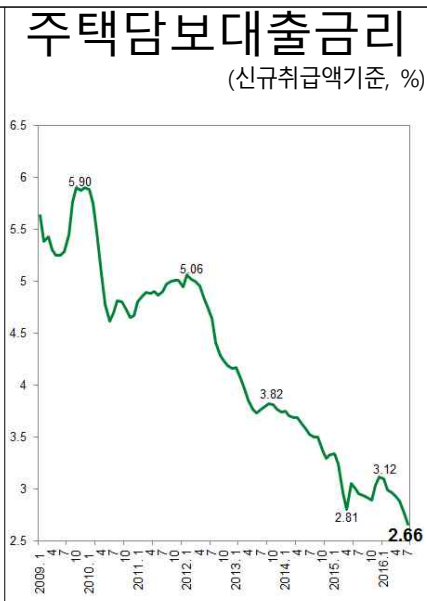
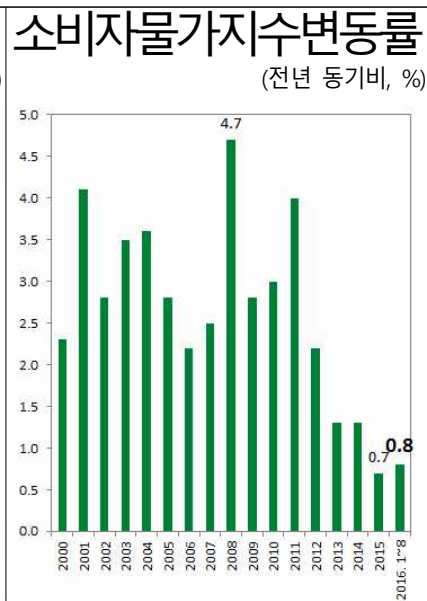
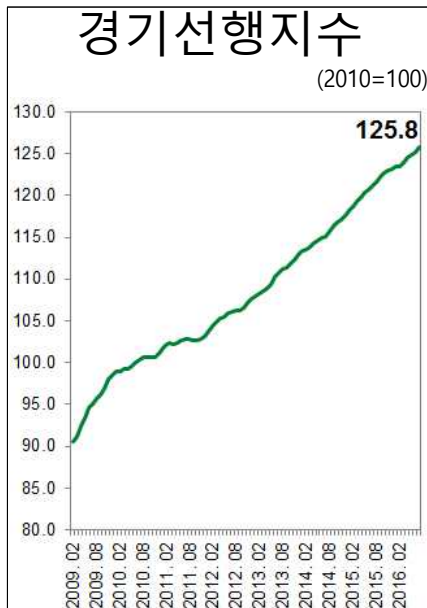
자료 : 부동산114(주)

규모별 미분양 추이



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

자료 : 온나라부동산포털



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(대) FAX:(02)540-1825

<http://www.cerik.re.kr>