



# 월간건설경기동향

## 2016. 11

### 건설

- ▶ 2016년 9월 건설수주 35.1% 감소
- ▶ 공공수주 58.4% 증가, 민간수주는 44.8% 감소
- ▶ 2016년 9월 건설기성 11.5% 증가
- ▶ 2016년 10월 CBSI 전월 대비 3.5p 상승

### 부동산

- ▶ 2016년 9월 토지가격 0.24% ↑
- ▶ 2016년 10월 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승세 둔화
- ▶ 2016년 1~9월 주택건설 인허가 전년 동기비 3.8% ↓
- ▶ 2016년 9월 미분양 1,862호 감소한 6만 700호



# 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 9월 전년 동월 대비 35.1% 감소

### ● 2016년 9월 국내 건설수주는 민간의 부진으로 전년 동월 대비 35.1% 감소

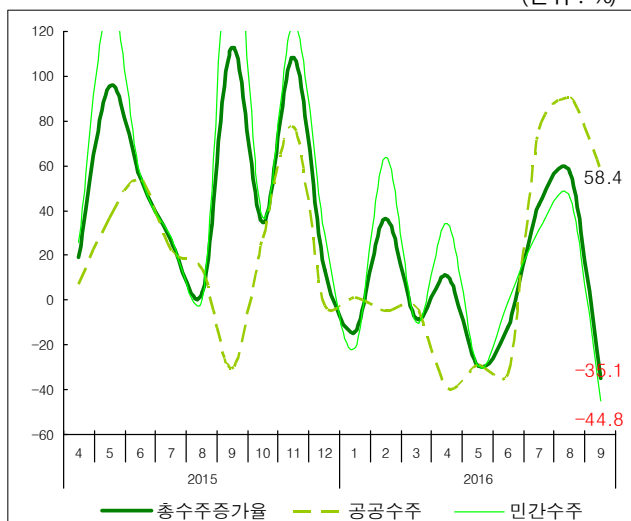
- 국내 건설수주는 지난 7월과 8월에 각각 전년 동월 대비 42.6%, 57.3% 증가해 양호한 모습을 보임
- 그러나, 9월 들어와 그동안 양호했던 민간 수주가 위축되어 전년 동월 대비 35.1% 감소함, 다만 금액 자체는 9월 실적으로 역대 두 번째로 높은 13.3조원으로 실적 자체는 양호한 것으로 나타남

### ● 공공 전년 동월 대비 58.4% 증가, 민간은 44.8% 감소

- 공공수주는 전년 동월 대비 58.4% 증가, 3개월 연속 증가세를 지속
- 민간수주는 금액 자체는 양호했으나 지난해 9월 수주가 20.4조원으로 매우 양호한데 따른 반락 효과로 전년 동월 대비 44.8% 감소, 지난 7~8월 증가세를 마감

건설수주 증감률 추이

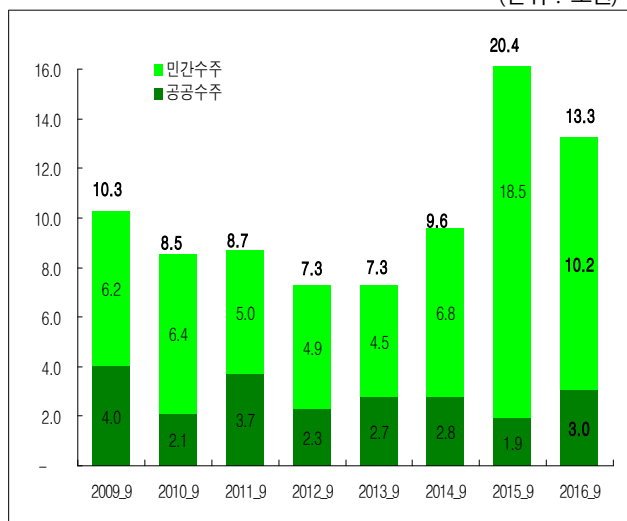
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 8월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



## 수주\_발주자별

공공수주 58.4% 증가, 반면 민간은 44.8% 감소

공공 역대 세 번째, 민간 역대 두 번째로 높아 금액상 양호

- **공공수주**는 모든 공종에서 양호한 모습을 보여 **9월 실적으로는 역대 세 번째로 높은 3.0조원** 기록, 전년 동월 대비 58.4% 증가
  - 토목수주는 전년 동월 대비 16.5% 증가한 1.6조원 기록
  - 주택수주는 지난해 수주가 부진한 기저효과로 전년 동월 대비 254.6% 급등
  - 비주택 건축수주는 학교 및 관공서 수주가 증가해 9월 실적으로 역대 최대치인 1.1조원 기록 전년 동월 대비 153.2% 증가
- **민간수주** 또한 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 44.8% 감소, **9월 실적으로 역대 두 번째로 높은 10.2조원** 기록
  - 토목은 전년 동월 대비 80.1% 감소한 0.9조원 기록
  - 주택은 전년 동월 대비 15.4% 감소한 7.2조원 기록, 단 9월 실적으로는 역대 두 번째로 높아 실적 자체는 양호
  - 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 60.0% 감소한 2.1조원 기록

### 2016년 9월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

(단위: 조원, 전년 동기 대비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2016. 9월	13.3	3.0	1.6	1.4	0.3	1.1	10.2	0.9	9.3	7.2	2.1
증감률	-35.1	58.4	16.5	168.9	254.6	153.2	-44.8	-80.1	-32.5	-15.4	-60.0
2016. 1~9월	112.4	31.1	17.6	13.6	5.9	7.7	81.3	8.7	72.6	46.5	26.1
증감률	-1.8	2.1	-19.0	54.1	104.3	29.9	-3.2	-13.5	-1.8	-1.1	-2.9

자료 : 대한건설협회

## 수주\_세부 공종별

### 토목공종 철도, 도로, 토지조성, 항만 등 양호

### 건축은 주택과 사무실 및 점포 부진

#### ● 토목 공종의 경우는 철도 및 궤도, 도로 및 교량, 항만 및 공항수주 등이 급등

- 철도 및 궤도 수주는 민자사업의 영향으로 수주가 증가해 전년 동월 대비 211.7% 증가
- 도로 및 교량 수주는 지난해 수주가 부진한 가운데 고속도로 수주 증가 영향으로 전년 동월 대비 510.5% 급등
- 항만 및 공항은 항만 재개발 사업의 영향으로 전년 동월 대비 505.6% 급등
- 기계설치, 조경공사, 발전 및 송전 수주는 각각 전년 동월 대비 95.3%, 41.9%, 93.3% 감소

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
철도 및 궤도	5.9	211.7
도로 및 교량	4.4	510.5
토지조성	2.1	3.8
항만 및 공항	1.9	505.6
기계설치	1.6	-95.3
조경공사	0.6	-41.9
발전 및 송전	0.5	-93.3
상하수도	0.4	-1.4

자료 : 통계청

#### ● 건축의 경우는 주택과 사무실 및 점포 수주가 부진

- 주택 수주는 민간 부문의 부진으로 전년 동월 대비 15.6% 감소
- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 77.3% 감소해 부진
- 관공서 등 수주는 35.1% 증가해 양호
- 공장 및 창고와 건축 기타 수주 또한 113.1%, 142.0% 증가하며 양호한 모습 시현

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	61.3	-15.6
사무실 및 점포	7.6	-77.3
관공서 등	6.2	35.1
공장 및 창고	5.9	113.1
건축기타	1.3	142.0

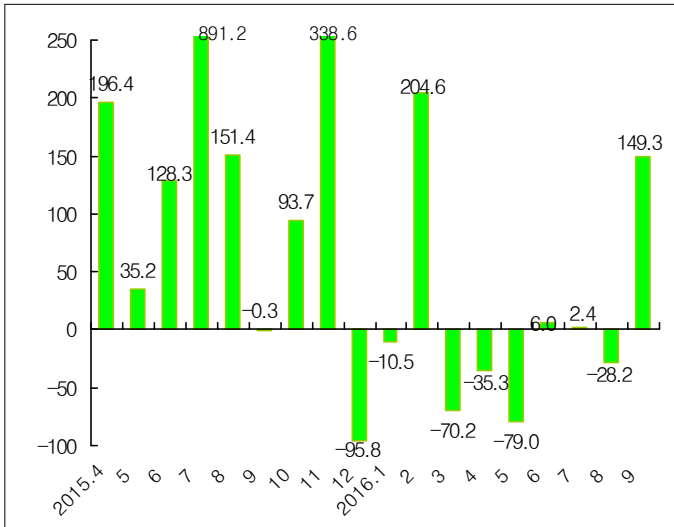
자료 : 통계청

## 수주\_재건축·재개발

2016년 9월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 149.3% 증가

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2016년 9월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016. 9월	176.0	137.0	149.3
2016.1~9월	-53.8	31.7	-15.6

자료 : 한국건설산업연구원

#### ● 2016년 9월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 149.3% 증가한 1조 7,561억원 기록

- 지난 8월 28.2% 감소한 이후 한달 만에 다시 반등
- 결과적으로 지난 6월 2.1조원 이후 4개월 연속 1조원 이상의 수주 실적 기록

#### ● 재건축 수주는 전년 동월 대비 176.0% 증가한 6,154억원 기록

- 지난 8월 34.7% 감소한 이후 한달 만에 반등
- 수주액 자체도 5,000억원 이상으로 양호

#### ● 재개발 수주도 전년 동월 대비 137.0% 증가한 1조 1,407억원 기록

- 서울을 비롯한 수도권에서 다소 주춤한 모습을 보였으나, 부산과 광주 등 지방 대도시에서 양호한 모습을 보임

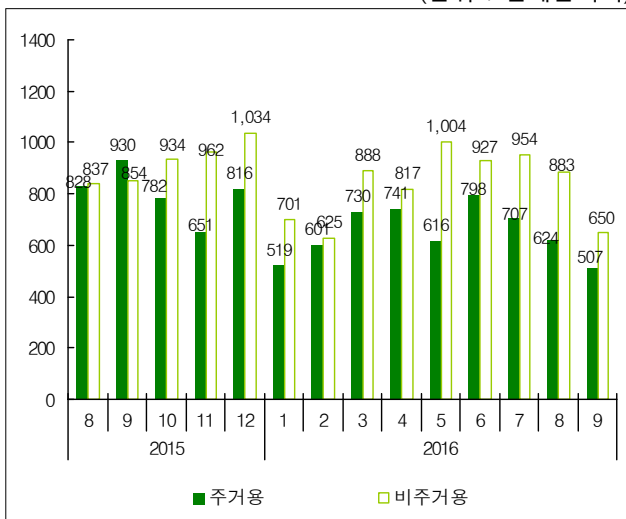
# 건축허가

## 2016년 9월 전년 동월 대비 35.1% 감소

- 2016년 9월 국내 건축허가면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 35.1% 감소해 3개월 연속 감소**
  - 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 자료가 확인되는 지는 2000년 이후 9월 허가면적으로는 역대 세 번째로 큰 1,157만㎡ 기록, 실적 자체는 양호
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진하여 전년 동월 대비 45.4% 감소한 507만㎡를 기록, 3개월 연속 감소
  - 수도권은 전년 동월 대비 71.7% 감소, 지방도 14.4% 감소해 부진
- 비주거용 건축허가면적은 모두 부진해 전년 동월 대비 23.9% 감소한 650만㎡를 기록
  - 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 21.7%, 11.8% 감소
  - 교육·사회용과 기타 허가면적도 각각 5.2%, 38.2% 감소해 부진

### 월간 건축 허가면적 추이

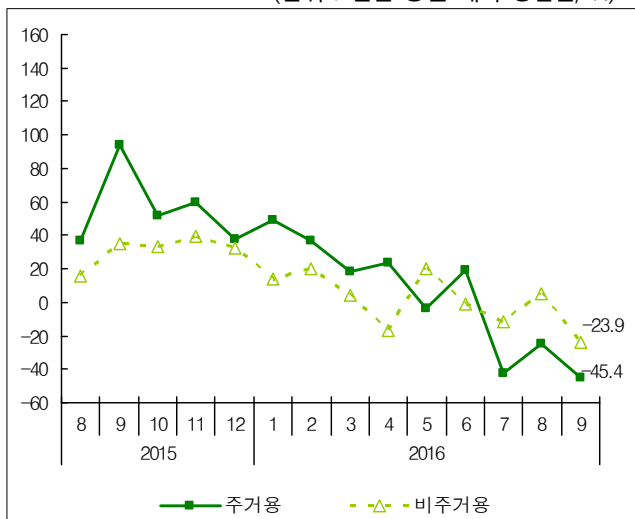
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리



## 2. 동행지표

### 건설기성

2016년 9월 전년 동월 대비 11.5% 증가

- 2016년 9월 건설기성, **민간이 양호해 전년 동월 대비 11.5% 증가**, 14개월 연속 증가, 다만 증가폭은 지난달(+25.3%)에 비해서 다소 둔화
  - 공공기관 기성 전년 동월 대비 8.1% 감소해 한달만에 다시 감소
  - 민간기관 기성은 20.9% 증가해 16개월 연속 증가세를 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 20.2% 증가
  - 주거용은 전년 동월 대비 24.3% 증가해 17개월 연속 증가세를 지속
  - 비주거용 건축도 13.8% 증가해 11개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 플랜트를 제외하고 모두 부진해 전년 동월 대비 4.7% 감소
  - 일반토목과 전기기계는 각각 전년 동월 대비 9.5%, 42.2% 감소해 부진
  - 다만, 플랜트는 전년 동월 대비 25.1% 증가해 양호

#### 2016년 9월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2016. 9월	10,015.2	7,034.1	4,416.7	2,617.4	2,981.1	1,682.1	240.5	984.2	2,467.5	7,090.0
증감률	11.5	20.2	24.3	13.8	-4.7	-9.5	-42.2	25.1	-8.1	20.9
2016.1~9월	83,749.7	57,293.3	36,264.8	21,028.5	26,456.4	14,578.6	2,911.5	8,494.9	21,888.7	58,014.1
증감률	17.7	24.7	30.9	15.4	4.9	-0.7	-17.1	28.4	-0.3	24.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

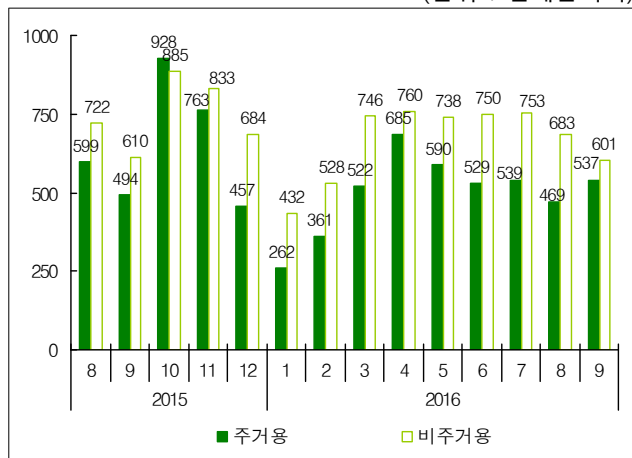
# 건축착공

## 2016년 9월 전년 동월 대비 3.0% 증가

- 2016년 9월 국내 건축착공면적, **주거용이 양호한 모습을 보여, 전년 동월 대비 3.0% 증가**, 지난 8월 12.7% 하락 후 한 달 만에 다시 상승
  - 자료가 확인되는 2000년 이후 9월 착공면적으로는 역대 가장 높은 1,138만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 지방이 부진하였으나 수도권이 양호해 전년 동월 대비 8.6% 증가한 537만㎡를 기록
  - 지방이 전년 동월 대비 17.0% 감소해 부진했으나, 수도권이 39.6% 증가하며 양호
- 비주거용 건축착공면적은 공업용의 부진으로 전년 동월 대비 1.5% 감소한 601만㎡를 기록
  - 상업용, 교육·사회용과 기타 착공면적은 각각 전년 동월 대비 2.3%, 17.5%, 27.7% 증가해 양호했으나, 공업용이 전년 동월 대비 37.4% 급감함

### 월간 건축 착공면적 추이

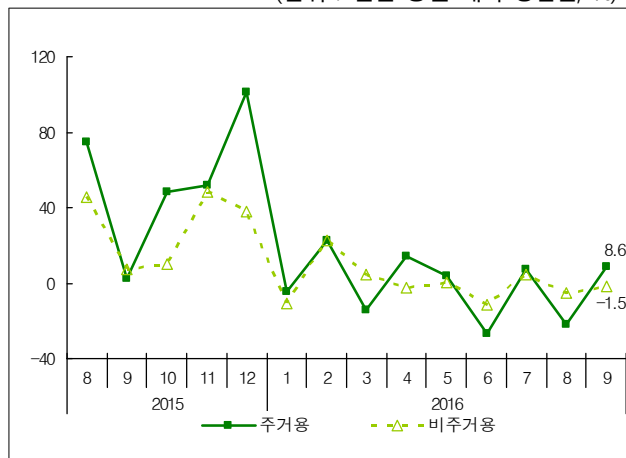
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



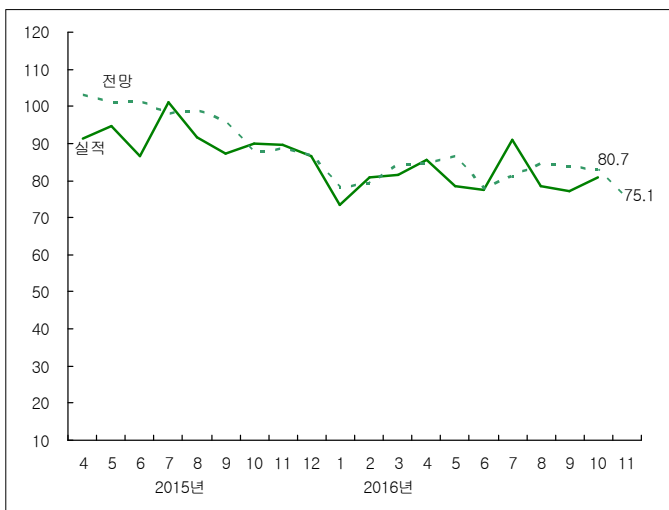
자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

2016년 10월 전월 대비 3.5p 상승한 80.7 기록

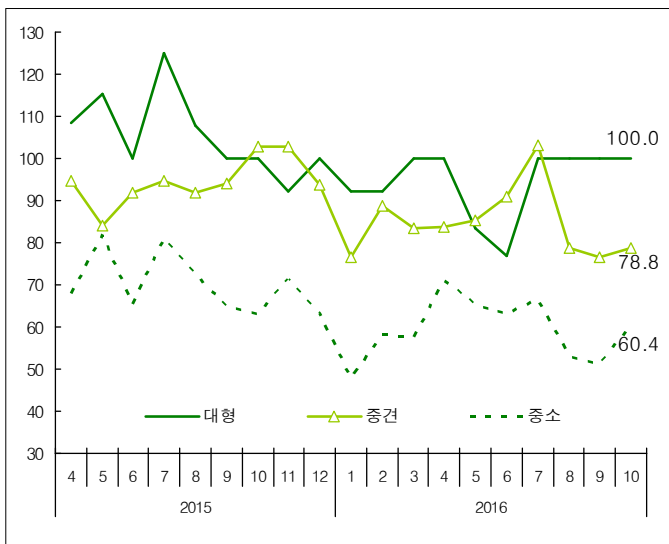
중견과 중소기업 지수가 전월비 상승

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

## ● 2016년 10월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.5p 상승한 80.7을 기록

- CBSI는 지난 8월 이후 2개월 연속 하락 전월인 9월에는 올 1월 이후 최저치인 77.2 기록
- 그러나, 10월 들어서 전월비 3.5p 소폭 상승 3개월 만에 회복
- 지난 2개월 연속 지수가 하락한데 따른 통계적 반등효과, 추석명절이 포함된 9월에 비해 공사물량이 증가한 계절적 요인 때문으로 판단

## ● 기업 규모별로 중견, 중소기업 지수 상승

- 대형기업 지수는 전월과 동일한 100.0 기록
- 중견기업 지수는 전월 대비 소폭 (2.1p) 상승한 78.8 기록, 다만 지수가 3개월 연속 70선으로 부진
- 한편, 중소기업 지수는 전월 대비 9.2p 상승한 60.4를 기록 3개월 만에 60선 회복

# Ⅱ

# 부동산경기

---



# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

제주, 세종, 부산 상승세

토지거래 전월비 9.7% 감소

● 2016년 9월 전국 토지가격은 전월비 0.24% 상승, **37개월 연속 상승**

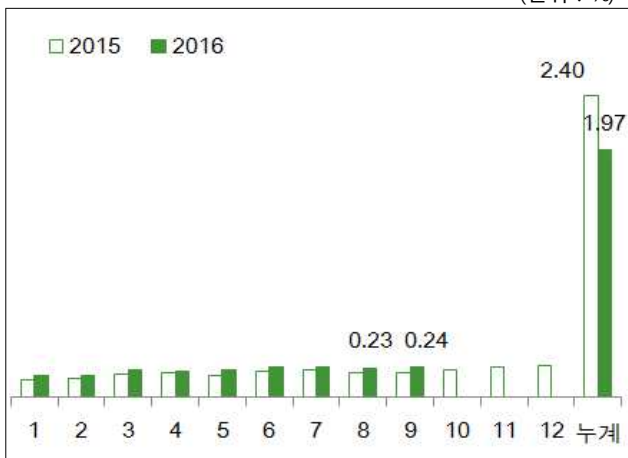
- 수도권 서울(0.27%), 인천(0.14%), 경기(0.21%) 모두 상승세 유지. 시군구 중에서는 경기 고양시 일산동구(0.36%), 일산서구(0.35%), 서울 마포구(0.35%) 등에서 강세
- 비수도권은 제주(0.44%), 부산(0.39%) 세종(0.36%)에서 강세가 지속되고 있으며, 누적 상승률(2016. 1~9)도 제주(7.06%), 세종(3.51%), 부산 (3.02%)에서 높은 상승률을 보임.

● 9월 전국 토지 거래량은 24만 39필지로 전월비 9.7% 감소, 전년 동월비 4.8% 증가

- 전월비 모든 용도지역에서 감소(주거 -7.9%, 상업 -7.5%, 공업 -7.0%, 녹지 -13.8%, 개발제한구역 -4.9%, 용도미지정 -16.3%)
- 거래원인별로도 전월비 모두 감소함(매매 -8.6%, 판결 -10.5%, 교환 -25.6%, 증여 -22.9%, 분양권 -7.1%, 기타 -12.0%).
- 거래주체별로는 전월비 개인 9.7%, 법인 7.5%, 기타 19.6% 감소

전국 월간 토지가격 변동률

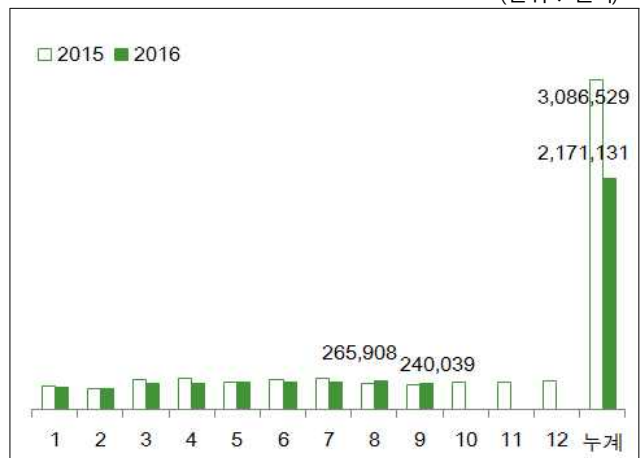
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털

## 주택시장\_수도권

### 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승세 둔화

### 수도권 거래량 전월비 큰 폭 증가

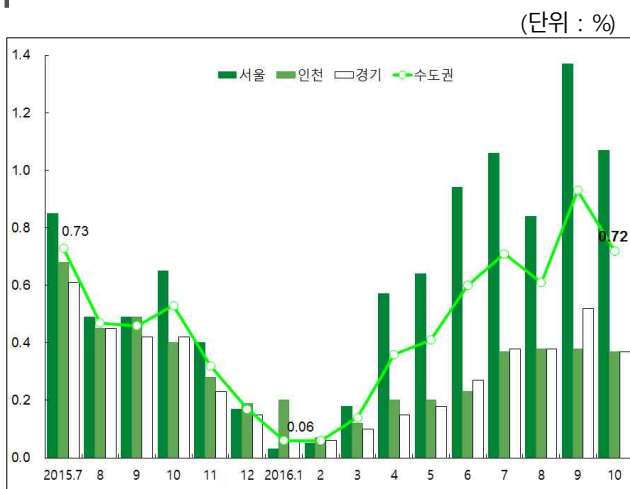
#### ● 2016년 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.72% 상승

- 전월비 서울 1.07%, 인천 0.37%, 경기 0.37% 상승함.
- 재건축 아파트는 전월비 1.38% 상승, 7개월 연속 월간 1%이상 상승, 상승폭은 전월비 둔화됨.
- 재건축 아파트 중심의 상승세 지속(일반아파트 소형 0.93%, 중형 0.68%, 대형 0.46%, 재건축 아파트 소형 1.41%, 중형 1.23%, 대형 1.46%)

#### ● 10월 수도권 주택 매매 거래량은 6만 728호로 전월비 17.1%, 전년 동월비 8.1% 증가

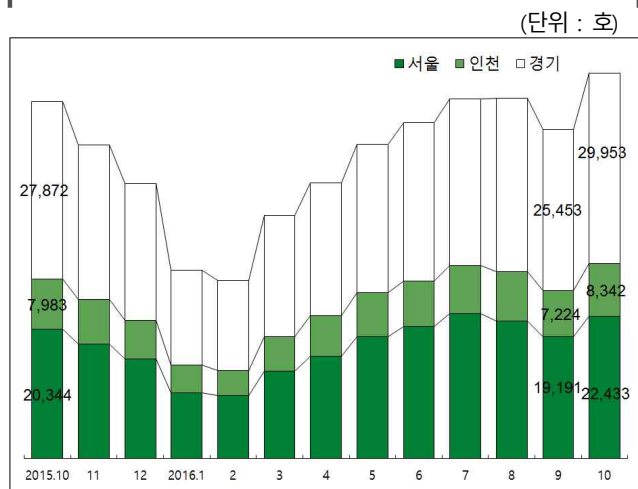
- 최근 10년(2006~2015) 10월 평균 대비 39.5% 증가
- 전월비 서울 16.9%, 인천 15.5%, 경기 17.7% 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

## 주택시장\_지방

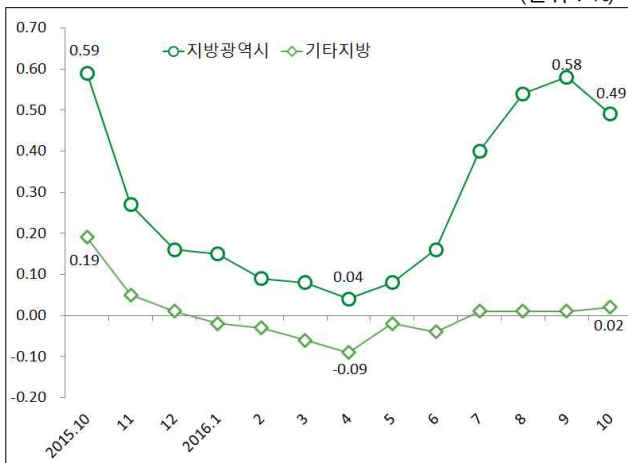
아파트 매매가격 부산 4개월 연속 월간 1% 이상 ↑

지방 주택 매매 거래량 전월비 증가

- 2016년 10월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.49% 상승
  - 지방광역시 전월비 모두 상승한 가운데 **부산(1.16%)**은 월간 1% 이상의 상승률을 4개월 연속 지속함(대구 0.03%, 광주 0.05%, 대전 0.16%, 울산 0.09%).
- 10월 지방광역시 주택 매매 거래량 2만 1,901호로 전월비 21.1% 증가, 전년 동월비 1.9% 감소
  - 전월비 대구(-22.0%), 울산(-32.9%)은 감소한 반면, 부산(3.5%), 광주(11.7%), 대전(24.3%)은 증가함.
- 10월 기타지방 아파트 매매가격은 전월비 0.02% 상승
  - 강원 속초시(0.39%)에서 가장 크게 상승, 충남 논산시(-0.20%)는 가장 크게 하락
- 10월 기타지방 거래량은 2만 5,972호로 전월비 20.0% 증가, 전년 동월비 6.4% 감소
  - 전월비 강원권(-4.6%)과 제주권(-4.3%)만 감소(충청권 22.7%, 전라권 39.1%, 경상권 18.0%)

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

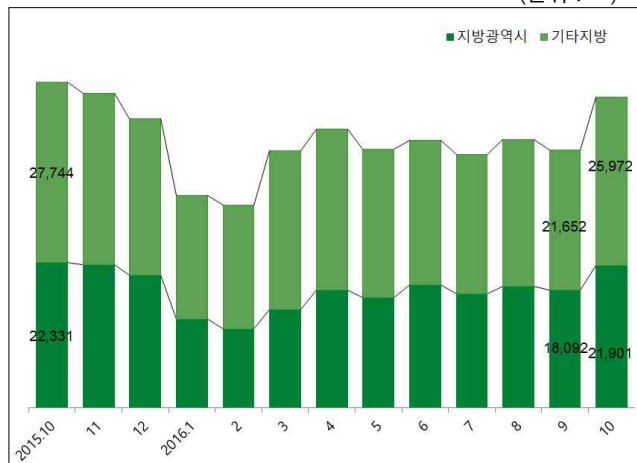
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

## 2. 공급

### 주택 인·허가

2016년 1~9월 인허가 전년 동기비 3.8% 감소

- 2016년 1~9월 주택건설 인·허가 실적은 51만 9,552호로 전년 동기비 3.8% 감소
  - 민간 2.7%, 공공 18.2% 감소
- 9월 한 달 실적은 4만 8,024호로 전년 동월 대비 45.4% 감소함.
  - 수도권 71.0%, 지방광역시 8.0%, 기타지방 10.5% 감소함.
  - 전월비로는 12.4% 감소함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 20.0% 감소, 지방광역시 35.6%, 기타지방 8.9% 증가
  - 서울 21.7%, 인천 38.9%, 경기 17.0% 감소
  - 지방광역시 증가폭 둔화(부산 30.1%, 대구 36.2%, 광주 44.2%, 대전 12.3%, 울산 62.0%).
  - 전년 동기비 세종 41.4%, 충남 10.6%, 전북 2.4%, 경북 18.9% 감소, 그 외의 지역은 증가

#### 부문별·지역별 2016년 9월 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 1~9월	519,552	235,625	80,493	203,434	30,380	10,365	8,137	11,878	489,172	225,260	72,356	191,556
2015년 1~9월	540,140	294,463	58,919	186,758	37,138	22,092	1,814	13,232	503,002	272,371	57,105	173,526
전년비 증감률	-3.8	-20.0	36.6	8.9	-18.2	-53.1	348.6	-10.2	-2.7	-17.3	26.7	10.4

자료 : 국토교통부



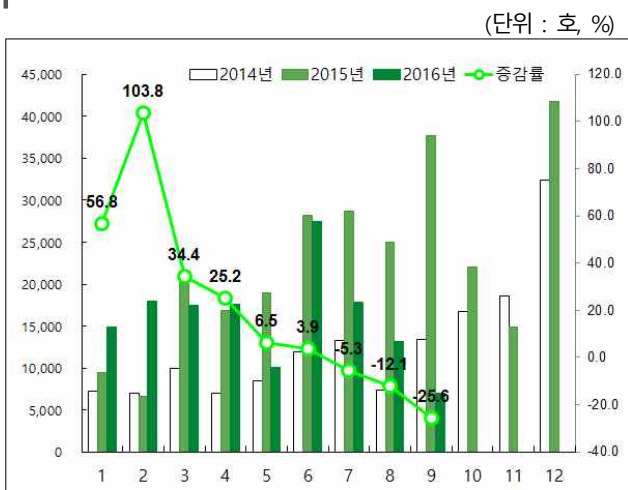
# 아파트 인·허가

아파트 전년 동기 대비 3.7% 감소

아파트외 전년 동기 대비 4.1% 감소

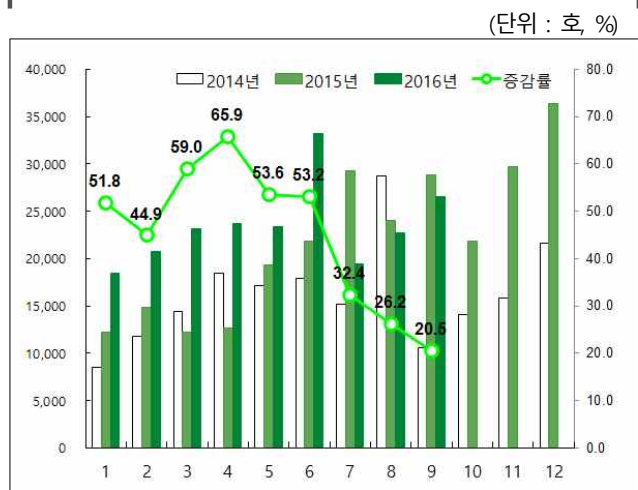
- 2016년 1~9월 아파트 인·허가 실적은 35만 4,774호로 전년 동기 대비 3.7% 감소
  - 수도권 25.6% 감소, 지방 20.5% 증가
- 수도권 아파트 인·허가 실적은 전년 동기 대비 25.6% 감소
  - 전년 동기 대비 서울 28.9%, 인천 50.3%, 경기 22.1% 감소
- 지방광역시 48.4%, 기타지방 10.5% 증가, 증가폭은 둔화세 지속
  - 부산 37.9%, 대구 53.9%, 광주 55.0%, 대전 15.6%, 울산 79.5% 증가
- 2016년 1~9월 아파트외 실적은 16만 4,778호로 전년 동월 대비 4.1% 감소
  - 수도권 9.2% 감소, 지방 3.2% 증가
  - 전년 동기 대비 서울(-17.3%), 대구(-24.2%), 광주(-24.4%), 경북(-13.5%)에서 큰 폭으로 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 및 누계 아파트 인허가



자료 : 온나라부동산포털

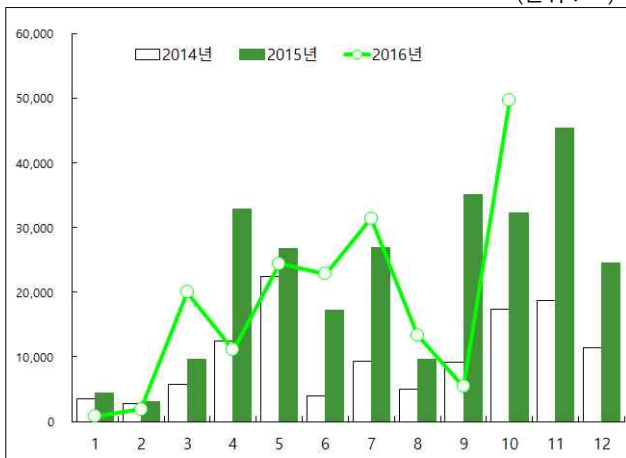
# 아파트 분양

## 10월 부산 청약경쟁률 강세 여전

- 2016년 10월 아파트 분양은 7만 6,000여 호로 전년 동월비 69.3%, 전월비 38.6% 감소
  - 수도권은 4만 9,000여 호로 전년 동월비 54.3%, 전월비 812.8% 증가
  - 지방은 2만 6,000여 호로 전년 동월비 3.0%, 전월비 104.7% 증가
- 2016년 10월 전국 청약경쟁률은 20.7:1 수준이며 **부산의 강세**가 여전히 지속되고 있음.
  - **부산(188.1:1)**, **세종(126.4:1)** 등에서 강세를 보인 가운데 제주는 미달됨.
- 2016년 11월 예정물량은 6만 7,000여 호로 집계됨.
  - 서울에 1만 1,000여호가 분양예정이며, 경기도는 수원시(4,000여호), 화성시(3,000여호) 등에 총 1만 9,000여호가 분양예정임.
  - 10월 분양예정물량의 71.7%가 분양됨.

### 수도권 월간 분양물량 추이

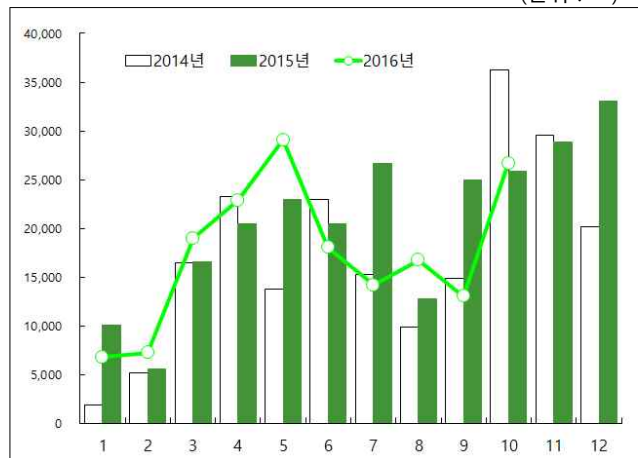
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

### 지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



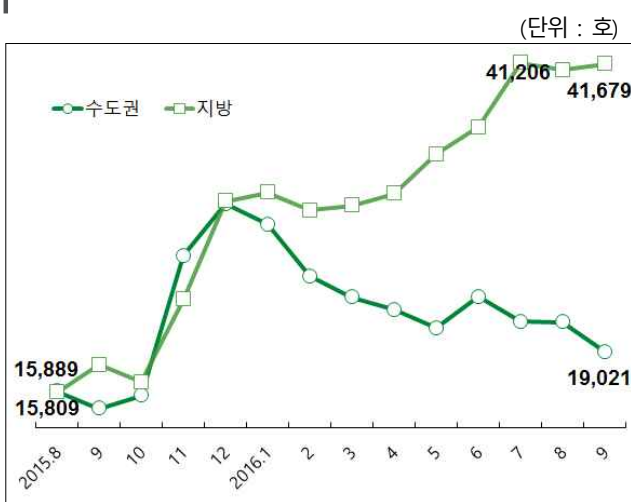
자료 : 온나라부동산포털

# 아파트 미분양

## 미분양 경북, 충남, 강원 등에서 증가

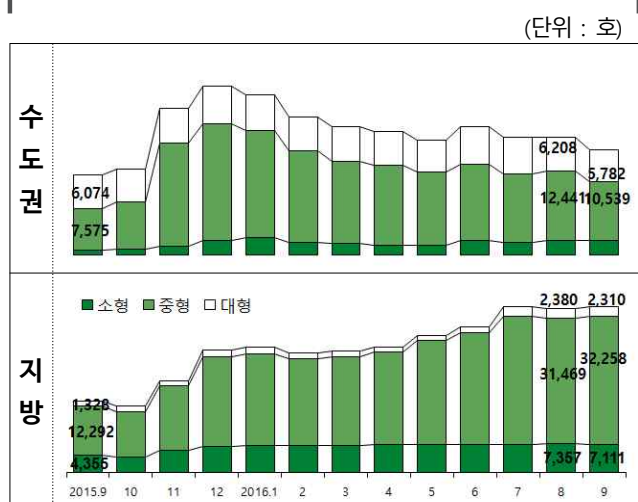
- 2016년 9월 미분양 아파트는 전월보다 1,862호 감소한 6만 700호를 기록함.
  - 수도권은 2,335호 감소한 반면, 지방은 473호 증가
  - 준공후 미분양은 450호 감소한 1만 738호 수준임.
- 규모별로는 전월비 지방 중형 증가
  - 수도권 소형 7호, 중형 1,902호, 대형 426호 감소함.
  - 지방 소형 246호, 대형 70호 감소, 중형 789호 증가함.
- 지역별로는 전반적으로 감소한 가운데 경북(808호), 충남(353호), 강원(196호) 등에서 증가함.
  - 경북은 경주시(929호), 충남은 천안시(290호), 서산시(191호), 강원은 원주시(180호)에서 증가함.
  - 반면, 인천 연수구(-528호), 경기 김포시(481호), 평택시(335호) 등에서는 크게 감소함.

미분양 물량 추이



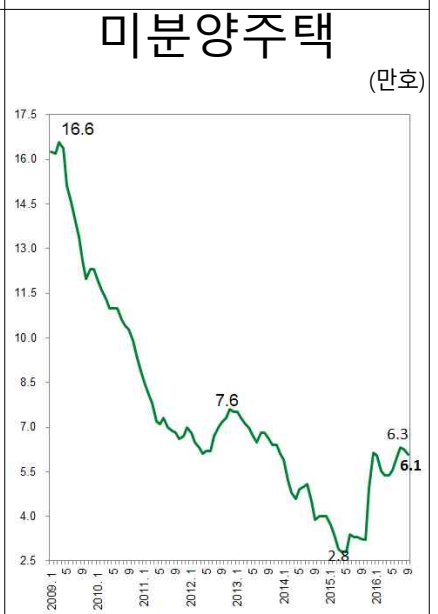
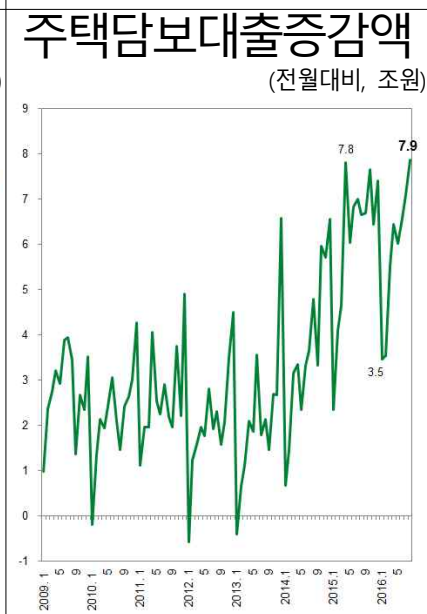
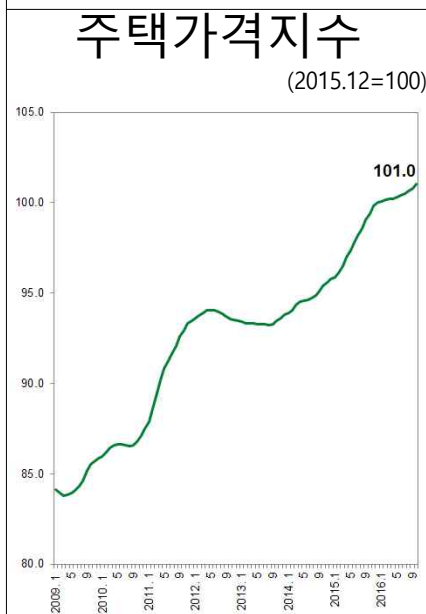
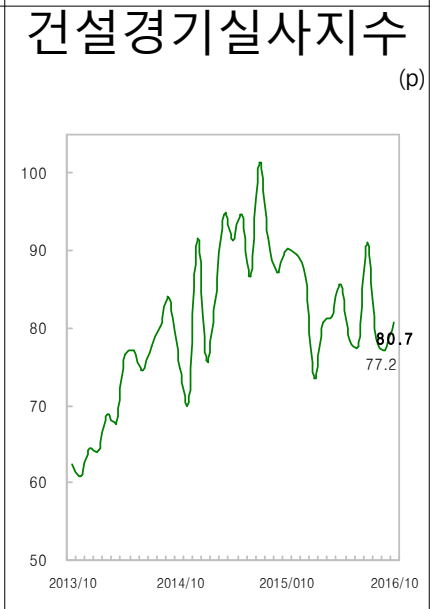
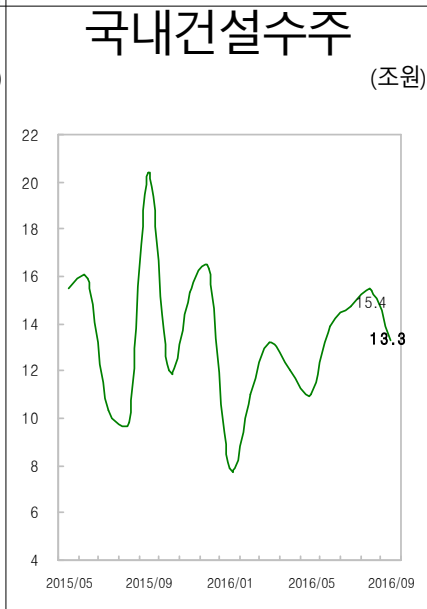
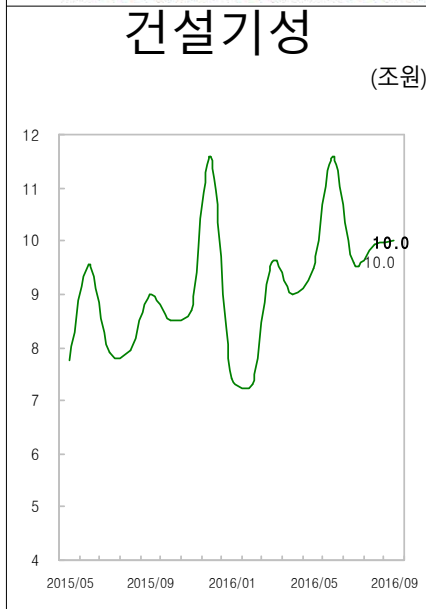
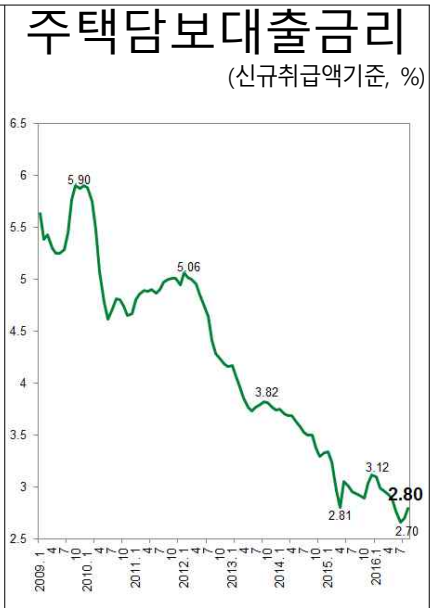
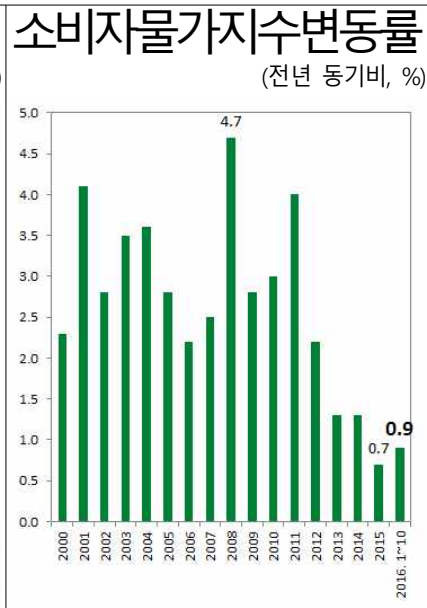
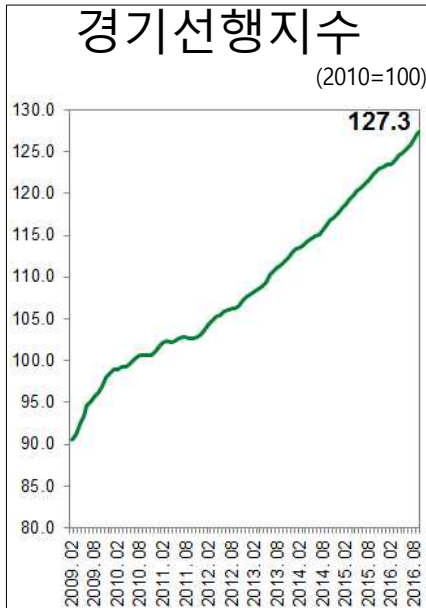
자료 : 부동산114(주)

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>