



월간건설경기동향

2016. 12

건설

- ▶ 2016년 10월 건설수주 40.2% 증가
- ▶ 공공수주 39.0% 증가, 민간수주도 40.5% 증가
- ▶ 2016년 10월 건설기성 20.0% 증가
- ▶ 2016년 11월 CBSI 전월 대비 4.6p 하락

부동산

- ▶ 2016년 10월 토지가격 0.25% ↑
- ▶ 2016년 11월 수도권 재건축 아파트 매매가격 하락 전환
- ▶ 2016년 1~10월 주택건설 인허가 전년 동기비 5.4% ↓
- ▶ 2016년 9월 미분양 2,991호 감소한 5만 7,709호



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

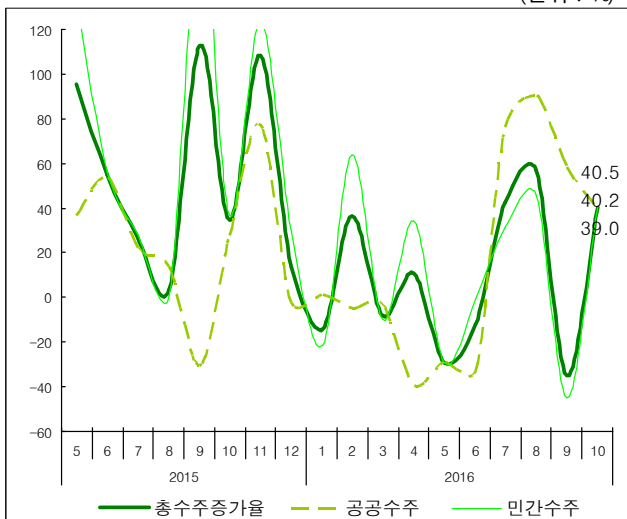
건설수주

2016년 10월 전년 동월 대비 40.2% 증가

- 2016년 10월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해 **전년 동월 대비 40.2% 증가한 16.8조원 기록**
 - 국내 건설수주는 지난 9월 민간 수주 위축으로 전년 동월 대비 35.1% 감소해 부진, 그러나 10월에 민간의 회복과 공공 또한 양호해 40.2% 증가하며 반등
 - 16.8조원은 금액 자체도 올해 월간 실적으로 가장 양호할 뿐만 아니라, 10월 실적으로도 역대 최대치
 - 상반기에 부진했던 공공 수주가 지난 7월부터 시작된 증가세를 지속하였을 뿐만 아니라, 9월에 다소 주춤했던 민간수주도 큰 폭으로 증가함
- **공공 전년 동월 대비 39.0% 증가, 민간도 42.1% 증가**
 - 공공수주는 전년 동월 대비 39.0% 증가, 4개월 연속 증가세를 지속
 - 민간수주는 지난 9월에 44.8% 감소하였으나, 10월에 42.1% 증가, 한달만에 다시 반등

건설수주 증감률 추이

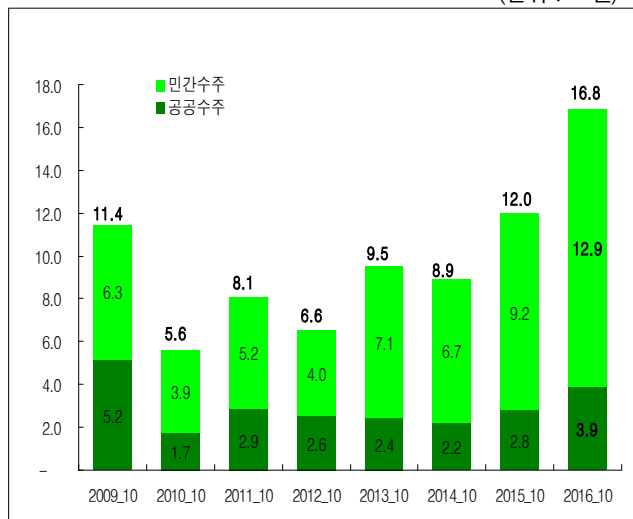
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 10월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

공공수주 39.0% 증가, 민간도 40.5% 증가

10월 실적으로 공공 7년 내 최대, 민간은 역대 최대

- **공공수주는** 토목과 주택이 양호해 **10월 실적으로는 지난 2009년 이후 가장 높은 3.9조원** 기록, 전년 동월 대비 39.0% 증가
 - 토목수주는 도로와 철도 수주 증가로 전년 동월 대비 60.4% 증가한 2.9조원 기록
 - 주택수주는 10월 실적으로 3년 내 가장 양호한 0.3조원 기록, 전년 동월 대비 11.9% 증가
 - 비주택 건축수주는 6.4% 감소한 0.7조원 기록
- **민간수주는** 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 40.5% 증가, **10월 실적으로 역대 최대치인 12.9조원** 기록
 - 토목은 전년 동월 대비 18.7% 증가한 0.7조원 기록
 - 주택은 수도권 재건축 수주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 20.7% 증가한 7.6조원 기록, 10월 실적으로는 역대 최대치 기록
 - 비주택 건축수주 또한, 공장과 오피스텔 수주 증가로 전년 동월 대비 101.9% 증가, 10월 실적으로는 역대 최대치인 4.6조원 기록

2016년 10월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2016. 10월	16.8	3.9	2.9	0.9	0.3	0.7	12.9	0.7	12.2	7.6	4.6
증감률	40.2	39.0	60.4	-2.1	11.9	-6.4	40.5	18.7	42.1	20.7	101.9
2016. 1~10월	129.2	35.0	20.5	14.5	6.1	8.4	94.2	9.4	84.8	54.1	30.6
증감률	2.2	5.2	-12.8	48.6	97.6	25.9	1.1	-11.6	2.8	1.5	5.2

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목공종 철도, 도로, 토지조성, 항만 등 양호

건축은 모든 공종이 양호

● 토목 공종의 경우는 도로, 철도, 토지조성, 항만 수주 증가

- 도로 및 교량 수주는 지난해 수주가 부진한 기저효과 및 고속도로 수주 증가 영향으로 전년 동월 대비 646.0% 급등
- 철도 및 궤도 수주 또한 전년 동월 대비 121.4% 증가해 양호
- 토지조성도 187.8% 증가해 양호
- 항만 및 공항은 지난해 수주가 부진한 기저효과 및 해군 및 해경부두 공사로 전년 동월 대비 1,879.5% 급등
- 기계설치, 발전 및 송전, 상하수도 수주는 각각 전년 동월 대비 24.8%, 40.3%, 45.0% 감소

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	8.0	646.0
토지조성	3.5	187.8
철도 및 궤도	3.1	121.4
기계설치	2.6	-24.8
발전 및 송전	1.7	-40.3
항만 및 공항	1.4	1,879.5
조경공사	0.6	44.0
상하수도	0.6	-45.0

자료 : 통계청

● 건축의 경우는 모든 공종에서 양호한 모습을 보임

- 주택 수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 10.9% 증가
- 사무실 및 점포 수주는 오피스텔 공사 증가로 전년 동월 대비 143.2% 증가
- 관공서 등 수주는 19.8% 증가해 양호
- 공장 및 창고와 건축 기타 수주 또한 192.5%, 27.9% 증가하며 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	49.8	10.9
사무실 및 점포	18.4	143.2
관공서 등	5.6	19.8
공장 및 창고	3.6	192.5
건축기타	0.6	27.9

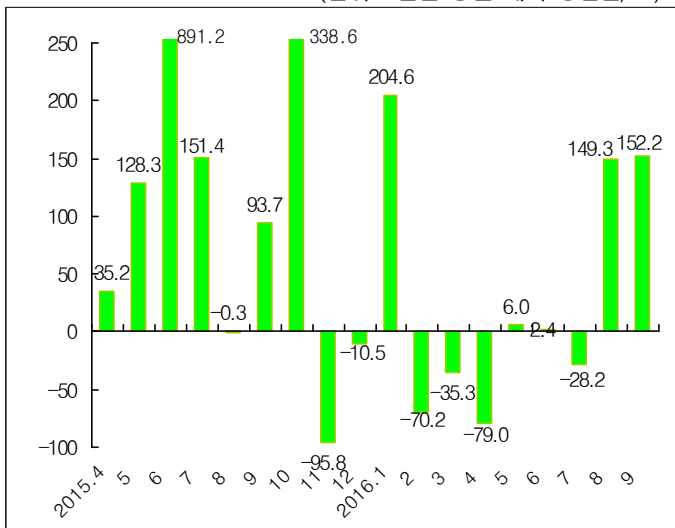
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2016년 10월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 152.2% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2016년 10월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016. 10월	679.7	12.3	152.2
2016.1~10월	-26.1	28.7	0.1

자료 : 한국건설산업연구원

- 2016년 10월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 152.2% 증가한 3.4조원 기록

- 3.4조원은 월간 실적으로는 지난 2009년 12월 5.7조원 이후 6년 10개월만에 최대치
- 결국, 지난 9월 149.3% 증가한 이후 2개월 연속 증가하였으며 5개월 연속 1조원 이상의 수주 기록

- 재건축 수주는 전년 동월 대비 679.7% 급등한 2.2조원 기록

- 수도권 지역에서 수주가 활발해 2조원 이상의 실적이 발생, 1년 7월 만에 최대치 기록

- 재개발 수주도 전년 동월 대비 12.3% 증가한 1.2조원 기록

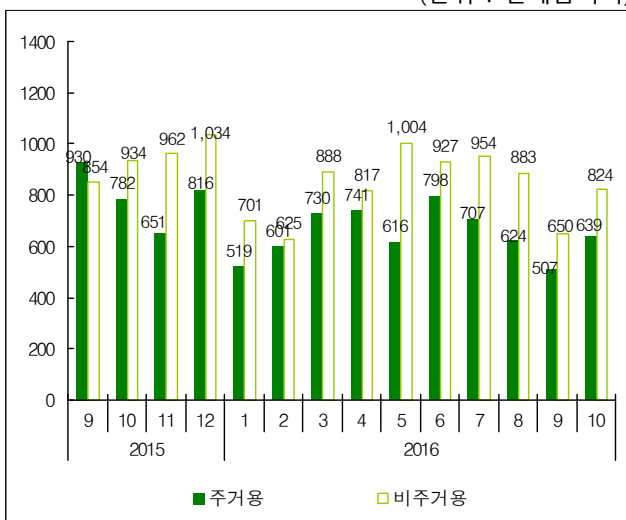
건축허가

2016년 10월 전년 동월 대비 14.7% 감소

- 2016년 10월 국내 건축허가면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 14.7% 감소, 4개월 연속 감소**
 - 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 자료가 확인되는 지는 2000년 이후 10월 허가면적으로는 역대 세 번째로 큰 1,463만㎡ 기록, 실적 자체는 양호
- 주거용 건축허가면적은 수도권이 부진하여 전년 동월 대비 18.2% 감소한 639만㎡를 기록, 4개월 연속 감소
 - 지방이 전년 동월 대비 2.7% 증가해 양호했으나, 수도권이 40.2% 감소해 부진
- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 11.7% 감소한 824만㎡를 기록
 - 기타 허가면적이 53.4% 증가했으나, 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 34.3%, 12.6% 감소, 교육·사회용도 1.9% 감소해 부진

월간 건축 허가면적 추이

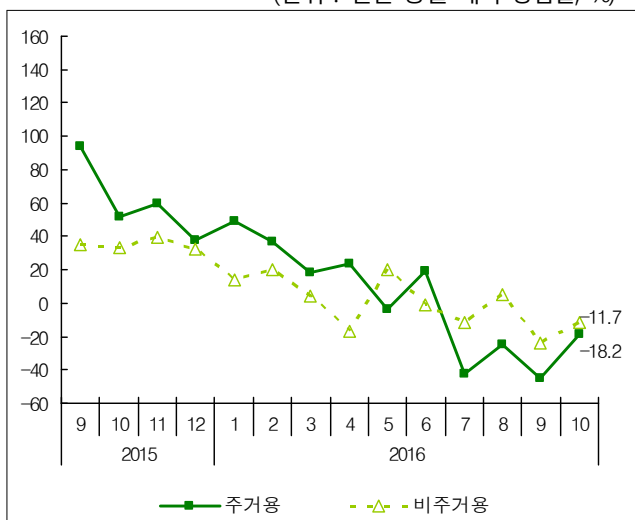
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2016년 10월 전년 동월 대비 20.0% 증가

- 2016년 10월 건설기성, **민간가 공공 모두 양호해 전년 동월 대비 20.0% 증가**, 15개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 1.6% 증가해 한달만에 다시 증가
 - 민간기관 기성은 28.2% 증가해 17개월 연속 증가세를 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 26.6% 증가
 - 주거용은 전년 동월 대비 31.1% 증가해 18개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축도 19.3% 증가해 12개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 5.9% 증가
 - 일반토목과 전기기계는 각각 전년 동월 대비 0.3%, 56.4% 감소해 부진
 - 다만, 플랜트가 전년 동월 대비 75.4% 증가해 양호

2016년 10월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2016. 10월	10,205.6	7,342.3	4,716.5	2,625.8	2,863.3	1,516.0	233.5	1,045.6	2,304.1	7,518.5
증감률	20.0	26.6	31.1	19.3	5.9	-0.3	-56.4	75.4	1.6	28.2
2016.1~10월	93,953.8	64,640.8	40,911.2	23,729.5	29,313.1	16,097.6	3,152.4	9,523.4	24,154.7	65,527.5
증감률	17.9	25.0	30.7	16.2	4.9	-0.7	-22.1	32.1	-0.3	25.2

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

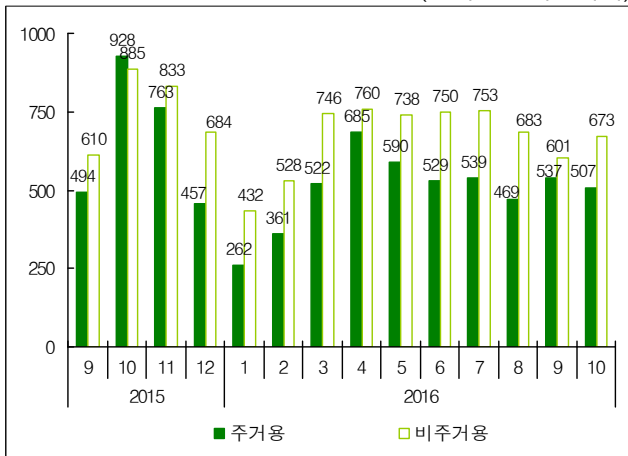
건축착공

2016년 10월 전년 동월 대비 34.9% 감소

- 2016년 10월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진, 전년 동월 대비 34.9% 감소**, 지난 9월 3.0% 상승 후 한 달 만에 다시 감소
 - 10월 착공면적으로는 최근 3년 동안 가장 부진한 1,180만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 지방이 부진하였으나 수도권과 지방 모두 부진해 전년 동월 대비 45.3% 감소한 507만㎡를 기록
 - 지방이 전년 동월 대비 40.1% 감소했으며, 수도권도 50.9% 감소해 부진
- 비주거용 건축착공면적 전년 동월 대비 24.0% 감소한 673만㎡를 기록
 - 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 18.6%씩 감소
 - 교육·사회용과 기타 착공면적도 각각 전년 동월 대비 42.6%, 29.6% 감소해 부진

월간 건축 착공면적 추이

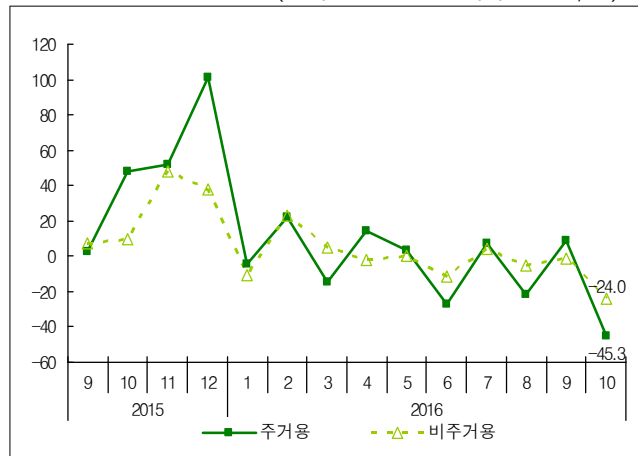
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

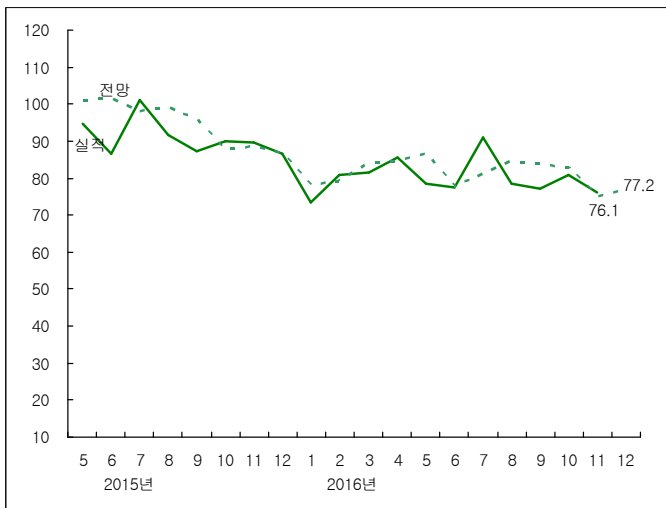


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

2016년 11월 전월 대비 4.6p 하락한 76.1 기록
대형과 중견기업 지수가 전월 대비 하락

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

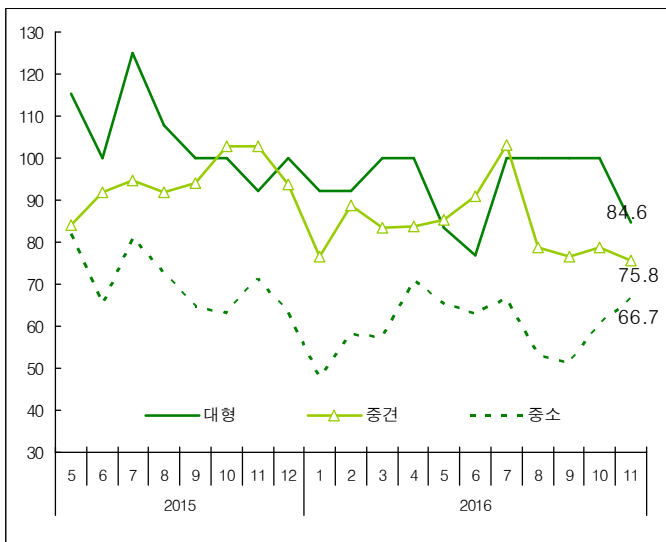


자료 : 한국건설산업연구원

- 2016년 11월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 **전월비 4.6p 하락한 76.1을 기록**

- CBSI는 지난 9월에 올 들어 1월을 제외하고 최저치인 77.2를 나타냈다가 10월에는 3개월 만에 소폭 상승한 80.7을 기록
- 그러나, 11월 들어 상승세를 이어가지 못하고 1개월 만에 다시 하락
- 11월 수치 76.1은 지난 9월보다 낮은 수치이고, 올 들어 1월을 제외하고 최저치여서 그만큼 건설기업의 체감경기가 악화되었음을 의미

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- 기업 규모별로 **대형, 중견기업 지수 하락**

- 대형기업 지수는 전월비 15.4p 하락, 5개월 내 가장 낮은 84.6 기록
- 중견기업 지수는 전월 대비 3.0p 하락한 75.8 기록
- 한편, 중소기업 지수는 전월 대비 6.3p 상승, 4개월 동안 가장 양호한 66.7을 기록

Ⅱ

부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

토지가격 38개월 연속 상승, 제주, 세종, 부산 강세

토지거래 전월비 14.0% 증가

● 2016년 10월 전국 토지가격은 전월비 0.25% 상승, **38개월 연속 상승**

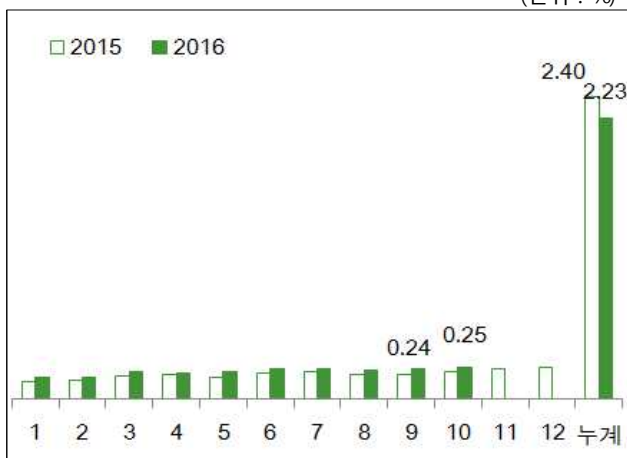
- 수도권 서울(0.29%), 인천(0.15%), 경기(0.23%) 모두 상승세 확대. 시군구 중에서는 경기 **평택시(0.55%), 의왕시(0.41%)** 등에서 강세
- 비수도권은 세종(0.42%), 부산(0.38%), 제주(0.35%)에서 강세가 지속되고 있으며, 누적 상승률(2016. 1~10월)도 제주(7.43%), 세종(3.95%), 부산(3.41%)에서 높은 상승률을 보임.

● 10월 전국 토지 거래량은 27만 3,735필지로 전월비 14.0%, 전년 동월비 4.0% 증가

- 필지기준으로 전월비 모든 용도지역에서 증가(주거 16.0%, 상업 10.1%, 공업 14.0%, 녹지 6.2%, 개발제한구역 14.5%, 용도미지정 9.4%)
- 거래원인별로도 전월비 모두 증가함(매매 13.8%, 판결 9.0%, 교환 20.8%, 증여 22.7%, 분양권 12.0%, 기타 16.0%).
- 거래주체별로는 전월비 개인 14.8%, 법인 3.4%, 기타 14.6% 증가

전국 월간 토지가격 변동률

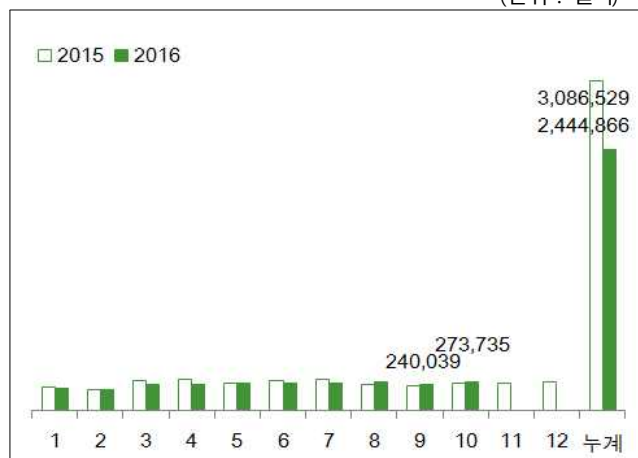
(단위 : %)



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산포털

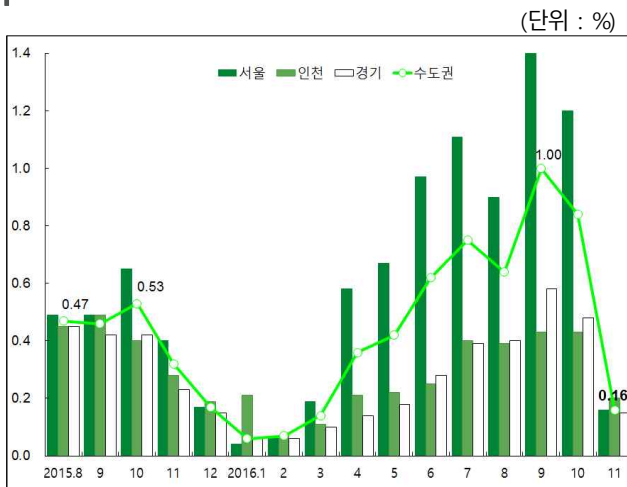
주택시장_수도권

수도권 재건축 아파트 매매가격 하락 전환

수도권 거래량 전월비 9.5% 감소

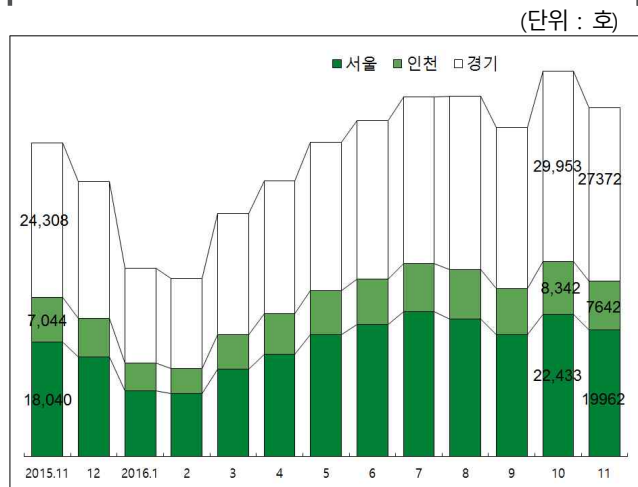
- 2016년 11월 수도권 아파트 매매가격은 전월비 0.16% 상승
 - 전월비 서울 0.16%, 인천 0.20%, 경기 0.15% 상승함.
 - 재건축 아파트는 전월비 0.66% 하락, 7개월 연속 월간 상승세가 이달 들어 하락세로 전환됨.
 - 재건축 아파트 중심의 상승세 지속(일반아파트 소형 0.38%, 중형 0.28%, 대형 0.10%, 재건축 아파트 소형 -1.20%, 중형 -1.12%, 대형 -0.17%)
- 11월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 4,976호로 전월비 9.5% 감소, 전년 동월비 11.3% 증가
 - 최근 10년(2006~2015) 11월 평균 대비 38.5% 증가
 - 전월비 서울 11.0%, 인천 8.4%, 경기 8.6% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_지방

아파트 매매가격 부산 강세 지속된 가운데 대구 하락

주택 매매 거래량 지방광역시 전월비 ↑, 기타지방 ↓

● 2016년 11월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.35% 상승

- 지방광역시 전월비 부산(0.86%), 대전(0.17%), 울산(0.02)은 상승한 가운데 **대구**는 **0.03% 하락**, 광주는 보합세를 보임.

● 11월 지방광역시 주택 매매 거래량 2만 2,057호로 전월비 0.7%, 전년 동월비 0.1% 증가

- 전월비 부산(-2.6%), 광주(-3.7%)은 감소한 반면, 대구(10.1%), 대전(1.7%), 울산(8.3%)은 증가함.

● 11월 기타지방 아파트 매매가격은 전월비 0.03% 하락

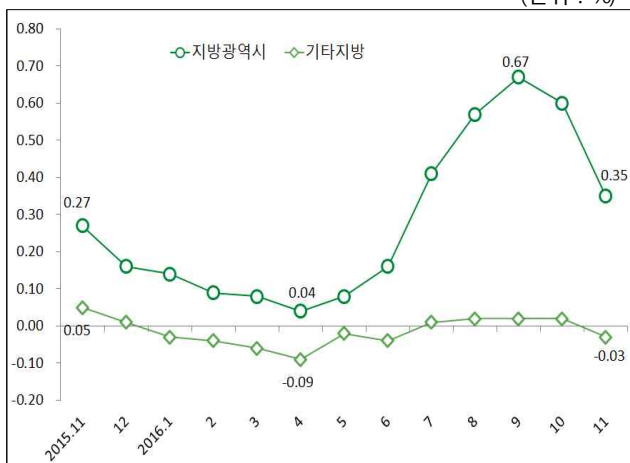
- 충남 계룡시(0.55%)에서 가장 크게 상승, 전북 남원시(-0.54%)는 가장 크게 하락

● 11월 기타지방 거래량은 2만 5,855호로 전월비 0.5%, 전년 동월비 2.0% 감소

- 전월비 경상권(9.0%)과 제주권(14.7%)은 증가, 강원권(-3.0%), 충청권(-4.7%), 전라권(-8.7%)은 감소

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

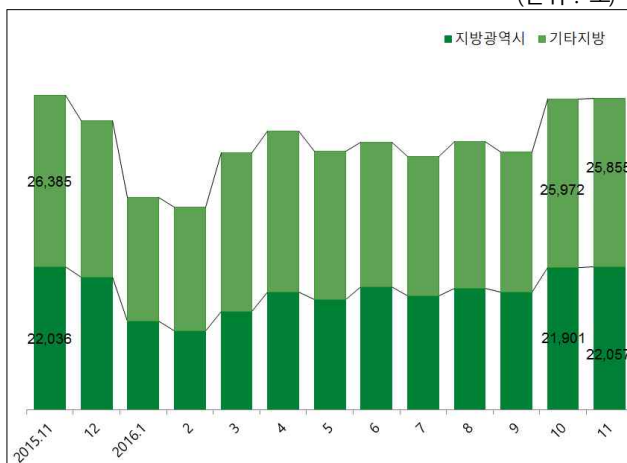
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급

주택 인·허가

2016년 1~10월 인허가 전년 동기비 5.4% 감소

- 2016년 1~10월 주택건설 인·허가 실적은 57만 1,990호로 전년 동기비 5.4% 감소
 - 민간 4.9%, 공공 11.5% 감소
- 10월 한 달 실적은 5만 2,438호로 전년 동월 대비 18.3% 감소함.
 - 수도권 38.1%, 기타지방 7.7% 감소, 지방광역시 40.9% 증가함.
 - 전월비로는 9.2% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 21.9% 감소, 지방광역시 37.1%, 기타지방 7.1% 증가
 - 서울 26.9%, 인천 39.3%, 경기 18.0% 감소
 - 지방광역시 부산(31.5%), 광주(81.3%) 전월보다 증가폭이 확대, 그 외의 지역은 둔화됨(대구 25.8%, 대전 7.1%, 울산 43.1%).
 - 전년 동기비 9개의 기타지방 중 4개 지역(세종 -41.4%, 충남 -10.6%, 전북 -2.4%, 경북 -18.9%)은 감소, 5개 지역(강원 45.7%, 충북 1.2%, 전남 26.7%, 경남 62.6%, 제주 32.5%)은 증가함.

부문별·지역별 2016년 10월 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 1~10월	571,990	256,770	90,812	224,408	34,297	10,691	9,125	14,481	537,693	246,079	81,687	209,927
2015년 1~10월	604,340	328,624	66,242	209,474	38,763	22,986	2,545	13,232	565,577	305,638	63,697	196,242
전년비 증감률	-5.4	-21.9	37.1	7.1	-11.5	-53.5	258.5	9.4	-4.9	-19.5	28.2	7.0

자료 : 국토교통부

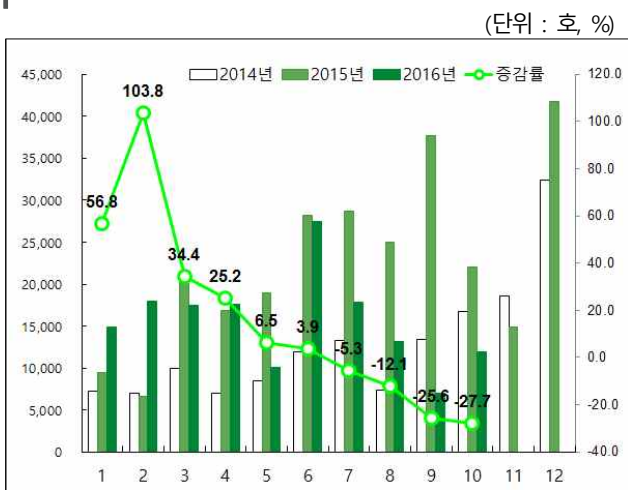
아파트 인·허가

아파트 전년 동기 대비 5.2% 감소

아파트외 전년 동기 대비 5.6% 감소

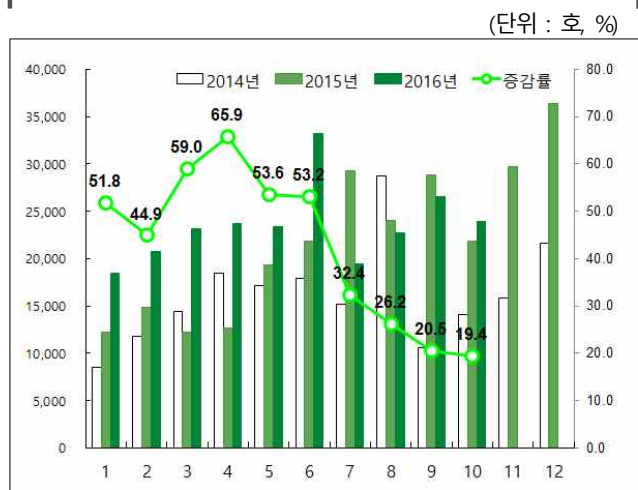
- 2016년 1~10월 아파트 인·허가 실적은 39만 624호로 전년 동기 대비 5.2% 감소
 - 수도권 27.7% 감소, 지방 19.4% 증가
- 수도권 아파트 인·허가 실적은 전년 동기 대비 27.7% 감소
 - 전년 동기 대비 서울 37.9%, 인천 51.3%, 경기 23.0% 감소
- 지방광역시 48.7%, 기타지방 8.7% 증가, 증가폭은 둔화세 지속
 - 부산 39.6%, 대구 39.9%, 광주 98.6%, 대전 9.2%, 울산 53.7% 증가
- 2016년 1~10월 아파트외 실적은 18만 1,366호로 전년 동월 대비 5.6% 감소
 - 수도권 10.7% 감소, 지방 1.7% 증가
 - 전년 동기 대비 서울(-19.5%), 대구(-26.5%), 광주(-24.0%), 경북(-15.2%)에서 큰 폭으로 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 및 누계 아파트 인허가



자료 : 온나라부동산포털

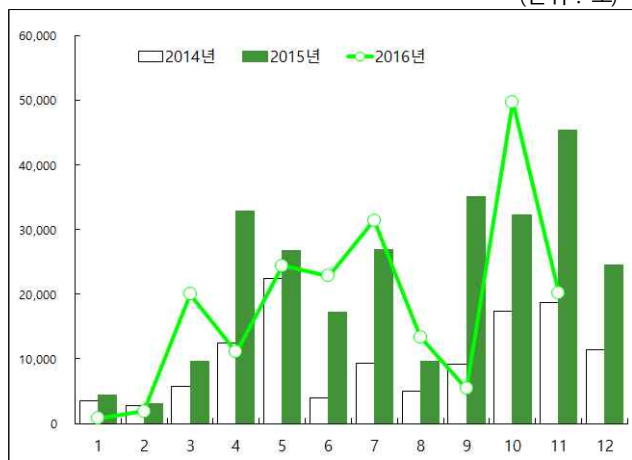
아파트 분양

11월 분양물량 급감

- 2016년 11월 아파트 분양은 3만 9,000여 호로 전년 동월비 46.2%, 전월비 47.7% 감소
 - 수도권은 2만여 호로 전년 동월비 55.6%, 전월비 59.5% 감소
 - 지방은 1만 9,000여 호로 전년 동월비 31.4%, 전월비 25.9% 감소
- 2016년 11월 전국 청약경쟁률은 18.5:1 수준이며 **부산의 강세**가 이어지고 있음.
 - 부산(205.9:1), 세종(138.8:1), 제주(104.7:1) 등에서 강세를 보임.
- 2016년 12월 예정물량은 5만 9,000여 호로 집계됨.
 - 경기(1만 4,000여 호)와 경남(6,000여 호)·북(7,000여 호)에서 5,000여 호가 넘는 분양 물량이 예정됨.
 - 11월 분양예정물량의 58.8%가 분양됨.

수도권 월간 분양물량 추이

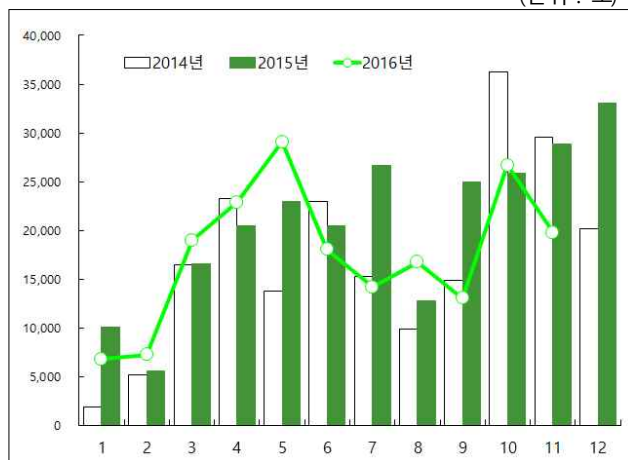
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

아파트 미분양

미분양 전반적 감소 속에 경북, 인천 등은 증가

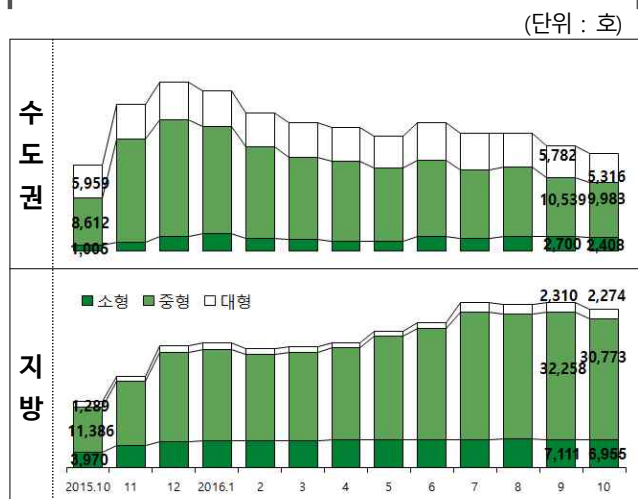
- 2016년 10월 미분양 아파트는 전월보다 2,991호 감소한 5만 7,709호를 기록함.
 - 수도권은 1,314호, 지방은 1,677호 감소함
 - 준공후 미분양은 141호 증가한 1만 879호 수준임.
- 규모별로는 전월비 모든 규모에서 감소함.
 - 수도권 소형 292호, 중형 556호, 대형 466호 감소함.
 - 지방 소형 156호, 중형 1,485호, 대형 36호 감소함.
- 지역별로는 전반적으로 감소한 가운데 경북(840호), 인천(432호) 등에서 증가함.
 - 경북 구미시(669호), 김천시(411호), 인천 중구(693호), 경기 오산시(502호) 등에서 증가함.
 - 반면, 경기 평택시(-867호), 경남 창원시(-724호), 김해시(-453호) 등에서는 크게 감소함.

미분양 물량 추이

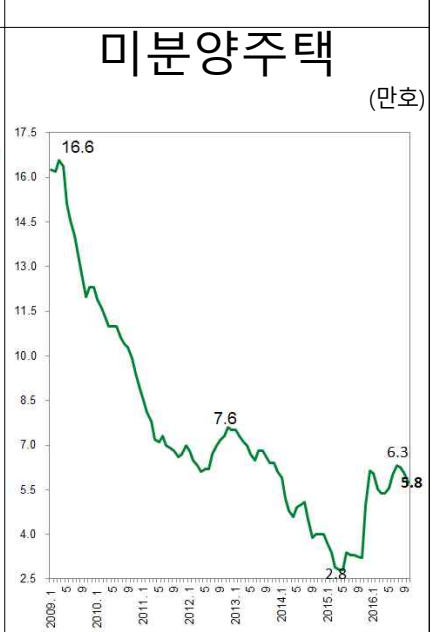
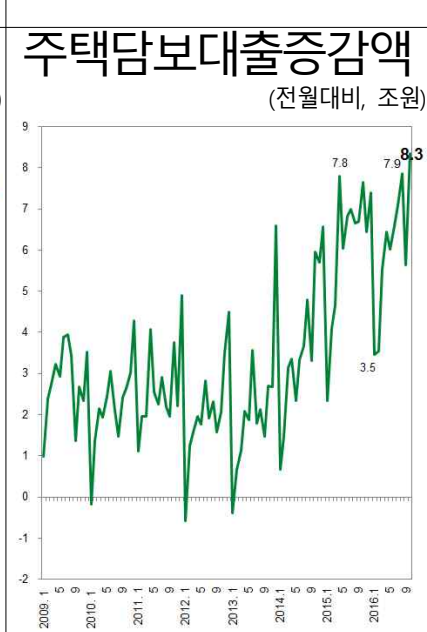
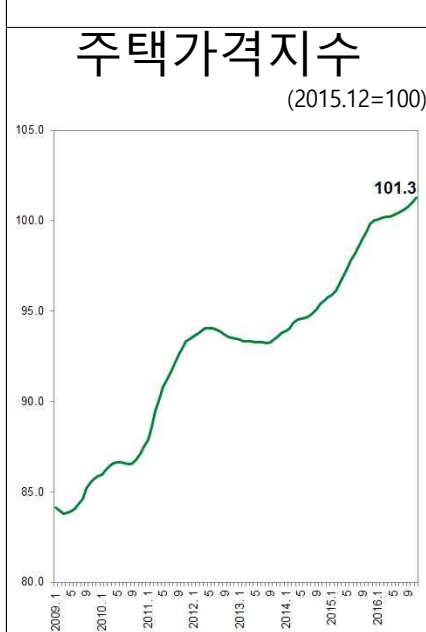
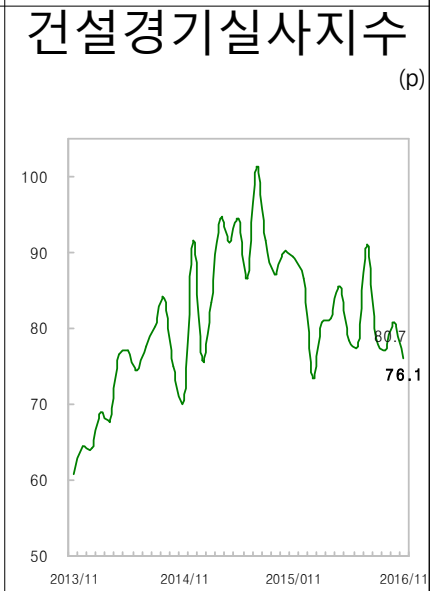
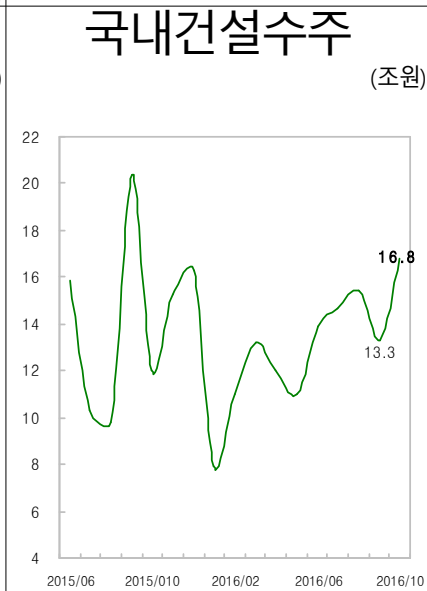
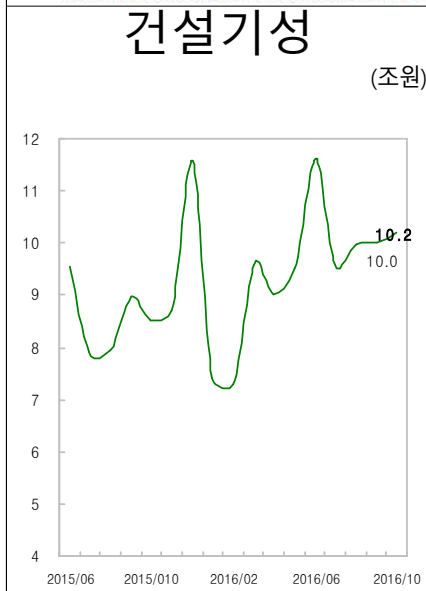
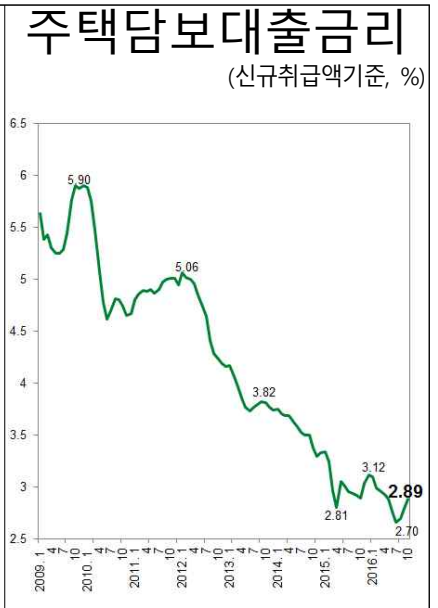
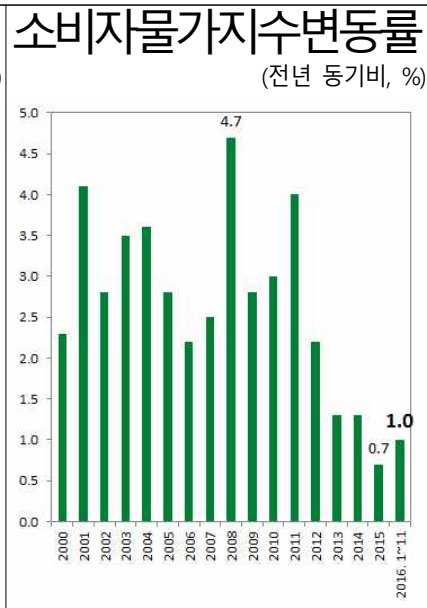
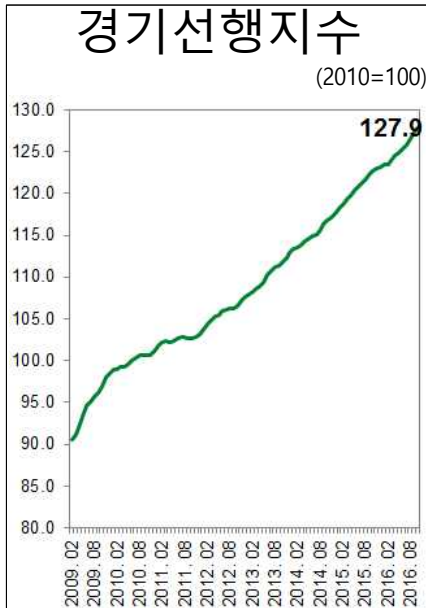


자료 : 부동산114(주)

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>