



월간건설경기동향

2017. 04

건설

- ▶ 2017년 2월 건설수주 23.5% 증가
- ▶ 공공수주 28.3% 증가, 민간수주 21.7% 증가
- ▶ 2017년 2월 건설기성 30.1% 증가
- ▶ 2017년 3월 CBI 전월 대비 1.4p 하락

부동산

- ▶ 토지가격 42개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 3월 수도권 재건축 아파트 매매가격 강세
- ▶ 2017년 2월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 11.6% 감소
- ▶ 2017년 2월 미분양 전월보다 1,750호 증가한 6만 1,063호



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 부연구위원(igata99@cerik.re.kr)

부동산경기 : 엄근용 부연구위원(kyeom@cerik.re.kr)

I 건설경기



1. 선행지표

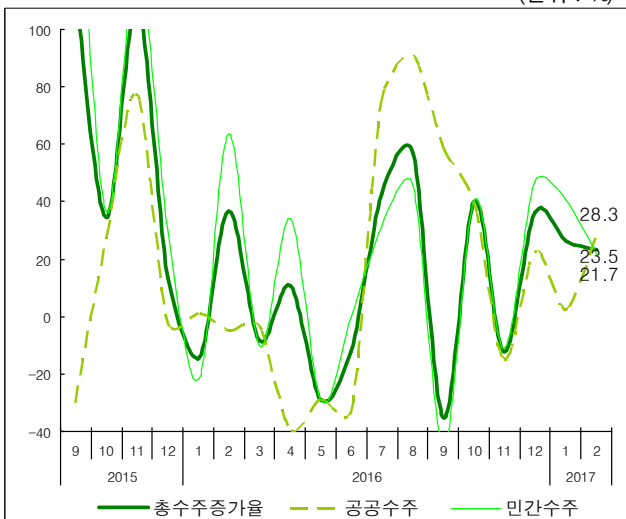
건설수주

2017년 2월 전년 동월 대비 23.5% 증가

- 2017년 2월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해 **전년 동월 대비 23.5% 증가한 13.7조원 기록**
 - 국내 건설수주는 지난해 12월과 올해 1월 각각 전년 동월 대비 36.5%, 26.4% 증가하며 매우 양호했음
 - 2월에도 2월 실적으로는 역대 최대치인 13.7조원을 기록, 전년 동월 대비 23.5% 증가하여 3개월 연속 양호한 모습을 시현
- **공공과 민간 각각 전년 동월 대비 28.3%, 21.7% 증가**
 - 공공수주는 전년 동월 대비 28.3% 증가, 3개월 연속 증가세 지속
 - 민간수주도 전년 동월 대비 21.7% 증가, 3개월 연속 호조세 지속

건설수주 증감률 추이

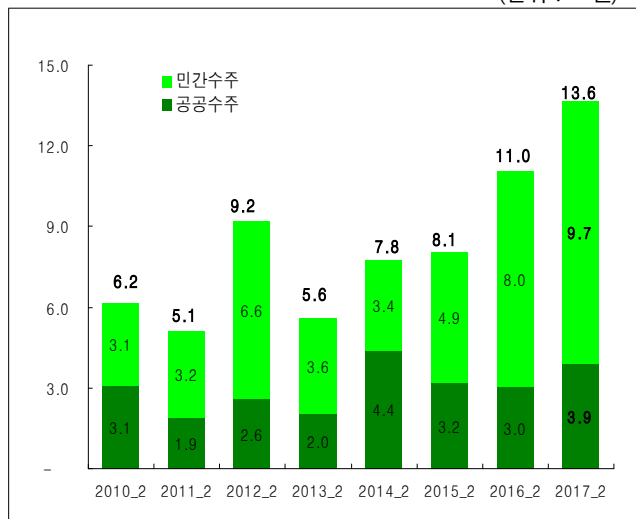
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 2월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

공공수주 28.3% 증가, 민간 21.7% 증가

공공은 모든 공종에서, 민간은 토목이 양호

- **공공수주**는 모든 공종이 양호해 전년 동월 대비 28.3% 증가한 3.9조 원 기록
 - 토목수주는 도로와 항만 수주가 양호하여 전년 동월 대비 2.3% 증가한 1.6조원 기록
 - 주택수주는 1.3조원으로 양호한 실적 기록, 전년 동월 대비 44.7% 증가
 - 비주택 건축수주는 대규모 연구시설 수주 영향으로 2월 실적으로 가장 양호한 1.1조 원 기록, 전년 동월 대비 66.2% 증가
- **민간수주**는 건축수주는 부진하였으나, 토목수주가 양호해 전년 동월 대비 21.7% 증가, 2월 실적으로는 역대 최대치인 9.7조원을 기록
 - 토목수주는 민자 화력 발전소 수주 영향으로 415.4% 급등한 3.9조원 기록
 - 주택은 재건축 수주가 양호했으나, 신규수주가 부진해 전년 동월 대비 7.4% 감소함. 비록 감소하였어도 2월 실적으로 역대 두 번째로 높은 3.6조원을 기록해 금액상 양호
 - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 32.6% 감소한 2.3조원 기록

2017년 2월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2017. 2월	13.6	3.9	1.6	2.4	1.3	1.1	9.7	3.9	5.9	3.6	2.3
증감률	23.5	28.3	2.3	54.0	44.7	66.2	21.7	415.4	-19.1	-7.4	-32.6
2017. 1~2월	23.6	6.9	3.4	3.5	1.8	1.7	16.7	4.4	12.3	7.8	4.5
증감률	24.7	15.6	-1.6	38.8	36.8	41.1	28.9	260.0	4.7	22.6	-16.6

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 공종, 도로와 발전소 수주 등 양호

건축은 주택, 관공서 등 양호

● 토목 공종의 경우는 기계설치와 토지조성 제외하고 대부분 양호

- 발전 및 송전 수주는 민자 화력발전소 수주 영향으로 2,936.5% 급등
- 도로 및 교량, 항만 및 공항도 각각 10.0%, 120.6% 증가해 양호
- 토목 기타와 철도 수주도 각각 1947.1%, 73.9% 증가해 양호
- 다만, 기계설치, 토지조성 수주는 각각 32.3%, 63.6% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
발전 및 송전	28.3	2,936.5
도로 및 교량	3.5	10.0
기계설치	3.2	-32.3
토지조성	1.0	-63.6
항만 및 공항	0.8	120.6
조경공사	0.4	35.6
토목 기타	0.4	1,947.1
철도 및 궤도	0.3	73.9

자료 : 통계청

● 건축의 경우는 공장 및 창고 수주를 제외하고 모두 양호

- 주택은 민간이 감소했으나 공공이 증가해 전년 동월 대비 1.3% 증가
- 사무실 및 점포와 관공서 등도 각각 32.8%, 55.1% 증가해 양호
- 다만, 공장 및 창고 수주는 81.9% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	38.5	1.3
사무실 및 점포	12.0	32.8
관공서 등	7.1	55.1
공장 및 창고	2.8	-81.9
건축 기타	0.5	65.5

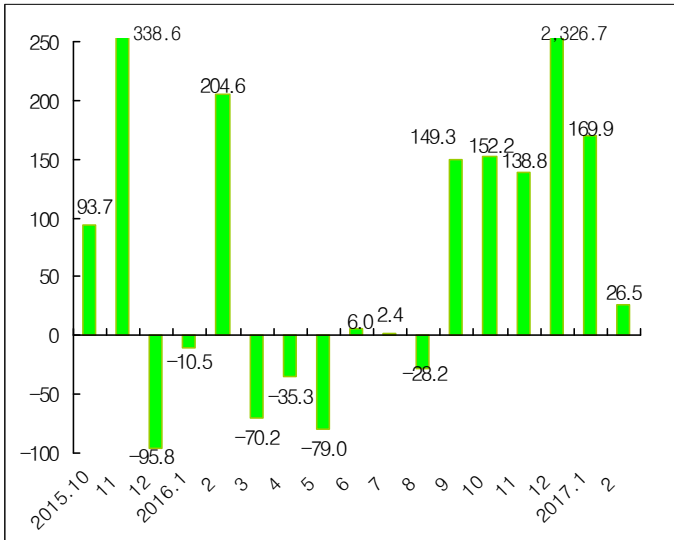
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2017년 2월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 26.5% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2017년 2월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 2월	-	-49.9	26.5
2017. 1~2월	541.9	3.6	66.9

자료 : 한국건설산업연구원

- 2017년 2월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 26.5% 증가한 1.9조원 기록

- 재건축 수주는 1.1조원 기록, 2월 실적으로 역대 최대

- 지난해 2월 수주가 발생하지 않아 전년 동월비 증감률은 집계되지 않았으나, 수주실적 1.1조원은 자료가 수집된 지난 2002년 이후 2월 실적으로는 역대 최대치
- 대부분 수도권에서 수주가 발생하였는데, 내년 초과이익 환수제를 피해 관련 사업이 크게 증가한 것으로 분석됨

- 한편 재개발 수주는 전년 동월 대비 49.9% 감소한 0.8조원 기록

- 비록 전년 동월 대비 감소하였어도 수주액 자체는 예년보다 양호

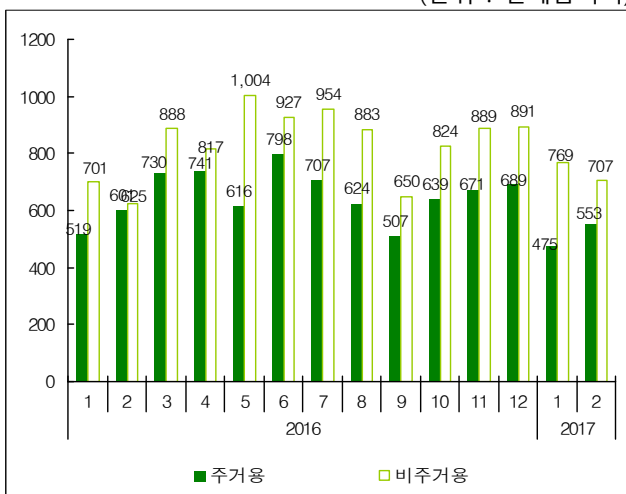
건축허가

2017년 2월 전년 동월 대비 2.7% 증가

- 2017년 2월 국내 건축허가면적, **비주거용이 양호해 전년 동월 대비 2.7% 증가, 2개월 연속 증가**
 - 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 2월 실적으로 가장 큰 면적인 1,259만㎡ 기록
- 주거용 건축허가면적은 지방이 양호(+6.3%)했으나 수도권이 부진(-24.2%)해 전년 동월 대비 8.0% 감소한 553만㎡를 기록, 3개월 연속 감소
 - 비록 전년 동월 대비 감소하였어도 2000년 이후 2월 실적으로 역대 세 번째로 높아 실적 자체는 양호
- 비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외하고 모든 공종이 양호, 전년 동월 대비 13.0% 증가
 - 2000년 이후 2월 실적으로 역대 최대치인 707만㎡ 기록
 - 교육·사회용이 전년 동월 대비 25.3% 감소했으나, 상업용과 공업용이 각각 18.1%, 4.1% 증가했으며, 기타 허가면적도 26.4% 증가해 양호

월간 건축 허가면적 추이

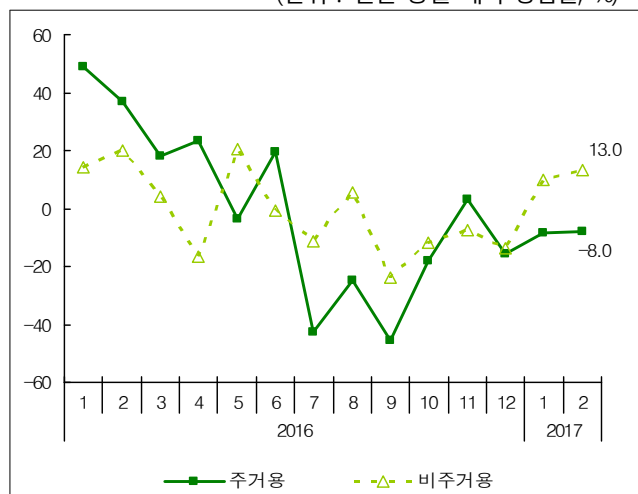
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2017년 2월 전년 동월 대비 30.1% 증가

- 2017년 2월 건설기성, **공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 30.1% 증가**, 21개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 10.0% 증가해 3개월 만에 다시 증가
 - 이는 2월에 정부가 내수 활성화를 위해 재정투입을 늘렸기 때문으로, 특히 SOC 사업에 선급률을 상향조정(10%p)하여 계획(3조원) 대비 초과(+0.5조원) 집행함
 - 민간기관 기성은 41.4% 증가해 22개월 연속 증가세를 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 37.3% 증가
 - 주거용은 전년 동월 대비 42.4% 증가해 22개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축도 28.9% 증가해 16개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 일반토목과 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 13.8% 증가
 - 일반토목과 플랜트는 각각 전년 동월 대비 3.7%, 61.2% 증가해 양호
 - 다만, 전기기계는 전년 동월 대비 30.6% 감소해 부진

2017년 2월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2017. 2월	9,655.8	7,073.2	4,528.0	2,545.2	2,582.5	1,373.6	231.8	939.3	2,173.8	7,189.5
증감률	30.1	37.3	42.4	28.9	13.8	3.7	-30.6	61.2	10.0	41.4
2017.1~2월	18,676.9	13,736.5	8,862.9	4,873.6	4,940.4	2,592.0	430.6	1,826.6	4,181.7	13,851.2
증감률	25.1	33.3	38.1	25.4	6.7	-2.9	-39.9	55.1	4.0	35.4

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

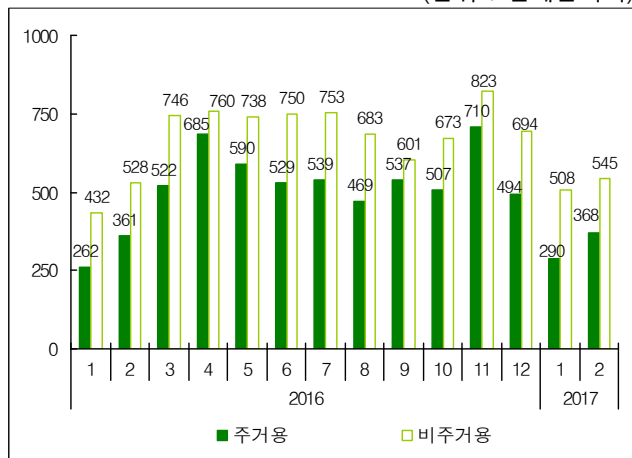
건축착공

2017년 2월 전년 동월 대비 2.7% 증가

- 2017년 2월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 양호, 전년 동월 대비 2.7% 증가**, 3개월 연속 증가
 - 2월 착공면적으로 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 가장 큰 면적인 913만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 2월 실적으로 최대치인 368만㎡를 기록해 전년 동월 대비 2.1% 증가, 지방이 양호
 - 수도권이 전년 동월 대비 15.4% 감소했으나, 지방이 15.6% 증가해 양호
- 비주거용 건축착공면적은 교육사회용과 기타 착공면적이 양호해 전년 동월 대비 3.2% 증가한 545만㎡를 기록, 2월 실적으로 2000년 이후 역대 최대치
 - 공업용과 상업용은 각각 전년 동월 대비 6.1%, 10.4% 감소해 부진
 - 교육사회용과 기타 착공면적 각각 전년 동월 대비 78.2%, 30.5% 증가해 양호

월간 건축 착공면적 추이

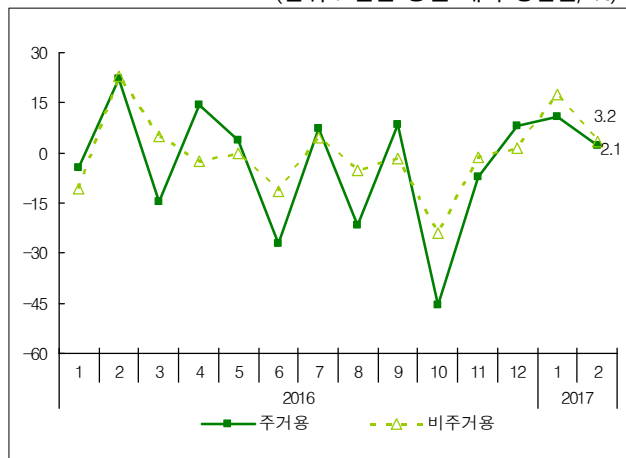
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

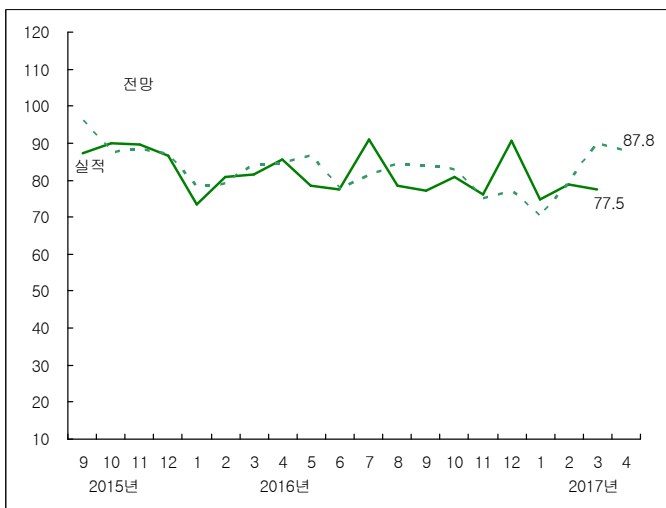


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

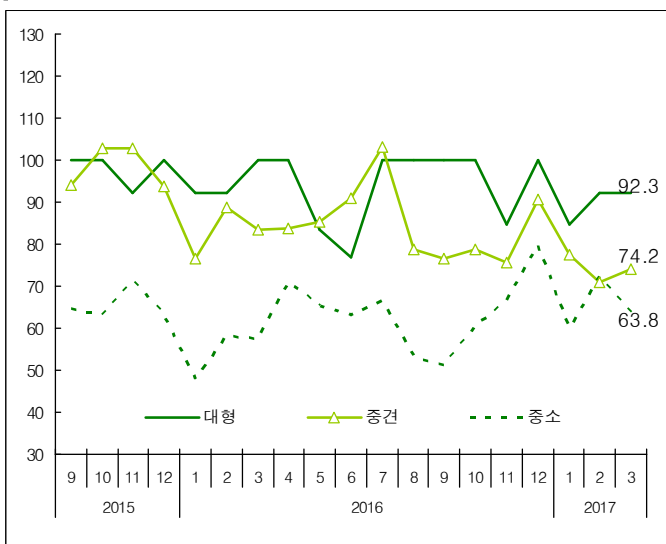
2017년 3월 전월 대비 1.4p 하락한 77.5 기록
중소기업 지수 하락이 전체 지수 하락 주도

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.4p 하락한 77.5 기록

- CBSI는 지난 2월에는 통계적 반등으로 4.2p 상승한 78.9를 기록한 이후 전월 대비 소폭 하락
- 통상 3월에는 동절기 이후 공사물량이 증가해 CBSI가 상승하는데, 올해는 이러한 상승세를 보이지 못함
- 특히 3월 CBSI 77.5는 3월 지수로 2014년 3월(67.9 기록) 이후 3년 내 가장 낮은 수치
- 정치적 혼란 가운데 건설경기를 개선할만한 특별한 요인이 없었던 것으로 추정

● 기업 규모별로 중소기업 지수만이 전월 대비 하락

- 대형기업 지수 전월과 동일한 92.3
- 중견기업 지수 전월 대비 3.2p 상승한 74.2 기록
- 한편, 중소기업 지수는 전월비 8.5p 하락한 63.8 기록, 전체 지수 하락 주도

Ⅱ

부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

토지가격 42개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 4.5% 증가

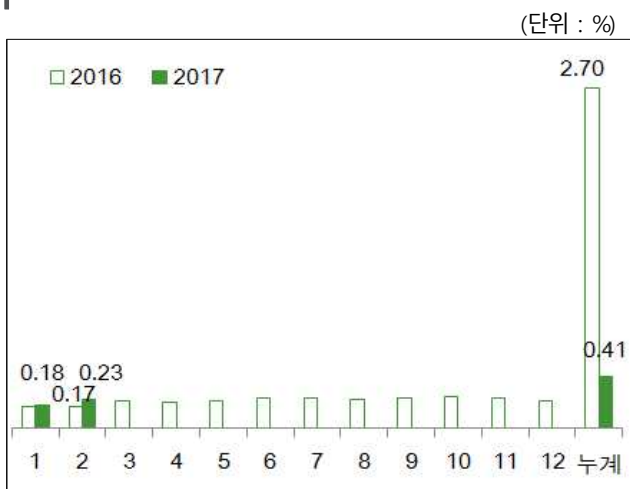
● 2017년 2월 전국 토지가격은 전월비 0.23% 상승, **42개월 연속 상승**

- 수도권 서울(0.23%), 인천(0.25%), 경기(0.21%) 모두 상승세 확대. 시군구 중에서는 **서울 마포구(0.40%), 인천 부평구(0.38%)** 등에서 강세
- 비수도권은 제주(0.41%), 부산(0.39%), 세종(0.37%)의 강세, 지난해에 이어 지속되고 있음.

● 2월 전국 토지 거래량은 22만 6,145필지로 전월비 4.5%, 전년 동월비 18.2% 증가

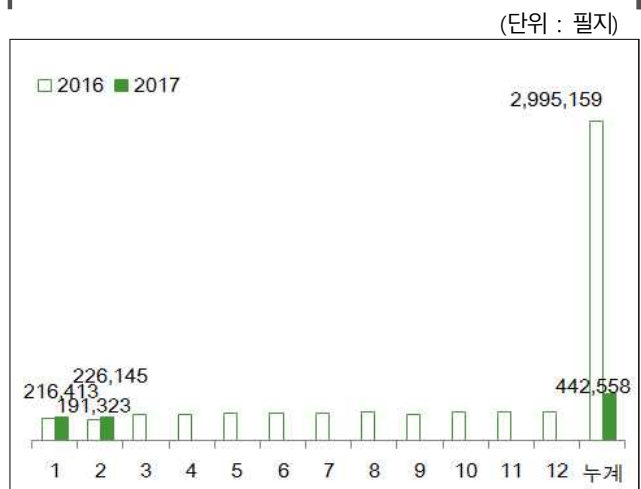
- 필지기준으로 전월비 모든 용도지역에서 증가함(주거지역 1.1%, 상업지역 12.6%, 공업지역 7.2%, 녹지지역 5.4%, 개발제한구역 4.2%, 용도미지정 5.0%).
- 거래원인별로는 전월비 판결(-2.2%)과 기타(-10.1%)를 제외한 그 외는 증가함(매매 3.6%, 교환 1.3%, 증여 29.2%, 분양권 1.5%).
- 거래주체별로는 전년동월비 개인 19.4%, 법인 6.5%, 기타 10.1% 토지구입이 증가

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

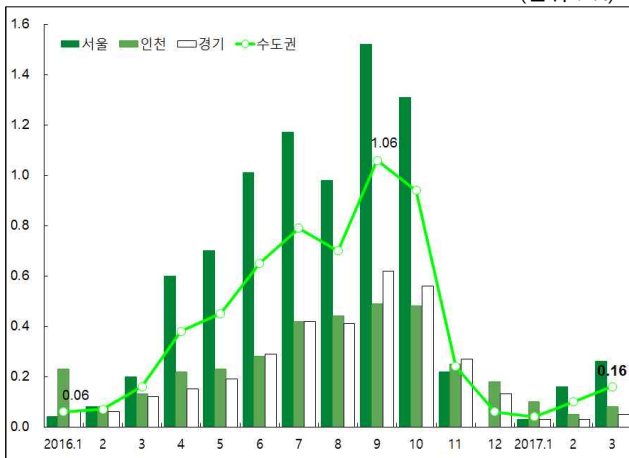
수도권 아파트 매매가격, 재건축 아파트 중심 상승

수도권 주택 매매 거래량 2개월 연속 증가

- 2017년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.16% 상승함.
 - 전월비 서울 0.16%, 인천 0.05%, 경기 0.03% 상승
 - 재건축 아파트는 전월에 이어 0.52% 상승하며, 0.5% 이상의 상승률을 2개월 연속 기록함.
 - 재건축 아파트 중소형 규모 중심의 상승세(일반아파트 소형 0.19%, 중형 0.12%, 대형 0.09%, 재건축 아파트 소형 0.30%, 중형 0.73%, 대형 0.47%)
- 3월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,836호로 전월비 32.9% 증가, 전년 동월비 1.2% 감소
 - 최근 11년(2006~2015) 2월 평균 대비 0.2% 증가
 - 전월비 서울 36.2%, 인천 27.9%, 경기 32.2% 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

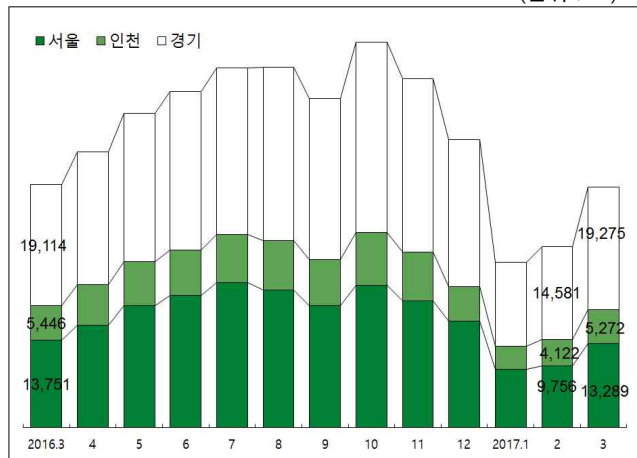
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_지방

아파트 매매가격 기타지방 하락세 지속

지방도 주택 매매 거래량 증가세

● 2017년 3월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.19% 상승

- 지방광역시 전월비 대구(-0.03%), 울산(-0.03%)은 감소, 부산(0.44%), 광주(0.10%), 대전(0.12%) 상승

● 3월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 6,626호로 전월비 11.0%, 전년 동월비 9.8% 증가

- 전월비 울산(-10.5%)을 제외한 지방광역시에서 증가(부산 12.3%, 대구 20.7%, 광주 8.6%, 대전 14.5%)

● 3월 기타지방 아파트 매매가격 4개월 연속 하락세가 이달 들어 전월비 0.01% 상승

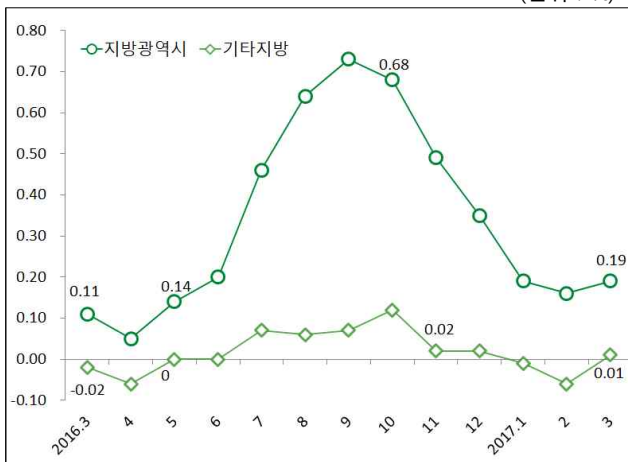
- 경남 밀양시(1.43%)에서 가장 크게 상승, 경북 영천시(-0.72%)는 가장 크게 하락

● 3월 기타지방 거래량은 2만 2,848호로 전월비 14.0% 증가, 전년 동월비 6.4% 감소

- 전월비 강원권(-9.2%)를 제외한 권역에서 증가(충청권 29.2%, 전라권 21.4%, 경상권 8.3%, 제주13.3%)

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

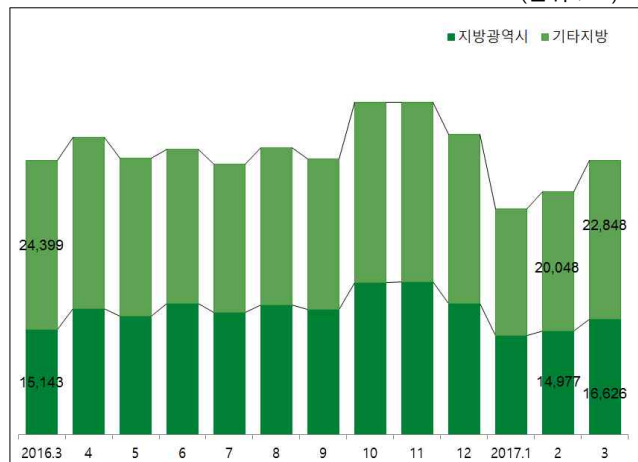
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급

주택 인·허가

2017년 2월 주택건설 인·허가 전년 동기 대비 11.6% 감소

- 2017년 1~2월 주택건설 인·허가 실적은 8만 9,480호로 전년 동기 대비 11.6% 감소
 - 민간 16.3% 감소, 공공 119.1% 증가함.
- 2월 한 달 실적은 4만 9,582호로 전년 동월 대비 7.7% 감소함.
 - 수도권 12.3%, 기타지방 11.8% 감소, 지방광역시 30.3% 증가함.
 - 전월비로는 24.3% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 16.3%, 기타지방 11.9% 감소, 지방광역시 5.9% 증가
 - 서울 26.6% 증가, 인천 20.4%, 경기 29.4% 감소
 - 지방광역시 대구(83.5%), 광주(519.6%)는 증가한 반면, 부산(-38.3%), 대전(-29.9%), 울산(-79.7%)은 감소
 - 충북(55.8%), 경북(18.4%)은 증가, 그 외의 지역은 전년 동기 대비 감소함.

부문별·지역별 2017년 주택 인·허가 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
2017년 1~2월	89,480	42,458	14,962	32,060	7,614	7,464	0	150	81,866	34,994	14,962	31,910
2016년 1~2월	101,259	50,753	14,135	36,371	3,475	2,822	395	258	97,784	47,931	13,740	36,113
전년비 증감률	-11.6	-16.3	5.9	-11.9	119.1	164.5	-100.0	-41.9	-16.3	-27.0	8.9	-11.6

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

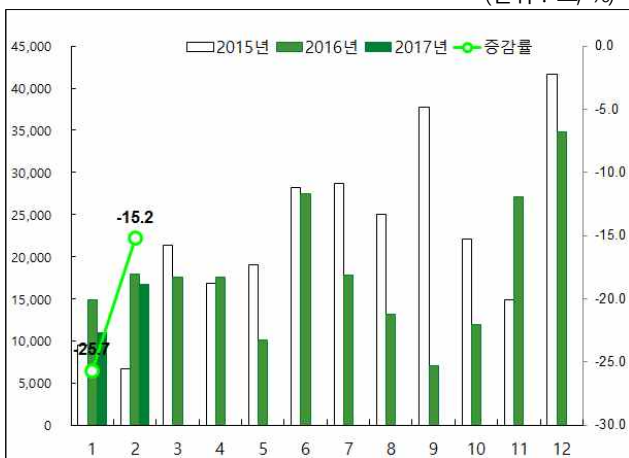
아파트 전년 동월 대비 12.4% 감소

아파트외 전년 동월 대비 9.7% 감소

- 2016년 1~2월 아파트 인·허가 실적은 6만 3,108호로 전년 동기 대비 12.4% 감소
 - 수도권 15.2%, 지방 10.0% 감소
- 수도권 서울만 증가
 - 전년 동기 대비 서울 138.8% 증가, 인천 31.0%, 경기 35.2% 감소함.
- 지방광역시 5.1% 증가, 기타지방 16.9% 감소
 - 대구(132.7%), 광주(614.1%)는 증가하였으나, 부산(-45.7%), 대전(-48.2%), 울산(-87.6%) 감소
- 2016년 1~2월 아파트외 실적은 2만 6,372호로 전년 동기 대비 9.7% 감소
 - 수도권 18.4% 감소, 지방 4.0% 증가
 - 부산(40.9%), 광주(50.5%), 대전(24.9%)은 증가하였으나, 대구(-29.4%), 울산(-19.4%)은 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

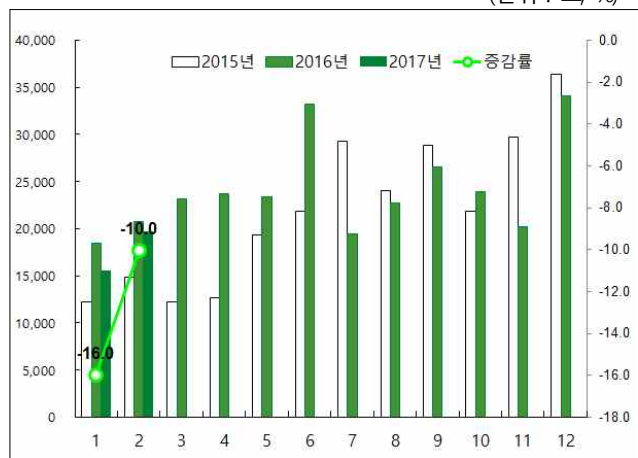
(단위 : 호, %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 온나라부동산포털

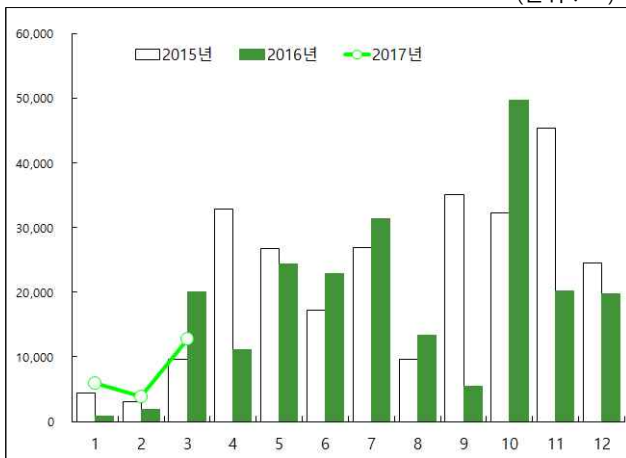
아파트 분양

3월 분양물량 전년 동월비 14.3% 감소

- 2017년 3월 아파트 분양은 3만 3,000여 호로 전년 동월비 14.3% 감소, 전월비 221.2% 증가
 - 수도권은 1만 2,000여 호로 전년 동월비 36.5% 감소, 전월비 230.7% 증가
 - 지방은 2만여 호로 전년 동월비 9.2%, 전월비 215.6% 증가
- 2017년 3월 전국 청약경쟁률은 19.3:1 수준이며 **부산, 경기** 등높은 경쟁률을 보임.
 - 부산 135.3:1, 경기 24.8:1, 전북 17.8:1, 광주 13.6:1, 강원 11.1:1 등에서 강세를 보임.
 - 반면, 경북 0.2:1, 충북 0.1:1, 제주 0.0:1을 보이며, 청약이 미달됨.
- 2017년 4월 예정물량은 2만 5,000여 호로 집계됨.
 - 경기 1만여 호, 충북 3,000여 호가 공급될 예정임.
 - 3월 분양예정물량의 106.6%가 분양됨.

수도권 월간 분양물량 추이

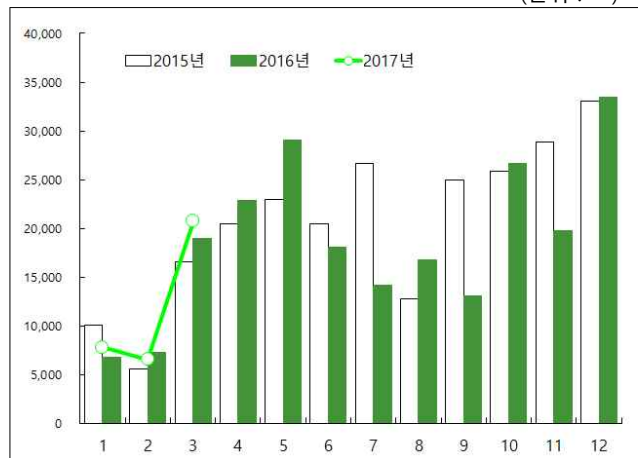
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



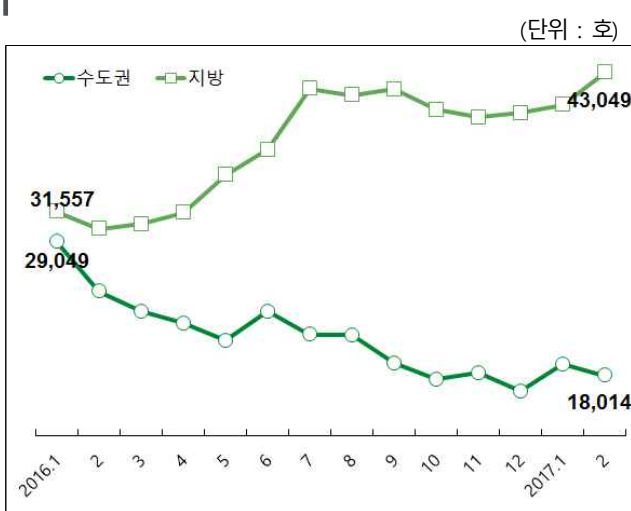
자료 : 부동산114(주)

아파트 미분양

미분양 경남 중형 급증

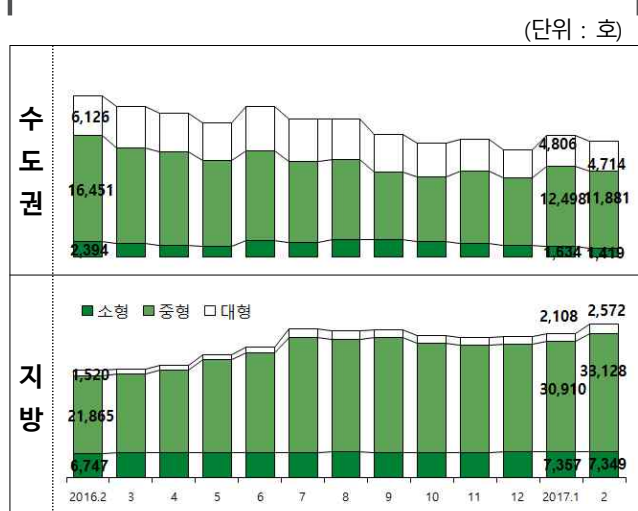
- 2017년 2월 미분양 아파트는 전월보다 1,750호 증가한 6만 1,063호를 기록함.
 - 수도권은 924호 감소한 반면, 지방은 2,674호 증가함
 - 준공후 미분양은 194호 감소한 9,136호 수준임.
- 규모별로는 전월비 수도권은 모든 규모 감소, 지방은 중형에서 급증함.
 - 수도권 소형 215호, 중형 617호, 대형 92호 감소함.
 - 지방 소형 8호 감소, 중형 2,218호, 대형 464호 증가함.
- 지역별로는 경남(3,332호)에서 크게 증가, 반면, 인천(-306호), 경기(-600호) 등은 감소함.
 - 경남 창원시에서 3,445호가 증가함.
 - 인천은 중구(155호), 연수구(123호) 등에서 감소하였으며, 경기도는 용인시(-354호), 평택시(-231호), 광주시(-173호), 안성시(-141호) 등에서 감소함.

미분양 물량 추이



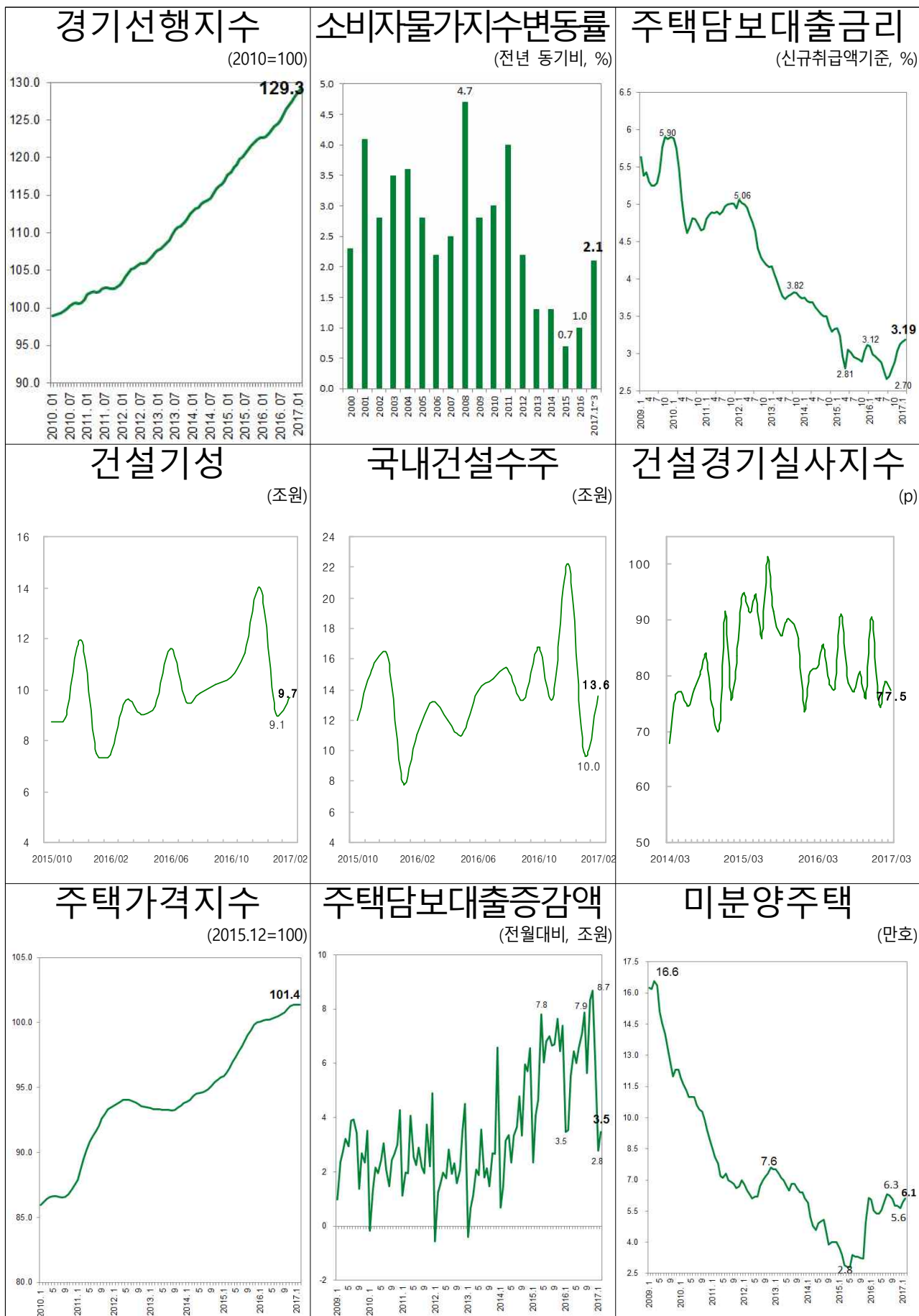
자료 : 부동산114(주)

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>