



# 월간건설경기동향

## 2017. 06

### 건설

- ▶ 2017년 4월 건설수주 31.4% 증가
- ▶ 공공수주 52.4% 증가, 민간수주도 26.9% 증가
- ▶ 2017년 4월 건설기성 24.9% 증가
- ▶ 2017년 5월 CBSI 전월 대비 2.4p 상승

### 부동산

- ▶ 토지가격 44개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 5월 수도권 재건축 아파트 소형 중심 상승
- ▶ 2017년 4월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 17.1% 감소
- ▶ 2017년 4월 미분양 전월보다 1,366호 감소한 6만 313호



# 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** : 김천일 부연구위원(ckim@cerik.re.kr)

# I 건설경기

---



# 1. 선행지표

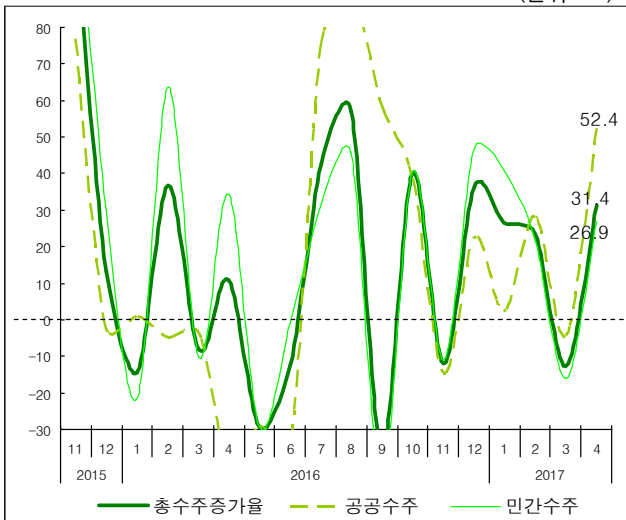
## 건설수주

2017년 4월 전년 동월 대비 31.4% 증가

- 2017년 4월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해 **전년 동월 대비 31.4% 증가한 15.8조원 기록**
  - 국내 건설수주는 작년 12월부터 올해 2월까지 3개월 연속 증가하다가 지난 3월에 12.5% 감소하여 부진하였음.
  - 그러나, 4월 31.4% 증가함으로 인해 한달 만에 다시 양호한 모습을 보임.
- **공공과 민간 각각 전년 동월 대비 52.4%, 26.9% 증가**
  - 공공수주는 전년 동월 대비 52.4% 증가, 올 들어 가장 높은 증가율을 기록
  - 민간수주도 전년 동월 대비 26.9% 증가, 한달 만에 다시 반등

건설수주 증감률 추이

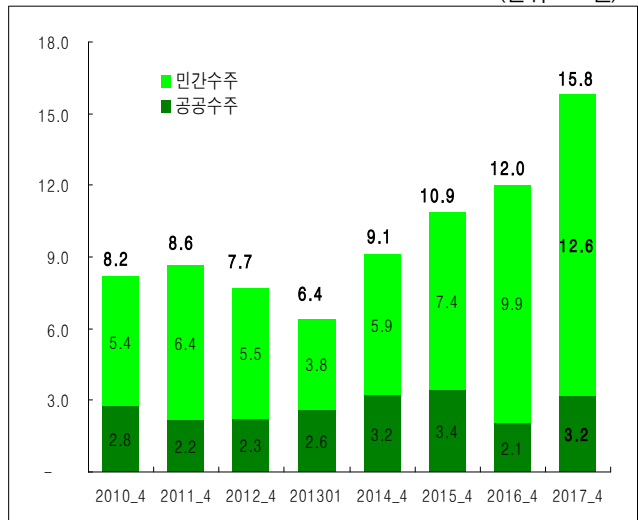
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 4월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



## 수주\_발주자별

공공수주 52.4% 증가, 민간 26.9% 증가

공공민간 모두 주택은 부진했으나, 토목과 비주택 건축이 양호

- **공공수주**는 주택을 제외한 나머지 공종이 양호해 전년 동월 대비 52.4% 증가한 3.2조원 기록
  - 토목수주는 도로 수주가 양호하여 전년 동월 대비 49.4% 증가한 2.4조원 기록
  - 주택수주는 33.3% 감소한 0.1조원으로 부진
  - 비주택 건축수주는 대규모 공공 의료시설 수주 영향으로 4월 실적으로 9년 내 최대치인 0.7조원 기록, 전년 동월 대비 113.2% 증가
- **민간수주**는 토목과 비주택 건축이 양호해 전년 동월 대비 26.9% 증가, 4월 실적으로는 역대 최대치인 12.6조원 기록
  - 토목수주는 기계설치와 발전 수주 증가 영향으로 전년 동월 대비 132.8% 급등한 1.7조원 기록
  - 주택은 재건축·재개발 수주가 양호했으나 신규 수주가 부진해 전년 동월 대비 14.9% 감소한 5.3조원 기록, 3개월 연속 감소
  - 한편, 비주택 건축수주는 반도체 공장 수주 영향으로 4월 실적으로는 역대 최대치인 5.7조원을 기록, 전년 동월 대비 87.5% 증가

### 2017년 4월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2017. 4월	15.8	3.2	2.4	0.8	0.1	0.7	12.6	1.7	11.0	5.3	5.7
증감률	31.4	52.4	49.4	61.6	-33.3	113.2	26.9	132.8	18.7	-14.9	87.5
2017. 1~4월	51.0	13.8	8.4	5.4	2.3	3.1	37.1	7.4	29.8	17.2	12.6
증감률	15.4	15.6	16.7	13.9	-9.2	39.8	15.3	117.9	3.3	-0.7	9.4

자료 : 대한건설협회

## 수주\_세부 공종별

### 토목 공종, 도로와 기계설치 등 수주 양호

#### 건축은 주택수주 제외하고 모두 양호

#### ● 토목 공종의 경우는 도로와 기계설치 농림 및 수산 수주 등이 양호

- 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 105.9% 증가해 양호
- 민간 비중이 높은 기계설치와 발전 및 송전 수주도 각각 449.3%, 162.0% 급등해 양호
- 농림 및 수산 수주도 754.6% 급등
- 한편, 토지조성과 상하수도 수주는 각각 45.7%, 29.2% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	9.6	105.9
기계설치	6.1	449.3
농림 및 수산	1.4	754.6
토지조성	1.2	-45.7
발전 및 송전	1.2	162.0
상하수도	0.6	-29.2
치산 및 치수	0.5	130.9
철도 및 궤도	0.4	-0.9

자료 : 통계청

#### ● 건축의 경우는 주택수주를 제외하고 모두 양호

- 주택은 민간과 공공 모두 감소해 전년 동월 대비 17.3% 감소
- 사무실 및 점포와 관공서 등도 각각 31.6%, 57.1% 증가해 양호
- 공장 및 창고 수주도 반도체 공장 수주 영향으로 388.1% 급등해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	37.2	-17.3
사무실 및 점포	19.0	31.6
공장 및 창고	16.6	388.1
관공서 등	3.1	57.1
건축기타	1.0	94.8

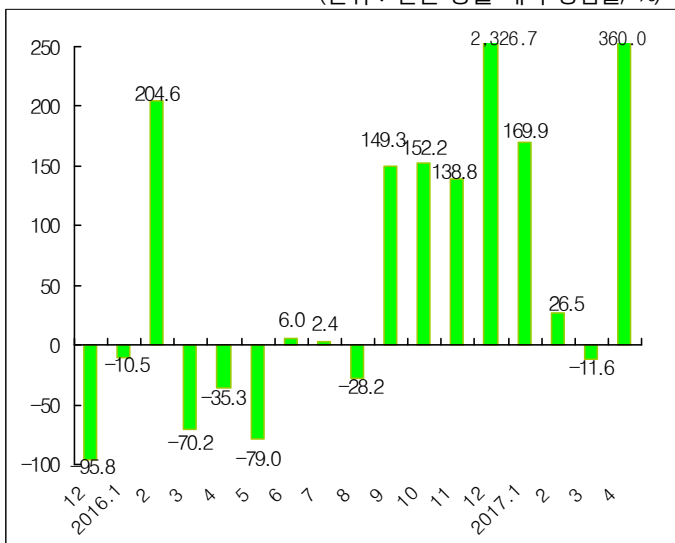
자료 : 통계청

## 수주\_재건축·재개발

2017년 4월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 360.0% 증가

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2017년 4월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 4월	182.7	1,693.9	360.0
2017. 1~4월	249.9	24.7	85.7

자료 : 한국건설산업연구원

- 2017년 4월 재건축·재개발 수주는 재건축과 재개발 모두 양호해 전년 동월 대비 360.0% 증가한 2.2조원 기록

- 재건축·재개발 수주는 지난해 6월부터 올해 2월까지 9개월 연속 1조원 이상을 기록하는 등 양호
- 그러나 3월 1조원 미만을 기록, 7개월 만에 전년 동월 대비 11.6% 감소함
- 4월에 다시 수주가 1조원을 넘어서면서 양호한 모습 시현

- 재건축 수주는 수도권 수주 증가의 영향으로 전년 동월 대비 182.7% 증가한 1.2조원 기록

- 한편 재개발 수주는 지방에서 수주가 활발해 전년 동월 대비 1693.9% 급등한 1.0조원 기록

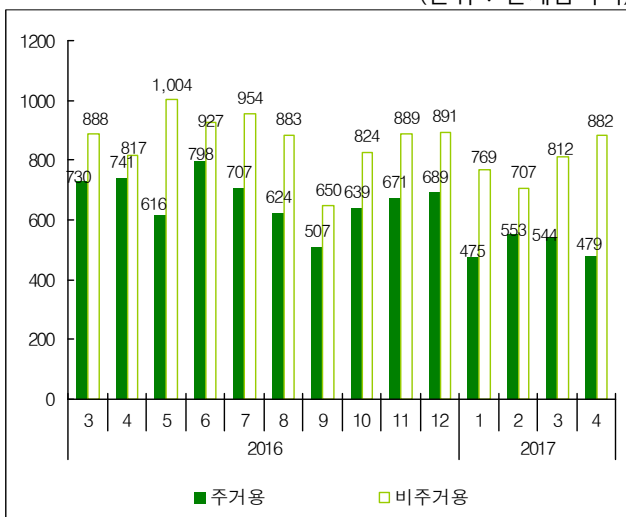
# 건축허가

## 2017년 4월 전년 동월 대비 12.7% 감소

- 2017년 4월 국내 건축허가면적, **주거용의 부진으로 전년 동월 대비 12.7% 감소, 2개월 연속 감소**
  - 4월 실적으로 최근 3년간 가장 부진한 1,360만㎡ 기록
- **주거용 건축허가면적은 수도권과 지방이 모두 부진해 전년 동월 대비 35.4% 감소한 479만㎡를 기록, 5개월 연속 감소**
  - 수도권은 전년 동월 대비 24.6% 감소해 5개월 연속 감소, 지방도 43.8% 감소해 2개월 연속 부진
- **비주거용 건축허가면적은 교육·사회용을 제외하고 모든 공종이 양호해 전년 동월 대비 7.9% 증가**
  - 교육·사회용이 전년 동월 대비 13.4% 감소했으나, 상업용과 공업용이 각각 6.8%, 8.9% 증가했으며, 기타 허가면적도 21.3% 증가해 양호

### 월간 건축 허가면적 추이

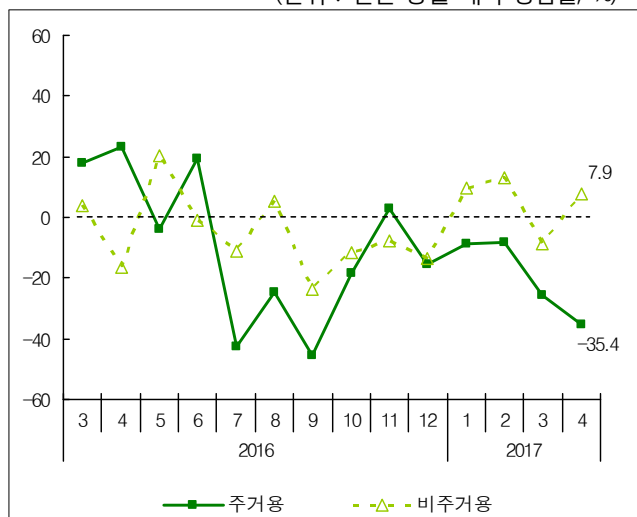
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리



## 2. 동행지표

### 건설기성

2017년 4월 전년 동월 대비 24.9% 증가

- 2017년 4월 건설기성, **공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 24.9% 증가**, 23개월 연속 증가
  - 공공기관 기성 전년 동월 대비 7.7% 증가해 3개월 연속 증가
  - 민간기관 기성은 34.3% 증가해 24개월 연속 증가세를 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 34.7% 증가
  - 주거용은 전년 동월 대비 31.8% 증가해 24개월 연속 증가세를 지속
  - 비주거용 건축도 40.6% 증가해 18개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 일반토목과 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 1.9% 증가
  - 전기기계는 전년 동월 대비 15.0% 감소해 부진
  - 일반토목과 플랜트는 각각 전년 동월 대비 5.3%, 4.5% 증가해 양호

### 2017년 4월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트			
2017. 4월	11,271.7	8,519.5	5,573.7	2,945.8	2,752.2	1,540.1	287.6	878.8	2,495.2	8,457.5
증감률	24.9	34.7	31.8	40.6	1.9	5.3	-15.0	4.5	7.7	34.3
2017.1~4월	41,903.2	30,882.3	19,968.3	10,914.0	11,020.9	6,126.8	986.0	3,721.0	9,469.7	31,071.7
증감률	24.9	34.0	37.3	28.4	4.8	2.0	-34.8	31.8	4.9	36.2

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

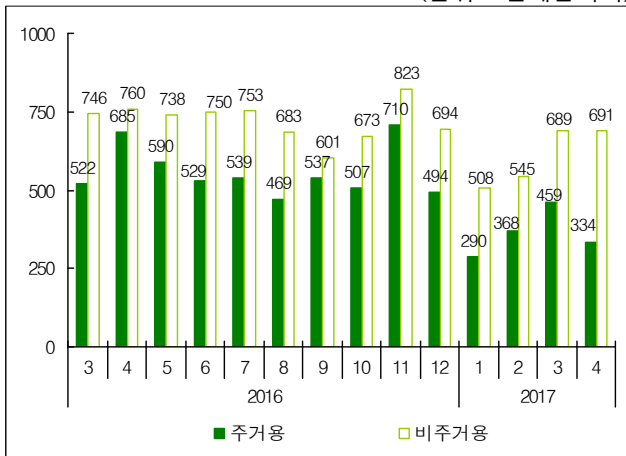
# 건축착공

## 2017년 4월 전년 동월 대비 29.1% 감소

- 2017년 4월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진, 전년 동월 대비 29.1% 감소, 2개월 연속 감소**
  - 4월 착공면적으로 4년 내 최저치인 1,025만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 수도권과 지방이 모두 감소해 전년 동월 대비 51.2% 감소, 4월 실적으로 8년 내 가장 낮은 334만㎡ 기록
  - 수도권이 전년 동월 대비 54.1% 감소해 3개월 연속 감소했으며, 지방도 49.3% 감소해 2개월 연속 부진을 지속
- 비주거용 건축착공면적은 교육사회용과 기타 착공면적이 부진해 전년 동월 대비 9.1% 감소한 691만㎡를 기록
  - 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 9.0%, 9.3% 증가해 양호했으나, 교육사회용과 기타가 각각 17.1%, 39.6% 감소해 부진

### 월간 건축 착공면적 추이

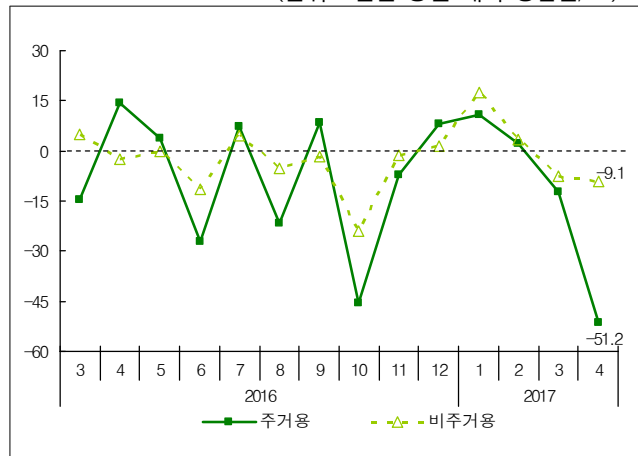
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

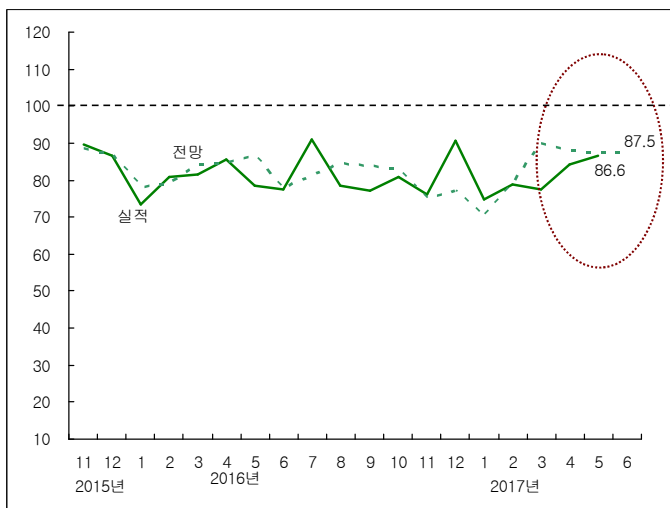


자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

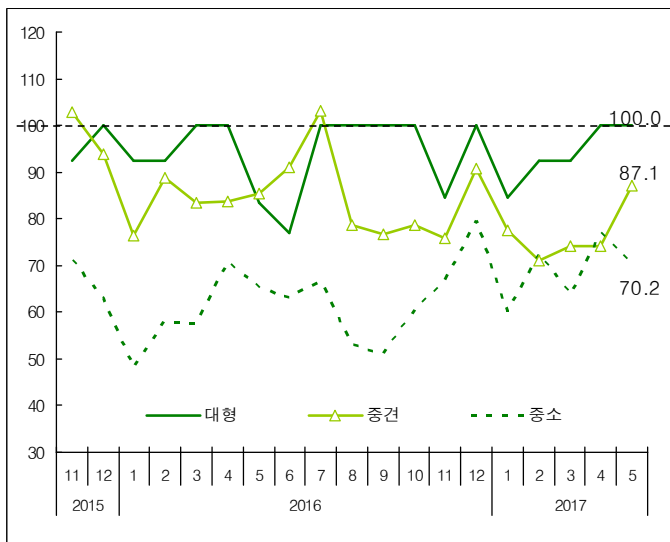
2017년 5월 전월 대비 2.4p 상승한 86.6 기록  
불확실성 해소 및 경기부양에 대한 기대감 반영

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

## ● 2017년 5월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 2.4p 상승한 86.6 기록

- 지난 2016년 12월 90.6 이후 가장 높은 수치 기록
- 5월 지수가 회복 된 것은 발주물량이 증가한 계절적인 요인과, 대선 이후 정치적 불확실성이 해소된 가운데 경기부양에 대한 기대감 때문
- 특히, 서울 소재 기업의 지수 개선 (+5.6p)이 두드러졌는데, 최근 서울 주택 경기가 소폭 회복되고 있고, 도시재생 뉴딜정책과 관련해 긍정적인 기대감이 일부 반영
- 다만, CBSI가 기준선(100)에 미치지 못한 80대 중반으로 회복국면으로 돌아섰다고 보기는 어려움.

## ● 기업 규모별로 중견기업 지수가 전체지수 상승 주도

- 대기업 전월과 동일한 100.0
- 중견기업 전월비 12.9p 상승한 87.1
- 중소기업 전월비 6.9p 하락한 70.2

# Ⅱ

# 부동산경기

---



# 1. 가격 및 거래

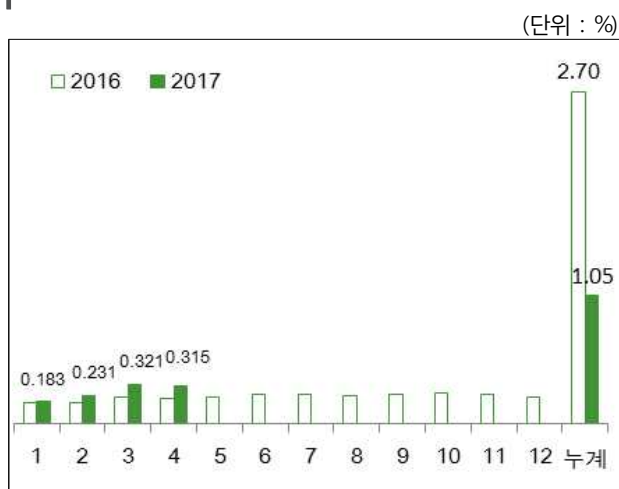
## 토지시장

토지가격 44개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 감소

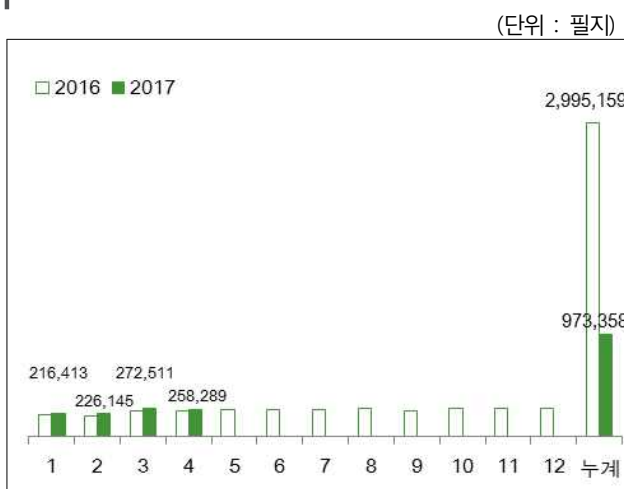
- 2017년 4월 전국 토지가격은 전월비 0.315% 상승, **44개월 연속 상승**
  - 수도권 서울(0.32%), 인천(0.21%), 경기(0.32%) 모두 상승세 확대. 시군구 중에서는 **경기 평택시(0.70%), 경기 의왕시(0.6%) 서울 마포구(0.45%)** 등에서 강세
  - 비수도권 사·도 단위에서는 제주(0.56%), 세종(0.43%), 부산(0.43%)의 강세, 지난해에 이어 지속되고 있음.
- 4월 전국 토지 거래량은 25만 8,289필지로 전월비 5.2% 감소, 전년 동월비 5.3% 증가
  - 용도지역별로는 전월비 주거지역 4.5%, 상업지역 0.1%, 공업지역 2.5%, 녹지지역 11.5%, 개발제한구역은 10.0% 감소, 용도미지정 19.4% 증가
  - 거래원인별로는 전월비 증여(15.4%), 교환(11.2%), 교환(7.1%), 매매(5.0%), 판결(2.3%) 순으로 감소, 분양권(3.0%) 증가
  - 거래주체별로는 전월비 개인 5.0%, 법인 7.8%, 기타 5.1% 토지구입이 감소

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량



자료 : 국토교통부

## 주택시장\_수도권

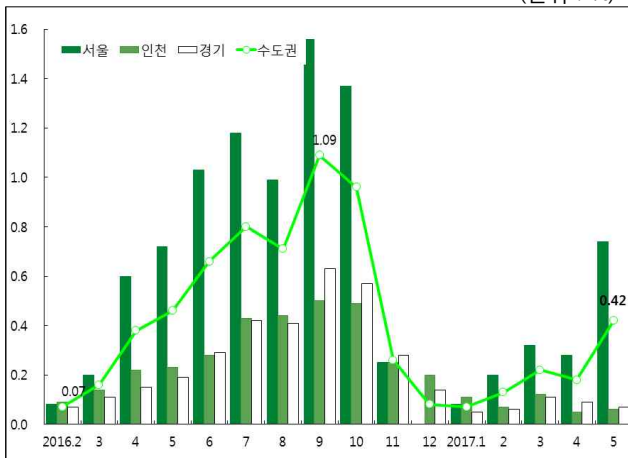
수도권 아파트 매매가격, 재건축 아파트 소형 중심 상승

수도권 주택 매매 거래량 4개월 연속 증가

- 2017년 5월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.42% 상승함.
  - 전월비 서울 0.74%, 인천 0.06%, 경기 0.07% 상승
  - 재건축 아파트는 전월에 이어 1.18% 상승하여, 지난 3개월 동안 전월비(2월 0.68%, 3월 0.63% 상승, 4월 0.50% 상승)에 비해 크게 상승
  - 재건축 아파트 소형 평형이 상승 주도(재건축 제외 소형 0.35%, 중형 0.32%, 대형 0.31%, 재건축 아파트 소형 2.37%, 중형 0.86%, 대형 0.95%)
- 5월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 7,093호로 전월비 19.3% 증가, 전년 동월비 4.8% 감소함.
  - 최근 11년간(2006~2016) 5월 평균 대비 15.8% 증가
  - 전월비 서울 25.7%, 인천 15.7%, 경기 15.4% 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

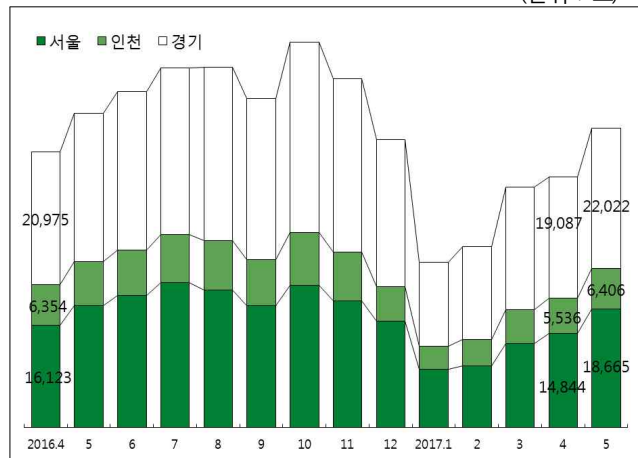
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 주택시장\_지방

아파트 매매가격 지방광역시 상승, 기타지방 하락세 지속

지방 주택 매매 거래, 전월 대비 회복세 보여

● 2017년 5월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.06% 상승

- 지방광역시 전월비 부산(0.17%), 대전(0.03%) 상승, 대구(-0.02%), 울산(-0.05%) 하락, 광주(전월)에 이어 보합세

● 5월 지방광역시 주택 거래 거래량 1만 6,775호로 전월비 6.2% 증가, 전년 동월비 1.5% 감소

- 전월비 부산(10.4%), 광주(10.0%), 대구(6.5%), 울산(2.0%) 증가, 대전(-7.0%) 감소

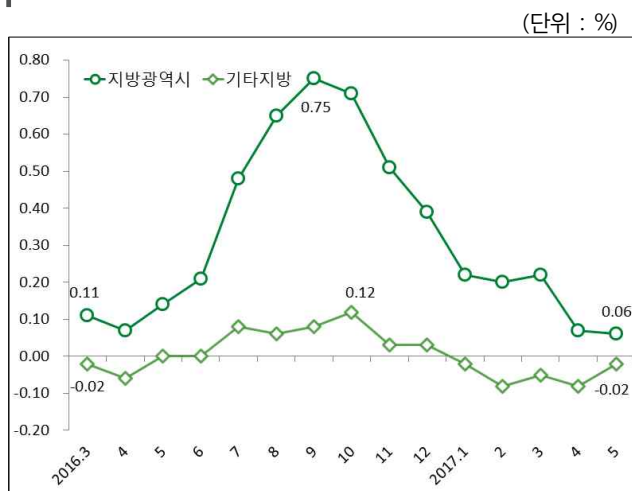
● 5월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.02% 하락으로 5개월 연속 하락세

- 세종(0.58%)에서 가장 크게 상승, 경남 통영시(-0.42%)에서 가장 크게 하락

● 5월 기타지방 거래량은 2만 1,178호로 전월비 5.3% 증가, 전년 동월비 6.9% 감소

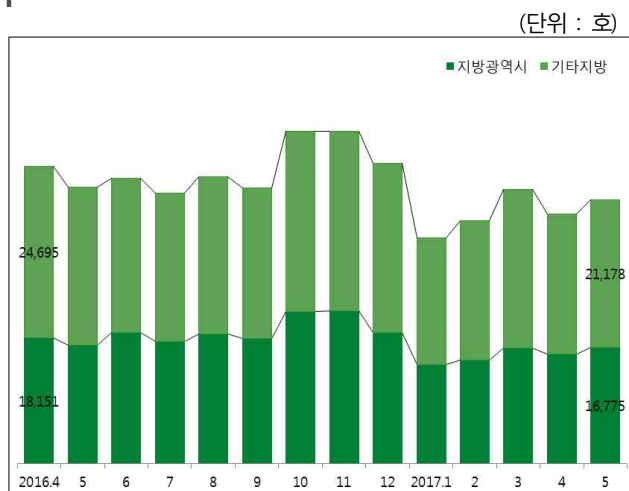
- 세종(34.4%), 강원(15.8%), 충북(15.1%), 충남(6.9%), 전북(3.7%), 경북(1.7%) 상승, 전남(-0.7%), 제주(-0.5%), 경남(-0.4%) 하락

지방 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 국토교통부

## 2. 공급

### 주택 인·허가

2017년 1~4월 주택건설 인·허가 전년 동기 대비 17.1% 감소

- 2017년 1~4월 주택건설 인·허가 실적은 18만 4,668호로 전년 동기 대비 17.1% 감소
  - 전년 동기 대비 민간 19.3% 감소, 공공 62.9% 증가
- 4월 한 달 실적은 4만 3,568호로 전년 동월 대비 27.0% 감소
  - 수도권 21.4%, 지방광역시 15.4%, 기타지방 38.9% 감소
  - 전월비로는 15.6% 감소
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 20.0%, 기타지방 21.5% 감소, 지방광역시 4.8% 증가
  - 서울 10.5% 증가, 인천 10.3% 감소, 경기 31.1% 감소
  - 지방광역시 광주(141.0%), 대구(15.1%), 부산(3.7%)은 증가한 반면, 울산(-75.4%), 대전(-21.3%)은 감소
  - 기타지방 강원(43.8%), 충북(23.4%)은 증가, 그 외의 지역은 전년 동기 대비 감소

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 1~4월	184,668	85,135	32,739	66,794	10,013	7,486	837	1,690	174,655	77,649	31,902	65,104
2016년 1~4월	222,684	106,353	31,253	85,078	6,147	4,622	395	1,130	216,537	101,731	30,858	83,948
전년비 증감률	-17.1%	-20.0%	4.8%	-21.5%	62.9%	62.0%	111.9%	49.6%	-19.3%	-23.7%	3.4%	-22.4%

자료 : 국토교통부



# 아파트 인·허가

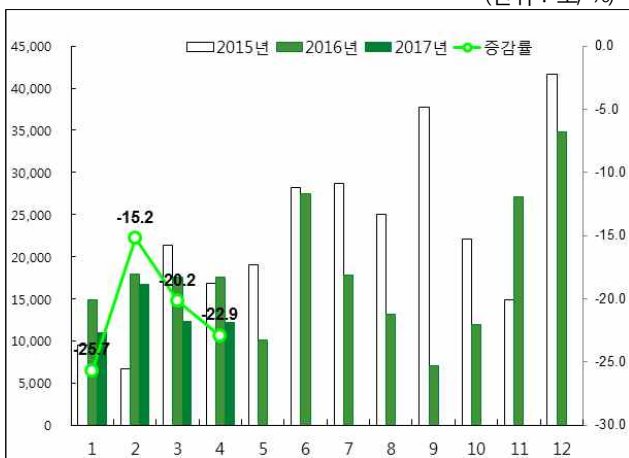
아파트 전년 동월 대비 20.0% 감소

아파트외 전년 동월 대비 10.6% 감소

- 2017년 1~4월 아파트 인·허가 실적은 12만 3,309호로 전년 동기 대비 20.0% 감소
  - 수도권 22.9%, 지방 17.6% 감소
- 수도권은 서울 증가, 인천, 경기 감소
  - 전년 동기 대비 서울 44.4% 증가, 인천 11.2%, 경기 37.1% 감소
- 지방광역시 3.9% 증가, 기타지방 27.4% 감소
  - 광주(141.8%), 대구(23.5%), 부산(0.2%) 증가, 울산(-81.4%), 대전(-37.0%) 감소
- 2017년 1~4월 아파트외 실적은 6만 1,359호로 전년 동기 대비 10.6% 감소
  - 수도권 14.7% 감소, 지방 5.4% 감소
  - 광주(132.8%), 부산(25.0%), 대전(1.8%) 증가, 대구(-34.0%), 울산(-22.6) 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

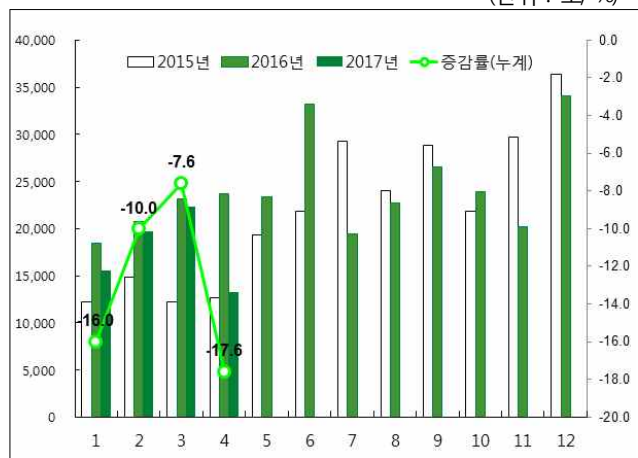
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

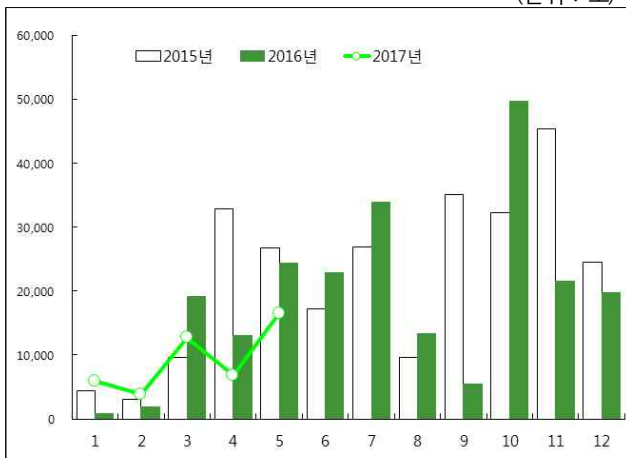
# 아파트 분양

## 5월 분양물량 전년 동월비 56.0% 감소

- 2017년 5월 아파트 분양은 2만 3,000여 호로 전년 동월비 56.0% 감소, 전월비 29.9% 증가함.
  - 수도권은 1만 6,000여 호로 전년 동월비 32.4% 감소, 전월비 141.3% 증가
  - 지방은 7,000여 호로 전년 동월비 75.5%, 전월비 36.7% 감소
- 2017년 5월 전국 청약경쟁률은 9.04:1 수준이며 **대구, 광주, 서울, 부산** 높은 경쟁률을 보임.
  - 대구 157.97:1, 광주 19.17:1, 서울 17.62:1, 부산 10.5:1을 보이며 강세
  - 반면, 전남 0.6:1, 제주 0.15:1을 보이며 청약 미달
- 2017년 6월 예정물량은 2만 8,000여 호로 집계됨.
  - 경기 7,000여 호, 인천 5,000여 호, 서울, 경남 각각 3,000여 호, 충남 2,000여 호가 공급될 예정

수도권 월간 분양물량 추이

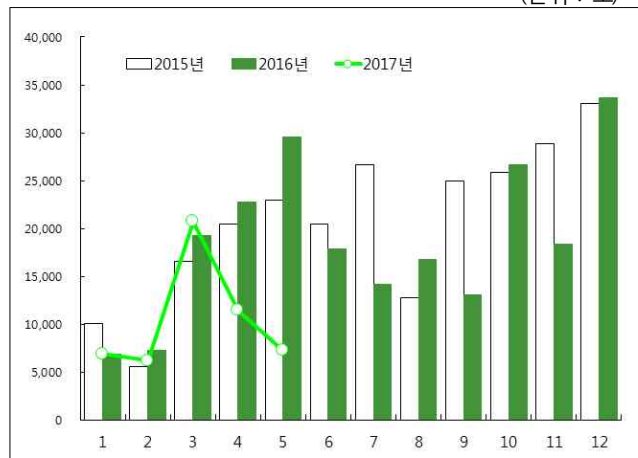
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



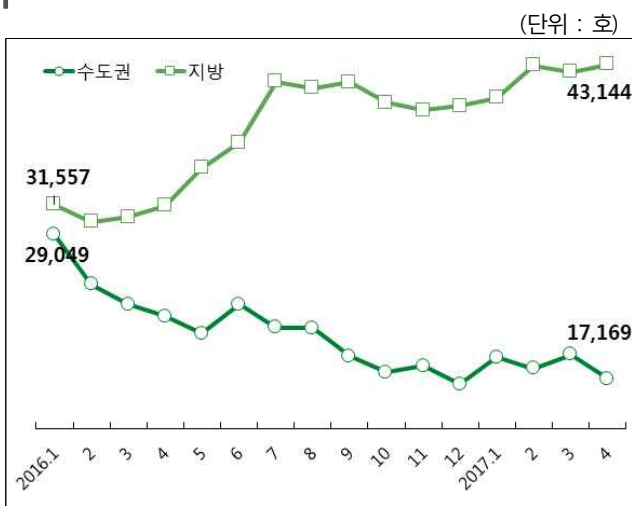
자료 : 부동산114(주)

# 주택 미분양

## 수도권 미분양 감소, 지방은 중형 증가

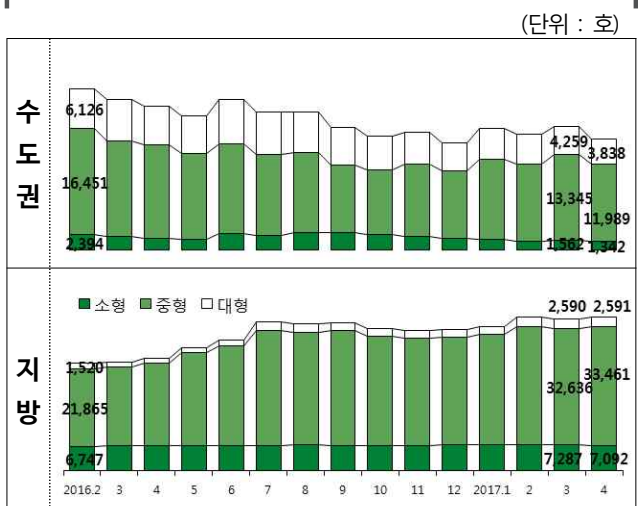
- 2017년 4월 미분양 아파트는 전월보다 1,366호 감소한 6만 313호를 기록함.
  - 수도권은 1,997호 감소한 반면, 지방은 631호 증가함.
  - 준공 후 미분양은 전월 대비 463호 증가하여 9,587호로 집계됨.
- 규모별로는 전월비 수도권은 전체적으로 감소, 지방은 소형에서 감소함.
  - 수도권 소형 220호, 중형 2,356호, 대형 421호 감소함.
  - 지방 소형 195호 감소, 중형 825호, 대형 1호 증가함.
- 지역별로는 충북(1,340호)에서 크게 증가, 반면, 경남(-1,371호) 등은 감소함.
  - 전월 경남 미분양 증가분(3,332호) 중 일부가 해소됨.
  - 충북은 청주(1,118호)에서 증가, 광주는 광산구(408호), 동구(267호), 북구(30호) 순으로 증가, 경남은 창원에서 감소(1,014호)세를 보임.

미분양 물량 추이



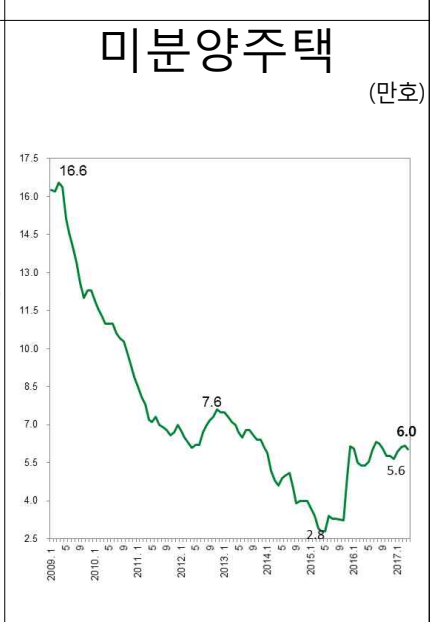
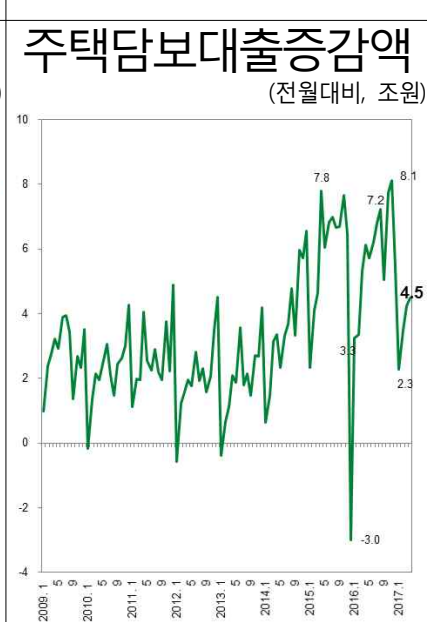
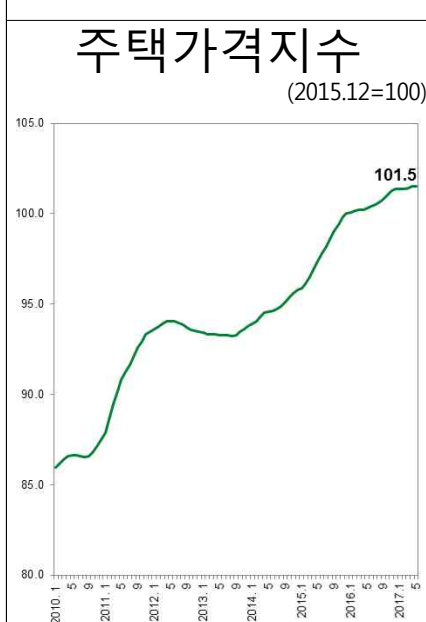
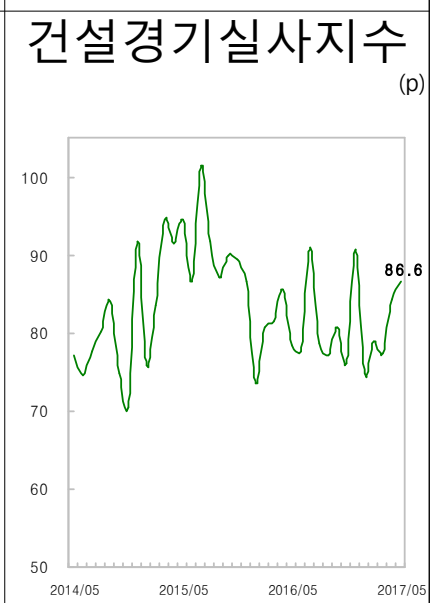
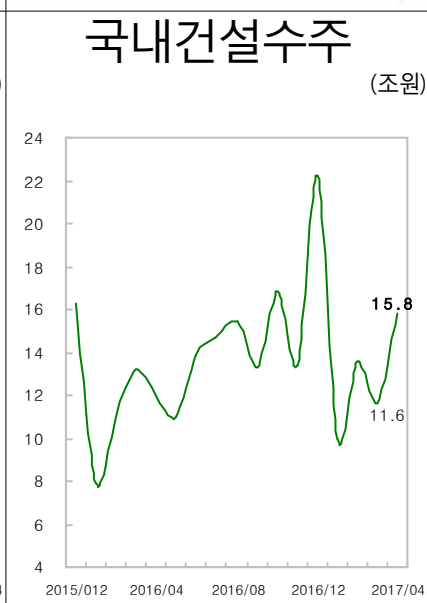
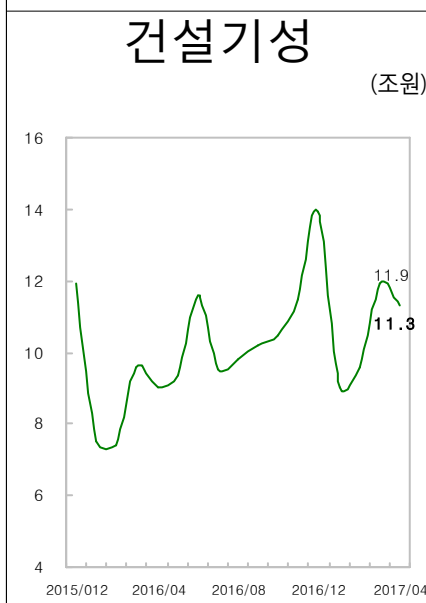
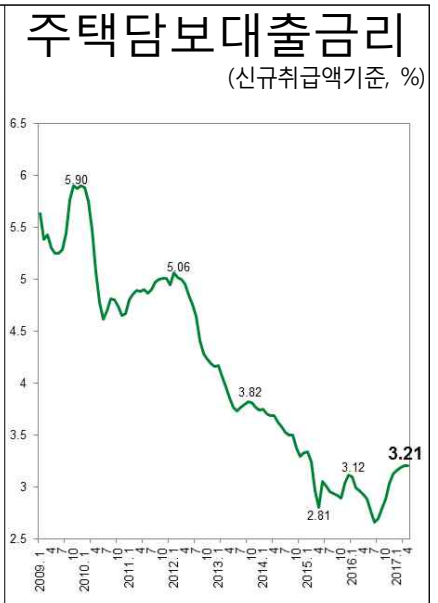
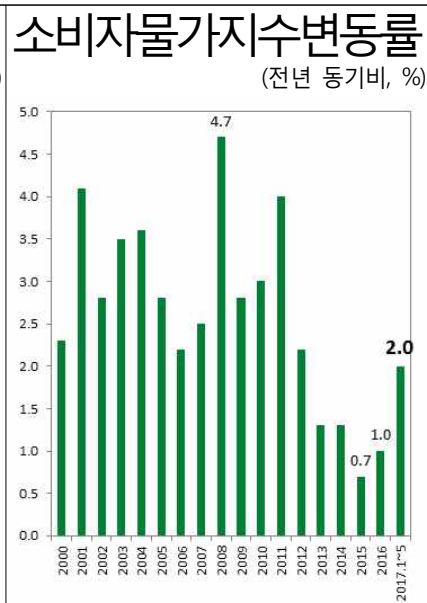
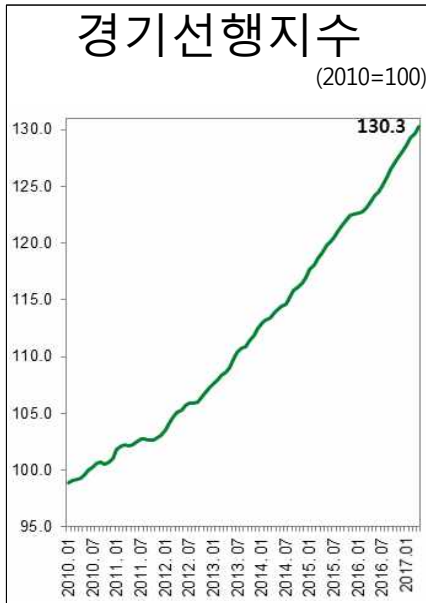
자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이



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

자료 : 국토교통부



## 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(대) FAX:(02)540-1825

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