



# 월간건설경기동향

## 2017. 08

### 건설

- ▶ 2017년 6월 건설수주 전년 동월 대비 4.2% 증가
- ▶ 공공수주 44.9% 증가, 민간수주 10.7% 감소
- ▶ 2017년 6월 건설기성 전년 동월 대비 10.5% 증가
- ▶ 2017년 7월 CBSI 전월 대비 5.0p 하락

### 부동산

- ▶ 토지가격 46개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 7월 수도권 재건축 소형 중심 상승
- ▶ 2017년 6월 주택건설 인허가 전년 동월 대비 16.2% 감소
- ▶ 2017년 6월 미분양 전월보다 249호 증가한 5만 7,108호



# 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

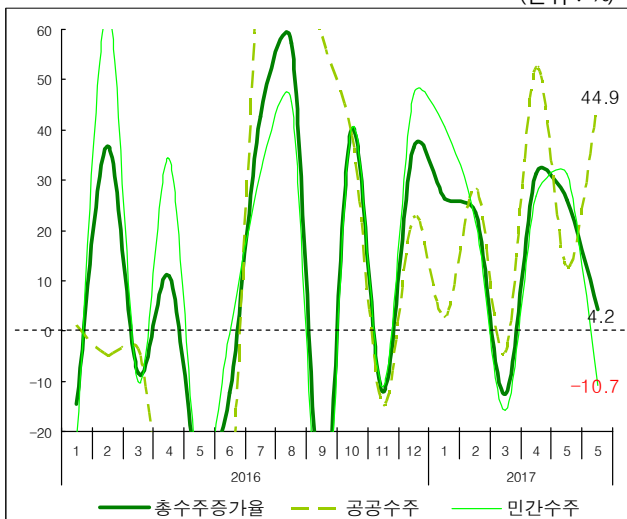
## 건설수주

2017년 6월 전년 동월 대비 4.2% 증가

- 2017년 6월 국내 건설수주는 민간이 부진했지만, 공공이 호조를 보여 **전년 동월 대비 4.2% 증가한 14.5조원 기록**
  - 국내 건설수주는 4월 31.4% 증가한 이후, 5월에도 21.6% 증가해 2개월 연속 양호한 모습을 보였음. 6월에도 4.2% 증가해 여전히 양호한 모습을 보였으나 증가세는 둔화
  - 수주액 14.5조원은 6월 실적으로 역대 두 번째로 높은 금액을 기록
- **민간수주 전년 동월 대비 10.7% 감소했으나, 공공수주가 44.9% 증가**
  - 민간수주 전년 동월 대비 10.7% 감소해 3개월 만에 다시 감소
  - 공공수주는 전년 동월 대비 44.9% 증가, 3개월 연속 증가

건설수주 증감률 추이

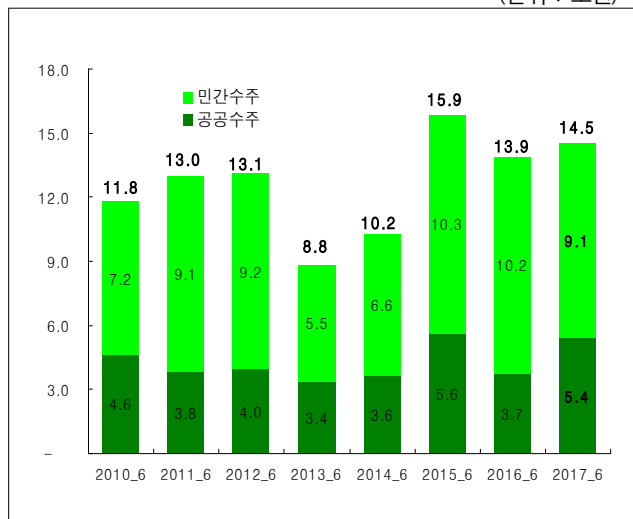
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 6월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



## 수주\_발주자별

**공공수주는 토목과 주택이 양호 44.9% 증가**

**민간은 모든 공종이 부진한 모습을 보여 10.7% 감소**

- **공공수주**는 토목과 주택수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 44.9% 증가, 5.4조원 기록
  - 토목수주는 도로와 철도 수주가 양호하여 전년 동월 대비 60.2% 증가한 3.7조원 기록
  - 주택수주 또한 전년 동월 대비 87.1% 증가한 0.7조원 기록
  - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 1.7% 감소해 부진
- **민간수주**는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여, 전년 동월 대비 10.7% 감소, 6월 실적으로는 최근 3년 동안 가장 낮은 9.1조원 기록
  - 토목수주는 기계설치와 발전 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 61.6% 감소
  - 주택은 재개발 수주는 양호했으나 신규 주택수주가 부진해 전년 동월 대비 5.9% 감소, 한달 만에 다시 감소
  - 한편, 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 4.0% 감소한 3.3조원을 기록해 부진한 모습을 보임

### 2017년 6월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2017. 6월	14.5	5.4	3.7	1.7	0.7	1.1	9.1	0.4	8.7	5.5	3.3
증감률	4.2	44.9	60.2	20.5	87.1	-1.7	-10.7	-61.6	-5.2	-5.9	-4.0
2017. 1~6월	79.3	22.6	14.3	8.3	3.2	5.2	56.7	9.5	47.2	28.6	18.6
증감률	14.8	20.9	25.6	13.6	0.8	23.1	12.6	93.5	3.8	2.4	6.2

자료 : 대한건설협회

## 수주\_세부 공종별

**토목 공종: 기계설치와 발전설비 수주 제외하고 대부분 양호**

**건축 공종: 공장 및 창고 수주 제외하고 모두 부진**

● 토목 공종의 경우는 기계설치와 발전설비 수주를 제외하고 대부분 양호

- 기계설치와 발전 및 송전 수주는 각각 전년 동월 대비 28.9%, 64.2% 감소해 부진
- 도로 및 교량 수주는 6월 실적으로는 최근 8년 내 가장 양호한 실적을 기록, 전년 동월 대비 141.6% 급등
- 철도 및 궤도 수주와 토지조성 수주도 각각 83.1%, 1.1% 증가해 양호
- 한편, 상하수도 수주는 민자 사업 수주의 영향으로 전년 동월 대비 101.2% 증가

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	9.5	141.6
철도 및 궤도	5.0	83.1
토지조성	3.2	1.1
기계설치	2.2	-28.9
상하수도	1.8	101.2
항만 및 공항	1.7	79.1
농림 및 수산	0.7	436.2
발전 및 송전	0.6	-64.2

자료 : 통계청

● 건축 공종은 공장 및 창고 수주를 제외하고 모두 부진

- 공장 및 창고 수주는 반도체 공장 수주 영향으로 전년 동월 대비 90.4% 증가
- 주택은 공공은 양호했으나 민간이 부진해 전년 동월 대비 9.5% 감소
- 사무실 및 점포와 관공서, 기타 수주도 각각 15.0%, 65.0%, 1.0% 감소해 모두 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	47.3	-9.5
사무실 및 점포	11.9	-15.0
공장 및 창고	10.0	90.4
관공서 등	3.0	-65.0
건축 기타	1.7	-1.0

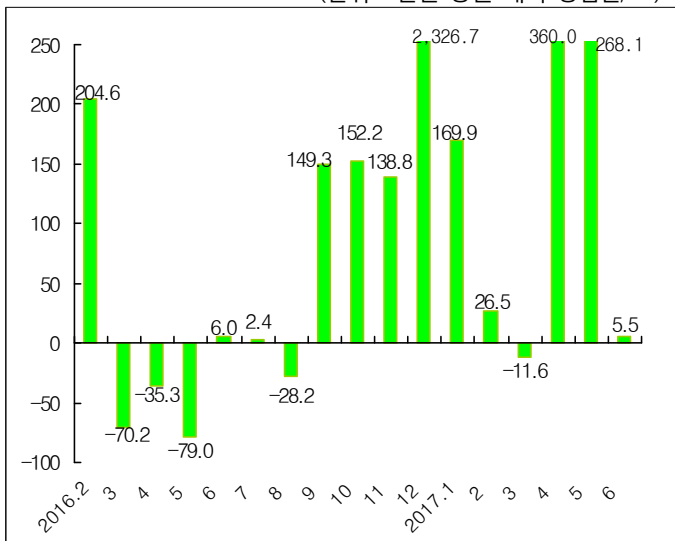
자료 : 통계청

## 수주\_재건축·재개발

2017년 6월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 5.5% 증가

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2017년 6월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 6월	-69.3	30.0	5.5
2017. 1~6월	112.5	46.6	65.6

자료 : 한국건설산업연구원

#### ● 2017년 6월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 5.5% 증가

- 재건축 수주는 부진하였으나 재개발 수주가 증가함.
- 올해 들어 두 번째로 높은 2.2조원을 기록해, 3개월 연속 증가세 지속

#### ● 재건축 수주는 전년 동월 대비 69.3% 감소한 0.2조원 기록, 2개월 연속 감소

#### ● 재개발 수주는 전년 동월대비 30.0% 증가한 2조원 기록

- 이는 지난 2010년 9월 2.3조원 이후 6년 11개월 만에 최대치임.
- 서울을 비롯한 수도권에서 일부 대형 사업이 진행되었기 때문인 것으로 분석

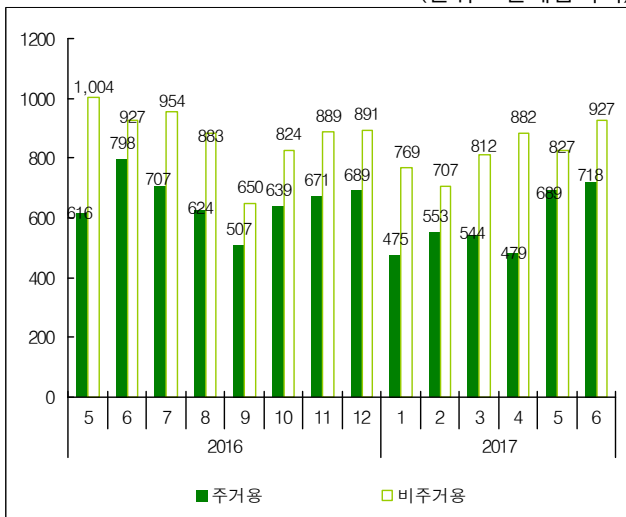
# 건축허가

## 2017년 6월 전년 동월 대비 4.7% 감소

- 2017년 6월 국내 건축허가면적, **주거용의 부진으로 전년 동월 대비 4.7% 감소, 4개월 연속 감소**
  - 6월 실적으로 자료가 확인되는 2000년 이후 역대 세 번 째로 양호한 1,645만㎡를 기록. 비록, 전년 동월 대비 감소하였어도 실적 자체는 양호
- **주거용 건축허가면적은 수도권에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 10.0% 감소, 한달 만에 다시 감소**
  - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 43.3% 감소해 7개월 연속 감소
  - 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 23.6% 증가해 2개월 연속 증가
- **비주거용 건축허가면적은 전년 동월과 동일한 927만㎡ 기록**
  - 상업용과 기타 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 3.2%, 4.2% 감소해 부진
  - 공업용과 교육·사회용 허가면적은 각각 17.7% 0.5% 증가해 양호

### 월간 건축 허가면적 추이

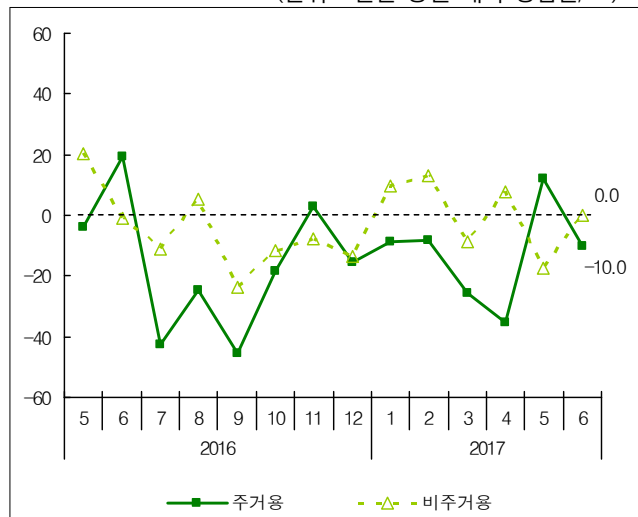
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

## 2. 동행지표

### 건설기성

2017년 6월 전년 동월 대비 10.5% 증가

- 2017년 6월 건설기성, **공공이 부진했으나 민간이 양호해 전년 동월 대비 10.5% 증가**, 25개월 연속 증가
  - 공공기관 기성 전년 동월 대비 8.4% 감소해 4개월 연속 증가세 마감
  - 민간기관 기성은 23.2% 증가해 26개월 연속 증가세를 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 22.3% 증가
  - 주거용은 전년 동월 대비 22.7% 증가해 26개월 연속 증가세를 지속
  - 비주거용 건축도 21.5% 증가해 20개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 플랜트는 양호했으나 일반토목과 전기기계가 부진해 전년 동월 대비 12.7% 감소
  - 플랜트는 전년 동월 대비 8.2% 증가해 13개월 연속 증가세 지속
  - 일반토목과 전기기계는 각각 전년 동월 대비 16.6%, 41.8% 감소해 부진

### 2017년 6월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2017. 6월	12,824.2	9,419.6	5,984.3	3,435.3	3,404.6	1,981.9	252.7	1,098.6	3,166.9	9,343.7
증감률	10.5	22.3	22.7	21.5	-12.7	-16.6	-41.8	8.2	-8.4	23.2
2017.1~6월	65,929.2	48,811.6	31,462.4	17,349.2	17,117.6	9,412.0	1,455.3	5,935.2	14,856.2	49,147.2
증감률	21.0	30.6	32.8	26.9	-0.2	-4.7	-36.4	27.0	0.3	32.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

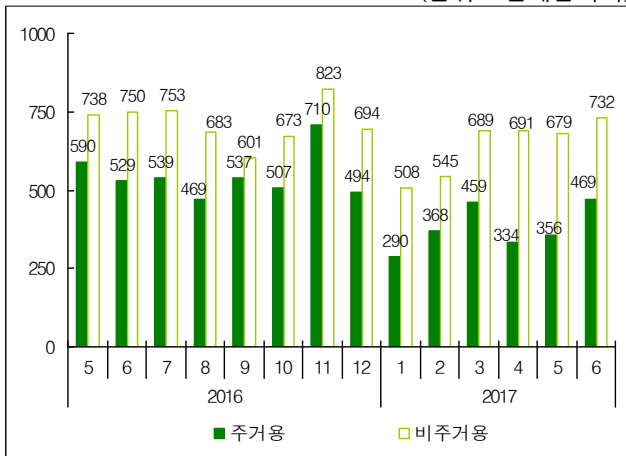
# 건축착공

## 2017년 6월 전년 동월 대비 6.1% 감소

- 2017년 6월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진, 전년 동월 대비 6.1% 감소**, 4개월 연속 감소
  - 6월 착공면적으로 최근 3년 내 최저치인 1,201만㎡ 기록
- 주거용 건축착공면적은 수도권의 부진으로 전년 동월 대비 11.4% 감소, 6월 실적으로 최근 3년 내 가장 낮은 469만㎡ 기록
  - 지방의 주거용 건축착공면적은 전년 동월대비 2.5% 증가해 3개월 감소세 마감
  - 반면, 수도권의 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 24.7% 감소해 5개월 연속 감소세 지속
- 비주거용 건축착공면적은 상업용과 교육사회용이 부진해 전년 동월 대비 2.4% 감소한 732만㎡를 기록
  - 공업용은 전년 동월 대비 16.1% 증가해 양호했으나, 상업용과 교육사회용이 각각 5.2%, 16.9% 감소했으며, 기타 착공면적도 6.1% 감소해 부진

### 월간 건축 착공면적 추이

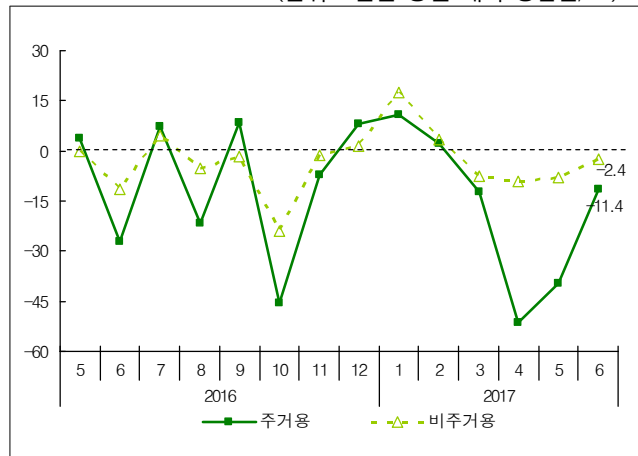
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

### 월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

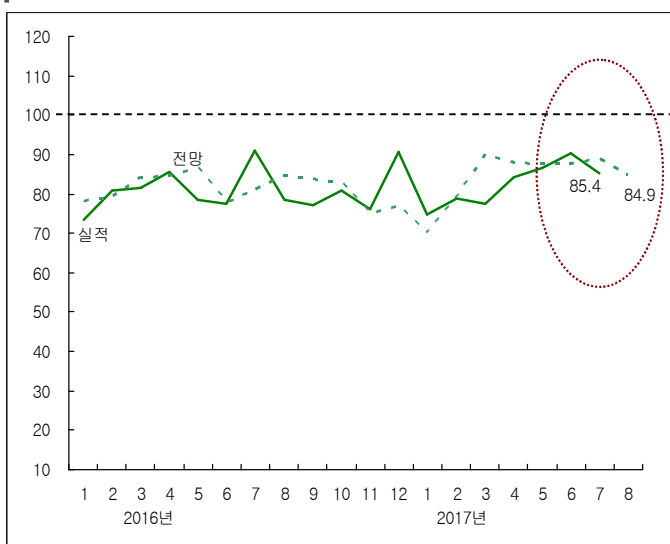


자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

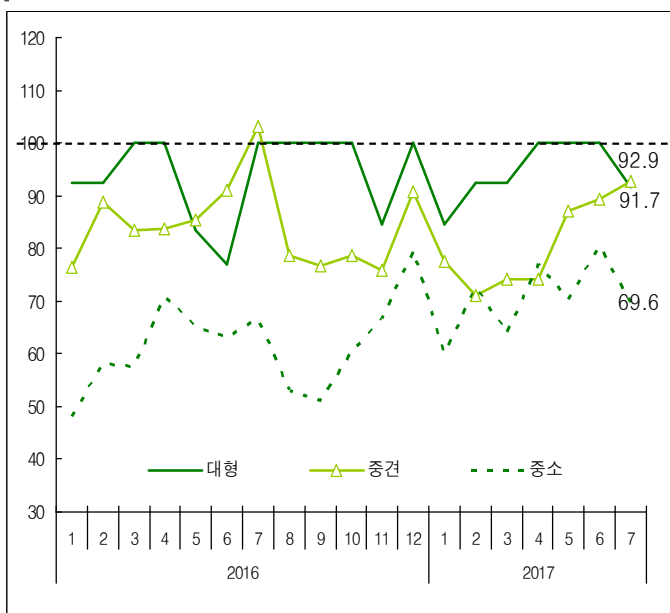
2017년 7월 전월 대비 5.0p 하락한 85.4 기록  
3개월 연속 상승세 마감

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

## ● 2017년 7월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 5.0p 하락 85.4 기록

- 지난 4~6월까지 3개월 연속 상승세를 마감
- 7월 22일 11.3조원 추경 예산안이 통과함. 그러나, 과거와 달리 건설 부문 투입이 저조해 CBSI 지수에 별다른 영향을 미치지 못함
- 특히 7월 신규 공사수주 지수가 전월비 17.7p 하락하였는데 7월 CBSI가 하락에 결정적임
- 혹서기 들어 공사물량이 감소하는 계절적 요인이 있는데, 단순히 계절적인 위축으로 간주하기에는 지수 하락폭(-17.7p)이 매우 큼.
- 결국 7월 CBSI지수는 계절적인 요인과 함께 하반기 공사물량 조정 등의 요인이 복합적으로 이뤄져 지수가 전월비 하락한 것으로 판단됨.

## ● 기업 규모별로 대형과 중소기업 지수가 하락

- 대기업 전월비 8.3p 하락한 91.7
- 중견기업 전월비 3.6p 상승한 92.9
- 중소기업 전월비 10.8p 하락한 69.6

# Ⅱ

# 부동산경기

---



# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

토지가격 46개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 7.5% 증가

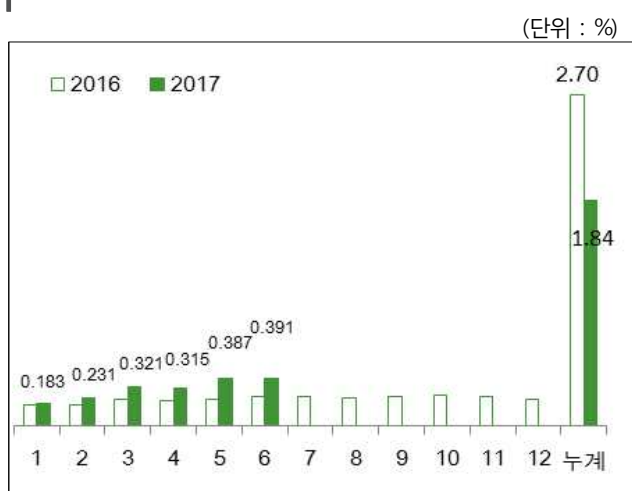
● 2017년 6월 전국 토지가격은 전월비 0.391% 상승, **46개월 연속 상승**

- 서울(0.509%→0.492%), 경기(0.342%→0.327%) 전월 대비 상승폭 둔화, 인천(0.265%→0.291%)은 상승세 확대
- 수도권 시·군·구 중 **용산구**(0.827%), **평택시**(0.761%), **강서구**(0.695%), **성동구**(0.660%), **노원구**(0.631%) 등에서 강세
- 비수도권 시·도 단위에서는 **부산**(0.637%), **세종**(0.61%)의 강세가 지속

● 6월 전국 토지 거래량은 30만 722필지로 전월비 7.5%, 전년 동월비 14.6% 증가

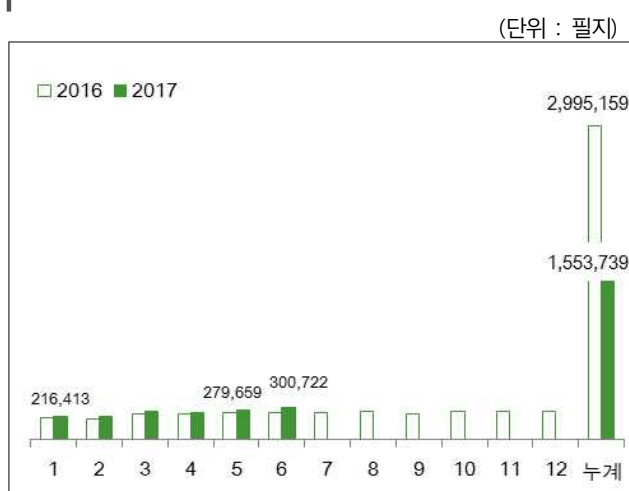
- 용도지역별로는 전월비 주거지역(11.9%), 공업지역(18.1%), 개발제한구역(10.3%), 용도미지정 지역(7.5%)에서 증가, 상업지역(-1.5%), 녹지지역(-5.6%)에서 감소
- 거래원인별로는 매매(11.1%), 교환(1.6%), 분양권(6.4%) 증가, 판결(-10.4%), 증여(-12.3%) 감소
- 거래주체별로는 개인 8.5%, 개인·법인 외 20.2% 토지 매입 증가, 법인 8.4% 감소

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량



자료 : 국토교통부

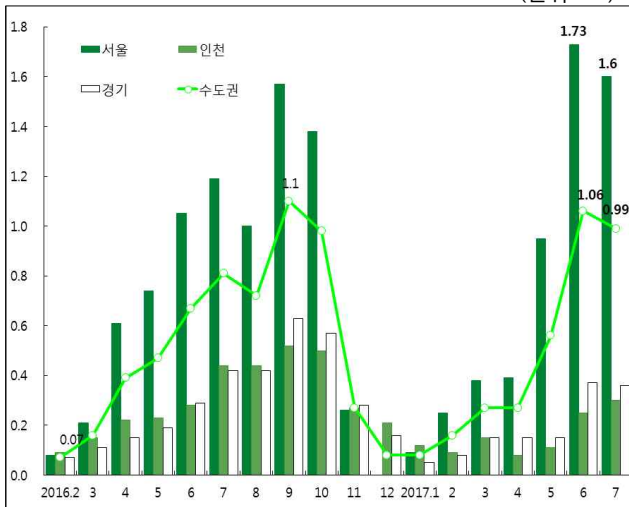
## 주택시장\_수도권

### 수도권 아파트 매매가격, 재건축 아파트 소형 상승세 주도 수도권 주택 매매 거래량 6개월 연속 증가

- 2017년 7월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.99% 상승
  - 6월에 전월 대비 1.06% 상승하다가 이번 달 들어 상승폭이 다소 둔화
  - 전월비 서울 1.6%, 인천 0.3%, 경기 0.36% 상승
  - 재건축 아파트는 전월에 이어 2.15% 상승하여, 올해 지속적으로 상승(2월 0.69%, 3월 0.68%, 4월 0.6%, 5월 1.38%, 6월 2.37%)
  - 재건축 아파트 소형 규모 상승세 주도(소형 3.33%, 중형 1.92%, 대형 1.86% 상승)
- 7월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 8,247호로 전월비 1.7% 증가, 전년 동월비 2.9% 증가함.
  - 11년간(2006~2016) 7월 평균 대비 63.3% 증가
  - 전월비 서울 0.4%, 경기 4.0% 증가, 인천 2.0% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

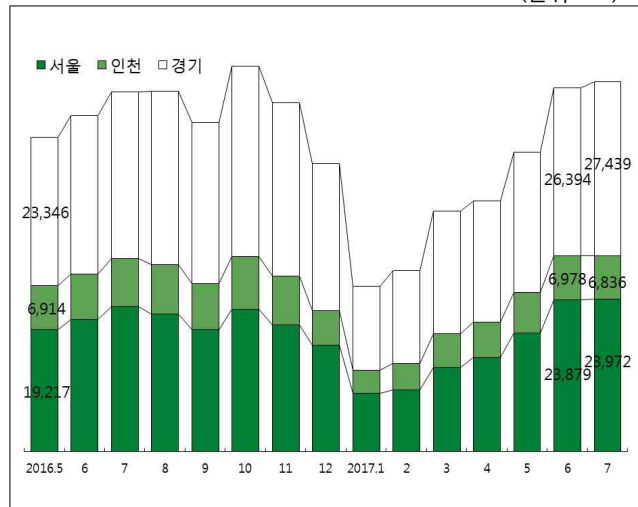
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 주택시장\_지방

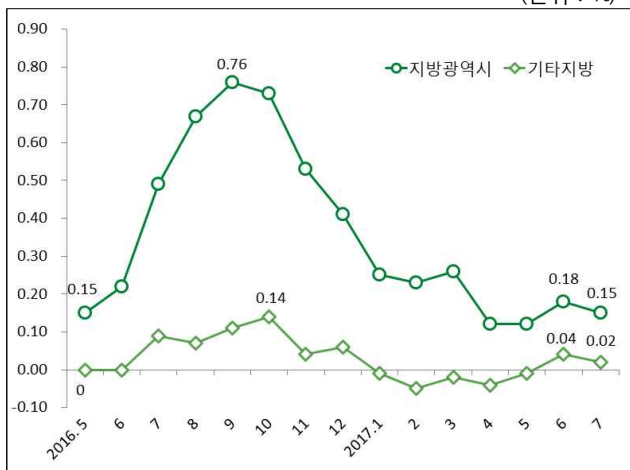
### 아파트 매매가격 기타지방 소폭 상승

### 지방 주택 매매 거래 감소

- 2017년 7월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.15% 상승
  - 전월비 부산(0.14%), 대구(0.26%), 인천(0.3%), 광주(0.1%), 대전(0.07%) 상승, 울산은 0.02% 하락하여 5개월 연속 하락세
- 7월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 8,364호로 전월비 1.6% 증가, 전년 동월비 4.4% 증가
  - 전월비 대구(14.1%), 부산(2.1%), 울산(0.7%) 증가, 대전(-10.2%), 광주(-5.5%) 감소
- 7월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.02% 상승
  - 세종은 1.71% 상승, 경북 0.15% 하락
- 7월 기타지방 거래량은 2만 1,803호로 전월비 3.9% 감소, 전년 동월비 2.0% 증가
  - 전월비 전남(9.2%), 제주(3.4%), 충남(0.5%) 증가, 세종(-20.2%), 충북(-11.7%) 등 감소

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

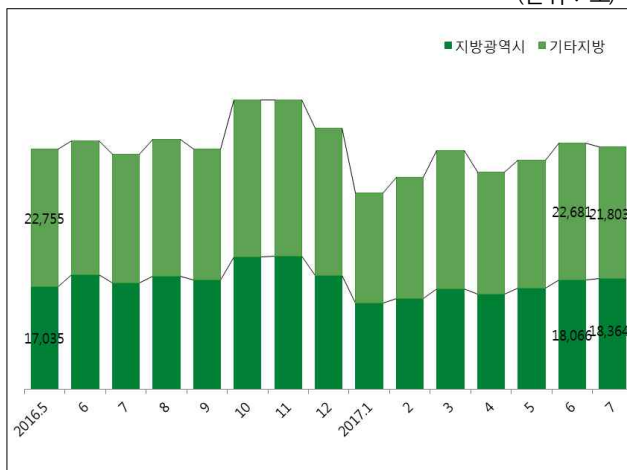
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 2. 공급

### 주택 인·허가

2017년 1~6월 주택건설 인·허가 전년 동기 대비 16.2% 감소

- 2017년 1~6월 주택건설 인·허가 실적은 29만 7,787호로 전년 동기 대비 **16.2% 감소**
  - 민간 15.7% 감소, 공공 23.8% 감소
- 6월 한 달 실적은 5만 9,608호로 **전년 동월 대비 25.4% 감소**
  - 수도권 44.5% 감소, 지방광역시 3.8% 증가, 기타지방 16.1% 감소
  - 전월비로는 11.4% 증가
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 22.7% 감소, 지방광역시 16.8% 증가, 기타지방 22.4% 감소
  - 서울 10.9% 증가, 인천 53.1% 증가, 경기 37.0% 감소
  - 지방광역시 부산(16.2%), 대구(42.7%), 광주(50.4%) 증가, 대전(-25.5%), 울산(-38.9%)은 감소
  - 기타지방 강원(22.5%) 증가, 그 외의 지역은 전년 동기 대비 감소

2017년 1~6월 주택 인·허가 실적 : 부문별·지역별

(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 1~6월	297,787	126,882	67,110	103,795	17,812	9,339	4,769	3,704	279,975	117,543	62,341	100,091
2016년 1~6월	355,309	164,111	57,450	133,748	23,369	8,794	6,722	7,853	331,940	155,317	50,728	125,895
전년비 증감률	-16.2%	-22.7%	16.8%	-22.4%	-23.8%	6.2%	-29.1%	-52.8%	-15.7%	-24.3%	22.9%	-20.5%

자료 : 국토교통부

# 아파트 인·허가

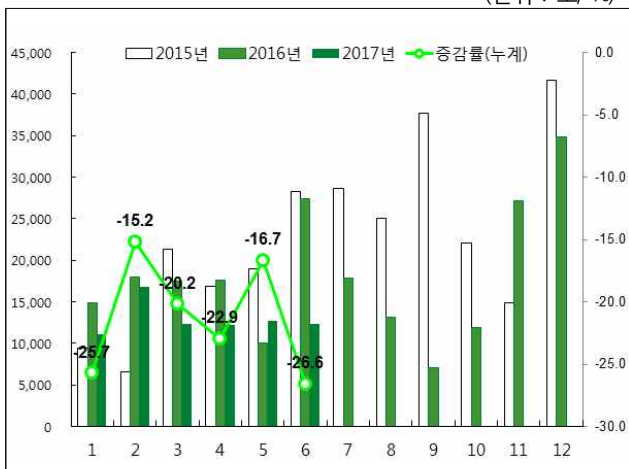
아파트 전년 동월 대비 18.0% 감소

아파트외 전년 동월 대비 12.1% 감소

- 2017년 1~6월 아파트 인·허가 실적은 20만 3,534호로 전년 동월 대비 18.0% 감소
- 수도권은 26.6% 감소
  - 전년 동월 대비 서울 73.3%, 인천 140.6% 증가, 경기 46.5% 감소
- 지방광역시 20.0% 증가, 기타지방 28.7% 감소
  - 부산(18.6%), 대구(53.0%), 광주(48.4%) 증가, 대전(-28.5%), 울산(-41.3%) 감소
- 2017년 1~6월 아파트외 실적은 9만 4,253호로 전년 동월 대비 12.1% 감소
  - 수도권 15.7% 감소, 기타지방 8.2% 감소
  - 부산(2.0%), 광주(79.4%) 증가, 대구(-33.0%), 대전(-14.6%), 울산(-23.7%) 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

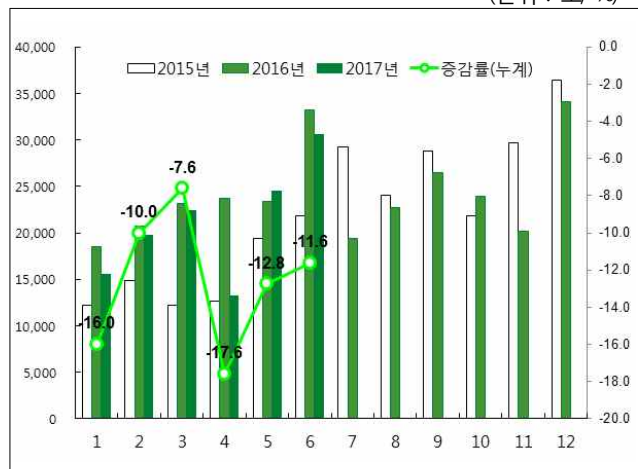
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

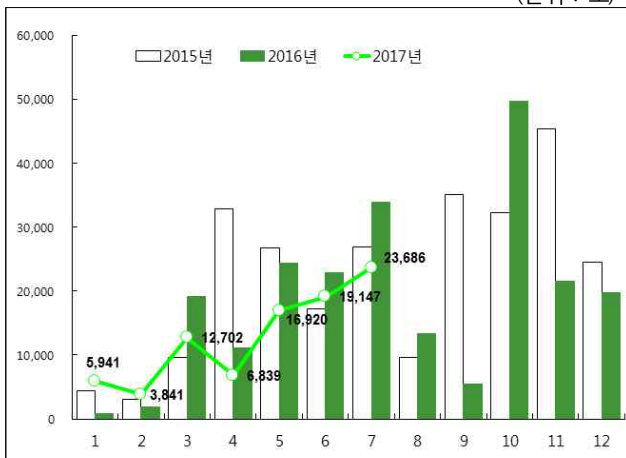
# 아파트 분양

## 7월 분양 물량 전년 동월비 28.5% 감소

- 2017년 7월 아파트 분양은 3만 4,000여 호로 전년 동월비 28.5% 감소, 전월비 11.0% 감소
  - 수도권은 2만 3,000여 호로 전년 동월비 30.2% 감소, 전월비 23.7% 증가
  - 지방은 1만 600여 호로 전년 동월비 24.4% 감소, 전월비 45.1% 감소
- 2017년 7월 전국 청약경쟁률은 20.31:1 수준이며 **부산, 대구, 제주** 등 높은 경쟁률을 보임.
  - 부산 155.5:1, 대구 128.7:1, 제주 83.2:1
  - 충남은 0.4:1 으로 청약 미달
- 2017년 8월 분양계획물량은 2만 1,000여 호로 집계됨.
  - 경기도에 7,000여 호, 서울 3,000여 호가 공급될 예정

수도권 월간 분양물량 추이

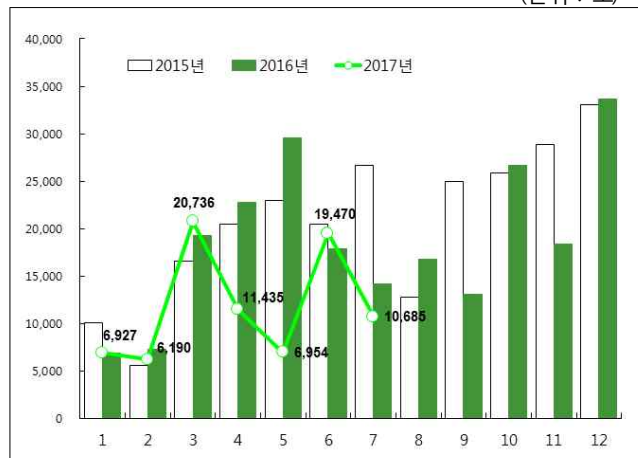
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



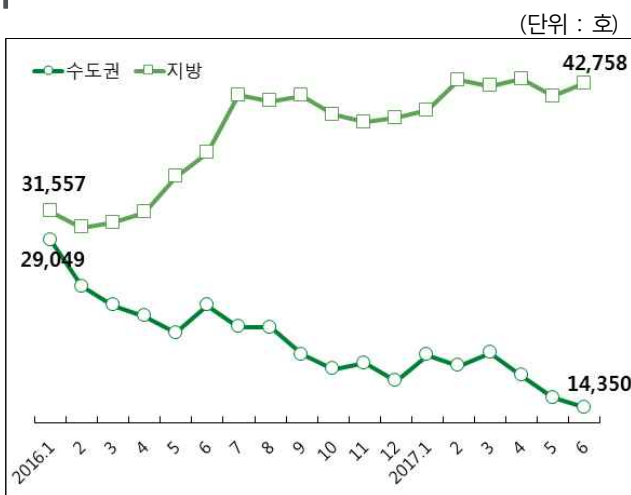
자료 : 부동산114(주)

# 주택 미분양

## 수도권 미분양 감소, 지방은 증가

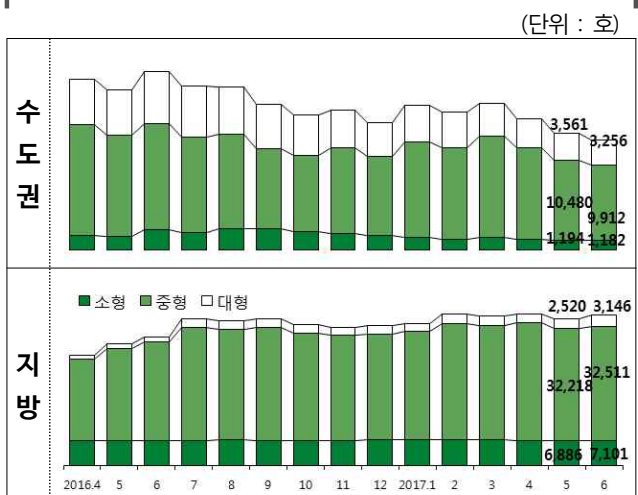
- 2017년 6월 미분양 주택은 전월보다 249호 증가한 5만 7,108호로 집계됨.
  - 수도권은 885호 감소, 지방은 1,134 증가
  - 준공 후 미분양은 93호 감소하여 9,981호로 집계됨.
- 규모별로는 전월비 **수도권은 모든 규모에서 감소, 지방 모든 규모에서 증가함.**
  - 수도권 소형 12호, 중형 568호, 대형 305호 감소
  - 지방 소형 215호, 중형 293호, 대형 626호 증가
- 사·도별로는 전월비 **서울, 광주** 등에서 감소, **충북, 울산** 등에서 증가함.
  - 서울(-46.2%), 부산(-12.2%), 대구(-21.9%), 인천(-3.2%), 광주(-39.4%), 경기(-6.1%), 충남(-3.5%), 전남(-4.5%), 경북(-3.3%)에서 감소
  - 대전(20.8%), 울산(22.4%), 강원(0.2%), 충북(30.8%), 전북(14.6%), 경남(1.4%)에서 증가

미분양 물량 추이

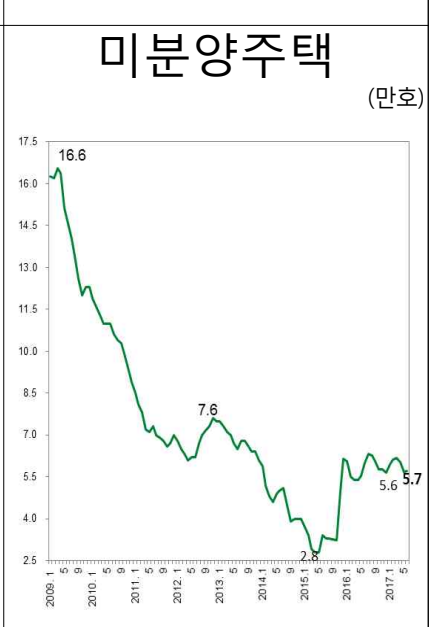
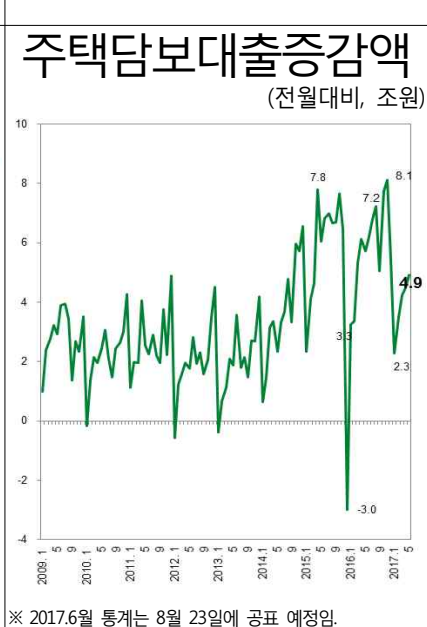
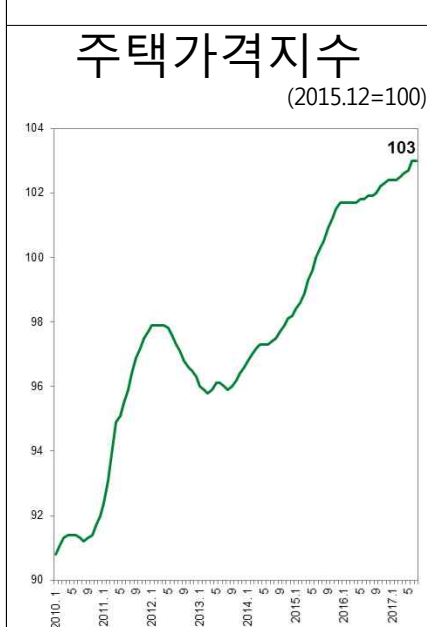
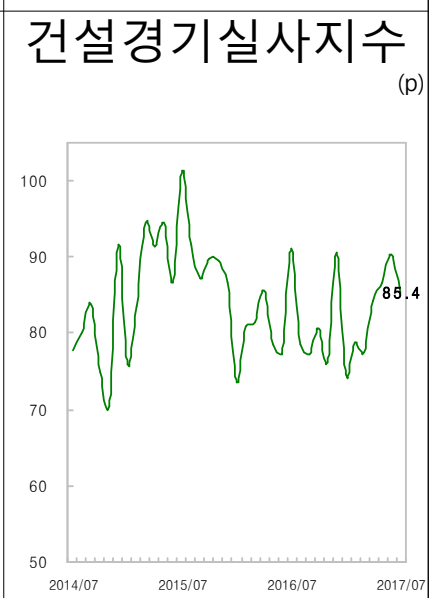
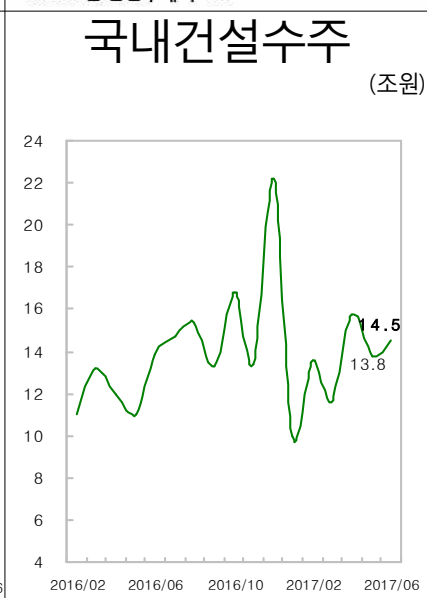
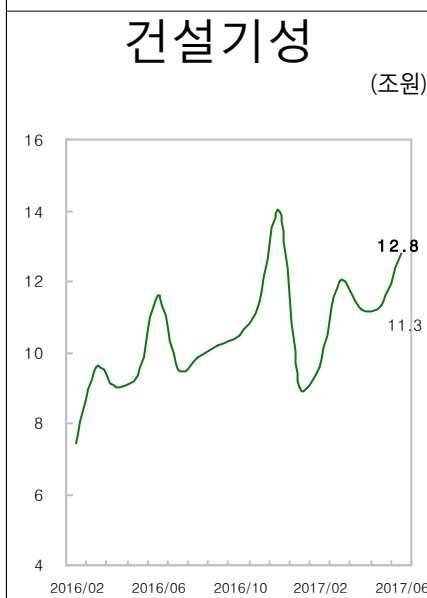
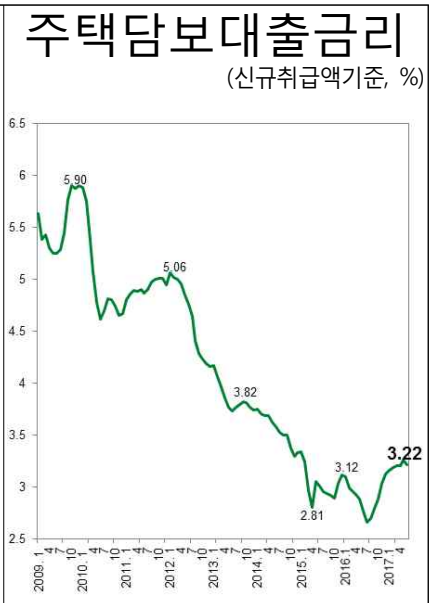
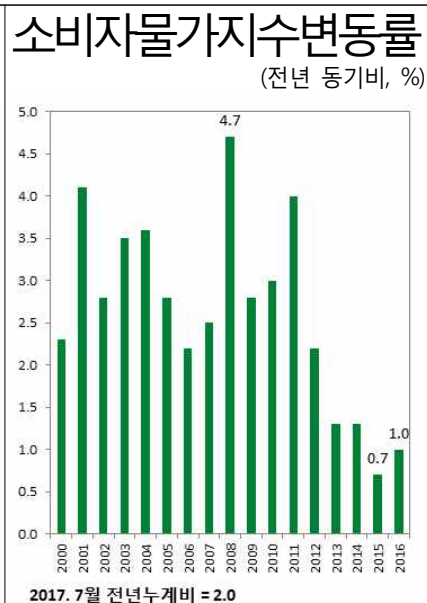
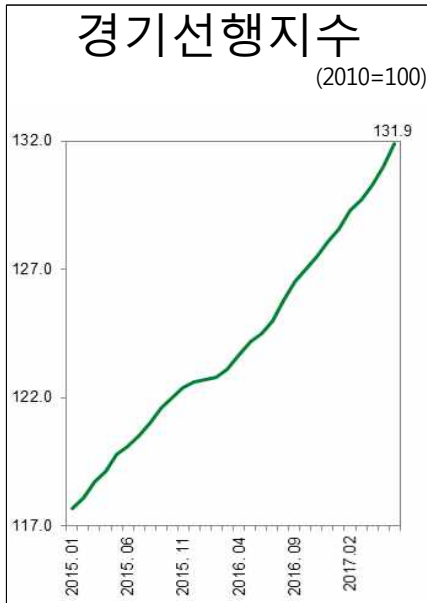


자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이



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



※ 2017.6월 통계는 8월 23일에 공표 예정임.

## 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(대) FAX:(02)540-1825

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