



월간건설경기동향

2017. 12

건설

- ▶ 2017년 10월 건설수주 전년 동월 대비 44.4% 감소
- ▶ 공공수주 56.0% 감소, 민간수주 40.9% 감소
- ▶ 2017년 10월 건설기성 전년 동월 대비 3.5% 증가
- ▶ 2017년 11월 CSI 전월 대비 1.3p 하락

부동산

- ▶ 토지가격 50개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 11월 수도권 아파트 가격 상승폭 확대
- ▶ 2017년 1~10월 주택건설 인허가 전년 동월비 12.2% 감소
- ▶ 2017년 10월 미분양 전월보다 증가한 5만 5,707호



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

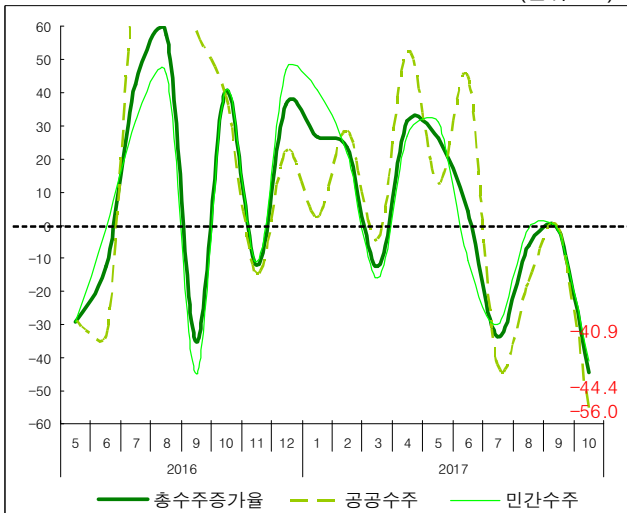
건설수주

2017년 10월 전년 동월 대비 44.4% 감소

- 2017년 10월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진해 **전년 동월 대비 44.4% 감소한 9.3조원 기록, 4개월 연속 감소세 지속**
 - 국내 건설수주는 지난 7월에 33.6% 감소하고 8월과 9월 각각 6.0%, 1.4% 감소해 3개월 연속 부진한 모습을 보였으며 10월에도 44.4% 감소
 - 수주액도 작년 2월 이후 가장 낮은 9.3조원을 기록해 금액 자체도 부진하였음.
 - 10월 근로일 수가 16일에 불과한 영향으로, 공공 수주가 크게 위축이 되었으며, 민간 주택과 비주택 건축수주 또한 부진한 모습을 보인 것으로 판단됨.
- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 56.0% 감소, 민간부문도 40.9% 감소해 모두 부진**
 - 공공 전년 동월 대비 56.0% 감소, 4개월 연속 감소
 - 민간 전년 동월 대비 40.9% 감소해 5개월 연속 감소세 지속

건설수주 증감률 추이

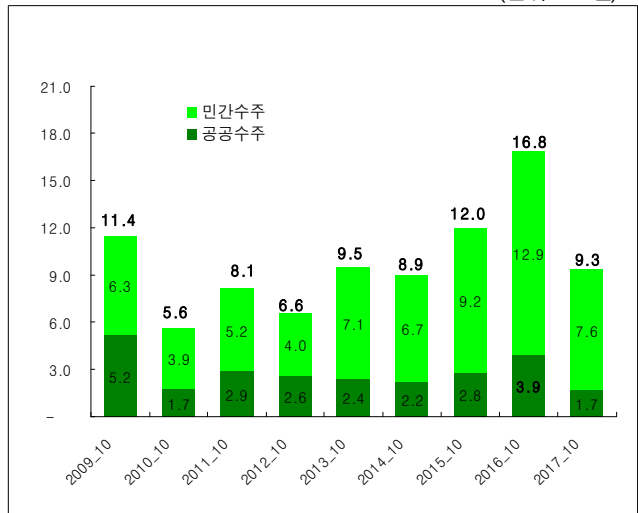
(단위 : %)



자료 : 대한건설협회

연도별 10월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



수주_발주자별

공공수주 모든 공종 부진해 56.0% 감소

민간수주 건축수주가 부진해 40.9% 감소

- **공공수주**는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 56.0% 감소, 지난 2006년 8월(1.4조원) 이후 11년 2개월 만에 가장 낮은 1.7조원 기록
 - 토목수주는 도로 및 교량 수주가 크게 감소해 전년 동월 대비 70.0% 감소한 0.9조원 기록
 - 주택수주도 전년 동월 대비 31.3% 감소한 0.2조원으로 부진
 - 비주택 건축수주 또한, 전년 동월 대비 5.1% 감소
- **민간수주**는 토목은 양호했으나 건축수주가 부진해 전년 동월 대비 40.9% 감소한 7.6조원 기록
 - 토목수주는 기계 및 발전 설비 수주가 증가해 전년 동월 대비 55.5% 증가한 1.2조원으로 양호했음.
 - 주택은 그동안 양호했던 재건축·재개발 수주의 부진으로 전년 동월 대비 65.1% 감소한 2.7조원 기록
 - 한편, 비주택 건축수주도 16.5% 감소한 3.8조원으로 부진한 모습을 보임.

2017년 10월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2017. 10월	9.3	1.7	0.9	0.8	0.2	0.7	7.6	1.2	6.5	2.7	3.8
증감률	-44.4	-56.0	-70.0	-12.1	-31.3	-5.1	-40.9	55.5	-46.8	-65.1	-16.5
2017. 1~10월	126.0	34.0	21.1	12.9	5.0	7.9	92.0	12.5	79.5	47.8	31.7
증감률	-2.5	-2.9	2.8	-11.1	-17.7	-6.3	-2.4	32.3	-6.3	-11.7	3.5

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 공종: 도로 및 교량과 철도 및 궤도 수주 매우 부진

건축 공종: 공장 및 기타 건축 제외하고 모두 부진

● 토목 공종의 경우는 도로 및 교량, 철도 및 궤도 수주가 매우 부진

- 기계설치 수주의 경우 전년 동월 대비 103.1% 증가해 양호
- 발전 및 송전 수주도 16.7% 증가
- 한편, 도로 및 교량 수주는 전년 동월 대비 93.3% 급감하여 부진한 모습을 보임
- 철도 및 궤도 수주 또한 96.1% 급감하며 부진
- 토지조성과 상하수도 수주도 각각 58.1%, 34.7% 감소

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	9.3	103.1
발전 및 송전	3.4	16.7
토지조성	2.8	-58.1
조경공사	1.3	17.0
도로 및 교량	1.0	-93.3
상하수도	0.7	-34.7
철도 및 궤도	0.2	-96.1

자료 : 통계청

● 건축은 공장 및 창고와 기타 건축을 제외하고 모두 부진

- 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 122.5% 증가해 양호했으며, 기타 건축 수주도 45.2% 증가
- 그러나, 주택이 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 63.1% 감소
- 사무실 및 점포수주도 24.6% 감소해 부진
- 한편 관공서 수주도 68.7% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	33.4	-63.1
사무실 및 점포	26.7	-24.6
공장 및 창고	15.1	122.5
관공서 등	3.2	-68.7
건축기타	1.7	45.2

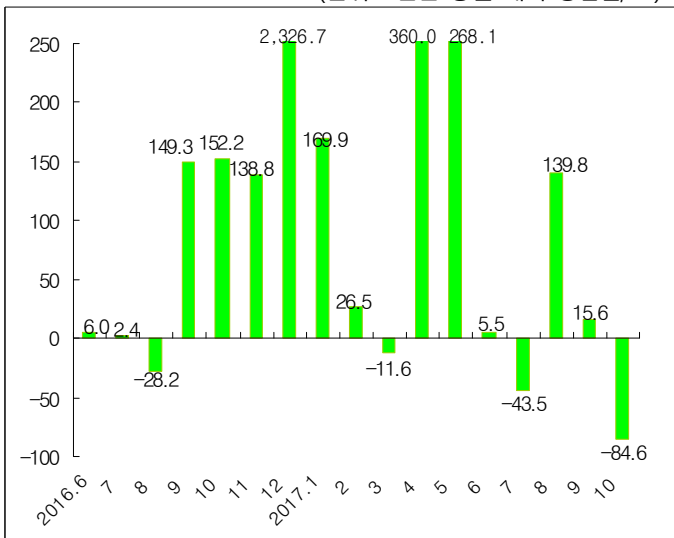
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2017년 10월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 84.6% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2017년 10월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 10월	-96.9	-62.0	-84.6
2017. 1~10월	50.5	3.1	21.3

자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 10월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 84.6% 감소한 0.5조원 기록

- 지난 8월과 9월 2개월 연속 증가세 마감
- 지난 2016년 6월 이후 1년 4개월 동안 가장 저조한 실적인 0.5조원 기록

● 재건축 수주는 전년 동월 대비 96.9% 급감

- 재건축 수주는 지난 8월과 9월 각각 3.1조원과 1.1조원을 기록해 양호했음.
- 그러나, 10월에는 1천억원에도 미치지 못한 실적을 기록하며 수주가 급격히 위축됨

● 재개발 수주는 전년 동월 대비 62.0% 감소한 0.4조원 기록, 4개월 연속 감소세 지속

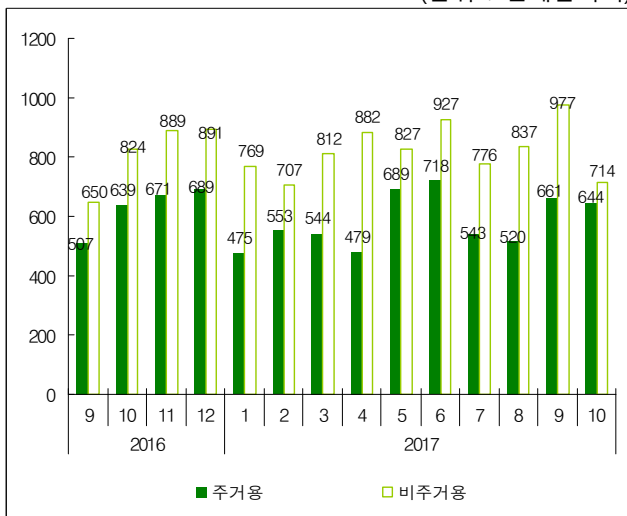
건축허가

2017년 10월 전년 동월 대비 7.2% 감소

- 2017년 10월 국내 건축허가면적, **주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 7.2% 감소**
 - 지난 9월 41.5% 증가해 지난 2월 이후 7개월 만에 양호한 모습을 보였으나 10월 7.2% 감소해 한달 만에 다시 부진한 모습을 보임
- **주거용 건축허가면적은 지방이 부진했으나, 수도권에서 매우 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 0.8% 증가, 4개월 연속 증가**
 - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 79.0% 증가해 지난 9월(+141.1%)에 이어 양호한 모습 지속
 - 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 42.6% 감소해 4개월 연속 감소
- **비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 13.4% 감소한 714㎡로 부진**
 - 공업용이 전년 동월 대비 4.0% 증가해 2개월 연속 증가하였지만, 상업용과 교육 사회 용이 각각 6.0%, 9.5% 감소해 부진, 기타 건축허가면적도 33.0% 감소

월간 건축 허가면적 추이

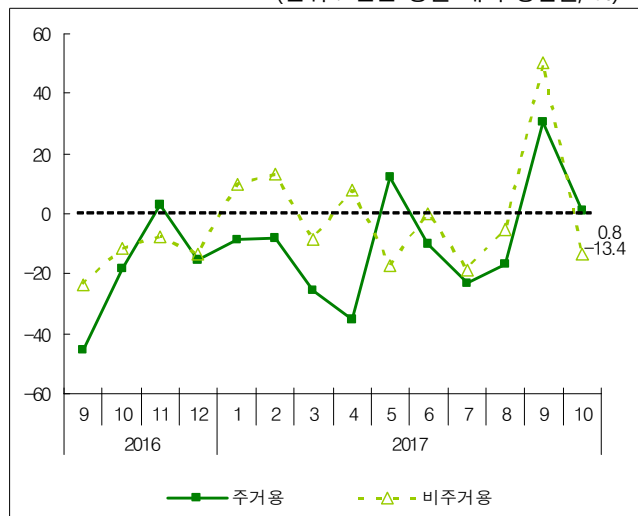
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2017년 10월 전년 동월 대비 3.5% 증가

- 2017년 10월 건설기성, **공공이 부진했으나 민간이 양호해 전년 동월 대비 3.5% 증가**, 29개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 8.3% 감소해 한달 만에 다시 감소
 - 민간기관 기성은 9.7% 증가해 30개월 연속 증가세를 지속
- 건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 10.5% 증가
 - 주거용은 전년 동월 대비 9.0% 증가해 30개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축도 13.3% 증가해 24개월 연속 증가
- 토목공사의 경우 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 14.5% 감소한 2조 5,204억원 기록
 - 일반토목은 전년 동월 대비 16.6% 감소해 7개월 연속 감소세 지속
 - 플랜트의 경우 전년 동월 대비 11.4% 감소해 16개월 연속 증가세를 마감, 전기기계도 13.5% 감소해 부진

2017년 10월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2017. 10월	10,835.7	8,315.3	5,320.5	2,994.8	2,520.4	1,288.4	219.6	937.9	2,153.3	8,437.0
증감률	3.5	10.5	9.0	13.3	-14.5	-16.6	-11.4	-13.5	-8.3	9.7
2017.1~10월	112,052.0	83,981.5	53,450.1	30,531.4	28,070.5	15,129.3	2,439.5	9,985.9	24,059.9	84,934.5
증감률	18.5	27.6	28.4	26.1	-2.3	-7.2	-26.4	16.6	-0.7	28.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

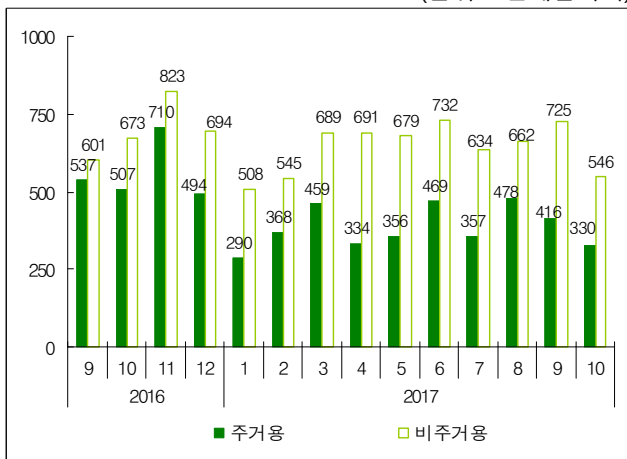
건축착공

2017년 10월 전년 동월 대비 25.7% 감소

- 2017년 10월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 착공면적이 모두 부진해, 전년 동월 대비 25.7% 감소**
 - 10월 착공면적으로 최근 5년 동안 가장 저조한 876만㎡ 기록
- **주거용 건축착공면적은 수도권과 지방이 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 34.9% 감소한 330만㎡ 기록**
 - 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 23.7% 감소해 9개월 연속 감소세 지속
 - 지방의 주거용 건축착공면적도 전년 동월대비 43.6% 감소해 2개월 연속 감소
- **비주거용 건축착공면적은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 18.8% 감소한 546만㎡를 기록**
 - 교육사회용과 기타 착공면적이 각각 전년 동월 대비 11.6%, 12.0% 감소했으며, 상업용과 공업용도 각각 18.2%, 32.2% 감소해 부진

월간 건축 착공면적 추이

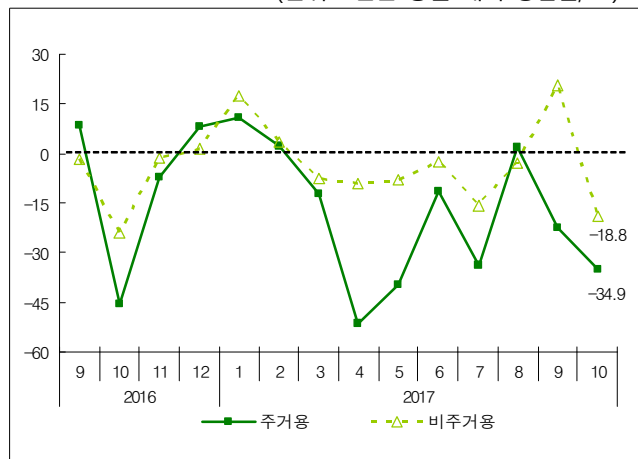
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

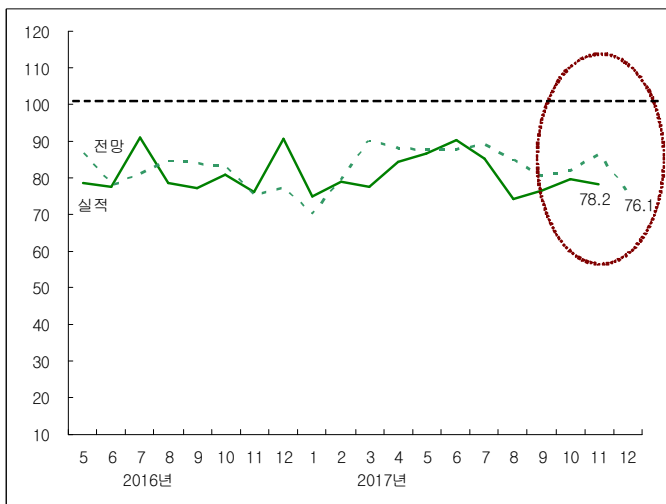


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

2017년 11월 전월 대비 1.3p 하락한 78.2 기록
4개월 연속 70선, 3년 4개월만으로 건설 경기 둔화 시사

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

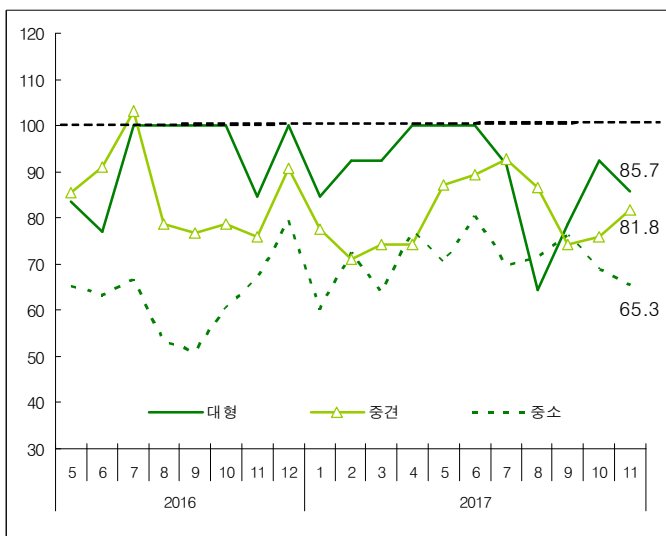


자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 11월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 1.3p 하락한 78.2 기록

- CBSI는 지난 8월, '8.2 부동산 대책'과 '2018년 SOC예산(안) 20% 감축' 발표로 지수가 80선에서 70선 중반(74.2)으로 급락함
- 9월, 10월 소폭 회복되었으나, 11월 들어 다시 전월비 1.3p 하락
- 결국, 8월~11월까지 70선에서 횡보세 보였는데, 4개월 연속 70선을 기록한 것은 2014년 이후 처음으로 건설 경기가 둔화되고 있음을 시사
- 주택 경기가 정부 대책으로 위축된 가운데, 시중 금리 인상으로 주택뿐만 아니라 상업용 시설과 오피스텔 같은 비주택 건축물 또한 위축될 가능성이 커졌기 때문
- 실제로 11월 신규 공사수주 지수 중 주택이 전월비 3.4p 하락하였으며, 비주택 건축도 8.2p 하락

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 기업 규모별로 대형과 중소 기업 지수가 하락

- 대기업 전월비 6.6p 하락한 85.7
- 중견기업 전월비 5.9p 상승한 81.8
- 중소기업 전월비 3.5p 하락한 65.3

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

토지가격 50개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 18.9% 감소

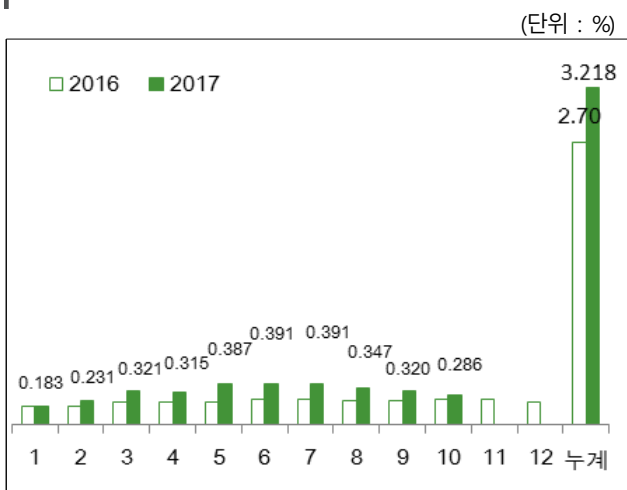
● 2017년 10월 전국 토지가격은 전월비 0.286% 상승, 50개월 연속 상승

- 서울(0.317%→0.278%), 경기(0.274%→0.263%), 인천(0.280%→0.251%) 전월 대비 상승 폭 둔화
- 수도권 시·군·구 중 평택시(0.563%), 강서구(0.436%), 오산시(0.414%) 등에서 강세
- 비수도권 시·도 단위에서는 부산(0.534%), 세종(0.431%), 제주(0.408%) 등에서 강세

● 10월 전국 토지 거래량은 23만 7,805필지로 전월비 18.9% 감소, 전년 동월비 13.1% 감소

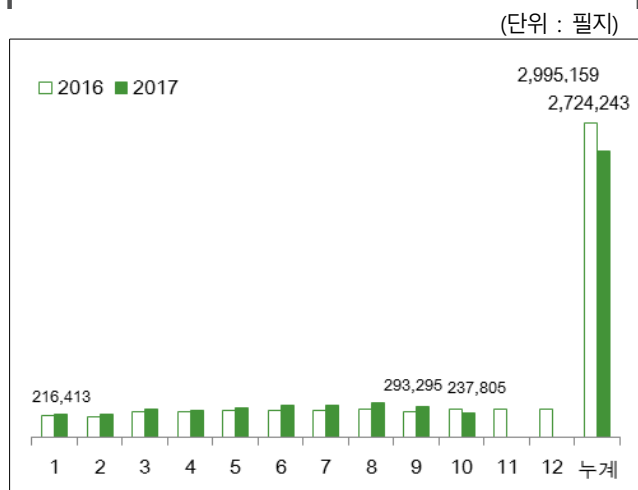
- 용도지역별로는 전월비 공업지역(0.5%)에서 증가, 주거지역(-18.7%), 상업지역(-29.6%), 녹지지역(-22.5%), 개발제한구역(-33.6%), 용도미지정 지역(-4.2%)에서 감소
- 거래원인별로는 매매(-23.5%), 교환(-13.1%), 증여(-8.5%), 분양권(-14.1%) 감소, 판결(14.9%) 증가
- 거래주체별로는 개인 18.9%, 법인 20.4%, 개인·법인 외 12.8% 감소

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 상승폭 확대

수도권 주택 매매 거래 전월비 증가, 전년동월비 감소

● 2017년 11월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.55% 상승

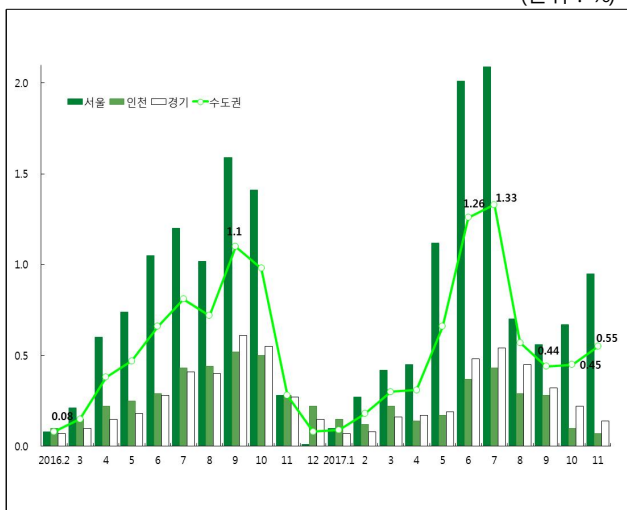
- 10월 상승률(0.45%) 대비 상승폭 확대
- 전월비 서울 0.95%, 인천 0.07%, 경기 0.14% 상승
- 재건축 아파트 가격 11월 들어 상승 (9월: 0.55% → 10월: 0.90% → 11월: 1.49%)
- 재건축 아파트 규모별로는 소형 1.41%, 중형 2.30%, 대형 1.00% 상승

● 11월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,550호로 전월비 19.3% 증가, 전년 동월비 31.7% 감소함.

- 11년간(2006~2016) 11월 평균 대비 16.3% 감소
- 전월비 서울 40.6%, 인천 7.6%, 경기 12.4% 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

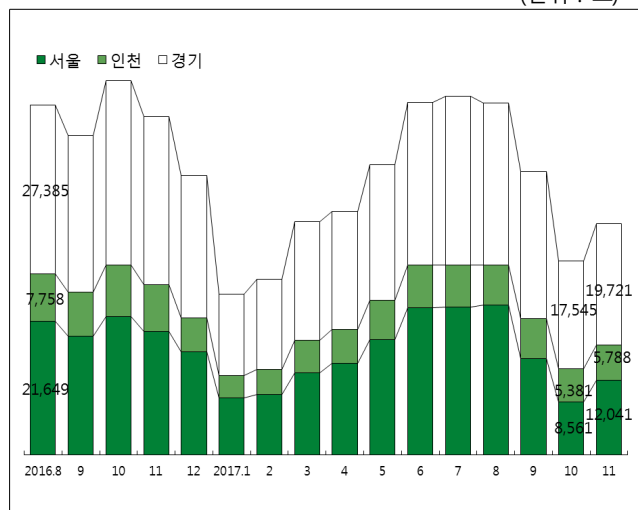
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

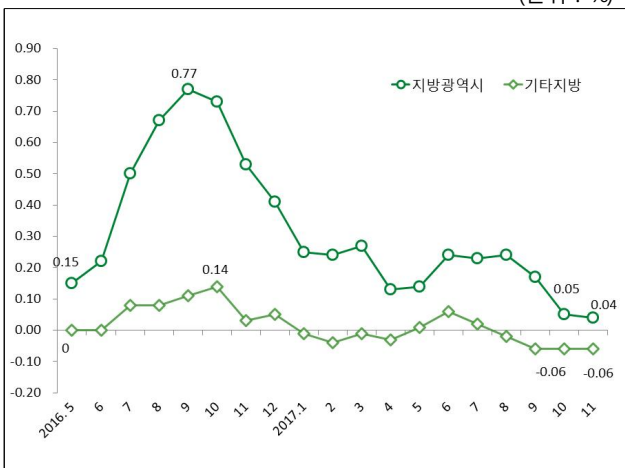
주택시장_지방

아파트 매매가격 지방광역시 상승, 기타지방 하락
지방광역시, 기타지방 주택 매매 거래 전월비 증가

- 2017년 11월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.04% 상승
 - 전월비 부산 -0.07%, 대구 0.18%, 광주 0.06%, 대전 0.16%, 울산 -0.13%
 - 울산은 9개월 연속 하락세
- 11월 지방광역시 주택 매매 거래량은 1만 5,976호로 전월비 10.1% 증가, 전년 동월비 27.6% 감소
 - 전월비 부산 9.1% , 대구 4.3%, 광주 11.8%, 대전 20.0%, 울산 11.0%
- 11월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.06% 하락
 - 세종(0.21%) 상승, 경남(-0.17%) 하락
- 11월 기타지방 거래량은 2만 1,622호로 전월비 25.7% 증가, 전년 동월비 16.4% 감소
 - 전월비 기타지방 모든 지역 증가 (제주 49.8%, 전남 41.8%)

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

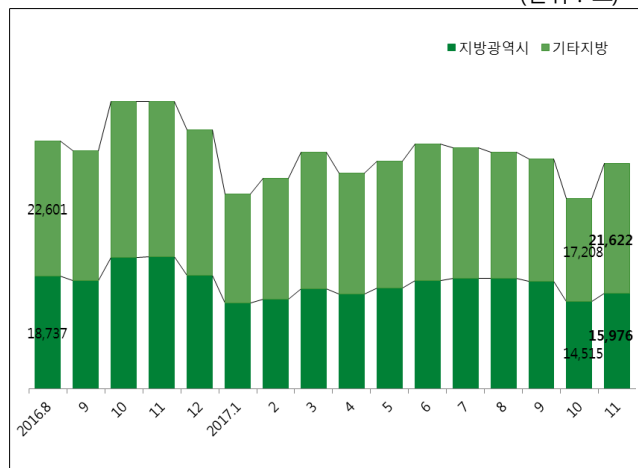
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2017년 1~10월 주택건설 인·허가 전년 동월 대비 12.2% 감소

- 2017년 1~10월 주택건설 인·허가 실적은 50만 2,266호로 전년 동월 대비 12.2% 감소
 - 민간 11.9% 감소, 공공 16.8% 감소
- 10월 한 달 실적은 4만 7,309호로 전년 동월 대비 9.8% 감소
 - 수도권 28.5% 증가, 지방광역시 24.8% 감소, 기타지방 41.0% 감소
 - 전월비로는 19.1% 감소
- 누계 실적 기준으로 전년 동월 대비 수도권 8.4% 감소, 지방광역시 11.2% 증가, 기타지방 26.0% 감소
 - 서울 47.2% 증가, 인천 2.6%, 경기 27.6% 감소
 - 지방광역시 부산 42.9%, 대구 34.4%, 광주 -2.6%, 대전 -26.0%, 울산 -45.6%
 - 기타지방 모든 지역 전년 동월 대비 감소, 세종(-62.1%) 감소

2017년 1~10월 주택 인·허가 실적 : 부문별·지역별

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타 지방	전국	수도권	지방광역시	기타 지방	전국	수도권	지방광역시	기타 지방
2017년 1~10월	502,266	235,181	100,942	166,143	28,552	17,032	6,586	4,934	473,714	218,149	94,356	161,209
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
전년비 증감률	-12.2%	-8.4%	11.2%	-26.0%	-16.8%	59.3%	-27.8%	-65.9%	-11.9%	-11.4%	15.5%	-23.2%

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

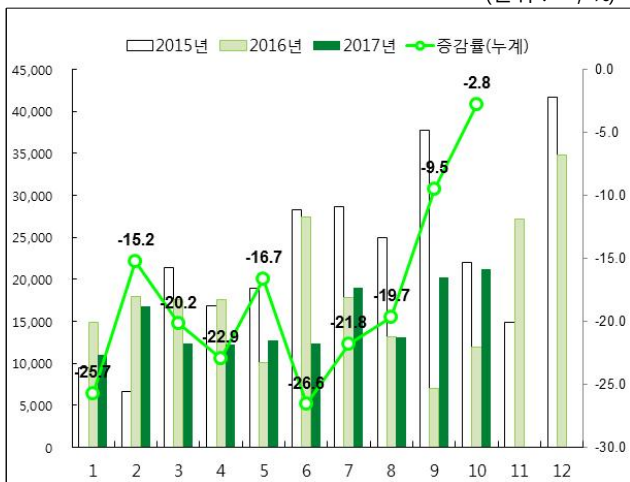
아파트 전년 동월 대비 11.0% 감소

아파트외 전년 동월 대비 14.8% 감소

- 2017년 1~10월 아파트 인·허가 실적은 34만 7,728호로 전년 동월 대비 11.0% 감소
- 수도권은 전년 동월 대비 2.8% 감소
 - 서울 182.8%, 인천 3.5% 증가, 경기 33.6% 감소
- 지방광역시 14.3% 증가, 기타지방 31.7% 감소
 - 부산 51.1%, 대구 43.7%, 광주 -4.9%, 대전 -27.5%, 울산 -47.9%
- 2017년 1~10월 아파트외 실적은 15만 4,538호로 전년 동월 대비 14.8% 감소
 - 수도권 -17.0%, 지방광역시 -8.6%, 기타지방 -12.6%
 - 부산 4.9%, 대구 -31.5%, 광주 32.9%, 대전 -20.8%, 울산 -30.6%

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

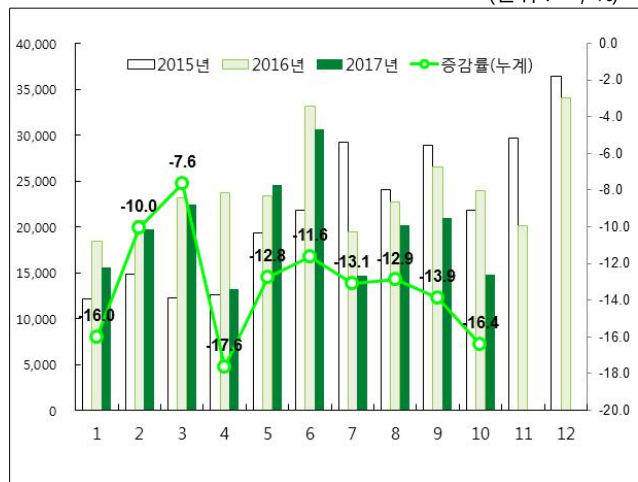
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

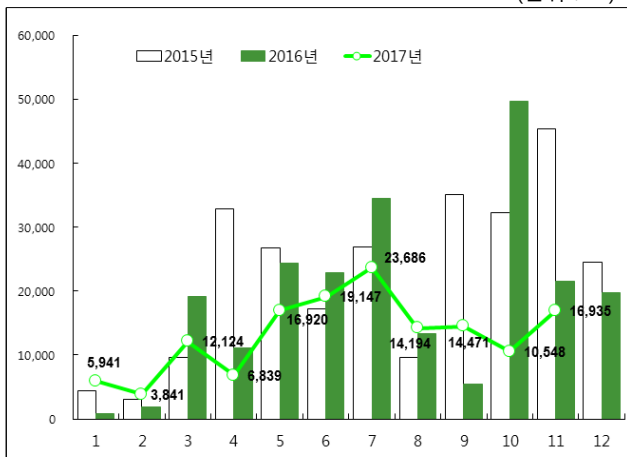
아파트 분양

11월 분양 물량 전년 동월비 4.25% 감소

- 2017년 11월 아파트 분양은 3만 8,000여 호로 전년 동월비 4.25% 감소, 전월비 127% 증가 (10월 아파트 분양은 1만 6,000여 호)
 - 수도권은 1만 6,000여 호로 전년 동월비 21.5% 감소, 전월비 61% 증가
 - 지방은 2만 1,000여 호로 전년 동월비 16.0% 증가, 전월비 240% 증가
- 2017년 10월 전국 청약경쟁률은 12.77:1 수준이며 **인천, 울산, 부산**에서 높은 경쟁률을 보임.
 - 인천 60.27:1, 울산 30.55:1, 부산 16.55:1
 - 경남(0.04:1)은 청약 미달
- 2017년 12월 분양계획물량은 1만 4,000여 호로 집계됨.
 - 서울에 1,000여 호, 경기도에 5,000여 호가 공급될 예정

수도권 월간 분양물량 추이

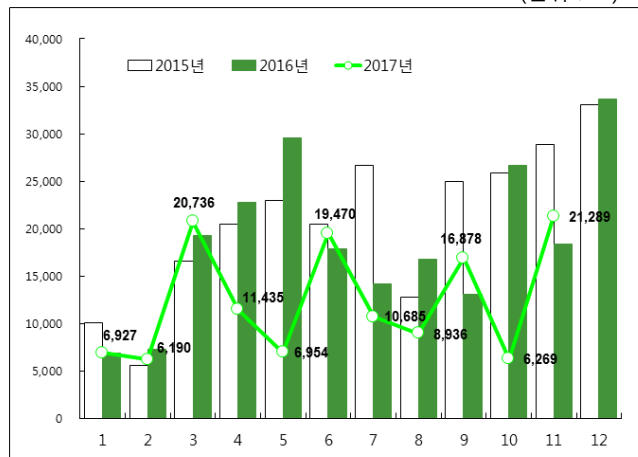
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

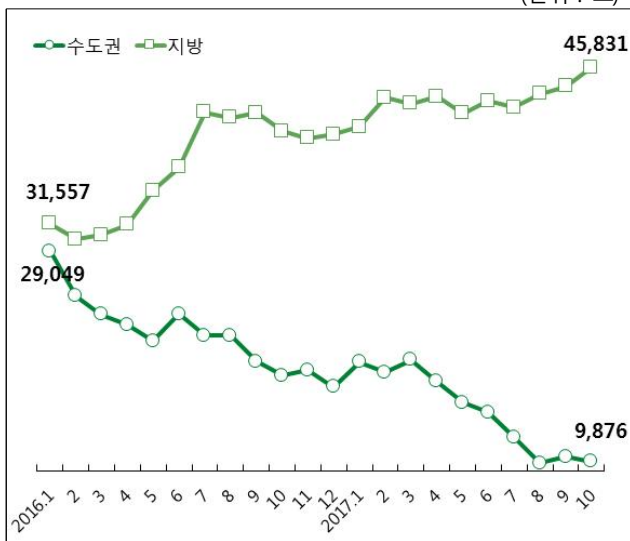
주택 미분양

수도권 미분양 전월비 1,287호 증가

- 2017년 10월 미분양 주택은 전월비 1,287호 증가한 5만 5,707호로 집계
 - 수도권은 435호 감소, 지방은 1,722호 증가
 - 준공 후 미분양은 9,952호
- 규모별로는 전월비 수도권 대형 증가, 지방 모든 평형 증가
 - 수도권 소형 62호, 중형 647호 감소, 대형 274호 증가
 - 지방 소형 234호, 중형 1,433호, 대형 55호 증가
- 사·도별로는 전월비 충남, 부산, 경남 등 증가
 - 인천 383호(-16.72%), 강원 393호(-12.70%), 충북 275호(-5.58%) 감소
 - 충남 1,839호(19.42%), 부산 753호(104.58%), 경남 110호(0.99%) 증가

미분양 물량 추이

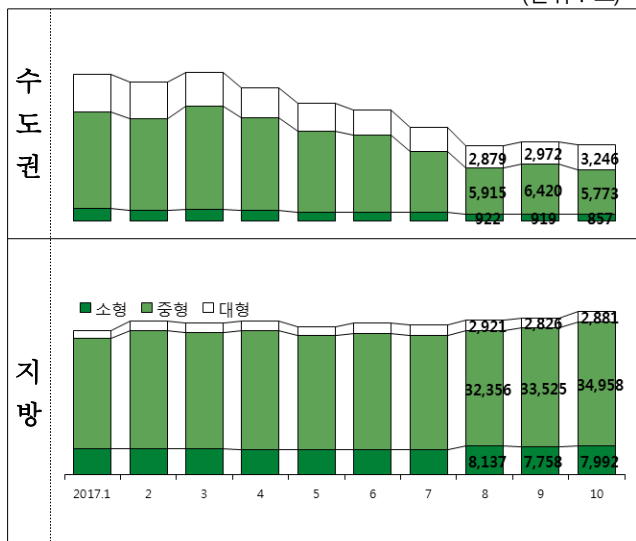
(단위 : 호)



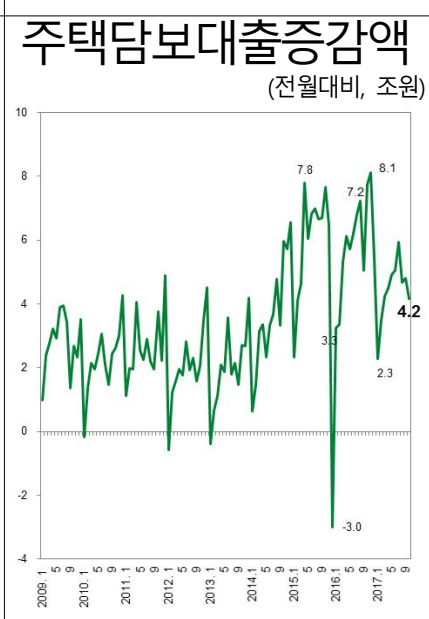
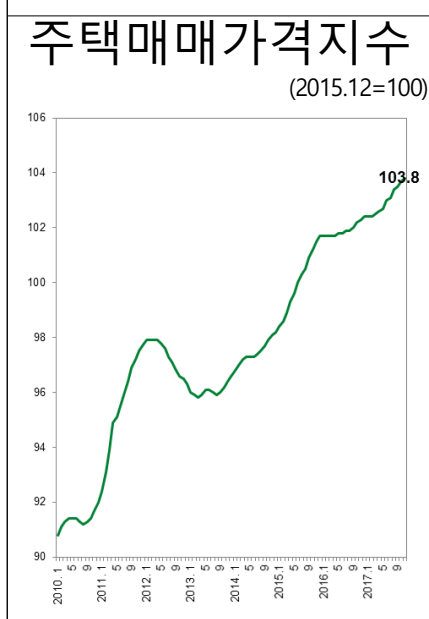
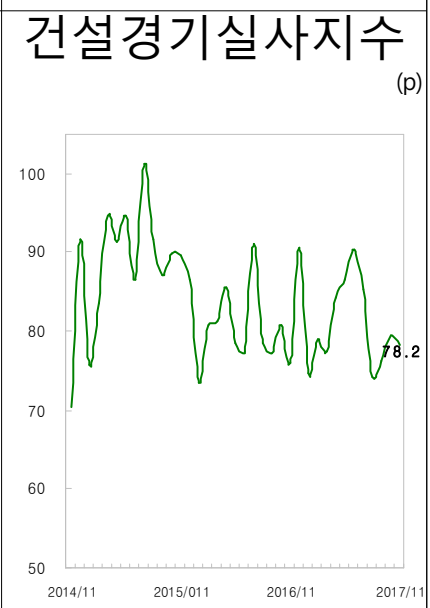
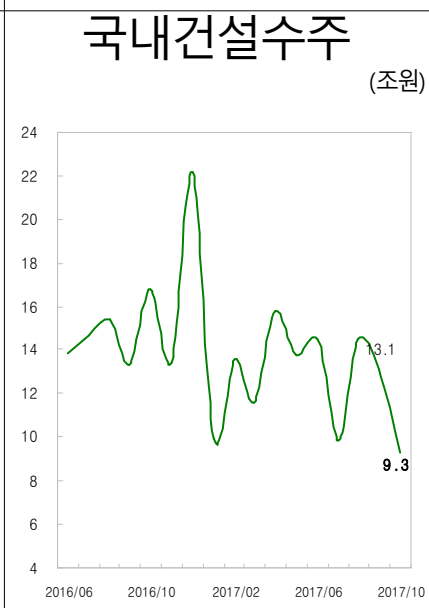
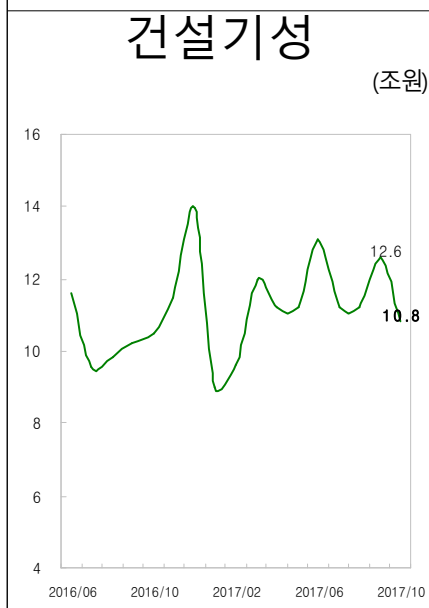
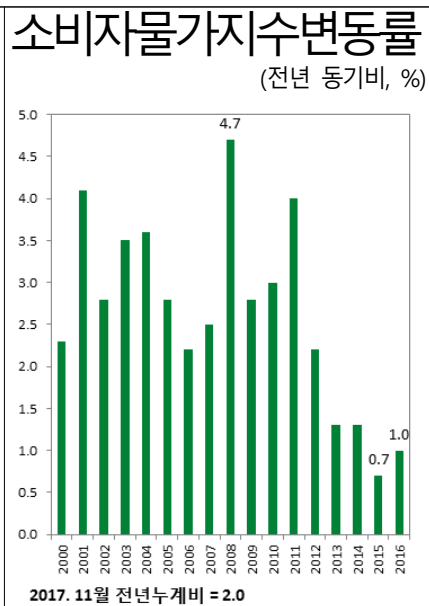
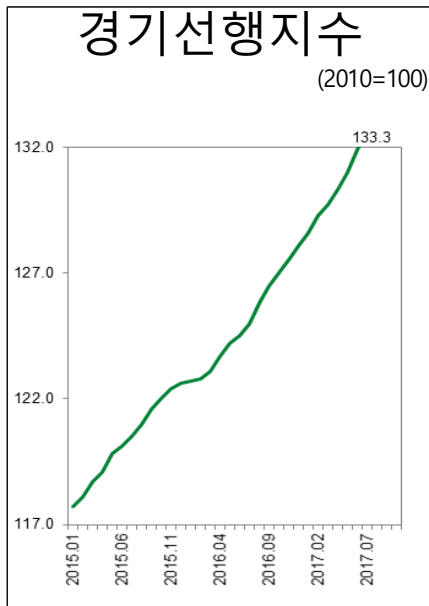
자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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>