



# 월간건설경기동향

## 2018. 02

### 건설

- ▶ 2017년 12월 건설수주 전년 동월 대비 1.4% 증가
- ▶ 공공수주 19.3% 증가, 민간수주 10.0% 감소
- ▶ 2017년 12월 건설기성 전년 동월 대비 1.3% 증가
- ▶ 2018년 1월 CBSI 전월 대비 2.2p 상승

### 부동산

- ▶ 토지가격 52개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2018년 1월 수도권 아파트 가격 상승폭 확대
- ▶ 2017년 1~12월 주택건설 인허가 전년 동월비 10.0% 감소
- ▶ 2017년 12월 미분양 전월보다 증가한 5만 7,330호



# 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

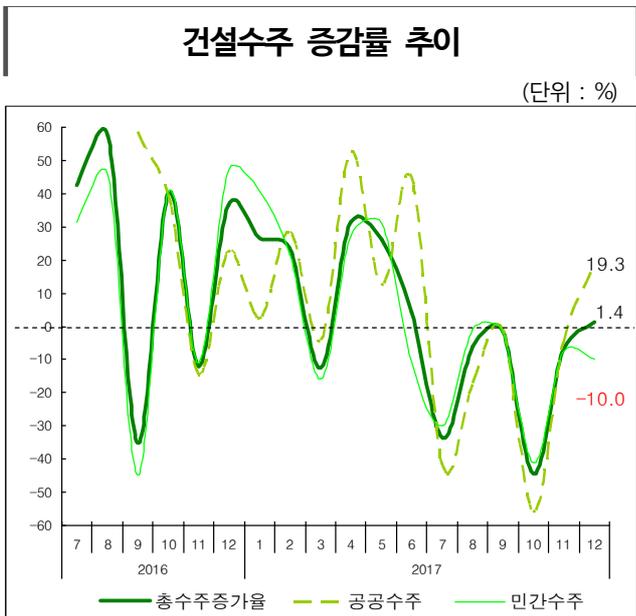
### 2017년 12월 전년 동월 대비 1.4% 증가

- 2017년 12월 국내 건설수주는 민간이 부진했으나 공공이 양호해 **전년 동월 대비 1.4% 증가한 22.5조원 기록**

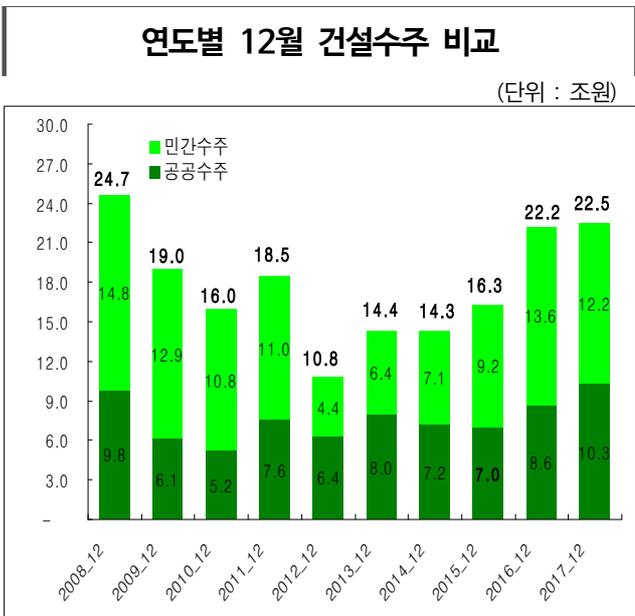
- 국내 건설수주는 지난 2017년 7~11월까지 5개월 연속 감소세를 지속하였는데 6개월 만에 다시 증가함.
- 수주액도 12월 실적으로 지난 2008년 12월 이후 역대 두 번째로 높은 22.5조원을 기록함.

- **발주자별로 민간부문이 10.0% 감소해 부진했으나, 공공부문이 전년 동월 대비 19.3% 증가해 양호**

- 공공 전년 동월 대비 19.3% 증가, 5개월 연속 감소세 마감
- 민간 전년 동월 대비 10.0% 감소해 7개월 연속 감소세 지속



자료 : 대한건설협회



## 수주\_발주자별

공공수주 건축수주가 양호해 19.3% 증가

민간수주는 비주택 건축수주의 부진으로 10.0% 감소

- **공공수주**는 토목이 부진했으나, 건축이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 19.3% 증가, 12월 수주로는 역대 최대치인 10.3조원 기록
  - 토목수주는 전년 동월 대비 3.0% 감소한 4.7조원을 기록해 부진
  - 주택수주는 전년 동월 대비 65.3% 급등, 12월 실적으로는 통계가 작성된 94년 이래 역대 최대치인 3.5조원 기록
  - 비주택 건축수주 또한, 12월 실적으로 역대 최대치인 2.1조원 기록해 26.5% 증가
- **민간수주**는 **비주택 건축수주의 부진**으로 전년 동월 대비 10.0% 감소한 12.2조원 기록
  - 토목수주는 기계설치 수주가 증가해 전년 동월 대비 23.6% 증가한 1.2조원으로 양호
  - 주택은 재건축/재개발 수주가 양호해 12월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 7.3조원 기록, 전년 동월 대비 13.4% 증가
  - 한편, 비주택 건축수주는 39.6% 감소한 3.7조원으로 부진

### 2017년 12월 국내 건설수주 추이

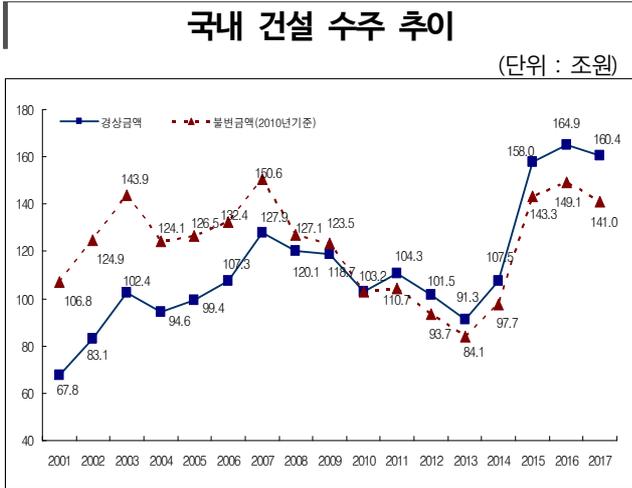
(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2017. 12월	22.5	10.3	4.7	5.6	3.5	2.1	12.2	1.2	11.1	7.3	3.7
증감률	1.4	19.3	-3.0	47.9	65.3	26.5	-10.0	23.6	-12.5	13.4	-39.6
2017. 1~12월	160.4	47.3	27.6	19.6	8.7	11.0	113.1	14.5	98.6	60.1	38.5
증감률	-2.7	-0.3	1.4	-2.6	-3.3	-2.0	-3.7	32.9	-7.4	-10.3	-2.7

자료 : 대한건설협회

# 2017년 연간 수주

## 2017년 건설수주 160.4조원, 전년 대비 2.7% 감소



자료 : 대한건설협회

### ● 2017년 건설수주 160.4조원

- 경상금액으로 2017년 수주 160.4조원으로 역대 두 번째로 높은 실적 기록
- 불변금액(2010년 기준)으로 역대 다섯 번째로 높은 실적을 기록
- 공공과 민간 모두 건축공종의 위축으로 전년 대비 감소

### ● 공공수주 0.3% 감소한 47.3조원

- 토목수주는 전년보다 1.4% 증가한 27.6조원 기록
- 주택 수주는 3.3% 감소, 비록 감소하였어도 금액 자체는 역대 세 번째로 양호한 8.7조원 기록
- 비주택 건축수주 2.0% 감소한 11.0조원 기록

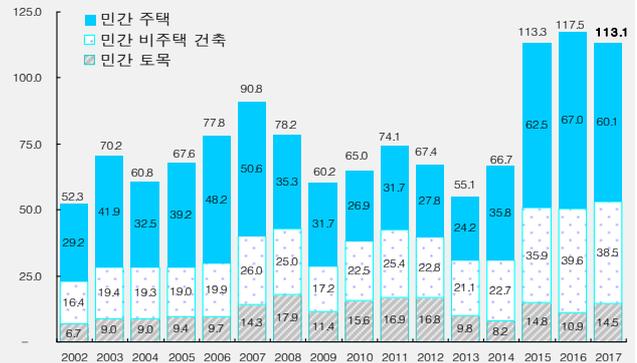
### 공공 수주 추이

(단위 : 조원)



### ● 민간수주 3.7% 감소한 113.1조원

- 토목 수주 전년보다 32.9% 증가한 14.5조원 기록
- 주택 수주 10.3% 감소한 60.1조원 기록
- 비주택 건축 수주 2.7% 감소한 38.5조원 기록, 비록 전년대비 감소하였어도 역대 두 번째로 높은 실적 기록



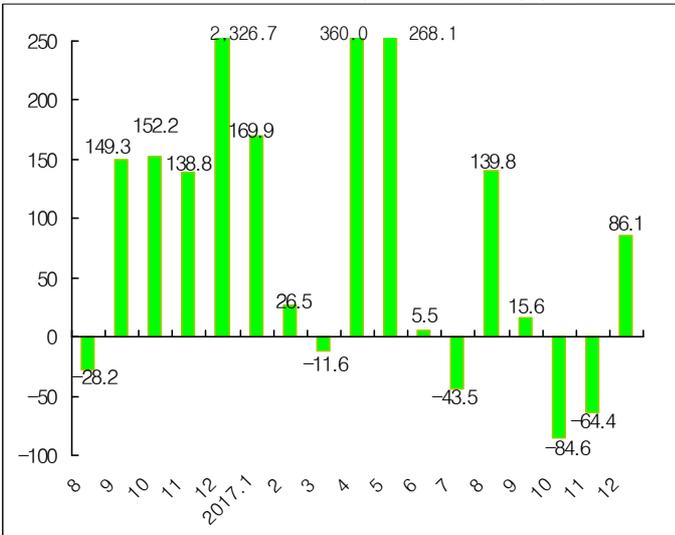
## 수주\_재건축·재개발

2017년 12월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 86.1% 증가

2017년 연간 재건축·재개발 수주 16.2% 증가

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2017년 12월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 12월	110.2	58.0	86.1
2017. 1~12월	44.1	-2.5	16.2

자료 : 한국건설산업연구원

- **2017년 12월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 86.1% 증가한 3.1조원 기록**

- 3.1조원은 12월 실적으로는 2009년 12월(5.3조원) 이후 8년래 최대치
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 110.2% 급등한 1.9조원 기록
- 재개발 수주는 전년 동월 대비 58.0% 증가한 1.2조원 기록

- **2017년 재건축·재개발 수주는 자료가 집계된 지난 2002년 이후 가장 높은 실적인 21.3조원 기록, 전년 대비 16.2% 증가**

- 재개발 수주가 전년 대비 감소하였으나, 재건축 초과이익환수제를 회피하기 위한 재건축 사업 증가로 재건축 수주가 매우 양호해 역대 최대 실적 기록
- 재건축 수주가 전년 대비 44.1% 증가한 10.6조원 기록
- 재개발 수주는 전년 대비 2.5% 감소한 10.7조원 기록

# 건축허가

## 2017년 12월 건축허가면적 전년 동월 대비 4.2% 증가

## 2017년 연간 건축허가면적 전년 대비 4.0% 감소

- **2017년 12월 국내 건축허가면적, 주거용이 부진했으나 비주거용이 양호해 전년 동월 대비 4.2% 증가**

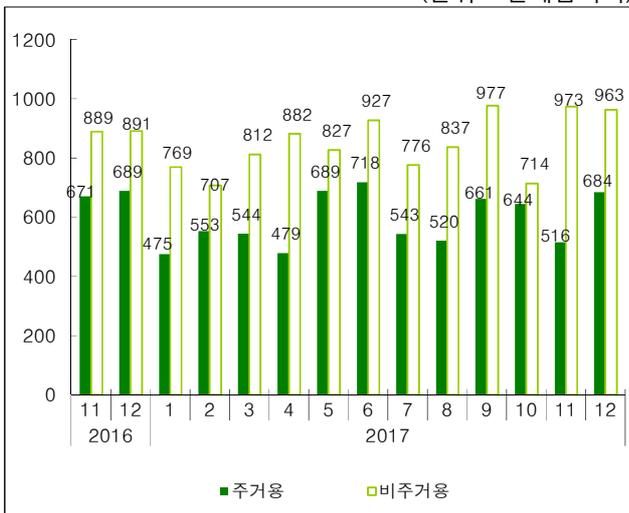
- 주거용 건축허가면적은 수도권은 양호(+23.0%)했으나, 지방이 부진(-16.7%)해 전년 동월 대비 0.7% 감소함.
- 비주거용 건축허가면적은 상업용(-7.0%), 공업용(-21.6%), 교육사회용(17.7%) 모두 부진했으나, 기타 허가면적이 크게 증가(62.0%)해 전년 동월 대비 8.0% 증가함.

- **2017년 건축허가면적, 전년 대비 4.0% 감소한 1억 7,188만㎡ 기록**

- 주거용 건축허가면적은 수도권(-6.0%)과 지방(-13.7%) 모두 감소해 전년 대비 10.4% 감소한 7,025만㎡ 기록
- 비주거용 건축허가면적은 공업용(-6.1%)과 교육사회용(-15.3%)이 부진했으나, 상업용(+0.2%)과 기타(+15.2) 허가면적이 양호해 전년 대비 1.1% 증가한 1억 162만㎡ 기록, 자료가 확인되는 2000년 이후 역대 두 번째로 높은 실적 기록

**월간 건축 허가면적 추이**

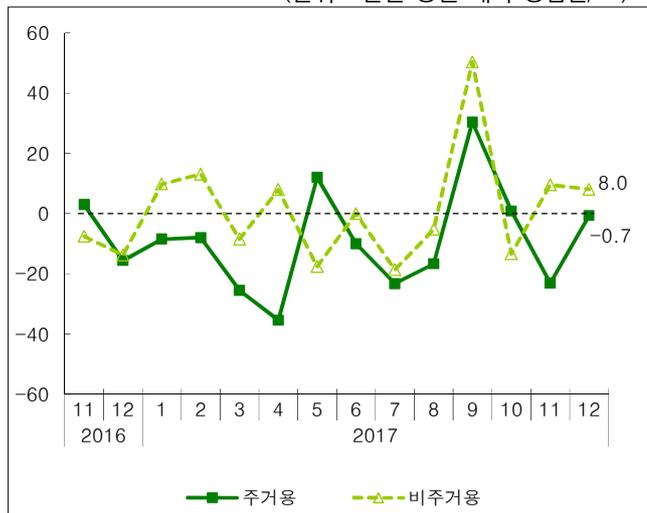
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

**월간 건축 허가면적 증감률 추이**

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

## 2. 동행지표

### 건설기성

2017년 12월 건설기성 전년 동월 대비 1.3% 증가

2017년 연간 건설기성 전년 대비 15.3% 증가

- 2017년 12월 건설기성, **공공이 부진했으나 민간이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 1.3% 증가, 31개월 연속 증가**
  - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 9.5% 감소해 3개월 연속 감소, 민간기관 기성은 7.7% 증가해 32개월 연속 증가세를 지속
  - 건축기성은 주거용(+11.5%)과 비주거용(+0.3%)이 모두 양호, 전년 동월비 7.0% 증가
  - 토목기성은 모든 공종에서 부진하여 전년 동월 대비 10.2% 감소
- **2017년 연간 건설기성 전년 대비 15.3% 증가, 건축과 플랜트 양호**
  - 공공기관은 2.7% 감소한 반면 민간기관이 24.9% 증가해 전체 건설기성 증가 주도
  - 공종별로 건축의 경우 주거용과 비주거용이 각각 25.2%, 21.4% 증가해 양호
  - 토목의 경우 플랜트가 12.4% 증가해 양호했으나, 일반토목과 전기기계가 각각 8.9%, 23.7% 감소해 전년 대비 4.1% 감소

### 2017년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2017. 12월	14,140.0	9,975.1	6,197.1	3,778.1	4,164.9	2,327.2	380.8	1,355.4	3,547.1	10,269.5
증감률	1.3	7.0	11.5	0.3	-10.2	-14.5	-6.9	-2.6	-9.5	7.7
2017.1~12월	138,285.8	103,200.7	65,547.9	37,652.8	35,085.1	18,899.3	3,067.1	12,439.2	30,079.5	104,538.0
증감률	15.3	23.8	25.2	21.4	-4.1	-8.9	-23.7	12.4	-2.7	24.9

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

# 건축착공

2017년 12월 건축착공면적 전년 동월 대비 0.4% 감소

2017년 연간 건축착공면적 전년 대비 11.2% 감소

● **2017년 12월 국내 건축착공면적, 주거용과 비주거용 모두 부진해, 전년 동월 대비 0.4% 감소**

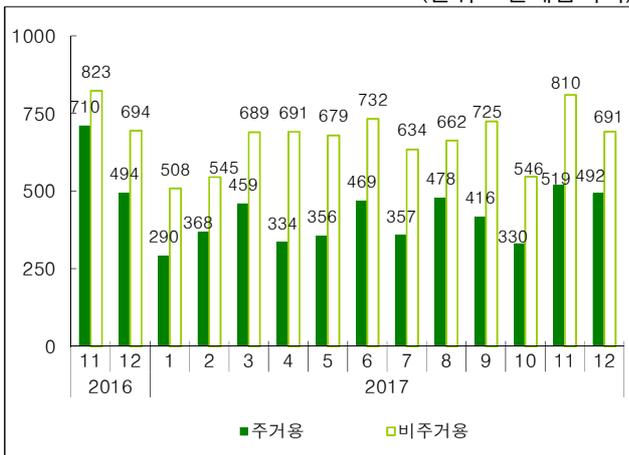
- 주거용 착공면적은 지방이 양호(+1.5%)했으나 수도권이 부진(-3.6%)해 전년 동월 대비 0.5% 감소함.
- 비주거용 착공면적은 기타 착공면적이 양호(+24.5%)했으나, 상업용(-0.4%), 공업용(-20.6%), 교육사회용(-24.9%)이 모두 부진해 전년 동월 대비 0.4% 감소

● **2017년 건축착공면적 전년 대비 11.2% 감소한 1억 2,780만㎡ 기록**

- 주거용 건축착공면적은 수도권(-23.2%)과 지방(-20.2%) 모두 감소해 전년 대비 21.6% 감소한 4,868만㎡ 기록
- 비주거용 건축착공면적은 모든 공종이 감소(공업용 -0.1%, 상업용 -3.1%, 교육사회용 -8.0%, 기타 -4.5%)해 전년 대비 3.3% 감소한 7,912만㎡ 기록

**월간 건축 착공면적 추이**

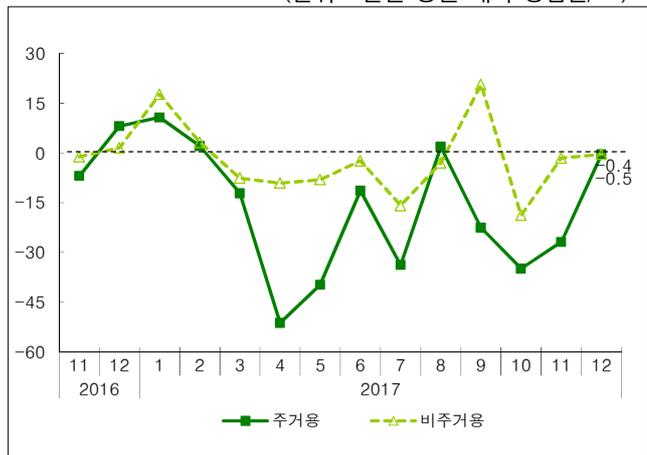
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

**월간 건축 착공면적 증감률 추이**

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

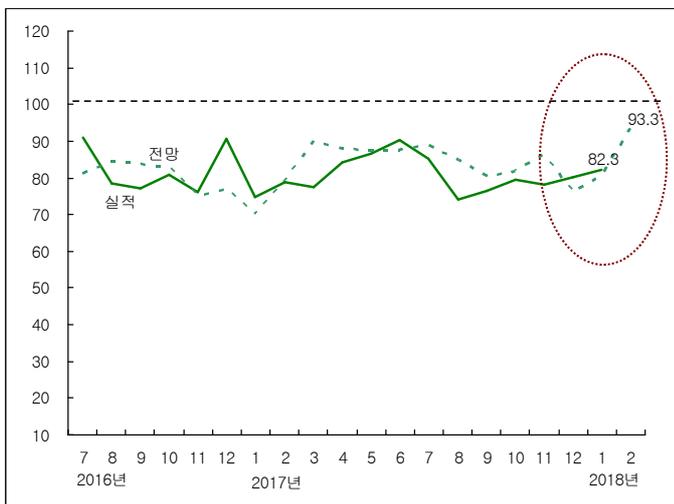


자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

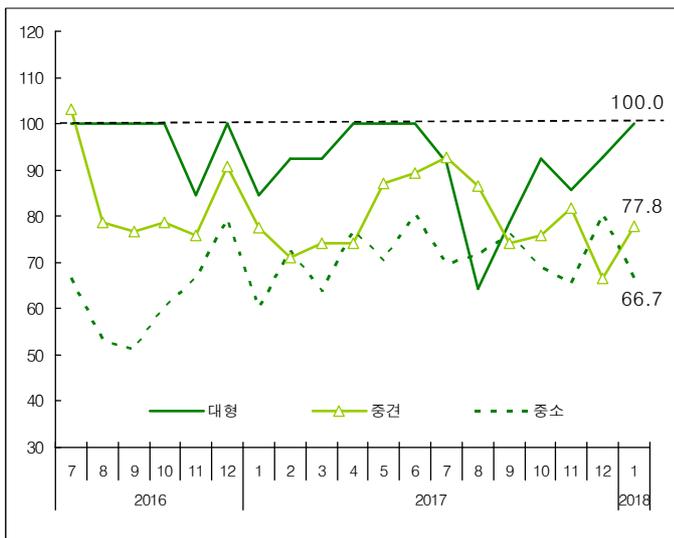
2018년 1월 전월 대비 2.2p 상승한 82.3 기록  
 통계적 반등효과, 일부 이월 공사 발주 영향

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2018년 1월 건설기업경기실사 지수(CBSI)는 전월비 2.2p 상승한 82.3 기록

- CBSI는 2017년 12월 전월비 1.9p 상승하고 올 1월에도 2.2p 상승해 2개월 연속 증가
- 통상 1월에 연말 대비 발주가 감소하고 흑한기 공사 진행이 어려운 계절적 요인으로 CBSI가 하락하는데, 올 1월에는 이례적으로 상승함
- 이는 작년 연말 지수가 12월 지수로는 2013년 12월(64.5) 이후 4년래 가장 낮은 80.1을 기록한 데 따른 통계적 반등 효과 때문
- 또한, 작년 12월에 계획되었으나, 올해로 일부 이월 발주된 공사가 지수 회복에 긍정적인 영향 미침
- 다만, 지수 자체는 80선 초반에 불과해 건설경기는 여전히 부진

● 기업 규모별로 대형과 중견 기업 지수가 상승

- 대기업 전월비 7.1p 상승한 100.0
- 중견기업 전월비 11.1p 상승한 77.8
- 중소기업 전월비 13.7p 하락한 66.7

# Ⅱ 부동산경기



# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

토지가격 52개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 0.7% 증가

● 2017년 12월 전국 토지가격은 전월비 0.319% 상승, **52개월 연속 상승**

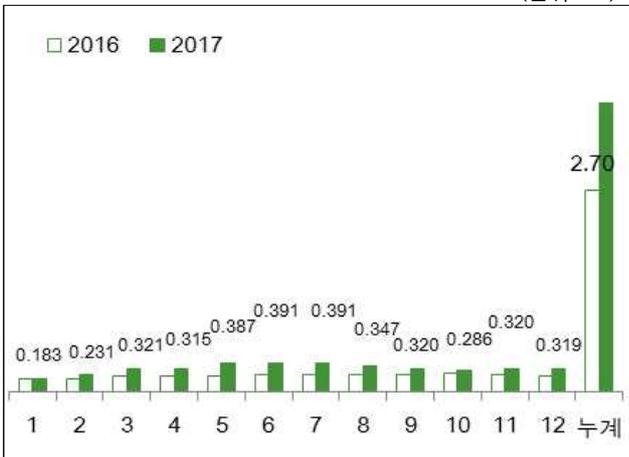
- 서울(0.334%→0.345%), 인천(0.224%→0.241%) 전월 대비 상승폭 확대, 경기(0.296%→0.292%), 전월 대비 상승폭 소폭 둔화
- 수도권 시·군·구 중 안성시(0.586%), 성남시 수정구(0.537%), 남양주시(0.461%), 송파구(0.436%), 평택시(0.422%), 마포구(0.418%), 성동구(0.406%) 등에서 강세
- 비수도권 시도 단위에서는 세종(0.651%), 부산(0.503%), 제주(0.478%)에서 강세

● 12월 전국 토지 거래량은 29만 6,326필지로 전월비 0.7% 증가, 전년 동월비 7.3% 증가

- 용도지역별로는 전월비 주거지역 1.8%, 상업지역 11.8%, 공업지역 4.0%, 녹지지역 3.1%, 개발제한구역 3.5%, 용도미지정 지역 -29.7%
- 거래원인별로는 매매 -2.5%, 판결 -1.2%, 교환 9.7%, 증여 23.6%, 분양권 -0.9%
- 거래주체별로는 개인 0.0%, 법인 1.6%, 개인·법인 외 28.8%

전국 월간 토지가격 변동률

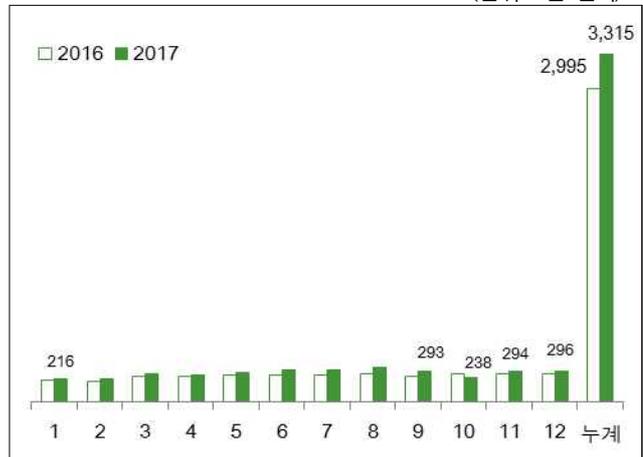
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 천 필지)



자료 : 국토교통부

## 주택시장\_수도권

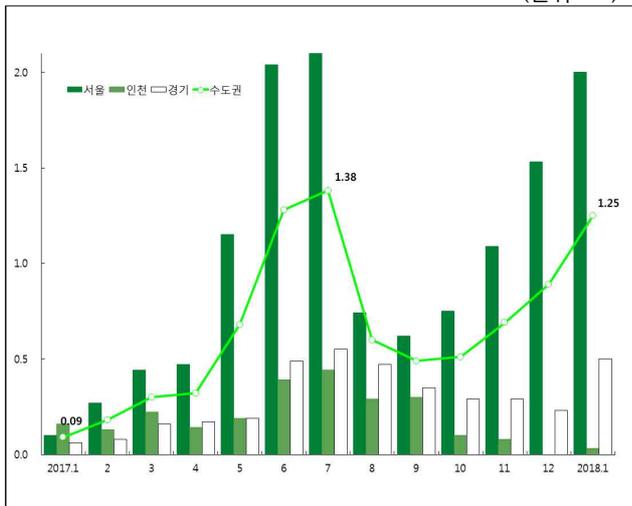
### 수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 상승폭 확대

### 수도권 주택 매매 거래 전월비 감소, 전년동월비 증가

- **2018년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 1.25% 상승**
  - 작년 12월 상승률(0.89%) 대비 상승폭 확대
  - 전월비 서울 2.00%, 경기 0.03%, 인천 0.5% 상승
  - 재건축 아파트 가격 작년 12월 2.28% → 올해 1월 3.83% 상승폭 확대
  - 재건축 아파트 규모별로는 소형 5.59%, 중형 4.20%, 대형 2.89% 상승
- **2018년 1월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,328호로 전월비 0.30% 감소, 전년동월비 43.3%증가 (2017년 1월: 26,042호)**
  - 11년간(2007~2017) 1월 평균 대비 50.6% 증가
  - 전월비 서울 9.9% 증가, 인천 10.5%, 경기 5.1% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

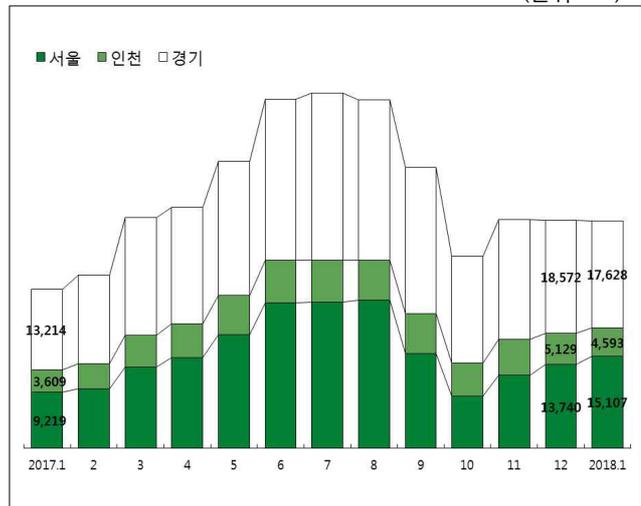
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 주택시장\_지방

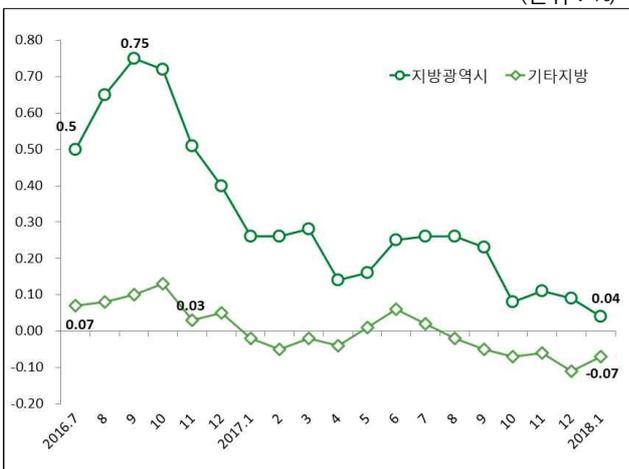
### 아파트 매매가격 전월비 지방광역시 상승, 기타지방 하락

### 대전·광주, 전월비 주택 매매 거래 증가

- 2018년 1월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.04% 상승
  - 전월비 부산 -0.09%, 대구 0.25%, 광주 0.05%, 대전 0.05%, 울산 -0.06%
  - 부산은 4개월 연속, 울산은 11개월 연속 하락세
- 2018년 1월 지방광역시 주택 매매 거래량은 1만 4,565호로 전월비 0.6% 증가, 전년 동월비 2.1% 증가
  - 전월비 부산 -0.7% , 대구 -3.6%, 광주 0.7%, 대전 14.4%, 울산 -5.6%
- 1월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.07% 하락, 6개월 연속 하락세
  - 세종(0.06%), 강원(0.04%), 전남(0.04%) 상승, 경북(-0.13%), 경남(-0.12%) 하락
- 1월 기타지방 거래량은 1만 8,461호로 전월비 6.4% 감소, 전년 동월비 1.3% 증가
  - 전월비 세종 220.3% 증가, 강원(-25.6%), 전남(-24.5%) 감소

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

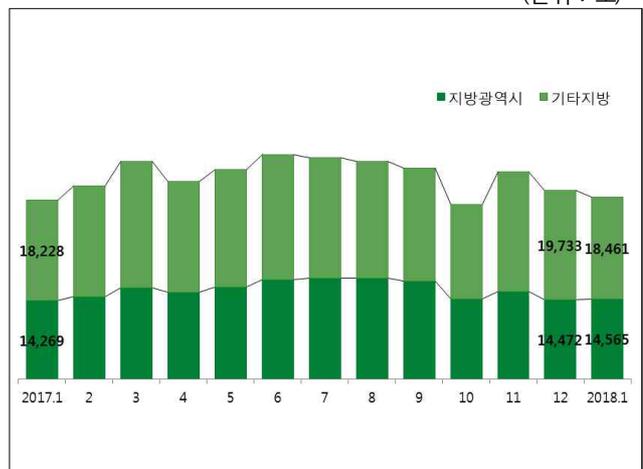
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 2. 공급

### 주택 인·허가

2017년 1~12월 주택건설 인·허가 전년 동월 대비 10.0% 감소

- 2017년 1~12월 주택건설 인·허가 실적은 65만 3,441호로 전년 동월 대비 10.0% 감소
  - 민간 11.3% 감소, 공공 1.1% 증가
- 12월 한 달 실적은 10만 883호로 전년 동월 대비 13.1% 증가
  - 수도권 18.9% 증가, 지방광역시 7.8% 증가, 기타지방 5.9% 증가
  - 전월비로는 100.6% 증가 (11월: 50,292호)
- 누계 실적 기준으로 전년 동월 대비 수도권 5.8% 감소, 지방광역시 8.1% 증가, 기타지방 22.7% 감소
  - 서울 51.4%, 인천 2.3% 증가, 경기 24.0% 감소
  - 지방광역시 부산 28.6%, 대구 35.4%, 광주 -10.8%, 대전 -26.3%, 울산 -21.9%
  - 기타지방 강원 0.0%, 충북 3.2%, 나머지 지역 전년 동월 대비 감소

2017년 1~12월 주택 인·허가 실적 : 부문별·지역별

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2017년 1~12월	653,441	321,402	121,563	210,476	76,629	45,132	12,791	18,706	576,812	276,270	108,772	191,770
2016년 1~12월	726,048	341,162	112,463	272,423	75,802	38,740	13,343	23,719	650,246	302,422	99,120	248,704
전년비 증감률	-10.0%	-5.8%	8.1%	-22.7%	1.1%	16.5%	-4.1%	-21.1%	-11.3%	-8.6%	9.7%	-22.9%

자료 : 국토교통부

# 아파트 인·허가

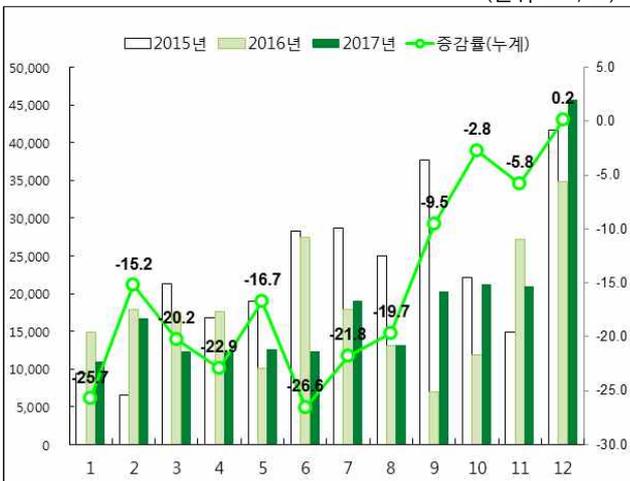
**아파트 전년 동월 대비 7.6% 감소**

**아파트외 전년 동월 대비 15.5% 감소**

- 2017년 1~12월 아파트 인·허가 실적은 46만 8,116호로 전년 동월 대비 7.6% 감소
- 수도권은 전년 동월 대비 0.2% 증가
  - 서울 197.2%, 인천 8.6%, 경기 -28.5%
- 지방광역시 11.3% 증가, 기타지방 26.0% 감소
  - 부산 34.9%, 대구 44.1%, 광주 -13.1%, 대전 -26.6%, 울산 -19.6%
  - 전북 -48.8%, 경남 -41.5%
- 2017년 1~12월 아파트외 실적은 18만 5,325호로 전년 동월 대비 15.5% 감소
  - 수도권 -16.2%, 지방광역시 -12.6%, 기타지방 -14.8%
  - 부산 -0.5%, 대구 -30.8%, 광주 26.5%, 대전 -24.7%, 울산 -35.2%

**수도권 월간 및 누계 아파트 인허가**

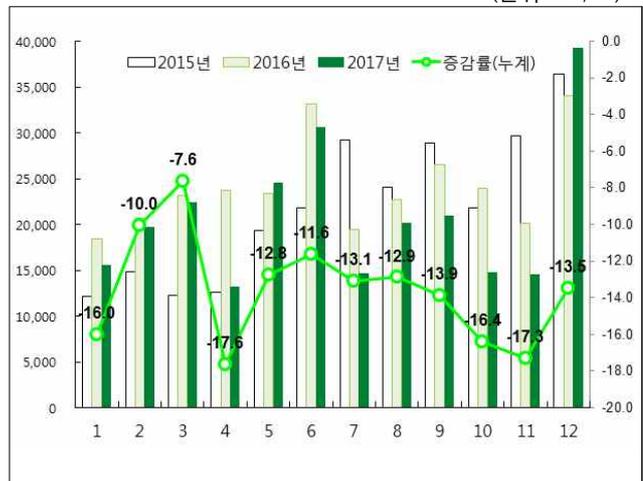
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

**지방 월간 및 누계 아파트 인허가**

(단위 : 호, %)



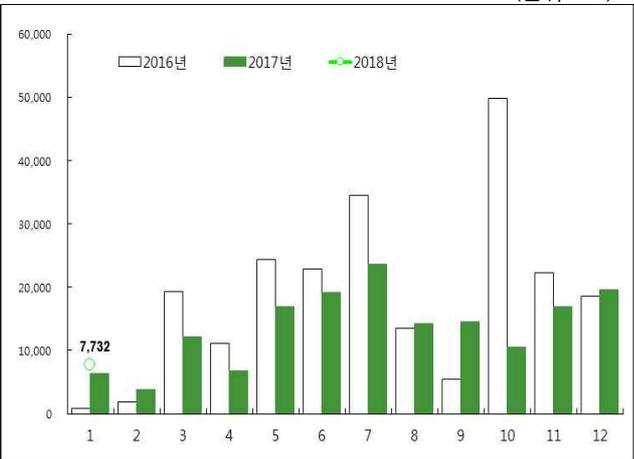
자료 : 국토교통부

# 아파트 분양

## 2018년 1월 분양 물량 전년 동월비 32.7% 증가

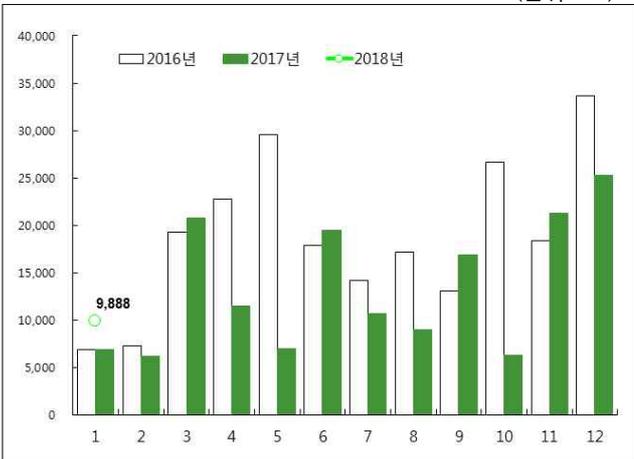
- 2018년 1월 아파트 분양은 1만 7,000여 호로 전년 동월비 32.7% 증가, 전월비 60.7% 감소 (작년 12월 아파트 분양 물량: 4만 4,000여 호)
  - 수도권은 7,700여 호로 전년 동월비 21.8% 증가, 전월비 60.5% 감소
  - 지방은 9,800여 호로 전년 동월비 42.7% 증가, 전월비 60.8% 감소
  
- 2018년 1월 전국 청약경쟁률은 15.7:1 수준이며 **대구, 대전** 등에서 높은 경쟁률을 보임.
  - 대구 252.45:1, 대전 143.34:1
  - 충남, 제주 청약 미달
  
- 2018년 2월 분양계획물량은 3,000여 호로 집계됨.
  - 서울에 800여 호, 경기도에 1,300여 호가 공급될 예정

**수도권 월간 분양물량 추이**  
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

**지방 월간 분양물량 추이**  
(단위 : 호)



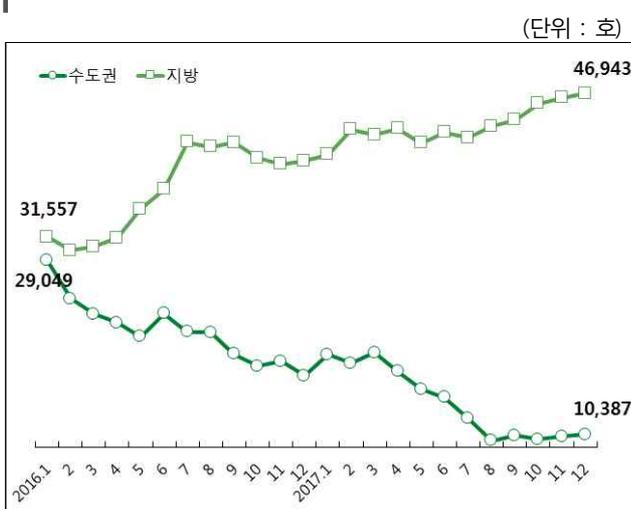
자료 : 부동산114(주)

# 주택 미분양

## 수도권 미분양 전월비 193호 증가

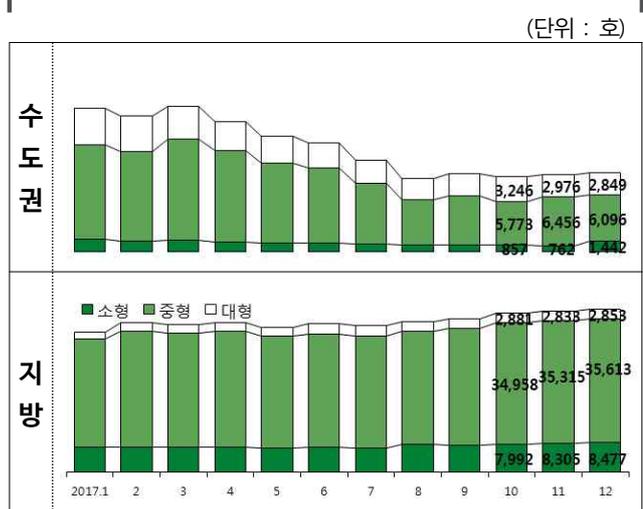
- 2017년 12월 미분양 주택은 전월비 683호 증가한 5만 7,330호로 집계
  - 수도권은 193호, 지방은 490호 증가
  - 준공 후 미분양은 11,720호
- 규모별로는 전월비 수도권 소형 증가, 지방 모든 평형 증가
  - 수도권 소형 680호 증가, 중형 360호, 대형 127호 감소
  - 지방 소형 172호, 중형 298호, 대형 20호 증가
- 사·도별로는 전월비 **충남, 경기, 강원** 등 증가
  - 충남 659호(6.20%), 경기 418호(4.99%), 강원 342호(13.82%) 증가
  - 충북 305호(5.77%), 대전 303호(28.53%), 인천 202호(11.54%) 감소

미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이



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

