



월간건설경기동향

2017. 10

건설

- ▶ 2017년 8월 건설수주 전년 동월 대비 6.0% 감소
- ▶ 공공수주 17.1% 감소, 민간수주 0.9% 감소
- ▶ 2017년 8월 건설기성 전년 동월 대비 12.7% 증가
- ▶ 2017년 9월 CBSI 전월 대비 2.1p 상승

부동산

- ▶ 토지가격 48개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 9월 수도권 아파트 가격 상승폭 둔화
- ▶ 2017년 1~8월 주택건설 인허가 전년 동월 대비 15.9% 감소
- ▶ 2017년 8월 미분양 전월보다 감소한 5만 3,130호



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

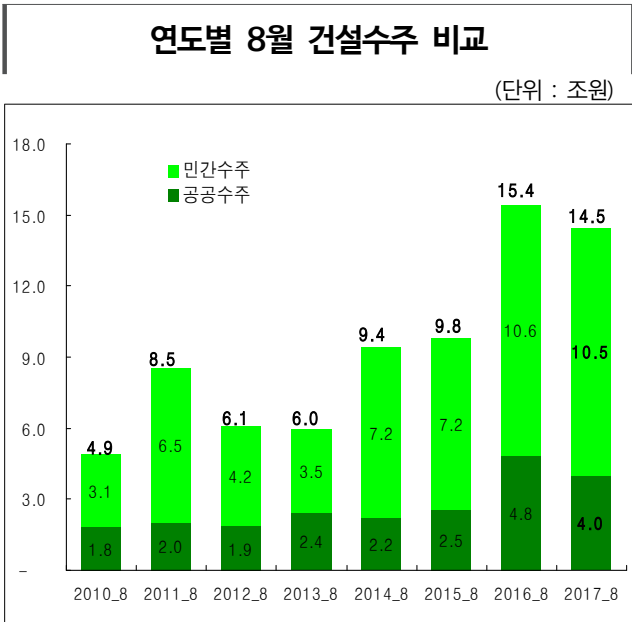
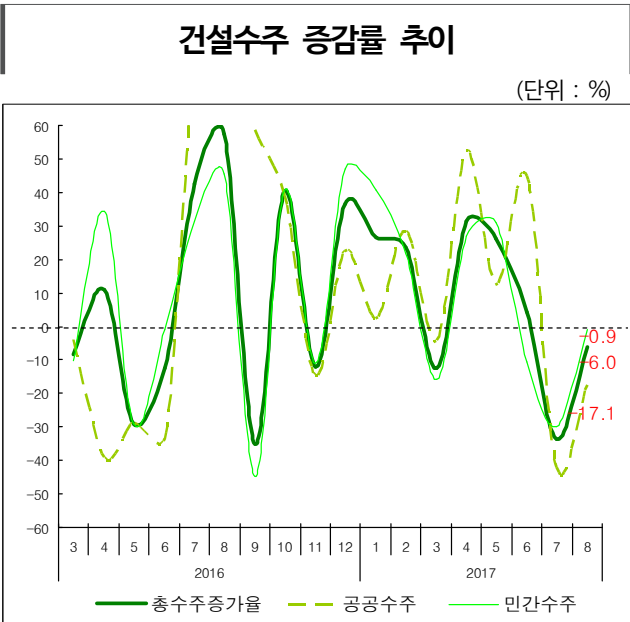
건설수주

2017년 8월 전년 동월 대비 6.0% 감소

- 2017년 8월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진해 **전년 동월 대비 6.0% 감소한 14.5조원 기록**

 - 국내 건설수주는 4~6월까지 3개월 연속 증가해 양호한 모습을 보였음. 그러나, 7월에 33.6% 감소하고 8월에도 6.0% 감소해 2개월 연속 부진한 모습을 보임
 - 다만, 8월 수주액 14.5조원은 8월 실적으로 역대 두 번째로 높아 금액상으로는 양호
- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 17.1% 감소, 민간부문도 0.9% 감소해 모두 부진**

 - 공공 전년 동월 대비 17.1% 감소, 2개월 연속 감소
 - 민간 전년 동월 대비 0.9% 감소해 3개월 연속 감소세 지속



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공수주 건축 공종이 부진해 17.1% 감소

민간수주 토목 공종이 부진한 모습을 보여 0.9% 감소

- **공공수주**는 토목이 양호했지만, 건축수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 17.1% 감소한 4.0조원 기록
 - 토목수주는 도로 및 교량 수주가 크게 증가해 전년 동월 대비 22.8% 증가한 2.6조원 기록
 - 주택수주는 전년 동월 대비 38.9% 감소한 0.8조원 기록
 - 한편, 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 57.5% 감소해 부진
- **민간수주**는 건축수주가 양호했지만, **토목수주가 부진**해 전년 동월 대비 0.9% 감소, 다만 8월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 10.5조원 기록
 - 토목수주는 전반적으로 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 52.8% 감소
 - 주택은 재건축 수주가 매우 양호한 모습을 보여, 8월 실적으로는 자료가 작성된 지난 1994 이후 가장 큰 금액인 6.4조원 기록, 전년 동월 대비 12.6% 증가
 - 한편, 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 6.9% 증가한 3.1조원을 기록해 양호한 모습을 보임

2017년 8월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2017. 8월	14.5	4.0	2.6	1.4	0.8	0.6	10.5	0.9	9.5	6.4	3.1
증감률	-6.0	-17.1	22.8	-48.0	-38.9	-57.5	-0.9	-52.8	10.6	12.6	6.9
2017. 1~8월	103.5	29.3	18.5	10.7	4.2	6.6	74.3	10.7	63.5	39.4	24.1
증감률	4.4	4.2	16.1	-11.5	-24.6	-0.3	4.5	38.6	0.3	0.1	0.8

자료 : 대한건설협회

수주 세부 공종별

토목 공종: 도로 및 교량, 기계설치 등 양호

건축 공종: 주택과 공장 제외하고 대부분 부진

● 토목 공종의 경우는 도로 및 교량, 기계설치 등의 수주가 양호

- 도로 및 교량 수주는 8월 실적으로는 가장 양호한 금액을 기록하면서 전년 동월 대비 6.5% 증가
- 기계설치와 조경공사 수주 또한 전년 동월 대비 33.5%, 202.8% 증가해 양호
- 토지조성과 철도 및 궤도 수주는 각각 49.3%, 81.1% 감소해 부진
- 발전 및 송전 수주도 86.0% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	11.0	6.5
기계설치	6.9	33.5
토지조성	2.1	-49.3
조경공사	0.9	202.8
철도 및 궤도	0.7	-81.1
상하수도	0.7	58.4
발전 및 송전	0.5	-86.0

자료 : 통계청

● 건축은 주택과 공장 제외하고 대부분 부진

- 주택과 공장 및 창고 수주는 공공이 부진했으나 민간이 양호했음. 모두 8월 실적으로는 역대 최대치를 경신하여 각각 전년 동월 대비 5.4%, 177.2% 증가함
- 사무실 및 점포와 관공서 수주는 각각 63.0%, 52.1% 감소했음
- 건축기타 수주도 36.0% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	55.0	5.4
공장 및 창고	13.8	177.2
사무실 및 점포	5.2	-63.0
관공서 등	1.5	-52.1
건축기타	0.9	-36.0

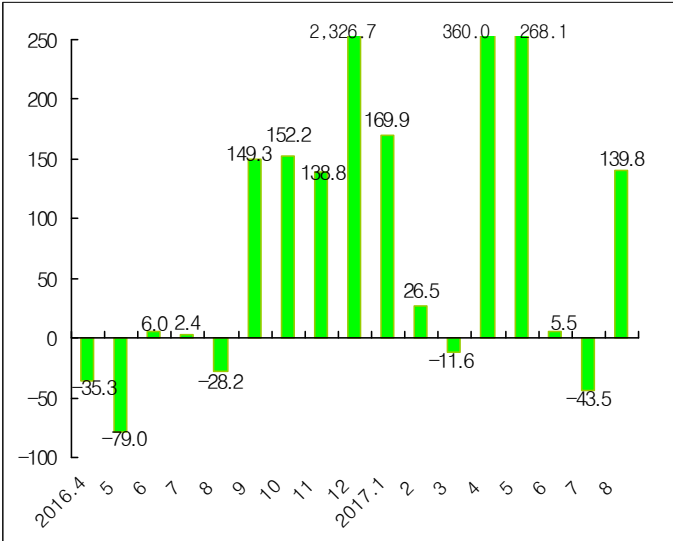
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2017년 8월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 139.8% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2017년 8월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 8월	952.5	-27.8	139.8
2017. 1~8월	165.1	18.2	61.3

자료 : 한국건설산업연구원

- 2017년 8월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 139.8% 증가

- 지난 2009년 12월 5.3조원 이후 가장 높은 금액인 4.1조원 기록
- 전년 동월 139.8% 증가해 지난 7월 43.5% 감소 후 한달 만에 다시 증가

- 재건축 수주는 서울에서 대규모 수주가 발생해 전년 동월 대비 952.5% 급등한 3.1조원 기록, 3개월 연속 감소세 마감

- 3.1조원은 자료가 확인되는 지난 2002년 이후 월간 재건축 수주실적으로는 가장 높은 금액임

- 재개발 수주는 전년 동월대비 27.8% 감소한 1.0조원 기록

- 재개발 수주는 비록 전년 동월 대비 감소하였지만, 금액 자체는 1조원의 양호한 실적을 기록

건축허가

2017년 8월 전년 동월 대비 10.0% 감소

- 2017년 8월 국내 건축허가면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 10.0% 감소, 6개월 연속 감소세 지속**

- 건축허가면적은 주거용 건축허가면적의 부진으로 지난 3월 전년 동월 대비 16.2% 감소한 이후 8월까지 6개월 연속 부진한 모습을 보임.

- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 16.7% 감소, 3개월 연속 감소

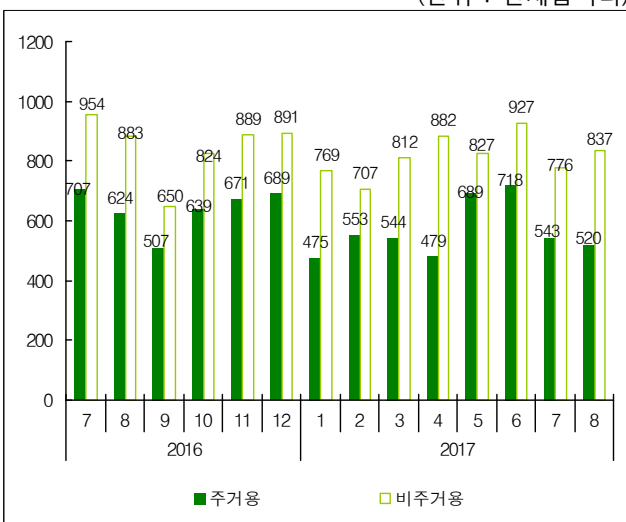
- 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 20.3% 감소해 9개월 연속 감소
- 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적도 14.2% 감소해 2개월 연속 감소

- 비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 5.3% 감소한 837만㎡로 부진

- 기타 허가면적이 전년 동월 대비 22.9% 증가했으나, 상업용과 공업용 허가면적이 각각 11.5%, 14.1% 감소해 부진
- 교육·사회용도 18.1% 감소해 부진

월간 건축 허가면적 추이

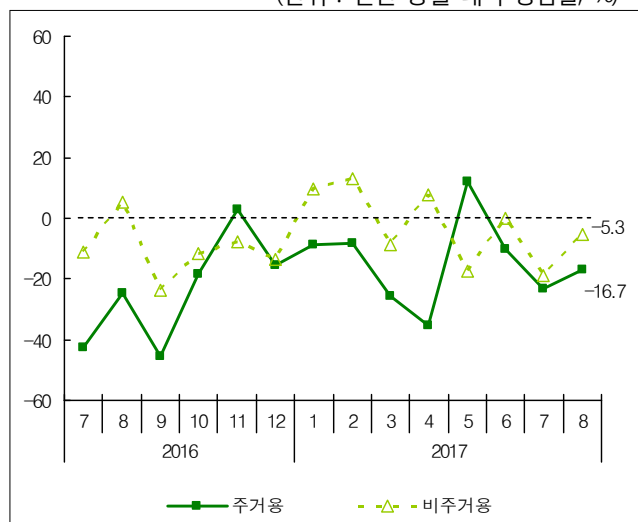
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2017년 8월 전년 동월 대비 12.7% 증가

- 2017년 8월 건설기성, **공공이 부진했으나 민간이 양호해 전년 동월 대비 12.7% 증가**, 27개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 9.3% 감소해 한달만에 다시 감소
 - 민간기관 기성은 22.5% 증가해 28개월 연속 증가세를 지속
- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 23.2% 증가**
 - 주거용은 전년 동월 대비 23.2% 증가해 28개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축도 23.1% 증가해 22개월 연속 증가
- **토목공사의 경우 플랜트는 양호했으나 일반토목과 전기기계 등 나머지 공종이 모두 부진해 전년 동월 대비 13.2% 감소**
 - 플랜트는 전년 동월 대비 10.3% 증가해 15개월 연속 증가세 지속
 - 일반토목과 전기기계는 각각 전년 동월 대비 26.3%, 8.3% 감소해 부진

2017년 8월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2017. 8월	11,084.5	8,639.8	5,315.5	3,324.3	2,444.7	1,215.6	202.6	996.5	2,126.6	8,709.4
증감률	12.7	23.2	23.2	23.1	-13.2	-26.3	-8.3	10.3	-9.3	22.5
2017.1~8월	88,478.8	66,092.8	42,335.3	23,757.5	22,386.0	12,125.2	1,949.5	7,924.1	19,396.7	66,617.2
증감률	19.7	29.2	30.9	26.2	-1.5	-7.0	-30.6	21.9	-0.1	30.5

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2017년 8월 전년 동월 대비 1.1% 감소

- 2017년 8월 국내 건축착공면적, **주거용이 양호했으나 비주거용 착공 면적이 부진해, 전년 동월 대비 1.1% 감소, 6개월 연속 감소**

- 8월 착공면적으로 최근 3년 내 최저치인 1,140만㎡ 기록

- **주거용 건축착공면적은 수도권이 부진했으나, 지방이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 1.8% 증가한 478만㎡ 기록**

- 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 4.1% 감소해 7개월 연속 감소세 지속

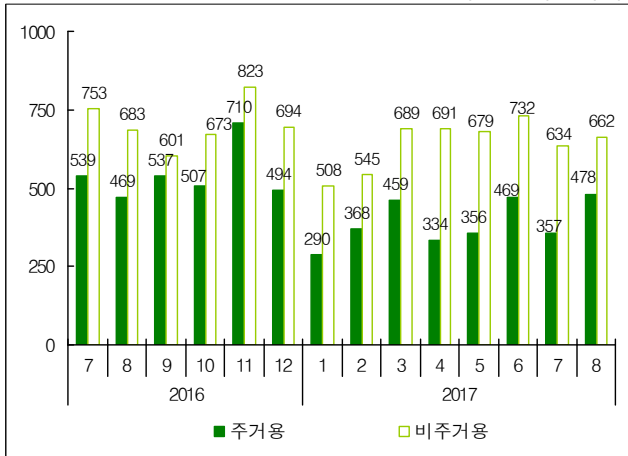
- 한편, 지방의 주거용 건축착공면적은 전년 동월대비 6.4% 증가해 한달만에 다시 증가

- **비주거용 건축착공면적은 공업용 착공면적의 부진으로 전년 동월 대비 3.1% 감소한 662만㎡를 기록**

- 기타 착공면적이 각각 전년 동월 대비 12.2% 증가해 양호했으나, 교육사회용이 0.9% 감소하고 상업용과 공업용이 각각 1.0%, 21.4% 감소해 부진

월간 건축 착공면적 추이

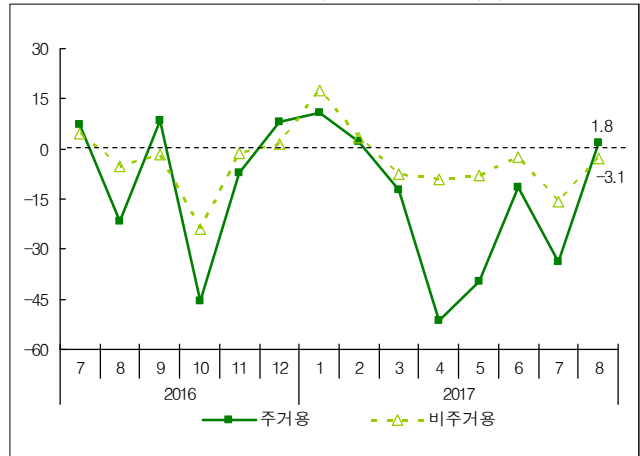
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

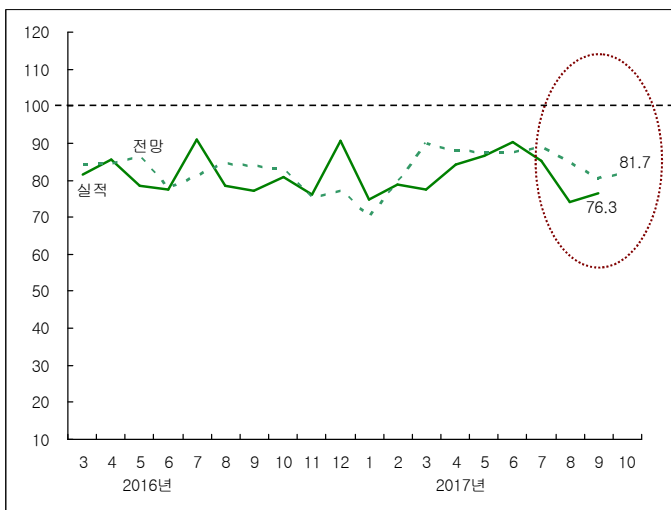


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

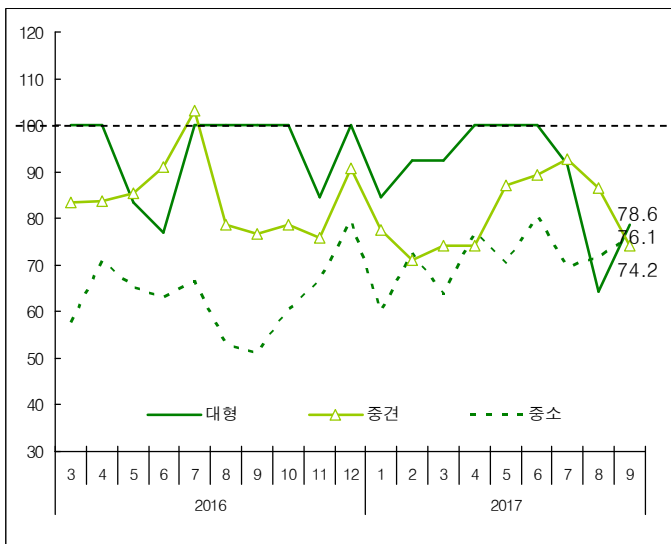
2017년 9월 전월 대비 2.1p 상승한 76.3 기록
 소폭 상승하여도 여전히 70선으로 부진

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 9월 건설기업경기실사 지수(CBSI)는 전월비 2.1p 상승한 76.3 기록

- 지난 8월 1년 7개월 만에 가장 낮은 74.2로 부진했으나, 9월에는 이보다 소폭(2.1p) 상승
- 혹서기 이후 지수가 상승하는 계절적 요인과 지난 8월 지수가 부진한 데 따른 통계적 반등 효과 때문
- 다만, 신규 공사수주와 건설공사 기성 지수 등과 같은 실적 지표들이 전월 비 10p 이상 상승한 것에 비하면, CBSI 지수 상승폭은 낮은 편
- 이는 올해 보다 20.0%나 감축한 2018년 SOC 예산(안) 발표로, 공공 물량이 위축될 것이라는 위기감과 향후 건설 경기에 대한 부정적 인식이 CBSI 지수 상승폭을 축소

● 기업 규모별로 대형과 중소 기업 지수가 상승

- 대기업 전월비 14.3p 상승한 78.6
- 중견기업 전월비 12.5p 하락한 74.2
- 중소기업 전월비 4.4p 상승한 76.1

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

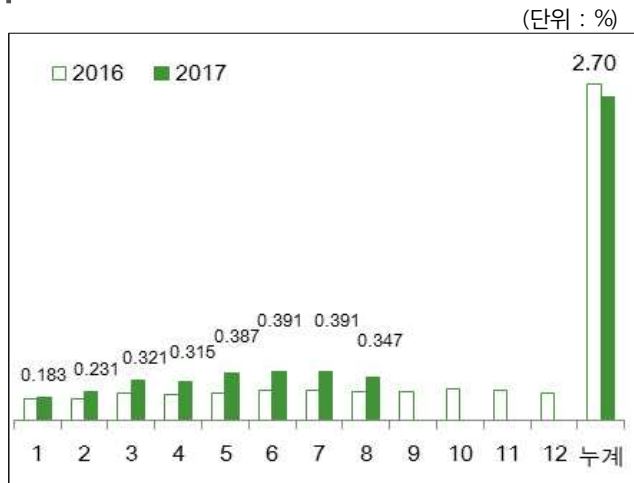
토지시장

토지가격 48개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 4.9% 증가

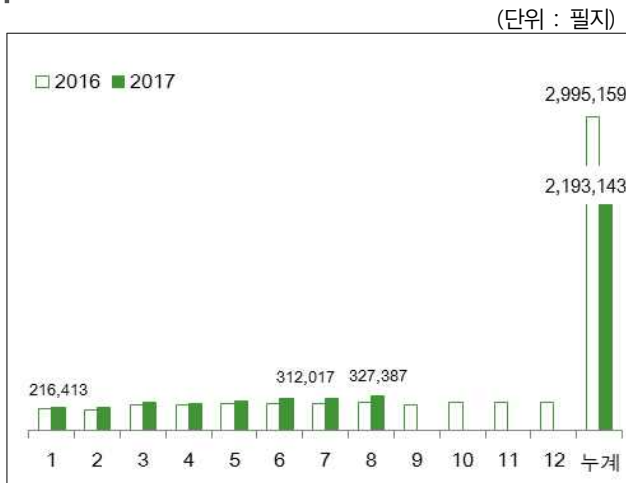
- **2017년 8월 전국 토지가격은 전월비 0.347% 상승, 48개월 연속 상승**
 - 서울(0.484%→0.397%), 경기(0.313%→0.284%), 인천(0.332%→0.287%) 전월 대비 상승 폭 둔화
 - 수도권 시·군·구 중 평택시(0.604%), 강서구(0.555%), 강남구(0.459%), 성동구(0.448%) 등에서 강세
 - 비수도권 시·도 단위에서는 세종(0.667%), 부산(0.633%)의 강세가 지속
- **8월 전국 토지 거래량은 32만 7,387필지로 전월비 4.9%, 전년 동월비 23.1% 증가**
 - 용도지역별로는 전월비 상업지역(4.6%), 개발제한구역(4.2%), 용도미지정 지역(101.5%)에서 증가, 주거지역(-0.2%), 공업지역(-10.9%), 녹지지역(-4.3%)에서 감소
 - 거래원인별로는 판결(2.8%), 증여(21.4%), 분양권(17.7%) 증가, 매매(-3.0%), 교환(-24.9%) 감소
 - 거래주체별로는 개인 6.1%, 개인·법인 외 1.5% 증가, 법인 11.5% 감소

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

수도권 아파트 매매가격, 전월에 비해 상승폭 둔화

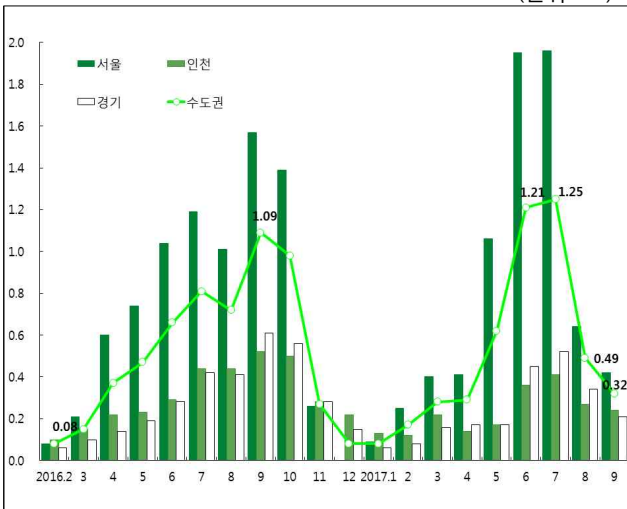
수도권 주택 매매 거래량 전월 대비 감소

- **2017년 9월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.32% 상승**
 - 8월에 전월 대비 0.49% 상승하다 이번 달 들어 상승폭 둔화
 - 전월비 서울 0.42%, 인천 0.24%, 경기 0.21% 상승
 - 재건축 아파트 가격 상승폭 둔화(7월: 2.59% → 8월: 0.51% → 9월: 0.43%)
 - 재건축 아파트 규모별로는 소형 0.23%, 중형 1.08%, 대형 0.11% 상승

- **9월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 6,019호로 전월비 19.4% 감소, 전년 동월비 11.3% 감소**
 - 11년간(2006~2016) 9월 평균 대비 25.2% 증가
 - 전월비 서울 35.8%, 인천 1.2%, 경기 8.8% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

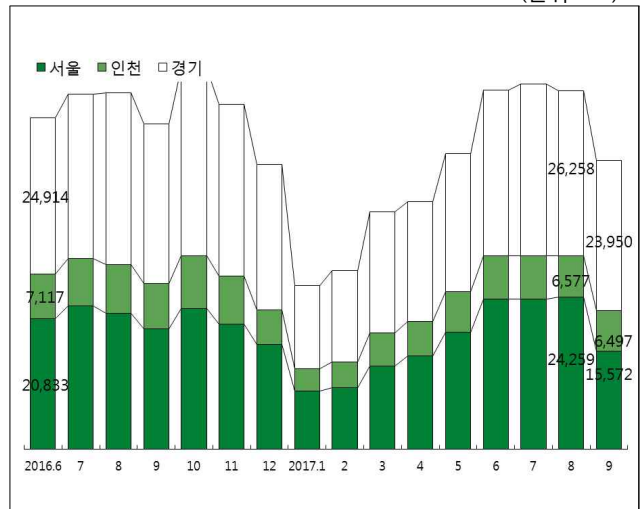
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

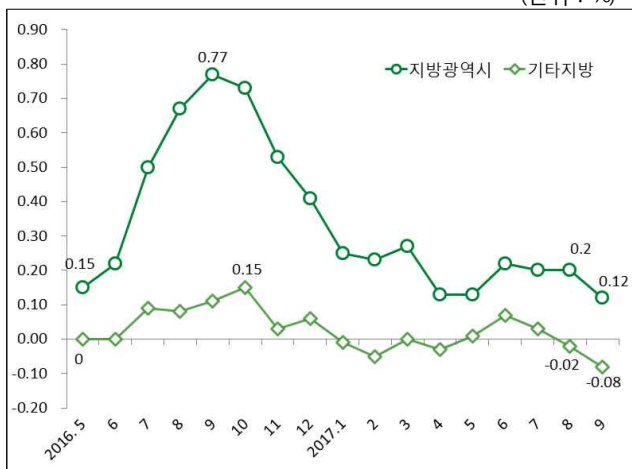
아파트 매매가격 기타지방 하락

지방 주택 매매 거래 감소

- 2017년 9월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.12% 상승
 - 전월비 부산 포함세, 대구(0.31%), 광주(0.06%), 대전(0.18%) 상승, 울산은 0.01% 하락 하여 7개월 연속 하락세
- 9월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 7,864호로 전월비 2.9% 감소, 전년 동월비 1.3% 감소
 - 전월비 대구(3.2%), 광주(4.4%), 대전(4.5%) 증가, 부산(-13.2%), 울산(-9.1%) 감소
- 9월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.08% 하락
 - 세종 0.15% 상승, 경남 0.2% 하락
- 9월 기타지방 주택 매매 거래량은 2만 467호로 전월비 2.9% 감소, 전년 동월비 5.5% 감소
 - 전월비 전북(6.0%), 전남(4.5%) 증가, 경남 포함세, 나머지 지역 감소 (세종 -52.1%)

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

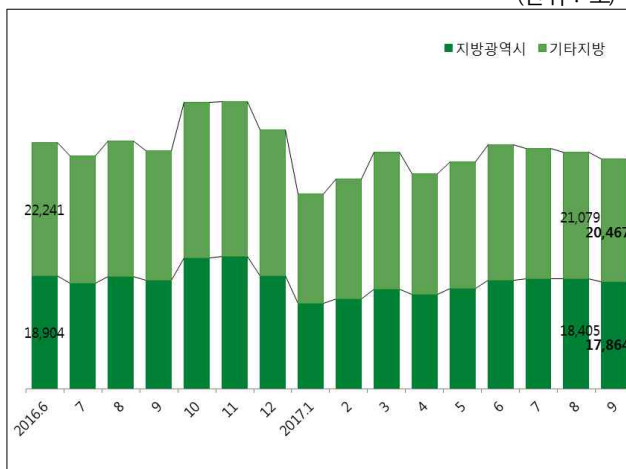
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2017년 1~8월 주택건설 인·허가 전년 동월 대비 15.9% 감소

- 2017년 1~8월 주택건설 인·허가 실적은 39만 6,469호로 전년 동월 대비 **15.9% 감소**
 - 민간 16.2% 감소, 공공 10.7% 감소
- 8월 한 달 실적은 4만 8,502호로 전년 동월 대비 **11.5% 감소**
 - 수도권 8.4% 감소, 지방광역시 58.8% 증가, 기타지방 33.0% 감소
 - 전월비로는 3.3% 감소
- 누계 실적 기준으로 전년 동월 대비 수도권 19.5% 감소, 지방광역시 21.8% 증가, 기타지방 26.4% 감소
 - 서울 7.2% 증가, 인천 6.0% 감소, 경기 29.7% 감소
 - 지방광역시 부산(32.1%), 대구(38.0%), 광주(64.2%) 증가, 대전(-19.4%), 울산(-49.5%) 감소
 - 기타지방 강원(8.7%) 증가, 그 외의 지역은 전년 동월 대비 감소, 세종(-73.1%) 감소

2017년 1~8월 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 1~8월	396,469	177,687	86,421	132,361	22,828	12,941	5,163	4,724	373,641	164,746	81,258	127,637
2016년 1~8월	471,528	220,753	70,956	179,819	25,568	9,531	6,746	9,291	445,960	211,222	64,210	170,528
전년비 증감률	-15.9%	-19.5%	21.8%	-26.4%	-10.7%	35.8%	-23.5%	-49.2%	-16.2%	-22.0%	26.6%	-25.2%

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

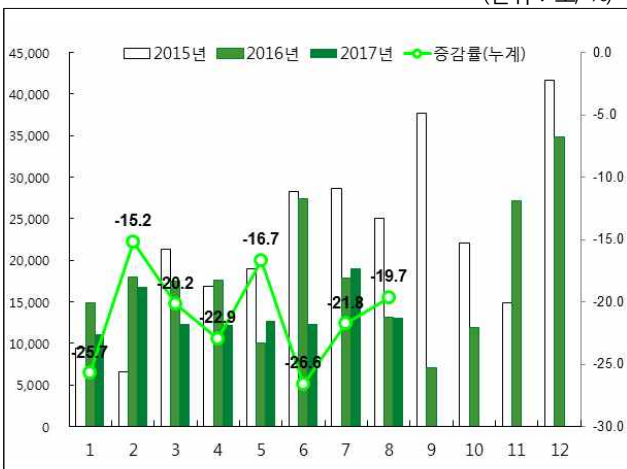
아파트 전년 동월 대비 15.8% 감소

아파트외 전년 동월 대비 16.2% 감소

- 2017년 1~8월 아파트 인·허가 실적은 27만 579호로 전년 동월 대비 **15.8% 감소**
- 수도권은 19.7% 감소
 - 전년 동월 대비 서울 70.9% 증가, 인천 2.2%, 경기 36.3% 감소
- 지방광역시 28.0% 증가, 기타지방 32.7% 감소
 - 부산(39.0%), 대구(49.9%), 광주(66.9%) 증가, 대전(-18.2%), 울산(-53.1%) 감소
- 2017년 1~8월 아파트외 실적은 12만 5,890호로 전년 동월 대비 **16.2% 감소**
 - 수도권 19.2% 감소, 지방광역시 13.5% 감소, 기타지방 12.2% 감소
 - 부산 -3.7%, 대구 -38.8%, 광주 36.2%, 대전 -22.6%, 울산 -27.8%

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

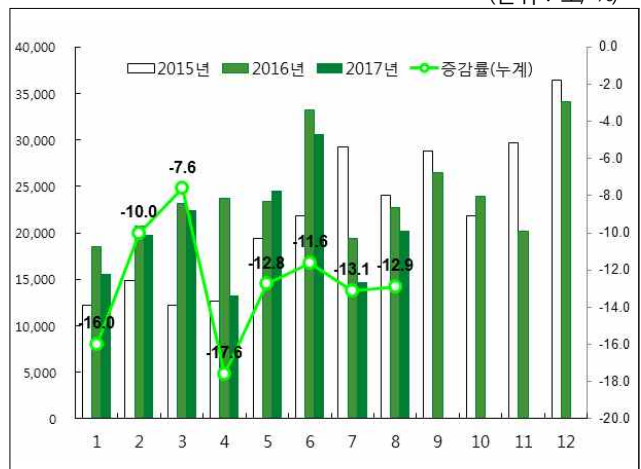
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

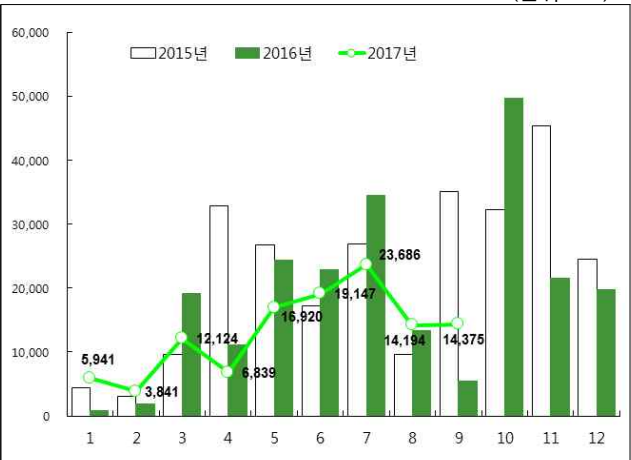
9월 분양 물량 전년 동월비 69.1% 증가

- 2017년 9월 아파트 분양은 3만 1,000여 호로 전년 동월비 69.1% 증가, 전월비 35.1% 증가
 - 수도권은 1만 4,000여 호로 전년 동월비 164.0% 증가, 전월비 1.3% 증가
 - 지방은 1만 6,000여 호로 전년 동월비 29.5% 증가, 전월비 88.9% 증가

- 2017년 9월 전국 청약경쟁률은 21.63:1 수준이며 **부산, 대구**에서 높은 경쟁률을 보임.
 - 부산 93.58:1, 대구 198.66:1
 - 경남, 경북, 전남, 충남, 충북 청약 미달

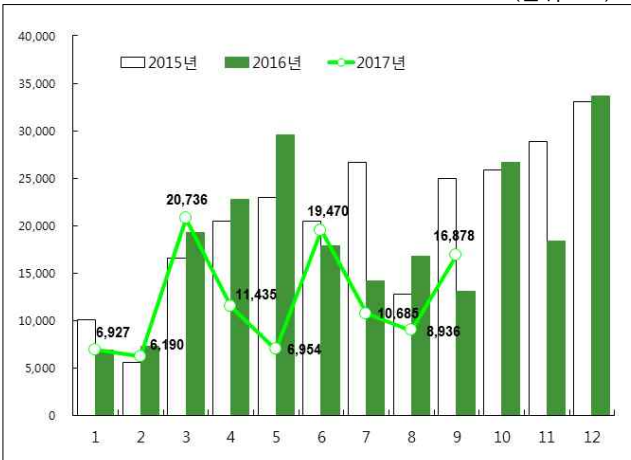
- 2017년 10월 분양계획물량은 4만 9,000여 호로 집계됨.
 - 서울에 11,000여 호, 경기도에 14,000여 호가 공급될 예정

수도권 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

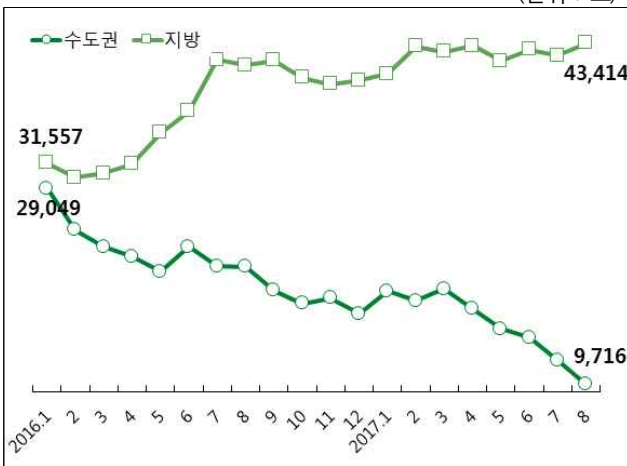
주택 미분양

전월비 수도권 미분양 감소

- 2017년 8월 미분양 주택은 전월보다 1,152호 감소한 5만 3,130호로 집계됨.
 - 수도권은 2,401호 감소, 지방은 1,249호 증가
 - 준공 후 미분양은 128호 증가한 9,928호
- 규모별로는 전월비 **수도권 모든 규모 감소, 지방 대형 감소**
 - 수도권 소형 167호, 중형 2,039호, 대형 195호 감소
 - 지방 소형 1,163호, 중형 183호 증가, 대형 97호 감소
- 사·도별로는 전월비 **충남, 경남, 경북 등 증가**
 - 경기 1,964호 감소(-20.54%), 충북 1,418호 감소(-20.69%), 인천 435호 감소(-17.29%)
 - 충남 2,120호 증가(+27.73%), 경남 647호 증가(+6.67%), 경북 443호 증가(+5.66%)

미분양 물량 추이

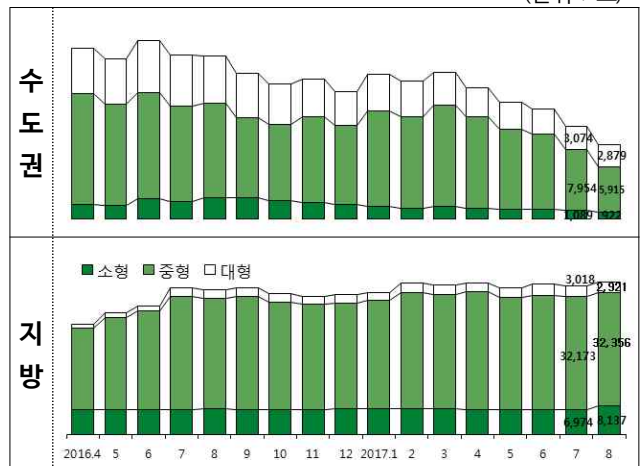
(단위 : 호)



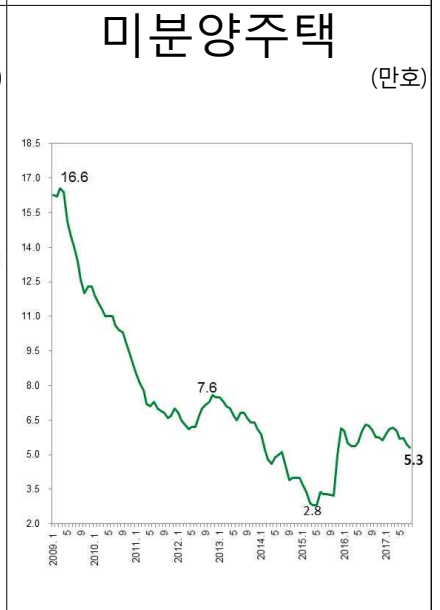
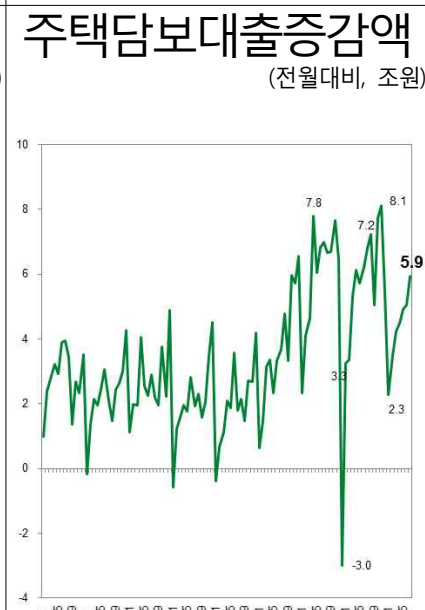
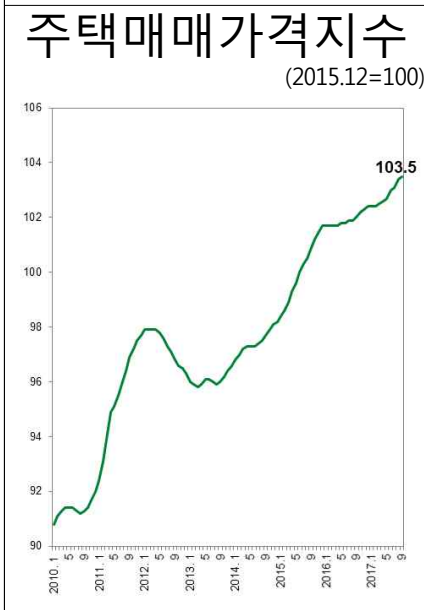
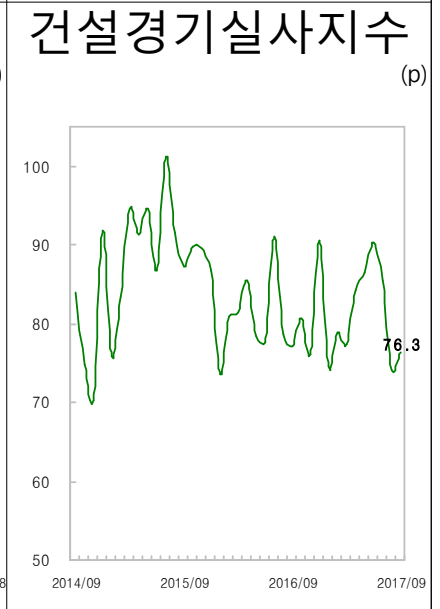
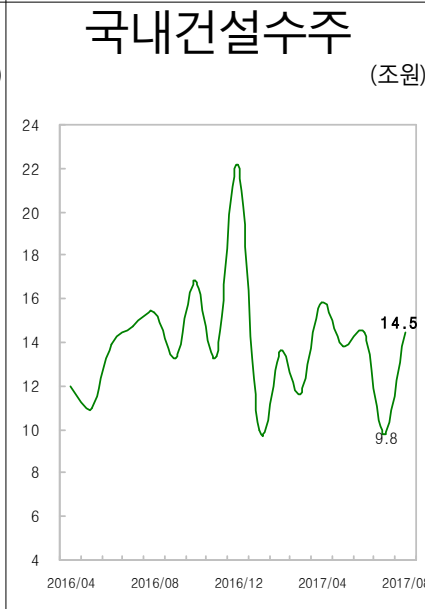
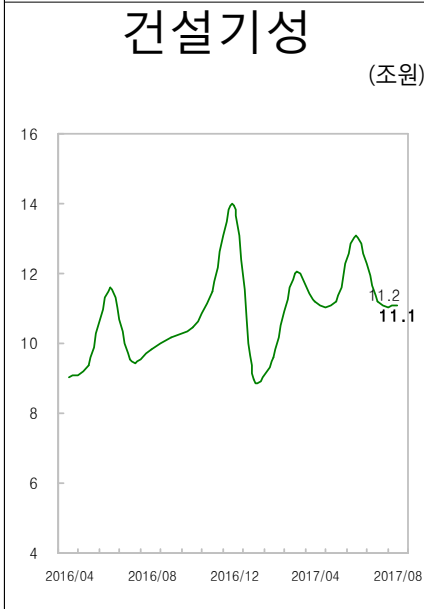
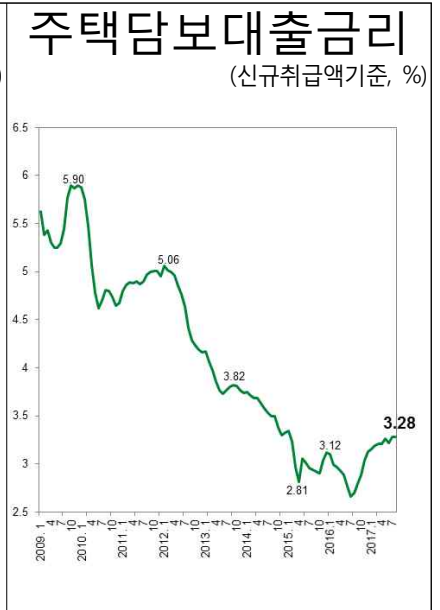
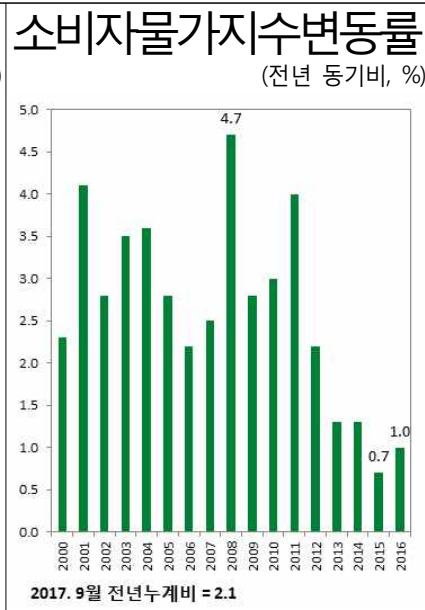
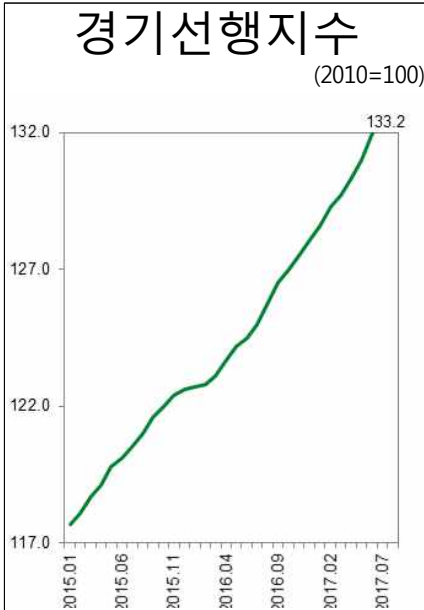
자료 : 국토교통부

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>