



# 월간건설경기동향

## 2017. 11

### 건설

- ▶ 2017년 9월 건설수주 전년 동월 대비 1.4% 감소
- ▶ 공공수주 0.9% 감소, 민간수주 1.5% 감소
- ▶ 2017년 9월 건설기성 전년 동월 대비 21.7% 증가
- ▶ 2017년 10월 CBSI 전월 대비 3.2p 상승

### 부동산

- ▶ 토지가격 49개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 10월 수도권 아파트 가격 상승폭 소폭 확대
- ▶ 2017년 1~9월 주택건설 인허가 전년 동월비 12.4% 감소
- ▶ 2017년 9월 미분양 전월보다 증가한 5만 4,420호



# 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

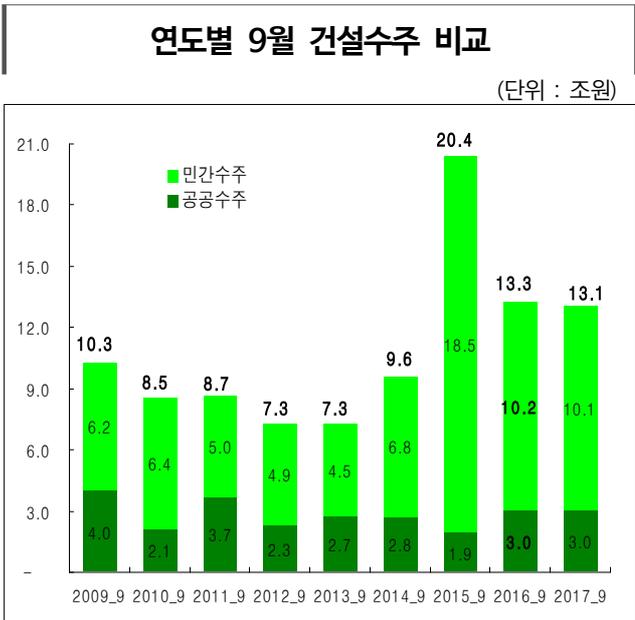
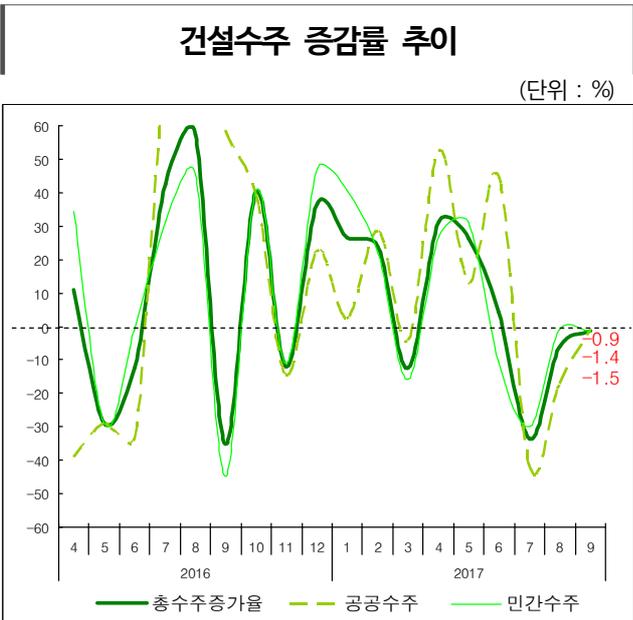
### 2017년 9월 전년 동월 대비 1.4% 감소

- 2017년 9월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진해 **전년 동월 대비 1.4% 감소한 13.1조원 기록**

- 국내 건설수주는 4~6월까지 3개월 연속 증가해 양호한 모습을 보였음. 그러나, 7월에 33.6% 감소하고 8월과 9월 각각 6.0%, 1.4% 감소해 3개월 연속 부진한 모습을 보임
- 다만, 9월 수주액 13.1조원은 9월 실적으로는 역대 세 번째로 높아 금액상으로는 양호

- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 0.9% 감소, 민간부문도 1.5% 감소해 모두 부진**

- 공공 전년 동월 대비 0.9% 감소, 3개월 연속 감소
- 민간 전년 동월 대비 1.5% 감소해 4개월 연속 감소세 지속



자료 : 대한건설협회

## 수주\_발주자별

공공수주 비주택 건축수주의 부진으로 0.9% 감소

민간수주 토목과 주택이 부진한 모습을 보여 1.5% 감소

- **공공수주**는 토목과 주택은 양호했지만, 비주택 건축수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 0.9% 감소한 3.0조원 기록
  - 토목수주는 도로 및 교량 수주가 크게 증가해 전년 동월 대비 4.7% 증가한 1.7조원 기록
  - 주택수주도 전년 동월 대비 127.4% 급등한 0.7조원으로 양호
  - 다만, 비주택 건축수주가 전년 동월 대비 41.8% 감소해 부진
- **민간수주**는 토목과 주택수주가 부진해 전년 동월 대비 1.5% 감소, 다만, 9월 실적으로는 역대 세 번째로 높은 10.1조원 기록해 금액은 양호
  - 토목수주는 전반적으로 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 37.6% 감소
  - 주택은 재건축 수주가 양호했으나, 신규 주택 수주가 감소해 전년 동월 대비 20.0% 감소한 5.7조원 기록
  - 한편, 비주택 건축수주는 오피스텔과 공장 수주 증가로 전년 동월 대비 77.5% 증가한 3.7조원을 기록해 양호한 모습을 보임

### 2017년 9월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2017. 9월	13.1	3.0	1.7	1.3	0.7	0.7	10.1	0.6	9.5	5.7	3.7
증감률	-1.4	-0.9	4.7	-7.3	127.4	-41.8	-1.5	-37.6	2.1	-20.0	77.5
2017. 1~9월	116.6	32.3	20.2	12.1	4.9	7.2	84.3	11.3	73.0	45.1	27.9
증감률	3.7	3.7	15.0	-11.0	-17.1	-6.4	3.7	30.3	0.6	-3.0	7.0

자료 : 대한건설협회

## 수주 세부 공종별

**토목 공종: 토지조성과 철도 및 궤도 제외하고 대부분 양호**

**건축 공종: 주택과 관공서 등이 부진**

● 토목 공종의 경우는 토지조성과 철도 관련 수주를 제외하고 대부분 양호

- 지난 8월과 마찬가지로 토지조성과 철도 및 궤도 수주는 각각 31.1%, 96.1% 감소해 부진
- 도로 및 교량 수주는 9월 실적으로는 최근 6년 내 가장 양호한 금액을 기록하면서 전년 동월 대비 66.3% 증가
- 기계설치와 발전 및 송전 수주도 각각 17.1%, 341.3% 증가해 양호
- 치산 및 치수와 상하수도 수주도 각각 270.0%, 103.1% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	3.9	66.3
기계설치	3.0	17.1
발전 및 송전	2.4	341.3
토지조성	1.4	-31.1
치산 및 치수	1.0	270.0
상하수도	0.9	103.1
철도 및 궤도	0.2	-96.1

자료 : 통계청

● 건축은 주택과 관공서 등이 부진

- 주택은 공공이 양호했으나 민간이 부진해 전년 동월 대비 14.7% 감소
- 사무실 및 점포와 공장 및 창고 수주는 민간 오피스텔과 반도체 공장 관련 발주 증가로, 각각 64.0%, 147.2% 증가해 양호
- 한편 관공서 수주는 14.9% 감소해 부진
- 건축기타 수주도 65.5% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	54.4	-14.7
사무실 및 점포	13.8	64.0
공장 및 창고	12.3	147.2
관공서 등	4.7	-14.9
건축기타	0.4	-65.5

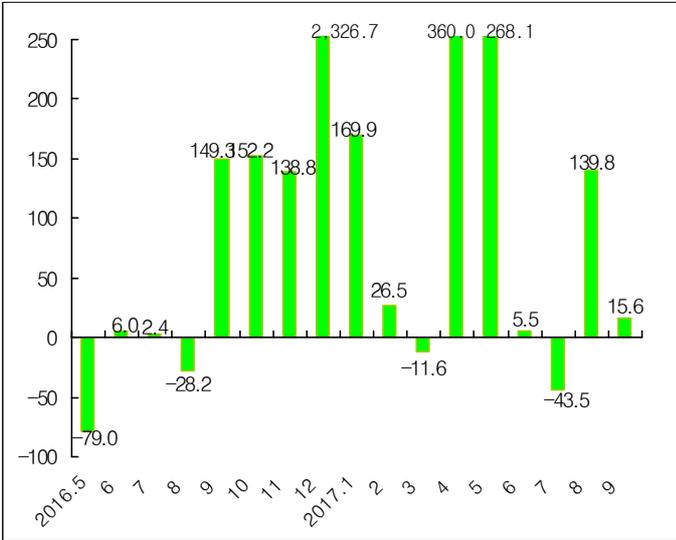
자료 : 통계청

# 수주\_재건축·재개발

## 2017년 9월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 15.6% 증가

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2017년 9월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 9월	72.9	-15.3	15.6
2017. 1~9월	147.9	13.2	54.0

자료 : 한국건설산업연구원

- 2017년 9월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 15.6% 증가한 2.0조원 기록

- 지난 8월에 이어 2개월 연속 증가

- 재건축 수주는 수도권에서 수주가 증가해 전년 동월 대비 72.9% 증가한 1.1조원 기록, 2개월 연속 증가

- 지난 8월 자료가 확인되는 2002년 이후 월간 실적으로는 가장 높은 3.1조원의 수주가 발생했는데, 9월에도 1조원 이상의 양호한 모습을 보임

- 초과이익환수제 유예 종료를 앞두고 수주가 증가한 것으로 분석됨

- 재개발 수주는 전년 동월 대비 15.3% 감소한 0.9조원 기록

- 재개발 수주는 비록 전년 동월 대비 감소하였지만, 금액 자체는 1조원에 가까워 금액 자체는 양호

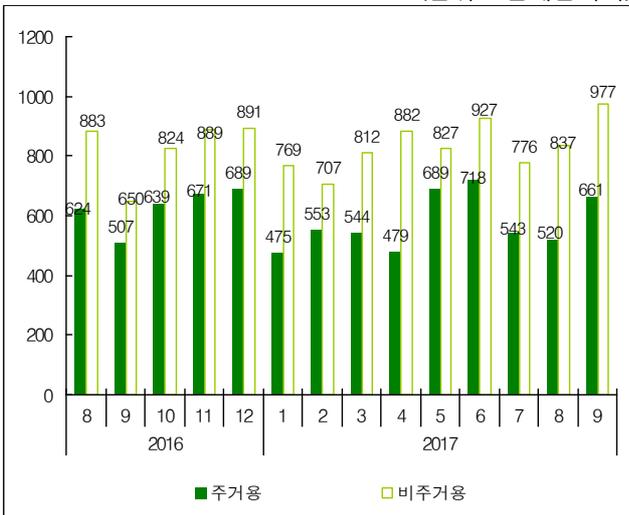
# 건축허가

## 2017년 9월 전년 동월 대비 41.5% 증가

- 2017년 9월 국내 건축허가면적, **주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 41.5% 증가, 7개월 만에 증가**
  - 9월 허가면적으로 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 두 번째로 높은 1,638만㎡ 기록
- **주거용 건축허가면적은 지방이 부진했으나, 수도권에 매우 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 30.3% 증가, 4개월 만에 다시 증가**
  - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 141.1% 증가해 9개월 연속 감소세 마감
  - 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 13.0% 감소해 3개월 연속 감소
- **비주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 50.3% 증가한 977㎡로 양호**
  - 상업용과 공업용이 각각 50.3%, 6.5% 증가해 5개월 만에 증가
  - 교육사회용과 기타 허가면적도 각각 44.3%, 72.3% 증가해 양호

**월간 건축 허가면적 추이**

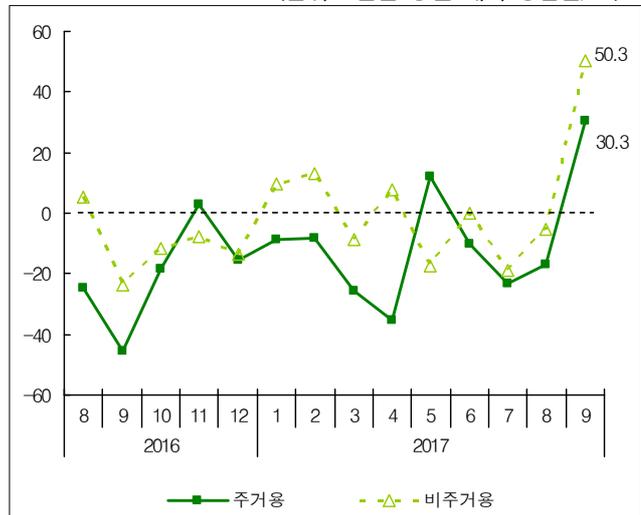
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

**월간 건축 허가면적 증감률 추이**

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

## 2. 동행지표

### 건설기성

2017년 9월 전년 동월 대비 21.7% 증가

- 2017년 9월 건설기성, **공공과 민간이 모두 양호해 전년 동월 대비 21.7% 증가**, 28개월 연속 증가

- 공공기관 기성 전년 동월 대비 1.8% 증가해 한달 만에 다시 증가
- 민간기관 기성은 32.7% 증가해 29개월 연속 증가세를 지속

- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 30.8% 증가**

- 주거용은 전년 동월 대비 27.8% 증가해 29개월 연속 증가세를 지속
- 비주거용 건축도 35.8% 증가해 23개월 연속 증가

- **토목공사의 경우 전기기계와 플랜트는 양호했으나 일반토목이 부진해 전년 동월과 동일한 3조 381억원 기록**

- 플랜트는 전년 동월 대비 14.2% 증가해 16개월 연속 증가했으며, 전기기계도 2.9% 증가해 양호
- 일반토목은 전년 동월 대비 7.0% 감소해 6개월 연속 감소세 지속

### 2017년 9월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2017. 9월	12,402.6	9,364.5	5,639.2	3,725.2	3,038.1	1,604.1	264.2	1,121.8	2,503.6	9,560.5
증감률	21.7	30.8	27.8	35.8	0.0	-7.0	2.9	14.2	1.8	32.7
2017.1~9월	100,911.2	75,503.4	48,017.9	27,485.5	25,407.7	13,728.0	2,196.7	9,046.9	21,865.0	76,242.5
증감률	20.0	29.5	30.7	27.5	-1.4	-7.0	-28.3	20.9	0.0	30.9

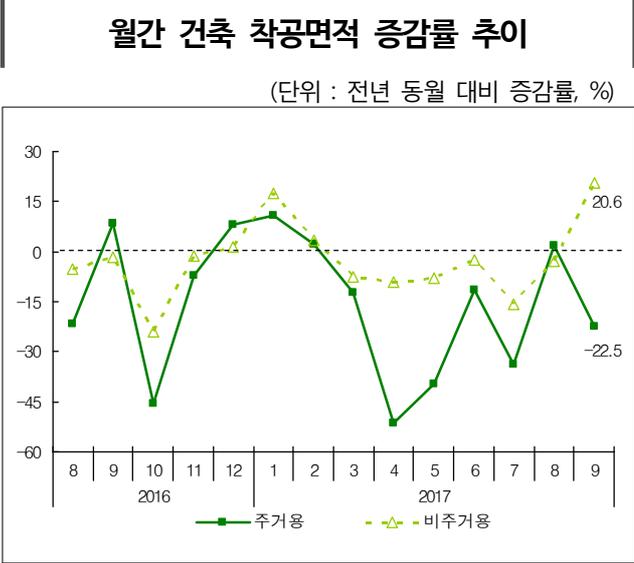
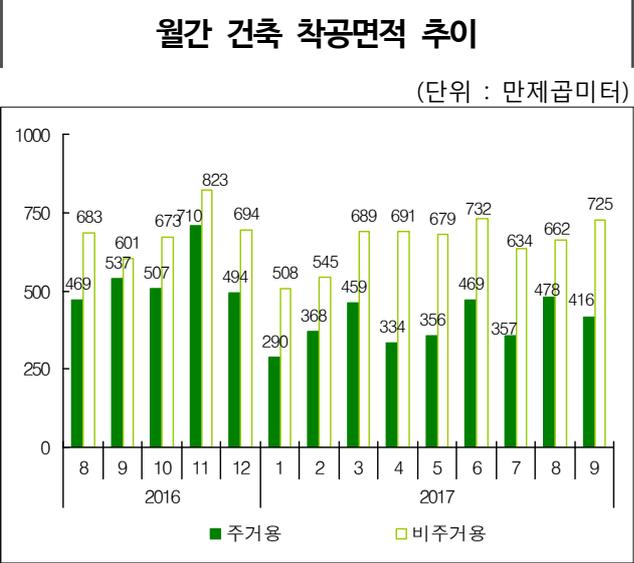
주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

# 건축착공

## 2017년 9월 전년 동월 대비 0.2% 증가

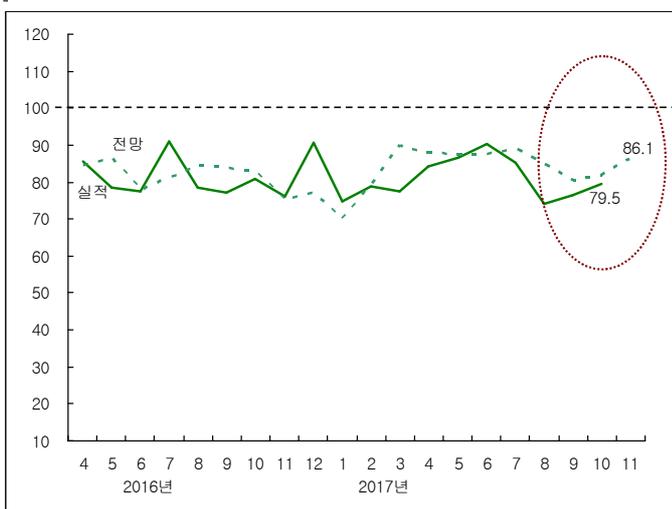
- 2017년 9월 국내 건축착공면적, **주거용이 부진했으나 비주거용 착공 면적이 양호해, 전년 동월 대비 0.2% 증가, 7개월 만에 증가**
  - 9월 착공면적으로 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 최대치인 1,141만㎡ 기록
  
- **주거용 건축착공면적은 수도권과 지방이 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 22.5% 감소한 416만㎡ 기록**
  - 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 31.7% 감소해 8개월 연속 감소세 지속
  - 지방의 주거용 건축착공면적도 전년 동월대비 9.8% 감소해 한달만에 다시 감소
  
- **비주거용 건축착공면적은 상업용과 공업용 착공면적이 매우 양호해 전년 동월 대비 20.6% 증가한 725만㎡를 기록**
  - 교육사회용과 기타 착공면적이 각각 전년 동월 대비 4.6, 3.0% 감소해 부진했으나, 상업용과 공업용이 각각 37.1%, 23.9% 증가해 양호



# 건설기업경기실사지수(CBSI)

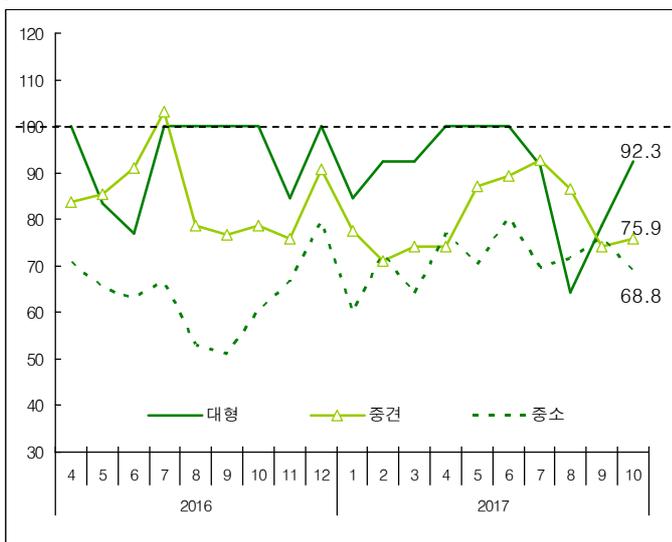
2017년 10월 전월 대비 3.2p 상승한 79.5 기록  
 소폭 상승하여도 여전히 80선 미만으로 부진 지속

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 10월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 3.2p 상승한 79.5 기록

- 지난 4~7월 80~90선에서, 8월에 11.2p나 급락해 1년 7개월 만에 최저치인 74.2를 기록. 이후 9월에 2.1p 소폭 상승한 76.3 기록
- 8~9월 지수가 70대 중반으로 부진한 것은 정부 고강도 부동산 대책과 20%나 감축된 2018년 SOC예산(안) 발표 영향 때문
- 10월 CBSI가 상승한 것은 지난 9월과 마찬가지로 지수 수준이 낮는데 따른 통계적 반등 효과로 분석
- 8~9월 건설 기업이 부정적으로 인식하였던 체감 경기가 일부 완화
- 다만, 10월 CBSI가 전월 대비 소폭 개선되었어도, 아직 80선에 미치지 못해 여전히 부진한 상황 가운데 있는 것으로 판단

● 기업 규모별로 대형과 중견 기업 지수가 상승

- 대기업 전월비 13.7p 상승한 92.3
- 중견기업 전월비 1.7p 상승한 75.9
- 중소기업 전월비 7.3p 하락한 68.8

# Ⅱ 부동산경기



# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

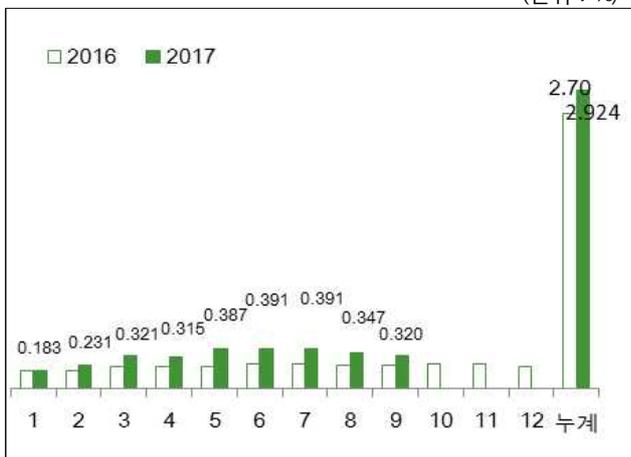
토지가격 49개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 10.4% 감소

- 2017년 9월 전국 토지가격은 전월비 0.320% 상승, 49개월 연속 상승
  - 서울(0.397%→0.317%), 경기(0.284%→0.274%), 인천(0.287%→0.280%)로 전월 대비 상승폭 둔화
  - 수도권 시·군·구 중 평택시(0.678%), 강서구(0.495%), 마포구(0.388%) 등에서 강세
  - 비수도권 시·도 단위에서는 세종(0.671%), 부산(0.594%)의 강세가 지속
- 9월 전국 토지 거래량은 29만 3,295필지로 전월비 10.4% 감소, 전년 동월비 22.2% 증가
  - 용도지역별로는 전월비 녹지지역(8.3%), 개발제한구역(18.3%) 증가, 주거지역(-11.5%), 상업지역(-6.0%), 공업지역(-17.4%), 용도미지정 지역(-34.2%)에서 감소
  - 거래원인별로는 매매(-6.7%), 판결(-18.4%), 증여(-17.5%), 분양권(-15.9%) 감소, 교환(14.6%) 증가
  - 거래주체별로는 개인 11.4% 감소, 법인 4.0%, 개인·법인 외 0.5% 증가,

전국 월간 토지가격 변동률

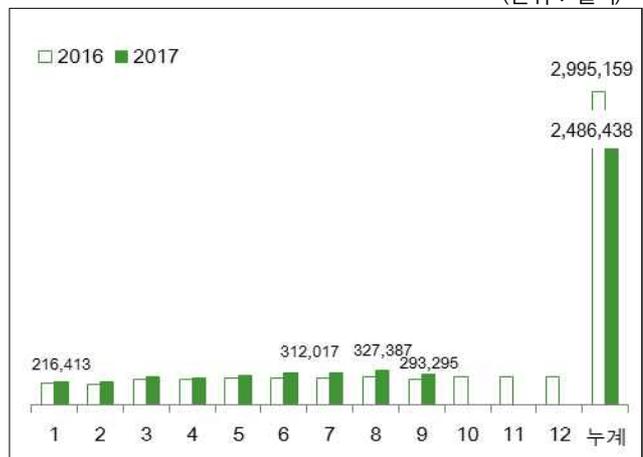
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

## 주택시장\_수도권

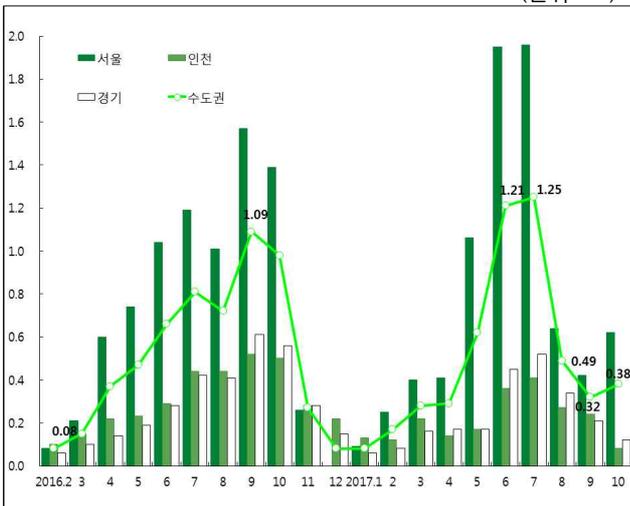
수도권 아파트 매매가격, 전월에 비해 상승폭 소폭 확대

수도권 주택 매매 거래 감소

- 2017년 10월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.38% 상승
  - 9월에 전월 대비 0.32% 상승하다가 이번 달 들어 상승폭이 소폭 확대
  - 전월비 서울 0.62%, 인천 0.08%, 경기 0.12% 상승
  - 재건축 아파트 가격 10월 들어 상승 (8월: 0.47% → 9월: 0.46% → 10월: 0.76%)
  - 재건축 아파트 규모별로는 소형 0.63%, 중형 0.92%, 대형 0.70% 상승
- 10월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 1,487호로 전월비 31.6% 감소, 전년 동월비 48.2% 감소함.
  - 11년간(2006~2016) 10월 평균 대비 30.2% 감소
  - 전월비 서울 45.0%, 인천 17.2%, 경기 26.7% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

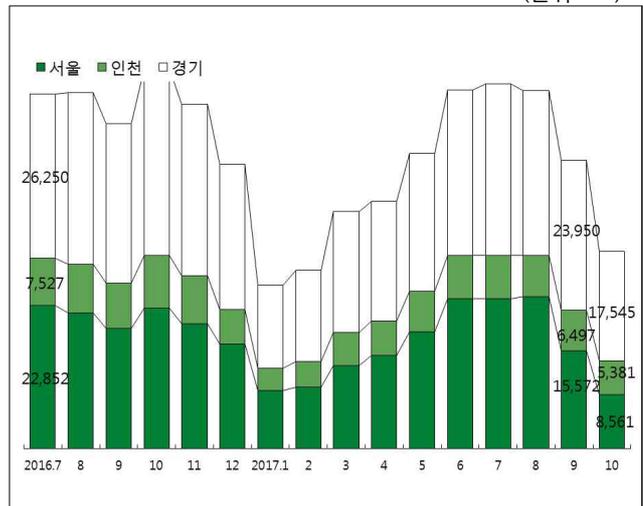
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

# 주택시장\_지방

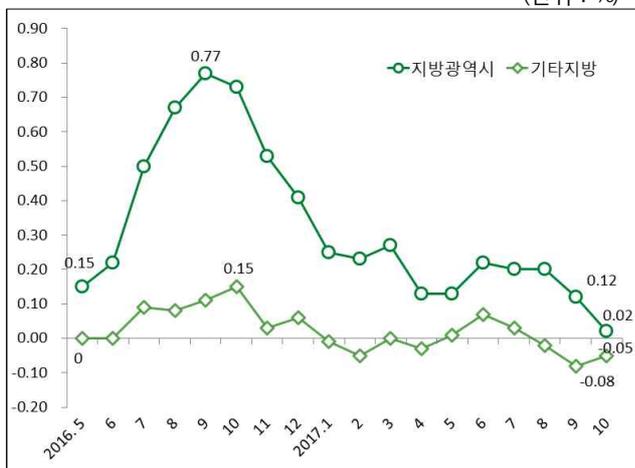
## 아파트 매매가격 기타지방 하락

### 지방 주택 매매 거래 감소

- 2017년 10월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 상승
  - 전월비 부산 -0.08%, 대구 0.18%, 광주 0.01%, 대전 0.12%
  - 울산은 전월비 0.13% 하락하여 8개월 연속 하락세
- 10월 지방광역시 주택 매매 거래량은 1만 4,515호로 전월비 18.7 감소, 전년 동월비 33.7% 감소
  - 전월비 부산(-7.0%), 대구(-34.3%), 광주(-9.7%), 대전(-21.9%), 울산(-13.0%) 감소
- 10월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.05% 하락
  - 세종(0.11%) 상승, 경남(-0.18%) 하락
- 10월 기타지방 거래량은 1만 7,208호로 전월비 15.9% 감소, 전년 동월비 33.7% 감소
  - 전월비 전남 3.5% 증가, 나머지 지역 감소

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

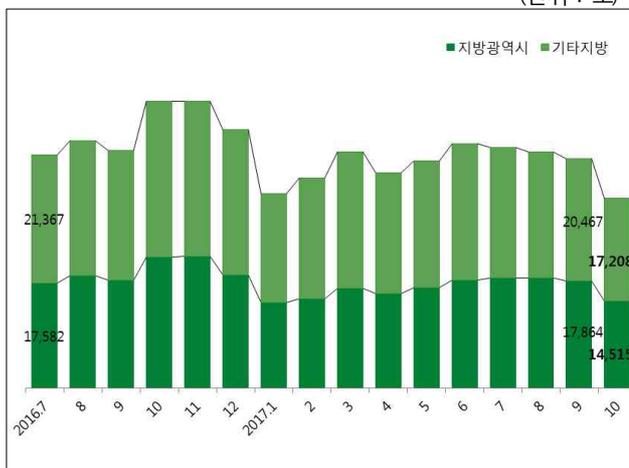
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 2. 공급

### 주택 인·허가

2017년 1~9월 주택건설 인·허가 전년 동월 대비 12.4% 감소

- 2017년 1~9월 주택건설 인·허가 실적은 45만 4,957호로 전년 동월 대비 12.4% 감소
  - 민간 12.1% 감소, 공공 17.4% 감소
- 9월 한 달 실적은 5만 8,488호로 전년 동월 대비 21.8% 증가
  - 수도권 103.9% 증가, 지방광역시 29.1% 감소, 기타지방 9.4% 감소
  - 전월비로는 20.6% 증가
- 누계 실적 기준으로 전년 동월 대비 수도권 11.7% 감소, 지방광역시 15.8% 증가, 기타지방 24.4% 감소
  - 서울 31.0% 증가, 인천 12.6%, 경기 26.2% 감소
  - 지방광역시 부산(44.8%), 대구(29.7%), 광주(26.5%), 대전(-28.1%), 울산(-51.4%)
  - 기타지방 강원(7.7%) 증가, 그 외의 지역은 전년 동월 대비 감소, 세종(-76.0%) 감소

2017년 1~9월 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 1~9월	454,957	208,006	93,187	153,764	25,095	14,262	6,109	4,724	429,862	193,744	87,078	149,040
2016년 1~9월	519,552	235,625	80,493	203,434	30,380	10,365	8,137	11,878	489,172	225,260	72,356	191,556
전년비 증감률	-12.4%	-11.7%	15.8%	-24.4%	-17.4%	37.6%	-24.9%	-60.2%	-12.1%	-14.0%	20.3%	-22.2%

자료 : 국토교통부

# 아파트 인·허가

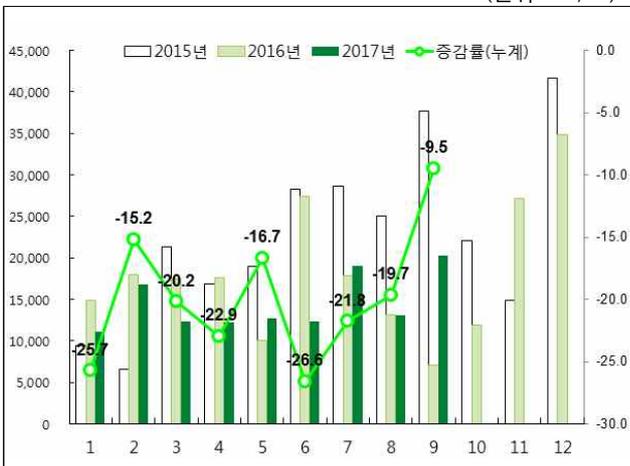
아파트 전년 동월 대비 12.1% 감소

아파트외 전년 동월 대비 13.1% 감소

- 2017년 1~9월 아파트 인·허가 실적은 31만 1,782호로 전년 동월 대비 12.1% 감소
- 수도권은 전년 동월 대비 9.5% 감소
  - 서울 132.3% 증가, 인천 13.4%, 경기 32.8% 감소
- 지방광역시 19.8% 증가, 기타지방 30.3% 감소
  - 부산(53.7%), 대구(38.7%), 광주(25.7%) 증가, 대전(-30.9%), 울산(-54.9%) 감소
- 2017년 1~9월 아파트외 실적은 14만 3,175호로 전년 동월 대비 13.1% 감소
  - 수도권 -15.2%, 지방광역시 -8.7%, 기타지방 -10.8%
  - 부산 2.5%, 대구 -32.4%, 광주 36.2%, 대전 -19.7%, 울산 -26.3%

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

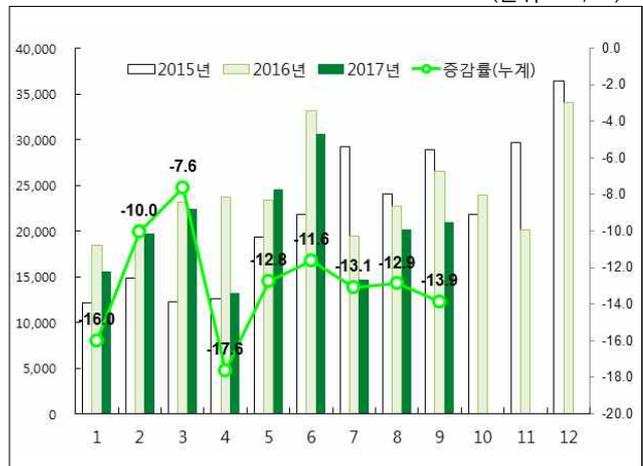
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



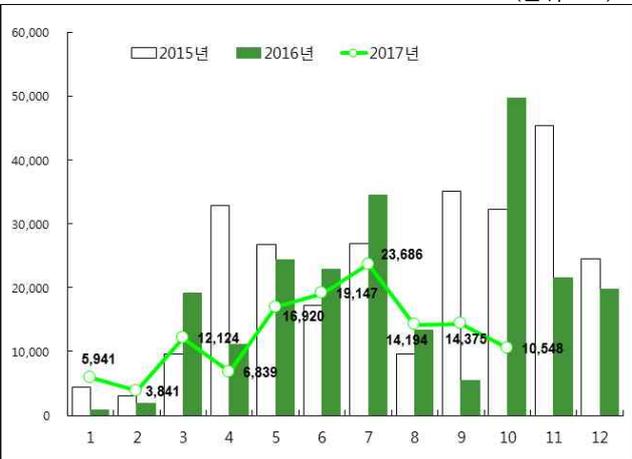
자료 : 국토교통부

# 아파트 분양

## 10월 분양 물량 전년 동월비 78.0% 감소

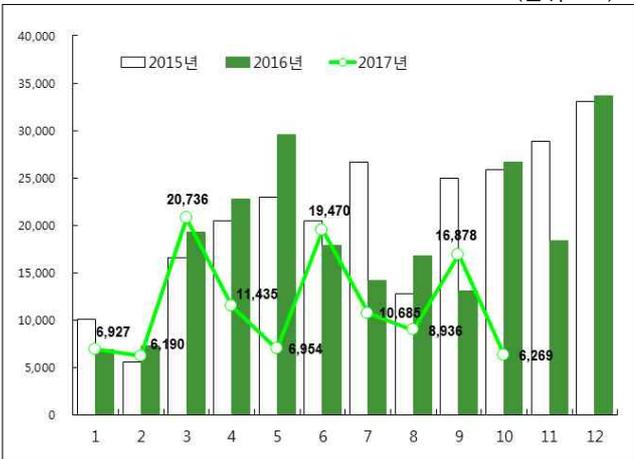
- 2017년 10월 아파트 분양은 1만 6,000여 호로 전년 동월비 78.0% 감소, 전월비 46.4% 감소
  - 수도권은 1만 500여 호로 전년 동월비 78.8% 감소, 전월비 27.1% 감소
  - 지방은 6,000여 호로 전년 동월비 76.5% 감소, 전월비 62.9% 감소
  
- 2017년 10월 전국 청약경쟁률은 3.18:1 수준이며 **서울, 부산, 광주**에서 높은 경쟁률을 보임.
  - 서울 12.03:1, 광주 3.38:1, 부산 3.24:1
  - 전북은 청약 미달
  
- 2017년 11월 분양계획물량은 6만 3,000여 호로 집계됨.
  - 서울에 14,000여 호, 경기도에 15,000여 호가 공급될 예정

**수도권 월간 분양물량 추이**  
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

**지방 월간 분양물량 추이**  
(단위 : 호)



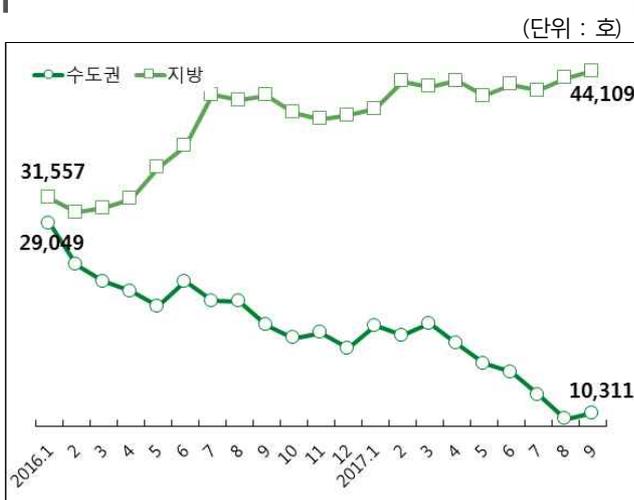
자료 : 부동산114(주)

# 주택 미분양

## 수도권 미분양 전월비 1,290호 증가

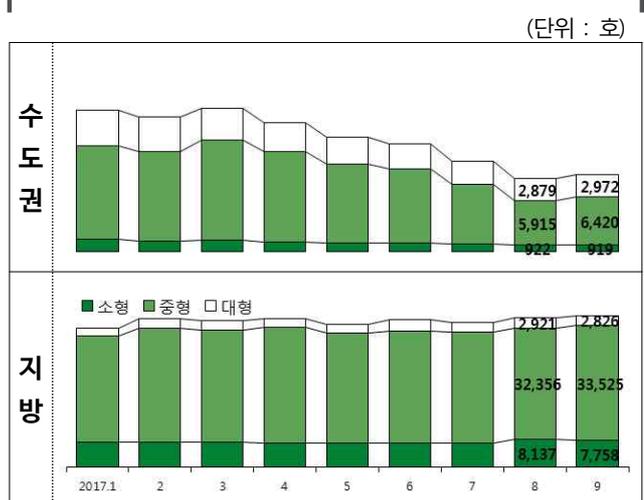
- 2017년 9월 미분양 주택은 전월비 1,290호 증가한 5만 4,420호로 집계
  - 수도권은 595호 증가, 지방은 695호 증가
  - 준공 후 미분양은 9,963호
- 규모별로는 전월비 수도권 중형 및 대형 증가, 지방 중형 증가
  - 수도권 소형 3호 감소, 중형 505호 증가, 대형 93호 증가
  - 지방 소형 379호 감소, 중형 1,169호 증가, 대형 95호 감소
- 사·도별로는 전월비 경남, 강원, 전북 등 증가
  - 충북 508호(-9.35%), 충남 295호(-3.02%), 대전 148호(-13.54%) 감소
  - 경남 793호(7.66%), 강원 778호(33.59%), 전북 117호(5.74%) 증가

미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이



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

