

월간건설경기동향

2018. 04

건설

- ▶ 2018년 2월 건설수주 전년 동월 대비 30.3% 감소
- ▶ 공공수주 21.0% 감소, 민간수주 34.1% 감소
- ▶ 2018년 2월 건설기성 전년 동월 대비 4.7% 증가
- ▶ 2018년 3월 CBSI 전월 대비 0.1p 상승

부동산

- ▶ 토지가격 상승폭 둔화
- ▶ 2018년 3월 수도권 아파트 가격 상승폭 큰 폭 둔화
- ▶ 2018년 2월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 9.4% 감소
- ▶ 2018년 2월 미분양 10개월만에 6만호 넘어서



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 : 허윤경 연구위원(ykhur@cerik.re.kr)

I 건설경기



1. 선행지표

건설수주

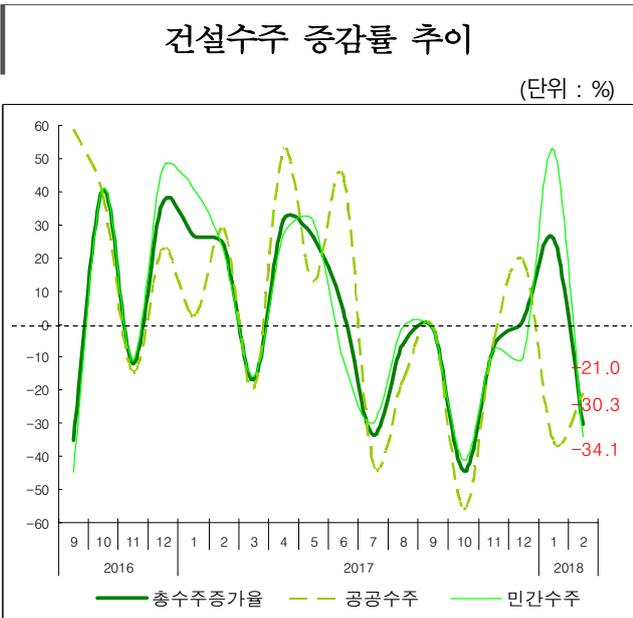
2018년 2월 전년 동월 대비 30.3% 감소

- 2018년 2월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진해 **전년 동월 대비 30.3% 감소한 9.5조원 기록**

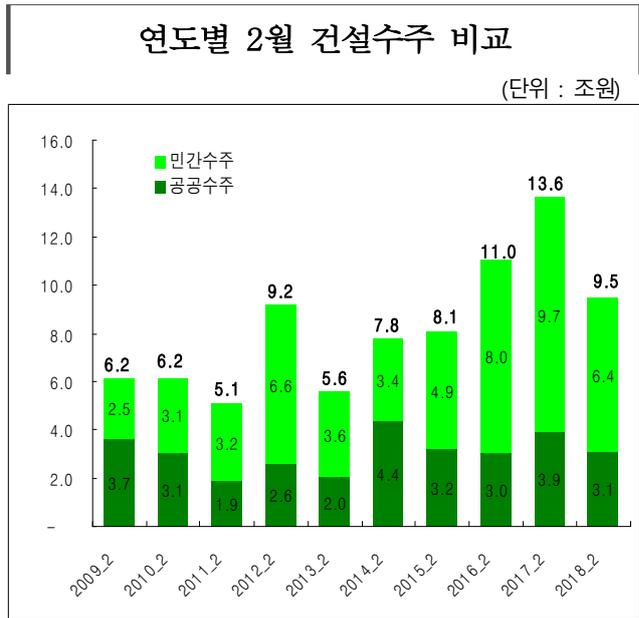
- 건설수주는 지난 2017년 12월에 1.4% 증가하고 올 1월에도 25.9% 증가해 2개월 연속 양호했음. 그러나, 2월 30.3% 감소하여 3개월 만에 다시 부진한 모습을 보임.
- 지난해 하반기부터 둔화되기 시작한 주택 수주가 올 2월에 특히 부진하였는데, 이러한 흐름 가운데 공공과 민간 수주 모두 감소한 것으로 분석됨.

- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 21.0% 감소, 민간부문이 34.1% 감소**

- 공공 수주는 전년 동월 대비 21.0% 감소해 1월 35.5% 감소를 이어 2개월 연속 부진
- 민간 수주는 전년 동월 대비 34.1% 감소, 지난 1월 52.5% 증가한 이후 한달 만에 다시 감소



자료 : 대한건설협회



수주_발주자별

공공수주 건축수주가 부진해 21.0% 감소

민간수주는 토목과 주택수주가 부진, 34.1% 감소

● **공공수주**는 토목은 양호했으나 건축이 부진해 전년 동월 대비 21.0% 감소한 3.1조원을 기록

- 토목수주는 고속도로 발주가 양호해 전년 동월 대비 57.1% 증가한 2.4조원을 기록
- 주택수주는 전년 동월 대비 93.0% 급감한, 0.1조원으로 부진
- 비주택 건축수주 또한, 전년 동월 대비 48.8% 감소한 0.6조원으로 부진

● **민간수주**는 토목과 주택수주가 부진해 전년 동월 대비 34.1% 감소한 6.4조원 기록

- 6.4조원은 지난 2015년 2월 4.9조원 이후 3년 내 가장 부진한 실적
- 토목수주는 전년 동월 대비 76.3% 감소한 0.9조원 기록
- 주택은 재건축·재개발 수주의 부진과 신규주택 수주 또한 부진해 전년 동월 대비 35.8% 감소, 지난 2014년 11월 1.3조원 이후 최저 실적인 2.3조원 기록
- 한편, 비주택 건축수주는 41.0% 증가한 3.2조원을 기록해 양호

2018년 2월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2018. 2월	9.5	3.1	2.4	0.7	0.1	0.6	6.4	0.9	5.5	2.3	3.2
증감률	-30.3	-21.0	57.1	-72.4	-93.0	-48.8	-34.1	-76.3	-6.3	-35.8	41.0
2018. 1~2월	22.0	5.0	3.6	1.4	0.3	1.1	17.0	5.9	11.1	5.4	5.7
증감률	-6.6	-27.3	6.8	-60.1	-85.0	-33.6	2.0	34.2	-9.6	-30.9	27.6

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 공종: 도로 및 교량, 항만 및 공항 수주가 양호

건축 공종: 주택과 관공서 수주가 부진

● 토목 공종의 경우는 도로 및 교량, 항만 및 공항 수주가 매우 양호

- 기계설치, 상하수도, 철도 및 궤도 수주는 각각 전년 동월 대비 5.9%, 49.2%, 19.6% 감소해 부진
- 도로 및 교량 수주는 지난 2월 대형 공사 발주가 활발한 영향으로 전년 동월 대비 401.6% 급등
- 항만 및 공항 수주는 대형 부두 건설 공사의 민간 사업자 선정 영향으로 3,521.7% 급등
- 한편, 토지조성과 발전 및 송전 수주도 각각 25.3%, 29.9% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	19.6	401.6
기계설치	6.5	-5.9
토지조성	3.4	25.3
항만 및 공항	2.1	3,521.7
발전 및 송전	1.8	29.9
상하수도	0.8	-49.2
철도 및 궤도	0.2	-19.6

자료 : 통계청

● 건축은 주택과 관공서 수주가 부진

- 주택수주는 공공과 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 55.5% 감소
- 관공서 수주도 전년 동월 대비 72.1% 감소해 부진
- 공장 및 창고 수주와 사무실 및 점포 수주는 각각 117.2%, 1.3% 증가해 양호
- 한편, 기타 건축 수주의 경우 지난해 2월 수주가 부진한 기저효과 영향으로 732.0% 급등

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	27.0	-55.5
공장 및 창고	21.6	117.2
사무실 및 점포	10.4	1.3
관공서 등	3.1	-72.1
건축기타	1.6	732.0

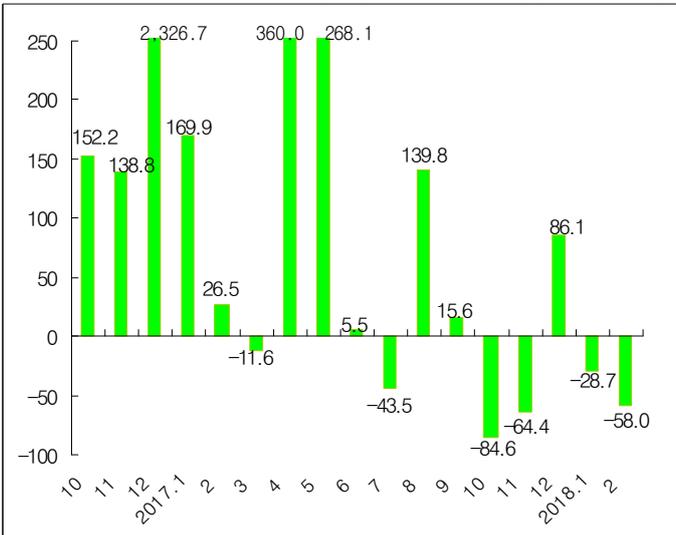
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2018년 2월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 58.0% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2018년 2월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2018. 2월	-82.5	-20.7	-58.0
2018. 1~2	-80.6	-14.9	-44.6

자료 : 한국건설산업연구원

● 2018년 2월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 58.0% 감소한 0.8조원 기록

- 재건축·재개발 수주는 올 1월 재건축 초과이익 환수제 시행과 함께 전년 동월 대비 28.7% 감소
- 2월에도 58.0% 감소해 2개월 연속 부진 지속

● 재건축 수주는 전년 동월 대비 82.5% 감소한 0.2조원 기록

- 재건축 수주는 지난 1월 재건축 초과이익환수제 시행의 영향으로 57.4% 감소하였는데, 2월에도 82.5% 감소해 부진

● 재개발 수주는 전년 동월 대비 20.7% 감소한 0.6조원 기록

- 재개발 수주는 지난 1월 1조원 이상의 수주가 발생했으나, 2월에는 수도권 이외 지역에서 실적이 부진해 20.7% 감소

건축허가

2018년 2월 전년 동월 대비 2.2% 증가

- **2018년 2월 국내 건축허가면적, 주거용은 부진했으나 비주거용이 양호해 전년 동월 대비 2.2% 증가**

- 지난 2017년 12월 4.2% 증가한 이후 3개월 연속 증가
- 2월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 가장 양호한 1,287만㎡ 기록

- **주거용 건축허가면적은 지방이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 12.6% 감소, 2개월 연속 감소세를 지속**

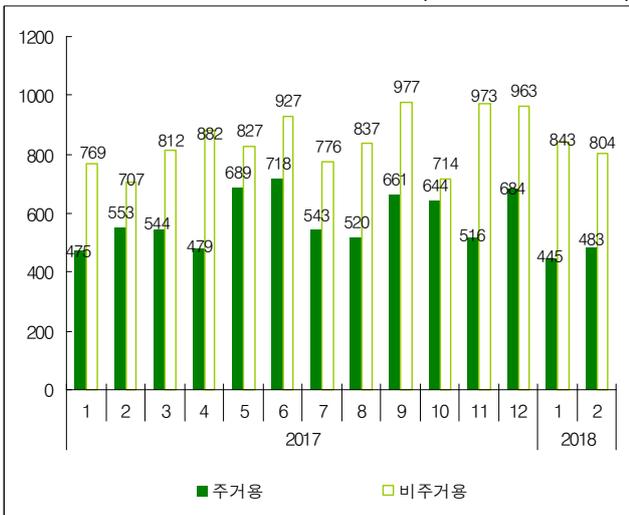
- 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 0.4% 증가해 한 달 만에 다시 증가
- 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 20.7% 감소해 8개월 연속 감소세 지속

- **비주거용 건축허가면적은 상업용과 교육사회용이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 13.8% 증가한 804만㎡, 2월 실적으로는 역대 최대치 기록**

- 공업용이 전년 동월 대비 13.4% 감소해 부진
- 상업용과 교육사회용이 각각 6.7%, 36.4% 증가해 양호, 기타 허가면적도 33.8% 증가

월간 건축 허가면적 추이

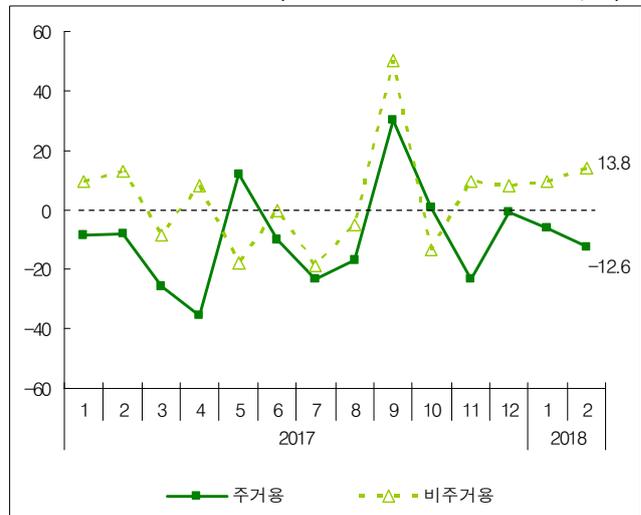
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2018년 2월 전년 동월 대비 4.7% 증가

- 2018년 2월 건설기성, **공공이 부진했으나 민간이 양호해 전년 동월 대비 4.7% 증가**, 32개월 연속 증가

- 공공기관 기성, 전년 동월 대비 6.9% 감소해 5개월 연속 감소세 지속
- 민간기관 기성은 9.4% 증가해 34개월 연속 증가세를 지속

- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 8.2% 증가**

- 주거용은 전년 동월 대비 10.6% 증가해 34개월 연속 증가세를 지속
- 비주거용 건축도 3.9% 증가해 28개월 연속 증가

- **토목공사의 경우 플랜트가 양호했으나, 나머지 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 5.0% 감소**

- 플랜트의 경우 전년 동월 대비 12.1% 증가해 양호, 그러나 일반토목이 전년 동월 대비 16.7% 감소해 11개월 연속 감소세 지속
- 전기기계 또한 전년 동월 대비 4.6% 감소해 부진

2018년 2월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2018. 2월	10,046.2	7,636.1	5,051.1	2,585.0	2,410.1	1,140.8	206.3	1,024.8	1,981.7	7,861.3
증감률	4.7	8.2	10.6	3.9	-5.0	-16.7	-4.6	12.1	-6.9	9.4
2018.1~2월	20,809.1	15,894.7	10,697.7	5,197.0	4,914.4	2,311.8	419.9	2,095.4	3,922.8	16,444.6
증감률	12.0	16.0	20.6	7.4	0.9	-9.8	2.4	15.9	-4.3	18.6

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2018년 2월 전년 동월 대비 23.5% 감소

- 2018년 2월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해, 전년 동월 대비 23.5% 감소, 한달만에 다시 감소**

- 건축 착공면적은 지난 1월 전년 동월 대비 2.9% 증가하고 1월 실적으로는 2000년 이후 역대 가장 넓은 면적인 821만㎡을 기록하는 등 양호했으나, 2월에 23.5% 급감하면서 다시 부진한 모습을 보임.

- **주거용 건축착공면적은 수도권은 양호했으나, 지방이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 34.0% 감소한 243만㎡ 기록**

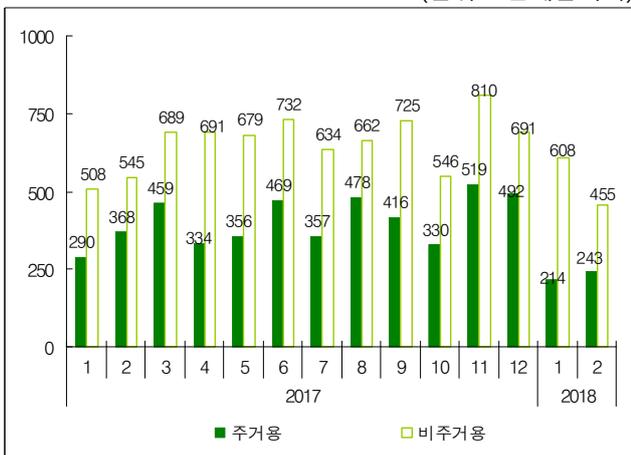
- 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 14.1% 증가해 1년 1개월 만에 증가
- 지방의 주거용 건축착공면적은 전년 동월대비 61.2% 감소해 부진

- **비주거용 건축착공면적은 상업용과 공업용 착공면적이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 16.4% 감소한 455만㎡ 기록**

- 상업용과 공업용 착공면적은 각각 전년 동월 대비 26.3%, 40.9% 감소하였으며, 교육 사회용도 35.9% 감소해 부진

월간 건축 착공면적 추이

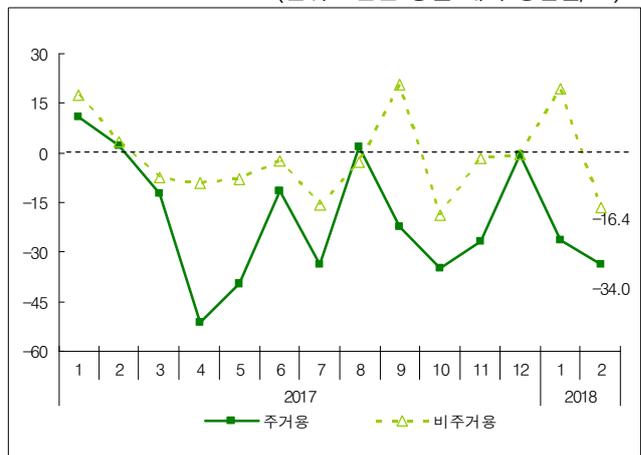
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

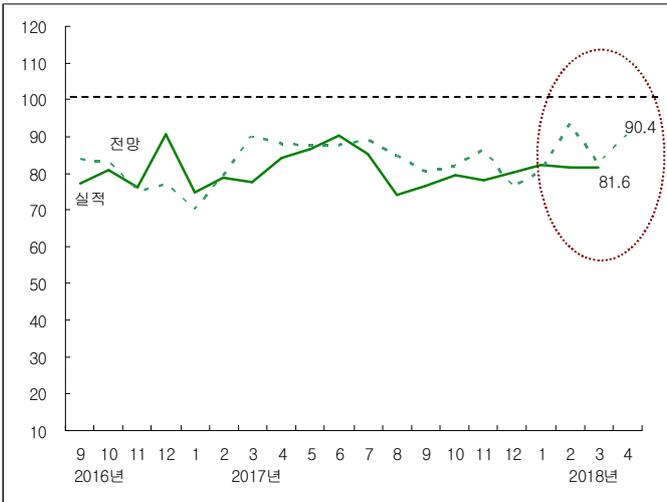


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

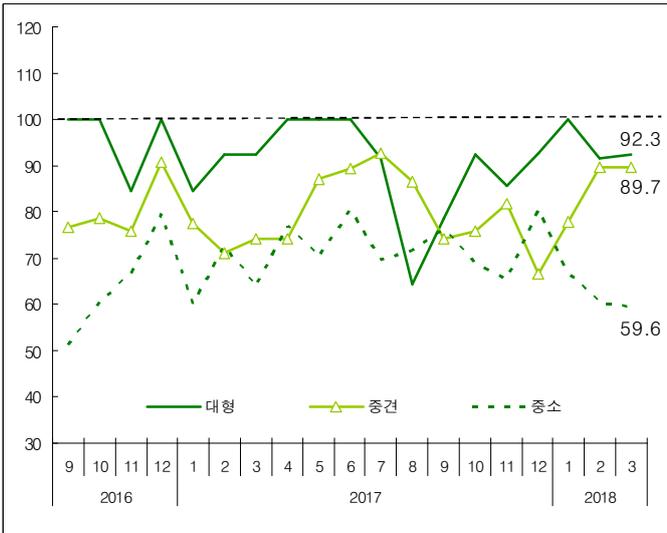
2018년 3월 전월 대비 0.1p 상승한 81.6 기록
 뚜렷한 회복 모멘텀 없이 4개월 연속 80선 초반 정체

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2018년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 지난 2월(81.5)과 거의 동일한 81.6기록

- CBSI는 3월에 전월 대비 0.1p 상승한 81.6을 기록, 결국 지난 2017년 12월 80.1을 이후 4개월 연속 80선 초반에서 정체

- 통상 3월 발주가 증가하는 계절적인 영향으로 지수가 3~4p 정도 상승하나 올해에는 회복세가 저조

- 이렇게 지수가 80선 초반 대에서 정체한 것은, 연초 수주 증가로 잠깐 증가했던 지수가 뚜렷한 회복 모멘텀을 찾지 못하고 있기 때문

- 지난해 양호했던 주택사업이 올해에는 지방을 중심으로 하락세를 보이고 있으며, SOC 예산 축소 영향으로 공공사업도 뚜렷한 증가세를 보이고 있지 않는데 이 또한 지수 회복을 저해하고 있는 것으로 판단

● 기업 규모별로 대형은 증가했으나 중소는 하락

- 대기업 전월비 0.7p 상승한 92.3

- 중견기업 전월과 동일한 89.7

- 중소기업 전월비 0.7p 하락한 59.6

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

2월 토지가격 상승폭 둔화

3월 토지거래 전월 동월 대비 17.3% 증가

● 1월 전국 토지가격은 전월비 0.308% 상승, 소폭 **상승폭 둔화**

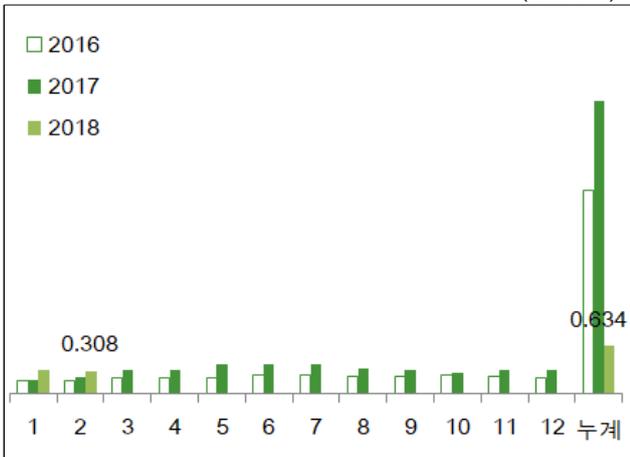
- 서울(0.417%)로 전월과 동일한 상승률 유지, 인천(0.206%→0.191%), 경기(0.261%→0.258%)는 전월 대비 상승폭 둔화
- 부산의 상승세 두드러짐(연제구 0.709%, 수영구 0.703%, 해운대구 0.656%).
- 비수도권 시·도 단위에서는 세종(0.426%), 대구(0.332%), 제주(0.337%)에서 강세 유지

● 3월 전국 토지 거래량은 31만 9,624필지로 전월 대비 26.9%, 전년 동월 대비 17.3% 증가

- 용도지역별로는 전년 동월 대비 주거지역 20.0%, 상업지역 17.6%, 공업지역 16.2%, 녹지지역 -0.9%, 개발제한구역 5.8%, 용도미지정 지역 155.3%
- 거래원인별로는 매매 7.0%, 판결 -5.6%, 교환 -2.0%, 증여 24.6%, 분양권 48.8%, 기타 -19.7%
- 매도인 기준 거래주체별로는 개인 8.4%, 법인 45.0%, 개인·법인 외 26.9%

전국 월간 토지가격 변동률

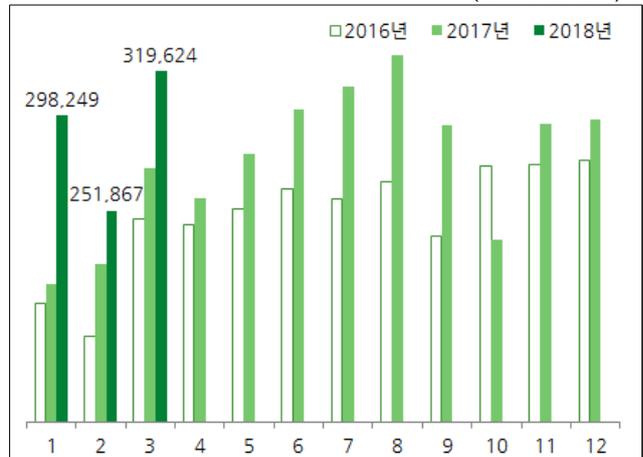
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 천 필지)



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

3월 아파트 매매가격 상승폭 둔화, 중형 강세
 수도권 주택 매매 거래, 전년 동월 대비 43.1% 급증

● 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.96% 상승

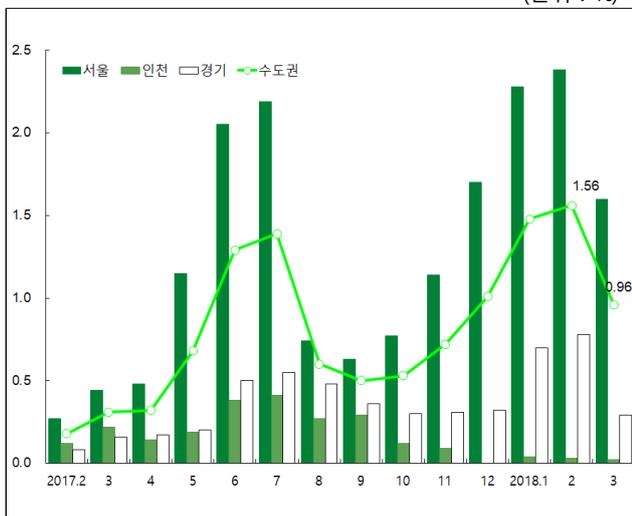
- 2월 상승률(1.15%) 대비 크게 둔화, 12월 이후 이어온 상승세가 둔화되는 양상임.
- 수도권 아파트 규모별로는 소형 0.95%, 중형 1.06%, 대형 0.85% 상승, 작년 하반기 이후 중형 강세 지속
- 전월 대비 서울 1.60%, 경기 0.29%, 인천 0.02% 상승
- 수도권 재건축 아파트 가격 4.05%(2018년 1월)→2.86%(2월)→0.96%(3월)

● 3월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 4,144호로 전월 대비 33.6%, 전년 동월 대비 43.1% 증가

- 전월 대비 서울 36.4%, 인천 30.1%, 경기 31.6% 증가
- 전월 동월 대비 **서울 81.5%**, 인천 1.1%, 경기 28.1% 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

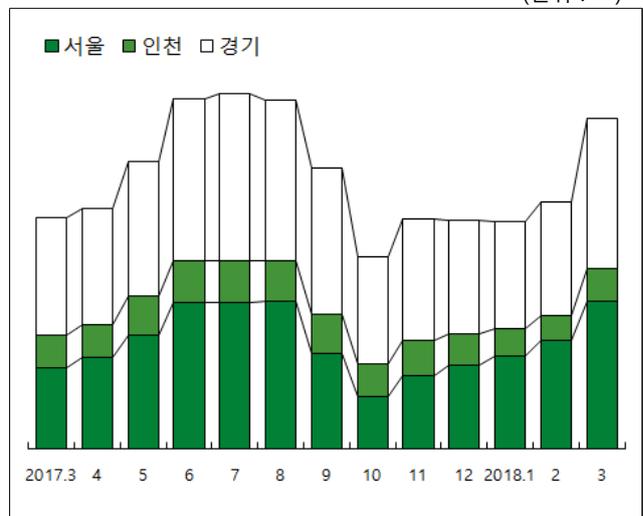
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

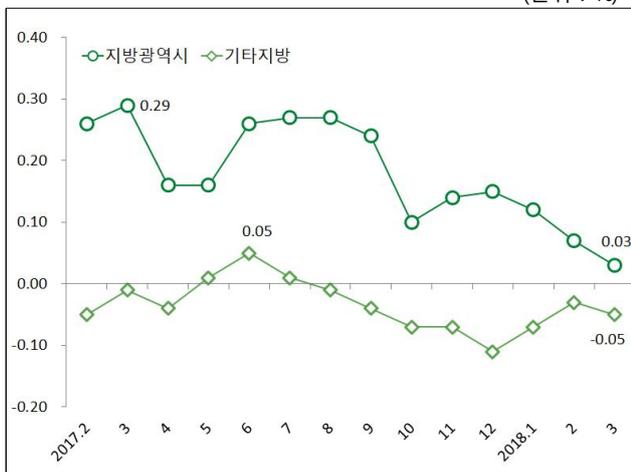
3월 아파트 매매가격 광역시, 상승폭 지속 둔화

전년 동월 대비 대비 주택 매매 거래, 기타지방 감소

- 3월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승**
 - 전월비 부산 -0.10%, 대구 0.23%, 광주 0.01%, 대전 0.06%, 울산 -0.07%
 - 대부분의 광역시가 2018년 들어 상승폭이 둔화되거나, 하락폭이 확대되는 양상임.
 - **부산은 6개월 연속, 울산은 13개월 연속 하락**
- 3월 지방광역시 주택 매매 거래량은 1만 7,620호로 전월 대비 40.0%, 전년 동월 대비 6.0% 증가**
 - 전월 동월 대비 부산 -10.5% , **대구 51.7%**, 광주 18.0%, 대전 -3.1%, 울산 -17.8%
- 3월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.05% 하락, 8개월 연속 하락세**
 - 세종(0.11%), 전남(0.04%) 제외 모든 지역 하락, 경남·북 하락폭 크고, 제주 하락 전환
- 3월 기타지방 거래량은 전월 대비 27.0% 증가, 전년 동월 대비 8.0% 감소**
 - 전월 동월 대비 세종 35.1% 충남 12.9% 증가, 나머지 지역 모두 감소

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

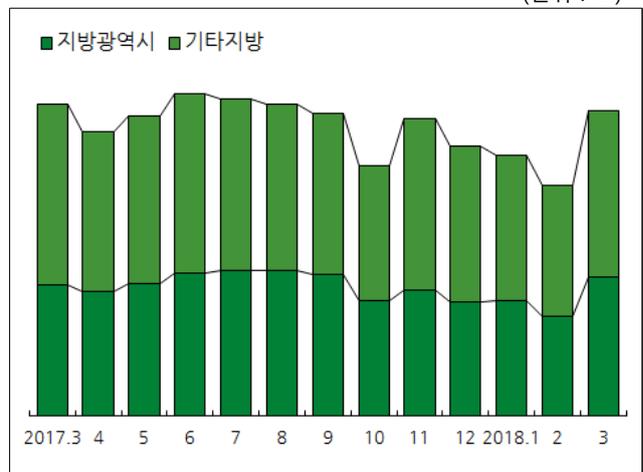
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

1~2월 전년 동기 대비 9.4% 감소

- 1~2월 주택건설 인·허가 실적은 8만 1,092호로 전년 동기 대비 9.4% 감소
 - 공공 63.1%, 민간 4.4% 감소함.
- 2월 한 달 실적은 4만 3,396호로 전년 동월 대비 12.5% 감소
 - 수도권 9.0%, 기타지방 53.9% 감소하였으나, 기타광역시는 대구의 증가폭이 커 83.2% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 수도권 2.3%, 기타지방 31.9% 감소, 지방광역시 18.8% 증가
 - 서울 36.6%, 경기 2.3% 감소, 인천 295.2% 증가
 - 지방광역시 부산 6.8%, 대구 257.7% 증가, 광주 75.0%, 세종 64.4%, 울산 41.0%, 대전 28.1% 감소
 - 기타지방 전남(41.0%), 강원(32.7%), 충남(8.0%)에서만 증가하였고, 전북, 경북, 경남, 제주는 50% 이상 감소함.

2018년 1~2월 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
2018년 1~2월	81,092	41,495	17,771	21,826	2,813	2,725	-	88	78,279	38,770	17,771	21,738
2017년 1~2월	89,480	42,458	14,962	32,060	7,614	7,464	-	150	81,866	34,994	14,962	31,910
전년 동기 대비 증감률	-9.4	-2.3	18.8	-31.9	-63.1	-63.5	-	-41.3	-4.4	10.8	18.8	-31.9

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

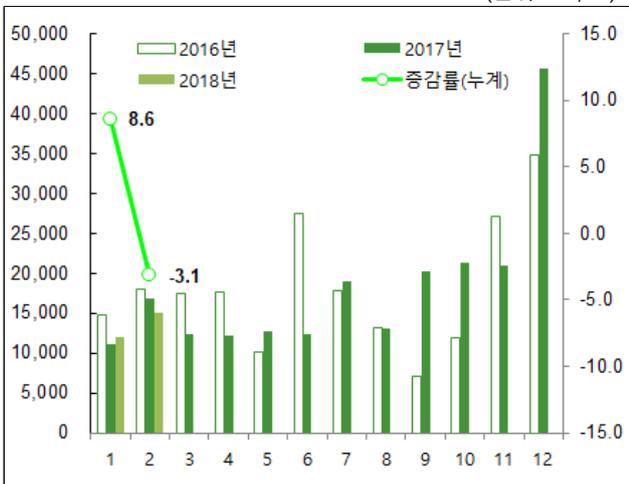
아파트 전년 동기 대비 3.1% 감소

아파트의 전년 동기 대비 10.7% 감소

- 1~2월 아파트 인·허가 실적은 5만 7,546호로 전년 동기 대비 3.1% 감소
- 수도권은 전년 동기 대비 3.1% 감소
 - 서울 66.7%, 경기 1.3% 감소하였으나, 인천은 771.1% 증가
- 지방광역시 24.7% 증가, 기타지방 35.2% 감소
 - 부산 9.5%, 대구 295.0%, 광주 -77.0%, 대전 -27.6%, 울산 -46.2%
 - 전남 143.9%, 강원 45.8%, 충남 21.4%, 경북 -80.0%, 세종 -74.7%, 경남 -71.6%
- 2018년 1~2월 아파트의 실적은 2만 3,546호로 전년 동기비 10.7% 감소
 - 수도권 -0.7%, 지방광역시 -18.0%, 기타지방 -24.4%
 - 서울(11.6%), 강원(8.8%), 세종(4.0%)만 증가하였고 제주 감소폭(-54.7%) 가장 커

수도권 월간 및 누계 아파트 인·허가

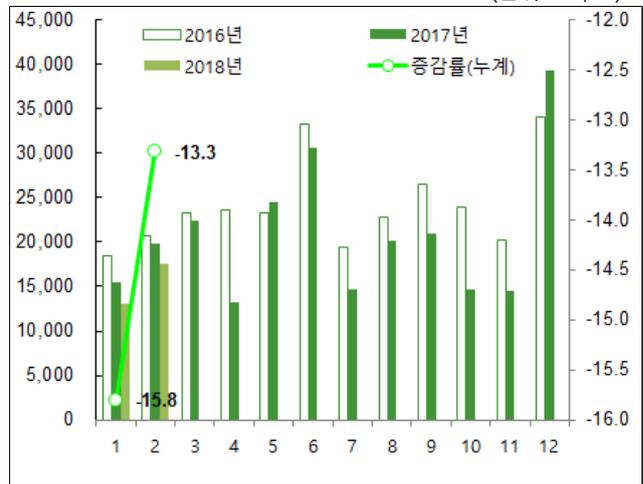
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인·허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

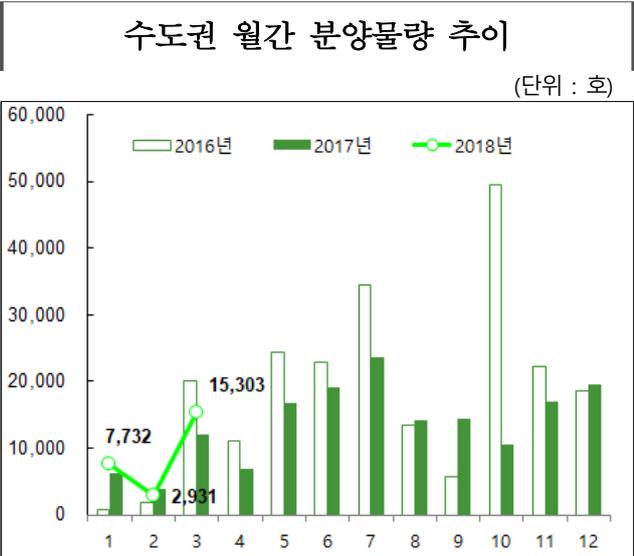
아파트 분양

3월 전년 동월 대비 26.8% 감소

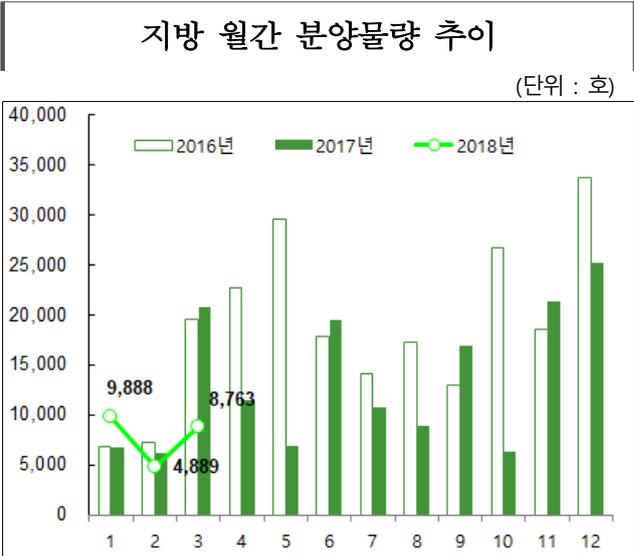
- **3월 아파트 분양은 2만 4,800여 호로 전년 동월 대비 26.8% 감소**
 - 수도권은 1만 5,300여 호로 전년 동월 대비 26.2%, 전월비 422.1% 증가
 - 지방은 8,800여 호로 전년 동월 대비 57.7% 감소, 전월비 79.2% 증가

- **3월 전국 청약경쟁률은 7.36:1 수준이며 개포 분양으로 서울의 청약경쟁률이 두드러짐.**
 - 서울 23.93:1, 경기 3.88:1, 충북 3.02:1, 대구 2.58 : 1, 인천 2.27 : 1
 - 경북, 경남, 제주, 전북은 청약 미달 발생

- **3월 분양계획물량은 59,700여 호로 집계됨.**
 - 경기 2만 2,000여 호, 서울 1만 여 호 공급 예정이나, 자금조달 및 청약여건을 고려할 때 지방의 실제 실적은 저조할 것으로 예상됨.



자료 : 부동산114(주)



자료 : 부동산114(주)

주택 미분양

10개월 만에 전국 미분양, 6만호 넘어서

- **1월 미분양 주택은 전월비 1,799호 증가한 6만 903호 기록**
 - 수도권 122호, 지방 1,677호 증가
 - 준공 후 미분양은 전월 대비 346호 감소한 11,712호
- **규모별로는 전월비 지방 모든 규모에서 증가, 수도권은 중형에서 증가**
 - 수도권 소형 23호, 대형 47호 감소, 중형 192호 증가
 - 지방 소형 213호, 중형 822호, 대형 642호 증가
- **지방은 전월비 강원, 부산, 경북 등에서 증가**
 - [증가] 강원 1,943호(72.2%), 부산 646호(28.2%), 경북 431호(5.5%) 등
 - [감소] 충남 -350호(-3.1%), 경남 -313호(-2.4%), 울산 -252호(-23.1%) 등

미분양 물량 추이

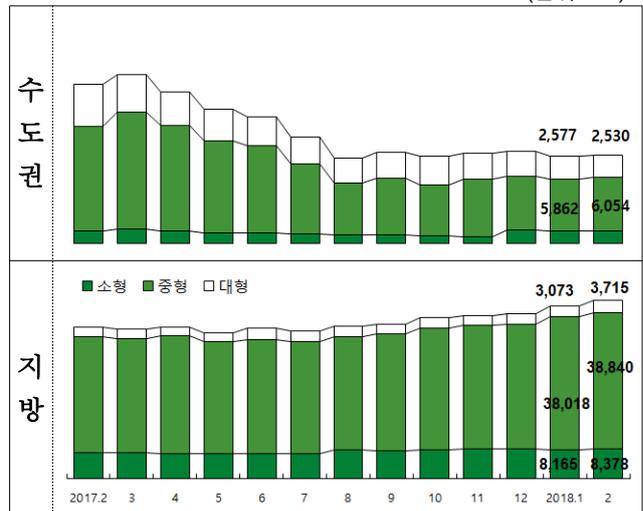
(단위 : 호)



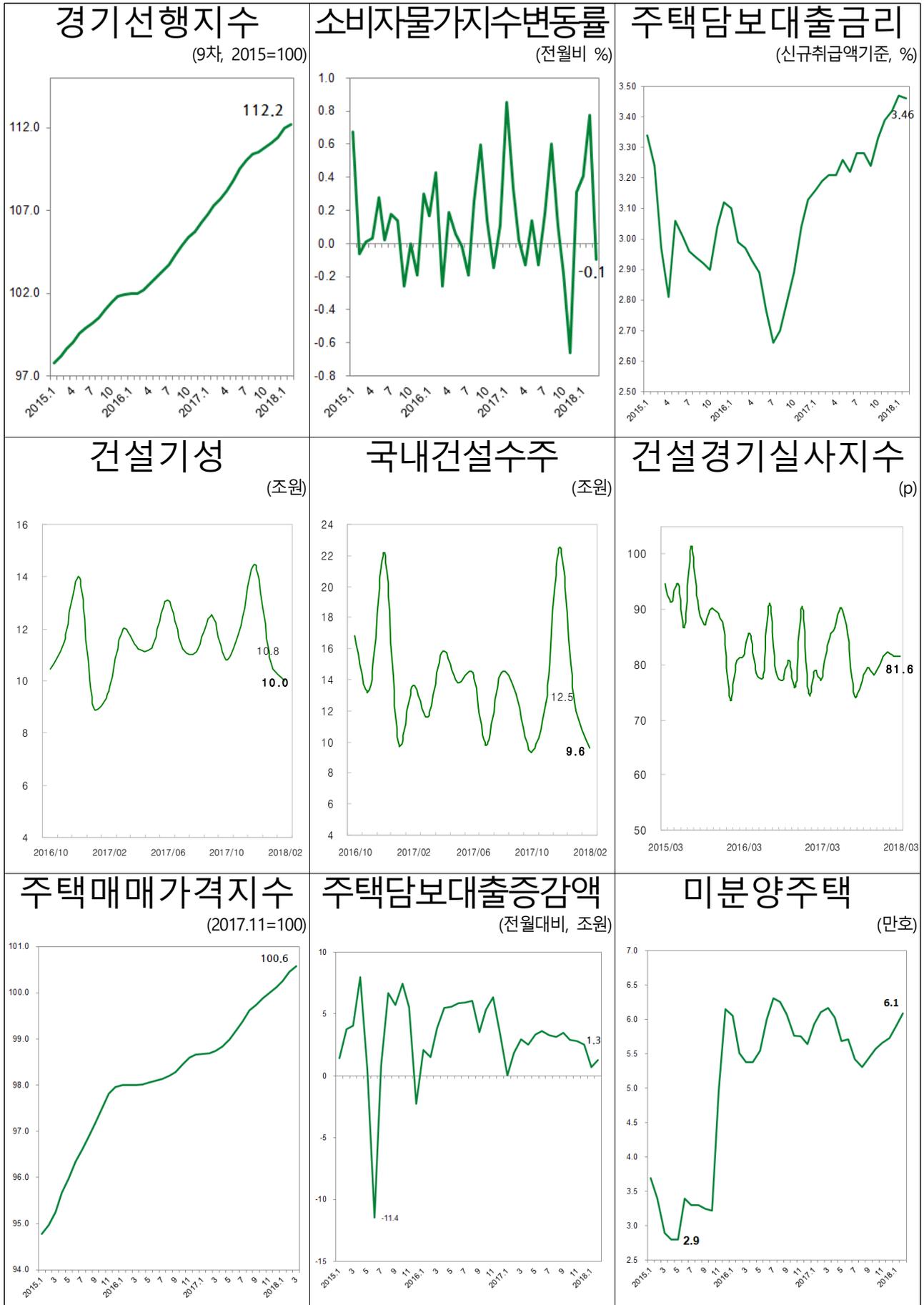
자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825
<http://www.cerik.re.kr>