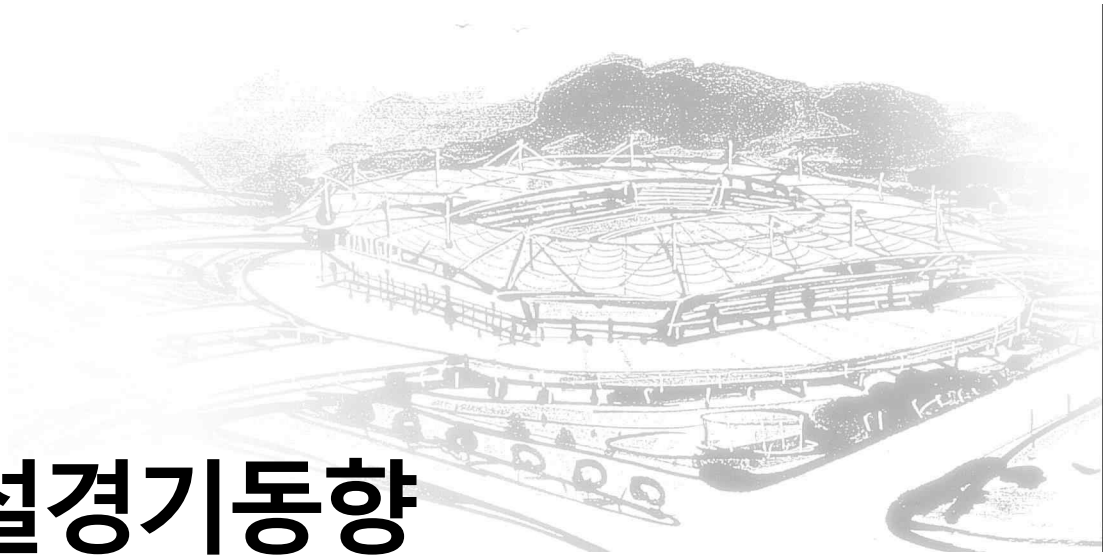


월간건설경기동향

2018. 05

건설

- 2018년 3월 건설수주 전년 동월 대비 7.4% 증가
- 공공수주 25.4% 감소, 민간수주 20.7% 증가
- 3월 건설기성 전년 동월 대비 2.7% 감소
- 4월 CBSI 전월 대비 3.6p 상승

부동산

- 3월 토지가격 상승폭 다시 확대
- 4월 수도권 아파트 가격 상승폭 2개월 연속 둔화
- 3월 주택건설 인허가 전년 동기비 -15.3%, 감소폭 확대
- 3월 미분양 2,899호 감소

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

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

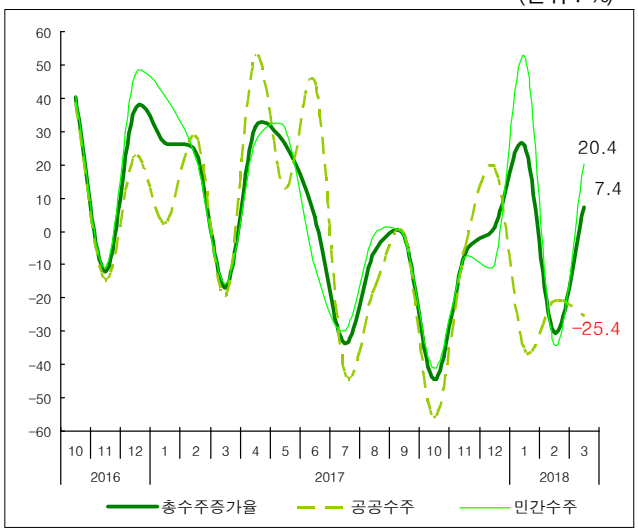
2018년 3월 전년 동월 대비 7.4% 증가

- **2018년 3월 국내 건설수주는 공공이 부진했으나, 민간이 양호해 전년 동월 대비 7.4% 증가한 11.8조원 기록**
  - 건설수주는 지난 1월에 25.9% 증가한 이후 2월에 주택 수주의 부진으로 30.3% 감소하였는데, 감소한지 한달만에 다시 7.4% 증가해 양호한 모습을 보임.
  - 다만 수주액 1.8조원은 최근 4년간 3월 수주 실적과 비교시 매우 높은 수준은 아님.
  - 수주가 3월에 양호한 것은 지난해 유찰되었던 수도권 일대의 대규모 민간 주택사업의 수주 및 반도체 공장 증설 등의 요인 때문인 것으로 분석됨.

- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 25.4% 감소, 민간부문이 20.7% 증가**
  - 공공 수주는 전년 동월 대비 25.4% 감소해 3개월 연속 부진
  - 민간 수주는 전년 동월 대비 20.4% 증가해 한달만에 다시 반등

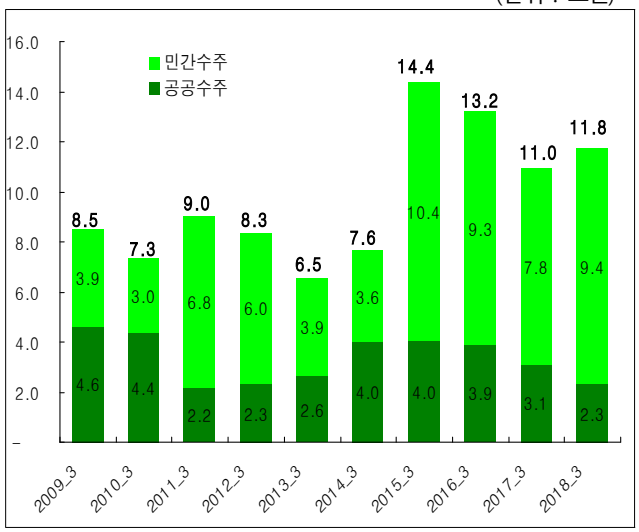
건설수주 증감률 추이

(단위 : %)



연도별 3월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공수주 토목과 주택수주가 부진해 25.4% 감소

민간수주는 건축수주가 양호해 20.4 증가

- **공공수주는 비주택 건축은 양호했으나 토목과 주택이 부진해 전년 동월 대비 25.4% 감소한 2.3조원을 기록**
  - 토목수주는 지난 2월 고속도로 발주 증가로 전년 동월 대비 57.1% 증가했으나, 3월에는 34.8% 감소해 부진
  - 주택수주는 전년 동월 대비 54.3% 급감한, 0.2조원으로 부진
  - 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 25.4% 증가한 0.7조원으로 양호

- **민간수주는 주택과 비주택 건축수주가 양호해 전년 동월 대비 20.4% 증가, 자료가 작성된 1994년 이후 3월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 9.4조원 기록**
  - 토목수주는 전년 동월 대비 26.7% 감소한 0.9조원 기록
  - 주택은 서울의 재건축 수주가 증가하고 전반적으로 수도권 수주가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 31.7% 증가한 5.4조원 기록
  - 한편, 비주택 건축수주도 25.7% 증가한 3.1조원을 기록해 양호

2018년 3월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2018. 3월	11.8	2.3	1.4	0.9	0.2	0.7	9.4	0.9	8.5	5.4	3.1
증감률	7.4	-25.4	-34.8	-3.8	-54.3	25.4	20.4	-26.7	29.4	31.7	25.7
2018. 1~3월	33.8	7.3	5.0	2.3	0.4	1.9	26.5	6.9	19.6	10.8	8.8
증감률	-2.2	-26.7	-9.4	-48.2	-80.1	-18.4	7.9	20.7	4.0	-9.4	26.9

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 공종: 도로 및 교량, 철도 및 궤도 등이 부진

건축 공종: 관공서 제외하고 모두 양호

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

- 통상 토목 공종에서 차지하는 비중이 높은 도로 및 교량과 철도 및 궤도 수주가 각각 전년 동월 대비 70.8%, 87.8% 급감해 매우 부진
- 토지조성 수주도 39.9% 감소해 부진
- 한편, 기계 설치와 발전 및 송전 수주는 지난해 3월 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 각각 58.2%, 214.1% 증가

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	5.2	58.2
도로 및 교량	3.0	-70.8
발전 및 송전	2.9	214.1
토지조성	2.8	-39.9
치산 및 치수	**0.9**	**165.5**
상하수도	**0.6**	**-58.7**
철도 및 궤도	0.4	-87.8

자료 : 통계청

● **건축은 관공서 수주를 제외하고 모두 양호한 모습을 보임**

- 관공서 수주는 전년 동월 대비 72.3% 감소해 지난 2월의 감소를 이어감
- 주택수주는 공공이 부진하였으나, 민간이 양호해 전년 동월 대비 49.6% 증가
- 공장 및 창고 수주는 수도권 반도체 공장 설비 증설의 영향으로 전년 동월 대비 204.5% 급등해 매우 양호한 모습을 보임.
- 한편, 사무실 및 점포와 기타 건축 수주도 각각 전년 동월 대비 5.6%, 42.6% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	53.4	49.6
사무실 및 점포	16.0	5.6
공장 및 창고	**11.2**	**204.5**
건축기타	1.6	42.6
관공서 등	**1.1**	**-72.3**

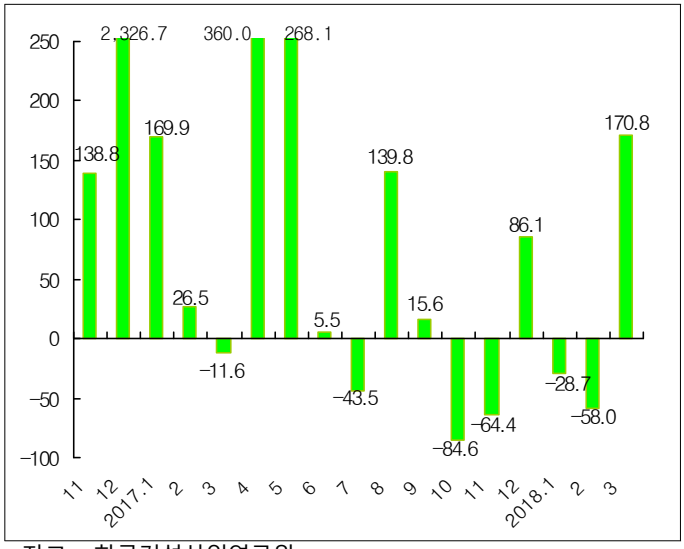
자료 : 통계청

수주_재건축 · 재개발

2018년 3월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 170.8% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2018년 3월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2018. 3월	139.5	234.5	170.8
2018. 1~3월	-23.1	16.4	-3.1

자료 : 한국건설산업연구원

- **2018년 3월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 170.8% 급증한 2.3조원 기록**
  - 재건축·재개발 수주는 1월 초과이익 환수제 시행과 1월과 2월에 각각 28.7%, 58.0% 감소해 부진했음
  - 3월에는 수도권의 재건축 수주가 양호했고, 지방의 재개발 수주도 양호했음

- **재건축 수주는 전년 동월 대비 139.5% 증가한 1.4조원 기록**
  - 서울의 일부 대규모 재건축 단지 사업자 선정으로 올 들어 가장 양호한 실적을 기록

- **재개발 수주는 전년 동월 대비 234.5% 증가한 0.9조원 기록**
  - 재개발 수주는 수도권 보단 부산과 광주 등 지방에서 수주가 발생해 양호한 모습을 보임.

건축허가

2018년 3월 전년 동월 대비 5.3% 증가

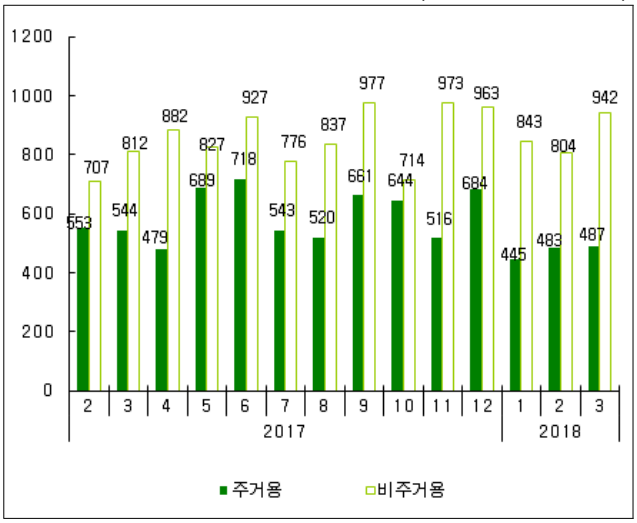
- **2018년 3월 국내 건축허가면적, 주거용은 부진했으나 비주거용이 양호해 전년 동월 대비 5.3% 증가**
  - 지난 2017년 12월 4.2% 증가한 이후 4개월 연속 증가
  - 3월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 세 번째로 큰 1,428만㎡ 기록

- **주거용 건축허가면적은 지방이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 10.5% 감소, 3개월 연속 감소세를 지속**
  - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 23.3% 증가해 2개월 연속 증가
  - 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 28.5% 감소해 9개월 연속 감소세 지속

- **비주거용 건축허가면적은 상업용을 제외하고 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 16.0% 증가한 942만㎡, 3월 실적으로는 역대 최대치 기록**
  - 상업용이 전년 동월 대비 1.7% 감소해 부진
  - 공업용과 교육사회용이 각각 17.0%씩 증가해 양호, 기타 허가면적도 47.7% 증가

월간 건축 허가면적 추이

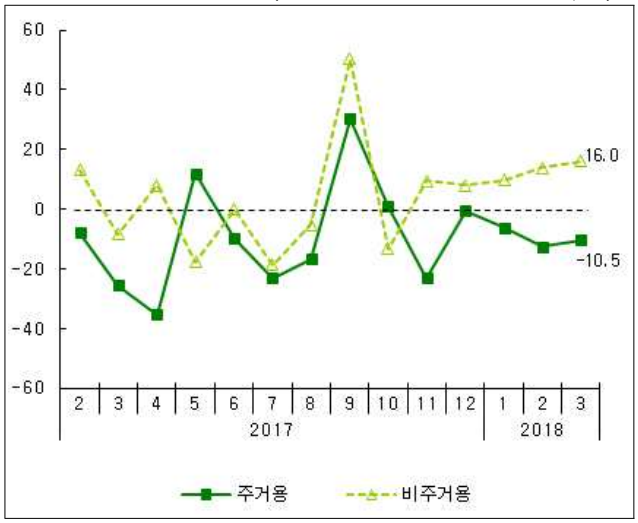
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2018년 3월 전년 동월 대비 2.7% 감소

- **2018년 3월 건설기성, 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 2.7% 감소, 2015년 6월 ~ 2018년 2월까지 33개월 연속 증가세 마감**
  - 공공기관 기성, 전년 동월 대비 7.6% 감소해 6개월 연속 감소세 지속
  - 민간기관 기성은 0.6% 감소해 34개월 연속 증가세 마감

- **건축공사의 경우 주거용은 양호했으나 비주거용 부진해 전년 동월 대비 1.4% 감소**
  - 주거용은 전년 동월 대비 2.4% 증가해 35개월 연속 증가세를 지속
  - 비주거용 건축 8.4% 감소해 28개월 연속 증가세 마감

- **토목공사의 경우 전기기계와 플랜트가 양호했으나, 일반토목이 부진해 전년 동월 대비 6.1% 감소**
  - 전기기계와 플랜트의 경우 각각 전년 동월 대비 11.3, 7.6% 증가해 양호
  - 그러나, 일반토목이 16.2% 감소 12개월 연속 감소세를 지속

2018년 3월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2018. 3월	11,673.0	8,519.0	5,694.3	2,824.7	3,154.0	1,678.5	320.0	1,095.8	2,621.1	8,680.9
증감률	-2.7	-1.4	2.4	-8.4	-6.1	-16.2	11.3	7.6	-7.6	-0.6
2018.1~3월	32,222.5	24,052.3	16,153.6	7,898.7	8,170.2	4,013.4	771.0	3,234.9	6,455.7	24,948.7
증감률	5.4	7.6	12.0	-0.3	-0.7	-12.1	10.6	14.5	-6.9	10.4

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2018년 3월 전년 동월 대비 17.0% 증가

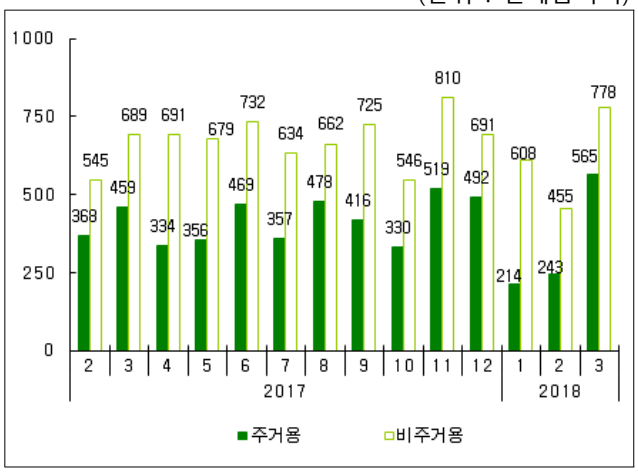
- **2018년 3월 국내 건축착공면적, 주거용과 비주거용 모두 양호해, 전년 동월 대비 17.0% 증가**
  - 건축 착공면적은 지난 2월 전년 동월 대비 23.5% 급감하면서 부진한 모습을 보였으나, 3월에 17.0% 증가해 다시 반등

- **주거용 건축착공면적은 수도권과, 지방 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 23.2% 증가한 565㎡ 기록**
  - 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 47.7% 증가해 2개월 연속 증가
  - 지방의 주거용 건축착공면적은 전년 동월대비 1.7% 소폭 증가

- **비주거용 건축착공면적은 기타 착공면적이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 12.8% 증가한 778만㎡ 기록**
  - 상업용과 공업용 착공면적은 각각 전년 동월 대비 7.1%, 29.2%, 감소하였으며, 교육사회용도 16.2% 감소해 부진, 기타 착공면적은 121.3% 급등해 양호

월간 건축 착공면적 추이

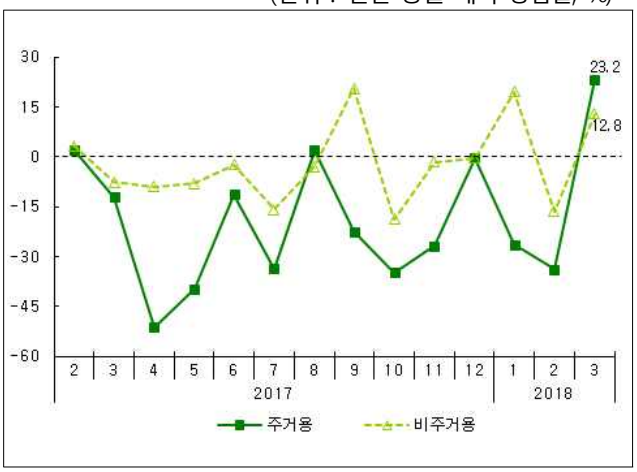
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



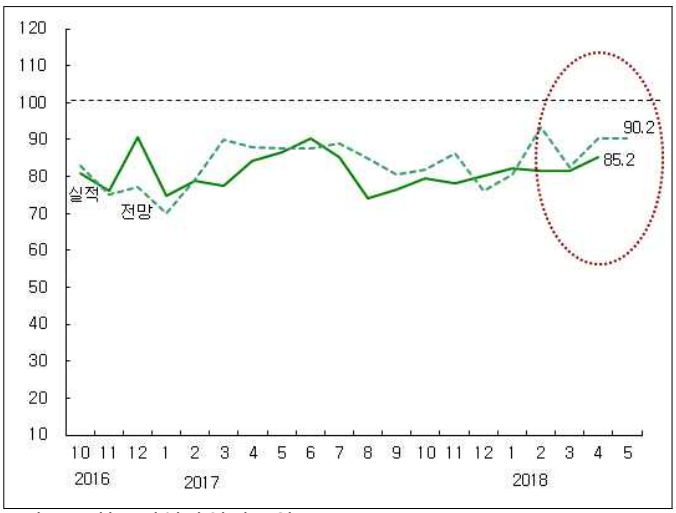
자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

2018년 4월 전월 대비 3.6p 상승한 85.2 기록

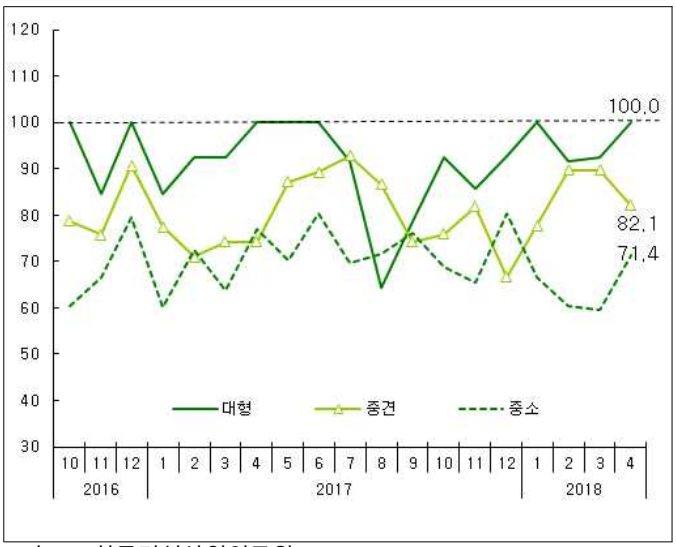
서울 주택사업 증가하고, 지방은 토목공사 침체 상황이 다소 완화

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- **2018년 4월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월 대비 3.6p 상승한 85.2를 기록**
  - CBSI는 작년 12월부터 올 3월까지 80선 초반 대에 정체하였으나, 4월에 전월비 3.6p 상승해 지난 2017년 7월 이후 가장 높은 수치 기록
  - 지수가 회복 된 것은 발주물량이 늘어나는 계절적인 요인과, 그동안 지수 회복이 더딘데 따른 통계적 반등 효과 때문
  - 특히 서울과 지방기업의 BSI가 모두 전월보다 증가, 서울기업은 신규 주택 수주 지수가 106.4로 양호한 데 따른 영향 때문
  - 지방기업 지수도 개선되었는데, 지방의 토목수주 침체 상황이 일부 개선된 것으로 판단됨
  - 다만, CBSI가 여전히 기준선(100)에 미치지 못한 80대 중반으로 건설기업의 체감경기가 회복국면으로 돌아섰다고 보기는 어려움

- **기업 규모별, 대형과 중소 상승**
  - 대기업 전월비 7.7p 상승한 100.0
  - 중견기업 전월비 7.6p 하락한 82.1
  - 중소기업 전월비 11.8p 상승한 71.4

Ⅱ
부동산경기

1. 가격 및 거래

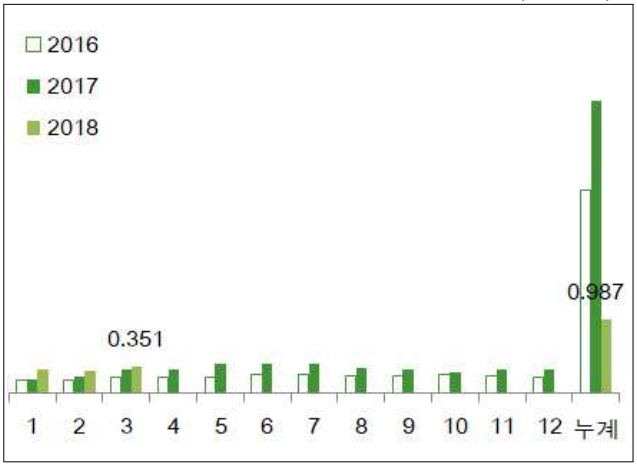
토지시장

2018년 3월 토지가격, 전월 대비 상승폭 확대

- **2018년 3월 전국 토지가격은 전월비 0.351% 상승, 소폭 상승폭 확대**
  - 전국 모든 시도에서 상승폭 확대, 동월 대비 높은 상승률 지속 유지
  - 서울(0.417%→0.440%), 인천(0.191%→0.247%), 경기(0.258%→0.304%) 상승폭 확대, 전국에서 동작구(0.795%) 상승률 가장 높음.
  - 부산 동남권 상승세 지속(해운대구 0.749%, 기장군 0.611%, 남구 0.604%, 수영구 0.597%), 동해남부선 폐선부지 및 엘시티 개발 등의 영향으로 파악됨.
  - 비수도권 시·도 단위에서는 세종(0.545%), 부산(0.521%), 광주(0.395%)에서 강세

전국 월간 토지가격 변동률

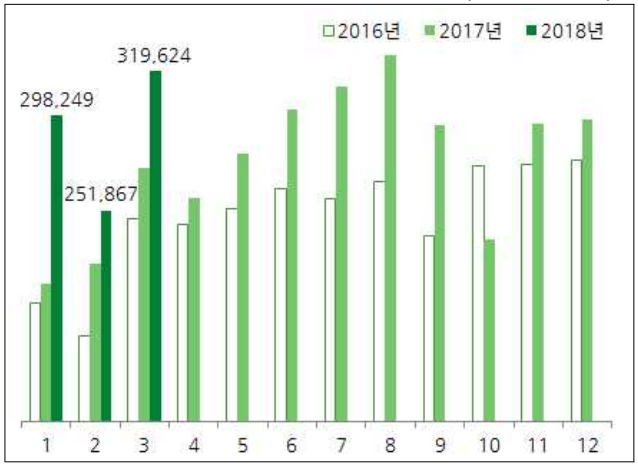
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 천 필지)



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

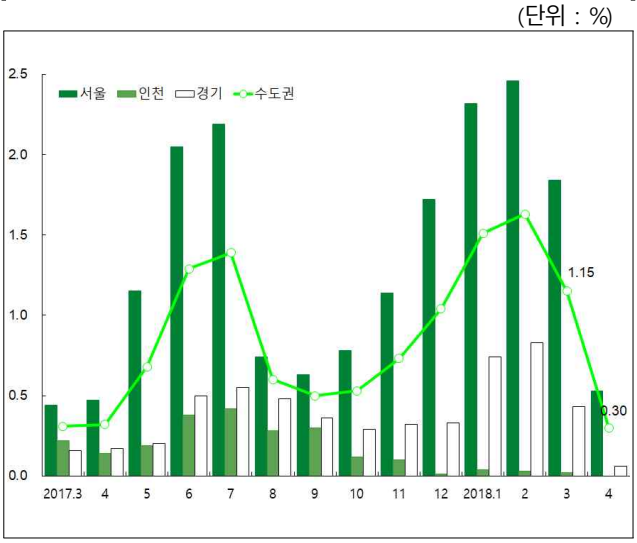
4월 아파트 매매가격 상승폭 크게 둔화

울산 아파트 매매가격 12개월 연속 하락

- **4월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.30% 상승, 상승폭 크게 둔화**
  - 3월 상승률(1.15%) 대비 둔화, 2개월 연속 상승폭 둔화
  - 수도권 아파트 규모별로는 소형 0.38%, 중형 0.31%, 대형 0.25% 상승, 모든 규모에서 상승폭 둔화
  - 전월 대비 서울 0.53%, 경기 0.06% 상승, 인천 보합
  - 수도권 재건축 아파트 가격 4.06%(2018년 1월)→2.93%(2월)→1.13%(3월)→0.39%(4월)
- **2018년 4월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.02% 상승**
  - 전월비 부산 -0.13%, 대구 0.26%, 광주 0.01%, 대전 보합, 울산 –0.05%
  - **부산은 7개월 연속, 울산은 12개월 연속 하락**
- **4월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.07% 하락, 9개월 연속 하락세**
  - 세종(0.12%), 전남(0.10%) 상승세 이어짐. 제주, 충북은 보합 수준으로 소폭 회복됨.

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

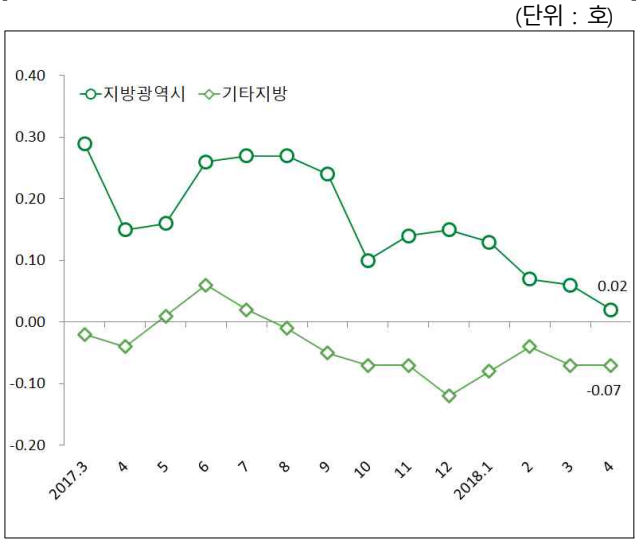
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2018년 1~3월 전년 동기 대비 15.3% 감소

- **2018년 1~3월 주택건설 인·허가 실적은 11만 9,571호로 전년 동기 대비 15.3% 감소, 전월 비해 감소폭 확대(-9.4% → -15.3%)**
  - 공공 66.0%, 민간 12.1% 감소함.
- **3월 한 달 실적은 3만 8,479호로 전년 동월 대비 11.3% 감소**
  - 수도권 10.1%, 기타광역시 59.2% 감소하였으나, 기타지방은 경북, 경남의 증가폭이 커 59.0% 증가함.
- **누계 실적 기준으로 수도권 4.5%, 지방광역시 4.5%, 기타지방 33.1% 감소, 3월 들어 지방광역시도 감소세 전환**
  - 서울 37.4%, 경기 5.7% 감소, 인천 303.5% 증가
  - 지방광역시에서는 대구 118.0%, 대전 76.1% 증가, 부산 10.4%, 광주 80.6%, 울산 25.0% 감소함.
  - 기타지방은 강원(1.1%)에서만 증가하였고, 세종, 충북, 전북, 제주는 50% 이상 감소함.

2018년 1~3월 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 1~3월	119,571	60,914	23,166	35,491	2,813	2,725	-	88	116,758	58,189	23,166	35,403
2017년 1~3월	141,100	63,778	24,253	53,069	8,271	7,486	-	785	132,829	56,292	24,253	52,284
전년 동기 대비 증감률	-15.3	-4.5	-4.5	-33.1	-66.0	-63.6	-	-88.8	-12.1	3.4	-4.5	-32.3

주 : 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

아파트 전년 동기 대비 14.5% 감소

아파트외 전년 동기 대비 17.0% 감소

- **2018년 1~3월 아파트 인·허가 실적은 8만 3,689호로 전년 동기 대비 14.5% 감소**

- **수도권은 전년 동기 대비 1.2% 감소**
  - 서울 59.2%, 경기 4.8% 감소하였으나, 인천은 853.0% 증가

- **지방광역시 1.6%, 기타지방 36.4% 감소**
  - 대전 209.8%, 대구 132.8%, 울산 –6.0%, 부산 –8.2%, 광주 –83.4%
  - 충남 53.5%, 강원 2.6%, 경북 –18.1%, 경남 –41.4%, 전남 –53.3%, 제주 –57.2%, 충북 –57.8%, 전북 –66.5%, 세종 –74.7%

- **2018년 1~3월 아파트외 실적은 3만 5,882호로 전년 동기비 17.0% 감소**
  - 수도권 –10.0%, 지방광역시 –23.7%, 기타지방 –25.8%
  - 전남(10.7%)만 증가하였고 나머지 지역 모두 감소세 전환

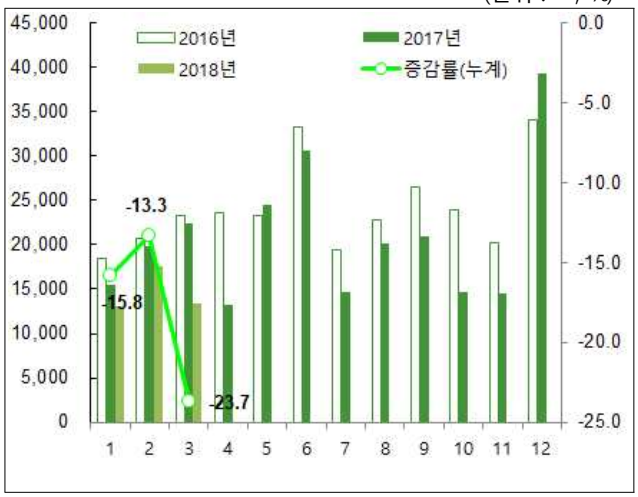
수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)

자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

2018년 4월 전년 동월 대비 4.4% 감소

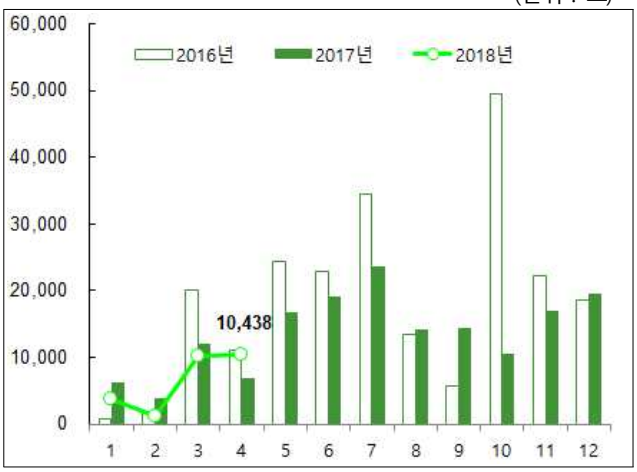
- **2018년 4월 아파트 분양은 1만 9,200여 호로 전년 동월 대비 4.4% 감소**
  - 수도권은 1만 400여 호로 전년 동월 대비 49.5%, 전월 대비 1.0% 증가
  - 지방은 8,700여 호로 전년 동월 대비 23.2% 감소, 전월 대비 80.9% 증가

- **2018년 4월 전국 청약경쟁률은 9.47:1 수준이며 세종은 100 : 1을 넘어섬.**
  - 세종 104.77 : 1, 광주 40.65 : 1, 대구 36.89 : 1, 서울, 경남, 부산도 10 : 1을 넘어섬. 대구와 세종의 특정 단지 분양에 1만명 이상의 청약자가 발생함.
  - 제주, 충북, 경기는 청약 미달 발생

- **2018년 5월 분양계획 물량은 5만 8,000여 호로 집계되나, 분양 대행 여건 변화 등으로 실적 저조 상황이 지속될 것으로 판단됨.**
  - 경기 2만여 호, 세종, 부산, 충남, 경남 등의 분양예정 물량이 다수 존재하나, 건설업 무등록 분양대행 금지로 분양일정에 영향이 클 것으로 예상됨..

수도권 월간 분양물량 추이

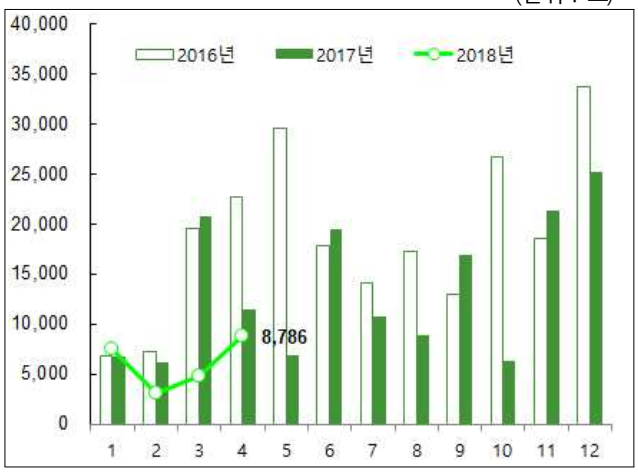
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

주택 미분양

3월 전국 미분양, 2,899호 감소

- **2018년 3월 미분양 주택은 전월비 2,899호 감소한 5만 8,004호 기록**
  - 수도권 1,263호, 지방 1,636호 감소
  - 준공 후 미분양은 전월 대비 281호 증가한 1만 1,993호
  - 신규 증가 2,440호, 기존 미분양 해소가 5,339호

- **규모별로는 전월 대비 모든 지역·규모에서 감소**
  - 수도권 소형 293호, 중형 677호, 대형 293호 감소
  - 지방 소형 559호, 중형 778호, 대형 299호 감소

- **충남, 경기에서 1,200호 이상 미분양 감소**
  - [증가] 강원 579호(12.5%), 전남 198호(16.4%), 제주 149호(12.5%) 등
  - [감소] 충남 –1,264호(–11.5%), 경기 –1,254호(–14.5%), 대전 –470호(–38.8%) 등

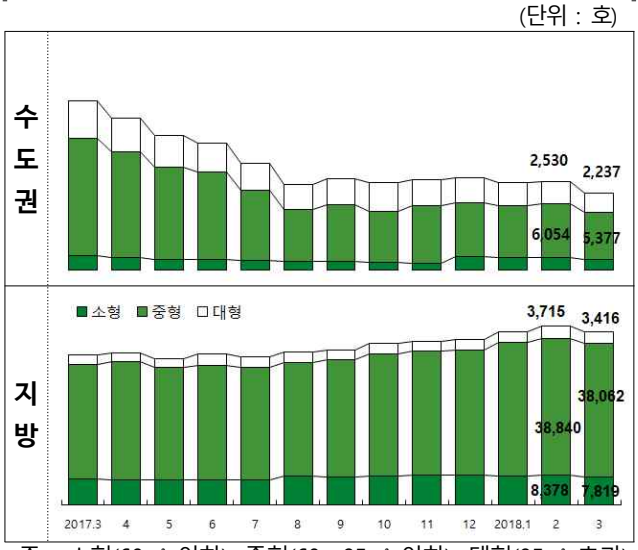
미분양 물량 추이

(단위 : 호)

자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이

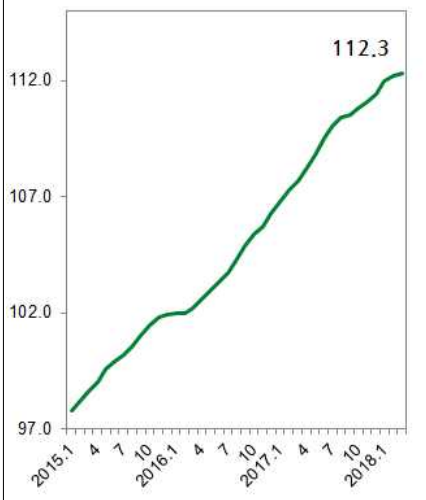
(단위 : 호)



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

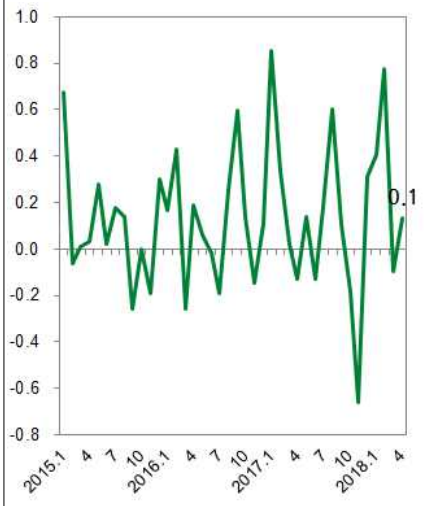
경기선행지수

(9차, 2015=100)



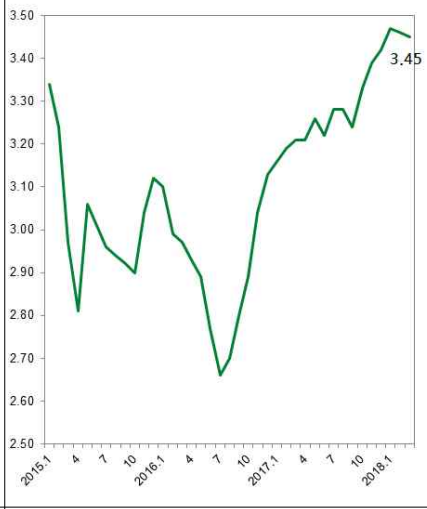
소비자물가지수변동률

(전월비 %)



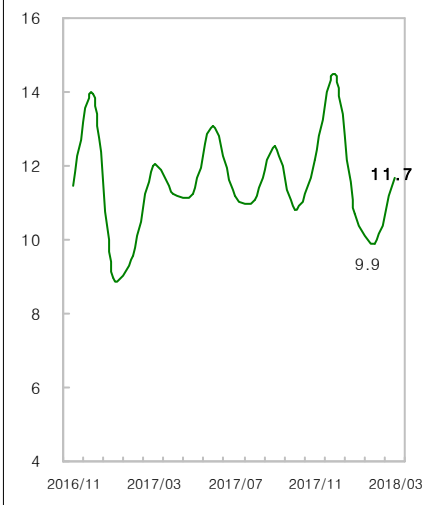
주택담보대출금리

(신규취급액기준, %)



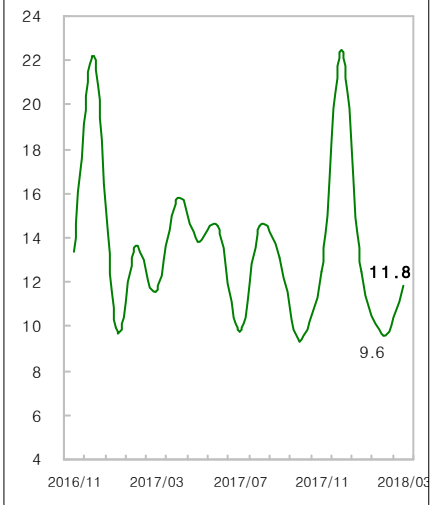
건설기성

(조원)



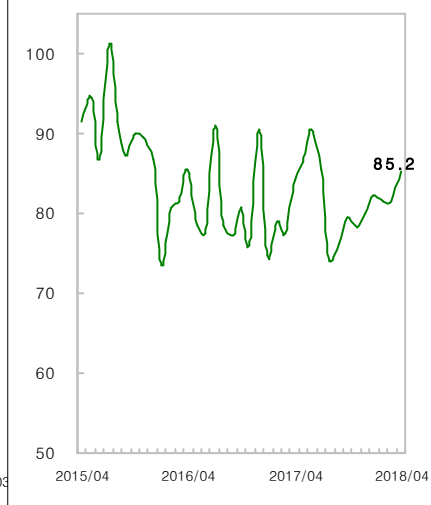
국내건설수주

(조원)



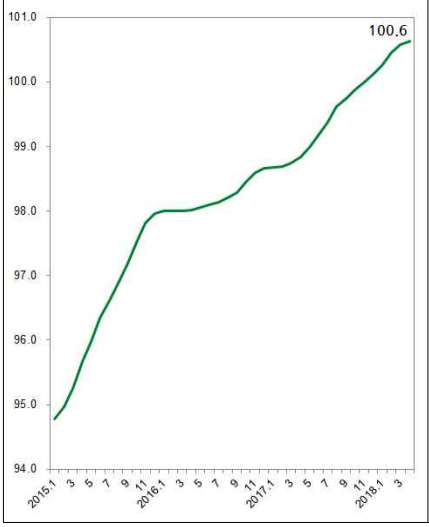
건설경기실사지수

(p)



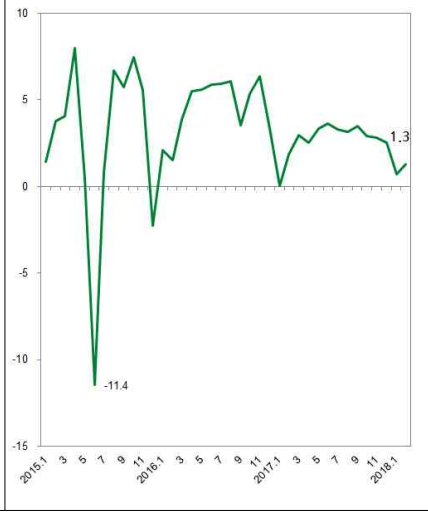
주택매매가격지수

(2017.11=100)



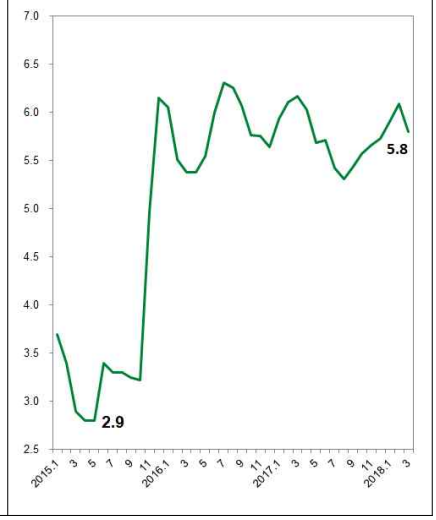
주택담보대출증감액

(전월대비, 조원)



미분양주택

(만호)



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)540-1825

http://www.cerik.re.kr