



월간건설경기동향

2018. 01

건설

- ▶ 2017년 11월 건설수주 전년 동월 대비 6.7% 감소
- ▶ 공공수주 4.9% 감소, 민간수주 7.5% 감소
- ▶ 2017년 11월 건설기성 전년 동월 대비 4.1% 증가
- ▶ 2017년 12월 CBSI 전월 대비 1.9p 상승

부동산

- ▶ 토지가격 51개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 12월 수도권 아파트 가격 상승폭 확대
- ▶ 2017년 1~11월 주택건설 인허가 전년 동월비 13.2% 감소
- ▶ 2017년 11월 미분양 전월보다 증가한 5만 6,647호



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



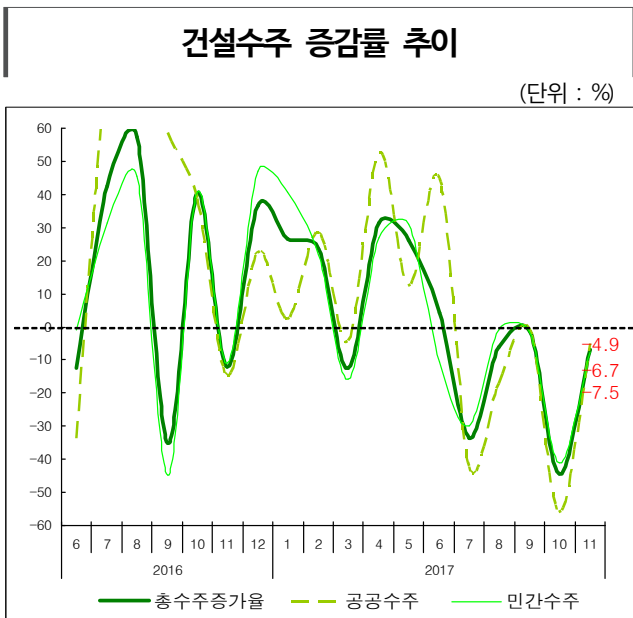
1. 선행지표

건설수주

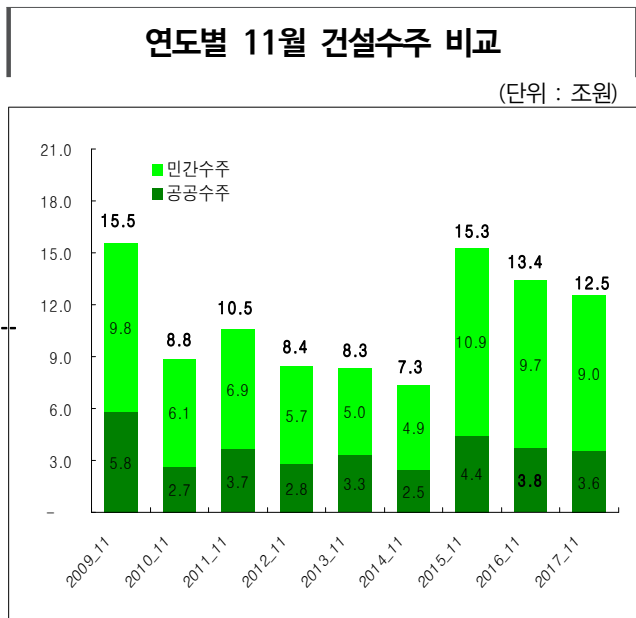
2017년 11월 전년 동월 대비 6.7% 감소

- 2017년 11월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진해 **전년 동월 대비 6.7% 감소한 12.5조원 기록, 5개월 연속 감소세 지속**
 - 국내 건설수주는 지난 7월에 33.6% 감소하고 이후 10월까지 각각 6.0%, 1.4%, 44.4% 감소했는데 11월에도 6.7% 감소해 5개월 연속 부진한 모습을 이어감.
 - 수주액도 11월 실적으로는 최근 3년래 가장 낮은 12.5조원을 기록함.

- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 4.9% 감소, 민간부문도 7.5% 감소해 모두 부진**
 - 공공 전년 동월 대비 4.9% 감소, 5개월 연속 감소
 - 민간 전년 동월 대비 7.5% 감소해 6개월 연속 감소세 지속



자료 : 대한건설협회



수주_발주자별

공공수주 건축수주의 부진으로 4.9% 감소

민간수주는 주택수주의 부진으로 7.5% 감소

- **공공수주**는 토목은 양호했으나, 건축이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 4.9% 감소, 11월 수주로는 최근 3년간 가장 부진한 3.6조원 기록
 - 토목수주는 도로 및 교량 급등해 전년 동월 대비 21.7% 증가한 2.3조원을 기록 매우 양호
 - 주택수주는 전년 동월 대비 72.7% 감소, 11월 실적으로는 최근 7년래 최저치인 0.2조원을 기록해 매우 부진
 - 비주택 건축수주 또한, 전년 동월 대비 1.7% 감소, 6개월 연속 감소세 지속
- **민간수주는 주택수주의 부진으로** 전년 동월 대비 7.5% 감소한 9.0조원 기록
 - 토목수주는 기계설치 수주가 증가해 전년 동월 대비 57.6% 증가한 0.9조원으로 양호했음.
 - 주택은 재건축·재개발 수주의 부진과 신규주택 수주 또한 부진해 전년 동월 대비 21.8% 감소한 5.0조원 기록
 - 한편, 비주택 건축수주는 11.9% 증가한 3.1조원으로 양호한 모습을 보임.

2017년 11월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2017. 11월	12.5	3.6	2.3	1.3	0.2	1.1	9.0	0.9	8.1	5.0	3.1
증감률	-6.7	-4.9	21.7	-31.4	-72.7	-1.7	-7.5	57.6	-11.6	-21.8	11.9
2017. 1~11월	138.5	37.6	23.4	14.2	5.2	8.9	100.9	13.4	87.5	52.7	34.8
증감률	-2.9	-3.1	4.4	-13.4	-24.0	-5.8	-2.9	33.8	-6.8	-12.8	4.2

자료 : 대한건설협회

수주 세부 공종별

토목 공종: 항만 및 공항 등 일부 제외하고 대부분 양호

건축 공종: 공장 및 창고를 제외하고 모두 부진

● 토목 공종의 경우는 항만 및 공항 등 일부 제외하고 대부분 양호

- 도로 및 교량 수주는 고속도로 공사 발주 증가로 전년 동월 대비 117.9% 급등
- 기계설치 수주도 기업들의 환경설비 수주가 증가해 전년 동월 대비 8.6% 증가
- 철도 및 궤도 수주는 지난 2016년 11월 수주가 부진한 기저효과 영향으로 129.5% 급등
- 한편, 항만 및 공항과 조경공사 수주는 각각 33.0%, 17.7% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	5.7	117.9
기계설치	5.0	8.6
토지조성	4.5	2.5
상하수도	1.6	5.2
항만 및 공항	1.6	-33.0
조경공사	0.9	-17.7
철도 및 궤도	0.8	129.5

자료 : 통계청

● 건축은 공장 및 창고 수주를 제외하고 모두 부진

- 공장 및 창고 수주는 반도체 공장 수주 영향으로 전년 동월 대비 78.0% 증가해 양호
- 주택은 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 32.5% 감소
- 사무실 및 점포 수주와 관공서 수주도 각각 32.4%, 7.6% 감소해 부진
- 기타 건축수주도 40.4% 감소

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	47.0	-32.5
공장 및 창고	13.9	78.0
사무실 및 점포	10.9	-32.4
관공서 등	4.9	-7.6
건축기타	1.3	-40.4

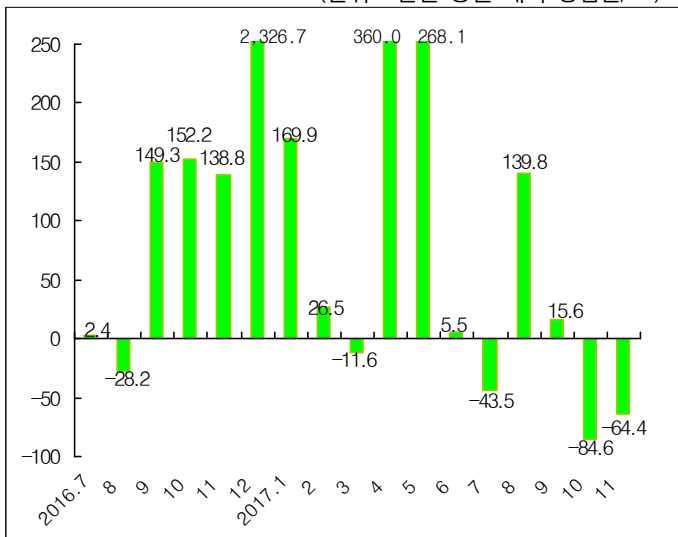
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2017년 11월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 64.4% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2017년 11월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 11월	-54.6	-71.1	-64.4
2017. 1~11월	34.8	-7.2	9.1

자료 : 한국건설산업연구원

- 2017년 11월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 64.4% 감소한 0.8조원 기록

- 지난 9월 84.6% 급감한 이후 10월에도 64.4% 감소해 2개월 연속 감소세 지속

- 재건축 수주는 전년 동월 대비 54.6% 감소

- 재건축 수주는 재건축 초과이익환수제 시행을 앞두고 지난 9월까지 양호한 실적을 기록하였음.

- 그러나, 10월에 1천억 미만의 저조한 실적으로 96.9% 급감한 이후 11월에도 4천억원에 불과해 전년 동월 대비 54.6% 감소함.

- 재개발 수주도 전년 동월 대비 71.7% 감소한 0.4조원 기록, 5개월 연속 감소세 지속

건축허가

2017년 11월 전년 동월 대비 4.5% 감소

● 2017년 11월 국내 건축허가면적, **비주거용은 양호했으나 주거용이 부진해 전년 동월 대비 4.5% 감소**

- 지난 10월 7.2% 감소한 이후 11월에도 4.5% 감소해 2개월 연속 부진 지속

● **주거용 건축허가면적은 지방과 수도권 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 23.1% 감소, 3개월 만에 다시 감소**

- 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 20.2% 감소해 4개월 만에 다시 감소

- 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 26.1% 감소해 5개월 연속 감소

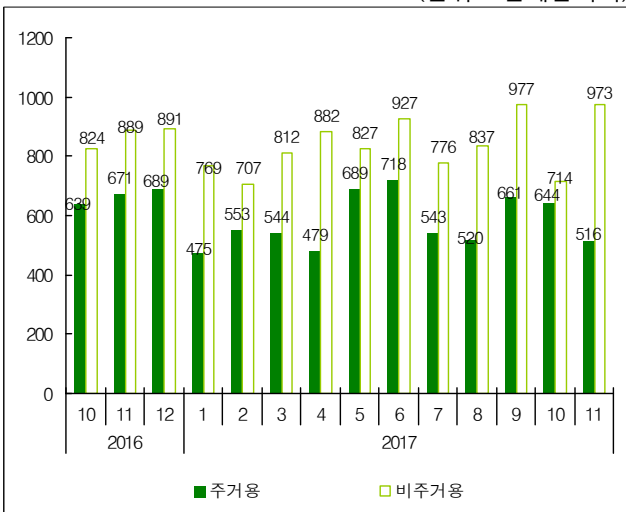
● **비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 9.6% 증가한 973㎡로 양호**

- 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 14.5%, 5.1% 증가해 양호

- 교육사회용과 기타 건축허가면적도 각각 16.2%, 1.9% 증가

월간 건축 허가면적 추이

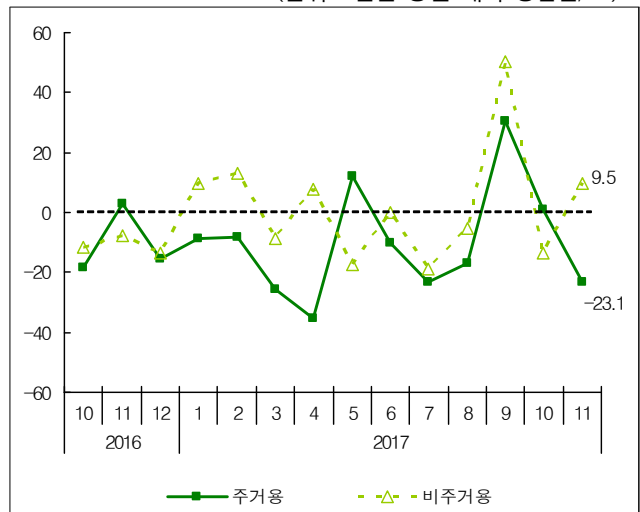
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2017년 11월 전년 동월 대비 4.1% 증가

- 2017년 11월 건설기성, **공공이 부진했으나 민간이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 4.1% 증가**, 30개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 8.9% 감소해 2개월 연속 감소
 - 민간기관 기성은 10.7% 증가해 31개월 연속 증가세를 지속
- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 11.6% 증가**
 - 주거용은 전년 동월 대비 13.4% 증가해 31개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축도 8.5% 증가해 25개월 연속 증가
- **토목공사의 경우 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 15.1% 감소**
 - 일반토목은 전년 동월 대비 16.7% 감소해 8개월 연속 감소세 지속
 - 전기기계와 플랜트의 경우도 각각 전년 동월 대비 21.5%, 9.4% 감소해 부진

2017년 11월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2017. 11월	11,926.0	9,181.3	5,877.6	3,303.7	2,744.7	1,440.0	235.0	1,007.4	2,530.2	9,109.4
증감률	4.1	11.6	13.4	8.5	-15.1	-16.7	-21.5	-9.4	-8.9	10.7
2017.1~11월	123,978.7	93,177.9	59,341.9	33,836.0	30,800.8	16,560.1	2,672.7	10,989.0	26,610.7	94,022.3
증감률	16.9	25.8	26.8	24.2	-3.6	-8.2	-26.0	13.6	-1.4	26.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2017년 11월 전년 동월 대비 13.3% 감소

- 2017년 11월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 착공면적이 모두 부진해, 전년 동월 대비 13.3% 감소**

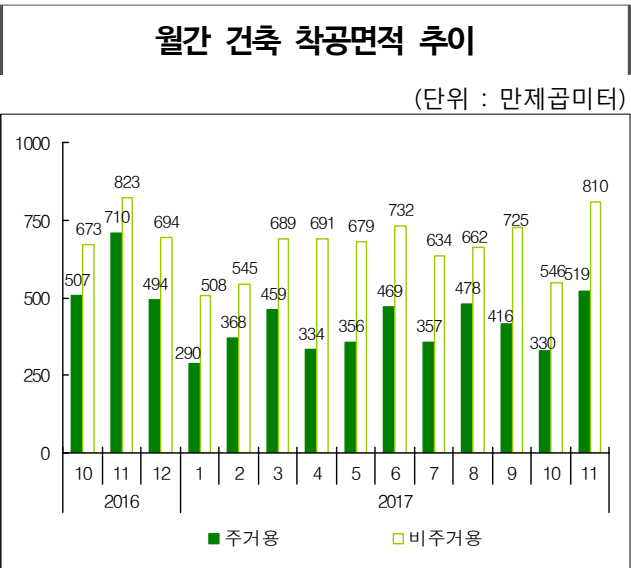
- 비록 전년 동월 대비 감소하였어도 11월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 역대 세 번째로 넓은 면적인 1,329만㎡ 기록, 실적 자체는 양호

- **주거용 건축착공면적은 수도권과 지방이 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 26.9% 감소한 519만㎡ 기록**

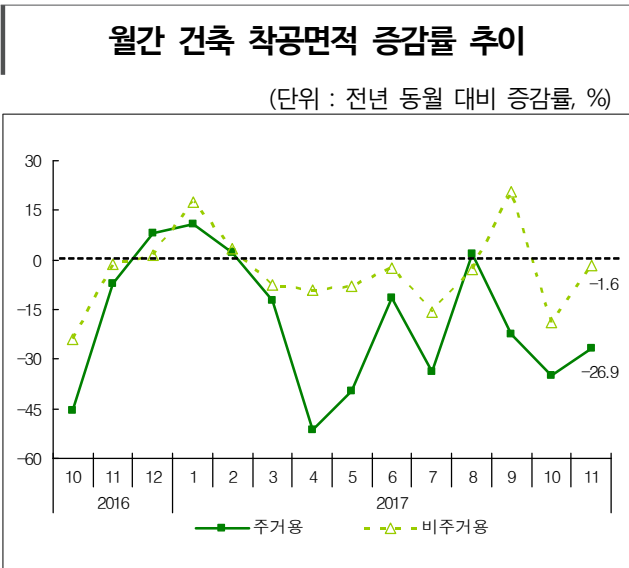
- 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 29.5% 감소해 10개월 연속 감소세 지속
- 지방의 주거용 건축착공면적도 전년 동월대비 24.8% 감소해 3개월 연속 감소

- **비주거용 건축착공면적은 상업용과 교육사회용이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 1.6% 감소한 810만㎡를 기록**

- 공업용과 기타 건축착공면적은 각각 전년 동월 대비 17.3%, 5.0% 증가해 양호했으나, 상업용과 교육사회용이 각각 2.2%, 45.4% 감소해 부진



자료 : 국토교통통계누리

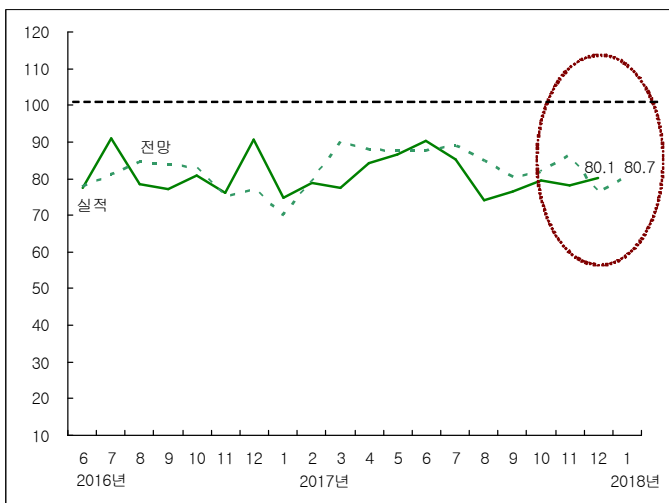


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

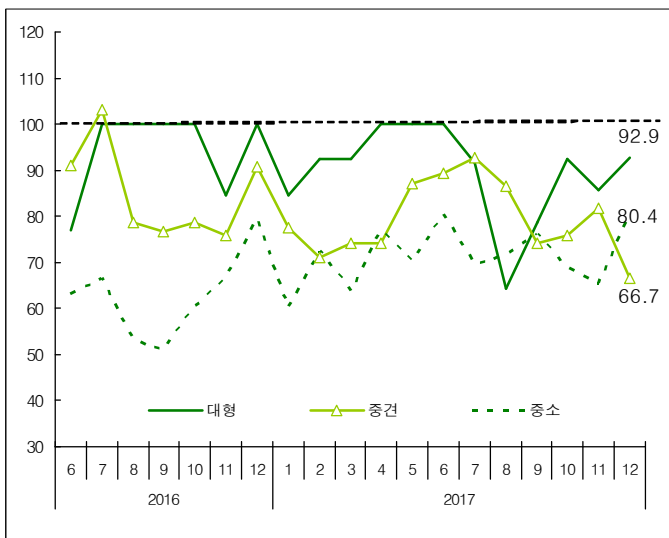
2017년 12월 전월 대비 1.9p 상승한 80.1 기록
 예년에 비해 상승폭 저조, 12월 지수로는 4년래 최저

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 12월 건설기업경기실사 지수(CBSI)는 전월비 1.9p 상승한 80.1 기록

- CBSI는 지난 8월~11월까지 70선에서 정체, 12월 들어 80.1로 5개월 만에 80선 회복
- 2018년 SOC 예산, 당초 안보다 1.3조원 증액, 정책의 긍정적인 요인이 체감 경기 회복에 영향 미친 듯
- 다만, 연말 발주 증가하는 계절적인 요인으로 최근 5년간 11~12월 사이 지수가 평균 9.4p 상승했는데, 2017년 연말 지수 상승폭은 예년 절반 수준도 안 되는 1.9p에 불과
- 또한 80.1은 12월 지수로는 지난 2013년 12월 64.5이후 4년래 최저
- 신규 공사수주 BSI가 80.8로 전월 대비 4.6p 하락하였는데, 연말 발주가 예년보다 부진한 것으로 판단

● 기업 규모별로 대형과 중소 기업 지수가 상승, 중견은 하락

- 대기업 전월비 7.2p 상승한 92.9
- 중견기업 전월비 15.1p 하락한 66.7
- 중소기업 전월비 15.1p 상승한 80.4

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

토지가격 51개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 23.7% 증가

● 2017년 11월 전국 토지가격은 전월비 0.320% 상승, **51개월 연속 상승**

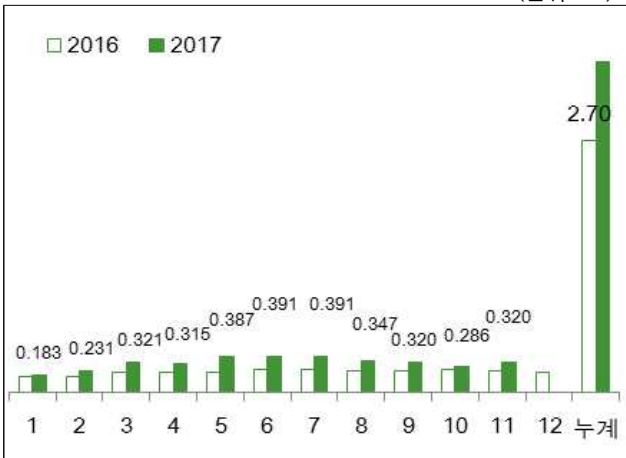
- 서울(0.278%→0.334%), 경기(0.263%→0.296%) 전월 대비 상승폭 확대, 인천(0.251%→0.224%) 전월 대비 상승폭 둔화
- 수도권 시·군·구 중 평택시(0.647%), 성남시 수정구(0.619%), 강남구(0.429%), 송파구(0.422%), 성동구(0.414%), 서초구(0.402%), 마포구(0.395%) 등에서 강세
- 비수도권 시·도 단위에서는 세종(0.594%), 부산(0.548%), 제주(0.452%)에서 강세

● 11월 전국 토지 거래량은 29만 4,232필지로 전월비 23.7% 증가, 전년 동월비 7.3% 증가

- 용도지역별로는 전월비 주거지역 19.3%, 상업지역 14.8%, 공업지역 12.1%, 녹지지역 29.6%, 개발제한구역 39.1%, 용도미지정 지역 34.2%
- 거래원인별로는 매매 24.7%, 판결 32.8%, 교환 47.5%, 증여 34.8%, 분양권 17.7%
- 거래주체별로는 개인 21.9%, 법인 51.3%, 개인·법인 외 23.3%

전국 월간 토지가격 변동률

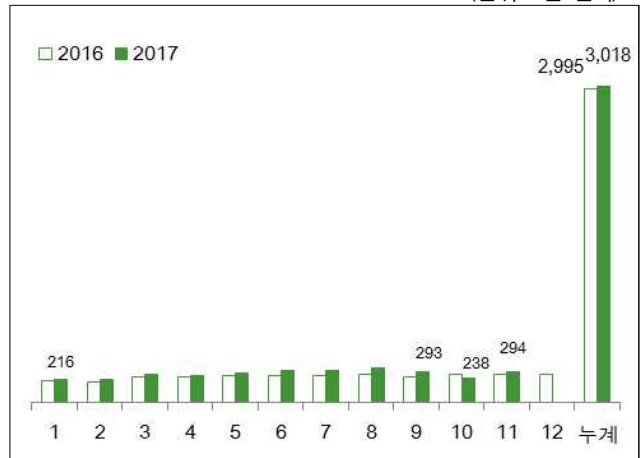
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 천 필지)



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

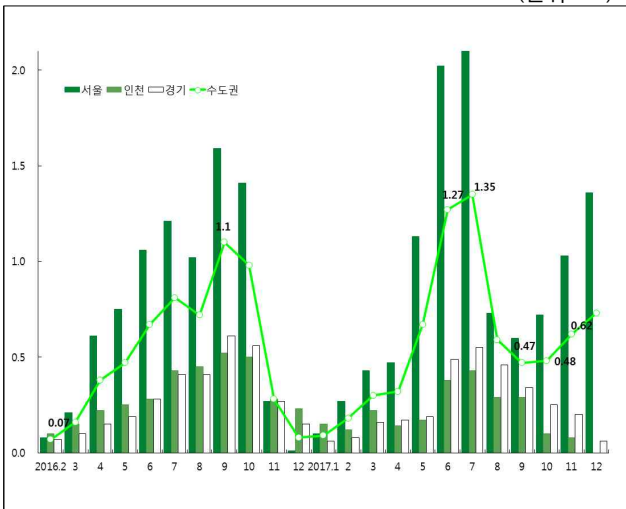
수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 상승폭 확대

수도권 주택 매매 거래 전월비, 전년동월비 감소

- 2017년 12월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.73% 상승
 - 11월 상승률(0.62%) 대비 상승폭 확대
 - 전월비 서울 1.36%, 경기 0.06% 상승, 인천 하락(-0.02%)
 - 재건축 아파트 가격 10월 0.98% → 11월 1.54% → 12월 2.04% 상승폭 확대
 - 재건축 아파트 규모별로는 소형 2.24%, 중형 1.97%, 대형 2.04% 상승
- 12월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 7,441호로 전월비 0.3% 감소, 전년 동월비 17.5% 감소함.
 - 11년간(2006~2016) 12월 평균 대비 8.2% 감소
 - 전월비 서울 14.1% 증가, 인천 11.4%, 경기 5.8% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

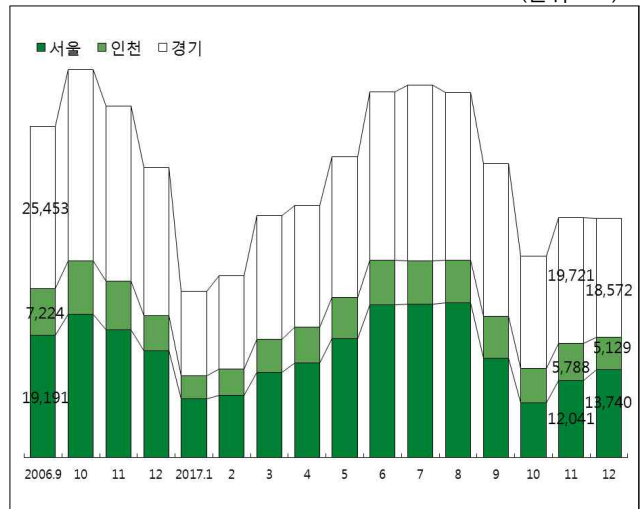
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

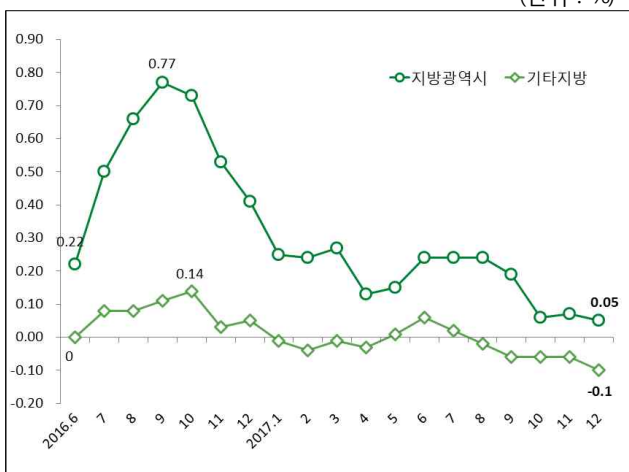
아파트 매매가격 지방광역시 상승, 기타지방 하락

지방광역시, 기타지방 주택 매매 거래 전월비 감소

- 2017년 12월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.05% 상승
 - 전월비 부산 -0.11%, 대구 0.29%, 광주 0.03%, 대전 0.19%, 울산 -0.15%
 - 부산은 3개월 연속, 울산은 10개월 연속 하락세
- 12월 지방광역시 주택 매매 거래량은 1만 4,472호로 전월비 9.4% 감소, 전년 동월비 23.3% 감소
 - 전월비 부산 -12.3% , 대구 -7.9%, 광주 -0.6%, 대전 -14.9%, 울산 -11.1%
- 12월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.1% 하락, 5개월 연속 하락세
 - 전남(0.09%) 상승, 경남(-0.22%) 하락
- 12월 기타지방 거래량은 1만 9,733호로 전월비 8.7% 감소, 전년 동월비 19.0% 감소
 - 강원 7.3%, 충북 -25.4%

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

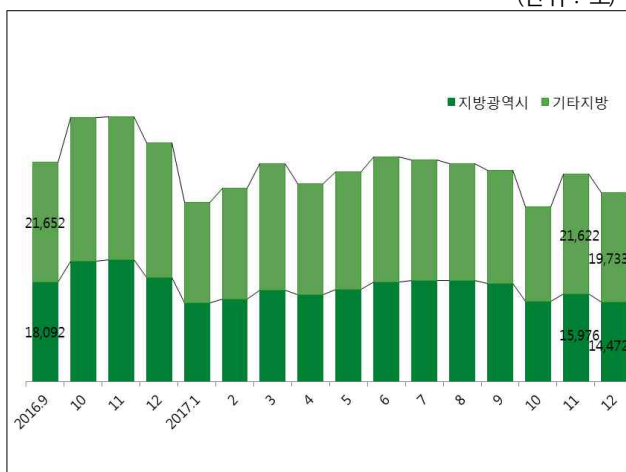
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2017년 1~11월 주택건설 인·허가 전년 동월 대비 13.2% 감소

- 2017년 1~11월 주택건설 인·허가 실적은 55만 2,558호로 전년 동월 대비 13.2% 감소
 - 민간 13.5% 감소, 공공 9.4% 감소
- 11월 한 달 실적은 5만 292호로 전년 동월 대비 22.4% 감소
 - 수도권 19.1% 감소, 지방광역시 28.4% 감소, 기타지방 26.4% 감소
 - 전월비로는 10.7% 증가
- 누계 실적 기준으로 전년 동월 대비 수도권 9.8% 감소, 지방광역시 8.1% 증가, 기타지방 26.0% 감소
 - 서울 48.1% 증가, 인천 11.6% 감소, 경기 27.7% 감소
 - 지방광역시 부산 47.1%, 대구 27.8%, 광주 -6.7%, 대전 -46.3%, 울산 -37.7%
 - 기타지방 충북(2.0%)을 제외한 모든 지역 전년 동월 대비 감소

2017년 1~11월 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 1~11월	552,558	265,262	106,331	180,965	36,453	22,264	7,430	6,759	516,105	242,998	98,901	174,206
2016년 1~11월	636,823	293,936	98,335	244,552	40,219	15,320	9,125	15,774	596,604	278,616	89,210	228,778
전년비 증감률	-13.2%	-9.8%	8.1%	-26.0%	-9.4%	45.3%	-18.6%	-57.2%	-13.5%	-12.8%	10.9%	-23.9%

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

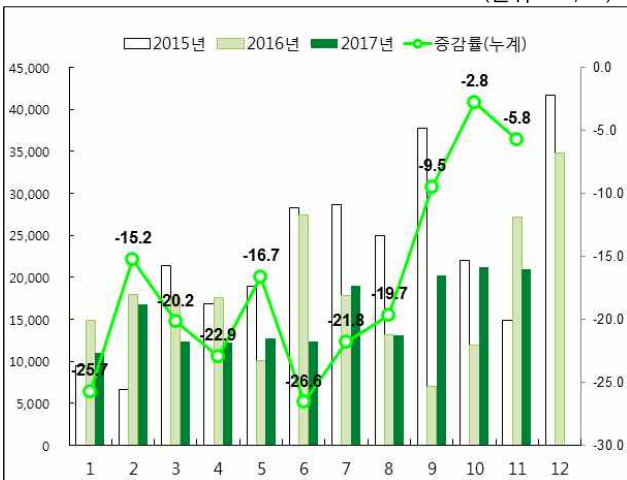
아파트 전년 동월 대비 12.5% 감소

아파트외 전년 동월 대비 14.8% 감소

- 2017년 1~11월 아파트 인·허가 실적은 38만 3,191호로 전년 동월 대비 12.5% 감소
- 수도권은 전년 동월 대비 5.8% 감소
 - 서울 189.6% 증가, 인천 11.7% 감소, 경기 33.6% 감소
- 지방광역시 11.3% 증가, 기타지방 31.5% 감소
 - 부산 57.9%, 대구 36.2%, 광주 -9.1%, 대전 -50.6%, 울산 -38.9%
 - 지방 소계 -17.3%
- 2017년 1~11월 아파트외 실적은 16만 9,367호로 전년 동월 대비 14.8% 감소
 - 수도권 -16.3%, 지방광역시 -11.4%, 기타지방 -13.3%
 - 부산 1.5%, 대구 -32.8%, 광주 29.0%, 대전 -27.5%, 울산 -29.8%

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

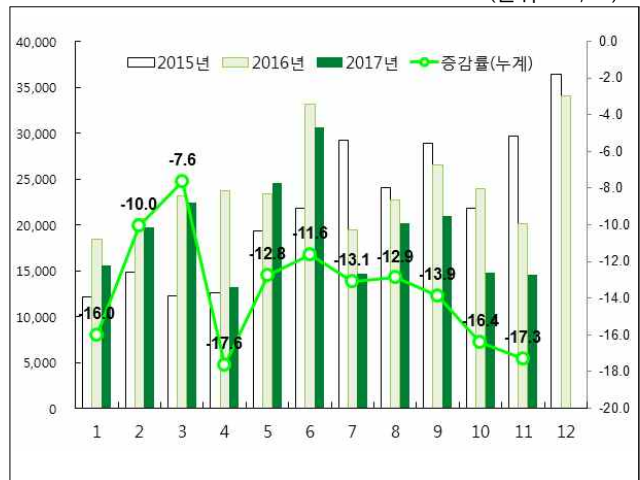
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

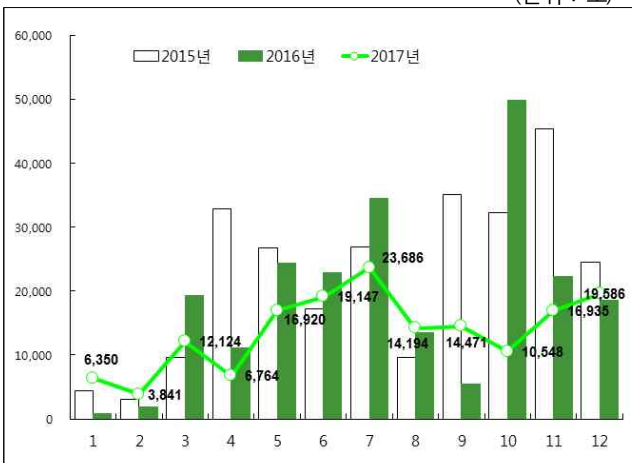
12월 분양 물량 전년 동월비 14.2% 감소

- 2017년 12월 아파트 분양은 4만 4,000여 호로 전년 동월비 14.2% 감소, 전월비 17.3% 증가 (11월 아파트 분양은 3만 8,000여 호)
 - 수도권은 1만 9,000여 호로 전년 동월비 5.4% 증가, 전월비 15.7% 증가
 - 지방은 2만 5,000여 호로 전년 동월비 25.0% 감소, 전월비 18.6% 증가

- 2017년 12월 전국 청약경쟁률은 9.84:1 수준이며 **세종, 대구** 등에서 높은 경쟁률을 보임.
 - 세종 49.93:1, 대구 36.62:1
 - 충남(0.2:1)은 청약 미달

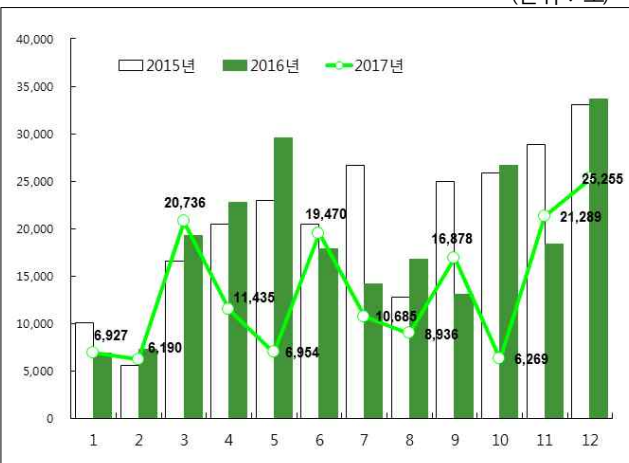
- 2018년 1월 분양계획물량은 1만 9,000여 호로 집계됨.
 - 서울에 2,800여 호, 경기도에 6,000여 호가 공급될 예정

수도권 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



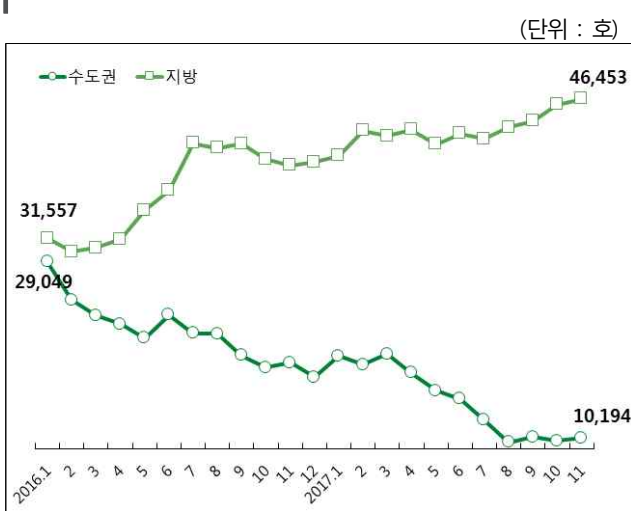
자료 : 부동산114(주)

주택 미분양

수도권 미분양 전월비 318호 증가

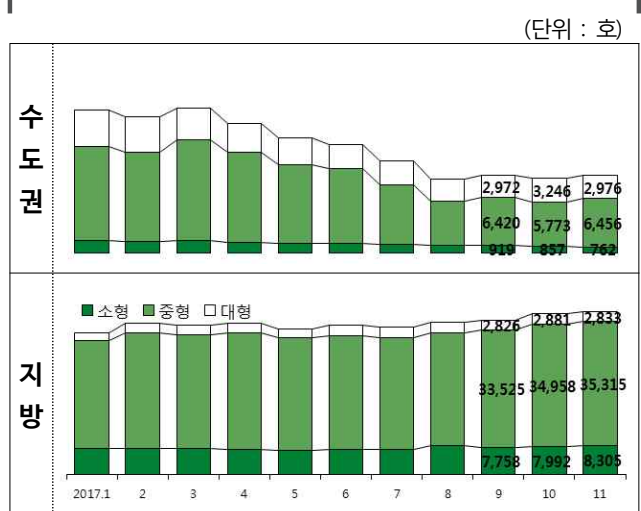
- 2017년 11월 미분양 주택은 전월비 940호 증가한 5만 6,647호로 집계
 - 수도권은 318호, 지방은 622호 증가
 - 준공 후 미분양은 10,109호
- 규모별로는 전월비 수도권 중형 증가, 지방 소형, 중형 증가
 - 수도권 소형 95호 감소, 중형 683호 증가, 대형 270호 감소
 - 지방 소형 313호, 중형 357호 증가, 대형 48호 감소
- 사·도별로는 전월비 **경남, 충북, 경기** 등 증가
 - 충남 685호(-6.1%), 경북 271호(-3.4%), 강원 227호(-8.4%) 감소
 - 경남 865호(7.7%), 충북 633호(13.6%), 경기 463호(5.9%) 증가

미분양 물량 추이

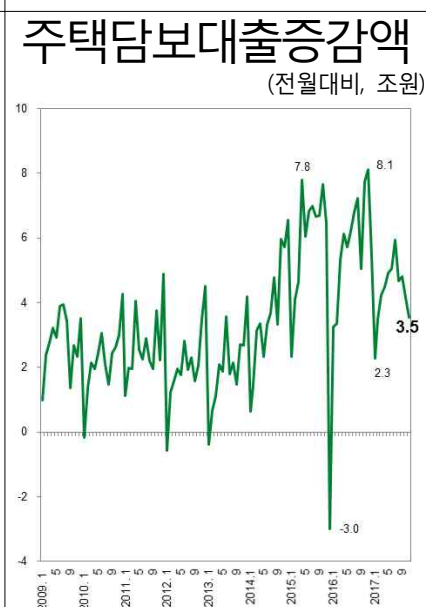
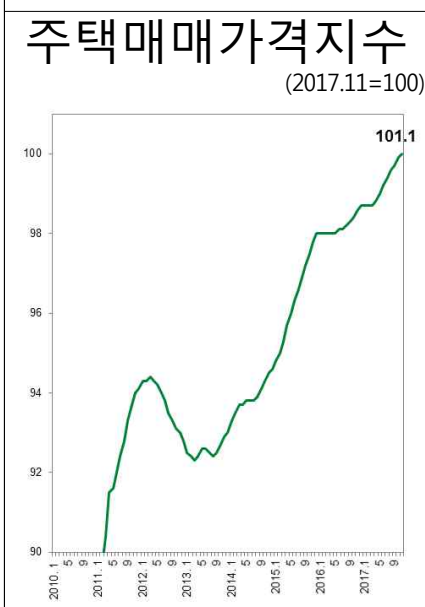
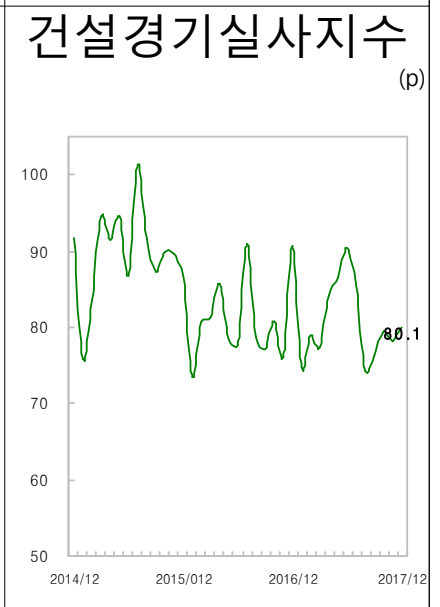
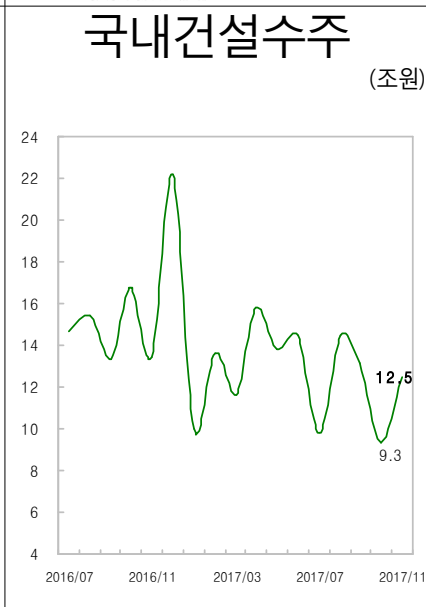
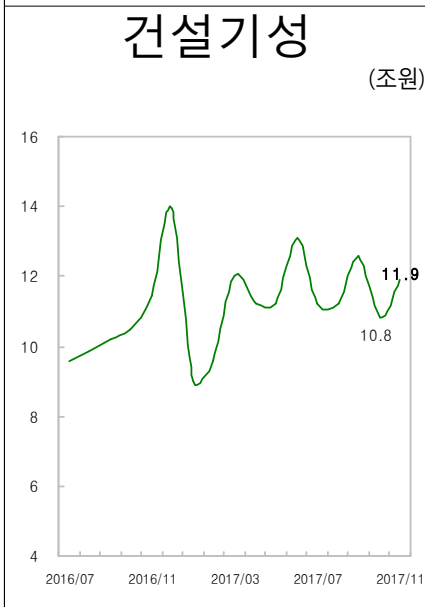
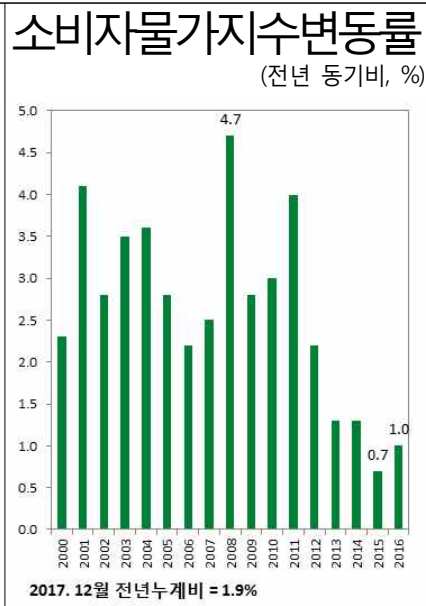
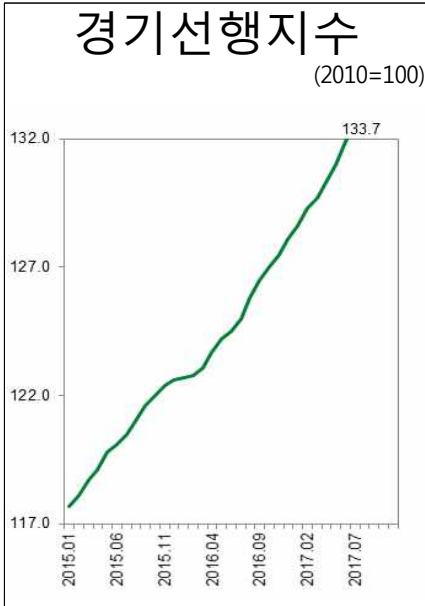


자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이



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>