월간건설경기동향

2018. 03

건설

- 2018년 1월 건설수주 전년 동월 대비 25.9% 증가
- 공공수주 35.5% 감소, 민간수주 52.5% 증가
- 2018년 1월 건설기성 전년 동월 대비 19.9% 증가
- 2018년 2월 CBSI 전월 대비 0.8p 하락

부동산

- 토지가격 53개월 연속 상승세 지속
- 2018년 2월 수도권 아파트 가격 상승폭 소폭 확대
- 2018년 1월 주택건설 인허가 전년 동월비 5.5% 감소
- 2018년 1월 미분양 전월보다 증가한 5만 9,104호

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 : 김천일 부연구위원(ckim@cerik.re.kr)

Ⅰ
건설경기

1. 선행지표

건설수주

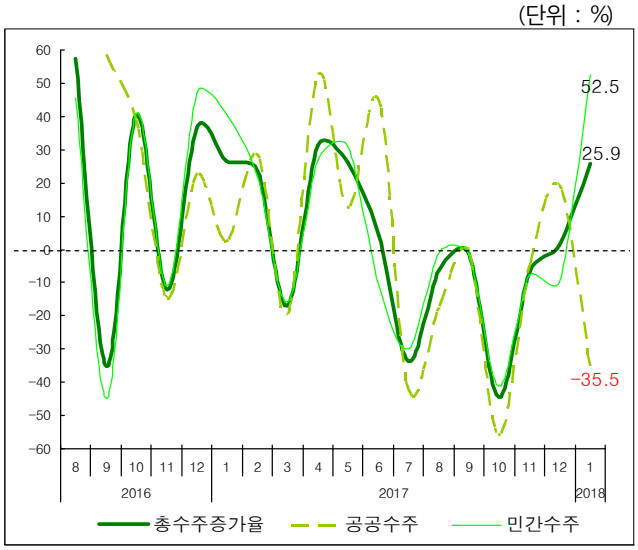
2018년 1월 전년 동월 대비 25.9% 증가

- **2018년 1월 국내 건설수주는 공공이 부진했지만 민간이 양호해 전년 동월 대비 25.9% 증가한 12.5조원 기록**
  - 건설수주는 지난 2017년 7~11월까지 5개월 연속 감소하는 등 부진한 모습을 보임. 그러나, 12월에 1.4% 증가하고 올 1월에도 25.9% 증가해 2개월 연속 양호한 모습을 시현함.
  - 12.5조원은 1월 실적으로는 통계가 작성되기 시작한 지난 1994년 이후 역대 최대치를 기록하였는데, 이는 1월에 발생한 민자 발전소 영향이 컸던 것으로 분석됨.

- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 35.5% 감소, 민간부문이 52.5% 증가**
  - 공공 전년 동월 대비 35.5% 감소해 지난 2017년 12월 19.3% 증가한 이후 다시 감소
  - 민간 전년 동월 대비 52.5% 증가, 8개월만에 양호한 모습을 보임.

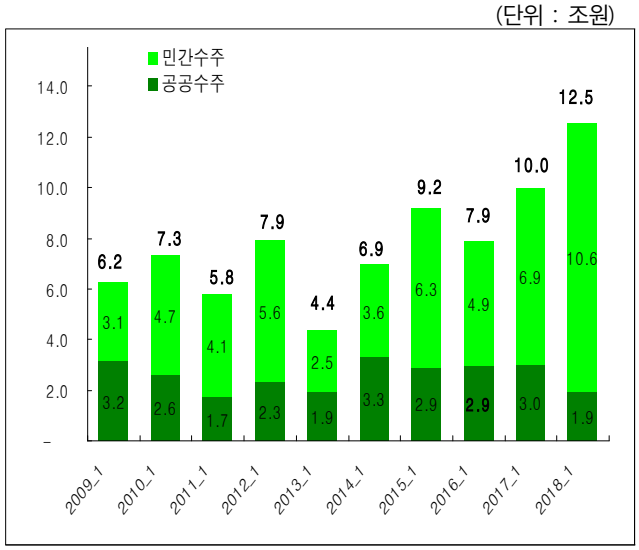
건설수주 증감률 추이

(단위 : %)



연도별 1월 건설수주 비교

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공수주 모든 수주가 부진해 35.5% 감소

민간수주는 토목과 비주택 건축수주가 양호, 52.5% 증가

- **공공수주는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 35.5% 감소, 1월 수주로는 최근 5년간 가장 부진한 1.9조원 기록**
  - 토목수주는 도로 및 교량이 양호했으나 철도와 상하수도 수주 등이 부진해 전년 동월 대비 35.6% 감소, 1월 실적으로는 7년 내 최저치인 1.2조원을 기록
  - 주택수주는 전년 동월 대비 67.0% 감소한, 0.2조원 기록
  - 비주택 건축수주 또한, 전년 동월 대비 6.4% 감소한 0.6조원으로 부진

- **민간수주는 토목과 비주택 건축수주가 증가해 전년 동월 대비 52.5% 증가한 10.6조원 기록**
  - 10.6조원은 1월 실적으로는 통계가 작성된 지난 1994년 이후 역대 최대치
  - 토목수주는 기계설치가 양호했고, 무엇보다 민자 발전소 수주의 영향으로 전년 동월 대비 802.0% 급등, 1월 실적으로는 역대 최대치인 5.0조원 기록
  - 주택은 재건축·재개발 수주의 부진과 신규주택 수주 또한 부진해 전년 동월 대비 26.6% 감소한 3.1조원 기록
  - 한편, 비주택 건축수주는 14.0% 증가한 2.5조원을 기록해 양호

2018년 1월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
			토목	건축	주택	비주택		토목	건축	주택	비주택
2018. 1월	12.5	1.9	1.2	0.8	0.2	0.6	10.6	5.0	5.6	3.1	2.5
증감률	25.9	-35.5	-35.6	-35.4	-67.0	-6.4	52.5	802.0	-12.6	-26.6	14.0

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 공종: 발전 및 송전과 기계설치 등이 양호

건축 공종: 사무실 및 점포, 기타 건축 제외하고 모두 부진

● **토목 공종의 경우는 발전 및 송전과 기계설치, 도로 및 교량 수주 등이 양호**

- 발전 및 송전은 '강릉안인화력발전 사업' 수주의 영향으로 전년 동월 대비 3994.9% 급등
- 기계설치 수주와 도로 및 교량 수주도 각각 전년 동월 대비 2.9%씩 증가해 양호
- 상하수도와 철도 및 궤도 수주는 각각 27.1%, 35.1% 감소해 부진
- 한편, 항만 및 공항은 지난해 1월 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 3,487.7% 급등

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
발전 및 송전	37.5	3,994.9
기계설치	4.8	2.9
도로 및 교량	2.7	2.9
토지조성	1.9	6.1
항만 및 공항	**1.4**	**3,487.7**
상하수도	**0.7**	**-27.1**
철도 및 궤도	0.1	-35.1

자료 : 통계청

● **건축은 사무실 및 점포, 기타 건축 제외하고 모두 부진**

- 주택수주는 공공과 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 31.7% 감소
- 공장 및 창고 수주과 관공서 수주는 각각 15.4%, 58.1% 감소해 부진
- 사무실 및 점포 수주는 수도권 내 오피스 수주 증가로 전년 동월 대비 66.2% 증가
- 기타 건축 수주의 경우 지난해 1월 수주가 부진한 기저효과 영향으로 606.4% 급등

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	28.0	-31.7
사무실 및 점포	11.6	66.2
공장 및 창고	**5.7**	**-15.4**
관공서 등	3.1	-58.1
건축기타	**0.9**	**606.4**

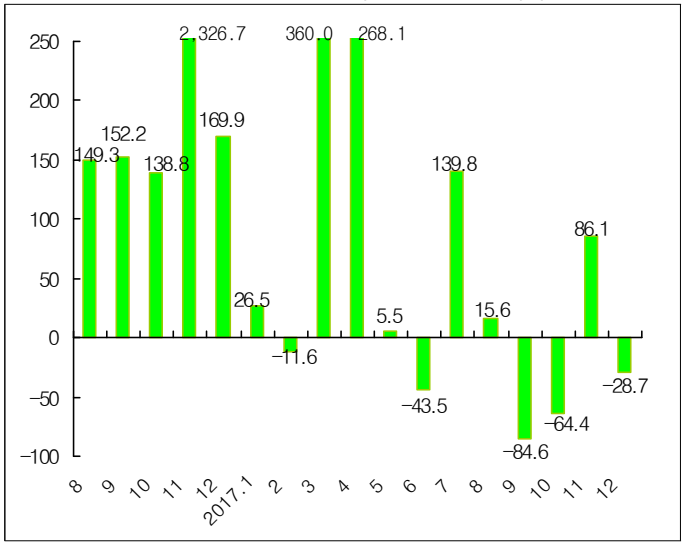
자료 : 통계청

수주_재건축 · 재개발

2018년 1월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 28.7% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2018년 1월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2018. 1월	-75.4	-11.2	-28.7

자료 : 한국건설산업연구원

- **2018년 1월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 28.7% 감소한 1.2조원 기록**
  - 재건축·재개발 수주는 지난해 12월 3.1조원을 기록하면서 86.1% 급등, 매우 양호한 모습을 보였음
  - 올 1월 초과이익 환수제 시행으로 재건축 수주가 크게 위축되어 전년 동월 대비 28.7% 감소하는 등 부진한 모습을 보임.

- **재건축 수주는 전년 동월 대비 75.4% 감소한 0.1조원 기록**
  - 지난 2016년 1월 이후 월 실적으로는 가장 낮은 0.1조원을 기록
  - 재건축 초과이익환수제 시행의 영향으로 재건축 수주가 급격히 위축된 것으로 보임.

- **재개발 수주도 전년 동월 대비 11.2% 감소한 1.1조원 기록**
  - 재개발 수주의 경우 비록 전년 동월 대비 감소하였어도 1조원 이상의 발생해 금액상으로 양호했던 것으로 분석됨.

건축허가

2018년 1월 전년 동월 대비 3.5% 증가

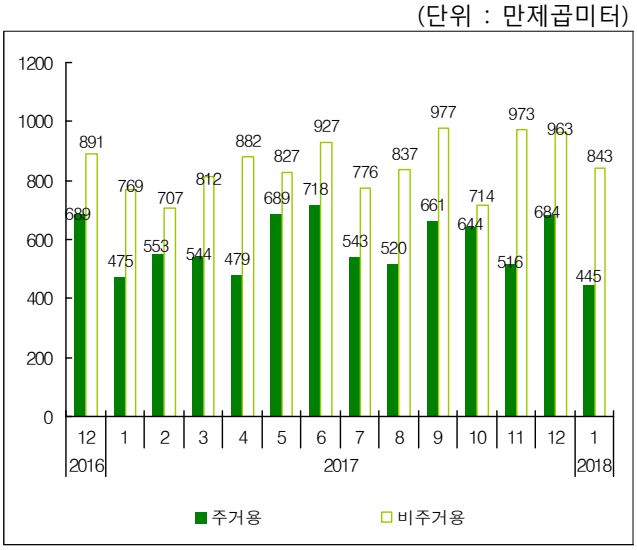
- **2018년 1월 국내 건축허가면적, 주거용은 부진했으나 비주거용이 양호해 전년 동월 대비 3.5% 증가**
  - 지난 2017년 12월 4.2% 증가한 이후 2개월 연속 증가
  - 1월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 가장 양호한 1,288만㎡ 기록

- **주거용 건축허가면적은 지방과 수도권 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 6.3% 감소, 한 달 만에 다시 감소**
  - 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 7.1% 감소해 한 달 만에 다시 감소
  - 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적은 5.7% 감소해 7개월 연속 감소세 지속

- **비주거용 건축허가면적은 상업용과 기타 착공 면적이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 9.6% 증가한 843만㎡, 1월 실적으로는 역대 최대치 기록**
  - 공업용과 교육사회용이 각각 전년 동월 대비 10.9%, 17.3 감소해 부진
  - 상업용과 기타 건축허가면적이 각각 3.6%, 47.2% 증가해 양호

월간 건축 허가면적 추이

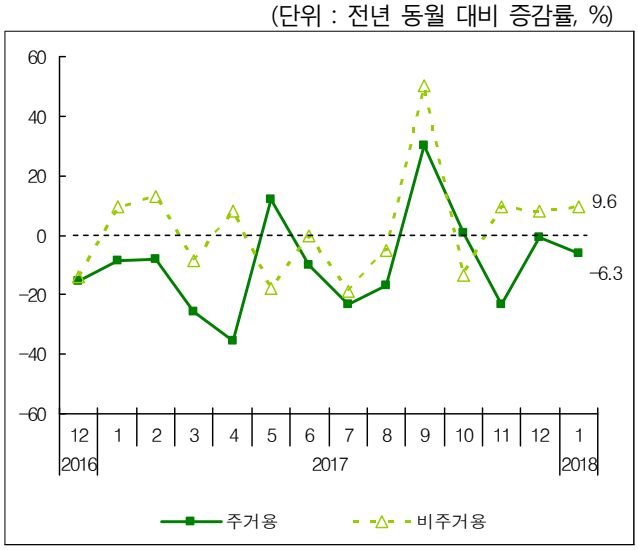
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2018년 1월 전년 동월 대비 19.9% 증가

- **2018년 1월 건설기성, 공공과 민간이 모두 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 19.9% 증가, 31개월 연속 증가**
  - 공공기관 기성, 전년 동월 대비 4.3% 증가해 지난 2017년 10~12월 3개월 연속 감소세 마감
  - 민간기관 기성은 27.1% 증가해 32개월 연속 증가세를 지속

- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 23.3% 증가**
  - 주거용은 전년 동월 대비 30.0% 증가해 32개월 연속 증가세를 지속
  - 비주거용 건축도 10.9% 증가해 26개월 연속 증가

- **토목공사의 경우 일반토목과 플랜트가 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 10.3% 증가**
  - 일반토목은 전년 동월 대비 6.7% 증가해 10개월 만에 다시 증가
  - 플랜트의 경우도 전년 동월 대비 19.1% 증가해 양호

2018년 1월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 문	총액	공종별							발주 기관별	
			건축공사			토목공사			공공기관	민간기관
			주거용	비주거용		일반토목	전기기계	플랜트		
2018. 1월	10,773.6	8,200.8	5,592.9	2,607.9	2,572.9	1,271.7	182.5	1,064.5	2,055.8	8,491.6
증감률	19.9	23.3	30.0	10.9	10.3	6.7	-5.8	19.1	4.3	27.1

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2018년 1월 전년 동월 대비 2.9% 증가

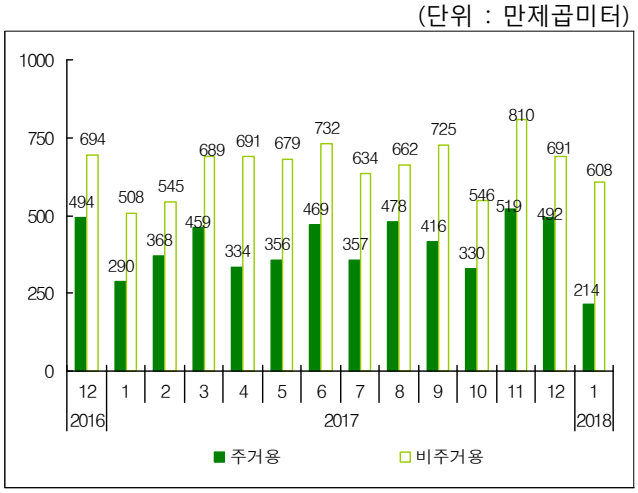
- **2018년 1월 국내 건축착공면적, 주거용이 부진했으나 비주거용 착공면적이 양호해, 전년 동월 대비 2.9% 증가, 4개월 만에 다시 증가**
  - 건축 착공 면적은 지난 2017년 10월 전년 동월 대비 25.7% 감소하고, 11월과 12월 각각 13.3%, 0.4% 감소해 3개월 연속 부진하였음.
  - 1월 실적으로는 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 역대 가장 넓은 면적인 821만㎡

- **주거용 건축착공면적은 수도권과 지방이 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 26.3% 감소한 214만㎡ 기록**
  - 수도권의 주거용 착공면적은 전년 동월 대비 39.4% 감소해 12개월 연속 감소세 지속
  - 지방의 주거용 건축착공면적도 전년 동월대비 12.0% 감소해 부진

- **비주거용 건축착공면적은 상업용과 기타 착공 면적이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 19.6% 증가한 608만㎡, 1월 실적으로는 역대 최대치 기록**
  - 공업용과 교육사회용이 각각 전년 동월 대비 25.3%, 1.7% 감소해 부진했으나, 상업용과 기타 건축착공면적이 각각 27.7%, 71.3% 증가해 양호

월간 건축 착공면적 추이

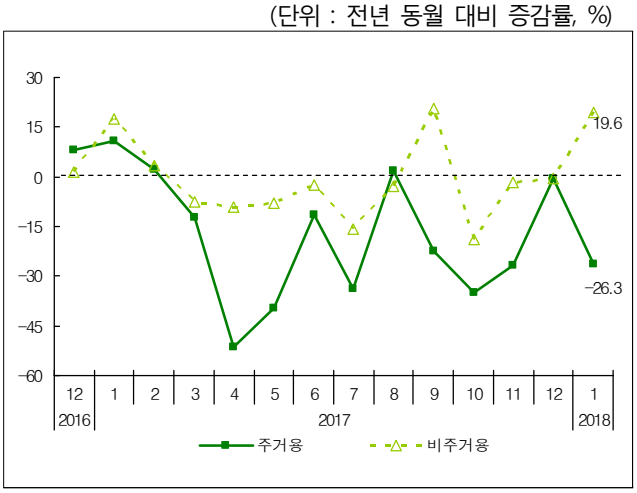
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



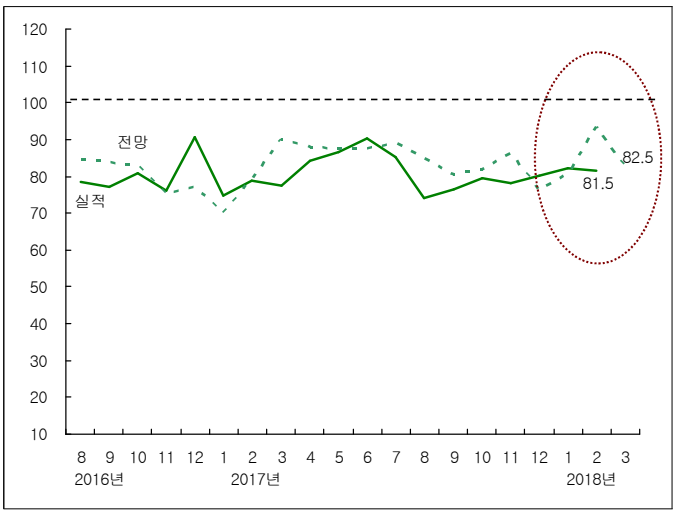
자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

2018년 2월 전월 대비 0.8p 하락한 81.5 기록

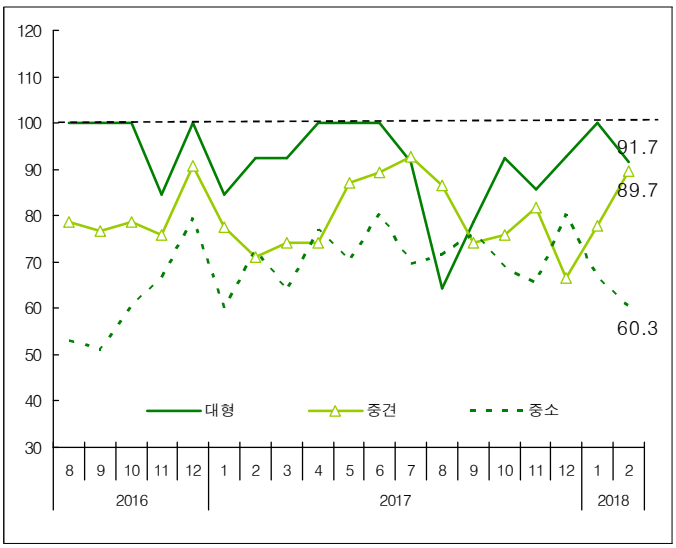
통계적 반락 효과 및 재건축 규제 강화 영향으로 지수 하락

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

- **2018년 2월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 0.8p 하락한 81.5 기록**
  - CBSI는 지난해 12월부터 2월까지 80.1→82.3→81.5, 80선 초반 횡보세
  - 2월에 지수가 전월 대비 상승하는 것이 일반적인데, 올해는 0.8p 하락
  - 이는 올 1월 지수(82.3)가 1월 수치로는 16년 만에 최대치를 기록한 데 따른 통계적 반락 효과 때문
  - 작년 연말 공사 중 일부가 올 초로 이월, 지수 회복에 긍정적인 영향을 주어 1월 지수가 이례적으로 높았는데 2월에는 이러한 영향이 감소
  - 또한, 지난 정부는 재건축 안전진단 기준을 강화 영향으로, 대형기업의 심리가 위축, 지수 하락에 일부 영향을 미친 것으로 판단

- **기업 규모별로 대형과 중소 기업 지수가 하락, 중견은 상승**
  - 대기업 전월비 8.3p 하락한 91.7
  - 중견기업 전월비 11.9p 상승한 89.7
  - 중소기업 전월비 6.4p 하락한 60.3

Ⅱ
부동산경기

1. 가격 및 거래

토지시장

2018년 1월 토지가격 상승세 지속

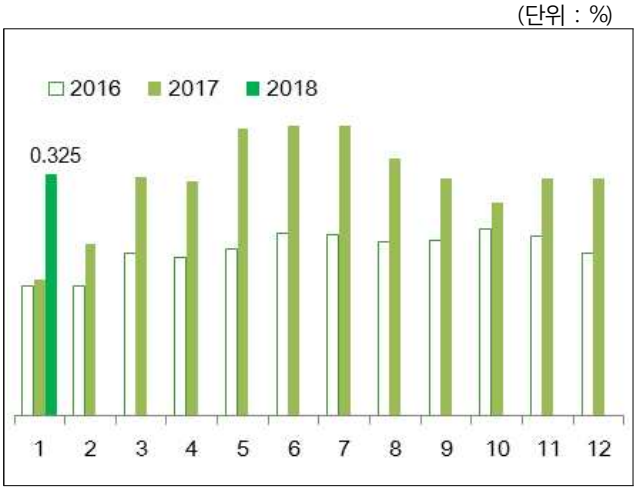
2018년 2월 토지거래 전월 대비 15.6% 감소

- **2018년 1월 전국 토지가격은 전월비 0.325% 상승, 53개월 연속 상승**
  - 서울(0.345%→0.417%) 전월 대비 상승폭 확대, 인천(0.241%→0.206%), 경기(0.292%→0.261%) 전월 대비 상승폭 둔화
  - 서울 지역 상승세 두드러짐(용산구 0.912%, 동작구 0.732%, 마포구 0.681%)
  - 비수도권 시·도 단위에서는 세종(0.582%), 부산(0.517%), 제주(0.490%)에서 강세

- **2018년 2월 전국 토지 거래량은 25만 1,867필지로 전월비 15.6% 감소, 전년 동월비 11.4% 증가**
  - 2018년 1월 전국 토지 거래량은 29만 8,249필지로 전월비 0.6% 증가, 전년 동월비 37.8% 증가
  - [2월] 용도지역별로는 전월(1월)비 주거지역 –13.7%, 상업지역 –6.8%, 공업지역 –9.3%, 녹지지역 –12.0%, 개발제한구역 –16.2%, 용도미지정 지역 –31.2%
  - [2월] 거래원인별로는 매매 –10.9%, 판결 –24.3%, 교환 –26.6%, 증여 –20.6%, 분양권 –20.4%
  - [2월] 거래주체별로는 개인 –14.8%, 법인 –24.7%, 개인·법인 외 –18.1%

전국 월간 토지가격 변동률

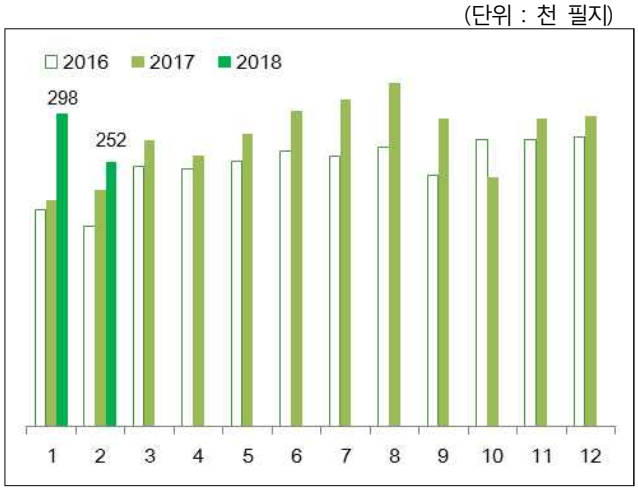
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 천 필지)



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

수도권 아파트 매매가격, 전월 대비 상승폭 소폭 확대

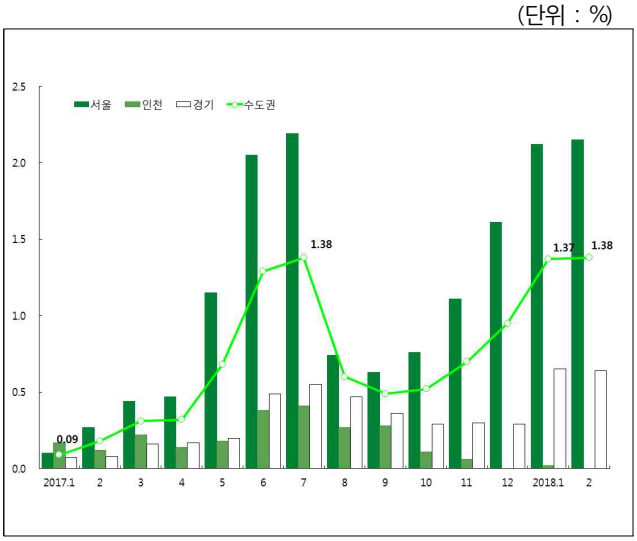
수도권 주택 매매 거래 전월비, 전년동월비 증가

- **2018년 2월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 1.38% 상승**
  - 1월 상승률(1.37%) 대비 상승폭 소폭 확대
  - 전월비 서울 2.15%, 경기 0.64% 상승, 인천은 보합세
  - 수도권 재건축 아파트 가격 2.43%(2017년 12월)→3.96%(2018년 1월)→2.82%(2월)
  - 수도권 재건축 아파트 규모별로는 소형 2.78%, 중형 2.11%, 대형 3.28% 상승

- **2018년 2월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 538호로 전월비 8.60% 증가, 전년동월비 42.4% 증가**
  - 11년간(2007~2017) 2월 평균 대비 42.7% 증가
  - 전월비 서울 17.1% 증가, 인천 10.9% 감소, 경기 6.4% 증가

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

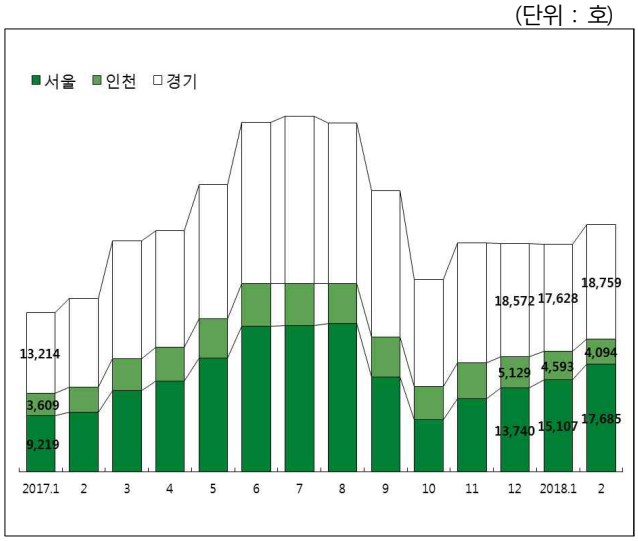
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

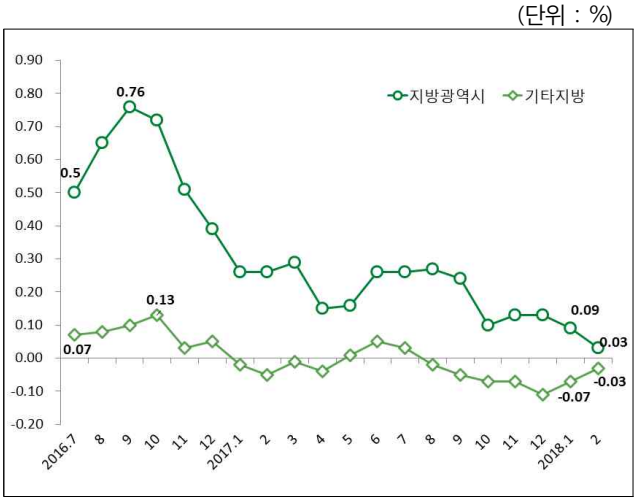
아파트 매매가격 전월비 지방광역시 상승, 기타지방 하락

전월비 주택 매매 거래 지방광역시, 기타지방 감소

- **2018년 2월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.03% 상승**
  - 전월비 부산 -0.07%, 대구 0.19%, 광주 0.02%, 대전 0.05%, 울산 –0.1%
  - **부산은 5개월 연속, 울산은 12개월 연속 하락**
- **2018년 2월 지방광역시 주택 매매 거래량은 1만 2,585호로 전월비 13.6% 감소, 전년 동월비 16.0% 감소**
  - 전월비 부산 –21.0% , 대구 –0.4%, 광주 –14.9%, 대전 –13.7%, 울산 –19.6%
- **2월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.03% 하락, 7개월 연속 하락세**
  - 세종(0.16%), 전남(0.02%) 상승, 제주 보합, 나머지 지역 하락
- **2월 기타지방 거래량은 1만 6,556호로 전월비 10.3% 감소, 전년 동월비 17.4% 감소**
  - 전월비 충남 6.8%, 전북 4.4% 증가, 나머지 지역 감소, **세종 61.9% 감소**

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

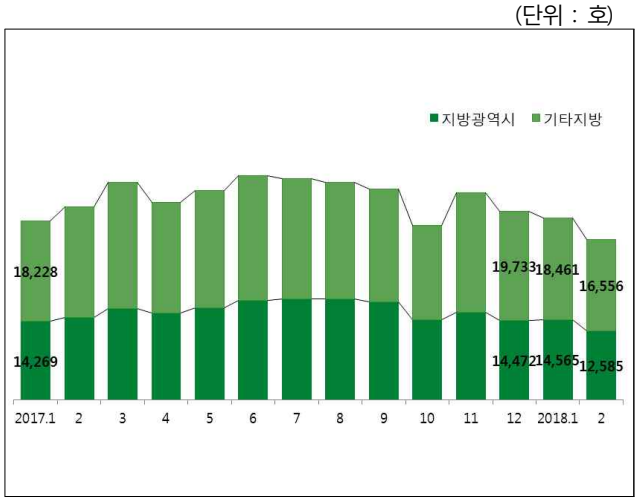
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2018년 1월 주택건설 인·허가 전년 동월 대비 5.5% 감소

- **2018년 1월 주택건설 인·허가 실적은 3만 7,696호로 전년 동월 대비 5.5% 감소**

- **수도권 6.3% 증가, 지방광역시 41.2% 감소, 기타지방 1.5% 감소**
  - 서울 11.6%, 인천 498.2% 증가, 경기 28.5% 감소
  - 지방광역시 부산 0.7%, 대구 44.8%, 광주 91.2%, 대전 18.1% 감소, 울산 3.6% 증가
  - 기타지방 강원 459.5%, 충남 301.5%, 경북 21.3% 증가, 나머지 지역 전년 동월 대비 감소

2018년 1월 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 1월	37,696	19,902	4,561	13,233	1,183	1,095	0	88	36,513	18,807	4,561	13,145
2017년 1월	39,898	18,717	7,751	13,430	0	0	0	0	39,898	18,717	7,751	13,430
전년비 증감률	-5.5%	6.3%	-41.2%	-1.5%	-	-	-	-	-8.5%	0.5%	-41.2%	-2.1%

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

아파트 전년 동월 대비 5.7% 감소

아파트외 전년 동월 대비 5.2% 감소

- **2018년 1월 아파트 인·허가 실적은 2만 5,073호로 전년 동월 대비 5.7% 감소**

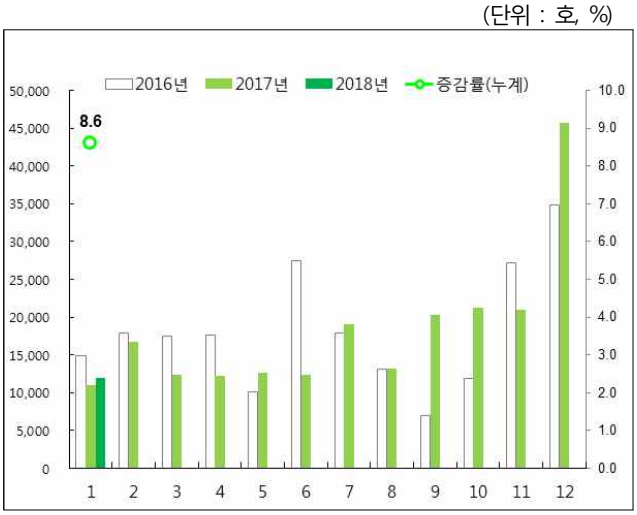
- **수도권은 전년 동월 대비 8.6% 증가**
  - 서울 –6.4%, 인천 2082.3%(전년당월 220호→금년당월 4,801호), 경기 –40.4%

- **지방광역시 -47.6% 감소, 기타지방 8.8% 증가**
  - 부산 –3.2%, 대구 –49.1%, 광주 –95.2%, 대전 –25.0%, 울산 순증(59호)
  - 경북 66.7%, 전남 –53.1%, 경남 –49.1%, 충북 –48.1%

- **2018년 1월 아파트외 실적은 1만 2,623호로 전년 동월 대비 5.2% 감소**
  - 수도권 3.0%, 지방광역시 3.5%, 기타지방 –20.7%
  - 부산 13.3%, 대구 –1.3%, 광주 78.0%, 대전 –13.9%, 울산 –38.6%

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

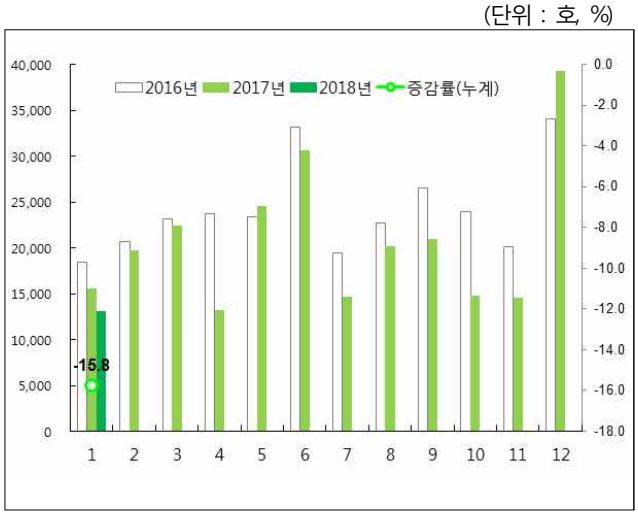
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

2018년 2월 분양 물량 전년 동월비 22.0% 감소

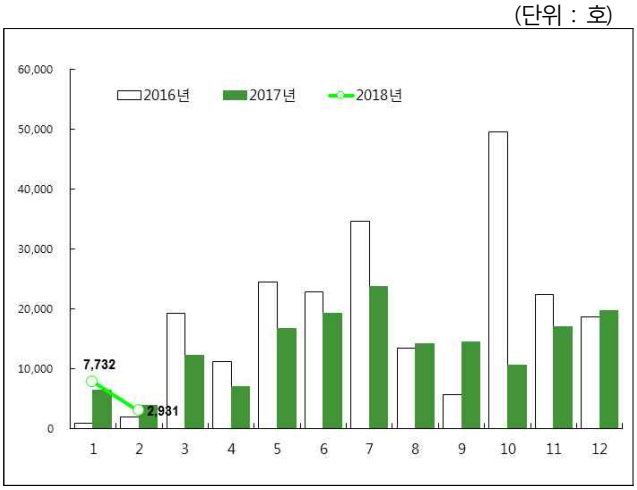
- **2018년 2월 아파트 분양은 7,800여 호로 전년 동월비 22.0% 감소, 전월비 55.6% 감소**
  - 수도권은 2,900여 호로 전년 동월비 23.7% 감소, 전월비 62.1% 감소
  - 지방은 4,800여 호로 전년 동월비 21.0% 감소, 전월비 50.6% 감소

- **2018년 2월 전국 청약경쟁률은 15.28:1 수준이며 세종, 전남, 경기에서 높은 경쟁률을 보임.**
  - 세종 55.38:1, 전남 27.83:1, 경기 26.55:1
  - 강원, 경북 청약 미달

- **2018년 3월 분양계획물량은 27,000여 호로 집계됨.**
  - 서울 2,000여 호, 경기 8,000여 호 공급 예정

수도권 월간 분양물량 추이

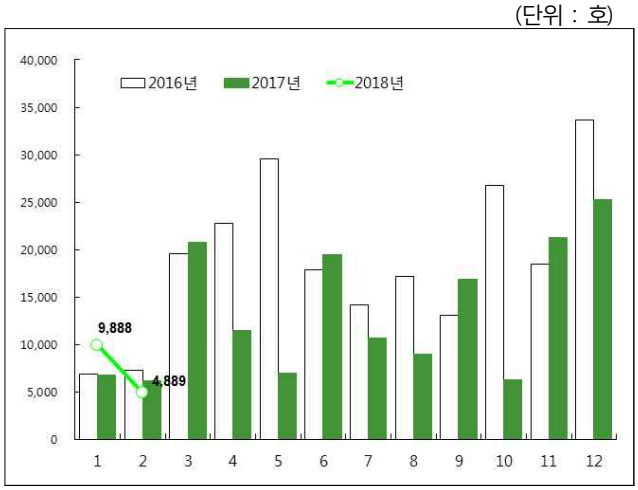
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

주택 미분양

수도권 미분양 전월비 1,774호 증가한 5만 9,104호

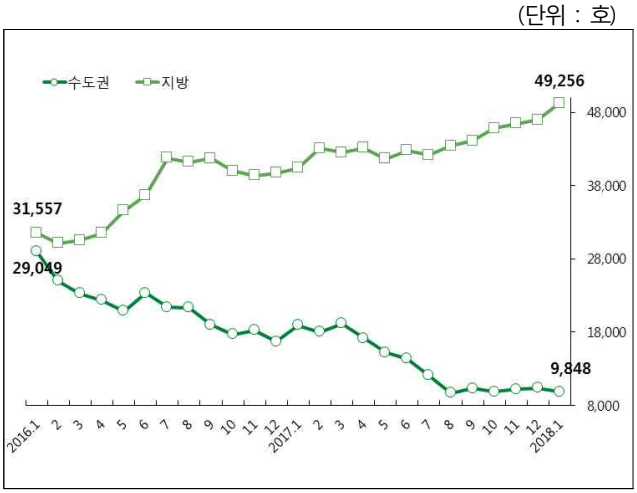
- **2018년 1월 미분양 주택은 전월비 1,774호 증가한 5만 9,104호로 집계**
  - 수도권 539호 감소, 지방 2,313호 증가
  - 준공 후 미분양은 12,058호

- **규모별로는 전월비 수도권 모든 평형에서 감소, 지방 중대형 평형에서 증가**
  - 수도권 소형 33호, 중형 234호, 대형 272호 감소
  - 지방 소형 312호 감소, **중형 2,405호, 대형 220호 증가**

- **지방은 전월비 경남, 전남, 부산 등에서 증가**
  - [증가] 경남 1,139호(9.42%), 전남 622호(99.20%), 부산 371호(19.32%) 등
  - [감소] 충북 –346호(–6.95%), 광주 –145호(–20.51%), 강원 –123호(–4.37%)

미분양 물량 추이

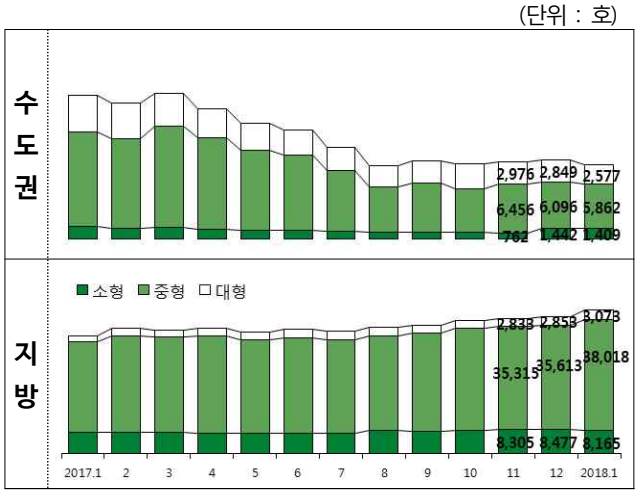
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이

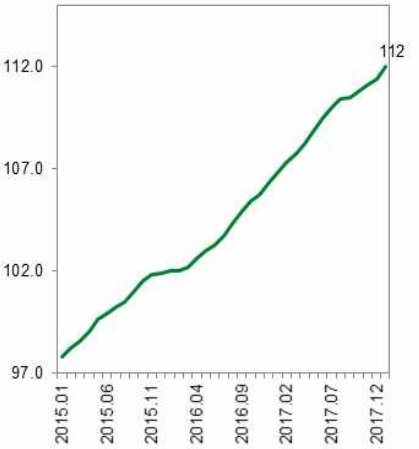
(단위 : 호)



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

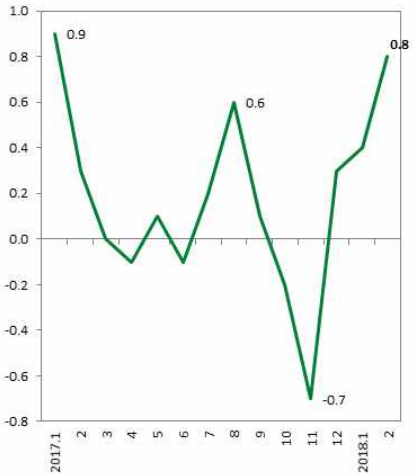
경기선행지수

(9차, 2015=100)



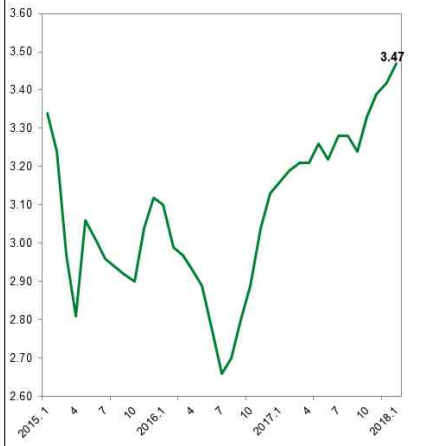
소비자물가지수변동률

(전월비 %)



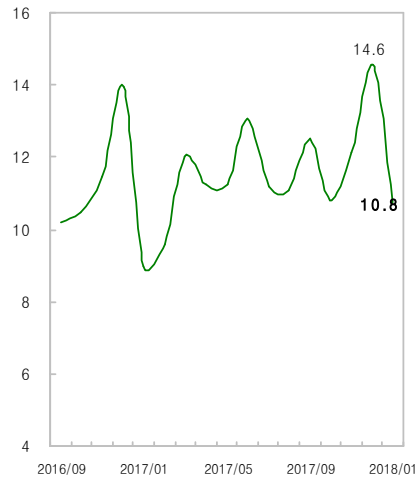
주택담보대출금리

(신규취급액기준, %)



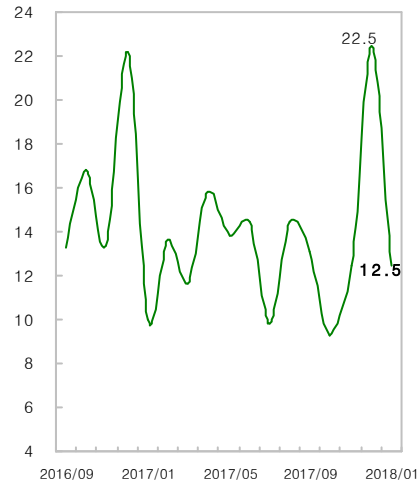
건설기성

(조원)



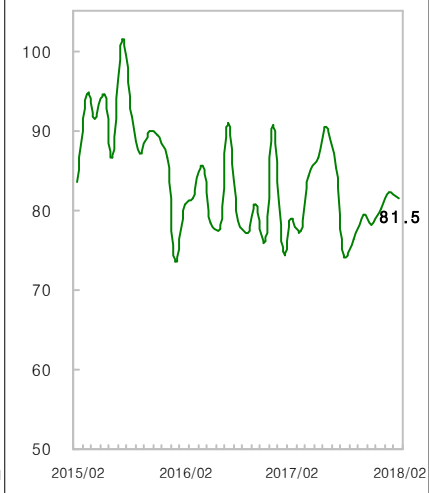
국내건설수주

(조원)



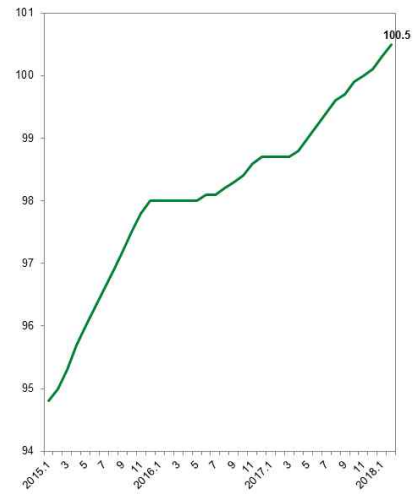
건설경기실사지수

(p)



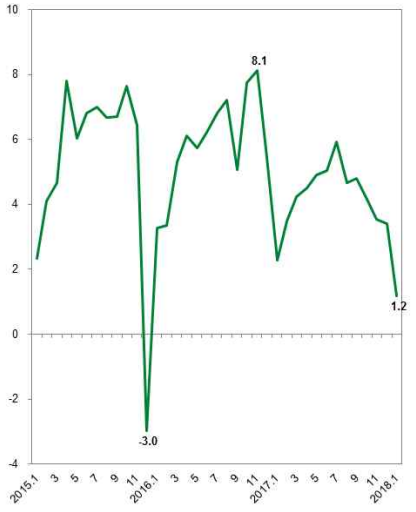
주택매매가격지수

(2017.11=100)



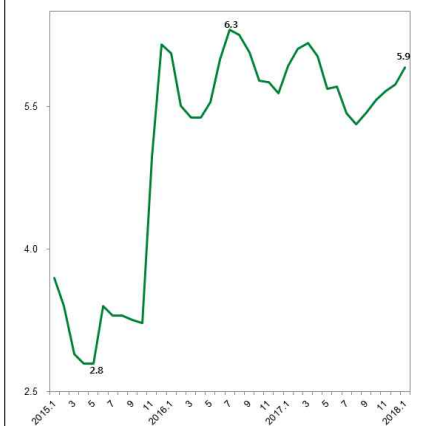
주택담보대출증감액

(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