



월간건설경기동향

2017. 05

건설

- ▶ 2017년 3월 건설수주 12.5% 감소
- ▶ 공공수주 4.3% 감소, 민간수주 15.9% 감소
- ▶ 2017년 3월 건설기성 24.4% 증가
- ▶ 2017년 4월 CBSI 전월 대비 6.7p 상승

부동산

- ▶ 토지가격 43개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 4월 수도권 재건축 아파트 중소형 중심 상승
- ▶ 2017년 3월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 13.4% 감소
- ▶ 2017년 3월 미분양 전월보다 616호 증가한 6만 1,679호



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

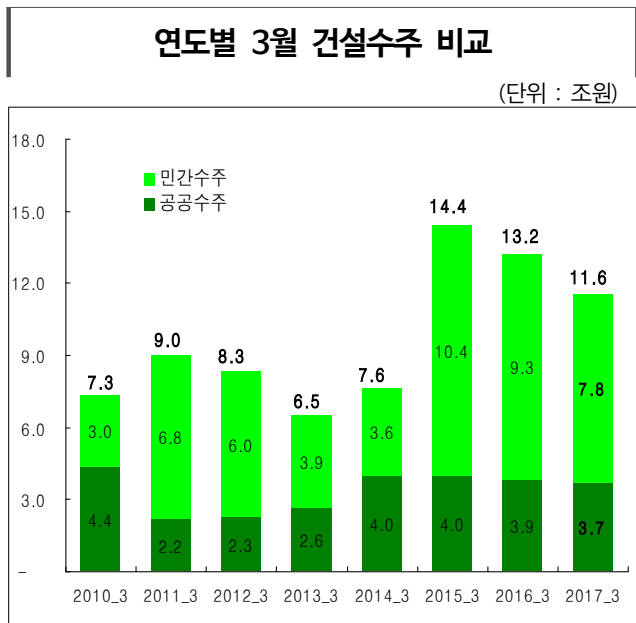
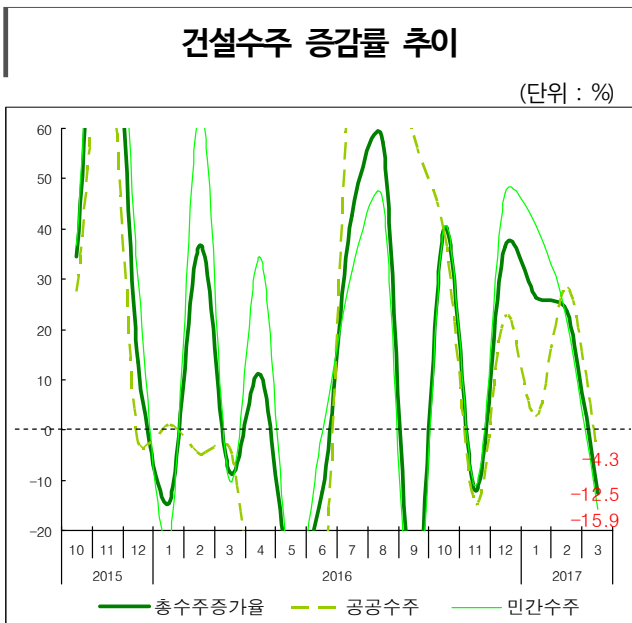
2017년 3월 전년 동월 대비 12.5% 감소

- 2017년 3월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 **전년 동월 대비 12.5% 감소한 11.6조원 기록**

- 국내 건설수주는 지난해 12월부터 올해 2월까지 3개월 연속 20%p 이상 증가하며 매우 양호한 모습을 보였음.
- 그러나, 3월에 12.5% 감소하여 4개월 만에 다시 부진한 모습을 보임.

- **공공과 민간 각각 전년 동월 대비 4.3%, 15.9% 감소**

- 공공수주는 전년 동월 대비 4.3% 감소, 3개월 연속 증가세 마감
- 민간수주도 전년 동월 대비 15.9% 증가, 4개월 만에 다시 감소



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공수주 4.3% 감소, 민간 15.9% 감소

공공은 건축이, 민간은 모든 공종에서 부진

- **공공수주**는 토목은 양호했으나 건축이 부진해 전년 동월 대비 4.3% 감소한 3.7조원 기록
 - 토목수주는 도로와 철도 수주가 양호하여 전년 동월 대비 22.0% 증가한 2.6조원 기록
 - 주택수주는 65.2% 급감한 0.4조원으로 부진
 - 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 2.9% 증가한 0.7조원 기록
- **민간수주**는 모든 공종에서 부진해 전년 동월 대비 15.9% 감소, 3월 실적으로는 최근 3년 내 가장 부진한 7.8조원 기록
 - 토목수주는 전년 동월 대비 11.6% 감소한 1.3조원 기록
 - 주택은 재건축·재개발 수주가 부진하고 신규 수주도 감소해 전년 동월 대비 13.6% 감소한 4.1조원 기록, 2개월 연속 감소
 - 한편, 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 21.2% 감소한 2.5조원을 기록, 2개월 연속 감소

2017년 3월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2017. 3월	11.6	3.7	2.6	1.1	0.4	0.7	7.8	1.3	6.6	4.1	2.5
증감률	-12.5	-4.3	22.0	-37.3	-65.2	2.9	-15.9	-11.6	-16.7	-13.6	-21.2
2017. 1~3월	35.2	10.6	6.0	4.6	2.2	2.4	24.5	5.7	18.8	11.9	7.0
증감률	9.4	7.8	7.5	8.1	-7.4	27.1	10.2	113.8	-3.9	7.2	-18.3

자료 : 대한건설협회

수주 세부 공종별

토목 공종, 도로와 철도 수주 등 양호

건축은 기타 수주 제외하고 모두 부진

● 토목 공종의 경우는 도로와 철도 수주 등이 양호

- 민간 비중이 높은 기계설치와 발전 및 송전 수주는 각각 58.1%, 69.2% 감소해 부진
- 도로 및 교량과 철도 및 궤도 수주는 각각 49.7, 189.2% 증가해 양호
- 토지조성과 상하수도 수주도 각각 24.9%, 24.0% 증가해 양호

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
도로 및 교량	11.1	49.7
토지조성	5.3	24.9
기계설치	3.5	-58.1
철도 및 궤도	2.5	189.2
상하수도	1.4	24.0
조경공사	1.3	-9.7
발전 및 송전	1.0	-69.2
토목 기타	1.0	44.0

자료 : 통계청

● 건축의 경우는 기타 수주를 제외하고 모두 부진

- 주택은 민간과 공공 모두 감소해 전년 동월 대비 27.3% 감소
- 사무실 및 점포와 관공서 등도 각각 25.0%, 13.6% 감소해 부진
- 공장 및 창고 수주도 63.7% 감소
- 다만, 건축기타 수주는 67.5% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	45.6	-27.3
사무실 및 점포	17.1	-25.0
관공서 등	4.2	-13.6
공장 및 창고	3.2	-63.7
건축기타	1.2	67.5

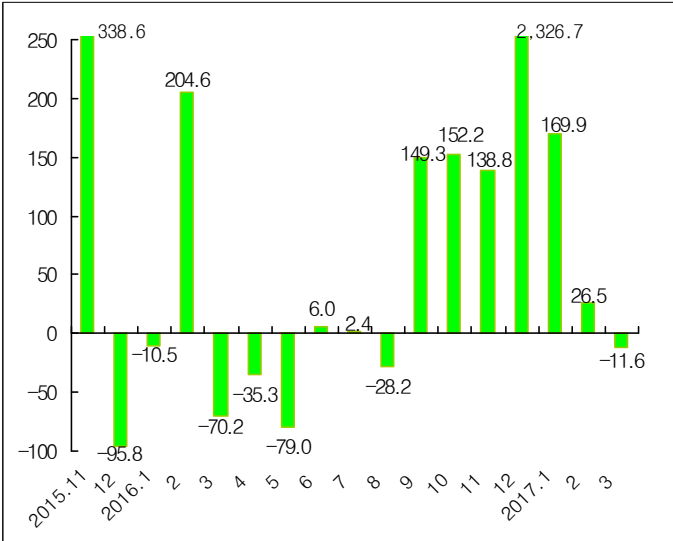
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2017년 3월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 11.6% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2017년 3월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 3월	96.5	-58.3	-11.6
2017. 1~3월	303.3	-12.7	42.5

자료 : 한국건설산업연구원

- 2017년 3월 재건축·재개발 수주는 재개발 수주의 부진으로 전년 동월 대비 11.6% 감소한 0.9조원 기록

- 재건축·재개발 수주는 지난해 6월부터 올해 2월까지 9개월 연속 1조원 이상을 기록하는 등 양호
- 그러나 3월 1조원 미만을 기록, 7개월 만에 전년 동월 대비 감소함

- 재건축 수주는 0.6조원 기록, 지난해 3월 수주가 부진한 기저효과 영향으로 96.5% 증가

- 한편 재개발 수주는 전년 동월 대비 58.3% 감소한 0.3조원 기록

건축허가

2017년 3월 전년 동월 대비 16.2% 감소

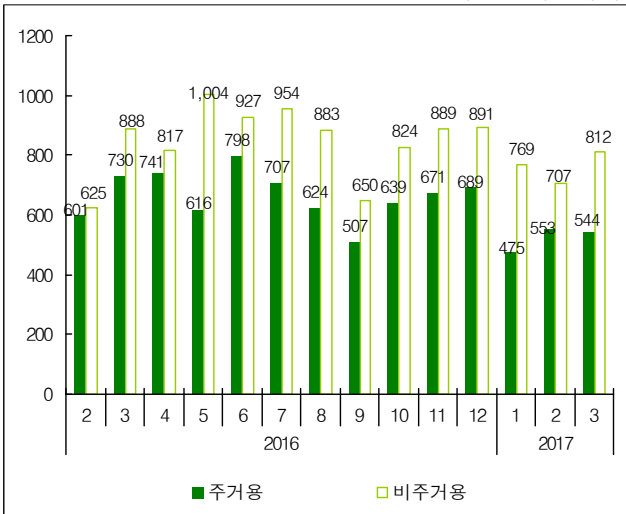
- 2017년 3월 국내 건축허가면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 16.2% 감소, 3개월 만에 감소**
 - 3월 실적으로 최근 3년간 가장 부진한 1,356만㎡ 기록

- **주거용 건축허가면적은 수도권과 지방이 모두 부진해 전년 동월 대비 25.5% 감소한 544만㎡를 기록, 3개월 연속 감소세 마감**
 - 수도권은 전년 동월 대비 41.0% 감소해 4개월 연속 감소, 지방도 13.4% 감소해 한달 만에 다시 재 감소

- **비주거용 건축허가면적은 교육사회용을 제외하고 모든 공종이 부진, 전년 동월 대비 8.5% 감소**
 - 교육·사회용이 전년 동월 대비 14.0% 증가했으나, 상업용과 공업용이 각각 13.5%, 10.4% 감소했으며, 기타 허가면적도 4.1% 감소해 부진

월간 건축 허가면적 추이

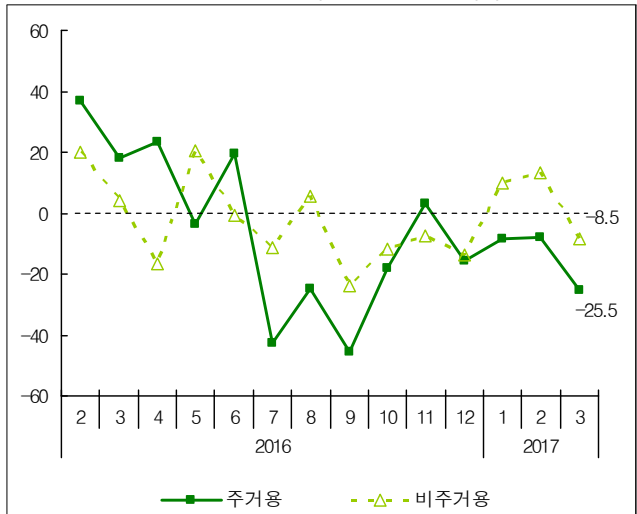
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2017년 3월 전년 동월 대비 24.4% 증가

- 2017년 3월 건설기성, **공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 24.4% 증가**, 22개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 5.2% 증가해 2개월 연속 증가
 - 민간기관 기성은 38.4% 증가해 23개월 연속 증가세를 지속
- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 33.5% 증가**
 - 주거용은 전년 동월 대비 40.8% 증가해 23개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축도 22.2% 증가해 17개월 연속 증가
- **토목공사의 경우 일반토목과 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 6.1% 증가**
 - 일반토목과 플랜트는 각각 전년 동월 대비 7.6%, 27.5% 증가해 양호
 - 다만, 전기기계는 전년 동월 대비 36.8% 감소해 부진

2017년 3월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2017. 3월	11,944.7	8,566.9	5,493.6	3,073.3	3,377.8	2,015.1	288.3	1,025.1	2,829.1	8,692.3
증감률	24.4	33.5	40.8	22.2	6.1	7.6	-36.8	27.5	5.2	38.4
2017.1~3월	30,575.3	22,318.3	14,363.6	7,954.7	8,257.0	4,576.9	698.8	2,840.7	6,956.7	22,584.6
증감률	24.6	33.5	39.2	24.2	5.7	0.8	-40.4	43.4	3.7	36.8

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2017년 3월 전년 동월 대비 9.5% 감소

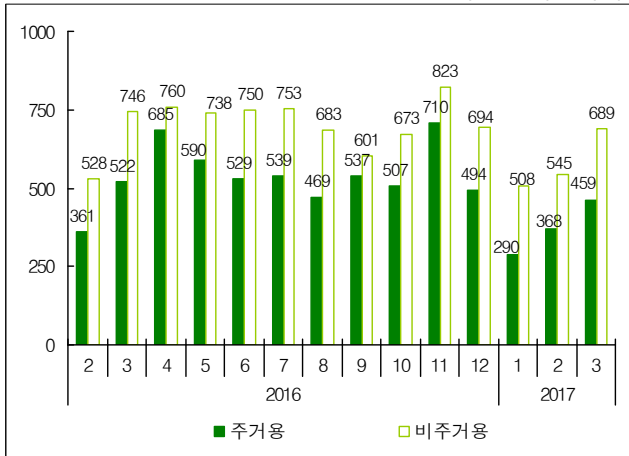
- 2017년 3월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진, 전년 동월 대비 9.5% 감소, 3개월 연속 증가세 마감**
 - 3월 착공면적으로 3년 내 최저치인 1,148만㎡ 기록

- **주거용 건축착공면적은 수도권과 지방이 모두 감소해 전년 동월 대비 12.1% 감소, 3월 실적으로 3년 내 가장 낮은 459만㎡ 기록**
 - 수도권이 전년 동월 대비 7.9% 감소해 2개월 연속 감소했으며, 지방도 15.6% 감소해 한달 만에 다시 감소함

- **비주거용 건축착공면적은 공업용을 제외한 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 7.6% 감소한 689만㎡를 기록**
 - 공업용은 전년 동월 대비 11.3% 증가해 양호했으나, 상업용과 교육사회용이 각각 11.7%, 3.2% 감소했으며 기타 착공도 15.1% 감소해 부진

월간 건축 착공면적 추이

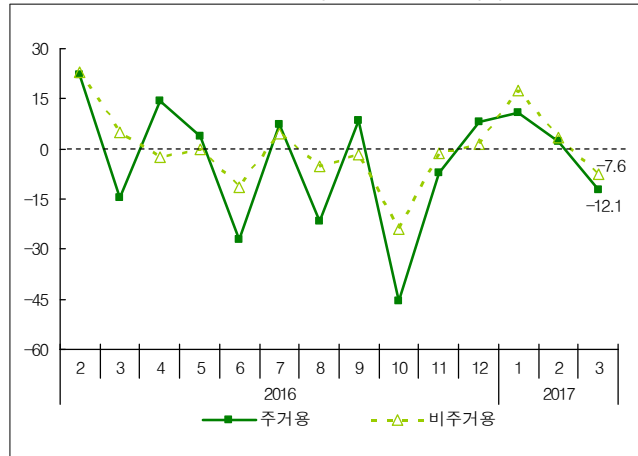
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

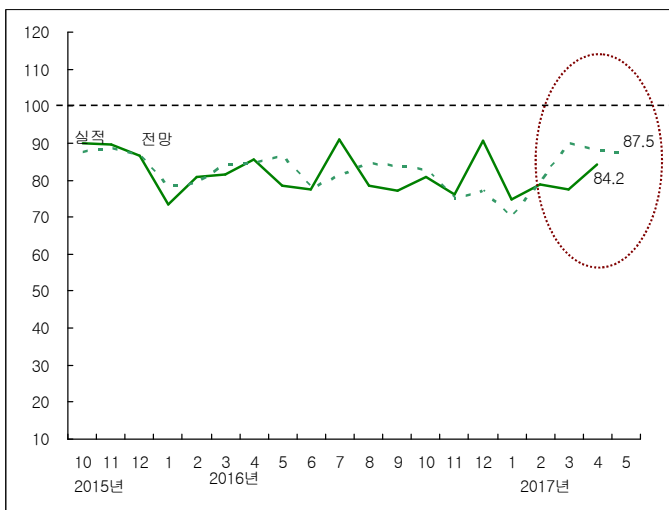


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

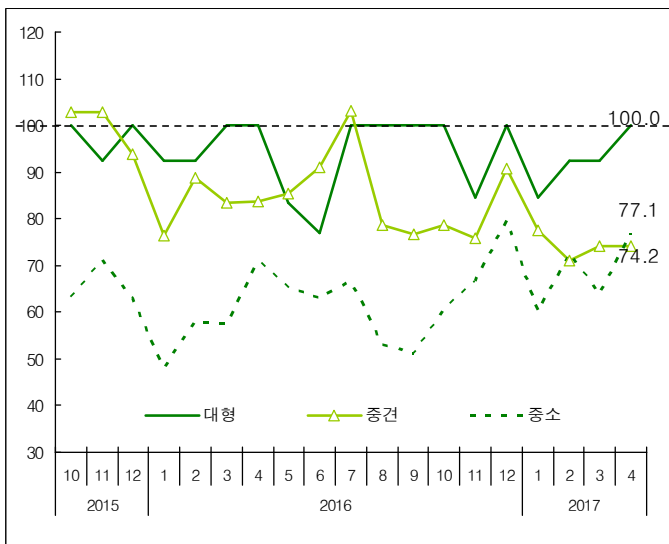
2017년 4월 전월 대비 6.7p 상승한 84.2 기록
 대기업과 중소기업 지수 상승이 전체 지수 상승 주도

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 4월 건설기업경기실사 지수(CBSI)는 전월비 6.7p 상승한 84.2 기록

- 지난 2016년 12월 90.6 이후 가장 높은 수치를 기록, 건설기업의 체감 경기 침체 수준이 전월보다 개선
- 통상 1~3월 지수가 회복되는 것이 일반적인데, 올해의 경우 3월까지 70선 중반에서 등락을 반복
- 4월에 지수가 회복 된 것은 발주물량이 늘어나는 계절적인 요인과, 지난 3월까지 지수 회복이 더딘데 따른 통계적 반등 효과 때문
- 다만, CBSI가 기준선(100)에 미치지 못한 80대 중반으로 회복국면으로 돌아섰다고 보기는 어려움.

● 기업 규모별로 대기업과 중소기업 지수가 상승

- 대기업 전월비 7.7p 상승한 100.0
- 중견기업 전월과 동일한 74.2
- 중소기업 전월비 13.3p 상승한 77.1

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

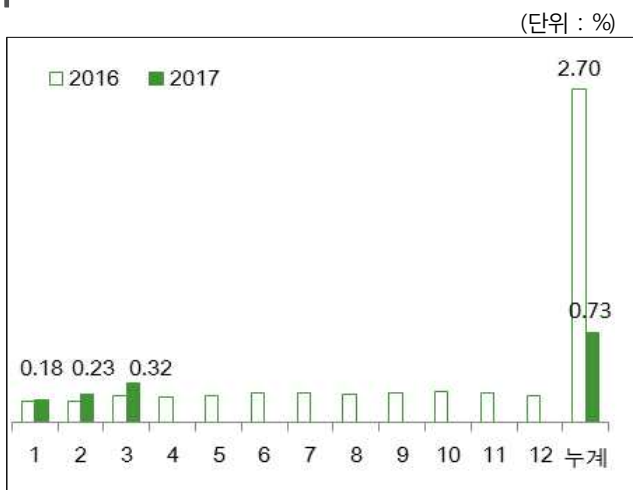
토지가격 43개월 연속 상승

토지거래 전월 대비 20.5% 증가

- **2017년 3월 전국 토지가격은 전월비 0.32% 상승, 43개월 연속 상승**
 - 수도권 서울(0.32%), 인천(0.29%), 경기(0.33%) 모두 상승세 확대. 시군구 중에서는 **경기도 평택시(0.85%), 인천 용진군(0.57%) 서울 마포구(0.56%)** 등에서 강세
 - 비수도권 시도 단위에서는 세종(0.51%), 부산(0.43%), 제주(0.39%)의 강세, 지난해에 이어 지속되고 있음.

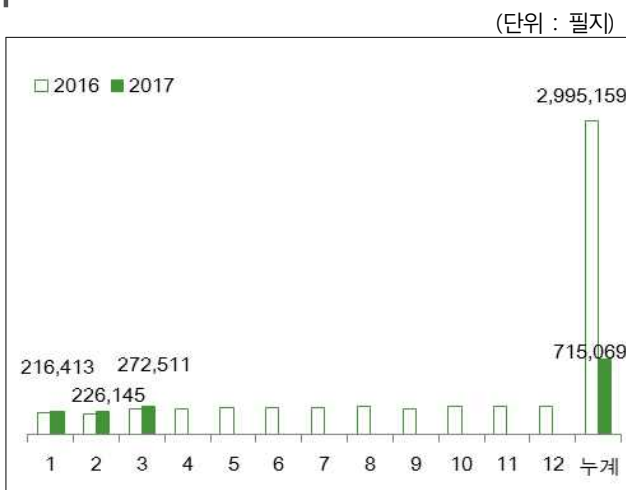
- **3월 전국 토지 거래량은 27만 2,511필지로 전월비 20.5%, 전년 동월비 10.0% 증가**
 - 용도지역별로는 전월비 주거지역 20.2%, 상업지역 31.7%, 공업지역 31.4%, 녹지지역 14.8%, 용도미지정 31.9% 증가, 개발제한구역은 2.5% 감소
 - 거래원인별로는 전월비 분양권(25.6%), 매매(21.8%), 교환(16.2%), 기타(15.8%), 증여(4.8%), 판결(3.5%) 순으로 증가
 - 거래주체별로는 전월비 개인 10.0%, 법인 5.1%, 기타 26.2% 토지구입이 증가

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량



자료 : 국토교통부

주택시장_수도권

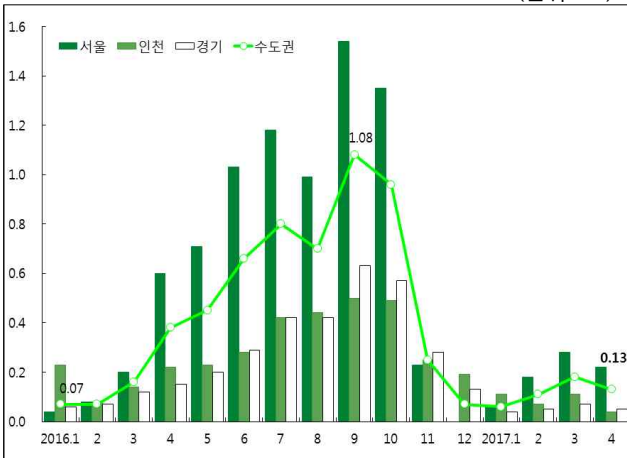
수도권 아파트 매매가격, 재건축 아파트 중소형 중심 상승

수도권 주택 매매 거래량 3개월 연속 증가

- 2017년 4월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.13% 상승함.
 - 전월비 서울 0.22%, 인천 0.04%, 경기 0.05% 상승
 - 재건축 아파트는 전월에 이어 0.37% 상승하여, 지난 2개월 동안 0.5% 이상 상승(2월 0.66% 상승, 3월 0.52% 상승)세에 비해 다소 주춤해졌으나 여전히 상승세
 - 재건축 아파트 중소형 규모 중심 상승(일반아파트 소형 0.16%, 중형 및 대형 0.10%, 재건축 아파트 소형 0.76%, 중형 0.40%, 대형 0.20%)
- 4월 수도권 주택 매매 거래량은 3만 9,467호로 전월비 4.3% 증가, 전년 동월비 9.2% 감소
 - 최근 11년간(2006~2016) 4월 평균 대비 6.4% 감소
 - 전월비 서울 11.70%, 인천 5.01% 증가, 경기 0.98% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

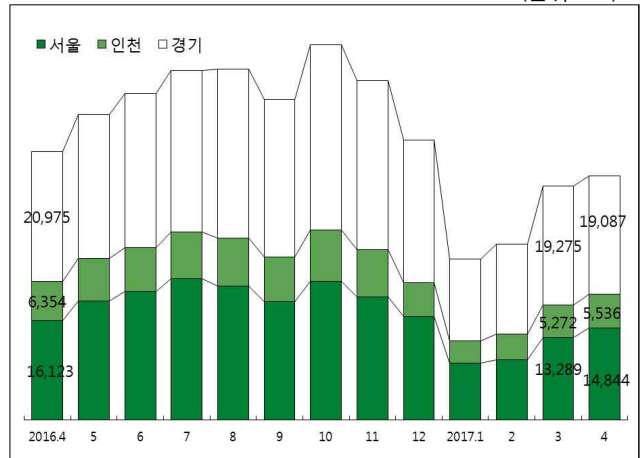
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

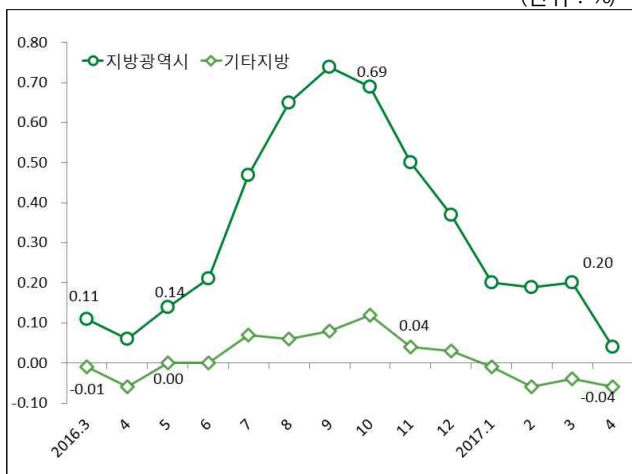
아파트 매매가격 기타지방 하락세 지속

지방 주택 매매 거래 주춤

- **2017년 4월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.04% 상승**
 - 지방광역시 전월비 부산(0.11%), 대전(0.03%)은 상승, 울산(-0.07%), 대구(-0.02%)는 하락, 광주는 보합세
- **4월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 5,803호로 전월비 5.0%, 전년 동월비 12.9% 감소**
 - 전월비 울산(4.9%)을 제외한 나머지 광역시는 감소(부산 -4.2%, 대구 -2.6%, 광주 -11.9%, 대전 -7.4%)
- **4월 기타지방 아파트 매매가격 전월비 0.06% 하락으로 4개월 연속 하락세**
 - 경남 거창군(0.62%)에서 가장 크게 상승, 경북 김천시(-1.39%)는 가장 크게 하락
- **4월 기타지방 거래량은 2만 111호로 전월비 12.0%, 전년 동월비 18.6% 감소**
 - 기타지방 전지역 전월비 감소(제주 -35.6%, 세종 -20.0%, 충남 -17.6%, 충북 -12.8%, 전남 -12.7%, 강원 -11.7%, 전북 -11.4%, 경북 -8.0%, 경남 -5.2%)

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

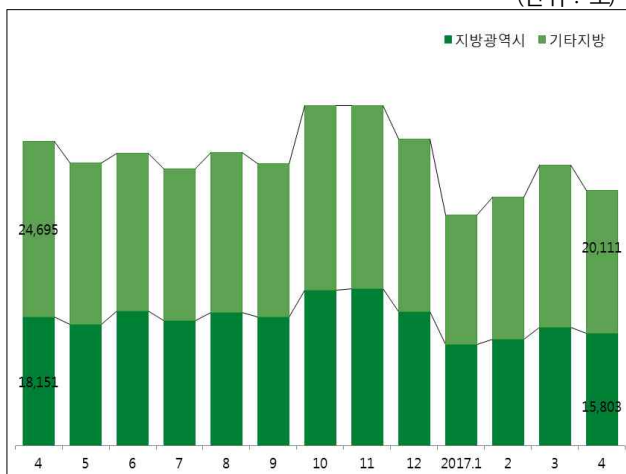
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2017년 3월 주택건설 인·허가 전년 동기 대비 13.4% 감소

- 2017년 1~3월 주택건설 인·허가 실적은 14만 1,100호로 전년 동기 대비 13.4% 감소
 - 민간 15.7% 감소, 공공 54.2% 증가
- 3월 한 달 실적은 5만 1,620호로 전년 동월 대비 16.4% 감소
 - 수도권 25.0%, 기타지방 19.9% 감소, 지방광역시 31.0% 증가
 - 전월비로는 4.1% 증가
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 19.5%, 기타지방 15.2% 감소, 지방광역시 14.3% 증가
 - 서울 37.5% 증가, 인천 18.2% 감소, 경기 34.4% 감소
 - 지방광역시 광주(172.9%), 대구(110.3%), 부산(1.2%)은 증가한 반면, 울산(-85.7%), 대전(-34.1%)은 감소
 - 기타지방 충북(53.6%), 강원(42.7%)은 증가, 그 외의 지역은 전년 동기 대비 감소

부문별·지역별 2017년 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2017년 1~3월	141,100	63,778	24,253	53,069	8,271	7,486	0	785	132,829	56,292	24,253	52,284
2016년 1~3월	163,009	79,184	21,226	62,599	5,363	3,838	395	1,130	157,646	75,346	20,831	61,469
전년비 증감률	-13.4%	-19.5%	14.3%	-15.2%	54.2%	95.0%	-100.0%	-30.5%	-15.7%	-25.3%	16.4%	-14.9%

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

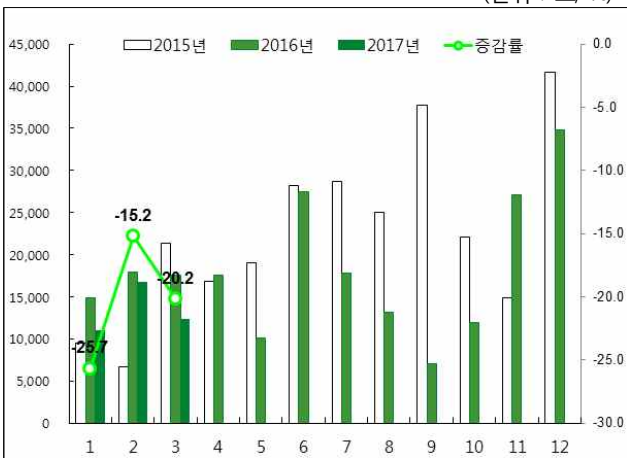
아파트 전년 동월 대비 13.2% 감소

아파트외 전년 동월 대비 13.9% 감소

- 2017년 1~3월 아파트 인·허가 실적은 9만 7,850호로 전년 동기 대비 13.2% 감소
 - 수도권 20.2%, 지방 7.6% 감소
- 수도권은 서울 증가, 인천, 경기 감소
 - 전년 동기 대비 서울 206.0% 증가, 인천 23.3%, 경기 40.3% 감소
- 지방광역시 17.4% 증가, 기타지방 17.7% 감소
 - 광주(190.2%), 대구(169.0%) 증가, 울산(-93.2%), 대전(-56.2%), 부산(-1.0%) 감소
- 2017년 1~3월 아파트외 실적은 4만 3,250호로 전년 동기 대비 13.9% 감소
 - 수도권 18.2% 감소, 지방 8.2% 감소
 - 부산(14.6%), 광주(7.9%), 대전(7.5%) 증가, 대구(-31.4%), 울산(-19.2) 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

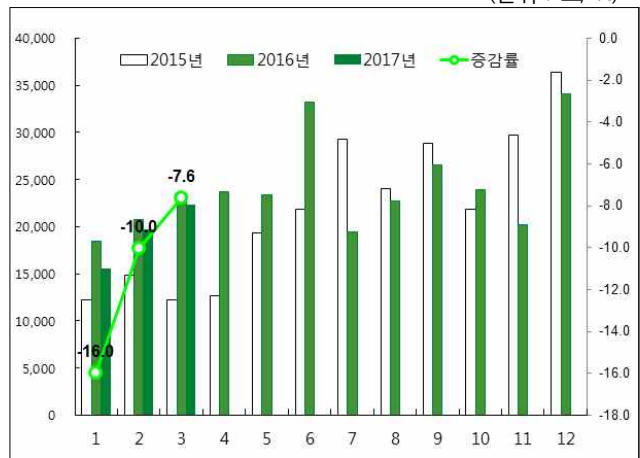
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

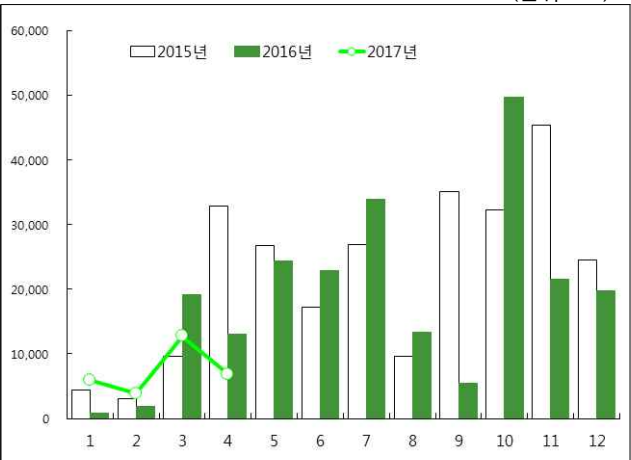
4월 분양물량 전년 동월비 49.0% 감소

- 2017년 4월 아파트 분양은 1만 8,000여 호로 전년 동월비 49.0% 감소, 전월비 45.3% 감소함.
 - 수도권은 6,000여 호로 전년 동월비 47.8%, 전월비 46.2% 감소
 - 지방은 1만 1,000여 호로 전년 동월비 49.7%, 전월비 44.9% 감소

- 2017년 4월 전국 청약경쟁률은 9.2:1 수준이며 **세종, 광주, 대구** 등 높은 경쟁률을 보임.
 - **세종 104.8:1, 광주 40.7:1, 대구 36.9:1, 서울 12.3:1, 경남 11.5:1** 등에서 강세를 보임.
 - 반면, 충북 0.9:1, 제주 0.5:1을 보이며, 청약 미달

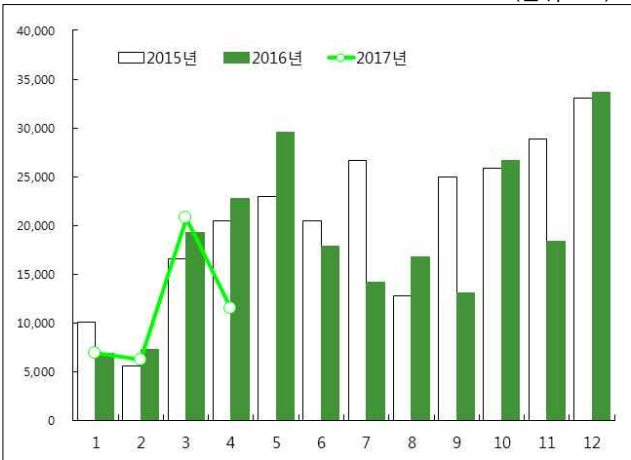
- 2017년 5월 예정물량은 3만 2,000여 호로 집계됨.
 - 경기 1만 4,000여 호, 부산, 경북 각각 3,800여 호, 서울 3,400여 호가 공급될 예정

수도권 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



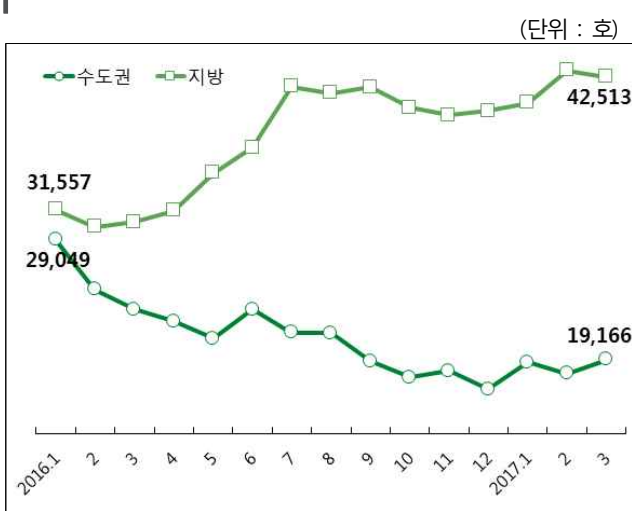
자료 : 부동산114(주)

주택 미분양

수도권 중소형 주택 미분양 증가, 대형은 감소

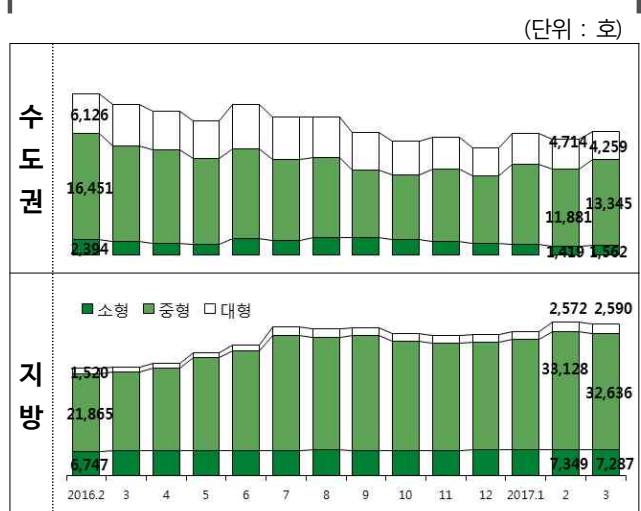
- 2017년 3월 미분양 아파트는 전월보다 616호 증가한 6만 1,679호를 기록함.
 - 수도권은 1,152호 증가한 반면, 지방은 536호 감소함.
 - 준공 후 미분양은 12호 감소하여 9,124호로 집계됨.
- 규모별로는 전월비 수도권은 대형 감소, 지방은 소형, 중형에서 감소함.
 - 수도권 소형 143호, 중형 1,464호 증가, 대형 455호 감소함.
 - 지방 소형 62호, 중형 492호 감소, 대형 18호 증가함.
- 지역별로는 인천(1,166호)에서 크게 증가, 반면, 경남(-405호), 경북(-247호) 등은 감소함.
 - 전월 경남에서 미분양이 크게 증가(3,332호)하여 3월에도 미분양 물량이 많은 상태임.
 - 인천은 중구(892호), 연수구(229호), 서구(53호)에서 증가 추세, 경북은 경주(78호), 구미(57호), 포항(46) 순으로, 경남은 창원(211호), 양산(87호), 거제(33호) 순으로 감소함.

미분양 물량 추이



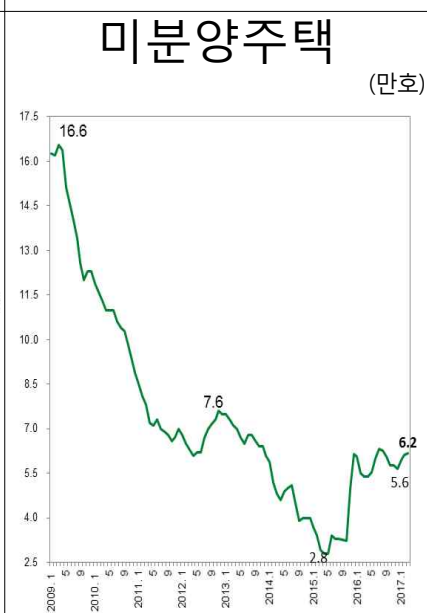
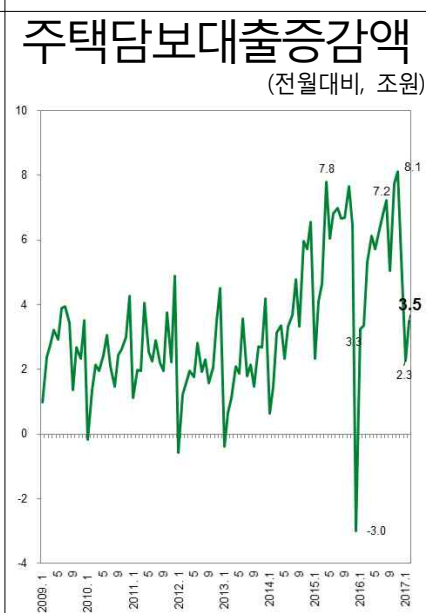
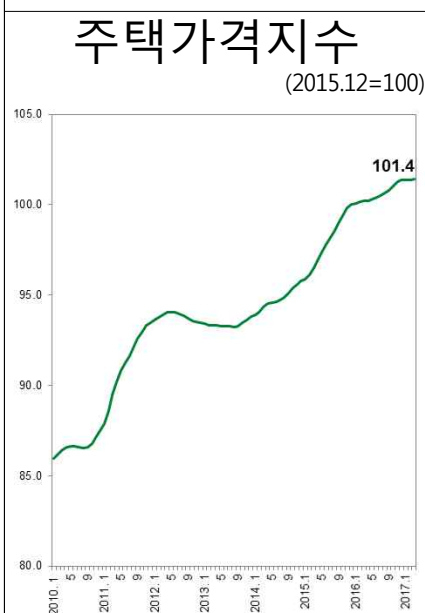
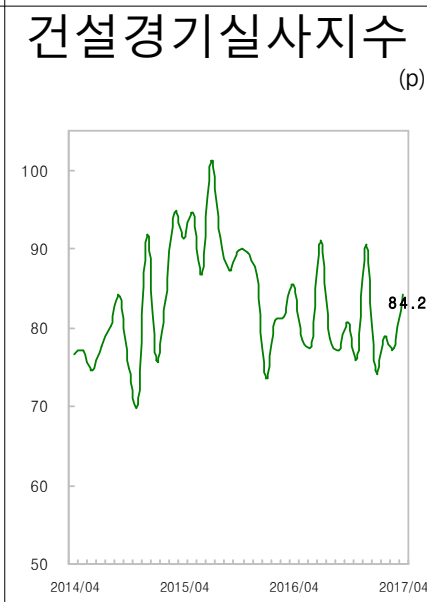
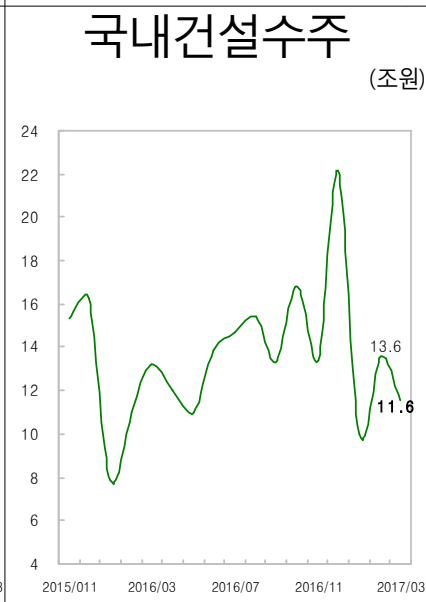
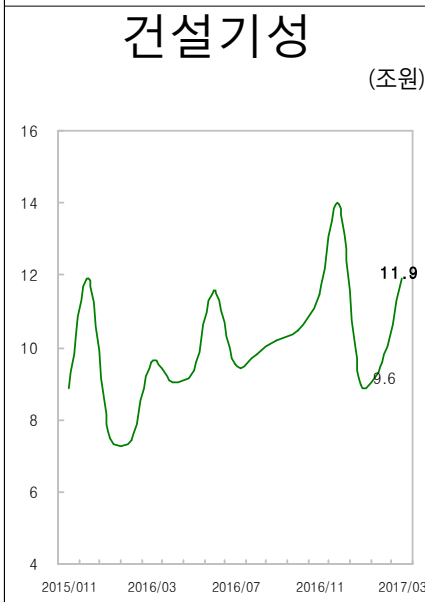
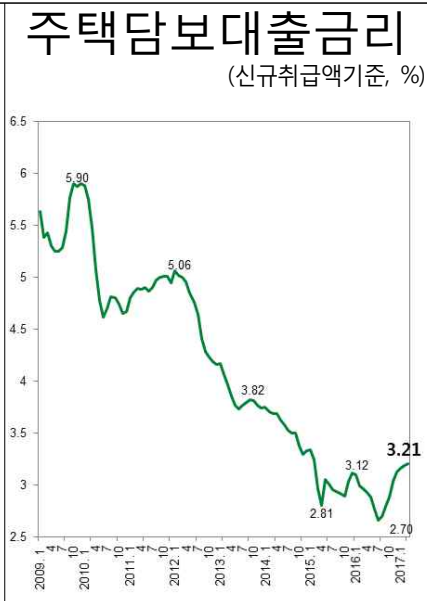
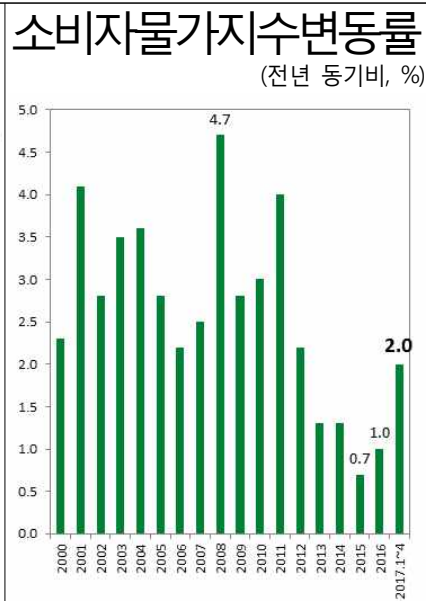
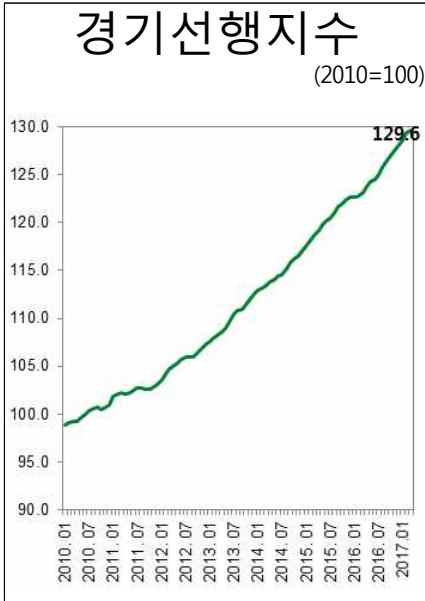
자료 : 국토교통부

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>