

# 월간건설경기동향

## 2017. 01

### 건설

- ▶ 2016년 11월 건설수주 12.1% 감소
- ▶ 공공수주 14.8% 감소, 민간수주도 11.0% 감소
- ▶ 2016년 11월 건설기성 29.5% 증가
- ▶ 2016년 12월 CBSI 전월 대비 14.5p 상승

### 부동산

- ▶ 2016년 11월 토지가격 0.24% ↑
- ▶ 2016년 12월 수도권 재건축 아파트 매매가격 2개월 연속 하락
- ▶ 2016년 1~11월 주택건설 인허가 전년 동기비 4.5% ↓
- ▶ 2016년 11월 미분양 127호 감소한 5만 7,582호



# 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 책임연구원(igata99@cerik.re.kr)

부동산경기 : 엄근용 책임연구원(kyeom@cerik.re.kr)

# I 건설경기



# 1. 선행지표

## 건설수주

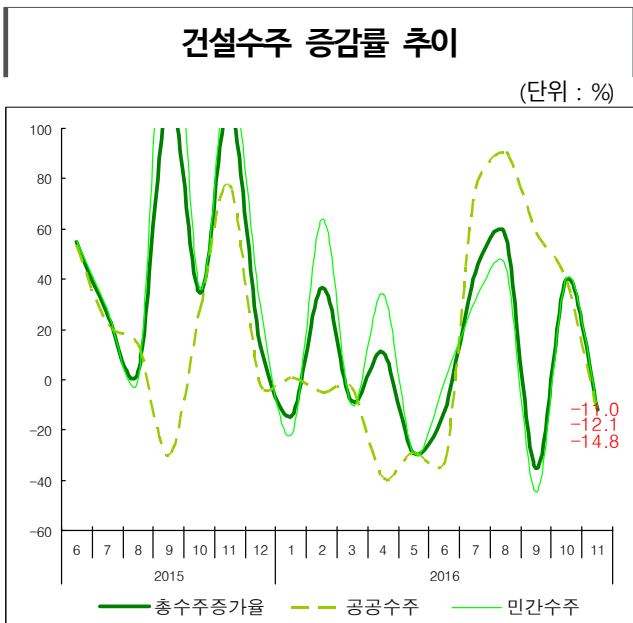
### 2016년 11월 전년 동월 대비 12.1% 감소

- 2016년 11월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 **전년 동월 대비 12.1% 감소한 13.4조원 기록**

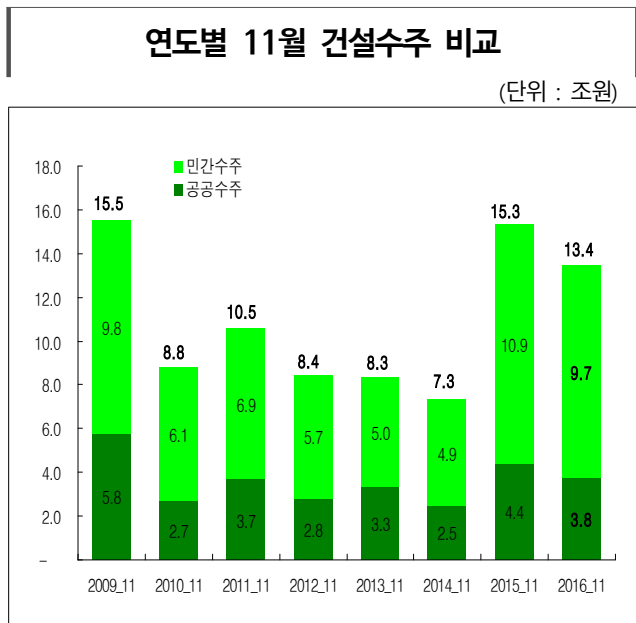
- 국내 건설수주는 지난 10월 민간과 공공 모두 양호, 전년 동월 대비 40.2% 증가해 양호했음. 그러나, 11월에 다시 12.1% 감소해 부진한 모습을 시현
- 다만, 13.4조원은 11월 실적으로는 역대 네 번째로 높아 금액 자체는 양호한 것으로 분석

- **공공 전년 동월 대비 14.8% 감소, 민간도 11.0% 감소**

- 공공수주는 전년 동월 대비 14.8% 감소, 4개월 연속 증가세를 마감
- 민간수주는 전년 동월 대비 11.0% 감소. 지난 8월부터 등락을 반복



자료 : 대한건설협회



## 수주\_발주자별

**공공수주 14.8% 감소, 민간도 11.0% 감소**

**공공은 토목이, 민간은 토목과 비주택 건축이 부진**

- **공공수주**는 토목이 부진해 전년 동월 대비 14.8% 감소한 3.8 조원 기록
  - 토목수주는 도로와 철도 수주가 부진하여 전년 동월 대비 38.8% 감소한 1.9조원 기록
  - 주택수주는 11월 실적으로 5년 내 가장 양호한 0.8조원 기록, 전년 동월 대비 14.7% 증가
  - 비주택 건축수주 또한 66.1% 증가한 1.1조원 기록
- **민간수주**는 토목과 비주택 건축 수주가 부진해 전년 동월 대비 11.0% 감소
  - 다만, 11월 실적으로는 역대 세 번째로 높은 9.7조원을 기록해 실적 자체는 양호
  - 토목은 전년 동월 대비 59.1% 감소한 0.6조원으로 부진
  - 주택은 재건축·재개발 수주가 양호해 전년 동월 대비 3.3% 증가한 6.3조원 기록, 11월 실적으로는 역대 최대치 기록
  - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 17.1% 감소한 2.8조원을 기록해 다소 부진

### 2016년 11월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2016. 11월	13.4	3.8	1.9	1.9	0.8	1.1	9.7	0.6	9.1	6.3	2.8
증감률	-12.1	-14.8	-38.8	39.9	14.7	66.1	-11.0	-59.1	-3.9	3.3	-17.1
2016. 1~11월	142.7	38.8	22.4	16.4	6.9	9.5	103.9	10.0	93.9	60.5	33.4
증감률	0.7	2.9	-15.8	47.6	82.5	29.5	-0.1	-17.1	2.1	1.6	2.9

자료 : 대한건설협회

## 수주 세부 공종별

토목공종 토지조성과 항만 및 공항 제외하고 대부분 부진

건축은 사무실 및 점포와 관공서 부진

● 토목 공종의 경우는 토지조성과 항만 및 공항 제외하고 대부분 부진

- 토지조성과 항만 및 공항 수주는 지난해 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 각각 전년 동월 대비 80.0%, 70.0% 증가
- 기계설치와 도로 및 교량 수주는 각각 6.5%, 49.8% 감소해 부진
- 상하수도 및 조경공사 수주 또한 52.0%, 21.8% 감소
- 발전 및 송전과 철도 및 궤도 수주 또한 각각 89.6%, 95.7% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
기계설치	4.1	-6.5
토지조성	3.6	80.0
도로 및 교량	2.3	-49.8
항만 및 공항	2.1	70.0
상하수도	1.1	-52.0
조경공사	0.9	-21.8
발전 및 송전	0.5	-89.6
철도 및 궤도	0.3	-95.7

자료 : 통계청

● 건축의 경우는 사무실 및 점포와 관공서 수주가 부진

- 사무실 및 점포 수주는 전년 동월 대비 11.6% 감소하였으며, 관공서 수주도 16.3% 감소해 부진
- 주택 수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 5.0% 증가
- 한편 공장 및 창고 수주는 전년 동월 대비 28.0% 증가해 양호

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	58.4	5.0
사무실 및 점포	12.9	-11.6
공장 및 창고	6.5	28.0
관공서 등	4.5	-16.3
건축기타	2.0	466.1

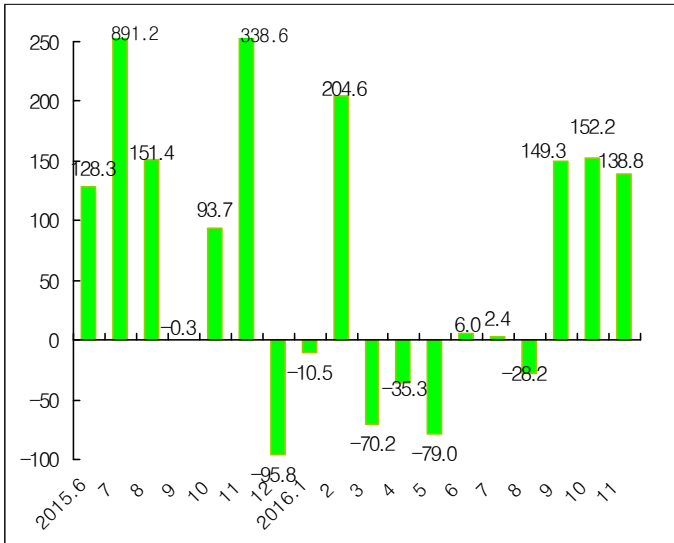
자료 : 통계청

## 수주\_재건축·재개발

2016년 11월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 138.8% 증가

### 재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

### 2016년 11월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016. 11월	658.9	62.5	138.8
2016.1~11월	-14.6	32.5	9.2

자료 : 한국건설산업연구원

#### ● 2016년 11월 재건축·재개발 수주는 전년 동월 대비 138.8% 증가한 2.4조원 기록

- 지난 2016년 10월 3.4조원과 함께 높은 실적 기록
- 결국, 지난 9월 149.3% 증가한 이후 3개월 연속 전년 동월 대비 증가세를 지속
- 또한, 6개월 연속 1조원 이상의 높은 수주 실적을 기록

#### ● 재건축 수주는 전년 동월 대비 658.9% 급등한 1.0조원 기록

#### ● 재개발 수주도 전년 동월 대비 62.5% 증가한 1.4조원 기록

- 서울과 인천 등 수도권 지역에서 관련 수주가 발생, 양호한 모습 시현

# 건축허가

## 2016년 11월 전년 동월 대비 3.3% 감소

- 2016년 11월 국내 건축허가면적, **비주거용의 부진으로 전년 동월 대비 3.3% 감소, 5개월 연속 감소**

- 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 11월 허가면적으로는 역대 세 번째로 큰 1,559만㎡ 기록, 실적자체는 양호

- 주거용 건축허가면적은 수도권이 양호해 전년 동월 대비 2.9% 증가한 671만㎡를 기록, 5개월만에 증가

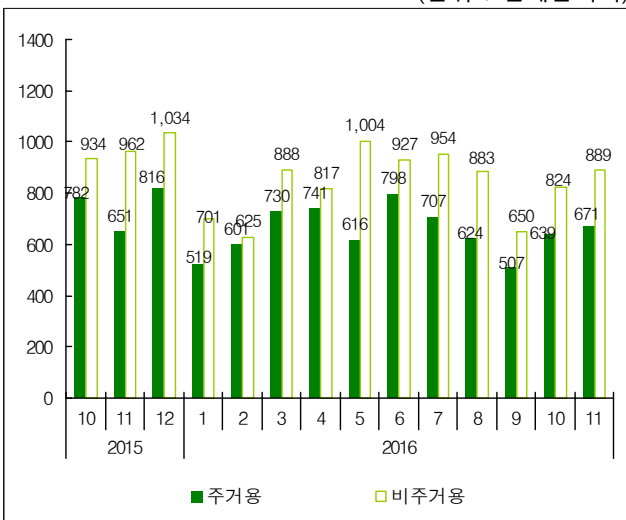
- 지방이 전년 동월 대비 17.5% 감소해 부진했으나, 수도권이 36.6% 증가해 양호

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 7.6% 감소한 889만㎡를 기록

- 기타 허가면적이 17.7% 증가했으나, 상업용과 공업용이 각각 전년 동월 대비 20.7%, 4.0% 감소하였으며, 교육·사회용도 0.6% 감소해 부진

**월간 건축 허가면적 추이**

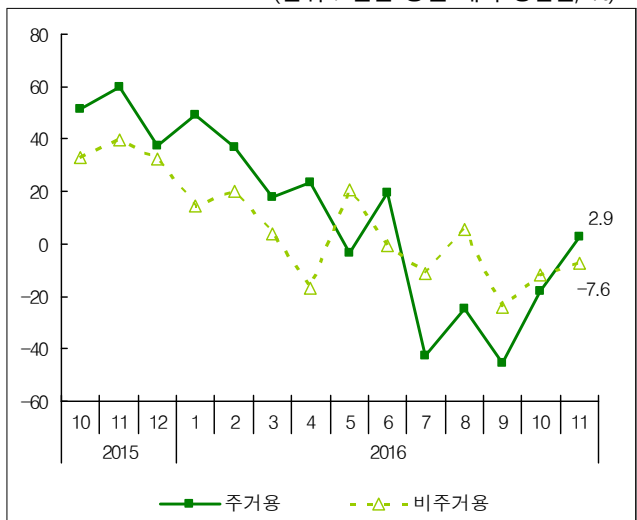
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

**월간 건축 허가면적 증감률 추이**

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리



## 2. 동행지표

### 건설기성

2016년 11월 전년 동월 대비 29.5% 증가

- 2016년 11월 건설기성, **민간과 공공 모두 양호해 전년 동월 대비 29.5% 증가**, 16개월 연속 증가
  - 공공기관 기성 전년 동월 대비 14.9% 증가해 2개월 연속 증가
  - 민간기관 기성은 37.0% 증가해 18개월 연속 증가세를 지속
- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 35.2% 증가**
  - 주거용은 전년 동월 대비 39.7% 증가해 19개월 연속 증가세를 지속
  - 비주거용 건축도 28.4% 증가해 13개월 연속 증가
- **토목공사의 경우 일반토목과 플랜트가 양호해 전년 동월 대비 17.0% 증가**
  - 일반토목과 플랜트는 각각 전년 동월 대비 2.9%, 85.4% 증가해 양호
  - 다만, 전기기계는 전년 동월 대비 26.6% 감소해 부진

#### 2016년 11월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2016. 11월	11,274.6	8,032.6	5,027.4	3,005.3	3,242.0	1,724.3	314.9	1,107.1	2,805.6	8,050.1
증감률	29.5	35.2	39.7	28.4	17.0	2.9	-26.6	85.4	14.9	37.0
2016.1~11월	105,281.8	72,717.2	46,029.1	26,688.2	32,564.6	17,828.4	3,472.9	10,627.1	26,999.8	73,581.8
증감률	19.1	26.1	31.9	17.2	6.1	-0.3	-22.4	36.1	1.3	26.4

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

# 건축착공

## 2016년 11월 전년 동월 대비 4.0% 감소

● 2016년 11월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진, 전년 동월 대비 4.0% 감소**, 지난 10월부터 2개월 연속 감소

- 비록 전년 동월 대비 감소하였어도, 자료가 확인되는 11월 착공면적으로 자료가 확인되는 지난 2000년 이후 두 번째로 높은 1,533만㎡ 기록해 실적 자체는 양호

● **주거용 건축착공면적은 수도권의 부진으로 전년 동월 대비 7.0% 감소한 710만㎡를 기록**

- 지방이 전년 동월 대비 0.7% 증가했으나, 수도권이 15.5% 감소해 부진

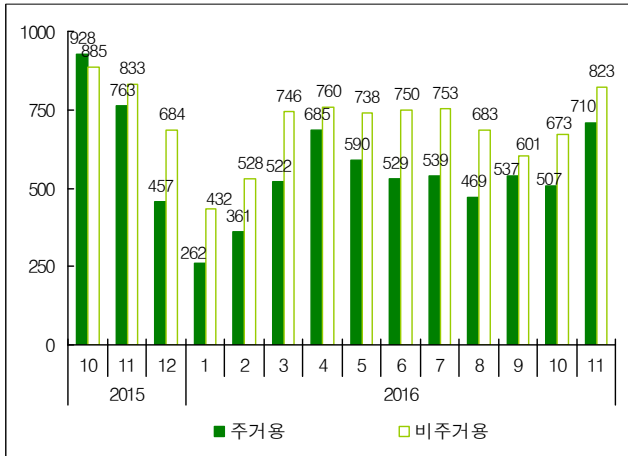
● **비주거용 건축착공면적은 상업용의 부진으로 전년 동월 대비 1.2% 감소한 823만㎡를 기록**

- 공업용과 교육·사회용 각각 전년 동월 대비 4.1%, 59.0% 증가해 양호

- 그러나, 상업용 건축착공면적은 전년 동월 대비 14.9% 감소해 부진

**월간 건축 착공면적 추이**

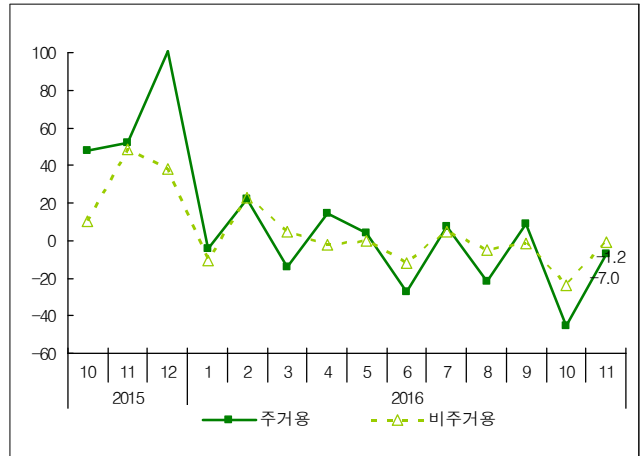
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

**월간 건축 착공면적 증감률 추이**

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

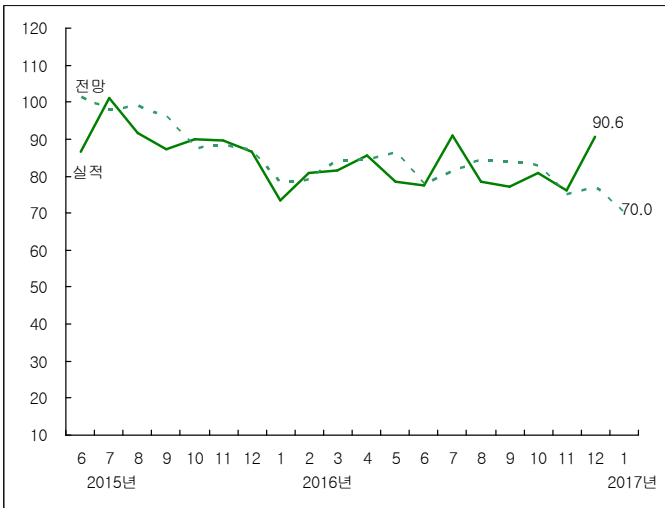


자료 : 국토교통통계누리

# 건설기업경기실사지수(CBSI)

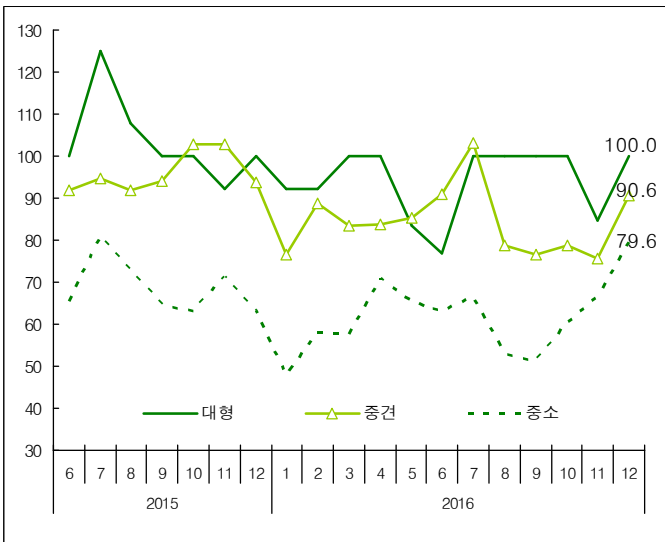
2016년 12월 전월 대비 14.5p 상승한 90.6 기록  
연말 공사 물량 증가 때문, 업체 규모별로 모두 증가

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2016년 12월 건설기업경기실사 지수(CBSI)는 전월비 14.5p 상승한 90.6을 기록

- 지난 8~11월 동안 70선 중후반 주위에서 횡보세 보이며 부진했는데, 12월 들어 큰 폭으로 상승하며 5개월 만에 다시 90선 회복
- 상승폭 14.5p는 지난 2015년 7월 (14.5p 상승) 이후 1년 5개월 내 가장 큰 상승폭
- 전월인 11월에 76.1로 부진함에 따라 통계적 반등 효과와, 연말에 공사 발주가 늘어나는 계절적 요인이 긍정적 영향 미침
- 특히, 신규 주택 공사수주 지수가 전월비 17.5p 상승해 긍정적 효과

● 기업 규모별로 모두 증가

- 대형기업 지수 전월 대비 15.4p 상승한 100.0 기록
- 중견기업 지수 전월 대비 14.8p 상승한 90.6 기록
- 한편, 중소기업 지수는 전월비 12.9p 상승한 79.6 기록

# Ⅱ 부동산경기



# 1. 가격 및 거래

## 토지시장

토지가격 39개월 연속 상승, 제주, 부산 강세

토지거래 전월비 매매, 분양권 거래 감소

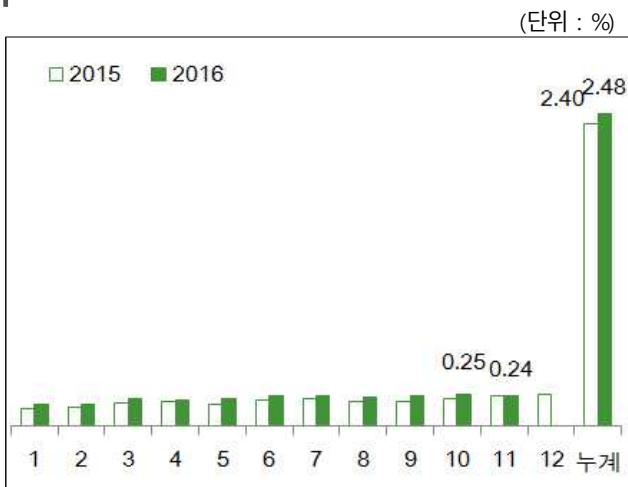
● 2016년 11월 전국 토지가격은 전월비 0.24% 상승, **39개월 연속 상승**

- 이달들어 수도권 서울(0.25%), 인천(0.15%), 경기(0.22%) 모두 상승세 둔화. 시군구 중에서는 경기 **평택시(0.55%), 의왕시(0.41%)** 등에서 강세
- 비수도권은 제주(0.42%), 부산(0.38%)에서 강세가 지속되고 있으며, 그 동안 강세를 보였던 세종(0.31%)은 이달 들어 소폭 둔화됨. 누적상승률(2016. 1~11월)도 제주(7.88%), 세종(4.27%), 부산(3.81%)에서 높은 상승률을 보임.

● 11월 전국 토지 거래량은 27만 4,131필지로 전월비 0.1%, 전년 동월비 5.8% 증가

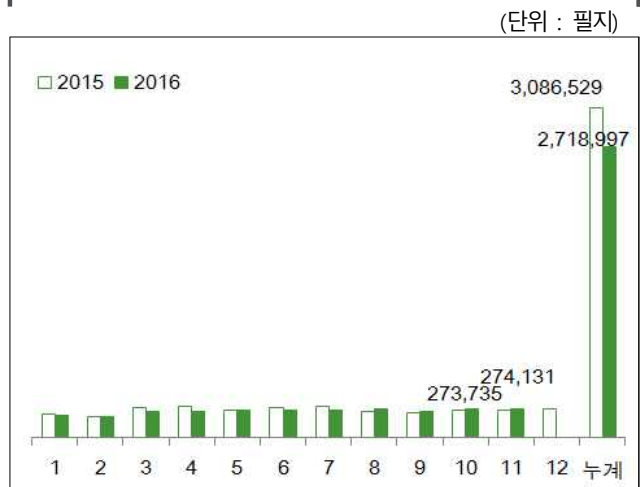
- 필지기준으로 전월비 도시지역(-1.1%)은 감소하였으나 비도시지역(관리지역 3.9%, 농림지역 6.8%, 자연환경보전지역 23.7%)에서 증가함.
- 거래원인별로는 거래량이 많은 매매(-1.3%)와 분양권(-0.2%) 거래가 전월비 감소한 가운데 그 외는 증가함(판결 39.8%, 교환 40.9%, 증여 2.2%, 기타 14.7%).
- 거래주체별로는 전월비 개인 0.9% 감소, 법인 6.6%, 기타 36.3% 증가

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

## 주택시장\_수도권

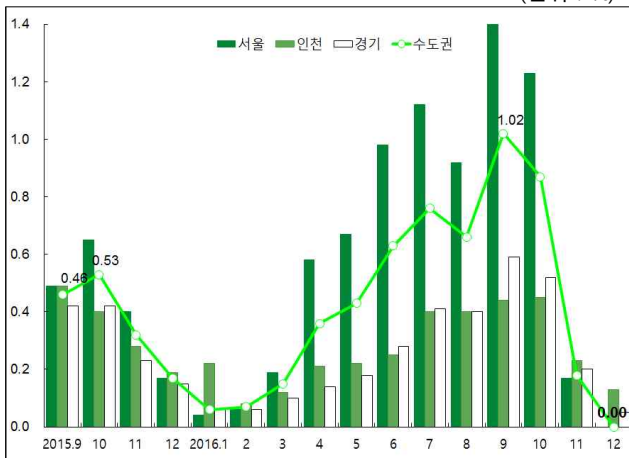
### 수도권 재건축 아파트 매매가격 2개월 연속 하락

### 수도권 주택 매매 거래량 2개월 연속 감소

- 2016년 12월 수도권 아파트 매매가격은 전월과 같은 수준을 보임.
  - 전월비 서울 0.06% 감소, 인천 0.14%, 경기 0.05% 상승함.
  - 재건축 아파트는 전월비 0.60% 하락, 지난달에 이어 2개월 연속 하락함.
  - 재건축 아파트 모든 규모에서 하락(일반아파트 소형 0.11%, 중형 0.07%, 대형 0.01%, 재건축 아파트 소형 -1.19%, 중형 -0.97%, 대형 -0.15%)
- 12월 수도권 주택 매매 거래량은 4만 5,376호로 전월비 17.5% 감소, 전년 동월비 4.8% 증가
  - 최근 10년(2006~2015) 12월 평균 대비 19.2% 증가
  - 전월비 서울 16.3%, 인천 27.8%, 경기 15.5% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

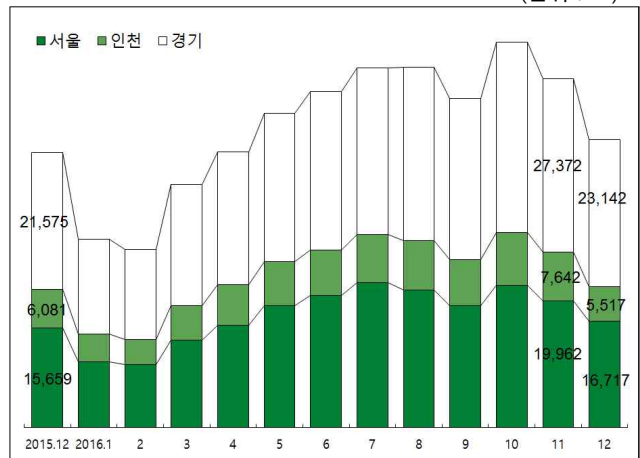
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

## 주택시장\_지방

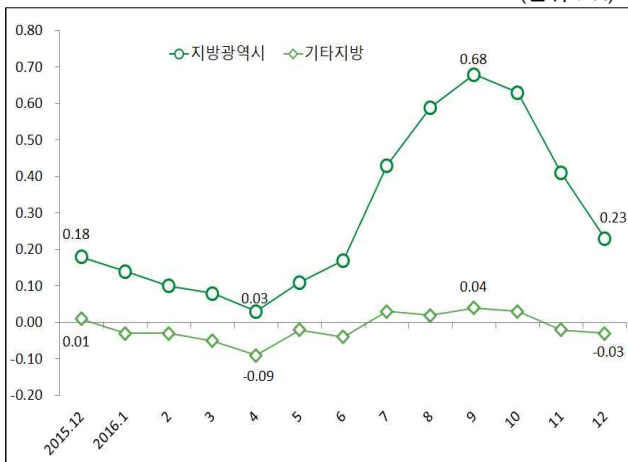
### 아파트 매매가격 부산 강세 지속된 가운데 대구 하락

### 지방 주택 매매 거래량 감소

- 2016년 12월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.23% 상승
  - 지방광역시 전월비 부산(0.54%), 광주(0.03%), 대전(0.16%)은 상승, 대구는 0.04%, 울산은 0.01% 하락
- 12월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 8,874호로 전월비 14.4%, 전년 동월비 7.4% 감소
  - 전월비 광주(4.1%)를 제외한 모두 감소(부산 -19.0%, 대구 -10.7%, 대전 -22.6%, 울산 -12.7%)
- 12월 기타지방 아파트 매매가격은 전월비 0.03% 하락
  - 제주 서귀포시(0.67%)에서 가장 크게 상승, 전북 남원시(-1.09%)는 가장 크게 하락
- 12월 기타지방 거래량은 2만 4,351호로 전월비 5.8% 감소, 전년 동월비 0.7% 증가
  - 전월비 충청권(-8.5%)과 전라권(-17.3%) 감소, 강원권(0.1%), 경상권(0.3%), 제주권(10.2%)은 증가

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

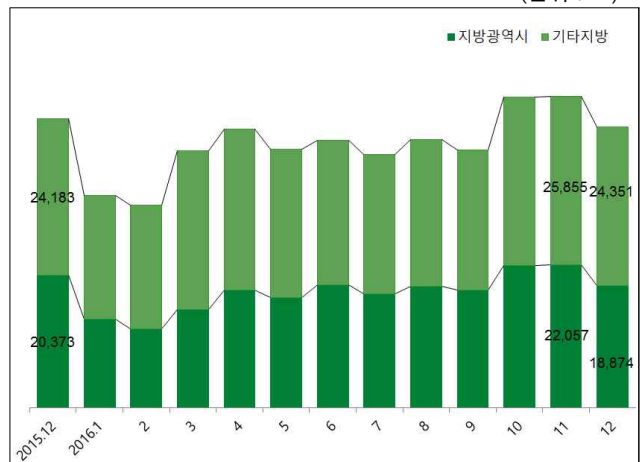
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

## 2. 공급

### 주택 인·허가

2016년 1~11월 인허가 전년 동기비 4.5% 감소

- 2016년 1~11월 주택건설 인·허가 실적은 63만 6,823호로 전년 동기비 4.5% 감소
  - 민간 4.3%, 공공 7.9% 감소
- 11월 한 달 실적은 6만 4,833호로 전년 동월 대비 3.2% 증가함.
  - 수도권 42.4% 증가, 기타지방 4.8%, 지방광역시 51.7% 감소함.
  - 전월비로는 23.6% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 17.1% 감소, 지방광역시 20.2%, 기타지방 6.0% 증가
  - 서울 26.3%, 인천 26.5%, 경기 12.7% 감소
  - 지방광역시 부산(31.5%→2.3%), 대구(25.8%→6.9%), 광주(81.3%→60.9%), 울산(43.1%→29.5%) 전월보다 증가폭이 둔화, 대전(7.1%→43.7%)은 증가폭이 확대됨.
  - 기타지방은 강원(58.3%), 전남(47.6%), 경남(59.4%), 제주(22.9%)는 전년동기대비 증가세를 유지하고 있으나 그 외의 지역은 감소세를 보임.

#### 부문별·지역별 2016년 11월 주택 인·허가 실적

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
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
2015년 1~11월	667,163	354,727	81,804	230,632	43,676	24,588	3,791	15,297	623,487	330,139	78,013	215,335
전년비 증감률	-4.5	-17.1	20.2	6.0	-7.9	-37.7	140.7	3.1	-4.3	-15.6	14.4	6.2

자료 : 국토교통부



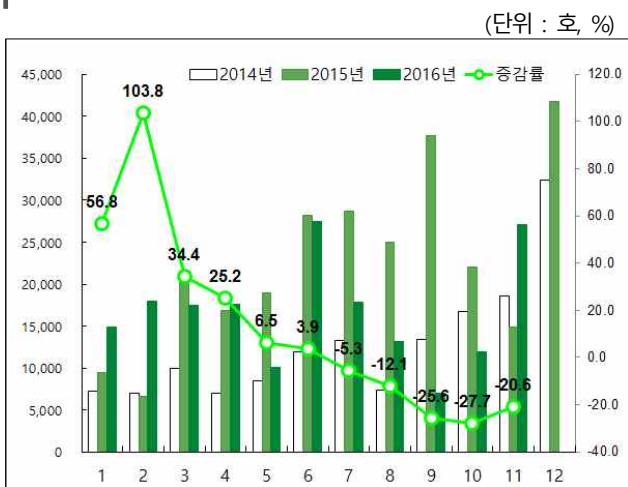
# 아파트 인·허가

아파트 전년 동기 대비 4.1% 감소

아파트외 전년 동기 대비 5.5% 감소

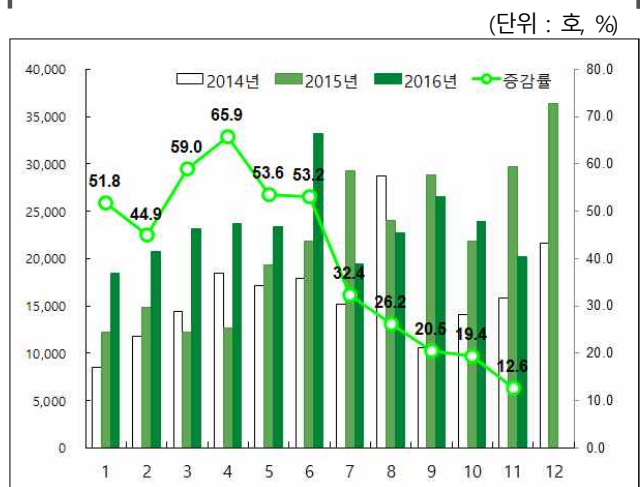
- 2016년 1~11월 아파트 인·허가 실적은 43만 7,928호로 전년 동기 대비 4.1% 감소
  - 수도권 20.6% 감소, 지방 2.2% 증가
- 수도권 아파트 인·허가 실적은 전년 동기 대비 20.6% 감소
  - 전년 동기 대비 서울 36.4%, 인천 34.7%, 경기 16.2% 감소
- 지방광역시 26.1%, 기타지방 6.9% 증가, 증가폭은 둔화세 지속
  - 부산 1.9%, 대구 14.1%, 광주 73.7%, 대전 55.3%, 울산 36.3% 증가
- 2016년 1~11월 아파트외 실적은 19만 8,895호로 전년 동월 대비 5.5% 감소
  - 수도권 10.7% 감소, 지방 2.2% 증가
  - 전년 동기 대비 서울(-20.1%), 대구(-26.6%), 광주(-23.9%), 경북(-15.2%)에서 큰 폭으로 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 및 누계 아파트 인허가



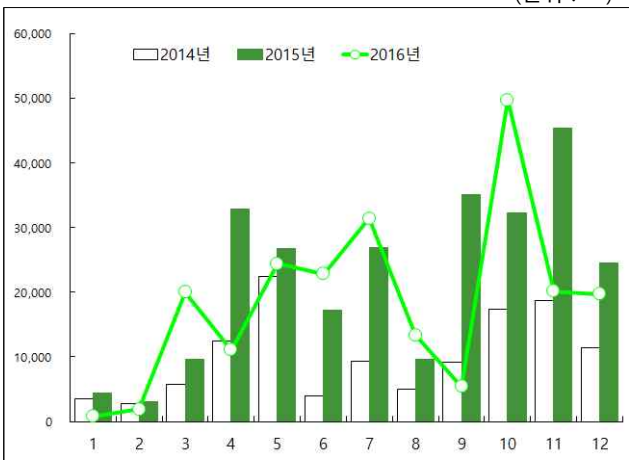
자료 : 온나라부동산포털

# 아파트 분양

## 12월 분양물량 전월비 33.3% 증가

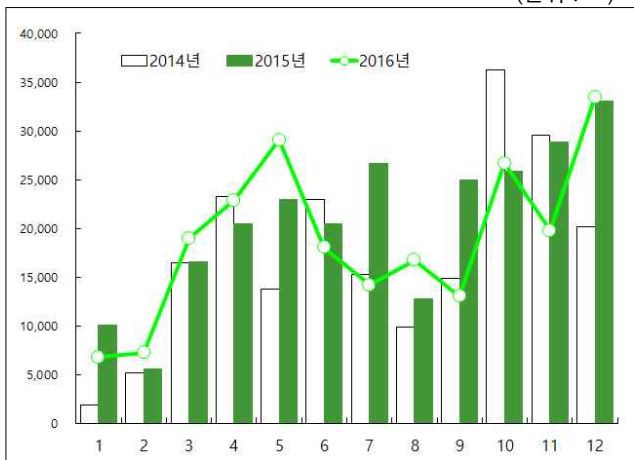
- 2016년 12월 아파트 분양은 5만 3,000여 호로 전년 동월비 7.5% 감소, 전월비 33.3% 증가
  - 수도권은 1만 9,000여 호로 전년 동월비 19.5%, 전월비 2.0% 감소
  - 지방은 3만 3,000여 호로 전년 동월비 1.4%, 전월비 69.4% 증가
  
- 2016년 12월 전국 청약경쟁률은 7.5:1 수준이며 **부산, 세종의 강세**가 이어지고 있음.
  - 대구(89.4:1), 부산(33.7:1), 세종(31.4:1) 등에서 강세를 보임.
  
- 2017년 1월 예정물량은 1만 2,000여 호로 집계됨.
  - 계절적 요인으로 전반적으로 감소한 가운데 서울 2,000여 호, 경기 1,800여 호가 공급될 예정임.
  - 12월 분양예정물량의 90.2%가 분양됨.

**수도권 월간 분양물량 추이**  
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

**지방 월간 분양물량 추이**  
(단위 : 호)



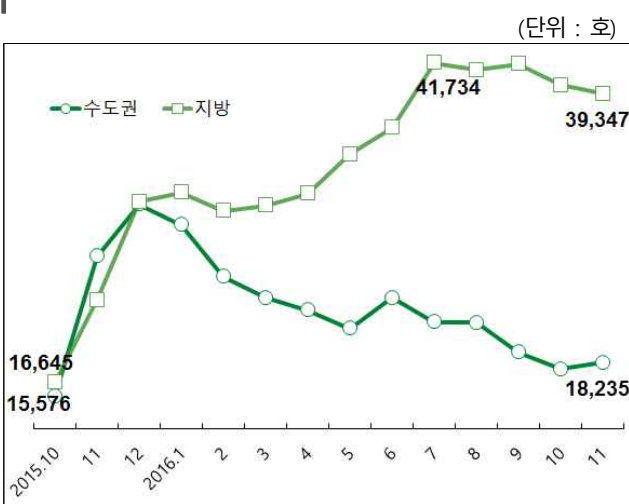
자료 : 온나라부동산포털

# 아파트 미분양

## 미분양 감소세 유지, 인천, 강원은 증가

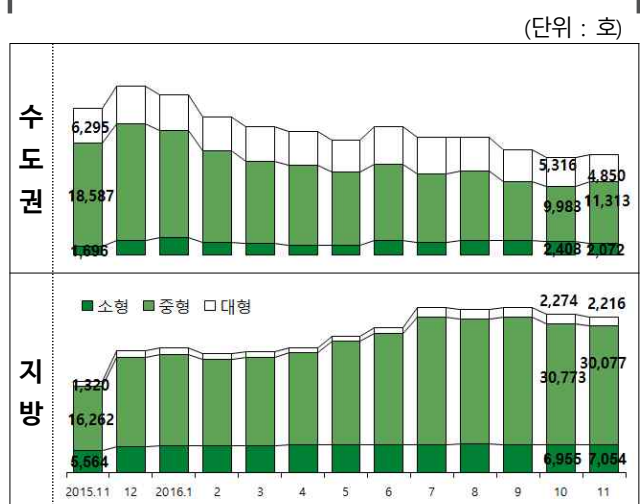
- 2016년 11월 미분양 아파트는 전월보다 127호 감소한 5만 7,582호를 기록함.
  - 수도권은 528호 증가, 지방은 655호 감소함
  - 준공후 미분양은 711호 감소한 1만 168호 수준임.
- 규모별로는 전월비 수도권은 중형, 지방은 소형에서 증가함.
  - 수도권 소형 336호, 대형 466호 감소, 중형 1,330호 증가함.
  - 지방 소형 99호 증가, 중형 696호, 대형 58호 감소함.
- 지역별로는 전반적으로 감소한 가운데 인천(741호), 강원(1,126호) 등에서 증가함.
  - 인천 중구(770호), 경기 용인시(684호), 강원 원주시(1,165호)에서 전월비 500호 이상 증가함.
  - 반면, 경기 평택시(-514호), 의왕시(-502호) 등에서는 크게 감소함.

미분양 물량 추이



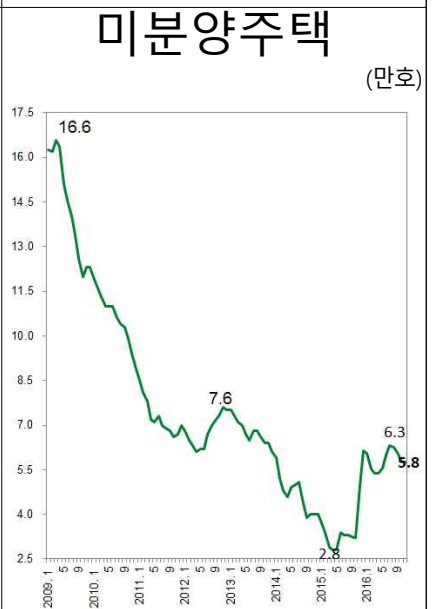
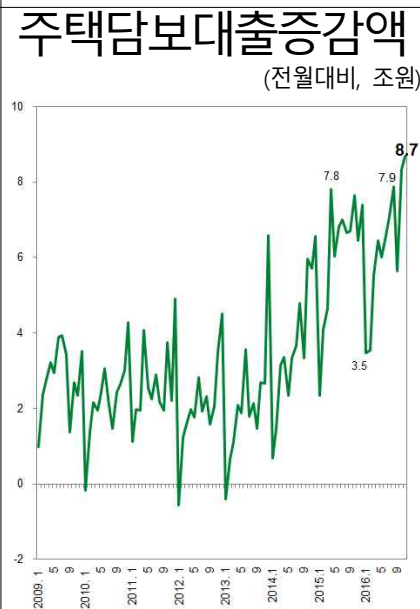
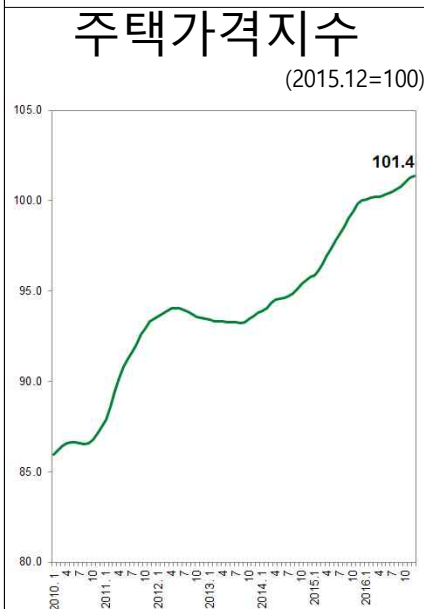
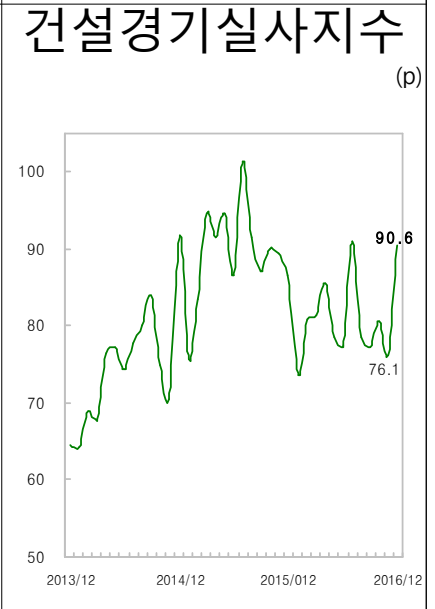
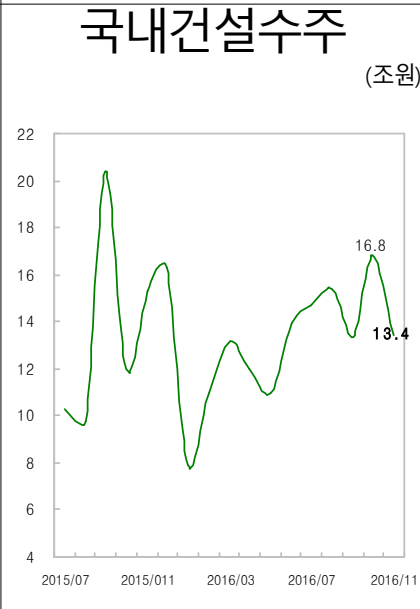
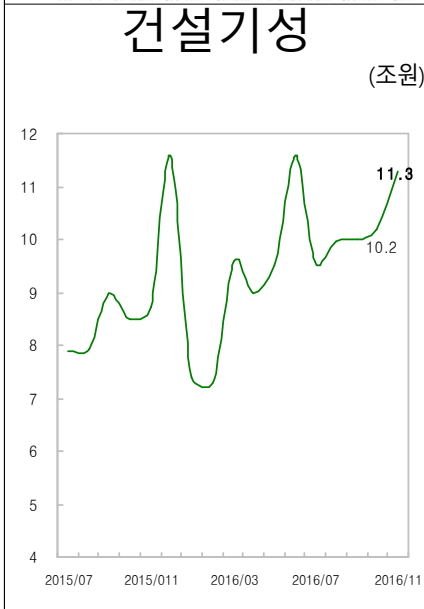
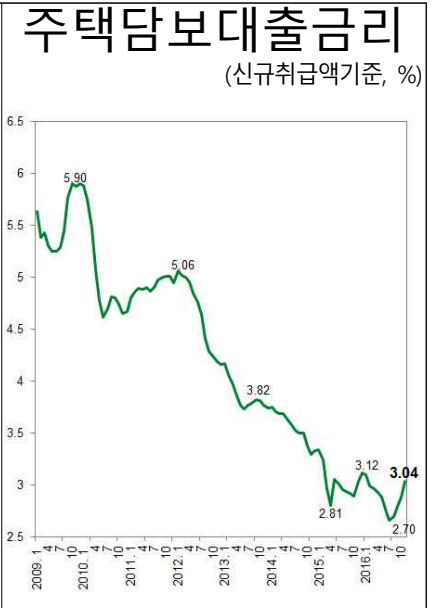
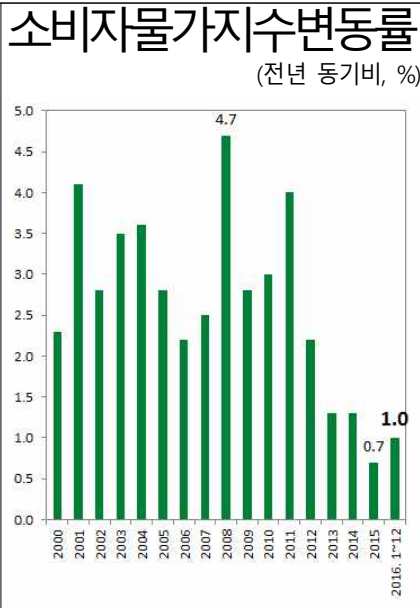
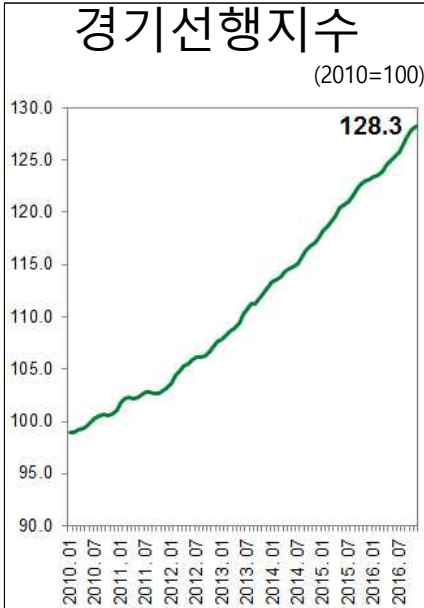
자료 : 부동산114(주)

규모별 미분양 추이



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

자료 : 온나라부동산포털



# 한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층

TEL:(02)3441-0600(대) FAX:(02)540-1825

<http://www.cerik.re.kr>