

월간건설경기동향

2017. 02

건설

- ▶ 2016년 12월 건설수주 36.5% ↑
- ▶ 공공수주 22.6% ↑, 민간수주 47.1% ↑
- ▶ 2016년 12월 건설기성 17.3% ↑
- ▶ 2017년 1월 CBSI 전월 대비 15.9p 하락

부동산

- ▶ 2016년 토지가격 2.70% ↑, 40개월 연속 상승
- ▶ 2017년 1월 수도권 아파트 매매가격 보험세
- ▶ 2016년 주택건설 인허가 전년 대비 5.1% 감소한 72.6만호
- ▶ 2016년 12월 미분양 1,169호 감소한 5만 6,413호



Content

I. 건설경기

03. 04

1. 선행지표

- 수주
 - 발주자별
 - 2016년 연간 수주
 - 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

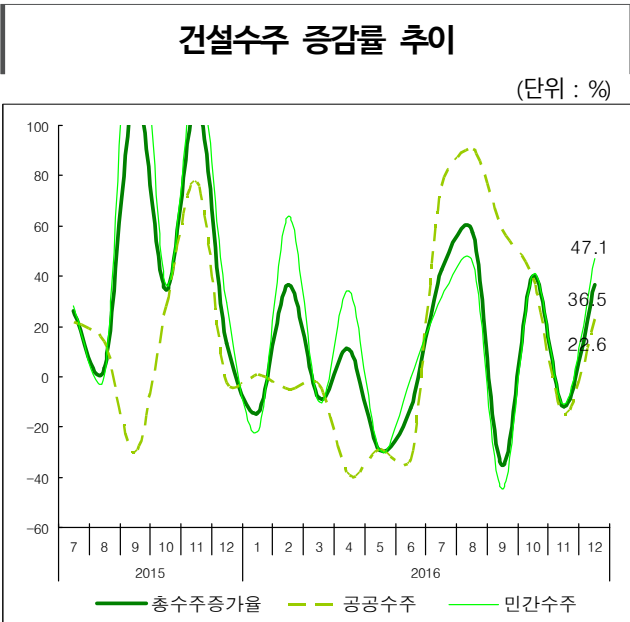


1. 선행지표

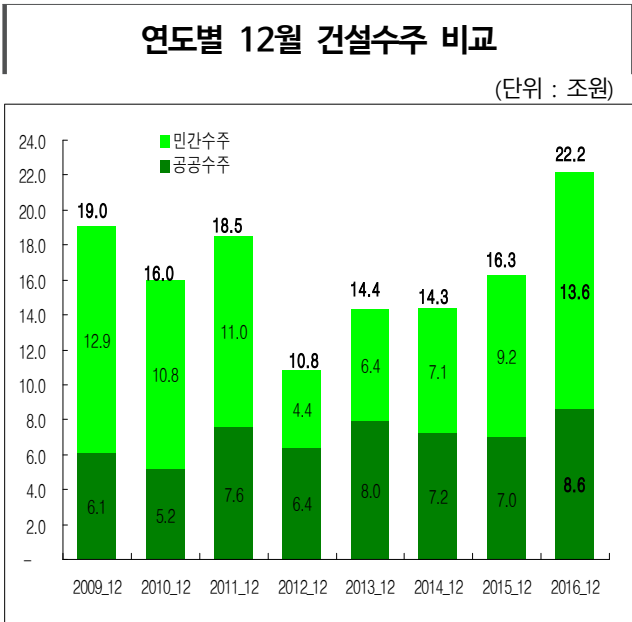
건설수주

2016년 12월 전년 동월 대비 36.5% 증가

- **2016년 12월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 양호해 전년 동월 대비 36.5% 증가한 22.2조원 기록**
 - 국내 건설수주는 지난 11월 민간과 공공 모두 부진해 전년 동월 대비 12.1% 감소했으나, 12월에 다시 36.5% 증가하면서 매우 양호한 모습을 시현
 - 특히, 22.2조원은 12월 실적으로는 지난 2008년 12월 24.7조원 이후 역대 두 번째로 높은 실적임
- **공공 전년 동월 대비 22.6% 증가, 민간도 47.1% 증가**
 - 공공수주는 전년 동월 대비 22.6% 증가, 한달 만에 다시 증가
 - 민간수주도 전년 동월 대비 47.1% 증가, 지난 8월부터 한 달 간격으로 등락을 반복하는 모습 지속



자료 : 대한건설협회



수주_발주자별

공공수주 모든 공종이 양호, 22.6% 증가

민간수주 건축이 양호, 47.1% 증가

● **공공수주** 모든 공종이 양호, 전년 동월 대비 22.6% 증가한 8.6 조원

- 토목수주는 도로와 철도 수주가 양호하여 12월 실적으로는 8년내 최대치인 4.9조원 기록, 전년 동월 대비 19.2% 증가
- 주택수주의 경우 12월 실적으로 4년 내 가장 양호한 2.1조원 기록, 전년 동월 대비 50.9% 증가
- 비주택 건축수주도 6.6% 증가한 1.7조원으로 양호

● **민간수주**는 건축수주가 양호해 12월 실적으로는 역대 두 번째로 높은 13.6조원 기록, 전년 동월 대비 47.1% 증가

- 토목은 전년 동월 대비 66.0% 감소한 0.6조원으로 부진
- 주택은 재건축·재개발 수주가 양호한 가운데, 신규수주도 증가해 전년 동월 대비 115.0% 급등, 12월 실적으로는 7년 내 최대치인 6.5조원 기록
- 한편, 비주택 건축수주는 초고층 빌딩 수주의 영향으로 전년 동월 대비 78.3% 증가, 12월 실적으로는 역대 최대치인 6.2조원을 기록

2016년 12월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공				민간					
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2016. 12월	22.2	8.6	4.9	3.8	2.1	1.7	13.6	0.9	12.6	6.5	6.2
증감률	36.5	22.6	19.2	27.2	50.9	6.6	47.1	-66.0	95.4	115.0	78.3
2016. 1~12월	164.9	47.4	27.3	20.2	9.0	11.2	117.5	10.9	106.5	67.0	39.6
증감률	4.4	6.0	-11.1	43.3	74.1	25.4	3.7	-26.2	8.2	7.1	10.2

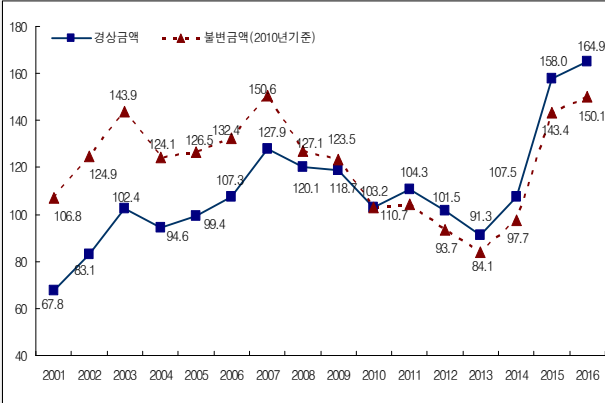
자료 : 대한건설협회

2016년 연간 수주

2016년 건설 수주 164.9조원, 전년 대비 4.4% 증가

국내 건설 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

● 공공수주 6.0% 증가한 47.4조원

- 역대 두 번째로 높은 실적
- 토목 전년보다 11.1% 감소한 27.3조원
- 주택 74.1% 증가한 9.0조원 기록, 역대 두 번째로 양호
- 비주택 건축 25.4% 증가, 역대 최대치인 11.2조원 기록

● 2016년 건설수주 164.9조원

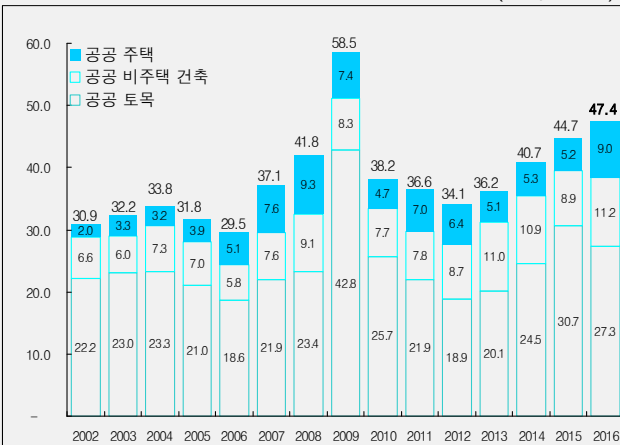
- 경상금액으로 2016년 수주는 164.9조원으로 역대 최대치 기록
- 불변 금액(2010년 기준)으로 160.1조원으로 역대 두 번째로 높은 실적으로 지난 2007년 160.6조원에 근접
- 공공과 민간 모두 전년 대비 증가, 특히 건축수주가 매우 양호

● 민간수주 3.7% 증가, 역대 최대치인 117.5조원기록

- 토목 전년보다 26.2% 감소한 10.9조원
- 주택 7.1% 증가, 역대 최대치인 67.0조원 기록
- 비주택 건축 10.2% 증가, 역대 최대치인 39.6조원 기록

공공 수주 추이

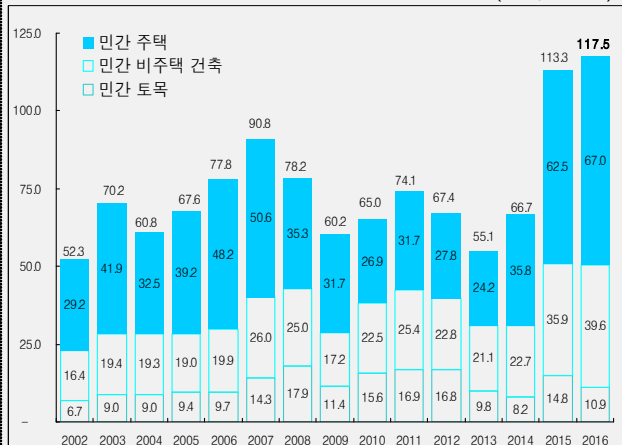
(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

민간 수주 추이

(단위 : 조원)



자료 : 대한건설협회

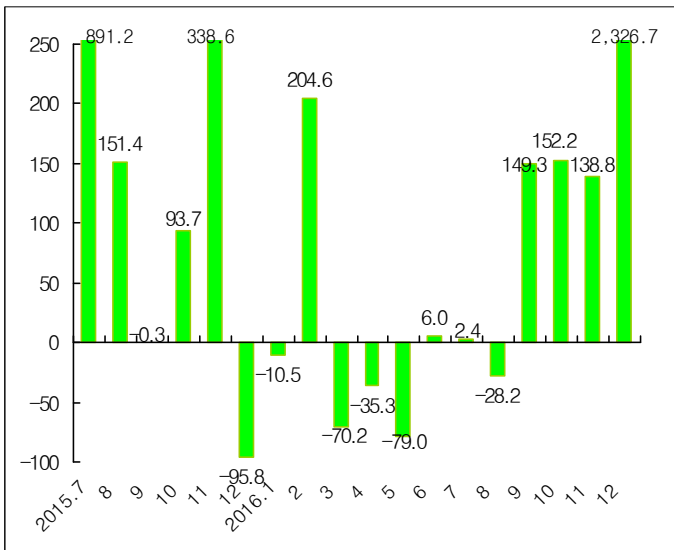
수주_재건축·재개발

2016년 12월 전년 동월 대비 2,326.7% 급등

2016년 연간 재건축·재개발 수주 19.7% 증가

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2016년 12월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2016. 12월	1,491.0	6,184.1	2,326.7
2016.1~12월	-3.3	42.4	19.7

자료 : 한국건설산업연구원

- 2016년 12월 재건축·재개발 수주, 전년 동월 대비 2,326.7% 급등한 1.7조원 기록

- 2,326.7% 급등한 것은 지난 2015년 12월 수주가 부진한 기저효과 때문
- 재건축 수주는 전년 동월 대비 1,491.0% 급등한 0.9조원 기록
- 재개발 수주도 전년 동월 대비 6,184.1% 급등한 0.8조원 기록

- 2016년 연간 재건축·재개발 수주는 전년 대비 19.7% 증가한 18.4조원을 기록

- 18.4조원은 지난 2006년 19.0조원 이후 10년 내 최대치임
- 재건축 수주는 전년 대비 3.3% 감소한 7.4조원을 기록, 비록 감소하였어도 최근 10년 간 두 번째로 높은 실적으로 금액 자체는 양호
- 재개발 수주는 전년 대비 42.4% 증가한 11.0조원 기록, 지난 2010년 (11.6조원) 이후 가장 양호

건축허가

2016년 12월 전년 동월 대비 14.6% 감소

2016년 연간 건축허가면적 5.7% 감소

- 2016년 12월 국내 건축허가면적, 주거용과 비주거용 모두 부진해 **전년 동월 대비 14.6% 감소한 1,559만㎡ 기록, 6개월 연속 감소**

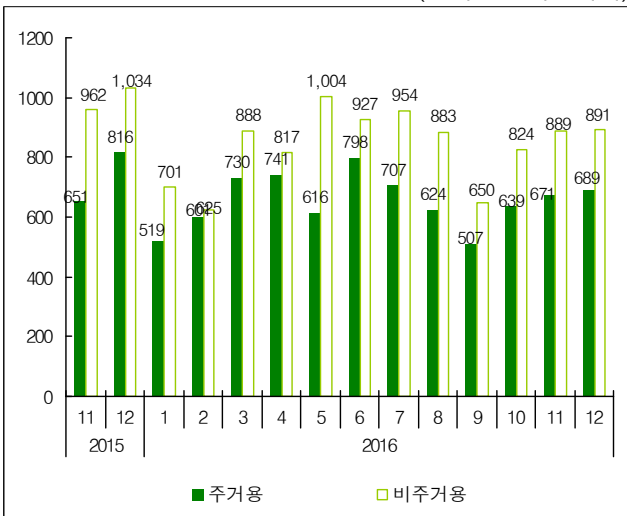
 - 주거용 건축허가면적은 지방이 양호(+7.7%)했으나 수도권이 부진(-36.0%)해 전년 동월 대비 15.6% 감소한 689만㎡ 기록
 - 비주거용 건축허가면적은 공업용(+6.3%)을 제외한 다른 공종(상업용 -8.0%, 교육·사회용 -8.6%, 기타 -30.7%)이 모두 부진해 전년 동월 대비 13.8% 감소한 891만㎡ 기록

- 2016년 연간 건축허가면적, **전년 대비 5.7% 감소한 1억 7,896만㎡ 기록**(자료가 확인되는 1990년 이후 역대 두 번째로 높은 면적)

 - 주거용이 전년 대비 8.3% 감소한 7,842만㎡ 기록, 비주거용도 전년 대비 3.6% 감소한 1억 54만㎡ 기록

월간 건축 허가면적 추이

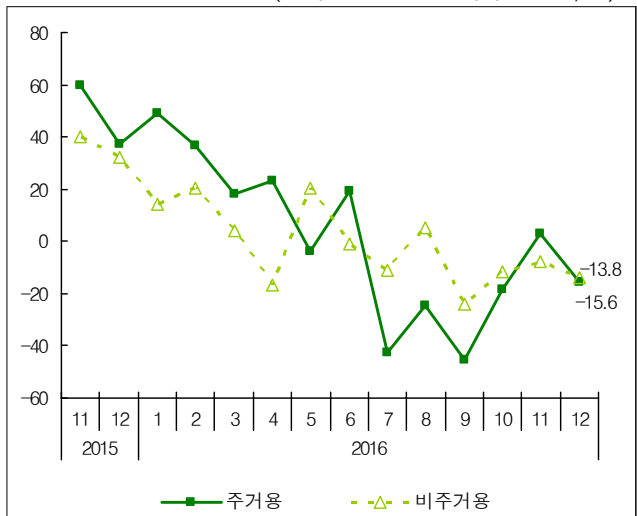
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2016년 12월 전년 동월 대비 17.3% 증가

2016년 연간 건설기성 18.9% 증가

- 2016년 12월 건설기성, **민간이 양호해 전년 동월 대비 17.3% 증가**, 17개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 4.9% 감소해 3개월만에 감소, 그러나 민간기관 기성이 35.0% 증가해 19개월 연속 증가세를 지속
 - 공종별로 건축공종 주거용과 비주거용 각각 40.2%, 23.3% 증가해 양호
 - 토목의 경우 플랜트가 26.1% 증가했으나, 일반토목과 전기기계가 각각 10.4%, 38.3% 감소해 부진
- 2016년 연간 건설기성 **전년 대비 18.9% 증가**, 건축 및 플랜트 양호
 - 공공기관 기성 전년 대비 0.3% 증가해 전년도와 비슷, 민간기관 기성 27.4% 증가
 - 공종별로 건축이 26.9% 증가해 양호, 세부적으로 주거용이 32.9% 증가했으며, 비주거용 건축이 17.8% 증가
 - 토목의 경우 전년 대비 4.3% 증가했는데, 일반토목과 전기기계가 각각 전년 대비 1.8%, 24.8% 감소해 부진하였으나, 플랜트가 34.6% 증가

2016년 12월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사			토목공사				공공기관	민간기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2016. 12월	13,593.3	9,218.1	5,610.4	3,607.7	4,375.1	2,645.7	379.5	1,235.5	3,832.9	9,296.3
증감률	17.3	33.1	40.2	23.3	-6.2	-10.4	-38.3	26.1	-4.9	35.0
2016.1~12월	118,878.4	82,003.9	51,733.6	30,270.3	36,874.4	20,465.6	3,829.4	11,830.6	30,783.9	82,930.8
증감률	18.9	26.9	32.9	17.8	4.3	-1.8	-24.8	34.6	0.3	27.4

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2016년 12월 전년 동월 대비 4.1% 증가

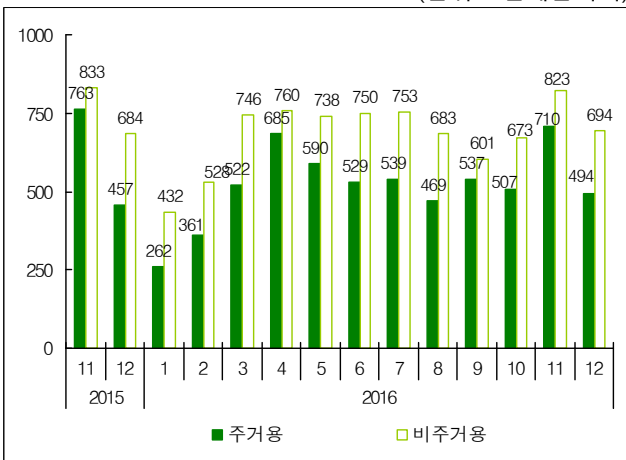
2016년 연간 건축착공면적 5.7% 감소

- 2016년 12월 국내 건축착공면적, 주거용과 비주거용 모두 양호해 **전년 동월 대비 4.1% 증가한 1,188만㎡ 기록**
 - 주거용 건축착공면적은 수도권이 부진(-0.7%)했으나 지방이 양호(+14.6%)해 전년 동월 대비 8.1% 증가한 494만㎡ 기록
 - 비주거용 건축착공면적은 교육사회용(-30.0%)을 제외한 다른 공종(상업용 0.0%, 공업용 +6.3%, 기타 +21.3%)이 모두 양호해 전년 동월 대비 1.5% 증가한 694만㎡ 기록

- 2016년 연간 건축착공면적, **전년 대비 5.7% 감소한 1억 4,387만㎡ 기록**(자료가 확인되는 2000년 이후 역대 두 번째로 높은 면적)
 - 주거용이 전년 대비 9.0% 감소한 6,205만㎡ 기록, 비주거용도 전년 대비 3.1% 감소한 8,182만㎡ 기록

월간 건축 착공면적 추이

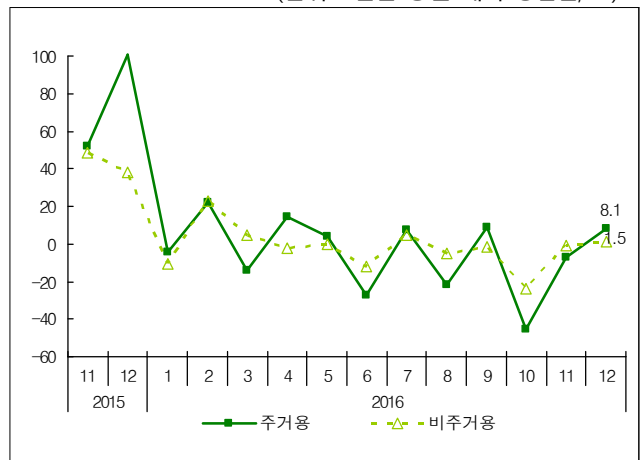
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

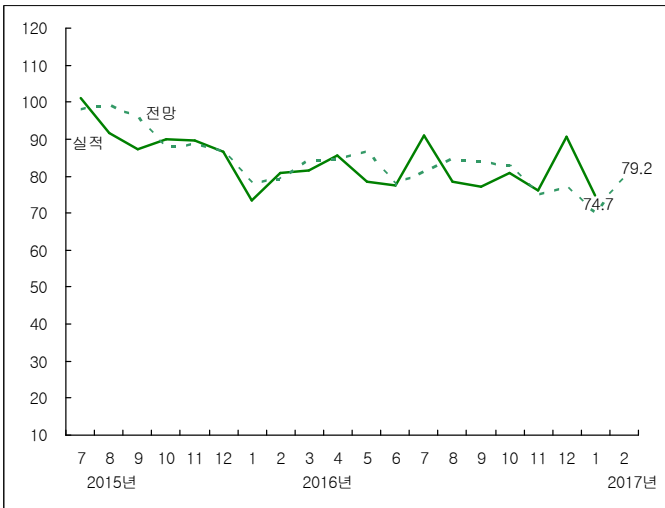


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

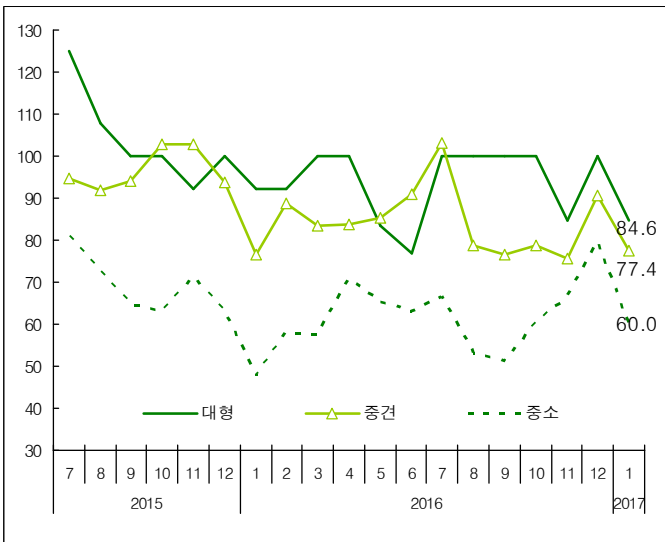
2017년 1월 전월 대비 15.9p 하락한 74.7 기록
24개월 만에 최고 낙폭

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 1월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 15.9p 하락한 74.7을 기록

- 지난 2016년 8~11월 동안 70선 중 후반에서 횡보세를 보이던 12월 들어 대폭 상승해 5개월 만에 90선을 회복했는데, 2017년 1월에는 회복세를 이어가지 못하고 다시 하락
- 특히 전월비 15.9p 하락은 2015년 1월(15.9p 하락) 이후 24개월 내 가장 큰 하락폭
- 통상 1월 공사 발주물량 감소 등으로 인해 지수가 하락하는 계절적 요인과 작년 한 해 동안 CBSI 회복세를 견인했던 주택부문에 체감경기가 악화되었기 때문

● 기업 규모별로 모두 감소

- 대형기업 지수 전월 대비 15.4p 하락한 84.6
- 중견기업 지수 전월 대비 13.2p 하락한 77.4 기록
- 한편, 중소기업 지수는 전월비 19.6p 하락한 60.0 기록

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

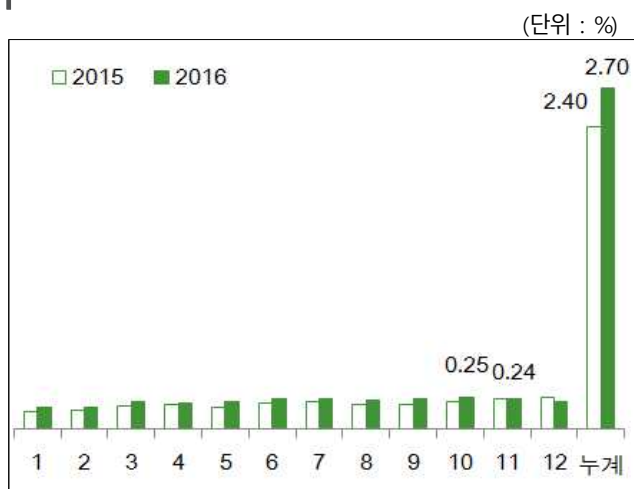
토지시장

2016년 토지가격 제주, 세종, 부산 강세

토지거래 전년 대비 0.3% 감소

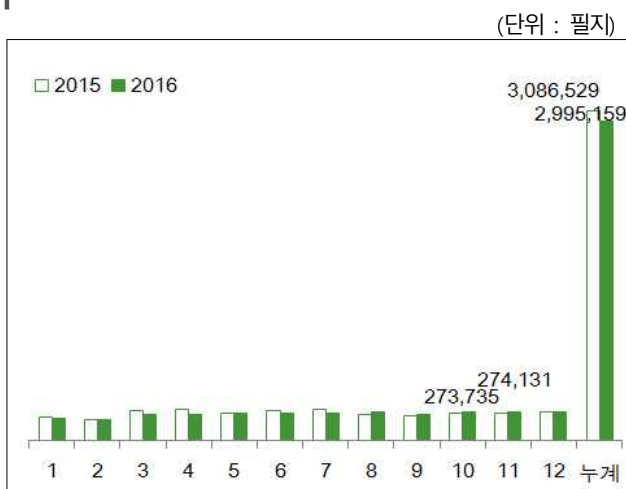
- 2016년 전국 토지가격은 전월비 2.70% 상승, **40개월 연속 상승**
 - 서울(2.97%), 경기(2.23%), 부산(4.17%), 대전(3.45%), 세종(4.78%), 충남(1.92%)·북(1.90%), 경남(2.36%), 제주(8.33%)에서 전년보다 높은 상승률을 보임.
 - 16개 시도별 가장 높은 상승률을 보인 지역은 서울 강남구(3.82%), 인천 서구(2.07%), 경기 평택시(4.22%), 부산 해운대구(7.42%), 대구 수성구(4.41%), 광주 광산구(3.56%), 대전 유성구(4.22%), 울산 중구(3.57%), 강원 원주시(3.98%), 충북 음성군(2.69%), 충남 공주시(2.92%), 전북 완주군(3.07%), 전남 여수시(3.59%), 경북 울릉군(3.62%), 경남 사천시(3.50%), 제주 서귀포시(8.89%)임.
- 2016년 전국 토지 거래량은 299.5만필지로 전년 대비 0.3% 감소
 - 용도지역별로는 필지기준 전년 대비 개발제한구역(11.5%), 용도미지정(43.7%), 농림지역(0.1%), 자연환경보전지역(2.8%)만 증가(주거 -4.7%, 상업 -3.3%, 공업 -7.5%, 녹지 -1.8%, 관리 -2.4%)
 - 거래원인별로는 거래량이 많은 매매(-7.9%)를 제외한 거래원인에서 전년 대비 증가(판결 40.8%, 교환 13.7%, 증여 7.2%, 분양권 8.1%, 기타 10.5%)
 - 거래주체별로는 전년 대비 개인 3.5% 감소, 법인 1.6%, 기타 5.7% 증가

전국 월간 토지가격 변동률



자료 : 온나라부동산포털

전국 월간 토지 거래량



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_수도권

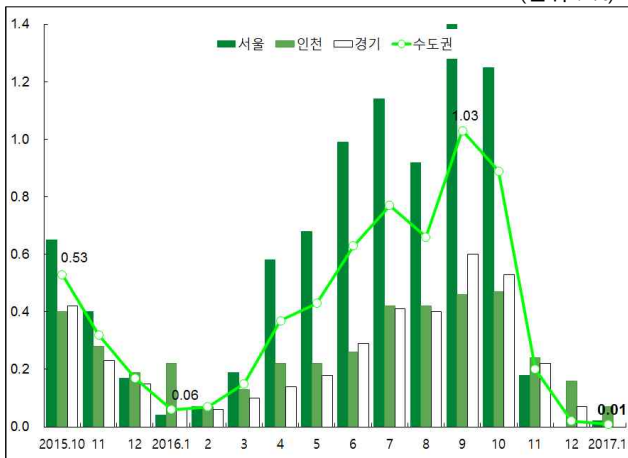
수도권 아파트 매매가격 보합세

수도권 주택 매매 거래량 3개월 연속 감소

- 2017년 1월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.01% 상승함.
 - 전월비 서울 0.02% 감소, 인천 0.07% 상승, 경기도는 보합세
 - 재건축 아파트는 지난 2개월 연속 하락하였으나, 이달은 보합세를 보임.
 - 중소형 규모는 상승, 대형은 하락(일반아파트 소형 0.04%, 중형 0.03%, 대형 -0.01%, 재건축 아파트 소형 0.06%, 중형 -0.04%, 대형 -0.12%)
- 1월 수도권 주택 매매 거래량은 2만 6,042호로 전월비 42.6%, 전년 동월비 12.3% 감소
 - 최근 11년(2006~2015) 1월 평균 대비 5.6% 증가
 - 전월비 서울 44.9%, 인천 34.6%, 경기 42.9% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률

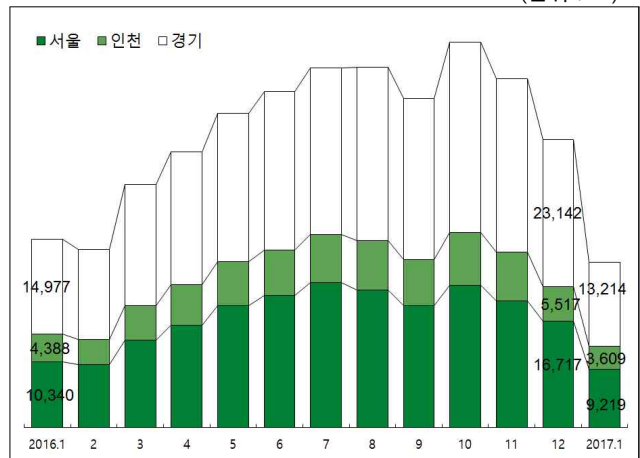
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

주택시장_지방

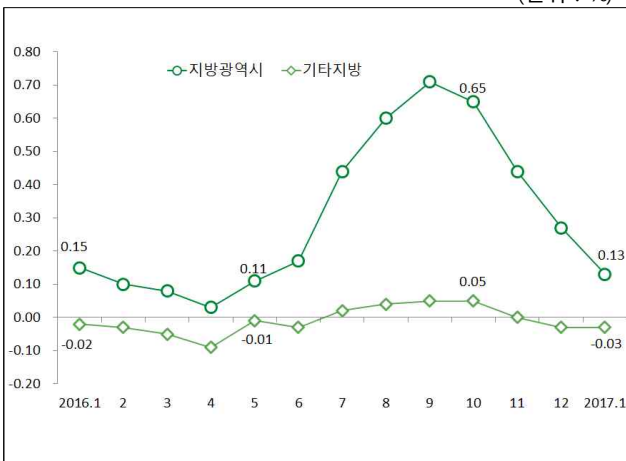
아파트 매매가격 부산 강세 지속된 가운데 대구 하락

지방 주택 매매 거래량 감소

- **2017년 1월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월비 0.13% 상승**
 - 지방광역시 전월비 부산(0.29%), 대구(0.01%), 대전(0.12%)은 상승, 광주, 울산은 보합세
- **1월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 4,269호로 전월비 24.4% 감소, 전년 동월비 4.8% 증가**
 - 전월비 모든 지방광역시에서 감소(부산 -28.9%, 대구 -24.9%, 광주 -20.6%, 대전 -24.1%, 울산 -9.7%)
- **1월 기타지방 아파트 매매가격은 전월비 0.03% 하락**
 - 제주 서귀포시(0.33%)에서 가장 크게 상승, 경남 거제시(-0.26%)는 가장 크게 하락
- **1월 기타지방 거래량은 1만 8,228호로 전월비 25.1%, 전년 동월비 4.3% 감소**
 - 전월비 모든 권역에서 감소(강원권 -31.0%, 충청권 -21.3%, 전라권 -24.8%, 경상권 -28.1%, 제주권 -5.1%)

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

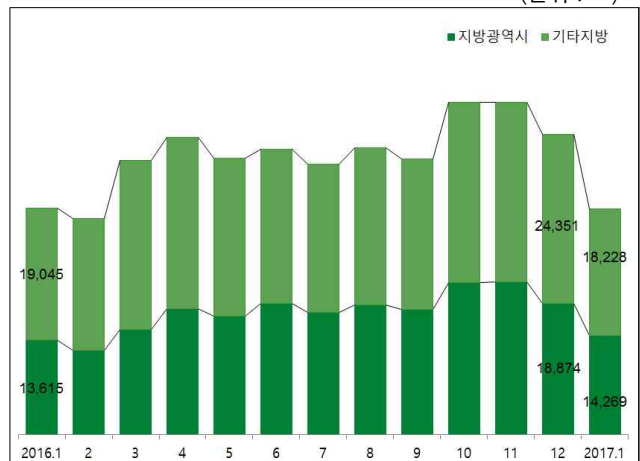
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 온나라부동산포털

2. 공급

주택 인·허가

2016년 인허가 전년 대비 5.1% 감소한 72.6만호

- 2016년 주택건설 인·허가 실적은 72만 6,048호로 전년 동기비 5.1% 감소
 - 민간 5.6%, 공공 0.8% 감소
- 12월 한 달 실적은 8만 9,225호로 전년 동월 대비 9.1% 감소함.
 - 수도권 12.6%, 기타지방 7.6% 감소, 지방광역시 1.1% 증가함.
 - 전월비로는 37.6% 증가함.
- 누계 실적 기준으로 전년 동기 대비 수도권 16.5% 감소, 지방광역시 17.4%, 기타지방 4.5% 증가
 - 서울 26.2%, 인천 27.5%, 경기 11.8% 감소
 - 지방광역시는 대구(-14.6%)를 제외한 지역에서 증가함(부산 9.3%, 광주 55.4%, 대전 69.1%, 울산 31.0%).
 - 기타지방은 세종(-17.1%), 충남(-21.1%)·북(-5.2%), 경북(-31.1%)은 감소, 그 외의 지역은 증가함(강원 56.3%, 전북 27.4%, 전남 34.2%, 경남 34.9%, 제주 15.5%).

부문별·지역별 2016년 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방	전국	수도권	지방광역시	기타지방
2016년	726,048	341,162	112,463	272,423	75,802	38,740	13,343	23,719	650,246	302,422	99,120	248,704
2015년	765,328	408,773	95,772	260,783	76,428	42,692	7,831	25,905	688,900	366,081	87,941	234,878
전년비 증감률	-5.1	-16.5	17.4	4.5	-0.8	-9.3	70.4	-8.4	-5.6	-17.4	12.7	5.9

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

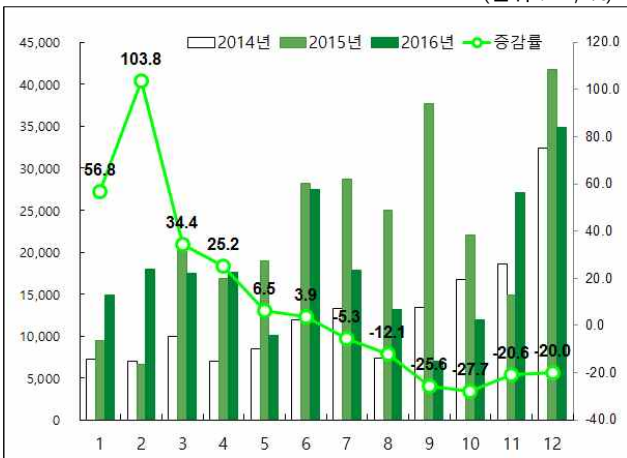
아파트 전년 대비 5.3% 감소

아파트외 전년 대비 4.8% 감소

- 2016년 아파트 인·허가 실적은 50만 6,816호로 전년 대비 5.3% 감소
 - 수도권 20.0% 감소, 지방 10.0% 증가
- 수도권 아파트 인·허가 실적은 전년 동기 대비 20.0% 감소
 - 전년 동기 대비 서울 39.0%, 인천 34.8%, 경기 14.7% 감소
- 지방광역시 22.1%, 기타지방 4.7% 증가, 증가폭은 둔화
 - 부산 10.3%, 광주 66.5%, 대전 91.2%, 울산 37.0% 증가, 대구 12.4% 감소
- 2016년 아파트외 실적은 21만 9,232호로 전년 대비 4.8% 감소
 - 수도권 9.7% 감소, 지방 2.2% 증가
 - 전년 동기 대비 서울(-17.3%), 대구(-28.4%), 광주(-25.4%), 경북(-15.9%)에서 큰 폭으로 감소

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

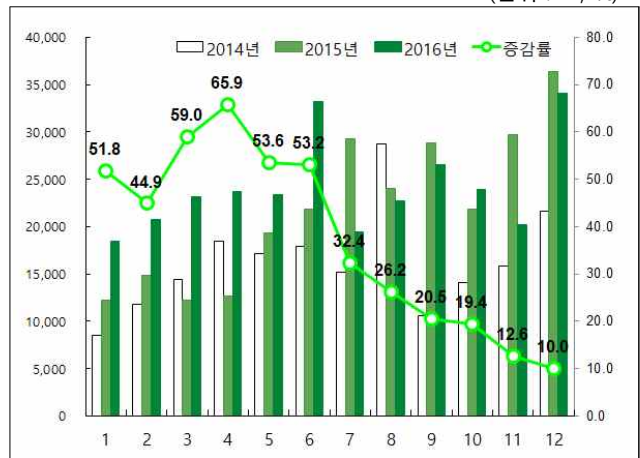
(단위 : 호, %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 온나라부동산포털

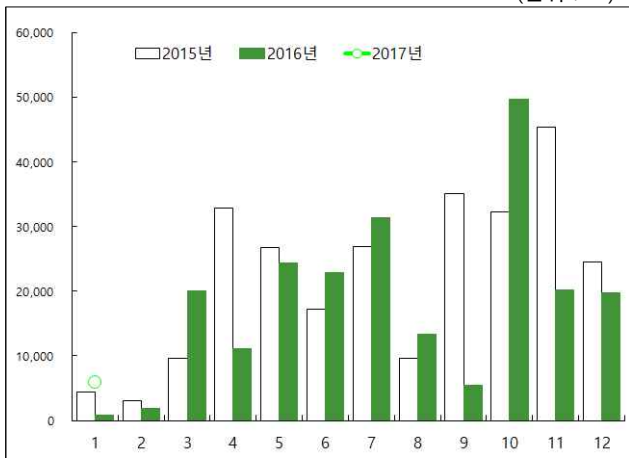
아파트 분양

12월 분양물량 전월비 33.3% 증가

- 2017년 1월 아파트 분양은 1만 3,000여 호로 전년 동월비 80.2% 증가, 전월비 76.1% 감소
 - 수도권은 5,000여 호로 전년 동월비 637.1% 증가, 전월비 69.9% 감소
 - 지방은 7,000여 호로 전년 동월비 14.4% 증가, 전월비 76.7% 감소
- 2017년 1월 전국 청약경쟁률은 6.3:1 수준이며 **서울, 부산의 강세**가 이어지고 있음.
 - 서울(13.1:1), 부산(26.0:1), 전북(5.5:1) 등에서 강세를 보임.
 - 반면, 경기 0.3:1, 대구 0.7:1, 강원 0.9:1, 경북, 0.0:1, 충남 0.0:1, 제주 0.1:1을 보이며, 청약이 미달됨.
- 2017년 2월 예정물량은 1만 6,000여 호로 집계됨.
 - 인천 3,000여 호, 경기 3,200여 호, 충북 4,000여 호가 공급될 예정임.
 - 1월 이후에 분양이 예정되어 있던 물량이 분양시기를 앞당기면서 1월 분양예정물량의 109.1% 분양됨.

수도권 월간 분양물량 추이

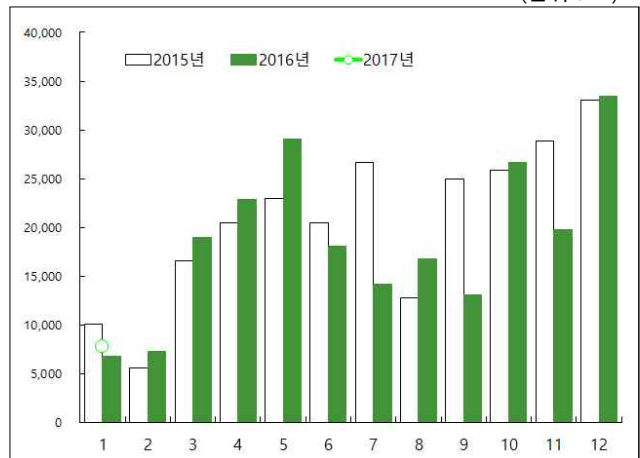
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이

(단위 : 호)



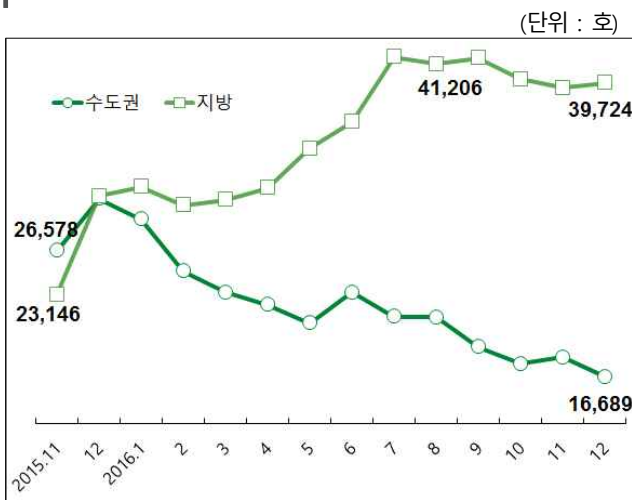
자료 : 온나라부동산포털

아파트 미분양

미분양 전반적인 감소세는 지속, 경남은 증가

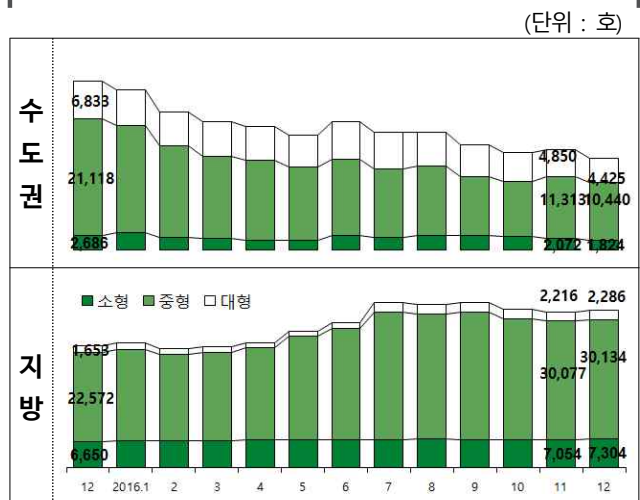
- 2016년 12월 미분양 아파트는 전월보다 1,169호 감소한 5만 6,413호를 기록함.
 - 수도권은 1,546호 감소, 지방은 377호 증가함
 - 준공후 미분양은 157호 감소한 1만 11호 수준임.
- 규모별로는 전월비 수도권은 모든 규모에서 감소, 반면 지방은 모든 규모에서 증가함.
 - 수도권 소형 248호, 중형 873호, 대형 425호 감소함.
 - 지방 소형 250호, 중형 57호, 대형 70호 증가함.
- 지역별로는 경기(-1,034호), 인천(-518호)에서 크게 감소, 반면, 경남(600호)은 큰 폭으로 증가함.
 - 인천 중구(-360호), 강원 원주시(-309호)에서 전월비 300호 이상 감소함.
 - 반면, 경남 양산시(995호) 등에서는 크게 증가함.

미분양 물량 추이

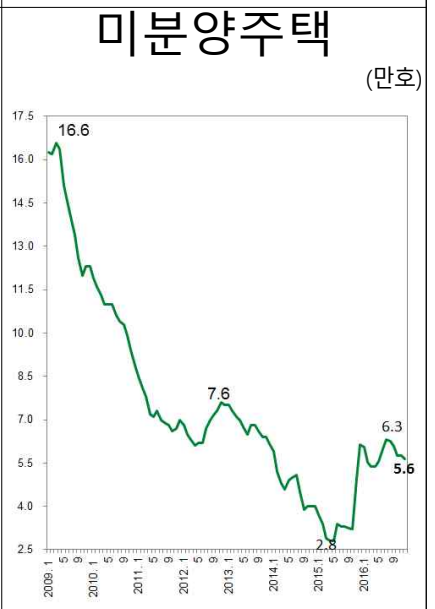
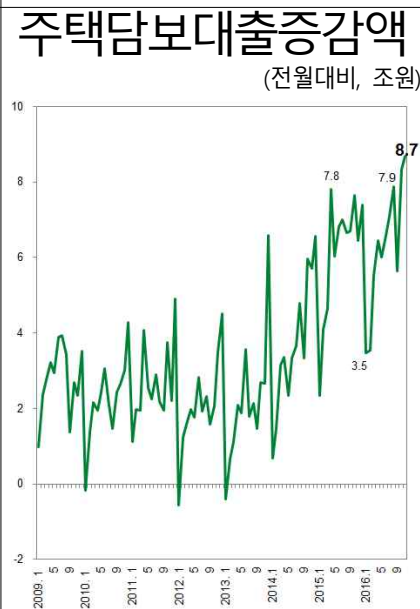
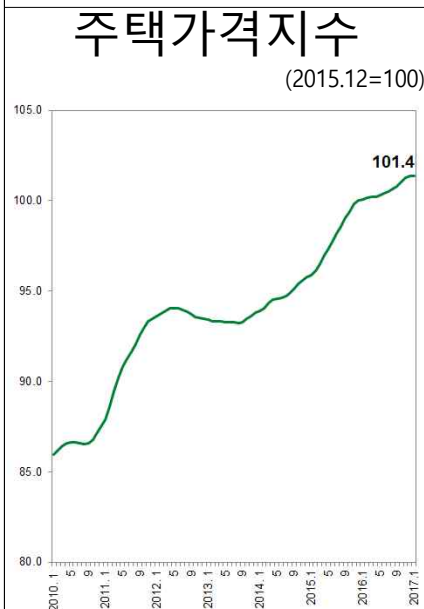
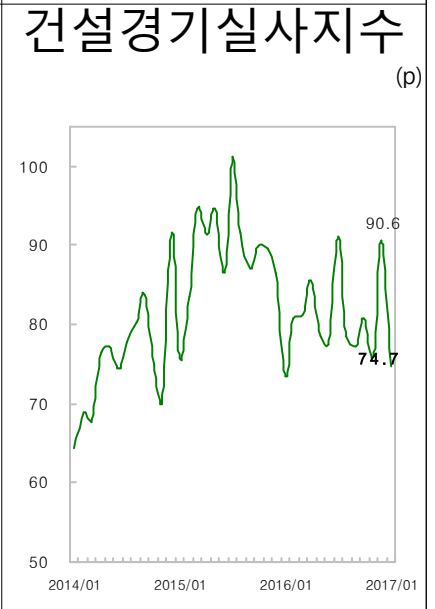
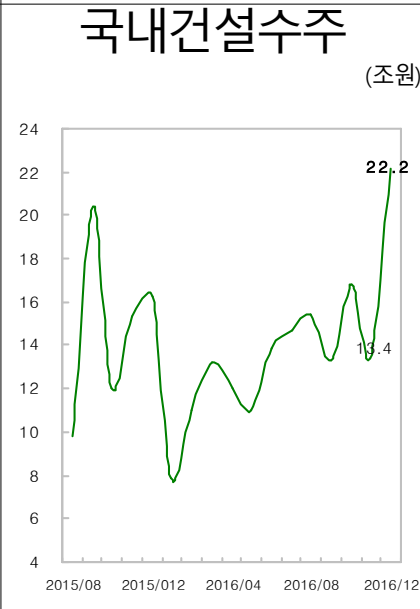
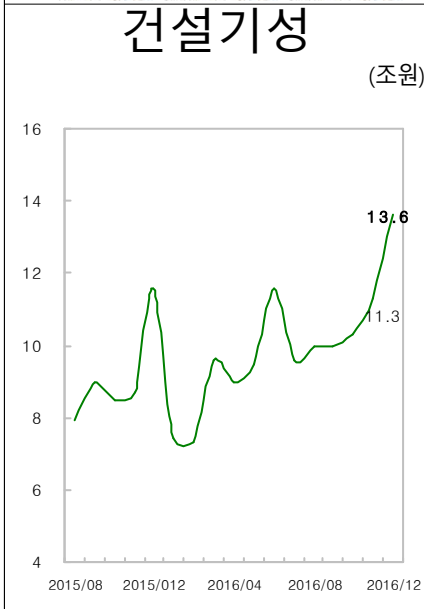
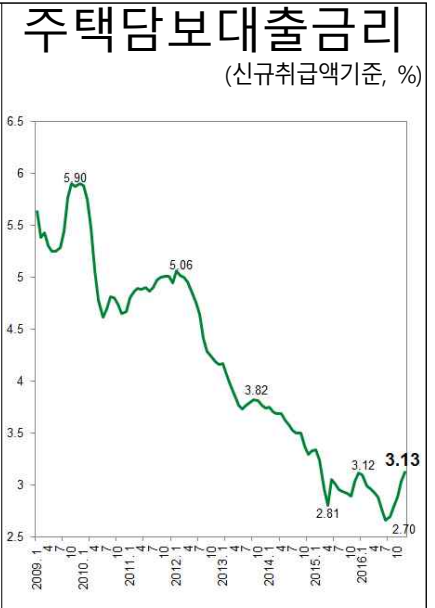
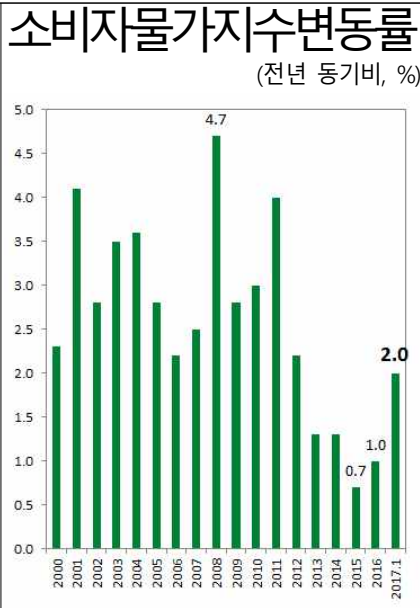
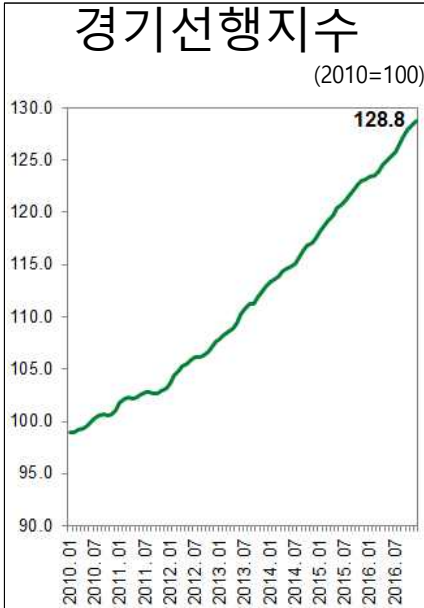


자료 : 부동산114(주)

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>