



월간건설경기동향

2017. 09

건설

- ▶ 2017년 7월 건설수주 전년 동월 대비 33.6% 감소
- ▶ 공공수주 42.1% 감소, 민간수주 29.8% 감소
- ▶ 2017년 7월 건설기성 전년 동월 대비 18.6% 증가
- ▶ 2017년 8월 CBSI 전월 대비 11.2p 하락

부동산

- ▶ 토지가격 47개월 연속 상승세 지속
- ▶ 2017년 8월 수도권 아파트 가격 상승폭 둔화
- ▶ 2017년 7월 주택건설 인허가 전년 동월 대비 16.5% 감소
- ▶ 2017년 7월 미분양 전월보다 감소한 5만 4,282호



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

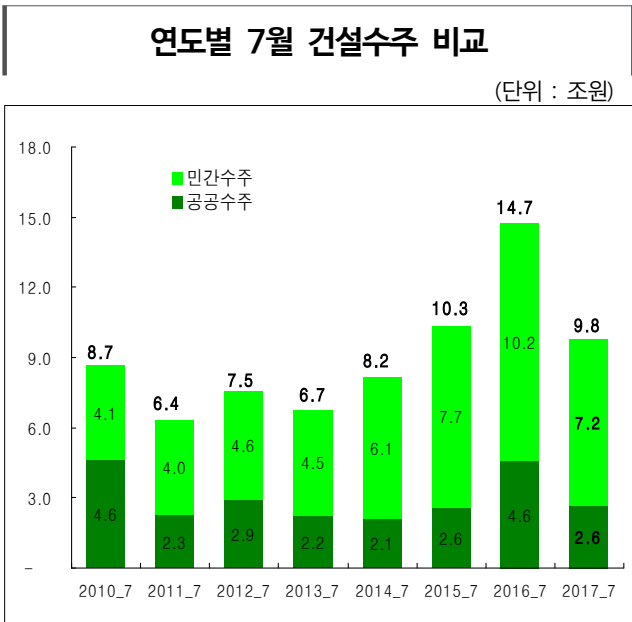
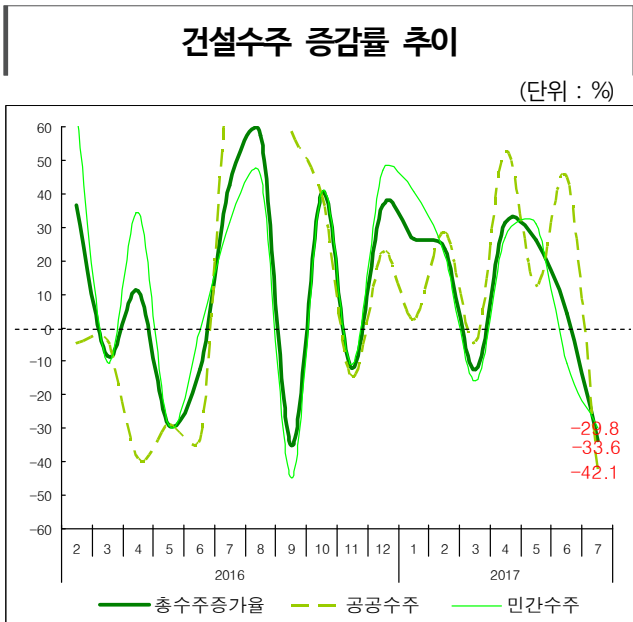
2017년 7월 전년 동월 대비 33.6% 감소

- 2017년 7월 국내 건설수주는 공공과 민간이 모두 부진해 **전년 동월 대비 33.6% 감소한 9.8조원 기록**

- 국내 건설수주는 4~6월까지 각각 전년 동월 대비 31.4%, 26.1%, 4.2% 증가해 3개월 연속 양호한 모습을 보였음. 그러나, 7월에 33.6% 감소해 3개월 연속 증가세 마감했으며, 올 들어 가장 큰 감소폭을 기록
- 다만, 수주액 9.8조원은 7월 실적으로 역대 세 번째로 높아 금액상으로는 양호

- **발주자별로 공공부문 전년 동월 대비 42.1% 급감, 민간부문도 29.8% 감소해 모두 부진**

- 공공 전년 동월 대비 42.1% 감소, 3개월 연속 증가세 마감
- 민간 전년 동월 대비 29.8% 감소해 2개월 연속 감소



자료 : 대한건설협회

수주_발주자별

공공수주 모든 공종이 부진 42.1% 감소

민간도 모든 공종이 부진한 모습을 보여 29.8% 감소

- **공공수주**는 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 42.1% 감소한 2.6조원 기록
 - 토목수주는 도로와 철도 수주가 부진하여 전년 동월 대비 33.6% 감소한 1.6조원 기록
 - 주택수주 또한 전년 동월 대비 81.6% 급감한 0.2조원 기록
 - 한편, 비주택 건축수주는 전년 동월 대비 22.1% 감소해 역시 부진
- **민간수주**도 모든 공종에서 부진한 모습을 보여, 전년 동월 대비 29.8% 감소, 7월 실적으로는 최근 3년 동안 가장 낮은 7.2조원 기록
 - 토목수주는 기계설치와 발전 수주가 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 29.8% 감소
 - 주택은 신규 주택뿐만 아니라 재개발·재건축 수주도 부진해 전년 동월 대비 23.6% 감소, 2개월 연속 감소
 - 한편, 비주택 건축수주도 전년 동월 대비 31.2% 감소한 2.4조원을 기록해 부진한 모습을 보임

2017년 7월 국내 건설수주 추이

(단위 : 조원, 전년 동기비 증감률 %)

구 분	총계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2017. 7월	9.8	2.6	1.6	1.0	0.2	0.8	7.2	0.3	6.8	4.4	2.4
증감률	-33.6	-42.1	-33.6	-52.1	-81.6	-22.1	-29.8	-62.2	-26.5	-23.6	-31.2
2017. 1~7월	89.1	25.3	15.9	9.3	3.3	6.0	63.8	9.8	54.0	33.0	21.0
증감률	6.3	8.6	15.0	-0.9	-19.9	14.2	5.4	68.8	-1.3	-2.0	-0.1

자료 : 대한건설협회

수주_세부 공종별

토목 공종: 항만 및 공항, 상하수도 제외하고 모두 부진

건축 공종: 모든 공종에서 감소

● 토목 공종의 경우는 항만 및 공항, 상하수도를 제외하고 모두 부진

- 항만 및 공항은 울산신항 방파제 수주의 영향으로 전년 동월 대비 777.1% 급등
- 기계설치는 전년 동월 대비 54.7% 감소해 부진
- 도로 및 교량 수주도 7월 실적으로 최근 14년 동안 가장 부진해, 47.8% 감소
- 토지조성과 철도 및 궤도 수주도 각각 69.4%, 87.0% 감소해 부진

토목 공종	비중(%)	증감률(%)
항만 및 공항	7.6	777.1
기계설치	2.9	-54.7
도로 및 교량	2.3	-47.8
토지조성	1.4	-69.4
철도 및 궤도	1.4	-87.0
조경공사	0.8	-22.8
상하수도	0.7	5.9

자료 : 통계청

● 건축은 모든 공종에서 부진

- 건축에서 모든 공종이 감소한 것은 지난 2013년 1월 이후 처음으로, 민간뿐만 아니라 공공 발주도 모두 위축되었기 때문
- 주택은 28.9% 감소해 2개월 연속 감소
- 사무실 및 점포와 공장 및 창고 수주도 각각 38.5%, 1.2% 감소해 부진
- 관공서와 건축기타 수주도 각각 34.5%, 1.4% 감소해 부진

건축 공종	비중(%)	증감률(%)
주택	53.2	-28.9
사무실 및 점포	15.1	-38.5
공장 및 창고	7.2	-1.2
관공서 등	4.9	-34.5
건축기타	1.2	-1.4

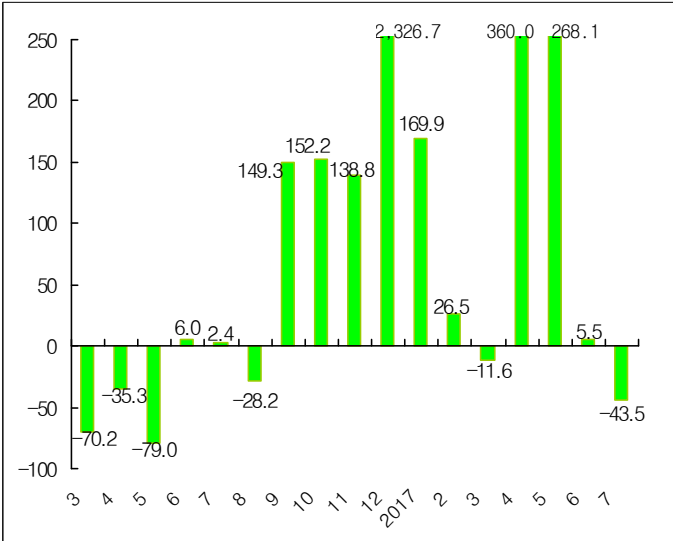
자료 : 통계청

수주_재건축·재개발

2017년 7월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 43.5% 감소

재건축·재개발수주 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 한국건설산업연구원

2017년 7월 재건축·재개발수주 증감률

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

구분	재건축	재개발	총계
2017. 7월	-39.9	-46.4	-43.5
2017. 1~7월	68.6	31.2	43.2

자료 : 한국건설산업연구원

- **2017년 7월 재건축·재개발 수주 전년 동월 대비 43.5% 감소**

- 올해 들어 두 번째로 낮은 0.9조원을 기록해, 지난 4~6월까지 3개월 증가세를 마감

- **재건축 수주는 전년 동월 대비 39.9% 감소한 0.4조원 기록, 3개월 연속 감소**

- **재개발 수주는 전년 동월대비 46.4% 감소한 0.5조원 기록**

- 재건축 수주는 지난 6월 6년 11개월 만에 최대치인 2.0조원을 기록하였음.

- 그러나, 7월에는 6월 호조세에 대한 통계적 반락 효과로 전년 동월 대비 46.4% 감소, 부진한 모습을 보임.

건축허가

2017년 7월 전년 동월 대비 20.6% 감소

- 2017년 7월 국내 건축허가면적, **주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 20.6% 감소, 5개월 연속 감소**

- 건축허가면적은 주거용 건축허가면적의 부진으로 지난 3월 전년 동월 대비 16.2% 감소한 이후 7월까지 5개월 연속 부진한 모습을 보임.

- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 23.2% 감소, 2개월 연속 감소

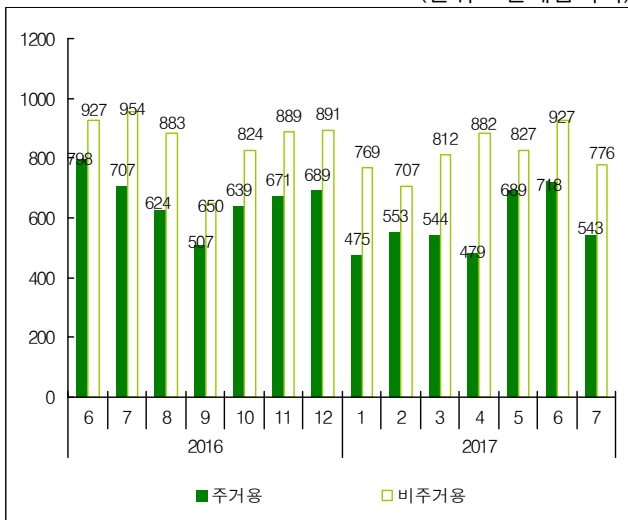
- 수도권 주거용 건축 허가면적은 전년 동월 대비 15.3% 감소해 8개월 연속 감소
- 한편, 지방의 주거용 건축 허가면적도 30.6% 감소해 3개월 만에 다시 감소

- 비주거용 건축허가면적은 전년 동월 대비 18.7% 감소한 776만㎡로 부진

- 상업용과 공업용 허가 면적이 각각 전년 동월 대비 22.4%, 38.3% 감소해 부진
- 교육·사회용도 27.4% 감소해 부진

월간 건축 허가면적 추이

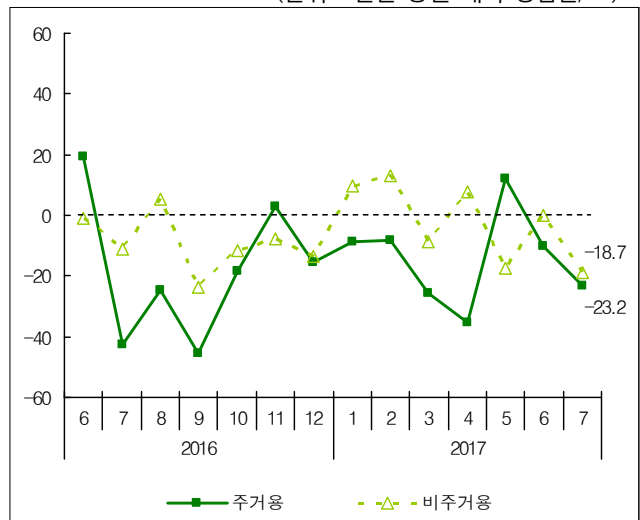
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 허가면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)



자료 : 국토교통통계누리

2. 동행지표

건설기성

2017년 7월 전년 동월 대비 18.6% 증가

- 2017년 7월 건설기성, **공공과 민간이 모두 양호해 전년 동월 대비 18.6% 증가**, 26개월 연속 증가
 - 공공기관 기성 전년 동월 대비 1.6% 증가해 한달만에 다시 증가
 - 민간기관 기성은 26.8% 증가해 27개월 연속 증가세를 지속
- **건축공사의 경우 주거용과 비주거용 모두 양호해 전년 동월 대비 28.0% 증가**
 - 주거용은 전년 동월 대비 29.8% 증가해 27개월 연속 증가세를 지속
 - 비주거용 건축도 24.8% 증가해 21개월 연속 증가
- **토목공사의 경우 플랜트는 양호했으나 일반토목과 전기기계 등 나머지 공종이 모두 부진해 전년 동월 대비 4.3% 감소**
 - 플랜트는 전년 동월 대비 1.8% 증가해 14개월 연속 증가세 지속
 - 일반토목과 전기기계는 각각 전년 동월 대비 5.4%, 18.2% 감소해 부진

2017년 7월 건설기성 실적

(단위 : 십억원, 전년 동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별	
		건축공사		토목공사			공공기관	민간기관		
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트				
2017. 7월	11,320.4	8,665.2	5,617.9	3,047.3	2,655.1	1,425.1	245.3	939.5	2,291.9	8,763.9
증감률	18.6	28.0	29.8	24.8	-4.3	-5.4	-18.2	1.8	1.6	26.8
2017.1~7월	77,535.4	57,530.7	37,100.2	20,430.6	20,004.7	10,990.4	1,727.0	6,928.2	17,359.5	57,957.0
증감률	21.0	30.4	32.4	26.7	0.4	-3.4	-33.3	23.8	1.7	32.0

주 : 발주기관별에서 민자와 외국기관은 생략되어 있음

자료 : 통계청

건축착공

2017년 7월 전년 동월 대비 23.3% 감소

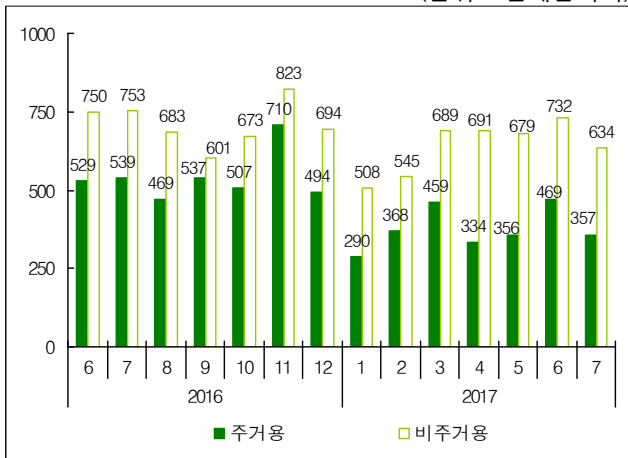
- 2017년 7월 국내 건축착공면적, **주거용과 비주거용 모두 부진, 전년 동월 대비 23.3% 감소, 5개월 연속 감소**
 - 7월 착공면적으로 최근 3년 내 최저치인 991만㎡ 기록

- **주거용 건축착공면적은 수도권과 지방 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 33.7% 감소, 7월 실적으로 최근 3년 내 가장 부진한 357만㎡ 기록**
 - 수도권의 주거용 건축착공면적은 전년 동월 대비 37.9% 감소해 6개월 연속 감소세 지속
 - 지방의 주거용 건축착공면적도 전년 동월대비 29.7% 감소해 한달만에 다시 감소

- **비주거용 건축착공면적은 모든 공종이 부진해 전년 동월 대비 15.8% 감소한 634만㎡를 기록**
 - 상업용과 공업용은 각각 전년 동월 대비 16.1%, 10.1 감소함. 또한, 교육사회용과 기타 착공면적도 각각 31.3%, 14.0 감소해 부진

월간 건축 착공면적 추이

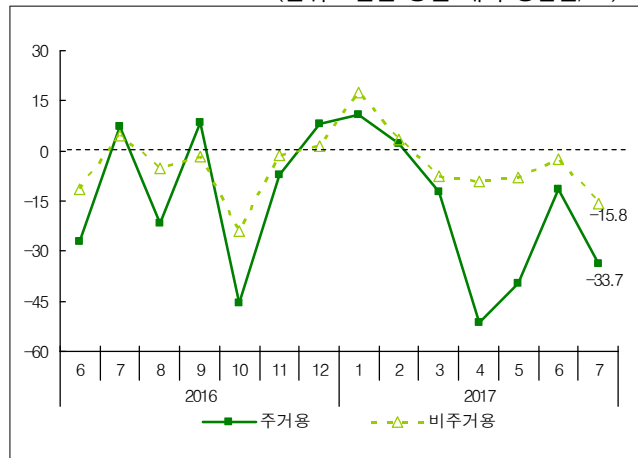
(단위 : 만제곱미터)



자료 : 국토교통통계누리

월간 건축 착공면적 증감률 추이

(단위 : 전년 동월 대비 증감률, %)

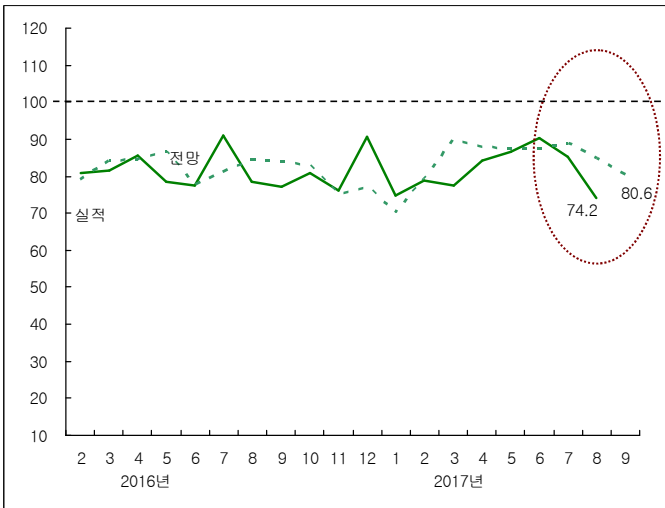


자료 : 국토교통통계누리

건설기업경기실사지수(CBSI)

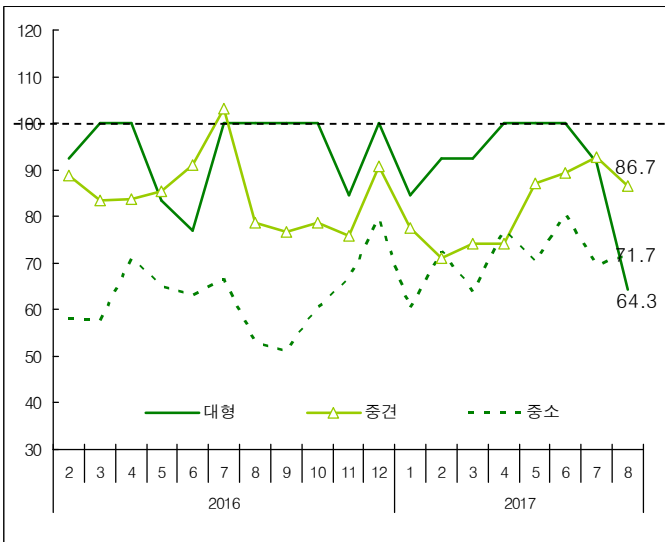
2017년 8월 전월 대비 11.2p 하락한 74.2 기록
 1년 7개월만에 최저치, 정부 정책 발표 영향

건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

기업 규모별 CBSI 추이



자료 : 한국건설산업연구원

● 2017년 8월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 11.2p 하락 74.2 기록

- 1년 7개월 만에 가장 낮은 수치인 74.2 기록
- 혹서기 계절적 요인이 일부 있으나, 지수가 10p 이상 감소한 것은 단순히 계절적인 요인이라고 보기에는 감소폭이 큰 편
- 이는 8.2 부동산 대책의 영향 때문으로 정부의 대책 발표 이후 최근 2~3주간 아파트 매매가격 및 거래량이 급격히 둔화, CBSI 지수하락에 결정적인 영향을 미침
- 또한, 8월 29일 올해 보다 20.0%나 감축 편성한 2018년 SOC 예산안 발표도 지수에 일부 부정적인 영향을 미친 것으로 판단됨

● 기업 규모별로 대형과 중견기업 지수가 하락

- 대기업 전월비 27.4p 급락한 64.3
- 중견기업 전월비 6.2p 하락한 86.7
- 중소기업 전월비 2.1p 상승한 71.7

Ⅱ 부동산경기



1. 가격 및 거래

토지시장

토지가격 47개월 연속 상승

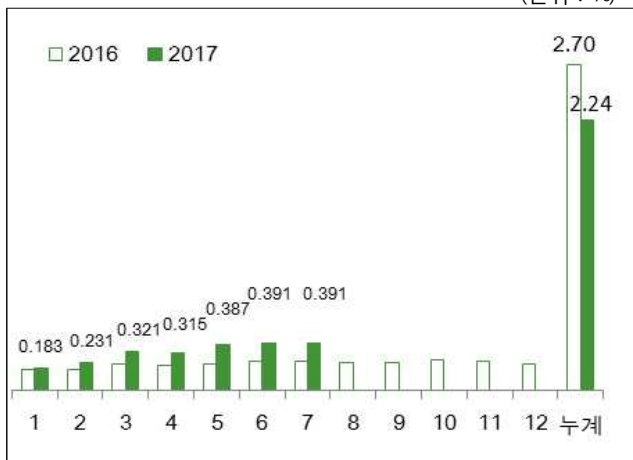
토지거래 전월 대비 3.8% 증가

- **2017년 7월 전국 토지가격은 전월비 0.391% 상승, 47개월 연속 상승**
 - 서울(0.492%→0.484%), 경기(0.327%→0.313%) 전월 대비 상승폭 둔화, 인천(0.291%→0.332%)은 상승세 확대
 - 수도권 시·군·구 중 성동구(0.669%), 평택시(0.655%), 용산구(0.644%), 노원구(0.565%), 마포구(0.541%) 등에서 강세
 - 비수도권 시·도 단위에서는 세종(0.818%), 부산(0.663%)의 강세가 지속

- **7월 전국 토지 거래량은 31만 2,017필지로 전월비 3.8%, 전년 동월비 21.0% 증가**
 - 용도지역별로는 전월비 주거지역(5.5%), 상업지역(14.9%), 용도미지정 지역(1.7%) 증가, 공업지역(-1.2%), 녹지지역(-3.0%), 개발제한구역(-1.6%)에서 감소
 - 거래원인별로는 판결(9.3%), 교환(6.7%), 증여(0.5%), 분양권(16.9%) 증가, 매매(-0.9%) 감소
 - 거래주체별로는 개인 3.9%, 법인 8.0% 토지 매입 증가, 개인·법인 외 14.2% 감소

전국 월간 토지가격 변동률

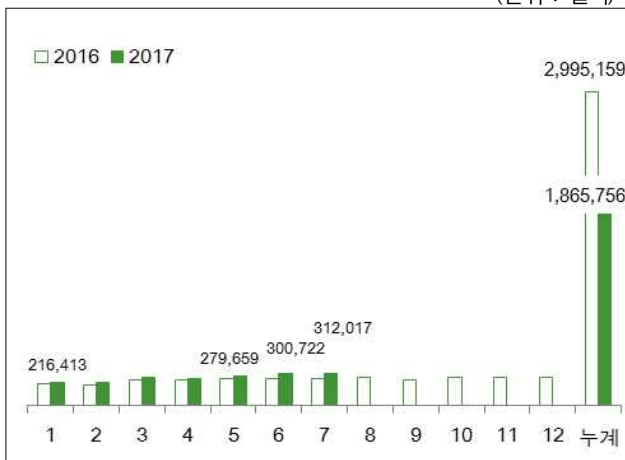
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

전국 월간 토지 거래량

(단위 : 필지)



자료 : 국토교통부

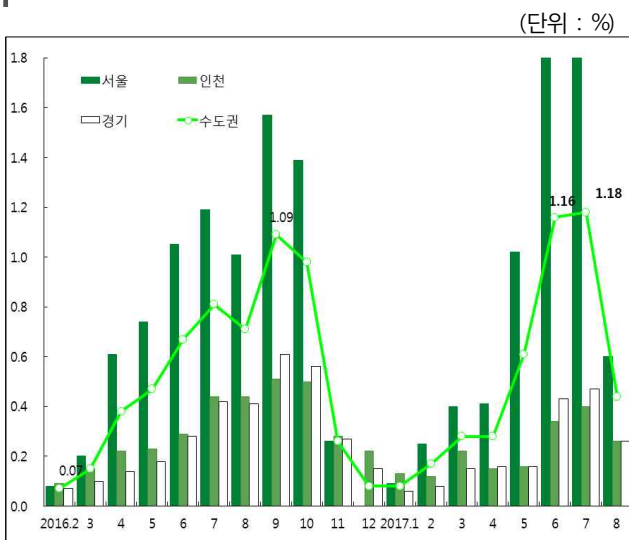
주택시장_수도권

수도권 아파트 매매가격, 전월에 비해 상승폭 둔화

수도권 주택 매매 거래량 전월 대비 감소

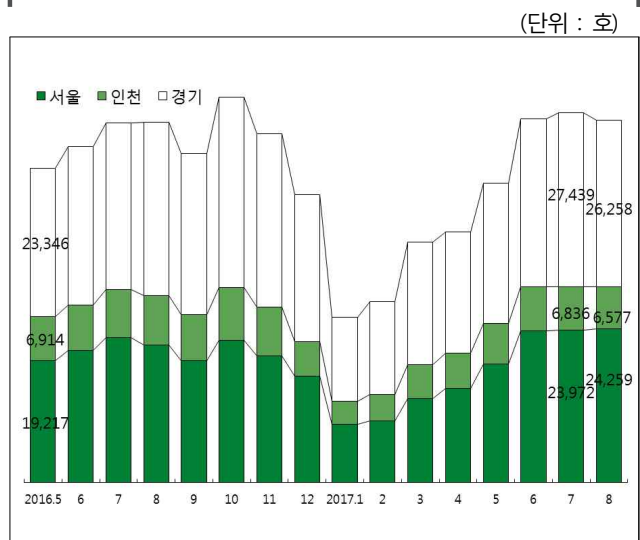
- 2017년 8월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.44% 상승**
 - 7월에 전월 대비 1.18% 상승하다가 이번 달 들어 상승폭이 다소 둔화
 - 전월비 서울 0.6%, 인천 0.26%, 경기 0.26% 상승
 - 재건축 아파트 가격 상승폭 둔화(2.52%→0.47%)
 - 재건축 아파트 규모별로는 소형 0.5%, 중형 0.49%, 대형 0.45% 상승
- 8월 수도권 주택 매매 거래량은 5만 7,094호로 전월비 2.0% 감소, 전년 동월비 0.5% 증가함.**
 - 11년간(2006~2016) 8월 평균 대비 69.3% 증가
 - 전월비 서울 1.2% 증가, 인천 3.8% 감소, 경기 4.3% 감소

수도권 월간 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

수도권 월간 주택 매매 거래량 추이



자료 : 국토교통부

주택시장_지방

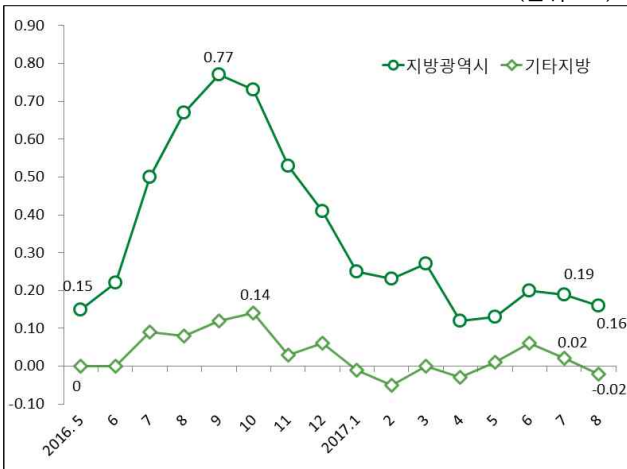
아파트 매매가격 기타지방 하락

지방 주택 매매 거래 감소

- 2017년 8월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.16% 상승
 - 전월비 부산(0.01%), 대구(0.50%), 광주(0.11%), 대전(0.08%) 상승, 울산은 0.03% 하락 하여 6개월 연속 하락세
- 8월 지방광역시 주택 매매 거래량 1만 8,405호로 전월비 0.2% 증가, 전년 동월비 1.8% 감소
 - 전월비 대구(23.2%), 광주(0.9%), 대전(10.0%) 증가, 부산(-15.9%), 울산(-5.6%) 감소
- 8월 기타지방 아파트 매매가격 전월 대비 0.02% 하락
 - 제주, 세종은 0.08% 상승, 충남 0.05% 하락
- 8월 기타지방 거래량은 2만 1,079호로 전월비 3.3% 감소, 전년 동월비 6.7% 감소
 - 전월비 충남(0.6%), 경북(5.7%) 증가, 나머지 지역 감소

지방 월간 아파트 매매가격 변동률

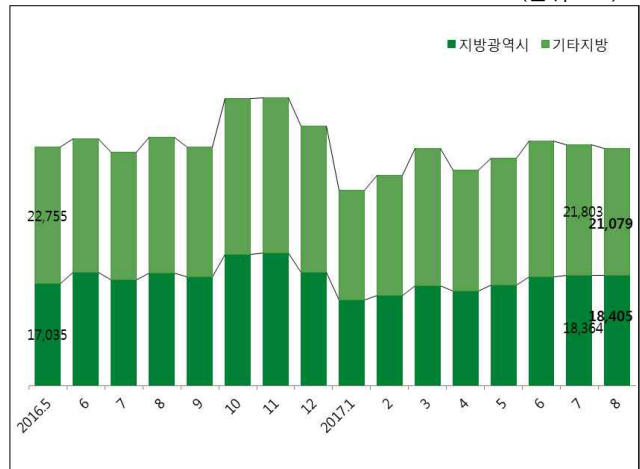
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 주택 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2. 공급

주택 인·허가

2017년 1~7월 주택건설 인·허가 전년 동월 대비 16.5% 감소

- 2017년 1~7월 주택건설 인·허가 실적은 34만 7,967호로 전년 동월 대비 **16.5% 감소**
 - 민간 15.1% 감소, 공공 16.6% 감소
- 7월 한 달 실적은 5만 180호로 **전년 동월 대비 18.3% 감소**
 - 수도권 11.7% 감소, 지방광역시 29.2% 증가, 기타지방 43.5% 감소
 - 전월비로는 15.8% 감소
- 누계 실적 기준으로 전년 동월 대비 수도권 20.9% 감소, 지방광역시 18.2% 증가, 기타지방 25.4% 감소
 - 서울 5.7% 증가, 인천 39.1% 증가, 경기 33.0% 감소
 - 지방광역시 부산(19.9%), 대구(43.7%), 광주(43.3%) 증가, 대전(-21.4%), 울산(-37.9%)은 감소
 - 기타지방 강원(21.2%) 증가, 그 외의 지역은 전년 동월 대비 감소, 세종(-68.6%) 감소

2017년 1~7월 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 1~7월	347,967	155,309	76,453	116,205	20,446	11,379	5,163	3,904	327,521	143,930	71,290	112,301
2016년 1~7월	416,696	196,322	64,679	155,695	24,078	9,479	6,746	7,853	392,618	186,843	57,933	147,842
전년비 증감률	-16.5%	-20.9%	18.2%	-25.4%	-15.1%	20.0%	-23.5%	-50.3%	-16.6%	-23.0%	23.1%	-24.0%

자료 : 국토교통부

아파트 인·허가

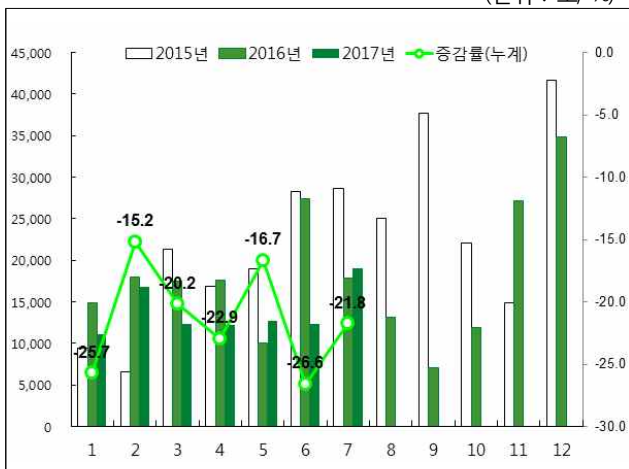
아파트 전년 동월 대비 16.8% 감소

아파트외 전년 동월 대비 15.7% 감소

- 2017년 1~7월 아파트 인·허가 실적은 23만 7,278호로 전년 동월 대비 16.8% 감소
- 수도권은 21.8% 감소
 - 전년 동월 대비 서울 68.8%, 인천 111.6% 증가, 경기 40.8% 감소
- 지방광역시 23.3% 증가, 기타지방 32.1% 감소
 - 부산(23.5%), 대구(57.5%), 광주(42.6%) 증가, 대전(-21.9%), 울산(-39.2%) 감소
- 2017년 1~7월 아파트외 실적은 11만 689호로 전년 동월 대비 15.7% 감소
 - 수도권 19.4% 감소, 지방광역시 12.6% 감소, 기타지방 10.8% 감소
 - 부산 -0.8%, 대구 -42.9%, 광주 52.0%, 대전 -20.0%, 울산 -31.3%

수도권 월간 및 누계 아파트 인허가

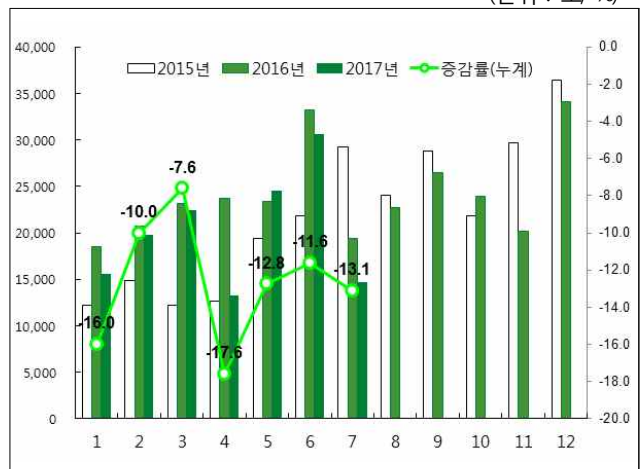
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

지방 월간 및 누계 아파트 인허가

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

아파트 분양

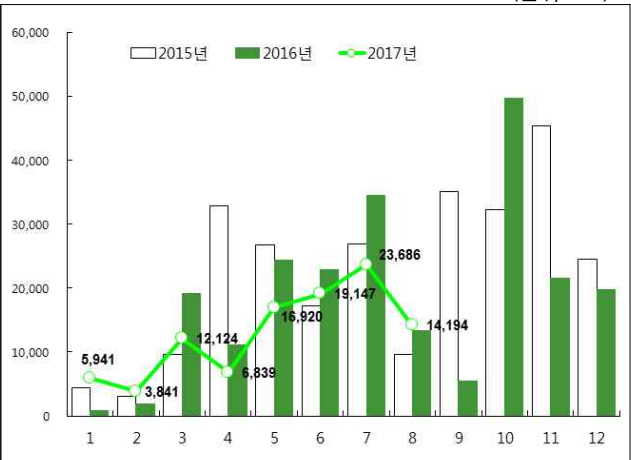
8월 분양 물량 전년 동월비 23.2% 감소

- **2017년 8월 아파트 분양은 2만 3,000여 호로 전년 동월비 23.2% 감소, 전월비 32.7% 감소**
 - 수도권은 1만 4,000여 호로 전년 동월비 6.3% 증가, 전월비 40.1% 감소
 - 지방은 8천 900여 호로 전년 동월비 46.6% 감소, 전월비 16.4% 감소

- **2017년 8월 전국 청약경쟁률은 11.62:1 수준이며 부산, 대전에서 높은 경쟁률을 보임.**
 - 부산 61.05:1, 대전 57.72:1
 - 충남 0.05:1, 전남 0.04:1로 청약 미달

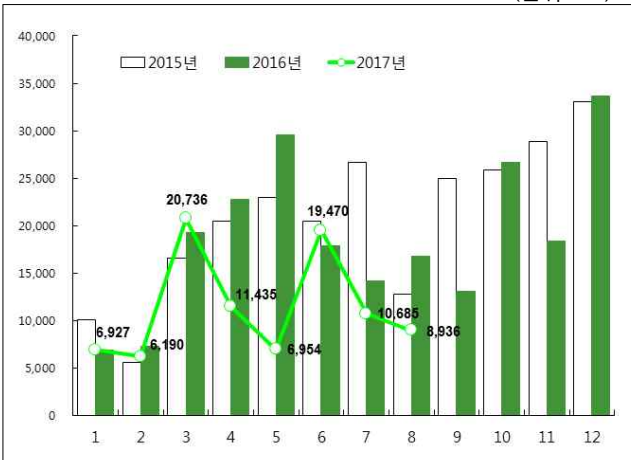
- **2017년 9월 분양계획물량은 1만 5,000여 호로 집계됨.**
 - 서울에 2,300여 호, 경기도에 6,300여 호가 공급될 예정

수도권 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

지방 월간 분양물량 추이
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

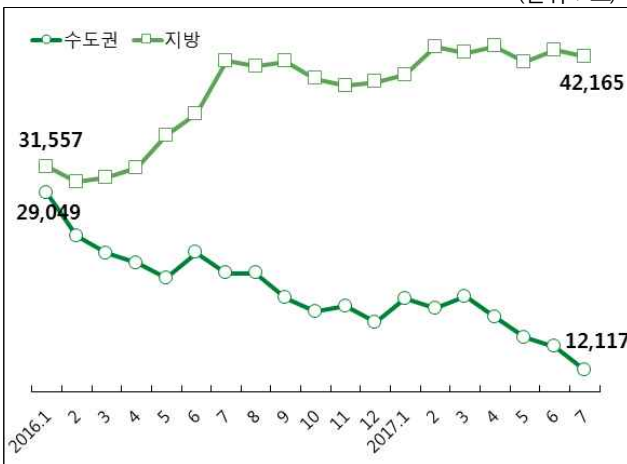
주택 미분양

수도권, 지방 미분양 감소

- 2017년 7월 미분양 주택은 전월보다 2,826호 감소한 5만 4,282호로 집계됨.
 - 수도권은 2,233호 감소, 지방은 593호 감소
 - 준공 후 미분양은 181호 감소한 9,800호로 집계됨.
- 규모별로는 전월비 수도권, 지방 모든 규모에서 감소
 - 수도권 소형 93호, 중형 1,958호, 대형 182호 감소
 - 지방 소형 127호, 중형 338호, 대형 128호 감소
- 사·도별로는 전월비 경기, 인천에서 크게 감소, 경남, 경북 등에서 증가함.
 - 경기 1,669호 감소(-14.86%), 인천 541호 감소(-17.7%), 서울 23호 감소(-35.94%)
 - 경남 541호 증가(+5.9%), 경북 312호 증가(+4.15%)

미분양 물량 추이

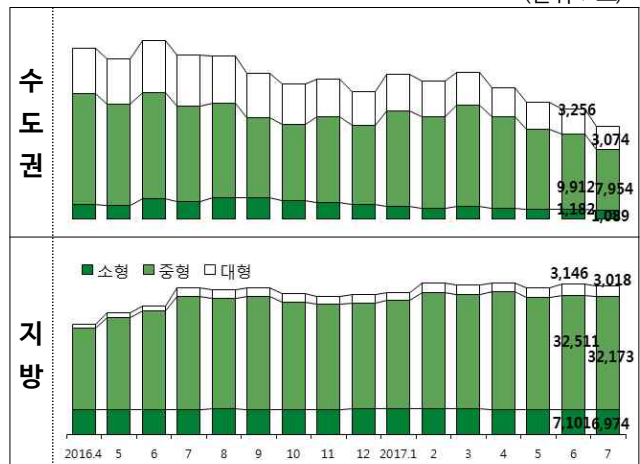
(단위 : 호)



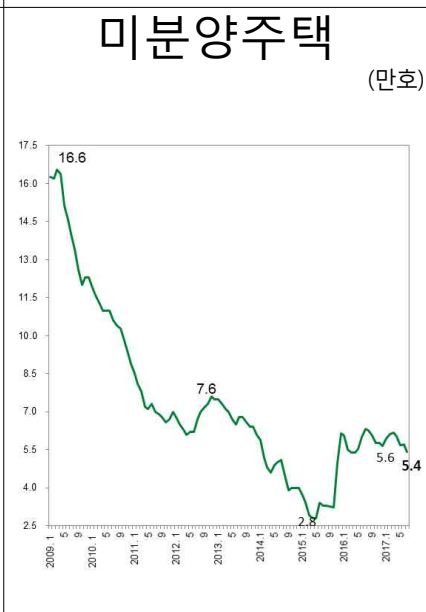
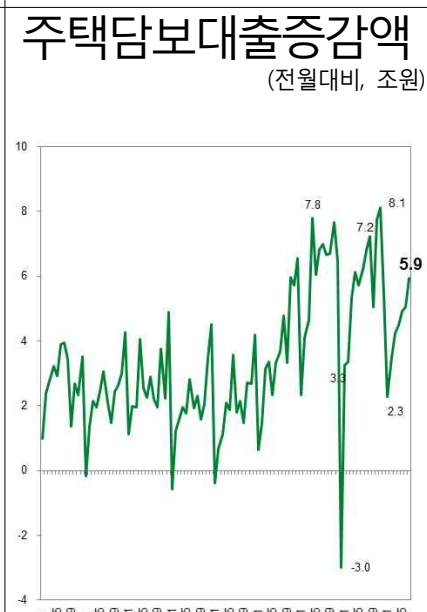
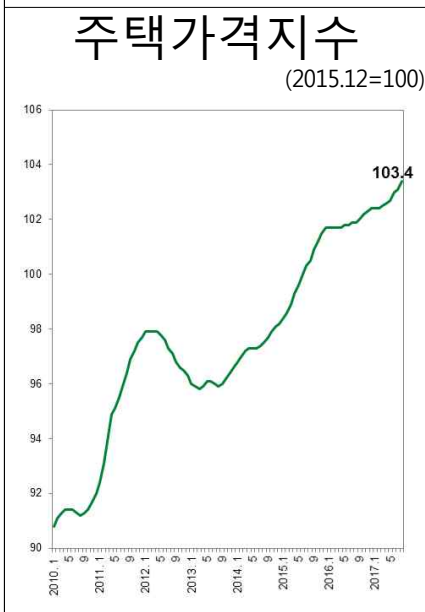
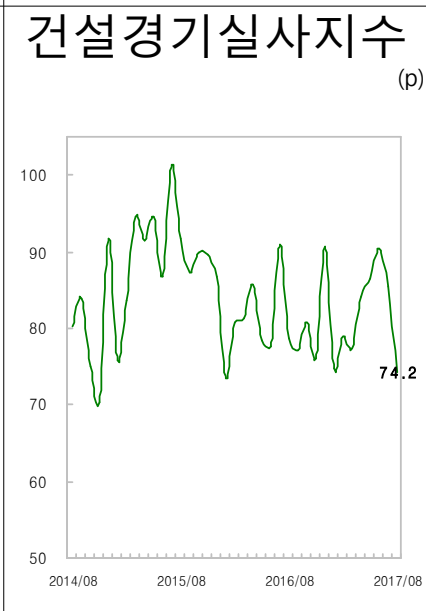
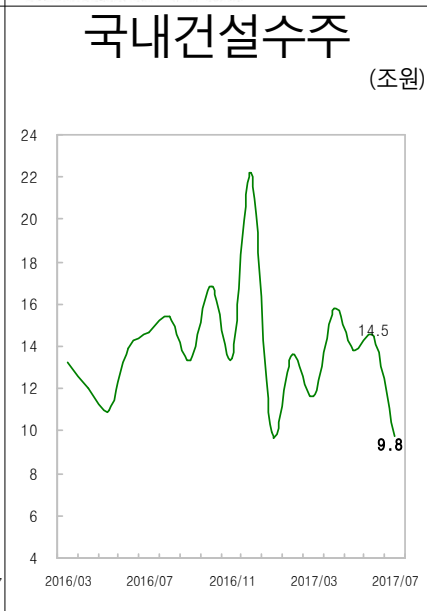
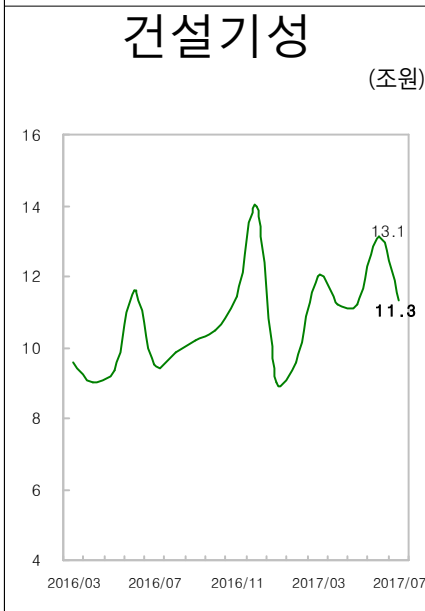
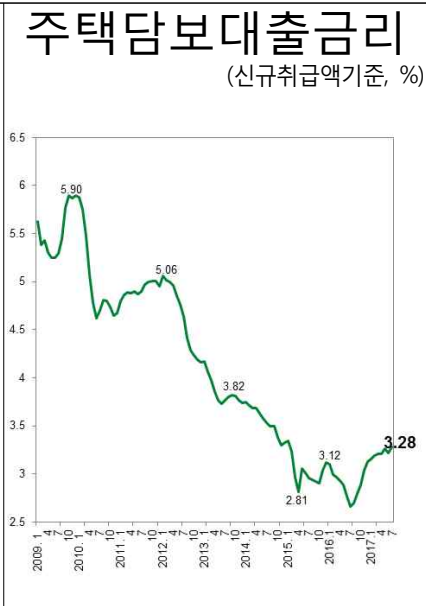
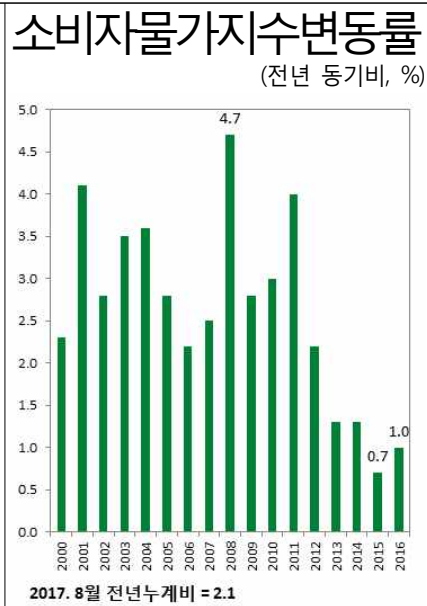
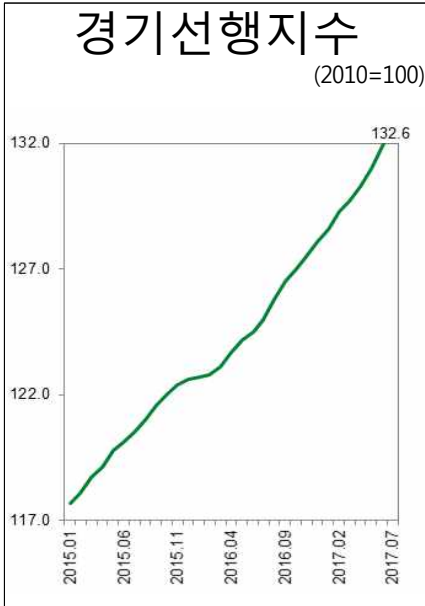
자료 : 국토교통부

규모별 미분양 추이

(단위 : 호)



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



한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 언주로 711 건설회관 9,11층
 TEL:(02)3441-0600(대) FAX:(02)540-1825
<http://www.cerik.re.kr>