

2025

05.13

CERIK 월간 건설시장 동향

## 2025년 5월 월간 건설시장 동향

- ⊙ 건설수주
- ⊙ 건설기성
- ⊙ 건설 관련 각종 물가
- ⊙ 건설고용
- ⊙ 국내 건설시장 상황 진단



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

## 요약

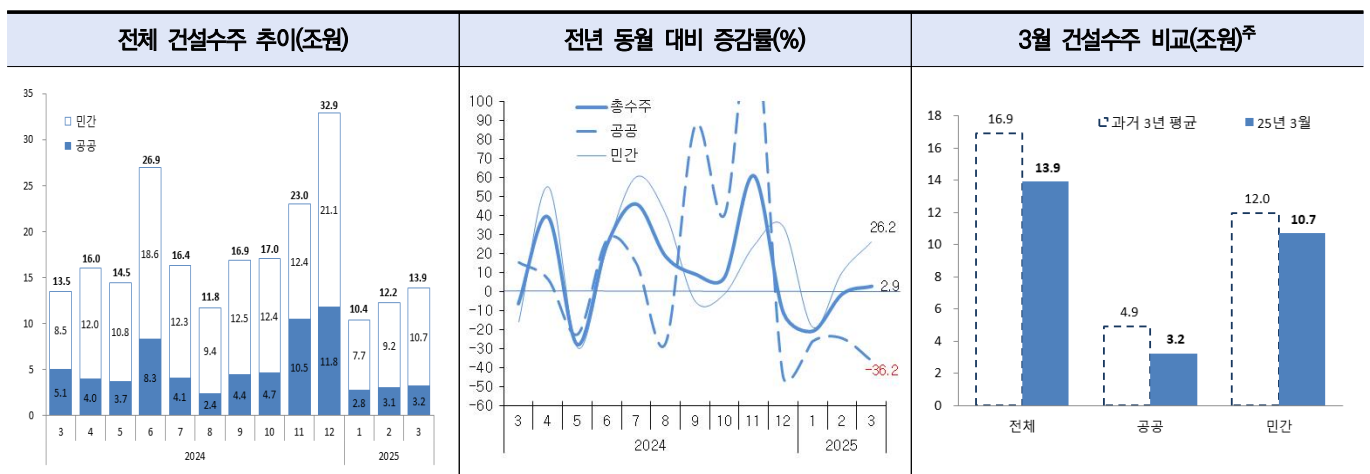
- ◎ **(건설수주)** 2025년 3월 건설수주는 13.9조원으로 금액상으로는 예년보다 부진한 실적이지만 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 소폭 증가(전월 대비 +13.7%, 전년 동월 대비 +2.9%)
  - 공공수주는 주택 수주가 양호한 모습을 보였지만, 토목과 비주택 건축수주가 부진해 전년 동월 대비 36.2% 감소, 3월 실적으로는 7년래 최저치인 3.2조원 기록
  - 민간수주는 재개발·재건축 수주가 증가한 가운데 기저효과 등의 영향으로 전년 동월 대비 26.2% 증가한 10.7조원 기록
  - 결국, 올 3월에 전년 동월 대비 2.9% 증가해 지난해 12월부터 올해 2월까지의 3개월 연속 감소세 마감
- ◎ **(건설기성)** 2025년 3월 건설기성액은 12.8조원(전월 대비 +21.6%, 전년 동월 대비 -14.0%)
  - 공공이 전년 동월 대비 0.7% 증가해 소폭 회복했지만, 민간이 전년 동월 대비 17.3% 감소해 부진
  - 결국, 지난해 5월부터 11개월 연속 감소세를 지속
- ◎ **(각종 건설물가)** 3월 건설 관련 물가의 경우 환율로 건설 중간재 수입품 물가가 증가한 영향으로 전년 동월 대비 증감률 전반적으로 지난 2월보다는 소폭 상승
  - 생산자물가 상승률(1.5→1.3%)은 지난 2월보다 소폭 둔화되었지만, 소비자물가(2.0→2.1%)와 건설기성 디플레이터(1.4→2.0%)의 상승률은 지난 2월보다는 소폭 증가
  - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료 분석 결과 중간재건설용(수입) 물가가 전년 동월 대비 8.1% 상승한 가운데, 중간재건설용(국내) 물가도 0.6% 상승해 지난 2월보단 소폭 증가
- ◎ **(건설고용)** 2025년 3월 건설업 취업자 수 193만명(전월 대비 +1.2%, 전년 동월 대비 -8.7%)
  - 건설 취업자수, 지난해 5월부터 감소세를 지속해 11개월 연속 감소
  - 건축공사물량 위축으로 인한 투입 인력이 감소한 가운데 토목공사 물량 또한 부진한 데 따른 결과
- ◎ **(국내 건설시장 상황 진단)** 3월 선행지표인 건설수주가 기저효과로 일부 상승했지만, 동행지표인 건설기성이 11개월 연속 감소하는 등 부진한 모습 지속
  - 건설기성 전년 동월 대비 감소율은 1~2월에 20% 이상 감소세를 지속하였는데 3월에 14.0% 감소를 기록해 감소폭이 일부 둔화되었지만, 여전히 침체
  - 특히, 올해 1~3월까지 건설기성은 통계가 작성된 지난 1997년 8월 이후 가장 급격한 침체를 경험한 것으로 분석

## 건설수주

◎ (전체) 2025년 3월 건설수주는 13.9조원(전월 대비 +13.7%, 전년 동월 대비 +2.9%)

- 3월 실적으로는 예년 수준(동월 대비 3년 평균)보다 약 3.0조원 부진한 실적으로, 금액상 공공이 예년보다 1.7조원 정도 부진했으며, 민간도 예년보다 1.3조원 정도 부진
- 다만 지난해 3월 수주가 부진했던 기저효과와 영향으로 소폭 증가한 것으로 분석

### 건설수주 동향



주 : 과거 3년 평균은 지난 3년(2021~2023) 중 해당 월평균 수주액을 의미(이하 동일).

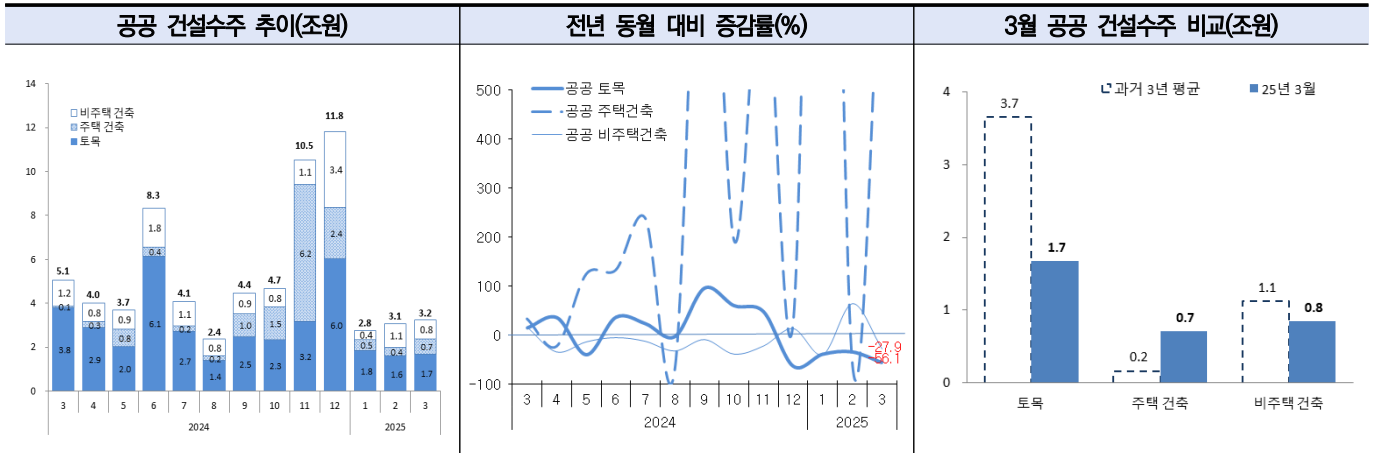
수주액 (조원)	2024년											2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월		
전체	13.5	16.0	14.5	26.9	16.4	11.8	16.9	17.0	23.0	32.9	214.4	10.4	12.2	13.9	13.7	2.9
공공	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.8	66.8	2.8	3.1	3.2	5.4	-36.2
민간	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	21.1	147.6	7.7	9.2	10.7	16.5	26.2

자료 : 대한건설협회. ; 주 : p) 잠정치.

◎ (공공) 2025년 3월 공공수주는 3.2조원(전월 대비 +5.4%, 전년 동월 대비 -36.2%)으로, 주택은 양호했지만 토목과 비주택 건축이 부진해 3월 실적으로는 지난 2018년 3월 2.3조원 이후 7년 내 최저치 기록

- 주택은 예년보다 양호한 0.7조원으로 지난해 3월보다 0.5조원 증가해 양호
- 토목의 경우 전년 동월 대비 56.1% 감소한 1.7조원, 비주택 건축도 전년 동월 대비 27.9% 감소한 0.8조원 기록

## 공공 건설수주 동향



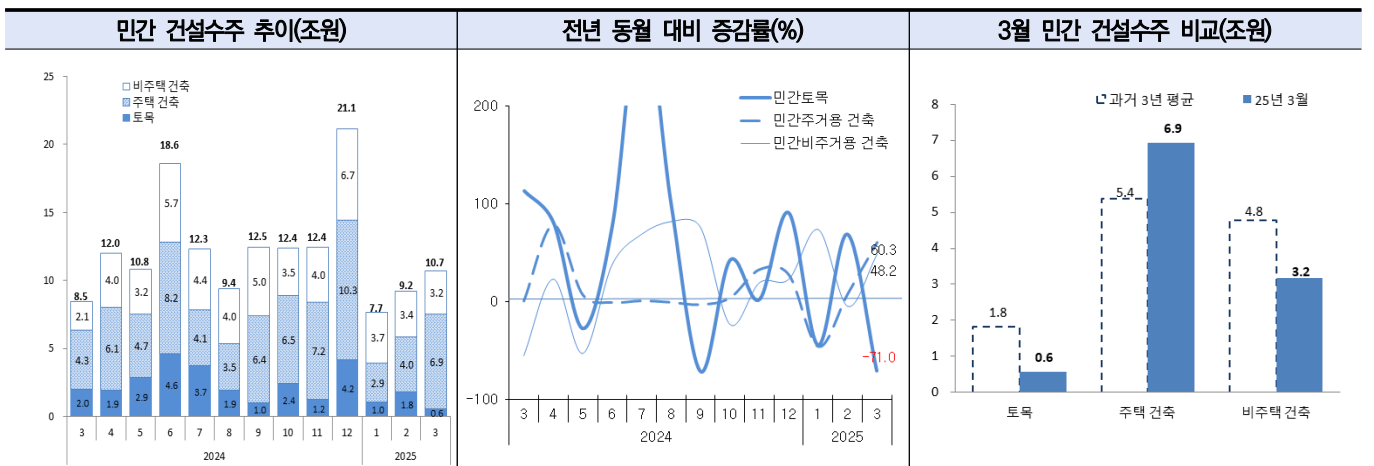
수주액 (조원)	2024년											2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월		
공공	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.8	66.8	2.8	3.1	3.2	5.4	-36.2
토목	3.8	2.9	2.0	6.1	2.7	1.4	2.5	2.3	3.2	6.0	38.5	1.8	1.6	1.7	4.6	-56.1
주택	0.1	0.3	0.8	0.4	0.2	0.2	1.0	1.5	6.2	2.4	14.1	0.5	0.4	0.7	88.2	878.4
비주택	1.2	0.8	0.9	1.8	1.1	0.8	0.9	0.8	1.1	3.4	14.2	0.4	1.1	0.8	-22.2	-27.9

자료 : 대한건설협회.

◎ (민간) 2025년 3월 민간수주는 10.7조원(전월 대비 +16.5%, 전년 동월 대비 26.2%)을 기록

- 토목은 전년 동월 대비 71.0% 감소한 0.6조원으로 부진
- 주택수주는 전년 동월 대비 60.3% 증가한 6.9조원 기록
- 한편, 비주택 건축은 예년보다 부진한 실적인 3.2조원을 기록했지만, 지난해 3월 수주가 부진한 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 48.2% 증가

## 민간 건설수주 동향



수주액 (조원)	2024년											2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월		
민간	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	21.1	147.6	7.7	9.2	10.7	16.5	26.2
토목	2.0	1.9	2.9	4.6	3.7	1.9	1.0	2.4	1.2	4.2	28.9	1.0	1.8	0.6	-68.3	-71.0
주택	4.3	6.1	4.7	8.2	4.1	3.5	6.4	6.5	7.2	10.3	70.3	2.9	4.0	6.9	73.7	60.3
비주택	2.1	4.0	3.2	5.7	4.4	4.0	5.0	3.5	4.0	6.7	48.4	3.7	3.4	3.2	-5.5	48.2

자료 : 대한건설협회.

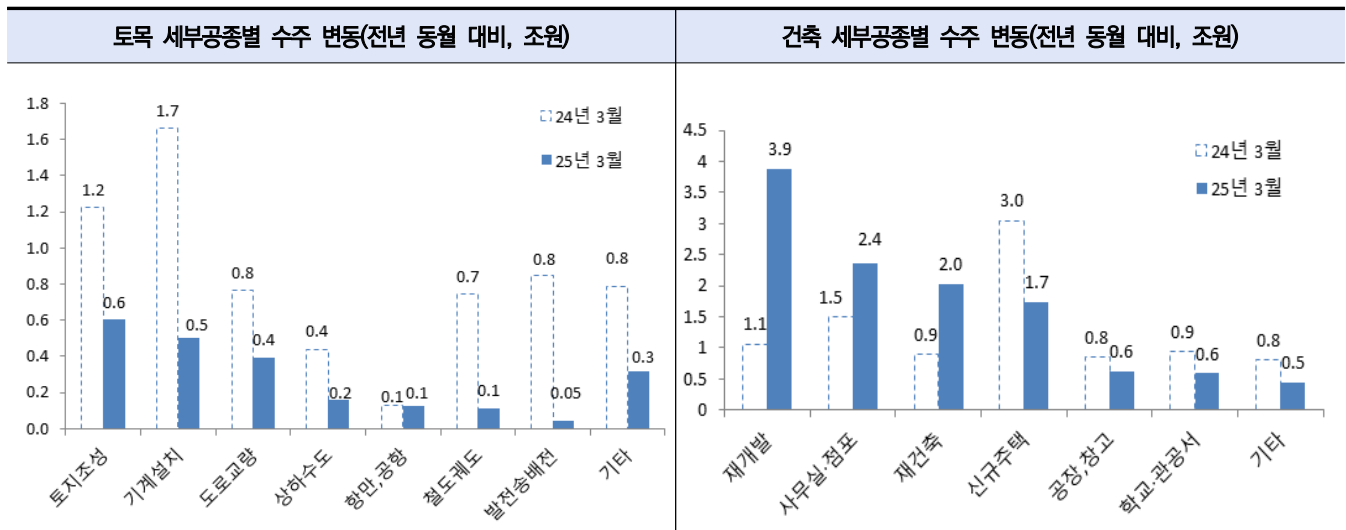
◎ (토목-건축 공종별 세부) 토목수주의 경우 대부분 부진

- 도로교량과 철도궤도 수주 모두 지난해 3월보다 수주가 크게 감소
- 기계설치 수주의 경우 지난해 3월보다 1조원 이상 위축
- 토지조성과 발전송배전 또한 전년 동월 대비 0.6조~0.7조원 정도 감소

◎ 건축수주의 경우 재개발과 재건축, 사무실·점포 수주 등이 양호

- 재개발과 재건축 수주의 경우 각각 3.9조원과 2.0조원의 수주가 발생하였는데 부산과 서울 등 대도시에서 관련 수주가 양호했던 것으로 분석
- 사무실·점포 수주의 경우 청라 국제업무단지 등 대형사업 수주 영향으로 지난해 3월보다 0.9조원 정도 증가
- 한편, 신규주택과 공장·창고, 학교·관공서 수주 등은 모두 전년 동월 대비 감소

세부 공종별 건설수주액 변화



주 : 상기 토목 및 건축수주액은 공공과 민간 합계금액.

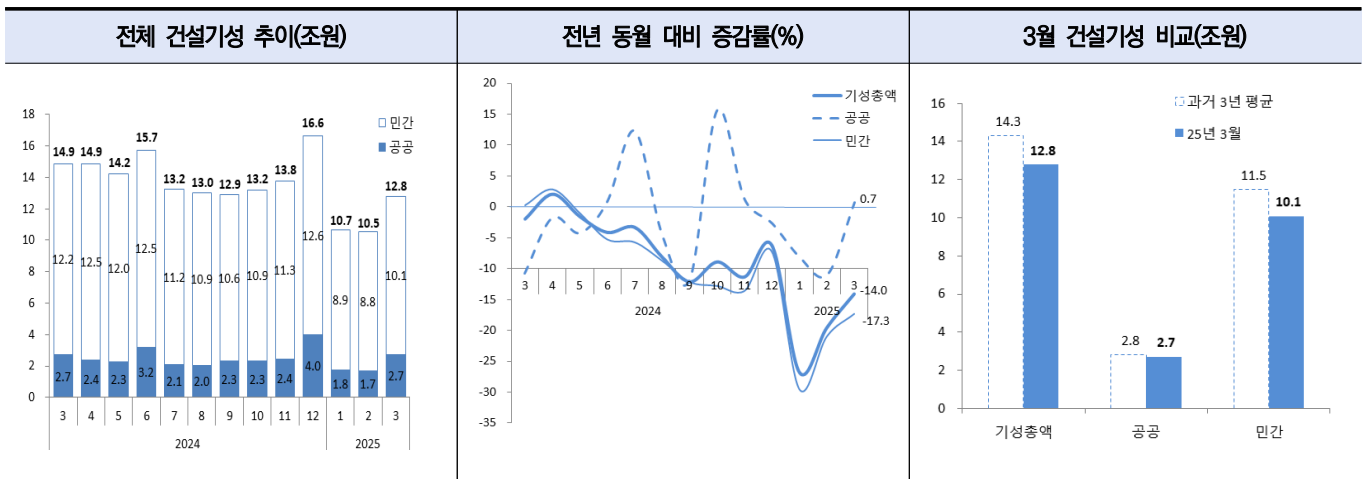
자료 : 대한건설협회.

## 건설기성

◎ (전체) 2025년 3월 건설기성액은 12.8조원(전월 대비 +21.6%, 전년 동월 대비 -14.0%)

- 지난 5월부터 올해 3월까지 11월 연속 감소세 지속(전년 동월 대비 증감률)
- 최근 3년(2022~2024) 3월 평균치 금액 비교 시 1.5조원 부진
- 공공 기성 전년 동월 대비 0.7% 증가한 2.7조원, 민간 기성 17.3% 감소한 10.1조원 기록(공공은 3년 평균 0.1조원 부진, 민간은 1.4조원 부진)

### 건설기성 동향



기성액 (조원)	2024년											2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월 <sup>p)</sup>	3월 <sup>p)</sup>		
전체	14.9	14.9	14.2	15.7	13.2	13.0	12.9	13.2	13.8	16.6	170.0	10.7	10.5	12.8	21.6	-14.0
공공	2.7	2.4	2.3	3.2	2.1	2.0	2.3	2.3	2.4	4.0	29.5	1.8	1.7	2.7	59.4	0.7
민간	12.2	12.5	12.0	12.5	11.2	10.9	10.6	10.9	11.3	12.6	140.6	8.9	8.8	10.1	14.3	-17.3

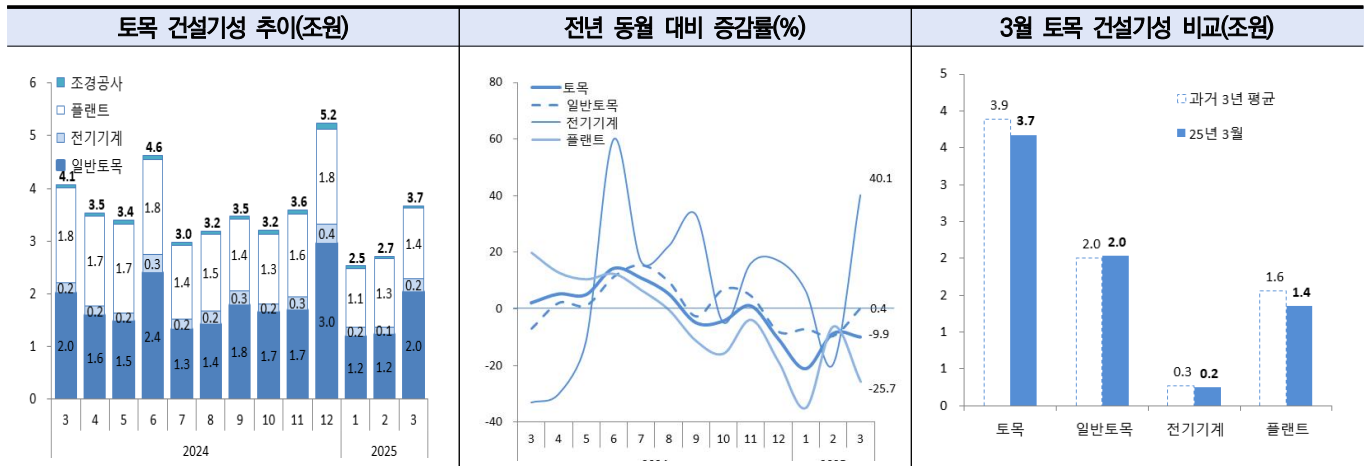
주 : 민간은 민간기관, 민자, 국내 외국기관을 포괄, p) 잠정치.

자료 : 통계청.

◎ (토목-건축 공종별 세부) 전년 동월 대비 토목과 건축 모두 감소한 것으로 나타남.

- 토목 기성은 전년 동월 대비 9.9% 감소, 세부적으로 플랜트와 조경공사 등이 축소
- 건축 기성은 전년 동월 대비 15.6% 감소. 주택은 전년 동월 대비 18.4% 줄어 11개월 연속 감소, 비주택 건축도 10.8% 축소되어 8개월 연속 감소세 지속

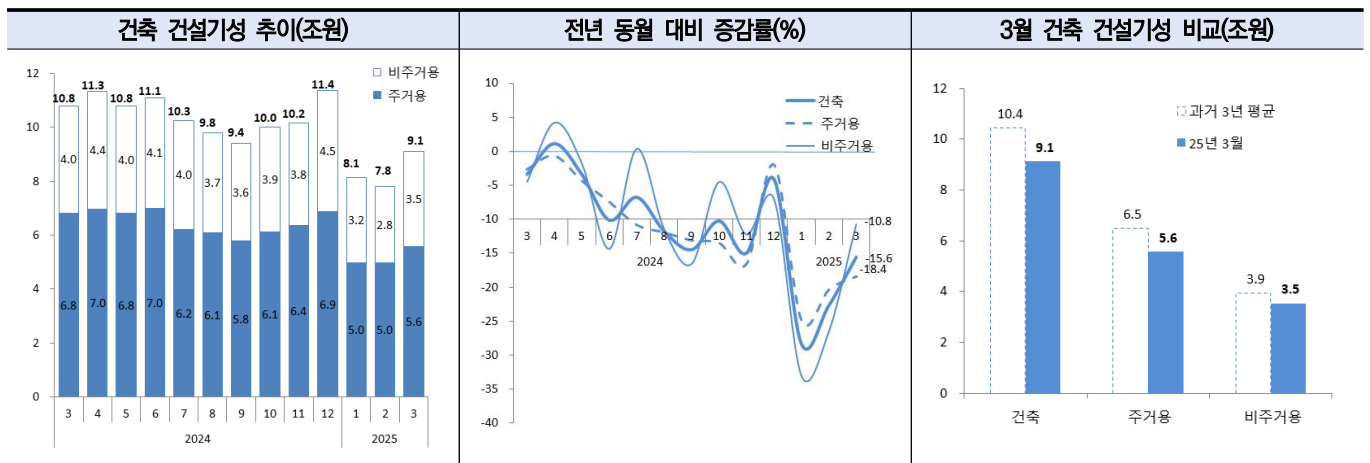
## 토목 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조원)	2024년											2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월		
토목	4.1	3.5	3.4	4.6	3.0	3.2	3.5	3.2	3.6	5.2	43.5	2.5	2.7	3.7	35.5	-9.9
일반토목	2.0	1.6	1.5	2.4	1.3	1.4	1.8	1.7	1.7	3.0	21.0	1.2	1.2	2.0	65.7	0.4
전기기계	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3	0.4	2.7	0.2	0.1	0.2	82.3	40.1
플랜트	1.8	1.7	1.7	1.8	1.4	1.5	1.4	1.3	1.6	1.8	19.1	1.1	1.3	1.4	2.7	-25.7
조경공사	0.06	0.06	0.07	0.08	0.06	0.05	0.05	0.07	0.07	0.12	0.76	0.05	0.03	0.004	27.6	-31.3

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치.

## 건축 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조원)	2024년											2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월		
건축	10.8	11.3	10.8	11.1	10.3	9.8	9.4	10.0	10.2	11.4	126.5	8.1	7.8	9.1	16.7	-15.6
주택	6.8	7.0	6.8	7.0	6.2	6.1	5.8	6.1	6.4	6.9	78.0	5.0	5.0	5.6	12.0	-18.4
비주택	4.0	4.4	4.0	4.1	4.0	3.7	3.6	3.9	3.8	4.5	48.6	3.2	2.8	3.5	25.0	-10.8

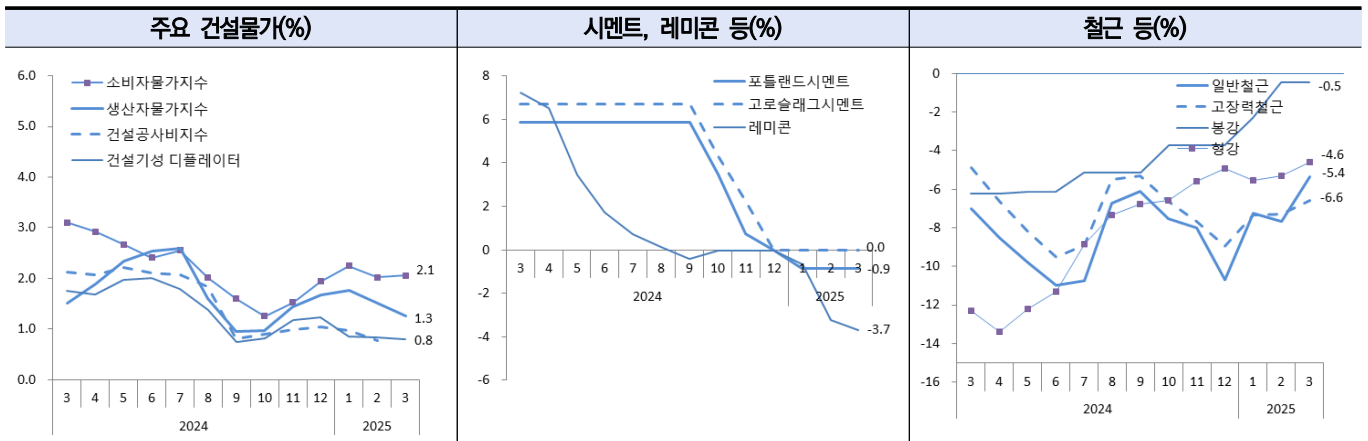
자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치.

## 건설 관련 각종 물가

◎ (건설물가 일반) 3월 소비자와 생산자물가지수 건설기성 디플레이터 등 물가지수 전년 동월 대비 증감률 2월에 이어 회복세

- 소비자물가지수와 생산자 물가지수 건설기성 디플레이터는 등은 지난 2월과 비슷하거나 소폭 상승
- 포틀랜드시멘트와 고로슬래그 레미콘 등은 지난 2월과 동일하거나 소폭 감소
- 일반철근과 고장력 철근, 형강 등은 지난 2월보다 가격이 소폭 상승

### 건설 관련 주요 가격 지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2024년										2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월		
소비자물가	114.0	114.0	114.1	113.8	114.1	114.5	114.7	114.7	114.4	114.9	115.7	116.1	116.3	0.2	2.1
생산자물가	118.8	119.2	119.3	119.2	119.6	119.4	119.2	119.0	119.1	119.5	120.3	120.3	120.3	0.0	1.3
건설공사비	130.1	130.1	130.2	130.1	130.0	129.7	130.4	130.3	130.2	130.1	131.0	131.0	-	-	-
건설기성 디플레이터	142.8	142.8	143.0	143.1	142.8	142.7	144.6	144.4	124.9	125.0	125.4	126.4	127.4	0.8	2.0
포틀랜드시멘트	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	160.7	160.7	160.7	0.0	-0.9
고로슬래그	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	153.3	0.0	0.0
레미콘	141.3	140.3	139.6	139.3	138.5	137.7	136.9	136.7	136.7	136.7	136.7	136.7	136.0	-0.5	-3.7
일반철근	154.2	154.8	152.7	149.1	146.6	150.8	153.6	148.9	147.5	143.3	145.9	144.8	145.9	0.8	-5.4
고장력철근	152.8	152.7	150.3	147.5	145.8	149.2	151.4	146.9	144.6	142.8	142.5	142.1	142.8	0.5	-6.6
봉강	126.9	126.9	127.1	127.1	127.1	127.1	127.1	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	0.0	-0.5
형강	138.9	135.5	134.8	134.7	135.2	135.7	136.1	135.3	134.2	133.1	131.8	132.1	132.5	0.3	-4.6

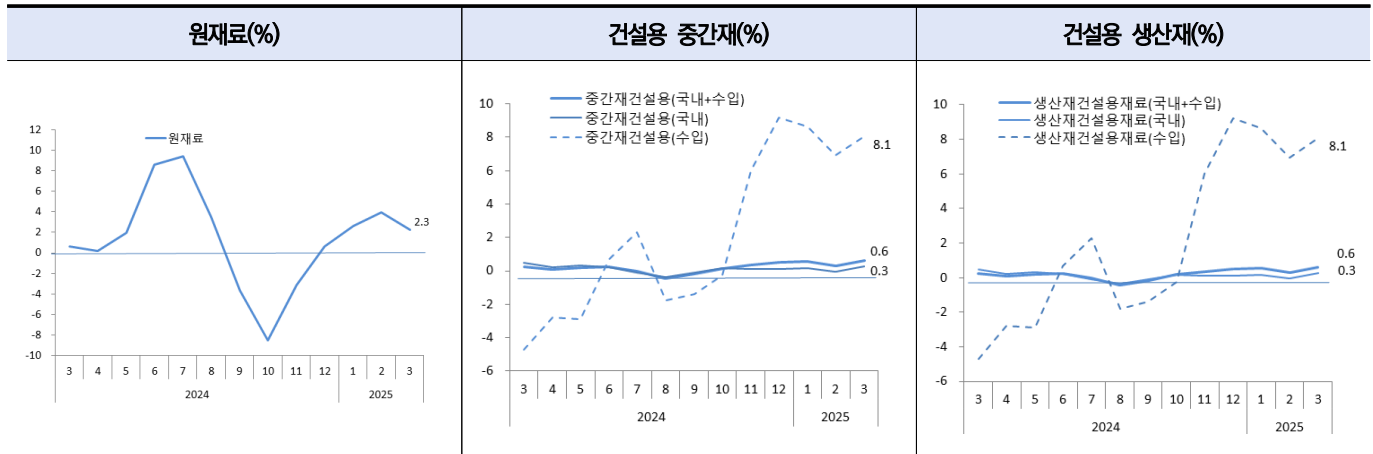
자료 : 통계청, 한국건설기술연구원(건설공사비지수).



◎ (건설용 국내 공급물가지수) 건설용 중간재 수입품 전년 동월 대비 증감률이 6.9% 상승해 지난 11월부터 4개월 연속 5% 이상 상승했지만, 국내출하 물가가 횡보세를 보여 전체적으로 0.3% 증가에 그침

- 원재료의 경우 전월 대비 증감률 지난 2월 4.0%에서 3월 2.3%로 일부 둔화
- 건설용 중간재의 경우 전월 대비 증감률 일부 소폭 상승한 모습을 보였는데 이는 수입 중간재 가격이 전년 동월 대비 8.1% 증가한 데 따른 것으로 분석(지난 2024년 12월부터 원/달러 추이가 1,400원 이상을 넘어선 데 따른 결과로 판단)
- 국내 출하 건설용 중간재의 가격이 전년 동월 대비 0.3% 증가에 그친 것으로 분석
- 전반적으로 건설용 생산재 물가의 증가율은 1% 미만으로 안정적인 모습인 것으로 평가

건설용 국내 공급물가지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2024년										2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월		
원재료	168.8	173.3	176.3	173.5	173.0	172.4	166.1	162.8	165.7	168.6	170.1	174.4	172.6	-1.0	2.3
중간재	140.3	140.6	141.0	141.0	140.4	139.9	139.9	139.8	139.6	139.6	140.5	140.6	141.2	0.4	0.6
국내출하	142.0	142.2	142.5	142.5	141.9	141.4	141.5	141.2	140.9	140.7	141.6	141.9	142.4	0.4	0.3
수입	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	124.8	0.3	8.1
생산재	140.2	140.5	140.8	140.8	140.3	139.7	139.8	139.6	139.4	139.4	140.3	140.5	141.0	0.4	0.6
국내출하	141.8	142.0	142.3	142.3	141.7	141.2	141.3	141.0	140.7	140.5	141.4	141.7	142.2	0.4	0.3
수입	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	124.8	0.3	8.1

주 : 공급자물가지수는 국내 출하품 뿐만 아니라 수출입물가지수 수입품 모두 포함하며 가공 정도 따라 원재료, 중간재, 최종재로 구분, 물가 파급 과정을 단계별 파악. 건설용의 경우 2020년 지수 개편 과정에서 기존 건설용원재료 지수(가중치 0.184)가 공표되지 않아 전체 원재료지수(가중치 87.515) 사용, 건설용중간재 가중치는 49.732 기록.

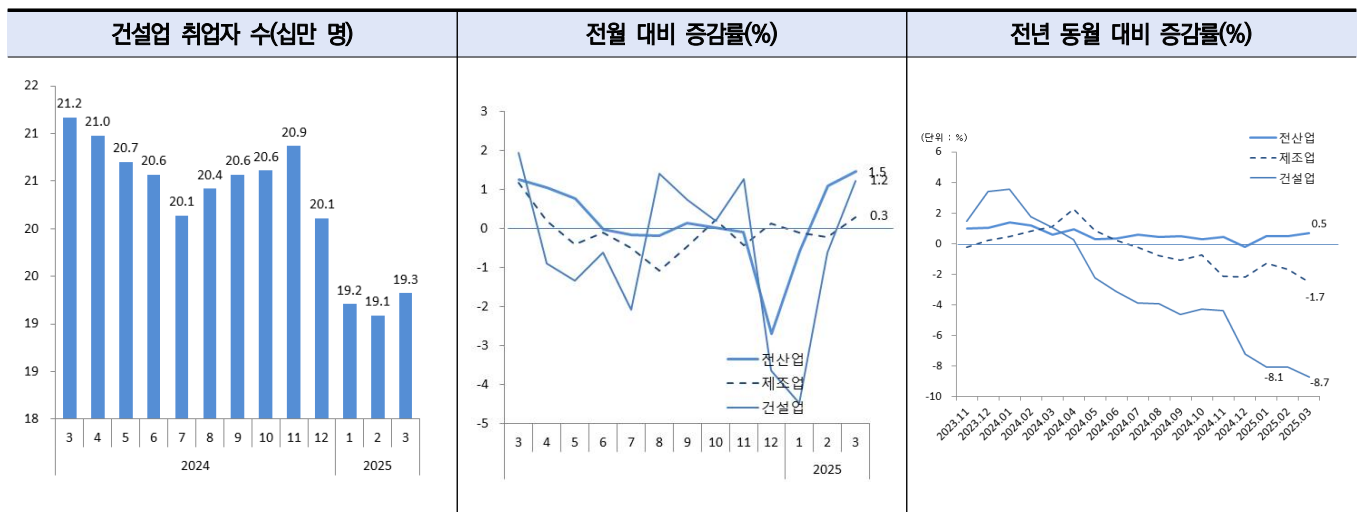
자료 : 한국은행.

## 건설고용

◎ (건설 취업자 수) 2025년 3월 건설업 취업자는 193만명(전월 대비 +1.2%, 전년 동월 대비 -8.7%)

- 건설업 취업자 수의 전년 동월 대비 증감률을 살핀 결과, 작년 5월부터 올해 3월까지 11개월 연속 감소세를 지속
- 특히, 전년 동월 대비 증감률 추이를 보면 지난해 10월에 -4.3%에서 11월 -4.4%, 12월에 -7.2%, 올해 1~3월에 각각 8.0%, 8.1%, 8.7% 감소하는 등 감소세가 심화
- 이러한 감소 추이는 기성의 전년 동월 추이를 통해 살핀 결과 전반적으로 그동안 건축공사 위축으로 인한 인력투입이 감소한 상황이었는데, 최근 감소한 토목공사 물량이 감소한 영향까지 더해진 것으로 판단
- 최근 건설업 취업자 감소는 민간뿐만 아니라 공공공사까지 함께 위축된 영향이 반영된 결과로 분석

### 국내 건설업 취업자 동향



취업자 수 (십만 명)	2024년										2025년			전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월		
전체	284.0	286.9	289.2	289.1	288.6	288.0	288.4	288.5	288.2	280.4	278.8	281.8	285.9	1.5	0.7
제조업	45.1	45.2	45.0	45.0	44.7	44.3	44.1	44.2	44.0	44.0	44.0	43.9	44.0	0.3	-2.5
건설업	21.2	21.0	20.7	20.6	20.1	20.4	20.6	20.6	20.9	20.1	19.2	19.1	19.3	1.2	-8.7

자료 : 통계청.

## 국내 건설시장 상황 진단

- ◎ 2025년 3월 건설수주는 전년 동월 대비 증가하였지만, 지난 3월 수주가 부진한 데 따른 기저효과로 금액 상으로는 여전히 예전 수준에 이르지 못한 것으로 분석
  - 금액상 공공이 예년보다 1.7조원 정도 부진한 3.2조원 기록
  - 민간(10.7조원)의 경우도 비록 전년 동월 대비 26.2% 증가하였어도 금액상으로 예년 대비 1.3조원 정도 부진
- ◎ 2025년 3월 건설기성은 민간이 부진해 전년 동월 대비 14.0% 감소, 2024년 5월부터 11개월 연속 감소세를 지속
  - 지난 1월에 전년 동월 대비 26.7% 감소하고 2월에도 19.5% 감소하는 등 침체가 굉장히 심각했는데, 3월에 14.0% 감소해 침체 폭은 일부 완화(공공 기성이 소폭 회복된 영향)
  - 공종별로 주택과 비주택 건축 기성이 각각 전년 동월 대비 18.4%, 10.8% 감소, 토목공사의 경우도 9.9% 감소한 것으로 나타남
- ◎ 3월 건설물가 상승률은 전년 동월 대비 2%로 지난 2월보다는 소폭 상승한 모습을 보였는데 이는 원/달러 환율이 상승하는 대외적 요인으로 수입물가가 상승한 결과로 판단
  - 건설 수입물가가 8% 이상 높은 수준을 기록한 가운데 전체 중간재 물가 상승 폭은 0.6%에 불과한데, 전반적인 공사 물량 위축으로 물가 상승 영향은 제한적인 것으로 평가
- ◎ 3월 건설업 취업자 수가 전년 동월 대비 8.7% 감소해 감소세 11개월 지속되었으며 전반적으로 감소세도 심화(7.2% → 8.0% → 8.1% → 8.7%)
- ◎ 건설기성을 통해 살핀 결과 올해 1~3월까지 공사 물량의 위축 정도는 1997년 외환 위기 이후 최대 폭으로 침체, 내수 경제에 큰 악영향을 미친 것으로 분석
  - 1~3월까지 대략 34.0조원의 건설기성이 발생하였는데 전년 동기 대비 20.1% 감소한 것으로 분석되며 이는 통계가 작성된 지난 1997년 이후 1~3월 누적치로는 최대 감소로 지난해 1/4분기보다 8조원 이상 공사물량이 위축됨
  - 민간 공사 침체 뿐만 아니라 정치적 불확실성으로 공공공사도 함께 위축된 영향
  - 한국은행 발표 자료에 의하면 GDP 지출 항목에 해당하는 1/4분기 건설투자의 경우 전년 동기 대비 12.2% 감소해 같은 기간 GDP 성장률을 1.5%p 감소시켜, 1/4분기 국내 내수 경제에 악영향을 미침.