

2025

7.8

CERIK 월간 건설시장 동향

2025년 7월 월간 건설시장 동향

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



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

요약

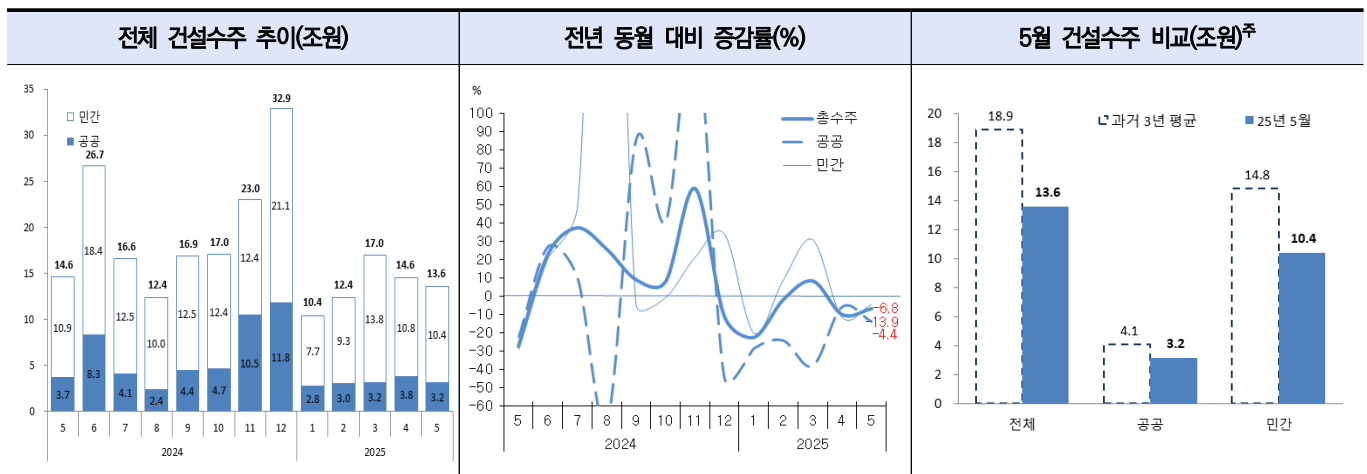
- ◎ **(건설수주)** 2025년 5월 건설수주는 13.6조원으로 공공과 민간 모두 부진(전월 대비 -6.5%, 전년 동월 대비 -6.8%)
 - 수주액 13.6조원은 5월 실적으로는 6년래 최저치로 예년 수준보다 5.3조원 정도 부진한 금액임.
 - 공공수주는 예년에 비해서 주택이 양호했지만, 나머지 토목과 비주택 건축이 부진하여 전년 동월 대비 13.9% 감소한 3.2조원 기록
 - 민간수주도 공공과 마찬가지로 주택이 전년 동월 대비 증가했지만, 나머지 토목과 비주택 건축이 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 4.4% 감소한 10.4조원을 기록
 - 결국 건설수주는 4월에 전년 동월 대비 10.1% 감소하고 5월에도 6.8% 감소해 2개월 연속 감소
- ◎ **(건설기성)** 2025년 5월 건설기성액은 11.3조원(전월 대비 -4.3%, 전년 동월 대비 -20.5%)
 - 공공이 전년 동월 대비 6.2% 감소, 민간도 전년 동월 대비 23.2% 감소해 부진
 - 결국, 지난해 5월부터 13개월 연속 감소세를 지속
- ◎ **(각종 건설물가)** 5월 건설 관련 물가의 경우 건설 중간재 수입 물가가 2%대로 안정화되고, 건설 국내 출하 물가도 감소해 전반적으로 지난 4월보다 물가 상승률이 둔화된 모습을 보임.
 - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료 분석 결과 중간재건설용(수입) 물가가 전년 동월 대비 0.4% 감소 가운데, 중간재건설용(국내) 물가가 0.3% 감소
 - 생산자물가 상승률(0.9→0.3%), 건설공사비 지수 상승률(0.8→0.6%), 건설기성 디플레이터(0.5→0.4%) 지난 4월보다 물가 상승률이 완화되면서 안정적인 모습을 보임.
- ◎ **(건설고용)** 2025년 5월 건설업 취업자 수 196만명(전월 대비 +0.8%, 전년 동월 대비 -5.1%) 기록
 - 건설 취업자수의 경우 계절적인 영향으로 지난 4월보다는 증가하였지만, 전년 동월 대비 증감률은 지난해 5월부터 감소세를 지속해 13개월 연속 감소
 - 민간 건축공사물량뿐만 아니라 공공 토목공사 물량 또한 부진한 데 따른 결과로 판단
- ◎ **(국내 건설시장 상황 진단)** 지난 4월과 마찬가지로 5월에도 선행지표인 건설수주가 부진한 모습을 지속하였으며 동행지표인 건설기성 또한 1년 이상 위축되는 모습을 보여 부진을 지속
 - 건설기성의 장기 침체는 전반적으로 진행 중인 공사 물량의 감소를 뜻하며, 이러한 영향으로 건설업 취업자 수가 감소하고 전반적으로 건설 수요 위축으로 건설공사 관련 물가도 둔화된 것으로 나타남.
 - 건설기성의 장기 침체 상황은 통계가 작성된 지난 1997년 8월 이후 가장 좋지 않은 것으로 분석

건설수주

◎ (전체) 2025년 5월 건설수주는 13.6조원(전월 대비 -6.5%, 전년 동월 대비 -6.8%)

- 5월 실적으로는 예년 수준(동월 대비 3년 평균)보다 5.3조원 정도 부진한 실적으로, 금액상 공공이 예년보다 0.9조원 정도 부진했으며, 민간도 예년보다 4.4조원 정도 부진
- 지난 4월 전년 동월 대비 10.1% 감소한 이후 2개월 연속 감소

건설수주 동향



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

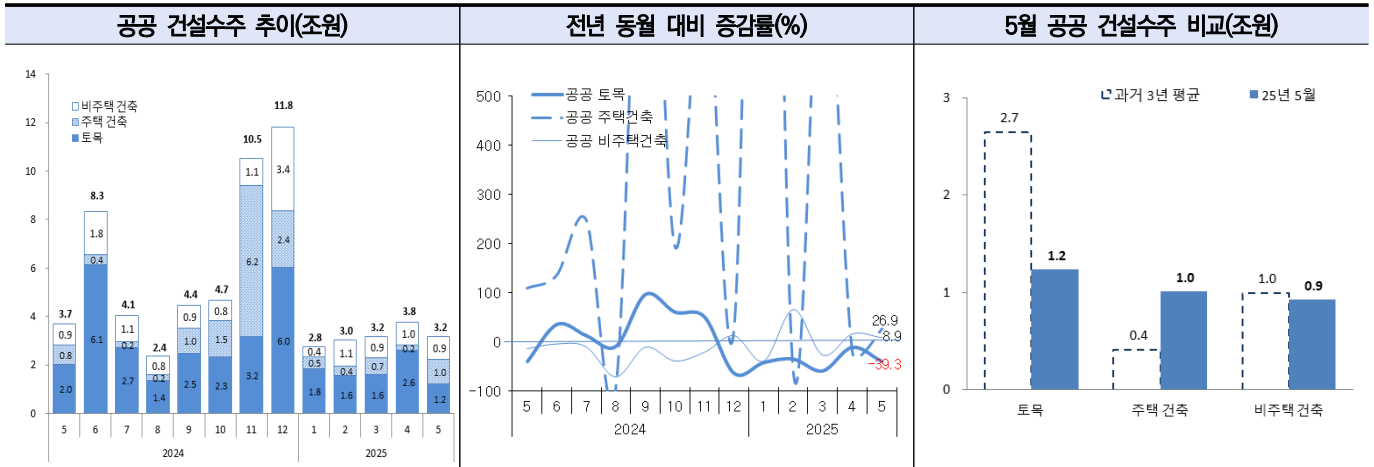
수주액 (조원)	2024년									2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월p	5월p		
전체	14.6	26.7	16.6	12.4	16.9	17.0	23.0	32.9	218.1	10.4	12.4	17.0	14.6	13.6	-6.5	-6.8
공공	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.8	67.0	2.8	3.0	3.2	3.8	3.2	-16.1	-13.9
민간	10.9	18.4	12.5	10.0	12.5	12.4	12.4	21.1	151.1	7.7	9.3	13.8	10.8	10.4	-3.1	-4.4

자료 : 대한건설협회. ; 주 : p) 잠정치

◎ (공공) 2025년 5월 공공수주는 3.2조원(전월 대비 -16.1%, 전년 동월 대비 -13.9%)으로, 주택이 예년도 수준을 넘어서 양호했지만, 토목과 비주택 건축은 예년보다 부진했던 것으로 나타남.

- 토목의 경우 전년 동월 대비 39.3% 감소한 1.2조원을 기록
- 주택은 예년보다 0.6조원 정도 양호한 1.2조원으로 전년 동월 대비 26.9% 증가
- 비주택 건축의 경우 기저효과로 전년 동월 대비 8.9% 증가한 0.9조원 기록

공공 건설수주 동향



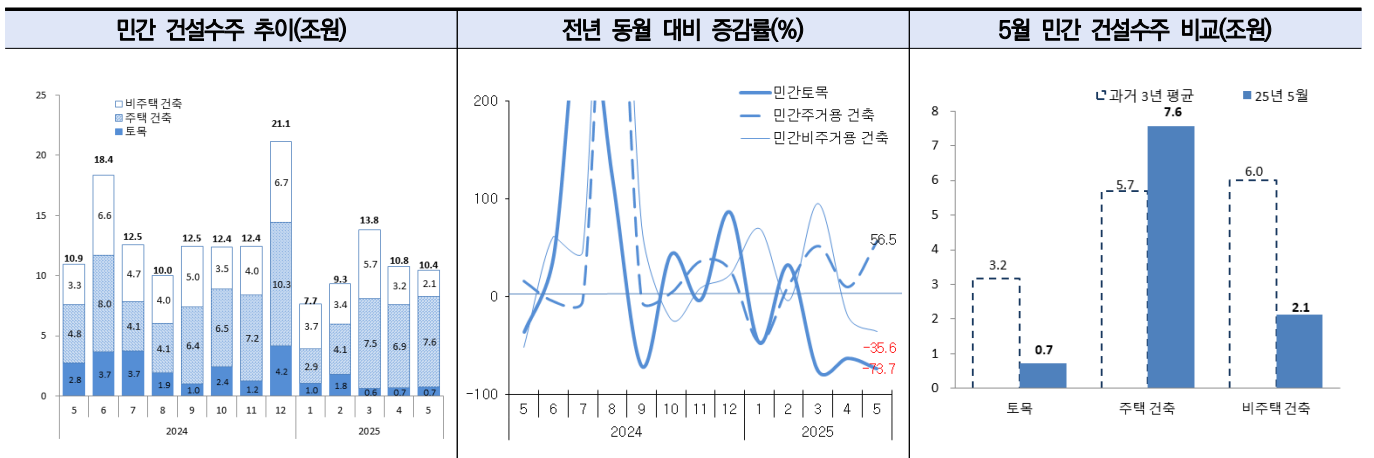
수주액 (조원)	2024년									2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월)	5월)		
공공	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.8	67.0	2.8	3.0	3.2	3.8	3.2	-16.1	-13.9
토목	2.0	6.1	2.7	1.4	2.5	2.3	3.2	6.0	38.7	1.8	1.6	1.6	2.6	1.2	-52.6	-39.3
주택	0.8	0.4	0.2	0.2	1.0	1.5	6.2	2.4	14.1	0.5	0.4	0.7	0.2	1.0	368.4	26.9
비주택	0.9	1.8	1.1	0.8	0.9	0.8	1.1	3.4	14.1	0.4	1.1	0.9	1.0	0.9	-3.1	8.9

자료 : 대한건설협회.

◎ (민간) 2025년 5월 민간수주는 10.4조원(전월 대비 -3.1%, 전년 동월 대비 -4.4%)을 기록

- 토목은 전년 동월 대비 73.7% 감소한 0.7조원으로 부진
- 주택수주는 전년 동월 대비 56.5% 증가한 7.6조원으로 양호
- 한편, 비주택 건축은 예년보다 3.7조원 정도 부진한 실적인 2.1조원을 기록, 전년 동월 대비 35.6% 감소함

민간 건설수주 동향



수주액 (조원)	2024년									2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월)	5월)		
민간	10.9	18.4	12.5	10.0	12.5	12.4	12.4	21.1	151.1	7.7	9.3	13.8	10.8	10.4	-3.1	-4.4
토목	2.8	3.7	3.7	1.9	1.0	2.4	1.2	4.2	28.9	1.0	1.8	0.6	0.7	0.7	1.6	-73.7
주택	4.8	8.0	4.1	4.1	6.4	6.5	7.2	10.3	71.7	2.9	4.1	7.5	6.9	7.6	10.4	56.5
비주택	3.3	6.6	4.7	4.0	5.0	3.5	4.0	6.7	50.5	3.7	3.4	5.7	3.2	2.1	-33.1	-35.6

자료 : 대한건설협회.

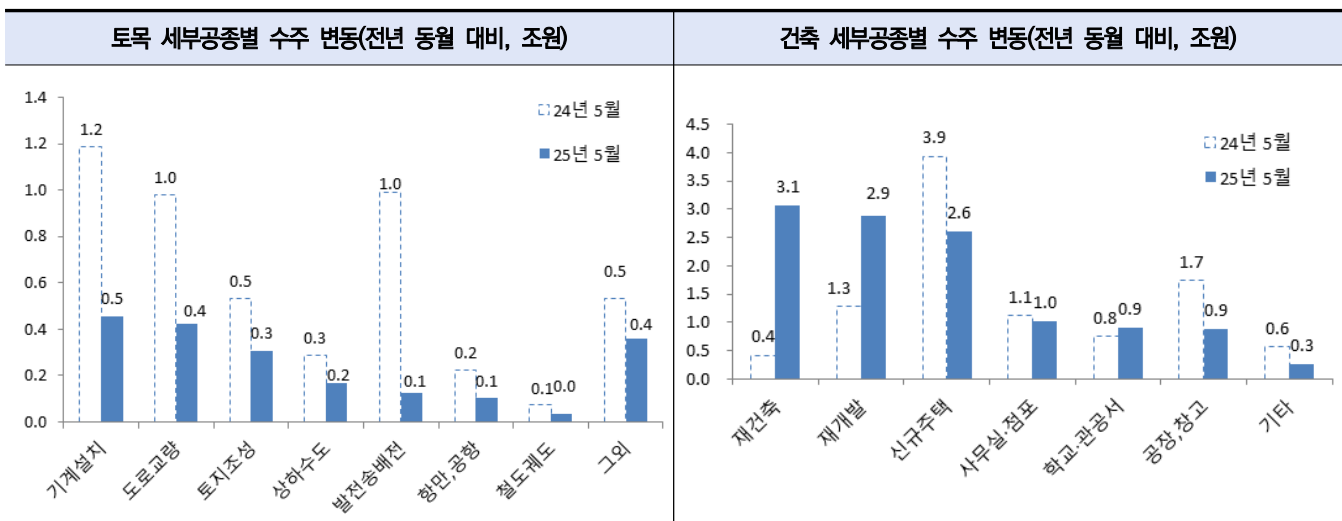
◎ (토목-건축 공종별 세부) 토목수주의 경우 모든 공종이 지난해 5월보다 감소한 것으로 나타남.

- 기계설치와 발전 및 송전 수주는 각각 지난해 동월보다 0.7조원과 0.9조원 감소해 세부 공종별로는 가장 침체가 심각한 것으로 나타남.
- 도로교량과 토지조성 수주도 지난해보다 각각 0.6조원 0.2조원 감소한 실적으로 부진한 모습을 보임.
- 상하수도 및 항만 및 공항도 각각 0.2조원 0.1조원의 수주가 발생해 수주가 감소함.

◎ 건축수주의 경우 재개발과 재건축, 학교·관공서 수주 등이 지난해 5월보다 양호한 것으로 나타남 그러나 신규주택과 공장, 창고 수주 등은 부진한 모습을 보임.

- 재개발과 재건축 수주의 경우 각각 3.1조원과 2.9조원의 수주가 발생해 양호, 학교·관공서 수주도 0.9조원의 수주가 발생해 준수한 실적을 나타냄.
- 신규주택은 2.6조원으로 지난해 4월보다 1.3조원 정도 부진한 모습을 보임.
- 사무실·점포와 공장·창고 수주는 각각 지난해 5월보다 0.1조원, 0.8조원 정도 부진한 것으로 나타남.

세부 공종별 건설수주액 변화



주 : 상기 토목 및 건축수주액은 공공과 민간 합계금액.

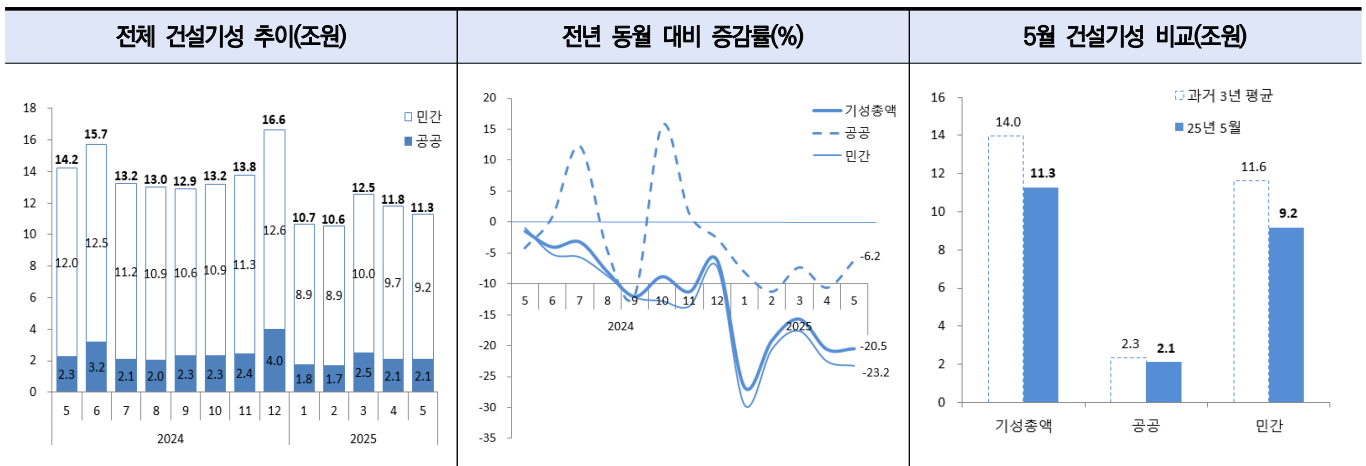
자료 : 대한건설협회.

건설기성

◎ (전체) 2025년 5월 건설기성액은 11.3조원(전월 대비 -4.3%, 전년 동월 대비 -20.5%)

- 지난 5월부터 올해 5월까지 13월 연속 감소세 지속(전년 동월 대비 증감률)
- 최근 3년(2022~2024) 3월 평균치 금액 비교 시 2.7조원 부진
- 공공 기성 전년 동월 대비 6.2% 감소한 2.1조원, 민간 기성 23.2% 감소한 9.2조원 기록(공공은 3년 평균 0.2조원 부진, 민간은 2.4조원 부진)

건설기성 동향



기성액 (조원)	2024년									2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월p	5월p		
전체	14.2	15.7	13.2	13.0	12.9	13.2	13.8	16.6	170.0	10.7	10.6	12.5	11.8	11.3	-4.3	-20.5
공공	2.3	3.2	2.1	2.0	2.3	2.3	2.4	4.0	29.5	1.8	1.7	2.5	2.1	2.1	0.6	-6.2
민간	12.0	12.5	11.2	10.9	10.6	10.9	11.3	12.6	140.6	8.9	8.9	10.0	9.7	9.2	-5.4	-23.2

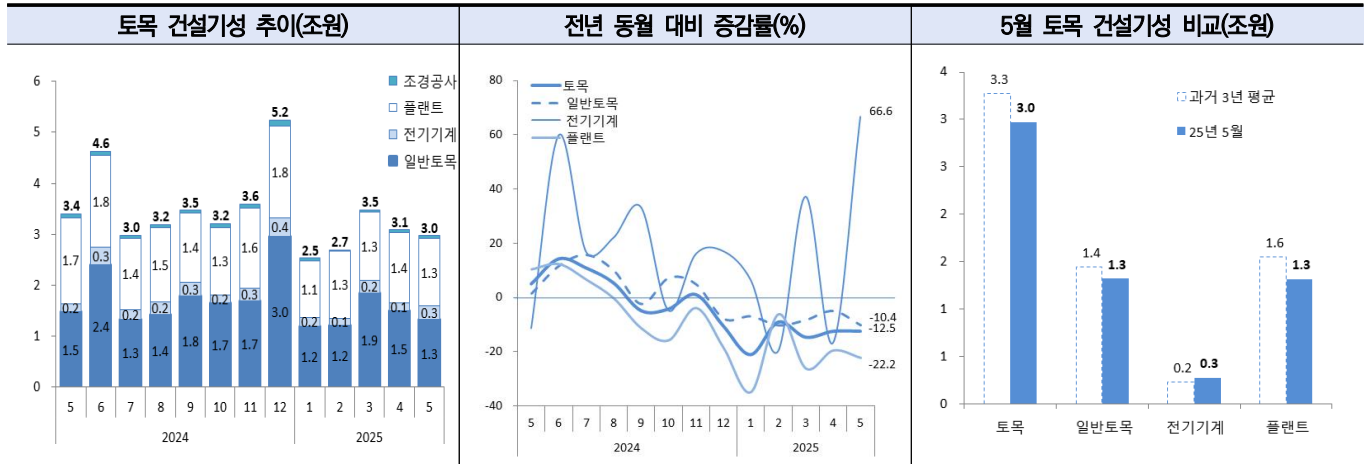
주 : 민간은 민간기관, 민자, 국내 외국기관을 포괄, p) 잠정치.

자료 : 통계청.

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

- 토목 기성은 전년 동월 대비 12.5% 감소, 세부적으로 전기기계 제외하고 모두 감소
- 건축 기성은 전년 동월 대비 20.5% 감소. 주택은 전년 동월 대비 23.0% 줄어 13개월 연속 감소, 비 주택 건축도 23.5% 감소해 10개월 연속 감소세 지속

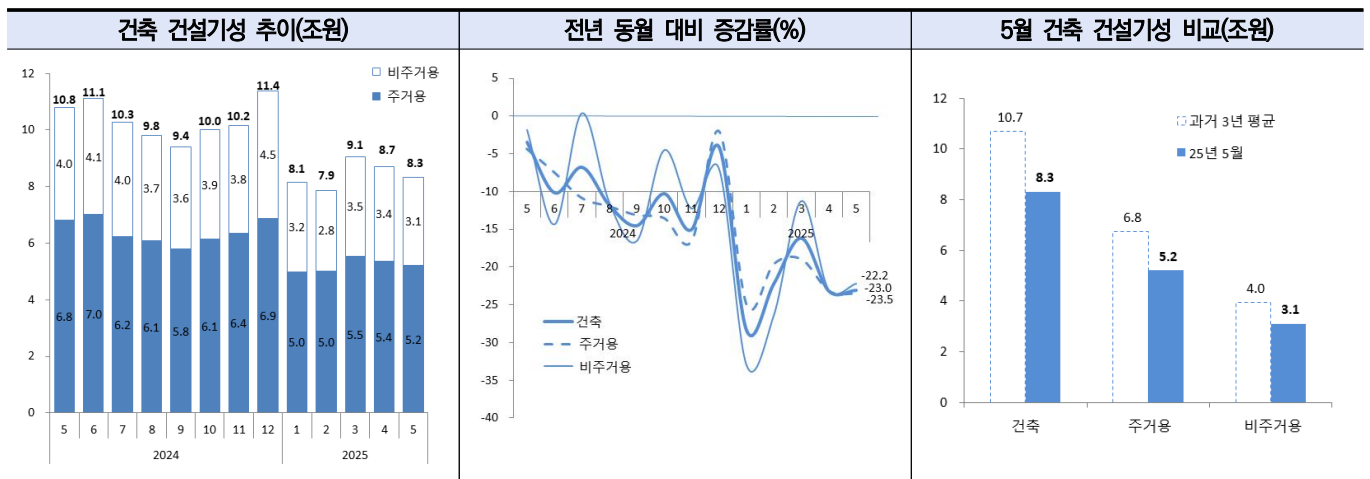
토목 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조원)	2024년									2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월p	5월p		
토목	3.4	4.6	3.0	3.2	3.5	3.2	3.6	5.2	43.5	2.5	2.7	3.5	3.1	3.0	-3.8	-12.5
일반토목	1.5	2.4	1.3	1.4	1.8	1.7	1.7	3.0	21.0	1.2	1.2	1.9	1.5	1.3	-12.5	-10.4
전기기계	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3	0.4	2.7	0.2	0.1	0.2	0.1	0.3	90.1	66.6
플랜트	1.7	1.8	1.4	1.5	1.4	1.3	1.6	1.8	19.1	1.1	1.3	1.3	1.4	1.3	-4.5	-22.2
조경공사	0.07	0.08	0.06	0.05	0.05	0.07	0.07	0.12	0.76	0.05	0.03	0.04	0.06	0.06	4.2	-9.2

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치.

건축 세부 공종별 건설기성 변화



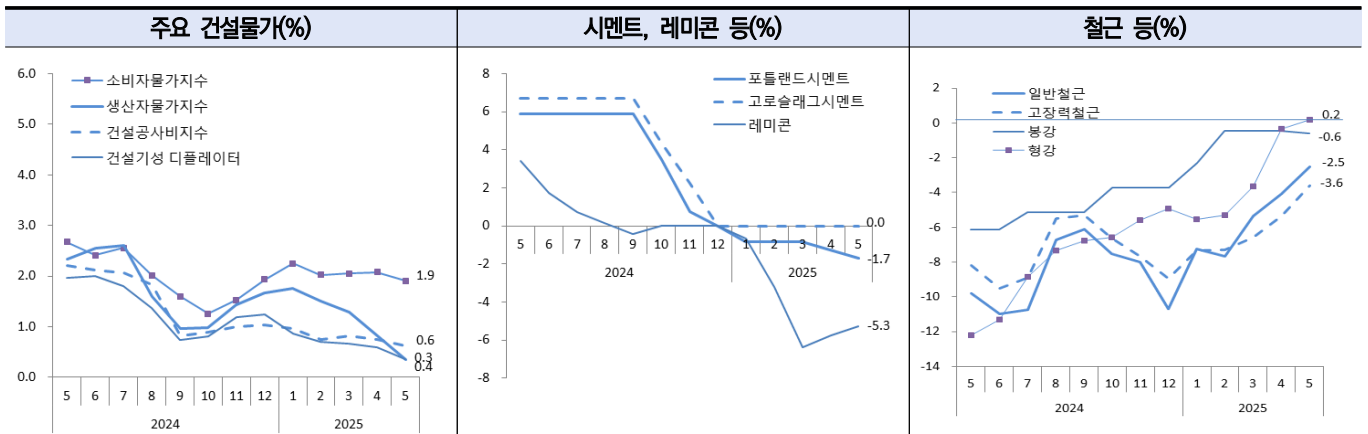
기성액 (조원)	2024년										2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월			
건축	10.8	11.1	10.3	9.8	9.4	10.0	10.2	11.4	126.5	8.1	10.6	12.5	11.8	11.3	-4.3	-20.5	
주택	6.8	7.0	6.2	6.1	5.8	6.1	6.4	6.9	78.0	5.0	7.9	9.1	8.7	8.3	-4.5	-23.0	
비주택	4.0	4.1	4.0	3.7	3.6	3.9	3.8	4.5	48.6	3.2	5.0	5.5	5.4	5.2	-2.7	-23.5	

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치.

건설 관련 각종 물가

- ◎ (건설물가 일반) 5월 소비자물가지수의 전년 동월 대비 증감률은 2%에서 소폭 하락한 가운데, 생산자물가지수와 건설기성 디플레이터 등 물가지수의 전년 동월 대비 증감률은 1% 미만으로 4월보다 더욱 둔화
- 소비자물가지수 전년 동월 대비 증감률은 1.9%, 나머지 생산자물가지수와 건설공사비지수, 건설기성 디플레이터 등 물가지수 등의 증감률은 1% 미만 기록
 - 포틀랜드시멘트와 고로슬래그 레미콘 등의 물가지수는 지난 4월보다 소폭 하락
 - 일반철근과 고장력 철근, 형강 등은 지난 4월보다는 소폭 상승했지만, 전년 동월 대비로는 여전히 감소세 지속

건설 관련 주요 가격 지수 변동 추이(전년 동월 대비)



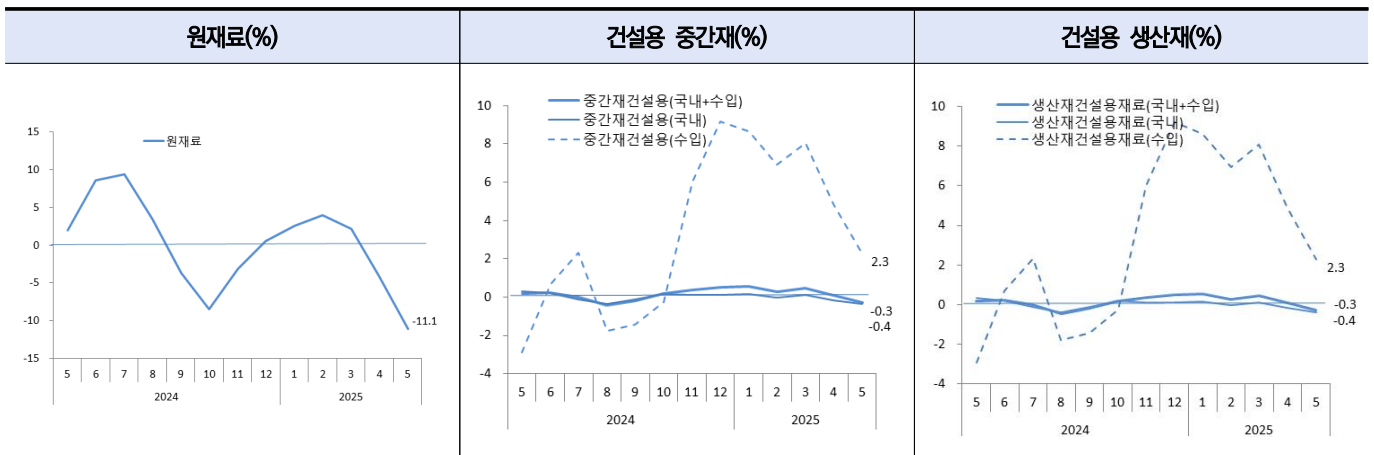
물가지수 (2020=100)	2024년								2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월		
소비자물가	114.1	113.8	114.1	114.5	114.7	114.7	114.4	114.9	115.7	116.1	116.3	116.4	116.3	-0.1	1.9
생산자물가	119.3	119.2	119.6	119.4	119.2	119.0	119.1	119.5	120.3	120.3	120.4	120.1	119.7	-0.4	0.3
건설공사비	130.2	130.1	130.0	129.7	130.4	130.3	130.2	130.1	131.0	131.0	131.1	131.1	131.0	0.0	0.6
건설기성 deflator	143.0	143.1	142.8	142.7	144.6	144.4	124.9	125.0	125.4	125.6	125.8	125.7	125.6	-0.1	0.4
포틀랜드시멘트	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	160.7	160.7	160.7	160.0	159.3	-0.4	-1.7
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	139.6	139.3	138.5	137.7	136.9	136.7	136.7	136.7	136.7	136.7	132.3	132.3	132.3	0.0	-5.3
일반철근	152.7	149.1	146.6	150.8	153.6	148.9	147.5	143.3	145.9	144.8	146.0	148.5	148.9	0.2	-2.5
고장력철근	150.3	147.5	145.8	149.2	151.4	146.9	144.6	142.8	142.5	142.1	142.8	144.6	144.9	0.2	-3.6
봉강	127.1	127.1	127.1	127.1	127.1	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	0.0	-0.6
형강	134.8	134.7	135.2	135.7	136.1	135.3	134.2	133.1	131.8	132.1	133.9	135.0	135.0	0.0	0.2

자료 : 통계청, 한국건설기술연구원(건설공사비지수).

◎ (건설용 국내 공급물가지수) 원재료 물가가 전년 동월 대비 감소하고, 중간재 수입 물가도 안정화 되어 건설 생산재 물가는 전년 동월 대비 0.3% 감소, 지난 2024년 9월 이후 8개월 만에 다시 감소

- 원재료의 경우 전월 대비 증감률 지난 4월에 4.1% 감소한 이후 5월에도 11.1% 감소해 2개월 연속 감소
- 건설용 중간재의 경우 전월 대비 증감률이 0.3% 감소하였는데 건설용 중간재 수입 물가가 전년 동월 대비 2.3%로 2%대로 안정화 되었으며 국내 출하물가도 전년 동월 대비 0.4% 감소한 데 기인
- 국내 출하 건설용 중간재의 가격이 전년 동월 대비 0.3% 감소한 것으로 나타났는데, 건설경기 부진으로 인해서 관련 전반적인 국내 출하 제품의 가격이 전년 동월 대비 하락한 것으로 보이며 이는 지난해 9월 이후 8개월 만임.

건설용 국내 공급물가지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2024년								2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월		
원재료	176.3	173.5	173.0	172.4	166.1	162.8	165.7	168.6	170.1	174.4	172.5	166.0	156.7	-5.6	-11.1
중간재	141.0	141.0	140.4	139.9	139.9	139.8	139.6	139.6	140.5	140.6	141.0	140.7	140.6	-0.1	-0.3
국내출하	142.5	142.5	141.9	141.4	141.5	141.2	140.9	140.7	141.6	141.9	142.2	142.0	142.0	0.0	-0.4
수입	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	124.8	124.4	121.8	-2.1	2.3
생산재	140.8	140.8	140.3	139.7	139.8	139.6	139.4	139.4	140.3	140.5	140.8	140.6	140.4	-0.1	-0.3
국내출하	142.3	142.3	141.7	141.2	141.3	141.0	140.7	140.5	141.4	141.7	142.0	141.8	141.8	0.0	-0.4
수입	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	124.8	124.4	121.8	-2.1	2.3

주 : 공급자물가지수는 국내 출하품뿐만 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.

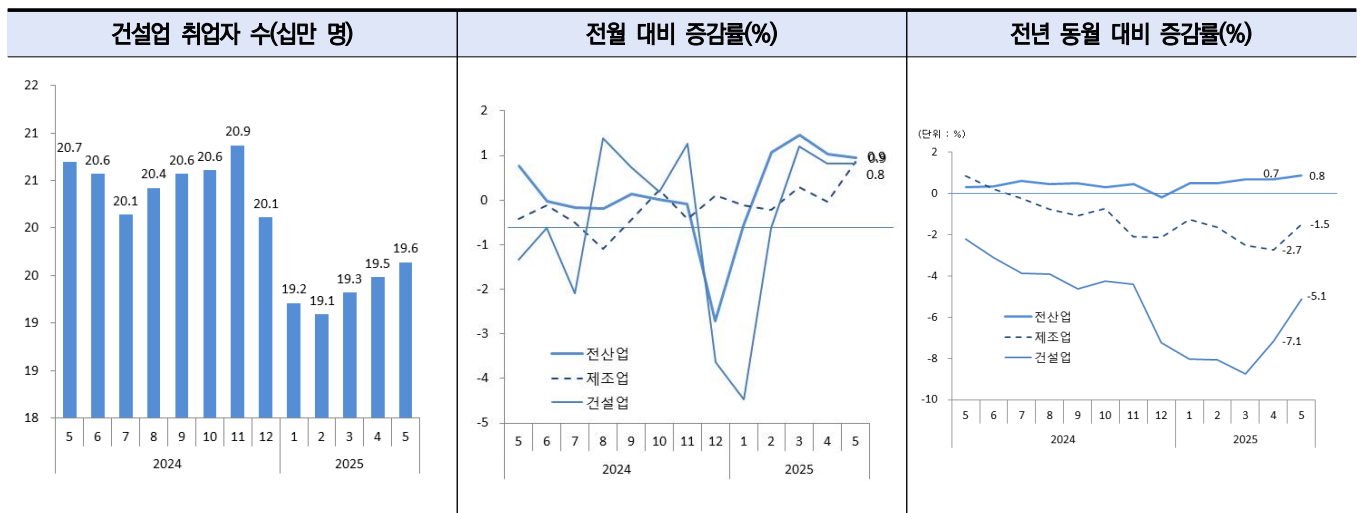
자료 : 한국은행.

건설고용

◎ (건설 취업자 수) 2025년 5월 건설업 취업자는 196만명(전월 대비 +0.8%, 전년 동월 대비 -5.1%)

- 건설업 취업자 수는 지난 2월 191만명에서 매달 취업자 수는 점차 증가한 모습인데 이는 계절적인 영향 때문인 것으로 판단됨.
- 실제 전년 동월 대비 증감률을 살핀 결과, 작년 5월부터 올해 5월까지 13개월 연속 감소세를 지속하여 1년 이상 감소세를 보임.
- 이러한 감소 추이는 전반적으로 기성의 전년 동월 대비 증감률이 감소한 기간과 동일함.
- 건설공사가 감소하고 건설기업들의 공사 물량이 전반적으로 위축된 영향 때문으로 건설업 취업자 수가 마찬가지로 감소한 것으로 분석됨.
- 건설기성 데이터를 통해 살핀 결과 민간 건축공사가 감소한 영향뿐만 아니라, 공공 토목공사 또한 위축된 영향이 함께 반영된 결과로 판단됨.

국내 건설업 취업자 동향



취업자 수 (십만 명)	2024년								2025년					전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월		
전체	289.2	289.1	288.6	288.0	288.4	288.5	288.2	280.4	278.8	281.8	285.9	288.9	291.6	0.9	0.8
제조업	45.0	45.0	44.7	44.3	44.1	44.2	44.0	44.0	44.0	43.9	44.0	44.0	44.4	0.9	-1.5
건설업	20.7	20.6	20.1	20.4	20.6	20.6	20.9	20.1	19.2	19.1	19.3	19.5	19.6	0.8	-5.1

자료 : 통계청.

국내 건설시장 상황 진단

- ◎ 2025년 5월 건설수주는 주택수주와 학교·관공서를 제외한 모든 공종에서 부진한 모습을 보였는데, 토목수주의 침체가 극심했던 것으로 나타남.
 - 금액상 공공이 예년보다 0.9조원 정도 부진한 3.2조원으로 기록하였으며, 민간도 예년보다 4.4조원 부진한 10.4조원으로 침체가 심각했음.
 - 주택 수주의 경우 공공의 LH 발주가 증가하고 민간 재개발/재건축 수주가 증가해 양호한 모습을 보인 것으로 분석
 - 다만, 그 외 공공 토목 공사 발주가 부진하였고 불확실성으로 민간 설비 관련한 기계설치 등도 부진해 토목 공사가 전반적으로 침체한 것으로 분석되며, 상업용 건물과 공장·창고 수주도 부진한 모습을 보임.
- ◎ 2025년 5월 건설기성은 공공과 민간이 모두 부진해 전년 동월 대비 20.5% 감소, 2024년 5월부터 13개월 연속 감소세를 지속
 - 이는 통계가 작성된 지난 1997년 8월 이후 가장 장기간 감소한 것으로 분석되며, 1~5월 누적 증감률 또한 20% 이상 감소해 상황이 매우 좋지 않음.
 - 5월 공종별로 주택과 비주택 건축 기성이 각각 전년 동월 대비 23.0%, 23.5% 감소하는 등 건축공사의 침체가 깊은 가운데, 토목공사의 경우도 12.5% 감소해 부진
- ◎ 5월 건설물가 상승률은 전년 동월 대비 1% 미만으로 지난 4월보다는 둔화된 모습을 보였는데 이는 건설 관련 수요가 위축된 영향 때문
 - 비록 건설 수입물가가 2% 이상 상승하였지만 낮은 수준으로 둔화되었고, 전체 중간재 물가는 전년 동월 대비 0.3% 감소해 전반적인 공사 물량 위축으로 물가가 둔화된 것으로 분석
 - 다만, 국내 건설 수요 위축으로 일부 제철소 등은 공장 생산을 중단하는 등 건설경기 침체 장기화로 인해 내수 산업 전반에 부정적 영향이 가중되고 있는 것으로 판단
- ◎ 5월 건설업 취업자 수가 전년 동월 대비 5.1% 감소해 기성과 마찬가지로 감소세가 13개월 연속 감소
- ◎ 건설기성을 통해 살핀 결과 올해 1~5월까지 공사 물량의 위축 정도는 1997년 외환 위기 이후 최대 폭으로 침체해 내수 경제에 큰 악영향을 미친 것으로 분석
 - 1~5월까지 56.9조원의 건설기성이 발생하였는데 전년 동기 대비 20.6% 감소한 것으로 분석되며 이는 통계가 작성된 지난 1997년 이후 1~5월 누적치로는 최대 감소로 이는 민간(-23.0%)뿐만 아니라 공공(-8.6%)도 함께 감소한 데 따른 결과임.