

2025 건설·부동산 경기전망
2024.11.6.

2025 건설 경기전망

CERIK | 경제금융·도시연구실 이지혜 경영학박사/연구위원



01

2025 건설 경기전망
들어가며

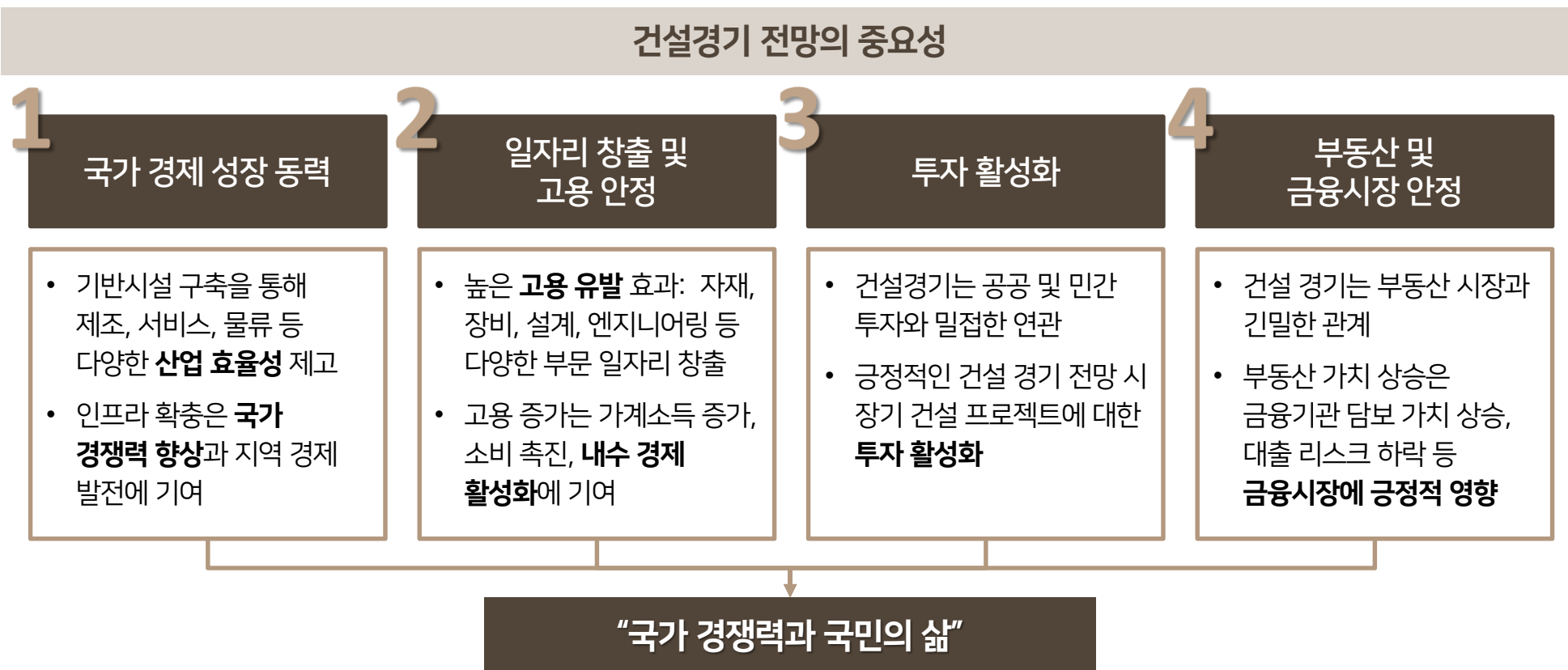


건설경기 전망의 중요성



■ 건설산업은 모든 산업의 기반 시설을 책임지는 핵심 산업으로서 국가 경제 발전에 중요한 역할 수행

■ 건설경기는 경제 성장, 일자리 창출, 투자 활성화, 금융시장 안정 등 국민의 삶에 밀접한 영향



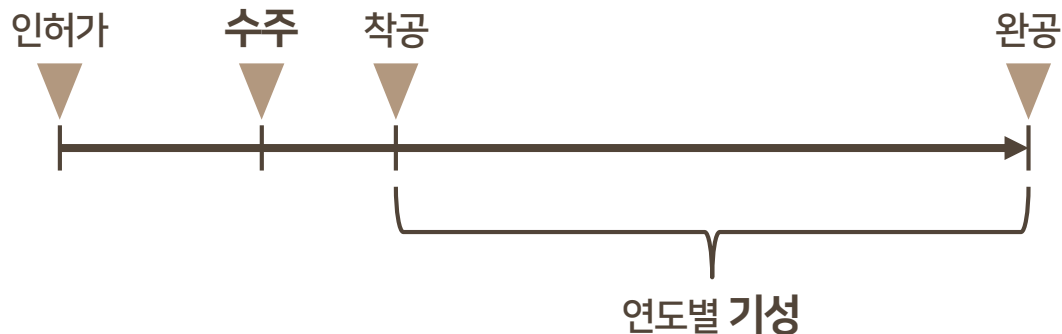
건설경기 전망의 기본 개념



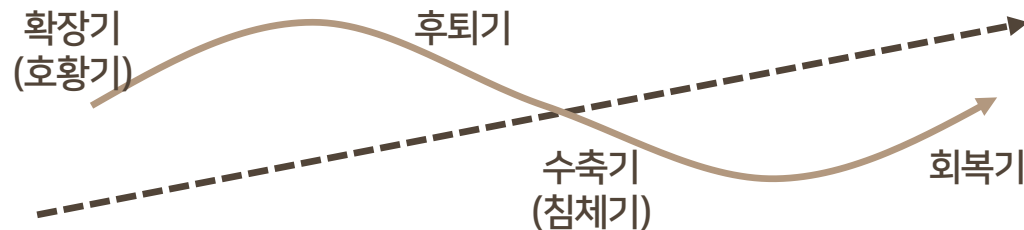
인허가-수주-착공-완공까지의 시차 + 건설경기순환성 고려

수주가기성으로 반영되고, 기성이 투자에 반영되는 관계에 기반한 건설경기 전망

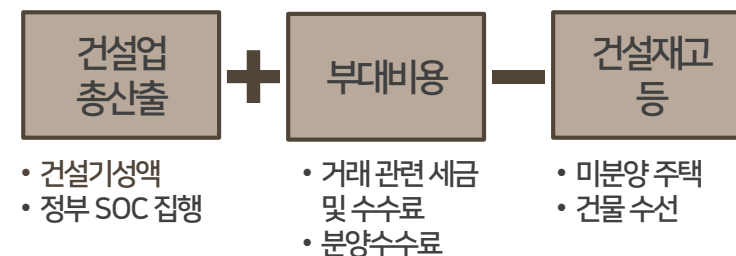
건설공정에 따른 주요 개념



건설경기 순환 주기



건설투자 추정 개념



건설투자

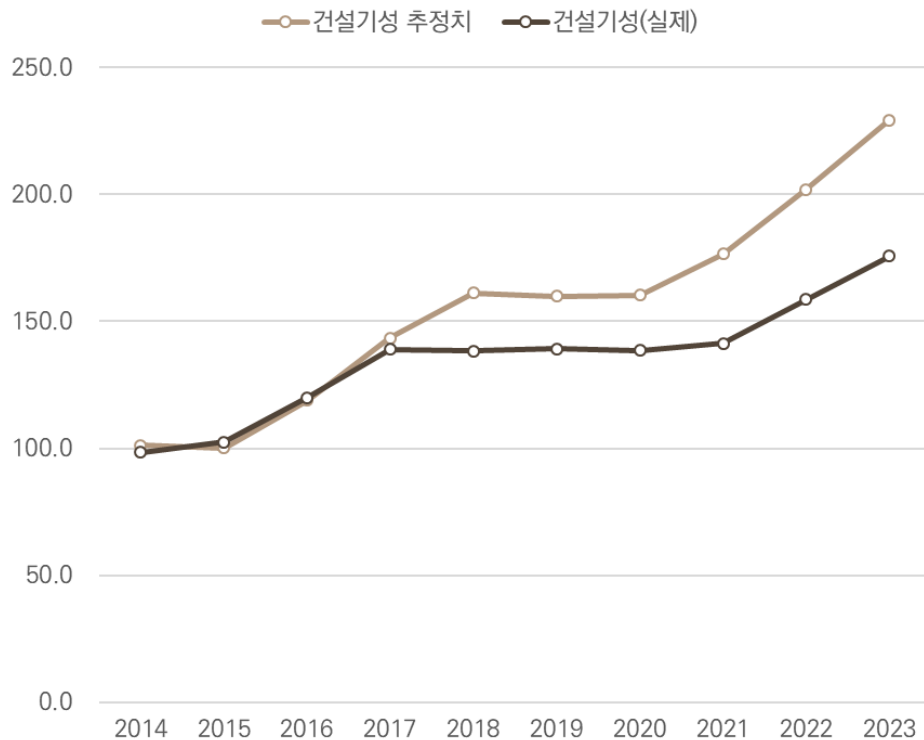
자료: 한국은행.

주요 지수 간 관계



건설수주 전망은 건설경기전망의 기본 토대

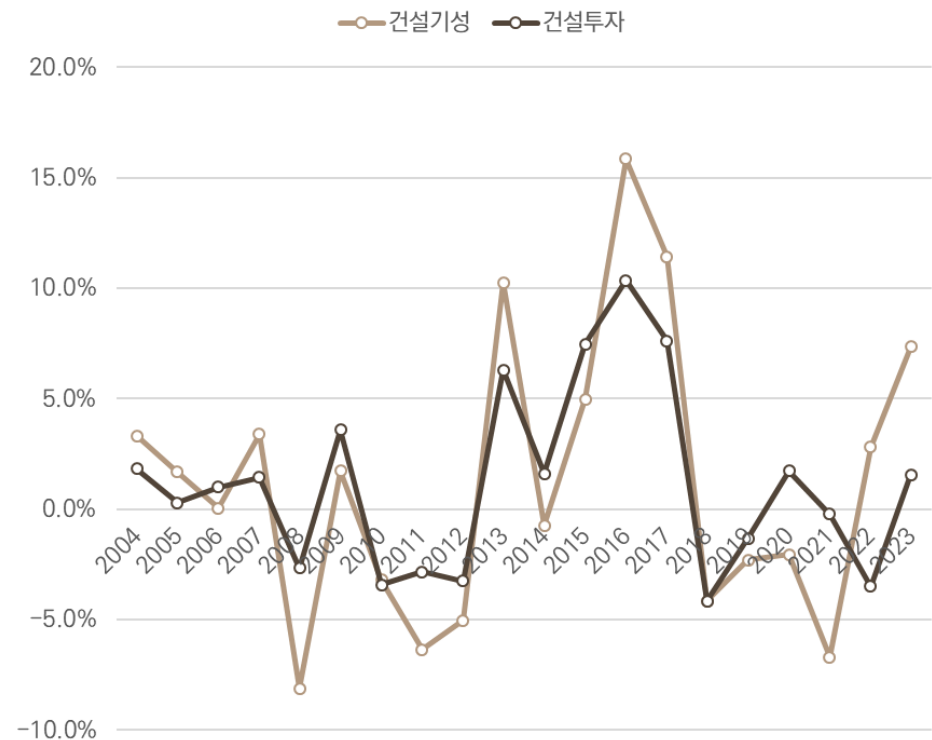
건설수주 기반 건설기성 추정치와 실제 수치(조원) 비교



주: 건설기성 추정치는 t년도의 건설수주를 삼등분 하여 t+1, t+2, t+3년도로 배분한 뒤 각 년도의 수치를 합한 값임.

자료: 통계청 국가통계포털; 대한건설협회.

건설기성과 건설투자 변화율(%) 비교



주: 건설기성과 건설투자 모두 2020년 기준 불변(실질)금액 기준.

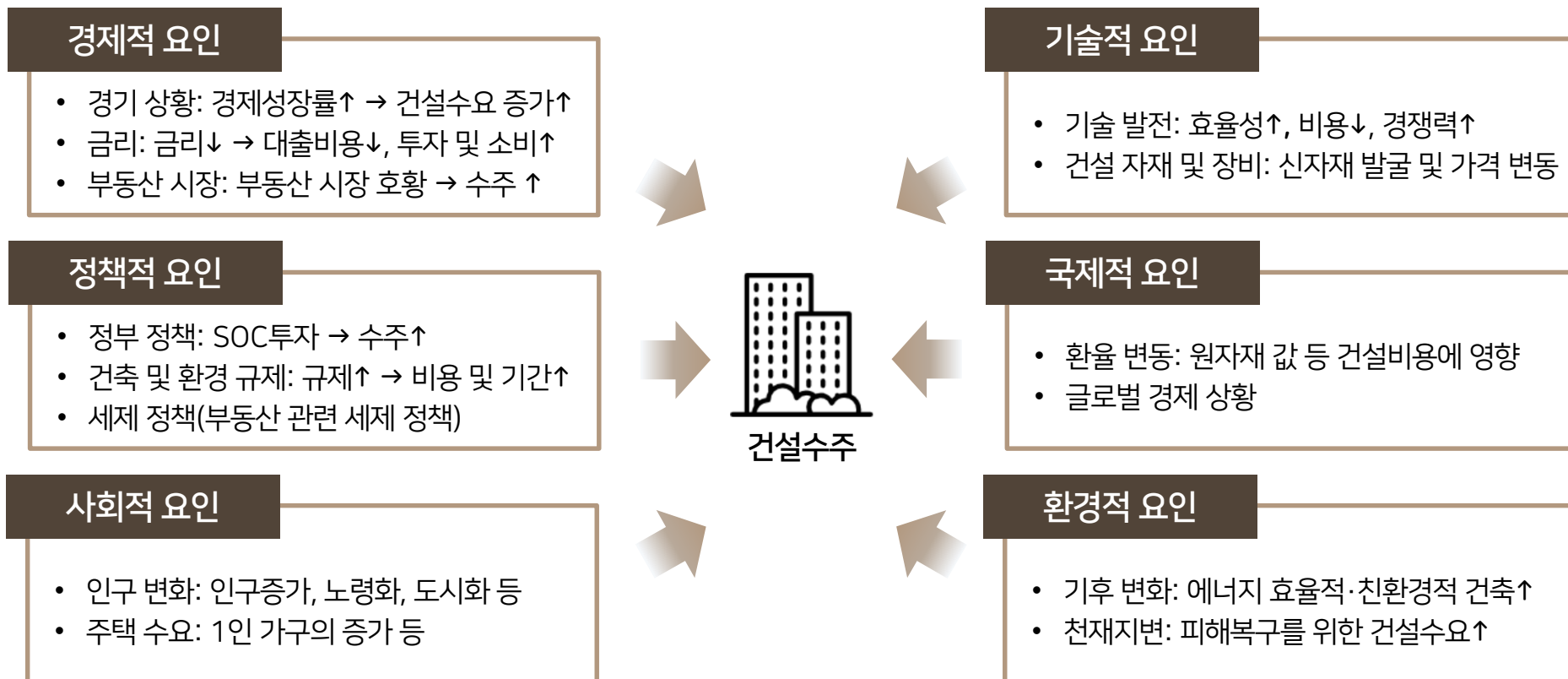
자료: 통계청 국가통계포털; 대한건설협회, 한국은행.

건설수주 영향 요인



경제적, 정책적, 기술적, 사회적 요인 등이 복합적 영향을 미치는 건설수주

건설수주 영향요인





02

2025 건설 경기전망

건설경기 주요 흐름



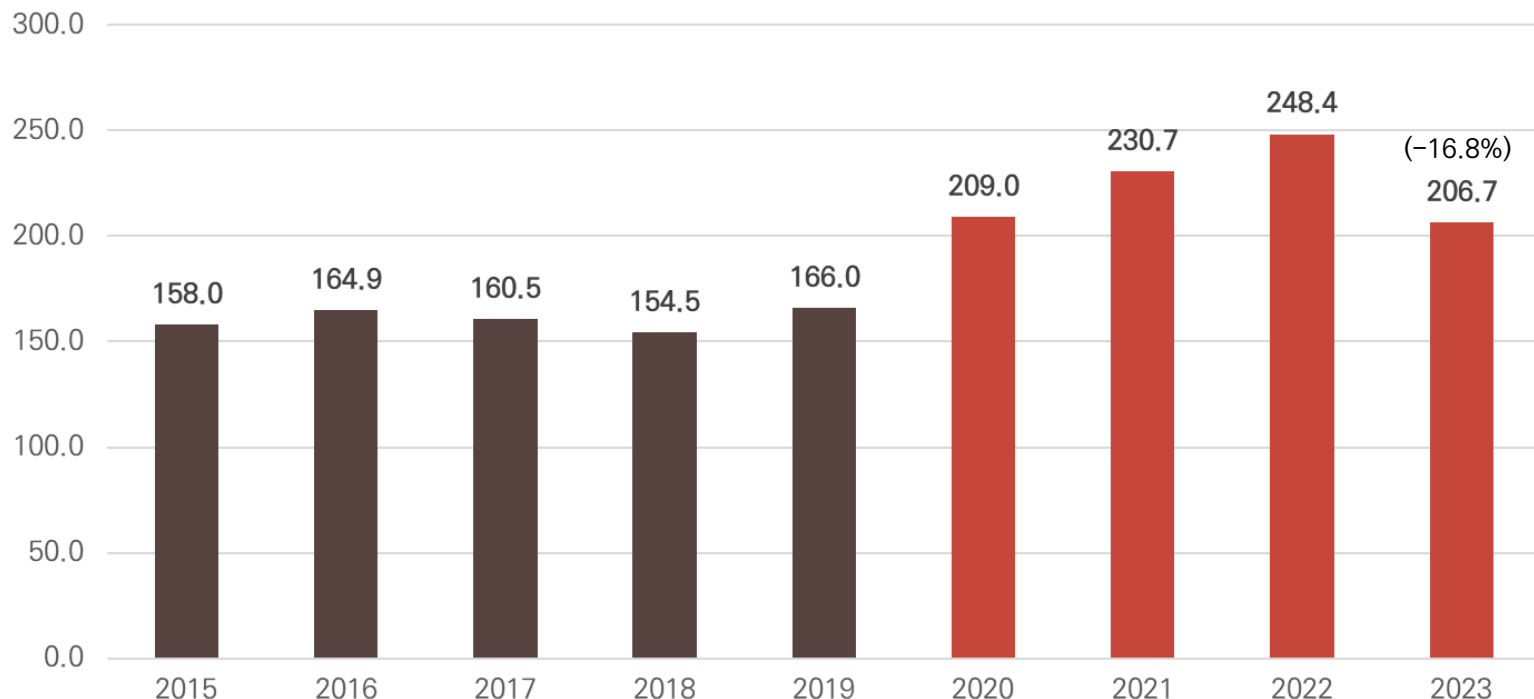
건설수주 | 선행지표



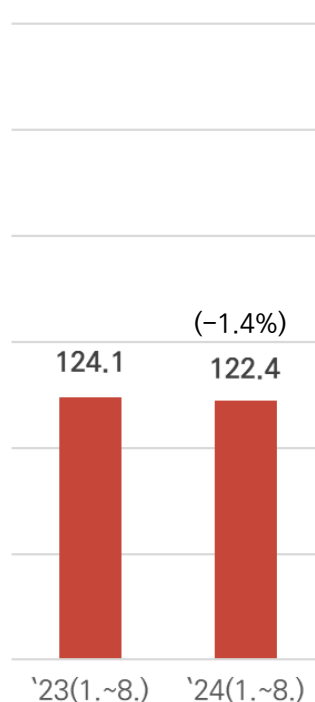
 **2024 1~8월 누적 건설수주(122.4조원) 전년 동기 대비 -1.4%**

 **2024 6~8월 수주 전년 대비 증가하여 1~8월 누적 수주 전년 대비 감소폭 축소**

2015~2023 건설수주 추이(경상금액, 조원)



'23, '24 1~8월



주: 1) 대한건설협회의 통계 자료 수집 방식 변경에 따라 2020년 이후 수주 데이터가 업데이트 되었음. 2) 2024년 7, 8월 수치는 잠정치.

자료: 통계청 국가통계포털; 대한건설협회.

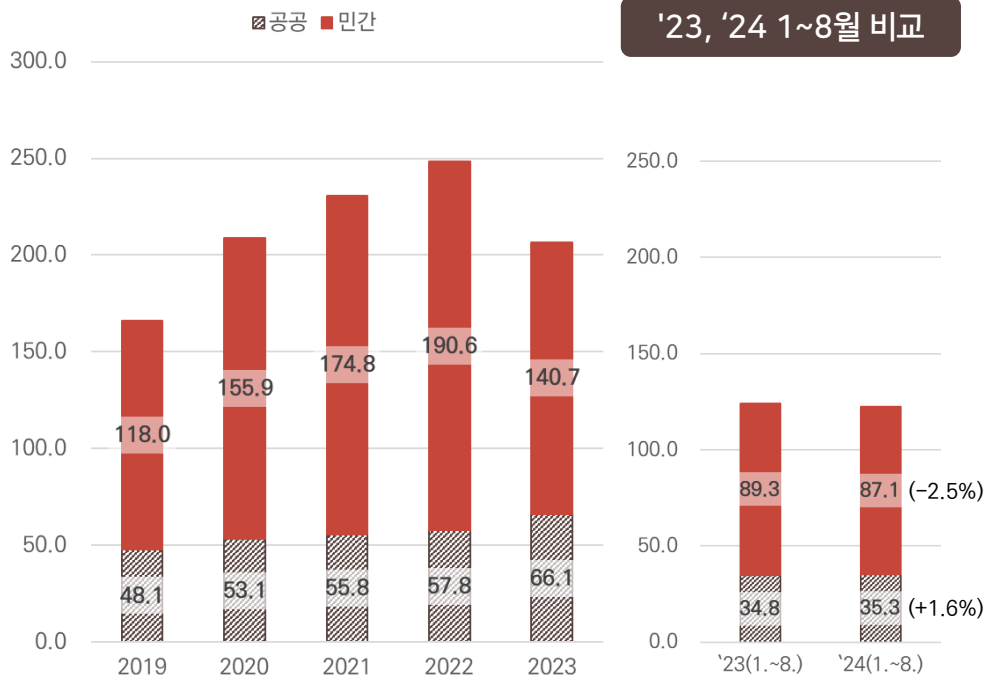
발주 부문별·공종별 건설수주 | 선행지표



2024 1월~8월 누적 건설수주 **민간, 비주택 건축**에서 전년 동기 대비 감소

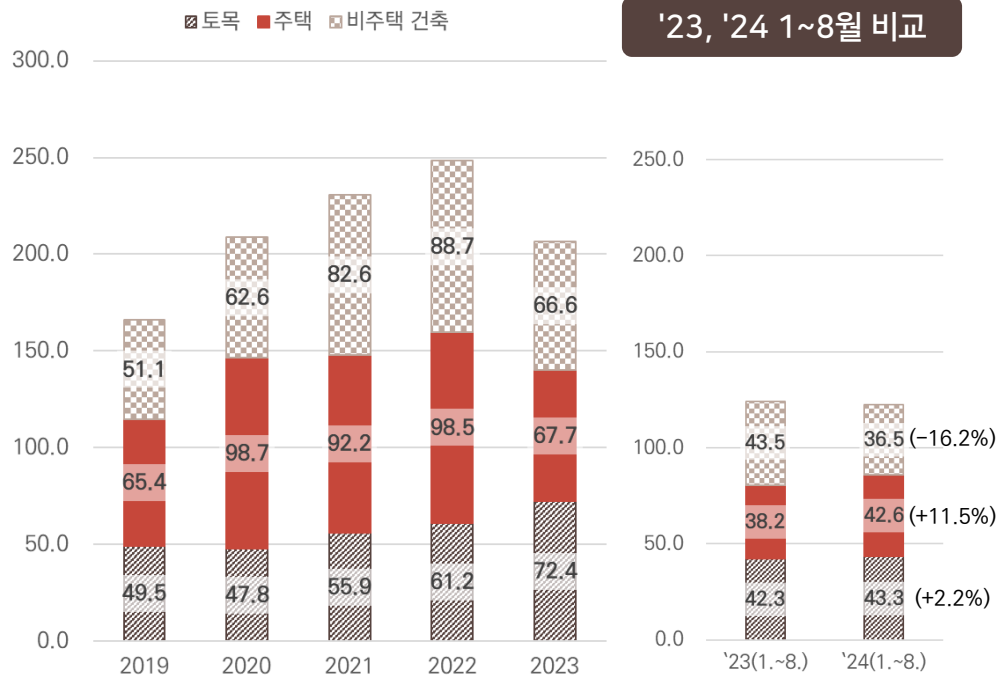
전년 동기 대비 **공공 +1.6%, 민간 -2.5%, 토목 +2.2%, 건축 -3.2%** (주택 +11.5%, 비주택 -16.2%)

발주부문별 건설수주 추이(경상금액, 조원)



주: 2024년 7, 8월 수치는 잠정치.
자료: 통계청 국가통계포털; 대한건설협회.

공종별 건설수주 추이(경상금액, 조원)



주: 2024년 7, 8월 수치는 잠정치.
자료: 통계청 국가통계포털; 대한건설협회.

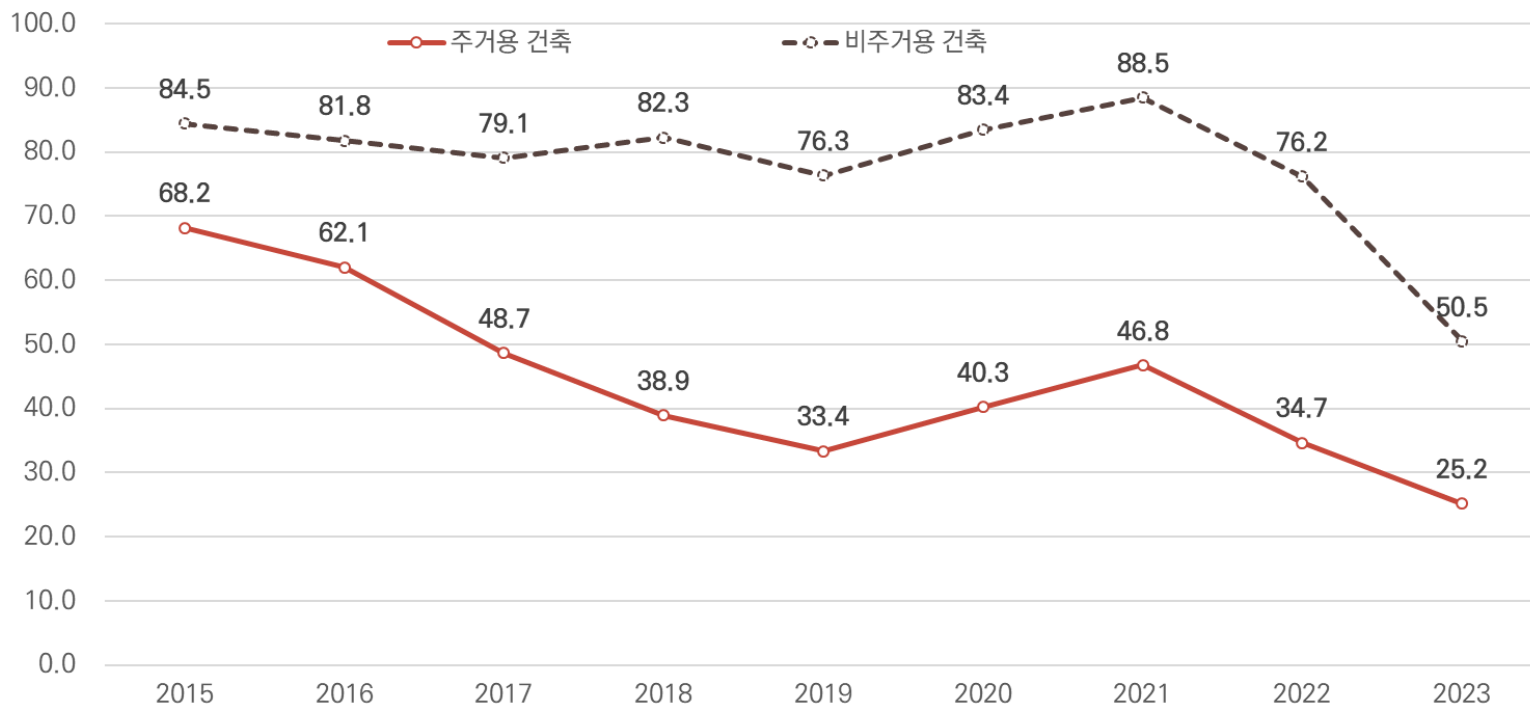
건축 착공 면적 | 선행지표



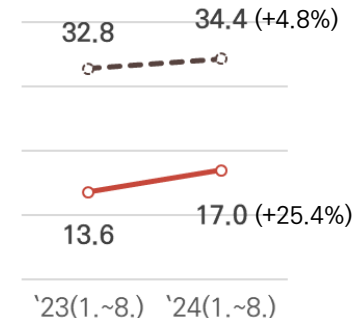
2024 1월~8월 건축착공면적(누적) 전년 동기 대비 +10.8% (주거용+25.4%, 비주거용+4.8%)

기저효과로 인해 전년 동기 대비 상승했으나 최근 10년 평균 대비 상당히 낮은 수준

2015~2023 건축착공면적 추이(백만m²)



'23, '24 1~8월



자료: 통계청 국가통계포털; 국토교통부.

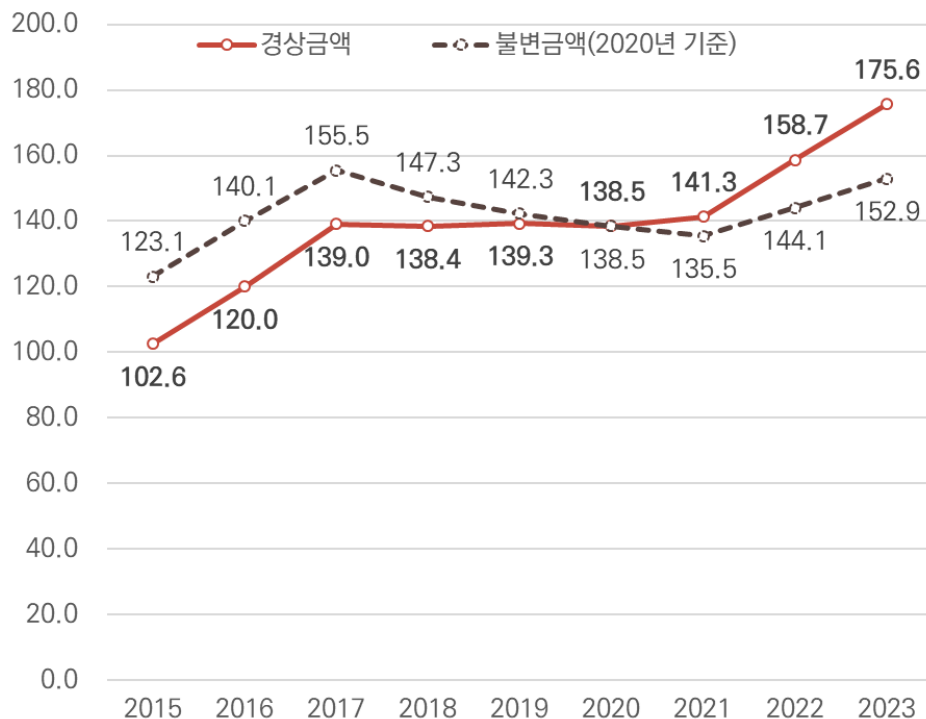
건설기성 | 동행지표



2024 1~9월 누적 건설기성 126.7조원(경상), 전년 동기 대비 -0.9%

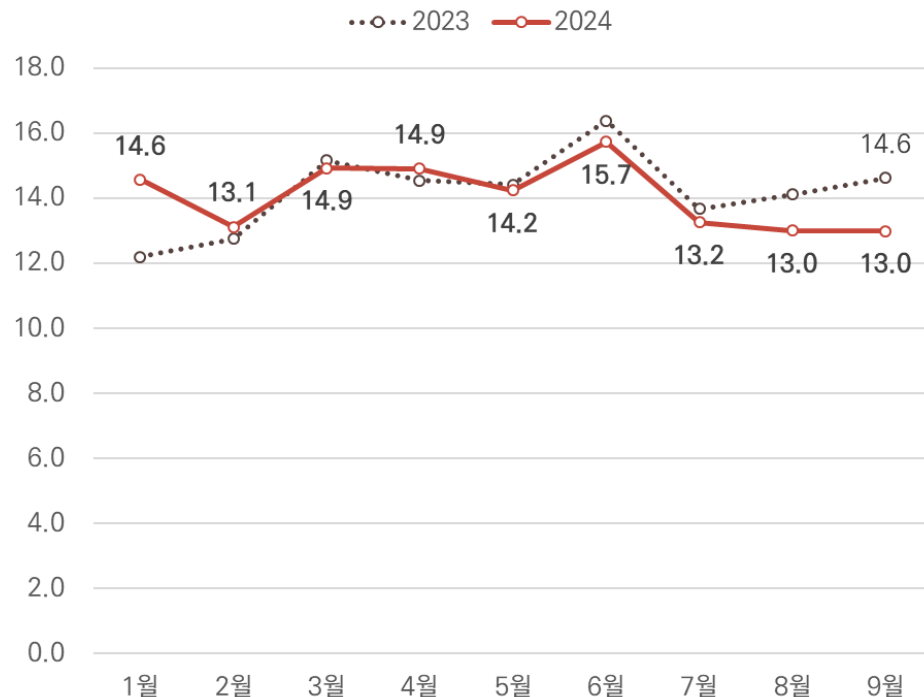
9월 건설기성 전년 동월 대비 하락폭 확대(-11.2%), 8월 누적 플러스(+0.5%)에서 9월 마이너스(-) 전환

2015~2023 건설기성 추이(조원)



자료: 통계청 국가통계포털.

'23, '24 1~9월 건설기성 추이(경상, 조원)



주: 2024년 8, 9월 수치는 잠정치.

자료: 통계청 국가통계포털.

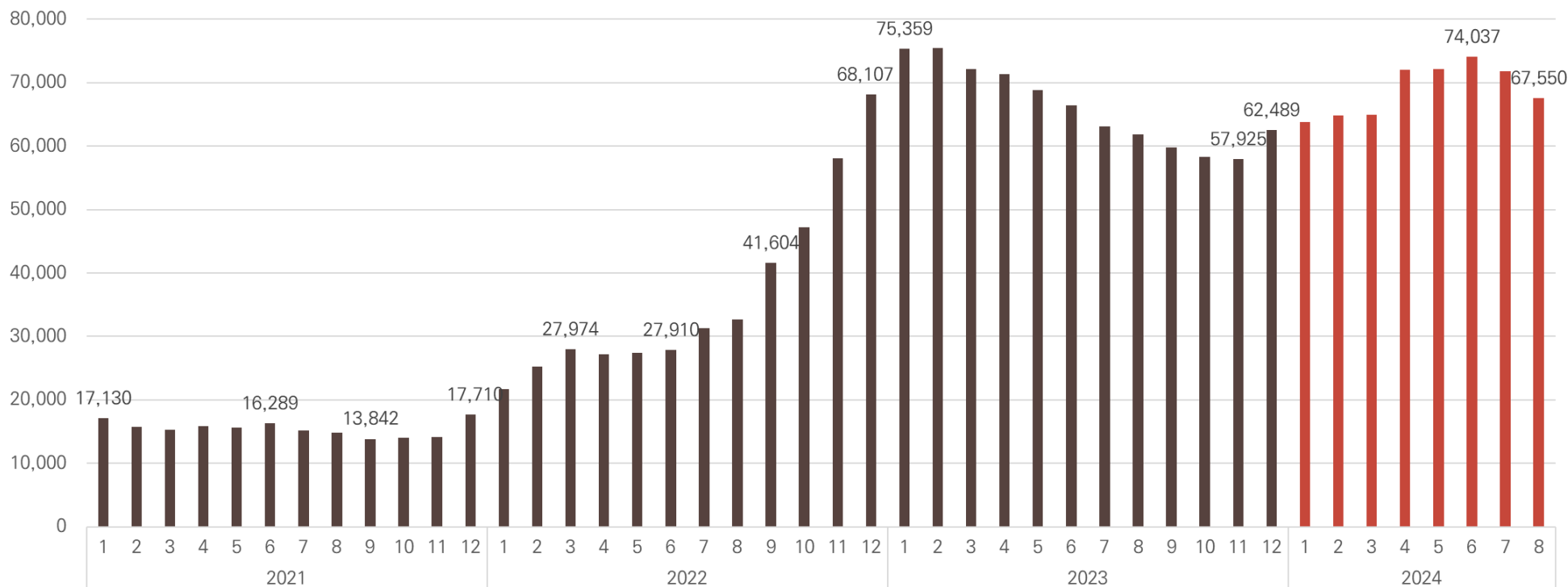
주택 미분양



2024 8월 주택 미분양 6.76만호로 6월 7.4만호 이후 감소

최근 10년('14.9.~'24.8.) 평균 4.8만호에 비해 높은 수준, 최고 기록은 2009년 3월 16.6만호

주택 미분양 추이(호)



자료: 통계청 국가통계포털; 국토교통부.

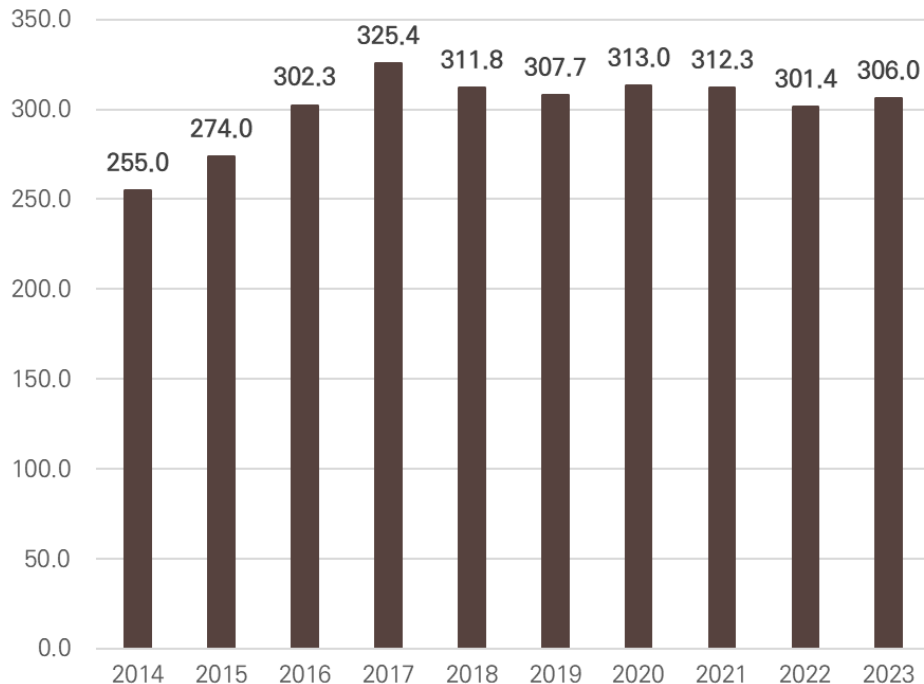
건설투자 | 동행지표



2024 상반기 건설투자 전년 동기 대비 +0.4%, 3분기 건설투자(속보) 전년 동기 대비 -4.9%

2024 분기별 건설투자 증감률 1분기 플러스(+)에서 2분기 마이너스(-)로 전환

2015~2023 건설투자 추이(조원)



주: 원계열, 실질('20년 연쇄가격 기준).
자료: 한국은행.

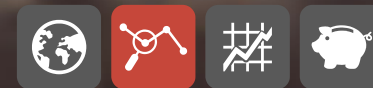
건설투자 증감률 추이(전년동기대비, %)



구분	2023				2024	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
건설투자	1.7	1.7	4.3	-1.2	1.6	-0.5
주거용 건물	6.5	3.8	6.9	0.9	-1.0	-4.8
비주거용 건물	1.5	3.8	4.4	-2.4	1.5	-1.3
토목건설	-4.9	-3.9	-0.1	-2.2	5.7	6.5

주: 1) 원계열, 실질('20년 연쇄가격 기준). 2) 2024년 3분기 건설투자 증감률은 속보치.
자료: 한국은행.

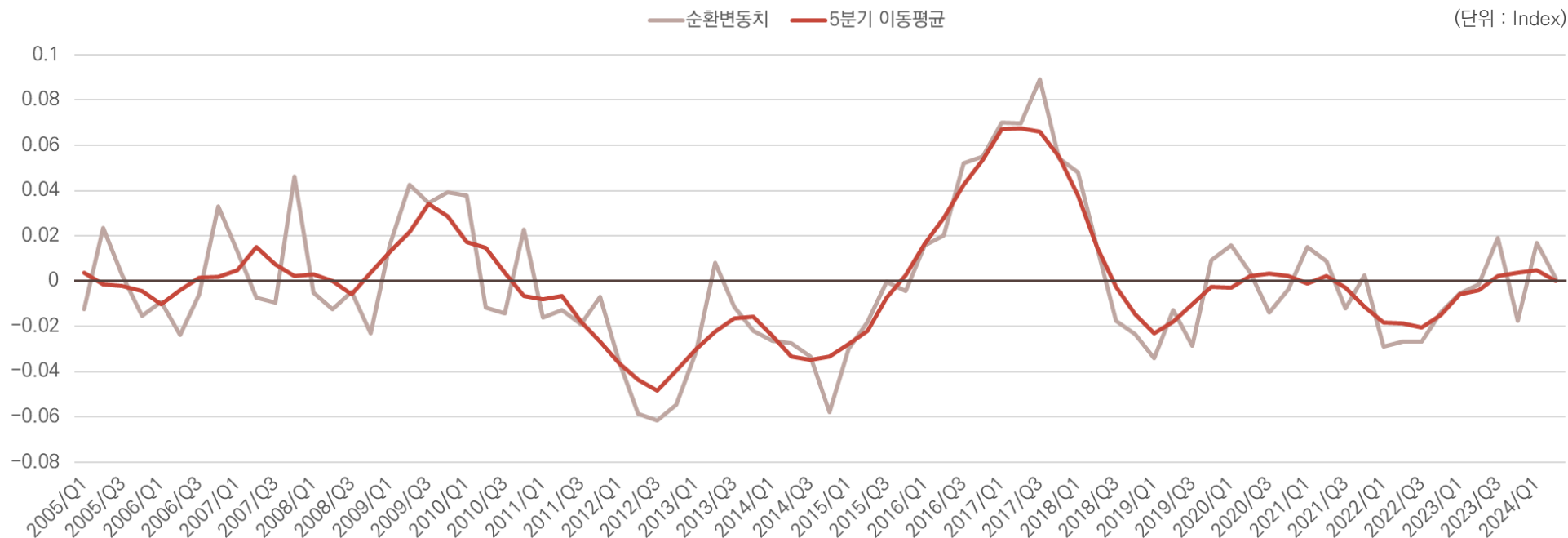
건설투자 순환변동 추이



2024 건설투자 순환변동 주기(확장기-후퇴기-수축기-회복기)상 후퇴기 진입

순환변동 주기 고려 시 2025 건설투자 부진 예상

건설투자 순환변동치 추이



주: 로그화 한 건설투자(계절조정) 시계열에 HP필터를 적용함.

자료: 한국은행.

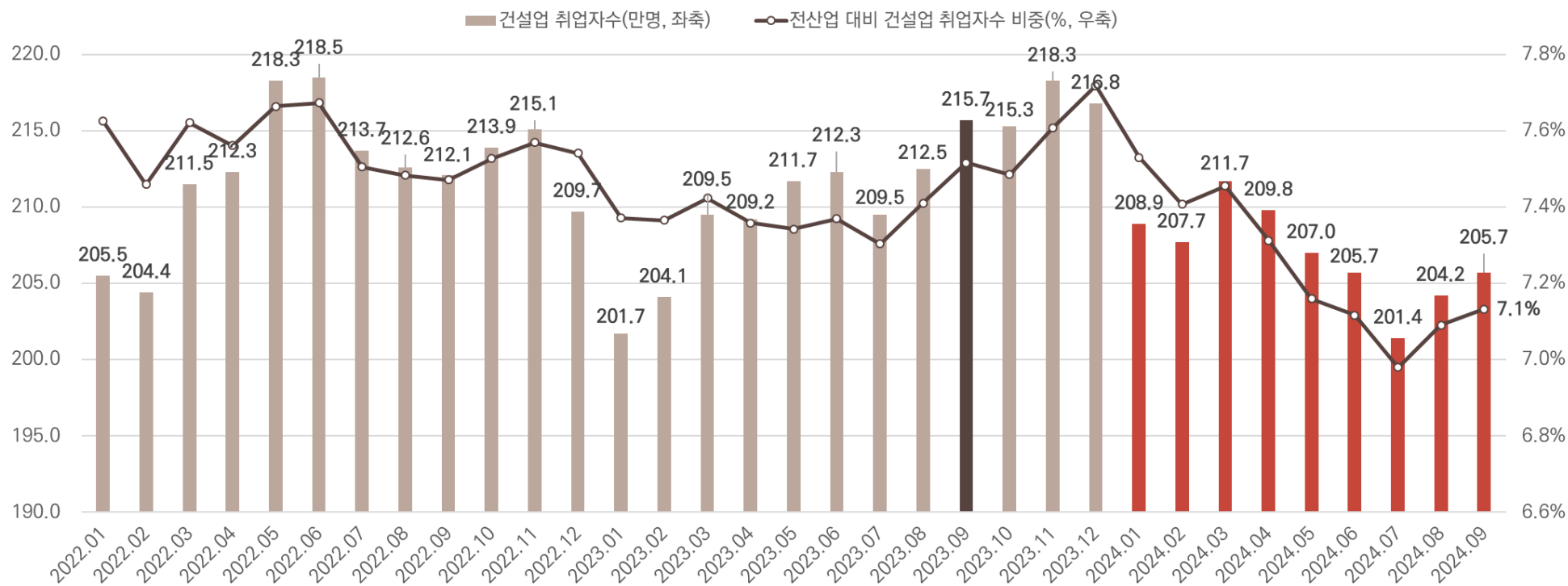
건설업 취업자수



2024 9월 건설업 취업자수 205.7만명 (전년 동월 대비 -4.6%)

2024 9월 전산업 취업자수 전년 동월 대비 +14.4만명, 건설업 -10만명 (5개월째 감소)

건설업 취업자수 및 비중 추이



자료: 통계청 국가통계포털.

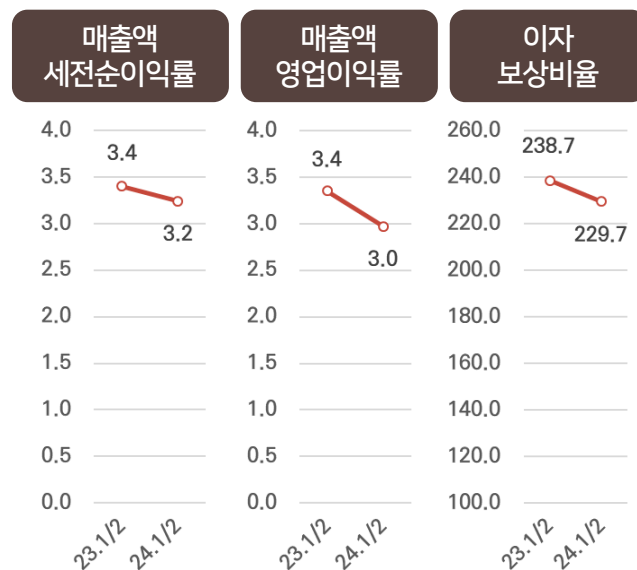
건설업 경영상황 및 금융안정상황



[기업경영분석] 2024 상반기 건설기업 수익성 지표 전년 동기 대비 악화

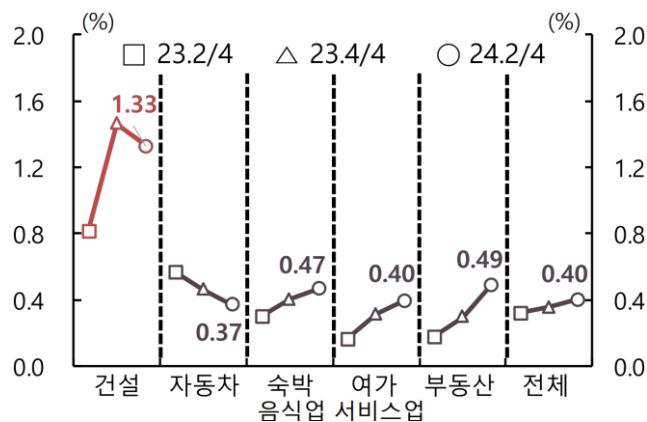
[금융안정상황] 건설업 고정이하여신비율 높은 수준 유지, 건설업 대출 연체율 상승

2024 상반기 건설업 수익성지표



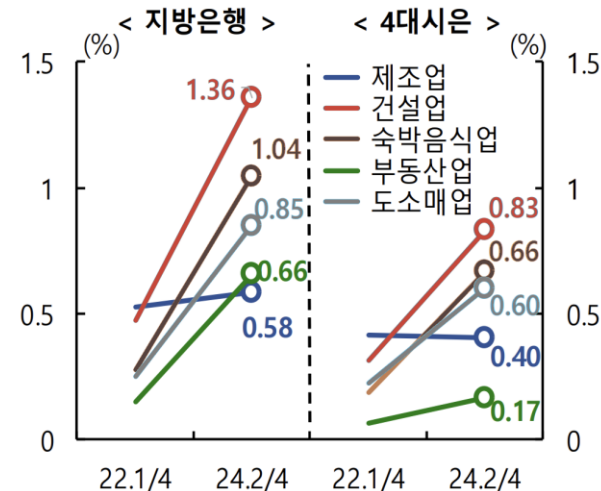
자료: 한국은행, 2024년 2/4분기 기업경영분석(속보), 2024.9.11.

주요 업종별 고정이하여신비율



자료: 한국은행, 금융안정 상황 (2024년 9월); 금융기관 업무보고서.

중소기업대출 업종별¹⁾ 연체율



주: 1) 은행계정 및 신탁계정 대출금 기준.
 자료: 한국은행, 금융안정 상황 (2024년 9월); 금융기관 업무보고서.



03

2025 건설 경기전망

전망의 주요 변수



세계 경제

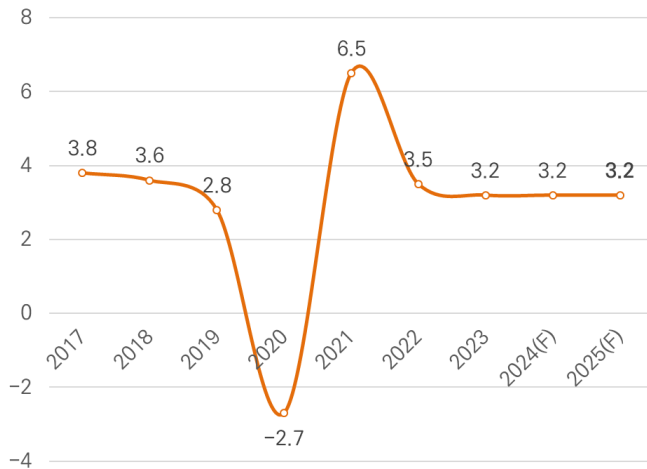


IMF, 세계 경제 저성장 지속 전망(24.10), "Stable yet underwhelming"

높은 정부 부채, 지정학적 위기 심화에 따른 보호무역주의·물가 상승 등 경제 하방조정 위험요인 확대

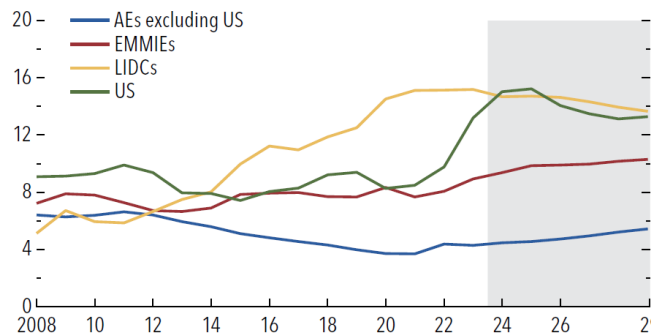
- 2025 세계 경제 성장률 전망: '24.7월 전망치 3.3% → '24.10월 전망치 3.2% (-0.1%p 조정)

세계 경제 성장률(%) 추이 및 전망



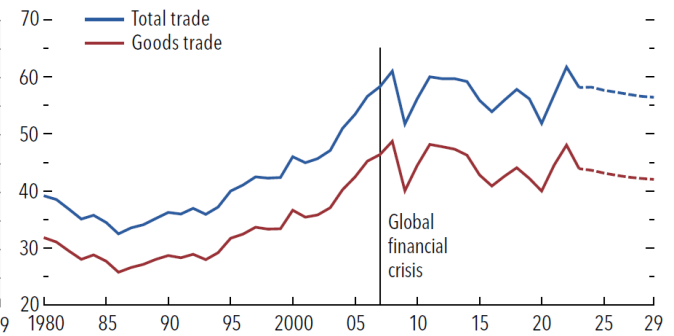
자료: IMF, World Economic Outlook (2024.10).

정부 수입 대비 이자 지급률(%)



주: AEs=advanced economies; EMMIEs=emerging market and middle-income economies;
LIDCs=low-income developing countries.
자료: IMF, World Economic Outlook (2024.10).

국제 무역 전망(GDP 대비 %)



자료: IMF, World Economic Outlook (2024.10).

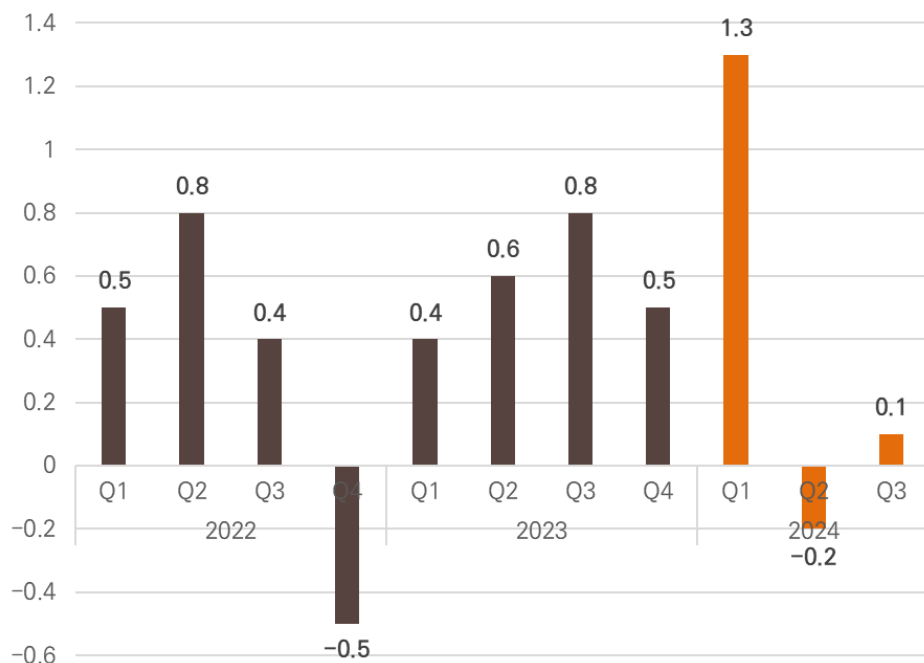
국내 경제 (1/2)



2024 3분기 경제성장률(속보치) 수출 감소 영향으로 전기대비 +0.1%, 예상(+0.5%) 하회

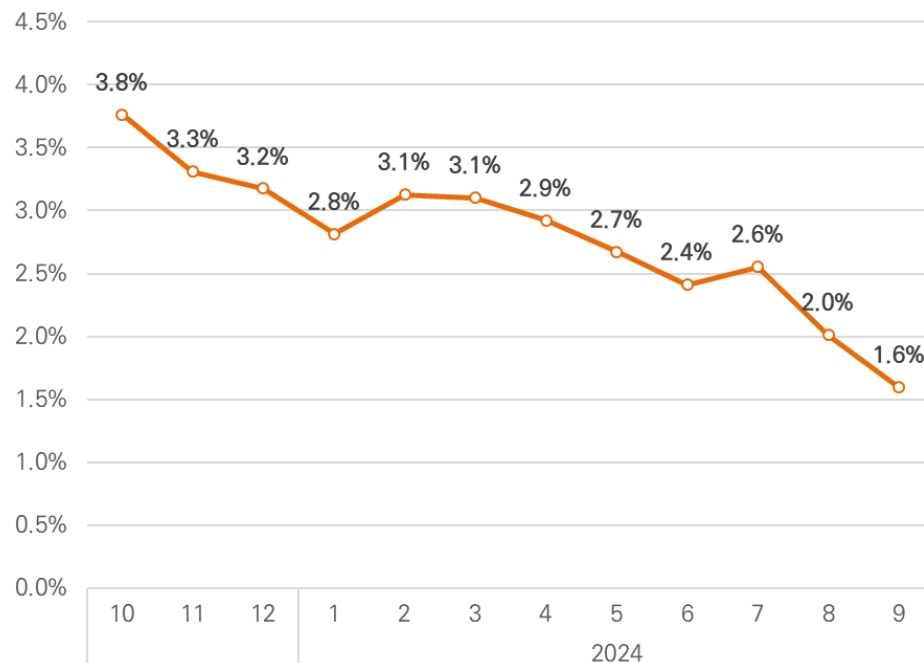
유가하락, 전기요금 동결 등으로 9월 소비자물가 상승률 전년 동월대비 +1.6%, 전월비 +0.1%

국내 GDP(실질, 계절조정) 성장률(전기비, %) 추이



자료: 한국은행.

소비자물가 상승률(전년동월비, %) 추이



자료: 통계청.

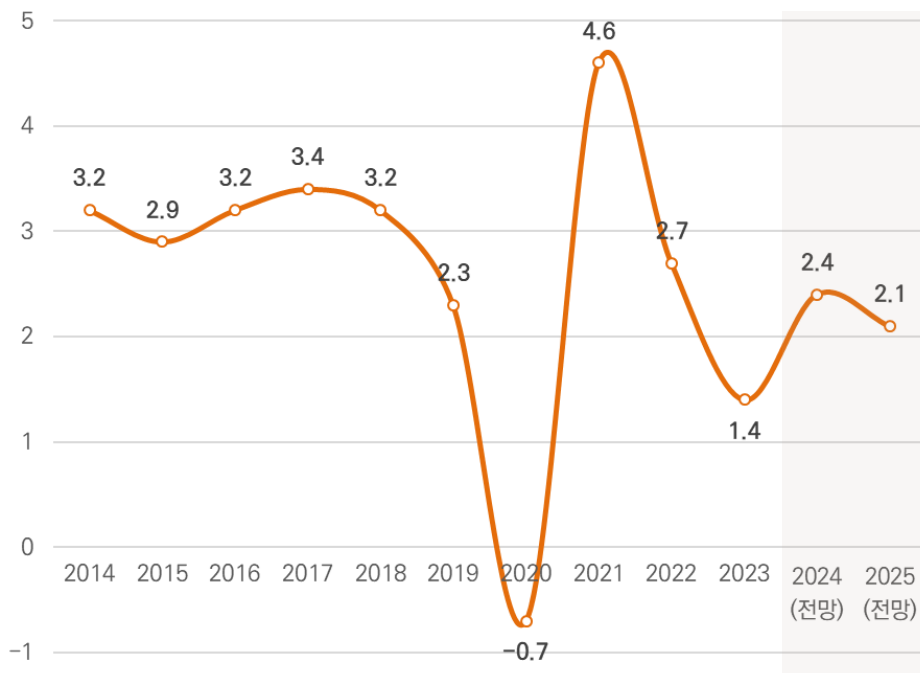
국내 경제 (2/2)



한국은행, 2025 경제성장률 2024년 전망치(2.4%↓) 대비 0.3%p 낮은 **2.1% 전망** (24.8)

2025 소비자물가상승률 2024년 전망치(2.5%) 대비 0.4%p 낮은 **2.1% 전망** (24.8)

국내 GDP 성장률(%) 추이



주: 2024, 2025년은 한국은행 전망치.
자료: 한국은행.

주요 기관별 국내 GDP 성장률 전망

기관	2024	2025	발표 월
한국은행	2.4%	2.1%	2024.8.
KDI	2.5%	2.1%	2024.8.
OECD	2.5%	2.2%	2024.9.
국회예산정책처	2.4%	2.2%	2024.10.
IMF	2.5%	2.2%	2024.10.

자료: 각 기관.

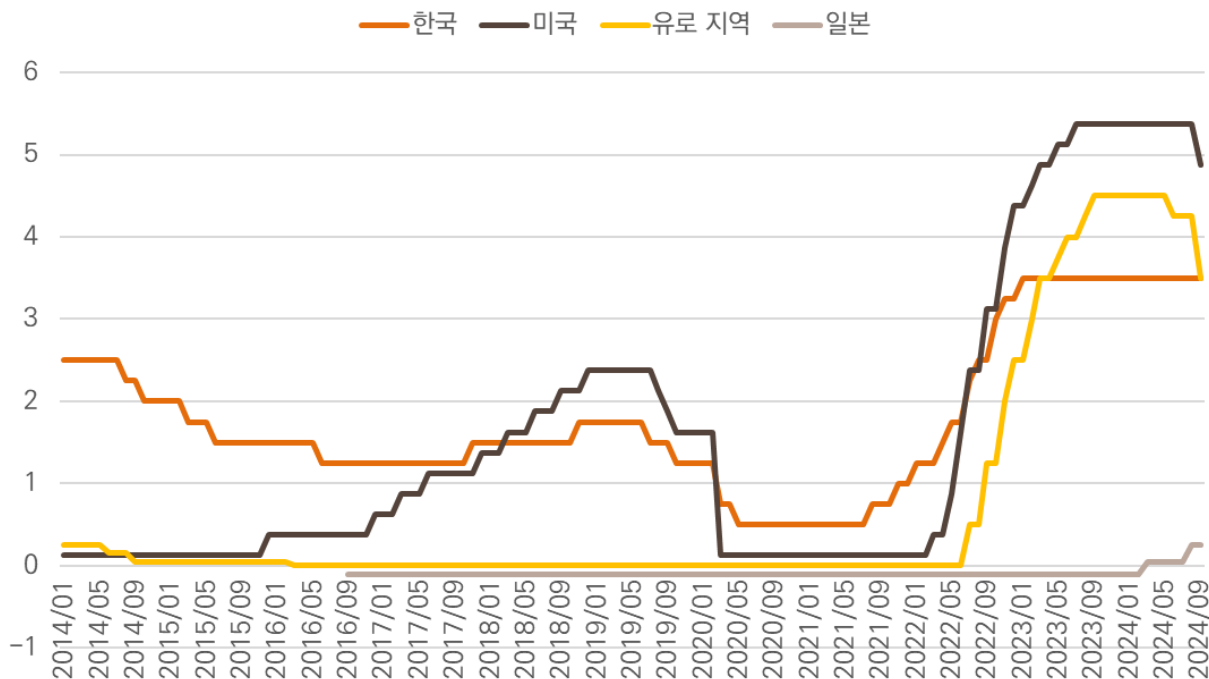
금리



한국은행 기준금리 3.25%로 인하(-0.25%p, 10월)하며 통화정책 전환 but 대출 규제로 효과 미미

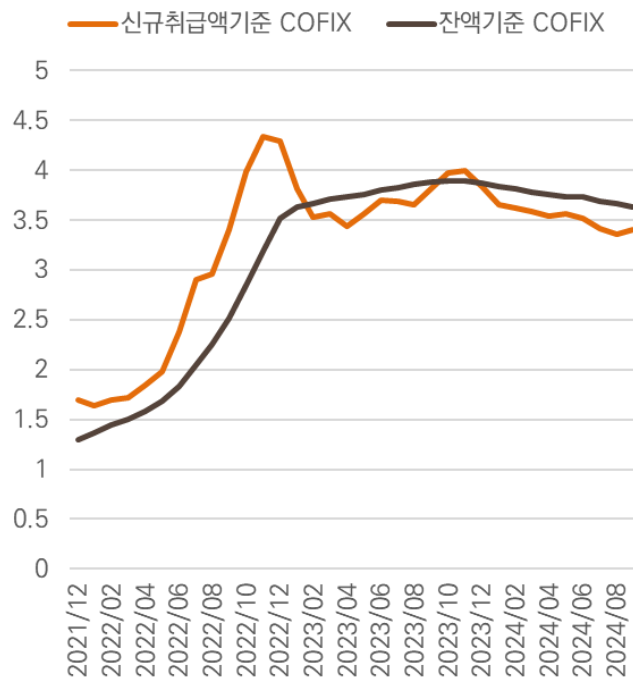
2025년 추가적 금리 인하로 인한 자금조달비용 감소 및 투자 활성화 효과 기대

주요국 중앙은행 정책금리(%) 추이



자료: 한국은행.

자금조달비용지수 COFIX(%) 추이



자료: 은행연합회.

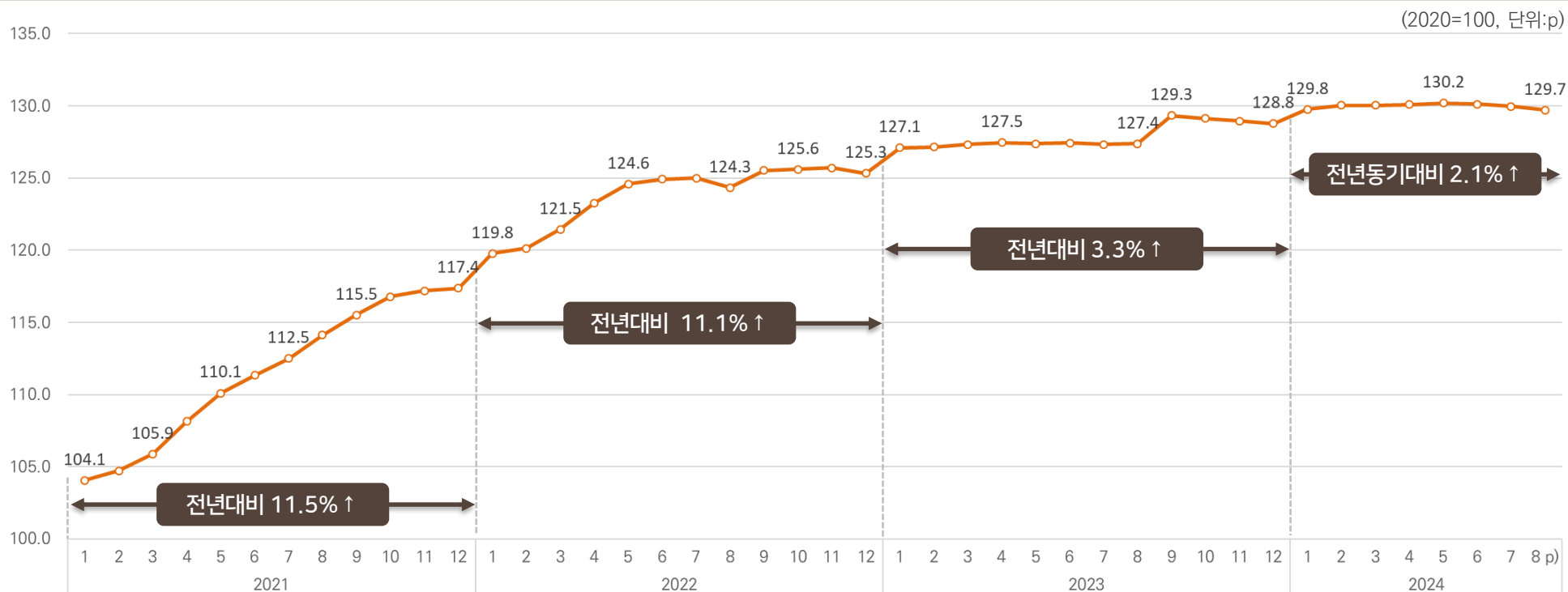
공사비



2024 건설공사비지수 130 수준 유지(2020=100)하며 안정세

인플레이션 둔화, 자재 수요 감소 등으로 인해 2025 건설공사비 강보합 전망

건설공사비지수 추이



자료: 통계청 국가통계포털; 한국건설기술연구원.

SOC 예산



2025 SOC 예산안 25.5조원, 전년대비 -3.6%, 2025 총지출은 전년대비 +3.2%

도로부문, 철도부문 전년대비 각각 -9.8%, -13.6%, 항공·공항·산단 +36.1%

2025 예산안 분야별 자원배분(조원)

구분	'24년 예산(A)	'25년 예산안(B)	증감(B-A)	증감율
총지출	656.6	677.4	+20.8	3.2%
1. 보건·복지·고용	237.6	249.0	+11.4	4.8%
2. 교육	95.2	98.5	+3.3	3.5%
3. 문화·체육·관광	8.7	8.8	+0.1	1.3%
4. 환경	12.5	13.0	+0.5	4.0%
5. R&D	26.5	29.7	+3.2	11.8%
6. 산업·중소기업·에너지	28.0	28.3	+0.3	1.1%
7. SOC	26.4	25.5	△0.9	△3.6%
8. 농림·수산·식품	25.4	25.9	+0.5	1.9%
9. 국방	59.4	61.6	+2.2	3.6%
10. 외교·통일	7.5	7.8	+0.3	3.7%
11. 공공질서·안전	24.4	25.1	+0.7	2.6%
12. 일반·지방행정	110.5	111.3	+0.8	0.6%

자료: 기획재정부.

SOC 부문별 예산안(억원)

구분	'24년	'25안	비고
도로부문	79,779	71,998	고속도로(18,272→10,520), 국도(18,530→17,731)
철도부문	81,021	70,016	광역철도(12,156→9,131), 도시철도(5,434→6,499)
항만수자원부문	42,395	42,797	국가하천정비(6,627→6,794), 지하수관리(458→520)
지역 및 도시부문	18,512	20,188	뉴:빌리지(930), 수소도시지원(297→444)
물류 등 기타	30,729	33,515	K-패스(735→2,375), 준공영제(998→1,638)
항공·공항·산단	11,986	16,311	가덕도공항(5,363→9,640), 제주2공항(173→236)
합계	264,422	254,825	전년대비 △3.6%

자료: 기획재정부.

국토교통부 예산



2025 국토교통부 총지출 58.2조원, 전년대비 -4.5%

국토교통부 SOC 신규사업 큰 폭 감소 ('24년 12,770억원 → '25년 2,084억원)

2025 국토교통부 예산안 총괄표(억원)

구분	'24년 예산(A)	'25년 예산안(B)	증감(B-A)	증감율(%)
합계	609,439	582,161	△27,278	△4.5
예산	236,583	227,610	△8,973	△3.8
SOC	207,187	195,270	△11,917	△5.8
▪ 도로	79,779	71,998	△7,781	△9.8
▪ 철도	80,997	70,016	△10,981	△13.6
▪ 항공·공항	8,906	13,533	4,627	52.0
▪ 물류 등 기타	19,106	21,479	2,373	12.4
▪ 지역 및 도시	15,308	15,465	157	1.0
▪ 산업단지	3,090	2,779	△311	△10.1
사회복지	29,397	32,339	2,942	10.0
▪ 주택	1,972	1,971	△1	△0.1
▪ 주거급여	27,424	30,368	2,944	10.7
기금	372,856	354,552	△18,304	△4.9
▪ 주택도시(복지)	372,266	353,995	△18,271	△4.9
▪ 자동차(SOC)	589	556	△33	△5.6

자료: 국토교통부.

2025 국토교통부 예산안 주요 내용

주택공급 확대

✓ 공공주택 역대 최대 규모(25.2만 호) 공급
('24년 20.5만호, +23%)

노후도시 정비

✓ 정비조합 초기사업비 융자지원 사업(400억원) 신설
✓ 노후 저층주거지 뉴빌리지 사업(930억원) 도입

GTX 적기개통

✓ GTX-A·B·C 노선과 부산·울산·대구·광주·대전 등
도시철도 노선 적개 개통 지원

국토교통부 SOC 사업 예산 구분

구분	'24년 예산(A)	'25년 예산안(B)	증감(B-A)	증감율
기존 사업 완공	10,194억원	7,971억원	△2,223억원	△21.8%
신규 사업	12,770억원	2,084억원	△10,686억원	△83.7%

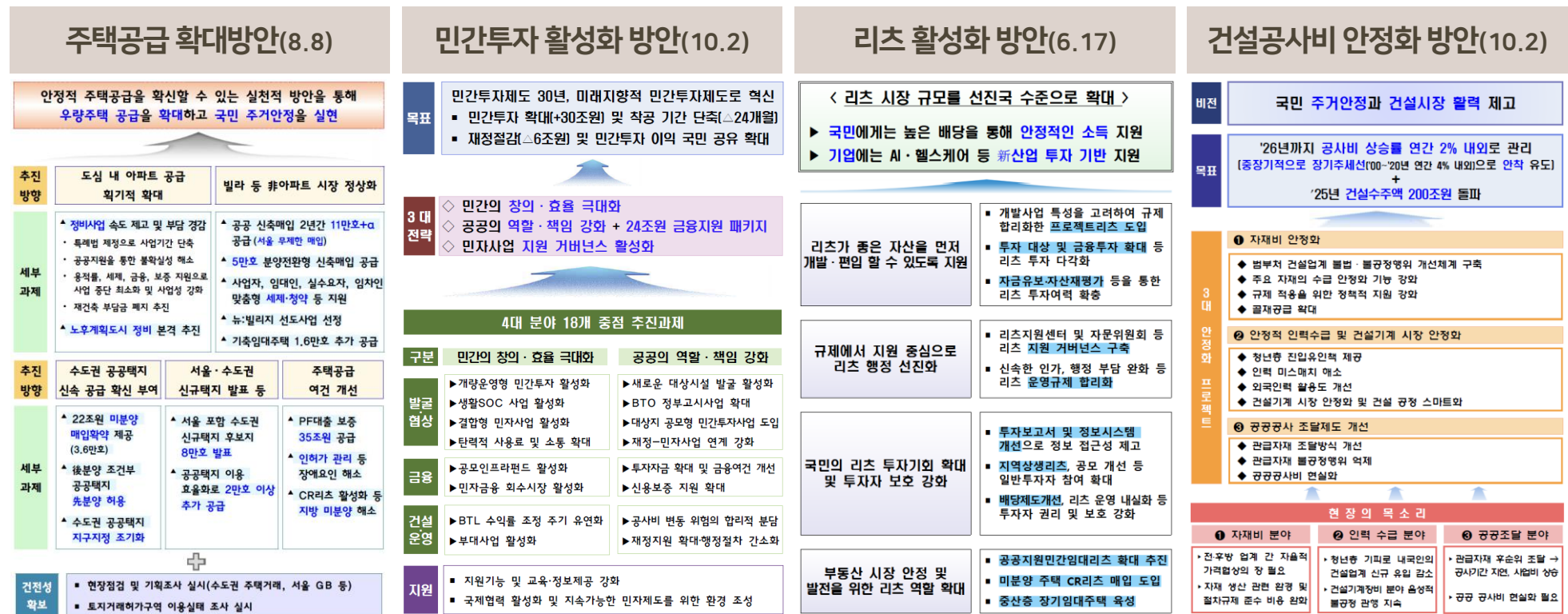
자료: 국토교통부.

정부 정책



주택공급 확대방안(8.8) 이후 신속한 정비사업 추진 강화, LH 공급 확대 등 노력 지속

민간투자 활성화(10.2), 리츠 활성화(6.17), 건설공사비 안정화(10.2) 방안은 건설경기 회복에 긍정적



자료: 국토교통부(관계부처 합동).

자료: 국토교통부(관계부처 합동).

자료: 국토교통부(관계부처 합동).

자료: 국토교통부(관계부처 합동).

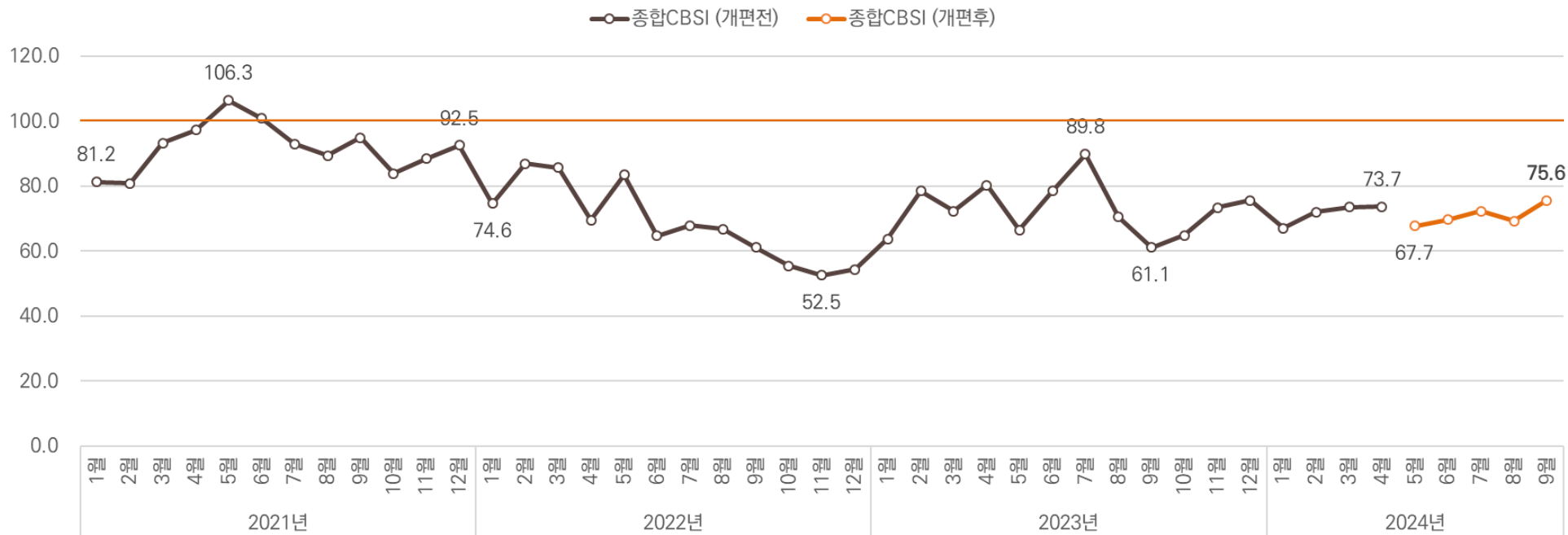
건설경기실사지수(CBSI)



종합 CBSI 낮은 수준(100 미만) 지속, 체감 건설경기 악화 응답 비중 우세

종합 CBSI 영향요인 신규수주 - 자금조달 - 공사기성 - 수주잔고 - 공사대수금 - 자재수급 순

종합 건설경기실사지수(CBSI) 추이



자료: 한국건설산업연구원.



04

2025 건설 경기전망

2025 건설시장 전망



2025 건설수주 전망



2024 건설수주 전년대비 소폭 하락, 2025 건설수주 전년대비 상승세 반전 전망

전체	경제 전반 성장 둔화 -	정부·기업·가계 투자 여력 감소 -	높은 공사비 -
	점진적 금리 하락 +	민간투자 활성화 등 정책 +	부동산 PF 부실 여파 -

	공공공사	민간공사
토목	SOC 예산 감소 영향으로 수주 감소	반도체 비롯 설비투자 확대 지연
주택	정부 주택공급 확대 노력	높은 공사비로 회복 지연, 3기신도시 영향
비주택	건전재정 기조로 수주 부진	금리 하락 긍정적, 내수 부진으로 회복 제약

2025 건설수주 전망



2025 건설수주 전년대비 +2.2%, 210.4조원 전망

구분			2023			2024 ^{e)}			2025 ^{e)}
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기 ^{e)}	연간 ^{e)}	연간 ^{e)}
금액 (경상, 조원)	건설수주		103.0	103.8	206.7	96.5	109.4	205.8	210.4
	발주 부문별	공공	28.0	38.1	66.1	28.9	37.5	66.4	65.3
		민간	75.0	65.6	140.7	67.6	71.9	139.5	145.1
	공종별	토목	36.8	35.6	72.4	34.7	41.0	75.7	75.5
		건축	66.2	68.2	134.3	61.7	68.4	130.1	135.0
		주거	29.9	37.8	67.7	35.0	35.6	70.6	73.9
		비주거	36.3	30.3	66.6	26.8	32.8	59.6	61.1
증감률 (%, 전년 동기비)	건설수주		-19.9	-13.4	-16.8	-6.3	5.4	-0.4	2.2
	발주 부문별	공공	2.3	25.3	14.4	3.2	-1.5	0.5	-1.7
		민간	-25.9	-26.5	-26.2	-9.9	9.5	-0.9	4.1
	공종별	토목	18.2	18.4	18.3	-5.7	15.2	4.6	-0.3
		건축	-32.1	-24.0	-28.2	-6.7	0.3	-3.1	3.7
		주거	-38.2	-24.5	-31.2	17.1	-6.0	4.2	4.7
		비주거	-26.0	-23.4	-24.9	-26.3	8.2	-10.6	2.6

주: 2024년 하반기, 2024년과 2025년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료: 통계청 국가통계포털; 대한건설협회.

2025 건설투자 전망



- 2025 건설투자전년대비 -2.1%, 295.3조원 전망
- 2024 3분기 건설투자 전년동기대비 증감율 -4.9%로 부진하여 연간 전망치 하락 조정
- 2023 건설수주 급감의 영향이 2024 하반기, 2025년에 걸쳐 나타날 전망

구분	2023			2024 ^{e)}			2025 ^{e)}
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기 ^{e)}	연간 ^{e)}	연간 ^{e)}
건설투자(조원)	147.1	159.0	306.0	147.6	153.9	301.8	295.3
증감률(% , 전년동기비)	1.7	1.4	1.5	0.4	-3.2	-1.4	-2.1

주: 1) 원계열, 실질(2020년 연쇄가격 기준).

2) 2024년 하반기, 2024년과 2025년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료: 한국은행.



건설경기회복자원을 위한 정부 역할 중요

국민 삶의 질 제고와 국가 경쟁력 확대를 위한 인프라 투자 확대
투자 회복을 위한 자원 강화 및 관련 규제 합리화



시장 불확실성에 대한 대응력 강화

급변하는 시장 환경에 대한 모니터링 강화
포트폴리오 다각화, 공급망 다변화, 재무유동성 확보 등 리스크 관리 체계 마련



디지털 혁신 및 스마트 건설 도입

비용 절감, 생산성 증대, 산업 경쟁력 확보를 위한 기술 투자 활성화
스마트 건설 기술 도입을 통한 안전 및 품질 관리 강화



경청해 주셔서
감사합니다.