

2025

1.8

CERIK 건설경기실사 지수

2024년 12월

건설경기실사 실적·전망지수

- ◎ 요약
- ◎ 2024년 12월 건설경기실사 실적지수
- ◎ 2025년 1월 건설경기실사 전망지수
- ◎ 건설경기 진단



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원



요약

- ◎ (실적지수) 2024년 12월 건설경기실사 '종합실적지수'는 71.6으로 전월 대비 4.7p 상승
 - 12월 수주 증가 효과로 인해 신규수주지수(69.4)가 상승(+5.6p)하며 종합실적지수 상승 견인
 - 신규수주지수는 주택(75.1, +8.3p)과 비주택건축(65.2, +10.6p) 부문이 큰 폭으로 상승하고 토목(67.4, -0.6p)은 다소 하락
 - 신규수주지수 외 공사기성지수(80.5, +3.1p), 수주잔고지수(82.2, +3.2p), 공사대수금지수(81.4, +3.1p)도 전월 대비 상승
 - 자금조달지수(70.6)는 전월과 동일한 수준이었으며, 자재수금지수(86.6, -2.1p)는 전월 대비 하락
 - 기업 규모별 실적지수 대기업 85.5(+6.8p), 중견기업 71.7(+5.0p), 중소기업 57.8(+2.2p) 모두 전월 대비 상승
 - 지역별 실적지수는 서울 76.7(+6.0p), 지방 67.0(+2.3p)으로 서울과 지방 모두 상승
- ◎ (전망지수) 2025년 1월 건설경기실사 '종합전망지수'는 68.0으로 12월 '종합실적지수'보다 3.6p 낮은 수준
 - 부문별 전망지수를 살펴보면 12월에 상승 폭이 컸던 신규수주지수가 1월에는 가장 큰 폭으로 하락할 것으로 전망되었으며, 이어 수주잔고, 자재수급, 공사기성 지수 순으로 하락 전망
 - 기업 규모별 1월 전망지수는 대기업이 12월 실적지수보다 다소 높았으나, 중견기업과 중소기업은 하락 전망
 - 신규수주지수는 토목, 주택, 비주택건축 모두 1월 전망지수가 12월 실적지수보다 낮았으며 특히 주택지수와 비주택건축지수가 큰 폭으로 하락할 것으로 전망
 - 지역별로 서울과 지방 모두에서 실적지수가 악화될 것으로 전망
- ◎ (경기진단) 12월 건설경기실사 '종합실적지수' 검토 결과 12월 수주 증가 효과로 인해 체감 건설경기가 전월 대비 상승하였고, 2025년 1월에는 다시 하락할 것으로 전망
 - 12월 건설경기실사 종합실적지수는 주택과 비주택건축 신규수주 증가로 인해 전월 대비 상승하였으나 1월에는 주택과 비주택건축 신규수주지수가 다시 하락할 것으로 전망
 - 종합실적지수에 가장 큰 영향을 미치는 신규수주지수의 영향력은 56.9%, 자금조달 영향력이 17.4%로 두 번째
 - 한편, 2025년 1월 종합전망지수는 12월 종합실적지수보다 3.6p 낮은 68.0 전망

▪ 건설경기실사지수(Construction Business Survey Index, CBSI)란?

2000년부터 한국건설산업연구원에서 발표하고 있는 건설기업을 대상으로 한 설문조사 결과를 토대로 산출되는 경기실사지수입니다. 건설경기실사지수는 지난달을 기준으로 건설기업들이 체감한 경기수준을 나타내는 '종합실적지수'와 앞으로 1달 동안 건설기업들이 예상하는 경기수준을 나타내는 '종합전망지수'로 구분해 발표되고 있습니다. 또한, 한국건설산업연구원에서는 'CBSI 종합지수' 외에도 건설기업들의 경영여건 부문별, 기업 규모별, 지역별, 공종별로도 세부 지수를 구분해 함께 공표하고 있습니다. 해석과 관련해서는 지수값이 100을 넘으면 건설경기 상황에 대해 낙관적으로 바라보는 기업들이 많다는 것을 의미하고, 지수값이 100을 넘지 못하면 건설경기 상황에 대해 비관적으로 바라보는 기업들이 많다는 것을 의미합니다.



2024년 12월 건설경기실사 실적지수

- ◎ 2024년 12월 건설경기실사 '종합실적지수'는 71.6으로 전월 대비 상승
 - 12월 종합실적지수(71.6)는 11월 종합실적지수 66.9보다 4.7p 상승

〈표 1〉 종합실적지수 비교

구분	2024년		전월 대비
	11월	12월	
종합 CBSI	66.9	71.6	4.7

- ◎ 세부 실적지수 중 신규수주지수가 전월 대비 가장 큰 폭 상승
 - 통상 12월에 수주 물량이 집중되는 현상¹⁾으로 인해 2024년 12월 신규수주지수는 69.4로 전월 대비 5.6p 상승하여 종합지수 상승 견인
 - 공사기성, 수주잔고, 공사대수금 지수는 전월 대비 각각 3.1p, 3.2p, 3.1p 상승한 80.5, 82.2, 81.4
 - 자금조달지수는 70.6으로 전월과 같은 수준 유지
 - 자재수급지수는 전월 대비 2.1p 하락한 86.6

〈표 3〉 부문별 실적지수 변동 추이(최근 1년)

구분	2024년												전월 대비	전년 동월 대비
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
신규수주 ¹⁾					65.9	67.8	66.3	68.0	72.6	64.7	63.8	69.4	5.6	
공사기성	80.3	83.6	98.4	86.2	73.0	88.7	85.9	77.4	76.8	80.1	77.3	80.5	3.1	-3.7
수주잔고	76.4	73.3	85.7	66.1	73.1	73.2	73.5	68.6	75.3	73.4	79.0	82.2	3.2	-4.3
공사대수금	84.1	82.1	90.6	98	78.2	88.4	75.3	82.1	84.7	85.3	78.3	81.4	3.1	4.6
자금조달	76.1	77.3	80.5	77.6	74.8	67.9	77.2	77.8	82.5	77.0	70.6	70.6	0.0	3.1
자재수급 ²⁾					83.4	82.8	84.9	90.1	88.5	89.0	88.6	86.6	-2.1	

주: 1) 신규수주 지수는 2024년 5월 합성지수로 개편 이후의 지수만 포함함.

2) 자재수급 지수는 2024년 5월 신규 도입함.

- ◎ 12월 공종별 신규수주지수는 주택과 비주택건축이 큰 폭으로 개선
 - 주택지수와 비주택건축지수가 전월 대비 각각 8.3p, 10.6p 상승한 75.1, 65.2

1) 최근 10년(2014~2023년) 연도별 건설 수주 중 12월 수주 비중 평균은 14.1%로, 통상 1년 중 12월에 가장 많은 수주가 발생함.

연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
12월 건설수주 비중	13.3%	10.3%	13.5%	14.0%	14.5%	16.9%	15.8%	13.4%	11.0%	17.9%

- 토목지수는 67.4로 전월 대비 0.6p 하락

〈표 4〉 공종별 신규수주 실적지수 변동 추이(최근 1년)

구분	2024년												전월 대비	전년 동월 대비
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
토목	65.0	71.3	80.9	67.3	68.4	77.3	65.2	78.7	72.3	66.9	67.9	67.4	-0.6	-22.5
주택	67.5	65.8	68.2	69.5	56.8	70.0	63.3	62.3	76.9	66.1	66.8	75.1	8.3	7.1
비주택건축	67.0	74.7	76.0	74.2	67.4	59.6	69.9	65.8	70.2	61.6	54.6	65.2	10.6	-9.6

◎ 기업 규모별²⁾로 대기업, 중견기업, 중소기업 지수 모두 상승

- 신규수주 증가로 인한 지수 상승은 대기업에서 가장 높아 전월 대비 6.8p 상승한 85.5
- 중견기업지수는 전월 대비 5.0p 상승한 71.7
- 중소기업지수도 전월 대비 2.2p 상승하여 57.8
- 11월에 비해 대기업-중견기업-중소기업 순으로 지수가 개선되었으며 중소기업지수는 여전히 50점대에 머무르며 상당히 낮은 수준

◎ 지역별로 서울이 지방³⁾보다 큰 폭으로 개선

- 서울지수는 76.7로 전월 대비 6.0p 상승
- 지방지수는 67.0으로 전월 대비 2.3p 상승

〈표 5〉 기업규모별 실적지수 변동 추이

구분	2024년								전월 대비
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
대기업	81.8	72.7	90.9	92.3	100.0	84.6	78.6	85.5	6.8
중견기업	68.8	71.0	60.7	60.6	64.5	71.9	66.7	71.7	5.0
중소기업	52.6	65.1	65.4	54.9	62.5	56.1	55.6	57.8	2.2

〈표 6〉 지역별 실적지수 변동 추이

구분	2024년								전월 대비
	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
서울	79.1	84.6	91.2	91.8	83.8	83.8	70.7	76.7	6.0
지방	66.1	68.9	60.3	62.9	77.0	68.0	64.7	67.0	2.3

2) 2022년 매출액 기준(대기업 : 매출액 상위 33%, 중견기업 : 매출액 중간 34%, 중소기업 : 매출액 하위 33%).

3) 지방은 서울시를 제외한 기타 지역.



2025년 1월 건설경기실사 전망지수

- ◎ 2025년 1월 건설경기실사 '종합전망지수'는 68.0으로 전월 '종합실적지수'(71.6)보다 3.6p 낮은 수준
 - 종합전망지수(68.0)는 100 이하로 1월 건설경기가 12월보다 악화될 것이라는 전망 우세

〈표 7〉 종합 CBSI 12월 실적지수와 1월 전망지수 비교

구분	12월 실적(A)	1월 전망(B)	차이(B-A)
종합 CBSI	71.6	68.0	-3.6

- ◎ 신규수주, 공사기성, 수주잔고, 자재수급 지수 하락 전망
 - 12월에 전월 대비 가장 큰 폭으로 증가한 신규수주지수는 1월에 다시 실적지수 대비 7.7p 하락한 61.7 전망
 - 공사기성, 수주잔고, 자재수급 지수는 각각 전월 실적지수 대비 1.1p, 5.3p, 3.2p 낮은 79.4, 76.9, 83.4 전망
 - 공사대수급, 자금조달 지수는 각각 전월 실적지수 대비 2.2p, 0.4p 높은 83.6, 71.0 전망

〈표 8〉 부문별 12월 실적지수와 1월 전망지수 비교

구분	12월 실적(A)	1월 전망(B)	차이(B-A)
신규수주	69.4	61.7	-7.7
공사기성	80.5	79.4	-1.1
수주잔고	82.2	76.9	-5.3
공사대수급	81.4	83.6	2.2
자금조달	70.6	71.0	0.4
자재수급	86.6	83.4	-3.2

- ◎ 신규수주지수는 주택 부문에서 가장 큰 폭 하락 전망
 - 주택과 비주택건축 전망지수가 12월 실적지수보다 각각 12.9p, 9.7p 하락한 62.2, 55.5로 11월 대비 12월 실적지수 상승 폭이 컸던 주택과 비주택건축 부문에서 큰 폭 하락 전망
 - 토목 부문 1월 전망지수도 12월 실적지수보다 0.4p 낮은 67.0

〈표 9〉 공종별 신규수주 12월 실적지수와 1월 전망지수 비교

구분	12월 실적(A)	1월 전망(B)	차이(B-A)
토목	67.4	67.0	-0.4
주택	75.1	62.2	-12.9
비주택건축	65.2	55.5	-9.7

- ◎ 1월 대기업 전망지수는 12월 실적지수보다 다소 긍정적이나 중견기업과 중소기업은 부정적
 - 대기업 전망지수는 12월 실적지수보다 0.6p 높은 86.1
 - 중견기업 전망지수는 69.4로 12월 실적지수보다 2.3p 낮은 수준
 - 중소기업 전망지수는 48.6으로 매우 낮은 수준이며, 12월 실적지수보다 9.2p 하락할 것으로 전망

〈표 10〉 기업 규모별 12월 실적지수와 1월 전망지수 비교

구분	12월 실적(A)	1월 전망(B)	차이(B-A)
대기업	85.5	86.1	0.6
중견기업	71.7	69.4	-2.3
중소기업	57.8	48.6	-9.2

- ◎ 지역별로 서울과 지방 모두 12월 실적지수보다 1월 전망지수가 낮은 수준
 - 서울 전망지수는 12월 실적지수보다 0.7p 낮은 76.0
 - 지방 전망지수는 12월 실적지수보다 8.9p 낮은 58.1

〈표 11〉 지역별 12월 실적지수와 1월 전망지수 비교

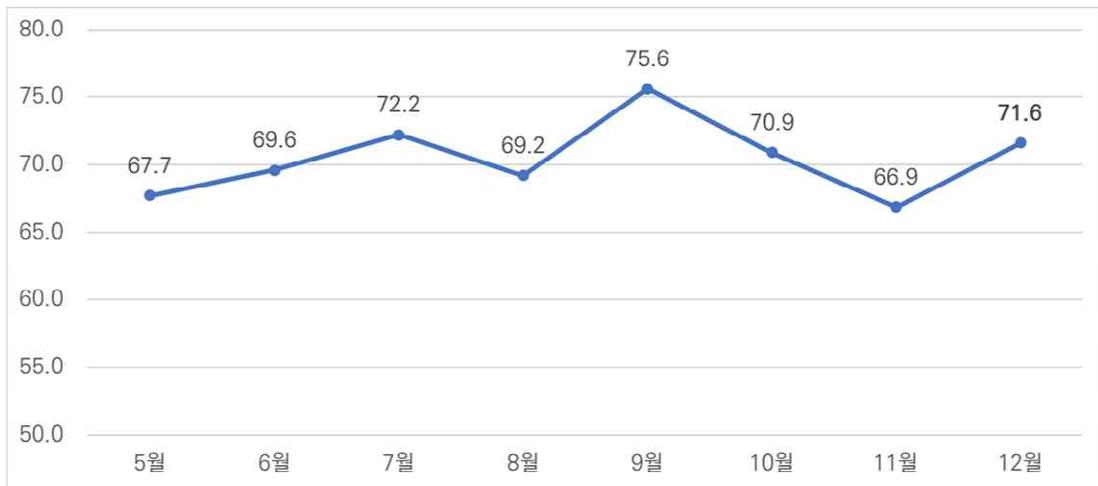
구분	12월 실적(A)	1월 전망(B)	차이(B-A)
서울	76.7	76.0	-0.7
지방	67.0	58.1	-8.9



건설경기 진단

- ◎ 신규수주 증가로 인해 2024년 12월 건설기업 체감 건설경기는 11월보다 상승
 - 12월 수주가 증가하는 효과로 인해 12월 건설경기실사 종합실적지수는 71.6으로 11월보다 4.7p 상승
 - 세부 실적지수 중 신규수주지수가 전월 대비 5.6p 올라 가장 큰 폭 상승
 - 공사기성, 수주잔고, 공사대수금 지수도 각각 전월 대비 3.1p, 3.2p, 3.1p 상승
 - 자금조달지수는 전월과 동일하고, 자재수급지수는 전월 대비 2.1p 하락
 - 12월 공종별 신규수주지수는 토목이 소폭 하락하고 주택과 비주택건축이 큰 폭 상승
 - 대기업과 중견기업, 중소기업 지수가 모두 상승했으며 대기업 지수가 가장 큰 폭으로 상승
 - 서울지수가 지방지수보다 더 많이 상승

〈그림 1〉 종합실적지수 추이



주 : 2024년 5월 개편 이후 종합실적지수 추이.

- ◎ 12월 종합실적지수 영향 요인 신규수주 56.9%, 자금조달 17.4%, 공사기성 9.0% 순

〈표 12〉 종합실적지수 영향요인 변화

	신규수주	자금조달	공사기성	수주잔고	공사대수금	자재수급
11월(A)	54.7%	18.0%	11.5%	8.6%	6.5%	0.7%
12월(B)	56.9%	17.4%	9.0%	6.9%	7.6%	2.1%
변화(B-A)	2.3%	-0.6%	-2.5%	-1.7%	1.2%	1.4%

- ◎ 2025년 1월 지수는 2024년 12월 지수보다 3.6p 낮은 68.0 전망