

2025

2.14

CERIK 시장동향

2025년 2월 월간 건설시장 동향

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



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

요약

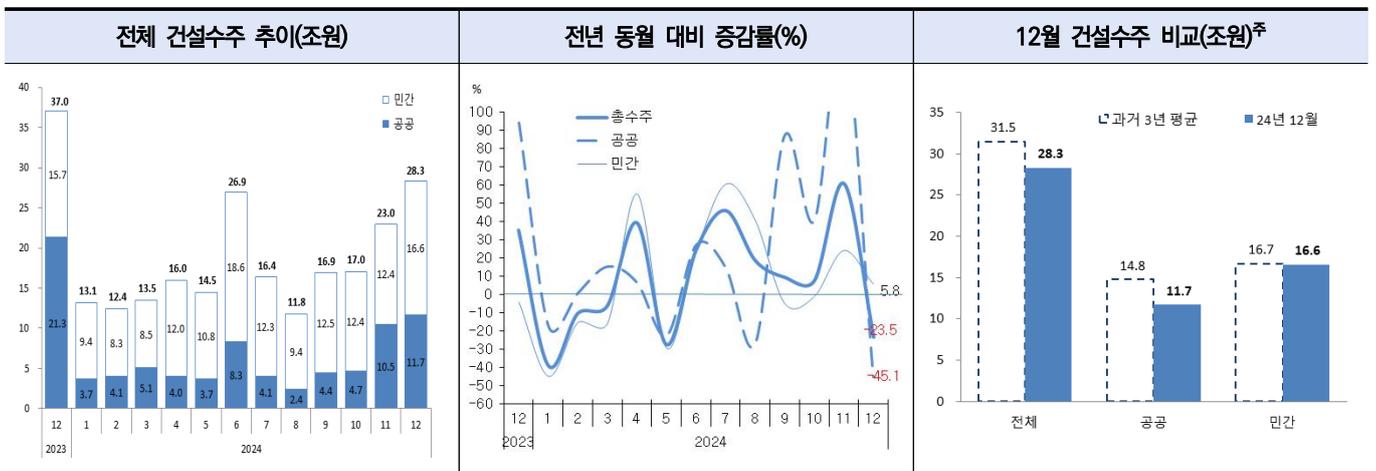
- ◎ **(건설수주)** 2024년 12월 건설수주는 22.0조원(전월 대비 +23.3%, 전년 동월 대비 -23.5%)
 - 공공수주는 토목수주가 위축(-62.3%)된 영향으로 전년 동월 대비 -45.1% 감소해 부진
 - 민간수주는 비주택 건축이 부진하였지만 토목과 주택 수주가 증가한 영향으로 전년 동월 대비 5.8% 증가
- ◎ **(건설기성)** 2024년 12월 건설기성액은 16.5조원(전월 대비 +20.0%, 전년 동월 대비 -7.1%)
 - 공공(전년 동월 대비 -6.7%)과 민간(전년 동월 대비 -7.2%) 모두 부진
 - 결국 지난 5월부터 8개월 연속 감소세를 지속해 부진한 모습을 보임
- ◎ **(각종 건설물가)** 12월 건설 관련 물가의 경우 전월보다 소폭 상승했는데, 환율로 인해서 건설 중간재 수입 품 물가가 증가했기 때문인 것으로 분석
 - 소비자물가(1.5→1.9%)생산자물가(1.4→1.7%)와 건설공사비지수(1.0→1.1%) 대부분의 물가 상승률이 지난 11월보다 상승
 - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료 분석 결과 중간재건설용(수입) 물가가 (6.0→9.2%) 큰 폭으로 상승한 것으로 분석됨
- ◎ **(건설고용)** 2024년 12월 건설업 취업자 수 201만명(전월 대비 -3.6%, 전년 동월 대비 -7.2%)
 - 건설 취업자수 전년 동월 대비 증가율 4월까지 증가세 유지했지만 , 5월부터 감소세를 지속해 8개월 연속 감소
 - 기성데이터로 분석한 결과 건축공사물량 위축으로 인한 투입 인력이 감소한 가운데 정부 토목공사 물량 감소 영향도 함께 반영된 것으로 판단
- ◎ **(국내 건설시장 상황 진단)** 12월 선행지표인 건설수주가 공공 주도로 부진한 모습을 보였으며, 동행지표인 건설기성도 8개월 연속 감소 등 부진한 모습 지속
 - 점차 안정세를 보인 건설물가는 원/달러 환율이 상승하는 대외적 요인으로 일부 상승한 가운데, 건설 취업자 수가 전년 동월 대비 감소세를 지속해 전반적으로 부진한 모습을 지속한 것으로 나타남

건설수주

◎ (전체) 2024년 12월 건설수주는 28.3조원(전월 대비 +23.3%, 전년 동월 대비 -23.5%)

- 12월 기준 실적으로는 예년 수준(동월 대비 3년 평균)보다 3.2조원 정도 부진한 실적으로, 금액상 공공이 예년보다 3.1조원 정도 부진했으며, 민간도 예년보다 0.1조원 정도 부진
- 결국, 전년 동월 대비 23.5% 감소해, 한 달 만에 다시 위축

건설수주 동향



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

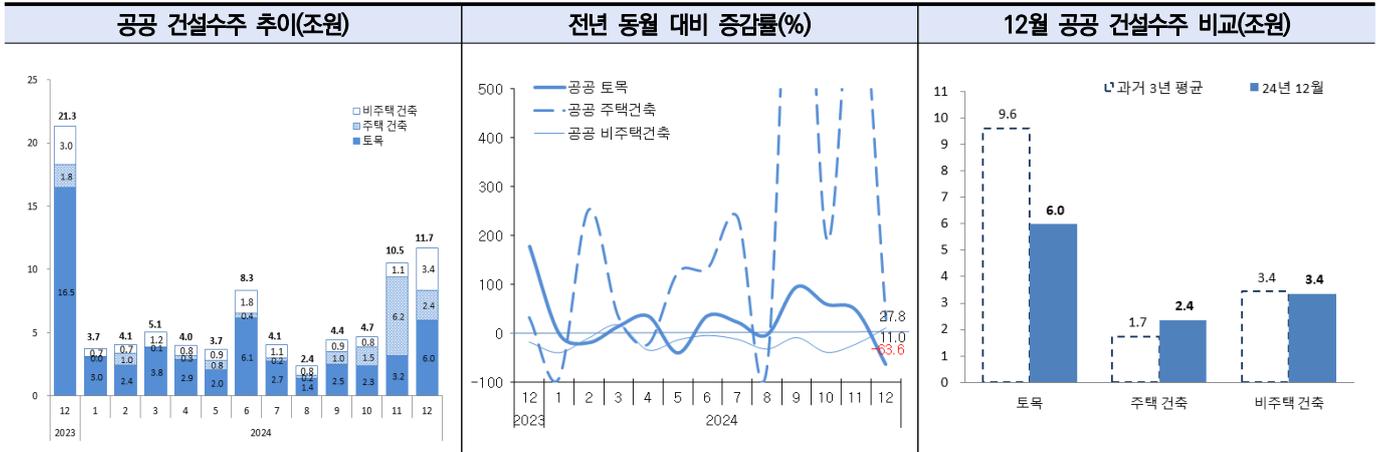
수주액 (조원)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월			연간
전체	206.7	13.1	12.4	13.5	16.0	14.5	26.9	16.4	11.8	16.9	17.0	23.0	28.3	209.8	23.3	-23.5
공공	66.1	3.7	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.7	66.7	11.2	-45.1
민간	140.7	9.4	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	16.6	143.1	33.6	5.8

자료 : 대한건설협회. ; 주 : p) 잠정치

◎ (공공) 2024년 12월 공공수주는 11.7조원(전월 대비 +11.2%, 전년 동월 대비 -45.1%)으로, 지난 11월 전년 동월 대비 146.8% 급등한 이후 위축

- 주택과 비주택 건축 등 건축 공종은 전년 동월 대비 각각 27.8%, 11.0% 증가해 양호
- 토목은 6.0조원으로 예년보다 대략 3.6조원 낮은 실적을 기록, 전년 동월 대비 63.6% 감소
- 지난해 12월 토목공사가 예년보다 크게 위축된 것은 대형공사 발주가 급감한 데 따른 결과로 판단됨

공공 건설수주 동향

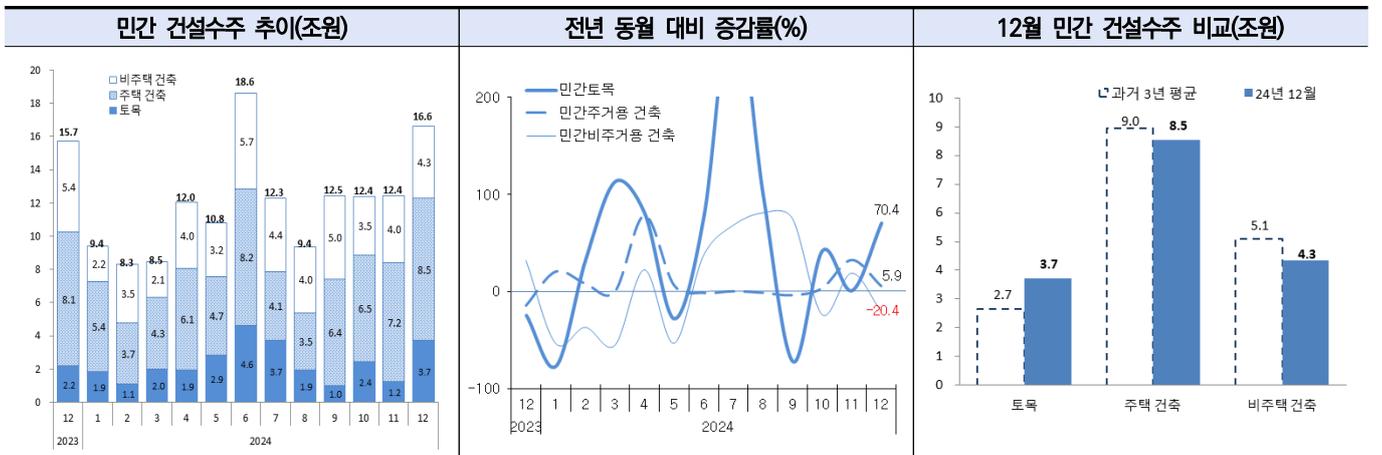


수주액 (조원)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월			연간
공공	66.1	3.7	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.7	66.7	11.2	-45.1
토목	44.5	3.0	2.4	3.8	2.9	2.0	6.1	2.7	1.4	2.5	2.3	3.2	6.0	38.5	89.0	-63.6
주택	5.4	0.02	1.0	0.1	0.3	0.8	0.4	0.2	0.2	1.0	1.5	6.2	2.4	14.1	-62.3	27.8
비주택	16.2	0.7	0.7	1.2	0.8	0.9	1.8	1.1	0.8	0.9	0.8	1.1	3.4	14.1	202.7	11.0

자료 : 대한건설협회.

- ◎ (민간) 2024년 12월 민간수주는 16.6조원(전월 대비 +33.6%, 전년 동월 대비 +5.8%)으로 전년 동월 대비 2개월 연속 증가
 - 토목은 예년보다 1.0조원 양호한 3.7조원으로 전년 동월 대비 70.4% 증가, 주택은 예년보다 0.5조원 부진했지만 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 5.9% 증가
 - 비주택 건축은 예년보다 0.8조원 부진, 전년 동월 대비 20.4% 감소

민간 건설수주 동향



수주액 (조원)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월			연간
민간	140.7	9.4	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	16.6	143.1	33.6	5.8
토목	27.9	1.9	1.1	2.0	1.9	2.9	4.6	3.7	1.9	1.0	2.4	1.2	3.7	28.4	204.2	70.4
주택	62.3	5.4	3.7	4.3	6.1	4.7	8.2	4.1	3.5	6.4	6.5	7.2	8.5	68.6	19.2	5.9
비주택	50.4	2.2	3.5	2.1	4.0	3.2	5.7	4.4	4.0	5.0	3.5	4.0	4.3	46.1	7.3	-20.4

자료 : 대한건설협회.

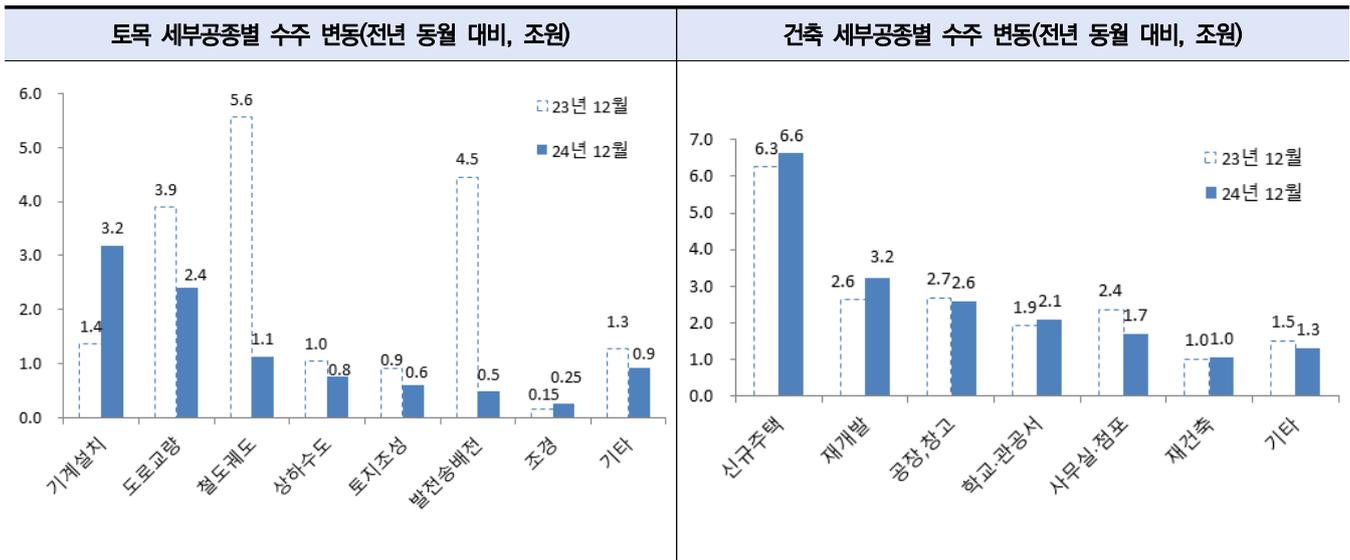
◎ (토목-건축 공종별 세부) 토목수주의 경우 기계설치를 제외하고 대부분 전년 동월 대비 감소

- 기계설치는 반도체 및 바이오 공장 등 민간 공사 발주가 증가한 영향으로 전년보다 1.8조원 양호한 3.2조원 수주 기록
- 도로교량과 철도궤도는 공공 발주 급감으로 각각 전년 동월 대비 1.5조원, 4.5조원 감소
- 발전송배전 또한 전년 동월 대비 4.0조원 감소한 0.5조원 기록

◎ 건축수주의 경우 신규주택, 재개발, 학교·관공서 수주 등이 전년 동월 대비 증가

- 신규주택 수주는 공공수주가 증가한 영향으로 전년 동월 대비 0.3조원 증가, 재개발 수주는 부산에서 1조원 이상의 수주가 발생해 전년 동월 대비 0.6조원 증가, 학교·관공서 수주는 공공에서 발주가 증가해 전년 동월 대비 0.2조원 증가
- 공장·창고, 사무실·점포 수주는 각각 0.1조원, 0.7조원 감소해 부진

세부 공종별 건설수주액 변화

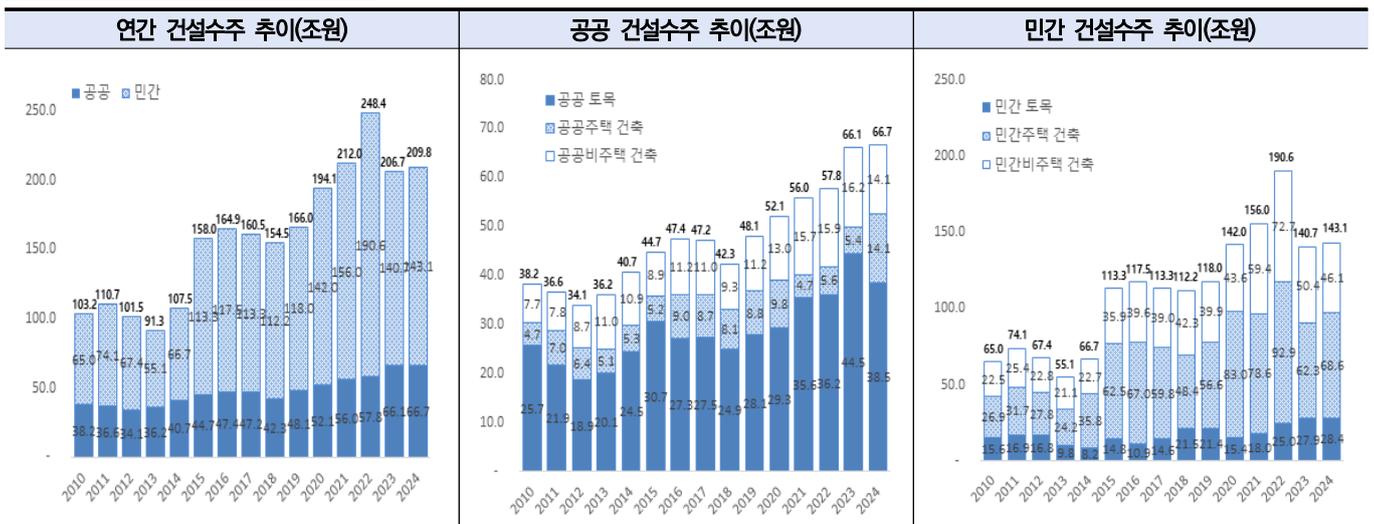


주 : 상기 토목 및 건축수주액은 공공과 민간 합계금액.

자료 : 대한건설협회.

- ◎ **(연간 건설수주)** 2024년 건설수주는 공공과 민간 모두 소폭 회복되어 전년 대비 1.5% 증가한 209.8조원 기록
 - 건설수주는 2022년 229.7조원으로 역대 최대실적을 기록
 - 이후, 2023년에 고금리, 고물가, 부동산 PF 리스크의 확대로 민간 건축을 중심으로 부진해 16.8% 감소한 206.7조원을 기록
 - 결국, 2024년 1.5% 증가해 일부 회복된 모습
- ◎ **(연간 공공수주)** 2024년 공공수주는 토목은 부진했지만, 건축 공종에서 양호한 모습을 보여, 전년 대비 0.9% 증가한 66.7조원으로 연간 실적으로는 역대 최대 실적을 기록
 - 공공 토목수주 38.5 조원을 기록, 전년 대비 13.5% 감소
 - 공공 주택수주는 14.1조원으로 역대 최대실적 기록, 전년 대비 161.2% 증가
 - 공공 비주택 건축수주는 전년 대비 13.1% 감소한 14.1조원 기록
- ◎ **(연간 민간수주)** 2024년 민간수주는 토목과 주택수주가 양호해 전년 대비 1.8% 상승한 143.1조원 기록
 - 민간 토목수주는 전년 대비 1.8% 증가한 28.4조원 기록
 - 민간 주택수주는 전년 대비 10.1% 증가한 68.6조원 기록
 - 민간 비주택 건축수주는 전년 대비 8.6% 감소한 46.1조원으로 4년래 가장 낮은 실적 기록

연간 건설수주액 변화



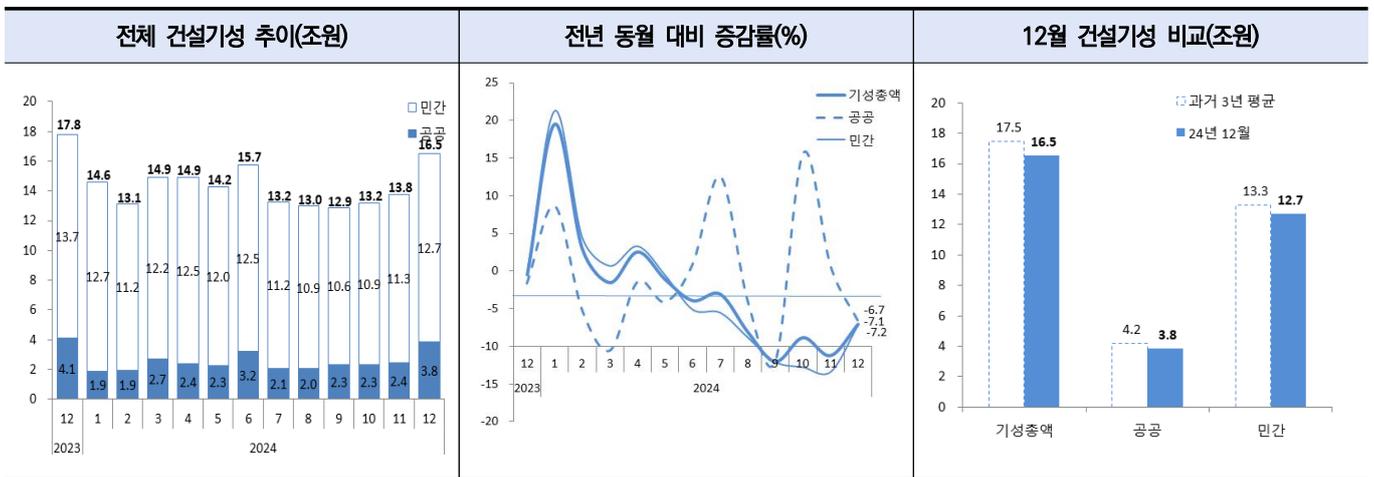
자료 : 대한건설협회.

건설기성

◎ (전체) 2024년 12월 건설기성액은 16.5조원(전월 대비 +20.0%, 전년 동월 대비 -7.1%)

- 지난 5월부터 12월까지 8월 연속 감소세 지속(전년 동월 대비 증감률)
- 최근 3년(2019~2021) 12월 평균치 금액 비교 시 1.0조원 부진
- 공공 기성 전년 동월 대비 6.7% 감소한 3.8조원, 민간 기성 7.2% 감소한 12.7조원 기록(부문별로 공공은 3년 평균 0.5조원 부진, 민간은 0.6조원 부진)

건설기성 동향



기성액 (조원)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월			연간
전체	175.6	14.6	13.1	14.9	14.9	14.2	15.7	13.2	13.0	12.9	13.2	13.8	16.5	170.1	20.0	-7.1
공공	29.8	1.9	1.9	2.7	2.4	2.3	3.2	2.1	2.0	2.3	2.3	2.4	3.8	29.3	57.6	-6.7
민간	145.8	12.7	11.2	12.2	12.5	12.0	12.5	11.2	10.9	10.6	10.9	11.3	12.7	140.7	12.0	-7.2

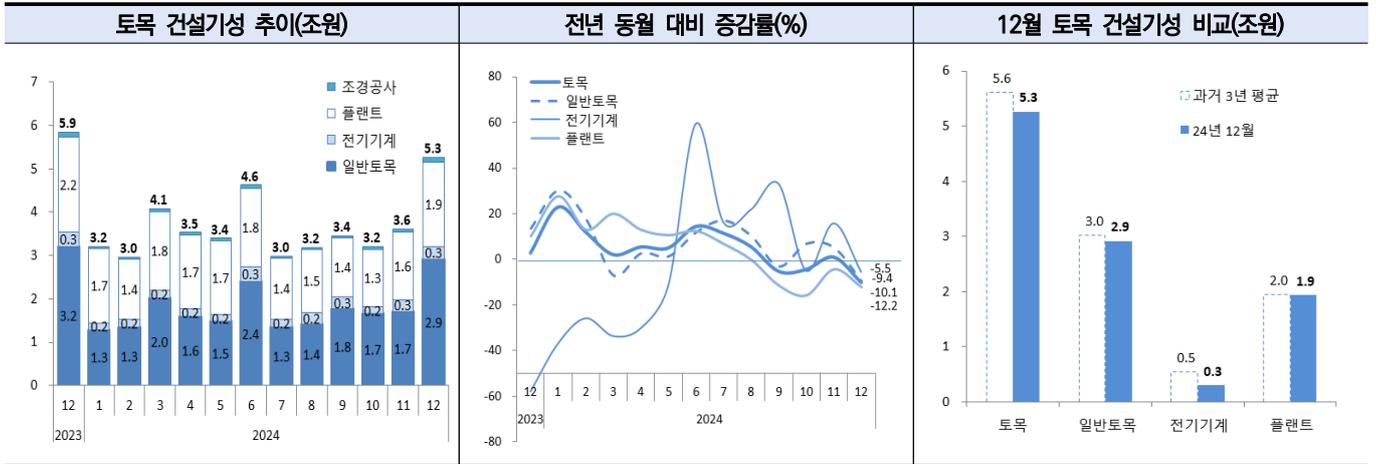
주 : 민간은 민간기관, 민자, 국내 외국기관을 포괄, p) 잠정치

자료 : 통계청.

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

- 토목 기성의 전년 동월 대비 10.1% 감소, 일반토목과 플랜트의 위축이 컸던 것으로 분석
- 건축 기성은 전년 동월 대비 5.6% 감소. 주택은 전년 동월 대비 2.7% 감소해 8개월 연속 감소, 비주택 건축도 9.9% 감소해 5개월 연속 감소세 지속

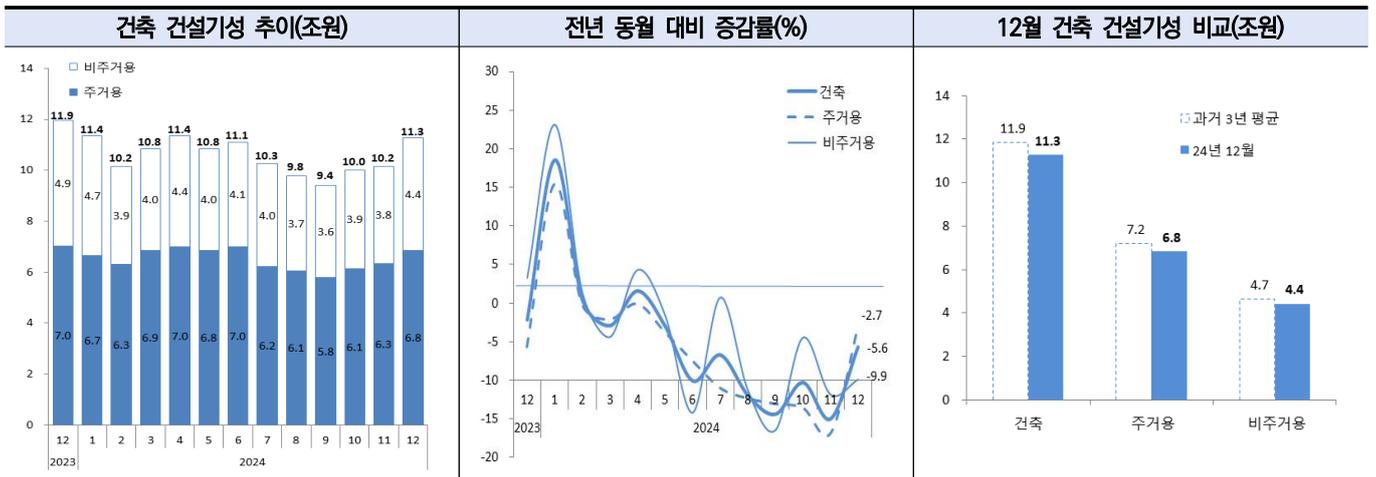
토목 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조원)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월)	12월)			연간)
토목	42.0	3.2	3.0	4.1	3.5	3.4	4.6	3.0	3.2	3.4	3.2	3.6	5.3	43.5	45.6	-10.1
일반토목	20.1	1.3	1.3	2.0	1.6	1.5	2.4	1.3	1.4	1.8	1.7	1.7	2.9	20.9	69.7	-9.4
전기기계	2.7	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3	0.3	2.6	14.8	-5.5
플랜트	18.5	1.7	1.4	1.8	1.7	1.7	1.8	1.4	1.5	1.4	1.3	1.6	1.9	19.2	23.5	-12.2
조경공사	0.7	0.05	0.04	0.06	0.06	0.07	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1	0.8	64.5	-2.1

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건축 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조원)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월)	12월)			연간)
건축	133.7	11.4	10.2	10.8	11.4	10.8	11.1	10.3	9.8	9.4	10.0	10.2	11.3	126.6	10.9	-5.6
주택	83.0	6.7	6.3	6.9	7.0	6.8	7.0	6.2	6.1	5.8	6.1	6.3	6.8	78.0	8.2	-2.7
비주택	50.7	4.7	3.9	4.0	4.4	4.0	4.1	4.0	3.7	3.6	3.9	3.8	4.4	48.5	15.5	-9.9

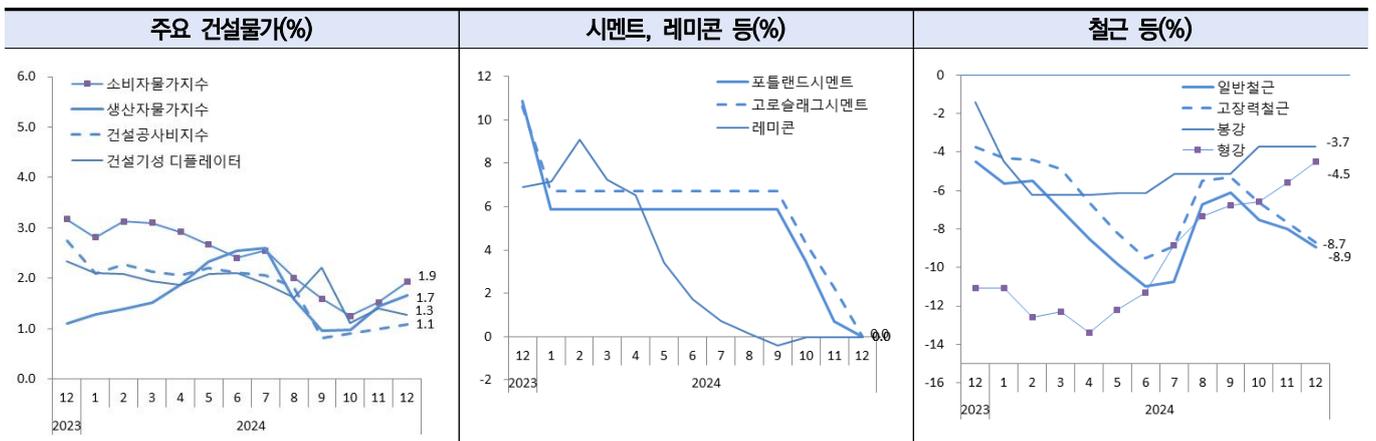
자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건설 관련 각종 물가

◎ (건설물가 일반) 물가, 전년 동월 대비 추이 전반적으로 11월에 이어 12월에 소폭 상승

- 소비자물가, 건설공사비지수, 건설기성 디플레이터의 전년 동월 대비 증감률이 모두 플러스(+)이며 전반적으로 지난 11월보다 소폭 상승
- 포틀랜드와 고로슬래그 시멘트 등은 11월과 가격 동일, 전년 동월 대비 횡보세, 일반철근과 고장력철근 등은 전월인 11월보다 가격이 소폭 하락한 것으로 나타나

건설 관련 주요 가격 지수 변동 추이(전년 동월 대비)

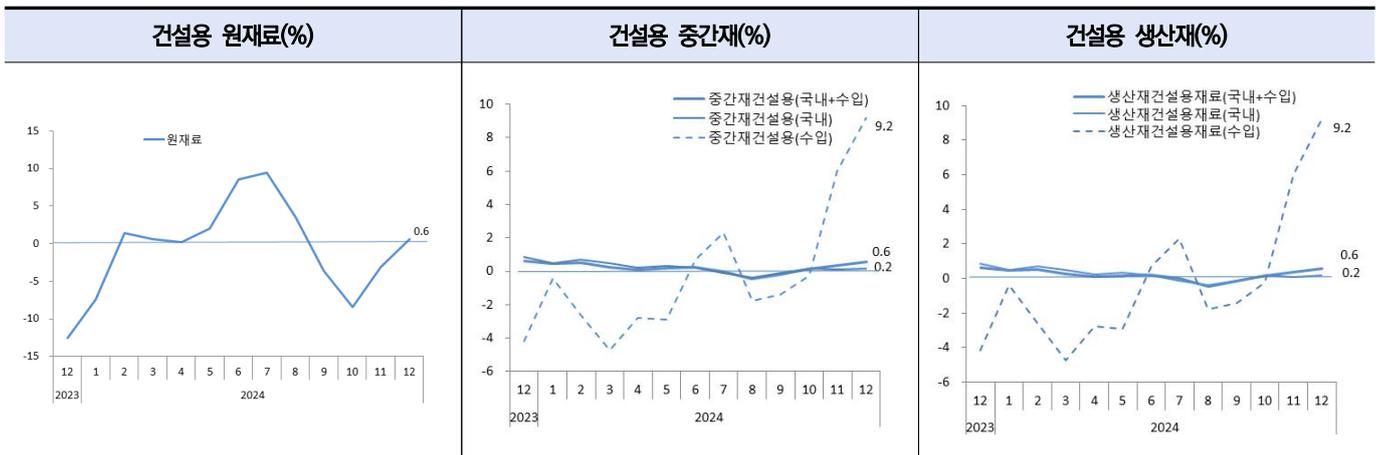


물가지수 (2020=100)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
소비자물가	112.7	113.2	113.8	114.0	114.0	114.1	113.8	114.1	114.5	114.7	114.7	114.4	114.9	0.4	1.9
생산자물가	117.6	118.2	118.6	118.8	119.2	119.3	119.2	119.6	119.4	119.2	119.0	119.1	119.5	0.3	1.7
건설공사비	128.8	129.8	130.1	130.1	130.1	130.2	130.1	130.0	129.7	130.4	130.3	130.2	130.2	0.0	1.1
건설기성 deflator	141.2	142.5	142.5	142.8	142.8	143.0	143.1	142.8	142.7	144.6	144.4	142.8	143.0	0.1	1.3
포틀랜드시멘트	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	0.0	0.0
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	136.7	137.6	141.3	141.3	140.3	139.6	139.3	138.5	137.7	136.9	136.7	136.7	136.7	0.0	0.0
일반철근	160.5	157.3	156.9	154.2	154.8	152.7	149.1	146.6	150.8	153.6	148.9	147.5	146.1	-0.9	-8.9
고장력철근	156.8	153.8	153.3	152.8	152.7	150.3	147.5	145.8	149.2	151.4	146.9	144.6	143.1	-1.0	-8.7
봉강	131.1	129.3	126.9	126.9	126.9	127.1	127.1	127.1	127.1	127.1	126.3	126.3	126.3	0.0	-3.7
형강	140.0	139.5	139.5	138.9	135.5	134.8	134.7	135.2	135.7	136.1	135.3	134.2	133.8	-0.3	-4.5

자료 : 통계청, 한국건설기술연구원(건설공사비지수).

- ◎ (건설용 국내 공급물가지수) 건설용 중간재 수입품 전년 동월 대비 증감률이 9% 상승해 지난 11월(+6.0%)에 이어서 2개월 연속 5% 이상 상승한 것으로 나타나
 - 원재료의 경우 전월 대비 가격이 0.6% 소폭 하락한 것으로 나타남
 - 중간재의 경우 전월 대비 횡보세를 보였는데 중간재 건설용 수입 물가 전년 동월 대비 9.2% 상승 2022년 11월 13.3% 상승한 이후 2년 1개월래 최대 상승폭 기록
 - 환율 변화 때문으로 중간재건설용 수입 물가가 크가 증가한 것으로 판단
 - 다만, 중간재건설용 국내 물가가 0.2% 성장에 그쳐, 전체적으로 0.6% 상승에 그침
 - 전반적으로 건설용 생산재 물가는 완만히 상승한 모습이나 생산자나 소비자 물가보단 완만하게 상승

건설용 국내 공급물가지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
원재료	167.5	165.8	167.8	168.8	173.3	176.3	173.5	173.0	172.4	166.1	162.8	165.7	168.5	1.7	0.6
중간재	138.9	139.7	140.2	140.3	140.6	141.0	141.0	140.4	139.9	139.9	139.8	139.6	139.7	0.1	0.6
국내출하	140.6	141.4	141.9	142.0	142.2	142.5	142.5	141.9	141.4	141.5	141.2	140.9	140.8	0.0	0.2
수입	114.3	116.1	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	2.1	9.2
생산재	138.7	139.6	140.1	140.2	140.5	140.8	140.8	140.3	139.7	139.8	139.6	139.4	139.5	0.1	0.6
국내출하	140.4	141.2	141.7	141.8	142.0	142.3	142.3	141.7	141.2	141.3	141.0	140.7	140.6	0.0	0.2
수입	114.3	116.1	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	2.1	9.2

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.

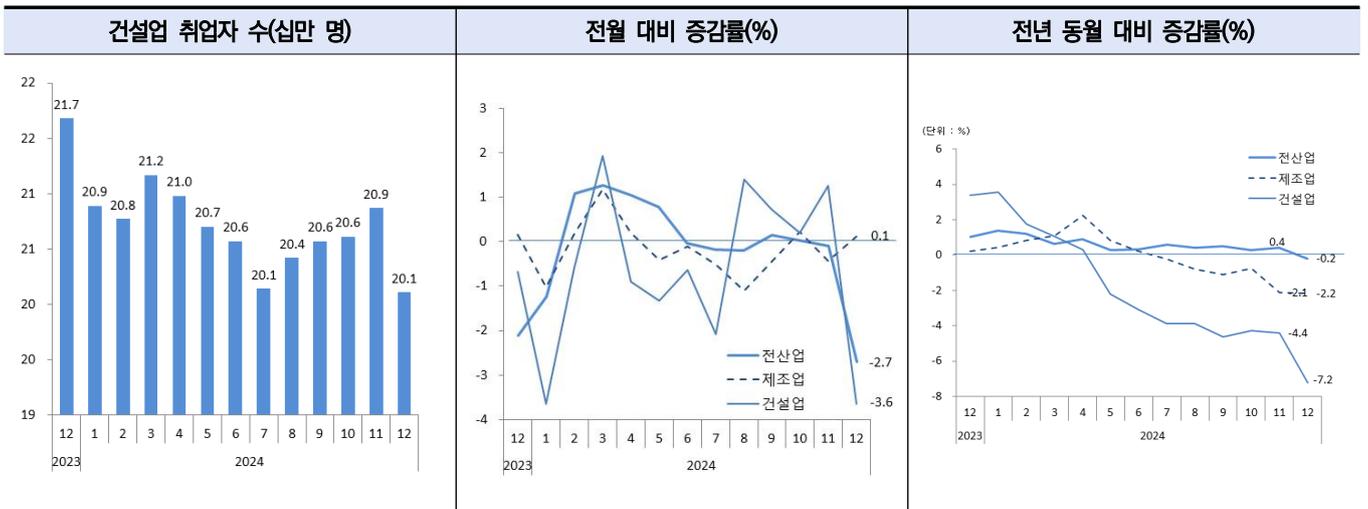
자료 : 한국은행.

건설고용

◎ (건설 취업자 수) 2024년 12월 건설업 취업자는 201만 명(전월 대비 -3.6%, 전년 동월 대비 -7.2%)

- 건설업 취업자 수의 전년 동월 대비 증감률을 살핀 결과, 지난 1월부터 4월까지 4개월 동안 증가세를 지속하였지만, 5월에는 2.2% 감소를 시작으로 12월까지 8개월 연속 감소세를 지속
- 특히, 전년 동월 대비 증감률 추이를 보면 10월에 -4.3%에서 11월 -4.4%, 12월에 -7.2%로 지난 5~11월보다 연말에 감소세가 좀 더 심화된 모습을 보임
- 이러한 감소 추이는 기성의 전년 동월 추이와 비슷한데 전반적으로 그동안 건축공사 위축으로 인한 인력투입이 감소한 상황이었는데, 연말에 위축된 토목공사 물량이 감소한 영향까지 합쳐진 것으로 판단됨
- 즉 연말 건설업 취업자 감소는 민간뿐만 아니라 공공공사까지 함께 위축된 영향이 반영된 결과로 여겨짐

국내 건설업 취업자 동향



취업자 수 (십만 명)	2023년	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
전체	280.9	277.4	280.4	284.0	286.9	289.2	289.1	288.6	288.0	288.4	288.5	288.2	280.4	-2.7	-0.2
제조업	45.0	44.5	44.6	45.1	45.2	45.0	45.0	44.7	44.3	44.1	44.2	44.0	44.0	0.1	-2.2
건설업	21.7	20.9	20.8	21.2	21.0	20.7	20.6	20.1	20.4	20.6	20.6	20.9	20.1	-3.6	-7.2

자료 : 통계청.

국내 건설시장 상황 진단

- ◎ 2024년 12월 전년 동월 대비 건설수주가 감소하였는데, 공공 수주가 부진한 영향이 컸던 것으로 분석
 - 민간수주의 경우 12월 기준 실적으로는 예년(동월 대비 3년 평균)보다 0.1조원 정도 부진했지만, 기저 효과로 전년 동월 대비 5.8% 증가
 - 공공수주는 예년보다 3.6조원 정도 부진한 실적으로 전년 동월 대비 45.1% 감소, 이는 공공토목 수주가 크게 위축된 영향 때문인 것으로 분석(공공 토목 수주 전년 동월 대비 63.6% 위축)
- ◎ 2024년 12월 건설기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 7.1% 감소, 2024년 5월부터 8개월 연속 감소세를 지속
 - 발주자 별로 공공(전년 동월 대비 -6.7%)과 민간(전년 동월 대비 -7.2%) 모두 부진
 - 특히 공공기성은 3.8조원으로 12월 기준으로 6년래 최저치로 실적이 매우 좋지 않음
 - 공종별로 주택과 비주택 건축 기성이 각각 전년 동월 대비 2.7%, 9.9% 감소해 8개월 감소세를 지속, 토목공사의 경우 지난 2024년 11월 전년 동월 대비 1.1% 증가하였지만, 12월에 10.1% 감소
- ◎ 12월 전반적으로 물가 상승률은 전월보다 소폭 증가하였는데 이는 원/달러 환율이 상승하는 대외적 요인으로 수입물가가 상승한 영향 때문인 것으로 판단
 - 다만 세부적으로 살핀 결과 시멘트와 레미콘 비금속 자재 가격은 전월과 동일한 가운데 철근 등 철강제도 전월보다 하락하였고, 공사비지수의 상승률도 11월 1.0%→ 12월 1.1%로 상승해 건설 물가 상승 영향은 크지 않았던 것으로 분석
- ◎ 12월 건설업 취업자 수가 전년 동월 대비 7.2% 감소해 감소세 8개월 지속되었으며 전월보다 감소세가 심화(4.4% → 7.2%)
- ◎ 전년 동월 대비 증감률로 분석한 결과, 12월 건설수주와 건설기성 등 선행과 동행지표 모두 위축된 가운데, 건설업 취업자 감소 양상도 좀 더 심화된 것으로 분석
 - 그동안 건축 공사 물량 위축으로 건설업 취업자가 위축되었는데, 12월에는 정부 토목공사 투입 물량 감소 영향(전년 동월 대비)도 함께 취업자 수 위축에 영향을 미친 것으로 판단