

2025

04.11

CERIK 월간 건설시장 동향

2025년 4월 월간 건설시장 동향

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



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

요약

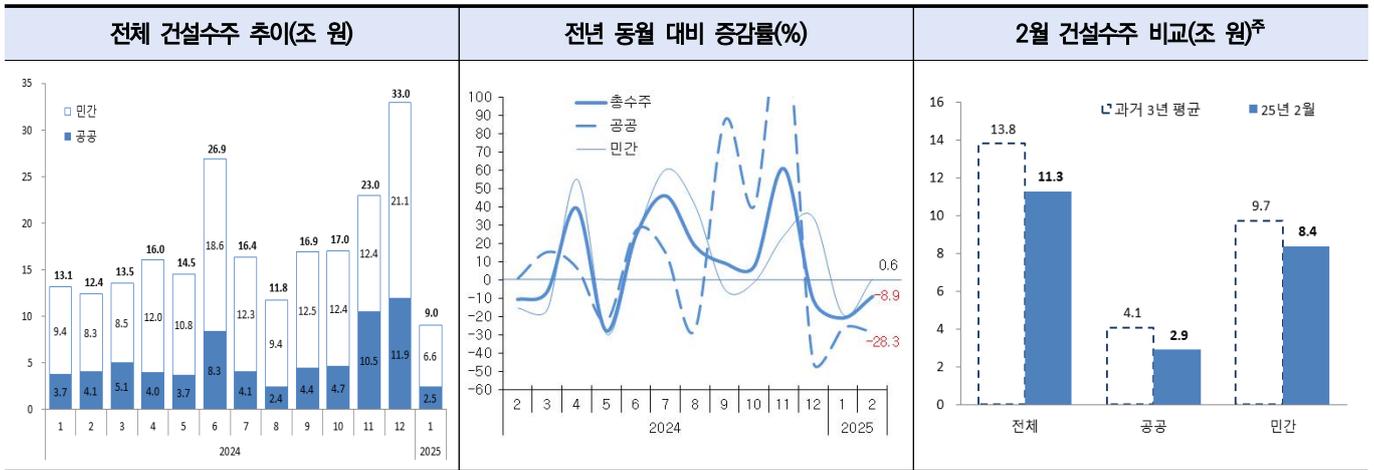
- ◎ **(건설수주)** 2025년 2월 건설수주는 11.3조 원(전월 대비 +8.3%, 전년 동월 대비 -8.9%)으로 2월 수주로는 6년래 최저치로 부진한 실적 기록
 - 공공수주는 토목과 주택 수주가 감소한 영향으로 전년 동월 대비 -28.3% 감소, 2월 실적으로는 6년래 최저치인 2.9조원 기록
 - 민간수주는 비주택 건축 수주는 부진하였지만, 토목과 주택 수주가 증가한 영향으로 전년 동월 대비 0.6% 증가
- ◎ **(건설기성)** 2025년 2월 건설기성액은 10.4조 원(전월 대비 -35.9%, 전년 동월 대비 -26.9%)
 - 공공(전년 동월 대비 -7.7%)과 민간(전년 동월 대비 -29.8%) 모두 부진
 - 결국 지난해 5월부터 10개월 연속 감소세를 지속해 부진한 모습을 보임
- ◎ **(각종 건설물가)** 2월 건설 관련 물가의 경우 전년 동월 대비 증감률 전반적으로 지난 1월과 비슷한 수준으로 횡보세, 환율로 인해서 건설 중간재 수입품 물가가 증가했지만, 건설경기 침체로 수요가 감소한 영향 때문으로 0~1%대로 낮은 상승률 기록
 - 소비자물가(2.2→2.0%)생산자물가(1.8→1.5%)는 지난해 1월보다 소폭 둔화, 건설공사비지수(1.1→0.8%)도 1월보다 둔화 다만, 건설기성 디플레이터(0.6→1.4%)는 1월보다 일부 증가
 - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료 분석 결과 중간재건설용(수입) 물가가 전년 동월 대비 6.9% 상승, 중간재건설용(국내) 물가는 0.0%로 횡보
- ◎ **(건설고용)** 2025년 2월 건설업 취업자 수 191만명(전월 대비 -0.6%, 전년 동월 대비 -8.1%)
 - 건설 취업자수 지난해 5월부터 감소세를 지속해 10개월 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)** 2월 선행지표인 건설 수주가 부진하였고, 동행지표인 건설기성도 10개월 연속 감소 하는 등 부진한 모습 지속
 - 특히, 건설기성 전년 동월 대비 감소율은 1월에 26.9% 감소하고 2월에도 20.4% 감소하는 등 2개월 연속 20% 이상 감소세를 지속하였는데 이는 통계작성된 1997년 7월 이후 처음 겪는 상황으로 침체 속도가 이례적으로 빠른 것으로 분석
 - 정치적 그리고 대외 불확실성으로 진행 중인 공사가 급격히 위축된 것으로 판단

건설수주

◎ (전체) 2025년 2월 건설수주는 11.3조 원(전월 대비 +8.3%, 전년 동월 대비 -8.9%)

- 2월 기준 실적으로는 예년 수준(동월 대비 3년 평균)보다 2.5조 원 정도 부진한 실적으로, 금액상 공공이 예년보다 1.2조 원 정도 부진했으며, 민간도 예년보다 1.3조 원 정도 부진
- 결국, 2019년 2월 8.6조원 이후 2월 수주로는 6년래 최저치를 기록, 전년 동월 대비 8.9% 감소

건설수주 동향



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

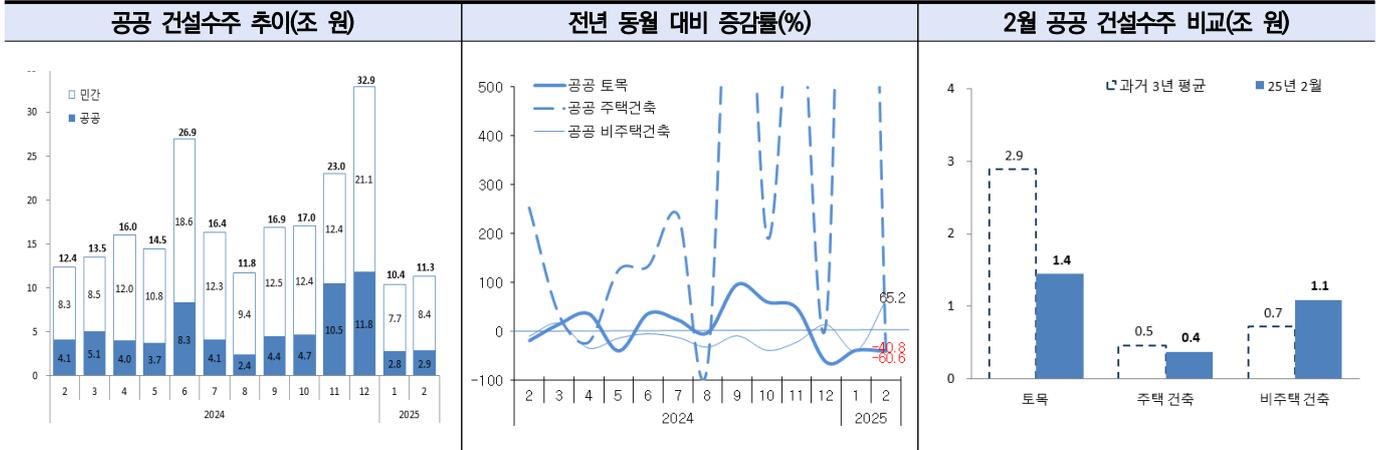
수주액 (조 원)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월)	2월)		
전체	12.4	13.5	16.0	14.5	26.9	16.4	11.8	16.9	17.0	23.0	32.9	214.4	10.4	11.3	8.3	-8.9
공공	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.8	66.8	2.8	2.9	5.3	-28.3
민간	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	21.1	147.6	7.7	8.4	9.3	0.6

자료 : 대한건설협회. ; 주 : p) 잠정치

◎ (공공) 2025년 2월 공공수주는 2.9조 원(전월 대비 +5.3%, 전년 동월 대비 -28.3%)으로, 2월 실적으로는 지난 2019년 2.8조원 이후 6년 내 최저치를 기록

- 토목의 경우 전년 동월 대비 40.8% 감소한 1.4조원, 주택도 전년 동월 대비 60.6% 감소한 0.4조원
- 비주택 건축은 청사 공사와 공공 병원 등 일부 대형 공사가 증가한 영향으로 전년 동월 대비 65.2% 증가한 1.1조원으로 양호했음

공공 건설수주 동향



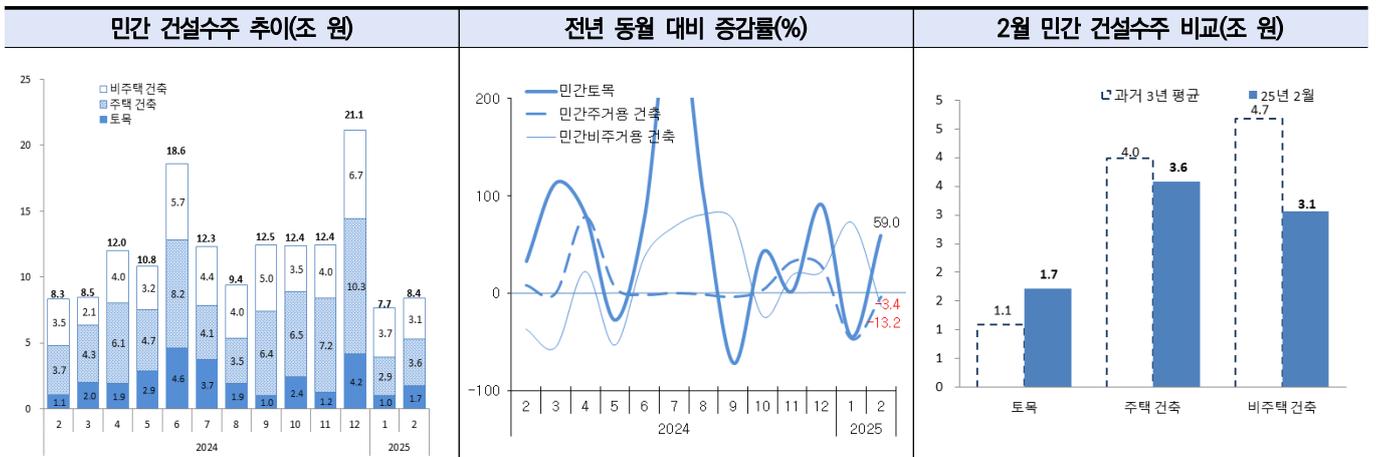
수주액 (조 원)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월)	2월)		
공공	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.8	66.8	2.8	2.9	5.3	-28.3
토목	2.4	3.8	2.9	2.0	6.1	2.7	1.4	2.5	2.3	3.2	6.0	38.5	1.8	1.4	-21.5	-40.8
주택	1.0	0.1	0.3	0.8	0.4	0.2	0.2	1.0	1.5	6.2	2.4	14.1	0.5	0.4	-26.0	-60.6
비주택	0.7	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	162.7	65.2

자료 : 대한건설협회.

◎ (민간) 2025년 2월 민간수주는 8.4조 원(전월 대비 +9.3%, 전년 동월 대비 0.6%)을 기록

- 주택수주는 전년 동월 대비 3.4% 감소한 3.6조원 기록
- 토목은 반도체 공장내 기계설치 수주가 증가한 영향으로 전년 동월 대비 59.0% 증가한 1.7조원 기록
- 한편, 비주택 건축은 전년 동월 대비 13.2% 감소한 3.1조원 기록

민간 건설수주 동향

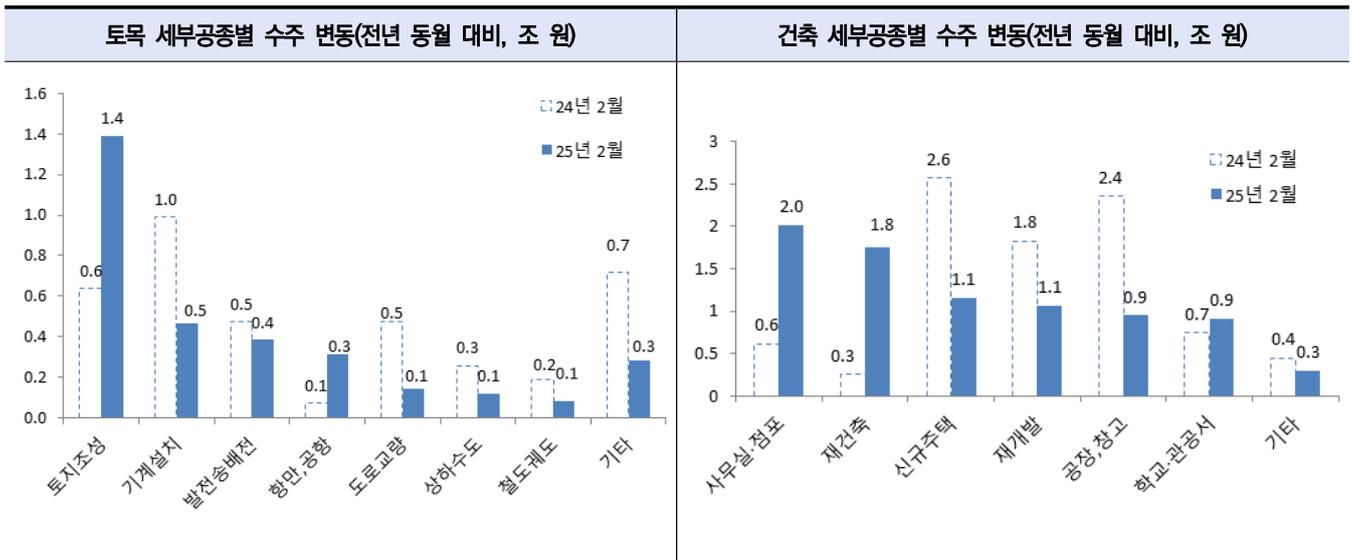


수주액 (조 원)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월)	2월)		
민간	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	21.1	147.6	7.7	8.4	9.3	0.6
토목	1.1	2.0	1.9	2.9	4.6	3.7	1.9	1.0	2.4	1.2	4.2	28.9	1.0	1.7	67.2	59.0
주택	3.7	4.3	6.1	4.7	8.2	4.1	3.5	6.4	6.5	7.2	10.3	70.3	2.9	3.6	24.2	-3.4
비주택	3.5	2.1	4.0	3.2	5.7	4.4	4.0	5.0	3.5	4.0	6.7	48.4	3.7	3.1	-18.1	-13.2

자료 : 대한건설협회.

- ◎ (토목-건축 공종별 세부) 토목수주의 경우 토지조성과 항만, 공항 수주를 제외하고 지난해보다 모두 부진
 - 토지조성공사는 3기신도시 공사를 비롯해 대규모 호텔 부지 개발사업 영향으로 1.4조원 수주 발생
 - 기계설치와 발전송배전, 도로교량과 상하수도, 철도궤도 수주는 모두 지난해 2월보다 부진한 실적
 - 한편 항만, 공항 수주의 경우 방파제 축조 공사 영향으로 지난해 2월보다 양호한 실적 기록
- ◎ 건축수주의 경우 사무실·점포와 재건축, 학교·관공서 수주 등이 전년 동월보다 증가
 - 신규주택 수주는 지난해 2월보다 1.5조원 감소해 부진했으며, 재개발 수주가 0.7조원 정도 부진, 다만 재건축 수주는 1.8조원으로 비교적 양호한 수주가 발생했는데 서울에서 수주가 증가한 것으로 분석
 - 사무실·점포 수주의 경우 수도권 내 대형업무복합시설 수주 영향으로 2.0조원의 양호한 실적 기록
 - 공장·창고의 경우 지난해 2월보다 1.5조원 정도 감소한 1.1조원의 수주 발생
 - 한편, 학교·관공서 수주의 경우 청사 신축공사와 병원 공사 영향으로 지난해 2월보다 소폭 증가

세부 공종별 건설수주액 변화



주 : 상기 토목 및 건축수주액은 공공과 민간 합계금액.

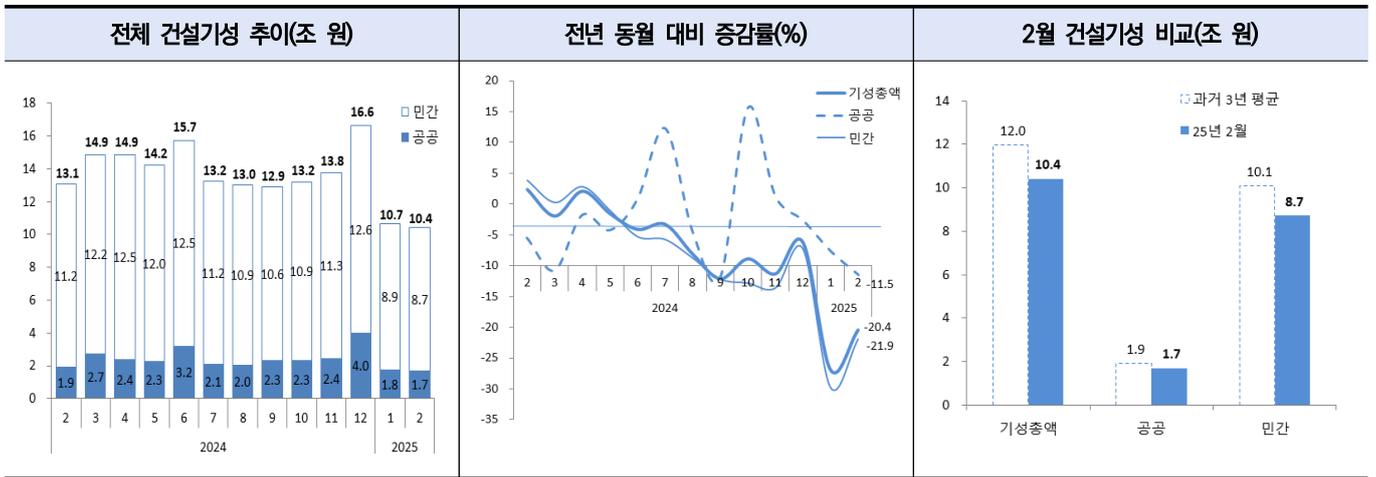
자료 : 대한건설협회.

건설기성

◎ (전체) 2025년 2월 건설기성액은 10.4조 원(전월 대비 -35.9%, 전년 동월 대비 -26.9%)

- 지난 5월부터 올해 2월까지 10월 연속 감소세 지속(전년 동월 대비 증감률)
- 최근 3년(2022~2024) 2월 평균치 금액 비교 시 1.6조원 부진
- 공공 기성 전년 동월 대비 7.7% 감소한 1.7조원, 민간 기성 29.8% 감소한 8.7조원 기록(공공은 3년 평균 0.2조 원 부진, 민간은 1.4조 원 부진)

건설기성 동향



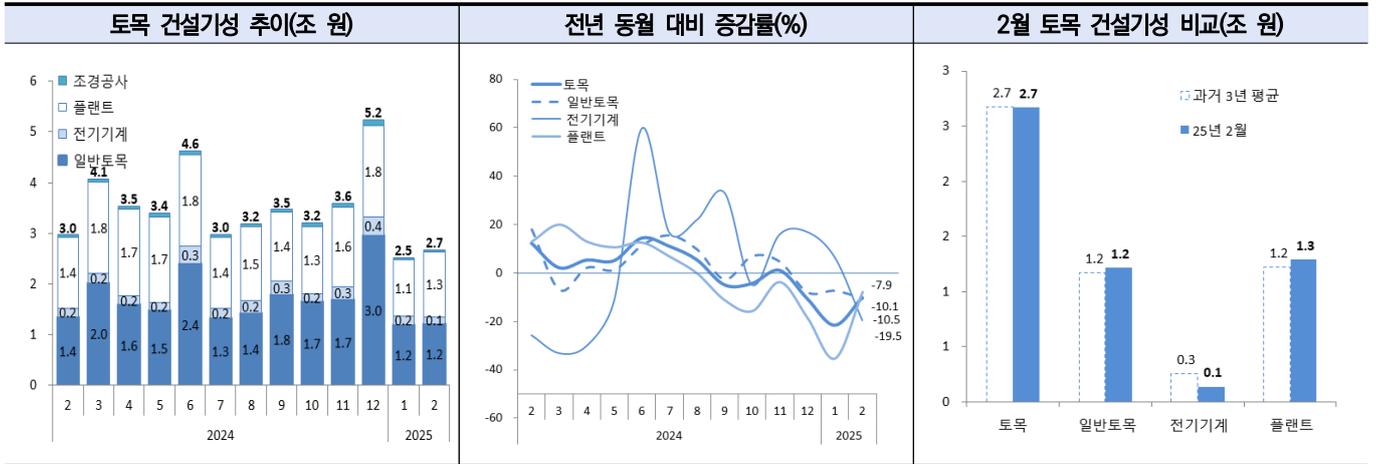
기성액 (조 원)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월 ^{p)}	2월 ^{p)}		
전체	13.1	14.9	14.9	14.2	15.7	13.2	13.0	12.9	13.2	13.8	16.6	170.0	10.7	10.4	-35.9	-26.9
공공	1.9	2.7	2.4	2.3	3.2	2.1	2.0	2.3	2.3	2.4	4.0	29.5	1.8	1.7	-55.9	-7.7
민간	11.2	12.2	12.5	12.0	12.5	11.2	10.9	10.6	10.9	11.3	12.6	140.6	8.9	8.7	-29.5	-29.8

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 21.5% 감소, 일반토목과 플랜트, 조경공사 등이 감소
- 건축 기성은 전년 동월 대비 28.4% 감소. 주택은 전년 동월 대비 25.1% 감소해 10개월 연속 감소, 비주택 건축도 33.0% 감소해 7개월 연속 감소세 지속

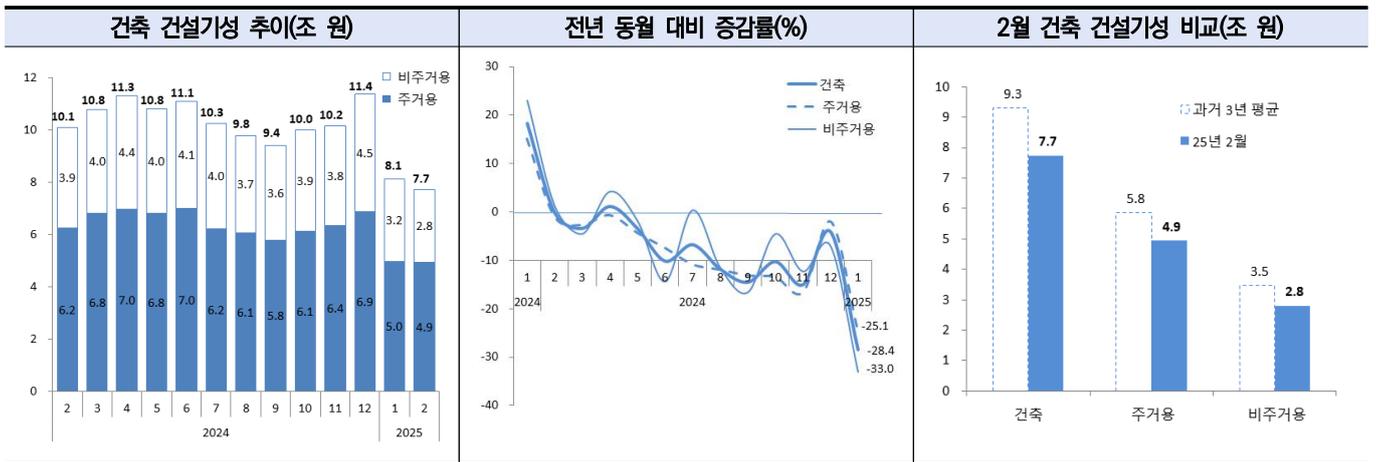
토목 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조 원)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월p	2월p		
토목	3.0	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	-51.8	-21.5
일반토목	1.4	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	-59.5	-7.3
전기기계	0.2	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	-56.5	6.5
플랜트	1.4	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	-37.9	-35.3
조경공사	0.04	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	-57.6	5.1

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건축 세부 공종별 건설기성 변화



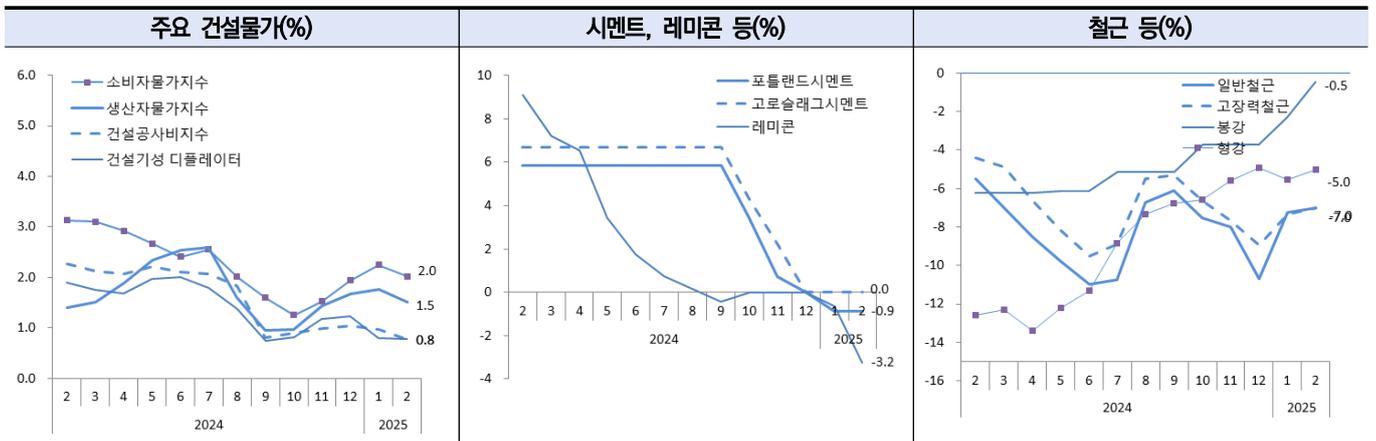
기성액 (조 원)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간	1월p	2월p		
건축	10.1	10.8	11.3	10.8	11.1	10.3	9.8	9.4	10.0	10.2	11.4	126.5	8.1	7.7	-28.5	-28.4
주택	6.2	6.8	7.0	6.8	7.0	6.2	6.1	5.8	6.1	6.4	6.9	78.0	5.0	4.9	-27.6	-25.1
비주택	3.9	4.0	4.4	4.0	4.1	4.0	3.7	3.6	3.9	3.8	4.5	48.6	3.2	2.8	-29.9	-33.0

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건설 관련 각종 물가

- ◎ (건설물가 일반) 소비자물가 지수와 건설기성 디플레이터 전월보다 소폭 증가했지만, 생산자물가와 건설공사비 물가는 전월과 비슷한 수준으로 횡보세
 - 소비자물가지수, 건설공사비와 건설기성 디플레이터는 지난 1월보다는 소폭 상승
 - 다만, 전년 동월 대비로는 전반적으로 증가세는 둔화되거나 횡보세
 - 주요 건설자재의 경우 형강을 제외하고 대부분 지난 1월과 동일한 가격 수준을 보임.

건설 관련 주요 가격 지수 변동 추이(전년 동월 대비)



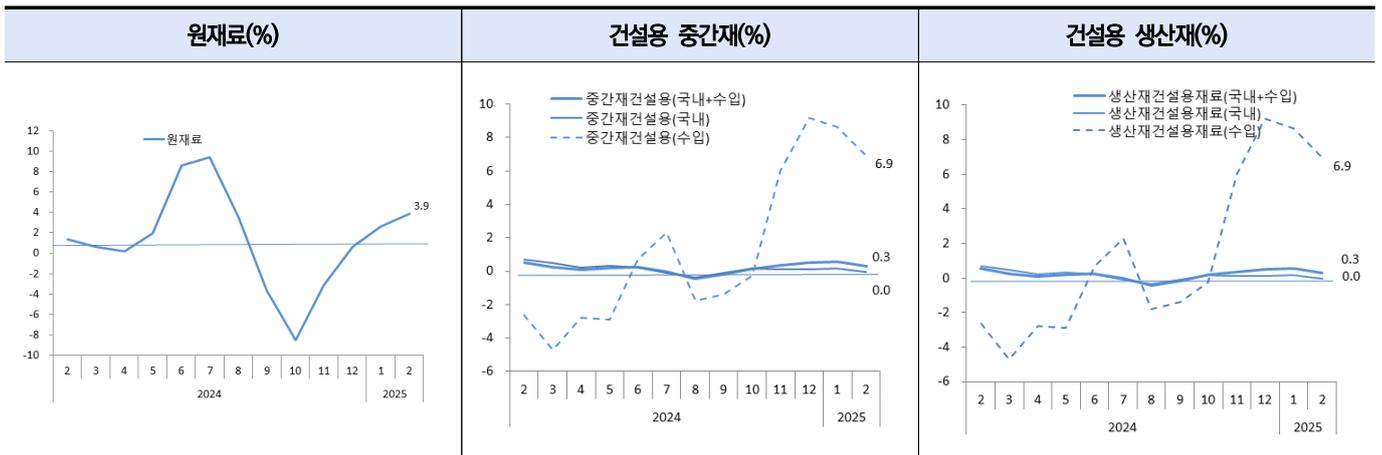
물가지수 (2020=100)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월			
소비자물가	113.8	114.0	114.0	114.1	113.8	114.1	114.5	114.7	114.7	114.4	114.9	115.7	116.1	0.3	2.0	
생산자물가	118.6	118.8	119.2	119.3	119.2	119.6	119.4	119.2	119.0	119.1	119.5	120.3	120.3	0.0	1.5	
건설공사비	130.1	130.1	130.1	130.2	130.1	130.0	129.7	130.4	130.3	130.2	130.1	131.0	131.0	0.0	0.8	
건설기성 deflator	142.5	142.8	142.8	143.0	143.1	142.8	142.7	144.6	144.4	124.9	125.0	125.4	126.4	0.8	1.4	
포틀랜드시멘트	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	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	141.3	140.3	139.6	139.3	138.5	137.7	136.9	136.7	136.7	136.7	136.7	136.7	0.0	-3.2	
일반철근	156.9	154.2	154.8	152.7	149.1	146.6	150.8	153.6	148.9	147.5	143.3	145.9	145.9	0.0	-7.0	
고장력철근	153.3	152.8	152.7	150.3	147.5	145.8	149.2	151.4	146.9	144.6	142.8	142.5	142.5	0.0	-7.0	
봉강	126.9	126.9	126.9	127.1	127.1	127.1	127.1	127.1	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	0.0	-0.5	
형강	139.5	138.9	135.5	134.8	134.7	135.2	135.7	136.1	135.3	134.2	133.1	131.8	132.5	0.6	-5.0	

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 가격이 3.9% 상승
- 중간재의 경우 전월 대비 횡보세를 보였는데 중간재 건설용 수입 물가 전년 동월 대비 6.9% 상승해 높은 상승률을 기록(이는 환율 변화 때문으로 중간재건설용 수입 물가가 크가 증가한 것으로 판단)
- 다만, 건설용 중간재 물가는 국내출하 물가가 국내 공사 감소로 0.0% 횡보세로, 전체적으로 0.3% 상승에 그침
- 전반적으로 건설용 생산재 물가는 횡보세를 보이고 있는 모습으로 환율로 인해서 건설용 수입 중간재 가격이 올랐지만, 건설수요 위축으로 영향이 크진 않았던 것으로 판단

건설용 국내 공급물가지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2024년												2025년		전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월			
원재료	167.8	168.8	173.3	176.3	173.5	173.0	172.4	166.1	162.8	165.7	168.6	170.1	174.2	2.4	3.9	
중간재	140.2	140.3	140.6	141.0	141.0	140.4	139.9	139.9	139.8	139.6	139.6	140.5	140.6	0.1	0.3	
국내출하	141.9	142.0	142.2	142.5	142.5	141.9	141.4	141.5	141.2	140.9	140.7	141.6	141.9	0.2	0.0	
수입	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	-1.3	6.9	
생산재	140.1	140.2	140.5	140.8	140.8	140.3	139.7	139.8	139.6	139.4	139.4	140.3	140.5	0.1	0.3	
국내출하	141.7	141.8	142.0	142.3	142.3	141.7	141.2	141.3	141.0	140.7	140.5	141.4	141.7	0.2	0.0	
수입	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	-1.3	6.9	

주 : 공급자물가지수는 국내 출하품분만 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, 건설용 중간재 가중치는 49.732 기록.

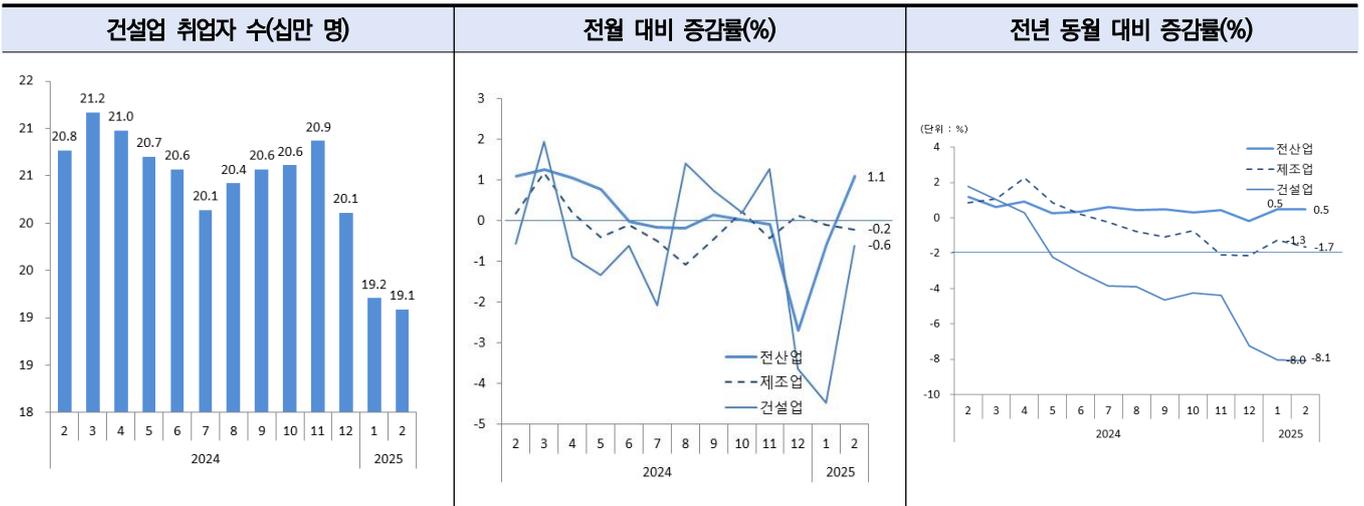
자료 : 한국은행.

건설고용

◎ (건설 취업자 수) 2025년 2월 건설업 취업자는 191만 명(전월 대비 -0.6%, 전년 동월 대비 -8.1%)

- 건설업 취업자 수의 전년 동월 대비 증감률을 살핀 결과, 작년 1~4월까지 증가세를 지속하였지만, 5월부터 올해 2월까지 10개월 연속 감소세를 지속
- 특히, 전년 동월 대비 증감률 추이를 보면 10월에 -4.3%에서 11월 -4.4%, 12월에 -7.2%, 1월과 2월에 각각 8.0%, 8.1% 감소하는 등 감소세가 점차 심화되는 모습임
- 이러한 감소 추이는 기성의 전년 동월 추이와 비슷한데 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(%)
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월			
전체	280.4	284.0	286.9	289.2	289.1	288.6	288.0	288.4	288.5	288.2	280.4	278.8	281.8	1.1	0.5	
제조업	44.6	45.1	45.2	45.0	45.0	44.7	44.3	44.1	44.2	44.0	44.0	44.0	43.9	-0.2	-1.7	
건설업	20.8	21.2	21.0	20.7	20.6	20.1	20.4	20.6	20.6	20.9	20.1	19.2	19.1	-0.6	-8.1	

자료 : 통계청.

국내 건설시장 상황 진단

- ◎ 2025년 2월 전년 동월 대비 건설수주가 감소하였는데, 2월 실적은 2019년 2월(8.6조원) 이후 6년래 최저치인 11.6조원 기록
 - 금액상 공공이 예년보다 1.2조원 정도 부진한 2.9조원
 - 민간(8.4조원)의 경우 비록 전년 동월 대비 0.6% 증가하였어도 금액상으로 예년 대비 1.3조원 부진
- ◎ 2025년 2월 건설기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 26.9% 감소, 2024년 5월부터 10개월 연속 감소세를 지속
 - 지난 1월에 전년 동월 대비 26.9% 감소하고 2월에도 20.4% 감소하였는데 기성이 전년 동월 대비 20% 이상 2개월 연속 감소한 것은 통계가 작성된 지난 1997년 7월 이후 처음임.
 - 발주자 별로 공공(전년 동월 대비 -11.5%)과 민간(전년 동월 대비 -22.1%) 모두 부진
 - 공종별로 주택과 비주택 건축 기성이 각각 전년 동월 대비 20.9%, 27.5% 감소, 토목공사의 경우도 10.1% 감소해 모든 공종이 부진했던 것으로 나타남.
- ◎ 2월 건설물가 상승률은 전년 동월 대비 1%대의 안정적인 모습을 보였는데 이는 원/달러 환율이 상승하는 대외적 요인으로 수입물가가 상승했음에도 불구하고 국내 수요 자체가 감소한 영향이 컸던 것으로 분석
 - 세부적으로 살핀 결과 일부 철강재를 제외하고 대부분 전월과 동일한 가격
 - 건설 수입물가가 1월과 마찬가지로 5% 이상 높은 수준을 기록하였지만, 전체 중간재 물가 상승 폭은 크지 않아 수요 위축의 영향이 컸던 것으로 판단
- ◎ 2월 건설업 취업자 수가 전년 동월 대비 8.1% 감소해 감소세 10개월 지속되었으며 전반적으로 감소세가 심화(7.2% → 8.0% → 8.1%)
- ◎ 전년 동월 대비 증감률로 분석한 결과, 2월 건설수주와 건설기성 등 선행과 동행지표 모두 위축된 가운데, 건설업 취업자 감소세도 지속된 것으로 나타남.
 - 그동안 건축 공사 물량 위축으로 건설업 취업자가 위축되었는데, 지난해 12월부터 정부 토목공사 투입 물량 감소 영향(전년 동월 대비)으로 취업자 수 위축이 좀 더 강화된 것으로 분석
 - 특히, 건설기성의 경우 역대급으로 위축된 것으로 분석되는데 민간의 침체뿐만 아니라 정치적 불확실성으로 공공공사도 함께 감소한 것으로 판단됨.