

2026 하반기 건설·부동산 경기전망 세미나

# 2026 하반기 건설 경기 전망

한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실  
**이지혜** 연구위원/경영학박사

**CERIK**  
Construction & Economy Research Institute of Korea  
한국건설산업연구원



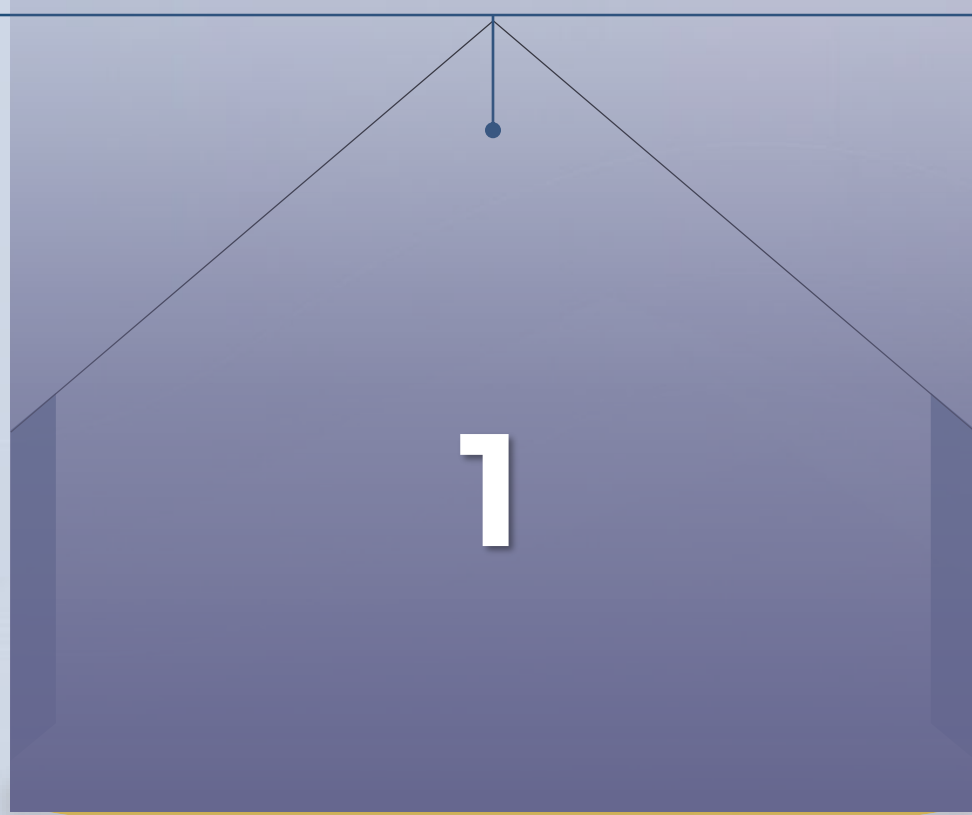




# Contents

| 목 차 |

- 1 들어가며
- 2 2026 건설경기 진단
- 3 2026 하반기 건설경기 전망
- 4 정책 및 산업 과제



들어가며



## 국가 경제의 기반이자 국민 삶의 토대 : 생산과 투자를 창출하고, 생활 인프라를 공급하며, 산업 전환을 뒷받침하는 전략 산업

- [성장] 건설산업은 생산과 투자, 고용을 유발하는 대표적 실물 경제 기반, 1조 원 신규 투자 시 약 1만5천개의 일자리와 8천6백억 원의 후방연쇄효과 창출
- [생활] 주거, 교통, 교육, 보건, 문화 등 국민 생활의 기본 인프라를 공급하며, 안정적 주거 확충과 도시기반 정비를 통해 생활 편의와 사회적 안정성 제고
- [연결] 발주, 금융, 자재, 설계, 시공, 운영·관리로 이어지는 폭넓은 가치사슬을 통해 다양한 산업과 경제주체 연결, 산업 전반의 연쇄효과를 만드는 핵심 산업
- [전환] AI, BIM, 3D 등 기술 변화와 새로운 인프라 수요가 집중되는 현장으로서, 미래 산업 전환을 실제 공간과 시설로 구현하는 중심 산업

### 건설산업의 중요성

#### [성장] GDP·투자·생산을 떠받치는 실물 기반



- 건설산업 1조 원 투자가 만드는 경제적 파급효과 : **일자리 1만5천개, 후방연쇄효과 8,600억 원**
  - 고용 창출 효율 : 제조업의 **1.7배** (건설산업 산출액 10억 원 당 취업자 유발인원)
- | 산업     | 고용 창출 효율 (10억 원 당) |
|--------|--------------------|
| 건설산업   | 10.8명              |
| 제조업 평균 | 6.5명               |

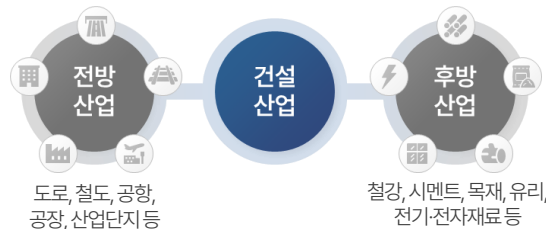
#### [생활] 주거·교통·안전·인프라를 공급하는 생활 기반



- 주거·교통·교육·보건·문화의 공간 기반
- **생활 편의와 사회 안정성 제고**

#### [연결] 제조·금융·서비스 등 전 산업을 잇는 산업 연결 축

- 전 산업과 연계되어 국가 산업 생태계를 작동하는 **핵심 허브 산업**
- '20~'25년(누적) 건설생산 99.8조 원 감소 → 연관산업 105.4조 원, 전산업 205.2조 원 감소(약 2배 연쇄 확산)



#### [전환] 미래 산업 전환을 구현하는 중심 산업

- 신기술 수요의 집적 현장
- **새로운 산업 수요를 현실화하는 기반**







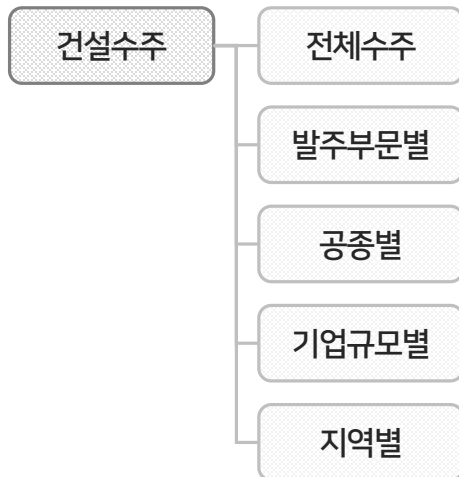
2

2026 건설경기 진단



## 2026 건설경기 진단의 구성 및 지표

1

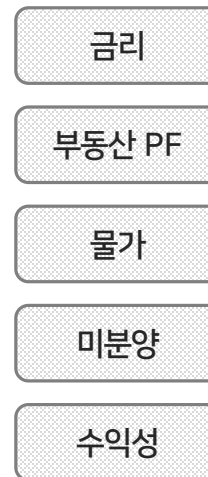
수주 동향 및  
비대칭 수주구조

2

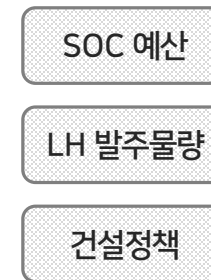
수주 - 착공 - 기성 간  
시차 및 병목구조

3

사업성 영향요인 평가

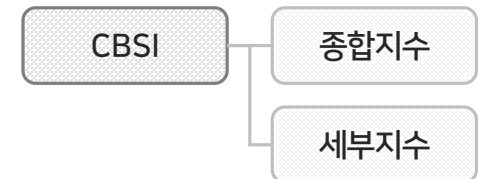


4

정책·SOC 예산 및  
집행 여건

5

건설경기실사지수

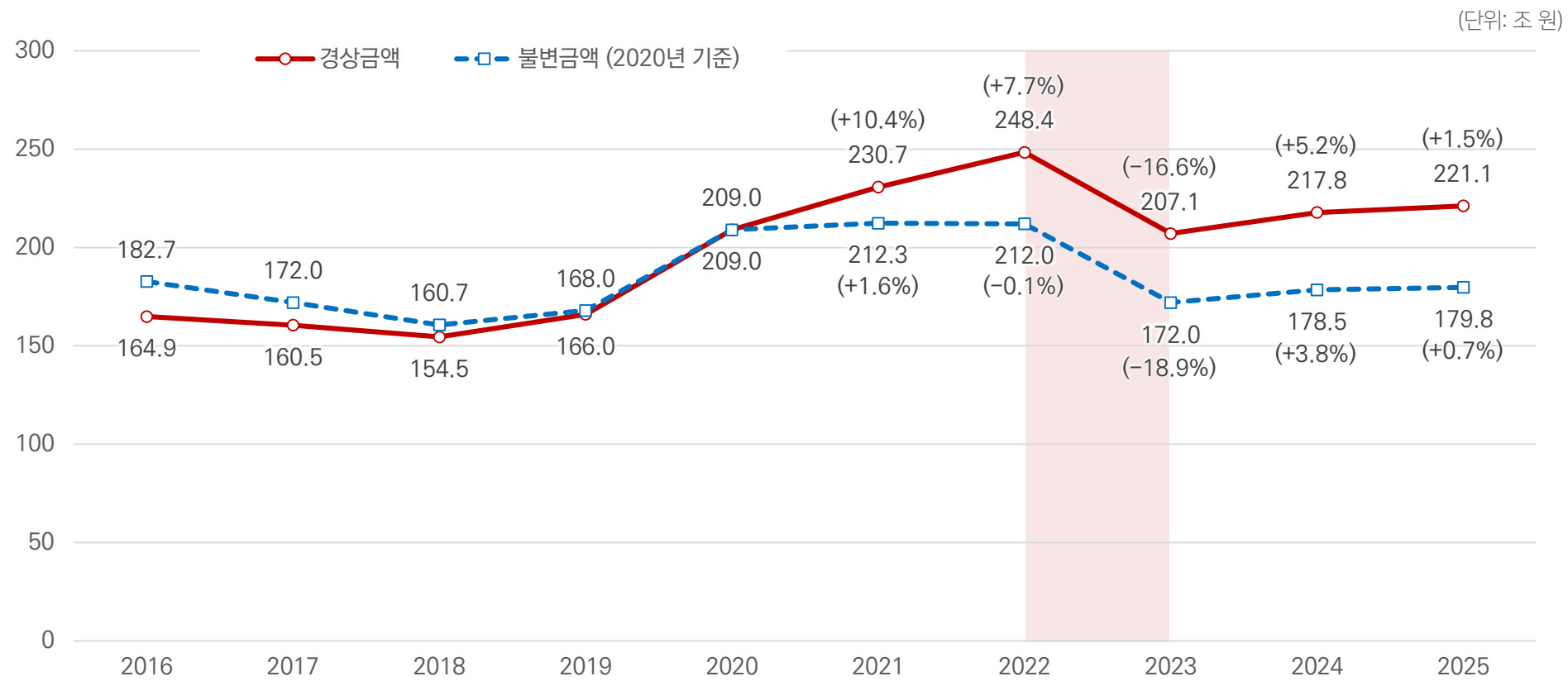




[ 전체 ] 건설수주 '23년 큰 폭 감소 후 '25년까지 부진한 흐름, '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 상승세 전환

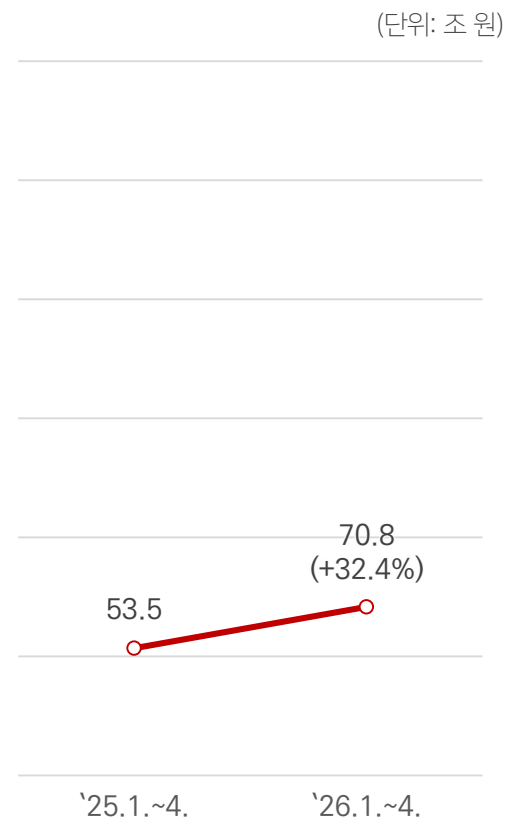
- '25년 건설수주(경상금액) 221.1조 원(2022년 고점(248.4조 원) 대비 27.3조 원 감소), 전년 대비 +1.5%
- '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 +32.4%, 큰 폭 증가

최근 10년간 국내 건설수주 추이



\* 자료 : 대한건설협회

1~4월(누적) 건설수주(경상)



\* 자료 : 대한건설협회

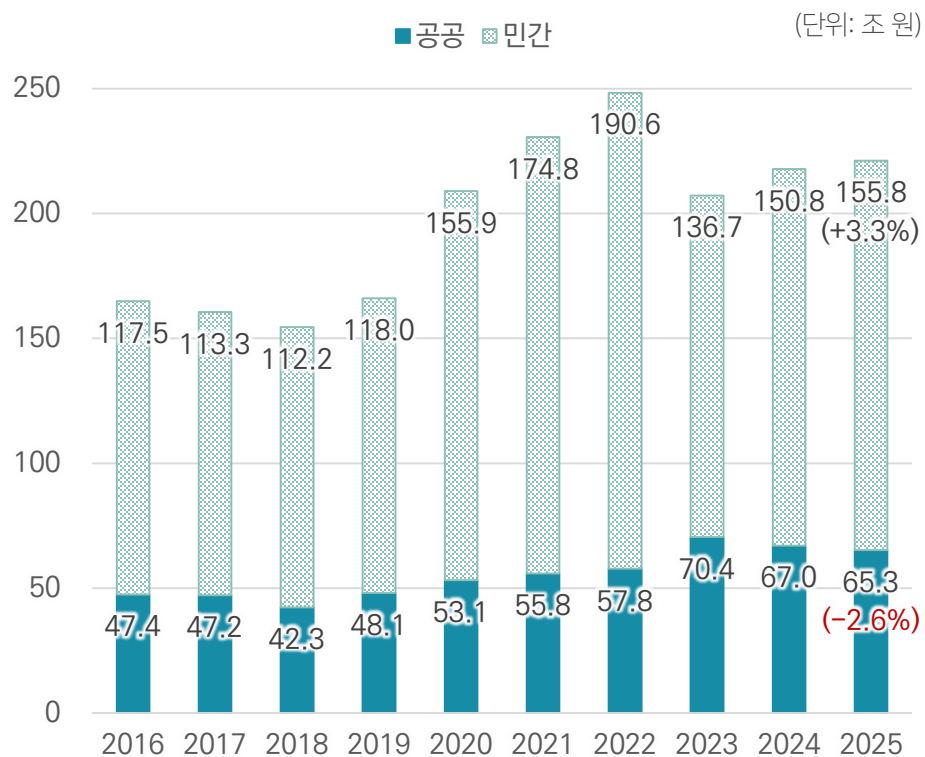


## 선행

## [ 발주부문별 ] '25년까지 공공 감소와 민간 증가의 비대칭 구조, '26년 동반 증가 전환

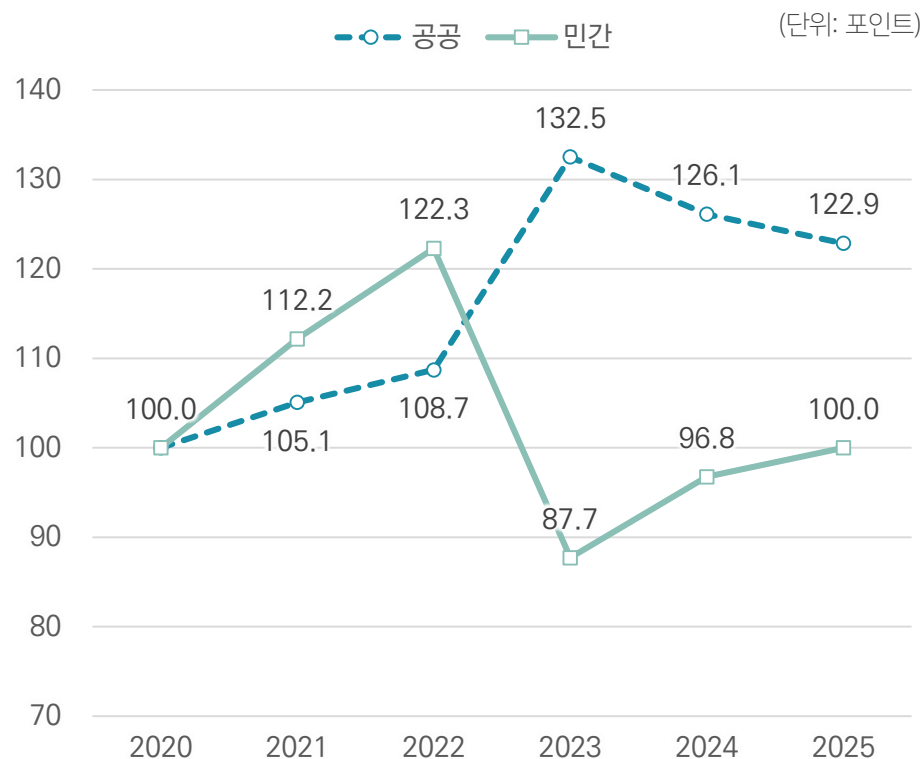
- 공공수주 최근 2년 연속 감소('23년 70.4조 원 → '24년 67.0조 원 → '25년 65.3조 원)하며 최근 건설수주 회복 국면에서 상대적 제약요인으로 작용
- 민간수주 최근 2년 연속 증가('23년 136.7조 원 → '24년 150.8조 원 → '25년 155.8조 원)하며 전체 수주 회복 흐름 주도
- '20년 대비 지수 비교에서도 공공은 고점 이후 둔화, 민간은 저점 이후 회복의 상반된 경로 확인
- '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 공공과 민간수주 모두 증가해 발주부문별 비대칭 다소 완화

발주부문별 건설수주(경상) 추이



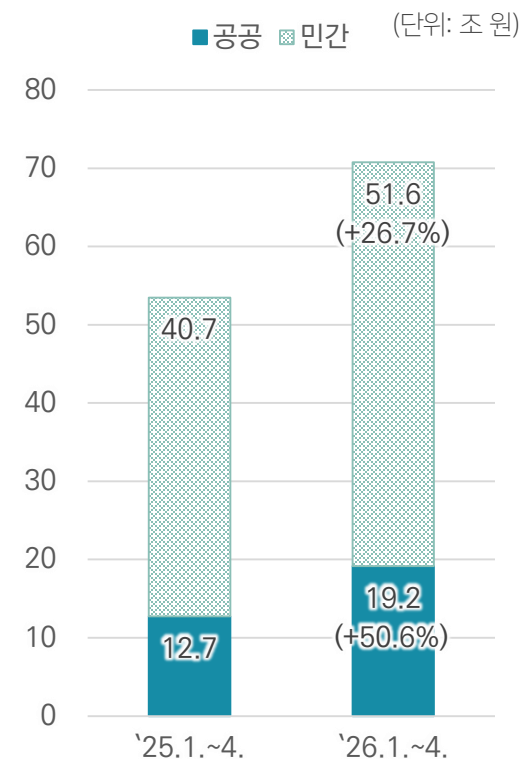
\* 자료 : 대한건설협회

발주부문별 건설수주 비교(2020=100)



\* 자료 : 대한건설협회

1~4월(누적) 건설수주(경상)



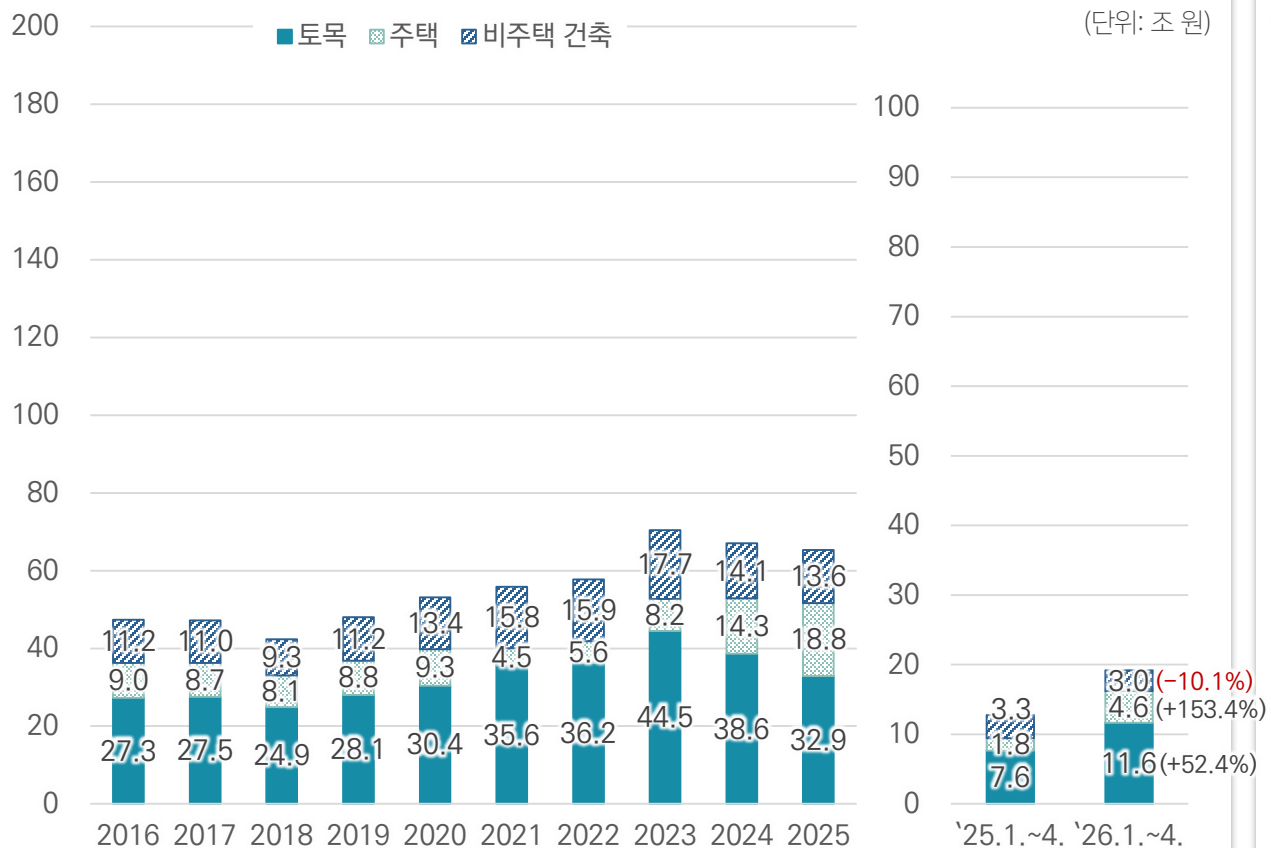
\* 자료 : 대한건설협회

## 선행

## [ (참고) 발주부문별 공종별 ] '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 공공 주택, 민간 토목 중심 상승

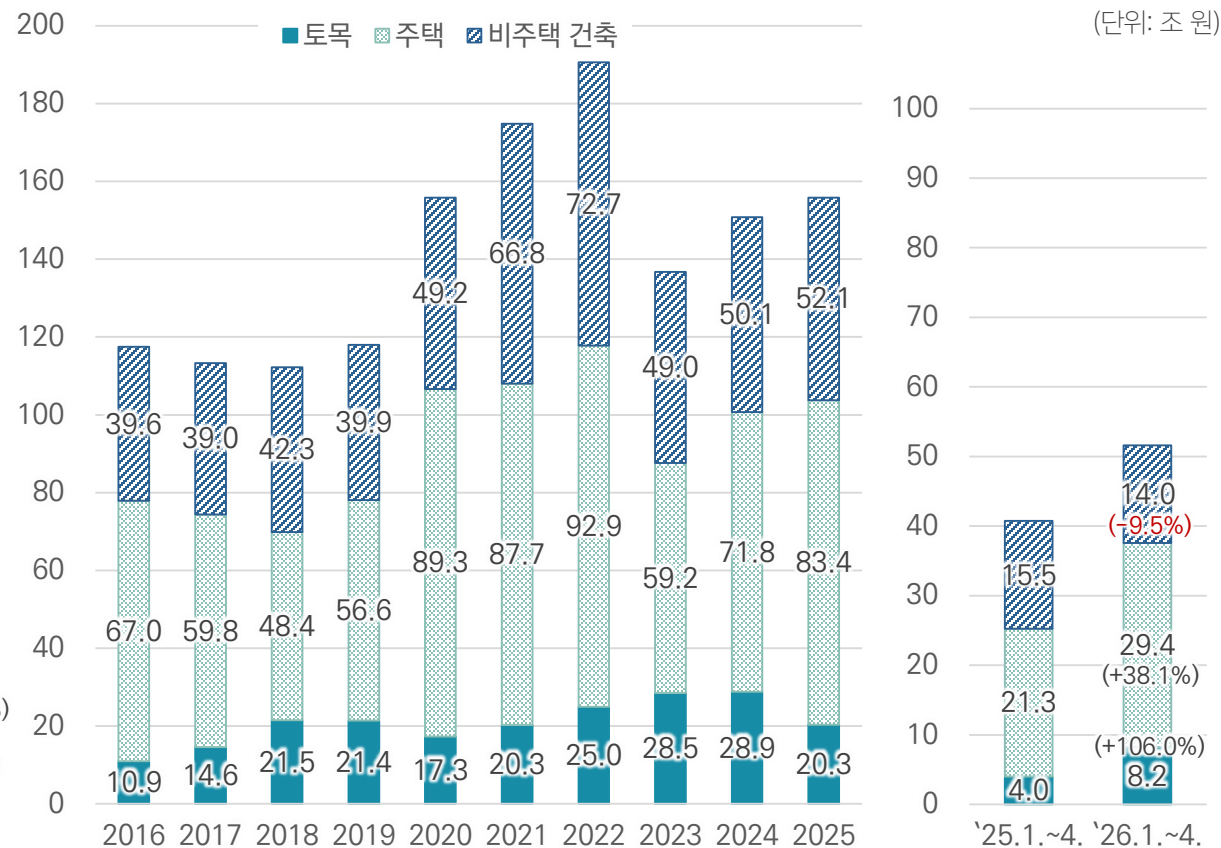
- (공공) '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 토목 +52.4%, 주택 +153.4%, 비주택 -10.1%
- (민간) '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 토목 +106.0%, 주택 +38.1%, 비주택 -9.5%

공공 공종별 수주 추이



\* 자료 : 대한건설협회

민간 공종별 수주 추이



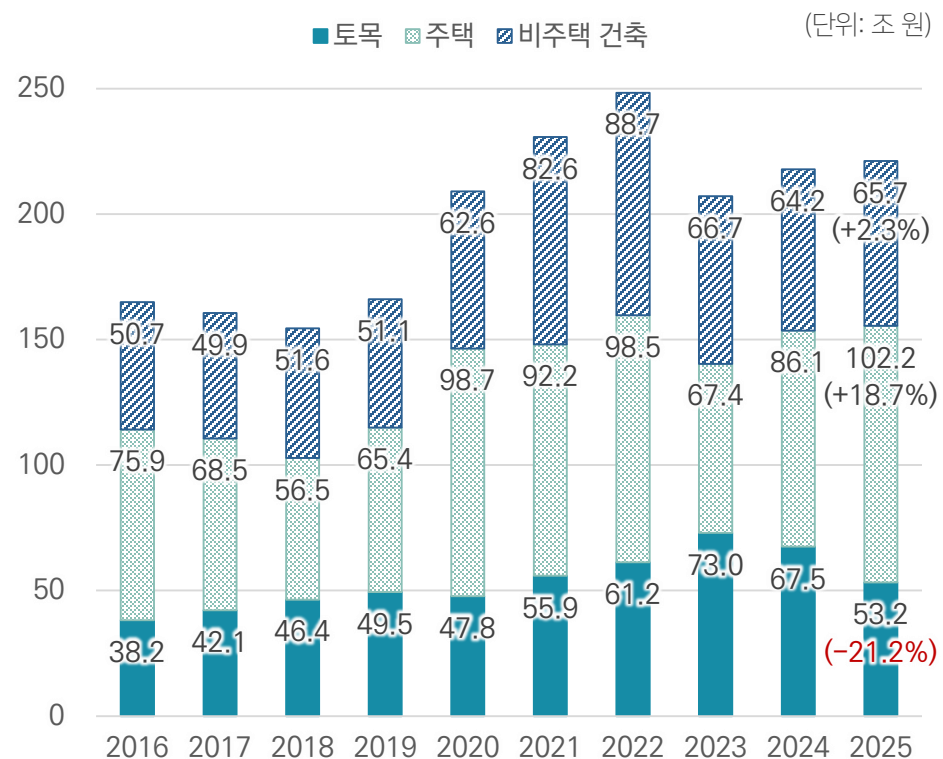
\* 자료 : 대한건설협회

## 선행

## [ 공종별 ] '25년까지 토목 큰 폭 위축, 주택은 회복하며 공종간 흐름 차별화, '26년 토목 증가 전환

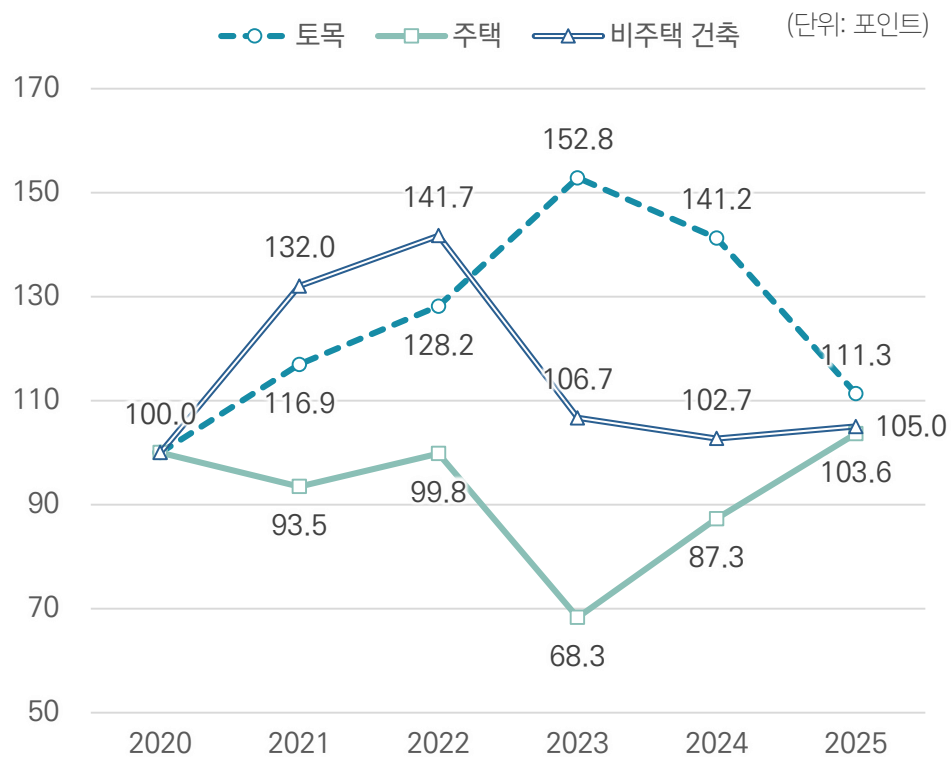
- '25년 토목수주 전년 대비 -21.2%(53.2조 원), 최근 건설수주 하방 압력으로 작용
- '25년 주택수주 전년 대비 +18.7%(102.2조 원), 비주택건축 +2.3 %(65.7조 원), 건축 부문이 전체 수주 보완
- '20년 대비 지수 비교에서도 '23년 이후 토목 하락, 주택 반등, 비주택건축 유지 등 공종별 흐름 상이
- '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 토목 반등과 주택 상승 반면, 비주택건축은 감소해 투자심리와 사업여건 회복이 아직 충분하지 않음 시사

공종별 건설수주(경상) 추이



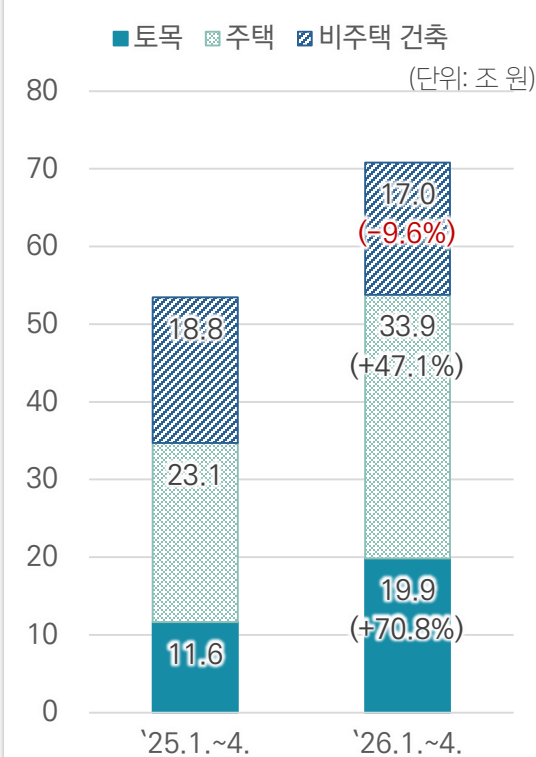
\* 자료 : 대한건설협회

공종별 건설수주 비교(2020=100)



\* 자료 : 대한건설협회

1~4월(누적) 건설수주(경상)



\* 자료 : 대한건설협회

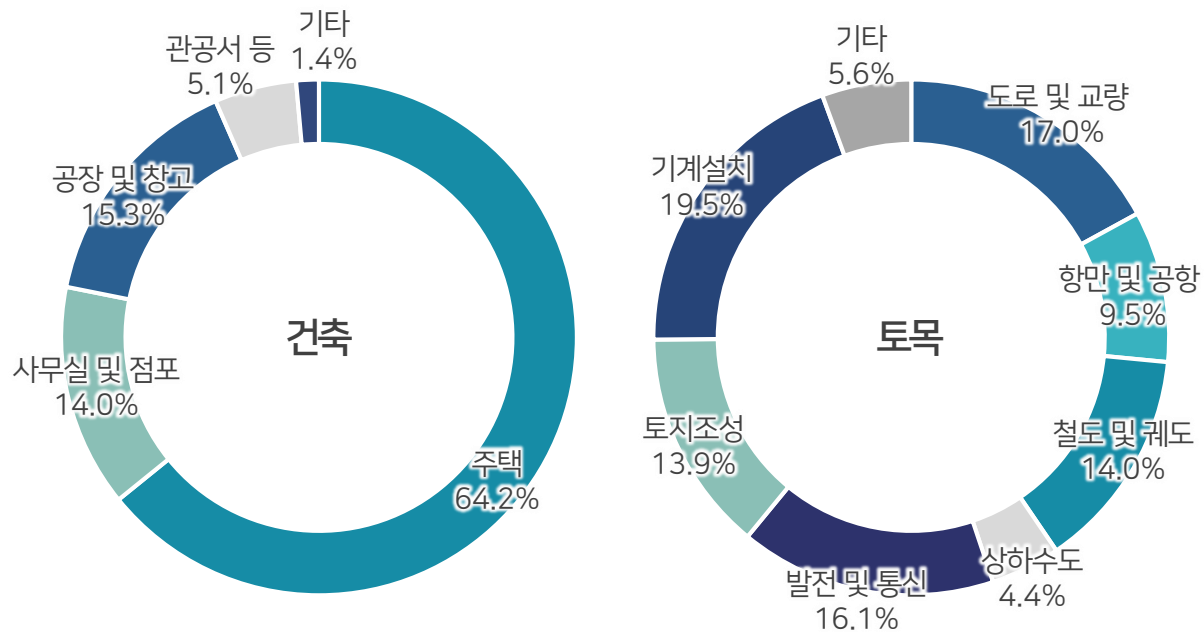


## 선행

## [ (참고) 공종별 세부 ] '26년 1~4월(누적) 수주 전년 동기 대비 철도 및 궤도, 발전 및 통신, 기계설치 부문 큰 폭 증가

- '26년 1~4월(누적) 주택, 공장 및 창고, 관공서 등의 건축 수주와 도로 및 교량, 상하수도의 토목 수주 증가
- 반면, 사무실 및 점포, 항만 및 공항, 토지조성 부문 수주는 전년 동기 대비 큰 폭 하락

'25년 기준 세부 공종별 수주 비중



\* 자료 : 국가데이터처

'26년 1~4월(누적) 세부 공종별 수주 및 증감률(전년 동기 대비)

구분	'25. 1~4월	'26. 1~4월	증감률	구분	'25. 1~4월	'26. 1~4월	증감률
건축	39.0	48.7	25.1%	토목	10.0	16.7	66.7%
주택	22.6	33.6	48.4%	도로 및 교량	1.2	1.7	37.2%
사무실 및 점포	8.7	3.6	-58.8%	항만 및 공항	0.7	0.5	-29.5%
공장 및 창고	5.0	8.4	67.6%	철도 및 궤도	0.7	3.0	321.8%
관공서 등	1.7	2.5	50.2%	상하수도	0.4	0.6	59.7%
기타	1.0	0.7	-30.7%	발전 및 통신	1.5	3.4	124.2%
※ 1~4월(누적) 통계로, 세부 공종별 전체 실적이 아님				토지조성	3.1	1.5	-51.0%
* 주 : 색상은 전년 동기 대비 증감률 구간을 의미				기계설치	1.7	5.4	212.9%
■ = 100% 초과 증가				기타	0.7	0.6	-9.8%
■ = 10~99% 증가							
■ = 1~9% 감소							
■ = 10% 초과 감소							

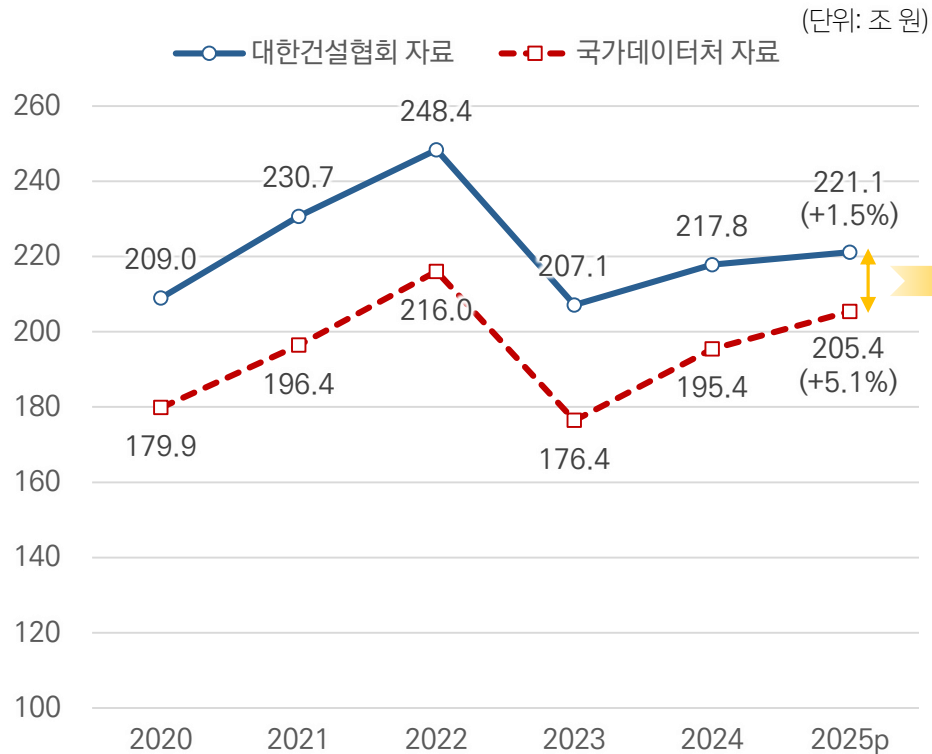
\* 자료 : 국가데이터처

선행

[기업규모별] 최근 건설수주 증가에도 불구하고, 중소기업 수주는 오히려 축소되는 양극화 구조 심화

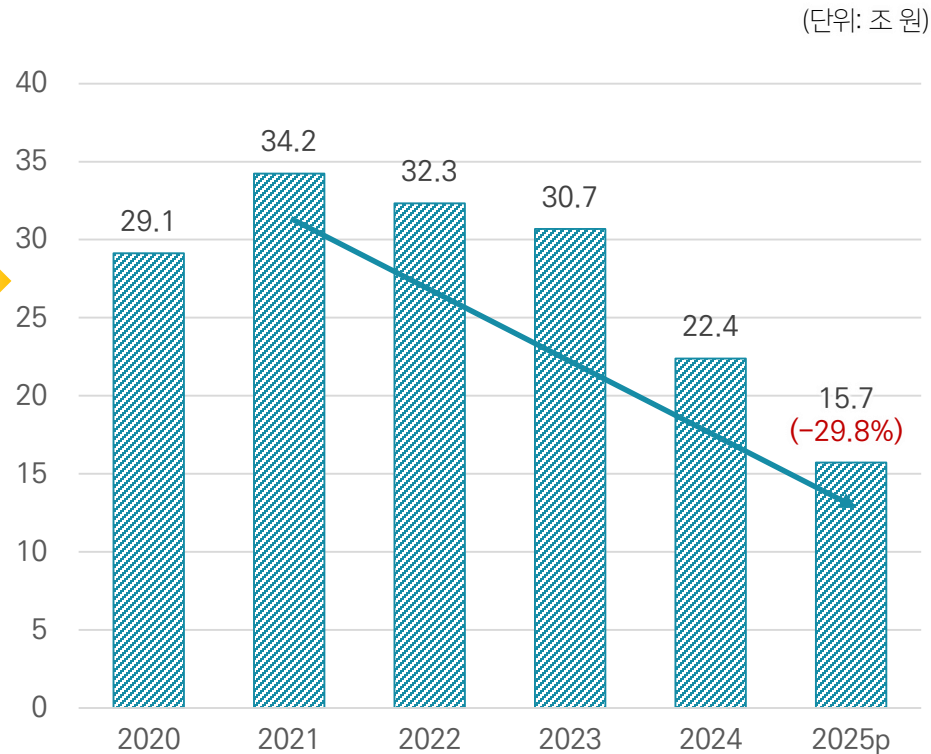
- '25년 건설수주 국가데이터처 자료 205.4조 원, 대한건설협회 자료 221.1조 원, 양 자료 간 격차 15.7조 원 → 기성액 상위 54% 미만 기업 수주액  
※ 국가데이터처 자료(건설경기동향조사)는 기성액 상위 54% 대상, 대한건설협회 자료(국내건설수주동향조사)는 협회 회원사 전체 대상
- 양 자료 간 격차는 '21년 34.2조 원에서 '25년 15.7조 원으로 지속 축소, 최근 수주 회복이 상대적으로 대형기업 중심으로 전개되었음 시사
- '26년 1~4월(누적) 기준 양 자료 간 수주 격차 비중(대한건설협회 자료 대비 수주 격차 비중) 축소 지속, 중소기업의 체감 회복 제한적

국가데이터처, 대한건설협회 건설수주(경상) 추이



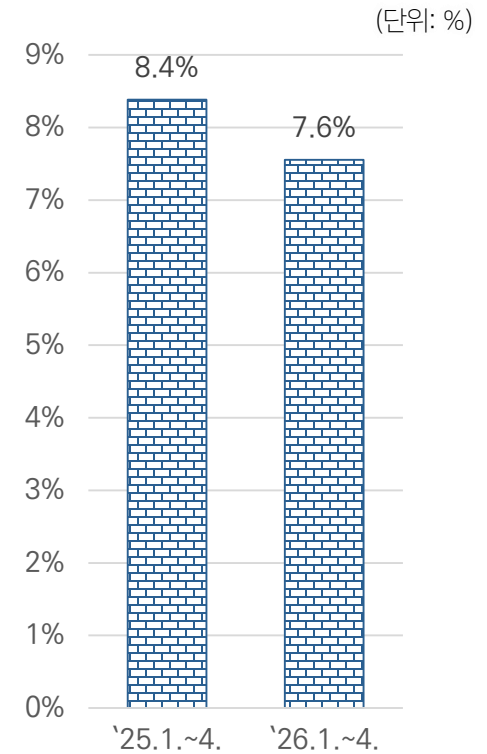
\* 자료 : 대한건설협회, 국가데이터처

양자료 간 수주 격차 추이



\* 자료 대한건설협회, 국가데이터처

1~4월(누적) 수주 격차 비중



\* 자료 : 대한건설협회, 국가데이터처

## 선행

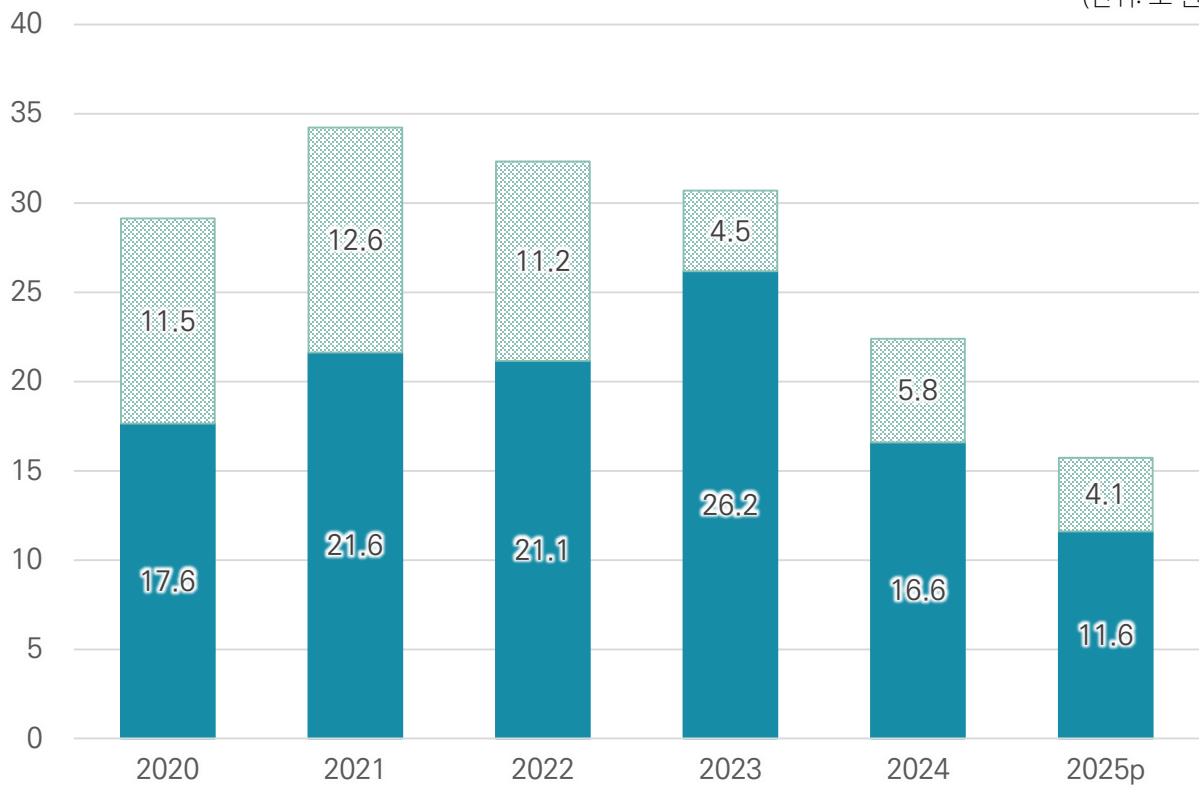
## [ (참고) 기업규모별 발주부문별·공종별 ] 중소기업 수주는 공공, 비주택 부문에 집중

- 발주부문별로 수주 격차의 상당 부문이 공공부문에서 발생 → 소규모 기업의 수주 기반이 주로 공공시장에 집중되어 있음 시사
- 양 자료간 수주 격차를 공종별로 구분하면 비주택 비중이 가장 높고, 뒤이어 토목 - 주택 순

발주부문별 수주 격차 구분

■ 공공수주 격차 ■ 민간수주 격차

(단위: 조 원)

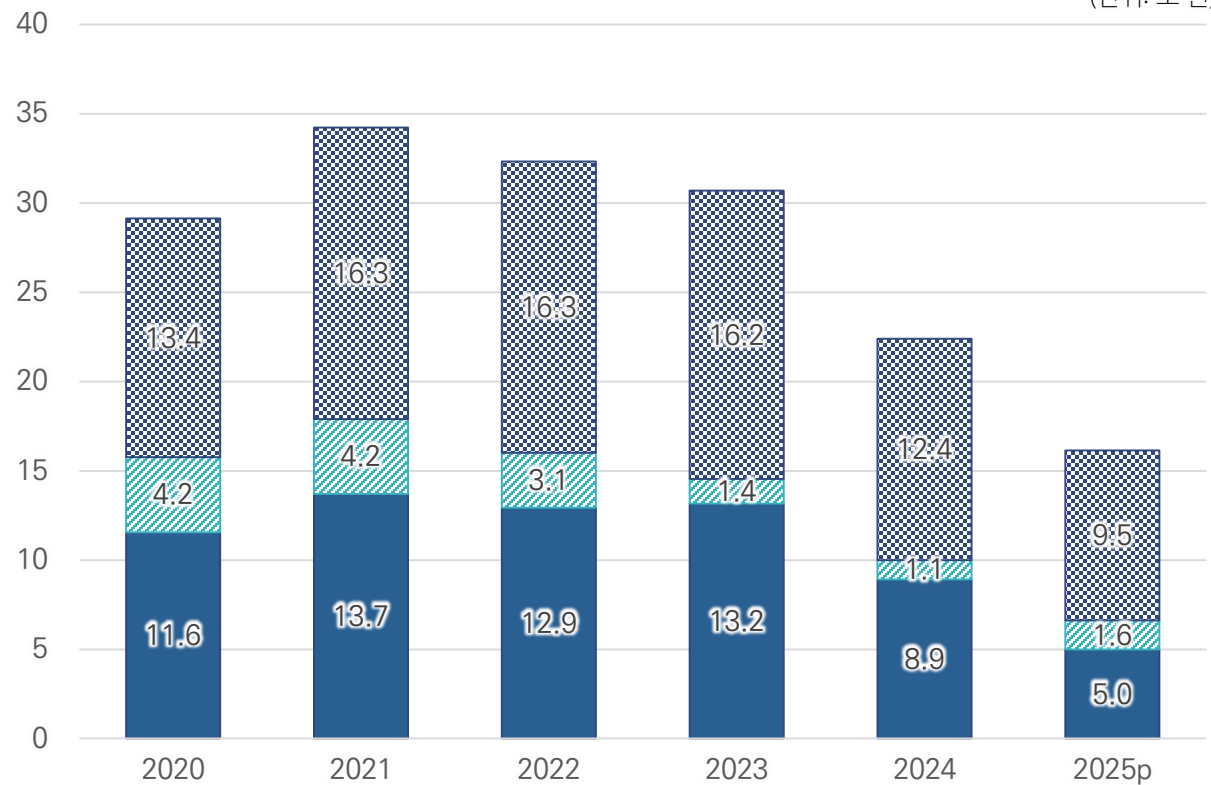


\* 자료 : 대한건설협회, 국가데이터처

공종별 수주 격차 구분

■ 토목 수주격차 ■ 주거 수주격차 ■ 비주거 수주격차

(단위: 조 원)



\* 자료 : 대한건설협회, 국가데이터처



## 선행

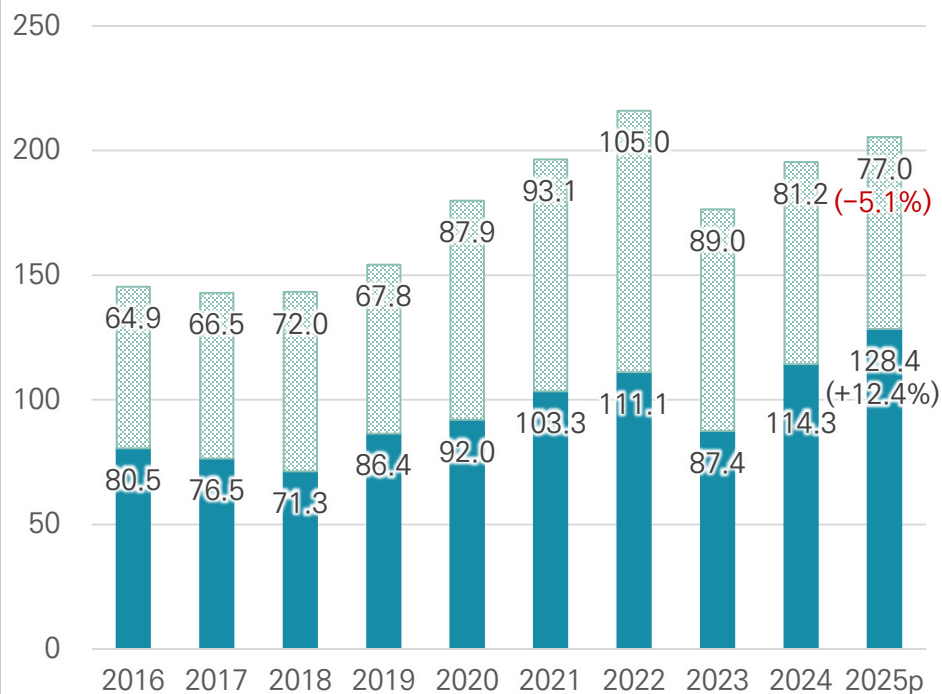
## [지역별] 수도권 중심 회복세 강화, 반면 지방은 감소 흐름 이어지며 지역 간 수주 양극화 심화

- '25년 수도권 수주 전년 대비 +12.4%(128.4조 원), 지방 수주 전년 대비 -5.1%(77.0조 원) → 최근 수주 회복 수도권 집중
- '20년 대비 지수 기준 수도권 '23년 95.0p에서 '25년 139.6p로 빠르게 상승, 지방은 '22년 이후 하락세 지속
- '26년 1~4월(누적) 수주 전년 동기 대비 증가율 수도권 +49.6%, 지방 +8.6%로 수주 회복의 편중 구조 지속
- 최근 건설 수주 회복이 수도권 대형 사업과 주택·개발 물량 중심으로 먼저 나타나는 가운데 지방은 상대적으로 회복 속도 제한

지역별 건설수주 추이

■ 수도권 ■ 지방

(단위: 조 원)

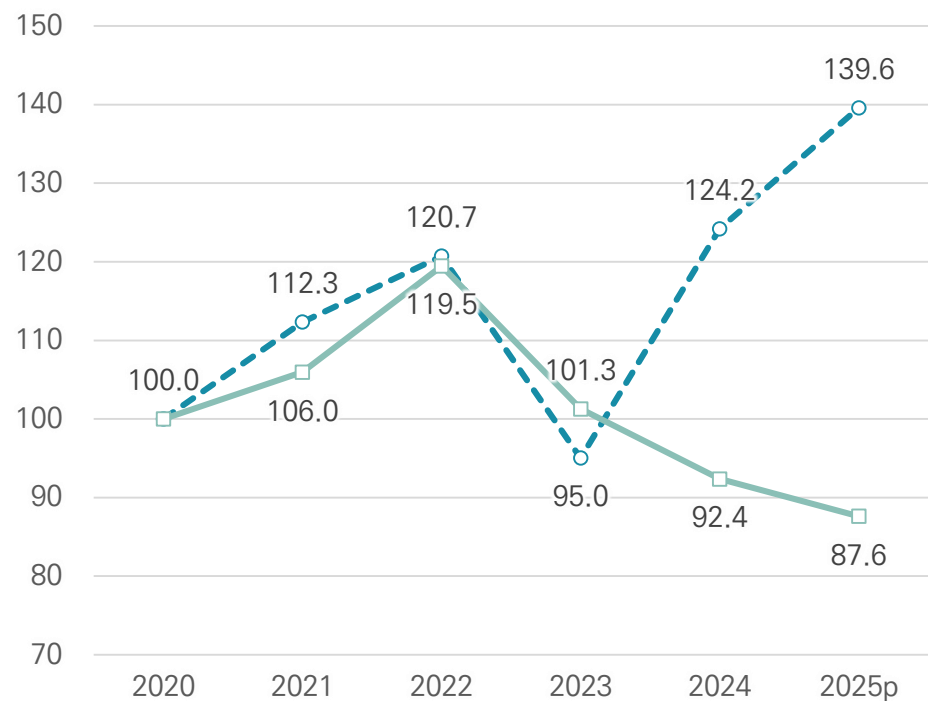


\* 자료 : 국가데이터처

지역별 건설수주 비교(2020=100)

—○— 수도권 —□— 지방

(단위: 포인트)

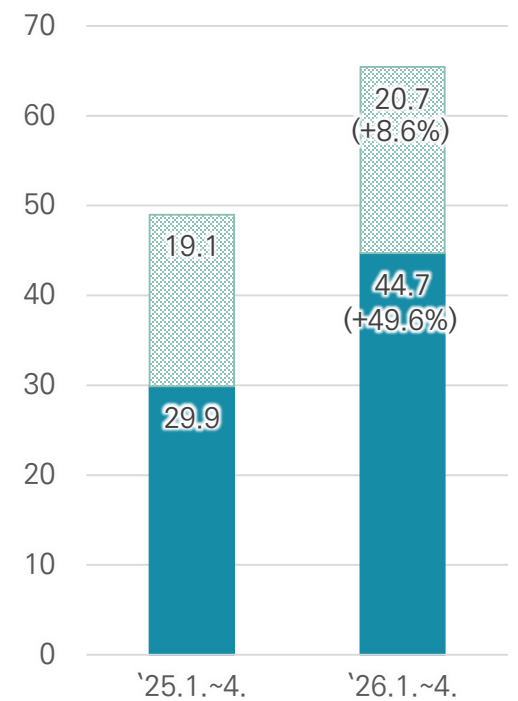


\* 자료 : 국가데이터처

1~4월(누적) 건설수주(경상)

■ 수도권 ■ 지방

(단위: 조 원)



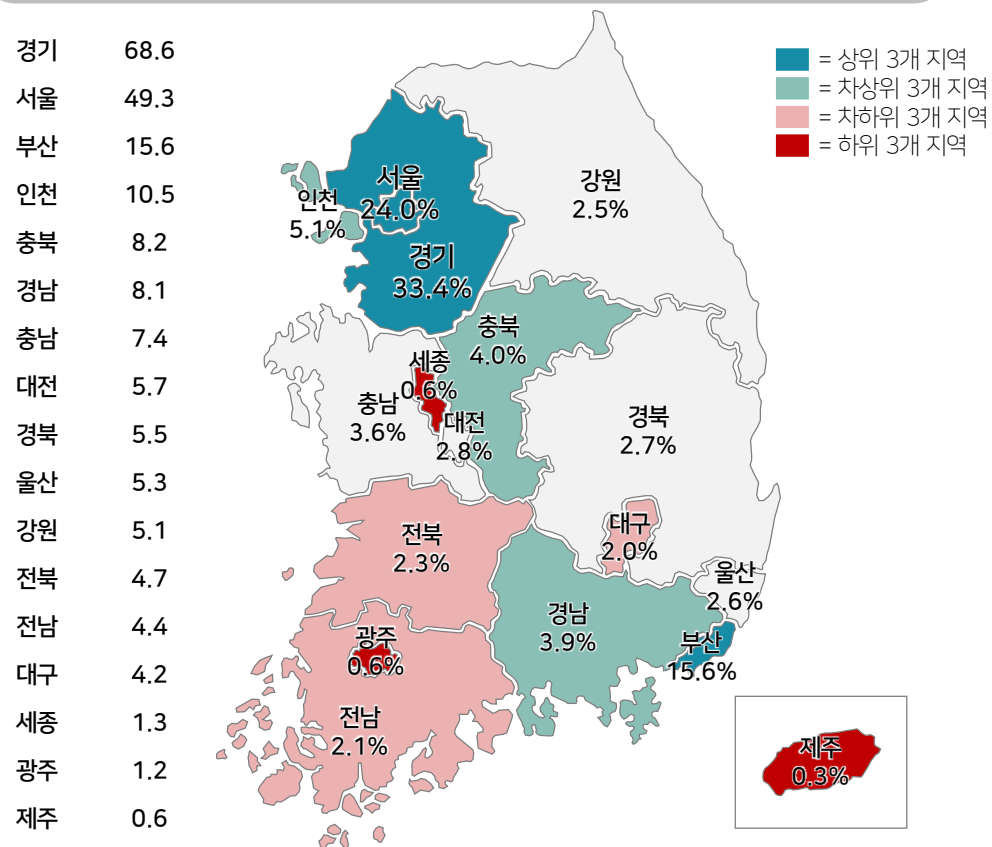
\* 자료 : 국가데이터처

## 선행

## [ (참고) 지역별 세부 ] 수도권과 부산의 건설수주 규모(비중)과 증가율 모두 높아 수주의 쏠림 현상 지속

- '25년 기준 지역별 건설수주 규모 경기도(68.6조 원, 33.4%) - 서울특별시(49.3조 원, 24.0%) - 부산광역시(15.6조 원, 15.6%) 순
- '23년 대비 '25년 건설수주 증가율 서울특별시(+28.5조 원, +137.3%) - 대구광역시(+1.5조 원, +57.9%) - 부산광역시(+4.9조 원, +46.0%) 순

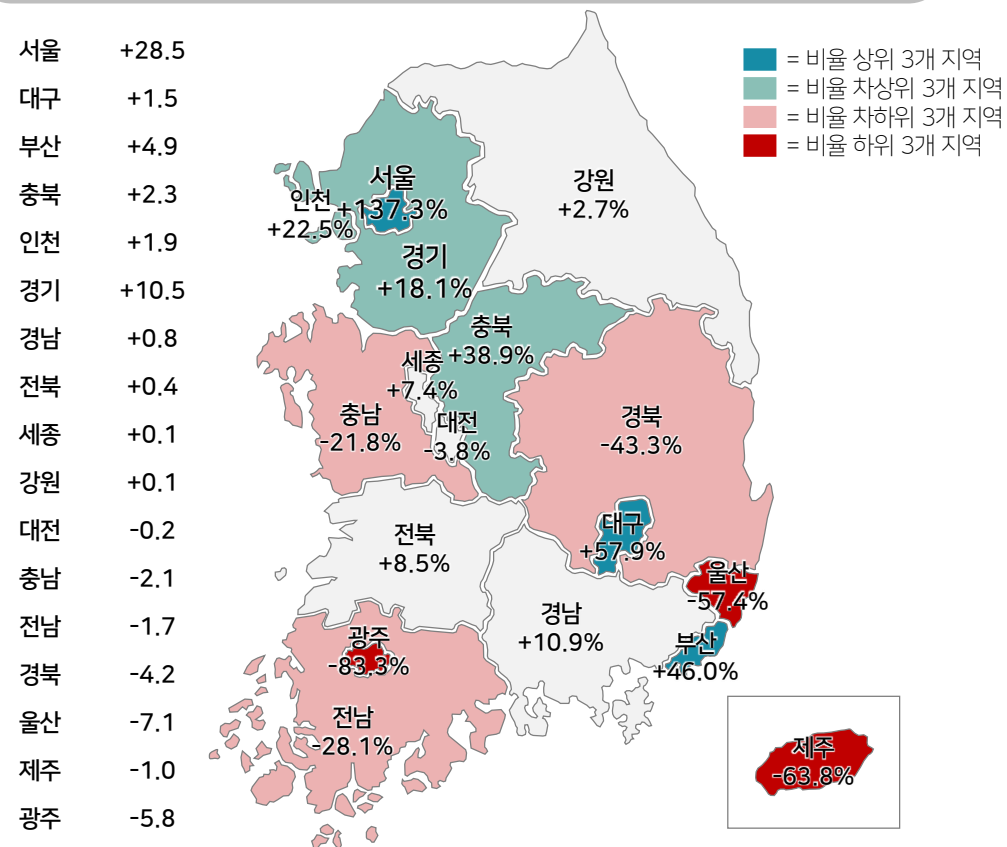
2025년 기준 지역별 건설수주(조원) 및 비중(%)



\* 주 : 울릉·독도는 경북에 포함되며, 지도의 효율적 표현을 위하여(축적 등) 따로 도시하지 않음

\* 자료 : 국가데이터처

2023년 → 2025년 건설수주 변동금액(조원) 및 비율(%)



\* 주 : 울릉·독도는 경북에 포함되며, 지도의 효율적 표현을 위하여(축적 등) 따로 도시하지 않음

\* 자료 : 국가데이터처

## 소결

## 수주 총량 증가세, 그러나 선택적 회복과 양극화 심화

- 발주부문별: '23~'25년 공공 감소하고 민간 증가, '26년 1~4월(누적) 공공과 민간 모두 증가, 공공 증가폭 확대
- 공종별: '26년 1~4월(누적) 전년 동기 대비 토목·주택 상승 반면 비주택건축 감소, 수주 회복이 일부 공종에 한정
- 기업규모별: 국가데이터처와 대한건설협회 통계 간 격차 축소를 통해 중소기업 수주 기반 위축 확인
- 지역별: 수도권 수주가 빠르게 증가하는 반면 지방 수주 부진 지속, 수도권에 편중된 수주 회복

## 선택적 회복과 양극화현황

구분	발주부문별		공종별			기업규모별	지역별	
	공공	민간	토목	주택	비주택	대기업-중소기업	수도권	지방
2025년 흐름 (전년대비)	소폭 하락	소폭 상승	하락	상승	소폭 상승	격차확대	상승	하락
2026년 1~4월 (누적, 전년동기대비)	상승	상승	상승	상승	하락	격차지속	상승	상승
상대적 수주구조	회복 주도권 민간 → 공공		일부 공종 선택적 반등			대형사 중심 상승	수도권 편중 지속	

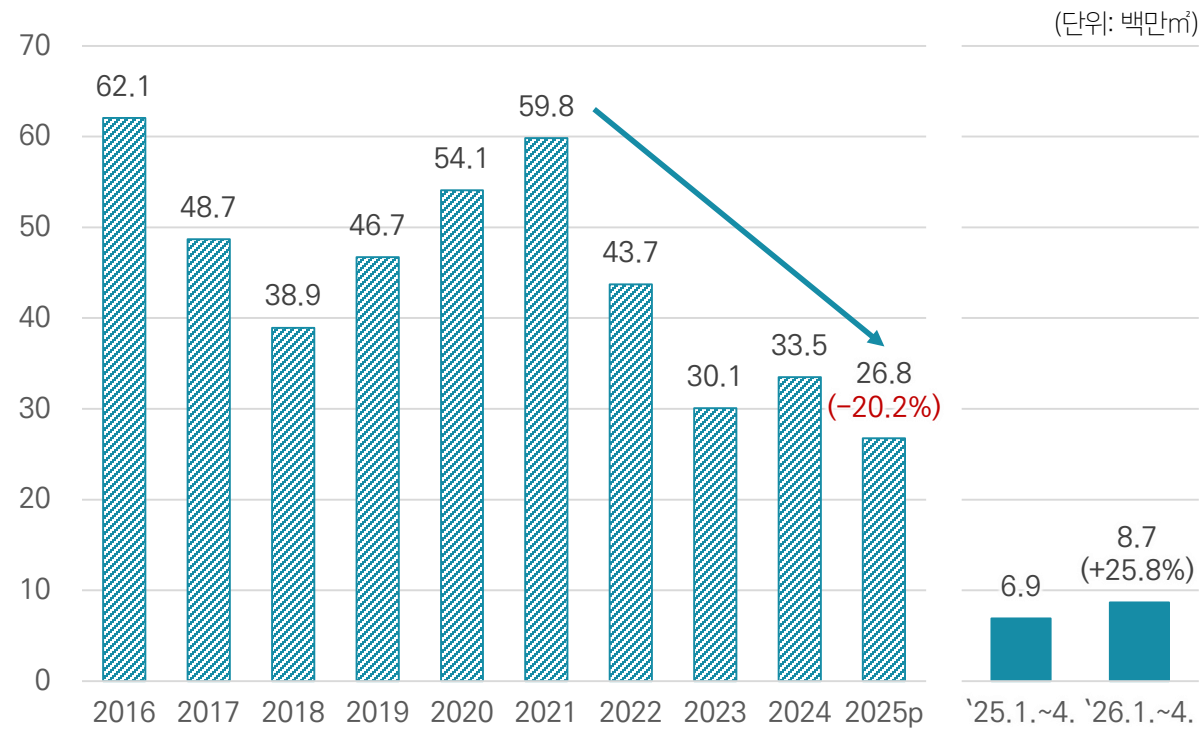




### 2025년 건축수주 증가에도 불구하고, 건축 착공면적은 부진 지속

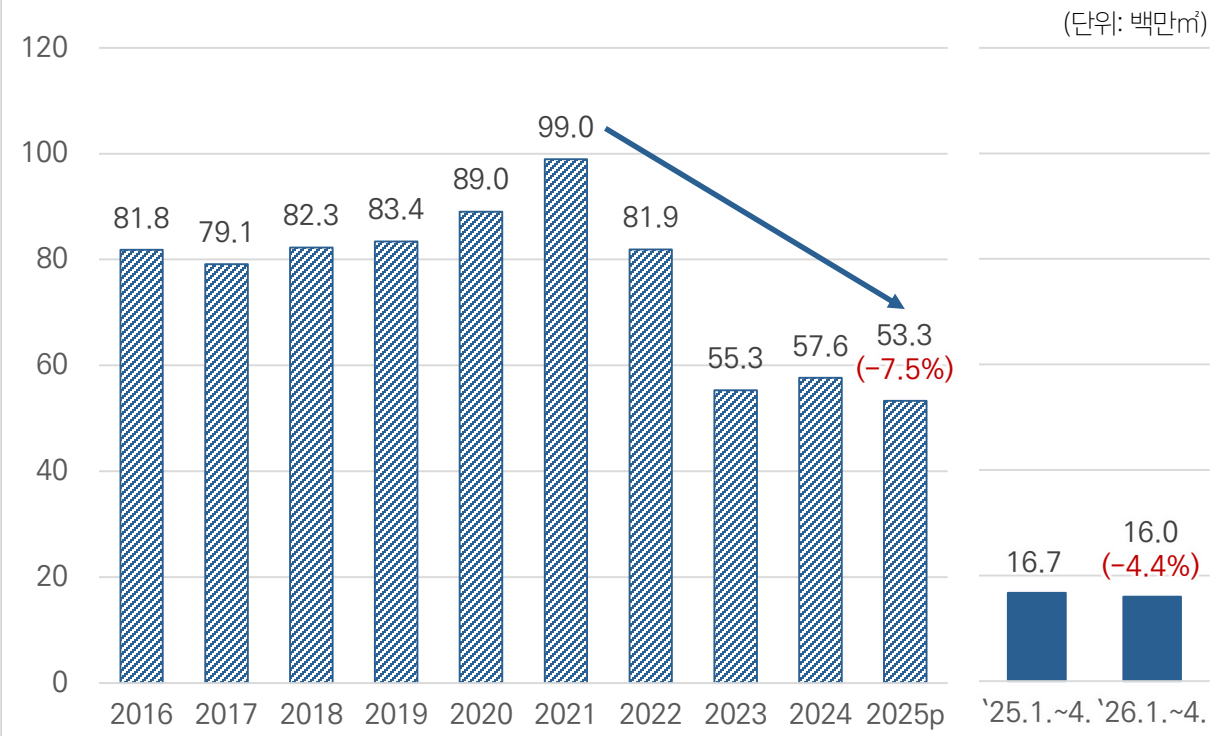
- 주거용 건축 착공 면적은 '21년 59.8백만㎡ → '25년 26.8백만㎡로 감소('21년대비 -55.3%), 착공 부진 장기화
- 비주거용 착공 면적도 '21년 99.0백만㎡ → '25년 53.3백만㎡로 감소('21년대비 -46.1%)
- '26년 1~4월(누적) 주거용 착공면적 전년 동기 대비 +25.8%(8.7백만㎡), 비주거용 -4.4%(16.0백만㎡)  
( '26년 1~4월(누적) 착공면적 합계 전년 동기 대비 +4.4%( 24.7백만㎡))

주거용 건축 착공면적 추이



\* 자료 : 국토교통부

비주거용 건축 착공면적 추이



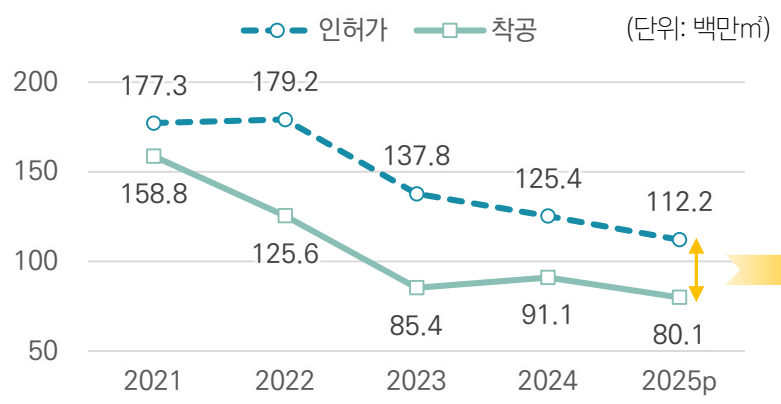
\* 자료 : 국토교통부



(참고) 인허가-착공 간 격차 누적, 특히 상업용 및 주거용 건축물의 면적 격차 크게 발생

- (평균) 최근 5년('21~'25년) '인허가-착공' 면적 격차 평균 38.2백만㎡ → 연평균 착공 대비 35.3%
- (누적) 최근 5년('21~'25년) '인허가-착공' 면적 격차 누적 190.9백만㎡ → 연평균 착공 대비 1.8배(176.5%)
- 주거용·상업용 건축물의 인허가-착공 간 격차 및 누적 격차 큰 폭 발현

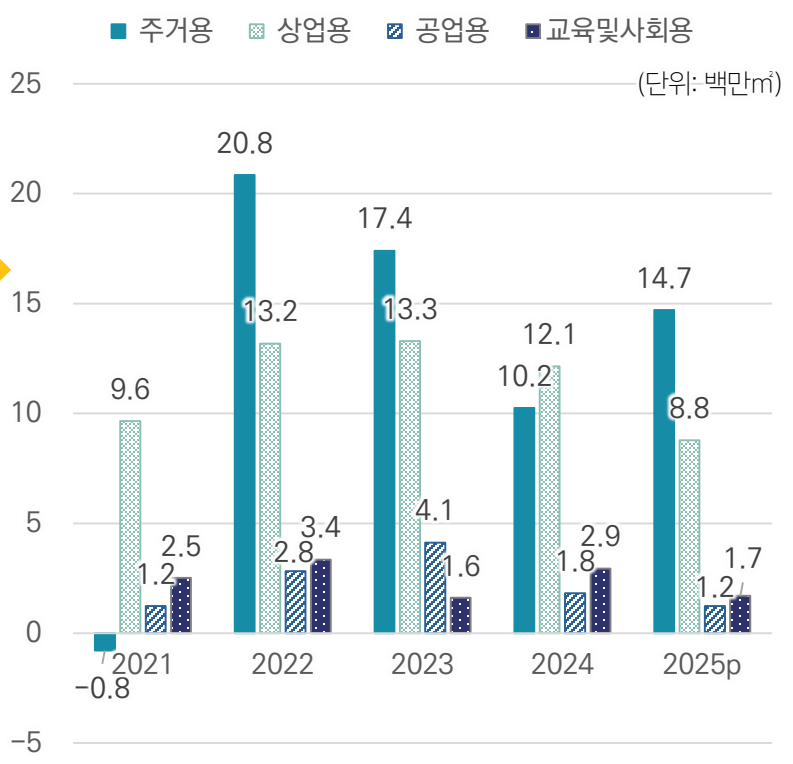
인허가-착공 면적 간격차



구분	연평균 착공 대비 격차(%)		연평균 인허가 대비 격차(%)	
	평균	누적	평균	누적
합계	35.3	176.5	26.1	130.4
주거용	32.2	160.9	24.4	121.8
상업용	46.1	230.3	31.5	157.7
공업용	15.8	78.9	13.6	68.1
교육및사회용	37.5	187.3	27.3	136.3
기타	40.2	201.1	28.7	143.4

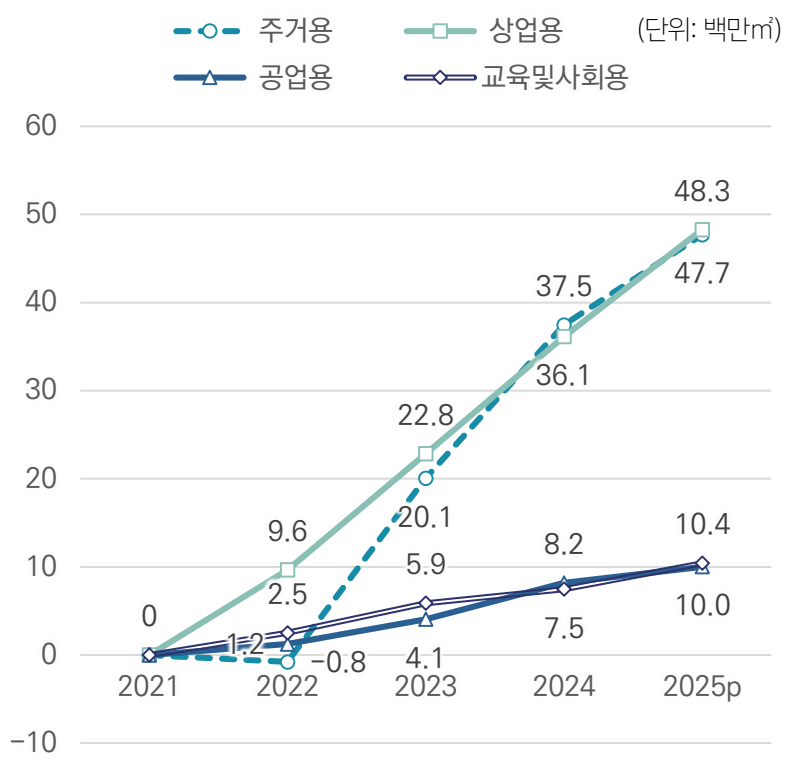
\* 자료 : 국토교통부

부문별 인허가-착공 간 격차 추이



\* 자료 : 국토교통부

부문별 인허가-착공 간 격차 누적 추이



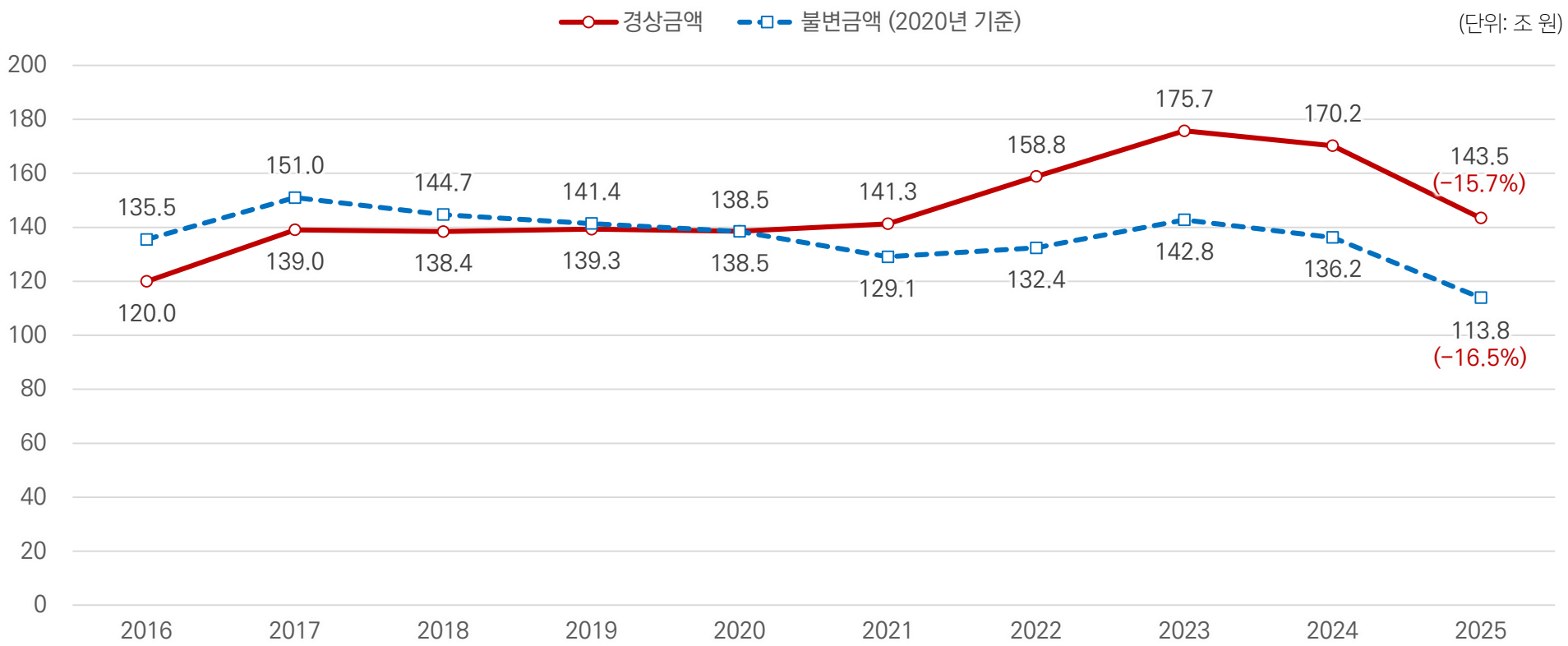
\* 자료 : 국토교통부



### 건설기성 '24년 감소 전환 후 '25년 감소 폭 확대, '26년 4월까지 실물 회복 지연

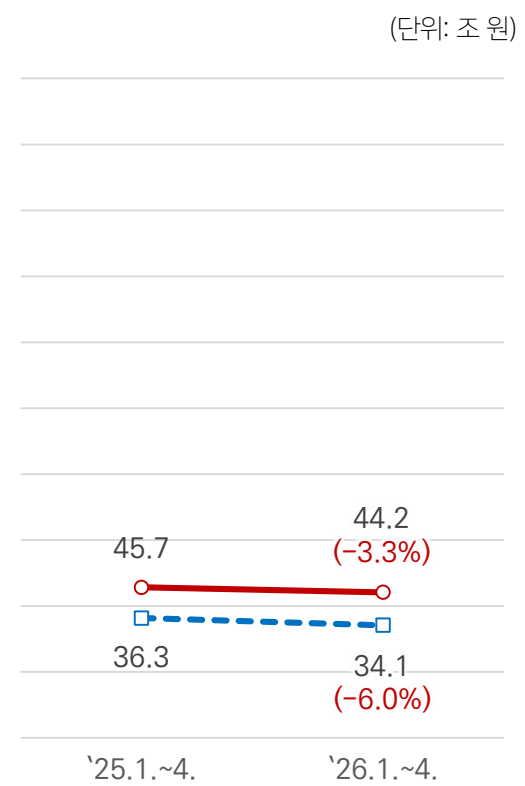
- '25년 건설기성(경상) 전년 대비 -15.7%(143.5조 원), 착공 부진의 영향이 실제 공사 실적으로 본격 반영  
※ '25년 건설기성(불변) 전년 대비 -16.5%(-22.4조 원), 2008년 금융위기(-8.1%, -10.3조 원) 대비 두 배를 상회하는 심각한 실물 위축
- '25년 1~4월(누적) 건설기성(경상) 전년 동기 대비 -3.3%(44.2조 원), 기저효과 영향으로 감소 폭 둔화

최근 10년간 국내 건설기성 추이



\* 자료 : 국가데이터처

1~4월(누적) 건설기성(경상)



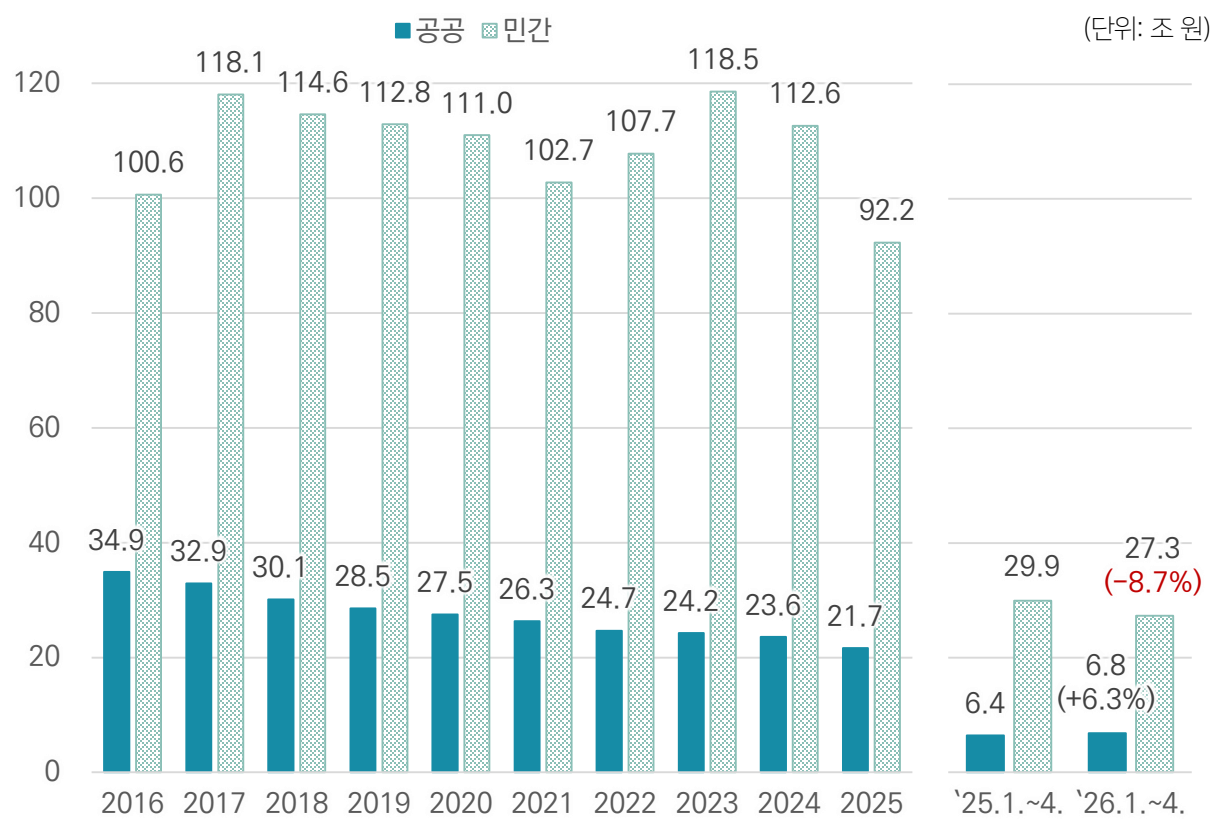
\* 자료 : 국가데이터처



### 건설기성 감소 압력은 민간과 건축 부문에 더 집중

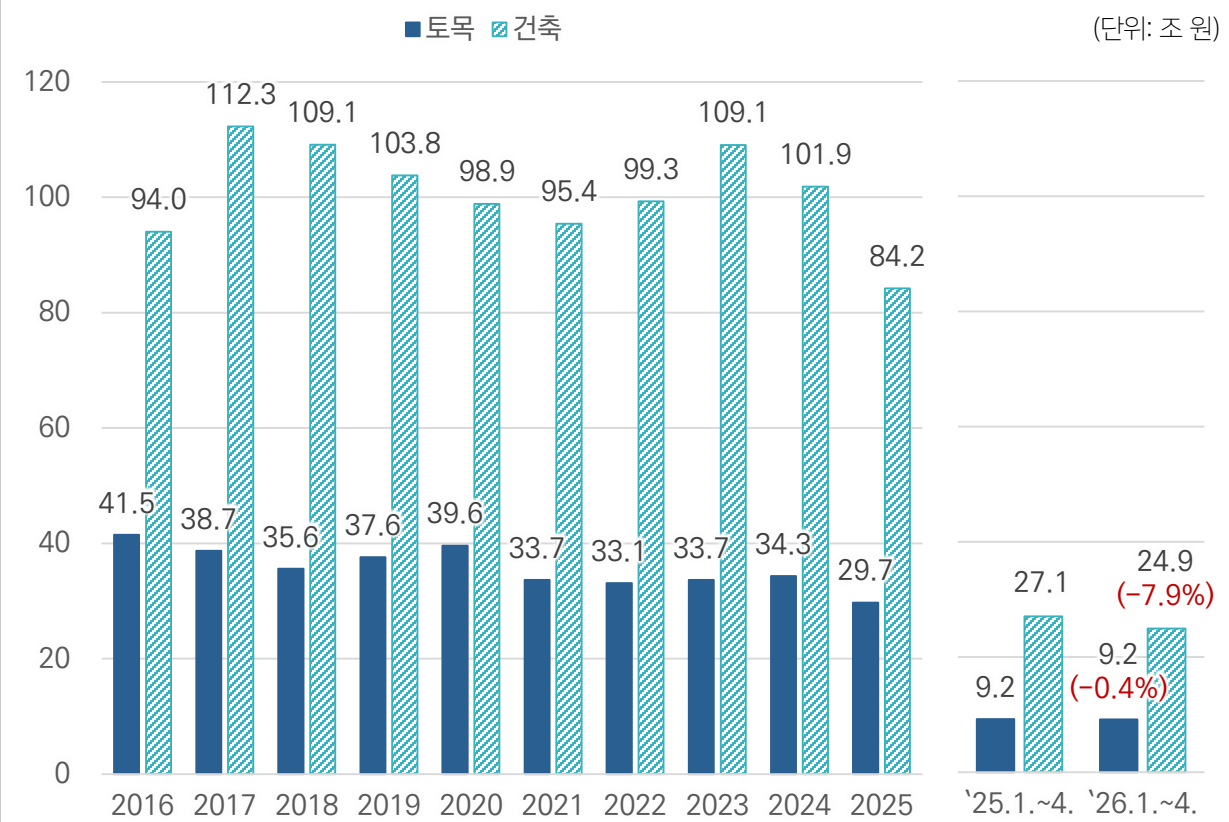
- '26년 1~4월(누적) 공공기성 전년 동기 대비 +6.3%(6.8조 원), 민간기성 전년 동기 대비 -8.7%(27.3조 원)로 부진 지속
- 동 기간 토목기성은 전년과 유사한 수준(-0.4%, 9.2조 원)을 유지한 반면, 건축기성은 전년 동기 대비 -7.9%(24.9조 원)로 건축 부문 위축 심화

발주부문별 건설기성 추이



\* 자료 : 국가데이터처

공종별 건설기성 추이



\* 자료 : 국가데이터처

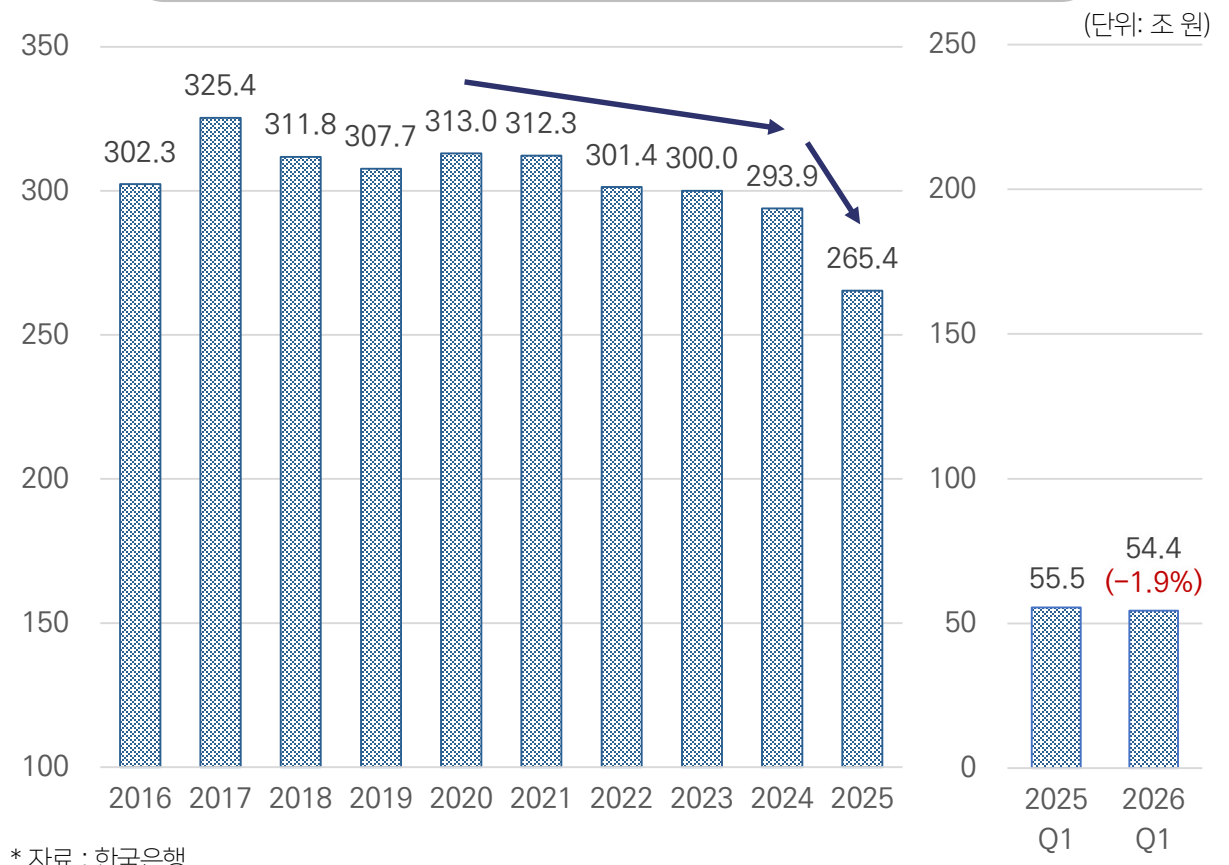


'25년 건설투자 전년 대비 -9.7%, '26년 1분기 건설투자 전년 동기 대비 -1.9%(잠정)

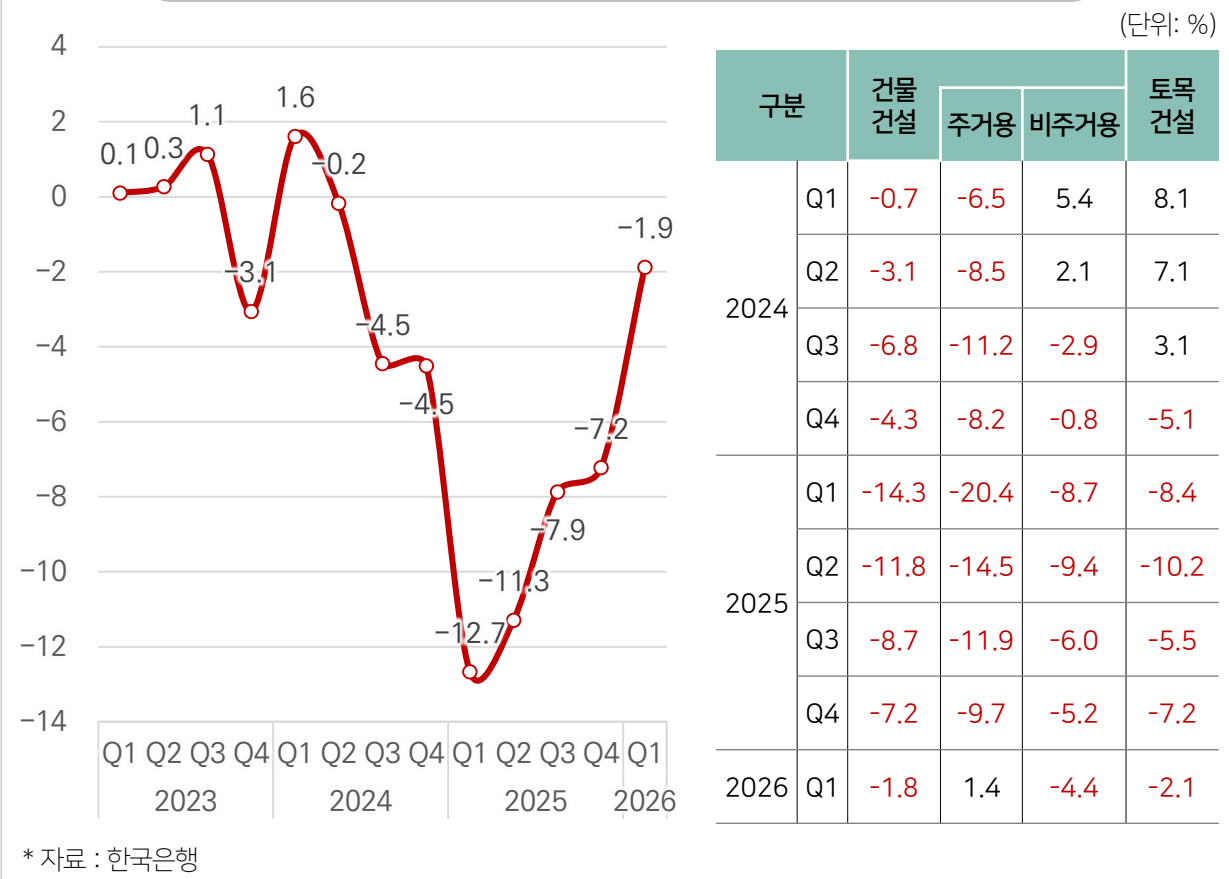
※ 건설투자 = 건설업 총산출(건설기성액) + 부대비용(세금 및 수수료) - 건설재고(미분양 등)

- 건설투자 '20년부터 5년 연속 완만한 감소 후 '25년 감소 폭 확대 (1998년 IMF 외환위기(-13.2%) 이후 약 27년 만의 최대 감소)
- '26년에도 건설투자 감소 지속되고 있으나 '25년 1분기 이후 분기별 건설투자 감소 폭 둔화

국내 건설투자(실질) 추이



건설투자증감률 추이



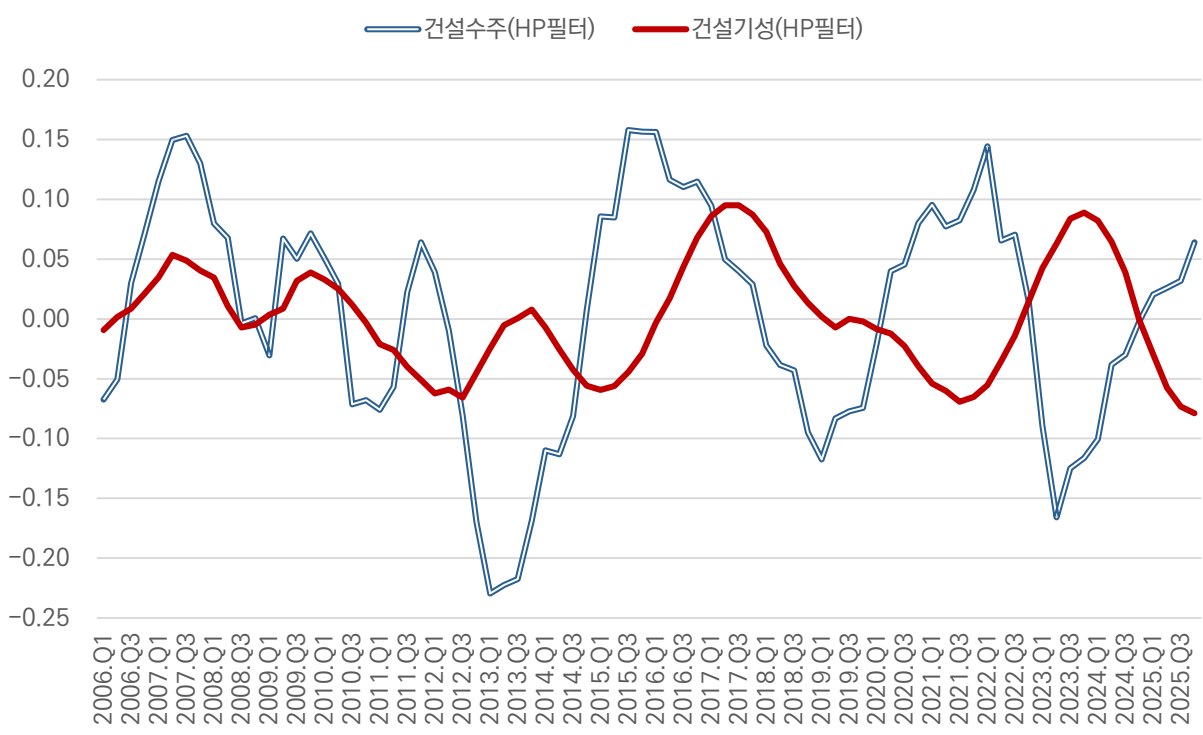




### 분석 결과, '16~'20년 대비 '21~'25년 수주-기성 간 시차 3분기 증가

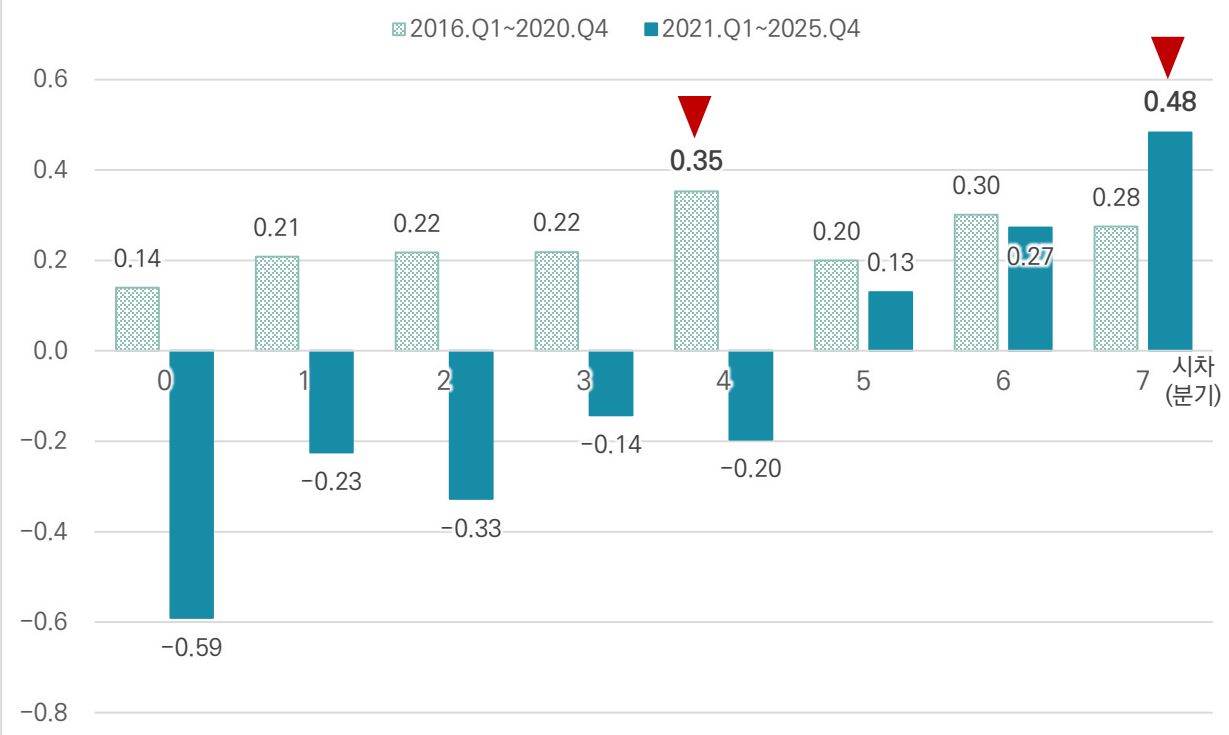
- '16~'20년 건설수주와 건설기성의 순환변동치 시차상관계수가 4분기에서 0.35로 가장 높았으나, '21~'25년에는 7분기에서 0.48로 최대치
- 특히 '21~'25년에는 0~4분기 구간 상관계수가 모두 음(-)으로 나타나, 단기적 수주 증가가 곧바로 기성 확대로 이어지지 않는 흐름
- 최근 수주 이후 착공 지연, PF 조달 부담, 공사비 상승, 사업성 저하 등으로 실제 공사 집행까지의 전환 과정이 원활하지 않음 시사

건설수주와 건설기성 순환변동치(5분기이동평균) 추이



\* 주: 로그화 한 건설수주와 건설기성(분기별, 불변, 계절조정) 시계열에 HP 필터 적용, 5분기 이동평균  
\* 자료: 국가데이터처 자료 재가공

건설수주와 건설기성 간 시차상관계수



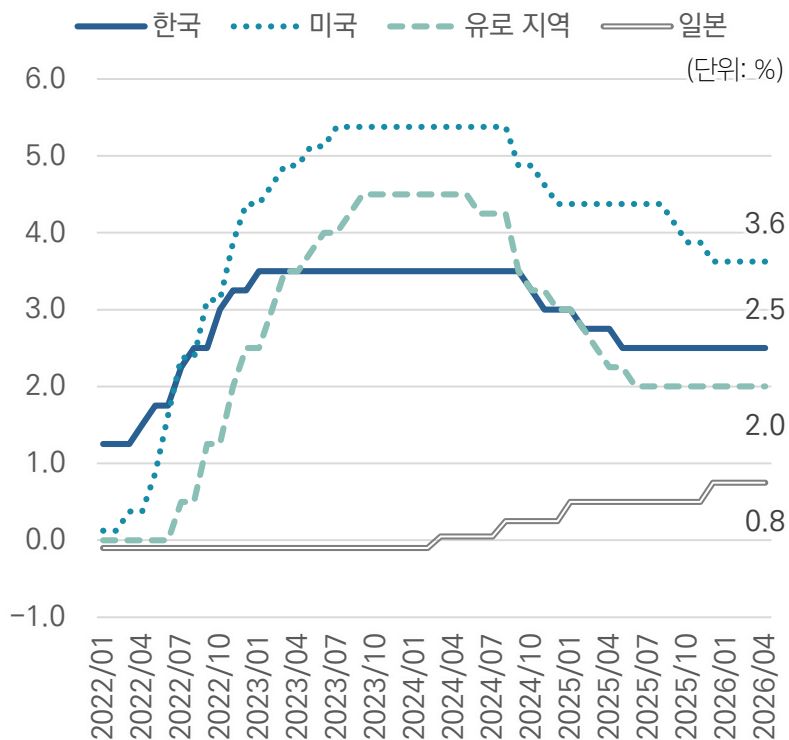
\* 주: 로그화 한 건설수주와 건설기성(분기별, 불변, 계절조정) 시계열에 HP 필터 적용 후 시차상관계수 추정  
\* 자료 : 국가데이터처 자료 재가공

## 금리

## 한국은행 기준금리 2.5%로 8연속 동결(26.5.28), 연내 금리 인상 가능성 현실화에 따른 고금리 조달 부담 확대

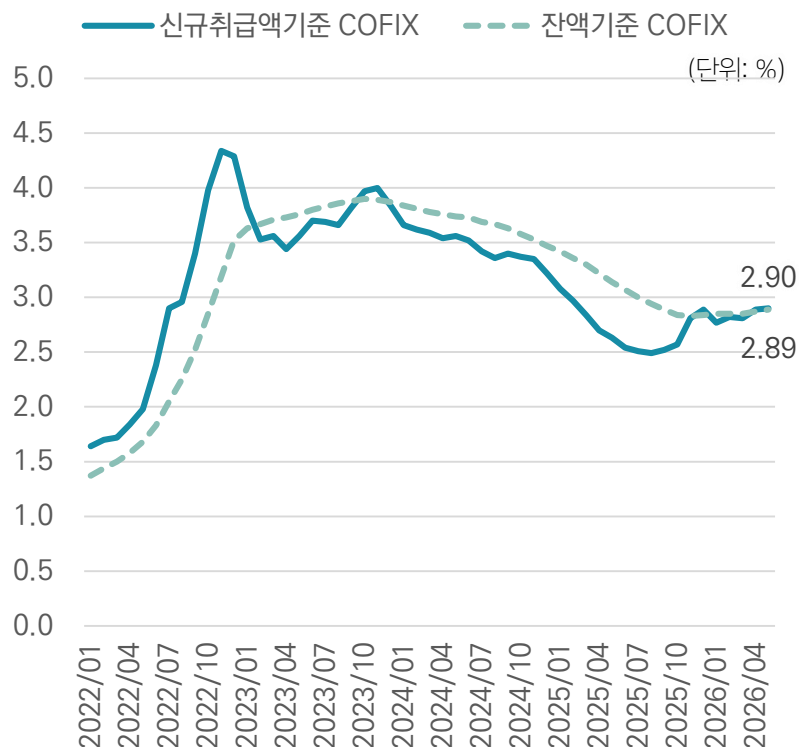
- 한국은행 기준금리 '25년 5월 0.25%p 인하 후 현재까지 2.5% 동결, 연내 기준금리 인상 전망
- 신규취급액기준 COFIX(자금조달비용지수) '25년 8월 2.49% 저점 기록 후 '26년 5월 2.90%로 상승
- 건설업 차입금 평균이자율 높은 수준, PF와 사업 추진 여건의 부담으로 작용

주요국 정책금리 추이



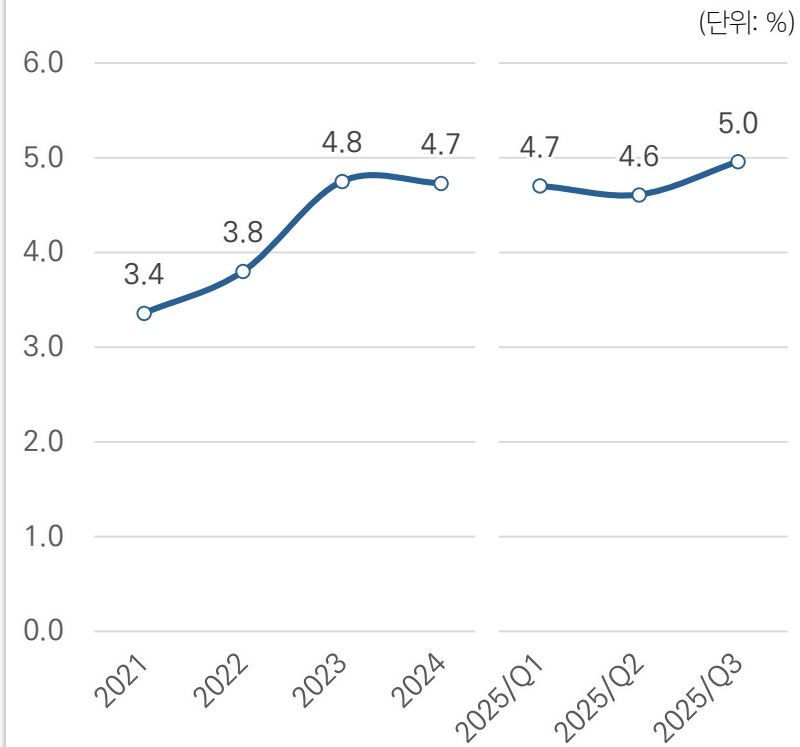
\* 자료 : 한국은행

COFIX(자금조달비용지수) 추이



\* 자료 : 은행연합회

건설업 차입금 평균이자율 추이



\* 자료 : 한국은행

PF

## PF 연착륙 진전, 그러나 신규 프로젝트 금융은 우량 사업장 중심의 선별적 회복

- '25년 12월말 유의·부실우려 여신 감소(14.7조 원)는 재구조화의 점진적 진전 의미하나, 전체 PF 규모 감소는 민간 개발사업 축소 압력으로 작용
- '25년 4분기 신규 PF 취급액(20.7조 원)은 사업성이 양호하고 사업진행도가 높은 사업장 중심 공급, PF 전면 정상화로 보기는 어려운 수준
- 특히 브릿지론 연체율(12.54%), 토지담보대출 연체율(29.68%) 등이 높은 수준으로 업권·단계별 금융제약 지속

### 사업성 평가 결과

(단위 : 조 원, %)

구분	전체 (a)	新 기준 평가대상	유의(C)	부실우려(D)	C·D 소계 (b)	비중 (b.a*100)
'23년말	231.1				9.3	4.0
'24. 6월말(1차 평가)	216.5	33.7	7.4	13.5	21.0	9.7
'24. 9월말(2차 평가)	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
'24. 12월말(3차 평가)	202.3	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5
'25. 3월말(4차 평가)	190.8	190.8	6.6	15.4	21.9	11.5
'25. 6월말(5차 평가)	186.6	186.6	6.2	14.6	20.8	11.1
'25. 9월말(6차 평가)	177.9	177.9	4.9	13.3	18.2	10.2
'25. 12월말(7차 평가)	174.3	174.3	3.7	11.0	14.7	8.4

### PF 신규취급액

(단위 : 조 원)

구분	'24.4Q	'25.1Q	'25.2Q	'25.3Q	'25.4Q
PF신규취급액	17.1	11.2	23.6	20.6	20.7

'25년 4분기 PF 신규취급액 전년 동기 대비 3.6조 원 증가, 양호 사업장에 대한 신규자금 공급 중

### 연체율

[PF대출 연체율]

(단위 : 조 원, %)

	구분	'23.12말	'24.3말	'24.6말	'24.9말	'24.12말	'25.3말	'25.6말	'25.9말 (a)	'25.12말 (b)	증감 (b-a)
금융권	PF대출	2.70	3.55	3.56	3.51	3.42	4.49	4.39	4.24	3.88	△0.36
	브릿지론	8.29	10.14	11.08	12.84	11.99	15.16	17.15	16.15	12.54	△3.61
	본PF	1.90	2.57	2.50	2.06	2.12	2.81	2.60	2.56	2.61	+0.05
은행	PF대출	0.35	0.51	0.68	0.50	0.34	1.02	0.64	1.10	0.82	△0.28
	브릿지론	0.13	0.58	1.37	0.85	0.61	7.26	7.07	7.55	6.98	△0.57
	본PF	0.37	0.51	0.62	0.47	0.31	0.40	0.17	0.64	0.35	△0.29
증권	PF대출	13.73	17.57	20.02	18.92	20.65	26.14	28.90	27.65	28.38	+0.73
	브릿지론	22.05	20.26	25.47	26.74	33.39	41.31	52.37	51.44	47.69	△3.75
	본PF	9.20	15.84	16.33	13.59	14.49	17.87	18.67	17.04	20.26	+3.22

[토지담보대출 연체율]

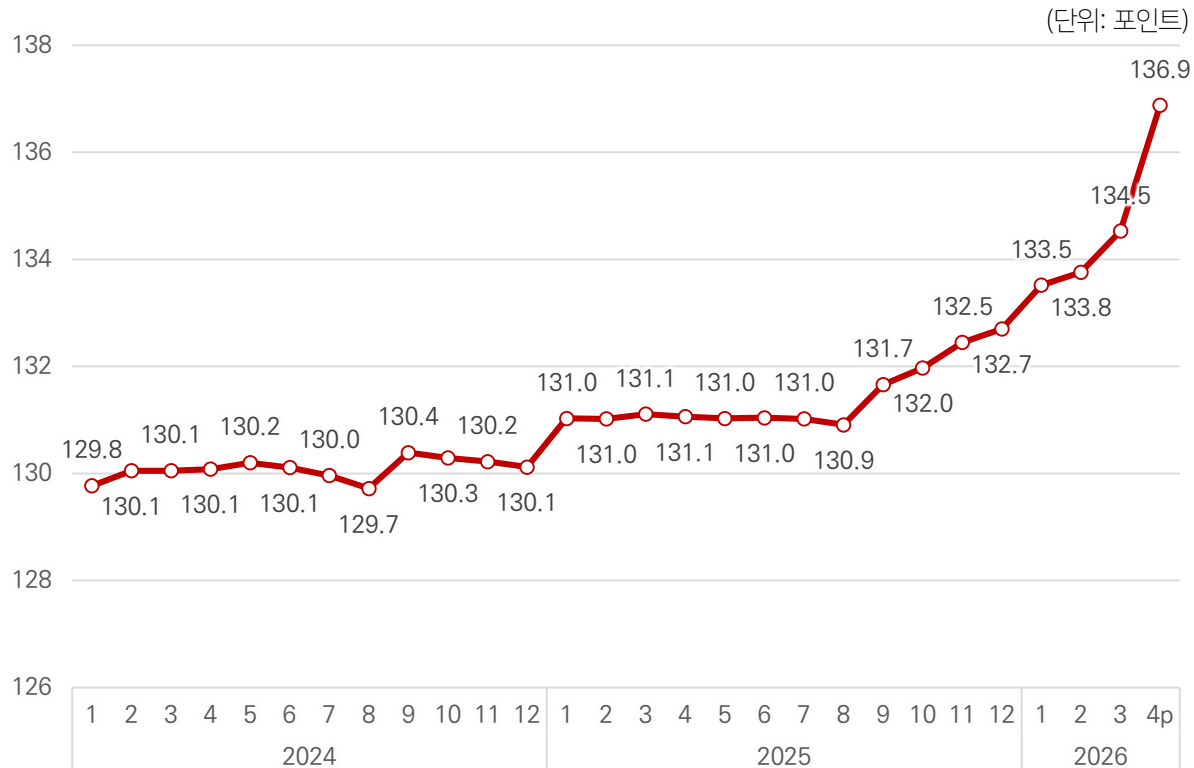
구분	'23.12말	'24.3말	'24.6말	'24.9말	'24.12말	'25.3말	'25.6말	'25.9말 (a)	'25.12말 (b)	증감 (b-a)
금융권	7.15	12.96	14.42	18.57	21.71	28.05	29.97	32.43	29.68	△2.75
저축은행	9.91	20.18	18.66	27.83	33.11	36.42	31.65	30.45	26.14	△4.31
여전	5.32	11.04	13.53	17.59	20.05	37.36	36.72	38.52	44.07	+5.55
상호금융	5.07	6.92	11.50	12.37	15.00	21.97	28.47	32.41	29.30	△3.11

## 물가

## 건설공사비지수 역대 최고 수준 지속, 공사비 상승세 재확대로 사업성 압박 가중

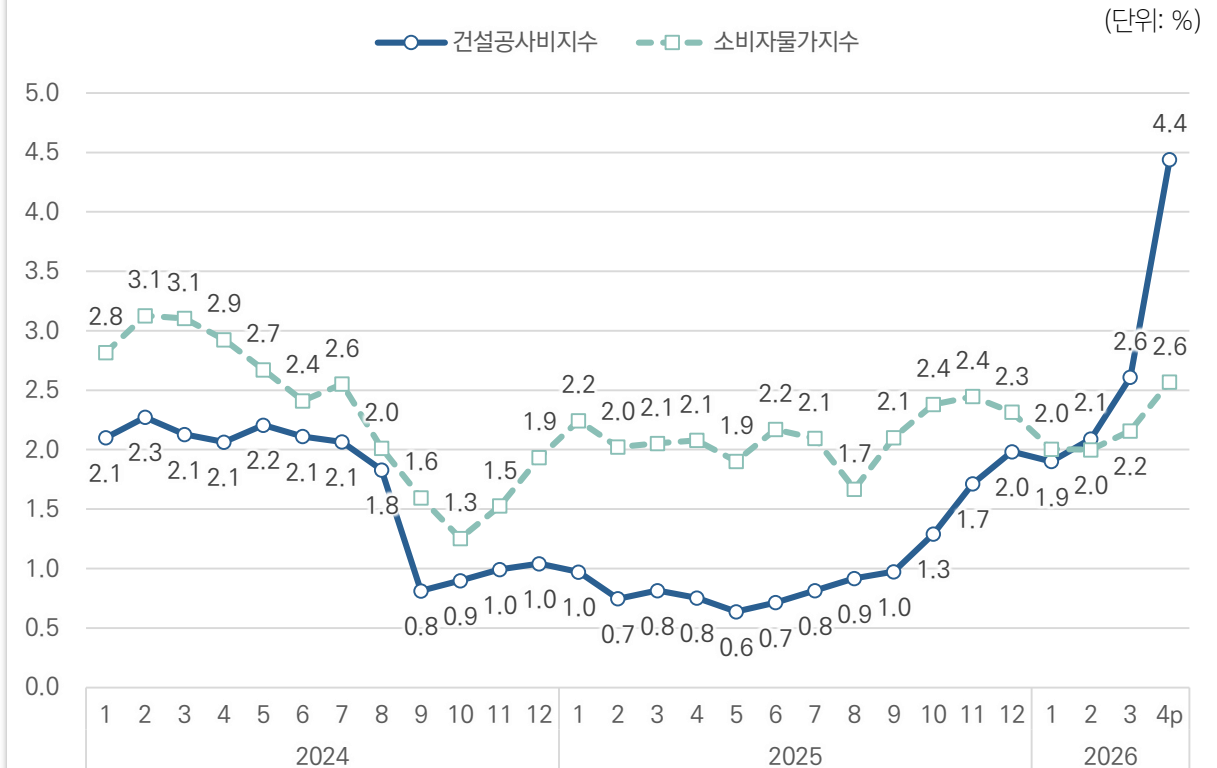
- '26년 4월 건설공사비지수 136.9로 역대 최고 수준, 건설공사비 증가율(전년 동월 대비) +4.4% 기록
- '25년 하반기 이후 공사비지수 상승폭 커지며 공사비 부담 확대, 2026년 2월 이후 건설공사비상승률 소비자물가상회
- 사업성 저하와 착공 지연을 유발하는 원가 측면 부담 지속

### 건설공사비지수 추이(2020=100)



\* 자료 : 한국건설기술연구원

### 건설공사비지수 증감률(전년동월대비)



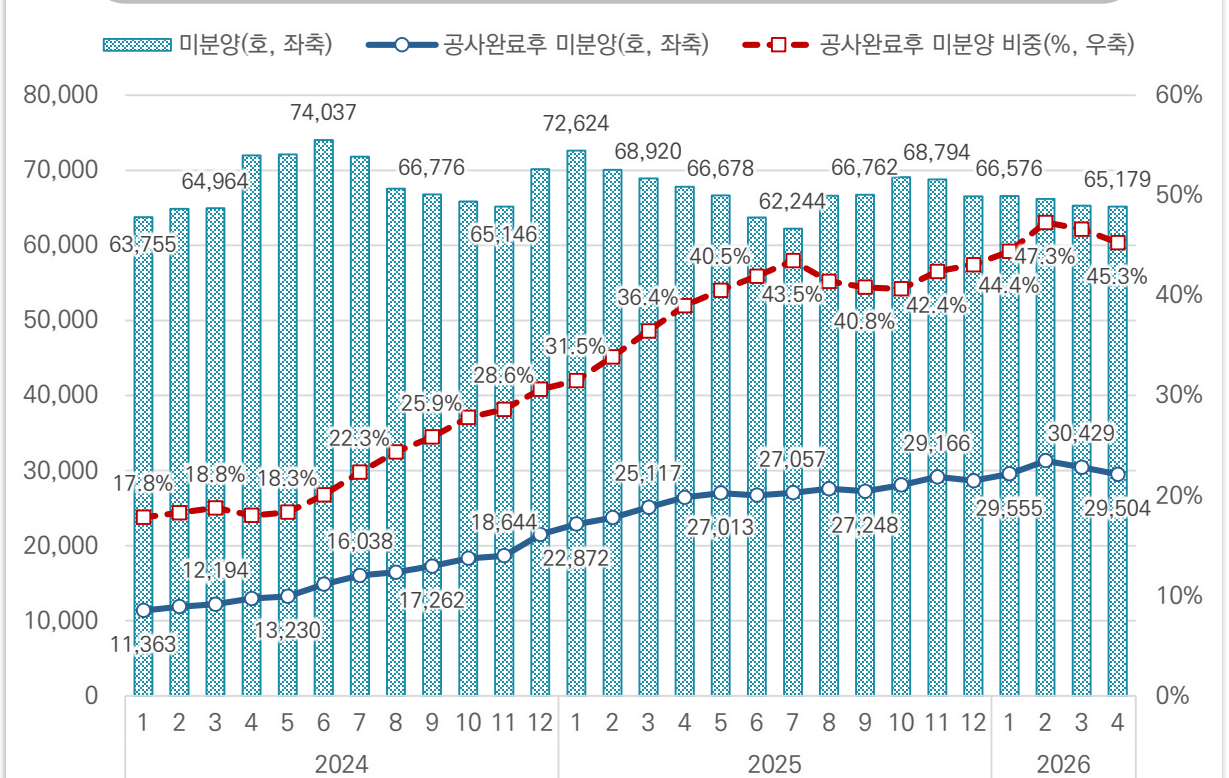
\* 자료 : 한국건설기술연구원(건설공사비지수), 국가데이터처(소비자물가지수)



### 미분양 누적과 수익성 저하, 사업성 회복 지연

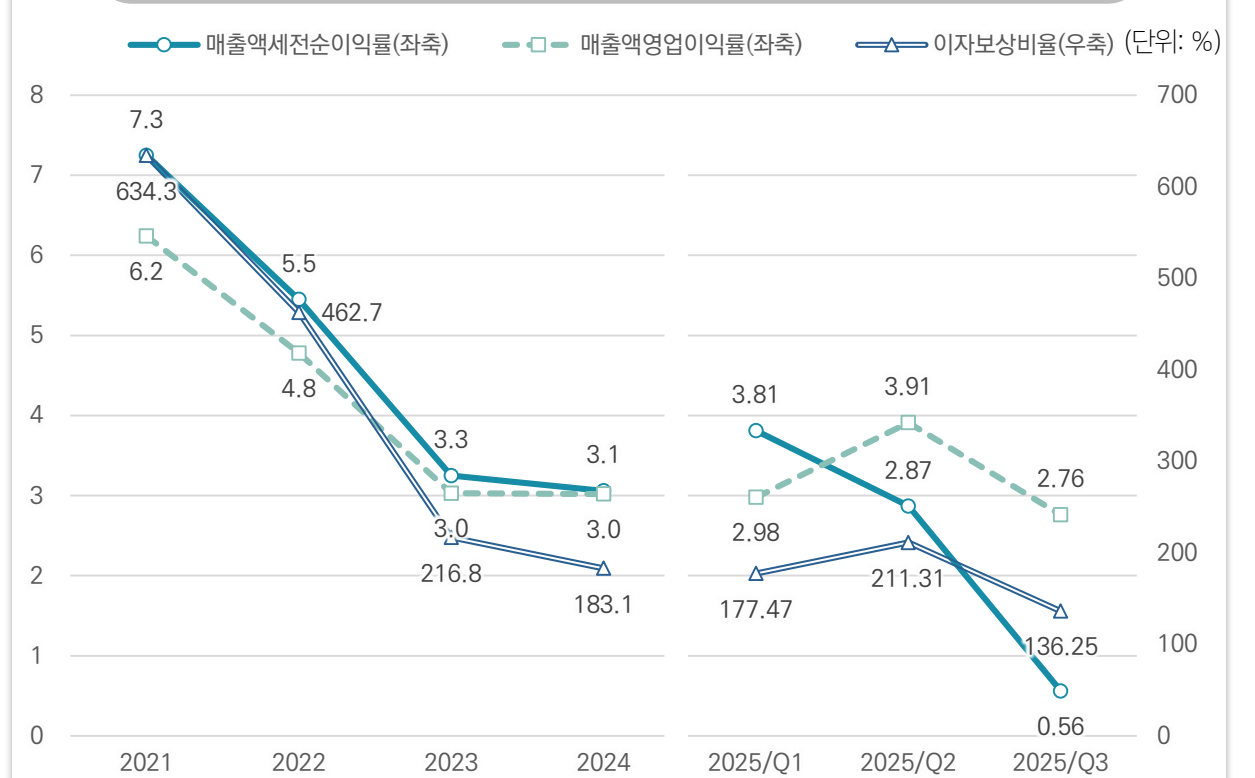
- 전국 주택 미분양 6만호 후반 높은 수준 유지, 2026년 4월 기준 6.5만호(비수도권 비중 73.5%)
- 공사완료후 미분양 2024년 초 1.1만호에서 2026년 4월 약 3만호로 증가(비중 17.8% → 45.3%), 판매 부진 심화
- '21년 이후 건설업 수익성 급락, 영업수익성 저하와 금융비용 부담 동시 확대

전국 주택 미분양 추이



\* 자료 : 국가데이터처

건설업 수익성 추이



\* 자료 : 한국은행(기업경영분석)



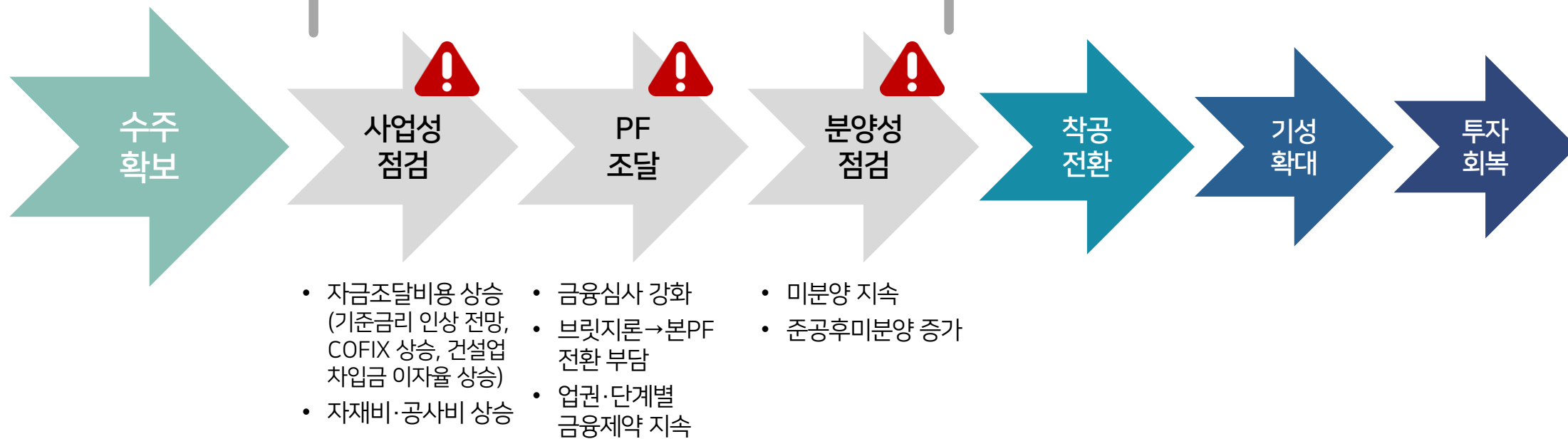
## 소결

## 금융·비용 부담 지속, 실물 회복 제약

- 기준금리 동결과 향후 금리 인상 전망에 따른 자금조달금리 상승으로 높은 금융비용 유지
- PF를 포함한 자금조달 여건 개선 제한적, 사업별 선별성 지속
- 공사완료후 미분양 증가로 미분양 리스크 확대
- 공사비와 금융비용 부담이 동시에 지속되며 신규 사업의 채산성 확보와 착공 전환 지연

## 건설경기 흐름의 병목구조

수주에서 착공-기성-투자로의 흐름을 가로막는 병목요인



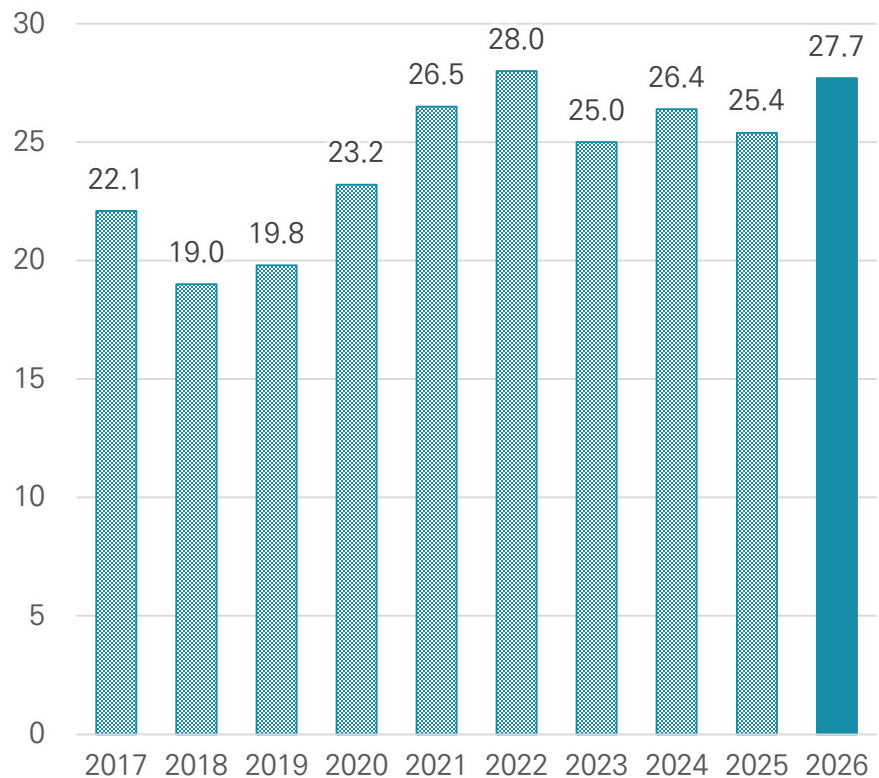
SOC  
(공공토목)

## '26년 정부 SOC 예산안 27.7조 원(+9.1%), 공공 토목 건설수주 회복 일부 기여

- 도로부문 예산은 감소(-13.1%)했으나 철도(+26.3%)와 지역 및 도시(+12.7%), 물류 등 기타(+5.6%) 부문 예산 증가
- 지역 건설경기 보완방안 등으로 '26년 지방 건설 경기 회복 지원

## SOC 예산 추이

(단위: 조 원)



\* 자료 : 재정경제부

## SOC 부문별 예산안

(단위: 억 원)

구분	'25년	'26안	비고
도로부문	71,922	62,525	민자도로(9,799→2,758), 고속도로(10,445→9,941)
철도부문	70,016	88,411	광역철도(9,131→9,476), 도시철도건설(5,209→7,885)
항만 수자원부문	13,533	13,464	하천재해대책비 (2,620→4,000), 국가하천정비(6,794→7,477)
지역 및 도시부문	19,860	22,383	세종지사당(350→956), 대통령집무실(45→240)
물류 등 기타	42,767	45,160	정액패스(2,375→5,274), 준공영제(1,638→1,971)
항공·공항 ·산단	16,311	15,906	공항시설관리(3→1,177), 울릉도소형공항(254→1,149)

\* 자료 : 재정경제부

## 지역 건설경기 보완대책

[지역 건설경기 보완방안(2025.2.19)]

추진 방향	주요 과제	세부 과제
지역 경제 활성화	▲ 지역 개발사업 확대	▲ 철도 지하화, 산단, 공모사업, GB 등
유동성 지원	▲ 재정 집행 확대 ▲ 지방 부동산 시장 회복	▲ SOC 조기집행 ▲ 미분양 감축, 주택거래 유동성 지원
건설투자 유도	▲ 공사비 등 자금 부담 완화 ▲ 건설사업 여건 개선	▲ 공사비 현실화, 자금지원 ▲ 책준 개선, 부담금 감면, 정비 활성화



[조달청, 지역업체 수주 확대를 위한 입·낙찰 제도 개편(2026.3.31)]

종합심사낙찰제 지역경제 기여도 강화	기술형 입찰 PQ 지역업체 참여 배점제 도입	지역업체 인정 요건 강화
---------------------------	--------------------------------	------------------

“SOC 예산 확대와 대형 국책사업 본격화에 더해,  
지방을 중심으로 물량·입찰 구조·유동성 측면에서  
지방 보완 역할 수행”

- ✓ 2026년 착공 목표 용인 반도체 국가산단 및 연계도로 인프라 구축 사업
- ✓ GB 전략사업, 철도 지하화 등 대규모 지역개발사업 관련 지방 수주 물량 증대
- ✓ 지방 공공공사 지역업체 수주 비중 확대 등

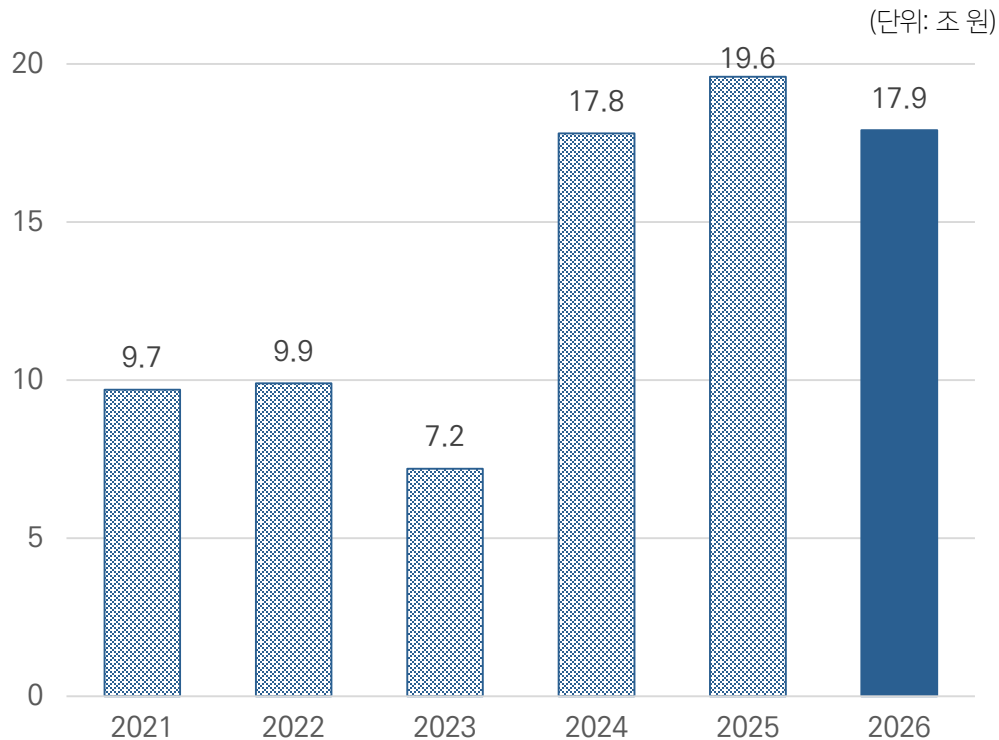
\* 자료 : 재정경제부, 조달청

공공  
건축

## 한국토지주택공사(LH), 건설경기 회복과 주택공급 안정을 위한 공공주택 발주 확대 노력

- '26년 LH 발주 규모는 총 1,515건, 17조 8,839억 원으로, 공사 15조 8,222억 원, 용역 2조 617억 원
- 주택사업 관련 발주가 전체 발주 금액의 약 68%, 공동주택 공사(건축공사 및 법정 분리발주 공사) 중심 물량 편성
  - 전체 계획의 71%(약 12.8조 원)가 수도권 및 남양주왕숙·인천계양·고양창릉·하남교산 등 3기 신도시에 집중
  - 수도권 외 대구연호·아산탕정2·전북장수 등 지방 공공주택과 산업단지 조성사업에 편성, 지역 건설경기 및 지역경제 활성화 뒷받침 계획

LH 발주 물량 추이



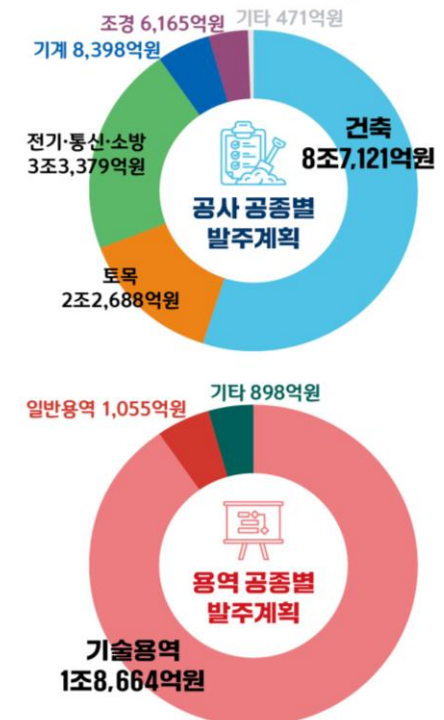
\* 자료 : LH

2026년 LH 유형별 공사·용역 발주 계획(공종별)

(단위 : 건, 억원)

구분	공종	건수	%	금액	%
공사	합계	1,515	100%	178,839	100%
	소 계	803	53%	158,222	88%
	건축	189	12%	87,121	49%
	토목	43	3%	22,688	12%
	전기·통신·소방	379	25%	33,379	19%
	기계	88	6%	8,398	5%
	조경	84	6%	6,165	3%
	기타	20	1%	471	0.3%
	소 계	712	47%	20,617	12%
용역	기술 용역	531	35%	18,664	10%
	일반 용역	129	9%	1,055	1%
	기타	52	3%	898	1%

\* 자료 : LH



## 정책

## (상방) ▲공공 물량·투자 확대, (하방) ▲주택 수요 억제, ▲안전·노동 규제 강화, ▲PF 구조조정 지속

- 주택 수요 억제, PF 구조조정, 안전·노동 규제 강화 등은 민간·지방 중심 건설 물량과 경기에 전반적인 하방 압력으로 작용
- 공공·SOC·공공주택 확대는 분명한 완충 역할이지만, 민간 부문 부진과 PF·노동·안전 규제 부담을 상쇄하기에는 부족

## 2026년 건설경기 정책환경

	주택 수요 억제	공공 물량·투자 확대	PF 구조조정 지속	안전·노동 규제 강화
정책 방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가계부채·주택담보대출·거래에 대한 고강도 규제 기조 유지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공·SOC·공공주택 중심 재정투자로 경기 하락 일부 완충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부실 PF 정리, 자기자본·사업성 심사 강화 등 구조조정 지속</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중대재해·건설안전·노동·하도급 관련 규제 상향</li> </ul>
대표 대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6·27, 10·15 대책 : 규제지역 확대, LTV·DSR 강화, 갭투자 제한 등</li> <li>• 2026년 주담대 규제 : 위험가중치 하한 상향, 보증 출연요율 차등 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공적 주택 110만 호 계획, 2026년 공적임대 15.2만 호, 공공주택 예산 14.6조 확대</li> <li>• 수도권 공공택지 5만 호 착공, 2.9만 호 분양 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 PF 질서 있는 연착륙 방안 : 부실 사업장 구조조정·정리, 선별 지원</li> <li>• PF 제도 개선: 자기자본·위험가중치 상향, 사업성 심사·관리 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노동안전 종합대책, 건설안전특별법, 중대재해처벌법 적용·강화</li> <li>• 노란봉투법, 하도급·전자대금지급·임금 직불 제도 강화</li> </ul>
건설경기 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간 주택·건축 수요 및 분양·착공 물량 위축</li> <li>• 특히 지방·중소 건설사, 민간 주택·건축 의존도가 높은 업체 경영 부담 심화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공·SOC 부문 일감 증가로 경기 하방 일부 보완</li> <li>• 그러나 민간부문 대체하기엔 역부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부실 PF 정리 과정에서 단기적으로 착공·분양·투자 물량 감소</li> <li>• 공공·민간 신규 투자 여력까지 위축 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안전·노동 기준 상향으로 공사비·노무비·관리비 증가</li> <li>• 노무·형사 리스크 확대로 신규 공사 수행에 대한 위험 회피 경향 강화</li> <li>• 규제 대응 여력이 부족한 중소·전문 업체의 수주 경쟁력·생존 부담 확대</li> </ul>

CBSI

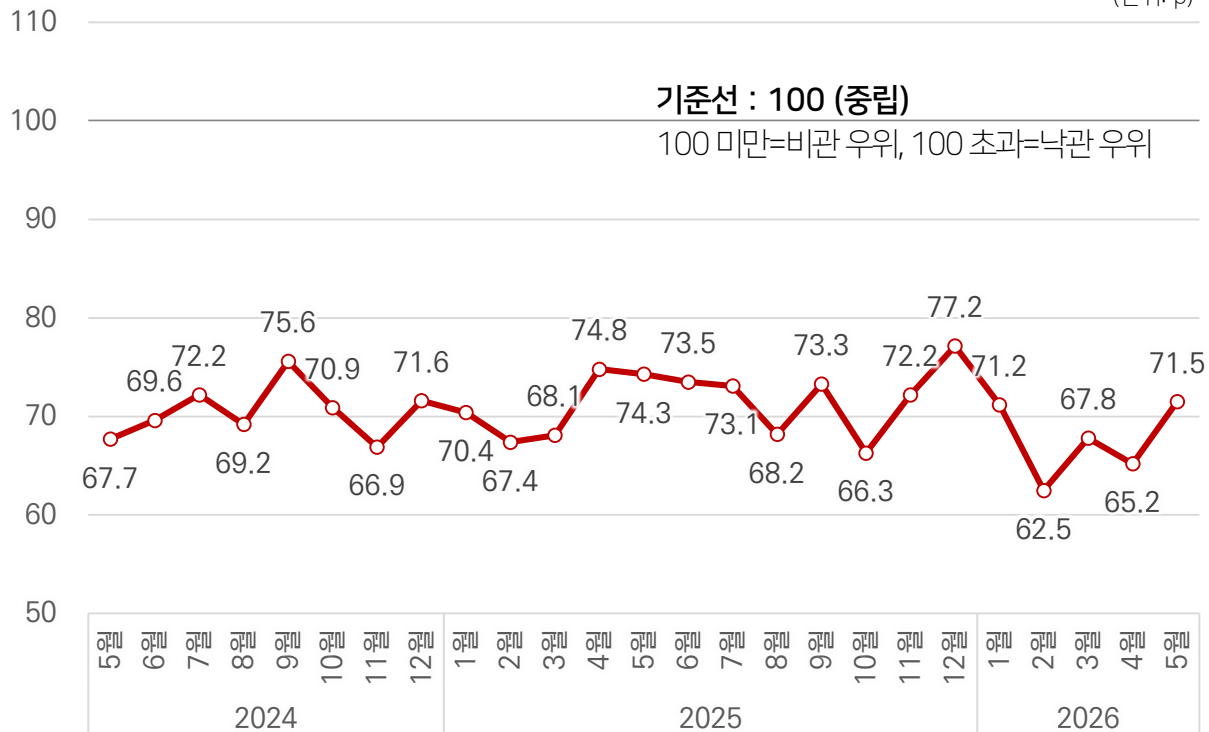
## 종합 CBSI 낮은 수준(100p 미만) 지속, 체감 건설경기 부정 비중 우세

※ CBSI(건설경기실사지수, Construction Business Survey Index)는 건설기업을 대상으로 한 설문조사 결과를 토대로 산출  
(100 미만은 건설경기 상황에 대해 비관적으로 바라보는 기업들이 많다는 것 의미)

- 종합 CBSI 최근 2년 간 70선 전후에 머무르며 부진 지속
- 부문별 세부지수 중 최근 자재수급지수 급락, 자재수급 관련 현장 체감 애로 크게 확대

### 종합 CBSI 추이

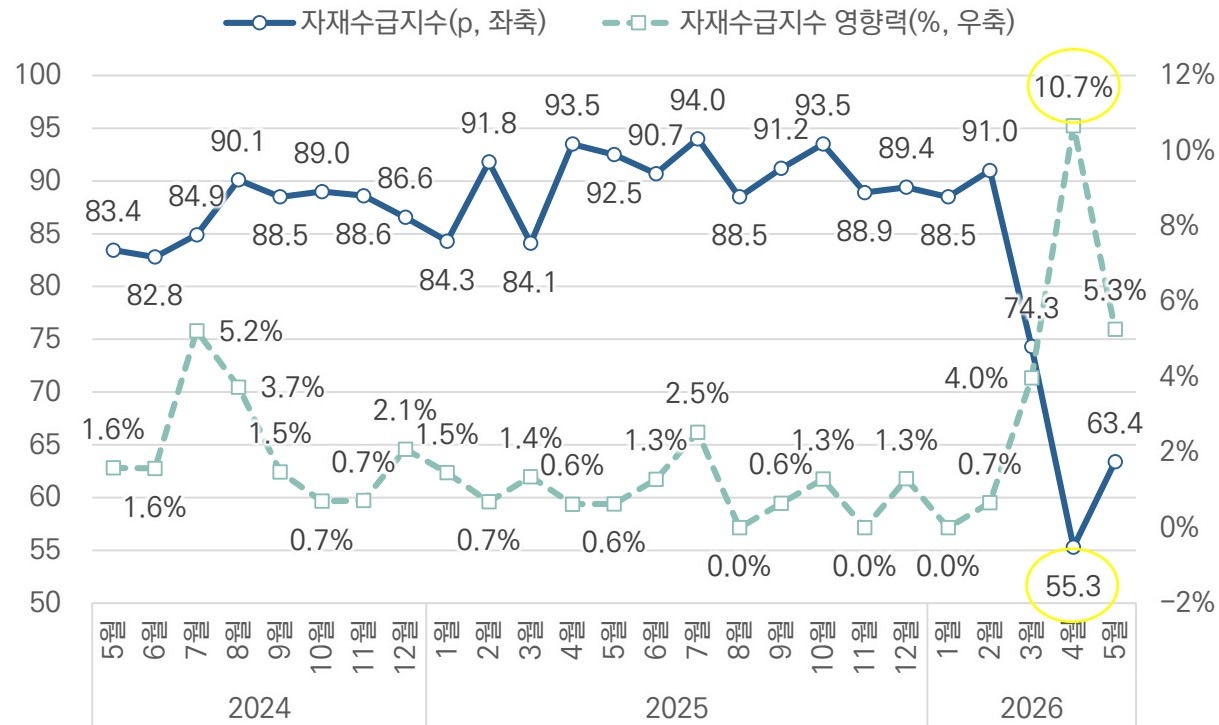
(단위: p)



\* 자료 : 한국건설산업연구원

### 부문별 세부지수 중 자재수급지수 및 영향력 추이

(단위: p, %)



\* 자료 : 한국건설산업연구원

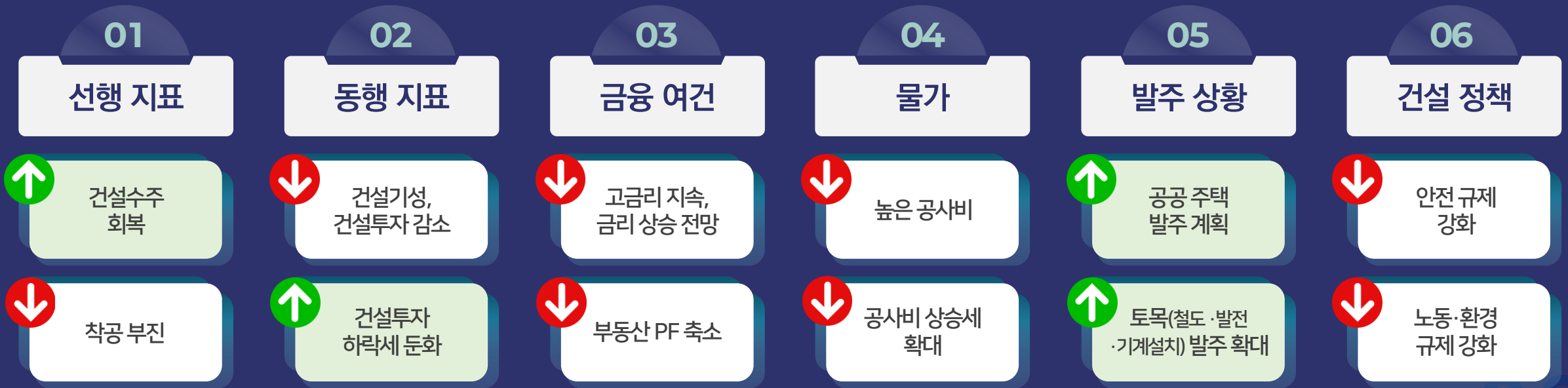




3

2026 하반기  
건설경기 전망





※ 전망의 주요 가정

2026년 한국 GDP 성장률 2.6% (한국은행, 5.28) · 미국-이란 종전 선언 등 중동지역 군사적 긴장 완화 국면 · 2026년 소비자물가 상승률 2.7% (한국은행, 5.28) · 한국은행 기준금리 연말까지 3.0%로 0.5%p 인상

## { 2026 건설수주 공공 중심 회복, 민간 비주거 부진 지속 전망 }

※ 2026 건설투자 상반기 감소 지속, 하반기 소폭 상승 전망

수주

'26년 건설수주 전년 대비 +8.9%, 240.8조 원 전망

- '26년 건설수주, 공공·토목 중심 회복세를 보이거나 민간·비주거 부진으로 체감 회복은 양극화
- 공공 발주 조기 집행·기저효과로 상반기 증가 폭 확대, 하반기는 기저 상승과 금리 인상 현실화로 증가세 둔화 전망

2026년 건설수주 전망

구분			2024			2025			2026 <sup>예</sup>		
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	1~4월	하반기 <sup>예</sup>	연간 <sup>예</sup>
금액 (경상, 조 원)	건설수주		98.7	119.1	217.8	92.3	128.9	221.1	70.8	135.8	240.8
	발주 부문별	공공	29.0	38.0	67.0	22.5	42.8	65.3	19.2	47.1	74.9
		민간	69.7	81.1	150.8	69.8	86.1	155.8	51.6	88.7	165.9
	공종별	토목	34.9	32.6	67.5	19.2	34.0	53.2	19.9	39.2	65.2
		건축	63.8	86.6	150.3	73.1	94.9	167.9	50.9	96.6	175.6
		주거	35.6	50.5	86.1	41.1	61.2	102.2	33.9	65.8	116.4
		비주거	28.2	36.0	64.2	32.0	33.7	65.7	17.0	30.8	59.2
증감률 (%, 전년 동기비)	건설수주		-3.5	13.6	5.2	-6.5	8.2	1.5	32.4	5.4	8.9
	발주 부문별	공공	4.6	-10.9	-4.8	-22.3	12.5	-2.6	50.6	10.2	14.7
		민간	-6.4	30.4	10.3	0.1	6.2	3.3	26.7	3.1	6.5
	공종별	토목	-6.1	-9.1	-7.6	-45.0	4.4	-21.2	70.8	15.5	22.6
		건축	-1.9	25.3	12.1	14.6	9.6	11.7	21.7	1.8	4.5
		주거	20.7	33.3	27.8	15.4	21.1	18.7	47.1	7.6	13.8
		비주거	-20.7	15.6	-3.7	13.5	-6.5	2.3	-9.6	-8.7	-9.9

주: 2026년 하반기, 연간은 한국건설산업연구원 전망치. 자료: 대한건설협회.

## 투자

## '26년 건설투자 전년 대비 +0.3%, 266.1조 원 전망

- 상반기 감소세 지속 후 하반기 소폭 플러스 전환 전망
- 하반기 공공 주거 발주 물량의 기성 전환과 대형 국책사업 공정 진행에 따른 토목 부문 기성 확대가 건설투자 회복 견인
- 민간 비주거 부진과 금리 인상 기조 등으로 연간 투자 회복 폭 제한적 - 상업용 건축의 공사비·금리 부담 및 PF 조달 선별성 강화로 착공 위축 지속

## 2026년 건설투자전망

구분	2024			2025			2026 <sup>e)</sup>		
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기 <sup>e)</sup>	하반기 <sup>e)</sup>	연간 <sup>e)</sup>
건설투자(조 원)	145.8	148.1	293.9	128.4	137.0	265.4	127.0	139.0	266.1
증감률(% , 전년동기비)	0.6	-4.5	-2.0	-11.9	-7.5	-9.7	-1.1	1.5	0.3

주: 1) 원계열, 실질(2020년 연쇄가격 기준).

2) 2026년(상반기, 하반기, 연간)은 한국건설산업연구원 전망치.

자료: 한국은행.



4

정책 및 산업 과제



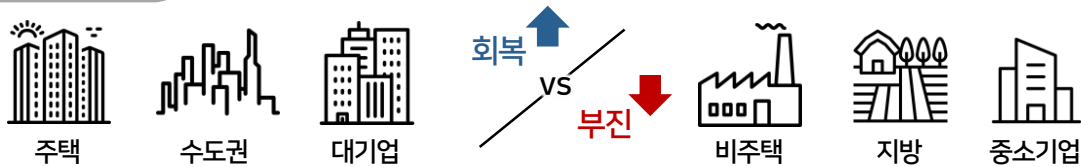


## '26년 건설산업 핵심 과제 : 수주 양극화·착공 부진 해소와 미래형 구조 전환

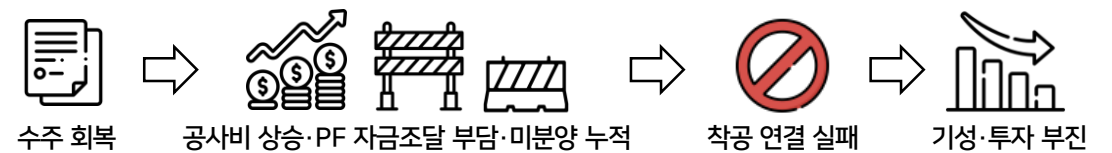
- [문제 1] 주택·공공·수도권·대형사 중심으로 수주가 회복되는 반면, 비주택·지방·중소업체는 부진이 이어지며 시장 내 온도 차 확대
- [문제 2] 수주 증가에도 불구하고 공사비, PF, 자금조달 부담 등으로 착공 전환이 지연되면서 체감경기 회복 제한  
→ 회복의 확산성 제고 + 수주를 실제 착공과 기성으로 연결하는 전환성 제고 필요

### 2026년 건설산업 핵심 과제

#### 문제 1



#### 문제 2



핵심 대응 축 = 확산성 + 전환성 제고

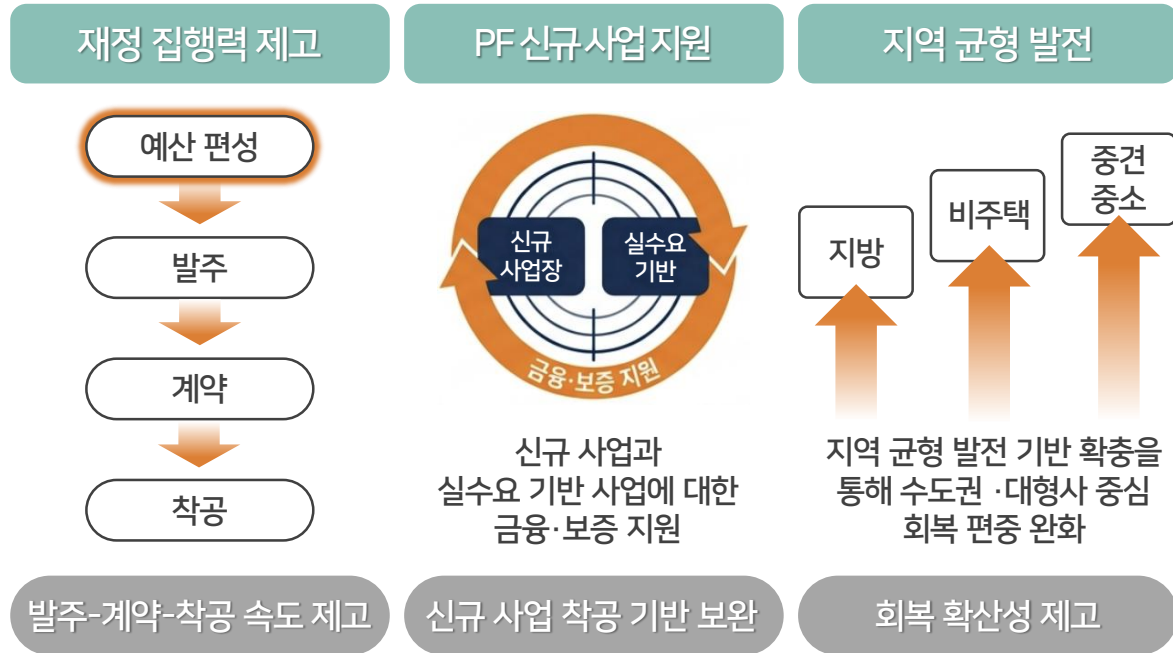
[정책 과제] 회복 범위와 속도 확대

[산업 과제] 사업 구조 고도화와 구조 전환

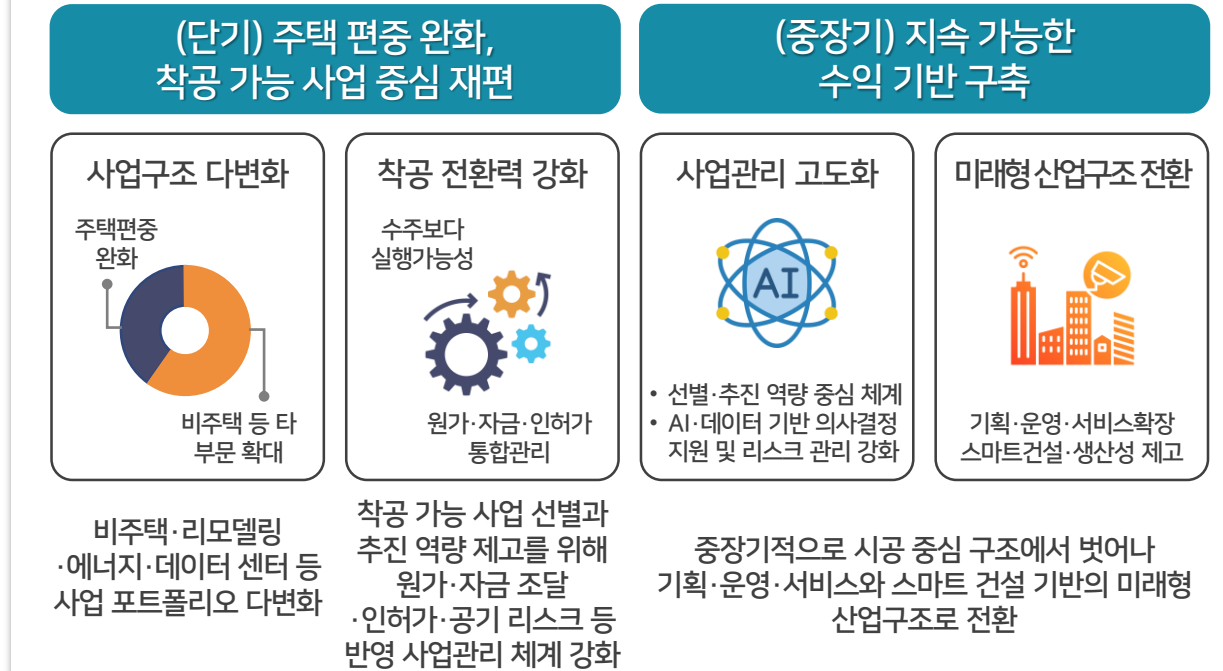
## 회복의 확산과 구조 전환을 위한 정책·산업 과제

- [정책] 공공 집행력 제고, 신규 사업장 금융 지원, 지역 균형 발전 투자 및 민간투자사업 활성화를 통한 수도권·대형사 중심 회복 편중 완화
- [산업] 주택 편중 완화, 비주택·신산업 비중 확대, 수주 이후 착공 전환력과 사업관리 역량 제고

### [정책 과제] 회복 범위와 속도 확대



### [산업 과제] 사업구조 고도화와 구조 전환



산업 내 양극화 완화와 회복 확산, 사업구조 전환 및 AI 기반 생산성 혁신을 통한 미래형 건설산업 체계 구축 필요



An aerial night view of a city, likely Seoul, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings and residential complexes. The city lights are visible against a dark sky with a hint of sunset or sunrise colors. A semi-transparent dark rectangular box is overlaid on the upper portion of the image, containing white Korean text.

경청해 주셔서 감사합니다.