

2025

12.10

CERIK 건설경기실사 지수

2025년 11월

건설경기실사 실적·전망지수

- ◎ 요약
- ◎ 2025년 11월 건설경기실사 실적지수
- ◎ 2025년 12월 건설경기실사 전망지수
- ◎ 건설경기 진단

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원





요약

- ◎ (실적지수) 2025년 11월 건설경기실사 '종합실적지수'는 72.2로 전월 대비 5.9p 상승
 - 9월 대비 10월에 7.0p 하락했던 지수가 11월에 다시 5.9p 상승하며 70선 부근에서 횡보 양상
 - 공사기성지수(92.7, +19.2p)가 전월 대비 가장 큰 폭으로 상승
 - 신규수주지수(69.7, +5.7p), 수주잔고지수(75.4, +6.6p), 공사사대수금지수(85.4, +8.5p)도 전월 대비 상승
 - 공종별 신규수주지수는 토목(62.0, -3.6p)이 하락하고 주택(74.7, +15.2p), 비주택건축(70.6, +5.7p)은 상승
 - 대기업지수(85.7, -6.0)는 하락, 중견기업지수(72.4, +13.1p)와 중소기업지수(58.5, +10.4p)는 상승
 - 서울지수(79.9, -4.9p)는 하락, 지방지수(67.6, +14.1p)는 상승
- ◎ (전망지수) 12월 건설경기실사 '종합전망지수'는 72.9로 11월 '종합실적지수'보다 0.7p 높은 수준
 - 공사기성, 공사대수금 지수는 하락하지만, 나머지 세부지수는 개선 전망
 - 공종별 신규수주지수는 주택과 비주택건축, 토목 모두 상승 전망
 - 기업 규모별로 대기업은 하락, 중견과 중소기업은 상승, 지역별로 서울은 하락, 지방은 상승 전망
- ◎ (경기진단) 11월 건설경기실사 '종합실적지수' 검토 결과 체감 건설경기 부진 지속
 - 건설경기실사 종합실적지수는 전월 대비 반등했으나 70선 안팎에 머무르며 전반적 경기 부진 이어지는 상황
 - 기업 규모별로 최근 7개월간 90 이상을 유지하던 대기업지수는 80선으로 하락한 반면, 중견기업과 중소기업은 전월 하락분을 만회하며 상승
 - 종합실적지수에 미치는 영향요인 중 신규수주의 영향력은 축소되고 자금조달의 영향력은 확대되어, 현장 운영 과정에서 유동성 확보의 중요성이 증가하고 있음을 시사
 - 한편, 2025년 12월 종합전망지수는 11월 종합실적지수보다 0.7p 높은 72.9로 소폭 개선된 수준이며, 통상 연말 예산 집행 확대와 민간 부문의 사업계획 확정 등으로 신규수주가 증가하는 경향이 있어 단기적 실적지수 개선에 긍정적으로 작용할 전망
 - 신규수주 전망이 모든 공종에서 반등하는 점은 긍정적이나, 금리·공사비·PF 등 구조적 제약 요인은 여전히 존재

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

2000년부터 한국건설산업연구원에서 발표해오고 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.



2025년 11월 건설경기실사 실적지수

- ◎ 2025년 11월 건설경기실사 '종합실적지수'는 72.2로 전월 하락분 일부 만회하며 상승
 - 2025년 11월 종합실적지수(75.3)는 10월 종합실적지수 66.3보다 5.9p 상승
 - 9월 대비 10월에 7.0p 하락했던 지수가 11월에 다시 5.9p 상승하며 70선 부근에서 등락 반복

〈표 1〉 종합실적지수 비교

구분	2025년		전월 대비	전년 동월 대비
	10월	11월		
종합 CBSI	66.3	72.2	5.9	5.3

- ◎ 부문별 세부실적지수 중 공사기성지수가 전월 대비 큰 폭으로 상승
 - 공사기성지수가 92.7로 전월 대비 19.2p 상승하여 가장 큰 폭의 상승 기록
 - 신규수주지수(69.7), 수주잔고지수(75.4), 공사사대수금지수(85.4)가 전월 대비 각각 5.7p, 6.6p, 8.5p 상승
 - 자금조달지수가 68.6으로 전월 대비 12.0p 하락
 - 자재수급지수도 전월 대비 4.6p 하락하여 88.9

〈표 2〉 부문별 실적지수 변동 추이(최근 1년)

구분	2024	2025년											전월 대비	전년 동월 대비
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
신규수주 ¹⁾	69.4	62.6	60.8	60.7	71.1	69.5	68.9	69.2	63.6	71.3	64.0	69.7	5.7	5.9
공사기성	80.5	82.1	72.4	73.0	85.0	75.6	77.1	85.4	75.9	74.0	73.5	92.7	19.2	15.4
수주잔고	82.2	76.8	67.9	70.0	80.4	72.2	75.1	69.2	67.7	74.3	68.8	75.4	6.6	-3.6
공사대수금	81.4	85.4	78.7	76.1	85.1	77.9	82.1	83.8	79.1	74.5	76.9	85.4	8.5	7.1
자금조달	70.6	67.6	71.6	70.2	76.5	78.6	74.3	69.1	71.5	74.3	80.6	68.6	-12.0	-2.0
자재수급 ²⁾	86.6	84.3	91.8	84.1	93.5	92.5	90.7	94.0	88.5	91.2	93.5	88.9	-4.6	0.3

- ◎ 11월 공종별 신규수주지수는 토목이 하락, 주택과 비주택은 상승했으며 특히 주택이 큰 폭으로 상승
 - 11월 토목지수는 62.0으로 전월 대비 3.6p 하락
 - 주택지수는 74.7로 전월 대비 15.2p 상승했으며, 비주택건축지수는 전월 대비 5.7p 상승한 70.6

〈표 3〉 공종별 신규수주 실적지수 변동 추이(최근 1년)

구분	2024	2025년											전월 대비	전년 동월 대비
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
토목	67.4	65.1	63.9	54.0	65.7	67.3	72.4	70.7	68.7	66.8	65.6	62.0	-3.6	-5.9
주택	75.1	59.8	61.6	66.0	70.8	74.6	65.7	74.6	64.5	73.6	59.5	74.7	15.2	7.9
비주택건축	65.2	60.6	59.9	59.5	69.1	66.1	67.8	63.0	64.6	72.2	64.9	70.6	5.7	16.0

◎ 기업 규모별¹⁾로 대기업지수는 전월 대비 하락했으나, 중견기업과 중소기업지수는 전월 대비 상승

- 대기업지수는 85.7로 전월 대비 6.0p 하락
- 중견기업지수는 72.4로 전월 대비 13.1p 상승
- 중소기업지수도 58.5로 전월 대비 10.4p 상승

〈표 4〉 기업규모별 실적지수 변동 추이

구분	2024	2025년											전월 대비	전년 동월 대비
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
대기업	85.5	92.9	80.0	83.3	100.0	100.0	92.3	92.9	92.3	91.7	91.7	85.7	-6.0	7.1
중견기업	71.7	63.3	67.7	64.5	63.3	63.0	63.0	66.7	59.3	71.4	59.3	72.4	13.1	5.7
중소기업	57.8	55.2	54.5	56.4	61.5	60.4	65.5	59.8	53.2	57.0	48.1	58.5	10.4	2.9

◎ 지역별로 서울은 하락하고 지방²⁾은 상승

- 서울지수는 79.9로 전월 대비 4.9p 하락
- 지방지수는 67.6으로 전월 대비 14.1p 상승

〈표 5〉 지역별 실적지수 변동 추이

구분	2024	2025년											전월 대비	전년 동월 대비
	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
서울	76.7	86.7	73.8	82.3	93.4	90.1	89.8	87.1	79.3	88.2	84.8	79.9	-4.9	9.2
지방	67.0	58.9	63.6	55.9	63.2	63.8	65.3	60.9	55.1	63.2	53.5	67.6	14.1	2.9

1) 대기업 : 매출액 상위 33%, 중견기업 : 매출액 중간 34%, 중소기업 : 매출액 하위 33%.

2) 지방은 서울시를 제외한 기타 지역.



2025년 12월 건설경기실사 전망지수

- ◎ 2025년 12월 건설경기실사 '종합전망지수'는 72.9로 11월 '종합실적지수'(72.2)보다 0.7p 높은 수준

〈표 6〉 종합 CBSI 11월 실적지수와 12월 전망지수 비교

구분	11월 실적(A)	12월 전망(B)	차이(B-A)
종합 CBSI	72.2	72.9	0.7

- ◎ 공사기성과 공사대수금 지수는 하락, 나머지 지수는 모두 상승 전망

- 부문별 전망지수 중 공사기성 전망지수가 84.2로 11월 실적지수 대비 가장 큰 폭(8.5p)의 하락 전망
- 이어서 공사대수금 전망지수가 81.8로 11월 실적지수보다 3.6p 낮은 수준
- 신규수주 전망지수(77.3)와 수주잔고 전망지수(7.1)는 11월 실적지수 대비 각각 7.6p, 7.1p 높은 수준
- 자금조달지수와 자재수급지수는 11월 실적지수 대비 각각 1.8p, 1.5p 상승한 70.4, 90.4 전망

〈표 7〉 부문별 11월 실적지수와 12월 전망지수 비교

구분	11월 실적(A)	12월 전망(B)	차이(B-A)
신규수주	69.7	77.3	7.6
공사기성	92.7	84.2	-8.5
수주잔고	75.4	82.5	7.1
공사대수금	85.4	81.8	-3.6
자금조달	68.6	70.4	1.8
자재수급	88.9	90.4	1.5

- ◎ 신규수주 전망지수를 공종별로 살펴보면 토목, 주택, 비주택건축 모든 부문에서 상승 전망

- 12월 토목 전망지수는 69.4로 11월 실적지수보다 7.4p 높음
- 주택과 비주택건축 전망지수는 11월 실적지수보다 각각 10.7p, 15.7p 높은 85.4, 86.3

〈표 8〉 공종별 신규수주 11월 실적지수와 12월 전망지수 비교

구분	11월 실적(A)	12월 전망(B)	차이(B-A)
토목	62.0	69.4	7.4
주택	74.7	85.4	10.7
비주택건축	70.6	86.3	15.7

◎ 12월 기업 규모별 전망지수는 대기업 하락, 중견과 중소기업 개선 전망

- 12월 대기업 전망지수는 11월 실적지수보다 16.5p 낮은 69.2
- 중견기업 전망지수는 11월 실적지수보다 9.7p 높은 82.1
- 중소기업 전망지수는 11월 실적지수보다 8.5p 높은 67.0

〈표 9〉 기업 규모별 11월 실적지수와 12월 전망지수 비교

구분	11월 실적(A)	12월 전망(B)	차이(B-A)
대기업	85.7	69.2	-16.5
중견기업	72.4	82.1	9.7
중소기업	58.5	67.0	8.5

◎ 지역별로 서울은 하락, 지방은 상승 전망

- 12월 서울 전망지수는 11월 실적지수보다 6.6p 낮은 73.3
- 지방 전망지수는 11월 실적지수보다 6.0p 높은 73.6

〈표 10〉 지역별 11월 실적지수와 12월 전망지수 비교

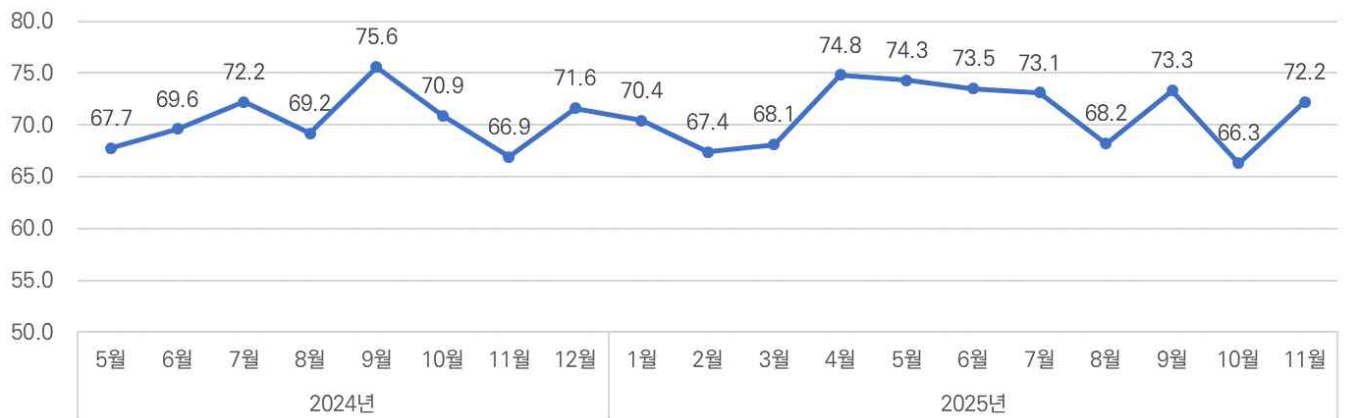
구분	11월 실적(A)	12월 전망(B)	차이(B-A)
서울	79.9	73.3	-6.6
지방	67.6	73.6	6.0



건설경기 진단

- ◎ 2025년 11월 건설기업 체감 건설경기 전월 대비 5.9p 상승한 72.2로 70선 부근에서 보합적 흐름 지속
 - 10월에 전월 대비 7.0p 하락했던 지수가 11월에 다시 5.9p 상승하며 등락 반복
 - 공사기성지수가 92.7로 전월 대비 19.2p 상승하여 세부지수 중 가장 큰 폭으로 상승
 - 신규수주, 수주잔고, 공사대수금지수도 전월 대비 각각 5.7p, 6.6p, 8.5p 상승
 - 10월 공종별 신규수주지수는 주택과 비주택건축이 상승하고 토목은 하락
 - 기업 규모별로 대기업이 하락하고 중견기업과 중소기업지수는 상승
 - 지역별로 서울이 하락하고 지방은 상승

〈그림 1〉 종합실적지수 추이



주 : 2024년 5월 개편 이후 종합실적지수 추이.

- ◎ 11월 종합실적지수 영향 요인 신규수주 58.3%, 수주잔고 13.5%, 자금조달 12.8% 순
 - 전월 대비 신규수주의 영향력이 3.6%p 감소하고 자금조달의 영향력이 3.8%p 증가

〈표 11〉 종합실적지수 영향요인 변화

	신규수주	자금조달	공사기성	수주잔고	공사대수금	자재수급
10월(A)	61.9%	9.0%	11.0%	11.6%	5.2%	1.3%
11월(B)	58.3%	12.8%	10.3%	13.5%	5.1%	0.0%
차이(B-A)	-3.6%	3.8%	-0.7%	1.8%	0.0%	-1.3%

- ◎ 2025년 12월 종합전망지수는 11월 실적지수보다 0.7p 높은 72.9