

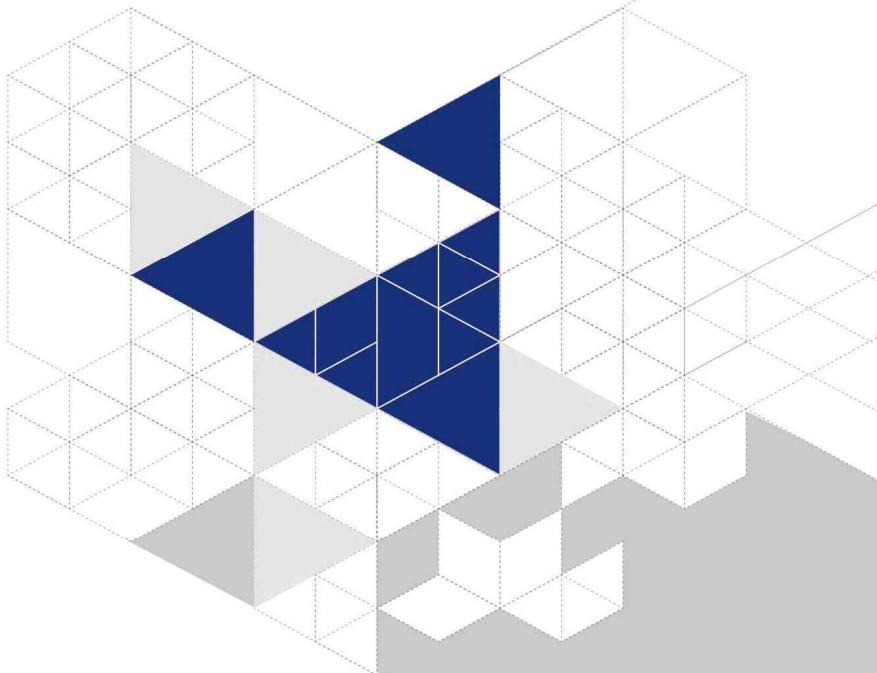
2025

12.11

CERIK 월간 건설시장 동향

## 2025년 12월 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 10월 건설수주는 공공과 민간 모두 부진하여, 2020년 4월 (9.6조 원) 이후 5년 6개월 래 최저 실적인 9.8조 원(전월 대비 -40.0%, 전년 동월 대비 -42.3%) 기록
  - 통상 10월은 가을철 공사 물량 증가로 수주가 전월보다 소폭 증가하는 계절성(1994~2024년 10월 분석결과 4% 내외로 전월 대비 상승)이 있지만, 올해는 전월대비나 전년 동월 대비 모두 크게 위축됨.
  - 수주가 크게 위축된 것은 여러 복합 요인 때문으로 판단(국가정보자원관리원 화재<sup>1)</sup>로 입찰업무 지연, 최장 10일까지 쓸 수 있었던 추석 연휴 영향 및 10.15 부동산 대책<sup>2)</sup>발표로 인한 시장 심리 위축 등)
  - 공공수주 예년 수준보다 0.4조 원 낮은 3.4조 원으로 전년 동월 대비 26.8% 감소
  - 민간수주 모든 공종 감소해 예년보다 4.7조 원 부진한 6.4조 원 기록(전년 동월 대비 48.1% 감소)
- ◎ (건설기성) 2025년 10월 건설기성 10.1조 원(전월 대비 -19.6%, 전년 동월 대비 -23.7%)
  - 토목 기성은 예년보다 0.5조 원 부진한 2.7조 원으로 전년 동월 대비 16.0% 감소, 11개월 연속 감소
  - 건축 기성 예년보다 3.2조 원 부진한 7.4조 원으로 전년 동월 대비 26.2% 감소, 18개월 연속 감소
  - 결국, 건설기성 지난해 5월부터 18개월 연속 감소세를 지속, 감소 폭도 2.9%에서 23.7%로 급격히 확대
- ◎ (각종 건설물가) 10월 소비자와 생산자 물가가 9월보다 상승한 가운데, 공사비 지수도 지난 9월보다 일부 상승했지만, 건설 관련 물가 상승률 자체는 1%대 수준으로 안정적인 상황
  - 소비자물가(2.1%→2.4%)와 생산자물가 상승률(1.2%→1.5%) 전월보다 0.3%p 정도 증가, 건설공사비 지수 상승률(1.0%→1.1%)도 0.1%p 일부 상승
  - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료 분석 결과, 중간재건설용(수입) 물가가 전년 동월 대비 4.2% 증가 하였지만, 중간재건설용(국내) 물가가 0.4% 증가하여 중간재(수입+국내) 물가는 0.6% 증가에 그침.
- ◎ (건설고용) 2025년 10월 건설업 취업자 수 194만 명(전월 대비 -1.8%, 전년 동월 대비 -6.0%) 기록
  - 건설 취업자수의 경우 전년 동월 대비 증감률은 지난해 5월부터 감소세를 지속해 18개월 연속 감소
- ◎ (국내 건설시장 상황 진단) 국가 데이터센터 화재, 휴일 수 증가 등의 영향으로 선행지표인 건설수주와 동행지표인 건설기성도 모두 감소세가 확대되었는데, 특히 건설기성은 18개월 연속 장기 침체를 지속
  - 10월 침체가 일시적인 것으로 판단되나, 회복 여부 살피기 위해서 향후 지표 변화 예의주시할 필요

1) 2025년 9월 26일 발생, 11월 20일 기준 95.3% 복구 완료 (총 709개 시스템 중 676개 복구)되었으며 10월 동안 발주 및 인허가 업무에 어려움을 겪었던 것으로 판단됨.

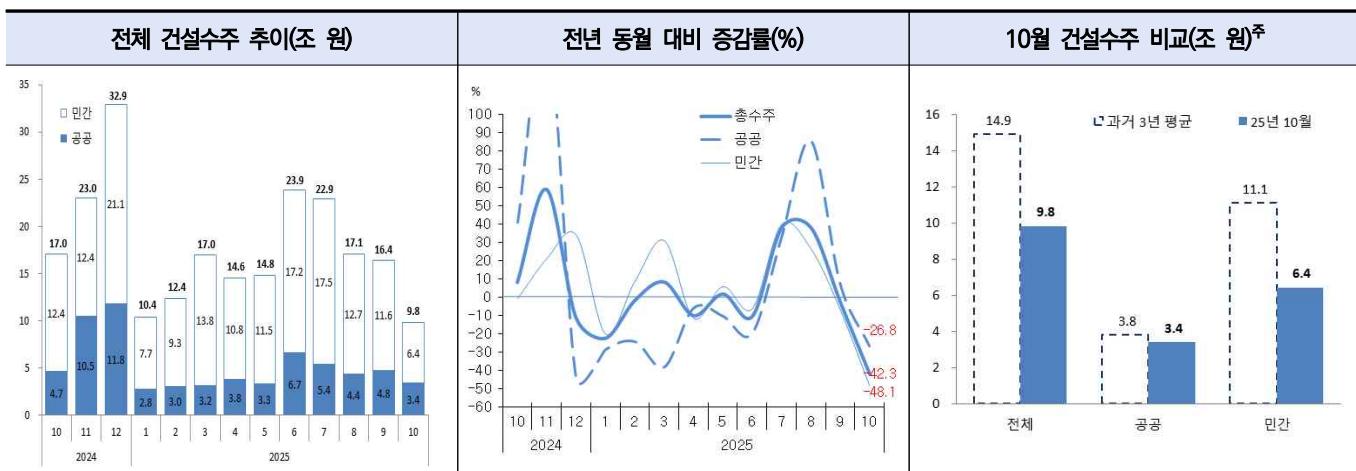
2) 정부는 10월 15일에 “주택시장 안정화 대책”을 통하여 서울 전역 및 경기 12개 지역으로 규제지역 및 토지 거래허가구역을 확대하고 금융 규제를 강화함.

## 건설수주

◎ (전체) 2025년 10월 건설수주는 9.8조 원(전월 대비 -40.0%, 전년 동월 대비 -42.3%)으로 2020년 4월 (9.6조 원) 이후 5년 6개월래 최저 실적 기록

- 통상 10월은 가을철 공사 물량 증가로 수주가 전월보다 소폭 증가하는 계절성(1994~2024년 10월 분석결과 4% 내외로 전월 대비 상승)이 있지만, 올해는 전월대비나 전년 동월 대비 모두 크게 위축
- 10월 실적으로 예년(동월 대비 3년 평균)보다 5.1조 원(공공 -0.4조 원, 민간 -4.7조 원) 부진
- 국가정보자원관리원 화재로 인한 입찰업무 지연과 최장 10일의 추석 황금 연휴 영향, 10.15 부동산 대책발표로 시장 심리가 위축되는 등 복합적인 영향으로 수주가 크게 위축된 것으로 판단

### 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(%)
	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
전체	17.0	23.0	32.9	218.1	10.4	12.4	17.0	14.6	14.8	23.9	22.9	17.1	16.4	9.8	-40.0	-42.3
공공	4.7	10.5	11.8	67.0	2.8	3.0	3.2	3.8	3.3	6.7	5.4	4.4	4.8	3.4	-28.6	-26.8
민간	12.4	12.4	21.1	151.1	7.7	9.3	13.8	10.8	11.5	17.2	17.5	12.7	11.6	6.4	-44.7	-48.1

자료 : 대한건설협회. ; 주 : p) 잠정치

◎ (공공) 2025년 10월 공공수주 3.4조 원(전월 대비 -28.6%, 전년 동월 대비 -26.8%) 기록

- 토목 수주의 경우 전년 동월 대비 9.3% 증가한 2.6조 원으로 예년보다 0.5조 원 양호했지만, 비주택 건축의 경우도 예년보다 0.5조 원 정도 부진한 0.3조 원으로 전년 동월 대비 35.4% 감소해 부진
- 주택 수주 0.5조 원으로 전년 동월 대비 79.0% 감소, 예년보다 0.4조 원 부진한 실적 기록

## 공공 건설수주 동향



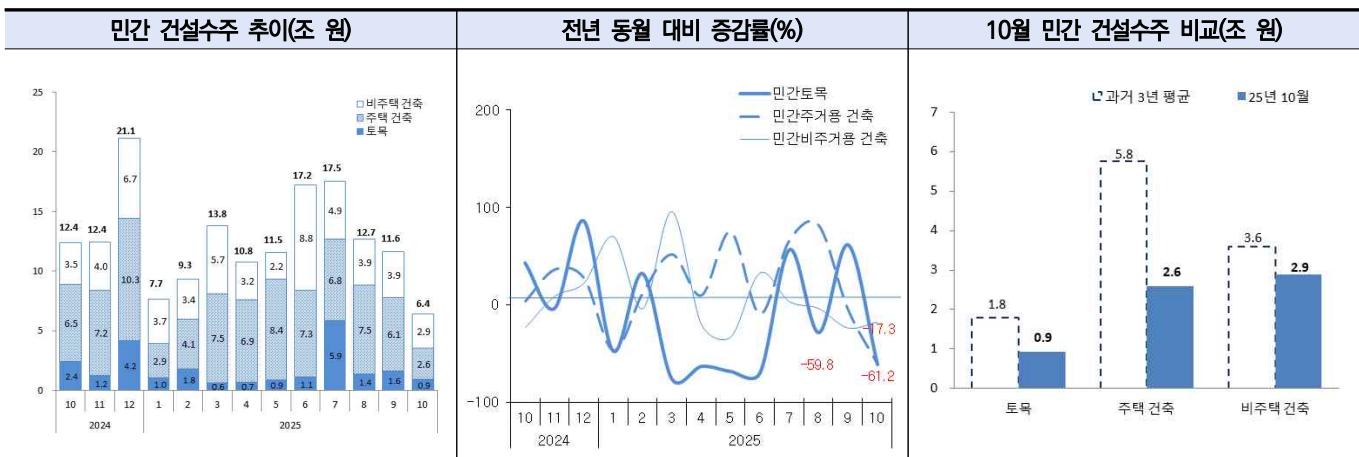
수주액 (조 원)	2024년				2025년										전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
공공	4.7	10.5	11.8	67.0	2.8	3.0	3.2	3.8	3.3	6.7	5.4	4.4	4.8	3.4	-28.6	-26.8
토목	2.3	3.2	6.0	38.7	1.8	1.6	1.6	1.3	1.3	2.6	2.9	2.5	2.6	2.6	44.9	9.3
주택	1.5	6.2	2.4	14.1	0.5	0.4	0.7	0.2	0.2	1.1	1.1	1.1	2.9	0.7	-87.6	-79.0
비주택	0.8	1.1	3.4	14.1	0.4	1.1	0.9	1.0	0.9	0.9	1.3	0.8	0.8	0.5	9.1	-35.4

자료 : 대한건설협회.

◎ (민간) 2025년 10월 민간수주는 6.4조 원(전월 대비 -44.7%, 전년 동월 대비 -48.1%) 기록

- 토목 예년보다 0.9조 원 부진한 0.9조 원 기록, 전년 동월 대비 61.2% 감소
- 주택 전년 동월 대비 59.8% 감소한 2.6조 원, 26개월래 최저치로 예년보다 3.2조 원 부진
- 비주택 건축의 경우 예년보다 0.7조 원 부진한 2.9조 원으로 전년 동월 대비 17.3% 감소

## 민간 건설수주 동향



수주액 (조 원)	2024년				2025년										전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
민간	12.4	12.4	21.1	151.1	7.7	9.3	13.8	10.8	11.5	17.2	17.5	12.7	11.6	6.4	-44.7	-48.1
토목	2.4	1.2	4.2	28.9	1.0	1.8	0.6	0.7	0.9	1.1	4.2	1.4	1.6	0.9	-42.9	-61.2
주택	6.5	7.2	10.3	71.7	2.9	4.1	7.5	6.9	8.4	7.3	6.8	7.5	6.1	2.6	-57.7	-59.8
비주택	3.5	4.0	6.7	50.5	3.7	3.4	5.7	3.2	2.2	8.8	4.9	3.9	3.9	2.9	-24.9	-17.3

자료 : 대한건설협회.

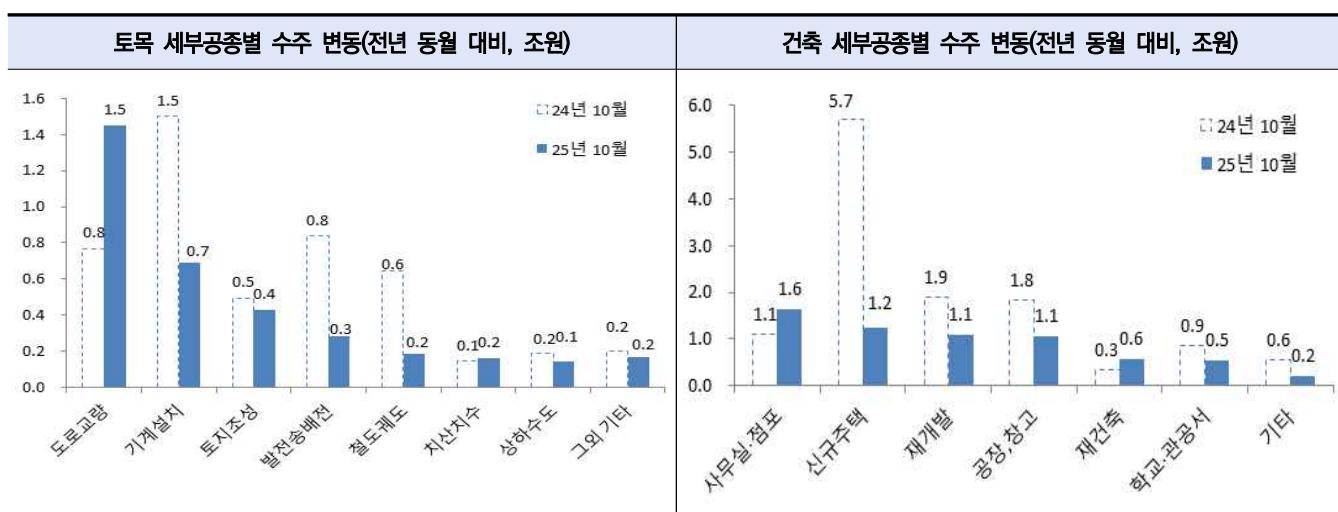
### ◎ (토목-건축 공종별 세부) 토목의 경우 도로교량과 치산치수 등 일부를 제외하고 모두 부진

- 도로교량 전년 동기보다 0.7조 원 양호한 1.5조 원 기록, 치산치수도 0.1조 원 양호한 0.2조 원 기록
- 기계설치는 지난해 10월보다 0.8조 원 위축된 0.7조원 기록
- 발전송배전과 철도궤도 수주도 각각 전년 동기 대비 0.5조 원, 0.4조 원 감소해 부진

### ◎ 건축수주의 경우 사무실·점포와 재건축 수주를 제외하고 모두 부진

- 사무실·점포 수주는 지난해 10보다 0.5조 원 증가한 1.6조 원을 기록해 양호, 재건축 수주도 0.3조 원 양호한 0.6조 원으로 양호한 실적 기록
- 한편, 신규주택은 전년 동기 대비 4.5조 원 감소한 1.2조 원으로 매우 침체
- 재개발과 공장·창고 수주도 각각 지난해 10월보다 0.8조 원 0.7조 원 감소해 부진
- 학교·관공서와 기타 건축 수주도 각각 0.4조 원씩 감소, 각각 0.5조 원, 0.2조 원으로 부진한 모습

### 세부 공종별 건설수주액 변화



주 : 상기 토목 및 건축수주액은 공공과 민간 합계금액.

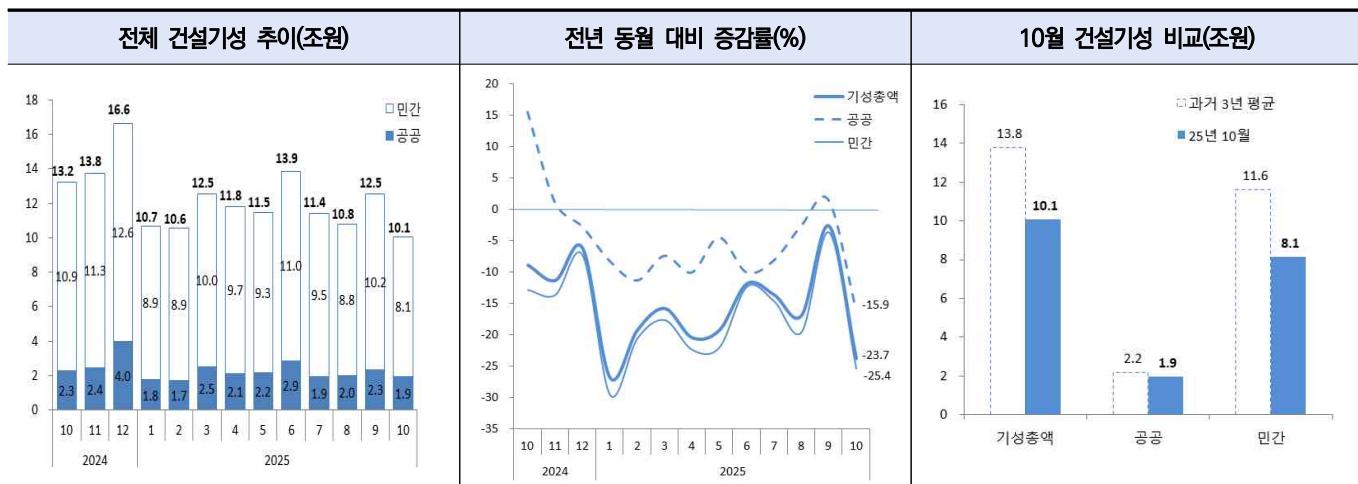
자료 : 대한건설협회.

## 건설기성

◎ (전체) 2025년 10월 건설기성액은 10.1조 원(전월 대비 -19.6%, 전년 동월 대비 -23.7%)

- 전년 동월 대비 증감률을 지난해 5월부터 올해 10월까지 18개월 연속 감소세 지속(역대 최장 기장 감소 세로, 기준 2018년 5월~2019년 9월까지 17개월 감소 기간 갱신)
- 최근 3년(2022~2024) 10월 기성 비교시 올해 10월 기성은 예년보다 3.7조 원 부진
- 공공 기성 전년 동월 대비 15.9% 감소한 1.9조 원, 민간 기성 25.4% 감소한 8.1조 원 기록(공공은 3년 평균 0.3조 원 부진, 민간은 3.5조 원 부진), 실적이 매우 부진한데 이는 최장 10일의 추석 황금 연휴 영향 때문으로 판단

### 건설기성 동향



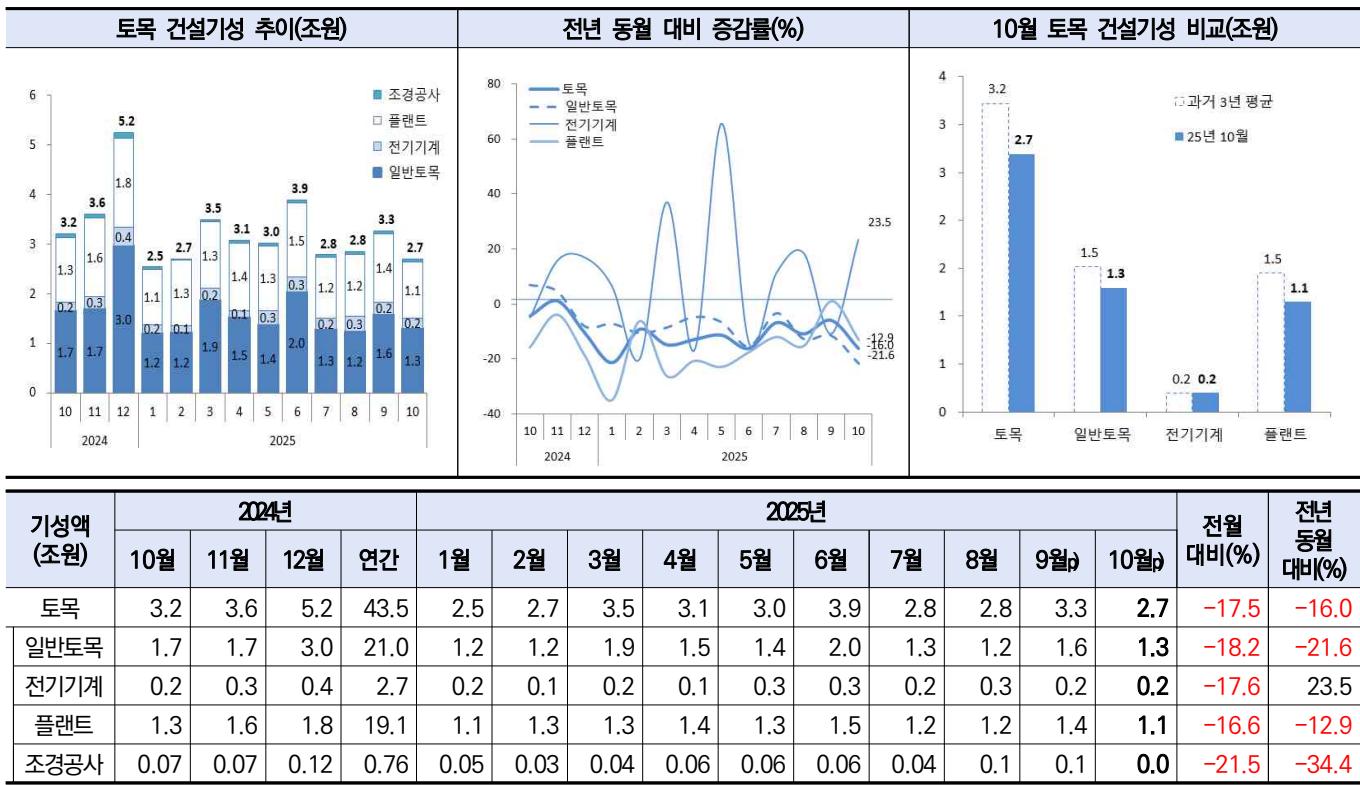
기성액 (조원)	2024년				2025년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	p)	p)		
전체	10.6	11.0	13.3	136.1	8.5	8.4	10.0	9.4	9.1	13.9	11.4	10.8	12.5	10.1	-19.6	-23.7		
공공	8.0	8.2	9.1	101.7	6.5	6.3	7.2	7.0	6.8	2.9	1.9	2.0	2.3	1.9	-16.9	-15.9		
민간	2.5	2.8	4.1	34.3	2.0	2.1	2.7	2.4	2.4	11.0	9.5	8.8	10.2	8.1	-20.3	-25.4		

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치.

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

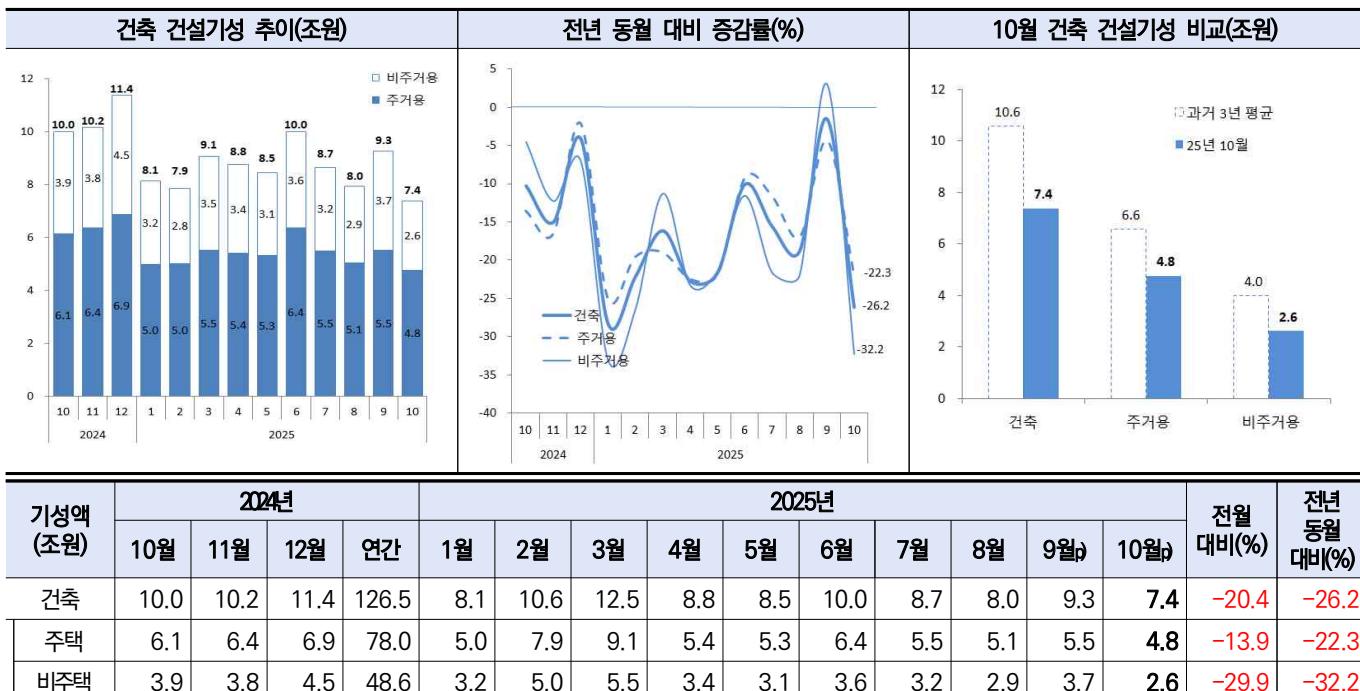
- 토목 기성은 예년보다 0.5조 원 부진한 2.7조 원으로 전년 동월 대비 16.0% 감소, 11개월 연속 감소
- 건축기성은 예년보다 3.2조 원 부진한 7.4조 원으로 전년 동월 대비 26.2% 감소(주거용 22.3% 감소, 비주거용 건축도 32.2% 감소), 18개월 연속 감소세를 지속

## 토목 세부 공종별 건설기성 변화



자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치.

## 건축 세부 공종별 건설기성 변화

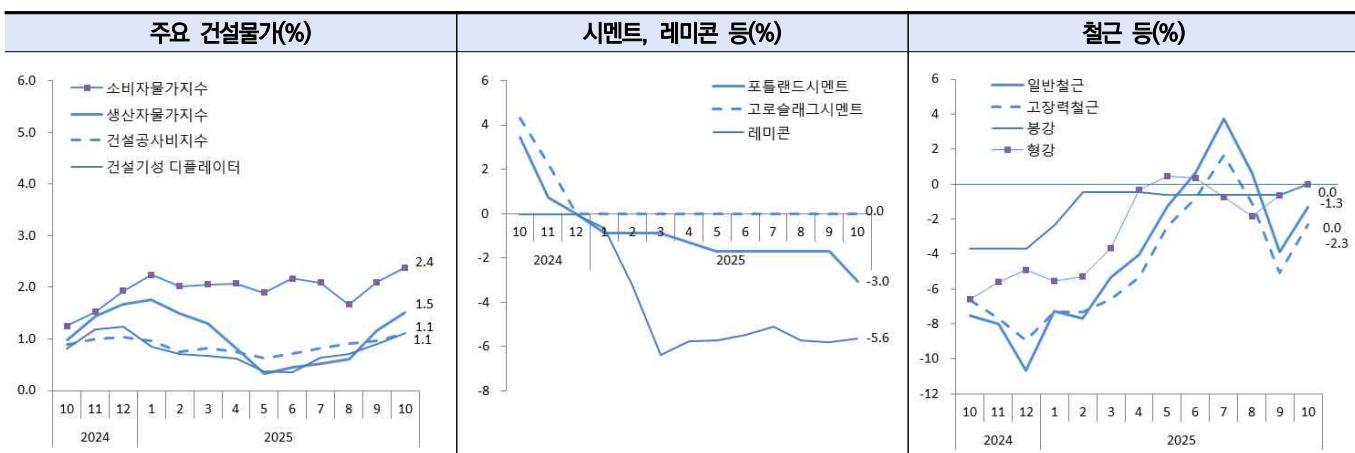


자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치.

## 건설 관련 각종 물가

- ◎ (건설물가 일반) 10월 소비자물가지수의 경우 소비자 물가와 생산자 물가 모두 전월보다 소폭 상승, 다만 건설기성과 건설공사비 지수 등 건설 관련 물가의 전년 동월 대비 증가율은 여전히 1% 수준으로 안정적
- 세부적으로 시멘트와 레미콘 등은 전년 동월 대비 마이너스(-) 증감률을 기록
  - 일반철근과 고장력 철근 등도 각각 전년 동월 대비 1.3%, 2.3% 감소해 지난해 동월보다 가격 수준이 전반적으로 하락한 것으로 분석

건설 관련 주요 가격 지수 변동 추이(전년 동월 대비)

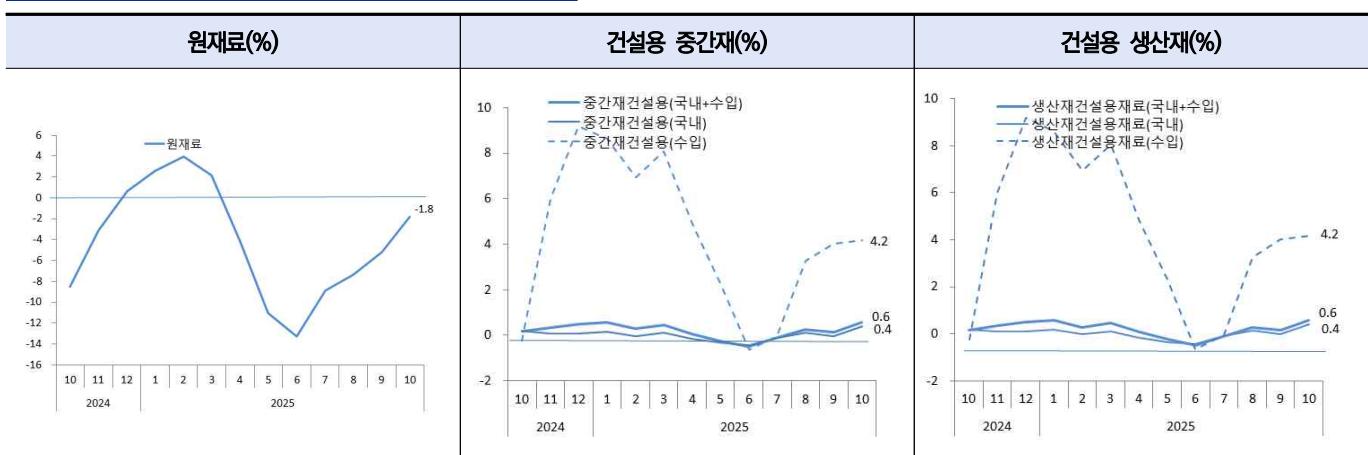


물가지수 (2020=100)	2024년												전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
소비자물가	114.7	114.4	114.9	115.7	116.1	116.3	116.4	116.3	116.3	116.5	116.5	117.1	117.4	0.3	2.4
생산자물가	119.0	119.1	119.5	120.3	120.3	120.4	120.1	119.6	119.8	120.2	120.1	120.5	120.8	0.2	1.5
건설공사비	130.3	130.2	130.1	131.0	131.0	131.1	131.1	131.0	131.0	131.0	130.9	131.7	131.7	0.1	1.1
건설기성 deflator	144.4	124.9	125.0	125.4	125.6	125.8	125.7	125.6	125.7	125.7	125.7	126.1	126.3	0.1	1.1
포틀랜드시멘트	162.0	162.0	162.0	160.7	160.7	160.7	160.0	159.3	159.3	159.3	159.3	159.3	157.1	-1.4	-3.0
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	136.7	136.7	136.7	136.7	132.3	132.3	131.7	131.7	131.5	129.8	129.0	129.0	0.0	-5.6
일반철근	148.9	147.5	143.3	145.9	144.8	146.0	148.5	150.8	150.1	152.1	151.7	147.6	146.9	-0.5	-1.3
고장력철근	146.9	144.6	142.8	142.5	142.1	142.8	144.6	146.7	146.3	148.1	147.6	143.7	143.6	-0.1	-2.3
봉강	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	126.3	0.0	0.0
형강	135.3	134.2	133.1	131.8	132.1	133.9	135.0	135.4	135.1	134.2	133.2	135.2	135.2	0.0	0.0

자료 : 통계청, 한국건설기술연구원(건설공사비지수).

- ◎ (건설용 국내 공급물가지수) 중간재 건설용 수입물가가 전년 동월 대비 증가하였지만, 원재료 물가가 하락하고 국내 중간재 물가도 하락한 상황으로, 전반적으로 건설용 생산재 물가는 건설경기가 침체한 영향으로 1% 미만으로 안정적인 상황으로 판단
- 원재료의 경우 전월 대비 증감률 1.8% 감소해 7개월 연속 감소세 지속
  - 건설용 중간재의 경우 전월 대비 증감률이 0.3% 증가하였는데 건설용 중간재 수입 물가가 전년 동월 대비 4.2% 증가하였음(환율이 전반적으로 증가해 수입 가격 증가한 영향으로 판단)
  - 비록 건설용 중간재 수입 물가가 증가하였음에도 불구하고, 중간재건설용(국내) 가격 지수는 전년 동월 대비 0.4% 증가에 그쳤는데, 이는 국내 건설경기 침체로 인하여 건설자재 수요 자체가 위축된 결과 때문인 것으로 판단됨.

#### 건설용 국내 공급물가지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2024년			2025년										전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
원재료	162.8	165.7	168.6	170.1	174.4	172.5	166.0	156.8	150.5	157.6	159.7	157.4	159.8	1.5	-1.8
중간재	139.8	139.6	139.6	140.5	140.6	141.0	140.7	140.6	140.3	140.3	140.2	140.1	140.6	0.3	0.6
국내출하	141.2	140.9	140.7	141.6	141.9	142.2	142.0	142.1	141.8	141.8	141.6	141.5	141.8	0.2	0.4
수입	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	124.8	124.4	121.8	119.0	120.1	121.7	121.8	124.9	2.6	4.2
생산재	139.6	139.4	139.4	140.3	140.5	140.8	140.6	140.5	140.1	140.1	140.1	140.0	140.4	0.4	0.6
국내출하	141.0	140.7	140.5	141.4	141.7	142.0	141.8	141.8	141.6	141.6	141.4	141.3	141.6	0.2	0.4
수입	119.9	122.2	124.9	126.1	124.5	124.8	124.4	121.8	119.0	120.1	121.7	121.8	124.9	2.6	4.2

주 : 공급자물가지수는 국내 출하품 뿐만 아니라 수출입물가지수 수입품 모두 포함하며 가공 정도 따라 원재료, 중간재, 최종재로 구분, 물가 파급 과정을 단계별 파악. 건설용의 경우 2020년 지수 개편 과정에서 기준 건설용원재료 지수(가중치 0.184)가 공표되지 않아 전체 원재료지수(가중치 87.515) 사용, 건설용중 간재 가중치는 49.732 기록.

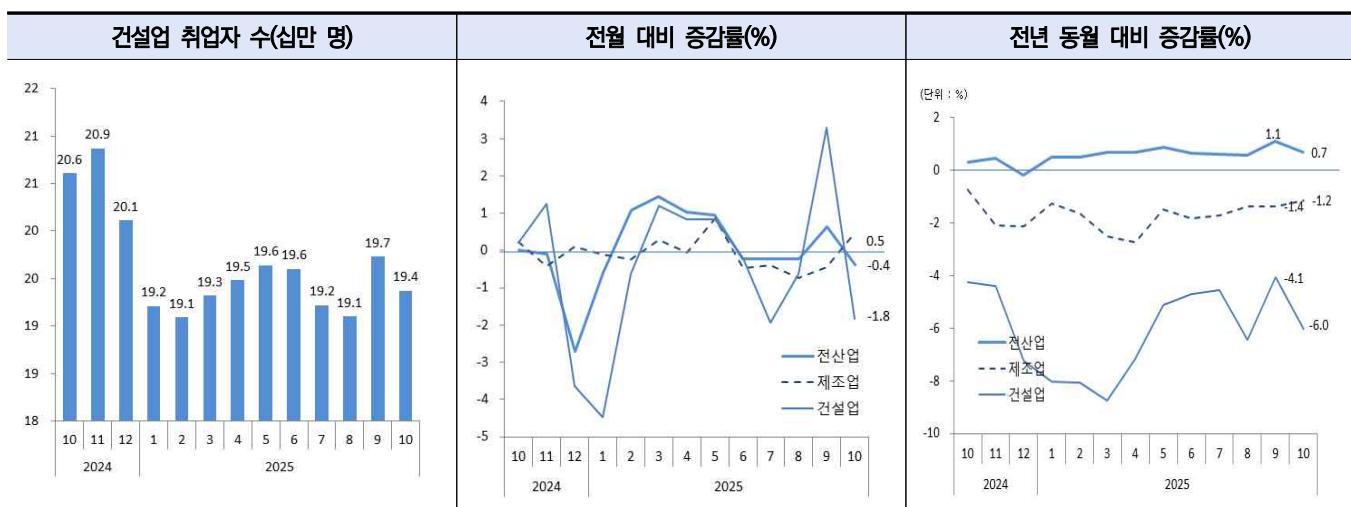
자료 : 한국은행.

## 건설고용

◎ (건설 취업자 수) 2025년 10월 건설업 취업자는 194만 명(전월 대비 -1.8%, 전년 동월 대비 -6.0%)

- 건설업 취업자 수의 경우 지난 9월 하절기 이후 취업자 수가 증가하는 계절적인 영향으로 197만 명으로 전월보다 3.3% 증가하면서 회복되는 모습을 보였지만 10월에 전월 대비 1.8% 감소하면서 다시 부진한 모습
- 이는 추석 명절 및 연휴가 예년보다 길어서 조업일 수가 감소해 취업자 수도 또한 함께 위축된 것으로 판단
- 전년 동월 대비 증감률을 살핀 결과, 작년 5월부터 올해 10월까지 18개월 연속 감소세를 지속
- 최근 공사 물량이 예년에 비해서 부진한 상황으로 건설 취업자 수 감소 추이는 건설기성의 전년 동월 대비 증감률이 감소한 기간과 동일한데, 결과적으로 건설공사가 감소하고 건설기업들의 공사 물량이 전반적으로 위축된 영향 때문으로 건설업 취업자 수가 장기간 위축된 것으로 분석됨.
- 10월 기성 데이터를 살핀 결과民間뿐만 아니라, 공공공사 또한 위축된 영향이 반영된 것으로 판단

### 국내 건설업 취업자 동향



취업자 수 (십만 명)	2024년			2025년										전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
전체	288.5	288.2	280.4	278.8	281.8	285.9	288.9	291.6	290.9	290.3	289.7	291.5	290.4	-0.4	0.7
제조업	44.2	44.0	44.0	44.0	43.9	44.0	44.0	44.4	44.1	44.0	43.6	43.4	43.6	0.5	-1.2
건설업	20.6	20.9	20.1	19.2	19.1	19.3	19.5	19.6	19.6	19.2	19.1	19.7	19.4	-1.8	-6.0

자료 : 통계청.

## 국내 건설시장 상황 진단

- ◎ 2025년 10월 건설수주의 경우 전년 동월 대비 42.3% 감소해 9월(-2.9%)에 감소를 이어 2개월 연속 감소하였으며, 감소 폭이 크게 확대되는 모습을 보임.
  - 수주액 9.6조원은 2020년 4월 (9.6조 원) 이후 5년 6개월 래 최저 실적으로 수주가 이례적으로 좋지 않았던 것으로 분석
  - 이는 국가정보자원관리원 화재로 인한 입찰업무 지연, 최장 10일까지 쓸 수 있었던 추석 연휴, 10.15 부동산 대책발표로 인한 시장 심리 위축 등 여러 요인이 복합적으로 작용한 결과로 판단됨.
  - 금액상 공공수주는 예년보다 0.4조 원 부진한 3.4조 원을 기록하였는데, 공종별로 토목은 양호했지만 주택과 비주택 건축이 각각 예년보다 0.4조 원, 0.3조 원 부진했던 것으로 분석
  - 민간의 경우 예년보다 4.7조 원 부진한 6.4조 원에 그쳤는데, 토목과 비주택 건축이 각각 예년보다 0.9조 원 0.7조 원 부진한 가운데, 특히 주택이 26개월래 최저치로 2.6조 원으로 예년보다 3.2조 원 부진했던 것으로 분석, 민간 주택수주 위축이 가장 커던 것으로 분석됨.
- ◎ 2025년 10월 건설기성은 건축과 토목이 모두 감소해 전년 동월 대비 23.7% 감소해 2024년 5월부터 18개월 연속 감소세를 지속함.
  - 올해 1~8월까지 전년 동월 대비 증감률이 10% 이상 두 자릿수 이상의 감소세를 지속하다가 지난 9월에 전년 동월 대비 2.7% 감소해 감소 폭이 완화되는 듯했지만, 10월에 23.7% 감소해 감소폭이 다시 확대됨.
  - 발주자 별로 공공과 민간 모두 각각 전년 동월 대비 15.9%, 25.4% 감소
  - 공종별로도 토목과 건축 모두 각각 전년 동월 대비 16.0%, 26.2% 감소함.
  - 기성이 감소가 심화된 것은 황금연휴로 인한 조업 일수 감소 및 데이터센터 화재 영향으로 관련 대금 지급 업무가 일부 영향을 받았기 때문인 것으로 판단됨.
- ◎ 10월 건설물가의 전년 동월 대비 상승률은 지난 9월과 비슷한 수준으로 여전히 1%대로 안정적 모습
  - 환율 변화 등 수입 물가가 증가한 영향으로 중간재 건설용(수입) 물가가 전년 동월 대비 4.2% 증가하였지만, 국내 주요 공사가 위축된 데 따른 영향으로 레미콘과 시멘트 등 주요 비금속 자재 가격과, 철근 등 주요 철강재 가격도 낮아진 데 따른 영향으로 공사 관련 물가지수는 상승률은 1% 수준에 그침.
- ◎ 10월에 건설 관련 물가를 제외한 모든 실적 지표가 크게 악화되었는데, 이러한 흐름은 일시적인 것으로 보이나, 향후 회복세를 확인하기 위해서는 지표를 더욱 면밀히 관찰할 필요가 있음.