2027 건설·자재·부동산 경기 전망 세미나

2027
건설 경기 전망

2026. 11. 12

한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실
이 지 혜 연구위원/경영학박사

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원



Contents

| 목 차 |

1 기존 성장모델의 한계와 새로운 성장축의 부상

2 2026년 건설 경기 진단

3 2027년 건설 경기 전망

4 회복의 기회를 성장동력으로

1

기존 성장모델의 한계와 새로운 성장축의 부상

원가·금융·수요 제약에 생산체계 분절과 혁신 지연이 중첩되며, 기존 성장방식의 한계 노출

- 높은 비용 부담과 자금조달·수요 제약이 착공·투자를 가로막고, 협업 부재와 생산성 정체가 산업 성장역량 제약
- '25년 건설투자가 전년 대비 28.5조 원 급감하며 외환위기 이후 최대 감소율(-9.7%) 기록

건설산업의 기존 성장방식을 제약하는 5대 병목 및 제약요인

* 기존 성장방식: 고도성장을 전제로 하는 주택·개발사업의 양적 물량 확대와 고차입·분양수입에 의존한 사업 구조

비용 급등
- 높은 공사비 수준 지속
- 금융비용 부담 지속
- 공사비 상승분 계약금액 반영 한계

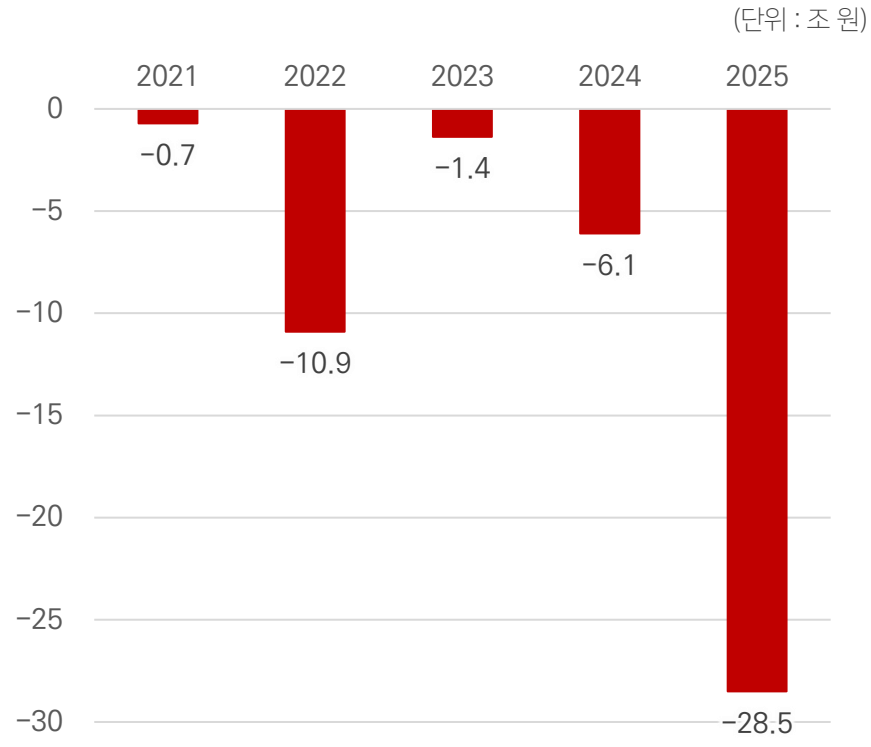
금융 냉각
- PF 구조조정 장기화
- 브릿지론 → 본PF 전환 애로
- 신규 사업 자금조달 제약

수요 위축
- 인구구조 변화에 따른 수요 기반 약화
- 지방·비선호 지역 미분양 누적
- 주택 구매여력·수요 회복 제한

생산체계 분절·협업 부재
- 업역·단계 간 칸막이와 연계 부족
- 수직적 거래관계와 협력 유인 부족
- 참여자 간 위험 전가·책임 불명확

생산성 정체·혁신 지연
- 숙련인력 고령화·신규 유입 감소
- 경험·인력 의존적 생산방식
- 기술투자·디지털 전환 미흡

연도별 건설투자 증감액



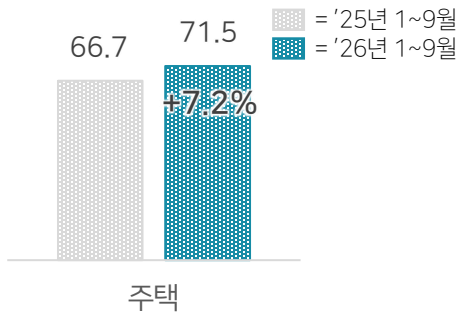
* 자료 : 한국은행

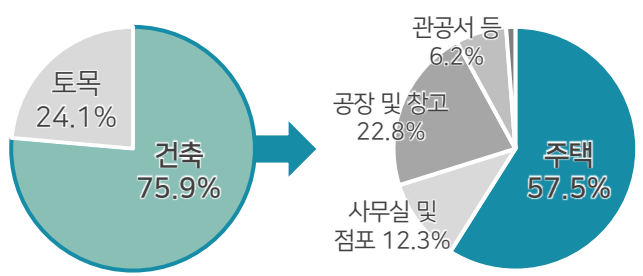
주택 수요의 비중은 여전히 크지만, 산업시설과 연계 인프라에서 새로운 수주 확대 신호

- '26년(1~9월 누적) 수주 증가가 여러 부문으로 확산되고 있으나, 증가 강도와 주요 사업 구성은 도심 정비·첨단산업·연계 인프라 중심으로 차별화
- 주택 공급의 축이 전국적 외형 팽창에서 '도심 고도화'로 좁혀진 가운데, 일감 창출의 동력이 '국가 전략 첨단시설과 연계 인프라'로 이동

주택 수주의 기저 방어

'26년 1~9월(누적) 주택 수주(조 원) 및 증감률(%, 전년 동기 대비)과 세부 공종별 비중(%)





* 자료 : 국가데이터처(건설경기동향조사)

* 주 : 토목·건축은 전체 수주 대비 비중, 건축 세부 공종은 건축수주 대비 비중이며 기타 항목 생략

최근 1년 주택 수주 주요 실적

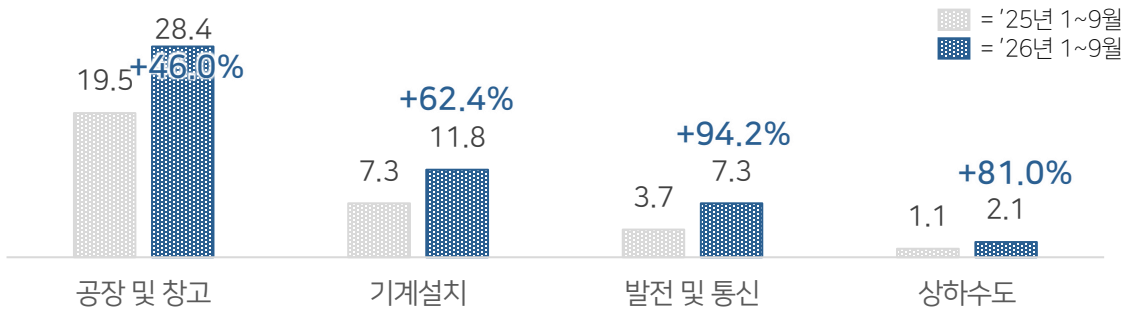
구분	주요 실적
서울 핵심지 정비사업 편중	압구정 2·4구역(4.8조), 한남5구역(1.9조), 잠실 우성(1.6조) 등
수도권·광역 정비사업 방어	구리 수택동(2.1조), 부산 우동3구역(1.5조), 성남 신흥3(1.3조) 등

* 주 : 주요 사례를 선별한 것으로 전체 수주를 포괄하지 않으며, 금액의 기준은 사업별로 상이함.

➔ 주택 수주는 정비사업 주요 사례를 중심으로 선별적 회복 양상

첨단 산업·유틸리티의 약진

'26년 1~9월(누적) 첨단산업·인프라 관련 수주(조 원) 및 증감률(%, 전년 동기 대비)



* 자료 : 국가데이터처(건설경기동향조사)

최근 1년 첨단산업·인프라 수주 주요 실적

구분	주요 실적
반도체 팹(FAB) 대형 일감 집중	용인 클러스터(6.7조), 평택 P4·P5(6조), 청주 P&T7(1.9조) 등
전력·용수·AI 복합 인프라 동반 수주	용인 집단에너지(7.8천억), 국가 AI센터(1조), 용수공급망 등

* 주 : 주요 사례를 선별한 것으로 전체 수주를 포괄하지 않으며, 금액의 기준은 사업별로 상이함.

➔ 산업시설과 전력·용수 등 연계 인프라로 수요 확대 가능성

3대 메가프로젝트는 중장기 건설수요의 새로운 축이며, 건설 경기에 미치는 영향은 사업별 추진 단계와 실제 집행 속도에 좌우

- 단순 재정 SOC 중심의 성장 한계를 넘어 지역균형발전을 도모하고, AI 전환과 에너지 재편을 뒷받침하는 첨단 제조·인프라 수요 확대 예상
- 고난도 특수시설 중심의 사업 특성상 수행역량을 갖춘 기업에 일감이 집중될 수 있어, 신속한 사업 추진과 함께 지역 건설업계의 참여 여건 조성 필요

3대 메가프로젝트 개요

구분	내용
발표일	2026년 6월 29일 국민보고회
추진 배경	저성장 극복과 AI 혁명 선도를 위한 국가 성장전략 마련
목표	AI 시대 핵심 산업 육성(신성장 동력) 및 국가경쟁력 강화
추진 기간	2026년부터 10년+
투자 규모	반도체 800조 원, AI 데이터센터 550조 원 등 1,500조 원+α
추진 방식	대규모 민간투자 + 정부의 전력·용수·입지·인허가 지원
지역 전략	기존 수도권 중심에서 전국 첨단산업 거점 체계로 확대 (5극3특 연계)

* 총투자 계획액은 건설수요 발생액과 동일하지 않으며, 실제 건설경기 영향은 건설공사 비중과 사업별 발주·착공·집행 일정에 따라 달라짐.
* 전체 사업의 추진 기간은 명확히 제시되지 않았으며, 사업별 추진 기간과 목표 연도는 상이함.

① 반도체

- 서남권(메모리 팹) 등 반도체 생산거점 전국 확산
- 5년 내 메모리 생산능력 2배 확충

② 피지컬 AI

- 새만금-대경권 K-로봇 양대 성장축 조성
- 피지컬 AI를 국가전략산업으로 육성

③ AI 데이터센터

- 울산·동해·세종 등 GW급 AI 데이터센터 구축
- AIDC 솔루션 생태계 및 지역혁신 클러스터 조성

3대 메가프로젝트 추진 계획

수도권
- 반도체 생산 거점 조기 완성
- 용인 최종 팹 완공 시점, 국가산단 7년(삼성), 일반산단 12년(SKH) 단축

충청권
- 대규모 HBM* 패키징 팹 건설 (삼성, SKH): 81조 원 투자
  * HBM=고대역폭메모리

새만금
- 로봇 파운드리 구축 (부품 클러스터 인프라 조성)



동남·대경권
- 소부장 혁신 거점 육성 (부산은 전력반도체, 구미는 핵심 소부장 등 집중 육성)

대경권
- 자동차·조선·전자 산업 연계해 산업용 로봇 테스트필드 구축

서남권
- 제2 반도체 생산기지 조성(전남 광주)
- 메모리 팹 4기 구축 (삼성 2기, SKH 2기): 800조 원 투자

(정부) 3대 메가프로젝트를 위한 인프라 제공

전력·용수	인재확보	기업형 첨단도시	패스트 트랙
재생e·원전 중심 발전 확충 및 용수 확보	지역 거점 대학 연계 및 우수 전문가 양성	기업·인재 선호 환경 갖춘 첨단도시 구축	인허가 등 획기적 단축

* AIDC = AI 데이터센터.
* 자료 : 삼일회계법인, "Q&A로 보는 '3대 메가프로젝트'" (2026.7); 관계부처합동 보도참고별첨자료, "'대한민국 대도약 3대 메가프로젝트 국민보고회' 개최", (2026.6.29).

2

2026년 건설경기 진단

2026년 건설경기 진단의 구성 및 지표

1 건설경기의 현재 위치

- 건설투자
  - 연도/분기
- 건설기성
  - 발주부문별
  - 공종별
- 건설고용
  - 취업자 수
- CBSI
  - 종합지수
  - 세부지수

2 신규 수요의 흐름과 편중

- 건설수주
  - 전체수주
  - 발주부문별
  - 공종별
  - 지역별
- 건설계약액
  - 전체계약액
  - 기업규모별

3 착공 동향과 사업 실행 여건

- 건축착공
  - 주거
  - 비주거
- 자금조달 여건
  - 금리
  - 부동산 PF
- 사업성 여건
  - 건설공사비
  - 미분양
  - 기업 수익성

4 정책 환경과 건설경기 영향

- 공공수요 여건
  - SOC 예산
  - LH 발주물량
- 정책·규제 환경
  - 긍정/부정

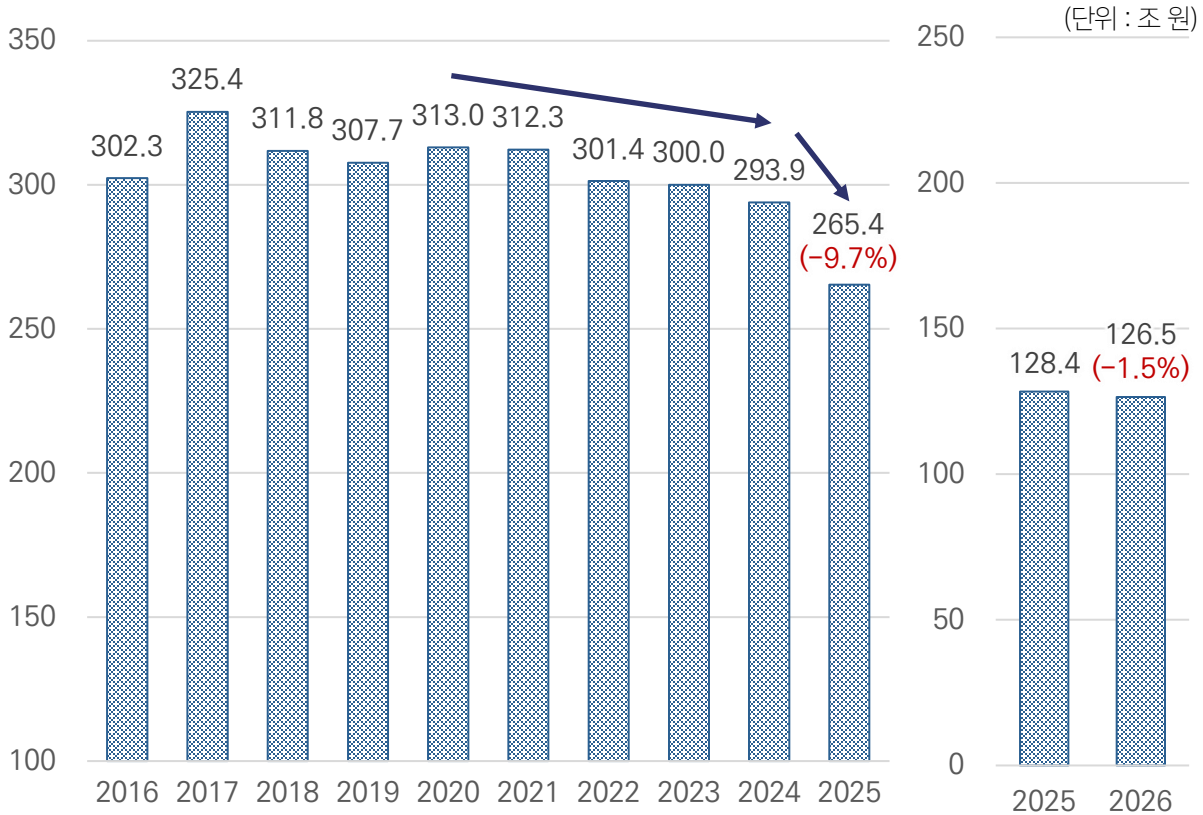
동행

건설투자 '21년부터 감소세 지속, '25년 급감(-9.7%)에 이어 '26년 상반기도 감소(-1.5%(잠정))

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

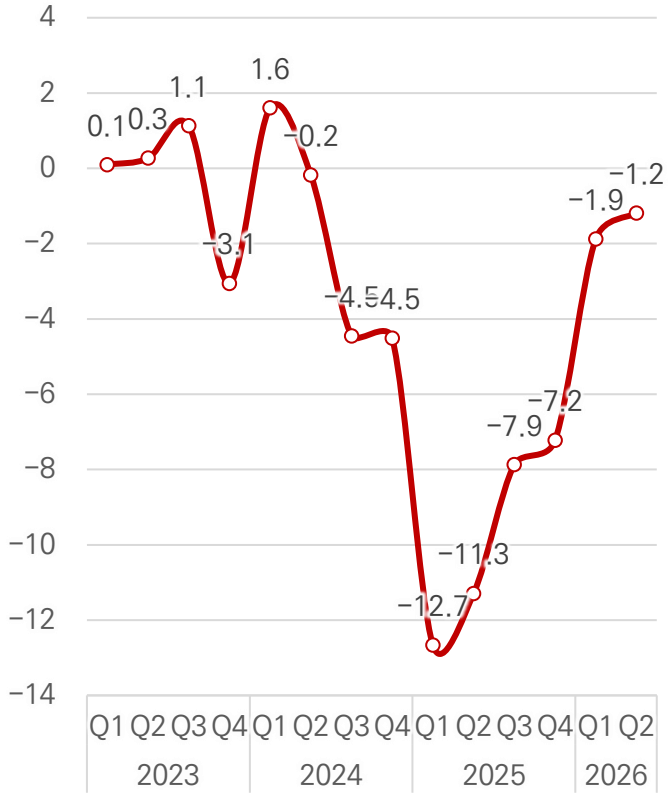
- '26년 상반기 실질 건설투자는 126.5조 원으로 전년 동기 대비 1.5% 감소했으며, 분기별 감소율은 1분기 1.9%에서 2분기 1.2%로 축소
- '26년 2분기 건물건설은 비주거용 증가에 힘입어 1.6% 증가 전환했으나, 토목건설은 7.3% 감소하며 전체 건설투자 회복 제약

국내 건설투자(원계열, 실질) 추이



* 자료 : 한국은행

건설투자 증감률 추이



(단위 : %)

구분		건물건설	주거용	비주거용	토목건설
2024	Q1	-0.7	-6.5	5.4	8.1
	Q2	-3.1	-8.5	2.1	7.1
	Q3	-6.8	-11.2	-2.9	3.1
	Q4	-4.3	-8.2	-0.8	-5.1
2025	Q1	-14.3	-20.4	-8.7	-8.4
	Q2	-11.8	-14.5	-9.4	-10.2
	Q3	-8.7	-11.9	-6.0	-5.5
	Q4	-7.2	-9.7	-5.2	-7.2
2026	Q1	-1.8	1.4	-4.4	-2.1
	Q2	1.6	-2.4	4.8	-7.3

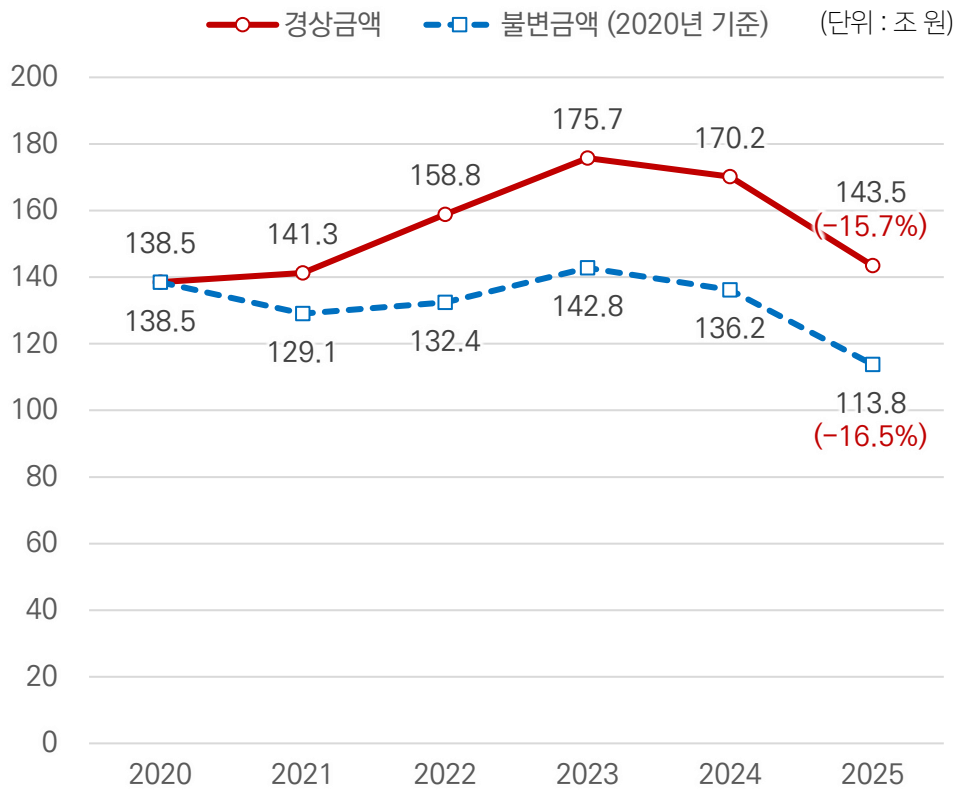
* 자료 : 한국은행

동행

건설기성, 경상 기준 소폭 증가 전환에도 실질 건설활동 부진 지속

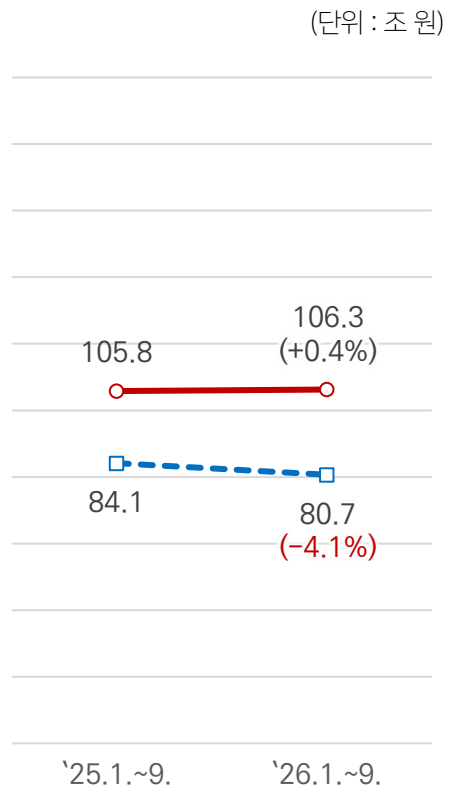
- '25년 건설기성은 경상 기준 15.7%, 불변 기준 16.5% 감소하며 건설활동 크게 위축
- '26년 1~9월(누적) 건설기성(경상) 106.3조 원으로 전년 동기 대비 0.4% 증가하며, 전년 급감 이후 외형상 감소세에서 탈피
- 불변 기성액은 80.7조 원으로 전년 동기 대비 4.1% 감소해, 물가 영향을 제외한 실질 건설활동은 위축 지속

국내 건설기성 추이



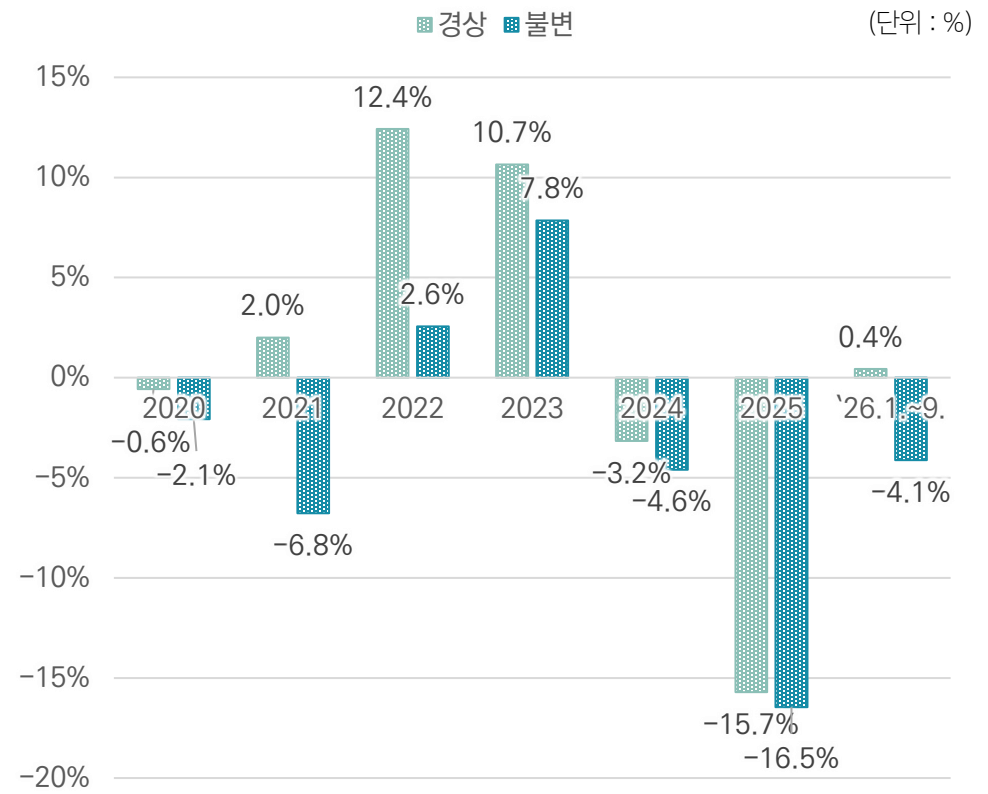
* 자료 : 국가데이터처

1~9월(누적) 건설기성



* 자료 : 국가데이터처

건설기성 증감률(전년동기대비) 추이



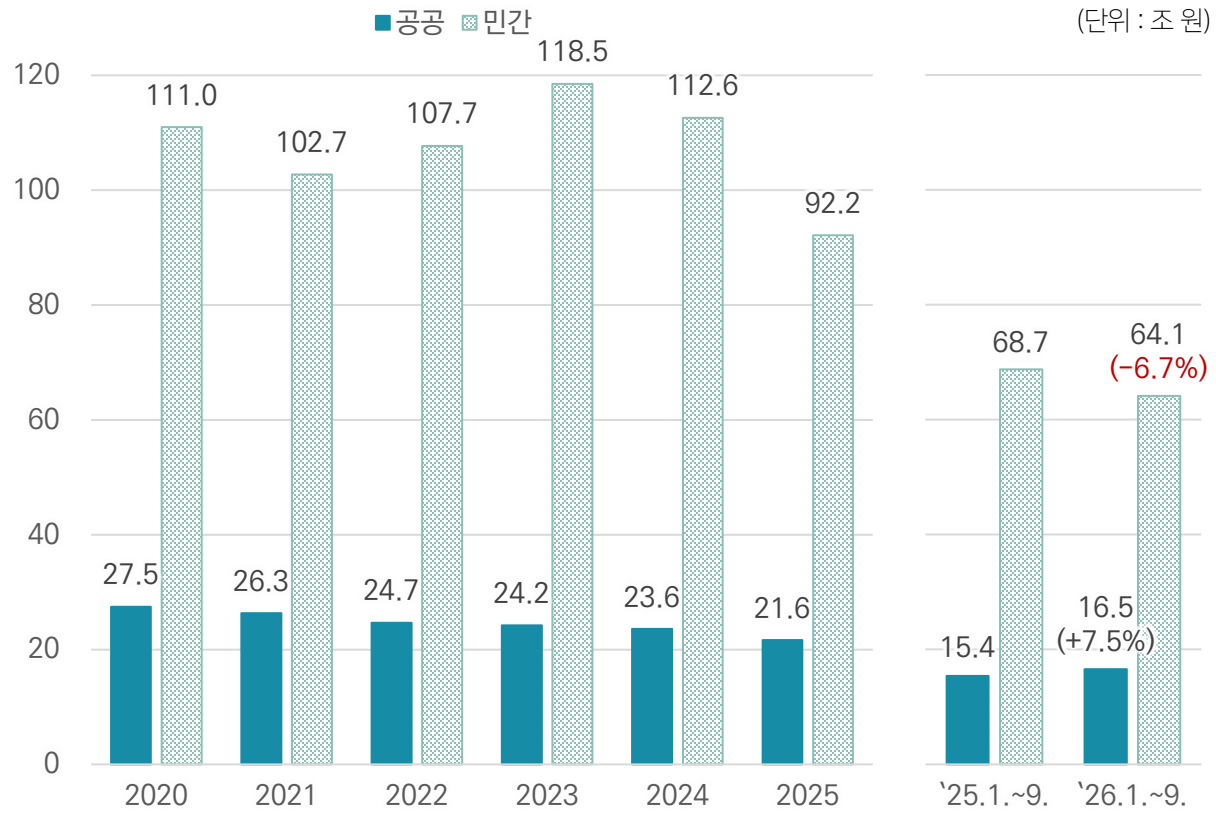
* 자료 : 국가데이터처

동행

건설기성(불변) 공공부문 반등에도 민간 부진 지속, 공종별로는 건축 감소·토목 소폭 증가

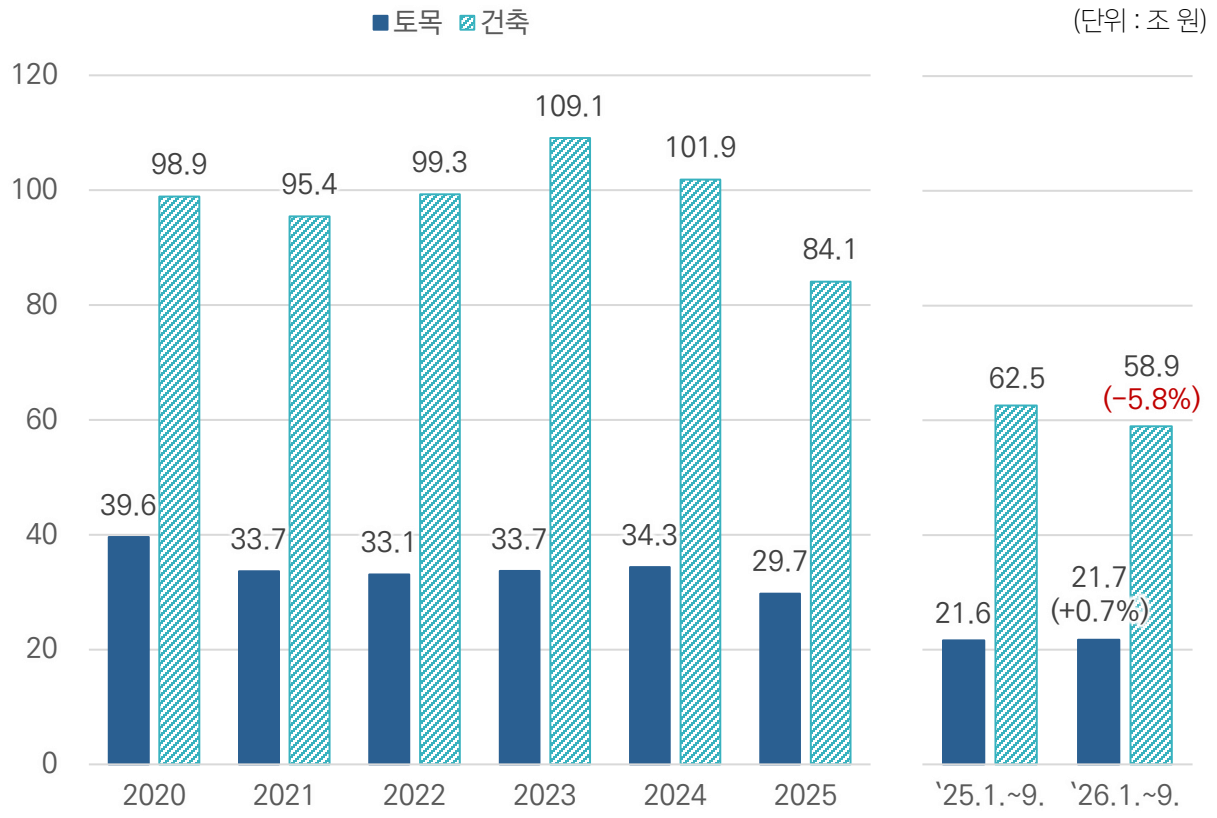
- '26년 1~9월(누적) 공공기성은 전년 동기 대비 7.5% 증가했으나, 민간기성은 6.7% 감소하며 부문별 흐름 차별화
- 동 기간 토목 기성은 전년 동기 대비 0.7% 증가하여 보합세를 보였으며, 건축 기성은 5.8% 감소하며 부진 지속

발주부문별 건설기성 추이



* 자료 : 국가데이터처

공종별 건설기성 추이



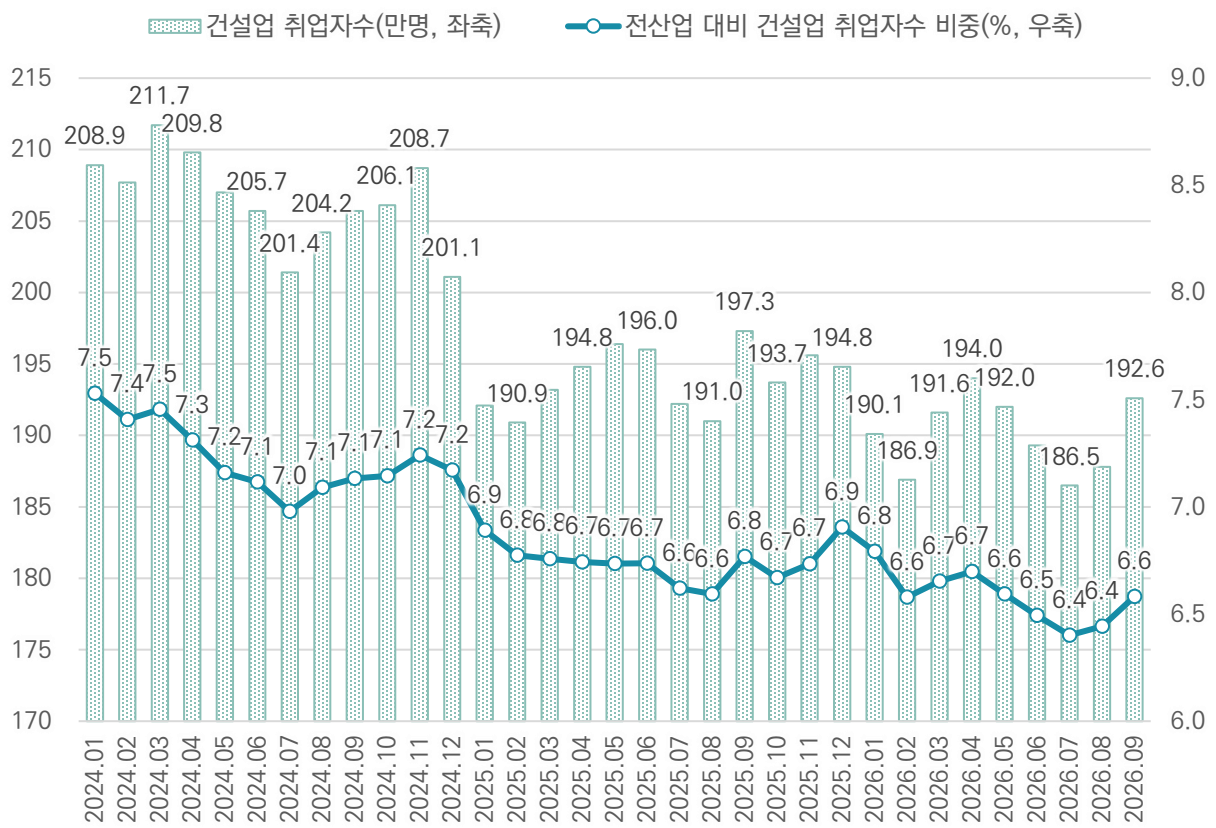
* 자료 : 국가데이터처

동행

건설업 취업자수 감소가 장기화되며, 전산업 내 고용 비중도 축소

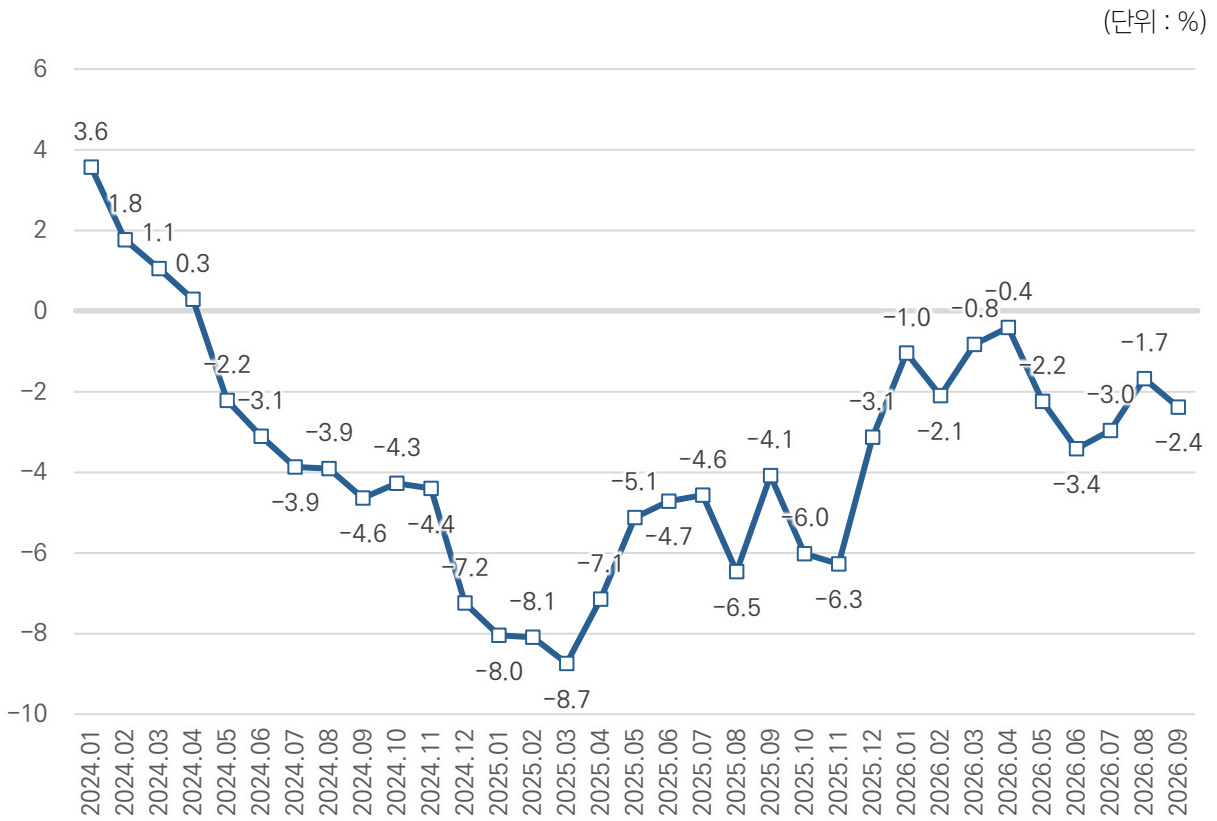
- '26년 9월 건설업 취업자 수는 192.6만 명으로 전년 동월 대비 2.4% 감소했으며, 전산업 대비 비중도 '24년 1월 7.5%에서 '26년 9월 6.6%로 하락
- 취업자 수 감소율은 '25년 3월(-8.7%)보다 완화됐으나, '24년 5월부터 29개월 연속 감소세 지속

건설업 취업자수 및 비중 추이



* 자료 : 국가데이터처

건설업 취업자수 전년 동월 대비 증감률 추이



* 자료 : 국가데이터처

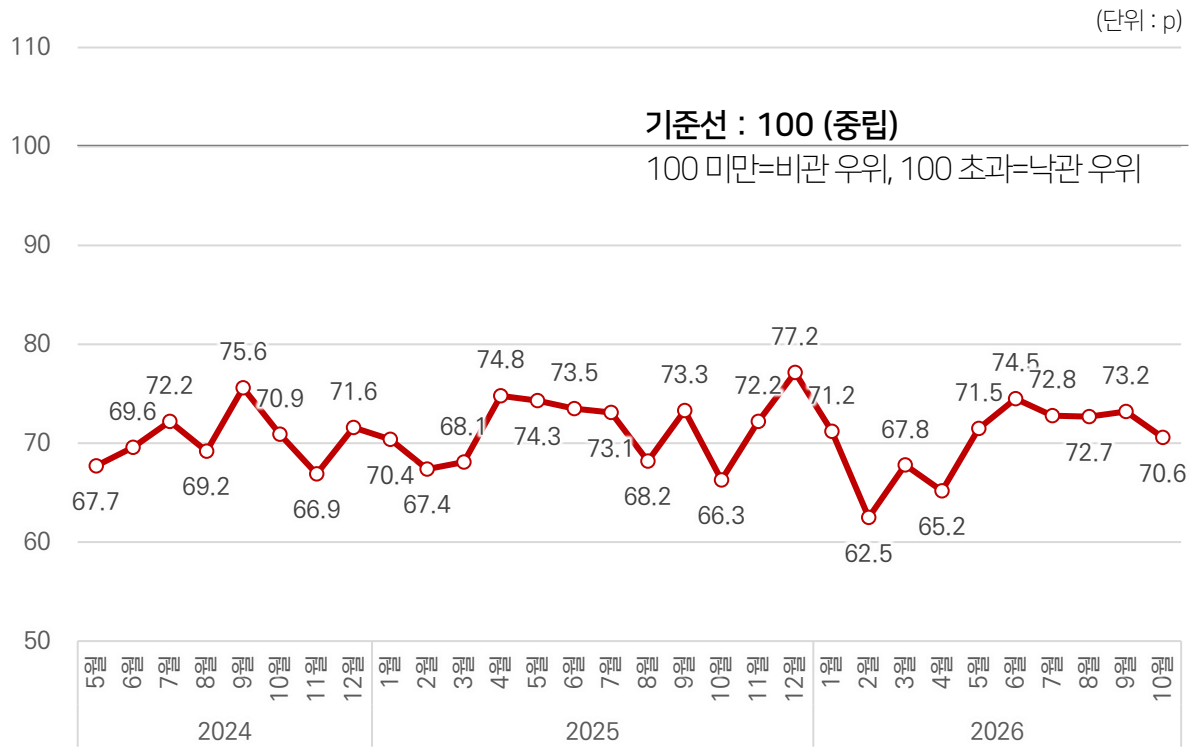
CBSI

종합 CBSI 70선 정체, 건설기업의 비관적 경기 인식 지속

※ 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)

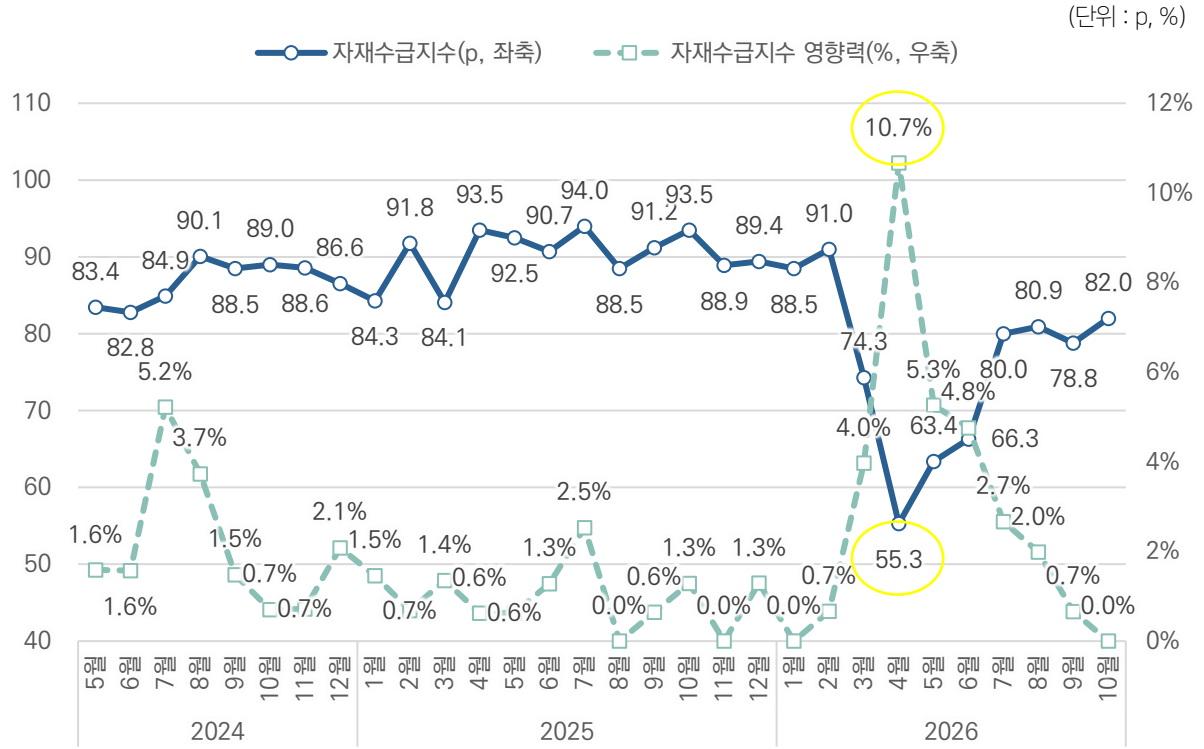
- '26년 10월 종합 CBSI는 전월 대비 2.6p 하락한 70.6으로, 기준선(100)을 크게 하회
- 자재수급지수는 4월 55.3에서 10월 82.0으로 반등, 종합지수에 대한 영향력도 축소되며 체감경기의 주요 제약요인으로서 자재수급 부담 완화

종합 CBSI 추이



* 자료 : 한국건설산업연구원

부문별 세부지수 중 자재수급지수 및 영향력 추이



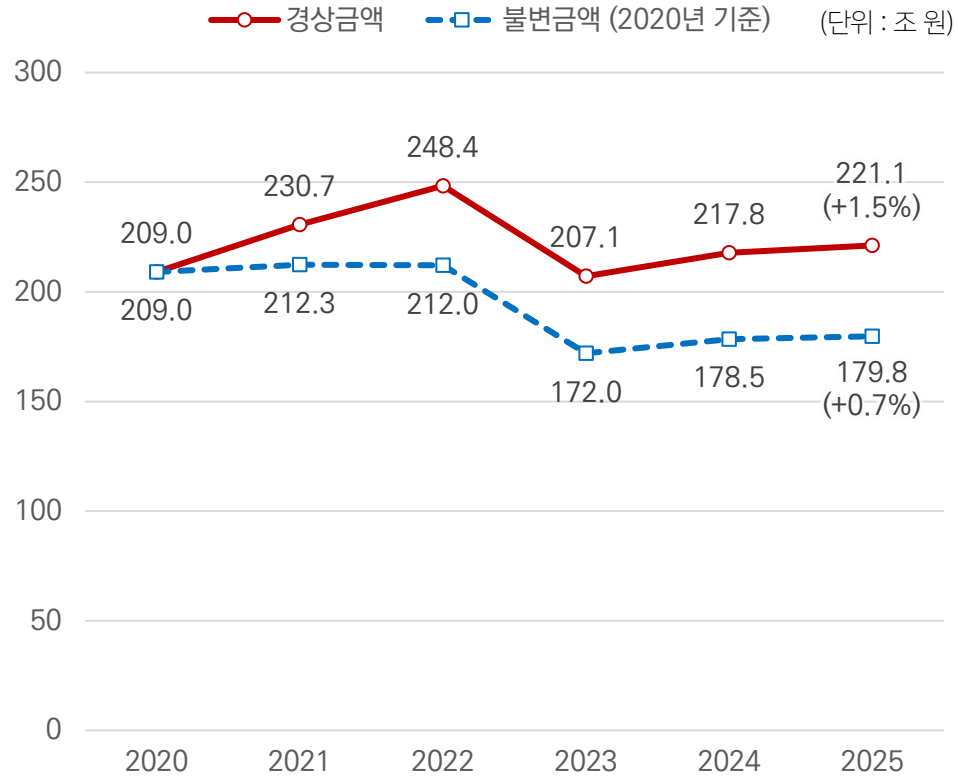
* 자료 : 한국건설산업연구원

선행

[전체] 건설수주 '25년 실질 정체에서 '26년 1~9월(누적) 증가세 확대

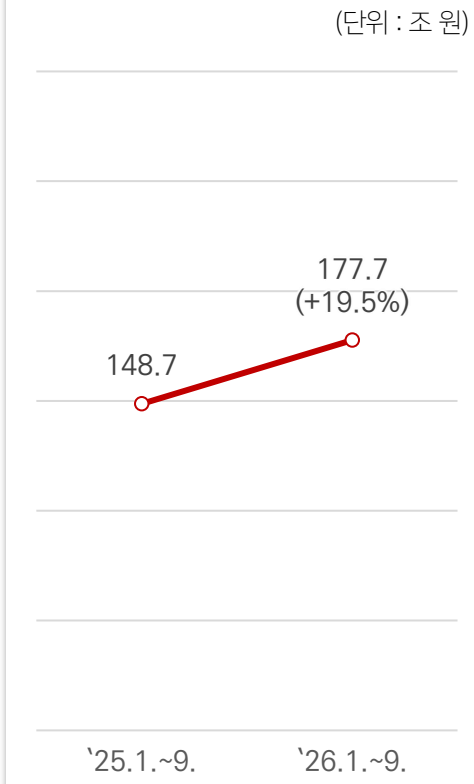
- '25년 건설수주(경상금액) 221.1조 원으로 전년 대비 1.5% 증가했으나, 불변 기준 증가율은 0.7%에 그쳐 실질적 정체
- '25년 불변 기준 건설수주는 179.8조 원으로, '20년 209.0조 원에도 미치지 못하여 실질 규모 위축
- '26년 1~9월(누적) 건설수주 전년 동기 대비 19.5% 증가하여 '20년 이후 가장 높은 증가율

국내 건설수주 추이



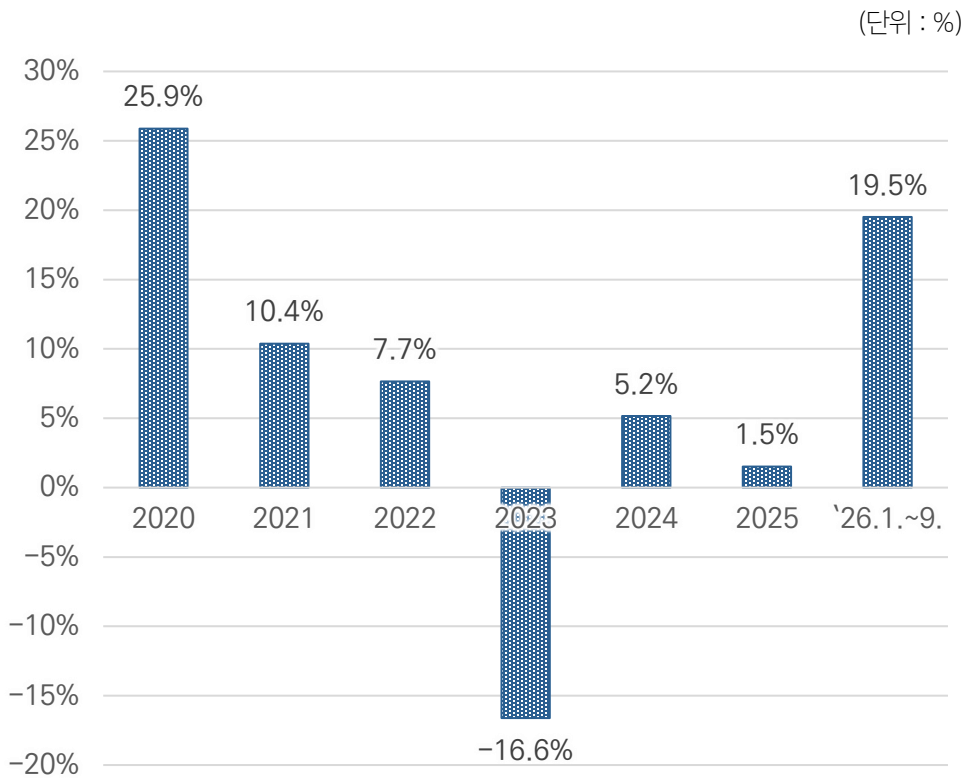
* 자료 : 대한건설협회

1~9월(누적) 건설수주(경상)



* 자료 : 대한건설협회

건설수주(경상) 증감률(전년동기대비) 추이



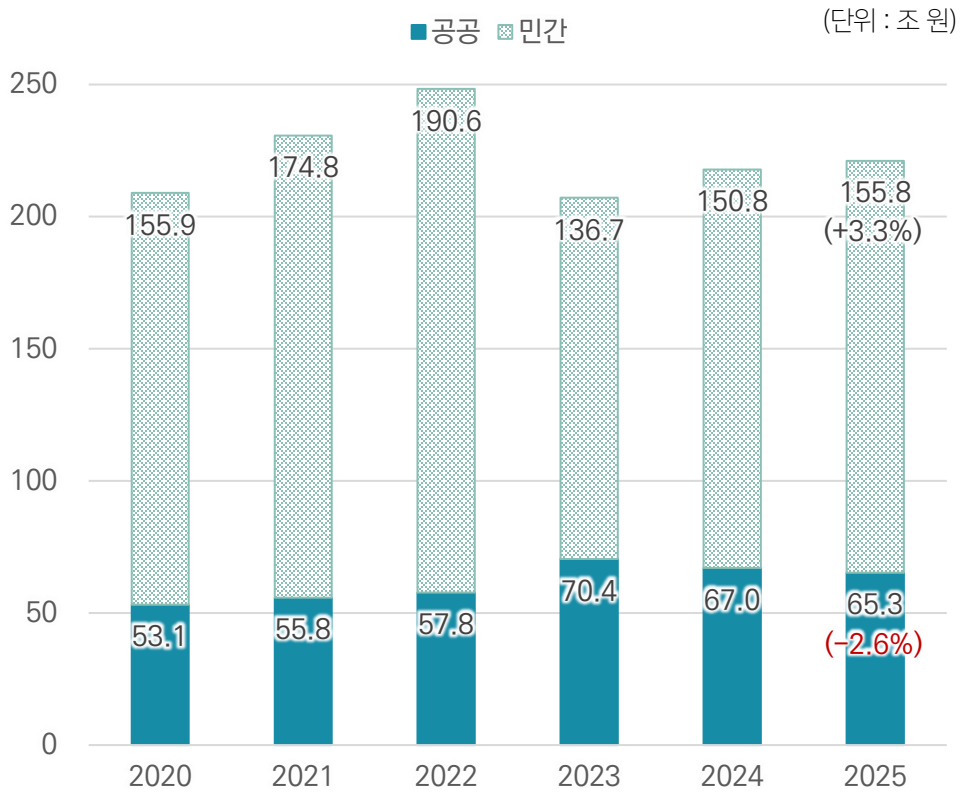
* 자료 : 대한건설협회

선행

[발주부문별] 건설수주, '25년 민간 소폭 증가·공공 감소에서 '26년 공공 주도 회복으로 전환

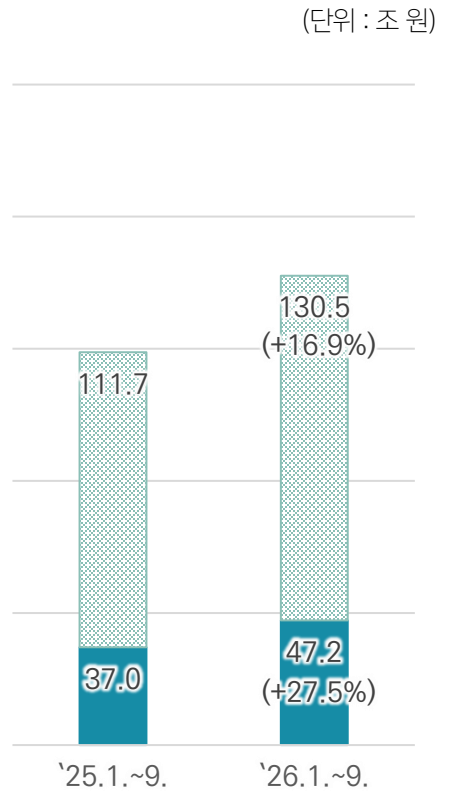
- '25년 민간수주는 전년 대비 3.3% 증가한 반면, 공공수주는 2.6% 감소하며 부문별 흐름 차별화
- '24, '25년 감소세를 지속하던 공공수주가 '26년 1~9월(누적) 전년 동기 대비 27.5% 증가하며 전체 수주 증가 견인
- '26년 1~9월(누적) 민간수주도 전년 동기 대비 16.9% 증가하며 회복세를 이어갔으나, 공공 대비 증가 폭 제한적

발주부문별 건설수주(경상) 추이



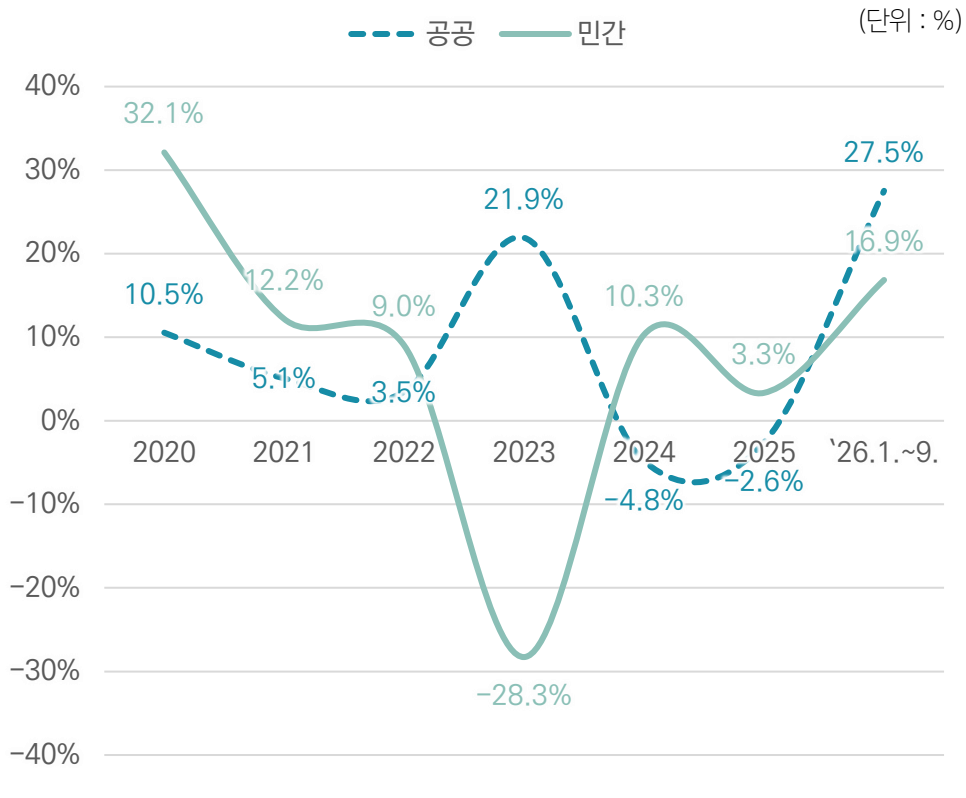
* 자료 : 대한건설협회

1~9월(누적) 건설수주(경상)



* 자료 : 대한건설협회

발주부문별 건설수주 증감률(전년 동기 대비) 추이



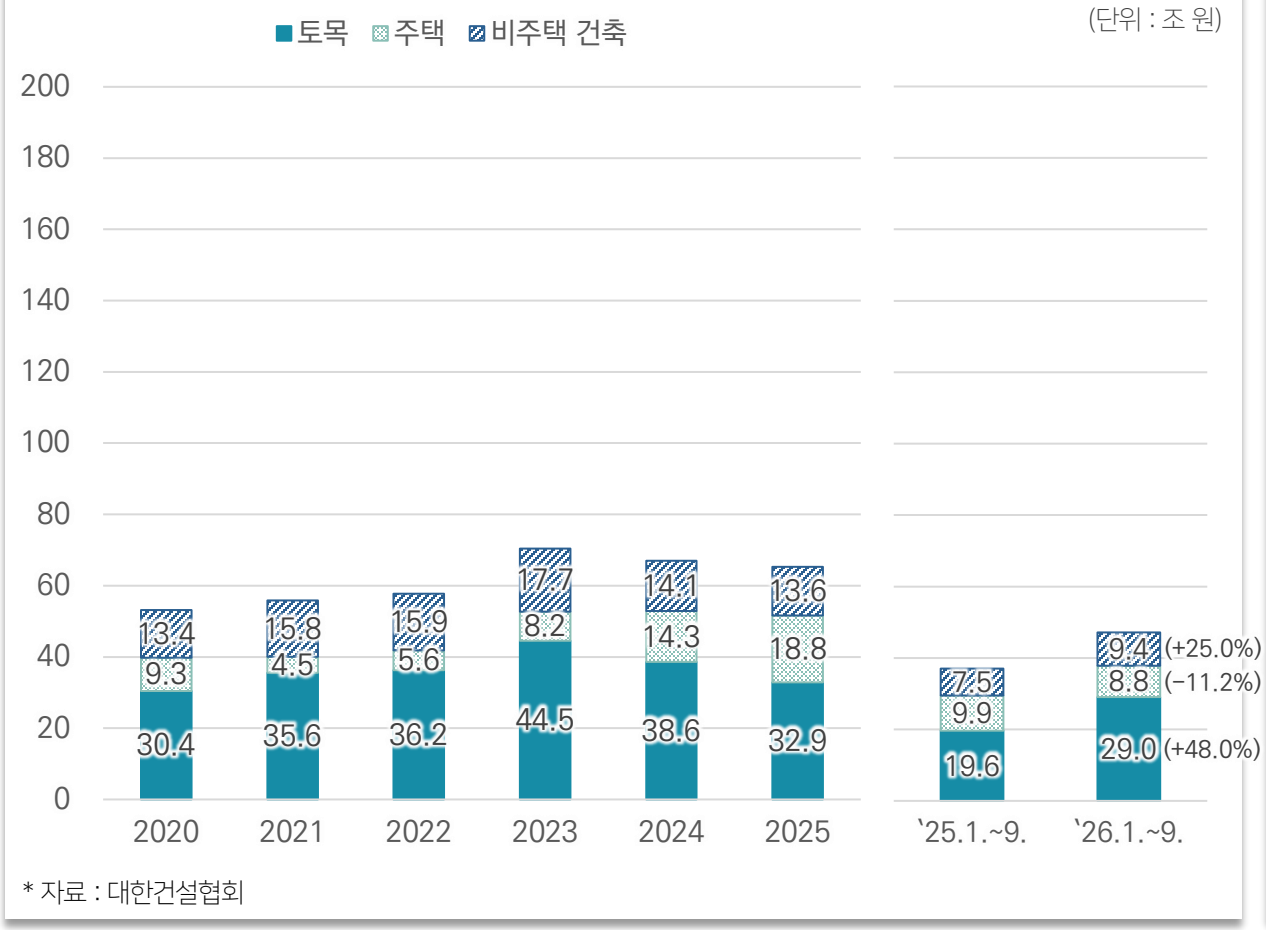
* 자료 : 대한건설협회

선행

[(참고) 발주부문별 공종별] '26년 1~9월(누적) 전년 동기 대비 공공 토목, 민간 비주택 건축 중심 증가

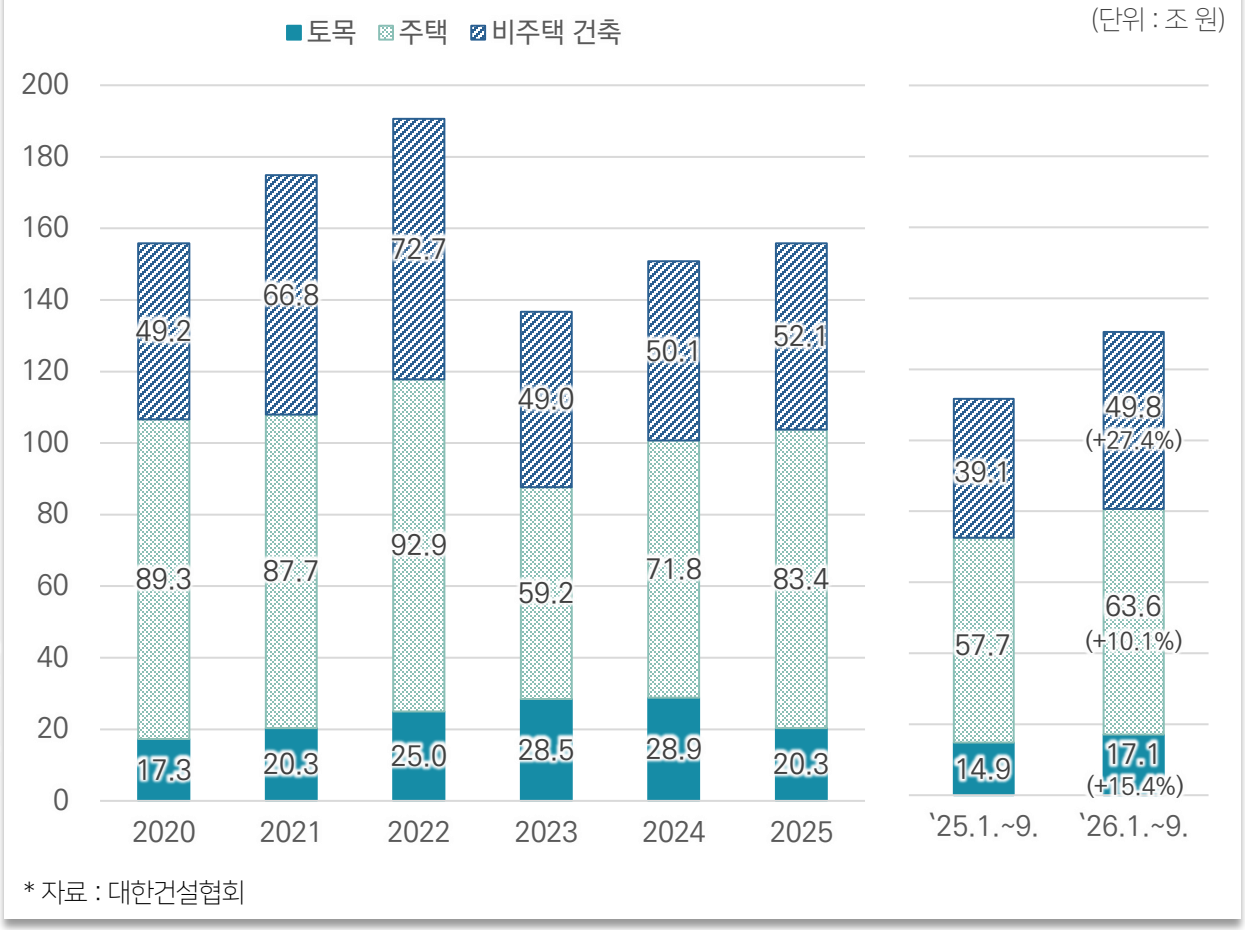
- (공공) '26년 1~9월(누적) 전년 동기 대비 토목 +48.0%, 주택 -11.2%, 비주택 건축 +25.0%
- (민간) '26년 1~9월(누적) 전년 동기 대비 토목 +15.4%, 주택 +10.1%, 비주택 건축 +27.4%

공공 공종별 건설수주(경상) 추이



* 자료 : 대한건설협회

민간 공종별 건설수주(경상) 추이



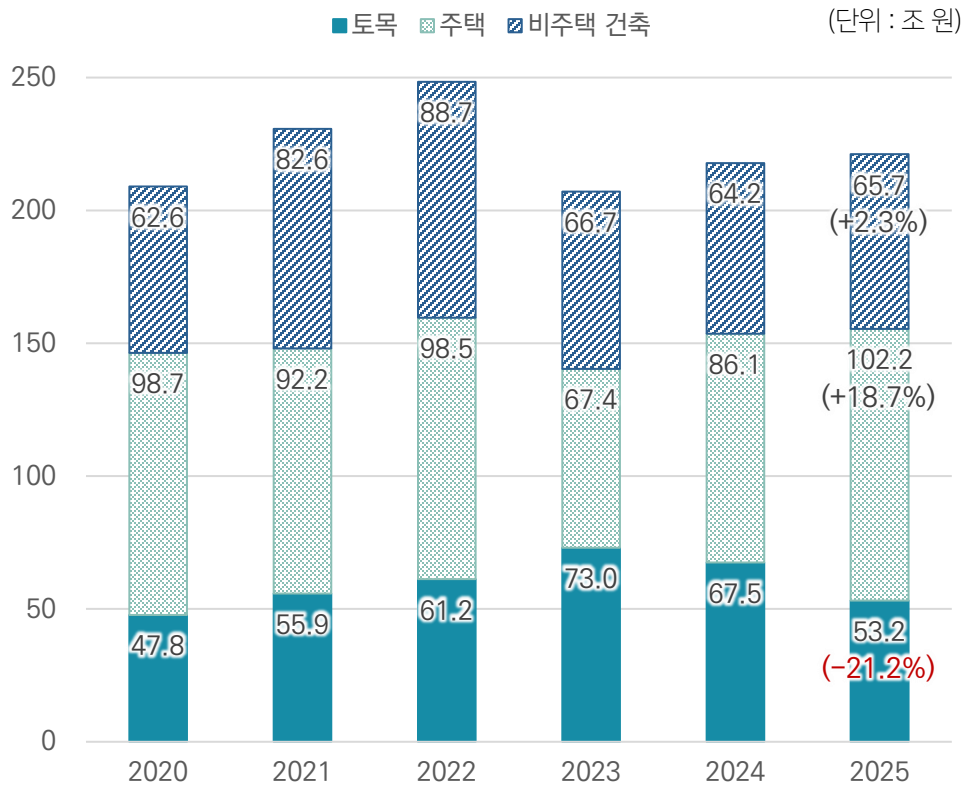
* 자료 : 대한건설협회

선행

[공종별] '25년 주택 중심 증가에서 '26년 토목·비주택 건축 증가세 확산

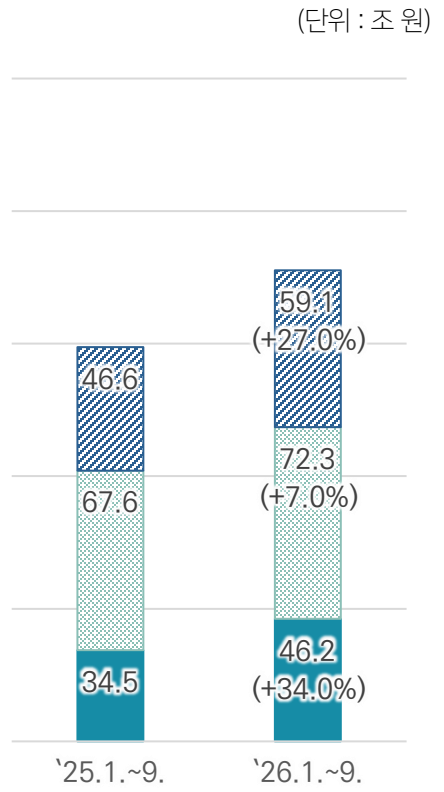
- '25년 주택수주는 18.7% 증가했으나, 토목은 21.2% 감소하고 비주택 건축은 2.3% 증가에 그치며 공종별 흐름 차별화
- '26년 1~9월(누적) 토목수주는 전년 동기 대비 34.0%, 비주택 건축은 27.0% 증가하며 전체 수주 증가 주도
- '26년 1~9월(누적) 주택수주는 7.0% 증가하며 증가세를 이어갔으나, 토목·비주택 건축 대비 증가 폭은 제한적

공종별 건설수주(경상) 추이



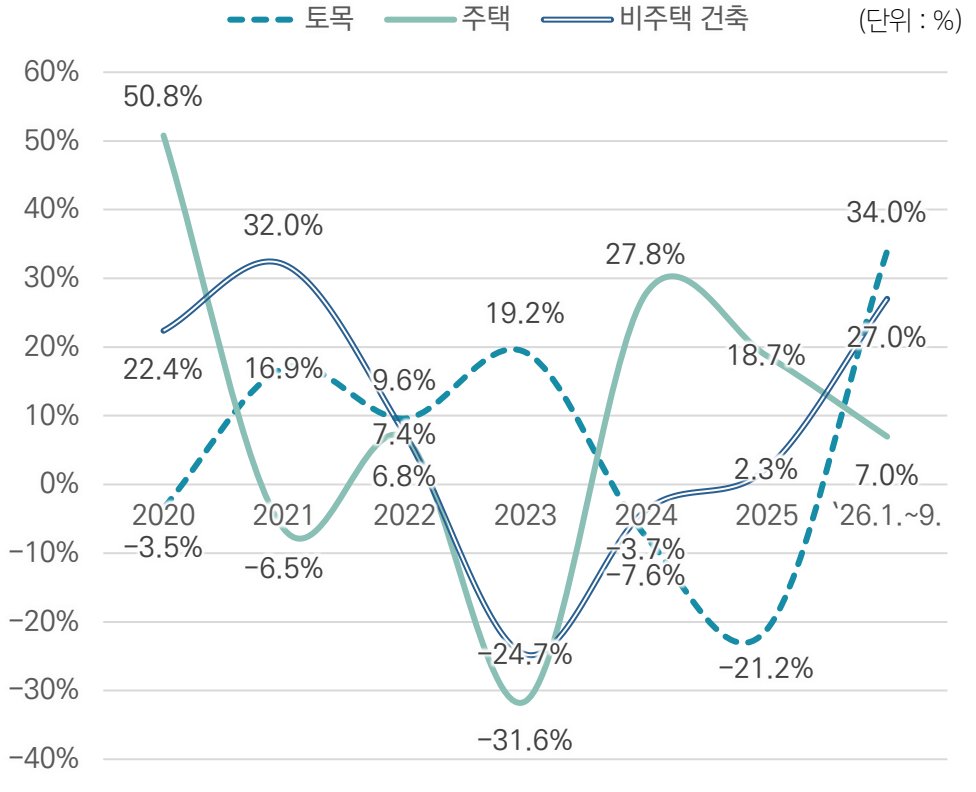
* 자료 : 대한건설협회

1~9월(누적) 건설수주(경상)



* 자료 : 대한건설협회

건설수주 증감률(전년 동기 대비) 추이



* 자료 : 대한건설협회

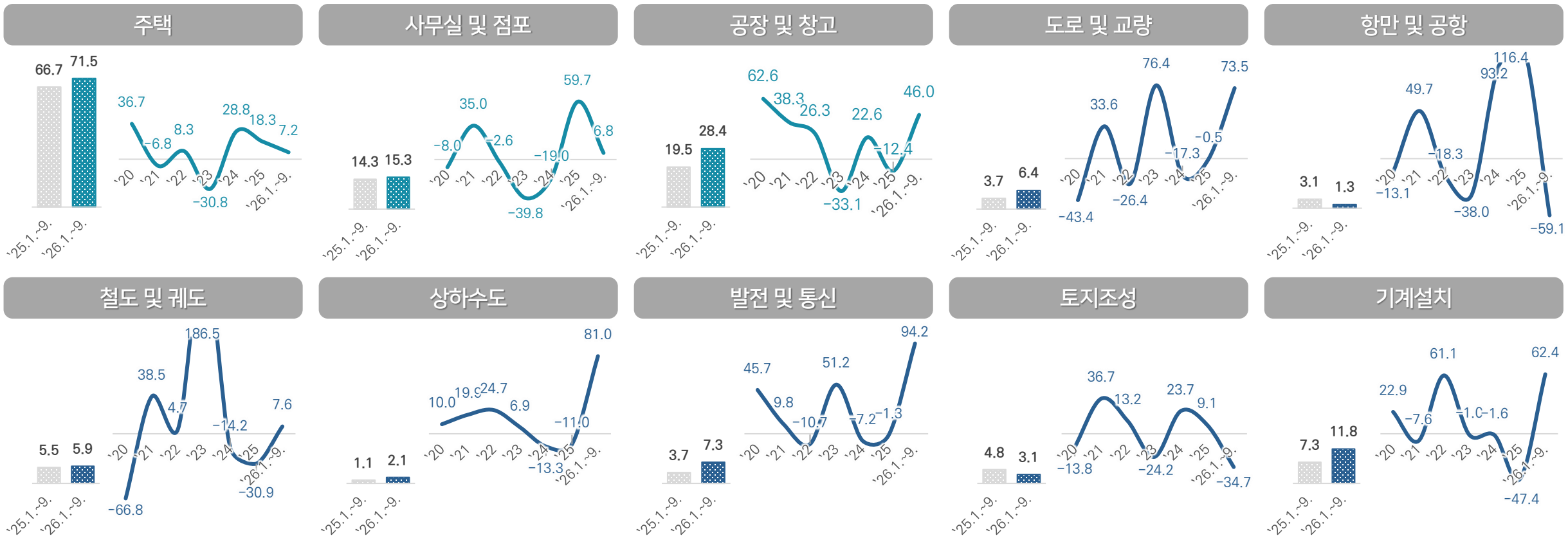
선행

[(참고) 공종별 세부] '26년 1~9월(누적) 수주 전년 동기 대비 공장 및 창고, 상하수도, 발전 및 통신 부문 큰 폭 증가

※ 세부 공종별 수주는 대한건설협회(국내건설수주동향조사) 자료가 아닌 국가데이터처(건설경기동향조사) 자료 활용

- '26년 1~9월(누적) 공장 및 창고, 도로 및 교량, 상하수도, 발전 및 통신, 기계설치 수주 전년 동기 대비 큰 폭 증가
- 반면, 항만 및 공항, 토지조성 부문 수주는 전년 동기 대비 하락

'26년 1~9월(누적) 세부 공종별 수주(조원) 및 증감률(%, 전년 동기 대비) 추이



* 자료 : 국가데이터처

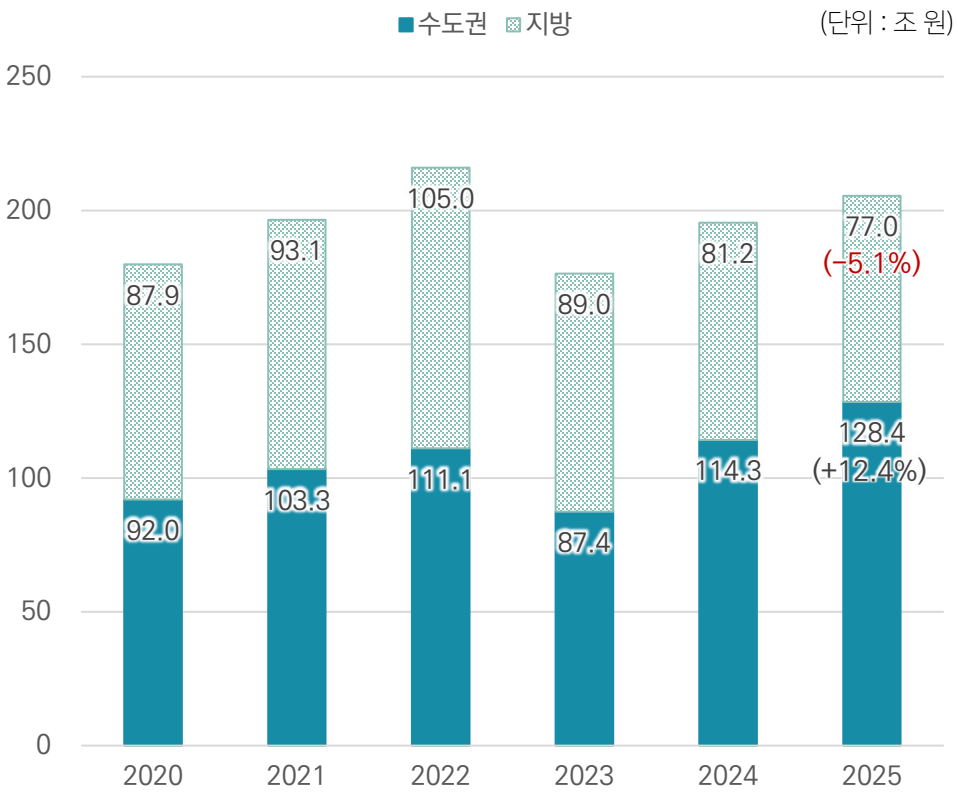
선행

[지역별] 수도권 증가세 속 지방도 반등, 회복의 지속성은 확인 필요

※ 국가데이터처(건설경기동향조사) 자료 활용

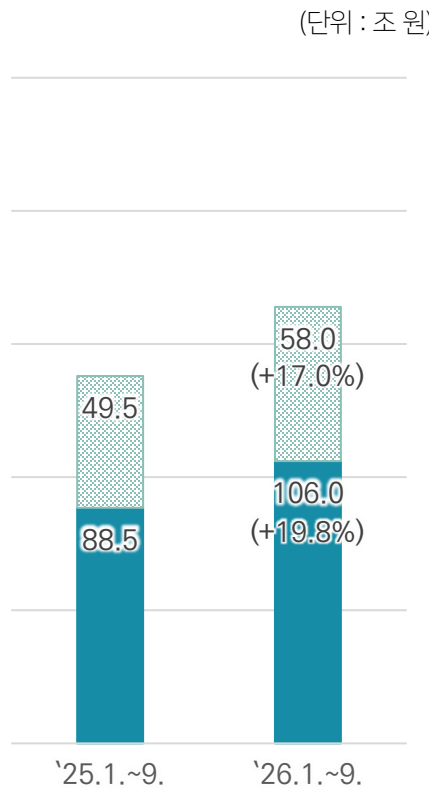
- '25년 수도권 수주는 전년 대비 12.4% 증가한 반면, 지방은 5.1% 감소하며 지역 간 회복 흐름 차별화
- '26년 1~9월(누적) 수도권 수주는 전년 동기 대비 19.8% 증가한 106.0조 원으로, 증가세를 이어가며 수주 회복 주도
- '26년 1~9월(누적) 지방 수주도 17.0% 증가한 58.0조 원으로 반등하며, 수도권에 편중됐던 수주 증가 흐름이 지방으로 확산

지역별 건설수주 추이



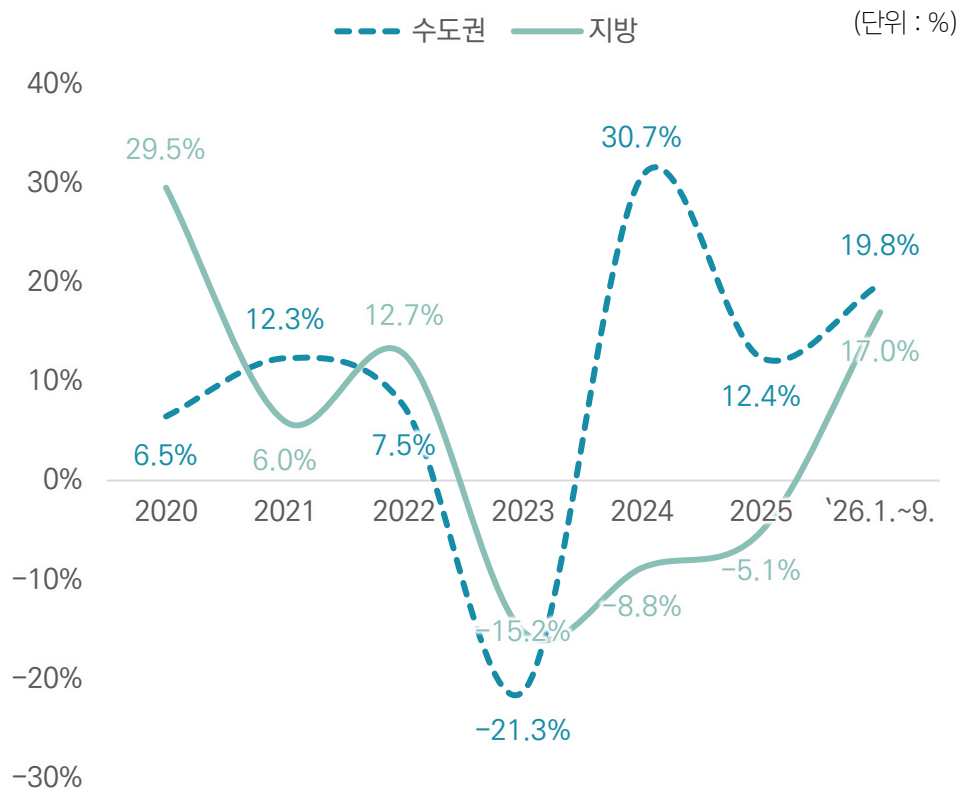
* 자료 : 국가데이터처

1~9월(누적) 건설수주(경상)



* 자료 : 국가데이터처

건설수주 증감률(전년 동기 대비) 추이



* 자료 : 국가데이터처

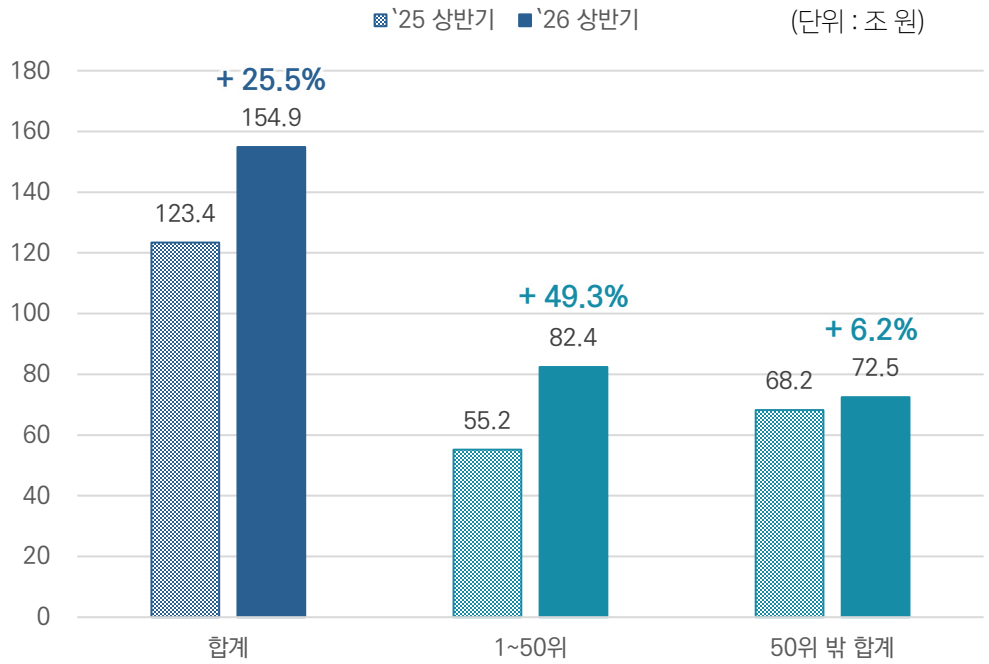
선행

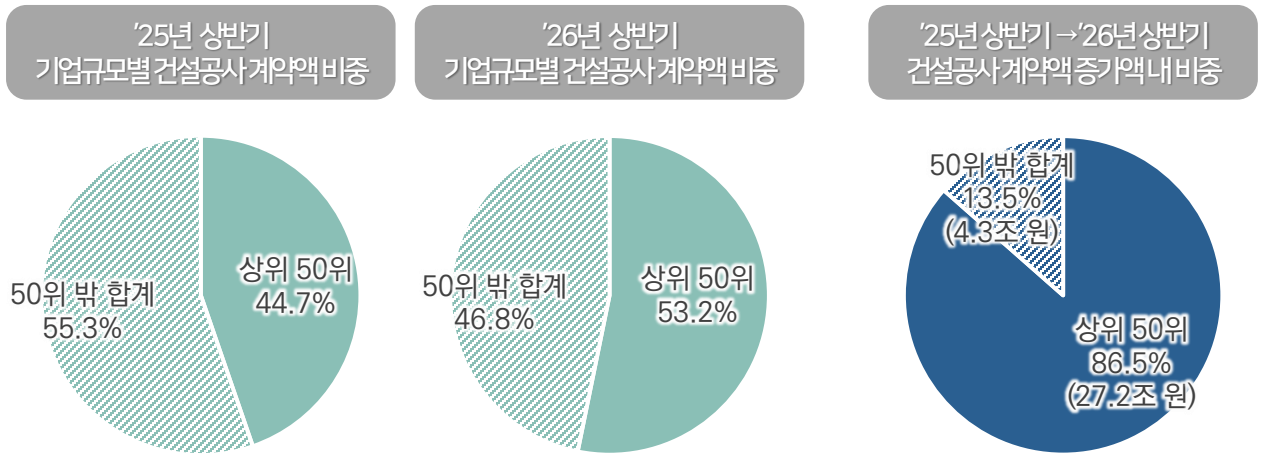
[기업규모별] '26년 상반기 건설공사 계약액 증가했으나, 증가분의 약 86%가 상위 50위 기업군에 집중

※ 건설수주는 주요 종합건설업체 조사, 건설공사 계약액은 종합·전문건설업체의 1억 원 이상 원도급공사 통보자료(KISCON) 집계

- '26년 상반기 기업규모별 집계 기준 계약액(154.9조 원) 전년 동기(123.4조 원) 대비 25.5% 증가, 상위 50위 기업군이 49.3% 증가해 전체 증가 주도
- 동 기간 상위 50위 기업군 계약액 비중 8.5%p 상승(44.7%→ 53.2%), 전체 계약액 증가분의 86.5%(31.5조 원 중 27.2조 원)가 해당 기업군에 집중
- 반면 상위 50위 밖 기업군의 상반기 계약액은 전년 동기 대비 6.2% 증가(68.2조 원 → 72.5조 원)에 그쳐, 상위 50위 기업군의 증가율과 큰 격차

'25년 상반기와 '26년 상반기 기업 순위별 건설공사 계약액 비교





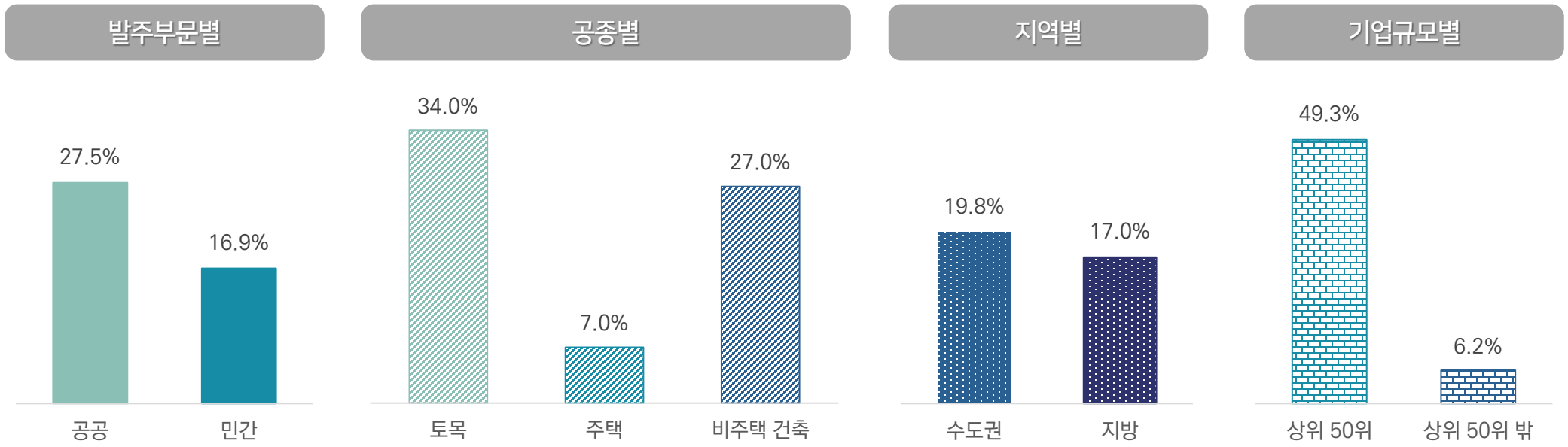
* 기업 순위는 KISCON에 통보된 전년도 계약금액 총액 기준. 기업규모별 통계는 비건설업을 제외한 건설업 기준으로, 건설공사계약 총액과 차이가 있음.
* 상반기 금액 및 증감률·비중은 공표된 분기별 금액을 합산해 산출한 값으로 반올림에 따른 차이가 있을 수 있음.
* 자료 : 국토교통부

소결

'26년 신규 수요의 변화 : 성장축의 부상과 회복의 편중

- 발주부문별 : '26년 1~9월(누적) 수주 공공·민간 모두 증가했으나, 공공의 증가율이 민간 상회
- 공종별 : '26년 1~9월(누적) 건설수주 모든 공종에서 전년 동기 대비 증가했으며, 증가율은 토목 > 비주택 건축 > 주택 순
- 지역별 : 수도권 수주의 높은 증가세가 이어지는 가운데 지방도 반등
- 기업규모별 : '26년 상반기 건설공사 계약액 증가는 상위 50위 기업군이 주도

회복 확산 속 부문·기업규모별 격차 (전년동기 대비 증가율)



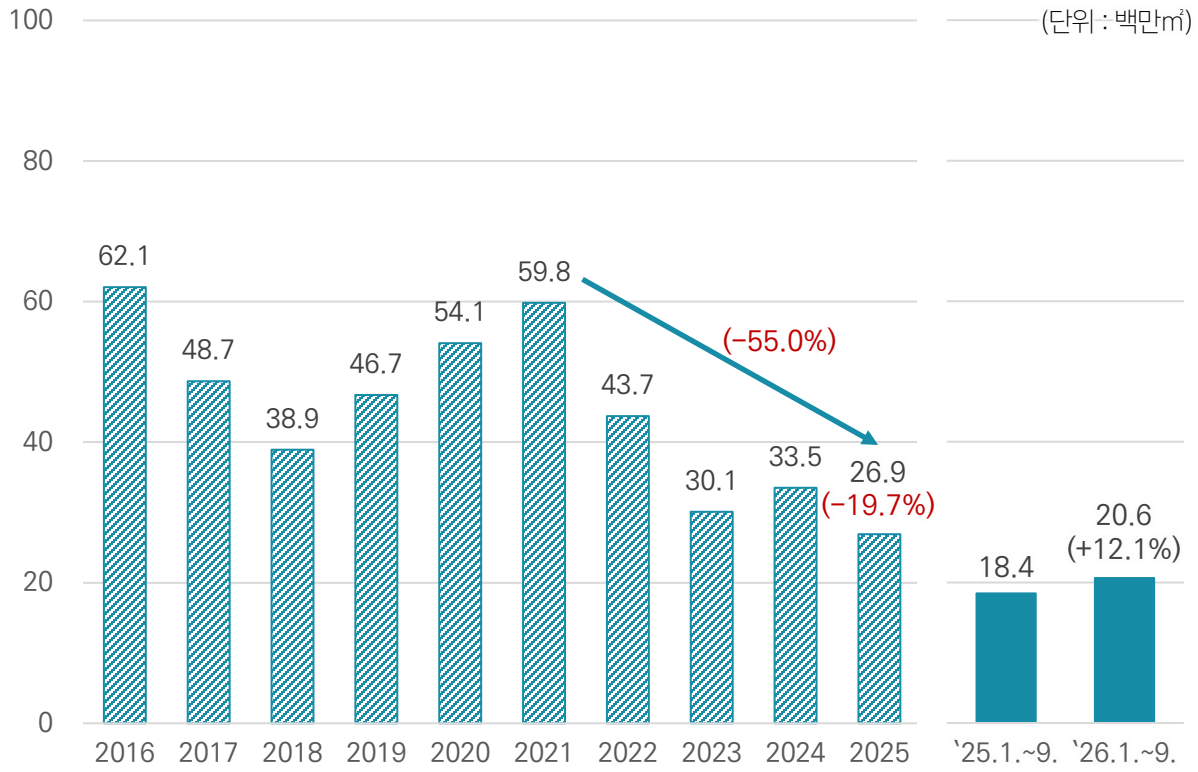
* 발주부문별, 공종별, 지역별 자료는 '26년 1~9월(누적) 건설수주 전년 동기 대비 증가율, 기업규모별 자료는 '26년 상반기 건설공사계약액 전년 동기 대비 증가율
* 자료 : 대한건설협회(발주부문별, 공종별), 국가데이터처(지역별), 국토교통부(기업규모별)

선행

건축 착공, 크게 위축된 수준에서 주거용은 일부 반등하나 비주거용은 정체 지속

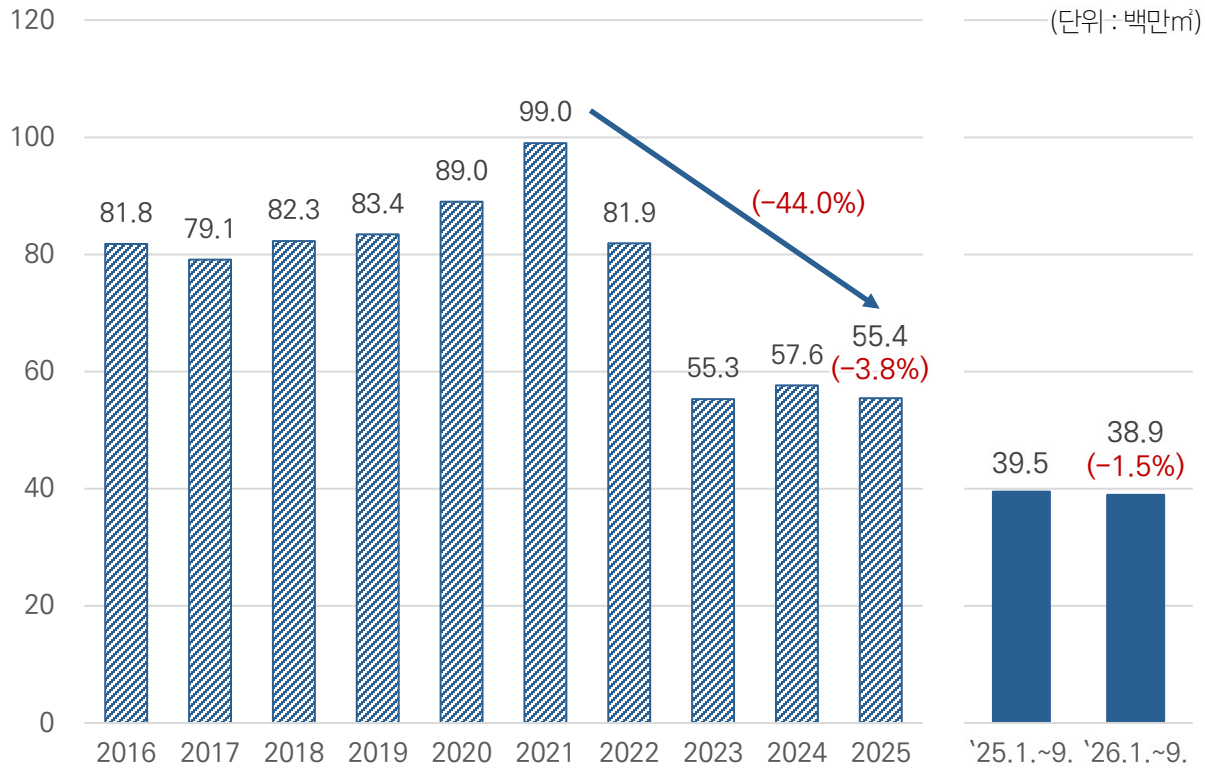
- '25년 건축 착공면적은 주거용·비주거용 모두 감소하며, '21년 대비 각각 55.0%, 44.0% 축소
- '26년 1~9월(누적) 주거용 착공면적은 전년 동기 대비 12.1% 증가한 2,064만㎡로, 전년 감소에 따른 일부 반등
- '26년 1~9월(누적) 비주거용 착공면적은 3,894만㎡로 전년 동기 대비 1.5% 감소하며 부진 지속

주거용 건축 착공면적 추이



* 자료 : 국토교통부

비주거용 건축 착공면적 추이



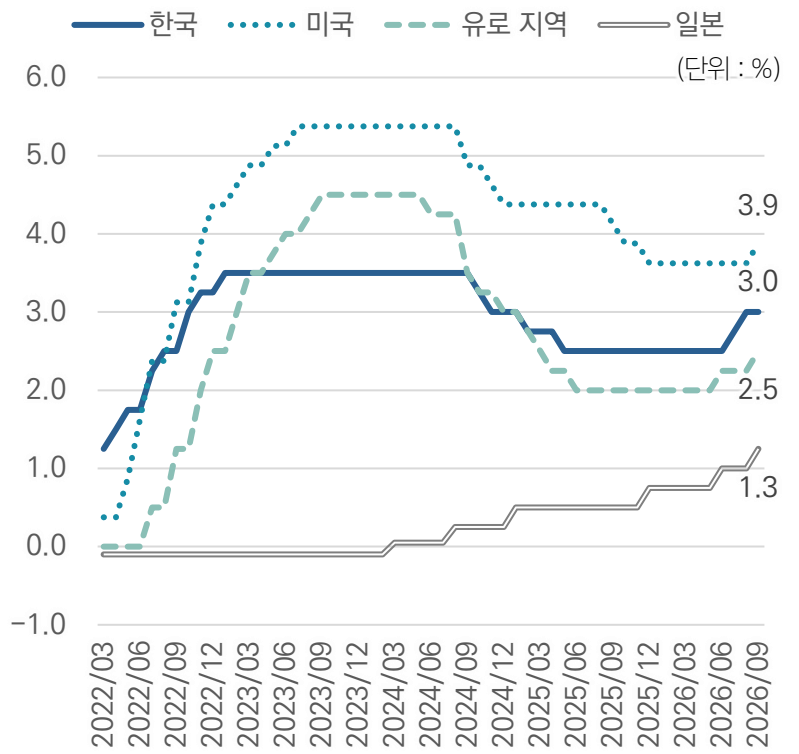
* 자료 : 국토교통부

금리

한국은행 기준금리 7월과 8월 두 차례 연속 인상하여 3.0%, 추가 인상 가능성에 따른 고금리 조달 부담 지속

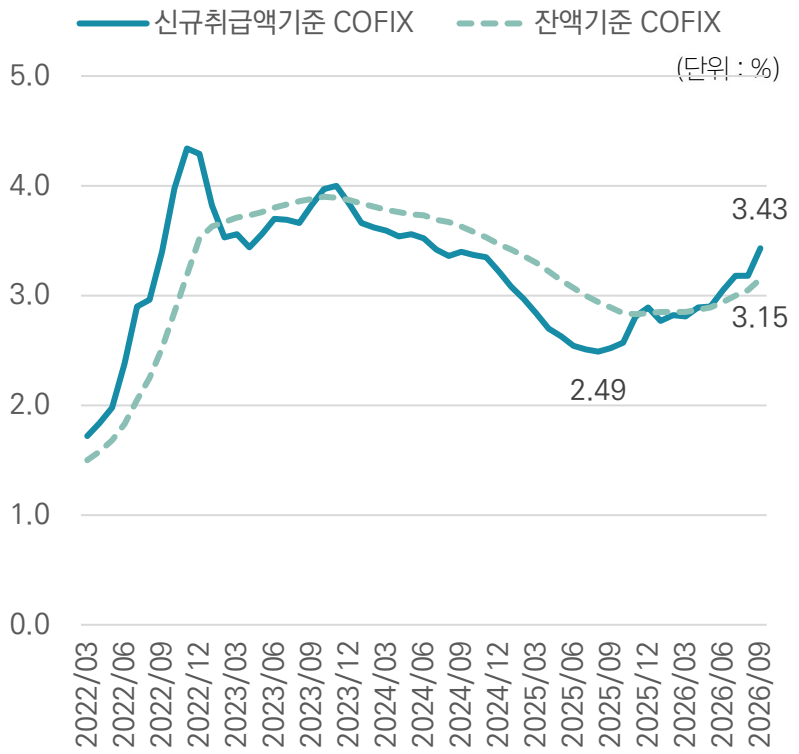
- '25년 5월부터 2.5%를 유지했던 한국은행 기준금리 '26년 7월과 8월에 각각 0.25%p씩 인상하여 3.0%로 상향
- 신규취급액기준 COFIX(자금조달비용지수) '25년 8월 2.49% 저점 기록 후 '26년 9월 3.43%로 상승하여 조달금리 부담 재확대
- 건설업 차입금 평균이자율은 '25년 4.50%로 소폭 하락했으나 여전히 높은 수준 지속

주요국 정책금리 추이



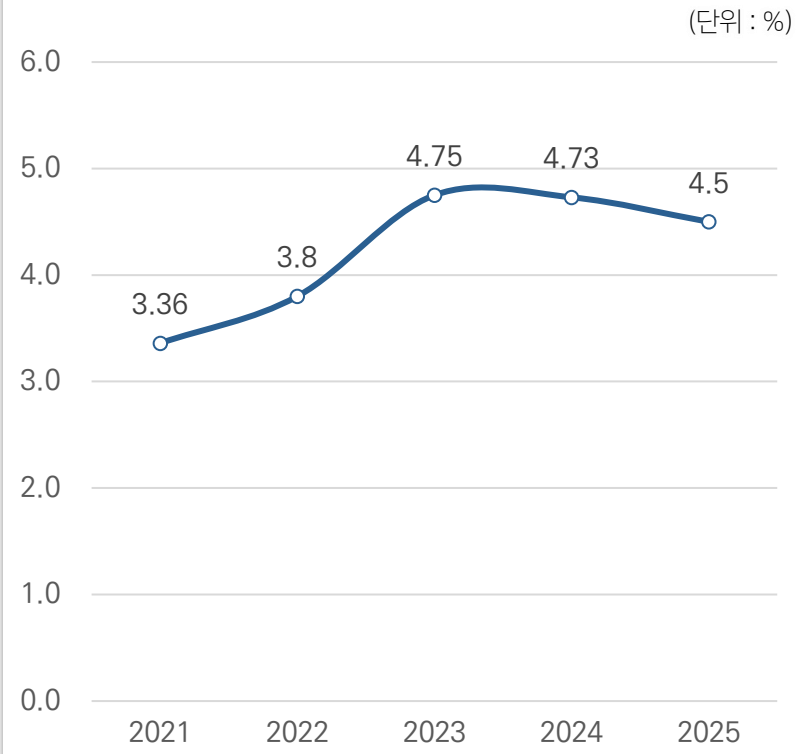
* 자료 : 한국은행

COFIX(자금조달비용지수) 추이



* 자료 : 은행연합회

건설업 차입금 평균이자율 추이



* 자료 : 한국은행

PF

PF 익스포저는 감소하고 있으나, 부실위험 잔존 및 토지담보대출 연체 부담 지속

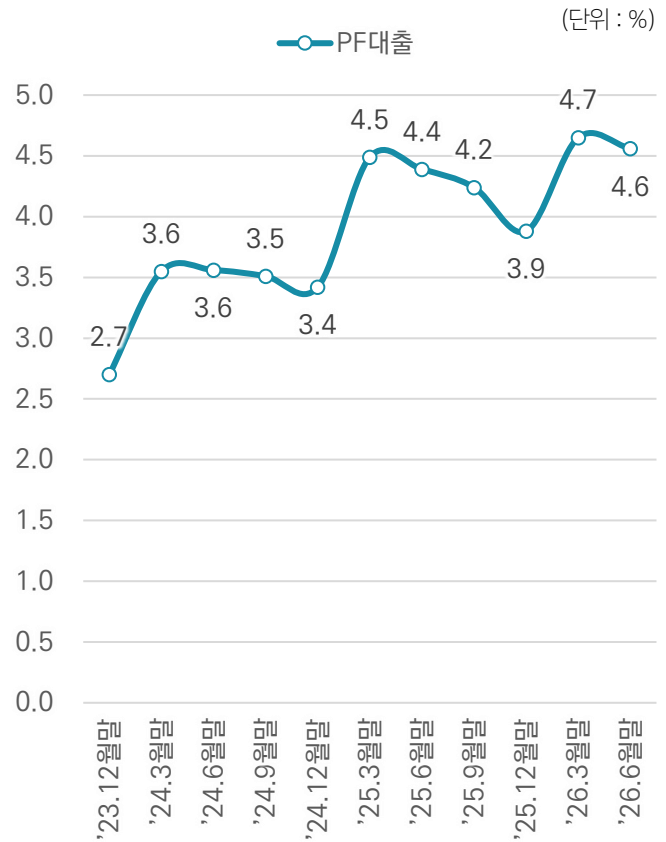
- '26년 6월 말 기준 유의·부실우려 여신은 전체의 9.0%, PF대출 연체율 4.6%
- 토지담보대출 연체율은 최근 2개 분기 연속 상승하며 32.2% 기록, 본PF 이전 단계 사업성 악화 및 자금경색 심화

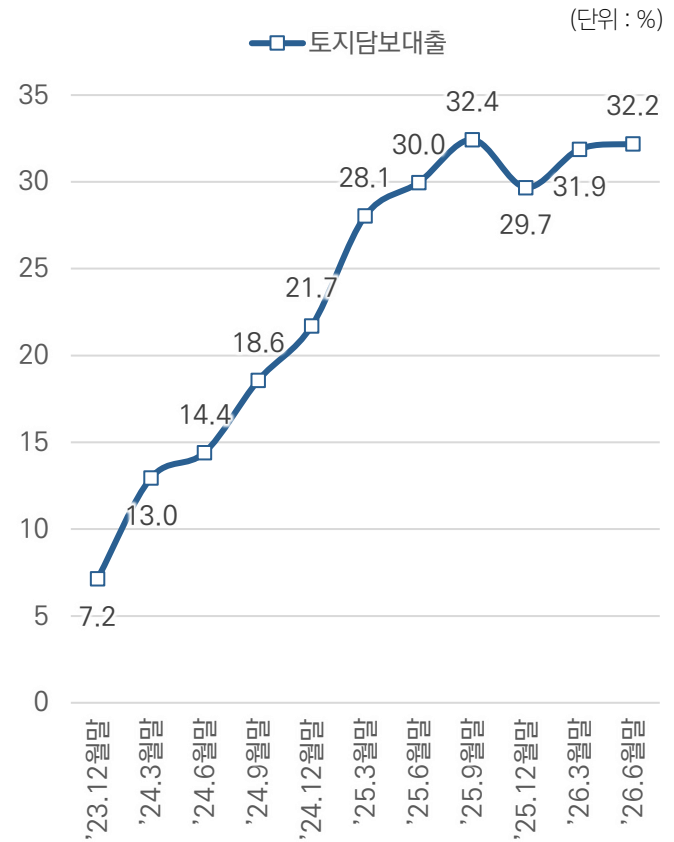
사업성 평가 결과

(단위 : 조 원, %)

구분	전체 (a)	新 기준 평가대상	유의(C)	부실우려(D)	C·D 소계 (b)	비중 ((b/a)x100)
'23년말	231.1				9.3	4.0
'24. 6월말	216.5	33.7	7.4	13.5	20.9	9.7
'24. 9월말	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
'24.12월말	202.3	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5
'25. 3월말	190.8	190.8	6.6	15.4	21.9	11.5
'25. 6월말	186.6	186.6	6.2	14.6	20.8	11.1
'25. 9월말	177.9	177.9	4.9	13.3	18.2	10.2
'25.12월말	174.3	174.3	3.7	11.0	14.7	8.4
'26. 3월말	169.8	169.8	4.3	12.1	16.4	9.6
'26. 6월말	168.8	168.8	3.1	12.0	15.1	9.0

PF 대출·토지담보대출 연체율





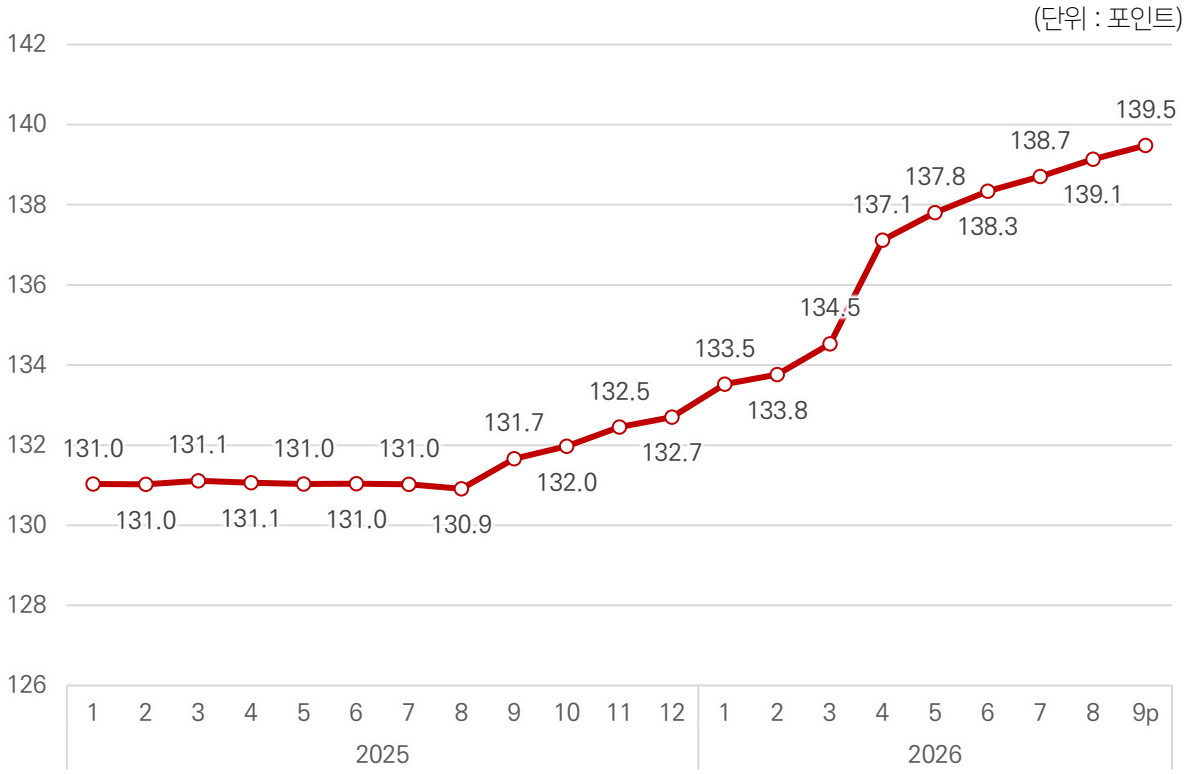
* 자료 : 금융위원회 보도자료('26.10.13)

물가

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

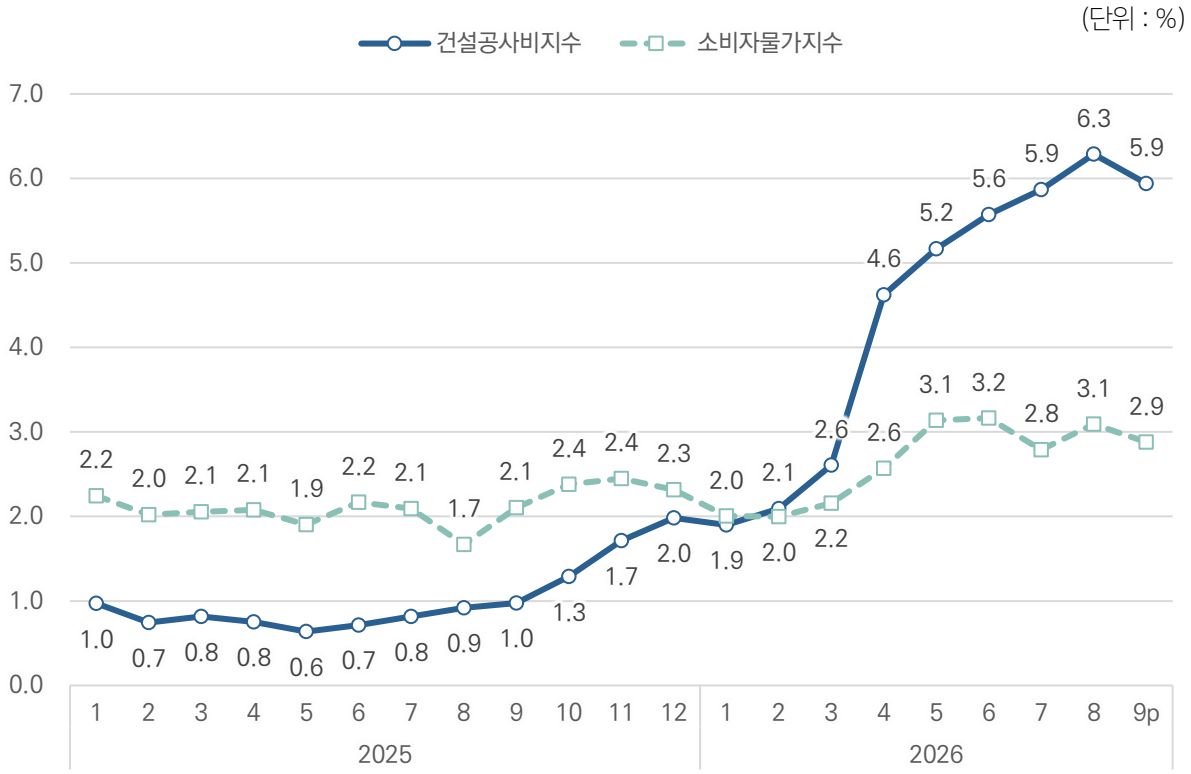
- '26년 9월 건설공사비지수 139.5로 역대 최고 수준, 건설공사비 증가율(전년 동월 대비) +5.9%
- '25년 하반기 이후 공사비지수 오름세 확대되며 공사비 부담 가중, '26년 2월 이후 건설공사비지수 상승률 소비자물가지수 상승률 큰 폭 상회
- 사업성 저하와 착공 지연을 유발하는 원가 측면 부담 지속

건설공사비지수 추이(2020=100)



* 주 : p=잠정치 * 자료 : 한국건설기술연구원

건설공사비지수 증감률(전년동월 대비)



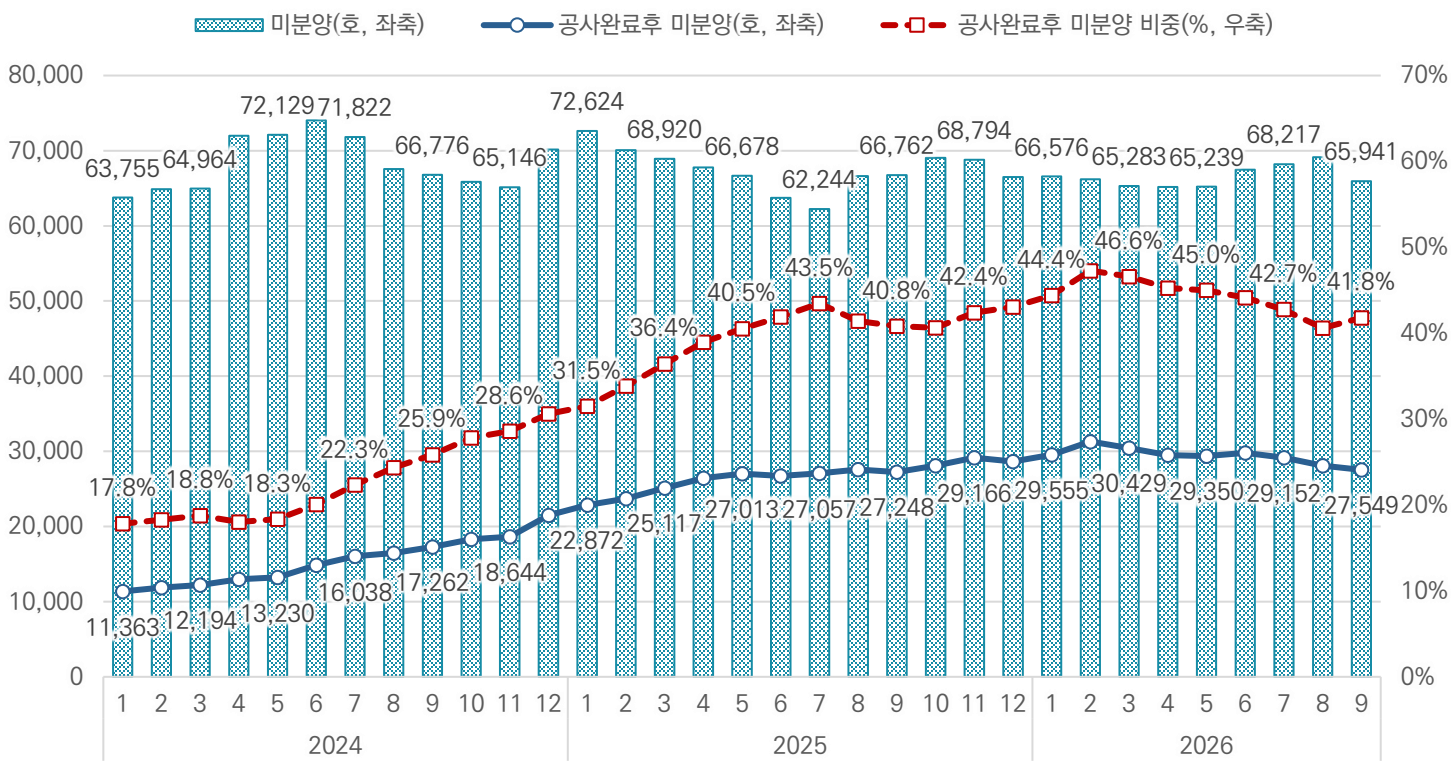
* 주 : p=잠정치 * 자료 : 한국건설기술연구원(건설공사비지수), 국가데이터처(소비자물가지수)

미분양 수익성

미분양 누적과 수익성 저하, 사업성 회복 지연

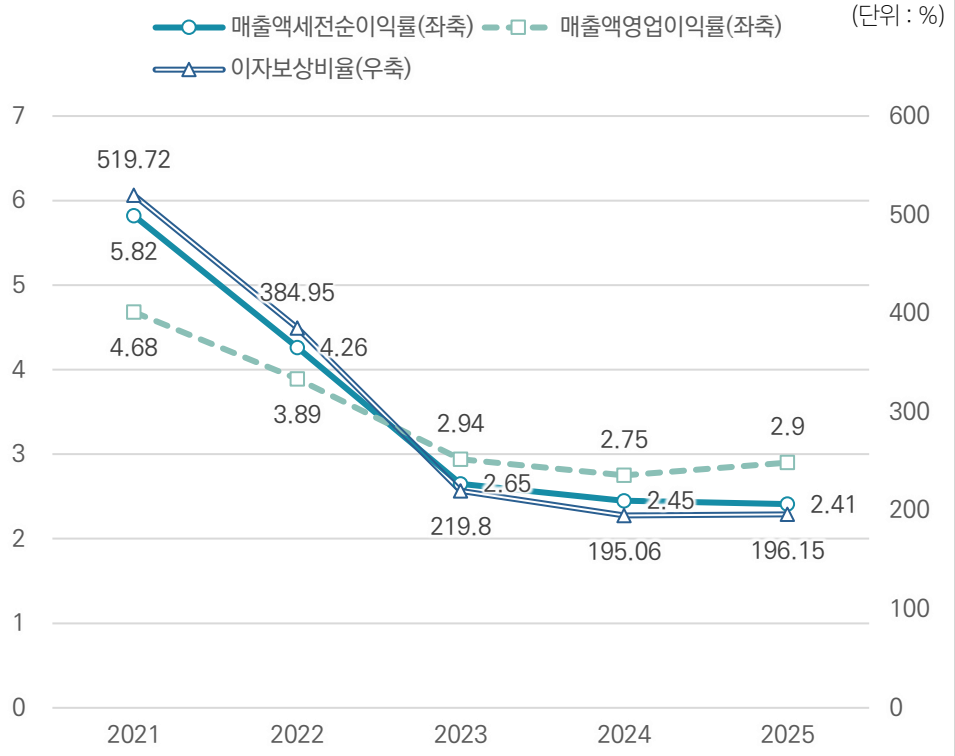
- 전국 주택 미분양 6만 호 후반 수준 유지, '26년 9월 기준 6.6만 호(비수도권 비중 72.6%)
- 공사완료후 미분양은 '26년 하반기 들어 다소 감소하고 있으나, 전체 미분양에서 차지하는 비중은 여전히 40% 상회(9월 41.8%)
- '21년 대비 건설업 수익성이 크게 낮아진 가운데, '25년 매출액영업이익률과 이자보상비율은 전년 대비 소폭 개선됐으나 매출액세전순이익률은 하락

전국 주택 미분양 추이



* 자료 : 국가데이터처

건설업 수익성 추이



* 자료 : 한국은행(기업경영분석)

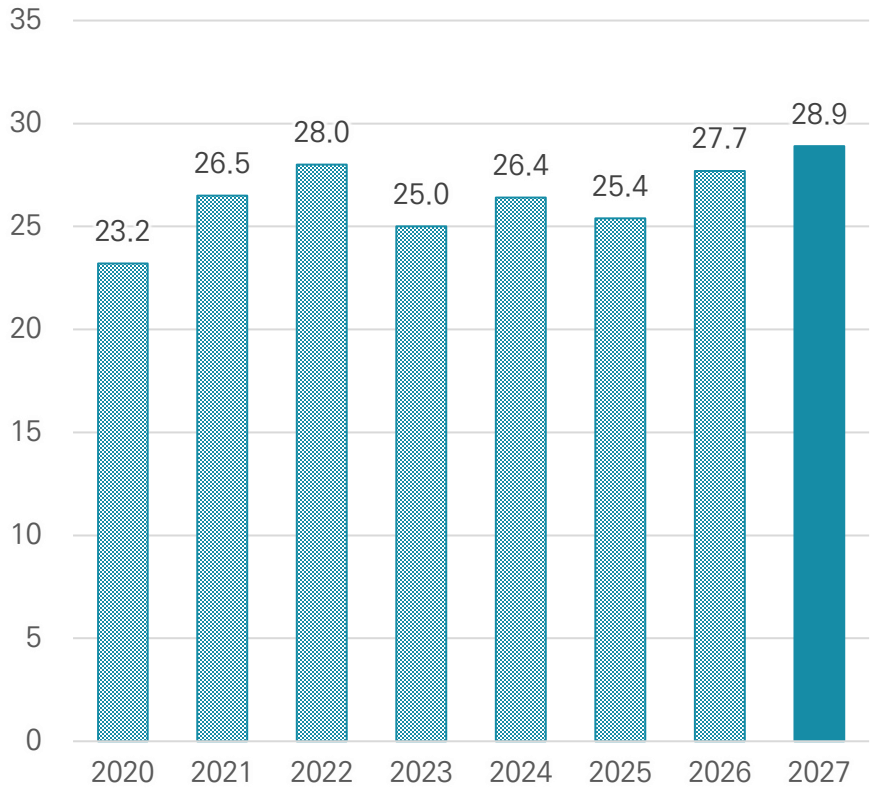
SOC

'27년 정부 SOC 예산안 28.9조 원(+4.0%), 도로·철도는 축소되고 산업 기반 인프라 지원 강화

- '27년 SOC 예산안 증가율은 총지출 증가율(12.8%)을 크게 밑돌며, 외교·통일(1.1%) 다음으로 낮은 수준
- 전력·용수·산단 등 3대 메가프로젝트 인프라 구축에 2.1조 원을 지원해 산업기반 확충 추진

SOC 예산(경상) 추이

(단위 : 조 원)



* 자료 : 기획예산처

SOC 부문별 예산안

(단위 : 억 원)

구분	'26년	'27안	비고
도로	62,985	52,888	국가지원지방도(2,857→3,703), 민자도로건설지원(2,758→1,369)
철도	89,496	83,679	강릉-제진(1,852→4,450), 고속·일반철도 시설·시스템개량 (17,952→20,341)
항만·수자원	45,326	49,369	수자원공사출자(2,500, 신규), 군장항(2단계)(86→1,846)
지역 및 도시	22,663	30,799	대통령세종집무실(240→2,057)
물류 등 기타	40,993	59,315	자율주행 실증도시(618→8,415), 대중교통비 환급(5,580→8,652)
항공·공항·산단	16,001	12,624	(신규)도심항공교통 서비스 상용화 시범사업(350)

* 자료 : 기획예산처

3대 메가프로젝트 인프라 구축

전력

지원 내용

한국전력 출자, 변전소 설치, 전선로 지중화 등

'27년 예산

1.5조 원

용수

지원 내용

수자원공사 출자, 용수 공급, 수자원시설 확충 등

'27년 예산

0.4조 원

산단

지원 내용

장기임대용지 공급, 물류센터 조성, 도로, 철도 건설 등

'27년 예산

0.2조 원

'27년 2.1조 원 지원

* 자료 : 기획예산처

SOC·공공주택

'27년 국토교통부 예산안 69조 원(+9.9%), 한국토지주택공사(LH) '27년 주택 발주 25.7조 원 추진

- '27년 국토부 예산안 역대 최대 규모이나 SOC 예산은 전년 수준(21.1조 원)으로, 신규 투자 확대보다는 주요 도로·철도·공항 사업의 계속 추진에 무게
- LH는 '27년 주택 발주 25.7조 원·착공 7.6만 호를 추진하고, '28년부터는 연간 30조 원·10만 호 이상으로 확대 계획
- 도심 주요 공급사업은 착공 시기가 '27~'28년으로 나뉘어 투자 효과가 순차적으로 나타날 전망

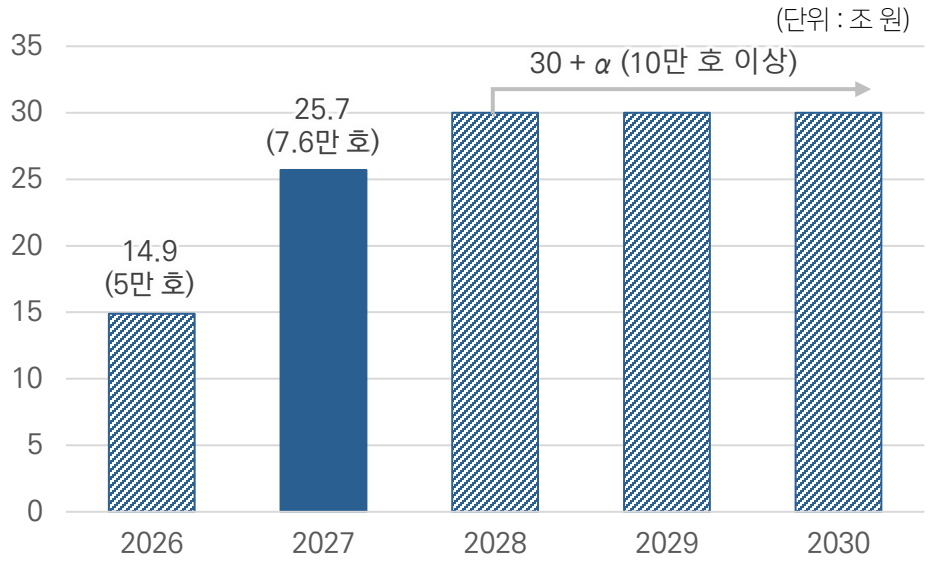
국토교통부 '27년 예산안 및 주요 SOC 사업 예산

구 분		'26년 본예산(A)	'27년 정부안(B)	증감액(B-A)	증감률(%)
총지출		62.8조 원	69.0조 원	+6.2조 원	+9.9%
분야	SOC	**21.1조 원**	**21.1조 원**	-	-
	사회복지	41.7조 원	47.9조 원	+6.2조 원	+14.9%

구분	내용
도로건설 착공 : 2건 준공 : 24건	• 세종-안성 고속도로건설 198억원 반영 • 여수화태-백야 국도건설 1,110억원 반영 • 양주장흥-광적 국지도건설 147억원 반영
철도건설 착공 : 2건 준공 : 1건	• GTX (A노선 140억원, B노선 3,662억원, C노선 716억원) • 강릉-제진 철도건설 공사비 4,450억원 반영 • 월곶-판교 복선전철 공사비 2,150억원 반영 • 남부내륙철도 공사비 2,006억원 반영 • 호남고속철도건설(광주송정-목포) 공사비 1,413억원 반영
공항건설 착공 : 1건	• 가덕도 신공항 사업비 4,311억원 반영 • 새만금 신공항 공사비 1,200억원 반영 • 울릉도 소형공항 공사비 1,137억원 반영 • 대구경북통합신공항 민항 보상비, 설계비 등 202억원 반영

* 자료 : 국토교통부

한국토지주택공사(LH) 발주 계획 및 도심 주요 공급사업 일정



사업	'27년 단계	착공 계획
성대 야구장 부지	착공 추진	2027년
서울 강서 유휴부지 3곳	인허가	2028년
학교용지 복합사업 선도사업 4곳 (공항고, 수오고, 권선2중, 흥이중)	인허가	2028년

* 자료 : 한국토지주택공사

정책

정부의 공급촉진·유동성 지원에도 불구하고, 금융·사업추진·공사수행 관련 부담이 착공 전환과 경기회복 제약

- 정비사업 절차 완화, PF 유동성 지원, 공사비 현실화 등 시장 안정화 대책 병행 추진 중
- 대출·PF 심사 강화 및 안전·노동·환경 관련 대응 부담이 원가·공기 및 경영 불확실성을 높여 공사 수행 부담 가중

[긍정 요인] 건설공급 촉진·시장 연착륙 지원 정책

① 주택·정비사업 공급 촉진

- 재건축 진단·절차 합리화
- 노후계획도시 정비 지원
- 정비사업 패스트트랙

기대효과 → 사업 추진 여건 개선·공급 기반 확충

② PF 정상화 및 유동성 보강

- HUG·주금공 PF 보증 확대
- 캠코 PF 사업장 정상화 지원펀드

기대효과 → 정상 사업장 자금조달·부실 사업장 재구조화 지원

③ 공공공사 적정 공사비 반영

- 물가·현장 여건을 반영한 공사비 현실화
- 적정 공사비 반영 및 유찰 대응

기대효과 → 공공공사 사업성·시공 여건 개선

④ 미분양 해소 및 세제 완화

- 지방 공사완료후 미분양 관련 세제 지원
- CR리츠 활용·활성화

기대효과 → 미분양 부담 완화·사업자 자금회수 지원

✔ 공급 기반 확충 · 자금조달 지원 · 사업성 보완

[부정 요인] 사업 추진·공사 수행 관련 규제 부담

① 개발·정비사업의 잔존 부담

- 임대주택 공급 의무·공공기여(기부채납) 부담
- 정비사업 분양·인허가 관련 부가 조건
- 절차 완화에도 사업별 심의·협의 부담 잔존

경기영향 → 사업성 제약·사업 추진 지연

② 대출·사업금융 규제

- 가계대출·주택담보대출 관리 강화
- PF 사업성 평가·대출 심사 기준 강화
- 시행사 자기자본 비율 요건 도입·강화

경기영향 → 구매여력·자금조달 제약 및 착공 전환 지연

③ 안전·품질·환경 규제

- 안전 관련 법령 준수·입법 추진 대응
- 제로에너지·녹색건축 등 에너지 기준 대응
- 층간소음 사후확인·비산먼지 관리 부담

경기영향 → 원가·공기 부담 및 법률 대응·경영 불확실성

④ 노동·노사관계 규제

- 원청 사용자성 확대에 따른 교섭 대응
- 단체교섭·노동쟁의 대상 범위 확대
- 손해배상 책임 제한 등 노사관계 제도 변화

경기영향 → 노사관계 대응·노무·공정관리 부담

⚠ 사업성·자금조달 제약과 원가·공기 부담 중첩 → 신규 사업·착공 전환 및 공사 수행 제약

3

2027년 건설 경기 전망

상방동력

① 첨단 제조·연계 인프라 수요 확대
- 반도체·AIDC 등 대형 투자사업의 단계적 추진
- 전력·용수·산단 등 기반시설 지원 예산 2.1조 원

② 공공부문의 경기 하방 지지
- 공공주택 공급 확대와 계속사업 추진
- LH 주택 발주 25.7조 원·착공 7.6만 호 추진

③ 도심 정비사업의 주택수주 보완
- 핵심 입지 재건축·재개발 중심의 선별적 수주
- 정비사업 절차 합리화 등 공급촉진 정책

하방압력

① 높은 공사비와 수익성 부담 지속
- 공사비 상승세 재확대에 따른 원가 부담
- 낮은 수익성·금융비용 부담으로 사업성 회복 지연

② 자금조달 부담과 PF 위험 잔존
- 고금리 지속에 따른 조달 부담
- 토지담보대출 부실 등 사업 초기단계 금융애로

③ 미분양 부담과 신규착공 회복 지연
- 공사완료후 미분양 누적에 따른 자금회수 부담
- 주택사업 부진과 신규착공 회복 지연

{ 첨단산업·공공수요가 견인하는 완만하고 차별화된 회복 전망 }

※ 공공·비주거 중심의 회복 속 주거 부문 개선은 제한적, 공공의 적기 집행과 민간의 착공 여건 개선이 관건

수주

'27년 건설수주 전년 대비 +4.1%, 261.7조 원 전망

- 공공수주는 공공주택 공급 확대와 노후 SOC 정비 등으로 증가하겠으나, SOC 예산 제약과 계속사업 중심 집행으로 증가 폭은 제한적일 전망
- 민간수주는 반도체·데이터센터, 에너지 관련 발주가 이어지겠으나, 지방 미분양과 PF·금리 부담에 따른 주택사업 위축으로 부문별 차별화 전망

2027년 건설수주 전망

(단위 : 조 원, %)

구분				2025			2026			2027
				상반기	하반기	연간	상반기	하반기(e)	연간(e)	연간(e)
금액 (경상)	건설수주			92.3	128.9	221.1	118.6	132.9	251.5	**261.7**
	발주 부문별	공공		22.5	42.8	65.3	33.2	43.9	77.1	**81.9**
		민간		69.8	86.1	155.8	85.3	89.0	174.4	**179.8**
	공종별	토목		19.2	34.0	53.2	30.3	36.1	66.4	**69.6**
		건축		73.1	94.9	167.9	88.3	96.8	185.1	**192.1**
			주거	41.1	61.2	102.2	48.5	59.9	108.4	**108.8**
			비주거	32.0	33.7	65.7	39.8	36.9	76.7	**83.3**
증감률 (전년동기비)	건설수주			-6.5%	8.2%	1.5%	28.5%	3.2%	13.7%	**4.1%**
	발주 부문별	공공		-22.3%	12.5%	-2.6%	47.5%	2.6%	18.1%	**6.3%**
		민간		0.1%	6.2%	3.3%	22.3%	3.4%	11.9%	**3.1%**
	공종별	토목		-45.0%	4.4%	-21.2%	57.9%	6.3%	24.9%	**4.8%**
		건축		14.6%	9.6%	11.7%	20.8%	2.1%	10.2%	**3.8%**
			주거	15.4%	21.1%	18.7%	18.0%	-2.1%	6.0%	**0.4%**
			비주거	13.5%	-6.5%	2.3%	24.3%	9.6%	16.8%	**8.6%**

주 : 1) 2026년 하반기, 2026년과 2027년 연간은 한국건설산업연구원 전망치. 2) 금액 및 증감률은 반올림 전 원자료를 기준으로 산출하여, 표시금액의 합계 또는 표시금액으로 계산한 증감률과 차이가 있을 수 있음.
자료 : 대한건설협회.

투자

'27년 건설투자 전년 대비 +2.1%, 270.4조 원 전망

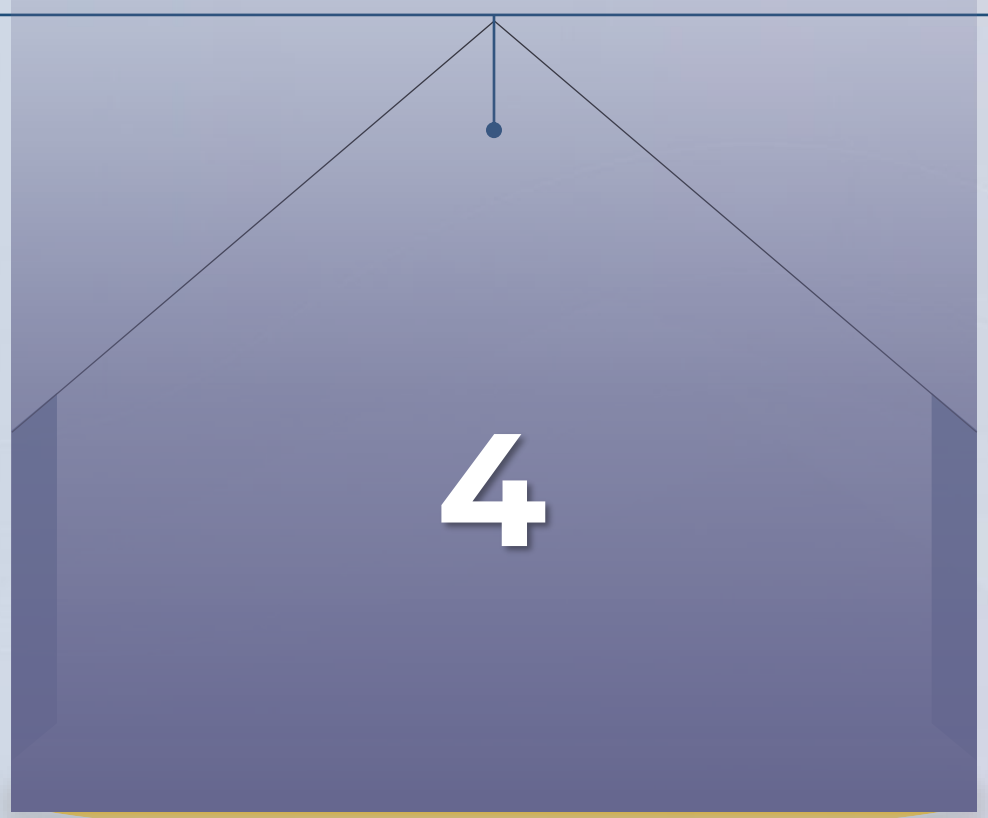
- 건설투자는 과거 수주물량의 기성 전환과 착공 물량이 점진적으로 반영되며 2.1% 증가할 전망
- 다만 신규 착공 회복이 더디고 주택사업 부진이 이어져 증가 폭은 제한적일 전망

2027년 건설투자 전망

(단위 : 조 원, %)

구분	2025			2026			2027
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기(e)	연간(e)	연간(e)
건설투자	128.4	137.0	265.4	126.5	138.3	264.8	**270.4**
증감률(전년동기비)	-11.9%	-7.5%	-9.7%	-1.5%	1.0%	-0.2%	**2.1%**

주 : 1) 원계열, 실질(2020년 연쇄가격 기준).
2) 2026년 하반기, 2026년과 2027년은 한국건설산업연구원 전망치.
자료 : 한국은행.

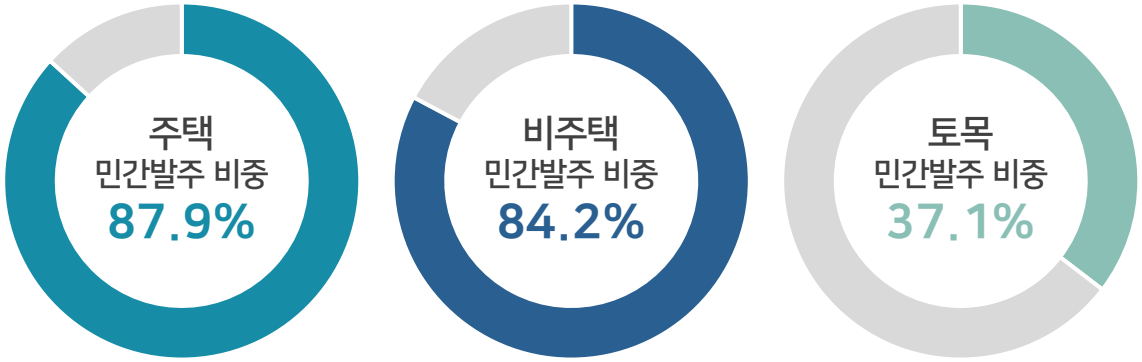


회복의 기회를 성장동력으로

공공투자로 경기 하방을 지지하되, 지속적인 회복을 위해서는 민간의 투자·착공 여건 개선 필수

- 전체 수주 중 민간 발주 비중을 고려할 때, 공공투자만으로 시장 전반의 회복 견인 한계
- 공공의 적기 집행과 기반시설 공급을 추진하는 동시에, 사업성 있는 민간사업의 금융·인허가·계약상 병목 해소 필요

건설수주 부문별 공공·민간 비중 ('26.1.~9. 누적 기준)



* '21~'25년 평균 88.5%
* '21~'25년 평균 78.7%
* '21~'25년 평균 39.4%

전체 건설수주 중 민간 비중 **73.5%** * '21~'25년 평균 71.6%

* 자료 : 대한건설협회

➔ 건설수요의 큰 비중을 차지하는 민간 회복 없이는 건설시장 회복 한계

공공과 민간의 상호 보완적 회복을 위한 주요 과제 (예시)

공공

- ☑ 계획된 사업의 적기 집행
- ☑ 적정 공사비·공기 확보
- ☑ 산업 지원 및 국민 안전 확보를 위한 인프라 공급
- ☑ 지역·중소업체까지 연결되는 발주·지급 관리

민간

- ☑ 사업 추진 규제 합리화·인허가 신속화
- ☑ 공사비·계약구조 개선을 통한 사업성 확보
- ☑ 정상 사업장의 PF·보증 병목 해소
- ☑ 지역 수요 회복·미분양 부담 완화

➔ 공공의 집행력과 민간의 사업 추진력 함께 회복 필요

공공투자로 회복의 기반 마련, 민간의 투자·착공으로 회복의 범위 확대 필요

메가프로젝트의 공정계획과 자원·기반시설·금융 연계, 수요 집중에 따른 일반 현장의 부담 통합 관리 필요

- 인력·자재·장비 조달과 전력·용수 공급, 금융·인허가 일정이 맞물리도록 프로젝트 간 통합 실행관리 강화
- 관계부처·지자체·발주자·금융·업계의 조정 기능을 명확히 하고, 특정 지역·공종의 수급 압력이 다른 현장으로 확산되지 않도록 선제적 대응 필요

메가프로젝트 통합 실행조정 체계(안)

프로젝트별·연차별·공종별 추진계획 → 발주 → 착공 → 시공 → 준공

통합 실행조정 기능
(범부처 컨트롤타워)

- 관계부처·지자체·발주자·금융·업계 간 일정 충돌 및 지연요인 조정
- 수요 예측 → 병목 식별 → 대안 조정 → 이행 점검

시공 자원 (인력·자재·장비)

- 공종별 수요 정밀 예측 및 선제적 공급능력 확충
- 인력·자재·장비 적기 조달 및 현장 간 수급 조정

기반 시설 (전력·용수)

- 전력·용수 공급계획과 사업별 공정 일정 연계
- 기반시설 선제적 확충 및 공급 지연요인 해소

사업 추진 여건 (금융·보증·인허가)

- 사업별 공정·위험에 맞춘 금융·보증 적기 지원
- 인허가·행정절차 신속 처리 및 추진 불확실성 완화

※ 일반 현장 파급 관리 (대형 사업의 수요가 타 현장 위축으로 전가되지 않도록 방어)

⚠ 특정 직종 인력 부족 및 노무비 급등
→
- 광역 인력 매칭·훈련 강화
- 일반 사업장 적정 노무비 반영 및 공기 현실화

⚠ 자재 납기 지연 및 대형·특수장비 확보 곤란
→
- 피크 수요 대비 조기 조달 및 공급선 다변화
- 산업 전반 수요 정보 투명화 및 공유

⚠ 정책금융 및 보증 한도의 메가프로젝트 편중
→
- 정상적인 일반 사업장 자금 접근성 지속 점검
- 기업 자금조달 수단 다변화 지원

메가프로젝트의 적기 실행과 일반 현장의 안정적 공사 수행을 함께 뒷받침하는 조정체계 필요

생산성 혁신은 시공현장의 기술 도입만으로 완성되지 않으며, 참여 주체의 역할 전환과 데이터 연결 병행 필수

- 설계·조달·시공의 연계와 작업방식 개선을 통해 재작업·대기·공정 간 간섭 최소화
- 공기·원가·품질·안전 개선 효과와 도입 비용을 함께 검증하고, 현장 여건에 맞춘 단계적 확산 지원

현장의 비효율을 줄이는 시공 프로세스 혁신

구분	1. 설계·조달·시공 연계	2. 작업방식·현장 운영 개선	3. 발주·계약·협업 여건 개선
주체	발주자·사업주(시행/PM), 설계자, 종합건설사	건설기업·협력업체 (종합·전문건설사, 자재·장비업체)	정부·지자체, 발주자·사업주, 금융·보증기관
실행과제	• BIM 기반 간섭·시공 순서 사전 검토 강화 • 주요 자재·장비 조달 일정과 공정 계획의 데이터 기반 통합 관리	• 공종·현장 여건에 맞는 사전제작·기계화 적용 • 현장 물류 동선과 공종 간 작업순서·접점 최적화 (실시간 공유)	• 성과 산정·비용·위험 분담 명확화 및 성과 공유 방식 시범 적용 • 발주자·설계자·원·하도급 간 조기 협업 및 정보 공유
기대효과	✓ 재작업 감소 ✓ 설계오류·간섭에 따른 변경 감소 ✓ 자재·장비 대기시간 단축	✓ 공기 단축 ✓ 단위 물량당 투입 인시 절감 ✓ 고위험 작업 노출 감소 (안전 제고)	✓ 중소 및 전문 건설사 혁신 참여율 제고 ✓ 분쟁·클레임 감소

성과와 적용 조건을 확인하는 단계적 확산 체계

※ 도입 실적이 아닌 실제 개선 효과 기준, 현장 여건에 맞춘 선별적 확산

1. 개선과제 도출	2. 현장 적용	3. 효과 검증	4. 적용 조건 구체화	5. 단계적 확산
• 재작업·대기 등 현장 비효율 파악 • 우선 개선과제 및 목표 설정	• 현장에 적합한 기술·공법 선정 • 적용범위 설정 및 시범운영	• 총비용·공기 개선 효과 비교 • 품질·안전 개선 및 부작용 점검	• 적합 공종·현장특성 분석 • 필요 자원· 운영 요건 구체화	• 유사 조건 현장부터 적용 확대 • 결과 점검 및 적용 방식 보완

AI·데이터 기반 전 과정 연결

데이터 통합	AI 예측	의사결정 최적화	성과 선순환
기획~준공 전 과정 정보 연결	지연·원가·수급 사전 예측	최적 계획·자원 배분 지원	우수 공법 표준화·후속 확산

개별 주체의 효율화를 넘어, 전 주체의 역할 전환과 AI·데이터 연결로 통합 생산체계 구축

공공의 보완, 민간의 회복, 산업의 혁신이 맞물릴 때 회복의 기회가 성장동력으로 전환

- 공공의 경기 보완·조정, 민간의 투자 실행, 금융의 사업성 기반 지원, 건설업계의 생산성 혁신 연계
- 분절된 생산구조를 데이터·협업 기반의 통합 생산체계로 전환하고, 주체별 실행 책임과 협업체계 명확화

주체별 핵심 실행과제

	정부·지자체	발주자·사업주	금융·보증기관	건설기업·협력업체
① 공공보완·민간회복	적기 집행·민간투자 여건 개선	투자·발주 실행·계약조건 합리화	정상사업 PF·보증 지원·취약 사업 재구조화	수익성·현금흐름 중심 사업 수행
② 메가프로젝트·수급 안정	기반시설·인허가·수급 통합조정	공정·조달계획 연계·위험 분담	금융·보증 편중 및 접근성 점검	선제 조달·수요정보 공유
③ 생산성 혁신	효과 검증·확산 기반 마련	조기 협업·성과공유 시범 적용	검증된 개선사업의 투자 지원 검토	공정 개선·적합 기술적용·효과 검증

※ 연구기관·협회 등 : 수급 정보·데이터 검증, 교육·표준화 지원 등

병목 해소에서 성장동력 확보로

[단기] 사업 정상화·병목 해소

- PF 재조정·정상 사업 금융지원 → 사업 정상화
- 인허가 병목 해소·적기 집행 → 착공 전환

주체 간 협력 × 생산성 혁신(통합 생산체계)

[중장기] 산업 체질 개선·성장동력 구축

- **스마트건설·OSC 확산 → 생산역량 확충**
- **공정·금융·계약체계 개선 → 산업 경쟁력 강화**

회복은 여건 개선에서 시작되지만, 성장은 주체 간 협력과 통합 생산체계로 완성

경청해 주셔서 감사합니다.



© 2026 CERIK. All rights reserved.