

제1030호 2025. 11. 7.

건설동향

BRIEFing

· '26년 건설수주, 4.0% 증가한 231.2조원 전망

- 국내 건설수주, 국내 건설투자 각각 전년 대비 4.0%, 2.0% 증가 전망
- 현재 건설산업은 복합적 요인으로 누적된 구조적 위기 직면
- 기술 혁신, 지속가능성, 미래 연계 중심의 투자 패러다임 대전환 필요

· '26년 전국 전세가격 4.0%, 매매가격 0.8% 상승 전망

- '25년 공공 주도 소폭 회복세, 주택 가격은 지역 간 격차 확대 추이 뚜렷
- '25년 주택 시장 전망의 핵심 변수 : 정책, 금융, 심리
- '26년 전국 주택매매가 0.8%, 전세 4.0% 상승 전망



2026년 건설수주, 4.0% 증가한 231.2조원 전망

- 공공수주 +8.4%, 민간수주 +2.2%, 건설투자 +2.0% 전망 -

이지혜(연구위원 · jihyelee@cerik.re.kr)



2026년 국내 건설수주, 전년 대비 4.0% 증가 전망

- 2026년 국내 건설수주는 전년 대비 4.0% 증가한 231.2조원 규모일 것으로 전망됨(〈표 1〉 참조).
 - 2025년 건설수주는 상반기 정치적 불확실성으로 인한 투자심리 위축으로 부진한 모습을 보였으나 하반기에 공공과 민간의 재건축 및 재개발 수주가 증가하면서 회복세로 전환되어 전년 대비 4.0% 증가할 전망이다.
 - 2026년은 공공 수주 확대가 전체 시장을 견인할 것으로 전망되며, 민간 수주는 제한적인 증가세를 보일 것으로 예상됨. SOC 예산 확대 및 공공주택 발주 증가와 같은 정책적 지원은 건설 수주에 긍정적인 영향을 미치겠지만, 민간 주택 경기 회복 지연, 건설공사비 부담 심화, 그리고 강도 높은 안전 및 노동 규제 강화 등 구조적 위기가 회복을 제한하는 복합적인 양상을 보일 것으로 전망됨.
 - 2026년 건설수주는 2025년에 비해 다소 회복하는 모습을 보이겠지만 물가상승률을 고려하면 회복 속도는 더딜 것으로 예상됨.
- 발주 부문별로 공공 수주와 민간 수주가 각각 전년 대비 8.4%, 2.2% 증가할 것으로 전망됨.
 - 공공 수주는 2026년 SOC 예산 확대(전년 대비 +7.9%)가 예정되어 있으며, 특히 철도 부문 예산과 지역 및 도시 부문 예산이 전년 대비 각각 26.3%, 12.7% 증가하는 등 대규모 인프라 투자 집행이 이루어지면서 토목 발주가 증가할 것으로 전망됨. 또한, 정부는 주택공급 안정을 매우 중요한 과제로 인식하고 있으며, '주택공급 확대방안'(9·7대책)을 통해 2030년까지 수도권에 총 135만호 규모의 신규 주택 착공 계획을 발표하는 등 주택공급 확대 노력을 지속할 것으로 전망됨. 이에 LH 발주 물량 증가세가 이어지며 공공주택 수주도 증가할 것으로 전망됨.
 - 민간 수주는 6·27대책, 10·15대책 등 주택 수요 억제 정책이 지속되고, 미분양 주택 물량이 정체가 이어지면서 민간 주택 부문의 회복이 지연되고 있으며, 높은 공사비로 인한 부담에 더해 중대재해처벌법, 노란봉투법 등 강도 높은 안전 및 노동 규제강화가 공사 지연과 비용 상승을 초래하여 수주 회복을 저해

하고 있음. 부동산 PF 위기도 구조조정 단계에 있지만, 비수도권 및 중소 시행사를 중심으로 금융 및 지역 리스크가 잔존하고 있어 시장의 수요 회복 없이는 리스크가 지속될 수 있음. 다만, 용인 반도체 클러스터, 국가 첨단산업단지와 같이 반도체, 이차전지/배터리, 데이터센터, 산업단지 등 첨단 산업인프라 투자 확대 계획은 민간 수주에 긍정적인 영향을 미칠 수 있음.

- 공종별로 살펴보면 토목 수주는 전년 대비 5.8% 증가하고, 주택과 비주택 건축 수주는 각각 4.1%, 1.8% 증가할 것으로 전망됨.
- 2026년 토목 수주는 공공에서 비교적 큰 폭으로, 민간에서 소폭 증가하여 전년 대비 5.8% 증가한 48.2조원 수준일 것으로 전망됨.
- 주택과 비주택 건축 수주 역시 공공부문이 민간부문보다 양호한 성장세를 보일 것으로 전망되며, 전년 대비 각각 4.8%, 1.8% 증가할 것으로 예측됨. 전체 건축 수주는 전년 대비 3.6% 증가할 것으로 전망됨.

〈표 1〉 2026년 국내 건설수주 전망

구분			2024			2025			2026
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기 ^{*)}	연간 ^{*)}	연간 ^{*)}
금액 (경상, 조원)	건설수주		99.2	118.9	218.1	93.0	129.1	222.2	231.2
	발주 부문별	공공	29.1	37.9	67.0	22.7	43.9	66.6	72.3
		민간	70.2	80.9	151.1	70.3	85.2	155.5	158.9
	공종별	토목	35.0	32.6	67.7	19.5	26.2	45.6	48.2
		건축	64.2	86.2	150.4	73.6	103.0	176.6	182.9
		주거	35.7	50.1	85.8	41.0	64.3	105.4	110.5
		비주거	28.5	36.1	64.6	32.6	38.6	71.2	72.5
증감률 (%, 전년 동기비)	건설수주		-3.0	13.3	5.3	-6.2	8.6	1.9	4.0
	발주 부문별	공공	4.8	-11.2	-4.9	-21.8	15.9	-0.5	8.4
		민간	-5.9	30.2	10.5	0.2	5.3	2.9	2.2
	공종별	토목	-5.8	-8.8	-7.3	-44.5	-19.9	-32.6	5.8
		건축	-1.3	24.8	12.1	14.6	19.4	17.4	3.6
		주거	21.1	32.2	27.3	14.9	28.4	22.8	4.8
		비주거	-19.9	15.9	-3.2	14.2	7.0	10.2	1.8

주 : 2025년 하반기, 2025년과 2026년은 한국건설산업연구원 전망치.
자료 : 대한건설협회.

2026년 국내 건설투자, 전년 대비 2.0% 증가 전망

● 2026년 건설투자는 전년 대비 2.0% 증가한 270.0조원 수준일 것으로 전망됨(〈표 2〉 참조).

- 착공 지연이 건설투자에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상되지만, 정부 공사 물량 증가(정상화)로 인해 2026년 전체적인 건설투자는 증가할 것으로 예상됨. 특히 2025년의 큰 폭의 투자 감소(-8.8% 전망)에 대한 기저효과가 회복에 영향을 미칠 것으로 보임.

〈표 2〉 2026년 국내 건설투자 전망

구 분	2024			2025			2026
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기 ^①	연간 ^①	연간 ^①
건설투자(조원)	144.9	145.3	290.2	127.1	137.6	264.7	270.0
증감률(% , 전년동기비)	0.0	-6.3	-3.3	-12.2	-5.3	-8.8	2.0

주 : 2025년 하반기, 2025년과 2026년은 한국건설산업연구원 전망치. 건설투자액은 원계열, 2020년 연쇄가격 기준.

자료 : 한국은행.

현재 건설산업은 복합적 요인으로 누적된 구조적 위기 직면

● 건설경기 부진은 단순한 경기 순환의 저점이 아니라, 저성장·고비용·고위험 구조가 누적된 구조적 위기임.

- 투자 위축 심화 : 국내 건설투자는 2020년부터 2024년까지 4년 연속 내림세를 기록했으며, 2025년에는 침체가 더욱 심화되어 분기별 건설투자가 전년 동기 대비 1분기 -13.3%, 2분기 -11.4%, 3분기 -8.2%를 기록함.
- 착공 및 기성 급감 : 재개발·재건축 등 주택 수주 증가에 기인하여 건설수주(2025년 1~8월 누적 전년 동기 대비 +3.7%)는 소폭 상승했으나, 같은 기간 건축 착공 면적은 16.0% 급감함. 이에 따라 건설 기성 역시 2025년 1~8월 누적 전년 동기 대비 -18.5%를 기록했으며, 월간 건설 기성 침체가 2024년 5월부터 역대 최장기간인 16개월 연속 지속되고 있음.
- 악성 재고 증가 : 2025년 8월 기준 주택 미분양은 약 6.7만호 수준이나, 공사 완료 후 미분양은 2.76만 호로 13년 내 최대치를 기록하며 악성 재고가 누적되고 있음.
- 고비용/고금리 지속 : 건설공사비지수(2025년 8월 기준 131.0)는 여전히 높은 수준을 유지하고 있으며, 건설업 차입금 평균 이자율도 2024년 5.07%로 지속해서 증가해 금융 부담이 가중되고 있음. 부동산 PF 대출 연체율은 4.39%로, 시장은 여전히 '불완전 안정 국면'에 머물러 있음.

- 산업 내 구조적 위기 요인 : 낮은 생산성은 경기 회복 탄력성 저하, 인력 고령화는 안전·기술 역량 약화와 공급 불안정성 심화, 다단계 산업 구조의 부작용은 저가 경쟁으로 인한 품질·안전·혁신 투자 측면의 비효율을 초래함.
- 고강도 정부 정책 및 규제 : 산업 위축에도 불구하고, 최근 정부 정책은 주택수요(대출·거래) 억제와 안전·노동 규제강화에 초점을 맞추고 있어 공사 지연 및 비용 상승, 재무 리스크 확대에 의한 투자 위축 및 수주 감소를 초래함.

기술 혁신, 지속가능성, 미래 연계 투자를 중심으로 건설투자 패러다임의 대전환 필요

- 현재 건설산업의 위기를 극복하기 위해서는 산업의 체질을 바꾸는 전략적 투자 전환이 요구됨. 이를 위해 다음과 같은 건설투자 패러다임의 3대 전환이 필요하며, 이러한 전환을 위한 자본조달의 혁신도 요구됨.
 - ① 미래 수요 대응(미래형 인프라 투자) : 인구·산업 구조 변화에 대응해 도심 철도 지하화 및 상부 복합 개발, 디지털 인프라와 신산업 연계단지 조성 등 미래 수요 중심으로 전환해야 함.
 - ② 산업생태계 혁신과 기술 내재화(기술·생산 혁신 투자) : 건설산업의 생산성 저하와 인력 고령화 등을 극복하기 위해 AI·BIM·모듈러 등 스마트 건설기술 실증단지 구축, 모듈러 허브 조성, 디지털 트윈 기반 안전관리 체계 구축을 추진해야 함.
 - ③ 지속가능성과 사회적 가치 창출(ESG·안전 강화 투자) : 탄소중립형 도시재생, 노후 인프라 전면 재정비, 스마트 안전·재해 대응체계 구축 등 지속 가능한 가치 중심의 투자 확대가 필요함.
 - 자금 조달 구조 혁신 : 건설투자의 지속성과 실행력을 높이기 위해 공공이 초기 리스크를 분담하는 리스크 분담형 금융 모델을 도입하고, 미래형 프로젝트에 특화된 전용 금융상품 및 인센티브 제도를 마련해야 함.
- 이와 더불어 건설기업이 생존해야 산업에 전환이 가능하다는 관점에서, 단기적 물량 창출 정책을 통한 건설기업 생존 기반 확보도 필수적으로 이루어져야 하는 시급한 과제임.
 - 예산 조기 집행을 제고, 노후 인프라 긴급 보수 사업 신속 추진, 그리고 민간 프로젝트의 인허가·안전 규제 병행심사 등을 통한 착공 리드 타임 단축 등의 단기적 물량 창출 정책이 시급히 병행되어야 기성·고용·소득의 선순환을 유도하고 중장기적 구조 전환 추진을 위한 산업 생태계 유지 기반을 확보할 수 있을 것임.



2026년 전국 전세가격 4.0%, 매매가격 0.8% 상승 전망

- 지역별 매매가격은 수도권 2.0% 상승하는 반면 지방 0.5% 하락해 격차 심화 예상 -

김성환(연구위원 · shkim@cerik.re.kr)



2025년 주택 시장 선행지표는 공공 주도의 소폭 회복세 나타나

- 2025년 1~8월 누계 전국 주택 인허가 실적은 전년 동기 대비 13.7% 감소했는데, 공공은 증가하는 가운데 민간 부문의 인허가가 감소함.
 - 민간 인허가는 2023년 20.4만호를 기록한 이후 2년 연속 감소해 2025년에는 15.7만호를 기록한 반면, 공공 인허가는 2025년 1~8월간 전년 대비 급증했음.
 - 이는 2025년 건설형 공공주택 15만호 인허가 목표 달성을 위한 정책적 집행의 결과이며, 시장 자율에 기반한 회복 신호로 해석하기 어려움.
 - 즉, PF 경쟁, 공사비 급등으로 인한 민간 부문의 실질적인 공급 위축이 심각함을 방증함.
- 착공의 경우 2024년 일시적 개선 흐름에도 불구하고 2025년 1~8월 아파트 착공이 전년 대비 20.7% 감소함.
 - 특히 2025년 1분기 착공 실적은 2011년 이후 14년 만의 최저치를 기록했으며, 2분기의 7.6% 반등 역시 1분기 착공량 감소에 기인한 제한적 회복이라 평가할 수 있음.
- 단, 2025년 1~8월 누적 아파트 인허가 실적 대비 착공 비율¹⁾은 80.1%로 나타나 지난 20년, 즉 2005년~2024년 평균치에 근접함.
- 분양의 경우 지방을 중심으로 소위 ‘악성 재고^{공사완료 후 미분양}’가 쌓이는 가운데 ‘공급 절벽’이 동시에 진행되는 모순적 상황임.

1) 본 수치는 경기 진단 목적으로 개별 프로젝트를 추적한 것이 아니라 단순히 2025년 1~8월 착공 실적÷2025년 1~8월 인허가 실적을 계산한 것이라는 점을 유의하여야 함.

- 분양 시장 역시 지역별 양극화가 뚜렷함. 수도권 공동주택 분양은 2024년 동기 대비 2.4% 증가하며 선방했으나, 비수도권은 35.9% 급감함.
- 2025년 8월 기준, 전체 미분양(66,613호)은 소폭 증가세로 전환되었음. 특히 주목할 점은 공사완료 후 미분양이 27,905호로, 2013년 5월 이후 148개월(12년 4개월) 만에 최다 수준을 기록함.

2025년 주택가격은 지역 간 격차 확대 추이 뚜렷

- 2025년 주택 매매 시장은 단순한 '시장 회복'으로 해석하기보다는 '극소수 안전 자산'에 대한 선호 증가로 해석이 가능함.
 - 2025년 9월 기준, 수도권 매매가지수는 전년 9월 대비 1.9% 상승했으나, 지방은 1.7% 하락하며 격차가 확대됨.
 - 특히 2025년 8월 기준, 강남3구 주택가격은 직전 고점 대비 100.9% 수준을 회복하며 전고점을 상회함. 반면, 비수도권은 86.9%, 전국 평균도 88.1% 수준에 머무름.
 - 이는 불확실성 하에서 강남3구 부동산이 주거 수단을 넘어 '가치 저장 수단'으로 인식되고 있음을 시사함. 서울 내 시군구 간 가격 격차 배수 역시 2016년 3.02배에서 2025년 4.30배로 확대됨.
- 임대차 시장은 전세가 상승이 이어지는 가운데 월세 시장으로의 구조적 변환이 일어나고 있음.
 - 수도권 아파트 전세가격 지수 추이를 살펴보면 2023년 중 저점(91.9p) 이후 9.6% 상승 전환했으며, 월세가 지수 역시 2025년 하반기 들어 상승 폭이 확대됨.
 - 2025년 8월 기준, 전국 임대차 거래 중 월세 비중이 66.0%로 통계 작성 이래 최고 수준을 기록함. 이는 임대차 시장이 월세 중심으로 구조화되고 있음을 의미하며, 전반적인 서민 주거비 부담 증가로 이어지고 있음.

2025년 주택 시장 전망의 핵심 변수 : 정책, 금융, 심리

- (정책) 공급 정책의 실효성에 대한 시장의 의문 제기 및 구조적 제약
 - 정부의 공급 시그널과 시장에 풀릴 실질 물량 간의 괴리가 존재함. '9·7 공급대책'의 공공주도 착공 12.1만호 중, 실질적 추가 물량은 제한적임. 이는 단기적으로 시장의 공급 부족 심리를 해소하기에 역부족일 수 있음.
 - 동시에, 주택 공급 확대 정책이 타 부처의 규제 강화 기조와 상충하는 구조적 제약이 관찰됨. 「노란봉투법」(분쟁비용 증가 우려), 「건설안전특별법」(법안 상정 상태, 공기 지연 우려), 주 52시간제(공기 조정 불

분명) 등은 건설 현장의 비용 증가 및 공정 지연을 야기함

- 이러한 노무/안전 비용 증가는 공사비 상승 및 착공 지연의 직접적 원인으로 작용하여, 주택 공급 정책의 효과를 구조적으로 제약하고 있음.

● (금융) 거시경제 및 금융 규제에 이중성

- 거시경제 환경은 2025년 1분기 마이너스 성장(-0.2%) 충격 이후 2~3분기 연속 전망치를 상회하며 회복세를 보이고 있고, 2025년 1.0% 성장을 전망하고 있음. 2026년에는 이보다 성장세가 확대돼 1.6~2.2% 성장이 전망됨.
- 2026년 1월 이후에는 주택담보대출 위험가중치(RW)의 하한이 20%로 상향되어 단순 계산으로는 신규 대출 총량이 감소하는 것이 정상임. 다만, 은행 보유 주식 RW 하한이 250%로 하향 조정돼 전체 대출 여력은 증가할 전망이다, 증가한 대출 여력 중 일부가 주택담보대출로 유입된다면 역설적으로 총량이 증가할 수 있음.
- 또한, 2026년 국내 기준금리 인하에 대한 포워드 가이드가 나와 있는 만큼 시장의 대출 수요는 충분할 것으로 예상돼 금융 당국의 주택담보대출 총량 규제가 어느 정도 수준으로 이뤄지는지가 주택 관련 금융 환경을 결정지을 것임.

● (기대심리) 시장의 기대 심리가 강력한 상승모멘텀으로 작용하고 있음.

- '주택가격전망CSI'는 2025년 10월 122p를 기록하며 기준선(100)을 상회, 가격 상승 기대 심리가 확산된 상태임.
- 한국은행(2025)의 요인 분해 결과, 전월의 가격 전망치(자기시차항, $Sentiment(t-1)$)가 금월 전망에 미치는 영향(회귀계수 0.87)이 나타남.
- 이는 시장 참여자들이 한번 형성된 상승 기대를 쉽게 수정하지 않으며(기대의 관성), 이러한 기대가 실제 행태에 영향을 미쳐 현실을 이끄는 '자기실현적 예언'으로 작용하고 있음을 시사함.

종합하여 분석하면, 2026년 전국 주택매매가 0.8% 상승할 전망이며, 전세는 4.0% 상승할 듯

- 2026년 가격은 공급 부족, 전세가의 상승 견인, 상승에 대한 시장 기대 심리 등 상방 요인과 정책 규제, 지방 침체 등 하방 요인이 충돌하며 수도권 중심의 제한적 상승으로 나타날 전망이다.
- 매매 시장은 전국 +0.8% 상승이 전망되나, 이는 수도권(+2.0%) 상승과 지방(-0.5%) 하락이 결합된 평균으로 지역 간 격차는 지속될 것임.

- 전세 시장은 전국 +4.0%의 높은 상승률이 예상됨. 수도권 매물 잠김 현상, 2~3년 전 착공 감소에 따른 신규 입주 물량 부족이 핵심 원인으로 작용할 것임.

〈표 1〉 과거 주택 가격 추이 및 2026년 주택 가격 전망

구분		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년		2026년
						1~9월	연간 [※]	연간 [※]
매매	전국	9.9	-4.7	-3.6	0.1	0.2	0.4	0.8
	수도권	12.8	-6.5	-3.6	1.4	1.5	1.5	2.0
	지방	7.4	-3.0	-3.5	-1.0	-0.8	-0.8	-0.5
전세(전국)		5.1	-5.6	-5.1	1.3	1.0	1.0	4.0

주 : 주택 매매 및 전세가는 한국부동산원의 주택종합가격지수를 활용함. 2025년 연간 및 2026년 변화는 한국건설산업연구원 전망치임.

- 공급 부문은 일부 PF 사업장 정리로 인한 불확실성의 해소, 수도권 수요 누증, 공공부문 인허가 이연 물량 유입 등으로 2025년 대비 소폭 회복세를 보일 전망이나, 여전히 2022년 실적에 못 미치는 수준임.
- 2026년 공급은 PF 사업장의 일부 정리로 인한 불확실성 해소, 수도권 수요 누증, 공공부문 인허가 이연 물량 등으로 2025년 대비 소폭 회복세를 보일 전망임.
- 그러나 이는 2023년 이후 누적된 미착공 물량(41.7만호)을 해소하기에는 역부족인 수준임.
- 또한 공급 물량 총량의 증가는 공공의 비중이 증가함으로써 나타난 현상으로, 민간 부문 실적의 증가는 크지 않아 민간 건설기업의 어려움은 지속될 전망이다.

〈표 2〉 과거 인허가 추이 및 2026년 주택 인허가 전망

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년		2026년
					1~8월	연간 [㉮]	연간 [㉮]
합계	545,412	521,791	428,744	435,234	171,747	440,000	470,000
공공부문	66,884	39,914	77,891	25,624	14,178	90,000	100,000
민간부문	478,528	481,877	350,853	409,610	157,029	350,000	370,000

주 : 2025년 연간 및 2026년 주택 인허가 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

〈표 3〉 과거 분양 추이 및 2026년 주택 분양 전망

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년		2026년
					1~8월	연간 [㉠]	연간 [㉠]
전국	336,533	287,624	192,425	231,048	107,398	210,000	250,000

주 : 2025년 연간 및 2026년 주택 분양 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.