

2026 건설·자재·부동산 경기전망 및
시장 안정·지속가능성 확보 세미나

2026 건설 경기전망

2025. 11. 4.

이지혜 연구위원/경영학박사

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원



CONTENTS

01 들어가며

02 건설산업 위기 진단

03 건설산업 위기의 원인

04 2026년 건설시장 전망

05 위기 극복을 위한 제언

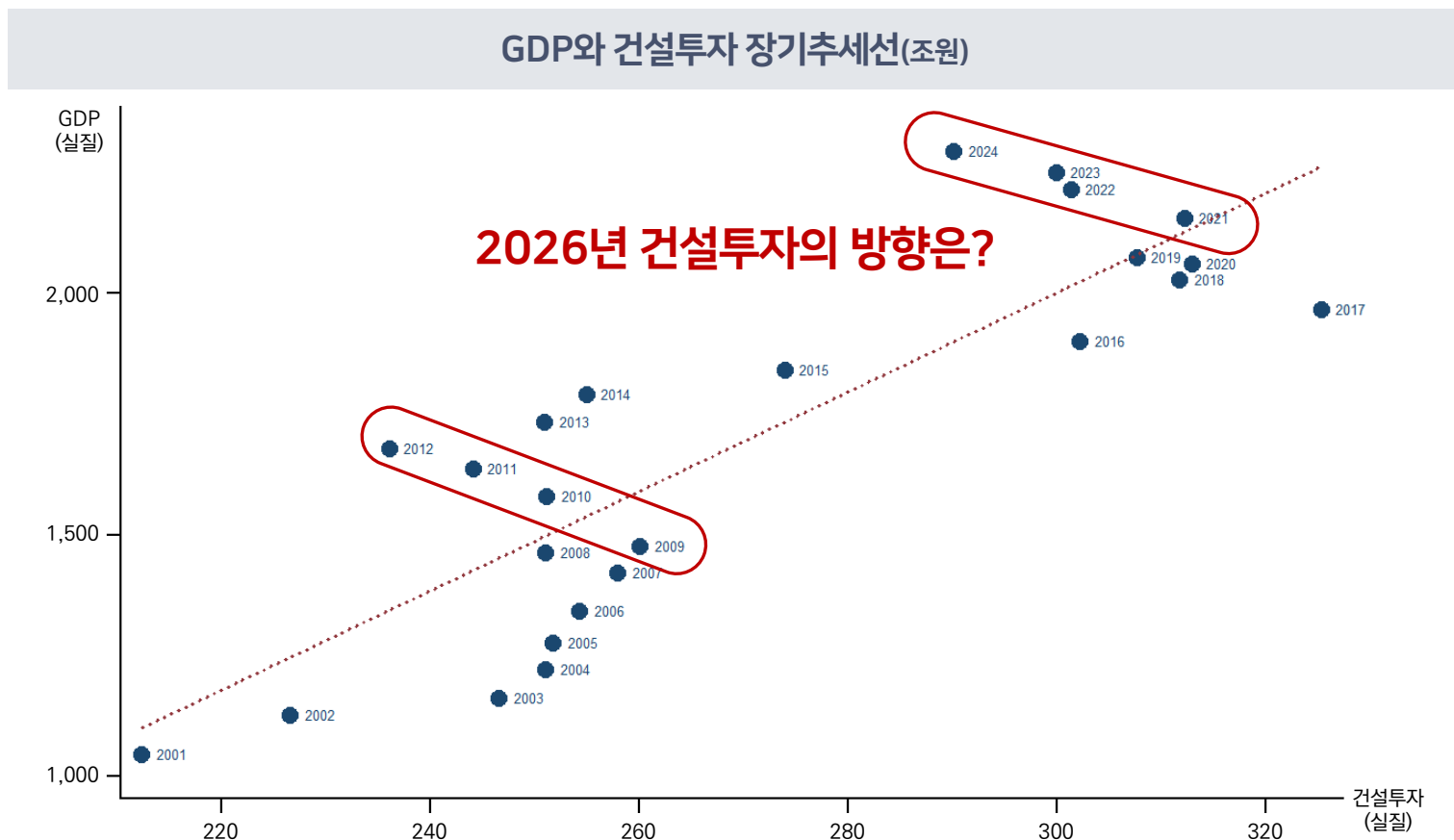


01

2026 건설 경기전망
들어가며

건설산업의 중요성: GDP와 건설투자

- GDP와 건설투자, 정의 상관관계: 건설투자 증가는 국가 경제성장을 상승에 기여
- 최근 25년간 정의 상관관계인 장기 추세선을 거스르는 두 시기: 금융위기와 최근(2021~2024년)
 - 건설투자 위축이 최근 내수 부진의 주요 원인으로 지적



건설산업의 중요성: 국가 경제의 기반이자 삶의 터전

■ 건설산업은 국가 경제의 근간이자 국민 삶의 질 제고를 위한 핵심 산업

- 건설산업은 경제를 창출하고, 사회를 지탱하며, 국가 경쟁력을 높이는 전략 산업

경제적 측면	사회적 측면	국가 경쟁력 측면
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 국내 GDP 대비 건설투자 약 15% ✓ 건설산업 1조 신규 투자 시 창출되는 일자리 1만 5,000개, 후방연쇄효과 8,600억 원 ✓ 건설산업 산출액 10억원 당 취업자 유발인원 10.8명으로 제조업 평균 6.5명 대비 1.7배 높은 고용 창출 효과 ✓ 생산, 고용, 소득 창출 효과로 인한 높은 내수경기 및 지역경제 파급력 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 주거, 교육, 보건, 문화, 교통 등 국민 생활의 기본 인프라 제공 ✓ 안정적 주거 공급과 도시 인프라 확충은 생활 편의 제고 ✓ 공공임대주택, 복지시설, 생활 SOC 등은 취약 계층 생활 안정과 복지 서비스 접근성 개선에 기여 ✓ 탄소중립, 친환경 도시, 스마트 인프라 등 지속가능한 사회 전환의 실행 주체 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 국토 및 도시 인프라의 품질은 기업 활동 효율성, 물류비 절감, 투자유치 경쟁력 등 국가 경쟁력의 핵심 요소 ✓ 해외건설 누적수주액 1조 달러 돌파: 기술력과 외화 획득 능력을 동시에 보여주는 대표적 수출 기반 산업 ✓ 스마트 건설, AI·BIM·모듈러·로봇 시공, 3D프린팅, 그린에너지 인프라 등 첨단 기술 실증 및 확산의 장: 국가 기술 혁신과 산업 고도화 촉진

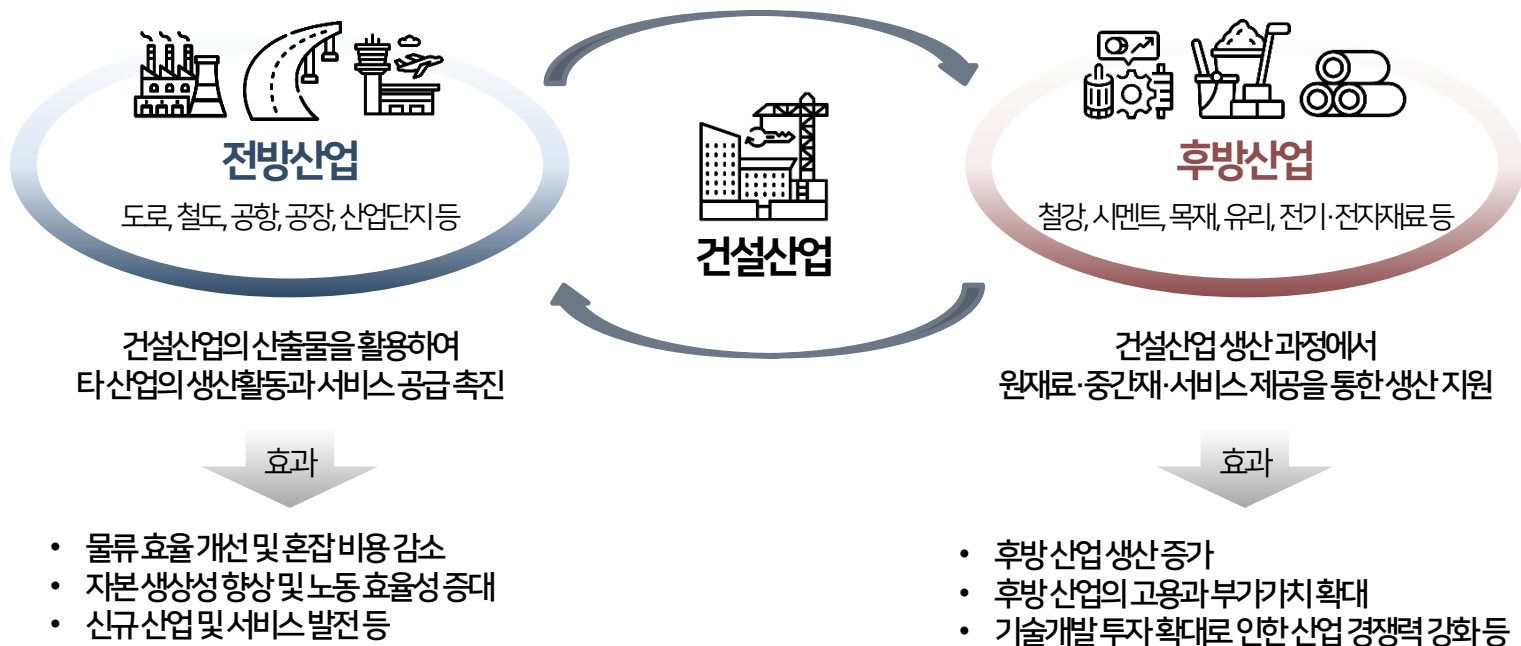
“건설 투자”는 단순한 경기 부양 수단이 아니라, “국가의 미래를 건설하는 투자”

건설산업의 중요성: 산업 전반을 연결하는 성장 플랫폼

■ 건설산업은 수많은 전·후방 산업과 연계되어 국가 산업 생태계를 지탱하는 핵심 허브 산업

- 후방에서는 철강·기계·화학 등 중간재 수요를 창출하고, 전방에서는 부동산·교통·에너지 등 다양한 산업 활동 촉진

건설산업과 연계된 전·후방 산업



“건설 투자”는 단순히 건설 산업에 대한 투자가 아니라, “전 산업의 기반 조성 and 발전을 위한 투자”

건설산업의 중요성: 전 국민 참여 산업

■ 건설투자는 국토인 '토지'로 시작해 국민인 '소비자'로 완성되는 가치사슬

- 건설산업은 정책, 금융, 기술, 시공, 운영 등 다양한 주체가 연결된 복합 생태계

건설산업 참여주체



“건설투자”는 국가 인프라와 자산을 함께 구축하는 “국민에 대한 투자”



02

2026 건설 경기전망

건설산업 위기 진단

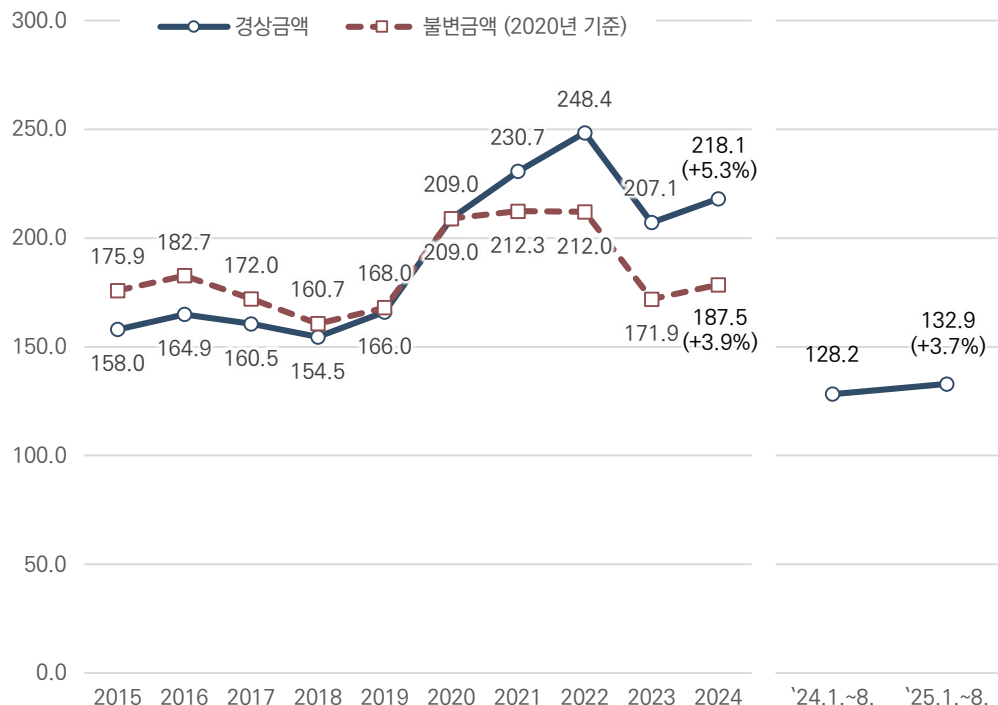
건설수주: '23년 급락 후 소폭 회복세

■ 2022년 건설수주 최고치 기록 이후 '23~'24년 큰 폭 하락, 불변가격 2015~2017년 수준으로 회귀

■ 2025년 1~8월 누적 건설수주(132.9조원) 전년 동기 대비 +3.7%

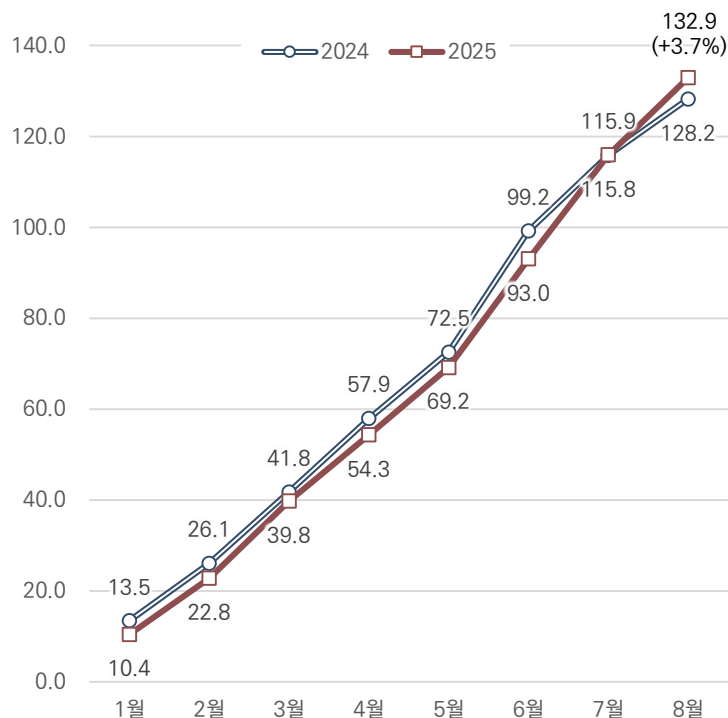
- 2025년 7, 8월 건설수주 전년 동월 대비 큰 폭으로 증가하여 1~8월 누적 수주 전년 동기 대비 상승 전환

2015~2025.8월 건설수주 추이(조원)



자료: 대한건설협회.

2024, 2025. 1~8월 누적 건설수주 추이(조원)



자료: 대한건설협회.

발주 부문별 건설수주: 공공 감소, 민간 증가

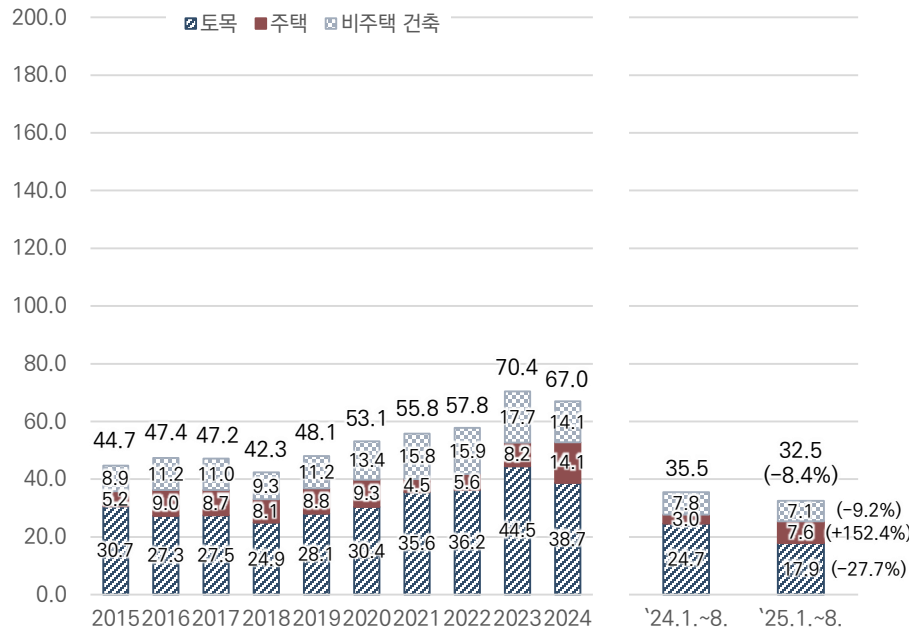
2025년 1~8월 누적 공공 건설수주 전년 동기 대비 -8.4%

- 토목 -27.7%(철도, 치산치수, 상하수도, 도로), 주택 +152.4%(신규주택, 재개발), 비주택 건축 -9.2%

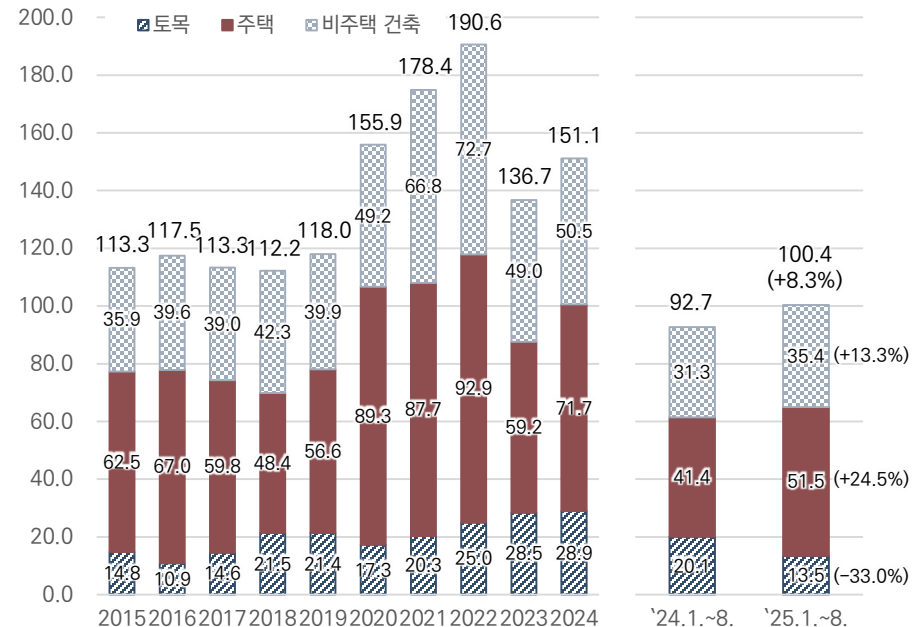
2025년 1~8월 누적 민간 건설수주 전년 동기 대비 +8.3%

- 토목 -33.0%(기계설치, 발전송배선, 도로), 주택 +24.5%(재개발, 재건축), 비주택 건축 +13.3%(사무실·점포)

2015~2025.8월 공공 건설수주 추이(조원)



2015~2025.8월 민간 건설수주 추이(조원)



자료: 대한건설협회.

자료: 대한건설협회.

공종별 건설수주: 토목 감소, 건축 증가

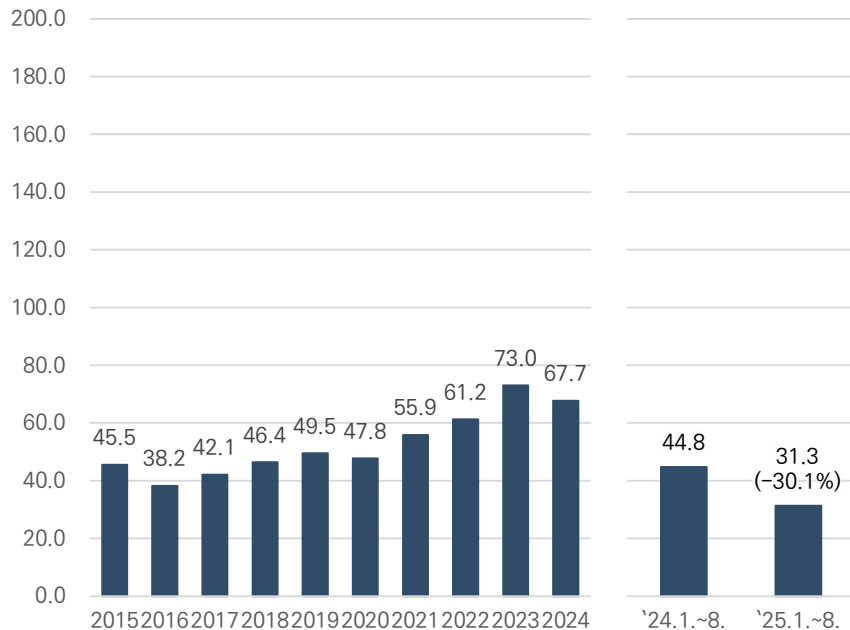
2025년 1~8월 누적 토목 건설수주 전년 동기 대비 -30.1%

- SOC 투자 감소로 공공 토목 수주 하락(-27.7%), 설비(공장)투자 미국 이전* 등으로 민간 토목 수주 동반 하락(-33.0%)
*트럼프 관세 정책 대응

2025년 1~8월 누적 건축 건설수주 전년 동기 대비 +19.7%

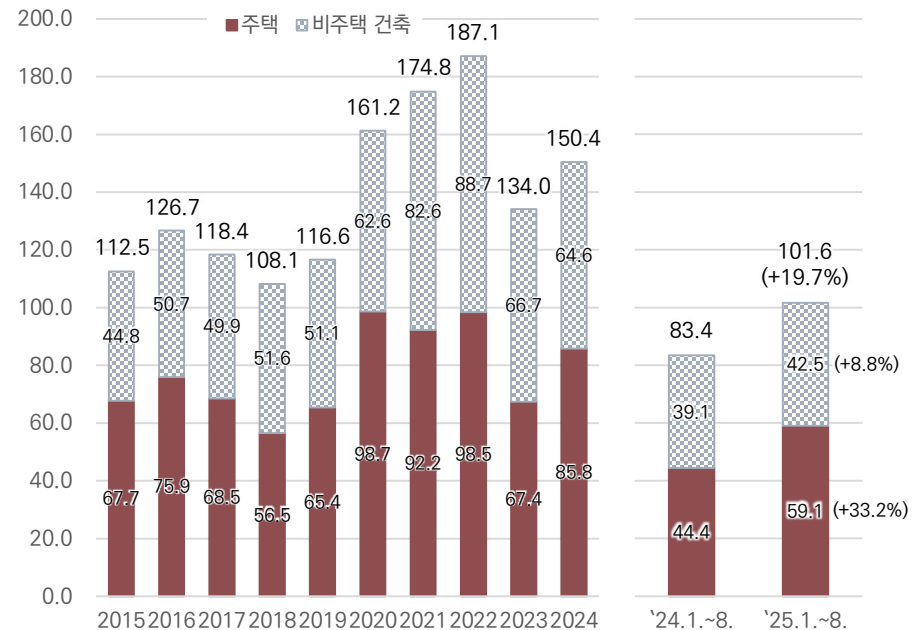
- 재개발·재건축 수주 증가로 주택 +33.2%(공공+152.4%, 민간+24.5%), 비주택 건축 +8.8%(공공-9.2%, 민간+13.3%)

2015~2025.8월 토목 건설수주 추이(조원)



자료: 대한건설협회.

2015~2025.8월 건축 건설수주 추이(조원)



자료: 대한건설협회.

건축착공: 수주 회복에도 불구하고, 착공 감소

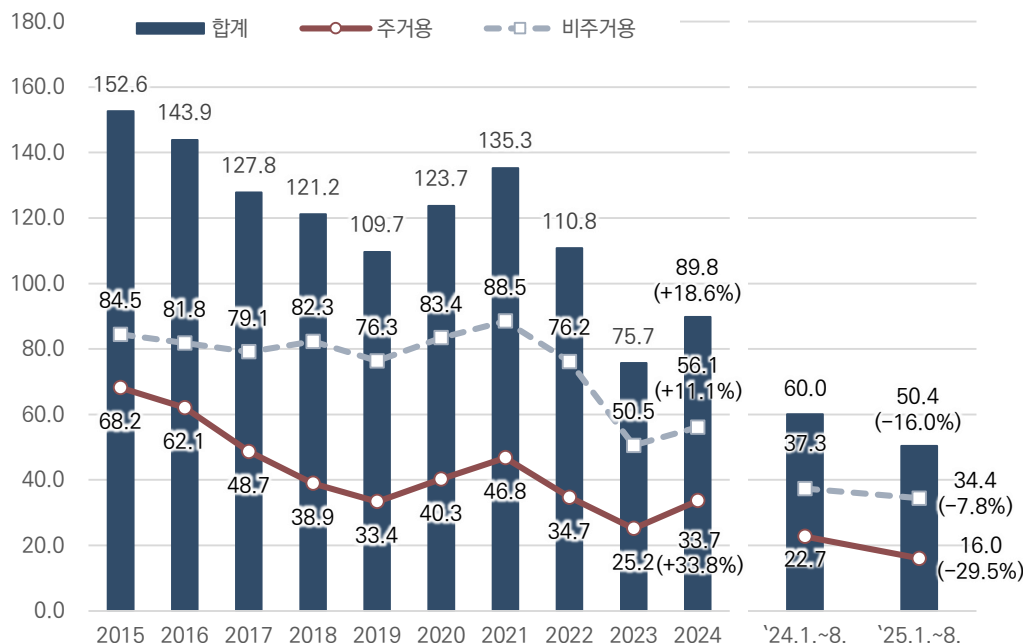
■ 2025년 1~8월 누적 건설착공면적(50.4백만㎡) 전년 동기 대비 -16.0%

- 2025년 1~8월 누적 건설착공면적 전년 동기 대비 주거용 -29.5%, 비주거용 -7.8%

■ 건설수주 개선에도 불구하고, 건축착공은 지속적 감소 → 공사기간도 확대되며 건설 기성 및 투자 회복 지연

- 부동산 PF 대출심사 강화, 지방 부동산경기 둔화 등으로 건설수주와 건축착공면적 간 괴리 심화

2015~2025.8월 건축 착공 면적 추이(백만㎡)



자료: 국토교통부.

건축수주와 건축착공면적(전년동기대비, %)



주: 18개월 이동평균.
자료: KDI(2025.10. KDI 경제동향).

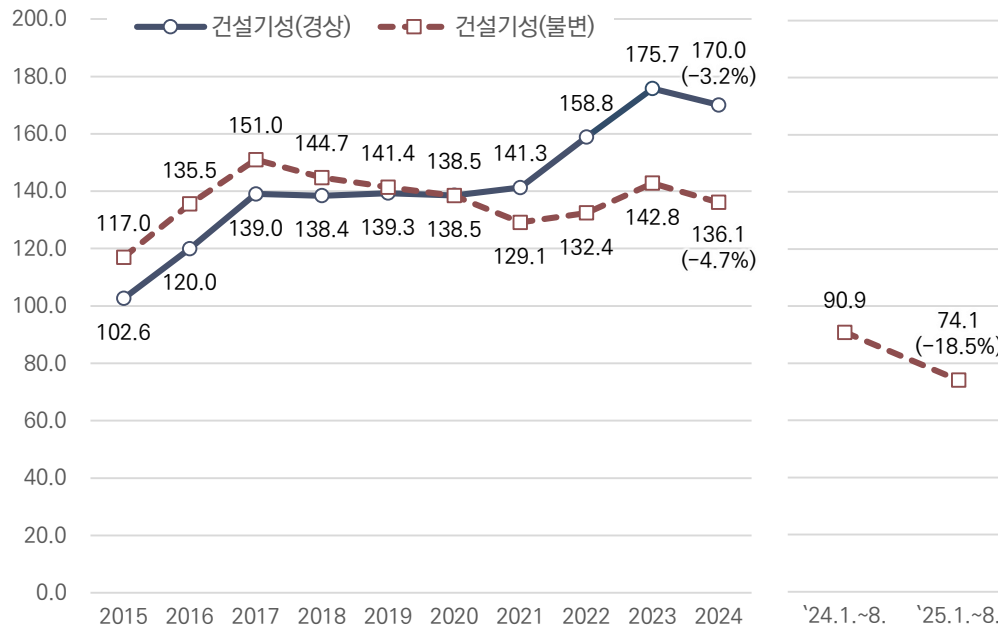
건설기성: 규제 등 영향으로 장기 침체 지속

■ **건설기성 2023년 이후 하락세 전환, 2024년 건설기성(불변, 136.1조원) 전년 대비 -4.7%**

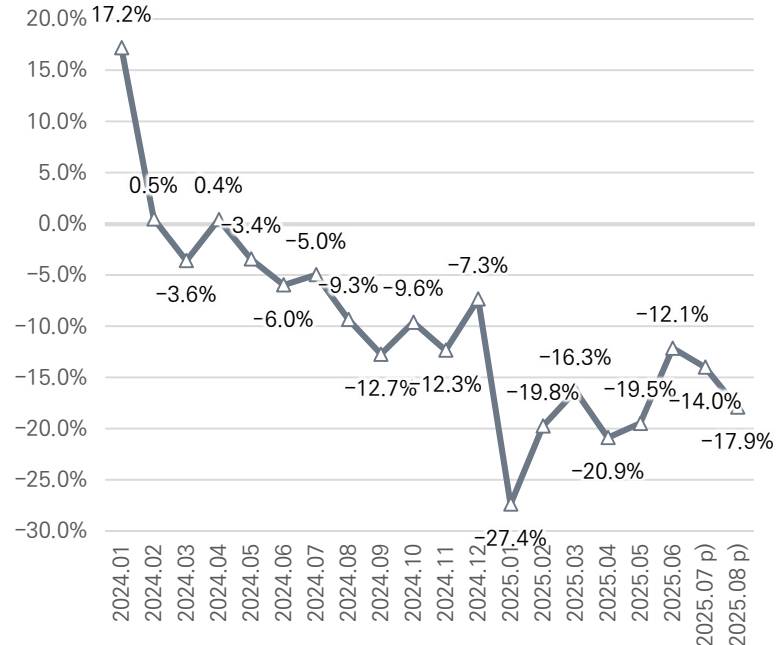
■ **2025년 1~8월 건설기성(불변, 누적, 74.1조원) 전년 동기 대비 -18.5%**

- 최근 안전 규제 강화, 현장 운영 리스크 증가·비용 부담 확대로 인한 일부 건설 현장의 공사 중단이 부정적 영향
- 월간 건설기성 2024년 5월부터 역대 최장 기간(16개월) 침체 지속

2015~2025.8월 건설기성 추이(조원)



월간 건설기성 증감률(불변, 전년동월대비, %)



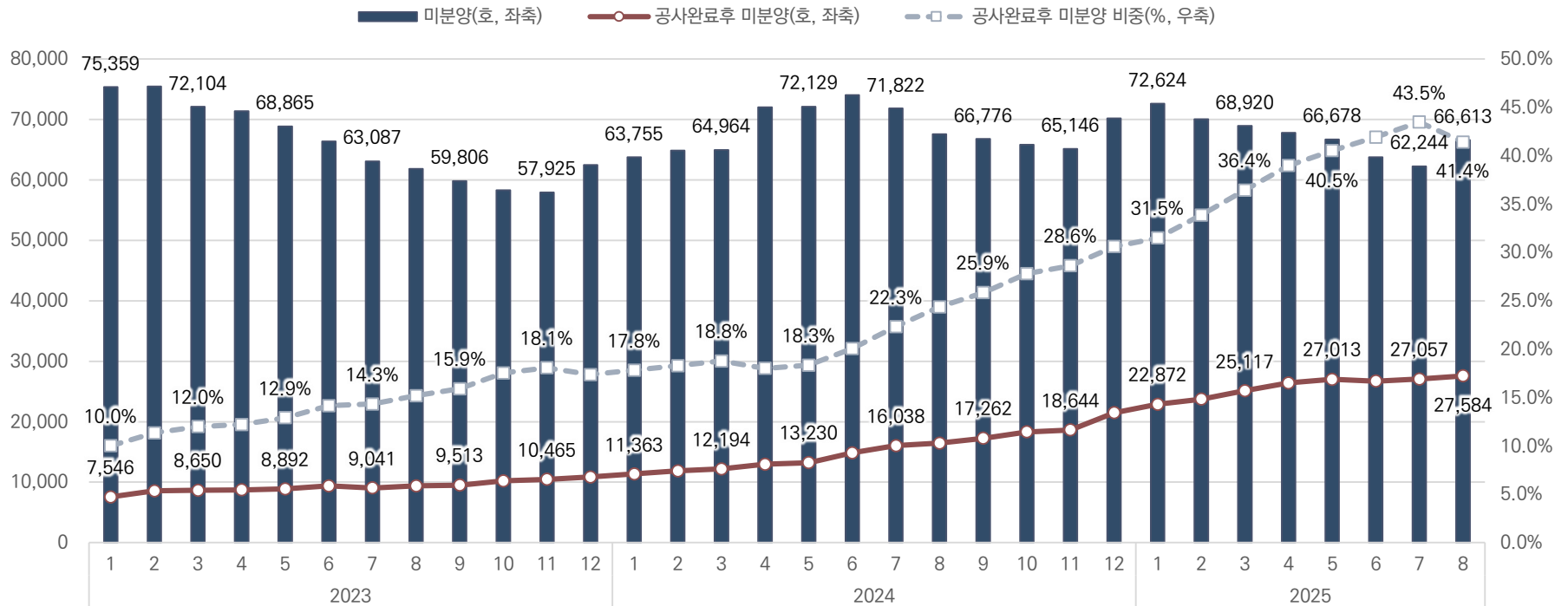
주: 8월 건설기성의 경상가격 자료 미공표로 불변가격만 활용(자료: 산업활동동향). 2025년 7,8월은 잠정치.
자료: 통계청.

자료: 통계청.

주택 미분양: 공사완료후 미분양 심각

- 2025년 주택 미분양 6만호 후반 수준(8월 기준 약 6.7만호) 유지
- 2025년 8월 공사완료후 미분양 2.76만호로 2023년 초부터 지속 증가, 13년내 최대
 - 공사완료후 미분양 비중 2025년 5월부터 40% 초과(8월 기준 41.4%)

주택 미분양 및 공사완료후 미분양 추이



자료: 국토교통부.

건설투자: '25년 침체 악화

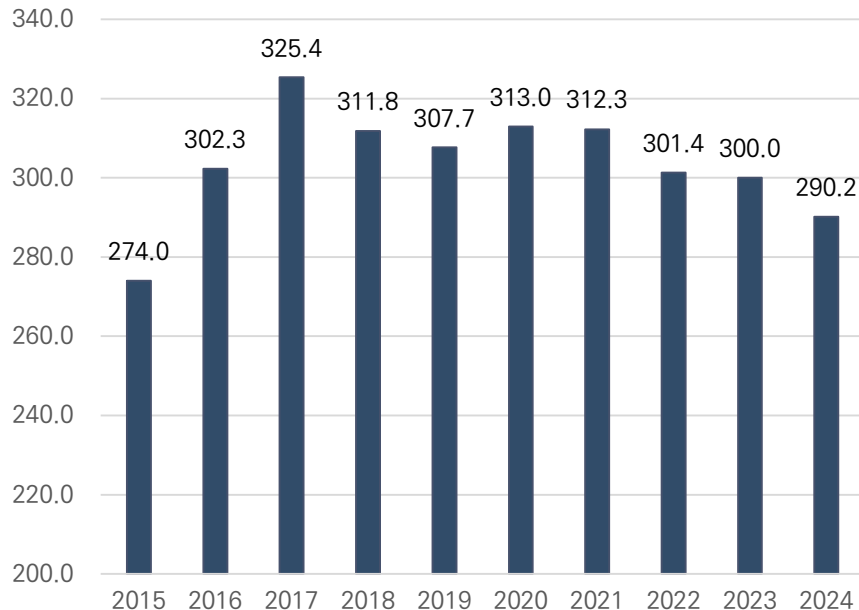
■ 건설투자 최근 4년 연속(2020~2024년) 하락, 2025년 상반기 침체 심화

- 2025년 분기별 건설투자 전년동기대비 증감률 1/4분기 -13.3%, 2/4분기 -11.4%, 3/4분기 -8.2%(속보치)

■ 건축(주거및비주거)과 토목 동반 침체

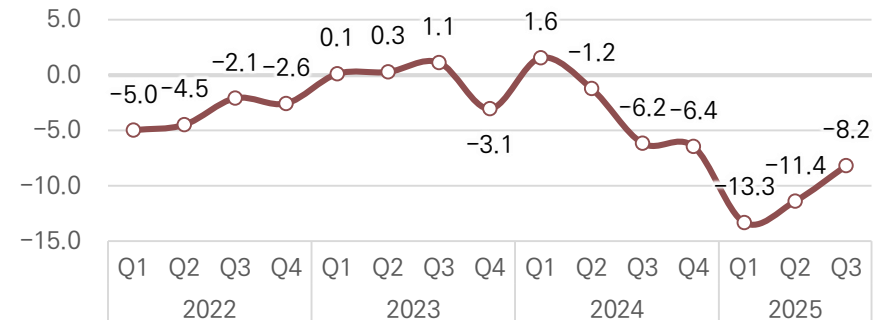
- 2025년 2/4분기 전년동기대비 부문별 건설투자: 주거용 건물 -14.3%, 비주거용 건물 -9.5%, 토목 -10.5%

2015~2024 건설투자 추이(조원)



주: 원계열, 실질('20년 연쇄가격 기준).
자료: 한국은행.

건설투자 증감률 추이(전년동기대비, %)



주: 2025년 3분기는 속보치(10.28).

구분	2024				2025	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
주거용 건물	-0.9	-5.7	-8.5	-7.6	-20.5	-14.3
비주거용 건물	-0.1	-2.4	-8.5	-5.1	-9.9	-9.5
토목	7.4	5.6	1.4	-6.9	-8.2	-10.5

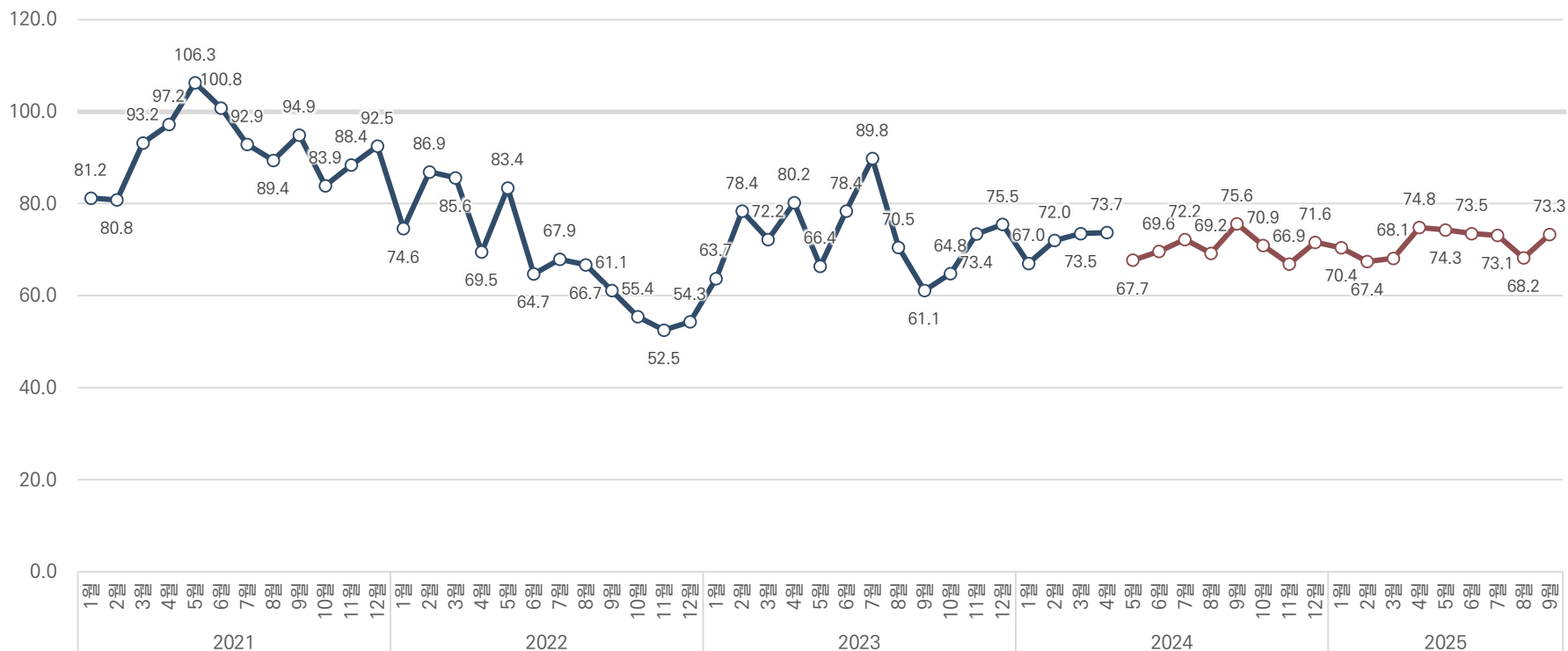
주: 원계열, 실질('20년 연쇄가격 기준).
자료: 한국은행.

건설경기실사지수(CBSI): 체감 경기 부진

- **종합 CBSI 70선 대에 머무르며 체감 건설경기 둔화 지속**(100 미만=건설경기악화응답비중 우세)
 - 건설기업 체감 심리 영향 요인 '신규수주 > 자금조달 > 공사기성 > 수주잔고 > 공사대수금 > 자재수급' 순

종합 건설경기실사지수(CBSI) 추이

—●— 종합CBSI (개편전) —○— 종합CBSI (개편후)



자료: 한국건설산업연구원.



03

2026 건설 경기전망

건설산업 위기의 원인

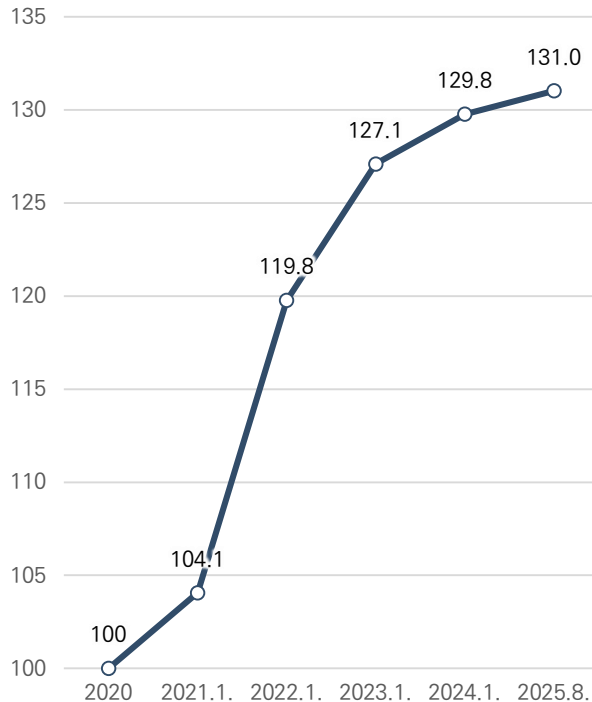
[1] 사업성 악화: 높은 공사비

■ **건설공사비 고공행진 지속, 2025년 8월 건설공사비지수(2020=100) 131.0(전년동월비+1.0%)**

■ **건설공사비지수 상승률 둔화 하였으나 여전히 높은 수준 유지하며 상승 중**

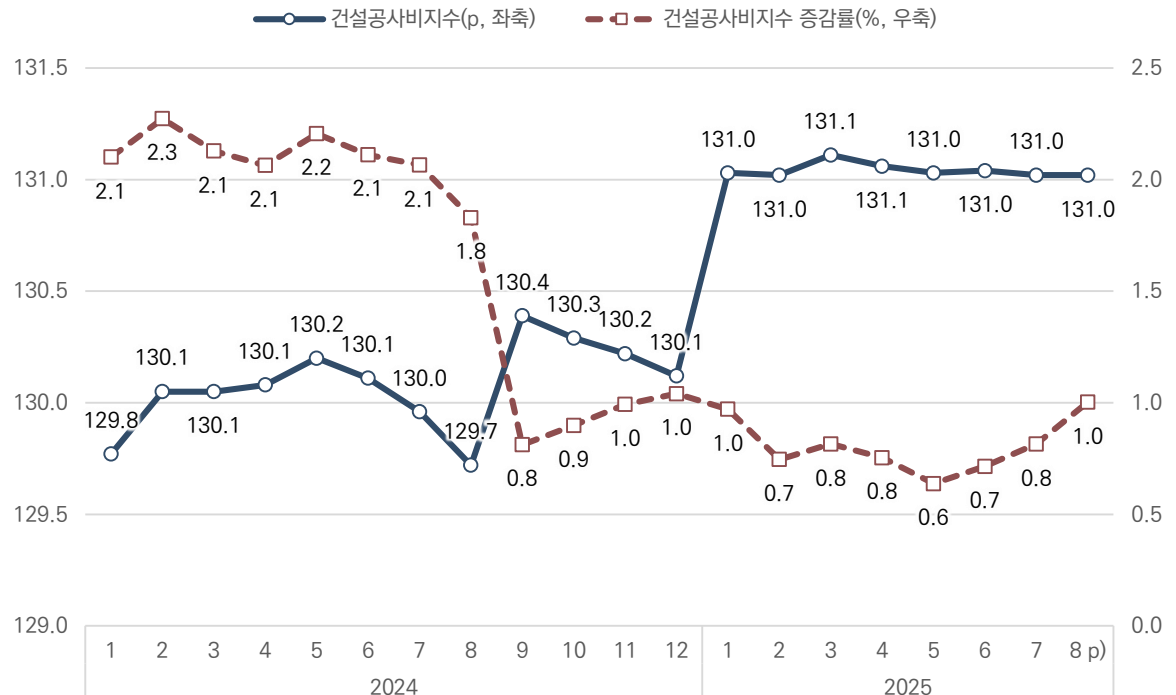
- 2025년 8월 건설공사비지수 전년동월대비 증감률 1.0%로 완만한 상승세 지속, 수요 위축으로 자재 가격 안정

연간 건설공사비지수(2020=100, p) 추이



자료: 한국건설기술연구원.

월간 건설공사비지수(2020=100, p) 및 증감률(전년동월비, %, 우축) 추이

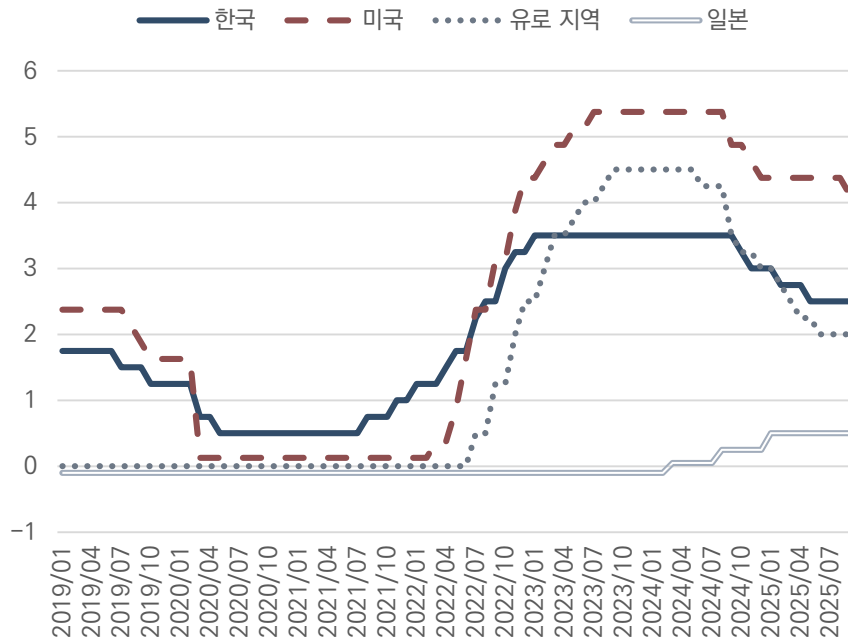


자료: 한국건설기술연구원.

[1] 사업성 악화: 높은 자금조달비용

- '21.8월부터 인상(0.5%→0.75%)된 한은 기준금리는 '23.1월 3.5% 기록 후 '24.10월까지 고금리 유지
- '24년 10월부터 금리 인하 기조로 전환하였으나 여전히 고금리 지속 ('25.10.23. 기준금리 2.5% 동결)
 - 건설업 차입금 평균이자율 '21년 3.04%, '22년 3.55%, '23년 4.79%, '24년 5.07%로 지속 증가
 - 가계부채 부담과 부동산 시장 불안정이 금리 인하 제약 요인으로 작용 중

주요국 중앙은행 정책금리(%) 추이



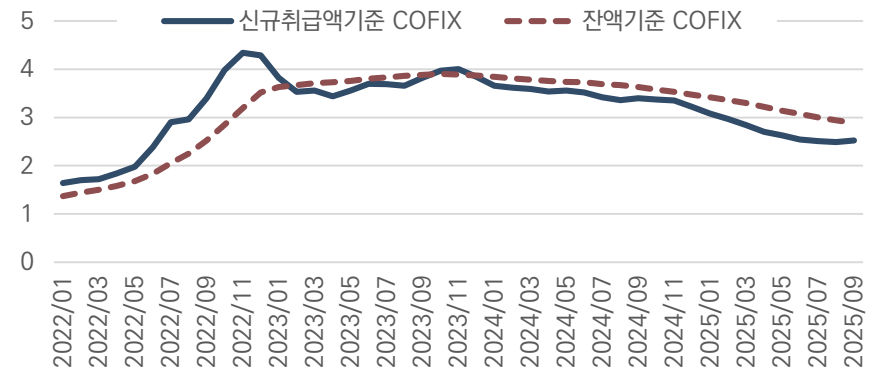
자료: 한국은행.

건설업 차입금 평균이자율(%) 추이

연도별				분기별	
2021	2022	2023	2024	2025 1Q	2025 2Q
3.04	3.55	4.79	5.07	4.70	4.61

자료: 한국은행 기업경영분석(속보치).

자금조달비용지수 COFIX(%) 추이



자료: 은행연합회.

[1] 사업성 악화: 부동산 PF(프로젝트 금융) 위기

- 정부, PF 대출 보증 확대·채권시장 안정화 정책 추진, '부동산 PF 연착륙 차질없이 추진 중'이라 발표
 - '25.6월 말 PF 익스포저 186.6조원으로 전분기 대비 -4.1조원, PF 대출 연체율 4.39%로 전분기 대비 -0.11%p
 - '25.6월 말까지 유의·부실우려 사업장 중 12.7조원 정리·재구조화, 상반기 목표(12.6조원) 달성
- 부동산 PF 위기는 구조조정 단계이나, 금융 및 지역 리스크 잔존으로 인한 '불완전 안정 국면'
 - 일부 사업장 정상화 진행 중이나 비수도권 및 중소 시행사 리스크 지속, 시장의 수요 회복 없이는 리스크 지속 존재

사업성 평가 결과(조원, %)

구분	전체 (a)	新 기준 평가대상			C·D 소계 (b)	비중 (b/c*100)
			유의(C)	부실우려 (D)		
'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
'24.3월말(4차 평가)	190.8	190.8	6.6	15.4	21.9	11.5
'24.6월말(5차 평가)	186.6	186.6	6.2	14.6	20.8	11.1

정리·재구조화 실적(조원)

구분	정리·재구조화 실적(당기 증가분)							
	'24.9월말	'24.12월말	'25.3월말	'25.6월말				
정리	1.5	4.4	(2.9)	6.5	(2.1)	8.7	(2.2)	
재구조화	1.6	2.1	(0.5)	2.6	(0.5)	4.0	(1.4)	
합계	3.1	6.5	(3.4)	9.1	(2.6)	12.7	(3.6)	

금융권 PF대출 등 연체율 추이(% , %p)

구분	'23.6월말	'23.9월말	'23.12월말	'24.3월말	'24.6월말	'24.9월말	'24.12월말	'25.3월말	'25.6월말	전분기말대비
PF대출	2.17	2.42	2.70	3.55	3.56	3.51	3.42	4.49	4.39	-0.11
토담대	6.08	6.85	7.15	12.96	14.42	18.57	21.71	28.05	29.97	+1.92

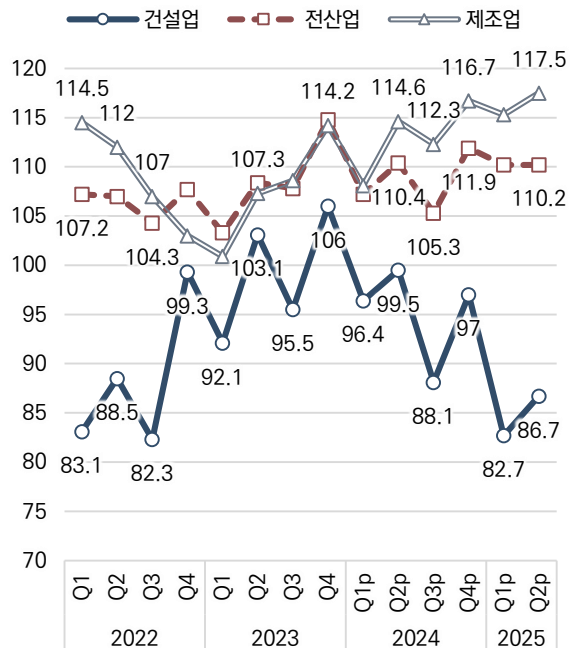
자료: 금융감독원 (2025.9.25. 보도자료).

[2] 산업 내 구조적 위기 요인

■ 생산성 저하, 인력 고령화, 다단계 산업 구조 등은 건설산업의 회복 탄력성 약화, 침체 고착화

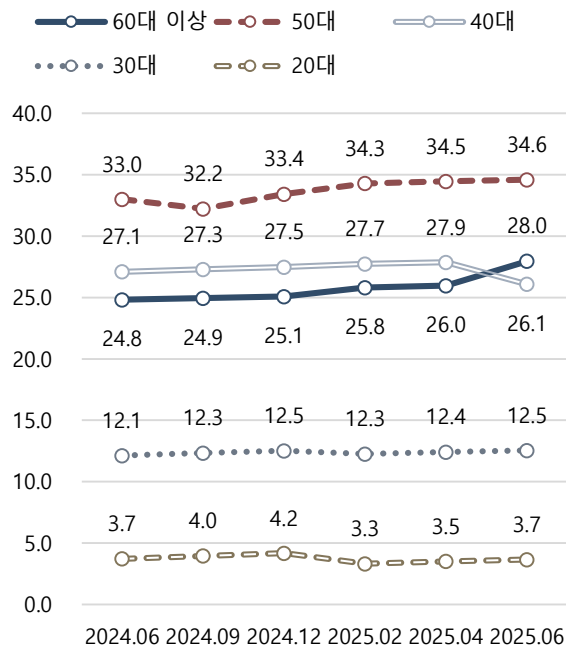
- 낮은 생산성: 사업성 악화, 투자대비 GDP 기여도 악화, 투자 유인 감소 및 투자 효율 악화 → 경기 회복 탄력성 저하
- 인력 고령화: 인력 수급 불안, 인건비 부담, 외국인 근로자 의존도 증가 → 안전·기술 역량 악화, 공급 불안정성 심화
- 다단계 산업 구조의 부작용: 저가 경쟁 중심의 피라미드 구조 → 품질·안전·혁신투자 측면 비효율 초래

노동생산성지수(산업생산 기준)



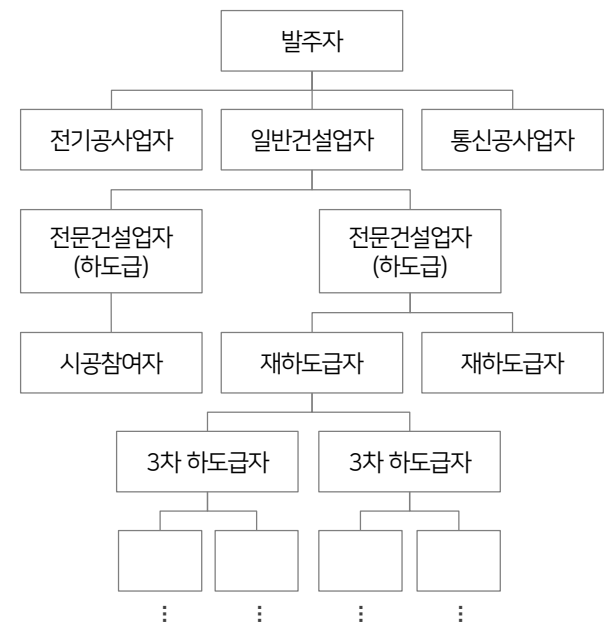
자료: 한국생산성본부(2025 2분기 생산성리뷰).

건설기술인 연령별 현황(만명)



자료: 한국건설기술인협회.

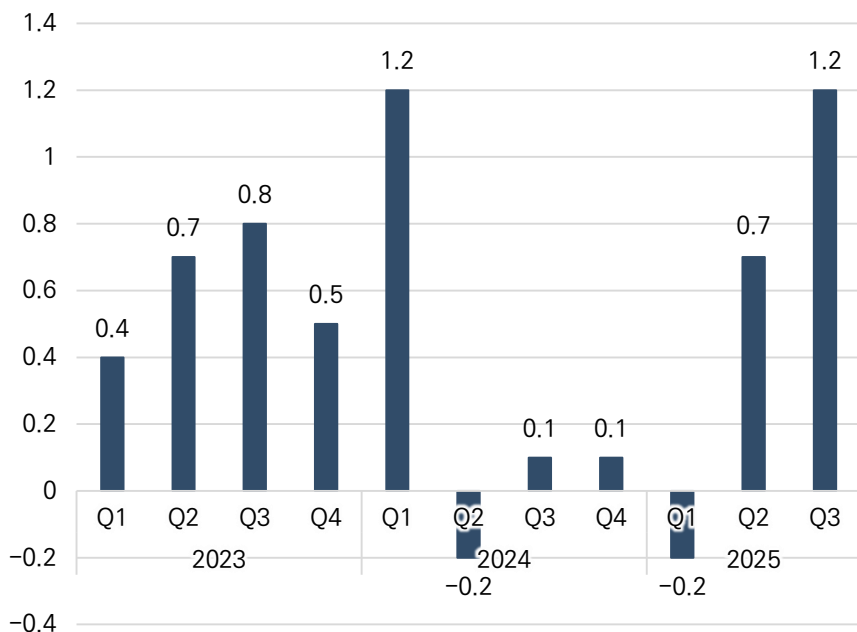
다단계 산업 구조(예시)



[3] 외부 환경: 국내 경제 활력 저하

- **2025년 3분기 경제성장률 전기 대비 +1.2%(전년동기대비+1.7%)(10.28. 속보)**
- 전기 대비 민간소비 +1.3%, 정부소비 +1.2%, 건설투자 -0.1%, 설비투자 +2.4%, 수출 +1.5%, 수입 +1.3%
- **한국은행, 2025년 경제성장률 0.9%, 2026년 경제성장률 1.6% 전망(25.8)**
- 2026년 내수 회복세 전망되나 미국 관세 영향으로 수출 둔화 예상, 경제 성장률은 잠재성장률(1.8% 수준)에도 미달

분기별 GDP(실질, 계절조정) 성장률(전기비, %) 추이



자료: 한국은행.

연간 GDP 성장률(%) 추이 및 전망



자료: 한국은행.

[3] 외부 환경: 고강도 정부 정책 및 규제

- 산업 위축에도 불구하고, 최근 정부 정책은 주택 수요(대출·거래) 억제와 안전·노동 규제 강화에 초점
- 강도 높은 정부 규제는 공사 지연 및 비용 상승, 재무 리스크 확대 → 투자 위축 및 수주 감소에 영향
 - 지속된 규제 강화로 시장 예측가능성이 저하되고, 수요 위축·사업성 악화·자금 경색의 3중 압박으로 민간 투자 위축

주택 수요 억제		안전 규제 및 처벌 강화		노동관계 구조 강화
6.27 대책	10.15 대책	노동안전 종합대책(9.15)	건설안전특별법*	노란봉투법(8.24)
<ul style="list-style-type: none"> 가계대출 총량관리 강화 주담대 한도 제한(수도권·규제지역 최대 6억원) 생애 최초 주담대 LTV 강화 및 전입의무(6개월 이내) 부과 등 	<ul style="list-style-type: none"> 규제지역 대폭 확대(서울 전역 + 경기 일부) 토지거래허가구역 확대(주택 매매 허가·실거주·전매 제한) 주택가격 구간별 주담대 한도 축소 	<ul style="list-style-type: none"> 작업중지권 행사요건 완화 중대재해 반복 기업에 과징금·영업정지·인허가 취소·입찰제한·여신규제 건설안전특별법 제정 	<ul style="list-style-type: none"> 법안 발의, 법제화 추진 중 주체별 안전관리 책임 강화 사고 발생 처벌 및 제재 강화 (건설사업자 1년 이하 영업정지 또는 매출액의 최대 3% (상한 1천억원) 이내 과징금 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 사용자 범위 확대 노동쟁의(파업 등) 범위 확대 손해배상 청구 제한·면제 강화 간접고용 및 하청 노동자 보호 강화

*「건설안전특별법」과 별개로 「산업안전보건법」 및 「중대재해처벌법」 개정안 발의 중

건설경기예 부정적 파급효과

수요 위축	비용 상승	재무 리스크 확대	투자 및 수주 위축	중소기업 어려움 심화
대출규제·거래제한 → 분양·착공 감소	안전관리·노동규제 강화 → 공사비 증가, 공기 지연	수익성 악화· PF 자금회수 지연	신규투자 축소, 재개발·재건축 둔화	규제에 취약한 중소기업 → 산업 양극화·불균형 심화



04

2026 건설 경기전망

2026 건설시장 전망

공공 토목 수주 전망 요인: SOC 예산

2026년 SOC 예산안 27.5조원(전년대비+7.9%)으로 공공 토목 건설수주 회복 전망

- 도로부문 예산은 감소(-13.1%)했으나 철도(+26.3%)와 지역 및 도시(+12.7%), 물류 등 기타(+5.6%) 부문 예산 증가

2026년 SOC 부문별 예산안(억원)

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)
항만수자원부문	13,533	13,464	하천재해대책비(2,620→4,000), 국가하천정비(6,794→7,477)
지역 및 도시부문	19,860	22,383	세종의사당(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)
합계	254,344	274,506	전년대비 +7.9%

자료: 기획재정부.

2026년 국토교통부 주요 SOC 사업 예산

구분	주요 내용
철도 건설	<ul style="list-style-type: none"> GTX(A노선 164억원, B노선 3,095억원, C노선 1,102억원) 인천발KTX('26년 건설비 등 1,143억원) 수원발KTX('26년 건설비 등 376억원) 신안산선('26년 건설비 등 2,349억원)
도로 건설	<ul style="list-style-type: none"> (고속도로) 계양-강화('26년 건설비 등 3,131억원) 등 18건 (일반국도) 제2경춘('26년 건설비 등 810억원) 등 90건 (국지도) 송정IC-문동('26년 건설비 등 210억원) 등 64건 (혼잡·광역도로) 엄궁대교('26년 건설비 등 320억원) 등 16건
공항 건설	<ul style="list-style-type: none"> 울릉도 소형공항('26년 건설비 등 1,149억원) 흑산도 소형공항('26년 건설비 등 48억원) 제주 제2공항('26년 건설비 등 150억원) 새만금신공항('26년 건설비 등 1,200억원) 가덕도신공항('26년 건설비 등 6,890억원) 대구경북신공항('26년 건설비 등 318억원) 백령도소형공항('26년 건설비 등 39억원) 서산공항('26년 건설비 등 11억원)

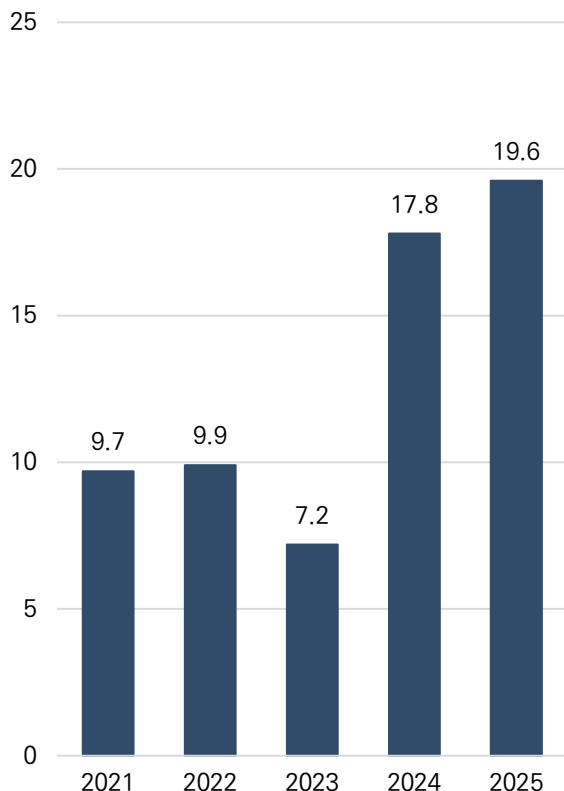
자료: 국토교통부.

공공 건축 수주 전망 요인: 공공주택 공급계획

■ 건설경기 회복과 주택공급 안정을 위한 공공주택 발주 확대 노력 지속 전망

- LH 발주 물량 증가세, '주택공급 확대방안(9.7)'을 통해 '30년까지 수도권에서 총 135만호 규모 신규주택 착공 추진

LH 발주 물량 추이(조원)



자료: LH.

주택공급 확대방안(9.7)에 따른 수도권 공급 현황 및 계획(착공 기준)

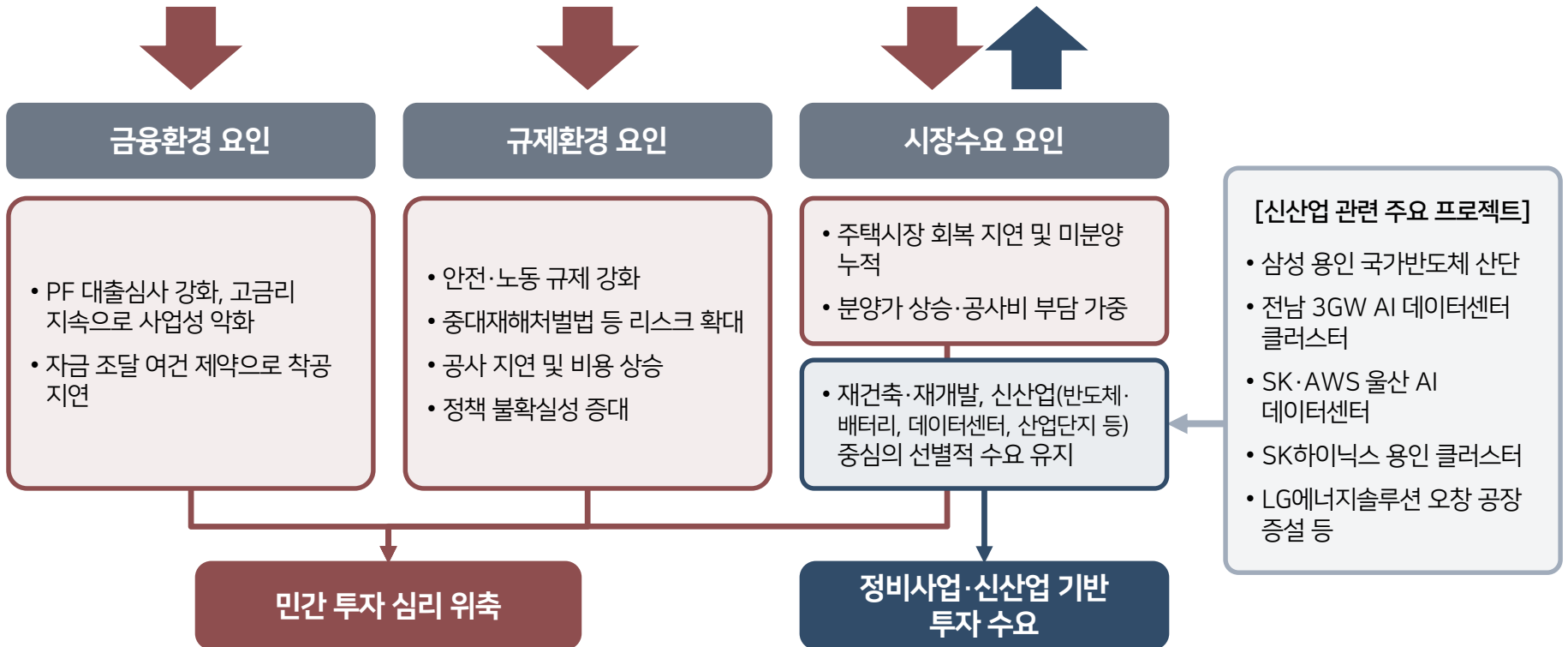
(단위: 만호)		연평균			향후 5년					
		'22~'24	'26~'30	(순증)	합계	'26	'27	'28	'29	'30
합계	수도권	15.8	27.0	(+11.2)	134.9	26.9	24.6	25.0	24.9	33.5
	서울	3.9	6.7	(+2.8)	33.4	6.8	6.3	6.1	5.9	8.3
공공택지 공급 확대·조기화	수도권	2.0	7.4	(+5.4)	37.2	5.2	6.0	6.0	6.8	13.2
	서울	0.1	0.5	(+0.4)	2.7	0.4	0.6	0.6	0.5	0.6
노후시설·유희부지 재정비	수도권	0.1	0.8	(+0.7)	3.8	0.3	0.4	0.4	1.2	1.5
	서울	-	0.7	(+0.7)	3.3	0.2	0.4	0.3	1.2	1.2
도심지 주택공급	수도권	3.5	7.3	(+3.8)	36.5	7.9	5.9	6.7	7.0	9.0
	서울	1.5	3.0	(+1.5)	15.0	3.2	2.8	2.9	1.9	4.2
민간 공급여건 개선	수도권	3.1	4.4	(+13.3)	21.9	6.4	5.2	4.8	2.8	2.7
	서울	0.7	0.9	(+0.2)	4.4	1.4	0.9	0.7	0.7	0.7
기타 주택사업	수도권	7.1	7.1	(+0)	35.5	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
	서울	1.6	1.6	(+0)	8.0	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6

자료: 국토교통부.

민간 수주 전망 요인: 금융환경·규제환경·시장수요

- **고금리·PF 불확실성, 규제 강화로 인한 사업 리스크 확대로 투자 심리 위축, 제한적 회복세 전망**
 - 금융과 규제의 이중 압력 속에서 투자 심리가 위축되는 가운데, 정비사업과 신산업 중심 투자 수요가 제한적 회복 견인

민간 수주 전망 요인



2026년 건설경기 주요 전망요인 종합

2026년 건설수주 완만한 회복 기대, 2026년 건설투자 기저효과로 인한 소폭 개선 전망

- 공공 발주 확대, 정책적 지원 등은 긍정 요인이나, 민간 주택 경기 부진, 높은 공사비 등은 부정 요인으로 작용

긍정 요인

공공부문 발주 확대

- SOC 예산 확대(전년 대비 +7.9%)
- 공공 주택 공급 확대 정책(9.7 대책)

정책적 지원 기초

- 지방중심 건설투자 보강방안(8.14)
- 지방 주택시장 활성화: 세컨드 홈 특례 확대
- 미분양 주택 매입 세제 혜택 강화
- SOC 및 인프라 투자 신속 집행 등

산업 인프라 투자 확대

- 정부 및 민간의 반도체, 이차전지·배터리, 데이터센터, 산업단지 투자
- 용인 반도체 클러스터
- 국가첨단산업단지 등

금융 여건 개선 기대

- 2024년 말부터 기준금리 인하 기조 유지
- 단, 가계부채 부담과 부동산 시장 불안정은 금리 인하 제약요인

부정 요인

민간 주택경기 회복 지연

- 6.27 대책, 10.15 대책 등 주택 수요 억제 정책
- 미분양 주택 물량 정체, 공사완료후 미분양 증가세

공사비 부담

- 건설공사비지수 높은 수준에서 지속 상승 중
- 안전 및 품질, 노동 규제 강화 등 원가 상승 요인 증가

정책·규제 강화

- 노동안전 종합대책
- 건설안전특별법 등
- 노란봉투법(노동조합 및 노동관계조정법 개정안)
- ESG·탄소배출 저감 의무 등

경제 성장 둔화

- IMF WEO(10.14): 세계경제성장률 '25년 3.2%, '26년 3.1%
- 한국은행(8.28): 국내경제성장률 '25년 0.9%, '26년 1.6%

■ 2026년 건설수주 전년대비 +4.0%, 231.2조원 전망

- 2026년 공공 수주의 확대가 전체 시장 견인, 민간 수주는 제한적 증가 전망

구분			2024			2025 ^㉔			2026 ^㉕
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기 ^㉖	연간 ^㉗	연간 ^㉘
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.

건설투자 전망

■ 2026년 건설투자 전년 대비 +2.0%, 270.0조원 전망

- 착공 지연에 따른 건축 투자 부진이 이어지지만, 정부 공사 물량 증가(정상화)로 인한 투자 증가 전망
- 2025년 큰 폭 감소에 따른 기저효과가 반영되어 소폭 회복 예상

■ 2025년 건설투자 전년 대비 -8.8%, 264.7조원 전망

- 2025년 공사물량의 급격한 감소로 인해 건설 투자 큰 폭 감소 전망

구분	2024			2025 ^{e)}			2026 ^{e)}
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기 ^{e)}	연간 ^{e)}	연간 ^{e)}
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: 1) 원계열, 실질(2020년 연쇄가격 기준).

2) 2025년 하반기, 2025년과 2026년은 한국건설산업연구원 전망치.

자료: 한국은행.



05

2026 건설 경기전망

위기 극복을 위한 제언

문제 인식: 복합적 요인으로 인한 구조적 위기

■ 현재 건설 산업은 단순한 경기 침체 국면을 넘어 '산업 체질 전환의 기로'에 위치

- 현재 건설경기 부진은 단순한 경기 순환의 저점이 아니라, 저성장·고비용·고위험 구조가 누적된 구조적 위기

복합적 요인으로 인한 위기의 건설산업



미래를 위한 건설 투자 (중장기 전략)

■ “어떤 투자가 대한민국의 미래를 만드는가”에 대한 논의 필요

- 건설산업의 체질을 개선하고 대한민국의 지속가능한 발전을 위한 투자 필요

건설투자 패러다임의 3대 전환 KEY

1. 미래 수요 대응

- ‘지금의 수요’가 아닌, ‘다가올 수요’를 짓는 투자
- 인구·산업 구조 변화에 대응하는 미래 인프라 구축에 초점
- 예 : 미래형 인프라 투자

신산업 연계 및 확장 +
산업 경쟁력 확보 + 도시 경쟁력 강화

2. 산업생태계 혁신과 기술 내재화

- ‘시설’이 아닌, ‘능력’을 짓는 투자
- 스마트 기술·친환경 자재·자동화 시공, 디지털 전환(DX), AI 등 산업혁신 촉진에 초점
- 예 : 기술·생산 혁신 투자

생산성 향상 +
인력난·안전규제·원가상승 대응

3. 지속가능성과 사회적 가치 창출

- 단순한 ‘양적 확장’이 아닌, ‘지속가능한 가치’를 짓는 투자
- 지속가능한 도시와 인프라에 초점 → 미래 세대의 비용을 줄이는 ‘세대 간 투자’
- 예 : ESG·안전 강화 투자

지속가능성 제고 +
안전 강화 + 신시장 창출

자금조달 구조 혁신

- 공공·민간·금융이 함께 참여하는 ‘혁신 자본조달 생태계’ 구축
- 리스크 분담형(공공이 일부 초기 위험 분담) 금융 모델 도입, 미래형 프로젝트 전용 금융 상품 개발(인센티브 강화) 등

[참고] 미래를 위한 건설 프로젝트 (중장기 전략)

■ 기술혁신·지속가능성·미래 산업과의 연계를 중심으로 한 전략적 투자 필요

- 투자 전환을 통한 건설산업과 대한민국의 미래 설계 필요

미래를 위한 투자 포트폴리오(예시)

1. 미래형 인프라 투자



① 도심 공간 재창조

- 도심 철도·기반시설 지하화 및 상부 복합 개발
- 지상공간 녹지·공원·생태축 조성



② 광역·스마트 교통망 확충

- GTX·BRT 확충
- GTX·BRT 연계형 스마트 모빌리티 네트워크 구축



③ 디지털 인프라·신산업 연계

- 데이터센터·UAM 인프라·에너지 허브 결합형 복합단지 조성



2. 기술·생산 혁신 투자

① 스마트건설 혁신 밸리

- AI·BIM·드론·모듈러 실증단지 조성
- 정부·지자체·공공기관과 건설사 공동 R&D 수행



② 모듈러 공급망 허브

- 모듈러·프리패브 제작공장 조성 및 스마트기술 적용
- 표준 모듈 제공 및 공동 구매, 공동 실증



③ 디지털 트윈 실증 플랫폼

- 인프라·교통·에너지·재난 대응 등 디지털 트윈 구현
- 센서·AI로 운영데이터 수집·분석



3. ESG·안전 강화 투자

① 탄소중립형 도시재생

- 그린 리모델링 100만호 프로젝트: 에너지 효율·탄소저감 기술 적용 재생
- 노후 주거지 정비



② 노후인프라 전면 재정비

- 노후 인프라 전면 재시공 및 실시간 안전관리체계 (통합 안전조기경보망 등) 구축



③ 스마트 안전·재해대응

- 지하공간·노후시설 통합 모니터링 시스템 구축
- 센서·디지털 트윈·AI 활용 사전 경보 및 대응체계

미래를 위한 단기적 경기보강 및 물량 창출 (단기 전략)

■ 기업이 생존해야 산업의 전환도 가능, 단기적 물량 창출은 건설 산업 회복의 출발점

- 최근 공사 물량 급감으로 건축 착공, 건설 기성, 건설 투자 동반 위축 → 지속되는 침체로 건설 기업 생존 위협
- 단기적 공사 물량 창출을 통한 생존 기반 확보 시급, 중장기 전환 전략과 병행 추진 필요

단기적 경기보강 및 물량 창출 정책

① 공공 발주 및 집행 가속화

- 예산 조기 집행을 제고, 소규모 생활 SOC·유지보수·안전보강사업 신속 추진
- 노후 인프라 긴급 보수 사업, 학교·도로·교량 유지관리 등 프로젝트 확대 등

② 민간 프로젝트 착공 촉진 및 PF 유동성 지원

- 정상사업과 부실사업의 선별적 지원
- 인허가·안전규제 병행심사 등으로 착공 리드타임 단축 등

③ 지역·중소 중심 물량 보강 프로그램


- 지방 건설경기 침체 완화를 위한 지역형 SOC·도시재생·주거환경 개선사업 확대
- 중소건설사 참여 가능한 리모델링·유지보수 사업 구조 마련을 위한 표준모델 정립 등

기대효과 1

단기적 공사 물량 회복 → 기성·고용·소득 선순환

기대효과 2

중장기적 구조 전환 추진을 위한 산업 생태계 유지 기반 확보

An aerial night view of Seoul, South Korea. The city is densely packed with illuminated buildings, and the Namsan Tower is visible on a hill in the background. The sky is dark with some light clouds.

**경청해 주셔서
감사합니다.**