

2025

1.13

CERIK 시장동향

2025년 1월 월간 건설시장 동향

- ◎ 건설수주
- ◎ 건설기성
- ◎ 건설 관련 각종 물가
- ◎ 건설고용
- ◎ 국내 건설시장 상황 진단



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

요약

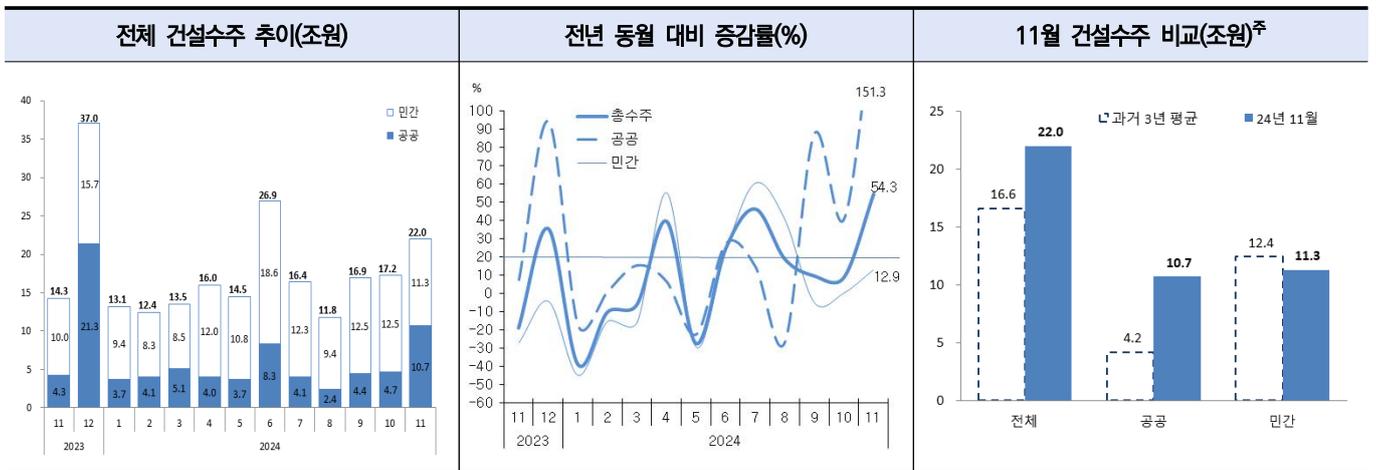
- ◎ **(건설수주)** 2024년 11월 건설수주는 22.0조원(전월 대비 +28.1%, 전년 동월 대비 +54.3%)
 - 이는 11월 수주실적으로는 역대 최대 금액으로 11월 기준 실적으로는 예년(동월 대비 3년 평균)보다 5.4조원 정도 증가한 것으로 분석
 - 공공에서 예년보다 6.5조원 양호한 실적이 발생했으며, 반면 민간은 예년보다 1.1조원 정도 부진한 것으로 분석
 - LH에서 다량의 신규 공공주택 공사 발주가 이뤄진 영향 때문
- ◎ **(건설기성)** 2024년 11월 건설기성액은 13.9조원(전월 대비 +5.0%, 전년 동월 대비 -10.7%)
 - 공공(전년 동월 대비 +1.3%)은 양호했지만, 민간(전년 동월 대비 -12.9%)이 부진
 - 결국, 지난 5월부터 7개월 연속 감소세를 지속해 부진한 모습을 보임.
- ◎ **(각종 건설물가)** 11월 건설 관련 물가의 경우 전월보다 소폭 상승했는데 건설 중간재 수입품 물가 때문으로 분석
 - 생산자물가(1.0→1.4%)와 공사비지수(3.0→3.9%) 그리고, 건설기성 디플레이터(2.2→2.5%)의 경우 모두 지난 10월보다 상승
 - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료분석 결과 중간재건설용(수입) 물가가 (-0.2→6.0%) 큰 폭으로 상승한 것으로 분석됨
- ◎ **(건설고용)** 2024년 11월 건설업 취업자 수 209만명(전월 대비 +1.3%, 전년 동월 대비 -4.4%)
 - 건설 취업자 수 전년 동월 대비 증가율 4월까지 증가세 유지했지만, 5월부터 감소세를 지속해 7개월 연속 감소
 - 기성 데이터로 분석한 결과 건축공사 물량 위축으로 인한 투입 인력이 감소한 것으로 판단
- ◎ **(국내 건설시장 상황 진단)** 11월 선행지표인 건설 수주가 민공 부문 주도로 양호한 모습을 보였지만, 동행 지표인 건설기성은 7개월 연속 감소하는 등 부진한 모습 지속.
 - 점차 안정세를 보인 건설물가는 대외적 요인으로 일부 상승한 가운데, 건설 취업자 수가 전년 동월 대비 감소세를 지속해 전반적으로 공사 물량 위축으로 인한 부진한 모습을 지속한 것으로 나타남

건설수주

◎ **(전체)** 2024년 11월 건설수주는 11월 수주실적으로는 역대 최대 금액인 22.0조원(전월 대비 +28.1%, 전년 동월 대비 +54.3%) 기록

- 11월 기준 실적으로는 예년(동월 대비 3년 평균)보다 5.4조원 정도 양호한 실적
- 금액상 공공이 예년보다 6.5조원 양호했으나, 민간이 예년보다 1.1조원 정도 부진

건설수주 동향



주 : 과거 3년 평균은 최근 3년(2021~2023) 중 해당 월평균 수주액을 의미(이하 동일).

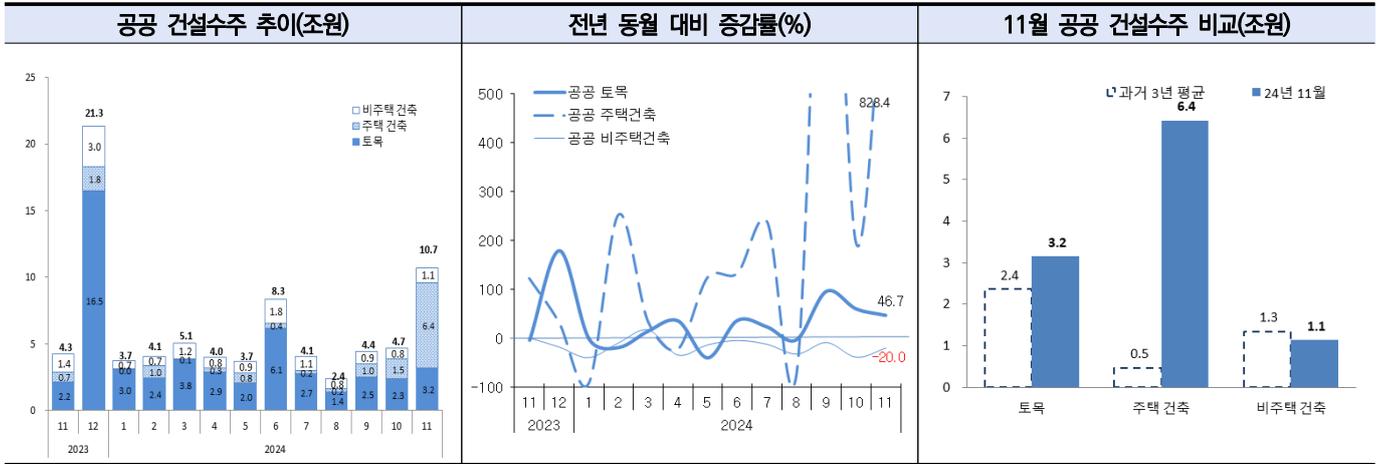
수주액 (조원)	2023년			2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월 ^{a)}	11월 ^{b)}		
전체	14.3	37.0	206.7	13.1	12.4	13.5	16.0	14.5	26.9	16.4	11.8	16.9	17.2	22.0	28.1	54.3
공공	4.3	21.3	66.1	3.7	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.7	130.1	151.3
민간	10.0	15.7	140.7	9.4	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.5	11.3	-9.8	12.9

자료 : 대한건설협회. 주 : p) 잠정치

◎ **(공공)** 2024년 11월 공공수주는 토목과 주택이 양호해, 전년 동월 대비 151.3% 증가, 11월 실적으로는 역대 최대 실적인 10.7조원을 기록

- 공공 토목수주 전년 동월 대비 49.7% 증가한 3.2조원 기록, 예년에 비해 0.8조원 양호
- 공공 주택 수주는 전년 동월 대비 824.8% 급등한 6.4조원, 예년보다 5.9조원 양호
- 공공 비주택 건축 수주는 전년 동월 대비 20.0% 감소한 1.1조원 기록

공공 건설수주 동향



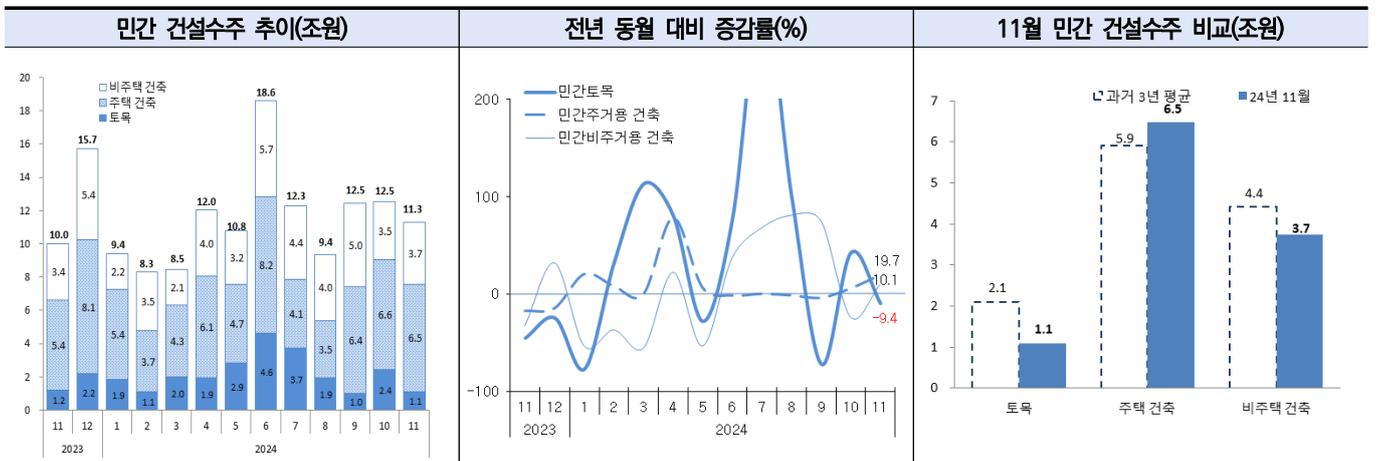
수주액 (조원)	2023년			2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월 ^{b)}	11월 ^{b)}		
공공	4.3	21.3	66.1	3.7	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.7	130.1	151.3
토목	2.2	16.5	44.5	3.0	2.4	3.8	2.9	2.0	6.1	2.7	1.4	2.5	2.3	3.2	34.4	46.7
주택	0.7	1.8	5.4	0.02	1.0	0.1	0.3	0.8	0.4	0.2	0.2	1.0	1.5	6.4	331.5	824.8
비주택	1.4	3.0	16.2	0.7	0.7	1.2	0.8	0.9	1.8	1.1	0.8	0.9	0.8	1.1	38.4	-20.0

자료 : 대한건설협회. 주 : p) 잠정치

◎ (민간) 2024년 11월 민간수주는 전년 동월 대비 12.9% 증가한 11.3조원 기록

- 토목이 전년 동월 대비 9.4% 감소한 1.1조원 기록
- 주택이 전년 동월 대비 19.7% 증가한 6.5조원으로 예년보다 0.6조원 양호
- 비주택 건축은 예년보다 0.7조원 부진한 3.7조원을 기록했지만, 2023년 11월 수주가 부진한 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 10.1% 증가

민간 건설수주 동향

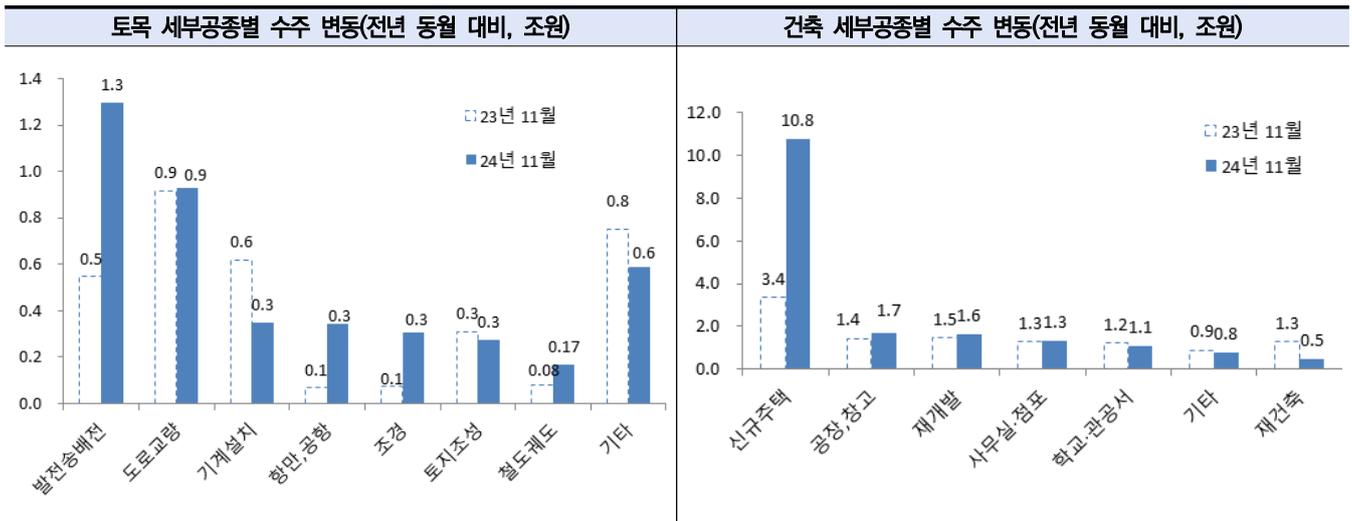


수주액 (조원)	2023년			2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월 ^{p)}	11월 ^{p)}		
민간	10.0	15.7	140.7	9.4	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.5	11.3	-9.8	12.9
토목	1.2	2.2	27.9	1.9	1.1	2.0	1.9	2.9	4.6	3.7	1.9	1.0	2.4	1.1	-54.8	-9.4
주택	5.4	8.1	62.3	5.4	3.7	4.3	6.1	4.7	8.2	4.1	3.5	6.4	6.6	6.5	-2.0	19.7
비주택	3.4	5.4	50.4	2.2	3.5	2.1	4.0	3.2	5.7	4.4	4.0	5.0	3.5	3.7	6.7	10.1

자료 : 대한건설협회. 주 : p) 잠정치

- ◎ (토목-건축 공종별 세부) 토목수주의 경우 발전송배전, 조경, 항만 및 공항, 철도궤도 등이 양호
 - 발전송배전의 경우 정부발주가 증가해 전년 동월보다 0.8조원 정도 양호한 1.3조원 기록
 - 항만 및 공항은 항만 관련 발주가 증가한 영향으로 전년 동월 보다 0.2조원 증가한 0.3조원
 - 한편, 조경과 철도궤도의 경우도 전년 동월 보다 크게 증가하였지만, 수주가 부진한 기저효과의 영향이 컸던 것으로 판단
 - 도로교량은 0.9조원으로 전년 동월과 동일, 기계설치는 0.3조원으로 전년 동월의 절반 수준
- ◎ 건축수주의 경우 신규주택과 공장·창고, 재개발 수주 등이 양호
 - 신규주택의 경우 LH 발주가 급등한 영향으로 전년 동월의 3배 수준인 10.8조원 기록
 - 공장·창고 수주 1.7조원으로 0.3조원 증가, 재개발 수주도 전년 동월 보다 소폭 증가해 양호
 - 사무실·점포 수주는 전년 동월과 비슷, 학교·관공서 수주는 전년 동월 대비 소폭 감소

세부 공종별 건설수주액 변화

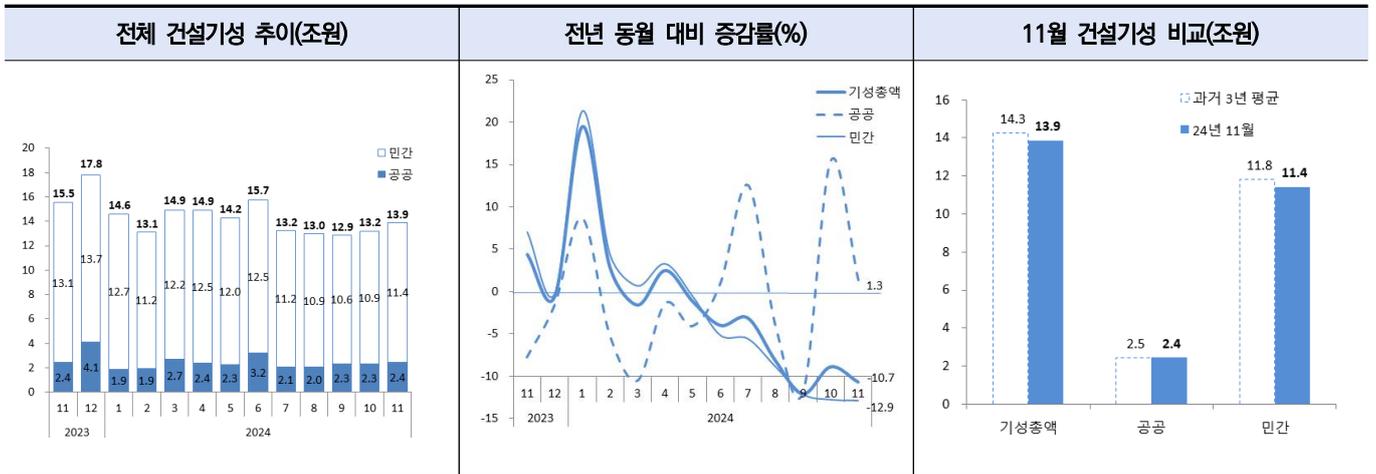


주 : 상기 토목 및 건축수주액은 공공과 민간 합계금액; 자료 : 대한건설협회.

건설기성

- ◎ (전체) 2024년 11월 건설기성액은 13.9조원(전월 대비 +5.0%, 전년 동월 대비 -10.7%)으로 공공은 양호했지만 민간이 부진
 - 지난 5월부터 7개월 연속 감소세 지속
 - 최근 3년(2021~2023) 10월 평균치 금액 비교 시 평균 수준(부문별로 공공은 3년 평균보다 0.1조원 부진, 민간도 0.4조원 정도 부진), 공공 전년 동월 대비 1.3% 증가한 반면, 민간은 12.9% 감소

건설기성 동향

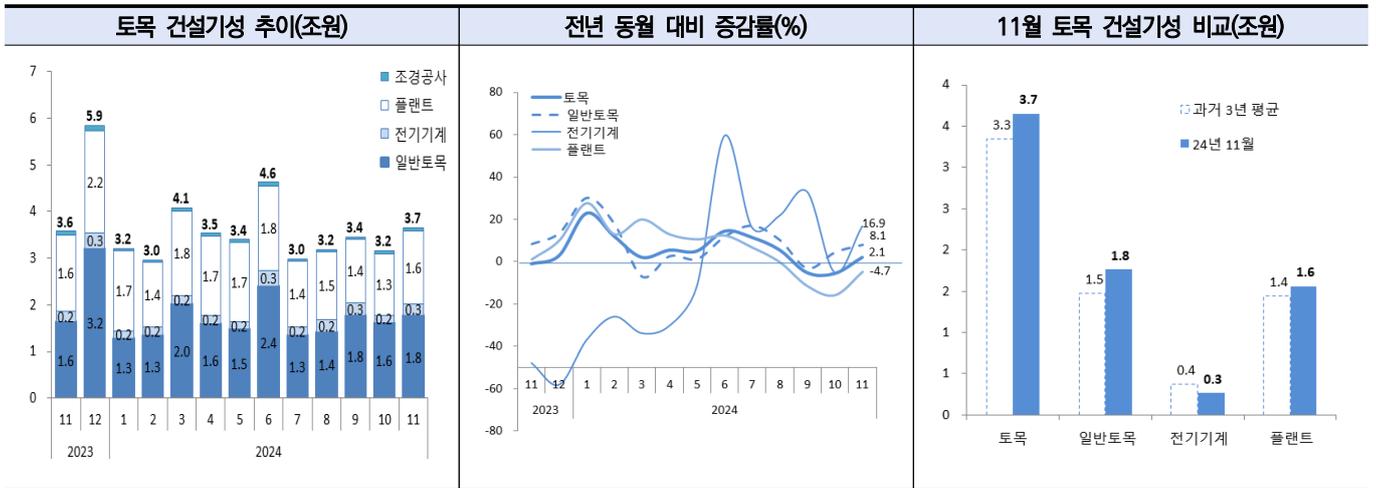


기성액 (조원)	2023년			2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월 ^{b)}	11월 ^{b)}		
전체	15.5	17.8	175.6	14.6	13.1	14.9	14.9	14.2	15.7	13.2	13.0	12.9	13.2	13.9	5.0	-10.7
공공	2.4	4.1	29.8	1.9	1.9	2.7	2.4	2.3	3.2	2.1	2.0	2.3	2.3	2.4	6.1	1.3
민간	13.1	13.7	145.8	12.7	11.2	12.2	12.5	12.0	12.5	11.2	10.9	10.6	10.9	11.4	4.7	-12.9

주 : 민간은 민간기관, 민자, 국내 외국기관을 포함, p) 잠정치
 자료 : 통계청.

- ◎ (토목-건축 공종별 세부) 전년 동월 대비 건축 공종이 매우 부진한 것으로 나타남
 - 토목 기성의 경우 일반토목과 전기기계 등이 양호했지만, 플랜트와 조경공사가 부진
 - 건축 기성은 전년 동월 대비 14.5% 감소, 주택은 전년 동월 대비 15.7% 감소했으며, 비주택 건축도 전년 동월 대비 12.7% 감소

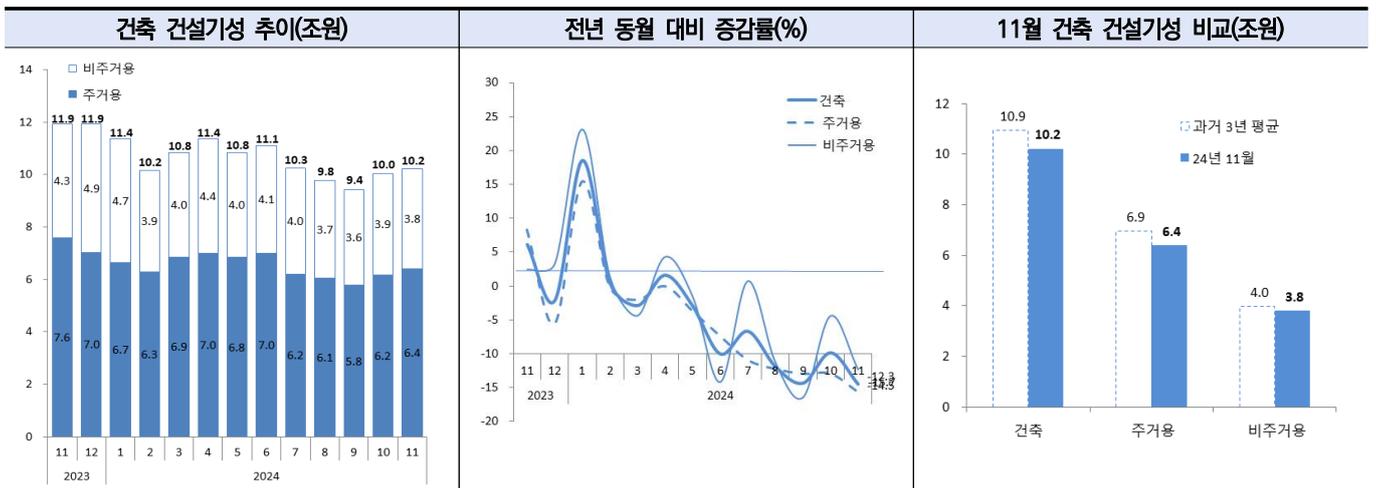
토목 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조원)	2023년			2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월)	11월)		
토목	3.6	5.9	42.0	3.2	3.0	4.1	3.5	3.4	4.6	3.0	3.2	3.4	3.2	3.7	15.4	2.1
일반토목	1.6	3.2	20.1	1.3	1.3	2.0	1.6	1.5	2.4	1.3	1.4	1.8	1.6	1.8	9.1	8.1
전기기계	0.2	0.3	2.7	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3	62.6	16.9
플랜트	1.6	2.2	18.5	1.7	1.4	1.8	1.7	1.7	1.8	1.4	1.5	1.4	1.3	1.6	18.2	-4.7
조경공사	0.08	0.12	0.7	0.05	0.04	0.06	0.06	0.07	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	-3.0	-18.8

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건축 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조원)	2023년			2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월)	11월)		
건축	11.9	11.9	133.7	11.4	10.2	10.8	11.4	10.8	11.1	10.3	9.8	9.4	10.0	10.2	1.7	-14.5
주택	7.6	7.0	83.0	6.7	6.3	6.9	7.0	6.8	7.0	6.2	6.1	5.8	6.2	6.4	3.7	-15.7
비주택	4.3	4.9	50.7	4.7	3.9	4.0	4.4	4.0	4.1	4.0	3.7	3.6	3.9	3.8	-1.5	-12.3

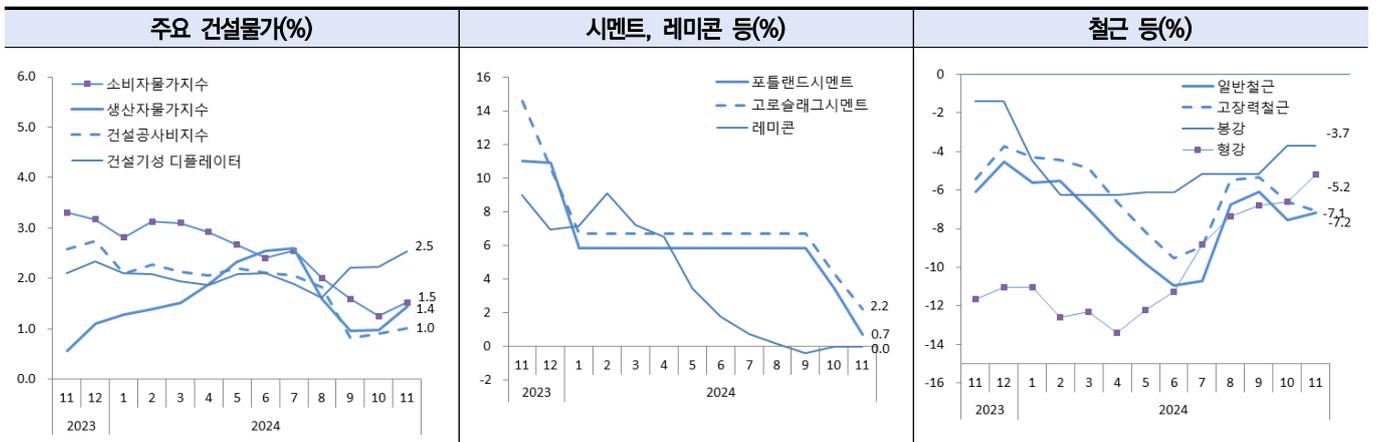
자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건설 관련 각종 물가

◎ (건설물가 일반) 건설 관련 물가, 전년 동월 대비 추이 10월보다 11월에 소폭 상승

- 생산자물가와 공사비지수 그리고, 건설기성 디스플레이터의 경우 지난 10월보다는 높아진 낮아진 상황
- 포틀랜드와 고로슬래그, 시멘트는 가격변동이 없는 상황, 전년 동월 대비 3% 미만 가격 상승률 기록, 일반철근과 고장력철근 등은 전월과 전년 동월 대비로 모두 감소세이나 감소폭이 일부 완화

건설 관련 주요 가격 지수 변동 추이(전년 동월 대비)



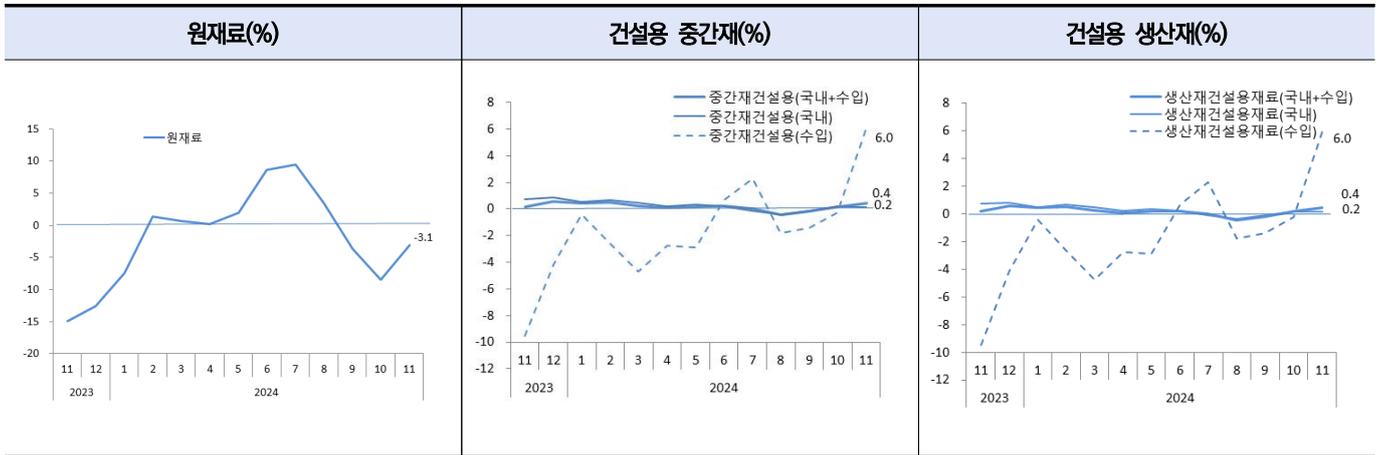
물가지수 (2020=100)	2023년		2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
소비자물가	112.7	112.7	113.2	113.8	114.0	114.0	114.1	113.8	114.1	114.5	114.7	114.7	114.4	-0.3	1.5
생산자물가	117.4	117.6	118.2	118.6	118.8	119.2	119.3	119.2	119.6	119.4	119.2	119.0	119.1	0.1	1.4
건설공사비	128.9	128.8	129.8	130.1	130.1	130.1	130.2	130.1	130.0	129.7	130.4	130.3	130.3	0.8	3.9
건설기성 deflator	140.9	141.2	142.5	142.5	142.8	142.8	143.0	143.1	142.8	142.7	144.6	144.4	144.4	0.0	2.5
포틀랜드시멘트	160.9	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	0.0	0.7
고로슬래그	149.9	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	2.2
레미콘	136.7	136.7	137.6	141.3	141.3	140.3	139.6	139.3	138.5	137.7	136.9	136.7	136.7	0.0	0.0
일반철근	160.4	160.5	157.3	156.9	154.2	154.8	152.7	149.1	146.6	150.8	153.6	148.9	148.9	0.0	-7.2
고장력철근	156.6	156.8	153.8	153.3	152.8	152.7	150.3	147.5	145.8	149.2	151.4	146.9	145.5	-1.0	-7.1
봉강	131.1	131.1	129.3	126.9	126.9	126.9	127.1	127.1	127.1	127.1	127.1	126.3	126.3	0.0	-3.7
형강	142.2	140.0	139.5	139.5	138.9	135.5	134.8	134.7	135.2	135.7	136.1	135.3	134.8	-0.3	-5.2

자료 : 통계청, 한국건설기술연구원(건설공사비지수); 주: 소비자물가, 건설공사비지수, 건설기성 deflator는 2020=100.

◎ (건설용 국내 공급물가지수) 건설용 중간재 수입품 전년 동월 대비 증감률이 6%로 다시 증가한 모습

- 11월 전체 원재료의 경우 전년 동월 대비 3.1% 하락
- 건설용 중간재(국내+수입)의 경우 전년 동월 대비로는 0.4% 상승해 지난 10월보다는 일부 높아진 상황
- 특히 중간재 건설용(수입)품의 물가가 전년 동월 대비 0.6% 상승
- 지난 10월까지 전반적으로 건설용 생산재 물가는 낮아지는 추이이지만, 중간재 수입품의 가격이 상승한 영향으로 일부 상승한 것으로 분석

건설용 국내 공급물가지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2023년		2024년											전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
원재료	171.0	167.5	165.8	167.8	168.8	173.3	176.3	173.5	173.0	172.4	166.1	162.8	165.7	1.8	-3.1
건설용중간재	139.1	138.9	139.7	140.2	140.3	140.6	141.0	141.0	140.4	139.9	139.9	139.8	139.7	-0.1	0.4
국내출하	140.7	140.6	141.4	141.9	142.0	142.2	142.5	142.5	141.9	141.4	141.5	141.2	141.0	-0.2	0.2
수입	115.3	114.3	116.1	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	1.9	6.0
건설용생산재	138.9	138.7	139.6	140.1	140.2	140.5	140.8	140.8	140.3	139.7	139.8	139.6	139.5	-0.1	0.4
국내출하	140.5	140.4	141.2	141.7	141.8	142.0	142.3	142.3	141.7	141.2	141.3	141.0	140.7	-0.2	0.2
수입	115.3	114.3	116.1	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	1.9	6.0

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 기존 건설용원재료 지수(가중치 0.184)가 공표되지 않아 전체 원재료지수(가중치 87.515) 사용, 건설용중간재 가중치는 49.732 기록.

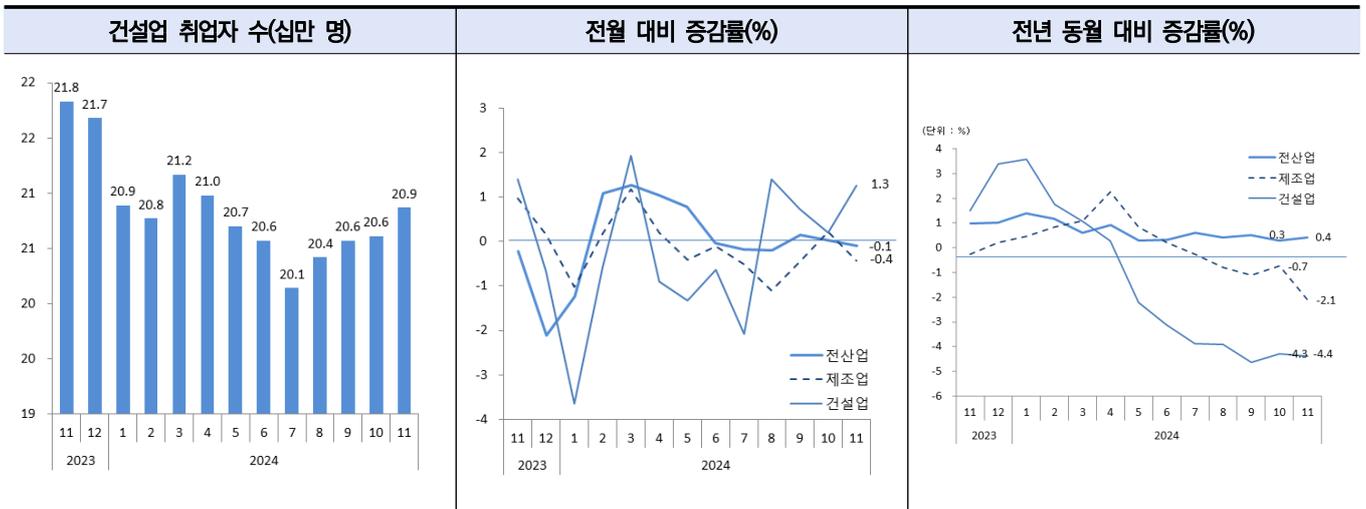
자료 : 한국은행.

건설고용

◎ (건설 취업자 수) 2024년 11월 건설업 취업자는 209만명(전월 대비 +1.3%, 전년 동월 대비 -4.4%)

- 건설업 취업자 수의 전년 동월 대비 증감률을 살핀 결과, 지난 1월부터 4월까지 4개월 동안 증가세를 지속하였지만, 5월에는 2.2% 감소를 시작으로 11월까지 7개월 연속 감소세 지속
- 전년 동월 대비 증감률 추이를 보면 10월에 -4.3%에서 11월 -4.4%로 지난 9월부터 -4%대의 부진한 모습을 지속
- 이러한 감소 추이는 건축공사 기성의 전년 동월 추이와 비슷한데 전반적으로 건축공사 위축으로 인한 인력투입이 감소한 것으로 판단
- 2023년 하반기부터 2024년 초까지 건축공사 마감 공사에 많은 인력이 투입되었는데, 2024년 5월부터 이들 공사의 완공으로 진행 중인 건축 공사 현장이 감소한 영향으로 취업자 수가 감소하고 있는 것으로 판단

국내 건설업 취업자 동향



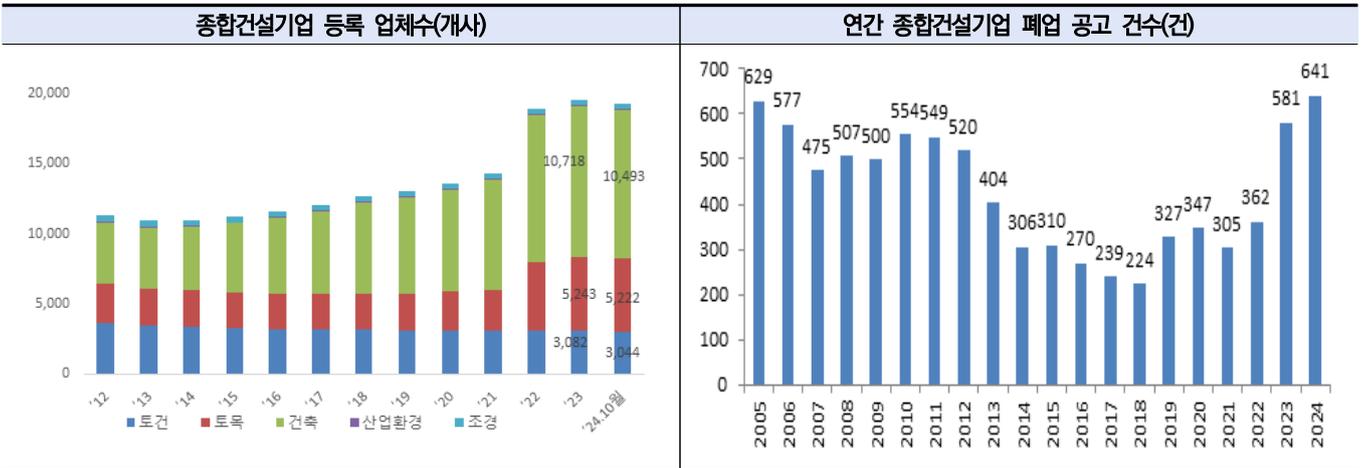
취업자 수 (십만 명)	2023년		2024년										전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월			11월
전체	287.0	280.9	277.4	280.4	284.0	286.9	289.2	289.1	288.6	288.0	288.4	288.5	288.2	-0.1	0.4
제조업	44.9	45.0	44.5	44.6	45.1	45.2	45.0	45.0	44.7	44.3	44.1	44.2	44.0	-0.4	-2.1
건설업	21.8	21.7	20.9	20.8	21.2	21.0	20.7	20.6	20.1	20.4	20.6	20.6	20.9	1.3	-4.4

자료 : 통계청.

종합건설기업 등록 · 폐업 · 부도

- ◎ (종합건설업 등록) 2023년 10월 말 종합건설기업 등록업체 수는 1.9만 개사(2023년 말 대비 -274개사)
 - 토건, 토목, 건축 각각 38개사, 21개사, 225개사가 감소, 산업환경과 조경 각각 8개사, 2개사 증가
- ◎ (종합건설업 폐업) 2024년 종합건설기업 폐업 건수는 총 641건(전년 대비 +60건)
 - 2005년 조사 이후 18년 만에 최대치를 경신(2005년 폐업 건수는 7월 이전 폐업 현황인 '자진반납' 건수 314건과 7월 이후 집계된 '폐업신고' 건수 315건 합친 629건 기록)

종합건설기업 등록·폐업 공고 건수



등록업체 수(사)	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년 10월	전년 말 대비(사)
전체	11,304	10,921	10,972	11,220	11,579	12,028	12,651	13,050	13,566	14,264	18,887	19,516	19,242	-274
토건	3,610	3,441	3,358	3,296	3,210	3,163	3,150	3,110	3,117	3,116	3,101	3,082	3,044	-38
토목	2,839	2,661	2,588	2,523	2,505	2,517	2,545	2,598	2,733	2,878	4,888	5,243	5,222	-21
건축	4,349	4,338	4,558	4,938	5,419	5,900	6,503	6,890	7,253	7,804	10,429	10,718	10,493	-225
산업환경	42	39	37	43	41	51	60	66	75	86	94	92	100	8
조경	464	442	431	420	404	397	393	386	388	380	375	381	383	2

구분	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	전년 말 대비
폐업 건수	520	404	306	310	270	239	224	327	347	305	362	581	641	60

주 : 종합건설업체 기준, 폐업 건수는 공고 건수(변경, 정정, 철회 포함) 기준;
 자료 : 대한건설협회(등록, 부도), KISCON(폐업)

국내 건설시장 상황 진단

- ◎ 2024년 11월 전년 동월 대비와 비교해서 건설수주가 증가했는데 공공 부문이 주도한 것으로 분석됨
 - 민간수주의 경우 11월 기준 실적으로는 예년(동월 대비 3년 평균)보다 1.1조원 정도 부진했지만, 공공이 6.5조원 정도 양호한 실적을 기록했기 때문으로
 - 공종별로 공공 토목이 예년보다 0.8조원 정도 양호한 가운데, 주택이 LH의 대규모 발주 영향으로 5.9조원 정도 양호했던 것으로 분석(다만, 비주택 건축은 예년보다 1.1조원 부진)
- ◎ 2024년 11월 건설기성은 전년 동월 대비 10.7% 감소해, 지난 5월부터 7개월 연속 감소세를 지속하였으며 감소도 더욱 심화됨.
 - 11월에 공공이 전년 동월 대비 1.3% 증가해 양호한 모습을 보였지만, 민간이 12.9% 감소해 전체 감소세를 주도
 - 공종별로는 토목이 전년 동월 대비 2.1% 소폭 상승했지만, 주택과 비주택 건축이 각각 전년 동월 대비 15.7%, 12.3 감소하는 등 건축공사 위주로 기성실적이 위축된 것으로 분석
- ◎ 11월 건설공사 관련 물가 상승률은 둔화되다가 다시 2~3%대로 높아진 것으로 분석
 - 공사비지수가 3.0→3.9%로 건설기성 디플레이터도 2.2→2.5%로 모두 10월보다 물가 상승률이 높아짐.
 - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료 분석 결과 중간재건설용(수입) 물가가 (-0.2→6.0%) 큰 폭으로 상승한 것으로 분석되는데 환율 등 대외적인 영향이 컸던 것으로 판단
- ◎ 11월 건설업 취업자 수가 전년 동월 대비 4.4% 감소해 7개월 연속 감소세를 보였는데, 건축공사 물량이 감소한 영향 때문
- ◎ 결국, 2024년 종합건설업 등록 기업 수는 감소하고 폐업업체 수는 2023년도 보다 증가하는 등 전형적인 경기 침체 양상을 보인 것으로 분석
 - 자료가 확인되는 종합건설업체 수의 경우 2024년 10월까지 발표가 되었는데 2023년 말 대비 274개사가 감소한 상황
 - 종합건설업 폐업 공고 건수도 전년 대비 60건 증가한 것으로 나타남
 - 폐업업체 수는 증가하고 등록업체 수가 위축되고 건설업 취업자 수가 감소하는 등 전형적인 건설경기 침체 상황에 있는 것으로 판단