

2025

03.17

CERIK 월간 건설시장 동향

2025년 3월 월간 건설시장 동향

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



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

요약

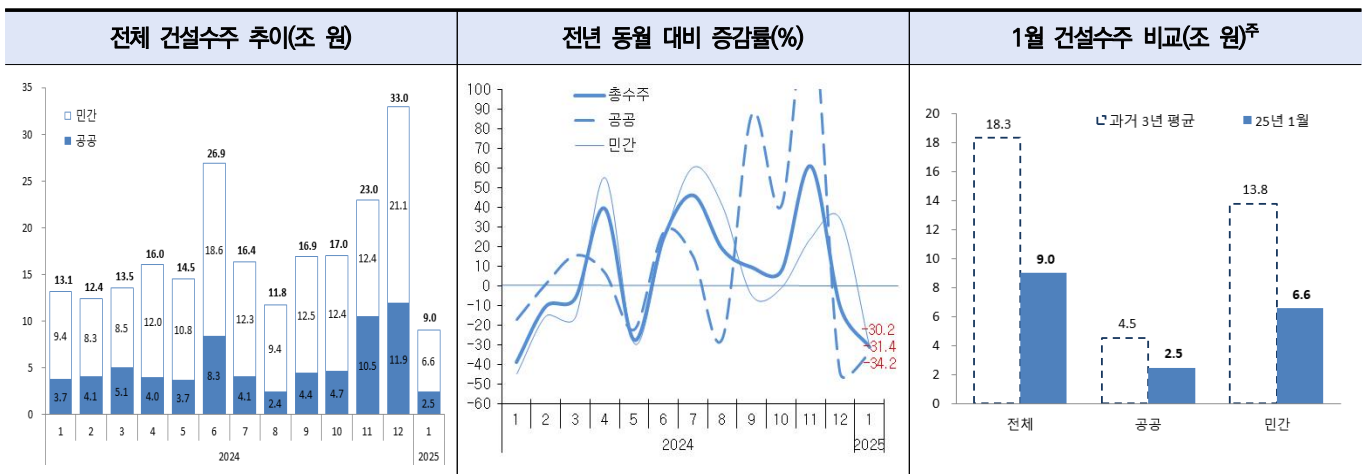
- ◎ **(건설수주)** 2025년 1월 건설수주는 9.0조 원(전월 대비 -72.6%, 전년 동월 대비 -31.4%)으로 1월 수주로
는 11년래 최저치로 부진한 실적 기록
 - 공공수주는 토목과 비주택 건축수주가 감소 영향으로 전년 동월 대비 -34.2% 감소, 1월 실적으로는 7
년래 최저치인 2.5조원 기록
 - 민간수주는 토목과 주택 수주가 부진한 영향으로 1월 실적으로는 6년래 최저치인 6.6조원으로 전년 동
월 대비 30.2% 감소
- ◎ **(건설기성)** 2025년 1월 건설기성액은 10.7조 원(전월 대비 -35.7%, 전년 동월 대비 -26.8%)
 - 공공(전년 동월 대비 -5.7%)과 민간(전년 동월 대비 -30.0%) 모두 부진
 - 결국 지난해 5월부터 9개월 연속 감소세를 지속해 부진한 모습을 보임
- ◎ **(각종 건설물가)** 1월 건설 관련 물가의 경우 전월보다 소폭 둔화되었는데, 환율로 인해서 건설 중간재 수
입품 물가가 증가했지만, 건설경기 침체로 수요가 감소한 영향 때문인 것으로 판단
 - 소비자물가(1.9→2.2%), 생산자물가(1.7→1.7%)는 지난해 12월보다 소폭 증가 또는 동일
 - 건설공사비지수(1.1→0.9%), 건설기성 디플레이터(1.1→0.6%) 등 건설 관련 물가는 지난해 12보다 소
폭 감소
 - 한국은행의 국내 공급물가지수 자료 분석 결과 중간재건설용(수입) 물가가 전년 동월 대비 8.6% 상승,
반면 중간재건설용(국내) 물가는 0.1% 감소
- ◎ **(건설고용)** 2025년 1월 건설업 취업자 수 192만명(전월 대비 -4.5%, 전년 동월 대비 -8.0%)
 - 건설 취업자수 지난해 5월부터 감소세를 지속해 9개월 연속 감소
 - 기성데이터로 분석한 결과 건축공사 물량 위축으로 인한 투입 인력이 감소한 가운데 정부 토목공사 물
량 감소 영향도 함께 반영된 것으로 판단
- ◎ **(국내 건설시장 상황 진단)** 1월 선행지표인 건설 수주가 공공과 민간 모두 부진한 모습을 보였으며, 동행
지표인 건설기성도 9개월 연속 감소하는 등 점차적으로 침체한 모습
 - 비록 건설용 중간재 수입 물가가 상승하였지만, 국내 수요 자체가 위축된 영향으로 건설물가는 안정적
인 모습, 건설업 취업자 수의 감소세 또한 확대(전년 동월 대비 증감률 -7.2→ -8.0%)되는 등 부진

건설수주

◎ (전체) 2025년 1월 건설수주는 9.0조 원(전월 대비 -72.6%, 전년 동월 대비 -31.4%)

- 1월 기준 실적으로는 예년 수준(동월 대비 3년 평균)보다 9.3조 원 정도 부진한 실적으로, 금액상 공공이 예년보다 2.0조 원 정도 부진했으며, 민간도 예년보다 7.2조 원 정도 부진
- 결국, 2014년 1월 6.9조원 이후 1월 수주로는 11년래 최저치를 기록, 전년 동월 대비 31.4% 감소

건설수주 동향



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

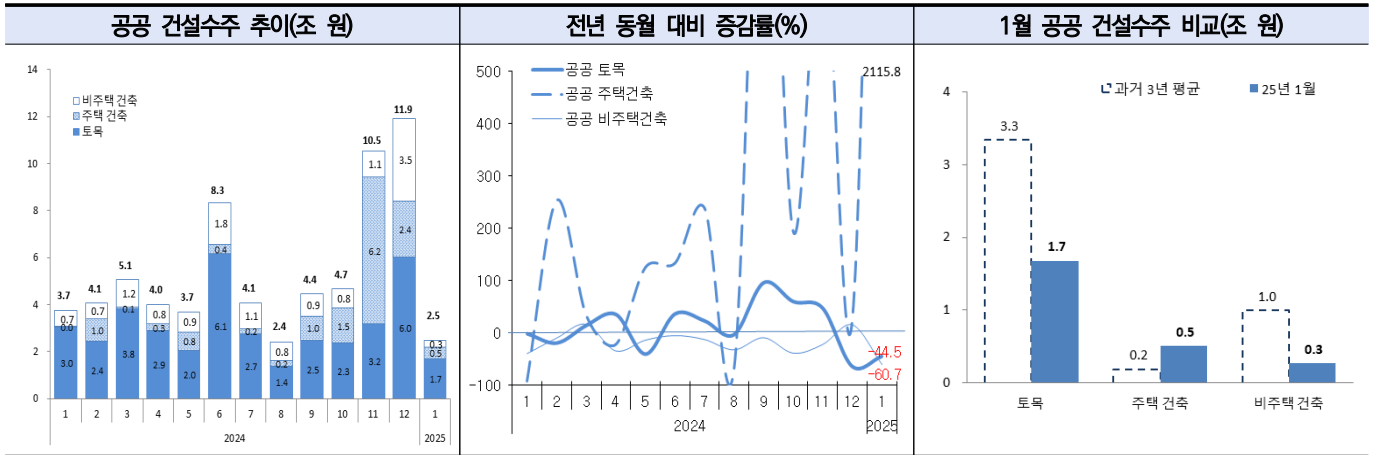
수주액 (조 원)	2024년													2025년	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월 ^p	연간 ^p	1월 ^p		
전체	13.1	12.4	13.5	16.0	14.5	26.9	16.4	11.8	16.9	17.0	23.0	33.0	214.5	9.0	-72.6	-31.4
공공	3.7	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.9	66.9	2.5	-79.3	-34.2
민간	9.4	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	21.1	147.6	6.6	-68.9	-30.2

자료 : 대한건설협회. ; 주 : p) 잠정치

◎ (공공) 2025년 1월 공공수주는 2.5조 원(전월 대비 -79.3%, 전년 동월 대비 -34.2%)으로, 1월 실적으로는 지난 2018년 1.9조원 이후 7년 내 최저치를 기록

- 주택은 지난해 1월 수주가 매우 부진한데 따른 기저효과의 영향으로 전년 동월 대비 2,115.8% 증가한 0.5조원 기록,
- 비주택 건축과 토목은 예년 수준에 미치지 못한 실적으로 각각 전년 동월 대비 60.7%, 44.5% 감소해 부진

공공 건설수주 동향



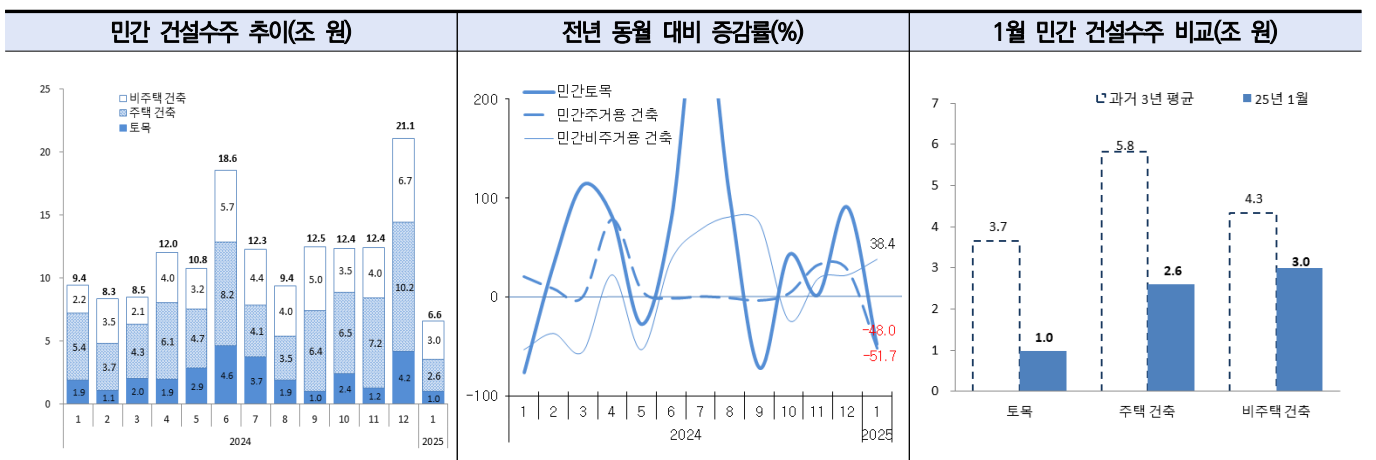
수주액 (조 원)	2024년												2025년	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)	
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간			1월
공공	3.7	4.1	5.1	4.0	3.7	8.3	4.1	2.4	4.4	4.7	10.5	11.9	66.9	2.5	-79.3	-34.2
토목	3.0	2.4	3.8	2.9	2.0	6.1	2.7	1.4	2.5	2.3	3.2	6.0	38.5	1.7	-72.1	-44.5
주택	0.02	1.0	0.1	0.3	0.8	0.4	0.2	0.2	1.0	1.5	6.2	2.4	14.1	0.5	-78.4	2,115.8
비주택	0.7	0.7	1.2	0.8	0.9	1.8	1.1	0.8	0.9	0.8	1.1	3.5	14.2	0.3	-92.3	-60.7

자료 : 대한건설협회.

◎ (민간) 2025년 1월 민간수주는 6.6조 원(전월 대비 -68.9%, 전년 동월 대비 -30.2%)으로 1월 실적으로는 6년래 최저치를 기록

- 토목은 1.0조원으로 전년 동월 대비 48.0% 감소, 주택도 전년 동월 대비 51.75% 감소해 부진
- 한편, 비주택 건축은 지난해 1월 실적이 부진한 데 따른 기저효과로 38.4% 증가한 3.0조원 기록

민간 건설수주 동향

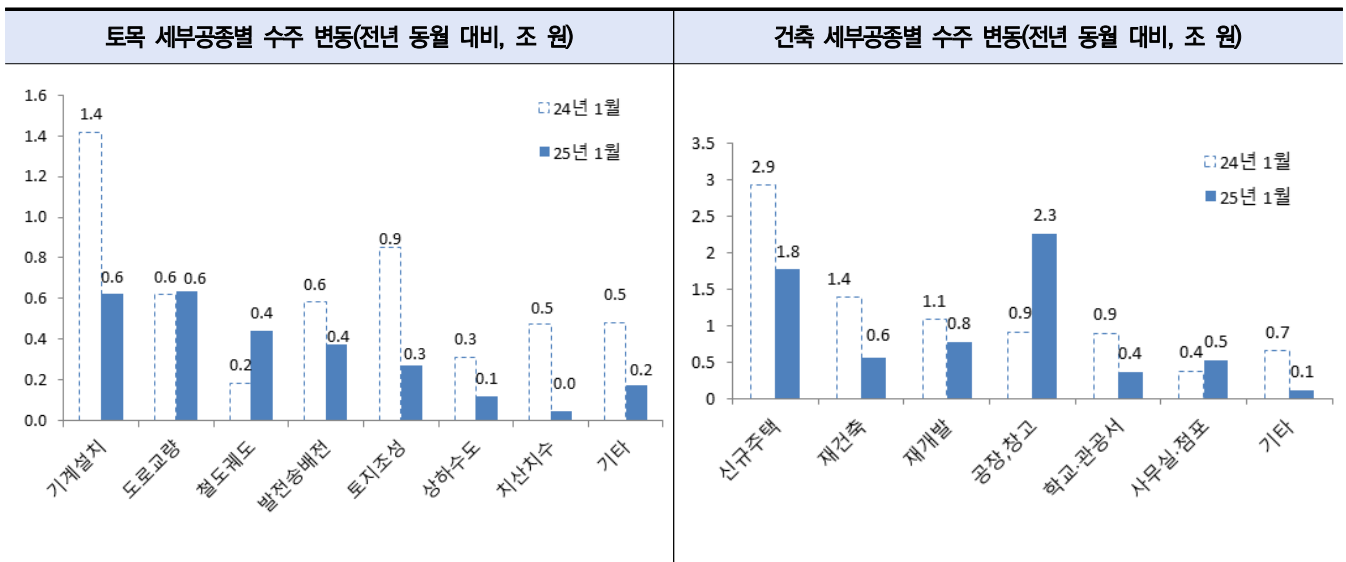


수주액 (조 원)	2024년													2025년	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월 ^{a)}	연간 ^{b)}	1월 ^{a)}		
민간	9.4	8.3	8.5	12.0	10.8	18.6	12.3	9.4	12.5	12.4	12.4	21.1	147.6	6.6	-68.9	-30.2
토목	1.9	1.1	2.0	1.9	2.9	4.6	3.7	1.9	1.0	2.4	1.2	4.2	28.9	1.0	-76.7	-48.0
주택	5.4	3.7	4.3	6.1	4.7	8.2	4.1	3.5	6.4	6.5	7.2	10.2	70.3	2.6	-74.6	-51.7
비주택	2.2	3.5	2.1	4.0	3.2	5.7	4.4	4.0	5.0	3.5	4.0	6.7	48.4	3.0	-55.2	38.4

자료 : 대한건설협회.

- ◎ (토목-건축 공종별 세부) 토목수주의 경우 철도 관련 수주를 제외하고 대부분 전년 동월 대비 감소
 - 도로교량은 지난해 1월과 비슷한 수준을 기록, 철도궤도는 지난해 1월보다 0.2조원 양호
 - 기계설치와 발전 송배전은 각각 전년 동월 대비 0.8조원, 0.2조원 감소해 부진
 - 토지조성과 상하수도, 치산치수 수주도 각각 전년 동월 대비 0.6조원, 0.2조원, 0.5조원 감소
- ◎ 건축수주의 경우 공장·창고, 사무실·점포를 제외하고 대부분 전년 동월 대비 감소
 - 신규주택 수주는 지난해 1월보다 1.1조원 감소하였으며 재건축과 재개발 수주도 모두 감소
 - 공장·창고의 경우 반도체 공장수주와 대형창고 수주 등이 발생해 전년 동월 대비 1.4조원 정도 양호
 - 사무실·점포 수주도 전년 동월 대비 0.1조원 정도 증가
 - 한편, 학교·관공서와 기타 수주는 각각 전년 동월 대비 0.5조원, 0.6조원 정도 감소해 부진

세부 공종별 건설수주액 변화



주 : 상기 토목 및 건축수주액은 공공과 민간 합계금액.

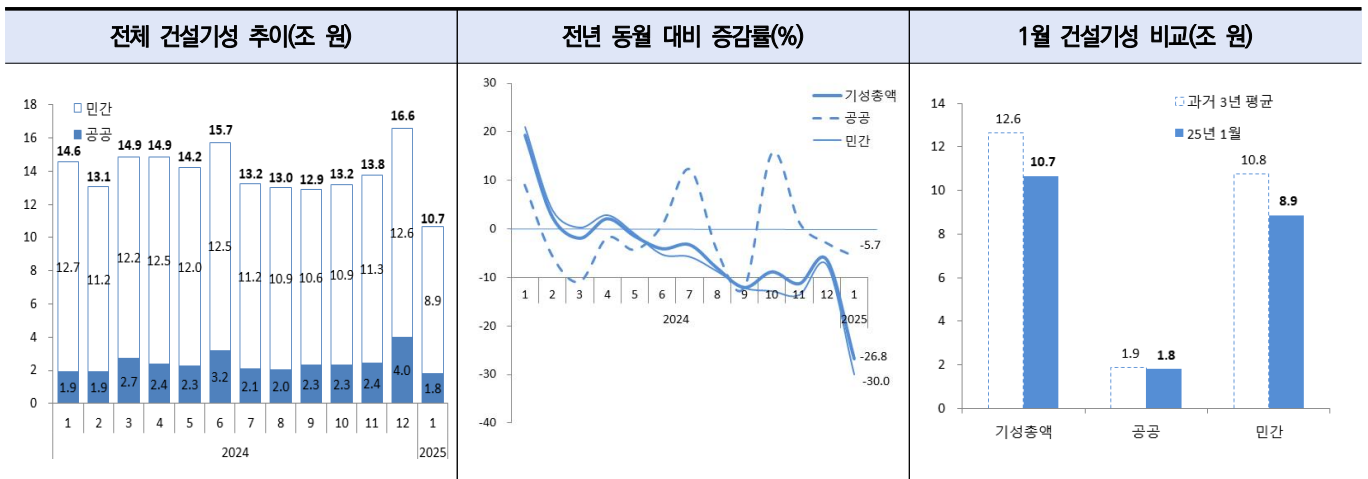
자료 : 대한건설협회.

건설기성

◎ (전체) 2025년 1월 건설기성액은 10.7조 원(전월 대비 -35.7%, 전년 동월 대비 -26.8%)

- 지난 5월부터 올해 1월까지 9월 연속 감소세 지속(전년 동월 대비 증감률)
- 최근 3년(2022~2024) 1월 평균치 금액 비교 시 2.1조 원 부진
- 공공 기성 전년 동월 대비 5.7% 감소한 1.8조원, 민간 기성 30.0% 감소한 8.9조원 기록(공공은 3년 평균 0.1조 원 부진, 민간은 1.9조 원 부진)

건설기성 동향



기성액 (조 원)	2024년													2025년	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월 ^{p)}	연간 ^{p)}	1월 ^{p)}		
전체	14.6	13.1	14.9	14.9	14.2	15.7	13.2	13.0	12.9	13.2	13.8	16.6	170.0	10.7	-35.7	-26.8
공공	1.9	1.9	2.7	2.4	2.3	3.2	2.1	2.0	2.3	2.3	2.4	4.0	29.5	1.8	-54.8	-5.7
민간	12.7	11.2	12.2	12.5	12.0	12.5	11.2	10.9	10.6	10.9	11.3	12.6	140.5	8.9	-29.7	-30.0

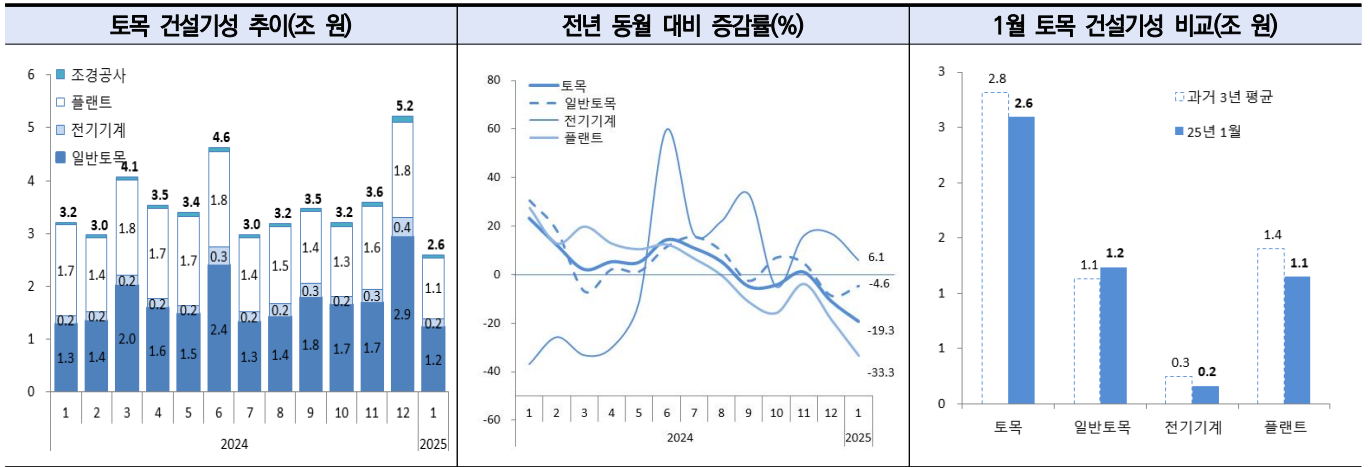
주 : 민간은 민간기관, 민자, 국내 외국기관을 포괄, p) 잠정치

자료 : 통계청.

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

- 토목 기성의 전년 동월 대비 19.3% 감소, 일반토목과 플랜트 공사가 감소
- 건축 기성은 전년 동월 대비 28.9% 감소. 주택은 전년 동월 대비 25.7% 감소해 9개월 연속 감소, 비주택 건축도 33.6% 감소해 6개월 연속 감소세 지속

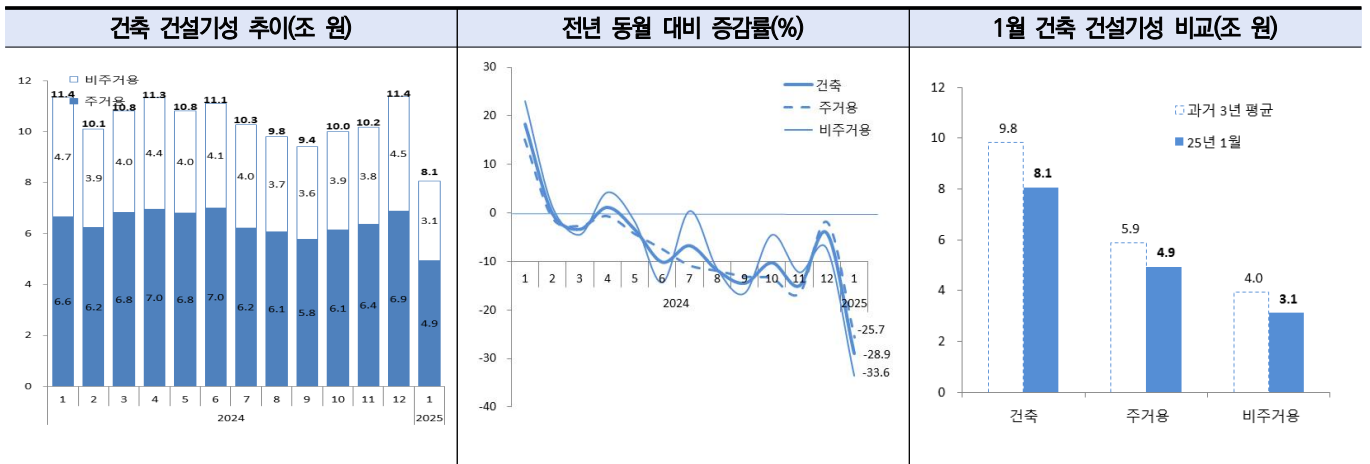
토목 세부 공종별 건설기성 변화



기성액 (조 원)	2024년												연간p	2025년 1월p	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월p				
토목	3.2	3.0	4.1	3.5	3.4	4.6	3.0	3.2	3.5	3.2	3.6	5.2	43.5	2.6	-50.3	-19.3
일반토목	1.3	1.4	2.0	1.6	1.5	2.4	1.3	1.4	1.8	1.7	1.7	2.9	20.9	1.2	-58.0	-4.6
전기기계	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3	0.4	2.7	0.2	-56.7	6.1
플랜트	1.7	1.4	1.8	1.7	1.7	1.8	1.4	1.5	1.4	1.3	1.6	1.8	19.1	1.1	-36.1	-33.3
조경공사	0.05	0.04	0.06	0.06	0.07	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1	0.8	0.1	-54.9	11.8

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건축 세부 공종별 건설기성 변화



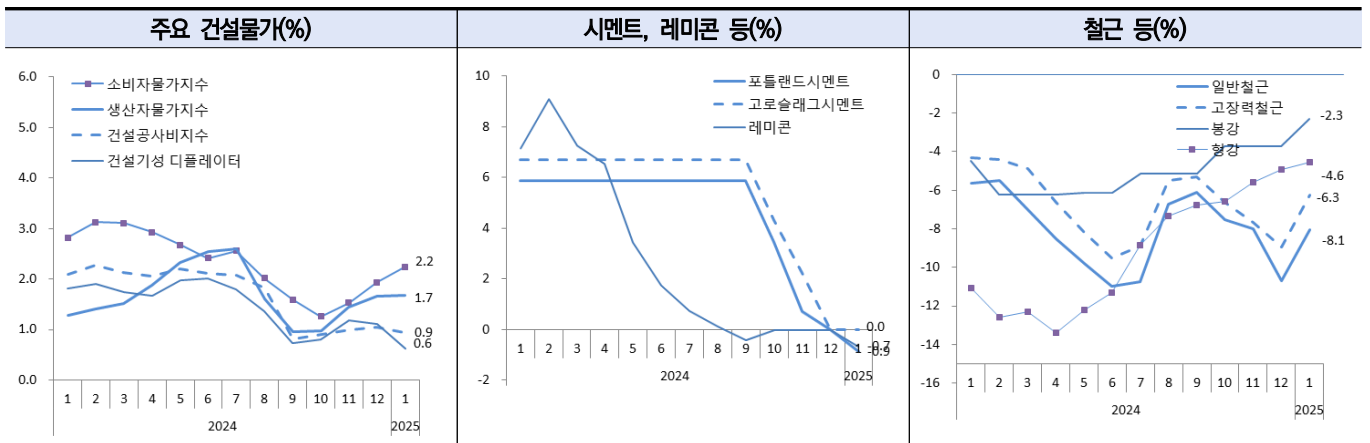
기성액 (조 원)	2024년												연간p	2025년 1월p	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월p				
건축	11.4	10.1	10.8	11.3	10.8	11.1	10.3	9.8	9.4	10.0	10.2	11.4	126.5	8.1	-29.0	-28.9
주택	6.6	6.2	6.8	7.0	6.8	7.0	6.2	6.1	5.8	6.1	6.4	6.9	78.0	4.9	-28.2	-25.7
비주택	4.7	3.9	4.0	4.4	4.0	4.1	4.0	3.7	3.6	3.9	3.8	4.5	48.6	3.1	-30.2	-33.6

자료 : 통계청. ; 주 : p) 잠정치

건설 관련 각종 물가

- ◎ (건설물가 일반) 소비자와 생산자 물가지수는 전월보다 소폭 증가했지만 건설공사비와 건설기성 디플레이터 등 건설 관련 물가는 전월보다 소폭 둔화된 것으로 나타났는데 국내 공사 위축의 영향 때문인 것으로 판단
 - 소비자물가지수, 생산자물가지수 전년 동월비는 지난해 12월보다는 소폭 증가
 - 건설기성 디플레이터의 물가 상승률(전년 동월 대비)은 지난해 12월보다는 소폭 둔화
 - 포틀랜드 시멘트는 지난해 12월보다 소폭 감소했지만, 고로슬래그 시멘트는 가격 동일, 일반철근과 고장력철근 등은 전년 동월 대비 모두 감소세 지속

건설 관련 주요 가격 지수 변동 추이(전년 동월 대비)



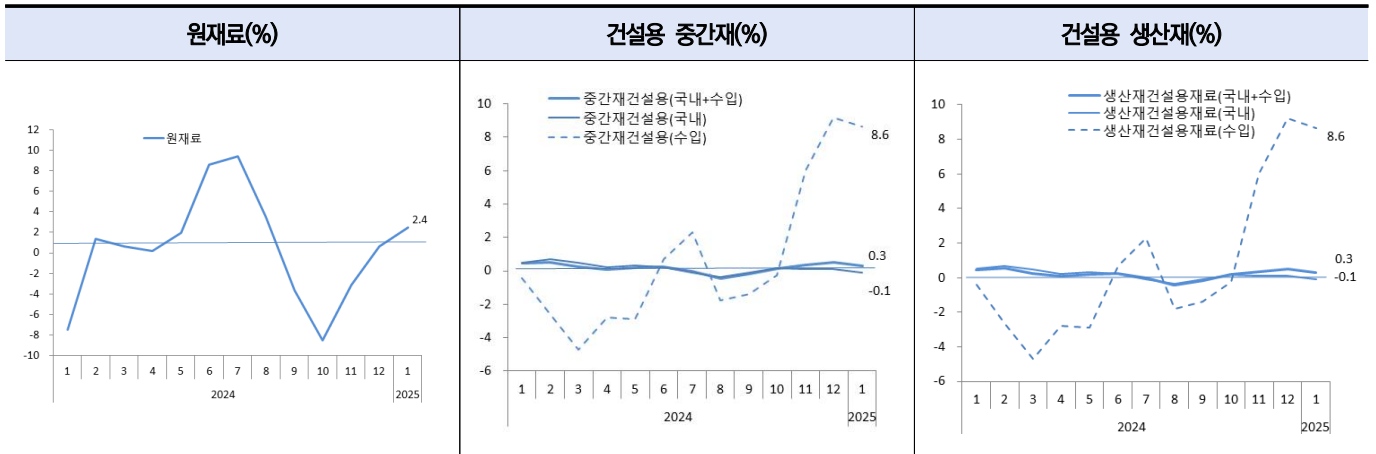
물가지수 (2020=100)	2024년												2025년	전년 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월		
소비자물가	113.2	113.8	114.0	114.0	114.1	113.8	114.1	114.5	114.7	114.7	114.4	114.9	115.7	0.7	2.2
생산자물가	118.2	118.6	118.8	119.2	119.3	119.2	119.6	119.4	119.2	119.0	119.1	119.5	120.2	0.6	1.7
건설공사비	129.8	130.1	130.1	130.1	130.2	130.1	130.0	129.7	130.4	130.3	130.2	130.1	131.0	0.7	0.9
건설기성 deflator	142.5	142.5	142.8	142.8	143.0	143.1	142.8	142.7	144.6	144.4	124.9	125.0	125.4	0.3	0.6
포틀랜드시멘트	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	160.7	-0.9	-0.9
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	137.6	141.3	141.3	140.3	139.6	139.3	138.5	137.7	136.9	136.7	136.7	136.7	136.7	0.0	-0.7
일반철근	157.3	156.9	154.2	154.8	152.7	149.1	146.6	150.8	153.6	148.9	147.5	143.3	144.7	0.9	-8.1
고장력철근	153.8	153.3	152.8	152.7	150.3	147.5	145.8	149.2	151.4	146.9	144.6	142.8	144.2	1.0	-6.3
봉강	129.3	126.9	126.9	126.9	127.1	127.1	127.1	127.1	127.1	126.3	126.3	126.3	126.3	0.0	-2.3
형강	139.5	139.5	138.9	135.5	134.8	134.7	135.2	135.7	136.1	135.3	134.2	133.1	133.1	0.0	-4.6

자료 : 통계청, 한국건설기술연구원(건설공사비지수).

◎ (건설용 국내 공급물가지수) 건설용 중간재 수입품 전년 동월 대비 증감률이 8.6% 상승해 지난 11월부터 3개월 연속 5% 이상 상승한 것으로 나타나

- 원재료의 경우 전월 대비 가격이 2.4% 상승
- 중간재의 경우 전월 대비 횡보세를 보였는데 중간재 건설용 수입 물가 전년 동월 대비 8.6% 상승해 높은 상승률을 기록(이는 환율 변화 때문으로 중간재건설용 수입 물가가 크가 증가한 것으로 판단)
- 다만, 중간재건설용 국내 물가는 국내 공사 감소로 0.1% 감소해, 전체적으로 0.3% 상승에 그침.
- 전반적으로 건설용 생산재 물가는 횡보세를 보이고 있는 모습으로 환율로 인해서 건설용 수입 중간재 가격이 올랐지만, 일부 국내 중간재 가격이 하락한 결과로 판단됨.

건설용 국내 공급물가지수 변동 추이(전년 동월 대비)



물가지수 (2020=100)	2024년												2025년	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월		
원재료	165.8	167.8	168.8	173.3	176.3	173.5	173.0	172.4	166.1	162.8	165.7	168.6	169.8	0.7	2.4
중간재	139.7	140.2	140.3	140.6	141.0	141.0	140.4	139.9	139.9	139.8	139.6	139.6	140.1	0.4	0.3
국내출하	141.4	141.9	142.0	142.2	142.5	142.5	141.9	141.4	141.5	141.2	140.9	140.7	141.2	0.4	-0.1
수입	116.1	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	1.0	8.6
생산재	139.6	140.1	140.2	140.5	140.8	140.8	140.3	139.7	139.8	139.6	139.4	139.4	140.0	0.4	0.3
국내출하	141.2	141.7	141.8	142.0	142.3	142.3	141.7	141.2	141.3	141.0	140.7	140.5	141.0	0.4	-0.1
수입	116.1	116.4	115.5	118.7	119.1	119.8	120.1	117.9	117.1	119.9	122.2	124.9	126.1	1.0	8.6

주 : 공급자물가지수는 국내 출하품분만 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 원재료 지수(가중치 87.515) 사용, 건설용중간재 가중치는 49.732 기록.

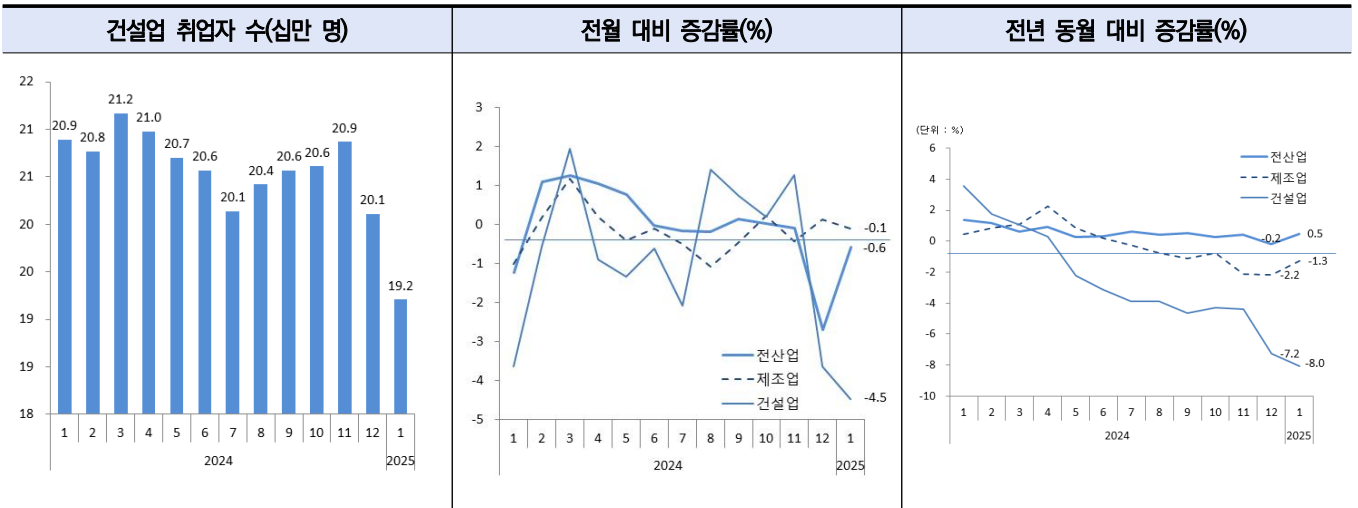
자료 : 한국은행.

건설고용

◎ (건설 취업자 수) 2025년 1월 건설업 취업자는 192만 명(전월 대비 -4.5%, 전년 동월 대비 -8.0%)

- 건설업 취업자 수의 전년 동월 대비 증감률을 살핀 결과, 작년 1~4월까지 증가세를 지속하였지만, 5월부터 올해 1월까지 9개월 연속 감소세를 지속
- 특히, 전년 동월 대비 증감률 추이를 보면 10월에 -4.3%에서 11월 -4.4%, 12월에 -7.2%, 8월에 8.0% 감소하는 등 감소세가 점차 심화되는 모습을 보임.
- 이러한 감소 추이는 기성의 전년 동월 추이와 비슷한데 전반적으로 그동안 건축공사 위축으로 인한 인력투입이 감소한 상황이었는데, 최근 감소한 토목공사 물량이 감소한 영향까지 합쳐진 것으로 판단됨.
- 즉 최근 건설업 취업자 감소는 민간뿐만 아니라 공공공사까지 함께 위축된 영향이 반영된 결과로 여겨짐.

국내 건설업 취업자 동향



취업자 수 (십만 명)	2024년												2025년	전월 대비(%)	전년 동월 대비(%)
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월		
전체	277.4	280.4	284.0	286.9	289.2	289.1	288.6	288.0	288.4	288.5	288.2	280.4	278.8	-0.6	0.5
제조업	44.5	44.6	45.1	45.2	45.0	45.0	44.7	44.3	44.1	44.2	44.0	44.0	44.0	-0.1	-1.3
건설업	20.9	20.8	21.2	21.0	20.7	20.6	20.1	20.4	20.6	20.6	20.9	20.1	19.2	-4.5	-8.0

자료 : 통계청.

국내 건설시장 상황 진단

- ◎ 2025년 1월 전년 동월 대비 건설수주가 감소하였는데, 공공과 민간 수주 모두 부진해 1월 수주로는 2014년 1월(6.9조원) 11년래 최저치인 9.0조원을 기록한 것으로 분석
 - 금액상 공공이 예년보다 2.0조 원 정도 부진한 2.5조원으로 1월 실적으로 7년래 최저치
 - 민간도 예년보다 7.2조 원 정도 부진한 6.6조원, 1월 실적으로 6년래 최저치
- ◎ 2025년 1월 건설기성은 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 26.8% 감소, 2024년 5월부터 9개월 연속 감소세를 지속
 - 기성이 전년 동월 대비 20% 이상 감소한 것은 IMF 금융 위기 기간인 1998년 10월(-22.8%)이후 처음임¹⁾.
 - 발주자 별로 공공(전년 동월 대비 -5.7%)과 민간(전년 동월 대비 -30.0%) 모두 부진했는데 민간의 감소세가 매우 컸던 것으로 분석
 - 공종별로 주택과 비주택 건축 기성이 각각 전년 동월 대비 25.7%, 33.6% 감소, 토목공사의 경우 19.3%감소해 모든 공종이 부진했던 것으로 나타남.
- ◎ 1월 전반적으로 건설관련 물가 상승률은 전월보다 소폭 되었는데 이는 원/달러 환율이 상승하는 대외적 요인으로 수입물가가 상승했음에도 불구하고 국내 수요 자체가 감소한 영향이 컸던 것으로 분석
 - 세부적으로 살핀 결과 시멘트 가격이 전월보다 일부 감소한 가운데, 레미콘 자재 가격은 전월과 동일하고 철강재도 큰 변화가 없었던 것으로 분석
- ◎ 1월 건설업 취업자 수가 전년 동월 대비 8.0% 감소해 감소세 9개월 지속되었으며 전월보다 감소세가 심화(7.2% → 8.0%)
- ◎ 전년 동월 대비 증감률로 분석한 결과, 1월 건설수주와 건설기성 등 선행과 동행지표 모두 위축된 가운데, 건설업 취업자 감소세도 더욱 심화된 것으로 분석
 - 그동안 건축 공사 물량 위축으로 건설업 취업자가 위축되었는데, 12월에는 정부 토목공사 투입 물량 감소 영향(전년 동월 대비)도 함께 취업자 수 위축에 영향을 미친 것으로 판단
 - 특히, 건설기성의 경우 역대급으로 위축된 것으로 분석되는데 향후 이러한 감소세가 지속될지 주위 깊게 살펴볼 필요가 있음.

박철한(연구위원 · igata99@cerik.re.kr)

1) 다만 월간 기성의 경우 기성금 지급이 일부 이월되는 경우가 있기 때문에 1월 전년 동월 대비 20% 이상 감소는 일시적일 가능성이 큰 것으로 판단됨. 다만, 이러한 침체가 지속될 경우 향후 국내 건설경기 뿐만 아니라 내수에 미치는 영향이 매우 클 것으로 판단됨.