

제1015호 2025. 7. 18.

건설동향

BRIEF_{ing}

• 건설투자 4년 연속 감소해 역대 최장기간 침체

- 2022년 공사 물량 늘었지만, 미분양 증가로 건설투자 위축
- 2023년 증가는 통계 작성 한계에 기인, 중소기업 침체 반영 미흡
- 단기 부양책만으로는 한계... 생산체계 개편 등 중장기 전략 전환 시급

• 2025년 상반기 해외건설 수주 분석과 하반기 전망

- 체코 원전 건설사업(187억 달러) 수주로 전년 대비 2배 실적 달성
- 2025년 해외건설 수주, 2014년 이후 최고 실적 전망
- 지정학적 리스크가 하반기 발주 환경의 최대 변수로 부상

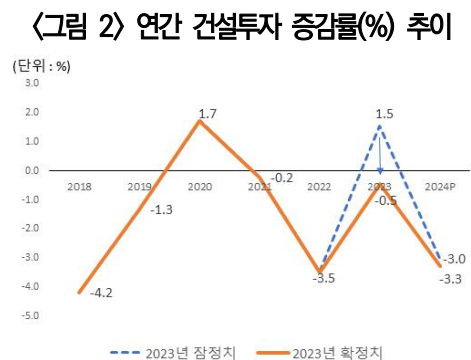
건설투자 4년 연속 감소, 역대 최장기간 침체

- 일시적 조정이 아닌 구조적 침체기로, 단기 정책 처방을 넘어 근본적 대응과 체계적 전환이 필요 -

박철한(연구위원 igata99@cerik.re.kr)

'23년 국민계정 확정치 발표 결과, 건설투자 4년 연속 감소한 것으로 나타나

- 한국은행이 발표한 “2023년 국민계정 확정치”에 따르면, 잠정치에서 1.5% 증가한 것으로 집계됐던 건설투자가 실제로는 0.5% 감소한 것으로 나타남. 이에 따라 건설투자는 2021년부터 2024년까지 4년 연속 감소한 것으로 확인됨(〈그림 1〉,〈그림 2〉 참조).
 - 한국은행은 지난 6월 5일 국민계정 확정치를 발표했으며, 이에 따라 건설경기 동행지표 중 대표적인 통계인 건설투자가 2023년 기준 306조 원에서 300조 원으로 하향 조정됨.
 - 결국, 건설투자는 2021년 -0.2%, 2022년 -3.5%, 2023년 -0.5%, 2024년 -3.3%로 각각 규모가 줄어, 4년 연속 감소세를 기록한 것으로 나타남.
- 건설투자가 4년 연속 감소한 것은 통계 작성이 시작된 1970년 이후 처음으로, 역대 최장기간 침체로 분석됨.
 - 연간 기준으로 건설투자가 가장 오랜 기간 침체를 기록한 사례는 글로벌 금융위기 이후인 2010~2012년의 3년 연속 감소였음.

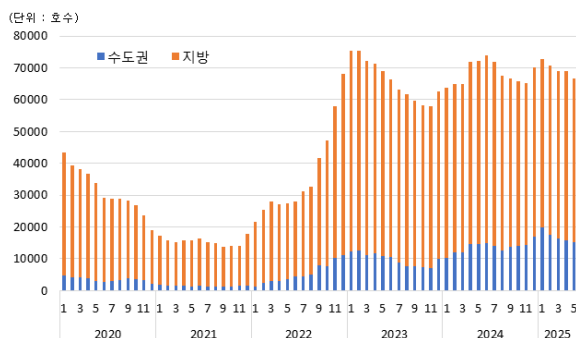


주 : 2020년 연쇄가격, 원계열 기준. 연도의 P는 잠정치를 뜻함.
자료 : 한국은행 2023년 국민계정(확정) 및 2024년 국민계정(잠정) (2025.06.05).

2022년 공사 물량은 증가했지만, 미분양 물량 증가로 건설투자 위축

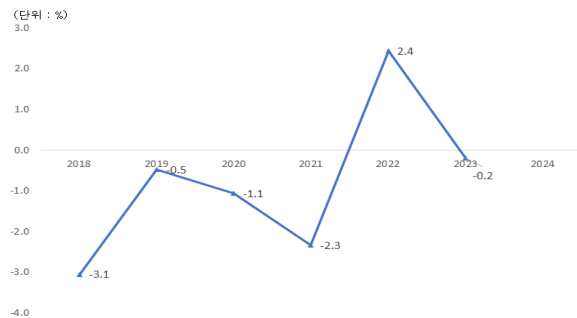
- 한국은행의 건설투자 통계는 실제 공사 물량에서 재고를 제외하여 작성됨. 공사 활동 물량을 나타내는 건설기성(건설업조사 기준)은 2022년에 2.4% 증가한 것으로 나타남(〈그림 3〉,〈그림 4〉 참조).
 - 2022년 미분양 물량은 1월 2.2만 호에서 12월 6.8만 호로 증가하며, 연간 4.8만 호가 늘어났음.
 - 통계가 집계되기 시작한 1994년 이후 단일 연도 기준으로 역대 최대 증가 폭으로, 글로벌 금융위기 당시였던 2008년의 4.2만 호 증가를 넘어선 수치임.
 - 통계청이 작성하는 건설업조사에 따른 건설기성은 물가를 감안할 경우 2022년에 전년 대비 2.4% 증가한 것으로 나타났으나, 같은 기간 건설투자는 오히려 3.5% 감소한 것으로 분석됨.
 - 이는 2022년에 공사 활동은 활발했지만, 미분양 물량이 크게 증가함에 따라 공사 활동이 증가한 만큼 매출은 증가하지 않았음을 의미함.

〈그림 3〉 미분양 물량 추이



자료 : 국토교통부.

〈그림 4〉 건설업조사 건설기성 증감률 추이



자료 : 통계청.

주 : 2020년 기준 건설투자디플레이터로 실질화하여 분석.

2023년 건설투자 증가로 인식되었던 것은 통계 작성 한계에 기인

- 2023년 건설투자는 실제로는 감소했지만, 2025년 6월 5일 확정치 발표 이전까지는 전년 대비 증가한 것으로 인식됨.
 - 2023년 4/4분기 속보치가 2024년 1월에 발표된 점을 감안하면, 약 1년 반 동안 건설투자의 장기침체가 제대로 인식되지 못했음.
 - 이는 월간·분기 단위의 표본조사 기반으로 작성되는 속보치 및 잠정치가 갖는 통계적 한계에 따른 결과로 판단됨.

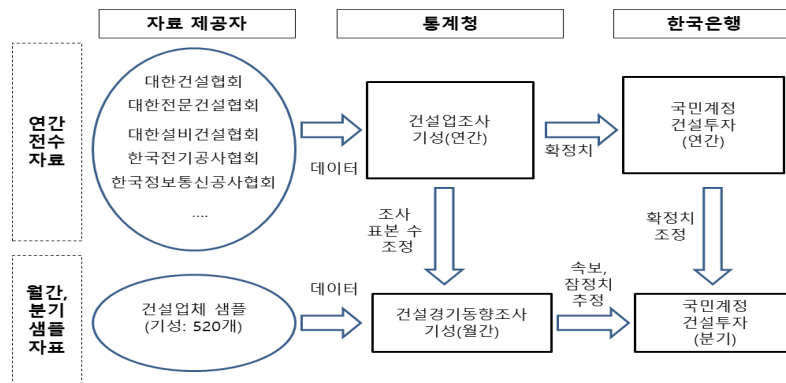
- 국민계정은 우리나라 경제활동의 규모와 구조를 종합적으로 보여주는 통계임. 해당 통계는 속보치 → 잠정치 → 확정치 순으로 발표되며, 단계가 올라갈수록 정확도가 높아짐. 확정치는 기업들의 모든 실적과 행정자료를 반영해 작성되므로 통계 작성에 시간이 소요될 수밖에 없음(표 1) 참조.
 - 국민계정 확정치는 산업별 전수조사와 실적자료를 기반으로 작성되며, 건설산업의 경우 종합건설업조사 및 전문건설업조사 등 실적 신고를 바탕으로 집계됨(그림 5) 참조.

〈표 1〉 한국은행 통계 발표 시기별 종류

통계 유형	발표 시기	내용	정확성
속보치	분기 종료 약 1개월 후 (해당 분기 종료 후 28일 이내)	주요 항목의 예비 추정 대략 2개월치 자료	낮음(빠름)
잠정치	분기 종료 약 2개월 후 (해당 분기 종료 후 70일 이내)	속보치 보완, 더 많은 자료 반영 대략 3개월치 자료	중간
확정치	익년 6월 (연간 기준)	모든 자료와 행정자료 반영한 최종 통계	가장 정확

- 건설산업은 변동성과 불확실성이 높아, 경기 상황을 판단하기가 어려운 측면이 있으며, 보다 신속한 대응을 위해서는 샘플조사의 정확도를 높일 필요가 있는 것으로 판단됨.
 - 건설투자 확정치를 작성하기 위해서는 연간 전수자료 등을 기반으로 작성되며, 이는 통계청에서 조사하여 ‘건설업조사’로 발표가 됨.
 - 한편, 시의성을 확보하기 위해서 활용되는 지표로는 ‘건설경기동향조사’의 건설기성이 있으며, 이는 ‘건설업조사’ 기준 기성액 기준 상위 50%에 해당하는 업체(대략 520여 개 업체)를 대상으로 매달 샘플조사가 이뤄짐.

〈그림 5〉 건설투자 작성 시 통계청과 한국은행 관계 도식도



자료 : 한국건설산업연구원, “주요 건설경기 지표의 현황 및 개선 사항 연구(2012.08)”, 27p 일부 수정.

1) 건설산업은 실적 신고를 기반으로 작성되는 종합건설업조사와 전문건설업조사 등이 이에 해당됨.

- 참고로 전수조사인 건설업조사에서는 2023년 건설기성이 0.2% 감소한 반면, 샘플 조사인 건설경기동향조사에서는 7.6% 증가한 것으로 나타났음. 이는 지방 중소 건설업체의 침체 상황이 충분히 반영되지 못한 결과로 해석됨.
 - 이러한 차이는 샘플조사가 대형 상위 업체 위주로 구성된 반면, 실제 침체는 하위 업체에 집중되어 발생했기 때문으로 판단됨.
 - 특히 2023년부터 하위 업체의 공사 물량 위축이 본격화된 것으로 분석됨. 하위 업체 대부분은 지방 소재 중소 건설업체로 종합건설업체의 폐업 신고 건수가 급등한 시기²⁾와 일치함.
 - 결국 2023년 건설경기 침체는 지방 중소 건설업체들의 실적 부진에 기인한 것으로 판단됨.

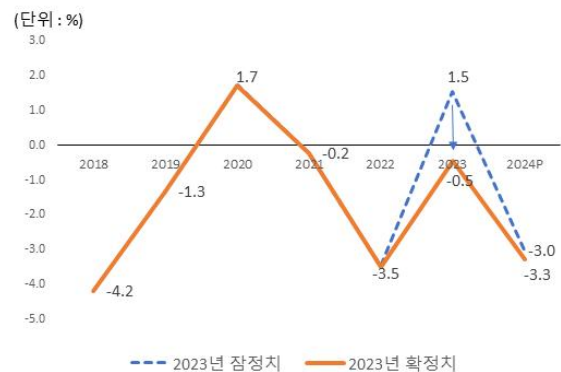
〈그림 6〉 건설투자와 건설기성 증감률 추이 비교

건설업조사와 건설경기동향조사 건설기성 증감률(%) 비교



자료 : 통계청.
 주 : 2020년 기준 건설투자디플레이터로 실질화하여 분석.

연간 건설투자 잠정치와 확정치 증감률(%) 비교



자료 : 한국은행.

🏗️ 건설투자 장기침체, 일시적인 조정 아닌 구조적인 변화 국면에 진입했음을 시사

- 현재 대부분 기관이 올해 건설투자가 감소할 것으로 전망하고 있으며, 이 경우 건설투자는 5년 연속 감소하게 됨.
 - 실제로 1/4분기 건설투자가 전년 동기 대비 13.3% 감소하였고, 1~5월까지 누적 건설기성(2020년 불변 금액기준)도 전년 동기 대비 21.1% 줄어 올해 건설투자의 감소는 불가피할 것으로 보임.
 - 주요 기관들은 올해 건설투자가 전년 대비 5% 이상 감소할 것으로 예상하고 있음³⁾.

2) 건설산업지식정보시스템(KISCON)에 의하면, 종합건설업체의 폐업 건수는 2022년 362건에서 2023년 581건으로 급등함.
 3) 2025년 건설투자 증감률 전망치, 한국은행 -6.1%(5월), 한국건설산업연구원 -5.3%(6월)

- 건설투자 장기적 침체는 고용 감소, 지역 일자리 축소, 내수 위축, 지역경제 양극화 심화, 인프라 격차 확대 등 경제와 사회 전반에 구조적인 영향을 미칠 것으로 보임.
 - 건설산업 내 급등한 비용과 리스크는 기업들로 하여금 공격적인 확장보다는 수익성 위주의 안정적인 축소 전략을 선택하게 하고 있음.
 - 이러한 흐름은 중장기적으로 건설기업의 채산성 악화, 신규 투자 위축, 생산성 정체, 경쟁력 저하로 이어질 수 있으며, 산업 내 구조조정 심화도 초래할 수 있음.
 - 건설과 밀접한 연관 산업(철강, 시멘트, 유리, 전기, 기계 장비, 운송 등)에도 부정적인 파급효과가 예상됨.
 - 산업 전반에 성장동력을 약화시키는 가운데, 장기적인 건설투자 위축은 주택공급 축소로 이어져 지역 주택가격 불안정 및 양극화를 심화시키는 등 사회적인 문제로도 확산될 가능성이 있음.

단기적 정책 처방을 넘어 근본적 대응과 체계적 전환을 위한 공감대 형성이 필요

- 현재 건설산업이 직면한 구조적 전환기에는 단기적 정책이나 단순한 제도 개선만으로는 한계가 있으며, 지속 가능한 산업 발전을 위해서는 위기를 '상황' 차원이 아닌, 사람·시스템·상품 등 전반에 걸친 근본적인 대전환을 통해 극복해야 함.
- 낡은 관행과 구조를 혁신하고, 새로운 가치와 첨단 기술을 기반으로 산업 전반으로 재편할 필요가 있으며, 스마트 건설기술의 도입, ESG 경영 확산, 분절적 생산 체계 개선 등이 수반되어야 함.
 - 건설산업의 체계적 전환은 단기 대응을 넘어 근본적이고 포괄적인 혁신을 요구함. 기존에 낡은 관행과 분절된 생산구조를 개선할 필요가 있음.
 - 이를 위해서는 스마트 건설기술의 적극적인 도입, BIM (Building Information Modeling), 로봇 공학, 자동화 시스템 등의 도입을 통해 생산성 향상과 현장 안전 강화를 도모해야 할 것임.
 - ESG 경영 확산을 통하여 환경 보호, 사회적 책임, 투명한 지배구조 구축도 병행되어야 함. 이러한 변화는 건설산업의 철학과 운영 원칙의 재정립에 중요한 역할을 할 것임.
 - 분절적인 생산 체계 개선하기 위해서는 건설 과정 전반에 걸쳐 참여자 간 협력과 정보 공유를 강화하여 효율성을 높이고, 갈등을 최소화하는 것이 필요함. 결국, 고객 신뢰 회복을 위해서 품질 중심의 서비스 제공과 시장 수요에 대한 정확한 대응이 반드시 수반될 필요가 있음.
- 건설산업은 전반적인 혁신을 통해 지속가능하고 미래 지향적인 성장동력을 확보해야 하며, 국내 경제 전반과 연관 산업에 긍정적인 영향을 줄 수 있도록 지속적인 노력이 필요함.
 - 국민 삶의 질 향상과 안전한 주거환경 조성을 위해서도 건설산업의 지속 가능한 발전이 중요함.
 - 체계적이고 전략적인 전환은 건설산업의 장기적인 성장과 안정적인 발전을 위한 필수 과제로 볼 수 있음.



2025년 상반기 해외건설 수주 분석과 하반기 전망

- 상반기 수주 실적, 전년 동기 대비 99.0% 증가한 310.1억 달러 달성 -

손태홍(건설기술·관리연구실장:thsohn@cerik.re.kr)

☞ 단일 사업 기준 역대 2위, 체코 원전 사업(187억 달러) 수주로 전년비 2배 실적 달성

- 상반기 해외건설 수주 규모는 274개 기업이 88개 국가에서 258건의 사업 수주를 통해 310.1억 달러의 실적을 기록하며, 2014년(375억 달러) 이후 최고치를 기록함.
 - 체코에서 우리나라 해외건설 수주 사업 중 역대 2위에 해당하는 원전 건설사업을 수주하며 전년 상반기 (155.8억 달러) 대비 99% 증가한 실적을 기록하며 연간 수주 500억 달러 달성 가능성을 높임.
 - 상반기에 수주한 사업의 특성을 보면, 국가별로 에너지 안보 확보와 전력 수요 증가 영향으로 체코 원전 사업을 포함해 발전 부문에서 수주가 증가한 것이 특징임.

〈표 1〉 연도별 상반기 수주 실적 현황

구 분		'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25
상반기	수주액(억 달러)	255	152	163	175	119	161	147	120	173	156	310
	수주건수(건)	297	300	336	324	318	268	245	274	290	296	258
연간	수주액(억 달러)	461	282	290	321	223	351	306	310	333	371	-
	수주건수(건)	697	607	624	661	667	565	499	580	606	605	-
상반기 수주비중(%)		55	54	56	55	53	46	48	39	52	42	-

자료: OCIS, 해외건설협회.

- 지역별로는 체코 원전 수주의 영향으로 유럽 비중이 63.5%로 1위를 차지함.
 - 해외건설 상반기 전체 수주액 중 유럽에서 거둔 수주 규모는 196.8억 달러로 전년 같은 기간과 비교해 43배 증가했을 뿐만 아니라 해외건설 수주 통계를 집계한 이래 역대 최고치임.
 - 반면에, 중동 수주는 55.7억 달러로 전년 같은 기간과 비교해 44.4% 감소했으며 상반기 전체 수주 중 18%의 비중을 차지함. 북미 및 태평양 지역은 27.3억 달러로 전년 동기 대비 20.2% 증가하며 전체 수주의 8.8%를 차지했으며, 아시아 지역은 전년 동기 대비 4.5% 감소한 20.9억 달러로 전체 수주의 6.7%를 차지함.

〈표 2〉 상반기 지역별 수주 실적

구 분	'25년 상반기		'24년 상반기		전년 대비 (%)	누계(~'25년 상반기)	
	금액 (백만 달러)	비중 (%)	금액 (백만 달러)	비중 (%)		금액 (백만 달러)	비중 (%)
유럽	19,683	63.5	450	2.9	4,374.3	63,676	6.2
중동	5,575	18.0	10,032	64.4	55.6	506,447	49.1
북미·태평양	2,734	8.8	2,274	14.6	120.2	58,767	5.7
아시아	2,090	6.7	2,188	14.0	95.5	320,211	31.0
아프리카	524	1.7	133	0.9	394.9	30,814	3.0
중남미	407	1.3	507	3.2	80.4	52,043	5.0
합계	31,013	100.0	15,584	100.0	199.0	1,031,958	100.0

자료: OCIS, 해외건설협회.

- 공종별로는 산업설비 부문이 260.7억 달러로 84.1%, 건축과 토목이 각각 9.7%와 2.2%를 차지함.
 - 체코 원전을 비롯해 화력발전소 및 화학 플랜트 사업 등을 수주하며 산업설비 부문은 전년 같은 기간과 비교해 156.4% 증가함. 산업설비 비중은 전년 동기 대비 18.9%p 증가했을 뿐만 아니라 연간 660억 달러를 기록했던 2014년 상반기(319.4억 달러) 이후 최대 실적임.
 - 건축 부문은 UAE 이머시브 오피스 타워 등을 수주해 30억 달러로 전년 동기 대비 12% 감소했으며, 토목 부문도 탄자니아 하수처리 공사 등을 수주해 6.9억 달러를 기록함.

〈표 3〉 상반기 공종별 수주 실적

구 분	'25년 상반기		'24년 상반기		전년 대비 (%)	누계(~'25년 상반기)	
	금액 (백만 달러)	비중 (%)	금액 (백만 달러)	비중 (%)		금액 (백만 달러)	비중 (%)
산업설비	26,070	84.1	10,169	65.2	256.4	594,027	57.6
건축	2,999	9.7	3,409	21.9	88.0	198,559	19.2
토목	694	2.2	478	3.1	145.4	180,749	17.5
용역	628	2.0	1,086	7.0	57.8	27,741	2.7
전기	579	1.9	402	2.6	143.9	3,719	0.4
통신	43	0.1	40	0.2	107.7	27,163	2.6
합계	31,013	100.0	15,584	100.0	199.0	1,031,958	100.0

자료: OCIS, 해외건설협회.

- 주요 국가별 수주 순위를 보면 체코(60.4%)에 이어 사우디아라비아가 26.8억 달러를 기록해 전체 수주의 8.6%를, 미국이 25.3억 달러로 8.2%의 비중을 차지함.
 - 사우디에서는 복합화력발전소 건설사업, 송전로 사업 등을 수주했으나, 지난해 같은 기간과 비교해 55억 달러 감소함. 반면에 미국은 국내 제조사의 생산시설 건설(공사비 증액 중심)이 지속되면서 전년 동기 대비 약 3억 달러가 증가하며 3위를 기록함.

〈표 4〉 상반기 수주 상위 10대 국가

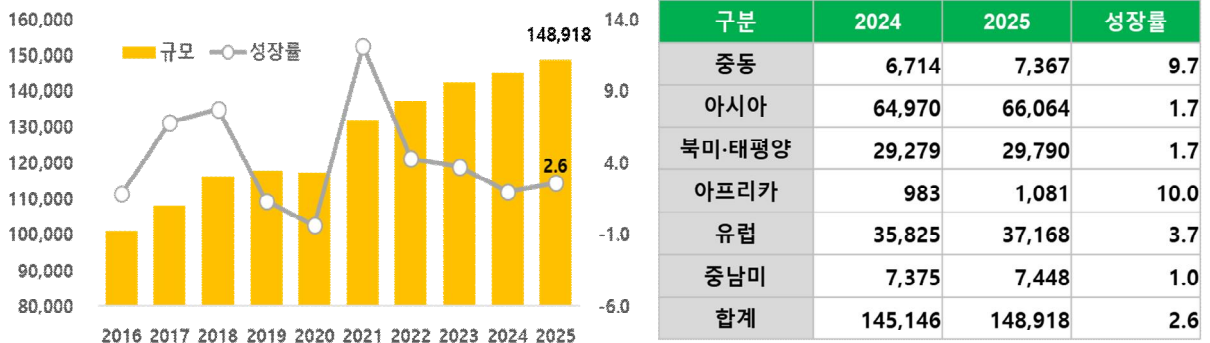
순위	'25년 상반기			'24년 상반기			누계('66~'25년 상반기)		
	국가	금액(백만불)	비중(%)	국가	금액(백만불)	비중(%)	국가	금액(백만불)	비중(%)
1	체코	18,725	60.4	사우디	8,153	52.3	사우디	180,234	17.5
2	사우디	2,680	8.6	미국	2,248	14.4	UAE	86,861	8.4
3	미국	2,533	8.2	카타르	1,240	7.9	쿠웨이트	48,918	4.8
4	UAE	2,392	7.7	필리핀	499	3.2	싱가포르	48,334	4.7
5	※	869	2.8	UAE	400	2.6	베트남	48,209	4.7
6	투르크	784	2.5	영국	309	2.0	이라크	42,589	4.1
7	카타르	386	1.3	인니	309	2.0	리비아	37,609	3.6
8	파나마	382	1.2	브라질	283	1.8	카타르	33,816	3.3
9	필리핀	314	1.0	말련	282	1.8	미국	30,131	2.9
10	인도	213	0.7	싱가포르	276	1.8	인니	27,085	2.6
1~10위		29,278	94.4	1~10위	13,999	89.8	1~10위	583,786	56.6
기 타		1,735	5.6	기타	1,585	10.2	기타	448,172	43.4
합 계		31,013	100.0	합계	15,584	100.0	합계	1,031,958	100.0

자료 : OCIS, 해외건설협회.

2025년 해외건설 수주는 2014년 이후 가장 높은 실적을 기록할 전망

- IHS Markit의 분석에 따르면 세계 건설시장은 올해 14.8조 달러로 전년 대비 2.6% 성장할 것으로 전망됨.
 - 아시아와 유럽 시장은 각각 6.6조 달러와 3.7조 달러로 전년 대비 1.7%와 3.7% 증가할 것으로 전망되며, 북미 및 태평양 시장도 전년 대비 1.7% 증가한 2.97조 달러에 이를 전망이다. 우리 기업의 주력 시장인 중동 시장은 전년 대비 9.7% 증가한 7,367억 달러에 이를 전망이다.
- 하반기 해외 건설시장의 발주 환경에 영향을 미치는 가장 핵심 요인은 역내의 지정학적 불확실성으로 현재는 휴전 중 이스라엘과 이란 간의 무력 충돌의 향후 전개 여부는 면밀한 모니터링이 필요한 사안임.
 - 이스라엘과 이란 간의 무력 충돌은 6월 13일 이스라엘이 이란의 핵 관련 시설인 나탄즈, 타브리즈 등을 선제 타격하면서 핵심 과학자와 주요 지휘관이 사망하면서 촉발됨.
 - 이란과 이스라엘의 오랜 갈등의 누적과 ① 이란의 핵무장 임박, ② 2024~2025년의 누적된 군사 충돌, ③ 하마스 전쟁 이후 이란의 직접 개입론 확대 등이 현 상황의 직접적 요인으로 평가됨.

〈그림 1〉 세계 건설시장 추이 및 전망(억 달러, %)과 지역별 건설시장 전망(억 달러, %)



자료 : 해외건설협회 재인용.

- 이란이 미국과 ‘제6차 미-이란 핵 협상’을 앞두고 트럼프가 60일간의 핵 협상 시한을 준 상태로 긴장 완화 상황에서, 이스라엘이 이란에 대한 선제타격을 감행함.

〈표 5〉 2025년 6월 이스라엘-이란 무력 충돌 타임라인

시간	내용	결과	
2025	6/13	이스라엘 → 이란 군사시설 선제타격(Rising Lion)	핵 관련 시설(나탄즈, 타브리즈 등) 폭격 이란의 12명의 핵무기 과학자 중 최소 10명, 수십 명의 최고 지도부와 혁명수비대 지휘관 일시에 제거 민간인 포함 수백 명 사상자 발생
	6/14~16	이란 → 이스라엘 본토 타격	텔아비브 등 도시 중심으로 드론과 미사일 수십 발 발사 일부 병원 민간시설 파손
	6/17~18	미국 경고 중동 항모전단 이동	이란의 확산 자체 촉구 항모 포함 5함대 전개
	6/21	미국 → 이란 핵시설 3곳 정밀타격	‘Operation Midnight Hammer’ 작전으로 포르도, 나탄즈, 이스파한 핵시설 정밀타격 B-2 스텔스 폭격기 + 벙커버스터 폭탄 사용 이란 지하 핵시설 중 핵심 설비 완전 파괴
	6/22	이란 → 미국, 이스라엘 동시 보복 예고	이란이 미국에 대해 공식적인 전시 상태 선언
	6/24	휴전 합의 발표	미국, 이란과 이스라엘 휴전 합의 발표

- 6월 24일 기준, 미국은 이스라엘과 이란 간의 전쟁이 완전한 휴전에 합의했다고 발표함. 6월 22일 이뤄진 미국의 이란 핵시설 공격으로 외교적 해결 가능성은 매우 낮았으나 하루 만에 휴전 발표로 상황이 반전됨. 하지만, 휴전 발표에도 불구하고 이스라엘과 레바논의 국경, 시리아와 이라크 국경, 예멘, 요르단 등에서도 무력 충돌 확대 가능성이 커지는 등 향후 상황에 대한 불확실성이 존재하고 있음.
- 이스라엘과 이란 간의 충돌이 해결되기보다는 장기화할 가능성이 큰 상황에서 두 국가 간의 충돌이 주변국으로 확산되거나, 핵 문제로 인해 국제 사회의 개입이 심화할 경우 전면전으로 확대될 위험도 존재하고 있음. 따라서, 향후 전개 가능한 시나리오별로 정부와 기업 차원의 대응 방안을 선제적 마련할 필요가 있음.