

2025

11.7

CERIK 건설경기실사 지수

2025년 10월

건설경기실사 실적·전망지수

- ◎ 요약
- ◎ 2025년 10월 건설경기실사 실적지수
- ◎ 2025년 11월 건설경기실사 전망지수
- ◎ 건설경기 진단

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원





요약

- ◎ (실적지수) 2025년 10월 건설경기실사 '종합실적지수'는 66.3으로 전월 대비 7.0p 하락
 - 건설경기실사 종합실적지수는 66.3으로 하락하며 2024년 5월 CBSI 개편 이후 최저 수준 기록
 - 신규수주지수(64.0, -7.3p)가 전월 대비 큰 폭으로 하락하여 종합실적지수 악화의 주요 요인으로 작용
 - 수주잔고지수(68.8, -5.5p)와 공사기성지수(73.5, -0.5p)도 전월 대비 하락
 - 공종별 신규수주지수는 토목(65.6, -1.2p)과 주택(59.5, -14.1p), 비주택건축(64.9, -7.3p) 모두 하락
 - 대기업지수(91.7)는 전월과 동일, 중견기업지수(59.3, -12.1p)와 중소기업지수(48.1, -8.9p)는 큰 폭 하락
 - 서울지수(84.8, -3.4p)와 지방지수(53.5, -9.7p) 모두 하락
- ◎ (전망지수) 11월 건설경기실사 '종합전망지수'는 67.4로 10월 '종합실적지수'보다 1.1p 높은 수준
 - 신규수주, 자금조달, 자재수급 지수는 하락하지만 공사기성, 수주잔고, 공사대수금 지수는 개선 전망
 - 공종별 신규수주지수는 주택과 비주택건축이 상승, 토목은 하락 전망
 - 기업 규모별로 중견기업은 하락, 중소기업은 상승 전망
 - 지역별로 서울은 하락, 지방은 상승 전망
- ◎ (경기진단) 10월 건설경기실사 '종합실적지수' 검토 결과 체감 건설경기 18개월 내 최저
 - 10월 건설경기실사 종합실적지수는 주택 부문 신규수주 부진이 두드러지며 큰 폭으로 하락
 - 기업 규모별로 중견기업지수와 중소기업지수, 지역별로 지방지수도 18개월 내 최저 수준을 기록하며 부진
 - 종합실적지수에 가장 큰 영향을 미치는 신규수주의 영향력은 전월 대비 상승하고, 자금조달과 공사기성의 영향력은 하락
 - 한편, 2025년 11월 종합전망지수는 10월 종합실적지수보다 1.1p 높은 67.4

■ 건설경기실사지수(Construction Business Survey Index, CBSI)란?

2000년부터 한국건설산업연구원에서 발표해오고 있는 건설기업을 대상으로 한 설문조사 결과를 토대로 산출되는 경기실사지수입니다. 건설경기실사지수는 지난달을 기준으로 건설기업들이 체감한 경기수준을 나타내는 '종합실적지수'와 앞으로 1달 동안 건설기업들이 예상하는 경기수준을 나타내는 '종합전망지수'로 구분해 발표되고 있습니다. 또한, 한국건설산업연구원에서는 'CBSI 종합지수' 외에도 건설기업들의 경영여건 부문별, 기업 규모별, 지역별, 공종별로도 세부 지수를 구분해 함께 공표하고 있습니다. 해석과 관련해서는 지수값이 100을 넘으면 건설경기 상황에 대해 낙관적으로 바라보는 기업들이 많다는 것을 의미하고, 지수값이 100을 넘지 못하면 건설경기 상황에 대해 비관적으로 바라보는 기업들이 많다는 것을 의미합니다.



2025년 10월 건설경기실사 실적지수

- ◎ 2025년 10월 건설경기실사 '종합실적지수'는 66.3으로 전월 대비 큰 폭 하락
 - 2025년 10월 종합실적지수(66.3)는 9월 종합실적지수 73.3보다 7.0p 하락
 - 10월 종합실적지수는 2024년 5월 CBSI 개편 이후 18개월 내 최저 수준

〈표 1〉 종합실적지수 비교

구분	2025년		전월 대비	전년 동월 대비
	9월	10월		
종합 CBSI	73.3	66.3	-7.0	-4.6

- ◎ 부문별 세부실적지수 중 신규수주지수와 수주잔고지수가 전월 대비 큰 폭으로 하락
 - 64.0으로 전월 대비 7.3p 하락한 신규수주지수가 종합실적지수 하락의 주요 원인으로 작용
 - 수주잔고지수는 68.8로 전월 대비 5.5p 하락했고, 공사기성지수도 73.5로 0.5p 하락
 - 자금조달지수는 80.6으로 전월 대비 6.3p 상승하여 비교적 양호
 - 공사대수금지수와 자재수금지수는 각각 76.9, 93.5로 전월 대비 각각 2.4p, 2.2p 상승

〈표 2〉 부문별 실적지수 변동 추이(최근 1년)

구분	2024년		2025년										전월 대비	전년 동월 대비
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
신규수주 ¹⁾	63.8	69.4	62.6	60.8	60.7	71.1	69.5	68.9	69.2	63.6	71.3	64.0	-7.3	-0.7
공사기성	77.3	80.5	82.1	72.4	73.0	85.0	75.6	77.1	85.4	75.9	74.0	73.5	-0.5	-6.6
수주잔고	79.0	82.2	76.8	67.9	70.0	80.4	72.2	75.1	69.2	67.7	74.3	68.8	-5.5	-4.6
공사대수금	78.3	81.4	85.4	78.7	76.1	85.1	77.9	82.1	83.8	79.1	74.5	76.9	2.4	-8.4
자금조달	70.6	70.6	67.6	71.6	70.2	76.5	78.6	74.3	69.1	71.5	74.3	80.6	6.3	3.6
자재수급 ²⁾	88.6	86.6	84.3	91.8	84.1	93.5	92.5	90.7	94.0	88.5	91.2	93.5	2.3	4.5

- ◎ 10월 공종별 신규수주지수는 토목, 주택, 비주택 모두 하락했으며 특히 주택이 큰 폭으로 하락
 - 10월 주택지수는 전월 대비 14.1p 하락한 59.5로 최근 17개월 내 최저 수준
 - 비주택건축지수는 전월 대비 7.3p 하락한 64.9
 - 토목지수는 65.6으로 전월 대비 1.2p 하락

〈표 3〉 공종별 신규수주 실적지수 변동 추이(최근 1년)

구분	2024년		2025년										전월 대비	전년 동월 대비
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
토목	67.9	67.4	65.1	63.9	54.0	65.7	67.3	72.4	70.7	68.7	66.8	65.6	-1.2	-1.3
주택	66.8	75.1	59.8	61.6	66.0	70.8	74.6	65.7	74.6	64.5	73.6	59.5	-14.1	-6.6
비주택건축	54.6	65.2	60.6	59.9	59.5	69.1	66.1	67.8	63.0	64.6	72.2	64.9	-7.3	3.3

◎ 기업 규모별¹⁾로 대기업지수는 전월과 같았으나, 중견기업과 중소기업지수는 전월 대비 큰 폭으로 하락하여 양극화 심화

- 대기업지수는 91.7로 전월과 동일
- 중견기업지수는 59.3로 전월 대비 12.1p 하락하여 CBSI 개편 이후 18개월 내 최저 수준
- 중소기업지수도 48.1로 전월 대비 8.9p 하락하여 40선 대까지 하락, CBSI 개편 이후 18개월 내 최저 수준

〈표 4〉 기업규모별 실적지수 변동 추이

구분	2024년		2025년										전월 대비	전년 동월 대비
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
대기업	78.6	85.5	92.9	80.0	83.3	100.0	100.0	92.3	92.9	92.3	91.7	91.7	0.0	7.1
중견기업	66.7	71.7	63.3	67.7	64.5	63.3	63.0	63.0	66.7	59.3	71.4	59.3	-12.1	-12.6
중소기업	55.6	57.8	55.2	54.5	56.4	61.5	60.4	65.5	59.8	53.2	57.0	48.1	-8.9	-8.0

◎ 지역별로 서울과 지방²⁾ 모두 전월 대비 하락

- 서울지수는 84.8로 전월 대비 3.4p 하락
- 지방지수는 53.5로 전월 대비 9.7p 하락하여 CBSI 개편 이후 18개월 내 최저 수준

〈표 5〉 지역별 실적지수 변동 추이

구분	2024년		2025년										전월 대비	전년 동월 대비
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
서울	70.7	76.7	86.7	73.8	82.3	93.4	90.1	89.8	87.1	79.3	88.2	84.8	-3.4	1.0
지방	64.7	67.0	58.9	63.6	55.9	63.2	63.8	65.3	60.9	55.1	63.2	53.5	-9.7	-14.5

1) 대기업 : 매출액 상위 33%, 중견기업 : 매출액 중간 34%, 중소기업 : 매출액 하위 33%.

2) 지방은 서울시를 제외한 기타 지역.



2025년 11월 건설경기실사 전망지수

- ◎ 2025년 11월 건설경기실사 '종합전망지수'는 67.4로 9월 '종합실적지수'(66.3)보다 1.1p 높은 수준

〈표 6〉 종합 CBSI 10월 실적지수와 11월 전망지수 비교

구분	10월 실적(A)	11월 전망(B)	차이(B-A)
종합 CBSI	66.3	67.4	1.1

- ◎ 공사대수금, 수주잔고지수는 상승하나 자금조달지수의 하락 전망

- 부문별 전망지수 중 공사대수금 전망지수가 81.5로 10월 실적지수 대비 가장 큰 폭(4.6p)의 상승 전망
- 이어서 수주잔고 전망지수가 73.2로 10월 실적지수보다 4.4p 높은 수준
- 공사기성 전망지수는 10월 실적지수 대비 0.6p 높은 74.1
- 반면, 자금조달 전망지수는 70.7로 10월 실적지수 대비 9.9p 낮은 수준
- 신규수주 전망지수와 자재수급 전망지수는 각각 62.8, 92.9로 10월 실적지수 대비 각각 1.2p, 0.6p 낮음

〈표 7〉 부문별 10월 실적지수와 11월 전망지수 비교

구분	10월 실적(A)	11월 전망(B)	차이(B-A)
신규수주	64.0	62.8	-1.2
공사기성	73.5	74.1	0.6
수주잔고	68.8	73.2	4.4
공사대수금	76.9	81.5	4.6
자금조달	80.6	70.7	-9.9
자재수급	93.5	92.9	-0.6

- ◎ 신규수주 전망지수를 공종별로 살펴보면 토목은 하락, 주택과 비주택건축 부문에서 상승 전망

- 11월 토목 전망지수는 62.2로 10월 실적지수보다 3.4p 낮음
- 주택과 비주택건축 전망지수는 10월 실적지수보다 각각 0.2p, 1.9p 높은 59.7, 66.8

〈표 8〉 공종별 신규수주 10월 실적지수와 11월 전망지수 비교

구분	10월 실적(A)	11월 전망(B)	차이(B-A)
토목	65.6	62.2	-3.4
주택	59.5	59.7	0.2
비주택건축	64.9	66.8	1.9

◎ 11월 기업 규모별 전망지수는 중견기업 하락, 중소기업 개선 전망

- 11월 대기업 전망지수는 10월 실적지수와 같은 91.7
- 중견기업 전망지수는 10월 실적지수보다 3.7p 낮은 55.6
- 중소기업 전망지수는 10월 실적지수보다 7.4p 높은 55.5

〈표 9〉 기업 규모별 10월 실적지수와 11월 전망지수 비교

구분	10월 실적(A)	11월 전망(B)	차이(B-A)
대기업	91.7	91.7	0.0
중견기업	59.3	55.6	-3.7
중소기업	48.1	55.5	7.4

◎ 지역별로 서울은 하락, 지방은 상승 전망

- 11월 서울 전망지수는 10월 실적지수보다 3.9p 낮은 80.9
- 지방 전망지수는 10월 실적지수보다 6.1p 높은 59.6

〈표 10〉 지역별 10월 실적지수와 11월 전망지수 비교

구분	10월 실적(A)	11월 전망(B)	차이(B-A)
서울	84.8	80.9	-3.9
지방	53.5	59.6	6.1



건설경기 진단

◎ 2025년 10월 건설기업 체감 건설경기, 2024년 5월 CBSI 개편 이후 최저

- 10월 건설경기실사 종합실적지수는 63.3으로 전월 대비 7.0p 하락하여 CBSI 개편 이후 최저 수준 기록
- 전월 대비 7.3p 하락한 신규수주지수(64.0)가 종합실적지수 하락의 주요 원인
- 수주잔고지수와 공사기성지수도 전월 대비 각각 5.5p, 0.5p 하락
- 10월 공종별 신규수주지수는 주택의 하락이 두드러졌으며, 비주택건축과 토목 역시 하락
- 기업 규모별로 중견기업과 중소기업지수 모두 큰 폭으로 하락하여 CBSI 개편 이후 최저 수준
- 지역별로 서울과 지방이 동반 하락하였으며, 지방지수는 CBSI 개편 이후 최저 수준

〈그림 1〉 종합실적지수 추이



주 : 2024년 5월 개편 이후 종합실적지수 추이.

◎ 10월 종합실적지수 영향 요인 신규수주 61.9%, 수주잔고 11.6%, 공사기성 11.0% 순

- 전월 대비 신규수주의 영향력이 7.4%p 증가하고 자금조달과 공사기성의 영향력이 각각 4.0%p, 5.9%p 감소

〈표 11〉 종합실적지수 영향요인 변화

	신규수주	자금조달	공사기성	수주잔고	공사대수금	자재수급
9월(A)	54.5%	13.0%	16.9%	11.0%	3.9%	0.6%
10월(B)	61.9%	9.0%	11.0%	11.6%	5.2%	1.3%
차이(B-A)	7.4%	-4.0%	-5.9%	0.6%	1.3%	0.6%

◎ 2025년 11월 종합전망지수는 10월 실적지수보다 1.1p 높은 67.4