

25-11(통권 990호) 2025.06.27

경제주평

- 건설경기 개선 시기 앞당겨질 수 있다!
 - 상반기 국내 건설경기 평가와 전망

목 차

■ 건설경기 개선 시기 앞당겨질 수 있다!

- 상반기 국내 건설경기 평가와 전망

Executive Summary	i
1. 개요	1
2. 상반기 건설경기 평가	2
3. 하반기 건설경기 요인 점검	5
4. 시사점	10

□ 비상업 목적으로 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재할 경우 내용의 출처를 명시하면 자유롭게 인용할 수 있으며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 경 제 연 구 실 : 이택근 연구위원 (2072-6366, tklee@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 건설경기 개선 시기 앞당겨질 수 있다!

- 상반기 국내 건설경기 평가와 전망

■ 개요

최근까지 한국경제는 건설경기 침체 장기화로 성장 둔화는 물론 고용 불안 현상도 심화되었다. 2025년 1분기 건설투자는 전년동기 대비 13.3% 감소해 2024년 2분기부터 4개 분기 연속 하락 폭을 키워가면서 성장기여도도 $\Delta 1.6\text{p}$ 를 기록하는 등 성장 둔화의 주요 요인으로 작용했다. 한편, 국내 산업 중 고용 규모가 다섯 번째로 큰 건설업에서 4분기 연속 고용 감소세가 확대되는 등 건설경기 부진이 고용 축소로 이어지는 악순환에서도 벗어나지 못하고 있다. 이에 본 보고서는 지난 상반기까지의 건설경기 흐름에 대한 평가와 향후 건설경기에 영향을 미칠 요인들에 대한 점검을 통해 정책 시사점을 제시하고자 한다.

■ 상반기 건설경기 평가

(건설기성) 건설경기 동행지표인 건설기성은 모든 부문에서 부진한 흐름을 보이면서 침체 국면이 지속되었다. 건설기성 증가율(전년동월비)은 2025년 1월 $\Delta 26.7\%$, 2월 $\Delta 19.2\%$, 3월 $\Delta 15.9\%$, 4월 $\Delta 20.1\%$ 를 기록하며 두 자릿수 감소세를 보였다. 특히, 전체 건설기성의 81%를 차지(2024년 기준)하는 민간 부문의 증가율은 1월 $\Delta 29.5\%$, 2월 $\Delta 20.9\%$, 3월 $\Delta 17.9\%$, 4월 $\Delta 22.1\%$ 로 전체 건설기성의 하락세를 주도했다. 한편, 4월 누계 기준으로 살펴보면 건축과 토목 부문 모두 전년동기비 각각 22.8%, 15.2% 감소하여 전체 건설기성은 약 21% 감소했다.

(건설수주) 건설경기 선행지표인 건설수주는 부문별로 상반된 흐름을 보이면서 수주 회복 흐름에 대한 불확실성을 키우고 있다. 건설수주 증가율(전년동월비)은 2025년 2월(3.0%)과 3월(13.3%)에 증가세로 반등했으나, 4월에 $\Delta 17.5\%$ 를 기록하며 다시 감소세로 전환되었다. 민간 부문은 2월(10.6%)과 3월(34.8%) 회복세를 보였으나 4월 $\Delta 19.7\%$ 로 감소 전환했으며, 공공 부문은 지속적인 감소 흐름을 보였다. 한편, 4월 누계 기준으로 살펴보면 건축 부문은 전년동기 대비 13.3% 증가했으나 토목 부문이 39.7% 감소하여, 전체 건설 수주는 소폭 감소(51.0조원→48.8조원)했다.

(미분양 주택) 미분양 주택은 여전히 누적 물량이 많으며, 특히 준공 후 미분양 주택의 지속 증가는 건설경기의 하방 요인으로 작용했다. 전국 미분양 주택 수는 2025년 1월 7.3만호에서 4월 6.8만호로 감소했지만, 2024년 연평균 미분양 주택 물량(6.8만호)과 비교하면 큰 변동이 없는 수준이다. 특히, 준공 후 미분양이 2025년 4월 기준 26.4천호까지 지속 증가하여 건설수주 위축과 착공 지연을 유발하고 있다.

■ 하반기 건설경기 요인 점검

① 수요 측면

주택담보대출 금리 하락에도 불구하고, 주택가격 회복 부진 및 가계대출 규제 강화 기조 등으로 인해 수요 개선이 정체될 전망이다. (금리) 기준금리 인하 기조 유지에 따른 시장금리 하락으로 주택매매 여건 개선이 예상된다. (주택가격) 지방 지역의 주택가격 회복 부진, 미분양 주택 해소 지연 등으로 전반적인 주택 수요 회복 시기가 지연될 것으로 예상된다. (가계대출) 가계부채 불안에 따른 금융시장 리스크 확대 예방을 위해 하반기에는 가계대출 규제가 강화될 것으로 예상된다. (정책금융) 가계대출 규제 제외 대상인 보금자리론, 디딤돌대출, 신생아 특례대출 등 정책금융 수요는 증가할 전망이다.

② 공급 측면

공공 부문 공급 확대와 부동산 PF 여건 개선은 긍정 요인으로 작용하겠지만, 여전히 높은 수준의 건설공사비가 건설경기 회복 제약 요인으로 작용할 전망이다. (SOC) 2차 추경을 통해서 올해 SOC 예산이 27.3조원으로 증액됨에 따라 정부의 SOC 지출 확대가 기대된다. (공공주택) 정부의 대선 정책공약 이행에 따라 공공분양 및 공공임대를 위한 주택공급이 증가할 것으로 예상된다. (공공건축) 국공립시설 관련 부문의 공공 건축 발주도 2차 추경으로 인해 증가할 것으로 기대된다. (부동산 PF) 올해 6월까지 부실 부동산 PF 대출의 약 54%가 정리될 예정이며, 2차 추경을 통해 약 0.8조원의 추가 지원도 이뤄질 전망으로 자금조달 여건 개선이 기대된다. (건설공사비) 주요 건설 원자재인 시멘트, 레미콘, 철근 등의 가격 하방 경직성이 유지되면서 건설기업의 비용 구조 개선이 지연, 건설경기 개선 제약 요인으로 작용할 것으로 예상된다.

③ 종합 전망

하반기 건설경기는 공공 부문 공급 확대와 금융 여건 개선에 힘입어 제한적이거나 회복 국면으로 진입할 것으로 기대된다. SOC 투자, 공공주택 확대 등 정부의 건설 관련 재정지출 증가와 부동산 PF 여건 개선이 건설수주 및 착공 확대에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. 다만, 여전히 높은 건설공사비 수준과 주택수요 회복 부진은 건설경기 회복을 제약하는 요인으로 작용할 전망이다. 계속된 공사비 상승에 따른 수익성 악화로 건설기업의 선별적 수주 및 착공이 지속되고, 가계대출 규제 강화와 지방 지역의 주택시장 부진으로 인해 민간 부문의 회복이 지연될 가능성이 있다.

< 건설경기 여건 종합 평가 >

구분	요인	영향	주요 내용
수요 부문	금리	○	기준금리 인하 기조 유지
	주택가격	▼	지방 중심 수요 부족에 따르는 주택가격 회복 지연
	가계대출 규제	▼	주택 관련 대출 규제 강화
	정책금융	○	확대 전망(보금자리론, 디딤돌대출, 신생아 특례)
공급 부문	SOC	○	예산 확대에 따르는 투자 증대
	공공주택	○	공약 기반 공급 확대
	공공건축	○	국공립시설 공사 발주 증가 등 공급 증가를 기대
	부동산 PF	○	부실 부동산 PF 정리 및 지원 강화
	건설공사비	▼	원자재가격 고수준 유지로 하방 경직성 지속

자료 : 현대경제연구원.

주 : 긍정 ○, 부정 ▼.

■ 시사점

향후 국내 건설경기는 점진적인 개선이 기대되나, 수급 측면에서의 불확실성이 여전히 큰 만큼 적절한 정책조합을 통해 장기 침체의 고리를 끊어냄으로써 성장과 고용 측면에서의 기여도를 제고해 나가야 한다. 첫째, 현재 민간 건설 부문의 경기 회복이 지연되고 있는 만큼 단기적으로는 공공 건설 부문부터 경기개선 모멘텀을 조성해 나갈 필요가 있다. 둘째, 여전히 높은 수준인 건설공사비의 안정화 노력을 통해 건설투자 여력을 확대하고, 건설기업의 경영 환경 안정화를 꾀할 필요가 있다. 셋째, 건설기업에 대한 자금공급 지원 강화를 통해 실제 수주 및 착공 확대로 연결되는 선순환 구조의 조기 형성을 꾀해야 한다. 넷째, 지방의 경우, 미분양 대책과 같은 단기 전략은 물론 인구나 산업 구조 등의 변화를 반영한 맞춤형 전략을 검토, 중장기적으로는 건설경기의 안정화를 꾀해야 한다. 다섯째, 건설경기 침체로 어려움을 겪고 있는 건설 근로자의 고용안정 및 사회 안전망 강화를 위한 지속적인 노력이 필요하다.

1. 개요

○ 최근까지 한국경제는 건설경기 침체 장기화로 성장 둔화는 물론 고용 불안 현상도 심화

- 건설투자 침체의 장기화로 경제성장의 여력이 점차 약화되고 있음
 - 건설투자(전년동기비)는 2024년 2분기 $\Delta 1.2\%$ 를 기록한 후 4개 분기 연속 감소 폭이 확대되어 2025년 1분기 $\Delta 13.3\%$ 를 기록
 - 2025년 1분기 경제성장률(전년동기비)은 0%인데 이 중 건설투자의 성장 기여도는 $\Delta 1.6\text{p}$ 임
 - 이는 $\Delta 13.3\%$ 를 기록한 건설투자 증가율이 0%만 기록했다면, 경제성장률이 1.6%가 될 수 있었다는 의미
- 취업자 수 기준 고용 규모가 큰 산업인 건설업의 고용 부진 지속으로 인해 전체 고용시장의 불안이 집중
 - 2025년 1분기 취업자 수는 2,822 만명으로 전년동기비 0.6% 증가하였지만, 건설업 취업자 수는 233만명으로 $\Delta 8.3\%$ 감소하며 큰 폭의 감소세를 기록
 - 건설업은 전체 산업에서 다섯 번째로 고용 비중이 큰 산업(2025년 1분기 기준, 6.8%)으로, 건설업 고용 감소가 전체 고용시장에 미치는 파급효과가 큼

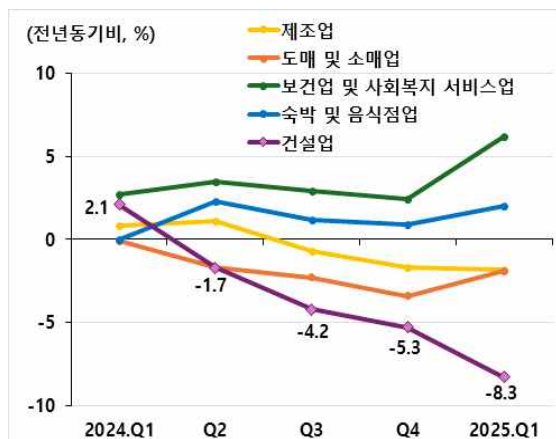
○ 이에 본 보고서는 지난 상반기까지의 건설경기 흐름에 대한 평가와 향후 건설 경기에 영향을 미칠 요인들에 대한 점검을 통해 정책 시사점을 제시하고자 함

< 건설투자 증가율 및 경제성장기여도 >



자료 : 한국은행.

< 주요 산업별 취업자 증감률 >



자료 : 통계청.

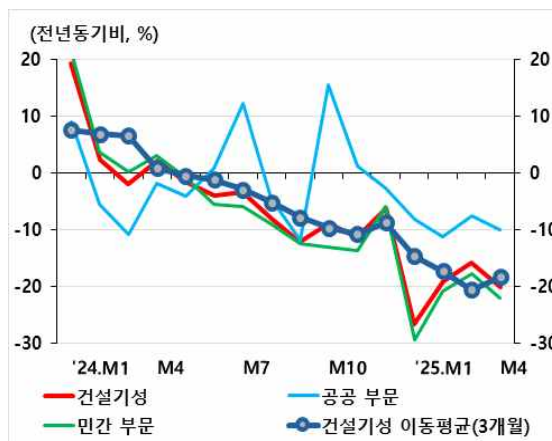
주 : 전체 산업에서의 고용 비중이 큰 5개 산업을 고려.

2. 상반기 건설경기 평가

○ 건설경기 동행지표인 건설기성은 모든 부문에서 부진한 흐름을 보이면서 침체 국면이 지속

- 건설기성 증가율은 2025년 들어 감소 폭이 크게 확대되며 두 자릿수 감소세
 - 건설기성 증가율(전년동월비)은 2024년 5월 감소세로 전환 후 12개월 연속 마이너스를 기록했으며, 최근 하락세가 강화되는 흐름
 - ※ 건설기성 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 26.7\%$, 2월 $\Delta 19.2\%$, 3월 $\Delta 15.9\%$, 4월 $\Delta 20.1\%$
 - 공공과 민간 부문 모두 부진하지만, 특히 전체 건설기성의 약 81%를 차지(2024년)하는 민간 부문이 건설기성의 하락세를 주도
 - ※ 민간 부문 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 29.5\%$, 2월 $\Delta 20.9\%$, 3월 $\Delta 17.9\%$, 4월 $\Delta 22.1\%$
 - ※ 공공 부문 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 8.2\%$, 2월 $\Delta 11.3\%$, 3월 $\Delta 7.5\%$, 4월 $\Delta 10.0\%$
 - 2022년부터 누적된 착공 부진의 영향이 건설기성에 여전히 반영되고 있는 것으로 평가
- 4월 누계 기준, 건축과 토목 부문 모두 감소하여 전체 건설기성은 전년동기비 약 21% 감소한 36.3조원을 기록
 - 건설기성의 약 75%를 차지(2024년)하는 건축 부문은 전년동기비 22.8% 감소하여 27.1조원, 토목 부문도 15.2% 감소하여 9.3조원을 기록(4월 누계)
 - ※ 건축 부문 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 28.8\%$, 2월 $\Delta 22.5\%$, 3월 $\Delta 16.6\%$, 4월 $\Delta 23.0\%$
 - ※ 토목 부문 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 22.2\%$, 2월 $\Delta 10.1\%$, 3월 $\Delta 15.7\%$, 4월 $\Delta 12.6\%$

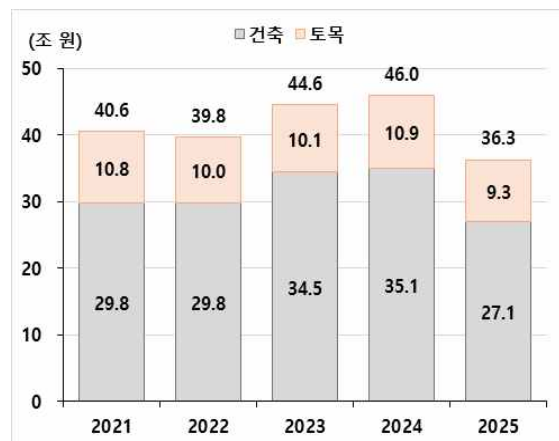
< 발주자별 건설기성 증가율 >



자료 : 통계청, 현대경제연구원.

주 : 3개월 이동평균 값은 해당 월과 직전 2개월 값을 이용하여 계산.

< 공종별 건설기성액(4월 누계) >



자료 : 통계청, 현대경제연구원.

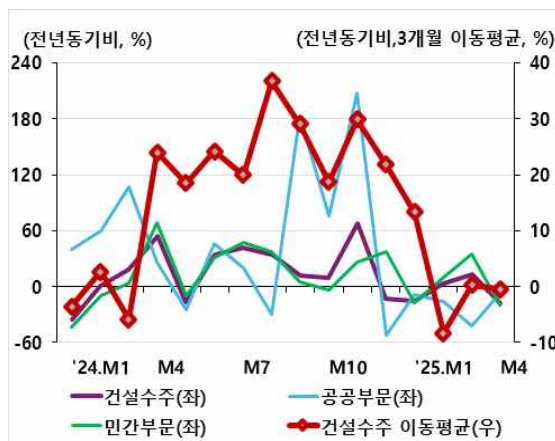
주 : 4월 누계 기준.

○ 건설경기 선행지표인 건설수주는 부문별로 상반된 흐름을 보이면서 수주 회복 흐름에 대한 불확실성을 키우고 있음

- 건설수주 증가율은 2월과 3월 증가세를 보였으나 4월에 들어 감소세로 전환
 - 건설수주 증가율(전년동월비)은 2024년 12월 감소세로 전환 후 일시적으로 회복되는 모습을 보였으나 4월 들어 재차 마이너스를 기록
 - ※ 건설수주 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 15.5\%$, 2월 3.0% , 3월 13.3% , 4월 $\Delta 17.5\%$
 - 2025년 월별 건설수주액은 최근 5년 평균 16.1조원을 지속 하회하고 있음
 - ※ 월별 건설수주액 : 1월 9.7조원, 2월 11.3조원, 3월 15.7조원, 4월 12.1조원
 - 전체 건설수주의 약 72%를 차지(2024년)하는 민간 부문은 2월과 3월 증가세로 전환되며 일시적인 반등을 보였지만, 공공 부문은 지속 감소세를 보임
 - ※ 민간 부문 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 17.1\%$, 2월 10.6% , 3월 34.8% , 4월 $\Delta 19.7\%$
 - ※ 공공 부문 증가율(YoY) : 1월 $\Delta 8.5\%$, 2월 $\Delta 16.5\%$, 3월 $\Delta 41.6\%$, 4월 $\Delta 7.1\%$

- 4월 누계 기준, 건축 부문(주택과 비주택)은 개선을 보인 반면, 토목 부문은 부진하여 전체 건설 수주는 48.4조원으로 소폭 감소
 - 건설수주의 약 70%를 차지(2024년)하는 건축 부문은 전년동기비 13.3% 증가하여 38.6조원, 토목 부문은 39.7% 감소하여 10.2조원을 기록(4월 누계)
 - 건축 부문 중 주택 부문은 2024년과 유사한 22.0조원 수준이었지만, 비주택 부문은 전년동기비 30.7% 증가하여 16.6조원을 기록(4월 누계)

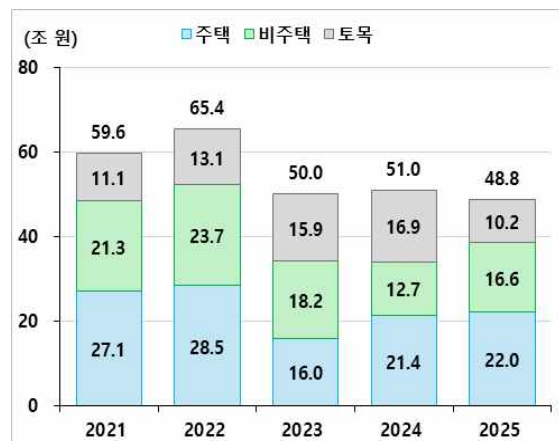
< 발주자별 건설수주 증가율 >



자료 : 통계청, 현대경제연구원.

주 : 3개월 이동평균 값은 해당 월과 직전 2개월 값을 이용하여 계산.

< 공종별 건설수주액(4월 누계) >



자료 : 통계청, 현대경제연구원.

주 : 4월 누계 기준.

○ 미분양 주택은 여전히 누적 물량이 많으며, 특히 준공 후 미분양 주택의 지속 증가는 건설경기의 하방 요인으로 작용

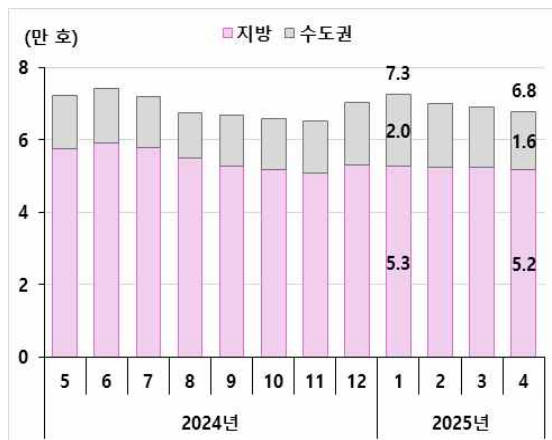
- 미분양 주택 수는 2025년 4월 6.8만호로 여전히 높은 수준을 유지

- 미분양 주택 수는 2025년 1월 7.3만호에서 4월 6.8만호로 5천호 감소했지만, 2024년 연평균 미분양 주택 수(6.8만호)와 비교하면 큰 변화가 없음
- 수도권 지역은 같은 기간 2.0만호에서 1.6만호로 감소했으나, 지방 지역은 큰 변동이 없었음(같은 기간, 5.3만호 → 5.2만호)
- 세부 지역별로 살펴볼 경우, 경기와 대구 지역이 다른 지역에 비해 미분양 문제가 심각한 것으로 나타남
- ※ 미분양 상위 5개 지역의 전국 대비 비중 : 경기 19.1%, 대구 13.4%, 경북 8.6%, 충남 7.1%, 경남 7.0%

- 준공 후 미분양 주택 수는 2025년 4월까지 꾸준히 증가하며 건설수주 위축 및 착공 지연을 유발

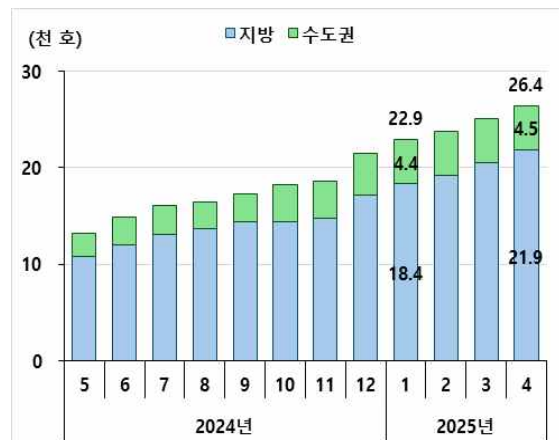
- 준공 후 미분양은 지속 상승하여 2025년 4월 26.4 천호를 기록
- 수도권과 지방 지역은 2025년 1월 대비 각각 약 0.1 천호와 3.5천호 증가하여 2025년 4월 4.5천호와 21.9천호를 기록
- 특히, 대구, 경북, 경남 지역의 경우, 전국 준공 후 미분양 주택 중 차지하는 비중이 10%를 상회
- ※ 준공 후 미분양 상위 5개 지역의 전국 대비 비중 : 대구 14.3%, 경북 12.5%, 경남 12%, 전남 8.9%, 경기 8.5%

< 미분양 주택 추이 >



자료 : 통계청.

< 준공 후 미분양 주택 추이 >



자료 : 통계청.

3. 하반기 건설경기 요인 점검

① 수요 측면

○ 주택담보대출 금리 하락에도 불구하고, 주택가격 회복 부진 및 가계대출 규제 강화 기조 등으로 인해 수요 개선이 정체될 전망

- (금리) 기준금리 인하 기조 유지로 인해 주택담보대출 금리도 하락할 전망

· 완화적 통화정책에 따라 코픽스 금리가 하락하면서 주택담보대출 금리도 점진적으로 하락할 것으로 예상되며, 이는 주택 매수 여건을 개선

※ 글로벌 투자은행의 기준금리 전망(05.29) : 2025년 3분기 2.25%, → 4분기 2.00%

· 향후 금융 소비자 부담을 줄이기 위해 은행의 가산금리 산정 방식도 개편될 것으로 예상되어 추가로 주택담보대출 금리가 하락하는 효과가 있을 전망

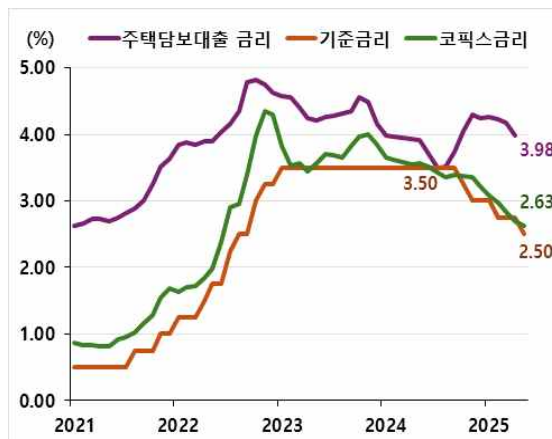
- (주택가격) 지방의 주택가격 회복세 지연 등으로 주택 수요 회복은 지연될 전망

· 2022년 5월 고점을 기준(100)으로 재계산한 주택 매매가격 지수는 2025년 4월 전국 91.7p, 수도권 91.6p, 지방권 91.8p로 고점 대비 여전히 낮은 수준

· 반면, 서울은 97.3p로 지난 고점 수준에 근접하며 강한 회복세를 보임

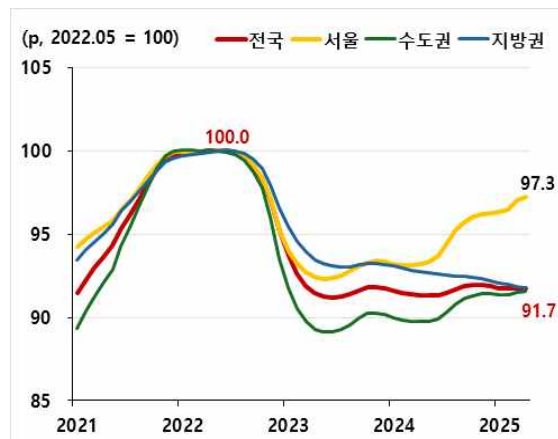
· 한편, 2025년 4월 누계 주택 매매거래량 전국 22.2만건으로 전년 대비 2.4만 건 증가했지만, 증가분의 대부분이 서울(1.4만건)과 경기(1.0만건)에 집중

< 기준금리, 주택담보대출 및 코픽스금리 >



자료 : 은행연합회, 한국은행, 통계청.
주 : 주택담보대출 금리는 2025년 4월 기준.

< 주택 매매가격 지수 >



자료 : 한국부동산원, 현대경제연구원.
주 : 2022년 5월 주택 매매가격지수를 기준으로 재계산.

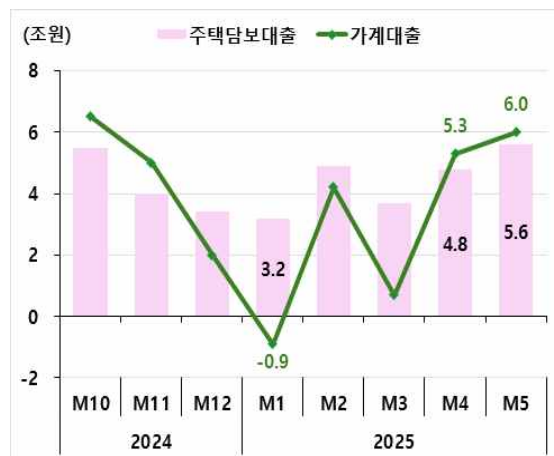
- (가계대출) 가계부채 불안에 따르는 금융시장 리스크 확대 예방을 위해 하반기에는 가계대출 규제가 강화될 것으로 예상

- 2024년 8월부터 감소세를 보이던 주택담보대출 및 가계대출이 서울의 주택가격 상승 및 거래량 증가로 인해 2025년 2월부터 급격하게 확대됨
- 2025년 하반기에도 기준금리 인하 기조가 유지될 것이므로 금융당국 또한 거시 건정성 관리를 위해 가계대출 증가 속도를 조절할 것으로 예상
- 향후 스트레스 DSR 3단계(2025년 7월 시행 예정), 주택담보대출 만기 축소 등의 가격 및 비가격 조치를 통한 가계대출 규제가 점차 강화될 것으로 예상

- (정책금융) 가계대출 규제 제외 대상인 보금자리론, 디딤돌대출, 신생아 특례대출 등 정책금융 수요는 증가할 전망

- 저출산 문제에 대한 대응으로 신혼부부와 유자녀가구를 위한 주택매매 관련 정책금융의 적용 범위는 지속 확대되었으며, 해당 정책대출의 증가율은 2023년과 2024년 각각 24.9%와 6.9%를 기록¹⁾
- 2025년 7월부터 스트레스 DSR 3단계가 시행됨에 따라 DSR 적용 대상이 아닌 정책금융 수요는 하반기에 더욱 증가할 것으로 예상

< 주택담보대출 및 가계대출 규모 증감 >



자료 : 금융위원회.

주 : 월별 가계대출 동행(잠정)을 참조.

< 주요 정책금융 현황 >

구분	대상
보금자리론	연소득 7천만원 이하, 주택 가격 6억원 이하, 무주택 및 1주택자
디딤돌대출	연소득 6천만원 이하, 주택가격 5억원 이하, 무주택 세대주
신생아 특례대출	부부합산 연소득 1.3억원(맞벌이 2.0억원) 이하, 순자산 4.88억원 이하, 무주택 세대주

자료 : 한국주택금융공사, 금융위원회, 국토교통부.

주 : 주택매매 관련 정책금융만 정리.

1) 수치값은 금융안정보고서를 참조, 한국은행(2025.06)

② 공급 측면

- 공공 부문 공급 확대와 부동산 PF 여건 개선은 긍정 요인으로 작용하겠지만, 여전히 높은 수준의 건설공사비가 건설경기 회복 제약 요인으로 작용할 전망
- (SOC) 정부의 SOC 예산 증액 및 대선 공약 이행으로 SOC 지출 확대를 예상
 - 2차 추경예산안에 따르면, 2025년 SOC 예산은 25.9조원(1차 추경 기준)에서 1.4조원 증액되어 27.3조원에 이를 전망
 - 특히, 올해 집행 가능한 SOC 사업을 발굴하여 조기 착공 및 준공을 할 예정이라 2025년 하반기 SOC 지출은 확대될 것으로 예상
 - 향후 광역교통망 확충, 주요 도로·철도의 지하화, 세종 행정수도 완성 등 대선 공약 이행에 따라 SOC 지출 확대가 본격화될 것으로 예상
- (공공주택) 정부의 대선 정책공약 이행에 따라 공공주택 공급 증가를 예상
 - 주택공급 부족에 대한 시장 우려가 꾸준히 제기된 가운데, 현 정부는 중산층과 저소득층을 위한 주택공급 확대를 중요 정책공약으로 설정하였음
 - 이에 따라 공공분양 및 공공임대를 통한 공공 부문의 공급이 확대될 전망
- (공공건축) 2차 추경을 통해 공공건축 부문의 발주가 증가할 것으로 예상
 - 정부는 국립대, 병영시설 등의 개보수와 공공청사 조기 준공을 추진(0.5조원)

< SOC 예산 추이 >



자료 : 기획재정부.
주 : 2026, 2027은 국가재정운용계획(24.08).

< 주택공급 확대 관련 정책공약 >

정책	내용
주택 공급	- 노후 계획도시 재정비
	- 재건축·재개발 절차 및 용적률·건폐율 완화
	- 주거복합플랫폼 주택 확대 조성
공공 임대	- 고품질 공공임대 주택 및 공공임대 비율 단계적 확대
택지 공급	- 국공유지 및 유휴부지를 적극 활용
	- 과도한 업무상가 용지를 주택용지로 전환

자료 : 21대 대선 더불어민주당 정책공약집.

- (부동산 PF) 부실 부동산 PF 정리 진전, 2차 추경을 통한 PF 사업장 지원으로 자금조달 여건이 개선될 것으로 예상

- 금융감독원에 따르면 2025년 6월 말까지 유의·부실 우려 PF 대출 23.9조원 중 약 12.8조원에 대한 정리 작업이 완료될 예정
- 부실 부동산 PF의 약 54%가 정리될 경우, 부동산 시장의 자금이 선순환됨에 따라 신규 수주 및 착공이 증가할 것으로 기대
- 또한, 2차 추경을 통해 PF 사업장에 대한 지원도 추진되고 있어 자금조달에 어려움을 겪고 있는 사업장의 자금 유동성이 개선될 것으로 기대
- ※ PF 사업장 지원 : 마중물 리츠 0.3조원, PF 특별보증 0.2조원, 미분양 안심환매 0.3조원

- (건설공사비) 주요 건설 원자재인 시멘트, 레미콘, 철근 등의 가격 하방 경직성이 유지되면서 건설기업의 비용 구조 개선이 지연될 전망

- 2025년 4월 131.1p를 기록한 건설공사비 지수는 2021년 1분기 대비 누적 상승률이 약 25%에 달해 여전히 높은 수준
- ※ 건설공사비 지수 연간 상승률 : 2021년 4.2%, 2022년 15.1%, 2023년 6.1%, 2024년 2.1%
- 주요 원자재별로는 철근이 고점 대비 가격 지수가 16.4% 하락했지만, 시멘트와 레미콘은 각각 0.7%와 3.0% 하락에 그침

< 쏠금융권 부동산 PF 정리·재구조화 실적 및 결과 >

(단위 : 조원)

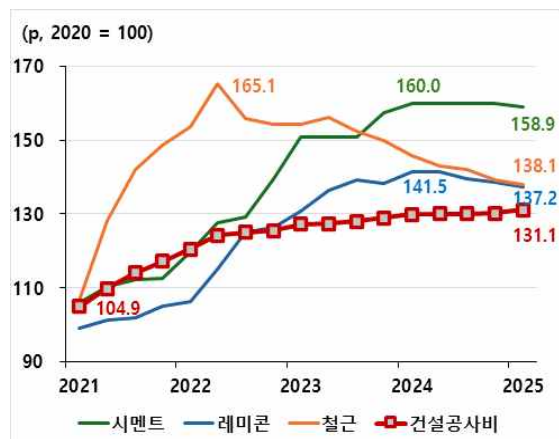
구분	정리 실적	정리 예정	유의·부실 우려 사업장 잔액 변화
증권	△1.4	△0.5	3.8 → 1.9
저축	△1.9	△1.7	4.5 → 0.9
은행	△0.2	△0.1	0.4 → 0.1
여전	△1.1	△0.4	2.8 → 1.3
보험	△0.3	△0.0	0.8 → 0.5
상호 등	△4.2	△0.7	11.6 → 6.7
전체	△9.1	△3.5	23.9 → 11.3

자료 : 금융감독원(2025.05.23.).

주1) 새마을금고 PF 포함.

2) 2025.6월말 예상.

< 건설공사비 및 주요 원자재 가격 지수 추이 >



자료 : 통계청.

③ 종합 전망

- 하반기 건설경기는 제한적이거나 회복 국면으로 진입할 것으로 기대되지만, 높은 건설공사비 수준과 주택수요 회복 부진은 건설경기 회복을 제약하는 요인으로 작용할 전망
- 하반기 건설경기는 공공 부문 공급 확대와 금융 여건 개선에 힘입어 제한적이거나 회복 국면으로 진입할 전망
 - SOC 투자, 공공주택 확대, 국공립시설 공사 등 정부의 건설 관련 재정지출이 증가할 전망이며, 이는 건설경기 회복세에 긍정적 요인
 - 부실 부동산 PF 정리 및 정부의 PF 사업장지원으로 자금 유동성이 개선됨에 따라 건설수주 및 착공도 점차 확대될 가능성
- 높은 건설공사비 수준과 주택수요 회복 부진은 건설경기 회복을 제약할 우려
 - 계속된 공사비 상승으로 건설기업의 완성공사액 영업이익률이 지속 하락하고 있어 선별적 수주 및 착공이 지속될 것으로 예상
 - 가계대출 규제 강화와 지방 지역의 주택시장 부진으로 인해 민간 부문의 회복에는 다소 시간이 필요할 전망

< 건설경기 여건 종합 평가 >

구분	요인	영향	주요 내용
수요 부문	금리	○	기준금리 인하 기조 유지
	주택가격	▼	지방 중심 수요 부족에 따르는 주택가격 회복 지연
	가계대출 규제	▼	주택 관련 대출 규제 강화
	정책금융	○	확대 전망(보금자리론, 디딤돌대출, 신생아 특례)
공급 부문	SOC	○	예산 확대에 따르는 투자 증대
	공공주택	○	공약 기반 공급 확대
	공공건축	○	국공립시설 공사 발주 증가 등 공급 증가를 기대
	부동산 PF	○	부실 부동산 PF 정리 및 지원 강화
	건설공사비	▼	원자재가격 고수준 유지로 하방 경직성 지속

자료 : 현대경제연구원.

주 : 긍정 ○, 부정 ▼.

4. 시사점

- 향후, 국내 건설경기는 점진적인 개선이 기대되나, 수급 측면에서의 불확실성이 여전히 큰 만큼 적절한 정책조합을 통해 장기 침체의 고리를 끊어냄으로써 성장과 고용 측면에서의 기여도를 제고해 나가야 한다.

첫째, 현재 민간 건설 부문의 경기 회복이 지연되고 있는 만큼 단기적으로는 공공 건설 부문부터 경기개선 모멘텀을 조성해 나갈 필요가 있다.

- 2차 추경안에 건설경기 활성화를 위한 부문별 대책과 예산이 증액된 점은 매우 긍정적으로 평가. 단, 민간 건설 부문의 경기 회복세가 확실히 나타나기 전까지 정부 및 공공 부문의 역할이 강조될 필요가 있음
- 특히, 2차 추경안에 언급된 바와 같이 정부 및 공공 부문의 기계류 SOC 투자의 조기 집행을 통해 단기 건설경기 회복을 꾀할 필요가 있음
 - 건축 부문에서는 주택공급 부족 우려가 확산되고 있는 만큼 아파트 공공공사 발주, 3기 신도시 완공 및 4기 신도시 개발 등을 신속하게 추진해야 함

둘째, 여전히 높은 수준인 건설공사비의 안정화 노력을 통해 건설투자 여력을 확대하고, 건설기업의 경영 환경 안정화를 꾀할 필요가 있다.

- 최근까지도 시멘트 등 일부 원자재의 가격 상승세는 유지되고 있으며, 전반적인 원자재가격도 하방 경직성 등의 영향으로 여전히 높은 수준을 유지
- 향후에도 지정학적 갈등과 같은 대외 충격으로 원자재가격이 급변하면서 건설공사비 불확실성이 확대될 수 있는 만큼 원자재 시장에 대한 모니터링을 강화하는 한편 수입가격 및 수급 안정화를 위한 대응체계를 점검해야 함
- 또한, 정부는 “건설공사비 안정화 방안(2024.10.02.)”을 통해 제시한 인력 수급 및 건설기계 시장 안정화, 공공공사 조달제도 개선 등의 세부 추진 과제도 지속 추진해야 함

셋째, 건설기업에 대한 자금공급 지원 강화를 통해 실제 수주 및 착공 확대로 연결되는 선순환 구조의 조기 형성을 꾀해야 한다.

- 현재 진행하고 있는 부동산 PF 구조조정이 잘 이뤄지고 있는 점은 긍정적이지만, 향후 추가로 부실 PF가 발생할 수도 있는 만큼 지속적인 모니터링이 요구됨
- 정부가 2차 추경을 통해 추진 중인 마중물 리츠와 PF 특별보증은 우수사업장의 브릿지론 보완과 중소 건설사의 자금조달 여건 개선에 효과가 있을 것으로 기대
 - 다만, 브릿지론 단계에서 지원이 이뤄지는 마중물 리츠의 경우 본 PF 단계로 사업이 넘어가지 않을 리스크가 존재하므로 정부는 지원 사업장을 신중하게 선정해야 함

넷째, 지방의 경우, 미분양 대책과 같은 단기 전략은 물론 인구나 산업 구조 등의 변화를 반영한 맞춤형 전략을 검토, 중장기적으로는 건설경기의 안정화를 꾀해야 한다.

- 2차 추경안에 포함된 “미분양 안심환매”는 지방 건설경기 회복에 도움이 될 것으로 평가되나, 실수요자에 대한 인센티브 확충 등의 보완책 마련도 필요
- 한편, 지방의 경우는 고령화, 인구 유출, 산업 기반 약화 등의 구조적 요인으로 인해 장기적으로 주택 수요와 공급이 불일치할 가능성이 있으므로 주택공급 과잉 구조에 대한 조정도 병행해야 함

다섯째, 건설경기 침체로 어려움을 겪고 있는 건설 근로자의 고용안정 및 사회안전망 강화를 위한 지속적인 노력이 필요하다.

- 단기적으로는 공공 발주 사업에서 일자리 연계형 프로젝트 확대를 통한 단기 건설업 고용 창출로 일자리를 창출할 수 있으며, 또한 정부가 시행하고자 하는 훈련 수당 추가 지원도 긍정적 효과가 있음
- 중장기적으로 건설 근로자의 직무기능 향상 교육과 실제 고용이 연계될 수 있는 시스템을 강화함으로써 건설 인력 수급 개선 및 고용 지속성을 동시에 제고해야 함 **HRI**

이택근 연구위원 (2072-6266, tklee@hri.co.kr)