

지표로 보는 건설시장과 이슈

대한건설정책연구원 20주년

건설을 이끄는
정책 리더 RICON



KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR CONSTRUCTION POLICY

시장동향 및 전망

건설시장

(26년 2분기) 선행지표의 반등은 감지되나, 동행지표 중심으로 부진한 흐름이 지속
(26년 3분기) 하반기로 갈수록 건설지표의 개선이 기대되나, 회복세는 제한적일 전망

전문건설시장

(26년 2분기) 하도급을 중심으로 계약액이 증가했으나, 지속 여부는 불투명
(26년 3분기) 공사비 안정화가 전문건설업 업황 회복의 핵심 요인이 될 전망

주택시장

(26년 2분기) 주택공급 선행지표가 부진한 가운데 주택가격 상승세 확대
(26년 3분기) 주택시장 소비심리가 회복되면서 임대차가격 강세 지속 전망

이슈 진단

1. 건설고용 감소 원인과 대응방향 검토

건설고용은 경기적 요인과 구조적 요인이 복합 작용하며 감소세가 심화
착공과 기성 회복을 위한 단기 처방과 함께 인력 구조 변화의 중장기 대책 필요

2. 공사비 상승에 따른 건설현장 영향과 대응방안

이란전쟁, 노무비 상승, 안전 규제 등에 따라 공사비 상승세 확대
공사비 현실화, 자재수급 안정화 대안 마련 등 시장 안정화 조치가 시급

3. 반도체산업 호조에 따른 경기남부 지역 주택가격 점검

경기 남부 반도체벨트 주요 지역의 주택가격은 전국 평균 상승률을 상회
향후 반도체 기업 성과급 확대와 주택자금 지원제도가 본격화되면 주택수요 증가 압력 확대

시장동향 및 전망

거시 경제 여건

- 한국은행은 수정 전망(2026.05.28.)을 통해 우리나라 올해 경제성장률을 기존 2.0%에서 2.6%로 상향 조정
우리 경제는 반도체 수출이 호조세를 지속함에 따라 올해 성장률은 2.6%에 이를 것으로 기대
반도체 산업은 AI 활용영역 확장, 주요 빅테크의 투자 확대로 상당기간 확장세가 지속될 전망
- 그러나, 이란전쟁으로 에너지 공급 불안 여파가 확대되면서 일부 업종을 중심으로 생산차질 발생이 우려
여기에 시장금리가 상승하고 원/달러 환율의 변동성이 커지면서 금융시장 불확실성이 확대되는 점 등은 위험 요인

구분	상방 리스크	하방 리스크
경제성장	- AI 수요로 인한 반도체 시장의 구조변화 가능성 - 호르무즈 해협 통항량의 빠른 회복 - 소득·자산 증대에 따른 내수회복세 확대	- 고유가 장기화와 주요국 긴축기조 전환 - AI 수익성 우려에 따른 투자 조정 - 美관세정책 불확실성 재확대
물가	- 석유류 등 원자재 공급차질과 물가 전이효과 확대 - 경기 상승세 강화로 인한 수요측 물가압력 증대	- 중동상황 호전으로 인한 유가와 환율 하락 - 정부의 물가안정대책 강화

건설 시장

2026년 2/4분기 동향

- 일부 선행지표의 반등은 감지되나, 동행지표 중심으로 부진한 흐름이 지속되고 있는 상황

'26년 2분기 건설시장 평가	1	건설 선행지표 개선세 건설수주, 착공면적 등이 증가세
	2	건설기성 등 동행지표 부진 기성은 작년 급감 이후 상반기 감소 지속
	3	건설물량 지역별 양극화 심화 수도권에 비해 지방은 물량 절벽

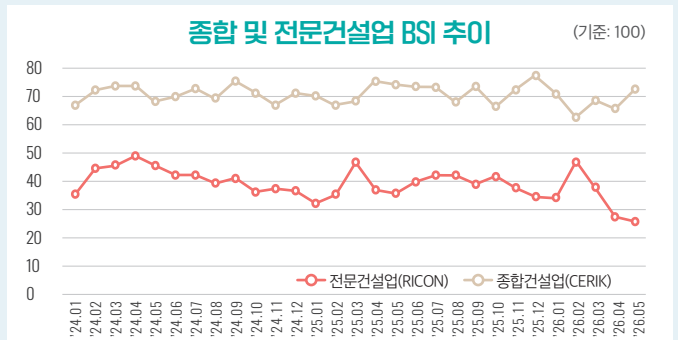
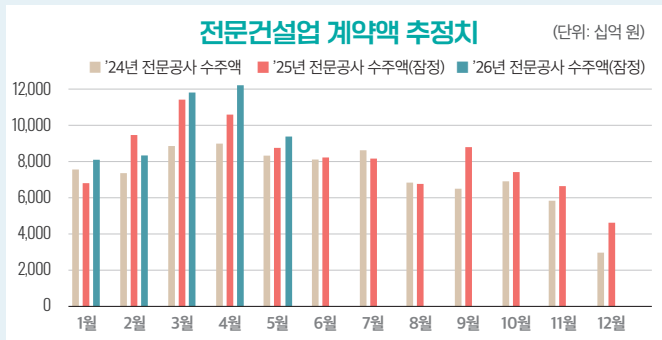
2026년 3/4분기 전망

- 하반기로 갈수록 주요 건설지표의 개선이 기대되나, 회복세는 제한적일 것으로 판단

'26년 3분기 건설시장 전망	1	하반기 건설시장 흐름이 중요 선행지표 개선세 지속이 관건
	2	프로세스 간 병목 해소 노력 필요 착공과 기성 증가가 핵심
	3	공사비 안정화를 위한 대책 시급 사업취소 및 지연 방지책 강구

전문건설 & 생산요소

- 전문건설업 계약액은 전체 건설수주 증가 영향으로 하도급계약을 중심으로 양호한 상황
그러나, 2025년까지 계약액이 감소했다는 점에서 회복 여부는 향후 추이를 지켜봐야 할 것으로 판단
- 전문건설업 경기체감도(BSI)는 계약액 증가에도 불구하고 최근 3년 이래 가장 낮은 수준



주택시장

2026년 2/4분기 동향

- 주택공급 선행지표가 부진한 가운데 주택가격 상승세 확대

아파트 매매시장	서울 주도 강세 지속
주택착공 실적	공급 선행지표 부진 지속

2026년 3/4분기 전망

- 주택시장 소비심리가 회복되면서 임대차가격 강세 지속 전망

아파트 임대차시장	임대차가격 상승 지속
주택시장 소비심리	가격 상승 기대 확산
총 합	매매·임대차 동반 강세 전망

건설시장

2026년 2/4분기 건설시장: 일부 선행지표의 반등은 감지되나, 동행지표 중심으로 부진한 흐름이 지속되고 있는 상황

- 2026년 4월까지 발표된 건설지표는 일부 반등 조짐이 나타나고 있으나, 여전히 경기회복을 예단하기는 어려운 상황
 - 금액기준 선행지표인 건설수주는 4월 누계 33.6% 증가하여 이러한 추이가 지속된다면 향후 건설경기 회복세를 기대
 - 그러나, 물량기준 선행지표인 건축허가면적은 장기간 부진이 이어지는 가운데 올해 4월까지 여전히 3.6% 감소
 - 물량기준 선행/동행지표인 건축착공면적은 4월까지 4.4% 증가했으나, 이는 기저효과의 영향으로 향후 추이가 중요
 - 금액기준 동행지표인 건설기성은 작년 16.5% 급감한 가운데 부진 흐름이 올해 4월까지 이어져 6.0% 감소
 - 주택시장 선행지표인 아파트 분양물량은 올해 4월까지 6.5만 호이며, 작년 동기 4.6만 호에 비해 1.9만호 증가
 - 수주, 착공, 분양 등 일부 선행지표의 반등은 감지되나, 동행지표 중심으로 부진한 흐름이 지속되고 있는 상황
- 건설투자가 5년간(2021~2025년) 역성장한 가운데 올해에도 건설경기는 의미있는 반등세가 나타나기는 어려운 실정
 - 올해 5월 한국은행과 KDI의 수정 전망에 따르면 2026년 건설투자 증가율은 0% 대에 그칠 것으로 예상

주요 건설지표 동향

(전년동기비, %)

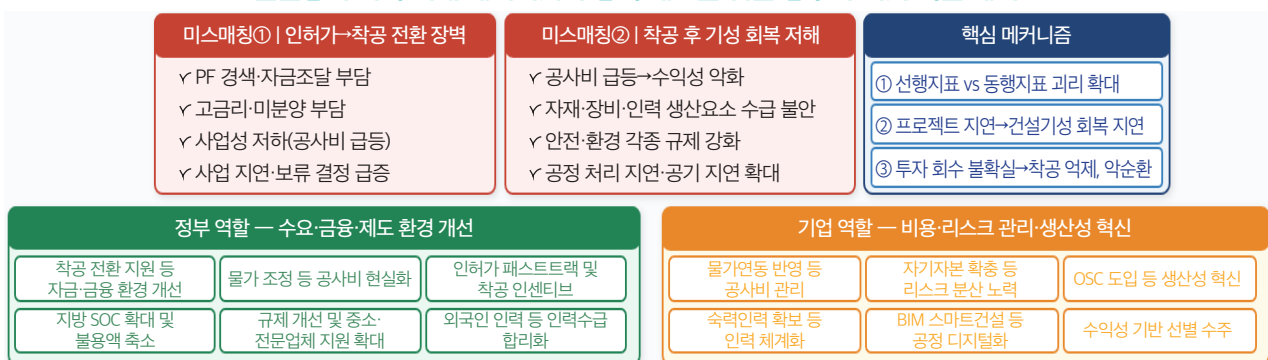
구분	2023년	2024년	2025년	2026년				
				1월	2월	3월	4월	4월 누계
건설수주(경상)	-18.3	10.8	4.9	41.1	16.7	36.2	39.3	33.6
건설기성(불변)	7.8	-4.6	-16.5	-7.0	-5.9	-5.8	-5.5	-6.0
건축허가면적(연면적)	-23.1	-9.0	-10.5	-0.5	-10.5	-4.5	-0.2	-3.6
건축착공면적(연면적)	-32.0	6.7	-12.2	16.7	6.8	7.4	-5.0	4.4
아파트 분양물량(만호)	21.1	25.0	21.8	1.3	0.7	1.9	2.6	6.5

자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

2026년 3/4분기 건설시장: 하반기로 갈수록 주요 건설지표의 개선이 기대되나, 회복세는 제한적일 것으로 판단

- 향후 건설경기 회복 여부를 판단하기 위해서는 올해 하반기 건설시장 흐름이 무엇보다 중요하다고 판단
 - 올해 상반기 일부 선행지표가 반등하는 모습을 보였는데, 이는 ①기저효과 영향, ②공사비 상승에 따른 명목금액 상승, ③공공부문 조기집행 등이 복합적으로 영향을 미친 결과
 - 건설수주와 착공의 개선세가 하반기까지 이어진다면 2027년 이후 건설경기의 점진적인 회복세를 기대할 수 있는 상황
- 건설경기의 장기 부진에는 거시경제 여건 악화, 수요 위축, 사업성 저하 등 다양한 요인이 복합적으로 작용했으나, 특히 선행지표 회복이 동행 지표 개선으로 연결되지 못하는 병목현상이 핵심 요인으로 작용
 - 즉, 건설수주와 인허가 물량이 착공으로 이어지지 못했고, 착공 이후에도 잦은 공정지연으로 기성으로 연결되지 못함
 - 이러한 병목의 핵심 원인은 공사비 상승과 생산요소 수급 문제이며, 여기에 PF 경색에 따른 자금조달 부담이 존재
- 따라서 수주·인허가와 착공, 착공과 기성 간 단계별 병목의 장애요인을 해소하는 것이 건설경기 회복의 핵심 열쇠
 - 정부는 수요·금융·제도 측면에서 환경 개선, 기업은 비용·리스크관리·생산성 혁신을 통해 경기회복 저해 요인을 극복

건설경기 회복 저해 메커니즘과 병목 해소를 위한 정부와 기업 역할 제시



자료: 대한건설정책연구원 작성

전문건설시장

2026년 2/4분기 전문건설업: 전문건설업 계약액은 전체 건설수주 증가 영향으로 하도급계약을 중심으로 양호한 상황

- 전문건설업 계약액은 '26년 4월 12.2조원, 5월 9.3조원으로 집계되어 전년 및 최근 3년 평균보다 양호한 수준
 - 전문건설업 계약액은 전체 건설수주 증가에 영향을 받으며, 하도급을 중심으로 계약액이 확대
 - 2025년까지 전문건설업 계약액이 감소했다는 점에서 전문건설업 회복 여부는 좀 더 추이를 지켜봐야 할 것으로 판단
 - 또한, 이란전쟁 이후 고유가로 인한 자재비 및 인건비 상승이 공사원가 부담으로 작용하고 있어 업계 어려움은 지속

2026년 2분기 전문건설공사 계약실적(잠정)

시 기	구분	추정 계약액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'26년 4월	전문건설업 전체	12,182	+15.1	+15.2
	원도급공사	4,074	+5.0	+12.1
	하도급공사	8,108	+20.9	+16.8
'26년 5월	전문건설업 전체	9,341	+6.9	+6.1
	원도급공사	2,801	-6.2	-2.3
	하도급공사	6,539	+13.8	+10.1

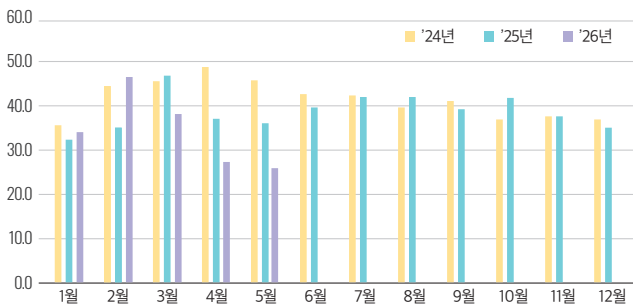
주: 전문건설공제조합의 보증실적('26.4~'26.5)을 기반으로 추정

자료: 전문건설공제조합

2026년 2/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 계약액 증가에도 불구하고 최근 3년 이래 가장 낮은 수준

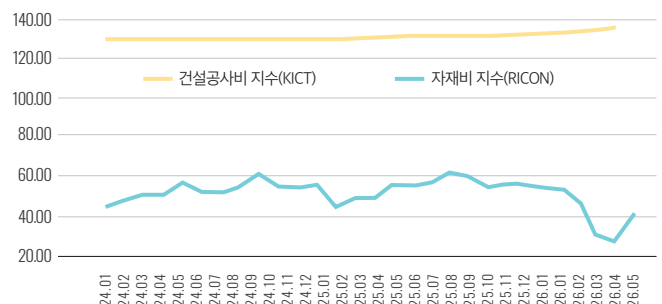
- 전문건설업체의 2분기 건설경기 체감도(BSI)는 최근 3년 이래 가장 낮은 수준으로 4월 27.1, 5월 25.7에 불과
 - 유가상승에 따른 공사비의 상승과 일부 품목의 생산차질에 따른 자재수급 우려가 부정적 심리로 이어진 것으로 판단
 - 전문건설업체들이 꾸준히 지적하는 애로사항은 공사수주의 감소, 자재비와 인건비 등 공사원가의 상승, 기능인력의 수급 부족, 노조 관련 사안 등이며, 이는 단기간 해소가 쉽지 않은 과제

전문건설업 경기실사지수(SC-BSI) 비교 (최근 3년)



자료: 대한건설정책연구원

건설공사비지수와 자재비지수 비교



자료: 한국건설기술연구원, 대한건설정책연구원

전문건설업 경기실사지수 월별 사전 전망 및 실제 평가치

구분	'25년 8월	9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월	3월	4월	5월
월별 전망	48.0	46.0	39.6	36.0	34.2	33.3	44.4	56.2	36.3	33.1
월별 평가	41.6	39.0	41.5	37.5	34.6	33.8	46.3	38.1	27.1	25.7

2026년 3/4분기 전문건설업: 업황 회복이 불확실한 가운데 공사비 안정화가 핵심 요인으로 작용할 전망

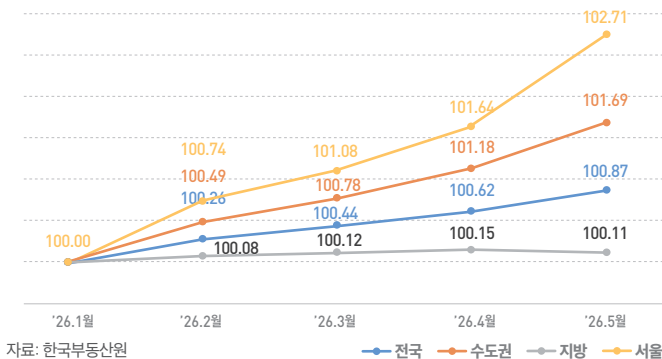
- 업황 회복이 불확실한 가운데 이란전쟁에 따른 공사비 후폭풍의 안정화 여부가 중요해진 시점
 - 중동사태가 종전 협상의 국면으로 전환되었지만, 유가 등의 외부요인이 정상화되기까지 일정시간이 소요될 전망
 - 또한, 지방의 건설경기 악화가 지속됨에 따라 양극화가 심화되어 있어 지역 중심의 발주 증가가 필요한 상황
- 상반기 양호한 건설수주 상황을 감안하면 향후 전문건설업 계약액은 금액적으로는 증가할 가능성이 높은 상황
 - 다만, 하반기 재정 조기집행 효과가 사라진다는 점에서 원도급을 중심으로 계약액이 줄어든 가능성도 상존
 - 실제 현장 생산활동을 보여주는 건설기성, 고용 지표는 여전히 어려운 상황이므로 하도급 생태계 건전화, 공사비 현실화 등 전문건설업 활성화를 위한 지원책이 필요한 시점

주택시장

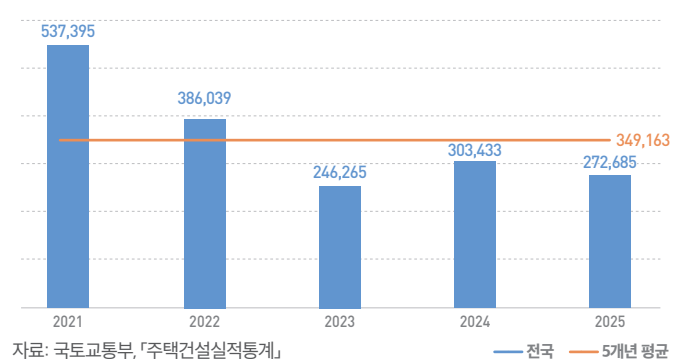
2026년 2/4분기 주택시장: 주택공급 선행지표가 부진한 가운데 수도권을 중심으로 주택가격 상승세 확대

- **(아파트 매매시장)** 아파트 매매가격지수는 전국적으로 상승세를 이어가는 가운데 서울의 상승폭이 특히 두드러지는 모습
 - 5월 기준 서울 아파트 매매가격지수는 102.71을 기록하며 연초 대비 2.7% 상승하였으며, 전국 역시 0.8% 상승
 - 지난해부터 이어진 정부의 강도 높은 대출규제와 7월 세제개편(안) 발표 예정에도 불구하고 주택가격은 1년 이상 상승 흐름을 지속하고 있는 상황
- **(주택착공 실적)** 주택공급의 선행지표인 주택착공 실적은 최근 감소세를 보이며, 이에 따라 향후 공급 부족 우려가 지속
 - 최근 5개년('21~'25년) 평균 주택착공 실적은 연간 약 35만 호 수준이나, '23년 이후 착공 물량이 큰 폭으로 감소하며 평균 수준을 밑도는 모습
 - 올해 4월 누적 착공 실적 또한 최근 5개년('21~'25년) 4월 누적 평균 실적인 약 9.8만 호의 73% 수준인 7.1만 호에 그쳐 평년 수준을 크게 하회
 - 국토교통부 「제3차 장기 주거종합계획」에 따르면 2023~2032년 전국 신규 주택수요는 연평균 약 39만 호로 추정된 바 있으나, 최근 착공 실적은 이에 미치지 못하는 수준으로 나타나 중장기적 공급 부족 우려 확대

지역별 아파트 매매가격지수 (2026.1월 = 100 기준)



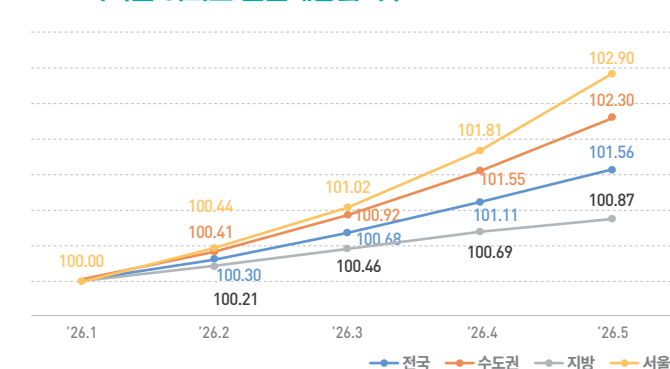
연도별 주택건설 착공 실적 (단위:호)



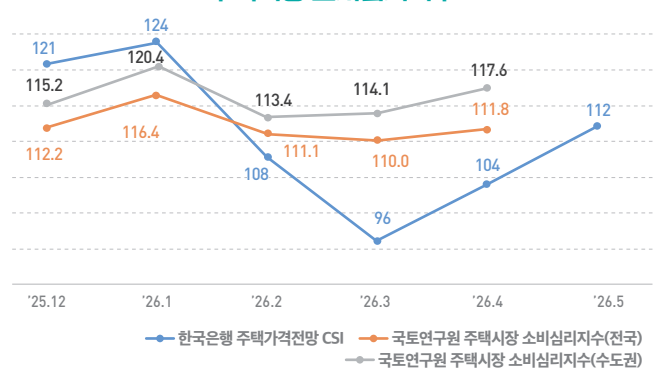
2026년 3/4분기 주택시장: 주택시장 소비심리가 회복되는 가운데 임대차가격 강세가 지속될 전망

- **(임대차시장)** 최근 임대차시장은 서울을 중심으로 전월세 가격 상승세가 지속적으로 확대되는 모습
 - 매매시장에서 지방의 주택가격이 상대적으로 안정세를 보이는 것과 달리 임대차시장은 지방에서도 상승 흐름이 이어지며 전국적으로 전월세 가격 오름세 지속
 - 현재 정부가 수도권을 중심으로 토지거래허가구역을 지정하여 실거주 중심으로 시장을 재편하고 있는 만큼 향후 임대차 물량 확대를 기대하기는 쉽지 않은 상황
 - 또한, 6.3 지방선거 이후 오세훈 서울시장의 재선과 함께 정비사업 활성화 기대가 확대되면서 장기적으로는 주택공급 확대 가능성이 높아지고 있으나, 단기적으로는 멸실주택 증가와 공급 시차에 따른 공급 불안 우려가 지속되는 상황
- **(주택시장 소비심리지수)** 주택시장 소비심리지수는 올해 1분기 다주택자 규제와 세제개편 예고 등의 영향으로 3월까지 다소 주춤하였으나, 4월 부터 다시 개선되는 모습
 - 국토연구원의 주택시장 소비심리지수는 전국과 수도권 모두 4월 들어 반등하였으며, 한국은행의 주택가격전망CSI 역시 상승세를 보이며 향후 주택가격 상승 기대가 확대되는 양상

지역별 아파트 전월세종합지수 (2026.1월 = 100 기준)



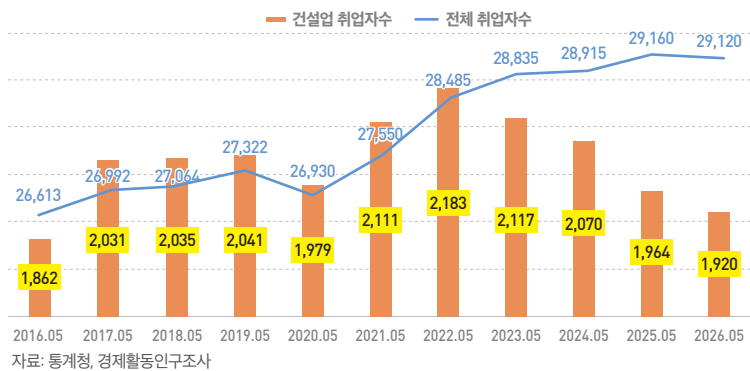
주택시장 소비심리지수



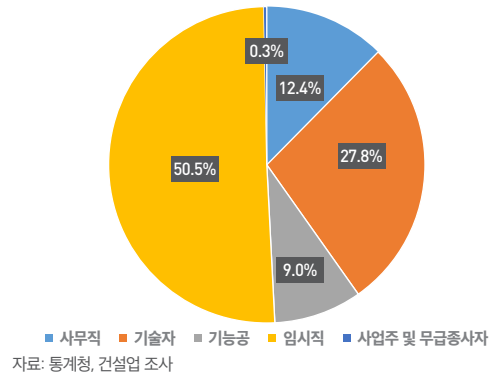
이슈 1. 건설고용 감소 원인과 대응방향 검토

- 통계청 경제활동인구조사에 따르면 건설업 취업자수는 2022년 218만 명에서 2026년 약 192만 명으로 4년째 감소
 - 건설업 취업자수는 2026년 5월 기준 192만명으로 전년동기대비 4.4만명 감소했고, 2022년과 비교하면 26만명 감소
 - 같은 기간 전체 산업의 취업자수는 꾸준히 증가해온 것과 달리 건설업 고용은 역주행하고 있는 상황
- 통계청 건설업조사에서는 직종별 종사자 구분이 가능한데 건설업은 임시직(일용직)이 50.5%로 가장 많고, 다음으로 기술직(27.8%), 사무직(12.4%), 기능직(9.0%)이 그 뒤를 잇고 있는 형태
 - 일반적으로 건설고용 감소의 변동은 업종별로는 전문직별 공사업에서, 직종별로는 임시직 중심으로 발생

건설업 취업자수 추이 (단위: 천명)

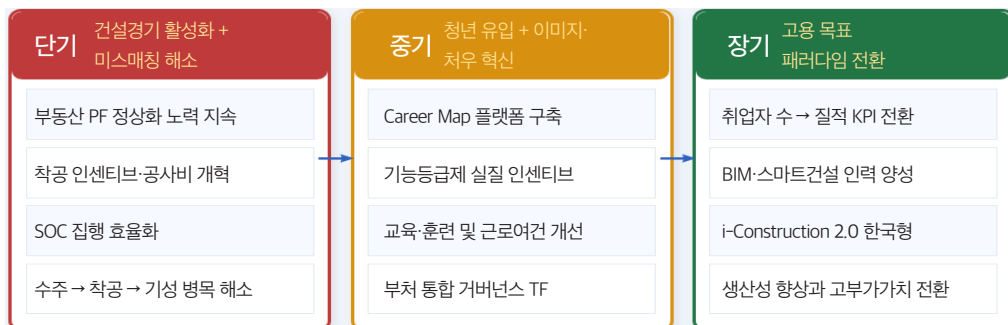


건설업 취업자수 구성 비중 (단위: %)



- 건설고용 감소는 단일 요인이 아니라 경기적 원인과 구조적 원인이 서로 맞물린 복합적 현상으로 판단
 - 건설고용 부진의 가장 큰 원인은 건설경기 부진의 장기화로 결국 물량 감소에 따른 건설기성 급감이 직접적인 요인
 - 건설업은 임시직 비중이 높아 경기 부진으로 현상이 줄면 고용 감소가 즉각적으로 나타나는 구조적 취약성도 내재
 - 또한 인력구조상 고령 비중이 높고 청년층 유입이 제한되고 있어 인력 이탈을 대체하기 어려워 고용 감소가 심화
 - 여기에 기술집약화가 진행되면서 현장인력 수요는 감소하고 있으나, 직무 전환이 지연되면서 고용 감소 요인으로 작용
 - 이밖에도 외국인 근로자에 대한 의존 심화, 국내 근로자 공급 감소 등이 복합적으로 건설고용 감소에 영향
- 건설고용 감소는 단기 경기 처방만으로 해결할 수 없는 복합적인 문제로 그 원인을 진단한 뒤 맞춤형 대응이 필요
 - 단기적으로는 착공 증가를 정책 목표로 설정하고 PF 정상화, 공사비 구조 개혁, SOC 집행 효율화, 규제·시장 미스매칭 해소를 통해 착공 물량이 기성과 고용 회복으로 이어지도록 정책 역량을 집중할 필요
 - 중기적으로는 청년층의 건설업 유입을 촉진하기 위해 경력 경로를 명확히 제시하고 기능등급제 인센티브, 교육·훈련 체계, 근로·복지 여건, 부처 간 정책 거버넌스를 종합적으로 개선
 - 장기적으로는 노동집약적 고용 규모 유지가 아니라 스마트건설 확산과 디지털 전환을 통해 고숙련 인력을 육성하고, 건설업 고용의 질과 생산성을 높이는 방향으로 정책 패러다임을 전환

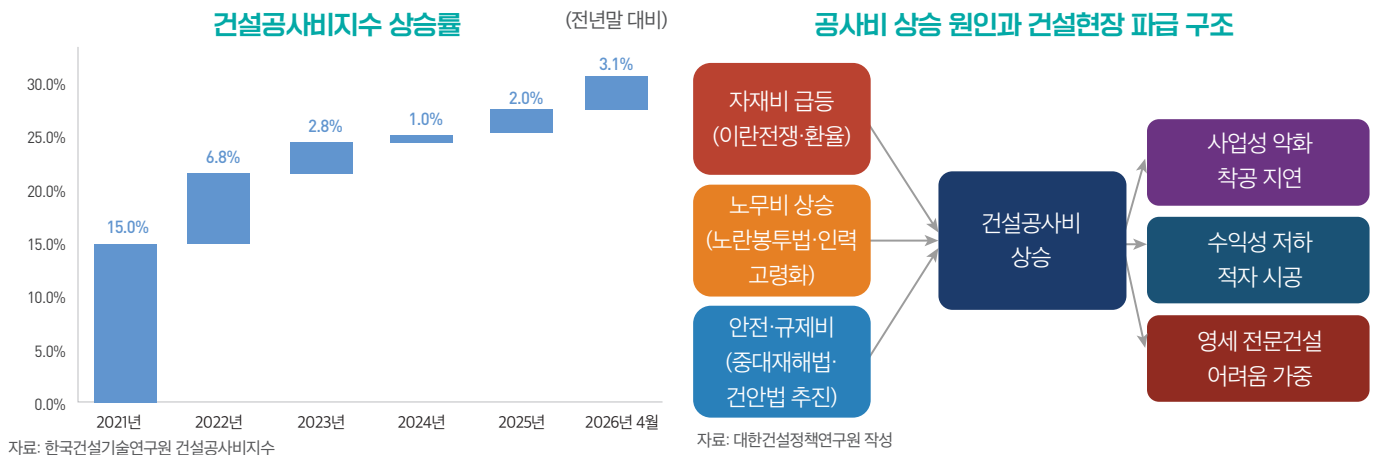
건설고용 안정화를 위한 단기 및 중장기 대응방향 제시



자료: 대한건설정책연구원 작성

이슈 2. 공사비 상승에 따른 건설현장 영향과 대응방안

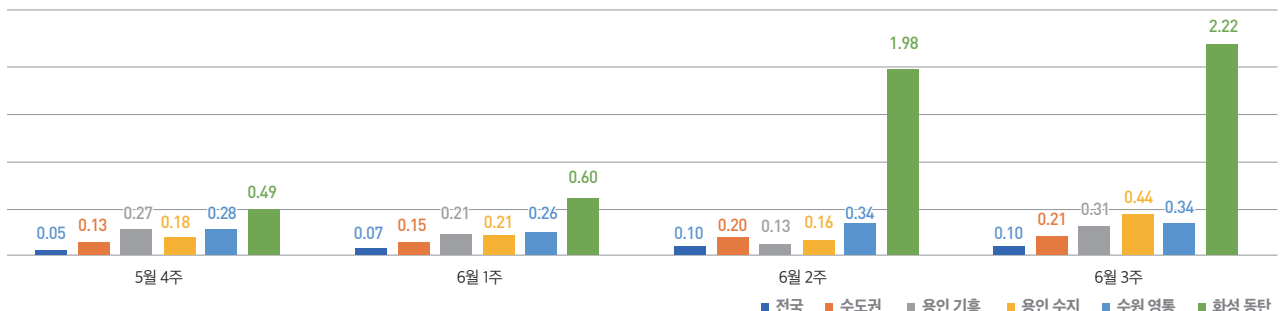
- 자재비와 인건비로 측정되는 건설공사비지수는 2025년까지 안정세를 보였으나, 최근 상승폭이 확대되는 모습
 - 올해 4월까지 건설공사비지수는 3.1% 상승하여 작년 상승률 2%를 넘어선 상황이며, 일각에서는 이란전쟁의 충격, 노무비 상승, 안전 규제 등에 따라 공사비 상승 압력이 더욱 커질 수 있다는 우려가 제기
 - 건설공사비 상승은 단순한 원가 부담을 넘어 건설시장 전반의 연쇄 리스크로 확산될 위험이 상당
 - 공사비 부담에 따라 사업 수익성이 저하되고, 민간 착공은 위축되며, 공공사업은 사업비 재산정 부담에 직면
- 따라서 건설공사비 상승에 대응해 ①실적공사비·표준품셈 갱신주기 단축을 통한 공사비 현실화, ②수입의존 자재의 비축물량 점검 및 국산화·대체재 R&D 지원을 통한 자재 수급 안정, ③하도급대금 조정협의제도 실효성 제고를 통한 영세 전문건설업체 보호 등을 추진하여 시장 안정화 노력 필요



이슈 3. 반도체 산업 호조에 따른 경기남부 지역 주택가격 점검

- 최근 반도체 업황 호조세와 주요 기업의 대규모 성과급 지급 이슈가 부각되면서 삼성전자, SK하이닉스 등 반도체 산업 종사자의 주거 선호지역으로 알려진 경기 남부권, 이른바 ‘반도체벨트’ 지역의 주택시장 동향을 점검
 - **(현황)** 반도체벨트 주요 지역인 ①화성 동탄, ②수원 영통, ③용인 수지, ④용인 기흥의 최근 4주간 주간 아파트 매매가격 변동률을 살펴본 결과, 전국 및 수도권 평균 상승률을 상회하는 흐름이 지속
 - 특히 화성 동탄은 6월 2주차 1.98%, 6월 3주차 2.22% 상승하며 조사 대상 지역 중 가장 높은 상승률을 기록
 - 화성 동탄은 2025년 10.15 대책에 따른 토지거래허가구역 지정 대상에서 제외됨에 따라 다른 지역 대비 상대적으로 규제 영향이 제한적이었던 가운데 반도체 산업 호황 기대감이 더해지며 가격 상승폭이 확대된 것으로 판단
 - **(영향점검)** 최근 반도체 산업의 호황에 따른 임직원 성과급 확대는 해당 산업 종사자의 주택 구매 여력을 높이는 요인으로 작용할 수 있으며, 이에 따라 반도체 산업 거점 인근 지역을 중심으로 주택 수요 확대 기대가 형성되는 모습
 - 또한, 최근 반도체 기업 노사 협의 과정에서 임직원 대상 주택자금 지원제도 도입 방안이 논의되는 등 사내 주거지원 확대 움직임도 나타나는 상황
 - 향후 반도체 업황 호조가 지속되고 성과급 확대와 주택자금 지원제도가 본격화될 경우, 반도체 산업 거점 인근 지역을 중심으로 주택수요 증가 압력이 확대될 가능성 존재

경기 남부 반도체벨트 주요 지역 아파트 매매가격 변동률(%) (최근 4주)



지표로 보는 건설시장과 이슈

발행일 2026. 6
발행인 김희수
발행위원 박선구, 이은형, 고하희
발행처 대한건설정책연구원
등 록 2007년 4월 26일
(제319-2007-17호)