

# 2026년 건설경기 전망

박선구 대한건설정책연구원 경제금융연구실장  
(parksungu@ricon.re.kr)

- I. 서론
- II. 건설경기 동향
- III. 2026년 건설시장 핵심요인 점검
- IV. 건설경기 전망 및 시사점

# 2

## ■ 국문요약 ■

최근 건설경기는 장기간 지지부진한 모습이며, 건설기업 체감경기 역시 악화된 상태이다. 당초 재정 조기집행에 따라 공공 및 토목부문의 선전을 기대했으나, 실제로 그 효과가 나타나지 못하였다. 특히, 그간 누적된 선행지표 악화에 따라 건설기성을 중심으로 동행지표의 감소세가 심각하며, 상반기 건설투자는 전년동기대비 12.2% 감소하여 외환위기 이후 최대 감소폭을 기록했다. 건설경기는 올 하반기에서 내년 상반기 저점을 확인할 것으로 보이나, 향후 회복의 속도와 폭이 크지 않을 것으로 예상된다. 전문건설업 역시 전반적인 건설경기 부진에 따라 대다수 업종의 계약액이 감소하였으며, 올해에도 큰 폭의 부진이 예상된다. 내년 건설경기는 정부의 건설경기 활성화에 따라 정부투자는 증가할 것으로 기대되나, 건축 중심의 민간투자는 부진이 이어질 것으로 판단한다. 정부부문은 철도(GTX)·가덕도 신공항 등 대형 국책사업, 공공주택 공급, 공공기관 및 지방정부 발주 증가 등이 기대요인이며, 예산 미집행 증가, 공사비 및 안전 규제 강화 등은 우려 요인으로 작용할 전망이다. 민간부문 건설투자 부진의 경우 최악은 지난 것으로 판단되나, 가시적인 회복세를 보일 가능성은 낮은 것으로 보인다. 금리와 부동산PF 등 외부 환경 요인은 점차 개선되고 있으나, 올해 착공물량 감소에서 알 수 있듯이 지방을 중심으로 건축경기가 매우 부진하다는 점에서 민간 건설경기 회복세는 제한적일 것으로 판단된다.

**주제어** : 건설경기, 건설시장 전망, 건설투자, 전문건설업

## I. 서론

건설투자는 부문별로 차이가 있으나 2021년부터 5년째 마이너스 성장세를 보이고 있다. 특히, 올해 건설투자 감소폭은 과거 IMF 외환위기 시절을 떠올릴 만큼 하락세가 가파르다. 건설산업은 단일 산업 중 그 규모가 가장 크기에, 건설업의 침체는 연관 산업 부진이라는 부정적 파급효과를 초래할 수밖에 없다. 실제로 철강시장은 물론 시멘트, 레미콘 등 다수의 산업이 올해 가장 어려운 시기를 보내고 있다. 이제 시장의 관심은 자연스럽게 내년으로 옮겨가고 있다. 내년 건설지표가 올해보다 나아지지 않는다면 누적된 악재들이 본격적으로 터져 나올 수 있기 때문이다. 한계 상황에 내몰린 기업의 도산과 폐업은 더욱 늘어나고, 전후방 산업의 고통 역시 커질 수밖에 없다. 본고에서는 주요 건설지표를 통해 현재 상황을 객관적으로 진단하며, 이를 바탕으로 2026년도 건설산업을 전망하고 시사점을 제시한다.

본 자료가 정책담당자는 물론 건설기업 특히, 건설현장의 중추적 역할을 맡고 있는 전문건설업체, 자재 및 장비업체 등의 향후 경영계획 수립에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

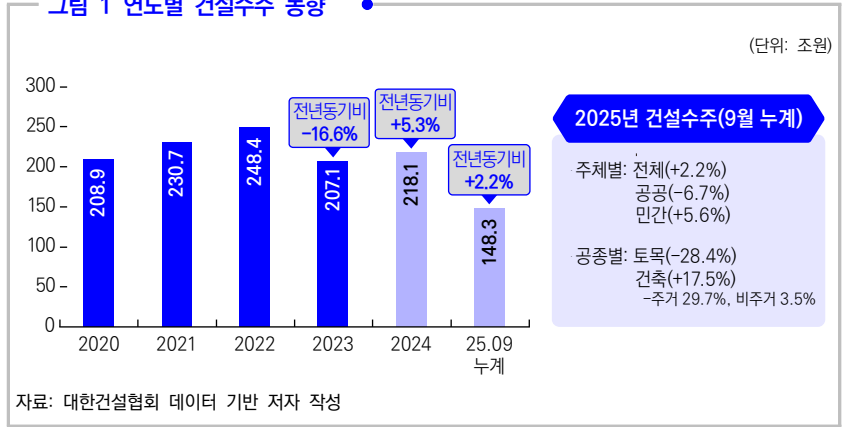
## II. 건설경기 동향

### 1. 주요 건설지표

#### (1) 건설수주

금액기준 선행지표인 건설수주는 명목금액으로 표시되어 공사비 상승효과로 2022년까지 증가했으나, 2023년 -16.6%, 2024년 +5.3%로 지지부진한 상황이다. 2025년 9월까지 건설수주는 전년동월 누계보다 2.2% 증가했으나, 실질 증가율은 제한적이라고 보는 것이 합리적이다. 올해 9월까지 주체별 건설수주는 민간이 5.6% 증가한 반면, 공공은 6.7% 감소했다. 공종별로는 토목이 28.4% 감소한 반면, 건축은 17.5% 증가했다. 공공과 토목부문이 감소한 점은 아쉬운 요인이며, 그간 부진했던 민간·건축부문의 수주가 회복되고 있다는 점은 긍정적인 신호이다. 그러나 최근 수도권과 지방간 수주 양극화가 심화되고 있어 이는 향후 건설경기 회복의 제한 요인으로 작용할 가능성이 있다. 결과적으로 내년까지 건설수주는 큰 폭의 개선세를 기대하기 어려우나, 명목금액이라는 점에서 연간 금액기준으로 5% 내외 증가세를 보일 것으로 예상된다.

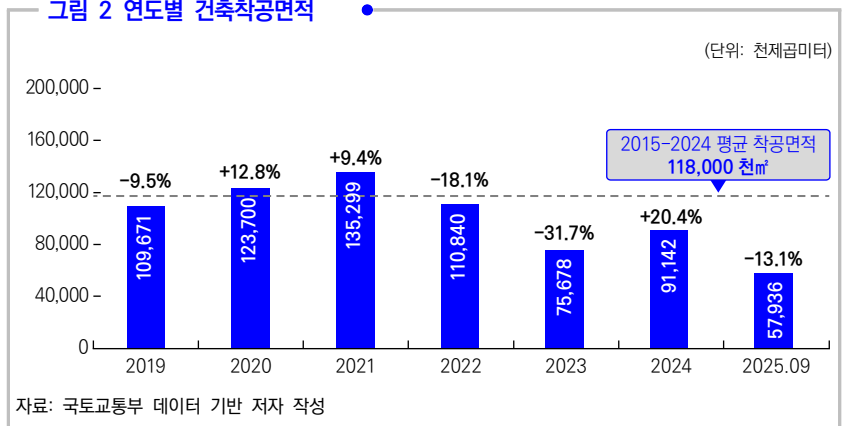
그림 1 연도별 건설수주 동향



## (2) 건축허가 및 착공면적

건설수주와 함께 건설경기 선행지표로 인식되는 건축허가와 착공면적은 2022년까지 혼조세를 보였으나, 2023년 이후 감소세가 심각한 상황이다. 2024년 건축허가 및 건축착공면적은 10년 평균의 약 77% 수준으로 감소폭의 상당한 수준이다. 2025년 9월까지 건축허가는 12.8%, 건축착공은 13.1% 각각 감소하고 있어 향후 건설경기 회복에 부정적 영향을 미칠 가능성이 크다. 당초 올해 건축허가와 착공물량은 증가세를 보일 것으로 예상했으나, 결과적으로 감소했다. 이는 건설수요와 시장심리의 회복이 여전히 미진하다는 점을 의미하며, 발주자 입장에서 공사비 부담이 크다는 것을 보여주고 있다. 경제 전반의 불확실성과 부동산PF 등도 건축착공 감소에 영향을 미친 것으로 판단된다.

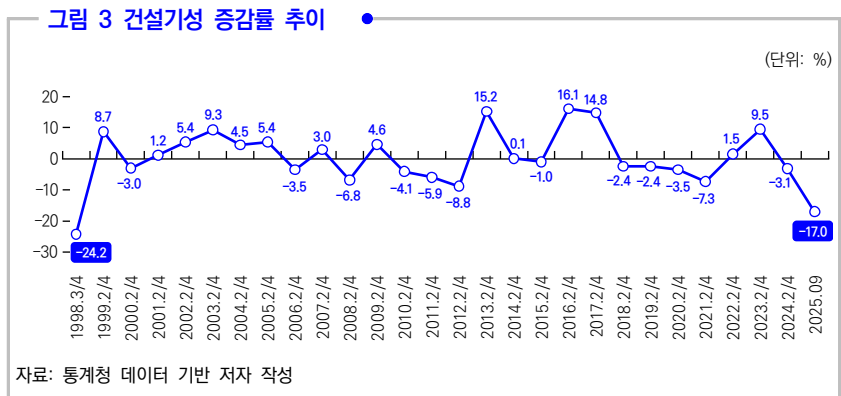
그림 2 연도별 건축착공면적



### (3) 건설기성과 건설투자

건설투자의 기초가 되는 건설기성은 2024년 4.7% 감소한데 이어 2025년에는 감소폭이 더욱 커져, 1월부터 9월까지 건축과 토목기성 모두 급감했다. 2025년 9월 누계 건설기성은 17.0% 줄어들어, 1998년 3분기 이후 최대 감소폭을 기록했다. 건설기성은 진행 중인 공사 상황을 보여주는 지표로 기업의 실적 악화는 물론 고용 감소에도 직접적인 영향을 미친다. 하반기 이후 건설기성의 감소폭은 줄어들 것으로 예상되나, 2023년까지 누적된 선행지표 부진을 감안하면 감소세는 연간 지속될 가능성이 큰 것으로 판단한다.

건설지표 중 대표적 동행지표인 건설투자는 2024년 약 290.2조원으로 전년대비 3.3% 감소했다. 최고치를 기록한 2017년 건설투자가 325.4조원임을 감안하면 장기간 건설투자는 부진한 상황을 이어가고 있는 모습이다. 2025년 상반기 건설투자는 건축부문의 부진에 따라 12.2% 감소하며, 외환위기 이후 최대 감소폭을 기록하고 있다. 건설경기는 올 하반기에서 내년 상반기 저점을 확인할 것으로 보이나, 향후 회복 속도가 크지 않을 것으로 예상된다.



## 2. 전문건설업

전문건설업 계약액은 2022년까지 증가하여 122조원에 육박했으나, 2년 연속 줄어들며, 2024년 108.6조원을 기록했다. 2024년 전문건설업 계약액은 원도급공사가 9.5% 증가했음에도 하도급공사가 13.2% 급감하며, 업황 부진의 원인으로 작용했다.

그간 전문건설업 계약액만 보면 전문건설 경기가 개선된 것으로 인식할 수 있으나, 전문건설업 계약액은 건설수주와 같이 경상금액으로 건설공사비 상

승에 따른 계약액 증액과 하도급 증가에 따른 결과이다. 실제로 2021~2022년 전문건설업 계약액 증가는 공사비 상승에 따른 계약액 증가분이 반영된 것으로 실제 업황 개선은 크지 않은 것으로 판단하는 것이 바람직하다. 반면, 2023~2024년 전문건설업 계약액은 2년 연속 감소했는데, 이는 공사비가 올랐음에도 불구하고 계약액이 감소했다는 점에서 실제 업황은 더욱 좋지 못했다는 것을 의미한다.

2024년 전문건설업 계약액 감소는 전체 건설경기 부진이 결정적인 영향을 미친 것으로 판단한다. 2025년 전문건설업 계약액 역시 건설기성과 투자와 같은 동행지표가 줄어들었다는 점에서 작년에 이어 부진이 이어졌을 가능성이 상당하다. 건설경기 부진이 이어지며 전문건설업 경기실사지수(BSI) 역시 크게 악화되었다. 코로나 팬데믹 이후 자재, 인력, 장비 등 전방위에 걸친 공사 소요비용의 상승과 생산체제 개편에 따른 수주경쟁 심화 등이 여전하여 체감경기는 부진하다. 최근 새 정부의 경기 활성화에 대한 기대는 존재하나, 안전사고 규제 강화 등에 따라 전국 곳곳의 건설현장이 지연, 중지되고 있다는 점에서 업황 심리는 지지부진할 가능성이 높은 것으로 판단된다.

그림 4 전문건설업 계약액 추이

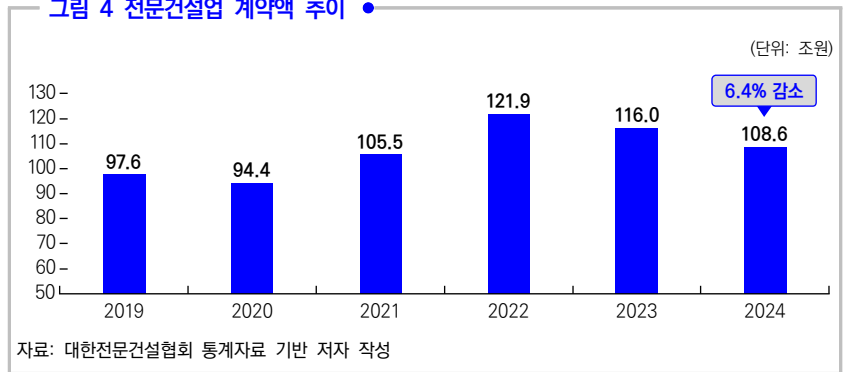
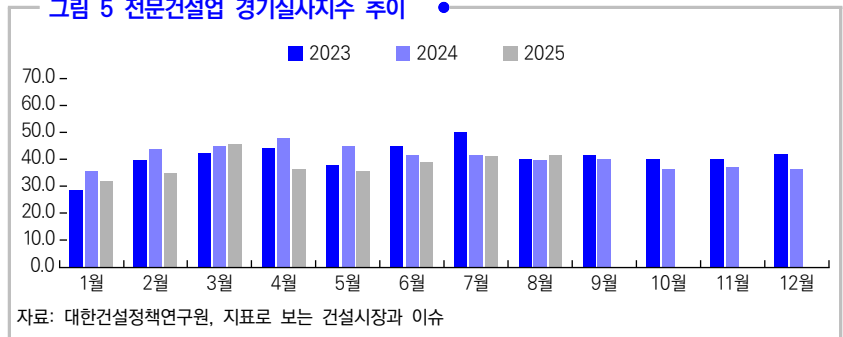


그림 5 전문건설업 경기실사지수 추이



### 3. 생산요소

#### (1) 건설고용

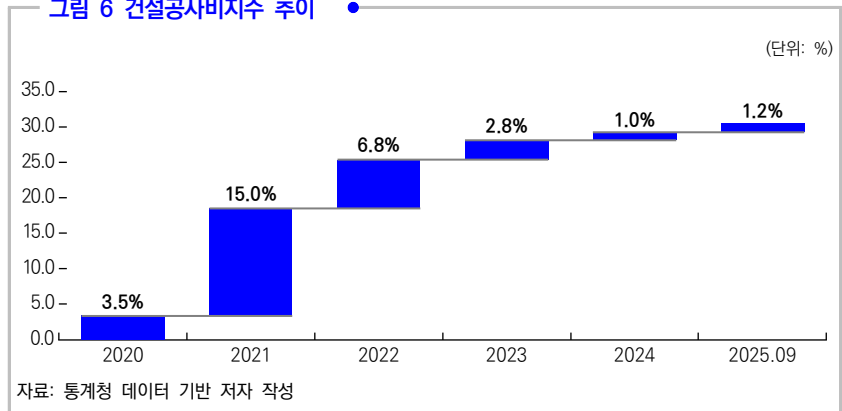
건설업 취업자수는 건설경기과 무관하게 증가추세에 있었으나, 최근 감소세로 전환되었다. 특히, 2025년 들어 건설업 취업자는 큰 폭으로 줄어들었는데, 2025년 3분기 기준 건설업 취업자수는 약 193.5만명으로 전년동기대비 10만명 이상 감소하였다. 건설 직종별 취업자 비중은 임시직이 51%로 가장 많고, 다음으로 기술직(28%), 사무직(12%), 기능직(9%)의 순이다.

코로나 팬데믹 이후 외국인 근로자의 진입 감소, 실업자 및 자영업자의 유입 등이 건설고용 증가에 영향을 미쳤으나, 건설경기 부진이 이어지면서 건설 취업자는 감소세로 전환된 것으로 판단된다. 한편, 노동집약적 성격이 강한 건설업 내 기능인력의 고령화는 심각한 산업 전반의 문제로 확산될 가능성이 크기에 외국인 근로자를 포함한 인력수급 전반에 대한 합리적 방안이 모색되어야 한다.

#### (2) 건설자재

기간 건설자재 가격 상승은 건설경기 악화의 주요 요인으로 작용하였으나, 다행히 최근 상승세가 둔화되고 있다. 건설공사비지수는 전년말대비 2021년 15.0%, 2022년 6.8%, 2023년 2.8% 상승했으며, 올해 9월까지 1.2% 상승하며 비교적 안정되고 있는 상황이다. 최근 몇 년간 건설경기가 장기적으로 부진하다는 점에서 향후 자재가격은 안정화 기조를 이어나갈 가능성이 높은 것으로 판단한다.

그림 6 건설공사비지수 추이



그러나 자재가격 불안요인은 여전히 존재한다. 상승률은 줄었으나, 자재가격의 절대금액 자체는 여전히 높은 수준이다. 또한, 산업용 전기요금 인상, 환율 상승 등은 자재가격 상방의 위협 요인으로 작용할 가능성이 높다. 글로벌 보호무역 기조가 지속되고, 국지적 분쟁이 계속될 수 있다는 점도 불안요인이다. 특히, 보호무역 등이 심화되어 국가간 자원을 무기화할 경우 수입에 의존하는 자재를 중심으로 수급 불안정 문제가 야기될 수 있어 이는 대비할 필요가 있는 것으로 판단된다.

### (3) 금리

건설기업 입장에서 금리는 조달비용을 결정하는 중요한 요소로 2022년 이후 인플레이션에 대응한 각국 중앙은행의 빠른 금리인상은 금융시장에 상당한 충격을 안겨줬다. 다행히 미국을 중심으로 금리인하가 시작되었고, 한국은행 역시 금리인하 기조를 이어가고 있다.

다만, 한미 간 금리차, 가계부채에 따른 부동산시장 불안 등을 감안하면 우리나라 기준금리 인하폭은 제한적일 가능성이 큰 것으로 판단된다. 미국의 경우 정책금리 인하 이후 국채금리가 오히려 상승하는 등 전반적인 금리 방향성은 불확실성이 큰 상황이다. 미국의 10년 만기 국채수익률은 지속적으로 4% 이상을 유지하고 있다.

우리나라 주요 금리는 2023년까지 큰 폭으로 상승한 이후 하향 안정세를 보이고 있는 상황이다. 건설업은 부동산 PF 부실화에 따른 우려가 상당하다는 점에서 향후 금리인하가 본격화된다면 조달비용 감소와 함께 건설기업 심리 개선에 도움을 줄 것으로 판단된다.

**표 1** 주요 금리지표 추이

(단위: %)

구분	2021	2022	2023	2024	2025.06	2025.09
국고채 3년(평균)	1.39	3.20	3.57	3.11	2.44	2.46
국고채 10년(평균)	2.07	3.37	3.64	3.22	2.84	2.85
회사채 3년(AA-, 평균)	2.08	4.16	4.39	3.68	2.98	2.93
회사채 3년(BBB-, 평균)	8.33	10.00	10.77	9.76	8.76	8.77
CD 91물(평균)	0.85	2.49	3.71	3.55	2.57	2.56

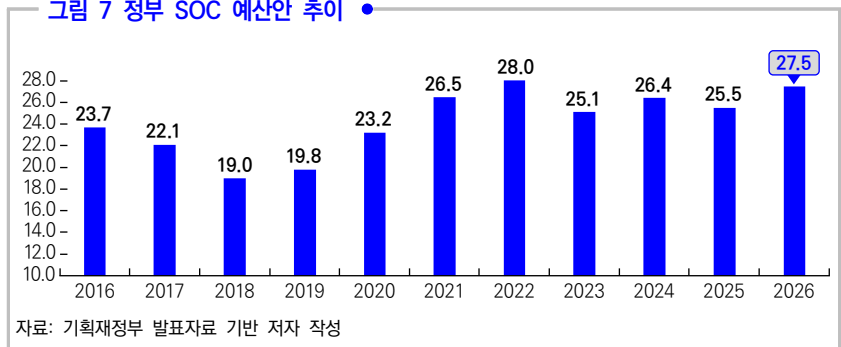
자료: 한국은행 경제통계시스템

III.  
2026년  
건설시장  
핵심요인 점검

1. 정부 정책 및 공공투자 여건

건설경기 부진이 장기화됨에 따라 정부는 시장 연착륙을 유도하기 위해 다각적인 활성화 방안을 추진하고 있다. 2024년 3월 ‘건설경기 회복지원 방안’을 필두로, 2025년 6월 추가경정예산 편성에 이르기까지 공사비 현실화, PF 사업장 지원, 민간투자 유도 등 다방면의 정책이 발표되었다. 특히, 공공부문의 버팀목 역할 강화를 위한 2026년 정부 SOC 예산안은 주목할 만하다. 2026년 SOC 예산은 27.5조원으로 전년 대비 2조 원(7.9%) 증액 편성되었기 때문이다. 그러나, 예산 증액에도 불구하고 실제 투자 집행에는 현실적인 제약이 따르고 있다. 정부물량 중심의 공공·토목투자가 여전히 부진한 가운데, 급등한 공사비 문제로 편성된 예산이 미집행되는 사례가 증가하고 있다. 여기에 안전강화 정책 기조가 단기적인 경기 활성화 정책과 상충하는 딜레마도 상존하는 상황이다.

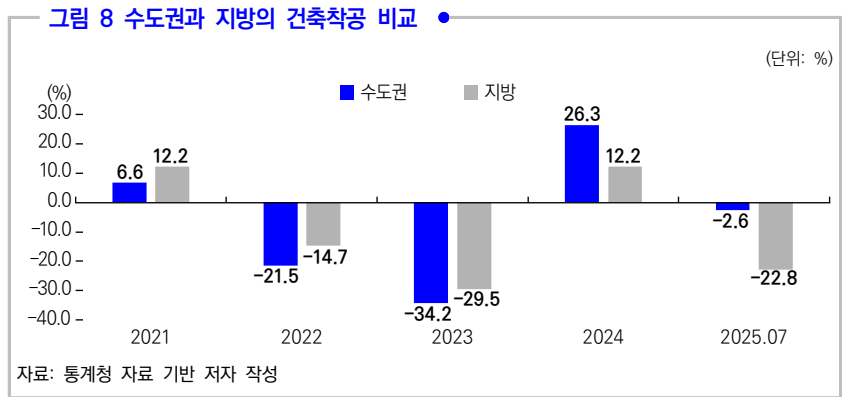
그림 7 정부 SOC 예산안 추이



이처럼 공공투자를 둘러싼 불확실성이 존재하지만, 정부의 확장적 재정기조와 대형 공공 발주기관들의 구체적인 사업 계획은 시장에 긍정적인 신호로 작용할 전망이다. LH는 정부의 주택공급 확대 정책에 발맞춰 공공주택 착공 및 택지조성 물량을 크게 늘릴 것으로 예상된다. 또한, 도로공사는 노후 고속도로 유지보수와 미래형 도로 시스템 사업을, 철도공단은 GTX 사업 공사 발주를 지속할 것으로 보여, 이들 기관이 공공부문 투자를 견인할 것으로 기대된다. 이처럼 LH의 공공주택, GTX 등 철도사업, 도로 유지보수 사업은 건설경기 하방을 지지하는 것은 물론, 토목 및 건축 구조용 강재의 안정적인 수요 기반 역할을 할 전망이다.

## 2. 민간 건설경기 회복 가능성

전체 건설투자의 약 80%를 차지하는 민간 건설경기는 ‘양극화’와 ‘PF 리스크’라는 두 가지 핵심 변수에 직면해 있다. 2024년 이후 수도권외의 선행지표는 일부 회복 조짐을 보이나, 지방의 부진은 더욱 심화되는 ‘K자형’ 양극화가 뚜렷한 상황이다. 건설 물량에서 수도권과 지방이 각각 절반가량의 비중을 차지함을 감안할 때, 수도권에 국한된 반등만으로는 전반적인 건설경기 회복을 견인하기 어렵다. 더욱이 지방은 수도권에 비해 민간 주택사업의 여건이 구조적으로 불리하여, 이러한 양극화 추세는 당분간 지속될 가능성이 높다. 민간경기의 ‘K자형 양극화’는 철근 등 주요 강재 수요 역시 수도권과 지방간의 격차가 심화될 수 있음을 시사한다.



부동산 PF 문제 역시 민간 건설시장의 가장 큰 불확실성 요인 중 하나이다. 토지담보대출을 중심으로 연체율이 여전히 높은 수준을 유지하고 있어 우려가 지속되고 있으며, PF 정상화 과정에서 일부 금융회사와 건설사의 손실 확대 가능성도 상존하고 있다. 부동산 PF 정리 과정에서 부실 PF를 얼마나 질서 있게 정리하느냐가 2026년 민간 건설경기 향방을 결정할 핵심 변수이다. 물론, 향후 금리인하 기대감이 민간 수요회복에 긍정적 요인으로 작용할 수 있고, 전체 자금시장은 과거의 불안정했던 국면에 비해 안정화될 것으로 전망되나, 근본적인 리스크 해소가 선행되어야 한다.

민간부문 건설투자 부진은 최악은 지난 것으로 판단되나, 2026년 가시적인 회복세를 보일 가능성은 낮다. 외부환경 요인은 일부 개선되고 있으나, 올해 착공물량 감소에서 알 수 있듯이 지방을 중심으로 건축경기가 매우 부진하다는 점에서 민간 건설경기 회복세는 제한적일 것으로 판단된다.

### 3. 안전규제 강화와 시장 영향

코로나 팬데믹 이후 건설시장은 전례 없는 공사비 급등으로 심각한 도전에 직면한 바 있다. 이는 건설경기 부진, 기업 수익성 악화, 발주처-시공사 간 갈등 야기 등 다양한 부작용을 초래하는 핵심 리스크로 작용했다. 다행히 이러한 공사비 리스크는 완화 국면에 접어든 것으로 판단된다. 물론, 국지적 분쟁, 관세 정책, 고환율 등의 불확실성은 잠재적 위협으로 남아있다. 그러나 전반적인 원자재 시장의 안정세와 건설경기 부진에 따른 수요 감소를 감안할 때, 과거와 같은 급격한 공사비 상승 가능성은 크지 않은 것으로 판단된다. 이는 그간 비용 압박에 시달렸던 건설기업, 특히 대형사를 중심으로 이익률이 개선될 수 있는 긍정적인 신호로 해석될 수 있다.

하지만 공사비 리스크가 완화된 자리에 '안전'과 관련된 규제 리스크가 새로운 핵심 변수로 부상하고 있다. 건설업은 고질적으로 산업재해가 가장 많은 산업으로, 다양한 노력에도 불구하고 사망사고가 지속적으로 발생하고 있다. 전체 산업재해 사고 사망자의 약 50%가 건설업에서 발생하는 현실은 건설업이 안고 있는 안전 문제의 심각성을 여실히 드러낸다.

**표 2** 업종 및 규모별 산업재해 사고 사망자 수

(단위: 명)

구분	전업종			건설업			제조업			기타 업종			
	합계	50인 (억) 미만	50인 (억) 이상	소계	50억 미만	50억 이상	소계	50인 미만	50인 이상	소계	50인 미만	50인 이상	
사 망 자 수 (명)	2023년	598	354	244	303	181	122	170	96	74	125	77	48
	2024년	589	339	250	276	181	95	175	75	100	138	83	55
	'25년 2/4	287	176	111	138	84	54	67	39	28	82	53	29
	비중(%) ('25년 2/4기준)	100.0	100.0	100.0	48.1	47.7	48.6	23.3	22.2	25.2	28.6	30.1	26.1

자료: 고용노동부(2025), 산업재해 현황 부가통계

건설현장의 안전 확보는 타협할 수 없는 중요한 사회적 가치이다. 그러나 현재의 규제강화 방식이 의도치 않은 부작용을 야기할 수 있다는 점도 간과해서는 안된다. 규제 준수를 위한 추가적인 시간과 비용, 과도한 행정 부담은 특히 중소건설사의 경영 부담을 가중시킬 수 있다. 나아가 이는 투자 위축으로 이어져, 이제 막 회복을 모색하려는 건설경기에도 부정적으로 작용할 가능

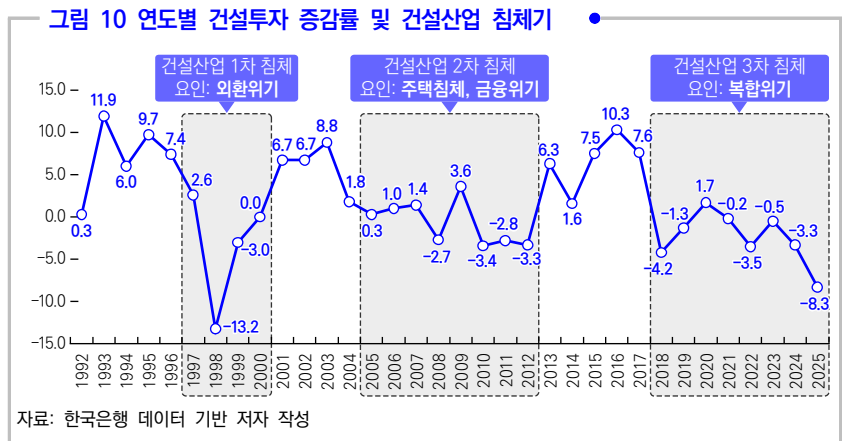
성도 존재한다. 규제의 본래 목적인 안전 확보라는 실효성은 높이면서도, 현장의 부담을 합리적으로 완화하고 산업의 위축을 방지할 수 있는 균형 잡힌 정책적 보완에 대한 심도 있는 논의가 시급한 시점이다. 전체적으로 처벌에서 사전 예방 중심으로의 전환, 중소 건설사 대상 스마트 안전 기술 지원, 안전 인센티브 부여 등 다양한 대안 검토가 필요하다.



#### 4. 건설경기 반등시기와 양상

건설경기가 장기간 지지부진한 모습이 이어지고 있어 향후 회복시기에 대한 궁금증이 커지고 있다. 여기서는 장기 건설투자 변화 양상을 통해 건설경기 침체 상황을 살펴보고 최근 건설경기 침체의 회복 가능성을 점검한다. 최근 건설산업은 2018년부터 경기 순환상 하강국면으로 1990년 이후 세 번째 장기침체 상황을 맞고 있다. 1차 침체는 외환위기, 2차 침체는 글로벌 금융위기가 주요 요인으로 외부환경에 영향이 컸다. 그러나 이번 3차 침체는 경제 구조, 정책여건, 투자상황 등 복합적인 요인이 작용하고 있다. 먼저 우리나라 건설산업은 건설자본스톡, 소득수준, 도시화율, 경제발전단계 등을 종합적으로 고려하면 성숙기에 진입했다. 여기에 부정적 인구구조, 양극화에 따른 지역 쇠퇴, 정부 재정 상황 등 부정적 환경을 고려하면 과거의 성장세는 기대하기 어려운 여건이다. 따라서 건설경기는 장기적으로도 낮은 수준의 성장률을 지속할 가능성이 클 것으로 예상된다. 또한, 현재의 건설경기 부진이 마무리되고 향후 상승국면에 들어서더라도 회복의 속도와 폭은 제한적일 가능성이 큰 상황이다. 장기침체 이후 회복 양상도 1차는 V자로 회복했다면 2차는 U

자로 장기 회복 이후 회복하였으며, 이번 3차 침체는 다양한 시나리오가 존재할 것으로 예상된다. 건설시장은 시장의 총량 측면에서 L자형 또는 나이키형으로 흘러갈 가능성이 높고, 총량을 배분하는 방식에서 양극화(K자형)가 진행될 것으로 보인다. 즉, 장기 저성장기에 따라 전체 성장률은 0~1%를 기록할 것으로 보이며, 그 안에서 부문별·지역별·기업별 격차는 더욱 양극화될 것으로 판단한다. 특히, 지방은 구조적으로 민간 주택사업 여건이 불리하여 지방 건설경기 침체 및 양극화가 전체 건설경기 회복을 제약하는 핵심 요인으로 작용할 전망이다.



#### IV. 건설경기 전망 및 시사점

##### 1. 전망방법 및 변수

건설경기 전망은 건설투자자 전문건설업 계약액을 분석한다. 건설투자, 전문건설업 전망의 경우 시계열모형을 통해 도출한 이후 포함하기 어려운 정량·정성적 요인을 고려하여 전망치를 조정한다. 데이터 속성 등으로 포함하지 못한 변수, 대내외 환경 등을 고려하며, 전문건설업은 모형 이외에 원/하도급, 선/후행 등 특성에 따라 가중치를 부여하여 보정한다.

##### 2. 건설경기 전망

###### (1) 건설투자 전망

2025년 건설투자는 9.0% 감소하여 약 264조원 수준에 머무를 것으로 예

상된다. 2025년 분기별 건설투자는 1분기 -13.3%, 2분기 -11.4%, 3분기 -8.2%, 4분기 -3.5%를 기록할 전망이다. 올해 건설투자 예상치는 1998년 (-13.2%) 이후 최대 감소폭을 기록할 것으로 보이며, 이는 통계 작성 이래 최초 5년째 마이너스 성장으로 최근 건설경기 장기침체를 대변하고 있다. 2026년 건설투자는 2025년 대비 2.0% 증가하여 약 269조원을 기록할 것으로 전망한다. 세부적으로 공공투자와 토목투자는 증가세를 보일 것으로 전망되며, 민간과 건축은 감소폭은 줄어들겠지만, 여전히 부진할 것으로 예상된다. 올해 건설 선행지표(수주, 허가, 착공 등)가 여전히 미진하다는 점에서 반등폭은 2% 전후로 크지 않을 것으로 전망된다. 여기에 건설물량의 절반 가까이 차지하는 지방 건설경기의 회복 가능성이 크지 않은 점도 제한적 반등의 원인으로 작용할 것으로 보인다. 민간 건축시장의 회복 여부와 지방경기 활성화가 건설경기 회복의 열쇠가 될 것으로 판단한다.

한편, 타 기관의 2026년 건설투자 전망치는 +2.2%~+3.2%로 예상하고 있다. 특징적인 것은 내년 건설경기 회복의 요인이 기저효과와 정부투자 증가 외에는 명확하지 않다는 점으로 그만큼 건설경기 불확실성이 여전하다는 점을 강조하고 있다.

**표 3** 2026년 건설투자 전망

구 분	2024년	2025년			2026년
		상반기	하반기	연간	
국회예산정책처(2025.09)	-3.3%	-12.2%	-4.3%	-8.2%	+3.2%
KDI(2025.11)	-3.3%	-12.2%	-6.0%	-9.1%	+2.2%
한국은행(2025.11)	-3.3%	-12.2%	-5.3%	-8.7%	+2.6%
대한건설정책연구원(2025.11)	-3.3%	-12.2%	-5.8%	-9.0%	+2.0%

자료: 기관별 전망 자료

## (2) 전문건설업 전망

2025년 전문건설업 계약액은 2024년 대비 약 7.0% 감소한 101조원 수준으로 전망된다. 2024년 건축착공 물량 증가에 따라 토공 등 일부 선행공종은 소폭 증가 및 보험세를 기록할 것으로 예상된다. 그러나 전체 건설경기 부진에 따라 대부분의 공종은 큰 폭의 하락세를 보였을 것으로 판단한다. 도급별로는 민간·건축부문의 부진이 상대적으로 심화되어 원도급(-4.2%)에 비해 하도급(-8.5%) 계약액의 감소세가 클 것으로 예상된다.

2026년 전문건설업 계약액은 2025년 대비 4.0% 증가한 105조원으로 전망한다. 건설경기의 제한적 반등에 따라 전문건설업 계약액은 소폭 증가할 것으로 예상되나, 전문건설업 계약액이 공사비 상승이 포함된 경상금액이라는 점에서 계약액 4% 증가는 실질 계약액의 미미한 개선을 의미한다. 또한, 전문건설업 선형과 중간 공종은 회복세를 보일 것으로 예상되며, 후행공종은 부진이 지속될 것으로 판단된다. 도급별로는 원도급과 하도급이 비슷한 증가세를 보일 것으로 예상된다. 한편, 건설시장 양극화 심화에 따라 지방 소재 전문건설업체의 어려움이 지속될 가능성이 상당하여 지방 물량 확대 등 여건 개선이 필요하다.

한편, 전문건설업 계약액은 중장기적으로 회복할 가능성이 클 것으로 예상된다. 건설산업의 전문화, 분업화가 이미 고도화되어 전문건설업의 추가적인 시장 확대가 쉽지 않을 전망이다. 이 밖에도 건설생산구조 개편에 따라 전문건설업 시장의 불확실성이 클 것으로 판단된다. 상호시장 진출 등에 있어 전문건설업의 경쟁력 약화가 나타나고 있으며, 시설물유지관리업이 폐지되는 등 종합과 전문의 영역 변화 역시 예상하기 어려운 상황이다.

**표 4** 2025 전문건설업 전망

구 분		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 <sup>a)</sup>	2026년 <sup>a)</sup>
도 급 별	원도급	33.4조원 (5.4%)	36.2조원 (8.4%)	34.8조원 (-3.9%)	38.1조원 (9.5%)	36.5조원 (-4.2%)	37.6조원 (+3.0%)
	하도급	72.1조원 (14.8%)	85.7조원 (18.9%)	81.2조원 (-5.3%)	70.5조원 (-13.2%)	64.5조원 (-8.5%)	67.4조원 (+4.5%)
합 계		105.5조원 (11.8%)	121.9조원 (15.5%)	116.0조원 (-4.8%)	108.6조원 (-6.4%)	101.0조원 (-7.0%)	105.0조원 (+4.0%)

### 3. 요약 및 시사점

최근 건설경기는 장기간 지지부진한 모습이며, 이에 따라 건설기업 체감경기 역시 악화된 상태이다. 당초 재정 조기집행에 따라 공공 및 토목부문의 선전을 기대했으나, 실제로 그 효과가 나타나지 못한 모습이다. 특히, 그간 누적된 선행지표 악화에 따라 건설기성을 중심으로 동행지표의 감소세가 심각하며, 상반기 건설투자는 전년동기대비 12.2% 감소하여 외환위기 이후 최대 감소폭을 기록했다. 건설경기는 올 하반기에서 내년 상반기 저점을 확인할 것으로 보이나, 향후 회복의 속도와 폭이 크지 않을 것으로 예상된다. 전문건설업 역시 전반적인 건설경기 부진에 따라 대다수 업종의 계약액이 감소

하였으며, 올해에도 큰 폭의 부진이 예상된다.

내년 건설경기는 정부의 건설경기 활성화에 따라 정부투자자는 증가할 것으로 기대되나, 건축 중심의 민간투자자는 부진이 이어질 것으로 판단한다. 정부 부문은 철도(GTX)·가덕도 신공항 등 대형 국책사업, 공공주택 공급, 공공기관 및 지방정부 발주 증가 등이 기대요인이며, 예산 미집행 증가, 공사비 및 안전 규제 강화 등은 우려 요인으로 작용할 전망이다. 민간부문 건설투자 부진의 경우 최악은 지난 것으로 판단되나, 가시적인 회복세를 보일 가능성은 낮은 것으로 보인다. 금리와 부동산PF 등 외부 환경 요인은 점차 개선되고 있으나, 올해 착공물량 감소에서 알 수 있듯이 지방을 중심으로 건축경기가 매우 부진하다는 점에서 민간 건설경기 회복세는 제한적일 것으로 판단한다.

공사비는 안정화 기조가 이어질 것으로 판단되며, 부동산PF 조달금리 하락 등에 따라 건설기업 수익성은 개선될 것으로 예상된다. 다만, 그간 높아진 공사비로 인해 여전히 신규 공사발주에 있어 부담으로 작용하고 있는 상태이다. 한편, 안전규제가 강화되면서 '안전 역량'이 기업의 핵심 경쟁력으로 작용할 전망이다. 안전규제는 건설경기 변동의 핵심 요인으로 부각할 가능성이 크다. 안전규제 강화는 바람직한 정책임에도 불구하고 건설기업이 처한 여건과 현장 상황, 준비 부족 등으로 인해 많은 우려와 문제점이 발생하고 있는 실정이다. 안전규제로 인한 공기 지연과 원가 상승은 분양가 상승으로 직결될 수 있으며, 처벌 리스크를 회피하려는 건설사들의 수주 기피 현상으로 인해 신규 주택 인허가 및 착공 물량이 급감할 수도 있어 건설경기 부진을 장기화할 우려가 존재한다. 규제로 인해 비용이 상승하는 경우 건설사 수익성 악화로 한계기업을 중심으로 부실 업체가 급증할 가능성도 상존한다.

건설경기 부진이 심화되고 있는 현시점에서 시장 회복 가능성을 점검해 보면, 향후 건설시장은 장기 저성장 국면을 맞이할 가능성이 큰 것으로 판단한다. 최근 건설산업은 2018년부터 경기 순환상 하강국면으로 1990년 이후 세 번째 장기침체 상황이다. 우리나라 건설산업은 건설자본스톡, 소득수준, 도시화율, 경제발전단계 등을 종합적으로 고려하면 성숙기에 진입했으며, 여기에 부정적 인구구조, 양극화에 따른 지역 쇠퇴, 정부 재정 상황 등 부정적 환경을 고려하면 과거의 성장세는 기대하기 어려운 여건이다. 따라서 건설경기는 장기적으로도 낮은 수준의 성장률을 지속할 가능성이 클 것으로 예상된다. 또한, 현재의 건설경기 부진이 마무리되고 향후 상승국면에 들어서더라도 회복의 속도와 폭은 제한적일 가능성이 크다. 건설시장은 시장의 총량 측면에

서 I자형 또는 나이키형으로 흘러갈 가능성이 높고, 총량을 배분하는 방식에서 양극화(K자형)가 진행될 것으로 예상된다.

성숙기 저성장 국면에서 지속가능한 성장을 도모하기 위해서는 산업의 패러다임을 '양적 팽창'에서 '질적 성숙'으로 전환하는 것이 바람직하다. 전통적인 노동집약적 방식에서 벗어나, 기술 기반의 고효율 산업으로 체질을 개선하는 것이 시급한 과제로 디지털 전환(DX)을 통한 생산성 혁신이 시급하다. 포화 상태인 국내 전통 시장을 넘어 새로운 수익원 창출 노력도 중요하다. O&M(유지보수·운영) 시장 선점, 친환경 인프라 시장, 고부가가치 해외시장 진출 등을 검토할 필요가 있다. 또한, 미래에는 단순 시공사의 역할을 넘어, 고객의 문제를 해결하는 '솔루션 프로바이더'로 진화하여 '기획-설계-금융-시공-운영'에 이르는 건설 밸류체인 전반으로 사업 영역을 확장하여 부가가치를 극대화해야 한다. 즉, 성숙기 건설산업 환경하에서 건설산업은 스마트 기술로 무장하고, 신시장으로 눈을 돌리며, 가치 사슬을 확장하는 것이 중요하다.

결론적으로 건설산업은 단기적인 경기 부양책을 추진하는 과정에서도 중장기적인 질적 성숙(DX, 신시장)을 함께 유도할 수 있는 정책적 헤안이 필요하며, 산업 스스로도 위기 극복과 체질 개선을 위한 자구책 마련을 병행해야 지속가능한 산업으로 자리매김할 수 있다.

참고문헌

1. 고용노동부(2025), 산업재해 현황 부가통계
2. 국회예산정책처, 2026년 및 중기 경제전망
3. 국토교통부 보도자료 다수
4. 금융위원회 보도자료 다수
5. 기획재정부, 2026년 예산안
6. 대한건설정책연구원, 지표로 보는 건설시장과 이슈
7. 대한건설협회, 종합건설업 통계연보
8. 대한전문건설협회, 전문건설업 통계연보
9. 한국개발연구원(KDI), 2025년 경제전망
10. 한국은행, 경제전망보고서