

2026

2026년 건설·주택 경기 전망 세미나

2025. 11. 25. TUE
AM 10

전문건설회관 4층 중회의실

RICON
대한건설정책연구원



2026년 건설·주택 경기 전망 세미나

2026

PROGRAM

사회: 김태준 연구위원

개회

10:00~10:10

개회사 김희수 대한건설정책연구원 원장

발표

10:10~11:00

1주제 2026년 건설경기 전망
박선구 연구위원

2주제 2026년 주택시장 전망
고하희 부연구위원

토론

11:00~11:40

패널 김성환 국토교통부 건설산업과장

(가나다 순) 김환주 대한전문건설협회 경영정책본부장

서미숙 연합뉴스 기자

안종욱 국토연구원 건설·민간투자 센터장

이택근 현대경제연구원 연구위원

이현석 건국대학교 교수

질의응답 및 폐회

11:40~

발 표 1 2026년 건설경기 전망

1

박 선 구 대한건설정책연구원 연구위원

발 표 2 2026년 주택시장 전망

39

고 하 희 대한건설정책연구원 부연구위원

발표 1

2026년 건설경기 전망

박 선 구 대한건설정책연구원 연구위원





2026년 건설경기 전망

2025. 11. 25.(화)

대한건설정책연구원
박선구 경제금융실장

RICON
대한건설정책연구원





2026년 건설경기 전망

1 국내외 경제 동향

1. 국내외 경제동향

추경과 경제심리 호전에도 불구하고 올해 경제성장률은 0.9% 수준

» KDI는 경제전망(2025.11.11.)을 통해 우리나라 2025년 경제성장률을 0.9%로 제시

- 이전 전망치 비교하면, 추경과 경제심리 호전으로 소비 개선세가 나타났고, 수출도 반도체를 중심으로 양호하여 경제성장률 전망치(0.9%)를 기준 전망(0.8%)에 비해 0.1%p 상향 조정
- 다만, 건설투자는 예상보다 더욱 부진하여 연간 -9.1% 하향 조정했으며, 미국과 주요국 간 무역협정 체결에도 불구하고 관세율과 불확실성은 예년에 비해 높은 수준으로 평가

» 올해 경제성장률 예상치 0.9%는 낮은 수준으로 1998년, 2009년, 2020년을 제외하면 최저치

2025년 경제성장률 및 주요 거시변수 전망

(단위: %)

구 분	2024년	2025년 ^{e)}			2026년 ^{e)}
		상반기	하반기	연간	
GDP	2.0	0.3	1.5	0.9	1.8
민간소비	1.1	0.7	1.8	1.3	1.6
설비투자	1.7	4.5	0.6	2.5	2.0
건설투자	-3.3	-12.2	-6.0	-9.1	2.2
지식재산생산물투자	1.2	1.9	3.1	2.6	3.4
상품수출	6.4	1.7	4.1	2.9	0.4
상품수입	1.3	1.7	3.2	2.4	1.0

자료: KDI 경제전망(2025.11.11.)

1. 국내외 경제동향

올해 경제성장률은 최저 수준으로 2026년 1% 후반대로 회복할 전망

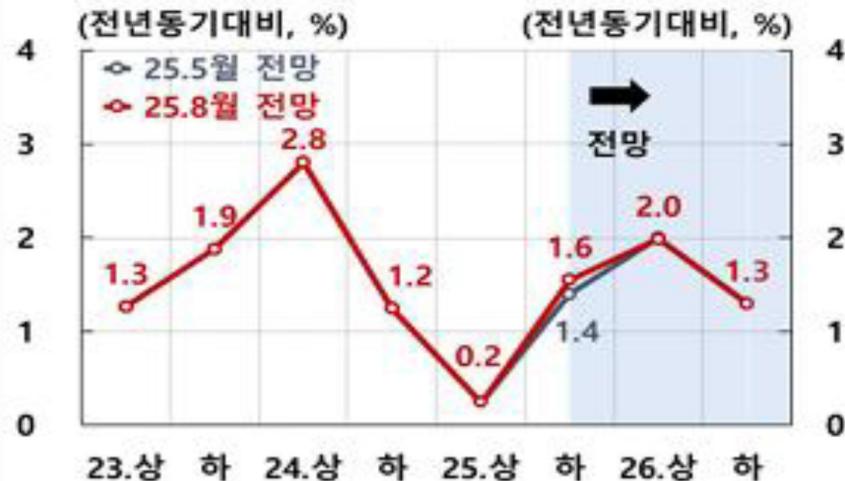
» 한국은행은 2025년 상반기 성장률을 최저치로 판단하며, 향후 지속적으로 개선될 것으로 전망

- 그러나 연간 기준 경제성장률이 2%를 넘어설 가능성은 구조적으로 점점 어려워지고 있는 상황

» IMF는 세계경제 수정전망(2025.10.14.)에서 무역갈등 불확실성 축소로 올해 세계성장률을 3.2%로 상향

- 미국의 무역정책으로 중국, 일본 등의 성장률이 둔화될 것으로 예상했으나, 다소 개선될 것으로 전망
- IMF는 경기하방 요인으로 실효 관세율 상승, 관세협상 결렬 등 정책 불확실성 확대를 언급했으며, 지정학적 긴장이 공급망과 물가에 추가 압력으로 작용할 수 있다고도 평가

GDP 성장률 전망 경로



자료: 한국은행 경제전망(2025.08.28.)

주요국 경제성장률 전망

구 분	2024년	2025년		2026년	
		25년 7월	25년 10월	25년 7월	25년 10월
전 세계	3.3	3.0	3.2	3.1	3.1
선진국	1.8	1.5	1.6	1.6	1.6
미국	2.8	1.9	2.0	2.0	2.1
중국	5.0	4.8	4.8	4.2	4.2
유로존	0.9	1.0	1.2	1.2	1.1
일본	0.2	0.7	1.1	0.5	0.6
대한민국	2.0	0.8	0.9	1.8	1.8

자료: IMF(2025.10.14.)

1. 국내외 경제동향

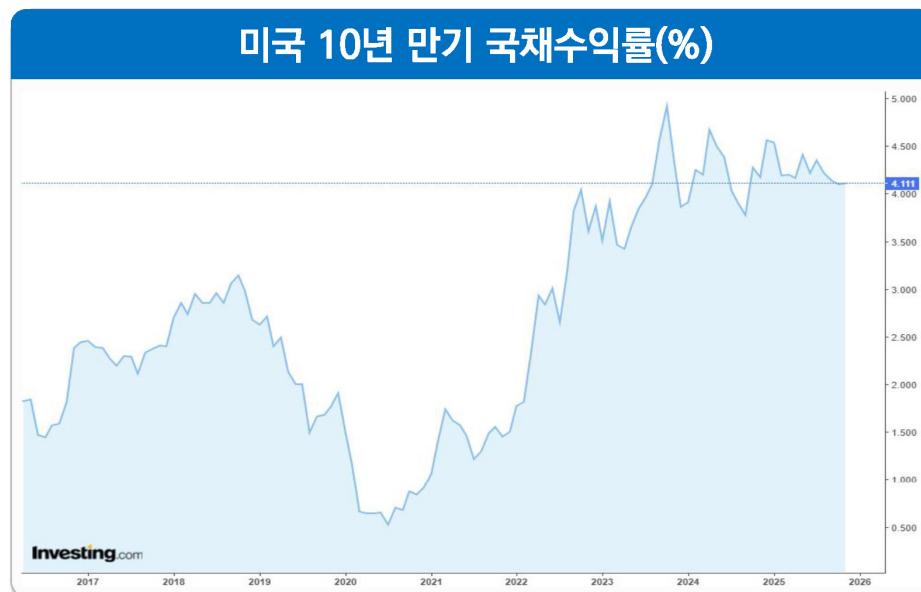
향후 글로벌 금리는 점진적으로 하향 안정화될 것으로 예상

» 고금리 환경의 장기화와 경기둔화 우려가 상존하는 가운데, 여전히 통화정책의 불확실성이 상존

- 미국의 경우 견조한 경제지표, 인플레이션 우려 등에 따라 금리인하 폭이 크지 않은 상황

» IMF 및 주요 IB는 향후 글로벌 금리 전망을 두고 점진적 인하를 기본 시나리오로 채택

- 기본 시나리오: 2025년부터 점진적인 금리인하를 시작하나, 그 속도는 빠르지 않을 것으로 예상
- 상방 시나리오: 중동리스크, 예상치 못한 공급망 교란 등으로 인플레이션이 가속화될 경우 금리 동결 지속
- 하방 시나리오: 글로벌 경기의 급격한 침체, 금융시스템 불안이 발생할 경우 큰 폭의 금리인하 단행



자료: 인베스트(검색일:2025.11.11.)

주요국 기준금리 현황(%)

스위스	0	미국	4
일본	0.5	사우디 아라비아	4.5
싱가포르	0.94	인도네시아	4.75
유럽 지역	2.15	인도	5.5
캐나다	2.25	남아프리카 공화국	7
대한민국	2.5	멕시코	7.25
중국	3	브라질	15
호주	3.6	러시아	16.5
연합 왕국	4	아르헨티나	29

자료: 인베스트(검색일:2025.11.11.)



2026년 건설경기 전망

2 건설경기 동향

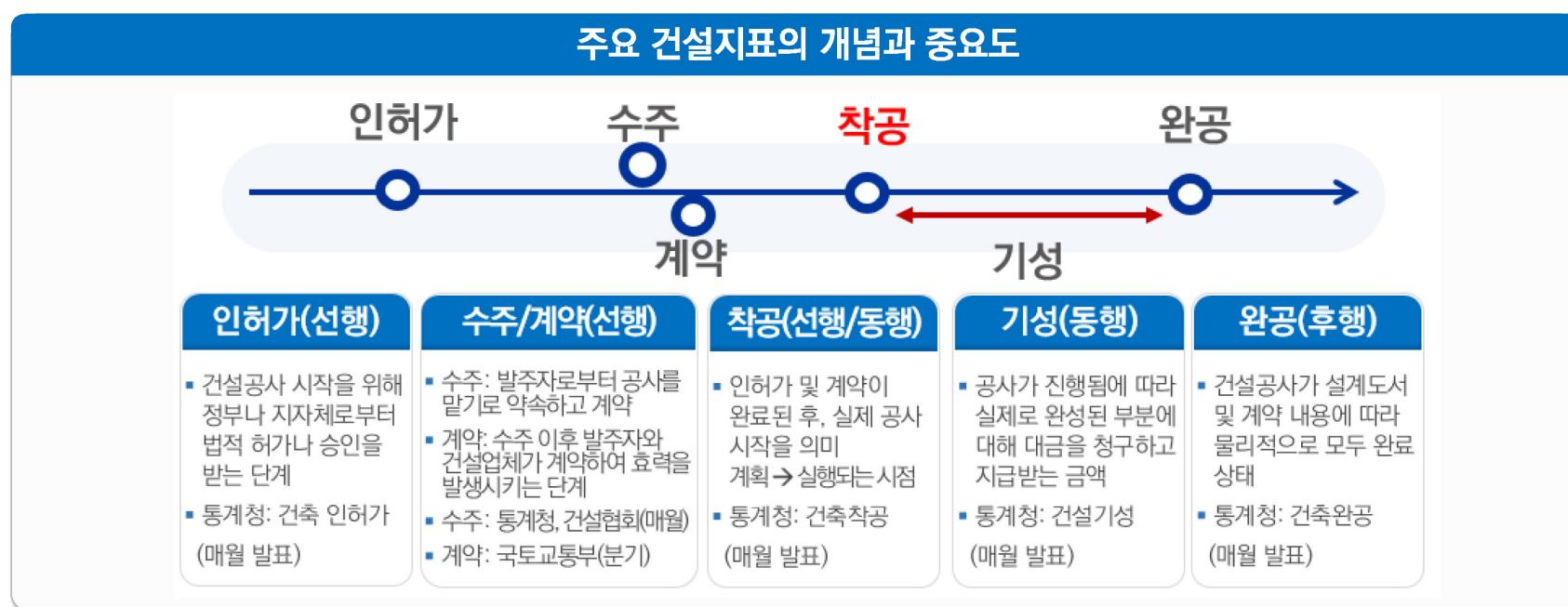
2. 건설경기동향

건설공사 프로세스에 따른 건설지표 개념 이해가 중요

» 건설공사는 프로세스가 복잡하고, 장기간 수행되는 특성으로 인해 다양한 통계가 존재하므로 이를 종합적으로 이해하고 건설경기를 판단하는 것이 바람직

- 주요 건설지표는 건설공정과 연계성이 강하고, 각각의 지표가 선행/동행/후행의 성격을 보유
- 건설 프로젝트는 인허가, 수주·계약, 착공, 기성, 완공의 순서를 따르며, 관련하여 매월 또는 매분기 통계가 발표
- 이 가운데 건축착공면적은 건설공사의 실질적인 시작을 의미하는 만큼 다른 지표보다 중요성이 크며, 건설경기를 판단하는 선행지표의 성격과 동행지표의 특성을 동시에 보유

주요 건설지표의 개념과 중요도



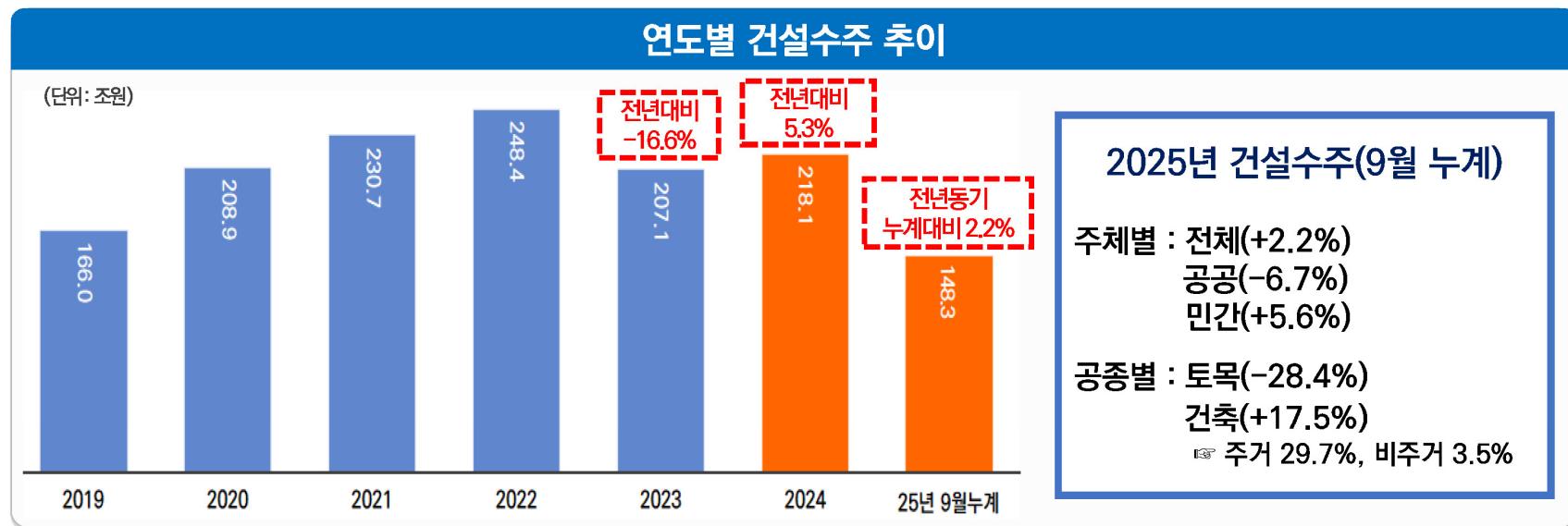
자료: 저자 작성

» **금액기준 선행지표인 건설수주는 2023년 16.6% 줄어들었으며, 2024년에는 5.3% 반등**

- 선행지표로 평가되는 건설수주는 명목상 2018년부터 2022년까지 증가했으며, 2023년 이후 정체·감소 추세
- 건설수주는 경상금액(명목)으로 그간 공사비 상승 등을 감안하면 전체적으로 부진한 상황

» **올해 9월까지 건설수주는 전년보다 2.2% 증가했으나, 경상금액이라는 점에서 지지부진한 상황**

- 9월까지 주체별 건설수주는 민간이 5.6% 증가했으나, 공공은 6.7% 감소
- 공종별 건설수주는 토목이 28.4% 이상 감소한 반면, 건축은 17.5% 증가(주거 +29.7%, 비주거 +3.5%)



자료: 대한건설협회 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기동향

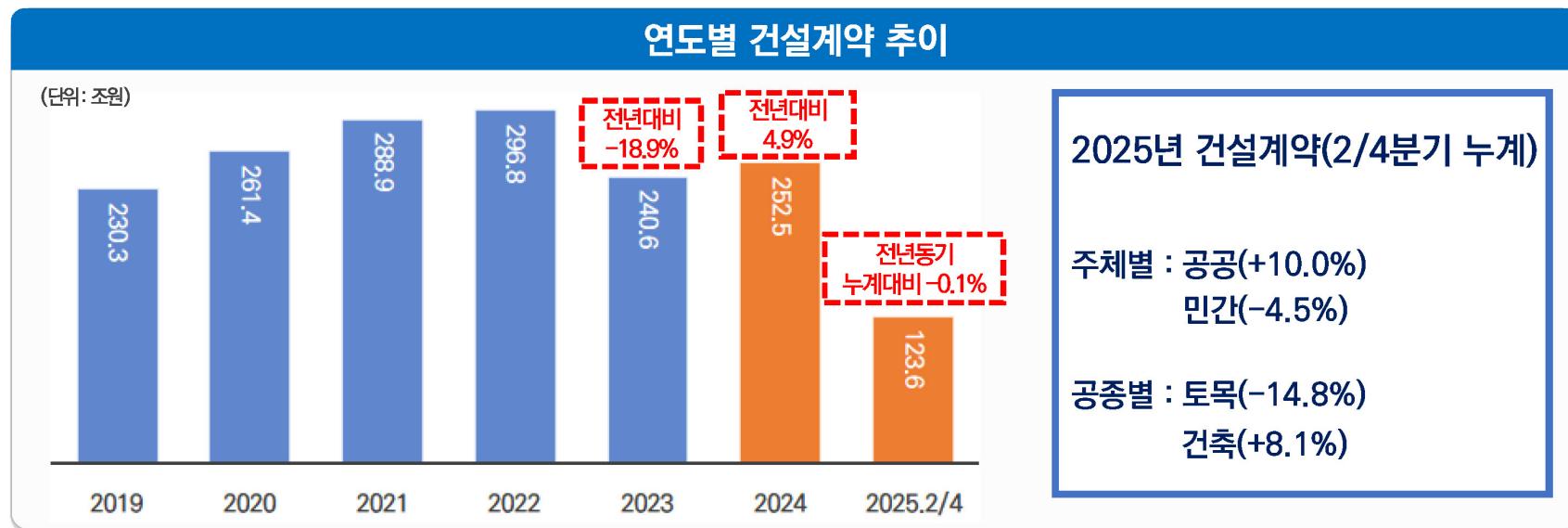
금액기준 확정 지표인 건설계약 역시 2023년 이후 감소세 지속

» 건설계약은 건설수주와 유사한 금액기준 선행지표이나 확정 지표라는 점에서 차별적

- 통상 민간공사의 경우 건설수주 공시 이후 계약으로 이어지는데 일정 시간이 소요되는 것이 특징
- 또한, 건설계약 역시 수주와 마찬가지로 경상(명목)금액으로 건설공사비 상승을 감안하여 판단하는 것이 바람직

» 건설계약은 2023년 18.9% 감소한 이후 2024년에는 4.9% 소폭 증가하여 전반적으로 부진한 상황

- 올해 상반기 건설계약은 약 123.6조원으로 전년동기 누계비 0.1% 감소
- 주체별로는 공공이 증가하고 민간은 감소하여 건설수주와는 차별적이며, 공종별로는 토목 감소, 건축은 증가



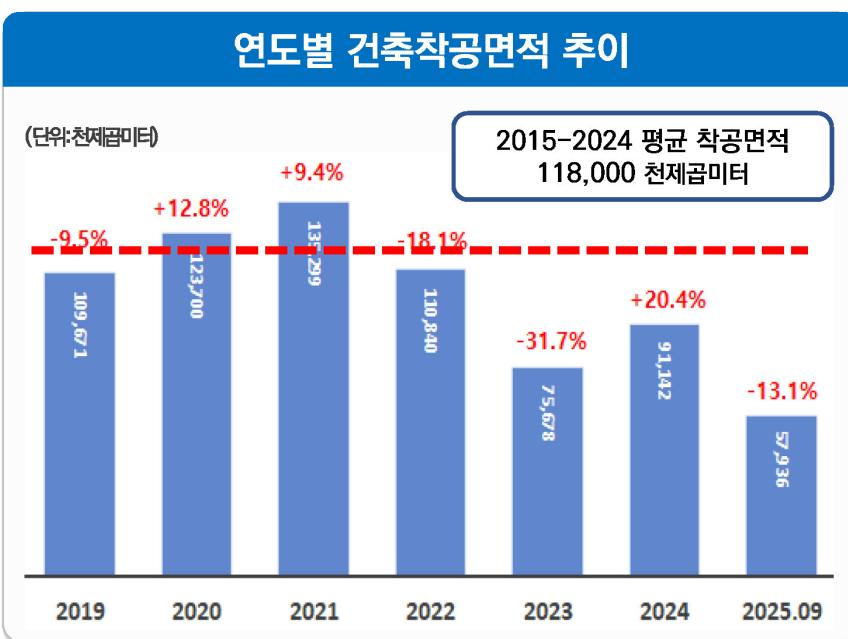
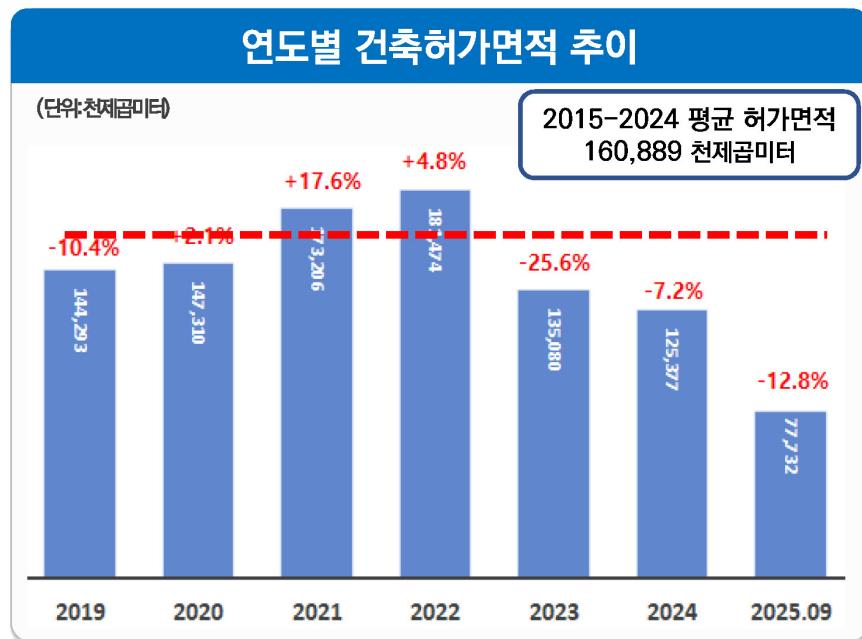
자료: 국토교통 통계누리

» 최근 건축허가와 건축착공면적은 큰 폭의 감소세를 보이며, 장기 평균으로도 매우 부진한 상황

- 건축허가와 착공은 통상 6~12개월 전후의 시차를 보이며 진폭의 차이는 있으나, 강한 동행성이 그 특성

» 2024년 건축허가 및 건축착공은 10년 평균의 약 77% 수준으로 감소폭의 상당한 수준

- 건설허가는 미실현 물량이 상당한데 비해, 착공 물량은 실현 물량으로 지표상 중요도가 높은 특성
- 2025년 9월까지 건축허가는 12.8%, 건축착공은 13.1% 각각 감소하고 있어 건설경기 부진을 대변



자료: 국토교통부 데이터 기반 저자 작성

자료: 국토교통부 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기동향

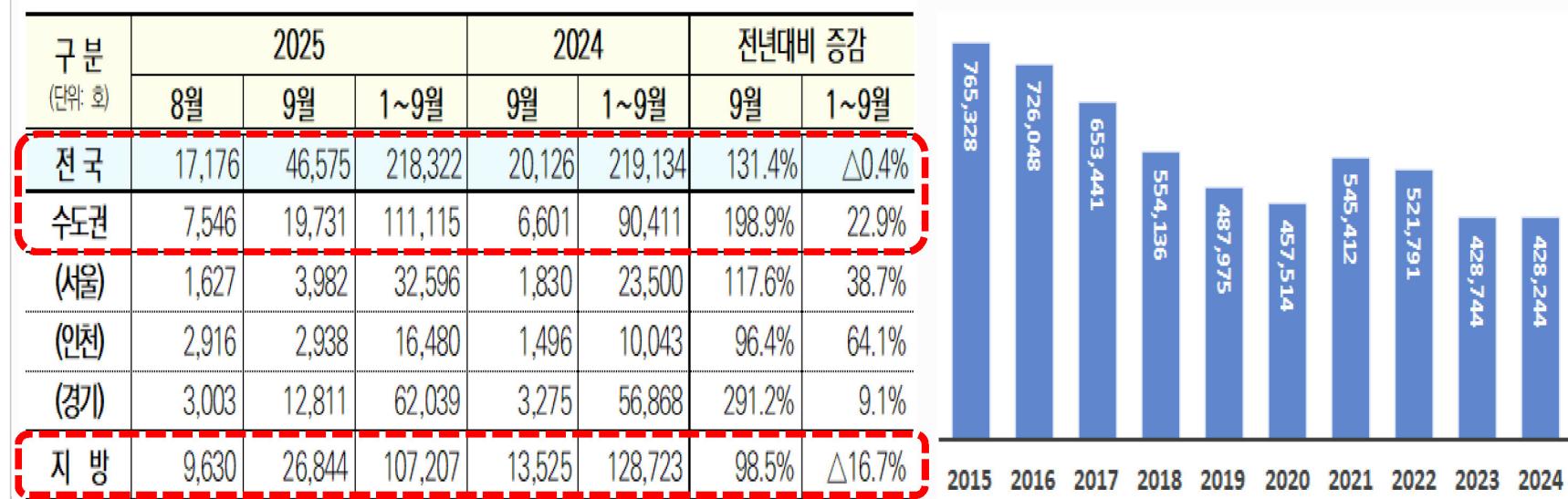
주택건설 인허가 물량은 부진이 지속되는 가운데 양극화 심화

» 2025년 9월까지 주택 인허가 실적은 전국 218,322호로 전년동기대비(219,134호) 0.4% 감소

- 수도권의 인허가는 111,115호로 전년동기대비 22.9% 증가했으나, 지방은 16.7% 감소
- 입지와 선호도에 따라 수도권과 지방의 양극화가 심화
- 한편, 2023년 이후 주택건설 인허가 실적은 10년 장기 평균의 약 80% 수준으로 인허가 물량 감소 지속

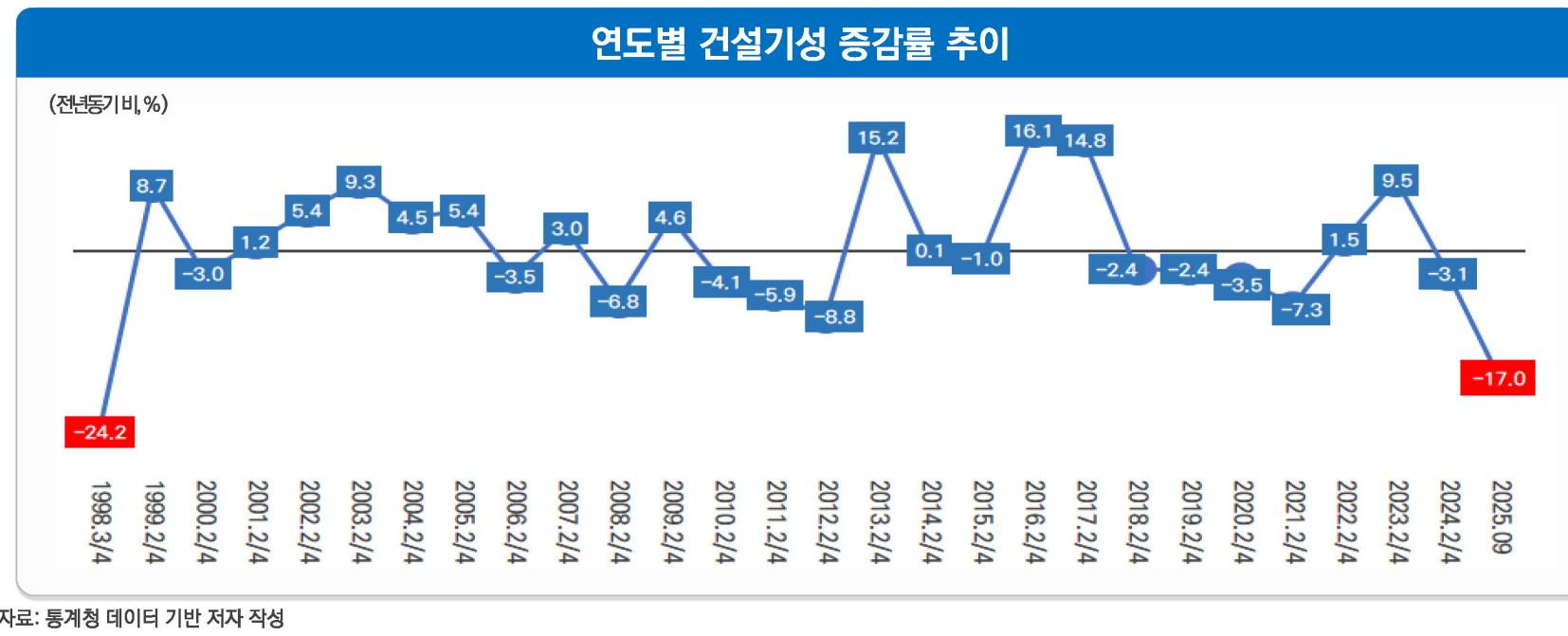
» 이밖에도 주택건설에 있어 아파트와 비아파트의 차별화도 더욱 심화되고 있는 실정

주택건설 인허가 실적



자료: 대한건설협회 월간건설경제동향

- ▶ 금액기준 동행지표인 건설기성은 작년 4.7% 감소에 이어 올해는 그 감소폭이 더욱 커져, 1월부터 9월까지 건축과 토목기성 모두 급감
 - 9월 누계 건설기성은 17.0%(건축 -18.2%, 토목 -13.2%) 줄어들어, 1998년 3분기 이후 최대 감소폭을 기록
 - 건설기성은 진행 중인 공사의 실적을 보여주는 지표로 기업의 실적 악화는 물론 고용 감소에도 직접적인 영향
- ▶ 하반기 이후 건설기성의 감소폭은 줄어들 것으로 예상되나, 2023년까지 누적된 선행지표 부진을 감안하면 감소세는 연간 지속될 가능성이 큰 것으로 판단



2. 건설경기동향

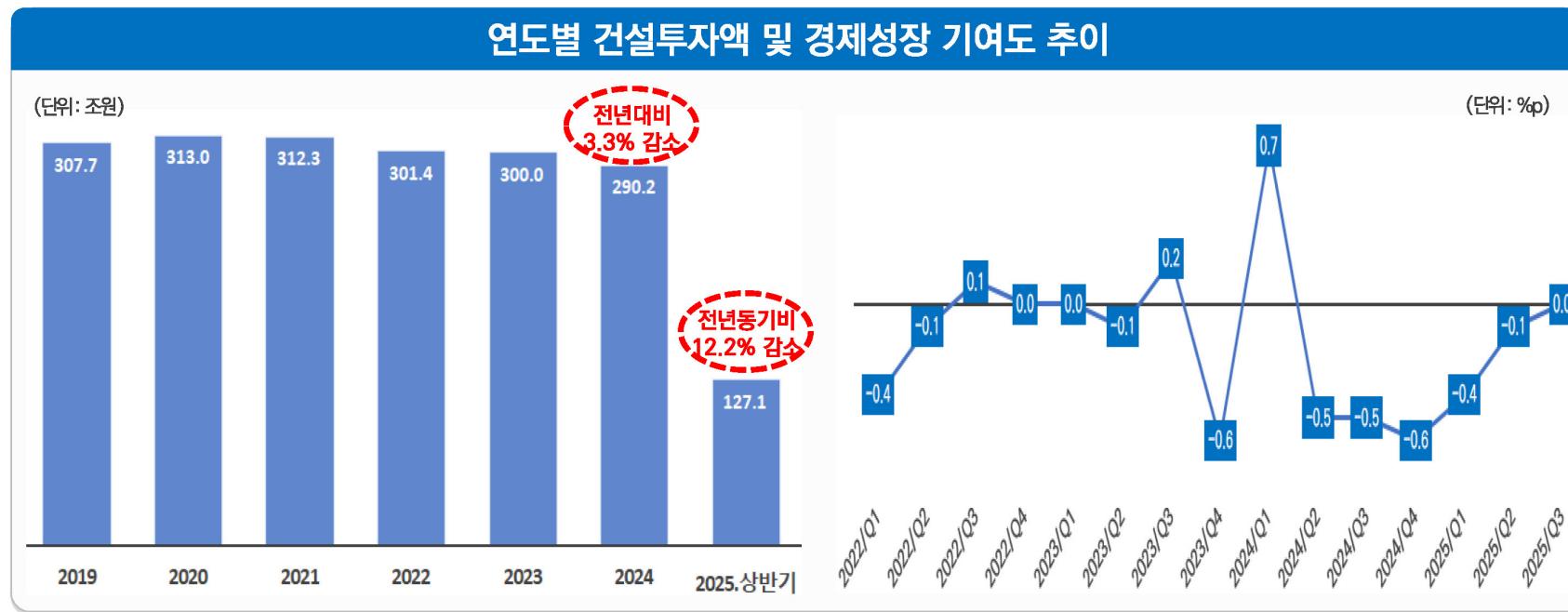
부진했던 선행지표의 시차효과에 따라 하반기 건설투자 부진 전망

» 2024년 건설투자는 290.2조원으로 전년동기대비 3.3% 감소

- 최고치를 기록한 2017년 건설투자가 325.4조원임을 감안하면 장기간 건설투자는 지지부진한 모습

» 2023년부터 착공물량 감소세가 상당함을 감안하면 2025년 건설투자는 큰 폭의 부진 예상

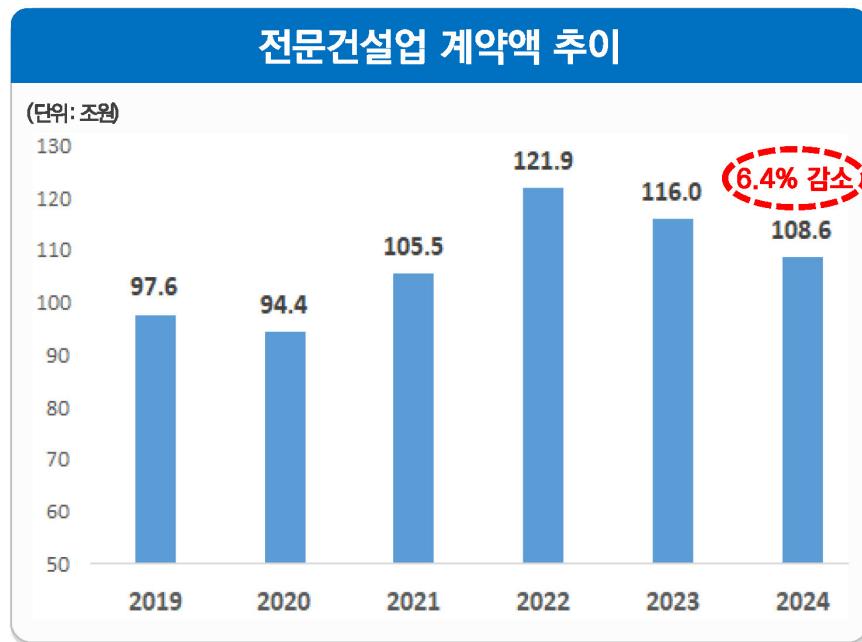
- 특히, 올해 상반기 건설투자는 전년동기대비 12.2% 감소하며, 외환위기 이후 최대 감소폭을 기록
- 건설경기는 올 하반기에서 내년 상반기 저점을 확인할 것으로 보이나, 향후 회복 속도가 크지 않을 것으로 예상



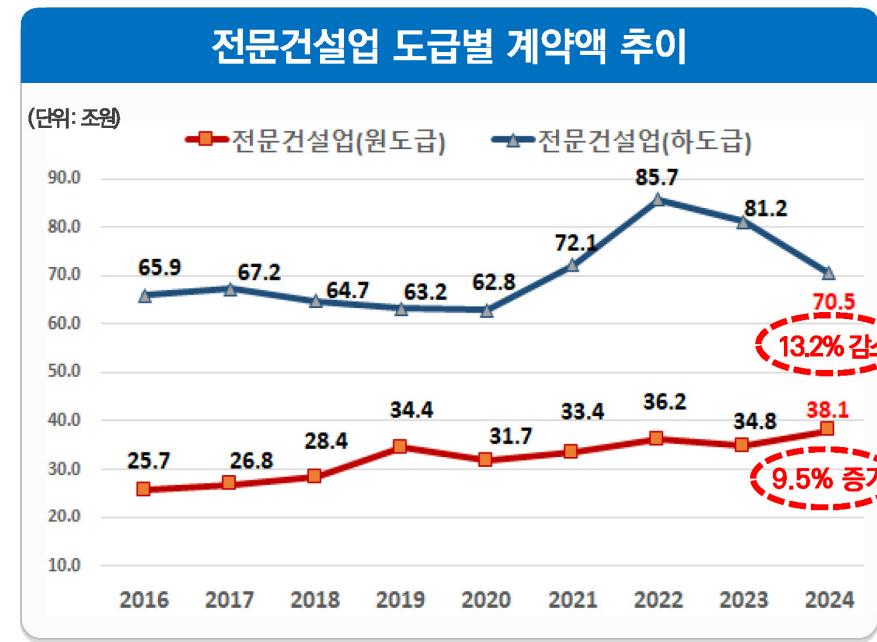
자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성

» 전문건설업 계약액은 2020~2022년까지 공사비 효과로 증가했으나, 2023년 이후 감소세 지속

- 전문건설업 계약액은 2023년 4.8%, 2024년 6.4% 각각 감소
- 특히, 2024년에는 원도급공사가 9.5% 증가했음에도 하도급공사가 13.2% 급감하며, 업황 부진의 원인으로 작용
- 2022년까지 전문건설업 계약액 증가는 공사비 상승에 따른 계약금액 증액과 하도급 증가가 주요인
- 평균 공사비 상승률이 2021년 15%, 2022년 7%에 이르는 점을 감안하면 실질 계약액 증가분은 크지 않은 수준
- 실제로 전문건설업은 수익성 악화, 실질 물량 부족 등으로 업황이 좋지 못한 상황



자료: 대한전문건설협회 데이터 기반 저자 작성



자료: 대한전문건설협회 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기동향

전문건설업 계약액은 감소한 가운데 업종별로 차별적 양상

» 2024년 전문건설업 계약액은 6.4% 감소했으며, 부진한 가운데 업종별로는 차별적인 양상

- 전문건설업 계약액이 1조원 이상 업종 가운데 철근·콘크리트공사업과 철강구조물공사업의 계약액 감소율이 각각 21.0%, 19.9%로 가장 큰 수준
- 이외에도 금속창호·지붕건축물조립공사업(-5.5%), 기계가스설비공사업(-5.1%), 도장·습식·방수·석공사(-4.4%), 조경식재시설물공사업(-3.1%) 등이 계약액 감소
- 2024년 계약액이 증가한 업종도 있는데 대표적으로 실내건축공사업(3.4%), 상하수도설비공사업(0.6%), 수중·준설, 승강기·식도, 철도·궤도 등이 대표적

» 2024년 전문건설업 계약액 증감률이 업종별로 차별화되면서 전문건설업 내 시장비중도 변동

- 그간 전문건설업에서 가장 큰 비중을 차지했던 철근·콘크리트공사업의 시장비중이 15.7%로 축소
- 반면, 실내건축공사업은 14.1%로 이전에 비해 전문건설업 내 계약액 비중이 증가

2024년 전문건설업 업종별 계약액 추이

(단위: 조원)

구 분	23년 계약액	24년 계약액	증감률
기계가스설비공사업	23.51	22.32	-5.1%
철근·콘크리트공사업	21.52	17.01	-21.0%
지반조성·포장공사업	15.91	15.77	-0.9%
실내건축공사업	14.83	15.33	3.4%
금속창호·지붕건축물조립공사업	12.86	12.15	-5.5%
도장·습식·방수·석공사업	10.37	9.91	-4.4%
조경식재·시설물공사업	4.45	4.31	-3.1%
철강구조물공사업	5.23	4.19	-19.9%
상·하수도설비공사업	3.62	3.64	0.6%
구조물해체·비계공사업	2.45	2.42	-1.2%
수중·준설공사업	0.68	0.84	23.5%
승강기·식도공사업	0.35	0.41	17.1%
철도·궤도공사업	0.20	0.27	35.0%
전문건설업 전체	115.97	108.58	-6.4%

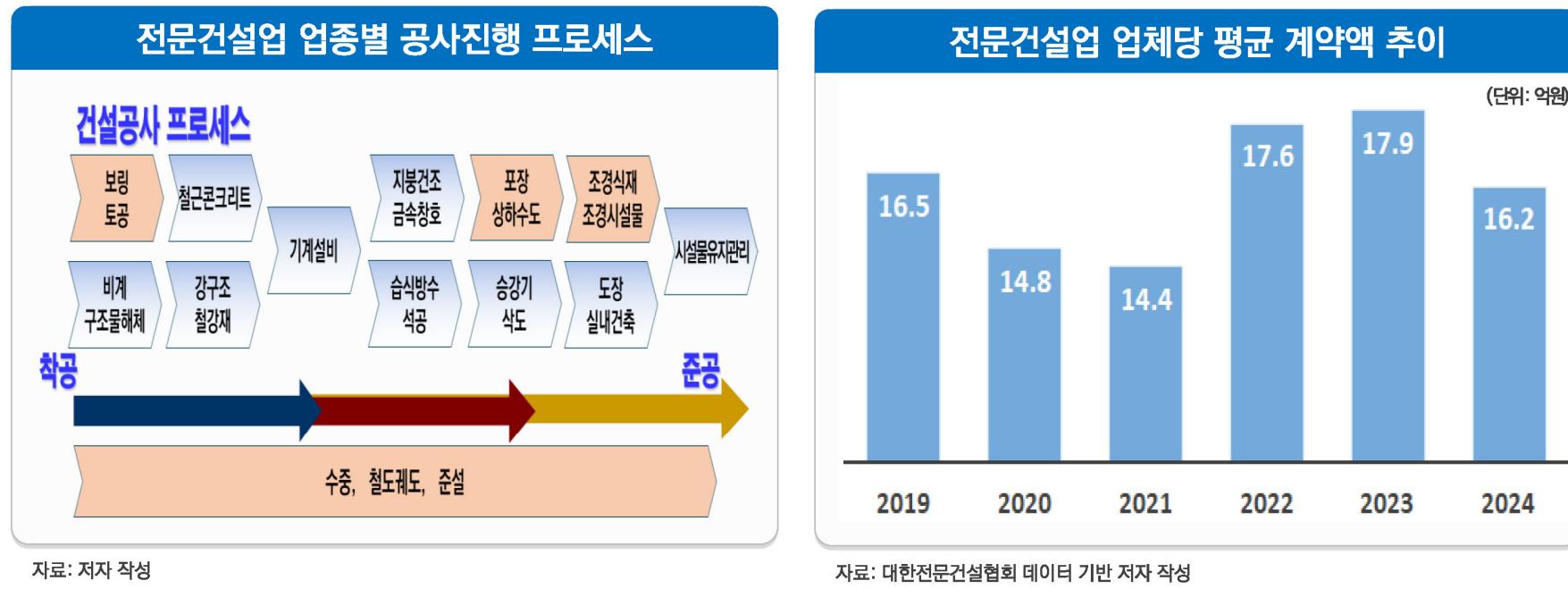
자료: 대한전문건설협회 데이터 기반 저자 작성

» 전문건설업은 민간·건축/공공·토목경기와 공사프로세스(선행/후행)에 따라 계약액 수준이 변동

- 2024년 전문건설업 세부 업종별 계약액은 철근콘크리트공사 등 민간·건축 및 선행공종 감소세가 심화
- 2025년은 건설기성 등 동행지표 급감에 따라 전문건설업 대다수 공종이 전반적으로 부진할 것으로 예상
- 공공·토목 중심의 일부 업종은 계약액이 유지될 수 있으며, 실내건축은 정상화 과정(무등록→등록)에서 계약액 증가

» 전문건설업 업체당 평균 계약액은 업종 조정(시설물유지관리업)으로 증가했으나, 2024년 재차 감소

- 전문건설업 업황은 상호시장 진출에 따른 경쟁 심화, 이익률 축소 등으로 체감경기가 매우 부진한 상황



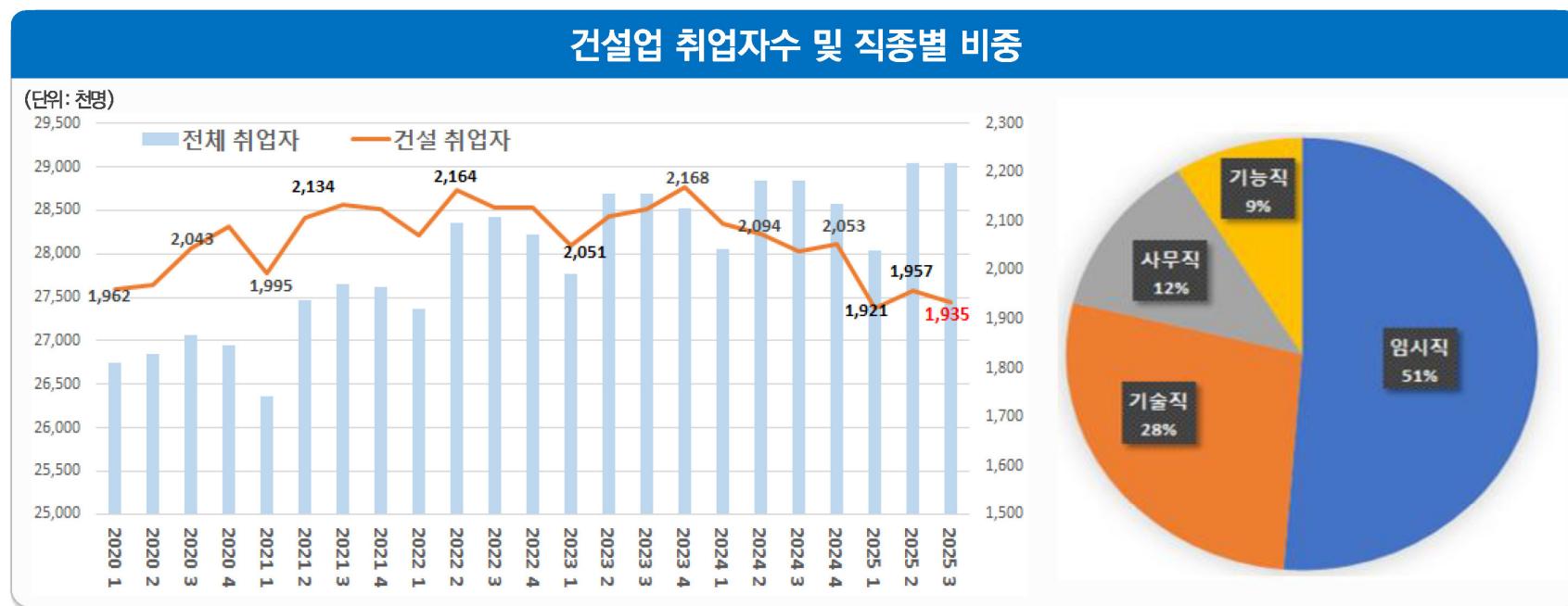
2. 건설경기동향

건설 취업자수는 감소추세이며, 중장기적으로 지속될 전망

» 2020년 이후 건설업 취업자수는 건설경기와 별도로 증가추세에 있었으나, 최근 감소세로 전환

- 2025년 3분기 기준 건설업 취업자수는 약 193.5만명으로 전년동기대비 10만명 이상 감소
- 중장기적으로 기능 및 임시인력 고령화, 공급 부족에 따라 국내 건설취업자 감소를 예상하는 경우가 다수
- 건설 직종별 취업자 비중은 임시직이 51%로 가장 많고, 다음으로 기술직(28%), 사무직(12%), 기능직(9%)의 순

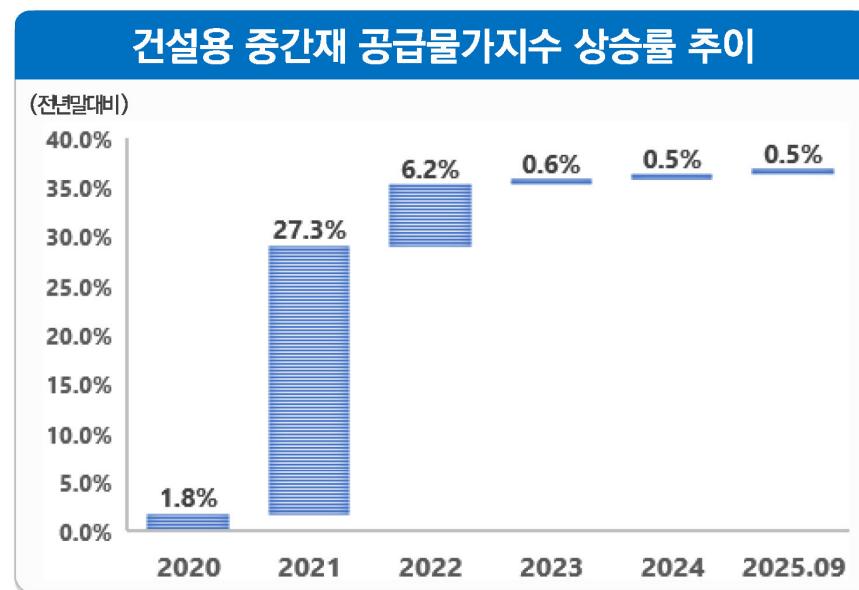
» 건설업은 여전히 노동집약적 특성이 강하나, 장기적으로 현장 중심의 임시직 비중이 줄어들 전망



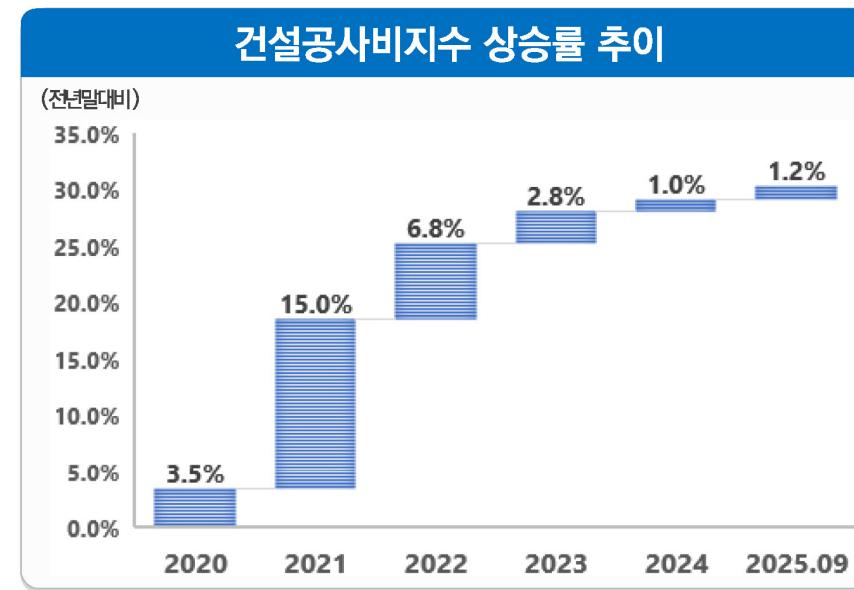
» 자재비를 의미하는 건설용 중간재 공급물가지수와 자재비와 인건비로 측정되는 건설공사비지수는 2023년까지 상승폭이 커으나, 이후 안정화 단계에 진입

- 올해 9월까지 자재가격은 0.5%, 건설공사비는 1.2% 상승하며, 전반적으로 안정세를 유지
- 세계은행 등은 내년에도 원자재 가격의 안정세를 전망하고 있으나, 최근 환율 상승은 우려스러운 상황
- 코로나 팬데믹 이후 자재가격은 39.8%, 공사비는 33.6%가 오른만큼 가격측면에서 공사비 부담은 여전

» 향후 글로벌 보호무역 기조가 지속되고, 국지적 분쟁이 계속될 수 있다는 점에서 공사비 상승과 함께 자재수급 안정화에 초점을 두고 대비



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성



자료: 통계청 데이터 기반 저자 작성

2. 건설경기동향

2024년 건설업 성장성, 수익성, 안정성, 활동성 지표 모두 하락

» 한국은행에서 발표하는 기업경영분석(2025.06.11.)에 따르면 건설업 경영지표는 전년대비 모두 악화

- 성장성에서는 매출액 증가율이 마이너스를 기록했고, 이익률 역시 하락
- 부채비율은 소폭 증가했으며, 차입금 의존도 역시 증가하여 안정성이 저하
- 건설경기 하락으로 인해 건설업의 성장성, 수익성, 안정성, 활동성 지표가 최근 3~4년간 지속적으로 악화
- 다만, 공사비 안정화 등에 따라 2025년 건설업 수익성 등 일부 경영지표는 개선될 것으로 예상

건설업 주요 경영지표(2023~2024년 비교)

구분	성장성(%)		수익성(%)			안정성(%)			활동성(회)	
	총자산 증가율 ¹⁾	매출액 증가율 ²⁾	매출액 세전 순이익률	매출액 영업 이익률	이자보상 비율	유동 비율	부채 비율	차입금 의존도		
건설업	2023	7.99	4.76	3.25	3.03	216.76	152.85	115.80	24.45	0.81
	2024	3.00	-3.22	3.06	3.02	183.08	151.38	117.95	25.78	0.77
제조업	2023	6.78	-2.72	5.24	3.29	289.75	131.01	68.21	20.50	0.82
	2024	7.31	5.16	6.32	5.56	468.57	122.63	70.07	20.69	0.80
전산업	2023	5.40	-2.03	4.49	3.81	221.05	120.00	102.03	28.72	0.78
	2024	6.46	4.16	5.18	5.36	298.95	116.04	101.85	28.26	0.76

자료: 한국은행(2025.06.11.), 2024년 기업경영분석 속보

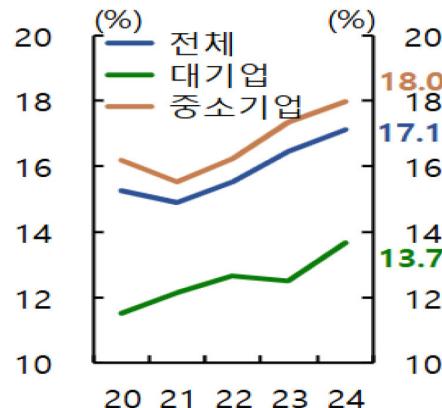
» 건설기업 부도 및 폐업 증가 등으로 중소건설사를 중심으로 부실에 대한 우려 점증

- 최근 일부 중견업체들의 부실이 증가하면서 중소 및 전문건설업 연쇄부도에 대한 우려가 증가
- 건설비용 증가, 자금조달 악화, 경기 둔화 등에 따라 지방을 중심으로 중소건설사 부실에 대한 우려가 상당
- 건설업 부도에 대한 우려가 상당하나, 건설기업 수가 10만개 가량임을 감안하면 위험이 확대 해석된 측면도 존재
- 건설경기 부진에 따른 한계기업 및 부실위험기업의 비중이 확대되는 만큼 모니터링을 강화할 필요

» 한편, 2024년 건설 외감기업 한계기업 비중은 약 22.6%로 매년 증가 추세(전체 17.1%)

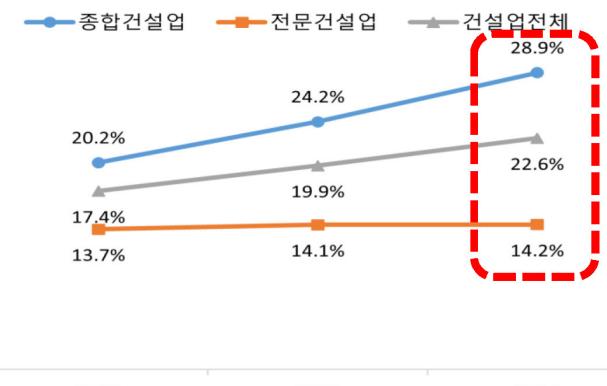
건설업 한계기업 비중 및 추이

〈전체 한계기업 비중(한국은행)〉



주: 한계기업은 3년 연속 이자보상배율 1미만 기업

〈건설 외감기업 한계기업 비중(건설연)〉



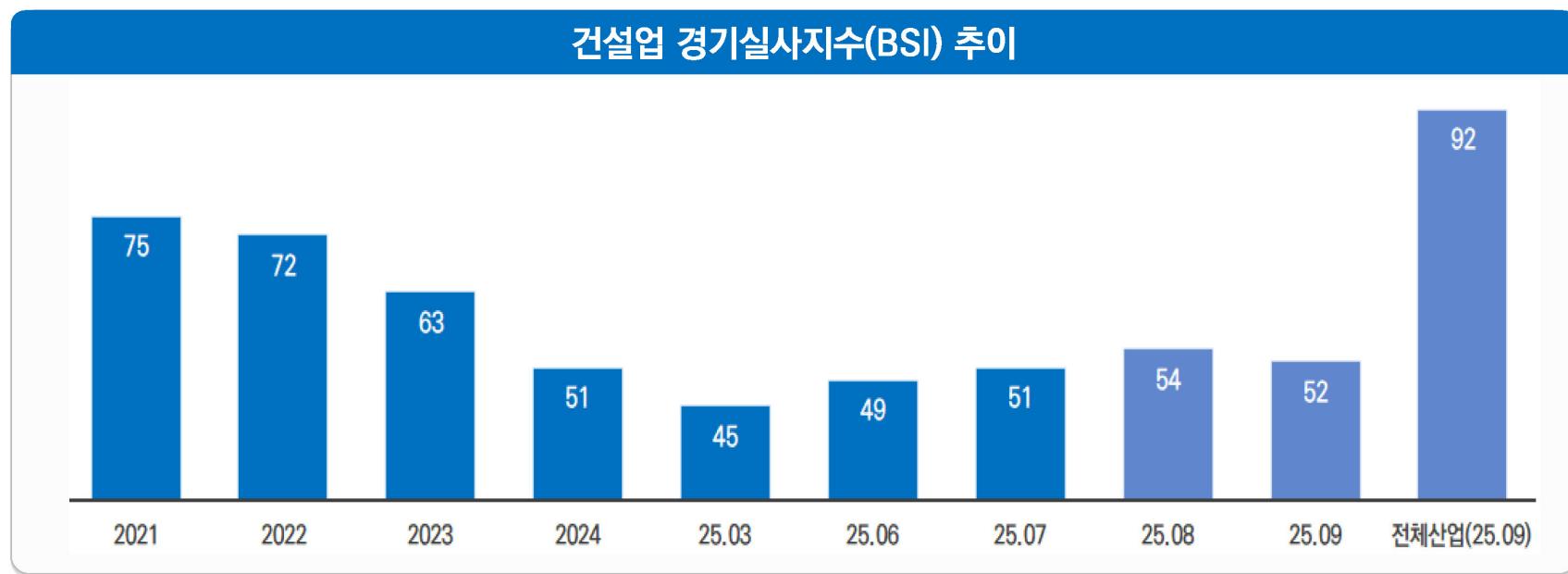
주: 한계기업은 3년 연속 이자보상배율 1미만 기업

자료: 한국은행, 대한건설정책연구원 자료 인용

2. 건설경기동향

건설기업 심리 상황(BSI)은 역대 최악 수준을 기록

- » 건설경기 전반의 지지부진한 상황이 장기화되면서 대표 심리지수인 건설기업 경기실사지수(BSI)는 2024년 평균 “51”에 불과하여 역대 최저 수준을 기록
 - 건설경기는 물론 건설기업 심리 위축의 요인은 ①공사비 부담, ②선행지표 악화, ③부동산PF 불확실성 등이 대표적
- » 올해 들어 건설기업 BSI지수는 40대 중반까지 떨어졌으나, 최근 소폭 반등하는 모습
 - 정부의 건설경기 부양 기대감에 따라 6월 이후 소폭 반등하여 9월에는 52를 기록
 - 다만, 건설경기의 가파른 회복이 어렵다는 점에서 향후에도 BSI지수는 지지부진할 가능성이 높을 것으로 예상



자료: 한국은행 데이터 기반 저자 작성



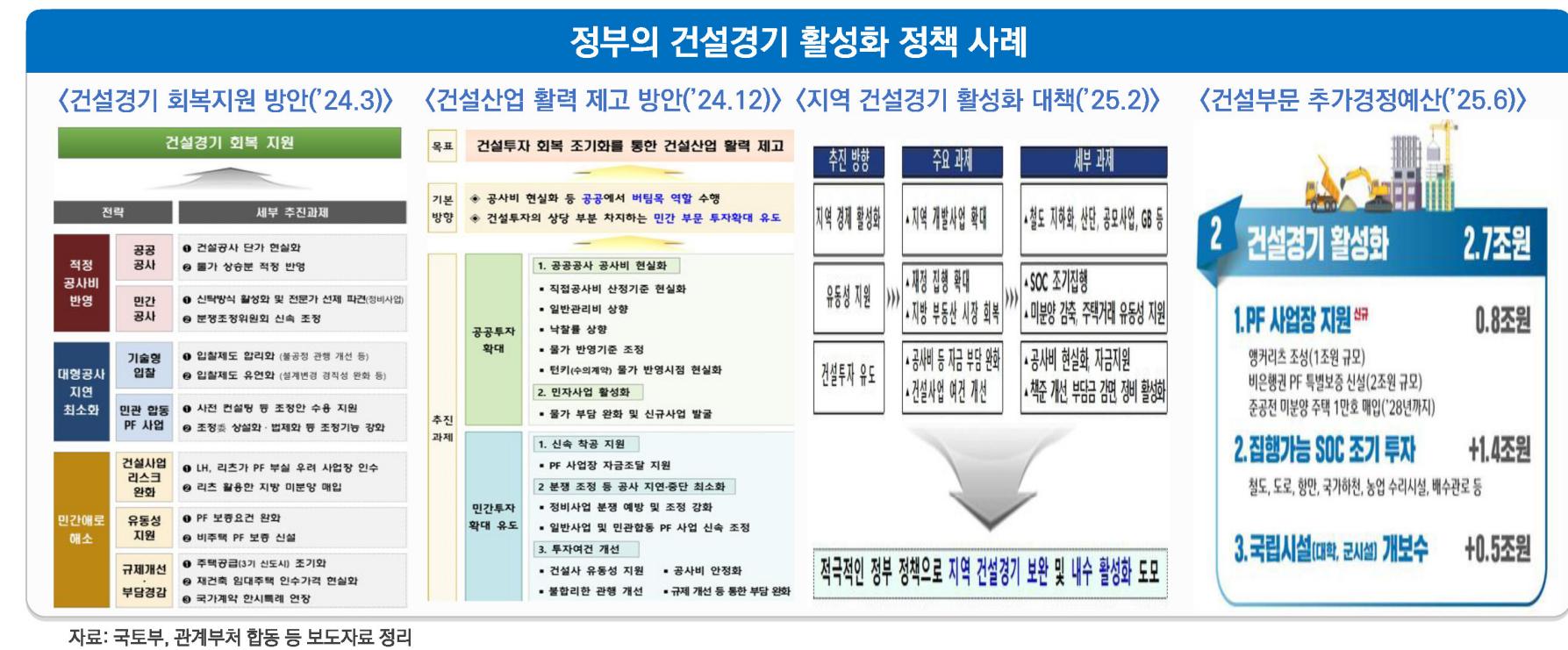
2026년 건설경기 전망

3 건설시장 핵심 요인 점검

3. 건설시장 핵심 요인 점검

① 정부의 건설경기 활성화 의지

- » 건설경기 부진 장기화에 대한 정부의 문제 인식에 따라 그간 다양한 건설경기 활성화 방안이 논의
 - 정부는 건설경기 회복/활력 방안과 함께 공사비 안정화, PF 사업장 지원, 추경 편성 등 다양한 지원방안을 발표
- » 그러나 정부물량 중심인 공공·토목투자가 부진하고, 공사비 문제 등으로 편성된 예산의 미집행이 증가
 - 일각에서는 안전강화 VS. 건설경기 활성화, 주택공급 확대의 딜레마를 지적하는 경우도 존재
 - 건설경기 침체의 폭과 속도가 유례없다는 점에서 건설경기 활성화 추진은 지속되나, 불확실성은 상존



자료: 국토부, 관계부처 합동 등 보도자료 정리

3. 건설시장 핵심 요인 점검

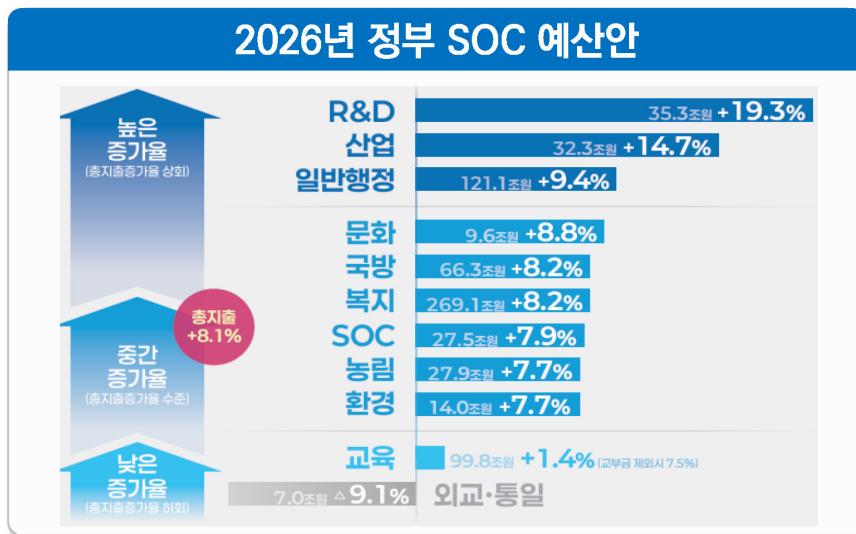
① 정부의 건설경기 활성화 의지

» 정부의 SOC 예산안은 전년보다 7.9% 증가한 27.5조원으로 전체 총지출 8.1%와 유사한 수준

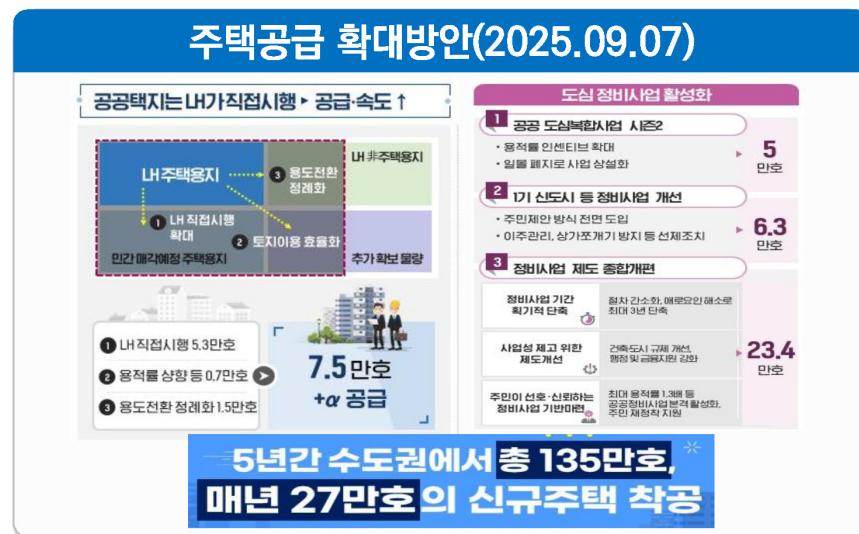
- 철도·도로 확충 등 균형발전 견인과 AI, 스마트 건설 등 신산업 미래 혁신 SOC 강화가 특징

» 한국토지주택공사(LH), 한국도로공사, 국가철도공단 등 주요 공공기관 활발한 투자 증가 기대

- LH는 정부의 주택공급 확대 정책에 따라 공공주택 착공 및 택지조성 물량이 크게 증가할 것으로 예상
- 도로공사는 노후 고속도로 유지보수와 미래형 도로 시스템 사업, 철도공단은 GTX 사업 공사발주 지속 예정



자료: 기획재정부 보도자료



자료: 국토교통부 보도자료

① 정부의 건설경기 활성화 의지에 따라 공공부문 건설투자는 증가할 것으로 예상

- 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 요인

3. 건설시장 핵심 요인 점검

② 민간 건설경기 회복 가능성

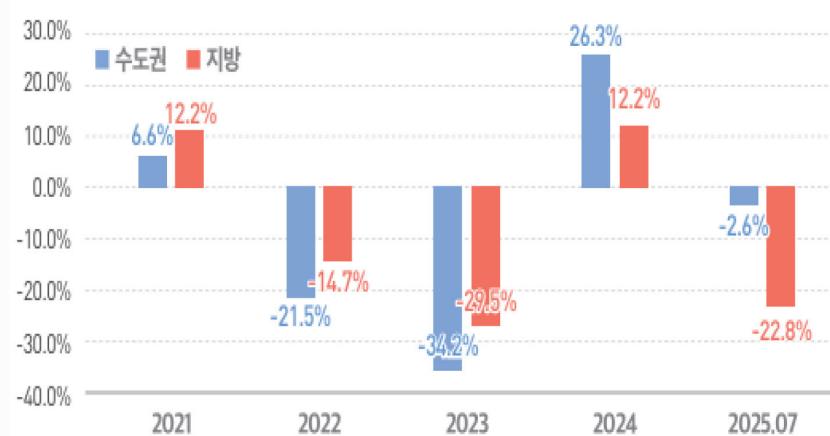
» 최근 민간 건설투자는 매우 부진한 상황으로 전체 건설투자에서 민간부문 비중은 80%에 육박

- 건설경기가 추세적으로 상승국면을 맞이하기 위해서는 결국 민간부문 건설투자의 회복이 전제되어야 가능
- 민간부문은 건축 중심으로 이루어지며, 건축은 다시 주거용, 비주거용(상업, 공업 등)으로 구분

» 2024년 이후 수도권의 선행지표는 양호한 편이나, 지방의 부진이 심화되며 양극화가 심각한 상황

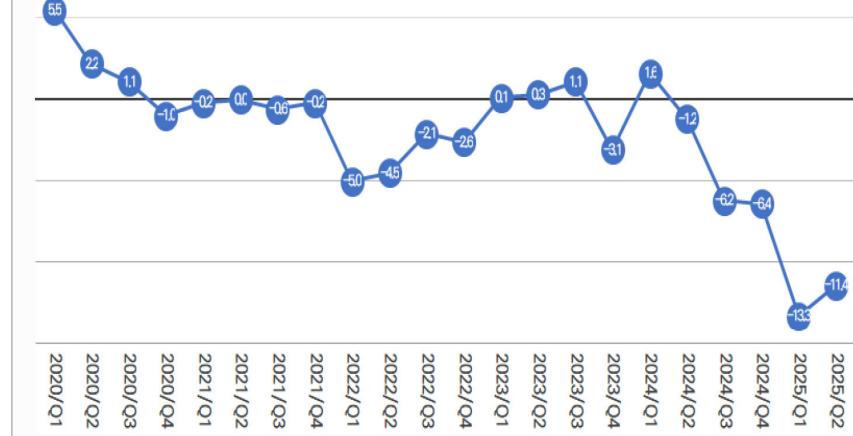
- 물량은 지방이 많고, 공사금액은 수도권이 큰 상황에서 양극화의 심화는 건축경기가 회복되더라도 제한적일 전망
- 향후에도 지방은 수도권에 비해 민간 주택사업이 열위일 수밖에 없어 양극화는 지속될 가능성이 상당
- 주택건설이 활성화되기 위해서는 주택가격 상승이 동반되어야 하나, 지방은 인구 유출, 미분양 등 구조적 문제 노출

수도권과 지방의 건축착공 비교



자료: 통계청 자료 기반 저자 작성

민간부문 건설투자 추이



자료: 한국은행 자료 기반 저자 작성

3. 건설시장 핵심 요인 점검

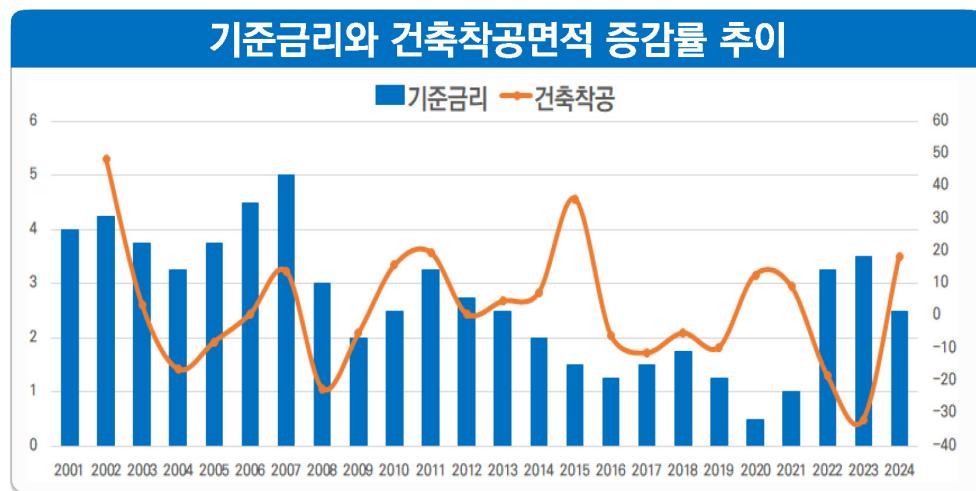
② 민간 건설경기 회복 가능성

» 향후 금리 인하와 통화 완화정책은 민간 건설수요 회복에 긍정 요인으로 작용할 전망

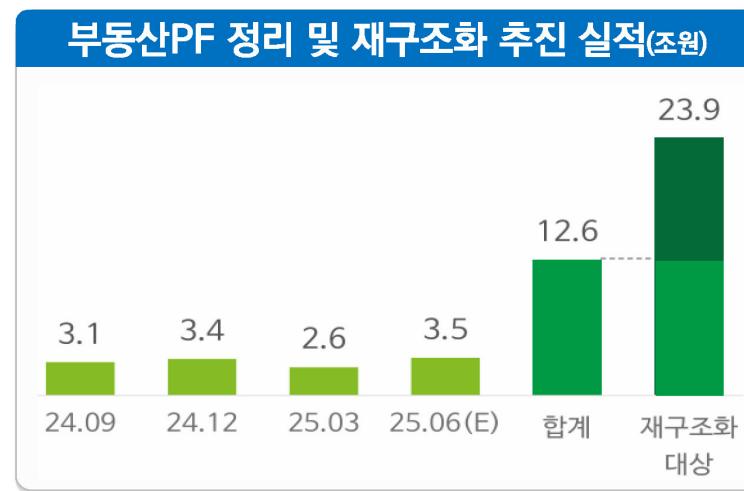
- 금리인하는 경기침체 이후 이루어지는 경우가 많아 즉각적으로 건설시장에 영향을 미치지는 못하는 것으로 분석되나, 시차를 두고 건설투자와 착공면적 증가에 긍정적 영향을 준다는 점에서 향후 건설 수요 및 공급여건 개선 기대

» 부동산PF 불확실성이 여전하나, 재구조화 노력으로 수도권 중심으로 부실 사업장이 일부 정리(12.6조원)

- PF대출 익스포져 120.1조원 중 연체율은 4.5%이며, 토지담보대출 16.9조원의 연체율은 28.1%로 높은 수준
- 부동산PF 시장의 불확실성은 존재하나, PF 조달금리 인하, 체질 개선 등에 따라 연착륙 기대가 커지고 있는 상황



자료: 한국은행, 국토교통부 데이터 기반 저자 작성



자료: 금융위원회, 딜로이트 인사이트

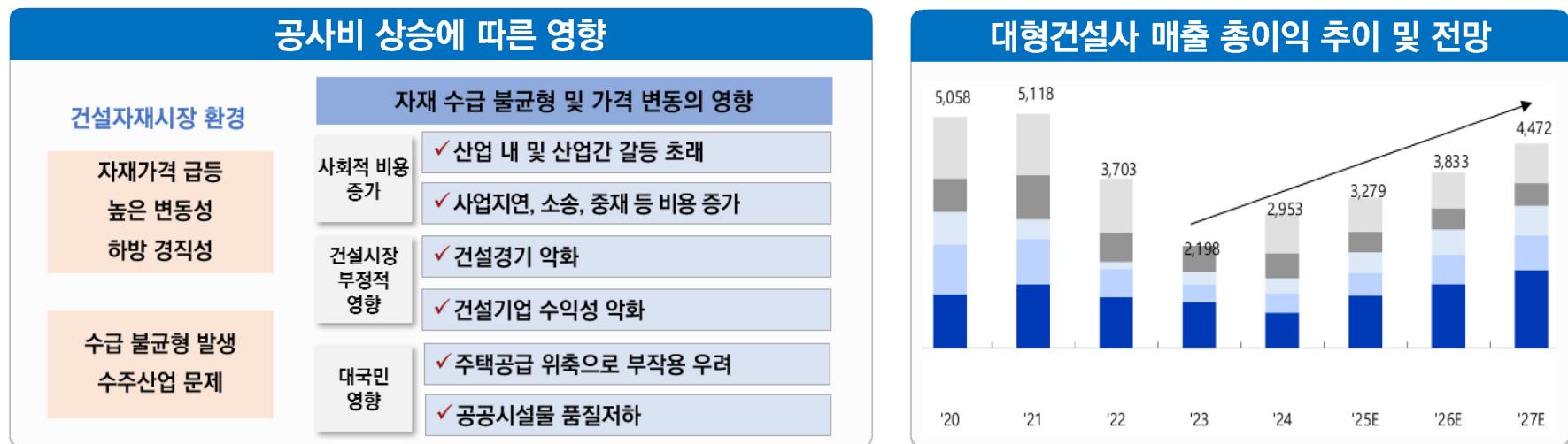
② 민간부문 건설투자 부진은 최악의 상황은 지난 것으로 판단되나, 가시적인 회복세를 보일 가능성은 낮은 것으로 판단

- ☞ 금리와 부동산PF 등 외부 환경 요인은 개선되고 있으나, 올해 착공물량 감소에서 알 수 있듯이 지방을 중심으로 건축경기가 매우 부진하다는 점에서 민간 건설경기 회복세는 제한적일 것으로 예상

3. 건설시장 핵심 요인 점검

③ 공사비 안정화 여부와 건설기업 수익성

- » **공사비 상승(자재가격, 인건비)**은 건설시장의 큰 리스크로 작용했으나, 최근에는 안정세 지속
 - 공사비 상승은 건설경기 부진, 건설기업 수익성 악화, 건설현장 갈등 등 다양한 부작용 야기
 - 국제적 분쟁, 관세, 고환율 등의 불확실성은 있으나, 원자재 시장 여건, 건설경기 부진 등으로 공사비 안정화 예상
- » **공사비 상승, 금융비용 증가, 신규 프로젝트 감소 등으로 건설기업 수익성이 하락했으나, 점차 개선 예상**
 - 2020~2022년 착공물량은 2024년까지 비용 리스크로 작용했으나, 상당수 물량이 완료 또는 마무리 단계
 - 공사비 안정화, 조달금리 인하로 착공물량의 증가할 것으로 예상되나, 높아진 비용을 수용하는데 일정시간 소요



자료: 저자 작성

자료: 교보증권 리서치센터

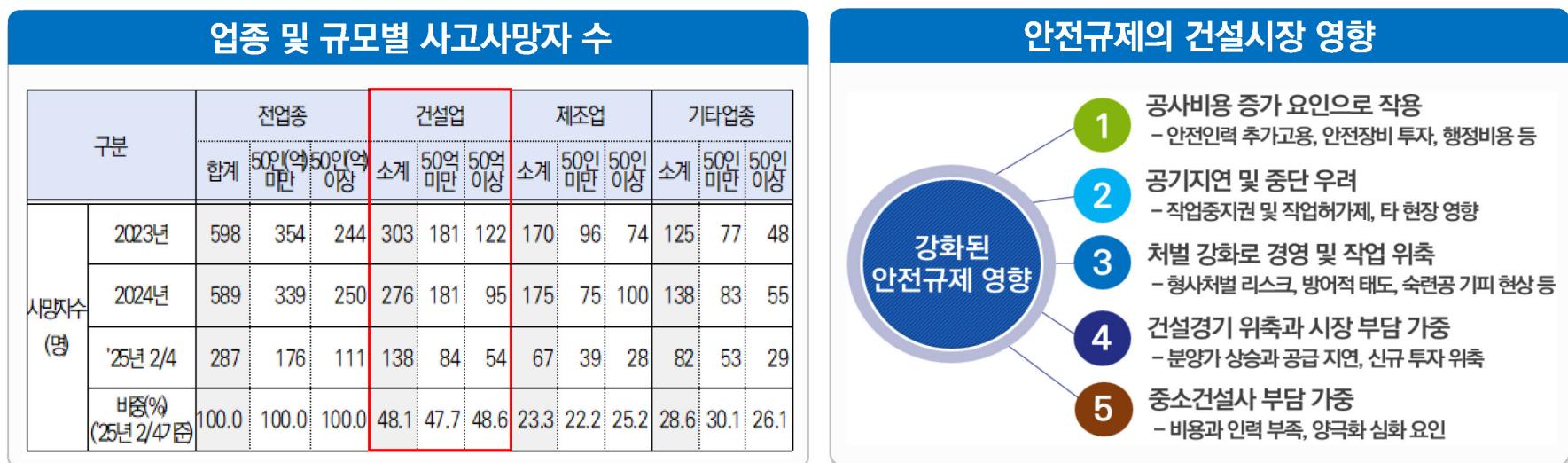
③ **공사비 안정화, PF 조달금리 하락 등에 따라 수익성은 개선될 것으로 예상되나, 대중소기업 간 체감도는 차별적**

☞ 보호무역 기조와 고환율은 공사비 불안요인이며, 지방 미분양 및 매출채권 회수 지연 등은 경영 여건 개선의 불확실성으로 작용

3. 건설시장 핵심 요인 점검

④ 안전규제 강화와 시장 영향

- » 건설업은 산업재해가 가장 많은 산업으로 다양한 노력에도 불구하고 사망사고가 지속적으로 발생
 - 기준 「중대재해처벌법」과 함께 「건설안전특별법」이 추진되는 등 향후 '안전 역량'이 기업 핵심 경쟁력으로 작용
- » 건설안전 확보는 중요한 가치이나, 현재의 규제강화 방식은 시간과 비용, 행정부담 등 일부 부작용 야기
 - 특히, 중소건설사 부담을 가중시킬 수 있으며, 신규 투자 위축 등 건설경기 회복에 부정적으로 작용할 가능성
 - 규제의 실효성을 높이면서도 현장의 부담을 줄여줄 수 있는 균형 잡힌 정책적 보완에 대한 논의가 시급



안전규제의 건설시장 영향

-
1. 공사비용 증가 요인으로 작용
 - 안전인력 추가고용, 안전장비 투자, 행정비용 등
 2. 공기 자연 및 중단 우려
 - 작업중지권 및 작업허가제, 타 현장 영향
 3. 처벌 강화로 경영 및 작업 위축
 - 형사처벌 리스크, 방어적 태도, 숙련공 기피 현상 등
 4. 건설경기 위축과 시장 부담 가중
 - 분양가 상승과 공급 지연, 신규 투자 위축
 5. 중소건설사 부담 가중
 - 비용과 인력 부족, 양극화 심화 요인

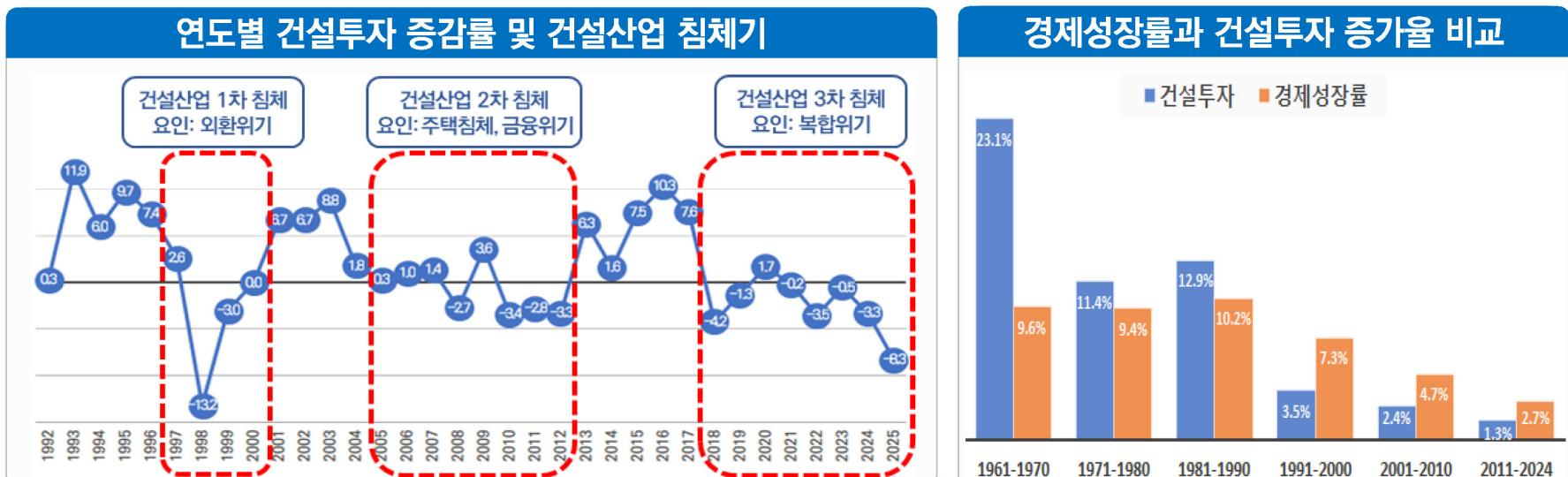
3. 건설시장 핵심 요인 점검

⑤ 건설경기 반등 시기와 양상 전망

» 최근 건설산업은 2018년부터 경기 순환상 하강국면으로 1990년 이후 세 번째 장기침체 상황

- 1차와 2차 침체가 외환위기, 금융위기 등 외부 요인이 원인이었다면 3차 침체는 내외부 복합적 요인이 함께 작용
- 침체 이후 회복 양상도 1차는 V자, 2차는 U자였으나, 이번에는 U자형, W자형, L자형, K자형 등 다양한 가능성 상존
- 건설시장은 총량 측면에서 저성장(L자형, 나이키형)이 이어지는 가운데 배분 측면에서 양극화(K자형)될 것으로 판단

» 시기별 건설투자 증가율에서 알 수 있듯이 건설산업은 성숙기로 과거의 성장세는 기대하기 어려운 여건



⑤ 순환국면상 건설경기는 내년 회복기로 진입할 가능성이 높으나, 회복의 속도와 폭은 제한적일 것으로 예상

» 건설산업은 장기 저성장상황이 이어지는 가운데 수도권과 지방의 양극화가 심화되는 국면을 맞이할 가능성이 큰 것으로 판단



2026년 건설경기 전망

4 건설경기 전망 및 시사점

4. 건설경기 전망 및 시사점

향후 건설시장은 긍정적 요인에 비해 부정적 요인이 큰 상황

- » 건설경기는 경제구조(경제성장률, 경제발전단계), 정책여건(재정기조, 정책/제도), 투자여건(금리, 부동산경기) 등에 영향을 받으며, 개별 선행지표와의 상관성도 큰 수준
 - 향후 건설시장 여건은 긍정적 요인에 비해 부정적 요인이 더 크게 부각될 가능성이 큰 상황
- » 금리인하 기대감, 부동산PF 불확실성 감소, 공사비 안정 등 건설업 환경의 우호적인 신호도 감지되나, 그간 누적된 선행지표의 감소세 등을 감안하면 건설경기 회복은 제한적인 수준에 머무를 전망

건설경기 긍정 및 부정요인 종합

건설경기 긍정 요인

- 새정부의 경기 활성화 기대
- 금리 인하에 따른 부담 완화
- 공사비 상승 완화
- 수익성 일부 회복 예상

건설경기 부진 요인

- 허가 및 착공 등 선행지표 부진
- 기성, 투자 등 동행지표 급감
- 안전사고 우려에 따른 심리 악화
- 부동산PF 불확실성 여전
- 지역 건설경기 침체 및 양극화

기저효과 영향으로 하락폭은 줄어들 전망

부정적 요인에 따라 반등세는 제한적 수준

건설경기 긍정적 요인에 비해 부정적 요인이 큰 상황

자료: 저자 작성

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

- 2025년 분기별 건설투자는 1분기 -13.3%, 2분기 -11.4%, 3분기 -8.2%, 4분기 -3.5%를 기록할 전망
- 올해 건설투자는 1998년(-13.2%) 이후 최대 감소폭을 기록했으며, 통계 작성 이래 최초 5년째 마이너스 성장

» 2026년 건설투자는 2025년 대비 2.0% 증가하여 약 269조원을 기록할 것으로 전망

- 올해 선행지표(수주, 허가, 착공 등)가 여전히 미진하다는 점에서 반등폭은 2% 전후로 판단
- 여기에 건설물량의 절반을 차지하는 지방 건설경기의 회복 가능성이 크지 않은 점도 제한적 반등의 원인
- 민간 건축시장의 회복 여부와 지방경기 활성화가 건설경기 회복의 열쇠가 될 것으로 판단

2026년 건설경기 전망 – 건설투자

구 분	2024년	2025년 ^{⑨)}			2026년 ^{⑩)}
		상반기	하반기	연간	
한국은행(2025. 08)	-3.3%	-12.4%	-4.3%	-8.3%	+3.8%
국회예산정책처(2025. 09)		-12.2%	-4.3%	-8.2%	+3.2%
현대경제연구원(2025. 09)		-12.2%	-1.7%	-7.0%	+2.6%
KDI(2025. 11)		-12.2%	-6.0%	-9.1%	+2.2%
대한건설정책연구원(2025. 11)		-12.2%	-5.8%	-9.0%	+2.0%

자료: 각 기관 전망자료를 종합하여 저자 작성

4. 건설경기 전망 및 시사점

전문건설업 업황이 부진한 가운데 내년에는 소폭 개선될 전망

» 2025년 전문건설업 계약액은 2024년 대비 약 7% 감소한 101조원 수준으로 전망

- 2024년 착공물량 증가에 따라 토공 등 일부 선행공종은 소폭 증가 및 보합세를 기록할 것으로 예상
- 그러나 전체 건설경기 부진에 따라 대부분의 공종은 큰 폭의 하락세를 보였을 것으로 판단

» 2026년 전문건설업 계약액은 2025년 대비 약 4% 증가하여 105조원으로 전망

- 전문건설업 선행과 중간 공종은 회복세를 보일 것으로 예상되며, 후행공종은 부진이 지속될 것으로 예상
- 전문건설업 계약액이 공사비 상승이 포함된 경상금액이라는 점에서 실질 계약액 증가폭은 제한적일 전망
- 한편, 건설시장 양극화 심화에 따라 지방 소재 전문업체 어려움이 지속될 가능성이 상당하여 여전 개선이 필요

2026년 건설경기 전망 – 전문건설업 계약액

구 분		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 ^{⑥)}	2026년 ^{⑥)}
도급별	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%)

자료: 저자 작성

4. 건설경기 전망 및 시사점

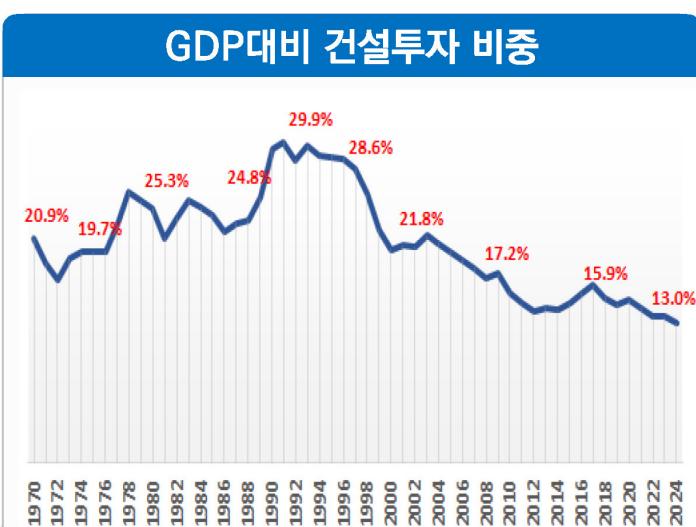
성장 한계에 직면한 건설산업, 생존 전략과 지속가능성 고민 필요

» 1990년대 이후 건설투자 성장을 둔화를 고려하면 향후 평균 0~1% 성장이 뉴노멀

- 경제성장을 비해 낮은 건설투자 증가율로 GDP대비 건설투자 비중은 느리게 감소 예상
- 실제로 GDP대비 건설투자 비중은 OECD국가에 비해 높은 수준이나, 2000년대 이후 점진적으로 조정 中

» 성숙기 건설산업, 정체된 산업 환경에 맞게 새로운 생존 전략과 지속가능성에 대한 고민이 필요

- 단기적인 경기 부양책과 함께 스마트 건설 기술 도입 지원, 건설 생산성 향상을 위한 규제 개선, 지역 건설산업 생태계 강화 등 중장기적인 체질 개선 노력 필요
- 또한, 저성장 국면에서 지속가능한 성장을 위해서는 산업의 패러다임을 ‘양적 팽창’에서 ‘질적 성숙’으로 전환
- 스마트 기술을 통한 디지털 전환, 포트폴리오 다각화(O&M, 친환경, 신시장), 가치 시슬(서비스) 확장 등을 추진





발표 2

2026년 주택시장 전망

고 하 희 대한건설정책연구원 부연구위원



2026년 주택시장 전망

2025. 11. 25.(화)

경제금융연구실
고하희

RICON
대한건설정책연구원



Korea Research
Institute For
Construction
Policy



- 01 국내 부동산·주택시장의 구조적 특징
- 02 2025년 주택시장 동향
- 03 2026년 주택시장 전망 영향 요인
- 04 2026년 주택시장 전망



1

국내 부동산·주택 시장의 구조적 특징

国内 부동산 시장의 현황

RICON
대한건설정책연구원

GDP 대비 가계부채 비율 97.1%, 캐나다에 이어 2위(주요38개국中)

- 국민순자산 대비 부동산 자산이 차지하는 비중이 최근 5개년 평균 약 74.1% 수준
- 국제금융협회(IIF) 발표에 따르면 우리나라의 GDP 대비 가계부채 비율은 약 97.1%로서 주요 38개국 중 2위
- 부동산은 국가 경제 및 국민의 삶에 미치는 영향이 큰 자산이며, 이에 따라 타 자산에 비해 국민의 관심 정도가 매우 높음

국민순자산 대비 부동산·주거용 자산 비중

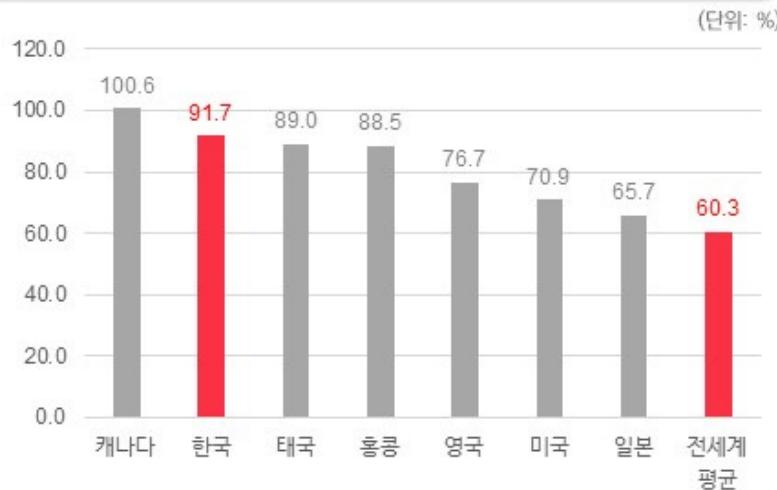


* 출처: 통계청·한국은행, 각 해당연도 「국민대차대조표」

** 부동산 자산은 토지자산과 건설자산 중 '주거용건물', '비주거용건물' 자산을 합하여 분석

*** 주거용 자산은 건설자산 중 '주거용건물'과 토지자산 중 '주거용건물부속토지' 자산을 합하여 분석

주요국 GDP 대비 가계부채 비율



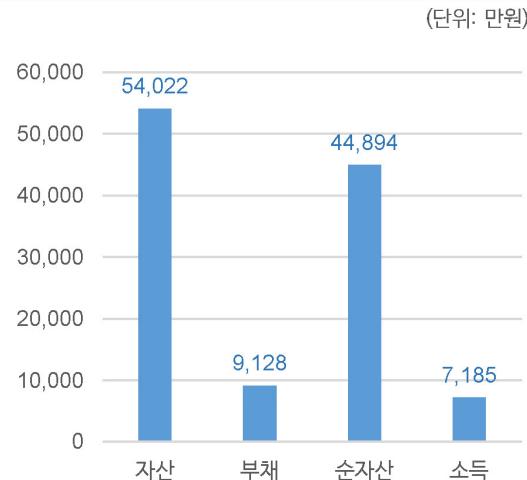
* 출처: 국제금융협회(Institute of International Finance), IIF Global Debt Monitor(2025.2)

** 기준시점은 2024년 4분기 기준

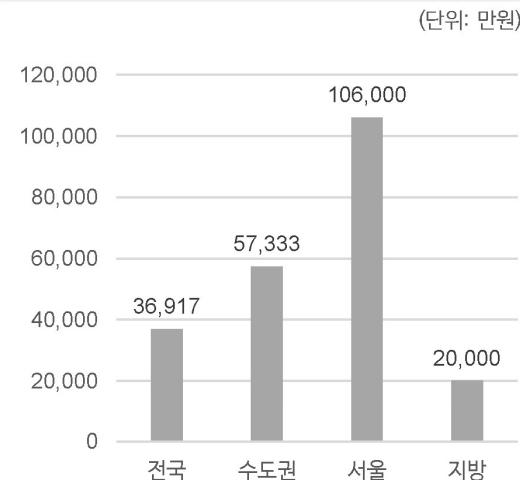
가구당 평균 순자산은 4.4억, 서울 아파트 매매 중위가격은 10.6억

- '24년 가계금융복지조사에 따르면, 우리나라 가구당 평균 자산은 5.4억, 순자산은 4.4억, 평균 소득은 약 7천만원 수준
- 전국 아파트 매매 중위가격은 3.6억, 수도권은 5.7억, 서울은 10.6억, 지방은 2.0억원으로 지역 간 격차가 큰 상황
- '가구당 평균 소득' 대비 '아파트 중위가격'을 비교한 PIR 기준 주택 구매 소요 기간은 전국 평균 5.1년, 서울은 14.8년
- 평균 부채 규모가 평균 소득을 상회하는 점을 고려할 때, 국내 가계는 금리변동에 대한 민감도가 높은 금융 구조

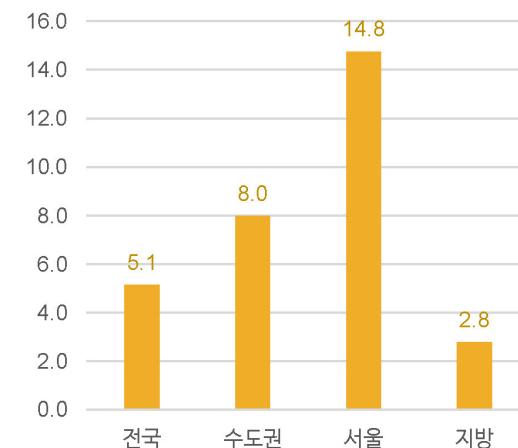
가구당 평균 경제 현황



지역별 아파트 매매 중위가격



평균 소득 대비 주택가격(PIR)



* 출처: 통계청, 「2024 가계금융복지조사」, 2024.3월 기준

* 출처: KB 부동산, 2025.10월 기준

* 출처: 통계청, KB부동산 자료로 저자 작성

** PIR= (KB 부동산 중위가격 / 2024 가계금융복지조사 평균소득)



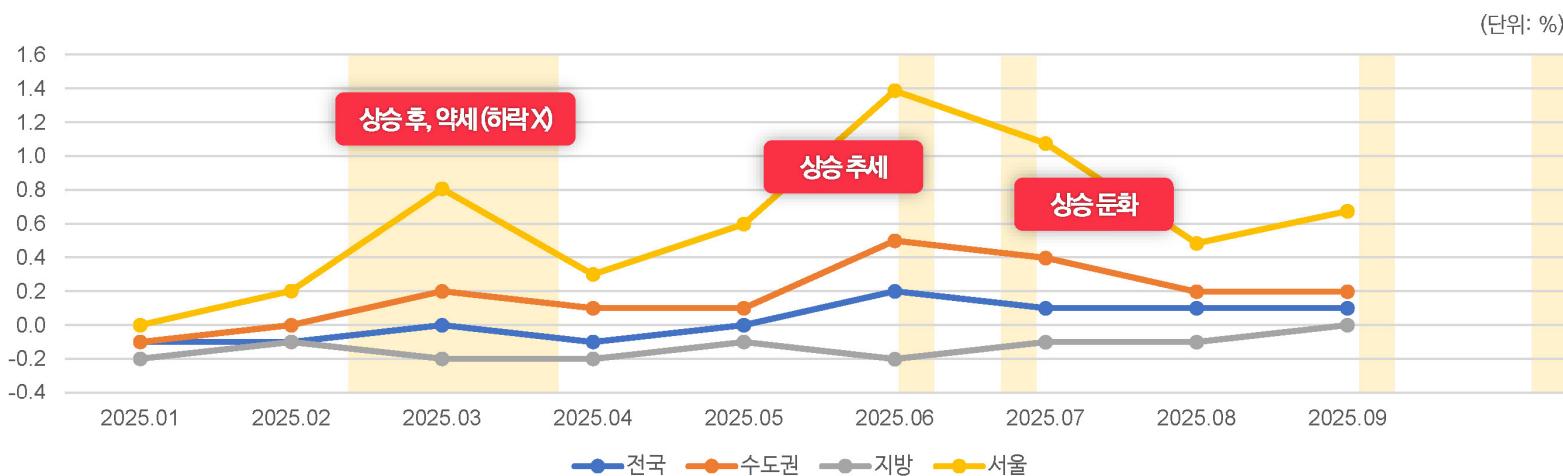
2

2025년 주택시장 동향

2025년 올 한해 주택 시장에 영향을 미친 주요 '이슈' 2개와 '정책' 3가지

2025년 주택매매가격지수 전월대비 변동률(%)

주요 이슈 1	3월 19일	서울 일부지역 토지거래허가구역 해제(2.12) 및 재지정(3.19)
주요 이슈 2	6월 4일	이재명 대통령 당선 새 정부 출범
주요 정책 3	6월 27일	수도권 중심 「가계부채 관리강화 방안」 발표
주요 정책 4	9월 7일	「주택공급 확대방안」 발표
주요 정책 5	10월 15일	「주택시장 안정화 대책」 발표



* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」 (기준월: 2025.03 = 100)

SUMMARY

전 고점을 회복하는 흐름 속에서 심화되는 주택시장 내 양극화

주택가격(전년 동월대비 증감률)

(단위: %)

구분	전국	수도권	지방
매매	0.1	2.0	-1.7
전세	0.7	1.6	-0.1
월세	1.7	2.3	0.9

- 수도권은 회복·상승 국면, 지방은 하락·정체 국면
- 월세는 전국, 수도권, 지방 모두 상승하며 전반적으로 오름세

주택 매매 거래량(전년 동월대비 증감률)

(단위: %)

구분	전국	수도권	지방
아파트	9.9	15.8	4.8
비아파트(단독, 다가구, 다세대, 연립주택)	3.1	11.8	-7.4
종합	8.4	14.8	2.3

- 전국 주택 매매거래량은 전년 대비 8.4% 증가하며, 거래 흐름 활발
- 지방은 아파트는 거래 증가, 비아파트는 거래가 감소하는 등 유형 간 상이

주택수급(전년 동월대비 증감률)

(단위: %)

구분	전국	수도권	지방
매매	0.2	-0.2	0.4
전세	0.9	-1.2	3.2
월세	2.0	1.7	2.4

- 전국과 지방은 매매·전세·월세 상관없이 모두 전년대비 상승
- 다만, 전국·수도권·지방 모두 수급지수 100을 넘기지 않는 매수우위 시장

주택공급(전년대비 증감률)

(단위: %)

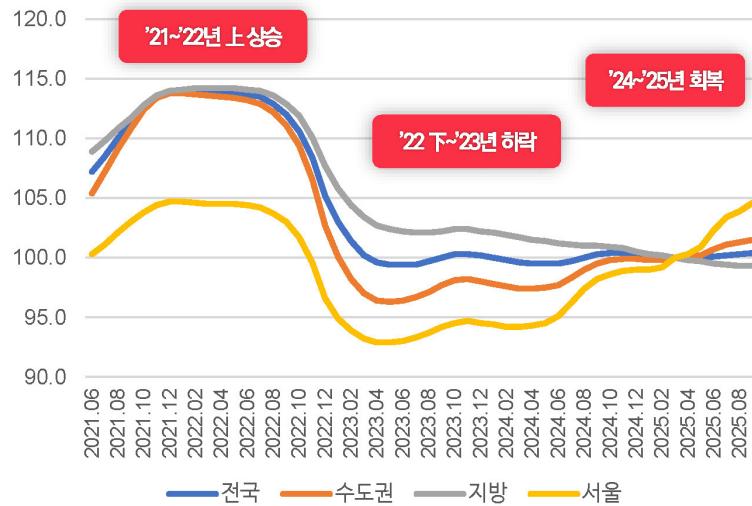
구분	전국	수도권	서울	지방
착공	-13.1	-3.8	-10.3	-24.6
준공	-7.0	12.9	79.9	-21.1

- 전국 착공 및 준공 실적은 각각 13.1%, 7.0% 감소하는 등 공급 축소 흐름
- 수도권은 공급 실적이 지방 대비 상대적으로 견조

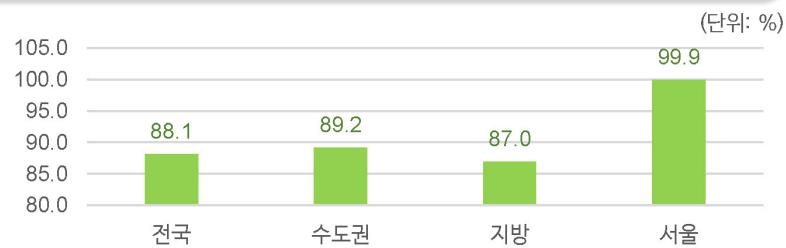
전국 주택시장의 반등 흐름은 서울·수도권의 견조한 상승에 따른 결과

- 2021~2022년 전국적 상승 사이클 이후, 2023년 조정기를 거쳐 2024~2025년에는 회복 흐름이 본격화
- 회복세는 서울과 수도권이 주도하고 있으며, 전 고점 대비 서울은 99.9%에 근접한 반면, 지방은 87.0% 수준에 머물며 지역 간 격차 뚜렷
- 특히 올해 들어 지방은 매매가격지수가 지속 하락·보합세를 보이며, 수도권과의 회복 격차가 더욱 확대되는 등 양극화 심화

아파트 매매가격지수



지역별 전 고점 대비 아파트 가격 수준



전년 동월대비 아파트 매매가격지수 증감률(%)

구분	전국	수도권	지방
매매	0.1	2.0	-1.7
전세	0.7	1.6	-0.1
월세	1.7	2.3	0.9

* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」 (기준월: 2025.03 = 100)

* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」

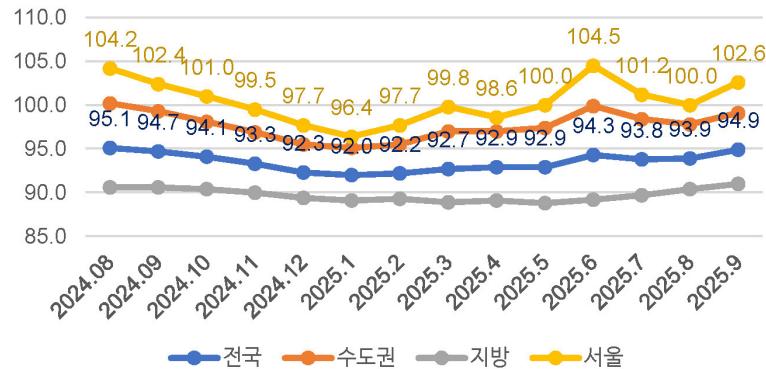
** 2025.9월 아파트 매매가격지수 기준

SUMMARY_주택수급 및 거래량 동향

RICON
대한건설정책연구원

전국은 안정세, 서울은 과열기 진입... 거래량은 점진적 회복 흐름

아파트 매매수급지수



주택매매거래량 추이



전년 동월대비 아파트 매매수급지수 증감률

(단위: %)

구분	전국	수도권	지방
매매	0.2	-0.2	0.4
전세	0.9	-1.2	3.2
월세	2.0	1.7	2.4

* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」

전년 동월대비 주택매매거래량 증감률

(단위: %)

구분	전국	수도권	지방
아파트	9.9	15.8	4.8
비아파트(단독, 다가구, 다세대, 연립주택)	3.1	11.8	-7.4
종합	8.4	14.8	2.3

* 출처: 한국부동산원, 「부동산거래현황」

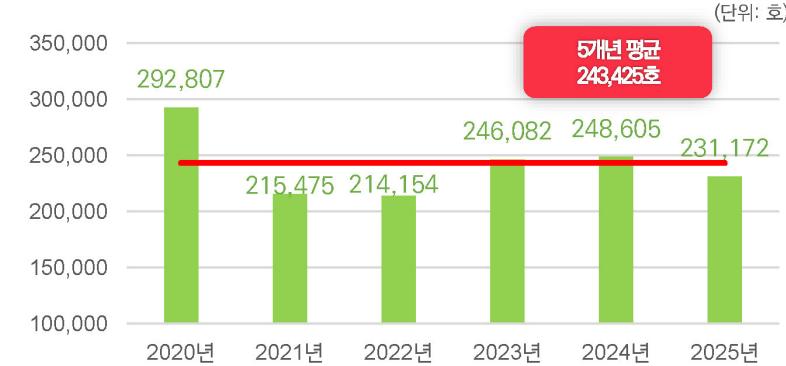
** '25년과의 비교를 위해 각 해당연도 1~9월까지의 거래건수만 합산하여 비교

주택 착공 실적은 저조하지만, 준공은 최근 5개년 평균의 약 95% 수준으로 회복

전국 주택건설 착공 실적 추이(해당연도 7월 누계 기준)



전국 주택건설 준공 실적 추이(해당연도 7월 누계 기준)



주택건설 착공 및 준공 실적 (전년대비 증감률)

구분	전국	수도권	서울	지방
착공	-13.1	-3.8	-10.3	-24.6
준공	-7.0	12.9	79.9	-21.1

* 출처: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

** 실적은 1~7월까지 실적 누계액을 기준으로 비교함

주요 이슈 및 정책으로 살펴보는 2025년 주택시장 동향

2025년 주택시장 주요 이슈와 정책

주요 이슈 1

3월 19일

서울토지거래허가구역 해제 및 재지정

주택가격 상승 국면 진입

주요 이슈 2

6월 4일

이재명 대통령 당선 새 정부 출범

재정 확대 정책, 그리고 유동성 강세

새 정부의 주요 부동산 공약은 '주택공급'

주요 정책 3

6월 27일

수도권 중심

「가계부채 관리강화 방안」 발표

정부의 강력한 수요 억제(대출규제) 대책 발표

기준금리 인하 흐름과 대비되는 주택담보대출 금리

수도권-비수도권 간 양극화 심화

주요 정책 4

9월 7일

「주택공급 확대방안」 발표

수도권 135만 호, 대규모 주택공급 발표

주택건설 공급 실적(착공 부진, 준공 회복)

부동산PF, 여전한 리스크

여전히 해소되지 않는 미분양 리스크

3기 신도시 공급 일정 지연

그린벨트 해제를 통한 주택 공급

주요 정책 5

10월 15일

「주택시장 안정화 대책」 발표

수요 억제 정책으로 정비사업은 제약

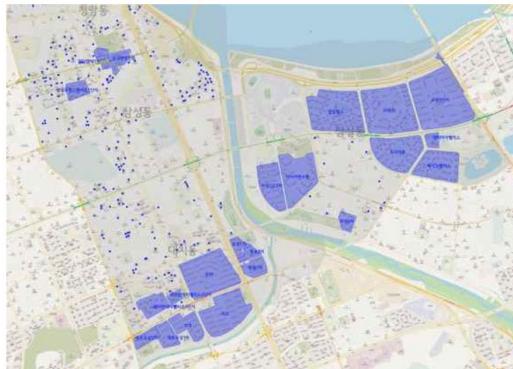
전세 공급은 감소, 가격은 상승

전세→월세의 이동 (전세의 월세화)

서울시는 국제교류복합지구 등 일부 지역을 대상으로 토지거래허가구역 해제 발표 (25.2.12)

- 25.1.14일, 서울시는 '규제 풀어 민생 살리기 대토론회'에서 토지거래허가구역 해제 논의를 본격적으로 공론화
- 그러나, 당시 서울 내에 지정된 토지거래허가구역의 대부분은 투자 선호도가 높을 뿐 아니라, 주택의 절대 가격이 높은 지역
- 이에 따라, 해당 지역들이 토지거래허가구역에서 해제된다면, 해당 지역을 중심으로 주택 가격이 급등할 수 있다는 우려 제기
- 가격 급등 우려에도 불구하고, 서울시는 약 한 달 후인 2월 12일, 국제교류복합지수(잠실·삼성·대치·청담동)을 포함한 일부지역 해제 발표

국제교류복합지구 토지거래허가구역 조정 현황(전 vs 후)



토허제 해제 이후
서울 매매가격 변동률 추이



* 출처: 서울시 보도자료, 「서울시 토지거래허가구역 해제 추진」(2025.2.12.)

* 출처: 관계부처 합동 보도자료, 「주택시장 안정화 방안」(2025.3.19.)

(이슈 1. 토지거래허가제 해제 및 재지정) 주택가격 상승 본격화

RICON
대한건설정책연구원

정부와 서울시는 「주택시장 안정화 방안」을 통해 약 35일 만에 토지거래허가구역 확대 재지정(25.3.19)

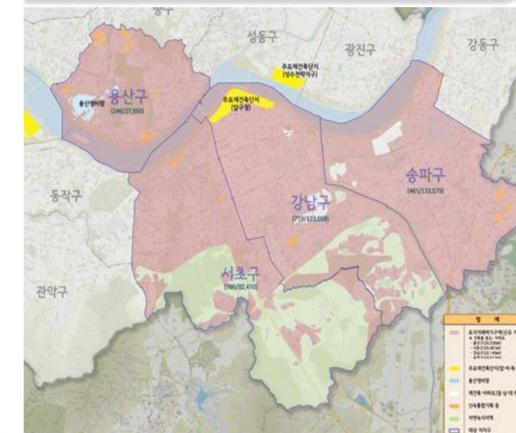
- 2월 12일, 서울시의 토지거래허가구역 해제 발표 이후, 송파, 강남, 서초 등 동남권 주택가격 급등세 시작
- 서울시는 해제 대상 지역을 비교적 투기 수요 유입이 낮은 지역으로 판단하였으나, 사실상 해당 지역은 투자 수요 집중 지역
- 이에 결국 정부와 서울시는 3월 19일, 「주택시장 안정화 방안」을 발표하며, 기존 토지거래허가구역보다 대상 지역을 더욱 확대하여 재지정
- 재지정 범위는 강남 3구를 포함해 용산구 전체 아파트까지 포함

토지거래허가제 해제 이후 주간 아파트 매매가격지수 변동률(%)



* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」

토지거래허가구역 신규지정(안)



* 자료: 관계부처 합동 보도자료, 「주택시장 안정화 방안」(2025.3.19.)

새 정부의 재정 확대 정책이 시중 유동성 강세로 이어질 가능성

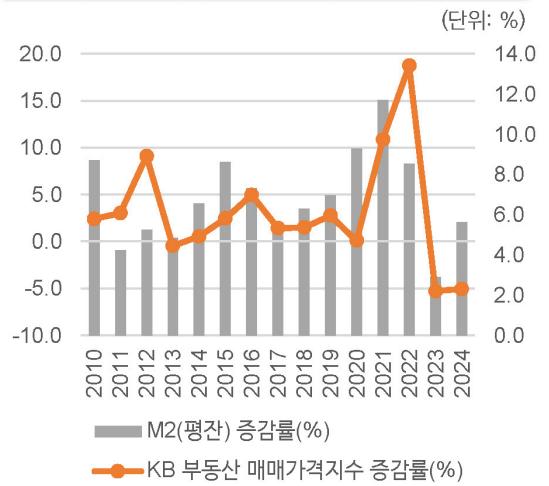
- 2021~2022년 코로나19 시기, 확장적 재정 정책으로 시중 유동성이 급증하며 주택가격 급등
- 당시 풀린 유동성이 국내 주택시장으로 유입되는 과정을 경험한 국민들 사이에는 이미 학습효과 형성
- 새 정부의 재정 확대 기조 역시 과거와 유사하게 유동성 강세와 주택시장 상승 압력으로 이어질 가능성
- 시장에서 풀린 유동성은 주식·채권 등 금융자산을 거쳐 결국 부동산으로 귀결되는 흐름

연도별 중앙정부 총지출 규모



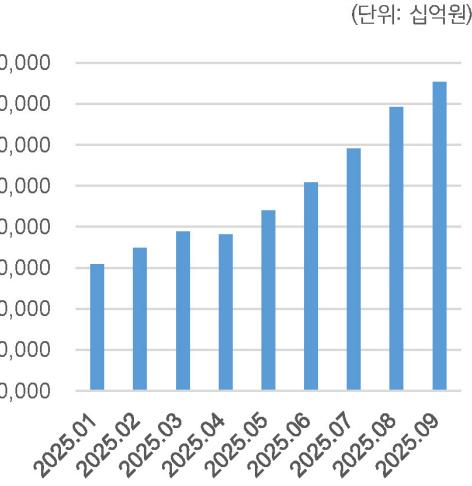
* 출처: 기획재정부, 「나라살림 예산개요」

연도별 통화량(M2) 및
부동산 매매가격지수 증감률(%)



* 출처: 한국은행, 「통화금융통계」 / KB 부동산 매매가격지수

2025년 통화량(M2) 추이



* 출처: 한국은행, 「통화금융통계」

(이슈 2. 새 정부 출범) 새 정부의 주요 부동산 공약은 ‘주택공급’

RICON
대한건설정책연구원

새 정부는 당초 부동산 시장 안정화를 위해 '수요 억제'보다는 '공급 확대'에 중점을 둔 정책 방향 제시

- 당초 새 정부의 주거·부동산 정책은 ① 주거복지, ② 주택공급(신도시 포함), ③ 국토균형발전 및 지방소멸 대응 등 3대 축으로 구성
- 전체적인 정책 기조는 세금·금융 규제를 통한 수요 억제보다 주택공급 확대에 중점을 둔 방향*

* (2025.5.29. 대통령 후보 시절 유세 연설 中) “가격이 오른다고 해서 이를 억제하기 위해 무리하게 압박할 필요는 없다. 세금은 국가 재정을 확보하기 위한 수단이지, 가격 억제 수단으로 사용되어서는 정당성을 얻기 어렵다.”

제 21대 정책 공약집으로 살펴본 주거·부동산 정책 관련 주요 공약

구분	내용
① 주거복지	<ul style="list-style-type: none"> 생애최초 주택구입자 등 무주택 실수요자는 지역·면적·가격 등 고려한 금융정책 마련 고품질 공공임대주택 및 공공임대 비율 단계적 확대 원룸·오피스텔 등 '깜깜이 관리비' 방지로 투명성 강화
② 주택공급 (신도시 포함)	<ul style="list-style-type: none"> 초고가 아파트 가격 상승 억제 중심에서 중산층·저소득층을 위한 주택공급 중심의 주거 정책 집중 1기 신도시 신속 재개발·재건축, 교통이 편리한 2기 신도시 건설, 자족기능을 갖춘 3기 신도시 건설 신축 수요에 방해되는 고분양가 문제 해소를 위한 방안 마련(주택공급 신속 인허가 제도 도입으로 인허가 기간을 단축하여 사업비를 절감하고 절감한 사업비를 분양가 인하로 유도)
③ 국토균형 발전 및 지역소멸	<ul style="list-style-type: none"> 5국-3특 구현으로 국가균형발전과 자치분권 달성(5대 초광역권: 수도권, 동남권, 대경권, 중부권, 호남권) 행정수도 '세종' 완성(국회 세종의사당과 대통령 집무실 임기 내 건립) '서울대 10개 만들기'로 지역 거점 국립대에 대한 전략적 투자와 체계적 육성 추진

* 출처: 제21대 정책 공약집 일부 발췌

공급 확대 기조를 유지하던 정부가 공급 지연과 시장 급등세에 대응해 수도권 중심의 대출 관리 정책 시행·발표

- 정부는 당초 '주택공급 확대'를 통한 시장 안정을 목표로 했으나, 부동산 PF 부실과 건설경기 악화 등으로 공급이 지연되며 정책 추진에 한계
- 이에 따라 수도권 중심의 주택담보대출 규제 강화 대책을 부동산 대책의 첫 번째 주요 정책으로 발표
- 특히 수도권 내 주택담보대출 한도를 최대 6억 원으로 제한하고, 다주택자 대출을 사실상 금지하는 등 강도 높은 대출 관리 방안 발표

6.27 대책에 따른 수도권 주택담보대출 조건 변화

구분	당초		변경
무주택자	규제지역	LTV 50%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내 처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	LTV 50%, DSR 40%, 대출만기 30년 이내 처분조건부 1주택자 6개월 이내 기존 주택 처분 조건 주택담보대출 최대한도 6억원, 6개월 이내 전입 조건
	비규제지역	LTV 70%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내 처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	LTV 70%, DSR 40%, 대출만기 30년 이내 처분조건부 1주택자 6개월 이내 기존 주택 처분 조건 주택담보대출 최대한도 6억원, 6개월 이내 전입 조건
다주택자	규제지역	LTV 30%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내	LTV 0%
	비규제지역	LTV 60%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내	LTV 0%

* 출처: 관계부처 합동, 「가계부채 관리 강화 방안」(2025.6.27) 요약

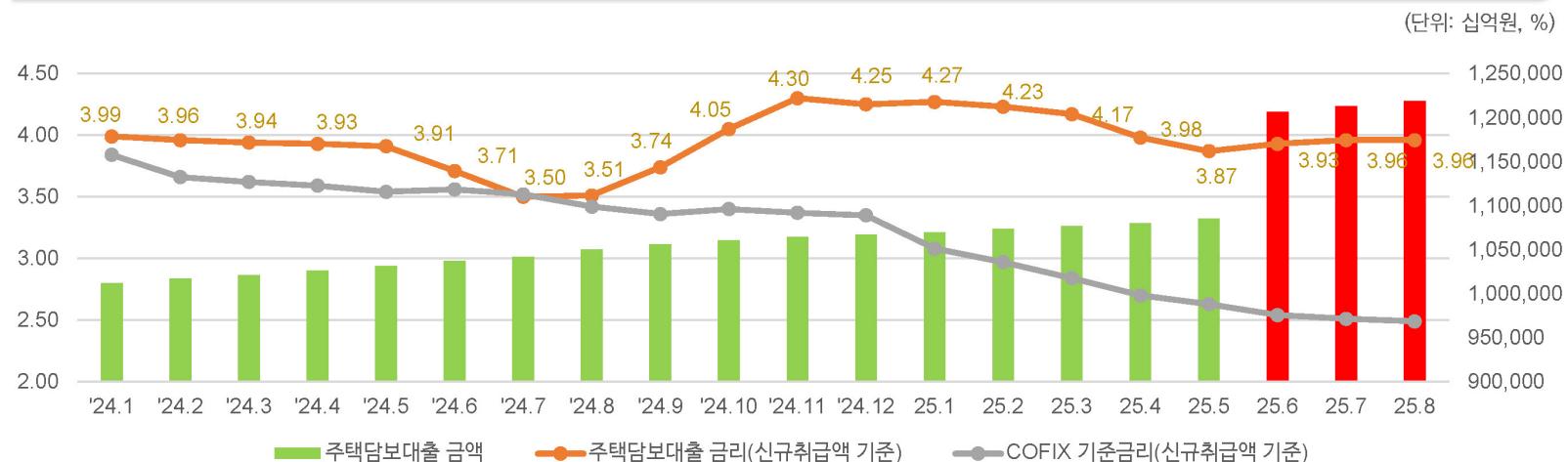
** 당시 규제지역으로는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구(투기·투기과열지역, 조정대상지역)

(정책 3. 6.27 대책) 기준금리는 인하 흐름과 대비되는 주담대 금리

경기 부양을 위한 금리 인하 기조 속에서도 (부동산시장 자금 유입 방지를 위해) 주택담보대출 금리는 여전히 높은 수준

- 새 정부가 출범하던 당시, 주택담보대출 규모는 이미 1,000조를 넘긴 상황이였으며, 이에 가계 부채 부담 또한 누적된 상황
- 경기 둔화로 금리 인하 필요성이 커졌지만, 부동산 가격이 연일 상승세를 이어가며 금리 인하가 오히려 부동산 시장 과열을 자극할 우려 공존
- 이에 따라 결국 기준금리는 점차 낮아지는 반면, 주택담보대출 금리는 여전히 높은 수준을 유지하는 불균형한 흐름 형성

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황

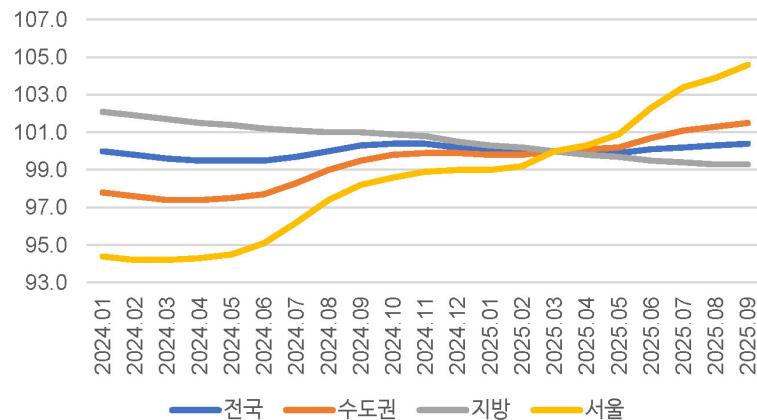


* 출처: 한국은행, 통계청, 은행연합회

자금이 수도권으로 집중되면서, 서울·수도권은 상승세를 보이는 반면, 지방은 하락세가 이어지는 등 주택시장 양극화 심화

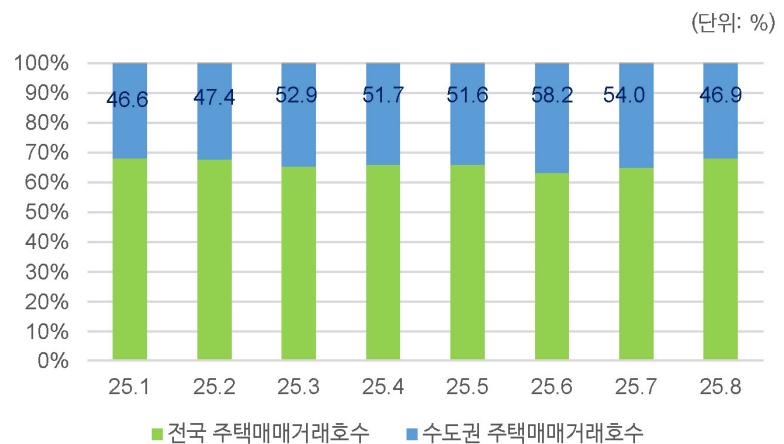
- 서울시 토지거래허가구역 확대 재지정과 6.27 대책이 연이어 발표되며, 수도권 거래는 일시적으로 위축
- 그러나, 대출 의존도가 낮은 고자산층을 중심으로 고가 주택 가격이 오르며, 수도권으로 자금이 쏠리는 흐름 강화
- 그 결과, 서울과 지방 간 주택가격 양극화는 더욱 확대되는 경향
- 2025년 들어 수도권은 가격과 거래량이 모두 반등한 반면, 지방은 하락·보합세와 거래 부진이 지속되는 흐름

지역별 주택매매가격지수



* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」 (2025.3월 = 100 기준)

전체 주택매매거래 비중 대비 수도권 거래 비중 현황



* 출처: 한국부동산원, 통계데이터처

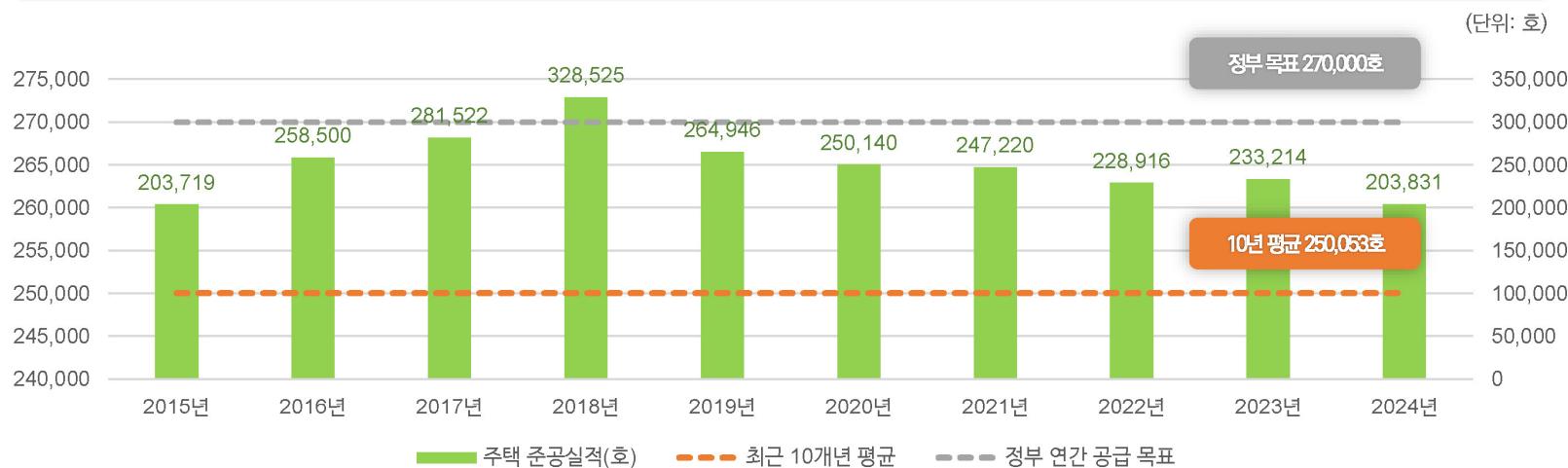
(정책 4. 9.7 공급대책) 수도권 135만 호, 대규모 주택공급 발표

RICON
대한건설정책연구원

2030년까지 수도권에 총 135만 호, 연간 약 27만 호 규모의 주택 공급 발표

- 6.27 대책에 이어 발표된 9.7 공급 대책은 2030년까지 수도권에 총 135만 호를 공급하겠다는 대규모 계획
- 이는 서울 전체 아파트 수의 약 70.8%, 서울 전체 주택 수 기준으로는 약 42.6%에 해당하는 규모로 상당히 큰 물량
- 2023년 기준 부산의 전체 주택 수가 약 135만 호 수준임을 감안하면, 5년 이내 부산 한 도시 규모의 주택을 수도권에 공급하겠다는 의미
- 연간 약 27만 호 공급 계획은 최근 5개년(2020~2024년) 주택 준공 실적 대비 약 1.2배 수준

연도별 수도권(서울·경기·인천) 주택 건설 준공 실적

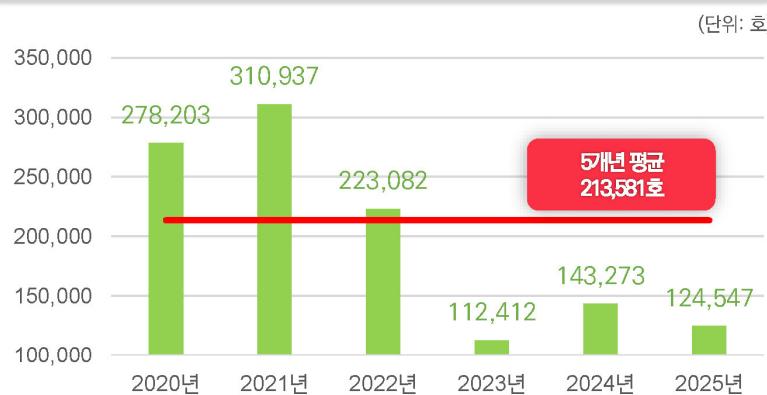


* 출처: 국토교통부, 「주택건설 실적통계」

최근 준공 실적은 회복세를 보이고 있으나, 착공 부진이 이어지며 향후 공급 절벽과 가격 상승 압력 우려

- 최근 3년 간 주택 착공 실적은 부진세가 이어지고 있으며, 이는 최근 5개년 평균 대비 약 58% 수준
- 반면, 준공은 전국 기준 약 95% 수준까지 회복세를 보였으며, 특히 수도권 중심으로 실적이 개선되는 흐름
- 다만, 착공 부진이 장기화될 경우, 향후 입주 물량 감소로 장기적으로는 공급 절벽이 발생할 가능성 존재
- 결과적으로 수급 불균형 심화와 함께 주택가격 상승 압력이 재차 확대될 우려

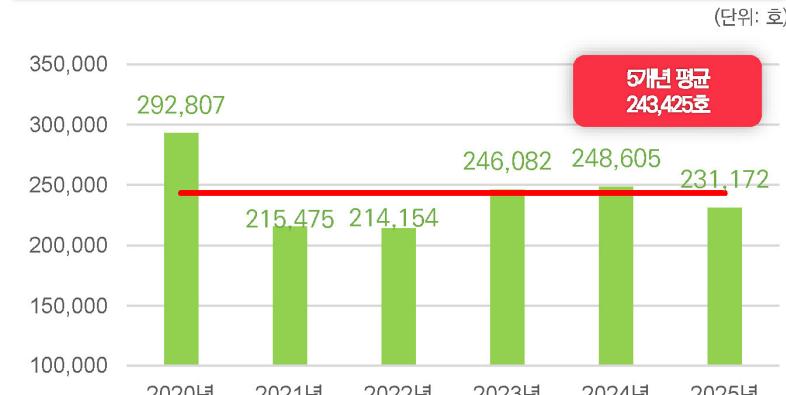
전국 주택건설 착공 실적 추이(해당연도 7월 누계 기준)



* 출처: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

** 실적은 1~7월까지 실적 누계액을 기준으로 비교함

전국 주택건설 준공 실적 추이(해당연도 7월 누계 기준)



* 출처: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

** 실적은 1~7월까지 실적 누계액을 기준으로 비교함

(정책 4. 9.7 공급대책) 부동산 PF, 여전한 리스크

정부의 지속적인 노력에도 불구하고 '25년 6월말 기준, PF 대출 연체율은 4.39%, 토담대 연체율은 29.9%

- 2022년 레고랜드 사태 이후 부동산 PF 부실이 전국적으로 확산되며, 건설 업계 전반의 불안 요인으로 작용
- 정부가 PF 건전성 강화를 위해 지속적인 후속 조치를 시행하고는 있으나, 여전히 리스크는 큰 상황
- 2025년 6월 말 기준 전체 PF 익스포저 186.6조 원 중 11.1%인 20.8조 원이 여전히 유의·부실 수준
- 결과적으로 부동산 PF 리스크는 완전히 해소되지 못한 상황이며, 이에 따라 건설사 경영 부담이 지속적으로 커지는 흐름

부동산PF 사업성 평가 결과

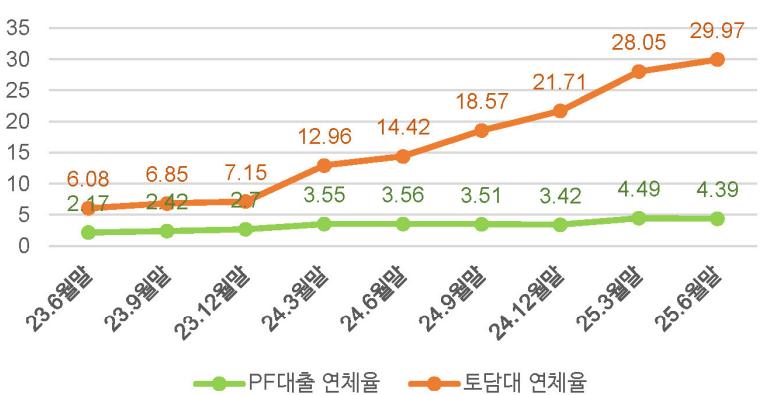
(단위: 조 원, %)

구분	전체 평가 대상	유의 (C등급)	부실 (D등급)	유의·부실 소계	유의·부실 비중(%)
24.9월말	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
24.12월말	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5
25.3월말	190.8	6.6	15.4	21.9	11.5
25.6월말	186.6	6.2	14.6	20.8	11.1

* 출처: 금융위원회 보도자료, 「부동산 PF 상황 점검 결과」(2025.9.25)

금융권 PF 대출 연체율 추이

(단위: %)



* 출처: 금융위원회 보도자료, 「부동산 PF 상황 점검 결과」(2025.9.25)

전국 미분양 물량은 월평균 약 6.7만 호, 악성 미분양은 약 2.5만 호 건설업 회복의 주요 제약 요인 중 하나

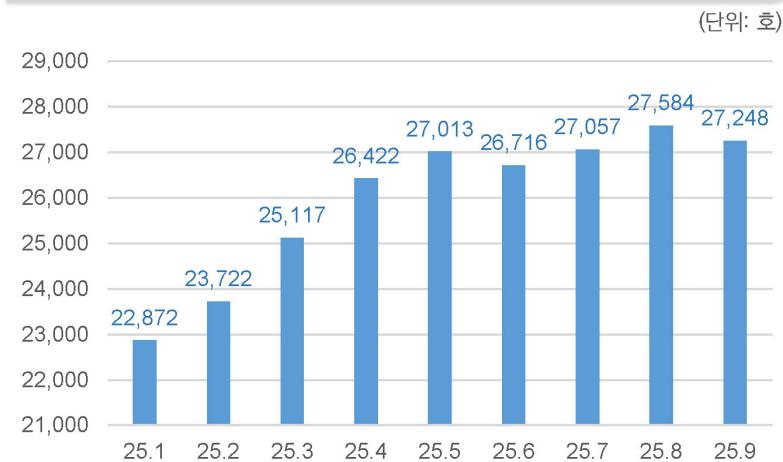
- 건설업 회복을 가로막는 주요 요인 중 하나는 미분양 리스크
- 올해 전국 월평균 미분양 물량은 약 6.7만 호로, 이 중 약 80%가 지방에 집중되며 지방을 주요 사업지로 둔 비수도권 건설사의 경영 부담 가중
- 악성 미분양 또한 전국 월평균 약 2.5만 호 수준으로 건설업 전반에 압박 요인으로 작용

전국 미분양 현황 및 수도권 미분양 비중 추이



* 출처: 국토교통부, 「미분양주택 현황」

전국 준공후 미분양 현황



* 출처: 국토교통부, 「미분양주택 현황」

(정책 4. 9.7 공급대책) 3기 신도시 공급 일정 지연

RICON
대한건설정책연구원

3기 신도시는 토지보상 갈등, 교통대책 차질 등으로 공급 일정이 지연되며, 대부분의 입주는 2027~2028년 이후 예정

- 2018년 발표된 3기 신도시는 주택공급 확대를 위한 핵심 정책이었으나, 7년이 지난 현재까지도 공급은 지연 중
- 토지보상 갈등과 공사비 상승 등으로 사업 추진이 더디고, 이에 따라 전반적인 일정이 모두 늦어지는 추세
- 또한, 광역교통대책의 절반 이상이 지연되거나 변경되면서 '선 교통, 후 입주' 원칙까지도 흔들리고 있는 상황

구분	공급 예정물량	입주 예정 시기	
		당초	예정
남양주 왕숙	6.8만 호	2026년	2028년
하남 교산	3.2만 호	2025년	2027년
인천 계양	1.7만 호	2025년	2026년
고양 창릉	3.8만 호	2025년	2028년
부천 대장	2.0만 호	2026년	2027년

* 자료: 국토교통부 보도자료, 「2차 수도권 주택공급 계획」

3기 신도시별 광역교통개선대책 지연 현황

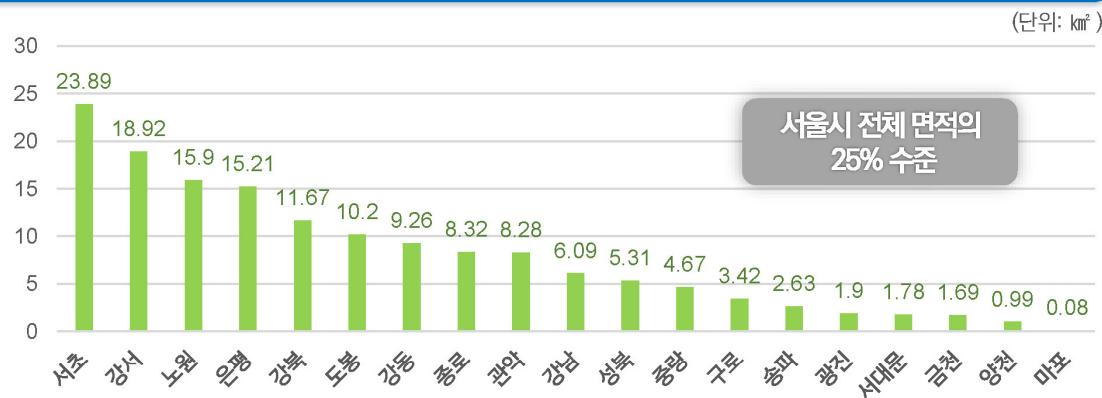
구분	철도		도로		대중교통		합계	
	대책	지연	대책	지연	대책	지연	대책	지연
남양주 왕숙	5	2(40%)	10	4(40%)	2	1(50%)	19	9(14.4%)
하남 교산	1	1(100%)	12	2(16.7%)	1	0(0%)	20	5(25%)
인천 계양	6	3(50%)	9	3(33.3%)	2	0(0%)	19	6(31.6%)
고양 창릉	0	0(0%)	7	7(100%)	1	0(0%)	9	8(88.9%)
부천 대장	0	0(0%)	11	11(100%)	1	0(0%)	15	14(93.3%)
합계	12	6(50%)	49	27(55.1%)	7	1(14.3%)	82	42(51.2%)

* 출처: 국토교통위원회 염태영 의원실, 「3기 신도시별 광역교통개선대책 지연 현황」(2025.10.13)

정부의 강력한 의지로 그린벨트 해제가 추진되고는 있으나, 해제 이후 실제 입주까지는 장기간이 소요되는 상황

- 서울 내 개발이 가능한 가용 부지가 부족해 그린벨트 해제와 정비사업은 사실상 서울의 주요 공급 대안
- 서울시 내 그린벨트는 서울시 전체 면적의 약 25%를(150㎢)를 차지하며, 해제를 통한 주택공급이 공급 부족 완화에 일정 부분 기여는 가능
- 다만, 최근 10년간 그린벨트가 해제된 34곳 중 23곳이 입주까지는 8년 이상 소요되는 등 공급 속도에는 한계
- 따라서 그린벨트 해제만으로는 단기적으로 서울의 공급 부족 문제를 해소하기 어려운 상황

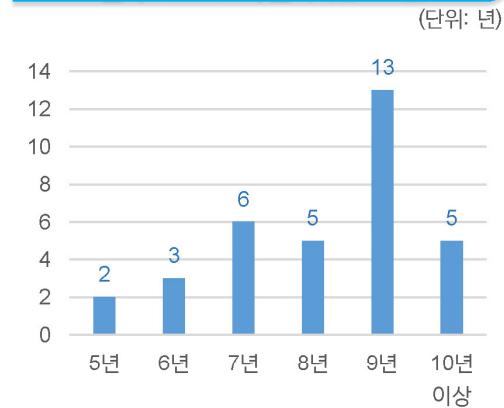
서울시 그린벨트 면적(㎢) 현황



* 출처: 국토교통부 보도자료(2019.12월 말 기준)

** 동대문구, 동작구, 성동구, 영등포구, 용산구, 종구는 그린벨트 면적 없음

그린벨트 해제지역의
입주 소요 기간 (최근 10년)



* 출처: 국토교통부, 한국토지주택공사, 국회 문진식 의원실

** 공공주택지구 지정부터 입주(예정)일까지 걸린 기간을 뜻함

(정책 5. 10.15 대책) 수요 억제 정책으로 정비사업은 제약

RICON
대한건설정책연구원

서울과 경기 12개 지역을 규제지역으로 묶으면서 정비사업 추진에 제약이 커지는 환경 형성

10.15 대책 규제지역 지정 현황



- 당초 이전 정부부터 1.10대책, 8.8 공급 대책 등을 통해 공급 확대를 통한 시장 안정에 방점을 두고 정비사업 규제완화를 추진
 - 그러나 6.27 대책 이후 수요 억제 중심의 정책 기조로 전환되었고, 10.15 대책에서는 조합원 지위 양도 제한과 이주비 대출 축소 등 추가 규제가 도입
 - 이로 인해 정비사업 추진 여건이 악화된 가운데, 서울시와 성남시 등 지자체는 정비사업 활성화를 추진하지만 정부와의 정책 방향이 엇갈린 상황
 - 결과적으로 공급 확대라는 목표와 달리, 현장의 정비사업 추진 동력은 약화되는 흐름

10.15 대책 내 정비사업 관련 규제 조항

- 규제지역 내 1주택 보유자가 해당 주택 재건축·재개발로 중도금·이주대출 취급시 추가주택 구입 제한
 - 재건축 조합원당 주택 공급수 1주택으로 제한
 - 조합원 지위양도 제한(재건축: 조합설립인가 이후, 재개발: 관리처분인가 이후)
 - 정비사업 분양(조합원/일반) 재당첨 제한 5년

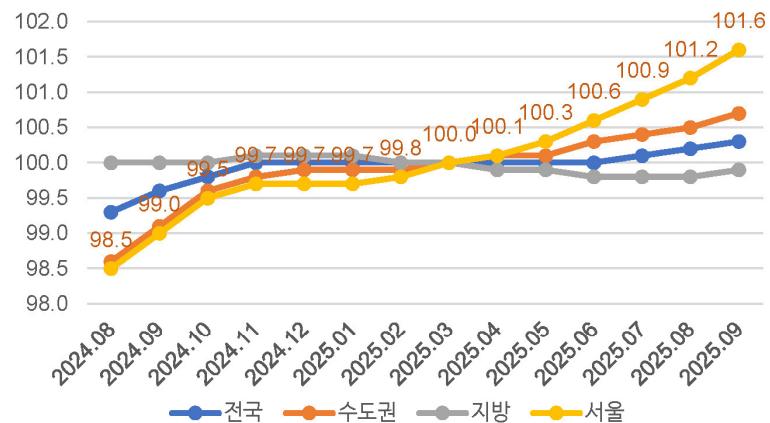
* 출처: 국토교통부, 「주택시장 안정화 방안」(2025.10.15)

** 강남, 서초, 송파, 용산은 기존 투기과열지구 및 조정대상지역

서울과 경기 주요 지역이 토지거래허가구역으로 지정되면서 전세 공급은 급감, 전세가격은 상승

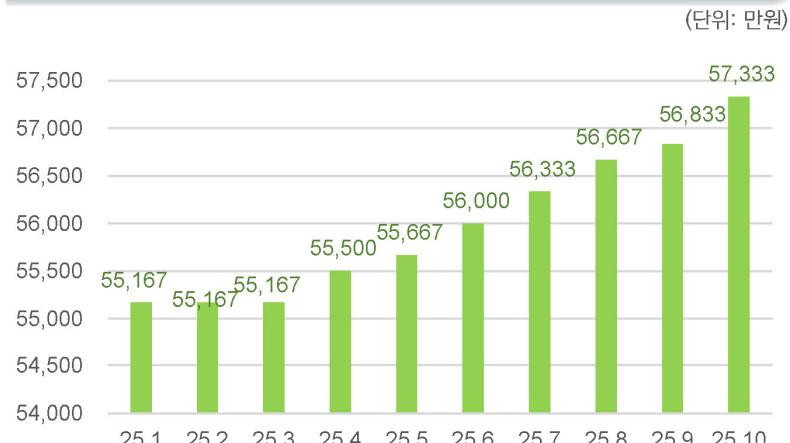
- 10.15 대책으로 서울 전역과 경기 12개 지역이 토지거래허가구역으로 지정되며 실거주 의무 강화
- 이에 따라 전세 매물은 줄고, 신규 거래도 제한되면서 전세시장 공급은 급속도로 위축
- 동시에 6.27 대책으로 전세대출이 제한되면서 기존 임차인들이 계약을 갱신하면서 전세 매물이 빠르게 줄어드는 흐름
- 결과적으로 전세 매물 잡김과 전세가격 상승 압력이 동반되는 시장 구조 형성

지역별 아파트 전세가격지수 추이



* 출처: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」(기준월: 2025.03 = 100)

아파트 전세 중위가격



* 출처: KB 부동산

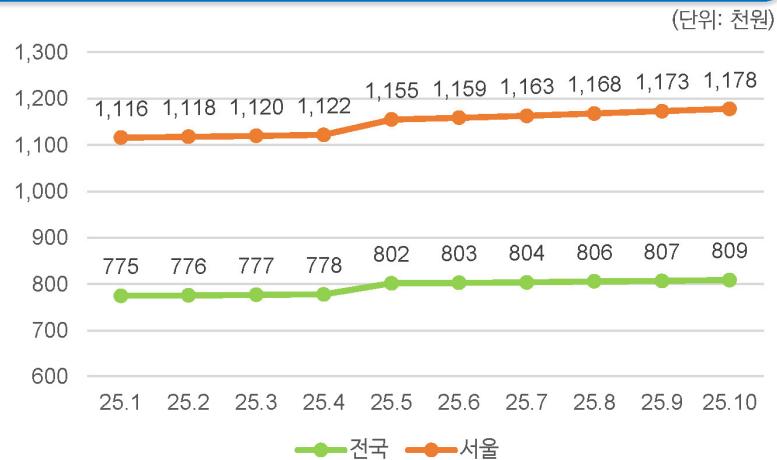
(정책 5. 10.15 대책) 전세→월세의 이동 (전세의 월세화)

RICON
대한건설정책연구원

전세 매물 감소와 대출 규제 강화로 전세 수요가 월세로 이동하며, 전세의 월세화와 월세가격 상승 가속화

- 전세 매물 감소와 전세가격 상승으로 전세의 월세화 현상이 빠르게 심화되는 흐름
- 국토교통부 통계에 따르면, 서울의 월세 비중은 2023년 56.6%에서 2년 만에 64.3%로 확대
- 이는 전세보증금 미반환 사건(전세사기)을 시작으로 최근 전세가격 상승, 전세 대출 규제 강화 등이 복합적으로 작용한 결과
- 결국 전세 수요가 월세로 전환되며 월세가격 상승세가 지속되는 구조

평균 월세가격 추이



* 출처: 한국부동산원

연도별 월세거래량 비중 추이



* 출처: 국토교통부, 「주택통계」



3

2026년 주택시장 전망 영향 요인

2025년 주택시장 이슈별 수도권-비수도권 측면 영향 예측

RICON
대한건설정책연구원

2025년 주택 주요 이슈 및 정책		단기적 측면(2026년)	장기적 측면
상승요인	주택가격 상승 국면 진입 / 주택가격 상승 본격화	✓ 매수 심리 자극, 거래 회복 가속	
	재정 확대 정책, 그리고 유동성 강세	✓ 주택시장으로의 유동성 유입 → 가격 상승 압력 확대	
	수도권-비수도권 간 양극화 심화		✓ 비수도권 주택시장 침체
	주택건설 공급 실적(착공 부진, 준공 회복)		✓ 착공 부진으로 공급 절벽 우려
	부동산PF, 여전한 리스크	✓ 건설사 자금 조달 부담 지속	
	3기 신도시 공급 일정 지연	✓ 입주 지연에 따른 공급 공백 확대	구조적 공급부족 리스크 확대
	수요 억제 정책으로 정비사업은 제약	✓ 정비사업 추진 지연에 따른 공급 부족	
	전세 공급은 감소, 가격은 상승	✓ 전세가격 상승 압력 증가	✓ 전세 비중 축소(전세 소멸 단계)
	전세→월세의 이동 (전세의 월세화)		✓ 월세 중심 시장 구조 고착
	새 정부의 주요 부동산 공약은 '주택공급'	✓ 대규모 공급 계획에 따른 시장 안정 기대 (단, 실행 속도에 따라 효과 편차)	
하락요인	정부의 강력한 수요 억제(대출규제) 대책 발표	✓ 거래 위축, 매수심리 둔화	✓ 실수요 중심 재편
	기준금리 인하 흐름과 대비되는 주택담보대출 금리	✓ 매수 여력 제한	
	수도권 135만 호, 대규모 주택공급 발표 / 그린벨트 해제를 통한 주택 공급		✓ 공급에 따른 수급 완화, 가격 안정
	여전히 해소되지 않는 미분양 리스크	✓ 지속된 미분양 부담이 시장 전반의 가격 조정 흐름 유도	



4

2026년 주택시장 전망

2026년 주택시장 전망

RICON
대한건설정책연구원

향후 금리 방향성, 내년 경제성장률, 물가, 주택공급, 현재 가격, 정책 등 여러 시나리오 고려

주택가격 전망

수도권 매매가격 2~3% 상승, 지방은 1% 하락·보합

- 2026년 경제성장률이 저점을 지나 완만한 회복세로 전환된다는 전망(KDI, 한은 등)과 금리 인하 가능성 반영
- 수도권은 전고점 근접(서울 약 99%)과 공급 감소 우려로 상승 압력 유지, 거래 회복 흐름도 상승 여력을 뒷받침
- 지방은 인구·수요 둔화와 미분양 부담으로 상승 여력 제한, 지역별로 보합 내지는 1% 하락 전망
- 전세시장은 전세대출 규제와 기존 세입자 계약 갱신 증가로 전세 매물 급감으로 공급 축소 → 가격 상승 전망

구분	주택가격	
	수도권	지방
매매	2% 상승	1% 하락 또는 보합 (지역별 편차)
전세	3% 상승	2% 상승

주택공급 전망

2025년 대비 착공 약 6% 증가, 준공 약 25% 감소

- 착공이 준공으로 이어지기까지 평균 3년 내외의 시차가 존재함을 감안하여 준공 실적 추정
- 주택시장이 과열된 2020~2021년 착공 물량이 점차 준공에 반영되며, 2024년 준공 실적이 정점 기록
- 반면, 2022~2023년 침체기에 급감한 착공 실적의 영향으로, 2025년 이후 준공 물량은 감소할 것으로 예상
- 착공은 2023년 저점 이후 회복세로 전환되었으며, 공사비 안정 등 공급 환경이 나아지며 착공 실적 회복 가능성

구분	2025년(예상)	2026년(예상)
착공	332,000호	353,000호
준공	398,000호	293,000호



MEMO

MEMO

MEMO

MEMO

MEMO



2026년
건설·주택
경기 전망
세미나

RICON
대한건설정책연구원