

# 지표로 보는 건설시장과 이슈

대한건설정책연구원 20주년  
건설을 이끄는  
정책 리더 RICON 20  
2006  
2026

KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR CONSTRUCTION POLICY

## 시장동향 및 전망

### 건설시장

(26년 1분기) 일부 선행지표의 반등 조짐은 있으나, 동행지표의 부진한 흐름이 지속  
(26년 2분기) 부진한 선행지표와 대외 불확실성에 따라 지지부진한 상황이 이어질 전망

### 전문건설시장

(26년 1분기) 재정 조기집행 등의 영향으로 계약액이 증가했으나, 지속 여부는 불투명  
(26년 2분기) 전문건설업 업황 회복이 불확실한 가운데 공사비 관련 리스크 증가

### 주택시장

(26년 1분기) 10.15 대책 이후에도 전국·수도권·지방·서울 모두 상승 흐름 지속  
(26년 2분기) 주택시장 소비심리지수 반등 속 주택가격은 보합 내지 완만한 상승세 전망

## 이슈 진단

### 1. 이란 전쟁에 따른 건설업 부정적 파급효과 분석

전쟁 장기화시 건설업은 공사비 상승, 수요 위축, 자금조달 경색이라는 복합 위험에 노출  
에너지와 환율 충격이 최소화될 수 있도록 공공·민간공사에서 계약관리가 중요

### 2. 2026년 공동주택 공시가격(안) 발표에 따른 시장 영향 점검

주택가격 상승 반영에 따라 전국 9.2%, 서울 18.6% 등 공시가격 상승  
보유세 부담만으로 매도 물량이 확대될 가능성은 제한적일 것으로 판단

### 3. 샌드위치 패널구조의 건축물에 대한 안전규정 강화

최근 화재 사고로 샌드위치 패널구조 건축물의 안전성에 대한 우려가 상당  
적발 시스템의 고도화와 함께 안전등급 공개 및 인센티브 도입이 필요

# 시장동향 및 전망

## 거시 경제 여건

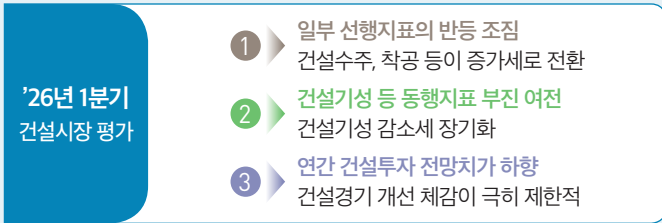
- 한국은행은 수정 전망(2026.02.26.)을 통해 우리나라 올해 경제성장률을 2.0%로 제시  
세계경제는 AI 투자 호조와 주요국의 완화적 통화-재정정책에 힘입어 3% 초반의 양호한 성장세를 지속  
국내에는 美관세 영향과 건설투자의 더딘 회복에도 불구하고 반도체 경기 개선세 확대 등에 힘입어 2.0% 성장  
다만, 2월 이란 전쟁으로 유가 급등에 따른 물가불안과 교역 불확실성이 커져 하방 리스크가 우려되는 상황
- 우리 경제는 美관세 영향에도 하반기 이후 IT경기 호조와 내수 회복세에 힘입어 예상에 부합하는 성장률을 달성할 전망  
AI 성장세 지속 기대감과 과잉투자 우려가 혼재하며 반도체 경기에 대한 불확실성이 존재

구분	상방 리스크	하방 리스크
경제성장	<ul style="list-style-type: none"> <li>반도체 경기 상승세 추가 확대</li> <li>국내외 정부의 경기부양책 강화</li> <li>통상환경 불확실성 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>美관세정책 불확실성 여전</li> <li>AI 과잉투자 및 주요국 재정 우려</li> <li>비IT부문 부진 심화</li> </ul>
물가	<ul style="list-style-type: none"> <li>미국-이란 지정학적 리스크 고조</li> <li>고환율 지속</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정부의 물가안정대책 강화</li> <li>지정학적 리스크 완화 기대</li> </ul>

## 건설 시장

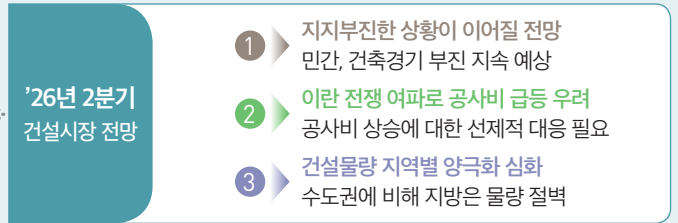
### 2026년 1/4분기 동향

- 일부 선행지표의 반등 조짐이 나타나고 있으나, 동행지표의 부진한 흐름이 이어지고 있는 상황



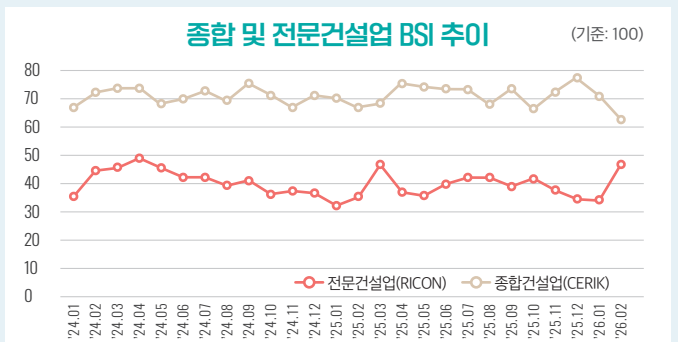
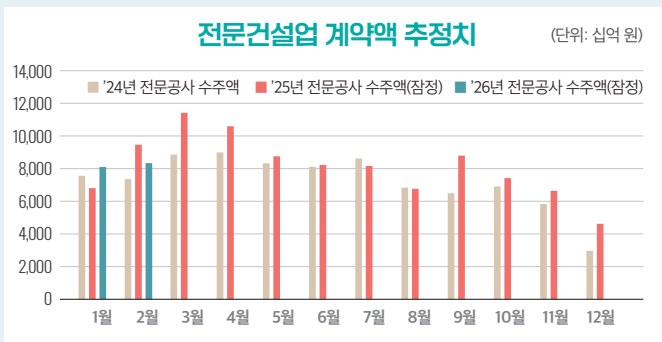
### 2026년 2/4분기 전망

- 부진한 선행지표와 이란 전쟁 등 대외 불확실성에 따라 지지부진한 상황이 지속될 전망



## 전문건설 & 생산요소

- 전문건설업 계약액은 재정 조기집행 효과로 증가했으나, 향후 지속 여부는 불투명  
작년까지 전문건설업 계약액이 감소했다는 점에서 회복 여부는 추이를 지켜봐야 할 것으로 판단
- 전문건설업 경기체감도(BSI)는 지속적으로 낮은 상황이나, 이전에 비해서는 일부 개선



## 주택시장

### 2026년 1/4분기 동향

- 주택가격은 10.15대책 이후에도 전국·수도권·지방·서울 모두 상승 흐름 지속

매매	서울 중심 상승 흐름
임대차	전국·수도권·지방 전반적 상승 흐름

### 2026년 2/4분기 전망

- 주택시장 소비심리지수 반등 속 주택가격은 보합 내지 완만한 상승세 전망

매매거래	거래 위축 이후 서울 중심 회복
소비심리지수	매수심리 반등
종합	보합 내지 완만한 상승세 전망

# 건설시장

## 2026년 1/4분기 건설시장: 일부 선행지표의 반등 조짐이 나타나고 있으나, 동행지표의 부진한 흐름이 이어지고 있는 상황

- 2026년 1월까지 발표된 건설지표는 일부 반등 조짐이 나타나고 있으나, 여전히 부진한 흐름이 이어지고 있는 실정
  - 주거용 부문의 부진이 지속되는 가운데, 공공·토목 중심의 제한적 개선이 일부 나타나고 있는 상황
  - 금액기준 선행지표인 건설수주는 1월 35.8% 증가하며 개선세를 보였으나, 추세적 회복으로 해석하기에는 시기상조
  - 물량기준 선행지표인 건축허가면적은 장기간 부진이 이어지는 가운데 올해 1월 감소폭은 줄었으나, 부진이 지속
  - 물량기준 선행/동행지표인 건축착공면적은 1월 16.7% 증가했으며, 향후 지속가능성 여부가 중요
  - 금액기준 동행지표인 건설기성은 작년 16.2% 급감한 가운데 부진 흐름이 올해 1월에도 지속되어 9.7% 감소
  - 주택시장 선행지표인 아파트 분양물량은 작년 21.8만호로 지지부진한 가운데, 올해 1월에는 1.2만호에 불과한 상황
- 2025년 건설투자는 한국은행 확정치 기준 9.8% 감소했으며, 올해에도 당초 전망치에 비해 부진할 것으로 예상
  - 올해 2월 한국은행과 KDI의 수정 전망에 따르면 2026년 건설투자 증가율은 1% 이내에 그칠 것으로 예상
  - 건설투자가 2021년부터 2025년까지 5년 연속 마이너스 성장했음을 감안하면 건설경기 개선 체감은 극히 제한적

### 주요 건설지표 동향

(전년동기비, %)

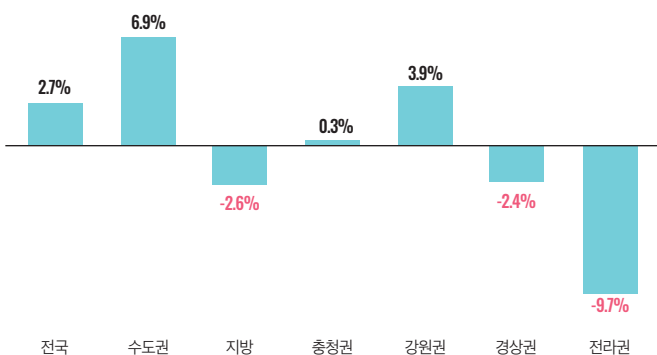
구분	2023년	2024년	2025년				연간	2026년 1월
			1/4	2/4	3/4	4/4		
건설수주(경상)	-18.3	10.9	1.1	-5.4	29.4	-2.0	4.3	35.8
건설기성(불변)	7.8	-4.7	-21.2	-17.4	-11.8	-14.3	-16.2	-9.7
건축허가면적(연면적)	-25.6	-7.2	-23.3	-8.7	-5.6	-5.0	-10.5	-0.5
건축착공면적(연면적)	-31.7	20.4	-30.0	-5.6	-4.2	-9.7	-12.2	16.7
아파트 분양물량(만호)	21.1	25.0	2.3	4.7	7.4	7.3	21.8	1.2

자료: 통계청, 국토교통부, 부동산114

## 2026년 2/4분기 건설시장: 선행지표 부진 영향이 이어지며, 동행지표를 중심으로 지지부진한 상황이 지속될 전망

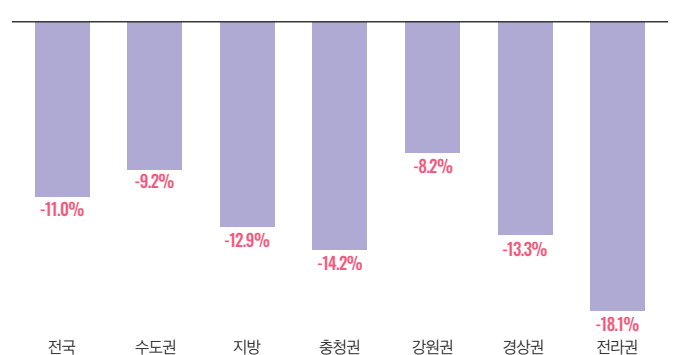
- 2분기 건설시장은 악화된 선행지표와 이란 전쟁 여파에 따라 건설기성을 중심으로 지지부진한 상황이 지속될 전망
  - 건설경기는 재정 조기집행이 예상되어 공공 중심으로 회복세를 기대하나, 민간과 건축부문의 부진이 이어질 것으로 예상
  - 또한, 이란 전쟁에 따른 에너지 가격 상승과 환율 급등에 따라 수입 물가를 중심으로 공사비 상승 압력이 거세질 전망
  - 금리 인하 지연에 따른 부동산PF 등 자금조달 시장 역시 불안한 모습을 보일 수 있어 우려가 큰 상황
  - 민간 발주 회복을 제약하는 금융·원가 부담을 완화하고, 공사비 상승 가능성에 대한 선제적 대응이 필요한 시점
- 건설시장 내 수도권과 지방의 양극화도 심각한 상황으로 지역 건설경기 활성화를 위한 대책이 요구되는 시점
  - 최근 5년간 지역별 건설수주와 건축착공면적을 살펴보면, 수도권에 비해 지방의 여건이 매우 심각한 상황
  - 건설물량의 절반 가까이 차지하는 지방 건설경기가 개선되지 않을 경우 향후 건설경기 회복은 제한적일 전망
  - 정부가 추진 중인 '5극 3특' 전략과 연계하여 산업, 교통, 주거부문 등에 있어 과감한 투자가 필요

지역별 건설수주 연평균 성장률 (2020~2025)



자료: 통계청

지역별 건축착공면적 연평균 성장률 (2020~2025)



자료: 국토교통부

# 전문건설시장

## 2026년 1/4분기 전문건설업: 전문건설업 계약액은 재정 조기집행 효과로 증가했으나, 향후 지속 여부는 불투명

- 전문건설업 계약액은 '26년 1월 8.1조원, 2월 8.3조원으로 집계되어 전년 및 최근 3년 평균보다 양호한 수준
  - 전문건설업 계약액은 경상금액으로 공사비 상승에 연동되어 증가하는 특성이 존재
  - 또한, 작년 계약액 감소에 따른 기저효과와 함께 올해 초 정부의 재정 조기집행 영향이 계약액 증가의 주요 요인
  - 2025년까지 전문건설업 계약액이 감소했다는 점에서 경기 회복 여부는 좀 더 추이를 지켜봐야 할 것으로 판단

2026년 1분기 전문건설공사 수주실적(잠정)

시 기	구분	추정 수주액(십억 원)	전년 동월비(%)	과거 3년 동월비(%)
'26년 1월	전문건설업 전체	8,096	+74.4	+19.2
	원도급공사	2,927	+50.9	+47.2
	하도급공사	5,169	+91.3	+7.6
'26년 2월	전문건설업 전체	8,351	+3.2	-11.8
	원도급공사	2,517	-14.0	-26.0
	하도급공사	5,834	+12.9	-3.6

주: 전문건설공제조합의 보증실적('26.1~'26.2)을 기반으로 추정  
 자료: 전문건설공제조합

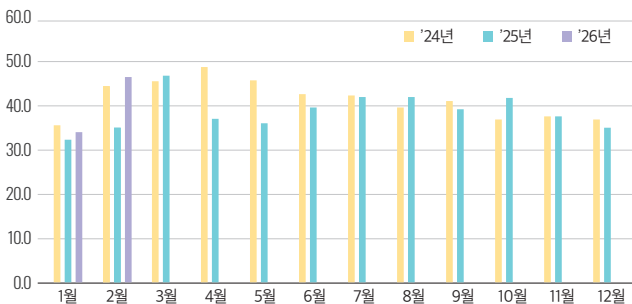
## 2026년 2/4분기 전문건설업: 전문건설업 업황 회복이 불확실한 가운데 이란 전쟁 등에 따라 경기부진 우려

- 전반적인 건설경기 흐름에 시차를 두고 후행하는 전문건설업의 특성을 감안할 때, 2분기 업황 회복이 불확실한 가운데 미국과 이란 전쟁에 따라 사업 환경이 저해될 가능성이 큰 상황
  - 전문건설업은 건설 시공의 주체로 전쟁으로 인한 유가영향 등이 공사비 상승으로 이어지면 부담이 커질 전망
- 도급별로는 원도급 계약액은 정부와 지방자치단체의 재정 조기집행의 영향으로 소폭 증가세가 예상되는 반면, 하도급 계약액은 선행지표의 시차 영향으로 부진한 흐름이 지속될 것으로 예상
  - 여기에 노란봉투법 등 노조 관련 현안 역시 전문건설업 시장의 불확실성으로 작용할 가능성이 상당할 것으로 판단

## 2026년 1/4분기 전문건설업 경기체감도(BSI)는 지속적으로 낮은 상황이나, 이전에 비해서는 일부 개선

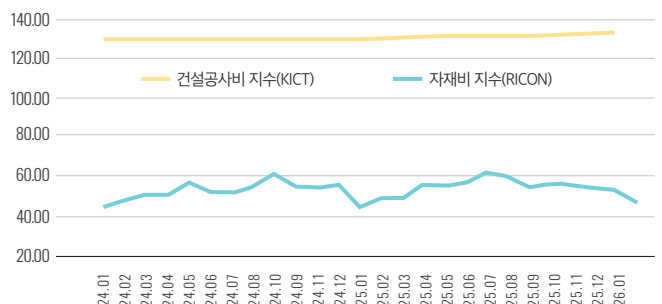
- 전문건설업체의 1분기 건설경기 체감도(BSI)는 정부의 공공투자 및 예산 조기집행에 따른 기대감 등으로 일부 개선
  - 그러나 건설시장의 수요증가를 기대할 수 있는 요인이 많지 않아 장기적인 개선으로 이어지기에는 한계가 있는 상황
  - 전문건설업체들이 꾸준히 지적하는 애로사항은 공사수주의 감소, 자재비와 인건비 등 공사원가의 상승, 숙련 기능인력 특히 내국인의 수급 등인데 이를 단기적인 정부정책 등으로 개선하기는 쉽지 않은 사안

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 5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월
월별 전망	41.4	39.1	43.1	48.0	46.0	39.6	36.0	34.2	33.3	44.4
월별 평가	35.8	39.4	41.9	41.6	39.0	41.5	37.5	34.6	33.8	46.3

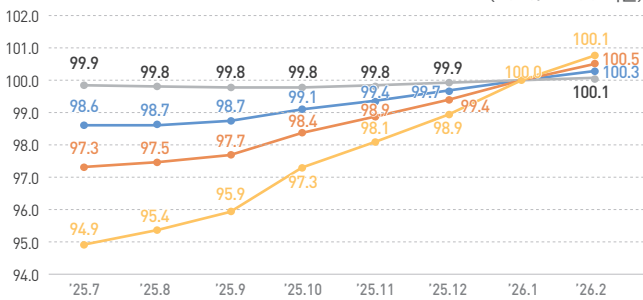
# 주택시장

## 2026년 1/4분기 주택시장: 10.15 대책 이후에도 전국·수도권·지방·서울 모두 상승 흐름 지속

- (매매시장)** 아파트 매매가격지수는 '26년 들어 전국·수도권·지방·서울 모두 상승 흐름을 보이는 가운데, 특히 지난해 발표된 10.15 대책에 따라 서울 등 주요 지역이 토지거래허가구역으로 지정된 이후에도 상승세가 지속되는 양상
  - '25년 10월부터 '26년 2월까지 5개월간 전년 대비 월평균 상승률을 살펴보면, 전국은 0.3%, 수도권 0.6%, 지방 0.1%, 서울 1.0%로 나타나 규제 시행 이후에도 주택가격 상승 흐름이 이어지는 추세
- (임대차시장)** 아파트 전월세종합지수를 살펴보면, 10.15 대책 이후 전국 0.3%, 수도권 0.4%, 지방 0.2%, 서울 0.6% 상승하는 등 임대차시장 역시 전반적인 상승 흐름 지속
  - 매매시장과 유사하게 서울을 중심으로 상승폭이 상대적으로 크게 나타나며, 임대차시장에서도 지역 간 격차 확대 양상

지역별 아파트 매매가격지수

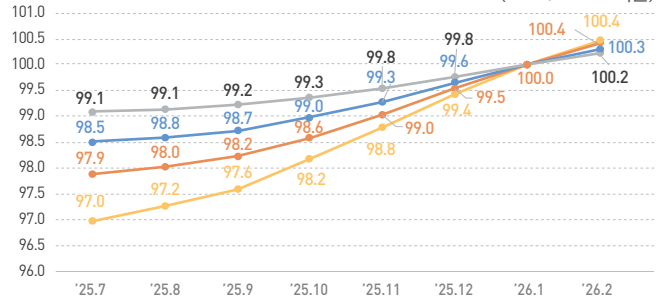
(2026.1 = 100 기준)



자료: 한국부동산원

지역별 아파트 전월세종합지수

(2026.1 = 100 기준)



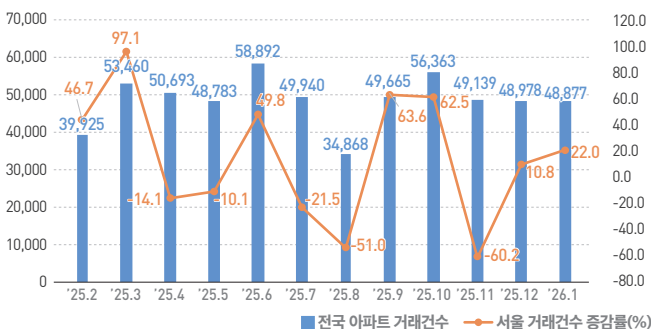
자료: 한국부동산원

## 2026년 2/4분기 주택시장: 주택시장 소비심리지수 반등 속 주택가격은 보험 내지 완만한 상승세 전망

- (아파트 거래현황)** 10.15 토지거래허가구역 지정 이후 전국 아파트 거래건수의 전월 대비 변동률을 살펴보면, '25년 10월 이후 11월 -12.8%, 12월 -0.3%, '26년 1월 -0.2%를 기록하는 등 전국적으로 거래 감소세가 나타나는 상황
  - 반면, 서울의 경우 10월에는 전월 대비 62.5% 증가한 이후 11월에는 60% 감소하며 단기 조정을 보였으나, 12월과 '26년 1월 각각 10%, 22% 증가하는 등 거래량이 재차 회복되는 양상
  - 이는 토지거래허가구역 지정에 따른 거래 위축 효과가 단기적으로 나타난 이후, 시장 적응 과정을 거치며 거래가 점진적으로 회복되는 흐름으로 판단
- (주택시장 소비심리지수)** 국토연구원의 주택시장 소비심리지수를 살펴보면, 전국·수도권·비수도권 모두 '25년 12월 소폭 하락 이후 '26년 1월 상승 전환되며 전반적인 시장 심리가 회복되는 양상
  - 이는 10.15 대책 시행 이후 위축되었던 매수심리가 점차 완화되고 있음을 시사하며, 이에 따라 '26년 2/4분기 주택시장은 정책 영향이 점차 약화되는 가운데 거래 및 가격은 보험 내지 완만한 상승세를 보일 가능성

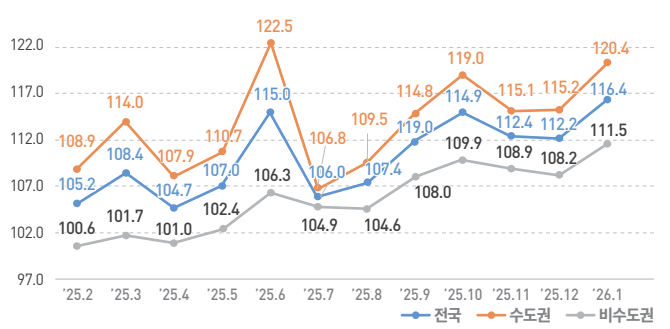
월별 아파트매매 거래 건수 및 증감률

(단위: 건, %)



자료: 한국부동산원

주택시장 소비심리지수



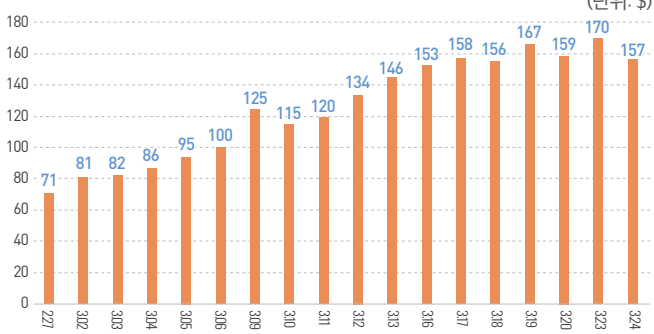
자료: 국토연구원

\*소비심리지수는 100을 넘으면 가격상승과 거래증가 응답자가 많음을 의미

## 이슈 1. 이란 전쟁에 따른 건설업 부정적 파급효과 분석

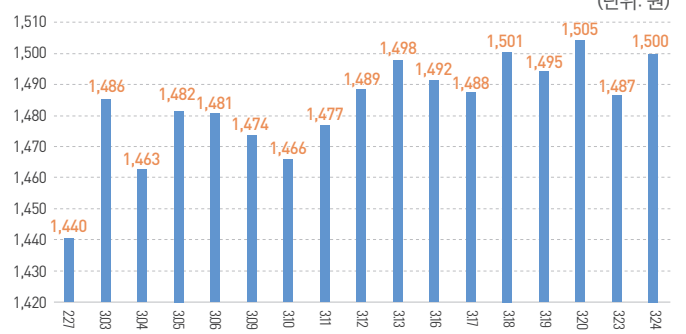
- 미국·이스라엘 대 이란 간의 전면전 양상이 호르무즈 해협의 공급 차질로 전이되면서, 에너지 수급 및 글로벌 해운 공급망의 불확실성이 최고조에 달하고 있는 상황
  - 호르무즈 해협은 전 세계 해상 원유거래의 4분의 1 이상, 세계 석유·석유제품 소비의 5분의 1, 글로벌 LNG 거래의 5분의 1이 통과하는 핵심 병목 지역
  - EIA는 2025년 상반기 호르무즈를 통과한 원유의 89%가 아시아로 향했고, 중국·인도·일본·한국이 전체의 74%를 차지했다고 분석하고 있어 이번 전쟁 충격에 우리나라는 직접적으로 노출된 수요지 중 하나
- 실제로 전쟁이 본격화된 3월 이후 국제유가를 중심으로 관련 원자재 가격이 빠르게 상승하는 모습
  - 세계 3대 국제유가 지수(WTI, Brent, Dubai)는 2배 가까이 올랐고, 동북아 LNG 현물가격 역시 90% 폭등
  - 여기에 원화 약세가 가속화되어 환율은 1,500원을 넘어서 수입물가 부담이 더욱 커지고 있는 실정
- 이는 전형적인 비용인상 인플레이션의 양상으로 대외 의존도와 에너지 수입 비중이 높은 우리경제 구조상 장기화 시 물가 상승과 경기 침체의 스태그플레이션으로 전이될 위험이 크고, 정책대응 수단이 제한적이라는 점에서 우려스러운 상황

전쟁 이후 국제유가(두바이유) 추이



주: 싱가포르에서 거래된 Dubai(현물) 가격 추정값  
자료: 한국석유공사 오피넷

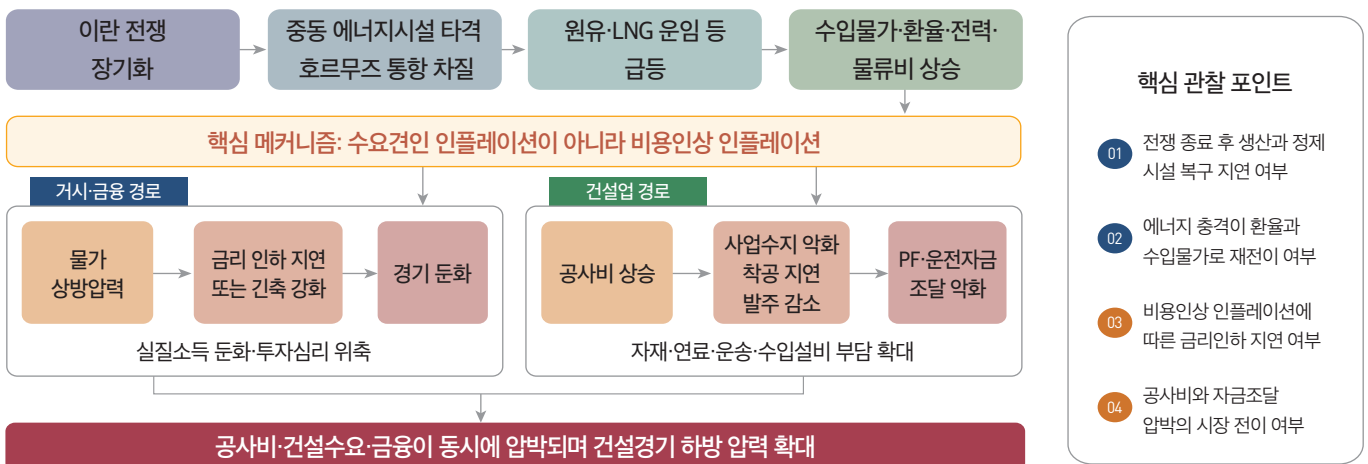
전쟁 이후 원/달러 환율 추이



주: 원/달러 증가 기준  
자료: 한국은행

- 건설업 역시 이번 충격이 장기화될 경우 공사비 상승, 수요 위축, 자금조달 경색이라는 복합 위험에 노출
  - 유가 급등은 단순히 현장 연료비뿐 아니라 관련 건자재와 장비임대료 등 공사비 전반을 상승시킬 가능성이 상당
  - 건설수요 감소도 우려되는데, 비용 상승 때문에 사업성이 악화되어 착공 연기, 공사 규모 축소, 프로젝트 재검토 등이 발생할 우려 상존
  - 특히, 에너지발 인플레이션이 길어져 금리인하가 지연되거나 시장금리가 오르게 되면 부동산PF, 차입비용 등의 차환 리스크가 커지고, 추가 자금조달 비용 상승의 악순환이 발생
- 현재 이란 전쟁은 조기에 종결될 가능성과 장기화될 가능성이 모두 존재하여 향후 전개를 예단하기 어려운 불확실한 상황
  - 건설시장 점검의 핵심은 호르무즈 해협 통항 정상화 여부와 에너지·환율 충격이 공사비 및 자금조달시장으로 재전이되는 양상을 살펴보는 데 있으며, 충격을 최소화하기 위해서는 공공·민간공사 전반의 계약관리가 무엇보다 중요

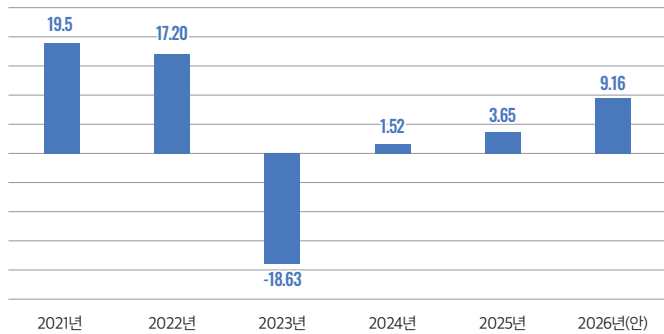
### 이란 전쟁의 건설업 파급경로



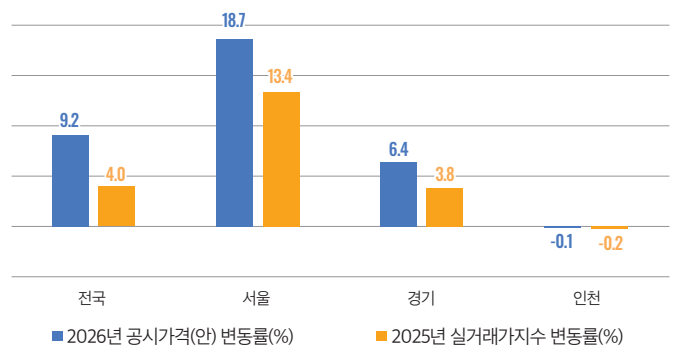
## 이슈 2. 2026년 공동주택 공시가격(안) 발표에 따른 시장 영향 점검

- 국토교통부가 '26년 1월 1일 기준으로 조사·산정한 공동주택 공시가격(안)을 발표('26.3.17)함에 따라 최근 5개년 공동주택 공시가격 변동률 추이 및 최근 주택시장 흐름을 반영하여 영향을 점검
  - (현황) 최근 5개년 연도별 공동주택 공시가격 변동률을 살펴보면, '21~'22년 급격한 상승 이후 '23년 큰 폭의 하락을 거쳐 이후 다시 상승 흐름을 보이며 최근 주택가격 시세를 상당 부분 반영하는 양상
  - '26년 공동주택 공시가격 변동률은 전국 9.16%로 나타났으며, 서울은 약 18.6% 상승해 전국 평균을 2배 이상 상회
  - 반면, 서울을 제외한 지역의 평균 상승률은 3.3% 수준에 그치며, 지역 간 변동률 격차가 뚜렷한 모습
  - (영향점검) 이번 공동주택 공시가격(안)은 현실화율이 69%로 전년과 동일하게 유지된 가운데, 최근 주택가격 상승 흐름이 반영되며 전반적으로 시장에서 예상 가능한 범위 내 조정인 것으로 평가
  - 그간 주택가격 상승폭이 컸던 서울 등 일부 지역에서는 보유세 부담 증가를 체감하겠으나, 금년 공시가격 발표가 최근 주택가격 상승 흐름이 그대로 반영된 수준이라는 점에서 시장에 미치는 추가적인 정책적 영향은 크지 않을 것으로 판단
  - 즉, 보유세 부담만으로 매도 물량이 확대될 가능성은 제한적인 수준으로 판단되며, 다만 양도세 증가 유예 종료 등 세제 요인과 맞물릴 경우 일부 매도 물량 증가 가능성은 상존

연도별 공동주택 공시가격 변동률 (단위: %)



공동주택 공시가격과 실거래가지수 변동률 비교 (단위: %)



자료: 국토교통부 「26년 공동주택 공시가격」 보도자료, 한국부동산원 실거래가지수

## 이슈 3. 샌드위치 패널구조의 건축물에 대한 안전규정 강화

- 최근 대전에서 발생한 화재('26.3.20)로 다수의 사상자가 발생하면서 샌드위치 패널이 사용된 조립식 건축물의 안전성 및 불법증축 등에 대한 관심이 부각
  - 샌드위치 패널은 아연도금강판 사이에 단열재를 넣은 복합 구조의 건축용 판넬로 건축비 절감 및 빠른 공사기간 등 많은 장점이 있으나, 화재에 취약하다는 단점이 존재
  - 이에 정부는 건축법을 개정('21.12)을 통해 샌드위치 패널의 내부충전재로 화재에 강한 무기질 단열재를 사용토록 규정했으나, 기존 건축물에 사용된 자재까지 소급적용되지는 못한 상황
- 화재에 취약한 내부충전재가 사용된 기존 노후 건물의 경우 유사사고의 재발가능성을 배제할 수 없으므로 안전관련 규정들을 강화하는 조치가 논의가 필요할 것으로 판단
  - 신축만이 아니라 기존 건축물에 대한 조치로서 스프링클러 같은 화재진압시설의 설치기준을 강화하는 것이 대표적 예시
  - 이번 사고에서 지적된 불법증축의 경우에는 사용승인 이후에 전국의 모든 건물내부를 공공이 관리감독하는 것은 불가능하므로 불법 증축 적발 시스템의 고도화와 함께 안전등급 공개 및 인센티브 도입 등에 대한 논의가 필요

샌드위치 패널구조에서 발생한 화재통계

구분	화재건수	사망(인)	부상(인)	인명피해(계)	재산피해/건당(천원)
2026년(1.1-3.22)	572	4	29	33	62,279
2025년	2,036	11	134	145	93,374
2024년	2,630	13	186	199	110,737
2023년	2,983	16	152	168	79,866
2022년	3,357	18	195	213	111,873
2021년	3,112	19	178	197	77,398

자료: 소방청 국가화재정보시스템

# 지표로 보는 건설시장과 이슈

발행일 2026. 3  
발행인 김희수  
발행위원 박선구, 이은형, 고하희  
발행처 대한건설정책연구원  
등 록 2007년 4월 26일  
(제319-2007-17호)