건설/건자재

Sector Issue Brief 2026. 1. 2

부동산 월간 지표 Review

Check Point

- 규제 외 지역으로 확산된 매매 거래
- 대구, 준공 후 미분양 다시 반등
- 1월 추가 공급 대책 주목

| Analyst **김세련** | sally.kim@ls-sec.co.kr

서울 거래 감소에도 지방이 채워간 매매 거래량

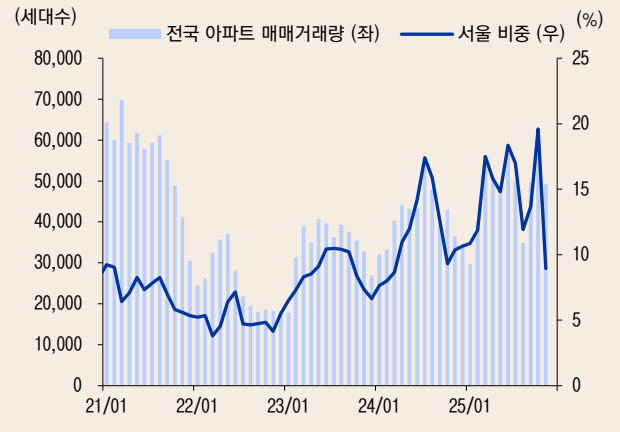
11월 전국 아파트 매매거래량은 49,139세대로 전년동기대비 35.0% 증가, 전월대비 12.8% 감소함. 서울 아파트 매매거래량은 10/15 규제 발표 이후 전월 매수 수요가 앞당겨 나타난 이후로, 11월은 전월대비 60.2% 감소하며 큰 폭의 감소를 기록. 그럼에도 불구하고 여전히 5만세대 가까운 거래량이 나타난 점은 고무적임. 이는 수요 규제 완화로 인해 규제 외 지역의 매매 거래가 풍선효과로 나타난 것으로 해석. 주택담보대출 금리 역시 다시 반등하는 모습으로, 대출 규제에 따른 수요 억제책이 본격적으로 시장에 영향을 미치고 있어 당분간 서울 지역 매매거래 감소는 불가피할 전망

미분양은 68,794세대로 전월과 유사한 수준 기록했으나, 준공 후 미분양은 29,166세대로 전월대비 3.9% 증가하며 2개월 연속 증가세가 이어짐. 꾸준히 악성 재고가 감소하던 대구 지역의 준공 후 미분양이 전월대비 9.6% 증가하며 상승 전환했으며, 충청북도는 전월대비 두 배로 상승하며 워닝 시그널을 보임. 이는 입주 도래한 일부 아파트 재고 유입 효과로 해석되나, 지방 주택 가격이 하방 경직성을 확보중인 만큼, 전반적인 입주 감소 및 수도권 규제에 따른 거래 온기 확산에 따라 재고 리스크는 점진적으로 해소될 전망

주거용 공사비지수 반등, 줄어드는 착공 속에 1월 공급 대책 방향성에 주목

고환율과 인플레이션 지속에 따른 원자재 가격 상승 및 인건비 상승 여파로 주거용 건설공사비지수는 다시 반등세가 나타나고 있으며, 착공은 이미 저점을 지나고 있어 국내 건설 시장의 어려움이 더욱 가중되는 실정. 정부의 1월 추가적인 공급 대책의 강도와 실효성, 속도감에 따라 건자재 및 중소형 건설주의 기회의 기울기가 결정될 것으로 보이며, 정책 입안과 공급간의 공백 지속이 불가피한 상황으로 주택 가격은 상승 압박 지속될 것으로 전망

그림1 **월별 아파트 매매거래량 추이**

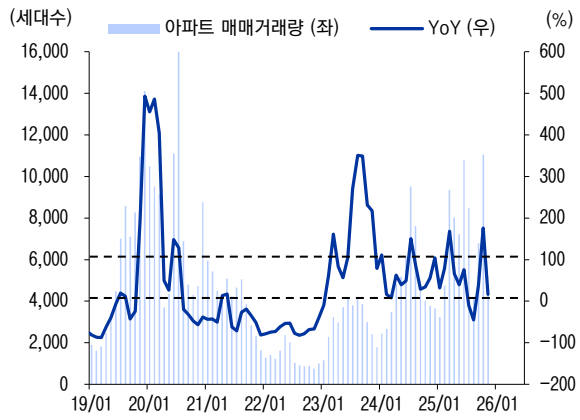


자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 **주택담보대출 금리 추이**

자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

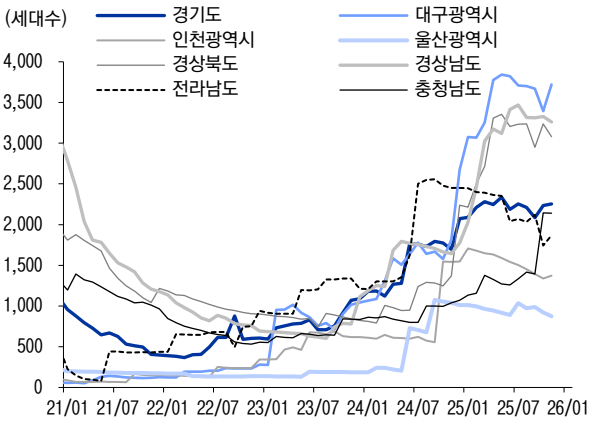
그림4 건설주 12M Forward PBR 추이

자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 전국 미분양, 준공 후 미분양 추이

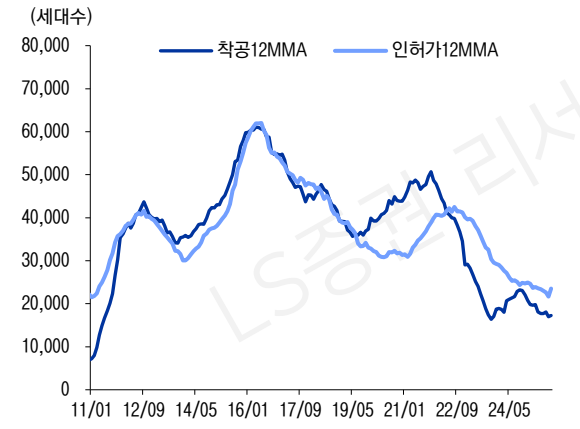
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 준공 후 미분양 추이



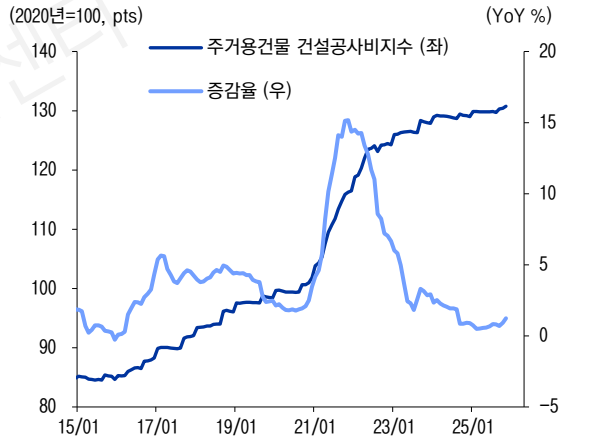
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 민간주택 인허가, 착공 12 개월 이동평균 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이

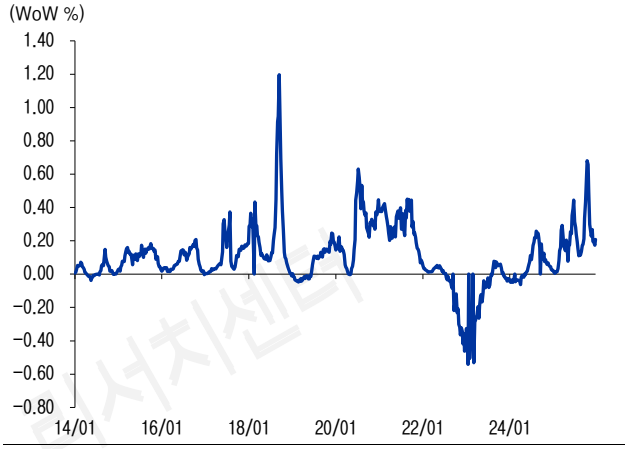


자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)

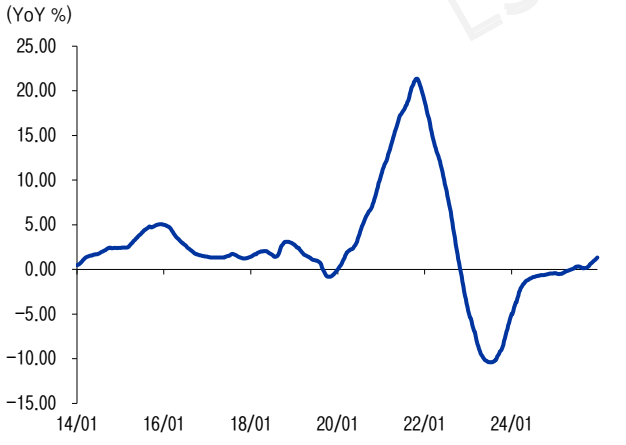
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



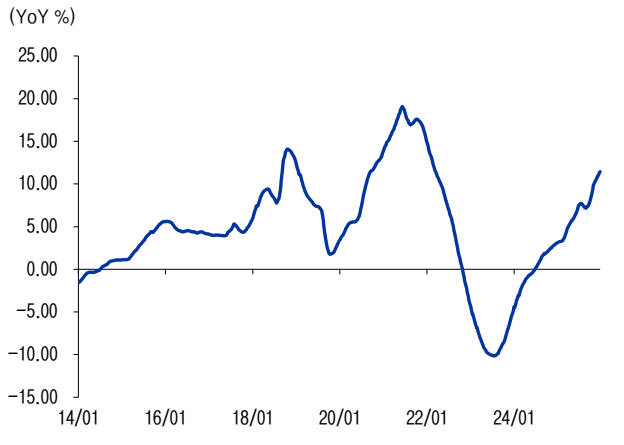
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



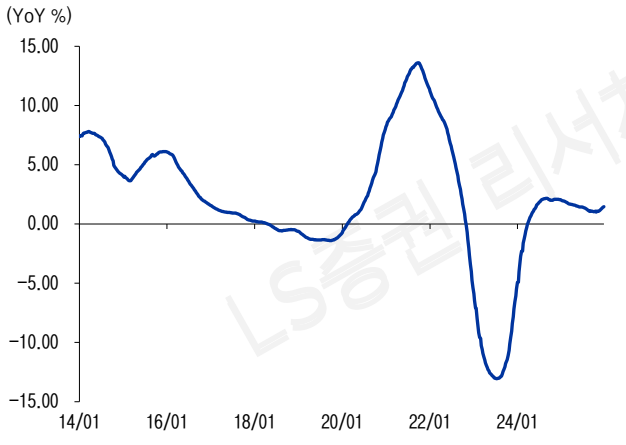
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



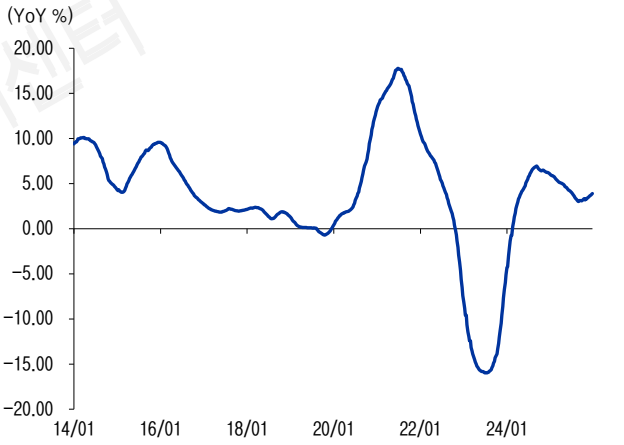
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림13 아파트 전세가격 증감 (전국, YoY)



자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림14 아파트 전세가격 증감 (서울, YoY)



자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

LS증권 리서치센터

LS증권 리서치센터

Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 김세련).

본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다.
따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.

_ 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

_ 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.

투자등급 및 적용 기준

구분	투자등급 guide line (투자기간 6~12 개월)	투자등급	적용기준 (향후 12 개월)	투자의견 비율	비고
Sector (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3 단계	Overweight (비중확대) Neutral (중립) Underweight (비중축소)			
Company (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3 단계	Buy (매수) Hold (보유) Sell (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% -15% 이하 기대	88.7% 11.3%	2018 년 10 월 25 일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±15%로 변경
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2025. 1. 1 ~ 2025. 12. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1 년간 누적 기준. 분기별 갱신)