건설/건자재

Sector Issue Brief 2026. 2. 2

부동산 월간 지표 Review

Check Point

- 연말에도 이어진 거래의 온기
- 대구, 준공 후 미분양 큰 폭으로 감소
- 1/29 공급 대책, 단기 영향 제한적

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

꺾이지 않는 매매 거래와 대구 악성 재고 큰 폭의 감소

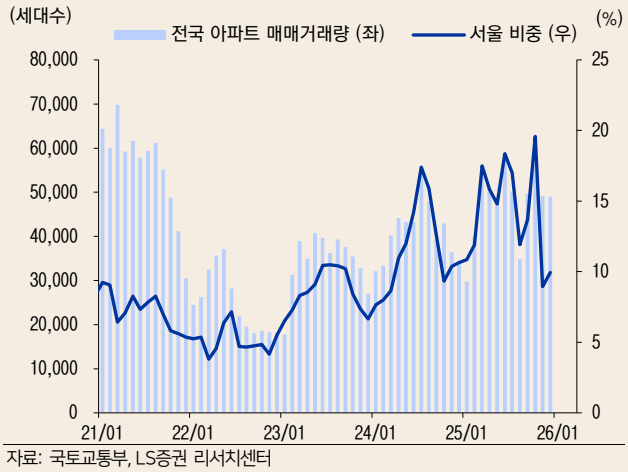
12월 전국 아파트 매매거래량은 48,798세대로 전년동기대비 42.6% 증가, 전월과 유사한 수준을 기록하며 거래의 온기가 이어졌음. 서울 아파트 매매거래량은 4,871세대로 전년동기대비 33.2% 증가, 전월대비 10.8% 증가하며, 주택담보대출 금리 반등과 대출 총량 규제에 따른 수요 억제책에도 불구하고 매수세가 이어지고 있다는 점에 주목

미분양은 66,510세대로 전월대비 3.3% 감소, 전년동기대비 5.2% 감소하며 확연한 감소세를 기록함. 이어 준공 후 미분양 역시 28,641세대로 전월대비 1.8% 감소하며 다소 주춤한 모습을 확인. 2개월 연속 증가세가 이어짐. 지난 월 특정 아파트 대단지 입주로 인해 일시적으로 준공 후 미분양이 증가한 대구의 경우 금월 준공 후 미분양이 전월대비 30.3% 감소하며 큰 폭의 하락이 확인됨. 지방 주택 가격이 하방 경직성을 확보 중이고, 악성 분양 사이트는 이미 할인분양을 통해 재고 해소를 이어가고 있으며, 신규 주택 공급 감소에 따른 신축 선호가 주택 재고 소진으로 이어지고 있는 것을 다시 한 번 확인할 수 있었던 지표로 해석함. 현 시점에서는 재고 리스크 보다는 공급의 기회가 더욱 부각되는 시점으로 판단

착공 지표 턴어라운드, 1/29 공급대책 영향 단기적으로 제한될 것으로 판단

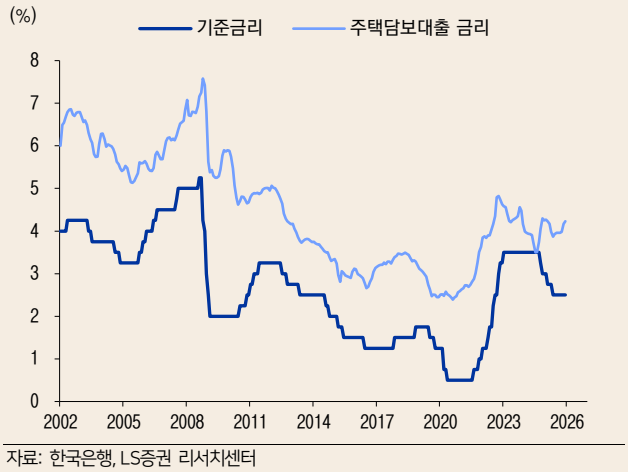
고환율과 인플레이션 지속에 따른 원자재 가격 상승 및 인건비 상승 여파로 주거용 건설공사비지수는 다시 반등세가 나타나고 있으나, 신축 수요가 특정 지역 분양가 상승으로 이어지며 착공 지표는 턴어라운드를 보임. 1/29 공급대책을 통해 서울 핵심지역 유휴부지들이 공급 대상으로 선정되며, 인허가와 용적률, 용도 변경 등 사업성과 속도를 높일 것으로 발표. 다만 이른 착공이 2028년부터 가능할 것으로 예상되고, 거주 대상자가 신혼부부, 청년 등에 포커스 된 만큼 공공 공급이 전체 시장 수요를 대응하기에 다소 제한적이라고 판단, 단기적인 영향은 제한적일 것으로 보임. 다주택자 양도세 중과 유예가 조만간 종료될 것으로 예고된 만큼, 부족해진 임차 공급이 전세, 월세 가격 상승을 유인하여 매매 가격을 뒷받침할 것으로 전망

그림1 **월별 아파트 매매거래량 추이**



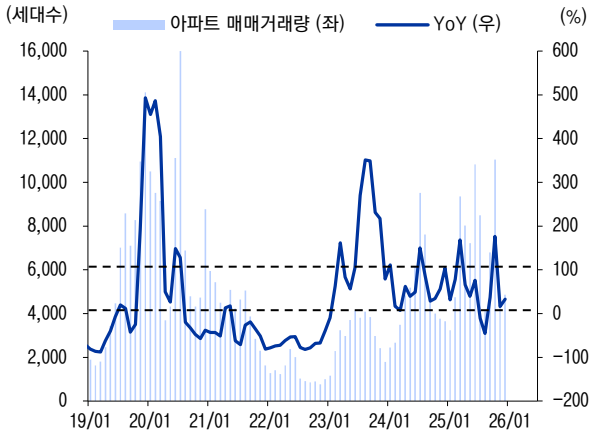
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 **주택담보대출 금리 추이**



자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

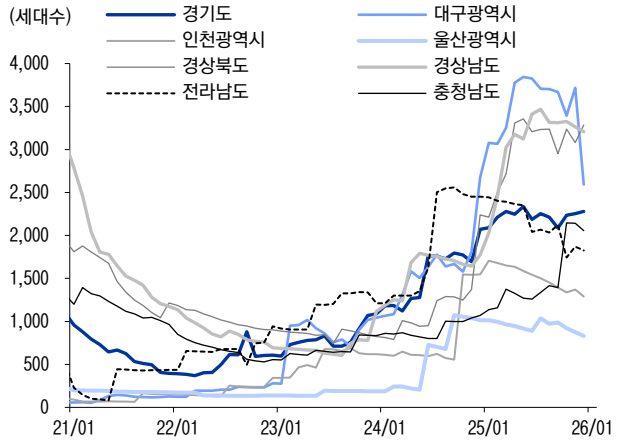
그림4 건설주 12M Forward PBR 추이

자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 전국 미분양, 준공 후 미분양 추이

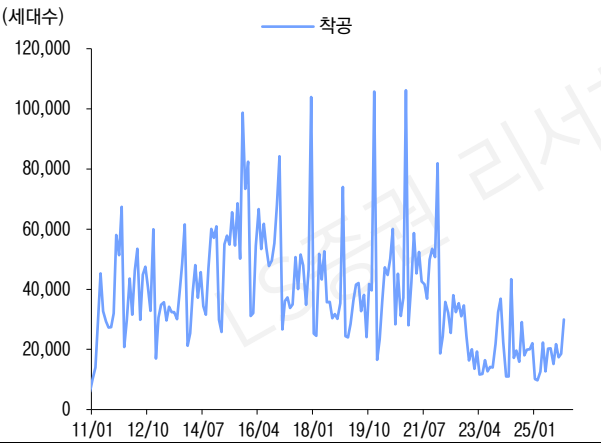
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 준공 후 미분양 추이



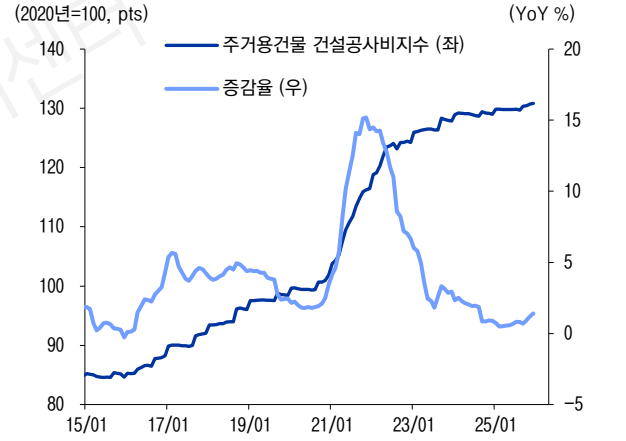
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 민간주택 월별 착공 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이

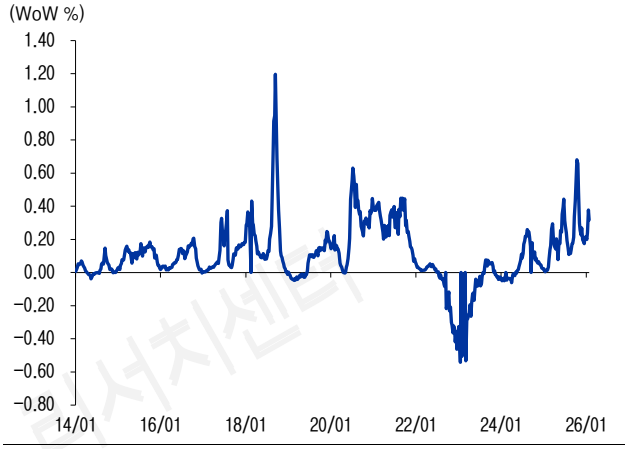


자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)

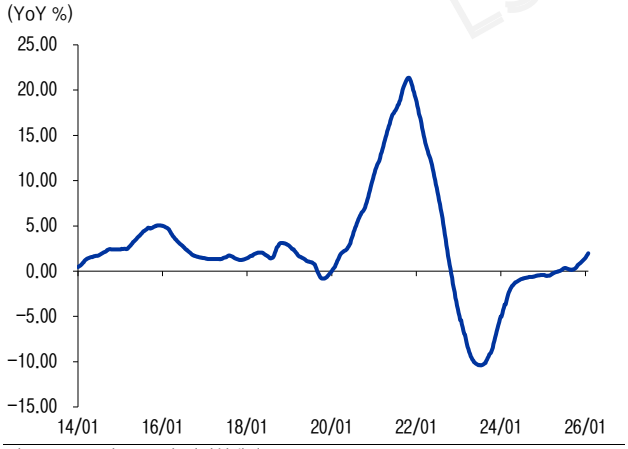
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



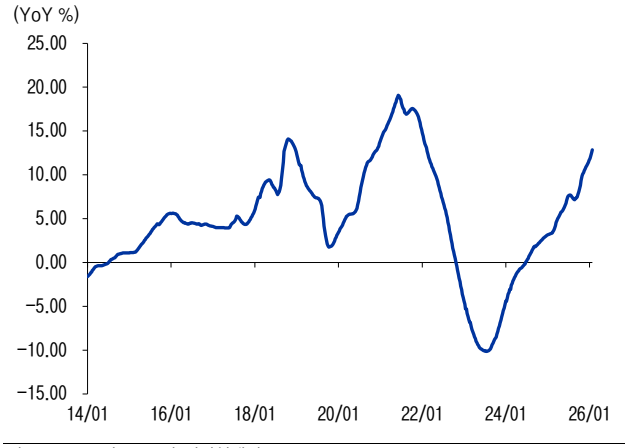
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



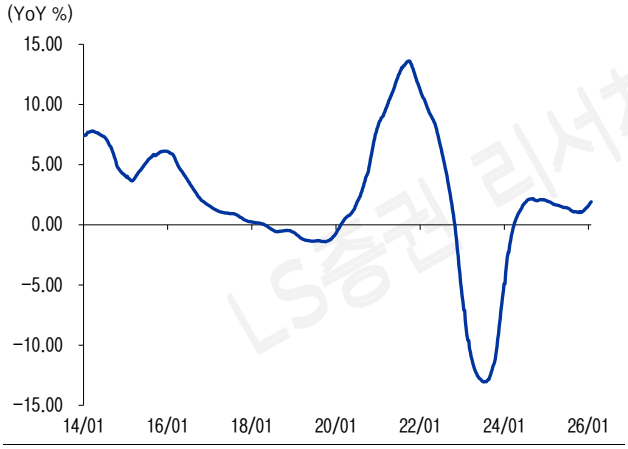
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



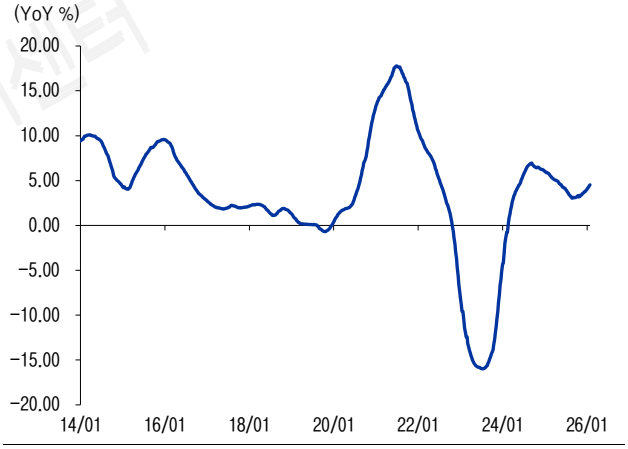
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

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. 01 ~ 2025. 12. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1 년간 누적 기준. 분기별 갱신)