건설/건자재

Sector Issue Brief 2026. 3. 3

부동산 월간 지표 Review

Check Point

- 규제에도 신학기 효과로 매매거래 유지
- 대구 미분양 감소세 뚜렷
- 실적 개선되는 중소형 건설주에 주목

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

1월 아파트 매매거래량 서울은 MoM 반등, 대구 미분양 감소 지속

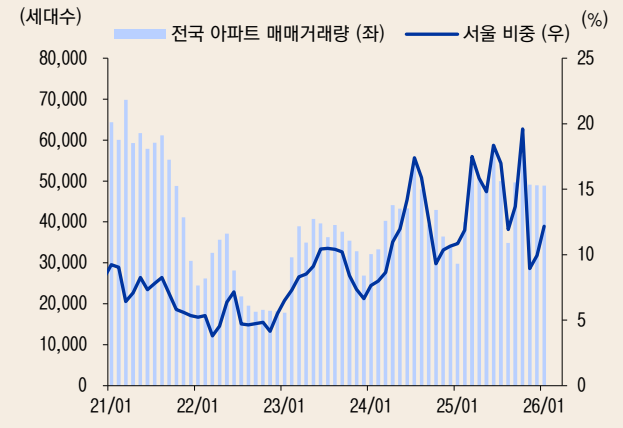
1월 전국 아파트 매매거래량은 48,877세대로 전년동기대비 64.1% 증가, 전월과 유사한 수준을 기록하며 거래의 온기가 이어졌음. 반면 서울 아파트 매매거래량은 5,945세대로 전년동기대비 83.9% 증가, 전월대비 22.0% 증가하며, 전체 거래량에서 차지하는 비중이 12%로 전월대비 3%p 증가함. 주택담보대출 금리 반등과 대출 총량 규제에 따른 수요 억제책에도 불구하고, 신학기 앞두고 계절적 거래가 이어진 것으로 해석

미분양은 66,576세대로 전년동기대비 8.3% 감소, 전월과 유사한 수준을 기록. 특히 대구의 미분양 감소가 눈에 띄게 이어지고 있어 긍정적. 이는 지난해 12월 달서구 상인 푸르지오 센터파크 990세대가 CR리츠에 편입되면서 미분양이 정책 효과로 크게 감소한 이후, 경상적이고 구조적인 감소라는 측면에서 의미가 있음. 다만 전국 준공 후 미분양은 29,555세대로 전월대비 3.2% 증가, 대구의 경우도 수성구 어나드범어 준공 효과로 전월대비 소폭 증가

착공 감소와 공사비 상승으로 지표는 어렵지만, 주가는 선별적 반등세 지속될 것

고환율과 인플레이션 지속에 따른 원자재 가격 상승 및 인건비 상승 여파로 주거용 건설공사비지수는 다시 반등세가 나타나고 있고, 1월 착공 지표는 민간, 공공 모두 크게 감소하며 부진한 상황. 서울 강남 3구는 100주만에 주간단위 가격 하락을 보이며 다주택 양도세 중과 유예 만료를 앞두고 일부 가격 조정 매물 출회되는 것으로 보이나, 주요 광역시의 가격은 주간단위로 소폭 회복하는 모습이어지고 있음. 한 편, 대형 건설주 중 현대건설, 대우건설과 같이 원전 시공 레코드가 있는 종목들의 주가 상승이 가파르면서, 섹터 PBR은 1.6X를 기록. 원전주 제외한 주택주 PBR 0.45X로 저점인 0.35X 대비 30% 상승했으며, 이는 실적 턴어라운드 속도가 가파른 중소형 주택주들의 주가 반등에 기인함. 수도권 가격 조정에도 불구하고 강세장 속 섹터 내 선별적 주가 리레이팅 지속될 전망

그림1 **월별 아파트 매매거래량 추이**

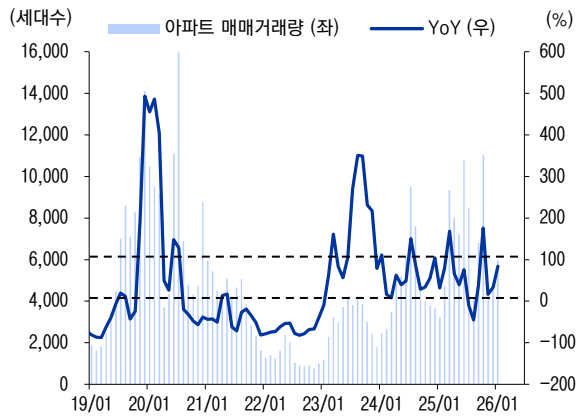


자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 **주택담보대출 금리 추이**

자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이

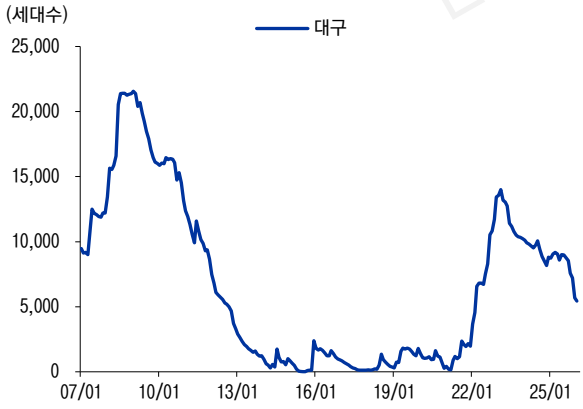


자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림4 건설주 12M Forward PBR 추이

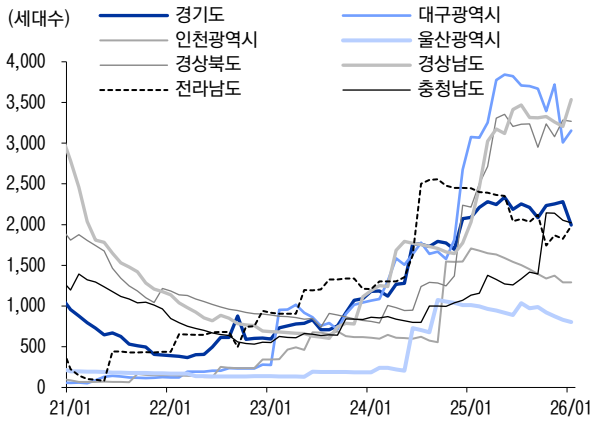
자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 대구 미분양 추이



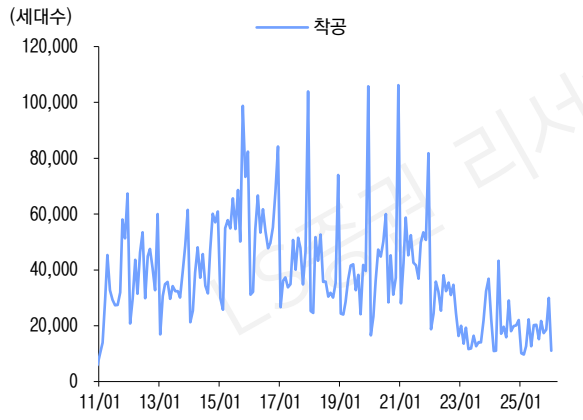
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 준공 후 미분양 추이



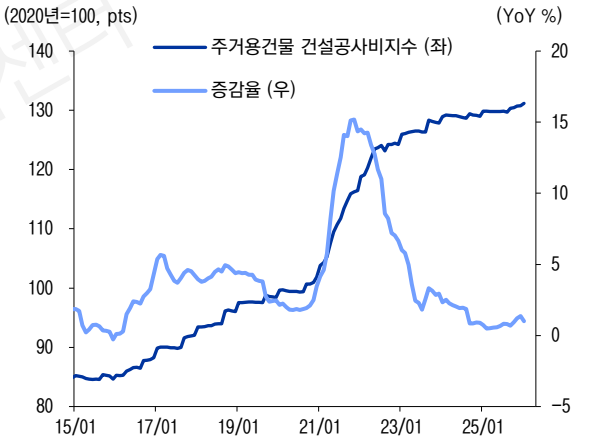
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 민간주택 월별 착공 추이



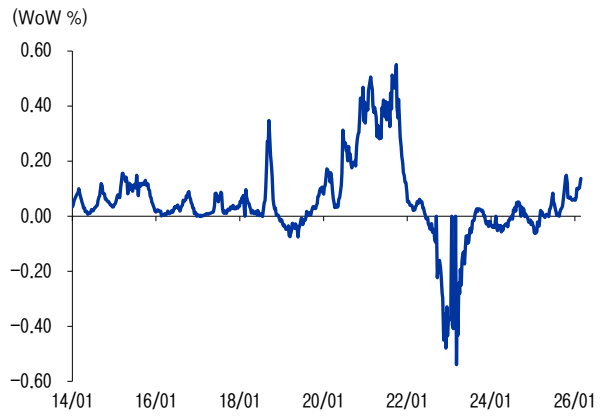
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이



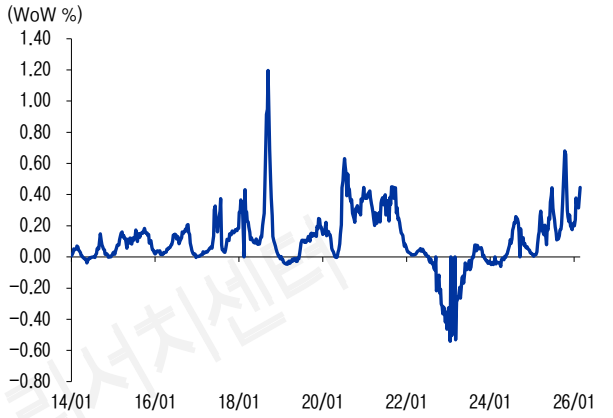
자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)



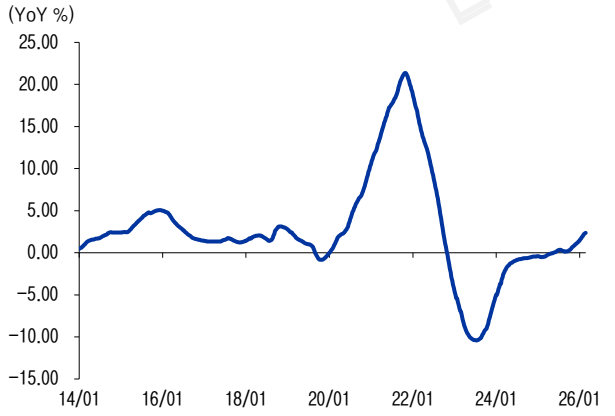
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



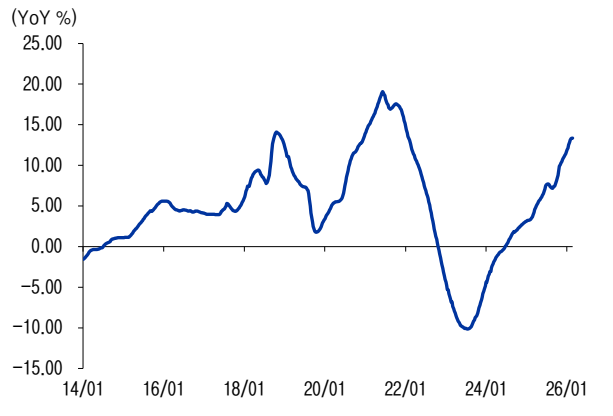
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



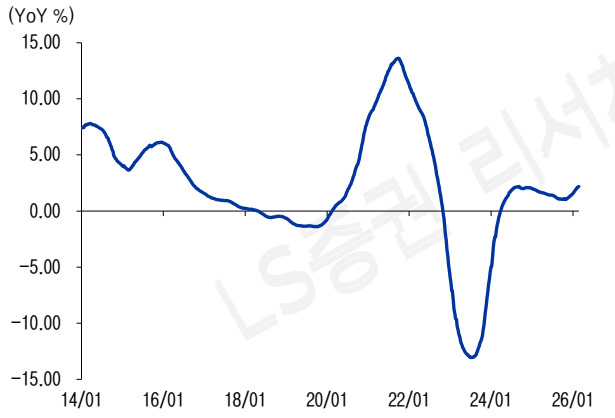
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



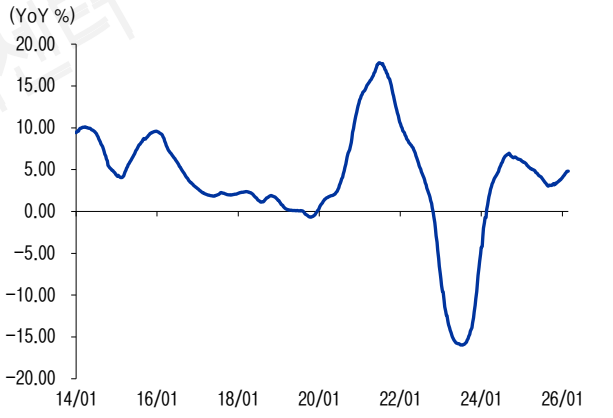
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

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