건설/건자재

Sector Issue Brief 2025. 9. 1

부동산 월간 지표 Review

Check Point

- 7월 아파트 매매거래량 -15.2 MoM
- 서울/수도권 제외시 무난한 거래
- 공급대책과 수요 규제책 확인이 필요

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

7월 아파트 매매거래량 -15.2% MoM, 서울/수도권 제외시 -3.7 MoM

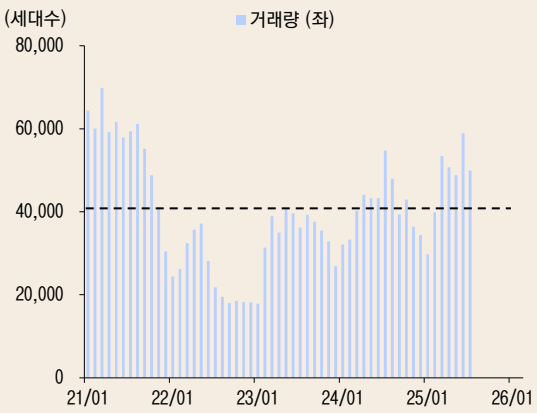
7월 전국 아파트 매매거래량은 49,940세대로 전년동기대비 8.8% 감소, 전월대비 15.2% 감소함. 6/27부터 수도권 6억원 대출규제 시행 여파로 서울/수도권을 필두로 아파트 매매거래량 감소가 두드러졌으나, 대출 규제 영향에 비켜난 서울 외 지역에서는 매매거래량 -3.7% MoM 기록하며 상대적으로 무난한 거래 흐름이 이어지고 있어 긍정적

미분양은 6개월 연속 감소세가 지속되고 있으며, 준공 후 미분양은 27,057세대로 다시금 전월대비 1.3% 상승하며 강보합 전환함. 입주 피크아웃으로 연내 준공 후 미분양 역시 상승 추세가 꺾일 가능성이 높다는 판단은 유지. 준공 후 미분양이 가장 많은 대구지역의 경우는 MoM 감소가 두 달 연속 이어지고 있으며, 대출 규제로 인해 서울, 경기 지역의 준공 후 미분양이 전체 지표를 상승 견인한 것으로 보임

지표는 우호적이나 정책 리스크 확대되는 구간, 섹터 의견 Neutral로 하향

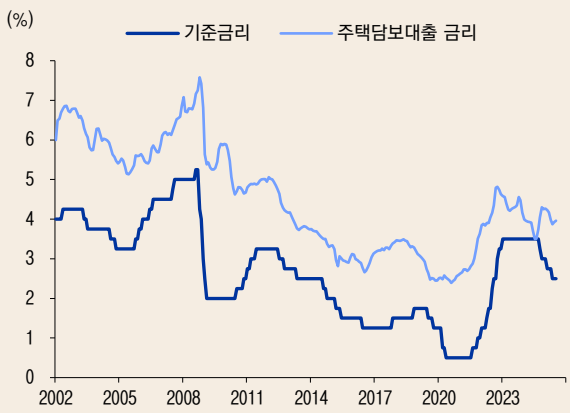
주거용 건물 공사비지수 역시 상승을 멈춘 상황이며, 착공 역시 전월 대비 강보합 기조가 유지되고 있음. 그러나 인허가는 공급대책 발표를 앞두고 급격히 감소하며 다시 위축되는 모습, 정책 리스크로 인한 선행지표의 혼조세가 나타난 셈. 연내 우량한 실적 기조의 지속과 분양 목표치 상향 리비전, 금리 인하 방향성, 곧 발표될 공급대책 등 펀더멘탈과 공급 대책은 연초에 기대한 것과 같이 여전히 긍정적이나, 업종 안전 규제 관련한 정책 리스크가 아직 해소되지 않은 시점으로 섹터 의견 중립 (Neutral)으로 하향이 불가피. 곧 발표될 공급대책과 추가적으로 나타날 가능성이 있는 수요 규제책, 안전 관련 법안 등의 종합적인 정책 방향성 고려해야 하겠으나, 연내 주택주 모멘텀이 되살아나기 쉽지 않아 보임

그림1 **월별 아파트 매매거래량 추이**



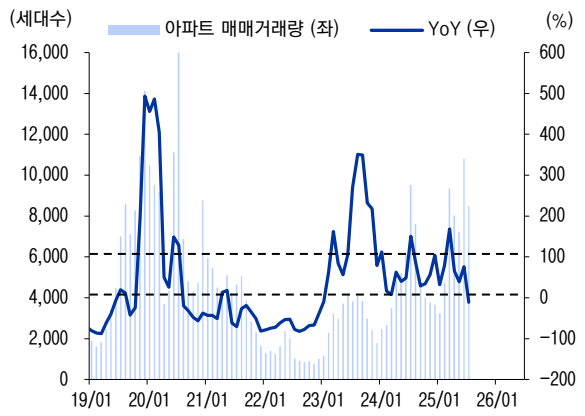
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 **주택담보대출 금리 추이**



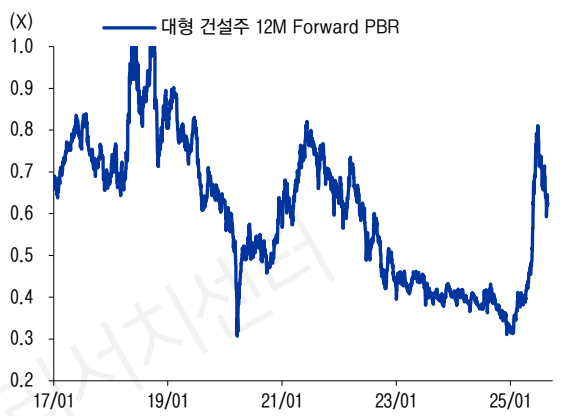
자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이



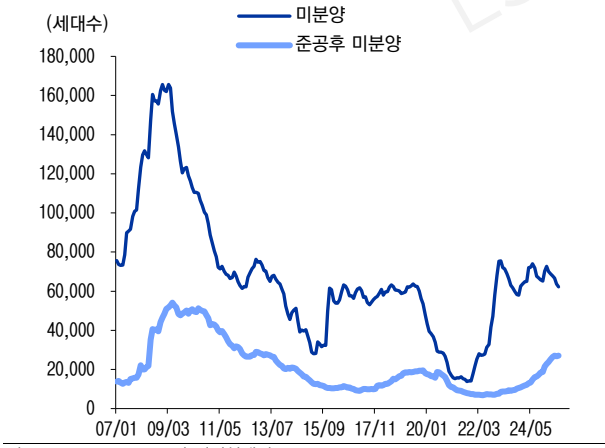
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림4 건설주 12M Forward PBR 추이



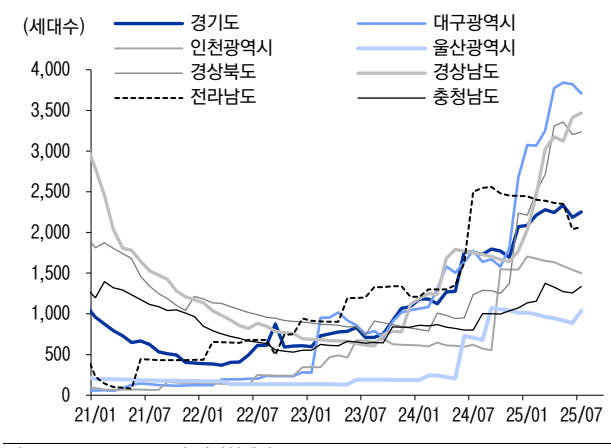
자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 전국 미분양, 준공 후 미분양 추이



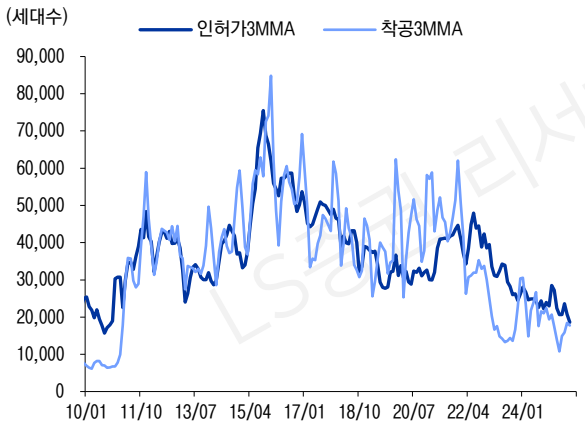
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 준공 후 미분양 추이



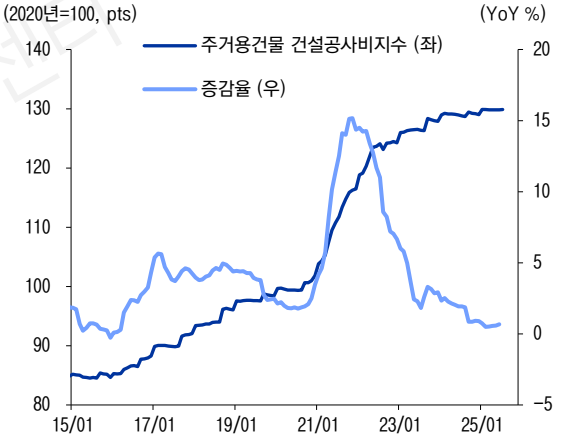
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 착공, 인허가 3 개월 이동평균 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이

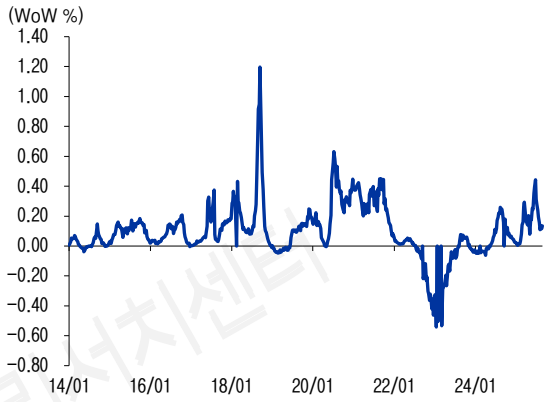


자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)

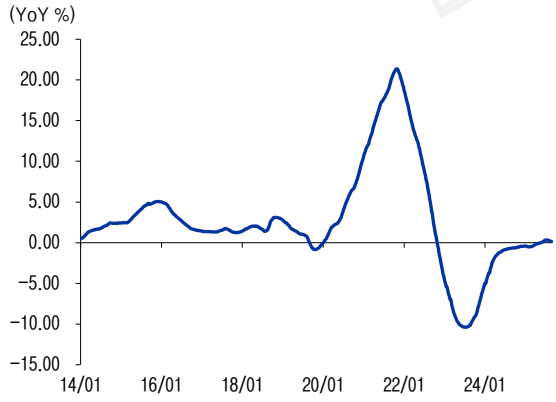
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



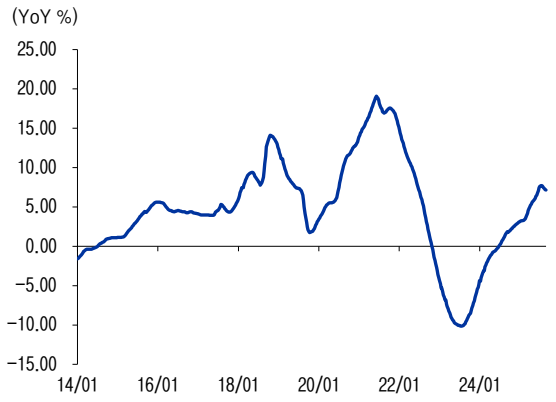
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



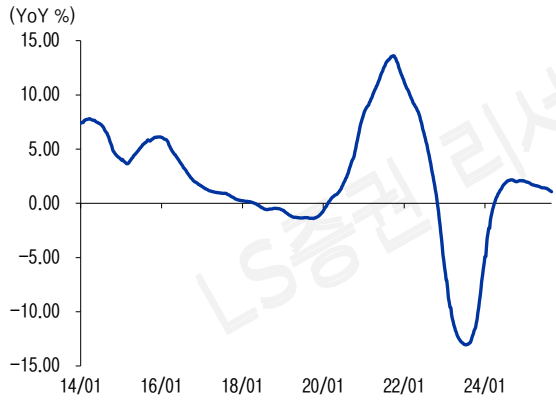
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



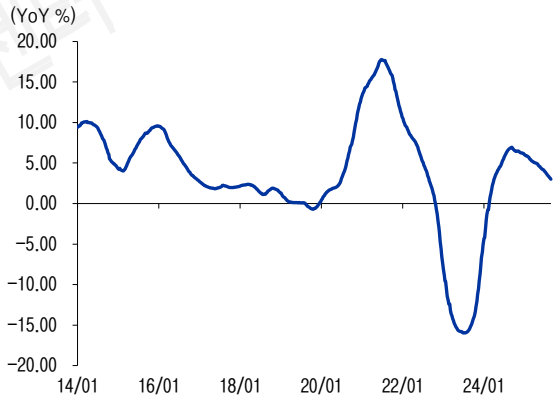
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

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	89.2% 10.8%	2018 년 10 월 25 일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±15%로 변경
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2024. 07. 01 ~ 2025. 06. 30 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1 년간 누적 기준. 분기별 갱신)