

건설

Sector Issue Brief

2026. 6. 1

Check Point

- 서울 아파트 매매거래량 +17% MoM
- 미분양, 준공후미분양 감소세
- 공사비지수, 큰 폭의 증가

부동산 월간 지표 Review

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

4월 아파트 매매거래량, 다주택자 매물 출회에 따라 서울지역 MoM 상승 폭 확대

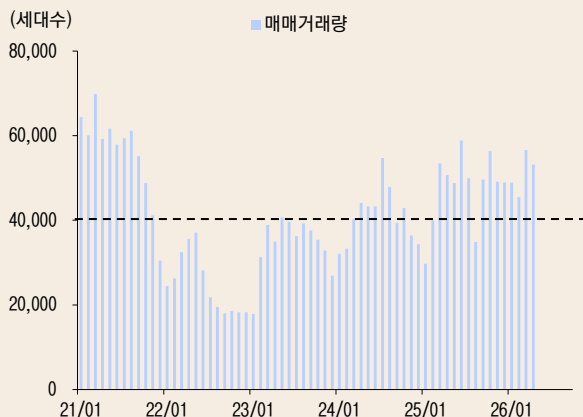
4월 전국 아파트 매매거래량은 53,177세대로 전월대비 6.1% 감소했으나, 반면 서울 아파트 매매거래량은 7,521세대로 전월대비 16.9% 증가. 서울은 5/9 다주택자 양도세 중과 유예 종료를 앞두고 다주택자 매물 출회 본격화되며 매매거래량 상승 흐름 이어진 것으로 파악. 미분양은 65,719세대로 전월과 유사한 수준이나 느리게나마 감소세 지속, 준공 후 미분양 역시 전월대비 2.9% 하락 하며 대구를 필두로 주요 광역시 하락세 지속 확인

석유화학제품 가격 상승으로 공사비지수 큰 폭의 증가

4월 주거용공사비지수는 고환율과 인플레이션 지속에 따른 원자재 가격 상승 영향으로 상승 폭을 확대함. 4월은 벵커C유, 아스팔트, 폴리프로필렌, 아스콘, 페놀 등의 가격 상승이 전반적인 공사비 상승을 이끈 요인으로 파악됨. 석유화학제품 원가 상승에 따른 공사비 상승이 4월부터 본격화되는 모습. 다만, 몇 년간 분양 감소로 인해 올해 준공되는 현장의 절대 수가 감소한 상황이라, 석유화학제품 베이스의 입주마감재 수요 자체가 적은 상황. 1분기 실적 당시 되려 외주비 하락 영향으로 준공예정원가 하향 조정이 있었던 만큼, 공사비지수 상승 폭이 실제 실적에 미칠 영향은 제한적으로 판단

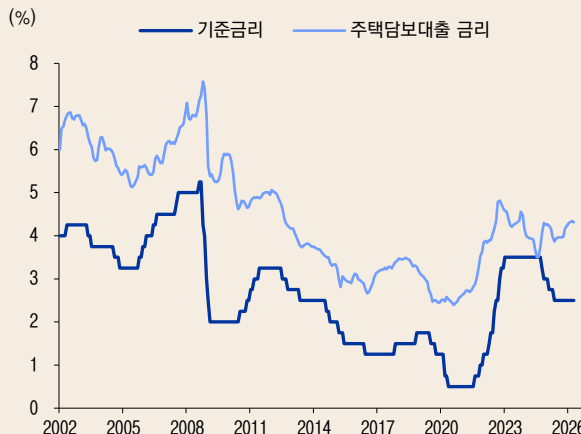
주가는 시장 조정과 차익실현 출회에 따라 4월 한 달 상대적으로 부진한 흐름을 보였으나, 여름 전후로 발표될 대형 원전, SMR 수주 소식과 대미투자 소식 등 주가 상승 반전을 야기할 트리거 포인트가 남아있어 여전히 Overweight 의견 유지. 2분기 실적 역시 지난해 선제적 비용 반영과 저마진 현장의 종료 영향으로 YoY 증가 흐름 지속될 것으로 판단, 실적과 수주 동시에 확인하며 주가 상승 탄력 회복될 것으로 전망

그림1 월별 아파트 매매거래량 추이



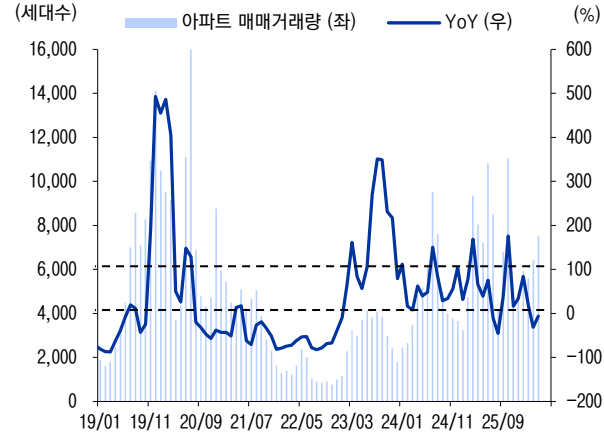
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 주택담보대출 금리 추이



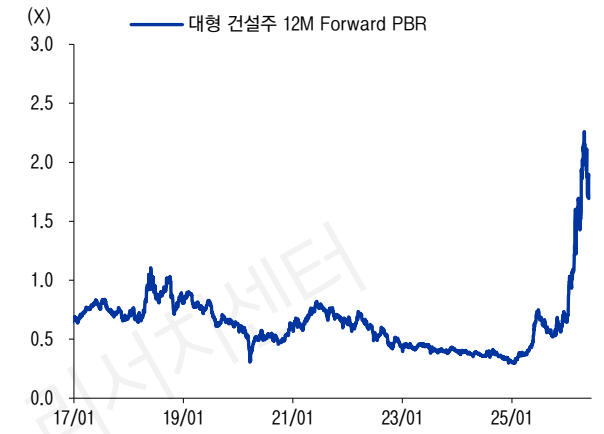
자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림4 건설주 12M Forward PBR 추이



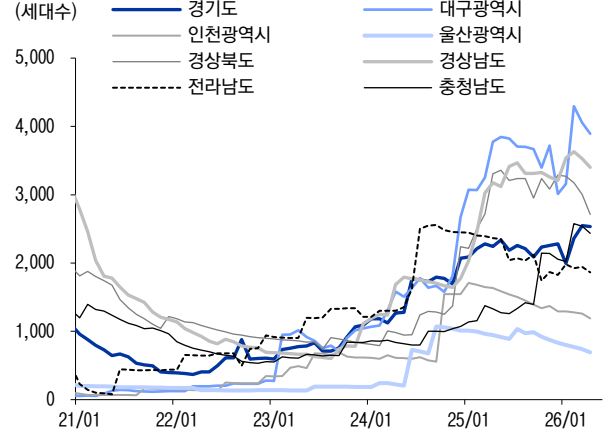
자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 전국 미분양 추이



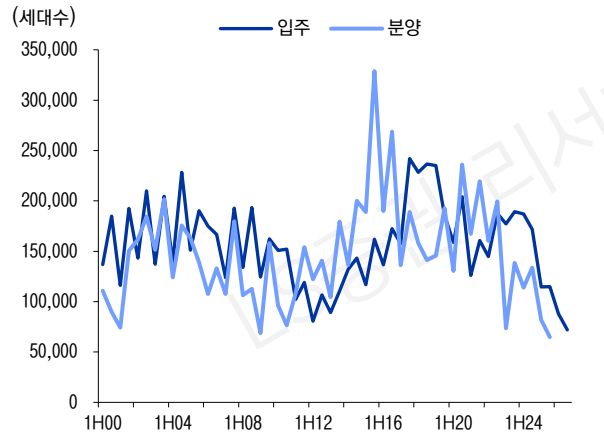
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 준공 후 미분양 추이



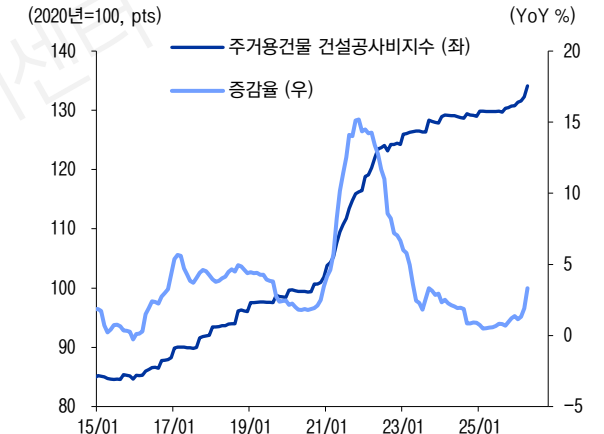
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 전국 아파트 분양, 입주 물량



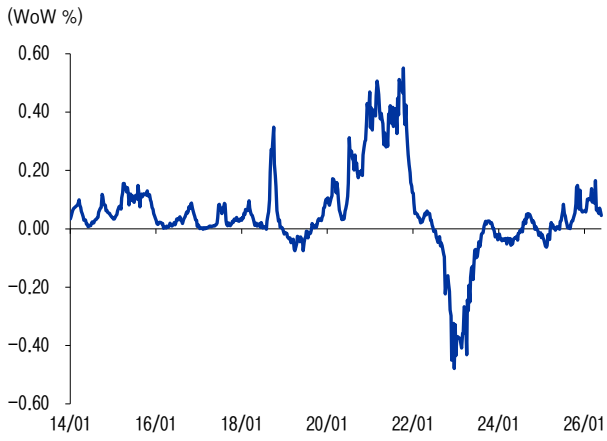
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이



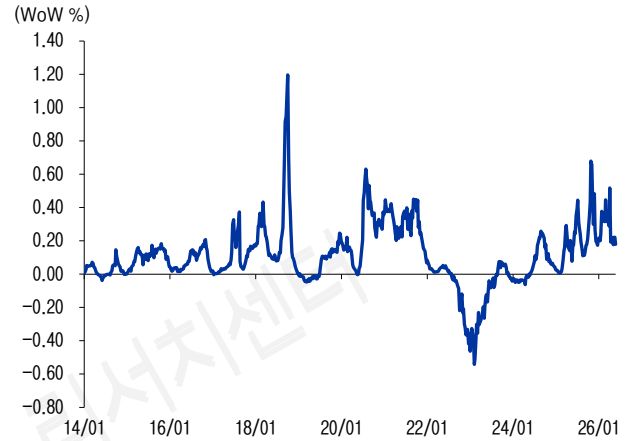
자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)



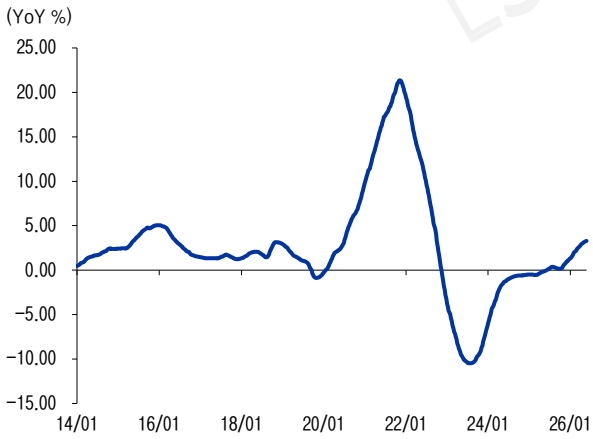
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



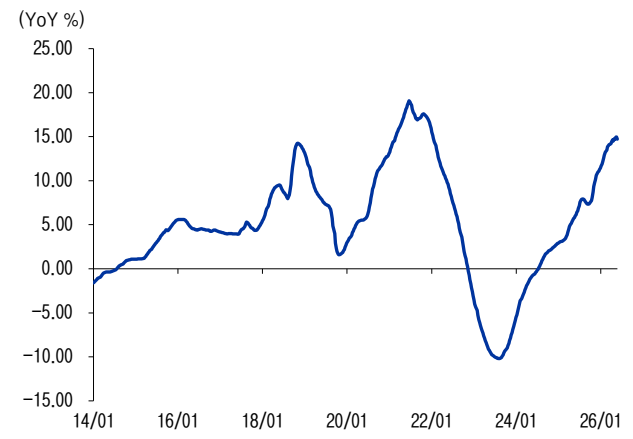
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



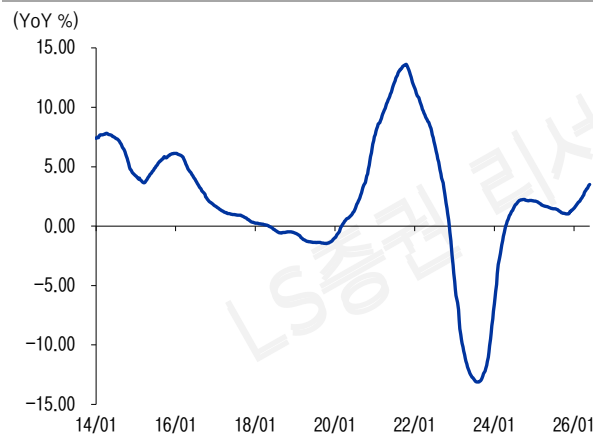
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



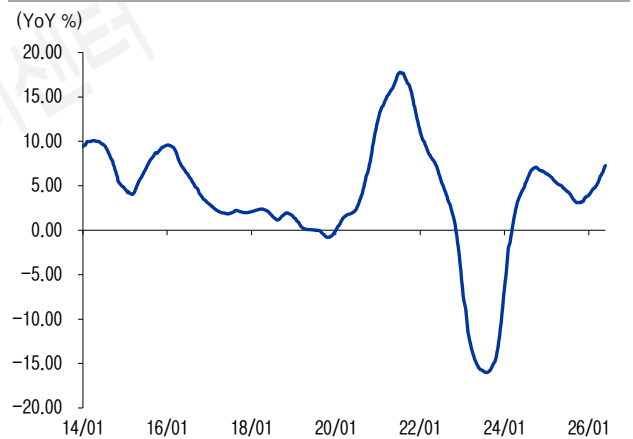
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림13 아파트 전세가격 증감 (전국, YoY)



자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림14 아파트 전세가격 증감 (서울, YoY)



자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

LS증권 리서치센터

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 리서치본부에 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 6~12개월)	투자등급	적용기준 (향후 12개월)	투자의견 비율	비고
Sector (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3단계	Overweight (비중확대) Neutral (중립) Underweight (비중축소)			
Company (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3단계	Buy (매수)	+15% 이상 기대	89.3%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기준 ±15%로 변경
		Hold (보유) Sell (매도)	-15% ~ +15% -15% 이하 기대	10.7%	
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2025. 4. 1 ~ 2026. 3. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준, 분기별 갱신)