

# 건설

Sector Issue Brief

2026. 7. 1

## Check Point

- 서울 아파트 매매거래량 +19% MoM
- 경기 지역 준공후미분양 증가세
- 유가 하락으로 공사비 상승 폭 둔화

## 부동산 월간 지표 Review

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

### 5/9 다주택자 양도세 증가 유예 종료로 서울 거래량 3개월 연속 전월비 증가 지속

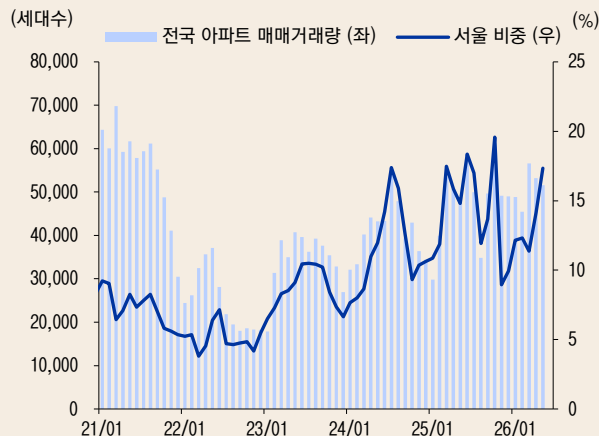
5월 전국 아파트 매매거래량은 51,585세대로 전월대비 3.0% 감소한 반면 서울 아파트 매매거래량은 8,946세대로 전월대비 18.9% 증가하며 3개월 연속 상승세를 이어가는 모습. 5/9 다주택자 양도세 증가 유예 종료로 다주택자 매물 출회에 따른 거래 증가가 이어진 모습. 미분양은 65,239세대로 전월과 유사한 수준이나 느린 감소세 지속되고 있으며 6개월간 YoY 감소 지속하며 재고 리스크가 줄어들고 있다는 점에서 긍정적. 악성 재고인 준공 후 미분양은 전월과 유사한 수준으로, 가장 재고가 많았던 대구의 준공 후 미분양이 빠르게 안정되고 있는 모습이나 경기도의 준공 후 미분양이 상승하며 총량을 상승 견인하였음

### 공사비지수 상승률은 소폭 둔화, 수급과 수주 지연에 따른 섹터 PBR 되돌림

5월 주거용공사비지수는 고환율과 인플레이션 지속에 따른 원자재 가격 상승 영향으로 상승세가 이어졌음. 그러나 석유화학제품의 가격 상승에도 불구하고 중유, 휘발유, 신에너지 등의 가격 하락으로 전월대비 상승 폭 자체는 다소 줄인 모습. 분양 감소로 인해 올해 준공되는 현장의 절대 수가 감소한 상황이라, 석유화학제품 베이스의 입주마감재 수요 자체가 적어 실적에 미칠 영향은 제한적으로 판단

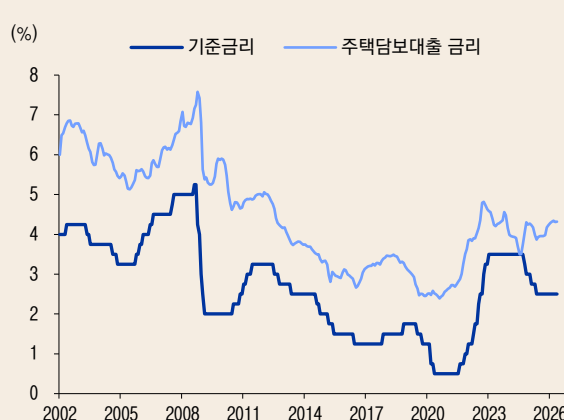
주가는 반도체 랠리에 따른 수급 소외와 대미투자 등 대형 원전 수주 소식 지연에 따른 차익실현 매물 출회에 따라 4월에 이어 5월도 상대적으로 부진한 흐름을 보였으나, 최근에는 종전 압박에 따른 재건 기대감과 하반기 대형 원전, SMR 수주 소식과 대미투자 등의 모멘텀이 다시 고개를 들며 PBR 1X 부근에서 하방을 다지는 중. 7월말부터 시작되는 2분기 실적시즌에서 회사별 펀더멘탈 개선세를 확인하면서 주가는 점진적 우상향 가능할 것으로 판단, 섹터 의견 Overweight 유지

그림1 월별 아파트 매매거래량 추이



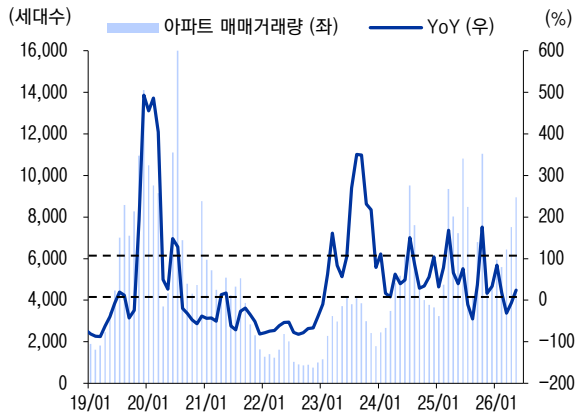
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림4 건설주 12M Forward PBR 추이



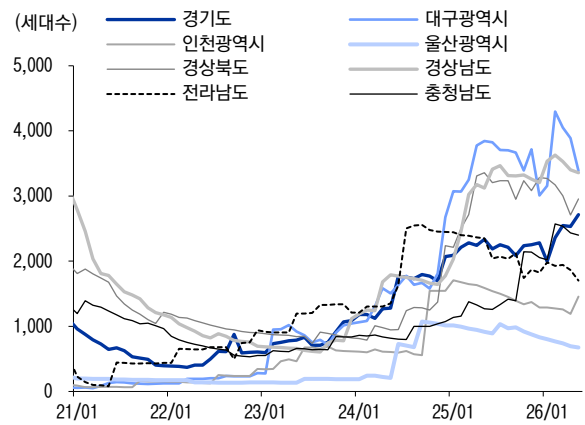
자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 전국 미분양 추이



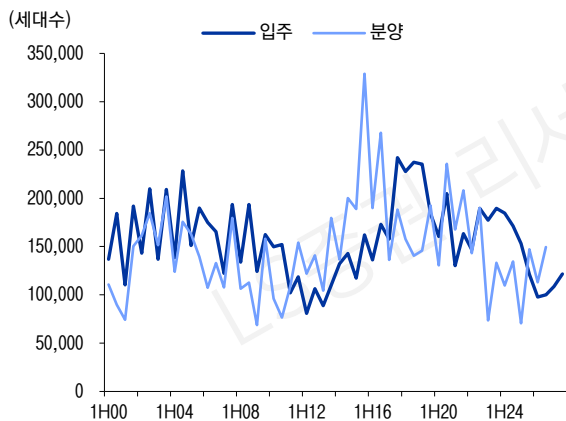
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 준공 후 미분양 추이



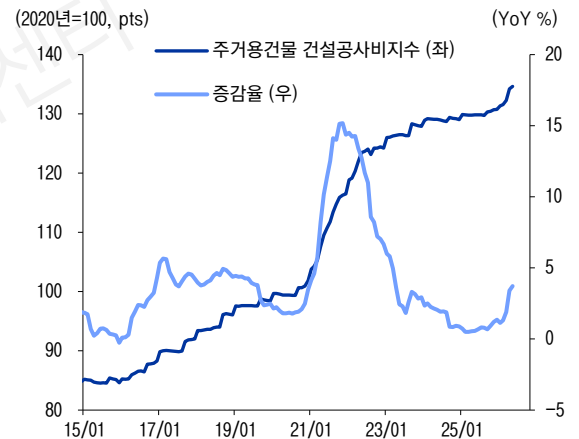
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 전국 아파트 분양, 입주 물량



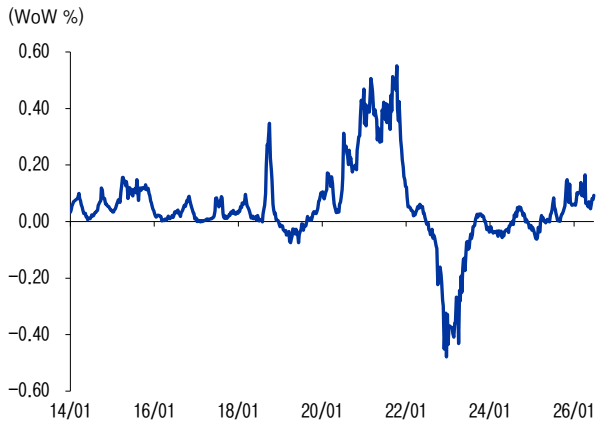
자료: 부동산114, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이



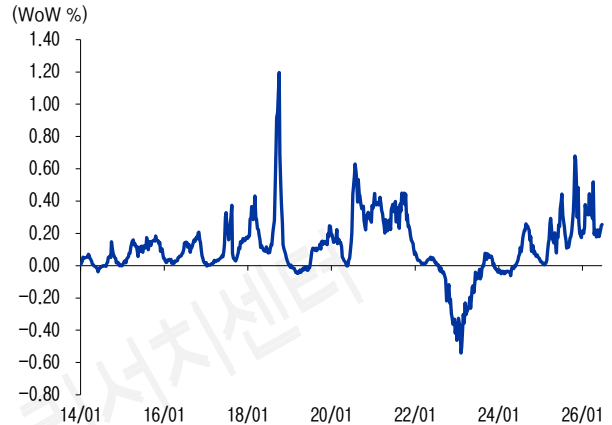
자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)



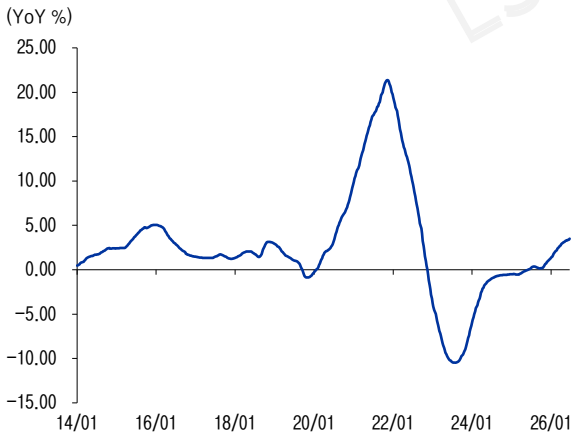
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



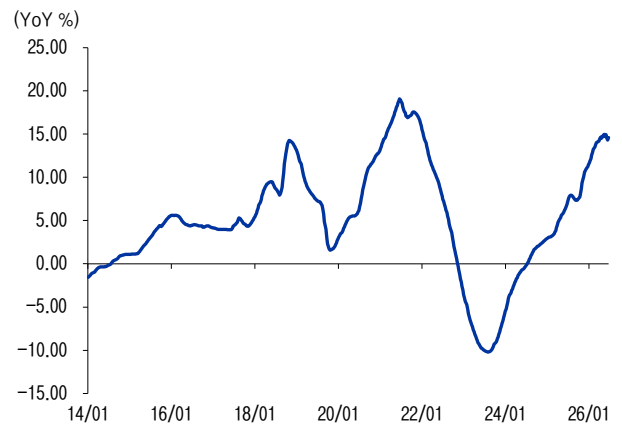
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



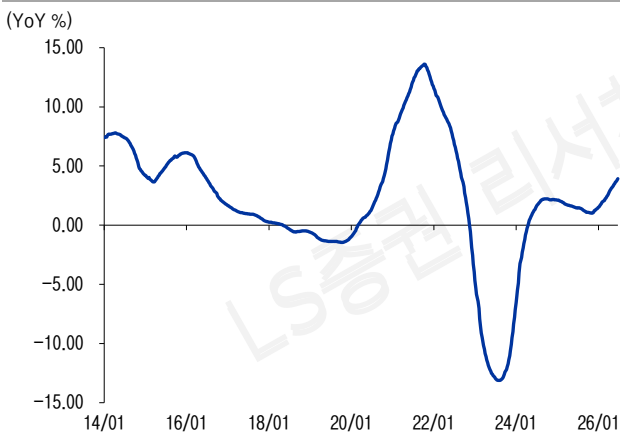
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



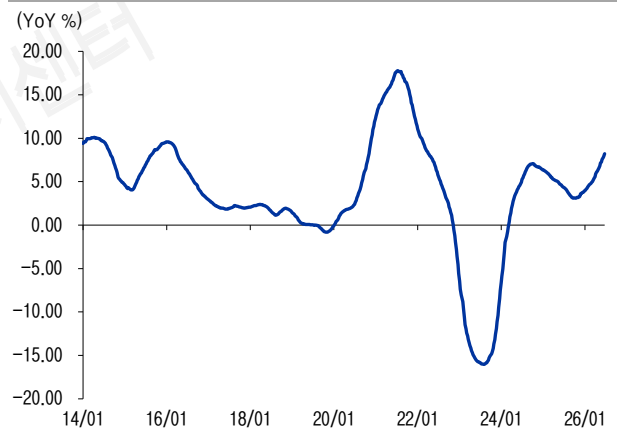
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

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 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<br>(투자기간 6~12개월) | 투자등급  | 적용기준<br>(향후 12개월) | 투자의견<br>비율 | 비고  |
|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|------------|---|
| Sector<br>(업종)  | 시가총액 대비<br>업종 비중 기준<br>투자등급 3단계  | Overweight (비중확대)<br>Neutral (중립)<br>Underweight (비중축소) |                   |            |   |
| Company<br>(기업) | 절대수익률 기준<br>투자등급 3단계             | Buy (매수)  | +15% 이상 기대        | 90.3%      | 2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이<br>기준 ±15%로 변경  |
|                 |                                  | Hold (보유)   | -15% ~ +15%       | 9.7%       |   |
|                 |                                  | Sell (매도)   | -15% 이하 기대        |            |   |
|                 |                                  | 합계  |                   | 100.0%     | 투자의견 비율은 2025. 7. 1 ~ 2026. 6. 30<br>당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막<br>공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임<br>(최근 1년간 누적 기준, 분기별 갱신) |