

건설

Sector Issue Brief

2026. 8. 3

Check Point

- 전국 아파트 매매거래량 +14% MoM
- 서울 아파트 매매거래량 -13% MoM
- 유가 하락으로 공사비 상승 폭 둔화

부동산 월간 지표 Review

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

6월 아파트 거래량, 서울은 감소했으나 경기도 규제 앞두고 거래 온기 확산

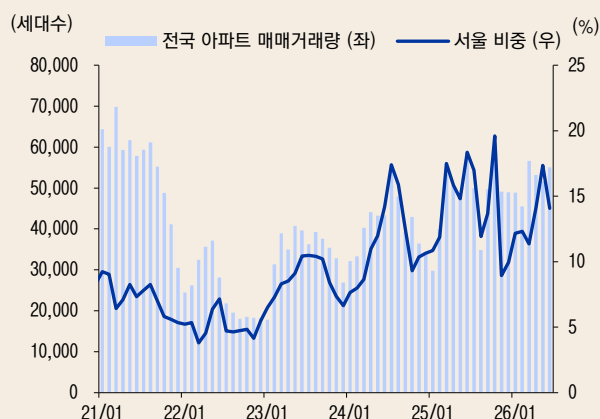
6월 서울 아파트 매매거래량은 7,741세대로 전월대비 13.5% 감소하며 다주택자 매물 출회 효과가 본격적으로 종료되며 3개월 연속 상승세를 멈추고 본격적으로 감소세로 전환함. 이에 반해 전국 매매거래량은 55,025세대로 전월대비 되려 6.7% 증가함. 이는 반도체 호황에 따른 경기도 배후 주거 수요 증가가 매매 거래를 이끈 것으로 보이며, 이에 더해 정부에서 추가 규제를 검토한다는 소식에 선제적인 매수세가 반영된 영향도 있을 것으로 해석. 정부는 6월말 반도체 산업 호황에 따른 집값 풍선효과를 우려하여 화성시 동탄구, 용인시 기흥구, 경기도 구리시 세 곳에 대해 조정대상지역과 투기과열지구, 토지거래 허가구역으로 지정했으며 7/1부터 지정 효력이 발생했기 때문에 이후 거래량은 다소 감소했을 것으로 추정. 미분양은 67,464세대로 7개월만에 YoY 상승세로 전환, 전월 대비해서도 3.4% 증가함. 경북, 충남, 충북, 대전 등의 미분양 증가 영향

공사비지수 상승률 둔화 지속, 우호적 실적 확인과 순환매로 반등 시작

6월 주거용공사비지수는 고환율과 인플레이션 지속에 따른 원자재 가격 상승 영향으로 상승세가 이어졌음. 그러나 유가 6월 한 달 유가 하락의 영향으로 불구하고 경유, 휘발유, 등유의 가격 하락으로 전월대비 상승 폭을 크게 줄였음. 입주 감소 본격화로 석유화학 제품 베이스의 입주마감재 수요 자체가 적어 실적에 미칠 영향은 제한적으로 판단

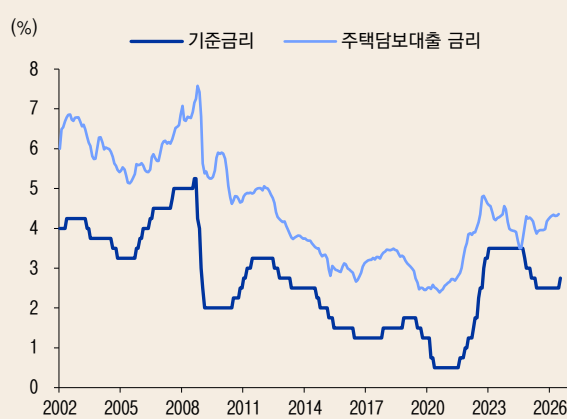
실적은 오히려 착공 현장 축소에 따른 외주비 하락, 저마진 현장 종료의 개선 등으로 주요 기업들 어닝 서프라이즈 이어지고 있음. 주가는 이러한 호실적에 따른 밸류에이션 메리트와 대형 원전, SMR 가시화 및 대미투자 모멘텀으로 반등세가 시작된 모습. 섹터 의견 Overweight 유지하나, 최근 호남 반도체 투자에 따른 일부 테마성 상승에 대해서는 실질적인 Capa와 수주 가시성을 고려해 선 별적으로 접근해야할 필요

그림1 월별 아파트 매매거래량 추이



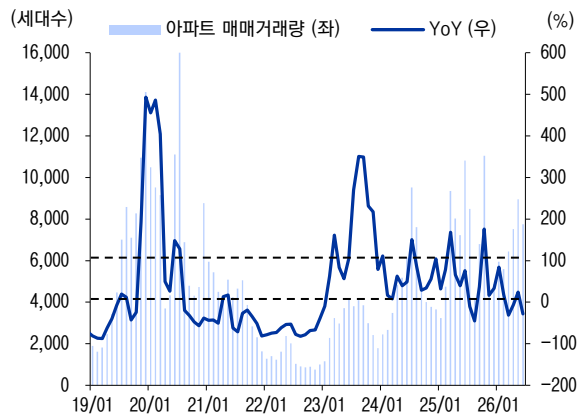
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림4 건설주 12M Forward PBR 추이



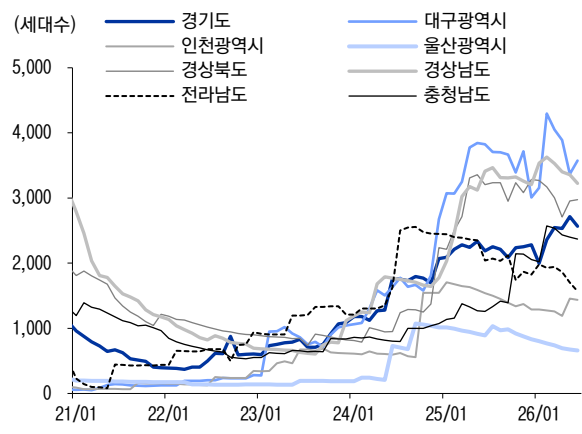
자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 전국 미분양 추이



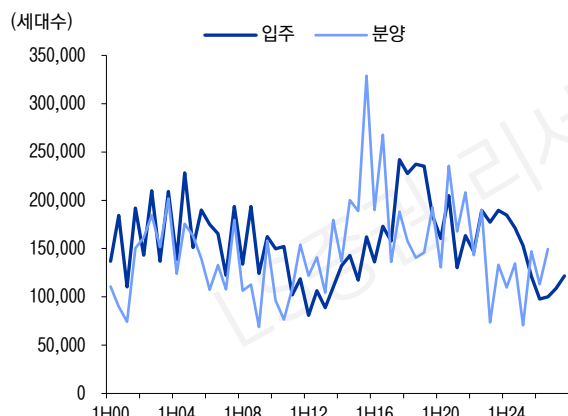
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 준공 후 미분양 추이



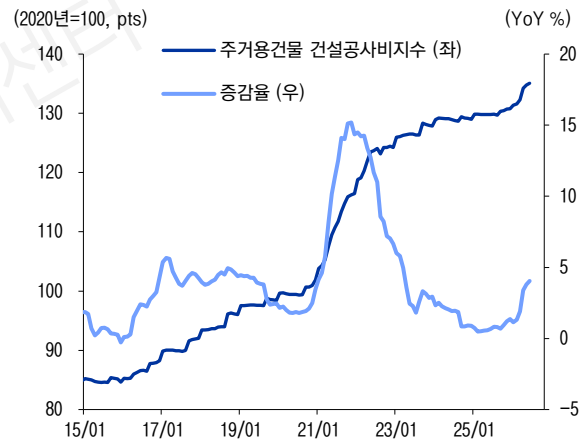
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 전국 아파트 분양, 입주 물량



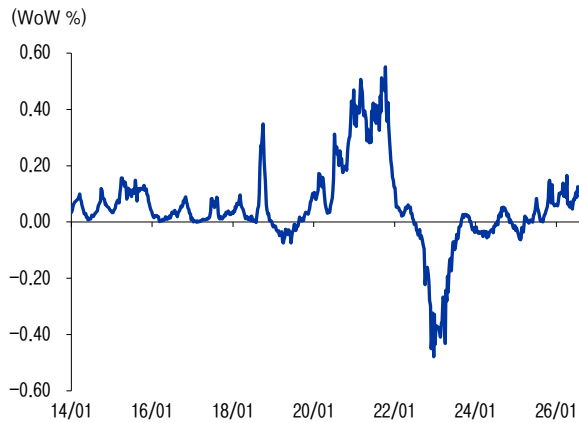
자료: 부동산114, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이



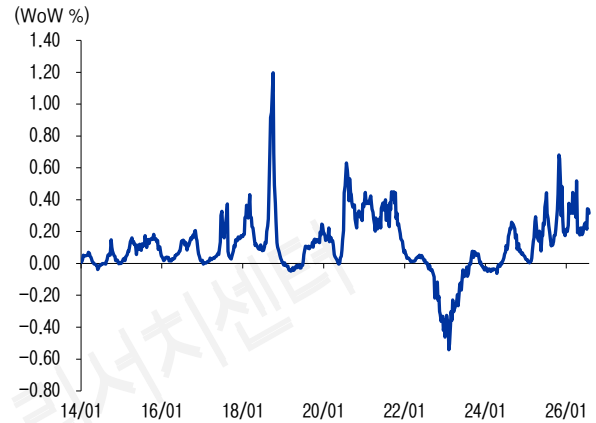
자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)



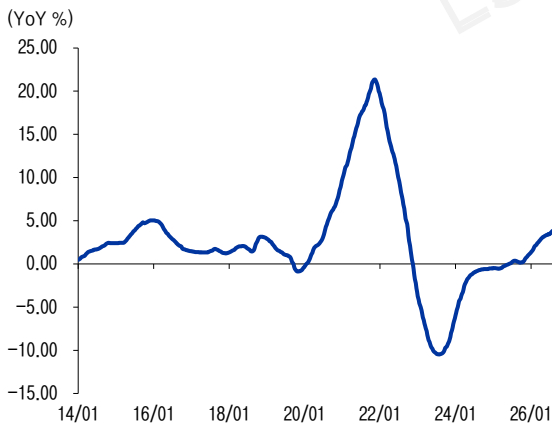
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



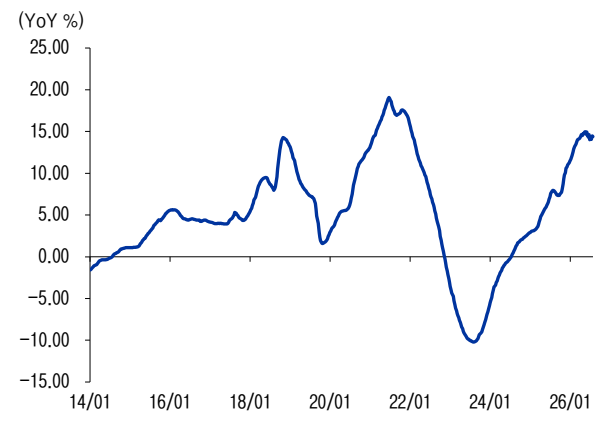
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



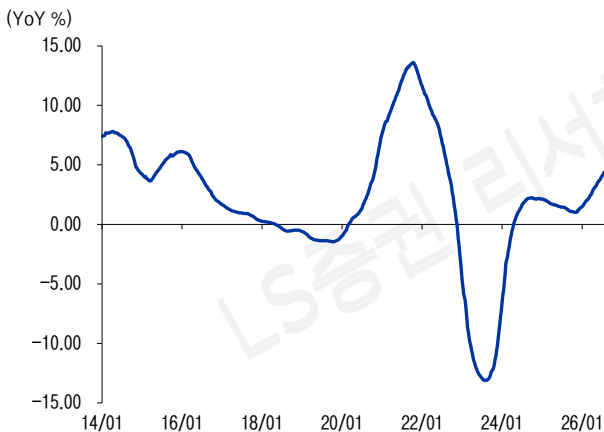
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



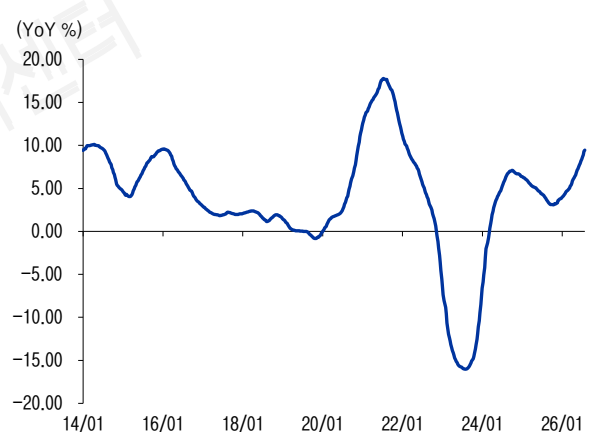
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

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 (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	90.3%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 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 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준. 분기별 갱신)