건설/건자재

Sector Issue Brief 2025. 7. 1

부동산 월간 지표 Review

Check Point

- 5월 아파트 매매거래량 소폭 하락
- 전국 미분양 4개월 연속 감소
- 실적으로 재부각될 밸류에이션

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

5월 아파트 매매거래량 비교적 선방, 미분양 4개월 연속 감소 확인

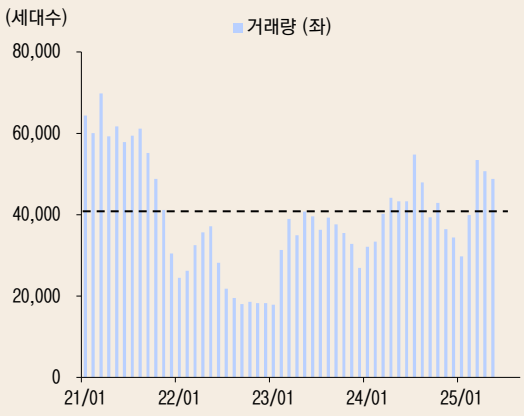
5월 전국 아파트 매매거래량은 48,783세대로 전년동기대비 12.7% 증가, 전월대비 3.8% 감소를 기록함. 주택담보대출 금리 (신규취급액 기준)가 3.87%로 4%가 깨지며 레벨다운 되고 있는 가운데, 3단계 스트레스DSR 시행 이전의 매매거래 확대가 주택 매매를 이끌고 있는 것으로 보임. 최근 증여 거래가 비교적 높지 않은 점을 감안할 때, 최근 거래는 실 거주 목적의 실수요자 갈아타기 수요로 해석하고 있음

미분양 역시 4개월 연속 감소세가 지속되고 있으며, 이는 분양경기 둔화에 따른 신규 분양 공급 감소 여파로 추세적으로 하락한 것으로 보임. 대구, 경기 지역 역시 감소세가 지속되고 있음. 전체 미분양 세대수는 66,678세대로 MoM 1.6% 감소. 다만 준공 후 미분양은 27,013세대로 전월대비 2.2% 상승하며 지속적인 우상향을 기록 중이나 금월 상승 폭이 다소 감소한 것은 긍정적으로 해석. 연내 준공 감소에 따라 준공 후 미분양 역시 상승 추세가 꺾일 가능성이 높다고 판단, 전체적인 리스크 레벨 다운될 것으로 전망

공사비지수 역시 상승세를 멈춘 상황, 실적과 공급대책 확인하며 되찾을 모멘텀

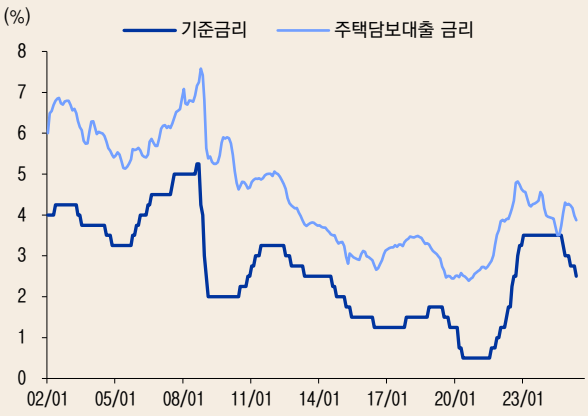
주거용 건물 공사비지수 역시 상승을 멈추고, 최초로 전월대비 0.02%p 수준의 미미한 감소 확인. 이는 이미 건설용 철근 가격의 하락, 3월 협상이 마무리 된 레미콘 가격의 하락, 상대적으로 완만한 인건비 상승 등이 종합적으로 고려된 결과로 보임. 업황 턴어라운드 시점과 원가 하락 사이클이 구조적으로 만나면서 영업 레버리지 기대 가능하다는 점에서 긍정적. 미국 원전 관련주의 주가 슈팅, 상반기 실적 턴어라운드 기대감과 밸류에이션 메리트, 금리 인하 베팅 등에 따라 연초 이후로 건설 섹터 멀티플의 강한 리레이팅이 지속되어 왔음. 따라서 최근 정부에서 발표한 수도권 주택담보대출 6억원 상한 발표로 인해 단기적으로 섹터 센티먼트 악화되며 일부 차익실현이 나타날 가능성이 있음. 다만, 2분기 우량한 실적 확인과 공급확대 정책 모멘텀 고려시 여전히 섹터 투자의견 Overweight 유지하며, 점진적으로 이익 추정치 상향 리비젼되며 밸류에이션 메리트 재부각 될 것으로 기대

그림1 **월별 아파트 매매거래량 추이**



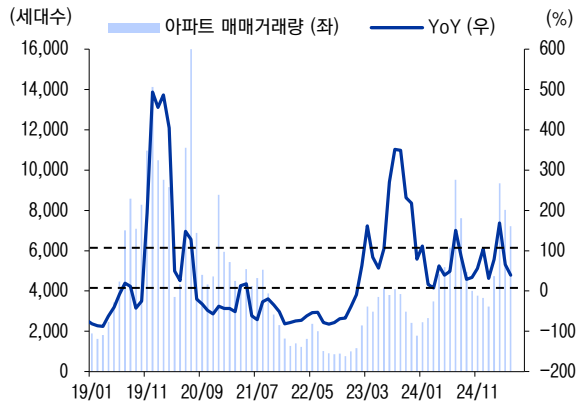
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림2 **주택담보대출 금리 추이**



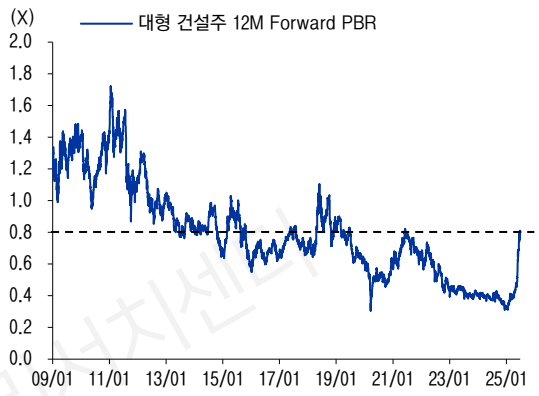
자료: 한국은행, LS증권 리서치센터

그림3 서울 아파트 매매거래량 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림4 건설주 12M Forward PBR 추이

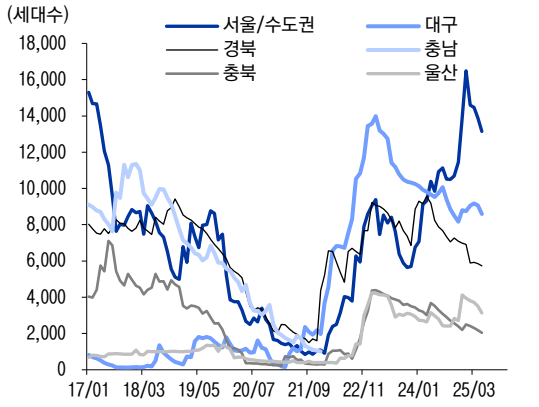


자료: FnGuide, LS증권 리서치센터

그림5 전국 미분양, 준공 후 미분양 추이

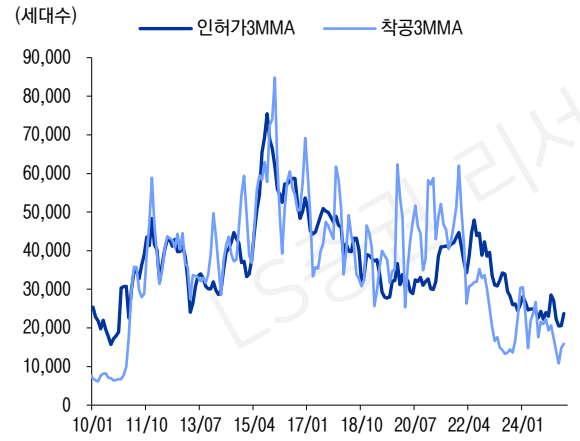
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림6 지역별 미분양 추이



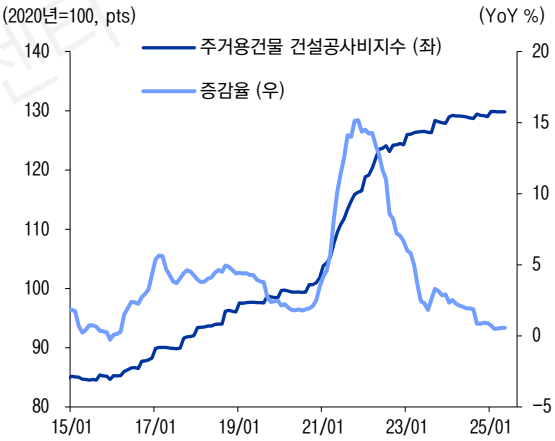
자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림7 착공, 인허가 3 개월 이동평균 추이



자료: 국토교통부, LS증권 리서치센터

그림8 주거용 건물 공사비지수 추이

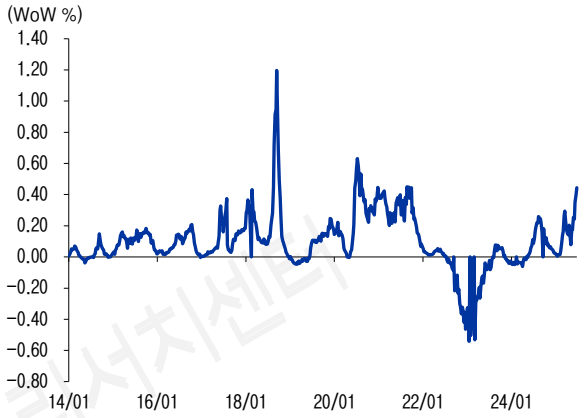


자료: 한국건설기술연구원, LS증권 리서치센터

그림9 아파트 매매가격 증감 (전국, WoW)

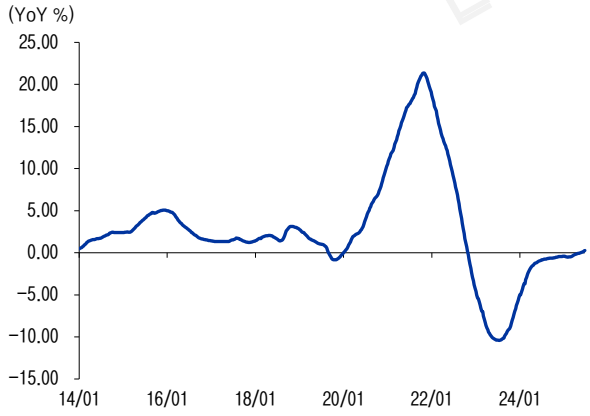
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림10 아파트 매매가격 증감 (서울, WoW)



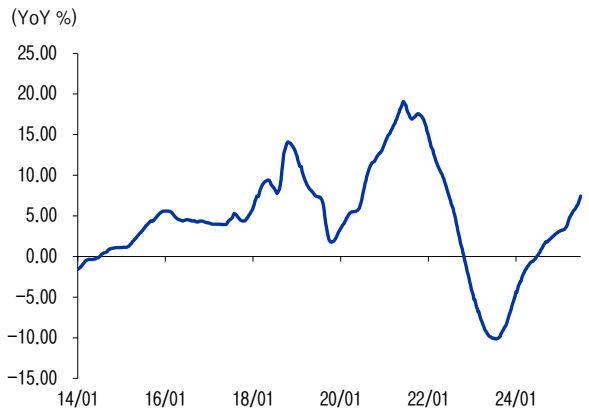
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림11 아파트 매매가격 증감 (전국, YoY)



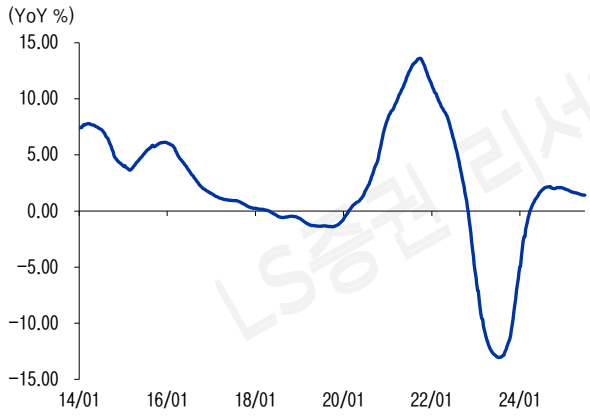
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

그림12 아파트 매매가격 증감 (서울, YoY)



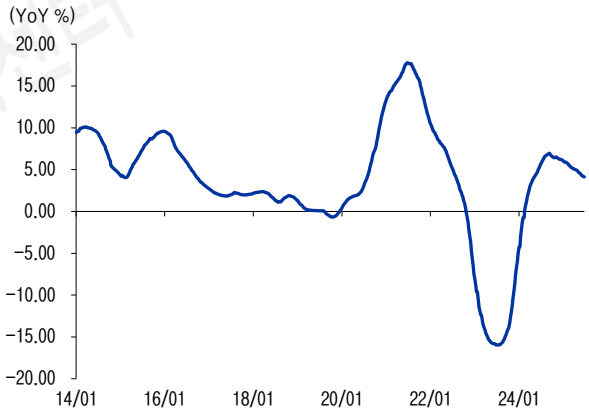
자료: KB부동산, LS증권 리서치센터

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)