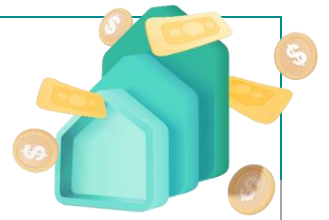


부동산 대책 이후 주택주 전략

건설 Weekly | 2025.10.21



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

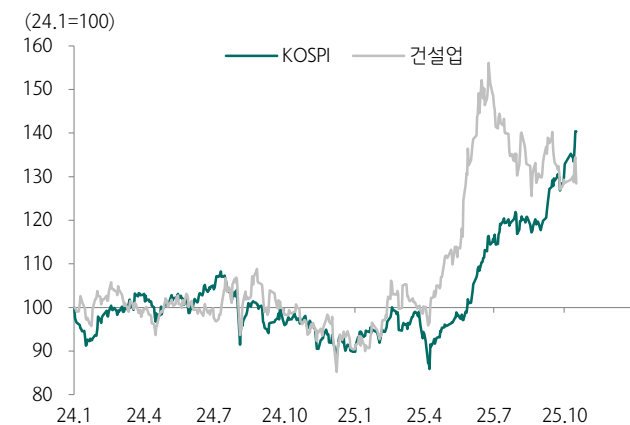
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 4.5%p 하회했다. 지난 주 수급은 기관과 외인이 매도, 연기금이 매수했다. 코스피가 반도체 등을 중심으로 상승한 가운데, 건설업은 부동산 정책 및 3분기 추정치 하향 영향으로 주가가 하락했다.
- 이번 지표는 추석 연휴로 인한 이전 지표 미공표로, 2주간 누계 변동률이다. 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.1으로 5주 연속 상승했다(+0.80%p). 전국 아파트 매매가는 5주 연속 상승했다(+0.13%), 전세가는 18주 연속 상승했다(+0.07%). 수도권 매매가는 33주 연속 상승(+0.25%), 전세가도 34주 연속 상승(+0.11%)했다. 서울 매매가격은 38주 연속 상승(+0.54%), 전세가는 35주 연속 상승(+0.17%)했다. 수도권 외 매매가는 지방광역시 포함, 기타지방은(+0.01%) 71주 만에 상승 전환했다. 전세가격은 지방광역시 11주 연속 상승(+0.06%), 기타지방 7주 연속 상승했다(+0.05%). 수도권은 서초구(+0.46%), 강남구(+0.32%), 송파구(+1.08%), 용산구(+0.80%), 강동구(+0.86%), 마포구(+1.30%), 서대문구(+0.35%), 성동구(+1.63%), 양천구(+1.08%), 영등포구(+0.63%), 동작구(+0.61%), 과천시(+1.17%), 안양동안구(+0.57%), 성남분당구(+1.53%), 하남시(+0.56%), 광명시(+0.62%) 등이 상승했다.
- 지난 한 주간 청약홈에서의 청약은 5건(충남천안, 경기파주, 서울동작, 충북청주, 광주)이다. 추석 이후 분양은 그리 많진 않았다. 서울은 여전히 뜨거웠고, 청주도 여전히 수요가 있다. 이번 주 1순위 청약은 3건(부산, 경북구미, 경기양주)이다.
- 10/15 주택시장 안정화 대책 이후 주택주 매수를 판단하기 위한 가장 중요한 지표는 수도권과 광역시의 매매가 향방이다. 주택주에 가장 중요한 착공이 현재 부진한 이유는 사업성이 안 나오기 때문이다. 사업성이 개선될 수 있는 환경이 조성되면, 착공은 자연스레 늘어날 수 있다. 특히 빈 땅이 많은 경기 외곽지역과 광역시가 그렇다. 다만 이러한 지역들의 매매가의 향방을 대책 이후 단기로 예측하기란 어렵다고 판단한다. 심리적인 요인들이 영향을 줄 수 있기 때문이다. 따라서 예측하여 주택주를 매수하기 보다, 지표를 보고 대응하는 전략을 추천한다. 수도권(특히 경기 외곽)과 광역시의 매매가가 추세적으로 상승한다면 주택주를 매수, 그렇지 못하다면 관망의 의견이다.

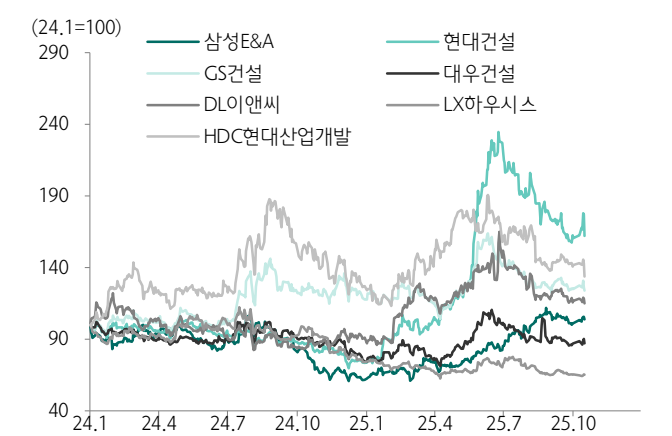
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



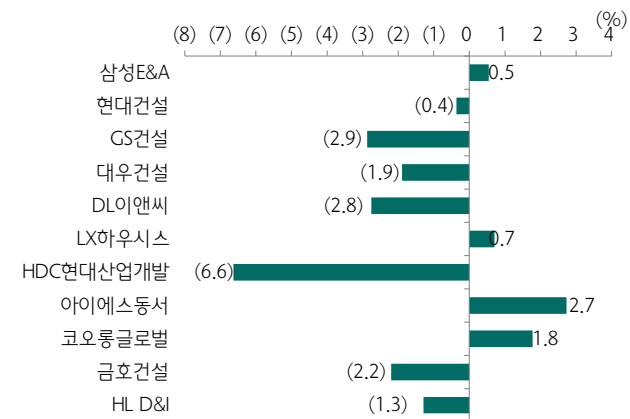
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



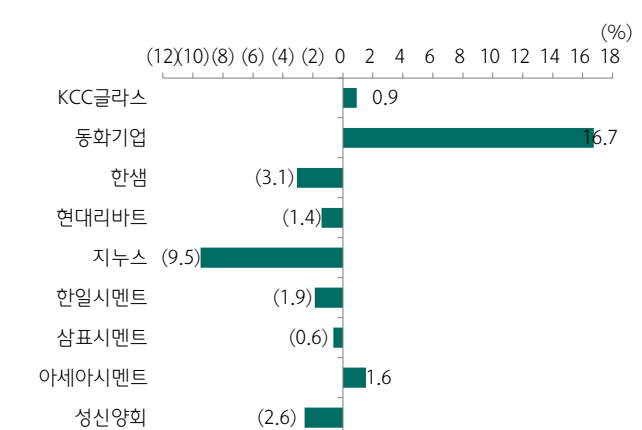
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



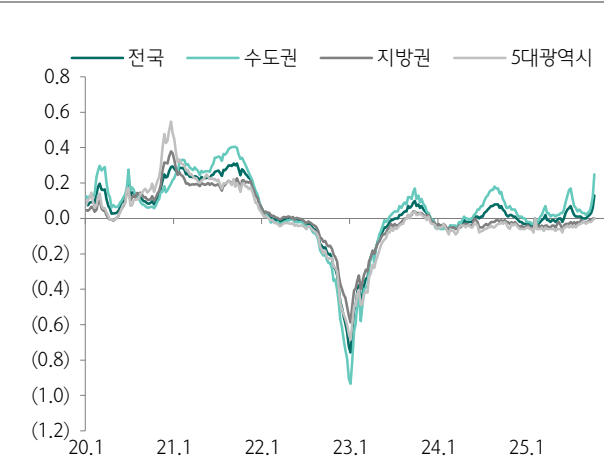
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



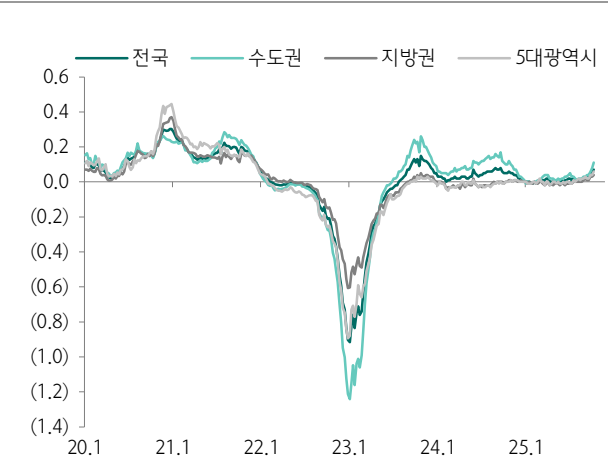
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



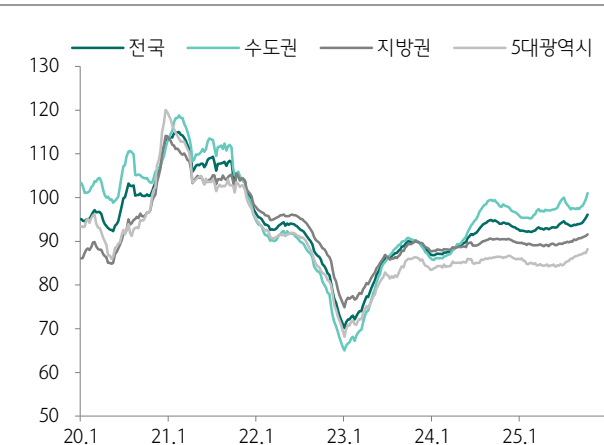
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



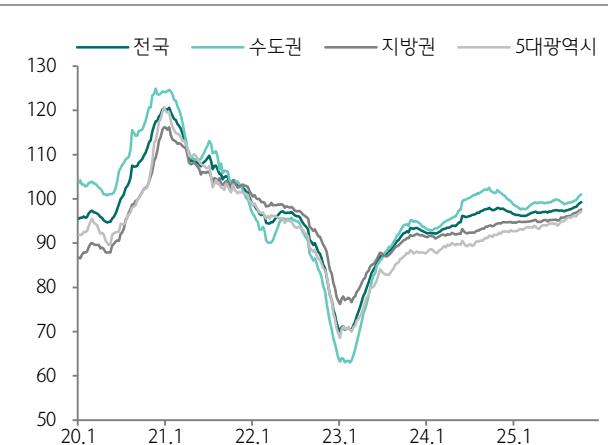
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

주간 청약 동향						
(단위: 만원/3.3㎡, 세대)						
청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2025-10-14	충남	천안 백석 중흥S-클래스 우선 분양전환 후 잔여세대	853	116	11.7	48
2025-10-14	경기	식사 푸르지오 파크센트	2,316	36		16
2025-10-14	광주	송정공원역 대라수 우선 분양전환 후 잔여 세대	802	37		
2025-10-16	서울	힐스테이트 이수역센트럴	6,344	170	326.7	6.1
2025-10-16	충북	청주 롯데캐슬 시그니처	1,527	459	6.1	

분양 예정 캘린더				
10/20(월)	10/21(화)	10/22(수)	10/23(목)	10/24(금)
	더파크 비스타동원			
	두산위브더제니스 구미			
	회천중앙역 파라곤			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
10/20(월)	△경제부총리 07:40 경제관계장관회의(서울청사)
10/21(화)	
10/22(수)	
10/23(목)	
10/24(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

10.13

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

다주택자 주담대 337조 '사상 최대'

- 통계청·한국은행에서 제출받은 자료에 따르면, 지난해 말 다주택자 주택담보대출 잔액은 337조1000억원으로 집계
- 2건 이상 주담대를 받은 가계의 주담대 잔액은 2022년 말 324조2000억원으로 줄었다가 2023년 말 332조원, 2024년 말 337조1000억원 등으로 다시 늘어
- 전체 주담대 가운데 다주택자 대출이 차지하는 비중은 2021년 말 34.2%, 2022년 말 32%, 2023년 말 31.2%, 2024년 말 30% 등으로 계속 축소

[단독] '6억 대출 한도' 뚫었지만, 서울 30%는 6억 넘게 '영끌'했다

- 주담대를 6억원 이하로 제한한 '6·27 대출규제' 이후에도 서울 매수자의 30%는 6억원 이상의 대출을 받은 것으로 나타나
- 소득이 높을 경우 DSR 규제에 따라 주담대 외에도 신용대출과 같은 고금리 대출을 추가로 이용할 수 있기 때문으로 풀이
- 대출을 제한한 부동산 대책이 오히려 소득이 높은 이들만 주택을 매입할 수 있는 환경을 조성했다는 지적

이한준 LH 사장 "공공주택 공급 확대·주거 안정 최우선"

- LH 직접 시행을 통한 고품질 공공주택 공급 필요성을 언급하면서 "민간참여 공공주택 사업을 적극 확대해 자재와 공법을 유연하게 도입하겠다"고도 밝혀
- "임대주택 최소 평형을 수도권 26㎡, 지방권 31㎡ 이상으로 기존 대비 1.5배 이상 확대해 입주민 삶의 질과 자부심을 높이겠다"고 말해
- 앞서 정부는 LH가 민간 건설사에 설계와 시공 등 도급을 주는 시행자 역할을 맡는 '직접 시행' 방식으로 2030년까지 6만 가구 규모의 공공주택 착공 계획

이산화탄소 3만t 포집...현대건설 컨소시엄, CCU 플랜트 준공

- 과학기술정보통신부는 14일 경기 평택 수소특화단지에서 이산화탄소를 유용한 화학물질로 전환하는 탄소 포집·활용(CCU) 실증 플랜트 준공식을 열어
- 3년간 정부 175억원 등 총 339억원을 투입한 블루수소·탄산 전환 실증 과제를 통해 현대건설 주관 컨소시엄이 개발
- 사업 종료 후에도 기업이 지속 운영해 CCU 제품 상업화를 추진하며 1년에 최대 3만t가량 이산화탄소를 포집할 것으로 전망

서울 전역·경기 12곳 '규제·토지거래허가 구역' 지정

- 6·27 대출 규제와 9·7 공급 대책에 이어 이재명 정부 출범 뒤 4개월 만에 나오는 세 번째 부동산 대책
- 규제지역 및 토지거래허가구역을 서울 전체와 경기 12개 지역(과천, 광명, 수원영통·장안·팔달구, 성남분당·수정·중원구, 안양동안구, 용인수지구, 의왕, 하남) 확대
- 조정대상지역·투기과열지구로 지정되면 현재 70%인 주택담보대출비율(LTV)이 40%로 강화되고, 총부채상환비율(DTI)도 40%로 축소

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-10-13	현대건설	사우디 Marjan Increment Program PKG #12 (Flare and Piperack)	14,816			(기재정정) 계약금액 변경
2025-10-13	DL이앤씨	울릉공항 건설공사	2,786			

자료: 금융감독원 전자공시시스템, 하나증권

수익률 및 Valuation

하나증권 커버리지 기준 밸류에이션 테이블

(단위 : 십억원, 원, 배, %)

기업명	종가	시가총액	수익률						Fwd.12M	
			1W	1M	3M	6M	YTD	1YR	P/E	P/B
코스피	3,748.89	3,000,533	3.8	9.8	17.4	51.8	56.2	43.7	11.3	1.2
건설업	90.79	20,092	(0.7)	(5.4)	(8.2)	24.4	42.1	27.6	6.7	0.5
삼성E&A	27,850	5,459	0.5	(0.7)	9.7	46.4	68.3	35.5	8.0	1.1
현대건설	56,000	6,236	(0.4)	(3.3)	(20.7)	42.7	120.5	85.7	9.4	0.7
GS건설	18,260	1,563	(2.9)	(3.9)	(11.1)	11.1	5.2	(4.0)	5.1	0.3
대우건설	3,630	1,509	(1.9)	(2.2)	(9.9)	11.9	16.9	(5.0)	5.0	0.3
DL이앤씨	40,550	1,569	(2.8)	(5.5)	(18.0)	0.8	26.1	26.3	4.6	0.3
LX하우시스	28,200	253	0.7	(2.9)	(13.5)	(1.6)	(11.6)	(33.7)	10.7	0.3
HDC현대산업개발	19,000	1,252	(6.6)	(9.5)	(20.5)	(15.2)	5.3	(15.2)	3.6	0.3

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	286,751	162,462	996,266	(1,509,522)
건설업	(18,041)	6,444	(82,839)	99,895
삼성E&A	(16,243)	(8,730)	20,433	(4,026)
현대건설	11,283	18,710	(49,094)	37,719
GS건설	(6,280)	(4,589)	7	6,248
대우건설	(1,979)	(1,062)	2,996	(1,060)
DL이앤씨	(4,277)	(385)	3,793	442
LX하우시스	(74)	(31)	(873)	943
HDC현대산업개발	(14,114)	(3,397)	2,444	11,550

KOSPI 초과 수익률

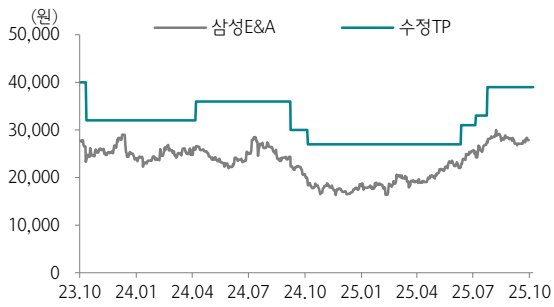
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(4.5)	(15.2)	(25.6)	(27.4)	(14.2)	(16.1)
삼성E&A	(3.3)	(10.5)	(7.8)	(5.3)	12.0	(8.2)
현대건설	(4.2)	(13.1)	(38.1)	(9.1)	64.2	42.1
GS건설	(6.7)	(13.7)	(28.6)	(40.7)	(51.0)	(47.7)
대우건설	(5.7)	(12.0)	(27.4)	(39.9)	(39.3)	(48.6)
DL이앤씨	(6.6)	(15.3)	(35.4)	(51.0)	(30.1)	(17.4)
LX하우시스	(3.1)	(12.8)	(30.9)	(53.3)	(67.8)	(77.4)
HDC현대산업개발	(10.5)	(19.4)	(37.9)	(66.9)	(51.0)	(58.9)
아이에스동서	(1.1)	(17.0)	(30.3)	(45.8)	(68.1)	(59.6)
코오롱글로벌	(2.0)	(12.8)	(26.0)	(43.5)	(52.5)	(43.7)
금호건설	(6.0)	(20.7)	(15.7)	(17.5)	(23.8)	(28.8)
HL D&I	(5.1)	(18.2)	(36.3)	(51.5)	(52.4)	(53.5)
KCC글라스	(2.9)	(16.4)	(36.6)	(62.2)	(84.3)	(75.2)
동화기업	12.9	(1.2)	2.2	(32.3)	(33.3)	(59.4)
한샘	(6.9)	(11.1)	(22.2)	(36.9)	(63.3)	(57.3)
현대리바트	(5.3)	(14.7)	(34.0)	(54.0)	(65.9)	(60.0)
지누스	(13.3)	(28.7)	(49.5)	(74.8)	(98.1)	(71.5)
한일시멘트	(5.7)	(19.1)	(21.2)	(37.5)	(30.7)	(13.5)
삼표시멘트	(4.5)	(15.5)	(19.3)	(47.1)	(48.6)	(39.9)
아세아시멘트	(2.3)	(16.6)	(14.2)	(31.2)	(34.8)	(31.1)
성신양회	(6.4)	(22.5)	(15.4)	(26.8)	(28.5)	(25.7)

주: 10월 17일 종가 기준
자료: Quantivise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

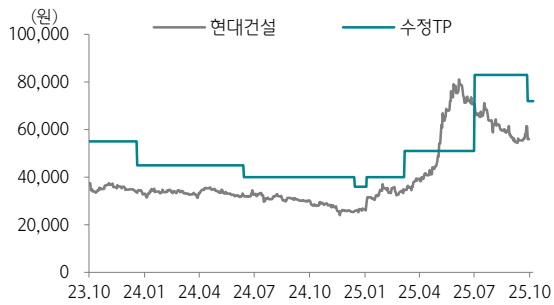
삼성E&A



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.8.13	BUY	39,000		
25.7.25	BUY	33,000	-20.09%	-16.67%
25.7.1	BUY	31,000	-20.25%	-16.77%
24.10.25	BUY	27,000	-29.41%	-12.78%
24.9.27	BUY	30,000	-29.07%	-25.33%
24.4.26	BUY	36,000	-31.25%	-20.69%
23.10.31	BUY	32,000	-21.31%	-9.38%
23.2.1	BUY	40,000	-24.44%	-6.75%
23.1.4	BUY	36,000	-32.83%	-28.19%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

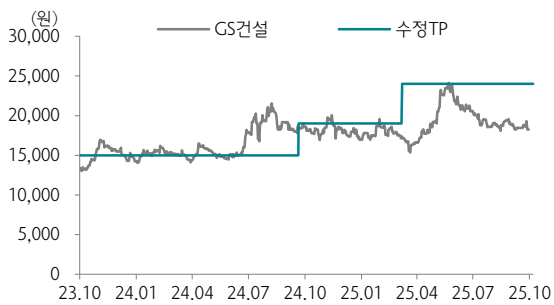
현대건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.10.17	BUY	72,000		
25.7.21	BUY	83,000	-25.91%	-14.22%
25.3.27	BUY	51,000	10.75%	59.02%
25.1.23	BUY	40,000	-15.68%	-7.50%
25.1.3	BUY	36,000	-26.82%	-20.97%
24.7.3	BUY	40,000	-25.71%	-13.88%
24.1.8	BUY	45,000	-25.39%	-20.67%
23.4.6	BUY	55,000	-32.66%	-25.18%
23.1.4	BUY	45,000	-17.69%	-13.11%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

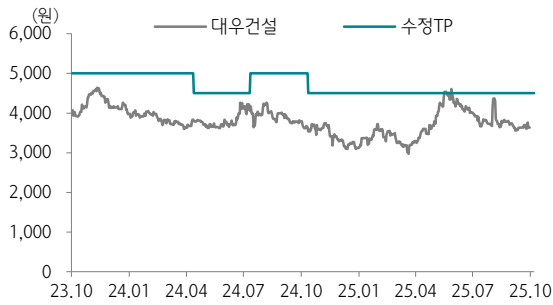
GS건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	BUY	24,000		
24.10.10	Neutral	19,000	-4.79%	5.53%
24.7.27	1년 경과		-	-
23.7.27	Neutral	15,000	-0.02%	28.07%
23.1.4	Neutral	23,000	-9.50%	5.65%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

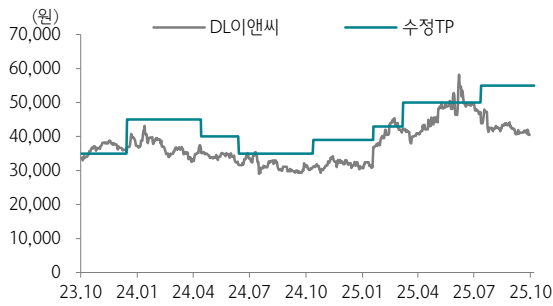
대우건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.10.31	BUY	4,500		
24.7.31	BUY	5,000	-22.26%	-14.80%
24.5.2	BUY	4,500	-15.27%	-5.33%
23.7.10	BUY	5,000	-17.05%	-6.10%
23.1.4	Neutral	4,500	-4.48%	6.33%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

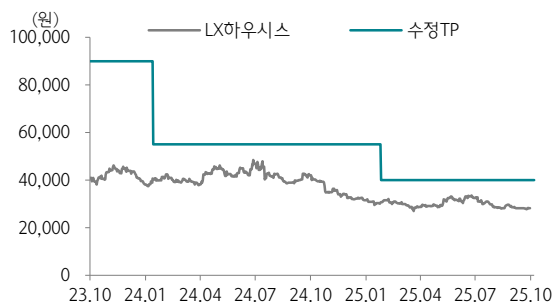
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.8.1	BUY	55,000		
25.3.27	BUY	50,000	-7.26%	16.40%
25.2.7	BUY	43,000	-3.90%	5.58%
24.11.1	BUY	39,000	-18.41%	-9.87%
24.9.30	BUY	35,000	-13.26%	-8.29%
24.7.3	Neutral	35,000	-8.76%	1.29%
24.5.3	Neutral	40,000	-14.65%	-11.38%
24.2.2	Neutral	45,000	-19.41%	-11.44%
24.1.3	BUY	45,000	-13.66%	-4.22%
23.2.6	Neutral	35,000	-3.33%	-17.57%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

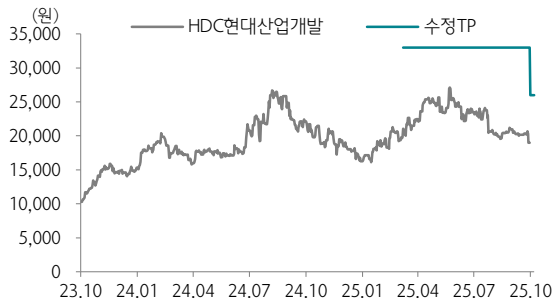
LX하우시스



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.2.14	BUY	40,000		
25.2.2	1년 경과		-	-
24.2.2	BUY	55,000	-27.47%	-11.82%
23.9.5	BUY	90,000	-52.65%	-46.00%
23.3.2	Not Rated	-	-	-

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.10.20	BUY	26,000		
25.3.27	BUY	33,000	-31.02%	-22.42%
25.3.26	담당자 변경			
24.2.7	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2025년 10월 21일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 10월 21일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- 투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용

기업의 분류

BUY(매수)_목표주가가 현재가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재가 대비 15% 이상 하락 가능

산업의 분류

Overweight(비중확대)_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락
Underweight(비중축소)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	95.41%	4.59%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 10월 18일