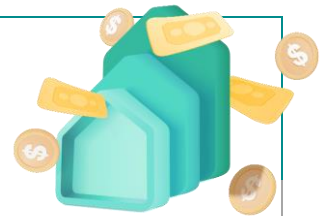


추가 공급대책 예고

건설 Weekly | 2025.11.25



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

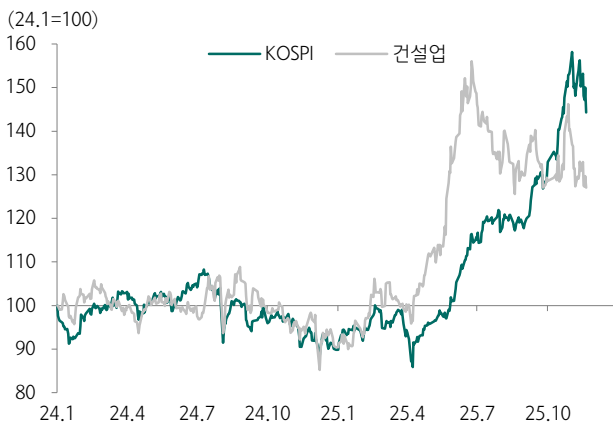
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 1.3%p 상회했다. 지난 주 수급은 기관과 외인이 매수, 연기금이 매도했다. 코스피 하락에 맞춰 전반적으로 하락한 가운데, 주택주는 보합 혹은 상승했다. HDC현대산업개발은 자사주 매입 소식에 크게 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 95.9으로 재차 상승했다(+0.20%p). 전국 아파트 매매가는 10주 연속 상승했다(+0.07%), 전세가는 23주 연속 상승했다(+0.08%). 수도권 매매가는 38주 연속 상승(+0.13%), 전세가도 39주 연속 상승(+0.12%)했다. 서울 매매가격은 43주 연속 상승(+0.20%), 전세가는 40주 연속 상승(+0.15%)했다. 지방광역시와 기타지방은 모두 3주 연속 상승했다(각각 +0.01%). 전세가격은 지방광역시 16주 연속 상승(+0.07%), 기타지방 12주 연속 상승했다(+0.05%). 광역시별로 인천(+0.04%), 부산(+0.04%), 울산(+0.12%)이 상승했으며, 대구(-0.04%), 대전(-0.03%), 광주(0.00%)는 하락했다. 서울은 상승이 재차 빨라진(+0.18%→+0.20%) 가운데, 강남3구와 용산구와 성동구의 상승 속도가 빨라졌다.
- 지난 한 주간 청약홈에서의 청약은 8건(경남김해, 울산, 경기김포/양평/광명/남양주, 전북순창, 경북울진)이다. 경기 광명과 김포만 흥행, 나머지 지역은 크게 미달이 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 이번 주 1순위 청약은 9건이다(경남김해/창원, 경기성남/시흥/부천, 전북전주, 울산, 충남천안).
- 국토부는 지난 주에 연내 추가공급 대책을 발표할 예정이라고 밝혔다. 과거 정부에서 추진하다가 여러 어려움 때문에 잘 안된 지역들도 공급할 수 있는 곳으로 포함해 검토하고 있다며, 노후 청사 재건축과 그린벨트 해제 가능 여부 등 종합적으로 검토하고 있다고 밝혔다. 그린벨트 해제의 경우, 지난해 11월에 서리풀지구, 의정부 용현, 고양 대곡, 의왕 오전/왕곡 등 4곳의 지역의 그린벨트 해제를 발표한 바 있다. 그린벨트 해제, 토지 보상, 기반 공사 등이 있어 주택 착공까지 시간이 걸리겠지만, 정부는 주택 공급 확대 방향을 유지하고 있다는 것에 의의가 있다. 2026년 건설 연간전망 자료에서 제시한 바와 같이, 내년에는 주택주를 매수해야 할 시점이 도래할 것으로 전망한다.

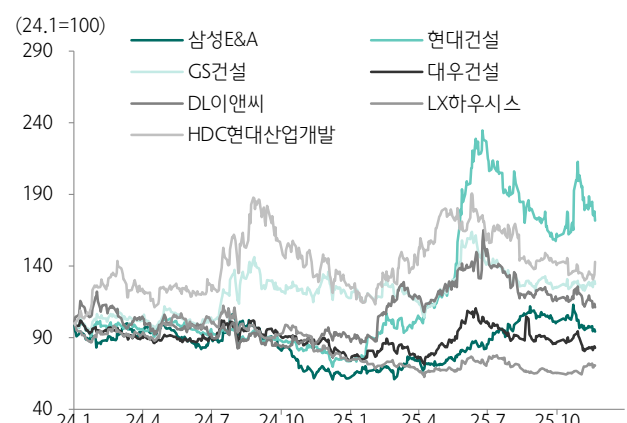
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



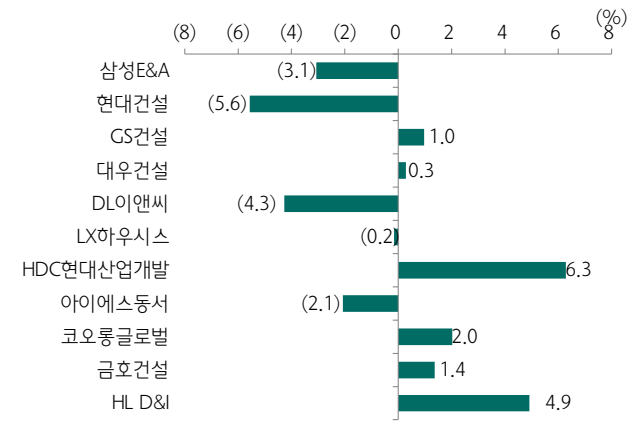
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



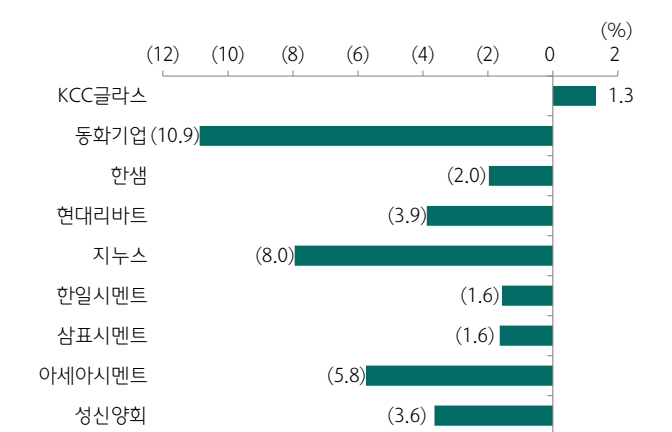
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



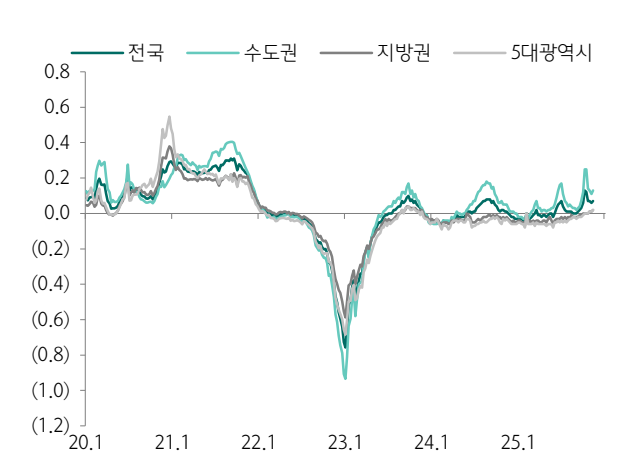
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



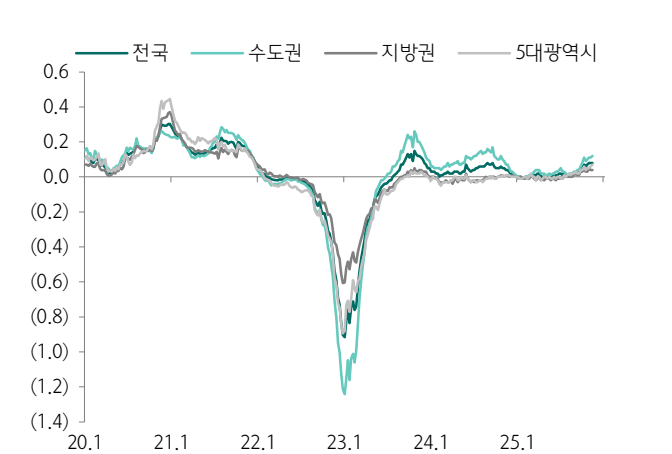
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



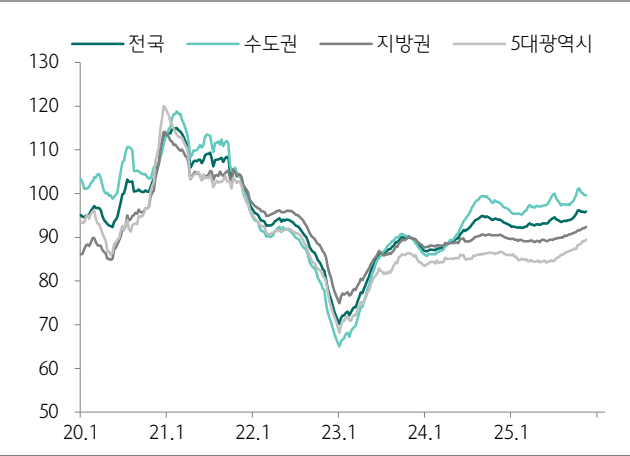
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



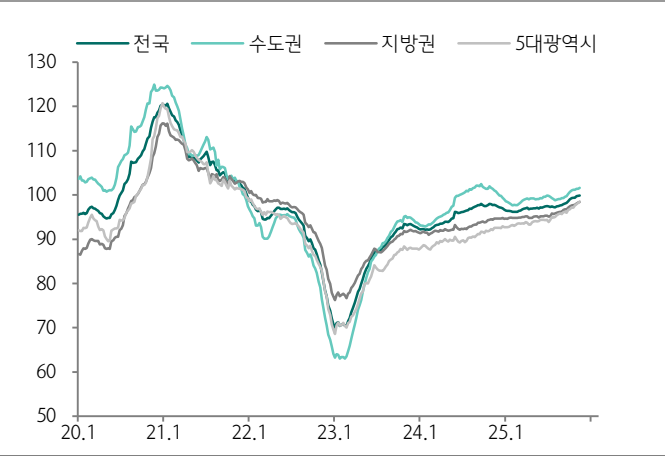
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-11-17	부산	동래 에코팰리스 아시아드 리안	2,025	291		239
2025-11-17	부산	명지화전 우방아이유셀 우선분양전환 후 잔여세대(2차)	750	658		653
2025-11-19	경남	김해 안동 에피트	1,631	765		606
2025-11-19	경기	효성해링턴 플레یس 양평	2,142	455		278
2025-11-19	경기	풍무역세권 수자인 그라센트 1차	2,125	1,071	7.3	
2025-11-19	경기	힐스테이트 광명 11	4,315	652	36.7	
2025-11-19	울산	문수로 코아루 에듀스카이	2,350	123		98
2025-11-21	경기	남양주 별내리슈빌아파트 분양전환 후 잔여세대	1,539	34	68.0	
2025-11-21	경북	마린시티	1,193	30		28

분양 예정 캘린더				
11/24(월)	11/25(화)	11/26(수)	11/27(목)	11/28(금)
김해올하 더스카이스티 제니스앳프라우(조합원취소분)	성남북정1지구 B1블록 북정역 에피트	성남북정1지구 B1블록 북정역 에피트		
	성산 더리브 포레스트			
	송천 아르티엠 더 숲			
	시흥거모지구 대방 엘리움더 루체Ⅰ(S-2BL)			
	시흥거모지구 대방 엘리움더 루체Ⅱ(B-2BL)			
	엘리프 원종			
	울산 다운2지구 유승한내들 에듀포레			
	천안 용곡 두산위브			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
11/24(월)	△경제부총리 G20 정상회의(남아공 요하네스버그)
11/25(화)	△10:00 국무회의(서울청사)
11/26(수)	
11/27(목)	△경제부총리 14:00 국회 본회의(국회)
11/28(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

11.17

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

[단독]'북정역 환승센터' 표류 위기...SH, DL컨소에 협약해제 통보

- 총 사업비 1조 5000억원 규모 대형 개발사업인 '북정역 환승센터 복합개발사업'이 민간사업자 재공모 수순
- SH와 개발을 맡은 송파북정역레이어드시티PFV(DL이앤씨 컨소시엄) 간 토지매매계약 체결이 결국 불발됐기 때문
- SH가 사업자를 공모할 당시에 비해 현 시점의 토지매매 금액이 크게 뛰면서 양측 간 협의점을 찾기 못한 데 따른 것으로 추정

'3층 램' 삼성전자 P5, 첫 클린룸 마감공사 '2027년'...HBM4 속도

- P5는 '셋다운' 상태가 장기화되면서 사전 공사 시점조차 확정되지 않은 채 방치됐지만 본격적으로 착공이 속도를 낼 전망
- P5의 구체적인 용도는 최종 확정되지 않았지만, 현재로서는 상당 부분을 메모리 반도체 라인으로 꾸려 HBM 램프업(생산량 확대)에 대비하는 방향이 유력
- 기존 공장인 3공장(P3)에 들어간 전체 투자비가 약 50조원을 고려하면, P5에는 70조원이 투입될 것으로 예상

현대건설 컨소시엄 칠레 항만 건설 최종 후보군 들어, "44억5천만 달러 규모"

- 칠레 산안토니오항만공사(EPISA)는 외항 개발공사 예비 적격자 명단에 현대건설과 스페인 건설사 아크시오나의 칠레법인으로 구성된 컨소시엄
- 칠레 발파라이소주에 위치한 산안토니오항에 길이 약 4km의 방파제 건설을 포함해 항로와 정박지 준설, 역 2개를 포함한 철도 등 각종 인프라 설치
- 사업비는 44억5천만 달러(약 6조5270억 원) 규모로 항만공사가 19억5천만 달러(약 2조8600억 원)를 투입하고, 나머지는 민간 터미널 운영자가 투자하는 구조

김영덕 국토장관 "연내 추가 공급책 발표... 그린벨트 해제도 검토"

- 그린벨트를 추가로 해제하는 방안과 문재인 정부 당시 좌초한 공급 대책을 재추진하는 방안도 검토
- 앞서 윤석열 정부 때였던 작년 11월 서리풀지구, 의정부 용현, 고양 대곡, 의왕 오전·왕곡 등 4곳의 그린벨트를 해제한 이후 추가로 해제하는 방안
- 서울에 남은 그린벨트는 약 150㎢로, 서울 전체 면적의 4분의 1 규모다. 일부 해제로도 중규모 택지 확보 가능

대한항공, 삼성E&A와 맞손...미국 등 해외서 SAF 공급망 구축

- △해외 SAF 생산 프로젝트 발굴 및 검토 △SAF 장기구매 참여 검토 및 상호 지원 △SAF 관련 신기술·프로젝트 투자 검토 △SAF 기술 동맹 파트너 참여 등
- 미국 현지에서 추진하는 2세대 SAF 생산 플랜트 건설 프로젝트 참여 검토 중
- 대한항공은 이곳에서 생산된 SAF를 장기 구매하는 오프테이커로 참여하는 방안 검토 중

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-11-14	코오롱글로벌	고속국도 제25호 호남선 동광주~광산간 확장공사(제2공구)	975			당사지분 70%
2025-11-18	코오롱글로벌	시흥인천지역 전기공급시설 전력구공사(신시흥~신송도 2차)	1,013			(기재정정) 계약금액 변경
2025-11-20	DL이앤씨	부천열병합발전소 현대화사업 건설공사	4,320			(기재정정) 계약기간 변경
2025-11-21	대우건설	Mozambique LNG Area1	7,079			(기재정정) 계약금액 변경

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	3,853.26	3,082,133	(4.0)	0.8	22.7	46.8	60.6	55.3	10.1	1.2
건설업	89.77	20,064	(3.0)	(3.8)	(2.5)	7.6	40.5	33.7	7.5	0.5
삼성E&A	25,250	4,949	(3.1)	(9.7)	(11.4)	22.0	52.6	38.3	7.2	1.0
현대건설	59,300	6,603	(5.6)	1.4	(3.0)	21.1	133.5	110.3	12.3	0.8
GS건설	18,800	1,609	1.0	0.9	(0.5)	(2.9)	8.4	1.9	5.4	0.3
대우건설	3,455	1,436	0.3	(6.4)	(16.9)	(8.7)	11.3	(4.2)	6.0	0.3
DL이앤씨	39,200	1,517	(4.3)	(5.1)	(7.1)	(14.3)	21.9	24.8	4.8	0.3
LX하우시스	30,500	274	(0.2)	8.5	5.5	6.1	(4.4)	(12.5)	7.2	0.3
HDC현대산업개발	20,300	1,338	6.3	5.7	0.0	(18.2)	12.5	9.9	4.1	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	1,172,414	(46,543)	(3,162,997)	2,071,031
건설업	(6,159)	(5,987)	33,771	(28,843)
삼성E&A	(458)	(2,279)	1,238	(260)
현대건설	(19,877)	(5,685)	10,309	10,057
GS건설	2,627	1,319	5,789	(8,166)
대우건설	295	(157)	1,135	(1,428)
DL이앤씨	(564)	(3,885)	1,015	(354)
LX하우시스	259	(19)	332	(597)
HDC현대산업개발	490	(1,177)	4,960	(5,773)

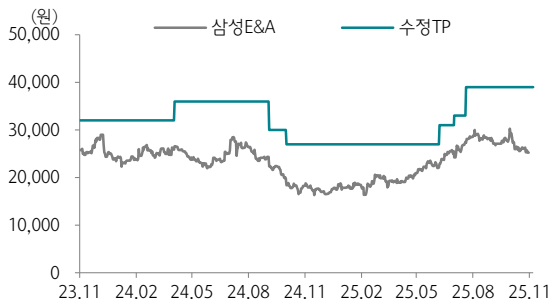
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	1.0	(4.6)	(25.1)	(39.2)	(20.1)	(21.6)
삼성E&A	0.9	(10.4)	(34.1)	(24.8)	(8.0)	(17.1)
현대건설	(1.6)	0.6	(25.6)	(25.6)	72.9	54.9
GS건설	4.9	0.1	(23.1)	(49.7)	(52.2)	(53.4)
대우건설	4.2	(7.1)	(39.5)	(55.5)	(49.3)	(59.5)
DL이앤씨	(0.3)	(5.9)	(29.8)	(61.1)	(38.7)	(30.5)
LX하우시스	3.8	7.8	(17.1)	(40.7)	(65.0)	(67.8)
HDC현대산업개발	10.2	5.0	(22.6)	(64.9)	(48.1)	(45.4)
아이에스동서	1.9	(1.9)	(26.7)	(47.9)	(74.5)	(65.3)
코오롱글로벌	6.0	(1.2)	(23.6)	(42.2)	(57.2)	(66.9)
금호건설	5.3	5.1	(30.7)	(17.9)	(21.6)	(28.2)
HL D&I	8.9	10.8	(22.5)	(40.5)	(45.0)	(46.6)
KCC글라스	5.3	(0.8)	(33.5)	(57.8)	(89.6)	(83.5)
동화기업	(6.9)	(13.8)	(31.7)	(40.8)	(55.6)	(56.1)
한샘	2.0	1.4	(20.6)	(37.8)	(66.3)	(68.1)
현대리바트	0.1	(7.2)	(34.7)	(63.3)	(76.2)	(72.8)
지누스	(4.0)	(12.4)	(55.4)	(77.1)	(109.1)	(92.9)
한일시멘트	2.4	(2.7)	(32.2)	(43.4)	(39.1)	(25.1)
삼표시멘트	2.3	(4.9)	(32.4)	(50.1)	(58.0)	(61.1)
아세아시멘트	(1.8)	(7.3)	(38.6)	(42.6)	(47.4)	(42.0)
성신양회	0.3	(2.8)	(32.3)	(37.4)	(32.5)	(33.3)

주: 11월 21일 종가 기준
자료: Quantwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

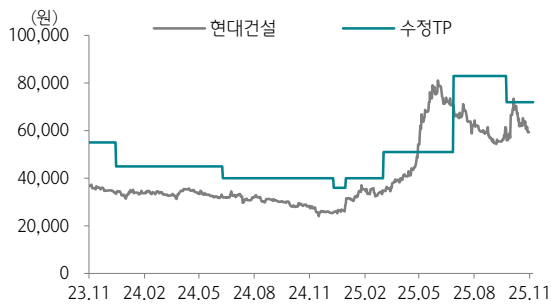
삼성E&A



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

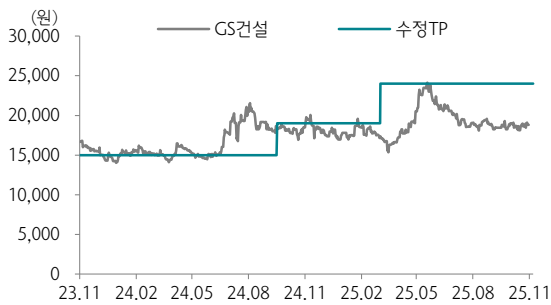
현대건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

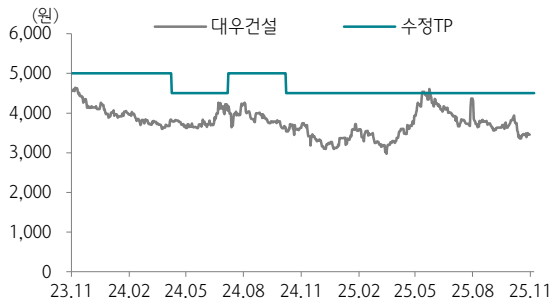
GS건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

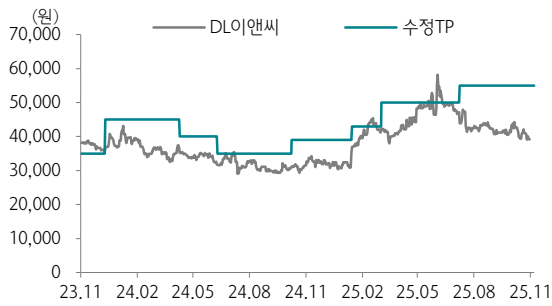
대우건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

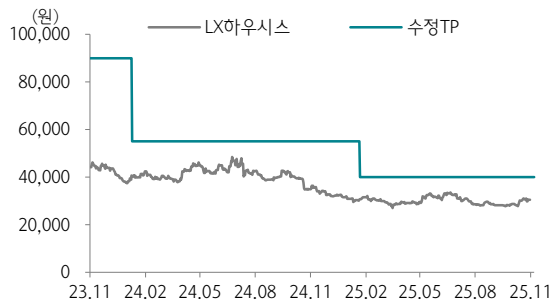
DL이앤씨



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

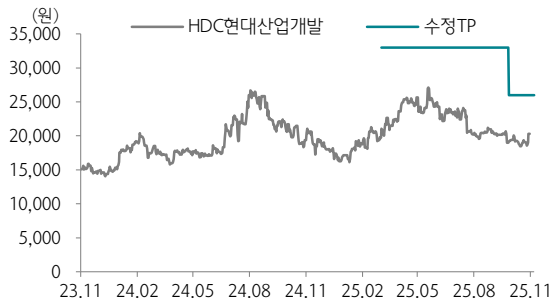
LX하우시스



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%

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 11월 25일 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 11월 25일 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	95.73%	4.27%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 11월 22일