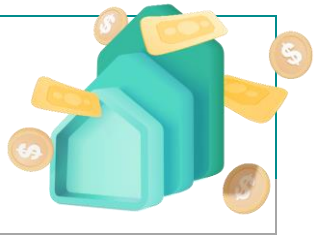
지방 전세 가격 상승 중



건설 Weekly | 2025.12.02

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

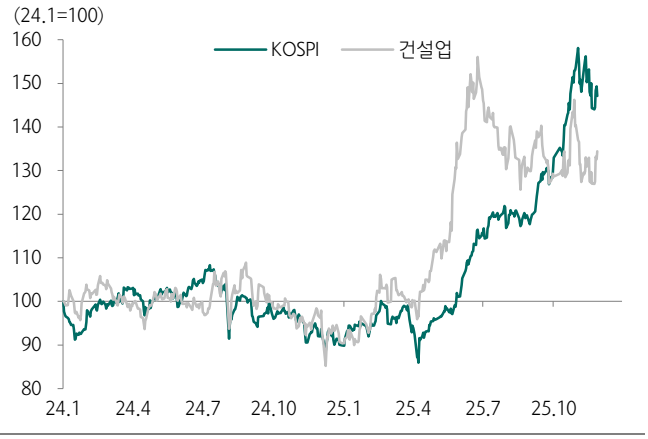
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.9%p 상회했다. 지난 주 수급은 기관과 외인, 연기금이 모두 매수했다. 현대건설이 원전 이슈로 크게 상승했으며, 다른 건설주들도 1~2% 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 95.8으로 하락했다(-0.10%p). 전국 아파트 매매가는 11주 연속 상승했다(+0.06%), 전세가는 24주 연속 상승했다(+0.08%). 수도권 매매가는 39주 연속 상승(+0.10%), 전세가도 40주 연속 상승(+0.12%)했다. 서울 매매가격은 44주 연속 상승(+0.18%), 전세가는 41주 연속 상승(+0.15%)했다. 지방광역시와 기타지방은 모두 4주 연속 상승했다(각각 +0.02%). 전세가격은 지방광역시 17주 연속 상승(+0.07%), 기타지방 13주 연속 상승했다(+0.05%). 광역시별로 인천(+0.02%), 부산(+0.03%), 울산(+0.11%), 광주(+0.01%)가 상승했으며, 대구(-0.04%)는 하락, 대전(0.00%)은 보합이었다. 전반적으로 상승 폭이 둔화됐다.
- 청약홈에서의 청약은 7건(경남김해/창원, 경기성남/시흥/부천, 전북전주, 울산, 충남천안)이다. 성남복정과 전북전주에서 흥행한 반면, 울산과 경기시흥에서는 미달이 나타났다. 이번 주 1순위 청약은 13건(전남나주, 충남천안, 인천, 세종, 울산, 경기의왕/화성/김포/안양/부천, 제주)이다.
- 지방에서의 전세가격 상승이 두드러지게 나타나고 있다. 이미 광역시는 17주 연속 상승, 기타지방은 13주 연속 상승 중이다. 이번 주는 광역시별로 인천 +0.10%, 부산 +0.09%, 대구 +0.04%, 광주 +0.04%, 대전 +0.02%, 울산 +0.12%다. 기타지방에서는 세종 +0.30%, 진주 +0.20%, 서산 +0.20%, 김해 +0.12%, 남원 +0.12%, 전주 +0.12%, 안동 +0.10% 등이 상승했다. 지방이 무작정 하락하는 지역이 아니라, 수급 환경에 따라 가격이 상승(특히 주거비용)이 나타나고 있다는 것을 확인할 수 있다. 2026년 연간전망의 키워드는 지방의 가격 상승이다. 광역시를 중심으로 가격 상승(혹은 턴어라운드)이 추세적으로 나타나면, 주택주를 사야 할 사이클의 초입에 있다고 본다. 내년 지방 상승을 전망하며, 지방의 전월세가격의 추이를 확인하며 투자 시점을 찾아봐야 한다.

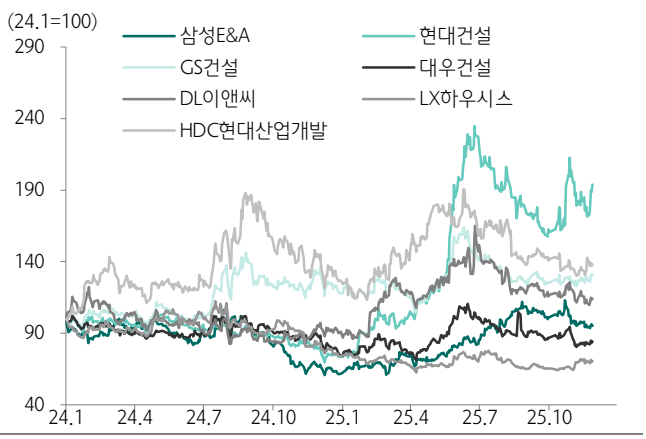
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



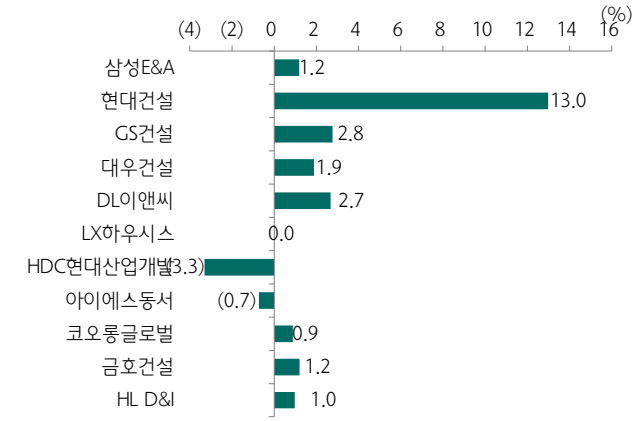
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



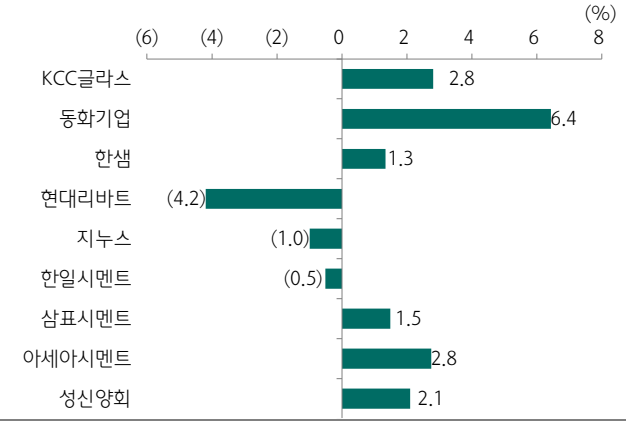
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



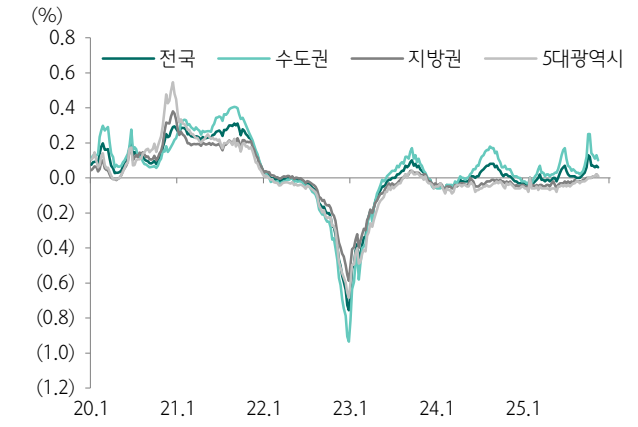
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



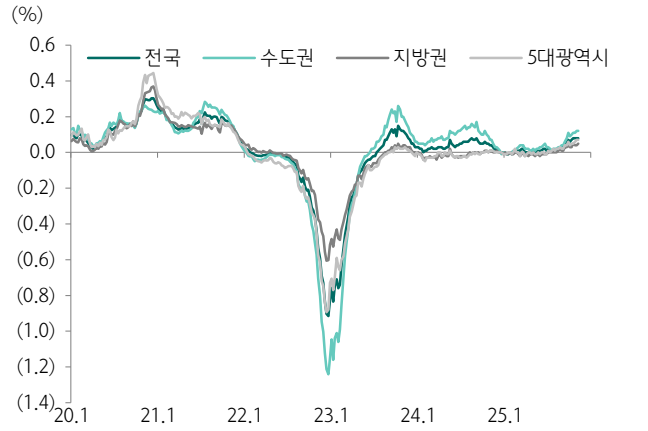
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



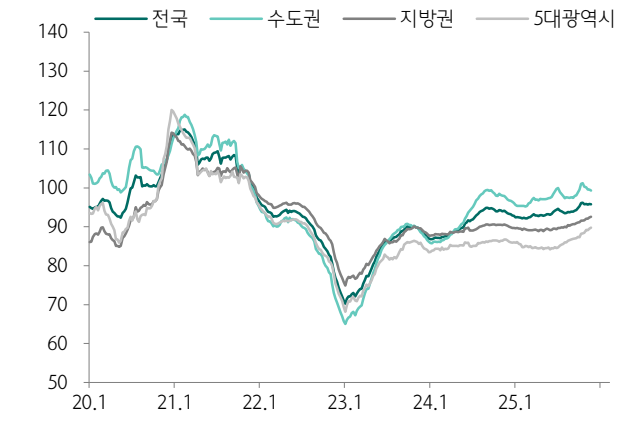
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



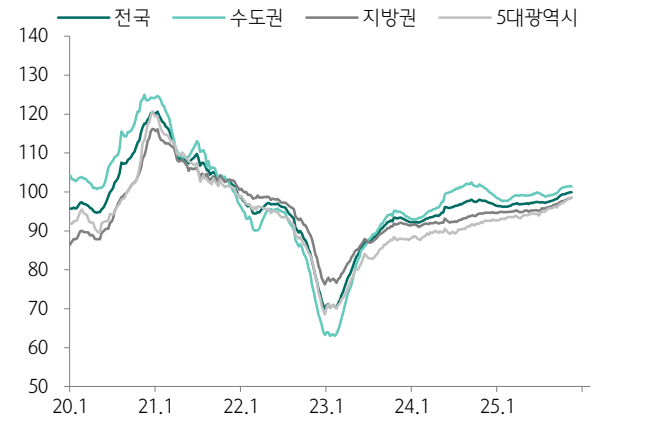
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2025-11-25	경남	김해율하 더스카이시티 제니스앤프라우(조합원취소분)	1,388	27	3.1	
2025-11-26	경남	성산 더리브 포레스트	1,456	143		73
2025-11-26	경기	시흥거모지구 대방 엘리움 더 루체 I (S-2BL)	1,862	382		81
2025-11-26	경기	시흥거모지구 대방 엘리움 더 루체 II (B-2BL)	1,950	270	1.0	
2025-11-26	전북	송천 아르티엠 더 숲	1,673	244	21.2	
2025-11-26	울산	울산 다운2지구 유승한내들 에듀포레	1,540	507		345
2025-11-26	경기	엘리프 원종	2,235	98	2.5	
2025-11-26	충남	천안 용곡 두산위브	1,390	48		28
2025-11-27	경기	성남복정1지구 B1블록 복정역 에피트	3,624	315	36.5	

분양 예정 캘린더

12/1(월)	12/2(화)	12/3(수)	12/4(목)	12/5(금)
	나주영산 윤슬의아침 더정원	김포북변 칸타빌 디 에디션	영도갤럭시타운 도련2차	여월 중앙하이츠 아르비채
	두산위브더제니스 센트럴 천안	안양자이 헤리티온		인천 검단신도시 AB13블록 호반써밋 III (본청약)
	시티오씨엘 8단지	의왕시청역 SK VIEW IPARK		
	엘리프 세종 스마트시티			
	울산 호수공원 에일린의 뜰 1단지			
	울산 호수공원 에일린의 뜰 2단지			
	의왕시청역 SK VIEW IPARK			
	화성 남양뉴타운 우미 린 에듀하이			

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
12/1(월)	△경제부총리 12:00 국제금융정책자문위원회(비공개) △'25년 세제개편안 관련 세법 시행령 개정 추진
12/2(화)	△경제부총리 08:00 경제관계장관회의 겸 물가관계장관회의(서울청사), 10:00 국무회의(대통령실)
12/3(수)	
12/4(목)	
12/5(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

11.24

지역	매매지수 증감률	전세지수 증감률
동두천	-0.1	0.0
양주	-0.1	0.0
의정부	0.0	0.2
파주	0.0	0.0
강북	0.2	0.1
도봉	0.0	0.0
고양	0.0	0.0
일산서	0.0	0.1
일산동	0.0	0.1
은평	0.1	0.1
종로	0.2	0.1
성북	0.1	0.1
노원	0.1	0.2
덕양	0.0	0.0
남양주	0.0	0.1
서대문	0.1	0.1
중구	0.6	0.0
동대문	0.1	0.3
중랑	0.0	0.0
속초	0.0	0.0
춘천	0.0	0.0
구리	0.2	0.1
마포	0.2	0.2
용산	0.7	0.1
성동	0.3	0.1
광진	0.2	0.1
서	0.0	0.0
계양	0.0	0.0
강릉	0.0	0.0
동	0.0	0.0
원주	0.0	0.0
미추홀	0.0	0.0
부평	0.0	0.1
김포	0.0	0.0
강서	0.2	0.2
양천	0.1	0.2
영등포	0.6	0.0
동작	0.3	0.1
서초	0.5	0.1
강남	0.4	0.2
송파	1.0	0.5
강동	0.1	0.1
동해	0.1	0.0
중	0.0	0.0
연수	0.0	0.1
남동	0.0	0.0
부천	0.0	0.0
구로	0.1	0.1
금천	0.0	0.0
관악	0.2	0.1
성남	0.3	0.1
하남	0.2	0.4
광명	0.3	0.2
과천	0.1	0.1
수정	0.0	0.0
중원	0.1	0.2
시흥	0.0	0.0
만안	0.1	0.1
안양	0.1	0.3
의왕	0.1	0.1
분당	0.4	0.1
안산	0.0	0.1
광주	0.1	0.2
상록	0.0	0.2
군포	0.0	0.3
동안	0.1	0.4
수지	0.2	0.2
용인	0.2	0.1
단원	0.0	0.0
처인	0.1	0.0
포항	-0.1	0.0
북구	-0.1	-0.1
수원	0.1	0.1
권선	0.0	0.0
장안	0.1	0.1
영통	0.2	0.0
화성	0.1	0.1
기흥	0.1	0.1
이천	-0.1	0.0
남구	0.0	0.0
천안	0.0	0.0
팔달	0.0	0.2
오산	0.0	0.0
안성	-0.1	-0.1
당진	0.1	0.0
아산	0.0	0.0
서북	0.0	0.0
경주	0.0	0.0
동남	0.0	-0.1
충주	0.0	0.0
평택	0.0	0.0
청주	0.0	0.0
흥덕	0.0	0.0
청원	0.0	0.0
북	0.0	0.0
중	0.0	0.0
북	0.1	0.0
구미	0.0	0.1
울주	0.0	0.0
공주	0.1	0.2
세종	0.1	0.6
서원	0.0	0.0
상당	0.0	0.0
동	0.0	0.0
서	0.0	0.0
중	0.2	0.0
남	0.1	0.2
동	0.0	0.0
달성	0.0	0.2
수성	0.1	0.0
경산	-0.1	0.0
계룡	0.0	0.0
유성	0.1	0.1
대덕	0.0	0.0
동	0.0	0.1
달서	0.0	0.0
남	0.0	0.0
금정	0.0	0.0
군산	-0.1	0.0
익산	-0.1	-0.1
덕진	0.2	0.1
서	0.0	0.1
중	0.0	0.1
기장	-0.1	0.1
전주	0.1	0.1
창원	0.0	0.0
의창	0.1	0.0
북	0.0	0.0
부산진	0.0	0.2
동래	0.2	0.4
김제	0.1	0.0
완산	0.1	0.1
강서	-0.2	-0.1
해운대	0.1	0.1
북	0.0	0.0
마산회원	0.0	0.1
성산	0.1	0.0
양산	0.0	0.1
사상	0.0	0.0
동	0.0	0.1
연제	0.1	0.3
수영	0.1	0.1
광산	0.0	0.1
순천	0.1	0.1
광양	0.0	0.2
무안	0.3	0.4
나주	0.1	0.7
서	0.0	0.1
진주	0.2	0.4
마산합포	0.0	0.0
진해	0.0	0.0
김해	0.0	0.1
사하	0.0	0.0
중	0.0	0.0
남	0.1	0.0
동	0.0	0.2
여수	0.0	0.0
목포	0.0	0.0
남	0.0	0.0
사천	0.1	0.0
통영	-0.1	0.0
거제	-0.1	0.0
서	-0.2	0.2
영도	0.0	0.0

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

[단독]"SMR·그린수소 차세대 에너지 띄운다"…초혁신경제 3차 계획, 다음주 발표

- 정부가 기후·에너지 분야와 관련해 초혁신경제 전략의 세 번째 추진계획을 다음주에 발표하기로
- SMR, 그린수소, 차세대 태양광, 해상풍력, 차세대 전력망, HVDC(초고압직류송전) 등 6개 프로젝트가 대상
- 이를 통해 기획재정부는 기후·에너지 대응을 위한 전면적 에너지 대전환과 글로벌 에너지 시장 주도권 확보를 위한 대규모 기술·투자 드라이브에 나서

현대건설의 고민 '가양동'…CJ 부지 이어 이마트 부지도 지산 용도 변경?

- 기존 계획이던 지식산업센터 대신 공동주택, 오피스 등으로 용도 변경을 검토
- 내년 1분기 본PF 전환을 준비하는 만큼 검토할 시간은 충분
- 인근에 위치한 가양동 CJ 부지(가양동 92-1번지) 개발은 이미 용도 변경에 나서

[단독] GS건설, 인도네시아 주택개발시장 출사표

- 인도네시아 부동산 개발기업 이스톤 그룹은 23일 GS건설 인도네시아 자회사인 GSDI와 빈타로 지역 부동산 개발 프로젝트 진행
- 인도네시아 남부 탕에랑 빈타로 지역 내 3헥타르 부지에 중산층을 위한 주택을 건설하는 것이 목표
- 이번 프로젝트 추진은 인도네시아 주택시장의 성장 가능성에 주목한 결과로 해석

현대건설 발 빼자… 가덕도 신공항 판 뒤집힌다, 대우건설이 주도권 잡나?

- 국토교통부와 가덕도신공항건설공단은 부지조성공사를 연내 재입찰 공고할 예정이며 공사 기간은 기존 7년에서 8년 10개월(106개월)로 연장
- 기존 현대건설이 주도했던 컨소시엄은 설계·시공 일괄입찰 방식으로 참여했으나, 연약 지반 안정화와 공사 기간 조정 문제로 지난 5월 수의계약 절차에서 탈퇴
- 이에 따라 가덕도 신공항 사업은 현대건설을 제외한 대우건설 중심의 컨소시엄으로 재편될 전망

'판교 하나 더'…내년 수도권 공공분양 2만9000가구

- 국토교통부와 4개 공공기관(LH·SH·GH·iH)은 내년 수도권 공공택지에서 총 2만9000가구 규모의 공공분양주택을 차례로 공급할 계획
- 9·7대책에서 예고한 2만7000가구보다 2000가구 늘린 수준으로, 사실상 '판교급 신도시' 한 곳을 새로 짓는 셈
- 3기 신도시 고양창릉(3881가구), 남양주왕숙(1868가구), 인천계양(1290가구)을 시작으로, 2기 신도시 광교(600가구), 평택고덕(5134가구), 화성동탄2(473가구)

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-11-24	현대건설	파나마 메트로 3호선 (Panama Metro Line3) 공사	33,291			(기재정정) 계약금액 변경
2025-11-24	코오롱글로벌	평택 사무6동 신축 공사	4,830			(기재정정) 계약금액 변경
2025-11-24	HL D&I	더현대부산 신축공사	4,119			
2025-11-26	HDC현대산업개발	경산 아이파크 2차 신축공사	1,847			계약해지
2025-11-26	HDC현대산업개발	가양동1구역 재개발정비사업 공사도급계약	2,573	1,560	1.6	당사분 50%
2025-11-26	코오롱글로벌	세운4구역 도시환경정비사업 건설공사	4,811			(기재정정) 계약기간 변경
2025-11-27	GS건설	내부순환(만덕~센텀) 도시고속화도로 민간투자사업 건설공사	3,238			(기재정정) 계약금액 변경
2025-11-27	GS건설	세운 5-1,3구역 도시정비형 재개발사업	4,595			(기재정정) 계약금액 변경
2025-11-27	HDC현대산업개발	가재울8재정비촉진구역 재개발정비사업	986	359	2.7	(기재정정) 계약기간 변경
2025-11-28	GS건설	오산 내삼미2구역 A2블럭 공동주택 신축공사	4,212	1,517	2.8	
2025-11-28	GS건설	천안백석5지구 공동주택 신축사업	3,270	1,174	2.8	
2025-11-28	GS건설	아산탕정자이 그랜드시티 공동주택 신축공사	4,440	1,638	2.7	

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	3,926.59	3,147,212	1.9	(2.1)	22.9	47.1	63.6	56.8	10.0	1.2
건설업	95.01	21,235	5.8	(5.5)	3.6	3.1	48.7	37.2	7.9	0.6
삼성E&A	25,550	5,008	1.2	(6.4)	(11.3)	18.6	54.4	39.4	7.4	1.0
현대건설	67,000	7,461	13.0	(2.8)	7.7	10.2	163.8	137.2	14.2	0.9
GS건설	19,320	1,653	2.8	2.5	2.2	(14.5)	11.4	(1.4)	5.6	0.3
대우건설	3,520	1,463	1.9	(9.3)	(7.3)	(16.0)	13.4	(6.0)	6.3	0.3
DL이앤씨	40,250	1,557	2.7	(5.0)	(5.9)	(16.9)	25.2	23.1	4.9	0.3
LX하우시스	30,500	274	0.0	6.1	6.5	0.5	(4.4)	(16.2)	7.2	0.3
HDC현대산업개발	19,630	1,294	(3.3)	(2.1)	(1.8)	(16.7)	8.8	(4.9)	3.9	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	3,422,665	(185,041)	(2,160,887)	(1,341,066)
건설업	52,852	11,241	41,016	(95,682)
삼성E&A	(1,463)	(3,657)	2,502	(1,067)
현대건설	32,286	10,754	27,852	(60,627)
GS건설	3,626	528	3,529	(7,090)
대우건설	1,455	(2)	(618)	(853)
DL이앤씨	5,360	(733)	(4,289)	(1,032)
LX하우시스	6	8	315	(322)
HDC현대산업개발	2,106	(203)	(3,556)	485

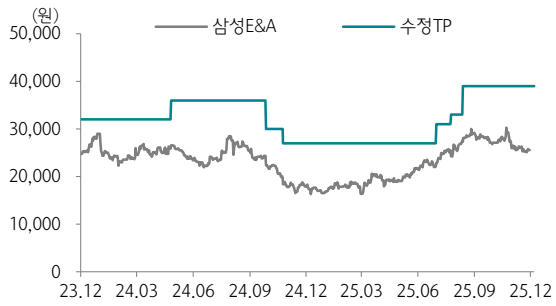
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	3.9	(3.4)	(19.2)	(44.0)	(15.0)	(19.6)
삼성E&A	(0.7)	(4.3)	(34.1)	(28.5)	(9.3)	(17.4)
현대건설	11.1	(0.7)	(15.1)	(36.9)	100.1	80.4
GS건설	0.9	4.6	(20.6)	(61.6)	(52.3)	(58.2)
대우건설	(0.0)	(7.2)	(30.1)	(63.0)	(50.3)	(62.8)
DL이앤씨	0.8	(2.9)	(28.7)	(64.0)	(38.4)	(33.7)
LX하우시스	(1.9)	8.2	(16.4)	(46.6)	(68.0)	(73.0)
HDC현대산업개발	(5.2)	(0.0)	(24.6)	(63.7)	(54.9)	(61.7)
아이에스동서	(2.6)	(4.6)	(33.5)	(55.5)	(78.1)	(75.7)
코오롱글로벌	(1.0)	2.7	(19.2)	(43.2)	(59.3)	(66.2)
금호건설	(0.7)	7.7	(25.1)	(19.9)	(23.0)	(27.4)
HL D&I	(0.9)	5.9	(17.8)	(42.6)	(46.9)	(50.4)
KCC글라스	0.9	4.9	(30.1)	(56.8)	(90.6)	(85.4)
동화기업	4.5	(11.3)	(28.3)	(36.5)	(51.9)	(58.6)
한샘	(0.6)	2.5	(15.0)	(36.2)	(68.1)	(74.1)
현대리바트	(6.1)	(8.0)	(37.7)	(67.6)	(82.8)	(81.5)
지누스	(2.9)	(11.5)	(54.3)	(73.7)	(112.7)	(103.2)
한일시멘트	(2.4)	(3.6)	(30.9)	(52.4)	(42.8)	(37.8)
삼표시멘트	(0.4)	0.0	(30.1)	(49.0)	(59.6)	(61.4)
아세아시멘트	0.8	(1.7)	(36.1)	(42.9)	(47.3)	(44.6)
성신양회	0.2	(1.4)	(31.4)	(34.3)	(32.9)	(32.2)

주: 11월 28일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

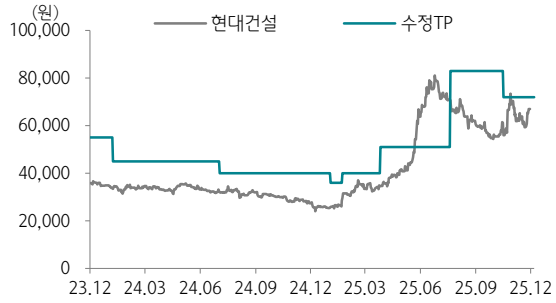
삼성E&A



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

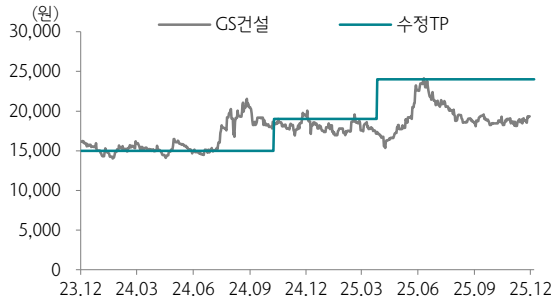
현대건설



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

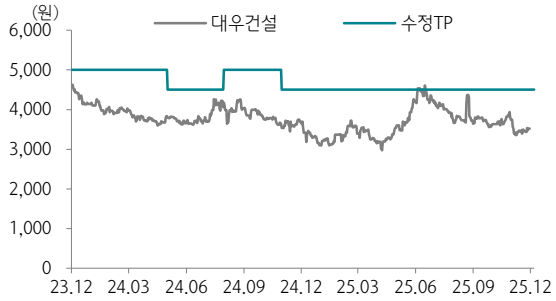
GS건설



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	1 년 경과		-	-
23.7.27	Neutral	15,000	-0.02%	28.07%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

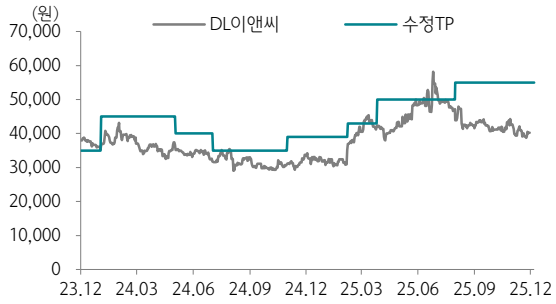
대우건설



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

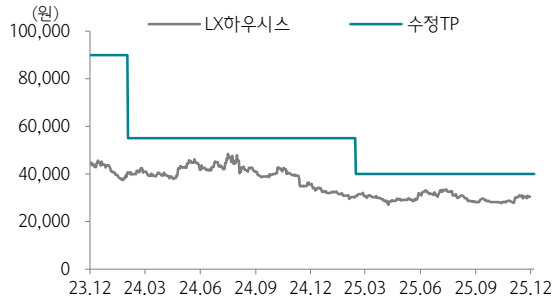
DL이앤씨



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

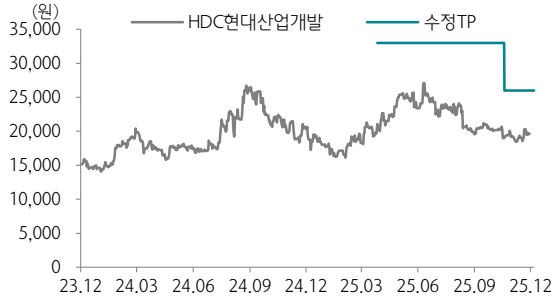
LX하우시스



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 12월 2일 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 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 12월 2일 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 현주가 대비 15% 이상 상승 여력
  Neutral(중립)_목표주가가 현주가 대비 -15%~15% 등락
  Reduce(비중축소)_목표주가가 현주가 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 29일