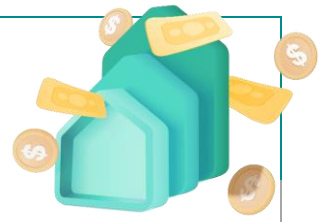


2026년은 지방균형발전

건설 Weekly | 2025.12.09



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minho@hanafn.com

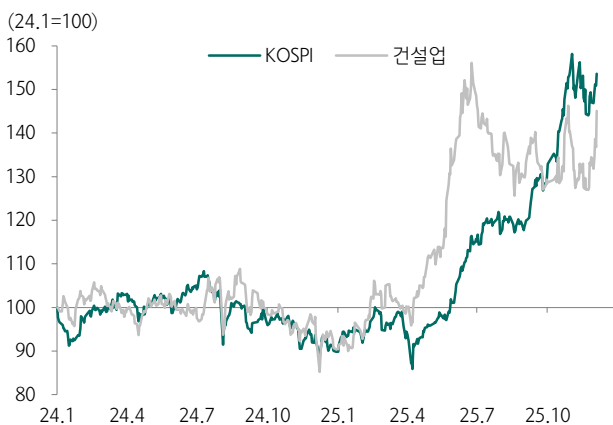
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.5%p 상회했다. 지난 주 수급은 기관과 외인, 연기금이 모두 매수했다. 원전 관련주(현대건설, 대우건설)와 중소형주택주가 크게 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.0으로 상승했다(+0.20%p). 전국 아파트 매매가는 12주 연속 상승했다(+0.06%), 전세가는 25주 연속 상승했다(+0.08%). 수도권 매매가는 40주 연속 상승(+0.10%), 전세가도 41주 연속 상승(+0.11%)했다. 서울 매매가격은 45주 연속 상승(+0.17%), 전세가는 42주 연속 상승(+0.14%)했다. 지방광역시와 기타지방은 모두 5주 연속 상승했다(각각 +0.02%). 전세가격은 지방광역시 18주 연속 상승(+0.06%), 기타지방 14주 연속 상승했다(+0.05%). 광역시별로 인천(+0.06%), 부산(+0.05%), 울산(+0.12%), 광주(+0.01%)가 상승했으며, 대구(-0.02%), 대전(-0.02%)은 하락했다.
- 청약홈에서의 청약은 11건(전남나주, 충남천안, 인천, 세종, 울산, 경기의왕/화성/김포/안양, 제주)이다. 세종, 울산, 경기의왕/안양에서의 청약 결과가 좋았던 반면, 충남천안, 인천, 경기김포/화성에서의 결과는 좋지 않았다. 이번 주 1순위 청약은 8건(제주, 충남홍성, 경기수원/시흥/이천, 경남창원)이다.
- 연말 추가공급대책을 기대하고 있는 가운데, 최근 지역균형발전에 대한 관심이 환기되고 있다. 대선 공약에 5대 초광역권(수도권, 동남권, 대경권, 중부권, 호남권), 2차 공공기관의 지방이전 추진, 국회 세종의사당과 대통령 세종 집무실 등 지역균형발전에 대한 내용이 있었다. 최근 이재명 대통령은 수도권 부동산 문제와 관련하여 5극3특 지역균형발전의 필요성을 공개 거론하기도 했다. 또한 정부에서는 근본적으로 지방 우대 정책을 하여 수도권 집중을 완화할 수 있도록 추진하겠다고 밝혔다. 최근 주택중소형 종목의 주가 상승은 이러한 분위기에 맞춰 상승한 것으로 해석한다. 2026년은 지방 부동산의 턴어라운드 시점으로 전망한다(연간전망 자료 참조). 2026년은 주택주 매수 시점으로 판단하며, 주택주 중 TOP PICK은 GS건설이다.

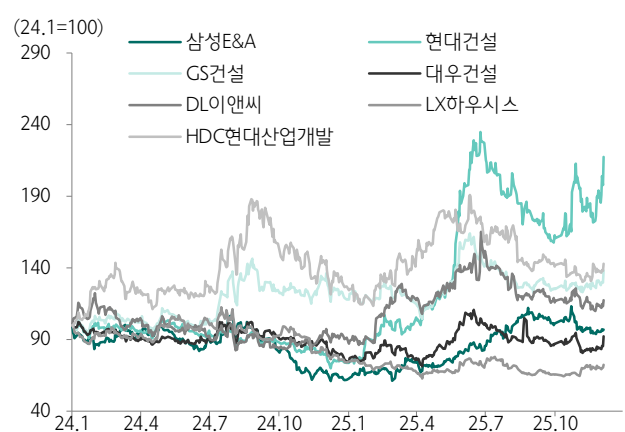
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



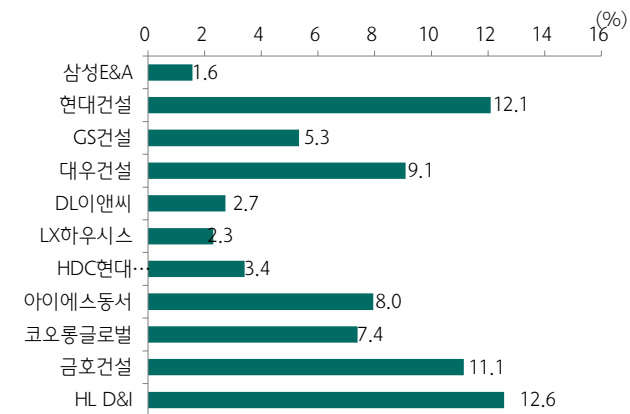
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



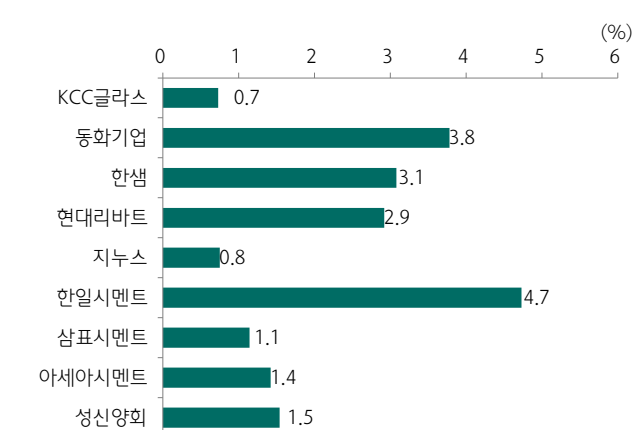
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



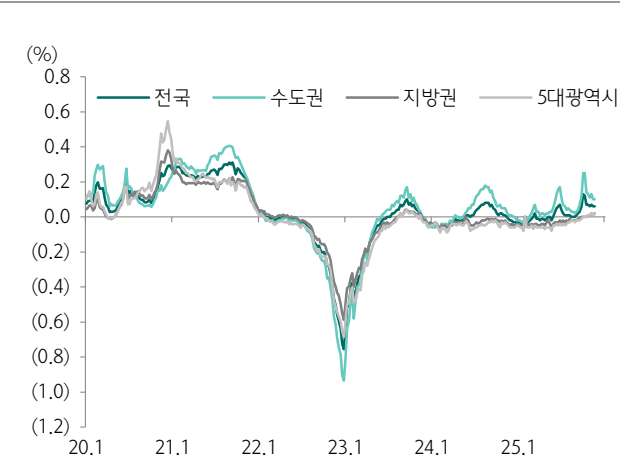
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



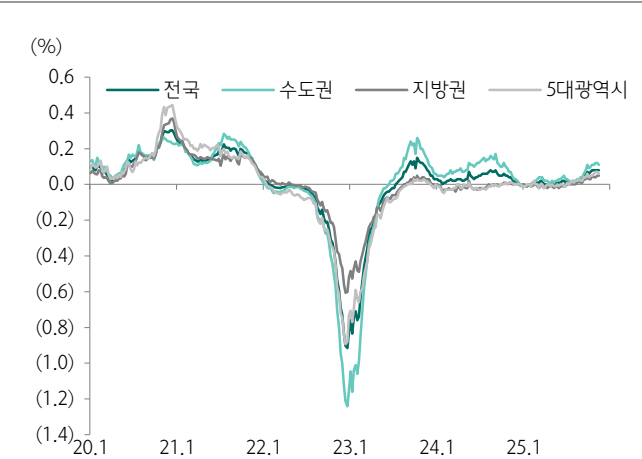
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



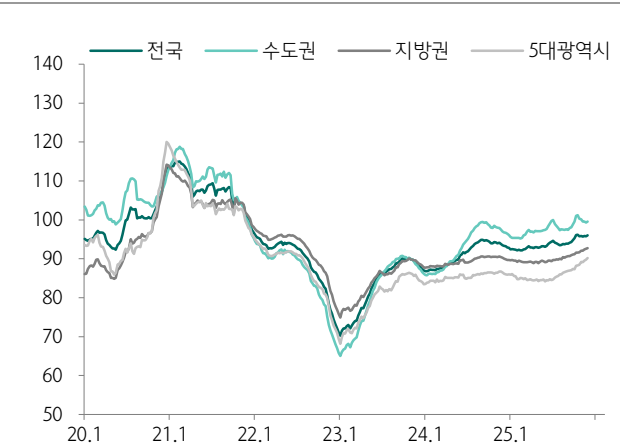
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



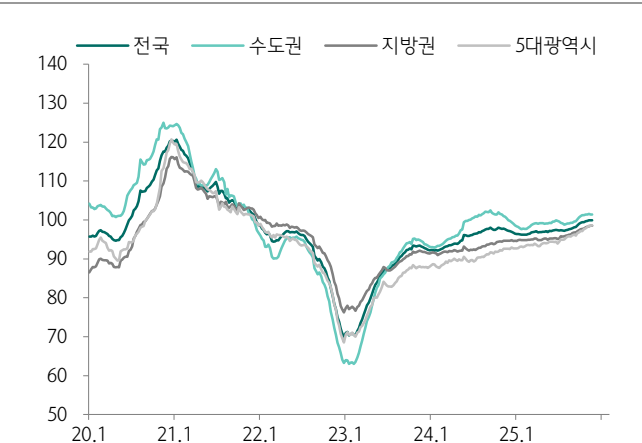
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-12-03	충남	두산위브더제니스 센트럴 천안	1,551	1,202		764
2025-12-03	경기	화성 남양뉴타운 우미 린 에듀하이	1,339	556		91
2025-12-03	세종	엘리프 세종 스마트시티	1,845	424	15.0	
2025-12-03	인천	시티오씨엘 8단지	1,950	1,349		531
2025-12-03	울산	울산 호수공원 에일린의 뜰 1단지	2,057	310	10.0	
2025-12-03	울산	울산 호수공원 에일린의 뜰 2단지	2,036	210	13.2	
2025-12-03	전남	나주영산 윤슬의아침 더정원	1,099	140		137
2025-12-04	경기	김포북변 칸타빌 디 에디션	2,154	612		447
2025-12-04	경기	의왕시청역 SK VIEW IPARK	2,897	958	5.5	
2025-12-04	경기	안양자이 헤리티온	3,484	639	5.8	
2025-12-05	제주	영도갤럭시타운 도련2차	1,669	113		80

분양 예정 캘린더				
12/8(월)	12/9(화)	12/10(수)	12/11(목)	12/12(금)
이안 연동스퀘어	e편한세상 내포 에듀플라츠 (공공주택)			
	e편한세상 내포 에듀플라츠 (민영주택)			
	서수원 에피트 센트럴마크 (M1BL)			
	서수원 에피트 센트럴마크 (M2BL)			
	시흥거모 엘가 로제비앙			
	이천 중포5지구 칸타빌 에듀파크			
	창원 센트럴 아이파크			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
12/8(월)	△경제부총리 08:00 제28차 재정집행점검회의(서울청사)
12/9(화)	△경제부총리 10:00 국무회의(대통령실)
12/10(수)	
12/11(목)	
12/12(금)	△경제부총리 09:00 대외경제관계장관회의(서울청사)

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

지식산업센터 줄이고 1000가구 대단지 조성... 'CJ 가양부지' 용도변경 본격화

- 핵심은 산업시설 예정 부지였던 B3 블록(4만5130.8㎡)을 공동주택용지(A1 블록)로 전환
- 인창개발이 강서구청에 제출한 변경 요청안에는 용적을 약 250% 적용 계획 포함
- 강서구는 산업부지를 공동주택부지로 전환해 주거·업무·여가가 결합된 복합 거점을 조성하고 준공업지역 활성화 도모

美상무 "韓日 대미투자 7천500억달러, 원전 건설로 시작한다"

- 하워드 러트닉 미국 상무부 장관은 2일 한국이 한미 관세 합의에 따라 약속한 대미 투자액 중 일부를 미국 내 원자력발전소 건설에 사용하겠다고 밝혀
- 앞서 미국은 일본과 체결한 투자 MOU에서 구체적인 프로젝트로 대형 원전과 SMR 건설을 명시
- 투자 수익 배분은 원리금 상환 전까지는 한국과 미국이 5대 5의 비율로 배분하되, 원리금 상환 이후부터는 이 비율이 1(한국)대 9(미국)로 바뀌어

내년 국토부 예산 '역대 최대' 62.8조원...SOC에 21.1조원

- 국회 본회의에서 의결된 국토부 예산은 약 62조8천억원으로 올해 본예산(58조2천억원) 대비 4조8천억원(8.0%) 증가하며 역대 최대 규모
- 건설경기와 밀접한 SOC 분야 예산은 올해 대비 1조6천억원 증가한 21조1천억원이 편성돼 재정 투자를 통한 민생경제 회복에 투입
- 미분양으로 유동성 확보에 어려움을 겪는 지방 건설사 지원을 위해 지방의 준공 후 미분양 주택 5천채 매입(4천950억원) 등

GS건설, 서울 독산동 데이터센터 개발...브리지론 300억 조달

- GS건설이 설립한 프로젝트금융투자회사(PFV)인 엠티포인트가산피에프브이가 초기 투자를 위해 300억원의 브리지론 조달
- 내년 2026년 8월께 착공할 예정인 만큼 만기 전에 본 프로젝트파이낸싱(PF)으로 전환할 것으로 전망
- 이외 강원 춘천시에 '네이버 데이터센터 각 춘천', 인천 청라국제도시에 '하나금융그룹 IDC(인터넷데이터센터)' 등을 시공

10대 건설사, 재개발·재건축·리모델링 일감 '47조'

- 10대 건설사의 도시정비 수주 사업장은 수도권에 몰려 전체 수주액 중 82.8%가 수도권 정비사업장에서 나와
- 올해 가장 많은 도시정비사업 수주액을 올린 건설사는 공동주택 브랜드 '힐스테이트'와 '디에이치'를 보유한 현대건설
- 삼성물산 건설부문도 올해 도시정비사업 14개의 사업장에서 9조2388억원의 신규 수주를 올려 전년(3조6398억원) 대비 153.8% 급증한 수치

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-12-01	현대건설	장위15구역 재개발정비사업 시공자 선정	14,660			당사분 100%
2025-12-01	대우건설	신흥3구역 공공참여 주택재개발정비사업 시공자 선정	12,687	3,584	3.5	
2025-12-01	DL이앤씨	서울 중산4 도심 공공주택 복합사업 우선협상대상자 선정	10,301	1,859	5.5	당사분 53%
2025-12-01	DL이앤씨	효제동 오피스 개발사업	2,138			(기재정정) 계약금액 변경
2025-12-01	HDC현대산업개발	중앙선 도담~영천 복선전철 제4,5공구 노반신설 기타공사 변경계약	2,500			(기재정정) 계약기간 변경
2025-12-01	코오롱글로벌	세운4구역 도시환경정비사업 건설공사	4,811			(기재정정) 계약기간 변경
2025-12-03	GS건설	광명시흥 S1-11BL, S2-2BL 및 시흥거모 A-1BL 통합형 민간참여 공공주택 건설사업	5,194	1,853	2.8	당사분 70%
2025-12-04	코오롱글로벌	여주~원주 복선전철 제2공구 노반건설공사	1,400			(기재정정) 계약금액 변경
2025-12-05	코오롱글로벌	국회대로 지하차도 및 상부공원화(2단계)건설공사 1공구	848			(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	4,100.05	3,286,230	4.4	2.4	27.9	45.8	70.9	67.9	10.3	1.2
건설업	102.52	22,914	7.9	10.4	7.7	4.7	60.4	58.7	8.2	0.6
삼성E&A	25,950	5,086	1.6	0.4	(8.1)	16.4	56.8	47.1	7.4	1.0
현대건설	75,100	8,363	12.1	16.8	26.0	10.4	195.7	191.7	15.4	1.0
GS건설	20,350	1,742	5.3	12.0	8.6	(13.4)	17.3	8.2	5.6	0.4
대우건설	3,840	1,596	9.1	13.3	1.9	(15.3)	23.7	12.3	6.6	0.4
DL이앤씨	41,350	1,600	2.7	3.6	(4.4)	(15.4)	28.6	26.3	4.9	0.3
LX하우시스	31,200	280	2.3	6.3	10.6	(4.0)	(2.2)	(8.2)	7.1	0.3
HDC현대산업개발	20,300	1,338	3.4	8.0	(0.7)	(15.8)	12.5	7.1	3.9	0.4

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	2,180,651	95,220	2,017,196	(3,978,956)
건설업	143,474	36,697	34,175	(181,328)
삼성E&A	2,576	(2,808)	2,578	(5,102)
현대건설	125,090	40,995	45,297	(170,764)
GS건설	3,677	825	2,173	(5,998)
대우건설	2,146	556	5,106	(7,234)
DL이앤씨	3,447	(5,589)	(7,254)	2,738
LX하우시스	(132)	(91)	822	(771)
HDC현대산업개발	2,351	987	(3,939)	(35)

KOSPI 초과 수익률

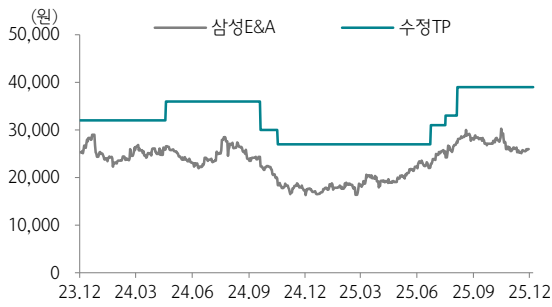
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	3.5	8.0	(20.2)	(41.1)	(10.5)	(9.2)
삼성E&A	(2.9)	(2.0)	(36.1)	(29.4)	(14.1)	(20.8)
현대건설	7.7	14.4	(1.9)	(35.4)	124.8	123.7
GS건설	0.9	9.6	(19.3)	(59.2)	(53.6)	(59.7)
대우건설	4.7	10.9	(26.1)	(61.1)	(47.2)	(55.6)
DL이앤씨	(1.7)	1.2	(32.3)	(61.2)	(42.3)	(41.6)
LX하우시스	(2.1)	3.9	(17.3)	(49.8)	(73.1)	(76.1)
HDC현대산업개발	(1.0)	5.6	(28.7)	(61.6)	(58.4)	(60.8)
아이에스동서	3.5	7.0	(29.5)	(63.9)	(78.6)	(74.9)
코오롱글로벌	3.0	10.7	(17.5)	(38.6)	(58.8)	(55.1)
금호건설	6.7	25.6	(15.6)	(19.6)	(14.5)	(18.3)
HL D&I	8.2	21.2	(9.6)	(36.8)	(39.5)	(43.3)
KCC글라스	(3.7)	6.0	(32.2)	(57.7)	(97.3)	(96.6)
동화기업	(0.6)	(3.0)	(23.3)	(34.4)	(54.9)	(54.6)
한샘	(1.3)	1.5	(17.3)	(42.3)	(72.3)	(80.2)
현대리바트	(1.5)	(5.6)	(39.8)	(67.5)	(87.6)	(86.3)
지누스	(3.7)	(8.0)	(56.6)	(72.7)	(119.5)	(112.3)
한일시멘트	0.3	3.7	(33.9)	(48.3)	(44.3)	(40.7)
삼표시멘트	(3.3)	2.2	(33.0)	(50.0)	(65.6)	(65.4)
아세아시멘트	(3.0)	(0.8)	(36.9)	(47.4)	(52.9)	(51.3)
성신양회	(2.9)	4.1	(32.4)	(39.3)	(38.1)	(37.4)

주: 12월 5일 종가 기준
자료: Quantivise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

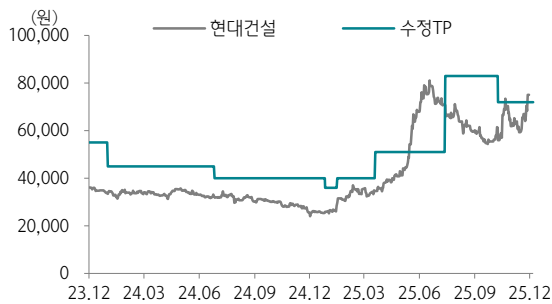
삼성E&A



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

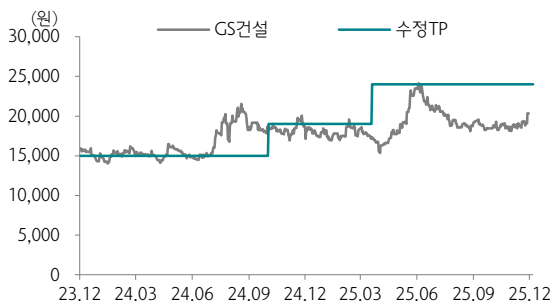
현대건설



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

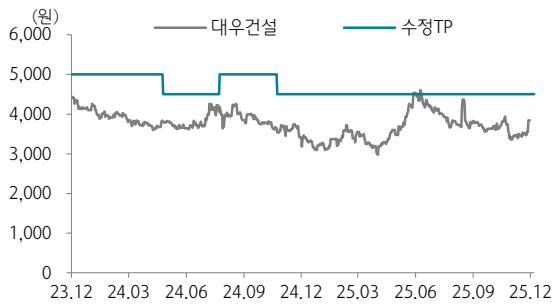
GS건설



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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

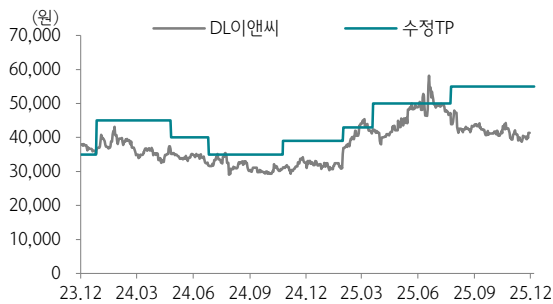
대우건설



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

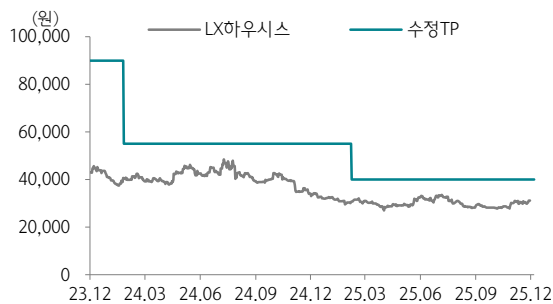
DL이앤씨



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

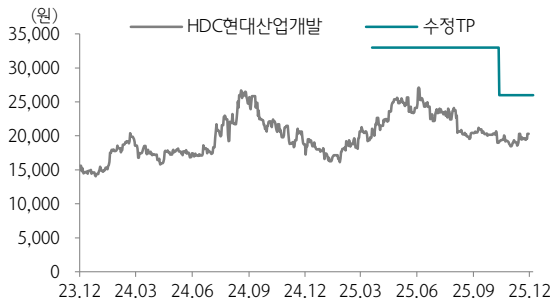
LX하우시스



날짜	투자 의견	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 과리율

HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	과리율	
			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 9일 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
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 12월 9일 현재 해당회사의 유가증권 을 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 현재주가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재주가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재주가 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	95.75%	4.25%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 12월 06일