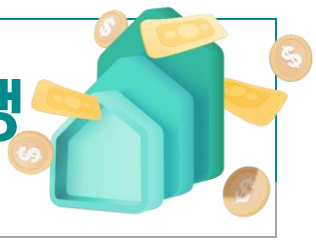
2025년 경제정책방향: 빠른 예산 집행



건설 Weekly | 2025.1.7

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

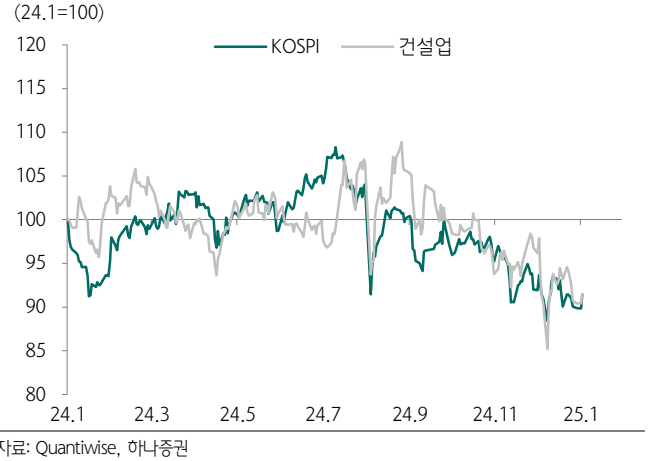
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 0.8%p 하회했다. 저번 주 수급은 기관과 연기금이 매도, 외인이 매수했다. 건설주들도 전반적으로 상승했으나, 코스피의 상승률에는 못 미쳤다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.50으로 7주 만에 소폭 반등했다(+0.10p). 전국 매매가는 7주 연속 하락(-0.03%)했으며, 전세가는 3주 만에 재차 하락(-0.01%)했다. 수도권 매매가는 2주 연속 하락(-0.02%), 전세가 역시 2주 만에 하락(-0.01%)으로 전환했다. 서울 매매가격은 2주 연속 보합, 전세가는 2주 만에 하락(-0.01%) 전환했다. 지방광역시(-0.04%)와 기타지방(-0.05%)의 매매가는 동반 하락했고, 전세가격은 모두 하락(-0.01%)을 기록했다. 서울 및 수도권의 전세가격이 약세로 전환했다.
- 지난 2주 간 청약홈에서의 청약 결과는 16건이다(전남순천, 경기의정부/의왕, 충남논산/청양/아산, 충북청주, 서울중랑, 세종, 인천검단/송도, 대구). 서울 및 수도권을 제외하고 대부분 미달을 기록했다. 이번 주 3건의 1순위 청약이 있다(충남천안, 부산, 인천강화).
- 1/2 관계부처는 <2025년 경제정책방향>을 발표했다. 전반적인 경제상황 평가는 내수의 완만한 개선, 수출 증가속도 둔화다. 정부는 2025년 경제성장률을 1.8%(2024년 2.1%)로 전망했으며, 건설투자는 전년대비 1.3% 감소(2024년 -1.5%)할 것으로 봤다. 건설투자는 대체로 부진한 흐름으로 보나, 하반기부터 부진이 완화될 가능성이 있다고 봤다. 하지만 건축부문은 아파트 입주물량이 감소하면서 주거용 건물을 중심으로 부진이 지속될 것으로 봤다. 이에 따라 2025년 경제정책방향은 내수 등 경기 회복을 위해 상반기에 빠르게 예산을 집행하기로 했다. 상반기에 중앙 67%, 지방 60.5% 내외로 신속하게 집행하며, 85조원 수준 민생/경기 사업은 상반기 70%(1분기 40% 이상) 집행한다. 이후 1분기 중 경제 여건을 재점검하여, 필요시 추가 경기보강방안도 강구할 계획이다. 건축관련해서도 도로, 철도, 공항, 항만등의 주요 건설사업 SOC 예산을 상반기에 70%(25년 예산 6.8조원, 1분기 52%) 조기 집행할 계획이다. 올해 전반적으로 건설경기를 좋지 않게 보고 있는 분위기(건설사의 신년사 등)다. 건설경기 반등의 해답은 결국 시세 상승이다. 입주물량, 금리, 정책금융의 요소가 하반기 반등의 트리거가 될 수 있다.

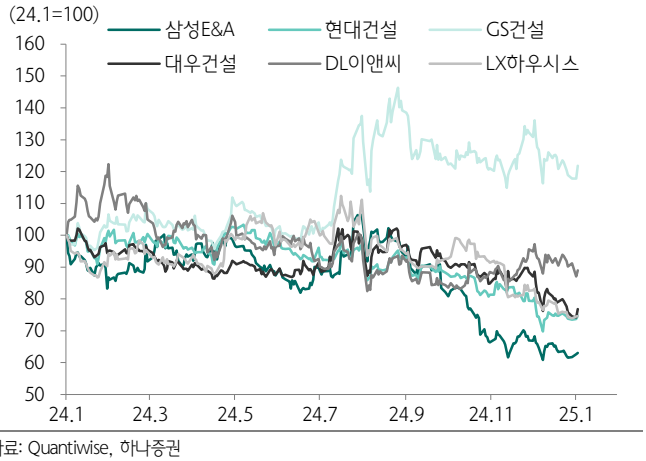
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



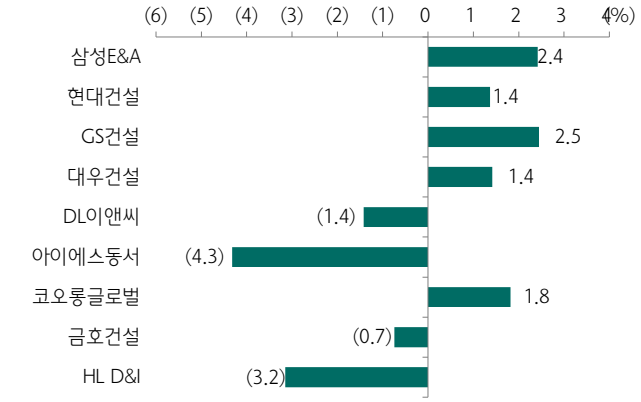
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



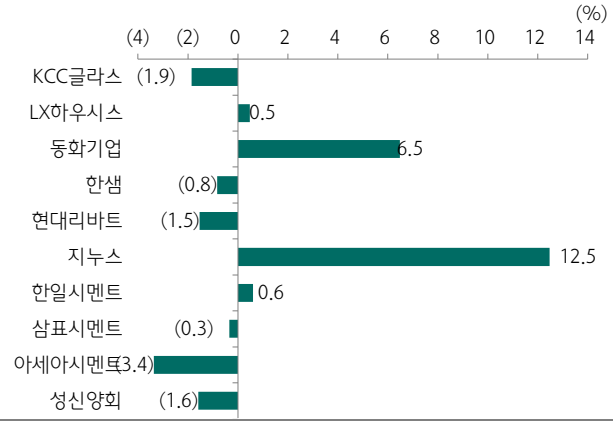
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



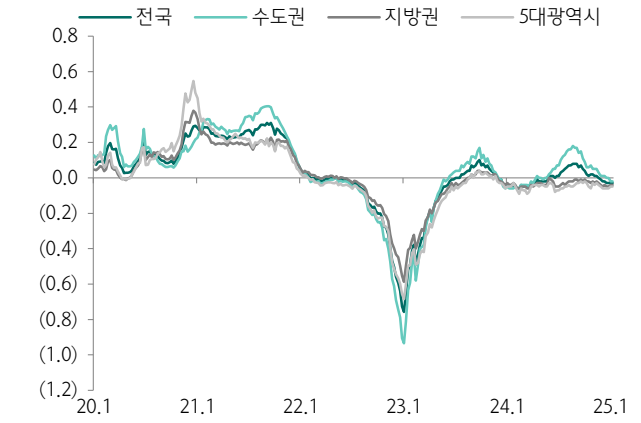
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



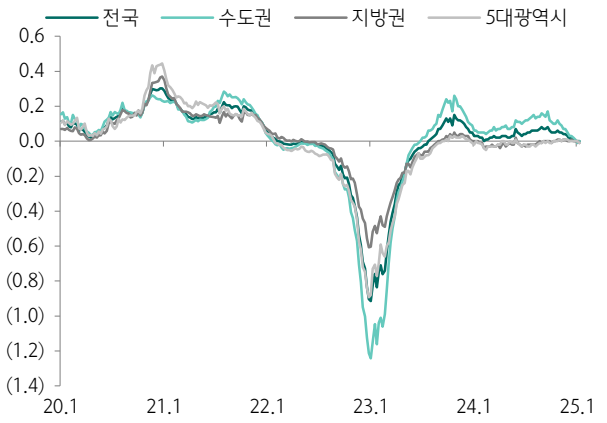
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



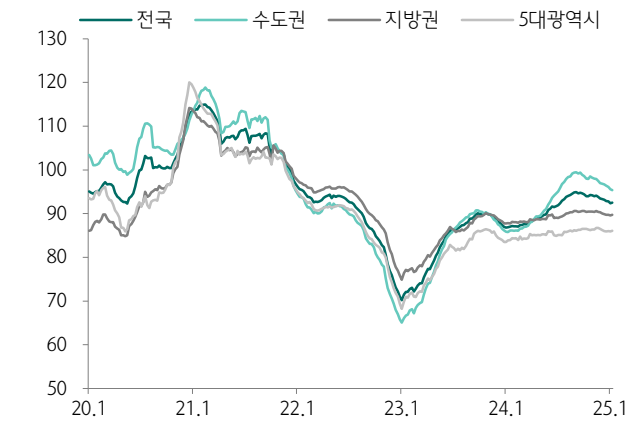
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



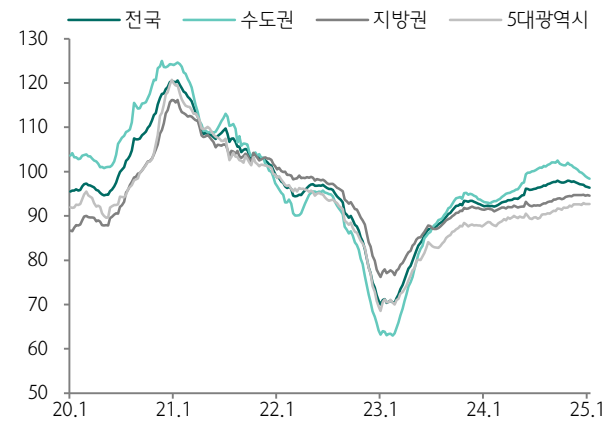
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2024-12-23	전남	순천 지에이그린웰 하이드원	1,378	475		339
2024-12-24	경기	의정부역 다채로움	1,777	92		4
2024-12-24	충남	트리븐 논산	1,527	429		29
2024-12-26	서울	더샵 퍼스트월드	3,590	800	10.1	
2024-12-26	전남	순천 푸르지오 더 퍼스트	1,419	560		409
2024-12-27	충남	청양 금성백조 예미지 퍼스트클래스	1,221	182		147
2024-12-30	세종	세종 번암리 리치빌 1차	579	47		31
2024-12-30	세종	세종 번암리 리치빌 2차	600	44		39
2024-12-30	세종	세종 번암리 리치빌 3차	621	40		32
2024-12-31	인천	검단신도시 파밀리에 엘리프(AA32블록)	1,671	669		351
2024-12-31	인천	래미안 센트리폴(1BL)	2,189	706	19.0	
2024-12-31	인천	래미안 센트리폴(2BL)	2,113	819	18.7	
2024-12-31	대구	범어자이르네	3,005	103		8
2024-12-31	경기	의왕 월암지구 대방 디에트르 레이크파크	2,063	702	4.2	
2025-01-02	충북	청주테크노폴리스 하트리움 더 메트로(S4블록)	1,340	599	46.3	
2025-01-02	충남	탕정 푸르지오 센터파크	1,275	1,416	7.0	

분양 예정 캘린더

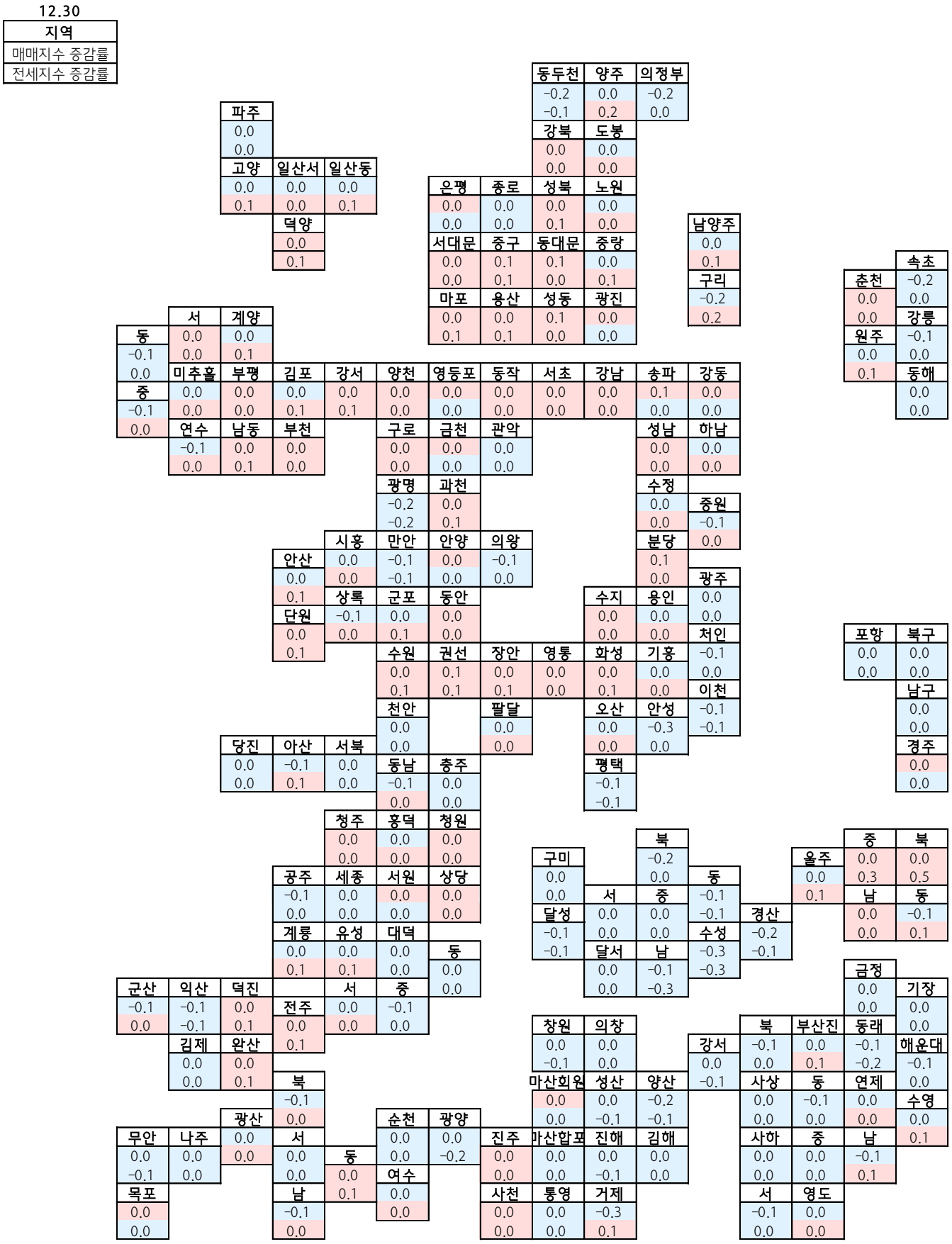
1/6(월)	1/7(화)	1/8(수)	1/9(목)	1/10(금)
천안 두정역 양우내안애 퍼스트로			부산에코델타시티 대방 엘리움 리버뷰	인천강화서희스타힐스 1단지 (조합원 취소세대)

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
1/6(월)	
1/7(화)	
1/8(수)	국정현안관계장관회의 겸 경제관계장관회의(오전10시, 정부서울청사)
1/9(목)	*2025년 경제·산업 여건 및 美 신정부 대응상황 점검
1/10(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

재건축 더 수월해진다...조합설립 동의율 75%→70%

- 국토부가 '부동산 8·8 대책'을 통해 발표한 방안으로, 법안 공포 후 3개월 뒤인 내년 4월 초 시행
- 조합 설립 동의요건 완화와 함께 재건축 사업으로 건설할 수 있는 시설 범위도 넓혀
- 현재 준주거, 상업지역에서 주상복합으로 재건축할 때 주택과 복리시설 외에는 오피스텔만 건축할 수 있지만, 앞으로는 업무, 문화시설도 지을 수 있어

광명·시흥에 여의도 4.4배 신도시…6만7천가구 공급

- 국토교통부는 광명·시흥시에 걸친 약 1,271만㎡ 면적에 조성하는 광명·시흥 공공주택지구(광명시흥 지구)의 지구계획 승인
- 수도권제1순환고속도로, 제2경인고속도로, 광명-서울고속도로(2027년 개통 예정) 등 도로교통 여건도 뛰어나다는 평가
- 광명시흥 지구는 내년 토지보상 공고, 오는 2027년 택지 착공 후 2029년 첫 분양을 목표로 추진. 최초 입주는 2031년으로 예상

현대건설, 가양동 CJ부지개발 '본PF 2.8조' 4%대 조달

- 자금 확보에 힘입어 내년 3월 착공, 오는 2029년 8월 준공을 목표로 공사가 진행
- 인창개발은 이달 KB증권 주관으로 2조8000억원 한도의 본PF 대출 약정을 체결
- 본PF는 트랜치A 1조6000억원, 트랜치B-1 6000억원, 트랜치B-2 2800억원, 트랜치B-3 3200억원 등으로 각각 구성

60조 투입해 부동산PF 연착륙 돕는다… 스트레스DSR 3단계 시행은 7월

- 정부는 부동산PF의 연착륙을 지원하기 위해 약 60조원 수준의 PF 시장안정 프로그램을 운영
- 모든 금융업권 가계대출에 가산금리를 부여하는 DSR(스트레스 총부채원리금상환비율) 3단계는 오는 7월부터 잠정 시행
- 이밖에 일시적인 경영위기를 겪는 유망중소기업의 구조개선을 선제적으로 돕는 프로그램도 대폭 확대

첫 삽도 못 뜬 GTX-B·C노선…정상화는 언제쯤?

- GTX-A 노선과 달리 GTX-B와 GTX-C 노선의 경우 착공식을 연지 1년 가까이 됐지만 아직까지 첫 삽을 뜨지 못해
- 공사비 인상 여파로 사업 불확실성이 커진 데다 자금 조달이 어려워진 영향이 크다는 평가
- 사업 시행사인 현대건설 컨소시엄이 지난해 8월까지 착공계를 내기로 했지만 자금조달 목표액을 채우지 못해 제출 지연

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2024-12-23	HL D&I	고속국도 제400호선 김포~파주간 건설공사(제4공구)	890			(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-23	코오롱글로벌	국도77호선 여수 화태-백야 도로건설공사(2공구)	1,131			(기재정정) 계약금액 변경 / 총 당사지분 55.42%
2024-12-23	코오롱글로벌	대전 대성지구 공동주택 신축공사	1,870			(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-24	현대건설	싱가포르 Tuas Terminal Phase 2 매립공사	4,693			(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-24	HL D&I	천안 부성지구 B1블럭 공동주택 신축공사	1,382	654	2.1	(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-26	대우건설	광명2R 주택재개발정비사업	3,331	1,337	2.5	(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-26	DL이앤씨	시흥대야3 영남아파트 재건축정비사업	2,491	1,026	2.4	(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-26	코오롱글로벌	안양 냉천지구 주거환경개선사업	1,216	465	2.6	(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-27	대우건설	리비아 Fast Track Power Plant Project	10,464			(기재정정) 공시 유보기한 연장
2024-12-27	DL이앤씨	GTG(Gas Turbine Generator) Project	2,367			
2024-12-27	코오롱글로벌	안동 송현1주공아파트 재건축정비사업	2,006	677	3.0	(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-30	삼성E&A	[P3 Ph4] 그린동 및 UT동, 옥상배기, UPW 마감 공사	11,645			(기재정정) 계약금액 변경
2024-12-30	삼성E&A	[P3 Ph3 PJT] 그린동 및 UT동, 옥상배기, UPW 마감 공사	11,895			(기재정정) 계약금액 변경

2024-12-30	HL D&I	동탄(2) 경부고속도로 직선화공사(제2공구)	1,088			(기재정정) 계약금액 변경
2025-01-02	현대건설	사우디 Marjan Increment Program PKG #12	14,570			(기재정정) 계약기간 변경
2025-01-03	DL이앤씨	세종-포천 고속도로 안성~구리 건설공사(제11공구)	2,739			(기재정정) 계약금액 변경 / 당사분(46.6%)

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	2,441.92	1,941,670	1.5	(2.3)	(4.7)	(12.6)	1.8	(6.3)	8.1	0.8
건설업	65	14,220	0.8	(6.6)	(7.1)	(6.0)	1.1	(8.5)	5.2	0.4
삼성E&A	16,900	3,312	2.4	(7.7)	(21.9)	(28.1)	2.1	(33.2)	5.4	0.7
현대건설	25,850	2,879	1.4	(7.0)	(14.7)	(19.7)	1.8	(25.2)	5.5	0.3
GS건설	17,950	1,536	2.5	(10.5)	(0.3)	20.5	3.5	22.4	4.9	0.3
대우건설	3,205	1,332	1.4	(13.3)	(14.9)	(13.1)	3.2	(22.0)	4.1	0.3
DL이앤씨	31,350	1,213	(1.4)	(8.5)	6.5	(1.1)	(2.5)	(14.6)	4.4	0.3
LX하우시스	32,200	289	0.5	(10.3)	(19.5)	(25.6)	0.9	(24.2)	4.3	0.3

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	115,439	68,599	(78,824)	(313,252)
건설업	(11,025)	(7,146)	8,871	1,690
삼성E&A	(1,574)	(697)	(82)	1,487
현대건설	857	341	(681)	(737)
GS건설	(4,180)	(3,759)	2,976	1,148
대우건설	(632)	(44)	474	154
DL이앤씨	(1,958)	(584)	2,463	(98)
LX하우시스	(420)	(338)	(329)	742

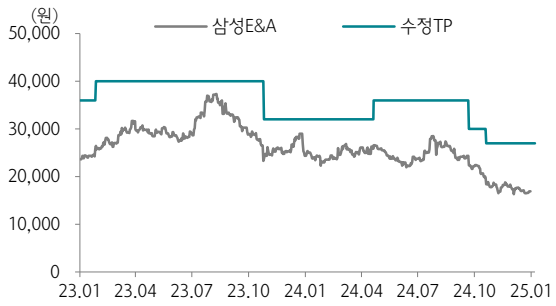
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(0.8)	(4.2)	(2.4)	6.6	(0.7)	(2.4)
삼성E&A	0.9	(5.4)	(17.3)	(15.5)	0.3	(26.9)
현대건설	(0.2)	(4.7)	(10.0)	(7.1)	0.0	(18.9)
GS건설	0.9	(8.1)	4.4	33.1	1.7	30.2
대우건설	(0.1)	(10.9)	(10.2)	(0.5)	1.5	(16.2)
DL이앤씨	(3.0)	(6.1)	11.1	11.5	(4.3)	(9.5)
LX하우시스	(1.1)	(8.0)	(14.8)	(13.0)	(0.8)	(18.0)
HDC현대산업개발	(2.6)	(11.5)	(13.0)	11.4	(3.2)	29.4
아이에스동서	(5.9)	(2.0)	(1.6)	(0.2)	(1.1)	(17.7)
코오롱글로벌	0.3	(4.1)	0.7	(11.1)	(0.2)	(12.1)
금호건설	(2.3)	(5.9)	(11.3)	(17.1)	(1.4)	(40.7)
HL D&I	(4.7)	(6.9)	(5.7)	11.9	(4.5)	7.3
KCC글라스	(3.4)	(3.5)	(2.2)	5.6	(3.1)	(2.6)
동화기업	4.9	(1.3)	(24.6)	(28.7)	3.4	(58.1)
한샘	(2.4)	(8.9)	(6.3)	(3.2)	(0.8)	2.0
현대리바트	(3.1)	(0.6)	2.0	(1.2)	(0.5)	5.6
지누스	10.9	27.2	57.1	112.8	10.9	92.0
한일시멘트	(0.9)	3.0	16.7	21.7	(0.1)	27.4
삼표시멘트	(1.9)	(3.7)	2.7	9.7	(1.3)	0.2
아세아시멘트	(4.9)	(0.9)	(1.0)	7.5	(3.7)	2.6
성신양회	(3.1)	(1.4)	(2.5)	1.6	(2.2)	(6.2)

주: 1월 3일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

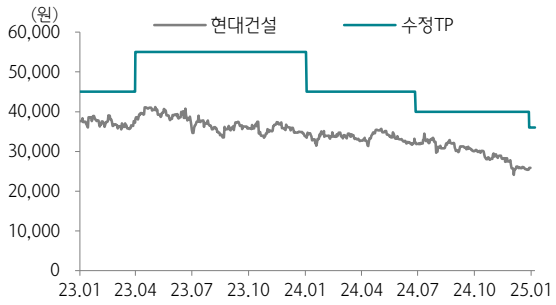
삼성E&A



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.10.25	BUY	27,000		
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

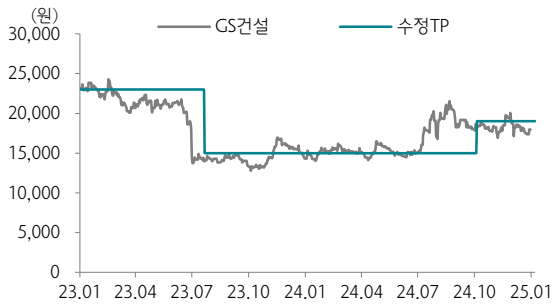
현대건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.1.3	BUY	36,000		
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

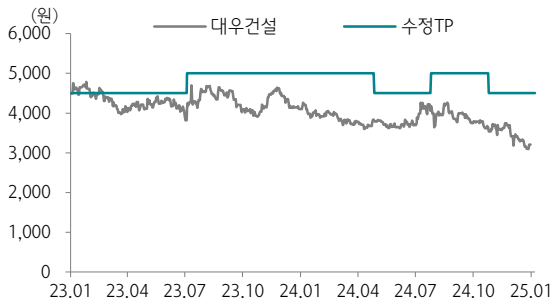
GS건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.10.10	Neutral	19,000		
24.7.27	1 년 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

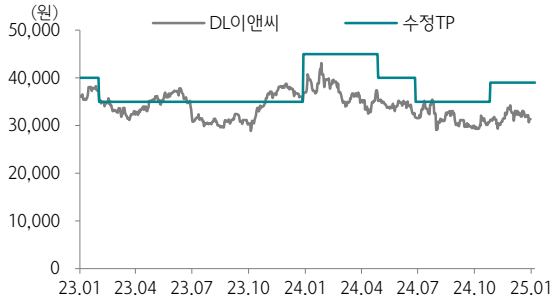
대우건설



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

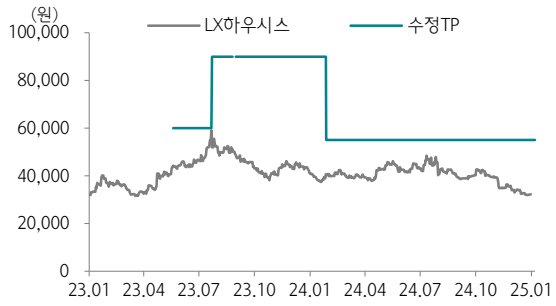
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.11.1	BUY	39,000		
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%
23.1.4	BUY	40,000	-8.43%	-4.38%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

LX하우시스



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.2.2	BUY	55,000		
23.9.5	BUY	90,000	-52.65%	-46.00%
23.9.1	Not Rated	-	-	-
23.7.28	BUY	90,000	-42.96%	-38.22%
23.5.25	BUY	60,000	-21.83%	-1.50%
23.1.17	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 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
- 당사는 2025년 1월 7일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 1월 7일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무 단 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	94.57%	4.98%	0.45%	100%

* 기준일: 2025년 01월 04일