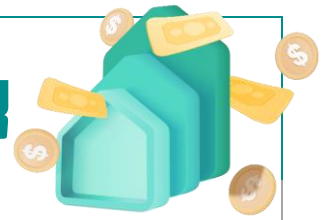


금리가 주택주 투자에 영향을 주는 시점

건설 Weekly | 2025.01.14



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

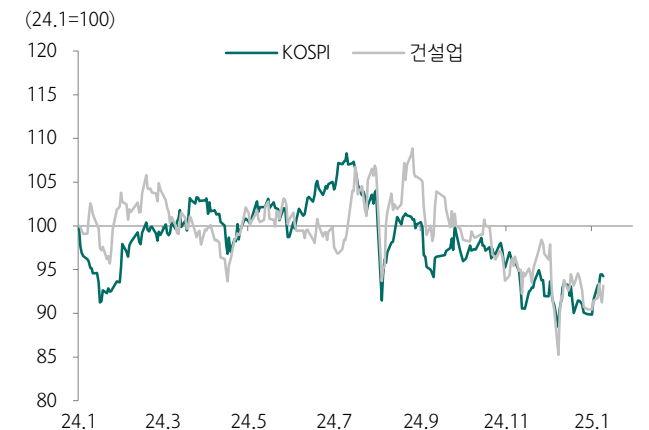
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 1.2%p 하회했다. 지난 주 수익은 기관 매도, 연기금과 외인이 매수했다. 전반적으로 상승했으나, 반도체를 중심으로 한 코스피에 비해 언더퍼폼했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.40으로 재차 하락했다(-0.10p). 전국 매매가는 8주 연속 하락(-0.03%)했으며, 전세가는 4주 연속 보합을 기록했다. 수도권 매매가는 3주 연속 하락(-0.01%), 전세가는 보합을 기록했다. 서울 매매가격은 소폭 상승(+0.01%), 전세가는 보합을 기록했다. 지방광역시(-0.04%)와 기타지방(-0.07%)의 매매가는 33주 연속 하락했고, 전세가격은 모두 보합을 기록했다. 전국 전세가격이 관망세를 유지하고 있다.
- 지난 2주 간 청약홈에서의 청약 결과는 2건이다(충남천안, 부산). 천안, 부산 모두 크게 미달이 나타났다. 이번 주 1건의 1순위 청약이 있다(대구). 연초 분양이 적극적으로 나타나지 않는 모습이다.
- 미국 고용지표가 발표되면서 미국 장기채 금리가 10bp 가까이 상승했다(미국 10년물 4.75%, 20년물 5.02%). 12월 한 달간 40bp 가까이 상승했으며, 1월에는 약 20bp 상승했다. 미국 기준금리 인하 폭에 대한 전망이 점차 후퇴하고 있다. 이에 따라 2.6%까지 갔던 국내 10년물 금리도 2.80%까지 상승 등락을 거듭했다. 올해 국내 GDP 1%대로 전망하고 있는 가운데, 내수 진작을 위한 금리 인하 혹은 정책금융의 필요성이 대두되고 있다. 하지만 미국 장기채 금리의 상승은 국내 시중 금리 인하 심리에 영향을 주면서, 인하 속도에 대한 관점이 다소 보수적인 방향으로 전환되고 있다. 이러한 시각은 금리 민감도가 높은 부동산 시장에 영향을 주었고, 주택주에 대해 관망 혹은 매도로 이어졌다. 여전히 매크로의 변동성이 크고 특히 미국 경제에 대한 전망이 변화무쌍하기에, 금리에 대한 방향성이 명확히 보이는 시점이 주택주를 적극적으로 매수해야 하는 타이밍이다.

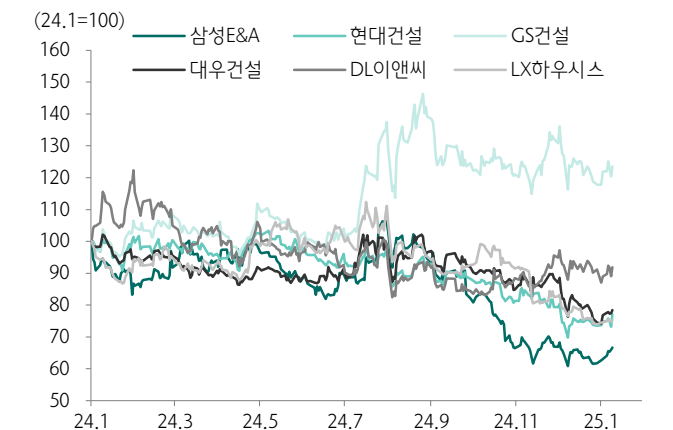
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



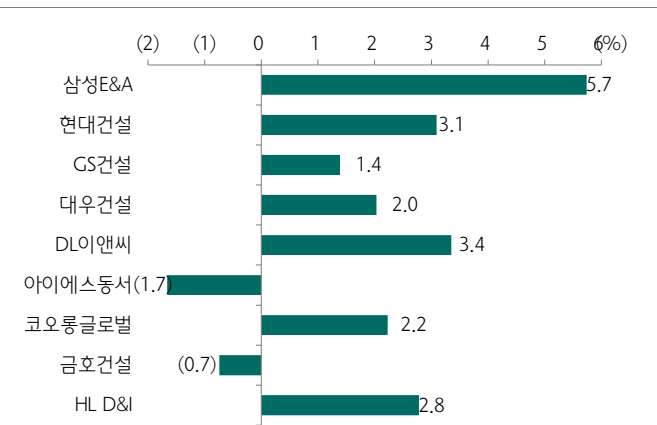
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



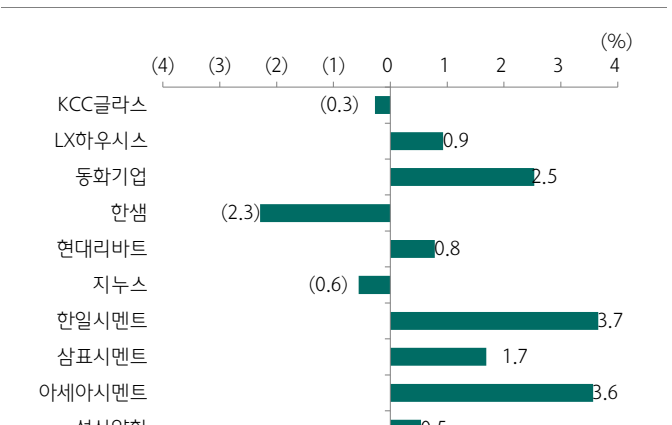
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



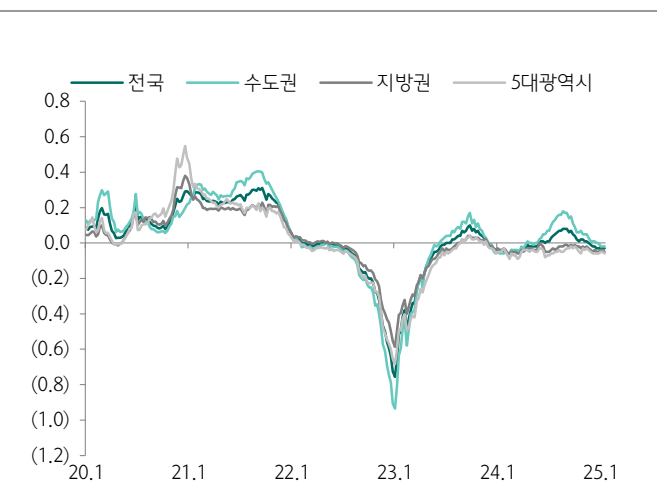
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



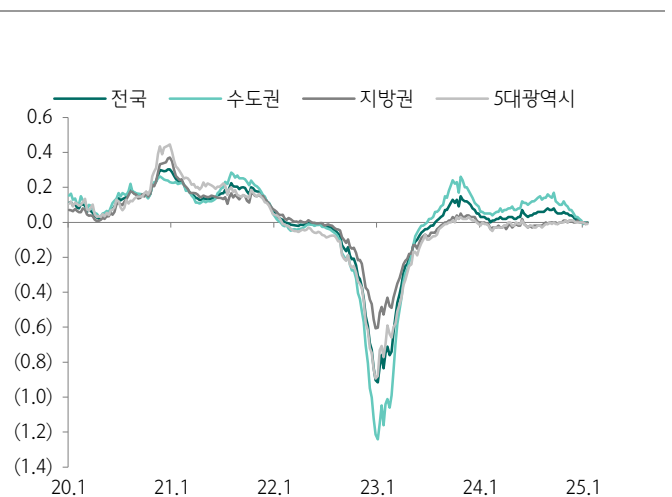
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



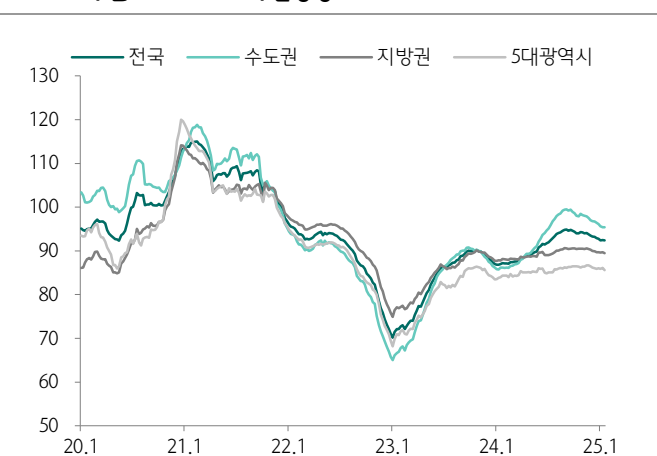
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



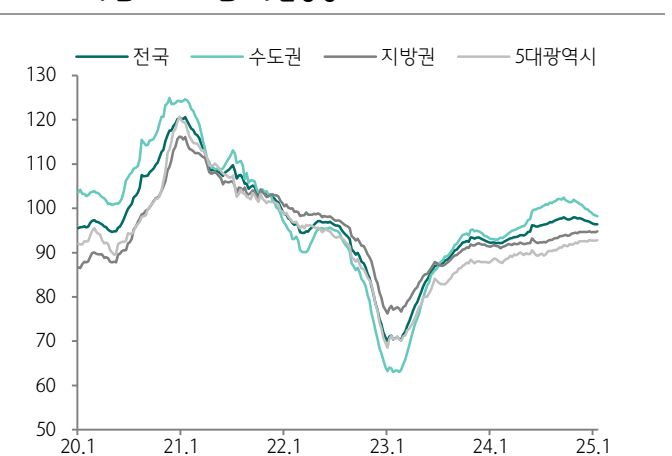
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-01-07	충남	천안 두정역 양우내안에 퍼스트로	1,441	416		343
2025-01-10	부산	부산에코델타시티 대방 엘리움 리버뷰	2,639	470		329

분양 예정 캘린더				
1/13(월)	1/14(화)	1/15(수)	1/16(목)	1/17(금)
	더 팰리스트 데시앙			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
1/13(월)	
1/14(화)	
1/15(수)	
1/16(목)	*이창용 총재·금통위원, 금통위 본회의(통방)(오전 9시, 본관 16층 회의실) *이창용 총재, 통화정책방향 기자간담회(오전 11시10분, 별관 2층 컨퍼런스홀)
1/17(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

01.06

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

'법정관리' 신동아건설, 검단신도시 파밀리에 입주자 모집 취소

- 기업 회생절차를 신청한 신동아건설이 인천 검단신도시에 건설하려던 '파밀리에 엘리프' 아파트 입주자 모집 공고를 취소
- 해당 단지는 신동아건설이 기업 회생을 신청하기 전인 지난달 31일 청약을 받았으나 1, 2순위 모두 미달이 난 것으로 전해져
- 사업은 주택도시보증공사(HUG) 분양 보증을 받고 있어서 아파트 공사 자체는 계속 추진될 전망

태국석유공사, 정유공장 프로젝트 사업비 증액...삼성E&A 공사 단력

- 타이오일은 청정 연료 프로젝트를 완료하기 위해 18억5000만 달러(약 2조7000억원)를 추가 투입, 총 60억2000만 달러(약 8조8066억원)를 투자할 계획
- 이번 결정이 임시주주총회의 승인에 따른 것으로 상당한 지연 끝에 오는 2028년까지 프로젝트의 성공을 보장하기 위한 차원
- 상압증류시설(CDU)과 감압증류시설(VDU), 수첨분해시설(HCU), 잔사유수첨분해시설(RHCU) 등 신설, 하루 원유처리량은 기존 27만5000배럴에서 40만 배럴로 확대

“지방 아파트 좀 사세요”...준공 후 미분양 사면 증부세 계산서 제외

- 올해부터 정부는 기존 1주택자가 지방 준공 후 미분양 주택을 사면 양도세와 증부세 산정 시 1가구 1주택 특례 적용
- 전용 85㎡ 이하취득가액 3억원 이하 지방 준공 후 미분양 아파트를 2년 이상 임대로 활용할 경우 주택 건설 사업자의 원시 취득세도 최대 절반 감면
- 올해 ‘경제정책 방향’에서 밝힌 대로 증부세의 1가구 1주택 특례가 적용되는 지방 저가 주택 기준을 기존 공시가격 3억원 이하에서 4억원 이하로 넓힐 계획

해외건설 수주 1조달러 돌파... 현대·삼성家 건설사 ‘일등공신’

- 국토교통부는 2024년 해외건설 수주 실적을 집계한 결과, 371억1000만달러로 파악했다고 밝혀. 총 누적액으로 1조9억달러 달성
- 1조달러 돌파는 수출·수주 분야에서 반도체·자동차에 이은 세 번째 성과, 지난 1965년 11월 국내 기업(현대건설)이 해외시장에 첫 진출한 이후 59년 만에 달성
- ▲현대건설(약 1455억달러). ▲삼성물산(924억달러) ▲삼성E&A(898억달러) ▲현대엔지니어링(731억달러) ▲GS건설(715억달러) 순

관리의 삼성물산 vs 수주전 강자 현대건설...한남4구역 사업조건 따져보니

- 현대건설은 3.3㎡당 881만4300만 원(1조4855억 원), 총 공사 기간 49개월 제시
- 삼성물산은 3.3㎡당 938만3000만 원(총 1조5695억 원), 총 공사 기간 58개월 약속
- 현대건설은 저렴한 조달비용과 시공 완료에 중점인 반면, 삼성물산은 적정 공사비를 반영하되 조합원 금융예탁을 꼭 넓게 제시했다고 평가

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-01-03	HDC현대산업개발	중앙선 도담~영천 복선전철 제4,5공구 노반신설 기타공사 변경계약	2,500			(기재정정) 계약금액 및 기간 변경
2025-01-06	HDC현대산업개발	대연3구역 주택재개발정비사업	6,924	2,244	3.1	
2025-01-06	GS건설	능곡2구역 주택재개발정비사업	4,703	1,613	2.9	(기재정정) 계약금액 변경
2025-01-08	코오롱글로벌	평택1단지 방류수온저감시설 건설공사	803			
2025-01-09	HL D&I	인천CC~중산 전력구공사	1,170			
2025-01-10	금호건설	구미천연가스발전소 건설공사	2,729			(기재정정) 계약금액 변경
2025-01-10	삼성E&A	말레이시아 New Biorefinery Project	8,176			

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	2,515.78	2,001,037	3.0	4.1	(3.2)	(12.3)	4.9	(1.0)	8.7	0.8
건설업	66	14,503	1.9	3.7	(5.6)	(5.3)	3.0	(9.2)	5.5	0.4
삼성E&A	17,870	3,503	5.7	4.9	(20.0)	(23.5)	8.0	(29.5)	5.7	0.7
현대건설	26,650	2,968	3.1	5.1	(11.8)	(16.2)	4.9	(23.2)	5.9	0.3
GS건설	18,200	1,558	1.4	(0.3)	(0.1)	19.9	4.9	19.0	5.2	0.3
대우건설	3,270	1,359	2.0	(2.5)	(13.0)	(14.8)	5.3	(23.2)	4.2	0.3
DL이앤씨	32,400	1,254	3.4	1.1	10.6	2.2	0.8	(20.5)	4.7	0.3
LX하우시스	32,500	291	0.9	(3.3)	(23.6)	(22.6)	1.9	(20.3)	4.4	0.3

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(770,479)	564,991	1,492,435	(1,116,278)
건설업	(40,044)	(13,944)	26,970	11,849
삼성E&A	464	2,103	310	(1,215)
현대건설	(11,789)	(7,429)	14,245	(2,749)
GS건설	(3,975)	(1,904)	8,051	(4,123)
대우건설	96	9	58	(458)
DL이앤씨	(4,214)	(1,543)	6,376	(2,070)
LX하우시스	(1,918)	(1,061)	239	1,594

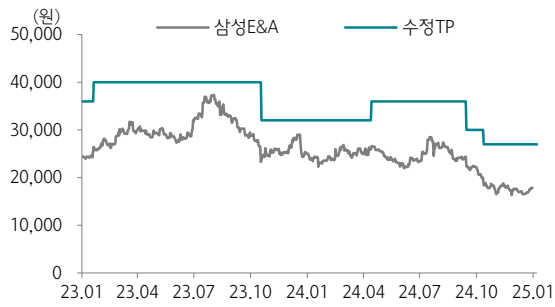
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(1.2)	(0.4)	(2.4)	7.0	(1.8)	(7.8)
삼성E&A	2.7	0.8	(16.8)	(11.2)	3.1	(27.6)
현대건설	0.1	1.1	(8.5)	(3.9)	0.1	(21.5)
GS건설	(1.6)	(4.4)	3.1	32.2	0.1	21.7
대우건설	(1.0)	(6.6)	(9.8)	(2.6)	0.5	(21.9)
DL이앤씨	0.3	(3.0)	13.8	14.5	(4.1)	(18.7)
LX하우시스	(2.1)	(7.3)	(20.4)	(10.3)	(3.0)	(18.7)
HDC현대산업개발	(5.3)	(8.8)	(17.9)	12.3	(8.5)	15.4
아이에스동서	(4.7)	(7.1)	(0.3)	(1.5)	(5.8)	(21.8)
코오롱글로벌	(0.8)	(0.2)	0.4	(6.7)	(1.0)	(15.0)
금호건설	(3.8)	(6.6)	(12.6)	(17.1)	(5.2)	(46.1)
HL D&I	(0.2)	(3.1)	(7.1)	9.4	(4.8)	5.9
KCC글라스	(3.3)	(4.9)	(5.7)	4.6	(6.4)	(6.8)
동화기업	(0.5)	1.3	(31.8)	(20.8)	3.0	(62.1)
한샘	(5.3)	(13.0)	(5.7)	(5.9)	(6.2)	(3.5)
현대리바트	(2.2)	(2.5)	(0.4)	(1.3)	(2.7)	3.6
지누스	(3.6)	19.5	58.0	104.3	7.2	90.6
한일시멘트	0.6	5.9	15.1	25.3	0.5	29.6
삼표시멘트	(1.3)	(3.2)	3.2	9.2	(2.6)	(1.6)
아세아시멘트	0.5	(0.1)	(2.1)	8.6	(3.3)	1.7
성신양회	(2.5)	(1.9)	(3.9)	(10.3)	(4.7)	(10.9)

주: 1월 10일 종가 기준
자료: Quantwise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

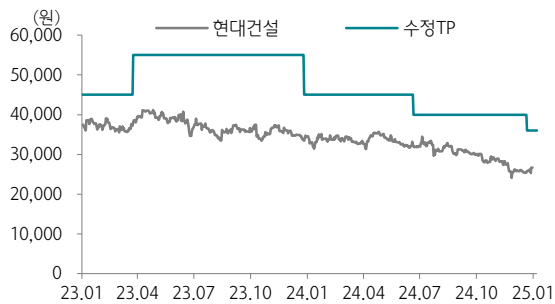
삼성E&A



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

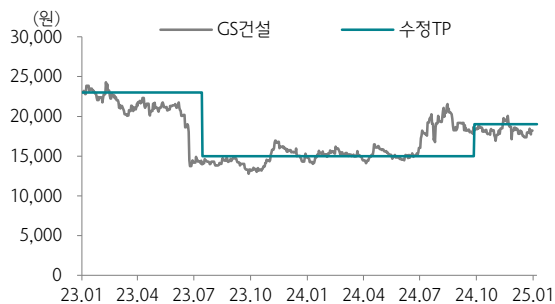
현대건설



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

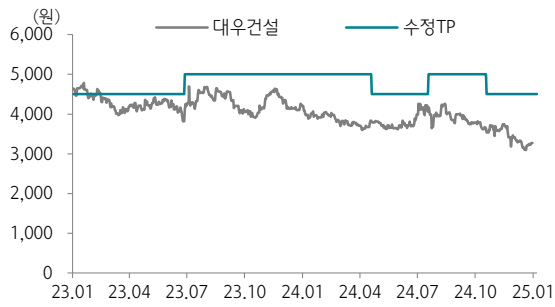
GS건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.10.10	Neutral	19,000		
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

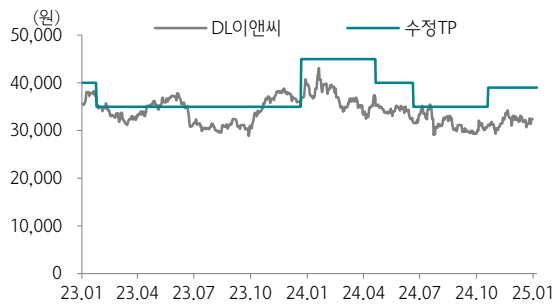
대우건설



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%
23.1.4	Neutral	4,500	-4.48%	6.33%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

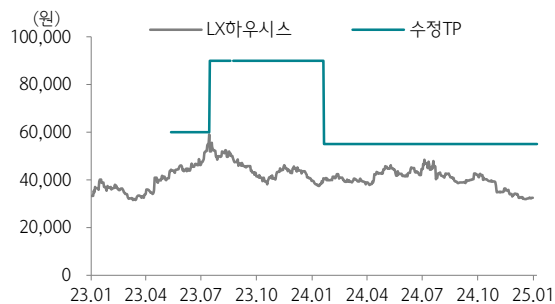
DL이앤씨



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

LX하우시스



날짜	투자 의견	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 14일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 1월 14일 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 자 신의 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 11일