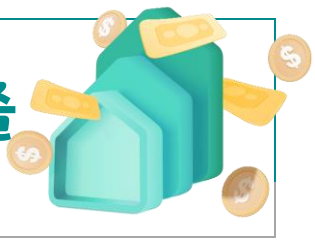
한 주간 뉴스: 국토부 과제, 금리, 대출



건설 Weekly | 2025.01.21

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

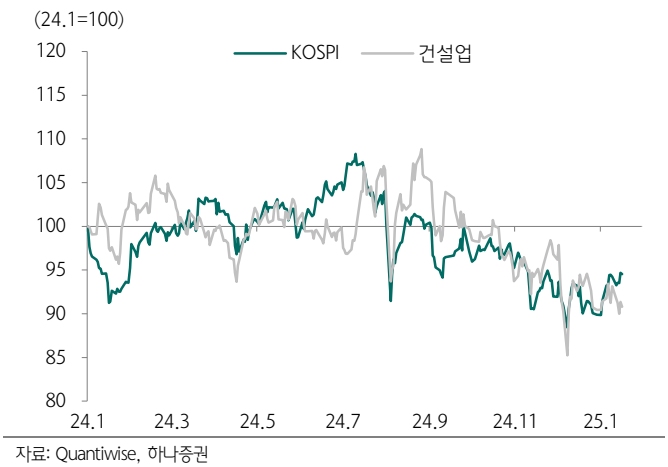
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 2.8%p 하회했다. 지난 주 수급은 기관과 연기금, 외인이 모두 매도했다. 전반적인 대형 주택주 실적 하회 우려에 주가가 약세를 보였다. 삼성E&A는 실적 서프라이즈(잠정 공시)를 보여주면서 주가가 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.30으로 2주 연속 하락했다(-0.10p). 전국 매매가는 9주 연속 하락(-0.04%)했으며, 전세가는 5주 만에 하락(-0.01%)을 기록했다. 수도권 매매가는 4주 연속 하락(-0.03%), 전세가는 하락을 기록(-0.01%)했다. 서울 매매가격은 2주 만에 하락(-0.01%), 전세가는 보합을 기록했다. 지방광역시(-0.05%)와 기타지방(-0.06%)의 매매가는 34주 연속 하락했고, 전세가격 역시 하락(각각 -0.01%)했다. 수도권 전세가격이 하락으로 전환했다.
- 지난 2주 간 청약홈에서의 청약 결과는 1건이다(대구). 대구는 크게 미달이 나타났다. 이번 주 3건의 1순위 청약이 있다(전주, 세종, 부산). 연초 분양이 적극적으로 나타나지 않는 모습이다.
- 한 주간 제법 뉴스가 많았다. 올해 국토교통부 핵심 추진과제의 발표, 1월 금통위 발표(금리 동결), 국내 시중은행의 대출태도 완화 및 가산금리 인하, 미국 CPI와 소매판매지수 발표가 있었다. 국토교통부의 발표 중 유의미한 내용으로는, 1) 25년 건설형 공공주택 7.4만호 착공(24년 5만호 내외 추정), 2) 신축 매입임대 11만호(2년간) 목표 및 작년 약정체결물량 4.2만호 착공, 3) 무순위청약 무주택자 대상으로 개선, 4) HUG 전세대출 보증 기준 강화(차주 상환능력 고려), 5) SOC 예산 상반기 내 70% 집행(12조원) 등이 있었다. 전반적으로 공공에서 최대한 공급을 해보려는 모습이다. 특히 비아파트 부문의 공급 활성화를 통해, 26년 입주물량 우려를 축소시키려는 것으로 해석된다. 비아파트는 아파트에 비해 건축기간이 짧아, 빠른 공급이 가능하기 때문이다. 업황 이슈는 1월 금통위에서 기준금리가 동결됐다. 하지만 한국은행은 2월 경제전망에서 GDP 성장률 전망치 하향 조정을 시사했고, 포워드 가이던스에서 인하 적절의견을 제시했다. 이에 따라 2월 인하를 예상하고 있으며, 연말 기준금리 2.25%를 전망한다. 미국도 CPI 및 소매판매지수가 기대치를 하회, 이에 장기국채 금리가 하락하면서 국내 금리 하락의 여유를 뒀다. 하지만 현재 전세가격이 약보합으로 전환하면서 부동산 업황이 부진하기에, 단기적으로 주택주 매수를 적극 추천하지는 않는다. 다만, 업황 턴어라운드의 조건(금리, 정책금융)이 조성되고 있어, 주택주 바닥 매수 시점을 고민해야 할 때다. 전세가격이 상승으로 방향성을 보일 때 주택주 적극 매수를 추천한다.

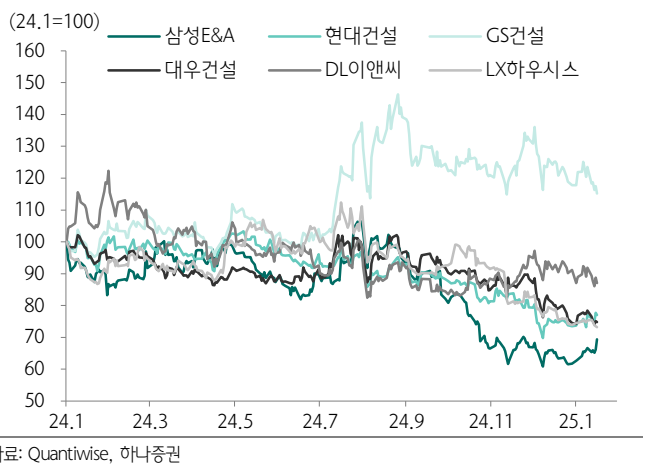
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



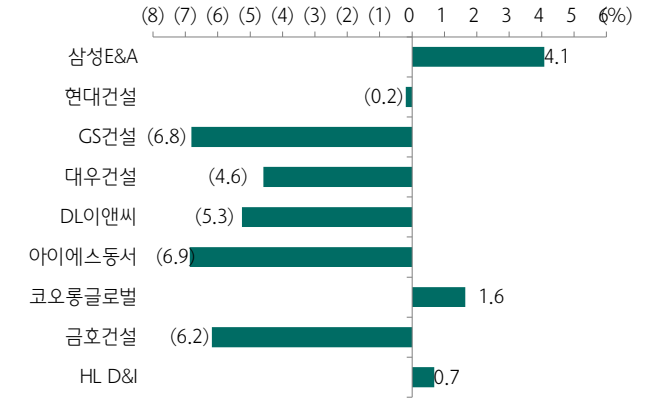
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



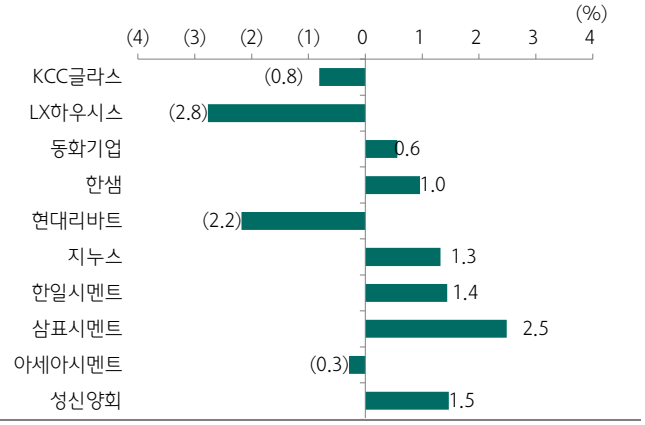
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



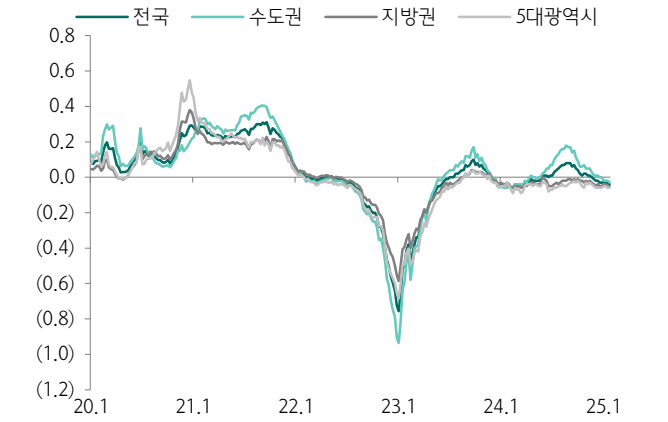
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



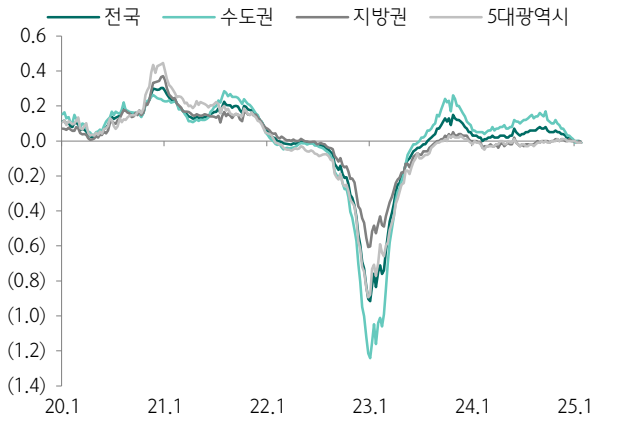
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



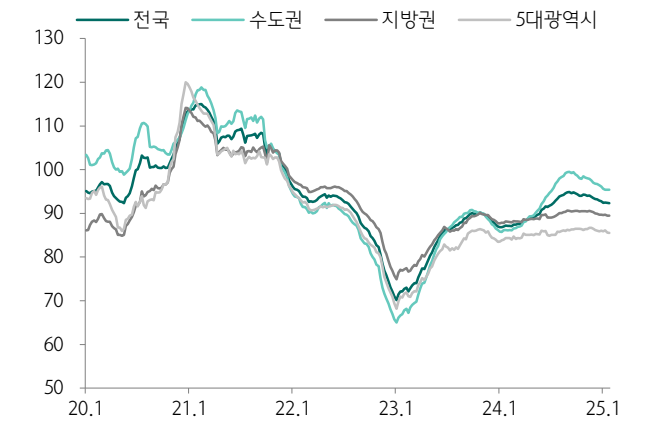
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



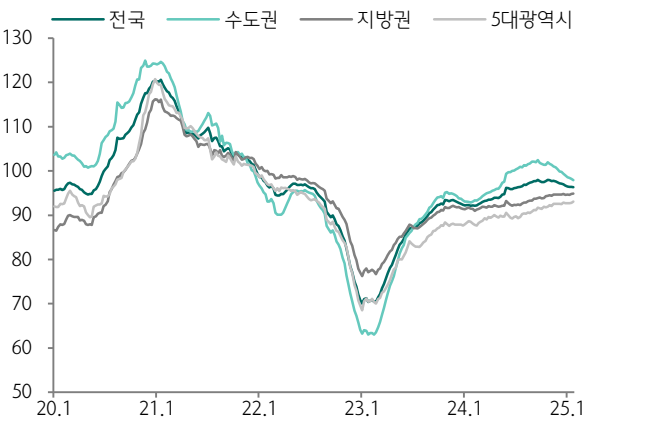
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-01-15	대구	더 팰리스트 데시앙	2,285	418		332

분양 예정 캘린더

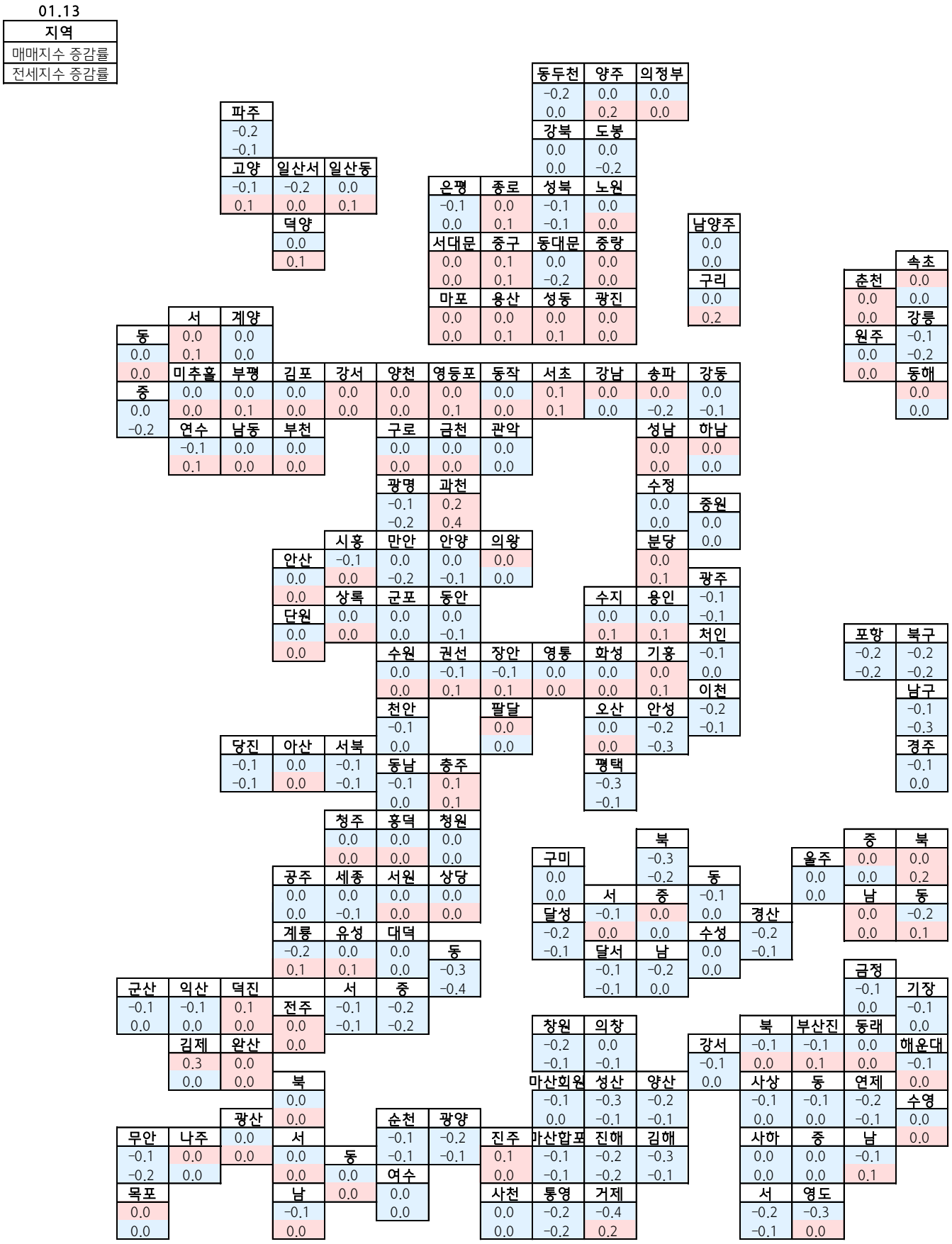
1/20(월)	1/21(화)	1/22(수)	1/23(목)	1/24(금)
	더샵 라비온드			
	세종 5-1 양우내안애 아스펜			
	한화포레나 부산덕천3차			

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
1/20(월)	*미국 트럼프 2기 정부 출범에 대응한 수출금융 협의체(Fin-eX) 간담회
1/21(화)	
1/22(수)	
1/23(목)	*이창용 총재·금통위원, 금통위 본회의(비통방)(오전 10시, 본관 16층 회의실)
1/24(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

DL건설, 평택서 대금 못 받아 공사 중단

- 평택 화양지구 도시개발사업이 여의도 면적 규모로 진행되는 와중에 도로 등 기반시설 건설공사가 대금 미지급 문제로 공사 중단
- 올해 하반기부터 입주를 시작해 2만여 가구와 인구 5만여 명 등이 거주하는 것으로 계획
- 추정 미납금은 총공사비 1528억4900만원 중 약 170억원 수준

시멘트 업계 '비상'…올해 내수 4000만t 전망, 1990년 이후 최저

- 한국시멘트협회에 따르면 2024년 시멘트 내수 출하량은 4359만t으로 집계. 2023년 5023t 대비 13.2% 감소
- 시멘트 내수 출하량이 4000만t까지 떨어지면 1990년 3390만t 이후 역대 두 번째로 낮은 출하량을 기록
- 러시아-우크라이나 전쟁 여파로 가격이 급등했던 유연탄 가격은 최근 하락세를 보이고 있지만, 고환율로 가격 인하 효과가 상쇄

'잠래아' 세번째 공사비 인상 … 도미노 사업비 증액 조짐

- 잠실진주아파트재건축조합은 이날 임시총회를 열고 3.3㎡당 공사비를 기존 811만원에서 847만원으로 인상하기로 의결
- 총 공사비는 기존 1조3229억원에서 1조3818억원으로 588억원가량 증액
- 최초계약 당시였던 2018년과 비교해 7년 새 66%(510만원→847만원) 가까이 올라

한수원·한전 "웨스팅하우스와 지재권 분쟁 종료…세계서 협력"

- 한국수력원자력과 한국전력은 16일(현지시간) 미국 웨스팅하우스와 지식 재산권 분쟁을 종결하고 향후 글로벌 원전 시장에서 협력하기로 합의
- 한수원·한전과 웨스팅하우스가 지재권 분쟁을 해결함으로써 한수원이 우선협상대상자로 선정된 체코 신규 원전 수출 계약 가능성이 한층 커질 것으로 전망
- 한수원·한전으로서는 불확실한 분쟁을 이어가기보다는 이번 협상 타결을 통해 '팀 코리스'(Team Korea+US)로 글로벌 수출 시장을 넓히는 전략

"원전 사업부터 연어 양식까지"…건설업계, 신사업 발굴 속도

- GS건설은 자회사 에코아쿠아팜을 통해 국내 최초 대규모 육상 스마트 연어양식장 '부산 스마트양식 클러스터'가 준공식을 갖고 본격적인 연어 육상 양식 추진
- SK에코플랜트는 전기차 배터리 산업의 요충지인 유럽의 배터리 재활용 시장 선점을 위해 글로벌 완성차 업체 BMW와 손잡아
- 현대건설은 지난해 하반기 플랜트 사업본부 산하 조직이었던 뉴에너지사업부를 독립시키고 원자력사업실을 배치하며 조직 개편

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-01-10	GS건설	만촌3동 재개발사업	3,929	864	4.5	
2025-01-10	코오롱글로벌	Merck S. Korea Bio.P Project	2,284			(기재정정) 계약금액 변경
2025-01-10	코오롱글로벌	휴먼파크장전 지역주택조합 주상복합 신축공사	3,005	743	4.0	(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	2,523.55	2,006,738	0.3	2.7	(3.3)	(11.3)	5.2	3.6	8.7	0.8
건설업	64	14,137	(2.5)	(2.4)	(9.8)	(15.0)	0.4	(6.9)	5.5	0.4
삼성E&A	18,600	3,646	4.1	6.7	(9.5)	(26.8)	12.4	(22.0)	5.9	0.8
현대건설	26,600	2,962	(0.2)	3.1	(11.8)	(22.8)	4.7	(18.9)	6.0	0.3
GS건설	16,960	1,451	(6.8)	(8.0)	(10.8)	(6.9)	(2.3)	18.8	5.2	0.3
대우건설	3,120	1,297	(4.6)	(6.5)	(18.3)	(25.4)	0.5	(22.2)	4.2	0.3
DL이앤씨	30,700	1,188	(5.3)	(5.5)	(4.4)	(12.7)	(4.5)	(19.0)	4.5	0.3
LX하우시스	31,600	283	(2.8)	(6.8)	(25.7)	(34.9)	(0.9)	(18.4)	4.9	0.3

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(372,698)	562,057	(718,879)	881,591
건설업	(42,028)	(18,519)	(14,212)	54,025
삼성E&A	13,433	10,876	(18,647)	4,995
현대건설	(11,889)	(4,929)	5,436	6,233
GS건설	(10,359)	(4,204)	(3,956)	13,839
대우건설	(3,864)	(3,055)	(757)	4,158
DL이앤씨	(5,719)	(3,883)	2,062	3,257
LX하우시스	(1,057)	(395)	(1,198)	2,234

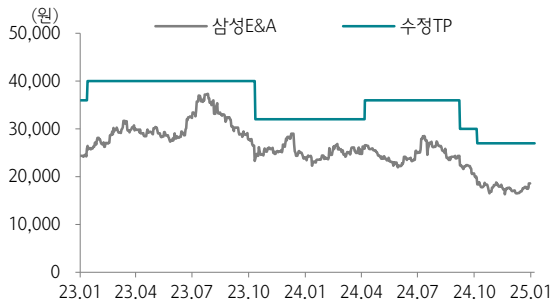
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(2.8)	(5.1)	(6.5)	(3.7)	(4.8)	(10.0)
삼성E&A	3.8	4.0	(6.2)	(15.5)	7.2	(25.3)
현대건설	(0.5)	0.4	(8.5)	(11.5)	(0.4)	(22.3)
GS건설	(7.1)	(10.7)	(7.5)	4.3	(7.4)	15.8
대우건설	(4.9)	(9.2)	(15.0)	(14.1)	(4.7)	(24.8)
DL이앤씨	(5.6)	(8.3)	(1.1)	(1.4)	(9.7)	(21.2)
LX하우시스	(3.1)	(9.5)	(22.4)	(23.6)	(6.1)	(21.0)
HDC현대산업개발	(6.8)	(18.6)	(24.1)	(13.8)	(15.1)	5.4
아이에스동서	(7.2)	(15.3)	(8.7)	(12.8)	(12.9)	(21.7)
코오롱글로벌	1.3	(0.5)	5.0	(10.1)	0.4	(11.5)
금호건설	(6.5)	(10.8)	(15.6)	(24.5)	(11.7)	(53.3)
HL D&I	0.4	(1.1)	(9.3)	4.4	(4.5)	6.2
KCC글라스	(1.1)	(6.9)	(3.8)	(1.7)	(7.6)	(10.6)
동화기업	0.3	1.1	(22.4)	(18.2)	3.3	(67.8)
한샘	0.7	(15.0)	(4.2)	(13.2)	(5.6)	(0.4)
현대리바트	(2.5)	(9.6)	(4.1)	(17.9)	(5.3)	1.7
지누스	1.0	16.9	44.3	102.1	8.4	114.3
한일시멘트	1.1	(3.5)	14.1	19.1	1.7	32.6
삼표시멘트	2.2	(2.4)	4.3	8.4	(0.4)	0.4
아세아시멘트	(0.6)	(4.3)	(2.8)	2.4	(3.9)	1.4
성신양회	1.2	(4.4)	(2.9)	(5.4)	(3.6)	(10.5)

주: 1월 17일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

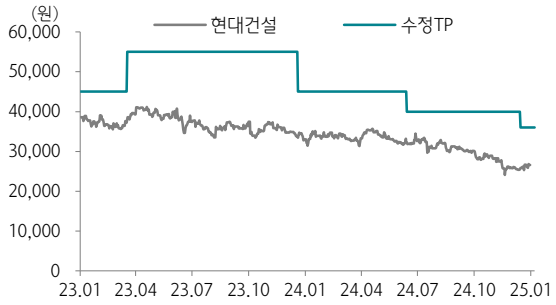
삼성E&A



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

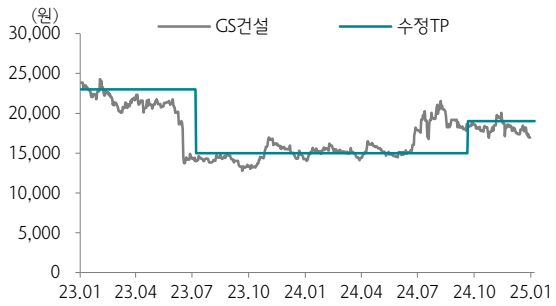
현대건설



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

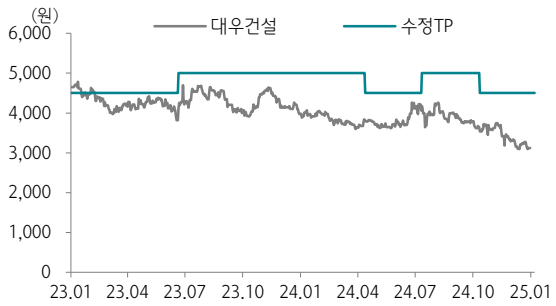
GS건설



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

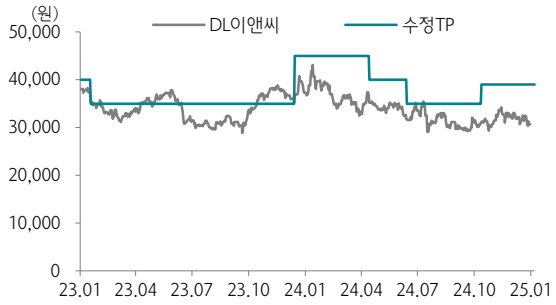
대우건설



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

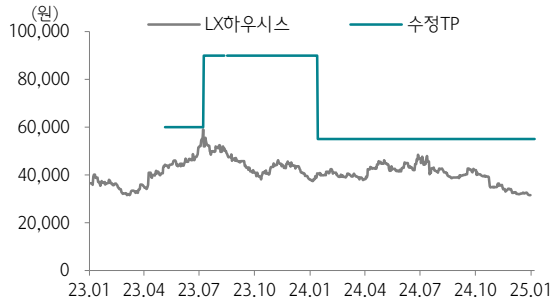
DL이앤씨



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 21일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 1월 21일 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	93.67%	5.88%	0.45%	100%

* 기준일: 2025년 01월 18일