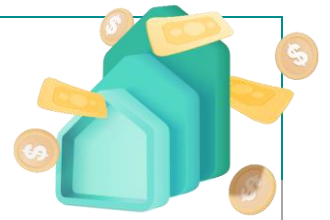


주택주를 연말에는 갖고있어야 하는 이유

건설 Weekly | 2025.02.04



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

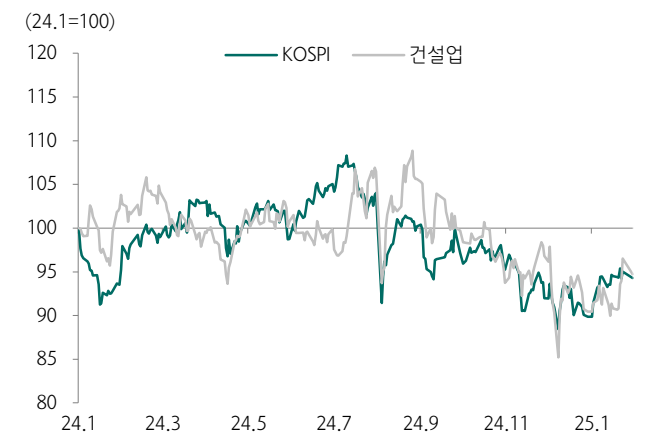
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 1.1%p 하회했다(1/31 하루). 수급은 기관과 연기금, 외인이 모두 매수했다. 설 연휴 전 현대건설은 실적 빅배스(4Q24) 이후 주가가 크게 상승했었다. 설연휴 중 미국 금리 동결 뉴스에 주택주들이 31일에 하락했다.
- 설연휴로 한국부동산원의 1/27 지표는 생략됐다. 아래는 1/20 기준이다. 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.20으로 3주 연속 하락했다(-0.10p). 전국 매매가는 10주 연속 하락(-0.04%)했으며, 전세가는 2주 연속 하락(-0.01%)을 기록했다. 수도권 매매가는 5주 연속 하락(-0.03%), 전세가 역시 2주 연속 하락을 기록(-0.01%)했다. 서울 매매가격은 3주 만에 재차 상승(+0.01%), 전세가는 3주 연속 보합을 기록했다. 지방광역시(-0.07%)와 기타지방(-0.08%)의 매매가는 35주 연속 하락했고, 전세가격 역시 2주 연속 하락(각각 -0.01%)했다. 서울을 제외한 지역의 매매가의 하락폭이 커졌다.
- 지난 2주 간 청약홈에서의 청약 결과는 3건이다(전주, 세종, 부산). 미달이 없었지만, 부산의 청약 경쟁률은 낮았다. 이번 주 5건의 1순위 청약이 있다(경기부천/양주, 울산, 서울서초, 광주). 서초는 분양가 상한제 지역이라 높은 경쟁률을 예상한다.
- 2025년 연말에는 주택주 하나는 보유하고 있어야 한다. 부동산의 사이클이 2025년을 바닥으로 2026년부터 상승으로 전환될 것으로 보기 때문이다. 그 배경에는 1)금리 인하, 추경 등으로 유동성이 증가하는 속도가 빨라질 것(수요 증가)으로 보이는 가운데, 2)입주 세대수는 2025년부터 감소하기 시작하여 2026년과 2027년에는 크게 부족하다는 것이 있다. 심지어 2025년에 착공이 증가하지 못한다면, 2028년까지 입주가 부족할 수 있다. 올해 GDP 성장률을 1%대로 볼 정도로 경기가 어려울 것으로 전망하므로, 2025년의 부동산 매매 수요가 증가하기를 기대하는 것은 다소 희망적일 수 있다. 다만, 금리 인하, 추경 등의 정책의 효과가 나타나는 시기(2026년을 전망)에는 증가하는 수요(혹은 화폐가치의 하락) 대비 공급이 부족해진다. 2026년부터 상승할 것으로 기대한다면, 올해 연말에는 주택주를 이미 갖고 있어야 한다. TOP PICK으로 현대건설을 제시한다. 기존에 현대건설 추천을 미뤘던 이유는 잠재적 비용 이슈가 있었기 때문이다. 국내외 현장에서 비용 반영의 여지가 있지만, 규모에 대해 확신할 수 없었다. 따라서 바닥을 알 수 없었으니 추천할 수 없었다. 이번 실적 빅배스는 바닥을 확인시켜준 계기가 됐고, 앞으로의 영업이익이 2026년까지 우상향하는 방향성을 제시했다. 연말 주택주를 갖고 있으려면 지금 시점에서는 현대건설이 가장 편하다.

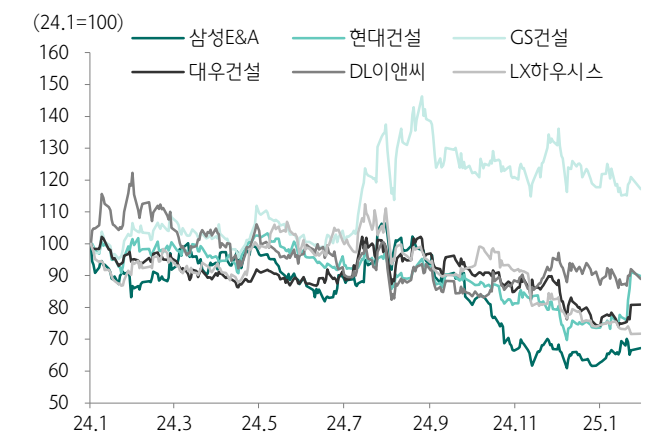
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



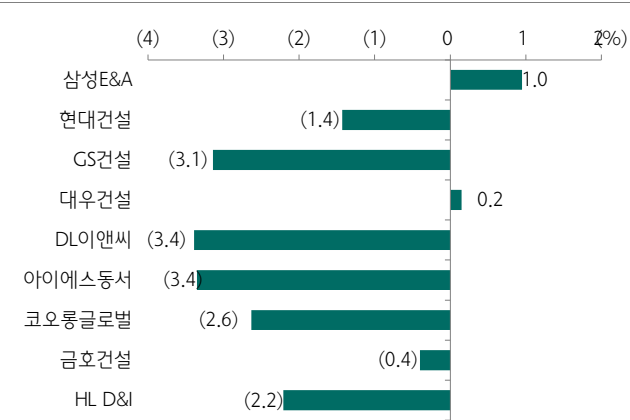
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



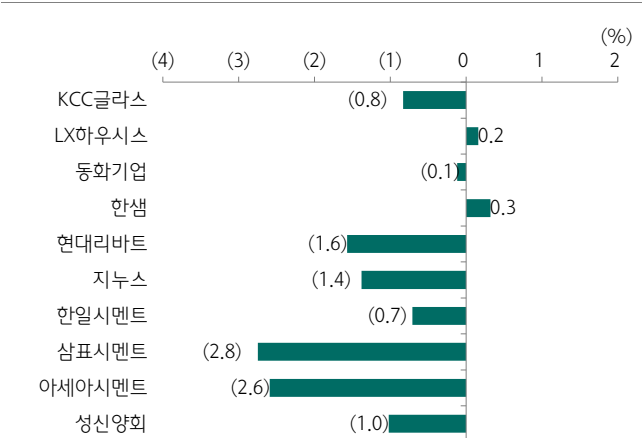
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



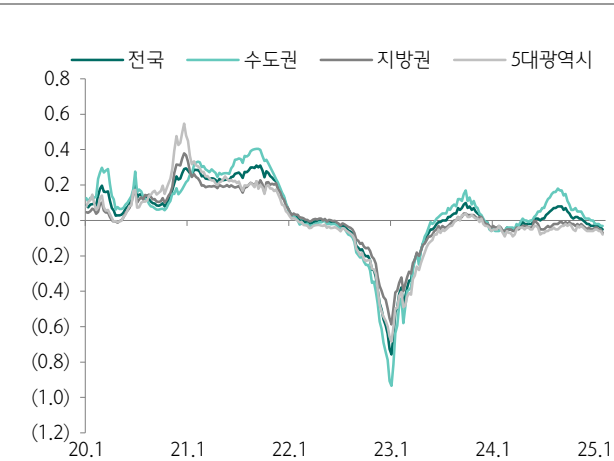
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



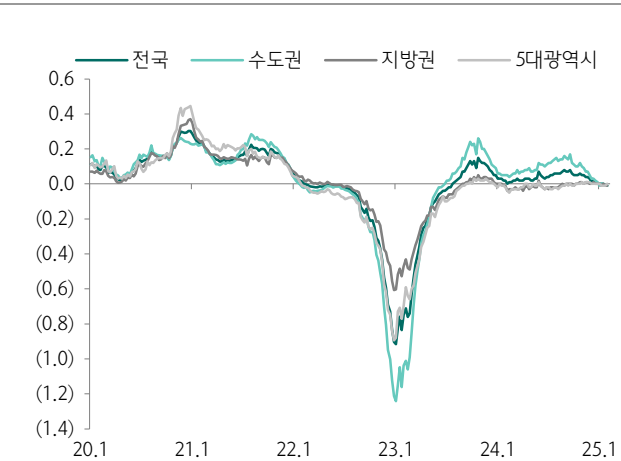
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



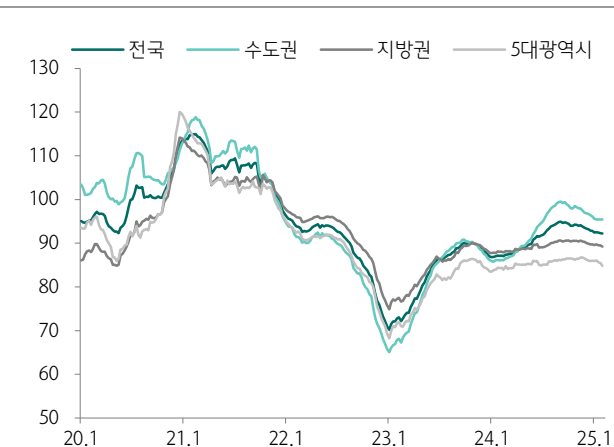
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



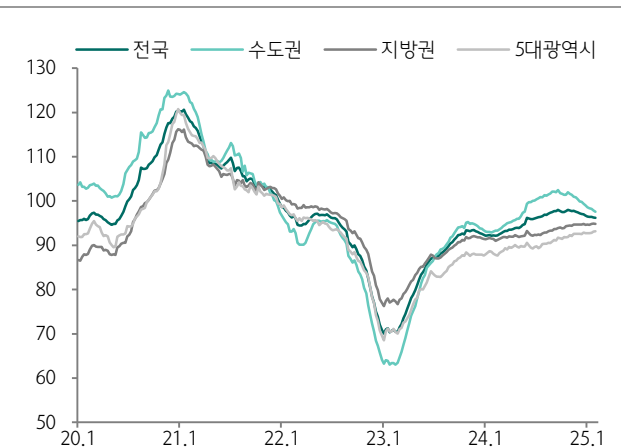
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-01-22	부산	한화포레나 부산덕천3차	2,249	116	2.1	
2025-01-22	전북	덕샵 라비온드	1,475	1,426	26.1	
2025-01-22	세종	세종 5-1 양우내안에 아스펜	1,964	698	13.4	

분양 예정 캘린더				
2/3(월)	2/4(화)	2/5(수)	2/6(목)	2/7(금)
부천 중앙하이츠 심곡 102동	남울산 노르웨이숲	래미안 원페를라		
양주 용암 영무 예다움 더퍼스트	래미안 원페를라			
	한양립스 에듀포레			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
2/3(월)	
2/4(화)	
2/5(수)	
2/6(목)	*이산화탄소포집·수송·저장 및 활용에 관한 법률 시행(산업통상자원부)
2/7(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

주간 뉴스 점검

GS건설, 인도 아삼주에 청정에너지 클러스터 조성 추진

- GS건설이 인도 아삼주와 청정에너지 클러스터 조성 방안을 논의하며 신재생에너지 사업 확대에 나서
- 아삼주에 청정에너지 클러스터를 조성하는 방안을 중점적으로 검토. 재생 에너지 산업 관련 인력 양성과 일자리 창출 방안 등 구체적인 협력 방향도 논의
- 사르마 총리는 이번 방한 동안 GS건설 외에 SK하이닉스와 서울바이오시스 등 주요 기업들과도 만나 아삼주 내 투자·협력 방안을 논의

UAE 국영기업 TAQA, GS이니마 인수 전망...막바지 실사 중

- TAQA는 아랍에미리트(UAE) 정부 소유의 에너지 기업(지분율 75.1%)으로 수도 아부다비에 본사를 두고 4개 대륙 11개국에서 사업 운영
- TAQA가 GS건설의 희망 매각가를 크게 웃도는 14억 달러(약 2조원) 이상의 가격을 제시할 가능성도 제기
- TAQA의 수처리 사업부문은 매출의 4.4%를 차지하지만 상각 전 영업이익(EBITDA)기준으로는 7.3%를 차지

바라카 원전 공사비 조단위 증가 관측...한전·한수원 '부담 내분'

- 한국의 첫 해외 수주 원전인 UAE 바라카 원전의 총공사비가 2009년 계약 때 예상보다 조단위로 증가한 것으로 전해져
- 한국전력과 한수원은 UAE 바라카 원전 최종 정산 문제를 놓고 협의했지만 이견을 좁히지 못한 채 법정 다툼에 대비해 각각 국내외 로펌 선임
- 한수원은 작년 말 한전에 정식으로 추가 비용 정산을 요구하는 '클레임'을 제기. 한수원 측이 제기한 추가 비용은 조단위에 달하는 것으로 관측

건설현장 급감에 시멘트업계 출하량 감소...성신양회, 한일시멘트 등 생산설비 가동 중단

- 한국시멘트협회는 지난해 시멘트 출하량이 4419만톤(t)으로 전년(5096만t) 대비 약 11.8% 감소했다고 밝혀
- 최근 시멘트의 원료인 유연탄 가격은 하락했지만 환율이 치솟으면서 타격
- 성신양회는 지난해 하반기부터 킬른 5기 중 1기의 가동을 중단하고 1기는 장기 유휴 중. 한일시멘트는 6기 중 2기는 가동 중단, 2기는 보수 중

건설업계 불황 장기화...은행마다 대출 조인다

- 지난해 3·4분기 건설업 생산과 투자가 전년동기대비 -0.3~-0.9%를 기록하며 최악의 업황을 보이자 은행들이 건설업종 대출 문턱을 높이며 부실위험 선제 관리
- 우리은행은 오는 31일부터 건설업체에 대해 신용평가 등급이 일정 수준 이상인 경우에만 10억원 초과 신규 대출을 허용하기로
- 국민은행은 2023년 하반기부터 건설업을 중점 관리 업종으로 선정하고 건설업 연간 순증 대출 한도를 12조5천억원으로 제한하는 등

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-01-24	대우건설	청주 분평미평지구 공동주택 신축사업	4,143	1,351	3.1	
2025-01-24	코오롱글로벌	KT&G KK PJT 건설공사	638			(기재정정) 계약기간 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	2,517.37	2,001,831	(0.8)	4.9	(1.5)	(9.1)	4.9	0.8	8.9	0.8
건설업	67	14,749	(1.9)	4.8	(0.7)	(11.4)	4.8	(7.4)	5.6	0.4
삼성E&A	18,010	3,530	1.0	8.8	0.8	(36.9)	8.8	(19.2)	5.7	0.8
현대건설	31,050	3,458	(1.4)	22.2	11.3	(7.2)	22.2	(10.4)	5.7	0.4
GS건설	17,260	1,477	(3.1)	(0.5)	(2.9)	(13.1)	(0.5)	14.2	5.3	0.3
대우건설	3,375	1,403	0.2	8.7	(4.5)	(19.1)	8.7	(14.2)	4.6	0.3
DL이앤씨	31,350	1,213	(3.4)	(2.5)	1.5	(10.9)	(2.5)	(24.8)	4.6	0.3
LX하우시스	30,950	278	0.2	(3.0)	(21.9)	(34.0)	(3.0)	(20.5)	4.8	0.3

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	609,195	397,873	(1,333,241)	568,841
건설업	57,994	24,290	41,924	(96,995)
삼성E&A	(120)	2,865	(13,318)	13,057
현대건설	64,648	25,570	27,410	(89,200)
GS건설	(2,025)	(1,531)	6,980	(4,759)
대우건설	(1,661)	(2,039)	1,657	(68)
DL이앤씨	(7,121)	(94)	7,202	(420)
LX하우시스	(539)	(281)	(702)	1,096

KOSPI 초과 수익률

(단위 : %)

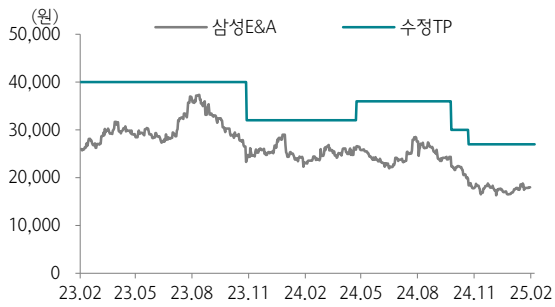
기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(1.1)	(0.2)	0.9	(2.2)	(0.2)	(7.8)
삼성E&A	1.7	3.9	2.4	(27.8)	3.9	(21.6)
현대건설	(0.7)	17.3	12.8	2.0	17.3	(10.4)
GS건설	(2.4)	(5.4)	(1.4)	(3.9)	(5.4)	11.0
대우건설	0.9	3.8	(3.0)	(9.9)	3.8	(13.9)
DL이앤씨	(2.6)	(7.4)	3.0	(1.8)	(7.4)	(26.3)
LX하우시스	0.9	(7.9)	(20.4)	(24.9)	(7.9)	(23.0)
HDC현대산업개발	(2.5)	(12.9)	(14.7)	(18.7)	(12.9)	(6.7)
아이에스동서	(2.6)	(12.4)	(2.8)	(12.1)	(12.4)	(23.9)
코오롱글로벌	(1.9)	(4.1)	(0.4)	(5.1)	(4.1)	(7.9)
금호건설	0.4	(12.7)	(13.0)	(24.9)	(12.7)	(51.5)
HL D&I	(1.4)	(4.9)	(4.6)	(9.1)	(4.9)	5.0
KCC글라스	(0.1)	(9.3)	(6.8)	(5.3)	(9.3)	(10.0)
동화기업	0.6	(2.3)	(21.1)	(28.5)	(2.3)	(64.6)
한샘	1.1	(6.2)	(10.2)	(16.8)	(6.2)	(1.4)
현대리바트	(0.8)	(6.5)	(4.4)	(15.7)	(6.5)	(2.1)
지누스	(0.6)	(14.2)	(1.5)	66.1	(14.2)	66.6
한일시멘트	0.1	1.1	10.0	14.9	1.1	28.2
삼표시멘트	(2.0)	(2.9)	(0.9)	(7.3)	(2.9)	(0.5)
아세아시멘트	(1.8)	(2.4)	(0.3)	0.2	(2.4)	(0.7)
성신양회	(0.2)	(0.2)	(1.6)	(5.2)	(0.2)	(3.0)

주: 1월 31일 종가 기준

자료: Quantiverse, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

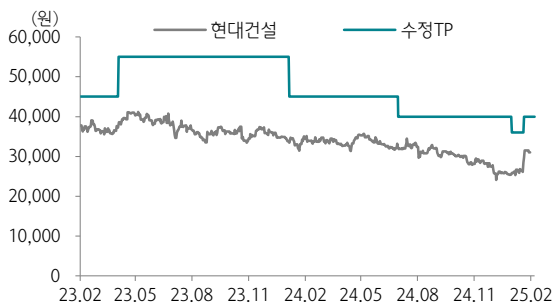
삼성E&A



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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

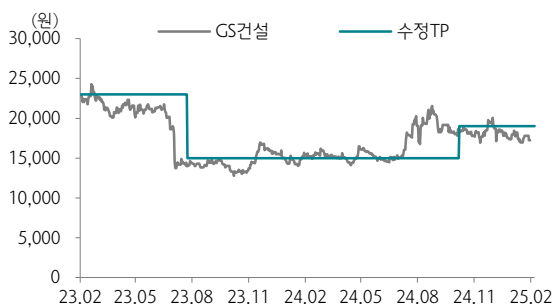
현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.1.23	BUY	40,000		
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%
23.1.4	BUY	45,000	-17.69%	-13.11%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

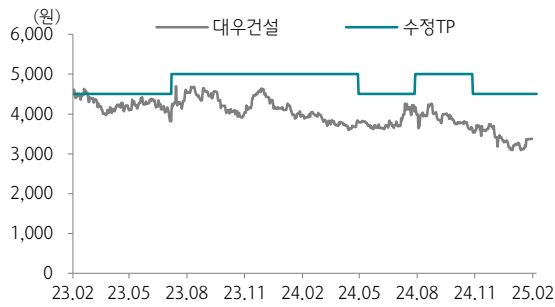
GS건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

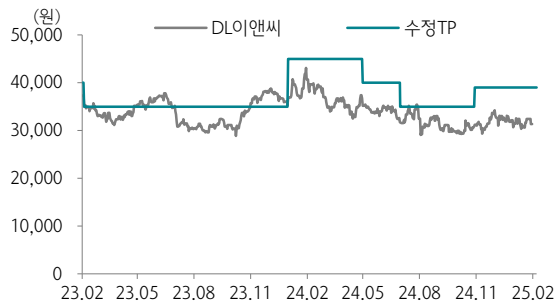
대우건설



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

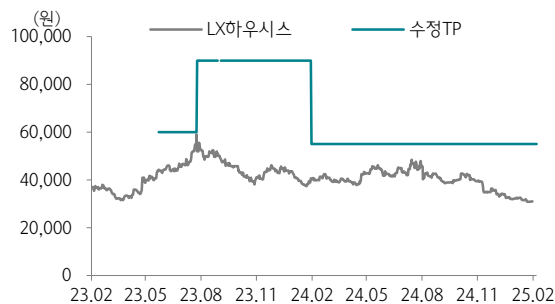
DL이앤씨



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

LX하우스



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 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2025년 2월 4일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 2월 4일 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 현재가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재가 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	93.18%	6.36%	0.45%	100%

* 기준일: 2025년 02월 01일