

19일 건설시장 안정대책 예정

건설 Weekly | 2025.02.18



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

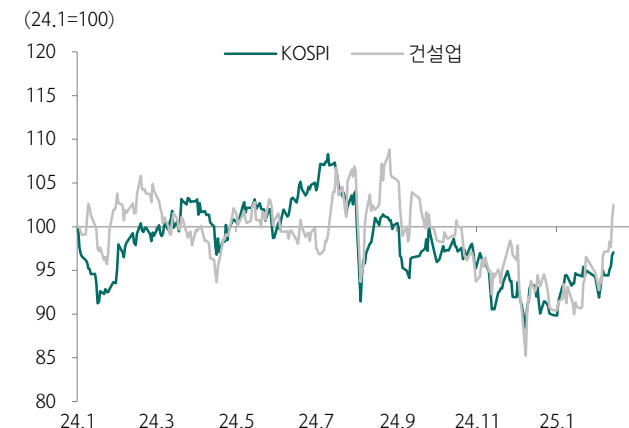
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 2.7%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금이 매수, 외인이 매도했다. 주요 대형 주택주가 지방 미분양 해소를 포함한 건설시장 안정대책 발표 예정에 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.20으로 5주 만에 재차 하락했다(-0.10p). 전국 매매가는 12주 연속 하락(-0.04%)했으며, 전세가는 4주 만에 하락 반전(-0.01%)했다. 수도권 매매가는 7주 연속 하락(-0.03%), 전세가 2주 연속 보합을 기록했다. 서울 매매가격은 3주 연속 상승(+0.02%), 전세가는 5주 만에 상승(+0.02%)을 기록했다. 지방광역시(-0.07%)와 기타지방(-0.05%)의 매매가는 37주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 하락(-0.01%), 기타지방 역시 4주 연속 하락(-0.01%)했다. 전국 아파트 가격이 하락세 지속 중이나, 서울은 매매가와 전세가 모두 상승했다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 없었다. 이번 주 1순위 청약은 3건이다(광주, 대전, 경기평택).
- 오는 19일에 건설시장 안정대책이 예정되어 있다. 지방 미분양의 해소 목적이다. 작년말 미분양이 7만호, 준공후 미분양은 10년 전고점을 넘은 2.1만호를 기록하면서, 미분양에 따른 건설사 졸도산 우려가 커졌다. 이에 따라 미분양을 해소할 수 있는 각종 정책들을 예상하는 기사들이 저번주부터 쏟아지고 있다. 그 중 7월 도입 예정인 스트레스DSR 3단계 적용에 대해 지방 미분양 구입시 한시적으로 적용되지 않는 방안이 거론됐다. 하지만 이러한 DSR 한시적 규제 완화는 제외될 것이라는 전망도 있다. 지방 미분양 가격이 3억원이 넘는 경우가 많아 DSR 적용이 안되는 등 규제 완화 실효성이 떨어지기 때문이다. 지방 미분양 주택 매입자에 대한 추가 세제혜택, CR리츠 활성화 방안, 책임준공의 시공사 부담 완화정책, LH의 미분양 아파트 매입 대상을 수도권에서 지방까지 확대하는 방안 등이 거론되고 있다. 정책에 대한 실효성 등은 차치하더라도, 정부가 건설 경기 부양에 대한 의지가 있다는 것에 의의가 있다. 올해 우리나라 GDP 성장률을 1% 중반대로 보고 있고, 건설 투자는 감소로 전망하고 있다. 수출에 대한 전망이 불확실한 환경에서 GDP 성장률을 올릴 수 있는 방법은 내수 회복, 특히 건설경기의 회복이다. GDP 성장을 견인할 위한 건설에 대한 정부의 관심이 점점 높아지고 있다는 것은 주택주를 투자하기에 점점 좋은 환경으로 바뀌어 가고 있다는 것을 의미한다. 주택주를 사자, 그 중 현대건설을 지금 사도 된다는 의견을 제시한다.

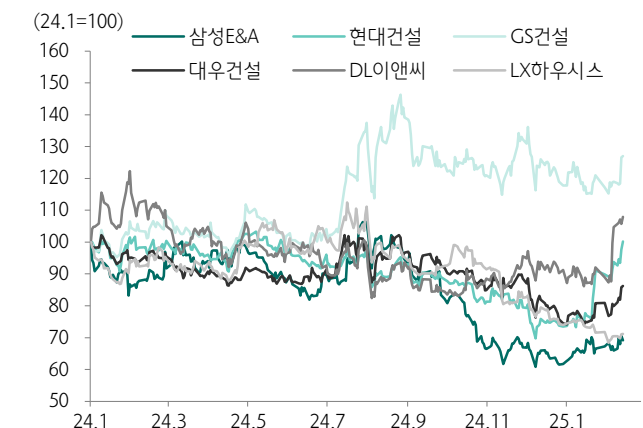
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



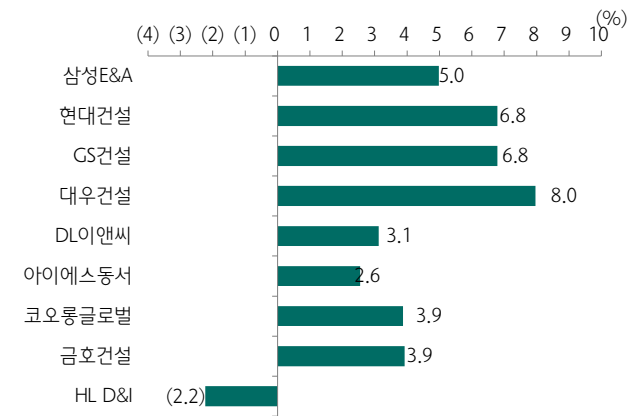
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



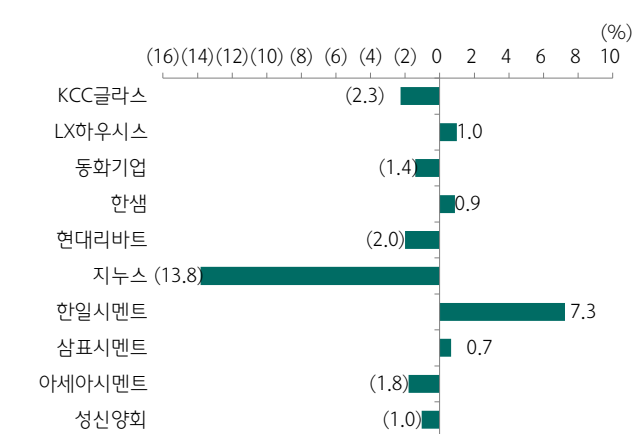
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



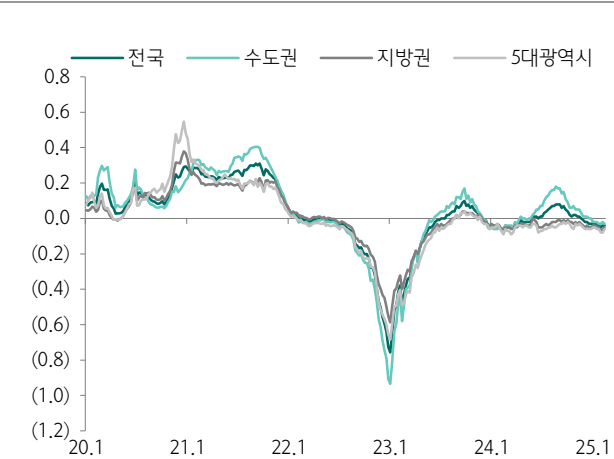
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



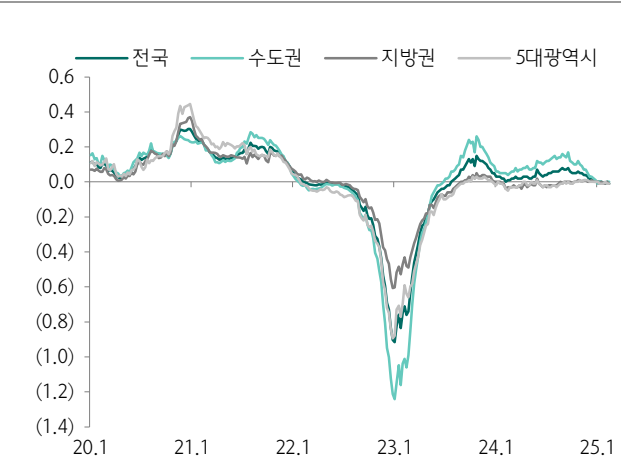
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



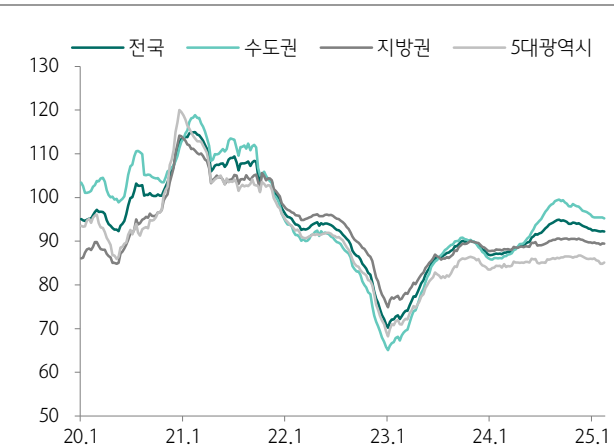
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



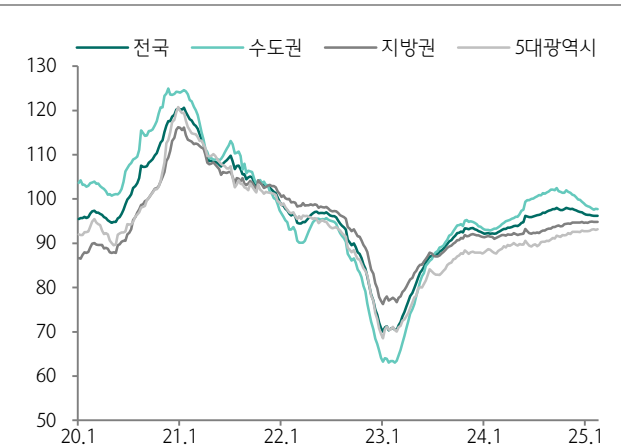
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
-	-	-	-	-	-	-

분양 예정 캘린더				
2/17(월)	2/18(화)	2/19(수)	2/20(목)	2/21(금)
			광주첨단2지구 사랑으로 부영 분양전환 후 잔여세대	
			대전 롯데캐슬 더퍼스트	
			평택청북 사랑으로 부영 2차 아파트 우선분양 전환 후 잔여세대	

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
2/17(월)	*중소기업 탄소중립 설비투자(기초, 고도화 트랙) 참여기업 모집(중소벤처기업부)
2/18(화)	*국무회의(오전10시, 서울청사) *이창용 총재·유상대 부총재, 국회 기획재정위원회 전체회의(국회)
2/19(수)	*유상대 부총재, 금융위원회(오후 2시, 정부서울청사)
2/20(목)	
2/21(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

02.10

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

'[단독] "4900억 더 달라" GS건설, 입주 1년 앞둔 '메이플자이' 조합에 소송

- GS건설은 지난해 12월 총 4860억원 규모의 추가 공사비를 조합 측에 요청. 조합원 1인당 1억5000만원의 추가 부담금 발생
- 공사비 추가의 명목은 설계변경·특화 등에 따른 추가 공사비 2288억원, 사업계획·기간 변경 및 건설환경 변화(금융비용 등)에 따른 공사비 2571억원 등
- GS건설은 이중 금융비용 등에 따른 추가 공사비 2571억원에 대해서는 지난해 12월 6일 서울중앙지법에 공사대금 소송 제기

아파트용지도 안팔린다 ... 택지유찰, 금융위기후 최대

- 국토교통부와 LH로부터 확보한 '공공택지 유찰 현황' 자료에 따르면 작년 한 해 동안 유찰된 공공택지 물량은 25필지, 1조7682억원어치
- 지난해 유찰된 공공택지 가운데 68%(17필지)가 수도권 택지. 대표적으로 3기 신도시 중 선호도 1위로 꼽히는 하남교산 1필지(1459억원)마저 유찰
- LH의 중장기 재무관리계획을 보면 올해 부채비율은 229.5%로 늘어날 것으로 추정

서울시, 잠실·삼성·대치·청담 등 '토지거래허가구역' 해제

- 2020년 6월 잠실 마이스(MICE)와 글로벌비즈니스센터(GBC) 개발 구역 주변의 투기를 막기 위해 지정한지 4년 8개월만
- 먼저 국제교류복합지구 인근 4개동(송파구 잠실동, 강남구 삼성·대치·청담동)에 위치한 아파트 305곳 중 291곳에 대한 토지거래허가구역 지정을 즉시 해제
- 신속통합기획 재건축·재개발 사업지 123곳 중 정비구역 지정 후 조합설립 인가까지 끝낸 6곳에 대해서도 즉시 지정 해제

지방 미분양 줄여 침체 막는다...정부, 19일 건설 안정 대책 발표

- 지방 미분양 해소를 위해 금융·세제를 추가 지원하고, 지방에는 오는 7월부터 시행될 3단계 스트레스 DSR 적용을 유예 또는 완화하는 방안 등이 거론
- 사회간접자본(SOC) 예산 확대, 책임준공과 공사비 정상화 방안 등 건설경기 회복을 위한 다양한 방안들이 망라될 전망
- 기업구조조정(CR) 리츠가 지방 미분양을 적극적으로 매입할 수 있도록 취득세 감면 등의 추가 세제 지원을 지원하는 방안 등도 검토

'삼성E&A·현대엔지니어링·대우건설 눈독' 쿠웨이트 석화플랜트 입찰 연기... '트럼프 리스크' 여파

- 쿠웨이트 국영석유회사 KOC(Kuwait Oil Company)는 석유 프로젝트 2건에 대한 입찰 마감 기한 연장
- 입찰을 준비하는 기업들이 경제 불확실성을 이유로 사업 검토 시간을 추가로 요청한 데 따른 것
- 사업 가치는 21억 달러(약 3조5000억원)로 추정. 삼성E&A·현대엔지니어링·대우건설 등 국내 건설사를 포함해 총 13개 글로벌 기업이 작년 7월 입찰 자격 획득

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시						(단위: 억원)
날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-02-13	현대건설	서울역 밀레니엄힐튼호텔 부지 개발 사업 및 철거공사	11,878			
2025-02-13	GS건설	신길음구역 재개발사업 시공자 선정	3,813	877	4.3	

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	2,591.05	2,065,740	2.7	3.8	7.1	(2.0)	8.0	(1.1)	9.2	0.9
건설업	72	15,953	5.5	12.3	8.2	0.0	13.3	0.9	5.9	0.4
삼성E&A	18,540	3,634	5.0	4.9	12.2	(29.2)	12.0	(21.3)	5.9	0.8
현대건설	34,600	3,853	6.8	32.8	20.1	12.3	36.2	3.6	6.2	0.5
GS건설	18,710	1,601	6.8	7.0	6.9	(3.4)	7.8	25.5	5.6	0.3
대우건설	3,595	1,494	8.0	14.7	(2.8)	(9.7)	15.8	(8.6)	5.7	0.3
DL이앤씨	38,050	1,472	3.1	23.1	25.0	21.8	18.4	(1.6)	4.6	0.3
LX하우시스	30,700	275	1.0	(5.0)	(11.7)	(26.5)	(3.8)	(23.4)	4.8	0.3

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	1,322,435	498,084	(201,941)	(1,411,618)
건설업	67,270	43,041	(2,289)	(64,697)
삼성E&A	6,533	3,123	(576)	(6,810)
현대건설	41,120	28,879	(6,905)	(34,338)
GS건설	6,503	1,765	3,081	(9,756)
대우건설	2,239	1,474	1,145	(3,259)
DL이앤씨	(128)	941	13,446	(13,256)
LX하우시스	(614)	(431)	424	11

KOSPI 초과 수익률

(단위 : %)

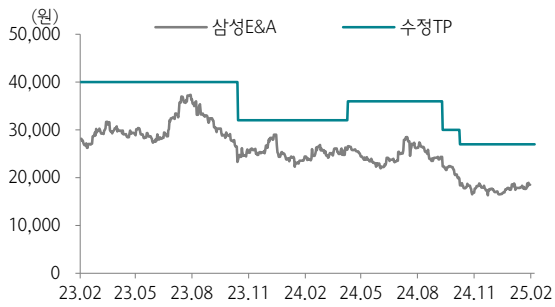
기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	2.7	8.6	1.1	2.0	5.3	1.7
삼성E&A	2.2	1.2	5.0	(27.2)	4.0	(21.6)
현대건설	4.0	29.1	13.0	14.4	28.2	5.1
GS건설	4.1	3.2	(0.2)	(1.4)	(0.1)	26.2
대우건설	5.2	10.9	(10.0)	(7.7)	7.8	(7.7)
DL이앤씨	0.4	19.4	17.8	23.8	10.4	1.7
LX하우시스	(1.8)	(8.7)	(18.8)	(24.4)	(11.7)	(22.1)
HDC현대산업개발	2.5	9.5	(6.1)	(10.6)	(2.4)	7.2
아이에스동서	(0.2)	(2.2)	0.4	(6.6)	(11.8)	(25.1)
코오롱글로벌	1.1	(1.6)	(11.4)	(2.5)	(1.3)	(5.4)
금호건설	1.2	(1.0)	(10.6)	(24.9)	(9.1)	(46.3)
HL D&I	(5.0)	(3.5)	(17.0)	(11.7)	(8.9)	5.9
KCC글라스	(5.0)	(10.3)	(13.9)	(13.8)	(16.2)	(17.7)
동화기업	(4.2)	(11.1)	(13.4)	(35.6)	(7.4)	(71.0)
한샘	(1.9)	(6.9)	(15.3)	(9.8)	(11.9)	(6.4)
현대리바트	(4.8)	(8.8)	(12.4)	(14.9)	(12.2)	(6.0)
지누스	(16.6)	(39.3)	(28.1)	26.2	(32.4)	34.7
한일시멘트	4.5	3.7	13.2	15.7	4.1	30.9
삼표시멘트	(2.1)	(1.3)	(7.8)	(1.1)	(3.2)	(0.9)
아세아시멘트	(4.5)	(5.2)	(8.7)	(6.1)	(7.3)	(2.8)
성신양회	(3.8)	(2.8)	(8.7)	(8.5)	(5.6)	(9.0)

주: 2월 14일 종가 기준

자료: Quantwise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

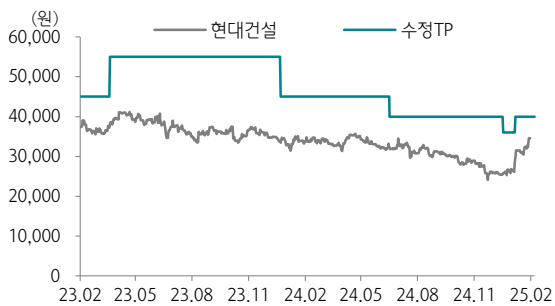
삼성E&A



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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

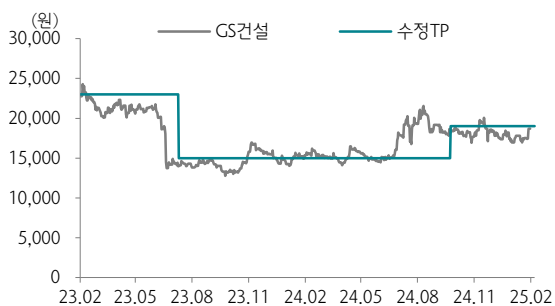
현대건설



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

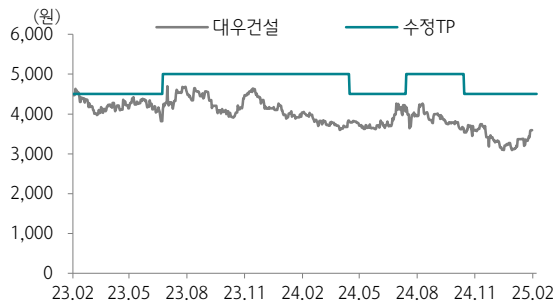
GS건설



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

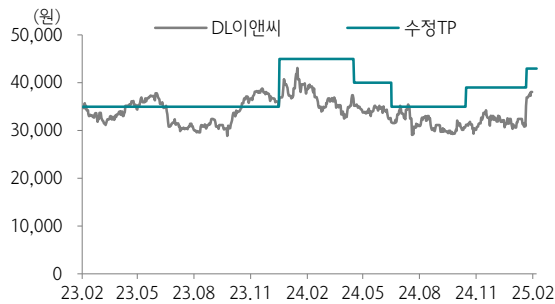
대우건설



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

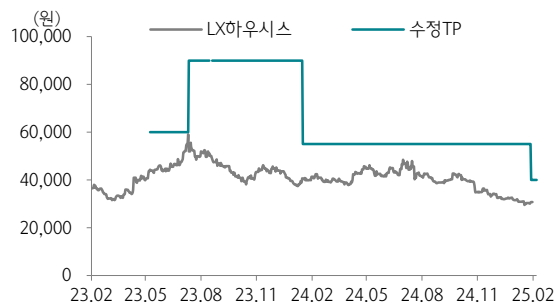
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.2.7	BUY	43,000		
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

LX하우스



날짜	투자의견	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%
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 18일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 2월 18일 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	93.12%	6.42%	0.46%	100%

* 기준일: 2025년 02월 15일