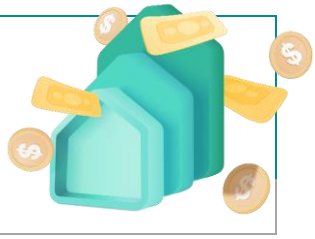
25일 금통위, 분위기를 보자



건설 Weekly | 2025.02.25

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

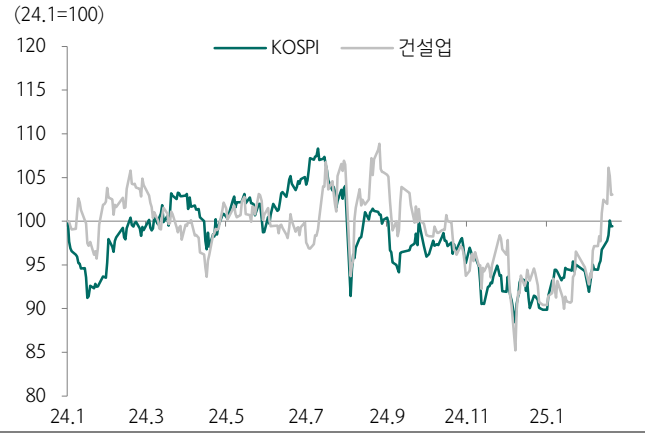
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 1.9%p 하회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금이 매수, 외인이 매도했다. 19일 미분양 정책 발표 후 일부 차익실현으로 주가가 하락한 것으로 보인다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.20으로 보합을 기록했다. 전국 매매가는 13주 연속 하락(-0.02%)했으며, 전세가는 보합을 기록했다. 수도권 매매가는 8주 연속 하락(-0.01%), 전세가는 3주 만에 상승(+0.01%) 전환했다. 서울 매매가격은 4주 연속 상승(+0.06%), 전세가는 2주 연속 상승(+0.02%)을 기록했다. 지방광역시(-0.06%)와 기타지방(-0.04%)의 매매가는 38주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 2주 연속 하락(-0.01%), 기타지방은 5주 연속 하락(-0.01%)했다. 전국 아파트 가격은 하락폭을 축소했으나, 서울은 강남3구를 중심으로 상승폭이 확대됐다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 3건이다(광주, 대전, 경기평택). 대전에서 주변 시세 대비 다소 높은 가격으로 분양된 결과는 미달이었다. 이번 주 1순위 청약은 5건이다(부산, 대구, 울산, 경남김해). 광역시 중심으로 분양이 나타나고 있다.
- 25일 금통위가 예정되어 있다. 시장참여자들은 한 차례 금리 인하를 예상하고 있는 상황으로, 관건은 2분기(5월 혹은 6월 금통위) 중 추가 인하의 가능성이 있는지 여부다. 다만, 속도의 차이지, 연말까지 중립금리 수준인 2.5% 수준까지는 인하할 것이라는 전망에는 시장의 이견이 없다. 금리의 인하, 추경, 규제 완화(토허제) 및 건설 관련 정책(서울 용적률 거래, 지방미분양 대책 등) 등의 목적은 결국 내수 경기 활성화다. 각종 정책에 대한 영향을 전망하는 것과 마찬가지로 중요한 것은 정책 결정의 저변에 있는 배경과 이유다. 정책의 결과물이 정책 결정의 원인을 해소하지 못한다면, 결국 원인을 해소하기 위한 추가적인 내용들이 덧붙여질 수밖에 없다. 이번 지방 미분양 대책도 실효성에 대해 왈가왈부하지만, 약발이 먹히지 않는다면 추가 처방전이 나올 것이라는 것에는 한마음이다. 이와 같이 올해부터 주택 섹터는 악재보다는 호재가 계속 이어질 것으로 전망한다. 3월은 현대건설의 CEO 인베스터데이가 예정되어 있으며, 4월은 실적발표가 있다. 2분기에는 추가 금리 인하 및 추경 여부가 결정될 것으로 전망하며, 추가적인 건설 경기 대책이 나올 것으로 기대한다. 상반기까지는 주택주가 상승할 수 있는 이벤트들이 계속 이어질 것으로 보이며, 이에 따라 여전히 주택주에 대한 매수 의견을 제시한다. TOP PICK은 현대건설이며, HDC현대산업개발, DL이앤씨 순으로 매수가 편하다.

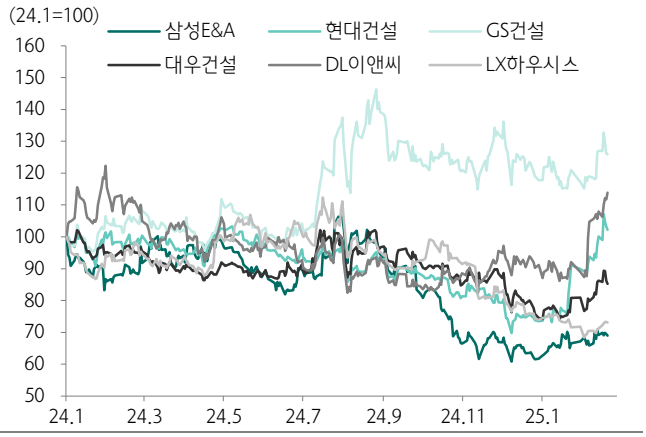
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



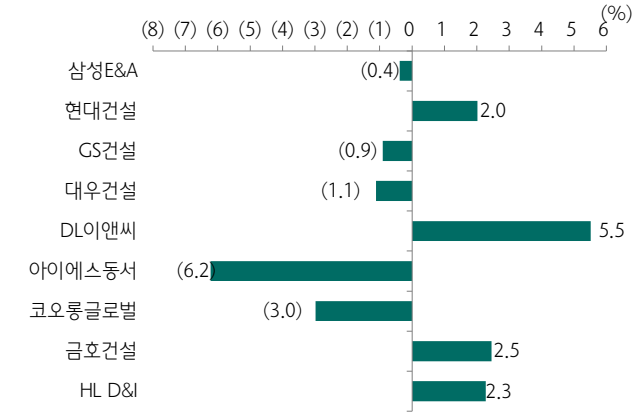
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



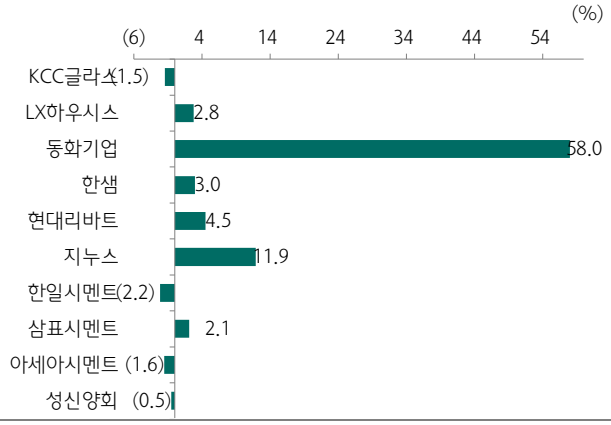
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



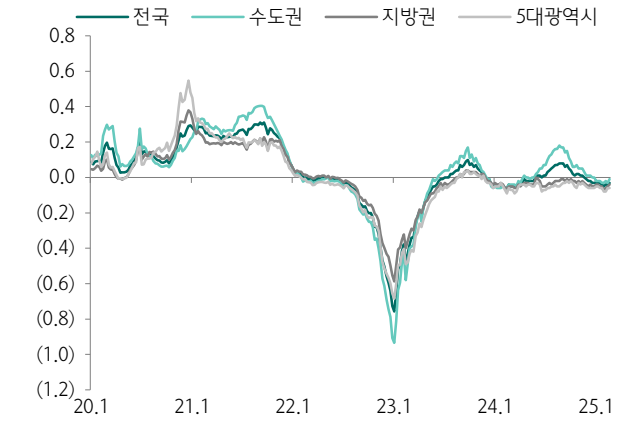
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



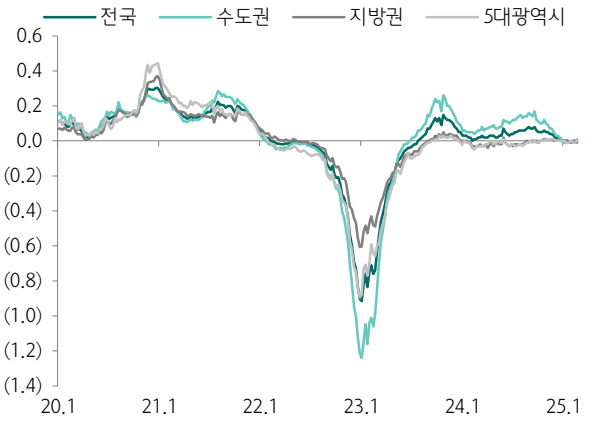
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



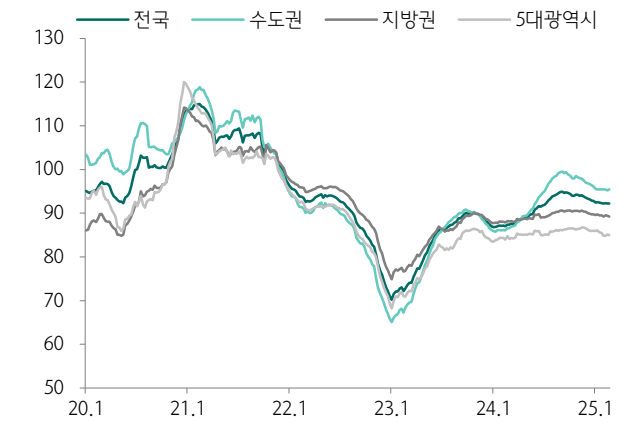
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



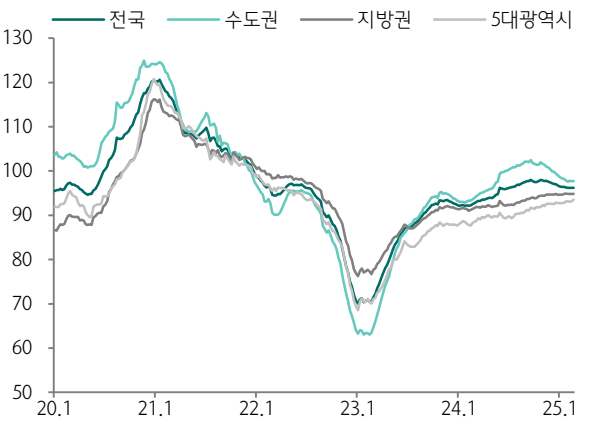
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-02-21	광주	광주첨단2지구 사랑으로 부영 분양전환 후 잔여세대	995	176		88
2025-02-21	대전	대전 롯데캐슬 더퍼스트	1,661	394		181
2025-02-21	경기	평택청북 사랑으로 부영 2차 아파트 우선분양 전환 후 잔여세대	564	39	1.7	

분양 예정 캘린더

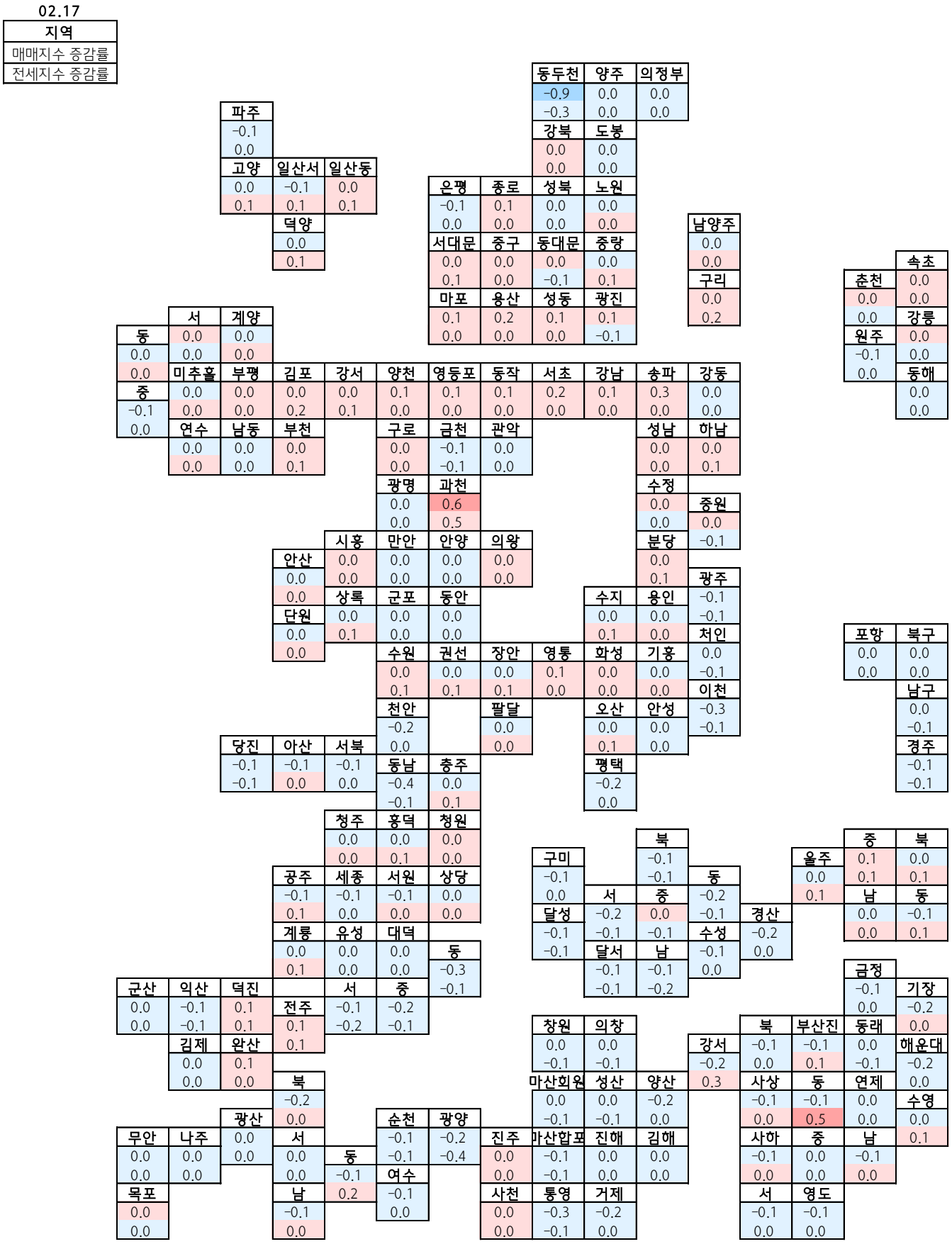
2/24(월)	2/25(화)	2/26(수)	2/27(목)	2/28(금)
	거제역 양우내안애 아시아드			
	두류센트레빌 더 파크			
	우정동 한양립스 더 센트럴			
	이안 센트럴포레 장유 1단지			
	이안 센트럴포레 장유 2단지			

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
2/24(월)	*G20 재무장관회의(남아프리카공화국) *산업통상자원부 장관, 베트남 산업무역부장관과 통상 현안, 원전협력 등 논의
2/25(화)	*이창용 총재·금통위원, 금통위 본회의(통방)(오전 9시, 본관 16층 회의실) *이창용 총재, 통화정책방향 기자간담회(오전 11시10분, 별관 2층 컨퍼런스홀)
2/26(수)	
2/27(목)	*2024년 4/4분기 가계동향조사 결과(2024년연간지출포함)
2/28(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

포스코이앤씨, 1.3조 규모 성남은행주공 재건축 수주

- 은행주공 재건축은 성남시 은행동 550번지 일원에 지하6층~지상30층 39동(棟), 3198가구 규모의 단지
- 포스코이앤씨는 공사비로 3.3㎡당 698만원을 제시해 두산건설(653만원)보다 높아
- 하지만 조합 사업비 8900억원 중 2400억원을 무이자로 조달하는 등 금융 지원책에 발코니 옵션 수익이나 철거 부산물 판매 수익도 조합에 돌아가도록 하는 등

6월부터 재건축 안전진단 폐지…'정비사업 패스트트랙' 시행

- 오는 6월부터 지방자치단체가 재건축 단지에 실시하던 예비 안전진단이 폐지. 지자체는 재건축진단을 요청받으면 30일 이내에 재건축진단 실시계획 통보해야
- 정비구역 지정 전 조합설립추진위원회 구성이 허용되면서 지정된 정비구역과 추진위 구성 당시 면적이 10% 이상 차이 날 경우 추진위 승인을 다시 받도록
- 토지 등 소유자에게 분양 내용을 통지하는 기간은 120일에서 90일로 단축. 건물 유형이 다양한 재개발사업은 30일 연장할 수 있어

현대건설, 브리지론 '4.2조→1.7조' 서울 가양동 본PF 전환

- 인창개발과의 서울 가양동 CJ부지 개발사업을 포함해 가산동 LG전자 연구소 부지 개발, 등촌동 청년안심주택 사업 등을 본PF로 전환하면서 브리지론 규모 감축
- 미전환 브리지론 사업장 가운데 가양동 이마트부지 개발과 이태원 크라운호텔 개발사업은 연장을 통해 본PF 전환 시기 이연
- 가양동 이마트 사업의 브리지론은 8410억원이며 이태원 크라운호텔은 1519억원

현실화되는 우크라 재건사업…K-건설 '총력전' 전망

- 한국토지주택연구원에 따르면 종전 후 우크라이나의 주택과 전반적 인프라 등을 재건하는 데에 총 4863억 달러(약 700조6124억원)의 비용이 들 것으로 추산
- 재건사업 중 국내 건설 관련 기업이 참여할 수 있는 분야는 주택과 에너지시설 재설치 사업
- 다만, 우크라이나가 재건에 드는 비용을 자국에서 조달하기 어려운 만큼 높은 불확실성으로 인해 금액을 제때 받지 못할 가능성도

LH, 지방 '악성 미분양' 3000가구 사들인다

- 글로벌 금융 위기 때 3년간(2008~2010년) 미분양 아파트 약 7000가구를 사들였는데, 정부는 올해에만 3000가구를 매입하고 필요할 경우 물량을 더 늘리기로
- 부산·대전·안산에서는 상반기 중 총 4조3000억원 규모의 철도 지하화 개발 사업이 조기 착수
- 다만, 건설업계에선 양도세·취득세 같은 세제 감면이나 DSR(총부채원리금상환비율) 규제 완화 등 적극적인 수요 진작 대책이 빠진 것이 아쉽다는 반응

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2024-02-19	현대건설	필리핀 South Commuter Railway Project 공사(PKG CP S-04)	5,075			(기재정정) 계약기간 변경
2024-02-19	현대건설	필리핀 South Commuter Railway Project 공사(PKG CP S-05)				(기재정정) 계약금액 변경
2024-02-19	현대건설	필리핀 South Commuter Railway Project 공사(PKG CP S-06)	6,475			(기재정정) 계약금액 변경
2024-02-19	코오롱글로벌	김해 율하지역주택조합 공동주택 신축공사	4,465			(기재정정) 계약금액 변경
2024-02-20	삼성E&A	사우디아라비아 AGIC PDH&UTOS Project	7,350			(기재정정) 계약종료일 변경
2024-02-20	대우건설	산성구역 주택재개발정비사업	5,425	1,743	3.1	(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	2,654.58	2,115,722	2.5	5.4	7.0	(1.7)	10.6	0.1	9.4	0.9
건설업	73	16,045	0.6	13.5	8.5	(3.9)	14.0	(1.1)	6.0	0.4
삼성E&A	18,470	3,620	(0.4)	(1.8)	1.2	(32.1)	11.6	(22.4)	5.9	0.8
현대건설	35,300	3,931	2.0	35.3	25.2	10.5	39.0	4.6	6.3	0.5
GS건설	18,540	1,587	(0.9)	9.3	0.5	(11.9)	6.9	20.2	5.6	0.3
대우건설	3,555	1,478	(1.1)	13.0	(1.4)	(16.2)	14.5	(11.2)	5.6	0.3
DL이앤씨	40,150	1,554	5.5	31.2	27.9	22.8	24.9	1.4	4.8	0.3
LX하우시스	31,550	283	2.8	(0.6)	(9.5)	(26.1)	(1.1)	(22.7)	5.6	0.3

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	1,194,850	426,605	(320,009)	(1,147,062)
건설업	32,451	9,862	(12,695)	(21,572)
삼성E&A	2,319	535	(8,218)	6,220
현대건설	25,231	7,143	(1,678)	(25,135)
GS건설	3,172	636	(554)	(2,579)
대우건설	669	179	(993)	328
DL이앤씨	3,129	4,454	4,641	(7,596)
LX하우시스	(88)	(38)	(325)	337

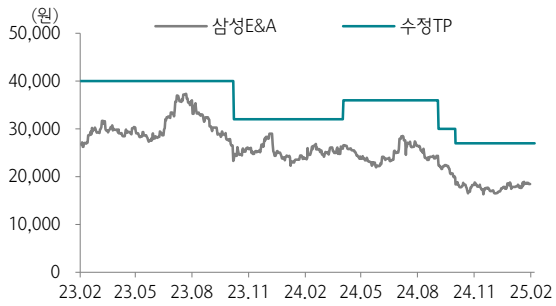
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(1.9)	8.1	1.5	(2.1)	3.3	(0.8)
삼성E&A	(2.8)	(7.2)	(5.9)	(30.4)	1.0	(22.8)
현대건설	(0.4)	29.8	18.2	12.2	28.3	4.5
GS건설	(3.4)	3.9	(6.5)	(10.2)	(3.8)	18.8
대우건설	(3.6)	7.6	(8.4)	(14.4)	3.9	(10.8)
DL이앤씨	3.1	25.8	20.9	24.5	14.3	3.2
LX하우시스	0.3	(6.1)	(16.5)	(24.4)	(11.7)	(23.9)
HDC현대산업개발	(3.6)	9.2	(5.0)	(23.1)	(6.3)	(1.7)
아이에스동서	(8.7)	(8.7)	(12.8)	(15.4)	(20.4)	(32.2)
코오롱글로벌	(5.4)	(6.2)	(18.5)	(7.7)	(7.1)	(8.5)
금호건설	0.0	5.4	(14.4)	(24.2)	(9.3)	(46.5)
HL D&I	(0.2)	(5.6)	(11.7)	(15.3)	(9.3)	6.8
KCC글라스	(3.9)	(11.8)	(15.5)	(16.8)	(20.2)	(19.5)
동화기업	55.5	44.8	43.2	8.2	48.3	(54.7)
한샘	0.5	(5.4)	(15.5)	(12.7)	(11.7)	(6.7)
현대리바트	2.1	(5.3)	(9.1)	(13.0)	(10.5)	(2.9)
지누스	9.4	(21.9)	(4.4)	38.9	(26.1)	43.5
한일시멘트	(4.6)	(3.6)	10.5	7.1	(1.0)	26.7
삼표시멘트	(0.3)	(3.5)	(8.7)	(3.0)	(3.7)	0.2
아세아시멘트	(4.0)	(11.1)	(7.8)	(11.3)	(11.5)	(8.4)
성신양회	(3.0)	(9.0)	(10.0)	(11.2)	(8.8)	(12.7)

주: 2월 21일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

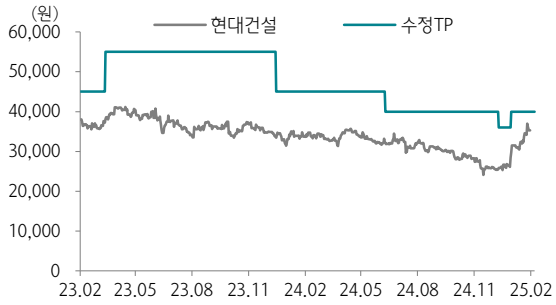
삼성E&A



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

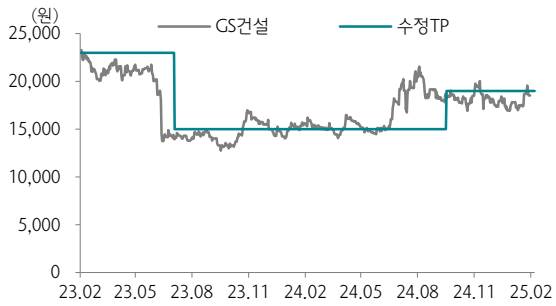
현대건설



날짜	투자의견	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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

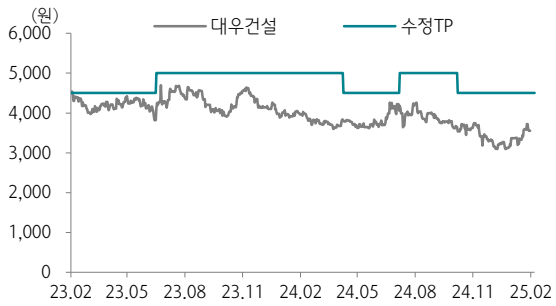
GS건설



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

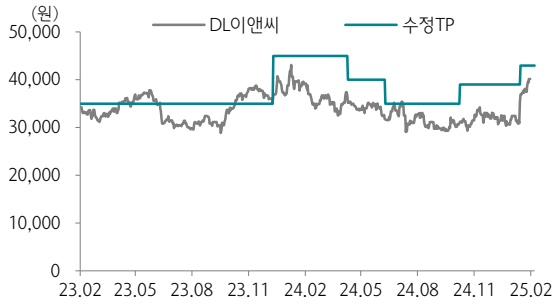
대우건설



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

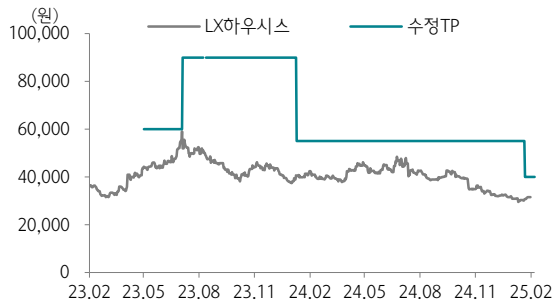
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
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

LX하우시스



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 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2025년 2월 25일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 2월 25일 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	93.12%	6.42%	0.46%	100%

* 기준일: 2025년 02월 22일