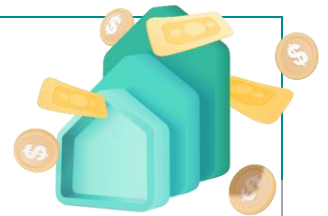


주택주 여전히 좋게 보고 있으나

건설 Weekly | 2025.03.05



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

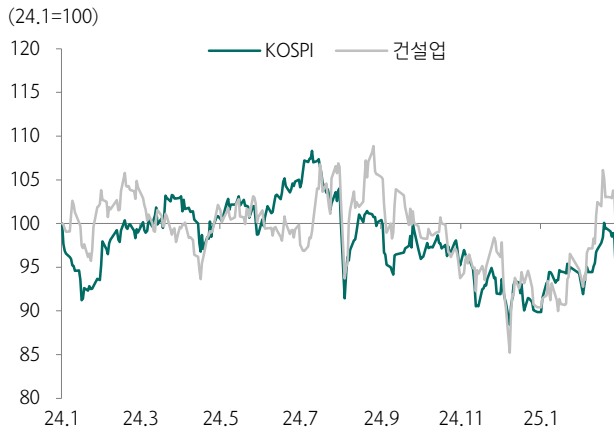
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 1.3%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관, 외국인 모두 매도했다. 기준금리 인하 기대감이 주가에 반영되었으나, 현대엔지니어링의 교량 붕괴사고로 건설주 되돌림 현상이 나타났다. 다만, 미국의 관세 부과 리스크에 덜 민감한 업종으로서 타 섹터에 비해 상대적으로 양호한 주가를 기록했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.40으로 3주만에 재차 상승(+0.20p)했다. 전국 매매가는 14주 연속 하락(-0.02%)했으며, 전세가는 2주 연속 보합을 기록했다. 수도권 매매가는 9주 만에 소폭 반등(+0.01%), 전세가는 2주 연속 상승(+0.01%)했다. 서울 매매가격은 6주 연속 상승(+0.10%), 전세가는 3주 연속 상승(+0.02%)했다. 지방광역시(-0.06%)와 기타지방(-0.04%)의 매매가는 39주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시는 3주 만에 상승(+0.02%), 기타지방은 6주 만에 보합을 기록했다. 전국 아파트 매매 가격은 하락 중이나 전세가격은 보합을 기록하고 있으며, 서울은 강남3구와 마용성을 중심으로 상승했다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 5건이다(부산, 대구, 울산, 경남김해). 5건 모두 미달이 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 5건이다(대구, 충남천안, 인천, 울산, 광주). 여전히 신규 분양이 활발하게 나타나고 있지 않다.
- 주택주는 여전히 좋게 보고, 주택 섹터에 대한 매수를 추천한다. 서울의 아파트 가격 반등은 수도권으로 이어지고, 이러한 흐름이 전국으로 2028년까지 진행될 것으로 전망한다. 다만, 단기 매수 우선순위의 변경이 있어, HDC현대산업개발, 현대건설, DL이앤씨 순으로 추천한다. 단기 주가 흐름에는 1분기 실적발표 후 추정치 상향의 여부가 중요하다고 봤다. 현대건설이 우선순위에서 밀린 것은 자회사 현대엔지니어링이 공사 중이었던 교량 붕괴사고의 영향을 무시할 수 없기 때문이다. 세종-안성 고속도로 9공구 현장은 총 공사비 2,000억원으로, 현대엔지니어링이 62.5% 시공 지분으로 공사 중이었다. 전체 5.2km 중 교각 일부분이 붕괴된 것으로, 재시공 비용은 크게 발생하지 않을 것으로 추정한다. 다만, 시공사의 귀책으로 행정처분 되었을 경우, 세종-안성 고속도로의 완공일 지연에 따른 지체상금이 발생할 수 있다. 과거 유사한 사례(평택 국제대교 붕괴 사고)를 통해 보면, 당시 시공사는 지체상금이 발생하지 않았는데 최종적으로 시공사 무혐의 처분으로 결론 지어졌다. 현대엔지니어링의 단기 비용발생(충당금)의 금액은 적겠지만, 귀책 여부에 따라 추가 비용반영의 여지가 있다고 판단한다.

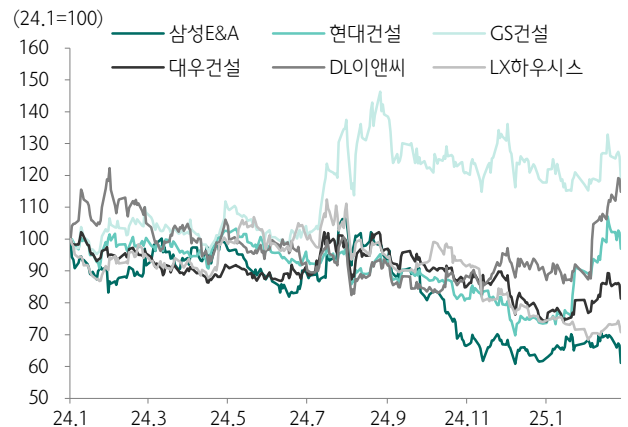
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



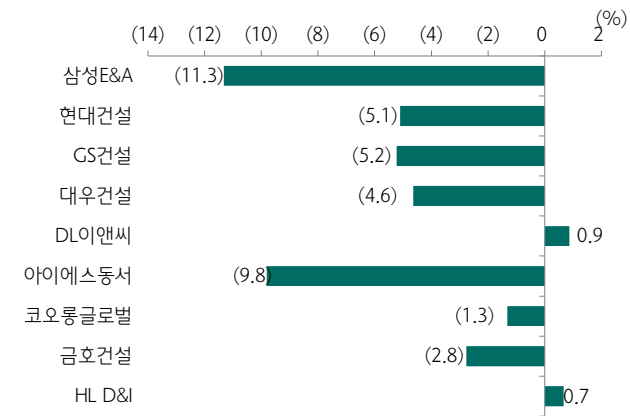
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



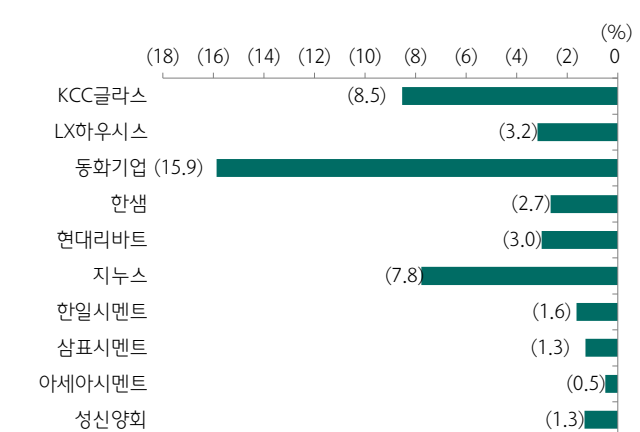
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



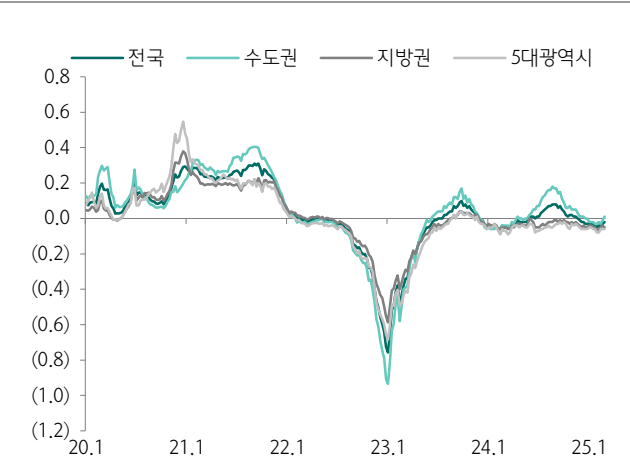
자료: Quantwise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



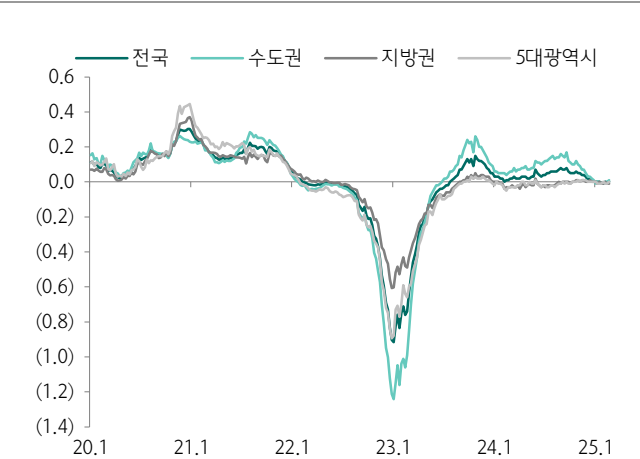
자료: Quantwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



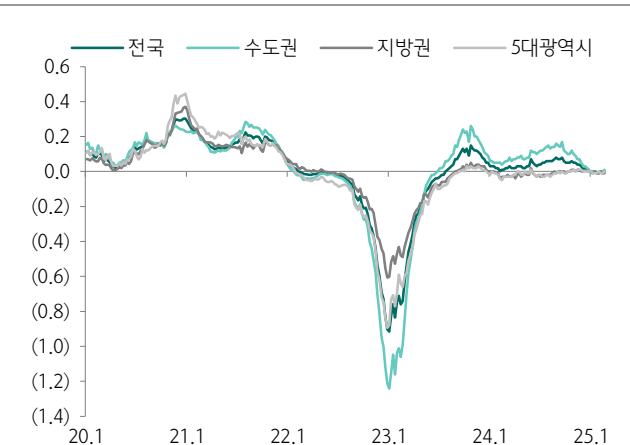
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



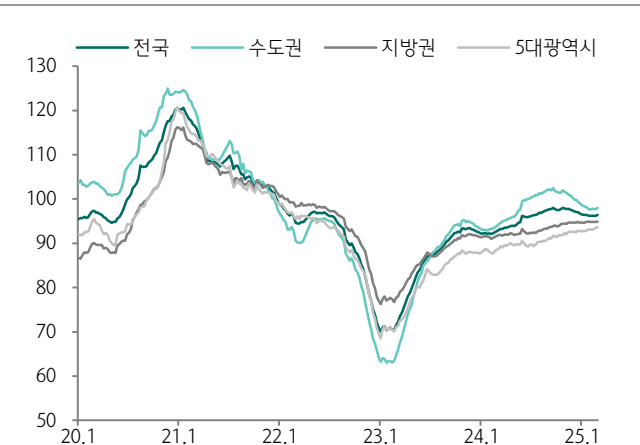
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

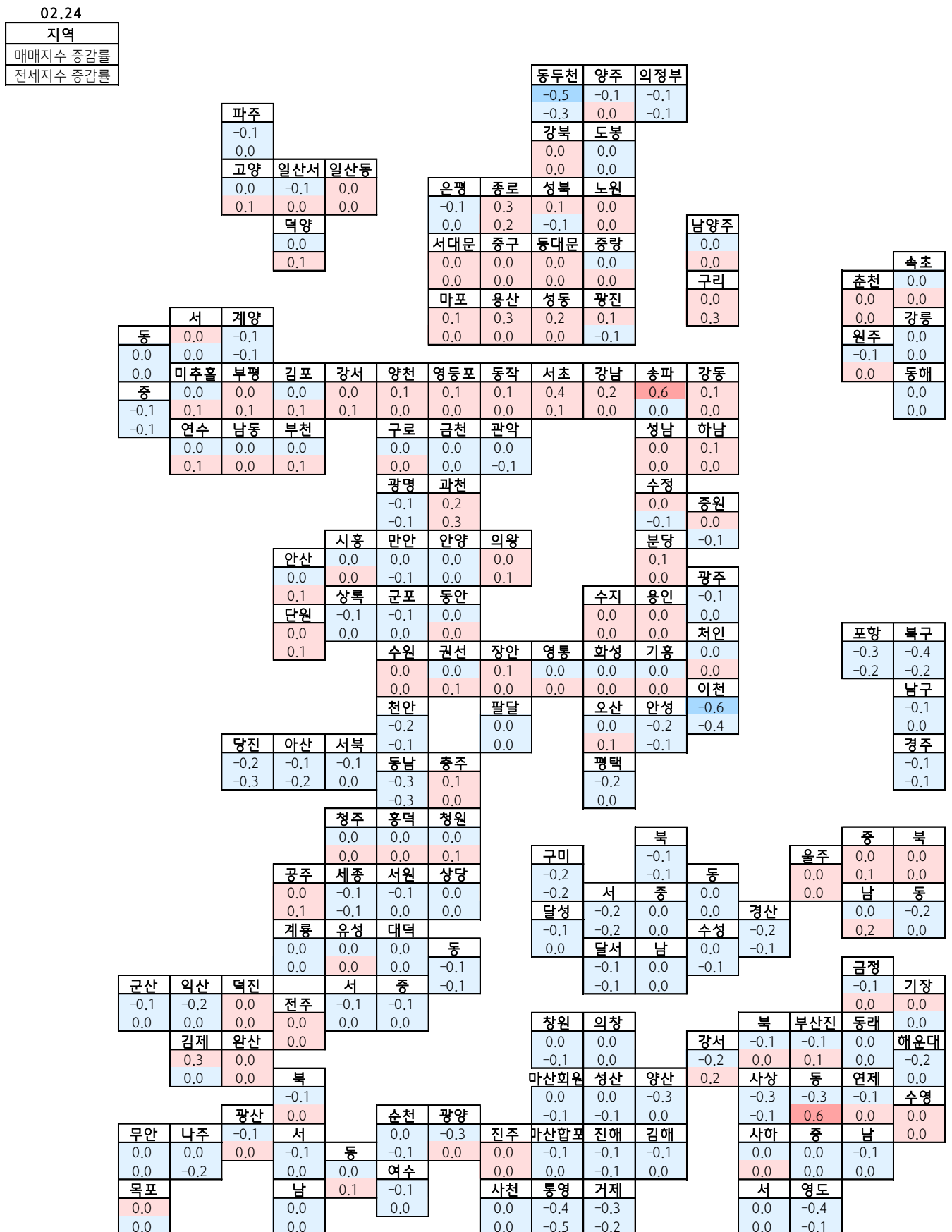
주간 청약 동향						(단위: 만원/3.3m2, 세대)
청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2025-02-26	대구	두류센트레빌 더 파크	2,222	52		10
2025-02-26	부산	거제역 양우내안에 아시아드	2,410	168		106
2025-02-26	울산	우정동 한양립스 더 센트럴	2,221	99		17
2025-02-26	경남	이안 센트럴포레 장유 1단지	1,336	11		2
2025-02-26	경남	이안 센트럴포레 장유 2단지	1,331	10		5

분양 예정 캘린더				
3/3(월)	3/4(화)	3/5(수)	3/6(목)	3/7(금)
		e편한세상 동대구역 센텀스 퀘어		
		e편한세상 성성호수공원		
		e편한세상 제물포역 파크메 종(조합원 취소분)		
		문수로 센트레빌 에듀리체		
		진월 더리브 라포레		

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
3/3(월)	
3/4(화)	*국무회의(오전10시, 서울청사)
3/5(수)	
3/6(목)	*LH 매입임대사업 현황 점검 및 공공기관 신속집행 당부
3/7(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



주간 뉴스 점검

시공능력 71위 삼부토건, 화재철차 신청...부채비율 838%

- 삼부토건은 지난해 국토교통부의 시공 능력 평가 71위인 중견급 건설사로 아파트 브랜드 삼부 르네상스를 보유
- 지난해 우크라이나 재건 테마주로 주목받은 뒤 주가 조작 의혹이 제기돼 회계법인으로부터 지난해 상반기 연결 재무제표에 대한 감사 의견 거절
- 삼부토건의 지난해 3분기 기준 영업손실은 268억원, 매출은 643억원으로 50% 감소. 지난해 9월 말 기준 부채비율은 838.5%

17년 만에 그린벨트 해제...정부, 지역전략사업 15곳 선정

- 해제 가능한 그린벨트 면적이 확대되는 건 2008년 이후 17년 만으로, 환경평가 1·2등급지라도 대체지를 지정하면 해제가 가능하도록 규제도 완화
- 이번에 해제되는 그린벨트 면적은 42제곱킬로미터로 서울 여의도 면적의 14배가 넘어
- 지역별로 보면 부산권 3곳, 창원권 4곳, 광주권과 울산권 각 3곳, 대구권과 대전권 각 1곳

한·베트남, 8년만에 원전산업 대화체 재개...원전 수주 협상

- 우리나라와 베트남간의 교역액은 868억달러로 중국(2729억달러), 미국(1999억달러)에 이어 우리의 제3대 교역국이자 아세안 내 최대 교역·투자 대상국
- 베트남 최고 의사 결정기관인 공산당 정치국은 지난해 11월 전력난 해결을 위해 원전 개발을 재개
- 베트남은 러시아와 일본을 원전 건설 협력국으로 정했지만, 2011년 일본 후쿠시마 원전 사고 이후 안전성 논란과 막대한 건설비 문제 등으로 2016년 개발이 중단

현대건설, 美 올텍과 SMR 건설 추진 본격화

- 미국 미시간주 팰리세이즈 원자력발전소에서 ‘미션 2030’(Mission 2030) 행사를 열어 올 연말 ‘팰리세이즈 SMR-300 1호기(FOAK)’ 프로젝트 착공 계획
- 양사는 올 상반기 내 설계를 완료하고 연말쯤 착공해 2030년 상업 운전을 개시한다는 계획
- 미 정부의 인허가 과정 등을 거쳐 계획대로 연말쯤 착공하면 국내 건설사가 해외에 SMR을 건설하는 첫 사례

올해 가계부채 증가율 3.8% 이내 관리...1억 미만 대출도 소득 본다

- 올해 7월부터 주택담보대출 한도를 더 조이는 3단계 ‘스트레스 총부채 원리금 상환비율(DSR)’을 시행
- 5대 시중은행의 가계대출 잔액은 지난 20일 기준 735조7522억원으로 전달보다 2조원 넘게 늘어
- 당국은 또 은행이 그동안 소득심사를 하지 않았던 1억원 미만의 가계대출도 소득자료를 살피도록 유도한다는 계획

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시						
(단위: 억원)						
날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-02-24	DL이앤씨	연희2구역 공공재개발사업 시공사 선정	3,993			
2025-02-26	GS건설	광명 제12R구역 주택재개발사업	7,048	2,045	3.4	(기재정정) 계약금액 변경
2025-02-26	GS건설	청주 사직1구역 주택재개발정비사업	3,454	1,135	3.0	(기재정정) 계약금액 변경
2025-02-26	대우건설	청주 사직1구역 주택재개발정비사업	3,454	1,135	3.0	(기재정정) 계약금액 변경
2025-02-27	대우건설	수도권광역급행철도A노선 민간투자시설사업 건설공사	5,461			(기재정정) 계약종료일 변경
2025-02-27	DL이앤씨	수도권광역급행철도A노선 민간투자시설사업 건설공사	8,737			(기재정정) 계약종료일 변경
2025-02-27	DL이앤씨	자양7구역 주택재건축정비사업	3,607			
2025-02-27	HDC현대산업개발	천안 (가칭)부성4지구 IPARK 아파트 신축공사	2,836	818	3.5	(기재정정) 계약금액, 계약기간, 사업개요 변경
2025-02-27	HDC현대산업개발	천안 (가칭)부성5지구 IPARK 아파트 신축공사	3,033	883	3.4	(기재정정) 계약금액, 계약기간, 사업개요 변경
2025-02-27	HDC현대산업개발	천안 (가칭)부성6지구 IPARK 아파트 신축공사	3,501	1,068	3.3	(기재정정) 계약금액, 계약기간, 사업개요 변경
2025-02-28	GS건설	신길음구역 재개발사업	3,813	877	4.3	
2025-02-28	DL이앤씨	잠실우성4차아파트 주택재건축정비사업	3,817			

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	2,532.78	2,018,516	(4.6)	(0.2)	1.1	(5.8)	5.6	(4.5)	9.0	0.8
건설업	70	15,389	(3.2)	3.3	1.8	(5.9)	10.3	(4.9)	5.9	0.4
삼성E&A	16,380	3,210	(11.3)	(8.2)	(10.6)	(37.5)	(1.0)	(37.0)	5.2	0.7
현대건설	33,500	3,730	(5.1)	6.4	18.6	4.0	31.9	(2.2)	6.0	0.4
GS건설	17,570	1,504	(5.2)	(1.4)	(10.4)	(14.9)	1.3	8.4	5.3	0.3
대우건설	3,390	1,409	(4.6)	0.6	(9.5)	(15.8)	9.2	(15.8)	5.4	0.3
DL이앤씨	40,500	1,567	0.9	24.8	23.9	26.6	26.0	4.4	4.9	0.3
LX하우시스	30,550	274	(3.2)	(1.1)	(16.1)	(26.7)	(4.2)	(25.8)	5.4	0.3

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(902,145)	140,840	(2,573,509)	2,998,205
건설업	(3,133)	869	(6,385)	8,631
삼성E&A	13,607	2,182	(66,720)	52,254
현대건설	(14,864)	(7,257)	12,606	1,926
GS건설	607	933	(7,507)	6,456
대우건설	(1,279)	(182)	(1,096)	2,989
DL이앤씨	4,624	4,480	5,834	(10,373)
LX하우시스	(17)	(34)	(919)	670

KOSPI 초과 수익률

(단위 : %)

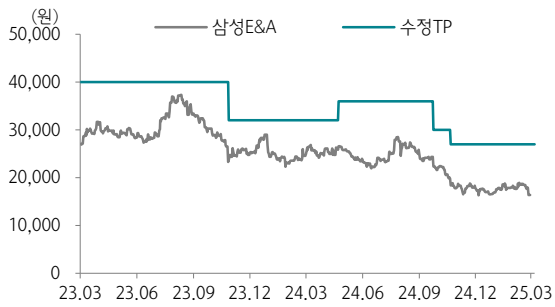
기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	1.3	3.5	0.6	(0.1)	4.7	(0.1)
삼성E&A	(6.7)	(8.0)	(11.8)	(31.6)	(6.6)	(29.3)
현대건설	(0.5)	6.5	17.5	9.9	26.3	0.7
GS건설	(0.6)	(1.2)	(11.5)	(9.1)	(4.3)	14.3
대우건설	(0.1)	0.8	(10.6)	(9.9)	3.6	(10.7)
DL이앤씨	5.5	25.0	22.7	32.4	20.4	13.6
LX하우시스	1.4	(1.0)	(17.2)	(20.9)	(9.8)	(21.2)
HDC현대산업개발	1.7	6.8	(12.5)	(22.5)	(4.2)	(3.8)
아이에스동서	(5.2)	(14.8)	(24.0)	(23.3)	(24.2)	(34.4)
코오롱글로벌	3.3	(1.2)	(12.5)	(7.9)	(3.4)	(2.4)
금호건설	1.8	6.6	(10.6)	(18.9)	(7.0)	(43.3)
HL D&I	5.3	(0.1)	(8.1)	(9.4)	(3.5)	13.1
KCC글라스	(3.9)	(14.0)	(20.2)	(18.7)	(22.8)	(20.1)
동화기업	(11.3)	30.2	16.4	4.2	28.1	(55.6)
한샘	1.9	(2.0)	(17.8)	(10.7)	(9.2)	(1.2)
현대리바트	1.6	(2.7)	(10.8)	(8.1)	(8.4)	5.8
지누스	(3.2)	(15.0)	(19.1)	19.5	(27.5)	39.8
한일시멘트	3.0	1.2	5.0	10.9	2.3	33.1
삼표시멘트	3.3	0.8	(4.4)	3.5	0.0	5.6
아세아시멘트	4.1	(6.1)	(6.0)	(4.3)	(6.9)	(5.2)
성신양회	3.3	(4.8)	(5.3)	(4.2)	(5.0)	(6.9)

주: 2월 28일 종가 기준

자료: Quantiverse, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

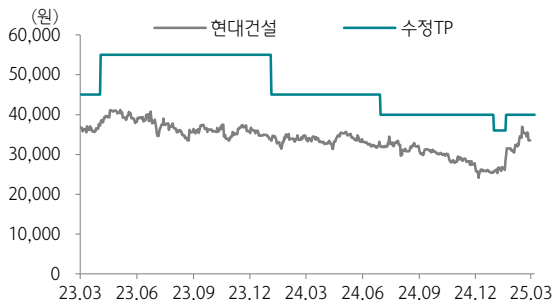
삼성E&A



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

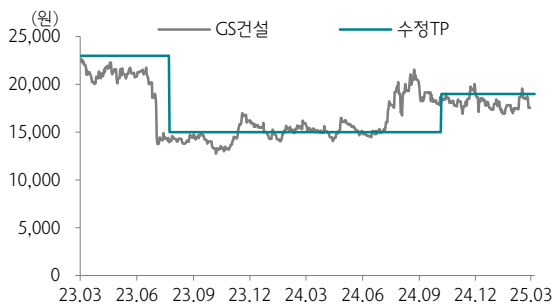
현대건설



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

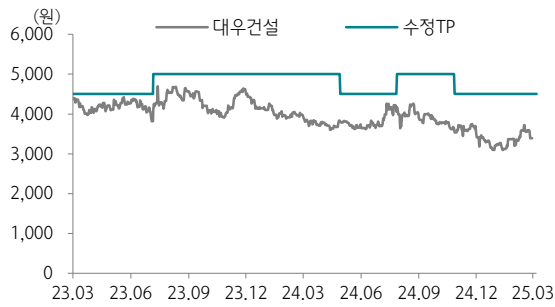
GS건설



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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

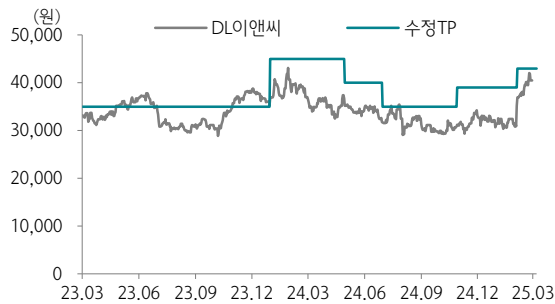
대우건설



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

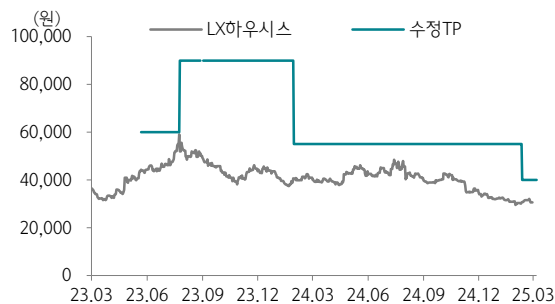
DL이앤씨



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

LX하우스



날짜	투자 의견	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 3월 4일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 3월 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	93.12%	6.42%	0.46%	100%

* 기준일: 2025년 03월 01일