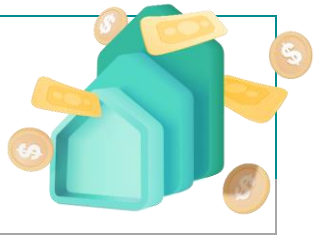
단기 변동성이 커지는 구간



건설 Weekly | 2025.04.15

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

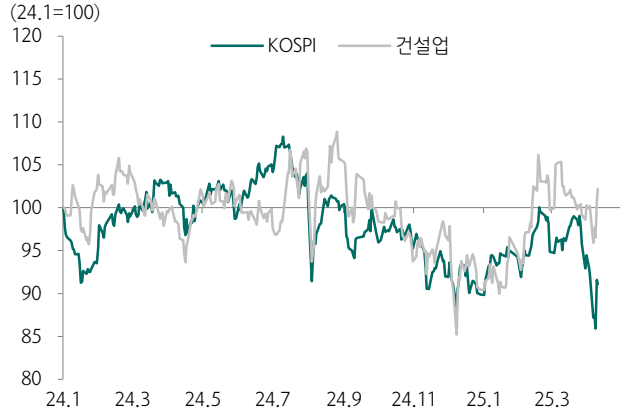
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.3%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금 매수, 외인이 매도했다. 상호관세 유예 소식에 해외 관련 종목 주가가 호조를 보였다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.70으로 한주 만에 하락(-0.20p)을 기록했다. 전국 매매가는 3주 연속 하락(-0.02%)했으며, 전세가는 6주 만에 보합을 기록했다. 수도권 매매가는 7주 연속 상승(+0.01%), 전세가도 8주 연속 상승(+0.02%)했다. 서울 매매가격은 12주 연속 상승(+0.08%), 전세가는 9주 연속 상승(+0.02%)했다. 지방광역시(-0.06%)와 기타지방(-0.05%)의 매매가는 45주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시(-0.02%), 기타지방 모두 하락(-0.02%) 전환했다. 전 주에 비해 전반적으로 매매가 상승세가 둔화됐다. 가장 높은 상승률을 기록했던 과천은 0.19% 상승으로 둔화됐으며, 토허제 지역인 강남구(+0.20%), 송파구(+0.16%), 서초구(+0.11%), 용산구(+0.13%)도 상승이 소폭 둔화됐다. 성동구(+0.20%), 마포구(+0.17%), 양천구(+0.14%), 영등포구(+0.11%), 강동구(+0.11%)도 상승폭이 줄어 들었다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 2건이다(경기구리, 강원강릉). 강릉은 미달됐다. 이번 주 1순위 청약은 4건이다(경기남양주/양주/용인, 충북청주). 역세권 입지에 주변시세와 크게 차이 나지 않는 분양가가 시장에서 어떻게 반응하는지 볼 수 있다(남양주). 그리고 작년 늘 핫했던 청주(테크노폴리스)가 올해도 뜨거울지 지켜볼 만하다.
- 단기적으로 변동성이 커질 수 있는 구간이다. 미국 관세 등의 여파로 글로벌 매크로 변동성이 매우 큰 가운데, GDP 성장률, 금리, 환율에 대한 전망치도 큰 폭으로 달라질 수 있다. 그리고 6월 3일 대통령 선거를 앞두고 나올 수 있는 각 후보들의 공약에 따라서도 주택주 센티가 달라질 수 있다. 건설업황은 청약 부진, 건설사 부도 등의 뉴스에서 확인되듯이 좋지 못한 가운데, 1분기 건설사들의 실적에 대한 기대도 크지 않은 상황이다. PF는 '증권업 기업금융 경쟁력 제고방안'에서 부동산 채무보증과 대출에 대한 NCR 가중치 세분화, 부동산 총 익스포저 한도 규제 신설 등으로 부동산으로의 자금 유입이 줄어들 수 있다. 이번 주 열릴 금통위에서는 금리 동결을 예상하고 있다. 공급 감소에 따른 주거용 부동산의 영향은 하반기로 갈수록 나타날 수 있어, 당장 체감이 되지 않고 있다. 열거한 환경에서 타 섹터의 갭상승 기대에 따라 건설주의 수급 또한 약해질 수 있어, 단기적으로 주가 변동성이 클 수 있다. 하지만 2028년까지 이어지는 상승 사이클의 방향성에는 큰 변화가 없는 바, 단기 주가의 하락은 오히려 추가 매수의 기회다. 주택주 매수, Top Pick HDC현대산업개발, 2nd Pick 현대건설을 유지한다.

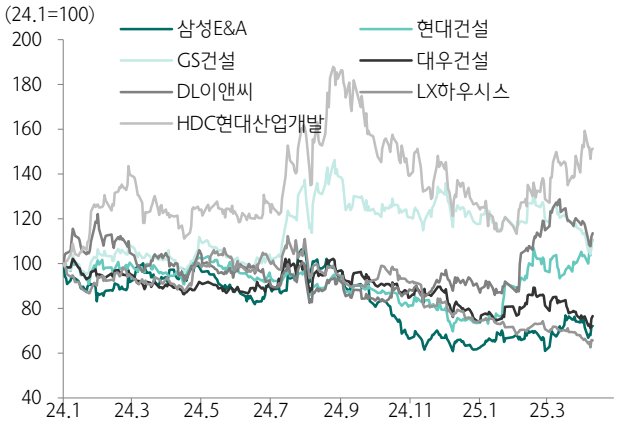
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



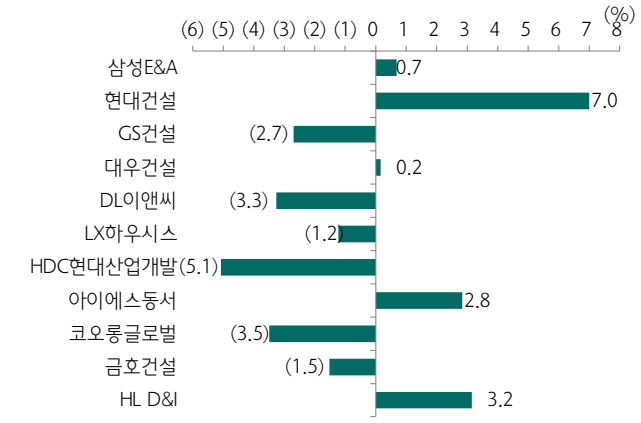
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



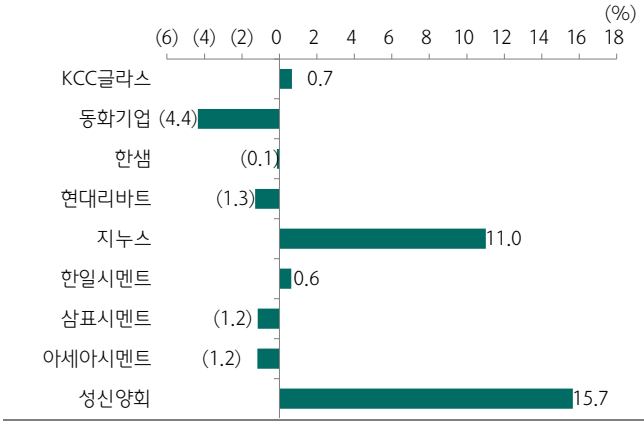
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



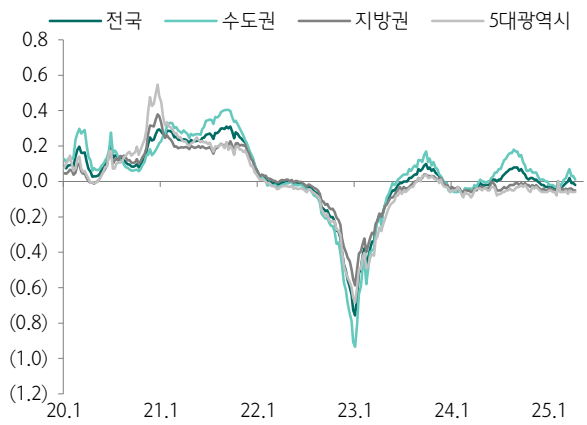
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



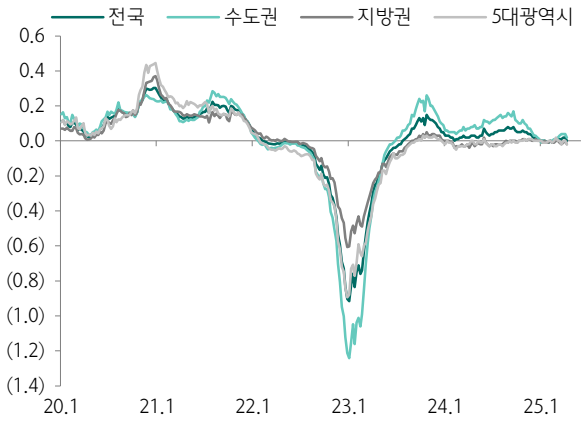
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



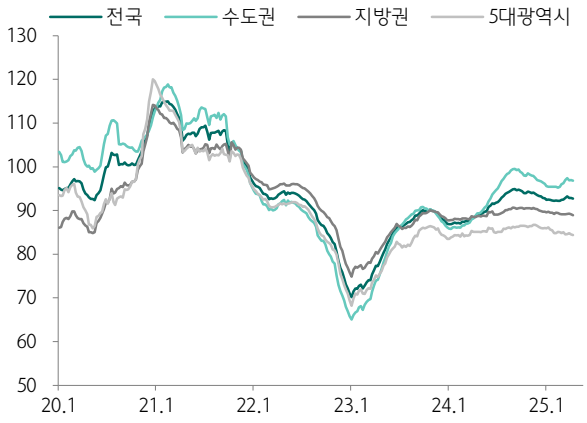
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



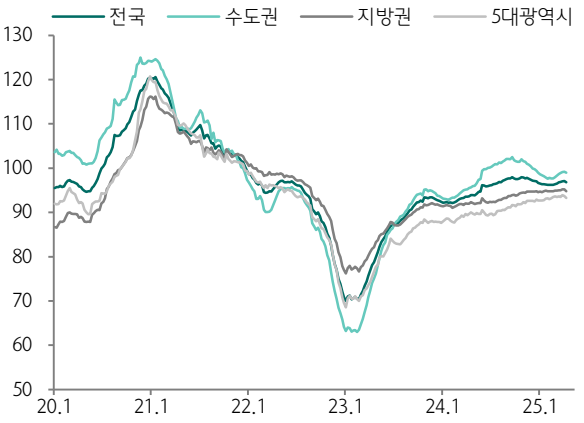
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-04-14	경기	구리 한양립스	3,357	68		
2025-04-14	강원	강릉 영무예다음 어반포레	1,780	148		1순위 미달

분양 예정 캘린더

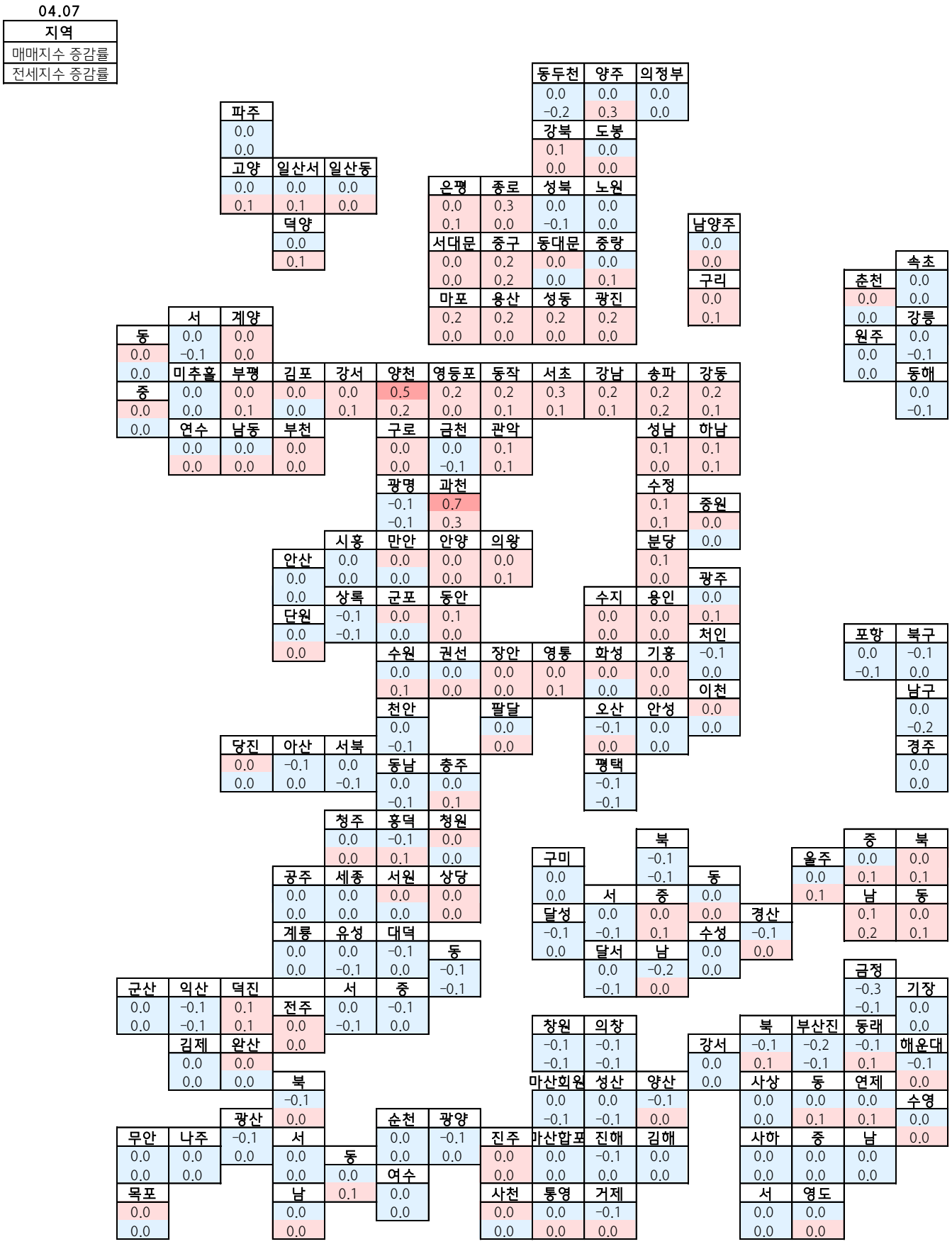
4/14(월)	4/15(화)	4/16(수)	4/17(목)	4/18(금)
	두산위브더제니스 평내호평역 N49	청주테크노폴리스 아테라 2차(A7BL)		
	양주역 제일풍경채 위너스카이			
	힐스테이트 용인마크밸리			

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
4/14(월)	△경제부총리 10:00 국무회의(서울청사)
4/15(화)	△경제부총리 08:00 경제관계장관회의 겸 산업경쟁력강화 관계장관회의(서울청사) △14:00 경제분야 대정부질문(국회)
4/16(수)	
4/17(목)	
4/18(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

정국 혼란에 멈춘 아파트 분양…내년 서울 입주 '역대 최저'[집슐랭]

- 부동산R114에 따르면 올해 1~6월 수도권 아파트 분양 물량은 5만여 가구로 추정. 전년(5만 5000가구) 대비 약 10% 감소한 규모
- 1~3월 분양에 나선 곳은 올해 2월 공급한 서초구 '래미안 원페를라(1097가구)'가 유일. 지난해 같은 기간 공급 실적(6700여 가구)의 20% 수준에도 미치지 못해
- 내년 서울의 입주 물량은 9640가구에 그칠 전망. 이는 올해 예정 물량(3만 7681가구)의 약 25% 수준

인창개발, 사업비 6조원 규모 가양동 CJ공장부지 5년만에 착공

- 해당 사업 시행사인 인창개발은 지난달 시공사 현대건설과 착공계를 내고 본격적인 공사에 들어갔다고 9일 밝혀
- 인창개발과 현대건설 컨소시엄이 2020년 CJ공장 부지 소유권을 넘겨받은지 5년 만
- 대지면적 9만3천683㎡를 총 3개 블록으로 나눠 지하 7층~지상 14층, 연면적 76만4천382㎡ 규모의 업무복합시설 조성

캐나다, SMR 첫 건설허가 발급

- 캐나다 원자력안전위원회(CNSC)가 온타리오전력공사(OPG)에 다링턴 부지의 BWRX-300 소형모듈원자로(SMR) 건설 허가 발급
- OPG는 2006년 부지 준비 허가를 신청했으며, 2012년 환경평가가 완료. 2021년 12월 GE히타치의 BWRX-300 원자로를 선정했으며, 2022년 10월 건설 허가 신청
- GE히타치는 올해 1월 BWX테크놀로지스에 원자로 압력용기 제작을 발주했으며, 규제 승인 후 올해 말 건설을 시작해 2029년 말까지 상업 운전을 개시할 계획

시속 1200km로 서울-부산 20분 '컷'…비행기보다 빠른 꿈의 열차 온다

- 국토교통부는 하이퍼튜브의 빠른 속도를 구현하는 자기부상·추진 기술 개발에 착수. 주관 연구기관은 한국철도기술연구원
- 2027년까지로 총사업비 127억원을 투입. 'K하이퍼튜브' 원년인 올해에는 36억8000만원 투입
- 하이퍼튜브는 진공에 가까운 아진공(0.001~0.01기압) 상태의 튜브 내에서 자기부상 기술로 열차를 띄우는 기술

"무이자 할부 파격 조건"…주택공급 부족에 미매각 용지 판촉 나선 LH

- 건설사가 계약금 10%만 내면 무이자 할부로 중도금 없이 땅을 매입할 수 있도록. 잔금은 아파트 착공 후 분양대금으로 치르면 돼
- LH가 이러한 인센티브를 제공하는 것은 과거 공공택지를 매입하기 위해 계열사를 동원해 '벌떼입찰'까지 나섰던 건설사들이 공공택지 매입에 소극적이기 때문
- 올해 2만8000가구 규모의 공공택지를 공급해 주택 공급을 활성화하겠다는 LH는 이러한 지원을 통해 민간 건설사의 주택 공급 확대

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-04-07	삼성E&A	Contract Agreement in respect of Salamanca ULSD Project	1,868			발주처의 계약 해지 통보
2025-04-07	대우건설	이라크 Al Faw Dredging and Reclamation	9,579			(기재정정) 계약금액 변경
2025-04-08	현대건설	프로젝트 TIMBUKTU 데이터센터 신축공사	8,074			(기재정정) 계약기간 변경
2025-04-08	코오롱글로벌	대구 칠성24지구 재건축사업				도급계약 해지
2025-04-09	DL이앤씨	대명2동 명덕지구 주택재개발정비사업	2,742	1,758	1.6	(기재정정) 계약금액 변경
2025-04-10	DL이앤씨	J-PROJECT 장충동 호텔개발사업	3,900			

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	2,432.72	1,937,027	(1.3)	(4.1)	(3.3)	(6.3)	1.4	(10.1)	8.3	0.8
건설업	72.21	15,976	2.0	(0.3)	9.7	3.6	13.0	4.2	5.7	0.4
삼성E&A	19,330	3,789	0.7	5.3	8.2	(13.1)	16.8	(22.7)	6.1	0.8
현대건설	38,200	4,254	7.0	12.4	43.3	27.8	50.4	14.4	6.5	0.5
GS건설	16,300	1,395	(2.7)	(9.3)	(10.4)	(11.5)	(6.1)	11.6	4.8	0.3
대우건설	3,195	1,328	0.2	(7.0)	(2.3)	(15.7)	2.9	(13.8)	4.8	0.3
DL이앤씨	40,050	1,550	(3.3)	(9.9)	23.6	36.5	24.6	13.6	4.6	0.3
LX하우시스	28,350	254	(1.2)	(7.2)	(12.8)	(32.7)	(11.1)	(25.8)	5.1	0.3
HDC현대산업개발	21,500	1,417	(5.1)	2.6	23.6	(2.9)	19.1	24.5	4.9	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	1,524,601	1,037,380	(5,885,824)	3,655,609
건설업	29,214	19,210	(3,485)	(23,804)
삼성E&A	126	3,680	4,043	(4,245)
현대건설	37,139	19,351	(2,570)	(34,525)
GS건설	(2,824)	694	(1,252)	3,544
대우건설	(1,267)	188	(637)	1,769
DL이앤씨	(5,284)	(3,096)	2,824	2,427
LX하우시스	39	57	96	(136)
HDC현대산업개발	(2,772)	(2,402)	350	1,339

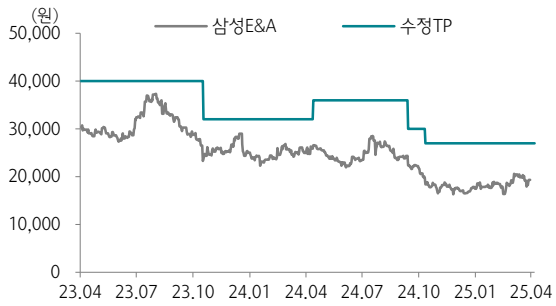
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	3.3	3.8	13.0	9.9	11.6	14.3
삼성E&A	2.0	9.5	11.5	(6.8)	15.4	(12.5)
현대건설	8.3	16.5	46.6	34.1	49.0	24.5
GS건설	(1.4)	(5.2)	(7.1)	(5.2)	(7.4)	21.7
대우건설	1.5	(2.9)	1.0	(9.4)	1.5	(3.6)
DL이앤씨	(1.9)	(5.8)	26.9	42.8	23.2	23.7
LX하우시스	0.1	(3.1)	(9.5)	(26.4)	(12.5)	(15.7)
HDC현대산업개발	(3.8)	6.8	26.9	3.4	17.7	34.6
아이에스동서	4.2	5.7	(14.2)	(16.7)	(19.7)	(21.8)
코오롱글로벌	(2.2)	(2.1)	(6.0)	(3.9)	(7.2)	7.1
금호건설	(0.2)	9.0	0.1	(11.7)	(4.9)	(29.6)
HL D&I	4.5	6.8	6.7	(0.4)	2.0	26.0
KCC글라스	2.0	1.0	(14.0)	(18.2)	(20.0)	(13.5)
동화기업	(3.0)	(7.7)	(1.0)	(28.3)	1.9	(51.9)
한샘	1.2	(6.6)	(12.5)	(17.3)	(18.3)	(4.7)
현대리바트	0.0	(2.3)	(8.4)	(6.9)	(11.2)	2.2
지누스	12.3	6.0	(27.7)	11.6	(24.1)	63.9
한일시멘트	2.0	1.5	7.4	22.8	8.3	37.9
삼표시멘트	0.2	0.4	2.8	4.7	0.3	13.2
아세아시멘트	0.1	1.6	(0.1)	(2.7)	(3.3)	11.3
성신양회	17.0	15.3	14.2	9.3	9.6	7.2

주: 4월 11일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

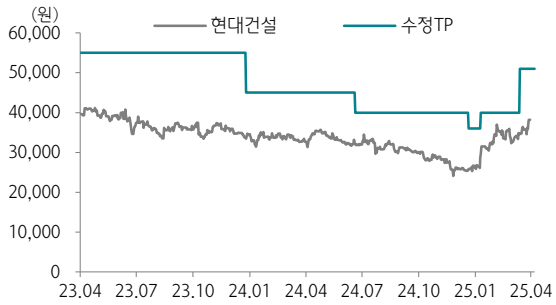
삼성E&A



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

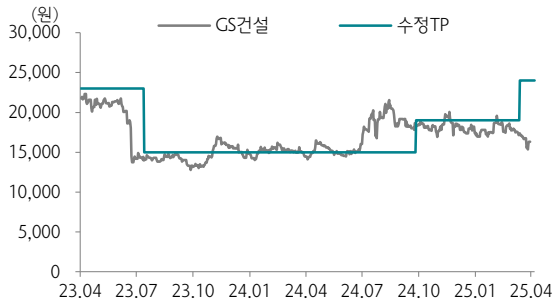
현대건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	BUY	51,000		
25.1.23	BUY	40,000	-15.68%	-7.50%
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

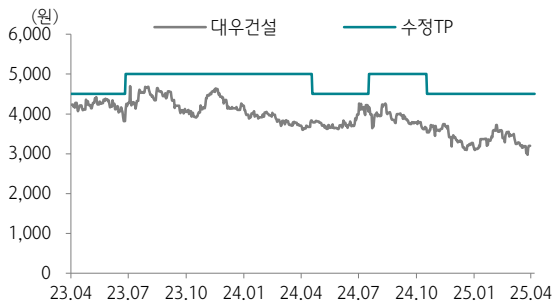
GS건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	BUY	24,000		
24.10.10	Neutral	19,000	-4.79%	5.53%
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

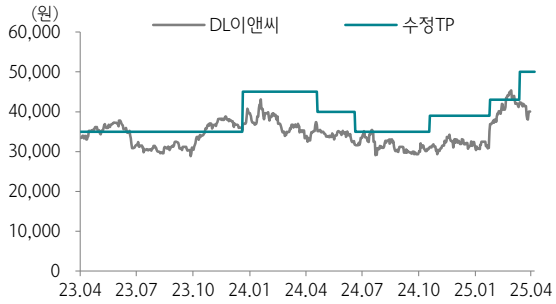
대우건설



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

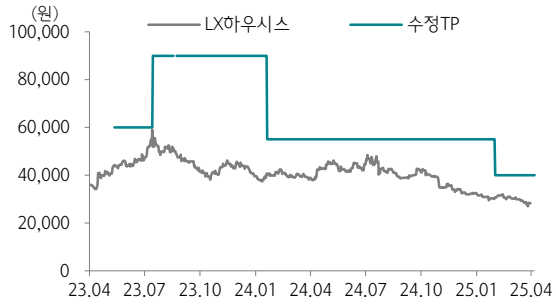
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	BUY	50,000		
25.2.7	BUY	43,000	-3.90%	5.58%
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

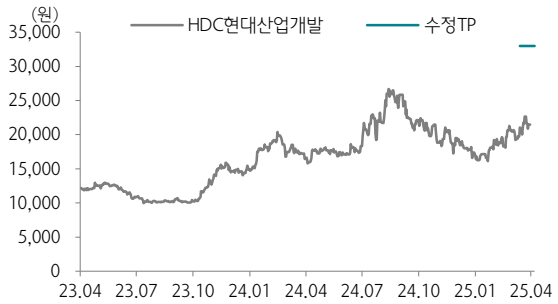
LX하우시스



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.2.14	BUY	40,000		
25.2.2	1 년 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	-	-	-

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	BUY	33,000		
24.2.7	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 4월 15일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 4월 15일 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	94.50%	5.50%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 04월 12일