

중요한 것은 마진과 공급의 중장기 방향

건설 Weekly | 2025.04.29



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

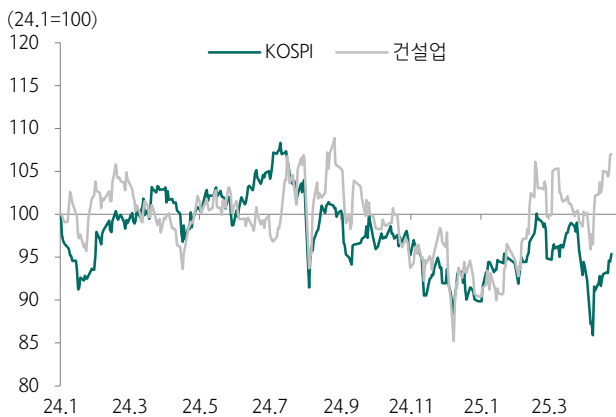
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 0.6%p 하회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금 매수, 외인이 매도했다. 전반적으로 미국발 불확실성이 다소 누그러진 가운데, 건설주는 주택주를 중심으로 대선 기대감 등이 반영되며 주가가 소폭 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 93.0으로 보합을 기록했다. 전국 아파트 매매가는 5주 연속 하락(-0.01%)했으며, 아파트 전세가는 3주 연속 보합을 기록했다. 수도권 매매가는 9주 연속 상승(+0.02%), 전세가도 10주 연속 상승(+0.02%)했다. 서울 매매가격은 14주 연속 상승(+0.08%), 전세가는 11주 연속 상승(+0.03%)했다. 지방광역시(-0.05%)와 기타지방(-0.03%)의 매매가는 47주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 보합, 기타지방은 하락했다(-0.02%). 세부지역별로는 과천이 여전히 가장 뜨겁다(+0.28%). 토허제 지역인 강남구(+0.13%), 송파구(+0.18%), 서초구(+0.18%), 용산구(+0.13%)의 매매가도 상승을 지속했다. 성동구(+0.17%), 마포구(+0.14%), 양천구(+0.11%), 영등포구(+0.08%), 강동구(+0.10%)도 상승을 이어가고 있다. 경기도에서는 성남 수정구(+0.07%), 분당구(+0.15%), 용인 수지구(+0.14%) 등도 상승 중이다. 수도권외 지방에서는 울산과 경북 일부지역(안동, 영주, 상주, 문경)의 매매가 상승이 특징이다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 5건이다(부산, 인천, 경기양주/용인). 경기 양주와 용인에서의 분양은 크게 미달했다. 이번 주 1순위 청약은 11건이다(서울중구, 경기부천/의왕, 부산, 충남천안, 인천, 경남양산, 울산).
- 여전히 1분기 실적에 있어 서프라이즈를 기대하기는 어려워 보인다. 4/24에 공시된 삼성E&A와 HDC현대산업개발, 4/25에 나온 LX하우시스 실적 모두 시장 기대치보다 하회했다. 1분기 GDP에서 확인됐듯이, 기성물량의 감소에 따른 실적 감소를 주된 배경으로 해석한다. 이번 주는 대우건설(4/29), DL이앤씨(4/29), 현대건설(4/29), GS건설(4/30)의 실적 발표가 예정되어 있다. 1분기 실적 분위기가 좋지 않은 것은 이미 알고 있는 내용이다. 작년부터 착공이 감소(혹은 분양이 감소)에 따라 매출액의 감소, 원가 부담이 여전히 있다는 것을 확인했기 때문이다. 중요한 것은 하반기로 갈수록 마진이 상승하는지의 여부(올해 EPS)와 부동산 공급 증가의 방향성(밸류에이션)이 뚜렷하게 나타나는 지다. 여전히 주택주 매수를 추천한다.

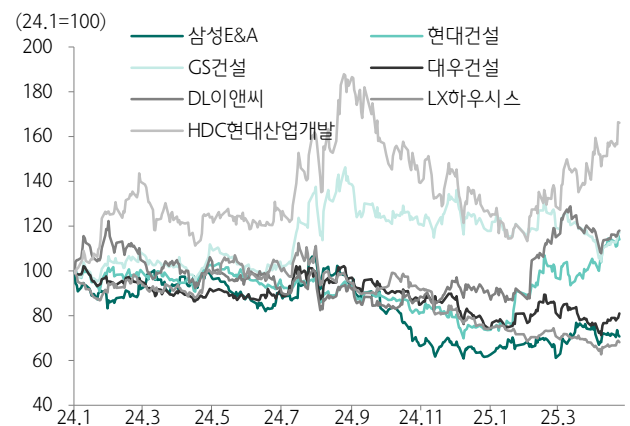
주간 건설업 추가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



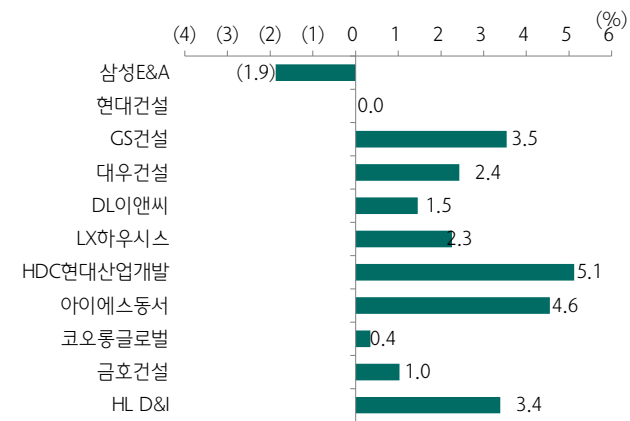
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 추가차트



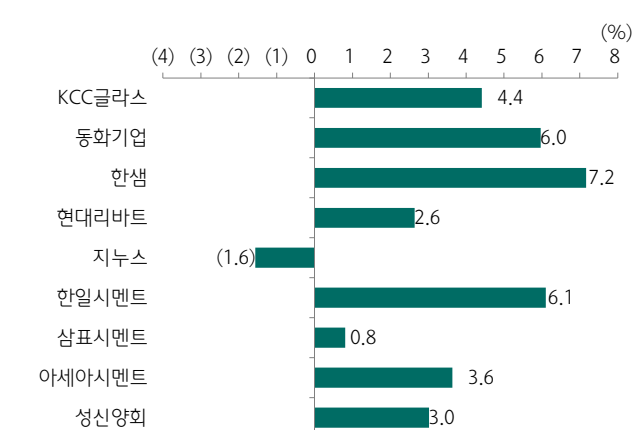
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



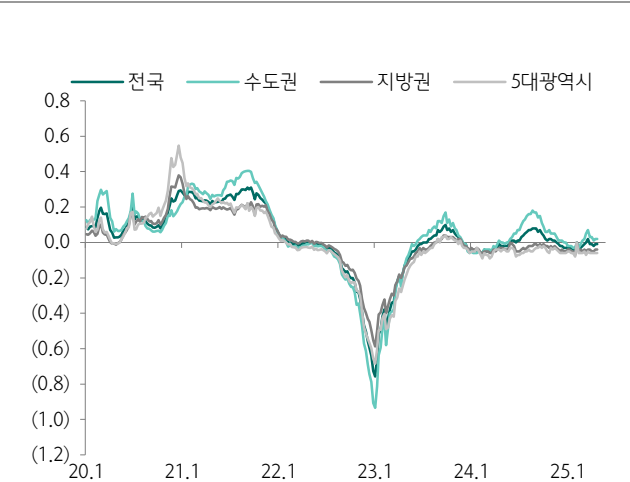
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



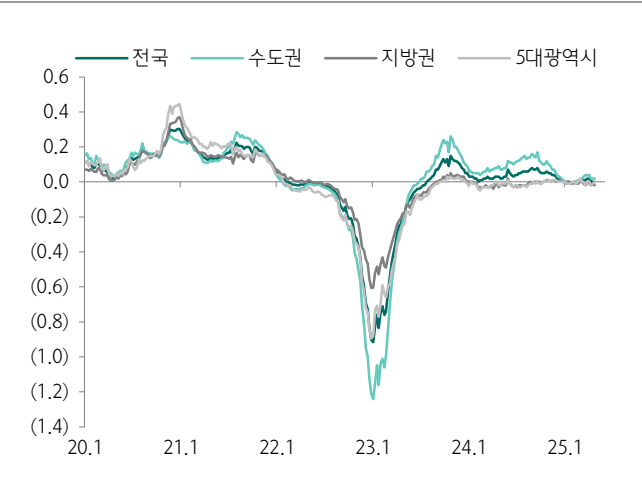
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



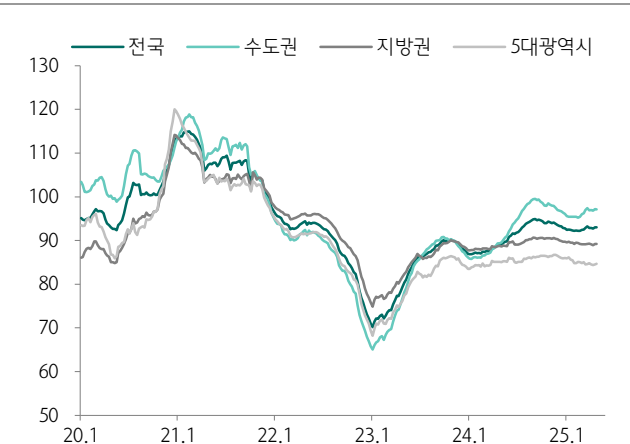
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



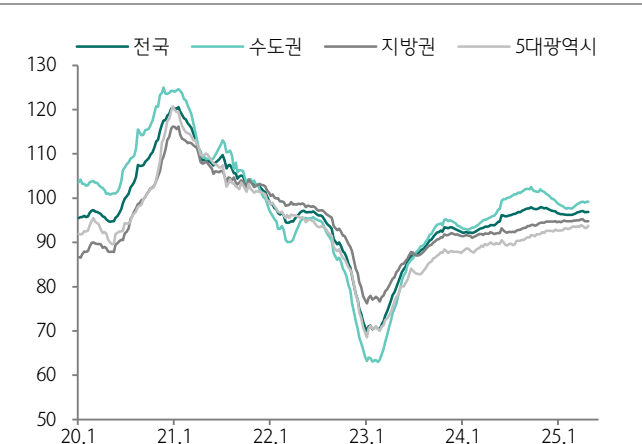
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-04-22	부산	해운대 하이루프33	2,944	44	3.3	11
2025-04-23	인천	해링턴 스퀘어 산곡역	2,366	1,248		
2025-04-23	경기	회천중앙역 로제비앙 그랜드센텀	1,438	642		205
2025-04-24	경기	용인 푸르지오 원클러스터 2단지	2,010	1,804		1,027
2025-04-24	경기	용인 푸르지오 원클러스터 3단지	1,672	239		14

분양 예정 캘린더				
4/28(월)	4/29(화)	4/30(수)	5/1(목)	5/2(금)
	고강역 신원아침도시 퍼스티지			더샵 송도마리나베이(조합원 자격상실세대 3회차)
	더샵 당리센트리체			
	부산 장안지구 우미 린 프리미어			
	성성자이 레이크파크(2회차)			
	시티오씨엘 7단지			
	우방아이유셀 중부센트럴			
	원종 휴먼빌 클라츠			
	제일풍경채 의왕고천(본청약)			
	청계 노르웨이숲			
	태화강 에피트			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
4/28(월)	△경제부총리 10:00 국회 예산결산특별위원회 전체회의(국회)
4/29(화)	△08:30 제19회 국무회의(서울청사) △10:00 국회 예산결산특별위원회 전체회의(국회)
4/30(수)	△경제부총리 10:00 국회 기획재정위원회 전체회의(국회)
5/1(목)	△경제부총리 08:00 경제관계장관회의 겸 산업경쟁력강화 관계장관회의(서울청사) △국회 예산결산특별위원회 전체회의(국회)
5/2(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

04.21

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

산업용 전기료 오르나... 시멘트값도 불안

- 산업용 전기요금에 또다시 인상될 때에는 2년여 만에 시멘트 가격 인상 논의도 재점화
- 한국전력은 올해 2분기 적용할 연료비조정단가를 현재와 같은 kWh당 +5.0원으로 유지하기로
- 시멘트 생산원가의 20% 이상을 차지하는 전기요금이 인상될 때에는 고정비 등을 고려한 시멘트 가격 상승이 불가피

UAE 국영기업, GS건설 자회사 GS이니마 인수하나

- 아랍에미리트(UAE)의 에너지 국영 기업 타카(TAQA)가 GS건설 자회사 GS이니마 경영권을 인수하는 안 검토
- 인수 규모는 8억3600만~14억 달러(약 1조2000억~2조원)
- 타카는 UAE 정부가 75.1%의 지분을 보유한 국영 에너지 회사. 아부다비 증권거래소에 상장돼 있으며, 시가총액은 120조~130조 원

[단독] 2억으로 10억 아파트 산다... '지분형 주담대' 설계 끝

- 새롭게 도입될 '지분형 주택담보대출'은 대출을 투자로 전환하여 주택 구매 부담을 줄이는 데 초점
- 매수자는 정부 지분에 대한 사용료를 지불하지만, 주택 가격 상승 시 지분율에 따라 차익을 공유할 수 있어
- 서울 10억, 경기 6억, 지방 4억 원 이하의 주택에 적용될 예정이며, 정부는 시범 사업을 통해 정책 효과를 검증할 계획

3단계 DSR 지방 대출 완화한다...수도권 추가 규제도 '일단 보류'

- 부동산 경기 침체로 지방 미분양 주택 문제가 심각한 상황에서 주택 가격과 거래량 쏠림 현상이 지속되고 있는 수도권과 차등 적용할 필요성이 있다는 판단
- 다만 수도권 주택담보대출에 가산금리를 추가 적용하거나, 수도권 전세대출 보증비율을 현행(90%)보다 더 축소하는 등의 추가 '핀셋 규제'는 일단 보류
- 수도권은 예정대로 0.3%p 올린 1.5%를 적용하되, 지방의 경우 현 수준에서 상향폭만 동일하게 가져간 1.05% 수준이 유력하게 검토

'24조 규모' 체코 신규 원전...최종 계약 내달 7일 할 듯

- 체코 경쟁당국이 한국수력원자력(한수원)이 자국 신규 원전건설 사업의 우선협상대상자로 선정된 것에 대해 '문제가 없다'고 최종 판정
- 한수원과 발주처인 체코전력공사(CEZ) 간 최종 계약이 내달 7일 이뤄질 것이라는 전망
- 최근 체코 반독점사무소(UOHS)는 선정 절차에 이의를 제기한 프랑스전력공사(EDF)의 항소를 기각

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-04-22	HL D&I	돈의문2재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업	1,762			
2025-04-24	현대건설	대조제1구역 주택재개발정비사업	8,373	2,451	3.4	(기재정정) 계약 금액 및 기간 변경
2025-04-25	대우건설	나이지리아 Gbaran Infill Project - Package 1	4,470			(기재정정) 계약기간 변경
2025-04-25	DL이앤씨	도곡개포한신아파트 주택재건축정비 사업	4,292			

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	2,546.30	2,028,960	2.5	(2.7)	0.4	(1.4)	6.1	(3.1)	8.7	0.8
건설업	75.62	16,731	1.9	6.7	10.9	11.3	18.3	8.1	6.1	0.5
삼성E&A	18,940	3,712	(1.9)	(5.8)	6.2	2.8	14.4	(26.7)	5.9	0.8
현대건설	39,350	4,382	0.0	12.9	24.9	40.3	54.9	13.1	6.6	0.5
GS건설	17,240	1,475	3.5	0.4	(3.3)	(4.8)	(0.6)	15.6	5.2	0.3
대우건설	3,375	1,403	2.4	2.6	0.2	(6.8)	8.7	(8.2)	5.2	0.3
DL이앤씨	41,600	1,610	1.5	1.0	28.2	38.0	29.4	19.4	4.9	0.3
LX하우시스	29,400	264	2.3	(1.7)	(4.9)	(27.0)	(7.8)	(30.7)	5.7	0.3
HDC현대산업개발	23,600	1,555	5.1	20.0	37.5	8.8	30.8	32.7	5.5	0.4

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	1,110,719	361,055	(229,701)	(856,778)
건설업	27,984	14,288	(3,205)	(23,081)
삼성E&A	645	(1,321)	(11,236)	10,905
현대건설	12,384	9,203	8,888	(20,609)
GS건설	3,853	3,362	(2,634)	(1,201)
대우건설	311	55	(394)	82
DL이앤씨	1,174	(720)	(1,350)	111
LX하우시스	19	0	177	(165)
HDC현대산업개발	3,630	1,495	(2,345)	(2,287)

KOSPI 초과 수익률

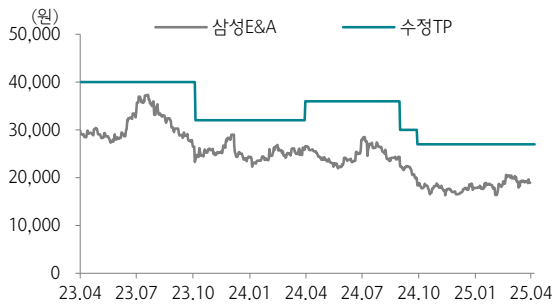
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(0.6)	9.4	10.5	12.7	12.2	11.3
삼성E&A	(4.4)	(3.1)	5.8	4.3	8.3	(23.6)
현대건설	(2.5)	15.6	24.5	41.7	48.8	16.2
GS건설	1.0	3.0	(3.6)	(3.3)	(6.8)	18.7
대우건설	(0.1)	5.2	(0.2)	(5.3)	2.6	(5.0)
DL이앤씨	(1.1)	3.6	27.8	39.4	23.3	22.5
LX하우시스	(0.3)	1.0	(5.2)	(25.5)	(14.0)	(27.6)
HDC현대산업개발	2.6	22.7	37.2	10.2	24.6	35.8
아이에스동서	2.0	10.7	(8.5)	(11.3)	(18.2)	(25.4)
코오롱글로벌	(2.2)	3.2	(5.4)	(2.1)	(7.8)	7.1
금호건설	(1.5)	15.9	18.8	4.4	4.1	(26.4)
HL D&I	0.9	14.1	7.4	1.6	4.0	26.4
KCC글라스	1.9	3.1	(12.2)	(15.8)	(21.1)	(16.9)
동화기업	3.4	(1.8)	4.0	(17.2)	1.1	(57.4)
한샘	4.6	(2.1)	(11.0)	(16.0)	(18.1)	(17.6)
현대리바트	0.1	4.7	(3.7)	(3.1)	(9.4)	1.1
지누스	(4.1)	(8.7)	(19.1)	(15.8)	(31.4)	61.6
한일시멘트	3.6	5.7	9.6	21.7	11.3	36.5
삼표시멘트	(1.7)	4.8	0.6	4.4	(0.2)	10.9
아세아시멘트	1.1	10.6	(0.3)	0.8	(0.8)	11.6
성신양회	0.5	36.5	20.7	22.2	21.9	15.6

주: 4월 25일 종가 기준
자료: Quantivise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

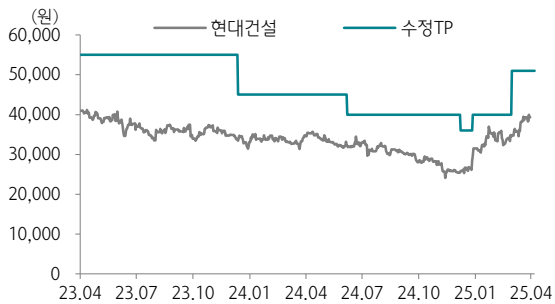
삼성E&A



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

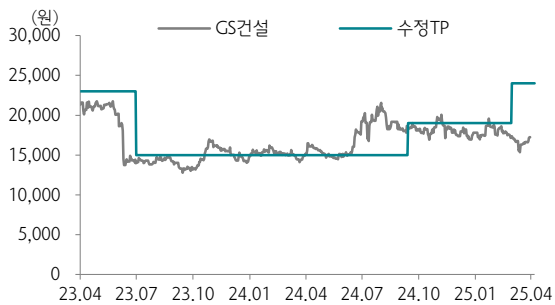
현대건설



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

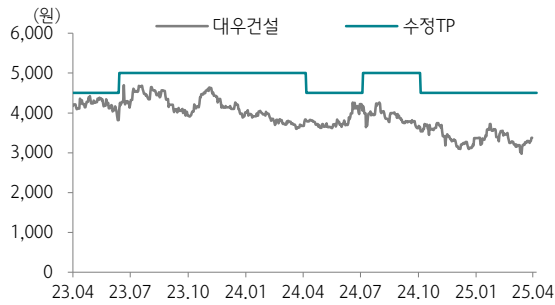
GS건설



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	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

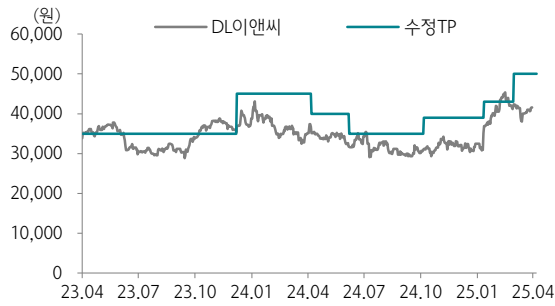
대우건설



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

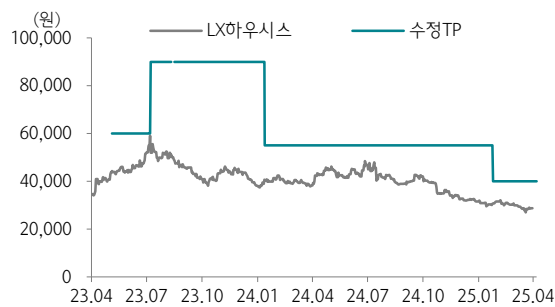
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	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

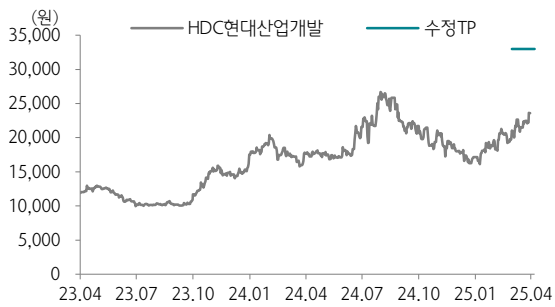
LX하우시스



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

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 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2025년 4월 29일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 4월 29일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사항목은 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 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	94.95%	5.05%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 04월 26일