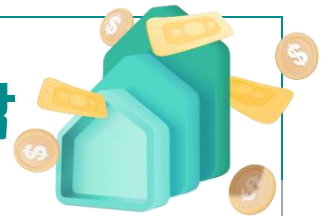


# 금리 인하, 공급 확대 공약에 대한 기대감

건설 Weekly | 2025.05.08



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

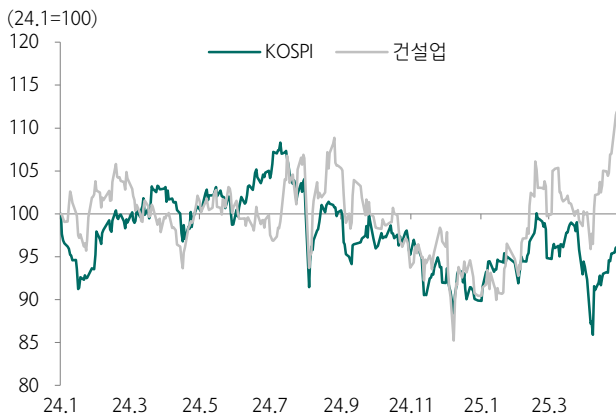
## 주간 동향 및 이슈

### 주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.5%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금 매수, 외인이 매도했다. 한 주간 있었던 실적발표에서 건설 대형사는 무난, 건자재는 부진했다. 체크 원전 계약 임박 소식에 대우건설이 크게 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.8으로 2주 만에 하락했다. 전국 아파트 매매가는 6주 연속 하락(-0.02%)했으며, 전세가는 4주 연속 보합을 기록했다. 수도권 매매가는 10주 연속 상승(+0.01%), 전세기도 11주 연속 상승(+0.01%)했다. 서울 매매가격은 15주 연속 상승(+0.09%), 전세가는 12주 연속 상승(+0.02%)했다. 지방광역시(-0.07%)와 기타지방(-0.05%)의 매매가는 48주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 2주 연속 보합, 기타지방은 하락했다(-0.01%). 전반적으로 상승이 둔화됐다. 하지만 상승지역은 여전한 속도로 상승하고 있다. 세부지역별로는 세종이 가장 크게 상승(+0.49%)했으며, 과천시 여전히 뜨겁다(+0.28%). 토허제 지역인 강남구(+0.19%), 송파구(+0.18%), 서초구(+0.18%), 용산구(+0.14%)의 매매가도 상승을 지속했다. 성동구(+0.16%), 마포구(+0.17%), 양천구(+0.15%), 영등포구(+0.08%), 강동구(+0.12%)도 상승을 이어가고 있다. 경기도에서는 성남 분당구(+0.10%), 용인 수지구(+0.07%) 등도 상승 중이다. 수도권외 지방에서는 경북 일부지역(안동, 영주, 상주, 문경)의 매매가 상승이 특징이다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 10건이다(서울중구, 경기부천/의왕/수원, 부산, 충남천안, 인천, 경남양산, 울산). 부산에서의 미달이 눈에 띄며, 대단지 분양이었던 인천에서도 일부 미달이 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 4건이다(충남서산, 부산, 경기수원).
- 대형사의 실적발표 이벤트는 종료됐다. 중소형사의 실적이 남아있지만, 지방의 부동산 업황을 고려했을 때, 매수해야할 시점으로 보지 않는다. 건자재(시멘트, 가구)의 실적도 남아있지만, 올해 1분기 기성금액의 부진과 작년 4분기 거래량 부진을 고려했을 때 기대하는 분위기는 아니다. 이번 달부터는 매크로와 대선 이벤트에 따라 주가가 상승할 수 있다. 5월 금통위에서 기준금리 인하를 전망하고 있으며, 연말까지 2.0%를 바라보고 있다. 그리고 국토부 추경은 약 1.35조원, 그 중 SOC에 8,122억원을 투입했다. 전반적으로 이자부담 완화, 공공발주 증가, 유동성 증가 가속을 전망하는 바, 이는 주택 업황 회복에 영향을 줄 것으로 기대한다. 또한 5월 중에 나올 수 있는 대선 공약을 기대할 수 있다. 전반적으로 공급 부족을 우려하는 상황에서 방식이 다를 뿐 공급 확대에 초점을 맞춘 내용들이 나올 것으로 전망한다. 주택주 매수를 추천한다.

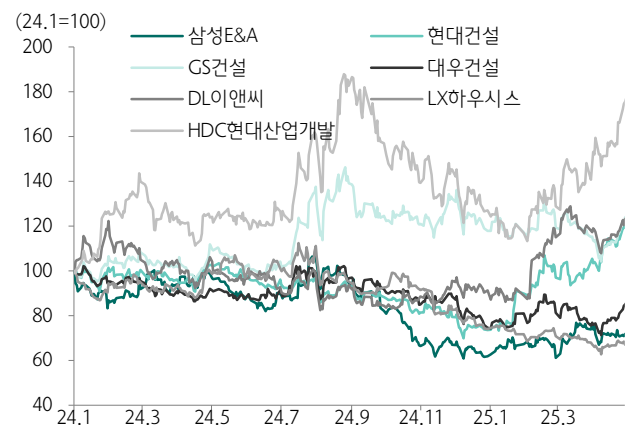
### 주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



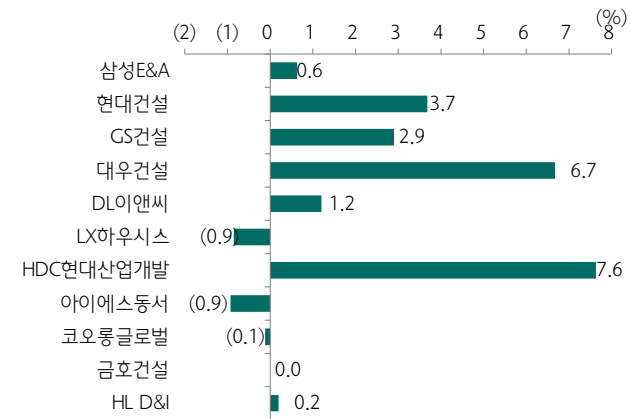
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



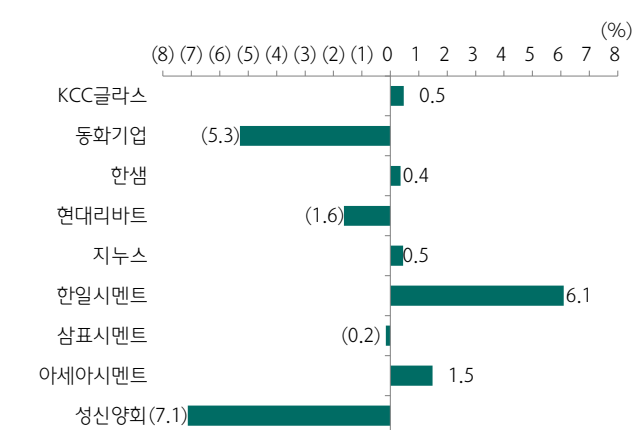
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



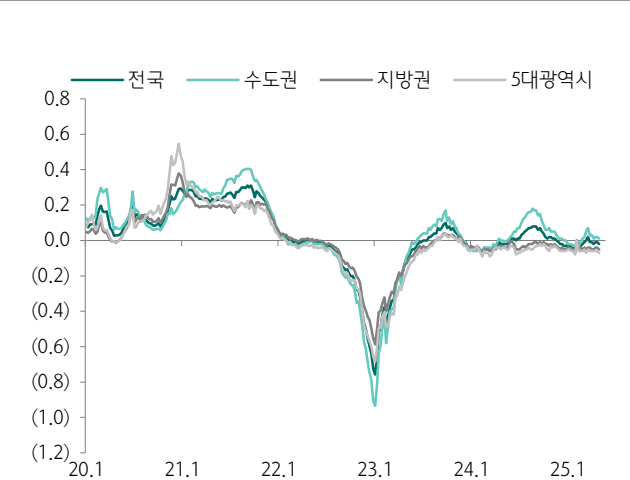
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



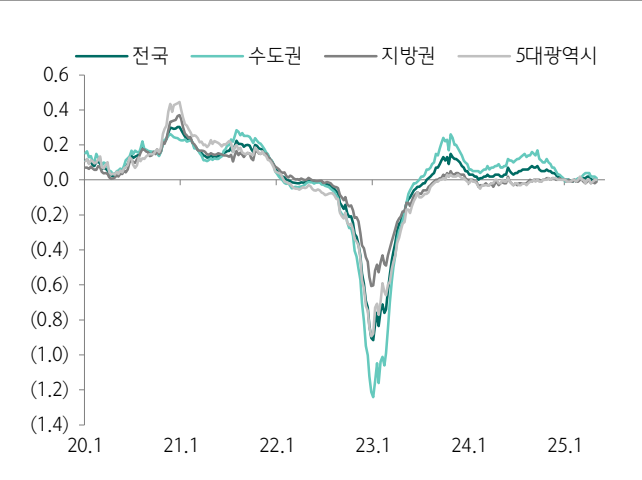
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



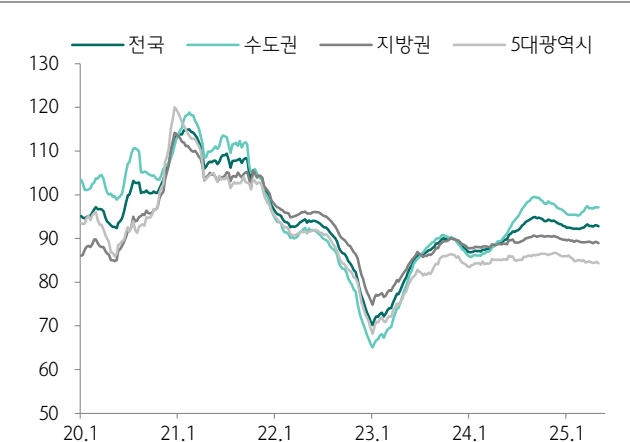
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



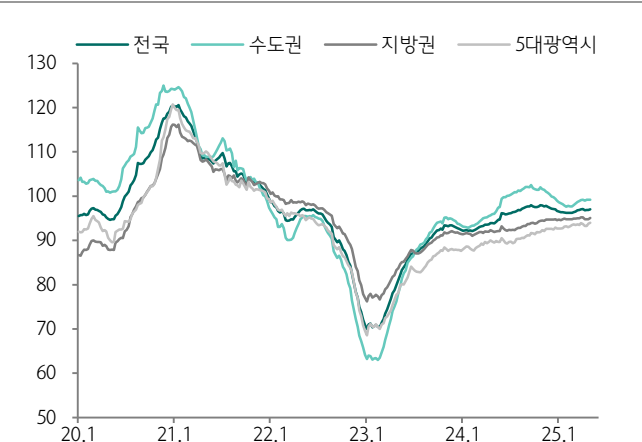
자료: 한국부동산원, 하나증권

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                |
| 2025-04-30 | 서울 | 청계 노르웨이숲          | 4,419  | 97     | 21.3 |                   |
| 2025-04-30 | 경기 | 고강역 신원아침도시 퍼스티지   | 2,085  | 47     | 5.4  |                   |
| 2025-04-30 | 경기 | 원종 휴먼빌 클라츠        | 2,233  | 255    |      | 32                |
| 2025-04-30 | 경기 | 제일풍경채 외왕고천(본청약)   | 2,185  | 466    | 21.6 |                   |
| 2025-04-30 | 인천 | 시티오씨엘 7단지         | 1,914  | 1,453  |      | 14                |
| 2025-04-30 | 울산 | 태화강 에피트           | 1,692  | 307    | 44.4 |                   |
| 2025-04-30 | 부산 | 덕샵 당리센트리체         | 2,008  | 358    |      | 68                |
| 2025-04-30 | 부산 | 부산 장안지구 우미 린 프리미어 | 1,429  | 419    |      | 352               |
| 2025-04-30 | 경남 | 우방아이유셀 중부센트럴      | 1,234  | 34     |      | 12                |
| 2025-04-30 | 충남 | 성성자이 레이크파크(2회차)   | 1,627  | 221    |      | 14                |

| 분양 예정 캘린더 |        |                                 |                                    |        |
|-----------|--------|---------------------------------|------------------------------------|--------|
| 5/5(월)    | 5/6(화) | 5/7(수)                          | 5/8(목)                             | 5/9(금) |
|           |        | 서산 테크노밸리 고운하이츠<br>우선분양전환 후 잔여세대 | 디 에이션 파크 부산                        |        |
|           |        |                                 | 북수원이목지구 대방 디에트<br>르 더 리체 II (A3BL) |        |
|           |        |                                 | 해운대경동리인뷰                           |        |

| 정부부처 예정 캘린더 |    |
|-------------|----|
| 날짜          | 내용 |
| 5/5(월)      |    |
| 5/6(화)      |    |
| 5/7(수)      |    |
| 5/8(목)      |    |
| 5/9(금)      |    |

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

04.28

| 지역       |
|----------|
| 매매지수 증감률 |
| 전세지수 증감률 |

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

가덕도 신공항 2029년 개항 무산... 현대건설 "공사 2년 더 필요"

- 현대건설 컨소시엄은 28일 “공사 기간을 착공 후 9년으로 늘려야 한다”는 내용을 담은 기본 설계안을 정부에 제출
- 정부는 그동안 활주로와 터미널 등을 먼저 지어 2029년 12월 우선 개항하되, 완공은 착공 후 7년 내 하겠다고 밝혀와
- 정부가 공사비로 10조5000억원을 제시했지만, 최근 원자재 값 상승과 기간 연장 등을 감안할 때 1조원가량 증액이 필요하다는 입장

'이마트 가양점 지식산업센터 개발' 가시화된다...7월 말 '첫 삽'

- 케이스퀘어그랜드강서PFV 주요 주주들의 지분율을 보면 △이스턴투자개발(49%) △현대건설 29.9% △코람코자산운용 15.1% △신한자산신탁 6% 순
- 이 사업의 본PF 일정은 현대건설에서 내부적으로 검토 중. 오는 7월 말 착공을 앞두고 본PF 규모와 일정도 구체화
- 올해 5월(2780억원), 8월(2150억원)에는 케이스퀘어그랜드강서PFV가 이 사업을 위해 일으킨 브릿지론의 만기

한수원, 체코 원전 수주 확정...5월 7일 최종계약

- 체코 정부는 현지시간 30일 각료회의를 열어 원전 건설 예산을 승인했으며 5월 7일 한수원과 본계약을 맺을 계획
- 체코 정부가 나중에 테멜린 단지 내 원전 3·4호기 건설 계획을 확정하면 한수원은 이 사업에도 우선협상권을 확보하게 될 전망
- 두코바니 원전 2기 사업비로 4000억 코루나(26조2000억원)가 들어갈 것으로 예상

전세사기특별법 연장·프로젝트 리츠 허용법 국회 본회의 통과(종합)

- 전세사기 피해 주택을 LH가 경매로 사들여 경매 차익으로 피해자를 지원하는 등의 '전세사기 피해지원 특별법'을 2년 연장하는 개정안 1일 국회 본회의 통과
- 세입자가 요청하는 경우 집주인 동의 없이도 전세 보증사고 이력 등을 확인할 수 있도록 한 주택도시보증법 개정안도 이날 본회의 통과
- '프로젝트 리츠'와 지역 주민에게 리츠 주식 청약 자격을 우선 부여하는 '지역상생 리츠' 도입 등 관련 내용을 포함한 '부동산투자회사법'도 본회의에서 통과

국토부 추정 1.35조...건설경기 활성화에 8100억 투입

- 올해 국토교통부 소관 추가경정예산이 정부안(3356억원) 대비 약 8000억원 늘어난 1조1352억원으로 확정
- 건설경기 회복을 앞당기는 차원에서 사회간접자본(SOC) 분야에 8122억원을 투입
- 신축매입임대(3388억원), 공공지원민간임대(1500억원) 등 임대주택 공급에 4888억원, 도로(931억원), 철도(2303억원) 건설 및 유지보수에 3234억원을 편성

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

| 날짜         | 건설사    | 수주 프로젝트                    | 계약 금액 | 세대 수 | 세대당 금액 | 비고              |
|------------|--------|----------------------------|-------|------|--------|-----------------|
| 2025-04-28 | GS건설   | 중동희망지구 재건축정비사업             | 3,729 | 908  | 4.1    |                 |
| 2025-04-28 | 대우건설   | 군포1구역 주택재개발정비사업 시공사 선정     | 2,981 | 932  | 3.2    |                 |
| 2025-04-28 | DL이앤씨  | 장위9구역 공공재개발 정비사업 시공사 선정    | 5,253 |      |        |                 |
| 2025-04-28 | HL D&I | 당진 양곡 자동화 터미널 조성사업 (해상 공사) | 1,012 |      |        |                 |
| 2025-04-30 | GS건설   | LG사이언스파크 DP2 2단계 신축공사      | 3,224 |      |        | (기재정정) 계약종료일 변경 |
| 2025-04-30 | 코오롱글로벌 | 당진화력-신석문-신송산 3차 개착전력구      | 966   |      |        |                 |

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       | 2,559.79 | 2,039,411 | 0.5   | 2.2   | 1.7   | 0.7    | 6.7   | (4.6)  | 8.7     | 0.8 |
| 건설업       | 78.67    | 17,405    | 4.0   | 11.4  | 17.5  | 18.8   | 23.1  | 9.7    | 6.2     | 0.5 |
| 삼성E&A     | 19,060   | 3,736     | 0.6   | (3.6) | 5.8   | 7.1    | 15.2  | (26.4) | 5.9     | 0.8 |
| 현대건설      | 40,800   | 4,543     | 3.7   | 14.3  | 31.4  | 45.2   | 60.6  | 15.3   | 6.7     | 0.5 |
| GS건설      | 17,740   | 1,518     | 2.9   | 6.1   | 2.8   | (0.5)  | 2.3   | 9.9    | 5.5     | 0.3 |
| 대우건설      | 3,600    | 1,496     | 6.7   | 13.9  | 6.7   | 1.7    | 15.9  | (5.4)  | 5.1     | 0.3 |
| DL이앤씨     | 42,100   | 1,629     | 1.2   | 0.4   | 34.3  | 34.9   | 31.0  | 14.7   | 4.9     | 0.3 |
| LX하우시스    | 29,150   | 261       | (0.9) | 1.4   | (5.8) | (26.1) | (8.6) | (31.4) | 6.8     | 0.3 |
| HDC현대산업개발 | 25,400   | 1,674     | 7.6   | 16.8  | 53.0  | 28.4   | 40.7  | 44.0   | 5.6     | 0.5 |

수급 동향

(단위 : 백만원)

| 기업명       | 누적 순매수 대금 |         |         |           |
|-----------|-----------|---------|---------|-----------|
|           | 기관        | 연기금     | 외국인     | 개인        |
| KOSPI     | (387,054) | 124,260 | 268,124 | (138,126) |
| 건설업       | 31,181    | 19,295  | (202)   | (29,636)  |
| 삼성E&A     | (738)     | (835)   | 2,378   | (1,621)   |
| 현대건설      | 17,276    | 9,362   | 1,661   | (19,303)  |
| GS건설      | 5,415     | 2,682   | (3,312) | (2,074)   |
| 대우건설      | 1,155     | 1,114   | 656     | (1,666)   |
| DL이앤씨     | 4,464     | 2,974   | (4,361) | 64        |
| LX하우시스    | 34        | 0       | (11)    | (75)      |
| HDC현대산업개발 | 4,705     | 1,059   | 535     | (5,509)   |

KOSPI 초과 수익률

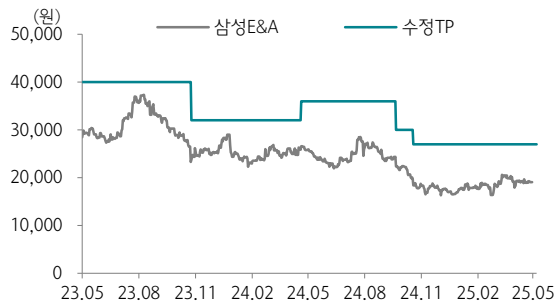
(단위 : %)

| 기업명       | 수익률   |        |        |        |        |        |
|-----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
|           | 1W    | 1M     | 3M     | 6M     | YTD    | 1Y     |
| 건설업       | 3.5   | 9.2    | 15.8   | 18.1   | 16.4   | 14.3   |
| 삼성E&A     | 0.1   | (5.7)  | 4.1    | 6.4    | 8.5    | (21.8) |
| 현대건설      | 3.2   | 12.1   | 29.7   | 44.5   | 53.9   | 19.9   |
| GS건설      | 2.4   | 3.9    | 1.1    | (1.1)  | (4.4)  | 14.5   |
| 대우건설      | 6.1   | 11.8   | 5.0    | 1.0    | 9.3    | (0.8)  |
| DL이앤씨     | 0.7   | (1.8)  | 32.6   | 34.3   | 24.3   | 19.3   |
| LX하우시스    | (1.4) | (0.8)  | (7.5)  | (26.8) | (15.3) | (26.8) |
| HDC현대산업개발 | 7.1   | 14.6   | 51.3   | 27.7   | 34.0   | 48.6   |
| 아이에스동서    | (1.5) | 11.0   | (7.5)  | (10.4) | (19.6) | (27.3) |
| 코오롱글로벌    | (0.6) | (1.9)  | (4.3)  | (3.3)  | (8.5)  | 8.2    |
| 금호건설      | (0.5) | 15.6   | 18.0   | 3.7    | 3.6    | (25.4) |
| HL D&I    | (0.3) | 8.5    | 8.7    | 2.5    | 3.7    | 26.3   |
| KCC글라스    | (0.1) | 1.7    | (12.4) | (18.4) | (21.3) | (15.5) |
| 동화기업      | (5.8) | (0.8)  | (2.7)  | (23.2) | (5.1)  | (58.0) |
| 한샘        | (0.2) | 3.4    | (12.2) | (19.8) | (18.4) | (17.2) |
| 현대리바트     | (2.2) | 1.6    | (5.0)  | (9.8)  | (11.5) | (0.4)  |
| 지누스       | (0.1) | (20.2) | (18.9) | (23.0) | (31.6) | 56.4   |
| 한일시멘트     | 5.6   | 13.1   | 15.9   | 28.8   | 17.9   | 42.6   |
| 삼표시멘트     | (0.7) | 1.2    | 2.0    | 1.8    | (0.9)  | 11.5   |
| 아세아시멘트    | 0.9   | 7.1    | 2.6    | 2.8    | 0.2    | 13.3   |
| 성신양회      | (7.7) | 25.0   | 11.9   | 10.1   | 12.2   | 6.5    |

주: 5월 2일 종가 기준  
자료: Quantivise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

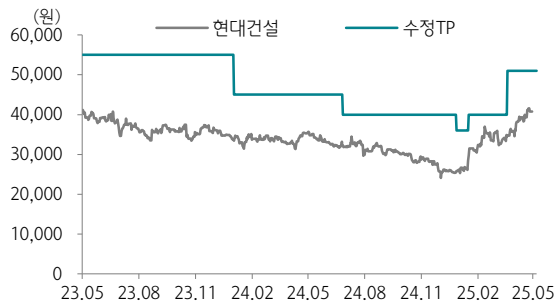
삼성E&A



| 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

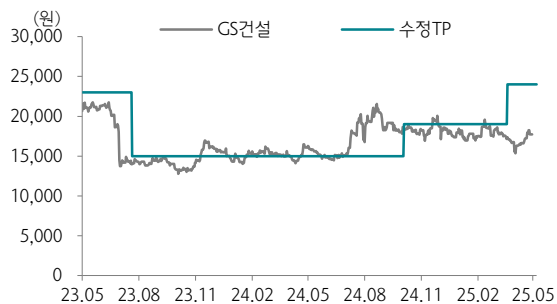
현대건설



| 날짜      | 투자 의견 | 목표주가   | 괴리율     |         |
|---------|-------|--------|---------|---------|
|         |       |        | 평균      | 최고/최저   |
| 25.3.27 | 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% |

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

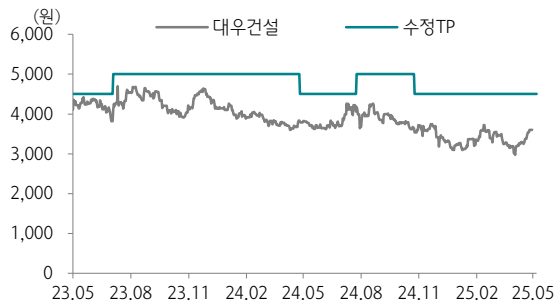
GS건설



| 날짜       | 투자 의견   | 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%  |

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

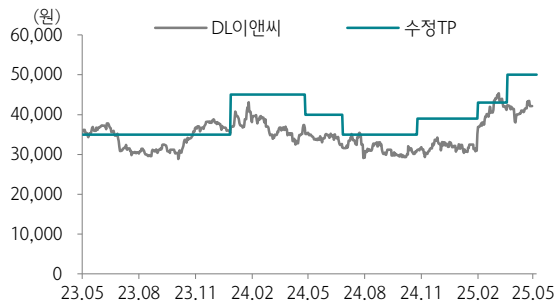
대우건설



| 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

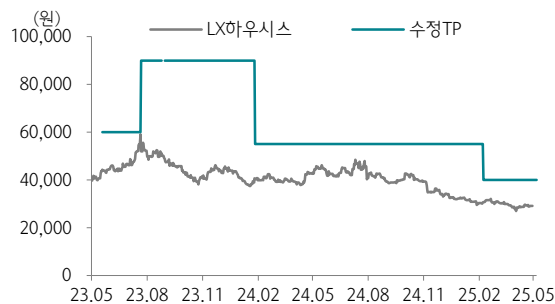
DL이앤씨



| 날짜      | 투자 의견   | 목표주가   | 괴리율     |         |
|---------|---------|--------|---------|---------|
|         |         |        | 평균      | 최고/최저   |
| 25.3.27 | 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% |

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

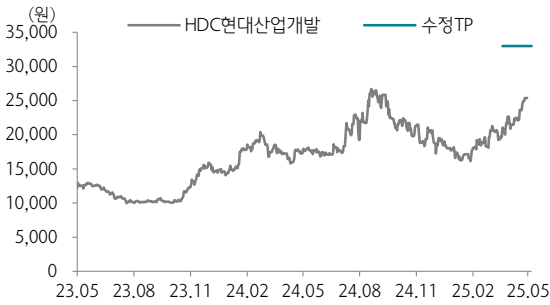
LX하우시스



| 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 | -      | -       | -       |

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 5월 8일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 5월 8일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사항목은 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 | 94.91%  | 5.09%       | 0.00%      | 100% |

\* 기준일: 2025년 05월 05일