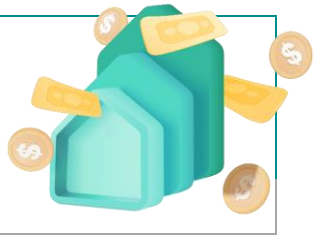
7월 DSR 3단계를 앞두고 체결되는 거래



건설 Weekly | 2025.06.04

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

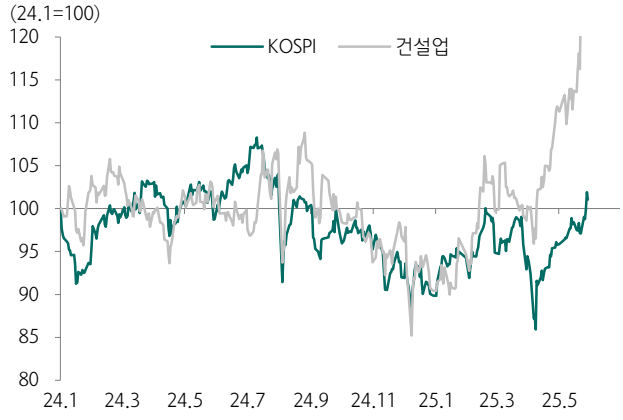
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 2.4%p 상회했다. 이번 주 수급도 기관과 연기금, 외인이 모두 매수했다. 현대건설 등 원전주와 GS건설 등 금리인하 수혜주가 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 93.1로 2주 만에 하락(-0.10%p)했다. 전국 아파트 매매가는 3주 만에 하락(-0.02%), 전세가는 8주 만에 상승(+0.01%)했다. 수도권 매매가는 14주 연속 상승(+0.03%), 전세가도 15주 연속 상승(+0.02%)했다. 서울 매매가격은 19주 연속 상승(+0.17%), 전세가는 16주 연속 상승(+0.06%)했다. 지방광역시(-0.08%)와 기타지방(-0.06%)의 매매가는 52주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 보합, 기타지방은 하락했다(-0.01%). 서울의 상승속도가 더욱 더 빨라지고 있다. 세부지역별로는 토허제 지역인 강남구(+0.39%), 송파구(+0.38%), 서초구(+0.32%)의 매매가 상승이 가장 컸으며, 용산구(+0.22%)도 상승 속도가 빨라지고 있다. 성동구(+0.18%), 마포구(+0.23%), 양천구(+0.31%), 영등포구(+0.18%), 강동구(+0.26%)의 상승속도도 빨라졌다. 경기도에서는 과천(+0.29%)의 매매가가 여전히 빠른 상승세를 유지하고 있으며, 성남 분당구(+0.23%), 용인 수지구(+0.15%) 등도 상승 중이다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 2건이다(광주상무, 경기평택). 평택에서 크게 미달이 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 4건이다(서울강동/중랑, 전남광양).
- 5~6월 매매거래량은 늘어날 것으로 전망하며, 3분기에는 다시 감소할 것으로 본다. 그 전망 근거에는 7월 시행을 앞둔 DSR 3단계가 있다. 7월 1일부터 스트레스 DSR 3단계가 적용되며, 수도권은 스트레스금리 1.50%를 적용 받는다. 다만, 6월 30일까지의 입주자모집공고 시행, 부동산 매매계약체결의 건에 대한 대출은 2단계(종전 규정)를 적용 받는다. 금융위원회는 스트레스DSR 3단계로 인해 수도권의 대출한도가 종전에 비해 3~5% 감소할 것으로 보고 있다. 하반기 중 매매를 염두에 두었던 매매의향자들은 대출한도가 줄어드는 것을 피하기 위해 6월말까지 계약을 앞당겨 진행할 수 있다. 특히 금리 인하 등에 따른 COFIX 및 주택담보대출 금리의 하락세는 매매 수요에 영향을 줄 수 있다. 이에 따라 앞당겨 진행하는 입주공고와 매매계약으로 3분기에는 2분기에 비해 매매거래량 및 분양 세대수가 감소할 것으로 본다.

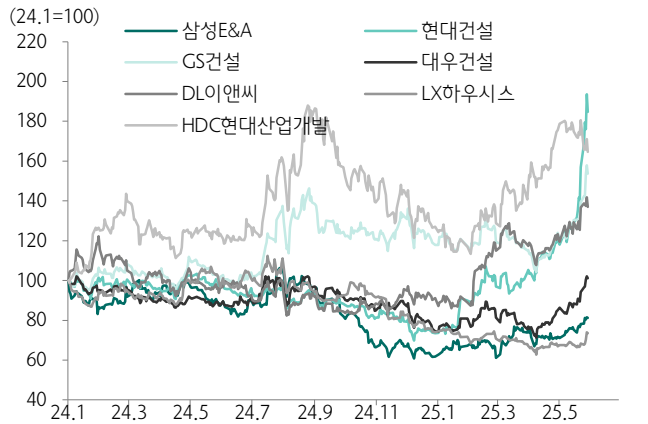
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



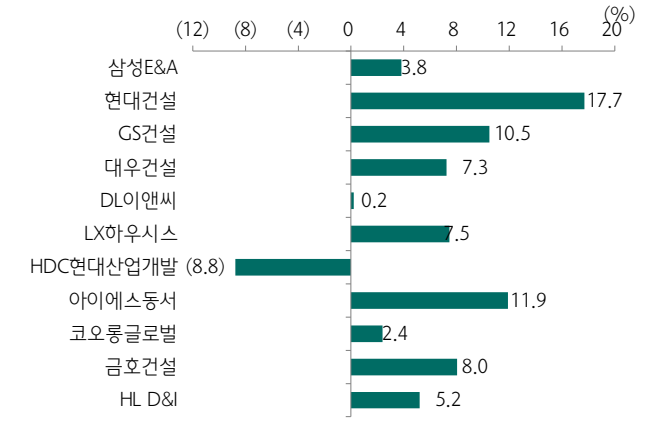
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



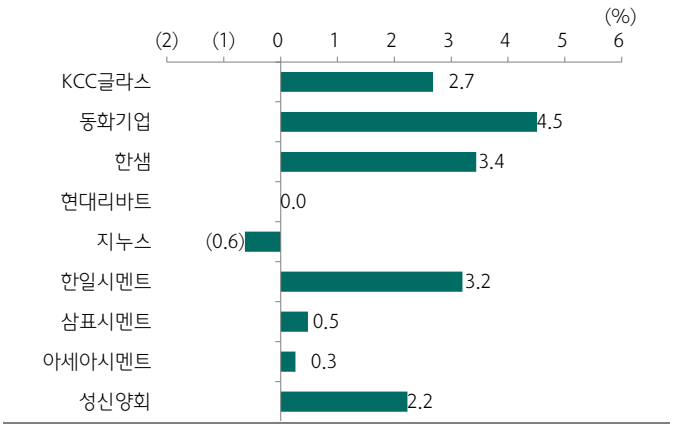
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



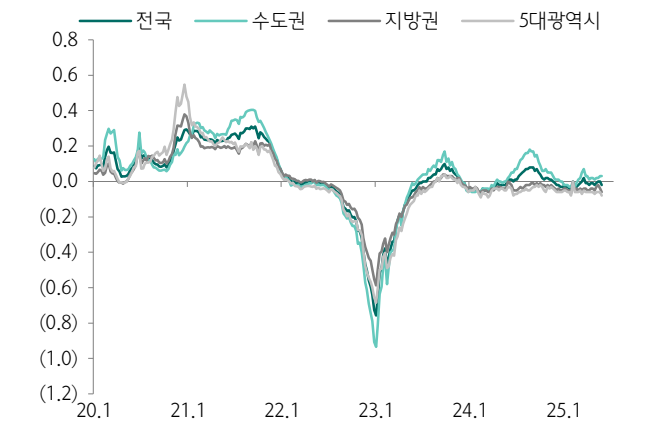
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



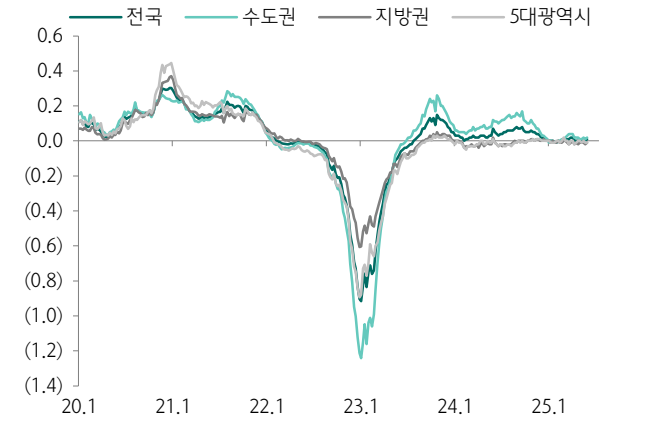
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



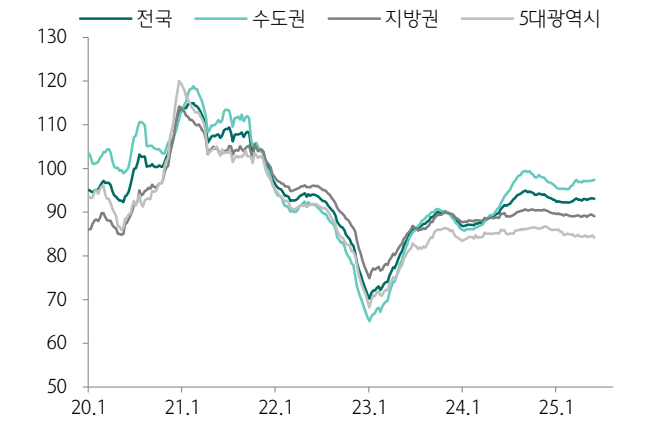
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



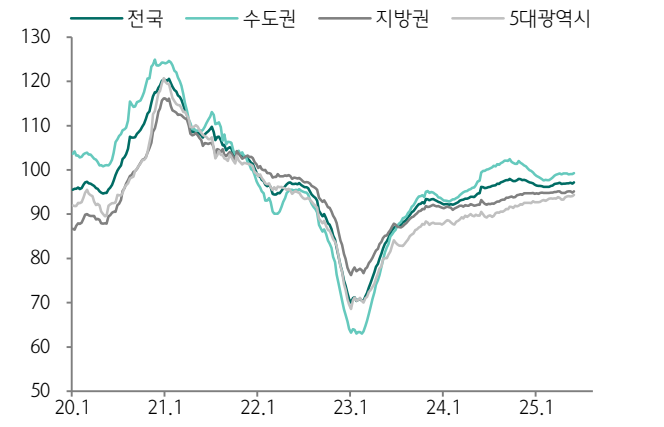
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-05-28	광주	상무 양우내안애 퍼스트힐(조합원 취소분)	2,218	10	4.9	
2025-05-28	경기	평택 브레인시티 10BL 앤네이처 미래도	1,473	1,413		1,300

분양 예정 캘린더

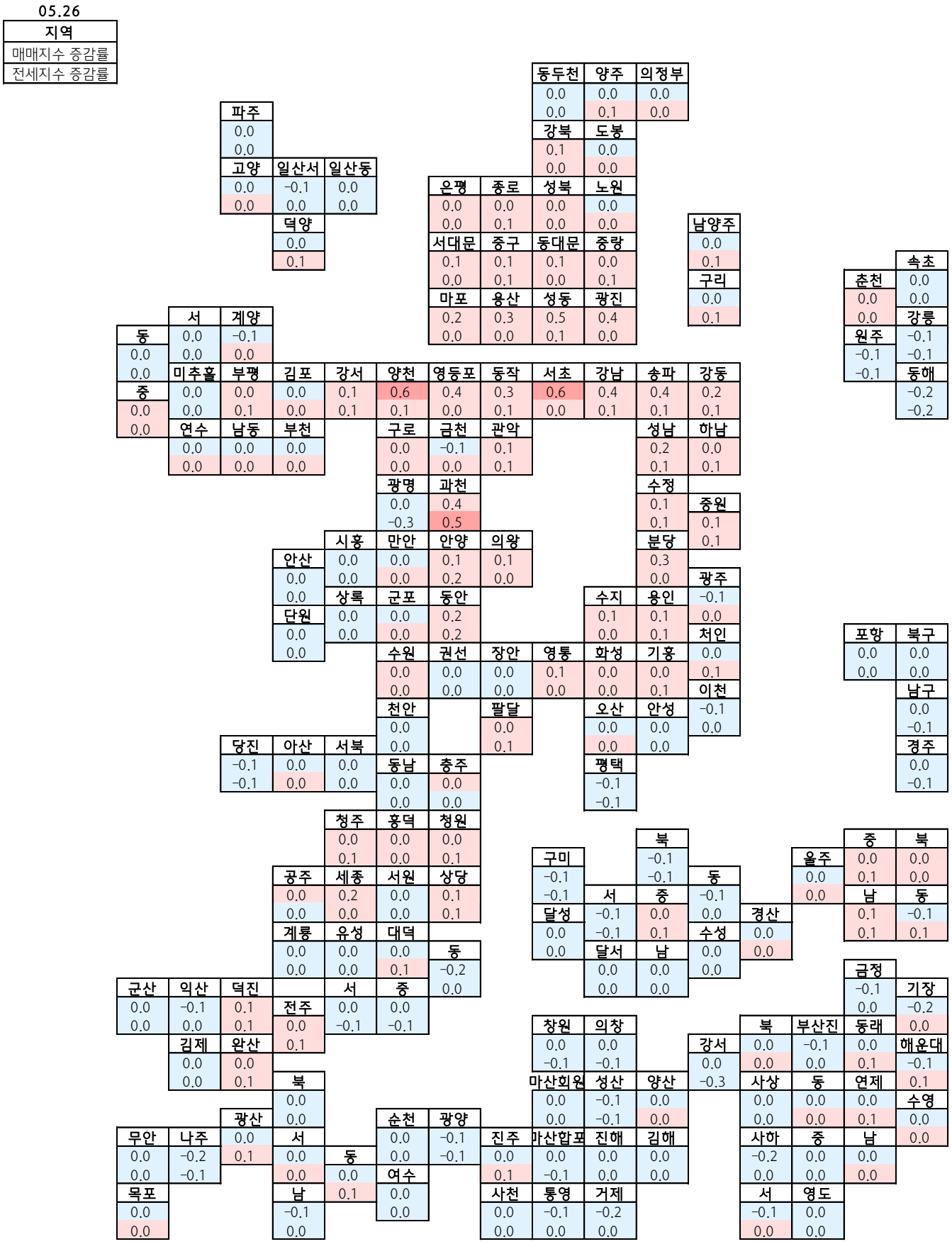
6/2(월)	6/3(화)	6/4(수)	6/5(목)	6/6(금)
		고덕강일 대성베르힐		
		더샵 광양레이크센텀 (2회차)		
		디 아테온(THE ATHEON)		
		리버센 SK VIEW 롯데캐슬		

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
6/2(월)	
6/3(화)	
6/4(수)	
6/5(목)	
6/6(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

체코 "한수원 원전계약 10월 이후로 연기될 수도"(종합)

- 발주사와 한수원은 계약체결 금지 결정을 취소해달라고 체코 최고법원에 항고한 상태
- 발주사 EDU Ⅱ는 항고와 별개로 이날 브르노 지방법원에 가처분 결정을 철회해달라고 신청
- 입찰에서 탈락한 EDF는 체코 법원뿐 아니라 유럽연합(EU)에도 한수원이 역외보조금규정(FSR)을 어겼다며 이의 제기

'마지막 노른자' 개포주공 6·7단지 재건축, 현대건설이 맡는다

- 앞서 진행한 경쟁입찰이 두 차례 모두 현대건설의 단독 참여로 유찰되면서, 조합은 현대건설과 수의계약으로 사업을 진행
- 조합이 제시한 공사 금액은 약 1조5139억원으로, 삼성물산이 지난 1월 수주한 한남4구역 재개발 사업(공사비 약 1조5700억원)과 비슷한 규모
- 삼성물산과 현대건설이 '빅 매치'를 벌일 거라는 예측이 나왔으나 삼성물산은 결국 참여하지 않아

"베트남 원전 도울 것"…K원전 경쟁자 마크롱 직접 뛰었다

- 양국은 원전 협력, 항공기 구매, 지구 관측 위성, 국방, 철도, 사노피 백신 등 분야에서 협력하는 내용을 담은 14건의 협약을 체결
- 이어 인도네시아와 싱가포르도 차례로 방문해 프랑스의 원전 수출에 공을 들일 예정
- 마크롱이 이렇게 적극적인 것은 동남아에서 일고 있는 원전 건설 붐 때문

단기임대 5년 만에 부활…빌라 사서 6년 임대 등록하면 1주택 특례

- 단기등록임대주택은 임대사업자가 주택을 등록하고 단기간 임대하면 종부세 합산배제, 양도세 및 법인세 중과배제 등 각종 세제 혜택 등을 받는 제도
- 세제 혜택을 받을 수 있는 대상은 건설형 공시가 6억원 이하, 매입형 4억원 이하(비수도권 2억원 이하) 비아파트
- 단기 임대주택을 장기임대주택으로 변경하는 경우 당초 등록한 단기 임대주택의 임대기간을 전부 임대의무기간으로 인정하기로

현대건설, '가덕도 신공항' 부지공사 손뗀다…"공기 단축 불가"

- 가덕도신공항 부지조성 공사 수의계약 대상인 현대건설이 사업에 불참하기로 함에 따라 가덕도신공항 사업은 더 차질을 빚게 돼
- 현대건설은 이어 "지역과 정치적 이해 관계로 공항의 안전을 담보할 수 없는 무리한 공기 단축 요구와 조건을 받아들이는 것은 불가하다" 밝혀
- 국토부 관계자는 "기존 입장에서 바뀐 것이 없는 상황"이라며 "수의계약 중단 절차에 착수하고 사업 정상화 방안을 모색하겠다는 입장을 계속 유지한다"고 말해

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-05-26	현대건설	개포주공6·7단지아파트 재건축정비사업 시공사 선정	15,138			
2025-05-26	대우건설	투르크메니스탄 Mineral Fertilizers Production Complex	10,811			
2025-05-27	DL이앤씨	울릉공항 건설공사	2,791			(기재정정) 계약금액 변경
2025-05-28	GS건설	LG사이언스파크 DP2 2단계 신축공사	3,258			(기재정정) 계약금액 변경
2025-05-28	코오롱글로벌	번동8구역 가로주택정비사업	1,476			
2025-05-28	코오롱글로벌	부산 온천장 지역주택조합 주상복합 신축공사	1,583	436	3.6	(기재정정) 계약금액 변경
2025-05-29	GS건설	중화5구역 공공재개발정비사업	6,498	1,610	4.0	
2025-05-29	HDC현대산업개발	병무청인근구역 재개발정비사업	4,105	1,220	3.4	
2025-05-30	GS건설	뉴타운맨션삼호아파트지구 재건축정비사업	9,873	2,737	3.6	(기재정정) 계약금액 변경
2025-05-30	HDC현대산업개발	Mumbai Coastal Road Project Package 2	1,800			(기재정정) 계약종료일 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	2,697.67	2,152,496	4.1	5.5	6.5	9.8	12.4	2.4	9.2	0.9
건설업	93.73	20,738	6.5	18.5	33.0	37.0	46.7	32.4	7.6	0.6
삼성E&A	21,750	4,263	3.8	13.1	32.8	21.2	31.4	(8.4)	6.7	0.9
현대건설	63,800	7,104	17.7	53.4	90.5	132.4	151.2	91.3	10.5	0.8
GS건설	22,650	1,938	10.5	24.1	28.9	16.3	30.6	54.4	6.9	0.4
대우건설	4,215	1,752	7.3	18.9	24.3	14.2	35.8	15.5	6.0	0.4
DL이앤씨	48,300	1,869	0.2	11.2	19.3	43.3	50.2	46.1	5.7	0.4
LX하우시스	31,700	284	7.5	9.7	3.8	(11.0)	(0.6)	(25.9)	8.5	0.3
HDC현대산업개발	23,400	1,542	(8.8)	(6.2)	27.9	13.3	29.6	34.6	5.1	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	1,824,122	154,075	5,901	(1,844,026)
건설업	37,078	5,510	53,852	(84,123)
삼성E&A	9,844	1,178	6,581	(15,217)
현대건설	9,260	(19,153)	74,881	(78,375)
GS건설	28,957	12,825	(2,959)	(25,298)
대우건설	9,540	6,421	1,537	(10,631)
DL이앤씨	12,357	6,288	(18,905)	6,531
LX하우시스	16	360	849	(864)
HDC현대산업개발	(12,409)	(3,556)	4,153	7,880

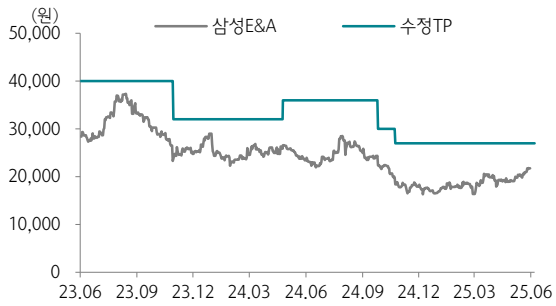
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	2.4	13.0	26.5	27.2	34.2	30.1
삼성E&A	(0.3)	7.5	26.3	11.3	19.0	(10.8)
현대건설	13.6	47.8	83.9	122.6	138.8	88.9
GS건설	6.4	18.6	22.4	6.4	18.1	52.0
대우건설	3.2	13.4	17.8	4.4	23.3	13.1
DL이앤씨	(3.9)	5.6	12.7	33.5	37.8	43.8
LX하우시스	3.4	4.2	(2.7)	(20.8)	(13.1)	(28.2)
HDC현대산업개발	(12.8)	(11.7)	21.4	3.5	17.2	32.3
아이에스동서	7.8	10.6	17.3	(11.0)	(11.7)	(16.8)
코오롱글로벌	(1.7)	(0.9)	(6.0)	(18.9)	(9.7)	2.6
금호건설	4.0	(4.2)	10.5	(3.7)	2.9	(23.9)
	1.1	0.3	9.9	2.3	6.3	29.3
HL D&I	(1.4)	(9.6)	(7.8)	(30.3)	(30.8)	(25.3)
KCC글라스	0.4	(7.6)	(31.1)	(17.1)	(11.6)	(50.1)
동화기업	(0.6)	(6.5)	(14.7)	(31.8)	(24.0)	(27.8)
한샘	(4.1)	2.7	(0.3)	(11.6)	(9.3)	(22.6)
현대리바트	(4.7)	(5.6)	(11.7)	(28.6)	(38.4)	23.8
지누스	(0.9)	(3.4)	10.9	18.0	14.2	36.9
한일시멘트	(3.6)	(5.7)	(5.7)	(11.3)	(6.0)	6.3
삼표시멘트	(3.8)	(2.0)	5.8	(3.1)	(1.6)	8.4
아세아시멘트	(1.8)	(10.6)	9.8	2.3	4.5	3.2
성신양회	2.4	13.0	26.5	27.2	34.2	30.1

주: 5월 30일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

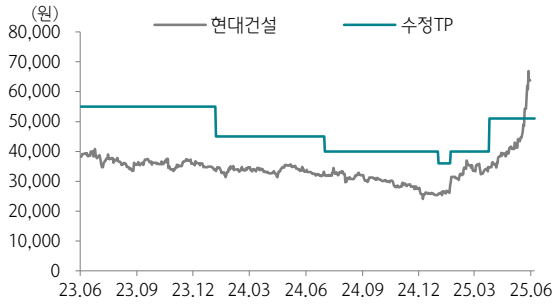
삼성E&A



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

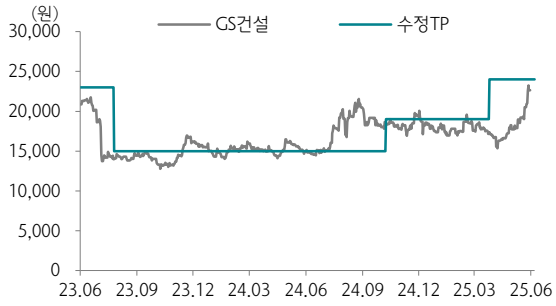
현대건설



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

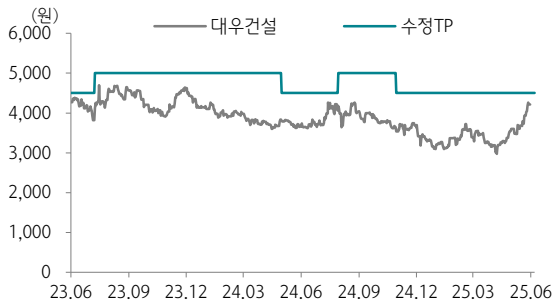
GS건설



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

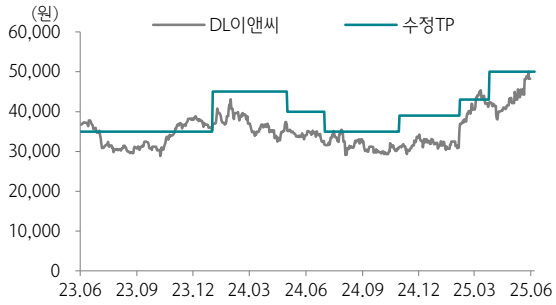
대우건설



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

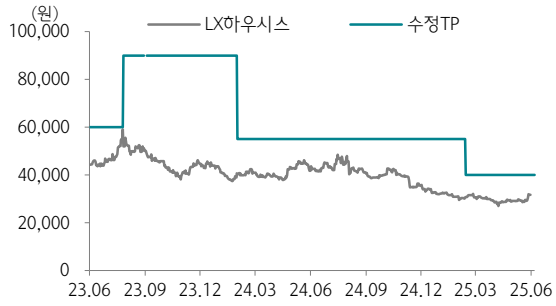
DL이앤씨



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

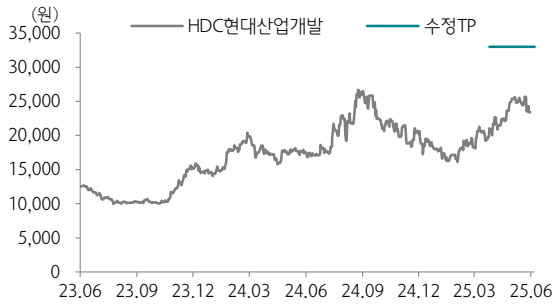
LX하우시스



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

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 6월 4일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 6월 4일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 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	95.45%	4.55%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 06월 01일