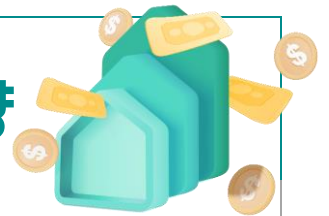


서울 아파트 상승이 펀더에 미치는 영향

건설 Weekly | 2025.06.17



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

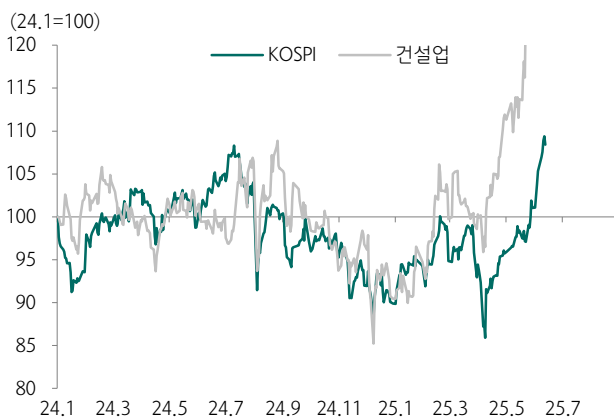
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 1.4%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금, 외인이 모두 매수했다. 대북 긴장감 완화(확성기 방송 중단, 트럼프 친서)에 따른 남북경협 관련 종목이 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 93.8으로 2주 연속 상승했다(+0.50%p). 전국 아파트 매매가는 2주 연속 상승(+0.03%), 전세가도 상승했다(+0.01%). 수도권 매매가는 16주 연속 상승(+0.09%), 전세가도 17주 연속 상승(+0.03%)했다. 서울 매매가격은 21주 연속 상승(+0.27%), 전세가는 18주 연속 상승(+0.08%)했다. 지방광역시(-0.05%)와 기타지방(-0.03%)의 매매가는 54주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시는 하락(-0.02%), 기타지방은 10주 연속 하락했다(-0.01%). 서울의 상승속도가 빨라지고 있다. 세부지역별로는 토هر제 지역인 강남구(+0.51%), 송파구(+0.70%), 서초구(+0.45%), 용산구(+0.43%)의 상승 속도가 빨라지고 있다. 성동구(+0.47%), 마포구(+0.44%), 양천구(+0.31%), 영등포구(+0.22%), 강동구(+0.50%)의 상승속도도 빠르다. 경기도에서는 과천(+0.35%)의 매매가가 여전히 빠른 상승세를 유지하고 있으며, 성남 분당구(+0.39%), 용인 수지구(+0.24%) 등도 상승 중이다. 고가 주택을 중심으로 상승하고 있음이 확인된다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 3건이다(광주, 경기오산/평택). 광주에서 일부 미달이 발생했고, 경기에서의 분양은 낮은 청약경쟁률을 기록했다. 이번 주 1순위 청약은 3건이다(경기오산/여주/안성). 6월에도 분양 물량이 저조하다.
- 서울 아파트 가격이 빠르게 상승하면서 주택주에 대한 관심이 커지고 있다. 서울의 아파트 가격 상승은 주택주 펀더에 단기적으로는 영향이 크지 않지만, 장기적으로는 실적 증가로 이어질 수 있다. 단기적으로 영향이 크지 않은 이유는 서울 지역에서의 착공 증가의 여부에는 가격보다는 인허가, 이주철거 등에 따른 물리적 시간의 영향이 크기 때문이다. 서울의 착공 70~80%는 재건축/재개발이며, 이러한 도시정비는 가격이 상승하여 사업성이 좋아진다고 해서 바로 착공을 할 수 있는 비즈니스가 아니다. 다만, 장기적으로 주택주의 실적 증가에 영향을 주는 이유는 서울 부동산 가격상승은 주변으로 확산될 여지가 있기 때문이다. 당장 서울을 제외한 수도권과 지방은 가격에 따른 사업성 여부가 중요한 지역들로, 가격이 상승하면 착공을 할 프로젝트들이 많아질 수 있다. 이러한 물량 확대, 착공 증가는 주택주들의 실적 증가로 이어진다. 장기적 주택주 매수 투자 포인트가 될 수 있으나, 실제 펀더로 연결되는 것은 서울외 지역의 매매가 상승 여부가 더 중요하다. 따라서 주택주의 단기 주가 상승은 장기 그림의 선반영에 따른 밸류에이션 상승으로 볼 수 있다.

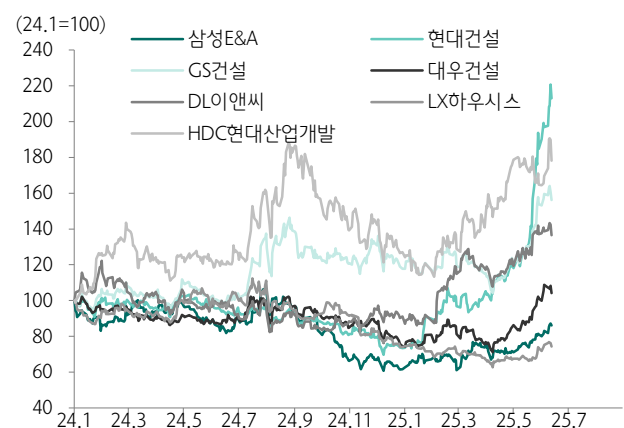
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



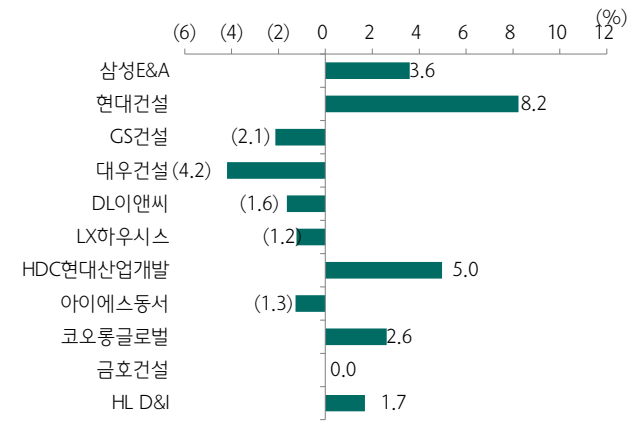
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



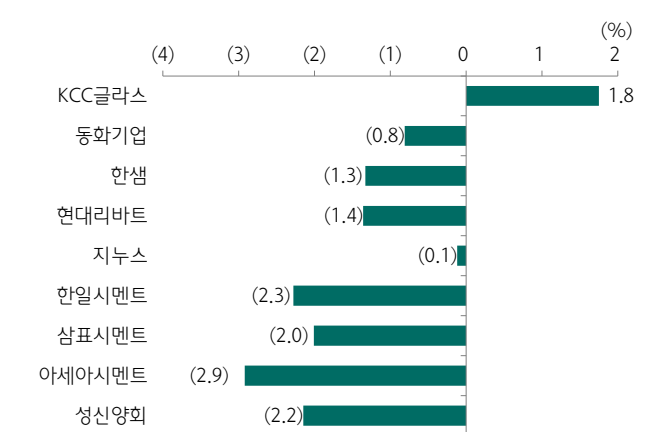
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



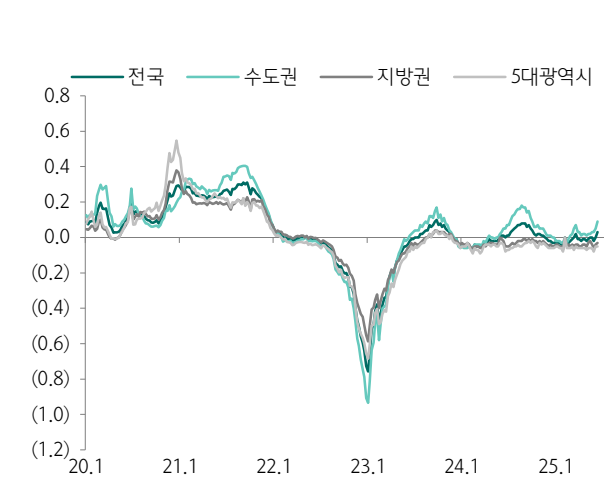
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



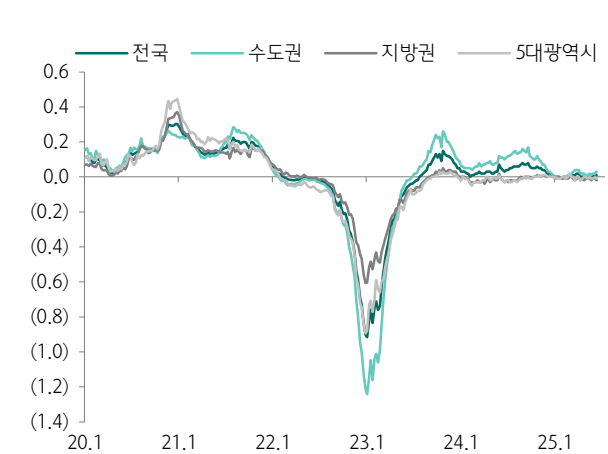
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



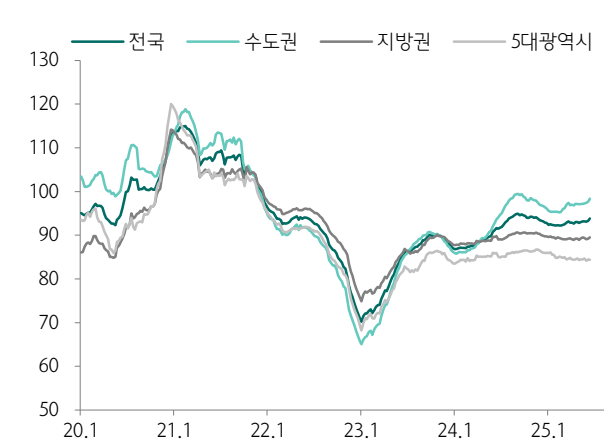
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



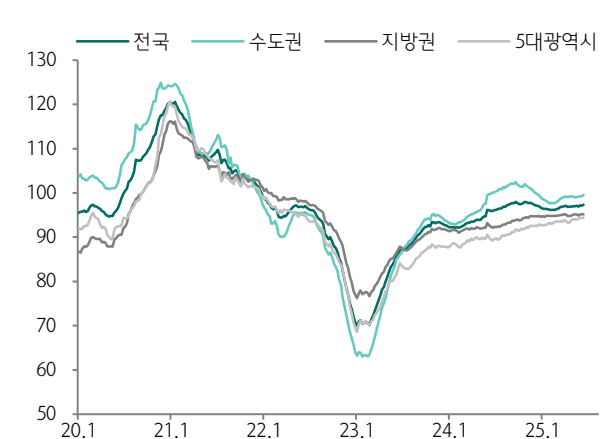
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-06-11	광주	두산위브 트레지움 월산	1,868	71		14
2025-06-11	경기	오산 세교2지구 A12블록 공공분양주택	1,337	433	2.6	
2025-06-11	경기	평택고덕국제신도시A48 금성백조 예미지	1,642	431	4.7	

분양 예정 캘린더				
6/16(월)	6/17(화)	6/18(수)	6/19(목)	6/20(금)
	여주역 로제비앙 더센텀			선운지구다사로움 공개세대 일반공급
	진위역 서희스타힐스 더 파 크뷰(3차)			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
6/16(월)	
6/17(화)	
6/18(수)	
6/19(목)	△국무회의(대통령실, 10:00)
6/20(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

06.09

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

"호텔 방이 없다"...PF시장 경색에 서울 숙박시설 공급 부족

- 코로나19 팬데믹 기간 폐업이 증가한 상황에서 부동산 PF 시장 경색과 공사비 상승 등 여파로 신축 호텔 개발이 멈춰선 결과
- 국토교통부에 따르면 지난해 서울 숙박시설 건축 인허가 면적은 약 13만㎡로 관련 통계를 집계한 2011년 이후 최저 기록
- 시행사 등 개발 주체가 땅을 사들인 뒤 인허가를 받고 숙박시설 공사에 돌입했지만, 2022년부터 높은 금리와 상업용 부동산 침체에 개발 포기

‘용산 텃밭’ HDC현산 vs ‘서울 강화’ 포스코, 전면1구역 치열

- 용산 정비창전면 제1구역은 용산구 한강로3가 부지에 지하 6층~지상 38층 규모의 공동주택 12개동 777가구와 오피스텔 894실, 상업 및 업무시설 등을 신축
- 포스코이앤씨는 서울 내 브랜드 인지도 강화를 위해 수주가 필요한 상황
- HDC현대산업개발은 용산에 텃밭을 둔 만큼 용산 일대에 'HDC 타운'을 조성하겠다는 계획

"재원 부족" 기금투자심의 중단.. 공공지원 민간임대사업 올스톱

- 정부가 부동산 PF 사업 정리를 위해 도입한 '공공지원 민간임대 사업'에 대해 심사요건을 강화
- 기금투자심의위원회(기투위) 운영도 한시적으로 중단돼 신규 출자도 이뤄지지 않으면서 업계 우려
- 정부는 HUG가 위탁해서 출자하는 주택도시보증금의 출자 비중을 낮추는 것을 고려 중

현대건설 ‘부적격’ 처리...재입찰 서둘러야

- 국토교통부 중앙건설기술심의위원회가 현대건설의 '가덕도신공항 부지 조성 공사 기본설계안'에 대해 최종 부적격 판정
- 현대건설이 공사 기간을 원래 조건보다 2년을 연장한 9년으로 제출한 데다 정부의 보완 요구도 거부했기 때문
- 부산시는 새 정부가 기존 7년 공사 기간을 준수해 다음 입찰에 조속히 나서야 한다고 촉구

[단독]진퇴양난 GTX-C...공사비 증액 검토

- GTX-C노선의 공사비 문제를 해결하기 위해 다양한 지원방안 검토 중
- 현대건설 컨소시엄은 물가특례 적용을 요구해왔는데, 일단 물가특례 적용에는 선을 긋는 분위기가 감지
- 정부는 물가특례 적용이 아닌 민간사업자가 민간에서 조달할 수 있는 자금 규모를 확대해주는 방안을 놓고 고심

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-06-09	코오롱글로벌	상화로 입체화 사업	1,520			(기재정정) 계약금액 변경
2025-06-10	대우건설	풍무역세권 B3BL 공동주택 신축공사	3,986	1,524	2.6	
2025-06-10	HDC현대산업개발	우방범버타운2차 주택재건축정비사업	2,069	490	4.2	(기재정정) 계약금액, 공사기간 변경
2025-06-11	현대건설	사우디 아미랄 (Amiral) 프로젝트 PKG #1,4	30,713			(기재정정) 계약금액 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	2,894.62	2,308,202	2.9	11.0	12.5	16.0	20.6	5.1	9.8	0.9
건설업	102.17	22,606	4.3	28.1	42.1	54.2	59.9	45.2	8.3	0.7
삼성E&A	23,100	4,528	3.6	13.5	19.7	30.8	39.6	2.0	7.0	0.9
현대건설	73,600	8,196	8.2	69.2	127.9	180.9	189.8	126.8	11.6	0.9
GS건설	23,000	1,968	(2.1)	22.3	29.7	23.9	32.6	57.0	6.6	0.4
대우건설	4,345	1,806	(4.2)	17.8	25.9	27.2	39.9	19.4	6.0	0.4
DL이앤씨	48,100	1,861	(1.6)	8.1	6.0	45.5	49.6	36.7	5.5	0.4
LX하우시스	32,100	288	(1.2)	8.1	5.9	(6.4)	0.6	(23.5)	8.2	0.4
HDC현대산업개발	25,300	1,667	5.0	1.2	22.5	29.6	40.2	45.6	5.4	0.5

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(1,330,892)	5,151	2,304,328	(935,743)
건설업	11,987	25,622	43,938	(58,271)
삼성E&A	(4,362)	743	22,708	(17,945)
현대건설	(26,755)	9,833	55,672	(30,513)
GS건설	9,898	6,097	3,002	(12,797)
대우건설	1,422	(225)	1,453	(2,837)
DL이앤씨	7,497	3,955	(7,521)	10
LX하우시스	(626)	(5)	383	279
HDC현대산업개발	(1,500)	391	3,865	(2,772)

KOSPI 초과 수익률

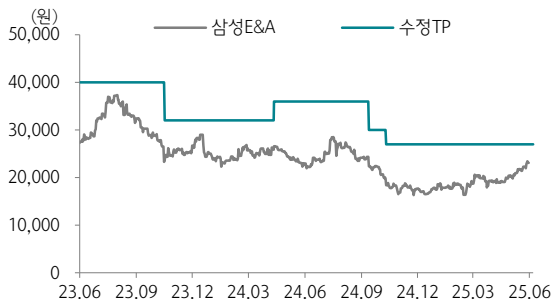
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	1.4	17.1	29.6	38.1	39.2	40.1
삼성E&A	0.7	2.5	7.2	14.8	18.9	(3.1)
현대건설	5.3	58.2	115.4	164.9	169.1	121.7
GS건설	(5.1)	11.3	17.2	7.9	11.9	51.9
대우건설	(7.1)	6.8	13.5	11.2	19.3	14.3
DL이앤씨	(4.6)	(2.9)	(6.5)	29.5	29.0	31.6
LX하우시스	(4.2)	(2.9)	(6.5)	(22.5)	(20.0)	(28.6)
HDC현대산업개발	2.0	(9.8)	10.0	13.6	19.5	40.5
아이에스동서	(4.2)	8.4	27.6	(11.8)	(9.4)	(11.3)
코오롱글로벌	(0.3)	(2.8)	(6.8)	(12.1)	(13.4)	(31.2)
금호건설	(2.9)	4.9	19.0	0.7	3.2	(15.6)
	(1.3)	(0.8)	8.5	5.4	1.9	13.5
HL D&I	(1.2)	(7.9)	(10.9)	(33.5)	(35.7)	(26.5)
KCC글라스	(3.7)	(10.0)	(24.1)	(19.6)	(17.4)	(58.0)
동화기업	(4.3)	(4.2)	(12.0)	(32.4)	(26.7)	(20.3)
한샘	(4.3)	(8.0)	(1.8)	(16.5)	(15.8)	(16.7)
현대리바트	(3.1)	(19.4)	(20.8)	(42.4)	(50.4)	28.0
지누스	(5.2)	(8.8)	(2.5)	8.3	6.2	25.5
한일시멘트	(4.9)	(12.2)	(10.9)	(13.5)	(13.0)	(4.4)
삼표시멘트	(5.9)	(5.1)	2.1	0.5	(4.2)	9.0
아세아시멘트	(5.1)	(15.8)	11.5	4.7	1.4	0.3
성신양회	1.4	17.1	29.6	38.1	39.2	40.1

주: 6월 13일 종가 기준
자료: Quantiverse, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

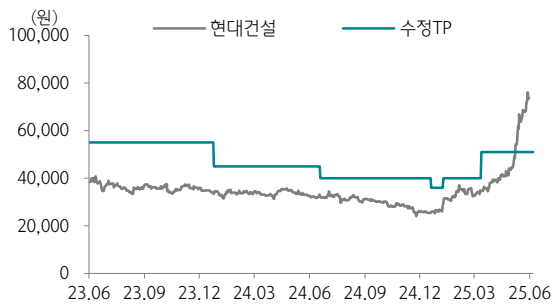
삼성E&A



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

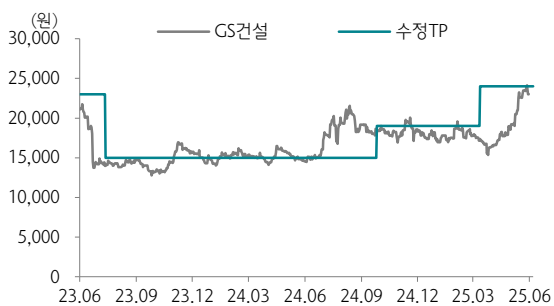
현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	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

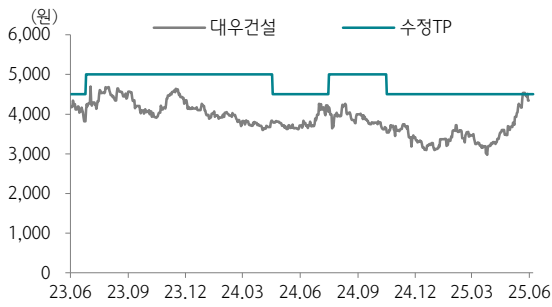
GS건설



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

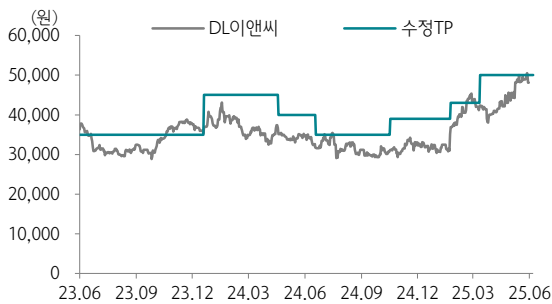
대우건설



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

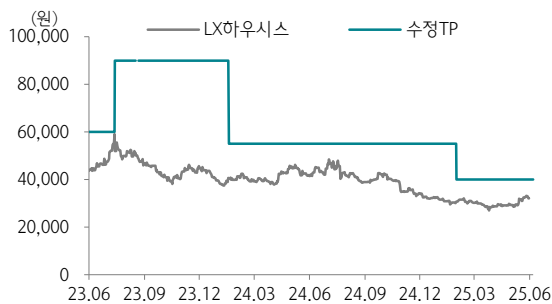
DL이앤씨



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 과리율

HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	과리율	
			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 6월 17일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 6월 17일 현재 해당회사의 유가증권권을 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 14일