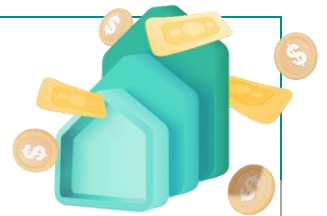


가계부채 관리 강화 방안과 분양시장

건설 Weekly | 2025.07.01



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

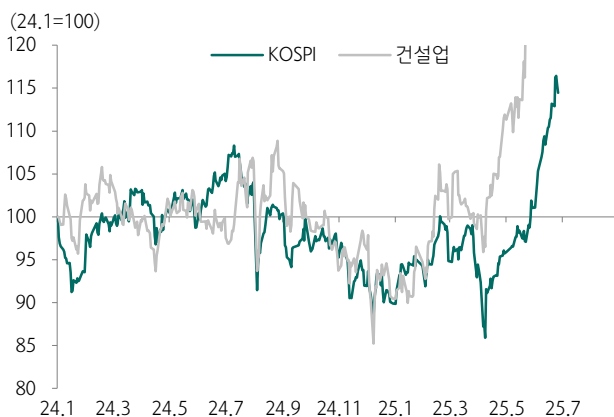
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 2.3%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금이 매도, 외인이 매수했다. DL이앤씨는 이란과 이스라엘 휴전 소식에 호조를 보였다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 94.4으로 4주 연속 상승했다(+0.30%p). 전국 아파트 매매가는 4주 연속 상승(+0.06%), 전세가도 3주 연속 상승했다(+0.02%). 수도권 매매가는 18주 연속 상승(+0.16%), 전세가도 19주 연속 상승(+0.04%)했다. 서울 매매가격은 23주 연속 상승(+0.43%), 전세가는 20주 연속 상승(+0.08%)했다. 지방광역시(-0.05%)와 기타지방(-0.03%)의 매매가는 56주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시는 보합, 기타지방은 12주 연속 하락했다(-0.01%). 세부지역별로는 토허제 지역인 강남구(+0.83%), 송파구(+0.88%), 서초구(+0.77%), 용산구(+0.74%)를 비롯하여, 성동구(+1.00%), 마포구(+0.98%), 양천구(+0.47%), 영등포구(+0.48%), 강동구(+0.74%), 과천(+0.47%), 성남 분당구(+0.66%)/수정구(+0.21%), 용인 수지구(+0.24%), 안양 동안구(+0.25%), 하남시(+0.22%)가 상승을 이어가고 있다. 6/27 가계부채 관리 방안 발표 및 시행(6/28)으로 차주 상승은 둔화될 것으로 전망한다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 3건이다(광주, 대전, 충북청주). 청주는 여전히 미달 없는 청약 결과를 보여주고 있다. 이번 주 1순위 청약은 8건이다(부산, 경기용인/광주/안양, 광주, 대구, 충남아산, 경남양산).
- 가계부채 관리 강화 방안이 수도권 분양 시장에 미치는 영향은 존재한다. 1)6억원 대출 제한(잔금대출)과 2)소유권 이전 조건부 전세대출 금지 때문이다. 6억원 대출 제한과 관련하여 중도금 대출은 적용 제외되었지만, 잔금대출에는 적용된다. 따라서 6/28부터 모집공고 된 분양의 경우, 수분양자는 잔금 6억원 대출 한계를 고려하여 자금 계획을 짜야 한다. 분양가 8.6억까지는 영향이 없지만(LTV 70% 적용시 최대 6억원 대출), 그 이상의 분양가부터 영향을 미친다. 국민평형(전용85) 평균 분양가는 서울은 15억원, 경기는 7.2억원이다. 그리고 소유권 이전 조건부 전세대출 금지로 분양 받아 전세로 내놓으려는 행위에 다소 제약이 걸릴 수 있다. 수도권 신축 입주 아파트에서는 사실상 임차인이 전세대출을 받지 못하기 때문이다. 임차인이 전세보증금을 대출 없이 전액 현금으로 마련해야 하기 때문에, 임차인을 구하기가 다소 어려워질 수 있다. 주택산업연구원이 집계하는 아파트 입주에 애로사항이 있는 요소 중 잔금대출 미확보가 약 25%, 세입자 미확보의 비율이 약 20%다. 수도권의 분양 시장은 다소 둔화될 수 있다.

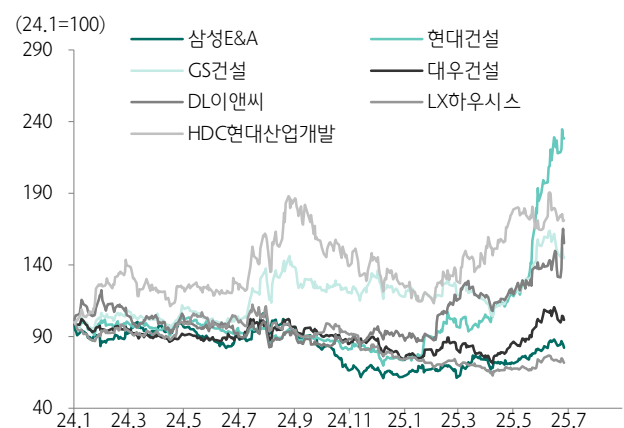
주간 건설업 추가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



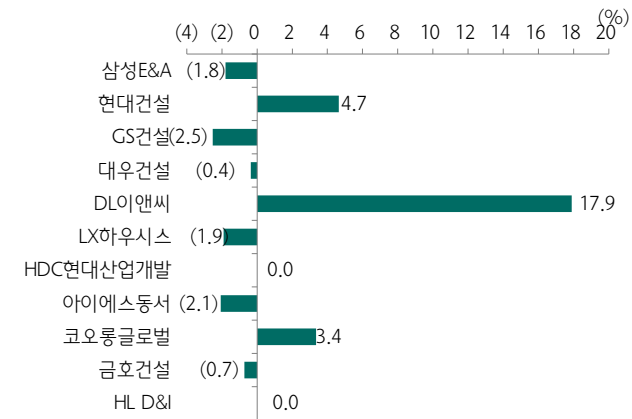
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 추가차트



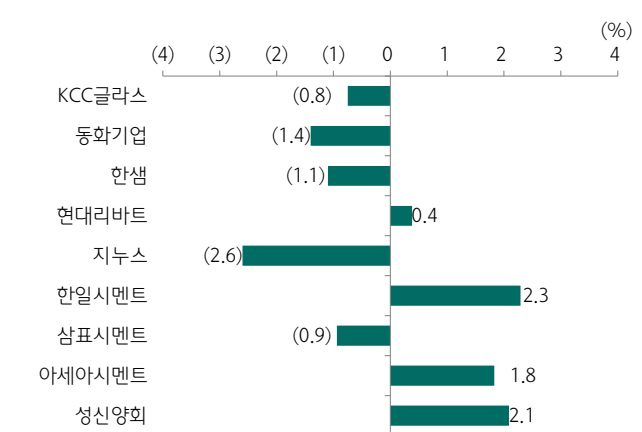
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



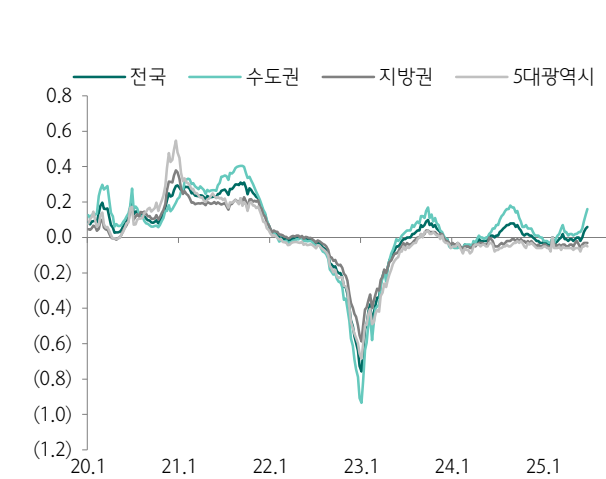
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



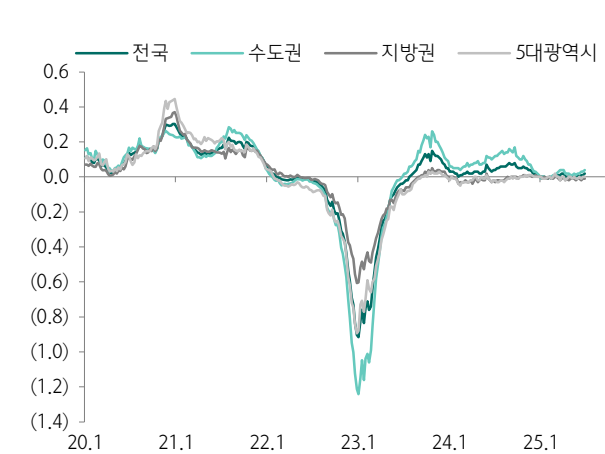
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



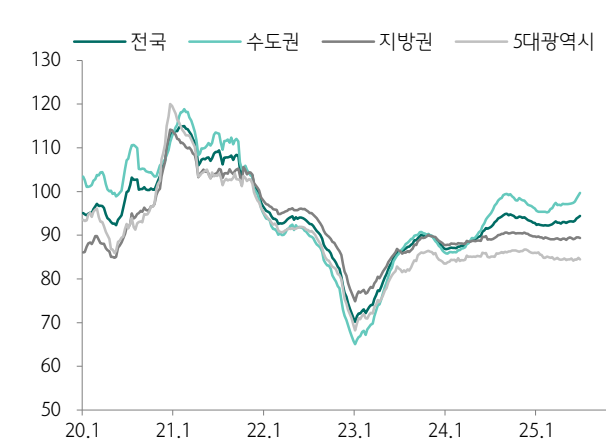
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



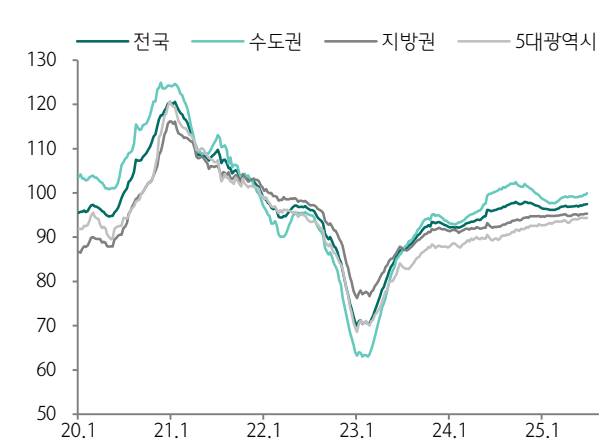
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-06-23	광주	선운지구다사로움 공가세대 일반공급	888	28		4
2025-06-24	대전	리더스시티 5블록(보류지) 공공분양주택	1,188	1	253.0	
2025-06-25	충북	동남 하늘채 에디크 공공분양주택	1,273	650	5.9	

분양 예정 캘린더				
6/30(월)	7/1(화)	7/2(수)	7/3(목)	7/4(금)
	ESTIA 신장림 센트럴		아산탕정자이 센트럴시티 (A2BL)	양산자이 파크팰리체
	동백호수공원 두산위브더제 니스(조합원 취소분)			
	봉선동 르오네뜨 2차			
	어나드 빔어			
	해링턴 스퀘어 리버파크			
	호현 센트럴 아이파크			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
6/30(월)	△2025년 수소특화단지 신규 지정 공모 개시
7/1(화)	△국무회의(대통령실, 10:00)
7/2(수)	
7/3(목)	
7/4(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

06.23

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

용산정비창 1구역 재개발, HDC현안이 시공권 따내

- 용산정비창 전면 1구역은 재개발을 통해 지하 6층~지상 38층 12동(棟) 규모로 아파트 777가구와 오피스텔 894실 등을 조성
- HDC현대산업개발이 제시한 평당 공사비(858만원)가 포스코이앤씨의 평당 공사비(894만원)보다 저렴
- 서울 중심에 남은 ‘마지막 금싸라기 땅’으로 불리는 용산업무지구의 개발 수혜가 기대되면서 HDC현대산업개발은 포스코이앤씨와 치열한 수주전

부동산신탁사 건전성 고빠...토지신탁 위험액 한도 100% 이내로

- 신탁사들은 내후년 말까지 단계적으로 토지신탁 위험액 한도를 자기자본 대비 100% 이내로 줄여나가야
- 책임준공형 토지 신탁의 실질 위험이 반영되도록 영업용순자본비율(NCR) 적용 범위를 확대하고 산정 기준을 개선
- 부동산 신탁사의 토지 신탁에 대해서는 별도 한도 규율이 없어 신탁사의 관리 능력 범위 내에서 토지신탁 사업이 내실 있게 운영되는지 사전점검 예방하는 데 한계

상가·자산 등 상업용 부동산 시장 침체에... 레미콘 출하량, IMF 때보다 감소 전망

- 올해 연간 레미콘 전국 출하량(추정치)은 9300만㎥(루베)로 전년 1억1400만㎥(추정치)보다 18% 이상 줄어든 것으로 예상
- 계엄, 탄핵 등 정치 상황이 불안정한 모습을 보이면서 SOC 투자 지연, PF 정책 지원 연기도 출하량 감소세를 부추겨
- 삼표그룹은 자체 수요 예측 모델을 통해 올해 연간 전국 레미콘 출하량을 9600만㎥로 예상했지만, 올해 5월에는 연간 예상치를 9300만㎥로 더 낮춰

핀란드 원전 수주 ‘청신호’...현대건설, 북유럽 원전 시장도 진출한다

- 현대건설은 핀란드 국영 에너지 기업 포툼(Fortum)과 미국 원전기업 웨스팅하우스와 함께 핀란드 신규 원전 건설 사업을 위한 ‘사전업무착수계약(EWA)’ 체결
- 이번 협력 계약은 포툼이 2년간 실시한 신규 원전의 포괄적 타당성 조사 결과를 바탕으로
- 대형 수주 프로젝트 가운데 하나인 불가리아 코즐로두이 원전 7·8호기는 연말께 본계약 체결이 예상

국토장관 "가덕신공항 불참 현대건설, 제재 가능한지 확인중"

- 박상우 국토교통부 장관이 "가덕도 신공항을 의욕적으로 추진했으나 결과적으로 개항이 1년 이상 지연되게 된 데 대해 굉장히 유감스럽다"고 밝혀
- "현대건설의 행위가 국가계약법 또는 부정당업자 제재의 대상이 되는지에 대해서 부처 간에 면밀하게 들여다보고 있다"고 말해
- 가덕도 신공항 사업 정상화를 위해 기본계획을 수정한다면, 예산이 대폭 늘 수 있다는 문제 제기도

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-06-23	현대건설	수택동 재개발 정비사업 시공사 선정	19,648			
2025-06-23	HDC현대산업개발	정비창전면 제1구역 재개발정비사업 시공사 선정	9,244	1,431	6.5	
2025-06-24	GS건설	이문3재정비 촉진구역 주택재개발정비사업	5,427	4,321		(기재정정) 계약금액 변경
2025-06-25	코오롱글로벌	마장동 2구역 가로주택정비사업	1,100	338	3.3	
2025-06-26	DL이앤씨	부산항 신항 북권2단계 항만배후단지 조성공사	3,278			(기재정정) 계약금액 변경
2025-06-26	HDC현대산업개발	이문3재정비 촉진구역 재개발정비사업	6,907	4,321		(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	3,055.94	2,436,634	1.1	15.9	17.2	27.1	27.4	9.8	10.3	1.0
건설업	107.04	23,683	3.4	15.8	50.8	66.9	67.5	54.0	8.5	0.7
삼성E&A	22,000	4,312	(1.8)	1.2	10.7	33.3	32.9	(4.6)	6.7	0.9
현대건설	78,800	8,775	4.7	27.1	127.1	209.0	210.2	148.6	12.4	1.0
GS건설	21,300	1,823	(2.5)	1.4	22.6	21.6	22.8	43.9	6.2	0.4
대우건설	4,240	1,762	(0.4)	4.8	29.5	34.2	36.6	16.2	5.9	0.4
DL이앤씨	54,700	2,117	17.9	12.2	29.0	72.0	70.1	67.0	6.2	0.4
LX하우시스	30,950	278	(1.9)	5.3	3.9	(3.4)	(3.0)	(31.2)	7.9	0.3
HDC현대산업개발	24,300	1,602	0.0	2.1	15.4	35.2	34.6	34.6	5.2	0.5

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(1,342,125)	(226,618)	(1,476,647)	2,889,517
건설업	(58,139)	(5,803)	10,382	43,385
삼성E&A	(8,353)	(895)	2,620	7,040
현대건설	26,383	973	(14,115)	(12,047)
GS건설	(11,039)	(3,732)	(5,126)	16,049
대우건설	(1,469)	(1,705)	2,543	(555)
DL이앤씨	14,613	3,276	(22,889)	5,548
LX하우시스	(240)	(84)	(562)	773
HDC현대산업개발	(3,126)	(2,518)	(231)	3,381

KOSPI 초과 수익률

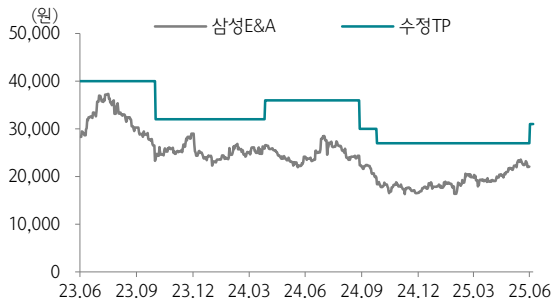
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	2.3	(0.1)	33.6	39.9	40.1	44.2
삼성E&A	(2.9)	(14.7)	(6.5)	6.3	5.6	(14.3)
현대건설	3.5	11.2	109.9	181.9	182.9	138.8
GS건설	(3.6)	(14.4)	5.4	(5.5)	(4.6)	34.2
대우건설	(1.5)	(11.1)	12.3	7.1	9.2	6.4
DL이앤씨	16.8	(3.7)	11.8	44.9	42.8	57.3
LX하우시스	(3.0)	(10.6)	(13.4)	(30.5)	(30.3)	(41.0)
HDC현대산업개발	(1.1)	(13.8)	(1.8)	8.1	7.3	24.9
아이에스동서	(3.2)	(4.0)	9.7	(29.8)	(25.0)	(23.8)
코오롱글로벌	2.2	(3.3)	(3.1)	(15.1)	(15.7)	(37.6)
금호건설	(1.9)	0.3	11.8	(2.4)	(1.2)	(20.6)
	(1.1)	(6.8)	5.1	(5.1)	(4.8)	9.3
HL D&I	(1.9)	(4.1)	(14.3)	(39.2)	(39.1)	(26.6)
KCC글라스	(2.5)	(10.5)	(26.3)	(23.7)	(25.2)	(53.7)
동화기업	(2.2)	(3.8)	(14.6)	(34.2)	(32.8)	(34.5)
한샘	(0.7)	(15.5)	(7.9)	(26.6)	(24.0)	(23.9)
현대리바트	(3.7)	(14.6)	(36.8)	(55.7)	(55.8)	22.9
지누스	1.2	(18.9)	(5.6)	(2.1)	(1.1)	28.3
한일시멘트	(2.1)	(14.8)	(12.9)	(20.7)	(20.1)	(9.0)
삼표시멘트	0.7	(9.7)	5.7	(9.4)	(8.0)	4.4
아세아시멘트	1.0	(8.3)	11.2	(4.3)	(3.1)	(0.3)
성신양회	2.3	(0.1)	33.6	39.9	40.1	44.2

주: 6월 27일 종가 기준
자료: Quantivise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

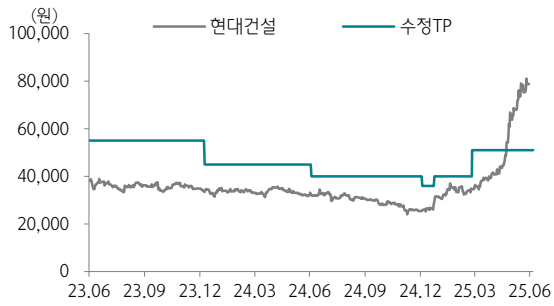
삼성E&A



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.7.1	BUY	31,000		
24.10.25	BUY	27,000	-29.41%	-12.78%
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

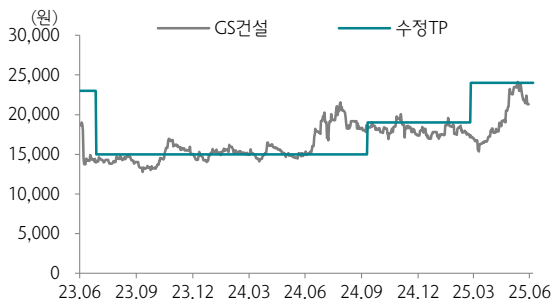
현대건설



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

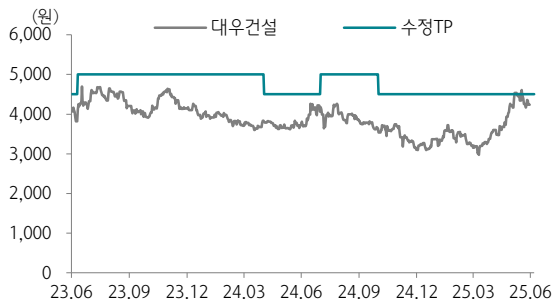
GS건설



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

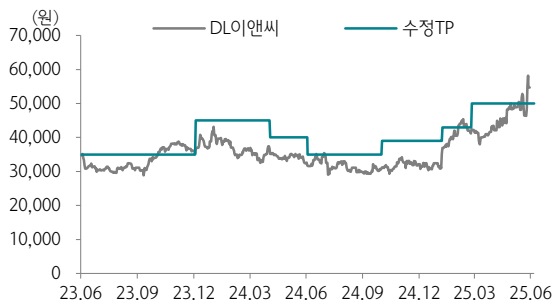
대우건설



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

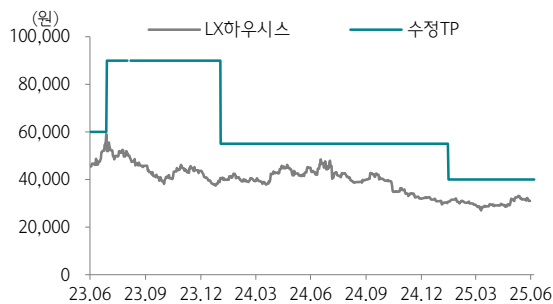
DL이앤씨



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

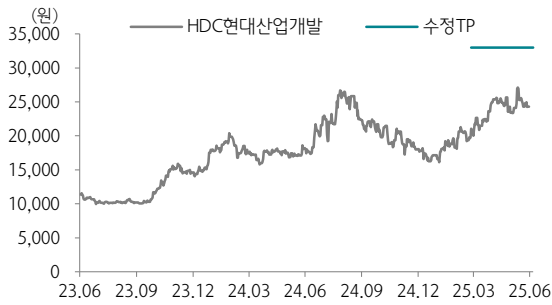
LX하우시스



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

- 당사는 2025년 7월 1일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 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
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 7월 1일 현재 해당회사의 유가증권 을 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	95.48%	4.52%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 06월 28일