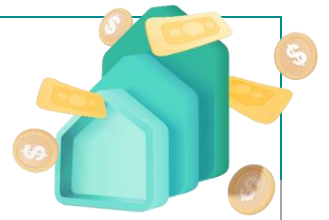


대출 제한 이후 모니터링

건설 Weekly | 2025.07.15



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minho@hanafn.com

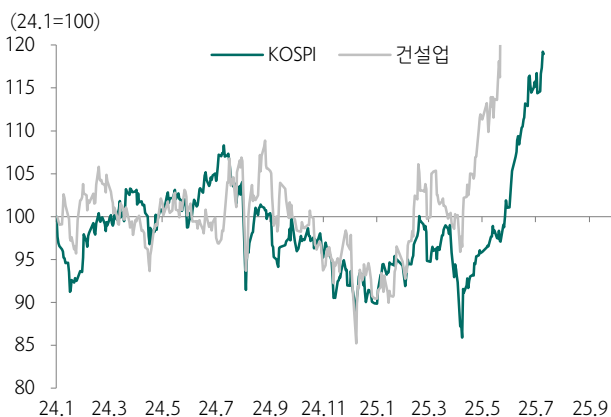
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.4%p 하회했다. 이번 주 수급도 기관과 연기금이 매도, 외인이 매수했다. 코스피가 주간 4.0% 상승한 가운데, 건설업은 0.6%만 상승했다. 실적 프리뷰 시즌이 시작한 가운데, 컨센스에 부합하거나 하회하는 추정치다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 94.1으로 6주 만에 하락했다(-0.50%p). 전국 아파트 매매가는 6주 연속 상승(+0.04%), 전세가도 5주 연속 상승했다(+0.01%). 수도권 매매가는 20주 연속 상승(+0.11%), 전세가도 21주 연속 상승(+0.03%)했다. 서울 매매가격은 25주 연속 상승(+0.28%), 전세가는 22주 연속 상승(+0.08%)했다. 지방광역시(-0.04%)와 기타지방(-0.03%)의 매매가는 58주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시는 2주 연속 하락(-0.01%), 기타지방도 14주 연속 하락했다(-0.01%). 대출 제한 영향으로 상승세를 이어가던 서울 및 일부 경기의 상승폭이 축소됐다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 19건이다(경남양산, 경기광주/시흥/이천/김포/평택, 충남아산, 서울성동/영등포, 광주, 대구, 울산, 대전, 인천송도, 전남해남). 6/27 대책 시행 전에 서둘러 모집공고가 나온 영향으로, 지난주 분양이 많았다. 청약 결과는 분양가가 저렴하게 나온 분양 및 서울을 제외하고는 대부분 좋지 않았다. 이번 주 1순위 청약은 7건이다(인천검단, 충남아산, 광주, 대구, 경기김포).
- 6/28부터 시행된 대출 제한의 영향을 온전히 확인할 수 있었던 첫 주다(6/30~7/6). 대출 제한 이후 모니터링해야 할 부분은 세 가지다. 서울 고가주택의 비중이 높은 지역 매매가 상승폭의 축소, 비고가주택 지역의 시세 방향, 전반적인 전세가의 방향이다. 규제지역인 강남(+0.33%), 서초(+0.48%), 송파(+0.38%), 용산(+0.37%)뿐 아니라 마포(+0.60%), 성동(+0.69%), 광진(+0.47%), 양천(+0.56%) 등 매매가 상승폭이 전주대비 유의미하게 축소됐다. 반면, 전주대비 상승폭이 확대된 강서(+0.26%), 구로(+0.18%), 관악(+0.19%), 성남수정(+0.36%), 의왕(+0.13%) 등 고가주택 비중이 낮은 지역은 대출 제한의 영향이 적었다. 전세 가격 상승이 빨라진 지역들도 있었다. 특히 용산(+0.21%), 송파(+0.23%), 성동(+0.17%), 강서(+0.13%), 분당(+0.14%), 의왕(+0.14%), 경기광주(+0.30%) 등의 상승폭은 확대됐다. 반면, 서울에서 유일하게 전세가격이 하락한 지역은 서초(-0.11%)로 4주 연속 하락 중이다. 6월에 입주한 메이플자이(3,307세대) 영향으로 해석된다. 전반적인 부동산 지표의 확실한 방향성이 확인되기 전까지 주택주는 단기적으로 관망의 의견을 제시한다.

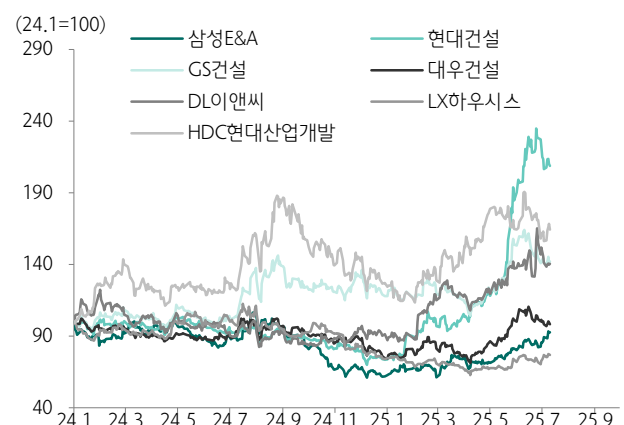
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



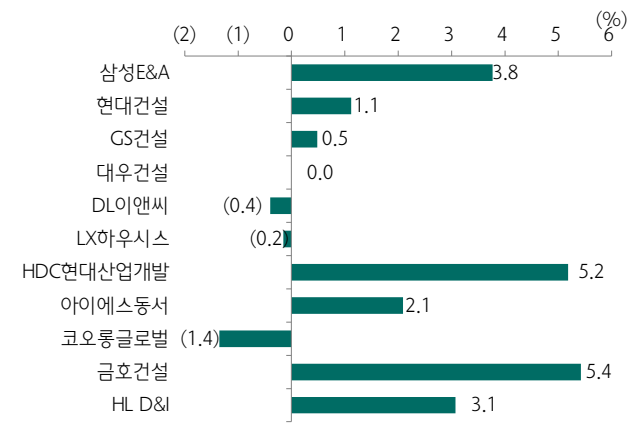
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



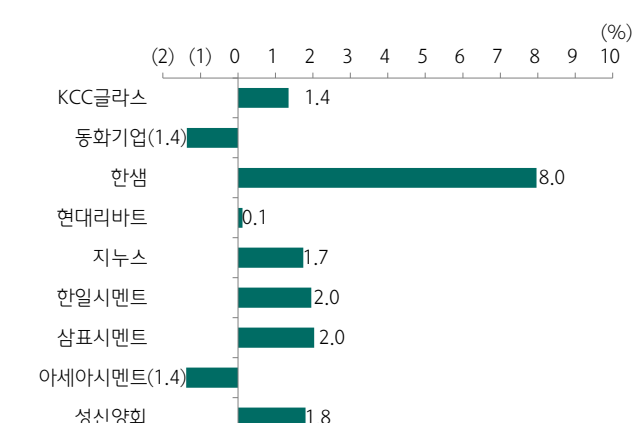
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



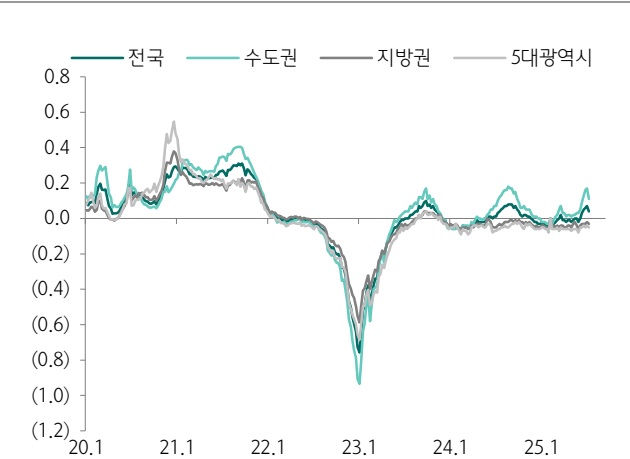
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



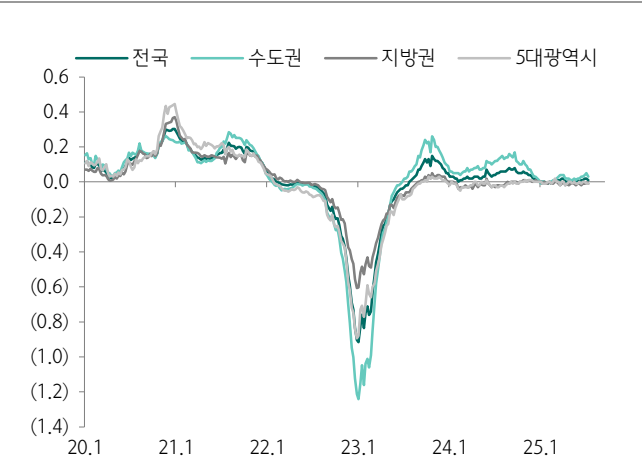
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



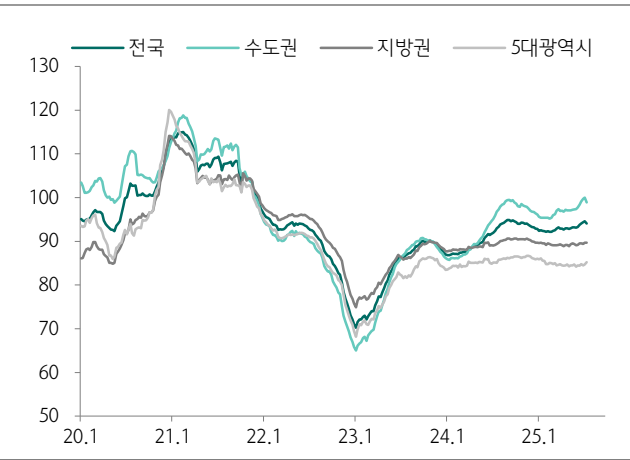
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



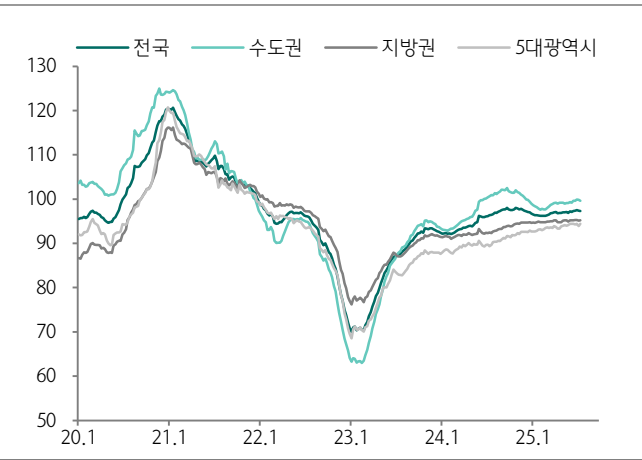
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-07-07	경남	양산자이 파크팰리체	1,664	842		435
2025-07-09	서울	오티에르 포레	7,523	88	688.1	
2025-07-09	서울	리버센트 푸르지오 위브	4,923	175	191.3	
2025-07-09	경기	브레인시티 메디스파크 로제비앙 모아엘가	1,590	1,215		1,162
2025-07-09	경기	광주 탄벌 서희스타힐스 1단지	1,970	32		6
2025-07-09	경기	광주 탄벌 서희스타힐스 2단지	2,004	34		16
2025-07-09	경기	고덕 자연앤 하우스디(A4BL)(민영)	1,648	189	5.2	
2025-07-09	경기	고덕 자연앤 하우스디(A4BL)(국민)	1,594	328	6.3	
2025-07-09	경기	오퍼스 한강 스위첸	2,118	1,029	2.4	
2025-07-09	경기	시흥 은계 에피트	1,862	30	2.2	
2025-07-09	인천	송도역 한신더휴 프레스턴	2,085	208	1.8	
2025-07-09	부산	쌍용 더 플래티넘 동래 아시아드	2,554	137	4.6	
2025-07-09	부산	쌍용 더 플래티넘 서면	2,025	432		89
2025-07-09	대전	대전 하늘채 루시에르(1회차)	1,781	657		466
2025-07-09	대전	대전 문화공원 수자인	1,690	509		440
2025-07-09	울산	울산 우정 에피트(조합원 취소분)	2,160	55	5.4	
2025-07-09	대구	대구 범어 2차 아이파크	3,504	92	75.2	
2025-07-09	전남	파크레스트 해남	1,104	294		196
2025-07-10	경기	부발역 에피트 에디션	1,883	706		569

분양 예정 캘린더				
7/14(월)	7/15(화)	7/16(수)	7/17(목)	7/18(금)
힐스테이트 신용 더리버 (조합원 취소분)	검단호수공원역 중흥S-클래스			
	두류센트레빌 더 파크 (조합원 취소분)			
	아산 신창1차 광신프로그레스			
	해링턴플레이스 풍무(1BL)			
	해링턴플레이스 풍무(2BL)			
	해링턴플레이스 풍무(3BL)			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
7/14(월)	
7/15(화)	△기재부 1차관 10:00 국무회의(대통령실), 15:00 MSCI 선진국 지수 편입 추진 TF 킥오프 회의(비공개) △기획재정부, 주요 20개국(G20) 재무장관·중앙은행총재 회의 참석을 위해 출국
7/16(수)	
7/17(목)	
7/18(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

07.07

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

'한국판 실리콘밸리' 서리를 복합개발 착공...계획 14년만

- 단지가 완성되면 연면적 18만평에 이르는 대규모 오피스가 들어서는 만큼 강남권 업무권역의 주요 축이 될 것으로
- 엠디엠플러스(시행사 엠디엠 자회사)가 신한은행, 이지스자산운용과 컨소시엄으로 이 사업을 진행 중이다. 오는 2030년 상반기 준공 예정
- 서초동에 대형 오피스가 들어서면 오피스 근무자들을 위한 편의시설들도 같이 생기는 만큼 주변 부동산 시장에 파급효과가 클 것

[단독]서울 집 산 40% '갭투자'였다...1주택자 전세대출 금지 검토

- 특히 마·용·성(마포구·용산구·성동구) 거래의 절반가량은 임대 보증금으로 집을 구매한 것으로 집계
- 금융당국도 갭투자 풀림을 막기 위해 1주택자 전세자금대출 등을 제한하는 방안을 검토
- 추경호 의원실에 따르면 1~5월 서울 지역 자금조달계획서 제출 거래 중에서 '임대보증금을 승계한 거래'는 40.72%

이 대통령이 콕집어 “온 동네서 문제” 지적한 지역주택조합... 45년만에 대수술 나선다

- 국토부 조사 결과, 전국 지주택의 30.2%에 해당하는 187개 조합이 가입비·분담금 환불 지연과 부실한 조합 운영 등으로 분쟁을 겪고 있는 것으로
- 지난해 말 기준으로 전국 618개 지주택 중 절반가량인 316곳(51.1%)이 설립 인가를 받지 못하고 조합원을 모집하는 단계
- 정 사업장에 대해선 특별점검을 벌여 구체적인 분쟁 원인을 파악하고 중재·조정을 지원하기로

현대건설, 美 태양광 발전사업 진출... KIND-한국중부발전과 민관협력

- 민간기업과 공기업, 정책펀드 등으로 구성된 ‘팀 코리아’의 일원으로 총 7500억원 규모 미국 텍사스주 태양광 발전사업에 대한 금융조달을 완료하고 공사 시작
- 이번 사업의 프로젝트명은 ‘LUCY’로 미국 텍사스주 오스틴 북서쪽 지점 콘초 카운티에 350메가와트(MWac) 규모의 태양광 발전소를 건설·운영하는 프로젝트
- 현대건설은 사업 개발단계부터 참여해 지분 투자, 기술 검토, 태양광 모듈 공급을 담당. 시공은 현지 건설사인 프리모리스가, 운영은 한국중부발전

[단독] 지식산업센터 40% 미분양...잠재손실 8조

- 지난 2022년 이후 공급된 지식산업센터(65개 현장 기준)의 약 40%가 미분양이고, 이에 따른 건설사(시공사) 금융부담만 8조원이 넘을 것으로 추정
- 65개 현장의 경우 대형사는 물론 중견 건설사 등 30개사가 시공. 실제로 잔금 미납률이 80%를 넘는 현장도 적지 않아
- 업계는 대출 재개, 주거 용도변경 지원 등 시장 정상화 방안이 필요하다는 설명

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-07-07	HDC현대산업개발	충주드림파크산업단지 부지조성공사	1,044			(기재정정) 계약금액 및 지분율 변경
2025-07-07	HL D&I	해양경찰 서부정비창 신설사업	1,117			(기재정정) 계약기간 변경
2025-07-08	현대건설	사우디 아미랄 (Amiral) 프로젝트 PKG #1,4	30,722			(기재정정) 계약금액 변경
2025-07-09	삼성E&A	말레이시아 Shell OGP Project	6,950			(기재정정) 계약금액 변경
2025-07-10	HDC현대산업개발	고천나구역 주택재개발정비사업	2,406	765	3.1	(기재정정) 계약금액, 계약기간, 지분율 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	3,175.77	2,532,724	4.0	9.2	30.5	26.2	32.4	9.8	10.6	1.0
건설업	100.52	22,241	0.6	(1.4)	39.2	52.7	57.3	43.5	7.8	0.6
삼성E&A	24,800	4,861	3.8	6.9	28.3	38.8	49.9	6.7	7.5	1.0
현대건설	72,100	8,029	1.1	0.0	88.7	170.5	183.9	124.3	11.4	0.9
GS건설	20,900	1,789	0.5	(13.5)	28.2	14.8	20.5	35.2	5.8	0.4
대우건설	4,095	1,702	0.0	(7.8)	28.2	25.2	31.9	5.1	5.7	0.4
DL이앤씨	49,500	1,915	(0.4)	(2.0)	23.6	52.8	54.0	54.0	5.5	0.4
LX하우시스	33,100	297	(0.2)	0.3	16.8	1.9	3.8	(21.2)	11.4	0.4
HDC현대산업개발	23,350	1,539	5.2	(13.8)	8.6	34.3	29.4	33.6	4.8	0.4

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(200,387)	(9,172)	537,257	(129,995)
건설업	(75,739)	(26,539)	61,090	12,132
삼성E&A	13,719	2,298	3,146	(16,766)
현대건설	(38,219)	(9,141)	50,388	(14,633)
GS건설	(14,135)	(6,529)	795	13,224
대우건설	(888)	(483)	1,082	439
DL이앤씨	(15,975)	(9,227)	5,525	10,339
LX하우시스	196	132	(517)	306
HDC현대산업개발	(1,579)	1,399	8,174	(6,394)

KOSPI 초과 수익률

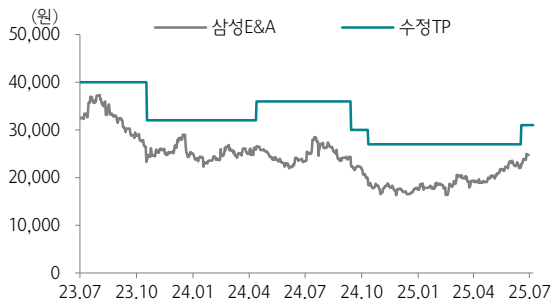
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(3.4)	(10.6)	8.7	26.5	24.9	33.7
삼성E&A	(0.2)	(2.3)	(2.2)	12.5	17.5	(3.2)
현대건설	(2.9)	(9.2)	58.2	144.3	151.5	114.4
GS건설	(3.5)	(22.7)	(2.3)	(11.4)	(11.9)	25.4
대우건설	(4.0)	(17.0)	(2.4)	(1.0)	(0.5)	(4.7)
DL이앤씨	(4.4)	(11.2)	(6.9)	26.5	21.6	44.1
LX하우시스	(4.1)	(8.9)	(13.8)	(24.4)	(28.6)	(31.0)
HDC현대산업개발	1.2	(23.1)	(21.9)	8.0	(3.0)	23.7
아이에스동서	(1.9)	(19.1)	(1.7)	(20.0)	(27.1)	(18.6)
코오롱글로벌	(5.3)	(0.8)	(7.7)	(14.8)	(16.6)	(21.5)
금호건설	1.4	(3.0)	8.7	8.6	2.0	(14.1)
	(0.9)	(5.0)	(5.9)	2.7	(3.5)	15.4
HL D&I	(2.6)	(5.4)	(19.9)	(34.7)	(42.3)	(25.4)
KCC글라스	(5.3)	(8.2)	(28.6)	(28.6)	(27.0)	(43.7)
동화기업	4.0	(1.9)	(7.1)	(22.3)	(29.8)	(22.8)
한샘	(3.9)	(9.0)	(10.0)	(19.8)	(23.7)	(18.0)
현대리바트	(2.2)	(2.0)	(27.9)	(55.4)	(53.0)	27.3
지누스	(2.0)	(10.0)	(13.1)	(4.0)	(3.6)	29.0
한일시멘트	(1.9)	(8.2)	(21.5)	(17.8)	(21.5)	(6.0)
삼표시멘트	(5.4)	(10.7)	(9.7)	(9.6)	(13.9)	3.4
아세아시멘트	(2.2)	(3.5)	(14.1)	2.9	(3.1)	(2.7)
성신양회	(3.4)	(10.6)	8.7	26.5	24.9	33.7

주: 7월 11일 종가 기준
자료: Quantivise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

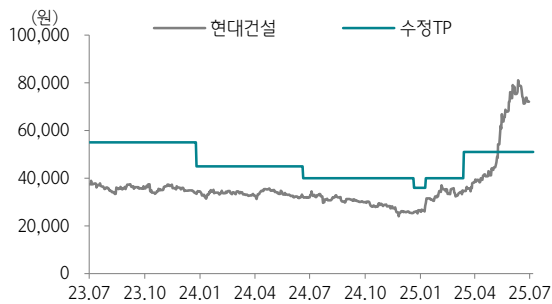
삼성E&A



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

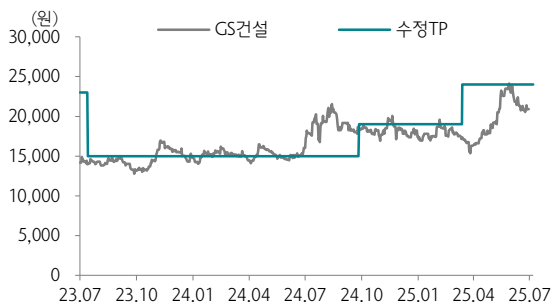
현대건설



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

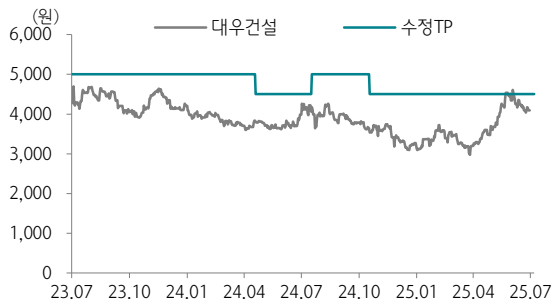
GS건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

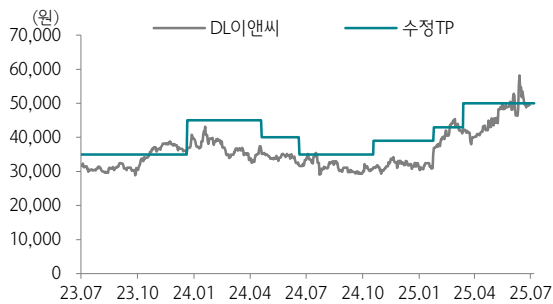
대우건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

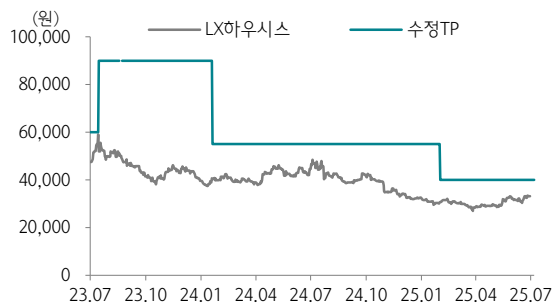
DL이앤씨



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

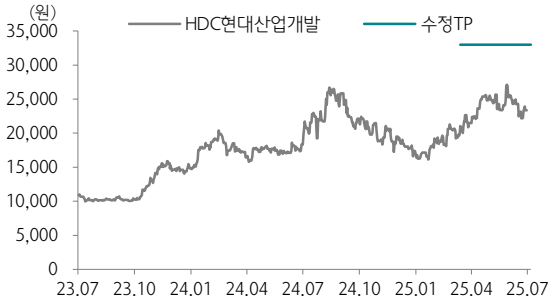
LX하우시스



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

- 당사는 2025년 7월 15일 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
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 7월 15일 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	95.43%	4.57%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 07월 12일