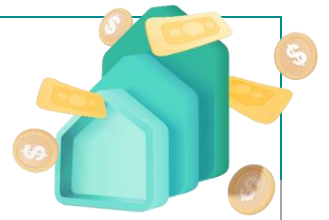


# 지방중심 건설투자 보강방안

건설 Weekly | 2025.08.19



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

## 주간 동향 및 이슈

### 주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 5.1%p 하회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금 매도, 외인은 매수했다. 중대재해 및 사망사고와 관련한 우려가 주택주 전반적인 주가에 영향을 미쳤던 것으로 판단한다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 93.8으로 2주 연속 상승했다(+0.20%p). 전국 아파트 매매가는 11주 연속 상승(+0.01%), 전세가도 10주 연속 상승했다(+0.01%). 수도권 매매가는 25주 연속 상승(+0.04%), 전세가도 26주 연속 상승(+0.02%)했다. 서울 매매가격은 30주 연속 상승(+0.11%), 전세가는 27주 연속 상승(+0.06%)했다. 지방광역시(-0.02%)와 기타지방(-0.01%)의 매매가는 63주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 상승(+0.01%), 기타지방은 보합을 기록했다. 수도권의 매매가격 상승속도가 재차 둔화되었다. 지역별로는 서초구(+0.15%), 강남구(+0.12%), 송파구(+0.32%), 용산구(+0.13%), 강동구(+0.11%), 마포구(+0.11%), 서대문구(+0.07%), 성동구(+0.24%), 광진구(+0.13%), 양천구(+0.13%), 영등포구(+0.12%), 동작구(+0.09%), 강북구(+0.02%), 도봉구(+0.00%), 노원구(+0.03%), 구로구(+0.08%), 금천구(+0.04%), 관악구(+0.08%), 과천시(+0.22%), 안양동안구(+0.18%), 성남분당구(+0.20%), 광명시(+0.08%) 등이 상승했다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 3건이다(경남김해, 부산, 충북충주). 모두 미달 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 2건(부산, 강원원주)이다. 3기 신도시 본청약외 민간부문에서의 분양 물량이 부진하다.
- 정부는 8/14 지방중심 건설투자 보강방안을 발표했다. 지방의 부동산 수요를 보완, SOC 신속 집행 등의 내용이 담겼다. 지방 부동산 관련해서는 1세대 1주택 특례를 부여하는 세컨드홈 세제지원의 대상을 인구감소지역에서 인구감소관심지역까지 확대했다. 이에 따라 강원도 강릉/동해/속초/인제, 전북 익산, 경북 경주/김천, 경남 사천/통영이 세제지원 대상 지역으로 포함됐다. 세제지원 내용은 1주택자가 해당 지역에서 추가 구입시 1)양도세 비과세한도 12억원, 2)종부세 기본공제 12억원, 3)재산세 세율 인하(0.05%p), 4)취득세 최대 50% 감면 등을 받을 수 있다. 또한 인구감소지역에 대한 주택 공사가격 대상을 확대(양도세/종부세/재산세 9억원, 취득세 12억원)했다. 추가로 인구감소지역에 한정하여 매입형 아파트 10년 민간임대주택을 1년간 한시 복원했다. 전반적으로 지방 건설경기 활성화를 위해 수요를 견인하려는 내용이다. 다만 연말까지 가계부채 관리 등으로 대출 한도가 빡빡하기에, 한도가 초기화되는 내년초부터 본격적으로 영향을 미칠 수 있을 것으로 전망한다. 주택주에 대해 관망 의견을 유지하며, 삼성E&A만 매수를 추천한다.

### 주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률

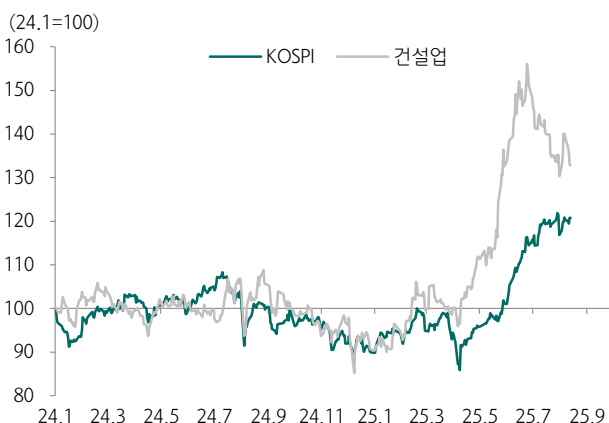
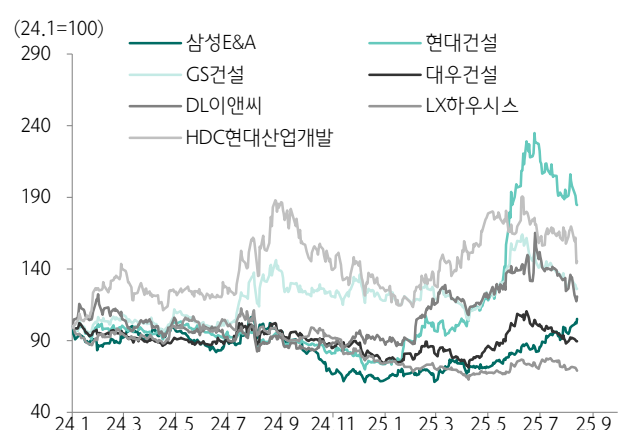
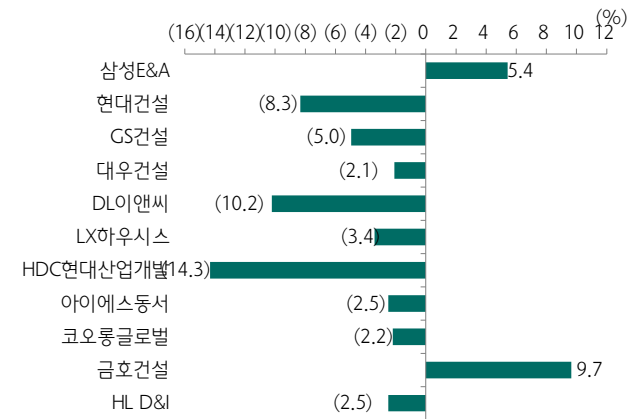


도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



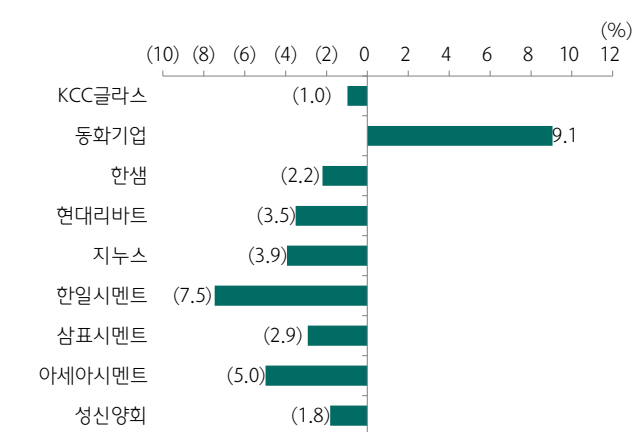
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



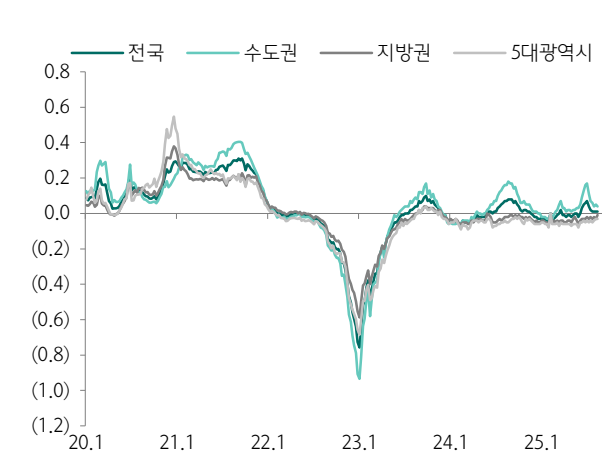
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



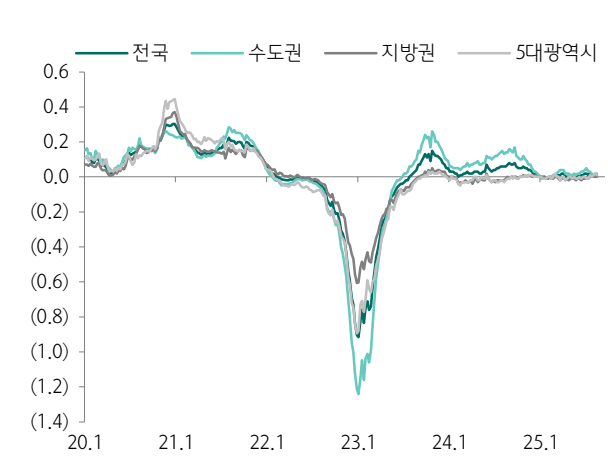
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



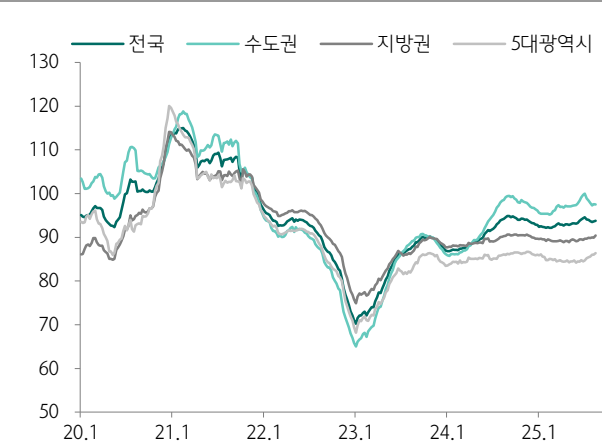
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



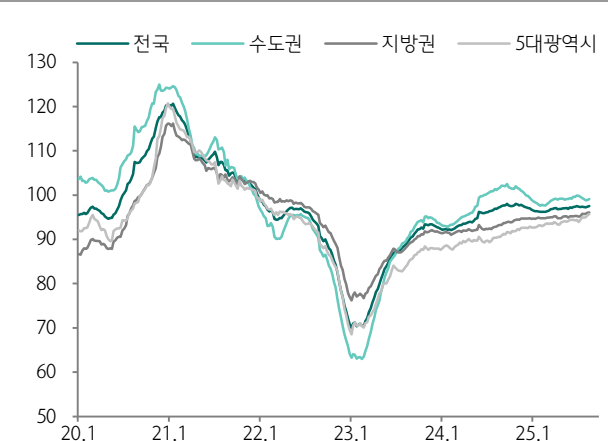
자료: 한국부동산원, 하나증권

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                |
| 2025-08-13 | 부산 | 써밋 리미티드 남천      | 7,363  | 835    | 23.6 | 15                |
| 2025-08-13 | 경남 | 김해 삼계 동일스위트     | 1,483  | 299    |      | 264               |
| 2025-08-14 | 충북 | 충주연수 경남아너스빌 센터원 | 1,619  | 243    |      | 101               |

| 분양 예정 캘린더 |                |         |         |         |
|-----------|----------------|---------|---------|---------|
| 8/18(월)   | 8/19(화)        | 8/20(수) | 8/21(목) | 8/22(금) |
|           | 서면 써밋 더뉴       |         |         |         |
|           | 원주역 우미 린 더 스텔라 |         |         |         |

| 정부부처 예정 캘린더 |                         |
|-------------|-------------------------|
| 날짜          | 내용                      |
| 8/18(월)     | △경제부총리 10:00 국무회의(세종청사) |
| 8/19(화)     |                         |
| 8/20(수)     |                         |
| 8/21(목)     |                         |
| 8/22(금)     |                         |

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

08.11

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

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

오세훈 시장, '非거주 외국인' 주택 매입 관련 해외 규제·감독 기능 사례 검토 지시

- 미국·호주·싱가포르·캐나다 등 해외 주요국의 규제 방식과 감독 기능을 면밀히 파악해 서울시에 적용 가능성 검토
- 지난 6월부터 국토교통부에 외국인 부동산 취득 제한을 위한 '상호주의' 제도 신설 등 부동산거래신고법 시행령 개정 지속 건의
- 시는 앞으로 해외사례 분석을 바탕으로 비거주 외국인의 주택 취득 제한과 사전 승인제·허가제 등을 상호주의를 바탕으로 검토

고속철도 90조·전력에 190조...이재명 대통령, 베트남과 '메가 딜' 시동 건다

- 이재명 대통령과 토림 베트남 당서기장이 이와 관련해 11일 정상회담을 갖고 고속철, 원전, 방산, 도시개발 분야에서 협력 강화
- 미국과 중국에 대한 무역 의존도를 낮추려는 이재명 정부의 실용외교 구상과도 맞닿아 있어 국내 관련 기업들의 베트남 진출이 활기를 띠 것으로 기대
- 베트남 정부는 또 2030~2035년 사이 원자력발전소 첫 가동을 목표로 원전사업 추진 중

목동·성수 등에 공공주택 1만5000가구 더 짓는다

- 정부는 우선 2035년까지 마련하려 했던 공공주택 약 2만 가구의 공급 시기를 앞당겨
- 대방 군판사 180호(신혼부부), 종로 복합청사 50호(청년), 용산 유수지 300호(신혼부부), 천안세관 복합청사 50호(청년) 등 주요 사업 포함
- 서울 성수동 경찰기마대 부지(400가구), 목동 서울출입국관리사무소(300가구), 경기 광명세무서(200가구) 등 수도권에 공공주택 1만5000가구 추가 공급

1주택자 '세컨드홈 세제 지원' 9곳 추가...지방 부동산 살리기

- 정부가 지방 부동산을 살리기 위해 '세컨드홈' 세제 지원 지역을 강릉·속초 등으로 확대하기로
- 지방자치단체가 자율적으로 쓸 수 있게 중앙정부에서 내려보내는 보조금 규모도 10조원 이상으로 늘려
- 비수도권 인구감소지역에서 추가 주택을 구입한 경우 양도세·종합부동산세·재산세에서 1주택 특례를 적용하는 주택 공시가격도 4억원에서 9억원으로 높이기로

김영훈 노동부 장관, 20대 건설사 CEO에 안전 당부

- 국내 도급순위 20위 안의 건설사 CEO들과 함께 참석한 간담회 모두발언에서 “사망사고 등 중대재해의 근본적이고 구조적인 진짜 원인을 찾아야 한다”고 밝히
- 더불어 김 장관은 정부에서 안전수칙 위반이나 중대재해 발생과 관련된 경제적 제재 방식을 논의 중이라고 알려
- 이날 간담회에서 노동부는 건설업계의 잇단 중대재해 사고 대책을 마련하고 임금 체불을 줄이기 위한 당부사항을 건설사 CEO들에게 전달하고 토론 진행

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

| 날짜         | 건설사       | 수주 프로젝트                             | 계약 금액  | 세대 수 | 세대당 금액 | 비고             |
|------------|-----------|-------------------------------------|--------|------|--------|----------------|
| 2025-08-14 | 현대건설      | 개포주공6.7단지아파트 재건축사업                  | 15,138 |      |        |                |
| 2025-08-14 | DL이앤씨     | 장위9구역 공공재개발정비사업                     | 5,214  |      |        |                |
| 2025-08-14 | HDC현대산업개발 | 고속국도 제65호선 포항~영덕간 건설공사(제4.5공구) 변경계약 | 3,133  |      |        | (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       | 3,225.66 | 2,581,778 | (0.1)  | 0.7    | 22.2   | 24.5  | 34.4  | 22.0   | 10.7    | 1.0 |
| 건설업       | 93.88    | 20,774    | (5.2)  | (6.3)  | 16.6   | 29.7  | 46.9  | 29.7   | 7.4     | 0.6 |
| 삼성E&A     | 28,150   | 5,517     | 5.4    | 11.1   | 38.7   | 51.8  | 70.1  | 7.4    | 8.3     | 1.1 |
| 현대건설      | 63,800   | 7,104     | (8.3)  | (10.4) | 46.0   | 84.4  | 151.2 | 107.1  | 10.7    | 0.8 |
| GS건설      | 18,570   | 1,589     | (5.0)  | (12.6) | (2.0)  | (0.8) | 7.0   | (4.1)  | 5.7     | 0.3 |
| 대우건설      | 3,730    | 1,550     | (2.1)  | (9.7)  | 2.3    | 3.8   | 20.1  | (6.3)  | 5.7     | 0.3 |
| DL이앤씨     | 42,600   | 1,648     | (10.2) | (13.3) | (4.6)  | 12.0  | 32.5  | 36.3   | 5.1     | 0.3 |
| LX하우시스    | 29,800   | 267       | (3.4)  | (11.2) | 1.0    | (2.9) | (6.6) | (28.6) | 12.8    | 0.3 |
| HDC현대산업개발 | 20,650   | 1,361     | (14.3) | (13.1) | (19.0) | 8.4   | 14.4  | (5.3)  | 4.1     | 0.4 |

수급 동향 (단위 : 백만원)

| 기업명       | 누적 순매수 대금 |           |         |           |
|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
|           | 기관        | 연기금       | 외국인     | 개인        |
| KOSPI     | (375,315) | (165,163) | 713,451 | (795,428) |
| 건설업       | (134,952) | (64,220)  | 55,986  | 79,711    |
| 삼성E&A     | 16,412    | 5,752     | (2,543) | (13,602)  |
| 현대건설      | (71,015)  | (28,518)  | 57,979  | 15,676    |
| GS건설      | (9,546)   | (6,092)   | 3,633   | 5,863     |
| 대우건설      | (270)     | 12        | (2,561) | 2,830     |
| DL이앤씨     | (31,023)  | (22,050)  | 8,463   | 21,835    |
| LX하우시스    | (291)     | (117)     | (151)   | 407       |
| HDC현대산업개발 | (19,022)  | (10,622)  | (3,146) | 21,772    |

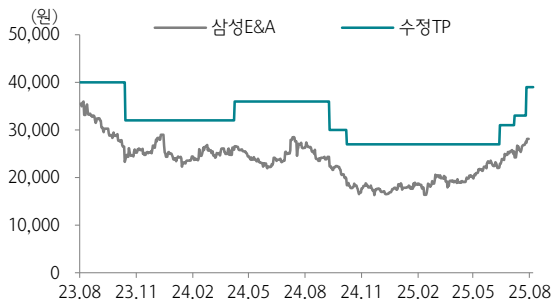
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

| 기업명       | 수익률    |        |        |        |        |        |  |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
|           | 1W     | 1M     | 3M     | 6M     | YTD    | 1Y     |  |
| 건설업       | (5.1)  | (7.0)  | (5.6)  | 5.2    | 12.5   | 7.7    |  |
| 삼성E&A     | 5.5    | 10.3   | 16.5   | 27.3   | 35.7   | (14.5) |  |
| 현대건설      | (8.3)  | (11.1) | 23.8   | 59.9   | 116.8  | 85.2   |  |
| GS건설      | (4.9)  | (13.3) | (24.1) | (25.2) | (27.4) | (26.1) |  |
| 대우건설      | (2.0)  | (10.4) | (19.8) | (20.7) | (14.3) | (28.3) |  |
| DL이앤씨     | (10.2) | (14.1) | (26.7) | (12.5) | (1.9)  | 14.3   |  |
| LX하우시스    | (3.3)  | (11.9) | (21.1) | (27.4) | (41.0) | (50.6) |  |
| HDC현대산업개발 | (14.3) | (13.8) | (41.2) | (16.1) | (20.0) | (27.3) |  |
| 아이에스동서    | (2.4)  | (11.3) | (22.1) | (27.5) | (41.1) | (33.3) |  |
| 코오롱글로벌    | (2.1)  | (9.5)  | (15.9) | (25.0) | (28.3) | (27.0) |  |
| 금호건설      | 9.7    | 8.0    | 14.0   | 21.2   | 9.6    | (15.5) |  |
| HL D&I    | (2.4)  | (10.5) | (20.0) | (8.3)  | (19.3) | (21.8) |  |
| KCC글라스    | (0.9)  | (10.9) | (22.6) | (35.7) | (52.9) | (47.2) |  |
| 동화기업      | 9.1    | 20.5   | 2.8    | 2.8    | (6.4)  | (42.6) |  |
| 한샘        | (2.1)  | (8.4)  | (15.7) | (26.8) | (40.5) | (35.8) |  |
| 현대리바트     | (3.4)  | (11.7) | (27.3) | (23.0) | (37.2) | (37.7) |  |
| 지누스       | (3.9)  | 0.3    | (18.2) | (19.0) | (54.7) | 9.0    |  |
| 한일시멘트     | (7.4)  | (0.3)  | (15.0) | (4.2)  | 0.3    | 14.8   |  |
| 삼표시멘트     | (2.9)  | 0.3    | (18.4) | (16.6) | (21.4) | (17.4) |  |
| 아세아시멘트    | (4.9)  | 8.3    | (0.5)  | 8.2    | (0.9)  | (0.0)  |  |
| 성신양회      | (1.8)  | 4.8    | (10.3) | 9.8    | 3.2    | (1.8)  |  |

주: 8월 14일 종가 기준  
자료: Quantwise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

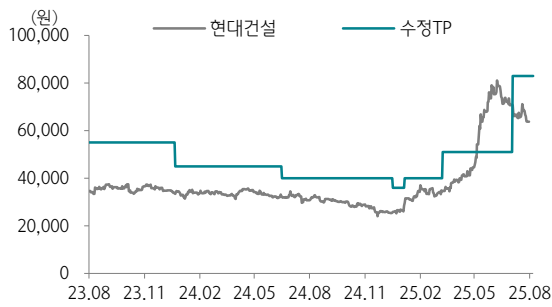
삼성E&A



| 날짜       | 투자 의견 | 목표주가   | 괴리율     |         |
|----------|-------|--------|---------|---------|
|          |       |        | 평균      | 최고/최저   |
| 25.8.13  | BUY   | 39,000 |         |         |
| 25.7.25  | BUY   | 33,000 | -20.09% | -16.67% |
| 25.7.1   | BUY   | 31,000 | -20.25% | -16.77% |
| 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

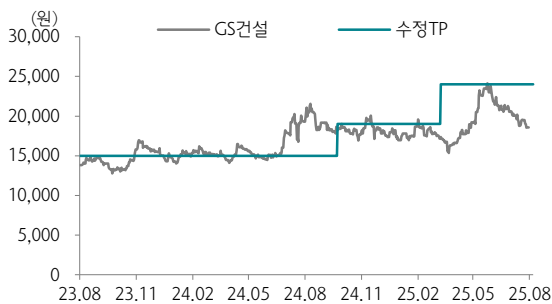
현대건설



| 날짜      | 투자 의견 | 목표주가   | 괴리율     |         |
|---------|-------|--------|---------|---------|
|         |       |        | 평균      | 최고/최저   |
| 25.7.21 | BUY   | 83,000 |         |         |
| 25.3.27 | BUY   | 51,000 | 10.75%  | 59.02%  |
| 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

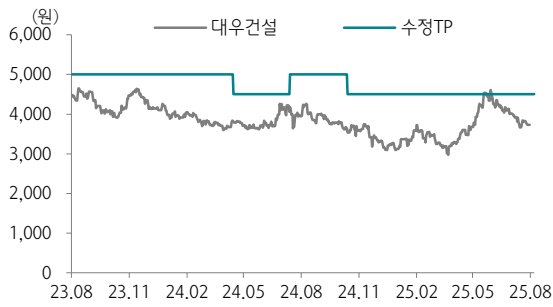
GS건설



| 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% |

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

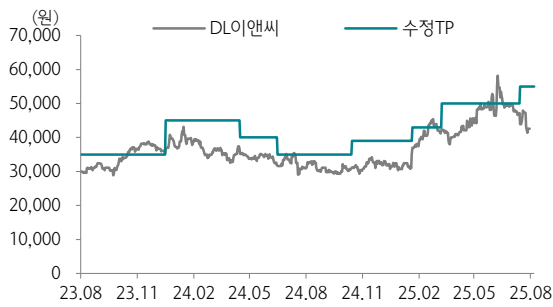
대우건설



| 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%  |

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

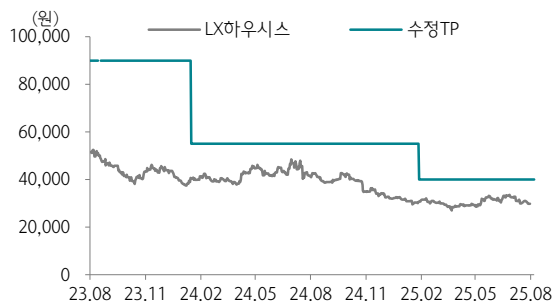
DL이앤씨



| 날짜      | 투자 의견   | 목표주가   | 괴리율     |         |
|---------|---------|--------|---------|---------|
|         |         |        | 평균      | 최고/최저   |
| 25.8.1  | BUY     | 55,000 |         |         |
| 25.3.27 | BUY     | 50,000 | -7.26%  | 16.40%  |
| 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

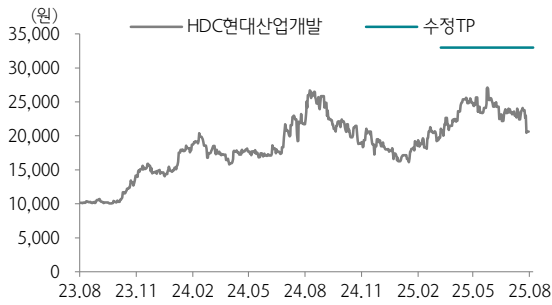
LX하우시스



| 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% |

## 투자 의견 변동 내역 및 목표주가 과리율

## HDC현대산업개발



| 날짜      | 투자 의견     | 목표주가   | 과리율 |       |
|---------|-----------|--------|-----|-------|
|         |           |        | 평균  | 최고/최저 |
| 25.3.27 | BUY       | 33,000 |     |       |
| 24.2.7  | Not Rated | -      | -   | -     |

## Compliance Notice

- 당사는 2025년 8월 19일 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 8월 19일 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 투자 의견 비율공시

- 투자 의견의 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 | 95.89%  | 4.11%       | 0.00%      | 100% |

\* 기준일: 2025년 08월 16일