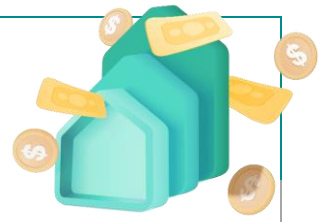


이번 주 부동산 대책 예고

건설 Weekly | 2025.10.14



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

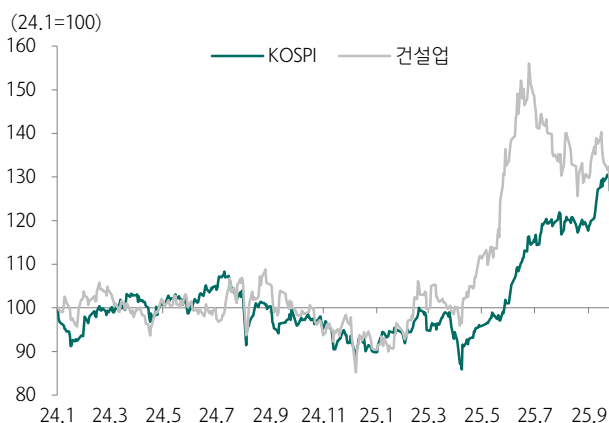
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.8%p 하회했다(10/10 종가 기준). 지난 2주 간 수급도 기관, 연기금, 외인이 모두 매도했다. 코스피가 반도체 등을 중심으로 상승한 가운데, 건설업은 상대적으로 크게 소외되었다.
- 지표는 9.29 기준으로, 10.6은 추석연휴로 인해 생략되었다. 주요 지표로 전국 매매수급동향은 95.3으로 4주 연속 상승했다(+0.50%p). 전국 아파트 매매가는 4주 연속 상승했다(+0.06%), 전세가는 17주 연속 상승했다(+0.06%). 수도권 매매가는 32주 연속 상승(+0.12%), 전세기도 33주 연속 상승(+0.08%)했다. 서울 매매가격은 37주 연속 상승(+0.28%), 전세가는 34주 연속 상승(+0.12%)했다. 지방광역시(-0.01%)와 기타지방(-0.01%)의 매매가는 70주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 10주 연속 상승(+0.04%), 기타지방 6주 연속 상승했다(+0.03%). 수도권은 서초구(+0.24%), 강남구(+0.20%), 송파구(+0.49%), 용산구(+0.47%), 강동구(+0.48%), 마포구(+0.68%), 서대문구(+0.22%), 성동구(+0.79%), 양천구(+0.40%), 영등포구(+0.31%), 동작구(+0.31%), 과천시(+0.54%), 안양동안구(+0.25%), 성남분당구(+0.98%), 하남시(+0.26%), 광명시(+0.29%) 등이 상승했다. 상승폭이 매우 커졌다.
- 지난 2주 간 청약홈에서의 청약은 18건(서울중랑, 경기오산/철산/안성, 인천, 부산, 울산, 충남아산 등)이다. 추석연휴를 앞두고 분양을 대거 쏟아냈지만, 경기외곽지역, 인천, 부산일부, 충남 아산 등에서 미달이 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 5건(서울동작, 경기고양, 충남천안 등)이다.
- 추석 연휴를 앞두고 서울을 중심으로 한 부동산 매매가격 상승이 두드러졌다. 한국부동산원의 주간아파트가격지수를 보면, 8~9월 두 달간 전국 매매가가 0.15% 상승한 가운데 서울은 1.18% 상승했다. 주요 지역으로 성남분당이 3.47%, 서울성동 3.21%, 서울송파 2.56%, 서울광진 2.26%, 과천 2.23%, 서울마포 2.09% 상승했다. 같은 기간 전세가는 전국 0.23%, 서울 0.64% 상승했다. 서울은 전세가 상승보다 매매가의 상승이 더 빨랐다. 이에 따라 당정은 이번 주 내로 추가 대책을 발표하겠다고 밝혔다. 전반적으로 매매가 상승 둔화를 위해 수요 관련한 정책이 나올 것으로 예상된다. 관련하여 주택주는 관망 의견을 유지한다. 주택주 매수 시점은 서울 부동산 가격 상승이 아니다. 서울은 매매가가 상승한다고 착공이 즉각적으로 증가할 수 있는 지역이 아니다. 경기도 및 광역시의 매매가 추세적 상승이 주택주의 매수 시점이 될 수 있다.

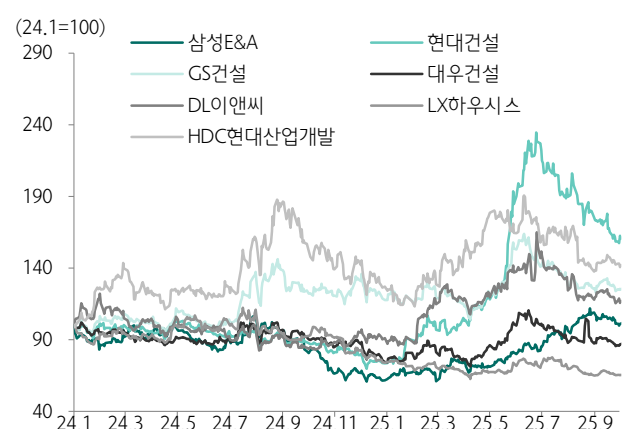
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



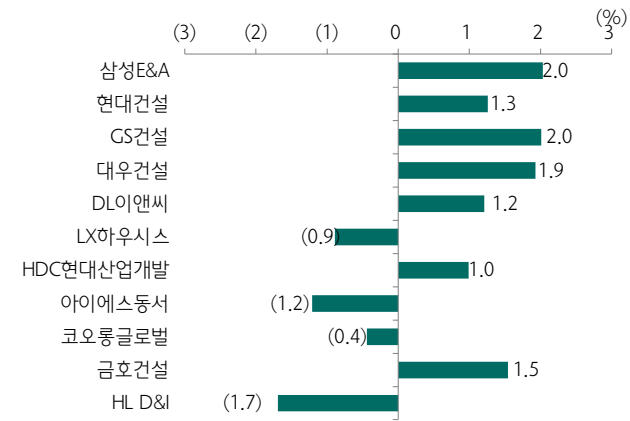
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



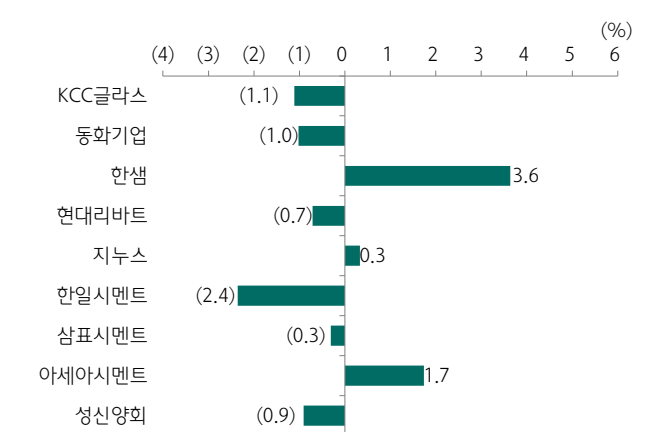
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



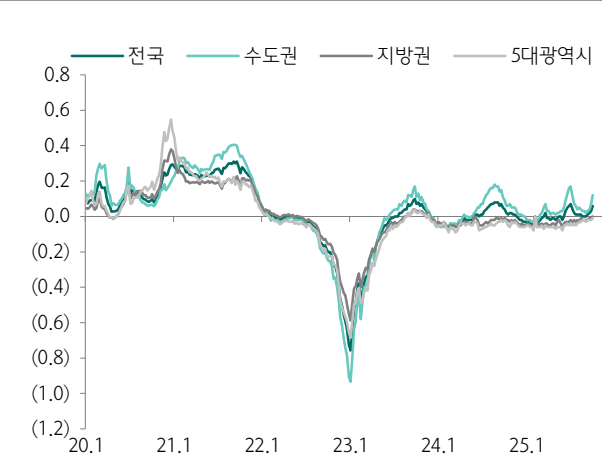
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



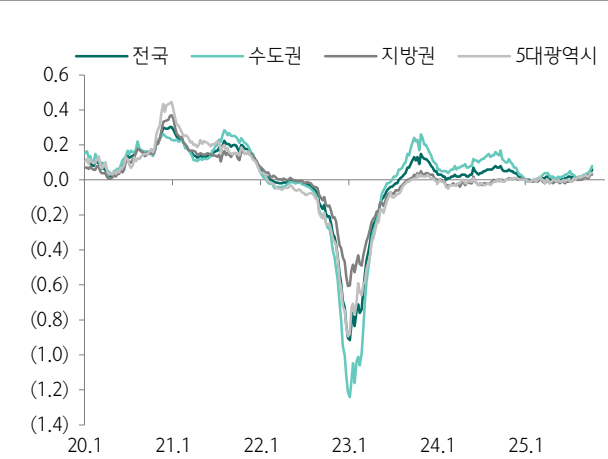
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



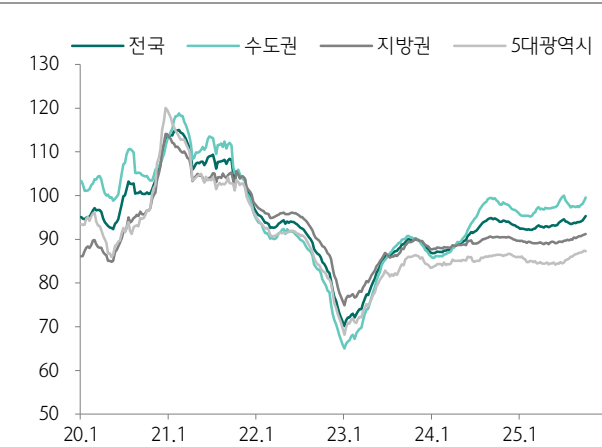
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



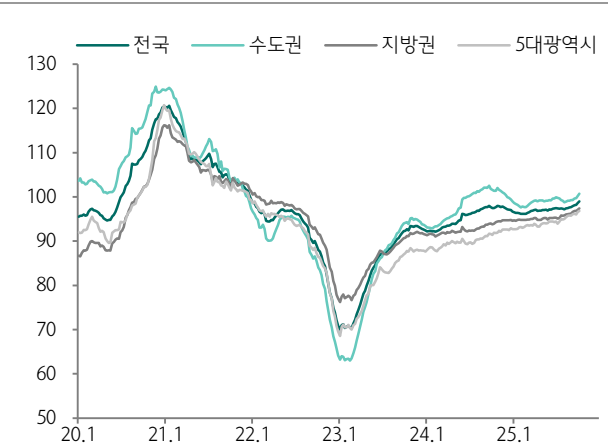
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

주간 청약 동향						
(단위: 만원/3.3m2, 세대)						
청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2025-09-30	경기	힐스테이트 오산 더퍼스트(조합원 자격상 실 및 제명세대)	1,539	17	8.8	
2025-10-01	서울	상봉 센트럴 아이파크	3,864	242	11.8	
2025-10-01	경기	오산 세교 우미 린 레이크시티	1,461	1,424		497
2025-10-01	경기	철산역자이	4,286	650	38.0	
2025-10-01	경기	안성 아양지구 B-2블록 금성백조 예미지	1,314	657		524
2025-10-01	경기	중흥S-클래스 힐더포레	2,882	637		104
2025-10-01	인천	송의역 라온프라이빗 스카이브	1,156	170		138
2025-10-01	인천	두산위브앤수자인 부평 더퍼스트	2,481	514	4.1	
2025-10-01	인천	검단 센트레빌 에듀시티(AB8BL)	1,862	1,534		704
2025-10-01	인천	석남역 센트럴파크 그랑베르	1,769	101		66
2025-10-01	부산	베뉴브 해운대	3,944	629	22.0	
2025-10-01	부산	힐스테이트 사직 아시아드	2,542	302	17.6	
2025-10-01	부산	힐스테이트 가야 1단지	2,658	406		210
2025-10-01	부산	힐스테이트 가야 2단지	2,513	81		15
2025-10-01	울산	울산역 폴리스아 아이유헬	1,261	357		350
2025-10-01	울산	한화포레나 울산무거	2,380	816	10.7	
2025-10-01	충남	아산탕정 동일하이빌 파크레인	1,637	738		62
2025-10-01	충남	아산모종 서한이다음 노블리스(A1BL)	1,325	969		542

분양 예정 캘린더				
10/13(월)	10/14(화)	10/15(수)	10/16(목)	10/17(금)
송정공원역 대라수 우선 분 양전환 후 잔여세대		청주 롯데캐슬 시그니처		
식사 푸르지오 파크센트		힐스테이트 이수역센트럴		
천안 백석 중흥S-클래스 우 선 분양전환 후 잔여세대				

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
10/13(월)	△경제부총리 10:00 국정감사(국회)
10/14(화)	△국제통화기금(IMF) 10월 세계경제전망 발표
10/15(수)	△경제부총리 G20 재무장관회의 및 IMF/WB 연차총회(워싱턴 DC)
10/16(목)	
10/17(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

09.29

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

집값 양극화 심화...수도권·지방 아파트값 17년 만에 최대 격차

- 한국부동산원에 따르면 7월 수도권 아파트 매매 실거래 가격 지수는 152.0이었다. 같은 기간 지방은 105.2를 기록
- 수도권 아파트와 지방 아파트 간 가격 차이가 17년 만에 최고 수준으로 벌어져
- 서울은 주택 매매 수요가 급증하고 있으나, 지방 부동산 시장에서는 불황이 계속되고 있어

NH 민참 사업 물량 늘린다는데...건설업계 "결국 사업성이 관건"

- 하반기 5100가구, 1.2조 원 규모 추진...도급형 전환으로 속도
- 공공 리스크 부담 늘었지만, 적정 공사비 보장 없인 참여 제한적
- 대상지는 △남양주왕숙2(1082가구) △부천대장(574가구) △인천계양(1216가구) △수원당수(2309가구) 등 4개 지구 8개 블록

건설업계 주목하는 모듈러, 사업성 개선은 '숙제'

- 중대 재해 방지 대책으로 탈현장건설(OSC)을 강조하며 모듈러주택에 대한 주목도가 올라가고 있어
- GS건설은 모듈러 전문 자회사 자이가이스트를 설립하고 해외 모듈러 기업들을 활발히 인수
- 국내 주요 건설사가 모듈러 공법에 대한 투자를 진행하고 있지만, 사업성 검증이 아직 부족하다는 지적도

'삼성·현대 주도' 해외건설 수주 중동 일색, '비자 리스크'에 미국 신규 일감 안갯속

- 삼성물산, 삼성E&A, 현대건설이 올해 건설업계의 해외 수주를 주도하고 있는 가운데 중동에서 꾸준히 대형 일감이 확보
- 다만 대규모 투자와 함께 새롭게 주요 수주 대상 지역으로 떠올랐던 미국은 '비자 리스크'로 한차례 흥역을 치르면서 불확실성이 한층 높아져
- 건설업계에 따르면 올해 국내 기업들의 해외건설 수주가 10년 만에 450억 달러(약 63조5220억 원)를 넘을 것이란 관측

부동산 추가대책 낸다...공시가격 인상도 검토

- 공정시장가액비율과 공시가격 현실화율을 높여 사실상 세 부담을 키우는 방안을 정책 '테이블' 위에 올려
- 9·7 공급 대책에 실망한 실수요자들이 다시 매수세로 돌아서며, 6·27 대출 규제가 '반짝 효과'에 그쳤다는 분석
- 정부가 검토하는 안은 공정비율을 다시 80% 수준으로 복원하고 공시가격 현실화율을 단계적으로 다시 높이는 방안

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-09-29	현대건설	사우디 아미랄 (Amiral) 프로젝트 PKG #1,4	30,894			(기재정정) 계약금액 변경
2025-09-29	대우건설	문래동4가 도시환경정비구역 재개발 정비사업 시공자 선정	4,673	1,200	3.9	
2025-09-29	대우건설	청파제1구역 주택재개발정비사업 시공자 선정	3,556	646	5.5	
2025-09-30	DL이앤씨	천안 극판 M라인 신축공사	2,108			공시 유보기한 만료
2025-09-30	DL이앤씨	의정부 하수처리장 현대화 민간투자 사업(BTO-a) 유지관리 및 운영사업 수탁자 선정	4,186			
2025-10-01	코오롱글로벌	안양 냉천지구 주거환경개선사업	1,225	465	2.6	(기재정정) 계약금액 변경
2025-10-02	삼성E&A	기흥 신규 연구라인 (구 용역동 부지)UT동/그린동 골조공사	3,333			(기재정정) 계약기간 변경
2025-10-02	HDC현대산업개발	강변역센트럴아이파크 공사도급계약	882			(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	3,610.60	2,889,961	1.7	8.9	13.4	47.7	50.5	38.9	11.2	1.1
건설업	91.38	20,226	0.5	(6.9)	(9.8)	28.4	43.0	31.0	6.6	0.5
삼성E&A	27,700	5,429	2.0	(3.3)	12.2	43.6	67.4	23.9	8.0	1.0
현대건설	56,200	6,258	1.3	(6.2)	(22.6)	48.7	121.3	86.1	9.2	0.7
GS건설	18,800	1,609	2.0	(2.5)	(9.8)	16.3	8.4	3.2	5.1	0.3
대우건설	3,700	1,538	1.9	(2.3)	(11.0)	17.5	19.2	(1.6)	5.1	0.3
DL이앤씨	41,700	1,614	1.2	(4.4)	(15.3)	5.6	29.7	42.3	4.7	0.3
LX하우시스	28,000	251	(0.9)	(4.6)	(15.9)	(1.6)	(12.2)	(34.2)	10.6	0.3
HDC현대산업개발	20,350	1,341	1.0	(0.7)	(14.9)	(5.1)	12.7	(7.7)	3.8	0.4

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(188,608)	104,474	5,501,300	(5,429,361)
건설업	(21,709)	(17,045)	(4,107)	20,409
삼성E&A	(19,123)	(10,569)	22,735	(3,622)
현대건설	539	(6,828)	2,309	(2,832)
GS건설	(7,419)	(3,533)	9,312	(1,855)
대우건설	803	(363)	1,422	(2,242)
DL이앤씨	(5,094)	(2,619)	7,136	(2,010)
LX하우시스	(142)	(123)	(589)	744
HDC현대산업개발	(4,787)	(1,642)	2,942	1,787

KOSPI 초과 수익률

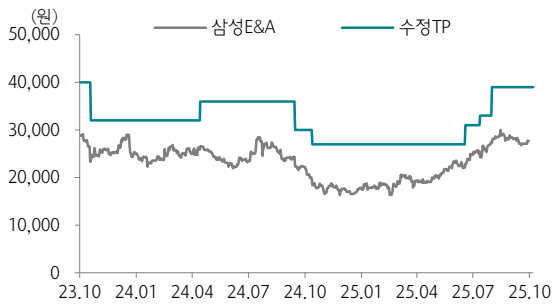
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(3.8)	(12.8)	(27.4)	(13.0)	(5.7)	(7.8)
삼성E&A	(4.8)	(17.8)	3.1	(4.3)	16.1	(13.1)
현대건설	(3.0)	(19.4)	(40.7)	13.8	70.6	44.6
GS건설	(3.1)	(12.6)	(28.1)	(31.4)	(41.7)	(36.2)
대우건설	(2.3)	(13.2)	(28.2)	(26.8)	(31.0)	(42.1)
DL이앤씨	(2.4)	(14.4)	(36.8)	(43.4)	(19.8)	1.3
LX하우시스	(2.6)	(11.3)	(26.4)	(43.4)	(59.4)	(67.9)
HDC현대산업개발	(3.5)	(9.7)	(26.8)	(49.0)	(36.3)	(45.3)
아이에스동서	(3.2)	(19.0)	(30.2)	(28.8)	(61.1)	(57.7)
코오롱글로벌	(2.1)	(10.3)	(31.7)	(37.1)	(45.5)	(41.8)
금호건설	(7.2)	(17.7)	(13.1)	0.8	(14.5)	(26.8)
HL D&I	(1.6)	(16.7)	(28.0)	(34.4)	(40.9)	(40.0)
KCC글라스	(5.5)	(19.5)	(34.0)	(53.9)	(75.8)	(70.5)
동화기업	(6.2)	(14.0)	(13.7)	(35.5)	(41.5)	(67.0)
한샘	(5.1)	(6.9)	(17.6)	(31.1)	(55.4)	(56.9)
현대리바트	(4.1)	(13.0)	(27.4)	(41.1)	(55.6)	(49.9)
지누스	(6.1)	(20.9)	(30.6)	(71.7)	(83.9)	(52.0)
한일시멘트	(4.0)	(12.5)	(15.4)	(20.4)	(16.9)	5.8
삼표시멘트	(2.4)	(14.3)	(16.2)	(35.5)	(39.3)	(32.6)
아세아시멘트	(3.4)	(21.7)	(19.7)	(21.6)	(30.4)	(25.5)
성신양회	(2.1)	(13.8)	(10.2)	(0.2)	(15.6)	(15.1)

주: 10월 10일 종가 기준
자료: Quantwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

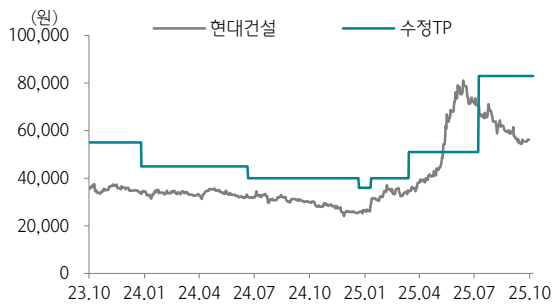
삼성E&A



날짜	투자의견	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%
23.1.4	BUY	36,000	-32.83%	-28.19%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

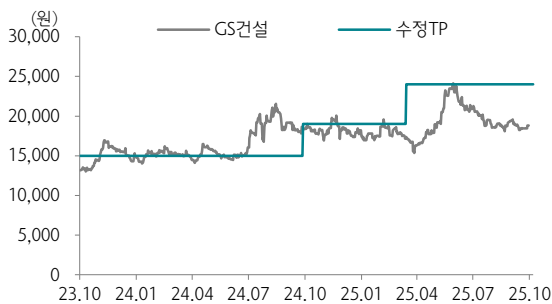
현대건설



날짜	투자의견	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%
23.1.4	BUY	45,000	-17.69%	-13.11%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

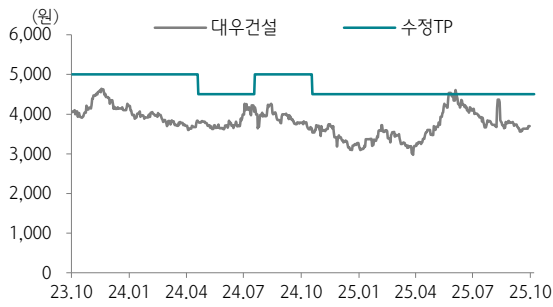
GS건설



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	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

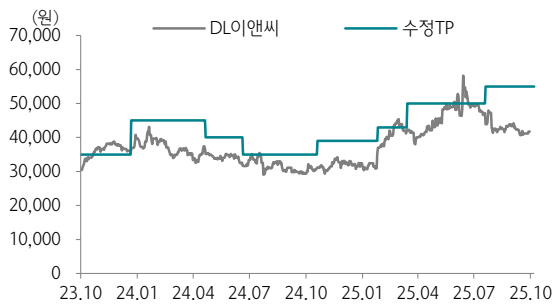
대우건설



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

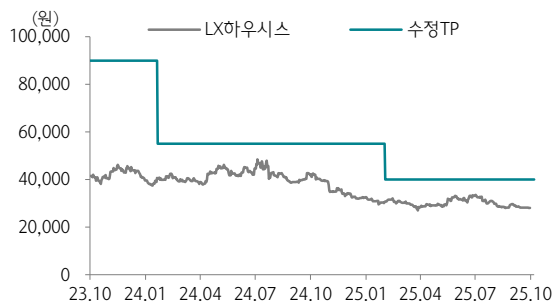
DL이앤씨



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.8.1	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

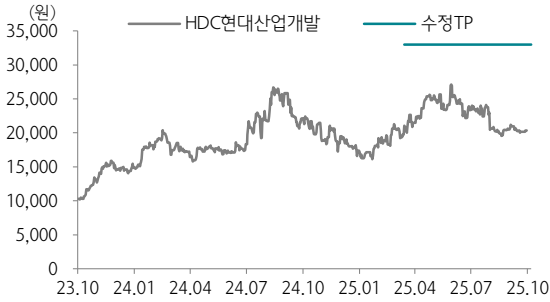
LX하우시스



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%
23.3.2	Not Rated	-	-	-

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	BUY	33,000		
25.3.26	담당자 변경			
24.2.7	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2025년 10월 14일 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 10월 14일 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 자 신의 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	95.87%	4.13%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 10월 11일