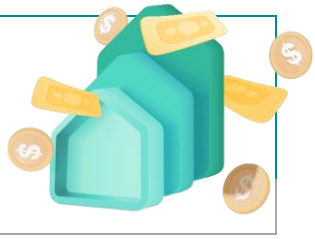
APEC, 실적발표, 대책 이후 가격



건설 Weekly | 2025.10.28

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

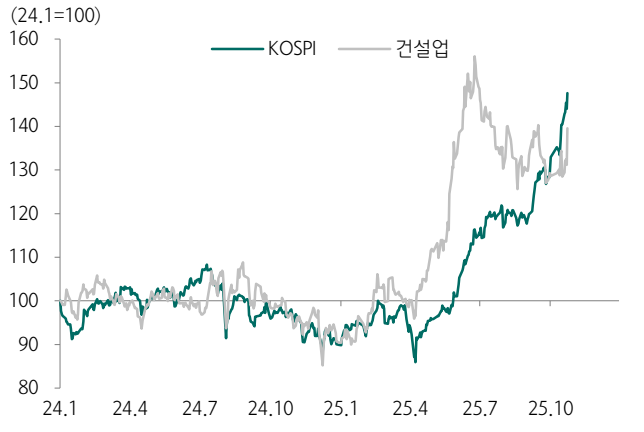
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.5%p 상회했다. 지난 주 수급은 기관 매수, 연기금과 외인이 매도했다. 전반적으로 코스피만큼 상승한 가운데, APEC을 앞두고 원전 협상 기대감과 현대건설의 Fermi와의 대형원전 4기 FEED 수주에 주가가 크게 상승했다.
- 10/20까지로 부동산 정책(10/15)이 발효(특히 토허제)되기 직전까지의 지표다. 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.2으로 6주 연속 상승했다(+0.10%p). 전국 아파트 매매가는 6주 연속 상승했다(+0.12%), 전세가는 19주 연속 상승했다(+0.06%). 수도권 매매가는 34주 연속 상승(+0.25%), 전세가도 35주 연속 상승(+0.09%)했다. 서울 매매가격은 39주 연속 상승(+0.50%), 전세가는 36주 연속 상승(+0.13%)했다. 수도권 외 매매가는 지방광역시 2주 연속 보합, 기타지방 역시 2주 만에 보합을 기록했다. 전세가격은 지방광역시 12주 연속 상승(+0.04%), 기타지방 8주 연속 상승했다(+0.03%). 수도권은 서초구(+0.22%), 강남구(+0.25%), 송파구(+0.93%), 용산구(+0.63%), 강동구(+1.12%), 마포구(+0.92%), 서대문구(+0.26%), 성동구(+1.25%), 양천구(+0.97%), 영등포구(+0.79%), 동작구(+0.79%), 과천시(+1.47%), 안양동안구(+0.55%), 성남분당구(+1.77%), 하남시(+0.62%), 광명시(+0.76%) 등이 상승했다.
- 지난 한 주간 청약홈에서의 청약은 3건(부산, 경북구미, 경기양주)이다. 경기양주와 부산에서는 미달이 크게 발생한 반면, 구미에서의 청약 결과가 좋았다. 이번 주 1순위 청약은 7건(경기김포, 충북청주/제천, 전남무안, 전북완주, 충남천안)이다.
- 이번 주는 건설과 관련한 이벤트가 많다. 10/31~11/1까지 APEC 정상회의가 있다. 해당 회의에서 관세협상과 관련하여 미국 투자(반도체, 원전 등)와 북한(판문점 회동) 기대감 등이 있을 수 있다. 그리고 이번주는 HDC현대산업개발을 시작으로, 삼성E&A, 대우건설, 현대건설의 실적발표가 예정되어 있다. 전반적으로 실적을 앞두고 각종 비용들로 인해 추정치가 하향되는 분위기다. 이번 3분기 실적발표에서의 관심사항은 올해 내용보다는 내년에 대한 전망이다. 내년 분양 전망, 공기 연장 및 공사비 상승 가능성, 해외 수주 및 분위기 등이 주가에 영향을 미칠 수 있다. 부동산 가격과 관련해서는 부동산 대책이 발효된 이후의 첫 지표를 확인할 수 있는 시기다. 지난 주에 언급한 것처럼, 수도권과 광역시의 매매가 향방이 주택주 매수 판단의 중요한 지표라고 본다. 추세적으로 상승하는 방향이 확인된다면 매수, 그렇지 못하다면 관망의 의견이다.

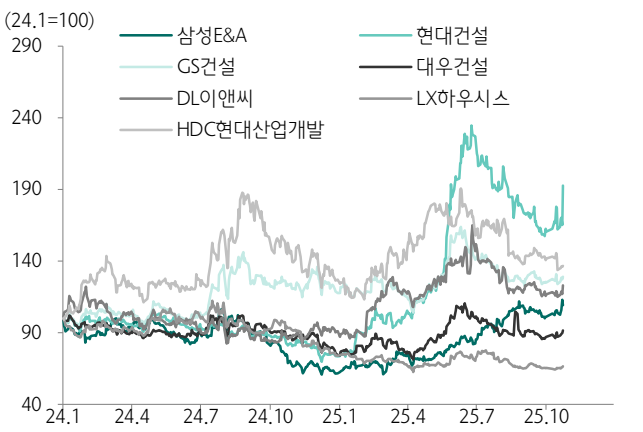
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



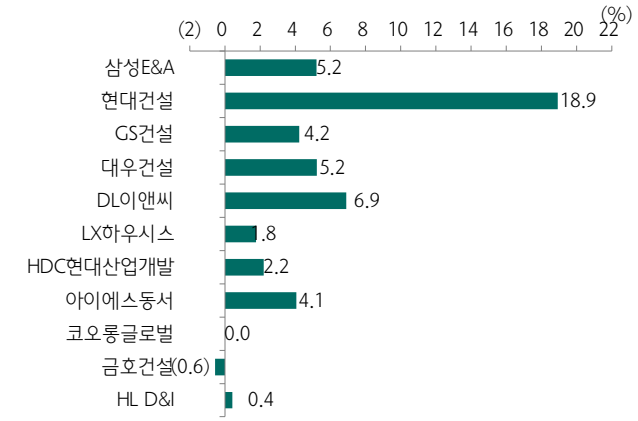
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



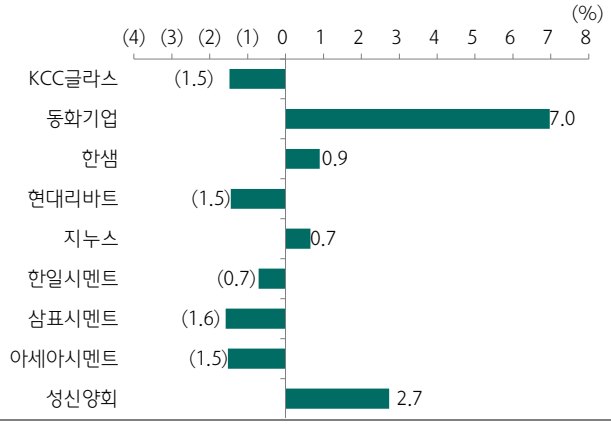
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



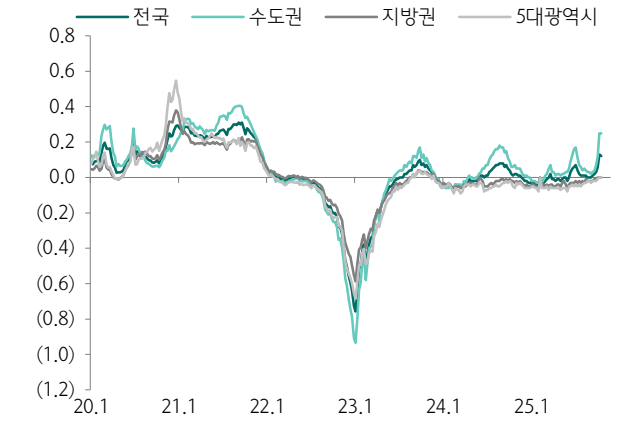
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



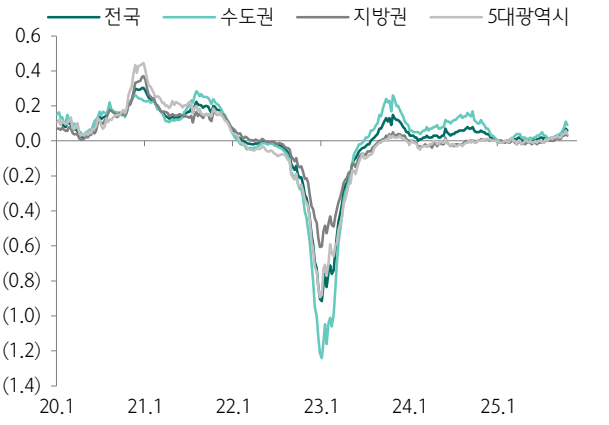
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



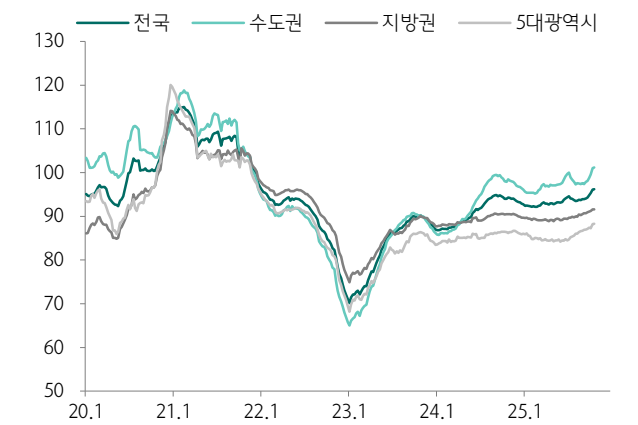
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



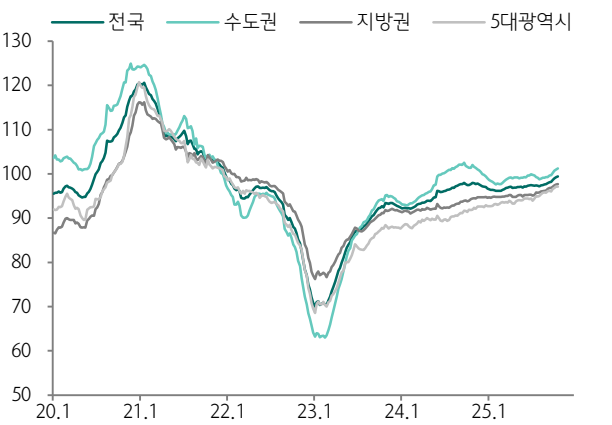
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-10-22	경기	회천중앙역 파라곤	1,492	845		635
2025-10-22	부산	더파크 비스타동원	1,754	852		741
2025-10-22	경북	두산위브더제니스 구미	1,658	403	9.9	

분양 예정 캘린더

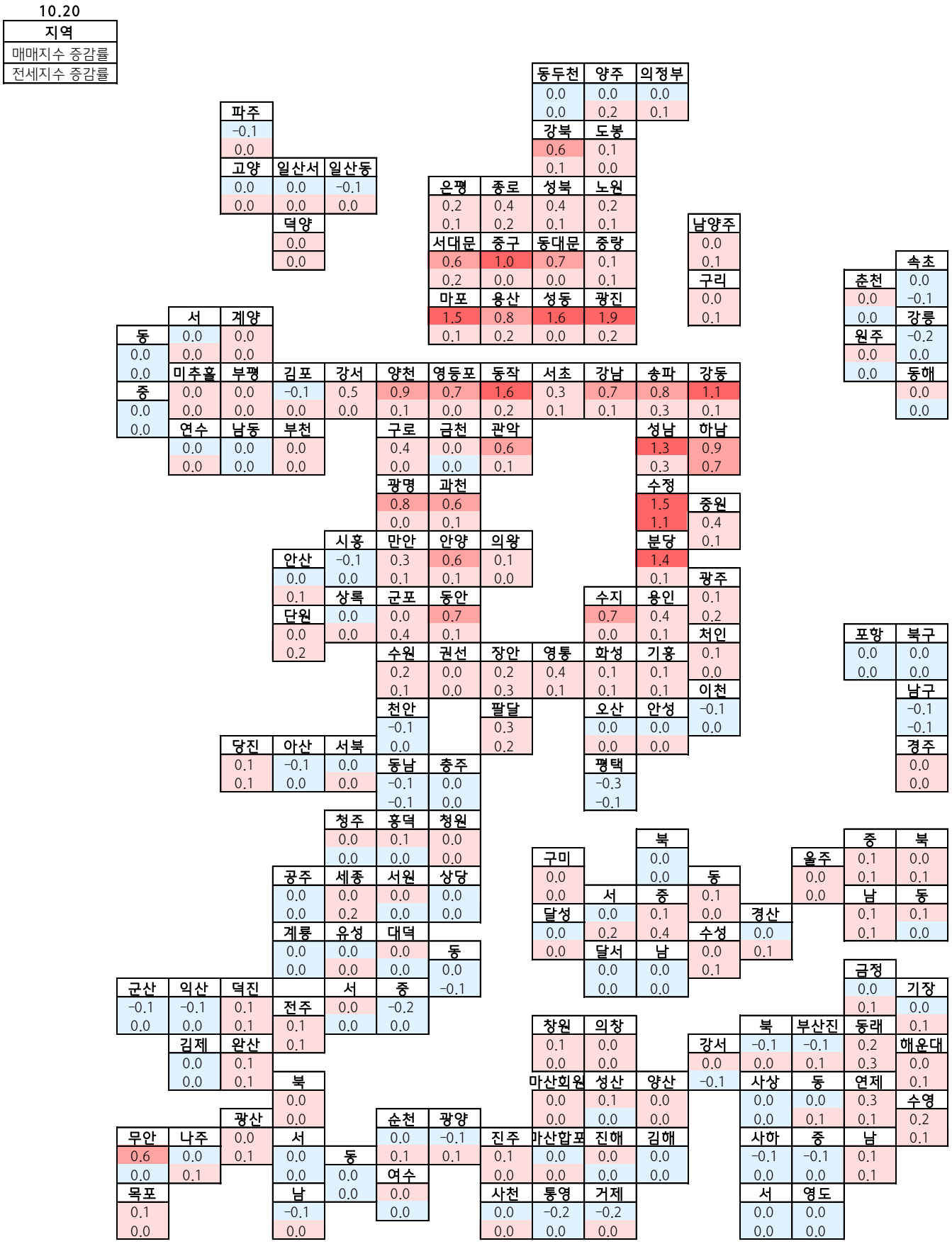
10/27(월)	10/28(화)	10/29(수)	10/30(목)	10/31(금)
	김포 풍무역세권 B5블록 호반써밋		전주·완주 혁신도시 에코르 2단지 공가세대 일반공급	제천 신백 선광로즈웰아파트 우선 분양전환 후 잔여세대
	두산위브더제니스 청주 센트럴파크			
	오룡2지구 지엔하임 37블록			
	오룡2지구 지엔하임 38블록			
	천안 휴먼빌 퍼스트시티			

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
10/27(월)	
10/28(화)	△경제부총리 09:00 국무회의(서울청사)
10/29(수)	△경제부총리 10:00 국정감사(국회)
10/30(목)	△산업부 장관 10:00 인베스트 코리아 서밋(그랜드인터컨H)
10/31(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

'도급형 민간참여' 꺼낸 李정부…공공주택 성패 민간 손에 달렸다

- 국토교통부는 LH가 택지를 제공하고, 민간은 설계·시공·자금조달을 맡는 '도급형 민간참여사업' 카드
- 9·7대책에서 2030년까지 수도권 내 135만 가구 공급을 목표로 제시한 정부가 공급 방식으로 내건 묘수
- 건산연은 도급형 민간참여사업 물량을 확대하면 LH의 재원 부담이 단기적으로 완화되지만, 이를 보완하기 위해 DBFM 모델로 전환하는 방안 검토

이창용 "수도권 부동산 다시 과열 조짐…외환시장 변동성도 확대"

- 이창용 한국은행 총재는 20일 가계대출 흐름과 외환시장 변동성 측면에서 금융안정 리스크가 재부각되고 있다고 진단
- 한은은 업무현황 보고에서도 주택 가격 상승 기대가 높은 수준을 지속하는 와중에 집값 상승세가 서울 주변 지역 및 경기 선호지역으로 확산하고 있는 점 언급
- "높은 대내외 불확실성 하에서 정부와 협력해 금융·외환시장의 안정을 적극 도모하는 한편, 다양한 제도 개선을 추진하고 있다"고 강조

[단독] '뉴:홈' 목표치 20% 못 채우고 폐기 수순…이재명표 브랜드 또 만든다

- 국토교통부는 새로운 공공주택 브랜드(상표)를 수립하는 용역의 입찰을 전날 공고
- 이재명 정부가 123대 국정과제를 발표하며 앞으로 5년간 공적주택 110만 호를 공급하겠다고 밝힌 만큼, 이를 홍보할 핵심 표어와 통합 브랜드 디자인을 개발
- 뉴:홈 공공분양주택은 2027년까지 50만 호를 공급(인허가)할 계획이었으나 실적이 목표치에 크게 미달

[단독] GS건설, '23조' 사우디 신도시 사업 참여…주택공사와 MOU

- 다흐야 알푸르산 프로젝트는 총 사업비 23조원 규모로, 사우디 정부의 '비전 2030' 중 핵심 사업으로 평가
- GS건설 부동산개발법인인 'GS REDC'는 20일 마제드 알 호가일 사우디 지방자치·농촌·주택부 장관의 방한에 맞춰 사우디 주택공사와 MOU 체결
- 교육, 의료, 상업, 엔터테인먼트 시설 등 다양한 인프라를 갖춘 자족형 도시를 만든다는 구상

집값·환율 불지피지 않는다…한은 기준금리 2.5% 또 동결(종합)

- 6·27, 9·7 대책에도 서울 집값 상승세가 잡히지 않아 10·15 대책까지 나온 상황에서, 섣불리 금리를 낮춰 영끌과 주택가격에 기름을 부을 이유가 없다고 판단
- 하반기 7·8월에 이어 이번까지 3차례 연속 금리를 묶은 것은 무엇보다 부동산 시장이 매우 불안하기 때문
- 자산 가격 상승에 따른 소비심리 회복, 내년 성장률 회복 전망 등으로 경기 부양 목적의 금리 인하 압박이 줄어든 점도 금통위원들의 동결 결정에 영향

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-10-22	HDC현대산업개발	광안4구역 재개발정비사업 공사도급계약	4,196	966	4.3	
2025-10-23	삼성E&A	SBL ADC 프로젝트	2,514			

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	3,941.59	3,152,827	5.1	13.5	23.5	56.3	64.3	52.7	11.7	1.2
건설업	98.63	21,829	8.6	5.4	3.4	30.5	54.3	44.5	7.8	0.6
삼성E&A	29,300	5,743	5.2	5.0	14.9	53.1	77.0	47.8	8.5	1.1
현대건설	66,600	7,416	18.9	18.1	0.6	66.5	162.2	134.9	13.7	0.9
GS건설	19,030	1,629	4.2	1.3	(5.1)	11.2	9.7	4.0	5.4	0.3
대우건설	3,820	1,588	5.2	5.1	(2.4)	15.9	23.0	5.1	5.3	0.3
DL이앤씨	43,350	1,677	6.9	2.7	(9.8)	4.7	34.8	41.9	5.1	0.3
LX하우시스	28,700	257	1.8	1.1	(12.4)	(3.4)	(10.0)	(28.7)	9.7	0.3
HDC현대산업개발	19,420	1,280	2.2	(6.0)	(17.7)	(17.9)	7.6	(5.7)	3.8	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	2,625,899	56,833	(797,168)	(1,893,464)
건설업	29,375	(5,843)	(48,020)	17,979
삼성E&A	(3,781)	(2,988)	31,447	(27,818)
현대건설	53,581	6,932	(24,575)	(30,513)
GS건설	(2,301)	(600)	4,147	(1,687)
대우건설	(271)	(159)	1,839	(1,574)
DL이앤씨	(4,715)	(5,301)	6,980	(2,137)
LX하우시스	63	(2)	(100)	16
HDC현대산업개발	(13,591)	(7,571)	8,380	5,199

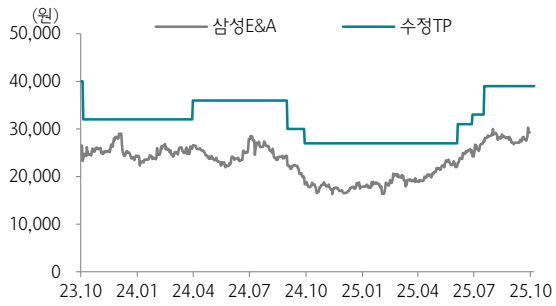
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	3.5	(8.1)	(20.2)	(25.7)	(9.9)	(8.2)
삼성E&A	0.1	(8.5)	(8.6)	(3.2)	12.8	(4.9)
현대건설	13.8	4.6	(22.9)	10.2	97.9	82.2
GS건설	(0.9)	(12.2)	(28.6)	(45.1)	(54.6)	(48.7)
대우건설	0.1	(8.4)	(26.0)	(40.3)	(41.2)	(47.6)
DL이앤씨	1.8	(10.8)	(33.3)	(51.6)	(29.4)	(10.8)
LX하우시스	(3.4)	(12.5)	(35.9)	(59.6)	(74.3)	(81.4)
HDC현대산업개발	(2.9)	(19.5)	(41.3)	(74.2)	(56.7)	(58.4)
아이에스동서	(1.1)	(8.0)	(33.5)	(48.1)	(72.5)	(63.1)
코오롱글로벌	(5.1)	(12.6)	(29.5)	(49.9)	(60.5)	(51.4)
금호건설	(5.7)	(19.9)	(22.5)	(35.4)	(32.6)	(31.4)
HL D&I	(4.7)	(16.3)	(37.8)	(59.8)	(60.0)	(59.8)
KCC글라스	(6.6)	(19.2)	(44.0)	(71.9)	(93.4)	(84.0)
동화기업	1.8	6.1	(4.9)	(29.6)	(32.7)	(53.7)
한샘	(4.2)	(15.4)	(26.4)	(47.2)	(70.5)	(65.6)
현대리바트	(6.6)	(18.4)	(39.1)	(62.7)	(75.3)	(67.3)
지누스	(4.5)	(25.8)	(56.2)	(79.2)	(105.8)	(88.5)
한일시멘트	(5.9)	(20.1)	(27.8)	(49.7)	(39.6)	(25.7)
삼표시멘트	(6.7)	(16.5)	(27.5)	(56.3)	(58.3)	(52.7)
아세아시멘트	(6.7)	(14.1)	(23.3)	(42.4)	(44.7)	(39.7)
성신양회	(2.4)	(14.4)	(19.4)	(58.9)	(33.0)	(29.7)

주: 10월 24일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

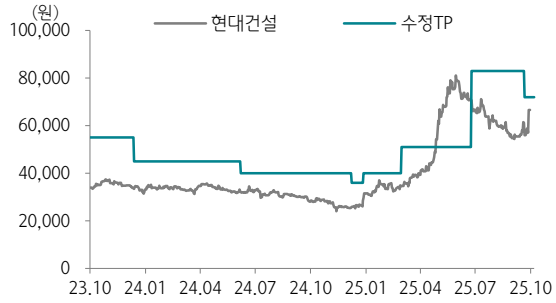
삼성E&A



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

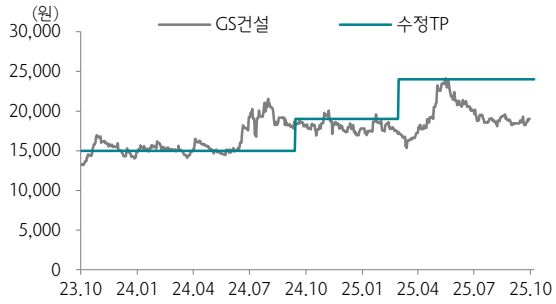
현대건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.10.17	BUY	72,000		
25.7.21	BUY	83,000	-25.91%	-14.22%
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

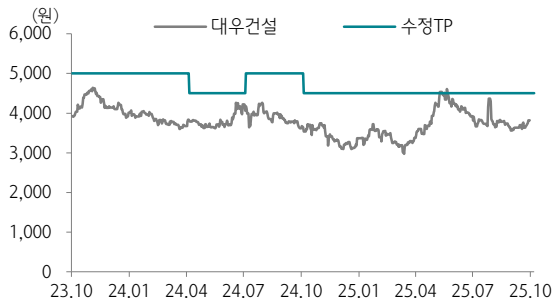
GS건설



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	1 년 경과		-	-
23.7.27	Neutral	15,000	-0.02%	28.07%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

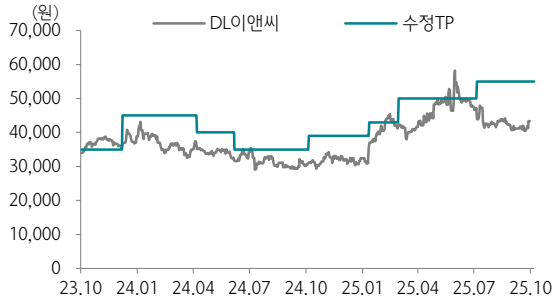
대우건설



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

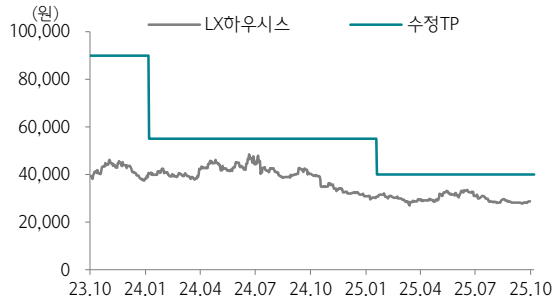
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.8.1	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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

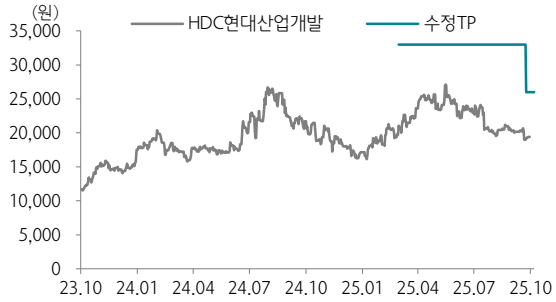
LX하우시스



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.10.20	BUY	26,000		
25.3.27	BUY	33,000	-31.02%	-22.42%
25.3.26	담당자 변경			
24.2.7	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2025년 10월 28일 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 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 10월 28일 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	95.41%	4.59%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 10월 25일