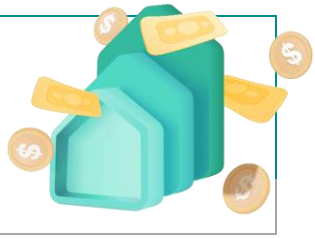
내년 1월에 예정된 주택 공급 대책



건설 Weekly | 2025.12.23

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

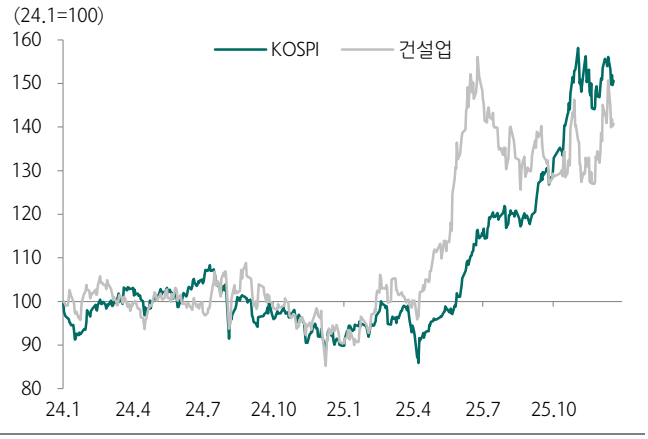
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.1%p 하회했다. 지난 주 수급은 기관과 외인이 매수, 연기금이 매도했다. 전 주 상승폭이 컸던 종목들을 중심으로 차익실현에 따른 주가 하락으로 해석한다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.2으로 3주 연속 상승했다(+0.10%p). 전국 아파트 매매가는 14주 연속 상승했다(+0.07%), 전세가는 27주 연속 상승했다(+0.09%). 수도권 매매가는 42주 연속 상승(+0.11%), 전세가도 43주 연속 상승(+0.13%)했다. 서울 매매가격은 47주 연속 상승(+0.18%), 전세가는 44주 연속 상승(+0.17%)했다. 지방광역시와 기타지방은 모두 7주 연속 상승했다(각각 +0.02%). 전세가격은 지방광역시 20주 연속 상승, 기타지방 16주 연속 상승했다(각각 +0.06%). 광역시별로 인천(+0.04%), 부산(+0.03%), 울산(+0.20%), 광주(+0.01%)가 상승했으며, 대구(-0.03%), 대전(-0.02%)은 하락했다.
- 청약홈에서의 청약은 3건(서울강남, 인천송도, 경기용인)이다. 서울을 제외한 수도권에서도 미달이 크게 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 4건(대전, 경기이천, 부산, 경북안동)이다.
- 주택 공급 정책이 내년 1월에 발표될 것으로 보인다. 9/7 주택공급 확대방안에서 수도권 2030년까지 총 135만호(연간 27만호) 착공 목표를 제시한 이후, 구체화된 내용이 포함될 것으로 전망한다. 여당 정책위의장은 시군구별 구체적 공급계획을 포함한 주택 공급 세부 계획을 마련하겠다고 밝혔다. 지자체장과 협의 및 합의가 필요한 부분들이 상당 부분 진행 중으로, 최근 국토부장관의 발언에 따라 내년 1월에 발표될 가능성이 높다. 아직까지 주택 공급 지표는 좋지 않다. 올해 10월 누적 기준 주택 착공 물량은 18.9만호로 전년동기대비 13.6% 적다. 작년 연말까지 약 30만호를 기록했던 것을 고려하면, 올해는 이보다 조금 더 적은 물량으로 마감될 것으로 보인다. 반면 준공물량의 경우, 올해 7월부터 4개월 연속 전년동기대비 감소하기 시작했으며, 8~10월은 전년동기대비 30% 이상 감소했다. 2026년 입주 감소가 예상되기에, 내년 초에 있을 공급 정책에 관심이 클 수 있다. 이러한 관심의 환기는 주택주 센티에 긍정적일 수 있다.

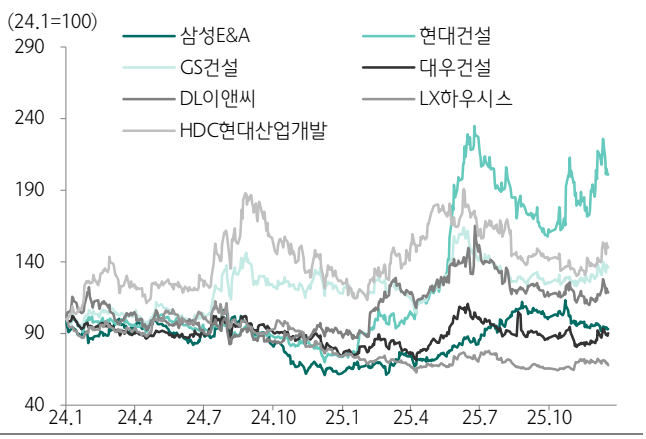
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



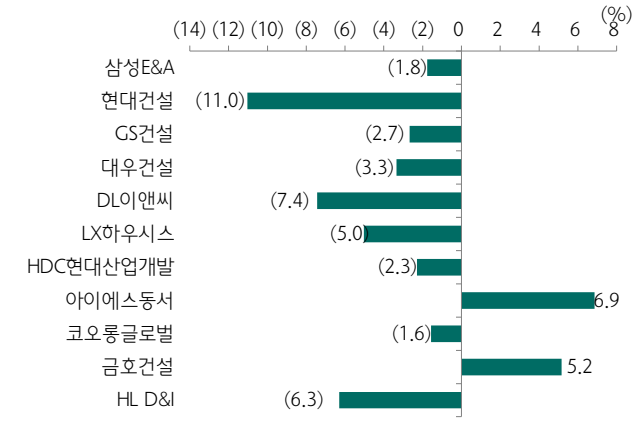
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



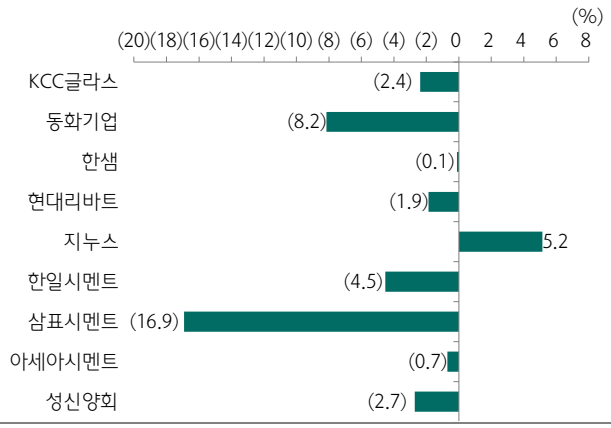
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



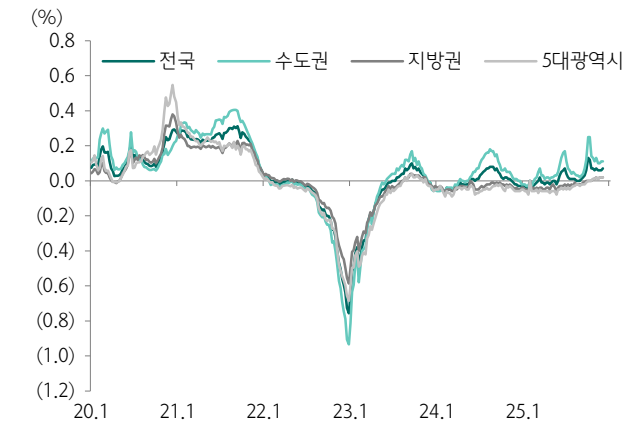
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



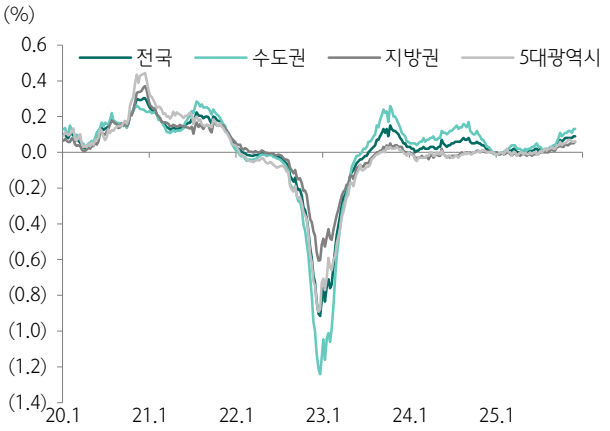
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



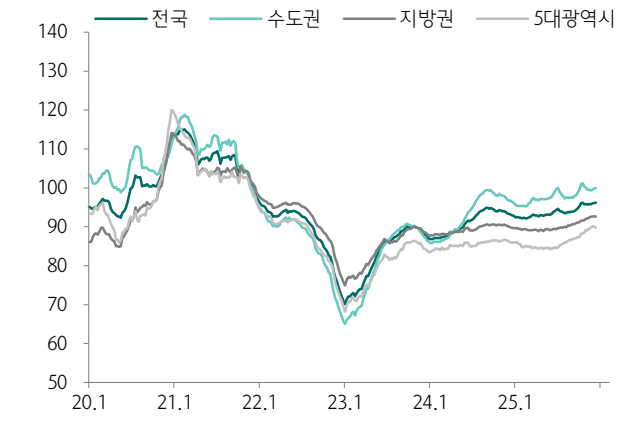
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



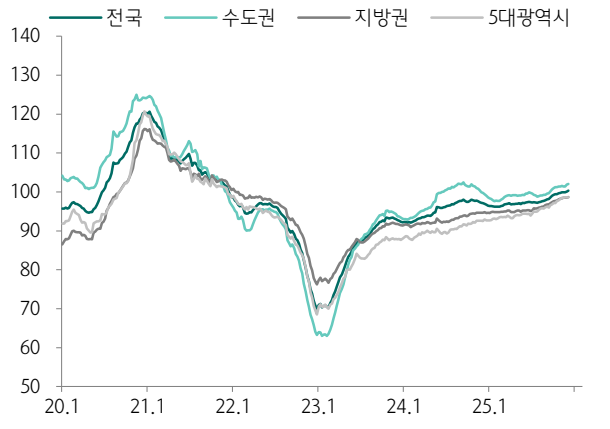
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-12-17	인천	송도 한내들 센트럴리버	2,868	501		262
2025-12-18	서울	역삼센트럴자이	8,303	87	487.1	
2025-12-19	경기	용인 푸르지오 원클러스터파크	1,700	710		545

분양 예정 캘린더

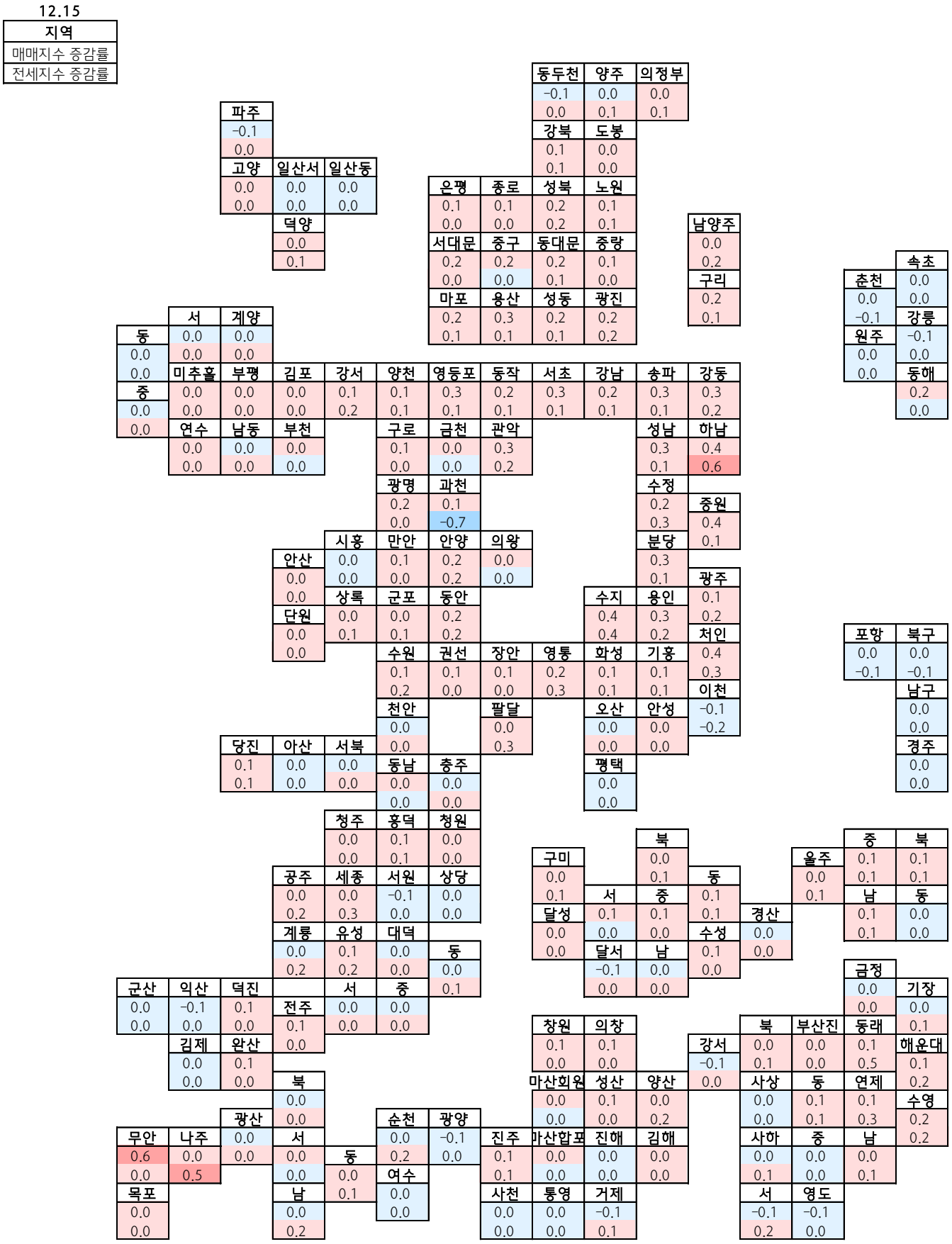
12/22(월)	12/23(화)	12/24(수)	12/25(목)	12/26(금)
둔산 자이 아이파크	이천 중리지구 B3블록 금성 백조 예미지			
	한화포레나 부산대연			

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
12/22(월)	
12/23(화)	
12/24(수)	△경제관계장관회의 겸 산업경쟁력강화 관계장관회의
12/25(목)	
12/26(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

아파트 대신 '서버 호텔' 짓는다…건설사, AI 업고 데이터센터 '디벨로퍼' 변신

- 부동산 PF 위기·주택 침체 속 '데이터센터'가 구원투수 등판
- 단순 시공 넘어 부지 선정·운영까지…'디벨로퍼'로 수익 극대화
- GS·삼성·현대 등 대형사 각축전…"전력 수급·민원 해결이 관건"

공급확대 대안 '모듈러주택' 키운다…특별법으로 공공 발주·인센티브 지원 확대

- 정부가 공공주택 공급 속도를 높이기 위한 대안으로 모듈러주택 확대에 나선 가운데 이를 뒷받침할 특별법 제정이 늦어도 내년 1월 초 발의 예정
- 현장 시공 중심의 건설 구조를 공장 생산 기반으로 전환하고 공공 발주 물량과 각종 인센티브를 앞세워 관련 산업 육성에 나선다는 방침
- 일정 등급 이상을 받은 건축물에는 건폐율·용적률·높이 제한 완화와 분리 발주 특례 등 각종 인센티브 부여

삼성E&A, 美 지속가능항공유 생산 플랜트 기본설계 수주

- 삼성E&A는 기본설계 완료 후 본사업 연계수주를 목표로 하며, 본사업 규모는 약 30억달러(약 4조4000억원) 규모
- 미 루이지애나주에 건설되는 이번 프로젝트는 이 지역 농업 부산물, 목질계 바이오매스 등 풍부한 폐자원을 원료로 활용해 연간 60만톤의 SAF 생산
- 삼성E&A는 지난해 말 1조4000억원 규모 말레이시아 SAF 수주에 이은 이번 계약으로 글로벌 SAF 시장 진출 본격화

李 대통령 "재무건전성 개선 위해 LH 분사 검토하라"

- LH의 재무건전성 확보를 위한 조치로 성공한다면 주택공급 사업에 투입할 자금을 더 늘릴 수 있다는 복안
- 아울러 이 대통령은 택지 개발 과정 역시 민간에 위탁하기보다는 LH 등 공공기관에서 자체 개발을 해야 한다고 당부
- 나아가 임대보증금 등 부채와 자산을 별도로 떼어내 관리할 자회사 설립을 제안하는 등 조직 개혁도 주문

GS건설, 서산에 국내 최대 해수담수화 시설 준공

- 대산임해산업지역 공업용수도 사업은 서산 대산산업단지에 해수담수화를 통해 안정적인 공업용수를 공급하기 위해 한국수자원공사가 발주
- GS건설은 지난 2021년 착공해 1일 10만t의 해수를 공장용 물로 바꿀 수 있는 시설 건설
- 대산임해 공업용수도 시설은 비상상황에도 공업용수가 중단되는 상황을 막기 위해 관로 시설을 이중화했으며 운영에 대한 효율성을 고려해 계단식으로 건설

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-12-15	삼성E&A	기흥 신규 연구라인 (구 용역동 부지)UT동/그린동 골조공사	3,179			(기재정정) 계약금액 및 기간 변경
2025-12-15	삼성E&A	기흥 연구라인 신축(1단계) UT, 대기방지, 그린동 마감 공사	8,734			(기재정정) 계약금액 변경
2025-12-15	코오롱글로벌	고속국도 제30호 서산~영덕선 대산~당진간 건설공사(제1공구)	1,368			(기재정정) 계약금액 변경
2025-12-16	대우건설	이라크 Al Faw Quay Wall	6,179			(기재정정) 계약금액 변경
2025-12-16	HDC현대산업개발	고속국도 제65호선 포항~영덕간 건설공사(제4,5공구) 변경계약	3,168			(기재정정) 계약금액 변경
2025-12-17	현대건설	우동3구역 주택재개발 정비사업	15,004			
2025-12-17	코오롱글로벌	군산신역세권 A-1BL 아파트 건설공사 5공구	1,088	495	2.2	당사분 75%
2025-12-17	코오롱글로벌	안양 냉천지구 주거환경개선사업	1,229	465	2.6	당사분 20% (기재정정) 계약금액 변경
2025-12-18	DL이앤씨	소사3구역 주택재개발정비사업	2,526			당사분 50%

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	4,020.55	3,222,856	(3.5)	2.3	16.7	35.0	67.6	65.1	9.9	1.2
건설업	99.43	22,285	(6.6)	10.5	5.6	(6.3)	55.6	50.1	8.0	0.6
삼성E&A	24,950	4,890	(1.8)	(2.5)	(11.7)	10.2	50.8	45.1	7.2	0.9
현대건설	69,400	7,728	(11.0)	14.5	21.8	(11.5)	173.2	168.5	14.2	0.9
GS건설	20,050	1,716	(2.7)	5.5	6.1	(9.7)	15.6	9.3	5.6	0.4
대우건설	3,760	1,563	(3.3)	9.0	0.5	(14.5)	21.1	14.5	6.4	0.4
DL이앤씨	41,750	1,615	(7.4)	5.8	(1.5)	(14.5)	29.9	29.1	5.0	0.3
LX하우시스	29,250	262	(5.0)	(2.0)	2.1	(7.9)	(8.3)	(12.6)	6.6	0.3
HDC현대산업개발	21,300	1,404	(2.3)	14.0	1.7	(14.1)	18.0	12.8	4.1	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	377,621	(24,222)	(3,122,766)	2,596,357
건설업	34,573	23,731	(119,745)	85,109
삼성E&A	(1,310)	(2,887)	3,537	(2,361)
현대건설	(176)	16	(53,942)	56,906
GS건설	9,888	4,329	(10,880)	58
대우건설	(440)	1,723	341	15
DL이앤씨	4,015	777	(12,193)	7,874
LX하우시스	(76)	6	(380)	438
HDC현대산업개발	14,886	11,116	(13,264)	(2,952)

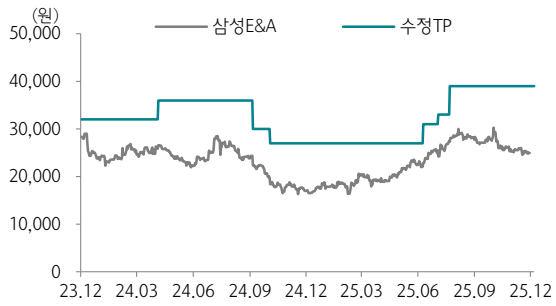
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(3.1)	8.2	(11.1)	(41.4)	(12.0)	(14.9)
삼성E&A	1.7	(4.9)	(28.4)	(24.9)	(16.8)	(20.0)
현대건설	(7.5)	12.2	5.1	(46.5)	105.7	103.4
GS건설	0.8	3.2	(10.6)	(44.7)	(52.0)	(55.7)
대우건설	0.2	6.7	(16.2)	(49.5)	(46.5)	(50.6)
DL이앤씨	(3.9)	3.5	(18.2)	(49.5)	(37.7)	(36.0)
LX하우시스	(1.5)	(4.3)	(14.6)	(42.9)	(75.9)	(77.6)
HDC현대산업개발	1.2	11.6	(15.0)	(49.1)	(49.6)	(52.3)
아이에스동서	10.4	34.9	10.3	(25.2)	(52.0)	(54.3)
코오롱글로벌	2.0	3.0	(14.0)	(37.4)	(59.8)	(66.4)
금호건설	8.7	17.2	(5.4)	(6.4)	(4.1)	(2.8)
HL D&I	(2.8)	3.0	(7.7)	(38.3)	(46.8)	(44.0)
KCC글라스	1.2	(0.6)	(25.1)	(53.6)	(96.3)	(94.5)
동화기업	(4.6)	(3.0)	(21.5)	(27.9)	(60.1)	(60.8)
한샘	3.4	2.3	(15.8)	(30.7)	(69.5)	(73.2)
현대리바트	1.6	(3.4)	(29.6)	(55.8)	(85.1)	(87.1)
지누스	8.7	2.1	(42.5)	(59.9)	(114.0)	(109.3)
한일시멘트	(1.0)	7.9	(19.4)	(29.0)	(33.7)	(42.9)
삼표시멘트	(13.4)	45.0	18.3	6.0	(15.8)	(19.0)
아세아시멘트	2.8	4.2	(18.9)	(29.3)	(44.4)	(46.3)
성신양회	0.8	3.3	(22.2)	(24.4)	(32.4)	(34.1)

주: 12월 19일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

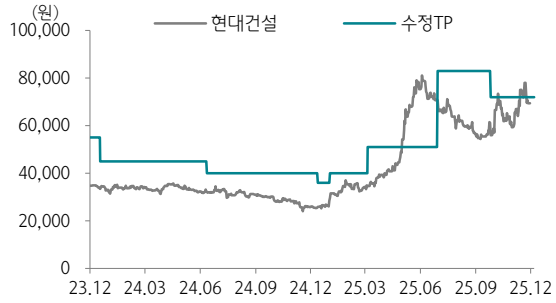
삼성E&A



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

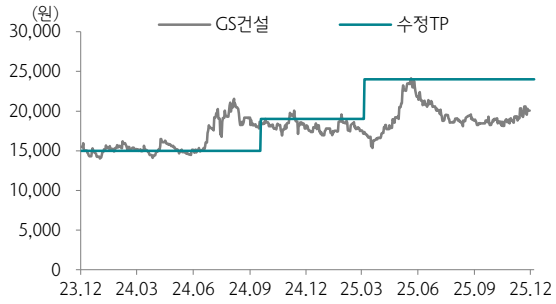
현대건설



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

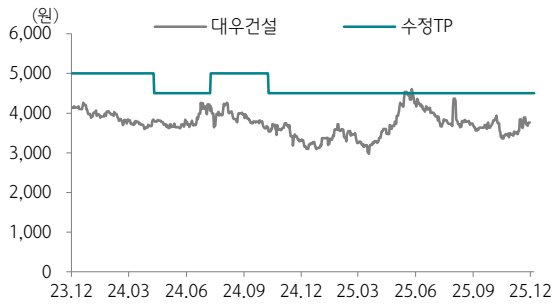
GS건설



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

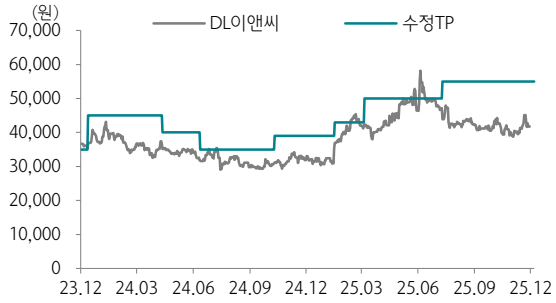
대우건설



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

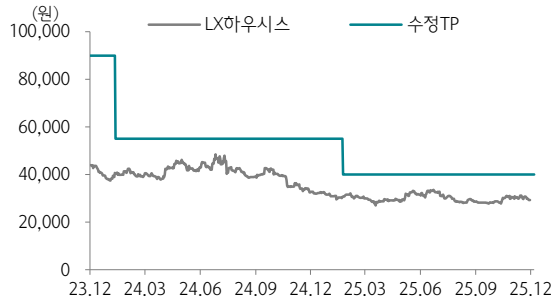
DL이앤씨



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

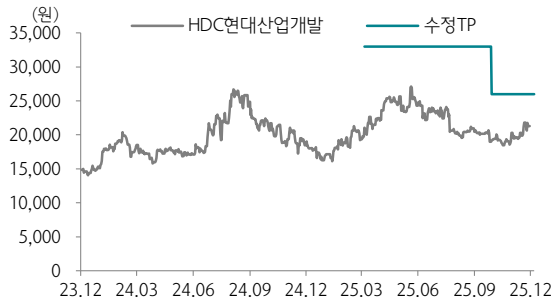
LX하우시스



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 12월 23일 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
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 12월 23일 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	95.73%	4.27%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 12월 20일