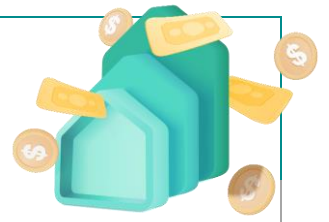


추경안과 향후 부동산 대책 동향

건설 Weekly | 2025.06.24



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

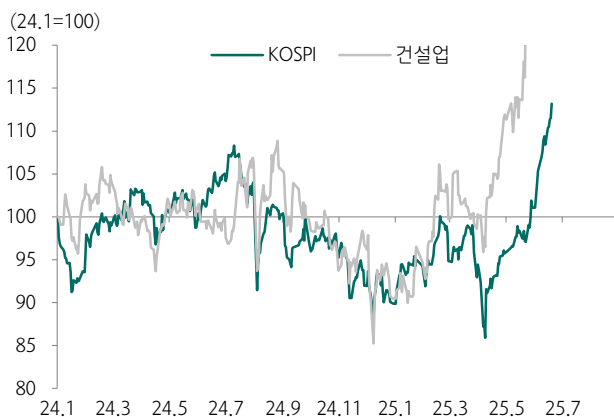
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.1%p 하회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금이 매도, 외인이 매수했다. 부동산 관련 규제 뉴스들이 나오는 가운데, 건설주 주가가 다소 조정 받았다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 94.1으로 3주 연속 상승했다(+0.30%p). 전국 아파트 매매가는 3주 연속 상승(+0.05%), 전세가도 2주 연속 상승했다(+0.01%). 수도권 매매가는 17주 연속 상승(+0.13%), 전세가도 18주 연속 상승(+0.03%)했다. 서울 매매가격은 22주 연속 상승(+0.36%), 전세가는 19주 연속 상승(+0.07%)했다. 지방광역시(-0.04%)와 기타지방(-0.03%)의 매매가는 55주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시는 보합, 기타지방은 11주 연속 하락했다(-0.01%). 세부지역별로는 토허제 지역인 강남구(+0.76%), 송파구(+0.70%), 서초구(+0.65%), 용산구(+0.61%)를 비롯하여, 성동구(+0.76%), 마포구(+0.67%), 양천구(+0.37%), 영등포구(+0.33%), 강동구(+0.69%) 등 서울의 상승속도가 빨라지고 있다. 경기도에서는 과천(+0.48%), 성남 분당구(+0.60%)/수정구(+0.16%), 용인 수지구(+0.20%), 안양 동안구(+0.16%), 하남시(+0.12%)가 상승을 이어가고 있다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 3건이다(경기안성/여주/평택). 경기 3곳 모두에서 미달이 크게 발생했다. 이번 주 1순위 청약은 2건이다(대전, 충북청주). 서울 및 일부 경기의 시세 상승에도 여전히 분양 물량은 저조하다.
- 정부는 건설경기 활성화로 약 2.7조원의 추가경정예산안을 확정했다. 정부출자 리츠(마중물 리츠)에 0.3조원, PF 특별보증에 0.2조원, 미분양 안심 환매에 0.3조원을 추가 투입한다. 마중물 리츠는 우수사업장 초기 브릿지론 단계에서 공공 선투자를 한다. PF 특별보증은 중소건설사 비은행권 PF 대출 보증 신규 지원이다. 미분양 안심환매는 준공 전 미분양 주택을 분양가의 50% 가격에 매입, 준공 후 1년 이내로 매입가에 이자비용 및 세금을 더한 금액으로 환매하는 조건이다. 미분양 안심환매에는 추경 예산을 포함, 총 2.4조원을 투입할 계획이다. 그리고 국정기획위원회 업무보고에서 부동산 관련 대책이 언급됐다. 언론에 따르면 지방균형발전(5국3특)과 청년/신혼부부/고령자 대상 주거지원 방안과 주거안정을 위한 주택공급 방안이 논의됐다. 다만, 수도권 주위 신도시 조성에는 부정적인 입장으로 알려졌다. 여기에 주택담보대출에 대한 위험가중치를 상향 조정하는 안과 스트레스DSR에 전세대출을 포함하는 안이 언급된 것으로 보도되었다. 중소형 건설사들의 자금이 어려울 수 있는 상황이 미분양 안심환매 등으로 다소 풀릴 것으로 기대한다.

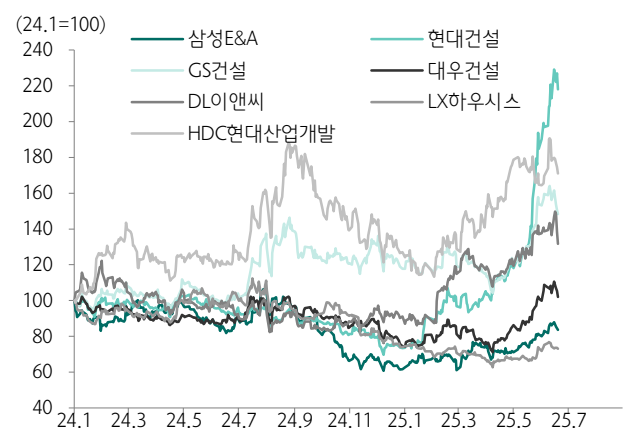
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



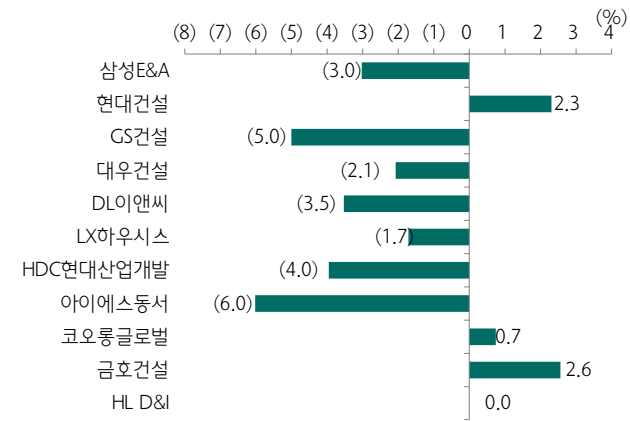
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



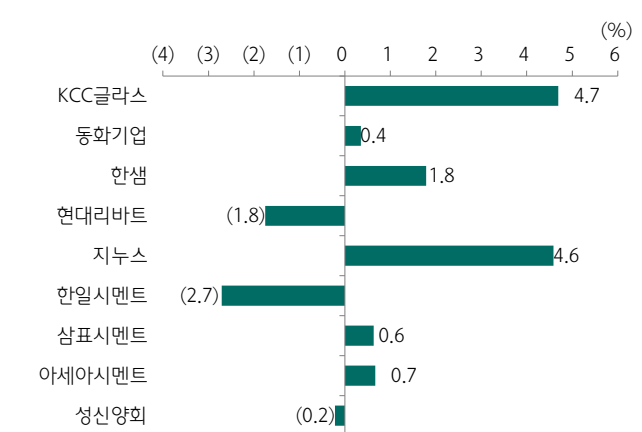
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



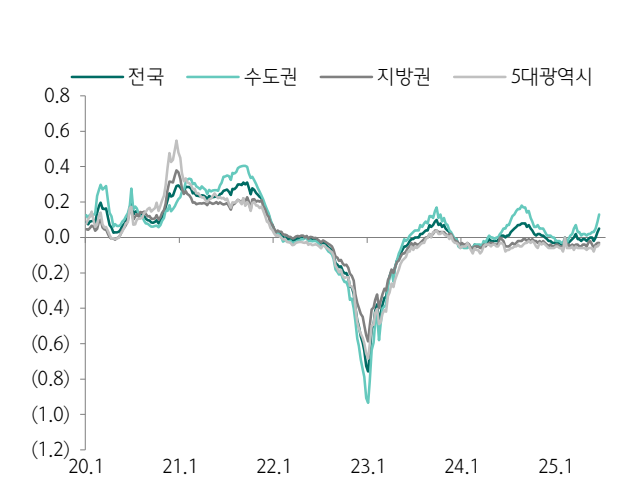
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



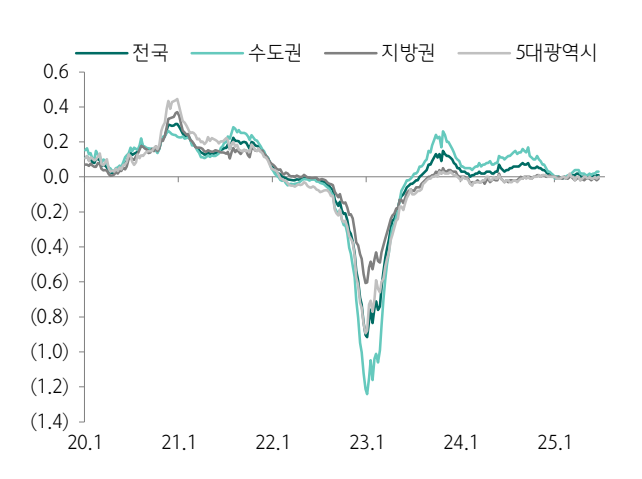
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



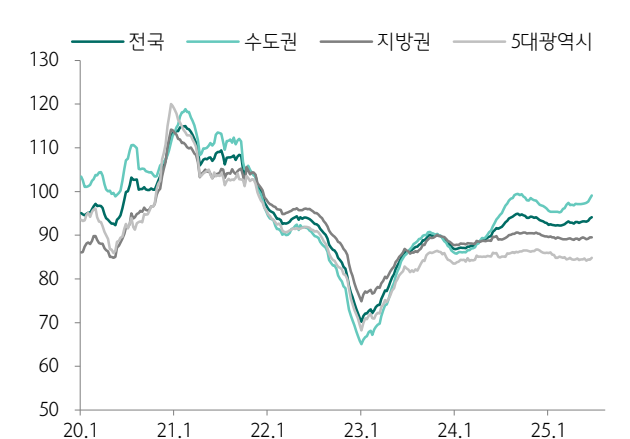
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



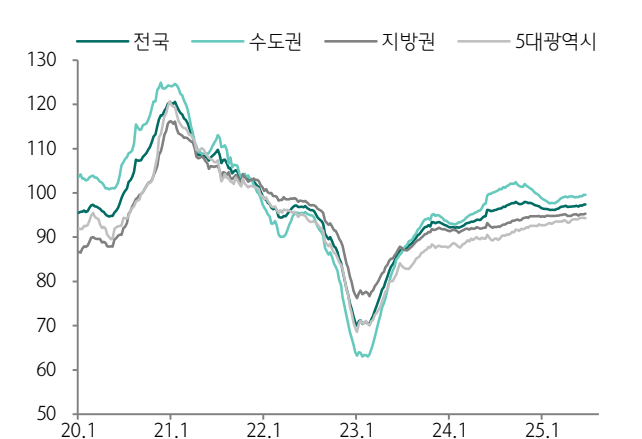
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

주간 청약 동향						(단위: 만원/3.3㎡, 세대)
청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2025-06-16	경기	안성 아양지구 B-3-1BL 영무예다음	1,310	288		269
2025-06-18	경기	여주역 로제비앙 더센텀	1,567	744		616
2025-06-18	경기	진위역 서희스타힐스 더 파크뷰(3차)	1,659	53		12

분양 예정 캘린더				
6/23(월)	6/24(화)	6/25(수)	6/26(목)	6/27(금)
리더스시티 5블록(보류지) 공공분양주택	동남 하늘채 에디크 공공분양주택			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
6/23(월)	
6/24(화)	
6/25(수)	
6/26(목)	
6/27(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

주간 뉴스 점검

이재명식 '공급 확대'는 어떤 모습?...'신축매입임대 거점화' 대안으로

- 정부는 지난달 추가경정예산에 신축매입임대 확대를 위한 예산 3388억원을 배정했다. 공급 목표도 5만5000가구에서 6만 가구로 상향 조정
- 매입임대주택이 밀집된 지역 단위 거점으로 신축매입임대 등 주거환경을 개선하는 '군집형 매입임대 주거재생사업'을 도입하자는 게 이번 제안의 골자
- 민간주체가 사업을 장기간 지속할 수 있도록 임대료 부과 차등 제도, 공사비연동제 확대 적용 등 실질적인 지원을 위한 제도개선도 필요하다고 강조

부동산 '불장' 조짐에 금융당국, 은행권 긴급 소집...대출 조인다

- 실제 금융권 전체 가계대출 잔액은 지난달 6조 원 늘면서 지난해 10월(6조5,000억 원) 이후 7개월 만에 가장 큰 폭으로 증가
- 앞서 12일까지 5대 은행(KB국민·신한·하나·우리·NH농협)의 가계대출 잔액도 5월 말보다 2조 원 가까이 늘어
- 금융당국은 월별·분기별 목표치를 넘겨 가계대출을 취급하거나 공격적으로 주택담보대출(주담대) 영업에 나선 은행에 대해 집중 점검

3기 신도시에 2만가구 더 추가? 국토부 “어렵다”

- 국토교통부는 지난해 말 3기 신도시에 총 5만가구를 추가하되 그 시기를 2027년까지 달성하겠다고 밝
- 하지만 여기에 2만가구를 더 공급할 것이라는 보도에 대해 국토부는 “그럴 계획이 없으며 실현 가능하지도 않다”고 선 그어
- 올해는 고양창릉과 하남교산, 부천대장, 남양주왕숙 등에서 차례로 3기 신도시 본청약이 이뤄지고 있고 올해 안에 이들 본청약만 1만6000~2만가구에 이를 예정

정부, 지방 준공 전 미분양도 1만 채 산다

- 19일 정부는 부동산금융(프로젝트파이낸싱·PF) 지원 부문에서 총 8000억원의 예산을 투입하는 추가경정예산안을 발표
- 지방 건설사의 유동성 위기 극복을 위해 총 3000억원을 들여 2028년까지 준공 전 지방 미분양 주택 1만채를 환매조건부로 사들이기로
- 정부는 또 우수 사업장에는 브릿지론 단계에서부터 자금을 지원해주는 '마중물 개발엔지니어링'도 만들어 여기에 3000억원을 출자

[새정부 추경] 리츠로 브릿지론 단계 사업장 1兆 지원...PF 마중물 역할

- 정부가 1조원 규모의 프로젝트파이낸싱(PF) 선진화 마중물 앵커 부동산투자회사(리츠)를 조성에 PF 사업 초기 단계부터 지원
- 다만, 본PF 단계로 넘어간다는 보장이 없는 민간 개발 사업에 국비가 투입되며 '도덕적 해이(모럴해저드)'를 불러일으킬 수 있다는 지적
- 자기자본을 일정 수준 확보한 사업자를 위주로 선정해 사업의 안정성을 확보할 방침

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-06-16	대우건설	강남원효성빌라 재건축정비사업 시공자 선정	3,387	132	25.6	
2025-06-17	현대건설	인천 용현·학익 1블록 도시개발사업 공사도급 및 PM용역 기본계약	10,625			(기재정정) 계약금액 변경
2025-06-17	HDC현대산업개발	인천 용현·학익1블록 도시개발사업 공사도급 및 PM용역 기본계약	14,166			(기재정정) 계약금액 변경
2025-06-19	삼성E&A	[P4 Ph2(하동)] 그린동 변전소 및 복합동, 대기방지, UPW 마감공사	11,000			(기재정정) 계약기간 변경
2025-06-19	코오롱글로벌	광명-서울고속도로 민간투자사업 건설공사	3,762			(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	3,021.84	2,409,061	4.4	16.1	14.6	25.7	25.9	7.6	10.2	1.0
건설업	103.49	22,898	1.3	26.3	44.6	57.2	61.9	45.3	8.2	0.6
삼성E&A	22,400	4,390	(3.0)	9.5	10.6	31.8	35.4	0.2	6.8	0.9
현대건설	75,300	8,385	2.3	61.1	121.8	191.9	196.5	132.4	11.8	0.9
CS건설	21,850	1,870	(5.0)	14.2	24.9	22.8	25.9	44.3	6.3	0.4
대우건설	4,255	1,768	(2.1)	12.3	28.2	28.9	37.0	11.0	5.9	0.4
DL이앤씨	46,400	1,795	(3.5)	2.7	10.5	45.5	44.3	32.4	5.3	0.4
LX하우시스	31,550	283	(1.7)	8.8	2.8	(3.1)	(1.1)	(26.5)	8.1	0.3
HDC현대산업개발	24,300	1,602	(4.0)	(0.4)	26.6	31.7	34.6	40.8	5.2	0.5

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(2,655)	(311,242)	349,354	(407,561)
건설업	(65,203)	(29,158)	17,509	43,726
삼성E&A	(1,749)	182	5,887	(4,111)
현대건설	(17,848)	(14,818)	24,477	(8,545)
CS건설	(31,752)	(5,418)	24,865	6,924
대우건설	(529)	(1,349)	2,864	(2,116)
DL이앤씨	(5,639)	(11,083)	(4,373)	9,811
LX하우시스	(316)	(187)	(105)	549
HDC현대산업개발	(8,255)	(3,147)	7,405	617

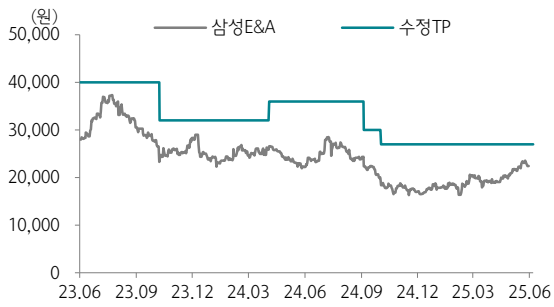
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(3.1)	10.2	30.0	31.5	36.0	37.6
삼성E&A	(7.4)	(6.6)	(4.0)	6.1	9.4	(7.4)
현대건설	(2.1)	44.9	107.2	166.2	170.5	124.8
CS건설	(9.4)	(2.0)	10.3	(2.9)	(0.0)	36.7
대우건설	(6.5)	(3.9)	13.6	3.2	11.1	3.3
DL이앤씨	(7.9)	(13.5)	(4.1)	19.8	18.4	24.8
LX하우시스	(6.1)	(7.4)	(11.8)	(28.8)	(27.0)	(34.1)
HDC현대산업개발	(8.3)	(16.6)	12.0	6.0	8.7	33.2
아이에스동서	(10.4)	3.5	13.3	(25.7)	(21.4)	(20.4)
코오롱글로벌	(3.7)	(7.1)	(6.0)	(23.9)	(17.9)	(47.1)
금호건설	(1.8)	4.4	14.9	(0.3)	1.1	(20.7)
HL D&I	(4.4)	(2.5)	5.3	(2.0)	(3.4)	5.7
KCC글라스	0.3	(4.3)	(10.9)	(38.1)	(37.0)	(24.8)
동화기업	(4.0)	(11.5)	(29.3)	(20.0)	(22.3)	(55.5)
한샘	(2.6)	(6.2)	(10.1)	(35.3)	(30.4)	(26.0)
한일시멘트	(6.1)	(12.7)	(5.7)	(26.9)	(22.9)	(23.0)
현대리바트	0.2	(19.6)	(25.2)	(51.8)	(52.5)	32.0
지누스	(7.1)	(10.2)	(7.9)	(16.6)	(2.5)	22.5
한일시멘트	(3.8)	(14.7)	(11.4)	(20.4)	(17.6)	(9.0)
삼표시멘트	(3.7)	(12.0)	3.4	(10.2)	(8.7)	5.1
아세아시멘트	(4.6)	(13.3)	10.9	(7.0)	(4.2)	(4.2)
성신양회	(3.1)	10.2	30.0	31.5	36.0	37.6

주: 6월 20일 종가 기준
자료: Quantivise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

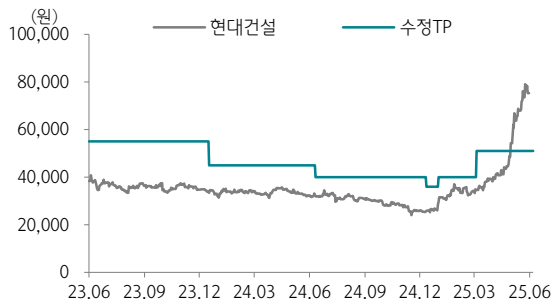
삼성E&A



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.10.25	BUY	27,000		
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

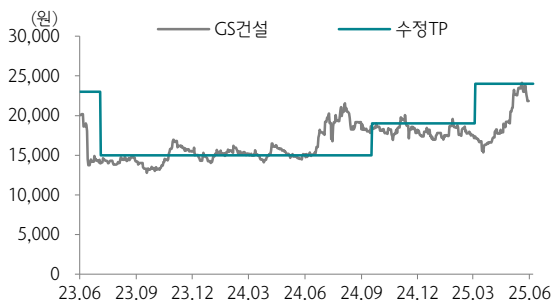
현대건설



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

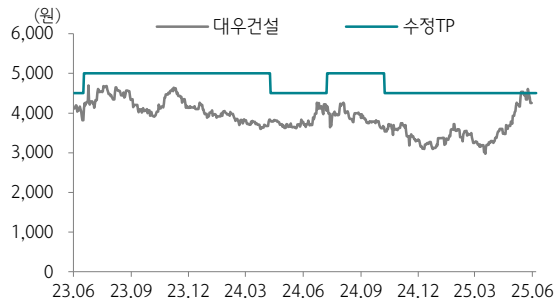
GS건설



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

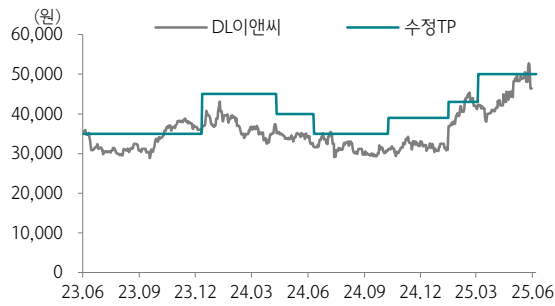
대우건설



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%
23.1.4	Neutral	4,500	-4.48%	6.33%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

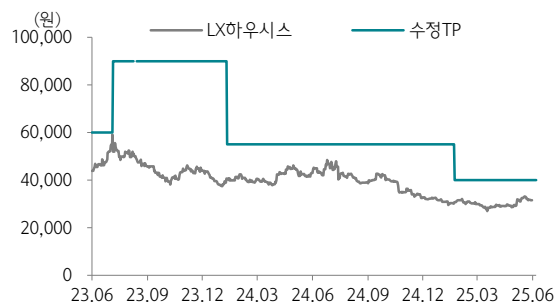
DL이앤씨



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

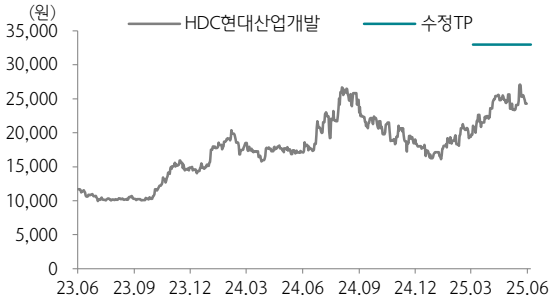
LX하우시스



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 6월 24일 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 6월 24일 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 현재가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재가 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	95.48%	4.52%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 06월 21일