



Overweight

Top Picks 및 관심종목

현대건설(000720)

BUY | TP 40,000원 | CP 35,250원



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com
RA 하민호 minhoha@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2025년 02월 28일 | 산업분석_Update

건설

2024년 아파트 실거래가격 정리

24년 APT 매매실거래가: 전국 +1.4%, 서울 +8.0%, 수도권 +4.0%, 지방 -1.3%

한국부동산원에서 집계한 2024년 아파트 매매실거래가 지수를 보면, 전국은 1.4% 상승했다. 수도권과 지방의 양극화가 극명하게 나타났다. 수도권의 노른자인 서울은 8%가 상승, 수도권은 4%가 상승한 반면, 지방은 1.3% 하락했다. 지역별로 보면 가장 많이 상승한 지역은 과천(+17.2%)이며, 그 다음이 서초(+12.4%), 성동(+11.0%), 강남(+10.7%) 순이다. 경기도 중 공급이 많았던 지역, 평택(-5.4%), 안성(-5.4%), 이천(-4.0%), 포천(-3.3%), 파주(-0.8%)는 하락했다. 수도권 외 지역에서는 대부분의 지역이 하락한 가운데, 울산(+1.8%)과 전북(+2.2%)이 상승한 모습을 보였다. 2024년의 매매가격 움직임은 연초부터 점진적으로 상승 진행하다가, 6~8월 수도권을 중심으로 크게 상승했다. 그리고 9월 스트레스DSR 2단계 및 대출 규제가 시행되고 전국적으로 가격이 하락으로 전환됐다.

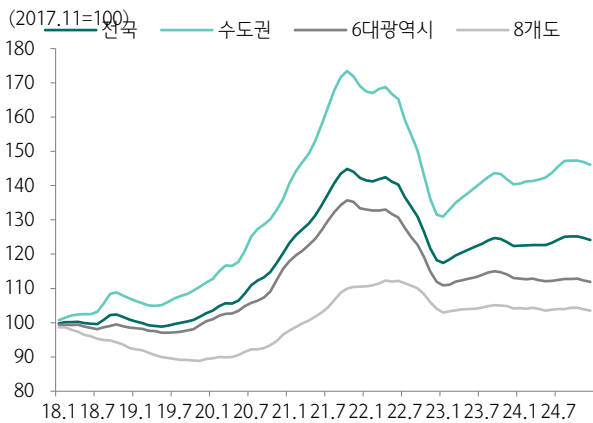
24년 APT 전세실거래가: 전국 +3.1%, 서울 +4.4%, 수도권 +3.8%, 지방 +1.1%

전세실거래가격은 매매에 비해 한 달 집계가 늦다(11월말 기준). 작년 11월말까지로 봤을 때 전국의 아파트 전세 실거래가는 연초대비 3.1% 상승했다. 가장 많이 전세가격이 상승한 지역은 울산(+10.5%)이며, 인천(+5.5%), 서울(+4.4%), 부산(+3.0%) 순이다. 전세가격은 전국적으로 전고점대비 97% 수준까지 올라왔으며, 수도권이 99%, 광역시가 87%, 기타지방이 93%다. 광역시 중에서 대구(74%) 및 경북(84%), 그리고 세종(84%), 부산(88%)이 회복이 더디다.

총평: 전세가격 상승이 더 센 구간

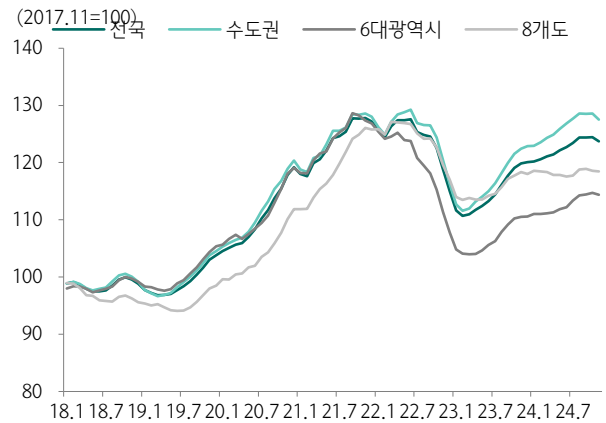
실거래가격을 보면 서울을 제외한 나머지 지역들은 전세가격의 상승이 매매가격 상승보다 컸다. 지방의 경우에도 매매가는 하락하는 반면, 전세가격은 상승하는 모습을 보였고, 수도권에서 인천과 경기도는 매매가 상승폭보다 전세가의 상승폭이 더 컸다. 2024년이 입주가 충분히 많다고 여겨지는 시기임에도 전세가격 상승은 상승했다. 2025년과 2026년은 2024년에 비해 입주 세대수가 적게 여겨지는 시기로, 2025~26년의 전세가격 상승은 지속될 것으로 전망한다.

도표 1. 아파트 매매 실거래가 지수 추이



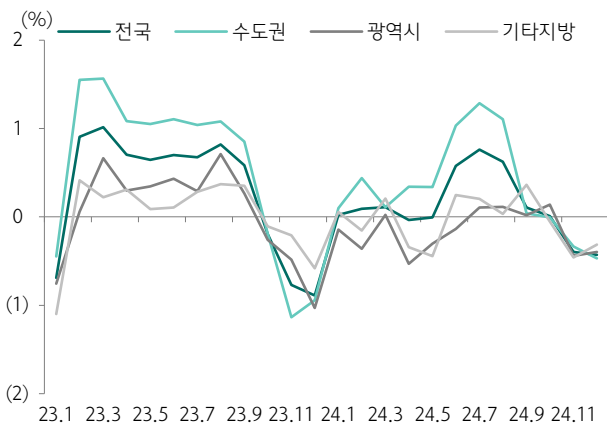
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 2. 아파트 전세 실거래가 지수 추이



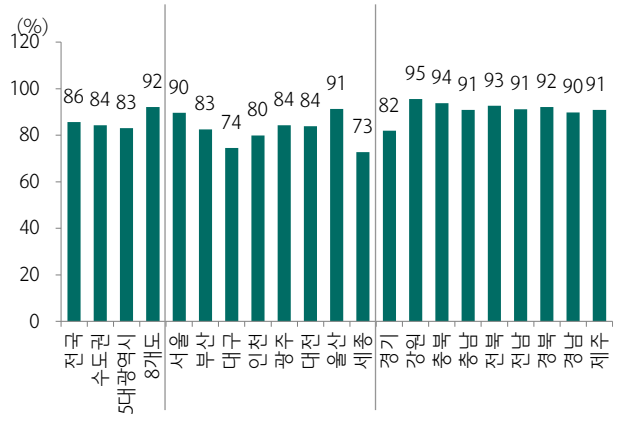
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 3. 아파트 매매 실거래가 등락 추이



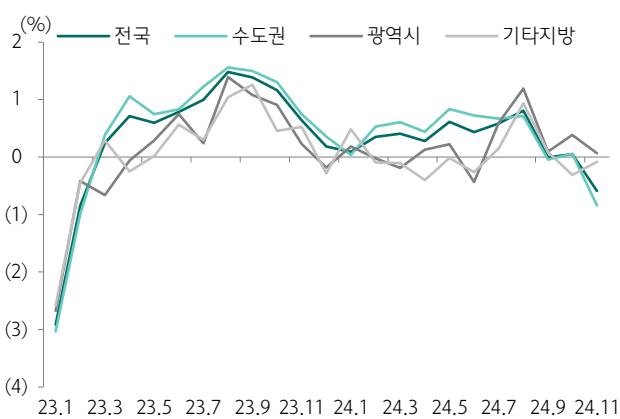
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 4. 2020년 이후 전고점 대비 현재 매매 실거래 가격 비교



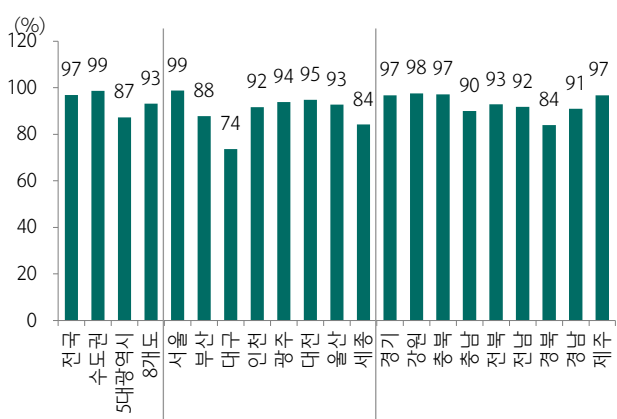
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 5. 아파트 전세 실거래가 등락 추이



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 2020년 이후 전고점 대비 현재 전세 실거래 가격 비교



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 아파트 실거래가: 전국 매매가 1.4% 상승, 전세가 3.1% 상승. 매매가 서울 8.0%, 경기 1.8%, 인천 2.4% 상승. 지방 하락

지역	전국	수도권	5대광역시	8개도
전년대비 매매가	1.4	4.0	-1.9	-0.6
전년대비 전세가	3.1	3.8	2.2	0.4

		서울		
	서북권	8.0	동북권	
인천	11.7	4.4	6.0	
2.4	3.0	도심권	6.4	
5.5	서남권	7.5	동남권	
	7.3	3.2	7.3	
	3.2		4.2	

	경기	
	1.8	
	2.9	

	충북		경북
	-0.9	세종	-1.4
충남	1.8	-3.7	-3.4
-0.7		-2.6	
1.5		대전	
		-1.2	
		1.1	

	전북		대구
	2.2		-3.0
	0.8		-1.0

	광주		울산
	-3.5		1.7
	1.9		10.5

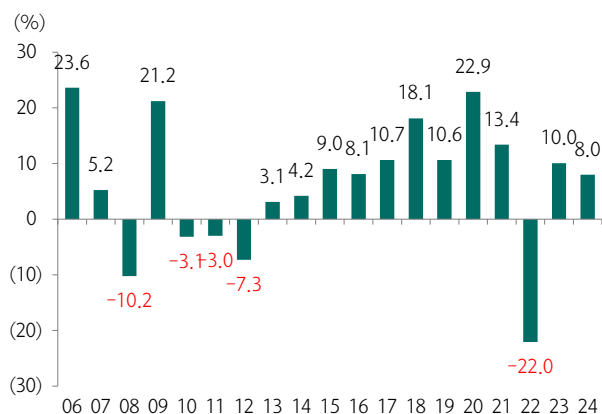
전남		경남	부산
-1.3		-1.8	-1.8
0.4		0.3	3.0

자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 지역별 아파트 매매실거래가 전년 대비 등락폭

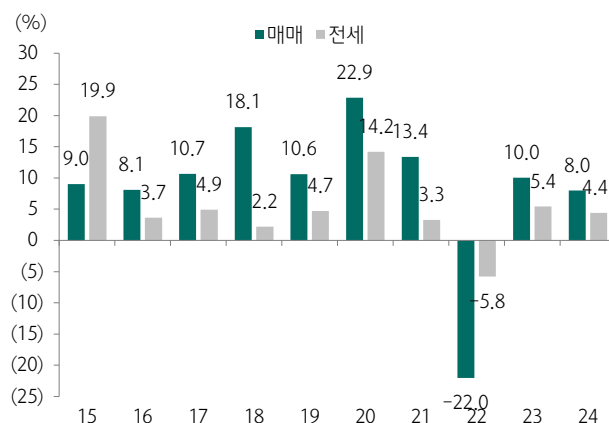
지역명								양주		의정부		포천	
연초대비(%)								-0.2		-0.9		-3.3	
								강북		도봉			
								4.1		1.1			
		파주											
		-0.8											
		고양		일산서		일산동		은평		종로		성북	
		1.3		0.1		1.2		3.3		7.3		5.3	
				덕양				서대문		중구		동대문	
				2.4				6.5		5.8		6.8	
								마포		용산		성동	
								9.9		8.6		11.0	
												광진	
												9.3	
												남양주	
												0.4	
												구리	
												4.3	

도표 9. 연도별 서울 아파트 매매 실거래가 등락률 추이



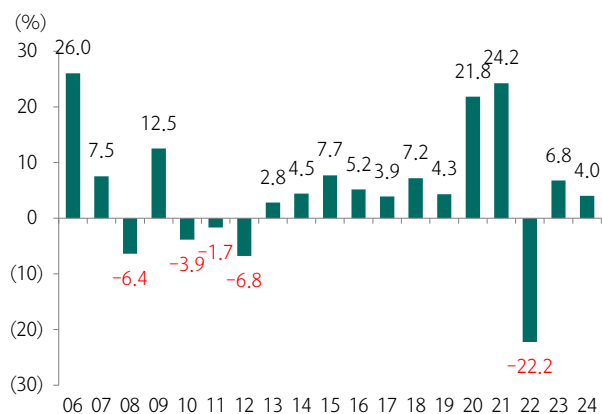
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 10. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(서울)



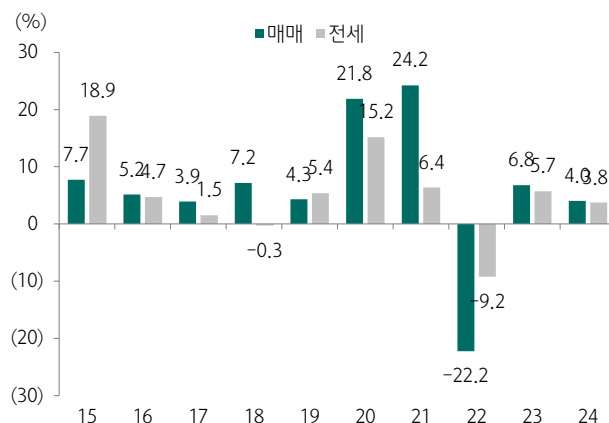
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 11. 연도별 수도권 아파트 매매 실거래가 등락률 추이



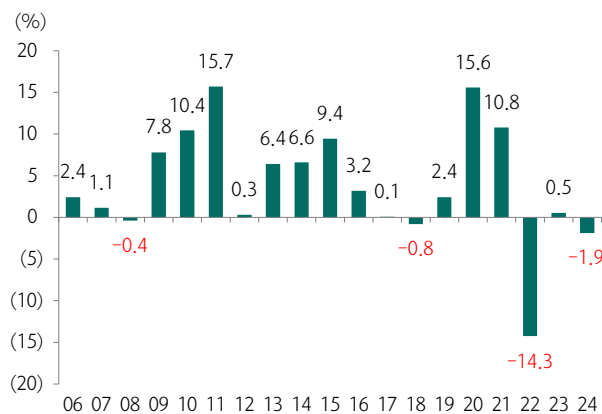
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 12. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(수도권)



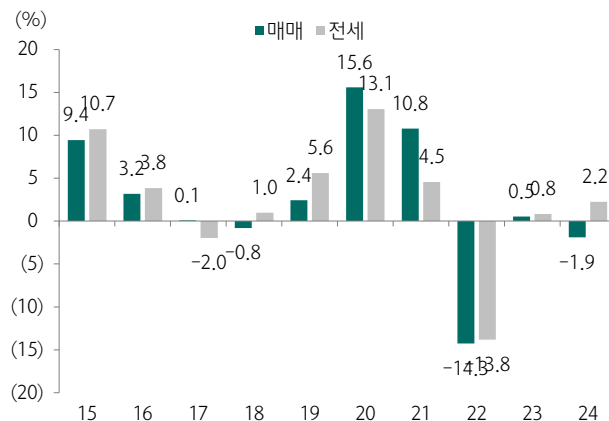
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 13. 연도별 5개광역시 아파트 매매 실거래가 등락률 추이



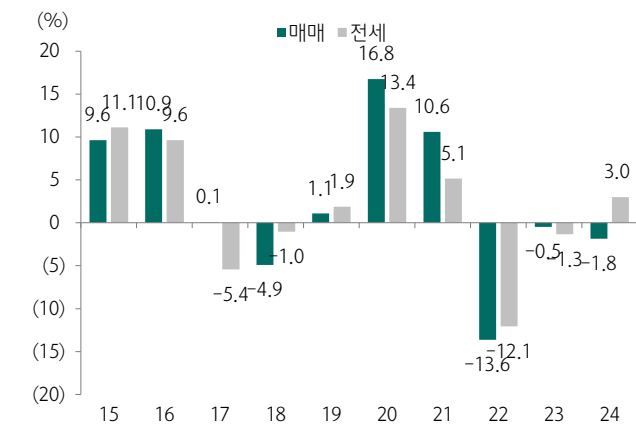
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 14. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(수도권)



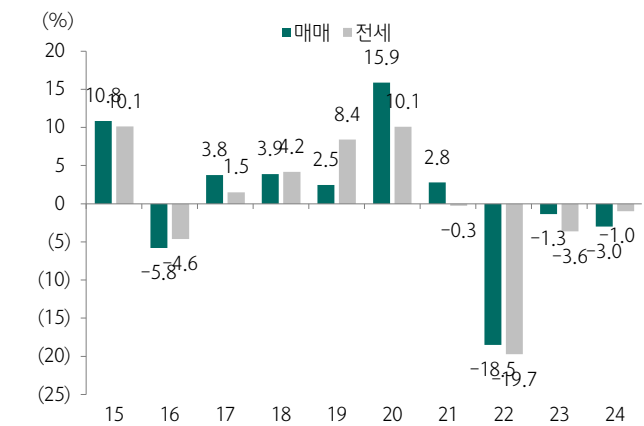
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 15. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(부산)



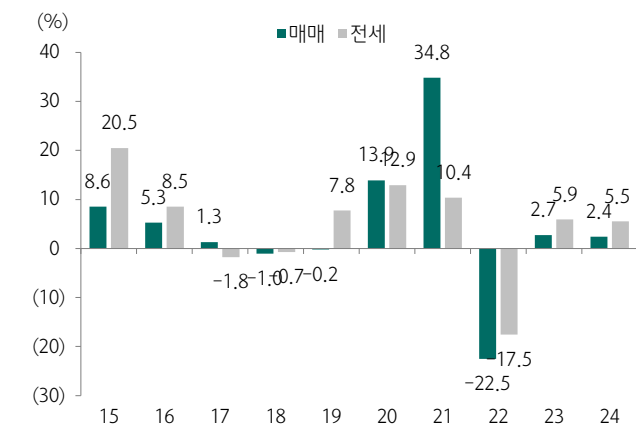
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 16. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(대구)



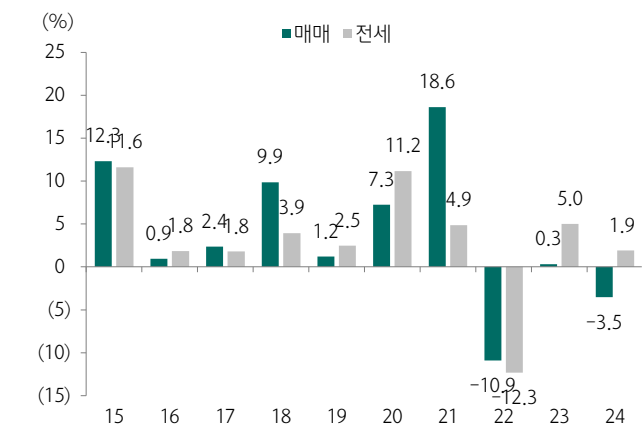
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 17. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(인천)



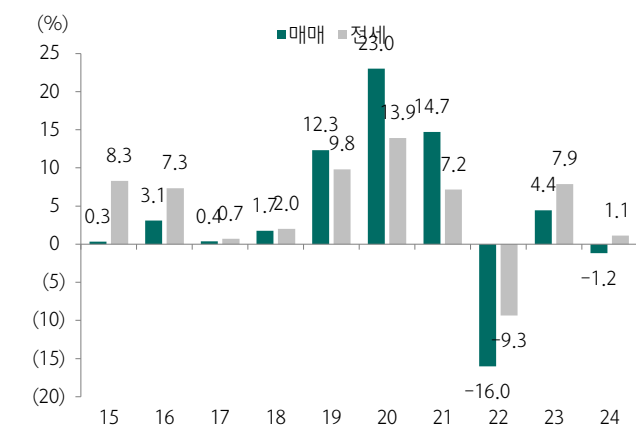
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 18. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(광주)



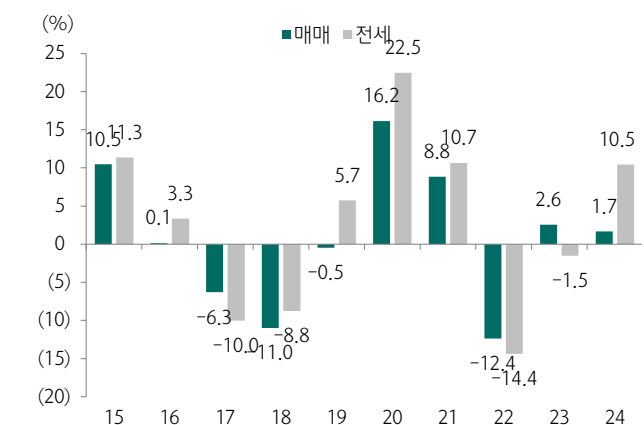
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 19. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(대전)



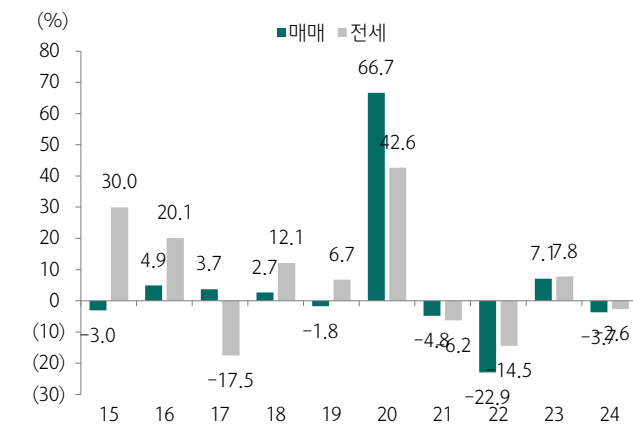
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 20. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(울산)



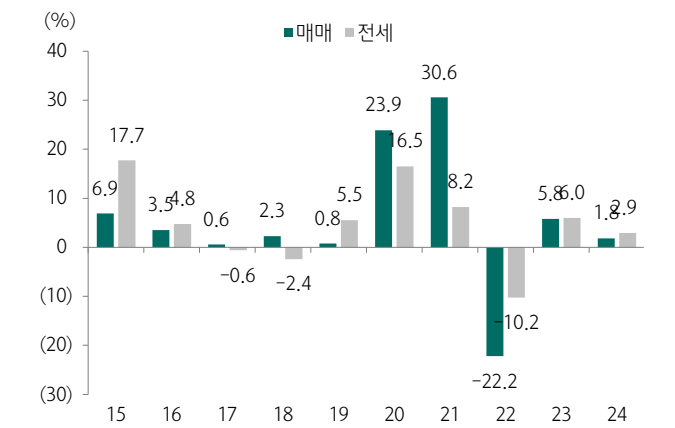
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 21. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(세종)



자료: 한국부동산원, 하나증권

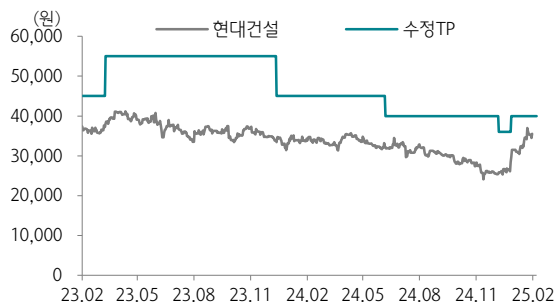
도표 22. 2015년 이후 매매 및 전세 실거래가 등락률 추이(경기)



자료: 한국부동산원, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

현대건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.1.23	BUY	40,000		
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%

Compliance Notice

- 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
- 당사는 2025년 2월 28일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 2월 28일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무 단 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	93.12%	6.42%	0.46%	100%

* 기준일: 2025년 02월 25일