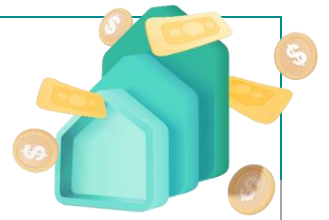


주택주 방향성을 확인해 볼 시기

건설 Weekly | 2025.03.25



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

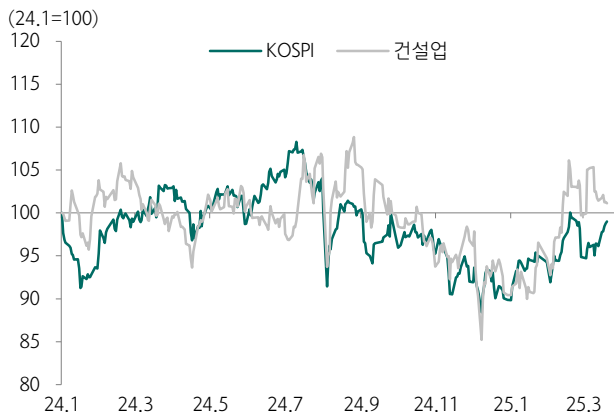
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 2.9%p 하회했다. 이번 주 수급은 기관 매수, 연기금과 외인이 매도했다. 토허제 발표, FOCM 금리 동결 등으로 대형 주택주 위주로 하락했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 93.20으로 4주 연속 상승(+0.30p)했다. 전국 매매가는 2주 만에 재차 상승(+0.01%)했으며, 전세가 역시 3주 연속 상승(+0.01%)했다. 수도권 매매가는 4주 연속 상승(+0.07%), 전세가는 5주 연속 상승(+0.03%)했다. 서울 매매가격은 9주 연속 상승(+0.25%), 전세가는 6주 연속 상승(+0.07%)했다. 지방광역시(-0.06%)와 기타지방(-0.03%)의 매매가는 42주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시와 기타지방은 2주 연속 하락했다(각각 -0.01%). 강남3구와 과천시가가 가장 크게 상승했으며, 그 다음으로 성동구/용산구/양천구/강동구/마포구/동작구/영등포구가 상승했다. 이번 주부터 토지거래허가제(토지거래허가제)가 강남3구와 용산구 소재 아파트 전역에 시행된다. 다음 주 지역별 지표 변화를 유심히 볼 필요가 있다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 없다. 이번 주 1순위 청약은 4건이다(대구, 전북전주, 인천, 강원원주).
- 3/19 주택시장 안정화 방안이 나왔고, 강남3구와 용산구 소재 아파트를 대상으로 토지거래허가구역으로 지정했다. 3/24부터 체결되는 신규 매매 계약분부터 적용된다(9/30까지). 필요시에는 기한 연장을 적극 검토하겠다고 밝혔다. 추가로 서울 내 전세를 낀 매매(갭투자)를 방지하기 위해, 후순위 주담대 취급 시 리스크 평가 점검, 다주택자 신규 주담대 제한, 갭투자 관련 조건부 전세대출 제한 등의 금융권 자율관리 강화를 추진한다. 이번 주택시장 안정화 방안에서 주목해서 봐야 할 점은 시장 동향과 상황에 대한 평가 부분이다. 크게 4가지, 토지거래허가구역 해제, 금리, 유동성, 공급으로 구분했다. 토지거래허가구역 지정 해제에 따른 과열 조짐, 상급지 가격 상승에 대한 불안 심리와 추격매수, 상승세가 주변 지역으로 확산, 작년 8월부터 기준금리 3차례 인하에 따른 부동산 구매 부담 감소, M2 증가의 확대 등 늘어난 유동성이 서울 상급지 부동산으로 유입, 공사비 상승, 부동산 PF 애로 등 공급 여건 악화 지속에 따른 향후 주택 공급 감소 전망의 지속적 제기과 그로 인한 수급 불안 심리 유발이 주택 매매수요를 견인했다고 평가했다. 이번 대책이 평가한 동향과 상황을 바꿀 수 있을지 여부를 지표의 변화를 통해 확인할 필요가 있다. 주택주에 대해 매수 의견을 제시하며, TOP PICK으로 HDC현대산업개발을 유지한다.

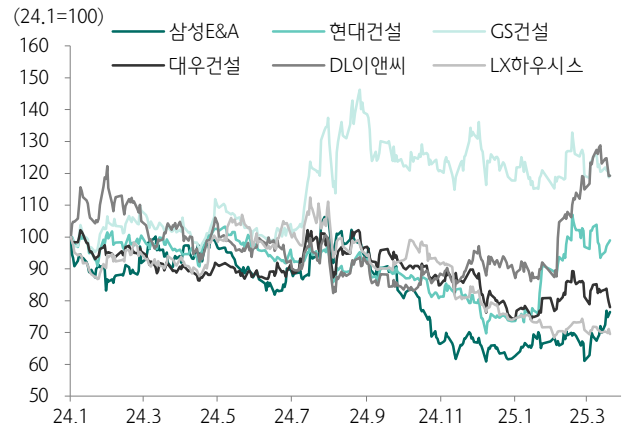
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



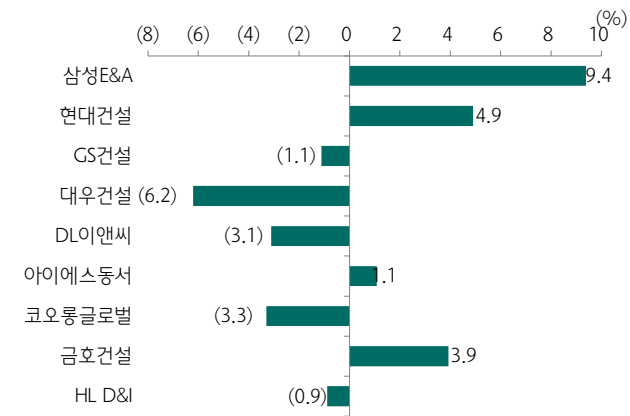
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



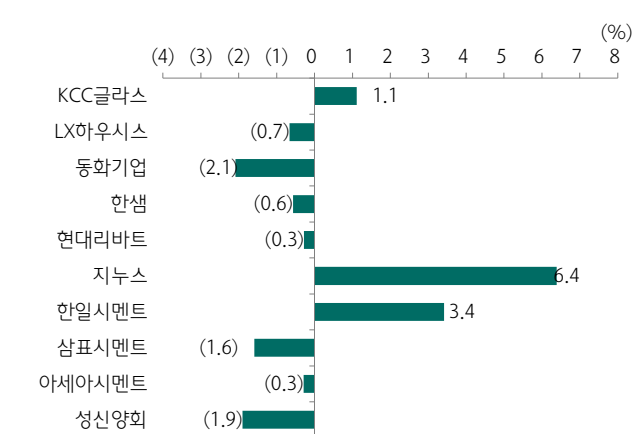
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



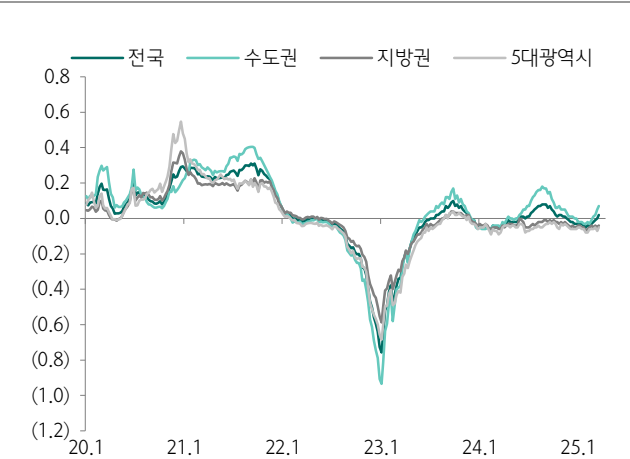
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



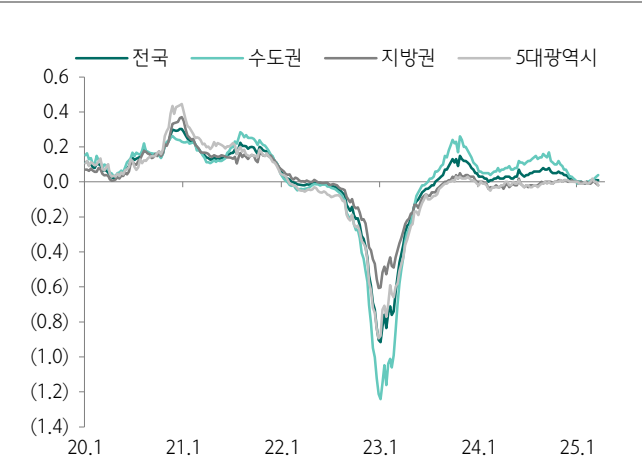
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



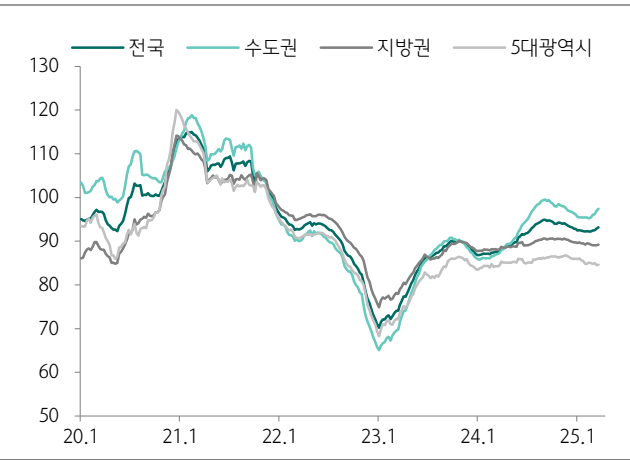
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



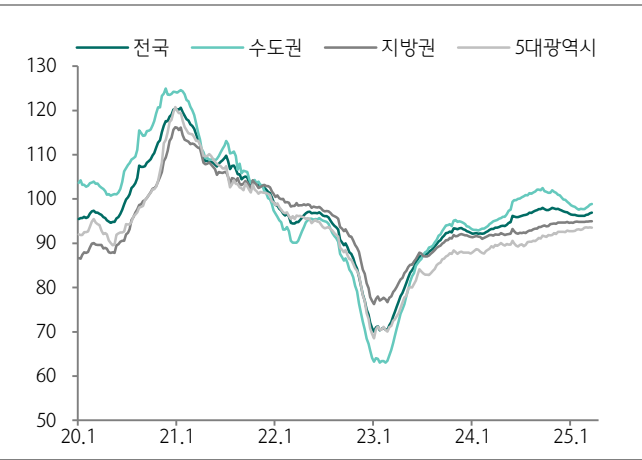
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
-	-	-	-	-	-	-

분양 예정 캘린더				
3/24(월)	3/25(화)	3/26(수)	3/27(목)	3/28(금)
	반월당역 반도유보라			
	본 아르떼 리버뷰			
	용현 우방 아이유셀 센트럴 마린			
	원주역 중흥S-클래스			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
3/24(월)	*산업부 장관 14:00 외국인투자 전략회의(코엑스, 산업부)
3/25(화)	*'26년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성지침 발표(기획재정부)
3/26(수)	
3/27(목)	
3/28(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

03.17

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

“미분양·공사비 골머리”...아파트 짓는 PF 사업장도 매물로 쏟아져

- 지난달 부실 사업장으로 분류돼 매각을 추진 중인 PF 사업장 369곳 중 아파트 건설 사업장이 66곳을 차지하는 것으로 집계
- 전체 매각 추진 사업장 중 18%가 아파트를 건설하는 PF 사업장
- 아파트 사업장의 최저 입찰가는 감정평가액보다 많게는 50% 이상 낮은 수준으로 형성

강남 3구 등 지역별 대출 관리...다주택자 주담대·갭투자 조인다

- 금융당국이 현행 월별·분기별 가계대출 관리 체계에 더해 수도권에는 지역별 대출 모니터링 실시
- 최근 집값 상승이 뚜렷한 강남 3구, 마·용·성(마포·용산·성동구), 과천, 하남 등 주요 지역의 가계대출 추이 매일 점검
- 주요 지역의 신규 취급 주택 대출이 기존 대출 상환분 이상으로 증가하는지 등을 중점

부동산 PF 책임준공 의무 대폭 완화한다

- 정부는 우선 한국주택금융공사(HF)와 주택도시보증공사(HUG)가 PF 사업의 자기자본비를 높은 사업장에 대해 사업자 보증 보증료를 할인해
- 연장사유를 제한적으로 인정하던 PF 대출계약에서의 연장사유를 원자재 수급불균형, 법령 제·개정, 태풍 등으로 대폭 확대해 90일의 범위 내에서 허용
- 문화재·오염토 발견의 경우도 사전에 연장여부·기간 등 처리방안을 당사자 간에 협의

美, 알래스카 석유·가스 생산 확대...LNG 파이프라인 규제 해제

- 알래스카에서 석유·가스 임대를 위한 토지 면적을 확대하고 액화천연가스(LNG) 파이프라인과 광산 도로 건설 제한 해제
- 알래스카 국립석유보호구역의 82%를 개발 임대 지역으로 재개방하고, 북극 국립야생동물보호구역 내 156만 에이커의 해안 평원 지역도 석유·가스 임대 위해 개방
- 트랜스알래스카 파이프라인 회랑과 유콘강 북쪽 달튼 하이웨이 인근 토지에 대한 제한을 철회하고, 해당 지역을 알래스카 주에 양도할 계획

LH 지방 미분양 감정이 83% 이하로 매입

- 매입 대상 주택은 입주자 모집공고 절차를 거친 수도권을 제외한 지방 전 지역의 준공 후 미분양 아파트
- 신청 주택의 매입 여부는 임대 활용 가능성 및 향후 분양전환 가능성을 중점으로 평가 및 선별해 결정
- 매입한 주택은 시세 대비 90% 수준 전세로 6년간 거주 후 저렴하게 분양 전환 받을 수 있는 ‘분양전환형 든든전세’로 공급

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-03-17	HDC현대산업개발	단계주공아파트 주택재건축정비사업 시공사 선정	4,369	1,500	2.9	
2025-03-20	GS건설	광주 호남대 쌍촌캠퍼스부지 공동주택 신축공사	3,222	903	3.6	(기재정정) 계약금액 변경
2025-03-20	코오롱글로벌	대전 선화동 95-3번지 일원 주상복 합 신축공사	2,790	1,090	2.6	(기재정정) 계약금액 및 공사 기간 변경
2025-03-21	대우건설	인천 용현학익 1-공동6BL 공공지원 민간임대주택사업공사	3,293	1,136	2.9	(기재정정) 계약주체 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	2,643.13	2,105,571	3.0	(0.4)	9.9	1.9	10.2	(4.1)	9.2	0.9
건설업	71.47	15,811	(0.3)	(1.9)	8.5	(0.7)	11.8	0.0	5.8	0.4
삼성E&A	20,500	4,018	9.4	11.0	20.7	(14.1)	23.9	(19.6)	6.4	0.8
현대건설	34,200	3,808	4.9	(3.1)	32.6	10.5	34.7	(0.3)	6.0	0.5
GS건설	17,580	1,505	(1.1)	(5.2)	(1.2)	(8.3)	1.3	15.6	5.2	0.3
대우건설	3,250	1,351	(6.2)	(8.6)	(1.5)	(17.9)	4.7	(15.4)	5.0	0.3
DL이앤씨	42,050	1,627	(3.1)	4.7	31.8	41.3	30.8	15.5	5.0	0.3
LX하우시스	30,000	269	(0.7)	(4.9)	(7.8)	(23.2)	(6.0)	(24.4)	5.2	0.3

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	541,564	96,410	2,755,060	(3,706,475)
건설업	(43,742)	341	5,874	54,103
삼성E&A	16,548	7,000	13,094	(27,935)
현대건설	2,874	7,784	7,727	(10,826)
GS건설	(401)	(408)	(4,386)	4,821
대우건설	450	(375)	(6,223)	5,637
DL이앤씨	(11,875)	(7,552)	15,578	(3,500)
LX하우시스	(118)	(142)	(277)	461

KOSPI 초과 수익률

(단위 : %)

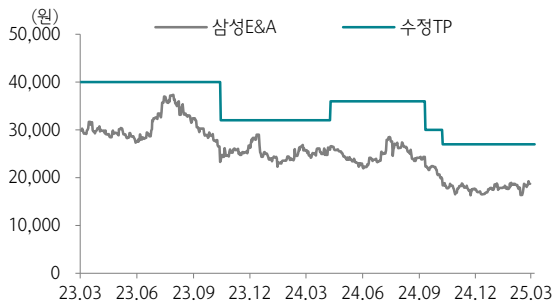
기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(2.9)	(1.1)	(1.0)	(2.3)	2.1	3.5
삼성E&A	2.5	9.4	9.5	(16.8)	12.5	(17.7)
현대건설	2.6	(4.1)	21.9	8.0	23.8	2.7
GS건설	(3.9)	(5.2)	(11.4)	(10.4)	(9.1)	18.5
대우건설	(6.2)	(7.0)	(9.1)	(17.8)	(3.0)	(10.2)
DL이앤씨	(10.0)	7.2	22.0	39.5	20.7	19.8
LX하우시스	(1.1)	(2.2)	(15.4)	(23.1)	(13.7)	(19.9)
HDC현대산업개발	(9.5)	4.9	(5.6)	(24.4)	(3.5)	8.6
아이에스동서	0.4	(9.8)	(31.5)	(24.9)	(28.2)	(39.5)
코오롱글로벌	(4.4)	(3.1)	(15.9)	(15.7)	(10.4)	(0.8)
금호건설	1.7	(0.1)	(12.8)	(19.8)	(11.8)	(38.3)
HL D&I	(1.6)	1.3	(6.5)	(15.1)	(7.6)	15.3
KCC글라스	0.1	(3.1)	(25.3)	(22.3)	(24.1)	(19.7)
동화기업	1.6	(22.9)	14.2	(13.2)	11.6	(57.9)
한샘	(4.6)	(7.0)	(23.2)	(21.4)	(18.4)	(7.6)
현대리바트	(2.6)	(3.6)	(19.0)	(13.2)	(15.3)	(3.6)
지누스	4.8	(0.9)	(27.0)	(4.8)	(27.7)	63.0
한일시멘트	(2.2)	5.5	(7.4)	17.1	5.8	43.4
삼표시멘트	(3.4)	(1.9)	(7.7)	(0.9)	(5.0)	4.8
아세아시멘트	(4.8)	1.3	(11.8)	(9.5)	(10.6)	(3.5)
성신양회	(3.8)	(4.7)	(15.1)	(13.8)	(12.9)	(13.4)

주: 3월 21일 종가 기준

자료: Quantwise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

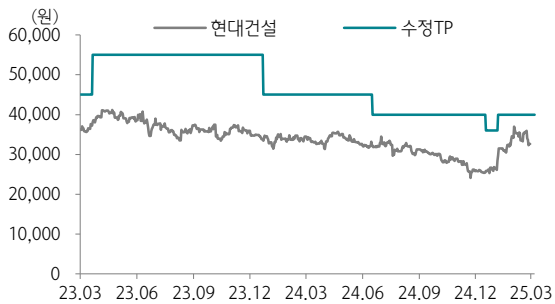
삼성E&A



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

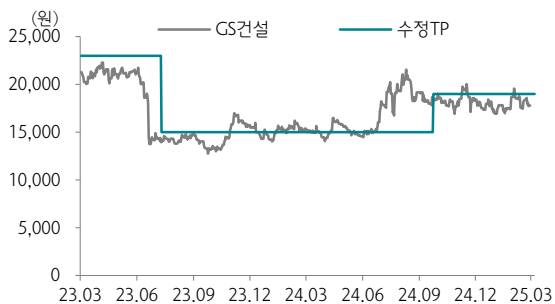
현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.1.23	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

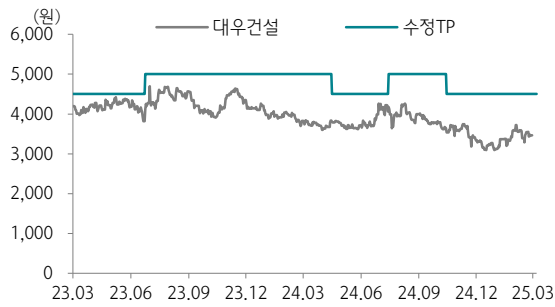
GS건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
24.10.10	Neutral	19,000		
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

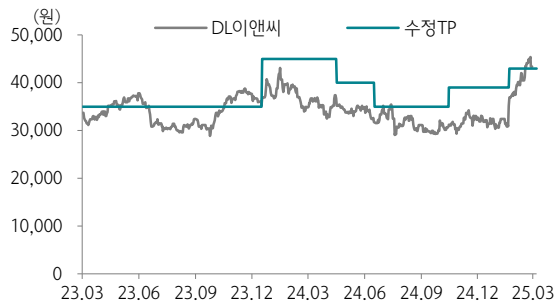
대우건설



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

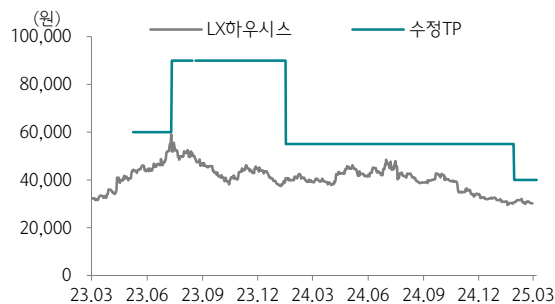
DL이앤씨



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.2.7	BUY	43,000		
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

LX하우스



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%
23.9.1	Not Rated	-	-	-
23.7.28	BUY	90,000	-42.96%	-38.22%
23.5.25	BUY	60,000	-21.83%	-1.50%
23.1.17	Not Rated	-	-	-

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 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2025년 3월 25일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 3월 25일 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 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 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 03월 22일