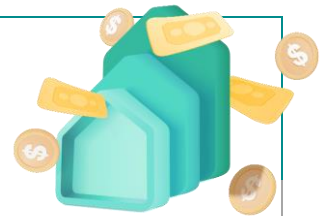


토허제 이후 동향 Week 1

건설 Weekly | 2025.04.01



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

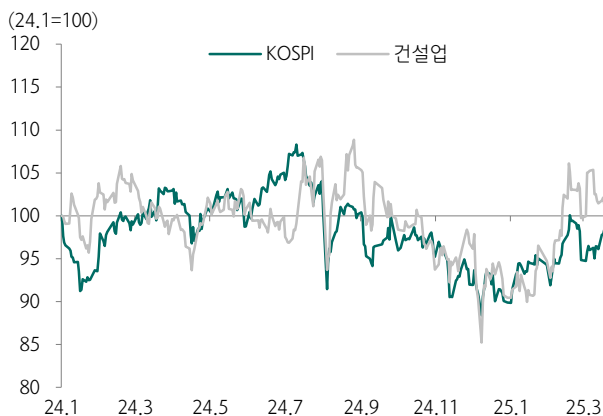
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 1.3%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금 매수, 외인이 매도했다. 코스피 지수가 전반적으로 하락한 가운데, 주택주들이 다소 선방했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.90으로 5주 만에 하락(-0.30p)했다. 전국 매매가는 3주 만에 재차 하락(-0.01%)했으며, 전세가는 4주 연속 상승(+0.01%)했다. 수도권 매매가는 5주 연속 상승(+0.03%), 전세가도 6주 연속 상승(+0.04%)했다. 서울 매매가격은 10주 연속 상승(+0.10%), 전세가는 7주 연속 상승(+0.05%)했다. 지방광역시(-0.06%)와 기타지방(-0.04%)의 매매가는 43주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 포함, 기타지방은 3주 연속 하락했다(-0.01%). 토지거래허가제 구역으로 지정된 지역 중 송파구는 하락(-0.03%), 강남구(+0.35%)와 서초구(+0.28%), 용산구(+0.18%)는 상승폭이 둔화됐다. 토지거래허가제를 빗겨간 과천(+0.55%), 성동구(+0.35%), 양천구(+0.29%), 마포구(+0.21%)는 다소 둔화됐으나 여전히 상승폭을 보여주고 있다. 경기 남부 지역인 안양 동안구, 성남 분당구, 용인 수지구, 수원 영통구의 상승이 나타나고 있다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 4건이다(대구, 전북전주, 인천, 강원원주). 대구와 인천은 미달이 나타났고, 원주는 높은 한 자리수 경쟁률을 기록했다. 원주는 KTX 역세권인데다, 주변 시세 정도의 분양가로 비싸지 않았다. 이번 주 1순위 청약은 9건이다(대전, 부산, 경남창원, 경기김포, 충북충주, 경북포항). 경상도의 분양 시장 분위기를 파악하기 좋은 일정이다.
- 이번 주간 매매가격동향은 3/24 기준으로, 토지거래허가(이하 토허제) 구역 지정 발표(3/19)되었지만, 시행(3/24)되기 이전까지의 동향으로 볼 수 있다. 시행 이후의 동향은 이번주 목요일에 3/31 기준으로 확인할 수 있다. 토허제로 지정된 구역의 매매가격 상승폭은 둔화되었다. 특히 송파구는 신천과 잠실동 위주로 하락했다. 반면, 전세가격은 전국 4주 연속 상승 중이며, 서울은 7주 연속 상승, 수도권은 6주 연속 상승 중이다. 매매가격이 하락했던 송파구도 0.2% 상승했다. 주택주를 사야한다고 했던 투자포인트는 입주 감소에 따라 나타나는 전월세 가격 상승, 이에 동반하는 매매가 상승이다. 전월세 가격의 상승의 방향성이 뚜렷하게 보이면 주택주를 과감하게 살 필요가 있다. Top Pick은 HDC현대산업개발이며, Second Pick은 현대건설이다.

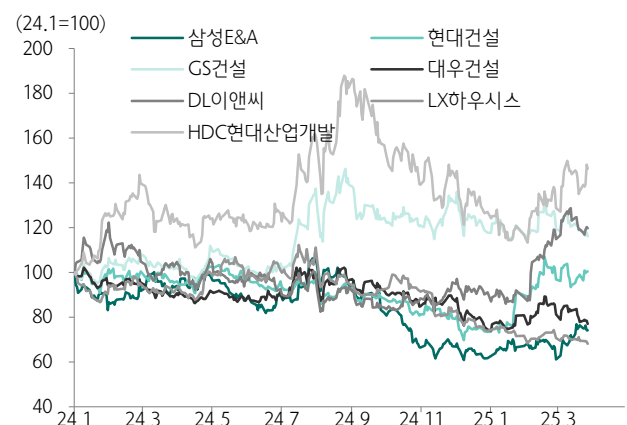
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



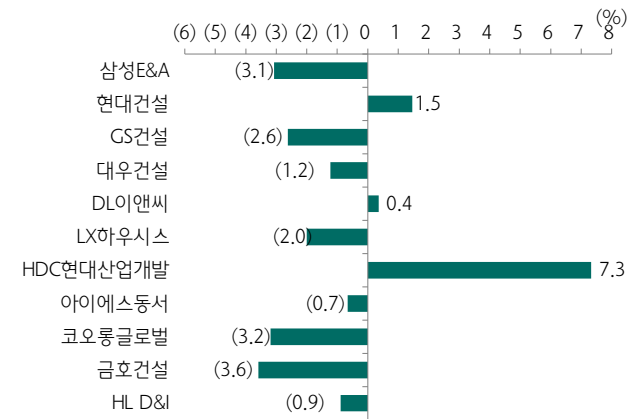
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



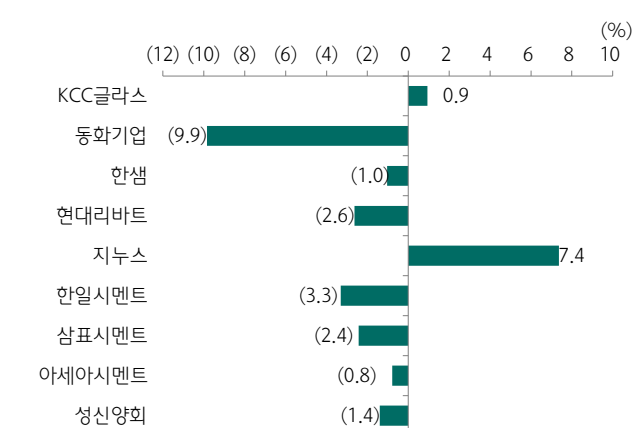
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



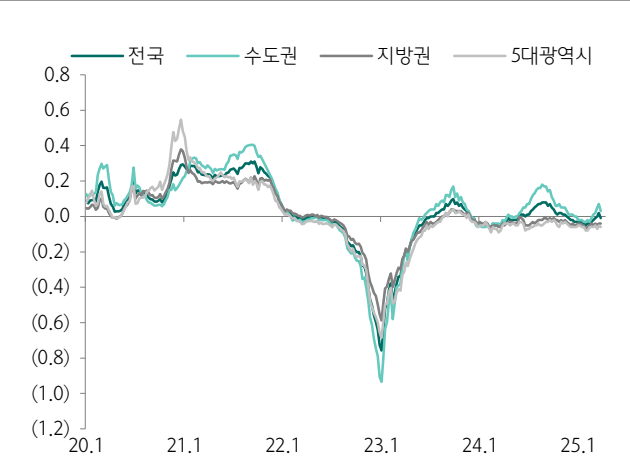
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. 전자재업종 종목 주간 수익률



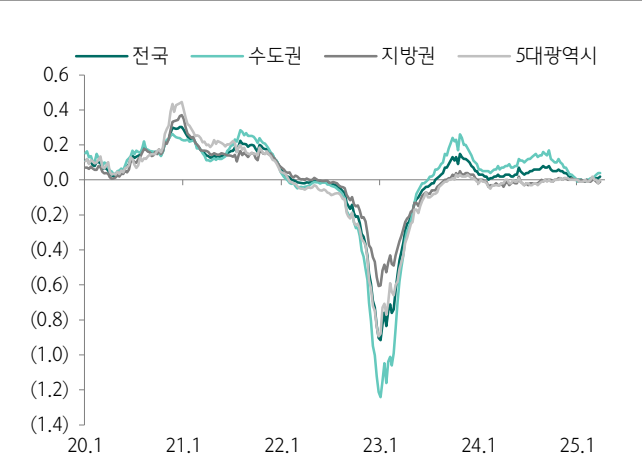
자료: Quantiverse, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



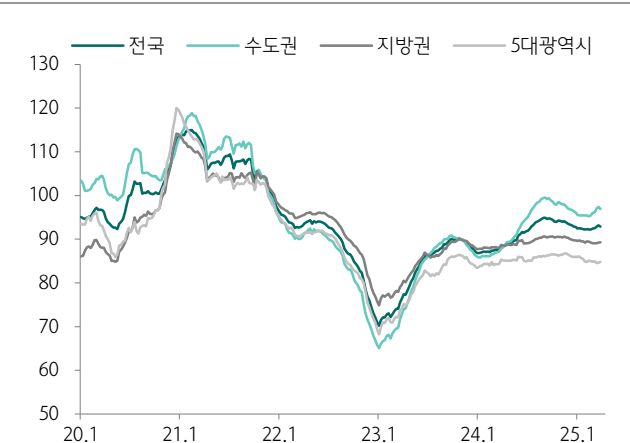
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



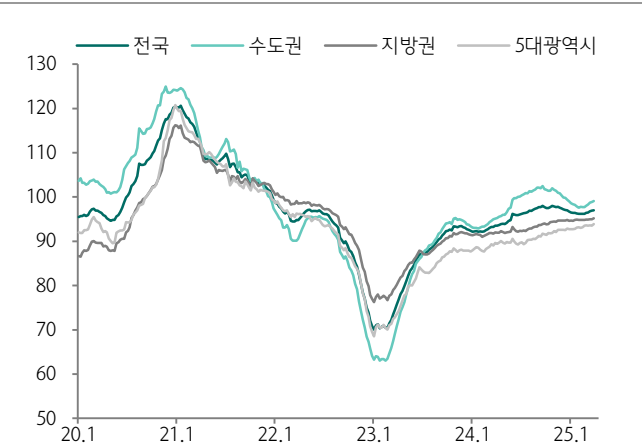
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-03-26	대구	반월당역 반도유보라	2,024	147	2.0	30
2025-03-26	전북	본 아르떼 리버뷰	1,526	277		
2025-03-26	인천	용현 우방 이유헤 센트럴마린	1,666	196	9.0	120
2025-03-26	강원	원주역 중흥S-클래스	1,290	508		

분양 예정 캘린더				
3/31(월)	4/1(화)	4/2(수)	4/3(목)	4/4(금)
대전 도마변동 11구역 호반 써밋 그랜드센트럴 (조합원 취소분)	동래 반도 유보라			
선화동 참종은아파트 우선분양전환 후 잔여세대	에코델타시티 아테라(24BL)			
판암동 참종은아파트 우선분양전환 후 잔여세대	창원 메가시티 자이앤위브			
	풍무역 롯데캐슬 시그니처			
	한화포레나 충주호암 (조합원 취소분)			
	힐스테이트 더샵 상생공원 1 단지			

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
3/31(월)	△산업부 장관 13:30 탄소중립 세미나(대한상의)
4/1(화)	△경제부총리 09:00 국무회의(서울청사)
4/2(수)	△경제부총리 10:00 경제관계장관회의(서울청사)
4/3(목)	
4/4(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

03.24

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

시멘트업계 "올 1~2월 시멘트 출하량 전년比 24.8% 감소"

- 한국시멘트협회는 올해 1~2월 시멘트 내수(출하) 실적이 지난해보다 크게 줄면서 올해 내수 목표 4000만톤 달성이 어려울 것이라고 전망
- 최근 5년간 1~2월 내수 판매 실적 가운데 가장 적은 물량. 약 712만t을 기록했던 2023년과 비교하면 2년 만에 37.5%(267만t) 감소
- 출하 감소에 따른 일부 생산라인의 가동 중단에도 불구하고 지난 2월 말 재고(클링커+시멘트)는 약 340만t으로 저장능력(379만t) 대비 약 90%에 육박

[단독] 다음 달 첫 CR리츠 나온다... 대구서 1280가구 매입

- 지난해 3월 정부가 지방 미분양 아파트 해소를 위해 10년 만에 CR리츠 제도를 부활한 뒤 첫발을 떤 사업장이 나온 것
- 메리츠증권이 대구 지역의 미분양 아파트 사업장 2곳을 매입하는 CR리츠를 설립할 예정
- 정부는 CR리츠가 첫 운영에 들어가면서 당초 목표한 매입 수준을 올해 달성할 수 있을 것으로 평가

정부, 알래스카 LNG 사업 참여 여부 신중한 태도... 대만·일본 행보 주시

- 사업성에 대한 우려가 있지만, 대내외 정황을 고려할 때 사실상 사업 참여는 불가피하다는 분위기
- 대만 국영 석유기업인 대만중유공사(CPC)는 알래스카 가스라인 개발공사(AGDC)와 LNG 구매 및 투자에 대한 의향서(LOI)를 체결
- 일본 정부 차원의 공식 발표는 아직 없지만, 지난 2월 이시바 시게루 일본 총리가 방미해 에너지 협력 확대 방안 논의

가덕신공항 접근道, 세번째 사업자 선정 절차 착수... 유찰 우려 여전

- 두 차례나 사업자 선정에 실패한 '가덕도신공항 접근도로 건설사업'이 3차 사업자 선발 절차에 돌입
- 유찰 후 건설업체는 500여억원 증액이 필요하다고 요청했지만, 정부는 일부만 반영해 공사비를 약 160억원 올린 것
- 증액에 따라 건설사 3~4곳이 사업성 검토 절차에 착수했지만, 검토가 실제 입찰 참가로 이어질진 미지수

현대건설, 사힌 프로젝트서 국내 최대 프로필렌 생산설비 설치

- 이번에 설치한 타워는 높이 118m, 무게 2370톤에 달하는 국내 최대 규모 프로필렌 생산 설비
- 공정을 60%를 넘긴 사힌 에틸렌시설은 상반기 중 스팀 크래커 설치를 마칠 계획
- 이후 연간 180만 톤 규모의 에틸렌 생산설비 구축을 완료한 뒤 하반기 시운전. 내년 상반기 말 준공을 목표

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-03-24	삼성E&A	싸토리우스 송도 캠퍼스 프로젝트	5,186			
2025-03-24	HDC현대산업개발	광안4구역 재개발정비사업 시공사 선정	4,196	966	4.3	
2025-03-26	GS건설	LG사이언스파크 DP2 2단계 신축공사	3,224			(기재정정) 계약기간 변경
2025-03-26	대우건설	청라 국제업무단지 B1블록 오피스텔 신축사업	5,274	1,056	5.0	
2025-03-27	삼성E&A	[P4 Ph1(하서)] 그린동 변전소 및 복합동, 대기방지, UPW Ph1 마감 공사	22,371			(기재정정) 계약기간 변경
2025-03-27	현대건설	부산 연산5구역 재건축 사업 수주	7,657			당사분 53%

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	2,557.98	2,037,602	(3.2)	1.0	6.4	(3.5)	6.6	(6.8)	9.1	0.9
건설업	70.10	15,508	(1.9)	(0.5)	9.3	(0.9)	9.7	(0.3)	5.8	0.4
삼성E&A	19,870	3,895	(3.1)	21.3	20.4	(11.1)	20.1	(21.2)	6.4	0.8
현대건설	34,700	3,864	1.5	3.6	36.1	12.9	36.6	4.4	6.2	0.5
CS건설	17,120	1,465	(2.6)	(2.6)	(2.3)	(6.0)	(1.3)	12.8	5.0	0.3
대우건설	3,210	1,334	(1.2)	(5.3)	1.6	(17.0)	3.4	(13.9)	4.9	0.3
DL이앤씨	42,200	1,633	0.4	4.2	32.7	41.1	31.3	14.7	5.0	0.3
LX하우시스	29,400	264	(2.0)	(3.8)	(8.3)	(26.0)	(7.8)	(25.6)	5.1	0.3
HDC현대산업개발	20,800	1,371	7.3	13.7	15.7	(7.1)	15.2	15.9	4.6	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(11,498)	15,607	(273,282)	(161,633)
건설업	22,532	21,880	(5,925)	(16,464)
삼성E&A	(1,341)	1,802	10,975	(9,423)
현대건설	20,415	18,099	791	(20,483)
CS건설	(715)	1	(6,134)	6,789
대우건설	630	(59)	(2,624)	2,019
DL이앤씨	385	1,560	4,432	(4,764)
LX하우시스	(211)	(113)	(300)	456
HDC현대산업개발	4,650	3,124	156	(4,805)

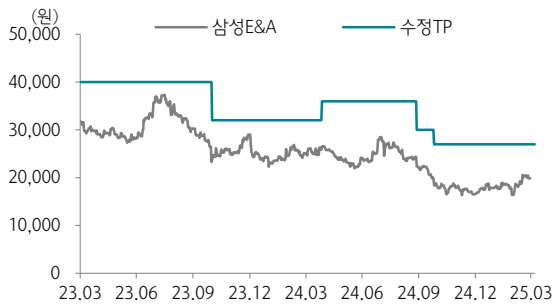
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	1.3	(1.5)	3.0	2.6	3.1	6.6
삼성E&A	0.1	20.3	14.1	(7.6)	13.5	(14.3)
현대건설	4.7	2.6	29.7	16.3	30.0	11.2
CS건설	0.6	(3.6)	(8.7)	(2.5)	(7.9)	19.6
대우건설	2.0	(6.3)	(4.8)	(13.5)	(3.2)	(7.1)
DL이앤씨	3.6	3.2	26.3	44.6	24.7	21.5
LX하우시스	1.2	(4.8)	(14.6)	(22.6)	(14.4)	(18.7)
HDC현대산업개발	10.5	12.7	9.3	(3.7)	8.6	22.8
아이에스동서	2.6	(2.9)	(30.6)	(22.1)	(26.8)	(36.6)
코오롱글로벌	0.0	(6.4)	(9.6)	(9.7)	(10.0)	1.8
금호건설	(0.4)	(4.4)	(12.3)	(18.0)	(11.5)	(36.1)
HL D&I	2.3	(3.0)	(6.8)	(5.0)	(6.6)	16.8
KCC글라스	4.2	2.1	(21.6)	(16.8)	(21.4)	(15.4)
동화기업	(6.6)	(20.8)	2.2	(29.5)	0.6	(54.8)
한샘	2.2	(7.5)	(17.9)	(22.1)	(16.6)	(5.8)
현대리바트	0.6	(6.0)	(16.7)	(10.2)	(14.3)	(1.6)
지누스	10.6	10.6	(19.5)	13.1	(19.5)	68.1
한일시멘트	(0.1)	3.6	5.3	22.3	6.2	37.9
삼표시멘트	0.8	(4.2)	(5.0)	0.9	(4.4)	7.5
아세아시멘트	2.4	(1.2)	(9.3)	(3.4)	(8.2)	1.5
성신양회	1.8	(5.9)	(11.9)	(8.5)	(11.0)	(11.0)

주: 3월 28일 종가 기준
자료: Quantiverse, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

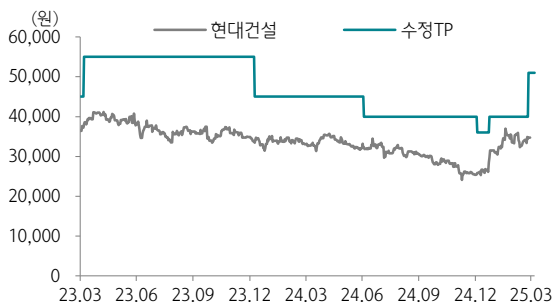
삼성E&A



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

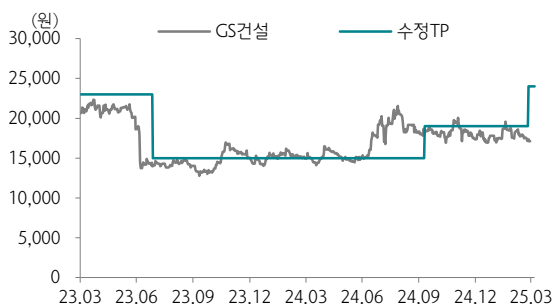
현대건설



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%
23.1.4	BUY	45,000	-17.69%	-13.11%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

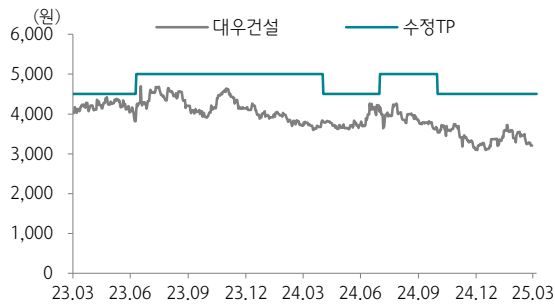
GS건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

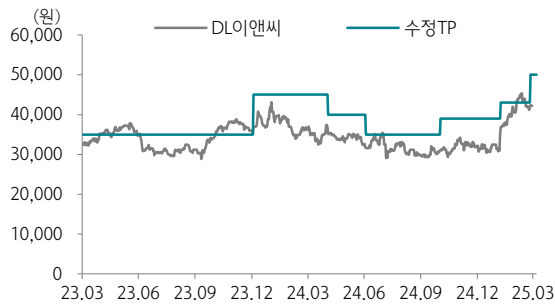
대우건설



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

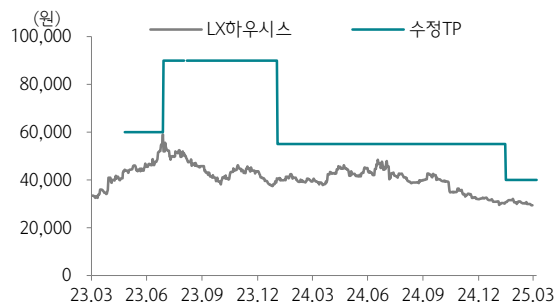
DL이앤씨



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.3.27	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

LX하우시스



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	-	-	-

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

- 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 4월 1일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 4월 1일 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 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	93.64%	5.91%	0.45%	100%

* 기준일: 2025년 03월 29일