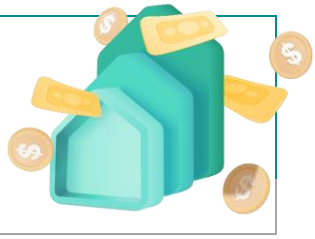
토허제 이후 동향 Week 2



건설 Weekly | 2025.04.08

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

선임연구원 하민호 minhoha@hanafn.com

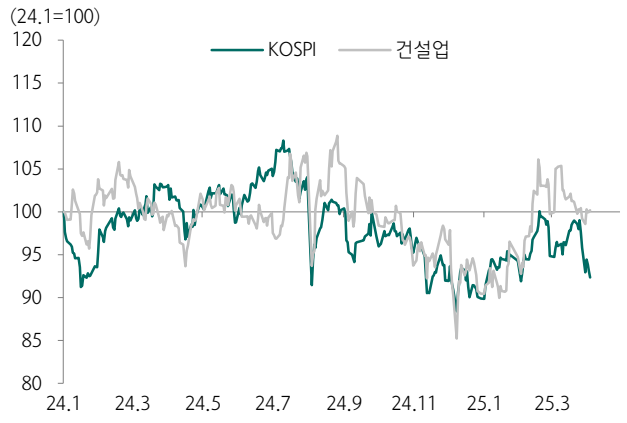
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 4.6%p 상회했다. 이번 주 수급은 기관과 연기금 매수, 외인이 매도했다. 트럼프 행정부의 상호관세 부과 행정명령과 국내 정치적 이슈 등으로 코스피는 하락한 반면, 주택주는 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 92.90으로 보합을 기록했다. 전국 매매가는 2주 연속 하락(-0.01%)했으며, 전세가는 5주 연속 상승(+0.02%)했다. 수도권 매매가는 6주 연속 상승(+0.03%), 전세가도 7주 연속 상승(+0.04%)했다. 서울 매매가격은 11주 연속 상승(+0.11%), 전세가는 8주 연속 상승(+0.04%)했다. 지방광역시(-0.06%)와 기타지방(-0.04%)의 매매가는 44주 연속 하락했고, 전세가격은 지방광역시 하락(-0.01%)전환, 기타지방은 4주 만에 강보합을 기록했다. 토지거래허가제 구역으로 지정된 지역 중 전 주 하락했던 송파구는 상승(+0.29%) 전환했으며, 강남구(+0.21%)와 서초구(+0.16%)는 상승폭이 둔화, 용산구(+0.20%)는 소폭 상승폭이 커졌다. 토지거래허가제를 빗겨간 과천(+0.39%), 성동구(+0.30%), 양천구(+0.21%), 마포구(+0.17%)는 다소 둔화됐으나 여전한 상승폭을 보여주고 있다. 경기 남부 지역인 안양 동안구, 성남 분당구/수정구, 용인 수지구, 수원 영통구의 매매가 상승이 지속적으로 나타나고 있다.
- 지난 주 청약홈에서의 청약은 9건이다(대전, 부산, 경남창원, 경기김포, 충북충주, 경북포항). 대부분 미달이다. 이번 주 1순위 청약은 1건이다(경기구리). 여전히 분양 환경은 좋지 않다. 이전 원주에서의 분양에서 보여줬듯이, 주변 시세와 비교할 때 저렴하다고 느껴지는 가격이어야 팔리는 형국이다.
- 이번 주간 매매가격동향은 토허제가 시행되고 나온 첫 지표다. 전반적으로 서울의 매매가격 상승폭은 둔화되었다. 다만 여전히 수도권의 매매가와 전세가는 상승 중이다. 경기 동부와 남부의 경우 매매가의 상승폭 둔화가 별로 나타나지 않았다. 전세가격은 수도권은 상승 중이며, 지방광역시와 기타지방은 소폭 하락과 보합을 번갈아 반복 중이다. 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.

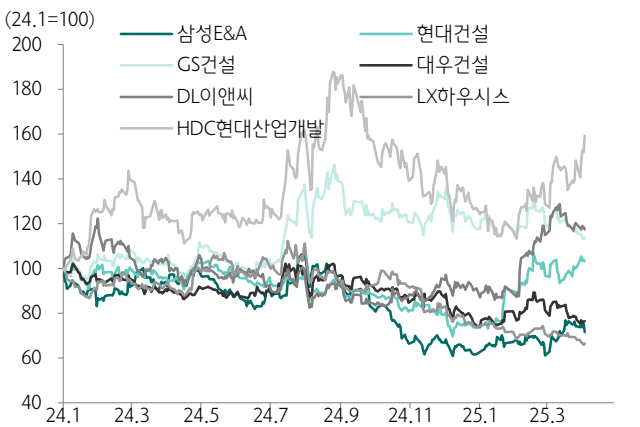
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



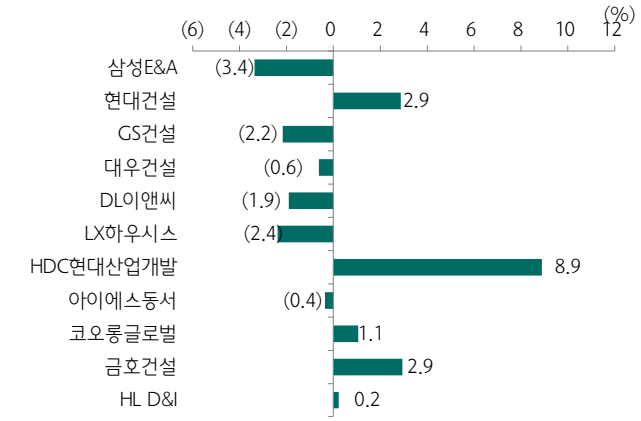
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



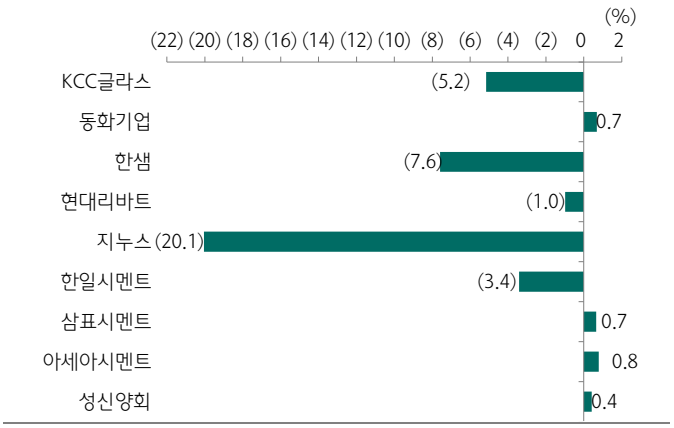
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



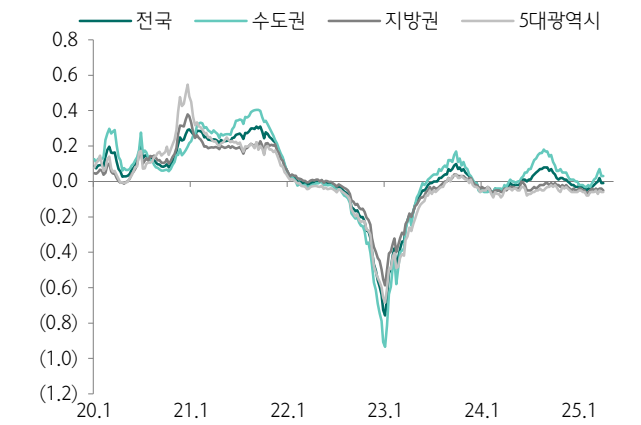
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



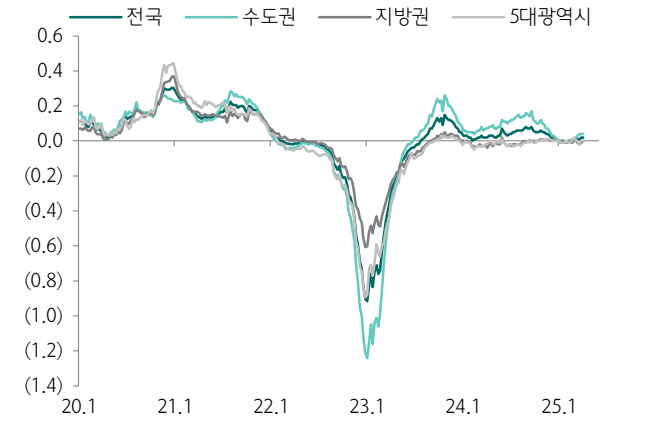
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



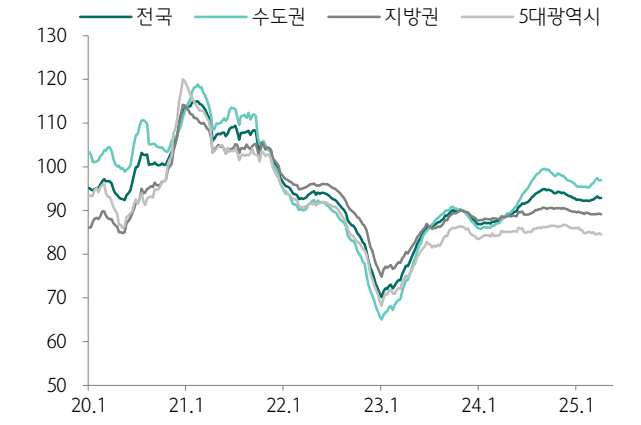
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



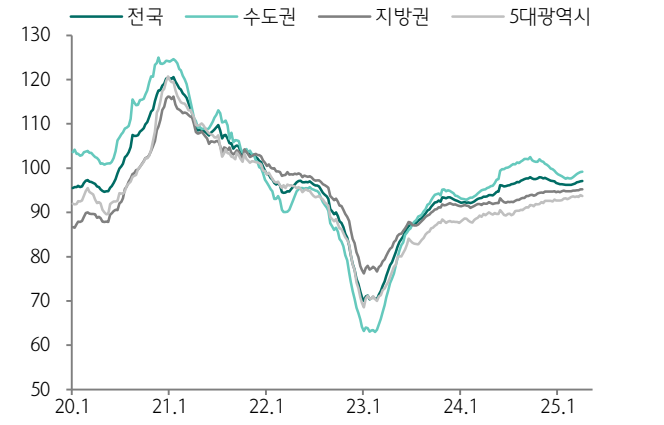
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2025-04-01	대전	선화동 참좋은아파트 우선분양전환 후 잔여세대	494	123		31
2025-04-01	대전	판암동 참좋은아파트 우선분양전환 후 잔여세대	543	29		18
2025-04-01	대전	대전 도마·변동 11구역 호반써밋 그랜드 센트럴(조합원 취소분)	1,480	4	46.8	
2025-04-02	부산	동래 반도 유보라	2,433	400		282
2025-04-02	경남	창원 메가시티 자이앤위브	1,386	2,041		261
2025-04-02	경북	힐스테이트 더샵 상생공원 1단지	2,013	999		267
2025-04-02	경기	풍무역 롯데캐슬 시그니처	2,260	720		90
2025-04-02	부산	에코델타시티 아테라(24BL)	1,667	1,025		698
2025-04-02	충북	한화포레나 충주호암(조합원 취소분)	1,712	148		132

분양 예정 캘린더

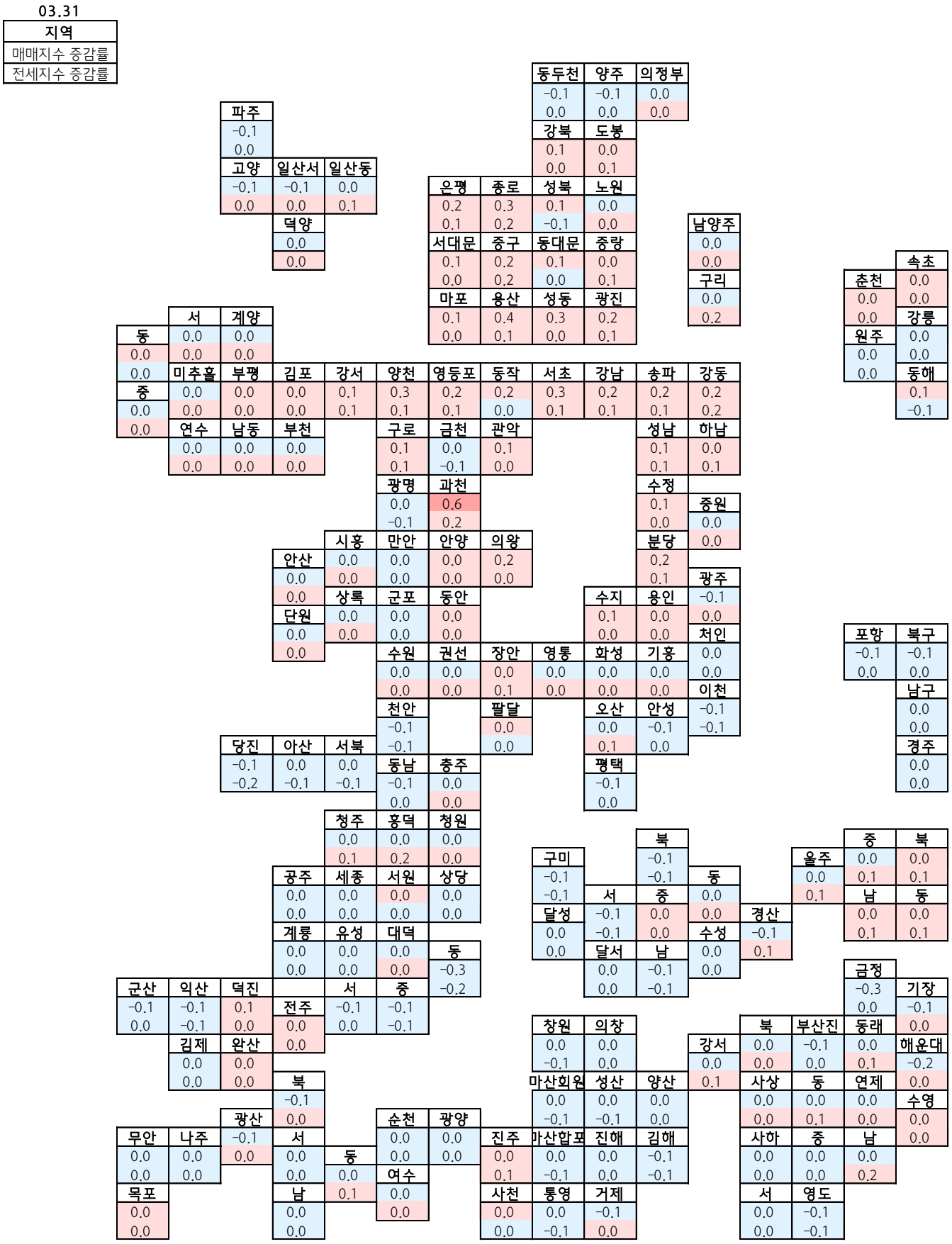
4/7(월)	4/8(화)	4/9(수)	4/10(목)	4/11(금)
				구리 한양립스

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
4/7(월)	△경제부총리 14:00 모듈러주택 현장방문(비공개)
4/8(화)	△경제부총리 10:00 국무회의(서울청사), 15:00 대외경제자문회의(비공개) △2024회계연도 국가결산 국무회의 심의·의결(조간) △2024회계연도 성과목표관리 결과 국무회의 보고(조간)
4/9(수)	
4/10(목)	
4/11(금)	

자료: 이투데이, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

HUG 전세보증료 개편…커지는 세입자들의 '한숨'

- 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금반환보증 보증료율이 31일부터 인상
- 앞으로 보증사고 위험이 클수록 더 높은 보증료율이 적용되는 것인데 시장에선 세입자의 경제적 부담만 가중시킬 수 있단 우려
- 이번 개편안은 보증 사고가 늘어날수록 HUG의 재무건전성 악화가 불가피한 만큼 시장 상황을 반영해 보증료를 현실화하겠단 취지

'공실 대란' 지식산업센터 대출마저 막혔다[지식산업센터 대란 오나]

- 빈 사무실이 넘쳐나고 있는 지식산업센터 시장이 최악의 상황으로 치닫고 있다. 최후 보루인 미분양 담보대출마저 최근 전면 올스톱
- 여기에 중소형 로펌들은 계약해지 집단소송을 부추기면서 '소송대란'으로 번질 조짐
- 최근 전 금융권에서 지식산업센터 미분양 물건 담보대출을 전면 중단

GTX-B 건설 속도낸다…대우건설 컨소, 착공보고서 국토부 접수

- 국토교통부는 GTX-B 노선의 민자 구간(인천대입구~용산, 상봉~마석) 착공 보고서를 지난달 31일 대우건설 컨소시엄으로부터 접수
- GTX-B 민자 구간은 지난해 7월 실시계획 승인·고시가 이뤄졌으나 프로젝트파이낸싱(PF) 사태에 따른 자금 조달 차질 및 공사비 인상 등 문제로 사업 추진이 지연
- 이번에 대우건설 컨소시엄이 착공 보고서를 제출하면서 약 10개월 만에 본격적인 공사 준비에 착수

[단독]체코 "원전 계약문구 조율 완료… 수주내 서명 이뤄질 것"

- 지난 3월까지로 최종 타결을 추진해 오던 '팀 코리아'의 체코 두코바니 원전 최종 계약이 목표 시점을 넘겼지만 양측 간 계약서 문구는 사실상 조율 완료
- 프랑스 업체가 체코 정부를 대상으로 제기한 진정 문제가 마지막 고비. 양측은 올해 상반기 내 계약 마무리를 예상하며 원전 운영 개시 이후 추가 내용 협의
- 계약서 문구 조율이 마무리된 가운데 체코 정부와 발주처 측은 원전 운전 개시 후 전력구매계약(PPA) 운영 방식 등에 대해 세부 논의 중

아부다비 '황금알 낳는 거위' 가스전 놓고 글로벌 건설 공룡들 격돌

- 아부다비 국영 석유 회사가 발주한 SARB 유전 해상 가스 개발 프로젝트의 EPC 계약 입찰에 중국, 인도, 유럽을 대표하는 최대 4개 주요 건설사 참여
- 중국 석유 공정 건설 공사(CPECC), 라르센 & 투브로(L&T), 테크니카스 레우니다스, 사이펨 입찰 참여
- SARB 유전 개발은 가샤 광구 개발 계획의 핵심 단계. 해상 플랫폼 건설, 기존 설비 확장, 채굴된 가스를 육상 처리 시설로 이송하기 위한 파이프라인 구축 등

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-03-31	현대건설	사우디 아미랄 (Amiral) 프로젝트 PKG #1,4	30,833			(기재정정) 계약금액 변경
2025-03-31	HL D&I	광주 도시철도 2호선 1단계 4공구 건설공사	1,244			(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	2,465.42	1,963,863	(3.6)	(2.5)	1.0	(4.1)	2.8	(10.1)	8.5	0.8
건설업	70.80	15,663	1.0	0.2	9.6	1.9	10.8	0.4	5.7	0.4
삼성E&A	19,200	3,763	(3.4)	13.8	13.6	(13.3)	16.0	(26.3)	6.1	0.8
현대건설	35,700	3,975	2.9	7.4	38.1	18.8	40.6	9.3	6.1	0.5
GS건설	16,750	1,433	(2.2)	(4.1)	(6.7)	(7.2)	(3.5)	10.3	4.8	0.3
대우건설	3,190	1,326	(0.6)	(3.0)	(0.5)	(14.8)	2.7	(15.6)	4.7	0.3
DL이앤씨	41,400	1,602	(1.9)	0.6	32.1	38.2	28.8	19.0	4.8	0.3
LX하우시스	28,700	257	(2.4)	(4.2)	(10.9)	(28.7)	(10.0)	(27.9)	4.9	0.3
HDC현대산업개발	22,650	1,493	8.9	25.3	27.3	7.9	25.5	32.2	4.9	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	2,081,162	830,708	(6,492,163)	3,774,037
건설업	60,641	33,722	(43,178)	(19,043)
삼성E&A	(4,215)	438	1,695	2,569
현대건설	46,256	26,924	(17,528)	(28,976)
GS건설	(793)	1,524	(5,722)	6,199
대우건설	592	309	(1,134)	493
DL이앤씨	2,232	1,865	(436)	(1,696)
LX하우시스	105	46	(596)	402
HDC현대산업개발	13,476	2,947	(9,445)	(5,492)

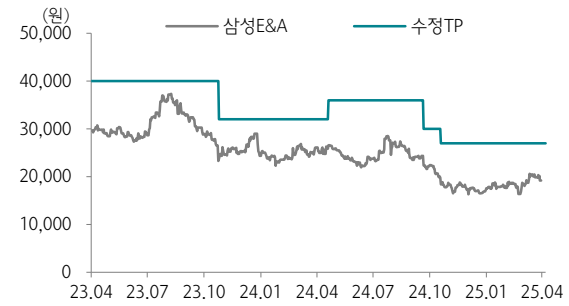
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	4.6	2.8	8.6	6.0	8.0	10.4
삼성E&A	0.2	16.3	12.6	(9.3)	13.3	(16.2)
현대건설	6.5	9.9	37.1	22.9	37.8	19.4
GS건설	1.5	(1.6)	(7.6)	(3.1)	(6.2)	20.4
대우건설	3.0	(0.5)	(1.4)	(10.8)	(0.0)	(5.5)
DL이앤씨	1.7	3.1	31.1	42.3	26.0	29.1
LX하우시스	1.2	(1.7)	(11.8)	(24.6)	(12.8)	(17.8)
HDC현대산업개발	12.5	27.8	26.4	11.9	22.7	42.2
아이에스동서	3.3	1.7	(22.1)	(21.3)	(23.3)	(28.4)
코오롱글로벌	4.7	(1.9)	(4.9)	(3.2)	(5.1)	5.7
금호건설	6.6	9.4	(3.4)	(13.5)	(4.8)	(30.2)
HL D&I	3.8	2.1	2.1	(3.6)	(2.5)	20.5
KCC글라스	(1.5)	(0.1)	(19.0)	(20.4)	(21.9)	(14.9)
동화기업	4.3	(12.6)	1.7	(22.2)	5.2	(51.5)
한샘	(4.0)	(10.1)	(18.6)	(20.3)	(19.6)	(7.0)
현대리바트	2.6	(3.2)	(10.8)	(8.7)	(11.4)	1.3
지누스	(16.4)	(6.3)	(39.2)	(4.9)	(33.1)	36.8
한일시멘트	0.2	4.9	6.2	23.8	6.2	39.9
삼표시멘트	4.3	1.7	1.4	4.7	0.1	12.1
아세아시멘트	4.4	3.5	0.2	(0.9)	(3.5)	11.1
성신양회	4.0	(0.9)	(4.6)	(5.9)	(6.8)	(6.2)

주: 4월 4일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

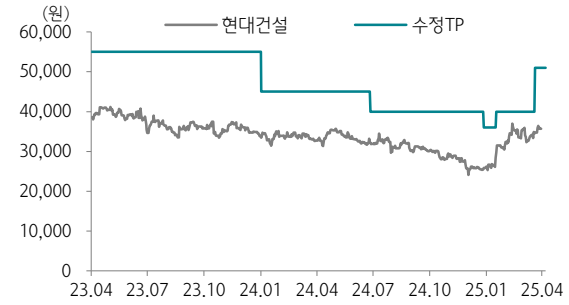
삼성E&A



날짜	투자의견	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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

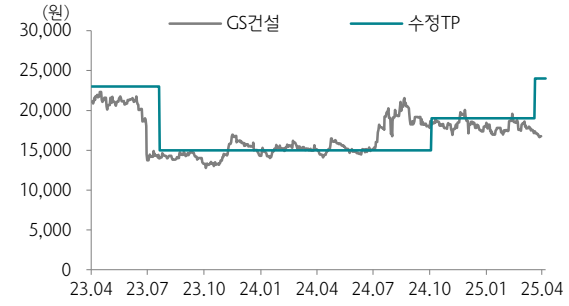
현대건설



날짜	투자의견	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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

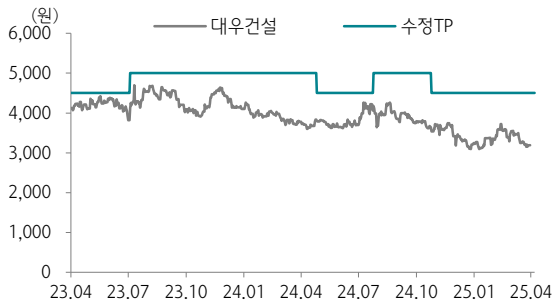
GS건설



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%
23.1.4	Neutral	23,000	-9.50%	5.65%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

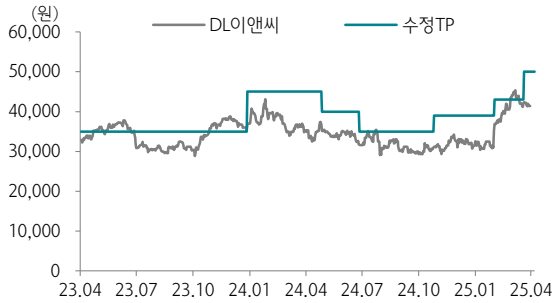
대우건설



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

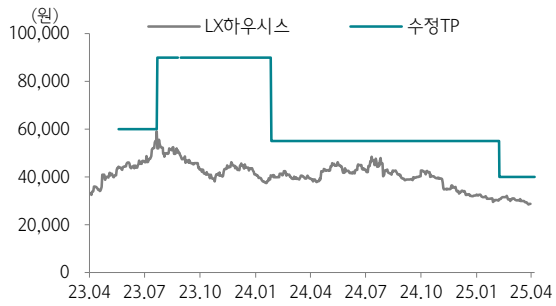
DL이앤씨



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

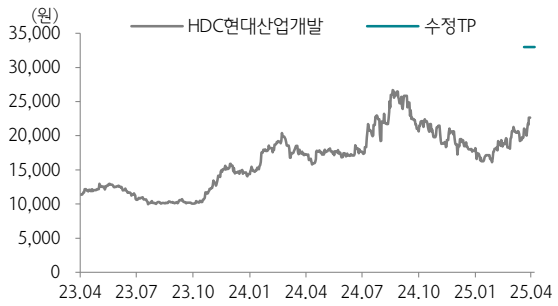
LX하우시스



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%
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 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2025년 4월 8일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2025년 4월 8일 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 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	94.04%	5.96%	0.00%	100%

* 기준일: 2025년 04월 05일