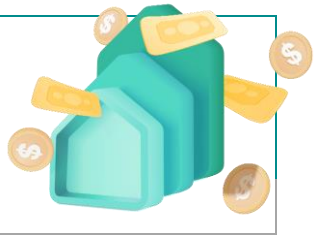
공급대책, 12월 주택통계



건설 Weekly | 2026.2.3

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

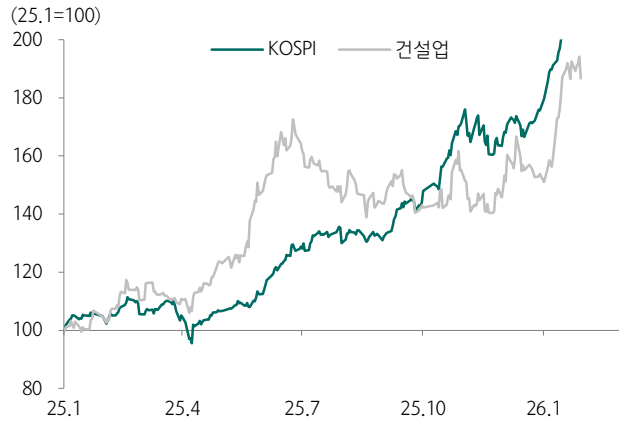
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 7.7%p 하회했다. 지난 주 수급은 기관/연기금은 매도, 외인은 매수했다. 기관과 연기금은 현대건설을 중심으로 순매도를 기록, 외인은 삼성E&A를 중심으로 순매수를 기록했다. 삼성E&A는 실적발표 이후의 주가 상승세를 한 주간 더 이어갔다. 원전 관련 주는 국내 신규원전 2기 계획대로 추진하기로 발표한 이후 하락했다. 주택주는 공급대책 발표에도 하락했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 97.1으로 3주 연속 상승했다(+0.20%p). 전국 아파트 매매가는 22주 연속 상승(+0.10%), 전세가는 33주 연속 상승했다(+0.09%). 수도권 매매가는 48주 연속 상승(+0.17%), 전세가는 49주 연속 상승(+0.12%)했다. 서울 매매가는 53주 연속 상승(+0.30%), 전세가는 50주 연속 상승(+0.14%)했다. 지방광역시와 기타지방 매매가는 모두 13주 연속 상승했다(각각 +0.02%). 전세가는 지방광역시 26주 연속 상승, 기타지방 22주 연속 상승했다(각각 +0.07%, +0.06%). 광역시별 매매가는 인천(+0.04%), 부산(+0.04%), 울산(+0.14%)이 상승했으며, 광주는 보합, 대구(-0.02%), 대전(-0.01%)은 하락했다.
- 1/29에 도심 주택공급 확대 및 신속화 방안이 발표됐다. 총 6만호를 도심에 공급하는 것이 목표이며, 도심개발로 4.4만호, 노후청사로 1만호, 신규공공택지로 0.6만호다. 도심개발 중에서는 용산에 1.26만호(국제업무지구 1만호, 캠프킴 0.25만호), 과천 0.98만호(경마장/방첩사), 태릉 0.68만호다. 공급은 청년 및 신혼부부 중심으로 이루어질 예정이며, 역세권 등 우수한 입지는 청년 물량을 최대한 많이 배정하는 방향으로 검토 중이다. 27년부터 착공을 목표로 한다.
- 25년 12월 주택 통계가 발표됐다. 2025년 누계로 착공은 27.3만호(-10.1%yoy)로 마감됐다. 착공의 90% 가까이가 아파트기 때문에, 2028년 준공물량은 30만호를 하회할 것으로 전망한다. 2025년 준공물량은 34.2만호(-17.8%yoy)이며, 12월 준공만 전년동월대비 50.5% 감소했다. 이러한 추세라면 2026년 준공물량은 30만호를 하회할 전망이다. 12월 미분양은 6.7만호로 전월대비 3.3% 감소했다. 전국적으로 부동산이 상승하고 있는 추세가 미분양 감소로 이어지고 있다. 지역별로는 대구의 감소가 두드러진다. 12월 대구의 미분양은 5,962세대로 한 달 사이에 1,632세대가 감소했다. 2022년말 13,445세대였던 것을 감안하면, 미분양이 많이 해소되었고, 부산(7,541세대)보다도 적은 수치다. 올해 대구 생활권에서 분양 예정인 건설사(대표적으로 아이에스동서의 경산)에게 호재로 해석할 수 있는 지표다.
- 이번 주 LX하우시스(2/3), 현대건설(2/4), HDC현대산업개발(2/4), GS건설(2/6), DL이앤씨(2/6)의 실적 발표가 예정되어 있다. 삼성E&A의 실적발표 후 주가의 흐름을 보듯이, 저렴한 밸류에이션에 있는 종목이 호실적을 발표했을 때 주가 상승을 기대해볼 수 있다. 다만 국내 주택 업황을 고려했을 때 주택 실적이 1회성 요인 등으로 시장 기대치를 상회할 가능성은 적다고 판단한다. 3분기 실적발표 혹은 4분기 프리뷰에서 낮춰진 눈높이에 맞는 실적이 나올 것으로 전망한다. 실적 발표 전 매수를 하기 보다는, 실적의 내용과 올해 가이던스를 확인하고 매수해도 늦지 않다고 판단한다.

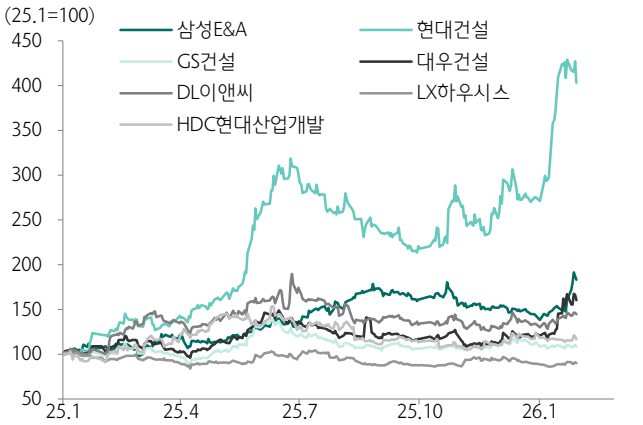
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



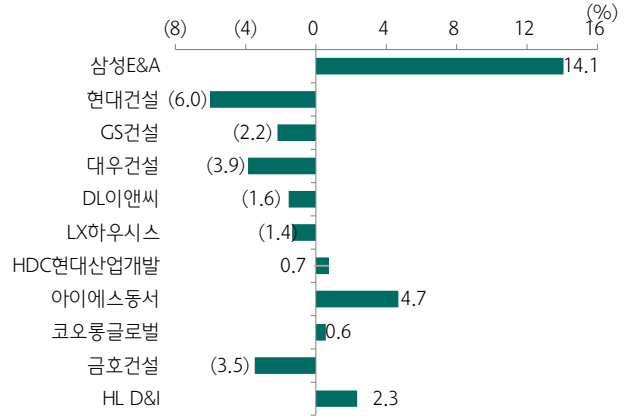
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



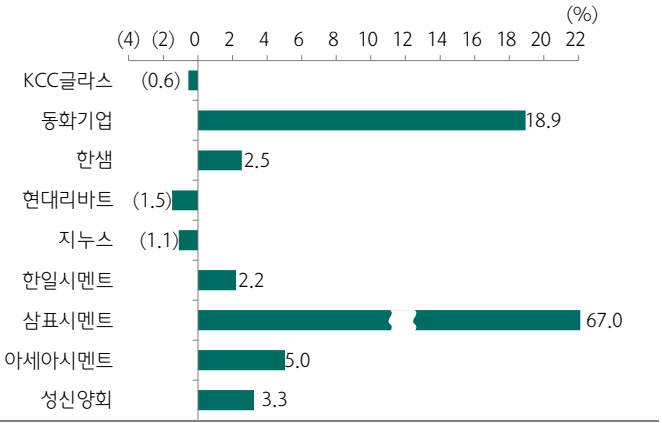
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



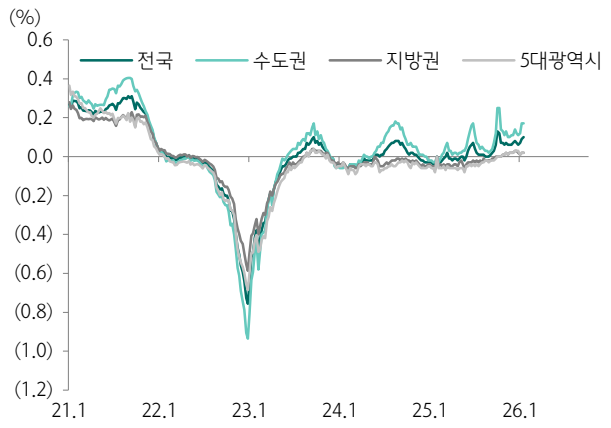
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



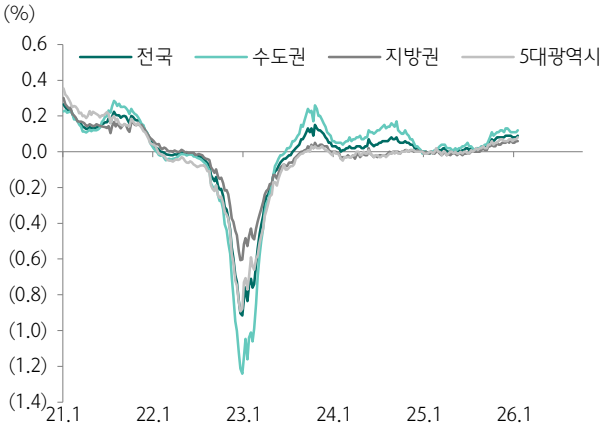
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



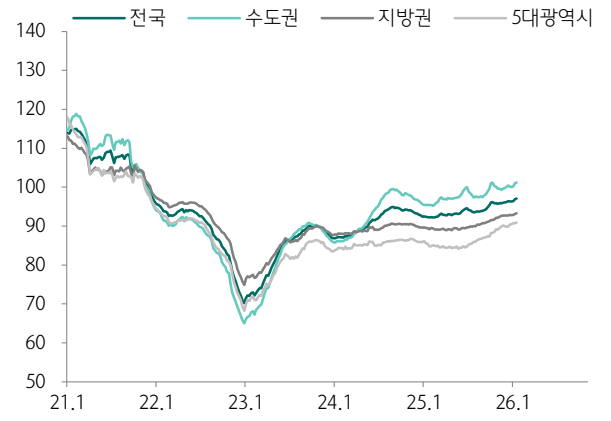
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



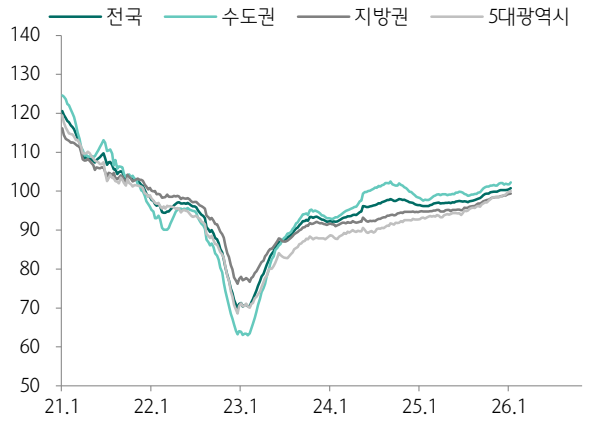
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

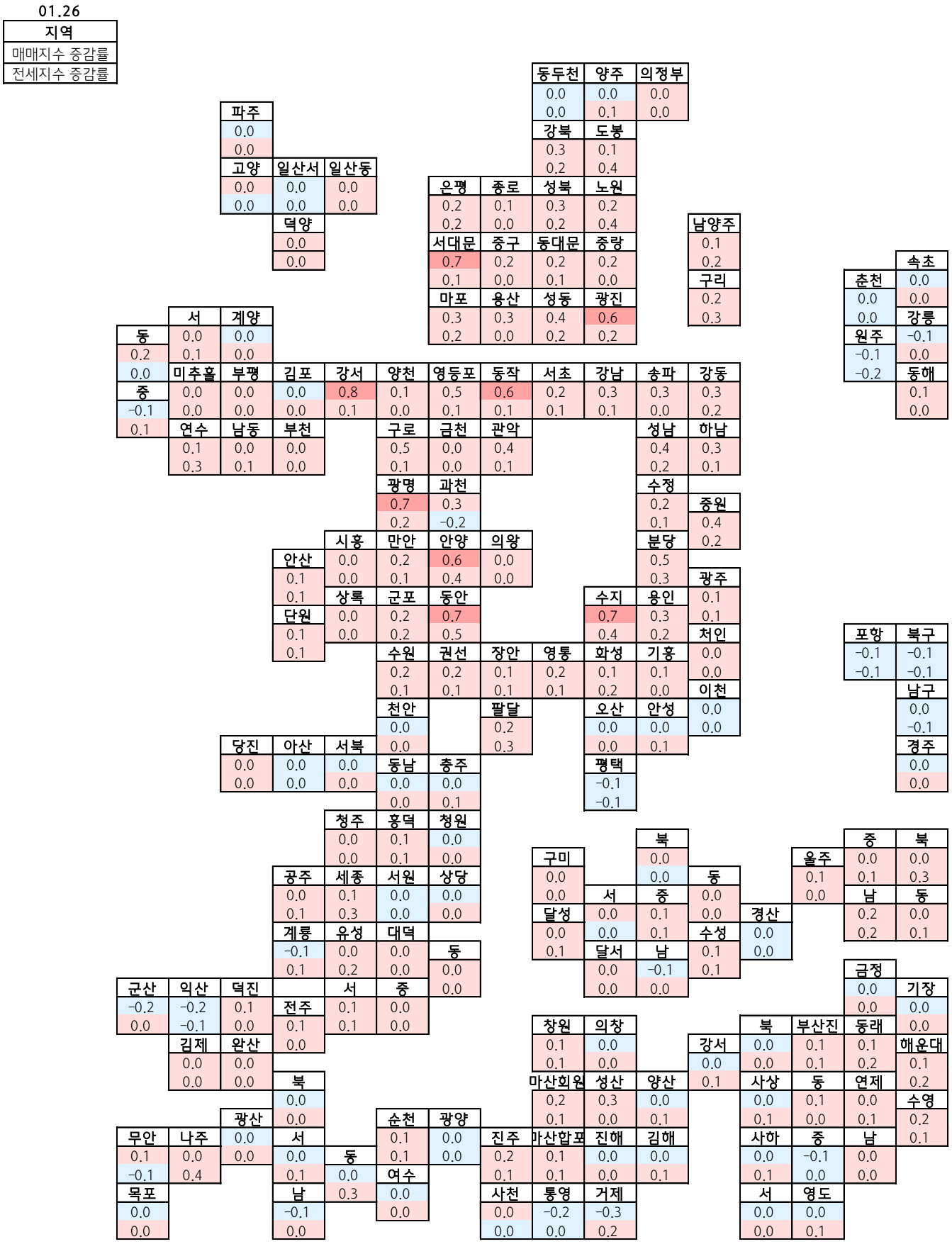
주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2026-01-28	서울	드파인 연희	4,528	332	44.1	
2026-01-28	제주	서귀포시 서홍동 형남아파트6차	1,573	94		2
2026-01-28	울산	남울산 노르웨이숲(조합원 취소분)	1,368	31		21

자료: 청약홈, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

용인 반도체 산단 전면 재검토론 확산…전력·용수 한계 부각

- 이재명 대통령이 전력과 용수 문제를 직접 언급하며 수도권 집중형 산업 정책의 구조적 한계를 공개적으로 지적
- 발전소 증설, 초고압 송전망 구축, 대규모 공업용수 공급 시설 등 천문학적 예산이 불가피하다는 점은 '국가 재정부담 최소화'라는 정책 원칙과도 배치된다는 평가
- 구미 대안지로 재조명…국가균형발전 시험대 오른 반도체 입지 정책

李정부, 신규 원전 2기 짓는다…文정부 '탈원전'에 마침표

- 이재명 정부가 전임 정부 시기 확정한 제11차 전력수급기본계획(2024~2038)에 담긴 신규 대형 원전 2기(2.8GW) 건설을 계획대로 추진
- 12차 전기본에서는 AI와 전기차 확대 등에 따른 전기화 수요를 예측하고, 2050년 탄소중립으로 가는 에너지 믹스와 분산형 전력망 계획 등을 수립할 예정
- 한국수력원자력은 조만간 신규 원전 부지 공모 절차 돌입. 문재인 정부 당시 천지원전 건설이 무산된 영덕을 비롯해 울진, 경주, 울주 등이 후보지

국토부, '공실상가 주거용 전환' 특별법 상반기 추진

- 국토부는 건축공간연구원을 통해 진행한 연구 결과를 바탕으로 상가와 지식산업센터 등을 주택으로 신속하게 변경할 수 있는 특별법을 추진
- 특별법에는 주차, 정화조 등 주거 일부 기준을 완화해 용도변경의 문턱을 낮추는 방안이 들어갈 전망
- 신축 단계부터 상업·주거가 모두 가능한 주거·상업 하이브리드형 건축물이라는 새로운 유형 도입도 검토 중인 것으로 알려져

현대건설, 7500억원 규모 美 태양광 개발 본공사…신재생 인프라 확대

- 착공식을 계기로 태양광 트래커 및 고압설비, 태양광 모듈 등을 구축하는 본공사에 들어가며, 2027년 7월 준공 및 상업운전 개시 예정
- 현대건설은 개발단계에서 참여해왔으며 지분투자, 기술검토, 태양광 모듈 공급을 담당. 시공은 현지 건설사인 프리모리스가, 운영은 한국중부발전
- 프로젝트가 준공되면 35년간 연간 약 926GWh의 전력을 생산

정부, 주택공급 총력전…용산·과천·성남 등 수도권에 6만가구 공급

- '도심 주택공급 확대 및 신속화 방안' 발표…역세권 등 공공부지·노후청사 활용
- 용산업무지구 1만가구·과천 경마장·방첩사 부지 9천800가구 등
- 서울의료원 남측부지·성수동 경찰기마대 부지 등도 대상

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2026-01-26	코오롱글로벌	순천 벌교-주암(3-2공구) 도로확장공사	962			(기재정정) 계약금액 변경
2026-01-27	코오롱글로벌	순천 벌교-주암(3-1공구) 도로확장공사	1,011			(기재정정) 계약금액 변경
2026-01-28	현대건설	이태원동 유엔사부지 복합개발 사업	7,508			(기재정정) 계약기간 변경
2026-01-28	대우건설	나이지리아 Gbaran Infill Project - Package 1	4,470			(기재정정) 계약기간 변경
2026-01-29	삼성E&A	BAPCO Modernization Program(BMP)	17,197			(기재정정) 계약기간 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	5,224.36	4,189,508	4.7	24.0	27.8	60.5	24.0	105.9	10.8	1.5
건설업	119.33	26,745	(3.0)	21.4	20.5	26.4	21.4	74.9	10.4	0.8
삼성E&A	30,800	6,037	14.1	28.1	12.4	16.7	28.1	72.7	8.6	1.1
현대건설	102,600	11,425	(6.0)	46.4	48.9	57.4	46.4	225.7	21.7	1.3
GS건설	18,770	1,606	(2.2)	(4.7)	1.8	(4.1)	(4.7)	5.3	5.4	0.3
대우건설	4,970	2,066	(3.9)	30.1	30.8	30.8	30.1	47.5	7.8	0.5
DL이앤씨	44,400	1,718	(1.6)	7.9	4.0	(4.9)	7.9	36.8	5.3	0.3
LX하우시스	29,000	260	(1.4)	0.7	2.3	(7.9)	0.7	(6.2)	8.8	0.3
HDC현대산업개발	20,600	1,358	0.7	(5.9)	7.5	(13.1)	(5.9)	20.1	3.9	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(3,287,533)	(470,624)	(2,375,767)	5,824,241
건설업	(64,508)	(31,895)	2,827	55,525
삼성E&A	(6,546)	8,568	90,215	(83,524)
현대건설	(60,590)	(28,204)	17,630	39,292
GS건설	(4,399)	(3,451)	(12,404)	16,505
대우건설	(4,246)	861	3,394	481
DL이앤씨	447	(98)	(7,499)	7,763
LX하우시스	(108)	(127)	337	(264)
HDC현대산업개발	(1,012)	(1,782)	1,990	(2,666)

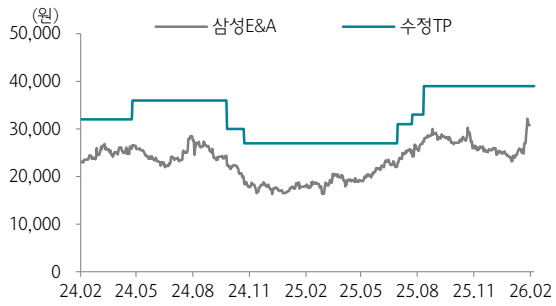
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(7.7)	(2.5)	(7.3)	(34.1)	(31.0)	(31.0)
삼성E&A	9.4	4.1	(15.4)	(43.9)	(31.6)	(33.3)
현대건설	(10.7)	22.4	21.1	(3.2)	186.2	119.8
GS건설	(6.9)	(28.7)	(26.0)	(64.6)	(109.5)	(100.6)
대우건설	(8.6)	6.1	3.0	(29.7)	(57.7)	(58.5)
DL이앤씨	(6.2)	(16.1)	(23.9)	(65.5)	(79.6)	(69.1)
LX하우시스	(6.1)	(23.3)	(25.5)	(68.5)	(126.8)	(112.1)
HDC현대산업개발	(4.0)	(29.9)	(20.3)	(73.6)	(103.6)	(85.9)
아이에스동서	(0.0)	(23.3)	(2.0)	(48.1)	(105.3)	(88.4)
코오롱글로벌	(4.1)	(24.2)	(26.5)	(66.2)	(114.9)	(106.6)
금호건설	(8.2)	(20.0)	(10.3)	(39.2)	(62.9)	(38.6)
HL D&I	(2.4)	(18.8)	(12.4)	(52.5)	(89.5)	(80.6)
KCC글라스	(5.2)	(22.5)	(24.8)	(78.1)	(146.2)	(131.7)
동화기업	14.2	2.8	(20.4)	(47.4)	(88.0)	(79.7)
한샘	(2.2)	(23.0)	(27.3)	(60.1)	(119.7)	(106.4)
현대리바트	(6.2)	(28.6)	(29.5)	(78.4)	(131.6)	(119.8)
지누스	(5.8)	(27.2)	(37.6)	(100.3)	(164.4)	(148.0)
한일시멘트	(2.5)	(28.6)	(32.5)	(75.1)	(99.8)	(95.4)
삼표시멘트	62.3	44.4	152.2	86.2	67.5	65.9
아세아시멘트	0.3	(19.8)	(25.6)	(68.8)	(95.9)	(90.2)
성신양회	(1.4)	(20.4)	(23.8)	(63.8)	(85.6)	(81.1)

주: 1월 30일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

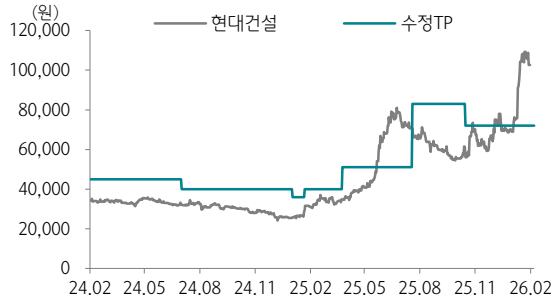
삼성E&A



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.8.13	BUY	39,000		
25.7.25	BUY	33,000	-20.09%	-16.67%
25.7.1	BUY	31,000	-20.25%	-16.77%
24.10.25	BUY	27,000	-29.41%	-12.78%
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

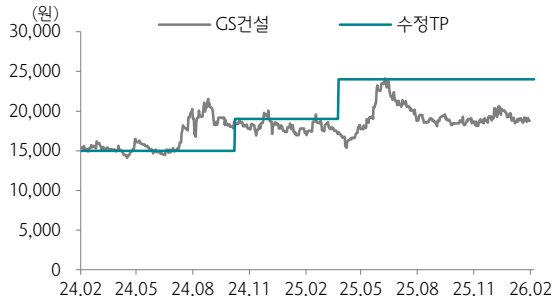
현대건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.10.17	BUY	72,000		
25.7.21	BUY	83,000	-25.91%	-14.22%
25.3.27	BUY	51,000	10.75%	59.02%
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

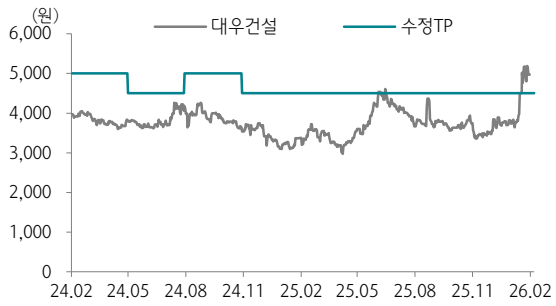
GS건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

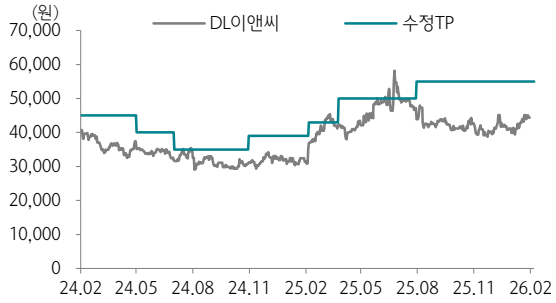
대우건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

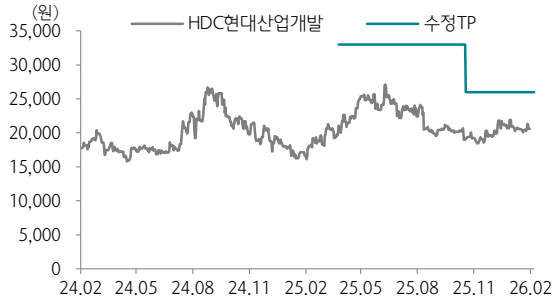
DL이앤씨



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.8.1	BUY	55,000		
25.3.27	BUY	50,000	-7.26%	16.40%
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

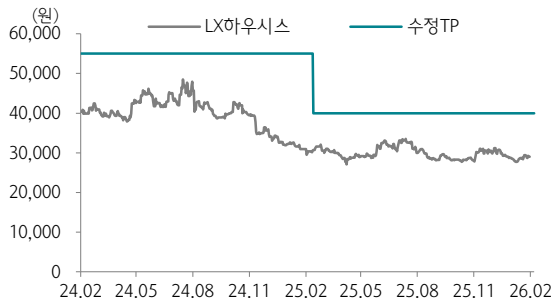
HDC현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.10.20	BUY	26,000		
25.3.27	BUY	33,000	-31.02%	-22.42%
25.3.26	담당자 변경			
24.2.7	Not Rated	-	-	-

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

LX하우시스



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
25.2.14	BUY	40,000		
25.2.2	1 년 경과		-	-
24.2.2	BUY	55,000	-27.47%	-11.82%
23.9.5	BUY	90,000	-52.65%	-46.00%

Compliance Notice

- 당사는 2026년 2월 3일 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 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2026년 2월 3일 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 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	96.33%	3.67%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 01월 31일