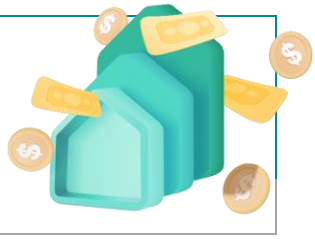
2026년 경제성장전략



건설 Weekly | 2026.1.13

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 0.9%p 하회했다. 지난 주 수급은 기관과 연기금이 매도, 외국인이 매수했다. 현대건설과 삼성E&A가 크게 상승한 반면, 중소형주와 건자재, 시멘트 종목의 주가는 하락했다. 현대건설은 미국 펠리세이즈 SMR 2기 건설을 위한 인허가 신청서를 제출했다는 소식에 크게 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.3으로 보합을 기록했다. 전국 아파트 매매가는 19주 연속 상승(+0.06%), 전세가는 30주 연속 상승했다(+0.08%). 수도권 매매가는 45주 연속 상승(+0.11%), 전세가는 46주 연속 상승(+0.11%)했다. 서울 매매가는 50주 연속 상승(+0.19%), 전세가는 47주 연속 상승(+0.14%)했다. 지방광역시와 기타지방은 모두 10주 연속 상승했다(각각 +0.03%, +0.02%). 전세가격은 지방광역시 23주 연속 상승, 기타지방 19주 연속 상승했다(각각 +0.06%, +0.05%). 광역시별 매매가는 인천(+0.04%), 부산(+0.05%), 울산(+0.13%)이 상승했으며, 광주는 보합, 대구(-0.01%), 대전(-0.03%)은 하락했다.
- 1/9에 2026년 경제성장전략이 발표됐다. 건설 및 부동산과 관련해서는 전반적으로 지방을 활성화하는 방향(세제혜택, 5극3특 등)의 내용이 많았으며, 공급, 안전에 대한 내용도 있었다. 지방과 관련해서는 인구감소(관심)지역 주택 매수 시 양도세/종부세에 주택수 미포함, 양도세 중과 제외의 혜택을 주며, 비수도권의 준공후미분양 1주택자 추가 취득시의 1세대 1주택 혜택 기준을 취득 가액 기준 7억원으로 상향했다. 그리고 5극3특 지역균형발전의 내용이 구체화됐다. 메가특구를 도입(1H26 특별법 제정)하고, 성장엔진 특별보조금 등을 도입할 예정이다. 여기에 권역별 단일생활권이 가능하도록 교통물류망(광역철도, 간선도로망)에 투자하며, RE100산단, 첨단벨트 등 지방 인프라를 확충한다. 그리고 지방이전기업에 세금 혜택과 지방사립대의 벤처타운화, 지방중심 AI데이터센터 활성화 등도 내용에 담겼다. 추가적으로 2차 공공기관 이전을 발표(2Q26)하여 2027년부터 이전을 추진할 계획이다. 공급 관련해서는 2026년 수도권 5만호 착공, 2.9만호 분양을 계획했으며, 도심공급 활성화를 위해 상반기내로 정비사업 제도를 종합 개편할 계획이다. 또한 모듈러 공공주택 1.6만호를 2030년까지 공급하는 활성화 방안을 하반기에 추진할 예정이다. 안전 관련해서는 안전 책무 등 위반으로 사망시 영업이익의 5%(산업안전보건법), 매출액의 3%(건설안전특별법) 과징금 부과를 신설(1H26 제개정), 노동자의 작업중지요구권 신설 및 행사요건 완화 등의 내용도 있었다.
- 2월 초 건설사들의 실적발표가 예정되어 있다. 전반적인 4분기 실적은 기대치에 부합할 것으로 보지만, 어려운 주택 업황과 국내외 플랜트 공기지연 등에 따라 비용 반영 등이 나타날 여지는 있다. 그리고 2026년 가이던스에서도 주택 부진에 따른 매출액 감소가 예상되며, 분양 가이던스 또한 2025년 가이던스와 크게 다르지 않을 것으로 전망한다. 따라서 기업들의 2026년 가이던스 숫자를 보고 매수하기엔 다소 꺼려질 수 있다. 이에 따라 단기적으로는 추천종목은 없다. 지방 부동산 회복 기대감에 따른 주택주 매수 시점은 2분기로 제시하며, 그 시기의 TOP PICK은 GS건설이다.

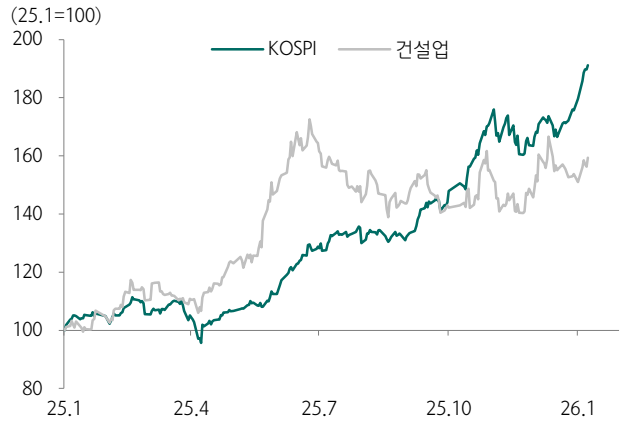
2026년 경제성장전략 중 건설 관련 내용 정리

구분	내용
수도권 공공택지	26 년 5 만호 착공(3 기 1.8 만호), 2.9 만호 분양
도심공급	정비사업 제도 종합 개편(1H26, 간소화/인센티브 등)
모듈러주택	모듈로 공공주택 1.6 만호(30 년까지), 활성화방안 추진(2H26)
지방주택 수요확충	인구감소(관심)지역 주택 양도/종부세 주택수 미포함, 양도세중과제외(1Q26)
	CR 리츠 세제지원 연장(26 년말), 주택환매보증제 도입
	비수도권 준공후미분양 1 주택자 추가취득 가액기준 7 억원으로 상향
상장리츠	배당소득 저율 분리과세 등
공적주택	공적임대 최소 15.2 만호 공급
부동산세제	세제 합리화 방안 마련
대미투자 원전	SMR 특별법 제정 및 클러스터 지정
	한미 원전기업간 공급망 협력 및 제 3 공 공동진출 등 지원
메가특구	메가특구 특별법(26 년 상반기)
지방 AX	지방중심 AI 데이터센터 활성화
RE100 산단	산단 중 최고수준 재정 및 세제지원 등 산단 조성(2H26)
첨단벨트	반도체벨트(광주/부산/구미), 배터리 트라이앵글(충청/영남/호남)
교통물류망	권역별 단일생활권(광역철도, 간선도로망)
공공기관 이전	26 년 이전계획 발표(2Q26), 27 년부터 이전 시작
지방사립대	사립대구조개선법(26.8 시행), 벤처타운화
지방 투자지원	지방이전기업 취득세/재산세 감면, 법인소득세 감면기간 확대
안전관련	안전책무 등 위반 사망시 과징금 부과 신설(1H26 제개정)
	산업안전보건법: 안전/보건조치 위반으로 사망사고 다수/반복 발생시 과징금 OP 5%
	건설안전특별법: 안전관리 의무 위반해 사망시 영업정지 또는 매출액 3%(최대 1 천억원) 과징금
	노동자 작업중지요구권 신설 및 행사요건 완화

자료: 재정경제부, 하나증권

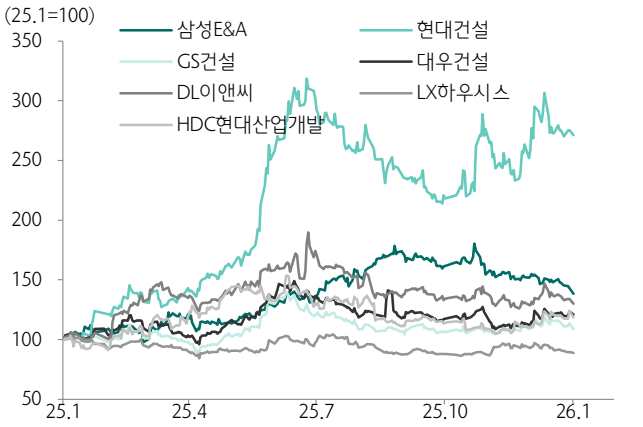
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



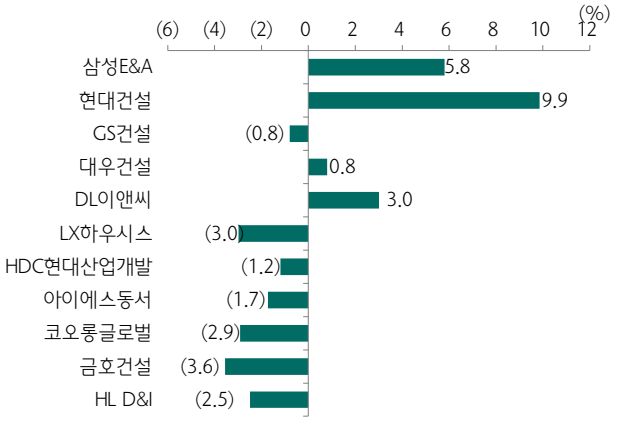
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



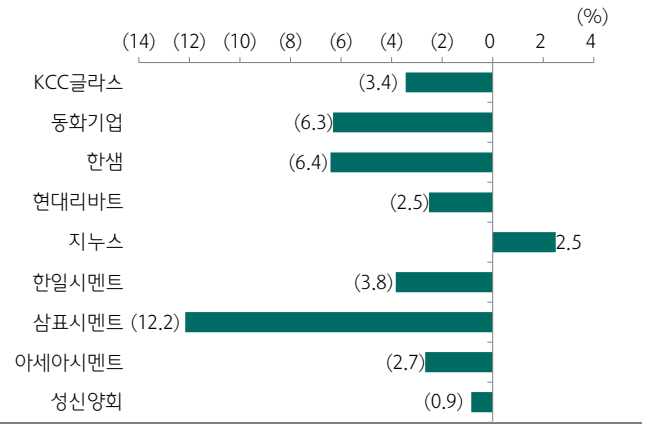
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



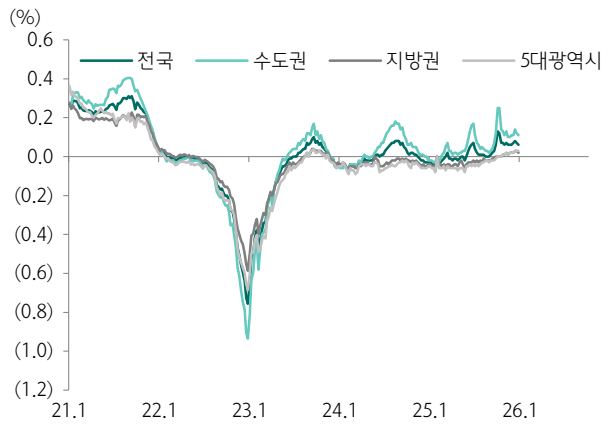
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



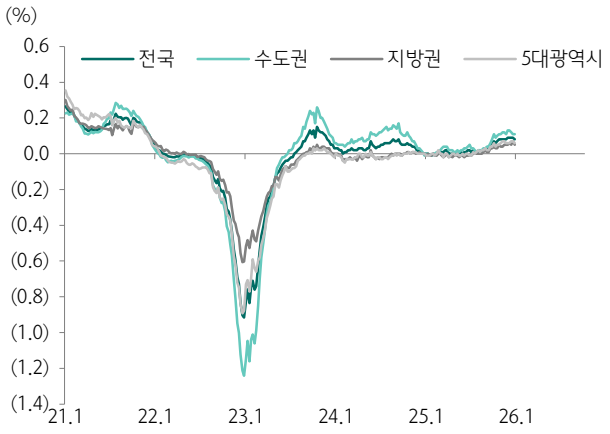
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



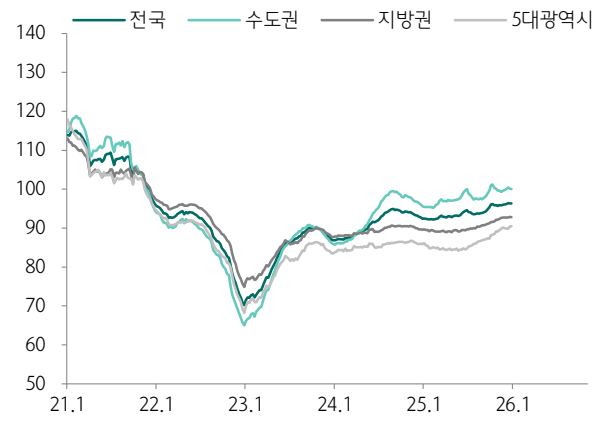
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



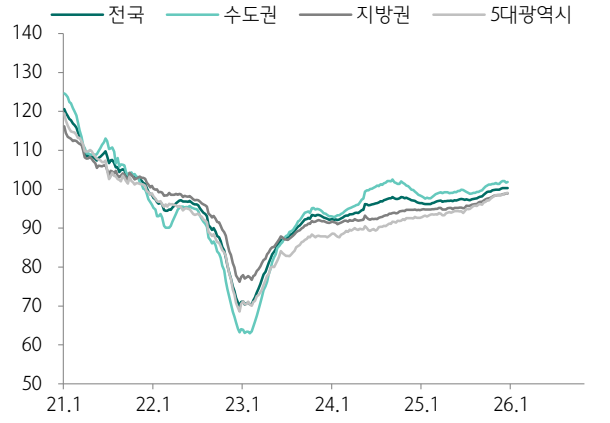
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

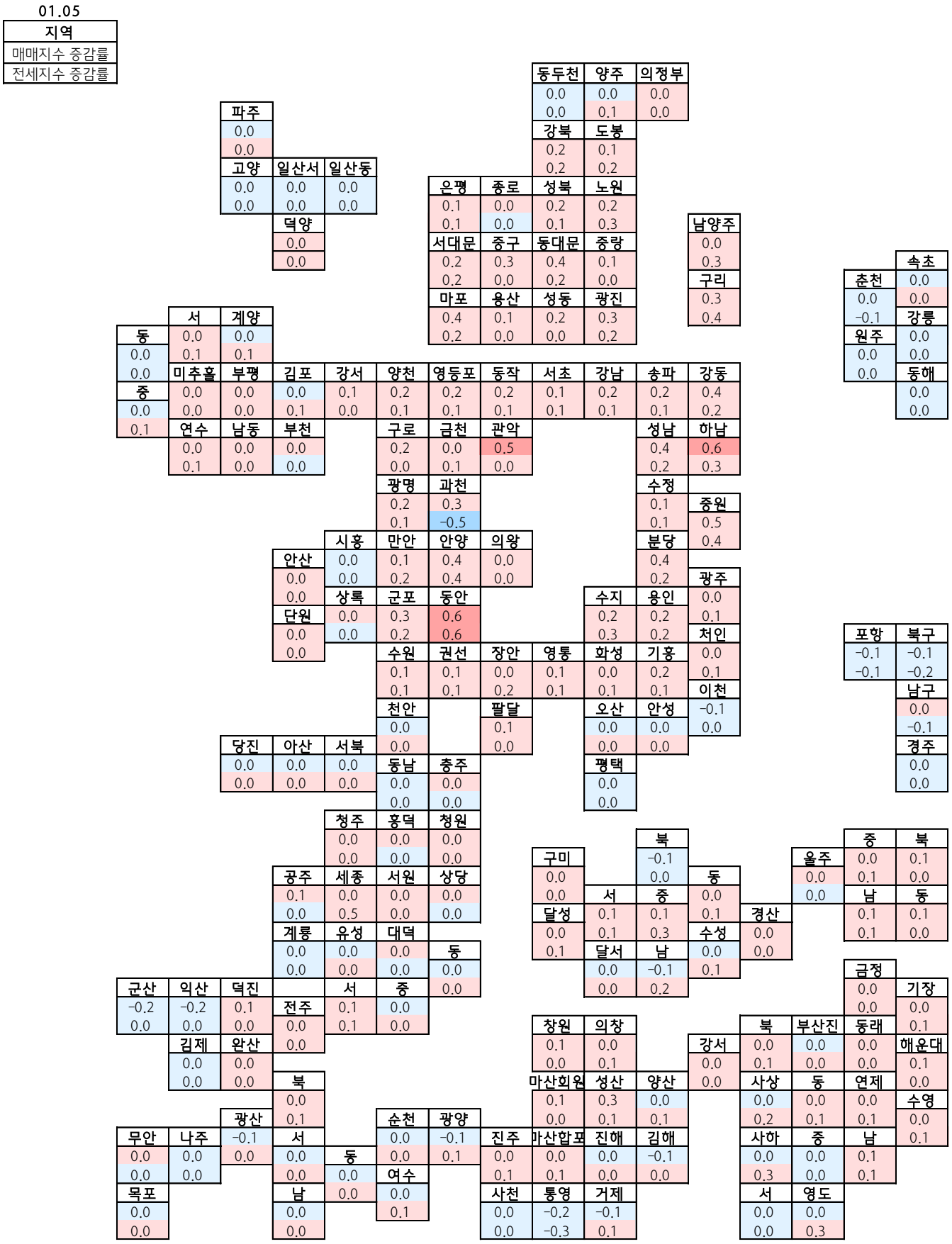
주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2026-01-02	강원	강릉역 경남아너스빌 더 센트로(조합원 취소분)	1,697	16		1
2026-01-06	인천	영종하늘도시 대라수 어썸(A50BL)	1,670	297		239
2026-01-06	전북	전주 에코시티 더 클래스	1,721	48	4.6	
2026-01-07	전남	해남 남외리 정하 에코프라임	1,116	305		293

자료: 청약홈, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

지난해 서울서 월세로 바꾼 전세 계약 5천 건 넘어...역대 최다

- 국토교통부 실거래가 자료 등에 따르면, 지난해 아파트 임대차 계약에서 전세에서 월세로 전환해 갱신한 건수는 5206건(5.3%)으로 집계
- 대출 규제로 전세 대출 한도가 줄면서 세입자들도 보증금을 올리기 힘들어지기 때문
- 지역별로는 '강남 4구'에서 전세의 월세 전환이 많이 나타났습니다. 송파구가 529건, 강남구 504건, 강동구 432건, 서초구 362건 순

[단독] 현대건설, 뉴욕州 원전사업 참여 추진…엑스에너지·테라파워도 사업서 제출

- 뉴욕전력청(NYPA)은 7일(현지시간) 원전 개발 잠재적 부지 및 사업 파트너 모집 공고 결과를 공개
- 국내 기업은 현대건설이 유일. 웨스팅 하우스, GE히타치 뉴클리어, 홀텍 인터내셔널, 나노 뉴클리어 에너지, 롤스로이스SMR, 테라파워, 엑스에너지, 캔두에너지 등
- 원전 유치 지역으로는 브룸 카운티, 제퍼슨 카운티, 오스위고 카운티, 스카일러 카운티, 세인트로렌스 카운티, 웨인 카운티, 던커크시, RED-로체스터 등 총 8곳

韓美, 암모니아 플랜트 착공 기념행사… "한국 건설사 실력은 최고 수준"

- 국토부가 주도하는 플랜트·건설·스마트시티 펀드와 에너지부 정책 금융을 지원 받은 이 사업은 24억 달러 규모로 한국의 삼성E&A가 4억8000만 달러 계약 체결
- 인디애나 웨스트 테레호트 지역에 연간 50만 톤의 암모니아를 생산하고, 167만 톤의 이산화탄소를 포집하는 능력을 갖춘 친환경 암모니아 시설을 건설하는 사업
- 삼성E&A가 저탄소 암모니아 플랜트를 수주한 것은 창사 이래 처음으로, 친환경 에너지 신시장 진출을 본격화하는 계기

현대차 GBC '49층 삼둥이 타워' 짓는다…105층 접고 2조 공공기여

- 건설비용 부담이 커지면서 작년 2월 서울시에 타워 높이를 54층(242m)로 낮추고 3개동을 짓는다는 내용의 개발계획 변경 제안서를 서울시에 제출
- 협상 결과에 따르면 GBC는 용적률 800%를 적용해 지하8층~지상49층(242m) 3개동으로 개발
- 사상 최대 1조9827억 공공기여…영동대로 복합환승센터·잠실 주경기장 리모델링 등에 투입

전세사기 방지·임대주택 15만 가구 공급…상반기 주거안정대책 발표

- 정부는 전세사기를 예방하고 피해자를 지원하기 위한 종합 방안을 올해 상반기까지 발표할 계획
- 공적 임대주택도 최소 15만 2000가구 이상을 공급하고, 선호도가 높은 60~85㎡ 평형을 중심으로 역세권 등 직주근접 지역에 배치
- 세금 반환보증 요건도 현재 전세가율 90%에서 단계적 강화, 기존 특별법에서 경·공매 시 우선매수권 행사 요건이나 거주·소득 요건 등 지원률이 낮았던 점 개선

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2025-01-06	GS건설	광명 철산주공10,11단지 주택재건축정비사업	4,103	1,490	2.8	(기재정정) 계약금액 변경
2026-01-06	HDC현대산업개발	용두동3재정비촉진구역 재개발정비사업 공사도급계약	3,912	1,294	3.0	당사분 65%

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	4,586.32	3,676,650	6.4	10.7	29.2	46.4	8.8	81.9	10.2	1.3
건설업	101.85	22,827	5.5	1.3	12.1	(0.2)	3.7	58.0	8.0	0.6
삼성E&A	24,600	4,822	5.8	0.0	(9.4)	(1.6)	2.3	39.2	7.0	0.9
현대건설	75,800	8,441	9.9	4.0	36.6	2.7	8.1	199.6	15.1	1.0
GS건설	18,670	1,598	(0.8)	(3.6)	1.3	(12.8)	(5.2)	5.2	5.1	0.3
대우건설	3,770	1,567	0.8	3.4	3.9	(9.7)	(1.3)	16.7	6.3	0.3
DL이앤씨	41,100	1,590	3.0	(1.7)	(0.2)	(17.1)	(0.1)	30.9	4.8	0.3
LX하우시스	27,700	248	(3.0)	(7.4)	(2.0)	(17.1)	(3.8)	(14.1)	6.0	0.3
HDC현대산업개발	20,650	1,361	(1.2)	4.0	2.5	(12.5)	(5.7)	24.5	3.9	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(1,907,529)	(421,731)	1,104,295	175,691
건설업	4,394	6,506	101,077	(107,463)
삼성E&A	(7,313)	(5,343)	8,533	(1,596)
현대건설	22,865	20,330	59,163	(81,239)
GS건설	(6,850)	(227)	2,801	3,998
대우건설	(3,154)	(3,274)	2,840	414
DL이앤씨	(4,304)	(4,129)	3,428	662
LX하우시스	(376)	(151)	(617)	973
HDC현대산업개발	(4,137)	(2,896)	1,489	(116)

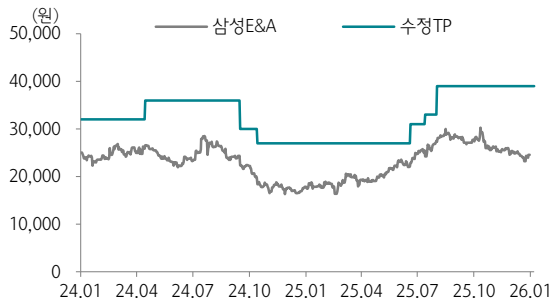
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(0.9)	(9.4)	(17.2)	(46.6)	(31.8)	(23.9)
삼성E&A	(0.6)	(10.7)	(38.6)	(48.0)	(42.5)	(42.6)
현대건설	3.4	(6.7)	7.4	(43.6)	107.3	117.7
GS건설	(7.2)	(14.3)	(27.9)	(59.1)	(83.5)	(76.6)
대우건설	(5.6)	(7.3)	(25.4)	(56.1)	(69.7)	(65.1)
DL이앤씨	(3.4)	(12.4)	(29.5)	(63.4)	(63.3)	(51.0)
LX하우시스	(9.4)	(18.0)	(31.2)	(63.4)	(104.3)	(96.0)
HDC현대산업개발	(7.6)	(6.7)	(26.7)	(58.9)	(76.7)	(57.4)
아이에스동서	(8.1)	6.5	(3.6)	(43.4)	(82.0)	(71.2)
코오롱글로벌	(9.3)	(21.3)	(32.9)	(61.8)	(92.5)	(85.8)
금호건설	(10.0)	(9.3)	(15.5)	(32.8)	(39.5)	(30.7)
HL D&I	(8.9)	(20.9)	(21.6)	(55.6)	(76.0)	(64.3)
KCC글라스	(9.9)	(17.2)	(36.0)	(72.7)	(124.0)	(113.8)
동화기업	(12.7)	(30.9)	(40.1)	(52.9)	(96.3)	(95.7)
한샘	(12.8)	(18.1)	(33.1)	(62.1)	(102.2)	(93.9)
현대리바트	(8.9)	(5.6)	(35.8)	(68.8)	(104.9)	(98.4)
지누스	(3.9)	(3.7)	(45.2)	(78.4)	(137.3)	(134.2)
한일시멘트	(10.3)	(21.7)	(42.3)	(57.5)	(77.2)	(68.6)
삼표시멘트	(18.6)	32.1	16.2	(3.3)	(33.1)	(24.3)
아세아시멘트	(9.1)	(12.5)	(32.5)	(52.5)	(77.5)	(70.1)
성신양회	(7.3)	(15.2)	(35.0)	(50.0)	(66.4)	(56.3)

주: 1월 9일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

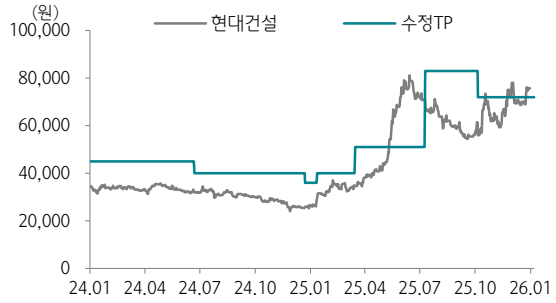
삼성E&A



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

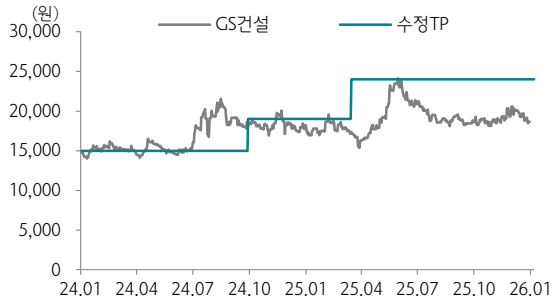
현대건설



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

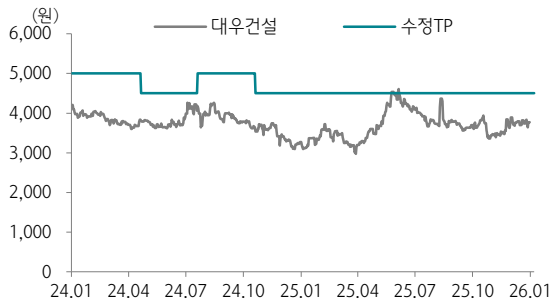
GS건설



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

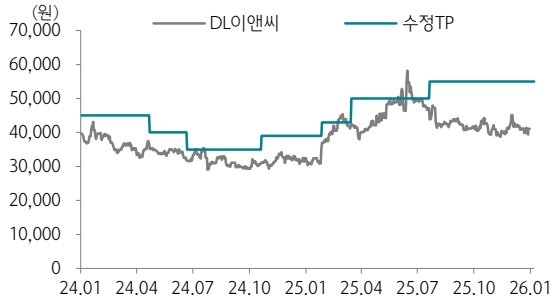
대우건설



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

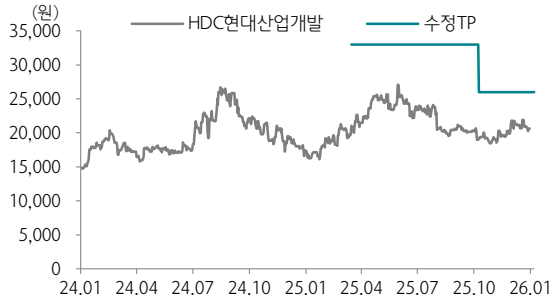
DL이앤씨



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

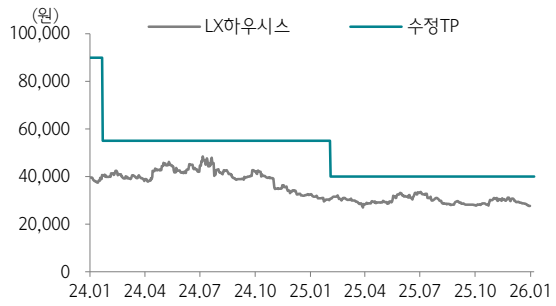
HDC현대산업개발



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 1월 13일 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 1월 13일 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	95.73%	4.27%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 01월 10일