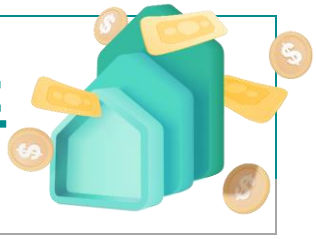
기다리는 공급대책과 시작하는 실적발표



건설 Weekly | 2026.1.20

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

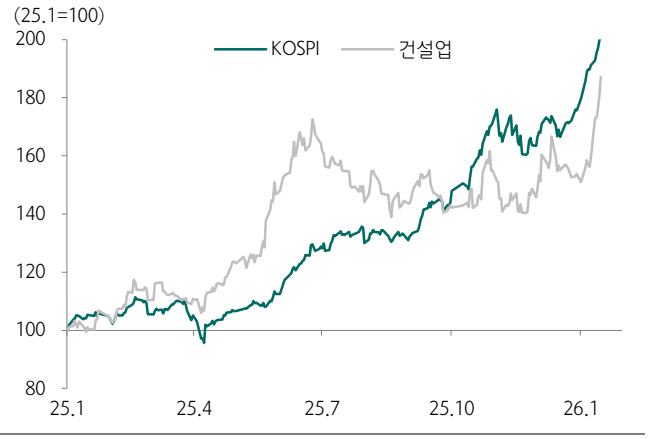
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 11.9%p 상회했다. 지난 주 수급은 기관과 외국인이 모두 매수했다. 특히 현대건설을 중심으로 순매수가 크게 나타났다. 현대건설과 대우건설이 크게 상승했는데, 메타가 비스트라, 오클로, 테라파워 등의 에너지 기업 3곳과 2035년까지 6.6GW 전력공급 계약을 맺었다는 뉴스와 제12차 전력수급기본계획에 신규원전 2기 포함 기대감에 원전 관련주로서 크게 부각받았다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.4으로 상승했다(+0.10%). 전국 아파트 매매가는 20주 연속 상승(+0.07%), 전세가는 31주 연속 상승했다(+0.08%). 수도권 매매가는 46주 연속 상승(+0.12%), 전세가는 47주 연속 상승(+0.11%)했다. 서울 매매가는 51주 연속 상승(+0.21%), 전세가는 48주 연속 상승(+0.14%)했다. 지방광역시와 기타지방은 모두 11주 연속 상승했다(각각 +0.01%). 전세가격은 지방광역시 24주 연속 상승, 기타지방 20주 연속 상승했다(각각 +0.08%, +0.05%). 광역시별 매매가는 인천(+0.04%), 부산(+0.03%), 울산(+0.11%)이 상승했으며, 광주(-0.01%), 대구(-0.04%)은 하락, 대전은 보합을 기록했다.
- 최근 가덕도 신공항에 대한 1차 입찰이 진행됐다. 대우건설 컨소시엄(대우건설 52%, 한화 11%, HJ중공업 5%, 금호건설/코오롱글로벌/동부건설 4%, 지역건설사 12%)이 단독으로 참여했으며, 단독 응찰에 따른 유찰로 재공모가 추진된다. 재입찰 공고는 2월 6일정도에 마무리될 전망이며, 재입찰에도 단독 응찰일 경우 수의계약 여부를 결정할 수 있다. 과거 가덕도신공항은 현대건설 컨소시엄이 2029년 12월 개항을 목표로 추진했지만, 공사기간을 이유로 사업을 포기했다. 이에 공사기간을 84개월에서 106개월로 확대, 공사비를 10.7조원(이전 10.5조원)으로 재추진 중이다. 올해 대우건설 토목부문에서 큰 금액의 수주가 나타날 수 있다.
- 주택공급대책은 1월말 목표로 검토되고 있으며, 늦어도 설연휴 이전에는 발표될 것으로 기대한다. 이와 관련하여 국토부 장관은 주택 시장 안정을 위해 여러 정책을 모두 열어두고 접근하고 있다면서도, 보유세, 양도소득세, 취득세 등 개별 세목을 놓고 구체적인 조정 방안을 검토하는 단계는 아니라 밝혔다. 또한 재건축초과이익환수제 폐지나 용적률 확대와 관련하여서도 내부적으로 검토한 바는 없다고 했다. 전반적으로 가격이 빠르게 상승하고 있는 수도권을 중심으로 공공기관 유휴부지, 노후 공공시설 등의 활용 계획이 나올 것으로 전망한다.
- 이번 주에는 삼성E&A 실적발표(1/23)가 있으며, GS건설(2/6), DL이앤씨(2/6) 등이 2월 초에 발표할 예정이다. 삼성E&A의 실적은 시장 기대치에 부합할 것으로 보이지만, 중요한 것은 2026년 가이던스의 발표 내용이다. 2025년 수주 가이던스 11.5조원을 크게 달성하지 못할 것으로 보이는 가운데, 올해로 연기된 수주 결과까지 고려한 수주 가이던스 금액이 얼마나 나올 지가 관건이다. 이외에 전반적인 건설사 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.

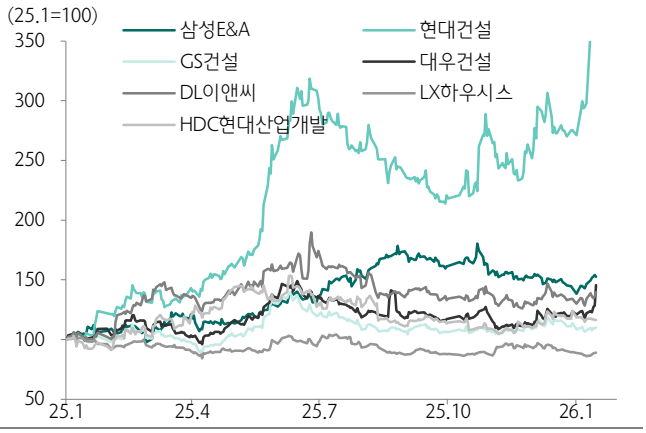
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



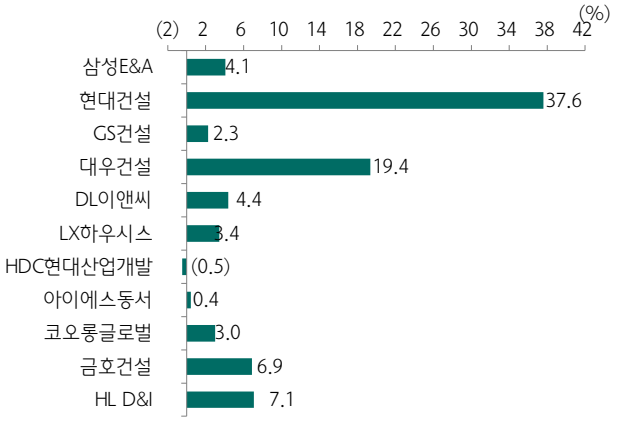
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



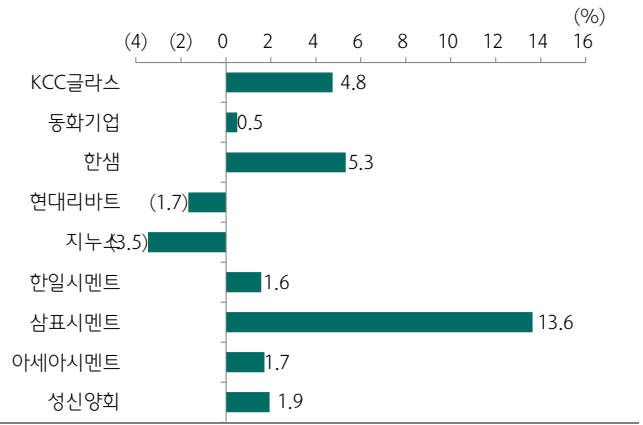
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



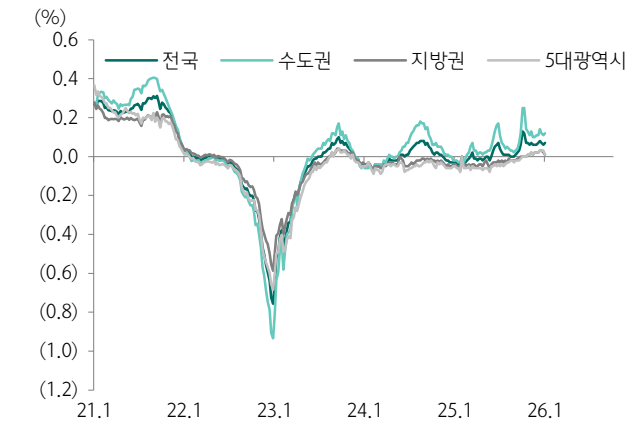
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



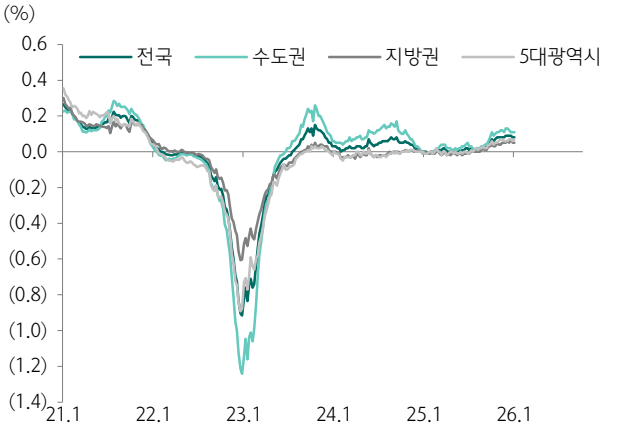
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



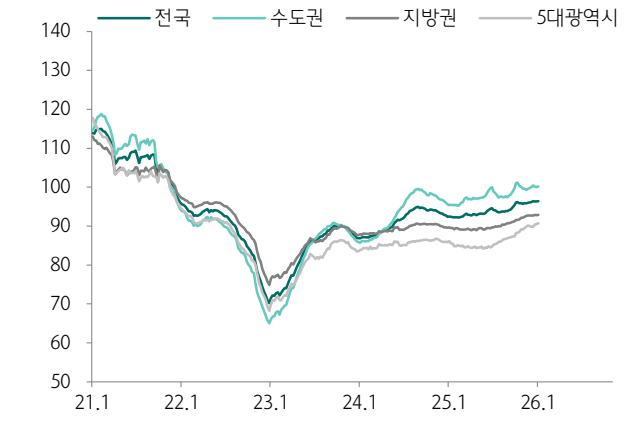
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



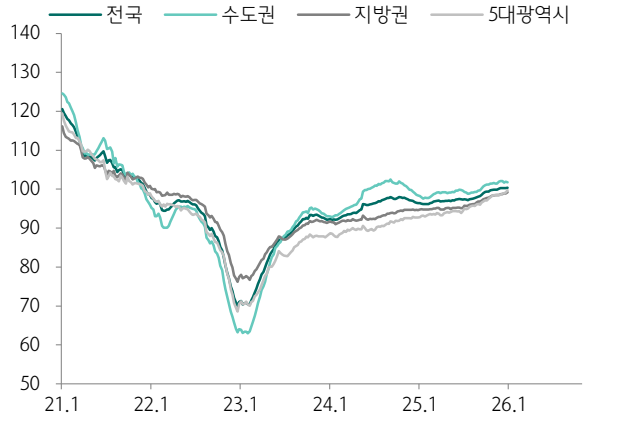
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

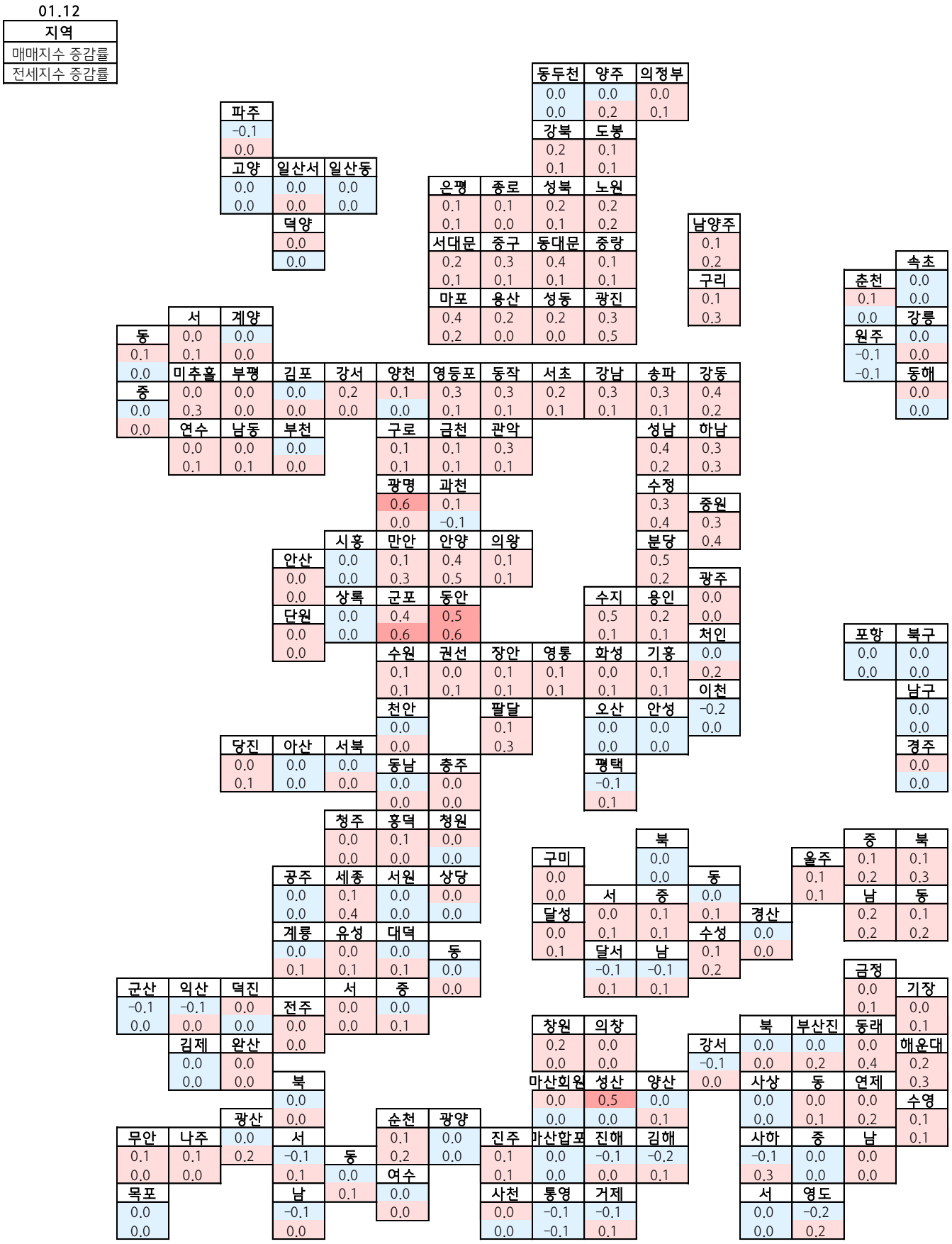
주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2026-01-14	경기	더샵 분당센트로	5,884	84	51.3	
2026-01-14	경남	힐스테이트 물금센트럴	1,607	162	1.6	

자료: 청약홈, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

김윤덕 국토장관 "주택공급 1월말 발표···토허제 해제 논의 안돼"

- 공급 확대와는 별도로 현재 적용 중인 토허제 규제 지역에 대해서는 추가 지정이나 해제 여부를 검토하지 않고 있다는 입장
- 정부는 국립보건원·서울의료원 등 미매각 용지, 금천구 공군부대와 같은 군유지, 노후 공공청사 등 주택 공급 물량을 배정한 것으로 알려져
- 이와 함께 재건축 초과이익환수제 폐지나 용적률 완화에 대해서도 "내부적으로 검토한 적이 없다"고 덧붙여

李정부 '신규원전 건설'로 가닥 잡나…"부지확보 적기 추진"

- 기후에너지환경부가 전임 윤석열 정부 당시 확정된 '신규 원전 건설' 계획의 계속 추진 여부를 조만간 확정하기로
- 이에 맞춰 원전 사업자인 한수원은 '신규 원전 부지를 적기에 확보하겠다'는 방침 공식화
- 한편 한수원은 이번 업무보고에서 "지난해 11월 '계속 운전'이 허가된 부산 기장군 고리원전 2호기가 오는 3월 재가동될 것"이라고 밝혀

[단독] 이 대통령 "서울~평양~베이징 고속철 만들자"…시진핑 "좋은 제안"

- 시진핑 중국 국가주석과의 회담에서 남북 관계 개선과 동북아 협력을 위해 '광역두만개발계획'(GTI)을 포함한 4대 남북·국제 협력사업 협력·중재 요청
- △서울~평양~베이징 고속철 건설 △원산갈마 평화관광 △대북 보건의료 협력 △광역두만개발계획(GTI, Greater Tumen Initiative) 등 모두 4가지
- 시 주석은 이 대통령의 협력·중재 요청에 "좋은 제안"이라며 긍정적 반응을 보인 것으로 전해져

가덕신공항 우여곡절 끝에… 대우 컨소에 한화·롯데·HJ중공업 '구원 투수' 나선다

- 기존 컨소시엄에서 현대건설과 포스코이앤씨 등이 발빼한 자리를 대우건설과 한화 건설부문, 롯데건설, HJ중공업 등이 채우기로
- 주관사인 대우건설은 38%로 가장 높은 지분율. 당초 현대건설 컨소시엄에서 대우건설이 보유했던 지분율 18%보다 20%p나 비중을 높여 주관사로서의 입지
- 가덕도신공항건설공단은 이날 국토부 산하 기관 업무보고에서 기본설계를 거쳐 8월 중 실시설계 적격자를 선정해 하반기 중 우선 시공분을 계약해 착공

금통위 의결문 '기준금리 인하' 문구 빠졌다…인하 사이클 종료 시사

- 이창용 한은 총재의 "지금의 기준금리가 중립 수준이라고 생각한다"는 발언이 겹치면서 채권 금리 급등
- 이번 의결문엔 추후 통화정책 방향과 관련해 기준금리 인하 여부가 아예 사라지면서 2024년 11월 이후 이어져온 금리 인하 사이클이 종료됐다는 전망이 굳어져
- 금통위 결정 및 의결문이 공개된 이날 오전 한국 채권 시장에서 10년 만기 국채 금리는 3.472%로 전일보다 0.054%포인트 상승

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2026-01-12	삼성E&A	P5 Project	17,708			(기재정정) 계약기간 변경
2026-01-14	대우건설	장위10구역 주택재개발정비사업	7,872	1,931	4.1	(기재정정) 계약금액 변경
2026-01-15	삼성E&A	말레이시아 Shell OGP Project	7,559			(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	4,840.74	3,881,212	5.6	21.0	29.1	51.9	14.9	91.5	10.3	1.4
건설업	119.61	26,807	17.4	20.9	25.9	20.7	21.7	85.3	9.5	0.7
삼성E&A	25,600	5,018	4.1	2.8	(9.5)	2.0	6.4	44.4	7.4	1.0
현대건설	104,300	11,614	37.6	50.1	70.4	46.7	48.8	288.5	22.0	1.3
GS건설	19,090	1,634	2.3	(2.2)	2.7	(7.1)	(3.1)	10.3	5.4	0.3
대우건설	4,500	1,870	19.4	21.3	19.5	12.4	17.8	43.8	7.2	0.4
DL이앤씨	42,900	1,660	4.4	3.1	2.8	(14.0)	4.3	37.1	5.1	0.3
LX하우시스	28,650	257	3.4	(3.9)	1.2	(12.1)	(0.5)	(9.6)	6.3	0.3
HDC현대산업개발	20,550	1,354	(0.5)	(0.5)	1.2	(12.4)	(6.2)	22.3	3.9	0.4

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	3,185,811	(154,202)	(226,549)	(4,013,331)
건설업	60,344	(5,166)	206,242	(263,796)
삼성E&A	586	(3,474)	(1,094)	261
현대건설	61,129	8,778	152,212	(211,997)
GS건설	(5,052)	(3,657)	7,139	(1,725)
대우건설	(106)	(3,394)	7,527	(7,338)
DL이앤씨	(2,566)	(4,079)	3,573	(693)
LX하우시스	(146)	(84)	199	(61)
HDC현대산업개발	(3,837)	(3,313)	(594)	1,454

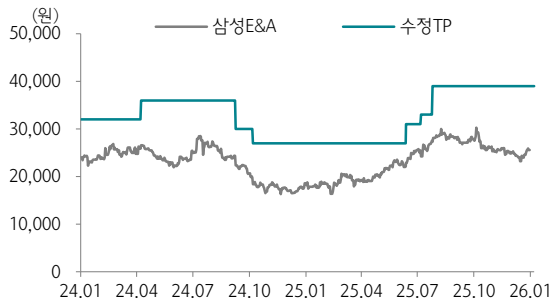
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	11.9	(0.1)	(3.2)	(31.3)	(14.6)	(6.3)
삼성E&A	(1.5)	(18.2)	(38.7)	(49.9)	(47.1)	(47.1)
현대건설	32.1	29.0	41.3	(5.2)	208.9	196.9
GS건설	(3.3)	(23.2)	(26.4)	(59.0)	(91.7)	(81.2)
대우건설	13.8	0.2	(9.6)	(39.6)	(56.8)	(47.8)
DL이앤씨	(1.2)	(17.9)	(26.4)	(65.9)	(68.3)	(54.5)
LX하우시스	(2.1)	(24.9)	(27.9)	(64.0)	(111.9)	(101.1)
HDC현대산업개발	(6.0)	(21.5)	(27.9)	(64.3)	(87.9)	(69.2)
아이에스동서	(5.1)	(16.5)	(3.3)	(44.7)	(92.2)	(72.4)
코오롱글로벌	(2.6)	(24.1)	(30.4)	(63.5)	(100.2)	(95.6)
금호건설	1.3	(15.7)	(10.6)	(28.3)	(39.6)	(18.4)
HL D&I	1.5	(19.7)	(11.5)	(53.5)	(78.5)	(67.4)
KCC글라스	(0.8)	(23.1)	(33.7)	(72.8)	(131.4)	(119.8)
동화기업	(5.0)	(34.0)	(49.4)	(59.6)	(106.5)	(105.6)
한샘	(0.2)	(24.2)	(30.5)	(57.2)	(108.0)	(97.2)
현대리바트	(7.2)	(18.8)	(36.7)	(73.6)	(116.9)	(106.8)
지누스	(9.0)	(17.0)	(42.1)	(91.4)	(149.8)	(145.7)
한일시멘트	(4.0)	(36.7)	(37.8)	(63.0)	(86.0)	(84.9)
삼표시멘트	8.1	(12.0)	36.9	12.1	(22.1)	(17.2)
아세아시멘트	(3.8)	(26.2)	(33.2)	(54.7)	(86.2)	(78.6)
성신양회	(3.6)	(27.8)	(30.8)	(50.7)	(74.6)	(66.1)

주: 1월 16일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

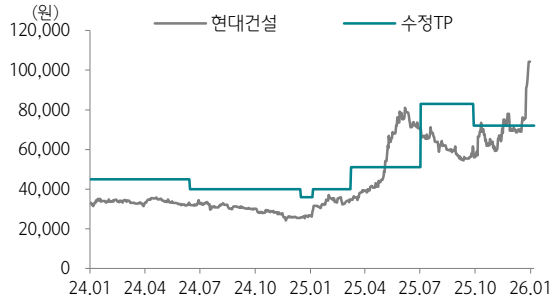
삼성E&A



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

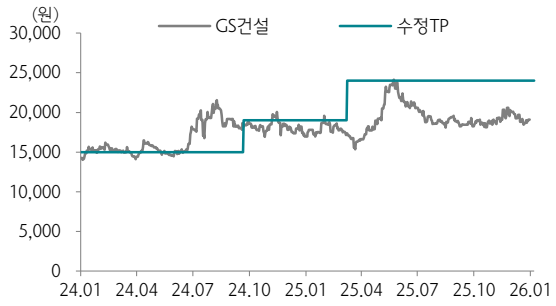
현대건설



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

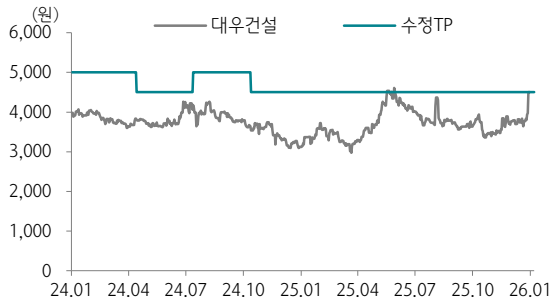
GS건설



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

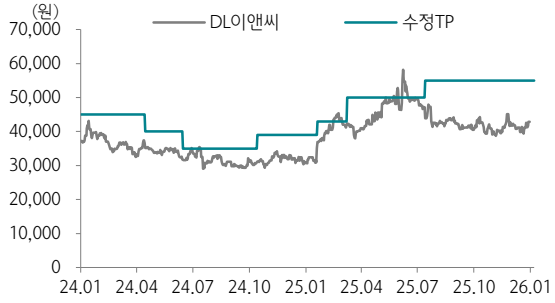
대우건설



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

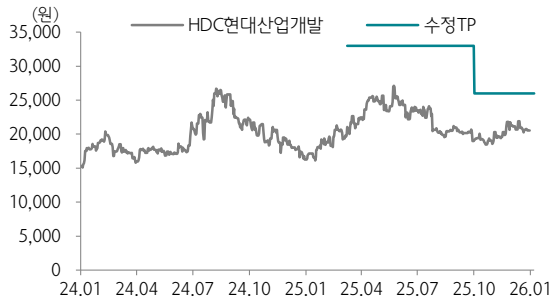
DL이앤씨



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

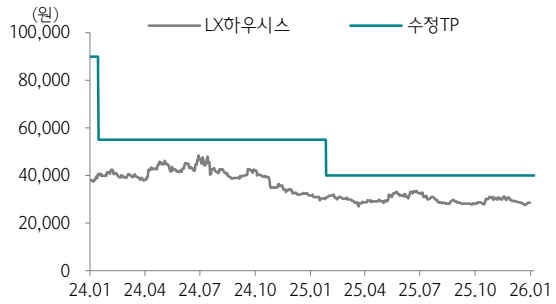
HDC현대산업개발



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 20일 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 20일 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 17일