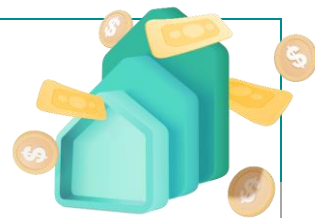


실적리뷰: 2026년 반등하는 주택주

건설 Weekly | 2026.2.10



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

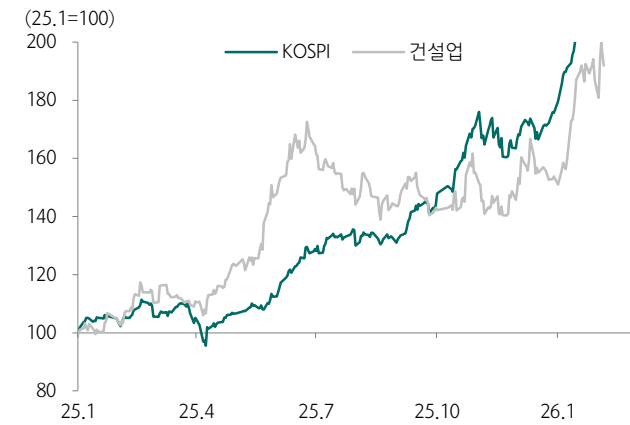
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 5.4%p 상회했다. 지난 주 수급은 기관/외인 매수, 연기금은 매도했다. 기관은 대우건설을 중심으로 매수, 외인은 삼성E&A와 현대건설, GS건설, DL이앤씨를 매수했다. 코스피가 전반적으로 하락한 가운데, 원전과 관련 미국 투자 관련 뉴스가 나오면서 원전 관련 종목(대우건설, 현대건설 등)이 상승했다. 삼성E&A는 실적 및 배당 서프라이즈의 분위기를 이어갔다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 97.1으로 4주 만에 보합을 기록했다. 전국 아파트 매매가는 23주 연속 상승(+0.09%), 전세가는 34주 연속 상승했다(+0.08%). 수도권 매매가는 49주 연속 상승(+0.16%), 전세가는 50주 연속 상승(+0.12%) 했다. 서울 매매가는 54주 연속 상승(+0.27%), 전세가는 51주 연속 상승(+0.13%)했다. 지방광역시와 기타지방 매매가는 모두 14주 연속 상승했다(각각 +0.02%). 전세가는 지방광역시 27주 연속 상승, 기타지방 23주 연속 상승했다(각각 +0.07%, +0.05%). 광역시별 매매가는 인천(+0.02%), 부산(+0.03%), 울산(+0.14%)이 상승했으며, 광주(-0.01%), 대구(-0.03%), 대전(-0.02%)은 하락했다.
- 대형건설사(삼성E&A, 삼성물산, 현대건설, GS건설, DL이앤씨, 대우건설, HDC현대산업개발) 실적발표가 마무리됐다. 실적발표 이후 대부분 주가가 상승했다. 삼성E&A는 실적과 배당 서프라이즈로 외인 매수가 주가 상승에 크게 기여했다. 특히 배당 부문에서 정책(순이익의 10~15%)보다 더 높은 배당성향인 25%로 배당금을 책정하여, 분리과세 기준에 맞추는 등 주주친화적인 모습을 보여줬다. 이외에 주택과 관련하여서는 대부분 좋은 마진율(GPM 기준 현대건설 11.4%, 대우건설 12.1%, DL이앤씨 17.1%, GS건설 17.3%, HDC현대산업개발 22.3%)을 보여줬다. 회사들이 과거에 제시한 바와 같이 2024년에 비해 2025년 마진이 개선된 모습을 확인했고, 2026년에는 더 나아진 마진 레벨을 기대하게 했다. 이에 따라 전반적으로 주택주의 주가도 상승한 모습을 보였다. 다만 주택 관련 대손 비용이 있었다. 대우건설은 약 6,000억원 가까이 비용 반영했으며, 현대건설도 약 1,000억원(추정), GS건설은 약 270억원, DL이앤씨는 2,200억원, HDC현대산업개발 약 1,000억원(추정)이 비용으로 반영됐다. 선제적으로 비용 반영을 한 모습들로, 올해 미분양에 따른 비용 반영의 리스크가 다소 해소된 것으로 본다. 매출액 가이던스는 대부분 2025년 대비 감소로 제시됐고, 분양세대수 가이던스도 의미 있게 증가하는 모습들이 아니었다. 하지만 올해 부동산 경기의 반등 여부에 따라 가이던스는 상향이 가능하다고 보기에, 2025년을 이익의 바닥으로 보고 반등하는 그림에서 주택주의 투자 포인트를 찾을 수 있다.
- 실적발표 종료 이후 남은 이벤트는 1)부동산 정책, 2)부동산 가격과 미분양 향방(특히 지방), 3)대미투자, 4)해외 수주(원전 포함), 5)5급3특 지역균형발전 관련 내용 등이 있다. 그 중 가장 중요한 이벤트는 주택 지표와 해외 수주 여부다. 주간 추천종목으로 대우건설, 삼성물산, 아이에스동서를 제시한다.

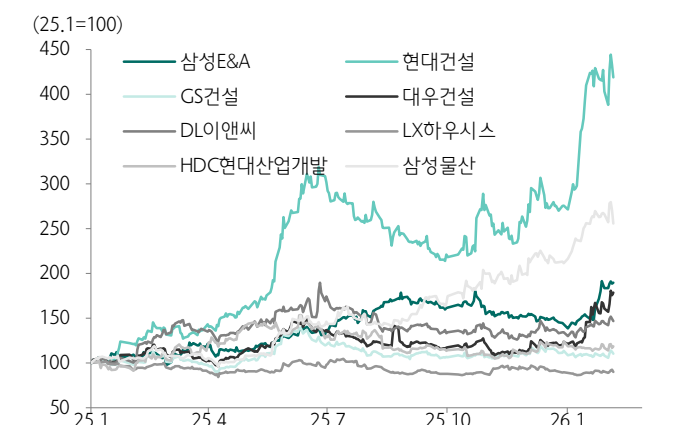
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



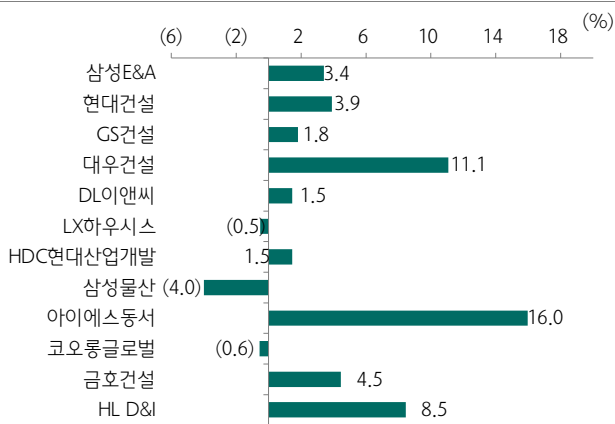
자료: Quantivise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



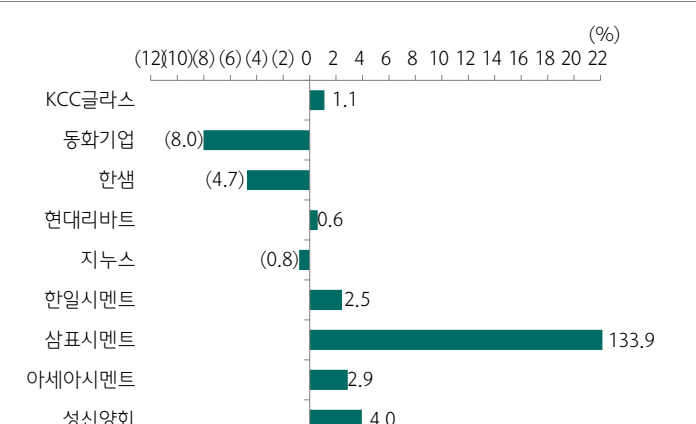
자료: Quantivise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



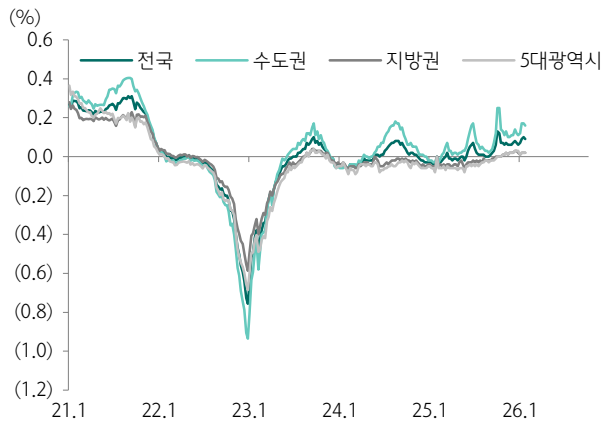
자료: Quantivise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



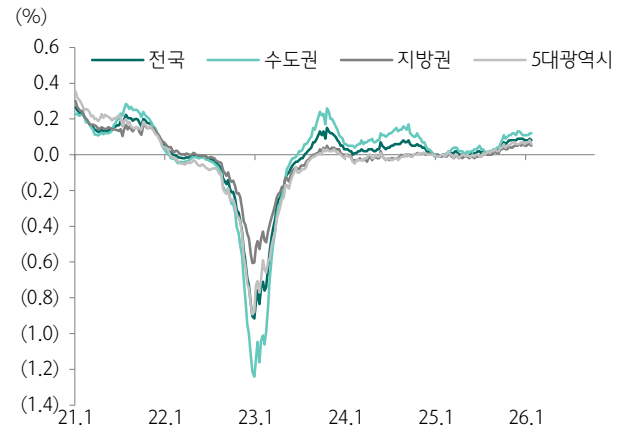
자료: Quantivise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



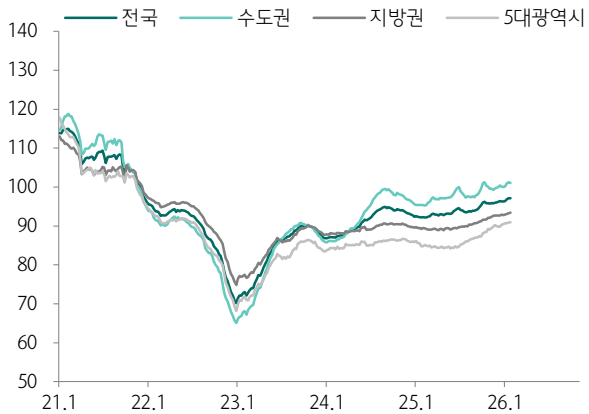
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



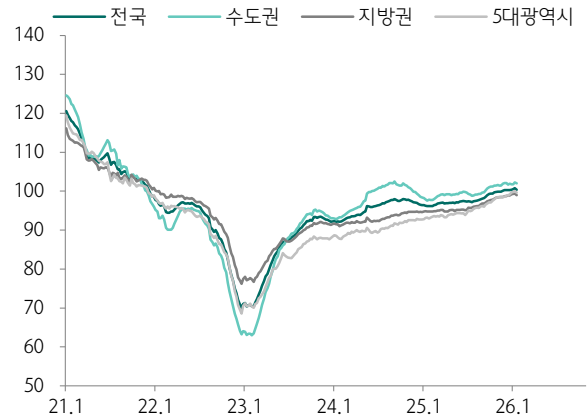
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향

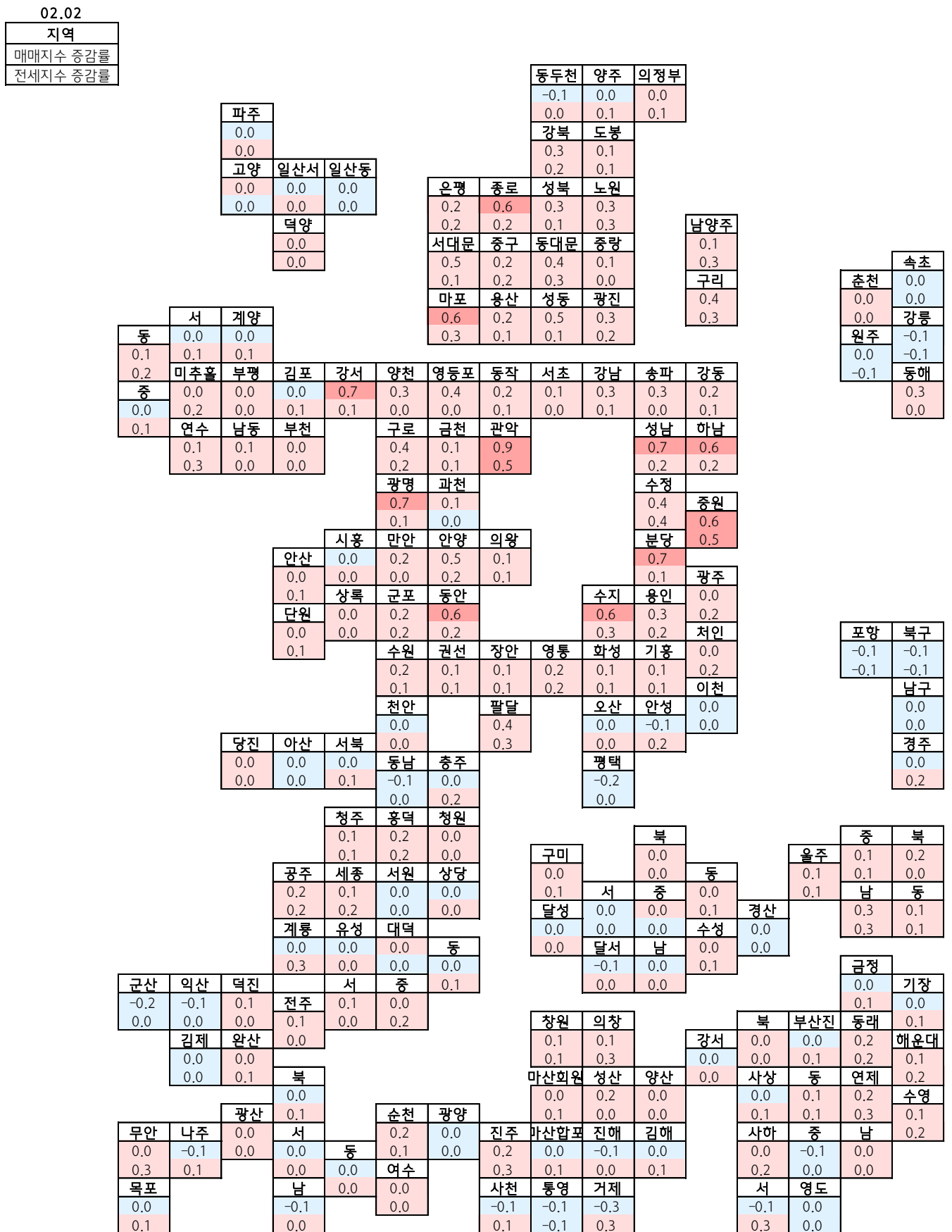


자료: 한국부동산원, 하나증권

주간 청약 동향						(단위: 만원/3.3m2, 세대)
청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2026-02-04	경기	안양역 센트럴 아이파크 수자인	3,562	407	11.9	
2026-02-05	경기	평택화양 서희스타힐스 센트럴파크(조합원 취소분)	1,369	47	1.5	

자료: 청약홈, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

삼표레미콘 부지에 79층 빌딩...서울의 실리콘 밸리로 육성

- 서울시는 지난 2022년 삼표레미콘 공장을 철거한 이후 사업자(에스피성수피에프브이)가 사전협상을 통해 개발계획을 마련
- 지구단위계획에 따르면, 해당 부지는 최고 79층 규모 업무·주거·상업 기능을 융합한 복합단지로 개발
- 서울시는 사전협상을 통해 약 6054억원 규모의 공공기여분 확. 이를 활용해 스타트업의 성장을 지원하는 연면적 5만3000㎡ 규모의 '유니콘 창업허브' 조성

대우건설, 가덕도신공항 부지조성공사 PQ 서류 제출... 19개사와 컨소시엄 구성

- 대우건설 컨소시엄은 대우건설이 55%의 지분을 확보해 시공주간사로서 사업을 주관
- 비중공업 9%, 중공업 9%, 동부건설 5%, BS한양 5%, 두산건설 4%, 부산 및 경남지역 건설사 13% 등 총 19개사
- 이어 "향후 대우건설 컨소시엄이 최종 우선협상대상자로 선정된 후 적절한 시기에 시공 방법에 대해 설명드릴 수 있을 것"이라고 덧붙여

'서울~거제 2시간대' 남부내륙철도, 6일 드디어 착공

- 남부내륙철도는 경북 김천시 삼락동에서 출발해 경남 거제시 사동면 성내리까지 이어지는 총연장 177.9km 규모의 단선 전철로 오는 2031년 완공을 목표
- 국토교통부는 2022년 1월 기본계획을 고시한 이후 같은 해 6월부터 전체 구간을 10개 공구로 나눠 기본·실시설계
- 1~9공구는 이달 실시설계 승인·고시를 마쳤으며 마지막 10공구인 거제 구간은 기본설계 기술제안(실시설계·시공) 방식으로 입찰을 진행

정부, 美에 K-원전 'APR1400' 건설 제안...넘어야 할 과제는

- 관세 재인상 압박에 나선 미국 정부가 최근 한국에 에너지 분야 투자를 희망한다는 뜻을 밝힌 것으로 알려진 가운데 정부가 한국형 원전 사업을 제시
- 한국은 단순 건설이나 부품·자재 조달에 그치지보다는 미국의 원전 르네상스 계획에 중추적인 역할을 할 수 있도록 적극 움직일 계획
- 미국 측에 APR1400 건설을 제안한 것은 한국형 원전이 수출돼야만 한미 원자력 협력 및 2000억 달러 규모 대미 투자의 시너지를 극대화할 수 있기 때문

정부, 내주 다주택자 중과 보완책 발표...임차기간 보장 거론

- 5월 9일까지 계약을 완료한 조정대상지역 거래는 3~6개월까지 잔금·등기를 위한 기간을 허용하는 방안을 검토
- 이와 관련해 현재 세입자가 거주 중인 주택은 현실적으로 당장 팔기 어려운 점과 세입자 보호 등을 고려해 보완책을 마련하겠다는 의미
- 세입자의 잔여 임차기간을 보장하고, 매수인의 실거주 의무 적용 시점을 늦추는 방안이 거론

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2026-02-02	GS건설	송파한양2차아파트 재건축정비사업 시공자 선정	6,857	1,368	5.0	
2026-02-02	대우건설	신이문역세권 장기전세주택 도시정비 형 재개발사업 시공자 선정	5,292	1,200	4.4	
2026-02-03	삼성E&A	말레이시아 Shell OGP Project	7,559			(기재정정) 계약기간 변경
2026-02-03	GS건설	신길제2구역 재개발정비사업	5,536	2,718	2.0	
2026-02-05	HDC현대산업개발	정비창전면 제1구역 재개발정비사업 공사도급계약	9,244	1,431	6.5	
2026-02-06	대우건설	천안업성3 도시개발지구 A1BL, A2BL 공동주택 신축사업	5,801	1,908	3.0	

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	5,089.14	4,080,023	(2.6)	12.5	26.4	59.1	20.8	100.6	8.8	1.4
건설업	122.68	27,497	2.8	21.1	32.0	24.0	24.9	79.6	10.5	0.8
삼성E&A	31,850	6,243	3.4	31.1	20.9	20.0	32.4	76.6	8.8	1.2
현대건설	106,600	11,871	3.9	39.9	64.0	49.7	52.1	237.3	22.4	1.4
GS건설	19,110	1,635	1.8	(0.3)	2.4	(2.2)	(3.0)	9.2	5.7	0.3
대우건설	5,520	2,294	11.1	43.9	60.9	43.8	44.5	64.3	8.2	0.5
DL이앤씨	45,050	1,743	1.5	9.2	12.9	(6.0)	9.5	28.2	5.4	0.3
LX하우시스	28,850	259	(0.5)	1.9	(4.5)	(5.7)	0.2	(4.9)	16.6	0.3
HDC현대산업개발	20,900	1,377	1.5	0.7	11.7	(12.4)	(4.6)	18.1	3.9	0.4
삼성물산	289,500	49,208	(4.0)	11.4	33.4	77.7	20.9	142.1	18.8	1.2

수급 동향

(단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	613,965	118,687	(11,088,285)	9,585,955
건설업	22,480	(6,788)	23,435	(47,897)
삼성E&A	3,811	5,916	23,855	(27,508)
현대건설	3,556	(1,024)	13,588	(18,382)
GS건설	4,615	(158)	8,778	(14,152)
대우건설	20,022	1,920	(1,958)	(17,326)
DL이앤씨	(539)	(1,974)	6,078	(4,655)
LX하우시스	181	190	125	(521)
HDC현대산업개발	(3,625)	(5,364)	1,741	(51)
삼성물산	(32,008)	(9,964)	39,983	(7,441)

KOSPI 초과 수익률

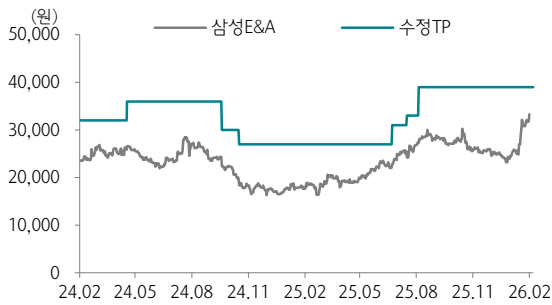
(단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	5.4	8.7	5.6	(35.1)	(20.1)	(21.0)
삼성E&A	6.0	18.6	(5.5)	(39.2)	(19.6)	(24.1)
현대건설	6.5	27.4	37.6	(9.4)	207.6	136.7
GS건설	4.4	(12.8)	(24.0)	(61.3)	(101.9)	(91.4)
대우건설	13.7	31.5	34.5	(15.4)	(34.3)	(36.3)
DL이앤씨	4.1	(3.2)	(13.5)	(65.1)	(72.0)	(72.5)
LX하우시스	2.1	(10.5)	(30.9)	(64.8)	(121.7)	(105.6)
HDC현대산업개발	4.0	(11.7)	(14.7)	(71.5)	(96.3)	(82.5)
삼성물산	(1.4)	(1.1)	7.0	18.6	40.1	41.4
아이에스동서	18.5	5.3	25.8	(23.9)	(81.7)	(57.3)
코오롱글로벌	2.0	(11.3)	(23.1)	(64.4)	(109.8)	(103.7)
금호건설	7.0	(11.2)	2.2	(36.5)	(50.3)	(29.9)
HL D&I	11.0	7.2	0.4	(40.4)	(73.0)	(65.5)
한샘	(2.1)	(11.0)	(28.4)	(62.0)	(118.7)	(104.1)
현대리바트	3.2	(16.8)	(25.8)	(73.6)	(125.5)	(114.3)
지누스	1.8	(7.9)	(29.0)	(97.7)	(159.2)	(140.0)
한일시멘트	5.0	(9.6)	(26.0)	(76.7)	(91.2)	(84.9)
삼표시멘트	136.5	294.0	534.1	412.1	455.1	445.8
아세아시멘트	5.5	(3.5)	(18.4)	(71.5)	(86.8)	(79.7)
성신양회	6.6	(4.3)	(16.3)	(62.1)	(74.8)	(68.6)

주: 2월 6일 종가 기준
자료: Quantwise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

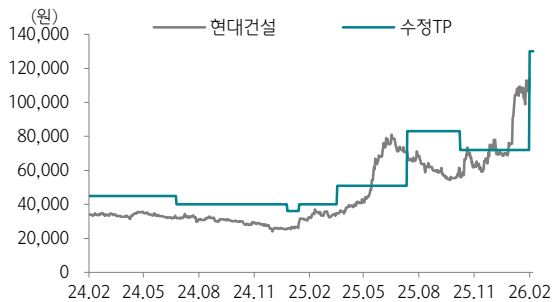
삼성E&A



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

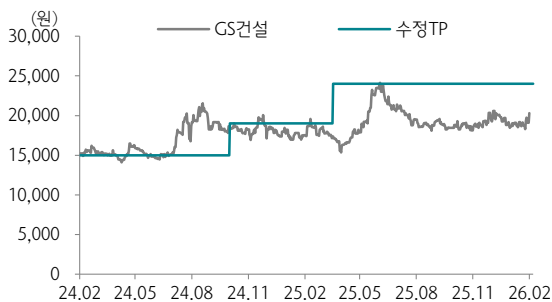
현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.2.9	BUY	130,000		
25.10.17	BUY	72,000	6.98%	56.94%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

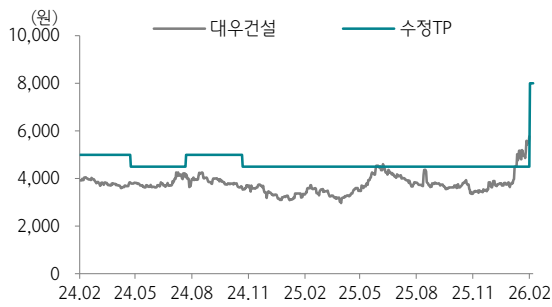
GS건설



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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

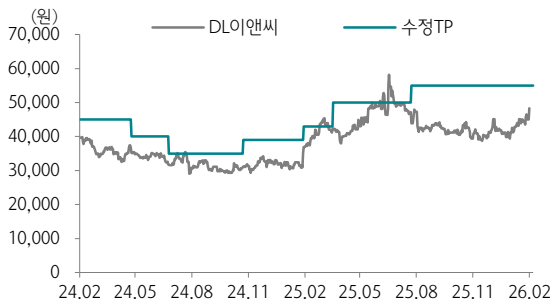
대우건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.2.10	BUY	8,000		
25.10.31	1년 경과		-	-
24.10.31	BUY	4,500	-18.91%	2.44%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

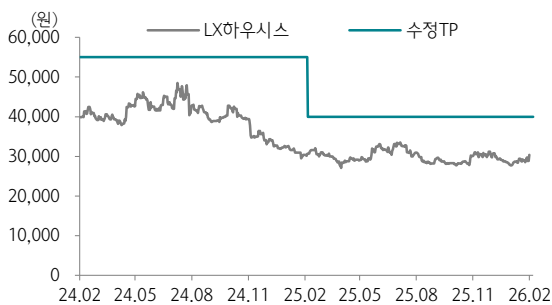
DL이앤씨



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

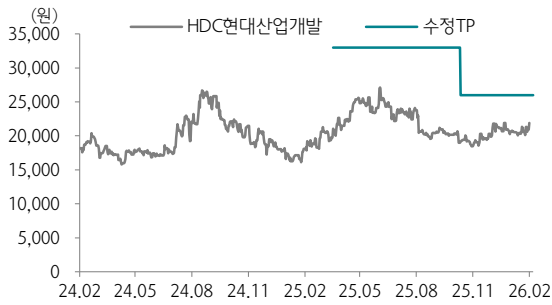
LX하우시스



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

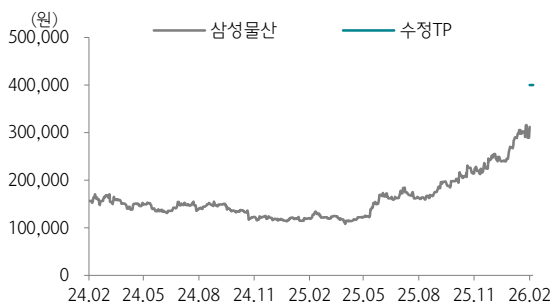
HDC현대산업개발



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

삼성물산



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.2.9	BUY	400,000		
24.1.30	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2026년 2월 10일 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 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2026년 2월 10일 현재 해당회사의 유가증권권을 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	97.22%	2.78%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 02월 07일