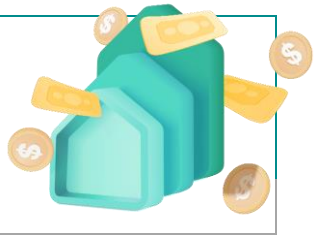
이란발 중동 사태의 영향



건설 Weekly | 2026.3.4

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

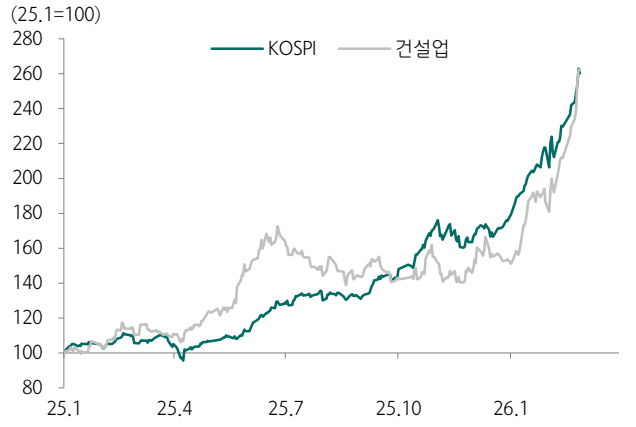
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 6.7% 상회했다. 지난 주 수급은 기관과 연기금이 매도, 외인이 매수했다. 기관은 삼성물산과 삼성E&A를 매수했으며, 현대건설과 대우건설을 매도했다. 외인은 현대건설과 대우건설을 매수했으며, 삼성물산과 삼성E&A를 매도했다. 원전 관련 종목(대우건설, 현대건설 등)이 크게 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.7으로 보합을 기록했다. 전국 아파트 매매가는 26주 연속 상승(+0.05%), 전세가는 37주 연속 상승했다(+0.07%). 수도권 매매가는 52주 연속 상승(+0.10%), 전세가는 53주 연속 상승(+0.09%) 했다. 서울 매매가는 57주 연속 상승(+0.10%), 전세가는 54주 연속 상승(+0.09%)했다. 지방광역시와 기타지방 매매가는 모두 17주 연속 상승했다(각각 +0.01%). 전세가는 지방광역시 30주 연속 상승, 기타지방 26주 연속 상승했다(각각 +0.07%, +0.05%). 광역시별 매매가는 인천(+0.02%), 부산(+0.03%), 울산(+0.09%)이 상승, 대전(-0.01%), 광주(-0.01%) 하락, 대구(0.00%)는 보합을 기록했다.
- 연휴 전후로 이란의 공습과 호르무즈 해협 패쇄가 있었다. 이에 국제유가(두바이유 기준)가 71.2달러에서 80.8달러(+13.4%) 상승했다. 중동 정세가 불안정해짐에 따라 해외에서 건설 진행중인 현장에서의 우려가 주가에 일부 반영될 수 있다. 실제 기자재 수급, 안전 문제 등으로 공사가 중단되고, 공사기간이 지연될 가능성이 높다. 하지만 전쟁과 같은 경우에는 불가항력적 사항으로, 계약 상에서 추가 비용에 책임을 지지 않는다(Force Majeure). 단기간 매출 시현에서의 속도 조절이 있을지라도, 비용 가능성은 적다고 판단한다. 다만 단기적으로 중동 등에서 기대하던 수주 이벤트들은 지연될 가능성이 있다. 현재 중동에서 공사 진행 중인 건설사는 현대건설(사우디, 이라크), 삼성물산(카타르, UAE, 사우디), 삼성E&A(카타르, 사우디, UAE), 대우건설(이라크) 등이 있다.
- 유가가 장기적으로 상승을 이어갈 경우, 인플레이션에 대한 압박이 국내 건설사에 부정적일 수 있다. 운송비 및 자재비 상승이 공사 원가에 영향을 줄 수 있다. 2021~2022년 인플레이션과 그에 따른 금리 상승기에 건설사의 마진 스프레드는 축소됐었다. 또한 금리 상승 시 자금 조달에 대한 부담이 커질 수 있다. 이러한 이슈들로 발주 혹은 착공 환경이 나빠질 수 있다. 특히 대형원전의 경우 공사기간이 길어 사업비 내 금융 비용이 높은 특징이 있는데, 금리 상승 시 발주 지연이 나타날 수 있다. 공사기간이 짧은 SMR에 대한 투자 수요가 증가할 수 있다.
- 만약 분쟁이 종료되고, 이란의 핵 협상이 원활히 진행된다는 가정 하에, 중장기적으로 발주 환경 턴어라운드에 따른 기대감이 있다. 특히 이란은 유전과 가스전이 풍부하기에 개발의 여지가 크다. 과거 이란 핵협상 시기인 2016년에 DL이앤씨가 이란에서 정유 프로젝트(이스파한)를 수주한 바 있다.
- 단기 변동성이 심한 구간이다. 단기적으로 해외 수주에 대한 기대감은 약해질 수 있으며, 실적 턴어라운드가 확실한 국내 주택주가 방어주로 부각받을 수 있다. 주간 추천종목으로 아이에스동서, GS건설을 제시한다.

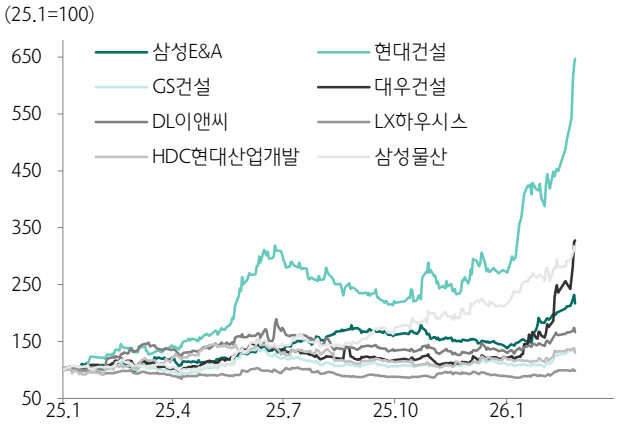
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



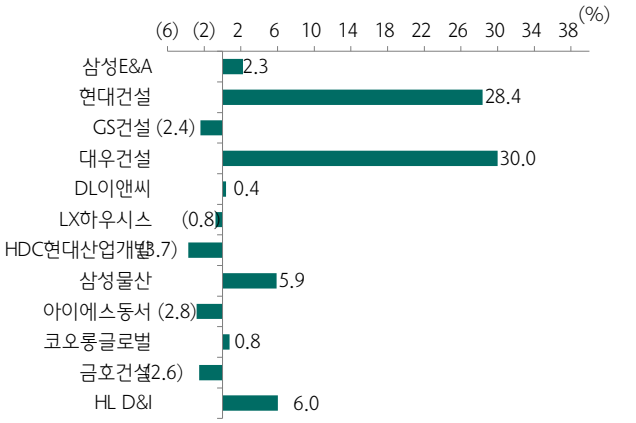
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



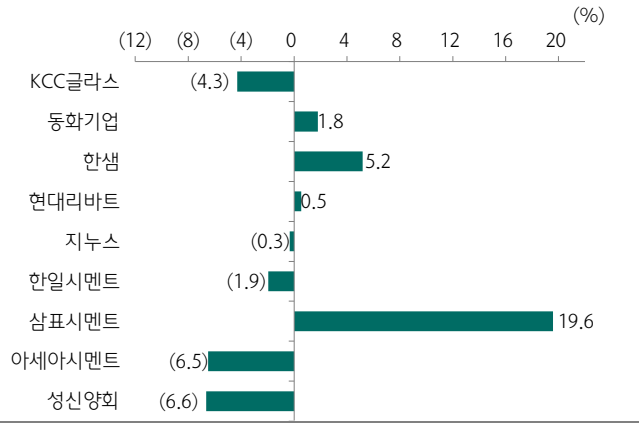
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



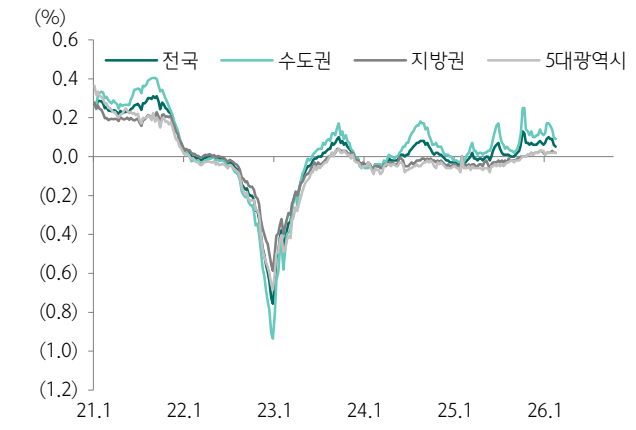
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



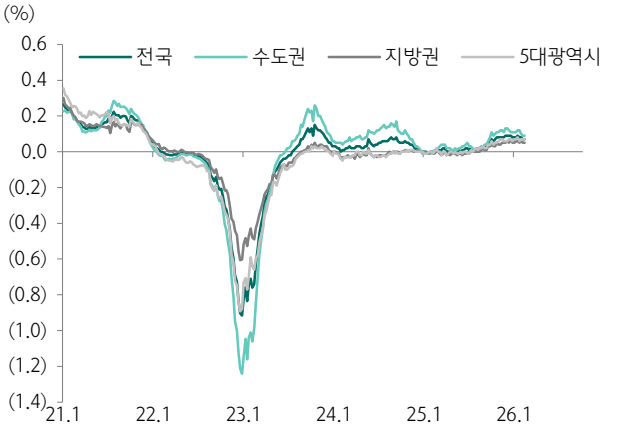
자료: Quantiwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



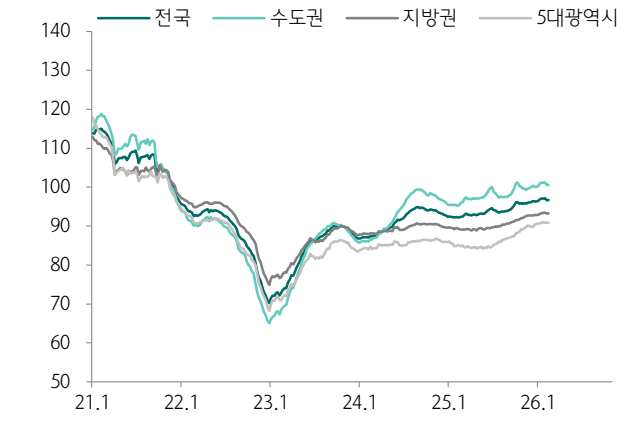
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



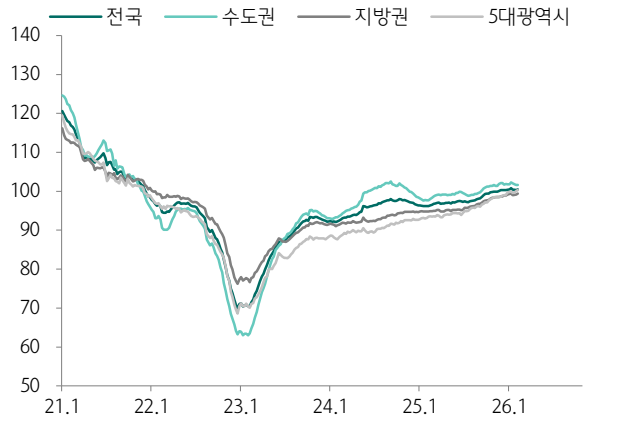
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

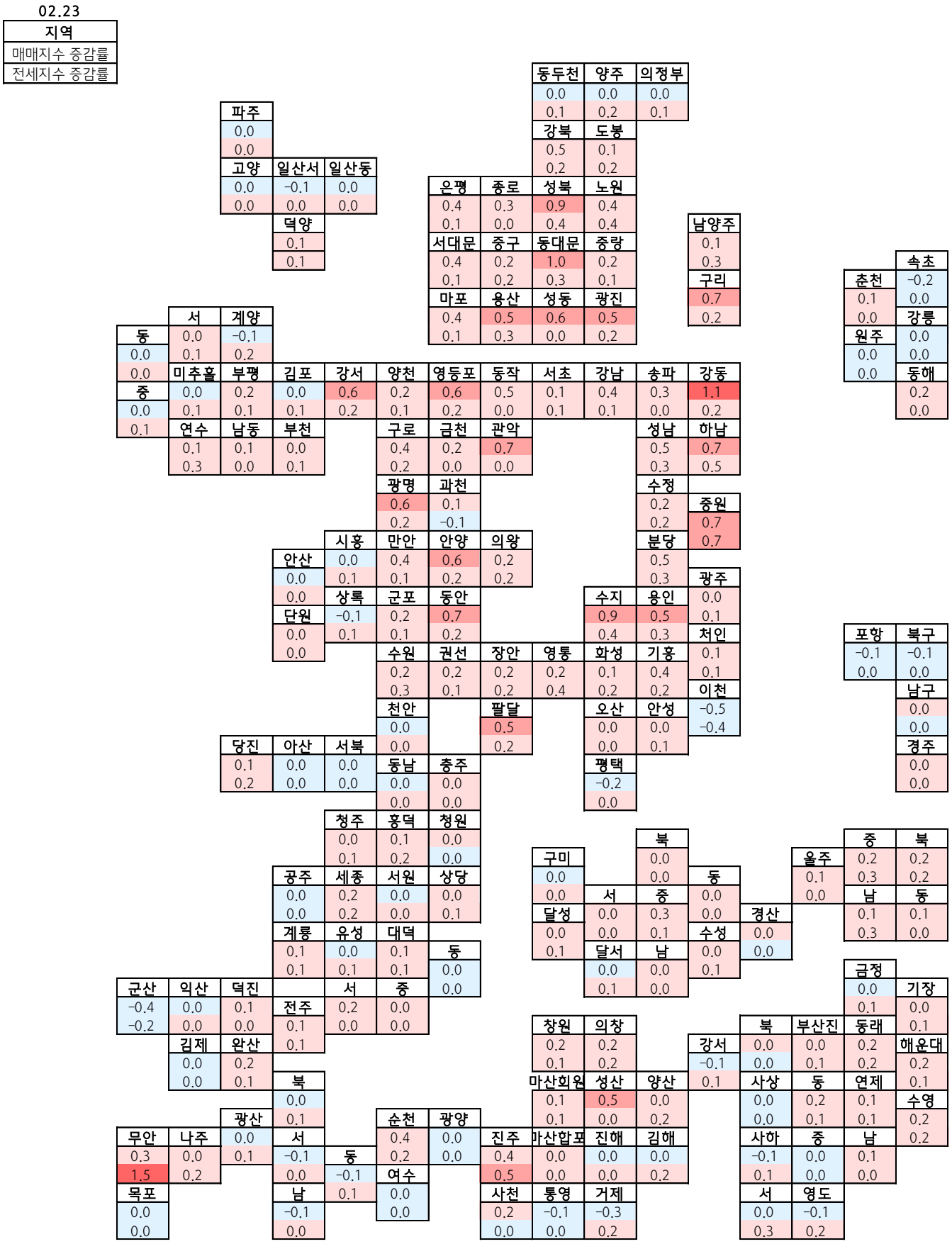
주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

청약 마감일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2026-02-25	제주	리첸시아 표선 IB EDU	2,072	50		50
2026-02-25	경기	쌍용 더 플래티넘 온수역	3,375	230	12.1	
2026-02-25	경기	더 플래티넘 센트럴포레	1,760	112		78
2026-02-26	부산	금정산 하늘채 루미엘	3,118	213		138

자료: 청약홈, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

이창용 총재 "부동산 대출 총량 규제해야...DSR 강화도 필요"

- 이창용 한국은행 총재가 23일 "부동산 대출에 대한 총량 규제가 여러 비판을 받는 면도 있지만, 해야 한다"고 강조
- "특히 부동산 대출은 총량 규제가 여러 비판을 받는 면도 있지만 해야 한다고 생각한다. 총부채원리금상환비율(DSR) 규제도 강화할 필요가 있다"고 답해
- 올해 경제성장률 전망치 상향 가능성에 대해서는 "지금 건설 경기가 저희 예상보다 나쁜 쪽으로 가고 있는데, 수출이 큰 폭으로 개선되고 있기 때문"이라고 설명

2주택자 20%P, 3주택 이상 30%P…양도세 중과 국무회의 의결

- 오는 5월9일 이후 다주택자가 보유한 조정대상지역 주택을 양도할 때는 6~45%의 기본세율에 중과세율을 더해 양도세 부과. 2주택자 20%p, 3주택자 이상 30%p
- 정부는 5월9일까지 계약을 마치면 잔금·등기를 이행하기 위한 기간을 부여키로
- 세입자가 거주 중인 주택의 갭투자는 매매 거래가 이뤄지기 어려운 점을 고려해 토지거래허가제도상 실거주 의무 완화

'수의계약' 추진 가덕도신공항…연내 첫 삽 뜰 수 있을까

- 가덕도신공항 부지 조성 공사가 연이은 유찰 끝에 대우건설 컨소시엄과의 수의계약 체결로 가닥을 잡으면서 사업 추진에 속도
- 국토교통부와 가덕도신공항건설공단은 '2035년 적기 개항'을 위해 행정 절차 최소화가 불가피하다는 입장
- 다만, 해당 지역 거주자들의 임시 이주가 오는 4월 예정되면서 구체적인 생계 대책과 보상 현실화 요구

韓·UAE, 방산·AI·문화 '93조원 경제협력'

- 양국은 무기 수출입에서 나아가 설계, 교육·훈련, 유지·보수·운영(MRO) 등 방산 전주기에서 협력하기로
- 양국은 바라카 원전 모델을 토대로 핵연료 공급, 원전 정비 역량 강화, 원전 운영에 대한 AI 기술 접목 등 전주기에 걸쳐 협력을 넓히기로
- AI, 첨단기술, 문화·교육·보건의료·푸드 등에서 구체적인 사업을 확정할 계획

이 대통령 "실거주용 아닌 1주택도 매각 유리하게 할 것…투자·투기 봉쇄"

- 이 대통령은 26일 밤 엑스)에 "통상적 주거는 적극 보호하되 주택을 이용한 투자·투기는 철저히 봉쇄되도록 (제도를) 설계할 것"이라고 밝혀
- "각종 규제와 부담은 실주거용 1주택을 기본으로 주거 여부, 주택 수, 주택 가격 수준, 규제 내역, 지역 특성 등에 따라 세밀하게 가중치를 주겠다"고 언급
- 다주택뿐만 아니라 실거주용이 아닌 1주택에 대한 규제도 이어가겠다는 취지로 풀이

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2026-02-23	HDC현대산업개발	고속국도 제65호선 포항~영덕간 건설공사(제4,5공구) 변경계약	3,168			(기재정정) 공사기간 변경
2026-02-26	삼성E&A	화공플랜트 건설공사 LOA 수령				약 24억불 규모
2026-02-26	현대건설	싱가폴 Tekong 매립공사 2단계	5,088			(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	6,244.13	4,988,756	7.5	22.8	56.6	95.9	48.2	138.2	10.2	1.7
건설업	167.71	37,518	14.2	37.5	79.0	83.8	70.7	129.9	14.8	1.1
삼성E&A	36,400	7,134	2.3	20.5	41.1	21.3	51.4	103.9	10.1	1.3
현대건설	164,700	18,340	28.4	55.5	152.6	164.4	135.0	367.2	34.3	2.1
GS건설	22,400	1,917	(2.4)	20.0	16.9	18.5	13.7	20.8	6.7	0.4
대우건설	10,140	4,214	30.0	111.0	191.4	166.1	165.5	184.0	14.4	1.1
DL이앤씨	51,100	1,977	0.4	15.7	27.8	19.4	24.2	22.0	6.3	0.4
LX하우시스	31,750	285	(0.8)	10.4	5.1	11.8	10.2	1.1	18.3	0.4
HDC현대산업개발	23,150	1,526	(3.7)	12.9	18.7	14.3	5.7	19.0	4.3	0.4
삼성물산	350,500	59,577	5.9	17.6	51.4	114.5	46.4	178.2	22.6	1.3

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	5,543,811	(591,737)	(11,788,983)	5,925,434
건설업	(18,358)	(44,850)	47,783	(38,006)
삼성E&A	3,162	2,123	(12,767)	10,119
현대건설	(6,386)	(47,701)	60,122	(61,133)
GS건설	710	(2,562)	(8,485)	7,445
대우건설	(12,742)	10,734	22,188	(11,665)
DL이앤씨	2,596	(2,984)	(5,754)	2,772
LX하우시스	536	0	(119)	(507)
HDC현대산업개발	(1,899)	(3,612)	4,756	(2,731)
삼성물산	27,850	2,564	(26,497)	(6,081)

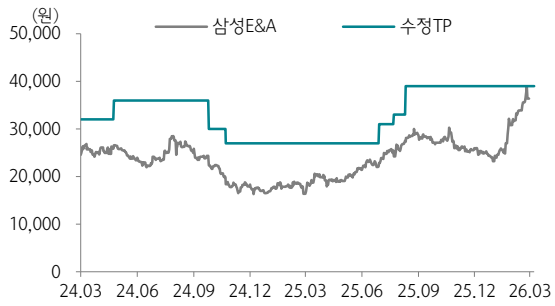
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	6.7	14.7	22.4	(12.1)	2.2	(8.2)
삼성E&A	(5.3)	(2.3)	(15.5)	(74.6)	(40.3)	(34.2)
현대건설	20.9	32.7	96.0	68.5	388.2	229.1
GS건설	(9.9)	(2.8)	(39.7)	(77.4)	(131.1)	(117.3)
대우건설	22.5	88.2	134.8	70.2	66.3	45.9
DL이앤씨	(7.1)	(7.1)	(28.9)	(76.5)	(101.3)	(116.2)
LX하우시스	(8.3)	(12.4)	(51.5)	(84.1)	(160.7)	(137.1)
HDC현대산업개발	(11.2)	(9.9)	(37.9)	(81.6)	(132.0)	(119.1)
삼성물산	(1.6)	(5.2)	(5.2)	18.6	45.1	40.0
아이에스동서	(10.3)	14.4	19.6	(36.2)	(111.2)	(68.7)
코오롱글로벌	(6.7)	(6.6)	(44.2)	(79.7)	(143.1)	(123.6)
금호건설	(10.1)	(4.6)	(22.7)	(69.5)	(75.2)	(56.1)
HL D&I	(1.5)	12.2	(13.0)	(46.7)	(93.9)	(79.7)
한샘	(11.8)	(15.4)	(50.6)	(97.1)	(183.1)	(150.9)
현대리바트	(2.3)	(12.2)	(45.7)	(77.7)	(155.8)	(132.2)
지누스	(7.0)	(8.3)	(33.3)	(91.8)	(161.1)	(139.6)
한일시멘트	(7.8)	(23.0)	(50.9)	(125.6)	(207.3)	(172.3)
삼표시멘트	(9.4)	(12.4)	(52.6)	(99.9)	(134.8)	(123.2)
아세아시멘트	12.1	210.9	410.4	334.7	328.9	307.4
성신양회	(14.0)	(16.1)	(49.2)	(101.6)	(136.9)	(114.5)

주: 2월 27일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

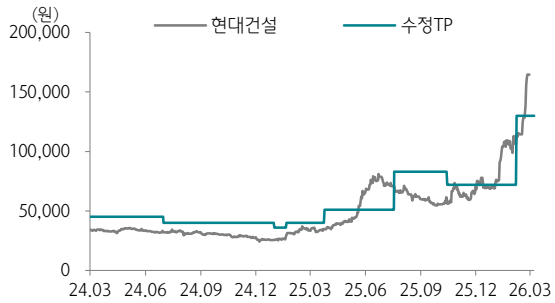
삼성E&A



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

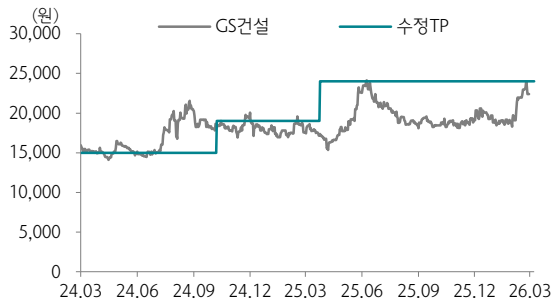
현대건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

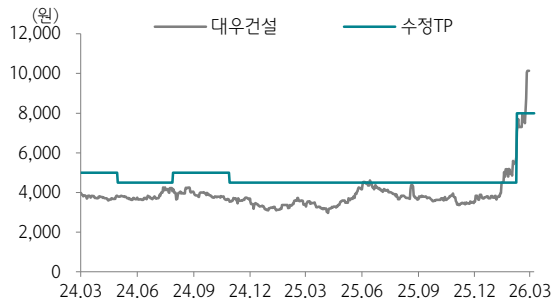
GS건설



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

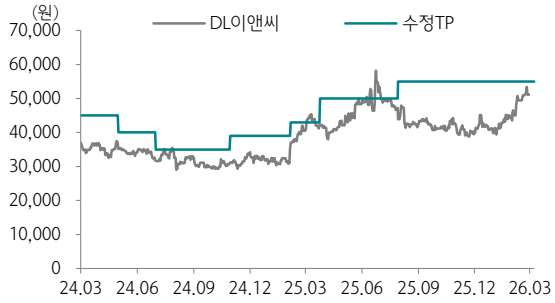
대우건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.2.10	BUY	8,000		
25.10.31	1 년 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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

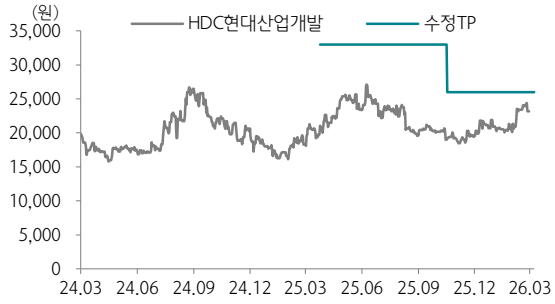
DL이앤씨



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

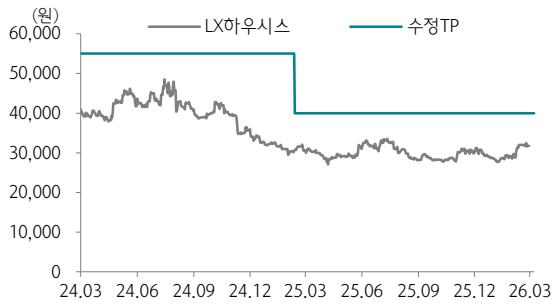
HDC현대산업개발



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

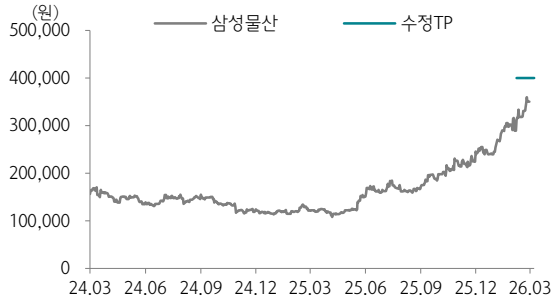
LX하우시스



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%

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 3월 4일 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
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2026년 3월 4일 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	96.76%	3.24%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 03월 01일