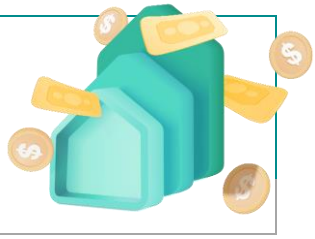
# 부동산 대책 예고



건설 Weekly | 2026.3.17

Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

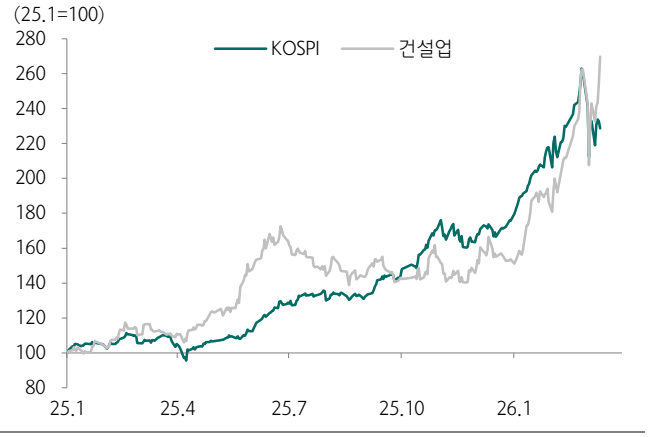
## 주간 동향 및 이슈

### 주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 12.8% 상회했다. 지난 주 수급은 기관 매도, 연기금과 외인이 매수했다. 기관은 GS건설을 매수했으며, 현대건설과 삼성물산을 매도했다. 외인은 현대건설과 대우건설, 삼성물산을 매수했으며, GS건설을 매도했다. 전쟁 장기화 우려로 전반적 하락하는 가운데, 대미투자특별법 통과, 석유가스 대체 에너지 수요 증가 기대 등으로 원전 관련 종목(현대건설, 대우건설)을 중심으로 상승했다.
- 주요 지표로 전국 매매수급동향은 96.7으로 상승했다(+0.20%p). 수도권에서의 매수 분위기가 둔화되고 있다. 전국 아파트 매매가는 28주 연속 상승(+0.04%), 전세가는 39주 연속 상승했다(+0.09%). 수도권 매매가는 54주 연속 상승(+0.08%), 전세가는 55주 연속 상승했다(+0.12%). 서울 매매가는 59주 연속 상승(+0.09%), 전세가는 56주 연속 상승(+0.12%)했다. 지방광역시와 기타지방 매매가는 모두 19주 연속 상승했다(각각 +0.01%). 전세가는 지방광역시 32주 연속 상승, 기타지방 28주 연속 상승했다(각각 +0.08%, +0.07%). 광역시별 매매가는 인천(+0.01%), 부산(+0.02%), 울산(+0.08%)이 상승, 대구(-0.02%), 대전(-0.01%), 광주(-0.04%)는 하락했다.
- 12일 국토부장관이 라디오에 출연, 부동산 후속대책을 준비하고 있다고 밝혔다. 5월 9일 다주택자 양도세 중과 유예 종료 이후를 대비, 세제/금융/공급 등 다양한 측면에서 종합 대책을 마련 중이라고 말했다. 또한 장기보유특별공제, 똘똘한 한채, 비주거1주택 등에 세금 부분을 언급했다. 여기에 서울 등 수도권 주택 공급 부족에 대응하여 초단기 공급대책 또한 마련하고 있다고 밝혔다. 상가의 주택 전환, 1인가구 대상 원룸형 주택 공급 확대, 매입임대 활성화, 3기신도시 및 도심 유휴부지 활용한 빠른 공급 등이 있었다. 토허제 해제 가능성에 대해서는 고려하고 있지 않다고 밝혔다.
- 현재 주택보유세는 크게 재산세와 종부세로 구분할 수 있다. 재산세는 과세표준(공시가격 x 60%) 구간에 따라 세율이 0.01%(6천만원 이하)에서 0.04%(3억원 초과)까지 부과된다. 여기에 도시지역분(0.014%)이 추가된다. 재산세는 주택 수에 따른 세율 중과는 없다. 종부세는 과세표준{(공시가격 – 공제금액 9억원~12억원) x 60%} 구간에 따라 0.5%(3억원 이하) ~ 2.7%/5.0%(94억원 초과, 2주택이하/3주택이상)의 세율이 부과된다. 3주택 이상이면서 과세표준 12억원 이상부터 중과세율이 부과된다.
- 현재 양도소득세는 양도차익 과표 구간에 따라 6%(1,400만원이하)~45%(10억원 초과)의 세율이 부과된다. 과세대상 양도소득금액 계산 시 1세대 1주택은 12억원을 초과하는 부분에 상당하는 양도차익만 과세된다. 또한 장기보유특별공제액도 양도소득금액 계산 시 제외된다. 현재 장기보유특별공제는 1세대 1주택에는 양도차익에 거주기간에 따라 8%(2년이상)~40%(10년이상), 보유기간에 따라 12%(3년 이상)~40%(10년이상)만큼 제외하고 있다. 다주택자의 경우 6%(3년이상)~30%(15년이상)다.
- 여전히 단기 변동성이 심한 구간이다. 이란 분쟁과 관련하여 결과를 예측하기란 매우 어렵다. 시나리오로 볼 경우, 종전 및 핵협상이 원활히 진행된다면, 재건 및 이란개발 테마로 삼성E&A, DL이앤씨가 수혜다. 단기 휴전으로 유가가 회복될 경우, 자재 가격 및 수급 우려 해소로 국내 주택주가 수혜다. 2주 이상 지속 시 자재 가격, 수급 우려, 금리 상승 우려 등 모든 건설주에 종지 않다.

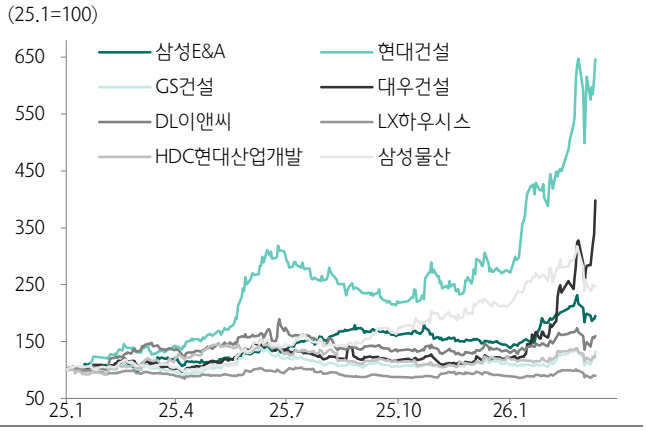
## 주간 건설업 주가차트

### 도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



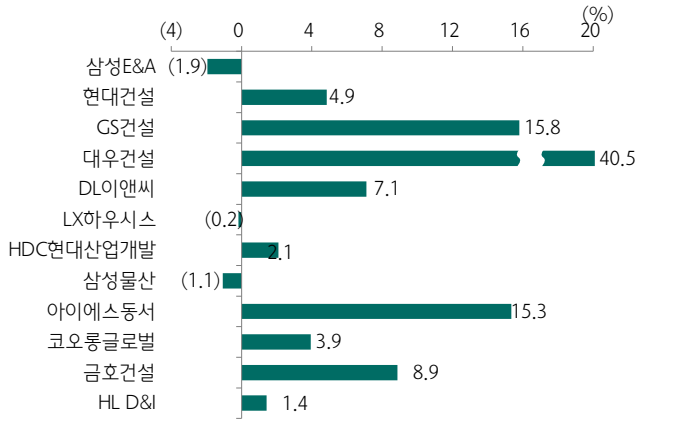

자료: Quantiwise, 하나증권

### 도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



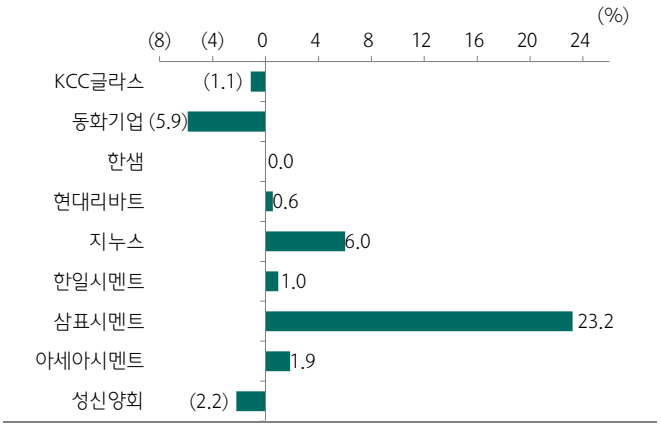

자료: Quantiwise, 하나증권

### 도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



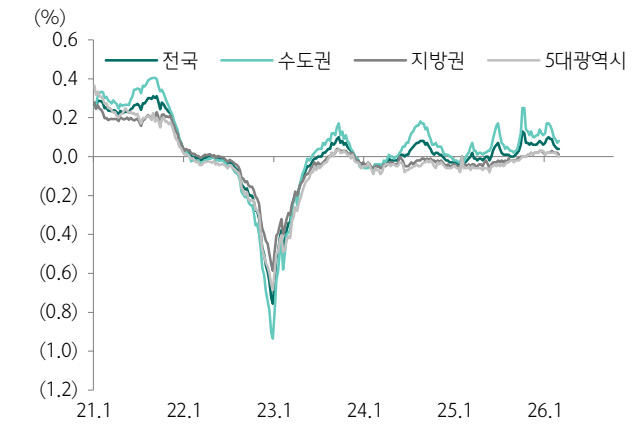

자료: Quantiwise, 하나증권

### 도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



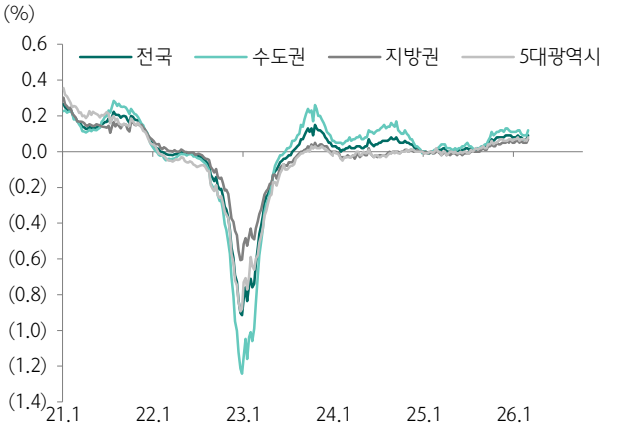

자료: Quantiwise, 하나증권

**도표 5. 주간 매매가격 wow차트**



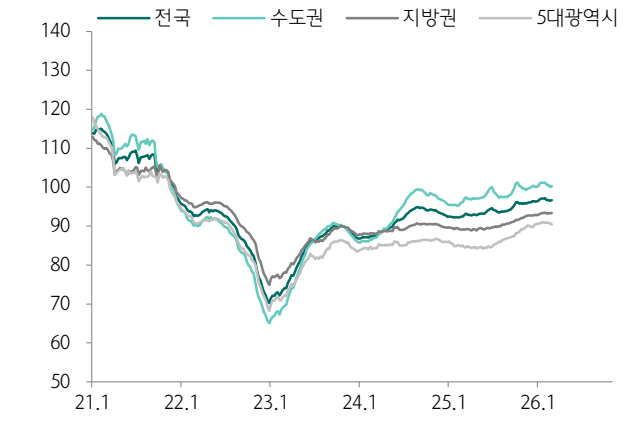

자료: 한국부동산원, 하나증권

**도표 6. 주간 전세가격 wow차트**



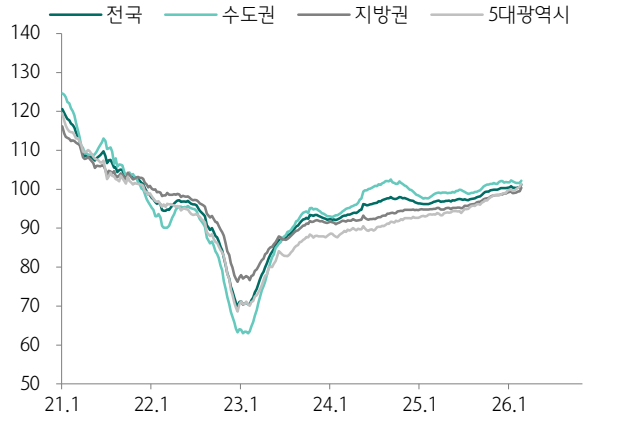

자료: 한국부동산원, 하나증권

**도표 7. 주간 아파트 매매수급동향**




자료: 한국부동산원, 하나증권

**도표 8. 주간 아파트 전세수급동향**




자료: 한국부동산원, 하나증권

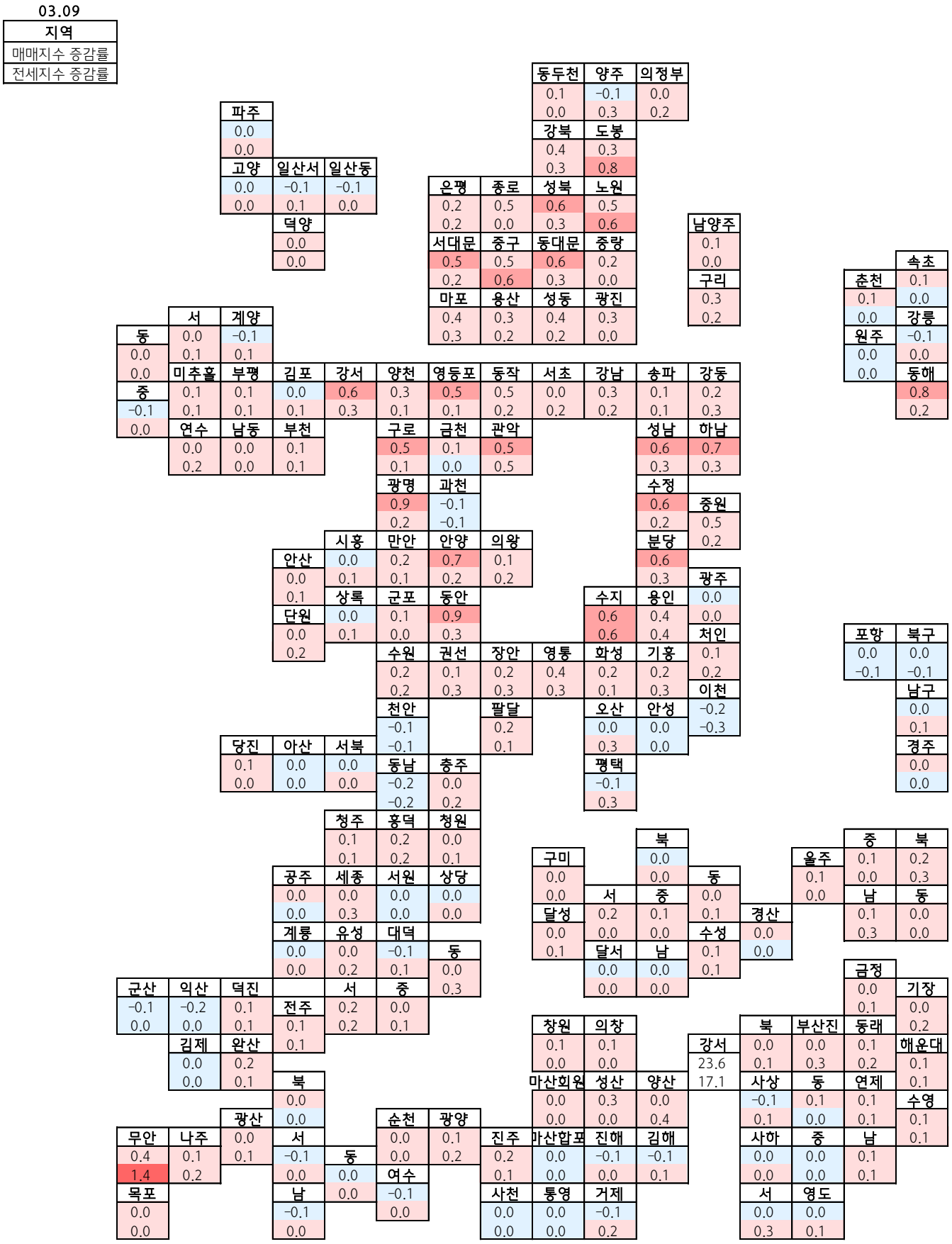
**주간 청약 동향**

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

| 청약 마감일 | 지역 | 아파트명 | 공급 분양가 | 분양세대 수 | 경쟁률 | 미달 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026-03-11 | 경북 | 경산 상방공원 호반써밋 1단지 | 1,564 | 1,004 | | 762 |
| 2026-03-11 | 경기 | 두산위브 더센트럴 수원 | 3,039 | 275 | 14.6 | |

자료: 청약홈, 하나증권

**도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트**




자료: KB부동산, 하나증권

## 주간 뉴스 점검

### 유가 100달러 돌파…건설업계 공사비·분양가·PF '삼중 압박' 우려

- 한국건설산업연구원은 국제유가가 10% 상승할 경우 국내 건설 공사비가 평균 0.15%포인트(p) 상승한다는 분석
- 이 같은 상승 폭을 단순 적용하면 공사비는 약 0.5%p 안팎 추가 상승할 가능성이 있다는 계산
- 특히 정비사업과 민간 분양 단지는 공사비 상승의 영향을 직접적으로 받을 수 있는 분야

### 가덕도신공항 공사 본격화… 대우건설 컨소시엄 9일 기본설계 시작

- 그동안 잇단 유찰로 사업자 선정이 실패하면서 차질이 빚어졌던 가덕도신공항 부지 조성 사업이 본격화
- 향후 일정이 제대로 진행되면 연내에 우선 시공분 공사가 이뤄질 수 있을 것으로
- 기간은 6개월. 이후 오는 9월께 기본설계가 끝나면 국토교통부는 설계 적정성, 입찰 안내서 규정 준수 여부 등을 살핀 뒤 수용 여부 결정

### 김윤덕 장관 "보유세 인상 준비…장특공제 개편·통화정책도 검토"

- 국토부 장관, 라디오서 "세제·금융·공급 등 종합 대책 준비"
- "장기보유특별공제도 집값이 많이 올랐는데 월급쟁이와 세금을 비교해보면 사실상 말이 안 되는 수준이기 때문에 전체적으로 세제 손질이 필요하다"
- "일반 상가를 주택으로 빠르게 개조해서 공급하는 방안, 1인 가구를 대상으로 프리미엄 원룸을 공급하는 방안 등 초단기 공급을 늘릴 계획"

### 노란봉투법 변수 된 건설업…"공사비·공기 영향 불가피"

- 노란봉투법이 건설업에 본격 적용되면서 원청 건설사와 하청노조 간 관계 재편 가능성 제기
- 지난 10일 민주노총 건설산업연맹 전국건설노동조합(이하 노조)은 원청 건설사 90곳에 단체교섭 요구 공문 발송
- 실제 현장 파장으로는 공사비와 공사기간(이하 공기) 문제가 함께 거론

### 현대건설 美 파트너 페르미 "7월에 원전 착공 희망"

- 미국 에너지 기업 페르미 아메리카가 빠르면 7월 텍사스주(州) 신규 원자력 발전소 개발에 본격적으로 착수한다는 방침
- 현대건설, 두산에너빌리티 등 이 사업에 참여하는 국내 기업의 수혜 기대
- 페르미 아메리카 원전 건설 책임자는 오는 7월 4일 도널드 트럼프 대통령과 함께 착공식을 개최할 것을 희망한다"고 밝혀

자료: 언론종합, 하나증권

## 주간 수주 공시

(단위: 억원)

| 날짜 | 건설사 | 수주 프로젝트 | 계약 금액 | 세대 수 | 세대당 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026-03-12 | 삼성물산 | [P4 Ph2(하동)] FAB동/복합동 마감공사 | 13,792 | | | |

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 | 5,487.24 | 4,386,693 | (1.8) | (0.4) | 31.7 | 61.6 | 30.2 | 113.2 | 8.5 | 1.5 |
| 건설업 | 172.44 | 38,591 | 11.1 | 27.5 | 62.0 | 77.3 | 75.5 | 139.8 | 15.0 | 1.2 |
| 삼성E&A | 32,800 | 6,429 | (1.9) | (3.2) | 29.1 | 15.5 | 36.4 | 70.0 | 8.9 | 1.2 |
| 현대건설 | 164,400 | 18,307 | 4.9 | 43.8 | 110.8 | 176.8 | 134.5 | 409.0 | 33.2 | 2.1 |
| GS건설 | 23,000 | 1,968 | 15.8 | 4.8 | 11.7 | 18.4 | 16.8 | 29.7 | 6.7 | 0.4 |
| 대우건설 | 12,320 | 5,120 | 40.5 | 68.8 | 216.7 | 225.1 | 222.5 | 257.1 | 16.5 | 1.4 |
| DL이앤씨 | 49,050 | 1,898 | 7.1 | (0.8) | 8.8 | 13.2 | 19.2 | 8.0 | 6.0 | 0.4 |
| LX하우시스 | 28,900 | 259 | (0.2) | (9.7) | (6.2) | (2.5) | 0.4 | (4.6) | 16.1 | 0.3 |
| HDC현대산업개발 | 22,000 | 1,450 | 2.1 | (6.0) | 0.9 | 7.3 | 0.5 | 6.5 | 3.9 | 0.4 |
| 삼성물산 | 280,500 | 47,678 | (1.1) | (11.8) | 10.0 | 53.3 | 17.1 | 135.9 | 17.9 | 1.0 |

**수급 동향** (단위 : 백만원)

| 기업명 | 누적 순매수 대금 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 기관 | 연기금 | 외국인 | 개인 |
| KOSPI | (811,392) | (209,591) | (6,234,796) | 6,961,955 |
| 건설업 | (34,729) | 16,104 | 107,078 | (84,218) |
| 삼성E&A | (7,083) | (4,146) | (28,788) | 35,298 |
| 현대건설 | (59,707) | (14,547) | 22,153 | 32,867 |
| GS건설 | 14,923 | 3,200 | (2,761) | (11,761) |
| 대우건설 | (15,571) | 13,916 | 48,939 | (31,111) |
| DL이앤씨 | (2,384) | 173 | (4,633) | 7,658 |
| LX하우시스 | 49 | 11 | (68) | (14) |
| HDC현대산업개발 | (3,915) | (549) | 301 | 3,565 |
| 삼성물산 | (27,474) | (6,879) | 6,275 | 21,595 |

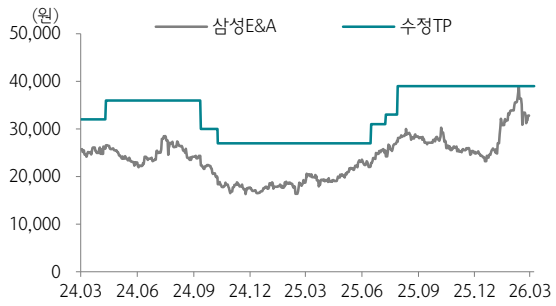
**KOSPI 초과 수익률** (단위 : %)

| 기업명 | 수익률 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1W | 1M | 3M | 6M | YTD | 1Y |
| 건설업 | 12.8 | 27.8 | 30.3 | 15.7 | 41.1 | 26.6 |
| 삼성E&A | (0.2) | (2.9) | (2.5) | (46.1) | (30.5) | (43.3) |
| 현대건설 | 6.6 | 44.2 | 79.1 | 115.2 | 418.6 | 295.8 |
| GS건설 | 17.6 | 5.1 | (20.0) | (43.2) | (96.1) | (83.6) |
| 대우건설 | 42.2 | 69.1 | 185.0 | 163.5 | 168.1 | 143.9 |
| DL이앤씨 | 8.8 | (0.4) | (22.9) | (48.5) | (76.1) | (105.2) |
| LX하우시스 | 1.6 | (9.3) | (37.8) | (64.1) | (138.1) | (117.8) |
| HDC현대산업개발 | 3.8 | (5.6) | (30.8) | (54.3) | (106.8) | (106.7) |
| 삼성물산 | 0.7 | (11.4) | (21.7) | (8.3) | 15.7 | 22.7 |
| 아이에스동서 | 17.1 | 11.5 | 16.3 | 2.4 | (68.6) | (11.7) |
| 코오롱글로벌 | 5.7 | 2.5 | (25.0) | (49.9) | (112.0) | (98.2) |
| 금호건설 | 10.6 | (0.2) | (10.7) | (34.8) | (40.6) | (13.6) |
| HL D&I | 3.2 | 0.8 | (18.9) | (35.6) | (83.3) | (69.8) |
| 한샘 | 0.6 | (10.8) | (35.9) | (73.2) | (158.7) | (129.6) |
| 현대리바트 | 1.7 | (11.3) | (39.7) | (62.6) | (138.4) | (116.6) |
| 지누스 | 2.3 | 2.9 | (19.0) | (62.2) | (134.1) | (113.3) |
| 한일시멘트 | 7.8 | (3.4) | (30.4) | (90.5) | (177.1) | (145.8) |
| 삼표시멘트 | 2.7 | (6.4) | (49.1) | (80.8) | (113.0) | (112.9) |
| 아세아시멘트 | 25.0 | 25.8 | 206.6 | 370.6 | 389.3 | 370.1 |
| 성신양회 | 3.6 | (10.8) | (37.3) | (76.5) | (111.7) | (98.1) |

주: 3월 13일 종가 기준
자료: Quantiwise, 하나증권

## 투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

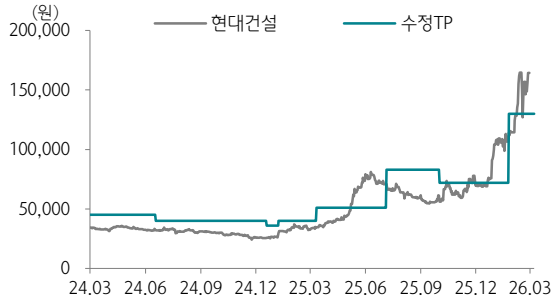
### 삼성E&A




| 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

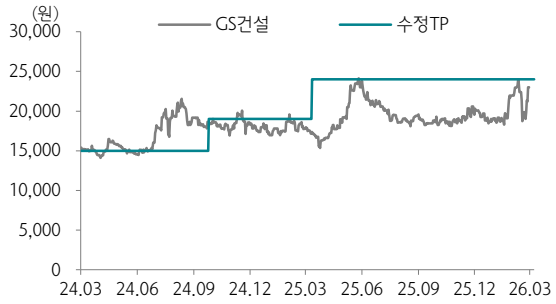
### 현대건설




| 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

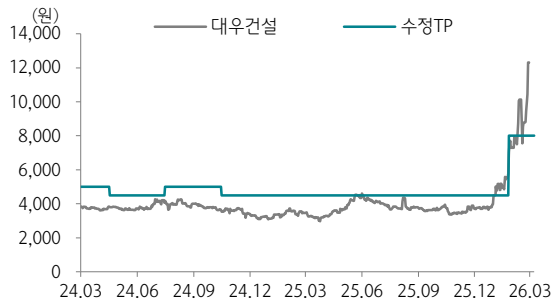
### GS건설




| 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

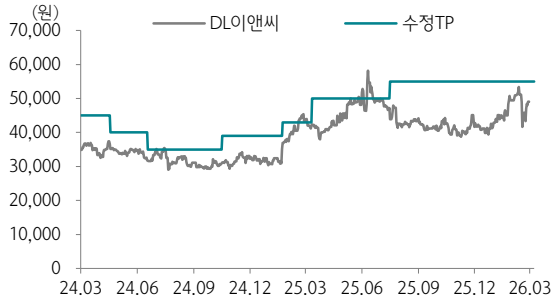
### 대우건설




| 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

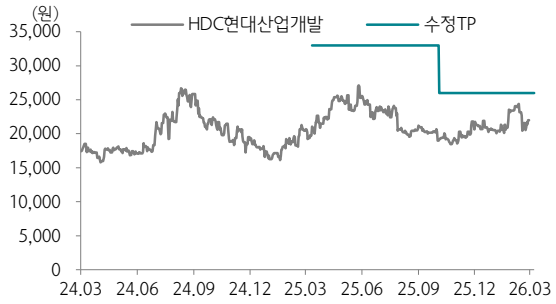
### DL이앤씨




| 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

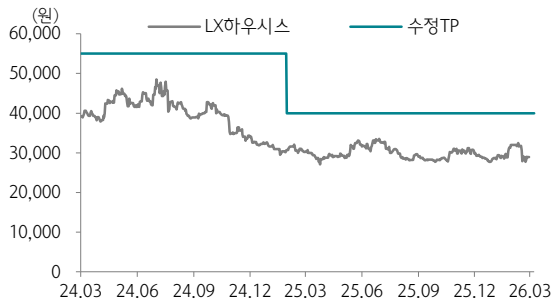
### HDC현대산업개발




| 날짜 | 투자의견 | 목표주가 | 괴리율 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 평균 | 최고/최저 |
| 25.10.20 | BUY | 26,000 | | |
| 25.3.27 | BUY | 33,000 | -31.44% | -17.88% |
| 25.3.26 | 담당자 변경 | | | |
| 24.2.7 | Not Rated | - | - | - |

## 투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

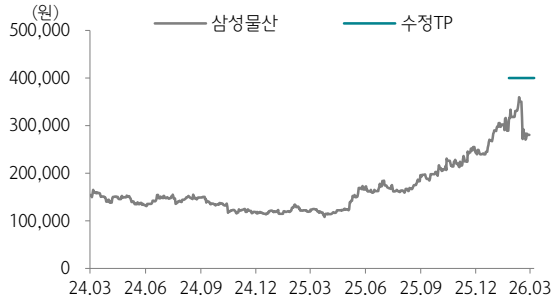
### LX하우시스




| 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 17일 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 17일 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 14일