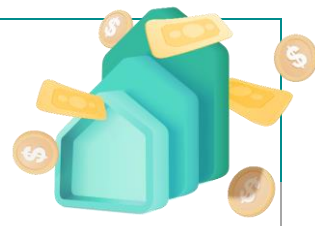


# 조정지역 다주택자 양도세 증가 재개

건설 Weekly | 2026.5.12



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

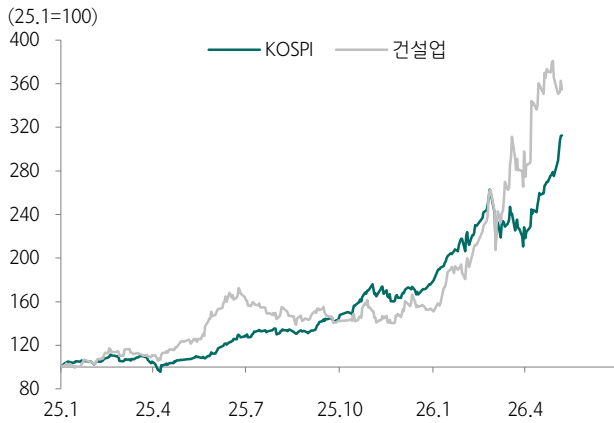
## 주간 동향 및 이슈

### 주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 16.5%p 하회했다. 지난 주 수급은 기관과 연기금, 외인이 모두 매도했다. 기관은 삼성물산을 매수, 현대건설과 삼성E&A를 매도했으며, 외인은 현대건설과 삼성물산을 매수, 삼성E&A와 대우건설을 매도했다. 저번 주는 미국과 이란 종전 협상 얘기에 삼성E&A가 상승했으며, 삼성전자 주가 상승에 따라 삼성물산이 뒤이어 크게 상승했다.
- 전국 매매수급동향은 96.7으로 재차 반등했다(+0.10%p). 전국 아파트 매매가는 36주 연속 상승(+0.04%), 전세가는 47주 연속 상승했다(+0.09%). 수도권 매매가는 62주 연속 상승(+0.08%), 전세가는 63주 연속 상승했다(+0.15%). 서울 매매가는 67주 연속 상승(+0.16%), 전세가는 64주 연속 상승(+0.23%)했다. 지방광역시 매매가는 하락(-0.03%), 기타지방은 역시 하락했다(-0.01%). 전세가는 지방광역시 40주 연속 상승, 기타지방 36주 연속 상승했다(각각 +0.04%). 광역시별 매매가는 울산(+0.09%), 부산(+0.01%) 상승, 인천(-0.01%)과 대전(-0.01%), 대구(-0.05%), 광주(-0.14%)가 하락했다.
- 조정지역 내 다주택자의 양도세 증가가 재개됐다. 5/9 토지거래허가 신청 분까지(강남3구/용산구는 9/9까지 양도, 나머지는 11/9까지 양도)를 제외하고, 이후부터 조정지역 내 다주택자 매도 시 양도세에 세율이 증가된다. 2년 이상 보유한 주택 시 양도소득에 대한 기본 과세 세율은 과표구간에 따라 6~45%다. 여기에 1세대 2주택 이상의 경우 조정 지역 주택 매도 시 기본세율에 20%p가 가산되며, 1세대 3주택 이상의 조정 지역 주택 매도 시 30%p가 가산된다. 현재 조정대상지역은 서울 21개 자치구(서울 전 지역)와 경기 12개지역(과천, 광명, 의왕, 하남, 성남분당/수정/중원, 수원영통/장안/팔달, 용인수지, 안양동안)이다. 이전에 비해 다주택자의 매도 비용이 늘어난 것이기에, 이후 다주택자의 조정지역 매도 의향은 떨어질 수 있다.
- 아파트 매물 동향을 살펴보면 1월부터 매매 매물은 증가한 반면, 전월세 매물은 감소했다. 서울의 경우 올해 1월부터 강북과 강남 모두 매매 매물이 크게 증가한 반면, 전월세 매물은 감소했다. 경기지역도 매매 매물이 1월이후 반등하여 증가했다. 특히 조정지역(광명, 의왕, 과천, 안양, 하남, 성남, 수원, 용인)이 1월부터 반등하는 추세가 강했다. 경기지역의 전월세 매물은 지속적으로 감소하는 추세를 이어갔다. 5/9 이후 조정지역에서의 매물 변화를 유심히 모니터링할 필요가 있다.
- 삼성전자 반도체 공장의 건설 속도가 빨라지고 있다. 최근 평택 P5 Fab2를 7월 중 착공하기로 확정, 부지 정지 작업 등 사전 준비에 들어갔다는 뉴스가 있었다. 평택 P5 Fab1은 작년 말에 재개되어 공사 중인 상황에서 동시에 추진할 예정이다. 현재 P4 Ph2와 Ph4 마감공사가 진행중이며, 26~27년 마무리 계획이다. 여기에 P5 Fab1 골조공사가 진행 중에 P5 Fab2의 착공 일정이 6개월 빨라진 것이다. 반도체 쇼티지라는 흐름 속에 삼성전자의 CAPEX 투자 속도가 빨라진 결과다. 여기에 미국 테일러 Fab2 구축을 위한 검토가 진행 중이며, 용인 반도체 공장 착공도 2028년 계획되어 있다. 반도체 공장 건설 수혜는 삼성물산과 삼성E&A다. 삼성물산은 골조와 클린룸을, 삼성E&A는 환경설비 등을 담당한다.
- 호르무즈 해협 폐쇄가 장기화되는 가운데, 미국과 이란간 종전 협상은 여전히 진행 중이다. 고유가 장기화 및 자재수급 이슈가 2분기의 주제가 될 것으로 보이며, 더불어 종전과 관련한 증동 재건의 기대감은 지속될 것으로 전망한다. 이런 환경에서도 반도체 투자 사이클은 지속되고 있다. 삼성물산, 삼성E&A를 추천한다.

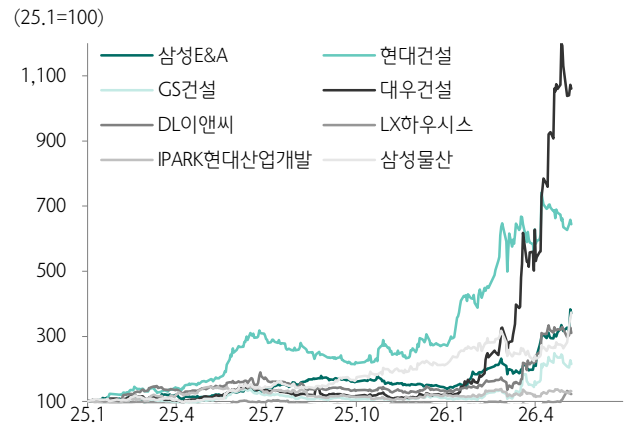
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



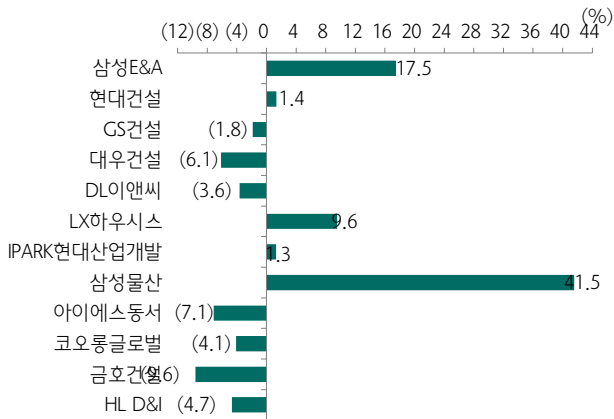
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



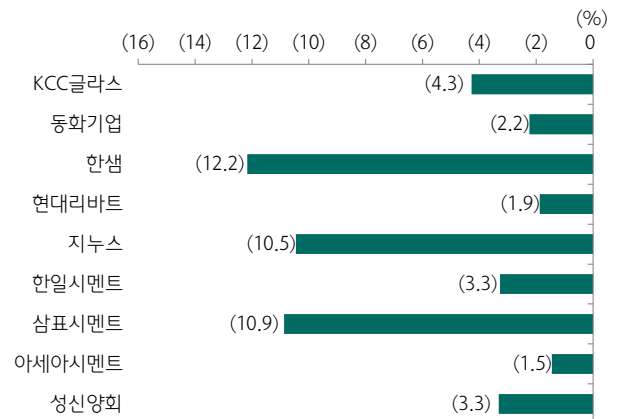
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



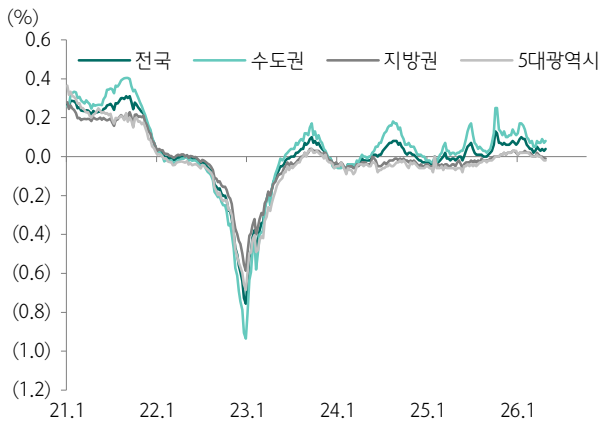
자료: Quantwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



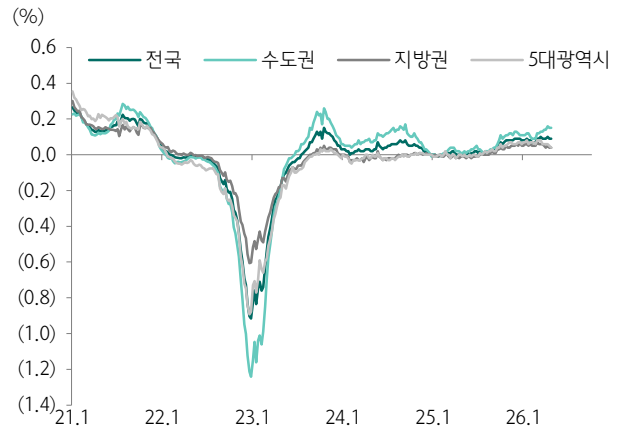
자료: Quantwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



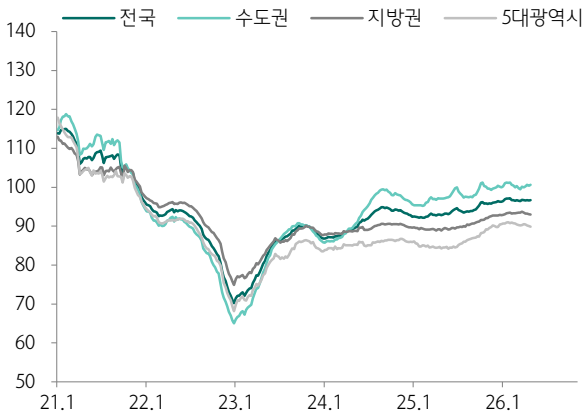
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



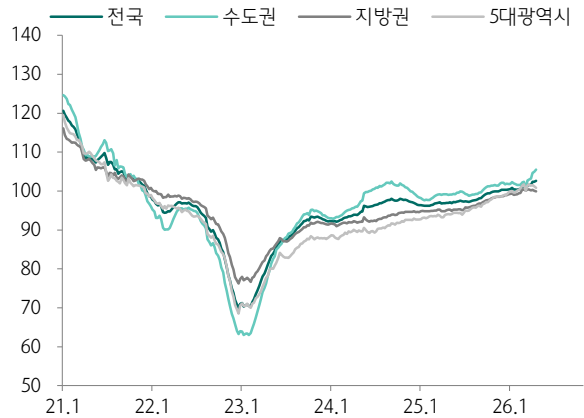
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2026-05-04	제주	PH159	1,651	49		37
2026-05-07	경기	e편한세상 부천 어반스퀘어	3,349	897	2.8	
2026-05-07	충남	천안 동문 디 이스트 파크시티	1,685	500		474
2026-05-07	충남	천안 휴먼빌 퍼스트시티(2회차)	1,513	309		280
2026-05-07	경기	파주금촌 금호어울림(조합원 취소분)	1,545	60		25
2026-05-08	경기	용인 양지 서희스타힐스 하이뷰	1,623	547		424
2026-05-08	충남	엘리프 성성호수공원 1BL	1,814	546	26.3	
2026-05-08	충남	엘리프 성성호수공원 2BL	1,760	560	5.2	
2026-05-08	전남	소제지구 A3BL 중흥S-클래스 우미린	1,479	1,095		545
2026-05-08	전남	소제지구 A4BL 중흥S-클래스 우미린	1,440	584		102
2026-05-08	울산	울산신복역 비스타 메트로	2,195	481		349
2026-05-08	대전	더샵 관저아르테	1,910	951	6.5	

자료: 청약홈, 하나증권



주간 뉴스 점검

**[단독] 현대차그룹 EV충전 재편...현대엔지니어링, 충전 계열사 인수 검토**

- 한국전기차충전서비스가 희망퇴직을 진행한 가운데 현대엔지니어링의 지분 취득까지 이어지면서 업계에서는 그룹 차원의 사업 효율화와 운영 재편 가능성에 무게
- 현대엔지니어링은 지난 3월30일 한국전기차충전서비스 지분 7.57%를 55억원에 취득하며 처음으로 주주 명부에 이름
- 이번 인수합병 검토는 한국전기차충전서비스의 수익성 악화와 그룹 내 충전 사업 재편 필요성이 맞물린 결과로 풀이

**중등전쟁 여파에 3월 건설공사비 역대 최고**

- 건설사들은 원자재 수급난을 호소하며 줄지어 정비사업 조합에 사업비 인상을 요구하고 나서
- 현대건설은 최근 마천4구역 재개발 조합에 3.3㎡ 당 공사비를 기존 585만원에서 959만원으로 인상해줄 것을 요청
- GS건설도 광명 철산주공 10·11단지 재건축 조합에 기존 3779억원에서 4103억원으로 8.5% 상향 조정

**[단독] 295조 대미투자 첫발...1호 루이지애나 LNG '낙점'**

- 산업통상부는 지난주 루이지애나 LNG 수출 터미널 건설 프로젝트의 사업 타당성을 검토할 자문사로 삼일PwC와 김앤장법률사무소 컨소시엄 선정
- 루이지애나 프로젝트가 투자 후보의 상업적 합리성을 검토하는 대미 투자 1단계에 접어들었다는 해석
- 루이지애나 프로젝트를 이룰 대미 투자 2호로는 미국 내 원전 관련 투자가 유력하게 거론

**구윤철 “조정지역 임대아파트 양도세 증과배제 과도’ 지적 살피는 중”**

- 오는 10일부터 다주택자 양도소득세 증과 제도 시행과 함께, 잠겨있는 매물이 실거주자에게 돌아가도록 하는 방안을 더 살피겠다 방침
- 서울 수도권의 주택공급 확대에 주력하는 한편, 투기 수요는 차단하고 실거주를 위한 거래는 원활히 이루어지는 환경도 조성해 나갈 계획
- 특히 지난 7일 토지보상법 등 3개 법안이 국회 본회의를 통과해 공급을 뒷받침할 법적 기반이 가시화

**美 뉴햄프셔 SMR 법안 통과, 2030년대 원전 배치 본격화**

- 이번 조치는 원자력 발전의 유연성을 확보하고 지역 산업 발전을 도모하기 위한 전략적 선택으로 평가
- 뉴햄프셔주 정부는 전력 회사들이 원자력 발전소를 직접 운영할 수 있도록 규제를 대폭 완화하는 법안을 승인
- 이를 위해 주 정부와 전력 회사들은 원전 부지 선정과 환경 영향 평가 등 후속 절차에 속도를 낼 것으로

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2026-05-06	GS건설	오산 내삼미2구역 A2블록 공동주택 신축공사	4,212	1,517	2.8	(기재정정) 계약상대 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	7,498.00	5,958,866	13.6	27.7	47.3	89.6	77.9	190.7	7.7	1.7
건설업	226.78	50,658	(2.8)	3.1	84.9	151.9	130.8	186.2	18.3	1.5
삼성E&A	62,400	12,230	17.5	23.6	95.9	144.2	159.5	212.0	16.1	2.2
현대건설	164,000	18,262	1.4	(13.1)	53.9	164.9	134.0	284.1	30.4	2.0
GS건설	37,350	3,196	(1.8)	(0.1)	95.5	106.2	89.6	109.5	10.9	0.6
대우건설	32,850	13,498	(6.1)	45.7	495.1	877.7	760.0	838.6	36.5	3.5
DL이앤씨	95,400	3,691	(3.6)	0.2	111.8	142.4	131.8	116.3	9.9	0.7
LX하우시스	39,550	355	9.6	37.3	37.1	31.6	37.3	36.6	5.9	0.4
IPARK현대산업개발	23,250	1,532	1.3	5.2	11.2	25.8	6.2	(8.8)	3.7	0.4
삼성물산	422,500	68,516	41.5	36.7	45.9	97.4	76.4	246.9	24.8	1.3

수급 동향 (단위 : 백만원)

기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	1,866,285	(210,525)	(5,956,059)	4,598,116
건설업	(177,858)	(26,800)	(15,198)	193,707
삼성E&A	(41,140)	5,134	(31,388)	73,761
현대건설	(115,878)	(16,838)	86,602	30,057
GS건설	(22,610)	(2,798)	(19,213)	41,785
대우건설	848	(7,976)	(59,038)	58,196
DL이앤씨	(24,737)	2,955	(329)	25,986
LX하우시스	756	1,020	5,577	(5,857)
IPARK현대산업개발	2,931	1,676	(391)	(2,851)
삼성물산	140,031	27,601	91,762	(224,700)

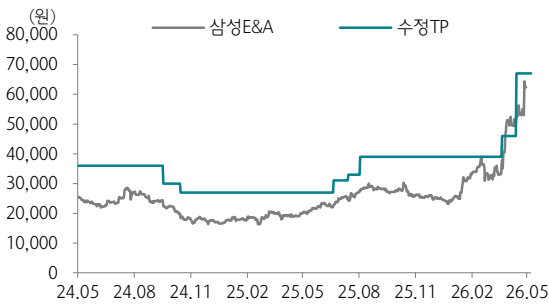
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

기업명	수익률						
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y	
건설업	(16.5)	(24.6)	37.5	62.3	42.4	(4.4)	
삼성E&A	3.9	(4.1)	48.6	54.6	64.6	21.3	
현대건설	(12.3)	(40.8)	6.5	75.3	333.2	93.4	
GS건설	(15.5)	(27.8)	48.1	16.6	(97.2)	(81.2)	
대우건설	(19.8)	18.0	447.8	788.0	745.5	647.9	
DL이앤씨	(17.3)	(27.5)	64.4	52.8	(15.7)	(74.4)	
LX하우시스	(4.1)	9.6	(10.2)	(58.0)	(188.5)	(154.1)	
IPARK현대산업개발	(12.3)	(22.5)	(36.1)	(63.8)	(183.7)	(199.5)	
삼성물산	27.9	9.0	(1.4)	7.8	55.5	56.2	
아이에스동서	(20.7)	(41.1)	(56.3)	(47.9)	(193.8)	(159.9)	
코오롱글로벌	(17.7)	(37.8)	(25.5)	(64.2)	(187.9)	(164.5)	
금호건설	(23.2)	(33.3)	(32.0)	(37.7)	(125.9)	(117.1)	
HL D&I	(18.3)	(31.4)	(37.4)	(49.5)	(159.7)	(151.1)	
한샘	(17.9)	(17.3)	(44.2)	(81.1)	(237.9)	(203.3)	
현대리바트	(25.8)	(28.4)	(57.9)	(102.1)	(229.0)	(195.6)	
지누스	(15.5)	(16.5)	(28.9)	(66.9)	(209.9)	(187.5)	
한일시멘트	(24.1)	(22.5)	(54.7)	(96.8)	(263.5)	(229.1)	
삼표시멘트	(16.9)	(29.2)	(51.2)	(92.5)	(196.2)	(196.2)	
아세아시멘트	(24.5)	(41.2)	(70.5)	317.6	199.9	184.6	
성신양회	(15.1)	(25.1)	(57.6)	(94.8)	(200.0)	(186.8)	

주: 5월 8일 종가 기준  
 자료: Quantwise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

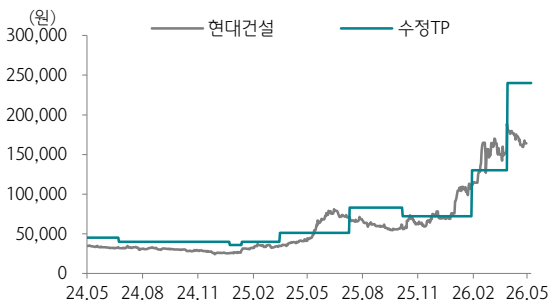
삼성E&A



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.4.24	BUY	67,000		
26.4.1	BUY	46,000	5.67%	13.91%
25.8.13	BUY	39,000	-26.81%	-0.13%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

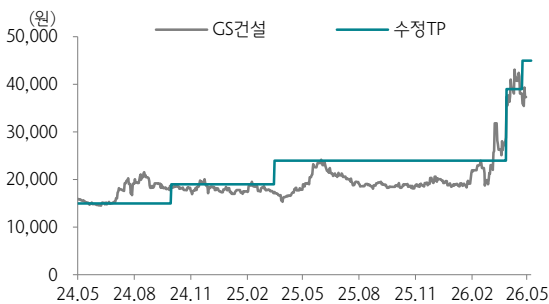
현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.4.9	BUY	240,000		
26.2.9	BUY	130,000	14.28%	45.15%
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

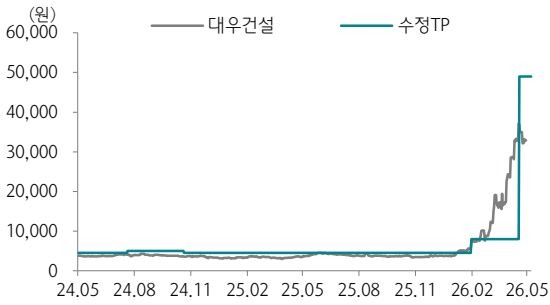
GS건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.5.4	BUY	45,000		
26.4.8	BUY	39,000	1.70%	10.51%
26.3.27	1년 경과		-	-
25.3.27	BUY	24,000	-17.65%	32.71%
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%

투자이건 변동 내역 및 목표주가 괴리율

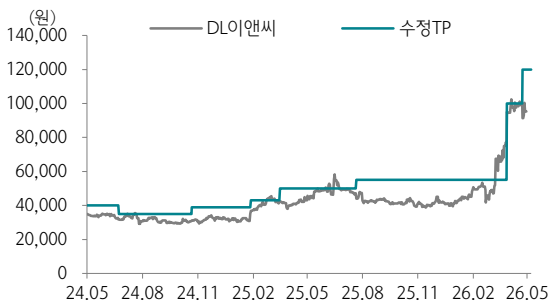
대우건설



날짜	투자이건	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.4.29	BUY	49,000		
26.2.10	BUY	8,000	115.24%	364.38%
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%

투자이건 변동 내역 및 목표주가 괴리율

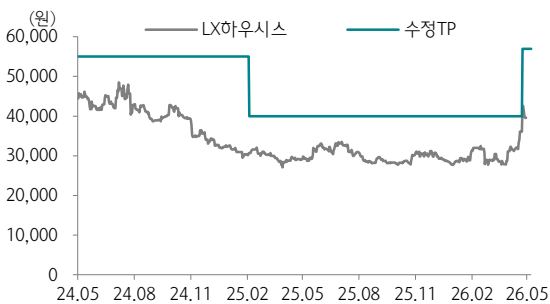
DL이앤씨



날짜	투자이건	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.5.4	BUY	120,000		
26.4.8	BUY	100,000	-1.84%	2.50%
25.8.1	BUY	55,000	-17.46%	40.36%
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%

투자이건 변동 내역 및 목표주가 괴리율

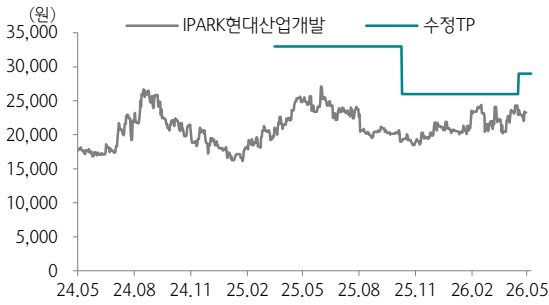
LX하우시스



날짜	투자이건	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.5.4	BUY	57,000		
26.2.14	1년 경과		-	-
25.2.14	BUY	40,000	-25.27%	-16.13%
25.2.2	1년 경과		-	-
24.2.2	BUY	55,000	-27.47%	-11.82%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

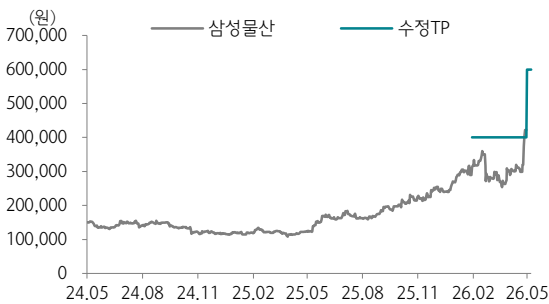
IPARK현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.4.28	BUY	29,000		
25.10.20	BUY	26,000	-19.05%	-6.15%
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

삼성물산



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.5.11	BUY	600,000		
26.2.9	BUY	400,000	-24.09%	5.63%
24.1.30	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2026년 5월 12일 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 5월 12일 현재 해당회사의 유가증권은 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 연주가 대비 15% 이상 상승 여력  
Neutral(중립)\_목표주가가 연주가 대비 -15%~15% 등락  
Reduce(비중축소)\_목표주가가 연주가 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	96.86%	3.14%	0.00%	100%

\* 기준일: 2026년 05월 09일