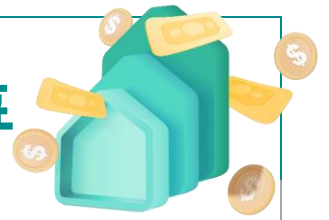


주택마진이 보여준 실적, 부진한 주택지표

건설 Weekly | 2026.8.4



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

Analyst 하민호 minhoha@hanafn.com

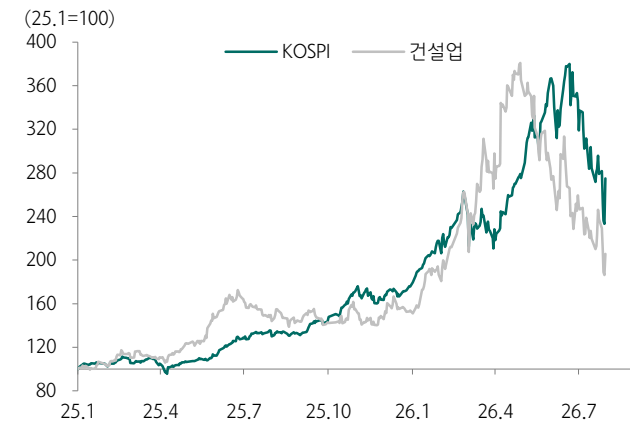
주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 12.1%p 하회했다. 지난 주 수급은 기관과 외인이 매도, 연기금이 매수했다. 기관은 삼성물산과 삼성E&A를 매수, GS건설을 매도했다. 외인은 GS건설과 삼성물산을 매도했다. 전반적으로 코스피가 하락한 가운데, 삼성물산을 제외한 나머지 대형 건설사들이 크게 하락했다.
- 전국 매매수급동향은 99.2로 4주 만에 하락했다(-0.10%p). 전국 아파트 매매가는 48주 연속 상승(+0.08%), 전세가는 59주 연속 상승했다(+0.10%). 수도권 매매가는 74주 연속 상승(+0.16%), 전세가는 75주 연속 상승했다(+0.17%). 서울 매매가는 79주 연속 상승(+0.24%), 전세가는 76주 연속 상승(+0.25%)했다. 지방광역시와 기타지방 매매가는 모두 상승했다(+0.01%). 전세가는 지방광역시 52주 연속 상승, 기타지방 48주 연속 상승했다(각각 +0.05%, +0.04%). 광역시별 매매가는 울산(+0.09%), 대전(+0.03%), 광주(+0.03%), 인천(+0.02%) 상승, 부산(-0.02%), 대구(-0.01%)가 하락했다.
- 대부분의 대형사 실적발표가 마무리되고 있다. 저번 주에는 GS건설, 삼성물산, DL이앤씨, 현대건설의 실적발표가 있었다. GS건설은 기대치 하회, 나머지 3사는 기대치를 상회하는 실적을 발표했다. GS건설은 건축주택 마진(GPM 17.6%)은 잘 나왔으나, 판관비에서 공사비 충당금 등 약 1천억원이 반영된 결과다. 실적 미스에 따라 주가는 크게 하락했으나, 전망에 관한 내용은 괜찮았다. 상반기 분양 1.1만세대를 하며, 연간 목표인 1.4만세대를 상회할 것으로 보이며, 이에 따라 2027년 이후의 실적 기대감을 키웠다. 여기에 동해 데이터센터에 대한 기대감도 키우면서, 하반기 반등할 것으로 판단했다. 삼성물산은 계열사 공사 등의 힘입어 건축 OPM 5%를 기록했으며, P5 Fab2, 테일러 2공장에 대한 기대감을 키우며 실적 안정성을 높였다. 다만 보유하고 있는 주식의 가치 변동이 커, 단기 주가 흐름을 예측하기 어렵다. 하지만 삼성전자의 배당을 고려할 때, 밸류에이션은 저렴한 수준이다. DL이앤씨와 현대건설은 기대 이상의 건축주택 마진(DL이앤씨 23.3%, 현대건설 13.2%)이 나타나며 실적 서프라이즈를 기록했다. 다만 상반기 착공 부진(현대건설 3,100세대, DL이앤씨 3,600세대)으로, 연간 가이던스 달성을 위한 하반기 의존도가 커졌다.
- 6월 주택지표가 발표됐다. 전반적으로 부진했다. 착공은 상반기 누적 11.8만호로 전년동기대비 14.4% 증가했으나, 기저가 너무 낮은 수준이다. 연간 26만호 착공 속도로 작년과 크게 다르지 않을 것으로 판단한다. 반면 6월 미분양은 증가했다. 경북/강원/충남 등 지방을 중심으로 다시 미분양이 증가한 가운데, 준공후 미분양도 부산/대구/강원을 중심으로 다시 증가했다. 오히려 매매거래량은 양호한 수준이었다. 특히 5/9대책 이후 거래량 감소를 우려했으나, 서울만 감소했을 뿐 인천/경기/지방광역시를 중심으로 거래량을 이어갔다. 비규제지역 중심으로 거래량 증가 흐름을 전망한다.
- 전반적으로 우호적이지 못한 환경 속에서 하반기 나타날 수 있는 상승 재료는 데이터센터다. 특히 GS그룹의 동해 AI데이터센터 관련 뉴스(인허가, 자금조달) 등이 나타날 것으로 보고, 관련 종목으로 GS건설을 TOP PICK으로 추천한다. 재건(해외EPC), 원전, 주택 등은 여전히 시간이 필요하다.

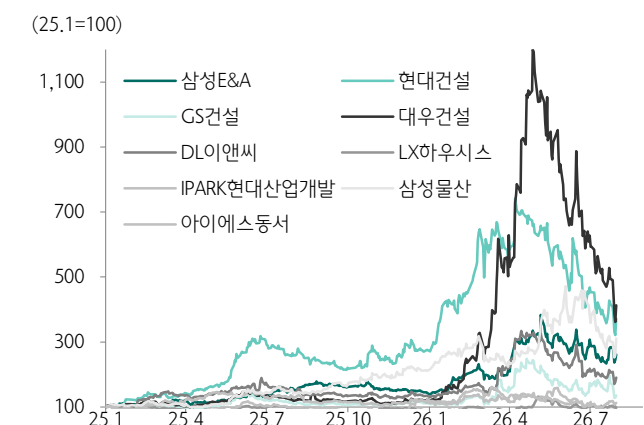
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



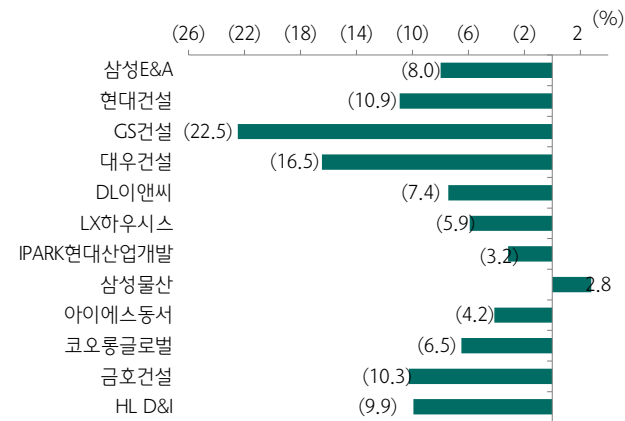
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



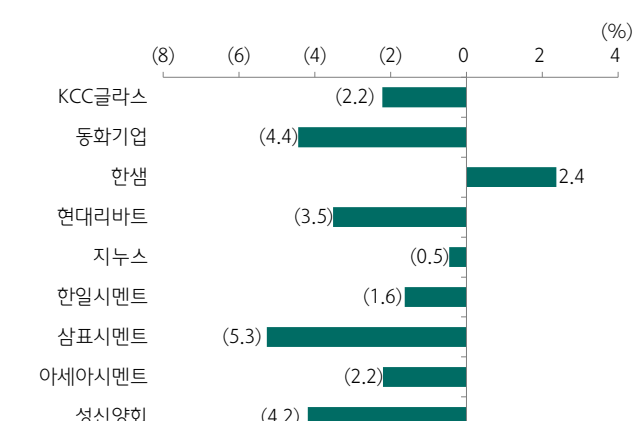
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 종목 주간 수익률



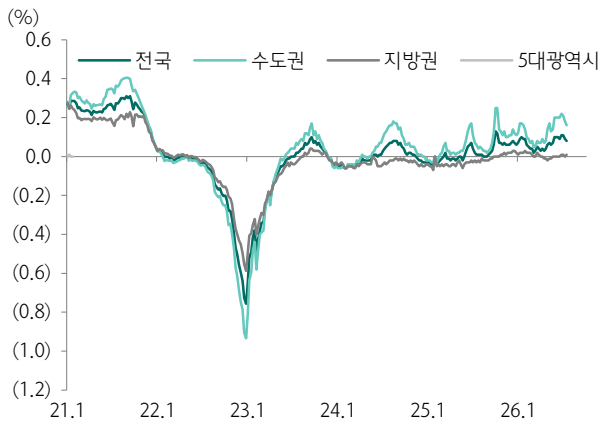
자료: Quantwise, 하나증권

도표 4. 건자재업종 종목 주간 수익률



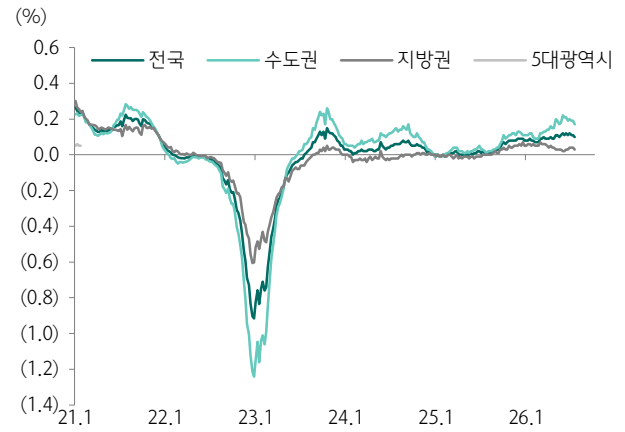
자료: Quantwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



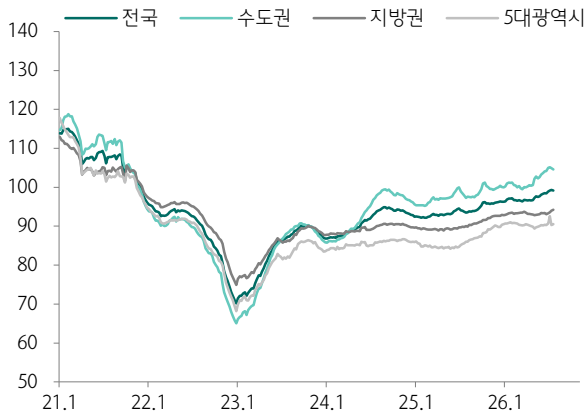
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



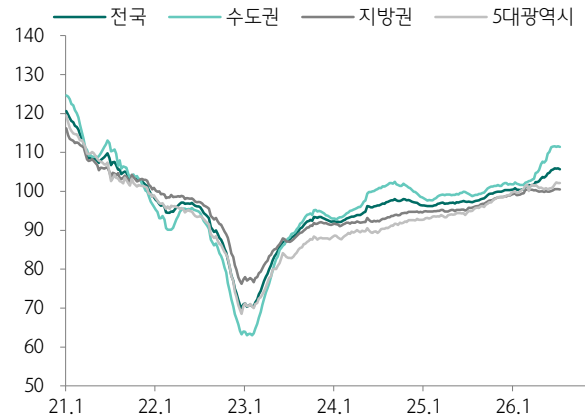
자료: 한국부동산원, 하나증권

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
2026-07-28	경기	역북 서희스타힐스 프라임시티(조합원 취소분)	1,872	5	19.2	505
2026-07-29	경남	창원 한신더휴 메가센텀	1,940	1,139	8.5	
2026-07-29	경기	이천 휴먼빌 클래스원	1,665	536		
2026-07-30	서울	월계 중흥S-클래스 리비에르	4,656	135	48.8	

자료: 청약홈, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 WoW차트

07.27

지역
매매지수 증감률
저세지수 증감률

[illegible]

자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

“4050 무주택자-청년 켤거루족에 생애 첫 주택 대출 배려 검토”

- 김 장관은 “민간 공급이 뒷받침되지 않으면 주택 공급 확대는 어려울 것이라는 점을 인식하고 있다”면서도 “다만 민간 용적률을 올리자는 문제는 신중한 입장”
- 거주용 1주택의 종합부동산세, 양도소득세 부담을 현행 수준으로 유지하고, 초고가 주택에 대해서는 공제 한도를 설정하는 등의 방안이 제안
- 정부는 공급 활성화를 위한 대출 규제를 일부 완화할 뜻을 밝혀

GS건설, 호주 NEL 터널 굴착 완료...글로벌 인프라 수행 역량 입증

- GS건설은 호주 멜버른 NEL 도로공사에서 총 연장 6.5km 터널 공사 가운데 TBM(Tunnel Boring Machine)으로 시공하는 구간의 굴진을 성공적으로 완료
- 이번 굴착 완료는 NEL 프로젝트의 중요한 이정표이자 GS건설의 장거리 터널 시공 능력과 대형 인프라 프로젝트 관리 역량을 보여주는 성과로 평가
- GS건설은 스파크(Spark) 컨소시엄의 지분 투자자이자 설계·시공 조인트벤처 참여사로 사업 수행

[단독] 양도세 실거주 공제 10억대로 제한

- 매각 주택을 장기 보유한 경우 세금 대상액을 최고 40% 깎아주던 ‘보유 기간’ 공제를 이르면 2028년부터 폐지하고, 이를 ‘거주 기간’만 고려하는 제도로 바꿀 계획
- 정부는 올해 소득세법을 고치고 1년 이상 유예 기간을 거쳐 이르면 2028년부터 시행할 예정
- 다만 초고가 주택 보유자의 세 부담은 현재 60%인 공정시장가액비율을 높이는 방법으로 늘리기로

대미투자 1호 윤곽...미 텍사스 동남부 가스발전엔 198억달러 투자 추진

- 양국 간 합의에 따라 한국 정부가 특수목적법인에 지분 투자를 하고 국내 주요 플랜트 기업들이 사업에 참여하는 방식으로 추진될 전망
- 한국전력기술, 두산에너지빌리티 등 여러 관련 기업들이 수주에 참여할 것으로 예상
- 프로젝트 선정 이후 실제 사업 추진까지는 다소 시차가 있지만 미국이 선제적인 자금 납입을 요구할 가능성

전쟁으로 공사비 급등...가덕도 컨소, 국토부에 “공사비 인상 요청”

- 이들은 요구가 받아들여지지 않을 경우 컨소시엄 탈퇴까지 검토하고 있는 것으로 알려져
- 실제로 지역 건설사들은 내부적으로 최소 5000억~6000억원 수준의 공사비 인상 필요성을 제기한 것으로
- 업계는 이 같은 구조적 문제를 해소하기 위해 특례 조항 도입 요청

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2026-07-28	삼성E&A	화공플랜트 건설공사 LOA 수령				(기재정정) 유보기한 정정
2026-07-28	삼성E&A	P4 Ph4(상동) 마감공사	18,120			(기재정정) 계약금액 변경
2026-07-28	삼성물산	P4 Ph4(상동) 마감공사	26,302			(기재정정) 계약금액 변경
2026-07-29	대우건설	동부간선 지하화(영동대로) 건설공사	80,546			
2026-07-30	DL이앤씨	춘천 레이크시티 IPARK 신축공사	2,473	874	2.8	(기재정정) 계약기간 변경
2026-07-30	코오롱글로벌	동북선 도시철도 민간투자사업 건설공사	1,517			(기재정정) 계약금액 변경
2026-07-31	대우건설	22-대미-00시설공사(5004)	2,414			

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	6,595.45	5,264,314	(1.4)	(22.2)	(0.1)	26.2	56.5	103.2	4.7	1.2
건설업	131.38	29,349	(13.5)	(16.2)	(43.7)	10.1	33.7	37.4	8.0	0.7
삼성E&A	43,800	8,585	(8.0)	(8.0)	(17.5)	42.2	82.1	65.3	10.2	1.5
현대건설	94,600	10,534	(10.9)	(17.2)	(41.5)	(7.8)	35.0	40.2	17.6	1.1
GS건설	23,450	2,007	(22.5)	(6.6)	(38.4)	24.9	19.0	21.2	7.3	0.4
대우건설	12,780	5,251	(16.5)	(32.2)	(63.5)	157.1	234.6	240.8	10.6	1.3
DL이앤씨	58,500	2,264	(7.4)	(8.7)	(40.9)	31.8	42.2	24.1	5.5	0.4
LX하우시스	31,050	278	(5.9)	(3.1)	(14.0)	7.1	7.8	0.5	4.6	0.3
IPARK현대산업개발	19,850	1,308	(3.2)	10.5	(13.5)	(3.6)	(9.4)	(15.7)	2.9	0.3
삼성물산	351,500	57,002	2.8	(25.0)	17.8	16.6	46.8	108.6	20.0	0.9
아이에스동서	18,030	544	(4.2)	(17.7)	(32.5)	(23.3)	(22.8)	(11.4)	4.3	0.4

수급 동향

(단위 : 백만원)

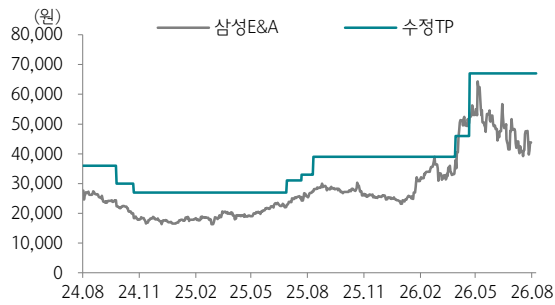
기업명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
코스피	5,450,323	927,080	(63,212)	(5,390,944)
건설업	(52,652)	18,104	(29,786)	81,657
삼성E&A	33,526	8,849	2,864	(35,353)
현대건설	21,227	6,264	(7,409)	(13,966)
GS건설	(11,204)	6,265	(49,910)	58,669
대우건설	310	(939)	17,614	(17,980)
DL이앤씨	(703)	(1,012)	10,125	(9,441)
LX하우시스	5	16	(2,257)	2,156
IPARK현대산업개발	(539)	456	2,648	(6,632)
삼성물산	92,625	6,658	(56,929)	(34,527)
아이에스동서	(695)	(661)	(189)	576

KOSPI 초과 수익률						
기업명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(12.1)	6.0	(43.7)	(16.1)	(69.3)	(65.8)
삼성E&A	(6.6)	14.2	(17.5)	16.0	(10.2)	(37.9)
현대건설	(9.5)	5.0	(41.5)	(34.0)	97.6	(63.1)
GS건설	(21.1)	15.6	(38.3)	(1.3)	(139.7)	(82.0)
대우건설	(15.0)	(10.0)	(63.4)	130.9	136.7	137.6
DL이앤씨	(6.0)	13.5	(40.9)	5.5	(92.9)	(79.1)
LX하우시스	(4.5)	19.1	(13.9)	(19.2)	(177.5)	(102.7)
IPARK현대산업개발	(1.7)	32.7	(13.5)	(29.9)	(164.9)	(118.9)
삼성물산	4.2	(2.8)	17.8	(9.7)	31.3	5.4
아이에스동서	(2.7)	4.5	(32.4)	(49.5)	(188.6)	(114.6)
코오롱글로벌	(5.1)	9.7	(27.0)	(34.1)	(180.1)	(116.2)
금호건설	(8.8)	3.6	64.8	93.3	65.1	62.8
HL D&I	(8.5)	14.6	(34.9)	(44.9)	(170.6)	(115.2)
KCC글라스	(0.8)	22.2	(24.9)	(44.5)	(216.4)	(135.2)
한샘	3.8	40.8	(13.9)	(42.8)	(193.1)	(120.3)
현대리바트	(2.1)	17.2	(31.2)	(42.7)	(202.9)	(134.1)
지누스	1.0	17.9	(32.7)	(57.2)	(238.1)	(163.0)
한일시멘트	(0.2)	24.3	(20.3)	(45.1)	(179.1)	(136.4)
삼표시멘트	(3.8)	1.8	(58.5)	(42.8)	(36.8)	(0.3)
아세아시멘트	(0.8)	18.6	(24.1)	(55.2)	(188.3)	(140.9)
성신양회	(2.8)	15.5	(34.0)	(49.6)	(173.7)	(131.6)

주: 7월 31일 종가 기준
자료: Quantivise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

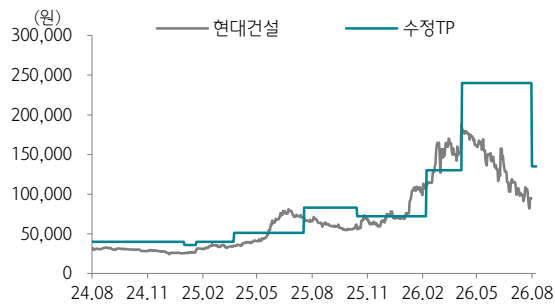
삼성E&A



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

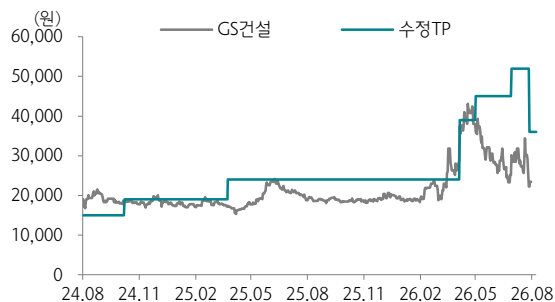
현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.8.3	BUY	135,000		
26.4.9	BUY	240,000	-43.57%	-25.21%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

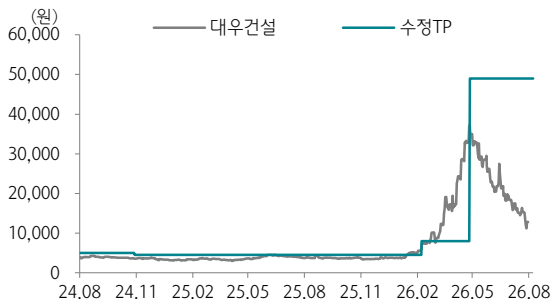
GS건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.7.30	BUY	36,000		
26.7.1	BUY	52,000	-44.85%	-33.85%
26.5.4	BUY	45,000	-34.25%	-12.56%
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%
24.8.8	1년 경과		-	-
23.8.8	Neutral	15,000	0.94%	35.00%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

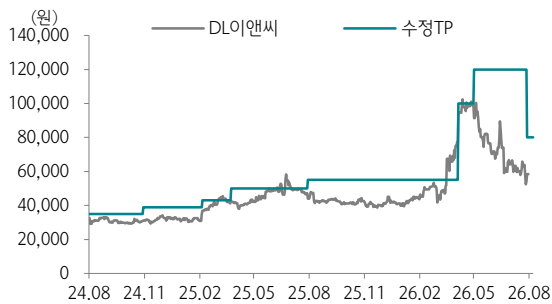
대우건설



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

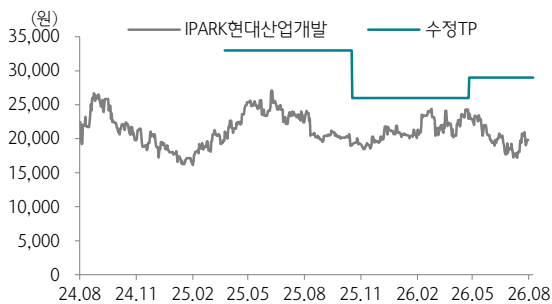
DL이앤씨



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.7.31	BUY	80,000		
26.5.4	BUY	120,000	-40.66%	-16.42%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

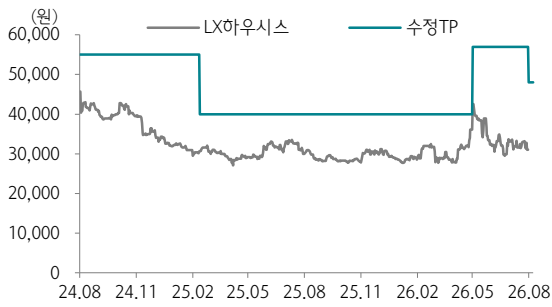
IPARK현대산업개발



날짜	투자 의견	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	-	-	-

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

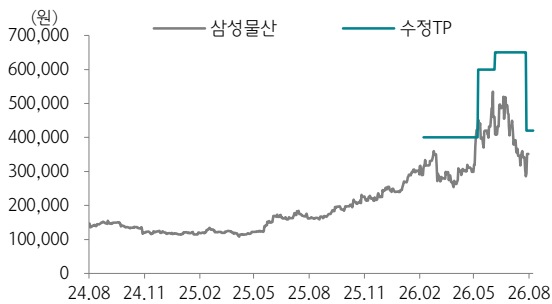
LX하우시스



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.8.3	BUY	48,000		
26.5.4	BUY	57,000	-40.94%	-27.63%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

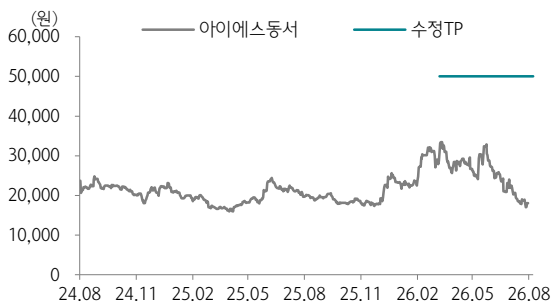
삼성물산



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.7.30	BUY	420,000		
26.6.8	BUY	650,000	-36.18%	-20.00%
26.5.11	BUY	600,000	-28.62%	-10.83%
26.2.9	BUY	400,000	-24.09%	5.63%
24.1.30	Not Rated	-	-	-

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

아이에스동서



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.3.11	BUY	50,000		
25.6.5	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2026년 8월 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 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2026년 8월 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 현재주가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재주가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재주가 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	98.63%	1.37%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 08월 01일