



Overweight

Top Picks 및 관심종목

*CP 2026년 8월 4일

GS건설(006360)

BUY | TP 36,000원 | CP 28,750원

LX하우시스(108670)

BUY | TP 48,000원 | CP 33,350원



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2026년 8월 5일 | 산업분석_Update

건설

2026년 세제개편안

종부세 개편안: 공정시장가액비율 상향, 금액기준으로 세율 변경, 거주용 완화

세제개편안에는 종합부동산에 관한 개편이 있었다. 크게 1)공정시장가액비율 상향(60%→70~80%), 2)기본 공제금액 변경(1주택거주 14억원, 1주택비거주 9억원, 그외 4억원+(5억원×거주주택가액비율)), 3)세율 일원화, 4)세부담상한 조정(150%→200%) 등이 있었다. 거주용 1주택자의 경우 기본공제액이 증가하여, 시가기준 20억원까지는 종부세가 거의 안나온다. 그리고 30억원(시가)까지도 거주용 1주택자의 경우 종전보다 세액이 감소한다. 과세표준 6억원 이상 구간에 진입하는 가격(약 시가 35억원 추정)의 경우 종전보다 세액은 증가할 수 있다. 그리고 그 이상의 가격일수록 세액은 누진적으로 커질 수 있다. 다주택자의 경우 공제 금액은 감소했다.

양도세 개편안: 장특공 개편, 종과세율 일시완화, 조정지역 매입임대APT 개편

양도세와 관련한 개편안도 있었다. 장기보유특별공제의 경우 1)보유 기준에서 거주 기준으로 점진적 변경, 2)공제 한도 신설(28년 20억원, 29년부터 10억원)하는 안이다. 양도세 종과세율을 2027~2028년 한시적으로 완화(27년 +5%p/+10%p, 28년 +10%p/+15%p)하는 안도 있었다. 그리고 조정지역의 매입임대(8년 장기일반매입임대, 4년 단기매입임대)아파트에 대한 양도세 종과배제 및 장특공제 우대를 단계적으로 폐지하는 개편안도 있었다.

영향: 27년까지 1주택실거주 목적의 매매거래 활성화, B2C 인테리어 수혜주

2028년까지 1주택 실거주 목적의 매매거래가 활성화될 것으로 전망한다. 그 배경에는 1)다주택자와 조정지역의 매입임대 아파트, 장기보유 아파트의 매물 출회, 2)1세대1주택 거주용 아파트에 대한 수요 증가가 있다. 다주택자의 경우 양도세 종과세율이 2027~2028년에 일시적으로 완화되는 환경에서, 종부세 부담은 커지기에 일부를 정리하는 모습이 나타날 수 있다. 조정지역 내 매입임대아파트 보유자도 양도세 부담이 2028년 이후부터 커질 수 있어, 매도 의지가 강해질 수 있다. 장기보유 아파트의 경우에도, 양도세 부담이 2028년부터 커질 수 있고, 1세대1주택 장기보유자도 갈아타기를 시도할 유인이 있다. 이렇게 나타나는 매물 출회에서 거주목적의 1세대1주택 수요가 나타나면서, 매매거래가 활성화될 것으로 전망한다. 매매거래에 따른 인테리어 수요도 증가할 수 있으므로, LX하우시스, 한샘, 현대리바트와 같은 B2C 인테리어 업체들이 수혜를 기대해볼 수 있다.

도표 1. 공정시장가액비율 개편안

구 분	현행	개선안
3주택 이상 보유자, 조정지역 주택 보유자*(단, 1세대1주택 제외)	60%	80%까지 단계적 상향
그 외 모든 납세의무자 (1세대 1주택자, 지방 1주택·2주택, 조정지역 1세대1주택)		70%

* 2주택자가 조정지역 주택 1채, 비조정지역 주택 1채 소유한 경우 포함

자료: 재정경제부

도표 2. 종합부동산세 세율 개편안

과세표준 (억원)	현 행		개편안(중간)		개편안(최종)
	1·2주택	3주택 이상	1·2주택	3주택 이상	모든 주택
3억 이하	0.5%		(좌 동)		(좌 동)
3~6억	0.7%				
6~12억	1.0%		1.3% (+0.3%p)		1.3% (+0.3%p)
12~25억	1.3%	2.0%	1.5%(+0.2%p)	2.0%	2.0% (+0.7%p)
25~50억	1.5%	3.0%	2.0%(+0.5%p)	3.0%	3.0% (+1.5%p)
50~94억	2.0%	4.0%	2.7%(+0.7%p)	4.0%	4.0% (+2.0%p)
94억 초과	2.7%	5.0%	3.5%(+0.8%p)	5.0%	5.0% (+2.3%p)

자료: 재정경제부

도표 3. 종부세 개편안 예시: 1세대1주택

〈 ㉔ 50세, 2년 거주 (공제율 ^{현행}0% → ^{개편}0%) 〉 (단위: 만원)

구 분	현행		개편('28년 기준)	
	종부세	보유세	종부세 (현행 대비)	보유세
시가20억원 수준 (공시가 15억)	69.1	412.0	26.9 (△42.2)	369.8
시가30억원 수준 (공시가 20억)	227.5	709.9	190.1 (△37.4)	672.5
시가50억원 수준 (공시가 35억)	1,134.7	2,035.6	1,698.5 (+563.8)	2,599.4
시가70억원 수준 (공시가 50억)	2,344.3	3,663.7	4,015.7 (+1,671.4)	5,335.1

자료: 재정경제부

도표 4. 종부세 개편안 예시: 3주택자

㉕ (3주택 이상) ^{기본공제}4억원 + 5억원 중 거주주택비중 / ^{FMV}80%

〈 동일가액 3주택 보유, 거주주택 비중 1/3 〉 (단위: 만원)

구 분	현행		개편('28년 기준)	
	종부세	보유세	종부세 (현행 대비)	보유세
시가20억원 수준 (공시가 15억)	126.7	609.2	442.4 (+315.7)	924.8
시가30억원 수준 (공시가 20억)	313.9	982.3	951.2 (+637.3)	1,619.6
시가50억원 수준 (공시가 35억)	1,566.7	2793.1	3,438.5 (+1,871.8)	4,664.9
시가70억원 수준 (공시가 50억)	3,467.5	5251.9	7,225.7 (+3,758.2)	9,010.1

자료: 재정경제부

도표 5. 장기보유특별공제 개편안

< 연도별 장기보유특별공제 개편안 >

구 분	'27년<유예=현행>	'28년<중간 단계>	'29년<본격 시행>
1세대 1주택자	거주 연4%, 보유 연4% 【10년, 최대 80%】	거주 연6%, 보유 연2% 【10년, 최대 80%】	거주 연8% 【10년, 최대 80%】
다주택자 (비조정대상지역)	보유 연2% 【15년, 최대 30%】	보유 연1% 또는 거주 연2% 【15년 최대15% ^{보유} 또는 30% ^{거주} 】	거주 연2% 【15년, 최대 30%】
공제 한도	(한도 없음)	20억원	10억원

자료: 재정경제부

도표 6. 양도세 중과세를 일시적 완화안

<중과세율>	현 행	'27년	'28년	'29년~
2주택자	+20%p	+5%p	+10%p	+20%p
3주택 이상자	+30%p	+10%p	+15%p	+30%p

자료: 재정경제부

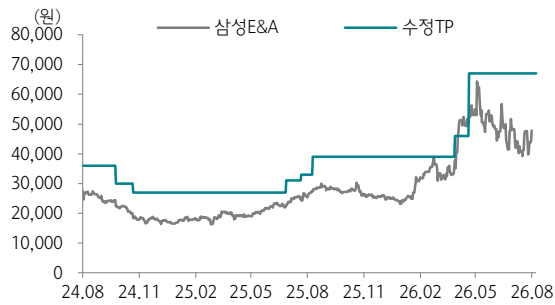
도표 7. 조정지역 매입임대 아파트 개편안

- (개정 내용) 조정대상지역 매입임대* 아파트에 대해 단계적으로
①양도세 중과배제·②장특공제우대 단계적 폐지
- * 8년 장기일반매입임대주택 및 4년 단기매입임대주택
- ① '27년말까지 양도시 중과배제(현행) → '28년 중 1/2 중과(2주택+10%p, 3주택+15%p)
→ '29년~양도세 중과(2주택+20%p, 3주택+30%p)
- * 임대사업 법인은 1/2 중과 기간 +10%p 추가과세(중과시 +20%p 추가과세)
- ② '27년말까지 양도시 장특공제우대 50% (현행) → '28년 중 장특공제우대
30%로 축소 → '29년~장특공제우대 배제

자료: 재정경제부

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 과리율

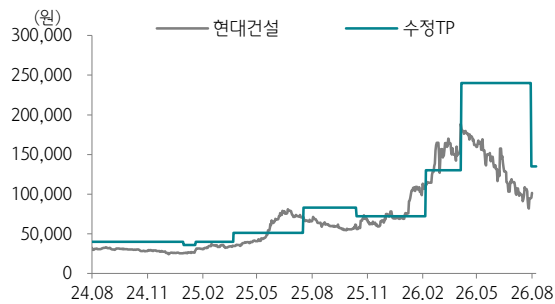
삼성E&A



날짜	투자 의견	목표주가	과리율	
			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 과리율

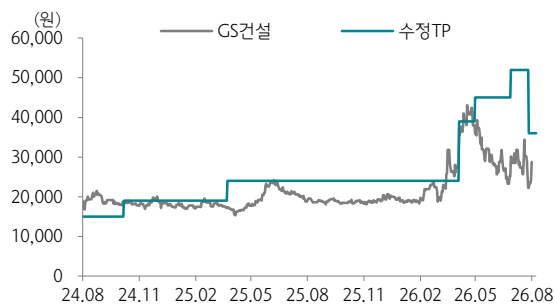
현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	과리율	
			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 과리율

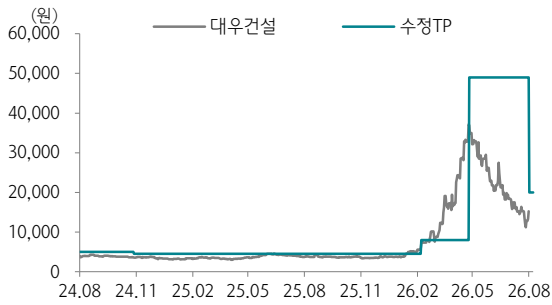
GS건설



날짜	투자 의견	목표주가	과리율	
			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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

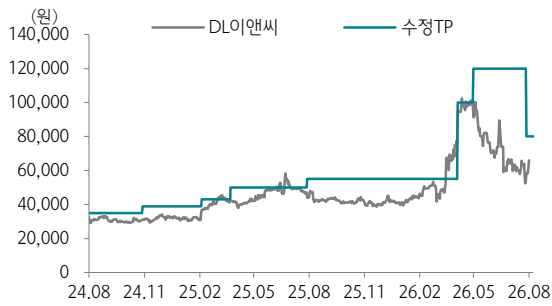
대우건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.8.5	BUY	20,000		
26.4.29	BUY	49,000	-55.63%	-28.57%
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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

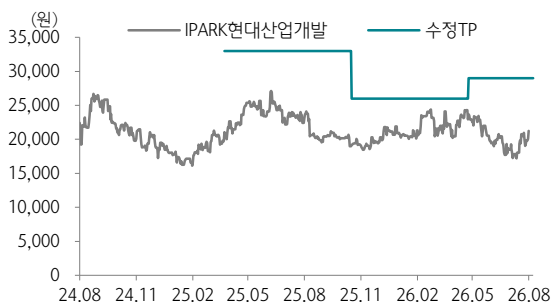
DL이앤씨



날짜	투자의견	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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

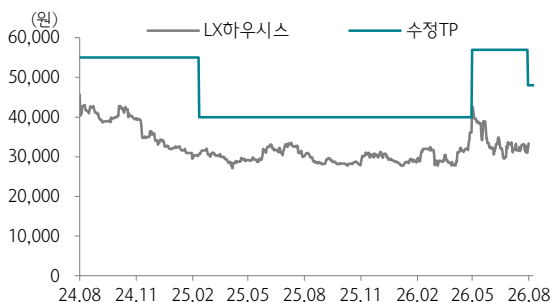
IPARK현대산업개발



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	-	-	-

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

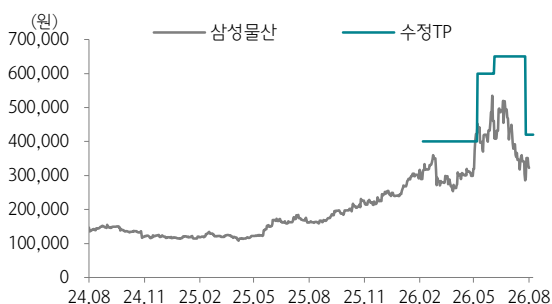
LX하우시스



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 5일 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 5일 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	98.62%	1.38%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 08월 02일