SECTOR
UPDATE

2026. 1. 29

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

허재준 Analyst
jaejun.heo@samsung.com

▶ 종목 정보

서부T&D	(006730 KQ, 14,980)	
목표주가	n/a	
Not Rated		
HDC현대산업개발	(294870 KS, 21,350)	
목표주가	28,000원	31.1%
BUY		

리서치센터 리포트
바로가기

부동산/건설

수도권 도심 주택 공급 확대 방안, 자산주에 관심 유효

- 도심 집중형 공급, 용산, 태릉, 과천 등의 공공 부지 활용으로 수요 대응
- 주택공급을 비롯해 도심 개발 탄력 예상, 부지를 보유한 기업들의 가치 재부각
- 건설사에게 안정적 수주 기회를 제공, 향후 관건은 착공 시기

WHAT'S THE STORY?

도심에 6만가구 공급, 수요에 적합한 입지 선정: 전일 정부는 도심 집중형 공급 계획을 발표. 신도시급 면적에 6만호를 직접 공급하며 53%는 서울, 경기 46.5%에 배분. 공급 방식은 1) 도심 공공부지 활용 4.4만호, 2) 노후청사 복합 개발 1만호, 3) 신규 공공주택지구 조성으로 0.6천호 공급. 1)의 도심 공공부지는 용산, 과천, 태릉CC, 성남, 동대문 등 우수한 입지의 부지가 포함됨. 토지 보상 조기화, 용도 상향, 절차 단축 등을 통해 2027~2030년 착공 목표. 과거 정부 주도의 주택 공급은 주로 외곽 신도시 공급으로 제시되었으나 기존 도심의 공급으로 전환. 이는 인프라가 이미 갖춰진 지역에 주택 공급을 촉진함으로써 실질적 수요를 충족할 수 있을 것으로 판단

서울 도심개발 활력 예상, 자산주에 관심 유효: 용산국제업무지구 1만가구를 비롯 용산에 1.4만가구, 태릉CC 등 도심 내 공공 유휴부지 개발이 핵심. 서울 내 공급은 정부와 서울시간 협의가 필요하겠으나 주택공급을 비롯해 도심 개발 탄력이 예상됨. 우수한 부지를 보유하고 있음에도 세제 및 자금 부담으로 개발하지 못하던 유휴부지들의 사업화 가능성이 높아질 전망. 2025년 11월 정식 시행된 프로젝트 리츠 제도가 이를 촉진하는 제도 중 하나. 주택 공급을 위해 도심 개발 관련 정책은 우호적으로 전환하고 있다고 판단. 관련주로 부동산 업종에서는 올해 10월, 용산 나진상가 개발 프로젝트를 착공할 서부T&D가 대표적. 용산지역에 대규모 주택 공급 시 유동 인구 증가와 인근 인프라 정비가 예상되기 때문. 서부T&D는 용산 나진상가 부지에 0.8~1조원 규모의 하이엔드 오피스텔과 오피스 개발 계획. 보유 부지는 1,823평이며 부지 취득가는 1천억원 미만에 불과함

건설사 영향: 공급 확대를 위해 인허가 절차 간소화, 공기업 예비타당성 평가 면제 및 패스트트랙 등의 제도 개선이 기대된다는 점은 건설사에게 우호적. 특히 도심 개발 사업 활성화에 따라 주요 개발 사업을 보유하고 있는 건설사에게는 더욱 긍정적일 것이라 판단. 복정 역세권, 공릉 역세권, 용산철도병원부지개발 등을 비롯한 주요 개발 사업과 서울원 아이파크, 청주가경 등의 자체사업이 본격화되고 있는 HDC현대산업개발을 주목할 필요. 한편, 민간 주택 공급이 제한된 상황에서 정부 주도의 대규모 프로젝트는 건설사에게 안정정인 수주 기회를 제공해줄 것. 다만, 금일 신규로 발표된 공급 방안의 착공 일정이 대부분 2029~2030년이라는 점에서 단기적으로 건설사 실적에 미치는 영향은 제한적이라 판단

수도권 주택공급 계획

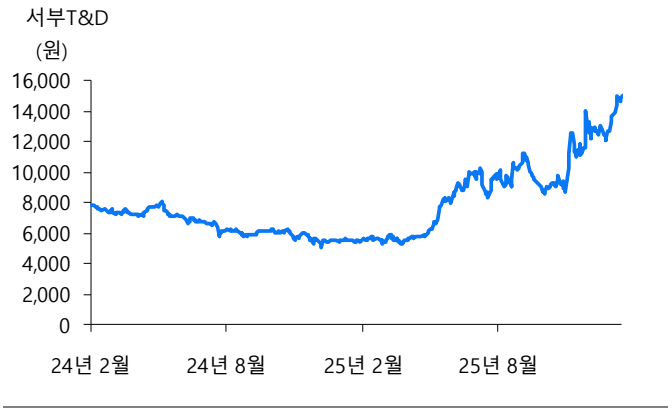
주요 입지	공급물량(호)	착공시기
1.도심 내 공공부지 활용	**43,468**	
용산국제업무	10,000	2028
과천 경마장, 방첩사	9,800	2030
태릉CC	6,800	2030
남양주 군부지	4,180	2029
금천 공군부대	2,900	2030
구) 국방대학교	2,570	2029
캠프킴	2,500	2029
불광동 연구원	1,300	2029
국방연구원	1,000	2029
강서 군부지	918	2027
광명 경찰서	550	2029
경제발전전시관	500	2029
하남테니스장	300	2029
501반환토지	150	2028
2.노후청사 복합개발	**9,847**	
쌍문동 교육연구시설	1,171	2029.19
수원 우편집중국	936	2030.04
부천 우편집중국	860	2030.12
광명 청소년복지관	740	2030.12
중랑 면목행정복합타운	712	2027.06
서울의료원 남측부지	518	2028.12
용산 유수지	480	2028.12
서울세관 구로지원센터	437	2029.10
당산 양육친화주택	380	2027.10
강남구청	360	2030.04
평택우체국	352	2030.12
용산 도시재생 혁신지구	324	2027.12
송파구 ICT 보안클러스터	300	2030.12
의정부3동 우체국	262	2028.06
성수동 옛 경찰청 기마대 부지	260	2030.06
국토지리정보원	240	2027.12
광명세무서	238	2030.12
남부여성발전센터	200	2027.11
서안양 우체국	200	2028.06
방이동 복합청사	160	2027.12
SBA 마케팅센터	116	2029.10
청라동 92-29	110	2030.12
통계청 수원지사	88	2030.12
성남세관	76	2030.12
송파 우체국	51	2030.12
노동부 남부지청	43	2030.12
구로동 87-1	40	2030.12
창동 700-33	40	2030.12
용인 신갈동 17-27	40	2030.12
동작 우체국	30	2030.12
남인천 우체국	29	2030.12
수원 서둔동 208-16	29	2030.12
관악 세무서	25	2030.12
3.신규 공공주택지구	**6,300**	
성남 금토2	3,800	2030
성남 여수2	2,500	2030
합계	**59,615**	

자료: 기재부, 삼성증권

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 1월 28일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 1월 28일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

서부T&D				
일 자	2026/1/29			
투자의견	Not Rated			
TP (원)	n/a			
괴리율 (평균)				
괴리율 (최대or최소)				

HDC현대산업개발				
일 자	2024/11/1	2025/1/21	4/28	10/22
투자의견	BUY	BUY	BUY	BUY
TP (원)	31000	27000	31000	28000
괴리율 (평균)	-39.22	-26.05	-26.82	
괴리율 (최대or최소)	-30.65	-12.41	-12.58	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2025.12.31 기준
매수(85.8%)·중립(14.2%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA