



IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

[건설/부동산]

전국토 반도체 클러스터 시대, 용인이 출발점

What's New: 첨단 산업 투자계획 발표

정부는 6월 29일 반도체, Physical AI, AI 데이터센터를 핵심 축인 대규모 산업 투자 계획을 발표했다. 반도체 부문에서는 수도권 생산거점의 조기 완성, 서남권 제2 생산거점 구축, 충청권 패키징 거점 육성, 동남권, 대경권 소부장 생태계 확대가 주요 방향으로 제시됐다. 이 중 서남권에는 800조 원 규모의 반도체 공장을 구축하고, 충청권에는 81조 원을 투자해 패키징 거점 육성 계획이 포함됐다.

Analysis: 반도체 압축 투자, 핵심은 용인이다

이번 발표를 건설업 관점에서 해석할 때 핵심은 공사기간이다. 그 이유는 사이클 산업의 특성상 흐름을 전망할 때, 파이프라인의 전체 규모와 공사기간에 의해 결정되기 때문이다. 이미 확보된 부지에서 진행되는 프로젝트는 수주와 매출 인식이 빠르게 나타날 수 있지만, 신규 부지형 프로젝트는 토지 확보 → 보상 → 인허가 및 전력, 용수 확보를 거쳐야 하므로 투자금액이 크더라도 실적 반영까지 시차가 발생한다.

따라서 이 기준에서 가장 먼저 주목해야 할 것은 서남권 800조 원이 아니라 용인 반도체 권역이라고 판단한다. 서남권은 제2 생산거점으로서 장기 파이프라인 확대 의미가 크지만, 현재는 신규 부지 확보와 인프라 구축이 선행되어야 하는 프로젝트이기 때문이다. 반면 용인은 이미 산단계획 승인, 토지 확보 절차, 인프라 조성 등이 진행되고 있으며, 이번 발표를 통해 최종 공장 준공 시점 단축까지 확인됐다.

용인 계획을 상세히 보면, 삼성전자는 (기존) 360조 원, 공장 6기, 2047년 완공 → (변경) 360조 원, 공장 6기, 2040년 완공으로 7년 단축하는 것이 핵심이다. SK하이닉스는 (기존) 122조 원, 2045년 완공 → (변경) 600조 원, 공장 6기, 2033년 완공, 12년 단축될 것으로 발표하였다.

So What?: 반도체 공장 건설 밸류체인에 대한 '비중확대' 의견 유지

건설업 관점에서는 삼성전자 용인을 가시성 높은 기존 파이프라인의 조기 매출화, SK하이닉스 용인을 투자 규모가 재산정된 대형 파이프라인으로 해석하는 것이 타당하다고 판단한다. 이에 따라, 관련 건설사들에 대한 실적 모멘텀이 한층 부각될 것으로 전망하며, 커버리지 종목 중에서는 삼성물산과 삼성E&A가 가장 큰 수혜를 받을 것으로 기대한다.

Compliance Notice

동 자료에 게재된 내용들은 외부의 압력이나 부당한 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성되었음을 확인합니다.
 동 자료는 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
 동 자료는 조사분석자료 작성에 참여한 외부인(계열회사 및 그 임직원등)이 없습니다.
 조사분석 담당자 및 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
 당사는 상기 명시한 사항 외 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다.

종목명	담당자	담당자(배우자) 보유여부			1%이상 보유여부	유가증권 발행관련	계열사 관계여부	공개매수 사무취급	IPO	회사채 지급보증	중대한 이해관계	M&A 관련
		수량	취득가	취득일								
해당 사항 없음												

투자 의견 안내 (투자기간 12개월)

종목 투자 의견 (절대수익률 기준)			
매수 15% 이상	Trading Buy (중립) 0%~15%	중립 -15%~0%	축소 -15% 이상 하락
업종 투자 의견 (상대수익률 기준)			
비중확대 +10% ~	중립 -10% ~ +10%	비중축소 ~ -10%	

투자등급 통계 (2025.04.01~2026.03.31)

투자등급 구분	건수	비율(%)
매수	139	92.7
Trading Buy (중립)	10	6.7
중립	1	0.7
매도	0	0

최근 2년간 주가 그래프 및 목표주가(대상 시점 1년) 변동 추이

(▲) 매수, (■) Trading Buy (중립), (●) 중립, (◆) 축소, (■) Not Rated / 담당자 변경

삼성물산	추천일자	투자 의견	목표가(원)	과리율(%)	
				평균	최고/최저
	2024.02.13	매수	180,000	-22.79	-5.11
	2025.02.13	1년경과	180,000	-12.03	28.33
	2025.11.12	매수	300,000	-15.86	1.83
	2026.01.29	매수	350,000	-3.00	52.86
	2026.06.17	매수	620,000	-21.01	-16.13
	2026.06.30	매수	620,000		
삼성E&A	추천일자	투자 의견	목표가(원)	과리율(%)	
				평균	최고/최저
	2023.11.13	매수	35,000	-28.61	-17.14
	2024.09.30	매수	30,000	-29.18	0.00
	2025.09.30	1년경과	30,000	-6.55	1.00
	2025.10.30	매수	35,000	1.48	84.00
	2026.06.08	매수	60,000	-20.27	-5.50
	2026.06.30	매수	60,000		