SECTOR UPDATE

2026. 6. 30.

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

허재준 Analyst
jaejun.heo@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

▶ 종목 정보

현대건설 (000720 KS, 116,100)		
목표주가	165,000원	42.1%
HOLD		
GS건설 (006360 KS, 25,250)		
목표주가	45,000원	78.2%
BUY		
DL이앤씨 (375500 KS, 65,500)		
목표주가	115,000원	75.6%
BUY		
지엔씨에너지 (119850 KQ, 22,350)		
목표주가	n/a	
Not Rated		

리서치센터 리포트
바로가기

부동산/건설

AI 데이터센터에 550조원 투자로 촉발될 공급 사이클

- 전일 발표된 3대 메가 프로젝트 계획에 AI 데이터센터는 550조원 투자
- 메가 프로젝트 포함 시 민간 데이터센터 용량은 현재의 10배 남짓한 규모로 성장
- AI 데이터센터발 건설 사이클에서 시공 track record를 보유한 대형 건설사 주목

WHAT'S THE STORY?

메가 프로젝트-AI 데이터센터: 전일 한국의 3대 메가 프로젝트 발표. 그중 부동산/건설업에 관련이 깊은 분야는 AI 데이터센터로 550조원의 투자 계획이 발표됨. 이는 개발 비용과 장비, GPU가 모두 포함된 수치. SK그룹, GS그룹, 네이버가 울산/동해/세종 등의 거점에 2029년까지 8.4GW, 2035년까지 18.4GW의 AI 데이터센터를 구축한다는 계획. 일례로 GS그룹은 아시아 최대 규모인 2.4GW급 AI 데이터센터 구축에 120조원을 투자하겠다고 발표함. MW당 사업비 160~200억원(GPU 제외) 고려 시 2029년까지 개발 비용은 134~168조원으로 추정. 정부는 전력, 용수, 인허가 등을 지원함으로써 신속한 공급을 독려할 계획. 이미 6월에 통과된 'AI 데이터센터 특별법'으로 개발에 탄력 예상

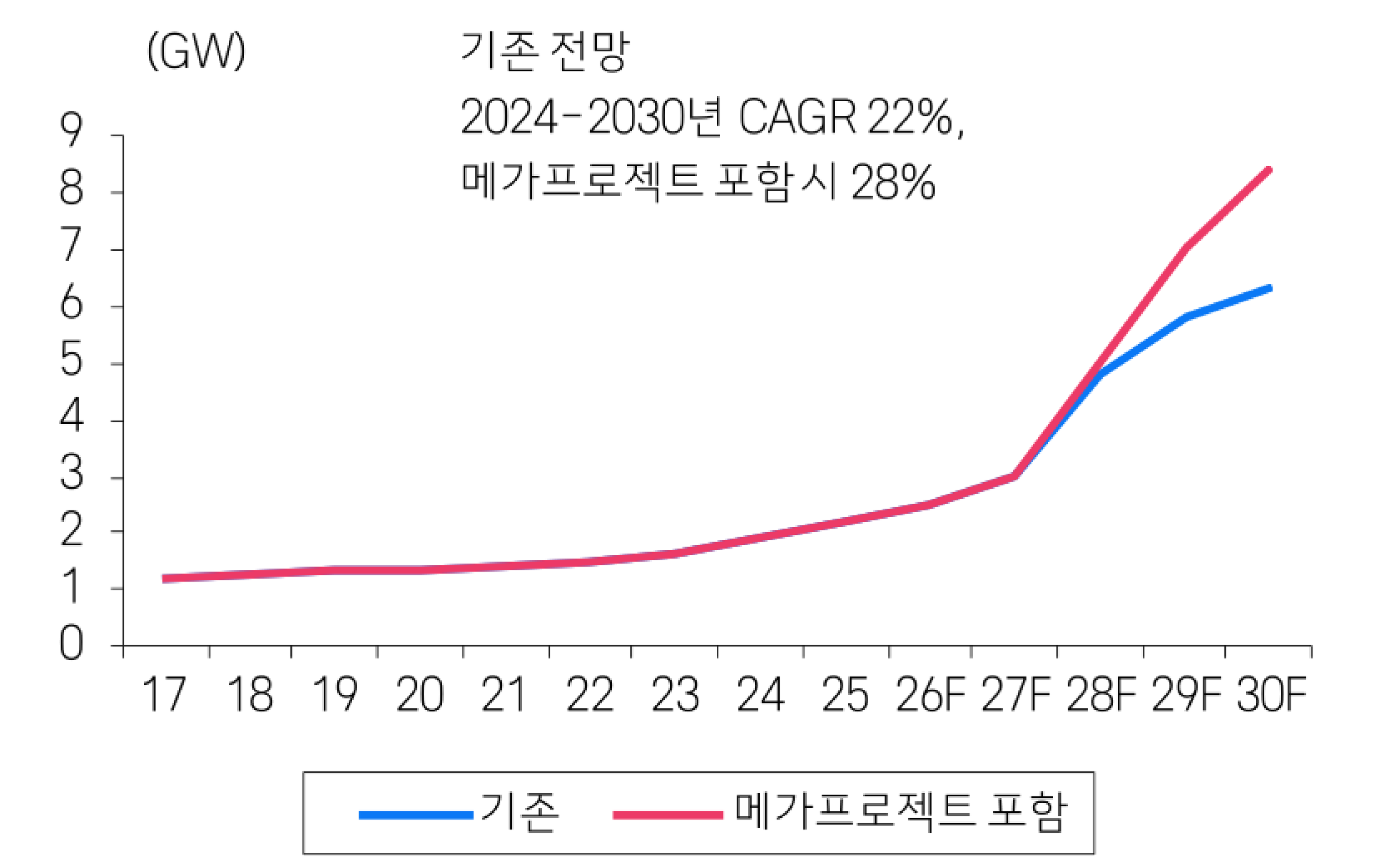
한국의 AI 팩토리: AI 팩토리 시대에 데이터센터는 훈련부터 추론까지 모든 유형의 데이터센터를 요구. 한국은 자체 모델 훈련부터 시작하기보다, 미국의 파운데이션 모델을 수신해 현지 기업 맞춤형 학습을 한 뒤 추론 서비스까지 이어질 가능성이 높음. 이번 발표로 주요 지방 거점에는 훈련 및 파인튜닝을 위한 AI 클러스터가 대규모로 형성되며 결국 최대 시장인 엔터프라이즈 AI시장의 기반이 될 것

수도권 데이터센터는 추론용 AI로: 지방 AI 데이터센터 클러스터는 단순히 토지와 건물뿐 아니라 대규모 전력이 결합되어야 함. 엔드유저는 대기업 중심으로 채워지는 BTS 형태라는 점에서 부동산보다 인프라 관점의 자산으로 인식될 것. 반면, 수도권 데이터센터는 추론용 AI를 목적으로 수요자와 가까워야 하는 데다 2024년 전력 계통영향 평가 실시 이후 인허가가 어려워지고 있다는 점에서 토지 가치가 중요한 부동산 관점의 자산으로 판단

2030년까지 데이터센터 규모는 10배 남짓 성장: 그간 국내 민간 데이터센터 시장 규모는 2025년 1.9GW에서 2030년 6.3GW로 성장할 것으로 예상되었으나 이번 발표로 실제 투자가 이뤄진다면, 2029년경 현재 대비 10배 남짓 증가한 15GW로 성장할 전망. 장기적으로 AI 데이터센터발 대규모 건설 및 설비 투자 사이클이 예상됨. 건설사는 데이터센터 투자 확대에 따른 수주 확대가 기대되며 데이터센터 track record가 있는 현대건설(약 10건의 하이퍼스케일러급 준공 및 수주 경험), GS건설, DL이앤씨, 국내 데이터센터 비상발전기 1위 업체인 지엔씨에너지에 주목할 필요

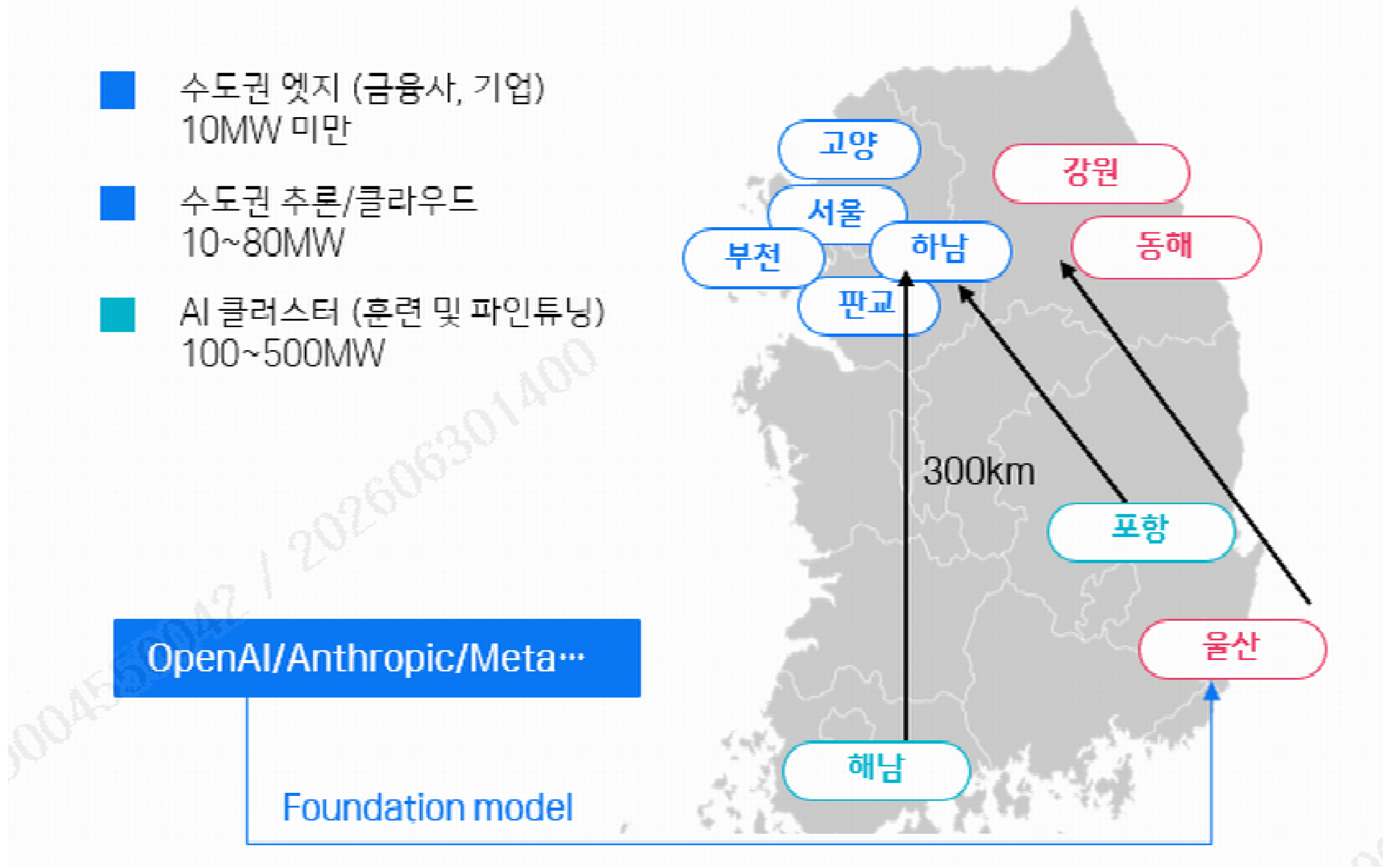
삼성증권

국내 민간 데이터센터 시장 규모 전망



자료: Mordor Intelligence, 삼성증권

입지별 데이터센터 역할 예상



자료: 삼성증권

주요 건설사의 데이터센터 수주 현황

준공	프로젝트	개발주체	수전 MW(IT Load)	시공사
2023	하남데이터센터	이지스자산	40	삼성물산
2024	에포크안양	액티스	40(26)	GS건설
2025	퍼시픽써니 죽전	퍼시픽자산	64(32)	현대건설
2024	액티스 양평	액티스	26(13)	현대건설
2025	케이스퀘어가산	코람코자산	40(26)	현대건설
2025	가산아이윌	퍼시픽자산	40(26)	DL이앤씨
2026	PEACH데이터센터	퍼시픽자산	(48)	DL건설
2026	AWS인천가좌	AWS	(96)	현대건설
2027	캄스퀘어	한국대체자산운용	80(52.2)	현대건설
2027	코람코환경개선펀드	코람코자산운용	40(26)	현대건설
2029	구로항동DC	퍼시픽	(52)	현대건설
2029	부평DC	ESR/와이드크릭	65(48)	DL이앤씨
2030	안산액티스(Timbuktu)	LB자산운용	100(65)	현대건설
2030	DCI SEL 02	DCI	40(27)	현대건설
2030~	부산 장림	코람코자산운용	40(25.2)	GS건설
2030~	스마일게이트	스마일게이트	50	GS건설
2030~	일산DC	마그나PFV	60(36)	GS건설

자료: 삼성증권

메가프로젝트 AI 데이터센터 관련 발표 요약

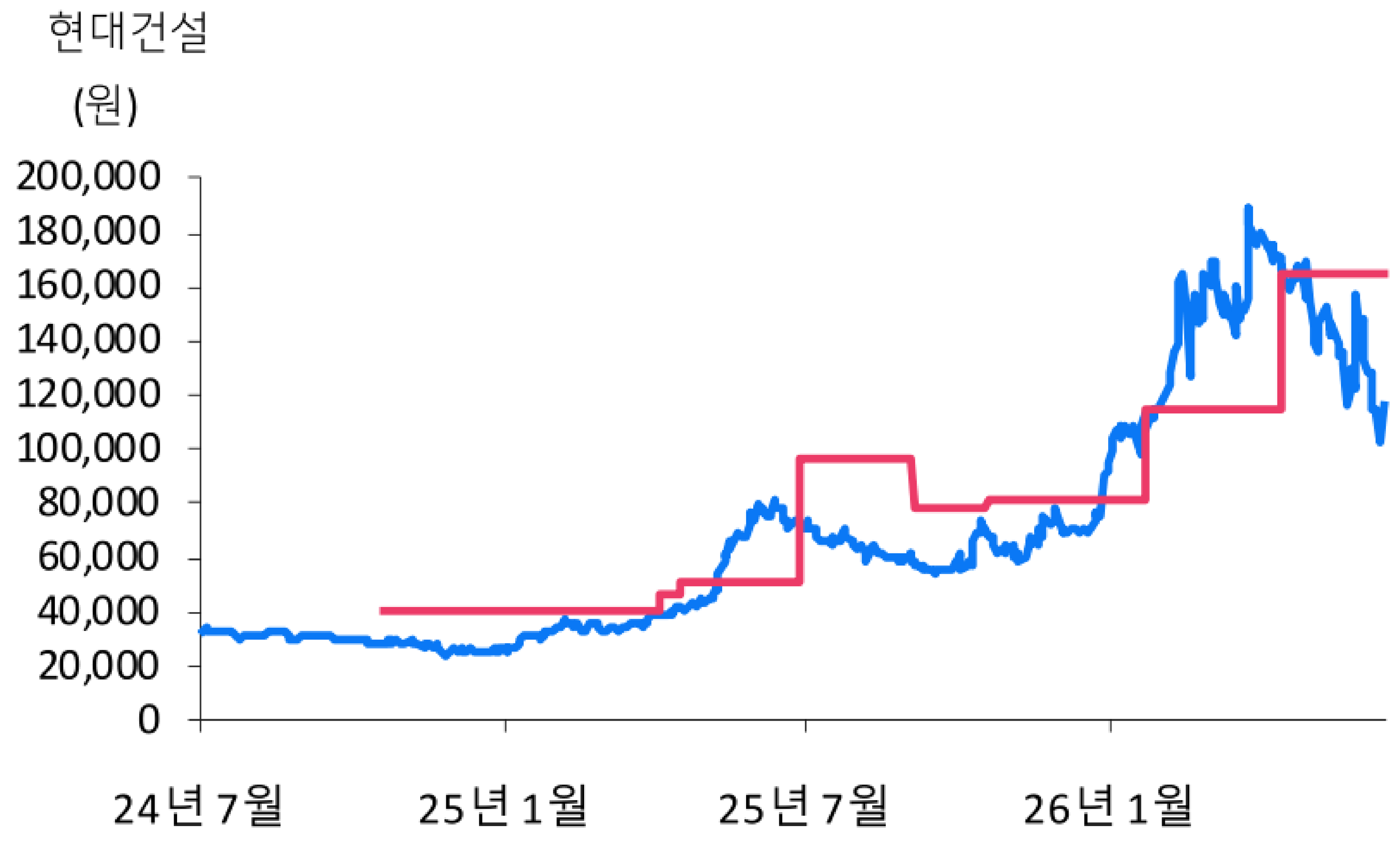
프로젝트	내용
총 18.4GW 규모 AI 데이터센터 구축	- 1단계: 정부+SK+GS+네이버 → 8.4GW (3개 기업 투자 규모 550조원) 울산 등(SK): 5GW, 동해(GS): 2.4GW, 세종+a(네이버): 1GW 담당 SK에서 권역 (중부권, 대경권, 호남권, 강원)별 추가 입지 검토 중 - 2단계: 정부+SK → 5GW (1단계) 규모를 2035년까지 15GW로 확장
국내 AI 데이터센터 솔루션 기업 생태계 조성	- AI 데이터센터 클러스터 조성 및 수요 기업과 얼라이언스 구성 → 공동 실증 및 수출
수출 산업화를 위한 핵심 기술 경쟁력 강화	- 클라우드 기술력 확보 적극 지원 및 국내 기술 중심의 NPU 생태계 구축

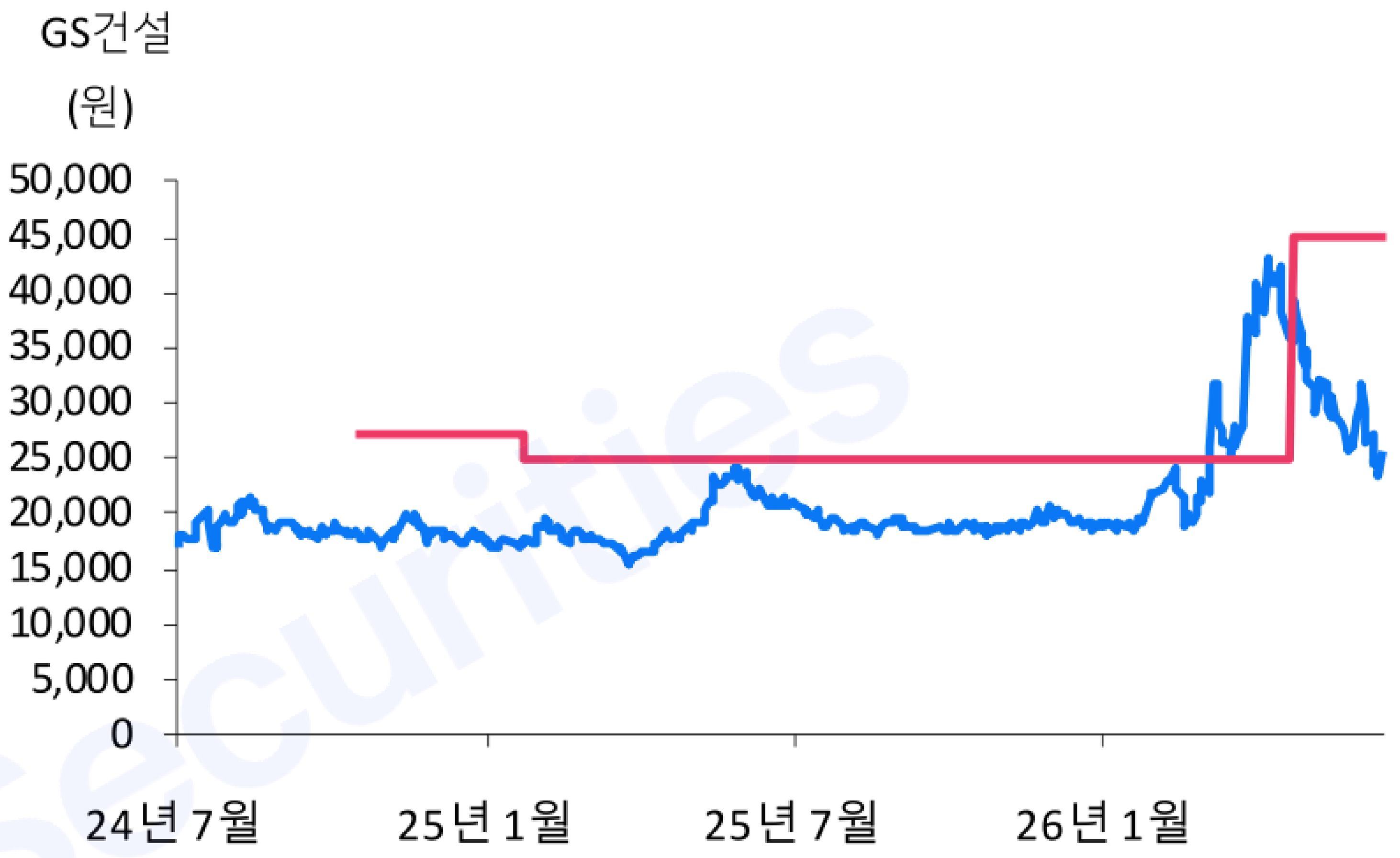
자료: 산업통상부, 삼성증권

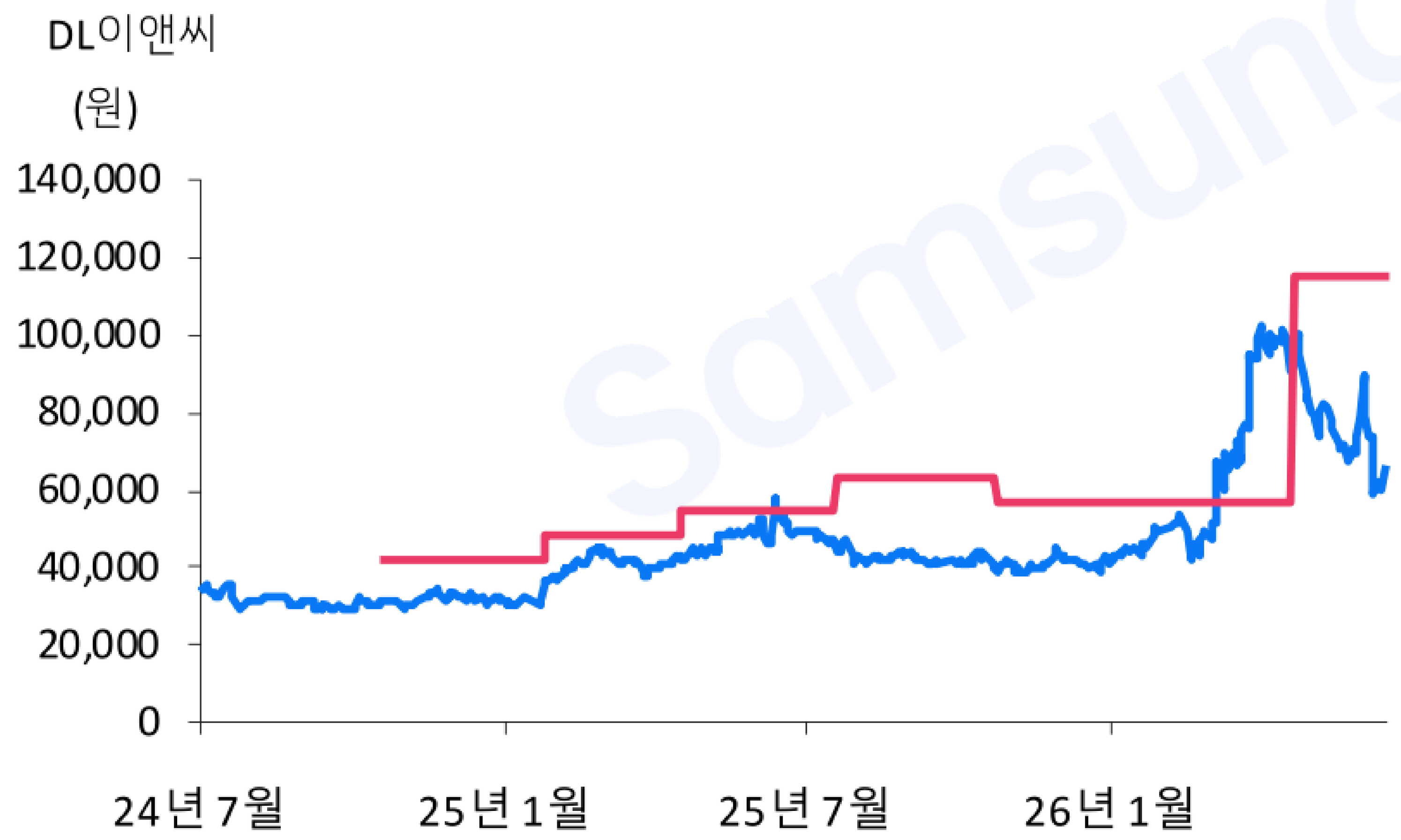
Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 6월 29일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 6월 29일 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)

현대건설

일 자	2024/1/23	11/1	2025/4/18	4/30	7/11	9/18	11/3	2026/2/5	4/29
투자의견	BUY	BUY	BUY	BUY	BUY	BUY	BUY	HOLD	HOLD
TP (원)	42000	40000	47000	51000	97000	79000	81000	115000	165000
괴리율 (평균)	-20.44	-23.12	-15.68	25.83	-33.67	-24.26	-3.57	34.01	
괴리율 (최대or최소)	-15.00	-1.25	-12.45	59.02	-24.12	-6.96	39.51	64.09	

GS건설

일 자	2023/10/30	2024/10/30	2024/11/1	2025/2/6	2026/2/6	2026/5/6
투자의견	HOLD	HOLD	BUY	BUY	BUY	BUY
TP (원)	15000	15000	27000	25000	25000	45000
괴리율 (평균)	2.66	18.47	-33.15	-23.54	15.55	
괴리율 (최대or최소)	32.33	18.47	-25.74	-3.40	72.40	

DL이앤씨

일 자	2024/11/1	2025/2/7	4/30	8/1	11/7	2026/5/6
투자의견	BUY	BUY	BUY	BUY	BUY	BUY
TP (원)	42000	48000	55000	63000	57000	115000
괴리율 (평균)	-24.24	-14.33	-11.77	-32.37	-3.68	
괴리율 (최대or최소)	-16.31	-5.42	5.82	-23.97	79.82	

지엔씨에너지

일 자	2026/6/30
투자의견	Not Rated
TP (원)	n/a
괴리율 (평균)	
괴리율 (최대or최소)	

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

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.03.31 기준

매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

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

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