



2020년 6월 3일 | Equity Research

건설/부동산

GTX와 그린뉴딜로 불타오르네

GTX 환승센터 건립 계획

국토교통부는 6월 2일 “GTX 역사 환승센터 시범사업 공모”를 추진한다고 밝혔다. GTX와 연결되는 도시철도 및 버스 등과의 환승 동선 구축을 위해 환승센터를 건립, 수도권 광역교통의 핵심거점으로 만든다는 내용이다. 계획 단계부터 환승센터를 구상 중인 ‘GTX 환승 Triangle(서울역, 청량리역, 삼성역)’ 외에도 별도로 지자체에서 환승센터를 구상 중인 14곳과, 아예 환승센터 계획이 부재한 13곳 포함 30개 역사 모두에 대해 이번 공모를 통해 환승센터 구상을 본격화하게 된다. GTX 역세권 환승센터 확대안 발표는 3기 신도시와의 연계, 역세권 복합개발사업의 성공 등 건설수주 확대로 연결 될 것이 기대되는 멀티플 이슈다.

그린뉴딜, 건설과 전자재 전반의 멀티플 이슈

정부는 2020년 경제정책방향 발표를 통해서 하반기 투자확대로 민간/민자/공공사업 합산 100조원 이상을 기획하였다. 추가로 건설투자보완을 위해 GTX A-B-C를 포함, 하남선/진접선과 대도시권광역특례를 개정하여 하반기 내 추진할 예정이다. 주택공급도 2025년까지 수도권 연 25만호 지속 공급 체계를 마련하였다. 또 새만금/부산2항을 포함한 제2차 신항만개발계획(42조원)과 국가균형개발(25.4조원)도 조속 추진을 발표했다. 특히 노후하수처리장 민간사업 등은 태영건설에 호재다.

그린뉴딜도 전자재 업황에 호재다. 제로에너지화로 어린이집(1,058개소), 보건소(1,045개소), 의료기관(67개소), 공공임대주택(18.6만호) 등과 스마트그린시티 건설등을 기획 했고 이는 전반적 전자재 기업에 수혜 예상된다.

Neutral → Overweight 전환, 하반기 불타오르자

국내 건설주는 ‘20년 PER 4~7배 수준에서 평가받고 있으나 1) 내적성장으로 EPS성장, 2) 외적성장으로 Multiple 개선, 3) 기업 가치제고로 Multiple Re-rating 등이 기대되며 하반기 전망을 밝히고 있다. 이에 업종의견도 Neutral에서 Overweight으로 상향하고, 커버리지 건설사의 목표주가도 일제히 상향조정하였다. 각사별 현황은 1)은 현대건설, 대우건설, 삼성엔지니어링, 태영건설로 전 건설사 해당하며, 2)는 GS건설, 대림산업 3)은 태영건설, 대림산업이라 판단한다. 2) 3)으로 갈수록 멀티플 리레이팅 기대감을 주는 이슈이므로 적극적으로 사야할 종목이 된다. GTX와 그린뉴딜은 현금흐름 풍부한 건설업에 새로운 성장 기회를 제공할 것으로 기대된다. 하반기 추가, 불타오르자.

Update

Overweight(상향)

Top picks 및 관심종목

종목명	투자의견	TP(12M)	CP(6월 2일)
현대건설(000720)	BUY	42,000원(상향)	35,050원
대우건설(047040)	BUY	5,000원(상향)	3,875원
삼성엔지니어링(028050)	BUY	18,000원(상향)	12,400원
GS건설(006360)	BUY	43,000원(상향)	28,850원
대림산업(000210)	BUY	144,000원(상향)	97,400원
태영건설(009410)	BUY	25,000원(상향)	15,950원
한샘(009240)	BUY	130,000원(상향)	95,000원
동화기업(025900)	BUY	28,000원(상향)	24,350원
삼성물산(028260)	BUY	137,000원	103,000원



Analyst 채상욱
02-3771-7269
swchae@hanafn.com

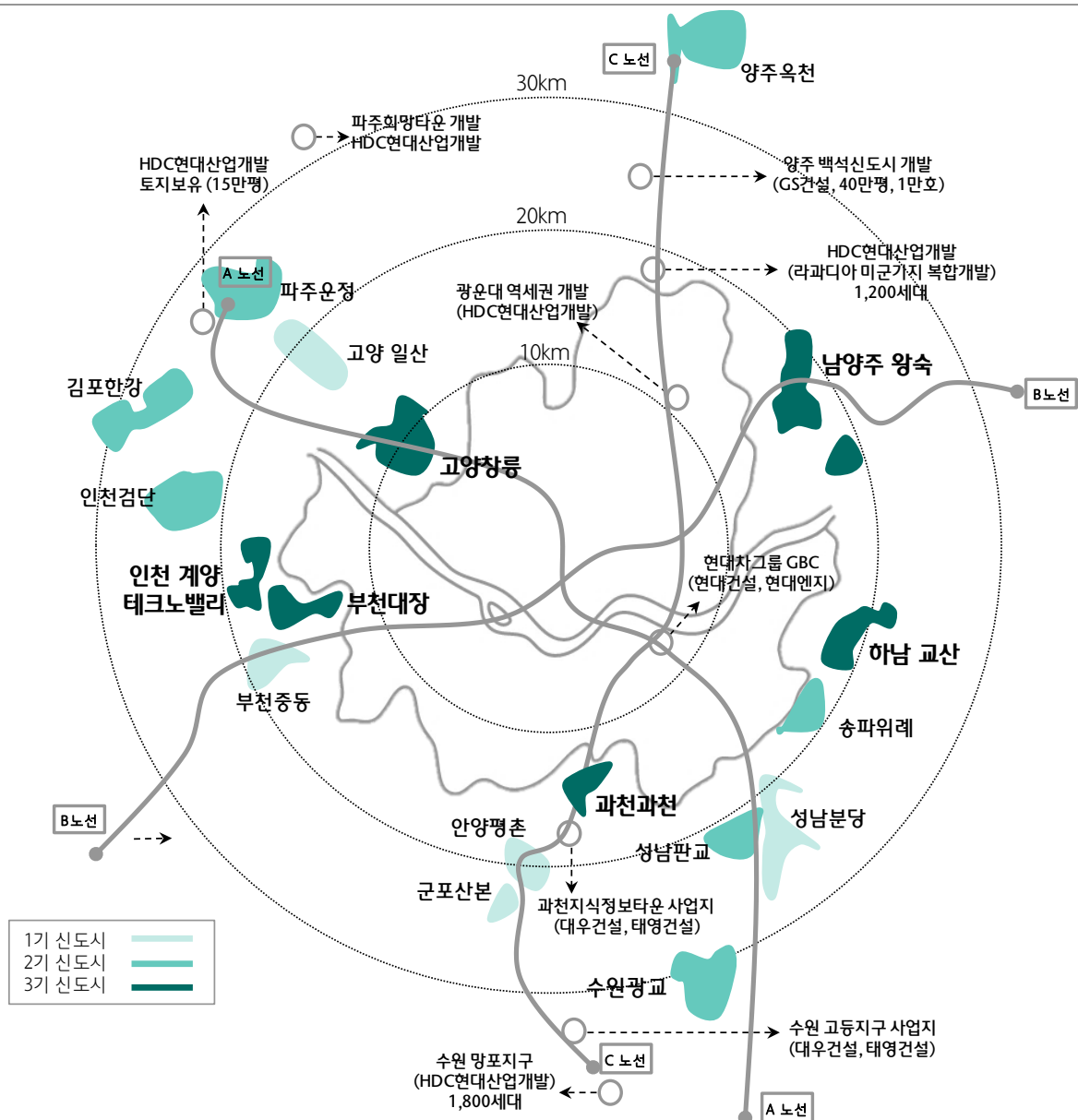
RA 이송희
02-3771-3673
shlee95@hanafn.com

표 1. 커버리지 기업 TP 조정

구분	현대건설	대우건설	삼성엔지니어링	GS건설	대림산업	태영건설	한샘	동화기업
1. 영업가치	3,597.6	3,200.0	2,920.0	3,888.0	4,829.6	2,960.0	2,500.0	600.0
Implied NOPLAT	449.7	400.0	292.0	486.0	603.7	370.0	180.0	46.6
Target multiple(복합)	8.0	8.0	10.0	8.0	8.0	8.0	13.9	12.9
2. 비영업가치	362.8	113.1	259.0	0.0	0.0	274.0	258.3	81.5
3. 순차입금	(653.7)	1,307.0	(172.0)	508.6	(164.7)	1,264.1	(288.0)	132.5
4. Equity Value	4,614.1	2,006.1	3,351.0	3,379.4	4,994.3	1,969.9	3,046.3	549.0
종전TP	40,000	4,400	14,000	30,000	120,000	20,000	105,000	18,000
신규TP	42,000	5,000	18,000	43,000	144,000	25,000	130,000	28,000
변동률	5%	14%	29%	43%	20%	25%	24%	56%

자료: 하나금융투자

그림 1. GTX 노선도 및 주요 건설사 사업지



자료: 하나금융투자

표 2. GTX 역사별 환승센터 계획 현황

구분	역사명	연계노선	지역		환승센터 추진계획		비고
			광역시	기초	유/무	주체	
환승 Triangle	청량리역	7개 철도노선	서울시	동대문구	O	대광위	복합
	서울역	17개 철도노선	서울시	용산구	O	철도국	복합
	삼성역	2호선	서울시	강남구	O	서울시	복합
A노선	운정역	-	경기도	파주시	△	파주시	복합
	킨텍스역	-	경기도	고양시	△	고양시	복합
	대곡역	경의중앙선, 일산선	경기도	고양시	△	경기도공	복합
	연신내역	3호선, 6호선	서울시	은평구	-	-	복합
	수서역	3호선, 분당선 등	서울시	강남구	-	-	
	성남역	-	경기도	성남시	-	-	
	용인역	분당선	경기도	용인시	△	용인시	동탄2지구
	동탄역	SRT	경기도	화성시	△	LH	
B노선	송도역	인천1호선	인천시	연수구	-	-	대장지구
	인천시청역	인천1호선, 인천2호선	인천시	남동구	-	-	
	부평역	1호선, 인천1호선	인천시	부평구	-	-	
	부천종합운동장역	7호선	경기도	부천시	△	LH	
	신도림역	1호선, 2호선	서울시	구로구	-	-	
	여의도역	5호선, 9호선	서울시	영등포구	△	서울시	별내지구
	용산역	1호선, 경의중앙선 등	서울시	용산구	-	-	
	망우역	경춘선, 경의중앙선	서울시	종량구	-	-	
	별내역	경춘선	경기도	남양주시	△	LH	
	평내호평역	경춘선	경기도	남양주시	-	-	
	마석역	경춘선	경기도	남양주시	-	-	
C노선	덕정역	1호선	경기도	양주시	△	LH	양주지구
	의정부역	1호선	경기도	의정부시	△	의정부시	도시재생
	창동역	1호선, 4호선	서울시	도봉구	△	서울시	
	광운대역	1호선, 경춘선	서울시	노원구	-	-	
	양재역	3호선, 신분당선	서울시	서초구	-	-	과천시
	과천역(정부과천청사역)	4호선	경기도	과천시	△	과천시	
	금정역	1호선, 4호선	경기도	군포시	△	군포시	
	수원역	1호선, 분당선	경기도	수원시	△	수원시	

주: O(3곳): GTX와 연계/△(14곳): GTX와 미연계/- (13곳): 환승센터 계획 부재
 자료: 국토교통부, 하나금융투자

표 3. 한국판 뉴딜 정책

디지털 뉴딜 (13.4조원, 일자리 33만개)	그린 뉴딜 (12.9조원, 일자리 13.3만개)
D.N.A. 생태계 강화	도시·공간·생활 인프라 녹색 전환
① 국민생활과 밀접한 분야의 데이터 구축·개방·활용	① 국민생활과 밀접한 공공시설의 제로에너지화 전면 전환
② 5G 국가망 확산 및 클라우드 전환	② 스마트 그린도시 조성을 위한 선도프로젝트 100개 추진
③ 1·2·3차 전 산업 5G·AI 융합 확산	③ 취수원부터 가정까지 디지털 포용 및 안전망 구축 ICT 기반 스마트 상수도 관리체계 구축
④ AI·SW 핵심인재 10만명 양성	
디지털 포용 및 안전망 구축	녹색산업 혁신 생태계 구축
① 농어촌 초고속 인터넷망 및 공공시설 WiFi 구축	① 그린뉴딜 선도 100대 유망기업 및 5대 선도 녹색산업 육성
② K-사이버 보안체계 구축	② 주력 제조업 녹색전환을 위한 저탄소·녹색산업 조성
비대면 산업 육성	저탄소·분산형 에너지 확산
① 모든 초중고에 디지털 기반 교육 인프라 구축	① 에너지관리 효율화 지능형 스마트 그리드 구축
② 전국 대학 및 직업훈련기관 온라인 교육 강화	② 태양광·풍력·수소 등 3대 신재생에너지 확산 기반 구축
③ 감염병 안심 비대면 인프라 및 건강취약계층 디지털 돌봄시스템 구축	③ 온실가스 저감효과가 큰 친환경 차량·선박으로 조기 전환
④ 중소기업 16만개 대상 원격근무 인프라 보급	
SOC 디지털화	
① 4대 핵심시설 디지털 관리체계 구축	
② 도시·산단 디지털 혁신 및 스마트 물류 체계 구축	

자료: 기획재정부, 하나금융투자

표 4. 6월 1일 <하반기 경제정책방향> 중 건설업종 관련 정책

1) 지역 항만 인프라 투자 등을 통한 지역 건설경기 보강

부산항 제2신항, 새만금 신항 등 제 2차 신항만개발계획(42조원) 추진
LNG병커링, 오일허브 등 항만 민자사업 투자 활성화

2) 국유재산 개발

국유재산 도지개발 사업지 5곳 이상 추가 선정
혁신성장 공간, 청년임대 주택 등 공급
민간참여개발 방식 추진 검토
지역개발투자플랫폼 MOU 체결 5조원 규모 투자자원 마련

3) 도시재생 뉴딜

공공기관 주도 도시재생혁신지구 거점사업 등 100곳이상 선정
기 추진중인 284곳의 도시재생뉴딜 사업지 내 300개의 생활SOC공급
주택도시보증금 및 리츠의 적극적 역할을 통해 민간 투자 활성화
-주택도시보증금 출자 대상을 (기존)리츠만 가능-->(개선)리츠 및 부동산펀드, SPC등도 출자가능
-공간지원리츠를 통해 저수의 자산 매입

자료: 기획재정부, 하나금융투자

표 5. 민간·민자·공공 100조원 투자 프로젝트

1) 12조원 규모의 대규모 기업투자 프로젝트 추가 발굴 신속 추진

6.2조원 규모의 기업투자 프로젝트 발굴

- ① [양재] 도시첨단물류단지 조성(5.7조원 투자)
- ② [광주] 전자상거래 물류센터 건립(0.2조원 투자)
- ③ [밀양] 수출용 식품생산 공장 건립(0.2조원 투자)
- ④ [여수] 반출입용 LNG(액화천연가스) 저장시설 증설(0.1조원 투자)

9.8조원 규모의 연내 착공 프로젝트 8건 지원

- ①서울 삼성동 GBC(3.7조원), ②포항 영일만 공장(1.5조원), ③인천 복합쇼핑몰(1.3조원), ④여수 석유화학공장(1.2조원) ⑤여수 LNG 터미널(1.2조원), ⑥서울 창동 K-pop 공연장(0.5조원), ⑦포항 이차전지 소재공장(0.2조원) ⑧인천 글로벌 전자상거래 물류센터(0.2조원)

2) 10조원 수준 민자사업을 추가 발굴 및 '20년 사업비 5.2조원은 선투자 등을 통해 신속 집행 예정

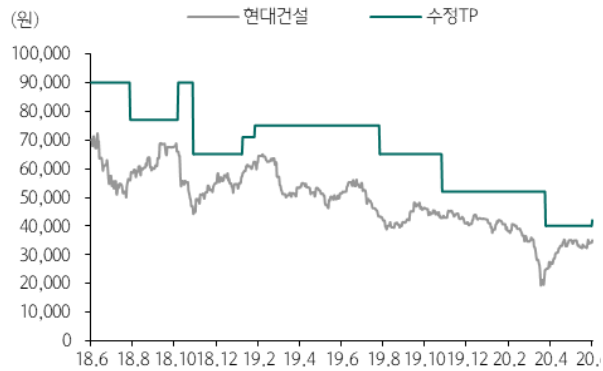
10조원 중 5조원 규모에 대해서는 상반기 중 경제성분석 완료 예정

토지보상비 등에 대해 민간사업자가 先투자하고, 재정이 확보전해주는 민간선투입 확대를 통해 민자사업 신속 추진

자료: 기획재정부, 하나금융투자

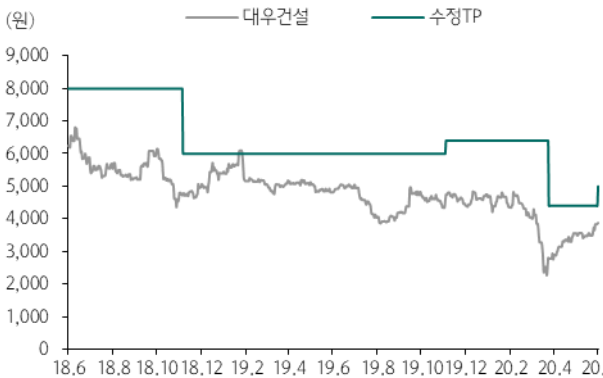
투자이전 변동 내역 및 목표주가 괴리율

현대건설



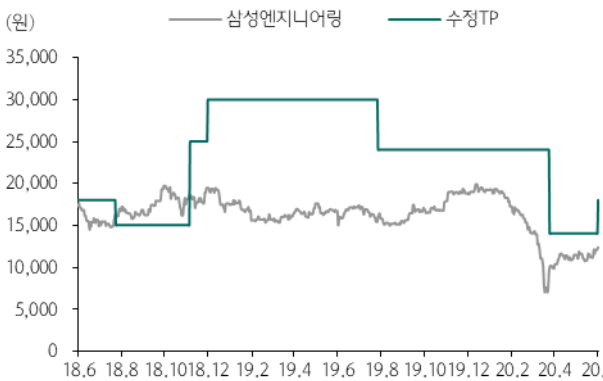
날짜	투자이전	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	42,000		
20.3.27	BUY	40,000	-19.67%	-11.75%
19.10.28	BUY	52,000	-25.12%	-12.79%
19.7.29	BUY	65,000	-33.45%	-25.85%
19.1.28	BUY	75,000	-28.96%	-13.33%
19.1.10	BUY	71,000	-14.65%	-12.11%
18.10.30	BUY	65,000	-17.81%	-10.15%
18.10.8	BUY	90,000	-39.95%	-28.33%
18.7.30	BUY	77,000	-18.41%	-10.52%
18.6.4	BUY	90,000	-35.21%	-19.67%
18.4.29	BUY	50,000	36.65%	58.20%

대우건설



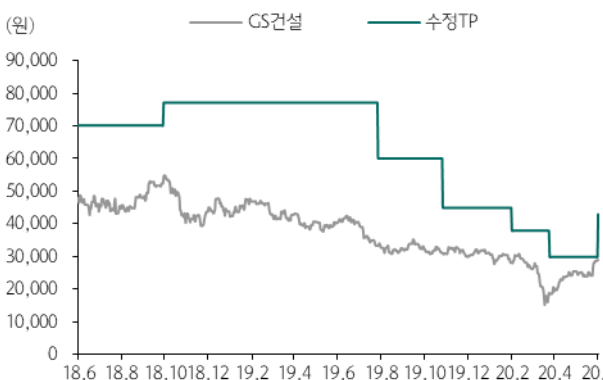
날짜	투자이전	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	5,000		
20.3.27	BUY	4,400	-23.80%	-12.50%
19.11.6	BUY	6,400	-32.39%	-24.53%
19.11.1	BUY	6,000	-18.96%	1.33%
19.1.30	Neutral	6,000	-18.87%	1.33%
18.11.8	BUY	6,000	-12.52%	1.33%
18.6.11	BUY	8,000	-31.44%	-15.13%
18.2.4	BUY	11,000	-47.13%	-35.64%

삼성엔지니어링



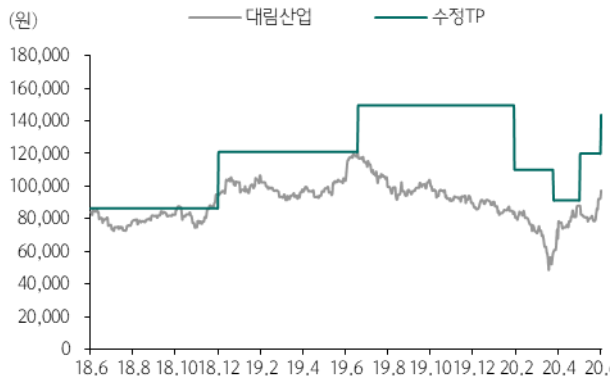
날짜	투자이전	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	18,000		
20.3.27	BUY	14,000	-20.19%	-12.50%
19.7.30	BUY	24,000	-30.76%	-17.08%
18.12.3	BUY	30,000	-44.19%	-35.17%
18.11.8	BUY	25,000	-27.39%	-22.20%
18.7.27	Neutral	15,000	15.72%	31.33%
18.4.29	Neutral	18,000	-7.60%	12.22%

GS건설



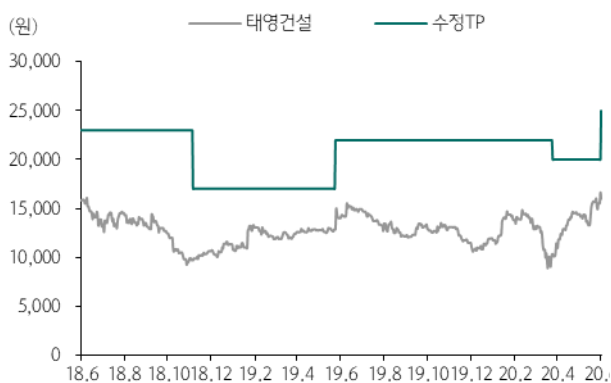
날짜	투자이전	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	43,000		
20.3.27	BUY	30,000	-20.80%	-4.33%
20.2.3	BUY	38,000	-33.10%	-19.21%
19.10.29	BUY	45,000	-31.66%	-27.22%
19.7.30	BUY	60,000	-46.18%	-41.50%
18.10.2	BUY	77,000	-44.91%	-28.96%
18.6.11	BUY	70,000	-33.09%	-24.29%
18.5.20	BUY	57,000	-16.01%	-9.47%

대림산업



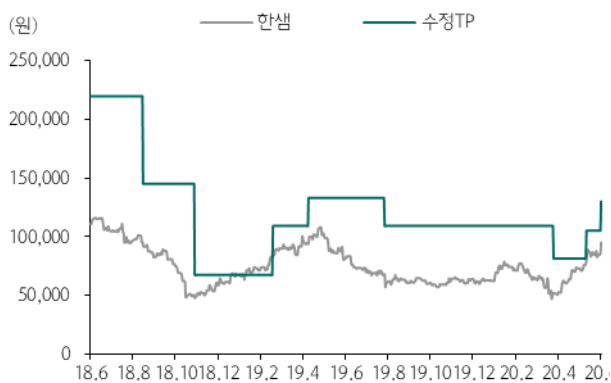
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	144,000		
20.5.4	BUY	120,000	-31.03%	-22.58%
20.3.27	BUY	91,000	-14.93%	-3.19%
20.1.31	BUY	110,000	-34.13%	-22.64%
19.6.21	BUY	150,000	-35.58%	-21.33%
18.12.3	BUY	121,000	-17.38%	0.41%
18.6.11	Neutral	86,000	-6.31%	10.58%
18.1.21	BUY	110,000	-28.05%	-18.45%

태영건설



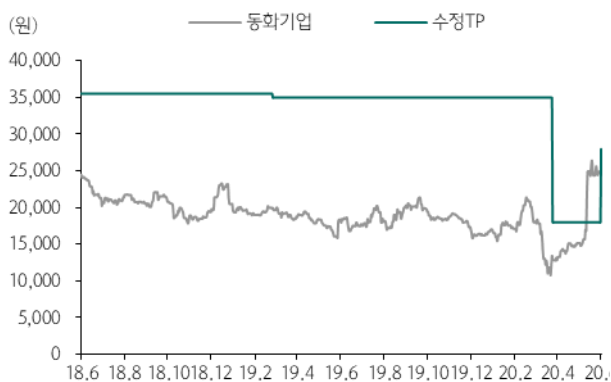
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	25,000		
20.3.27	BUY	20,000	-31.13%	-17.00%
19.5.27	BUY	22,000	-41.00%	-29.55%
18.11.8	BUY	17,000	-30.31%	-21.76%
18.6.5	BUY	23,000	-43.18%	-30.22%
18.5.20	BUY	20,000	-21.17%	-14.25%

한샘



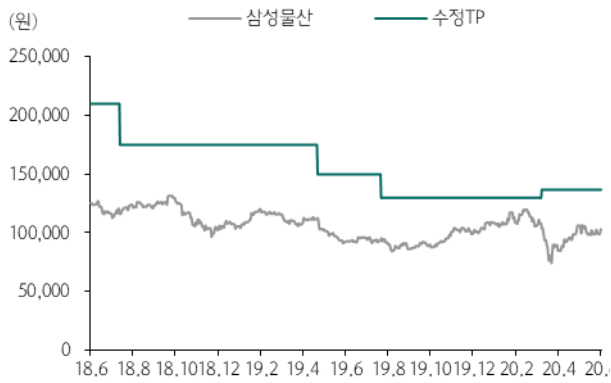
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	130,000		
20.5.13	BUY	105,000	-18.67%	-15.24%
20.3.27	BUY	81,000	-20.97%	-5.06%
19.7.29	BUY	109,000	-41.32%	-27.89%
19.4.11	BUY	133,000	-37.80%	-18.80%
19.2.19	BUY	109,000	-16.66%	-7.80%
18.10.30	BUY	67,000	-5.00%	23.73%
18.8.17	BUY	145,000	-47.99%	-35.79%
18.4.15	BUY	220,000	-50.50%	-33.18%

동화기업



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	28,000		
20.3.27	BUY	18,000	-1.21%	46.67%
19.2.28	BUY	35,000	-48.53%	-39.00%
18.8.28	BUY	35,561	-43.98%	-34.60%

삼성물산



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.3.10	BUY	137,000		
19.11.18	담당자변경	130,000	-16.87%	-
19.7.24	BUY	130,000	-29.07%	-20.00%
19.4.24	BUY	150,000	-36.11%	-26.33%
18.7.15	BUY	175,000	-34.69%	-25.14%
18.4.25	BUY	210,000	-40.84%	-33.10%

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- 투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용
- 기업의 분류
BUY(매수)_목표주가가 현주가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현주가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(매도)_목표주가가 현주가 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% 이상 하락 가능

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	90.6%	9.4%	0.0%	100.0%

* 기준일: 2020년 6월 2일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)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.
- 당사는 2020년 6월 3일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 2020년 6월 3일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사항목은 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.