

건설/부동산

산업 포인트

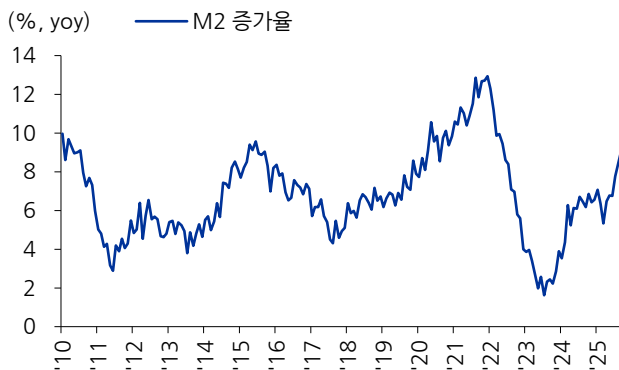
유동성 확대 국면에서 기업이 보유한 부동산의 내재가치가 부각되는 흐름이 강화될 것으로 판단. 영업개선 실적과 별개로, 보유 부동산 자산 가치 상승이 기업가치 평가의 또다른 축으로 작용할 전망

유동성 장세와 원화가치 하락, 기업이 보유한 부동산에 주목하라

건설/부동산 류태환_02)368-6156_taehtwan.ryu@eugenefn.com

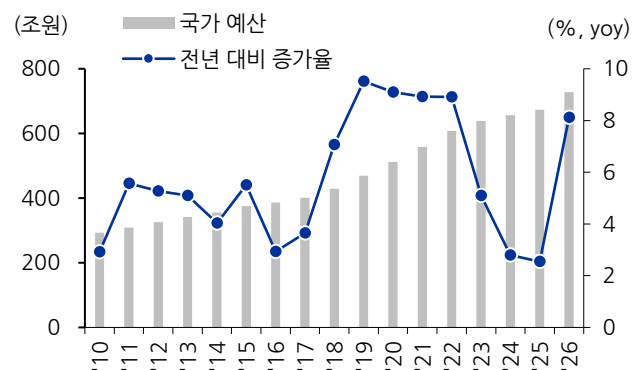
- 시장 금리가 소폭 반등하고 있으나, 통화량(M2)의 증가세는 여전히 풍부한 유동성 환경이 유지되고 있음을 시사
- 12/2 국회를 통과한 2026년 예산안은 전년 대비 8.1% 증가. 정부의 재정 기조 또한 유동성 환경을 뒷받침
- 유동성 확대, 원화가치 하락 국면에서 기업이 보유한 부동산의 내재가치가 부각되는 흐름이 강화될 것으로 판단
- 기업이 보유한 부동산은 자산 재평가를 통한 영업외수익 기여로 이어질 수 있으며, 특히 개발 예정 부지의 경우 부가가치(개발이익) 창출 기대감이 주가 상승 모멘텀으로 작용할 것으로 예상
- 보유 부지를 분양상품으로 개발할 경우 회계기준(고객과의 계약에서 생기는 수익)에 따라 매출로 연결될 수 있으며, 비분양상품은 매출로 이어지지 않더라도 준공 이후 자산가치 상승을 통해 기업가치 제고 여지를 확보
- 영업실적 개선과 별개로, 보유 부동산 자산 가치 상승이 기업가치 평가의 또다른 축으로 작용할 전망
- 서울 내 부동산 자산을 보유한 주요 기업: 서부T&D(006730), HDC현대산업개발(294870)

가파른 상승세를 보이는 통화량(M2)



자료: 한국은행, 유진투자증권

정부의 확장 재정은 유동성 환경을 뒷받침



자료: 기획재정부, 유진투자증권
주) 본예산 기준

도표 1. 기업별 주요 부동산 자산

구 분	내 용	
서부 T&D (006730)	직접 보유 자산	■ 용산 드래곤시티 호텔 (그랜드 머큐어 호텔 제외) ■ 용산 나진상가 12·13동 부지 (개발 예정) ■ 신정동 서부트럭터미널 부지 (개발 예정)
	간접 보유 자산 (REITs)	■ 인천 스퀘어원 ■ 그랜드 머큐어 호텔 ■ 나인트리 호텔 동대문 ■ 광화문 GT워 ■ 신라스테이 마포
HDC 현대산업개발 (294870)	직접 보유 자산	■ 서울원 아이파크 중 업무시설, 판매시설, 숙박시설 (개발 중) - 회계상 분양 매출이 아닌 건설중인 자산으로 분류
	간접 보유 자산 (REITs)	■ 용산철도병원 부지 (개발 예정) ■ 공릉역세권 부지 (개발 예정)

자료: 각 사, 유진투자증권

Compliance Notice

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다

당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다

당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다

조사분석담당자는 자료작성일 현재 동 종목과 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다

동 자료에 게재된 내용들은 조사분석담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다

동 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다

동 자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다

동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다.

따라서 어떠한 경우에도 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다

투자기간 및 투자등급/투자의견 비율

종목추천 및 업종추천 투자기간: 12개월 (추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함)

당사 투자의견 비율(%)

· STRONG BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +50%이상	0%
· BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +15%이상 ~ +50%미만	97%
· HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만	3%
· REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 -10%미만	0%

(2025.09.30 기준)