

투자 의견 **Not Rated**

현재 주가 **9,180 원**

기업탐방 일자 2023.02.09
보고서 발간일자 2023.06.21

Company Data

시가총액 1,278억원
발행주식수 13,922,475주
유동주식수 9,982,310주
자본금 70억원
액면가 500원

Stock Data

52주 최고가 14,850원
52주 최저가 4,970원
3개월 일평균 거래대금 40억원
외국인지분율 0.95%
유동주식 비율 71.70%
주주현황
- 정영균 외 2인 18.98%
- 자사주 9.32%
- 한국증권금융 5.86%



Analyst
이충현

value@valuefinder.co.kr

現 독립리서치법인 밸류파인더 대표 & 연구원
금융투자분석사 자격보유(금융투자협회)

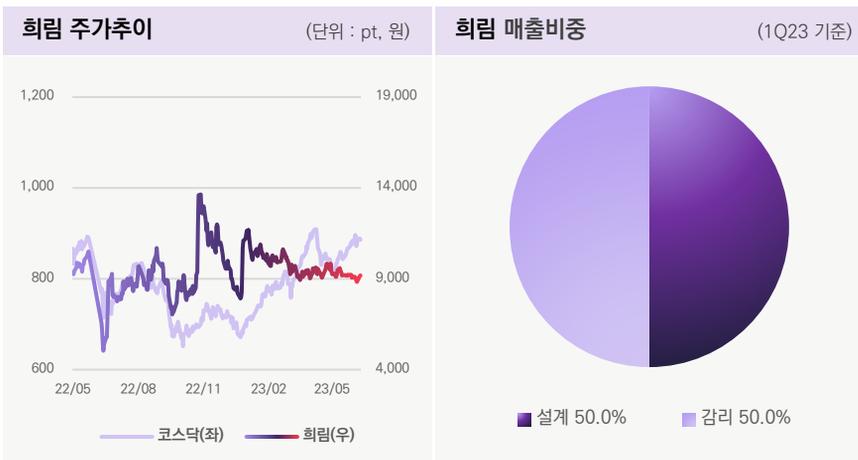
前 유안타증권 / IBK투자증권 PB

희림 (037440)

GD도 반한 워너청담 + 우크라이나 대사관 공사 이력까지

투자 SUMMARY

- 2000년 코스닥 상장, 건축물 설계 및 감리 사업 영위하는 국내 DCM 1위 기업
- 2022년 매출액 2,211억원(+4.2%, YoY), 영업이익 101억원(+21.7%, YoY) 기록
- 관리감독 강화 + 중소형 건설사 부도 따른 반사 수혜, 지난해 수주잔고 9,370억원
- ①강남구 재개발 ②사우디 공항 인프라 투자 ③삼성전자 수주로 실적 견조 전망
- 우크라이나 대사관 신축공사 이력 有, 인접 국가에서도 다양한 프로젝트 수행
- 빅뱅 GD, 180억원에 워너청담 분양 소식, 동사가 워너청담 레지던스 디벨로퍼



희림	연도별 실적 및 주요 지표추이 (단위 : 억원, 원, 배, %)				
	2018	2019	2020	2021	2022
매출액	1,695	1,786	2,039	2,121	2,211
영업이익	68	72	92	83	101
당기순이익	40	36	47	62	71
영업이익률	4.0%	4.1%	4.5%	3.9%	4.6%
ROE	7.7%	7.0%	9.0%	10.6%	11.4%
EPS	284	264	353	444	514
BPS	4,020	4,209	4,448	4,769	5,186
PER	16.3	16.2	11.1	15.5	16.0
PBR	1.2	1.0	0.9	1.4	1.6

자료: 전자공시 DART, 밸류파인더



독립리서치법인 밸류파인더
공식 텔레그램 채널 QR코드

국내 DCM(Design+CM) 1위 기업

국내 DCM 1위 기업

동사는 1996년 설립, 2000년 2월 코스닥 시장에 상장한 건축 설계 전문기업이다. 건축물 설계와 CM·감리사업을 영위한다. 1Q23 기준 매출비중은 설계, 감리 각 50.0%로 분류된다.

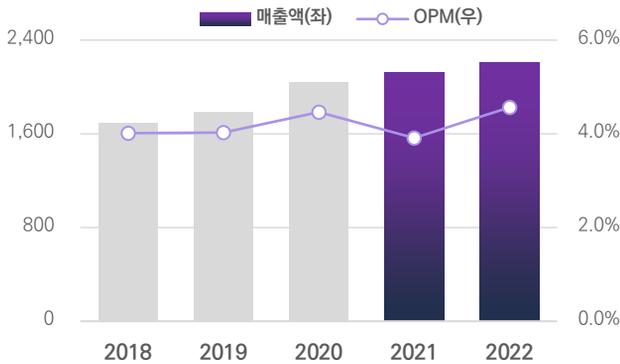
설계&CM 핵심 경쟁력: 레퍼런스
15개 해외지사→해외 레퍼런스 확보

건축설계업은 건축할 대지 위에 공공 혹은 민간 발주처에서 요구하는 건물에 대해 설계, 허가, 준공 관련 업무를 대행하는 사업이다. CM(건설사업관리)은 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약 시공관리, 감리, 사후관리 등 종합 관리를 수행하는 업무를 말한다. 이 산업은 경제 상황과 민감하게 연동되고 부동산 정책 및 규제에 따른 영향을 받는다. 발주는 턴키, CM 등 종합평가방식으로 진행돼 기술력을 입증할 건설 레퍼런스가 핵심 경쟁력이다. 동사는 15개의 해외지사가 있고 이를 바탕으로 해외 건설 설계 레퍼런스를 확보했다.

국내 건설경기 침체
→중소형 설계사 물량 흡수
→2022년 수주잔고
9,370억원(+12.1%, YoY) 기록

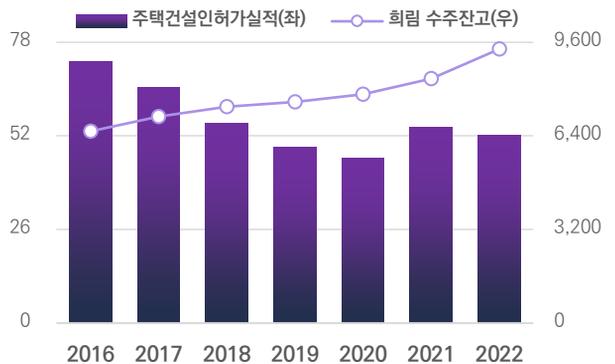
2016년 이후 국내 주택건설 인허가 실적은 감소했지만 동사는 국내 1위 DCM 지위와 해외 수주 확대로 2022년 수주잔고 9,370억원(+12.1%, YoY)을 기록했다. 올해 압구정 재개발, 사우디공항 인프라 투자, 하이테크향 수주 증가가 전망되며 네옴시티 및 우크라이나 재건 기대감으로 주목이 필요하다고 판단한다.

그림1 희림 매출액·OPM 추이 (단위: 억원, %)



자료: 전자공시 DART, 밸류파인더

그림2 주택건설인허가·희림 수주잔고 추이 (단위: 만호, 억원)



자료: KOSIS, 전자공시 DART, 밸류파인더

그림3 아제르바이잔 수자원공사



자료: 희림 홈페이지, 밸류파인더

그림4 판교 알파돔시티 6-1, 6-2BL 복합시설



자료: 희림 홈페이지, 밸류파인더

| 붕괴 사고 + 중소형 건설사 도산 따른 반사 수혜

국내 부동산 침체

→ 중소형 건설사 도산

→ 동사 설계 수주 증가

동사는 부동산 경기 악화에도 2022년 매출액 2,211억원(+4.2%, YoY), 영업이익 101억원(+21.7%, YoY)을 기록했다. 양호한 실적은 ①설계사업 실적 유지 ②CM 사업 호조에 기인한다.

국내 부동산 경기침체와 PF 금리 상승 여파로 건설업계는 양극화 현상이 발생하고 있다. 상위 건설사는 해외수주 확대와 디지털 전환 등으로 대응하고 있지만 대응하지 못한 중소형 건설사들은 폐업 위기에 놓여있다.

광주 붕괴 사태

→ 국토부 공사감리·감독 강화

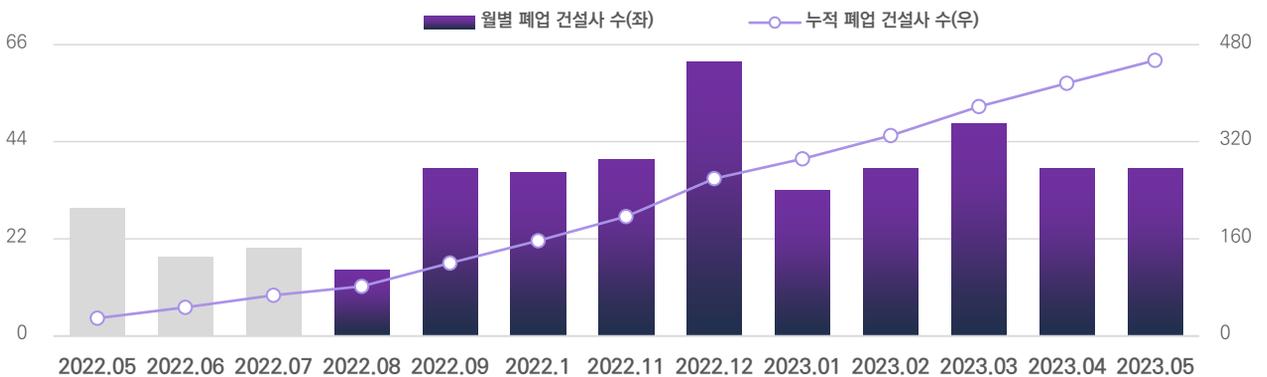
→ CM사업 매출 증가

한국건설산업연구원은 2022년 5월부터 약 1년간 부도 혹은 폐업한 종합건설업체가 총 454개社에 이른다고 발표했다. 중소형 건설사들의 도산은 상위 업체 반사수혜로 이어졌다. 동사의 2022년 설계부문 매출액은 1,277억원(-0.3%, YoY)을 기록했다. 지난 광주붕괴 사태 이후 국토부에서는 광주 붕괴사고 재발방지 대책 일환으로 공사 전 단계에 걸친 관리·감독 강화 조치를 마련했다. 이로 인해 전체 공사 기간이 증가했고 증가된 기간만큼 CM 사업의 매출이 증가했다. 2022년 CM 사업부 매출액은 925억원(+11.2%, YoY)을 기록했다.

2022년 CM사업 매출액
925억원(+11.2%, YoY) 기록

그림5 2022년 6월~2023년 5월 월별 및 누적 폐업 건설사 추이

(단위: 개)



자료: 한국건설산업연구원, 밸류파인더

그림6 해체공사 단계별 제도개선 사항



자료: 국토교통부, 밸류파인더

| 올해 수주도 견조할 전망

신규 수주 견조 전망

- ① 강남구 재개발
- ② 사우디 공항 인프라 투자
- ③ 하이테크 向 신규 수주 증가

부동산 경기악화에도 동사 수주는 견조할 것으로 전망한다. ①강남구 재개발 ②사우디공항 인프라 투자 ③하이테크 向 신규 수주가 기대된다. ①서울시는 7월부터 정비사업 시공사 선정 시기를 ‘사업시행인가’에서 ‘조합설립인가’로 앞당겼다. 약 2~3년 가량의 시기 단축이 예상되지만 원자재 및 인건비 상승으로 시공사와 인기단지 선별 수주가 불가피할 것으로 전망된다. 동사는 국내 DCM 1위 업체이며 이미 강남구 은마아파트 주택재건축정비사업 설계용역을 수행한 이력이 있어 향후 강남구의 재개발시 수혜 가능성이 높을 것으로 예상된다.

②GAGA(사우디 민간항공청)는 3Q23 국제공항 건설 및 확장을 포함한 공항 물류 인프라 분야에 36억달러(약 4.8조원) 투자한다는 계획을 세웠다. 사우디 교통물류부 장관과 민간항공청, 교통청 등 주요 발주처 관계자들은 5월 둘째 주 한국정부와 함께 개최한 로드쇼에서 공항건설·확장 계획과 세부 프로젝트를 설명했다. 구체적인 프로젝트로는 사우디 카심&하일 국제공항(8억 달러), 킹칼리드 국제공항 통합물류처리구역(15억 달러) 등이 있다. 동사는 해당 로드쇼에서 ‘디지털혁신을 적용한 스마트공항’을 주제로 기업발표를 진행했다. 동사는 세계 공항설계 실적부문에서 중국 건축 디자인기업 아이다스(Aedas)에 이어 2위를 차지하고 있으며 인천국제공항 제1,2여객터미널, 룡탄 국제공항, 캄보디아 프놈펜 신공항의 설계 레퍼런스를 보유하고 있다. 사우디 대표단이 방문한 인천국제공항을 동사가 설계했다는 점은 향후 사우디 공항 인프라 투자에 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 전망한다.

③삼성전자 및 SK하이닉스 하이테크 向 수주 증가를 전망한다. 글로벌 반도체 업체 설비 투자가 진행중인 가운데 동사는 삼성전자 평택 반도체 공장의 흑업 감리 사업을 수주했다. 현재 P1, P2는 가동 중이고 P4 골조공사가 진행 중이며 P5-P6 라인까지 건설이 예정되어 있어 지속적인 하이테크 向 수주 증가는 계속될 전망이다.

	품목	수주일자	수주총액	수주잔고
강남구	은마아파트 주택재건축정비사업 설계용역	2016-09-28	158	118
공항	룡탄 국제공항 기본 및 실시설계	2018-06-02	196	15
	인천국제공항 4단계 건설정보관리용역	2018-04-19	44	10
	인천국제공항 제2여객터미널 확장사업 건설사업관리용역	2018-05-04	447	206
하이테크	삼성전자 평택 사무3동 및 기술동 주차빌딩 신축공사 감리	2023-03-01	68	68
	삼성전자 P3 PJT 소방공사 시공관리자(소방CM)	2022-03-08	69	40
	삼성전자 기흥/화성/평택 유지보수라인 배관 흑업 감리(FT)	2021-01-29	72	4
	합계	-	1,054	461

자료: 전자공시 DART, 밸류파인더

| 사우디 네옴시티 및 우크라이나 재건 기대감

원팀코리아 참여기업
& 카타르 알투마마 FIFA
월드컵 경기장 설계 용역 수행
→ 네옴시티 수주 기대

국토교통부는 원희룡 장관을 단장으로 수주지원단을 파견해 네옴시티 등의 메가 프로젝트에 대한 국내 기업 수주활동을 적극 지원하겠다고 발표했다. 이를 위한 원팀코리아에는 건설 11개사, 모빌리티 2개사, 스마트시티 3개사, IT 4개사, 스마트팜 2개사 등이 포함, 동사 또한 명단에 포함돼 있다. 또한 OCA(아시아올림픽평의회)에서 사우디아라비아 네옴시티 內 산악 지역인 ‘트로제나’를 2029년 동계 아시안게임 개최지로 선정하며 관련 수주 기대감도 더해지고 있다. 동사는 카타르 알투마마 FIFA 월드컵 경기장 설계용역 및 평창동계올림픽 강릉 아이스아레나 CM 용역 레퍼런스를 보유하고 있다. 동사는 현재 네옴시티 向 관계부처와 수주 협의를 진행중인 것으로 파악된다.

우크라이나 대사관 건설사업관리용역
수행 & 오데사 파크 마스터플랜 수립
→ 우크라이나 재건시 수주 가능성 ↑

러시아·우크라이나 전쟁이 장기화로 재건사업에 관심이 커지고 있다. **동사는 우크라이나 대사관 관 관저 신축공사 건설사업관리용역, 오데사 파크 마스터플랜 수립 등 이미 현지에서 수행한 프로젝트 레퍼런스를 보유하고 있다.** 또한 국내 최대 해외법인지사를 바탕으로 글로벌 네트워크를 구축해 우크라이나 인접 국가에서도 다양한 프로젝트를 수행하며 현지 건축법과 시장 이해도를 높여왔다. 향후 우크라이나 재건 시 설계·CM 수주 증가를 전망한다.

표2 원팀코리아 수주지원단 참여기업 명단

번호	기업명	번호	기업명
1	쌍용건설	12	토르드라이브
2	삼성물산	13	모라이
3	현대건설	14	포테닛
4	현대엔지니어링	15	참계연구소
5	GS건설	16	엔젤스윙
6	코오롱글로벌	17	네이버
7	한미글로벌	18	네이버랩스
8	대우건설	19	네이버클라우드
9	삼성엔지니어링	20	KT
10	희림종합건축	21	엔싱
11	해안건축	22	포미트

자료: 국토교통부, 밸류파인더

그림7 카타르 알투마마 스타디움



자료: 희림 홈페이지, 밸류파인더

그림8 평창동계올림픽 강릉 아이스아레나



자료: 희림 홈페이지, 밸류파인더

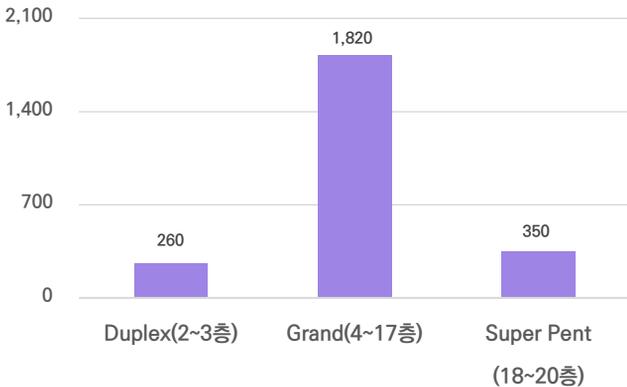
프리미엄 레지던스 신사업, GD도 반한 워너청담

프리미엄 레지던스 신사업
'워너청담'

지난 5월 23일 프리미엄 레지던스 워너청담 분양이 완판됐다. 이번 분양에서는 유명 연예인인 빅뱅의 G-DRAGON(권지용) 분양 소식이 화제가 됐다. 언론에 따르면 권지용씨가 분양받은 워너청담 분양가는 180억원으로 알려졌다. 동사는 디에이치알청담(희림 지분 약 32%) 법인 설립을 통해 프리미엄 레지던스 디벨로퍼 신사업에 진출했다. 첫 작품인 워너청담은 총 16세대로 지하 4층 ~ 지상 20층 규모다. 분양가는 14가구가 120~250억원이며 최상층 Super Pent의 경우 350억원으로 알려졌다. 국내 최초로 집 안에 자차를 주차할 수 있는 Sky Garage를 도입한 것이 특징이며 동사가 설계 및 감리를 맡고 코오롱글로벌에서 공사를 진행한다. 프리미엄 레지던스 사업의 경우 건설 경기 악화에 대한 수요 의문이 존재하지만 실제 이력을 보면 수요가 공급대비 월등히 높다. 강남구 주요 프리미엄 레지던스의 과거 분양 결과(그림10 참조)도 모두 완판됐다. 2020년도 평당 분양가 2.3억원인 에테르노 청담부터 평당 분양가 2.4억원인 루시아 청담 546 등도 마찬가지다. 워너청담을 통해 동사에 반영될 예상 매출액은 2,430억원, 완공 예정일 2025년 12월에 동사로 모든 수익이 인식 될 것으로 전망한다.

워너청담 예상 수익
매출액 2,430억원
(~2025년12월 수익 인식 예상)

그림9 워너청담 타입별 예상 매출액 (단위: 억원)



자료: 희림 IR, 밸류파인더

그림10 강남구 주요 프리미엄 레지던스 분양 결과 (단위: 억원)

프로젝트명	분양연도	추정 분양가/3.3m ²	결과
에테르노 청담	2020	2.0~2.3	완판
레이어청담	2022	1.5~2	완판
디 아포제 청담 502	2022	1.2~1.5	완판
디 아포제 청담 522	2022	1.2~1.5	완판
루시아 청담 546	2022	2.4	완판
더 갤러리 832 시즌2	2022	0.9~1.0	완판
워너청담	2022	2.0~2.6	완판

자료: 희림 IR, 밸류파인더

그림11 워너청담



자료: 워너청담 홈페이지, 밸류파인더

Compliance Notice

- 작성자(이충헌)는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 동 자료 중목의 경우, 금융투자분석사인 작성자 이충헌은 해당 기업의 주식을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 본 자료를 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료는 개인투자자의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다.
- 본 조사자료의 지적재산권은 당사에 있으므로, 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.
- 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 개인투자자의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

[투자의견 (변동)내역]

일시	2023.06.21	
투자의견	Not Rated	
목표가격	-	

[종목 투자등급]

당사는 개별 종목에 대해 향후 1년간 +15% 이상의 절대수익률이 기대되는 종목에 대해 Buy(매수) 의견을 제시합니다. 또한 절대 수익률 -15~+15%가 예상되는 종목에 대해 Hold(보유) 의견을, -15% 이하가 예상되는 종목에 대해 Sell(매도) 의견을 제시합니다. 밸류에이션 방법 등 절대 수익률 산정은 개별 종목을 커버하는 애널리스트의 추정에 따르며, 목표주가 산정이나 투자의견 변경 주기는 종목별로 다릅니다.

[증권사별 보고서 발간 횟수]

기준일: 2023년 06월 20일

희림	증권사 커버리지			
	2020	2021	2022	2023
연도	2020	2021	2022	2023
발간 횟수	1	-	-	-
발간 증권사	SK증권	-	-	-